

 금융위원회	보도자료				 금융감독원
	보도	11.27(월) 조간	배포	2017.11.24.(금)	
책 임 자	금융위 금융정책과장 이 형 주(02-2100-2830)		담 당 자	윤 덕 기 사무관 (02-2100-2835) 이 은 진 사무관 (02-2100-2836)	
	금감원 은행감독국 부국장 장 진 택(02-3145-8022)			홍 석 린 팀장 (02-3145-8040) 김 충 진 팀장 (02-3145-8045)	

제 목 : 「금융회사 여신심사 선진화 방안」 발표

- 新DTI, DSR 도입으로 상환능력 중심의 선진화된 여신 관행 정착
- 자영업자 대출에 대한 리스크 관리 강화 및 준비된 창업 유도

1 추진 배경

- 차주 상환능력을 정확하게 평가할 수 있는 선진화된 여신관행 정착을 통해 가계부채의 안정적 관리 기반을 마련하고,
- 그간 체계적 관리가 다소 미흡했던 자영업자(예 : 부동산임대업) 대출에 대한 리스크 관리 및 준비된 창업 유도
- * 국정과제 21-1(체계적인 가계부채 총량관리) 및 10.24 가계부채 종합대책 후속조치

2 주요 추진 내용

기 본 방 향

- ① (정확한 상환능력 심사) 여신심사시 차주의 소득과 부채를 최대한 “정확”하게 “포괄적”으로 반영
- ② (자율성 강화) 제도설계시 최소한의 규제목표와 수준만을 제시하고, 업권별 특성 등을 반영한 단계적 제도 도입 추진
- ③ (실수요자 보호 강화) 리스크 관리 강화라는 원칙이 훼손되지 않는 범위 내에서 다양한 실수요자 보호 방안 강구

가. 新DTI(총부채상환비율, Debt to Income) 도입

◆ 현행 DTI가 차주의 상환능력을 보다 정확히 반영할 수 있도록 소득·부채 산정방식을 개선

* 新DTI = (모든 주담대 원리금 + 기타대출 이자) / 연간소득

※ 新DTI는 현행 DTI와 동일하게 주택담보대출에 적용

□ 소득은 안정성·입증가능성·지속성 측면에서 정확하게 파악

① 차주의 1년치 소득만 확인하던 기존 소득 산정 방식에서 벗어나, 최근 2년간 증빙소득*을 확인

* 근로소득원천징수영수증, 소득금액증명원 등 객관성 있는 소득확인 자료

② 예외*적으로 인정**·신고소득***을 활용할 수 있도록 허용하되, 추정소득에서 각각 △5%, △10%씩 차감하고 한도 제한(최대 5천만원)

* 납세신고사실이 없다는 것을 입증, 연소득이 없는 퇴직자 등

** 국민연금, 건강보험료 납부내역 등, *** 카드사용액, 배당금, 이자 등

③ 차주 연령 제한 없이* “2년간 근로소득 증빙자료를 제출”한 차주의 장래소득 증가가 예상되는 경우에는 증가분을 반영

* 현재는 만 40세 미만 무주택 근로자만 장래예상소득 반영 가능

□ 기존 DTI 보다 차주가 보유한 가계부채를 포괄적으로 반영

① 주택담보대출을 2건 이상 보유한 차주의 경우, DTI 산정시 기존 주담대 원리금 상환부담 전액을 반영*

* (현행) 신규 주담대 원리금+기타 대출(기존 주담대, 신용대출 등) 이자
→ (개선) 모든 주담대 원리금 + 기타대출(신용대출 등) 이자

② 복수 주택담보대출(주담대 건수는 담보물건수를 기준으로 산정) 차주의 두번째 주담대부터 만기 제한*(15년)

* DTI 비율 산정시에만 적용, 실제 상환기간은 15년 초과 가능

□ 新DTI 도입에 따른 선의의 서민·실수요자는 최대한 보호

① 장래소득 인정시, 청년층·신혼부부는 2년간 증빙소득 확인 의무를 배제하고, 일반 대출신청자보다 높은 증액한도 인정

② 이사 수요 등 불가피한 목적으로 일시적 2주담대를 보유하게 된 경우에는 원리금 상환부담을 완화하여 적용

- ① 기존 주택의 매매계약서 제출시, 기존 주담대 이자상환액만 반영
- ② 2년 이내 기존주택 처분 및 기존 주택담보대출 상환을 약정하는 경우에는 두 번째 주택담보대출의 만기제한(15년) 미적용

나. DSR(총채적상환능력심사제, Debt Service Ratio) 도입

◆ 모든 가계대출(주담대, 신용대출 등)의 여신심사 과정에서 차주의 상환능력을 정확히 반영하여 대출하는 자율적 여신심사 체계

* $DSR = \text{모든 대출 원리금 상환액} / \text{연간 소득}$

□ 소득산정 기준은 新DTI 소득 산정 방식 준용하되, 동 기준에 따른 소득 산정이 어려운 경우에는 금융회사에게 자율성 부여*

* (예) 증빙소득을 보지 않는 일부 신용대출(예: 우수거래고객 대출)의 경우, 高DSR 대출로 분류하여 별도 관리

□ 대출종류(주담대·신용대출·한도대출), 상환방식(분할상환, 일시상환) 등에 따라 차주의 실질적 상환부담을 합리적으로 반영

* 전세대출 : 임차보증금으로 상환이 가능하므로 이자상환액만 포함
신용대출 : 만기연장 기간 등을 감안하여 10년간 분할상환하는 것으로 산정

□ 신규 가계대출 취급액 중 高DSR 대출 비중을 일정비율 이내로 유지하는 포트폴리오 관리를 통해 금융회사 여신관리 지표로 활용

다. 개인사업자대출 여신심사가이드라인 도입

◇ 개인사업자, 부동산임대업 대출 등 가계부채 증가 취약부문에 대한 체계적인 리스크 관리 강화

□ 금융회사가 대출규모, 대출증가율 등을 고려하여 자체적인 관리 대상 업종을 선정(3개 이상)하고 업종별 여신한도 설정*

* 정책자금 지원 등 불가피한 경우에는 예외적으로 한도 이상의 신규 여신 가능

- ☐ 부동산임대업 이자상환비율(Rent to Interest, RTI)을 산출하여 해당 대출의 적정성 여부 심사(RTI 기준 : 주택 1.25배, 비주택 1.5배)

* 해당 대출이 RTI 기준에 미달한 경우에도 심사의견을 별도로 기재한 후, 금융회사가 사전에 설정한 한도 내에서 취급 가능

- ☐ 담보 부동산의 유효담보가액*을 초과하여 부동산임대업 대출을 받는 경우 “유효담보가액 초과분”을 매년 1/10씩 분할상환

* 유효담보가액 = 담보기준가액 × 담보인정비율 - 선순위 채권액(임차보증금 등)

3 기대 효과

- ☐ 新DTI, DSR 도입으로 차주 상환능력에 대해 보다 정확히 평가할 수 있는 선진화된 여신심사 관행 정착

【참 고】 新DTI 도입시 영향 분석(00은행, ‘17.상반기 신규 주담대)

- 전체 주담대 신규취급 차주의 약 3.6%(DTI 적용지역 차주의 8.3%)가 영향을 받게 되며, 은행권 주담대 증가율은 $\Delta 0.16\%p$ 하락할 것으로 추정

- ☐ 「개인사업자대출 여신심사가이드라인」 도입으로 가계부채 증가 취약부문에 대한 체계적인 관리 기반 마련

【참 고】 RTI 도입시 영향 분석(00은행, ‘14~’17.9월 부동산임대업 대출)

- 주택임대업 RTI 1.25배 적용시 → 주택임대업 대출의 21.2%가 기준 미달
- 비주택임대업 RTI 1.5배 적용시 → 비주택임대업 대출의 28.5%가 기준 미달

※ RTI 비율산정시 “연간 임대소득”을 사용하여야 하나, 동 분석시 임대 소득 산정이 어려워 임대소득이 아닌 차주의 총 소득을 사용하였음에 유의

4 향후 추진계획

- ☐ 新DTI 시행(‘18.1월중, 투기지역·투기과열지구·조정대상지역·수도권 등)

- ☐ 「개인사업자대출 여신심사 가이드라인」 도입(‘18.3월)

- ☐ DSR을 금융회사 관리지표로 도입(은행권, ‘18.4분기 / 비은행권, ‘19.2분기)

※ 상세한 내용은 <별첨> 참조



본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대변인
prfsc@korea.kr

