

---

# 금융회사 여신심사 선진화 방안

---

2017. 11.

금 융 위 원 회  
금 융 감 독 원

본 방안은 정부가 금년 10.24일 발표한 「가계부채 종합대책」의 후속 방안입니다.

## 목 차

<b>I . 추진 배경</b>	<b>1</b>
<b>II . 금융회사 여신심사 선진화 방안</b>	<b>2</b>
<b>1. 新DTI 도입방안</b>	<b>3</b>
가. 소득산정방식	3
나. 부채산정방식	5
다. 서민 실수요자 보호방안	7
<b>2. DSR 도입방안</b>	<b>8</b>
가. DSR 적용대상	8
나. 소득산정방식	8
다. 부채산정방식	9
라. DSR 활용방안	10
<b>3. 개인사업자대출 여신심사가이드라인</b>	<b>11</b>
가. 개인사업자 리스크 관리	11
나. 부동산임대업	13
<b>III . 기대 효과</b>	<b>15</b>
<b>IV . 향후 추진일정</b>	<b>16</b>

## I. 추진 배경

□ 정부는 여신심사 가이드라인 도입('16~)등을 통해 가계부채의 구조적 취약성 해소를 위한 질적 구조개선을 지속 추진

○ 이를 통해 신규 가계대출의 고정금리, 분할상환 관행을 정착하는 등 소기의 성과 달성

\* 은행권 주담대 고정금리 비중 : ('12)14.2% → ('16)43.0% → ('17.9)44.6%  
분할상환 비중 : ('12)13.9% → ('16)45.1% → ('17.9)49.1%

➡ 이제는 가계부채의 질적 구조개선 노력과 함께, “상환능력 중심의 선진화된 여신관행 정착”에 정책역량을 집중할 필요

□ 현행 총부채상환비율(DTI) 규제는 정확한 상환능력 평가\*, 금융회사의 자율적 여신심사 역량 강화 등에 한계 존재

\* 금융안정위원회(FSB), 유럽은행감독청(EBA) 등은 모기지 대출시 채무 상환여력(Debt Service Coverage) 고려를 가장 중요한 원칙 중에 하나로 제시

① 차주별 부채\*와 소득\*\*을 정확히 반영하지 못하여 차주별 상환능력이 과대·과소 측정되는 문제 발생

\* (부 채) 해당 주택담보대출 외 기타대출은 이자상환액만 반영

\*\* (소 득) 전년도 소득만을 활용하고, 추정에 근거한 소득자료 사용이 빈번

② 차주 간 특성이 미반영된 획일적 규제비율 적용으로 금융회사의 자체 여신심사 역량 저하 및 왜곡된 대출관행\* 형성

\* (금융회사) 상환능력에 대한 면밀한 심사없이 DTI 비율까지 대출한도 적용

\* (차주) DTI 규제비율한도까지 대출을 받을 수 있는 “권리”가 있다고 인식

□ 또한, 체계화된 여신심사 기준이 부재한 자영업자 대출 등 가계부채 취약부문에 대한 여신심사 관리방안 마련도 시급

➡ 「가계부채 종합대책」(10.24일)에서 新DTI 및 DSR 도입, 자영업자 리스크 관리 강화 등을 주요 추진과제로 제시

## II. 금융회사 여신심사 선진화 방안

### 기 본 방 향

#### 1. 차주의 정확한 상환능력 심사

- 가계대출에 대한 여신심사시, 차주의 소득과 부채를 최대한 “정확”하게 “포괄적”으로 반영하여,
  - “상환능력중심”의 선진화된 여신관행 정착 및 안정적인 가계부채 관리 기반 마련

#### 2. 금융회사의 자율성 보장(Bottom-up 방식의 규제)

- 금융회사가 지켜야할 최소한의 규제 목표와 수준만을 제시하고 업권별 특성 등을 반영한 단계적 제도 도입 추진
  - \* 획일적 규제비율 제시 등 기존의 Top-down식 규제에서 탈피
- ① '18년 新DTI 도입 후, DSR은 '18년 하반기부터 본격 시행
- ② DSR 도입 시, 업권별 순차 도입(은행권 → 2금융권)으로 제도 도입에 따른 업권별 준비기간을 충분히 부여

#### 3. 서민 실수요자 보호 강화

- 금융회사의 여신심사 강화시, 거주 목적의 실수요자, 청년층 등의 금융접근성이 일부 제약될 우려가 있는 바,
  - 금융회사의 대출 건전성 강화라는 원칙이 훼손되지 않는 범위 내에서 다양한 실수요자 보호 방안을 강구

◆ (개 요) 현행 DTI가 차주의 상환능력을 보다 정확히 반영할 수 있도록 소득·부채 산정방식을 개선

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

※ 적용대상 : 현행 DTI와 동일하게 주택담보대출에 적용

## 가. 소득 산정방식

◇ 입증 가능성, 안정성, 지속가능성 등 객관성이 우수한 증빙소득<sup>①</sup>을 우선 인정하고, 증빙소득에 대한 인센티브 부여

○ 인정소득<sup>②</sup>, 신고소득<sup>③</sup> 활용시, 소득차감 등 패널티 부과

① 근로소득원천징수영수증, 소득금액증명원, 사업소득원천징수영수증, 연금증서 등 객관성 있는 소득확인 자료

② 국민연금, 건강보험료 납부내역 등 공공기관 발급자료

③ 이자, 배당금, 임대료, 카드사용액 등 대출신청자가 제출한 자료

① 1년치 소득만 확인하던 기존 방식에서 벗어나, 최근 2년간 증빙소득을 확인하여 소득의 안정성(Stability) 고려

○ 차주의 2년간 소득을 확인한 후, 최근 1개년 소득을 반영

○ 2개년 소득의 차이가 큰( $\pm 20\%$ ) 경우\*에는 소득을 평균하여 반영

\* 2년간 소득 중 1개년 소득이 1년 미만인 경우 1년으로 환산하여 비교

- 다만, 차주가 증가한 소득이 지속가능성을 가진 상시소득(예 : 승진 등)임을 입증하는 경우에는 최근 소득으로 반영 가능

② 차주가 1년 미만의 증빙소득만 있는 경우에는 1년 소득으로 환산한 후, 일정비율( $\Delta 10\%$ )을 차감하여 반영

\* (예) 3개월 소득으로 900만원 증빙 제출 :  $3,600\text{만원}(900 \times 4) \times 0.90 = 3,240\text{만원}$

○ 다만, 휴직 등 불가피한 사유로 1년치 증빙소득이 없고, 소득이 지속될 것임을 입증(예 : 재직증명서)할 경우, 차감 미적용

③ 연령 제한 없이 “2년간 근로소득 증빙자료를 제출한 차주”의  
장래소득 증가가 예상되는 경우에는 증가분을 반영

- 금융회사가 자율적으로 통계 정보 등을 활용한 장래소득 인정기준을 마련하고, 소득 증액한도 비율을 설정
  - 차주별 연소득 및 실제 상환부담 정도를 감안하여 소득 인정기준 내에서 증액한도를 자율적으로 설정
- “만기 10년 이상 비거치식 분할상환대출”만 장래예상소득 증가분 반영 가능

장래예상소득 반영 제도 개선 전후 비교(안)

	현 행	개 선
대상	만 40세 미만 무주택 근로자	제한 없음
소득증빙	근로소득 증빙자료	2년간 근로소득 증빙자료
대출형태	만기 10년 이상의 비거치식 분할상환대출	현행과 동일
추정방법	고용노동통계상 연령대별 근로자 급여 소득증가율	금융회사가 자율적으로 결정

④ 증빙소득 제출이 어려운 예외적인 경우\*에는 인정·신고소득을  
활용할 수 있도록 허용하되, 추정소득의 일부분을 차감 반영

\* 납세신고사실이 없다는 것을 입증, 연소득이 없는 퇴직자 등

- 인정소득은 95%, 신고소득은 90%만 반영하고, 일정한 소득 반영 한도 적용(예 : 5천만원)

※ 보금자리론에서도 차주가 인정소득(예 : 국민연금, 건강보험료 등)을 제출할 경우, 소득한도를 5천만원으로 제한하고 있음

⑤ 연소득은 차주 본인을 기준으로 하되, 배우자의 주담대가 없는  
경우에는 배우자 소득을 합산하여 산정 가능(현행과 동일)

- 배우자의 소득을 합산할 경우, DTI 산정시 반영하는 “기타 부채의 이자”에 배우자 명의 대출을 포함
- 배우자가 2년치 근로소득 증빙자료를 제출하는 경우에는 배우자의 장래예상소득 증가분도 반영 가능

## 나. 부채 산정방식

- ◇ (원금 상환액) 대출유형에 관계 없이 원금분할상환(단, 거치기간 제외)을 가정하여 산정
- ◇ (이자 상환액) 주택담보대출 이자는 실제 이자 부담액, 기타대출 이자는 평균대출금리를 준용하여 산정

### 1 부채 산정시 차주가 보유하고 있는 “모든 주택담보대출의 원리금 상환부담액”을 반영

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

#### ① (원금 분할상환) 분할상환 개시\* 이후 실제 원금 상환액

\* 거치기간이 있는 대출은 대출기간에서 거치기간을 제외

- 예 : 주담대 5억, 20년 만기(20년 원금균등 분할상환)  
- 연간 원금 상환액 : 25백만원(5억 / 20년)
- 예 : 주담대 5억, 20년 만기(2년 거치, 18년 원금균등 분할상환)  
- 연간 원금 상환액 : 27.8백만원(5억 / 18년)

#### ② (원금 일부 분할상환) 분할상환 개시 이후 실제 원금 상환액에 만기 상환액을 분할상환(대출기간-거치기간)하는 것으로 산출하여 합산

\* 원금 중 일부는 분할상환하고, 나머지 원금은 만기에 상환하는 형태의 대출

- 예 : 주담대 5억, 20년 만기(2년 거치후 3억은 18년 원금균등 분할상환, 2억은 일시상환)  
- 연간 원금 상환액 : 16.7백만원(3억/18년)+11.1백만원(2억/(20년-2년))=27.8백만원

#### ③ (원금 일시상환) 대출총액을 대출기간(최대 10년까지 인정) 동안 분할상환하는 것으로 산출

- 예 : 주담대 5억, 10년 만기(원금일시상환)  
- 연간 원금 상환액 : 50백만원(5억/10년)
- 예 : 주담대 5억, 20년 만기(원금일시상환)  
- 연간 원금 상환액 : 50백만원(5억/10년) \* 대출기간을 10년까지만 인정

**④ (중도금 및 이주비\*) (잔여)대출총액을 잔금대출의 평균 약정 만기(약 23년)를 감안하여 25년\*\* 분할상환하는 것으로 산출**

\* 중도금·이주비대출을 신규로 받을 경우에는 新DTI를 적용하지 않되, 이미 중도금·이주비대출을 받은 차주가 신규 주담대를 받을 경우에는 중도금·이주비대출을 차주의 부채에 포함하여 新DTI 산정

\*\* 중도금 및 이주비(2~3년)는 브릿지론 성격의 대출로 주택준공 이후 대부분 잔금대출로 전환되는 점을 종합적으로 감안

**⑤ (잔금대출) 실질이 개별 주택담보대출과 동일하므로 원리금 상환액 산정기준도 개별 주택담보대출과 동일하게 적용**

**⑥ (이자 상환액) 차주의 실제 주택담보대출 이자 부담액 반영**

- 다만, 기타대출(신용대출 등) 이자는 평균대출금리\*를 반영한 이자 부담액 반영(현행과 동일)

\* 한국은행이 매월 발표하는 예금은행 가중평균 가계대출금리(잔액기준)+1%p

**新DTI 적용에 따른 원리금 상환 방식(안)**

분류	종류	상환형태	원금	이자
주택 담보 대출	개별 주담대 및 잔금대출	원금 전액 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액	실 제  부 담 액
		원금 일부 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기상환액 / (대출기간-거치기간)	
		원금 일시 상환	대출총액 / 대출기간(최대10년)	
	중도금 및 이주비	상환방식 무관	대출총액 / 25년	

주) 신규 주택담보대출에 의해 기존 주담대 원금상환이 예정된 경우, 상환예정 금액은 원리금 상환금액에서 제외

**② 다주택자의 두 번째(담보물건수를 기준으로 산정) 신규 주택담보 대출부터 만기를 제한(15년)하여 DTI 산정**

○ 다만, 만기제한은 DTI 비율 산정시만 적용하고, 실제 상환기간은 차주와 금융회사간 약정으로 자유롭게 결정



## 다. 시민 · 실수요자 보호방안

◇ 청년층 · 신혼부부, 이사 목적 등의 일시적 2주담대 보유자 등 선의의 실수요자 피해 방지를 위한 다양한 보호 방안 강구

① 청년층 · 신혼부부\* 등에 대한 장래소득 인정 시, 장래소득 인정 기준 내에서 일반 대출신청자보다 증액한도 상향 조정\*\*

\* 청년층 : 만40세 미만 무주택 근로자, 신혼부부 : 혼인기간이 5년 이내 (주택공급에 관한 규칙 제41조 혼인기간에 관한 사항을 준용)

\*\* 금융회사가 차주의 상환능력 등을 고려하여 합리적 증액 기준 마련

○ 또한, 최근 2년간 증빙소득 확인 의무를 배제하여 1년치 증빙소득만 제출하는 경우에도 장래예상소득 증가분을 반영

② 이사 등 불가피한 목적으로 일시적 2주택담보대출을 보유하게 된 차주에 대해 新DTI를 완화 적용

○ 기존 주택을 즉시처분(예 : 주택매매계약서 제출)할 경우에는 기존 주택담보대출의 이자상환액\*만 반영

\* 당행 대출 : 실제 이자상환액, 타행 대출 : 평균대출금리에 따른 이자상환액

○ 2년 이내에 기존주택 처분 및 기존 주택담보대출의 상환을 약정\*하는 경우 두 번째 주택담보대출 만기제한 미적용

\* 투기지역 소재 신규 대출 취급 제한에 관한 사항(2년내 처분조건) 준용

③ 개정 규정 시행 이전 입주자 모집 공고된 사업장\*의 중도금 대출이 잔금대출로 전환되는 경우에는 新DTI 적용을 배제

\* 입주자 모집 공고가 없는 사업장의 경우 착공 신고일 기준을 사용

④ 기존 주담대가 증액 또는 금융회사 등의 변경 없이 단순 만기 연장되는 경우에는 기존 DTI 비율과 동일하게 인정

- ◆ (개 요) 모든 가계대출(주담대, 신용대출 등)의 여신심사 과정에서 차주의 상환능력을 정확히 반영하여 대출하는 자율적 체계
- \*  $DSR = \text{모든 대출 원리금 상환액} / \text{연간 소득}$

### 가. DSR 적용대상

- ◇ 주담대, 신용대출 등 모든 종류의 가계대출에 DSR을 적용하되, 일부 대출 상품에 대해서는 예외 허용

- ① 중도금대출 등 DSR 적용이 어려운 상품\*은 신규대출시 DSR을 적용하지 않되, 다른 대출의 DSR 산정시 부채에는 포함

\* (예) 중도금·이주비대출, 서민금융상품(햇살론, 새희망홀씨 등), 소액 신용대출(3백만원 이하), 전세대출 등

- ② 예·적금담보대출, 약관대출 등 담보가치가 확실한 상품은 신규대출시 미적용하고, 다른 대출의 DSR 산정시 부채에서 제외

### 나. 소득 산정방식

- ◇ 新DTI 소득 산정 방식과 동일하나, 동 기준에 따른 소득 산정이 어려울 경우에는 금융회사에게 자율성 부여

- 증빙소득을 보지 않는 신용대출(예 : 우수거래고객 대출) 등의 경우,

- i)인정·신고소득을 확인\*하여 DSR을 산출하거나, ii)소득을 보지 않고 高DSR 대출\*\*로 분류하여 별도관리(금융회사 자율 판단)

\* 상품특성, 대출규모 등을 감안하여 금융회사 내규에 반영된 상품만 허용

\*\* 향후 금융회사별 高DSR 대출이 일정비율 이하가 되도록 관리할 계획

## 다. 부채 산정방식

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

- ① (주택담보대출) 新DTI 기준과 동일
  - ② (전세대출) 향후 임차보증금으로 상환하여 실질적인 원금상환 부담이 발생하지 않으므로 이자상환액만 포함
  - ③ (신용대출 및 비주택담보대출) 만기연장 가능 최장기간 등을 감안하여 10년간 분할상환하는 것으로 산정
  - ④ (마이너스통장 등 한도대출) 한도를 기준으로 산출하되, 만기연장 등을 감안하여 10년간 분할상환하는 것으로 산정
  - ⑤ (기타대출\*) 향후 1년간 실제 원리금 상환액으로 산정
- \* 할부금융, 리스, 학자금대출 등

DSR 원리금상환금액 산출 방식 (안)

분류	종류	상환형태	원금	이자
주택담보대출	개별주담대 및 잔금대출	원금 전액 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액	실제부담액
		원금 일부 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기상환액 / (대출기간-거치기간)	
		원금 일시 상환	대출총액 / 대출기간(최대10년)	
	중도금 및 이주비	상환방식 무관	대출총액 / 25년	
주택담보대출 이외 기타대출	전세대출	상환방식 무관	불포함	
	신용대출 및 비주택담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 10년	
	기타대출	상환방식 무관	향후 1년간 실제 상환액	

주1) 한도대출인 경우에는 대출총액을 한도금액으로 적용

주2) 신규 주택담보대출에 의해 기존 주담대 원금상환이 예정된 경우, 상환예정금액은 원리금 상환금액에서 제외

## 라. DSR 활용방안

◇ **확일적 규제비율을 제시하고 않고, 금융회사가 여신심사  
    전 과정에 DSR을 자율적으로 활용할 수 있도록 유도**

① **고객특성, 영업 및 리스크 전략 등을 감안하여 대출심사,  
    사후관리 등에 DSR을 자율적으로 활용**

○ 대출한도는 금융회사가 차주그룹별(소득·신용도 등) 감당가능한  
    DSR 수준 산출한 후, 차주 상환능력을 평가하여 설정

○ 사후관리를 위해 금융회사는 高DSR 대출을 별도 관리하고,  
    채무조정(원금상환유예·원리금감면 등)시 차주 DSR 수준 감안

\* (예) 高DSR 대출에 대해서는 보다 높은 수준의 감면을 적용(高DSR  
    대출 취급에 대해 금융회사도 일정 부분 책임을 분담할 필요)

② **신규 가계대출 취급액 중 高DSR의 비중을 일정비율 이내로  
    관리하는 포트폴리오 관리를 통해 여신관리 지표로 활용**

○ 금융회사의 고객정보 분석 등에 필요한 일정기간(1년, 잠정)은  
    공식적인 DSR 관리기준 등을 제시하지 않고,

○ 시범운영 등을 통해 DSR 데이터가 충분히 축적된 이후,  
    高DSR 비율을 간접적인 리스크 관리기준으로 제시('18.4분기)

<참고> DTI·新DTI·DSR 운영 계획(안)



## 가. 개인사업자대출 리스크 관리

### (1) 업종별 편중리스크 관리 강화

◇ 금융회사가 자율적으로 개인사업자대출에 대한 업종별 포트폴리오 관리 강화

① 금융회사가 대출규모, 대출증가율 등을 고려하여 매년 3개 이상의 관리대상 업종\*을 선정하고 업종별 한도 설정

\* 한국표준산업분류코드상 대분류 기준으로 하되, 제조업 등 획일적 관리가 어려운 경우에는 상세 분류 기준 적용 가능

○ 합리적 한도 설정을 위해 관리업종에 대한 업종별 경기여건 및 리스크 상황 등을 고려한 업종 전망 실시(연 1회)

② 업종별 한도를 주기적으로 모니터링하여 한도 도달시 여신 취급 기준 강화 등 조치방안 강구

○ 정책자금 지원 등 불가피한 경우에는 예외적으로 한도 이상의 신규 여신 취급 가능

#### 【참 고】 00은행의 개인사업자대출 업종별 한도운영 사례

□ (한도배분 방법) 업종별로 전년말 익스포져, 업종별 성장가능률 등을 고려하여 업종별 연간 취급한도 배정

\*  $\text{업종한도} = \text{전년말 익스포져} \times \text{업종별 성장가능률} \times \text{업종별 조정계수} \div (1 - \text{한도관리버퍼})$

○ 한도 초과가 우려(정성적 판단)되는 업종에 대해서는 취급한도 내에서 개인사업자대출과 법인대출로 분류하여 한도 재배분\*

\* 전년도 한도소진율 및 당해연도 업종별 포트폴리오 정책을 반영

- '17년 현재 부동산임대, 음식점, 숙박업에 대해 개인사업자대출과 법인대출로 분류하여 신용한도 관리 중

□ (사후관리) 한도 근접시 리스크정책운영위원회에서 한도관리 방안을 마련하고, 한도증액 필요시 리스크정책위원회 결의

## (2) 소득대비대출비율(LTI) 심사

◇ “1억원 초과” 신규 대출 취급시 차주의 소득대비대출비율(LTI)을 산출하여 여신심사시 참고지표로 활용

- ① (차주 대출총액) 차주의 전 금융권 가계대출과 개인사업자 대출을 합산하여 산출
  - ② (차주 소득) 영업이익을 기준으로 하되, 근로소득 등 합산 가능한 소득이 있는 경우 추가 합산 가능
  - ③ (LTI 활용) 금융회사 자율사항으로 규정하되, 10억원 이상 대출 취급시 LTI 적정성에 대한 심사의견 기재 의무화
  - ④ (사후관리) 금융회사는 차주의 대출총액, 소득정보, LTI 비율 등을 전산관리하고, 대출 추이 및 건전성 등을 모니터링
- ➡ LTI 지표 운영 현황, 규제 필요성 등을 보아가며, 향후 관리지표로 활용할지 여부를 결정할 예정

## (3) 상권 및 업황 등을 고려한 여신심사

◇ 과밀 상권 및 업종에 대한 쏠림 현상을 막기 위해 상권 및 업황 분석 결과를 여신심사에 적극 활용토록 유도

- ① 여신심사에 활용하기 위한 구체적인 방법, 절차, 내용 등은 금융회사가 자율적으로 결정
  - \* 중소벤처기업부에서 개발 중인 상권 분석 모델을 우선적으로 활용하되, 활용이 어려울 경우에는 자체 모델 개발 등을 적극 유도
- ② 금융회사별 준비기간을 고려하여 '19.1.1일부터 시행

## 나. 부동산임대업 여신심사 강화

### (1) 임대업 이자상환비율(RTI) 도입

◇ 부동산임대업 여신심사시 임대업 이자상환비율(Rent to Interest)을 산출하여 해당 대출의 적정성 여부 심사

\*  $RTI = \text{연간 임대소득} / (\text{해당임대업대출의 연간이자비용} + \text{해당임대 건물 기존대출의 연간이자비용})$

① (임대소득) 임대건물 혹은 사업장별 임대차계약서, 공신력 있는 시세 자료, 감정평가서, 주변 시세 등을 근거로 산출

\* 임대보증금은 간주소득(평균예금금리 적용)으로 인정해 임대소득에 합산

② (이자비용) 해당 임대건물에 기존 대출이 있을 경우 이자비용을 합산하고, 금리 상승에 대비한 스트레스 금리(최저 1%p\*) 가산\*\*

\* 최근 3년간 “예금은행 중소기업대출 신규 취급 가중평균금리” 중 최고치에서 최근 월 공시 금리를 차감하되, 1%p 미만인 경우 1%p 적용

\*\* 3년 이상의 고정금리 대출은 스트레스 금리 적용대상에서 제외

○ 해당임대건물에 대한 기존대출 이자상환액을 알기 어려운 경우에는 “중소기업대출평균금리(잔액기준)+스트레스 금리” 적용

③ (활용방법) RTI가 주택 1.25배, 비주택 1.5배 이상인 건에 대한 대출 취급시 활용(제도 시행 경과에 따라 취급기준 재설정 가능)

○ RTI 기준 미달시에도 심사의견을 별도로 기재하고 금융회사가 사전에 설정한 한도 내에서 취급 가능

④ (사후관리) 차주의 임대소득, RTI 등에 대한 철저한 전산관리 및 부동산임대업 대출 현황에 대한 모니터링 강화

⑤ (예외사유) 1억원 이하 소액 대출, 상속 등 불가피한 채무인수, 중도금대출\* 등은 RTI 심사대상에서 제외

\* 가이드라인 시행 후 취급된 중도금대출이 잔금대출로 전환될 경우 RTI 적용

## (2) 일부 분할상환 제도 의무화

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

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

\* (예) 유효담보가액이 6억원인 상가를 담보로 8억원을 대출받는 경우 6억원은 만기일시상환, 2억원은 매년 1/10 분할상환

### ① (적용대상) 부동산임대업 시설자금 신규 대출(운전자금대출 제외)

\* 추후 시행효과 등을 점검하여 자산가치 변동이 없는 단순 개보수 자금, 임차보증금 반환 등에 사용되는 운전자금대출까지로의 확대 적용여부 검토

### ② (적용기준) 은행이 자율적으로 유효담보가액 기준 설정

○ 대출 취급 후 은행의 유효담보가액 기준이 변경된 경우에도 만기시까지 기존 분할상환방식을 유지(단, 만기 연장시 변경 가능)

담보인정비율 (A은행 사례)	아파트 : 60~80%, 오피스텔 : 40~75%, 상가 : 45~65%, 공장 : 40~75%, 기타 : 40~65%
--------------------	---

### ③ (분할상환 주기) 1년 이내의 기간 중 은행이 차주와 협의하여 자율적으로 결정

### ④ (거치기간 등) 내부수리 등 불가피한 경우, 6개월 이내 거치가 가능하고, 공실 등 발생시 3개월간 원금상환 유예 허용

### ⑤ (타행 대환대출) 분할상환 중인 대출은 건물개축 등 불가피한 자금 수요가 있는 경우에 한해 증액하여 대환대출 취급 가능

○ 대환대출을 취급한 은행의 유효담보가액을 기준으로 분할상환금액 재설정 가능

### ⑥ (예외사유) 1억원 이하 대출, 상속·채권보전 등 불가피한 채무인수, 건축 중인 임대건물 등은 예외 허용



### III. 기대 효과

- 新DTI, DSR 도입으로 차주 상환능력에 대해 보다 정확히 평가할 수 있는 선진화된 여신심사 관행 정착
  - 획일적 규제비용 제시에서 벗어난 원칙 중심(Principle based) 제도 설계로 금융회사들의 자율적인 여신심사 역량 강화
  - 서민 실수요자를 위한 다양한 보완장치 마련으로 제도 도입시 발생할 수 있는 선의의 실수요자 피해 최소화

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

- 전체 주택담보대출 신규취급 차주의 약 3.6%(現 DTI 적용지역 기준 8.3%)가 新DTI 도입 영향을 받게 되며,
    - 해당 차주는 평균 258백만원의 대출을 받고 있으나, 新DTI적용시 대출 가능 금액이 227백만원으로 △31백만원 감소(△12.1%↓)
- ⇒ 은행권 주택담보대출 증가율은 △0.16%p 하락할 것으로 추정

- 「개인사업자대출 여신심사가이드라인」 도입으로 가계부채 증가 취약부문에 대한 체계적인 관리 기반 마련
    - 업종별 한도 설정, 업황 등을 고려한 여신심사로 부동산 임대업 쏠림 현상\*이 완화되고, 다양한 분야에 자금공급 가능
- \* 은행권 개인사업자대출 중 부동산 임대업이 약 38.9%를 차지('17.10월)
- 임대업 이자상환비율(RTI) 도입, 분할상환 의무화 등을 통해 부동산임대업에 대한 리스크 관리 강화

**【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
- ※ 단, RTI 비율산정시, 임대소득이 아닌 차주의 총 소득을 사용

## IV. 향후 추진계획

- 금융위, 금감원, 업권별 협회 등이 협력하여 감독규정·시행세칙 개정, 가이드라인 마련 등을 차질 없이 추진

추진과제별 필요조치	추진일정	소 관
------------	------	-----

### 1. 新DTI 도입

▪ 감독규정·시행세칙 개정안 변경 예고	‘17.12월	금융위 금감원
▪ 개정 감독규정·시행세칙 시행	‘18.1월	

### 2. DSR 도입

▪ 은행권 DSR 시범 운영	‘18.1분기~	금융위 금감원 은행연 각 업권 중앙회
▪ 2금융권 DSR 시범 운영	‘18.3분기~	
▪ 은행권 관리지표로 활용	‘18.4분기	
▪ 2금융권 관리지표로 활용	‘19.2분기	

### 3. 개인사업자대출 여신심사 가이드라인 도입※

▪ 은행권 개인사업자 여신심사가이드라인 제정	‘18.1월	금융위 금감원 은행연
▪ 은행 내규 개정, 전산개발, 직원교육	‘18.2월	은행연 개별은행
▪ 은행권 개인사업자 여신심사가이드라인 시행	‘18.3월	

※ 은행권에 우선 도입한 후, 2금융권 도입여부는 추후 검토