


| | | | |
|--|---|------------|---------------------------|
|  전국은행연합회 | 보도자료 보도일시 : 12.14. 12시 인터넷판 / 12.15. 조간부터 | | 은행산업을 선도하는 최고의 금융단체 |
| | 작 성 일 2015년 12월 14일 | 작성부서 여신제도부 | |
| 담당부서장 | 윤성은 부장(T:3705-5704) | 담 당 자 | 강동혁 과장(T:3705-5230) |

제목 : 앞으로 은행권 가계 주택담보대출에 대해 여신심사 선진화 가이드라인이 시행됩니다.

1. 추진 배경

□ 정부는 가계부채 관리협의체('15.3.20~7.17)를 운영하여 관계기관 합동 '가계부채 종합 관리방안(7.22일)'을 마련·발표

① 금융회사의 '상환능력 심사방식'을 선진국형으로 개선'하여 처음부터 갚을 수 있는 만큼 대출이 취급되도록 유도

② 대출구조를 '처음부터 나누어 갚는 방식'으로 개선하여 빚을 늘리는 구조에서 빚을 갚아나가는 구조로 전환

➡ 이를 구체화하기 위해 은행권은 '여신심사 선진화 TF'를 운영('15.7~'15.11)하여 주담대 '여신심사 선진화 가이드라인' 마련*

* 관계기관(기재부, 금융위, 금감원, 국토부, 공정위, 한은)과 협의 완료

< 여신심사 선진화 가이드라인 기본방향 >

◇ 은행 여신심사를 담보 위주 → 차주 상환능력 중심으로 전환하여, '여신심사 관행 선진화' 및 '부채리스크 최소화'

① 상환능력을 정확히 평가하기 위한 소득증빙자료 객관성 확보

② 신규 주택구입자금, 고부담대출 등은 비거치식 분할상환 유도

③ 변동금리 주담대는 금리상승 가능성 고려하여 대출한도 산정

④ 총체적 상환부담을 산출하고 이를 은행 자율로 사후관리에 활용

※ 다만, 선진화방안이 처음 시행되는 만큼 집단대출, 채무인수 등 다양한 상황에 맞는 예외를 허용 → 급격한 금융이용 제약 완화

2. 주요 내용

(1) 소득 증빙자료 객관성 확보

□ (현행) 차주의 채무상환능력을 정확히 평가하기 위해서는 실제 소득을 명확히 파악할 필요가 있으나,

○ DTI가 적용되지 않는 비수도권의 경우 신뢰성이 떨어지는 최저생계비 등을 활용중

* DTI 적용대출에 대한 최저생계비 활용은 기폐지('12.9월)

□ (개선방안) 대출시 차주의 원천징수영수증 등 객관성이 높은 ①증빙소득 등을 우선 활용하여 소득을 파악하고,

○ 증빙소득으로 확인이 어려운 경우, ②인정소득이나 ③신고 소득을 활용하여 소득을 추정하되, 최저생계비 활용은 제한

- ① 증빙소득: 원천징수영수증, 소득금액증명원 등 객관성 있는 자료로 입증된 소득
- ② 인정소득: 공공기관 등이 발급한 국민연금 건강보험료 등을 바탕으로 추정한 소득
- ③ 신고소득: 신용카드(체크카드 포함) 사용액 매출액 임대소득 최저생계비 등으로 추정한 소득

○ 다만, ①집단대출(중도금·이주비·잔금대출), ②3천만원 이하 소액 대출로 소득증빙은 어려우나 영업점장이 별도의 상환재원 등을 확인한 경우에는 제한적으로 최저생계비 활용이 가능

< 소득자료 객관성 확보 적용례 >

◇ 비수도권 거주 A씨는 과거 은행에서 4인기준 최저생계비(연2천만원 수준)를 활용하여 10년 만기 1억원까지 주택담보대출을 받을 수 있었으나,

➡ 앞으로는 같은 금액을 신규 대출받고자 하는 경우, 우선 소득 금액증명원(국세청) 등 객관적 소득자료 제출이 필요

증빙소득이 없는 경우, 건강보험료 등의 인정소득 또는 신용카드 사용액 등 신고소득 제출도 가능

(3천만원 이하 대출의 경우, 최저생계비도 제한적으로 활용가능)

[2] 분할상환 관행 정착

□ (현황) 최근 주택시장은 안정된 성숙단계로 접어들어, 과거와 같이 주택가격이 큰 폭으로 상승하기 어려움

- 만기 도래시 가격이 상승한 주택을 처분하여 원금을 일시에 갚는 관행 등을 지속하기 곤란

➡ 처음부터 조금씩 원리금을 갚아 나가도록 함으로써 만기시 한꺼번에 갚아야 하는 과도한 상환부담을 미연에 방지

□ (개선방안) 신규 주택담보대출로 아래 조건에 해당하면 원칙적으로 비거치식·분할상환 대출(거치기간 1년 이내)로 취급

- ① 신규 주택구입용 대출
- ② 고부담대출(LTV 또는 DTI가 60%를 초과시)의 대출 전액
 - * LTV가 60%를 초과하더라도 DTI가 30%이하인 경우 제외
- ③ 주택담보대출 담보물건이 해당 건 포함 3건 이상인 경우
- ④ 소득산정시 신고소득을 적용한 대출

※ 이상의 조건에 해당하지 않는 경우에는, 과거와 같이 일시상환 및 거치식 대출이 가능

- 차주는 분할상환으로 대출기간 동안 총 이자부담이 경감 되는 한편, 큰 금액을 만기에 일시상환하는 부담을 해소
- 금융기관은 차주들의 대출 미상환에 따른 위험을 줄여 나갈 수 있어 건전성 관리 가능

□ 기존 주담대의 경우 분할상환 대상이 아니나, 만기 등 연장시 가급적 비거치식·분할상환로 취급되도록 은행 안내 강화

- 일시 → 분할상환 전환시 이자부담 감소폭, 이자비용 소득공제 등의 장점 안내를 통한 차주의 자발적 분할상환 유도

□ 다만, 신규대출의 분할상환 유도에 따른 고객의 부담을 최소화하기 위해 다음과 같은 다양한 예외사항을 마련

- i) 집단대출(중도금·이주비·잔금대출)
- ii) 상속·채권보전을 위한 경매참가 등 불가피한 채무인수
- iii) 자금수요 목적이 단기이거나 명확한 상환계획이 있는 경우*
 - * 예적금 만기가 도래하거나 일시적 2주택 처분 등 상환계획이 있는 경우 등
- iv) 불가피한 생활자금*으로 본부승인을 받은 경우 등
 - * 주 소득자의 사망·퇴직·행방불명, 거주주택의 소실, 의료비, 학자금 등
- v) 그 밖에 은행이 불가피한 사정을 고려하여 별도로 정한 경우

< 분할상환 관행 정착 적용례 1 >

- ◇ 수도권에 사는 A씨는 '16.2월 3억원짜리 주택구입을 위해 만기 일시상환 방식 주택담보대출로 2억원(금리 3%)대출을 희망
- 은행은 비거치식 분할상환대출을 선택하면 만기 일시상환에 비해 10년간 총 2,800만원의 이자 절감 및 이자비용 소득공제 혜택을 받을 수 있음을 안내하고 비거치식 분할상환 방식을 권유
- ➡ A씨는 비거치식·분할상환 방식으로 주택담보대출을 선택 (다만, 예외사항에 해당하면 일시상환 대출도 가능)

< 분할상환 관행 정착 적용례 2 >

- ◇ B씨는 '05년 6월 만기 10년, 일시상환 방식으로 2.5억원 대출을 받아 아파트를 구입 → '16년 6월 만기도래시 은행을 방문하여 다시 만기연장을 요청(금리 3%)
- 은행은 비거치식 분할상환대출을 선택하면 만기 일시상환에 비해 10년간 총 3,500만원의 이자 절감 및 이자비용 소득공제 혜택을 받을 수 있음을 안내하고 비거치식 분할상환 방식을 권유
- ➡ A씨는 만기만 연장할 계획이었으나 은행의 설명을 듣고, 이번 기회에 빚을 조금씩 갚아야겠다는 생각이 들어, 분할상환 방식을 선택

< 분할상환 관행 정착 적용례 3 >

- ◇ 신혼인 C부부는 은행에서 분할상환 방식으로 대출받아 아파트를 구입하고자 하였으나, 이사 초기 비용(취·등록세, 인테리어, 이사비용 등)이 다소 부담되어 은행에 거치기간을 설정할 수 있는지 문의
- 은행은 C부부에 비거치식·분할상환 방식으로 대출이라 하더라도, 1년 이내의 거치기간 설정이 가능함을 안내
- ➔ C부부는 은행이 안내한대로 1년 이내의 거치기간이 있는 비거치식·분할상환 방식으로 대출을 받아 아파트를 구입

< 분할상환 관행 정착 적용례 4 >

- ◇ D씨는 아파트를 분양 받아 계약금을 지불한 이후, 은행에서 중도금 대출(집단대출)을 받아 중도금 납부까지 완료하여 내년 입주시 일시상환 방식으로 잔금대출을 받을 예정이었으나, 앞으로 주택담보 대출은 비거치식·분할상환으로 취급된다는 소식을 듣고 은행에 문의
- 은행은 D씨에게 잔금대출(집단대출)의 경우, 가이드라인 적용의 예외이며, 이전과 동일한 방식으로 대출을 받을 수 있음을 안내
- ➔ D씨는 은행에서 일시상환 방식으로 잔금대출을 받아 잔금을 납부

< 분할상환 관행 정착 적용례 5 >

- ◇ 형제·자매 없이 홀어머니를 모시고 살던 E씨는 갑자기 어머니가 돌아가시게 되어, 어머니가 소유했던 3억원 상당 주택과 함께 일시상환 방식인 1억원 주택담보대출도 상속받았으며, 채무인수 약정서 작성을 위해 어머니가 대출했던 은행을 방문
- 은행은 E씨에게 상속으로 인한 채무인수는 가이드라인 적용의 예외이며, 일시상환 방식으로 주담대를 받을 수 있음을 안내
- ➔ E씨는 은행에서 일시상환 방식으로 주담대를 받아 채무를 인수

[3] 변동금리 주담대에 대해 금리상승 가능성을 고려한 상환능력 평가

- (현황) 고정금리 주택담보대출 비중은 증가중이나, 변동금리 비중이 여전히 66.4%(15.9월말)로 높은 상황
 - 향후 美 금리인상에 따른 주택담보대출 금리 인상시 변동금리 차주의 이자부담이 증가할 우려
 - ➔ 금리 상승시 차주 상환부담 증가 가능성에 대한 인식을 높이는 한편, 대출자의 고정금리 취급 유인을 제고할 필요
- (개선방안) '신규' '변동금리' '주택담보대출'에 대해 향후 금리상승 가능성을 감안한 '상승가능금리(stress rate)*'를 적용하여 대출한도를 산정 ← 대출금리 인상 아님
 - * 최근 5년간 신규취급 가계대출 가중평균금리(한은) 최고치에서 매년 11월 공시된 가중평균금리를 차감하여 은행연합회가 은행과 협의하여 제시 ('15.12월 현재 기준, 2.7%)
 - '상승가능금리'를 감안하여 DTI를 산출하고 상승가능 DTI가 80%를 초과할 경우 ① 고정금리 대출로 유도하거나, ② 동 DTI 80% 이하로 대출규모 안내 ← 대출 거절 아님
- 다만, 집단대출 및 상속·채권보전을 위한 경매참가 등 불가피하게 채무를 인수한 경우 등에는 변동금리 대출이라도 예외를 적용

< 상승가능금리 적용례 >

- ◇ 연소득 3,000만원인 A씨는 3억원짜리 주택 구입을 위해 변동금리 주택담보대출 2.1억원(만기 10년, 금리 2.5% → DTI 79.2%) 희망
- ➔ 앞으로는 변동금리 대출시 상승가능금리(예: 2.7%)를 고려해야 하며, 이 경우 DTI비율이 89.9%로 80%를 초과하게 되므로,
 - ① 고정금리 대출로 2.1억원을 대출 받거나,
 - ② 대출금액을 2,300만원 조정한 1.87억원(상승가능 DTI ≤ 80%)을 선택 가능 (다만, 불가피한 채무인수 등은 예외를 인정)

(4) 차주의 총 금융부채 상환부담을 평가하는 시스템(DSR) 도입

- (현황) 현재 DTI를 활용하여 주택담보대출 차주의 금융부채 상환능력을 평가하고 있으나,
 - 해당 주택담보대출의 원리금 상환액 위주로 평가하고 기타대출의 상환부담에 대한 고려는 미흡*
 - * 기타대출은 원리금(원금+이자) 상환액이 아닌 '이자상환액'만을 고려
 - ➡ 차주의 기타 금융부채의 원금을 상환하는 부담도 고려하는 총 금융부채 상환부담 평가지표 도입이 필요
- (개선방안) 신규 주택담보대출에 대해 DSR(Debt Service Ratio) 지표를 통해 차주의 총 금융부채 상환부담을 평가

< 기존 DTI - 신규 DSR 지표간 비교 >

| < 기존 DTI > | < 신규 DSR* > |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 주담대 원리금상환액 + 기타부채 이자상환액 연소득 | 주담대 원리금상환액 + 기타부채 원리금상환액 연소득 |

* DSR지표는 업권별·대출종류별 평균 만기와 금리 수준을 추정하여 전체 금융부채를 분할상환한다는 가정하에 차주의 소득 대비 부담정도를 나타내는 지표

- 소득 대비 총부채 원리금상환액이 은행에서 판단하는 적정 수준 초과시, 은행 자체의 사후관리 대상으로 선정*하여 부실화 예방을 위한 모니터링 강화 ← 대출규모 제한 아님

* 조기경보대상 등에 포함, 은행 스스로 차주 신용상태를 점검, 차주와의 상환계획 상담 등을 통한 상환부담 감소를 위해 노력하는 등 선제적 리스크 관리에 활용할 수 있음

< DSR 산출 · 적용례 >

- ◇ 만기 5년의 신용대출 0.5억원(금리 5%)을 쓰고 있는 소득 3,000만원의 A씨가 신규로 만기 20년(비거치식·분할상환)의 주택담보대출 2.1억원(금리 3%)을 받는 경우
 - ➡ 신용대출에 따른 A씨의 원리금을 감안한 DSR은 88.3%로서 은행 판단 적정 DSR(예: 80%)를 초과하므로, 은행에서 A씨 대출에 대해 차주의 신용상태를 모니터링 하는 등 사후관리를 실시하는 한편, 향후 대출이 부실화될 우려가 크다고 판단되는 경우 A씨와의 상담 등을 통해 예방 조치 등 모색

3. 기대 효과

- 대출이 필요한 수요자가 자신의 상환능력에 맞는 규모의 대출을 받아 처음부터 조금씩 갚아나가도록 유도함으로써,
 - ① 차주의 장기적인 상환부담이 감소하고 연체위험도 줄어들어 궁극적으로 금융소비자 보호가 강화되는 효과
 - ② 금융회사도 상환능력 평가 위주로 대출 관행을 선진화하여 차주 부실화를 예방함으로써 건전성 관리에 도움
 - ③ 경제 전체적으로는 가계부채 증가속도의 적정수준 관리 등 가계부채 연착륙에 기여할 것으로 판단

4. 시행시기

- 은행권의 의견 등을 토대로 '가계부채 관리 협의체' 등에서 논의한 결과, 수도권은 2.1일, 비수도권은 5.2일 시행
 - ① DTI 규제가 적용되고 있지 않은 비수도권의 경우 소득 증빙 강화 등의 관행이 자연스럽게 정착할 시간 필요
 - ② 은행 내규반영·전산개발·직원 교육 등 가이드라인의 차질 없는 이행을 위한 철저한 내부 준비기간 필요
 - ③ 가이드라인에 대한 적극적인 사전 안내를 통해 새로운 여신심사 관행에 대한 금융소비자의 적응 지원
- ➡ 철저한 준비를 통해 '여신심사 가이드라인'의 연착륙 유도

5. 향후 계획

- 여신심사 선진화방안에 따른 고객의 불편을 최소화할 수 있도록, **은행연합회를 중심으로 관계기관 등과 함께 '합동 대응팀' 구성·운영**
- 동 T/F를 통해 가이드라인 적용과 관련한 **은행 영업점 창구의 질의 및 고객민원에 대해 신속히 대응할 계획**
- 또한, 여신심사 선진화방안과 관련된 고객의 상담 수요에 적극 부응하기 위해 **은행 직원 교육에 철저**를 기하는 한편,
- **은행별 홈페이지**를 통해 은행 직원과의 직접 상담 없이도 제도의 개요 등을 쉽게 이해할 수 있는 「**대화식 자동 안내 코너***」(가칭)를 **운영할 예정**

* 고객이 은행 홈페이지에서 화면에 표시되는 내용에 따라 본인의 대출 관련 내용을 체크하여, 제출 가능한 소득증빙자료의 종류, 비거치식 분할상환 대상(또는 예외대상) 여부 등을 확인함으로써 향후 대출계획 등에 참고하거나 바뀐 제도의 개요를 이해하는데 유용한 정보 제공

[붙임]

1. 여신심사 선진화방안 Q&A 1부.
2. 여신(주택담보대출) 심사 선진화를 위한 가이드라인 1부. 끝.

이 자료는 은행연합회 홈페이지(<http://www.kfb.or.kr>)의 「은행연소식」과 「보도자료」에도 게재되어 있습니다.

<여신심사 선진화방안 시행 은행>

| 기관명 | 콜센터 | 홈페이지 |
|------|-----------|--|
| 국민은행 | 1644-9999 | www.kbstar.com |
| 기업은행 | 1566-2566 | www.ibk.co.kr |
| 농협은행 | 1588-2100 | www.nonghyup.com |
| 산업은행 | 1588-1500 | www.kdb.co.kr |
| 수협은행 | 1588-1515 | www.suhyup.co.kr |
| 신한은행 | 1599-8000 | www.shinhan.com |
| 우리은행 | 1599-5000 | www.wooribank.com |
| 하나은행 | 1599-2222 | www.hanabank.com |
| 씨티은행 | 1588-7000 | www.citibank.co.kr |
| SC은행 | 1588-1599 | www.standardchartered.co.kr |
| 경남은행 | 1588-8585 | www.knbank.co.kr |
| 광주은행 | 1600-4000 | www.kjbank.com |
| 대구은행 | 1588-5050 | www.dgb.co.kr |
| 부산은행 | 1588-6200 | www.busanbank.co.kr |
| 전북은행 | 1588-4477 | www.jbbank.co.kr |
| 제주은행 | 1588-0079 | www.e-jejubank.com |

목 차

| | |
|---|---|
| 1. 적용대상 대출 및 시행시기는? | 1 |
| 2. 원천징수영수증 등 증빙소득이 없으면 대출을 못 받는지 | 2 |
| 3. 가이드라인에 따라 추가로 제출해야 하는 서류가 있는지 | 3 |
| 4. 대출 받을 수 있는 한도가 줄어드는 것인지 | 4 |
| 5. 상승가능 금리 적용으로 변동금리 차주의 금리가 상승하는지 | 5 |
| 6. 주택 구입시 거치식이나 일시상환 대출로 받을 수 있는지 | 6 |
| 7. 비거치식 분할상환 대출은 거치기간이 전혀 없는지 | 7 |
| 8. DSR지표는 사후관리에만 사용한다고 하는데 은행들이 실질적으로 대출 거절 지표로 사용하는 것은 아닌지 | 8 |
| 9. 앞으로 대출 신청자들이 유의해야 할 사항은 무엇인지 | 9 |

1. 적용대상 대출 및 시행시기는?

□ 금번 가이드라인은 은행이 주택을 담보로 하여 신규로 취급하는 **가계*** 주택담보대출이 대상임

* 자영업자 등 개인사업자가 사업목적으로 주택 담보대출을 받는 것은 가계대출이 아니므로 적용 배제

○ 다만, 가계 주택담보대출중 **집단대출**은 대출구조가 일반 가계 주택담보대출과 **상이***한 점을 감안하여 대상에서 제외

- 집단대출은 '선분양'으로 담보주택이 없는 상황에서 주택 도시보증공사 등의 보증서나 시행사·시공사 연대보증을 고려하여 대출이 이루어지는 구조

* 일반 주택담보대출은 차주가 소유하고 있는 주택을 담보로 차주 채무 상환능력을 평가하여 대출 실행

□ 한편, 금번 가이드라인은 전국 모든 지역에서 시행할 예정이나 그간 DTI가 적용되지 않았던 비수도권의 경우 추가적인 준비시간이 필요한 점을 감안하여

○ 우선, 수도권부터 2016년 2월에 시행하고 비수도권은 2016년 5월부터 시행할 예정

< '15.2월부터 가이드라인이 시행되는 지역 >

□ '15.2월부터 여신심사 선진화 가이드라인이 시행되는 지역은 현재 DTI 규제가 적용되는 지역과 동일

○ 서울(전지역)

○ 경기(수도권 정비계획법령상 자연보전권역 중 가평군, 양평군, 여주군, 접경지역중 연천군 일부, 도서지역인 안산시, 화성시 일부 지역 제외)

○ 인천(도서지역인 강화군 및 옹진군 일부지역 제외)

2. 원천징수영수증 등 증빙소득이 없으면 대출을 못 받는지?

□ 증빙소득이 없는 차주라도 대출을 받을 수 있음

- 금번 가이드라인에 따른 소득증빙 강화 조치는 차주 채무 상환능력을 제대로 심사하기 위해 차주 소득을 정확히 파악하려는 취지
- 원칙적으로 객관성 있는 ①증빙소득을 우선적으로 확인
 - 다만, 증빙소득 자료가 없는 경우라도 ②인정소득이나 ③신고소득 자료를 활용하여 충분히 대출을 받을 수 있음

- ① 증빙소득: 원천징수영수증, 소득금액증명원 등 객관성 있는 자료로 입증된 소득
- ② 인정소득: 공공기관 등이 발급한 국민연금, 건강보험료 등을 바탕으로 추정한 소득
- ③ 신고소득: 신용카드(체크카드 포함) 사용액, 매출액, 임대소득, 최저생계비 등으로 추정한 소득

※ 다만, 최저생계비를 활용하는 경우는 ①집단대출이나 ②3천만원 이하의 소액 대출로 제한

3. 가이드라인에 따라 추가로 제출해야 하는 서류가 있는지?

□ 신용카드 사용액 등으로 소득을 추정하는 신고소득 활용 대출은 비거치식 분할상환대출로 취급하게 되는 등 일부 제약*이 있을 수 있으므로

* 한편, 은행은 비거치식 분할상환대출 대상에 해당하더라도 고객부담 최소화를 위해 다양한 예외를 적용할 예정

- 소득을 객관적으로 입증할 수 있는 원천징수영수증 등 증빙소득 자료를 우선 준비하는 것이 유리함

4. 대출 받을 수 있는 한도가 줄어드는 것인지?

- ☐ 금번 가이드라인 시행으로 직접적으로 대출한도가 줄어드는 경우는 거의 없음
 - 다만, 상승가능금리를 감안한 DTI가 높게 나오는 차주는
 - 고정금리 대출로 금리 유형을 변경하거나 상승가능 DTI가 80% 이내가 되도록 대출규모를 일부 조정하는 경우가 발생할 수 있으며,
 - 중빙소득 또는 인정소득 대신 최저생계비를 활용하는 경우 대출규모는 3천만원 이하로 제한됨

5. 상승가능금리 적용으로 변동금리 차주의 금리가 상승하는지?

- ☐ 상승가능금리(stress rate)가 적용된다고 해서 실제 고객의 이자를 계산하는 금리가 올라가는 것이 아님
 - 상승가능금리란 변동금리 대출 차주에 대하여 금리가 인상되어 이자부담이 증가하더라도
 - 부채를 상환할 수 있는 여력이 있는지를 평가하기 위해 은행이 자체적으로 활용하는 금리
- ☐ '상승가능DTI' 산출에만 사용되는 금리로서 실제 적용금리와는 관계가 없음

6. 주택을 구입하는 경우 거치식이나 일시상환 대출로 받을 수 있는지?

- ☐ 앞으로는 주택을 구입하면서 대출을 받는 경우 원칙적으로 비거치식 분할상환(거치기간 1년 이내)으로 대출이 취급
- 다만, 고객의 불편을 최소화하기 위해 비거치식 분할상환 취급의 **다양한 예외**를 아래와 같이 규정하고 있으므로
- 예외적용 대상인지 여부에 대하여 사전에 거래 은행을 통해 확인할 필요가 있음

① 집단대출

② 상속·채권보전을 위한 경매참가 등 불가피한 채무인수

③ 자금수요 목적이 단기이거나 명확한 상환계획이 있는 경우*,

* 예·적금 만기가 도래하거나 일시적 2주택 처분 등 상환계획이 있는 경우 등

④ 불가피한 생활자금*으로 본부승인을 받은 경우 등

* 주 소득자의 사망·퇴직·행방불명, 거주주택의 소실, 의료비, 학자금 등

⑤ 그 밖에 은행이 자율적으로 대출신청자가 충분한 상환능력을 가지고 있거나, 불가피한 사정이 있다고 판단할 경우

7. 비거치식 분할상환 대출은 거치기간이 전혀 없는지?

- ☐ 비거치식 분할상환 대출이라 하더라도
 - 대출 초기에 부담하는 여러 가지 비용(주택구입시 취·등록세, 이사비용 등)을 고려하여,
 - 1년 이내의 거치기간 설정 가능

8. DSR지표는 사후관리에만 사용한다고 하는데 은행들이 실질적으로 대출 거절 지표로 사용하는 것은 아닌지?

- ☐ 이번 가이드라인에는 **DSR지표**에 따라 대출을 거절하도록 하는 내용은 없음
- ☐ 은행들은 DSR지표를 산출하여 사후관리에 적극 활용해 나갈 계획
- 소득 대비 총부채원리금 상환부담이 큰 차주(예: DSR>80%)에 대해서는 지속적인 모니터링 등 부실화 예방 조치 모색

9. 앞으로 대출 신청자들이 유의해야 할 사항은 무엇인지?

- ☐ 소득대비 대출규모가 큰 고부담대출 차주나, 신고소득 제출 차주의 경우 비거치식 분할상환대출로 취급되는 등 부담이 발생할 수 있음
 - 또한, 변동금리 선택 차주도 향후 금리상승을 감안한 이자 부담이 높게 나타나는 경우(상승가능 DTI > 80%) 금리유형이 고정금리로 유도되거나, 일부 초과금액이 조정될 수 있음
 - 물론, 다양한 예외가 있어 예외를 적용받을 수 있으나 이 경우 본부심사 등을 거쳐야 하므로 시간이 더 소요될 수 있음
- ☐ 이와 같이 가이드라인으로 인해 대출상환 방식이나 금리 유형에 영향을 받을 수 있고, 예외를 적용받더라도 다소 시간이 소요될 수 있으므로
 - 주택구입 계약을 완료하고 차후에 대출을 신청하기 보다는 본인 소득과 소득증빙 종류 등을 고려한 대출규모, 상환 방식 및 금리유형을 미리 상담 받고 계약을 체결할 필요
 - 당초 예상과 다른 비거치식 분할상환대출 취급이나 시간 지연으로 자금애로가 발생하는 등의 피해가 없도록 유의

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 가이드라인은 관계기관 합동으로 발표한 「가계부채 종합관리방안」(2015.7.22.)에 따라 은행의 담보 위주 여신심사 관행을 차주의 채무상환능력에 대한 평가 위주로 전환하는 등 은행 여신심사 관행을 선진화하고 금융소비자보호의 실효성을 높이기 위하여 사원은행이 주택담보대출을 취급하는 데에 필요한 사항을 정함에 있어 참고할 수 있는 내용을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 가이드라인에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “은행”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
 - 가. 「은행법」에 따른 인가를 받아 설립된 은행
 - 나. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
 - 다. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
 - 라. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
 - 마. 「수산업협동조합법」에 따른 수협은행(수산업협동조합중앙회 신용사업부문)
2. “주택”이란 「주택법」 제2조 제1호에서 정하는 주택을 말한다.
3. “주택담보대출”이란 은행이 주택을 담보로 하여 취급하는 가계대출(자산유동화된 대출을 포함한다)을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 별도로 정하는 바가 없으면 주택담보대출로 본다.
 - 가. 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출
 - 나. 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

4. “신규대출”이란 신규로 취급하는 대출을 말하며 기존 대출의 증액, 재약정, 대환, 채무인수 등을 포함한다. 다만, 대출을 기한연장하는 경우와 금리 또는 만기 조건만 변경되는 재약정·대환과 기존 중도금대출이 증액 없이 잔금대출로 전환되는 경우 등은 신규대출로 보지 아니한다.
5. “비거치식 분할상환 대출”이란 최초 약정일로부터 만기일까지 이자만 상환하는 기간(이하 “거치기간”이라 한다)이 1년 이내인 동시에 원금을 월 1회 이상 분할상환하는 대출을 말한다.
6. “주택구입자금용 대출”이란 주택의 소유권보존등기 또는 소유권이전등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 설정되는 저당권(근저당권을 포함한다)에 의하여 담보된 대출을 말한다.
7. “LTV” 및 “DTI”란 「은행업감독업무시행세칙」 <별표18>에서 정하고 있는 담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)을 말한다.
8. “고부담대출”이란 LTV 또는 DTI가 60%를 초과하는 대출을 말한다.
9. “집단대출”이란 일정 자격요건을 갖춘 특정 차주집단을 대상으로 하는 대출을 일괄승인하는 방식으로 취급되는 여신으로 신규분양·재건축·재개발아파트 입주(예정)자 전체를 대상으로 집단적으로 취급되는 대출을 말한다.
10. “스트레스 금리(Stress Rate)”란 향후 금리상승 위험에 노출될 가능성이 있는 변동금리대출의 원리금 상환부담 및 차주의 채무상환능력 변화를 파악하기 위하여 향후 금리상승 가능성을 고려한 가산금리를 말한다.
11. “스트레스 DTI”란 실제 금리에 스트레스 금리를 가산하여 산출한 DTI를 말한다.
12. “총부채원리금상환비율(DSR, Debt Service Ratio)”이란 차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차주의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.
13. “소득”이란 비교적 장기간 정기적으로 예상되는 수입을 말하며 소득의 종류는 다음과 같이 구분한다.

- 가. 증빙소득 : 공공성이 강한 기관에서 발급하거나 객관성이 있는 자료로 입증한 근로소득, 사업소득, 연금소득, 기타소득 등을 포함하는 소득
- 나. 인정소득 : 공공기관 등의 발급자료(국민연금·건강보험료 납부내역 등)를 바탕으로 추정한 소득
- 다. 신고소득 : 증빙소득 또는 인정소득에 해당하지 않는 이자, 배당금, 지대, 임대료 등 재산을 활용하여 얻은 소득 등 대출 신청자가 제출한 자료로 추정한 소득

제2장 소득산정

제3조(소득산정 원칙) ① 신규 주택담보대출 취급시 해당 주택이 DTI 규제 등에 해당하지 않더라도 모든 대출 신청자의 소득을 확인하여 전산 입력·관리한다.

- ② 소득은 증빙소득으로 산정하는 것을 원칙으로 하되 증빙소득으로 산정하는 것이 어려운 경우 인정소득 또는 신고소득으로 산정할 수 있다.
- ③ 소득은 차주 본인을 기준으로 하되 차주의 배우자가 주택담보대출이 없는 경우에는 배우자의 소득을 합산하여 산정할 수 있다. 다만 배우자의 소득을 합산하는 경우에는 총 금융부채에도 배우자 명의의 금융부채를 합산하여 산정하여야 한다.

제4조(소득의 적용) ① 증빙소득 및 인정소득의 종류, 확인서류, 연소득 산정방법 등은 한국주택금융공사 보금자리론 소득증빙 방법을 준용한다.

- ② 신고소득의 확인방법은 [별표1]에서 정한 바에 따른다.
- ③ 소득의 합산은 [별표2]에서 정한 바에 따른다.
- ④ 신고소득 중 최저생계비는 다음 각 호에 해당하는 경우에 한해 사용할 수 있다.

- 1. 동일 주택을 담보로 하는 3천만원 이하의 소액대출(신청건 포함)로서 실직 등의 사유로 소득증빙은 어려우나 영업점장이 별도의 상환재원을 확인한 경우
- 2. 집단대출(단, 잔금대출 취급시에는 여타 소득을 먼저 확인하여야 하며, 여타 소득이 없는 부득이한 경우에 한하여 최저생계비를 사용할 수 있다)

제3장 비거치식 분할상환

제5조(비거치식 분할상환 대상) ① 신규 대출이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 원칙적으로 비거치식 분할상환으로 취급한다.

- 1. 주택구입자금용 대출. 단, 동 가이드라인 시행일 이전에 설정된 저당권(근저당권 포함)을 담보로 하거나 대출 신청일 현재 피담보 채무가 없는 저당권(근저당권 포함)을 재사용하는 대출은 제외
- 2. 고부담대출에 해당하는 대출 신청 건(동일 은행에서 3개월 내에 대출이 2건 이상 신청된 경우 동일 건으로 간주). 단, LTV가 60%를 초과 하더라도 DTI가 30%이하인 경우 제외
- 3. 소득산정시 신고소득을 적용한 대출
- 4. 주택담보대출 담보물건이 본 건을 포함하여 전 금융기관 합산 3건 이상인 경우. 단, 타 금융기관의 경우 주택담보대출 합계액이 5천만원을 초과하고 별도의 증빙이 없는 경우 각 금융기관별로 1건으로 본다(예 : 1개의 담보물건으로 2개 이상의 금융기관에서 대출한 경우 증빙시 1건으로 간주)

② 전항의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 비거치식 분할상환 대상에서 예외로 할 수 있다.

- 1. 집단대출
- 2. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 채무를 인수하게 되는 경우
- 3. 자금 수요 목적이 단기이거나 명확한 상환 계획이 있음을 전결권

자가 인정한 경우(예 : 예·적금 등 금융상품의 만기가 도래하거나 일시적 2주택을 처분하여 원금을 상환할 계획인 경우 등)

4. 지원이 불가피한 생활자금으로서 본부승인을 받은 경우(예 : 주소득자의 사망·퇴직·행방불명, 거주 주택의 소실, 의료비, 학자금 등)
 5. 그 밖에 은행이 자율적으로 대출 신청자가 충분한 상환능력을 가지고 있거나 불가피한 사정이 있다고 판단하여 별도로 정한 경우
- ③ 현재 비거치식 분할상환중인 대출이라 하더라도 제2항제4호 예시에 해당하는 사유가 발생한 경우 상환조건을 변경할 수 있다.

제6조(비거치식 분할상환 유도) ① 제5조제1항 및 제2항의 규정에 따른 분할상환 대상 대출이 아니라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 고객을 대상으로 비거치식 분할상환을 유도한다.

1. 거치기간이 1년을 초과하는 대출(만기일시상환 포함. 단, 한도대출은 제외)
 2. 기존대출의 조건변경 또는 만기연장
- ② 전항의 분할상환 유도를 위해 다음 각 호의 내용을 설명한다.
1. 거치식 분할상환 또는 만기일시상환 대출신청자에게 비거치식 분할상환 대출조건을 우선적으로 안내
 2. 비거치식 분할상환 대출 취급시 총 이자부담 감소 및 이자비용 소득공제 등의 장점 안내
 3. 거치기간을 두는 경우 동 기간 종료시 반드시 분할상환이 개시되며, 거치기간 연장이 어려울 수 있음을 안내

제4장 DTI 및 스트레스 DTI

제7조(적용대상 및 기준) ① 은행은 신규 주택담보대출 취급시 DTI를 산출한다(단, 집단대출 제외).

- ② 은행은 신규 변동금리 주택담보대출 취급시 스트레스 DTI를 산출하며, 스트레스 DTI가 80%를 초과하는 대출은 고정금리 대출로 취

급하거나 스트레스 DTI가 80%를 초과하지 않도록 취급한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 산출 및 적용을 예외로 할 수 있다.

1. 대출 상환구조 개선을 위하여 기존의 일시상환방식(거치식 분할상환 포함) 주택담보대출을 거치기간이 없는 즉시 분할상환대출로 전환하는 경우
 2. 집단대출
 3. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 채무를 인수하게 되는 경우
- ③ 제2항에서의 변동금리 대출이란 [별표3]에서 정하고 있는 고정금리 대출에 해당하지 않는 대출을 말한다.

제8조(스트레스 금리의 산출 및 적용) ① 스트레스 금리는 전국은행연합회가 매년 12월중 제공하여 이듬해 1월 1일부터 적용한다.

- ② 전항의 스트레스 금리는 매년 11월을 기준으로 최근 5년간 한국은행에서 공시한 월별 “예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리” 중 최고치에서 최근 월인 11월에 공시한 금리를 차감한 숫자로 하되, 소수점 둘째자리에서 반올림한다.
- ③ 제1항에 따라 산정한 스트레스 금리가 1%p 미만인 경우에는 1%p로 한다.
- ④ 각 은행의 현행 DTI 계산식에 기타부채의 연간 이자상환액 산정시 한국은행이 매월 발표하는 예금은행 가중평균 가계대출금리(잔액기준)보다 1%p 높은 금리를 적용하고 있는 경우 제2항의 스트레스 금리에서 1%p를 차감하여 적용할 수 있다.
- ⑤ 제2항에 따라 계산한 스트레스 금리가 급격한 시장 변동 등으로 조정이 필요하다고 판단되는 경우에는 전국은행연합회 여신전문위원회 의결에 따라 달리 적용할 수 있다.

제5장 총부채원리금상환비율(DSR)

제9조(DSR의 산정) ① 은행은 신규 취급한 주택담보대출에 대해 다음 각 호의 방식으로 표준 DSR과 실질 DSR을 모두 산출한다.(단, 집단대출 제외)

1. DSR 산정방식 = $\frac{\text{금융회사 대출의 연간 원리금 상환액}}{\text{연소득}} \times 100$

2. 표준 DSR : 전국은행연합회가 제공한 평균만기, 평균금리 정보 등을 참고하여 차주가 보유한 총 대출액(본건 포함)이 평균만기까지 분할상환 된다고 가정하여 산출한 DSR

3. 실질 DSR : 종합신용정보집중기관에 집중되는 차주의 실제 대출 원리금 상환정보를 활용하여 산출한 DSR

② 표준 DSR 산정에 필요한 금융권역별·대출종류별 대출만기 및 대출이율 등은 전국은행연합회가 매년 12월중 은행권·CB사와 협의를 거쳐 산출·제공하고, 이듬해 1월 1일부터 적용한다.

③ 실질 DSR은 실제 차주들의 연간 원리금 상환액 정보가 종합신용정보집중기관으로 집중되기 시작한 이후 자료검증, 전산개발 등 제반절차를 거쳐 산출한다.

제10조(DSR의 활용) ① 은행은 신규 취급한 주택담보대출의 표준 DSR이 80%를 초과하는 경우 리스크 관리 등에 활용한다.(예 : 사후 관리 대상으로 선정하여 모니터링, 조기경보 대상 포함, 론리뷰 등)

② 전항의 규정에도 불구하고 제9조제3항에 따라 종합신용정보집중기관으로 집중된 정보를 통해 산출한 실질 DSR과 표준 DSR의 차이가 일정 수준 이내이거나, 신규 취급 후 표준 DSR이 80%이하로 내려갈 경우 활용대상에서 제외할 수 있다.

제6장 보 칙

제11조(가이드라인의 효력) 이 가이드라인은 사원은행의 주택담보대출 취급에 참고할 수 있는 내용으로, 가이드라인의 시행에 필요한 세부사항은 사원은행이 자율적으로 정한다.

제12조(가이드라인 개정 등) 이 가이드라인의 개정 또는 폐지 등이 필요한 경우, 전국은행연합회 여신전문위원회의 의결을 거쳐 시행한다. 단, 여신전문위원회 소속 과반수 이상의 은행이 참여한 실무자 회의를 통해 개정의 정도가 경미하다고 판단하는 경우, 동 실무자 회의를 통해 개정할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) ① 금융감독원 행정지도에 따른 DTI 규제 대상 지역은 2016년 2월 1일부터 시행한다.

② 전항 이외의 지역은 2016년 5월 2일부터 시행한다.

제2조(경과규정) 이 가이드라인 시행 이전에 실행된 거치식 분할상환 대출의 거치기간 연장을 위한 신규 대출로서, 2018년 12월 31일 이전에 동일 은행에서 동일 금액 이하로 대환하는 경우 비거치식 분할상환 대상에 해당하더라도 1회에 한해 거치기간을 최장 3년까지 둘 수 있다.

[별표1] 신고소득의 연소득 산정방법

| 소득종류 | 확인서류 | 연소득 산정 방법 |
|------------------------|--|---|
| 임대소득 추정 | ①임대차계약서 사본 ②임대인 본인명의 월임대료 입금통장 사본 ③임대물건(토지 또는 건물)의 등기사항전부증명서 | 최근 1년간 입금액 (단, 입금기간이 3개월 이상 경우 연환산 가능) |
| 금융소득 추정 | ①본인명의 이자 및 배당 등 금융소득 입금 통장 사본 (지급영수증 포함) 또는 ②금융소득 전산거래 내역표 등 | 최근 1년간 입금액 (단, 입금기간이 3개월 이상 경우 연환산 가능) |
| 매출액으로 추정 | ①사업자등록증 사본 ②사업자등록상태 조회결과 (국세청홈택스 발급분 포함) ③매출액 확인서류 中 1 -부가가치세 과세표준증명 (세무사 발급분 포함) -재무제표 -연간신용카드 매출액 | 최근 1년간 매출액 × (1 - 해당 업종¹⁾별 단순경비율²⁾) 또는 업종별 이익률³⁾ 1) 업종은 사업자등록증상 종목 기준 2) 업종별 단순경비율 : 국세청(홈페이지 고시; 국세청뉴스 → 고사공고 → 귀속 경비율 고시) 3) 업종별 이익률 : 통계청(홈페이지 고시; 국가통계포털→국내통계→주제별통계→경기·기업경영→기업경영실태조사→손익관계비율) |
| 신용카드(체크카드 포함) 사용액으로 추정 | ①연말정산용 확인서 | 최근 1년간 개인신용카드(체크카드 포함) 소득공제금액¹⁾ ÷ 신용(체크)카드 사용률²⁾ ※ 연소득금액 산정한도 : 50백만원(통계청, 가계동향, 가구당 월평균가계수지, 전국 2인 이상, 경상소득 연환산 금액) 1) 국세청 발급직전년도 연말정산용 확인서상의 소득공제금액 또는 최근 1년간 사용실적표(단, 연말정산 소득공제 비대상 실적은 제외) 2) 신용카드사용률 = 평균소비성향* × 가처분소득대비 신용(체크)카드사용 비율** * 평균소비성향 : 통계청, 가계동향조사, 가구당 월평균 가계수지, 전국 2인 이상, 평균소비성향 ** 신용(체크)카드사용률 : 여신금융협회, '계간 여신금융' 신용카드 이용실적; 국민가처분가능소득 대비 신용카드(현금서비스 제외) 및 체크카드 이용금액 비율 |
| 적립식으로 추정 | ①해당 금융기관의 적립식 상품 ¹⁾ 에 최근 1년간 적립한 실적을 확인할 수 있는 서류 *가입기간이 1년 초과 상품에 한함 ②가입증명서 또는 잔액증명서 등 | 최근 1년간 납부금액 ÷ 민간저축률¹⁾ ※ 연소득금액 산정한도 : 50백만원(통계청, 가계동향, 가구당 월평균가계수지, 전국 2인 이상, 경상소득 연환산 금액) 1) 민간저축률 : 통계청, 국가통계포털, 총저축률 |
| 최저생계비 | 거소확인서류(주민등록등본 등) | 연소득금액 산정한도 : 20,019,000원 |

[별표2] 소득 합산 방법

○ 차주 소득 간 합산

| 구분 | | 소득종류2 | | |
|-------|------|-------|------|-------------------|
| | | 증빙소득 | 인정소득 | 신고소득 |
| 소득종류1 | 증빙소득 | 가능 | 불가 | 불가 ^{주1)} |
| | 인정소득 | 불가 | 불가 | 불가 |
| | 신고소득 | 불가 | 불가 | 불가 ^{주2)} |

주1) 신고소득 중 금융소득(금융소득 종합과세 비대상자에 한함)은 합산가능

주2) 임대소득과 금융소득은 합산가능

○ 차주의 소득에 배우자의 소득 합산 가능 여부

| 구분 | | 배우자 | | |
|----|------|-------------------|------|---------------------|
| | | 증빙소득 | 인정소득 | 신고소득 ^{주1)} |
| 차주 | 증빙소득 | 가능 | 불가 | 가능 ^{주2)} |
| | 인정소득 | 불가 | 불가 | 불가 |
| | 신고소득 | 가능 ^{주2)} | 불가 | 가능 ^{주2)} |
| | 무소득 | 가능 | 가능 | 가능 ^{주2)} |

주1) 신고소득 중 신용카드 사용액 및 적립식 추정 합산 시 연소득금액 산정한도 적용

주2) 최저생계비는 합산 불가

[별표3] 고정금리대출 인정기준

| 구분 | | 고정금리대출 인정기준 |
|------------|----------------------|---|
| 가. 고정금리 대출 | | - 만기 5년이상(고정금리기간 5년 이상) |
| 나. 변동금리 대출 | | - 금리변동주기 5년이상 |
| 다. 혼합형대출 | 금리 혼합형 ¹⁾ | - 고정금리 해당금액 : “가”의 인정기준을 적용 - 변동금리 해당금액 : “나”의 인정기준을 적용 - 위 기준을 적용하여 고정금리 해당 금액이 전체의 70%를 넘는 경우 |
| | 기간 혼합형 ²⁾ | - 고정금리 적용 기간 중 : “가”의 인정기준을 적용 - 변동금리 적용 기간 중 : “나”의 인정기준을 적용 |
| 라. 금리상한대출 | | - 금리상한 적용기간중 금리상한폭이 1%p 이내이거나 아래의 범위 이내인 경우 ① 금리상한적용기간 3년이상 ~ 5년미만 : 1.5%p 이 하이면서 연간 금리상한폭은 1%p 이내 ② 금리상한적용기간 5년이상 : 2%p 이하이면서 연간 금리상한폭은 1%p 이내 |

1) 일정금액은 고정금리, 일정금액은 변동금리인 경우

2) 일정기간은 고정금리, 일정기간은 변동금리인 경우