

은행업감독규정

<목 차>

- 1.총부채원리금상환비율(DSR) 산출시 스트레스 DSR 적용

소관부처 및 작성자 인적사항	소관부처	금융위원회	작 성 자	이름	송병민
	담당부서 (과)	거시금융팀		직급	사무관
	국장	이형주		연락처	02-2100-1692
	과장	김태훈		이 메 일	withpeople@korea.kr

2024. 01. 17. 작성

정책책임자직위 (서명)

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	총부채원리금상환비율(DSR) 산출시 스트레스 DSR 적용									
	2.규제조문	<별표6> 「주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크관리 기준」 제4장제 4-1호									
	3.위임법령	「은행법」 제34조 및 시행령 제20조									
	4.유형	신설	5.입법예고	2024.01.18~2024.01.25							
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	(추진배경) 현행 DSR 제도는 미래 금리 변동 위험을 반영하지 못하는 한계 (정부개입 필요성) 금융이용자들이 미래 금리 변동 위험을 고려해 대출 상품을 선택하도록 체계적 제도 마련 필요									
	7.규제내용	금리변동형 대출상품 취급 시 스트레스 금리를 가산한 DSR 한도 산정 및 적용									
	8.피규제집단 및 이해관계자	<table><tr><th colspan="2">유 형</th><th>인원수 또는 규모</th></tr><tr><td>피규제자</td><td>주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사</td><td>일반국민 및 금융회사 임직원 등</td></tr></table>				유 형		인원수 또는 규모	피규제자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사	일반국민 및 금융회사 임직원 등
	유 형		인원수 또는 규모								
피규제자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사	일반국민 및 금융회사 임직원 등									
9.도입목표 및 기대효과	금리변동위험을 DSR에 반영하여 차주의 상환능력을 넘어서는 가계대출 확대를 방지하고, 고정금리 확대 등 가계부채 질적 개선을 도모										
규제의 적정성	10.비용편익분석 (단위:백만원)		비용	편익	순비용						
		피규제자									
		피규제자 이외									
		정성분석									
		주요내용	일부 차주의 대출한도가 축소될 소지가 있으나, 상환능력 범위내 대출관행 정착으로 가계·금융회사의 건전성 제고 및 가계대출의 안정적 관리								
	11.영향평가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가							
	해당없음	해당없음	해당없음								
기타	12.규제일몰제	대분류	소분류								
		일몰설정 예외기준	1. 국제조약 등에 따라 동일하게 적용 되어야 하는 규제		미해당						
			2. 국가의 질서 유지 및 국민생명· 안전과 직접		미해당						

			관련된 규제			
			3. 사회통념상 보편적으로 통용되는 규범적 성격의 규제			미해당
		경제규제 여부기준	4. 국민과 기업의 경제활동에 대한 규제			미해당
			5. 경제활동에 직접영향을 주는 규제			미해당
		일몰설정 세부기준	6. 피규제자의 규제부담이 매우 큰 규제			미해당
			7. 한시적 목적을 위한 규제이거나 주기적인 검토가 필요한 규제			미해당
		일몰설정여부		일몰조문		연장여부
		미설정				
		일몰유형		일몰설정기간		일몰주기
13.우선허용· 사후 규제 적용여부		해당없음				
14.비용감축제 (단위:백만원)		적용여부	비용	편익	연간균등순비용	
		미적용	0	0	0	
15.규제정비 계획		해당없음 해당없음				

<조문 대비표>

현행	개정안
<p><별표 6> 주택 관련 담보대출에 대한 리스크관리 기준</p> <p>제1장 총칙</p> <p>1. (용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>가. ~ 보. (생략)</p> <p><신설></p> <p><신설></p> <p>제4장 총부채원리금상환비율(DSR)</p> <p><신설></p>	<p><별표 6> 주택 관련 담보대출에 대한 리스크관리 기준</p> <p>제1장 --</p> <p>1. ----- -----.</p> <p>가. ~ 보. (현행과 같음)</p> <p>소. “스트레스 총부채원리금상환비율”이라 함은 금리변동형 대출 상품 등을 이용하는 차주가 대출 이용기간 중 금리 상승으로 인해 원리금 상환 부담이 상승할 가능성을 감안하여 DSR 산정시 일정수준의 가산금리를 부과하는 제도를 말한다.</p> <p>오. “스트레스 금리”라 함은 향후 금리상승 위험에 노출될 가능성이 있는 금리변동형 대출 상품의 원리금 상환부담 및 차주의 채무상환능력 변화를 파악하기 위하여 향후 금리상승 가능성을 고려한 가산금리를 말한다.</p> <p>제4장 --</p> <p>4-1. (주택담보대출 등 가계대출 보</p>

현 행	개 정 안
<p data-bbox="215 376 383 414"><신 설></p> <p data-bbox="215 846 383 884"><신 설></p>	<p data-bbox="943 241 1430 349"><u>유 차주에 대한 스트레스 총부채원리금상환비율의 적용)</u></p> <p data-bbox="892 376 1430 752">가. 은행은 <u>금리변동형 주택담보대출 등을 취급하는 경우 스트레스 금리를 가산하여 스트레스 총부채원리금상환비율이 40%를 초과하지 않는 범위 내에서 취급해야한다.</u></p> <p data-bbox="892 846 1430 1088">나. 가목에도 불구하고, 아래 (1)~(2)의 어느 하나에 해당하는 차주의 경우 가목을 적용하지 아니한다.</p> <p data-bbox="999 1115 1430 1895">(1) <u>'24.2.25일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주</u></p> <p data-bbox="999 1921 1430 2029">(2) <u>'24.2.25일까지 입주자모집 공고 등(비주택</u></p>

현행	개정안
<p>5. ~ 20. (생략)</p>	<p><u>부동산의 경우 분양 광고, 입주자모집 공고 또는 분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)이 있었던 사업장에서 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '24.2.26일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</u></p> <p>5. ~ 20. (현행과 같음)</p>

I. 규제 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- ☐ (추진배경) DSR은 '상환능력 범위 내에서' 가계부채를 관리하는 주요 수단이나, 現 제도는 미래 금리 변동 위험을 반영하지 못하는 한계
 - 변동금리 대출을 이용한 차주가 대출기간 중 금리가 상승한 경우, DSR 규제수준을 넘어서는 등 높은 상환부담을 지는 문제점
- ☐ (정부개입 필요성) 금융이용자들이 미래 금리 변동 위험을 명확히 인식하고, 변동/고정금리 상품을 선택하도록 체계적 제도 마련 필요
 - 미래의 금리변동위험 고려 없이 DSR이 산정·적용되고 있어, 통상 차주의 금리위험은 높으나 금리수준은 낮은 변동금리 대출이 혼합형/고정금리 대출 등에 비해 선호되는 경향
 - 향후 금리 상승 시 변동금리 대출 이용 차주의 상환부담이 증가해 가계차주 부실이 확대되고 금융회사 건전성이 악화될 우려

* '24년 경제정책방향' 및 관계부처 합동 '가계부채 현황 점검회의'(23.9.13.)의 후속 조치

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

○ 규제대안의 내용

규제대안1	대안명	스트레스 DSR 가산금리 적용
	내용	· 금리변동형 대출상품 취급 시 스트레스 금리를 가산한 DSR 한도 산정 및 적용
규제대안2	대안명	일괄 스트레스 DSR 가산금리 적용
	내용	· 금리 유형과 무관한 일괄적 스트레스 금리 가산 적용

○ 규제대안의 비교

구분	장점	단점
규제대안1	금리 상승시 가계차주 및	금리변동형 대출상품에 대한

	금융회사 부실위험 경감	대출한도 축소
규제대안2	금리유형에 관계없는 가계차주 리스크 관리 강화	변동금리 대출로의 쏠림 우려

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	일시 · 장소 · 방법	제시의견	조치결과
금융회사 등	금융권 간담회로 의견 수렴 * 가계부채 점검회의(은행연합회 참석, 9~12월, 매월) * 금융권(은행+비은행) 간담회(12월)	특이사항 없음	해당없음
일반 국민	감독규정 변경예고로 의견 수렴 (‘24.1.18.~1.25., 총 7일)	진행 중	진행 중

③ 대안의 선택 및 근거

☐ DSR 산정시 스트레스 금리를 적용함으로써 향후 금리변동위험에 따른 가계차주 및 금융회사의 부실확대 우려를 선제적으로 차단할 필요

- 또한, 일괄 적용(규제대안2) 시 과도한 대출 축소 및 변동금리 대출로의 쏠림이 발생할 수 있다는 점에서 “규제대안1”이 합당한 것으로 판단

3. 규제목표

☐ 금리변동위험을 DSR에 반영하여 ❶차주의 상환능력을 넘어서는 과도한 가계대출 확대를 방지하고, ❷고정금리 확대 등 가계부채 질적 개선을 도모

- 이를 통해 가계차주의 부실위험을 방지함과 더불어 가계대출의 안정적 관리에 기여

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- ☐ (규제목적) 금리 변동에 따라 차주가 규제수준을 넘어서는 과도한 채무부담을 지는 것을 방지하여 가게 및 금융회사의 부실 위험을 예방
- ☐ (규제수단) 금리변동형 대출상품에 스트레스 금리(가산금리)를 적용하여, 미래 금리변동위험을 DSR에 반영
 - 스트레스 금리는 '5년 中 최고 금리 - 현재금리'를 기준으로 적용하되, 하한(1.5%), 상한(3.0%) 설정* 및 혼합/주기형 상품의 고정금리 적용기간을 고려**한 정교화된 제도 도입
 - * 금리상승기 금리변동 위험 과소추정 / 금리하락기 과다추정 경향 보완
 - ** 고정금리 기간 등 감안해 차등 적용(최소 0.3% ~ 최대 1.8%p)
 - 전업권·전체 대출에 대한 순차적·점진적 제도 시행을 통한 대출한도 축소 등 실수요 어려움을 최소화

< 스트레스 DSR 단계별 시행 일정(예정) >

- ① '24 상반기는 스트레스 금리의 25%, 하반기는 50% 적용하고, '25년부터 100% 적용
- ② 증액없는 자행대환·재약정은 '24년말까지 적용을 유예하고, '25년부터는 예외없이 적용

	1단계	2단계	3단계
시행시기	'24.2.26.	'24.6월(잠정)	'24년 말(잠정)
은행권	주택담보대출	주담대 + 신용대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 등
2금융권	-	주택담보대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 등

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기
해당없음	해당없음	해당없음

○ 영향평가

- 기술규제 영향평가

해당없음

- 경쟁영향평가

해당없음

경쟁영향평가 점검항목	해당 여부
(A) 사업자의 수 또는 범위 제한	해당없음
(B) 사업자의 경쟁능력 제한	해당없음
(C) 사업자의 경쟁유인 감소	해당없음
(D) 소비자에게 제공되는 선택과 정보의 제한	해당없음

- 중기영향평가

해당없음

- 규제 차등화 예비분석 결과표

① 규제 영역		해당없음
② 규제 방식		해당없음
③ 예비분석모델		해당없음
	판단 근거	
④ 대상 업종		해당없음
⑤ 예비분석내용		해당없음
⑥ 차등화적용 여부		해당없음

○ 기타 고려사항

- 고용친화적 규제설계

해당없음

- 시장유인적 규제설계

해당없음

- 일몰설정 여부

해당없음

- 우선허용·사후규제 적용 여부

해당없음

분류	적용여부	적용내용/미적용사유
포괄적 개념 정의		해당없음
유연한 분류 체계		해당없음
네거티브 리스트		해당없음
사후 평가관리		해당없음
규제 샌드박스		해당없음

3. 해외 및 유사입법사례

○ 해외사례

해외 주요국은 금리상승위험, 차주의 예상치 못한 소득 및 지출 변동에 대비하기 위하여 스트레스 상황을 가정한 상환능력 평가를 실시

- (캐나다) 금융감독원(OSFI)은 모기지예에 대해 적격금리(최저 5.25%) 또는 약정금리에 2%p를 가산한 금리 중 높은 금리를 적용하여 차주의 상환능력 평가
- (영국) 금융감독청(FCA)는 변동금리 대출에 대해 대출시행으로부터 5년내 금리 3%p 인상을 가정한 Affordability 테스트 운영(~22.8월)
- (홍콩) 홍콩 금융관리국(HKMA)은 모기지 금리 2%p 인상을 가정한 스트레스 DSR 제도를 통해 차주의 상환능력 평가

* Stress DSR 산정시 한도는 기존 대비 10%p 상승(예: 50% → 60%)

- (호주) 호주 건전성감독청(APRA)은 기존 대출금리보다 3%p 높은 완충 이자율(buffer rate)을 부과하여 채무상환능력(serviceability)을 평가

관련 국제기준	일치여부	불일치 사유(불일치 시에 한함)
해당없음		

○ 타법사례

해당없음

4. 비용편익 분석

<규제대안 1 : 스트레스 DSR 가산금리 적용>

① 비용편익분석 : 피규제 기업·소상공인 직접비용 0

분석기준년도	규제시행년도	분석대상기간(년)	할인율(%)	단위
2024	2024	10	4.5	백만원, 현재가치

규제대안 1 : 스트레스 DSR 가산금리 적용

영향집단		비용	편익	순비용
피규제 기업 · 소상공인	직접			
	간접	4,280.18		4,280.18
피규제 일반국민				
피규제자 이외 기업 · 소상공인				
피규제자 이외 일반 국민				
정부				
총 합계		4,280.18		4,280.18
기업순비용			연간균등순비용	

Ⅲ. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

☐ DSR 규제 도입('18.9월) 및 단계적 시행 확대 등에 따라 동 제도는 국내 금융회사에 안착되어 있는 것으로 판단되며,

○ 금융회사는 주로 전산시스템을 통해 DSR을 산정하고 있으므로 규제 위반 가능성도 낮음

* 금번 제도 도입을 위한 관련 기관(금융감독원, 주요 은행, 신용정보원 등) 실무 회의('23.12.12.) 및 의견 수렴 절차(~'24.1.2.) 완료

☐ 또한, 본 개정안은 금융이용자들의 상환 능력 범위 내 대출취급관행 정착을 위한 관계부처 합동 「가계부채 관리방안」('23.9.13.)의 후속조치로,

○ 규제 확대로 인해 일반 국민의 대출 한도가 감소하는 것에 대한 일부 우려에도 불구하고, 경과규정 도입 및 단계적 시행으로, 규제의 순응도는 양호할 것으로 예상되며,

* 규정 시행일 이전에 대출신청 접수한 경우 등은 제외, 시행일 이후 이후 입주자모집 공고된 사업장에만 적용 등

○ 가계대출 증가세 안정 및 고정금리 비중 확대에 의한 시스템

리스크 감소 효과 등은 장기적으로 쏠 국민이 향유할 것으로 기대

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

☐ 동 개정안은 DSR의 산정방식을 일부 개정하는 것이며

- 실질적인 대출행위는 금융회사에서 이루어지는 바, 추가적인 행정 인력 소요 없음

○ 재정적 집행가능성

☐ 금번 개정안은 DSR의 산정방식을 일부 개정하는 것이며

- DSR은 한국신용정보원을 경유하여 금융회사가 전산으로 산정하는 것으로 추가 예산소요는 없음

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- ☐ 동 개정안은 관계부처 합동 「가계부채 관리방안」(‘23.9.13.)의 후속조치로, 관계부처 협의, 금융회사 등 이해관계자의 충분한 의견 수렴* 등을 거쳐 발표한 방안이며,

* ①관계기관(금감원-금융위-은행연합회-은행) 회의[23.12.12.]

②규정·시행세칙 변경 예고[진행 중]

- 방안 발표 후에도 이행에 차질이 없도록 필요시 FAQ 마련·배포 예정

2. 향후 평가계획

- ☐ 제도 운영 과정에서 일부 불합리한 점이 발생하는지 지속적으로 모니터링하고, 필요한 경우 합리적으로 제도가 운영될 수 있도록 추가 보완책 등을 검토할 예정

3. 규제 정비계획

해당없음

법령명	규제조문	규제 폐지·완화 내용	추진 일정
해당없음	해당없음	해당없음	해당없음

4. 종합결론

□ 금번 개정안은 ‘스트레스 DSR’을 통해 금리변동 위험을 DSR에 정교히 반영하여, 금융이용자들이 미래 금리변동위험을 명확히 인식하고 변동/고정금리 상품을 선택하도록 하기 위한 목적

- 이를 통해 상환능력을 넘어서는 과도한 가계대출 확대를 방지하고, 고정금리 확대 등 가계부채의 질적 개선에 일조할 것으로 판단됨