

## 8.25 「가계부채 관리방안」 후속조치 및 보완계획 주요 Q&A

2016. 11. 24

금융위원회    금융감독원

### 1. 8.25대책 효과 및 이번 후속대책 추진배경은?

- 8.25 대책은 집단대출, 제2금융권 등 최근 증가세가 빠른 취약부문에 대한 관리를 강화하기 위한 것으로,
    - 대책이 본격 시행된 10월 이후 효과가 가시적으로 나타나고 있음
  - ❶ (집단대출) 기분양 사업장은 이미 계약이 체결된만큼 증가세 유지가 불가피하나 은행의 신규 중도금 승인은 축소
    - \* 중도금 신규승인(월평균, 조원) : ('16.1~9) 4.5 → ('16.10)1.6
  - ❷ (제2금융권) 비주택담보대출의 LTV가 10.31일 강화 → 11월부터 상호금융의 가계대출 증가세가 큰 폭 감소
    - \* 상호금융 일평균 가계대출 증감액(억원) : (10월)+1,204 → (11월)+552
  - 대책의 효과가 나타나고 있는 만큼, 8.25대책의 후속조치를 조속히 마무리하면서 최근 금리상승에 대비한 보완대책 추진
    - 집단대출, 상호금융권 주담대 등에 대해서도 맞춤형 여신심사 가이드라인을 도입
- ⇒ “상환능력 내에서 빌리고” “처음부터 나누어 갚는” 선진 여신 관행을 소 금융업권에 확대 적용
- 정책금융상품 공급 확대, 중금리 대출 활성화 등을 통해 서민들의 자금이용 제약을 완화하고 담보권 실행 관행개선, 프리워크아웃 활성화 등 취약차주 보호방안도 강화

## 2. 최근 대출금리 상승으로 상환부담이 가중되고 있는데, 취약차주 지원을 위한 방안은?

- 정부는 대출금리 상승에 따른 차주의 상환부담 감소를 위해 다양한 정책적 노력을 강화해 나갈 예정
- ① 고정금리 목표비율(17년말 42.5%) 준수를 통해 추가적인 금리 상승에 따른 차주부담 증가에 선제적으로 대응
- ② 서민층 주택구입자금 지원을 위한 장기 고정금리·분할상환 정책모기지(디딤돌대출, 보금자리론, 적격대출)를 차질없이 공급
- ③ 주택담보대출 외 기타대출과 관련한 서민층 금리부담 완화를 위하여 고금리 → 저금리 전환을 위한 정책 서민 금융상품 공급
  - 현행 제도의 지속적인 개선\*과 함께 서민금융상품 통합, 공급 채널 확대 등 전면적인 개편방안 마련
  - \* 햇살론 생계자금 대출한도 확대(1,000→1,500만원), 햇살론 신청서류 간소화 및 사잇돌대출(총 1조원 규모)의 차질없는 공급, 필요시 추가 보증지원 검토
  - 원스톱·맞춤형 지원을 위한 서민금융통합지원센터 내실화
- ④ 한계차주의 연체 발생시 자활·재기 기회 확대
  - 상환능력별 맞춤형 채무조정, 성실상환자 인센티브 확대 등을 적극 활용하여 조속한 재기 지원
  - 연체채무자가 과도한 채권추심 등으로 어려움을 겪지 않도록 대부업체 등에 '채권추심업무 가이드라인' 이행 유도
- 앞으로도 스트레스테스트 등을 통해 금리인상이 취약차주에 미치는 영향을 면밀히 모니터링하고, 추가대책도 마련할 예정
  - 은행권과 TF 운영을 통해 한계·취약차주 권익 보호를 위한 담보권 실행 관행 개선, 프리워크아웃 활성화방안 등 검토

## 3. 집단대출 및 상호금융권 여신심사 가이드라인의 주요 내용 및 기대효과는?

### < 기본방향 >

- 정부의 가계부채 대책의 핵심은 “상환능력 내에서 빌리고” “처음부터 나누어 갚도록” 하는 것임
- ⇒ 동 원칙을 취약부문인 집단대출과 상호금융권까지 확대 적용함으로써 가계부채 구조개선의 사각지대를 제거

### < 집단대출 여신심사 가이드라인 >

- '17.1.1일 이후 분양공고되는 사업장의 '잔금대출'에 대해서만 현행 은행·보험권의 여신심사 가이드라인을 적용
  - '17.1.1일 이후 수분양자는 약 2~3년이 경과하여 잔금대출을 받을 때, 비거치식 분할상환으로 빚을 갚아나가야 함
  - '17.1.1일 이전 수분양자의 경우 주금공의 신상품("입주자전용 보금자리론") 공급을 통해 분할상환을 유도함으로써 여신심사 가이드라인 도입 목적을 간접적으로 달성
- ⇒ '19년 이후 매년 1조원 규모의 가계부채 증가속도 감축 효과

### < 상호금융권 여신심사 가이드라인 >

- 상호금융권 차주특성, 대출조건 등을 고려한 맞춤형 가이드라인 적용
  - 대출금 전체가 아닌 전체 원금의 1/30 이상만 분할상환 의무
    - \* 상호금융권은 약정만기는 짧으나 만기연장 등을 통해 실제 상환만기는 긴 경우가 많으므로 1/30 수준이 은행권에 비해 과도한 완화는 아님
  - 소득증빙이 어려운 차주(농어업인)들을 위해 소득인정 범위를 확대
- ⇒ 매년 0.3조원 규모의 가계부채 증가속도 감축 효과

< 참고 : 은행권 여신심사 가이드라인 주요 내용 >

- ① (소득증빙자료 객관성 확보) 대출시 차주의 원천징수영수증 등 객관성이 높은 ①증빙소득 등을 우선 활용하여 소득을 파악하고,
- 증빙소득으로 확인이 어려운 경우, ②인정소득이나 ③신고소득을 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

- ② (분할상환 관행정착) 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

- ③ (Stress DTI 산출) '신규' '변동금리' '주택담보대출'에 대해 향후 금리상승 가능성을 감안한 '상승가능금리(stress rate)\*'를 적용하여 대출한도를 산정(stress DTI 80% 상회시 고정금리로 취급해야 함)

\* 최근 5년간 신규취급 가계대출 가중평균금리(한은) 최고치에서 매년 11월 공시된 가중평균금리를 차감 (현재 기준, 2.7%)

- ④ (총체적 상환부담 평가) 신규 주택담보대출에 대해 DSR(Debt Service Ratio) 지표를 통해 차주의 총금융부채 상환부담을 평가

< DTI - DSR 지표간 비교 >

< DTI >	< DSR >
주담대 원리금상환액 + 기타부채 이자상환액 연소득	주담대 원리금상환액 + 기타부채 원리금상환액 연소득

4. 여신심사 가이드라인의 실제 적용시점까지 정책시차가 있어 그 사이 가계부채가 급증할 가능성이 있는데?

(1) '17.1.1일 이전 조기 분양 우려

- 은행권의 자율적인 협약 개정, 고객들에 대한 충분한 안내 제공 등을 위해 1달간의 완충기간 필요
- 일정을 앞당긴 분양물량이 일어나지 않도록 관계부처와 필요한 절차를 협의해 나갈 예정
  - ※ 다만, 분양을 위해서는 저당권 등 권리말소 완료, 분양보증 확보, 지자체 승인 등 법적 절차 완료 필요 ⇒ 1달 사이에 과도한 조기 분양이 발생할 가능성은 제한적

(2) 잔금대출 분할상환 적용까지 2~3년 소요

- '17.1.1일 이전 분양을 받은 중도금 대출 차주까지 가이드라인을 적용할 경우 기대이익을 침해할 우려
  - ⇒ (보완방안) 수분양자들이 자발적으로 분할상환을 선택할 수 있도록 인센티브 제공을 통해 가계부채 감축 유도
  - 상대적으로 저렴한 금리 및 DTI 인센티브를 제공하는 정책 모기지 상품(잔금대출 전용 보증자리론) 출시('17.1월)

(3) 상호금융권 가이드라인 적용시까지 풍선효과 우려

- 소득확인 경험 등이 부족한 상호금융권의 특성을 감안하여 여신심사 가이드라인의 안착을 위한 충분한 준비기간 필요
  - ⇒ (보완방안) 여신심사 가이드라인이 도입되는 시점('17.1분기) 까지 상호금융권 특별 점검 등을 지속 실시
  - 과도한 가계대출을 취급하는 상호금융기관에 대한 리스크 점검 강화를 통해 가이드라인 사각지대로의 쏠림현상 억제

## 5. DSR 활용방안 및 기대효과는?

☐ 당장 DSR을 규제비율로 활용하는 것은 아니며,  
필요시 자율규제로 전환하는 방안 등을 검토해 나갈 예정

☐ DSR 도입을 통해서 크게 다음과 같은 효과가 기대

### ① 차주의 상환능력을 보다 정확하게 평가 가능

- 금융회사는 DSR을 통해 차주의 상환 리스크를 관리\*하는 과정에서 차주의 소득을 주기적으로 보다 정확하게 파악할 것으로 기대

\* (예시) 대출 이후에 DSR이 급격히 상승한 것으로 나타나는 차주에 대해서는 추가적인 소득여부 등을 확인하여 상환가능성 등 판단

- 차주의 경우 상환하기에 충분한 소득이 있음을 적극적으로 금융회사에 알려 낮은 DSR을 유지할 유인

### ② 선제적 채무조정에 활용함으로써 한계차주 지원 가능

- 이미 대출을 받은 차주 중 DSR이 급격히 상승하거나, 일정 수준 이상 높은 DSR을 보이는 차주에 대해
- 우선 차주의 채무 및 소득상황 변화 여부 등을 확인한 후,
- 상담을 통해 해당 채무의 상환가능성 등을 점검하고 필요시 채무조정 절차 등을 권유하는 데 활용