

 전국은행연합회	보도자료		은행산업을 선도하는 최고의 금융단체
	보도일시 : 12.14. 12시 인터넷판 / 12.15. 조간부터		
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

□ (현황) 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 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

- 다만, ① 집단대출(중도금·이주비·잔금대출), ② 3천만원 이하 소액대출로 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 소득금액증명원(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 전 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 경감되는 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 최소화**하기 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 주택담보대출**로 2억원(금리 3%)대출을 희망
 - 은행은 비거치식 분할상환대출을 선택하면 만기 일시상환에 비해 10년간 **총 2,800만원의 이자 절감 및 이자비용 소득공제 혜택**을 받을 수 있음을 안내하고 비거치식 분할상환 방식을 권유
- ➔ A씨는 **비거치식·분할상환 방식**으로 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 혜택**을 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 부담**되어 은행에 **거치기간을 설정**할 수 있는지 문의
 - 은행은 C부부에 **비거치식·분할상환** 방식으로 대출이라 하더라도, **1년 이내의 거치기간 설정이 가능함**을 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 지불**한 이후, 은행에서 **중도금 대출**(집단대출)을 받아 **중도금 납부까지 완료**하여 내년 입주 시 **일시상환** 방식으로 **잔금대출을 받을 예정**이었으나, 앞으로 주택담보대출은 **비거치식·분할상환**으로 취급된다는 소식을 듣고 은행에 문의
 - 은행은 D씨에게 잔금대출(집단대출)의 경우, **가이드라인 적용의 예외**이며, 이전과 동일한 방식으로 대출을 받을 수 있음을 안내
- ➔ D씨는 은행에서 **일시상환** 방식으로 **잔금대출**을 받아 **잔금을 납부**

< 분할상환 관행 정착 적용례 5 >

- ◇ 형제·자매 없이 홀어머니를 모시고 살던 E씨는 갑자기 어머니가 돌아가시게 되어, 어머니가 소유했던 **3억원 상당 주택**과 함께 **일시상환** 방식인 **1억원 주택담보대출도 상속**받았으며, 채무인수 약정서 작성을 위해 어머니가 대출했던 은행을 방문
 - 은행은 E씨에게 상속으로 인한 채무인수는 **가이드라인 적용의 예외**이며, **일시상환** 방식으로 **주담대**를 받을 수 있음을 안내
- ➔ E씨는 은행에서 **일시상환** 방식으로 **주담대**를 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, ②동 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 조정 한 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 규모**의 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 선진화**하여 차주 부실화를 예방함으로써 **건전성 관리**에 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, **은행연합회**를 중심으로 관계기관 등과 함께 **‘합동 대응팀’** 구성·운영

- 동 T/F를 통해 가이드라인 적용과 관련한 **은행 영업점 창구의 질의 및 고객민원**에 대해 **신속히 대응**할 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)을 **운영**할 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. DSR을 대출거절 지표로 사용하는 것은 아닌지	7
9. 앞으로 대출 신청자들이 유의해야 할 사항은 무엇인지	8

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 **집단대출은 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, 그간 DTI가 적용되지 않았던 비수도권의 경우 준비 시간이 필요한 점을 감안하여 **수도권과 비수도권**의 시행 시기에 차이를 둔 것임

○ 수도권에는 '16년 2월에 기시행하였고 비수도권은 5월부터 시행

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 ①**증빙소득**을 우선적으로 확인
 - 다만, 증빙소득 자료가 없는 경우라도 ②**인정소득**이나 ③**신고소득** 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 ①**집단대출**이나 ②**3천만원 이하의 소액 대출**로 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 중병소득 자료**를 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,

○ 증빙소득 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

i) **기존 주택담보대출의 만기연장, 집단대출**(중도금·이주바·잔금대출)

ii) 상속·채권보전을 위한 경매참가 등 **불가피한 채무인수**

iii) 자금수요 목적이 단기이거나 **명확한 상환계획**이 있는 경우*

* 예·적금 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) 그밖에 은행이 불가피한 사정을 고려하여 **별도로 정한 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 DSR지표에 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 분할상환대출**로 취급되는 등 부담이 발생할 수 있음
 - 또한, **변동금리 선택** 차주도 향후 금리상승을 감안한 이자 부담이 높게 나타나는 경우(상승가능 DTI > 80%) 금리유형이 **고정금리로 유도**되거나, **일부 초과금액이 조정**될 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 방식**이나 **금리 유형에 영향**을 받을 수 있고, 예외를 적용받더라도 **다소 시간이 소요**될 수 있으므로
 - 주택구입 계약을 완료하고 차후에 대출을 신청하기 보다는 본인 소득과 소득증빙 종류 등을 고려한 대출규모, 상환 방식 및 금리유형을 **미리 상담 받고 계약을 체결**할 필요
 - 당초 예상과 다른 **비거치식 분할상환대출** 취급이나 **시간 지연**으로 자금애로가 발생하는 등의 피해가 없도록 유의