

여신심사 선진화를 위한 가이드라인

제정 2018. 10. 30.

개정 2019. 06. 17.

개정 2021. 07. 01.

개정 2021. 12. 30.

개정 2022. 11. 10.

개정 2023. 04. 21.

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 가이드라인은 관계기관 합동으로 발표한 「가계부채 관리 방안」(2016.8.25.), 「가계부채 종합대책」(2017.10.24.), 제2금융권 DSR 관리지표 도입방안」(2019.5.30.), 「가계부채 관리방안」(2021.4.29.) 및 「가계부채 관리 강화방안」(2021.10.26.) 및 「새정부 가계대출 관리방향 및 단계적 규제 정상화 방안」(2022.6.16.)에 따라 여신전문금융회사(이하 “여신금융회사”라 한다)의 담보 위주 여신심사 관행을 차주의 채무상환 능력에 대한 평가 위주로 전환하는 등 여신금융회사의 여신심사 관행을 선진화하고 금융소비자보호의 실효성을 높이기 위하여 여신금융회사가 가계대출 등(할부·리스·단기카드대출을 포함한다, 이하 “대출”이라 한다)을 취급하는 데에 필요한 사항을 정함에 있어 참고할 수 있는 내용을 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 가이드라인에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “여신금융회사”란 여신전문금융업법에 따라 허가를 받거나 금융위원회에 등록을 한 여신금융회사를 말한다.
2. “주택”이란 「주택법」 제2조 제1호에서 정하는 주택을 말한다.
3. “주택담보대출”이란 여신금융회사가 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(리모델링 및 도심 공공주택 복합사업에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 포함, 이하, 이 가이드라인에서 같다) 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

4. “비주택 부동산”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제1호의 부동산중 주택을 제외한 것을 말하며, 그 분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한다.

5. “비주택담보대출”이라 함은 여신전문금융회사가 비주택 부동산을 담보로 취급하는 가계대출(자산유동화된 대출을 포함한다)을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 비주택담보대출로 본다.

가. 분양 비주택 부동산에 대한 중도금대출 및 잔금대출

나. 재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 모범규준에서 같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

6. “신용대출”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 신용대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)을 말한다.

7. “신규대출”이란 신규로 취급하는 대출을 말하며 기존 대출의 증액, 재약정, 대환, 채무인수, 분양 주택에 대한 잔금대출 및 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출 등을 포함한다. 다만, 대출을 기한연장하는 경우와 금리 또는 만기 조건만 변경되는 재약정·대환 등은 신규대출로 보지 아니한다.

8. “비거치식 분할상환 대출”이란 최초 약정일로부터 만기일까지 이자만 상환하는 기간(이하 “거치기간”이라 한다)이 1년 이내인 동시에 원금을 월 1회 이상 분할상환하는 주택담보대출을 말한다.

9. “주택구입자금용 대출”이란 주택의 소유권보존등기 또는 소유권이전등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 설정되는 저당권(근저당권을 포함한다)에 의하여 담보된 주택담보대출을 말한다(후취담보취득 조건부 잔금대출 포함).

10. “LTV” 및 “DTI”란 「여신전문금융업감독업무시행세칙」 <별표8>에

서 정하고 있는 담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)을 말한다.

11. “고부담대출”이란 LTV 또는 DTI가 60%를 초과하는 주택담보대출을 말한다.

12. “집단대출”이란 일정 자격요건을 갖춘 특정 차주집단을 대상으로 하는 대출을 일괄승인하는 방식으로 취급되는 여신으로 신규분양·재건축·재개발주택 입주(예정)자 전체를 대상으로 집단적으로 취급되는 주택담보대출을 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 추정한 소득

14. “최저생계비”란 「여신전문금융업감독업무시행세칙」에서 명시한 ‘보건복지부가 고시하는 급여선정기준금액’ 중 <별표1>에서 정한 금액을 말한다.

15. “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.

16. “스트레스 DTI”란 실제 금리에 스트레스 금리를 가산하여 산출한 DTI를 말한다.

17. “총부채원리금상환비율(DSR, Debt Service Ratio)”이란 차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차주의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.

18. “高DSR 대출”이란 DSR이 70%를 초과하는 대출을 말한다.

19. “상용차”란 자동차관리법 제3조제2호부터 제5호까지의 자동차를 말한다.

20. “상용차금융”이란 상용차를 대상으로 하는 리스, 할부금융 또는 구입자금대출 등의 금융상품을 말한다.

제3조(적용범위) 이 가이드라인 제2장부터 제4장까지는 여신금융회사가 취급하는 주택담보대출에, 제5장은 여신금융회사가 취급하는 대출에 적용한다.

제2장 소득산정

제4조(연소득산정 원칙) ① 신규 주택담보대출 취급시 해당 주택이 DTI 규제 등에 해당하지 않더라도 모든 대출 신청자의 소득을 확인하여 전산 입력·관리한다.

② 연소득은 증빙소득으로 산정하는 것을 원칙으로 하며, 증빙소득으로 산정하는 것이 어려운 경우 인정소득 또는 신고소득으로 산정할 수 있다.

③ 전항에서 증빙소득으로 연소득을 산정하는 것이 어려운 경우는 한국주택금융공사 「보금자리론 업무처리기준」의 ‘소득의 입증이 어려운 경우’를 준용한다.

④ 연소득은 차주 본인을 기준으로 하되 차주의 배우자 소득을 합산하여 산정할 수 있다. 다만 배우자의 소득을 합산하는 경우에는 총 금융부채에도 배우자 명의의 금융부채를 합산하여 산정한다.

제5조(연소득의 적용) ① 증빙소득 및 인정소득의 종류, 확인서류, 연소득 산정방법 등은 한국주택금융공사 보급자리론 소득증빙 방법을 준용한다.

② 신고소득의 확인방법은 <별표1>에서 정한 바에 따른다.

③ 연소득의 합산은 <별표2>에서 정한 바에 따른다.

④ 신고소득 중 최저생계비는 다음 각 호의 주택담보대출로서 실직 등의 사유로 소득자료 확보가 곤란한 경우, 담보물 평가 등 별도의 상환재원 확인을 통해 대출금을 충분히 상환할 수 있다고 판단하고 이를 전산에 입력·관리하는 차주에 한하여 사용할 수 있다.

1. 동일 주택을 담보로 하는 3천만원 이하의 소액대출(신청건 포함)

2. 분양주택에 대한 중도금대출

3. 재건축·재개발 주택에 대한 이주비 대출, 추가분담금에 대한 중도금대출

제3장 비거치식 분할상환

제6조(비거치식 분할상환 대상 등) ① 신규 주택담보대출이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 원칙적으로 대출금 전액을 비거치식 분할상환으로 취급한다.

1. 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. 분양 주택에 대한 잔금대출 및 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출

② 신규 주택담보대출이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 원칙적으로 매년 최초 약정 대출금의 1/30 이상을 상환하는 비거치식 분할상환으로 취급하며, 해당 대출의 만기 연장시에도 최초 약정 대출금 기준으로 매년 1/30 이상을 비거치식 분할상환으로 취급한다.

1. 주택구입자금용 대출. 단, 동 가이드라인 시행일 이전에 설정된 저당권(근저당권 포함)을 담보로 하거나 대출 신청일 현재 피담보채무가 없는 저당권(근저당권 포함)을 재사용하는 대출은 제외

2. 고부담대출 중 LTV 가 60%를 초과하는 대출 신청 건(동일한 금융기관에서 3개월 내에 대출이 2건 이상 신청된 경우 동일 건으로 간주). 단, LTV가 60%를 초과 하더라도 DTI가 30%이하인 경우 제외

3. 연소득산정시 신고소득을 적용한 대출 중 3천만원 초과 대출

③ 전항의 규정에 불구하고 최초 약정만기가 3년 미만인 경우 비거치식 분할상환 대상에서 예외로 할 수 있다. 다만, 해당 대출을 만기 연장하는 경우 대출기간은 최초 약정 이후 최장 3년을 초과할 수 없다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 경우 비거치식 분할상환 대상에서 예외로 할 수 있다.

1. 분양주택에 대한 중도금대출
 2. 재건축·재개발 주택에 대한 이주비 대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
 3. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 채무를 인수하게 되는 경우
 4. 자금 수요 목적이 단기이거나 명확한 상환 계획이 있음을 전결권자가 인정한 경우(예 : 예·적금 등 금융상품의 만기가 도래하거나 일시적 주택을 처분하여 원금을 상환할 계획인 경우 등)
 5. 지원이 불가피한 생활자금으로서 전결권자의 승인을 받은 경우(예 : 주 소득자의 사망·퇴직·행방불명, 거주 주택의 소실, 의료비, 학자금 등)
 6. 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
 7. 그 밖에 여신금융회사가 자율적으로 대출신청자가 충분한 상환능력을 가지고 있거나 불가피한 사정이 있다고 판단하여 별도로 정한 경우
- ⑤ 현재 비거치식 분할상환중인 주택담보대출이라 하더라도 제4항제5호 예시에 해당하는 사유가 발생한 경우 상환조건을 변경할 수 있다.

제7조(비거치식 분할상환 유도) ① 제6조제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 분할상환 대상 주택담보대출이 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 소득 공제 등의 장점 안내
3. 거치기간을 두는 경우 동 기간 종료시 반드시 분할상환이 개시되며, 거치기간 연장이 어려울 수 있음을 안내

제8조(비거치식 분할상환 관리기준) ① 전년말 기준 주택담보대출 잔액이 200억원 이상인 여신금융회사 중 이주비 및 중도금 집단대출을 제외한 일반 주택담보대출 잔액이 150억원 이상인 여신금융회사는 주택담보대출 중 비거치식 분할상환 비율이 다음 각 호를 준수할 수 있도록 운영하여야 한다.

1. 2019년 말 : 10%
2. 2020년 말 : 15%
3. 2021년 말 : 20%

② 비거치식 분할상환 비율은 다음과 같이 산출하며, 비거치식 분할상환 대출잔액에는 <별표4>의 인정기준을 충족하는 대출 잔액을 포함한다.

비거치식 분할상환 비율=

$$\frac{\text{순수 비거치식 분할상환대출 잔액} + \text{비거치식 분할상환대출 인정기준 충족 대출잔액}}{\text{일반 주택담보대출 잔액(이주비 및 중도금 집단대출 제외)}}$$

제4장 DTI 및 스트레스 DTI

제9조(적용대상 및 기준) ① 여신금융회사는 신규 주택담보대출 취급시 DTI를 산출한다. 단, 다음 각 호의 경우에는 제외할 수 있다.

1. 분양주택에 대한 중도금대출
2. 재건축·재개발 주택에 대한 이주비 대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
3. 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식

의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.

4. 1억 5천만원 한도 내에서 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구) 승인을 받은 경우

② 여신금융회사는 신규 변동금리 주택담보대출 취급시 스트레스 DTI를 산출하며, 스트레스 DTI가 80%를 초과하는 대출은 고정금리 대출로 취급하거나 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. 분양주택에 대한 중도금대출

3. 재건축·재개발 주택에 대한 이주비 대출, 추가분담금에 대한 중도금대출

4. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 채무를 인수하게 되는 경우

5. 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.

6. 1억 5천만원 한도 내에서 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구) 승인을 받은 경우

③ 제2항에서의 변동금리 주택담보대출이란 <별표3>에서 정하고 있는 고정금리 대출에 해당하지 않는 대출을 말한다.

제10조(스트레스 금리의 산출 및 적용) ① 스트레스 금리는 한국여신전문금융업협회(이하 “여신금융협회”로 한다)가 매년 12월 중 제공하여 이듬해 1월 1일부터 적용한다.

② 전항의 스트레스 금리는 매년 11월을 기준으로 최근 5년간 한국은행

에서 공시한 월별 “예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리” 중 최고치에서 최근 월인 11월에 공시한 금리를 차감한 숫자로 하되, 소수점 둘째자리에서 반올림한다.

③ 제1항 및 2항에 따라 산정한 스트레스 금리가 1%p 미만인 경우에는 1%p로 한다.

④ 스트레스 DTI는 「여신전문금융업감독업무시행세칙」의 DTI 산정방식에 따른 각 항목(해당·기존 주택담보대출, 기타부채) 금리에 스트레스 금리를 가산하여 산출한다. 다만, 주택담보대출을 제외한 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 여신금융협회의 결정에 따라 달리 적용할 수 있다.

제5장 총부채원리금상환비율(DSR)

제11조(DSR의 산정) ① 여신금융회사는 신규 취급한 대출에 대해 한국신용정보원에 집중되는 차주의 DSR 산출용 대출 원리금 상환정보를 활용하여 다음과 같이 DSR을 산출한다.

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

② 제1항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 대출을 신규 취급하는 경우 DSR 산출 대상에서 제외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출을 신규 취급하는 경우에는 다음 각 호의 대출을 DSR 산출을 위한 기존 부채에 포함한다.

1. 분양주택에 대한 중도금대출
2. 재건축·재개발 주택에 대한 이주비 대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
3. 비주택 부동산의 분양에 대한 중도금대출, 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출

4. 서민금융상품(새희망홀씨, 바퀴드림론, 사잇돌대출, 징검다리론, 대학생청년햇살론 등)
5. 대출금액 3백만원 이하 소액 대출
6. 전세자금대출(전세보증금담보대출은 제외)
7. 주택연금(역모기지론)
8. 정책적 목적에 따라 정부, 공공기관, 지방자치단체 등과 이차보전 등 협약을 체결하여 취급하는 대출
9. 자연재해 지역에 대한 지원 등 정부정책 등에 따라 긴급하게 취급하는 대출
10. 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
11. 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 주택담보대출의 경우 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
12. 상용차금융

제12조(소득·부채산정방식) ① DSR 산출시 주택담보대출의 소득산정방식은 「여신전문금융업감독업무시행세칙」 <별표8> 제9호 및 이 가이드라인 제2장에서 정한 바에 따른다.

② DSR 산출시 주택담보대출 이외 대출의 소득산정방식은 「여신전문금융업감독업무시행세칙」 <별표8> 제9호 가목, 다목 및 이 가이드라인 <별표1>을 준용한다.

③ 전항에도 불구하고 다음 각호에 해당하는 비대면 대출, 우수거래고객 대출, 협약 대출 등 주택담보대출 이외의 대출은 증빙소득이 아닌 인정·신고소득을 확인하여 소득을 산정하거나, 소득자료를 제출받지 않고 高 DSR(DSR 70% 초과)로 분류하여 취급할 수 있다. 다만, 직장가입자의 인정소득으로 연소득을 산정하는 경우에는 50백만원 한도 적용 없이 추정 소득액 100%를 연소득으로 인정할 수 있다.

1. 비대면 채널(인터넷 홈페이지, 스마트폰 어플리케이션 등)을 이용하

여 취급하는 대출

2. 특정직군이나 일정한 거래실적 등을 충족하는 특정고객 등을 대상으로 소득을 제출받지 않고 취급하는 우수거래고객대출
3. 협약기관과의 협약내용 등에 따라 소득을 제출받지 않고 취급하는 대출
4. 기타 제1호 및 제3호에 준하는 대출로서 소득을 확인 할 수 없는 사정이 합리적으로 인정되는 대출

④ 제1항 및 제2항에도 불구하고 인정·신고소득 중 2가지 이상의 소득 자료를 활용하여 연소득을 산정하는 경우 70백만원 한도로 연소득을 인정할 수 있다. 다만, 확인된 2가지 이상의 소득금액이 상이할 경우 가장 낮은 소득액을 활용하여 연소득을 인정한다.

⑤ 장래소득 인정기준은 <별표5>에서 정한 바에 따른다.

⑥ 제3항 내지 제5항에 따라 소득산정이 이루어지는 경우 해당 대출상품 및 소득 산정방식을 내규에 명확히 반영하고 운영하여야 한다.

⑦ DSR 산출시 부채산정방식은 <별표6>에서 정한 바에 따른다.

제13조(DSR의 활용) ① 여신금융회사는 대출 신규 취급에 따른 DSR 활용방안 등의 기준을 마련한다.

② DSR 활용방안은 차주의 소득, 신용도, 상환능력, 채권보전책 등의 항목을 종합적으로 고려하여 여신금융회사의 여신심사 및 리스크관리 목적에 부합하도록 운영하여야 한다.

③ 대출은 차주의 소득, 신용도, 상환능력 등을 평가하여 운영하여야 하고 기존 대출 상환부담이 과도하거나 신규대출 상환이 어려울 것으로 판단되는 경우 대출을 거절할 수 있다.

④ 여신금융회사는 차주의 소득, 신용정보, 상환능력, 상환기간, 적용금리 등을 종합적으로 고려하여 적절한 대출한도를 설정한다.

⑤ 여신금융회사는 신규 취급한 대출이 여신금융회사가 정한 高DSR 대출에 해당하는 경우 별도로 관리(예 : 사후관리 대상으로 선정하여 모니터링, 조기경보 대상 포함, 론리뷰 등)한다.

제14조(DSR의 관리기준) ① 여신금융회사는 매 분기 실행된 대출이 다

음 각 호의 비율을 준수할 수 있도록 DSR 활용방안을 운영하여야 한다.

1. 신용카드사: 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과 대출은 25% 이내, DSR 90% 초과대출은 15% 이내

2. 신용카드사가 아닌 여신금융회사 : 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과 대출은 45% 이내, DSR 90% 초과대출은 30% 이내

② 여신금융회사는 신규대출 취급액에 대하여 대출의 평균 DSR이 다음 각 호의 비율 이내가 될 수 있도록 DSR 활용방안을 운영하여야 한다.

1. 신용카드사 : 50%

2. 신용카드사가 아닌 여신금융회사 : 65%

③ 전항에 따라 평균 DSR을 산출하는 경우, 제12조제3항에 따라 소득자료를 징구하지 않고 취급하는 대출의 DSR은 300%로 가정하여 산출한다.

제6장 보 칙

제15조(가이드라인의 효력) 이 가이드라인은 여신금융회사의 대출 취급에 참고할 수 있는 내용으로, 가이드라인의 시행에 필요한 세부사항은 여신금융회사가 자율적으로 정한다.

제16조(가이드라인 개정 등) 이 가이드라인의 개정 또는 폐지 등이 필요한 경우에는 여신금융협회가 정한다.

부 칙

제1조(시행일) ① 이 가이드라인은 2018년 10월 31일 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다. 다만, 제4장의 스트레스 DTI는 2018년 10월 31일 이후부터 산출하되 실제 적용은 준비기간을 거친 후 2019년 4월 1일부터 시행하며, 제11조제5항에 따른 사항은 한국신용정보원에 개인사업자대출 정보가 집중되고 은행의 관련 전산개발이 완료된 시점부터, <별표1>의 평균소비성향에 관한 사항은 '19.1.1. 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다.

② 집단대출에 관한 사항은 2018년 10월 31일 이후 입주자모집공고(「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 재개발·재건축조합이 주택공급에 관한 규칙 제21조에 따른 입주자 모집공고를 하지 않는 경우에는 착공신고를 말한다)된 사업장에 대한 신규대출부터 적용한다.

④ 제10조 제2항 제3호에 관한 사항은 '18.10.31. 이후 입주자 모집공고된 사업장에 대한 신규대출부터 적용하며, 입주자 모집공고를 하지 않은 사업장의 경우에는 '18.10.31. 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다.

⑤ 전세보증금담보대출, 예·적금담보대출, 유가증권담보대출을 제외한 대출에 대해 DSR을 산출하는 경우, 전세보증금담보대출, 예·적금담보대출, 유가증권담보대출의 연간원리금상환액은 한국신용정보원에 이 대출 정보가 집중되고 여신금융회사의 관련 전산개발이 완료된 시점부터 반영한다.

제2조(경과규정) 이 가이드라인 시행 이전에 실행된 거치식 분할상환 대출의 거치기간 연장을 위한 신규 대출로서, 2020년 12월 31일 이전에 동일 여신금융회사에서 동일 금액 이하로 대환하는 경우 비거치식 분할상환 대상에 해당하더라도 1회에 한해 거치기간을 최장 3년까지 둘 수 있다.

부 칙(2019.6.17.)

제1조(시행일) ① 이 가이드라인은 2019년 6월 17일 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다. 다만, 보험계약대출의 연간 이자상환액은 한국신용정보원에 이 대출 정보가 집중되고 여신금융회사의 관련 전산개발이 완료된 시점부터 반영한다.

② 2019년 6월 16일 이전에 주택, 부동산 등의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주에 대해서는 종전 가이드라인을 적용한다.

③ 집단대출에 관한 사항은 2019년 6월 17일 이후 입주자 모집공고(「주택법」에 따른 주택조합 및 「도시 및 주거환경 정비법」에 따른 재개발

발·재건축조합이 주택공급에 관한 규칙 제21조에 따른 입주자 모집공고를 하지 않는 경우에는 착공신고를 말한다)된 사업장에 대한 신규대출부터 적용한다.

④ 제11조제2항제3호에 관한 사항은 2019년 6월 17일 이후 입주자 모집 공고된 사업장에 대한 신규대출부터 적용하며, 입주자 모집공고를 하지 않은 사업장의 경우에는 2019년 6월 17일 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다.

⑤ 기 공고된 사업장의 분양권등(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2019년 6월 17일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권등의 거래를 신고한 날)된 경우의 잔금대출은 신규대출로 본다.

부 칙(2021.7.1.)

제1조(시행일) ① 이 가이드라인은 2021년 7월 1일 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다.

② 제1항에도 불구하고, 2021년 6월 30일까지 주택 등 부동산매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주, 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대해서는 종전 가이드라인을 적용할 수 있다.

③ 제1항에도 불구하고, 2021년 6월 30일까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출의 경우에는 종전 가이드라인을 적용할 수 있다.

④ 제3항에도 불구하고, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2021년 7월 1일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 종전 가이드라인을 적용할 수 없다.

부 칙(2021. 12. 30.)

- 제1조(시행일 및 적용례) ① 이 가이드라인은 2022년 1월 3일부터 시행하며, 이 가이드라인 시행 후 최초로 신청하는 신규대출부터 적용한다.
- ② 제1항에도 불구하고, 2022년 1월 2일까지 주택 등 부동산매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주, 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대해서는 종전 가이드라인을 적용할 수 있다.
- ③ 제1항에도 불구하고, 2022년 1월 2일까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 잔금대출의 경우에는 종전 가이드라인을 적용할 수 있다.
- ④ 제3항에도 불구하고, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 2022년 1월 3일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 이 가이드라인을 적용한다.

부 칙(2022.11.10.)

- 제1조(시행일) ① 이 가이드라인은 '22.9.1. 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다.
- ② 제1항에도 불구하고, '22.8.31.까지 주택 등 부동산매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주, 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대해서는 종전 가이드라인을 적용할 수 있다.
- ③ 제1항에도 불구하고, '22.8.31.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출의 경우에는 종전 가이드라인을 적용할 수 있다.
- ④ 제3항에도 불구하고, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.8.31.부터

전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우 등은 종전 가이드라인을 적용할 수 없다.

부 칙(2023.4.21.)

제1조(시행일) ① 이 가이드라인은 '23.4.24. 이후 신청하는 신규대출부터 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 '23.4.23.까지 실행된 오피스텔 담보대출에 대하여 '23.4.24. 이후 대환을 신청한 차주, 오피스텔의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주 및 '23.4.23.까지 입주자모집 공고(분양 광고 또는 입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 잔금대출에 대해서는 종전 가이드라인을 적용할 수 있다.

③ 제2항에도 불구하고 기 공고된 사업장의 분양권 등이 '23.4.24일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

<별표1> 인정소득 특례 및 신고소득 연소득 산정방법

○ 농·축·임·어업인에 대한 인정소득의 연소득 산정방법 특례

소득종류	확인서류	연소득 산정 방법
농축임산물 소득자료로추정	<input type="checkbox"/> 농·축·임업인 확인서류 中 1 ① 농지원부 ② 축산업등록증(가축사육신고 확인서) ③ 농업경영체등록확인서 ④ 산림경영계획서(임업인만 해당)	최근 3년간 평균 총수입 - 경영비 (농촌진흥청 「농축산물소득자료」, 한국임업진흥원 「임산물소득자료집」상의 소득 등)
어업소득 자료로 추정	<input type="checkbox"/> 어업인 확인서류 中 1 ① 어업허가증 ② 어업면허증 ③ 어업신고필증 ④ 마을어업의 경우 행사계약서 어촌계장의 자필서명(또는 무인 있는 확인서)	위판금액¹⁾ × 최근 3년간 어업평균소득율²⁾(%) 1) 국세청 발급 부가가치세면세사업자수입금액증명 (업태·종목이 어업형태인지 확인)의 수입금액 등 2) 어업평균소득율 : 통계청→국가통계포털(KOSIS)→ 어가경제조사→어가경제주요지표

○ 신고소득의 연소득 산정방법

소득종류	확인서류	연소득 산정 방법
임대소득 추정	① 임대차계약서 사본 ② 임대인 본인명의 월임대료 입금통장 사본 ③ 임대물건(토지 또는 건물)의 등기사항전부증명서	최근 1년간 입금액 (단, 입금기간이 3개월 이상인 경우 연환산 가능)
금융소득 추정	① 본인명의 이자 및 배당 등 금융소득 입금 통장 사본 (지급영수증 포함) 또는 ② 금융소득 전산거래 내역표 등	최근 1년간 입금액 (단, 입금기간이 3개월 이상 경우 연환산 가능)
매출액으로 추정	① 사업자등록증 사본 ② 사업자등록상태 조회결과 (국세청홈택스 발급분 포함) ③ 매출액 확인서류 中 1 - 부가가치세 과세표준증명 (세무사 발급분 포함) - 재무제표 - 연간신용카드 매출액	최근 1년간 매출액 × (1 - 해당 업종^{주1)} 별 단순경비율^{주2)}) 또는 업종별 이익률^{주3)} 주1) 업종은 사업자등록증상 종목 기준 주2) 업종별 단순경비율 : 국세청(홈페이지 고시; 국세청뉴스 → 고시·공고 → 귀속 경비율 고시) 주3) 업종별 이익률 : 통계청(홈페이지 고시; 국가 통계포털→국내통계→주제별통계→경기·기업 경영→기업경영실태조사→손익관계비율)
농·축· 임·어 업	① 농·축·임·어업인 확인서류 中 1 ② 상호금융조합(농·축·임·어업조합) 출하실적 증명서 ^{주1)} 주1) DSR 산출시에 한하여 활용 가능	

소득종류	확인서류	연소득 산정 방법
신용카드 (체크카드 포함) 사용액으로 추정	① 연말정산용 확인서	<p>최근 1년간 개인신용카드(체크카드 포함) 소득공제금액^{주1)} ÷ 신용(체크)카드 사용률^{주2)}</p> <p>주1) 국세청 발급직전년도 연말정산용 확인서상의 소득공제금액 또는 최근 1년간 사용실적표 (단, 연말정산 소득공제 비대상 실적은 제외)</p> <p>주2) 신용카드사용률 = 평균소비성향* × 가처분소득대비 신용(체크)카드사용 비율**</p> <p>* 평균소비성향 : 평균소비성향 = (소비지출/처분가능소득) × 100</p> <p>- 소비지출 : 통계청(홈페이지 고사; 국가통계포털→국내통계→주제별통계→물가·가계→가계→가계소득지출→가계동향조사(지출부문)→전국(실질)→가구원수별 가구당 월평균 가계지출(전국, 1인 이상, 실질)→전체평균</p> <p>- 처분가능소득(소득-비소비지출) : 통계청(홈페이지 고사; 국가통계포털→국내통계→주제별통계→물가·가계→가계→가계소득지출→가계동향조사(신분류)→전국(실질)→가구원수별 가구당 월평균 가계수지(전국, 1인 이상, 실질)→전체평균</p> <p>** 신용(체크)카드사용률 : 여신금융협회, '계간 여신금융' 신용카드 이용실적; 국민처분가능소득 대비 신용카드(현금서비스 제외) 및 체크카드 이용금액 비율</p>
적립식으로 추정	<p>① 금융기관의 적립식상품*에 최근 1년간 적립한 실적을 확인할 수 있는 서류</p> <p>* 가입기간이 1년 초과 상품에 한함</p> <p>② 가입증명서 또는 잔액증명서 등</p>	<p>최근 1년간 납부금액 ÷ 민간저축률^{주1)}</p> <p>주1) 민간저축률 : 통계청, 국가통계포털, 총저축률</p>
소득예측모형 추정	신용정보회사가 보유하고 있는 데이터를 기반으로 신용정보회사가 개발한 모형을 활용	<p>소득예측모형으로 추정한 소득의 80%만 인정 (다만, 은행에서 최근 1년 이내에 등록한 자료를 기반으로 추정한 소득인 경우 90%까지 인정^{주1)})</p> <p>※ 약정금리가 연 20% 미만인 금융상품 대상</p> <p>주1) DSR 산출시에 한하여 활용 가능</p>
최저생계비	거소확인서류(주민등록등본 등)	<p>보건복지부가 고시하는 “생계급여의 선정 기준”의 4인가구 금액</p> <p>(단, 제5조제4항의 경우를 제외하고 사용 불가)</p>

※ 각 소득종류별 연소득 산정방법에 따른 연소득금액은 5천만원을 초과할 수 없음.

<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) 금융소득 분리과세 대상자의 경우 증빙소득에 신고소득 중 금융소득 합산 가능(다만, 증빙소득 중 사적연금에 대한 연금소득을 인정받은 경우에는 신고소득 중 연금소득에 의한 입금액 합산 불가)

주2) 임대소득과 금융소득은 합산가능(DTI 산출 시 합산에 따른 연소득금액은 5천만원을 초과할 수 없으며, DSR 산출 시 7천만원을 초과할 수 없음)

○ 차주의 소득에 배우자의 소득 합산 가능 여부

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

주1) 합산에 따른 연소득금액은 5천만원을 초과할 수 없음(DSR 산출 시 차주와 배우자가 각각 2가지 이상의 소득을 제출하여 소득을 합산하는 경우 연소득금액을 7천만원까지 인정 가능)

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 ^{주1)}	<ul style="list-style-type: none"> - 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 ^{주2)}	<ul style="list-style-type: none"> - 고정금리 적용 기간 중 : "가"의 인정기준을 적용 - 변동금리 적용 기간 중 : "나"의 인정기준을 적용
라. 금리상한대출		<ul style="list-style-type: none"> - 금리상한 적용기간중 금리상한폭이 1%p 이내이거나 아래의 범위 이내인 경우 ① 금리상한적용기간 3년이상 ~ 5년미만 : 1.5%p 이하이면서 연간 금리상한폭은 1%p 이내 ② 금리상한적용기간 5년이상 : 2%p 이하이면서 연간 금리상한폭은 1%p 이내

주1) 일정금액은 고정금리, 일정금액은 변동금리인 경우

주2) 일정기간은 고정금리, 일정기간은 변동금리인 경우

<별표4> 비거치식 분할상환 대출 인정기준

가. 만기지정상환(부분분할상환) 방식의 경우 분할상환* 대출분 만큼만 인정하되, 다음의 조건을 모두 만족하는 경우 전액 인정

* 분할상환 : 원리금균등 또는 원금균등 분할상환

- ① 만기 3년 이상
- ② 최소 분할상환금액 : $(\text{대출만기} / 30\text{년}) \times \text{대출액}$
- ③ 연차별 분할상환액 : 체증식 상환방식의 경우 연차별 원금상환액이 원리금 균등분할상환방식에 따른 연차별 원금상환액의 70% 이상이어야 함

나. 거치기간 1년 이하 대출 중 거치기간 종료로 원금상환중인 대출은 비거치식으로 인정('14.1.1. 이후 신규취급분에 한해 적용)

다. 주택금융공사가 매입·유동화하는 대출

- 주택금융공사에 양도한 금액 중 “가” 내지 “라”의 인정기준에 해당하는 금액을 실적 및 잔액에 반영(u-보증자리론의 경우 16.1.1. 이후 취급분부터 포함)

라. 주택금융공사 주택연금대출로 전환되는 주택담보대출('16.4.25. 이후 취급분)

<별표5> 장래소득 인정기준

구분		내용																																																									
적용대상		대출신청일 기준 무주택 근로자																																																									
대출용도		주택구입목적 주택담보대출* * 소유권 보존·이전등기일로부터 3월 이내 실행																																																									
상환방식		만기 10년 이상의 비거치식 분할상환대출																																																									
장래소득	산식	최근년도소득 × 평균소득증가율 ^{주1)}																																																									
	평균소득증가율	연령대별 급여 ^{주2)}		평균소득증가율																																																							
		<table><tr><th>연령(만)</th><th>급여</th></tr><tr><td>20~24</td><td>x_1</td></tr><tr><td>25~29</td><td>x_2</td></tr><tr><td>30~34</td><td>x_3</td></tr><tr><td>35~39</td><td>x_4</td></tr><tr><td>40~44</td><td>x_5</td></tr><tr><td>45~49</td><td>x_6</td></tr><tr><td>50~54</td><td>x_7</td></tr><tr><td>55~59</td><td>x_8</td></tr><tr><td>60~</td><td>x_9</td></tr></table>	연령(만)	급여	20~24	x_1	25~29	x_2	30~34	x_3	35~39	x_4	40~44	x_5	45~49	x_6	50~54	x_7	55~59	x_8	60~	x_9	<table><tr><th rowspan="2">연령 (만)</th><th colspan="4">대출만기</th></tr><tr><th>10</th><th>15</th><th>20</th><th>30</th></tr><tr><td>20~24 4</td><td>$\frac{\sum_{n=1}^3 x_n}{3} \div x_1$</td><td>$\frac{\sum_{n=1}^4 x_n}{4} \div x_1$</td><td>$\frac{\sum_{n=1}^5 x_n}{5} \div x_1$</td><td>$\frac{\sum_{n=1}^7 x_n}{7} \div x_1$</td></tr><tr><td>25~29 9</td><td>$\frac{\sum_{n=2}^4 x_n}{3} \div x_2$</td><td>$\frac{\sum_{n=2}^5 x_n}{4} \div x_2$</td><td>$\frac{\sum_{n=2}^6 x_n}{5} \div x_2$</td><td>$\frac{\sum_{n=2}^8 x_n}{7} \div x_2$</td></tr><tr><td>30~34 4</td><td>$\frac{\sum_{n=3}^5 x_n}{3} \div x_3$</td><td>$\frac{\sum_{n=3}^6 x_n}{4} \div x_3$</td><td>$\frac{\sum_{n=3}^7 x_n}{5} \div x_3$</td><td>$\frac{\sum_{n=3}^9 x_n}{7} \div x_3$</td></tr><tr><td>35~39 9</td><td>$\frac{\sum_{n=4}^6 x_n}{3} \div x_4$</td><td>$\frac{\sum_{n=4}^7 x_n}{4} \div x_4$</td><td>$\frac{\sum_{n=4}^8 x_n}{5} \div x_4$</td><td>-</td></tr><tr><td>40~44 4</td><td>$\frac{\sum_{n=5}^7 x_n}{3} \div x_5$</td><td>$\frac{\sum_{n=5}^8 x_n}{4} \div x_5$</td><td>$\frac{\sum_{n=5}^9 x_n}{5} \div x_5$</td><td>-</td></tr></table>			연령 (만)	대출만기				10	15	20	30	20~24 4	$\frac{\sum_{n=1}^3 x_n}{3} \div x_1$	$\frac{\sum_{n=1}^4 x_n}{4} \div x_1$	$\frac{\sum_{n=1}^5 x_n}{5} \div x_1$	$\frac{\sum_{n=1}^7 x_n}{7} \div x_1$	25~29 9	$\frac{\sum_{n=2}^4 x_n}{3} \div x_2$	$\frac{\sum_{n=2}^5 x_n}{4} \div x_2$	$\frac{\sum_{n=2}^6 x_n}{5} \div x_2$	$\frac{\sum_{n=2}^8 x_n}{7} \div x_2$	30~34 4	$\frac{\sum_{n=3}^5 x_n}{3} \div x_3$	$\frac{\sum_{n=3}^6 x_n}{4} \div x_3$	$\frac{\sum_{n=3}^7 x_n}{5} \div x_3$	$\frac{\sum_{n=3}^9 x_n}{7} \div x_3$	35~39 9	$\frac{\sum_{n=4}^6 x_n}{3} \div x_4$	$\frac{\sum_{n=4}^7 x_n}{4} \div x_4$	$\frac{\sum_{n=4}^8 x_n}{5} \div x_4$	-	40~44 4	$\frac{\sum_{n=5}^7 x_n}{3} \div x_5$	$\frac{\sum_{n=5}^8 x_n}{4} \div x_5$	$\frac{\sum_{n=5}^9 x_n}{5} \div x_5$	-
		연령(만)	급여																																																								
		20~24	x_1																																																								
25~29	x_2																																																										
30~34	x_3																																																										
35~39	x_4																																																										
40~44	x_5																																																										
45~49	x_6																																																										
50~54	x_7																																																										
55~59	x_8																																																										
60~	x_9																																																										
연령 (만)	대출만기																																																										
	10	15	20	30																																																							
20~24 4	$\frac{\sum_{n=1}^3 x_n}{3} \div x_1$	$\frac{\sum_{n=1}^4 x_n}{4} \div x_1$	$\frac{\sum_{n=1}^5 x_n}{5} \div x_1$	$\frac{\sum_{n=1}^7 x_n}{7} \div x_1$																																																							
25~29 9	$\frac{\sum_{n=2}^4 x_n}{3} \div x_2$	$\frac{\sum_{n=2}^5 x_n}{4} \div x_2$	$\frac{\sum_{n=2}^6 x_n}{5} \div x_2$	$\frac{\sum_{n=2}^8 x_n}{7} \div x_2$																																																							
30~34 4	$\frac{\sum_{n=3}^5 x_n}{3} \div x_3$	$\frac{\sum_{n=3}^6 x_n}{4} \div x_3$	$\frac{\sum_{n=3}^7 x_n}{5} \div x_3$	$\frac{\sum_{n=3}^9 x_n}{7} \div x_3$																																																							
35~39 9	$\frac{\sum_{n=4}^6 x_n}{3} \div x_4$	$\frac{\sum_{n=4}^7 x_n}{4} \div x_4$	$\frac{\sum_{n=4}^8 x_n}{5} \div x_4$	-																																																							
40~44 4	$\frac{\sum_{n=5}^7 x_n}{3} \div x_5$	$\frac{\sum_{n=5}^8 x_n}{4} \div x_5$	$\frac{\sum_{n=5}^9 x_n}{5} \div x_5$	-																																																							

주1) 실제 대출만기 이하에서 차주에게 유리한 대출만기의 평균소득증가율 선택 가능

주2) 고용노동통계(<http://laborstat.moel.go.kr>) → 통계DB → 주제별 → 임금근로시간 → 직종·산업별 임금 및 근로일수·시간 → '직종, 학력, 연령계층, 성별 임금 및 근로조건'의 자료 중 최신연도의 항목의 '월급여액', 한국표준직업분류6차의 '전직종', 학력별의 '전학력', 성별의 "계", 연령의 "1레벨 전체선택" 자료를 활용하여 계산

※ 상기 기준에도 불구하고, 여신금융회사가 자율적으로 통계 정보 등을 활용하여 합리적인 수준의 장래소득 인정기준을 마련한 경우 해당 기준에 따라 운영할 수 있음

<별표6> DSR 부채산정방식^{주1)}

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	
주택담보 대출 이외 기타 대출	전세자금대출 예·적금담보대출 보험계약대출	상환방식 무관	불포함	
	전세보증금 담보대출 ^{주2)}	상환방식 무관	대출총액 / 4년	
	신용대출	분할상환 ^{주3)}	대출총액 / 약정만기(5년 이상, 10년 이내)	
		분할상환 외	대출총액 / 5년	
	비주택 담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 8년	
	오피스텔외 비주택 담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 8년	
	오피스텔 담보대출 ^{주4)}	원금 전액 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액	
		원금 일부 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기상환액/(대출기간-거치기간)	
		원금 일시 상환	대출총액 / 8년	
	기타 담보 대출 ^{주5)}	상환방식 무관	대출총액 / 10년	
	장기카드대출	분할상환 ^{주6)}	대출총액 / 약정만기(5년 이내)	
		분할상환 외	대출총액 / 약정만기(3년 이내)	
	유가증권담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 8년	
	기타대출 ^{주7), 주8)}	상환방식 무관	향후 1년간 실제 상환액	

주1) 한도대출인 경우에는 원금 및 이자 산정시 대출총액을 한도금액으로 적용
신규 대출에 의해 기존 대출 원금상환이 예정된 경우, 상환예정금액은 원리금 상환
금액에서 제외

주2) 전세보증금담보대출 : 임차인이 임대인에게 지급한 전세보증금을 담보로 취급한
대출 및 이에 준하는 대출(다만, 보증기관의 보증서를 담보로 한 대출로서 임대차
계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른날로부터 3개월 이내에 신청한 대출과
갱신시 임대차보증금 증액에 따라 신청한 대출은 전세자금대출로 분류)

주3) 별도의 거치기간이 없이 분기별 또는 월별로 균등분할상환되는 구조로 분할상환 금액

이 총 대출액의 40% 이상인 상환형태

주4) 분할상환 시 거치기간이 1년을 초과하는 경우, 원금 일시 상환으로 간주

주5) 기타담보대출 : 지급보증담보대출, 유가증권 외 기타담보대출 등

주6) 별도의 거치기간이 없이 분기별 또는 월별로 균등분할상환되는 구조

주7) 기타대출 : 할부대출(자동차할부 등), 리스, 단기카드대출, 학자금대출, 대부업대출 등
단, 단기카드대출의 경우 연간원리금상환액은 실제사용금액이 아닌 한도금액 기준으로 적용

주8) 단기카드대출 이자산정 : 평균사용기간(2개월) 등을 적용하여 산정한 이자 상환액