

보도 일시	2023. 4. 7.(금) 석간	배포 일시	2023. 4. 6.(목) 15:00
담당 부서	금융정책국	책임자	팀 장 김태훈 (02-2100-1690)
	금융정책과 거시금융팀	담당자	사무관 송병민 (02-2100-1692)
	금융감독원	책임자	국 장 김준환 (02-3145-8020)
	은행감독국	담당자	팀 장 안신원 (02-3145-8040)

「은행업감독업무시행세칙」 등 5개 시행세칙 개정 예고 - 오피스텔 담보대출의 DSR 산정방식 개선 (4.24일^{잠정} 시행 예정) -

주요 내용

- 오피스텔 담보대출의 DSR 산정방식을 합리적으로 개선
 - 전액 분할상환 대출은 실제 원리금상환액을 반영
 - 일부 분할상환 대출은 실제 원리금상환액을 반영하되, 주택담보대출과 동일하게 거치기간 제한(1년)
 - 만기일시상환 대출은 현행 기준(8년) 유지

1 추진 배경

- 오피스텔은 집값 급등 과정에서 서민 주거로서의 활용이 확대되었으나, 주택담보대출에 비하여 DSR 산정방식이 불합리한 측면이 있었음
 - 이에 따라 금융위원회 · 금융감독원은 DSR 산정방식을 합리적으로 개정 추진*
- * 동 개정안 내용은 관계부처 합동 「내수활성화 대책」(23.3.29.)의 추진과제 반영
- ⇒ 금일부터 4.17일까지 각 업권별(은행 · 보험 · 저축 · 여전 · 상호) 시행세칙 개정안에 대한 사전예고를 실시합니다.(4.24일^{잠정} 시행 예정)

2 주요 개정내용

□ (대상) 오피스텔 담보대출 전체(주거용·업무용 모두 포함)

※ 오피스텔 외 비주택 담보대출은 종전과 동일

□ (방식) 오피스텔 담보대출의 최근 상환행태*를 감안, 주택담보대출 방식을 준용하여 DSR 부채산정방식 개선

* 분할상환 비중이 31.5%로 높고, 분할상환 시 평균 약정만기도 18.0년으로 긴 수준

① 전액 분할상환 대출은 실제 원리금상환액 반영

② 일부 분할상환 대출은 실제 원리금상환액을 반영하되, 주택담보대출과 동일하게 거치기간 제한*(1년)

* 거치기간 1년 초과 시 만기일시상환 방식 적용

③ 만기일시상환 대출은 현행 기준(대출만기 8년)을 그대로 유지

오피스텔 담보대출 DSR 부채산정방식 개선(안)

< 현 행 >	< 개 선 >	
방식 무관 (대출총액 ÷ 8년) ⇒	전액 분할	▶ 분할상환 개시 후 실제 상환액
	일부 분할	▶ 분할상환 개시 후 실제 상환액 + [만기상환액 ÷ (대출기간 - 거치기간 ^{주)}]
	일시상환	▶ 대출총액 ÷ 8년

주) 거치기간이 1년을 초과하는 경우, 만기일시상환으로 간주

3 기대효과

□ 연 소득 5천만원인 차주가 30년 만기 원리금분할상환 오피스텔 담보대출 시(금리 5% 가정) 대출한도는 약 +1.8억원(1.3억원→3.1억원) 증가하는 등

○ 서민·청년층 주거 안정에 기여할 것으로 전망

○ 또한, 오피스텔 담보대출의 장기 분할상환을 유도하여 가계부채의 질적구조 개선효과도 기대

4 향후 계획

□ 오피스텔 관련 담보대출 차주의 대출애로 해소 및 주거부담 완화를 위해 시행세칙 개정을 신속히 추진

⇒ 은행업감독업무시행세칙 등 5개 업권 시행세칙 개정안은 사전예고 이후, 4.24일(잠정) 시행을 목표로 추진될 예정입니다.

담당 부서	금융위원회	책임자	팀 장	김태훈 (02-2100-1690)
<총괄>	금융정책과 거시금융팀	담당자	사무관	송병민 (02-2100-1692)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2950)
	은행과	담당자	서기관	서 준 (02-2100-2951)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	신상훈 (02-2100-2960)
	보험과	담당자	사무관	박성진 (02-2100-2967)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	오화세 (02-2100-2990)
	중소금융과	담당자	사무관	권나림 (02-2100-2991)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	김준환 (02-3145-8020)
	은행감독국	담당자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	문형진 (02-3145-7460)
	보험감독국	담당자	팀 장	이권홍 (02-3145-7455)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	이길성 (02-3145-6770)
	저축은행감독국	담당자	팀 장	이희성 (02-3145-6773)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	이종오 (02-3145-7550)
	여신금융감독국	담당자	팀 장	이성희 (02-3145-7552)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	정미선 (02-3145-8070)
	상호금융국	담당자	팀 장	이동원 (02-3145-8083)