

보도시점

배포시

배포

2024. 7. 24.(수)
금융위 의결 후

역전세 세입자의 주거안정을 위한 역전세 반환대출 규제완화 조치가 연장됩니다.

- ◆ 역전세 세입자의 주거안정을 위한 역전세반환대출 규제완화조치 연장
(‘24.7.31일 종료예정 → ’24.12.31일까지로 5개월 연장)
- ◆ 역전세 상황이 지속되고 있는 만큼 역전세 반환대출 규제완화 연장을 통해
세입자의 원활한 전세금 반환 등 주거안정을 지원할 예정

’24.7.24일(수) 개최된 제14차 금융위원회 정례회의에서 「은행업감독규정」 일부개정안이 의결되었다. 금번 규정개정은 역전세 세입자의 주거안정을 위해 지난해 7월부터 한시적으로 시행된 전세보증금 반환목적 대출규제 완화조치(‘역전세 반환대출 규제완화 조치’)를 연장하기 위함이다
([기준] ‘24.7.31일 종료예정 → [개정] ’24.12.31일까지로 5개월 연장)

역전세 반환대출 규제완화 조치는 예상치 못한 전세가격 하락으로 인해 전세금 반환이 지연되어 주거이동이 제약되거나, 전세금 미반환 우려로 불안해하는 세입자분들이 원활히 전세보증금을 돌려받을 수 있도록 지원하기 위해 1년간 한시적으로 도입되었다.

이에 따라 ‘23.7.3일 이전 소유권 이전등기 및 임대차 계약체결을 완료하고 ’24.7.31일까지 전세보증금을 반환해야하는 임대인은, 후속 세입자에 대한 전세금 반환보증보험 가입 등 세입자 보호조치를 취할 것을 조건으로 DSR(총부채원리금상환비율) 40% 대신 DTI(총부채상환비율) 60% 범위 내에서 대출이 가능하였다.

다만, 최근까지도 전세시장 회복 지연 등에 따라 기존 전세보증금 보다 신규 전세보증금이 더 낮은 역전세 상황이 수도권 및 지방에 걸쳐 지속*되고 있고 연말까지 지속될 가능성이 큰 만큼, 기존 완화조치 적용기간을 '24.7.31일에서 '24.12.31일로 5개월 연장하여 역전세로 인해 어려움을 겪는 세입자 분들이 전세금을 원활히 돌려받을 수 있도록 지원할 예정이다.

* 전국 전세가격지수 : ('21년말)103.2 ('22년말)97.4 ('23년말)92.5 (**'24.6월)92.9**
 - 수도권 전세가격지수 : ('21년말)104.0 ('22년말)95.7 ('23년말)90.2 (**'24.6월)91.3**
 - 지방권 전세가격지수 : ('21년말)102.4 ('22년말)99.0 ('23년말)94.6 (**'24.6월)94.3**

아울러, 개인 임대·매매사업자에 적용되는 역전세 반환대출 규제완화 조치의 적용기한 또한 '24.7.31일에서 '24.12.31일로 연장된다.

현행 은행권 「개인사업자대출 여신심사 모범기준」에 따르면 역전세 상황에 처한 임대·매매사업자는 전세금 반환목적 대출시 세입자 보호조치 등 일정 조건을 전제로 RTI(임대업 이자상환비율) 1.25배(비규제지역)~1.50배(규제지역) 대신 1.0배를 적용받는다.

현재 은행연합회는 해당 모범기준을 개정 중에 있으며, 은행간 협의 등을 거쳐 이달 말 내로 모범기준을 개정하여 동 완화조치를 '24.12.31일까지 연장할 예정이다.

금융위원회 관계자는 “이번 역전세 반환대출 연장조치로 인해 역전세가 지속되면서 전세금을 돌려받지 못하거나 전세금 반환이 지연되는 등 주거 불안을 겪는 세입자분들이 보다 원활하게 자신의 전세보증금을 반환받을 수 있게 될 것으로 기대한다”고 언급하며, “이번 연장조치 시행 이후 향후 전세시장 및 가계부채 추이 등을 감안하여 '24년말 역전세 반환대출 규제의 종료/추가 연장여부 등을 결정할 방침이다”고 밝혔다.

담당부서 (총괄)	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	임형준 (02-2100-1690)
			사무관	송병민 (02-2100-1692)
<공동>	금융감독원 은행감독국	책임자	국 장	정우현 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)
<공동>	은행연합회 여신제도부	책임자	부 장	이종혁 (02-3705-5339)
		담당자	팀 장	이열강 (02-3705-5119)