

내집마련디딤돌대출

주택도시기금의 개인상품 중 주택구입자금대출입니다.

※ 자세한 내용은 가까운 기금수탁은행을 방문하여 확인하실 수 있습니다.



정부지원 3대 서민 구입자금을 하나로 통합한 저금리의 구입자금대출

대출대상	부부합산 연소득 6천만원 이하(생애최초 주택구입자, 2자녀이상 가구는 연소득 7천만원, 신혼가구는 연소득 8.5천만원 이하), 순자산가액 4.88억원 이하 무주택 세대주
대출금리	연 2.85% ~ 연 4.15%
대출한도	일반 2억원(생애최초 일반 2.4억원), 신혼가구 또는 2자녀 이상 가구 3.2억원 이내 (LTV 70%, DTI 60% 이내. 단, 생애최초 주택구입자는 LTV 80% 적용하되, 수도권·규제지역 소재 주택 구입시 LTV 70% 적용)
대출기간	10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 비거치)

주택구입자금 계산하기 >

홍보동영상 >

대출신청 >

일반대출 안내

생애주기형 구입자금 전환대출

유한책임대출 안내

이용절차 및 제출서류

원금상환유예제도안내

자주하는질문

대출대상

▪ 대출 대상주택을 구입하고자 하는 자로서 아래의 요건을 모두 충족하는 자.

- (계약)** 주택을 취득하기 위하여 **주택매매계약을 체결한 자**(상속, 증여, 재산분할로 주택을 취득하는 경우 불가)
- (세대주)** 대출접수일 현재 민법상 성년인 **세대주**
 - 만 30세 미만 단독세대주는 **대출 제외**. 단, 민법상 미성년인 형제·자매 중 1인 이상과 동일세대를 구성하고 주민등록등본상 부양기간(합기일 기준)이 계속해서 6개월 이상인 경우 가능
 - 만 30세 미만 미혼세대주는 **대출 제외**. 단, 직계존속 중 1인 이상과 동일세대를 구성하고 주민등록등본상 부양기간(합기일 기준)이 계속해서 6개월 이상인 경우 가능
- (무주택)** 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 자 [\[자주하는 질문 바로가기\]](#)
- (중복대출 금지)** 주택도시기금대출 및 은행재원 주택담보대출 미이용자
 - **(주택도시기금대출)** 성년인 세대원 전원 이 기금 대출을 이용 중이면 대출 불가
단, 기금의 전세자금 대출을 받은 경우에는 실행일 당일 상환조건부로 대출 가능
 - **(주택담보대출)** 차주 및 배우자(결혼예정 또는 분리된 배우자 포함)가 다른 목적물로 주택담보(중도금) 대출을 이용 중이면 대출 불가

* 한국주택금융공사가 심사하여 취급하는 경우 채무자 또는 배우자가 동일 물건지로 한국주택금융공사 전세 및 월세자금보증을 이용 중이면 대출 불가 (대출실행일까지 전세자금보증을 해지하는 경우 대출 가능)

5. **(소득)** 대출신청인과 배우자의 합산 총소득이 연간 6천만원 이하

생애최초주택구입자, 다자녀가구, 2자녀 가구는 연간 7천만원 이하

신혼가구는 연간 8.5천만원 이하

* 근로소득자는 건강보험자격득실확인서, 사업소득자는 사업자등록증(또는 사업자등록증명원)의 확인을 통해 현재 재직 중인 직장 또는 현재 영위 중인 사업을 기준으로 소득 산정

6. **(자산)** 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산 가액이 통계청에서 발표하는 최근년도 가계금융복지조사의 '소득 5분위별 자산 및 부채현황' 중 소득 4분위 전체가구 평균값 이하(십만원 단위에서 반올림)인 자

- **2025년도 기준 4.88억원**

* 자산심사 관련한 자세한 사항 **[바로가기]**

7. **(신용도)** 아래 요건을 모두 충족하는 자

- 신용정보회사의 **개인신용평가가 일정점수 이상**인 경우

- 신청인이 **한국신용정보원 "신용정보관리규약"**에서 정하는 아래의 신용정보 및 해제 정보가 남아있는 경우 대출 불가능

- 1) 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인 정보
- 2) 금융질서문란정보, 공공기록정보, 특수기록정보
- 3) 신용회복지원등록정보

- 그 외, **부부에 대하여 대출취급기관 내규로 대출을 제한**하고 있는 경우에는 대출 불가능

■ 신청시기

- 소유권이전등기를 하기 전에 신청. **단, 소유권이전등기를 한 경우에는 이전등기 접수일로부터 3개월 이내까지 신청** ⓘ

■ 대상주택

- ① 공부상 주거 전용면적이 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역 100㎡) 이하 주택으로
- ② 대출 접수일 현재 담보주택의 평가액이 **5억원(신혼가구 또는 2자녀 이상 가구 6억원) 이하**인 주택

※ **만 30세 이상의 미혼단독세대주** 대출 : 대출대상주택 제한

- (대출대상자) 만 30세 이상의 미혼(가족관계증명서상 배우자가 없는 경우) 단독세대주(차주의 주민등록등본상 직계존속 또는 미성년 형제·자매 중 1인과의 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 미만인 경우 포함)
- (대출대상주택) 성년인 주거전용면적 60㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 70㎡) 이하의 주택으로 대출접수일 현재 담보주택의 평가액이 3억원 이하인 주택
- (호당대출한도) 1.5억원 이내(생애최초 주택구입자 2억원 이내)

■ 대출한도

- 다음 중 작은 금액으로 산정

1. 일반 2억원(생애최초 주택구입자 2.4억원, 신혼가구 또는 2자녀 이상 가구 3.2억원) 이내

- DTI : 60% 이내

- LTV : 70% 이내(생애최초 주택구입자 80% 이내로 하되, 수도권·규제지역 소재 주택은 LTV 70% 이내로 적용)
- * 단, '25.6.27. 이전 계약 체결 건은 일반 2.5억원(생애최초 주택구입자 3억원 이내, 신혼가구 또는 2자녀 이상 가구 4억원) 이내 적용
- 2. 매매(분양)가격 이내로 하되, 대출총액은 (본건 내집마련 디딤돌 대출 + 국민주택건설자금 + 중도금대출 + 기금대출)은 매매가격 초과 불가
- 3. **대출금액 = [(담보주택 평가액 × LTV) – 선순위채권 – 임대보증금 및 최우선변제소액임차보증금]**

대출금리

[고정금리, 10년 고정 후 변동금리, 5년 단위 변동금리 또는 변동금리(국토교통부 고시)]

부부합산 연소득	대출기간			
	10년	15년	20년	30년
~ 2천만원 이하	연 2.85%	연 2.95%	연 3.05%	연 3.10%
2천만원 초과 ~ 4천만원 이하	연 3.20%	연 3.30%	연 3.40%	연 3.45%
4천만원 초과 ~ 7천만원 이하	연 3.55%	연 3.65%	연 3.75%	연 3.80%
7천만원 초과 ~ 8.5천만원 이하	연 3.90%	연 4.00%	연 4.10%	연 4.15%

* 대출대상주택이 지방 소재인 경우 0.2%p 인하

* 5년 단위 변동금리 선택 시 0.1%p, 고정금리 10년 적용 시 0.2%p, 순수 고정 금리 선택 시 0.3%p 가산(단, 10년 고정 후 변동금리 방식 선택 시 대출기간을 10년으로 신청한 경우에는 0.3%p 가산)

금리우대(중복 적용 불가)

- ① 연소득 6천만원 이하 한부모가구 연 0.5%p
- ② 장애인가구 연 0.2%p
- ③ 다문화가구 연 0.2%p
- ④ 신혼가구 연 0.2%p (대출실행일로부터 최대 5년 적용)
- ⑤ 생애최초주택구입자 연 0.2%p (대출실행일로부터 최대 5년 적용)
- ⑥ 다자녀가구 연 0.7%p, 2자녀가구 연 0.5%p, 1자녀가구 연 0.3%p(단, 2025.3.24. 신규접수분부터는 자녀 1명당 5년간 적용하며 적용기간은 최대 15년 이내로 정함)

추가우대금리(①~⑤ 중복 적용 가능)

① 청약(종합)저축 가입자(본인 또는 배우자) (대출실행일로부터 최대 5년 적용)

대출신청일 현재 본인 또는 배우자 명의 청약(종합)저축 가입자는 다음 중 하나에 해당되는 경우 추가 금리를 적용

- 1. 청약(종합)저축 가입 기간이 아래와 같은 경우
 - 5년 이상이고 60회차 이상 납입한 경우 : 연 0.3%p
 - 10년 이상이고 120회차 이상 납입한 경우 : 연 0.4%p
 - 15년 이상이고 180회차 이상 납입한 경우 : 연 0.5%p

* 단, 대출접수일로부터 6개월 이내 연체납입 회차에 대해 일괄 납부된 경우 우대금리 회차 인정대상에서 제외하고 선납은 포함

2. 청약(종합)저축 가입자 민영주택 청약 지역별(청약가입 시 주민등록지 또는 대출접수일 현재 주민등록지 기준) 최소 예치금액 납입이 완료된 날로부터 5년 이상 0.3%p, 10년 이상 0.4%p, 15년 이상 0.5%p

② 부동산 전자계약 체결(2025.12.31. 신규 접수분까지) 연 0.1%p (대출실행일로부터 최대 5년 적용)

③ 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 연 0.1%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용 가능, 대출실행일로부터 최대 5년 적용)

- 대출심사를 통해 산정한 대출금액 : 호당대출한도 또는 [(담보주택 평가액 x LTV(대상자별 최대한도)) - 선순위채권 - 임대보증금] 중 작은 금액

④ 대출 실행일로부터 1년 경과 후부터 중도상환한 금액이 대출원금의 40% 이상인 경우 연 0.2%p (2024.7.31.이후 중도상환분에 한함)

⑤ 지방 준공 후 미분양주택 가구 연 0.2%p(단, 대출실행일로부터 5년간 적용)

※ 우대금리 적용 후 최종금리가 연 1.5% 미만인 경우에는 연 1.5%로 적용(단, 우대금리 적용 상한은 0.5%p로 하되, 다자녀가구는 0.7%p로 한다.)

※ 자산심사 부적격자의 경우 가산금리가 부과 자산심사 관련 자세한 사항은 기금포탈 [고객서비스]-[자산심사 및 금리안내]-[자산 심사 안내]를 참고([바로가기](#))

※ 5년 단위 변동금리 이용자에 대해 고정금리로 금리방식 변경 1회 신청('22.10.21. ~ '23.04.20. 한시)([안내 바로가기](#))

※ 최종 우대금리의 적용은 수탁은행의 서류 심사 결과에 따라 결정되오니, 수탁은행 상담 필요

이용기간

▪ 10년, 15년, 20년, 30년

상환방법

▪ 비거치 또는 1년 거치 원리금균등분할상환, 원금균등분할상환 또는 체증식상환

담보취득

▪ 대출 대상주택에 [대출실행일 이전에 제1순위 근저당권설정](#)

담보평가

▪ 대출접수일(또는 대출승인일) 현재의 “가격정보”, “국토교통부에서 제공하는 공시가격”, “분양가액”, “감정가액” 순서로 평가

[\[자주하는 질문 바로가기\]](#)

고객부담비용

▪ 인지세 : 고객/은행 각 50% 부담

▪ 근저당권설정비 : 은행부담(단, 국민주택채권매입 비용은 고객부담)

- 감정비용 : 고객이 직접 감정평가업자(주택도시보증공사와 협약된 법인에 한함)에 의뢰한 경우는 고객이 부담하며, 가격정보나 국토교통부 공시가격이 없어서 감정하는 경우는 기금이 부담

중도상환수수료

- 중도상환수수료는 3년 이내에 중도상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수 별로 1.2% 한도 내에서 부과
$$\text{중도상환수수료} = \text{중도상환원금} \times \text{중도상환수수료율}(1.2\%) \times [(3\text{년}-\text{대출경과일수})/3\text{년}]$$
 ※ 대출계약을 철회한 경우 중도상환수수료 면제 ※ 2024년 8월 12일부터 2025년 12월 31일까지 중도상환된 원금에 대해 중도상환수수료 면제

대출계약 철회

- 아래의 기일 중 늦을 날로부터 14일 이내에 대출계약 철회 가능
 - 1) 대출계약서류를 제공받은 날
 - 2) 대출계약체결일
 - 3) 대출실행일
 - 4) 사후자산심사결과 부적격 확정통지일
 - 대출계약 철회는 채무자가 철회기한 이내에 원금과 이자 및 부대비용을 전액 반환한 때에 효력이 발생
- 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 철회권 행사 취소 불가

납입일 변경

- 연도별 1회 약정납입일 변경이 가능

유의사항

- 실거주의무제도

(대상) 디딤돌 대출 차주, 만 30세 미만(이상) 단독(미혼)세대주의 부양조건 세대원

(내용) : 실거주의무 대상자는 대출받은 날로부터 1개월 내에 대출받은 주택에 전입 후 2년 이상 실거주 유지 (단, 정당한 사유없이 1개월 이내 전입하지 않고 2년 이상 실거주하지 않는 경우 기한이익이 상실되고 대출금을 상환해야 함)

(유예) 기존임차인의 퇴거지연, 집수리 등 1개월 이내 전입이 어려운 경우 사유서를 제출하면 2개월 전입 연장 가능하며, 질병치료, 타(他) 시도로 근무지 이전 등 불가피하게 실거주 못하는 사유가 대출접수일 (분양계약자의 경우 분양계약 체결일) 이후 발생시 최대 3년동안 실거주 적용 유예 인정(단, 실거주 유예기간 종료 후 3개월 내 미전입시 기한이익이 상실되고 대출금을 상환해야 함)

- 주택도시기금대출은 「금융소비자보호법」의 위법계약해지권 적용대상이 아님

- 1주택유지 의무(2024.6.19 신규접수분부터)

(대상) : 세대주(차주) 및 세대원 전원, 분리된 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 직계비속, 세대주로 인정되는 자의 민법상

미성년인 형제·자매, 공동명의 담보제공자

(내용) : 대출기간 중 1주택 유지

대출실행 이후 본건 담보주택 외에 추가주택 취득이 확인된 경우 6개월 이내 추가주택 미처분 시 대출금 회수

(예외) : ① 무주택으로 보는 경우[자주하는 질문 바로가기]

② 아래와 같이 부득이하게 추가주택을 취득하게 된 경우로서 각 처분기한 내 처분한 경우

- 상속으로 인하여 공유지분을 취득한 경우 국토교통부로부터 회신받은 날로부터 **3개월** 이내에 처분한 경우
(공매진행 중인 경우 그 기간만큼 처분기간 유예)
- 상속으로 인하여 단독으로 주택을 취득한 경우 국토교통부로부터 회신받은 날로부터 **6개월** 이내에 처분한 경우(공매진행 중인 경우 그 기간만큼 처분기간 유예)
- 혼인신고 전에 배우자가 주택을 소유한 경우로서 혼인신고를 통해 합가하여 추가주택을 취득한 자가 국토교통부로부터 확인받은 날로부터 **3년** 이내에 처분한 경우
- 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기피해주택을 낙찰받은 자가 국토교통부로부터 회신받은 날로부터 **3년** 이내에 처분한 경우
- 분양권(조합원 입주권 포함)을 취득한 경우 국토교통부로부터 회신받은 날로부터 **3년** 이내 처분한 경우

- 기금의 구입 또는 전월세자금대출 이용 중 주택도시기금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 이력이 있는 경우 이용 불가(다만, 신청일 현재 해당 기한이익상실일로부터 3년이 경과된 자는 가능)
- 대출 취급 후 기금중복대출 여부를 위반한 경우에는 본 대출금을 상환하여야 함(점검 대상 : 세대주 및 세대원 전원, 결혼예정 배우자, 분리된 배우자 및 자녀, 배우자의 직계존속과 동거세대를 구성하는 경우 배우자의 직계존속 포함)

■ 상담문의

- 대출 심사 관련한 상담은 주택도시보증공사 콜센터 1566-9009 및 기금 수탁은행 지점에서 가능합니다.
- 자산심사 관련한 상담은 자산심사 전용 상담센터 1551-3119 및 심사 진행 중 안내된 담당자 번호로 문의바랍니다.

■ 인터넷신청(유한책임대출은 제외)

 1599-0800	 1599-1771	 1599-1111	 1588-2100	 1599-8000
	 1588-0956	 1800-1333		



만족도 조사

현재 페이지에 대한 만족도를 선택해 주세요.
의견을 남겨주시면 최대한 반영하도록 하겠습니다.

☒ 매우만족 ☐ 만족 ☐ 보통 ☐ 불만족 ☐ 매우불만족

의견등록하기

* 의견 작성시 특수문자는 입력하실 수 없습니다.