

## 신혼부부전용 전세자금

주택도시기금의 개인상품 중 주택전세자금대출입니다.



※ 자세한 내용은 가까운 기금수탁은행을 방문하여 확인하실 수 있습니다.



전세자금이 부족한 신혼부부에게 신혼부부 전용 전세자금을 대출해 드립니다.

대출대상	부부합산 연소득 7.5천만원 이하, 순자산가액 3.37억원 이하 무주택 세대주 신혼부부(혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자)
대출금리	연 1.9% ~ 연 3.3%
대출한도	수도권 2.5억원, 수도권 외 1.6억원 이내(임차보증금의 80% 이내)
대출기간	2년(최장 10년 이용 가능)

[주택전세자금 계산하기 >](#)

[홍보동영상 >](#)

[대출신청 >](#)

대출안내

[임차중도금대출](#)

[대환대출](#)

[기한연장](#)

[추가대출](#)

[갱신만료 임차인 지원](#)

[이용절차 및 제출서류](#)

[자주하는 질문](#)

### 대출 대상

▪ 아래의 요건을 모두 충족하는 자

- (계약) 주택임대차계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지불한 자
- (세대주) 대출접수일 현재 민법상 성년인 세대주(대출실행일로부터 1개월 이내에 세대분가 또는 세대합가로 인한 세대주 예정자 포함)

#### ※ 세대주의 정의

세대별 주민등록상에 배우자, 직계존속(배우자의 직계존속) 또는 직계 비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주 (\* 형제·자매는 세대원에 미포함) 다만, 다음에 해당하는 자도 세대주로 간주

1) 세대주의 배우자

2) 주민등록표상에 세대원으로 등록된 자가 대출접수일 현재 3개월 이내에 결혼으로 세대주로 예정된 자

3. (무주택) 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 자

4. (중복대출 금지) 주택도시기금대출, 은행재원 전세자금대출 및 주택담보대출 미이용자

- (주택도시기금대출) 성년인 세대원 전원(세대가 분리된 배우자 및 자녀, 결혼예정 배우자, 배우자의 직계존속과 동거세대를 구성하는 경우 배우자의 직계존속 포함)이 기금 대출을 이용 중이면 대출 불가

- (전세자금대출 및 주택담보대출) 차주 및 배우자(결혼예정 또는 분리된 배우자 포함)가 전세자금대출 및 주택담보대출을 이용 중이면 대출 불가
- (임차중도금대출 중복예외허용) 아래 중 하나에 해당하는 경우 예외적으로 중복 허용
  - 1) 한국주택금융공사 주택보증서 담보로 취급된 기금 또는 은행재원 전세자금 대출을 이용중인 대출자가 한국주택금융공사 주택보증서 담보로 타 물건지의 기금 임차중도금(잔금포함) 대출을 이용하려는 경우
  - 2) 한국주택금융공사 주택보증서 담보로 취급된 기금 임차중도금(잔금포함) 대출을 이용 중인 대출자가 타 물건지에서 한국주택금융공사 주택보증서 담보로 기금 또는 은행재원 전세대출을 이용하고자 하는 경우
- \* 임차중도금 대출의 자세한 사항은 '임차중도금대출' 안내를 참고([바로가기](#))
- (생애주기형 버팀목전세자금대출 지원) 버팀목전세자금대출, 청년전용 버팀목전세대출, 중소기업취업청년 전월세보증금대출 및 노후고시원거주자 주거이전대출을 이용중인 차주가 결혼 후 신규 또는 갱신계약 시 기존대출 상환조건으로 대출신청 가능

#### 5. (소득) 대출신청인과 배우자의 합산 총소득이 연간 7.5천만원 이하인 자

- \* 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 3분위 전체가구 평균값 이하(십만원 단위에서 반올림)인 자

- 2025년도 기준 3.37억원

- \* 자산심사 관련 자세한 사항은 기금포탈 [고객서비스]-[자산심사 및 금리안내]-[자산 심사 안내]를 참고 ([바로가기](#))

#### 7. (신용도) 아래 요건을 모두 충족하는 자

- 신청인(연대입보한 경우 연대보증인 포함)이 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 제한하고 있는 경우에는 대출 불가능

#### 8. (공공임대주택) 대출접수일 현재 공공임대주택에 입주하고 있는 경우 불가

- 대출신청 물건지가 해당 목적물인 경우 또는 대출신청인 및 배우자가 퇴거하는 경우 대출 가능

#### 9. (신혼가구) 혼인관계증명서상 신청인과 그의 현재 배우자와의 혼인기간(동일한 배우자와 최초 혼인 후 재혼한 경우 최초 혼일일로부터)이 7년 이내인 가구 또는 3개월 이내 결혼을 예정하여 세대 구성이 예정된 가구

### 신청시기

- 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록등본상 전입일 중 빠른 날로부터 3개월이내까지 신청
- 계약갱신의 경우에는 계약갱신일(월세에서 전세로 전환계약한 경우에는 전환일)로부터 3개월이내에 신청
  - \* 계약갱신은 기존 임대차계약 만기가 도래하여 체결한 계약을 원칙으로 함
- 기금 전세자금 대출과 별도로 담보부 보증(HF, HUG 등)에 대해서도 보증 신청 기한 내 신청 완료해야 함
  - \* 신청 방법 : 기금e든든으로 비대면 신청한 경우 신청하신 수탁은행 영업점에 방문하여 신청, 수탁은행 대면 신청의 경우 대출 신청시 보증 동시 신청

보증 신청 기한

- HUG 전세금안심대출보증
    - 임대차 계약 신규 : "전세계약 체결일" ~ "잔금지급일과 전입신고일 중 빠른 날로부터 3개월" 이내
    - 임대차 계약 갱신 : "갱신 전세계약 체결일" ~ "갱신 전세계약의 시작일(월세를 전세로 전환한 경우에는 전환일)로부터 3개월" 이내
  - HF 전세자금보증
    - 임대차 계약 신규 : 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날 기준 3개월 이내
    - 임대차 계약 갱신 : 계약갱신일 기준 3개월 이내(주민등록전입일로부터 3개월 이상 경과해야함), 목시적 갱신의 경우 연장개시일로부터 3개월 이내
- ※ 자세한 보증 요건 및 기한은 신청 수탁은행에 문의 필요

## ▣ 대상주택

- 아래의 요건을 모두 충족하는 주택
  1. 임차 전용면적
    - 임차 전용면적  $85m^2$  (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은  $100m^2$ ) 이하 주택(주거용 오피스텔은  $85m^2$ 이하 포함) 및 채권양도협약기관 소유의 기숙사(호수가 구분되어 있고 전입신고가 가능한 경우에 한함)
      - \* 단, 쉐어하우스(채권양도협약기관 소유주택에 한함)에 입주하는 경우 예외적으로 면적 제한 없음
  2. 임차보증금
    - 수도권 4억원, 수도권 외 3억원

## ▣ 대출한도

- 다음 중 작은 금액으로 산정
    1. 호당대출한도
      - 수도권(서울, 인천, 경기) 2.5억원, 수도권 외 1.6억원
        - \* 단, '25.6.27. 이전 계약 체결 건은 수도권 3억원, 수도권 외 2억원 이내 적용
    2. 소요자금에 대한 대출비율
      - ① 신규계약
        - 전세금액의 80% 이내
      - ② 갱신계약
        - 증액금액 이내에서 증액 후 총 보증금의 80% 이내
    3. 담보별 대출한도
      - ① 한국주택금융공사 전세대출보증 : 해당 보증 규정에 따름
      - ② 주택도시보증공사 전세금안심대출보증 : 해당 보증 규정에 따름
      - ③ 채권양도협약기관 반환채권양도 : 연간인정소득 - 본인 부채금액의 25% - 기 기금전세자금대출잔액
- \* 연간인정소득 산정 방법

연간소득	연간인정소득
무소득자 (15백만원 이하자 포함)	45백만원
15백만원 초과 20백만원 이하	연간소득×3.5

연간소득	연간인정소득
20백만원 초과	연간소득×4.0

\* 1년미만 재직자의 경우 대출한도가 2천만원 이하로 제한될 수 있음

## ▣ 대출금리

[변동금리(국토교통부 고시)]

부부합산 연소득	임차보증금			
	5천만원 이하	5천만원 초과 ~ 1억원 이하	1억원 초과 ~ 1.5억원 이하	1.5억원 초과
~ 2천만원 이하	연 1.9%	연 2.0%	연 2.1%	연 2.2%
2천만원 초과 ~ 4천만원 이하	연 2.2%	연 2.3%	연 2.4%	연 2.5%
4천만원 초과 ~ 6천만원 이하	연 2.6%	연 2.7%	연 2.8%	연 2.9%
6천만원 초과 ~ 7.5천만원 이하	연 3.0%	연 3.1%	연 3.2%	연 3.3%

\* 대출대상주택이 지방 소재인 경우 0.2%p 인하

- 금리우대

① 다자녀가구 연 0.7%p, 2자녀가구 연 0.5%p, 1자녀가구 연 0.3%p(단, 2025.3.24. 신규접수분부터는 자녀 1명당 4년간 적용하며 적용기간은 최대 12년 이내로 정함)

- 추가대금리(①,② 중복 적용 가능)

① 부동산 전자계약 체결(2025.12.31. 신규 접수분까지) 연 0.1%p (최초 대출기한 1회 적용)

② 대출신청 금액이 대출심사를 통해 산정한 금액의 30% 이하인 경우 연 0.2%p (2024.7.31. 신규접수분부터 적용 가능, 대출실행일로부터 최대 4년 적용)

- 대출심사를 통해 산정한 대출금액 : 호당대출한도, 소요자금에 대한 대출비율로 산정한 금액, 기존 전세자금대출 잔액(대환에 한함) 중 작은 금액

※ 우대금리 적용 후 최종금리가 연 1.0% 미만인 경우에는 연 1.0%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](#))

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

## ▣ 이용기간

- 2년. 단, 임차종료일을 초과할 수 없음(최장 10년 가능)
  - 주택도시보증공사 전세금안심대출 보증서 : 최대 2년 1개월(최장 10년 5개월 가능)
  - 최장 10년 이용 후 연장시점 기준 미성년 1자녀당 2년 추가(최장 20년 이용 가능)

## ▣ 상환방법

- 일시상환 또는 혼합상환

## ▣ 담보취득

- 아래 중 하나 선택
  1. 한국주택금융공사 전세대출보증
  2. 주택도시보증공사 전세금안심대출보증
  3. 채권양도협약기관 반환채권양도
    - 임차인의 보증금 반환채권을 금융기관에 양도하는 방식으로 공사와 협약된 기관의 경우에만 담보 인정 가능

※ 채권양도협약기관(2022.12 기준)

LH, SH, 경기도시공사, 부산도시공사, 전북개발공사, 공공임대리츠 1~16호, 국민행복주택리츠 1~2호, 청년희망리츠

※ 단, 쉐어하우스(채권양도협약기관 소유주택에 한함)에 입주하는 경우 반환채권양도방식만 가능

※ 부산, 대구은행 신청 시 채권양도협약기관 반환채권양도 방식 신청 불가

## ▣ 보증 종류별 안내

구분	전세금안심대출보증(HUG)	전세자금보증(HF)
내용	전세보증금반환보증 + 대출보증(특약) * 분리 불가	대출보증 * 전세보증금반환보증 별도 가입 가능
보증한도	보증한도 관련 세부사항은 주택도시보증 공사 <a href="#">[보증상품 안내페이지]</a> 참고	보증한도 관련 세부사항은 주택금융공사 <a href="#">[보증상품 안내페이지]</a> 참고
특징	보증신청인의 소득 및 목적물에 따라 보 증 가능여부 및 한도가 결정	보증신청인의 소득 및 신용도에 따라 보 증 가능여부 및 한도가 결정
문의안내	주택도시보증공사 콜센터(1566-9009) 또 는 기금수탁은행	주택금융공사 콜센터(1688-8114) 또는 기금수탁은행

## ▣ 고객부담비용

- 인지세 : 고객/은행 각 50% 부담
- 보증서 담보 취급 시 보증료

## ▣ 대출금지급방식

- 임대인계좌에 입금함을 원칙
  - 단, 임대인에게 이미 임차보증금을 지급한 사실이 확인될 경우에는 임차인계좌로 입금 가능

## ▣ 대출취급영업점

- 임차대상주택이 소재한 도내 영업점에서 취급이 원칙
  - 단, 특별시, 광역시는 동 시가 접한 도(특별시, 광역시 포함)와 동일지역으로 운용하고 영업점이 타 도 인접지역에 위치한 경우 타 도의 인접 시, 군까지 취급

## ▣ 중도상환수수료

- 없음

## ▣ 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

## ▣ 유의사항

- 대출 취급 후 주택취득이 확인된 경우에는 본 대출금을 상환하여야 함
- 주택도시보증공사 보증서를 담보로 취급된 대출의 경우 추가대출 불가(전체 수탁은행)
- 주택도시기금대출은 「금융소비자보호법」의 위법계약해지권 적용대상이 아님
- 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.

## ▣ 업무취급은행



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.