



## 버팀목전세자금

주택도시기금의 개인상품 중 주택전세자금대출입니다.

※ 자세한 내용은 가까운 기금수탁은행을 방문하여 확인하실 수 있습니다.



근로자 및 서민의 주거안정을 위한 전세자금을 대출해 드립니다.

대출대상	부부합산 연소득 5천만원 이하, 순자산가액 3.37억원 이하 무주택 세대주
대출금리	연 2.5%~3.5%
대출한도	수도권 1.2억원, 수도권 외 0.8억원 이내
대출기간	2년(최장 10년 이용 가능)

[주택전세자금 계산하기 >](#)

[대출신청 >](#)

대출안내

임차중도금 대출

대환 대출

기한연장

추가대출

갱신만료 임차인 지원

안전주택 이주지원

이용절차 및 제출서류

자주하는질문

### 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 주민등록표상에 배우자, 직계존속(배우자의 직계존속 포함) 또는 직계비속인 세대원(형제·자매는 세대원에 미포함)으로 이루어진 세대의 세대주. 다만, 다음에 해당하는 자도 세대주로 간주

1. 세대주의 세대원인 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](#))

5. (소득) 대출신청인과 배우자의 합산 총소득이 연간 5천만원 이하인 자, 단, 혁신도시 이전 공공기관 종사자, 타 지역으로 이주하는 재개발 구역내 세입자, 위험건축물 이주지원 대상자, 다자녀가구, 2자녀 가구인 경우 6천만원 이하, 신혼부부인 경우는 7.5천만원 이하인 자

- \* 근로소득자는 건강보험자격특실확인서, 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 대출가능

## ▣ 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)

### 2. 임차보증금

- 일반가구 : 수도권  $3억원$ , 수도권 외  $2억원$
- 신혼가구 : 수도권  $4억원$ , 수도권 외  $3억원$
- 다자녀·2자녀 이상 가구 : 수도권  $4억원$ , 수도권 외  $3억원$

## ▣ 대출한도

- 다음 중 작은 금액으로 산정

### 1. 호당대출한도

- 일반가구 : 수도권(서울, 인천, 경기)  $1.2억원$ , 수도권 외  $8천만원$
- 신혼가구, 2자녀 이상 가구 : 수도권(서울, 인천, 경기)  $2.5억원$ , 수도권 외  $1.6억원$

### 2. 소요자금에 대한 대출비율

#### ① 신규계약

- 일반가구 : 전세금액의 70% 이내
- 신혼가구, 2자녀 이상 가구 : 전세금액의 80% 이내

#### ② 갱신계약

- 일반가구 : 증액금액 이내에서 증액 후 총 보증금의 70% 이내
- 신혼가구, 2자녀 이상 가구 : 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 ( $15백만원$ 이하 포함)	$45백만원$
$15백만원$ 초과 $20백만원$ 이하	연간소득 $\times 3.5$
$20백만원$ 초과	연간소득 $\times 4.0$

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

## ▣ 대출금리

[변동금리(국토교통부 고시)]

부부합산 연소득	임차보증금		
	5천만원 이하	5천만원 초과 ~ 1억원 이하	1억원 초과
~ 2천만원 이하	연 2.5%	연 2.6%	연 2.7%
2천만원 초과 ~ 4천만원 이하	연 2.7%	연 2.8%	연 2.9%
4천만원 초과 ~ 6천만원 이하	연 3.0%	연 3.1%	연 3.2%
6천만원 초과 ~ 7.5천만원 이하	연 3.3%	연 3.4%	연 3.5%

\* 대출대상주택이 지방 소재인 경우 0.2%p 인하

▪ 금리우대(중복 적용 불가)

① 연소득 4천만원 이하 기초생활수급권자·차상위계층 연 1.0%p

② 연소득 5천만원 이하 한부모가구 연 1.0%p

③ 장애인·다문화·노인부양·고령자가구 연 0.2%p

④ 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)

▪ 추가우대금리(①~③ 중복 적용 가능)

① 주거안정 월세대출 성실납부자 연 0.2%p

② 부동산 전자계약 체결(2025.12.31. 신규 접수분까지) 연 0.1%p (최초 대출기한 1회 적용)

③ 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, 기초생활수급권자·차상위계층·한부모가구는 1.0%p, 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 [보증상품 안내페이지] 참고	보증한도 관련 세부사항은 주택금융공사 [보증상품 안내페이지] 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.