

신혼부부전용 구입자금

주택도시기금의 개인상품 중 주택구입자금대출입니다.



※ 자세한 내용은 가까운 기금수탁은행을 방문하여 확인하실 수 있습니다.



신혼집 구입비용이 고민인 신혼부부에게 신혼부부 전용 주택구입자금
을 대출해 드립니다.

대출대상	부부합산 연소득 8.5천만원 이하, 순자산가액 4.88억원 이하 무주택 세대주 신혼부부(혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자) 생애최초 주택구입자
대출금리	연 2.55% ~ 연 3.85%
대출한도	최대 3.2억원 이내(LTV 80%, DTI 60% 이내. 단, 수도권· 규제지역은 LTV 70% 적용)
대출기간	10년, 15년, 20년, 30년 (거치 1년 또는 비거치)

[주택구입자금 계산하기 >](#)

[홍보동영상 >](#)

[대출신청 >](#)

일반대출 안내

유한책임대출 안내

이용절차 및 제출서류

원금상환유예제도

자주하는 질문

대출 대상

- 대출 대상주택을 구입하고자 하는 자로서 아래의 요건을 모두 충족하는 자
 1. (계약) 주택을 취득하기 위하여 주택매매계약을 체결한 자(상속, 증여, 재산분할로 주택을 취득하는 경우 불가)
 2. (세대주) 대출접수일 현재 민법상 성년인 세대주

※ 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

* 분양권 및 조합원 입주권도 주택 보유로 간주

4. (중복대출 금지) 주택도시기금대출 및 은행재원 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 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 8.5천만원 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 4분위 전체가구 평균값 이하(십만원 단위에서 반올림)인 자

- 2025년도 기준 4.88억원
- * 자산심사 관련 자세한 사항은 기금포탈 [고객서비스]-[자산심사 및 금리안내]-[자산 심사 안내]를 참고 ([바로가기](#))

7. (신용도) 아래 요건을 모두 충족하는 자

- 신용정보회사의 개인신용평가가 일정점수 이상인 경우
- 신청인이 한국신용정보원 "신용정보관리규약"에서 정하는 아래의 신용정보 및 해제 정보가 남아있는 경우 대출 불가능
 - 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인 정보
 - 금융질서문란정보, 공공기록정보, 특수기록정보
 - 신용회복지원등록정보
- 그 외, 부부에 대하여 대출취급기관 내규로 대출을 제한하고 있는 경우에는 대출 불가능

8. (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

9. (생애최초주택구입자) 세대주를 포함한 세대원 전원이 최초로 주택을 구입하는 자로 기금대출 (최초주택구입·중도금 대출)을 이용한 이력(상환 포함)이 없는 경우

▣ 신청시기

- 소유권이전등기를 하기 전에 신청. 단, 소유권이전등기를 한 경우에는 이전등기 접수일로부터 3개월 이내까지 신청
- * 신청 방법 : 기금e든든으로 비대면 신청한 경우 신청하신 수탁은행 영업점에 방문하여 신청, 수탁은행 대면 신청의 경우 대출 신청시 보증 동시 신청

▣ 대상주택

- 주거 전용면적이 85m²(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역 100m²) 이하 주택으로 대출 접수일 현재 담보주택의 평가액이 6억원 이하인 주택

▣ 대출 한도

- 다음 중 작은 금액으로 산정

1. 3.2억원 이내(LTV, DTI 적용)

- DTI : 60% 이내
- LTV : 80% 이내(수도권·규제지역 소재 주택은 LTV 70% 이내)
- * 단, '25.6.27. 이전 계약 체결 건은 4억원 이내 적용

* 단, 2016년 12월 31일까지 신청접수분에 한하여 DTI 60%초과 80%이내인 경우 LTV 60% 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 2.55%	연 2.65%	연 2.75%	연 2.80%
2천만원 초 과 ~ 4천만원 이하	연 2.90%	연 3.00%	연 3.10%	연 3.15%
4천만원 초 과 ~ 7천만원 이하	연 3.25%	연 3.35%	연 3.45%	연 3.50%
7천만원 초 과 ~ 8.5천만원 이 하	연 3.60%	연 3.70%	연 3.80%	연 3.85%

* 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

① 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)

▪ 추가대금리(①~⑤ 중복 적용 가능)

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

- 가입기간 5년 이상이고 60회차 이상 납입한 경우 : 연 0.3%p
- 가입기간 10년 이상이고 120회차 이상 납입한 경우 : 연 0.4%p
- 가입기간 15년 이상이고 180회차 이상 납입한 경우 : 연 0.5%p

(단, 대출접수일로부터 6개월 이내 일괄 납부된 경우 우대금리 회차 인정대상에서 제외하고 선납은 포함)

- 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 1.2% 미만인 경우에는 연 1.2%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

▣ 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
- 중도상환수수료 = 중도상환원금 x 중도상환수수료율(1.2%) x [(3년-대출경과일수)/3년]

※ 2022년 2월 1일부터 2022년 6월 30일까지 중도상환된 원금에 대해 중도상환수수료 70% 감면

※ 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)

- 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 철회권 행사 취소 불가

▪ 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 경우**로서 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.

▣ 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.