

[2025. 3. 24.]

다시 대한민국!
새로운 국민의 나라

담당부서	정책 모기지부	
담당자	부 장 김성수 (051-663-8271) 팀 장 채준석 (051-663-8291)	별도의 엠바고가 없는 자료입니다.

두 자녀부터 보금자리론 우대금리 혜택 받는다

- 저출생 대응 위해 다자녀 기준 3자녀에서 2자녀로 완화
- 신혼가구 우대금리 폭(0.1%p) 확대
- 1·2자녀 가구의 대출신청을 위한 소득요건 1천만원 씩 완화
- 소상공인·비수도권 주택·상속과 증여로 주택취득 때 생활안정자금 신청 가능

- 2자녀 이상 가구는 보금자리론을 이용할 때 우대금리를 받을 수 있게 된다. 또, 1·2자녀가구가 보금자리론을 신청할 때 부부 합산 소득요건이 완화된다. 아울러 소상공인, 비수도권 소재 주택, 상속·증여로 인한 주택취득 때에는 생활안정자금을 신청할 수 있게 된다.
- 한국주택금융공사(사장 김경환)는 저출생 문제 대응과 소상공인·비수도권 소재 주택 소유자 지원 강화 등 보금자리론 요건을 4월 1일부터 완화해 시행한다고 24일 밝혔다.
- 저출생 문제 대응을 위해 신혼가구 우대금리 폭을 확대(0.2→0.3%p)하고, 2자녀 가구를 위한 우대금리(0.5%p)도 신설됐다.

<신혼가구 및 다자녀가구 우대금리>

구분	기존 보금자리론	'25년 보금자리론
신혼가구*	0.2%p 우대	0.3%p 우대
다자녀가구	(2자녀) 없음 (3자녀 이상) 0.7%p 우대	(2자녀) 0.5%p 우대 (3자녀 이상) 0.7%p 우대

* 부부합산 소득 7천만원 이하, 혼인신고일로부터 7년 이내인 가구(결혼예정 가구 포함)

또한, 1·2자녀 가구에 대한 보금자리론 소득요건을 1000만원 씩 완화해 주택구입 실수요자의 대출신청 문턱을 낮췄다.

<보금자리론 소득요건>

구분	기존 보금자리론	'25년 보금자리론
소득기준(부부합산)	7,000만원 이하	<좌동>
신혼부부	8,500만원 이하	<좌동>
1자녀	8,000만원 이하	9,000만원 이하
다자녀	- 2자녀: 9,000만원 이하 - 3자녀 이상: 1억원 이하	- 2자녀 이상: 1억원 이하 - <좌동>

- 이에 더해 취약부문 지원 차원에서 ▲소상공인 ▲비수도권 소재 주택 ▲상속이나 증여로 취득하는 주택에 대해서는 생활안정자금* 용도의 보금자리론 이용이 가능해진다.
- * '20.3월 이후 임차보증금반환 목적 외 생활안정자금 취급을 제한해왔음
- 또한, 금융소비자 부담 완화를 위해 보금자리론을 받고 3년 이내에 갚을 때 적용되는 중도상환수수료율을 0.2%포인트(0.7%→0.5%) 인하한다.
 - 김경환 사장은 "보금자리론은 대표적인 정책모기지 상품으로서 공사는 저출생 대응을 위한 국가적 노력에 동참하고, 금융소비자 부담 완화를 위한 노력을 계속해 나가겠다"고 말했다.

- * 참고 : 1. 보금자리론 개편 주요 내용
 2. 보금자리론 상품 주요 요건
 3. 보금자리론 개편 관련 Q&A

참고 1**보금자리론 개편 주요 내용****[1] (증도상환수수료율 인하) 0.7% → 0.5%(3년 슬라이딩 방식*)로 0.2%p 인하**

* 대출실행 이후 3년 이내 상환 시 경과기간에 따라 차등 부과

[2] (소득요건) 1·2자녀가구에 대한 부부합산 소득기준 완화

구분	기준	개편
일반	70백만원 이하	좌동
신혼가구	85백만원 이하	좌동
1자녀가구	80백만원	90백만원
다자녀가구	2자녀 90백만원 3자녀 이상 100백만원	100백만원 좌동

* 신혼가구 : 혼인신고일로 부터 7년 이내인 가구(결혼예정 가구 포함)

* 자녀 수는 미성년 자녀만 해당

[3] (우대금리) 신혼가구에 대한 우대금리 폭 확대 및 2자녀가구에 대한 우대금리 신설

구분	기준	개편
신혼가구*	0.2%p	0.3%p
다자녀가구	2자녀 <신 설> 3자녀 이상 0.7%p	0.5%p 좌동

* 부부합산 연소득 7천만원 이하

[4] (보전용도 확대) 취약부문에 대한 생활안정자금*취급 재개

* '20.3월부터 임차보증금 반환 목적 외 취급 제한되었음

기준	개편
- 임차보증금 반환 용도 <신 설>	- 좌동
<신 설>	- 소상공인
<신 설>	- 비수도권 소재 주택
	- 상속·증여로 취득하는 주택

참고 2

보금자리론 상품 주요 요건

구 분	보금자리론 요건												
신청 요건	소득	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부부합산 연 7천만원 이하 ○ 우대사항 											
		우대 대상	신혼가구	1자녀가구	다자녀가구								
	주택 수 및 대출용도	소득기준(이하)	8천5백만원	9천만원	1억 원								
		※ 자녀 수는 19세 이하 자녀만 인정. 2자녀 이상은 다자녀 기준 적용											
		무주택자	1주택자										
	주택가격	① 구입 용도	① 구입: 기준 주택 3년 이내 처분 조건										
		② 보전용도 : 상속·증여로 주택을 취득하려는 경우	② 보전: 임차보증금 반환 용도, 바수도권 소재 주택 및 상속·증여로 취득한 주택 담보인 경우 또는 소상공인인 경우 생활안정자금 용도										
		③ 상환: 기존 주택담보대출 대환 용도											
	주택유형	6억원 이하											
	주택면적	아파트, 연립·다세대, 단독주택 제한 없음											
대출 조건	대출만기	10년, 15년, 20년, 30년, 40년, 50년 * 40년: 신청인이 39세 이하 또는 신혼가구(49세 이하) 50년: 신청인이 34세 이하 또는 신혼가구(39세 이하)											
		3.6억원 * 다자녀가구 4억원 / 생애최초 주택구입자 4억2천만원											
	LTV	<ul style="list-style-type: none"> ○ 아파트 70% 이내, 아파트 외 65% 이내 ○ 생애최초 주택구입자 80% 이내(특례구입자금보증 이용 조건) 											
		60% 이내											
	중도상환 수수료	최초 0.5% ~ 3년 경과 시 면제(슬라이딩 방식)											
		고정금리											
	대출금리 ('25.3월)	대출기간(만기)											
		10년	15년	20년	30년	40년	50년						
우대 금리	우대금리	3.65%	3.75%	3.80%	3.85%	3.90%	3.95%						
		* 전자약정·등기로 처리하는 '아낌e' 0.1%p 우대를 적용한 금리											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th colspan="2">상 세 요 건</th> <th rowspan="2">우대금리</th> </tr> <tr> <th>소득(부부합산)</th> <th>연령</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>저소득청년</td> <td>7천만원</td> <td>39세 이하</td> <td>0.1%p</td> </tr> </tbody> </table>				구 분	상 세 요 건		우대금리	소득(부부합산)	연령	저소득청년	7천만원
구 분	상 세 요 건		우대금리										
소득(부부합산)	연령												
저소득청년	7천만원	39세 이하	0.1%p										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>사회적배려층 (한부모·장애인·다문화)</th> <th>7천만원</th> <th></th> <th>각 0.7%p (최대 2가지 중복 가능)</th> </tr> </thead> </table>				사회적배려층 (한부모·장애인·다문화)	7천만원		각 0.7%p (최대 2가지 중복 가능)						
사회적배려층 (한부모·장애인·다문화)	7천만원		각 0.7%p (최대 2가지 중복 가능)										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>신혼가구 (혼인신고일부터 7년이내 부부 및 결혼예정자)</th> <th rowspan="2">1가지만 선택 가능</th> <th>7천만원</th> <th>-</th> </tr> <tr> <th>신생아출산가구 (2년 이내에 출산한 가구)</th> <th>-</th> <th>-</th> </tr> </thead> </table>				신혼가구 (혼인신고일부터 7년이내 부부 및 결혼예정자)	1가지만 선택 가능	7천만원	-	신생아출산가구 (2년 이내에 출산한 가구)	-	-			
신혼가구 (혼인신고일부터 7년이내 부부 및 결혼예정자)	1가지만 선택 가능	7천만원	-										
신생아출산가구 (2년 이내에 출산한 가구)		-	-										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>다자녀가구(2자녀)</th> <th>-</th> <th>-</th> <th>0.3%p</th> </tr> </thead> </table>				다자녀가구(2자녀)	-	-	0.3%p						
다자녀가구(2자녀)	-	-	0.3%p										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>다자녀가구(3자녀 이상)</th> <th>-</th> <th>-</th> <th>0.2%p</th> </tr> </thead> </table>				다자녀가구(3자녀 이상)	-	-	0.2%p						
다자녀가구(3자녀 이상)	-	-	0.2%p										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>미분양주택</th> <th>7천만원</th> <th>-</th> <th>0.5%p</th> </tr> </thead> </table>				미분양주택	7천만원	-	0.5%p						
미분양주택	7천만원	-	0.5%p										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>녹색건축물 인증 주택 입주자</th> <th>-</th> <th>-</th> <th>0.7%p</th> </tr> </thead> </table>				녹색건축물 인증 주택 입주자	-	-	0.7%p						
녹색건축물 인증 주택 입주자	-	-	0.7%p										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>미분양주택</th> <th>7천만원</th> <th>-</th> <th>0.2%p</th> </tr> </thead> </table>				미분양주택	7천만원	-	0.2%p						
미분양주택	7천만원	-	0.2%p										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>녹색건축물 인증 주택 입주자</th> <th>-</th> <th>-</th> <th>0.1%p</th> </tr> </thead> </table>				녹색건축물 인증 주택 입주자	-	-	0.1%p						
녹색건축물 인증 주택 입주자	-	-	0.1%p										
* 중복하여 최대 1.0%p 까지 적용 가능													

참고 3

보금자리론 개편 관련 Q&A

Q1. 기존에는 다자녀 가구 우대금리를 적용 받기 위한 소득요건(부부합산 7천만원)이 있었는데, 이번 발표에 따른 변경사항이 있는지?

- 다자녀가구 우대금리 적용을 위한 소득 요건(부부합산 7천만원)은 폐지
 - 다만, 보금자리론 신청요건 상 부부합산 소득 1억원 초과하는 다자녀가구는 보금자리론 신청 자체 불가
 - ※ 신혼·신생아가구 우대금리는 기존과 같이 부부합산 연소득 7천만원 이하 가구에 적용

Q2. 소상공인확인서 발급방법은?

- 중소벤처기업부의 중소기업현황정보시스템(sminfo.mss.go.kr)에서 발급 가능
 - * 신청을 하면 심사 등 절차 진행 후 발급 가능함

Q3. 소상공인 적용 가능한 조건은?

- ① 보금자리론 신청일이 소상공인확인서 상 유효기간 이내이어야 함
- ② 휴폐업사실이 없어야 함
- ③ 법인사업자는 대상에서 제외됨
- ④ 공동사업자도 적용 가능
- ⑤ 사업소득과 근로소득 등 다른 소득이 동시에 발생하는 경우에도 적용 가능

Q4. 상속 · 증여로 취득한 것인지 확인하는 방법은?

- 이미 소유권을 취득한 경우 원칙적으로 등기부등본 상 기재된 취득원인이 “상속” 또는 “증여” 임을 확인
 - 취득 예정인 경우 추가 서류 제출 필요
 - 1) 상속 - 상속인 간 합의서 또는 법원 판결문 등
 - 2) 증여 - 증여계약서 등

Q5. 상속의 경우 다른 상속인과 공동 소유한 경우도 가능한지?

- 불가
 - 신청인 본인 또는 배우자(본인과 배우자 공동 포함)만 가능

Q6. 현재 무주택이고 주택을 상속받을 예정인 경우도 생활안정자금 목적으로 이용 가능한지?

- 무주택자도 가능
 - 상속받을 주택 외 현재 무주택자인 경우에도 이용 가능
 - 1주택자인 경우 상속받은 주택 외 소유 주택이 없어야 가능

