

보도시점 : 2024. 11. 6.(수) 14:00 이후 (11. 7.(목) 조간) / 배포 : 2024. 11. 6.(수)

디딤돌대출 「맞춤형 관리방안」 시행

- 주택시장 상황, 실수요 및 기금의 안정적 관리를 감안해 맞춤형 개선
 - 수도권 APT에 한정하고, 출산가구·저소득층 등은 지속 지원
- 12.2(월) 대출 신청분부터 적용, 기존 청약 당첨자는 '25년 상반기까지 유예

- 국토교통부(장관 박상우)는 주택시장 및 가계부채를 안정적으로 관리하고 기금의 지속 가능성 제고를 위한 조치로 주택도시기금 구입자금 대출(이하 '디딤돌대출') 맞춤형 관리방안을 시행한다.
- 우선 ①담보인정비율(LTV) 규정 도입 취지를 벗어나는 대출('방공제' 면제), ②기금 건전성에 무리가 될 수 있는 대출('후취담보' 조건으로 미등기 아파트 담보대출)은 원칙적으로 신규 대출을 제한한다.

《 경기도(과밀억제권역) 소재, 5억원 아파트를 구입하는 A씨 사례 》

【현행】 대출가능액 3.5억원

* 5억원 X LTV 70% - 방공제 없음(별도 보증 가입시)



【변경】 대출가능액 3억 200만원

* 5억원 X LTV 70% - 4,800만원

- 다만 실수요자 불편을 최소화하는 동시에 주택시장 상황이 지역별, 주택유형별로 서로 다른 점을 고려하여 적용대상을 명확화하였다.
- ① 이번 관리방안은 수도권 소재 아파트에 한하여 적용하고, 지방 또는 비아파트의 경우는 적용하지 않는다.
- ② 인구감소 및 저출생 대응을 위한 신생아 특례대출과 전세사기 피해자 지원을 위한 전용 대출 등은 관리방안 적용을 배제한다.
- ③ 생애최초 주택구입자의 경우, LTV는 80%로 유지하여 지원하되, 방공제 의무 적용, 후취담보 제한 등 조치는 그대로 적용한다.
 - * 지방, 비아파트, 신생아특례대출 등 예외 대상에 해당할 경우는 조치 적용 배제
- ④ 아울러 대출축소로 인한 상대적 부담이 큰 점을 고려하여 연소득 4천만원 이하 가구가 3억원 이하 저가 주택을 구입할 경우 적용을 배제한다.

- 시행 시기 또한 **충분한 유예기간과 경과 규정**을 둠으로써 수요자들의 신뢰를 최대한 보호할 예정이다.
 - 이번 조치는 약 한 달의 유예기간을 두고 **12월부터 시행**되며, 12.2(월) 신규 대출신청분부터 적용한다.
 - 신축 분양단지의 경우, **입주자 모집 공고가 제도 시행 전(~12.1)까지 이뤄진 사업장**으로서 입주기간 시작일이 '25년 상반기(~6.30)까지인 경우 **기금 잔금대출(후취담보)**이 가능하다.
- 한편 **신생아 특례대출**은 저출생 등 국가적 과제에 대응하기 위한 것으로, 이번 **관리방안**에서 **배제**하는 한편, 12.2(월)부터 **소득요건 완화**(1.3→ 2.0억원) 조치도 시행할 계획이다.
 - 이때 **결혼 패널티 해소** 목적을 고려하여 **부부 모두 소득이 있는 가구에 한정**하여 소득요건을 완화할 예정이며, 금리 등 구체적인 대출 조건은 추후 발표할 예정이다.
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “**한정된 재원 안에서 디딤돌대출을 안정적으로 관리**하기 위해 관리방안을 마련하였으며, 앞으로도 **실수요자와 시장 상황을 반영하여 예측 가능한 맞춤형 관리**를 추진할 예정이다”라고 밝혔다.
- 디딤돌대출 관리방안 관련 사항은 **기금e든든 누리집(enhuf.molit.go.kr)**를 통해 확인할 수 있으며, 주택기금 대출 취급은행(우리·국민·농협·신한·하나·부산·IM) 또는 **주택도시보증공사 콜센터**를 통해서도 문의할 수 있다.

담당부서 < 총괄 >	주택정책관	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
	주택기금과	담당자	사무관	권지현 (044-201-3339)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



【 추진배경 및 개선방안 관련】

1. 금번 디딤돌대출 관리방안의 추진 배경은?

- 주택시장과 가계부채를 안정적으로 관리하고, 한정된 기금 재원의 지속 가능성을 제고하기 위한 조치
 - 이미 계약을 체결한 경우 자금 조달에 차질이 없도록 적정한 준비기간을 부여하는 한편, 저출생 대응 목적과 취약계층 보호 필요성 등을 고려하여 일부 상품*은 현행대로 지속 지원할 계획임
 - * 신생아 특례대출, 전세사기피해자 대출, 공유형모기지(신혼희망타운) 등
 - 또한 대출 축소에 따라 상대적 부담이 커지는 점을 감안하여, 연소득 4천만원 이하 가구가 주택가격 3억원 이하 저가주택을 구입할 경우에는 적용 배제

2. 금번 디딤돌대출 관리방안의 시행 시기는?

- 기축 아파트를 매매하거나 분양주택에 입주하는 경우 모두 12.2일 이후 신규 대출 신청분부터 적용하는 것이 원칙
 - 다만, 조치 시행 전 ①구축주택 기계약자와 ②청약 당첨자의 신뢰보호를 위해 충분한 유예기간을 부여하고, 경과규정 적용

*① 구축주택(등기완료 주택) 매매시, 12.2일 전 매매계약을 체결(~12.1)한 자로서, 12.2일 전까지 대출 신청한 경우 방공제 적용 없이 대출 가능
 - 다만, 기존 임차계약 기간이 남아있는 등 즉시 입주가 곤란한 경우는 잔금일이 '25년 상반기까지인 경우에 한하여 방공제 적용 없이 대출 가능

**② 신축분양 주택(미등기)은 12.2일 전 입주자모집공고 실시(~12.1)한 사업장 중, 공고문상 입주시작일이 '25년 상반기까지인 경우는 기금 잔금대출(후취담보) 허용(단, 방공제는 적용)

3. 신생아 특례대출에는 관리방안을 적용하지 않는 이유는?

- 인구감소와 저출생 대응은 국가 생존의 문제이므로 출산가구에 대한 주거 지원은 중장기적 관점에서 흔들림 없이 추진해나가야 한다는 국민적인 공감대가 있다고 봄
- 신생아 특례대출은 기본적으로 출산 조건이 있으며 주택가격 및 자산 요건 등이 적용되므로 소득요건을 완화(1.3→ 2.0억원)하더라도 가계부채의 안정적 관리에 큰 부담을 유발하지 않을 것이라고 봄
- * 올해 수요자대출 46.8조원 중 신생아 특례대출은 총 7.5조원(구입 5.5(대한 2.1조원), 전세 2.0조원)에 불과(16% 수준) → 소득요건 완화시 추가 수요는 연 2조원 내외 추정

4. 구입자금보증부 대출(HF의 MCG 보증부 대출)을 제한하는 사유는?

- 담보인정비율 LTV(무주택자 70%, 생애최초 주택구입자 80%)를 산정시 최우선변제금을 공제하는 것이 원칙
- LTV 규정을 도입한 취지를 벗어나는 과도한 대출 관행을 개선하여 한정된 재원 안에서 안정적으로 대출을 공급하려는 취지

5. 후취담보 대출을 제한하면 아파트 입주가 어려워질 수 있는데?

- ①시중은행이 입주자 대표회의와 협약을 맺고 공급하는 집단대출이 활성화 되어 있는 점, ②현재 예외적으로 은행 지점장 판단 하에 허용*하는 점, ③한정된 기금 재원의 안정적 운용을 위해 담보 취득이 필요한 점 등을 고려하여 기금 대출은 취급 자제
- * ①재개발·재건축 및 ②300세대 미만 아파트 등은 현재도 취급하고 있지 않음
- 단, 기존 청약 당첨자에 대한 적절한 예측 가능성 부여를 위해, 12.2일 전 입주자모집공고 실시한 사업장 중 공고문상 입주 예정월이 '25년 상반기까지인 경우에 기금 잔금대출(후취담보) 허용
- * 단, 12.2 이후 대출신청한 경우 방공제는 적용됨

6. 재원 고갈 등으로 디딤돌대출이 중단될 가능성이 있는지?

- 정부는 한정된 재원 안에서 정책대출을 안정적으로 관리·운영할 계획으로, 중단 계획 등은 없음
- 만약 추가적인 제도 개선이 있을 경우에도 사전에 충분한 안내를 거쳐, 실수요자들의 자금조달 계획에 차질이 없도록 노력하겠음

【 세부 안내사항 】

1. “대출신청”의 기준은?

- ‘신청일’은 온라인 또는 수탁은행 방문을 통해 대출신청 및 접수한 날로서, 접수가 완료*되지 않은 경우는 신청으로 볼 수 없음 (계약서 등 매매관련 증빙서류 지참 원칙, 가신청은 불인정)

* 비대면접수 : 기금e든든에서 접수 완료한 날(본인·배우자의 정보제공동의를 모두 완료된 날)
대면접수 : 은행 영업점에서 기금e든든으로 대출 신청정보 송신 후 기금e든든에서 접수 완료한 날

2. 금번 조치의 적용 기준인 아파트, 비아파트의 범위는? 생활형 숙박시설 등도 조치 적용이 배제되는지?

- 기본적으로 주택법 등 관련 법령상 구분을 따르며, 비아파트에는 연립주택·다세대주택, 단독주택·다중주택·다가구주택 등이 포함됨
- 주거용 오피스텔*, 생활형 숙박시설 등은 준주택으로서 현재도 디딤돌대출 지원 대상이 아님

* 단, 전세사기피해자 전용 디딤돌 대출은 「전세사기피해자법」에 따라 예외적으로 오피스텔도 지원

3. 신생아 특례대출은 6억원 초과 9억원 이하 주택에 대해서도 방공제를 적용하지 않는지?

- 신생아 특례대출은 현행과 동일하게 제도 운영할 계획으로, 현재도 6억원 초과 9억원 이하 주택은 방공제를 적용한 후 대출한도가 산출되므로 방공제가 의무 적용됨

4. 구축 주택의 경우, 생애최초 주택구입자의 대출한도 계산 방법은?

- 생애최초 주택구입자는 기존과 동일하게 LTV를 80%로 유지하되, 수도권 소재 아파트 구입시에는 방공제 후 대출
 - 구체적으로, 대출금액*은 '(주택가격 × 80%) - 최우선변제금'으로 산정하며, LTV 상향을 위한 별도의 보증가입은 불필요함
- * 선순위채권이 있는 경우에는 대출한도에서 차감함

5. 매매계약한 집에 임차인이 거주 중이고 임대차 계약 종료시까지 5개월 이상 남은 경우도 방공제 의무 적용되는지?

- 12.2일 전 매매계약 체결한 자로서, 잔금일이 '25년 상반기까지인 경우 방공제 없이 대출 가능함
- 아울러 디딤돌대출은 실수요자를 지원하는 대출이므로, 해당 주택에 1개월내에 전입신고하고 1년 이상 실거주하여야 함

6. 이의신청 등으로 인해 대출 진행이 늦어진 경우는 어떻게 되는지?

- 기금 대출은 신청 후 60일내 승인, 승인 후 30일내 실행되며, 이의신청 처리기한은 승인가한에 포함되지 않음

* (이의신청X) 대출신청일로부터 60일내 승인 + 대출승인일로부터 30일 내 실행 = 90일내 실행
(이의신청O) 대출신청일로부터 65일내 승인 + 대출승인일로부터 30일내 실행 = 95일내 실행

7. 시중은행이나 보금자리론 등으로 후취담보 대출을 받은 후, 등기가 완료되고 나면 디딤돌 대출로 전환할 수 있는지?

□ 신축분양 미등기 아파트의 후취담보 대출을 제한한 취지를 고려할 때, 다른 대출을 받고 나서 등기가 완료되면 기금 대출로 전환하는 것은 형평성 측면에서 허용하지 않을 계획

* 현재는 시중은행 등에서 후취담보 대출을 받은 경우, 해당 주택의 소유권이전등기가 완료된 후 3개월 내 기금대출로 전환 허용

○ 이번 조치는 수도권 APT에 한정하여 적용되며, 비수도권, 비아파트, 신생아 특례대출 등은 조치 적용이 배제됨

□ 시중은행 대출을 받은 후 기금대출로 전환하기 위해 대기중인 수요를 고려하여 12.2일 전 입주자 모집공고된 사업장으로서, '25년 6.30일까지 소유권이전 완료 후 대출 신청이 가능*한 경우는 허용

* 예) '23.6.1 입주자모집공고 → '24.11.1 시중은행 후취담보대출 실행
→ '25.5.1 소유권이전등기 접수 → '25.6.1 대출 신청

8. 후분양인 경우에도 후취담보 대출이 제한되는지?

□ 후분양인 경우도 선분양과 같은 기준을 적용함

○ 12.2일 전 입주자모집공고 실시한 사업장 중 공고문상 입주 예정월이 '25년 상반기까지인 경우에만 기금 잔금대출(후취담보) 허용

9. 분양권을 전매한 경우에도 후취담보 대출이 제한되는지?

□ 12.2일 전 입주자모집공고가 이뤄진 사업장에 대해 12.2일 전 전매계약을 체결한 자로서 '25.6.30일까지 입주기간이 시작되는 경우에만 기금 잔금대출(후취담보)을 허용함