

1. 이번 디딤돌대출 관리방안 적용 대상은?

- 이번 조치는 수도권 APT에 대해 내집마련 디딤돌대출 일반 또는 신혼부부 전용 디딤돌대출을 신청하는 경우에 적용

* (적용 배제 대출상품) 신생아 특례대출, 전세사기피해자 전용 디딤돌 대출, 공유형(수익·손익) 모기지, 오피스텔 구입자금, 주거안정주택 구입자금

- 다만, 부부합산 연소득이 4천만원 이하인 자가 3억원 이하 주택을 구입할 경우 적용 배제

※ 지방 소재 주택, 비아파트도 적용 배제 → 기존과 동일하게 운영

2. 금번 디딤돌대출 관리방안의 시행시기 및 주요내용은?

- 시행일은 '24.12.2일이며, 시행일 이후 신규 대출접수분에 대해 적용이 원칙이나, 기계약자와 청약 당첨자의 신뢰보호를 위해 예외기준을 마련하여 충분한 유예기간 부여

디딤돌대출 관리방안 적용기준

유형	적용 원칙	적용 예외 ※ 아래요건 모두 충족 필요
구축 동기 아파트 매매	'24.12.2일 대출신청분부터 방공제 의무 적용	① '24.12.1일까지 매매계약 체결 완료 ② 매매계약서상 잔금일 및 대출실행일이 '25.6월 이내인 경우 ☞ 방공제 미적용 가능(MCG 가입)
신축 아파트 잔금대출 (후취담보)	'24.12.2일 대출신청분부터 후취담보 잔금대출 제한	① '24.12.1일까지 입주자모집공고 실시한 사업장 ② 입주자모집공고문상 입주예정일이 25.6월 이내인 경우 * 다만, 대출실행일이 입주지정기간 이내여야 함 ☞ 잔금대출(후취담보) 허용(다만, 방공제는 적용)
신축 아파트 디딤돌대출 전환	24.12.2일 대출신청분부터 디딤돌대출 전환* 제한 * 소유권이전등기 완료 후 3개월 이내 디딤돌대출 신청	① 후취담보로 다른 대출을 받고 소유권이전등기 완료 ② '25.6월 이내 디딤돌대출을 신청한 경우 ☞ 디딤돌대출 전환 허용(다만, 방공제는 적용)

3. “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 정보제공동의가 모두 완료된 날)
대면접수 : 은행 영업점에서 기금e든든으로 대출 신청정보 송신 후 기금e든든에서 접수 완료한 날

4. 생애최초 주택구입자에 대해 관리방안 적용시, 적용 제외시 대출한도 산정방법의 차이는?

- (관리방안 적용시) LTV 80% 적용하되, 방공제분 차감 후 대출
 - 대출금액 = (담보주택 평가액 × LTV 80%) - 최우선변제 소액임차보증금(방공제분)

- (관리방안 적용 제외시) MCG보증 가입한 경우 방공제분 차감 없이 LTV 80%를 적용*

○ 대출금액 = 담보주택 평가액 × LTV 80%

※ 관리방안 적용 유무와 관계 없이 선순위채권이 있는 경우 대출한도에서 차감

5. 공사 지연 등 사업주체 귀책사유로 입주가 지연되어 '25년 상반기 내 입주가 불가한 경우 후취담보 대출이 불가한지?

- 입주자모집공고문 상 입주예정월이 '25.6월 이내인 경우 후취담보 대출 취급 가능

○ 다만, 사업주체가 변경 통보한 입주지정기간 이내 대출실행 하여야 함

* 수탁은행에서 입주지정기간 변경 통보 서류를 징구하여 확인 예정

6. 추가모집 공고문상 입주예정월이 '25년 상반기 이후인 경우 후취담보 대출이 불가한지?

- ☐ 당해 사업장의 최초 입주자모집공고문 상 입주예정월이 '25.6월 이내인 경우 후취담보 대출 취급 가능
 - 사업주체의 부도, 공사 지연 등 예기치 못한 사유로 입주자 모집공고를 재실시하거나 미분양 등으로 인해 추가로 모집하는 경우에도 최초 입주자모집공고문을 기준으로 적용하여 수분양자 보호

7. 분양권을 전매한 경우에도 후취담보 대출이 제한되는지?

- ☐ '24.12.1일까지 입주자모집공고가 이뤄진 사업장에 대해 12.1일까지 전매계약을 체결한 자로서, 공고문상 입주예정월이 '25.6월 이내인 경우에 기금 잔금대출(후취담보)을 허용함

8. 디딤돌대출 신청부터 실행까지 기간이 얼마나 소요되는지?

- ☐ 디딤돌대출은 대출신청일로부터 50일 이후 최대 90일 이내 실행* 가능
 - * (대출실행 기한) 대출신청일로부터 30일 이내 승인, 승인 후 30일 이내 실행 필요
 - 대출승인 기한 산정 시 자산심사 이의신청 처리기간*은 포함하지 않아, 이의신청 기간이 길어져서 승인 기한을 도파하는 경우는 없음
 - * (예시) 자산심사 이의신청 처리기간 5영업일 소요 시 해당 기간을 제외하고 신청일로부터 60일 이내 대출승인 되면, 승인 후 30일 이내 대출실행 가능
 - ※ 맞춤형 관리방안 보도자료(11.7)상 Q&A 6.의 각주 부분은 일례를 제시한 것임

9. 신축 아파트 잔금대출시 방공제가 적용되는지?

- ☐ 신축 아파트 잔금대출(후취담보)의 경우 방공제 적용

10. '24.12.1까지 입주자모집공고, 매매계약체결 및 '25.6.30 이내 잔금일(대출실행일)인 경우 후취담보 대출 신청 시 방공제 적용 여부

- ☐ '24.12.2 이후 신청시 방공제 및 후취담보 예외 조건 모두 충족하더라도 후취담보로 대출 취급하는 경우 방공제 적용(MCG 가입불가)
 - (방공제 예외) '24.12.1까지 매매계약체결, '25년 상반기 이내 잔금일
 - (후취담보 예외) '24.12.1까지 입주자모집공고, 입주예정월이 '25년 상반기 이내
- 참고 “보도자료 5번”

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 허용하는 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

11. '24.12.2일 이후 매매계약 체결하였으나 잔금일이 '25년 상반기인 경우 혹은 '24.12.1일까지 매매계약 체결하였으나 잔금일이 '25년 상반기 이후인 경우 방공제 적용여부

- ☐ 예외 적용 불가
 - 방공제 예외조건('24.12.1까지 매매계약체결, 잔금일 25년 상반기)