

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

신생아 특례대출 담보주택 평가액: 분양가·시세...

루리의 줍줍이 정리한 글



## 신생아 특례대출 담보주택 평가액: 분양가·시세·입주 전 평가 기준 정리

루리

신생아 특례 디딤돌대출의 담보주택 평가액은 "가격정보, 공시가격, 분양가액, 감정가액" 순서로 정하고, 기준일은 대출접수일(또는 승인일)이에요. 분양가나 시세 중 하나만 쓰는 방식이 아니에요.

신생아 특례 디딤돌대출의 담보주택 평가액은 "가격정보, 공시가격, 분양가액, 감정가액" 순서로 정하고, 기준일은 대출접수일(또는 승인일)이에요. 분양가나 시세 중 하나만 쓰는 방식이 아니에요.

마이홈포털의 신생아 특례 디딤돌대출 안내(2026년 10월 열람)를 정리한 일반 설명이에요. 실제 한도와 평가액은 수탁은행 심사에서 정해져요. 예시는 설명용 가상 예시예요.

### 1. 담보주택 평가액이 중요한 이유

- 대출금액은 「(담보주택 평가액 × LTV) - 선순위채권 - 임대보증금 및 최우선변제소액임차보증금」으로 계산한다고 안내돼요.
- 대출접수일 현재 담보주택 평가액이 9억원 이하여야 한다고 안내돼요.
- 그래서 평가액이 얼마로 잡히느냐에 따라 대상 여부와 한도가 모두 달라질 수 있어요.

## 2. 평가 순서

| 순서 | 기준            |
|----|---------------|
| 1  | 가격정보          |
| 2  | 국토교통부 제공 공시가격 |
| 3  | 분양가액          |
| 4  | 감정가액          |

- 기준 시점은 대출접수일(또는 대출승인일) 현재예요.
- 마이홈포털 해당 페이지에는 「시세」를 따로 정의한 문구가 없었어요. 「가격정보」가 어떤 자료를 뜻하는지는 **공식 확인**하세요.

## 3. 분양가와 시세 중 무엇을 쓰나요

- 위 순서상 가격정보나 공시가격이 있으면 그 값이 먼저 쓰이고, 없을 때 분양가액이 쓰인다고 읽혀요.
- 분양가액은 평가 순서의 3번째라서, 분양 주택이라고 해서 항상 분양가가 평가액이 되는 것은 아니에요. 개별 사안은 **공식 확인**이 필요해요.
- 별도로 대출금은 매매(분양)가격을 넘을 수 없고, 중도금대출과 기금대출 등을 합친 총액도 매매가격 이내여야 한다고 안내돼요.

## 4. 입주 전 주택은 어떻게 되나요

- 입주 전(분양 중, 준공 직후) 주택의 평가가 시기별로 어떻게 달라지는지는 확인한 공식 자료에 없었어요. **공식 확인**하세요.
- 대출 실행일 이전까지 대상 주택에 제1순위 근저당권이 설정되어야 한다고 안내돼요.
- 가격정보나 공시가격이 없어 감정할 때는 기금이 감정비용을 부담하고, 직접 감정평가업자에게 의뢰하면 본인이 부담한다고 안내돼요.

## 5. 한도 계산에 함께 보는 값

- 한도는 아래 중 작은 금액으로 정해져요: 최고 4억원 이내(LTV·DTI 적용), 매매(분양)가격 이내, 위 산식의 결과.
- 2025년 6월 27일 이전 계약 건은 5억원 이내를 적용한다고 안내돼요.

- LTV는 70% 이내이고, 생애최초 주택구입자는 80%예요. 다만 수도권·규제지역 주택은 70%, 토지임대부 분양주택은 60%로 안내돼요. DTI는 60% 이내예요.
- 전용면적은 85m<sup>2</sup> 이하가 기준이고, 수도권이 아닌 도시지역 외 읍·면은 100m<sup>2</sup> 이하로 안내돼요.

## 6. 가상 예시

평가액이 5억원으로 잡힌 주택에 LTV 70%가 적용되고 선순위채권이 없다면, 산식 결과는 3억 5천만원이에요(5억 × 0.7). 여기에 소득 기준 DTI 한도, 4억원 상한, 매매(분양)가격 상한 중 가장 작은 금액이 최종 한도예요. 숫자는 설명용이에요.

## 7. 체크리스트

- 계약일이 2025년 6월 27일 이전인지 이후인지 확인했다
- 평가액이 9억원 이하인지 은행에서 확인했다
- 전용면적 기준을 확인했다
- 적용 LTV(생애최초, 수도권·규제지역 여부)를 확인했다
- 입주 전 주택이면 평가 방식을 은행에 문의했다

## 8. 자주 묻는 질문

**Q. 평가액은 누가 정하나요?**

A. 업무취급은행의 심사 과정에서 위 순서로 정해져요. 최종 결과는 은행에서 확인하세요.

**Q. 감정을 받으면 비용은 누가 내나요?**

A. 기금이 감정하는 경우는 기금 부담, 본인이 직접 의뢰하면 본인 부담으로 안내돼요.

**Q. 문의처는 어디인가요?**

A. 주택도시보증공사 콜센터 1566-9009 또는 업무취급은행으로 안내돼요.

## 9. 근거로 삼은 공식 출처

- 마이홈포털 신생아 특례 디딤돌대출:  
<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectBabySpecialCaseStepStoneLoneView.do> (<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectBabySpecialCaseStepStoneLoneView.do>)
- 한국주택금융공사: <https://www.hf.go.kr> (<https://www.hf.go.kr>)
- 국가법령정보센터 주택법 등 관련 법령 검색: <https://www.law.go.kr> (<https://www.law.go.kr>)
- 입주 전 주택의 시기별 평가 방식, 「가격정보」의 정의: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡



링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🎯 루리에게 추천 상담 받기

## 10 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.