

혼합금리와 변동금리 중 선택이 가능한 주택담보대출

영업점

## KB 주택담보대출

기간  
최장 50년

최고  
대출가능금액 이내

### 상품안내

#### 상품특징

혼합금리와 변동금리 중 선택이 가능한 주택담보대출

#### 대출신청자격

주택을 담보로 대출 신청하는 고객  
(주택구입/신축/경락주택 구입자금대출 및 통장자동대출 포함)

#### 대출금액

담보조사가격 및 소득금액, 담보물건지 지역 등에 따른 대출가능금액 이내  
(통장자동대출은 최고 3억원 이내)

#### 대출기간 및 상환 방법

##### 대출기간

- (1) 일시상환(통장자동대출 포함) : 최저 1년 이상 최장 5년 이내(통장자동대출은 1년)
  - (2) 분할상환(원금균등, 원리금균등, 고객원금지정, 할부금고정) : 최저 1년 이상 최장 50년 이내이며, 대출기간 40년 초과 대출은 만34세 이하만 가능  
단, 할부금고정 분할상환 방식은 최장 10년 이내
  - (3) 혼합상환(일시상환+분할상환) : 최저 1년 이상 최장 20년 이내
- ※ 위의 (1)~(3) 에도 불구하고 최저 대출기간은 금리변동주기 이상, 혼합금리대출은 10년 이상으로 운용

##### 거치기간

- 총 대출기간의 30% 범위 내에서 최장 3년 이내
- 단, 「여신심사 선진화를 위한 모범규준」에서 정한 경우에는 비거치 또는 거치기간 1년으로 운용

#### 대출대상주택

주택(복합용도의 건물인 경우에는 주거전용면적이 건물전용면적의 1/2이상 이어야 함)

### 금리 및 이율

KB 주택담보대출\_변동  
(주택구입자금)

기준일자 : 2025.03.21 (연이율, %)

기준금리		가산금리	우대금리	최저금리	최고금리
금융채5년	2.94	2.25	1.40	3.79	5.19
신규COFIX6개월	2.97	2.77	1.40	4.34	5.74
신규COFIX12개월	2.97	2.72	1.40	4.29	5.69
신잔액COFIX6개월	2.89	3.11	1.40	4.60	6.00
신잔액COFIX12개월	2.89	3.24	1.40	4.73	6.13

KB 주택담보대출\_혼합  
(주택구입자금)

기준일자 : 2025.03.21 (연이율, %)

기준금리		가산금리	우대금리	최저금리	최고금리
금융채5년	2.94	2.25	1.40	3.79	5.19

주택담보(아파트 포함, 전액유담보), 주택자금, 비거치식분할상환, 대출기간 30년, 신용등급 3등급기준

- 적용금리는 가산금리 및 우대금리가 가감되어 적용되며(상품에 따라 우대금리 폭이 다르거나 없을 수 있음), 이는 시장 및 고객님의 신용조건, 대출조건(상환방법, 자금용도 등), 은행거래에 따라 변경될 수 있습니다.

- 고객별 실제 적용금리는 대출 신청 영업점으로 상담하시면 확인하실 수 있습니다.

주택담보(아파트, 전액유담보), 비거치식분할상환, 대출기간 30년, 신용등급 3등급기준  
주택담보(아파트포함, 전액유담보), 주택자금, 비거치식분할상환, 대출기간 30년, 신용등급 3등급기준

적용금리는 가산금리 및 우대금리가 가감되어 적용되며(상품에 따라 우대금리 폭이 다르거나 없을 수 있음), 이는 시장 및 고객님의 신용조건, 대출조건(상환방법, 자금용도 등), 은행거래에 따라 변경될 수 있습니다.

혼합금리와 변동금리 중 선택 가능

1) 혼합금리 : 「금융채」 기준으로 5년 고정금리 적용 후 6/12개월 변동금리 적용

2) 변동금리 : 금융채 60개월 또는 신규 COFIX, 신잔액 COFIX 연동 6/12개월 변동금리 적용

(1) 기준금리

- 혼합금리 : 금융채 금리는 금융투자협회(www.kofia.or.kr)가 고시하는 「AAA등급 금융채 유통수익률」로 전 주 최종영업일 전 영업일 종가 적용

- 변동금리 : 최종 고시되어 있는 「신규취급액기준COFIX」 또는 「신잔액기준COFIX」중 고객이 약정을 할 때 선택한 금리를 적용

(2)가산금리: 고객별 가산금리는 신용등급 및 담보물건 등에 따라 차등 적용됩니다.

(3)우대금리: **최고 연 1.4% 우대**

☞ 실적 연동 우대 : 최고 연 0.9%

○ 신용카드 이용실적 우대 : 연 0.3%

- KB국민은행으로 결제계좌가 지정된 KB국민카드(신용) 이용시

○ 자동이체 실적우대 : 연 0.1%

- 아파트관리비,지로,금융결제원CMS,펌뱅크 자동이체 3건 이상 이체시
  - 급여(연금)이체 관련 실적 우대(건별50만원이상) : 연 0.3%
- 은행에 급여(연금)이체 계약이 등록되어 급여(연금)이체 실적이 확인되거나 급여(연금)이체일자를 지정한 일자에 50만원 이상 급여(연금)이체 실적이 확인되는 경우
  - 예금 관련 실적우대 : 연 0.1%
- 잔액30만원 이상 적립식예금 계좌 보유시
  - 전자금융 관련 실적 우대 : 연 0.1%
- KB스타뱅킹 이용시
  - ☞ 부동산 전자계약 우대 : 연 0.2%(주택구입자금의 경우에 한함)
  - ☞ 취약차주 금리할인: 연 0.3%(주택구입자금의 경우에 한함)
- ※ 실적연동 우대금리는 각 항목의 우대조건 충족여부에 따라 대출신규 3개월이후 매월 재산정되어 적용됩니다.
- (4) 최종금리: 고객별 적용금리는 기준금리, 신용등급, 담보물건 등에 따라 산출된 가산금리와 우대금리에 따라 차등 적용되며, 실제 적용금리는 대출신청 영업점으로 상담하셔야 확인하실 수 있습니다.

## 중도상환수수료

중도상환수수료 : 중도상환원금 × 수수료율(0.58%) × 잔존일수 ÷ 대출기간(최장 3년까지 부과)

## 연체이자(지연배상금)에 관한 사항

- ① 연체이자율: 최고 연 15% (차주별 대출이자율 + 연체가산이자율)
  - ※ 단, 대출이자율이 최고 연체이자율 이상인 경우 대출이자율 + 연 2.0%p
  - ☞ 『연체가산이자율』은 연 3%를 적용합니다.
- ② 연체이자(지연배상금)를 내셔야 하는 경우
  - ☞ 「이자를 납입하기로 약정한 날」에 납입하지 아니한 때
    - 이자를 납입하여야 할 날의 다음날부터 2개월까지는 내셔야 할 약정이자에 대해 연체이자
  - 적용되고, 2개월이 경과하면 기한이익상실로 인하여 대출잔액에 연체이율을 곱한 연체이자를 내셔야 합니다
  - ☞ 「분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하기로 한 날」에 상환하지 아니한 때
    - 분할상환금(또는 분할상환원리금)을 상환하여야 할 날의 다음날부터는 해당 분할상환금(또는 분할상환원리금)에 대한 연체이자를, 3회이상 연속하여 지체한 때에는 기한이익상실로 인하여 대출잔액에 대한 연체이자를 내셔야 합니다.
  - ※ "개인채무자보호법"에 정하는 바에 따라 대출원금(약정금액 기준, 한도대출의 경우 한도금액 기준)이 5천만원 미만인 경우
    - 상기 '② 항'에도 불구하고 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우 대출만기가 만료되지 않았다면 대출잔액에 대한 연체이자를 지급하지 않습니다.

## 금리인하요구권 대상여부

본 상품은 금리인하요구권 신청이 가능합니다. 단, 은행의 심사결과에 따라 금리인하 요청이 반영되지 않을 수도 있습니다.

## 대출계약철회권

계약서류 수령일, 계약 체결일, 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행 영업점(콜센터 포함), 모바일 앱, 인터넷 뱅킹 등 전자적 방식을 통해 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.

대출계약 철회권 남용 시 불이익 : 동일 은행에 최근 1개월 내에 2회 이상 대출계약을 철회하는 경우 해당 은행으로부터 신규대출·대출만기 연장 거절, 대출한도 축소, 금리우대 제한 등 불이익이 발생할 수 있습니다.

## 위법계약해지권

은행이 「금융소비자 보호에 관한 법률」에서 정하는 적합성, 적정성 및 설명의무를 위반하였거나, 불공정거래행위 혹은 부당권유를 하여 대출계약을 체결한 경우, 법 위반사실을 안 날부터 1년 또는 계약서류 수령일·계약체결일·대출금 수령일로부터 5년 중 먼저 도달한 기간 이내에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 해당 계약의 해지를 요구할 수 있습니다.

은행은 해지를 요구받은 날부터 10일 이내에 고객에게 수락여부 및 그 사유를 고객에게 통지합니다.

## 이용안내

### 담보

대상 주택 및 토지에 근저당권 설정  
주택금융신용보증서 및 모기지신용보험은 대상자 담보 요건 등을 감안하여 필요시 담보 취득

### 부대비용

대출 신규시 고객이 부담해야 하는 비용은 다음과 같습니다.

(1) 인지세 : 「인지세법」에 의해 대출약정 체결을 할 때 납부하는 세금으로 대출금액에 따라 세액이 차등 적용되며, 각 50%씩 고객과 은행이 부담

대출금 액	5천만원 이하	5천만원 초과 ~1억원 이하	1억원 초과 ~10억원 이하	10억원 초과
인지세 액	비과세	7만원 (각각 3만5천 원)	15만원 (각각 7만5천 원)	35만원 (각각 17만5천 원)

(2) 보험료 : 서울보증보험 임차자금보험 보험료 및 KB손해보험 권리보험 보험료는 은행이 부담

(3) 임차보증금반환채권에 대한 질권설정 또는 채권양도 통지비용(3만원)은 고객이 부담  
대출 이용 중 또는 상환 시 고객이 부담해야 하는 비용은 없습니다.

### 대출상환 관련 안내

이자 계산 방법 : 이자는 원금에 소정이자율과 기간을 곱한 후 약정이자율이 연리에 의한 경우 일 단위는 365(윤년은 366)로, 월 단위는 12로 나누어 계산합니다.

원금 및 이자의 상환시기

※ 아래의 내용은 상환방법에 대한 이해를 돕기 위한 내용으로 실제 대출상품별 선택 가능한 상환방법은 각 상품「상품안내」의 "대출기간 및 상환방법"을 확인하시기 바랍니다.

(1) 일시상환대출 : 대출기간 중에는 이자지급일에 이자만 납부하고, 대출기간 만료일에 대출원금을 전액 상환합니다.

(2) 원리금균등 분할상환 : 매월 이자지급일에 동일한 할부금을 상환합니다.

(3) 원금균등 분할상환 : 매월 이자지급일에 이자 및 동일한 할부 원금을 상환합니다.

- (4) 할부금고정 분할상환 : 매월 이자지급일에 최초 할부금을 만기까지 상환하고, 잔액은 대출기간 만료일에 전액 상환합니다.
- (5) 혼합상환 : 고객님의 지정한 대출원금은 만기일에 일시 상환하고, 나머지 금액은 매월 이자지급일에 동일한 할부금으로 상환합니다.
- (6) 통장자동대출 : '매일의 잔액'에 대하여 하루단위로 이자를 계산하여 매월 이자납입일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산합니다.

#### 휴일 대출 상환

- 인터넷뱅킹을 통해 휴일에도 대출 원금 및 이자를 상환 할 수 있습니다.

(단, 외부 기관 협약 대출 등 일부 상품은 제외되며 외부기관의 사정에 의해 거래가 제한될 수 있습니다.)

## 기한연장 관련 안내

일시상환방식 대출의 기한연장은 대출만기일 1개월 이전부터 가능하며, 만기일 전까지 영업점을 방문하셔서 필요한 절차(기한연장, 재대출, 대출상환 등)를 진행하셔야 대출금에 대한 연체이자 발생 등 불이익이 발생하지 않습니다. 단, 은행이 정한 기준에 따라 자동기한 연장 대상으로 선정 시 자동기한연장에 대해 동의하는 경우 자동기한연장 처리됩니다. 자동기한연장의 동의는 인터넷뱅킹, 콜센터, 영업점을 통하여 등록 가능합니다.

※ 분할상환을 선택한 경우 기한연장은 불가합니다.

## 유의사항 및 기타

### 만기 경과후 기한의 이익상실에 대한 안내

만기일 경과 후 대출금액을 전액 상환하지 않은 경우, 은행여신거래기본약관에 따라 기한의 이익이 상실되어 대출잔액에 대한 지연배상금이 부과됨  
연체가 계속되는 경우, 연체기간에 따라 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』과 『일반신용정보 관리규약』에 따라 "연체정보 등으로" 등록되어 금융 불이익을 받을 수 있음

### 상품내용의 변경에 관한 사항

구분	변경전	변경후	기존고객 적용여부
영업점 우대금리 (2021.02.19)	<p>* 혼합금리 및 금융채60개월 변동금리 선택시 우대금리</p> <p>- LTV 40%이하 : 연 0.1%p</p> <p>- LTV 40%초과 60%이하 : 연 0.05%p</p> <p>- 비거치식 장기분할상환 대출(10년이상) : 연 0.05%p</p> <p>* (신설)</p>	<p>* 혼합금리 및 금융채60개월 변동금리선택시 우대금리</p> <p>- LTV 40%이하 : 연 0.2%p</p> <p>- LTV 40%초과 60%이하 : 연 0.1%p</p> <p>- 비거치식 장기분할상환 대출(10년이상) : 연 0.1%p</p> <p>* 신규, 신잔액 COFIX6,12개월 변동금리 선택시 우대금리</p> <p>- KB스타클럽 : 0.1%</p> <p>- 비거치식 장기분할상환 대출(10년이상) : 0.1%p</p>	미적용

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 우량(CSS1~6)등급 : 0.1%p</li> <li>- 아파트 또는 KB시세 : 0.1%p</li> <li>- KB부동산리브온 : 0.1%p</li> </ul>	
영업점 우대금리 (2021.4.8)	- KB부동산리브온 : 0.1%p	- 삭제	미적용
대출기간 (2022.05.13)	- 분할상환(원금균등,고객원금지정,할부금고정) : 최저 1년 이상 최장 35년 이내 단,할부금고정 분할상환방식은 최장10년이내	- 분할상환(원금균등,고객원금지정,할부금고정) : 최저 1년 이상 최장 40년 이내 단,할부금고정 분할상환방식은 최장10년이내	미적용
영업점 우대금리 (2022.7.25)	<p>* 혼합금리 및 금융채60개월 변동금리선택시 우대금리</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- LTV 40%이하 : 연 0.2%p</li> <li>- LTV 40%초과 60%이하 : 연 0.1%p</li> <li>- 비거치식 장기분할상환대출(10년이상) : 연 0.1%p</li> </ul> <p>신규, 신잔액 COFIX6,12개월 변동금리 선택시 우대금리</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KB스타클럽 : 0.1%</li> <li>- 비거치식 장기분할상환대출(10년이상) : 0.1%p</li> <li>- 우량(CSS1~6)등급 : 0.1%p</li> <li>- 아파트 또는 KB시세 : 0.1%p</li> </ul>	- 고객사랑 우대금리 연 0.3%p	미적용
기타 우대금리 (2022.7.25)	<p>부동산 전자계약:연 0.2%p</p> <p>장애인 고객:연 0.1%p (주택구입자금의 경우에 한함)</p>	<p>부동산 전자계약:연 0.2%p</p> <p>취약차주 금리할인:연 0.3%p (주택구입자금의 경우에 한함)</p>	미적용

영업점 우대금리 (2023.1.26)	- 고객사랑 우대금리 : 0.3%p	- 삭제	미적용
대출기간 (2023.7.14)	- 분할상환(원금균등, 원리금균등, 고객원금지정, 할부금고정) : 최저 1년 이상 최장 40년 이내 단, 할부금고정 분할상환 방식은 최장 10년 이내	- - 분할상환(원금균등, 원리금균등, 고객원금지정, 할부금고정) : 최저 1년 이상 최장 50년 이내 단, 할부금고정 분할상환 방식은 최장 10년 이내	미적용
대출기간 (2023.10.13)	- 분할상환(원금균등, 원리금균등, 고객원금지정, 할부금고정) : 최저 1년 이상 최장 50년 이내 단, 할부금고정 분할상환 방식은 최장 10년 이내	- - 분할상환(원금균등, 원리금균등, 고객원금지정, 할부금고정) : 최저 1년 이상 최장 50년 이내 단, 할부금고정 분할상환 방식은 최장 10년 이내이며, 대출기간 40년 초과 대출은 만 34세 이하만 가능	미적용
중도상환수수료 (2025.01.13)	- 중도상환원금 x 수수료율(1.2%) x 잔존일수 ÷ 대출기간 (당초 대출일로부터 최장 3년까지 부과) 단, 금리변동주기 또는 고정금리기간이 3년 이상 이거나 금리변동주기와 대출기간(기한연장의 경우 연장기간)이 동일한 경우 수수료율(1.4%) 적용	- 중도상환수수료 : 중도상환원금 x 수수료율(0.58%) x 잔존일수 ÷ 대출기간(최장 3년까지 부과)	미적용

#### 본 공시내용의 유효기간

2025.01.13~2026.06.30

#### 고객께서 알아두셔야 할 사항

대출금 5천만원까지 수입인지 비용이 없으며, 5천만원 초과시 대출금액별 수입인지 비용이 차등 부과됩니다.

수입인지대금은 각 50%씩 고객과 은행이 부담하며, 근저당권설정비용 중 설정등기와 관련하여 발생하는 비용(등록면허세, 지방세, 등기신청수수료 및 법무사수수료)은 은행이 부담하고, 국민주택채권매입비 및 감액/말소등기와 관련하여 발생하는 비용은 고객이 부담합니다.

금융소비자는 해당상품 또는 서비스에 대하여 설명받을 권리가 있습니다.

대출사실만으로 신용점수는 하락할 수 있으며, 금리재산정주기가 도래하거나 대출금을 기한 연장하는 경우에는 기준금리 변동, 우대금리 제공 조건 충족여부, 신용등급 변화 등에 따라 금리가 하락 또는 상승될 수 있습니다.

대출신청인이 신용도판단정보 등록자(신용회복지원 또는 배드뱅크 포함)이거나 은행의 신용평가 결과 신용등급이 낮은 고객일 경우 대출이 제한될 수 있습니다.

이자는 대출기간 중 매월 이자지급일에 대출상환방법에 따라 다음과 같이 부과됩니다. 일  
시상환(종합통장자동대출 포함) : 일단위 일계산 후취, 분할상환 : 월단위 월계산 또는 월단  
위 일계산 후취

약정납입일이 경과되면 연체이자가 부과되며, 대출만기일이 경과하거나 이자를 납입하여  
야 할 때부터 2개월간 지체한 때, 분할상환원(리)금의 납입을 3회 이상 연속하여 지체한 때  
에는 대출잔액에 대하여 연체이자가 부과됩니다. 또한, 원리금 연체시 계약만기 전에 모든  
원리금의 변제 의무가 발생할 수 있습니다.

연체이자율은 대출이자율에 연 3%의 연체가산을 더하며, 최고 연체이자율은 연 15%입니  
다. 다만, 대출이자율이 15% 이상인 경우 대출이자율 에 연2%를 더하여 적용합니다.

상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 개인신용평점 하락과 금융거래와  
관련된 불이익이 발생할 수 있습니다.

이 상품은 KB국민은행 개인여신부(P)에서 개발한 상품입니다. 기타 자세한 내용은 영업점  
직원 또는 KB국민은행 고객센터(☎1588-9999)에 문의하시거나 KB국민은행 홈페이지  
(www.kbstar.com)를 참조하여 주시기 바랍니다. 또한 대출계약을 체결하기 전에 상품설  
명서 및 약관을 읽어보시기 바랍니다.

이 안내장은 은행 이용자의 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한  
참고자료이며, 실제 상품의 계약은 대출거래약정서, 여신거래기본약관 등의 적용을 받습니  
다. 약관은 창구 및 KB국민은행 홈페이지(www.kbstar.com : 전체서비스 → 고객센터 →  
서식/약관/ 설명서)에서 교부 및 열람이 가능합니다.

[준법감시인 심의필 제2024-6049-79호(2025.01.06)]

---

## 필요서류

- 본인신분증 (주민등록증, 자동차운전면허증, 국내에서 발행한 여권 등)
  - 토지 및 건물 등기권리증
  - 인감증명서(인감도장 포함) 또는 본인서명사실확인서(최근 3개월이내 발급분)
  - 주민등록등본 및 대상물건지 소재 전입세대확인서(동거인 포함)(최근 1개월이내 발급분)
  - 재직 및 소득증빙서류
  - 기타 추가 필요서류(매매계약서, 규제지역 소재 주택담보대출 신청시 준비서류 등)
-