

한국주택금융공사 U-보금자리론

상품특징

- 한국주택금융공사가 사전에 양수 적격 여부를 심사하여 고객의 대출금리를 낮춘 장기 고정금리 상품으로 향후 금리 변동의 위험을 피하고자 하는 고객에게 적합한 상품

대출신청자격

- 민법상 성년으로 무주택자(채무자와 배우자 기준)로서 부부합산 연소득이 7천만원 이하인 대한민국 국민, 주민등록을 한 재외국민 및 외국국적동포단, 아래의 경우 해당 소득 금액 이내로 적용하며, 전세사기 피해자는 소득제한 없음○ 신혼가구 : 85백만원○ 1자녀가구 : 80백만원○ 다자녀가구 : 1억원☞ 전세사기피해자 중 전세사기 피해주택을 처분조건부로 대출을 신청한 경우 일시적 2주택자도 취급 가능

대출금액

- 3.6억원(다자녀가구·전세사기피해자 4억원, 생애최초 주택구입자 4.2억원) 이내 (1백만원 단위)○ 주택유형과 신용등급, 담보물건지 지역 등에 따라 담보평가금액의 최대 70%까지 대출○ 생애최초 주택구입자는 최대 80%까지 대출

대출기간 및 상환 방법

- 대출기간 : 10년,15년,20년,30년,40년,50년 (거치기간 없음)매월 원금균등, 원리금균등, 체증식 분할상환* 대출만기 40년은 만39세이하(신혼가구인 경우 만 49세 이하)인 경우 선택 가능* 대출만기 50년은 만34세이하(신혼가구인 경우 만 39세 이하)인 경우 선택 가능. 체증식분할상환 선택불가

대출대상주택

- 공부상 주택이고 실제 주거용으로 이용되는 6억원 이하의 아파트, 연립, 다세대, 단독주택* 오피스텔, 상가 등은 제외(단, 전세사기피해자의 경우 주거용 오피스텔 담보 가능)

금리 및 이율리스트 펼치기

대출금리

- 적용(최종)금리 :

[2025.2.1 한국주택금융공사 고시 기준]

대출만기	10년	15년	20년	30년	40년	50년
기본금리	연 3.65%	연 3.75%	연 3.80%	연 3.85%	연 3.90%	연 3.95%
우대금리(최대 1.0%p)	- 사회배려층 우대금리: 한부모가구·장애인가구·다문화가구 연 0.7%p(우대금리 중 택2, 최대 연 1.0%p를 한도로 중복적용 가능)주 1)- 저출생 해소 지원층 우대금리: 신혼가구주2)연 0.3%p, 신생아출산가구주 3)0.2%p, 다자녀가구(2자녀)주 4)0.5%p, 다자녀가구(3자녀 이상)주 5)0.7%p 할인- 추가우대금리: 미분양 아파트 입					

대출만기	10년	15년	20년	30년	40년	50년
	주자 우대금리 연 0.2%p, 저소득층(연주6)0.1%p, 녹색건축물주 7)0.1%p, 전세사기피해자 1.0%p 할인(사회적배려층 우대금리와 합산하여 최대 1.0% 이내)					
최종금리	연 2.65%~ 연 3.65%	연 2.75%~ 연 3.75%	연 2.80%~ 연 3.80%	연 2.85%~ 연 3.85%	연 2.90%~ 연 3.90%	연 2.95%~ 연 3.95%

주1) 사회적배려층 우대금리는 다음 요건을 충족 시에만 적용

- 부부합산 연소득 7천만원 이하로 한부모가구·장애인가구·다문화가구 요건을 충족 하는 경우
- 단, 장애인가구 우대금리는 장애인이 직계존비속일 경우 대출신청일 현재 주민등록등본상 동일세대 구성기간이 계속해서 1년 이상(합가일 기준) 일 것

주2) 부부합산 연소득 7천만원 이하로 혼인관계증명서상 혼인신고일이 신청일로부터 7년 이내인 가구(결혼 예정 가구 포함)

* 결혼예정가구 :청첩장 또는 예식장계약서 상 결혼예정일이 신청일로부터 3개월 이내인 가구

주3) 신청일 기준 부부합산 연소득 7천만원 이하로 2년 이내에 출산한 가구

주4) 신청일 기준 신청인(배우자)의 만 19세 미만 자녀가 2인(세대 분리된 자녀 포함)인 가구

주5) 신청일 기준 신청인(배우자)의 만 19세 미만 자녀가 3인 이상(세대 분리된 자녀 포함)인 가구

주6) 신청일 기준 부부합산 연소득 7천만원 이하로 채무자가 만 39세 이하인 경우

주7) 「건축법」 및 「녹색건축 인증에 관한 규칙」에 따라 지정된 인증기관에서 1·2등급(최우수·우수) 이상의 “녹색건축 (예비) 인증서”를 받은 경우 * 인증기관은 녹색건축인증제 G-SEED통합운영시스템(www.gseed.or.kr)에서 확인 가능하며, 국토안전관리원, 크레비즈인증원, 한국부동산원 등이 해당

중도상환수수료

- 0.5%

연체이자(지연배상금)에 관한사항

① 지연배상금(연체이자)은 연체발생일로부터 연체정리일까지의 경과기간에 따라 다르게 적용되며, 대출만기일이 경과하거나 이자를 납입하여야 할 때부터 2개월 간 지체한 때, 분할상환원(리)금의 납입을 3회이상 연속하여 지체한 때에는 여신거래기본약관에 따라 기한이익 상실 처리

*지연배상금(연체이자)은 금감원 기준인 한편넣기 원칙(초일산입 말일불산입)에 따라 계산

연체기간	연체가산이자율
3개월 이내	약정이자율+ 연 2% 적용
3개월 초과	약정이자율 + 연 3% 적용

② 지연배상금(연체이자)은 금감원 기준인 한편넣기 원칙(초일산입 말일불산입)에 따라 계산

③ 지연배상금(연체이자)납입 시에 선납적립일수 만큼 연체일수를 차감

다만, 연체 일수를 차감 하는 경우 기한이익상실(잔액연체) 전까지의 연체일수에 대해서만 가능

* 고객별 실제 적용금리는 대출신청 영업점으로 상담하셔야 확인하실 수 있습니다.

금리인하요구권 대상여부

- 본 상품은 금리인하요구권 신청대상이 아닙니다.

대출계약철회권

- 계약서류 수령일, 계약 체결일, 대출금 수령일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용을 전액 반환한 경우 대출계약을 철회할 수 있습니다.
- 동일 은행을 대상으로 최근 1개월 내에 2회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우 대출계 약 철회권 행사 횟수가 제한됩니다. (한국주택금융공사 운용기준사항임)

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.

이용조건리스트 펼치기

담보

- 1순위 근저당권 설정 원칙주택금융신용보증서(MCG) 운용 가능

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(2) 담보취득비용(근저당권 설정시) 국민주택채권매입 관련 할인비용은 고객이 부담. 다만, 정확한 비용은 대출 실행일에 확정(3) 보증(보험)료한국주택금융공사 및 주택도시보증공사 보증서 이용시 보증료는 고객이 부담서울보증보험 모기지보험(MCI) 이용시 보험료는 은행이 부담

대출금액	5천만원 이하	5천만원 초과~1억원 이하	1억원 초과~10억원 이하	10억원 초과
인지세액	비과세	7만원(각각 3만5천원)	15만원(각각 7만5천원)	35만원(각각 17만5천원)

- 대출 이용 중 고객이 부담해야 하는 비용은 다음과 같습니다.보증료는 1년 단위(또는 일시납)로 고객이 부담(대출이자납부계좌에서 자동이체 가능)
- 대출 상환 시 고객이 부담해야 하는 비용은 다음과 같습니다.☞ (근저당권 감액, 말소시) 고객이 부담

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.일시상환대출 : 대출기간 중에는 이자지급일에 이자만 납부하고, 대출기간 만료일에 대출원금을 전액 상환합니다.원리금균등 분할상환 : 매월 이자지급일에 동일한 할부금을 상환합니다.원금균등 분할상환 : 매월 이자지급일에 이자 및 동일한 할부 원금을 상환합니다.할부금고정 분할상환 : 매월 이자지급일에 최초 할부금을 만기까지 상환하고, 잔액은 대출기간 만료일에 전액 상환합니다.혼합상환 : 고객님의 지정한 대출원금은 만기일에 일시 상환하고, 나머지 금액은 매월 이자지급일에 동일한 할부금으로 상환합니다.통장자동대출 : '매일의 잔액'에 대하여 하루단위로 이자를 계산하여 매월 이자납입일(은행이 정한 매월 결산일)에 대출금액에 합산합니다.
- 휴일 대출 상환

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 자동기한연장 대상으로 선정 시 자동기한연장에 대해 동의하는 경우 자동기한연장 처리됩니다.자동기한연장의 동의는 인터넷뱅킹, 콜센터, 영업점을 통하여 등록 가능합니다.* 분할상환을 선택한 경우 기한연장은 불가합니다.

유의사항 및 기타리스트 펼치기

만기경과 후 기한의 이익상실

- 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 등"으로 등록되어 금융 불이익을 받을 수 있음

상품내용의 변경에 관한 사항

구분	변경전	변경후	기존고객적용여부
가산금리항목 변경 (2020.05.25)	- 투기지역인 경우 연 0.1%p주1)- 주택처분기한 (1,2년)에 따라 최대 0.2%p까지 차등/단계적으로 금리부과 (가산금리를 적용받은 고객이 처분기한 이전에 기존 주택을 처분한 경우에는 공사로 기존 주택 처분을 통지한 날의 다음날 부터 기 적용된 가산금리는 차감)	(좌동)(삭제)	미적용
대출계약철회권제외 대상(2021.03.25)	대상	비대상	미적용
중도상환수수료인하 (2022.07.01)	1.2%	0.9%	미적용
대출최장만기 (2022.08.01)	40년	50년	미적용
기존주택처분기한 (2022.09.15)	- 투기지역·투기과열지역 : 대출실행일로부터 1년- 기타지역 : 2년	대출실행일로부터 2년	미적용
우대금리 폐지 (2022.11.29)	-가족사랑 우대금리 0.1%p 할인-안심주머니 앱 우대금리 0.02%p 할인	-삭제-삭제	미적용
특례보금자리론 시행 (2023.01.30)	-소득요건(부부합산 7천만원 이하)-대출한도 3.6억원 이내-우대금리 신설-우대금리 신설-조기상환수수료 0.9%p	-삭제-대출한도 5억원-우대형 금리0.1%p 할인-저소득청년 우대금리0.1%p할인-삭제	미적용
일반형 특례보금자리론 중단 및업무처리기준 변경(2023.09.27)	- 일반형 특례보금자리론- 주택가격 9억원 이하- 소득요건 없음- 일시적 2주택자 기존주택처분약정 체결 후 취급- 40년, 50년 만기는 '채무자요건'을 충족한 경우 가능- 신설	- 판매중단- 주택가격 6억원 이하- 소득요건(부부합산 연소득 1억원 이하)- 일시적 2주택자 취급 불가- 40년, 50년 만기는 '채무자요건' 또는 '담보주택'요건을 충족한 경우 가능- 녹색건축물 우대금리 0.1%p	미적용
특례보금자리론종료 및 업무처리기준 변경 (2024.1.30)	- 소득요건(부부합산 1억원 이하)-대출한도 5억원 이내-최대 우대금리 한도 :0.8%p-사회적배려층 우대금리: 0.4%p-우대금리 신설-조기상환수수료 면제	-소득요건(부부합산 7천만원 이하)-대출한도 3.6억원 이내-최대 우대금리 한도 : 1.0%p-사회적배려층 우대금리: 0.7%p-신생아 출산가구 우대금리 0.2%p-조기상환수수료 0.7%p	미적용
전세사기피해자보금자리론담보주택유형추가 (2024.09.06)	- 신설	- - 주거용 오피스텔 담보 가능	미적용
대출기간 40년채무자요건 중담보주택요건삭제 (2024.09.20)	- 담보주택이 2등급 이상의녹색건축 인증을 받은 주택인 경우	- 삭제	미적용
우대금리 조건 및조기상환수수료를 변경 (2025.04.01)	- 우대금리 신설- 신혼가구 : 0.2%p- 조기상환수수료 0.7%	- 다자녀가구(2자녀) : 0.5%p-신혼가구 : 0.3%p- 조기상환수수료 0.5%	미적용

본공사내용의 유효기간

- 2025.06.12~2027.05.31

고객께서 알아두셔야 할 사항

- 일반금융소비자는 은행이 계약 체결을 권유하는 경우 및 일반금융소비자가 설명을 요청하는 경우에도 중요한 사항을 이해할 수 있도록 설명받을 권리가 있습니다.

- 본 상품은 한국주택금융공사와의 업무협약에 의해 대출취급 후 공사로 양도되는 자산유동화목적 대출상품입니다.
- 본 대출 취급 후 금리조건변경 및 기한연장 취급이 불가하며, 금리하락시 변동금리 상품에 비해 불리할 수도 있으므로 유의하시기 바랍니다.
- 대출신청인이 신용도판단정보 등록자(신용회복지원 또는 배드뱅크 포함)이거나 은행의 신용평가 결과 신용등급이 낮은 고객일 경우 대출이 제한될 수 있습니다.
- 대출 사실만으로 신용점수는 하락할 수 있습니다.
- 상환능력에 비해 대출금, 신용카드 사용액이 과도할 경우 개인신용평점 하락할 수 있으며, 개인신용평점 하락으로 금융거래와 관련된 불이익이 발생할 수 있습니다. 또한 대출 취급 후 일정 기간 납부해야 할 원리금이 연체될 경우, 계약만료 기한이 도래하기 전에 모든 원리금을 변제해야 할 의무가 발생할 수 있습니다.
- 약정 납입일이 경과되면 연체이자가 부과되며, 대출만기일이 경과하거나 이자를 납입하여야 할 때부터 2개월간 지체한 때, 분할상환원(리)금의 납입을 3회 이상 연속하여 지체한 때에는 대출잔액에 대하여 연체이자가 부과됩니다.
- 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.
- 본 공시는 상품에 대한 이해를 돕고 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료이며, 실제상품의 계약은 대출거래약정서, 여신거래기본약관 등의 적용을 받기 때문에 대출계약을 체결하기 전에 반드시 상품설명서 및 관련 약관을 읽어보시기 바랍니다.

[준법감시인 심의필 제2025-2346-4호(2025.06.12)]

필요서류

- 본인 및 배우자 신분증 (주민등록증 등 본인확인증표)주민등록등본 및 전입세대 확인서(동거인 포함)(최근1개월 이내 발급) 주민등록초본(최근1개월 이내 발급분, 주소변경 등 필요시)가족관계증명원(채무자가 미혼 이거나, 배우자가 별도 세대인 경우)인감증명서(인감도장) 또는 본인서명사실 확인서매매계약서(구입용도인 경우)및 임대차 계약서(임대차 있는 경우)경락 허가서(매각결정통지서)(경매(공매)에 의한 주택 취득인 경우)기타 필요서류