

고정금리 51.8%에는 혼합형이 들어 있었다

주택담보대출 금리 유형 넷과 그 비중이 정해져 온 과정을 감독당국 자료와 법령으로 따라간다

2023년말 은행권 주택담보대출의 금리 유형별 비중은 순수고정 22.9%, 혼합형 18.8%다. 주기형 등은 10.1%, 변동형은 48.2%다. 앞의 셋을 더한 51.8%가 그동안 고정금리 비중으로 발표된 값이다. 2014년 값은 23.6%였다.

금융감독원은 2024년 4월 4일 새 행정지도를 시행했다. 고정금리로 인정하는 범위에서 혼합형을 뺐다. 은행 자체 목표는 30%이고 정책모기지에는 빼고 센다. 2021년 고정금리 대출비중은 한국 23.2%, 미국 96.3%, 프랑스 97.4%, 독일 90.3%였다.

연구소는 금리 유형의 비중이 빌리는 사람의 취향보다 목표의 셈법을 따라 움직여 왔다고 본다. 목표에 무엇을 넣고 무엇을 뺄지가 바뀌면 은행이 파는 상품이 바뀐다. 빌리는 사람이 볼 것은 목표가 아니라 자기 대출의 다음 재산정일이다.

발행일

2026년 9월 1일

자료 기준일

2026년 8월 31일

분량

PDF 23쪽

넥서스 금융경영연구소

NEXUS Finance and Management Institute

nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사·분석한 자료다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니며, 법률 자문이나 투자 자문이 아니다. 개별 대출의 선택 책임은 이용자 본인에게 있다.

세 줄 요약

무엇을 물었나

집을 살 때 고르는 대출 금리 유형은 무엇이 갈라 왔는가.

무엇을 알아냈나

은행 주택담보대출의 금리 유형은 넷이다. 순수 고정, 주기형, 혼합형, 변동이다. 2023년말 비중은 차례로 22.9%, 10.1%, 18.8%, 48.2%다. 고정금리 51.8%는 앞의 셋을 더한 값이다. 2024년 4월 4일 시행된 행정지도는 혼합형을 목표 집계에서 뺐다. 은행 자체 목표는 30%다. 같은 시기 스트레스 DSR은 주기형에 가장 낮은 적용비율을 매겼다.

읽는 사람은 무엇을 하면 되나

대출 약정서에서 내 대출의 유형과 다음 재산정일을 확인한다. 계약한 날부터 3년이 지나면 중도상환수수료를 매길 수 없다. 갈아탈 때는 금리 유형이 바뀌는지 먼저 묻는다. 유형에 따라 빌릴 수 있는 금액도 달라진다.

한눈에

고정금리라는 이름 하나에 서로 다른 상품 셋이 묶여 있었다. 묶는 방식이 바뀌자 팔리는 상품이 바뀌었다.

이 보고서 읽는 법

- 순수 고정·주기형·혼합형·변동은 **서로 다른 상품**이다. 한 문단에 섞지 않았다.
- 법 조문 번호는 본문에 적지 않고 각주로 내렸다.
- 이 보고서가 계산한 값은 조건과 계산식을 각주에 적었다.
- 발표 기관 원문 대신 언론 보도에서 옮긴 값은 어느 매체인지 각주에 적었다.

차례

1장	고정금리로 세던 값 안에 무엇이 있었나	3
2장	사람들은 무엇을 고르고 있나	5
3장	목표의 셈법이 상품을 갈랐다	8

4장	3억원을 30년 빌리면 얼마가 갈리나	11
5장	갈아탈 때 드는 돈	14
6장	무엇을 하면 되는가	16
부록 가	용어 풀이	18
부록 나	자료 출처와 각주	18

1장

고정금리로 세던 값 안에 무엇이 있었나

'고정금리 비중'이라는 한 줄에는 어떤 상품들이 들어 있었는가.

51.8% 고정금리 비중으로 발표된 값 2023년말 은행권 · 금융감독원	18.8% 그 안에 들어 있던 혼합형 2023년말 은행권 · 금융감독원	23.2% 한국의 고정금리 대출비중 2021년 · 금융위원회
---	--	--

은행이 파는 금리 유형은 넷이다

순수 고정은 실행일에 정한 금리를 만기까지 그대로 쓴다. 변동은 3·6·12개월 등 정해진 주기마다 다시 정한다.¹

혼합형은 일정 기간 고정금리를 쓰고 그 뒤에 변동금리로 바꾼다.²

주기형은 정해진 주기마다 금리를 바꾸고 그 사이에는 고정금리를 쓴다.²

혼합형과 주기형은 둘 다 처음 5년을 고정으로 쓰는 상품이 많다. 갈리는 곳은 5년이 지난 다음이다. 혼합형은 변동금리로 넘어가고, 주기형은 다음 5년을 다시 고정으로 쓴다.²

고정금리라는 한 단어 안에 서로 다른 상품 셋이 들어 있었다.

재산정

대출 금리를 다시 정하는 일이다. 언제 다시 정하는지와 무엇을 보고 정하는지가 유형마다 다르다.

<표 1> 유형을 가르는 것은 금리를 다시 정하는 시점과 그때 보는 기준이다

주택담보대출 금리 유형별 재산정 방식 (2026년 8월 기준)

유형	언제 다시 정하나	무엇을 보고 정하나
순수 고정	다시 정하지 않는다	실행일에 한 번 정한다
주기형	정해진 주기마다. 5년이 많다	재산정일의 대출 기준금리

유형	언제 다시 정하나	무엇을 보고 정하나
혼합형	처음 일정 기간이 지난 뒤부터 변동금리 주기마다	고정 기간에는 실행일 기준, 그 뒤에는 재산정일의 기준금리
변동	3·6·12개월 등 정해진 주기마다	재산정일의 대출 기준금리

주: 고를 수 있는 대출 기준금리는 코픽스와 금융채 금리이고 양도성예금증서 금리가 더해지기도 한다.¹ 고정 기간은 상품마다 다르다.

자료: 금융위원회(2023.12.27)와 은행 주택담보대출 상품설명서(2025.1.13)의 정의를 이 보고서가 표로 정리했다.

51.8%를 넷으로 갈라 보면

금융감독원은 2024년 4월 3일 주택담보대출 구조 개선 행정지도 자료를 냈다.³

그 자료에 2023년말 비중이 나온다. 순수고정 22.9%, 혼합형 18.8%, 주기형 등 10.1%, 변동형 48.2%다.³

앞의 셋을 더하면 51.8%다. 그동안 고정금리 비중으로 발표된 값이 이것이다. 2014년에는 23.6%였다.^{3,4}

같은 자료는 은행 자체 고정금리 상품 가운데 혼합형이 대부분이라고 적었다.³

고정금리 비중이 아홉 해 사이에 두 배 넘게 늘었다는 발표는 맞다. 다만 늘어난 몫의 상당수가 5년 뒤 변동금리가 되는 상품이었다.⁴

다른 나라와 견주면

금융위원회는 2023년 5월 25일 고정금리 확대방안 논의 자료를 냈다.⁵

2021년 고정금리 대출비중은 한국 23.2%, 미국 96.3%, 프랑스 97.4%, 독일 90.3%다.⁵

미국 값은 한국의 네 배가 넘는다.⁴

같은 자료의 은행권 추정치는 순수고정 2.5%, 혼합형 22.0%, 변동형 52.4%다. 정책모기지를 뺀 값이다.⁵

순수 고정 2.5%는 마흔 명 가운데 한 명꼴이다.⁴

이 보고서가 묻는 것

고정금리를 더 고르게 됐다는 발표가 열 해 넘게 이어졌다. 그런데 그 값을 갈라 보면 순수 고정은 거의 늘지 않았다.

무엇이 이 결과를 만들었는가.

이 장에서 확인할 것

1 내 대출이 넷 가운데 무엇인지 이름을 확인한다.

확인하는 곳 · 대출 약정서와 상품설명서의 금리 방식 항목

2 고정 기간이 몇 년인지, 그 뒤에 무엇으로 바뀌는지 적어 둔다.

확인하는 곳 · 같은 서류의 금리 적용 기간 항목. 혼합형과 주기형이 여기서 갈린다

하지 않아도 되는 것 · 순수 고정으로 빌렸다면 다음 재산정일이 없다. 만기까지 금리가 같다.

2장

사람들은 무엇을 고르고 있나

잔액과 새로 빌린 돈에서 유형별 비중은 어떻게 움직였는가.

22.9%

순수고정 비중

2023년말 은행권 · 금융감독원

10.1%

주기형 등 비중

2023년말 은행권 · 금융감독원

48.2%

변동형 비중

2023년말 은행권 · 금융감독원

잔액으로 보면 넷이 고르게 나뉜다

2023년말 잔액에서는 변동형이 48.2%로 가장 많다.³

순수고정 22.9%는 정책모기지를 포함한 값이다.³

금융위원회가 2023년 5월에 낸 추정치에서는 정책모기지를 뺀 은행 자체 순수고정이 2.5%다.⁵

두 값은 발표 기관과 기준 시점이 달라 빼고 더할 수 없다. 은행이 스스로 만든 장기 고정금리 상품이 적었다는 방향만 함께 보여 준다.⁴

같은 이름의 통계라도 무엇을 고정금리로 세는지가 자료마다 다르다.

코픽스

은행 여덟 곳이 돈을
조달하면서 실제로 치른
이자를 모아
전국은행연합회가 산출하고
공시하는 값이다. 변동금리
대출의 기준금리로 많이
쓴다.

<표 2> 은행이 만든 순수 고정은 정책모기지를 뺀 추정치에서 2.5%다

주택담보대출 금리 유형별 비중과 나라별 고정금리 대출비중 (단위: %)

구분	순수 고정	혼합형	변동형
은행권 전체 (2023년말)	22.9	18.8	48.2
은행권, 정책모기지 제외 (추정치)	2.5	22.0	52.4
한국 고정금리 대출비중 (2021년)	23.2		
미국 (2021년)	96.3		
프랑스 (2021년)	97.4		
독일 (2021년)	90.3		

주: 1) 2023년말 은행권 전체에는 주기형 등 10.1%가 따로 있다. 이 표에는 넣지 않았다.³
2) 둘째 줄은 발표 자료가 추정치라고 밝힌 값이고, 정책모기지를 뺀 은행 대출만 센 값이다. 기준 시점은 적혀 있지 않다. 셋째 줄부터는 나라별 값이고 혼합형이 들어가는지는 적혀 있지 않다.⁵
자료: 금융감독원(2024.4.3), 금융위원회(2023.5.25)를 일부 수정.

새로 빌린 돈에서는 변동이 다시 늘었다

한국은행은 달마다 금융기관 가중평균금리를 낸다.

2026년 7월 새로 취급한 주택담보대출에서 고정금리 비중은 31.9%다. 열 명 가운데 셋꼴이고 2014년 2월 이후 가장 낮다.⁶

2025년 11월에는 같은 비중이 90.2%였다. 여덟 달 사이에 열 명 가운데 아홉 명에서 셋으로 줄었다.⁷

잔액으로 보면 고정금리 62.4%, 변동금리 37.6%다.⁶

잔액은 여러 해에 걸쳐 쌓인 값이라 천천히 움직인다. 새로 빌린 돈이 지금의 선택을 보여 준다.

금리 차이가 선택을 갈랐다

2026년 7월 은행 주택담보대출 평균 금리는 연 4.48%다.⁸

고정형은 연 4.76%, 변동형은 연 4.35%다. 차이는 0.41%p다.⁸

변동금리 대출의 기준으로 많이 쓰는 코픽스도 오르고 있다. 2026년 7월 신규취급액 기준 코픽스는 3.18%로 한 달 사이 0.13%p 올랐다.⁹

2019년 7월에는 신 잔액기준 코픽스가 들어왔다. 실제 대출 재원으로 쓰는 요구불예금까지 넣어 조달비용을 넓게 잡은 값이다.¹⁰

'고정금리'가 가리키는 것이 자료마다 다르다

행정지도가 2023년까지 쓰던 고정금리에는 혼합형과 주기형과 정책모기지가 모두 들어갔다.³

2024년 4월 4일부터 쓰는 은행 자체 목표에서는 혼합형이 빠졌다.¹¹

언론 보도에 따르면 한국은행 가중평균금리의 고정금리에는 정책모기지와 혼합형이 함께 들어간다.¹²

주기형이 이 통계에서 어디로 들어가는지는 확인하지 못했다.¹²

금융감독원 금융상품한눈에에서는 혼합형과 주기형을 따로 골라 건줄 수 없다.¹³

이 장에서 확인할 것

1 '고정금리'라고 적힌 숫자를 볼 때 무엇을 센 값인지 함께 읽는다.

확인하는 곳 · 발표 자료의 표 제목과 각주. 혼합형과 정책모기지가 들어갔는지 여기에 적혀 있다

2 비교공시에서 고정금리로 걸러 나온 상품이 순수 고정인지 상품설명서로 다시 본다.

확인하는 곳 · 금융감독원 금융상품한눈에 주택담보대출 화면과 각 은행 상품설명서

하지 않아도 되는 것 · 잔액 기준 비중은 지난 여러 해의 계약이 쌓인 값이다. 지금 무엇을 고를지 정할 때 볼 값은 아니다.

목표의 셈법이 상품을 갈랐다

유형별 비중을 움직인 것은 무엇인가.

30% 은행 자체 고정금리 목표 2024년 4월 4일 시행 · 금융감독원	80% 혼합형 5~9년 스트레스 적용비율 2025년 7월 1일 시행 · 금융위원회	40% 주기형 5~9년 스트레스 적용비율 2025년 7월 1일 시행 · 금융위원회
---	--	--

지금 어떤 규칙이 적용되나

정부는 2011년 이후 은행권 주택담보대출의 고정금리와 분할상환 비중을 늘리도록 이끌어 왔다.¹⁴

금융감독원은 2014년부터 행정지도로 목표비율을 정해 왔다.³

2015년 1월 26일 발표에서 목표는 2015년말 25%, 2016년말 30%, 2017년말 40%였다. 고정금리와 분할상환에 같은 값을 매겼다.¹⁴

그 뒤 목표는 이어졌고 2023년말 실적이 51.8%로 발표됐다. 2024년 4월 4일 시행된 행정지도가 셈법을 바꿨다.^{3,11}

은행 자체 고정금리 목표를 30%로 새로 뒀다. 정책모기지에는 빼고 센다.¹¹

고정금리로 인정하는 범위는 약정만기 5년 이상의 순수고정과 주기형이다.¹¹

혼합형은 이 범위에서 빠졌다.¹¹

같은 자료는 분할상환 목표도 올렸다. 은행 일반 주택담보대출은 60.0%에서 62.5%로 2.5%p 올렸다.¹¹

규칙이 이 행동을 막았는가, 만들었는가

혼합형을 팔지 말라는 규정은 없다. 다만 두 규칙이 같은 결과를 만들었다.

하나는 앞에 적은 목표 집게다. 혼합형을 아무리 많이 팔아도 목표 달성에 보태지지 않는다.¹¹

다른 하나는 스트레스 DSR이다. 금융위원회는 2023년 12월 27일 이 제도를 발표했다.²

금리가 오를 위험을 미리 없어 빌릴 수 있는 금액을 정하는 방식이다.²

규칙은 혼합형을 막지 않았다. 목표에서 뺐을 뿐이다. 그것으로 충분했다.

행정지도

감독당국이 법에 따른 처분 대신 목표와 기준을 정해 금융회사에 따르도록 이끄는 방식이다.

은행은 1년짜리 예금으로 받은 돈을 30년 동안 빌려주는 위험을 스스로 지고 싶어 하지 않는다.

있는 정도가 유형마다 다르다. 만기 30년 기준으로 변동금리는 100%를
엮는다.²

혼합형은 고정 기간이 길수록 적게 엮고, 주기형은 그보다 더 적게 엮는다.²

2025년 7월 1일 3단계에서 혼합형과 주기형의 적용비율을 함께 올렸다.¹⁵

발표 자료는 순수 고정금리 대출의 취급을 늘리도록 이끌기 위한 조정이라고
적었다.¹⁵

<표 3> 같은 고정 기간이라도 혼합형은 주기형의 두 배를 엮는다

주택담보대출 유형별 스트레스 금리 적용비율, 만기 30년 기준 (단위: %)

유형과 기간	2024년 2월 시행	2025년 7월 시행	차이
변동금리	100	100	0
혼합형 5~9년	60	80	+20
혼합형 9~15년	40	60	+20
혼합형 15~21년	20	40	+20
주기형 5~9년	30	40	+10
주기형 9~15년	20	30	+10
주기형 15~21년	10	20	+10

주: 1) 혼합형의 기간은 고정금리를 쓰는 기간이고, 주기형의 기간은 금리를 다시 정하는 주기다.²

2) 21년 이상은 스트레스 금리를 엮지 않는다. 기본 스트레스 금리는 1.50%다.¹⁵

자료: 금융위원회(2023.12.27), 금융위원회(2025.5.20)를 일부 수정.

같은 소득으로 빌릴 수 있는 돈이 달라졌다

금융위원회는 2024년 2월 26일 시행 자료에 한도 예시를 실었다.¹⁶

연소득 5천만원, 만기 30년, 원리금분할상환 기준이다. 기존 한도는
3.3억원이다.¹⁶

변동금리는 3.15억원으로 1,500만원 줄었다.¹⁶

혼합형은 3.2억원으로 1,000만원 줄었다.¹⁶

주기형은 3.25억원으로 500만원 줄었다.¹⁶

발표 자료는 이 예시를 참고용이라고 적었다. 개별 차주의 사정에 따라 달라진다.¹⁶

그래도 방향은 뚜렷하다. 같은 소득이라도 주기형으로 빌리면 변동금리보다 1,000만원을 더 빌린다. 한도를 우선으로 두면 유형은 저절로 정해진다.

은행이 실제로 한 일

언론 보도에 따르면 한 시중은행은 2025년 2월부터 혼합형을 취급하지 않기로 했다.¹⁷

인터넷전문은행 두 곳과 다른 시중은행 한 곳은 2024년에 먼저 멈췄다.¹⁷

목표에 보태지지 않고 한도도 덜 나오는 상품을 굳이 팔 이유가 없다.

이 결과를 만든 이해관계

은행이 순수 고정을 꺼리는 이유는 돈을 모으는 방식에 있다.

한국주택금융공사 연구자료는 지금의 조달 구조를 단기 수신성 중심이라고 적었다.¹⁸

같은 자료는 이 구조에서 주택자금시장을 안정시키는 데 한계와 위험요인이 있다고 봤다.¹⁸

짧게 받은 돈으로 30년을 빌려주면 그 사이 금리가 오를 때 손실은 은행이 진다. 변동금리로 빌려주면 그 위험은 빌린 사람에게 넘어간다.

혼합형은 5년치만 지고 그 뒤에는 넘긴다.

정부도 이 구조를 알고 유인을 붙였다.

2024년 5월 27일 한국주택금융공사와 5대 시중은행이 커버드본드 지급보증 업무협약을 맺었다.¹⁹

은행이 장기 자금을 조달하도록 돕는 방식이다.¹⁹

지급보증을 받으면 발행금리가 같은 만기 은행채보다 5~21bp 낮아질 수 있다고 봤다.¹⁹

만기 10년 이상으로 발행하면 그 돈을 대출에 쓸 수 있는 한도를 더 준다.¹⁹

지급보증을 받은 커버드본드에는 자본규제상 위험가중치를 매기지 않는다.¹⁹

유인은 조달 쪽에 붙였고, 목표는 잔액 비중으로 매겼다.

은행이 목표를 맞추려면 파는 상품을 바꾸는 편이 빨랐다.

같은 구조에서 지난 열두 해

2014년에 목표비율이 들어왔고 2019년 7월에 신 잔액기준 코픽스가 들어왔다.^{14,10}

2023년 12월에 스트레스 DSR이 발표됐고 2024년 2월 26일 시행됐다.^{2,16}

2024년 4월 4일에 혼합형이 목표 집계에서 빠졌다.¹¹

2025년 7월 1일에 혼합형과 주기형의 적용비율이 올랐다.¹⁵

2026년 1월 1일에는 주택담보대출 위험가중치 하한이 15%에서 20%로 올랐다.²⁰

열두 해 동안 규칙은 여섯 번 바뀌었다. 그때마다 은행이 파는 상품이 따라 바뀌었다.

이 장에서 확인할 것

1 한도가 모자랄 때 유형을 바꾸면 한도가 얼마나 달라지는지 물어본다.

확인하는 곳 · 대출 창구나 비대면 신청 화면의 한도 조회. 유형별로 각각 조회한다

2 고정 기간이 끝난 뒤 무엇이 되는지 계약 전에 확인한다.

확인하는 곳 · 상품설명서의 금리 적용 기간과 재산정 기준금리 항목

하지 않아도 되는 것 · 목표비율은 은행이 지키는 값이고 개인에게 적용되는 기준이 아니다. 내 대출이 목표에 들어가는지 셀 필요는 없다.

4장

3억원을 30년 빌리면 얼마가 갈리나

유형에 따라 갚는 돈이 얼마나 달라지는가.

2,019.8조원

가계신용 잔액

2026년 2분기말 · 한국은행

1,891.3조원

가계대출 잔액

2026년 2분기말 · 한국은행

3.4조원

은행권 주택담보대출 증가액

2026년 7월 · 금융위원회

얼마나 큰 돈이 걸려 있나

2026년 2분기말 가계신용 잔액은 2,019.8조원이다. 그 가운데 가계대출이 1,891.3조원이다.²¹

석 달 사이에 가계신용은 25.9조원, 가계대출은 24.9조원 늘었다.²¹

2026년 7월 한 달 동안 전 금융권 가계대출은 6.2조원 늘었고 주택담보대출이 3.5조원이다.²²

은행권 주택담보대출 3.4조원 가운데 은행 자체가 2.5조원, 정책성 대출이 0.9조원이다.²²

예금은행 주택담보대출 잔액은 2026년 7월말 948조 4,000억원이다.²³

금리가 1%p 달라지면 이 잔액 전체로는 해마다 9조 5,000억원가량이 오간다.²⁴

금리가 오르면 순수 고정이 유리하고 내리면 변동이 유리하다. 문제는 30년 뒤를 아무도 모른다는 것이다.

원리금균등상환

원금과 이자를 합친 금액을 달마다 같게 맞춰 갚는 방식이다. 금리를 다시 정하면 그 시점의 남은 원금으로 다시 계산한다.

같은 3억원을 서로 다르게 갚는다

원금 3억원을 30년 동안 원리금균등으로 갚는 경우를 계산했다.²⁵

출발 금리는 2026년 7월 평균이다. 고정형 연 4.76%, 변동형 연 4.35%다.⁸

변동금리 기준이 5년마다 0.5%p씩 오르는 경우와 내리는 경우로 나눠 봤다.²⁵

<표 4> 금리가 오르면 순수 고정이 가장 적게 내고 내리면 가장 많이 낸다

3억원을 30년 원리금균등으로 갚을 때 유형별 총이자 (단위: 원)

유형	5년마다 0.5%p 오를 때	5년마다 0.5%p 내릴 때	5년마다 1.0%p 오를 때
순수 고정	264,030,283	264,030,283	264,030,283
변동	292,634,965	187,196,715	352,207,590
혼합형	300,145,946	194,055,387	360,087,124
주기형	320,752,491	211,887,661	382,053,207

주: 1) 이 보고서가 계산한 값이다. 계산 조건과 식은 각주에 적었다.²⁵

2) 출발 금리는 2026년 7월 신규취급 평균이고, 이 값은 언론 보도에서 옮겼다.⁸

3) 앞으로의 금리 경로를 예측한 값이 아니다.²⁵

자료: 이 보고서의 계산.

차이는 얼마나 되나

5년마다 0.5%p씩 오르면 순수 고정이 변동보다 총이자를 2,860만원 덜 낸다.²⁶

1.0%p씩 오르면 그 차이가 8,818만원으로 벌어진다.²⁶

거꾸로 5년마다 0.5%p씩 내리면 순수 고정이 변동보다 7,683만원을 더 낸다.²⁶

이자로만 1억 8,720만원에서 3억 8,205만원을 낸다. 원금의 0.6배에서 1.3배다.²⁵

처음 5년만 보면

고정 4.76%로 빌리면 달마다 156만 6,751원을 낸다.²⁵

변동 4.35%로 빌리면 149만 3,435원이다.²⁵

달마다 7만 3,315원 차이다. 5년을 모으면 439만원이다.²⁶

변동금리를 고르는 사람이 보는 것이 이 439만원이다. 고정금리를 고르는 사람은 그 뒤 25년 동안 금리가 그대로인 쪽을 고른다.

혼합형과 주기형은 왜 갈리나

표를 보면 주기형의 총이자가 혼합형보다 늘 크다.

재산정 시점이 달라서 생긴 차이가 아니다.

이 계산에서 주기형은 다시 정할 때마다 변동금리 기준에 0.41%p를 얹었다.²⁵

0.41%p는 2026년 7월 고정형과 변동형의 금리 차이다.⁸

이 폭을 0으로 두면 두 유형의 총이자는 같아진다.²⁵

곧 갈리는 곳은 재산정 주기가 아니라 은행이 붙이는 금리 폭이다.

주기형이 유리한지는 그 폭이 얼마인지에 달렸다. 계약 전에 물어볼 값이 이 폭이다.

이 장에서 확인할 것

1 유형별로 첫 달 상환액과 총이자를 각각 뽑아 나란히 놓는다.

확인하는 곳 · 은행 대출 계산기와 상환 예정표, 창구에서 인쇄를 요청할 수 있다

2 주기형을 볼 때는 재산정할 때 어떤 기준금리에 얼마를 더하는지 묻는다.

확인하는 곳 · 상품설명서의 기준금리와 가산금리 항목

하지 않아도 되는 것 · 30년을 다 채워 갚는 사람은 많지 않다. 5년 안에 갚거나 집을 팔 계획이면 총이자보다 첫 5년의 상환액을 본다.

5장

갈아탈 때 드는 돈

유형을 바꾸려 할 때 아직 막히지 않은 곳은 어디인가.

0.65%

5대 은행 평균 수수료율

고정금리 주담대 · 2025년 1월 ·
금융위원회

0.87%p

은행권 고정금리 주담대 인하폭

2025년 1월 · 금융위원회

1.49%p

주택담보대출 갈아타기 금리인하폭

2024년 6월 17일 누적 · 금융위원회

3년이 지나면 매길 수 없다

금융소비자보호법은 중도상환수수료를 매기는 행위를 원칙으로 금지한다.²⁷

예외 셋 가운데 하나가 계약이 성립한 날부터 3년 이내에 갚는 경우다.²⁷

2025년 1월 13일부터는 대출을 내주면서 실제로 든 비용만 반영하도록 기준이 바뀌었다.²⁸ 이 기준은 그날 이후 새로 맺는 계약부터 적용된다.²⁸

인정하는 비용은 둘이다. 하나는 자금 운용이 어긋나면서 생기는 기회비용이다. 다른 하나는 계약을 맺고 바꾸고 끝내면서 드는 행정비용과 모집비용이다.²⁹

5대 시중은행의 고정금리 주택담보대출 평균 수수료율은 1.4%에서 0.65%로 내렸다.²⁸ 변동금리는 1.2%에서 0.65%로 내렸다.²⁸ 은행권 고정금리 주택담보대출로 보면 1.43%에서 0.56%로 0.87%p 내렸다.²⁸

3년을 세는 기간은 갈아탄다고
처음부터 다시 시작하지 않는다.

중도상환수수료

약속한 기간보다 먼저 갚을 때 내는 돈이다. 대출을 내주면서 실제로 든 비용만 받도록 기준이 정해져 있다.

갈아타도 3년 시계는 이어진다

감독규정은 기존 계약을 끝내고 내용이 같은 계약을 새로 맺은 경우를 따로 다룬다.³⁰ 두 계약을 유지한 기간을 합해 3년이 넘으면 수수료를 매길 수 없다.³⁰

2년을 쓰고 갈아탄 뒤 1년 반이 지나면 합쳐 3년 반이다. 그때는 수수료가 없다.³⁰ 갈아탈 때마다 3년이 새로 시작하지 않는다는 뜻이다.

<표 5> 수수료는 남은 날수에 비례해 줄고 3년이 되면 사라진다

3억원을 연 4.76%로 30년 빌린 뒤 중간에 갚을 때의 수수료 (단위: 원)

갚는 시점	남은 원금	요율 0.65%	요율 1.4%
1년 뒤	295,379,041	1,279,976	2,756,871
2년 뒤	290,533,262	629,489	1,355,822
3년 뒤	285,451,725	0	0

주: 이 보고서가 계산한 값이다. 은행 상품설명서에 적힌 식을 그대로 썼다. 미리 갚는 금액에 요율을 곱하고, 남은 날수를 3년으로 나눈 값을 다시 곱한다.³¹ 만기까지 3개월이 안 남았으면 매기지 않는다.³¹

자료: 이 보고서의 계산. 산식은 은행 주택담보대출 상품설명서(2025.1.13).

갈아탈 때 유형이 바뀌는지는 안내에 없다

대출 갈아타기 서비스는 2024년 1월 9일 아파트 주택담보대출로 넓어졌다.³² 대상은 10억원 이하 아파트 주택담보대출과 보증부 전세자금대출이다.³² 2024년 6월 17일까지 이용자는 2만 6,636명, 금액은 4조 8,935억원이다.³³ 평균 금리인하폭 1.49%p, 1인당 연간 이자 절감액 273만원이다.³³

다만 이 자료에는 갈아탈 때 금리 유형이 어떻게 되는지 적혀 있지 않다.³³ 혼합형에서 변동으로 바뀌는지, 남은 고정 기간이 이어지는지 안내가 없다. 금리만 견주고 갈아탄 사람이 유형까지 바뀐 사실을 나중에 알 수 있다.

다시 정할 때 미리 알리라는 조문이 약관에 없다

은행여신거래기본약관은 이자율을 정하는 방식을 둘로 나눈다. 만기까지 바꿀 수 없는 방식과 수시로 바꿀 수 있는 방식이다.³⁴ 고정을 골랐어도 예외가 있다. 계약 당시 예상할 수 없는 큰 사정 변경이 생기면 은행이 개별 통지로 금리를 바꿀 수 있다.³⁴

다만 이 조문에는 다시 정하기 전에 미리 알리라는 내용이 없다. 다른 규정에 통지 의무가 있는지는 확인하지 못했다.³⁴ 재산정일을 챙기는 일이 빌린 사람 몫으로 남아 있다.

비교공시에 유형이 둘뿐이다

비교공시에서 고를 수 있는 금리방식은 변동금리와 고정금리 둘이다. 주기형의 총이자를 가르는 것은 재산정 때 없는 금리 폭이다. 그 폭도 비교공시 화면에 나오지 않는다.¹³

이 장에서 확인할 것

1 계약한 날짜를 확인하고 3년이 지났는지 센다.

확인하는 곳 · 대출 약정서의 계약일. 전에 갈아탄 적이 있으면 앞 계약의 기간도 합해 센다

2 갈아타기 전에 새 대출의 금리 유형을 문서로 확인한다.

확인하는 곳 · 새로 받는 상품설명서의 금리 방식과 금리 적용 기간 항목

하지 않아도 되는 것 · 만기까지 3개월이 안 남았으면 수수료를 매기지 않는다. 이때는 계산해 볼 이유가 없다.

6장

무엇을 하면 되는가

오늘 할 수 있는 일은 무엇인가.

2가지

비교공시에서 고를 수 있는 금리방식
2026년 8월 확인 · 금융감독원

3년

중도상환수수료를 매길 수 있는 기간
금융소비자보호법

5년

고정금리로 인정하는 약정만기 하한
2024년 4월 4일 시행 · 금융감독원

국민이 할 일

먼저 대출 약정서와 상품설명서에서 내 대출의 금리 방식과 다음 재산정일을 확인한다. 고정 기간이 끝난 뒤 무엇으로 바뀌는지도 같은 서류에 적혀 있다. 계약한 날짜를 보고 3년이 지났는지 센다. 전에 갈아탄 적이 있으면 앞 계약 기간도 합해 센다. 유형을 건줄 때는 첫 달 상환액만 보지 말고 남은 기간의

고를 수 있는 것은 유형이 아니라 다음 재산정일까지 남은 시간이다.

총이자를 함께 뺐는다. 주기형을 볼 때는 재산정할 때 어떤 기준금리에 얼마를 더하는지 묻는다. 고정금리로 걸러 나온 상품이 순수 고정인지 상품설명서로 다시 본다.^{13,25,27,30}

금융회사가 할 일

첫째, 상품설명서에 네 유형을 이름으로 갈라 적고 고정 기간이 끝나는 날짜를 숫자로 적는다. 둘째, 주기형의 재산정 기준금리 이름과 더하는 폭을 계약 전에 문서로 내준다. 셋째, 재산정일이 오기 전에 새 금리와 바뀌는 상환액을 알린다. 약관에는 미리 알리라는 조문이 없으므로 이는 회사가 스스로 정할 몫이다. 넷째, 갈아타기를 안내할 때 금리만 견주지 말고 유형이 바뀌는지를 함께 보인다.³⁴

당국이 할 일

첫째, 고정금리 비중을 발표할 때 순수고정과 주기형과 혼합형과 정책모기지를 갈라 함께 낸다. 2023년말 값을 넷으로 갈라 낸 자료가 이미 있으므로 형식은 정해져 있다. 둘째, 비교공시의 금리방식 선택지에 혼합형과 주기형을 더하고 재산정 주기를 항목으로 보인다. 셋째, 은행 자체 고정금리 목표비율의 해마다 실적을 공개한다. 넷째, 통계마다 고정금리에 무엇을 넣었는지 표 아래에 적는다.^{3,11,13}

아직 정해지지 않은 것

하나는 2025년과 2026년의 고정금리 목표비율이다. 2024년 4월 4일 시행분에서 은행 자체 목표를 30%로 정한 뒤 그 값이 바뀌었는지는 확인하지 못했다. 둘은 커버드본드 발행 실적이다. 지급보증 협약 뒤 장기 조달이 얼마나 늘었는지는 확인하지 못했다. 셋은 순수 고정금리 상품의 취급이다. 목표에서 혼합형이 빠진 뒤 은행이 무엇으로 그 자리를 채웠는지는 유형을 갈라 낸 통계가 나와야 알 수 있다. 셋 모두 금융감독원의 행정지도 실적 발표와 금융위원회의 가계부채 점검 자료를 보면 된다.^{11,19}

연구소는 금리 유형의 비중을 움직여 온 것이 빌리는 사람의 선택이 아니라 목표의 셈법이었다고 본다.

오늘 확인할 것

1 약정서에 적힌 다음 금리 재산정일을 달력에 기록한다.

확인하는 곳 · 대출 약정서와 상품설명서의 금리 적용 기간 항목

하지 않아도 되는 것 · 고정금리라는 이름만 보고 순수 고정인지 판단하지 않는다.

APPENDIX A

부록 가 · 용어 풀이

재산정일

대출 금리를 다시 정하는 날이다. 유형에 따라 없기도 하고 3개월마다 오기도 한다.

혼합형

일정 기간 고정금리를 쓰고 그 뒤 변동금리로 바뀌는 상품이다.

주기형

정해진 주기마다 금리를 다시 정하고 그 사이에는 고정금리를 쓰는 상품이다.

정책모기지

정부와 공공기관이 공급하는 주택담보대출이다. 보금자리론이 여기에 든다.

APPENDIX B

부록 나 · 자료 출처와 각주

자료 출처

아래 자료는 2026년 8월 31일에 확인했다. 보도자료 제목은 줄여 적었다.

1. **[2차]** 금융감독원, 「금융권 주택담보대출 구조 개선 新행정지도 시행」, 2024년 4월 3일 배포. 보험연구원 전재본. [kiri.or.kr](https://kiri.or.kr/PDF/weeklytrend/20240422/trend20240422_1.pdf) (https://kiri.or.kr/PDF/weeklytrend/20240422/trend20240422_1.pdf) · 확인 2026.08.31
2. **[1차]** 금융위원회, 「변동·혼합형·주기형 대출상품 스트레스 DSR 시행」, 2023년 12월 27일. [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/81343) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/81343>) · 확인 2026.08.31
3. **[1차]** 금융위원회, 「은행권 주택담보대출 스트레스 DSR 시행」, 2024년 2월 26일. [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/81777) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/81777>) · 확인 2026.08.31
4. **[1차]** 금융위원회, 「3단계 스트레스 DSR 시행방안」, 2025년 5월 20일. [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/84617) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/84617>) · 확인 2026.08.31
5. **[1차]** 금융위원회, 「고정금리대출 확대방안 논의」, 2023년 5월 25일. [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/80046) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/80046>) · 확인 2026.08.31
6. **[1차]** 금융위원회, 「커버드본드 시장 활성화 지원」, 2024년 5월 27일. [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/82350) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/82350>) · 확인 2026.08.31
7. **[1차]** 금융위원회, 「은행권 주택담보대출 구조개선 추진실적」, 2015년 1월 26일. [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/71431) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/71431>) · 확인 2026.08.31
8. **[1차]** 금융위원회, 「중도상환수수료율 인하」, 2025년 1월 9일. [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/83833) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/83833>) · 확인 2026.08.31
9. **[1차]** 금융위원회, 「중도상환수수료 제도개선 및 소비자 부담 경감방안」, 2023년 11월 29일 [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/81155) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/81155>), 「금융소비자보호 감독규정 개정안 의결」, 2024년 7월 10일 [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/po010105/82646) (<https://www.fsc.go.kr/po010105/82646>) · 확인 2026.08.31
10. **[1차]** 금융위원회, 「대출 갈아타기 서비스 개선과제」, 2024년 6월 18일. [fsc.go.kr](https://www.fsc.go.kr/no010101/82491) (<https://www.fsc.go.kr/no010101/82491>) · 확인 2026.08.31

11. **[1차]** 금융위원회, 「아파트 주택담보대출 갈아타기」 카드뉴스, 2024년 1월 9일. fsc.go.kr
(<https://www.fsc.go.kr/no040101?cnId=2059>) · 확인 2026.08.31
12. **[1차]** 금융위원회, 「2026년 새해부터 달라지는 금융제도」, 2025년 12월 30일. fsc.go.kr
(<https://www.fsc.go.kr/no010101/85970>) · 확인 2026.08.31
13. **[1차]** 금융위원회, 「2026년 7월 가계대출 동향」, 2026년 8월 14일. fsc.go.kr
(<https://www.fsc.go.kr/no010101/87543>) · 확인 2026.08.31
14. **[1차]** 금융위원회, 「새 코픽스 도입효과 관련 설명」, 2019년 7월 8일. fsc.go.kr
(<https://www.fsc.go.kr/no010101/73777>) · 확인 2026.08.31
15. **[1차]** 국가법령정보센터 Open API, 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제20조(시행 2026.1.2). law.go.kr (<http://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=law&MST=277247&type=XML&JO=002000>) · 확인 2026.08.31
16. **[1차]** 국가법령정보센터 Open API, 「금융소비자 보호에 관한 감독규정」 제14조 (금융위원회고시 제2026-11호, 시행 2026.4.2). law.go.kr
(<http://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=admrul&ID=2100000276850&type=XML&JO=001400>) · 확인 2026.08.31
17. **[1차]** 한국은행, 「2026년 2/4분기중 가계신용(잠정)」. bok.or.kr
(<https://www.bok.or.kr/portal/bbs/B0000501/view.do?nttlId=11063896&menuNo=201264>) · 확인 2026.08.31
18. **[1차]** 금융감독원, 「금융상품한눈에」 주택담보대출 비교공시 화면. finlife.fss.or.kr
(<https://finlife.fss.or.kr/finlife/ldng/houseMrtg/list.do?menuNo=700007>) · 확인 2026.08.31
19. **[1차]** 이경아, 「커버드본드 지급보증 및 재유동화 도입 의미와 시사점」, 한국주택금융공사 주택금융리서치, 2024년 12월. researcher.hf.go.kr
(https://researcher.hf.go.kr/researcher/sub02/sub02_07.do?mode=download&articleNo=592390&attachNo=91017) · 확인 2026.08.31
20. **[1차]** 하나은행, 「주택담보대출 상품설명서」 (2025.1.13). image.kebhana.com
(https://image.kebhana.com/cont/download/documents/manual/0000005060901_20250113_m.pdf) · 확인 2026.08.31
21. **[1차]** 우리은행 게시 「은행여신거래기본약관(가계용)」 (2016년 10월 개정). spot.wooribank.com (https://spot.wooribank.com/pot/bbs?cmd=download&BOARD_ID=B00179&ARTICLE_ID=3303&ATTACH_ID=28132) · 확인 2026.08.31

각주

1. 하나은행 「주택담보대출 상품설명서」 (2025.1.13). 고정금리는 실행 시 정한 금리를 만기까지 그대로 쓰고, 변동금리는 3·6·12개월 등 일정 주기마다 기준금리 변동에 따라 바뀐다고 적혀 있다. 고를 수 있는 기준금리 목록도 이 자료에서 확인했다.
2. 금융위원회(2023.12.27). 혼합형은 일정기간 고정금리가 적용되고 이후 변동금리로 전환되는 상품, 주기형은 일정주기로 금리가 변경되고 그 기간 내에는 고정금리가 적용되는 상품으로 적혀 있다. 스트레스 금리 적용비율은 만기 30년 기준이다.
3. 금융감독원(2024.4.3), 보험연구원 전재본. 2023년말 비중, 2014년 대비 실적, 은행 자체 고정금리 상품 가운데 혼합형이 대부분이라는 서술이 이 자료에 있다.
4. 이 보고서가 계산했다. $22.9 + 18.8 + 10.1 = 51.8$. $96.3 \div 23.2 = 4.15$ 배. 2.5%는 마흔 명 가운데 한 명꼴이다. 22.9%는 금융감독원 2023년말 값이고 2.5%는 금융위원회 추정치라 나누지 않았다.
5. 금융위원회(2023.5.25). 나라별 값의 출처로 한국은행과 Hypostat을 적었다. 은행권 2.5·22.0·52.4는 정책모기지를 뺀 추정치라고 자료가 밝혔다.
6. 한국은행 「금융기관 가중평균금리」 2026년 7월분. 연합뉴스·서울경제·한겨레·미디어펜 네 곳 보도에서 같은 값을 확인했다. 원문은 확인하지 못했다.
7. 2025년 11월 90.2%는 연합뉴스·한겨레·뉴스1(2026.8.26) 세 곳 보도에서 같은 값을 확인했다. 90.2에서 31.9로 줄어든 폭을 열 명 기준으로 옮겼다.

8. 한국은행 「금융기관 가중평균금리」
2026년 7월분. 아시아경제·서울경제
(2026.8.26) 두 곳 보도에 따른다. 원문은
확인하지 못했다.
9. 전국은행연합회 공시. 연합뉴스·뉴시스
(2026.8.18) 두 곳 보도에 따른다. 협회 공시
화면은 확인하지 못했다.
10. 금융위원회(2019.7.8). 실제 대출재원으로
쓰는 일부 요구불예금 등을 넣어 산출하는 새
잔액기준 코픽스를 도입한다고 적혀 있다.
11. 금융감독원(2024.4.3). 인정 기준은 자체
주담대(정책모기지 제외) 중 약정만기 5년
이상의 순수고정 또는 주기형이다. 2026년
8월 현재 목표비율이 30%에서 바뀌었는지는
확인하지 못했다.
12. 정책모기지와 혼합형이 함께 들어간다는
서술은 머니투데이방송·파이낸셜뉴스
(2023.5.30) 두 곳 보도에서 확인했다.
주기형이 이 통계에서 어디로 들어가는지는
한국은행 보도자료와 금융위원회 자료에서
확인하지 못했다.
13. 금융감독원 「금융상품한눈에」
주택담보대출 화면을 2026년 8월 31일에
열어 확인했다. 금리방식 선택지는 전체·
변동금리·고정금리 셋이다.
14. 금융위원회(2015.1.26). 2013년말 15.9%
에서 2014년말 23.6%로 올랐고 분할상환은
18.7%에서 26.5%로 올랐다고 적혀 있다.
15. 금융위원회(2025.5.20). 시행일은 2025년
7월 1일이다. 기본 스트레스 금리는 1.50%
이고 지방 주택담보대출은 0.75%를 2025년
12월말까지 적용한다.
16. 금융위원회(2024.2.26). 예시 조건은 연소득
5천만원, 만기 30년, 원리금분할상환이다.
혼합형은 최초 대출 후 5년간 고정금리,
주기형은 5년 주기 금리변동을 가정했다.
자료는 이 시뮬레이션이 참고용이라고
밝혔다.
17. 비즈워치(2025.4.9)·더팩트(2025.5.6) 두 곳
보도에 따른다. 회사 이름은 적지 않는다.
18. 이경아(2024.12), 한국주택금융공사. 현재의
단기 수신성 중심 자금조달 구조에서
주택자금시장 안정화에 한계와 위험요인이
있다고 적혀 있다.
19. 금융위원회(2024.5.27). 협약 주체는
한국주택금융공사와 5대 시중은행이다.
신용등급 AAA 은행 커버드본드 기준이고,
대출 활용 한도는 원화예수금의 1% 범위다.
협약 뒤 발행 실적은 금융위원회 보도자료와
한국주택금융공사 화면에서 찾지 못했다.
20. 금융위원회(2025.12.30). 은행권
주택담보대출 위험가중치 하한을 15%에서
20%로 올린다고 적혀 있다.
21. 한국은행 「2026년 2/4분기중 가계신용
(잠정)」 화면에서 확인했다. 전분기말 대비
증가액도 같은 화면의 값이다.
22. 금융위원회(2026.8.14). 2026년 7월 전
금융권 가계대출과 주택담보대출 증가액이다.
23. 한국은행 「2026년 7월 금융시장 동향」.
뉴스1·데일리안·아시아경제 세 곳 보도에
따른다. 같은 시점 은행 가계대출 잔액은
1,194조 8,000억원이다.
24. $948\text{조 } 4,000\text{억원} \times 1\% = 9\text{조 } 4,840\text{억원}$ 으로 계산했다. 실제로는 유형과
잔액 구성에 따라 달라지므로 크기를
가늠하기 위한 값이다.
25. 이 보고서가 계산했다. 원금 3억원, 만기
360개월, 원리금균등상환이다. 월 상환액은
 $\text{잔액} \times (\text{연이율} \div 12) \div \{1 - (1 + \text{연이율} \div 12)^{-(\text{남은 개월수})}\}$ 로 구했고, 다시 정할
때마다 그 시점의 남은 원금과 개월수로
계산했다. 기준금리는 5년 단위로만
움직인다고 됐다. 주기형은 5년마다 그때의
기준에 0.41%p를 더했고, 혼합형은 처음
5년만 4.76%를 쓰게 했다.
26. 이 보고서가 계산했다. $292,634,965 - 264,030,283 = 28,604,682\text{원}$. $352,207,590 - 264,030,283 = 88,177,307\text{원}$.
 $264,030,283 - 187,196,715 = 76,833,568\text{원}$. $1,566,750.8 - 1,493,435.4 = 73,315.4\text{원}$ 이고 60개월이면
4,398,924원이다.
27. 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제20조
제1항 제4호 나목. 원칙은 금지이고 예외 셋
가운데 하나가 계약이 성립한 날부터 3년
이내에 상환하는 경우다.
28. 금융위원회(2025.1.9). 1월 13일부터
시행하고 그날 이후 새로 맺는 계약분부터
적용한다. 5대 시중은행 값은 평균이고,
1.43%에서 0.56%는 은행권 고정금리
주택담보대출 값이다. 2026년 기준 은행별
요율은 확인하지 못했다.
29. 「금융소비자 보호에 관한 감독규정」
제14조 제6항 제9호 나목. 인정하는 비용은
계약 변경·해지에 따른 자금운용 관련
기회비용과 계약 체결·변경·해지 과정의
행정비용 및 모집비용이다. 금융위원회
(2024.7.10) 의결 자료도 같은 내용을
담았다.
30. 같은 규정 제14조 제6항 제9호 가목. 기존
계약과 내용이 같은 신규 계약을 맺은 뒤 두
계약의 유지기간을 합해 3년이 넘었는데도
수수료를 매기는 행위를 금지한다.

31. 하나은행 「주택담보대출 상품설명서」
(2025.1.13). 최초 대출취급일부터
3년까지만 적용하고 만기까지 3개월
미만이면 매기지 않는다. 표의 남은 날수는
3년에서 지난 기간을 뺀 값이고 1,095일을
분모로 썼다. 예시 요율 1.4%는 2025년 1월
13일 개편 전 수준이다.

32. 금융위원회 카드뉴스(2024.1.9). 대상은
10억원 이하 아파트 주택담보대출과 보증부
전세자금대출이다. 시세 조치가 되는
아파트라야 한다.

33. 금융위원회(2024.6.18). 2024년 6월 17일
누적 실적이다. 갈아타기 전체 이용자는 21만
4,127명, 10조 8,718억원이다. 이 자료와
카드뉴스에는 갈아탈 때 금리 유형이 어떻게
되는지에 관한 서술이 없다.

34. 「은행여신거래기본약관(가계용)」(2016년
10월 개정) 제3조 제2항·제3항·제4항.
우리은행이 올린 파일에서 확인했다. 이
조문에 재산정 전 통지 의무는 없다.
금융소비자 보호에 관한 감독규정 전체와
은행업감독규정, 대출금리 산정체계
모범규준은 확인하지 못했다.



제목	고정금리 51.8%에는 혼합형이 들어 있었다
시리즈	넥서스 리서치 2026_75 · NEXUS Research 2026_75
발행	넥서스 금융경영연구소 · 2026년 9월 1일
자료 기준일	2026년 8월 31일
인용 형식	넥서스 금융경영연구소, 「고정금리 51.8%에는 혼합형이 들어 있었다」, 넥서스 리서치 2026_75, 2026.
수정 이력	없음
누리집	nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사·분석한 자료다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니며, 법률 자문이나 투자 자문이 아니다. 4장의 계산은 앞으로의 금리 경로를 예측한 것이 아니라 같은 조건에서 유형끼리 견주기 위한 가정이다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이고, 개별 대출의 선택 책임은 이용자 본인에게 있다. 인용할 때는 출처를 밝혀 주기 바란다.