

2025년 원가분석 보고서

대출금리 분석 보고서

2025.10.

목 차

I	문제제기
II	금리 및 자금 시장 현황
III	가계대출금리의 구조적 위험
IV	주요 해외 국가 고정금리-변동금리 상품 비중 및 배경
V	결론 및 제언

I. 문제제기

□ 치솟는 대출 금리와 대출 실행에 따른 비용 증가

- 2025년 12월 5일 기준 KB국민·신한·우리·하나·NH농협 등 5대 시중은행의 주택담보대출 고정금리는 3.91~6.21%로 발표한 바 있음
- 이는 한국은행이 기준금리 동결을 발표한 10월 23일 기준의 주택담보대출 고정금리가 3.39~5.69% 수준이었던 것과 비교하면 6주 만에 0.52%p 상승한 것임
- 실제로 5대 시중 은행이 신규 취급한 주택담보대출 평균금리는 4.12~4.47%으로 2025년 11월 공시 기준 상 평균 4.226%로 나타났으며, 이는 상반기 말 공시 기준 3.942% 였던 것과 비교하면 하반기 들어 0.284%p 상승함
- 이처럼 시중 가계대출 금리가 빠른 속도로 오르면서 2024년 10월부터 시작된 금리인하가 사실상 종료된 것으로 보이고, 은행들로부터 대출 상품을 이용하는 소비자들의 이자 상환 부담은 점차 늘어나고 있는 상황임

□ 가계 대출 규모 증가, 물가 상승 기조와 더불어 나타난 변화

- 2025년 3분기말 한국 은행이 발표한 가계 대출 잔액은 1,845조원(가계신용잔액 1,968조)으로 전분기말 대비 12조원 증가하였으며, 이는 사상 최대치에 해당함
- 또한, 식품 물가는 27%나 오른 것으로 조사되었고, 1,450원대를 오르내리는 고환율이 상황이 지속적으로 장기화 되면서 향후 물가 상승 우려는 점차 더 높아지고 있는 상황임

○ 막대한 대출 규모와 고물가 환경에서 나타난 이자율 상승은 소비자인 고객들에게 이자와 원금 상환 부담을 높이고, 가계의 가처분 소득을 낮춰 가계의 재정 건전성에 영향을 줄 뿐 아니라, 전체 국민 경제에도 부담을 주는 요인이 됨

○ 정부가 부동산 대책 등을 발표하며, 물가 상승을 낮추고, 대출 조절을 위한 정책을 펼치고 있지만 미국 관세협상 등 여러 경제 상황이 변수로 작용하고 있어 소비자들의 이자 부담 상황이 쉽사리 개선되지 않고 있음

□ 소비자들의 대출 관련 선택권은 충분한지 검토 필요

○ 은행은 대출 실행 시, 소비자들의 신용 정보, 소득 규모 등 다양한 변수를 검토하여 대출을 실행시키는 반면 소비자들은 각 은행마다 다른 규정의 심사를 거쳐 현실적으로 대출 가능한 상품에 가입할 수 밖에 없는 상황임

○ 또한, 대출 상품은 변동 금리 상품과 고정 금리 상품으로 나뉘어 있지만, 은행이 출시하는 각각의 대출 상품 특성이나 적용되는 금리 또한 은행 내부의 여러 요인들을 감안하여 출시하기 때문에 소비자들은 대출 상품에 대한 명확한 정보를 가지고 비교하거나 선택하는데 제한이 있음

○ 이런 불확실한 대내외 경제 상황 속에서, 소비자들이 대출 상품을 이용할 때, 은행별 대출 상품에 대한 특성을 이해하고 다양한 선택권을 가진 상태에서 대출 상품을 이용하고 있는 것인지에 대한 검토가 필요

II. 금리 및 자금 시장 현황

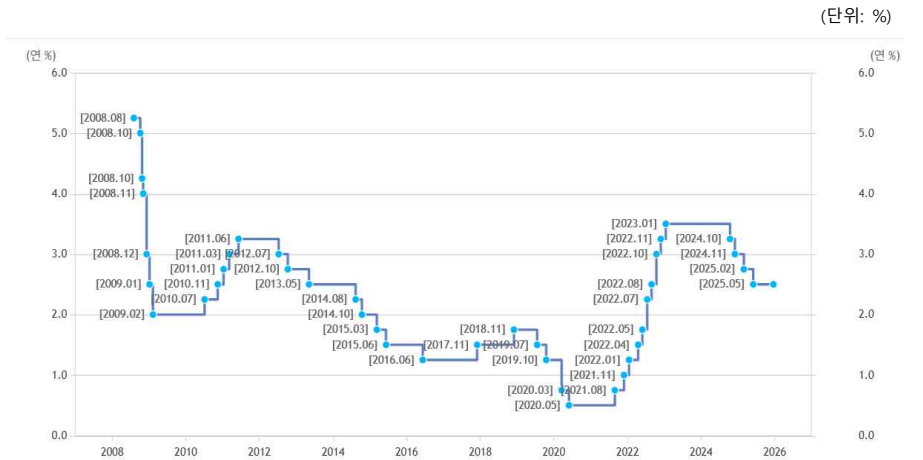
1. 주요 시장금리 현황

□ 기준 금리는 2025년 5월 2.50%로 유지

○ 한국은행 기준금리는 기준금리는 물가안정과 금융안정을 위해 설정되며, 통화량이나 물가에 영향을 미치는 금리임. 또한, 금융 시장에는 채권의 매매나 금융기관의 지급준비율 또는 재할인율 등의 통화정책에 영향을 주는 중요한 변수임

○ 기준금리가 인상되면 가계의 대출 이자 부담이 증가해 상환 부담이 커지지만, 인하 시에는 대출 이용이 용이해져 재무 상태에 큰 변화를 초래

<그림 2-1 한국 은행 기준 금리 추이>



출처: 한국은행

○ 2020년 1월 코로나19의 유행으로 불황이 예상되어 기준 금리는 2020년 3월부터 2021년 8월까지 0.5%~0.75%를 유지하였음. 이는 최근 20년간의 기준

금리 중 최저 수준에 해당하며, 이 시기에 낮은 기준 금리를 바탕으로 시중 통화량이 매우 크게 증가하였음

- 2014년부터 약 10여년간 0~1%대를 유지하며 이어진 저금리 기조는 시장에 풍부한 유동성을 공급하였고, 결국 2022년부터 각종 원자재 가격의 상승과 물가 상승으로 인한 인플레이션을 높게 나타나게 되었으며, 이는 기준 금리 상승 요인이 됨
- 2021년 11월 1%대를 회복한 기준 금리는 2023년 1월까지 약 1여년만에 3.5%까지 매우 급속한 속도로 인상되었고, 이는 시장에 지나치게 풍부해진 유동성을 흡수하기 위한 조치였음
- 이후 급격하게 높아진 기준 금리 영향으로 2024년 9월 소비자 물가 상승률이 1.6%로 물가 상승 압박이 어느 정도 진정되고, 가계부채 증가세와 수도권 집값 상승세가 낮아진 반면, 투자와 내수 회복세가 둔화되자 2020년 5월 이후 4년 5개월 만에 기준금리를 3.5%에서 3.25%로 인하하였음
- 이렇게 금리를 인하한 2024년 10월 이후, 점진적으로 기준 금리를 인하하여 2025년 5월부터 현재까지는 2.50%의 기준금리 수준을 유지하고 있음

□ 기준 금리와 역행하는 국고채 금리

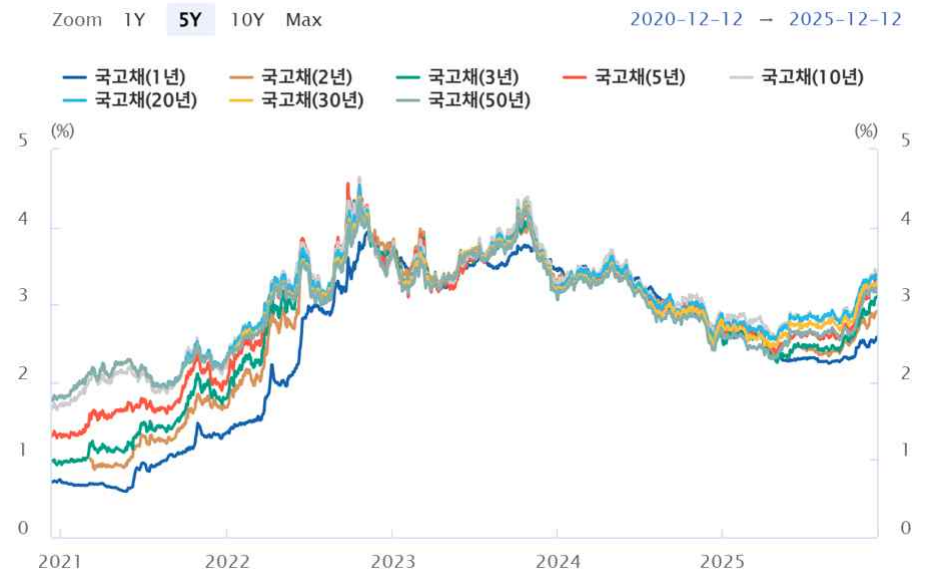
- 시장에 영향을 미치는 또다른 중요한 금리 중 하나는 국고채 금리로, 정부가 재정 정책에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 채권에 적용되는 금리임
- 국고채 금리는 만기에 따라 3년물, 5년물, 10년물 및 20년, 30년 등으로 나눌 수 있는데, 일반적으로 정부의 차입 비용 및 신용도 척도와 국가 경제

상황을 반영하여 결정됨

- 일반적으로 국고채 금리는 기준 금리의 영향을 받고, 은행의 대출금리나 예금금리 등 다양한 시중 상품의 금리 또한 국고채 금리의 영향을 받아 자금 시장이 연결되어 있다고 할 수 있음

<그림 2-2 5개년간 국고채 금리(만기별) 추세>

(단위: %)



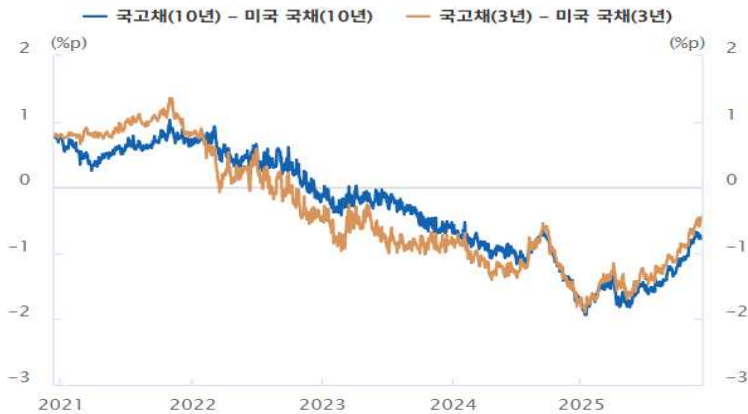
출처: 한국은행 및 금융투자협회, ECOS

- 실제로 <그림 2-1> 기준 금리 추이와 <그림 2-2>의 만기별 국고채금리 추이를 살펴보면, 유사한 흐름을 나타내고 있음
- 코로나19 영향으로 높아진 물가를 잡기 위해 기준 금리를 인상한 시기인 2021년 1월부터 2023년 1월까지 기준 금리는 0.5%에서 3.5%로 3%p 높아졌

고, 이의 영향으로 국고채금리(3년물 기준) 또한 2021년 1월 0.971%에서 약 2.71%p로 3.681% 수준으로 크게 증가하였음

- 2024년부터 전환된 기준 금리 인하 상황에서 국채 금리 또한 2025년까지는 동일하게 하락된 흐름을 보이다가, 2025년 5월까지 인하된 이후로 유지되던 기준 금리와는 달리 국채 금리는 최근 오히려 상승하는 괴리 현상을 보이게 됨
- 국채 금리는 기준금리(단기 금리의 기준) 외에도 미래 물가 전망, 정부의 재정 정책(국채 발행), 해외 금리(특히 미국)의 영향을 받게되는데, 기준 금리 이외의 요소가 강하게 작용하였기 때문에 분석됨

<그림 2-3 한국 및 미국 간 국채 금리 스프레드>



주: 1) 국고채는 최종호가수익률 기준
2) 미국 국채는 액면가수익률(par yield) 기준
자료: 금융투자협회, 미국 재무부

출처: 한국은행 및 금융투자협회, ECOS

- 그 중 한 요소는 한국의 국채 금리는 미국 국채 금리(T-Bond)의 움직임에

매우 민감하게 연동되는 경향을 보이는데, 미국의 예상치를 상회하는 경제 성장률로 인해 인플레이션 재발 우려가 지속되고, 이는 장기 금리 상승을 유발한 바 있음

- 또한, 미국 정부의 대규모 재정 적자로 인해 국채 발행량이 급증하면서 시장에 공급 부담을 주어 장기 금리가 상승한 요인의 영향으로 인해, 한국과 미국 간의 금리 격차를 유지하거나 외국인 자본 유출을 방지하기 위해 한국 장기 국채 금리도 어쩔 수 없이 동반 상승 압력을 받게 됨
- 그 밖에도 저출산, 고령화, 사회 복지 수요 증대 등으로 인해 매년 국가 채무가 증가하면서 국채 발행 규모가 늘어나는 확장적 재정 정책의 영향으로 인한 국채 발행 증가와 시장 시장에서 소화해야 할 국채 물량이 늘어날 경우, 투자자들은 더 높은 금리를 요구하게 되므로, 이는 ‘국채 가격 하락 (= 금리 상승)’으로 이어지는 현상이 나타남

2. 은행 대출 금리 추이

□ 국채 금리 상승에 영향을 받는 대출 금리

- 국내 국채 금리(특히 장기물)는 시중 은행의 대출 금리, 특히 주택담보대출의 고정금리와 변동금리의 가산금리에 직접적인 영향을 미침. 이들의 관계는 금융기관의 자금 조달 비용과 금리 리스크 헤지(Hedge) 비용을 통해 형성됨

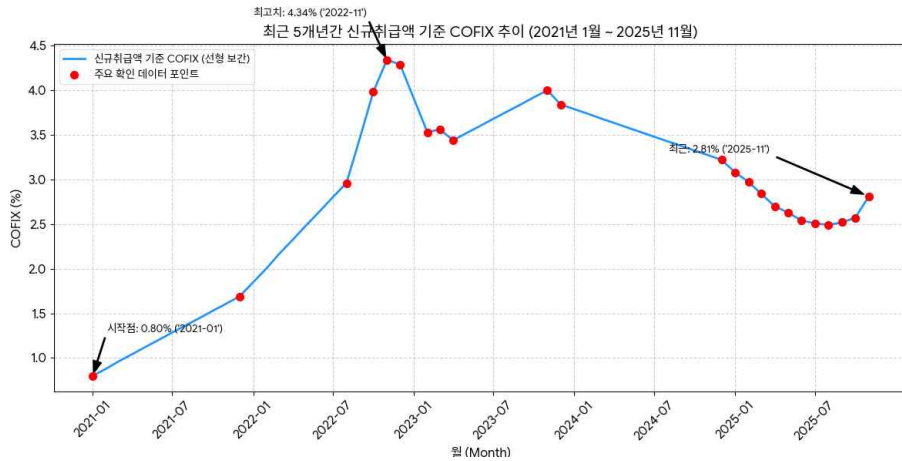
<표 2-1 국채 금리와 은행 대출 금리 연동 구조>

금리 유형	주요 연동 지표	연동 메커니즘
변동 금리	COFIX (단기 지표)	국채 금리는 변동금리의 기준이 되는 COFIX(은행 조달 비용 지수)에 간접적으로 영향을 미치나, 직접적인 결정 요인은 아님
고정 금리	은행채 금리 (장기 지표)	은행이 고정금리 대출을 취급할 때, 금리 변동 리스크를 헤지하기 위해 주로 "은행채(금융채)"를 발행.

- 시중 대출 금리는 크게 변동 대출 금리와 고정 대출 금리로 나뉘는데, 변동 대출 금리는 주로 COFIX(은행 조달 비용지수)에 가산 금리 등을 가감하여 결정되므로, 국채 금리는 COFIX 산정에 간접적인 영향을 미침

<그림 2-4 최근 5개년간 신규취급액 기준 COFIX 추이>

(단위: %)



출처: 한국은행, '최근 은행의 수익 및 예대금리차 확대에 대한 이해'

- <그림 2-2>의 국고채 금리 추이와 <그림 2-4>의 COFIX 추이를 살펴보면, 두 지표 모두 2025년 상반기에는 소폭하락하는 추세를 보이다가 최근에는 점차 증가하는 동일한 양상을 보이고 있음. 이로 인해, 국채 금리 상승이 COFIX에 영향을 주고 이는 곧 변동 대출 금리에 영향을 주는 것을 알 수 있음
- 반면에 고정 대출 금리는 은행이 고정금리 대출을 취급할 때, 금리 변동 리스크를 헤지 하기 위해 은행채(금융채) 발행을 통해 자금을 조달함. 이 때, 국채 금리를 기준으로 가산 금리가 산정되어 최종 고정 대출 금리가 결정

되므로 국채 금리가 오르면 은행채 금리가 오르고, 고정 대출 금리도 상승하게 됨

<표 2-2 국채 금리(5년물)와 은행채 금리(5년물) 추이 비교>

기준 시점	국채 5년물 금리 (%)	은행채 5년물 금리 (%)	금리 차이 (BP)
2023년 1월	3.51	3.65	14 bp
2023년 7월	3.75	3.88	13 bp
2024년 1월	3.19	3.35	16 bp
2024년 7월	3.42	3.55	13 bp
2025년 1월	3.60	3.72	12 bp

출처: 금융투자협회, 한국은행 경제통계시스템

- 주택담보대출 고정금리의 산정 기준으로 주로 활용되는 국채 5년물과 “은행채(무보증 5년물)”의 금리 추이를 비교하면, 두 금리가 매우 유사한 흐름으로 동조화 경향을 보이는 것을 확인 할 수 있음
- 은행채 5년물 금리는 국채 5년물 금리보다 항상 10~20bp 수준의 가산 금리가 포함되는데, 이는 기준금리인 국채 금리에 리스크 프리미엄을 반영하여 은행채 금리가 결정되는 것을 알 수 있음
- 즉, 국채 금리 상승은 은행채 금리 상승(은행 조달 비용 증가)를 가져오고, 이는 다시 고정 대출 기준 금리 상승(은행 리스크 헤지 비용)으로 이어져 최종적으로는 소비자 고정 대출 금리가 상승하는 효과를 가져옴

III. 가계대출금리의 구조적 위험

1. 고정 대출 금리 및 변동 대출 금리의 비교

- 대출금리 종류는 크게 고정금리 방식, 변동금리 방식, 혼합금리 방식의 세 가지가 있음
- 고정금리 대출 상품의 장단점
 - 예측 가능성 : 고정금리 대출 상품은 대출 기간 동안 이자율이 변하지 않기 때문에 매달 일정한 상환액을 유지할 수 있음. 이는 가계 예산 계획 및 운영 시 안정적인 예측 가능성을 가져옴
 - 금리 인상에 대한 보호 : 금리가 상승할 경우, 고정금리 대출 상품 이용자는 추가적인 이자 상승에 대해 부담을 느끼지 않으므로, 안정적인 금융 계획 수립이 가능하며, 만기까지 동일한 금리를 적용받아 상환 가능함
 - 상대적으로 높은 초기 금리 : 고정금리 대출 상품은 초기 이자율이 변동금리보다 높게 설정되는 경우가 많음. 단기적으로는 변동금리 상품 등에 비해 더 많은 이자를 지불해야함
 - 금리하락의 혜택 미비 : 금리가 하락할 경우, 고정금리 대출자는 시중 금리의 변동성에 적용을 받지 못해, 상대적으로 더 높은 이자를 부담하여 보다 불리한 상황에 처하게 됨

□ 변동금리 대출 상품의 장단점

- 일정 주기(3/6/12개월 등)마다 대출 기준금리의 변동에 따라 대출금리 변동함
- 금리 하락 시 저렴한 이자 적용 : 금리가 하락할 경우, 변동 금리 대출 상품 이용자는 추가적인 이자 하락을 통해 보다 저렴한 이자율을 적용받아 이자 부담이 줄어들게 됨
- 상대적으로 낮은 초기 금리 : 변동 금리 대출 상품은 초기 이자율이 고정금리보다 낮게 설정되는 경우가 많음. 단기적으로는 고정 금리 상품 등에 비해 더 적은 이자를 지불하게됨
- 금리상승 시 높은 이자 부담 : 금리가 상승할 경우, 고정금리 대출자와 달리 시중 금리의 변동성을 적용받아 상대적으로 더 높은 이자를 부담하여 보다 불리한 상황에 처하게 됨
- 변동 금리 상품 위주의 우리 나라의 경우, 금리가 크게 오를 때는 주택담보대출의 문턱이 높아지는 동시에 기존 대출의 이자 상환 비용이 많이 늘어나 대출이용자(소비자)의 재정 여력을 크게 악화시키고 있음. 반대로 금리가 낮을 때는 대출의 신규 수요가 급증해 가계부채 규모를 크게 키우는 문제를 야기하여, 적절한 금리정책을 시행하는 데 제약요인으로 작용함

2. 국내 가계대출의 금리 구조와 변동금리 편중 현황

□ 고정금리/변동금리 대출 비중의 추이

- 우리 나라 가계부채의 가장 큰 구조적 특징 중 하나는 주요국 대비 변동금리 대출 비중이 과도하게 높다는 것임

- 이는 금리 상승 시, 금리 변동과 관련된 리스크가 은행(금융기관)이 아닌 가계(소비자)에게 전가되는 구조를 의미함
- 한국은행 경제통계시스템(ECOS) 및 KOSIS 예금은행 고정 및 변동 대출 금리 비중 자료에 따르면, 2019년부터 2024년까지 잔액 기준 가계대출의 변동금리 비중은 지속적으로 높은 수준을 유지하고 있음

<표 3-1 예금은행 고정 및 변동대출 금리 비중(잔액기준)>

(단위: %)

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	기간평균
고정금리	34.3	30.6	29.4	30.1	38.9	45.6	34.8
변동금리	65.7	69.4	70.6	69.9	61.1	54.4	65.2

출처: KOSIS, 한국은행

- 특히, 금리 저점기인 2020~2021년에는 변동금리 대출이 70% 내외에 달할 정도로 급증했으며, 이후 금리 인상기가 도래했음에도 불구하고 기존 대출의 갱신 주기 도래 등으로 인해 변동금리 비중(잔액기준)은 여전히 60% 내외를 상회하는 수준으로 나타남
- 이러한 현상은 대출 상품이 비교적 장기간인 것을 감안하면, 시장 금리가 지속적으로 낮게 이어져 향후 금리가 인상될 예상을 반영한 것으로 볼수 있음
- 즉, 은행 입장에서는 향후 금리가 인상될 것에 대비하여, 신규 대출을 고정금리 대출 상품을 늘리는 것보다 변동금리 대출 상품 판매를 높여 향후 이자율이 인상되었을 때, 상대적으로 높은 이윤을 얻기 위한 전략으로 이해됨
- 반면, 이후 기준 금리가 높아지고 금리 인하 기조로 돌아선 2025년 최근엔

금리 저점기 시기보다 변동금리 상품의 비중이 줄어든 것 확인할 수 있음

<표 3-2 예금은행 고정 및 변동대출 금리 비중(잔액기준)>

(단위: %)

구 분	25.1	25.2	25.3	25.4	25.5	25.6	25.7	25.8	25.9
고정금리	45.8	46.2	46.3	46.2	46.3	46.6	46.9	47.0	47.0
변동금리	54.2	53.8	53.7	53.8	53.7	53.4	53.1	53.0	53.0

출처: KOSIS, 한국은행

- 2025년 월별 예금은행 고정 및 변동대출 금리 비중(잔액기준)을 살펴보면, 변동 금리 상품이 53~54.2% 수준으로 이전에 비해 상당히 낮아진 것을 알 수 있음
- 이러한 변동은 정부의 고정금리 정책모기지 확대 등의 영향도 포함되어 소폭 개선되었으나 여전히 은행 대출 상품을 이용하는 소비자들의 과반 이상이 변동금리에 노출되어 있음을 알 수 있음
- 이는 미국(주담대 고정금리 비중 90% 이상)이나 유럽 주요국과 비교할 때 현저히 높은 수치로, 외부 충격에 취약한 구조임을 시사하는 것임
- 변동금리 선호 및 유도의 원인
 - 해외 주요 국가에 비해 우리 나라 대출 상품이 변동 금리 상품이 편중되어 있고, 소비자들이 변동금리를 선택하거나 강요받는 구조적인 원인은 다음과 같음
 - 첫 번째로는 은행의 리스크 회피 성향을 들 수 있음. 일반적으로 대출금리는 각 은행별로 자금조달금리에 각종 원가요소와 마진 등을 반영하여 자율

적으로 산정하고 있으며, 대출금리의 각 구성 요소에 따라 실행시점의 금리가 결정됨

- 기준금리는 은행의 자금조달비용으로 은행 자체 기준금리를 의미하는데, 일반적으로 주택담보대출에서 변동금리를 선택하면 코픽스(COPIX(*1)) 금리를, 고정금리일 경우는 금융채(*2) 금리를 따름

(*1) 코픽스(COPIX) 금리 : 은행연합회가 국내 주요 8개 은행들의 자금조달 관련 정보를 기초로 산출하는 자금조달비용지수

(*2) 금융채 금리 : 금융기관이 발행하는 무담보 채권의 유통금리로서 민간 신용평가기관이 신용등급별, 만기별로 발표

- 이러한 은행은 조달비용(수신금리, 은행채 등) 변동 위험을 헷지(Hedge)하기 위해 코픽스(COPIX) 연동형 변동 금리 상품 판매를 선호하는 경향이 있음
- 두 번째로는 대출 시점에서 변동금리가 고정금리보다 통상 0.5%p~1.0%p 낮게 설정되어, 당장의 이자 비용 절감을 위해 변동 금리를 선택하는 소비자들의 성향을 들 수 있음
- 최근과 같은 금리 상승기에는 통상 고정금리 상품이 유리하지만, 소비자들은 향후의 금리 변동 예상을 대출 상품 선택시 고려하기보다는 가입 시점 현재의 금리 상황에 민감하게 반응하는 경향이 높게 나타나고 있음
- 자체적으로 조사한 <표3-3 시중 5대 은행 고정 및 변동대출 금리 현황>은 다음과 같음
- 각 대출 상품별로 세부적인 차이는 있지만 고정금리 대출 상품과 변동 금리 대출 상품의 이자율 하단에서는 NH농협은행의 고정금리 대출 상품이 4.12%인 것에 반해, 우리은행의 변동금리 대출 이자율은 3.6%대 중반으로

약 0.4% 차이만큼 변동 금리 이자율이 유리하게 나타남

- 또한, 각 은행별 상품별 대출이자율의 상단에서는 고정금리 대출 상품이 대부분 6.0% 초반대로 나타난 반면, 변동금리 대출 상품은 5.7~8% 후반대로 나타나 약 0.2~3%p 변동 금리 대출이 유리하게 나타남

<표 3-3 시중 5대 은행 고정 및 변동대출 금리 현황>

항 목	고정금리 대출 (혼합형 5년)	변동금리 대출 (COFIX 6개월/1년 기준)
KB국민은행	연 3.78% ~ 연 6.0%대 초반	연 3.7%대 후반 ~ 연 5.7%대 후반
신한은행	연 3.8%대 초반 ~ 연 6.0%대 초반	연 3.7%대 후반 ~ 연 5.7%대 후반
하나은행	연 3.808% ~ 연 6.0%대 초반	연 3.7%대 후반 ~ 연 5.7%대 후반
우리은행	연 4.1%대 초반 ~ 연 6.0%대 초반	연 3.6%대 중반 ~ 연 5.7%대 후반
NH농협은행	연 4.12% ~ 연 6.0%대 초반	연 3.9%대 후반 ~ 연 5.8%대 초반
평균금리범위	연 3.8%대 초반 ~ 연 6.0%대 초반	연 3.7%대 중반 ~ 연 5.8%대 초반

출처: 한국소비자단체협의회 자체조사

- 결국 신규 이자를 실행하는 소비자 입장에서도 당장 낮은 이자율을 적용받을 수 있는 변동금리 상품을 선호하게 되는 것음
- 다만, 은행들은 기준금리에 가산금리와 우대금리를 가감하여 최종 대출 이자율을 결정하는데, 은행들은 각 대출 상품별로 가산금리와 우대금리를 자율적으로 조절할 수 있음. 은행은 그들에게 유리한 상품에 조정 이자율을 적용하여 고객들을 이끌 수 있으므로 소비자들은 은행의 의도에 따라 변동 금리 상품으로 이끌리게 된다고도 할 수 있음
- 세 번째로는 실질적인 고정 금리 상품의 절대적은 부족을 들 수 있음

- 우리 나라의 고정금리 대출 상품은 대부분의 경우 5년만 고정 금리로 금리를 적용받게되지만, 그 이후에는 변동 금리 상품으로 전환되는 혼합형(금리조정형) 상품임
- 순수하게 10년, 20년 이상 장기 고정되는 상품은 찾기 어려우며, 그마저도 초기 금리가 변동금리보다 훨씬 높게 책정되어 소비자에게 부담이 됨
- 이 뿐 아니라, 소비자들은 금리가 상승하면 3년 이후 중도상환수수료 없이 대출을 대환(갈아타기)할 수 있다는 기대 심리로 인해, 일단 낮은 변동금리를 선택하는 경향이 있으나, 금리 상승기에는 결국 대환 시점의 금리가 더 높아져 오히려 이자 부담이 가중될 위험에도 노출 되어 있음
- 소비자들은 이러한 정보 비대칭과 은행 우위의 시장에서 은행에게 상대적으로 과도한 이자율을 부담하고, 이자율 변동과 관련된 리스크는 고스란히 부담하는 동시에 선택권은 제한된 상황에서 대출 상품을 선택해야하는 상황임

2. 변동금리 전환 시 총상환액 증가 사례 분석

가상 대출 시나리오를 통한 분석 수행

- 변동금리 대출은 금리가 상승할 때 차주의 이자 부담을 직접적으로 증가시켜 총상환액을 급격히 늘리게 됨
- 특히, 초기에는 고정금리였다가 일정 기간 후 변동금리로 전환되는 혼합형 고정금리 대출의 경우, 전환 시점의 금리 상황에 따라 리스크가 현실화되는 대표적인 사례임
- 이를 확인하기 위해, 주택담보대출을 예시 사례로 변동금리 전환 시나리오

에서 총상환액이 어떻게 증가하는지 구체적으로 분석 수행함

<표 3-4 대출 시나리오 설정>

항 목	내용	비고
대출 상품	혼합형 고정금리 주택담보대출	초기 5년간 고정금리 > 이후 변동금리 전환
대출 원금 (P)	400,000,000원(4억원)	
대출 기간 (N)	30년 (360개월)	
상환 방식	원리금 균등 분할 상환	
초기 고정금리 (5년)	연 4.0%	대출 시점 금리
변동금리 전환 시점	5년 1개월 차 (61회차)	금리 상승기 전환 가정

출처: 한국소비자단체협의회 자체조사

금리 변동 시나리오 및 상환액 비교

- <표 3-4>의 사례를 통해, 고정금리가 30년간 지속되는 경우(시나리오A)와 5년 간 최초의 금리 4%로 적용되다가 대출 후 5년이 지난 시점 변동금리인 6.5%로 전환되는 경우(시나리오B)로 금리 변동의 영향 확인함
- 시나리오 A : 금리 유지(30년간 4%)
시나리오 B : 5년 후 변동 금리 전환(5년간 4%, 이후 6.5%) - 금리 인상기 가정
- 각 두 시나리오 비교를 통해 이자율 변동 전후 시점의 월 상환액과 총 상환액을 비교해보면 결과는 다음과 같음
- 시나리오A에 따라 이자율이 5개년간 4% 유지되는 경우 월상환액은 1,909,663원으로 계산됨. 또한, 지속적으로 유지되는 경우 만기까지 이자율

부담액은 287,478,680원으로 나타났고, 원리금 총 부담액은 이자부담액에 원금 400,000,000원이 가산된 687,478,680원으로 나타남

- 그에 반해, 시나리오B에 따라 이자율이 5개년간 4% 유지되다가 5년이 지난 시점(61개월차)부터 이자가 6.5%로 적용되는 경우 월상환액은 2,370,186원으로 증가함. 또한, 만기까지 이자율 부담액은 358,623,280원으로 나타났고, 원리금 총 부담액은 이자부담액에 원금 400,000,000원이 가산된 758,623,280원으로 나타남

<표 3-5 시나리오 별 결과1 >

구 분	시나리오A 초기 5년 (1~60개월)	시나리오B 전환 후 25년 (61~360개월)
적용 금리	연 4.0%	연 6.5% (급등)
잔여 원금 (60개월 후)	약 349,600,000원	잔여 원금
대출 기간 (N)	30년 (360개월)	
월 상환액 (전환 후)	1,909,663원	2,370,186원(*1)
월 상환액 증가분	-	460,523원 증가 (24.1% ↑)

출처: 한국소비자단체협의회 자체조사

(*1) 잔여 원금, 잔여 기간(300개월), $r=0.065/12$ 기준 재계산

- 즉, 이자가 인상되는 시점에 월 상환액은 460,523원으로 인상되기 전에 비해 24.1% 높은 금액을 월마다 상환해야하므로 소비자들의 부담은 가중됨
- 또한, 만기까지 부담 이자와 총원리금은 71,144,600원 증가하여, 이자율이 인상되기 전보다 이자 대비로는 24.7% 부담이 증가하고, 총원리금 대비로는 10.3%의 금액을 추가로 부담하게 되는 구조임
- 이는 금리 변동 위험이 고스란히 소비자에게 전가되어, 장기적으로 막대한

금융 비용을 부담하게 됨

<표 3-6 시나리오 별 결과2 >

구 분	시나리오A 초기 5년 (1~60개월)	시나리오B 전환 후 25년 (61~360개월)
총 이자액	287,478,680원	358,623,280원
월 상환액 (전환 후)	1,909,663원	2,370,186원
총 원리금 상환액	687,478,680원	758,623,280원
총 원리금 상환 증가액 (시나리오B - 시나리오A)	71,144,600원 차이	

출처: 한국소비자단체협의회 자체조사

- 즉, 은행이 선호하는 혼합형 변동금리 대출 상품이 금리 상승기에 소비자에게 얼마나 큰 재정적 위험을 초래하는지 알 수 있으며, 금리 리스크를 차주에게 전가함으로써 은행은 안정적인 이익을 확보하는 반면, 소비자는 예측 불가능한 거액의 추가 이자 부담을 떠안는 결과를 가져옴

IV. 주요 해외 국가 고정금리-변동금리 상품 비중 및 배경

1. 해외 주요 국가의 대출 상품 현황

□ 주요국 주택 담보대출 금리 유형 비중 비교

- 우리나라의 변동금리 대출 편중 현상은 글로벌 주요국과 비교했을 때 더욱 두드러지게 나타남

<표 4-1 주요국 주택담보대출 금리 유형 비중 비교(2022년 기준)>

항 목	변동금리- 고정금리 대출 비중	주요 배경
대한민국(KR)	약 78% : 22% 내외	은행 중심의 단기 자금 조달 구조, 장기 채권 시장 미발달, 금융위험 차주 전가 선호.
미국(US)	약 15% : 85% 내외	MBS(주택저당증권) 시장 발달, Fannie Mae/Freddie Mac 등 공적기관의 역할, 30년 만기 고정금리 모기지 보편화.
일본(JP)	약 50% : 50% 내외	초저금리 환경 장기 지속, 공적 금융(주택금융지원기구)의 35년 고정금리 대출(Flat 35) 지원.
독일(DE)	약 10% : 90% 내외	주택저당채권(Pfandbriefe) 시장의 발달, 은행의 안정적 장기 자금 조달 구조 확립.
프랑스(FR)	약 5% : 95% 내외	소비자 보호 강화 정책, 고정금리 대출에 대한 세금 혜택 및 법적 보호 장치 마련.

출처: 금융위원회, 한국은행, BIS, 유럽모기지연합(EMF) 자료 등을 토대로 2022년 말 기준 추정 및 정리

- 주요 국가인 미국, 일본, 독일, 프랑스의 경우 변동 금리 상품의 비중이 높은 우리 나라와 달리 고정금리 대출 비중이 월등하게 높음
- 이는 각 국가별 금융 시스템, 주택 시장 발전 과정, 그리고 정부의 정책적 개입 방향이 다른 배경이 있으므로, 각 국가별 고정 금리 비중이 높은 배경 및 특징에 대하여 확인함

□ 미국 - 고정금리 30년 만기 대출이 표준

- 미국은 역사적으로 1930년대 대공황 이후 주택 시장 안정화 및 주택 소유 촉진을 위해 연방주택청(FHA) 설립한 바 있음. 연방주택청 설립을 통해, 그동안 은행의 단기 대출 관행을 30년 장기 고정금리 모기지 형태로 전환 유도함
- 1970년대 이후에는 Fannie Mae(연방모기지협회), Freddie Mac(연방주택금융저당공사) 등의 공적기관이 은행으로부터 모기지 채권을 매입하고 이를 기초로 MBS(주택저당증권)를 발행하여 투자자에게 판매가 가능한 구조가 형성됨
- 해당 증권은 연방정부가 100% 지불 보증을 하므로 미국 국채만큼 안정성이 높은 증권에 해당함

<표 4-2 미국 모기지 중 고정금리 비중(신규, 2022년 기준)>

	정부보증 기관 MBS	은행 모기지론	계
고정금리 (A)	61.7%	28.3%	90.0%
변동금리	1.3%	8.7%	10.0%
계 (B)	63.0%	37.0%	100.0%
고정금리 비중 (A/B)	97.9%	76.5%	90.0%

주: 최근 신규 모기지 중 변동금리 비중 10%, 정부보증기관 취급 비율 63%, 정부보증기관 MBS 중 고정금리 비중 98.5%를 적용하여 추정함 추정치*

출처: KB 경영 연구소

- 미국 은행 모기지론 중 15~30년 고정금리 비중은 2022년 기준으로 77% 내외로 추정하고 있으며, 미국 전체 모기지 론 시장에서 신규 고정금리 비중은 90% 수준임. 이 중 60% 정도를 정부보증기관(Ginnie Mae, Fannie Mae, Freddie Mac)에서 MBS로 발행하고, 나머지 고정금리 30%와 변동금리 10%

를 은행이 대출로 보유하고 있음

- 이러한 배경에는 미국 은행의 경우, 요구불성 예금이 자산의 70%를 상회하여 장기 고정금리 대출 운용 가능한 반면, 한국은 요구불성 예금 비중이 25% 내외로 장기 고정금리 운용 어렵다는 점이 꼽힘
- 미국 은행은 예금으로 필요한 자금을 대부분 조달(81%)하고 차입/사채 비중이 미미(4%)한 반면 한국 은행은 예금으로 조달하는 비중이 자산의 62%에 불과하며 22%를 차입/사채로 조달하는 조달 측면의 차이도 있음
- 결국 미국은 정부 주도 아래 자본시장의 힘을 빌려 장기 고정금리 대출을 표준화하고, 금융기관의 금리 변동 위험을 시장 전체로 분산시키는 데 성공하여, 소비자인 차주들도 안정성을 느끼고, 계획적인 가계 예산 관리가 가능함

□ 독일 및 프랑스 - 장기채권 기반 안정화

- 독일과 프랑스 또한 고정금리 대출이 전체 대출의 90%내외를 상회하는 높은 수준의 고정금리 대출 국가임
- 독일의 경우, 담보 자산(주택, 공공 대출)을 바탕으로 한 ‘주택저당채권(프판트브리프, Pfandbriefe)’을 발행하여 자금을 조달하는 오랜 역사를 가짐. 이 채권은 안정성과 신뢰도가 높아 은행이 장기 자금을 낮은 비용으로 확보하는 기반이 됨
- ‘주택저당채권(프판트브리프, Pfandbriefe)’는 독일어로 담보채권(Covered Bond)을 의미하는 것으로, 은행이 보유한 주택담보대출 채권이나 공공 부문 대출 채권을 ‘담보(Cover Pool)’로 하여 발행하는 일종의 채권임

- 해당 채권의 가장 큰 특징이자 안정성의 핵심은 이중 상환 보장(Dual Recourse) 구조로 발행 은행 상환 의무와 담보 자산 분리가 가능하여 국제와 유사한 수준의 신뢰도를 지니고 있음
- 즉, 채권 발행 은행(프판트브리프 은행)이 파산하더라도 투자자에게 채권 원리금을 상환할 의무를 1차적으로 가지며(발행 은행 상환 의무), 은행이 파산할 경우, 해당 프판트브리프의 담보로 설정된 주택담보대출 포트폴리오(Cover Pool)가 은행의 다른 자산과 완전히 분리되어, 오직 해당 프판트브리프 투자자에게만 우선적으로 상환되는 담보 자산 분리 구조가 특징임
- 이러한 프판트브리프의 높은 신뢰성은 안정적인 장기 저금리 자금 조달이 가능하고, 은행이 장기 대출(주택담보대출)을 낮은 이자율로 안정적으로 공급할 수 있는 기반이 되며, 은행이 소비자에게 10년 고정금리 대출을 제공하더라도 동시에 10년 만기 프판트브리프를 발행하여 자금을 조달하는 경우 완벽하게 헷징이 가능한 구조가 됨
- 프랑스는 90년대 금융당국이 고정금리 대출에 유리한 규제와 세제 혜택을 제공하고, 은행에 대해 변동금리 위험에 노출된 차주를 보호하는 강력한 규제를 도입한 바 있음
- 이는 주거목적 주담대에 대해 총부채원리금상환비율(DSR) 3분의 1 이내 취급을 의무로 하고, 주담대 평균금리 대비 30%를 초과하는 금리를 매기지 못하도록 규정하고 있음. 평균 금리가 4%이라면 연 5.2%만 금리 운용이 가능한 것임
- 또한, 프랑스 은행은 모기지 자회사를 통해 커버드본드를 직접 발행하고, 그 외 일반 예수금을 통해 자금을 조달함. 이자율스와프(IRS) 등 다양한 위험관리 수단을 통해 금리 변동 리스크를 관리하여, 국내보다 금융사 활용

도가 높음

- 이러한 사례로 보아 유럽 주요국은 은행의 자금 조달 구조가 장기 채권을 기반으로 안정화되어 있어, 한국처럼 단기 변동금리 상품에 의존할 필요성이 낮은 상황임
- 일본 - 초저금리 환경과 정책 모기지의 역할
 - 미국과 유럽 주요 국가보다 일본은 상대적으로 변동 금리와 고정 금리 비중이 유사한 수준임
 - 이는 90년대 일본은 장기간 제로(0) 금리 또는 초저금리 환경이 지속되면서, 금리 인상 위험 자체가 낮아져 변동금리 대출의 매력에 상대적으로 유지되는 특수한 상황이 있음
 - 2003년 이후부터는 주택금융지원기구(JHFA)가 ‘최장 35년 만기 순수 고정 금리 대출(Flat 35)’을 지원하며 고정금리 시장의 기준을 제시하여 주택 구매자들에게 금리 리스크가 없는 선택지를 제공하여 고정금리 비중을 높이는 데 기여하였다고 평가 받고 있음
 - 지속되는 불황 속에서 주택 가격의 상승보다는 하락의 리스크가 있는 일본 경제 내에서 고정금리 대출을 지원하면서, 동시에 주택 구입 활성화에 해당 대출을 통해 뒷받침하는 정책을 펼친 것임
 - 이렇게 일본은 금리 환경이 변동금리 대출에 우호적임에도 불구하고, 정책적 지원을 통해 고정금리 대출 비중을 높게 유지하고 있는 상황임

V. 결론 및 제언

1. 금리 상승기에 접어들며 가계 부담이 가중

□ 가계가 직면하는 대출 상환 및 이자 리스크는 최고 수준

- 2025년 말 기준, 전 금융권의 가계대출 잔액은 약 1,850조 원 (잠정치, 통계 정의에 따라 다소 상이할 수 있으나 GDP 대비 90% 이상) 수준으로 매우 높은 수준임
- 2024년 이후 금융 당국의 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 강화 및 금리 상승 효과로 인해 월별 증가 폭은 2023년 대비 다소 둔화되는 추세를 보였으나, 여전히 증가세는 지속중임 (5대 은행 기준 12월 가계대출 잔액은 768조 원을 상회하며, 신용대출 등의 기타 대출이 증가세를 견인하는 경향)
- 국제금융협회(IIF) 통계 기준, 2025년 한국의 GDP 대비 가계부채 비율은 90%대 초반으로, 스위스, 호주, 캐나다, 네덜란드에 이어 세계 최고 수준을 유지
- 높은 가계대출 규모는 다음과 같은 구조적, 환경적 리스크 요인들이 복합적으로 작용하여 금융 시스템의 불안정성을 높이는 중임
- 고금리 장기화에 따른 이자 부담 심화
 - 우리 나라 가계대출의 약 60% 이상이 여전히 변동금리 상품에 편중되어 있는 상황임. 이러한 구조적인 상황에서 최근의 대외 요인 및 확대 재정정책에 따른 국채 금리 인상은 시중 금리 인상을 끌어 올리고 있음
 - 2024~2025년 동안 기준금리가 고금리 수준에서 동결되거나 소폭 하락했음

에도 불구하고, 누적된 고금리 충격으로 인해 가계의 실질 이자 상환 부담은 역대 최고 수준으로 파악됨. 이는 가계의 소비 여력을 크게 위축시켜 내수 부진의 주요 원인으로 꼽힘

- 소득 수준이 낮거나 다중 채무를 보유한 취약 차주를 중심으로 원리금 상환 부담이 소득 증가율을 앞질러 부실 위험이 현실화되고 있으며, 이로 인해 연체율이 높은 추세 또한 나타남
- 대외적인 악재 속에 금융 은행의 이자율 리스크를 소비자에게 전이시키는 변동 금리 위주의 편중 현상이 지속되는 경우, 오히려 소비자들의 부담 증가와 연체 증가로 이어져 결과적으로 은행권에도 악영향을 미칠 우려가 높음

2. 장기적으로 변동 대출 금리 상품의 편중 현상을 개선하고, 소비자의 선택권 제고

□ 금융소비자들은 금리인하요구권 적극 활용

- 금리인하요구 비교공시는 「은행법」 제30조의2에 정하고 있는 금리인하요구제도의 운영실적에 대한 정보를 제공하고 있는 소비자의 권리임
- 2002년 은행권에 처음 도입된 이 제도는 금융감독원이 2015년 5월부터 금리인하요구권을 주택담보대출에도 적용하도록 권고하면서 내용과 이용절차를 상품설명서에 기재하고, 홈페이지 등을 통해 안내하고 있음. 다만 인지도가 낮아 실제 금리인하요구권의 이행실태가 미흡할뿐더러, 최근의 앱을 통한 기술 발전으로 소비자들의 접근성은 낮아졌지만, 실질적으로 은행이 이를 소비자가 요구하는 창구 마련은 부족한 상태임
- 금융소비자들은 자신이 부담하고 있는 이자가 적절한지, 승진이나 연봉 상승 등으로 변경된 신용 정보들이 제대로 반영되었는지 확인하고, 금리인하

신청서와 관련 증빙서류를 구비해 금리인하 요구권을 적극적으로 활용할 필요가 있음

□ 소비자 보호를 위한 금리 시장의 변화 촉구

- 은행이 리스크 헤지 비용을 이유로 고정금리 상품의 금리를 과도하게 높게 책정하는 관행을 개선하고, 금융당국의 행정지도뿐 아니라 인센티브 제공 및 목표 비중 설정 등을 통해 “순수 장기 고정금리 대출(10년 이상)”의 실질적인 공급을 확대 필요
- 변동금리 대출 취급 시, 현재 금리가 아닌 “스트레스 금리(향후 금리 인상 가능성을 반영한 금리)”를 적용하여 차주의 상환 능력을 평가하는 제도를 도입한 상태로 변동 금리 상품 판매가 이루어져야함
- 변동금리와 고정금리의 장단점 및 금리 변동 위험에 대한 교육을 강화하고, 금융기관별 상품 비교 시 초기 금리뿐만 아니라 중장기적인 이자 총액을 명확하게 비교할 수 있는 정보 제공 시스템을 구축하여, 향후 상환액과 장기적인 자금 규모를 소비자가 알 수 있도록 해야함
- 이러한 구조적 개선을 통해 소비자들은 합리적인 선택을 할 수 있게 되며, 가계 부채의 이자율 리스크가 은행과 차주 간에 보다 균형 있게 분산되어 금융 시스템의 안정성이 강화될 수 있을 것임

대출금리 분석 보고서
(한국소비자단체협의회 물가감시센터)

서울특별시 종로구 세종대로 23길 47(당주동) 524,525호
TEL 02-774-4060, FAX 02-774-4090
sohyub@consumer.or.kr, price@consumer.or.kr
<http://www.consumer.or.kr/>, <http://price.consumer.or.kr/>

※ 작성자 : 한국소비자단체협의회 물가감시센터 박우람 회계사