고정금리 대 변동금리: 계산기로 보는 진짜 차이

계산기로 고정금리와 변동금리 주택담보대출을 나란히 비교해 보세요. 숫자가 실제로 어떤지, HypoNavi가 어떻게 선택을 돕는지 알려드립니다.

작성자: Lubor Šimůnek · 게시일: July 13, 2026 · 금융
온라인 버전: https://appstoryo.com/ko/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



고정금리와 변동금리 주택담보대출: 선택 뒤에 있는 숫자들

고정금리 주택담보대출과 변동금리 주택담보대출 중 무엇을 고를지는 주택 자금 마련에서 가장 흔한 고민 중 하나입니다. 둘 다 분명한 장점이 있으며, 정답은 실제로 여러분의 재무 상황, 위험 감내 수준, 그리고 계획하는 기간에 따라 달라집니다. 이 결정을 내리는 가장 좋은 방법은 일반적인 조언에 기대는 것이 아니라, 고정금리 대 변동금리 대출 계산기로 직접 숫자를 계산해 각 선택지가 내 상황에서 어떤 모습인지 확인하는 것입니다.

HypoNavi: Mortgage Calculator를 이용하면 두 가지 시나리오를 오프라인에서 즉시 계산할 수 있으며, 금융 정보를 어디에도 공유하지 않습니다.

고정금리 주택담보대출이란?

고정금리 주택담보대출은 대출 기간 내내 금리가 동일하게 유지되는 대출입니다. 15년 만기를 선택하든 30년 만기를 선택하든, 계약 시점에 확정된 금리가 대출을 전부 상환할 때까지 매회 납입금에 적용되는 금리입니다.

고정금리의 장점:

- 납입금이 완전히 확정됨 — 원금과 이자로 내는 금액이 결코 바뀌지 않습니다
- 금리 상승에 대한 방어
- 예산 수립과 재무 계획이 더 쉬움
- 저금리 국면에서 금리를 묶어두는 것이 전략적으로 유리할 때 주로 선호됨

고정금리의 단점:

- 일반적으로 변동금리 대출의 초기 금리보다 높은 수준에서 시작함
- 금리가 크게 떨어져도 대환(리파이낸싱)을 하기 전까지는 높은 금리에 묶임(대환에는 그 나름의 비용이 듭니다)

변동금리(조정금리) 주택담보대출이란?

변동금리 주택담보대출 — 영어권에서는 조정금리 대출(ARM)이라고도 부릅니다 — 은 초기 고정 기간이 끝난 뒤 금리가 주기적으로 바뀌는 대출입니다. 예를 들어 5/1 ARM은 처음 5년간 금리가 고정되고 그 뒤에는 매년 조정됩니다. 7/1 ARM은 7년간 고정된 뒤 해마다 조정됩니다.

변동금리의 장점:

- 고정금리보다 낮은 초기 금리 — 흔히 0.5~1.5%포인트 정도 낮습니다
- 초기 납입금이 적으면 현금 흐름에 여유가 생기고, 추가 상환을 하면 초반에 지분을 더 빨리 쌓을 수 있습니다
- 금리 조정 기간이 시작되기 전에 매도하거나 대환할 계획이라면 유리할 수 있습니다

변동금리의 단점:

- 고정 기간이 끝난 뒤 납입금이 불확실함 — 금리가 크게 오를 수 있습니다
- 납입금이 매년 바뀔 수 있어 예산을 잡기가 더 어렵습니다
- 금리 상승 국면에서는 전체 대출 기간에 내는 총이자가 고정금리 대출을 크게 웃돌 수 있습니다

숫자로 따져보기: 나란히 비교

35만 달러 대출이라는 구체적인 예를 살펴보겠습니다.

시나리오 **A:** 고정금리, 30년, 연 7.0%

- 월 납입금: 2,329달러
- 30년간 총이자: 약 488,400달러
- 납입금의 확실성: 절대적

시나리오 **B: 7/1 ARM,** 초기 5.5%, 8년 차부터 8.0%

- 1~7년 차 월 납입금: 1,987달러
- 8년 차부터 월 납입금: 2,437달러(금리가 8.0%로 오른다고 가정)
- 초기 기간의 월 절감액: 월 342달러, 7년간 총 28,700달러
- 8년 차부터의 월 증가액: 고정금리보다 월 108달러 더 많음

이 시나리오에서는 변동금리로 처음 7년 동안 돈을 아낍니다. 그러나 8년 차부터는 납입금이 고정금리 대출보다 더 커집니다. 15년 차에 이르면 변동금리의 총이익은 사실상 사라지며, 금리가 8%보다 더 올랐다면 변동금리 차입자는 고정금리 차입자보다 훨씬 많은 돈을 내게 됩니다.

고정금리가 더 합리적인 경우

- 대출 기간 내내, 또는 그 이상 그 집에 계속 살 계획일 때

- 현재 금리가 역사적으로 낮고 앞으로 오를 가능성이 클 때
- 납입금의 안정성이 예산이나 마음의 평화에 중요할 때
- 생애 첫 주택 구입자이고 납입금 인상을 감당할 여유 자금이 없을 때

변동금리가 합리적일 수 있는 경우

- 변동금리 대출의 고정 기간 안에 매도하거나 대환할 것이 확실할 때
- 납입금 인상을 감당할 만한 재무적 여유가 충분할 때
- 현재 고정금리가 높고 앞으로 금리가 내릴 것으로 예상될 때
- 초기 금리로 아낀 돈을 생산적으로 쓸 때(투자하거나, 고금리의 다른 빚을 갚는 데 쓰는 등)

HypoNavi로 두 시나리오를 모두 계산해 보세요

HypoNavi를 사용하면 휴대폰에서 두 시나리오를 빠르게 설정하고 월 납입금, 총이자, 상환 스케줄을 나란히 비교할 수 있습니다. 모든 계산이 오프라인에서 이루어지며, 어떤 데이터도 기기 밖으로 나가지 않습니다.

이런 식의 시나리오 분석은 전문 재무설계사가 하는 작업 그대로이며, 이제 무료로, 즉시, 주머니 속에서 이용할 수 있습니다.

App Store에서 HypoNavi 다운로드

Google Play에서 HypoNavi 다운로드

고정금리 대 변동금리 대출 계산기 비교는 주택 구입자가 할 수 있는 가장 강력한 연습 중 하나입니다. HypoNavi를 무료로 받아 어느 쪽 길을 선택할지 결정하기 전에 자신의 구체적인 숫자를 확인해 보세요.

인용 형식: Lubor Šimůnek (2026). 고정금리 대 변동금리: 계산기로 보는 진짜 차이. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/ko/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.