

2022

주택금융 리서치

2022. 12.

HOUSING FINANCE RESEARCH

Pick of the Season

- 고령자 니즈 충족을 위한 신탁과 주택연금의 연계 방안
- 독자행보 日 YCC(Yield Curve Control), 언제까지 지속될까?

HF Navigator

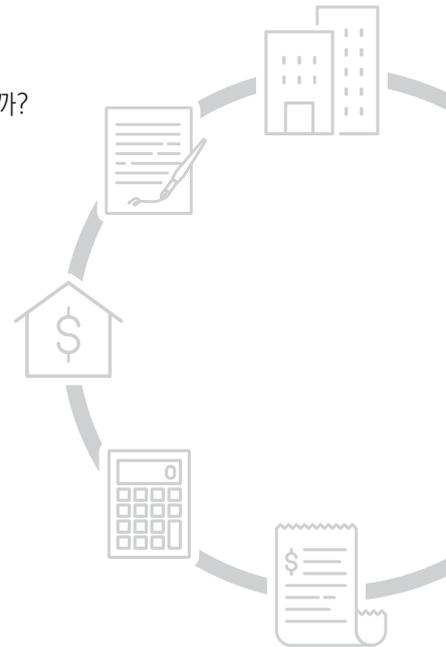
- 보증금 미반환 위험의 추정
- 강통전세 아파트를 중심으로 -
- 글로벌 상장 리츠의 총요소생산성 추정

시장분석

- 주택시장분석
- 주요일지

통계

- 업무통계



2022 주택금융 리서치

통권 제28호

Pick of the Season

고령자 니즈 충족을 위한 신탁과 주택연금의 연계 방안 4
한국주택금융공사 주택연금부 대리/이종훈

독자행보 日 YCC(Yield Curve Control), 언제까지 지속될까? 16
한국주택금융공사 주택금융연구원 연구원/유선영

HF Navigator

보증금 미반환 위험의 추정 - 강동전세 아파트를 중심으로 - 24
한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원/민병철

글로벌 상장 리츠의 총요소생산성 추정 36
한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원/김광욱

시장분석

주택시장분석 50
한국주택금융공사 주택금융연구원 연구원/강영신

주요일지 60

통계

업무통계 64

부록

본사 및 영업점 정보 132

- 주택금융리서치는 한국주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)의 '주택금융연구원 - 간행물 - 주택금융리서치'를 통해서 제공되고 있으며, 통계편은 '주택금융연구원 - 주택금융통계 - 주택금융통계시스템 - 간행물통계'에 엑셀파일 형태로 게시되어 있습니다.
- 주택금융리서치의 내용을 인용할 때에는 반드시 "한국주택금융공사 주택금융리서치 00년 0호 00페이지에서 인용"이라고 표시하여 주십시오.
- 주택금융리서치는 2022년부터 월간지에서 계간지[통권 제25호(발간일 2022. 3. 31.)부터 적용]로 변경됩니다.
- 수록된 논고는 연구자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 견해와 무관합니다.
- 주택금융리서치에 대한 질의 또는 제안은 주택금융연구원(☎ 051-663-8134)으로 연락하여 주시기 바랍니다.



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

Pick Of the Season

고령자 니즈 충족을 위한 신탁과 주택연금의 연계 방안

이 종 훈 (주택연금부 대리)

- ❶ 미국, 일본 등 신탁업이 발전된 국가에서는 고령화 시대에 대응하는 다양한 신탁상품이 출시되었으며, 한국 또한 고령화 시대에 맞춰 신탁업 발전이 진행 중
- ❷ 신탁과 주택연금의 연계를 통해 고령자의 다양한 니즈를 충족할 방안을 모색

1. 논의 배경

❖ 고령사회 진입 및 기대수명 증가에 따라 고령자의 재산 관리를 위한 신탁의 역할이 확대됨

- ▶ 고령자는 안정적인 노후생활과 사후 설계에 큰 관심을 가지지만, 나이가 들수록 재산의 지속적인 관리에는 어려움이 따름
- ▶ 이에, 전문적인 관리자가 고령자의 재산을 효율적으로 관리하고 그로부터 발생하는 수익을 고령자의 의사에 따라 활용하는 신탁의 역할이 확대
- ▶ 특히, 신탁은 유연성이 높아 고령자의 다양한 니즈 충족에 용이하므로 맞춤형 노후설계에도 적합

❖ 고령자의 노후생활 안정에 기여하고 있는 주택연금과 신탁의 결합을 통해 고령자의 다양한 니즈 충족이 가능한 노후 금융상품을 검토

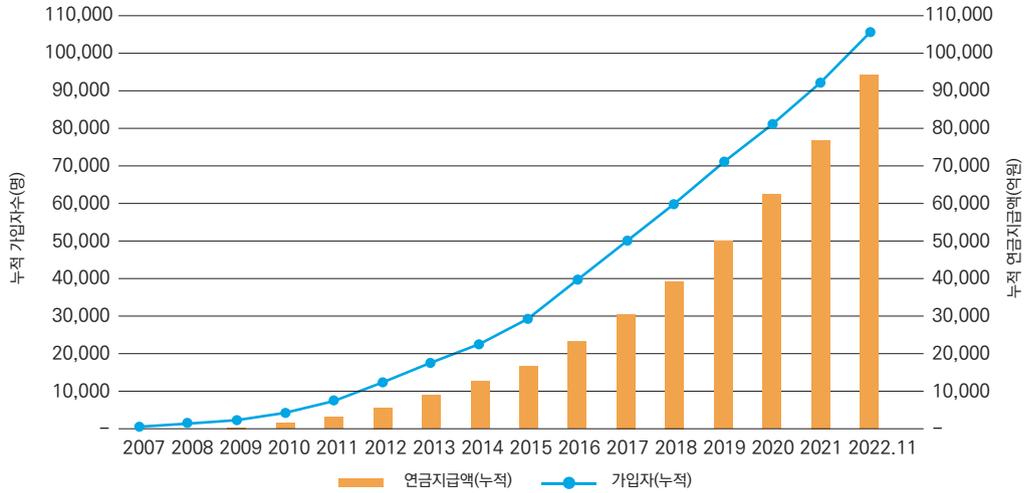
- ▶ 한국의 고령자는 보유 자산 중 부동산 비중이 높아* 이를 유동화하기 어렵고, 이는 노후생활 자금 부족으로 이어짐

* 60세 이상 가구 보유 자산 중 부동산 비중은 79%(가계금융복지조사, 2021)

- ▶ 이에 따라, 2007년 「한국주택금융공사법」 개정을 통해 한국주택금융공사가 고령자의 주택을 담보로 노후생활 자금 대출에 대한 보증을 제공하는 주택연금 제도를 도입하였으며, 도입 후 15년간 지속적인 성장세를 기록하였음

- 비소구 상품인 주택연금은 수지상등의 원칙에 따라 기대 보증료 수입과 기대 손실의 현재가치가 같아지는 월 지급금을 산출하여 지급하므로, 정부의 재정 투입 없이도 고령층의 소득을 보완할 수 있음

〈주택연금 공급 현황〉

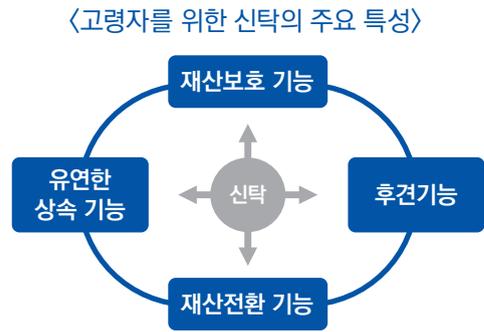
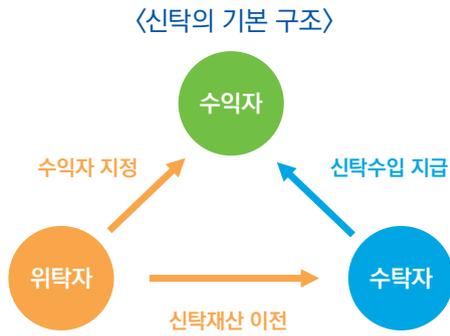


※ 자료: 한국주택금융공사

- ▶ 이처럼 고령자의 노후생활 안정을 위해 도입되어 그 역할을 충실히 수행 중인 주택연금과 고령자의 다양한 니즈 충족을 위한 기능을 갖춘 신탁의 연계 방안을 모색하기 위해 국내외 다양한 신탁 사례를 조사함

2. 고령자를 위한 국내외 신탁제도 현황

- ◆ 신탁은 위탁자가 수탁자에게 신탁재산을 이전하고 수탁자는 수익자를 위해 신탁 재산을 관리하는 법률관계를 말하며, 이로부터 파생되는 몇 가지 특성으로 인해 고령자에게 선호될 수 있음
 - ▶ 신탁재산이 위탁자의 다른 재산과 구분됨에 따라 위탁자에게 발생할 수 있는 법적·경제적 위험과 관계없이 신탁재산이 보호되는 도산절연 기능
 - ▶ 위탁자 사망 직후의 자산승계(유언대용신탁)뿐만 아니라 그 이후의 수익자 또한 정할 수 있으며(수익자 연속신탁), 위탁자 사망 후 자산의 관리 방법 및 수익의 지급 방법 등에 관하여 자유롭게 설계할 수 있는 유연성
 - ▶ 고령에 따른 인지능력 저하로 재산관리가 어려운 고령자의 자산 증식 및 노후생활 자금의 용이한 조달을 위한 자산 유동화(재산 전환 기능) 등 관련 전문성을 갖춘 기관을 통한 재산관리 기능
 - ▶ 기대수명 증가에 따른 치매 및 각종 질환으로 정상적인 의사 판단이 어려운 경우에도 미리 체결해둔 계약을 통해 재산을 보호하고 고령자를 부양할 수 있는 후견 기능

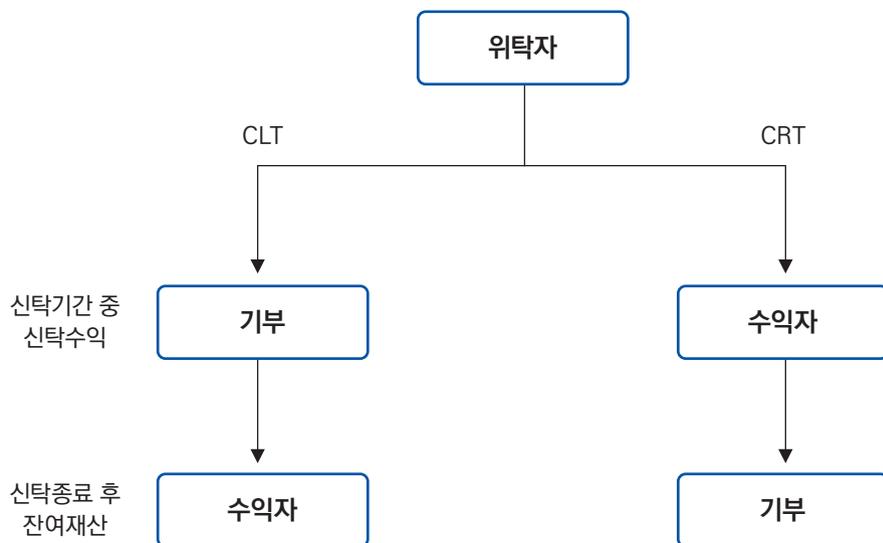


- ▶ 이와 같은 신탁의 특성을 활용하여 만들어진 국내외 다양한 신탁 사례에 대한 조사를 바탕으로 주택연금과의 연계 방안을 모색함

6 미국 - 신탁의 유연성을 활용한 다양한 유형의 신탁 활성화

- ▶ 미국의 유연 관련 신탁은 크게 신탁 설정 시점에 따라 유언대용 신탁(Living Trust), 유언 신탁(Testamentary Trust)으로, 취소 가능성에 따라 취소 가능 신탁(Revocable Trust)과 취소 불가능 신탁(Irrevocable Trust)으로 구분되며 기능과 구조에 따라 다양한 상품이 존재
- ▶ QTIP(Qualified Terminable Interest Property)
 - 위탁자 사망 후 생존 배우자가 먼저 신탁 수익을 지급받고 배우자 사망 후 자녀 등 수익자가 신탁재산을 지급받는 취소 불가능 신탁이며, 재혼가정에서 주로 활용
- ▶ GRAT(Grantor Retained Annuity Trust)
 - 신탁 기간에 위탁자가 신탁재산으로부터 연금을 받고 신탁 기간이 종료되면 수익자가 잔여 신탁재산을 받는 취소 불가능 신탁이며, 위탁자의 안정적인 노후생활 외에 수익자의 세금 부담을 줄이는 목적으로도 활용
- ▶ 자선 신탁 - 신탁재산을 공익적 목적으로 기부하는 취소 불가능 신탁으로서 기부 시점에 따라 신탁 기간 동안 수익자보다 우선하여 기부가 이루어지는 CLT(Charitable Lead Trust)와 수익자가 신탁 기간 동안 먼저 수익을 지급받는 CRT(Charitable Remainder Trust)로 구분

〈CLT와 CRT의 비교〉



- CLT는 신탁 설정 시 세제 혜택이 없고, 신탁 기간에 기부가 이루어질 때마다 기부금에 대한 세제 혜택이 발생
- CRT는 신탁 설정 시 신탁기간 종료 후 예상 기부액에 대한 세제 혜택을 받음

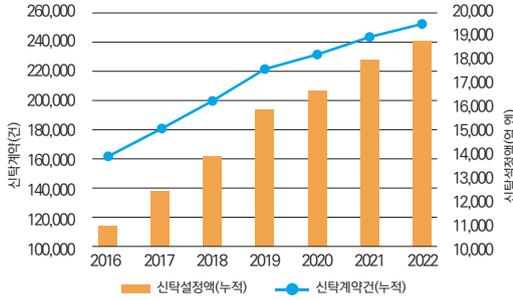
◆ SNT(Special Needs Trust)

- 주로 장애인 자녀의 생활을 지원하기 위한 용도로 설정되는 특별수요신탁으로써 신탁재산은 위탁자가 지정한 바에 따라 수익자의 생활을 위해 사용되며, 해당 신탁에 속한 재산은 수익자의 공적 부조 산정기준에서 제외됨

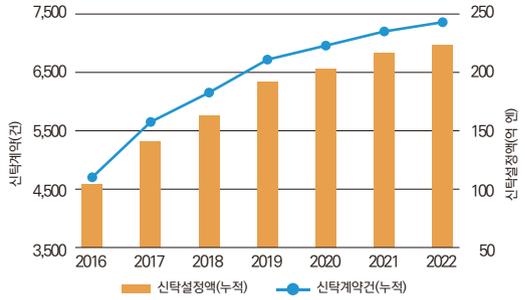
◆ 일본 - 후견 등 특수 목적 신탁에 대한 지원 및 유연대용 신탁 활성화

- ◆ 이른 시기에 고령화를 겪은 일본은 고령화에 따른 사회적 문제를 해결하기 위하여 신탁을 적극적으로 활용할 수 있도록 신탁 법령은 물론 세제 법령까지 지속 개정하며 제도적 지원을 강화하고 있음
- ◆ 교육자금증여 신탁, 결혼·육아지원 신탁
 - 고령화에 따른 세대 간 부의 재분배 둔화를 막기 위해 수익자별로 1,500만 엔까지 증여세를 비과세해주는 교육자금증여 신탁을 2013년 도입하였고, 수익자별로 300만 엔 이내의 결혼 관련 증여, 700만 엔 이내의 육아 관련 증여에 대해 증여세를 비과세해주는 결혼·육아지원신탁을 2015년 도입
 - 2022년 3월까지 교육자금증여 신탁은 252,090건(1조 8,814억 엔)이 설정되었으며, 결혼·육아지원신탁은 7,364건(224억 엔)이 설정되는 등 지속적인 증가세를 보임

〈교육자금증여신탁 설정 추이〉



〈결혼·육아지원신탁 설정 추이〉



※ 자료: 일본신탁협회

◆ 특정 증여 신탁

- 장애인 자녀를 둔 고령자가 해당 자녀를 수익자로 신탁을 설정하는 경우 6,000만 엔까지 증여세를 비과세해주는 특정증여신탁은 2013년 경증 지적장애인과 정신장애인까지 가입 대상 확대
- 특정 증여 신탁은 2021년 현재 2,436건(529억 엔) 이용 중으로 지속 성장하고 있음

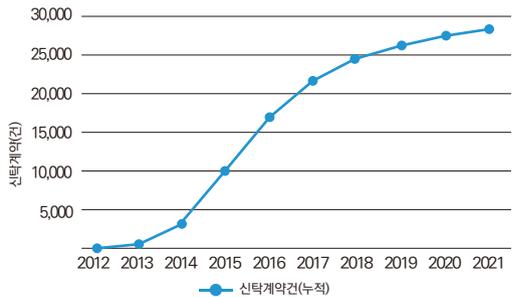
◆ 후견제도 지원 신탁

- 2000년 성년후견제도를 도입한 일본은 후견인에 의한 횡령 등 부정행위 방지를 위해 일상 생활에 필요한 금전은 후견인이 관리하고 그 외 금전을 신탁하는 형태로서 가정법원의 지시에 의하여만 신탁의 계약, 변경, 해지가 가능한 후견제도 지원 신탁을 2012년 도입
- 후견제도 지원 신탁은 2012년 98건에서 2021년 28,273건으로 많이 증가하였음

〈특정증여신탁 설정 추이〉



〈후견제도지원신탁 설정 추이〉

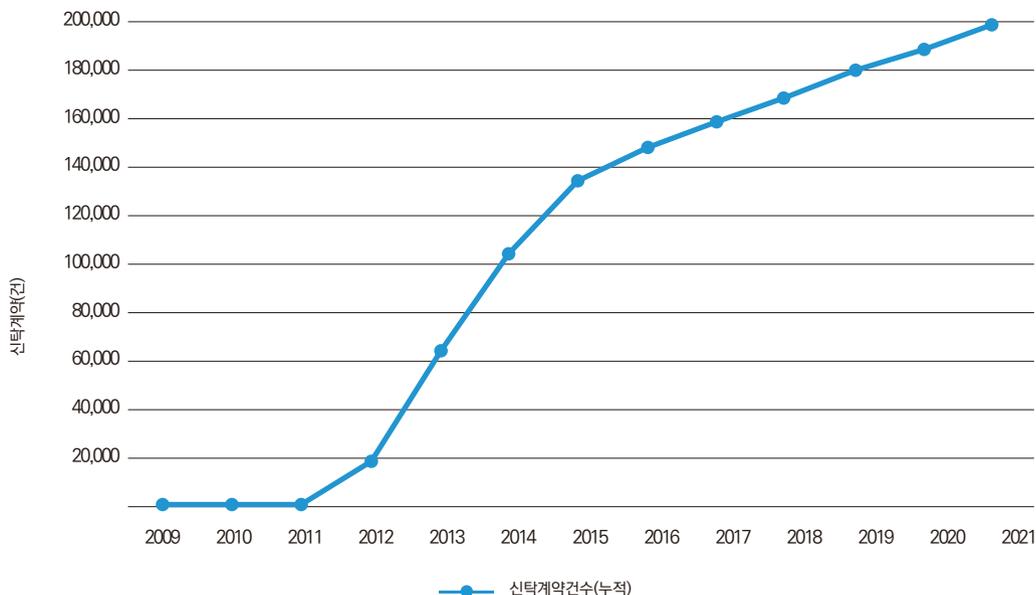


※ 자료: 일본신탁협회, 일본 재판소

◆ 유연대용 신탁

- 후견형 신탁뿐만 아니라 상속형 신탁 또한 고령화에 따른 유연한 재산 상속에 대한 수요의 발생으로 급성장하고 있음
- 2009년 13건에 불과하던 유연대용 신탁 설정 건수는 2021년 현재 199,574건으로 급격한 성장세를 보임

〈유연대용신탁 설정 추이〉



※ 자료: 일본신탁협회

◆ 싱가포르 - 특별 수요 신탁의 공적 기능 강화

▶ 싱가포르의 특별수요신탁은 싱가포르 사회가족부(MSF)의 지원을 받아 설립된 비영리법인인 SNTC(Special Needs Trust Company)에서 운영

- 신탁 수수료의 90% 이상을 MSF에서 지원하고, 신탁 원본을 정부가 보장하며, 최소 설정 금액이 500만 원 미만으로 낮은 점 등의 장점으로 신탁 이용이 용이함

〈싱가포르 특별 수요 신탁 수수료 지원현황〉

(단위 : 싱가포르 달러)

유형	수수료	지원을	고객 부담금
신탁 설정 수수료	1,500	90%	150
수익 지급 전 연 수수료	250	100%	0
수익 지급 개시 수수료	400	90%	40
수익 지급 후 연 수수료	400	90%	40

※ 자료: SNTC

◆ 한국 - 미국, 일본 등에 비해 다양한 신탁상품 발전은 더딘 편이나, 2012년 신탁법 전부개정을 통해 유연대용신탁 제도화 등 신탁제도 발전의 기초를 만들었고, 최근 정부는 고령화 시대에 대응하기 위한 신탁업 혁신 방안을 발표하였음(2022.10.)

- ◆ 금융위원회는 고령화 시대에 맞는 다양한 신탁상품 출현을 지원하기 위해 종합재산관리 기능의 강화, 신탁된 주택의 주택연금 가입 허용, 후견 신탁·장애인 신탁 등 복지 신탁의 활성화 추진 예정(「신탁업 혁신 방안」)

〈신탁업 혁신방안 중 종합재산관리 방안〉

지금까지 신탁은 신탁업자가 미리 정한 주식·파생결합증권 등에 투자하기 위해 고객이 금전을 맡기는 **정형화된 1회성 상품**이었으나....

현행

고객 → 신탁사

1. 금전 신탁 → 주식 투자

2. 파생결합증권 투자

개선

고객 → 신탁사

1. 다양한 재산 종합 신탁

2. 위탁받은 다양한 재산을 종합적·장기적으로 관리·운용

금전, 주식, 주택, 주담대 있는 주택, DEBT, ...

이제는 대출이 긴 주택 등 보유 재산을 종합하여 맡기고, **장기적인 전문 재산관리 서비스**를 받는 것이 가능해집니다.

※ 자료: 금융위원회

〈신탁업 혁신방안 중 고령화 시대 대응 방안〉

지금까지 **기업승계·주택·후견신탁** 등 고령화 시대에 유용한 신탁상품이 시중에 출시되었음에도, **활성화되는 데 한계가 있었으나...**

현행

기업승계신탁, 주택신탁, 후견신탁

신탁 시 **의결권 행사 15%로 제한** 등, 신탁된 주택은 **주택연금 가입 불가**, **유용성 등에 대한 사회적 인식 부족**

개선

중소·중견기업 등 승계 신탁 시 **온전한 의결권 행사 허용**, 신탁된 주택도 **주택연금 가입 허용**, **관계기관과 함께 제도 필요성 및 활성화 방안 등 논의**

해외

고령화가 진전된 해외 주요국은 기업승계, 고령층·장애인 후견 등에 신탁을 적극 활용 중

이제는 기업승계·주택·후견신탁 등이 **활성화될 수 있는 제도적 기반**이 마련됩니다. (관계기관 협의도 추진).

- ◆ 한편, 은행 및 증권사의 경우 유언대용 신탁을 전담하는 법률, 세무 등 다양한 분야의 전문가 조직을 두고 적극적인 마케팅을 실시하고 있음
 - 일반적인 유언대용 신탁은 물론 기부 신탁, 치매 신탁, 장애인 신탁, 펫(Pet) 신탁 등, 특수한 목적의 유언대용 신탁을 앞다투어 출시하고 있으며, TV광고 등을 지속한 결과 국내 유언대용 신탁 수탁 규모는 지속적으로 증가하는 중
- ◆ 또한, 기부신탁의 활성화를 위해 대학, 공익법인 등과 긴밀히 협력하고 후견형 신탁상품을 출시하는 등 신탁의 공익적 기능 또한 주목받는 추세

3. 신탁을 활용한 주택연금 가입자 니즈 충족 방안

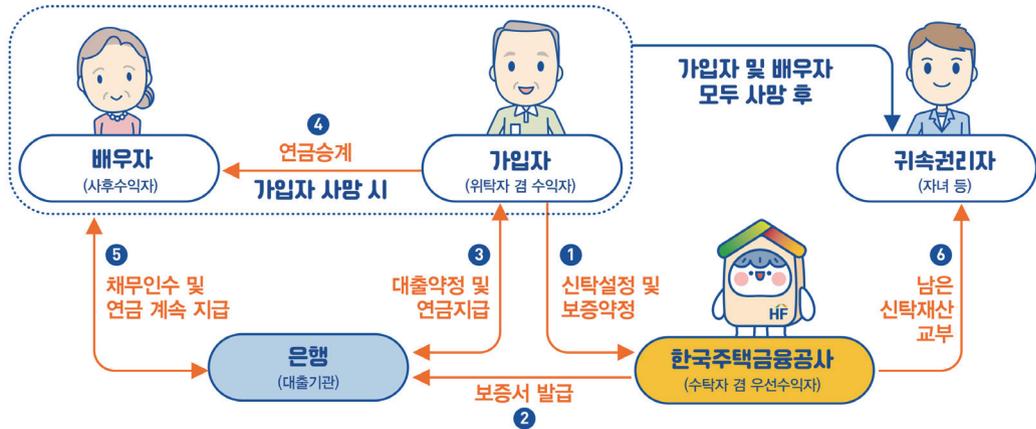
◆ 신탁방식 주택연금의 도입 취지 및 기능

- ◆ 기존 주택연금은 공사가 보증채무 이행에 대한 담보 취득을 위하여 가입자 소유 주택에 근저당권을 설정했으며, 이 경우 가입자 사망 시 주택의 지분을 상속받게 되는 자녀가 생존 배우자에게 지분을 이전하는 데 동의하지 않으면 생존 배우자가 주택연금을 이어받을 수 없는 문제가 있었음

▶ 이를 해결하기 위해 「한국주택금융공사법」을 개정하여 공사가 주택 소유권을 신탁받고, 가입자 사망 시 배우자(사후수익자)가 신탁 수익권을 취득하여 주택연금을 이어받게 되는 신탁방식 주택연금을 도입

- 주택연금 신탁은 공사의 구상권을 담보하기 위하여 공사가 우선수익자가 되는 담보신탁의 성격과 위탁자 사망 후 위탁자의 배우자가 사후수익자로서 수익권을 취득하는 유언대용신탁의 성격을 모두 가짐

〈신탁방식 주택연금 구조〉

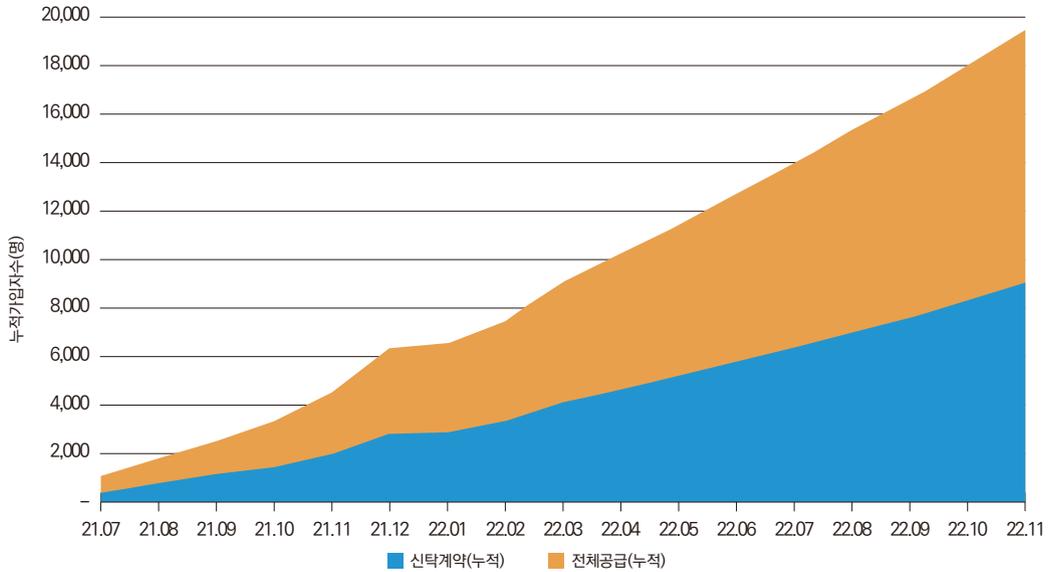


※ 자료: 한국주택금융공사

▶ 신탁방식은 기존 저당권 방식과 달리 배우자의 주택연금 자동승계가 가능하게 된 것뿐만 아니라, 공사가 주택 소유자가 되어 담보주택 임대차에 대한 실질적 통제가 가능해짐에 따라 소액 임차보증금 최우선변제권으로 인한 손실 우려 없이 담보주택에 보증금 있는 임대차가 가능해짐

- 이러한 장점에 힘입어 신탁방식 주택연금은 2021년 6월 제도 도입 후 2022년 11월까지 9,006건(같은 기간 전체 주택연금 공급 건의 46%)을 공급

〈신탁방식 주택연금 공급 현황〉

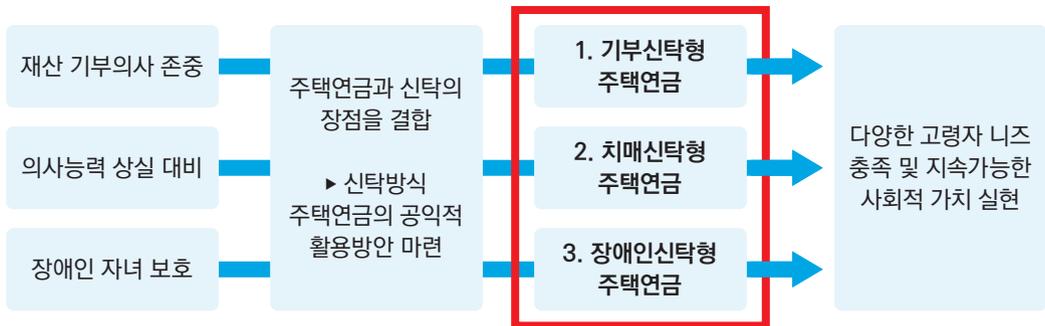


※ 자료: 한국주택금융공사

◆ 다양한 고령자 니즈 충족을 위한 신탁방식 주택연금 활용 방안

- ◆ 국내외 여러 사례를 통해 살펴본 바와 같이 고령화가 가속화됨에 따라 신탁을 활용한 기부, 고령자 등 취약계층 보호와 같은 신탁의 다양한 기능에 대한 사회적 관심이 증대되는 추세로서,
- ◆ 재산의 관리·처분에 관한 고령자 니즈를 실질적으로 충족할 수 있도록 신탁의 유연성을 살린 신탁방식 주택연금의 다양한 활용 가능성을 검토하였음
 - 특히, 국내외 사례를 통해 가장 많이 볼 수 있는 유산 기부, 치매 대비, 장애인 자녀 보호와 관련한 활용 방안을 먼저 검토

〈신탁방식 주택연금의 다양한 활용 방안〉



◆ 기부신탁형 주택연금

- 미국의 CRT와 유사하게 주택연금 수령 후 남은 재산의 기부 의사 실현을 지원하는 방식의 신탁
- 다만, 상속에 관한 국내 인식을 고려하여 자녀가 없는 경우에만 이용할 수 있도록 하고, CRT와 마찬가지로 기부 금액에 대한 세제 혜택 수반이 바람직함

◆ 치매신탁형 주택연금

- 일본의 후견제도 지원 신탁과 유사하게 치매 또는 후견 심판 시 가입자가 신탁계약을 통해 사전 지정한 바에 따라 신탁재산 관리가 이루어지도록 지원하고, 주택연금 개별인출금 일부를 치매 대비 용도로 신탁하여 치료 및 요양비용 지급을 약속하는 방식의 신탁
- 일본의 후견제도 지원 신탁이 가정법원의 감독을 받는 점을 참고하여, 후견 및 신탁에 전문성을 갖춘 법무법인 등과 연계하여 신탁재산의 사용·수익·처분에 대한 승인·감독 업무를 수행함이 바람직함

◆ 장애인신탁형 주택연금

- 장애인 자녀를 둔 고객이 장애인 자녀를 배우자 사후 신탁수익자로 지정하는 수익자연속신탁의 형태 또는 주택연금 개별인출금 일부를 부모 사후 장애인 자녀를 위한 공익신탁으로 설정하는 방식의 신탁
- 후자의 경우 미국, 싱가포르의 특별수요신탁 또는 일본의 특정증여신탁과 유사한 형태로서 특별수요신탁의 공적부조 기준 산정 시 미산입, 특정증여신탁의 세제 혜택과 같은 지원방안 수반이 바람직함
- 세제 혜택의 경우 국내 장애인 신탁의 증여세 면제 적용 범위를 주택연금에까지 넓히는 방안 또는 장애인 신탁에 따라 신탁된 주택의 주택연금 가입을 허용하는 방안이 기존 제도와 조화를 이룰 수 있는 것으로 보임

〈신탁방식 주택연금의 활용 방안 비교〉

구분	현행	기부신탁형	치매신탁형	장애인신탁형
생존 시	연금수령 (배우자 포함)	연금수령 (배우자 포함)	연금수령 (배우자 포함)	연금수령 (배우자 포함)
연금 일부 적립	-	-	치매 대비 적립하여 운용	장애인 자녀를 위해 적립하여 운용
치매, 후견개시	-	-	연금 일부를 치료·요양을 위해 지급	-
사망 이후	귀속권리자 교부	미리 정한 대로 기부	귀속권리자 교부	장애인 자녀를 위한 전문신탁 설정

4. 시사점

◆ **고령화에 대응하기 위해 미국, 일본 등 여러 나라에서 다양한 형태의 신탁상품이 출현했고, 빠르게 고령화가 진행 중인 한국에서도 이와 같은 신탁의 발전 추세에 맞춰 다양한 시도가 진행 중임**

- ▶ 주택연금 또한 신탁의 유연성과 연계하여 고령자의 니즈를 실질적으로 만족하는 공익 지향적 노후 금융상품으로 발전해 나가야 함
- ▶ 이를 위해 우수 해외 신탁사례를 국내 사정과 주택연금의 특성에 맞춰 적극적으로 벤치 마킹할 필요가 있음

◆ **다만, 신탁 자체가 내포하는 복잡하고 어려운 법리와 다양한 사례에 따른 리스크 발생 가능성 등 제도 운용상 어려움이 따를 수 있음**

- ▶ 제도개선 논의에 앞서 주택연금 신탁 업무수행의 전문성을 확보할 수 있는 내부 조직 정비 및 대외 협력체계 구축 등 안정적인 제도 운용을 위한 대응 방안 마련이 선행되어야 함
- ▶ 또한, 전문적인 신탁 서비스를 제공하기 위해 필요한 재원의 확보 방안 및 제도 활성화를 위한 세제 지원 또한 지속 논의할 필요가 있음

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 박민정, 2019, 자산승계와 자산관리를 위한 신탁의 활용, 신탁연구 제1권 제1호.
- 송홍선·이효섭·황세운, 2021, 고령화 시대 신탁업의 중장기 발전 전망과 과제, 자본시장연구원.
- 이계정, 2020, 고령사회에서의 신탁의 역할, 서울대학교 법학 통권 197호.
- 최수정, 2015, 고령사회에서 성년후견제도와 신탁, 법조 통권 702호.
- 하나은행 리빙트러스트센터, 2019, 신탁의 시대가 온다, 타커스.
- 금융위원회 보도자료
- SNTC 홈페이지(<https://www.sntc.org.sg>)
- 일본신탁협회 홈페이지(<https://www.shintaku-kyokai.or.jp/>)

독자행보 日 YCC(Yield Curve Control), 언제까지 지속될까?

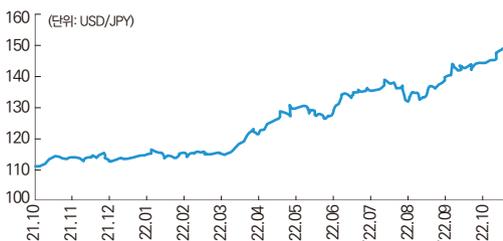
유 선 영 (주택금융연구원 연구원)

- ▶ 최근 엔화 약세, 일본 국채금리 상승 등으로 일본 정부가 시장개입에 나서면서 일본중앙은행(BOJ)의 YCC 정책 전환 가능성에 대한 의견이 제기되고 있는 상황
- ▶ YCC란, 중앙은행이 특정 국채금리를 목표로 설정한 후 일정 수준이 유지되도록 국채를 무제한 매입, 매도하는 강력한 통화정책으로 현재 일본만이 YCC 정책을 운영 중임
- ▶ 현재 일본 YCC 정책 전환 기대감 감소로 금융시장 영향은 제한적이나, 내년 4월 이후 일본중앙은행(BOJ)의 피벗(Pivot, 정책 전환)이 예상되어 금융시장 모니터링을 지속할 필요

▶ 최근 엔화 약세, 日 국채금리 상승 등으로 일본 정부가 시장개입에 나서면서 일본의 YCC 정책 전환 가능성이 부상 중임

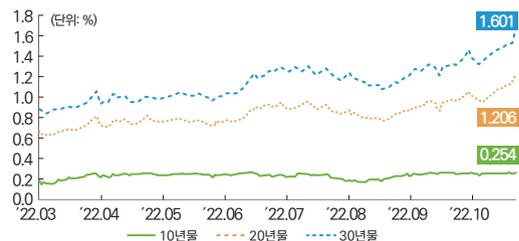
- ▶ 올해 3월 1달러당 110엔이었던 일본 엔화 환율이 10월 20일 장중 150엔을 돌파하며 1990년 8월 이후 32년 만에 최고치 기록
- ▶ 동시각 일본 10년물 국채금리도 0.255%를 기록하며, 일본 정부가 정한 기준금리 상한선인 0.25%를 돌파
 - 장기채인 日 20년물 및 30년물 국채금리도 각각 1.15%, 1.525%를 기록하며, 2015년 9월(20년물)·7월(30년물) 이후 약 7년 만에 최고치 기록
- ▶ 이에 일본중앙은행은 10년물 국채를 무제한 매입하는 등의 긴급 계획을 발표
 - 블룸버그 통신에 따르면, 일본중앙은행(Bank of Japan, 이하 BOJ)은 5년물 이상 국채를 2,500억엔(한화 약 2.39조원)어치 매입하고, 10년물 국채는 금리 0.25% 수준에서 무제한 매입한다는 계획을 발표

〈최근 1년간 달러-엔 환율 추이〉



※ 자료: 본드웹(BONDWEB)

〈최근 日 장기물 국채금리 추이〉



※ 자료: 본드웹(BONDWEB)

▶ 11월 2일 日 하원 재정금융위원회에서 구로다 BOJ 총재는 “미래 2% 물가 안정 목표 실현을 전망할 수 있는 상황이 됐을 때, 그 직전 단계에서 YCC를 유연화해 나가는 것은 하나의 옵션으로서 있을 수 있다”고 표명

- 일본 외환시장 전문가들은 2일 금융위원회에서의 구로다 BOJ 총재 발언을 금융완화 정책 ‘수정’에 대한 견해로 받아들임
- 실제로 2일 닛케이 신문에서 일본 한 국내은행 외환 담당자는 “BOJ의 금융정책 수정에 대한 생각을 바탕으로 시장은 엔화 매입, 달러 매도에 돌입했다”고 발언

◆ YCC는 중앙은행이 특정 국채금리를 목표치에서 벗어나지 않도록 금리를 직접 조절하는 강력한 통화정책

▶ 금리 조절은 중앙은행이 해당 국채를 무제한으로 매입 또는 매도하는 방식으로 이루어지며, 이는 일정한 규모로 국채 등 자산을 매입 또는 매도하는 양적완화(QE)보다 강도 높은 정책

◆ 과거 호주, 미국 등에서 YCC 정책을 도입하여 운영한 사례가 있음

▶ (호주) 코로나19로 인한 경기침체 대응으로 3년물 국채금리를 기준으로 2020년 3월에 도입한 후 물가 목표치 달성으로 2021년 11월에 철회

- 2020년 3월 호주중앙은행(Reserve Bank of Australia, 이하 RBA)이 코로나19로 인해 훼손된* 자국 경기를 회복하고자 YCC 정책을 도입

* 2020년 1·2분기 호주 GDP 성장률이 각각 -0.3%, -7.0%를 기록

- 국고채 3년물 금리를 목표로 초기에 0.25% 수준으로 낮춘 후 제로 하한선(ZLB)인 0.1% 수준까지 다시 낮춰 0.1%를 유지하는 방식으로 정책을 운영
- 국채 3년물 금리를 표적화한 이유는 해당 금리가 호주 금융시장 벤치마크이자, 호주 경제에서 자금 조달 시 중요한 역할을 수행하기 때문

- 정책 도입 이후 2021년 11월 RBA 총재 필립 로우가 “경기회복 조짐*이 보이고 물가 목표치(2~3%)가 예상보다 빠르게 달성되었다”며 YCC 철회를 공식 선언

* 호주 일부 도시 봉쇄 해제, 호주 근원인플레이션 2.1% 상승(6년 만에 목표치 진입)

▶ (미국) 1940년대 2차 세계대전 비용을 조달하고자 정책을 도입했으며, 호주, 일본과 달리 초단기물과 장기물 국채금리를 동시에 조절하는 방식으로 운영

- 1942년 美 재무부는 3개월물 국채금리를 0.375%로 고정하고, 장·단기(3개월) 국채금리 간의 차이를 일정하게 유지하는 방식으로 YCC를 도입하여 실행
- 그 결과, 시장에서 만기별 국채금리는 각각 1년물 0.875%, 10년물 2%, 16년물 2.25%, 25년물 이상 2.5%로 일관된 패턴을 형성

◆ **현재는 일본만이 세계 유일하게 YCC 정책을 고수하는 것이며, 아직 가시적인 정책효과는 보여주지 못하고 있는 상황**

- ◆ 2001년 일본중앙은행은 1991년 버블 붕괴 이후 발생한 디플레이션을 해결하기 위해 콜금리를 0.1% 이하로 유지하는 등 양적완화 시행
 - 그 결과, 2006년 일본경제가 골디락스를 맞이하며 확장적 통화정책을 철회
- ◆ 그러나 2008년 글로벌 금융위기 발생으로 세계경기가 침체하자 2012년 말 아베 정부 출범과 함께 대규모 양적완화(일명 아베노믹스 양적완화)를 실시

〈아베노믹스 양적완화 주요내용〉

구분	제1차 양적완화(2013년 4월 도입)	제2차 양적완화(2014년 10월 도입)
본원통화	• 본원통화 약 2배 확대 (‘12년) 138조엔 → (‘14년) 270조엔	• 매년 80조엔 확대
장기국채 매입 확대	• 장기국채 보유액 (‘12년) 89조엔 → (‘14년)190조엔 • 보유국채 평균 잔존 기간: 3~7년	• 장기국채 보유액 매년 80조엔 확대 • 보유국채 평균 잔존 기간: 7~10년
상장자산 매입 확대	• 일본중앙은행 ETF 보유액 확대 (‘12년) 1.5조엔 → (‘14년) 3.5조엔 • J-REIT 매입 규모 확대 매년 100억엔 → 매년 300억엔	• 일본중앙은행 ETF 보유액 확대 매년 3조엔 확대 • J-REIT 매년 100억엔 매입 등

※ 자료: 홍범교 외 (2016) 재인용

- ◆ 이후 경기회복 양상이 보이자 일본 당국은 재정 건전화를 위해 2014년 소비세율을 인상했지만, 중국 경제성장률 둔화 등으로 일본 경기침체 우려 확대
 - 2013년 10월 일본 정부는 경기가 개선*되면서 디플레이션 문제도 곧 해결되겠다고 판단하여 2014년 4월 1일 소비세율을 5%에서 8%로 인상하겠다고 발표
 - * 2014년 일본 명목 GDP 성장률은 -0.2%에서 3.3%(E)로 증가하고, 동기간 소비자물가상승률도 -0.3%에서 3.2%로 상승
 - 중국은 2010년 연간 GDP 성장률을 10.4% 기록했으나 이후 계속 감소하며 2015년에는 6.9%에 그쳤고, 일본의 對중국 무역수지도 2012년 이후 4년 연속 적자를 기록
- ◆ 2016년 일본중앙은행(BOJ)은 정책목표 달성을 위해 기존의 양적완화(QE) 정책의 완성도를 높일 수 있는 수단으로 YCC를 도입
 - 일본 정부는 기존의 양적완화 정책만으로는 경제회복 및 정책목표 달성이 불가능하다고 판단하여 마이너스 금리정책*을 2016년 1월부터 실시
 - * 일본 금융기관의 중앙은행 당좌예금에 대하여 -0.1% 금리를 적용하는 정책

- 그러나 정책 도입 이후 장기 국채금리도 마이너스로 전환되면서 해당 국채를 운용하거나 관련 상품을 운용하는 은행 등 금융기관의 재무 건전성이 악화될 우려가 발생
- 당해 9월 일본은 장기채인 10년물 금리를 0%(±0.25% 허용)로 유지하는 YCC를 도입

▶ 정책을 실행한 4년간(2016~2020년)* 인플레이션 2%를 상회한 적이 없음

- * 2020년 이후의 물가상승은 코로나19로 인한 글로벌 공급망 병목현상, 러시아-우크라이나 전쟁 등의 영향이 클 것으로 사료되어 본 논고에서는 해당 기간의 정책효과를 언급하지 않음

▶ 그럼에도 불구하고 일본 당국은 현재 YCC 정책 수정 가능성을 일축하여 금융 시장에 미치는 영향이 제한적일 것으로 예상

- ▶ 정책의 실효성이 낮음에도 불구하고 글로벌 금리인상 기조 등으로 지금 당장 일본중앙은행(BOJ)이 YCC 정책을 수정할 가능성은 낮은 것으로 보임
 - 국채 발행 규모 등을 고려하면 금리인상에 따른 이자 부담과 일본중앙은행(BOJ)이 보유한 국채의 평가손 발생이 우려되기 때문
- ▶ 따라서 금융시장에 미치는 영향은 제한적이며, 미국이 통화긴축 기조를 유지하고 있는 현시점에서 달러-엔 환율 상승세도 유지될 것으로 전망

▶ 다만, 전문가들은 BOJ의 피벗(Pivot, 정책 전환) 시기를 2023년 4월 이후로 전망하고 있어 금융시장 모니터링을 지속할 필요

- ▶ YCC 정책 수정(전환 또는 전면 폐지)은 엔화 환율은 물론 해외 주요국 국채 및 MBS 시장까지 막대한 영향을 주기 때문
 - UBS는 YCC 정책이 전면 수정될 경우 엔화 하락에 베팅한 투기 세력들이 포지션을 청산할 것으로 평가하며, 향후 엔화 환율이 달러당 130엔까지 하락할 것으로 전망
 - 또한, 일본 투자자들이 미국 국채와 MBS는 물론 프랑스 및 호주 국채도 대량으로 보유하고 있어 YCC 정책 수정에 따른 시장의 타격은 피하기 어려울 것이라고 언급
- ▶ 산·학계 전문가들은 BOJ 정책 수정 여부와 그 시기를 주시하고 있으며, 예상 시기는 구로다 BOJ 총재 임기가 종료되는 내년 4월 이후라는 의견이 다수
 - 올해 8월 블룸버그 통신이 경제학자들을 대상으로 설문조사를 실시한 결과, 전체 19명 중 16명이 일본의 물가상승률이 3%를 넘기더라도 구로다 BOJ 총재 임기가 종료되는 내년 4월까지 기존 통화정책 기조를 유지할 것이라고 응답
 - 국내 리서치센터에서도 미국 금리인상 사이클이 종료되고 구로다 BOJ 총재 임기가 종료되는 내년 4월 이후에 YCC 정책이 수정될 것으로 전망

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 김양평. “일본 소비세 인상의 배경과 영향”. 월간 KIET 산업경제. 2014.5
- 엄정원 외. “중국경제의 성장구조 변화가 국내 주요산업에 미치는 영향 분석”. 한국기업평가 Issue Report. 2016.3.30
- 이다은 외. “일본 정부 개입이 달러-엔 환율에 미치는 영향과 시사점”. Daishin Macro. 2022.10.24
- 홍범교 외. “글로벌 금융위기 이후 통화-재정정책의 변화와 향후 정책 방향”. 2016.
- Bloomberg News. “BOJ’s Kuroda would hold policy even if inflation hits 3%, survey shows”. 2022.8.25
- Matthew Higgins et al. “Japan’s Experience with Yield Curve Control”. FRB of New York column. 2020.6.22
- 호주 중앙은행(RBA) 홈페이지. <http://www.rba.gov.au>

HF 한국주택금융공사



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

HF Navigator

보증금 미반환 위험의 추정

- 강통전세 아파트를 중심으로 -

민 병 철 (주택금융연구원 연구위원)

- ▶ 이 연구에서는 역전세, 강통전세의 개념을 정리하고 강통전세의 위험성을 추정할 방안을 제시함
- ▶ 분석 결과, 주택가격 하락이 먼저 시작된 지역의 강통전세 발생 가능성이 상대적으로 높은 것을 확인함

1. 논의 배경

- ▶ **최근 임대차 계약 종료 이후 보증금을 돌려받지 못하는 전세 피해가 증가, 올 9월까지의 보증금 반환보증 사고액이 지난해 전체 사고액 규모를 넘어섬**
 - ▶ (HUG 보증 사고액, 억 원) 18년 792→19년 3,442→20년 4,682→21년 5,790→22.9월 6,466
 - 22.8, 9월 사고액 약 2,187억 원으로 최근 발생한 사고액 규모가 상대적으로 큼
 - ▶ 다만, 이는 보증금 반환보증의 가입이 확대되면서 발생하는 자연스러운 사고액 상승분의 영향도 일부 존재함
- ▶ **보증금 미반환 리스크가 커지고 있지만, 강통전세 위험성에 대한 엄밀한 추정이 부재함은 물론이고 역전세나 강통전세 용어의 의미가 혼재되어 사용되는 사례마저 빈번함**
- ▶ **이 논고에서는 강통전세와 역전세의 개념을 살펴보고, 아파트에 대해 강통전세의 위험을 추정함**

2. 주요 용어 정의 및 개념

- ▶ **보증금 미반환 사례를 살펴보면 처음부터 돌려주지 않을 생각으로 사기성이 짙은 계약을 맺은 사례와 최초 의도와는 별개로 시장의 가격 움직임에 따라 결과적으로 보증금을 돌려주지 못하게 되는 사례로 구분할 수 있음**

- ▶ 전자의 경우 상대적으로 시장의 움직임보다는 정부 당국의 관리·감독과 밀접하게 연관됐지만 후자는 시장의 가격 움직임과 밀접하게 관련되어 있음. 따라서 주택시장의 움직임에 따른 보증금 미반환 위험을 추정할 때는 후자에 한정하는 것이 합리적임
- ▶ **일각에서는 임대인이 보증금을 돌려받지 못하는 사례를 통칭하여 전세 사기라고 표현하기도 하나, 형법상 사기죄에 해당하는 특성을 보인 건물만 전세 사기로 분류하는 것이 적절함**
 - ▶ 대표적인 예시로 계약의 중요 사실을 허위로 알리거나 고지하지 않는 경우, 대항력 조건을 악용하는 사례 등이 있음
 - ▶ 세입자가 보증금을 돌려받지 못하게 되면 이유 막론하고 계약 위반을 당했으므로 사기를 당했다고 인식할 수 있으나, 보증금 미반환 위험을 분석하고 예측하는 입장에서는 이를 구분할 필요가 있음
- ▶ **시장의 가격 움직임에 따라 결과적으로 보증금을 돌려주지 못하게 되는 사례에 대한 용어로는 역전세와 깡통전세가 있는데, 이들에 대해서는 학술적으로 다음과 같이 정의한 사례가 있음(김지혜, 이길제, 하서진 2019)**
 - ▶ 역전세: 전셋값이 하락하여 발생하는 현상으로 전세 계약이 만료된 임차인이 전세금을 돌려받지 못하는 상황
 - 후속 세입자를 구하지 못하는 경우를 포함하기도 함
 - 전셋값 하락이 발생하면 후속 세입자에게 보증금을 받더라도 내어주어야 하는 보증금에는 부족하게 되는데, 그 차이를 개인이 가진 금융자산과 추가 차입으로 충당할 수 없을 때 역전세가 발생한다고 봄
 - ▶ 깡통전세: 전세보증금과 주택의 매매가격이 유사한 수준이 된 상태
 - 전세보증금과 해당 주택을 담보로 한 주택담보대출의 합이 매매가격을 넘는 경우도 해당함
- ▶ **이 정의를 따르자면, 보증금반환보증의 위험관리 측면에서 살펴볼 때 역전세는 PD(Probability of Default, 부도 확률), 깡통전세는 LGD(Loss Given Default, 부도 시 손실률)와 관련되어 있음**
 - ▶ 예상 손실 $E[L]=PD \cdot LGD$ 으로 정의됨
 - ▶ 깡통전세 상태가 아니라면 역전세가 발생하여 보증금반환보증 사고가 발생하였더라도 손실이 없거나 적을 수 있음. 반대로 깡통전세 상태라도 역전세가 발생하지 않는다면 보증 사고가 발생하지 않을 수 있음

◆ **상기 정의는 역전세는 전셋값의 움직임과, 깡통전세는 매매가격의 움직임과 관련이 있다는 관점이 투영된 것으로, 이론적으로 보증금 미반환 리스크를 분석한 선행 연구와는 역전세를 바라보는 관점에서 다소 차이가 있음**

◆ 이론적으로 접근한 연구들은 보증금 미반환 리스크를 매매가가 전세가 이하로 떨어졌을 때 행사 가능한 풋옵션과 같다고 보고 옵션 가치평가 방법론을 이용해 전월세전환율에 해당 리스크 프리미엄이 반영되는 구조를 모델링함

- Ambrose and Kim(2003), 배광일(2012), 김정화·배광일(2015), 안세룡·민병철·최영상(2021)

◆ 해당 연구들은 깡통전세 상태가 되면 역전세가 발생한다고 본 것으로, 해당 관점에서는 깡통전세와 역전세 모두 주택가격에만 영향을 받게 되어 두 개념 간 차이가 없음

◆ 이론적으로 접근한 연구들은 자산 시장이 균형상태에 있다면 주택 자산이라고 해서 특별히 높은 기대 가격 상승률을 갖지는 않는다고 보기 때문에 현재 (-)가치를 지닌 주택을 포기하는 것이 당연하다고 봄

- 거래비용, 조세 등이 없다고 가정한 단순한 모형 기준

◆ 반면, 상기한 정의는 깡투자를 통해 주택을 구입한 집 주인은 해당 주택의 가격상승률이 높을 것이라는 믿음을 통해 구입했으므로 일시적인 가격 하락에도 불구하고 주택을 포기하지 않을 것이라는 관점을 가진 셈임

◆ **최초에 깡통전세 상태로 계약이 이루어지는 건들이 존재한다는 현실을 고려하면 상기 정의가 현실에 더욱 부합하다고 할 수 있겠으나, 깡통전세 상태가 되면 후속 세입자를 구하지 못할 가능성 또한 높아진다는 점을 고려하면, 깡통전세의 위험과 역전세의 위험은 같지는 않더라도 서로 밀접한 관련은 있음**

3. 보증금 미반환 사고의 유형 및 특성

3-1. 사기로 인한 보증금 미반환 위험의 유형

◆ **최근 계약정보가 부족한 임차인을 노린 악의적 전세 사기 건수가 급증함**

◆ (전세 사기 검찰 송치 건수, 경찰청) '19년 107건→'20년 97건→'21년 187건

◆ **전세 사기의 주요 유형은 다음 그림과 같이 부적절한 전세가, 중요 사실 허위·미고지, 대항력 조건 악용, 위법 계약 등으로 나눌 수 있음**

- ▶ 해당 자료를 제작한 정부 부처는 매매가격보다 전셋값을 높게 설정한 깡통전세 자체를 전세 사기로 분류하였으나, 이 글에서는 이를 부적절한 전세가를 설정한 경우로 표현을 바꾸어 서술함
- ▶ 정부에서 제시한 자료뿐 아니라, 국무조정실 청년정책조정위원회 주거분과 연구모임에서 수행한 전세 사기 관련 연구 과제에서도 전세 사기의 유형을 비슷하게 분류하여, 대부분의 사례가 여기에 해당한다고 볼 수 있음

〈전세 사기의 주요 유형〉

유형	깡통전세	중요사실 허위·미고지	대항력 악용	위법 계약
형태	매매가격보다 전세가격을 높게 설정	세금 체납, 대출 사실을 숨기고 계약 체결	계약 당일 주택 매도, 근저당 설정	임대인 사칭 직거래 유도, 무권한자의 계약 체결
발생원인	정보 비대칭	권리관계 확인 곤란	임차인의 대항력 취약	올바른 거래 방법 홍보 부족

※ 자료: 임차인 재산 보호와 주거 안정 지원을 위한 전세 사기 피해 방지방안, 관계부처 합동, 2022.9.1.

▶ (부적절한 전세가) 매매가를 특정하기 어려운 신축 빌라 등에서 전세가를 부풀려서 계약

- ▶ 만기 시 주택 매입을 권유하는 사례

▶ (중요 사실 허위·미고지) 선순위 임차보증금이나 근저당 설정 금액을 숨기거나 속임, 종부세나 재산세 등 당해세 체납 사실 미고지 등

- ▶ 경매 시 먼저 설정된 임차보증금이나 근저당권, 종부세나 재산세 등 당해세의 배당순위가 더 높으므로 확정일자 받기 위해 당해요건을 갖추더라도 경매를 통해 배당받지 못할 수 있음

▶ (대항력 조건 악용) 주택임대차보호법상 임차인의 대항력은 '전입 다음날' 성립한다는 점을 악용, 전입 당일에 주택을 매매하거나 담보물권을 설정

- ▶ 행정 처리 과정상 한계로 전입 즉시 대항력을 갖추도록 하지 못하는 한계를 악용

▶ (위법 계약) 월세 계약을 전세 계약으로 속이거나, 선순위 근저당권 혹은 신탁등기 말소를 조건으로 계약을 체결하였으나 미이행

- ▶ 공인중개사가 임대인에게 월세 계약이라고 알리고 임차인과 전세 계약을 맺어 보증금 수취, 가짜 등기부 등본을 만들어 속임
- ▶ 신탁 주택은 신탁사가 임차계약을 맺을 권리를 갖는데, 신탁등기를 말소하지 않고 계약을 체결하여 신탁사로부터 퇴거 통보를 받음

- ◆ 정부는 자가 진단 안심 전세 App 도입, 임차인의 선순위 권리관계 확인 권한 부여, 임대인의 담보권 설정 가능 시점 등 특약 명시, 은행이 확정일자를 확인할 수 있도록 임대차 신고시스템 접속 권한 부여, 가격산정체계 개선, 주택 임차보증금에 당해세 우선원칙 예외 적용 등의 방안을 제시함

3-2. 시장가격 움직임으로 인한 보증금 미반환 위험의 특성

- ◆ 처음부터 보증금을 미반환할 의도는 없었더라도, 전셋값 혹은 매매가격의 변동에 따라 보증금을 반환하지 않게 될 가능성이 존재함

- ◆ 이때 보증금 미반환 위험에 영향을 미치는 요인은 최초 계약된 보증금 수준, 잔여 계약기간, 만기 시 예상 가격(매매가격, 전셋값), 그리고 임대인의 재무상태임

- ◆ 다른 조건이 모두 동일할 때, 최초 계약된 보증금 수준이 높을수록, 가격 변동성이 높을수록, 그리고 임대인의 재무 상태가 열악할수록 보증금 미반환 위험이 높음. 현재 전세가/매매가 비율과 향후 예상되는 평균적인 시장 가격 움직임에 따라 잔여 계약기간이 미치는 영향의 방향은 달라질 수 있음

- 풋옵션의 가치평가와 같은 개념임

- ◆ 앞서 서술한 바와 같이, 관점에 따라 미반환 가능성은 전셋값 움직임과 미반환 시 피해액은 매매가격 움직임과 관련 있다고 볼 수 있는 한편 미반환 가능성과 피해액 모두 매매가격 움직임과 관련 있다고 볼 수도 있음

- 전자의 경우 '보증금 하락액 > 임대인의 금융자산 + 추가 차입여력'일 때 보증금 미반환 사고가 발생한다고 봄

- 후자의 경우 '계약된 보증금 규모 > 만기 시 주택가격'일 때 보증금 미반환 사고가 발생한다고 봄

- ◆ 만기 시 예상 가격(매매, 전세)을 추정하기 위해 가격지수를 이용하면 위험을 과소평가할 위험이 존재함

- ◆ 만기 시 가격을 추정하는 과정에서 사용하는 현재 가격은 감정평가액을 이용할 수도 있으며, 아파트의 경우 동일 단지 동일 면적대의 실거래가격을 이용할 수도 있음

- ◆ 가격지수는 평균적인 가격 움직임을 추종하도록 설계되나, 실제 보증금 미반환은 전셋값이나 매매가격이 평균보다 많이 하락한 주택에서 발생함

◆ 민병철(2021)에서는 전셋값 지수 변화율별로 조건부 실거래 가격 변동률 분포를 도출하고, 이를 통해 만기 시 전셋값을 추정하여 역전세 위험을 계산함

- ◆ 조건부 가격 변동률 분포란 가격지수가 일정 폭 변할 때(예시: 2년간 0% ~ -10%) 해당 지역 개별 주택의 가격 변화율 분포를 의미함
- ◆ 개별주택의 가격분포를 고려하지 않았을 때는 2019년 역전세 확률이 2.08%로 계산되었으나, 가격분포를 고려할 경우 50% 확률로 3.25% 이하, 95% 확률로 3.86% 이하로 계산되어 실제 주택도시보증공사의 2019년 전세보증금 반환보증 사고율인 3.43%에 보다 가까운 것으로 나타남

◆ 강통전세의 위험성에 대하여 가격 분포를 활용하여 분석한 연구는 아직 없었으며, 다음 절에서는 간단하게 해당 분석을 시도함

4. 강통전세 위험성 분석

◆ 이 장에서는 2023년 상반기~2024년 상반기에 만기가 도래하는 아파트 전세 계약 건 중 만기 시 매매가가 보증금 수준 이하로 떨어져 강통전세 상태가 될 비중을 추정함

- ◆ 분석 대상 계약 건: 809,407건, 자료출처: 국토교통부 실거래가 공개시스템
- ◆ 아파트는 동일 단지 동일 면적 주택의 실거래가를 통해 현재 가격을 추정하기 용이함

◆ 각 계약 건에 대해 최초 보증금 수준과 현재 해당 주택의 가격을 비교하여 역전세가 발생하기 위한 주택가격 하락 폭을 계산한 후, 매매가격 변화율 시나리오별로 해당 주택 가격 하락 폭이 발생할 확률을 추정함

- ◆ 현재 가격(2022년 7월)은 최근 3개월 동일 단지, 동일 면적, 동일층(2층 이하/2층 초과) 거래가격의 평균값을 이용
 - 최근 3개월 가격이 없을 시, 가장 최근 가격에 해당 지역 매매가격지수 상승률을 적용하여 현재 가격을 추정

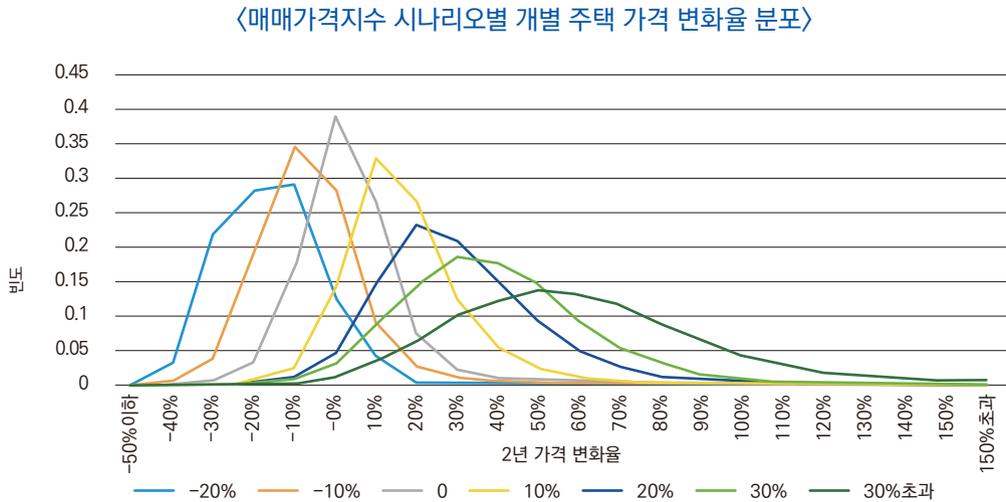
◆ 보증금이 추정 매매가보다 10% 이상 큰 경우만 강통전세로 간주

- ◆ 실제로는 강통전세가 아니나 층별 가격 차이로 인해 평균 매매가가 보증금보다 낮게 나타날 수 있어 기준을 보수적으로 잡음

- ▶ 매매가격 변화율 시나리오는 주택가격지수의 향후 2년간 1) 0~10% 하락, 2) 10~20% 하락으로 잡음
- ▶ 민병철(2022)에서 사용한 방법을 이용해 매매가격지수에 대한 조건부 실거래 가격 변동률 분포를 도출하되, 전세 계약기간이 통상 2년임을 고려하여 2년 가격 변동률 분포를 도출함 - 2006년 1월~2022년 3월의 아파트 매매 실거래 자료 사용
- ▶ 각 거래에 대해 깡통전세가 발생할 확률이 구해지면, 몬테카를로 시뮬레이션을 통해 전체 가구 중 깡통전세가 발생할 가구의 분포를 구할 수 있으며, 해당 분포의 중간값을 깡통전세 발생확률로 사용함

▶ 다음 그림은 매매가격지수 시나리오별 조건부 개별 주택 가격 변화율 분포를 나타내는데, 대체로 주택 가격 하락기에는 개별 주택 가격 변화율 간 편차가 상대적으로 줄어드는 모습을 보임

- ▶ 경험적으로 알고 있는 바와 같이 주택 가격 상승기에는 상승률 편차가 커지고, 하락기에는 다 같이 하락하는 모습이 나타남



▶ 2023년 상반기에 만기가 도래하는 건 중 시나리오 1(2년간 매매가격지수 0~10% 하락)에서는 전국적으로 3.1%, 시나리오 2(2년간 매매가격지수 10~20% 하락)에서는 4.6%가 깡통전세일 것으로 예상됨

- ▶ 대구의 경우 주택가격 하락이 다른 지역보다 빨리 시작되어 시나리오 1에서는 16.9%, 시나리오 2에서는 21.8%일 것으로 예상됨

〈예상결과 - 2023년 상반기〉

지역	표본건수	최초 깡통전세	깡통전세확률 (시나리오 1)	깡통전세확률 (시나리오 2)
서울특별시	60,993	0.3%	1.7%	2.2%
부산광역시	17,299	0.3%	3.1%	4.7%
대구광역시	8,208	0.5%	16.9%	21.8%
인천광역시	17,586	0.5%	2.4%	3.4%
광주광역시	6,461	1.8%	4.1%	6.0%
대전광역시	7,121	1.4%	4.8%	7.0%
울산광역시	4,006	0.7%	6.7%	10.6%
세종특별자치시	3,299	2.7%	5.6%	6.8%
경기도	83,105	0.4%	1.5%	2.3%
강원도	6,174	2.1%	2.3%	4.3%
충청북도	7,618	1.3%	3.4%	5.4%
충청남도	9,071	1.9%	5.5%	9.3%
전라북도	6,056	3.5%	5.1%	8.4%
전라남도	7,820	1.7%	7.0%	8.8%
경상북도	9,198	1.9%	7.0%	10.7%
경상남도	14,428	0.6%	2.3%	4.3%
제주특별자치도	1,019	1.4%	2.5%	3.6%
전국	269,462	0.8%	3.1%	4.6%

2023년 하반기에 만기가 도래하는 건의 위험은 대체로 증가해, 시나리오 1 (2년간 매매가격지수 0~10% 하락)에서는 전국적으로 7.5%, 시나리오 2 (2년간 매매가격지수 10~20% 하락)에서는 12.5%가 깡통전세일 것으로 예상됨

만기까지의 잔여기간이 길수록 잠재적 주택가격 하락에 노출되는 시간이 길어져 주택가격 하락 시나리오에서는 깡통전세 가능성이 커짐

〈예상결과 - 2023년 하반기〉

지역	표본건수	최초 강통전세	강통전세확률 (시나리오 1)	강통전세확률 (시나리오 2)
서울특별시	58,713	0.3%	1.9%	2.9%
부산광역시	15,863	0.3%	6.1%	11.0%
대구광역시	7,972	0.5%	23.4%	33.6%
인천광역시	15,295	0.8%	6.6%	11.0%
광주광역시	6,387	1.5%	12.5%	19.3%
대전광역시	6,852	1.1%	11.6%	19.0%
울산광역시	4,240	0.7%	18.4%	30.4%
세종특별자치시	4,133	0.9%	7.6%	9.4%
경기도	82,363	0.4%	3.8%	7.2%
강원도	7,549	1.5%	7.2%	14.6%
충청북도	7,449	1.7%	16.3%	26.8%
충청남도	9,183	1.6%	18.5%	31.3%
전라북도	7,099	3.2%	15.3%	25.1%
전라남도	7,669	2.7%	12.0%	16.9%
경상북도	9,551	2.0%	21.3%	32.1%
경상남도	14,976	0.8%	11.8%	20.7%
제주특별자치도	1,121	1.7%	4.2%	6.9%
전국	266,415	0.8%	7.5%	12.5%

2024년 상반기에 만기가 도래하는 건의 위험은 대체로 증가하지만, 전셋값 조정이 이루어진 일부 지역에서는 2023년 하반기와 비교해 위험이 증가하지 않음

▶ 대구의 경우 매매가격지수 하락 폭(22년 1월: 100 → 7월 98.1)보다 전셋값 지수의 하락 폭(22년 1월: 100 → 7월 96.9)이 더 커, 전세가율이 더 낮은 상태로 계약이 체결되어 계약 시점 강통전세의 위험이 감소한 것으로 보임

* 지수 자료출처: KB 주택가격지수

- 또한, 타지역보다 주택가격 하락이 일찍 시작된 만큼 타지역보다 주택가격 조정이 빨리 마무리된다면 강통전세의 위험은 이보다 줄어들 가능성 있음

〈예상결과 - 2024년 상반기〉

지역	표본건수	최초 강통전세	강통전세확률 (시나리오 1)	강통전세확률 (시나리오 2)
서울특별시	60,499	0.3%	1.9%	3.3%
부산광역시	15,604	0.3%	6.7%	13.0%
대구광역시	7,937	0.3%	11.3%	22.4%
인천광역시	17,015	1.5%	7.6%	14.0%
광주광역시	6,940	1.4%	10.8%	18.6%
대전광역시	7,412	0.8%	8.7%	15.9%
울산광역시	4,028	0.8%	18.6%	32.5%
세종특별자치시	4,075	1.1%	7.9%	10.3%
경기도	86,763	0.4%	4.3%	9.1%
강원도	7,332	1.6%	14.8%	26.3%
충청북도	8,712	1.8%	20.6%	32.2%
충청남도	9,157	1.1%	21.2%	35.6%
전라북도	6,321	2.6%	23.6%	36.9%
전라남도	9,108	3.1%	12.2%	18.1%
경상북도	7,859	2.6%	27.1%	40.0%
경상남도	13,758	0.9%	17.1%	30.1%
제주특별자치도	1,010	2.3%	7.5%	13.0%
전국	273,530	0.8%	8.3%	14.5%

5. 결론 및 제언

이 글에서는 보증금 미반환에 관한 개념을 정리하고, 강통전세 발생확률을 추정하는 방안을 제시함

추정 결과, 급등했던 주택가격이 하락하면서 강통전세 발생비율은 증가할 가능성 높음

이 연구에서 제시한 방안은 가격 정보를 쉽게 얻을 수 있는 아파트에 적용할 수 있으며, 신축 빌라 등에서 발생하는 강통전세에는 적용하기 어려움

신축 빌라는 정확한 시세를 평가하기 어렵다는 점 때문에 높은 가격에 보증금 계약을 체결하였다가 돌려받지 못하는 경우가 최근 증가 추세

◆ **깡통전세 문제 등을 해결하기 위해서는 보증금 반환보증뿐만 아니라 다각적인 관점에서 대응 방향 모색 필요**

- ◆ 문제 대응책을 보증금 반환보증에 집중 시 보증기관에 대부분의 위험 전가
- ◆ 전세가 월세보다 낮은 이유에는 보증금 미반환 리스크가 반영되어 있기 때문이기도 한데, 보증금반환보험으로 위험을 고려한 가격보다 낮은 비용으로 공급할 때 발생할 수 있는 부작용을 고려할 필요
- ◆ 최근 국토부의 전세 사기 방지책(선순위 임차인 정보 및 체납정보 확인권 등)과 같은 다각적인 대응방안을 지속해서 고민할 필요

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 김정화, 배광일, 2015, 전셋값에 포함된 주택가격 변동 정보에 대한 연구. 부동산학연구. 21(1). 91-102.
- 김지혜, 이길제, 하서진, 2019, 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안. 국토연구원
- 민병철, 2021, 전셋값 변동을 분포를 활용한 역전세 위험의 측정. 부동산학연구. 27(2). 63-75.
- 민병철, 2022, 개별 주택가격 데이터를 이용한 주택가격 변동을 분포의 특성 분석. 주택도시금융연구. 7(1). 27-47.
- 배광일, 2012, 옵션 가치평가 방법을 이용한 전셋값. 부동산학연구. 18(3). 5-21.
- 안세룡, 민병철, 최영상, 2020, 임대인의 무차익 거래를 고려한 전월세전환율의 구조적 모형. 부동산연구, 30(2). 7-19
- 임차인 재산 보호와 주거 안정 지원을 위한 전세 사기 피해 방지방안. 관계부처 합동. 2022.9.1.
- Ambrose B. W., and Sunwoong Kim, 2003, Modeling the Korean Chonse Lease Contract. Real Estate Economics. 31(1). 53-74.

글로벌 상장 리츠의 총요소생산성 추정

김 광 욱 (주택금융연구원 연구위원)

- ▶ 자료포락분석(Data Envelopment Analysis)의 Malmquist 생산성 지수를 적용하여 2015~2021년 254개 글로벌 상장 리츠의 총요소생산성(Total Factor Productivity) 변화를 추정
- ▶ 코로나19 충격으로 리츠는 큰 폭의 생산성 후퇴를 경험했으나, 펜데믹 이후 초저금리 기조가 리츠 자산의 투자수요를 자극하며 생산성을 빠르게 회복
- ▶ 특히 리츠의 섹터/지역/규모/자본구조 등에 따라 차별적인 생산성 반등이 확인됐으며, 기술진보(Technological Change)가 생산성 반등의 핵심 요인으로 작용(→코로나19 충격 이후 생산성이 반등하는 과정에서 리츠 간 기술격차 확대)

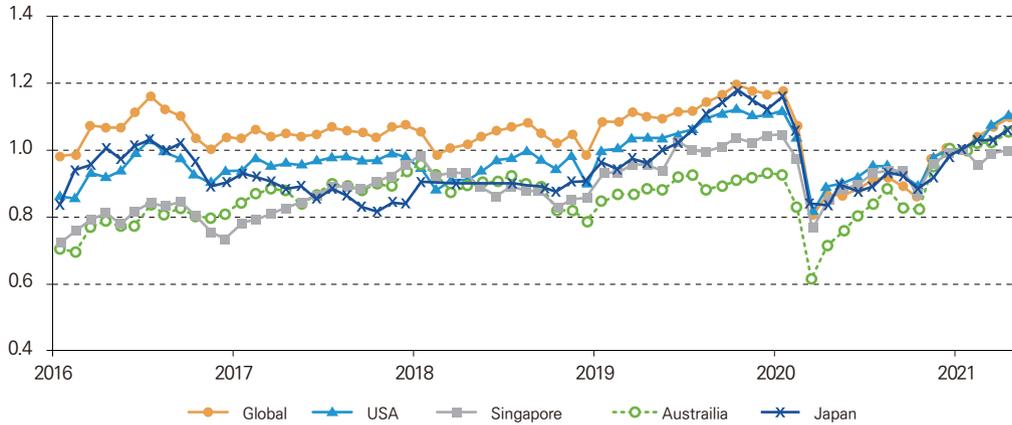
1. 글로벌 상장 리츠의 시장 현황

▶ 리츠(REITs)는 일반 투자자에게 안정적이고 꾸준한 현금흐름을 제공할 뿐 아니라, 부동산 유동화 시장의 성장을 자극하는 선도산업으로 각광받으며 성장¹⁾

- ▶ 저금리·저성장·고령화 시대, 리츠는 일반 투자자에게 꾸준한 현금흐름을 제공하는 대체투자 시장으로 안정적인 성장세를 기록
 - 2021년 기준 글로벌 상장 리츠의 시장 규모는 2조 달러를 넘어섰고, G7 국가를 포함한 40여 개국 900여 개의 리츠가 운용 중
 - 리츠는 금융위기 이후, 부동산 시장 안정화에 대한 사회적 요구에 맞춰 본격적으로 성장하기 시작했고, 코로나19 충격 이전까지 연평균 수익률(자본수익률+배당수익률)이 13.8%를 기록할 만큼 매력적인 투자상품으로 성장
- ▶ 금융당국 역시 주택시장으로 집중되는 유동성을 부동산 간접투자 시장으로 분산시키기 위해 리츠 시장의 성장을 제도적으로 지원
 - 기금 지원 및 세제 혜택, 자산 대형화·다각화 유도, 앵커(anchor) 투자자 참여 지원, 상장요건 기준 완화 등의 다양한 지원제도 추진(신용상, 2021)

1) 리츠(Real Estate Investment Trusts, REITs): 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산이나 부동산 관련 지분을 투자하고, 운용수익·매각차익 등을 투자자에게 배당하는 부동산 간접투자 상품

〈글로벌 주요 리츠 지수 변화〉



※ 2021.1=1.00(자료: Bloomberg)

◆ 글로벌 리츠 시장은 성숙도/규모/다양성 면에서 미국이 주도하고 있으나, 일본, 영국, 싱가포르, 호주 등에서도 시장성을 확보하며 성장

- ◆ 리츠는 수익성과 안정성 면에서 대중적인 부동산 대체 투자자산으로 인정받고 있으며, 자산관리회사(AMC)/부동산관리회사(PMC)의 전문적이고 체계적인 시스템 구축을 통해 시장수요를 지속적으로 자극

〈주요국 리츠 시장 현황〉

	상장 리츠 수(개)	시가 총액(조 원)	GDP 대비 시가총액(%)
미국	217	2,063	9.1
일본	60	175	4.4
호주	49	154	10.6
캐나다	36	79	3.2
싱가포르	41	100	27.0

※ 2021.12 기준 (자료: 한국리츠협회, www.KAREIT.or.kr)

- ◆ 우리나라는 2001년 리츠 제도를 도입, 2022.10월 기준 총 21개 상장 리츠가 운용 중(총 운용 리츠는 347개)

- 국토교통부는 이미 ‘리츠 산업 경쟁력 제고 방안(2016년)’, ‘공모형 부동산 간접투자 활성화 방안(2019년)’ 등에서 공모 상장 리츠의 성장토대를 마련하기 위한 세제 혜택(배당소득 분리과세), 공공기금 투자 확대, 규제 완화 등의 지원제도를 마련
- 단 기한이 한정된 폐쇄형 구조로 부동산펀드와 무차별하고, 1물 1사형(M&A를 통한 자산 다양화/대형화 불가능)의 사모 리츠 운영이 대부분이라 기대만큼 성장을 보여주지 못하는 상황
 - 2022.10월 기준 상장 리츠의 시가 총액은 6.4조 원(배당수익률은 평균 5.2%)

〈리츠와 부동산펀드 비교〉

	리츠(REITs)	부동산펀드(REF)
근거법령	부동산투자회사법(국토교통부 인가)	자본시장법(금융위원회 신고)
형태	주식회사	신탁형/회사형
최소자본금	위탁: 50억, 자기관리: 70억	규제 없음
주식분산	1인 지분 50% 초과 금지 공모예외기관(국민연금, 공제회 등)은 1인 100% 투자 가능	신탁형: 없음 회사형: 금융업법 등에 의한 제한
개발사업	총자산의 30% 이내 가능 개발 리츠는 70% 이상 가능	제한 없음
자금차입	순자산의 10배 이내 가능	제한 없음
자금대여	불가	가능(PF형 REF)
세제혜택	90% 이상 배당 시 법인세 비과세 (자기관리 리츠는 제외)	90% 이상 배당 시 법인세 비과세

※ 자료: 국토교통부(2019)

◆ **본 논고에서는 글로벌 상장 리츠의 생산성 변화를 지역/자산구성/레버리지 수준에 따라 평가하고, 국내 리츠 시장의 효율적 성장 방안을 모색**

- ◆ 글로벌 리츠 시장은 각 시장의 특성(규모, 성숙도, 제도적 지원현황 등)에 따라 차별적으로 성장
- ◆ 글로벌 주요 리츠의 성장 현황을 정량적으로 파악하고, 국내 리츠 시장의 효율적 성장 방안을 모색
 - 특히 코로나19 충격 이후 나타난 리츠 시장의 생산성 변화를 파악하고, 경제위기와 같은 외부적 충격에 리츠 시장의 안정성과 수익성을 유지하기 위한 핵심 요인을 분석

〈실증분석 데이터 및 분석모형 - Malmquist Productivity Index〉

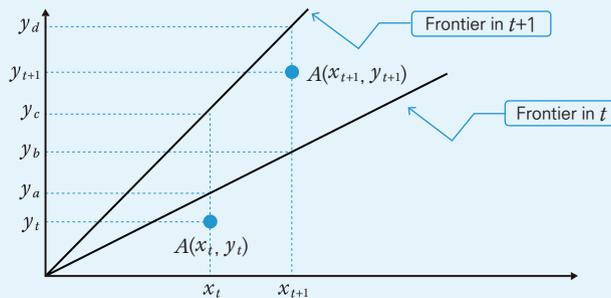
(1) 실증 데이터

실증분석은 2015~2021년 글로벌 리츠 224개(7년 데이터 포인트 1,568개)를 대상으로 하며, 3개의 투입물(운영비용, 순영업비용, 이자지출)과 3개 산출물(총수익, 총이익, 순자산가치)을 기준으로 Malmquist 생산성 지수를 추정한다. 단 국가별 환율 영향을 고려하여 각 변수는 총자산으로 나누어 계산한다. 미국 리츠가 전체 표본의 약 50%(113개)를 차지하며, 일본(41개), 호주(15개), 영국(14개), 캐나다(10개), 싱가포르(9개) 등이 각각 포함된다. 섹터별 구성은 1/4 이상이 다양한 부동산 자산으로 구성된 diversified(62개)로 분류되며, 뒤이어 오피스(35개), 쇼핑센터(28개), 아파트(23개), 헬스케어(18개), 호텔(16개), 물류·산업(16개) 등으로 구성된다.

(2) 분석모형(Malmquist Productivity Index, MPI)

Malmquist 생산성 지수는 생산가능집합(production possibility set) 내부에 위치한 특정한 의사결정 단위(Decision Making Units; DMUs)의 상대적 효율성을 정의하는 자료포락분석(Data Envelopment Analysis)에 기초하며, 기술 수준(CRS, VRS, NIRS 등), 투입-산출변수의 선택, 생산성 분해 방식(decomposition) 등에 따라 다양한 생산성 지표로 활용되고 있다. 특히 생산성 산정의 기준이 되는 생산프런티어를 실제 투입/산출 자료를 이용한 비모수적(non-parametric) 방식으로 정의하기 때문에 생산함수의 사전적 정의가 힘든 영역에서 광범위하게 활용되고 있다. 나아가 생산성 변화를 효율변화/기술진보/규모변화 등으로 구분할 수 있어 생산성의 변화요인을 구체적으로 분해하는 장점을 가진다(Charnes et al., 1978; Dogan et al., 2019; Ahmed and Mohamad, 2017).

〈Malmquist 생산성 지수 산정 방식〉



시간의 흐름에 따른 투입/산출의 변화, $A(x_t, y_t) \rightarrow A(x_{t+1}, y_{t+1})$ 를 생산성의 변화로 정의하며, 이를 수식으로 표현하면 아래와 같다. 즉 MPI는 특정 DMU의 투입/산출 변화($t \rightarrow t+1$)를 각 기간($t, t+1$)의 생산프런티어에서 추정하고, 이를 기하평균(geometric mean)하여 산정한다. 여기서 생산성은 최대 산출량과 실제 산출량의 비율을 정의한 산출거리함수(output distance function)에 기초한다. 다음으로 생산성의 변화는 효율변화와 기술진보로 분해가능하며, 효율변화는 주어진 생산프런티어 하에서 얼마나 효율적으로 운영되는가를 의미(주어진 기술수준 하에서 최적 생산량과 실제 산출량을 확인)하고, 기술진보는 생산프런티어가 시간에 따라 이동(확대 혹은 축소)하는 것을 의미한다.

$$\begin{aligned}
 M(x_t, y_t, x_{t+1}, y_{t+1}) &= [M_t(x_t, y_t, x_{t+1}, y_{t+1}) \times M_{t+1}(x_t, y_t, x_{t+1}, y_{t+1})]^{1/2} \\
 &= \left[\frac{D_t(x_{t+1}, y_{t+1})}{D_t(x_t, y_t)} \times \frac{D_{t+1}(x_{t+1}, y_{t+1})}{D_{t+1}(x_t, y_t)} \right]^{1/2} \\
 &= \frac{D_{t+1}(x_{t+1}, y_{t+1})}{D_t(x_t, y_t)} \times \left[\frac{D_t(x_{t+1}, y_{t+1})}{D_{t+1}(x_{t+1}, y_{t+1})} \times \frac{D_t(x_t, y_t)}{D_{t+1}(x_t, y_t)} \right]^{1/2} \\
 &= \frac{y_{t+1}}{y_t} \times \left[\frac{y_{t+1}}{y_b} \times \frac{y_t}{y_a} \right]^{1/2}
 \end{aligned}$$

마지막으로 규모보수불변(constant returns to scale) 하의 거리함수는 아래 4개의 선형계획식(linear programming)에 의해 계산되며, 두 기간의 생산프런티어 내에서 t기와 t+1기의 잠재적 최대 산출물과 실제 산출물의 비율로 생산성의 변화를 산정한다.

$$\begin{array}{ll}
 [D_t(x_t, y_t)]^{-1} = \max \theta & [D_{t+1}(x_{t+1}, y_{t+1})]^{-1} = \max \theta \\
 \text{s.t.} & \text{s.t.} \\
 \lambda Y_t \geq \theta y'_t & \lambda Y_{t+1} \geq \theta y'_{t+1} \\
 \lambda X_t \leq x'_t & \lambda X_{t+1} \leq x'_{t+1} \\
 \lambda \geq 0 & \lambda \geq 0
 \end{array}$$

$$\begin{array}{ll}
 [D_t(x_{t+1}, y_{t+1})]^{-1} = \max \theta & [D_{t+1}(x_t, y_t)]^{-1} = \max \theta \\
 \text{s.t.} & \text{s.t.} \\
 \lambda Y_t \geq \theta y'_{t+1} & \lambda Y_{t+1} \geq \theta y'_t \\
 \lambda X_t \leq x'_{t+1} & \lambda X_{t+1} \leq x'_t \\
 \lambda \geq 0 & \lambda \geq 0
 \end{array}$$

2. 지역별 리츠의 생산성 및 변화요인 분해 결과

◆ **글로벌 상장 리츠는 2015~2019년 연평균 +2.34%의 TFP 성장을 기록한 뒤, 코로나19 충격이 반영된 2019~2020년 큰 폭의 TFP 후퇴를 경험(-6.96%)**

▶ 글로벌 상장 리츠는 코로나19 충격 이전까지 안정적인 TFP 성장을 기록했으며, 기술진보(Technological Change)가 주요 성장요인으로 작용

- 언급한 바와 같이, 기술진보는 생산프런티어(Production Frontier)의 확장을 의미하는데, 코로나19 충격 기간에도 기술진보는 꾸준히 1보다 높은 수준을 유지
- 반면 특정 생산프런티어 내에서 발생하는 기술적 catch-up을 의미하는 효율변화(Efficiency Change, 각 기간 생산프런티어까지의 거리)는 2017~2018년을 제외하면 1보다 낮은 수준 지속

▶ 2020~2021년 리츠 생산성은 큰 폭으로 반등(전년 대비 +5.28%)

- 2021년 글로벌 상장 리츠의 TFP는 큰 폭으로 개선됐으며, 기술진보(+17.96%)가 생산성 반등의 대부분을 설명
- 반면 TFP 성장에도 불구하고 효율변화는 마이너스 성장률 확대(2020년 -5.96%→2021년 -7.66%)

- 코로나19 충격 이후 일부 선두권 리츠의 생산성이 크게 향상(기술진보 확대)되며 개별 리츠 간 생산성 격차가 확대된 결과

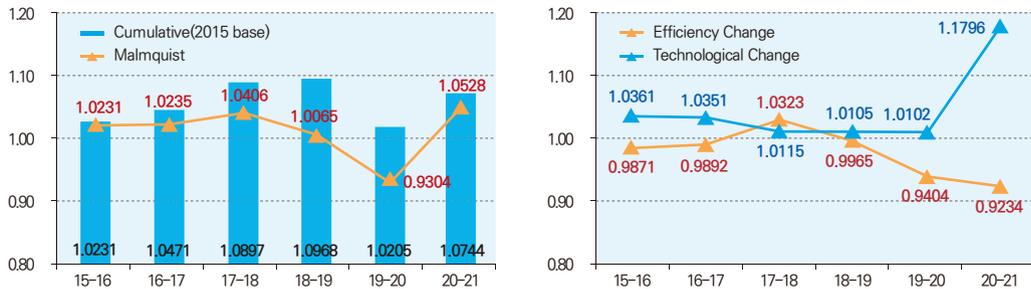
▶ 팬데믹 이후 각국의 통화정책은 경기회복을 위한 초저금리 기조로 전환됐으며, 이로 인한 시장 유동성이 경쟁력 있는 리츠 자산의 가격상승을 유도

- 경기회복을 위한 각국 정부의 대규모 재정정책, 리츠 배당 스프레드(배당수익률-실질금리) 확대 등이 리츠의 시장수요를 자극

- 특히 일부 선두권 리츠가 적극적인 레버리지를 이용한 추가 자산 확대 전략을 취하면서 생산프런티어의 확대 유도

- 단 지역/섹터에 따른 리츠 간 성장격차가 나타나며 음(-)의 효율변화가 확대

〈전체 표본의 생산성 변화 및 변화요인 분해〉



※ 선 그래프는 전년 대비 생산성 변화(왼쪽 막대 그래프는 2015년=1.00 기준 누적 생산성 변화)

지역별 리츠의 상이한 TFP 변화 확인

▶ (미국) 전체 평균 TFP 변화와 비교해 전반적으로 낮은 변동성을 보이며, 표본 기간 안정적인 생산성 성장을 경험

- 미국 리츠 시장은 코로나19로 인한 생산성 하락 영향이 타지역 대비 낮은 수준(규모, 자본구조, 자산구성 등의 다양성 존재)

- 코로나19 충격 이후 TFP 반등 구간에 효율 및 기술진보가 모두 1보다 높게 추정(리츠 시장의 전반적인 생산성 회복이 표출)

▶ (유럽) 코로나19 충격으로 2018~2019년부터 TFP가 큰 폭으로 후퇴

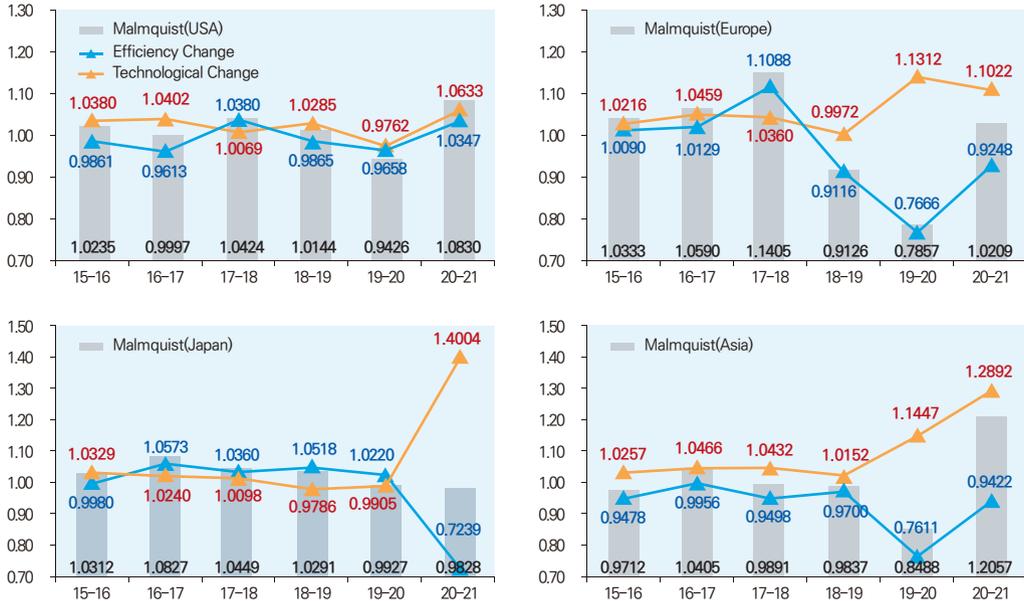
- 2015~2018년 우수한 TFP 성장을 실현했으나, 2019~2020년 이후 급락

- 2020~2021년 TFP 반등을 기록했으며, 기술진보가 TFP 성장을 유도한 반면 효율변화는 여전히 마이너스 지속(전년 대비 하락)

▶ (일본) 전반적으로 높은 TFP 성장을 유지하고 있으며, 코로나19 충격에도 생산성 후퇴는 미미한 수준

- 일본 리츠는 40% 이상이 도쿄 내 오피스 중심의 대형 상장 리츠이며, 일본의 장기 저금리 시장환경이 리츠의 수익성을 담보
- 특히 코로나19 충격 속에서도 오피스 리츠 간 적극적인 M&A를 통해 리츠 자산의 대형화 흐름 지속

〈주요 4개 지역별 생산성 지수 및 분해요인 변화〉



※ 막대 그래프는 Malmquist TFP 변화(선 그래프는 효율변화 및 기술진보 추이)

◆ (아시아) 상대적으로 낮은 생산성 수준을 유지

- 싱가포르를 제외하면 대부분 성장 초기 단계로, TFP 변화의 변동성이 큰 특징이 있음

3. 섹터별 리츠의 생산성 및 변화요인 분해 결과

◆ 섹터별 차별적인 TFP 변화가 확인되며, 코로나19 충격 이후 생산성 반등에도 상이한 추세 확인

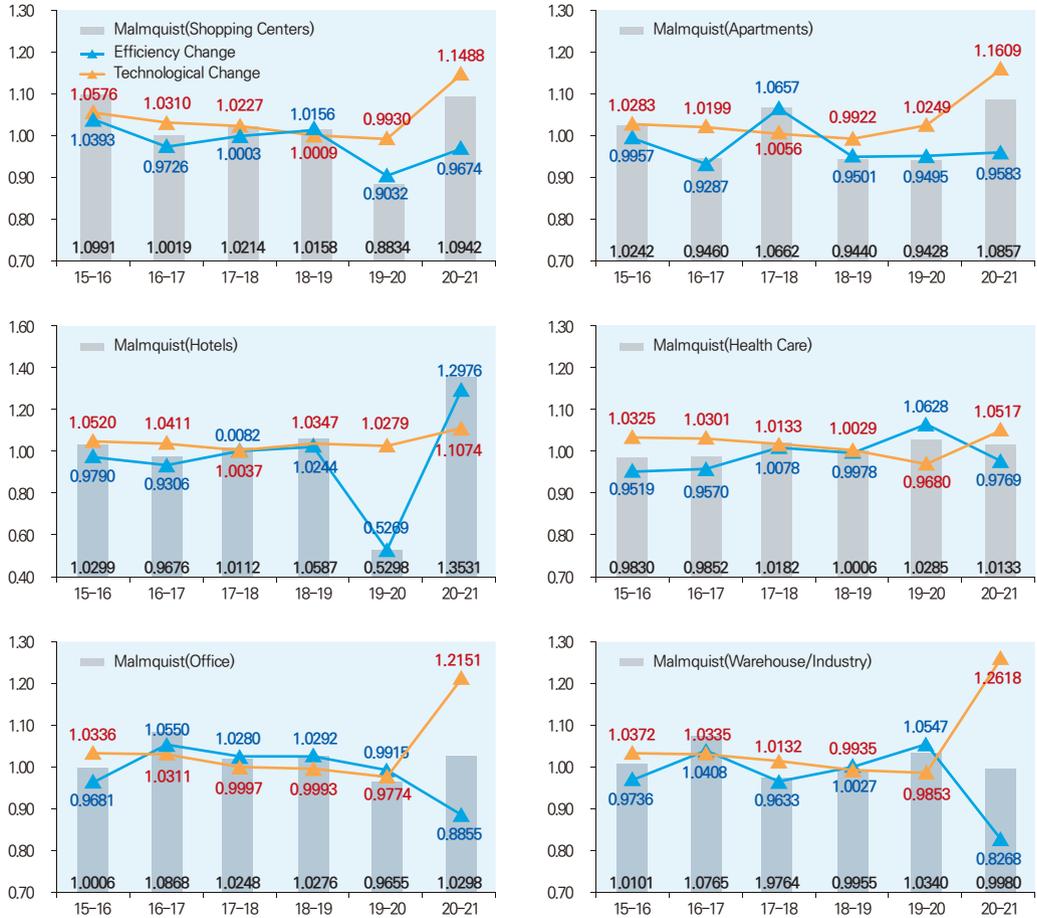
- ◆ (쇼핑센터) 팬데믹 이전까지 연평균 +3.45%의 안정적인 성장세를 보였던 쇼핑센터 리츠는 2019년 각국 주요 도시의 이동 제한 및 섣다운 조치로 큰 폭의 생산성 후퇴(-11.66%)를 경험

- 2020~2021년 주요 도시의 소비활동 재개, 백신 보급 확대 등으로 생산성이 전년 대비 +9.42% 반등

◆ (아파트) 주거 관련 리츠는 평균적으로 낮은 생산성 유지

- 해외 아파트 리츠의 경우, 대부분 대도시 근방 다세대 주택자산으로 구성되어 있는데, 경기침체, 다세대 주택 기피 현상, 재택근무로 인한 도심 거주 유인 감소 충격 등이 반영된 결과

〈주요 섹터별 생산성 지수 변화〉



※ 막대 그래프는 Malmquist TFP 변화(선 그래프는 효율변화 및 기술진보 추이)

◆ (호텔) 코로나19 충격이 가장 크게 반영된 섹터

- 팬데믹으로 대부분의 호텔 행사가 취소·연기되었고, lock-down 조치, 입출국제한, 이동 제한 등으로 주요 휴양지 방문수요가 크게 감소한 결과
- 2019~2020년 효율변화가 전년 대비 평균 -47.31% 급락

◆ (헬스케어) 관련 리츠의 실적은 수익성이 낮은 공적 보험 제도에 많이 의존하며, 낮은 수준이지만 안정적인 TFP 성장세를 실현

- 팬데믹 기간 중에도 TFP 성장(+2.85%)을 실현했으며, 향후에도 고령화에 따른 간호/요양 시설 수요가 유지될 것으로 기대
- 단 정부의 공적 보험 제도변화에 따라 수익성 변동이 크기 때문에 급격한 TFP 성장을 기대하기는 어려움
- ▶ (오피스) 전반적으로 안정적인 TFP 성장을 보였으며, 대도시 오피스 공실률이 일정 수준에서 유지되며 팬데믹 충격을 완화
 - 대도시 코어 오피스가 대부분 장기 임대차 계약이 체결되어 있어 팬데믹 충격이 오피스 리츠의 재무성과에 즉각적으로 반영되지 않는 구조
- ▶ (유통물류, 산업) 전반적으로 안정적인 TFP 성장을 보여주고 있으며, 타 섹터와 달리 팬데믹 기간(2019~2020년)에도 TFP 성장세를 실현
 - 언택트(untact) 문화 확산, 4차 산업혁명에 따른 데이터 센터 수요 급증이 관련 리츠의 사업 확대 및 수익성 향상을 유도

4. 결론 및 시사점

▶ 본 논고는 2015~2021년 글로벌 주요 상장 리츠의 TFP 변화를 추정하고, 주요 지역 및 섹터별 생산성 변화 특징을 분석

- ▶ 코로나19 팬데믹의 경제충격 가운데, 초저금리 전환(→자산시장 과열), 경기회복을 위한 재정투자 확대(→부동산 관련 투자 증가), lock-down 및 이동 제한(→소비 위축), 백신 보급(→헬스케어 관련 산업 성장) 등의 산업 구조적 변화가 진행
- ▶ 이 과정에서 글로벌 상장 리츠의 TFP 변화가 나타났으며, 주요 지역 및 섹터별 리츠의 생산성 변화 양상을 Malmquist 생산성 지수를 활용해 분석

▶ 저금리·저성장·고령화 시대, 리츠는 안정적인 현금흐름을 제공하는 대체투자 상품으로 각광받으며, 2015~2019년 연평균 +2.34%의 TFP 성장을 기록

- ▶ 이 기간 지속적인 기술진보가 나타나며 생산프런티어의 확대 흐름을 유지
 - 생산프런티어의 확대(=기술진보)는 생산프런티어를 형성하는 선두권 리츠의 재무적 성과가 전년 대비 향상되고 있음을 의미
- ▶ 2015~2019년 평균 효율변화도 1보다 높은 수준을 유지(연평균 +0.13%)하고 있어, 개별 리츠의 성과 역시 기술진보에 맞춰 성장세를 실현

- 특정 시기 생산프린티어까지의 거리를 의미하는 효율변화가 기술진보에 맞춰 상승한다는 것은 생산프린티어 내부에 위치한 개별 리츠의 재무성과도 점진적으로 향상됨을 의미

◆ 코로나19 팬데믹 충격이 반영된 2019~2020년 글로벌 상장 리츠의 평균 TFP는 전년 대비 6.96% 급락

- ▶ 주요 도시의 lock-down과 이동제한 조치로 경기가 빠르게 후퇴하며 리츠의 경영성과를 제약
 - 팬데믹 충격이 크게 반영된 쇼핑센터와 호텔 관련 리츠의 TFP는 전년 대비 각각 11.66%, 47.02% 급락
- ▶ 반면 헬스케어(+2.85%), 유통물류·산업(+3.40%) 관련 리츠는 팬데믹 충격에도 TFP 성장 실현
 - 정부의 백신 보급 확대, 비대면 문화 확산 및 4차 산업혁명 데이터센터 투자 증가는 헬스케어, 물류/산업 관련 리츠의 TFP 성장을 유도

◆ 코로나19 충격 이후 리츠 TFP의 변화는 섹터에 따라 차별적인 양상을 보이며, 2020~2021년 TFP 반등 시기 생산성의 격차가 확대

- ▶ 팬데믹 이후 각국 정부는 경기회복을 위한 초저금리 기조 전환, 대규모 재정정책, 백신 관련 바이오산업 육성 등의 산업정책을 강화
 - 이 과정에서 일부 관련 리츠가 수혜를 받으며 큰 폭으로 TFP 성장을 실현
 - 특히 초저금리 상황에서 일부 리츠는 적극적인 레버리지를 통한 신규 자산확보를 추진하며 TFP 성장을 실현
- ▶ 2020~2021년 기술진보가 전년 대비 17.96% 상승하며 글로벌 상장 리츠의 TFP 회복을 유도
 - 쇼핑센터(+14.88%), 아파트(+16.09%), 호텔(10.74%), 오피스(+21.51%), 유통물류·산업(+26.18%), 헬스케어(+5.17%) 등 대부분의 섹터에서 큰 폭의 기술진보 발생
- ▶ 반면 동기간의 효율변화는 전년 대비 7.66% 하락하며, 리츠 간 기술격차는 확대
 - 일부 선두권 리츠의 성과회복이 빠르게 진행된 가운데, 2021년까지도 팬데믹 충격을 해소하지 못한 리츠가 다수 존재
- ▶ 기술진보와 효율변화의 격차는 팬데믹 충격이 완화되며 점진적으로 축소될 전망
 - 코로나19 충격을 지나는 가운데 물류 유통·산업, 헬스케어 등의 특정 섹터는 새로운 가능성을 확인하며 빠른 TFP 성장을 실현
 - 선두권 리츠의 경영성과는 기술 확산을 통해 타 리츠로 전이되며, 향후 생산프린티어 내부에 위치한 리츠의 효율 향상을 유도할 전망

HIF 한국주택금융공사



참고문헌

- 국토교통부. “공모형 부동산간접투자 활성화 방안.”(2019)
- 김광욱. “글로벌 상장 리츠의 운용효율성 추정과 제도효과 연구.” 주택금융연구. 5(1). (2021): 5-26.
- 신용상. “공모·상장리츠 M&A 자금조달방식 결정요인과 관련 제도 개선방안 연구-아태지역 상장리츠 실증분석.” KIF연구보고서. 2021(2): 1-106.
- Charnes, A., Cooper, W., and Rhodes, E. “Measuring the efficiency of decision making units.” European Journal of Operational Research. 2(6). (1987): 429~444.
- Ahmed, A. A., & Mohamad, A. “Data envelopment analysis of efficiency of real estate investment trusts in Singapore.” International Journal of Law and Management. (2017)
- Dogan, Y. Y., Ghosh, C., & Petrova, M. “On the determinants of REIT capital structure: evidence from around the world.” The Journal of Real Estate Finance and Economics. 59(2). (2019): 295-328.

HF 한국주택금융공사



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

시장분석

주택시장 분석

강영신 연구원/
한국주택금융공사
주택금융연구원

I. 매매시장 - 거래절벽 지속되며, 전국적으로 실거래가 및 중위가격 하락세

- 실거래가 지수 대부분 하락 전환, 특히 수도권은 3분기 9% 가량 하락
- 아파트 중위가격 하락세 두드러지며, 단독·연립도 하락 전환
- 거래절벽 이어지며 아파트뿐만 아니라 단독, 연립 거래량도 감소
- 주택매매시장 소비심리지수 및 매매수급동향 모두 100 아래로 하락

II. 임차시장 - 전국적으로 하락 전환, 5대 광역시를 중심으로 하락세 심화

- 실거래가 지수는 대부분 지역이 고점 통과 후 하락 전환된 가운데 전남, 제주는 상승 유지
- 아파트 전세가격 하락세 심화되며, 강남 10월 한 달 동안 중위가격 0.1억원 하락

III. 공급동향 - 입주전망지수 하락세, 미분양 증가

- '23년 입주예정 중 경기 물량이 30% 이상
- 입주전망지수는 역대 최저치 기록
- '22.10월 전국 미분양 4.7만호 중 35%인 1만호가 대구 물량

IV. 금융동향 - 금리 인상 지속

- 기준금리 인상으로 주택담보대출 금리 상승세 지속
- 우대형 안심전환대출 출시로 보금자리론 공급액 증가, 대출금리는 '22.12월에 0.5%p 상승
- MBS 발행금리는 '22.8월(2022-17) 4.117%에서 '22.12월(2022-20) 4.717%로 상승

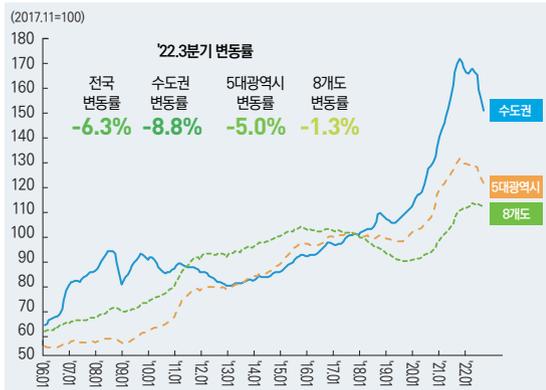
I. 매매시장

아파트 실거래가

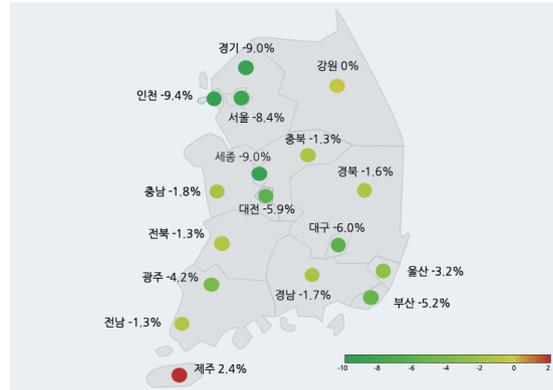
수도권 및 세종 3분기 아파트 실거래가 지수 약 9% 하락(전분기 대비)

- 전국적으로 하락세가 고조되는 분위기 가운데 제주는 상승 지속, 강원은 상승에서 보합 전환

[그림 1] 권역별 아파트 실거래가 지수



[그림 2] 시도별 '22.3분기 실거래가 변동률

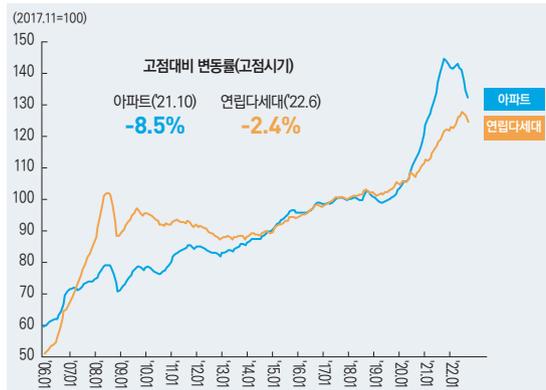


자료 : 한국부동산원(변동률은 '22.6월 대비 '22.9월 변동률)

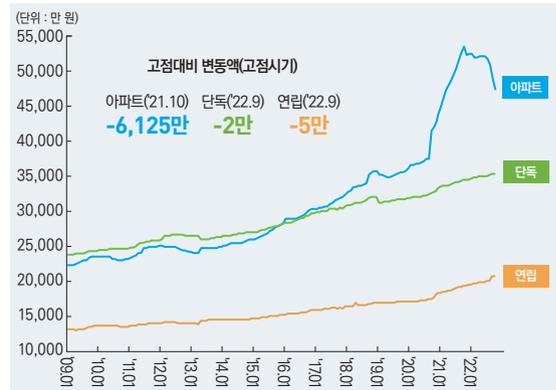
🏠 아파트의 하락세가 두드러지며, 실거래가는 모든 주택 유형 하락 전환

- '22.10월 아파트 중위가격은 4.7억 원으로 고점('21.10월) 대비 0.6억 원 하락
- 단독·연립은 소폭 상승세 유지하다 10월 하락 전환

[그림 3] 실거래가 지수



[그림 4] 중위가격



자료 : 한국부동산원(실거래가지수, 변동률은 고점 대비 '22.9월 기준),

KB부동산(중위가격, 변동액은 고점 대비 '22.10월 기준으로 주택 유형 옆 괄호가 고점시기)

주) 중위가격은 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을때 중앙에 위치하는 가격을 의미, 단독(다가구 포함), 연립(다세대 포함)

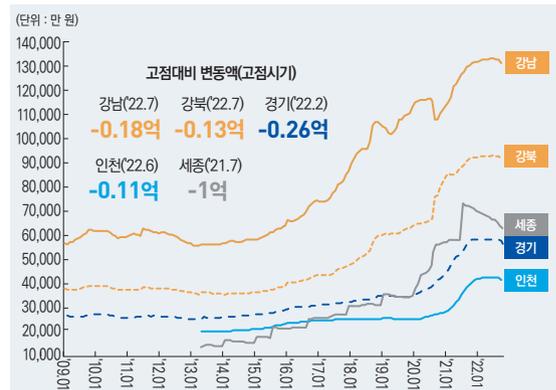
🏠 '21.3분기부터 하락 전환된 수도권 실거래가 지수 하락폭 심화

- 10월 중위가격은 강남 13.1억 원, 강북 9.1억 원, 경기 5.5억 원, 인천 4.1억 원, 세종 6.4억 원

[그림 5] 실거래가 지수



[그림 6] 중위가격



자료 : 한국부동산원(실거래가지수, 변동률은 고점 대비 '22.9월 기준 / 세종 중위가격),

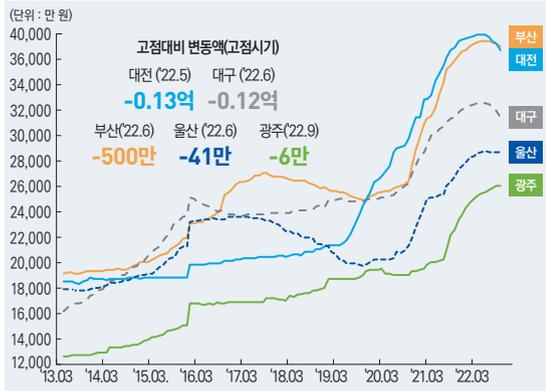
KB부동산(중위가격, 변동액은 고점 대비 '22.10월 기준으로 지역명 옆 괄호가 고점시기)

주) 중위가격은 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을때 중앙에 위치하는 가격을 의미

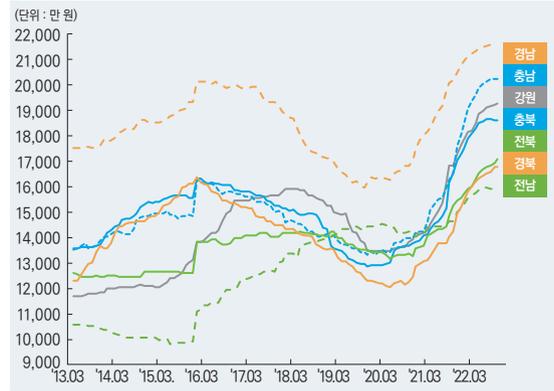
5대 광역시 중위가격 부산·대구·대전 중심 하락, 도지역 소폭 상승 내지 보합 전환

- 10월 중위가격은 5개 광역시 전부 하락, 도지역은 충청·경상권을 중심으로 하락 전환

[그림 7] 5대 광역시



[그림 8] 8개도



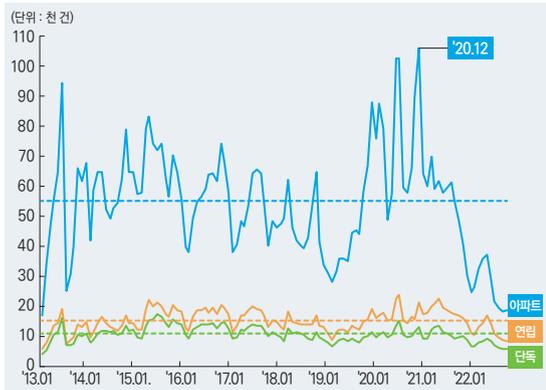
자료 : KB부동산(중위가격, 변동액은 고점 대비 '22.10월 기준으로 지역명 옆 괄호가 고점시기)
 주) 중위가격은 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을때 중앙에 위치하는 가격을 의미

전국 거래량

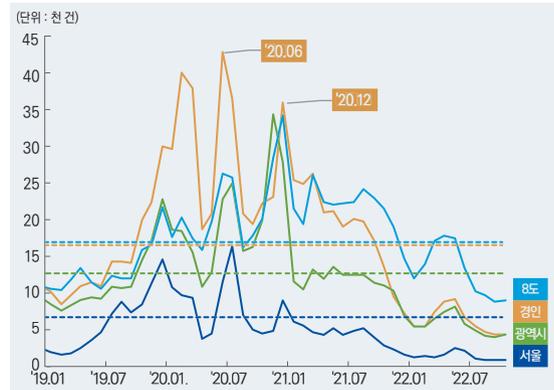
전국적으로 장기평균(8만건)을 하회하며 '22.10월 주택거래 3.2만건

- 주택 유형별로 보면 아파트 1.8만건, 단독 0.6만건, 연립 0.8만건('22.10월)으로 모두 장기 평균(점선)보다 낮은 편

[그림 9] 주택 유형별



[그림 10] 권역별 아파트

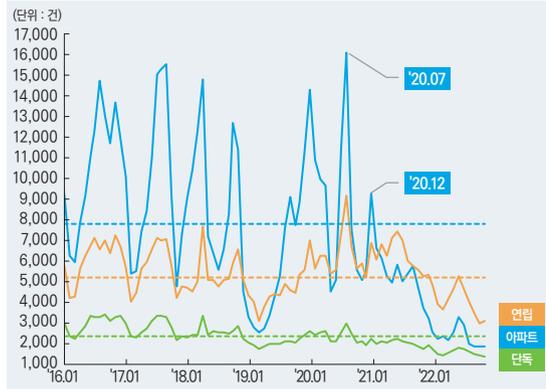


자료 : 한국부동산원
 주) 장기평균(점선)은 '13.1월부터 '22.10월까지, 단독(다가구 포함), 연립(다세대 포함)

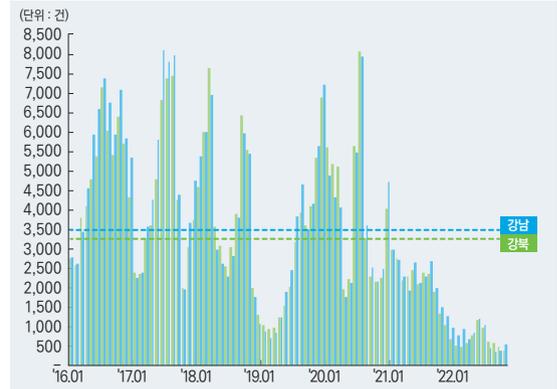
서울 아파트 거래량은 3개월 연속 1,000건 미만('22.10월 900건)

- '22.하반기 단독, 연립 거래량도 감소세를 보이며 전반적으로 거래량이 장기 평균(점선)을 하회

[그림 11] 주택 유형별



[그림 12] 강남, 강북 아파트



자료 : 한국부동산원

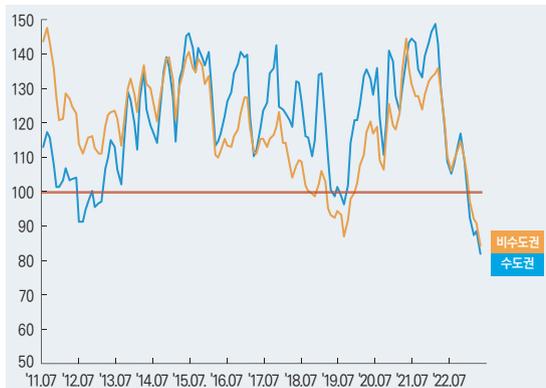
주) 장기평균(점선)은 '13.1월부터 '22.10월까지, 단독(다가구 포함), 연립(다세대 포함)

매매 소비심리지수, 수급동향

주택매매시장 소비심리지수와 매매수급동향 모두 100 아래로 하락

- 소비심리지수는 지난 7월부터, 매매수급동향은 '21년말부터 100 아래로 하락

[그림 13] 주택매매시장 소비심리지수



[그림 14] 매매수급동향



자료 : 국토연구원(주택매매시장 소비심리지수), 한국부동산원(매매수급동향)

주) 소비심리지수: 0~200사이로 100이 넘어가면 가격상승이나 거래증가 응답이 많음을 의미

매매수급동향: 0에 가까울수록 공급이 많고 200에 가까울수록 수요가 많음을 나타내며 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미

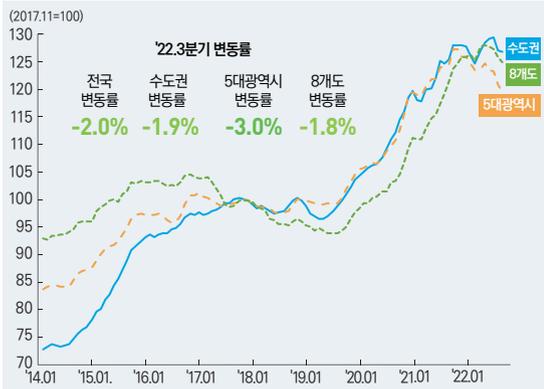
II. 임차시장

전세 실거래가

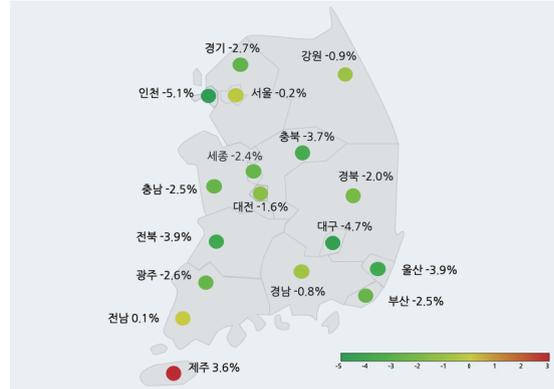
전국적으로 하락세를 보이며, 5대 광역시를 중심으로 하락 심화

- 서울, 경기 등 지난 분기 상승했던 지역들이 모두 하락 전환한 가운데 제주, 전남만 상승세 유지

[그림 15] 권역별 실거래가 지수



[그림 16] 시도별 '22.3분기 실거래가 변동률



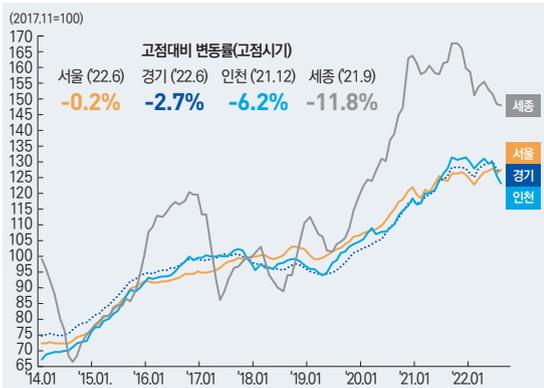
자료 : 한국부동산원(전세 실거래가 지수는 '22.8월까지 사용, 실거래가 변동률은 '22.6월 대비 '22.8월 변동률)

수도권, 세종 아파트 전세

전반적인 하락세 가운데 3분기 인천 실거래가 지수 하락률 전국 최고 수준

- 강남 중위가격은 '22.10월 한달간 0.1억 원 하락하여 약 6.7억 원, 강남-세종 전세 중위가격 '20년 말 수준으로 회귀

[그림 17] 실거래가 지수



[그림 18] 중위가격



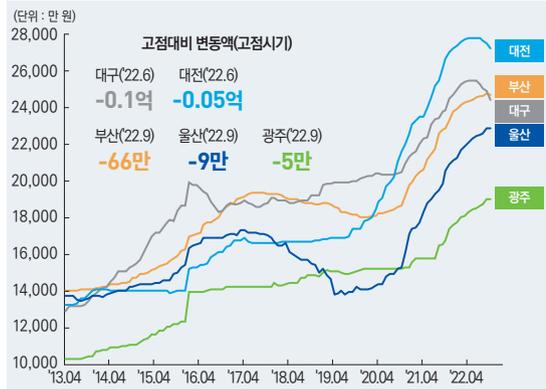
자료 : 한국부동산원(실거래가지수, 변동률은 고점 대비 '22.8월 기준으로 지역명 옆 괄호가 고점시기 / 세종 중위가격), KB부동산(중위가격, 변동액은 고점 대비 '22.10월 기준으로 지역명 옆 괄호가 고점시기)

주) 중위가격은 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을때 중앙에 위치하는 가격을 의미

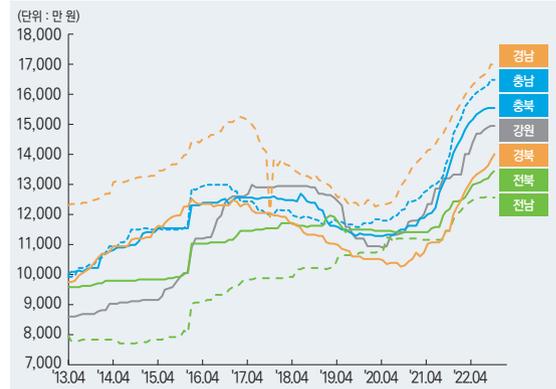
🏠 대구·대전 하락 심화, 대부분 지역 하락 전환한 가운데 전북·경북 상승 지속

- 10월 중위가격은 5대 광역시 전부 하락하였으며, 고점대비 대구 1,048만 원, 대전 554만 원 하락

[그림 19] 5대광역시



[그림 20] 8개도



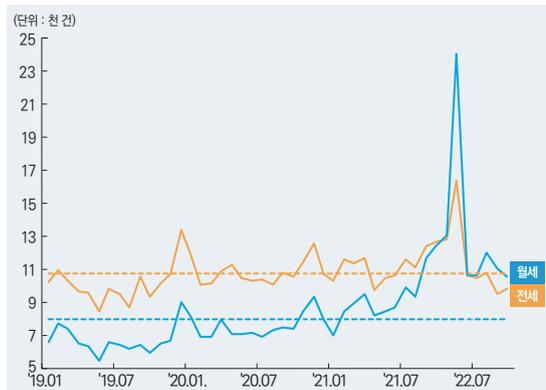
자료 : KB부동산(중위가격, 변동액은 고점 대비 '22.10월 기준으로 지역명 옆 괄호가 고점시기)
 주) 중위가격은 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을때 중앙에 위치하는 가격을 의미

거래량

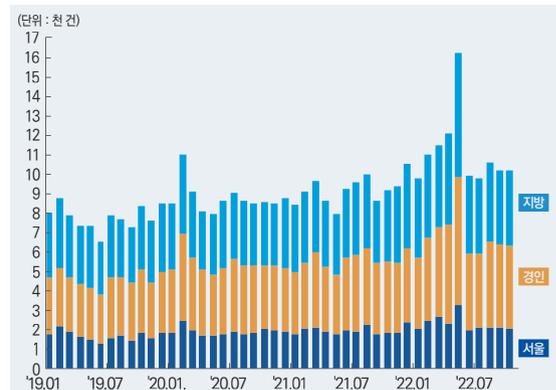
🏠 월세 거래량은 장기평균보다 높은 편이나 전세 거래량은 장기평균 하회

- 월세거래량이 높게 나타나고 있으나, 국토부는 신고제 도입으로 비아파트 월세거래 신고가 늘어났기 때문으로 해석

[그림 21] 거래 유형별



[그림 22] 권역별 아파트 전월세



자료 : 국토교통부 보도자료
 주) 장기평균은 '19.1월부터 '22.4월까지(임대차 신고제 도입이 예정되어있던 '22.5월 이전까지)

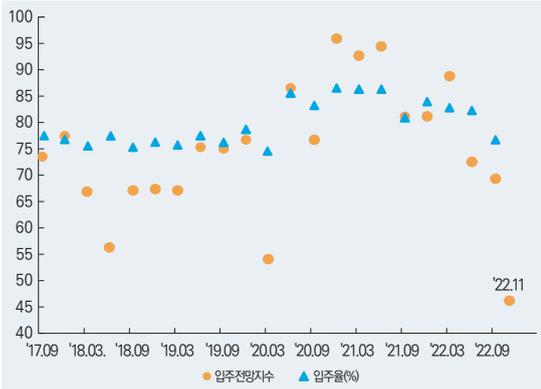
III. 공급동향

입주

🏠 내년 입주예정물량은 장기평균(32.8만호)보다 높으나, 입주전망지수 역대 최저치

- 2023년 입주예정물량 중 30% 이상이 경기도에 위치, 부산·대구는 '23.4분기 각각 10,000호 이상 입주 예정

[그림 23] 입주전망지수



[그림 24] 입주(예정)물량



자료 : 주택산업연구원(입주전망지수, 입주율), 한국부동산원(입주예정, '22.6월 기준, 임대 포함, 입주 예정 일정 미정 물량(2023년 서울 3,778호, 경남 533호)은 4분기로 포함), REPS(2013~2019년), 국토교통부(2020~2021년)

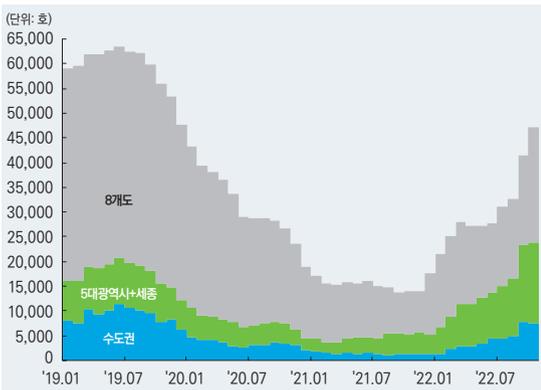
주) 입주전망지수(구 입주경기실사지수, '22.5월 입주전망지수로 변경, 한국주택협회 및 대한주택건설협회의 회원사를 대상으로 한 설문조사 기반) 장기평균은 13년부터 22년까지

미분양

🏠 '22년부터 증가세를 보이고 있는 미분양은 '22.10월 4.7만호 초과

- 대구는 남구, 수성구를 중심으로 미분양이 증가하여 '22.10월 10,000호 이상
- 경기 안성, 울산 울주, 경북 포항, 경남 김해는 연초 대비 1,000호 이상 증가

[그림 25] 권역별 미분양



자료 : 국토교통부

주) 미분양 상위 시도는 '22.10월 기준

[그림 26] 미분양 물량 상위 광역시 및 도



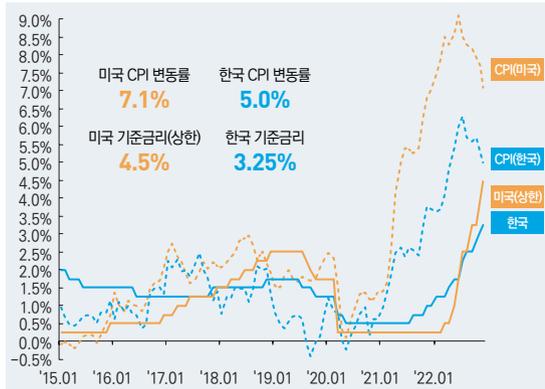
IV. 금융동향

금리

🏠 물가 상승세 정점을 통과했다는 시각과 함께 과도한 낙관론을 경계하는 반응도 상존

- 미국 11월 CPI(소비자물가) 상승률이 예상보다 양호함에 따라 일부에선 연준 긴축기조 완화 기대감도 존재
- 국내 주택담보대출 금리 상승세 지속되며 예금은행(신규)과 상호금융은 4.8%, 상호저축은행은 6.2%(’22.10월)

[그림 27] 기준금리, CPI



[그림 28] 주택담보대출



자료 : 한국은행

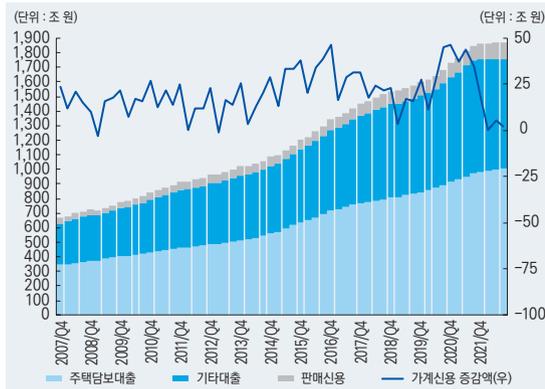
주) CPI 상승률은 '22.11월 기준 전년동기대비, 기준금리는 '22.12월 기준

가계신용

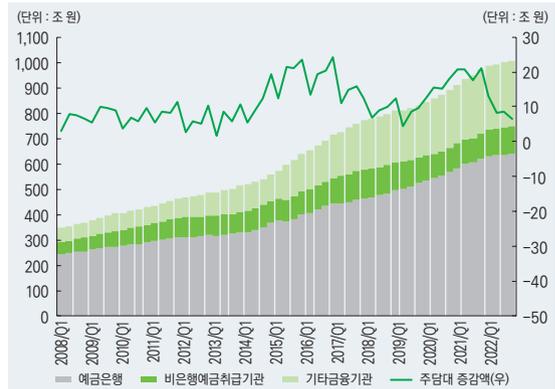
🏠 '22.3분기말 가계신용 잔액 1,870.6조 원, 주택담보대출 잔액 1,007.9조 원

- 통계 작성 이후 가장 크게 증가한 가계신용(+2.2조)은 판매신용 증가(+2.5조)가 견인, 가계대출은 감소(-0.3조)

[그림 29] 가계신용



[그림 30] 주택담보대출



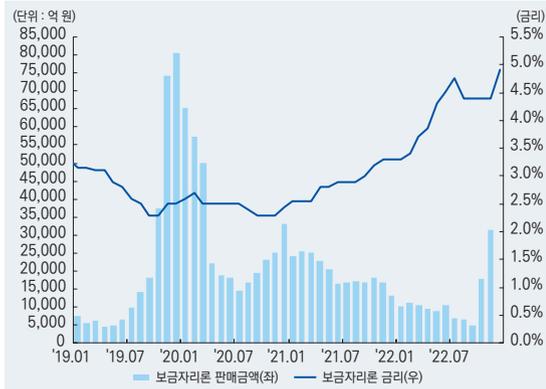
자료 : 한국은행(증감액은 전분기말 대비, 가계신용=가계대출(주택담보대출+기타대출)+판매신용)

주) 비은행예금취급기관: 상호저축은행, 신용협동조합, 상호금융, 새마을금고, 신탁, 우체국예금
기타금융기관: 보험회사, 연금기금, 여신전문회사, 주택도시기금, 한국주택금융공사, 기타금융중개회사 등

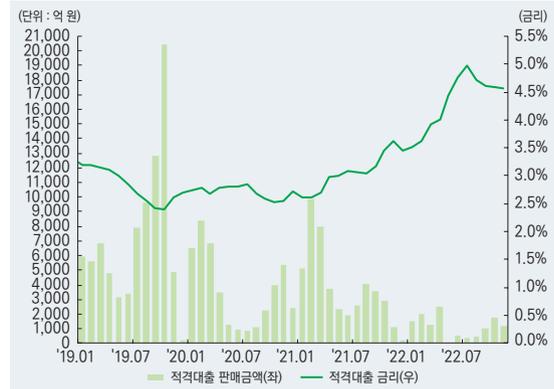
🏠 우대형 안심전환대출 출시('22.9.15)로 보증자리론 판매금액 증가

- '22.12월 보증자리론 대출금리는 0.5%p 오른 4.9%^{*)}, 적격대출 금리('22.10월 4.56%)는 소폭 하락

[그림 31] 보증자리론



[그림 32] 적격대출



자료 : 한국주택금융공사(보증자리론 금리)

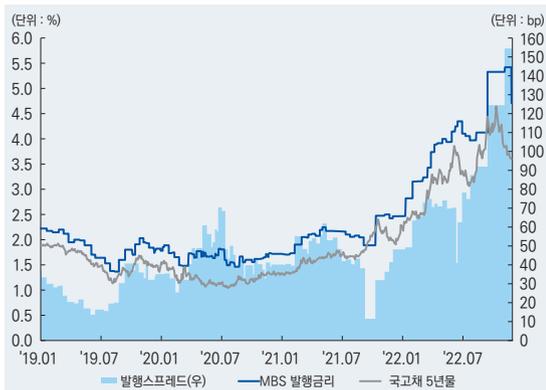
주) 보증자리론 금리: 20년 만기 기본형, u-보증자리론 출시('10.6.21) 이후 u-보증자리론 금리 적용
판매금액: 보증자리론 및 적격대출 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치

MBS

🏠 8월 이후 상승하던 MBS 수익률은 11월 국고채 금리 하락으로 소폭 하락

- MBS 발행금리는 '22.8월(2022-17 4.117%)이후 상승하다가 하락하여 12월(2022-20) 4.717%
- MBS 3년물의 수익률은 10월 고점 기록(10/21 5.4%) 후 하락('22.6.1일 3.401% → 12.9일 4.756%)

[그림 33] MBS 발행금리



[그림 34] MBS 수익률



자료 : 한국주택금융공사, 금융투자협회

주) 발행스프레드는 가중평균 발행금리-기준금리(국고채 5년물), 신용스프레드는 MBS 3년물- 국고채 3년물

HF 한국주택금융공사

주요일지 (2022. 10. 1. ~ 2022. 12. 31.)

10.18 [주택법 시행규칙] 일부개정규칙 시행

주택을 건설하려는 등록사업자가 신탁업자와 신탁계약을 체결하고 주택건설사업을 시행하는 경우 신탁업자는 주택건설사업실적을 영업실적으로 인정받을 수 있으나 등록사업자는 그렇지 못하는 문제점을 해소하기 위하여 등록사업자가 신탁계약을 체결하고 주택건설사업을 시행하는 경우에도 전체 주택건설호수의 50퍼센트를 등록사업자의 영업실적으로 인정할 수 있는 근거를 마련하려는 것임

10.20 [개인정보 보호법 시행령] 일부개정령 시행

신기술 발전에 맞추어 개인정보 파기 방법을 다양화하기 위하여 기술적 특성으로 정보의 영구 삭제가 현저히 곤란한 전자적 파일 형태의 개인정보에 대해서는 시간·비용·기술 등을 합리적으로 고려할 때 다른 정보를 사용하여도 더 이상 개인을 알아볼 수 없는 정보로 처리하여 복원이 불가능하도록 조치하는 방법으로 파기하도록 하고, 개인정보 보호위원회의 업무 중 개인정보 보호를 위한 국제기구와 외국의 개인정보 보호기구와의 교류·협력, 개인정보 보호에 관한 법령·정책·제도·실태 등의 조사·연구 등에 관한 업무를 한국인터넷진흥원이나 개인정보 보호 분야에 전문성을 갖춘 것으로 인정되어 개인정보 보호위원회가 정하여 고시하는 법인·기관 또는 단체에 위탁할 수 있는 근거를 마련하는 한편, 개인정보 보호위원회가 개인정보 보호법령 위반행위에 대하여 과징금을 산정하는 경우에는 위반행위자의 현실적인 부담 능력, 위반행위로 발생한 정보주체의 피해 및 배상의 정도 등을 고려하여 추가적으로 감경하거나 면제할 수 있도록 하려는 것임

10.27 [법인세법 시행령] 일부개정령 시행

법인세법 제98조제2항에 따르면 외국인의 국내 투자자금의 변동성이 확대되어 외환부문의 건전성을 해치는 등 금융시장에 불안이 초래되고 통화정책 수행을 어렵게 하거나 어렵게 할 우려가 있어 긴급히 필요하다고 인정될 때에는 외국법인의 소득 중 국채 등에서 발생하는 이자소득과 국채 등의 양도로 발생하는 소득에 대하여 원천징수세율을 인하하거나 영의 세율을 적용할 수 있는바, 최근 주요 국가의 금리 인상 등으로 금융시장의 불안정성이 증대되는 상황에서 외국법인의 국내 투자자금 유입을 증가시키기 위하여 2022년 12월 31일까지 한시적으로 외국법인의 소득 중 국채 및 통화안정증권의 이자소득과 양도소득에 대하여 영의 세율을 적용하려는 것임

12.8 [신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 시행령] 일부개정령 시행

데이터전문기관을 통한 정보집합물의 결합 신청 절차를 현실에 맞게 신속히 보완할 수 있도록 하기 위해 정보집합물의 결합 신청 절차에 관한 고시 위임 근거를 마련하고, 데이터전문기관의 업무를 담당하는 직원이 「개인정보 보호법」에 따른 전문기관의 업무를 동시에 담당하는 경우에는

데이터전문기관으로서 수립해야 하는 위험관리체계는 따로 마련하지 않을 수 있도록 규제를 완화하는 한편, 신용정보회사 등의 효율적인 업무 수행을 위해 신용정보회사 등은 개인인 신용정보주체의 요구에 따라 신용정보제공·이용자 등에게 해당 신용정보회사 등이 보유하고 있는 신용정보주체 본인의 신용정보를 전송한 경우에는 신용정보주체에게 신용정보 제공 사실을 조회할 수 있도록 해야 할 의무를 면제하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

12.11 [도시 및 주거환경정비법] 일부개정법률 시행

재개발사업이 원활하게 추진될 수 있도록 하기 위하여 토지등소유자 방식의 재개발사업에서 정비계획의 변경을 제안하거나 사업시행계획인가를 신청하는 경우 정비구역 지정·고시가 있는 날 이후에 여러 명이 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수한 경우에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 토지등소유자로 보도록 하고, 세입자를 보호하기 위하여 중대한 재해 발생이 예상되거나 발생하는 등의 경우에는 점유자를 퇴거시키는 행위를 제한하며, 정비사업 종료 후에도 조합 임원이 고의로 조합 해산을 지연시키는 것을 방지하기 위하여 이전고시 후 1년 내에 조합 해산을 위한 총회를 소집하도록 하고, 정비사업의 과열경쟁을 억제하고 투명성을 제고하기 위하여 건설업자 또는 등록사업자가 계약 체결과 관련하여 시공과 관련 없는 사항을 제안할 수 없도록 하며, 정비사업에 관한 허위·과장 정보로 인한 주민들의 피해를 방지하기 위하여 정비사업 추진 과정에서 지역 주민들에게 허위·과장된 정보를 제공하거나 사실을 숨기거나 축소하여 정보를 제공하는 것을 금지하고 이를 위반한 자에 대해서는 1천만원 이하의 과태료를 부과하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

12.13 [민법] 일부개정법률 시행

현행법은 상속인이 상속개시 있음을 안 날부터 3개월 내에 단순승인·한정승인 또는 포기를 할 수 있도록 하고 3개월의 법정기간을 적극적인 선택 없이 경과하면 단순승인으로 의제하되, 상속인이 상속채무가 상속재산을 초과하는 사실을 중대한 과실 없이 위 기간 내에 알지 못하고 단순승인을 한 경우를 구제하기 위하여 그 사실을 안 날부터 3개월 내에 특별한정승인을 할 수 있도록 규정하고 있음. 그러나 미성년자 상속인의 경우 스스로 법률행위를 할 수 없기 때문에 법정대리인이 상속을 단순승인하거나 특별한정승인을 하지 않으면 상속채무가 상속재산을 초과하더라도 미성년자 상속인 본인의 의사와 관계없이 피상속인의 상속채무를 전부 승계하여 상속채무에서 벗어날 수 없고 성년이 된 후에도 정상적인 경제생활을 영위하기 어렵게 되는 문제가 있음. 이와 관련하여 대법원 2020. 11. 19. 선고 2019다232918 전원합의체 판결에서도 상속채무가 상속재산을 초과함에도 미성년자 상속인의 법정대리인이 한정승인이나 포기를 하지 않는 경우의 미성년자 상속인을 특별히 보호하기 위하여 별도의 입법조치가 바람직하다는 다수의견이 있었음. 이에 상속개시 당시 미성년자인 상속인의 법정대리인이 상속을 단순승인을 하였더라도 이와 관계없이 미성년자인 상속인이 성년이 된 후 한정승인을 할 수 있는 특별절차를 마련함으로써 미성년자 상속인의 자기결정권 및 재산권을 보호하려는 것임



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

통계



저희 한국주택금융공사는

정확하고 투명한 통계작성을 위하여 다음 사항을 실천하고 있으며
보다 신뢰할 수 있는 통계정보를 제공하는 데 앞으로도 최선을 다하겠습니다.

- 기초자료 제공처의 비밀보호를 위하여 해당 통계의 작성자 외에는 기초자료에 접근할 수 없도록 함으로써 자료 관리에 만전을 기하고 있습니다.
- 통계의 투명성을 높이고 이용자의 편의를 도모하기 위하여 공표 이전에는 통계결과가 외부로 유출되지 않도록 하고 있습니다.
- 통계의 신뢰성을 높이기 위하여 통계작성 방법은 가능한 공개하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.
- 아울러 한국주택금융공사 홈페이지에서도 본 통계정보를 제공하는 한편, 통계 관련 제반 문의에 신속하게 답변 해드리고 있으며, 신규통계의 개발, 공표시기의 단축, 통계자료 제공방법의 확충 등에도 많은 노력을 기울이고 있습니다.

알려두기

1. 통계 전반에 사용되는 기호의 뜻은 다음과 같음.

- 【0】 단위 미만(0포함)
- 【-】 해당사항 없음
- 【…】 미상
- 【r】 정정
- 【p】 잠정치
- 【e】 추정
- 【△】 시계열의 비연속(이 기호가 붙은 숫자의 경우 그 이후와 이전의 시계열은 직접 비교할 수 없음)
- 【1/4, 2/4, 3/4, 4/4】 분기

2. 모든 통계는 합계와 세목이 각각 반올림 되었으므로 세목의 합계가 “합계”와 일치하지 않을 때도 있음.

NOTE

1.Symbols used are:

- 【0】 Less than half the final digit shown (Includes magnitude zero)
- 【-】 Magnitude nil or no figures
- 【…】 Figures not available
- 【r】 Revised
- 【p】 Preliminary estimate
- 【e】 Estimated figures
- 【△】 Break in continuity of time series (Preceding figures are not directly comparable)
- 【1/4, 2/4, 3/4, 4/4】 Quarters

2. Details may not add up to the totals due to rounding of figures.

이용자의 편의 및 유의사항



1. 조사개요

1) 조사목적

주택금융 및 유통화증권(MBS·MBB) 관련 통계의 제공을 통해 주택금융시장 동향에 관한 대국민 서비스를 제고하고 정부의 주택금융정책 수립에 기여

2) 법적근거

(공사법 제22조 제13호) 주택금융에 관한 조사·연구 및 통계자료의 수집·작성과 국내외 유관기관과의 교류·협력

3) 국가승인통계

「공사업무통계」 중 보금자리론 및 MBS·MBB, 주택금융신용보증, 주택연금, 주택구입부담지수, 주택구입물량지수는 통계법 제18조(통계작성의 승인)에 의해 국가승인통계로 지정되어 있음

2. 유의사항

- ‘보금자리론 판매실적’의 판매금액은 금융기관에서 대출취급 후 한국주택금융공사(이하 공사)에 양도하지 않은 판매실적을 포함하며, 잔액은 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산만을 기준으로 함
- ‘MBS·MBB 발행실적’은 보금자리론 이외에 공사가 금융기관으로부터 양수한 주택담보대출을 기초로 발행된 MBS·MBB를 포함
- ‘MBS·MBB 기초자산 상환 및 연체현황’은 공사에서 채권보유 중인 대출은 제외하고 MBS·MBB 발행의 기초자산인 주택담보대출을 대상으로 산출
- ‘지역별 PIR 및 LIR’은 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 내집마련 디딤돌대출)을 기초로 산출되는 통계이며 국토교통부(국토연구원)의 주거실태조사, 한국부동산원의 주택가격동향조사에서 전국을 대상으로 조사하여 공표하는 PIR과는 차이가 있으므로 자료 이용에 유의바람
- 주택금융신용보증기금은 1988년에 최초 설립되었으며, 2004년 3월 1일 한국주택금융공사법 제정에 따라 공사 내 설치되어 공사가 관리·운영
- 주택연금 상품의 가입연령이 '20년 4월 1일부터 만 60세에서 만 55세 이상으로 완화됨

통계목차

CONTENTS



공사업무통계

주택구입부담지수

- 1 지역별 주택구입부담지수
- 2 주택규모별 주택구입부담지수

주택구입물량지수

- 3 지역별 주택구입물량지수

보금자리론 및 유동화증권(MBS-MBB)

- 4 보급자리론 판매실적
- 5 적격대출 판매실적
- 6 MBS 발행실적
- 7 MBS 기초자산 상황 및 연체현황
- 8 MBB 발행실적
- 9 MBB 기초자산 상황 및 연체현황
- 10 MBS 지수 - 총수익지수
- 11 MBS 지수 - 시장가격지수
- 12 지역별 판매실적(보금자리론)
- 13 금융기관별 판매실적(보금자리론)
- 14 LTV 수준별 대출금액 및 잔액현황
- 15 DTI 수준별 대출금액 및 잔액현황
- 16 대출기간별 대출금액 및 잔액현황
- 17 주택유형별 대출금액 및 잔액현황
- 18 연령구간별 대출금액 및 잔액현황
- 19 소득수준별 대출금액 및 잔액현황
- 20 지역별 PIR 및 NIR
- 21 자금용도별 대출금액 및 잔액현황

HF Statistics

K-HAI(Korea-Housing Affordability Index)

- 68 1 K-HAI(Korea-Housing Affordability Index) by Region 68
- 70 2 K-HAI(Korea-Housing Affordability Index) by Housing Size 70

K-HOI(Korea-Housing Opportunity Index)

- 72 3 K-HOI(Korea-Housing Opportunity Index) by Region 72

Bogeumjari(Mortgage) Loan & MBS-MBB(Mortgage-Backed Securities Bond)

- 74 4 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination 74
- 75 5 Conforming Loan Origination 75
- 76 6 Issuance of MBS(Mortgage-Backed Securities) 76
- 78 7 Prepayment and Delinquency of Mortgage Pool(MBS) 78
- 80 8 Issuance of MBB(Mortgage-Backed Bond) 80
- 81 9 Prepayment and Delinquency of Mortgage Pool(MBB) 81
- 82 10 K-MBSI(Korea-Mortgage Backed Security Index) - Total Return Index 82
- 84 11 K-MBSI(Korea-Mortgage Backed Security Index) - Market Price Index 84
- 86 12 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Region 86
- 88 13 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Lenders 88
- 90 14 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by LTV 90
- 92 15 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by DTI 92
- 94 16 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Terms 94
- 95 17 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Housing Type 95
- 96 18 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Age 96
- 98 19 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Income 98
- 100 20 Price Income Ratio and Loan Income Ratio by Region 100
- 102 21 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Purpose 102

공사업무통계

주택금융신용보증

22 주택금융신용보증 잔액현황	103
23 금융기관별 주택금융신용보증 공급현황	104
24 금융기관별 주택금융신용보증 잔액현황	105
25 지역별 주택금융신용보증 공급현황	106
26 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황	108
27 보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황	110
28 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모	112

주택연금

29 지급방식별 주택연금 공급현황	114
30 지급방식별 주택연금 잔액현황	115
31 지급유형별 주택연금 공급현황	116
32 지급유형별 주택연금 잔액현황	118
33 지역별 주택연금 공급현황(보증공급액)	120
34 지역별 주택연금 잔액현황(보증공급액)	122
35 금융기관별 주택연금 공급현황(보증공급액)	124
36 금융기관별 주택연금 잔액현황(보증공급액)	126
37 주택연금 보증잔액 현황	128
38 연령구간별 주택연금 공급현황	129
39 성별 주택연금 공급현황	130

HF Statistics

Housing Finance Credit Guarantee

22 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding	103
23 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Lenders	104
24 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Lenders	105
25 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Region	106
26 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Type	108
27 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Type	110
28 The amount of Housing Loans originated by HFCG Fund contributing lenders	112

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage)

29 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Type	114
30 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Type	115
31 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Option	116
32 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Option	118
33 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Region	120
34 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Region	122
35 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Lenders	124
36 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Lenders	126
37 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding	128
38 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Age	129
39 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Sex	130

1. 지역별 주택구입부담지수^{1) 2)}

분기말 End of Quarter	전국 Total	서울 Seoul	부산 Busan	대구 Daegu	인천 Incheon	광주 Gwangju	대전 Daejeon	울산 Ulsan	세종 Sejong
2020 4/4	57.4	153.4	61.3	64.1	58.9	44.3	61.9	48.3	127.8
2021 1/4	63.6	166.2	66.1	70.2	63.1	45.9	66.4	53.5	135.7
2/4	68.3	172.9	68.6	72.3	72.2	48.1	69.3	54.2	140.4
3/4	73.5	182.0	71.2	73.4	80.5	49.5	75.4	56.4	142.3
4/4	83.5	199.2	82.1	78.6	91.4	59.4	83.7	61.0	144.8
2022 1/4	84.6	203.7	83.9	78.6	94.4	61.3	84.3	61.5	138.8
2/4	84.9	204.0	83.7	76.6	94.1	62.2	84.1	61.8	133.3
3/4	89.3	214.6	88.1	80.6	98.9	66.4	86.6	64.4	134.6

- 1) 주택구입부담지수(K-HA) = 대출상환가능소득 / 중간가구소득(월) * 100 = (원리금 상환액 / DTI) / 중간가구소득(월) * 100
 - 원리금상환액은 LTV 47.9%, DTI 25.7%, 만기 20년 원리금균등 상환대출의 매월 상환액
 - 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내는 지수로서, 지수가 낮을(높을)수록 주택구입부담이 완화(가중)됨을 의미
 - 주택담보대출 상환으로 가구소득의 약 25%를 부담하면 주택구입부담지수는 100으로 산출됨
- 2) 통계청 가계동향조사(11.02.24)의 가계소득 시계열 수치 변경에 따라 과거 시계열 전체 변경(2011.3월)
 고용노동부 지역별 사업체 노동력조사의 월급여액 수치 변경으로 2011.2/4분기말 K-HA 수치 조정(2011.12월)
 이용자 편의 증대를 위해 주택구입능력지수에서 주택구입부담지수로 명칭 변경(2012.1월)
 주택가격동향조사가 KB 국민은행에서 한국부동산원으로 이관됨에 따라, 동 지수 산출을 위한 주택가격도 '13.1/4분기 시점 이후 지수에 대해서는 KB 국민은행에서 한국부동산원 주택가격으로 변경 적용(2014.3월)
 고용노동부 지역별 사업체 노동력조사의 자료 변경에 따라 '세종'지역 신규 추가(2021.3월)

K-HAI(Korea-Housing Affordability Index) by Region

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju	분기말 End of Quarter	
76.4	31.1	30.9	32.4	27.4	27.5	25.5	35.2	67.3	4/4	2020
86.5	31.7	31.7	34.2	28.8	28.8	26.7	37.6	69.2	1/4	2021
93.4	32.1	33.4	35.6	29.7	29.2	27.2	38.1	66.8	2/4	
102.2	33.4	35.1	37.4	31.4	30.1	28.7	39.2	66.8	3/4	
113.7	38.1	40.2	41.4	36.2	33.0	33.1	44.0	78.9	4/4	
115.6	39.8	41.1	42.8	37.5	33.6	33.7	45.4	80.9	1/4	2022
115.8	41.2	41.3	43.7	37.8	33.3	34.6	45.8	85.0	2/4	
120.5	44.5	43.6	46.3	40.7	36.0	37.1	48.3	90.9	3/4	

자료 : K-HAI를 작성하는데 필요한 주택담보대출금리는 한국은행의 신규취급 예금은행 주택담보대출금리를, 중간주택가격은 '12년 12월까지의 국민은행의 'KB아파트 시세' / '13년 1월 이후부터는 한국부동산원 아파트시세를, 중간가구소득은 통계청 가계조사'의 2인 이상 도시근로자 가계소득의 5·6분위 소득에 노동부 '매월 노동통계조사'의 5인 이상 사업체 상용근로자 월급여 총액의 전국 대비 지역별 환산비율을 적용하였음

2. 주택규모별 주택구입부담지수^{1) 2)}

분기말 End of Quarter	전국 Total	서울 Seoul	부산 Busan	대구 Daegu	인천 Incheon	광주 Gwangju	대전 Daejeon	울산 Ulsan	세종 Sejong	
60㎡ 이하										
2020 4/4	31.0	112.5	36.8	37.5	37.7	27.2	30.9	23.7	102.6	
2021 1/4	33.5	120.2	39.2	40.6	39.7	27.5	32.2	25.8	105.6	
	2/4	35.1	124.8	40.3	41.7	28.4	33.7	26.2	107.0	
	3/4	37.7	133.0	41.0	42.0	29.3	38.2	27.7	106.5	
	4/4	43.2	145.7	44.9	45.4	29.3	43.4	29.7	111.2	
2022 1/4	44.0	147.9	45.8	45.8	60.3	32.9	43.8	30.0	103.9	
	2/4	44.0	147.9	45.7	45.6	60.7	33.8	43.6	29.9	
	3/4	46.8	154.8	48.8	48.1	64.4	36.2	45.6	31.1	
60 ~ 85㎡ 이하										
2020 4/4	62.2	157.6	65.9	69.5	65.4	53.4	68.6	55.7	132.4	
2021 1/4	70.2	172.3	75.4	76.8	71.2	56.7	72.3	62.4	140.4	
	2/4	74.9	179.0	78.5	80.1	80.4	59.1	76.3	63.7	
	3/4	80.1	188.2	81.6	80.6	88.8	60.9	82.4	66.1	
	4/4	90.0	205.7	90.9	85.5	101.7	73.4	91.1	72.2	
2022 1/4	91.2	209.2	92.7	85.7	103.1	76.9	91.8	72.8	145.0	
	2/4	91.5	210.5	93.0	83.1	103.9	79.0	91.6	72.1	
	3/4	95.8	220.5	97.5	87.5	108.5	83.4	93.4	75.2	
85 ~ 135㎡ 이하										
2020 4/4	106.5	214.7	102.2	105.9	98.6	78.5	97.6	86.3	166.0	
2021 1/4	117.0	230.0	117.7	114.1	107.3	82.0	105.5	93.8	181.0	
	2/4	126.2	243.6	127.7	120.1	122.7	85.3	112.9	97.5	
	3/4	134.5	252.0	132.0	121.5	134.2	88.7	117.5	106.9	
	4/4	149.8	279.5	146.7	128.6	148.0	102.0	130.2	115.8	
2022 1/4	151.7	284.6	149.6	129.1	149.2	105.2	131.3	117.7	191.3	
	2/4	151.6	285.6	148.6	128.1	149.9	108.4	130.4	118.4	
	3/4	159.3	301.8	158.7	132.4	159.2	116.6	136.1	123.5	
135㎡ 초과										
2020 4/4	139.8	363.9	150.2	186.8	115.7	126.5	117.9	106.8	77.4	
2021 1/4	154.4	383.3	167.3	195.4	125.1	131.7	131.9	128.6	96.1	
	2/4	165.1	397.2	179.0	205.8	137.1	137.8	138.7	129.8	
	3/4	176.5	415.7	189.1	211.5	153.3	139.8	143.7	136.1	
	4/4	195.1	461.2	205.1	225.8	173.0	154.8	153.5	147.5	
2022 1/4	198.7	472.4	208.1	227.7	178.8	158.9	160.7	148.7	114.1	
	2/4	200.2	482.2	207.6	227.0	181.6	159.6	160.2	148.3	
	3/4	211.0	509.6	225.6	233.7	193.1	171.2	167.1	154.7	

1) 주택구입부담지수(K-HAI) = 대출상환가능소득 / 중간가구소득(월) * 100 = (원리금 상환액 / DTI) / 중간가구소득(월) * 100
 - 원리금상환액은 LTV 47.9%, DTI 25.7%, 만기 20년 원리금균등 상환대출의 매월 상환액
 - 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내는 지수로서, 지수가 낮을(높을)수록 주택구입부담이 완화(가중)됨을 의미
 - 주택담보대출 상환으로 가구소득의 약 25%를 부담하면 주택구입부담지수는 100으로 산출됨

2) 통계청 가계동향조사(11.02.24)의 가계소득 시계열 수치 변경에 따라 과거 시계열 전체 변경(2011.3월)
 고용노동부 지역별 사업체 노동력조사의 월급여액 수치 변경으로 2011.2/4분기말 K-HAI 수치 조정(2011.12월)
 이용자 편의 증대를 위해 주택구입능력지수에서 주택구입부담지수로 명칭 변경(2012.1월)
 주택가격동향조사가 KB 국민은행에서 한국부동산원으로 이관됨에 따라, 동 지수 산출을 위한 주택가격도 '13.1/4분기 시점 이후 지수에 대해서는 KB 국민은행에서 한국부동산원 주택가격으로 변경 적용(2014.3월)
 고용노동부 지역별 사업체 노동력조사의 자료 변경에 따라 '세종'지역 신규 추가(2021.3월)

K-HAI(Korea-Housing Affordability Index) by Housing Size

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju	분기말 End of Quarter	
60㎡ or less										
47.9	19.1	16.9	15.0	17.0	16.7	13.0	21.0	41.6	4/4	2020
55.4	19.3	17.6	15.7	17.3	16.9	13.1	22.8	43.2	1/4	2021
61.3	19.8	18.0	15.9	17.8	17.1	13.8	22.6	42.2	2/4	
69.5	21.3	19.1	16.8	18.8	17.3	14.3	23.6	43.5	3/4	
79.3	24.4	21.2	19.2	21.3	18.6	16.2	26.5	47.3	4/4	
81.4	25.2	22.5	19.4	21.8	18.8	16.5	27.2	47.5	1/4	2022
81.2	26.2	22.4	19.8	22.3	18.9	16.7	28.2	51.1	2/4	
85.3	28.4	23.8	21.3	24.4	20.7	18.0	29.8	55.3	3/4	
Over 60 ~ 85㎡ or less										
81.0	41.8	44.8	40.4	36.2	35.6	35.6	42.1	89.6	4/4	2020
92.1	42.8	47.3	42.3	37.6	37.5	37.3	44.5	94.7	1/4	2021
99.0	43.9	49.5	44.3	38.3	38.2	37.9	45.1	85.7	2/4	
106.9	45.9	52.6	47.0	42.1	39.8	39.6	46.7	94.6	3/4	
119.7	53.4	59.8	52.5	47.7	44.0	44.9	51.9	110.9	4/4	
120.6	55.0	62.5	55.0	49.8	44.2	46.3	53.4	111.8	1/4	2022
120.3	57.7	62.3	54.8	50.2	43.2	46.7	53.8	116.5	2/4	
125.8	62.1	67.5	58.3	54.0	46.1	50.5	56.8	123.9	3/4	
Over 85 ~ 135㎡ or less										
113.2	51.8	57.3	51.5	53.4	64.3	51.2	60.2	137.5	4/4	2020
124.7	52.8	60.4	54.6	56.5	67.9	54.0	62.8	140.2	1/4	2021
133.0	55.7	66.4	58.7	59.9	69.4	57.2	65.2	131.9	2/4	
143.8	57.2	69.1	63.3	63.7	73.4	59.4	68.9	141.1	3/4	
159.6	64.8	80.4	70.7	77.7	81.1	67.3	77.3	168.5	4/4	
162.9	67.6	80.0	73.3	78.3	83.4	68.9	79.0	173.0	1/4	2022
161.8	70.3	80.3	73.1	78.1	84.3	69.0	79.9	177.5	2/4	
170.6	75.5	85.5	78.5	83.6	90.0	74.1	84.9	187.8	3/4	
Over 135㎡										
133.5	68.0	75.7	68.6	69.6	80.5	63.5	72.0	169.2	4/4	2020
148.9	70.3	79.6	74.1	70.3	81.3	66.6	74.7	176.3	1/4	2021
158.5	76.0	82.7	83.7	81.0	82.9	71.0	78.7	190.7	2/4	
168.4	78.8	90.2	88.2	87.6	85.6	73.2	81.4	197.5	3/4	
186.5	88.7	100.0	98.0	98.7	92.4	79.3	90.0	245.3	4/4	
190.0	90.6	97.5	101.9	97.8	93.2	82.6	92.9	222.4	1/4	2022
189.5	97.2	100.5	100.0	101.8	92.9	84.4	94.8	221.7	2/4	
201.6	103.5	103.5	105.8	109.7	99.9	90.4	100.0	234.5	3/4	

자료 : K-HAI를 작성하는데 필요한 주택담보대출금리는 한국은행의 신규취급 예금은행 주택담보대출금리를, 중간주택가격은 '12년 12월까지의 국민은행의 'KB아파트 시세' / '13년 1월 이후부터는 한국부동산원 아파트시세를, 중간가구소득은 통계청 '가계조사'의 2인 이상 도시근로자 가계소득의 5-6분위 소득에 노동부 '매월 노동통계조사'의 5인 이상 사업체 상용근로자 월급여 총액의 전국 대비 지역별 환산비율을 적용하였음

3. 지역별 주택구입물량지수^{1) 2) 3)}

연도말 End of Year	전국 Total	서울 Seoul	부산 Busan	대구 Daegu	인천 Incheon	광주 Gwangju	대전 Daejeon	울산 Ulsan	세종 Sejong
2012	64.8	32.5	63.4	73.8	72.0	86.5	74.5	87.4	
2013	63.3	27.4	62.1	61.5	72.7	87.0	71.0	84.4	
2014	62.5	26.4	59.0	53.2	69.4	86.0	77.2	81.5	
2015	61.7	23.8	56.8	49.6	62.3	80.3	81.4	76.4	
2016	60.4	20.2	48.3	55.3	57.8	80.8	79.7	75.9	
2017	58.7	16.5	48.7	53.8	52.9	79.2	73.1	74.8	
2018	62.4	12.8	56.6	56.9	59.8	77.8	76.6	84.5	
2019	65.6	13.6	66.1	63.6	65.2	82.2	69.3	86.6	
2020	56.9	6.2	57.3	57.9	60.4	78.6	53.9	73.5	15.4
2021	44.6	2.7	46.0	49.7	32.5	66.1	42.0	63.1	17.5

1) 주택구입물량지수(K-HOI) = 중위소득 가구가 구입 가능한 주택물량 / 전체 주택물량 *100

- K-HOI는 중위소득 가구가 구입 가능한 주택수의 비율(0~100)로 주택구입능력을 측정하는 지수로서, 수치가 높을(낮을)수록 중위소득 가구 구입 가능한 주택물량이 많다(적다)는 의미로, 100은 중위소득 가구가 주택을 100% 구입 가능함을 의미

2) 이용자의 편의 증대를 위해 주택구입기회지수에서 주택구입 가능물량지수로 명칭 변경(2014.3월)

소득기준은 『경상소득 - 비소비지출』을 『경상소득 + 비경상소득』으로 소득산출기준 변경(2014.3월)

통계청 가계금융복지조사의 순자산 중위값에 순자산 평균값대비 거주주택자산평균금액 비율(전국평균)을 자기자본으로 반영 추가(2014.3월)

3) 통계청 가계금융복지조사(매년 11월 공표) 및 한국은행의 신규취급 예금은행 주택담보대출금리(기준시점에서부터 2개월 후 공표)의 공표시점으로 인해 주택구입 가능물량지수는 매년 3월 공표

고용노동부 지역별 사업체 노동력조사의 자료 변경에 따라 2020년 이후 '세종지역 신규 추가(2021.3월)

K-HOI(Korea-Housing Opportunity Index) by Region

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju	연도말 End of Year
62.3	89.5	86.8	86.4	86.5	95.4	93.2	81.8	67.5	2012
58.2	89.2	83.8	87.5	86.2	95.8	90.1	81.1	68.4	2013
56.4	91.5	82.5	87.9	87.1	96.5	88.0	78.7	69.4	2014
54.4	93.8	85.8	91.8	86.3	95.5	86.9	79.5	51.2	2015
51.8	87.6	85.7	91.7	84.7	93.4	92.1	79.5	43.7	2016
51.3	85.5	85.9	92.3	84.8	88.2	92.3	82.8	43.7	2017
56.0	93.1	90.1	92.7	87.8	89.7	94.8	87.3	46.7	2018
60.1	97.2	92.0	92.6	90.4	93.1	96.4	91.2	55.3	2019
46.2	94.5	85.7	89.0	88.9	90.2	94.6	85.8	57.6	2020
26.2	82.8	73.3	78.0	78.5	84.3	84.2	74.0	53.4	2021

자료 : K-HOI를 작성하는데 필요한 주택담보대출금리는 한국은행의 신규취급 예금은행 주택담보대출금리를, 중간주택가격은 '12년 12월까지의 국민은행의 'KB아파트 시세'를, '13년 1월 이후부터는 한국부동산원 아파트시세를, 중간가구소득은 통계청 '가계조사'의 2인 이상 도시근로자 가계소득의 5·6분위 소득에 노동부 '매월 노동통계조사'의 5인 이상 사업체 상용근로자 월급여 총액의 전국 대비 지역별 환산비율을 적용하였음

4. 보금자리론 판매실적^{2) 3)} Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination

단위 : 억 원

Hundred million won

연월말 End of period		판매금액 ¹⁾ Origination	잔액 ⁵⁾ Outstanding	적용금리 ⁶⁾ Interest on a loan	금리적용기준일 As of
2021		233,409	833,572	-	-
2022		128,748	896,854	-	-
2021	1	24,174	705,321	2.35% ~ 2.6%	1.1
	2	25,506	712,699	2.35% ~ 2.6%	-
	3	25,077	726,716	2.35% ~ 2.6%	-
	4	22,930	757,083	2.6% ~ 2.85%	4.1
	5	20,491	776,701	2.6% ~ 2.85%	-
	6	16,413	804,058	2.7% ~ 2.95%	6.1
	7	16,692	813,588	2.7% ~ 3.0%	7.1
	8	17,141	813,588	2.7% ~ 3.0%	-
	9	16,892	826,210	2.8% ~ 3.1%	9.1
	10	18,122	828,469	3.0% ~ 3.3%	10.1
	11	16,830	829,491	3.1% ~ 3.4%	11.1
	12	13,139	833,572	3.1% ~ 3.4%	-
2022	1	10,354	838,427	3.1% ~ 3.4%	-
	2	11,089	848,584	3.2% ~ 3.5%	2.1
	3	10,631	863,836	3.5% ~ 3.8%	3.1
	4	9,605	873,089	3.65% ~ 3.95%	4.1
	5	8,931	883,789	4.1% ~ 4.4%	5.1
	6	10,639	890,227	4.35% ~ 4.60%	6.1
	7	6,774	899,099	4.60% ~ 4.85%	7.1
	8	6,703	904,789	4.25% ~ 4.55%	8.17
	9	4,774	901,768	4.25% ~ 4.55%	-
	10	17,872	899,624	4.25% ~ 4.55%	-
	11	31,376	896,854	4.25% ~ 4.55%	-
합계 Total ⁴⁾		2,062,974	-	-	-

1) 판매금액 : 보금자리론 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치

2) 판매기관 전신 통지 시기에 따라 판매금액이 변동될 수 있음

3) 확정치 통계데이터 : '22년 8월

4) 판매금액 합계 : 연도별 판매금액 합계('04년 ~ 금년)

5) 잔액 : MBS, MBB 발행 기초자산과 매입보유 자산의 잔액 합계(공사가 금융기관으로부터 양수한 보금자리론 기준)

6) 고정금리로 공사가 결정하는 동일한 대출금리 적용

- u-보금자리론 기본형 기준('04.3월~'10.5월은 t-보금자리론, '10.6월부터는 u-보금자리론 금리)

- ()는 e-보금자리론 금리

※ 보금자리론 판매기관(전분기말 기준 30개 기관)

- SC, 국민, 기업, 농협, 수협, 신한, KEB하나, 우리, 경남, 광주, 대구, 부산, 제주, 전북

- 국제, 대명, 더케이, 동부, 드림, 비엔케이(구 비에스), 아주, 오에스비, 진주, 청주, 키움, 평택, 한국투자

- 삼성생명, 신한카드(2021.02 판매 중지), 현대캐피탈

5. 적격대출 판매실적 Conforming Loan Origination

단위 : 억 원

Hundred million won

연월말 End of period	판매금액 ¹⁾ Origination	잔액 ²⁾ Outstanding	평균 대출금리 ³⁾ Average Interest rate
2021	44,689	453,782	2.89%
2022	13,565	426,718	4.16%
2021			
1	5,096	481,464	2.61%
2	9,805	477,315	2.61%
3	7,894	473,903	2.71%
4	3,685	473,326	2.98%
5	2,276	476,301	3.01%
6	1,887	476,076	3.08%
7	2,498	472,502	3.07%
8	3,960	472,502	3.05%
9	3,515	464,547	3.18%
10	2,858	461,249	3.45%
11	1,033	457,689	3.63%
12	181	453,782	3.44%
2022			
1	1,477	451,705	3.52%
2	1,961	450,599	3.62%
3	1,216	446,808	3.93%
4	2,424	443,565	4.00%
5	1,464	439,991	4.43%
6	492	437,679	4.76%
7	281	437,371	4.97%
8	365	434,652	4.83%
9	983	431,788	4.81%
10	1,736	428,784	4.58%
11	1,165	426,718	4.56%
합계 Total ⁴⁾	1,337,416		

1) 판매금액 : 적격대출 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치(안심전환 적격대출 포함)

2) 잔액 : MBS 및 MBB 발행 기초자산과 매입보유 자산의 잔액 합계(공사가 금융기관으로부터 양수한 자산 기준)

3) 적격대출의 금액 가중평균 대출금리

4) 판매금액 누계 : 연도별 판매금액 합계(12년 ~ 금년)

※ 적격대출 판매기관(전문기관 기준 18개 기관)

- 경남은행, 광주은행, 국민은행, 기업은행, 농협은행, 대구은행, 부산은행, 수협은행, 신한은행, KEB 하나은행, 우리은행, 전북은행, 제주은행, 한국씨티은행, 한국스탠다드차타드은행

- 삼성생명, 교보생명, 흥국생명

* 판매기관 전신 통지 시기에 따라 판매금액이 변동될 수 있음

6. MBS 발행실적

단위 : 억 원

MBS ¹⁾	발행일 Issue date	트랜치 Tranche	발행금액 Issue amount	연·월말 MBS 잔액 Outstanding	가중평균 발행금리(%) Coupon rate
KoMoCo	2000~2003	-	28,764	0	-
MBS 2004-1~7	2004	-	30,161	0	-
MBS 2005-1~9	2005	-	38,611	1	-
MBS 2006-1~5	2006	-	17,531	0	-
MBS 2007-1~6	2007	-	21,884	7	-
MBS 2008-1~7	2008	-	26,480	13	-
MBS 2009-1~14	2009	-	85,867	211	-
MBS 2010-1~18	2010	-	77,973	501	-
MBS 2011-1~21	2011	-	85,224	1,066	-
MBS 2012-1~41	2012	-	200,313	5,138	-
MBS 2013-1~40	2013	-	219,979	10,094	-
MBS 2014-1~22	2014	-	145,046	9,386	-
MBS 2015-1~28	2015	-	552,193	114,587	-
MBS 2016-1~29	2016	-	347,740	69,750	-
MBS 2017-1~30	2017	-	311,623	97,702	-
MBS 2018-1~31	2018	-	241,996	111,234	-
MBS 2019-1~28	2019	-	274,231	188,115	-
MBS 2020-1~39	2020	-	466,000	370,642	-
MBS 2021-1~26	2021	-	344,644	317,511	-
MBS 2022-1 ⁵⁾	2022.1.21	10	15,670	15,670	2.81
MBS 2022-2 ⁵⁾	2022.2.11	10	15,474	15,474	3.14
MBS 2022-3 ⁵⁾	2022.2.22	10	7,990	7,990	3.15
MBS 2022-4 ⁷⁾	2022.3.15	5	5,750	5,644	3.23
MBS 2022-5 ⁵⁾	2022.3.29	10	10,428	10,428	3.42

Issuance of MBS(Mortgage-Backed Securities)

Hundred million won

MBS ¹⁾	발행일 Issue date	트랜치 Tranche	발행금액 Issue amount	연·월말 MBS 잔액 Outstanding	가중평균 발행금리(%) Coupon rate
MBS 2022-6 ⁵⁾	2022.4.8	10	7,532	7,532	3.73
MBS 2022-7 ⁵⁾	2022.4.19	10	3,721	3,721	3.88
MBS 2022-8 ⁵⁾	2022.4.26	10	5,379	5,379	3.90
MBS 2022-9 ⁵⁾	2022.5.13	10	10,599	10,599	4.00
MBS 2022-10 ⁵⁾	2022.5.24	10	7,853	7,853	3.93
MBS 2022-11 ⁵⁾	2022.6.10	10	7,607	7,607	4.13
MBS 2022-12 ¹³⁾	2022.6.21	5	4,695	4,695	4.25
MBS 2022-13 ⁵⁾	2022.6.28	10	7,737	7,737	4.34
MBS 2022-14 ⁷⁾	2022.7.12	5	5,150	5,150	4.09
MBS 2022-15 ¹³⁾	2022.7.22	10	7,765	7,765	4.05
MBS 2022-16 ¹³⁾	2022.8.5	10	7,831	7,831	3.96
MBS 2022-17 ¹³⁾	2022.8.23	10	7,688	7,688	4.12
MBS 2022-18 ¹³⁾	2022.9.27	10	4,849	4,849	5.32
2022 1 ~ 18	-	-	143,718	143,612	-
	소계 ¹⁴⁾		3,631,215	1,439,569	
	누계 ¹⁵⁾		3,659,978	1,439,569	

1) MBS(Mortgage-Backed Securities) : 주택법 제2조 제1호 규정에 의한 주택에 설정된 지당권에 의하여 담보된 대출채권을 주택저당채권이라 하며, MBS는 공사가 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 기초로 발행하는 수익증권에 말함

2) 금융기관 주택담보대출 MBS

3) 금융기관 주택담보 적격대출 MBS

4) 혼합발행(공사 보금자리론 및 금융기관 주택담보 적격대출)

5) 혼합발행(공사 보금자리론 및 금융기관 주택담보 적격대출, 디딤돌대출)

6) 안심전환 적격대출 MBS

7) Pass-through MBS

8) 혼합발행(공사 보금자리론 및 디딤돌대출)

9) 서민형 안심전환대출 MBS

10) 서민형 안심전환대출 MBS 및 혼합발행(공사 보금자리론 및 금융기관 주택담보 적격대출, 디딤돌대출)

11) 보금자리론 및 서민형 안심전환대출 MBS

12) 디딤돌대출 및 서민형 안심전환대출 MBS

13) Straight MBS

14) 소계 : '04 이후 발행한 MBS의 총 발행금액 합계(KoMoCo 제외)

15) 누계 : 소계에 '04 이전 발행한 MBS의 발행금액을 합산한 금액(KoMoCo 포함)

7. MBS 기초자산 상환 및 연체현황

단위 : 백만 원

상품명 MBS	조기상환율 Prepayment			연체율 Delinquency		
	전월대출잔액 OPB of previous month	조기상환액 Prepayment amount of current month	조기상환율(%) Prepayment Ratio	기준월 대출잔액 OPB	1개월 연체	
					연체금액 Principal of delinquency	연체율2(%) ¹⁾ Delinquency ratio2
2022-09-30						
KoMoCo	0	0	0.00	0	0	0.00
MBS 2004-1~7	0	0	0.00	0	0	0.00
MBS 2005-1~9	5,104	54	1.06	4,953	487	9.83
MBS 2006-1~5	2,392	14	0.57	2,334	103	4.39
MBS 2007-1~6	1,689	1	0.06	1,671	71	4.22
MBS 2008-1~7	2,108	53	2.50	2,032	34	1.69
MBS 2009-1~14	16,744	222	1.33	16,454	167	1.02
MBS 2010-1~18	42,561	459	1.08	41,952	865	2.06
MBS 2011-1~21	86,823	913	1.05	85,596	2,399	2.80
MBS 2012-1~41	365,819	3,593	0.98	357,943	10,029	2.80
MBS 2013-1~40	962,530	10,945	1.14	944,859	14,165	1.50
MBS 2014-1~22	936,206	4,390	0.47	926,047	6,801	0.73
MBS 2015-1~28	13,612,913	46,931	0.34	13,499,740	29,853	0.22
MBS 2016-1~29	8,237,840	28,805	0.35	8,170,475	31,889	0.39
MBS 2017-1~30	12,255,843	51,246	0.42	12,158,197	48,419	0.40
MBS 2018 1~31	10,662,481	46,566	0.44	10,579,892	39,527	0.37
MBS 2019 1~28	17,960,055	73,452	0.41	17,830,450	34,260	0.19
MBS 2020 1-39	37,029,932	113,012	0.31	36,800,642	51,086	0.14
MBS 2021 1~26	32,073,719	56,261	0.18	31,938,844	27,617	0.09
MBS 2022-1~18	14,961,154	24,154	0.16	14,909,367	6,705	0.04
MBS 2022-1	1,555,759	2,219	0.14	1,550,505	992	0.06

Prepayment and Delinquency of Mortgage Pool(MBS)

Million won

상품명 MBS	조기상환율 Prepayment			연체율 Delinquency		
	전월대출잔액 OPB of previous month	조기상환액 Prepayment amount of current month	조기상환율(%) Prepayment Ratio	기준월 대출잔액 OPB	1개월 연체	
					연체금액 Principal of delinquency	연체율2(%) ¹⁾ Delinquency ratio ²⁾
MBS 2022-2	1,557,288	2,221	0.14	1,552,359	502	0.03
MBS 2022-3	811,210	1,562	0.19	808,253	824	0.10
MBS 2022-4	585,272	1,023	0.17	583,308	196	0.03
MBS 2022-5	1,081,863	1,043	0.10	1,079,153	451	0.04
MBS 2022-6	797,822	670	0.08	795,988	440	0.06
MBS 2022-7	390,987	703	0.18	389,585	83	0.02
MBS 2022-8	568,820	678	0.12	567,328	0	0.00
MBS 2022-9	1,131,057	1,983	0.18	1,127,418	350	0.03
MBS 2022-10	823,581	833	0.10	821,390	394	0.05
MBS 2022-11	808,741	1,423	0.18	805,969	0	0.00
MBS 2022-12	492,468	1,824	0.37	488,836	660	0.16
MBS 2022-13	830,331	2,143	0.26	826,901	36	0.16
MBS 2022-14	543,894	713	0.13	542,322	176	0.16
MBS 2022-15	811,994	1,160	0.14	809,570	391	0.16
MBS 2022-16	825,073	1,289	0.16	822,582	599	0.16
MBS 2022-17	807,317	2,038	0.25	804,083	0	0.16
MBS 2022-18	537,676	628	0.12	533,817	610	0.16
소계 ²⁾	149,215,913	461,071	0.31	148,271,448	304,476	0.21
누계 ³⁾	149,215,913	461,071	0.31	148,271,448	304,476	0.21

1) 1개월 이상 연체율 = 연체 1개월 이상 대출채권잔액 / 당월말 총 대출잔액
 2) 소계 : '04년 이후 발행한 MBS의 기초자산 기준(KoMoCo 제외)
 3) 누계 : 소계에 '04년 이전 발행한 MBS 자산 합산한 기준(KoMoCo 포함)

8. MBB 발행실적 Issuance of MBB(Mortgage-Backed Bond)

단위 : 억 원

Hundred million won

MBB ¹⁾	발행일 Issue date	발행금액 Issue amount	연·월말 MBB 잔액 Outstanding	가중평균 발행금리(%) Coupon rate	발행통화 Denominated currency
MBB 2019-01	2019. 06. 18	6,680	6,680	0.10	외화
MBB 2020-01	2020. 02. 05	12,970	12,970	0.01	외화
MBB 2020-02	2020. 07. 07	6,750	6,750	0.01	외화
MBB 2021-01	2021.06.29	13,570	13,570	0.01	외화
MBB 2021-02	2021.10.27	7,519	7,519	0.26	외화
MBB 2022-01	2022.03.22	8,142	8,142	0.72	외화
MBB 2022-02	2022.07.19	6,605	6,605	1.96	외화
합계 ²⁾		116,564	74,375		

1) MBB(Mortgage-Backed Bond) : 주택법 제2조 제1호 규정에 의한 주택에 설정된 저당권에 의하여 담보된 대출채권을 주택저당채권이라 하며, MBB는 공사가 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권을 기초로 발행하는 채권을 말함

2) 합계: '10년 이후 발행한 MBB의 총 발행금액의 합계

9. MBB 기초자산 상환 및 연체현황 Prepayment and Delinquency of Mortgage Pool(MBB)

단위 : 백만 원

Million won

상품명 MBB	조기상환율 Prepayment			연체율 Delinquency		
	전월대출잔액 OPB of previous month	조기상환액 Prepayment amount of current month	조기상환율(%) Prepayment Ratio	기준월 대출잔액 OPB	1개월 연체	
					연체금액 Principal of delinquency	연체율2(%) ¹⁾ Delinquency ratio2
2022-09-30						
MBB 2019-1	744,264	3,219	0.43	738,229	2,914	0.39
MBB 2020-1	1,492,014	6,073	0.41	1,480,706	888	0.06
MBB 2020-2	744,318	3,621	0.49	738,048	1,189	0.16
MBB 2021-1	1,490,543	932	0.06	1,486,430	837	0.06
MBB 2021-2	855,253	4,765	0.56	847,152	1,525	0.18
MBB 2022-1	1,169,585	3,468	0.30	1,163,732	415	0.04
MBB 2022-2	865,520	1,347	0.16	862,793	139	0.02
합계 ²⁾	8,656,905	28,721	0.33	8,601,856	10,468	0.12

1) 1개월 이상 연체율 = 연체 1개월 이상 대출채권잔액 / 당월말 총 대출잔액

2) 합계: '10년 이후 발행한 MBB의 기초자산 기준

10. MBS 지수¹⁾ - 총수익지수²⁾

단위 : %

연월말 ³⁾ End of		CMO MBS ⁴⁾ 지수					
		CMO종합지수 CMO Composite Index	비옵선지수 종합 Non-Call Option Composite Index	비옵선 발행 만기 3년 이하 Non-Call Option Maturity 3 year or less	옵선지수 종합 Call Option Composite Index	옵선 발행만기 5년 Call Option Maturity 5 Year	옵선 발행만기 7년 Call Option Maturity 7 Year
2022	9	103.2632	107.8245	107.8245	102.4296	105.5285	105.0597
	10	102.0883	107.7681	107.7681	101.0575	104.8589	104.1489
	11	103.4438	108.3214	108.3214	102.5464	105.7601	105.4437

1) MBS 지수(K-MBS) : 공사 MBS의 일일 수익률을 누적적으로 계산하여 증권의 가치변화를 지수화한 것으로, 산출방식에 따라 총수익지수와 시장가격 지수로 구분

$$I_t = I_{t-1} \times R_t$$

(I_t : t일 지수, I_{t-1} : t-1일 지수, R_t : t일 수익률)

- 대상자산 : 공사 발행 고정금리 MBS (CMO, Pass-Through)

- 대상종목 : 대상 자산 전체 트랜치(후순위채 제외)

- 산출기준 : 기준일 '17.1.1, 기준지수 100

- 산출방식 : 시가총액 가중방식(시가총액의 규모를 기준으로 각각 가중치를 부여하여 산출하는 방식)

2) 총수익지수 : 자본손익, 경과이자 등을 포함한 채권가격(Dirty Price) 및 채권 현금흐름 재투자수익을 함께 고려하여 산출한 지수

$$R_t = \frac{\sum_{i=1}^n (P_{i,t} + NCF_{i,t}) \times N_{i,t} + 10,000 \times B_{i,t}}{P_{i,t-1} \times (N_{i,t} + B_{i,t})}$$

($P_{i,t}$: i종목의 t일 평가단가(t+1일 이자락단가), $P_{i,t-1}$: i종목의 t-1일 평가단가(t+1일 이자락단가), $N_{i,t}$: i종목의 t일 발행잔액, $B_{i,t}$: i종목의 t일 상환액,

$NCF_{i,t}$: i종목의 t일 이자금액)

- MBS 종목의 가격정보 등은 채권평가가사가 제공(다수 채권평가가사 평가가격 평균치 적용)

K-MBSI(Korea-Mortgage Backed Security Index) - Total Return Index

CMO MBS ⁴⁾ 지수		Pass-Through MBS ⁵⁾ 지수				
옵션 발행만기 10년 Call Option Maturity 10 Year	옵션 발행만기 10년초과 Call Option Maturity Over 10 Year	Pass-Through 종합지수 Pass-Through Composite Index	발행만기 2년 Maturity 2 Year	발행만기 5년 Maturity 5 Year	발행만기 10년 Maturity 10 Year	발행만기 20년 Maturity 20 Year
101.7574	95.6960	103.8929	109.6043	107.5313	101.4838	97.0709
100.1061	92.8675	102.5957	109.6794	106.9697	99.6731	94.2782
101.8029	95.3462	103.8884	110.0140	107.7659	101.4487	96.2328

3) K-MBS포탈에 공시하는 MBS 지수 중 해당월 말일 기준 자료

4) CMO MBS는 1년부터 30년까지 9개 종목으로 발행되며, 5년 이상 종목에는 콜옵션 부여, 기초자산의 조기상환이 증가되면, 콜옵션이 부여된 종목 중 만기가 가장 짧은 5년물부터 원금 상환이 이루어지며, 5년 종목이 전액 상환되면 순차적으로 7년, 10년, 15년, 20년, 30년 순으로 상환

5) Pass-Through MBS는 4개 종목으로 발행되며, 기초자산에서 회수되는 원리금을 그대로 투자자에게 지급. 기초자산으로부터 회수된 원리금이 지급해야 할 배당수익 및 비용보다 클 경우, 원금상환이 이루어지며 2년 종목부터 순차적으로 해당 만기 전액 상환 완료 후 다음 만기 종목 상환

11. MBS 지수¹⁾ - 시장가격지수²⁾

단위 : %

연월말 ³⁾ End of		CMO MBS ⁴⁾ 지수					
		CMO종합지수 CMO Composite Index	비옵선지수 종합 Non-Call Option Composite Index	비옵선 발행 만기 3년 이하 Non-Call Option Maturity 3 year or less	옵선지수 종합 Call Option Composite Index	옵선 발행만기 5년 Call Option Maturity 5 Year	옵선 발행만기 7년 Call Option Maturity 7 Year
2022	9	91.3378	97.8007	97.8007	89.9841	93.6540	92.4983
	10	90.1318	97.6160	97.6160	88.6068	92.8981	91.5147
	11	91.1465	97.9651	97.9651	89.7259	93.5211	92.4654

1) MBS 지수(K-MBS) : 공사 MBS의 일일 수익률을 누적적으로 계산하여 증권의 가치변화를 지수화한 것으로, 산출방식에 따라 총수익지수와 시장가격 지수로 구분

$$I_t = I_{t-1} \times R_t$$

(I_t : t일 지수, I_{t-1} : t-1일 지수, R_t : t일 수익률)

- 대상자산 : 공사 발행 고정금리 MBS (CMO, Pass-Through)

- 대상종목 : 대상 자산 전체 트랜치(후순위채 제외)

- 산출기준 : 기준일 '17.11, 기준지수 100

- 산출방식 : 시가총액 가중방식(시가총액의 규모를 기준으로 각각 가중치를 부여하여 산출하는 방식)

2) 시장가격 지수 : 자본손익, 경과이자를 포함한 채권가격(Dirty Price)만을 고려하여 산출한 지수

$$R_t = \frac{\sum_{i=1}^n P_{i,t} \times N_{i,t} + 10,000 \times B_{i,t}}{\sum_{i=1}^n P_{i,t-1} \times (N_{i,t} + B_{i,t})}$$

($P_{i,t}$: i종목의 t일 평가단가(t+1일 이자락단가), $P_{i,t-1}$: i종목의 t-1일 평가단가(t+1일 이자락단가), $N_{i,t}$: i종목의 t일 발행잔액, $B_{i,t}$: i종목의 t일 상환액)

- MBS 종목의 가격정보 등은 채권평가사가 제공(다수 채권평가사 평가가격 평균치 적용)

K-MBSI(Korea-Mortgage Backed Security Index) - Market Price Index

CMO MBS ⁴⁾ 지수		Pass-Through MBS ⁵⁾ 지수				
옵션 발행만기 10년 Call Option Maturity 10 Year	옵션 발행만기 10년초과 Call Option Maturity Over 10 Year	Pass-Through 종합지수 Pass-Through Composite Index	발행만기 2년 Maturity 2 Year	발행만기 5년 Maturity 5 Year	발행만기 10년 Maturity 10 Year	발행만기 20년 Maturity 20 Year
88.5323	82.5129	92.6904	100.2212	95.8439	93.2726	85.0985
86.9245	79.8976	91.3572	100.1116	95.1919	91.4549	82.3671
88.2088	81.8307	92.2812	100.2150	95.6863	92.8245	83.8581

3) K-MBS포탈에 공시하는 MBS 지수 중 해당월 말일 기준 자료

4) CMO MBS는 1년부터 30년까지 9개 종목으로 발행되며, 5년 이상 종목에는 콜옵션 부여. 기초자산의 조기상환이 증가되면, 콜옵션이 부여된 종목 중 만기가 가장 짧은 5년물부터 원금 상환이 이루어지며, 5년 종목이 전액 상환되면 순차적으로 7년, 10년, 15년, 20년, 30년 순으로 상환

5) Pass-Through MBS는 4개 종목으로 발행되며, 기초자산에서 회수되는 원리금을 그대로 투자자에게 지급. 기초자산으로부터 회수된 원리금이 지급해야 할 배당수익 및 비용보다 클 경우, 원금상환이 이루어지며 2년 종목부터 순차적으로 해당 만기 전액 상환 만료 후 다음 만기 종목 상환

12. 지역별 판매실적(보금자리론)^{2) 3)}

단위 : 억 원, 건

연월중 During	전국 Total	서울 Seoul	부산 Busan	대구 Daegu	인천 Incheon	광주 Gwangju	대전 Daejeon	울산 Ulsan	세종 Sejong	
대출금액 ¹⁾										
2021	233,409	22,051	14,594	12,565	23,340	11,174	8,222	4,866	1,288	
2022	128,748	7,951	10,759	9,172	10,596	9,178	5,105	3,315	909	
2021	1	24,174	2,002	1,653	1,311	1,920	1,052	991	615	115
	2	25,506	2,539	1,201	1,114	2,404	1,159	964	571	157
	3	25,077	2,799	1,329	1,120	2,389	1,065	811	419	102
	4	22,930	2,286	1,696	1,200	2,190	1,249	734	344	79
	5	20,491	2,280	1,549	781	2,475	920	728	449	100
	6	16,413	1,626	1,040	758	1,794	923	496	310	119
	7	16,692	1,620	1,273	992	2,055	868	524	260	65
	8	17,141	1,508	1,079	808	2,091	751	525	320	74
	9	16,892	1,515	912	709	1,768	1,088	412	380	70
	10	18,122	1,679	1,006	1,190	2,268	862	531	321	151
	11	16,830	1,349	987	1,538	1,239	711	639	494	85
	12	13,139	848	868	1,044	747	527	869	383	171
2022	1	10,354	540	1,283	505	680	462	367	267	94
	2	11,089	609	1,298	363	942	910	438	328	91
	3	10,631	633	500	932	847	1,067	461	323	64
	4	9,605	443	588	1,092	630	595	536	487	80
	5	8,931	640	518	300	752	634	596	342	82
	6	10,639	533	688	1,602	788	911	629	195	70
	7	6,774	429	339	767	763	429	195	128	95
	8	6,703	381	335	271	876	1,068	520	114	30
	9	4,774	313	479	274	413	580	180	56	26
	10	17,872	1,558	1,918	1,130	1,343	1,299	288	366	42
	11	31,376	1,870	2,814	1,935	2,561	1,225	894	711	236
누계	2,062,974	287,793	137,781	106,260	171,845	84,521	61,845	50,415	17,679	
대출건수 ¹⁾										
2021	135,910	10,949	8,818	7,480	13,540	7,016	4,817	3,096	564	
2022	83,992	5,587	6,681	5,284	6,728	5,178	3,175	2,175	424	
2021	1	14,620	979	1,028	806	1,164	702	608	426	53
	2	15,090	1,263	765	735	1,361	737	562	369	67
	3	15,159	1,417	815	728	1,444	717	489	274	45
	4	14,031	1,193	1,040	718	1,364	805	451	241	36
	5	12,312	1,146	974	497	1,446	602	446	287	40
	6	10,126	824	683	497	1,105	587	299	212	47
	7	9,876	817	731	597	1,225	555	301	177	30
	8	9,730	724	660	507	1,197	477	312	195	28
	9	9,367	726	547	417	991	632	230	227	32
	10	9,718	803	574	604	1,199	501	284	199	71
	11	9,033	649	546	823	658	405	354	286	34
	12	6,848	408	455	551	386	296	481	203	81
2022	1	5,428	273	608	262	340	252	195	149	46
	2	6,008	313	671	203	478	466	236	183	37
	3	5,846	341	302	484	456	561	259	181	25
	4	5,445	248	345	531	366	353	310	268	34
	5	5,160	322	311	180	427	386	340	194	31
	6	5,834	276	367	731	412	512	316	122	28
	7	3,810	217	218	367	404	238	116	81	38
	8	3,770	206	193	153	453	482	280	82	15
	9	3,266	215	277	161	264	296	115	45	13
	10	15,999	1,566	1,528	879	1,231	814	317	347	28
	11	23,426	1,610	1,861	1,333	1,897	818	691	523	129
누계	1,754,246	187,772	128,304	94,979	144,379	84,335	57,784	49,620	10,989	

1) 보급자리론 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치

2) 판매기관 전신 통지 시기에 따라 판매금액이 변동될 수 있음

3) 확정치 통계데이터 : '22년 8월

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Region

Hundred million won, #

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju	기타 Others	연월중 During
Loan Amount										
87,547	4,021	5,668	7,235	4,127	5,614	7,970	11,323	1,473	331	2021
36,860	3,759	3,507	5,008	3,180	3,865	3,377	7,879	1,436	2,893	2022
9,670	265	655	623	375	492	794	1,441	202	0	J 2021
10,055	271	652	1,006	372	505	1,031	1,360	143	0	F
10,253	366	627	781	324	408	852	1,324	109	0	M
8,381	447	671	675	295	395	1,227	976	87	0	A
7,482	274	417	649	263	533	779	713	97	3	M
5,260	209	556	633	434	473	755	785	114	128	J
5,701	322	383	596	258	519	420	613	147	77	J
7,080	201	278	520	271	412	383	699	139	2	A
6,616	624	377	485	356	323	356	811	92	0	S
6,537	390	405	456	408	381	534	893	109	0	O
6,003	359	296	432	516	731	523	828	99	3	N
4,509	293	352	379	255	442	317	882	136	118	D
3,223	338	320	428	182	267	227	877	137	157	J 2022
3,039	300	323	543	247	460	317	753	122	6	F
2,991	311	384	469	205	412	296	603	116	17	M
2,280	283	381	589	210	304	216	752	87	52	A
2,593	236	296	502	177	471	210	449	106	25	M
2,877	297	351	408	498	208	171	345	57	11	J
1,980	327	151	178	396	131	125	307	31	3	J
1,823	219	131	129	107	143	151	325	72	9	A
1,354	124	158	121	123	156	111	213	86	9	S
4,986	433	370	645	412	508	630	1,334	208	401	O
9,713	892	641	996	624	805	923	1,919	413	2,204	N
710,320	33,477	51,939	75,560	43,851	36,693	57,898	118,981	10,697	5,419	Total
# of loans										
45,384	2,943	4,225	5,185	3,331	4,074	5,581	7,860	887	160	2021
22,238	2,770	2,598	3,649	2,479	2,805	2,955	5,943	960	2,363	2022
5,264	213	481	465	329	360	565	1,055	122	0	J 2021
5,359	223	463	689	318	399	743	945	92	0	F
5,600	293	494	587	293	333	632	929	69	0	M
4,638	342	521	504	269	336	795	719	59	0	A
4,002	220	341	496	249	421	533	553	58	1	M
2,837	173	427	472	358	365	523	585	71	61	J
3,020	236	298	421	222	352	300	459	88	47	J
3,577	154	205	364	204	289	269	485	82	1	A
3,200	392	277	337	273	226	269	535	56	0	S
3,050	280	294	306	295	258	383	561	56	0	O
2,806	229	204	307	344	451	351	523	62	1	N
2,031	188	220	237	177	284	218	511	72	49	D
1,494	214	194	254	123	178	170	525	82	69	J 2022
1,444	201	203	329	171	300	222	479	67	5	F
1,421	192	240	294	147	274	219	369	68	13	M
1,119	185	248	368	141	211	169	468	53	28	A
1,307	155	199	328	128	305	170	303	56	18	M
1,461	200	241	272	324	147	136	241	40	8	J
1,009	192	114	123	257	93	110	208	21	4	J
984	134	95	113	81	102	117	226	45	9	A
960	100	125	104	102	120	103	212	46	8	S
4,365	448	386	625	453	442	660	1,313	183	414	O
6,674	749	553	839	552	633	879	1,599	299	1,787	D
540,142	36,145	53,906	75,402	51,703	38,740	62,484	122,311	10,039	5,212	Total

13. 금융기관별 판매실적(보금자리론)^{3) 4)}

단위 : 억 원, 건

연월중 During	합계 Total	하나은행 Hana Bank	외환은행 ¹⁾ Korea Exchange Bank	국민은행 Kookmin Bank	우리은행 Woori Bank	한국스탠다드 차타드은행 Standard Chartered Bank	삼성생명 Samsung Life Insurance Co.	기업은행 Industrial Bank of Korea	한화생명 Hanwha Life Insurance Co.	농협은행 Nong Hyup Bank	삼성화재 Samsung Fire&Marine Insurance Co.	
대출금액 ²⁾												
2021	233,409	51,588	-	55,221	44,631	7,798	904	4,691	-	21,110	-	
2022	128,748	29,919	-	27,163	19,553	4,203	0	2,041	-	22,105	-	
2021	1	24,174	5,637	-	5,434	4,834	858	100	449	-	1,330	-
	2	25,506	5,891	-	6,062	5,067	778	105	461	-	1,273	-
	3	25,077	5,191	-	6,938	4,970	820	132	444	-	1,346	-
	4	22,930	4,925	-	6,112	4,513	747	102	421	-	1,736	-
	5	20,491	3,941	-	5,050	4,224	745	131	384	-	1,882	-
	6	16,413	3,949	-	3,726	2,927	606	81	255	-	1,839	-
	7	16,692	4,080	-	3,666	3,095	517	68	282	-	1,798	-
	8	17,141	4,841	-	3,893	2,957	450	61	277	-	1,724	-
	9	16,892	4,488	-	4,058	2,923	421	55	260	-	1,600	-
	10	18,122	4,077	-	4,139	3,590	546	64	438	-	1,689	-
	11	16,830	2,856	-	3,373	3,055	600	5	741	-	2,567	-
	12	13,139	1,713	-	2,770	2,477	710	0	279	-	2,327	-
2022	1	10,354	2,131	-	2,024	1,600	623	0	68	-	1,836	-
	2	11,089	3,202	-	2,133	1,573	559	0	120	-	1,643	-
	3	10,631	3,684	-	1,877	1,379	494	0	91	-	1,578	-
	4	9,605	3,704	-	1,664	1,012	374	0	47	-	1,334	-
	5	8,931	2,609	-	1,801	1,196	436	0	70	-	1,056	-
	6	10,639	3,656	-	1,694	1,838	402	0	55	-	1,247	-
	7	6,774	1,789	-	1,419	1,242	261	0	39	-	779	-
	8	6,703	1,706	-	1,299	988	266	0	31	-	724	-
	9	4,774	1,053	-	1,240	841	152	0	34	-	506	-
	10	17,872	2,382	-	5,022	3,306	268	0	349	-	3,136	-
	11	31,376	4,002	-	6,989	4,578	368	0	1,136	-	8,266	-
누계	2,062,974	521,558	39,732	371,957	320,759	63,370	35,054	164,859	2,679	136,044	3,213	
대출건수 ²⁾												
2021	135,910	29,354	-	31,992	25,151	4,687	470	2,954	-	13,818	-	
2022	83,992	16,411	-	19,490	12,694	2,413	0	1,807	-	16,195	-	
2021	1	14,620	3,316	-	3,380	2,896	532	47	296	-	872	-
	2	15,090	3,390	-	3,669	2,922	477	52	295	-	838	-
	3	15,159	3,095	-	4,178	2,933	512	69	310	-	918	-
	4	14,031	2,926	-	3,703	2,685	463	56	287	-	1,173	-
	5	12,312	2,383	-	2,983	2,421	440	74	257	-	1,296	-
	6	10,126	2,273	-	2,298	1,733	405	44	179	-	1,313	-
	7	9,876	2,286	-	2,166	1,757	315	33	188	-	1,226	-
	8	9,730	2,675	-	2,203	1,582	255	35	183	-	1,096	-
	9	9,367	2,470	-	2,157	1,555	247	27	163	-	1,057	-
	10	9,718	2,152	-	2,117	1,872	314	30	243	-	1,085	-
	11	9,033	1,520	-	1,735	1,552	344	3	423	-	1,579	-
	12	6,848	868	-	1,403	1,243	383	0	130	-	1,365	-
2022	1	5,428	1,036	-	1,063	817	337	0	44	-	1,076	-
	2	6,008	1,576	-	1,173	838	322	0	78	-	1,019	-
	3	5,846	1,858	-	1,074	731	270	0	68	-	981	-
	4	5,445	1,929	-	972	598	231	0	44	-	820	-
	5	5,160	1,422	-	1,037	675	244	0	57	-	710	-
	6	5,834	1,843	-	991	991	225	0	49	-	782	-
	7	3,810	899	-	809	675	153	0	43	-	519	-
	8	3,770	885	-	755	579	151	0	31	-	476	-
	9	3,266	577	-	1,070	568	98	0	30	-	363	-
	10	15,999	1,808	-	5,087	2,908	168	0	363	-	2,928	-
	11	23,426	2,578	-	5,459	3,314	214	0	1,000	-	6,521	-
누계	1,754,246	428,095	41,831	321,588	256,069	51,757	34,904	154,231	4,366	121,080	3,370	

1) 하나은행과의 합병으로 인해 '16.7월 판매실적분부터 하나은행으로 집계

2) 보급자리론 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치

3) 판매기관 전신 통지 시기에 따라 판매금액이 변동될 수 있음

4) 확정지 통계데이터 : '22년 8월

5) 기타 : (주)조흥은행, 현대캐피탈, LG카드, KB손해보험, 미래에셋생명, 교보생명, 롯데손해보험, 현대라이프생명, 상호저축은행(20개)

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Lenders

Hundred million won, #

신한은행 Shinhan Bank	대구은행 Daegu Bank	수협은행 Suhyup Bank	한국 씨티은행 Citi Bank Korea	경남은행 Kyongnam Bank	광주은행 KwangJu Bank	부산은행 Busan Bank	제주은행 Jeju Bank	흥국생명 Heungkuk Life Insurance	전북은행 Jeonbuk Bank	기타 ⁹⁾ Others	연월중 During
Loan Amount											
42,093	2,030	73	-	766	11	2,280	26	-	7	180	2021
20,530	716	178	-	307	229	1,485	216	-	103	0	2022
4,949	191	2	-	99	0	254	3	-	0	36	J 2021
5,267	216	0	-	168	0	181	2	-	1	33	F
4,752	166	6	-	105	3	170	0	-	3	34	M
3,888	239	1	-	54	2	160	1	-	1	26	A
3,740	118	6	-	40	1	202	2	-	0	26	M
2,694	81	46	-	23	2	165	3	-	0	17	J
2,748	169	9	-	75	2	174	4	-	1	6	J
2,555	164	0	-	33	1	177	7	-	1	2	A
2,752	88	0	-	64	0	182	1	-	0	0	S
3,161	158	1	-	26	1	230	3	-	0	0	O
3,114	269	2	-	57	0	192	0	-	1	0	N
2,474	172	0	-	22	0	194	1	-	0	0	D
1,850	39	0	-	0	1	179	2	-	0	0	J 2022
1,682	11	0	-	5	5	155	0	-	1	0	F
1,428	4	1	-	5	3	86	2	-	0	0	M
1,345	12	0	-	1	2	106	2	-	0	0	A
1,633	7	3	-	0	1	117	1	-	0	0	M
1,627	6	0	-	3	2	105	0	-	3	0	J
1,169	3	0	-	2	0	69	0	-	1	0	J
1,636	1	1	-	0	0	51	0	-	0	0	A
906	1	1	-	0	0	35	4	-	0	0	S
2,849	187	33	-	52	50	149	57	-	33	0	O
4,406	445	139	-	238	165	433	147	-	64	0	N
318,619	12,248	1,556	10,504	18,185	3,868	21,892	608	2,481	685	13,103	Total
# of loans											
24,105	1,273	37	-	483	13	1,433	18	-	7	115	2021
12,366	643	141	-	299	214	1,038	172	-	109	0	2022
2,883	131	1	-	65	1	176	2	-	0	22	J 2021
3,042	153	0	-	104	1	125	2	-	1	19	F
2,809	116	3	-	65	3	123	0	-	2	23	M
2,421	147	2	-	36	2	110	1	-	1	18	A
2,202	75	5	-	26	1	135	1	-	0	13	M
1,659	58	18	-	17	2	111	2	-	0	14	J
1,634	105	5	-	50	1	102	3	-	1	4	J
1,457	104	0	-	23	1	110	3	-	1	2	A
1,485	59	0	-	42	0	104	1	-	0	0	S
1,663	100	1	-	16	1	122	2	-	0	0	O
1,600	136	2	-	26	0	112	0	-	1	0	N
1,250	89	0	-	13	0	103	1	-	0	0	D
942	20	0	-	0	1	91	1	-	0	0	J 2022
899	7	0	-	3	2	90	0	-	1	0	F
800	3	1	-	3	2	54	1	-	0	0	M
773	6	0	-	1	2	67	1	-	1	0	A
933	5	1	-	0	1	74	1	-	0	0	M
886	3	0	-	1	1	60	0	-	2	0	J
655	2	0	-	1	1	51	0	-	2	0	J
855	1	1	-	0	-	36	0	-	0	0	A
532	1	1	-	0	-	24	2	-	0	0	S
2,145	202	32	-	61	63	145	52	-	37	0	O
2,946	393	105	-	229	141	346	114	-	66	0	N
251,502	12,340	1,411	9,613	20,219	6,725	21,099	582	1,657	918	10,889	Total

※ 보급자리론 판매기관(전 분기 말 기준 30개 기관) • SC, 국민, 기업, 농협, 수협, 신한, KEB하나, 우리, 경남, 광주, 대구, 부산, 제주, 전북
 • 국제, 대명, 더케이, 동부, 드림, 비엔케이(구 비에스), 아주, 오에스비, 진주, 청주, 키움, 평택, 한국투자 • 삼성생명, 신한카드(2021.02 판매 중지), 현대캐피탈
 - 2006.04 : 조흥은행이 신한은행으로 통합 - 2012.06 : 전북은행 판매 재개 - 2014.07 : 교보생명, 롯데손해보험, - 2017.08 : 롯데손해보험 판매 중지
 - 2006.10 : LG카드 판매 중지 - 2013.07 : 미래에셋생명 판매 개시 - 현대라이프생명 판매 개시 - 2019.04 : 현대캐피탈 판매 개시
 - 2007.08 : 전북은행 판매 중지 - 2014.06 : 상호저축은행 판매 개시 - 2016.10 : 신한카드 판매 개시 - 2021.02 : 신한카드 판매 중지
 - 2011.10 : LIG손해보험 판매 중지

14. LTV 수준별 대출금액 및 잔액현황

단위 : 억 원

연월중 ¹⁾ During	합계 Total		LTV ²⁾ 35% 이하 35% or less		35% 초과 ~ 40% 이하 Over 35% ~ 40% or less		40% 초과 ~ 45% 이하 Over 40% ~ 45% or less	
	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding
2021	267,136	252,024	10,447	9,309	6,386	5,811	7,869	7,201
2022	54,582	53,288	2,061	1,965	1,364	1,314	1,686	1,631
2021 1	27,152	24,941	1,330	1,151	803	704	840	744
2	29,423	27,204	1,260	1,083	770	676	922	820
3	29,168	27,129	1,224	1,069	740	667	934	833
4	26,134	24,436	1,105	974	680	622	823	742
5	23,837	22,417	815	717	498	453	668	609
6	19,658	18,527	711	634	450	410	509	459
7	20,779	19,770	716	645	425	386	562	526
8	21,139	20,288	716	656	453	423	583	552
9	20,129	19,414	697	636	411	383	566	538
10	19,694	18,979	731	676	386	362	498	473
11	17,262	16,601	653	607	397	369	545	509
12	12,760	12,318	488	460	374	355	419	394
2022 1	10,568	10,229	457	431	279	268	315	307
2	11,884	11,579	425	407	315	302	369	356
3	11,324	11,048	408	389	292	282	367	352
4	9,669	9,481	354	338	240	235	296	288
5	7,550	7,417	311	300	156	148	229	222
6	2,463	2,421	73	69	58	55	67	64
7	1,124	1,113	33	32	24	24	43	43
8	0	0	0	0	0	0	0	0
합계	2,385,856	1,141,199	153,572	58,507	81,540	34,099	97,088	41,765

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 내집마련 디딤돌대출)

1) 대출 취급일 기준

2) LTV(담보대출비율) = (대출금액 + 선순위채권 + 임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금) / 주택의 담보가치 *100

※ 평균 LTV(Loan to Value) : 56.7% ('04.3월~'22.9월말까지 양수 자산 기준)

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by LTV

Hundred million won

45% 초과 ~ 50% 이하 Over 45% ~ 50% or less		50% 초과 ~ 55% 이하 Over 50% ~ 55% or less		55% 초과 ~ 60% 이하 Over 55% ~ 60% or less		60% 초과 ~ 65% 이하 Over 60% ~ 65% or less		65% 초과 Over 65%		연월중 During
대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
12,084	11,158	22,532	21,083	67,368	63,577	24,133	22,821	116,316	111,064	2021
2,439	2,338	3,238	3,110	12,518	12,184	4,157	4,059	27,119	26,686	2022
1,393	1,263	2,302	2,123	6,159	5,638	2,492	2,282	11,833	11,037	J 2021
1,438	1,296	2,860	2,623	6,980	6,472	2,613	2,446	12,581	11,788	F
1,465	1,334	2,835	2,626	7,080	6,548	2,910	2,741	11,979	11,312	M
1,246	1,130	2,477	2,308	6,367	5,937	2,416	2,274	11,019	10,448	A
931	858	2,292	2,146	6,050	5,701	2,409	2,259	10,174	9,673	M
796	738	1,781	1,668	4,639	4,353	1,929	1,816	8,844	8,449	J
876	817	1,970	1,865	4,725	4,491	2,132	2,037	9,373	9,003	J
843	791	1,434	1,354	5,314	5,094	1,791	1,729	10,004	9,689	A
847	805	1,238	1,168	5,305	5,126	1,754	1,693	9,311	9,065	S
842	796	1,302	1,248	5,586	5,387	1,557	1,498	8,793	8,540	O
766	717	1,107	1,060	5,295	5,109	1,262	1,208	7,237	7,022	N
642	614	933	896	3,866	3,723	868	838	5,169	5,039	D
487	459	689	648	2,726	2,634	765	740	4,850	4,743	J 2022
560	535	749	716	2,901	2,835	899	871	5,665	5,558	F
513	495	627	602	2,646	2,561	896	878	5,576	5,489	M
406	397	552	537	1,975	1,921	782	765	5,063	5,000	A
347	333	451	441	1,599	1,573	562	556	3,896	3,845	M
86	81	104	101	428	421	164	163	1,483	1,467	J
40	39	67	66	242	239	88	86	587	585	J
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	A
135,504	59,432	177,251	89,883	453,828	200,352	218,185	116,646	1,068,888	540,516	Total

15. DTI 수준별 대출금액 및 잔액현황

단위 : 억 원

연월중 ¹⁾ During	합계 Total		DTI ²⁾ 10% 이하 10% or less		10% 초과 ~ 20% 이하 Over 10% ~ 20% or less		
	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
2021	267,136	252,024	8,302	7,706	70,128	66,111	
2022	54,582	53,288	1,325	1,294	13,146	12,853	
2021	1	27,152	24,941	961	859	7,549	6,919
	2	29,423	27,204	956	864	8,235	7,590
	3	29,168	27,129	1,030	942	7,958	7,452
	4	26,134	24,436	902	831	7,409	6,938
	5	23,837	22,417	784	727	6,211	5,842
	6	19,658	18,527	701	653	5,406	5,107
	7	20,779	19,770	648	619	5,766	5,490
	8	21,139	20,288	673	637	5,595	5,392
	9	20,129	19,414	623	596	5,177	4,988
	10	19,694	18,979	453	435	4,681	4,513
	11	17,262	16,601	356	340	3,748	3,594
	12	12,760	12,318	213	202	2,394	2,287
2022	1	10,568	10,229	195	190	2,283	2,205
	2	11,884	11,579	270	263	2,807	2,739
	3	11,324	11,048	287	279	2,716	2,666
	4	9,669	9,481	265	258	2,586	2,539
	5	7,550	7,417	196	194	1,824	1,788
	6	2,463	2,421	85	83	685	676
	7	1,124	1,113	27	27	245	241
	8	0	0	0	0	0	0
합계	2,385,856	1,141,199	102,694	59,268	637,805	357,590	

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보증자리론 및 내집마련 디딤돌대출)

1) 대출취급일 기준

2) DTI = (주택담보대출의 매월 원리금상환액 + 기타부채의 매월 이자상환 추정액) / 월 소득액 * 100

※ 평균 DTI(Debt to Income) : 28.3% (04.3월~22.9월말까지 양수 자산 기준)

Bogejumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by DTI

Hundred million won

20% 초과 ~ 30% 이하 Over 20% ~ 30% or less		30% 초과 ~ 40% 이하 Over 30% ~ 40% or less		40% 초과 ~ 50% 이하 Over 40% ~ 50% or less		50% 초과 Over 50%		연월중 During
대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
86,854	82,410	56,001	52,944	33,311	31,195	12,539	11,659	2021
17,621	17,242	12,132	11,834	7,378	7,159	2,980	2,906	2022
9,040	8,364	5,328	4,916	2,934	2,666	1,340	1,217	J 2021
9,481	8,849	5,864	5,447	3,525	3,218	1,363	1,236	F
9,440	8,818	5,882	5,474	3,558	3,261	1,300	1,182	M
8,314	7,821	5,213	4,869	3,147	2,910	1,149	1,068	A
7,718	7,317	4,958	4,650	3,057	2,860	1,108	1,022	M
6,218	5,910	3,986	3,754	2,366	2,191	981	911	J
6,623	6,335	4,179	3,972	2,591	2,447	971	907	J
6,988	6,726	4,407	4,218	2,501	2,382	976	932	A
6,392	6,202	4,491	4,322	2,506	2,404	940	903	S
6,549	6,320	4,401	4,262	2,725	2,605	885	845	O
5,690	5,481	4,155	4,009	2,437	2,348	876	830	N
4,401	4,266	3,139	3,052	1,965	1,904	648	607	D
3,479	3,387	2,583	2,494	1,519	1,460	508	493	J 2022
3,990	3,898	2,598	2,530	1,651	1,597	569	551	F
3,674	3,583	2,516	2,457	1,520	1,468	611	596	M
3,038	2,983	2,096	2,054	1,120	1,092	565	555	A
2,407	2,371	1,616	1,584	1,060	1,045	447	436	M
698	688	444	437	348	340	203	197	J
335	333	279	277	159	157	78	78	J
0	0	0	0	0	0	0	0	A
698,795	344,452	490,985	198,310	223,934	113,000	231,644	68,578	Total

16. 대출기간별 대출금액 및 잔액현황

Bogumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Terms

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 ¹⁾ During	합계 Total		10년 10 Years		15년 15 Years		20년 20 Years		30년 30 Years		40년 40 Years		
	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding											
2021	267,136	252,024	8,380	6,785	9,790	8,611	18,648	16,980	216,613	206,341	13,705	13,307	
2022	54,582	53,288	1,873	1,732	1,819	1,738	3,770	3,630	39,395	38,601	7,726	7,587	
2021	1	27,152	24,941	945	716	1,151	973	2,184	1,924	22,873	21,328	-	-
	2	29,423	27,204	1,033	792	1,168	1,000	2,200	1,956	25,022	23,456	-	-
	3	29,168	27,129	958	733	1,166	1,012	2,092	1,880	24,952	23,503	-	-
	4	26,134	24,436	904	719	1,116	975	1,947	1,763	22,167	20,979	-	-
	5	23,837	22,417	810	655	885	776	1,711	1,552	20,432	19,435	-	-
	6	19,658	18,527	684	566	827	728	1,477	1,340	16,670	15,893	-	-
	7	20,779	19,770	656	547	787	699	1,466	1,344	17,433	16,756	437	425
	8	21,139	20,288	626	534	668	599	1,323	1,237	16,466	15,933	2,056	1,985
	9	20,129	19,414	534	460	649	591	1,261	1,189	15,073	14,645	2,612	2,529
	10	19,694	18,979	498	429	558	514	1,223	1,145	14,529	14,093	2,887	2,798
	11	17,262	16,601	431	370	473	436	1,049	978	12,126	11,716	3,184	3,102
	12	12,760	12,318	302	265	341	308	715	673	8,872	8,603	2,530	2,469
2022	1	10,568	10,229	303	273	298	279	683	648	7,403	7,191	1,881	1,839
	2	11,884	11,579	374	346	356	337	750	717	8,712	8,522	1,693	1,656
	3	11,324	11,048	386	353	381	360	840	806	8,147	7,982	1,570	1,547
	4	9,669	9,481	333	311	362	353	668	649	7,121	7,000	1,185	1,167
	5	7,550	7,417	319	299	262	254	541	526	5,475	5,397	954	941
	6	2,463	2,421	109	103	116	112	192	189	1,742	1,718	303	299
	7	1,124	1,113	51	49	43	42	96	95	794	789	140	139
	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
합계	2,385,856	1,141,199	322,488	52,078	383,724	86,537	406,657	142,758	1,251,557	838,932	21,431	20,894	

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보증자리론 및 내집마련 디딤대출)

1) 대출취급일 기준

17. 주택유형별 대출금액 및 잔액현황

Bogumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Housing Type

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 ¹⁾ During	합계 Total		다세대주택 Multifamily housing		단독주택 Single detached house		아파트 Apartment		연립주택 Row house		
	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
2021	267,136	252,024	12,008	11,257	2,419	2,247	249,183	235,217	3,526	3,303	
2022	54,582	53,288	2,881	2,818	794	777	50,125	48,926	782	767	
2021	1	27,152	24,941	758	684	150	136	25,970	23,869	274	253
	2	29,423	27,204	887	817	169	154	27,828	25,739	540	494
	3	29,168	27,129	1,234	1,141	173	153	27,305	25,414	455	421
	4	26,134	24,436	1,252	1,161	196	181	24,354	22,786	331	307
	5	23,837	22,417	1,350	1,256	229	209	21,906	20,623	352	329
	6	19,658	18,527	1,072	1,001	252	229	18,078	17,064	256	234
	7	20,779	19,770	1,104	1,036	238	225	19,167	18,256	270	254
	8	21,139	20,288	1,013	966	219	205	19,632	18,853	275	264
	9	20,129	19,414	1,064	1,017	220	211	18,619	17,969	226	217
	10	19,694	18,979	1,117	1,061	225	217	18,134	17,490	218	212
	11	17,262	16,601	706	673	201	193	16,132	15,518	223	217
	12	12,760	12,318	452	442	144	135	12,057	11,638	107	103
2022	1	10,568	10,229	406	396	126	123	9,888	9,567	147	144
	2	11,884	11,579	542	527	174	168	11,012	10,731	157	153
	3	11,324	11,048	621	606	166	162	10,360	10,106	178	174
	4	9,669	9,481	548	535	139	137	8,834	8,663	148	145
	5	7,550	7,417	525	518	115	114	6,813	6,689	97	96
	6	2,463	2,421	159	157	50	50	2,207	2,169	47	45
	7	1,124	1,113	80	79	25	25	1,009	1,000	10	10
	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
합계	2,385,856	1,141,199	98,376	65,924	18,977	11,896	2,243,558	1,048,317	24,946	15,062	

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 내집마련 디딤돌대출)

1) 대출취급일 기준

18. 연령구간별 대출금액 및 잔액현황

단위 : 억 원

연월중 ¹⁾ During	합계 Total		25세 미만 Less 25		25세 ~ 29세 25 to 29		30세 ~ 34세 30 to 34		
	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
2021	267,136	252,024	3,704	3,488	38,132	36,578	68,508	65,684	
2022	54,582	53,288	831	818	9,048	8,902	15,779	15,542	
2021	1	27,152	24,941	308	276	3,027	2,832	6,103	5,727
	2	29,423	27,204	344	314	3,774	3,545	7,273	6,821
	3	29,168	27,129	411	378	3,964	3,753	7,342	6,950
	4	26,134	24,436	391	365	3,392	3,226	6,429	6,106
	5	23,837	22,417	348	328	3,513	3,355	6,149	5,867
	6	19,658	18,527	298	280	2,702	2,589	4,706	4,521
	7	20,779	19,770	256	244	2,821	2,715	5,410	5,227
	8	21,139	20,288	270	260	3,181	3,084	5,565	5,407
	9	20,129	19,414	319	308	3,278	3,206	5,690	5,552
	10	19,694	18,979	302	292	3,134	3,052	5,509	5,378
	11	17,262	16,601	246	239	2,917	2,848	4,740	4,600
	12	12,760	12,318	211	204	2,428	2,374	3,593	3,528
2022	1	10,568	10,229	157	155	1,812	1,771	2,997	2,940
	2	11,884	11,579	191	188	2,006	1,965	3,432	3,371
	3	11,324	11,048	167	164	1,806	1,777	3,450	3,403
	4	9,669	9,481	126	123	1,595	1,576	2,876	2,841
	5	7,550	7,417	148	147	1,355	1,343	2,118	2,094
	6	2,463	2,421	32	31	328	322	590	579
	7	1,124	1,113	10	10	147	147	316	315
	8	0	0	0	0	0	0	0	0
합계	2,385,856	1,141,199	27,664	9,079	193,048	100,980	557,247	251,061	

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 내집마련 디딤돌대출)

1) 대출취급일 기준

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Age

Hundred million won

35세 ~ 39세 35 to 39		40세 ~ 44세 40 to 44		45세 ~ 49세 45 to 49		50세 ~ 54세 50 to 54		55세 이상 55 or more		연월중 During
대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
61,594	58,270	37,711	35,099	23,230	21,442	14,752	13,613	19,505	17,850	2021
11,731	11,478	7,146	6,893	4,031	3,885	2,640	2,534	3,376	3,236	2022
7,092	6,526	4,595	4,195	2,692	2,426	1,438	1,279	1,897	1,681	J 2021
7,410	6,899	4,563	4,152	2,724	2,469	1,477	1,340	1,857	1,665	F
6,812	6,374	4,001	3,681	2,671	2,439	1,669	1,511	2,298	2,043	M
5,885	5,534	3,654	3,371	2,393	2,185	1,601	1,464	2,389	2,184	A
5,162	4,867	3,035	2,827	2,216	2,037	1,461	1,346	1,954	1,790	M
4,470	4,237	2,923	2,726	1,760	1,615	1,266	1,166	1,533	1,392	J
4,722	4,513	2,977	2,803	1,795	1,666	1,260	1,183	1,538	1,420	J
4,838	4,664	2,941	2,777	1,736	1,645	1,154	1,089	1,454	1,361	A
4,424	4,265	2,573	2,447	1,459	1,378	1,028	979	1,358	1,279	S
4,288	4,135	2,504	2,383	1,483	1,407	1,053	989	1,421	1,344	O
3,757	3,622	2,278	2,163	1,394	1,322	796	747	1,133	1,061	N
2,733	2,636	1,666	1,574	907	856	550	519	672	628	D
2,407	2,335	1,440	1,368	769	735	409	383	576	543	J 2022
2,567	2,508	1,626	1,565	879	849	506	483	677	649	F
2,453	2,398	1,358	1,314	792	762	527	504	771	726	M
2,075	2,040	1,168	1,133	718	685	540	527	572	556	A
1,541	1,516	993	965	523	508	389	373	484	471	M
448	444	404	393	255	252	192	189	215	212	J
240	237	158	155	96	94	77	76	81	79	J
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	A
624,675	288,850	415,706	191,795	251,083	125,011	147,308	75,296	169,127	99,129	Total

19. 소득수준별 대출금액 및 잔액현황

단위 : 억 원

연월중 ¹⁾ During	합계 Total		1천만 원 이하 10million won or less		1천만 원 초과 ~ 2천만 원 이하 Over 10million ~ 20million won or less		2천만 원 초과 ~ 3천만 원 이하 Over 20million ~ 30million won or less		
	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
2021	267,136	252,024	1,220	1,114	9,737	9,062	38,171	35,766	
2022	54,582	53,288	297	289	1,861	1,816	7,281	7,105	
2021	1	27,152	24,941	109	96	1,100	1,011	3,833	3,496
	2	29,423	27,204	124	113	1,075	962	3,977	3,677
	3	29,168	27,129	142	126	1,085	1,000	4,422	4,067
	4	26,134	24,436	128	115	1,077	1,001	3,945	3,664
	5	23,837	22,417	131	120	970	903	3,745	3,485
	6	19,658	18,527	103	92	793	729	2,982	2,787
	7	20,779	19,770	90	82	817	768	3,144	2,971
	8	21,139	20,288	114	106	762	733	2,950	2,806
	9	20,129	19,414	119	116	716	685	2,833	2,718
	10	19,694	18,979	78	73	563	532	2,642	2,539
	11	17,262	16,601	55	49	508	482	2,203	2,114
	12	12,760	12,318	27	25	269	257	1,495	1,441
2022	1	10,568	10,229	40	37	289	278	1,178	1,138
	2	11,884	11,579	49	48	382	372	1,493	1,454
	3	11,324	11,048	54	53	388	380	1,553	1,516
	4	9,669	9,481	70	68	359	350	1,427	1,392
	5	7,550	7,417	46	45	264	259	1,079	1,062
	6	2,463	2,421	30	30	121	120	401	394
	7	1,124	1,113	9	9	57	57	150	149
	8	0	0	0	0	0	0	0	0
합계	2,385,856	1,141,199	40,180	9,347	189,797	71,861	346,423	163,926	

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 내집마련 디딤돌대출)

1) 대출취급일 기준

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Income

Hundred million won

3천만 원 초과 ~ 4천만 원 이하 Over 30million ~ 40million won or less		4천만 원 초과 ~ 5천만 원 이하 Over 40million ~ 50million won or less		5천만 원 초과 ~ 7천만 원 이하 Over 50million ~ 70million won or less		7천만 원 초과 ~ 1억 원 이하 Over 70million ~ 100million won or less		1억 원 초과 Over 100million won		연월중 During
대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
50,995	48,175	56,269	53,292	84,966	80,445	25,777	24,172	0	0	2021
10,864	10,627	11,662	11,391	17,779	17,360	4,838	4,701	0	0	2022
4,718	4,325	5,449	5,040	8,696	8,005	3,245	2,968	0	0	J 2021
5,316	4,911	6,096	5,658	9,627	8,933	3,208	2,951	0	0	F
5,572	5,207	6,170	5,753	9,036	8,416	2,741	2,559	0	0	M
5,168	4,844	5,565	5,221	7,973	7,464	2,279	2,129	0	0	A
4,597	4,325	5,022	4,737	7,353	6,973	2,019	1,874	0	0	M
4,003	3,786	4,038	3,818	6,046	5,727	1,694	1,588	0	0	J
3,982	3,793	4,499	4,306	6,511	6,218	1,736	1,631	0	0	J
4,131	3,965	4,531	4,357	6,794	6,544	1,858	1,776	0	0	A
3,921	3,778	4,378	4,230	6,463	6,261	1,698	1,626	0	0	S
3,912	3,777	4,222	4,070	6,541	6,316	1,736	1,673	0	0	O
3,200	3,076	3,635	3,523	5,724	5,512	1,939	1,845	0	0	N
2,476	2,388	2,665	2,578	4,203	4,076	1,625	1,552	0	0	D
2,012	1,958	2,247	2,185	3,649	3,522	1,153	1,112	0	0	J 2022
2,227	2,167	2,561	2,487	3,985	3,898	1,188	1,154	0	0	F
2,381	2,321	2,426	2,376	3,609	3,511	914	892	0	0	M
1,949	1,920	2,039	1,998	3,094	3,043	731	710	0	0	A
1,509	1,487	1,641	1,610	2,409	2,363	604	591	0	0	M
538	529	519	507	693	686	160	156	0	0	J
250	246	230	228	340	337	88	87	0	0	J
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	A
437,559	207,243	507,823	229,963	608,369	337,553	216,664	115,010	39,042	6,297	Total

20. 지역별 PIR 및 LIR

※ 본 통계는 한국주택금융공사 보증자리론(내집마련 디딤돌대출 포함) 이용자를 대상으로 산출하였음

연월중 ¹⁾ During	전국 Total	서울 Seoul	부산 Busan	대구 Daegu	인천 Incheon	광주 Gwangju	대전 Daejeon	울산 Ulsan	세종 Sejong
PIR ²⁾									
2021	6.88	8.71	6.83	6.96	7.46	6.50	6.90	5.82	9.41
2022	6.96	8.45	7.17	7.32	8.09	7.10	7.14	6.46	9.47
2021									
1	6.61	8.47	6.61	6.81	6.93	6.10	6.66	5.47	8.98
2	6.71	8.80	6.63	6.63	7.23	6.41	6.99	5.75	10.02
3	6.78	8.94	6.44	6.65	7.11	6.32	6.71	6.03	9.85
4	6.73	8.61	6.58	7.20	7.07	6.25	6.76	5.55	9.73
5	6.74	8.46	6.75	6.92	7.22	6.30	6.64	5.86	9.86
6	6.60	8.44	6.61	6.66	7.20	6.34	6.83	5.68	9.57
7	6.89	8.64	7.14	6.55	7.84	6.29	6.93	5.45	8.75
8	6.98	8.70	6.99	6.83	7.63	6.68	7.11	5.92	8.72
9	7.16	8.75	7.11	7.06	8.03	6.76	7.15	5.95	8.65
10	7.31	8.84	7.09	7.60	7.97	7.02	7.23	6.15	9.04
11	7.30	8.96	7.39	7.50	8.11	7.10	7.34	5.89	10.12
12	7.40	9.12	7.42	7.46	8.22	7.42	6.88	6.50	9.50
2022									
1	7.24	8.61	7.36	7.68	8.35	7.33	7.66	6.50	10.08
2	6.95	8.50	7.25	7.51	8.32	6.99	7.38	6.30	8.87
3	7.10	8.47	7.36	7.42	8.12	7.31	7.04	6.35	9.22
4	6.89	8.25	7.01	7.23	7.70	6.94	6.99	6.59	9.71
5	6.79	8.55	7.07	6.86	7.84	7.22	6.83	6.59	8.93
6	6.38	8.84	6.27	6.67	7.71	6.84	6.44	6.28	8.55
7	6.56	6.89	7.18	6.84	8.24	6.04	6.24	7.13	9.14
8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIR ³⁾									
2021	3.72	4.48	3.75	3.74	3.95	3.57	3.74	3.21	4.54
2022	3.71	4.27	3.89	3.86	4.26	3.84	3.80	3.51	4.24
2021									
1	3.56	4.47	3.57	3.63	3.70	3.39	3.66	2.93	4.69
2	3.62	4.33	3.61	3.54	3.93	3.54	3.66	3.13	4.82
3	3.64	4.35	3.60	3.55	3.81	3.51	3.62	3.22	4.75
4	3.62	4.33	3.62	3.87	3.82	3.44	3.65	3.06	4.28
5	3.70	4.48	3.74	3.75	4.01	3.48	3.63	3.25	5.08
6	3.60	4.42	3.63	3.52	3.80	3.50	3.80	3.19	4.93
7	3.70	4.45	3.92	3.78	3.94	3.45	3.74	3.01	4.26
8	3.80	4.60	3.78	3.77	4.00	3.60	3.79	3.37	4.91
9	3.88	4.61	3.81	3.72	4.15	3.69	3.85	3.42	4.21
10	3.97	4.69	3.86	3.92	4.15	3.78	4.00	3.37	4.21
11	4.00	4.77	4.09	3.93	4.27	3.87	3.97	3.36	5.10
12	4.06	4.78	4.17	3.94	4.31	4.01	3.84	3.60	4.21
2022									
1	3.96	4.49	4.20	4.03	4.55	3.97	4.04	3.57	4.33
2	3.80	4.41	3.89	3.94	4.49	3.85	3.98	3.42	4.36
3	3.83	4.23	3.94	4.02	4.24	3.99	3.78	3.48	4.14
4	3.69	4.05	3.76	3.83	4.01	3.66	3.90	3.62	4.49
5	3.61	4.33	3.80	3.55	4.04	3.81	3.49	3.52	4.20
6	3.25	3.76	3.30	3.54	3.91	3.63	3.28	3.11	3.52
7	3.41	3.54	3.30	3.09	3.82	3.43	2.62	4.40	3.06
8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보증자리론 및 내집마련 디딤돌대출)

* 지역별 PIR 및 LIR은 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보증자리론 및 내집마련 디딤돌대출)을 기초로 산출되는 통계이며 국토교통부(국토연구원)의 주거실태조사, 한국부동산원의 주택가격동향조사에서 전국을 대상으로 조사하여 공표하는 PIR과는 차이가 있으므로 자료 이용에 유의바람

Price Income Ratio and Loan Income Ratio by Region

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju	연월중 During
Price Income Ratio									
7.75	5.01	5.06	5.12	5.05	5.07	5.26	5.39	6.56	2021
8.36	5.22	5.54	5.73	5.47	5.30	4.88	5.91	6.51	2022
7.47	4.82	5.10	4.88	4.50	4.88	5.13	5.22	5.96	J 2021
7.48	4.79	5.05	4.93	4.78	4.85	4.90	5.40	6.09	F
7.56	4.69	5.07	5.05	4.76	4.74	4.92	5.19	6.57	M
7.47	4.84	4.90	5.07	4.71	4.73	6.16	5.18	6.20	A
7.55	4.77	4.69	4.86	4.65	4.63	5.64	5.16	7.04	M
7.54	4.57	5.08	4.90	5.51	5.04	5.52	5.11	6.10	J
7.78	4.97	4.81	5.26	4.90	5.62	4.99	5.19	6.61	J
7.68	4.99	4.85	5.12	5.06	5.37	5.13	5.46	6.81	A
8.19	5.34	5.16	5.37	5.06	5.40	4.75	5.53	7.24	S
8.44	5.16	5.26	5.73	5.54	5.30	4.85	5.81	6.80	O
8.44	5.65	5.50	5.47	5.50	5.27	5.31	5.82	7.49	N
8.58	5.72	5.83	5.84	5.60	5.22	5.07	6.34	7.13	D
8.63	5.16	5.64	6.15	5.73	5.55	5.00	6.12	6.08	J 2022
8.27	5.24	5.61	5.77	5.30	5.45	4.93	5.73	6.44	F
8.48	5.28	5.60	5.64	5.43	5.21	4.83	6.08	6.52	M
8.40	5.14	5.41	5.62	5.99	5.36	4.98	6.06	6.95	A
8.17	5.13	5.31	5.44	5.29	5.31	4.60	5.50	6.96	M
7.96	5.51	5.61	5.08	5.02	4.43	4.73	5.65	5.86	J
7.54	5.41	5.61	6.10	5.07	4.85	5.57	5.88	7.42	J
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	A
Loan Income Ratio									
4.13	2.98	2.87	2.98	2.83	2.98	3.02	3.10	3.57	2021
4.36	3.06	3.07	3.33	3.07	3.11	2.82	3.32	3.65	2022
3.91	2.85	2.88	2.77	2.61	2.94	2.96	2.95	3.28	J 2021
3.98	2.82	2.90	2.90	2.78	2.84	2.89	3.08	3.19	F
3.99	2.81	2.82	2.90	2.69	2.78	2.89	3.06	3.46	M
3.95	2.95	2.80	2.95	2.59	2.75	3.34	3.01	3.38	A
4.08	2.88	2.73	2.82	2.58	2.79	3.17	2.92	3.81	M
4.04	2.72	2.85	2.91	2.95	3.05	3.11	2.91	3.33	J
4.08	2.83	2.75	3.12	2.78	3.27	2.90	2.92	3.62	J
4.13	3.00	2.81	2.97	2.86	3.10	3.00	3.14	3.70	A
4.38	3.17	2.88	3.11	2.91	3.18	2.80	3.20	3.87	S
4.53	3.08	2.96	3.29	3.10	3.07	2.92	3.37	4.06	O
4.59	3.40	3.29	3.19	3.08	3.09	3.03	3.36	3.85	N
4.72	3.24	3.26	3.43	3.03	3.06	2.90	3.66	3.96	D
4.60	3.07	3.12	3.63	3.29	3.31	2.78	3.49	3.53	J 2022
4.41	3.05	3.13	3.39	2.96	3.21	2.90	3.26	3.83	F
4.44	3.17	3.14	3.27	3.07	3.10	2.82	3.37	3.68	M
4.35	2.95	3.01	3.31	3.35	3.12	2.91	3.34	3.63	A
4.18	3.04	2.95	3.07	2.90	3.10	2.58	3.12	4.07	M
3.58	3.18	3.07	2.87	2.81	2.53	2.81	2.91	2.86	J
3.85	3.09	3.00	3.15	2.87	2.78	3.00	3.58	3.44	J
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	A

1) 대출취급일 기준
 2) PIR(Price Income Ratio) = 평균 주택가격 / 평균 연소득
 3) LIR(Loan Income Ratio) = 평균 대출금액 / 평균 연소득

21. 자금용도별 대출금액 및 잔액현황

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Purpose

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 ¹⁾ During	합계 Total		구입 Purchase		보전 Reimbursement		상환 Refinancing		
	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	
2021	267,136	252,024	250,033	236,359	7,982	7,395	9,120	8,270	
2022	54,582	53,288	49,253	48,120	4,217	4,077	1,112	1,091	
2021	1	27,152	24,941	24,890	22,953	523	456	1,739	1,533
	2	29,423	27,204	27,425	25,452	659	579	1,339	1,174
	3	29,168	27,129	27,140	25,306	643	583	1,384	1,240
	4	26,134	24,436	24,279	22,754	585	526	1,269	1,156
	5	23,837	22,417	22,645	21,324	543	500	649	592
	6	19,658	18,527	18,490	17,448	517	475	652	604
	7	20,779	19,770	19,680	18,747	598	556	501	467
	8	21,139	20,288	20,039	19,249	663	626	438	412
	9	20,129	19,414	18,872	18,216	769	736	488	462
	10	19,694	18,979	18,538	17,878	817	778	339	323
	11	17,262	16,601	16,238	15,639	824	772	200	191
	12	12,760	12,318	11,797	11,393	841	808	121	117
2022	1	10,568	10,229	9,644	9,347	783	747	141	135
	2	11,884	11,579	10,655	10,394	995	955	234	230
	3	11,324	11,048	10,168	9,924	869	842	287	282
	4	9,669	9,481	8,719	8,546	731	719	219	216
	5	7,550	7,417	6,734	6,620	632	616	184	181
	6	2,463	2,421	2,313	2,279	120	113	29	29
	7	1,124	1,113	1,019	1,010	86	86	18	18
	8	0	0	0	0	0	0	0	0
합계	2,385,856	1,141,199	1,709,289	835,015	452,939	140,228	223,628	165,956	

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 및 내집마련 디딤돌대출)

1) 대출취급일 기준

22. 주택금융신용보증 잔액현황 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding

단위 : 억 원

Hundred million won

연월말 End of period	기본재산 Capital funds	보증승낙 Acceptance of guarantee		보증해지 Invalid guarantee		보증잔액 Guarantee outstanding	
		세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount
		2021	86,728	910,810	650,943	817,686	538,472
2022	89,338	851,821	671,362	802,368	603,141	1,917,073	1,238,210
2021	1	70,840	56,337	54,905	38,056	1,790,431	1,075,799
		79,981	57,336	67,516	43,914	1,802,896	1,089,222
		88,083	61,355	76,685	49,565	1,814,294	1,101,011
		76,158	49,971	73,360	44,897	1,817,092	1,106,086
		72,647	47,067	67,719	39,228	1,822,020	1,113,924
		69,716	50,807	61,378	41,873	1,830,358	1,122,858
		75,648	54,385	66,555	44,836	1,839,451	1,132,407
		78,269	61,434	66,923	43,891	1,850,797	1,149,950
		70,901	53,261	64,008	40,749	1,857,690	1,162,462
		73,512	52,532	66,119	44,489	1,865,083	1,170,506
		78,049	54,672	75,256	52,139	1,867,876	1,173,039
		77,006	51,785	77,262	54,834	1,867,620	1,169,990
2022	1	67,471	55,916	57,830	49,787	1,877,261	1,176,119
		83,207	63,734	81,248	58,989	1,879,220	1,180,864
		84,905	67,901	78,067	55,389	1,886,058	1,193,376
		79,352	61,523	78,405	56,027	1,887,005	1,198,872
		77,137	59,340	73,630	52,541	1,890,512	1,205,670
		76,589	62,125	71,474	54,246	1,895,627	1,213,549
		76,303	55,316	70,966	51,265	1,900,964	1,217,600
		81,215	64,701	75,199	59,417	1,906,980	1,222,884
		73,975	61,772	72,183	55,483	1,908,772	1,229,173
		76,489	57,181	74,864	54,130	1,910,397	1,232,225
		75,178	61,853	68,502	55,867	1,917,073	1,238,210

※ 주택금융신용보증기금 : 서민의 주택구입 시 신용을 보증함으로써 대출이 원활히 이루어지도록 하기 위하여 설치된 기금으로, 재원은 정부 및 금융기관의 출연금, 보증료 수입 등으로 조성됨. 기금의 주입무는 ①주택수요자가 주택을 건축, 구입, 임차(전세 포함) 또는 개량하거나 이에 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우, ②주택사업자가 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우, ③사업주가 근로자에게 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위하여 대출을 받고자 하는 경우의 신용보증
* 2009년도 이후 기본재산 산정기준을 기업회계기준에서 국가회계기준으로 변경함에 따라 2009, 2010년도 기본재산 수치 변경

23. 금융기관별 주택금융신용보증 공급현황 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Lenders

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 During	합계 Total	주택도시 기금 ¹⁾ National Housing urban Fund	국민은행 Kookmin Bank	우리은행 Woori Bank	신한은행 Shinhan Bank	한국씨티 은행 Citi Bank Korea	하나은행 Hana Bank	농협은행/ 수협은행 Nong Hyup Bank / Suhyup Bank	외환은행 ³⁾ Korea Exchange Bank	기타은행 Others	
2021	650,943	185,955	91,396	66,000	59,504	0	64,223	50,488	-	133,375	
2022	671,362	181,162	96,587	75,986	59,920	3	68,344	48,963	-	140,398	
2021	1	56,337	14,627	6,650	7,982	5,493	0	5,338	4,127	-	12,120
	2	57,336	16,523	9,186	5,624	6,324	0	5,824	4,358	-	9,497
	3	61,355	18,437	8,766	6,171	7,146	0	5,912	4,697	-	10,226
	4	49,971	16,359	5,967	5,252	3,648	0	5,168	5,155	-	8,423
	5	47,067	14,152	6,425	5,125	3,361	0	6,090	3,262	-	8,652
	6	50,807	14,339	6,837	3,463	3,909	0	6,177	4,990	-	11,092
	7	54,385	14,886	7,112	4,213	4,527	0	4,495	5,484	-	13,667
	8	61,434	15,470	10,791	6,875	4,492	0	6,233	4,292	-	13,280
	9	53,261	14,325	11,328	3,718	5,406	0	4,526	3,525	-	10,434
	10	52,532	14,753	6,990	5,943	5,199	0	4,802	2,767	-	12,079
	11	54,672	15,977	5,527	5,253	5,400	0	4,621	5,162	-	12,733
	12	51,785	16,108	5,818	6,379	4,599	0	5,036	2,671	-	11,172
2022	1	55,916	14,298	8,698	5,706	4,218	1	4,636	4,018	-	14,340
	2	63,734	17,642	10,042	6,866	5,306	0	6,155	3,988	-	13,735
	3	67,901	17,494	9,855	5,020	5,440	0	6,995	7,011	-	16,085
	4	61,523	15,683	9,105	5,966	5,399	2	5,180	3,454	-	16,736
	5	59,340	15,932	7,460	6,733	5,566	0	5,636	4,386	-	13,626
	6	62,125	14,488	8,891	7,403	5,380	0	7,092	5,796	-	13,075
	7	55,316	13,864	7,858	6,759	4,096	0	6,633	4,694	-	11,412
	8	64,701	17,684	9,657	7,338	7,154	0	6,814	5,345	-	10,709
	9	61,772	15,924	10,720	7,978	4,951	0	8,598	3,965	-	9,636
	10	57,181	17,338	7,169	7,180	6,359	0	6,045	2,890	-	10,201
	11	61,853	20,815	7,133	9,035	6,050	0	4,561	3,415	-	10,844

1) 주택도시기금법안 제정(2015.71 시행)에 따라 국민주택기금을 주택도시기금으로 명칭 변경

2) 2016년도부터 보증공급에서 채무인수 제외됨

3) 하나은행과의 합병으로 '16.7월 실적분부터 하나은행으로 집계

24. 금융기관별 주택금융신용보증 잔액현황 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Lenders

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 During	합계 Total	주택도시 기금 National Housing urban Fund	국민은행 Kookmin Bank	우리은행 Woori Bank	신한은행 Shinhan Bank	한국씨티 은행 Citi Bank Korea	하나은행 Hana Bank	농협은행/ 수협은행 Nong Hyup Bank / Suhyup Bank	외환은행 ²⁾ Korea Exchange Bank	기타은행 Others	
2021	1,169,990	320,685	175,574	126,408	105,070	5	127,021	98,700	-	216,526	
2022	1,238,210	345,933	182,519	136,708	107,296	3	118,705	103,351	-	243,696	
2021	1	1,075,799	317,570	154,990	127,519	97,952	6	124,761	88,427	-	164,575
	2	1,089,222	318,681	158,490	127,837	98,969	6	126,019	89,789	-	169,431
	3	1,101,011	318,795	160,836	128,352	100,987	6	126,478	91,108	-	174,449
	4	1,106,086	319,616	161,066	129,518	100,794	5	126,785	92,701	-	175,601
	5	1,113,924	318,772	162,753	130,478	101,090	5	128,589	92,828	-	179,410
	6	1,122,858	319,121	164,784	128,325	101,953	5	130,223	93,569	-	184,878
	7	1,132,407	319,258	166,669	126,642	103,304	5	130,227	94,740	-	191,563
	8	1,149,950	319,047	171,803	127,837	104,323	5	132,539	95,842	-	198,554
	9	1,162,462	318,163	177,553	127,016	106,173	5	132,936	96,881	-	203,734
	10	1,170,506	318,382	178,184	127,443	107,382	5	132,401	97,513	-	209,197
	11	1,173,039	319,198	176,818	125,999	107,260	5	129,580	99,668	-	214,512
	12	1,169,990	320,685	175,574	126,408	105,070	5	127,021	98,700	-	216,526
2022	1	1,176,119	322,427	177,345	127,193	104,323	5	125,248	98,364	-	221,215
	2	1,180,864	323,107	178,209	127,778	104,282	5	124,347	97,843	-	225,292
	3	1,193,376	324,617	179,391	127,065	104,302	4	125,013	100,848	-	232,137
	4	1,198,872	326,136	180,633	127,300	104,194	4	124,406	101,103	-	235,096
	5	1,205,670	327,711	180,475	128,098	104,612	4	122,979	101,773	-	240,019
	6	1,213,549	329,117	181,630	130,586	104,921	4	122,680	103,461	-	241,152
	7	1,217,600	330,906	181,007	132,210	104,287	3	121,641	103,771	-	243,776
	8	1,222,884	333,130	181,666	133,290	106,176	3	120,518	104,779	-	243,322
	9	1,229,173	335,596	184,212	134,523	106,047	3	121,079	105,135	-	242,579
	10	1,232,225	339,650	183,072	134,470	107,079	3	120,622	104,753	-	242,577
	11	1,238,210	345,933	182,519	136,708	107,296	3	118,705	103,351	-	243,696

1) 주택도시금융법안 제정(2015.7.1 시행)에 따라 국민주택기금을 주택도시기금으로 명칭 변경

2) 하나은행과의 합병으로 '16.7월부터 하나은행으로 집계

25. 지역별 주택금융신용보증 공급현황

단위 : 억 원

연월중 During	전국 Total	서울 Seoul	부산 Busan	대구 Daegu	인천 Incheon	광주 Gwangju	대전 Daejeon	울산 Ulsan	세종 Sejong	
2021	650,943	203,256	34,691	24,834	30,259	13,232	15,972	9,043	5,306	
2022	671,362	209,255	32,879	20,789	40,723	13,443	19,059	9,949	7,516	
2021	1	56,337	15,332	2,273	6,097	2,084	1,265	1,322	798	513
	2	57,336	17,999	2,737	3,049	1,866	922	1,281	1,180	505
	3	61,355	20,535	2,303	1,039	2,169	712	1,230	820	509
	4	49,971	16,833	4,392	903	1,888	929	1,070	423	318
	5	47,067	14,902	2,263	871	1,773	1,156	2,206	684	302
	6	50,807	15,585	3,286	2,498	2,628	880	1,033	485	356
	7	54,385	16,355	3,279	3,461	2,561	1,806	1,037	676	399
	8	61,434	18,300	2,479	836	3,091	782	1,607	417	370
	9	53,261	16,796	1,974	995	3,924	1,571	1,026	2,070	460
	10	52,532	16,224	2,440	2,023	3,838	1,135	1,068	514	438
	11	54,672	17,498	4,156	2,041	2,172	865	1,403	519	500
	12	51,785	16,897	3,108	1,023	2,264	1,209	1,689	458	634
2022	1	55,916	16,265	2,521	1,902	1,696	1,602	1,415	1,318	512
	2	63,734	20,944	2,994	2,748	3,622	742	1,550	1,121	568
	3	67,901	20,484	3,962	3,708	4,120	1,020	2,091	1,231	488
	4	61,523	19,641	3,456	1,179	3,026	909	1,235	510	1,492
	5	59,340	19,274	3,226	2,225	3,240	1,222	1,315	498	432
	6	62,125	19,234	2,780	2,531	4,593	1,223	1,325	527	463
	7	55,316	17,402	2,489	1,270	2,549	1,135	1,339	1,717	1,396
	8	64,701	21,674	2,739	1,292	5,217	981	1,301	1,822	556
	9	61,772	17,293	2,319	1,294	4,285	949	4,899	361	503
	10	57,181	18,169	3,297	1,185	2,061	1,047	1,224	426	530
	11	61,853	18,876	3,096	1,455	6,312	2,611	1,366	418	576

1) 2016년도부터 보증공급에서 채무인수 제외됨

Housing Finance Credit Guarantee Origination by Region

Hundred million won

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju	기타 Others
207,213	9,864	11,013	18,931	11,821	13,976	16,247	21,688	3,589	10
206,946	11,587	13,896	22,646	11,858	12,902	14,341	19,634	3,933	7
18,423	1,884	910	933	584	1,260	767	1,522	370	0
19,473	1,079	1,301	1,785	616	645	952	1,637	312	0
22,264	668	862	1,746	724	1,881	1,569	2,011	314	0
16,058	681	775	1,055	468	1,004	1,137	1,790	247	0
16,047	473	827	1,180	522	1,605	739	1,288	226	1
14,917	570	1,363	2,619	1,454	762	877	1,260	231	2
16,219	549	667	1,053	1,478	1,793	957	1,531	562	0
23,861	696	696	1,637	713	795	2,232	2,642	280	0
14,755	628	664	1,017	1,002	802	3,577	1,762	240	1
16,725	727	980	967	739	913	660	2,945	195	1
14,759	884	1,067	2,309	1,288	1,690	1,800	1,441	280	3
13,713	1,026	901	2,630	2,234	826	979	1,858	334	2
16,560	884	1,527	3,842	636	1,569	1,599	1,565	504	0
20,844	793	921	1,572	851	801	1,499	1,791	370	0
21,990	889	902	1,526	768	1,150	1,173	1,716	682	0
21,530	1,065	1,097	2,111	663	891	722	1,727	269	0
18,040	797	1,611	1,508	611	1,738	689	2,606	307	0
16,969	1,960	1,998	1,403	1,342	2,099	1,577	1,826	273	1
15,919	1,264	1,288	2,617	1,286	813	1,192	1,346	292	0
20,229	646	1,185	2,673	868	884	735	1,511	390	0
18,752	1,300	1,072	1,465	1,003	1,080	3,527	1,392	277	1
18,616	1,216	1,335	1,964	2,702	628	785	1,770	225	1
17,496	772	960	1,965	1,128	1,249	843	2,383	345	3

26. 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황

단위 : 억 원

연월중 During	합계 Total		개인보증 ¹⁾ Individual						
			구입 Purchase		전세 Lease		중도금 Partial payment for the apartment purchased		
	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	
2021	910,810	650,943	86,232	21,034	710,086	493,404	50,994	73,319	
2022	851,821	671,362	63,578	15,940	682,370	504,645	47,641	72,166	
2021	1	70,840	56,337	7,230	1,578	55,685	38,267	5,898	9,016
	2	79,981	57,336	7,509	1,604	64,291	44,983	4,851	6,833
	3	88,083	61,355	8,554	1,844	69,972	47,885	4,961	7,526
	4	76,158	49,971	8,302	1,817	60,673	41,319	3,646	5,273
	5	72,647	47,067	8,026	1,912	52,959	36,454	3,282	4,499
	6	69,716	50,807	7,771	2,065	55,123	37,866	3,108	3,724
	7	75,648	54,385	7,257	1,977	58,574	41,283	3,212	4,751
	8	78,269	61,434	6,839	1,817	61,522	42,905	5,783	9,376
	9	70,901	53,261	6,687	1,789	54,934	38,725	4,385	7,575
	10	73,512	52,532	6,644	1,773	56,075	39,848	3,431	4,466
	11	78,049	54,672	5,816	1,450	59,717	41,596	5,250	6,510
	12	77,006	51,785	5,597	1,408	60,561	42,273	3,187	3,769
2022	1	67,471	55,916	4,538	1,144	54,390	39,629	4,901	7,266
	2	83,207	63,734	4,555	1,152	70,812	52,130	4,300	6,538
	3	84,905	67,901	5,152	1,293	68,508	50,717	6,207	9,584
	4	79,352	61,523	5,058	1,259	61,706	45,845	6,078	8,205
	5	77,137	59,340	6,272	1,607	63,735	47,780	3,074	4,182
	6	76,589	62,125	6,150	1,553	59,824	44,517	4,909	8,304
	7	76,303	55,316	5,348	1,344	57,348	42,852	3,434	4,346
	8	81,215	64,701	5,785	1,433	65,500	48,241	4,251	5,758
	9	73,975	61,772	5,695	1,466	58,815	43,431	4,497	7,911
	10	76,489	57,181	7,551	1,853	61,141	45,617	1,717	3,073
	11	75,178	61,853	7,474	1,836	60,591	43,886	4,273	6,999

- 1) 개인보증 : 주택수요자가 주택을 구입, 중도금 및 잔금 납부, 임차, 개량하기 위해 금융기관으로부터 주택자금을 받고자 하는 개인에 대한 보증
- 구입 : 주택수요자가 주택을 신축하거나 구입하는 데 소요되는 자금을 대한 보증(건축+구입)
 - 전세 : 세입자가 임대차계약을 체결하고 잔금 등을 지급하는 데 소요되는 자금을 대한 보증(전세+월세+구상채권회수보증)
 - 중도금 : 주택수요자가 주택을 분양받아 계약을 체결한 경우, 중도금 등 분양대금 납부에 소요되는 자금을 대한 보증
 - 개량자금 : 주택수요자가 건축허가 등을 얻어 주택을 수선, 증·개축하는 데 소요되는 자금을 대한 보증
 - 임대보증금반환자금 : 임대인이 임대보증금을 반환하는 데 소요되는 자금을 대한 보증

Housing Finance Credit Guarantee Origination by Type

Hundred million won

개인보증 Individual						전세보증금반환보증 ²⁾		사업자보증 ³⁾	
임대보증금반환 Guarantee rental refund		개량 Renovation		소계 Sub-total		Jeonse deposit refund guarantee		Housing builder	
세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount
65	20	10,436	1,096	857,813	588,873	5,904	10,700	47,093	51,370
19	7	4,995	588	798,603	593,346	13,092	25,741	40,126	52,275
5	2	920	94	69,738	48,957	454	788	648	6,593
3	1	725	75	77,379	53,495	432	769	2,170	3,072
6	2	722	75	84,215	57,333	546	1,022	3,322	3,000
7	2	898	93	73,526	48,504	504	880	2,128	587
10	3	919	94	65,196	42,962	431	779	7,020	3,326
7	2	1,131	117	67,140	43,774	474	840	2,102	6,193
5	2	1,044	108	70,092	48,121	425	799	5,131	5,465
8	3	895	96	75,047	54,196	506	917	2,716	6,320
5	2	756	81	66,767	48,171	431	785	3,703	4,305
3	1	686	72	66,839	46,159	497	915	6,176	5,458
4	1	844	93	71,631	49,650	525	959	5,893	4,063
2	1	896	99	70,243	47,550	679	1,247	6,084	2,988
0	0	591	68	64,420	48,108	545	1,003	2,506	6,806
1	0	261	32	79,929	59,852	650	1,243	2,628	2,639
2	1	271	33	80,140	61,628	871	1,666	3,894	4,608
3	1	502	59	73,347	55,369	859	1,654	5,146	4,499
2	0	517	61	73,600	53,630	905	1,691	2,632	4,019
2	1	552	67	71,437	54,442	991	1,907	4,161	5,776
0	0	523	59	66,653	48,600	1,239	2,429	8,411	4,286
4	1	530	62	76,070	55,495	1,685	3,368	3,460	5,838
2	1	410	47	69,419	52,855	1,687	3,386	2,869	5,531
2	1	363	46	70,774	50,590	1,706	3,440	4,009	3,152
1	1	475	55	72,814	52,776	1,954	3,954	410	5,123

- 2) 전세보증금반환보증 : 임대인이 임차인에게 반환하여야 할 임대차보증금 지급의무를 책임지는 보증
 3) 사업자보증 : 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설하기 위하여 금융기관으로부터 주택자금대출을 받고자 하는 사업자에 대한 보증
 - 주택사업자 : 주택사업자가 주택수요자에게 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 자금에 대한 보증
 - 사업주 : 사업주가 근로자에게 분양 또는 임대(무상임대 포함)의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 자금에 대한 보증
 - 매입임대사업자 : 매입임대사업자가 주택임대사업의 목적으로 주택을 구입하기 위한 자금에 대한 보증
 4) 2016년도부터 보증공급에서 채무인수 제외됨

27. 보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황

단위 : 억 원

연월말 End of	합계 Total		개인보증 ¹⁾ Individual						
			구입 Purchase		전세 Lease		중도금 Partial payment for the apartment purchased		
	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	
2021	1,867,620	1,169,990	366,205	61,243	1,276,979	857,296	106,066	157,024	
2022	1,917,073	1,238,210	360,363	60,326	1,295,337	889,035	106,356	155,775	
2021	1	1,790,431	1,075,799	362,660	59,865	1,230,141	793,218	101,929	153,855
	2	1,802,896	1,089,222	364,080	60,022	1,238,430	801,870	104,003	156,258
	3	1,814,294	1,101,011	364,617	59,965	1,243,919	809,188	105,500	158,818
	4	1,817,092	1,106,086	365,022	60,015	1,249,817	816,446	105,949	159,173
	5	1,822,020	1,113,924	365,531	60,143	1,253,147	821,867	107,312	160,871
	6	1,830,358	1,122,858	366,394	60,526	1,257,584	827,983	107,054	159,189
	7	1,839,451	1,132,407	367,082	60,886	1,263,280	835,274	106,362	158,003
	8	1,850,797	1,149,950	367,136	61,052	1,268,922	842,460	108,874	162,679
	9	1,857,690	1,162,462	367,367	61,307	1,271,723	847,081	111,790	168,149
	10	1,865,083	1,170,506	367,599	61,540	1,272,508	849,878	111,946	167,987
	11	1,867,876	1,173,039	367,008	61,397	1,273,922	853,510	110,481	164,677
	12	1,867,620	1,169,990	366,205	61,243	1,276,979	857,296	106,066	157,024
2022	1	1,877,261	1,176,119	365,408	61,092	1,280,833	861,963	105,021	155,331
	2	1,879,220	1,180,864	364,155	60,797	1,283,801	865,973	104,991	154,931
	3	1,886,058	1,193,376	363,017	60,491	1,286,995	870,706	107,221	158,730
	4	1,887,005	1,198,872	362,335	60,362	1,290,842	875,897	107,062	158,371
	5	1,890,512	1,205,670	361,930	60,335	1,293,622	881,065	106,796	157,112
	6	1,895,627	1,213,549	361,311	60,278	1,294,973	884,429	107,662	158,457
	7	1,900,964	1,217,600	360,658	60,155	1,296,587	886,941	108,950	158,827
	8	1,906,980	1,222,884	359,844	59,947	1,295,330	886,888	109,553	158,620
	9	1,908,772	1,229,173	359,468	59,953	1,294,280	886,596	109,820	159,783
	10	1,910,397	1,232,225	359,822	60,140	1,294,963	888,094	107,239	156,540
	11	1,917,073	1,238,210	360,363	60,326	1,295,337	889,035	106,356	155,775

- 1) 개인보증 : 주택수요자가 주택을 구입, 중도금 및 잔금 납부, 임차, 개량하기 위해 금융기관으로부터 주택자금을 받고자 하는 개인에 대한 보증
- 구입 : 주택수요자가 주택을 신축하거나 구입하는 데 소요되는 자기에 대한 보증(건축+구입)
 - 전세 : 세입자가 임대차계약을 체결하고 잔금 등을 지급하는 데 소요되는 자기에 대한 보증(전세+월세+구상채권회수보증)
 - 중도금 : 주택수요자가 주택을 분양받아 계약을 체결한 경우, 중도금 등 분양대금 납부에 소요되는 자기에 대한 보증
 - 개량 : 주택수요자가 건축허가 등을 얻어 주택을 수선, 증·개축하는 데 소요되는 자기에 대한 보증
 - 임대보증금반환자금 : 임대인이 임대보증금을 반환하는 데 소요되는 자기에 대한 보증

Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Type

Hundred million won

개인보증 Individual						전세보증금반환보증 ²⁾		사업자보증 ³⁾	
임대보증금반환 Guarantee rental refund		개량 Renovation		소계 Sub-total		Jeonse deposit refund guarantee		Housing builder	
세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount	세대수(호) Household	금액 Amount
86	24	44,069	2,418	1,793,405	1,078,006	7,347	13,384	66,868	78,599
61	17	45,768	2,193	1,807,885	1,107,347	19,501	37,429	89,687	93,434
119	34	37,814	2,183	1,732,663	1,009,154	2,041	3,709	55,727	62,936
117	33	38,280	2,199	1,744,910	1,020,382	2,469	4,471	55,517	64,368
111	31	38,684	2,196	1,752,831	1,030,199	3,009	5,485	58,454	65,328
111	31	39,257	2,221	1,760,156	1,037,886	3,505	6,353	53,431	61,848
105	29	39,887	2,248	1,765,982	1,045,159	3,927	7,112	52,111	61,653
105	29	40,705	2,294	1,771,842	1,050,020	4,391	7,938	54,125	64,900
102	29	41,370	2,333	1,778,196	1,056,524	4,810	8,726	56,445	67,157
97	27	41,967	2,358	1,786,996	1,068,576	5,305	9,624	58,496	71,750
93	26	42,484	2,370	1,793,457	1,078,932	5,720	10,385	58,513	73,145
90	25	42,935	2,376	1,795,078	1,081,805	6,204	11,278	63,801	77,423
88	25	43,504	2,393	1,795,003	1,082,002	6,702	12,197	66,171	78,840
86	24	44,069	2,418	1,793,405	1,078,006	7,347	13,384	66,868	78,599
84	23	44,332	2,418	1,795,678	1,080,828	7,863	14,336	73,720	80,955
80	23	44,302	2,377	1,797,329	1,084,101	8,491	15,548	73,400	81,215
76	22	44,243	2,330	1,801,552	1,092,278	9,332	17,169	75,174	83,929
76	22	44,481	2,319	1,804,796	1,096,972	10,168	18,787	72,041	83,112
75	22	44,731	2,303	1,807,154	1,100,836	11,047	20,432	72,311	84,402
73	21	44,939	2,296	1,808,958	1,105,481	12,002	22,279	74,667	85,789
72	20	45,180	2,283	1,811,447	1,108,226	13,184	24,607	76,333	84,768
70	19	45,388	2,267	1,810,185	1,107,741	14,749	27,770	82,046	87,373
71	20	45,519	2,241	1,809,158	1,108,593	16,265	30,818	83,349	89,762
67	19	45,621	2,215	1,807,712	1,107,007	17,771	33,885	84,914	91,332
61	17	45,768	2,193	1,807,885	1,107,347	19,501	37,429	89,687	93,434

2) 전세보증금반환보증 : 임대인이 임차인에게 반환하여야 할 임대차보증금 지급의무를 책임지는 보증

3) 사업자보증 : 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설하기 위하여 금융기관으로부터 주택자금대출을 받고자 하는 사업자에 대한 보증

- 주택사업자 : 주택사업자가 주택수요자에게 분양 또는 임대의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 자금에 대한 보증

- 사업주 : 사업주가 근로자에게 분양 또는 임대(무상임대 포함)의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 자금에 대한 보증

- 매입임대사업자 : 매입임대사업자가 주택임대사업의 목적으로 주택을 구입하기 위한 자금에 대한 보증

28. 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모¹⁾

단위 : 억 원

연월말 End of period	합계 Total	순증 Net increase	금융기관별 Lenders					
			주택도시자금 ²⁾ National housing urban fund	시중은행 Domestic Commercial Banks	지방은행 Regional Banks	특수은행 Special Banks	외은지점 Foreign Banks	
2021	6,509,415	595,192	1,118,941	3,735,059	467,553	1,170,552	17,309	
2022	6,711,993	20,789	1,184,809	3,785,515	488,413	1,232,247	21,009	
2021	1	5,962,078	47,855	1,030,273	3,429,098	421,120	1,073,295	8,292
	2	6,024,442	62,364	1,031,892	3,469,601	426,087	1,088,746	8,115
	3	6,095,332	70,890	1,050,855	3,498,159	433,734	1,103,652	8,931
	4	6,114,362	19,030	1,063,100	3,499,985	434,985	1,106,815	9,478
	5	6,153,197	38,835	1,072,456	3,512,066	442,599	1,114,261	11,816
	6	6,188,151	34,953	1,084,664	3,510,323	450,192	1,129,725	13,247
	7	6,245,043	56,892	1,086,241	3,535,668	461,287	1,148,549	13,297
	8	6,308,851	63,809	1,092,889	3,578,415	464,926	1,159,145	13,476
	9	6,373,346	64,495	1,096,426	3,627,068	472,084	1,162,860	14,908
	10	6,431,684	58,338	1,097,745	3,676,021	475,011	1,167,050	15,858
	11	6,474,603	42,919	1,104,363	3,706,885	475,177	1,171,125	17,053
	12	6,509,415	34,812	1,118,941	3,735,059	467,553	1,170,552	17,309
2022	1	6,531,259	21,844	1,121,422	3,754,759	465,665	1,172,903	16,510
	2	6,541,834	10,575	1,121,489	3,760,236	467,539	1,174,689	17,881
	3	6,564,136	22,302	1,128,623	3,761,875	468,189	1,186,968	18,481
	4	6,586,525	22,389	1,135,642	3,765,253	468,180	1,198,654	18,796
	5	6,608,507	21,982	1,149,339	3,759,335	471,959	1,208,045	19,830
	6	6,646,752	38,245	1,173,069	3,759,755	478,679	1,215,475	19,775
	7	6,670,818	24,066	1,180,426	3,763,625	484,460	1,222,471	19,836
	8	6,691,204	20,386	1,182,294	3,770,667	488,386	1,228,855	21,002
	9	6,711,993	20,789	1,184,809	3,785,515	488,413	1,232,247	21,009

1) 한국주택금융공사법 제56조와 시행규칙 제3조에 의거하여 주택금융신용보증기금에 출연하는 금융기관의 주택자금대출금 규모이며, 한국주택금융공사법 시행규칙 개정(제3조, 2007. 7. 1 시행)으로 출연대상 주택자금대출의 정의 및 범위가 변경 적용됨

2) 공사법 시행규칙 개정(2012. 1. 1 시행)으로 2011년 12월부터 고정금리 대출범위가 만기 10년 이상의 고정금리 대출에서 만기 5년 이상의 고정금리 대출로 변경 적용됨

3) 주택도시금융법안 제정(2015. 7. 1 시행)에 따라 국민주택기금을 주택도시기금으로 명칭 변경

The amount of Housing Loans originated by HFCG Fund contributing lenders

Hundred million won

금리유형별 ²⁾ Type of interest rate		자금용도별 Loan Purpose				사업자 Housing Builder	연월말 End of period	
고정금리 Fixed-rate	변동금리 Adjustable-rate	개인 Individual						
		구입 Purchase	중도금 Partial payment	전세 Lease	기타 Others			
1,517,220	4,992,194	2,722,670	561,976	1,772,648	457,485	994,636	2021	
1,506,267	5,205,727	2,747,287	589,278	1,854,044	440,749	1,080,635	2022	
1,565,276	4,396,802	2,669,122	442,912	1,518,193	450,655	881,196	J	2021
1,585,426	4,439,016	2,694,514	442,817	1,548,849	457,298	880,963	F	
1,589,524	4,505,808	2,703,950	456,474	1,574,835	458,737	901,337	M	
1,563,847	4,550,515	2,684,621	465,890	1,603,056	453,475	907,321	A	
1,537,359	4,615,838	2,668,559	484,993	1,627,552	450,422	921,671	M	
1,503,174	4,684,977	2,656,080	501,641	1,651,918	443,415	935,097	J	
1,493,658	4,751,384	2,660,635	520,164	1,679,113	443,812	941,319	J	
1,490,575	4,818,276	2,672,326	533,502	1,703,255	444,503	955,265	A	
1,496,163	4,877,183	2,690,297	545,051	1,724,253	448,348	965,396	S	
1,503,570	4,928,114	2,705,483	555,642	1,744,030	452,682	973,846	O	
1,511,250	4,963,353	2,715,716	559,646	1,759,022	456,321	983,898	N	
1,517,220	4,992,194	2,722,670	561,976	1,772,648	457,485	994,636	D	
1,528,709	5,002,550	2,735,131	561,884	1,784,262	454,459	995,523	J	2022
1,526,435	5,015,399	2,729,962	565,090	1,797,453	453,990	995,339	F	
1,520,566	5,043,570	2,722,565	579,796	1,807,985	445,086	1,008,704	M	
1,512,758	5,073,768	2,723,418	590,744	1,821,417	440,165	1,010,782	A	
1,499,560	5,108,947	2,716,268	595,953	1,834,335	437,209	1,024,742	M	
1,494,346	5,152,407	2,721,005	595,348	1,845,552	437,003	1,047,845	J	
1,484,223	5,186,595	2,718,395	602,254	1,852,231	437,215	1,060,723	J	
1,491,438	5,199,766	2,728,222	598,830	1,854,679	437,668	1,071,805	A	
1,506,267	5,205,727	2,747,287	589,278	1,854,044	440,749	1,080,635	S	

※ 주택금융신용보증기금에 출연한 금융기관(전 분기 말 기준)

- 시중은행 : 국민, 신한, 우리, KEB하나, 한국씨티, 한국스탠다드차타드은행, 카카오뱅크, 케이뱅크
- 지방은행 : 경남, 광주, 대구, 부산, 전북, 제주은행
- 특수은행 : 농협, 수협, 기업, 산업은행
- 외은지점 : 미쓰비시 도쿄UFJ, 중국, 중국농업, 중국광대, 중국공상, 홍콩상하이

※ 주택금융신용보증기금 출연금융기관의 주택자금대출 규모는 금융기관의 관련 제출자료 수정에 따라 변동될 수 있음

29. 지급방식별 주택연금¹⁾ 공급현황

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Type

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 During	합계 Total			종신지급방식 ²⁾ Tenure			종신흡합방식 ³⁾ Modified Tenure			기타 ⁴⁾ Others		
	건수 #	연금지급액 ⁵⁾ Loan	보증공급액 ⁶⁾ Total	건수 #	연금지급액 ⁵⁾ Loan	보증공급액 ⁶⁾ Total	건수 #	연금지급액 ⁵⁾ Loan	보증공급액 ⁶⁾ Total	건수 #	연금지급액 ⁵⁾ Loan	보증공급액 ⁶⁾ Total
2021	10,805	14,547	150,255	6,518	7,337	94,680	2,780	5,572	43,188	1,507	1,638	12,387
2022	13,613	17,386	232,708	8,440	8,433	148,139	3,551	6,764	65,426	1,622	2,189	19,144
2021 1	482	996	6,621	285	528	4,300	115	374	1,819	82	94	502
2	753	1,104	9,642	447	582	6,207	176	408	2,611	130	115	824
3	1,239	1,261	17,356	722	584	10,621	323	502	5,111	194	175	1,624
4	1,091	1,281	15,560	685	638	10,259	253	476	3,940	153	167	1,361
5	798	1,102	10,163	464	571	6,388	205	409	2,789	129	122	986
6	712	1,111	9,075	421	598	5,557	189	402	2,802	102	112	716
7	990	1,283	14,024	594	630	8,505	274	508	4,404	122	144	1,114
8	758	1,165	10,186	439	598	6,053	203	428	3,108	116	139	1,024
9	723	1,180	9,866	433	613	6,069	190	439	2,966	100	127	831
10	774	1,209	11,057	480	629	7,076	207	451	3,266	87	129	714
11	1,221	1,389	18,525	766	661	11,820	322	573	5,445	133	155	1,261
12	1,264	1,464	18,179	782	704	11,824	323	601	4,926	159	159	1,429
2022 1	723	1,321	11,735	465	674	7,687	197	493	3,354	61	153	693
2	952	1,283	15,970	617	665	10,558	250	486	4,264	85	132	1,148
3	1,558	1,546	28,101	990	716	18,131	419	635	8,102	149	194	1,868
4	1,215	1,560	20,521	762	758	13,133	312	618	5,864	141	185	1,524
5	1,199	1,512	19,759	740	747	12,611	314	589	5,511	145	177	1,637
6	1,276	1,517	20,902	809	746	13,520	335	604	5,942	132	168	1,441
7	1,170	1,654	19,513	716	774	12,041	319	650	5,619	135	231	1,853
8	1,390	1,684	23,733	904	804	15,366	341	650	6,386	145	230	1,981
9	1,236	1,744	21,979	765	883	14,200	308	649	5,748	163	212	2,031
10	1,420	1,652	24,880	800	785	15,009	363	629	7,290	257	238	2,582
11	1,474	1,912	25,615	872	881	15,884	393	761	7,345	209	270	2,386

1) 주택연금(Reverse Mortgage) : 만 55세* 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급 받는 국가 보증의 금융상품(역모기지론)

* '20년 4월 1일부터 만 60세에서 만 55세 이상으로 가입요건 완화

2) 종신지급방식 : 인출한도 설정없이 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

3) 종신흡합방식 : 인출한도(대출한도의 50% 이내) 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식

4) 기타

- 확정기간흡합방식 : 인출한도 범위 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 일정 기간 동안 월지급금으로 지급받는 방식(13.11.25 출시)
- 사전가입방식 : 일시인출금으로 기존 주택담보대출을 상환하고 나머지 부분을 60세가 되는 시점부터 월지급금으로 지급받는 방식(1년간 (13.06.01~14.5.31) 한시 시행 후 폐지)
- 대출상환방식 : 주택담보대출 상환용으로 인출한도(대출한도의 50%초과 90%이내) 범위 안에서 일시에 찾아쓰고 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식(16.4.25 출시)
- 우대지급방식 : 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부 기준 1.5억 원 미만 주택 보유 시 인출한도 설정없이 우대받은 월지급금을 종신토록 수령하는 방식(16.4.25 출시)
- 우대흡합방식 : 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부 기준 1.5억 원 미만 주택 보유 시 인출한도(대출한도의 45%이내) 설정 후 나머지 부분을 우대받은 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식(16.4.25 출시)

5) 연금지급액 : 가입자에게 지급된 금액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

6) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

7) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

30. 지급방식별 주택연금¹⁾ 잔액현황 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Type

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 During	합계 Total			종신지급방식 ²⁾ Tenure			종신흡합방식 ³⁾ Modified Tenure			기타 ⁴⁾ Others		
	건수 #	연금지급액 ⁵⁾ Loan	보증공급액 ⁶⁾ Total	건수 #	연금지급액 ⁵⁾ Loan	보증공급액 ⁶⁾ Total	건수 #	연금지급액 ⁵⁾ Loan	보증공급액 ⁶⁾ Total	건수 #	연금지급액 ⁵⁾ Loan	보증공급액 ⁶⁾ Total
2021	71,791	62,811	829,866	43,388	32,130	534,650	17,845	23,908	226,432	10,558	6,774	68,783
2022	82,212	77,262	1,031,641	49,619	38,935	658,645	20,961	29,670	288,021	11,632	8,657	84,975
2021 1	66,199	53,167	736,834	40,431	27,425	482,392	15,946	20,107	193,188	9,822	5,635	61,254
2	66,560	53,973	742,066	40,617	27,852	485,376	16,051	20,404	195,082	9,892	5,717	61,608
3	67,325	54,864	754,444	41,010	28,239	492,281	16,303	20,774	199,416	10,012	5,851	62,747
4	67,926	55,749	764,617	41,348	28,652	498,307	16,482	21,117	202,581	10,096	5,980	63,729
5	68,297	56,534	770,501	41,530	29,056	501,683	16,606	21,417	204,511	10,161	6,060	64,306
6	68,563	57,280	774,719	41,627	29,438	503,406	16,739	21,711	206,724	10,197	6,132	64,589
7	69,129	58,192	784,125	41,955	29,871	508,655	16,915	22,076	210,119	10,259	6,245	65,351
8	69,423	58,963	789,278	42,055	30,250	510,843	17,058	22,375	212,553	10,310	6,338	65,882
9	69,710	59,793	794,367	42,188	30,685	513,457	17,171	22,672	214,515	10,351	6,436	66,395
10	70,053	60,648	800,958	42,369	31,121	517,214	17,319	23,007	217,087	10,365	6,520	66,657
11	70,867	61,686	815,409	42,836	31,576	525,723	17,586	23,467	222,093	10,445	6,644	67,592
12	71,791	62,811	829,866	43,388	32,130	534,650	17,845	23,908	226,432	10,558	6,774	68,783
2022 1	72,224	63,902	838,920	43,660	32,676	540,300	17,995	24,328	229,452	10,569	6,899	69,168
2	72,890	64,940	852,099	44,067	33,188	548,527	18,220	24,750	233,543	10,603	7,002	70,029
3	74,112	66,201	876,783	44,821	33,744	563,947	18,600	25,293	241,232	10,691	7,165	71,603
4	74,964	67,425	893,471	45,341	34,315	574,257	18,863	25,794	246,519	10,760	7,316	72,695
5	75,823	68,634	910,125	45,850	34,910	584,504	19,130	26,268	251,647	10,843	7,456	73,974
6	76,798	69,858	928,172	46,429	35,459	595,557	19,434	26,799	257,419	10,935	7,600	75,195
7	77,716	71,251	945,124	46,981	36,094	605,748	19,696	27,344	262,473	11,039	7,813	76,903
8	78,844	72,678	966,356	47,721	36,786	619,326	19,991	27,885	268,421	11,132	8,008	78,608
9	79,810	74,170	985,878	48,309	37,542	631,774	20,256	28,438	273,675	11,245	8,191	80,429
10	80,988	75,587	1,008,447	48,941	38,205	644,967	20,590	28,978	280,709	11,457	8,403	82,771
11	82,212	77,262	1,031,641	49,619	38,935	658,645	20,961	29,670	288,021	11,632	8,657	84,975

1) 주택연금(Reverse Mortgage) : 만 55세* 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급 받는 국가 보증의 금융상품(역모기지론)

* '20년 4월 1일부터 만 60세에서 만 55세 이상으로 가입요건 완화

2) 종신지급방식 : 인출한도 설정없이 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

3) 종신흡합방식 : 인출한도(대출한도의 50% 이내) 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식

4) 기타

- 확정기간흡합방식 : 인출한도 범위 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 일정 기간 동안 월지급금으로 지급받는 방식('13.11.25 출시)

- 사전가입방식 : 일시인출금으로 기존 주택담보대출을 상환하고 나머지 부분을 60세가 되는 시점부터 월지급금으로 지급받는 방식(1년간 ('13.06.01~'14.5.31) 한시 시행 후 폐지)

- 대출상환방식 : 주택담보대출 상환용으로 인출한도(대출한도의 50%초과 90%이내) 범위 안에서 일시에 찾아쓰고 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식('16.4.25 출시)

- 우대지급방식 : 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부 기준 1.5억 원 미만 주택 보유 시 인출한도 설정없이 우대받은 월지급금을 종신토록 수령하는 방식('16.4.25 출시)

- 우대흡합방식 : 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부 기준 1.5억 원 미만 주택 보유 시 인출한도(대출한도의 45%이내) 설정 후 나머지 부분을 우대받은 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식('16.4.25 출시)

5) 연금지급액 : 가입자에게 지급된 금액(월지급금+개별인출금+대출이자+보충료)

6) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보충료)

7) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

31. 지급유형별 주택연금 공급현황

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 During	합계 Total			정액형 ¹⁾ Fixed Option			증가형 ²⁾ Increasing Option			
	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	
2021	10,805	14,547	150,255	7,323	9,662	102,290	-	18	-	
2022	13,613	17,386	232,708	9,174	11,600	156,974	-	17	-	
2021	1	482	996	6,621	325	656	4,337	-	1	-
	2	753	1,104	9,642	505	743	6,521	-	2	-
	3	1,239	1,261	17,356	871	863	12,600	-	1	-
	4	1,091	1,281	15,560	758	855	10,726	-	2	-
	5	798	1,102	10,163	529	722	6,633	-	1	-
	6	712	1,111	9,075	493	737	6,301	-	1	-
	7	990	1,283	14,024	673	850	9,718	-	2	-
	8	758	1,165	10,186	515	787	6,878	-	1	-
	9	723	1,180	9,866	466	782	6,330	-	1	-
	10	774	1,209	11,057	522	798	7,387	-	1	-
	11	1,221	1,389	18,525	822	918	12,641	-	1	-
	12	1,264	1,464	18,179	844	952	12,216	-	2	-
2022	1	723	1,321	11,735	469	860	7,556	-	2	-
	2	952	1,283	15,970	663	859	11,384	-	1	-
	3	1,558	1,546	28,101	1,012	1,040	18,834	-	2	-
	4	1,215	1,560	20,521	814	1,040	13,845	-	2	-
	5	1,199	1,512	19,759	828	1,011	13,795	-	1	-
	6	1,276	1,517	20,902	815	999	13,332	-	1	-
	7	1,170	1,654	19,513	791	1,100	13,122	-	2	-
	8	1,390	1,684	23,733	958	1,135	16,532	-	2	-
	9	1,236	1,744	21,979	855	1,165	14,990	-	2	-
	10	1,420	1,652	24,880	996	1,109	16,633	-	2	-
	11	1,474	1,912	25,615	973	1,282	16,950	-	2	-

1) 정액형 : 월지급금을 평생동안 일정한 금액으로 고정하는 방식

2) 증가형 : 처음에 적게 받다가 12개월마다 3%씩 증가하는 방식(16.2월부터 신규취급 중단)

3) 감소형 : 처음에 많이 받다가 12개월마다 3%씩 감소하는 방식(16.2월부터 신규취급 중단)

4) 전후후박형 : 초기 10년간은 정액형보다 많이 받다가 11년째부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식(21년 8월 2일부터 초기증액형 및 정기 증가형으로 세분화)

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Option

Hundred million won

감소형 ³⁾ Decreasing Option			전후후박형 ⁴⁾ Two-Phase Option			초기증액형 ⁵⁾ High-Low			정기증가형 ⁶⁾ Periodic Increase		
건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total
-	318	3	2,066	3,991	27,802	1,412	556	20,107	4	2	53
-	303	-	-	3,080	-	4,410	2,374	75,138	29	12	596
-	25	-	157	314	2,284	-	-	-	-	-	-
-	28	3	248	332	3,119	-	-	-	-	-	-
-	26	-	368	370	4,756	-	-	-	-	-	-
-	29	-	333	395	4,834	-	-	-	-	-	-
-	25	-	269	354	3,530	-	-	-	-	-	-
-	27	-	219	346	2,774	-	-	-	-	-	-
-	27	-	317	405	4,306	-	-	-	-	-	-
-	25	-	146	330	1,988	96	20	1,307	1	2	13
-	26	-	8	290	180	249	82	3,356	0	0	0
-	26	-	1	284	32	249	100	3,605	2	0	32
-	26	-	-	277	-	399	167	5,884	0	0	0
-	28	-	-	294	-	419	187	5,955	1	0	9
-	26	-	-	278	-	252	154	4,135	2	1	45
-	26	-	-	267	-	287	130	4,555	2	0	30
-	26	-	-	270	-	542	208	9,177	4	1	89
-	27	-	-	284	-	399	207	6,645	2	0	31
-	27	-	-	283	-	371	189	5,965	0	0	0
-	27	-	-	274	-	458	213	7,530	3	2	40
-	27	-	-	277	-	377	246	6,347	2	2	44
-	28	-	-	282	-	427	236	7,113	5	1	88
-	31	-	-	305	-	380	241	6,942	1	1	47
-	27	-	-	264	-	422	249	8,195	2	1	52
-	31	-	-	296	-	495	300	8,535	6	2	130

5) 초기증액형 : 초기 고객이 선택한 기간(3, 5, 7, 10년) 동안은 정액형보다 많이 받다가 그 이후부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식

6) 정기증가형 : 처음에 적게 받다가 매 3년마다 4.5%씩 증가하는 방식

7) 연금지급액 : 가입자에게 지급된 금액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

8) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

9) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

32. 지급유형별 주택연금 잔액현황

단위 : 억 원

연월중 During	합계 Total			정액형 ¹⁾ Fixed Option			증가형 ²⁾ Increasing Option		
	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total
2021	71,791	62,811	829,866	50,207	43,723	590,629	106	189	1,909
2022	82,212	77,262	1,031,641	57,112	53,294	725,101	98	194	1,822
2021 1	66,199	53,167	736,834	46,616	37,463	529,924	116	185	2,072
2	66,560	53,973	742,066	46,828	37,992	533,035	115	185	2,055
3	67,325	54,864	754,444	47,373	38,615	541,997	114	186	2,049
4	67,926	55,749	764,617	47,762	39,178	548,642	114	187	2,049
5	68,297	56,534	770,501	47,988	39,675	552,108	113	188	2,043
6	68,563	57,280	774,719	48,172	40,150	554,933	112	187	2,017
7	69,129	58,192	784,125	48,536	40,733	561,228	111	188	2,000
8	69,423	58,963	789,278	48,722	41,248	564,447	110	187	1,970
9	69,710	59,793	794,367	48,864	41,787	567,310	107	186	1,924
10	70,053	60,648	800,958	49,081	42,338	571,519	106	186	1,909
11	70,867	61,686	815,409	49,615	43,018	581,175	106	187	1,909
12	71,791	62,811	829,866	50,207	43,723	590,629	106	189	1,909
2022 1	72,224	63,902	838,920	50,468	44,410	596,173	105	191	1,899
2	72,890	64,940	852,099	50,932	45,108	605,562	104	192	1,884
3	74,112	66,201	876,783	51,696	45,948	621,915	102	189	1,862
4	74,964	67,425	893,471	52,245	46,751	632,876	102	191	1,862
5	75,823	68,634	910,125	52,827	47,555	644,407	100	189	1,853
6	76,798	69,858	928,172	53,425	48,342	655,677	99	189	1,832
7	77,716	71,251	945,124	54,047	49,277	667,046	99	190	1,832
8	78,844	72,678	966,356	54,818	50,224	681,777	99	192	1,832
9	79,810	74,170	985,878	55,491	51,223	694,986	98	191	1,822
10	80,988	75,587	1,008,447	56,313	52,171	709,927	98	193	1,822
11	82,212	77,262	1,031,641	57,112	53,294	725,101	98	194	1,822

1) 정액형 : 월지급금을 평생동안 일정한 금액으로 고정하는 방식

2) 증가형 : 처음에 적게 받다가 12개월마다 3%씩 증가하는 방식('16.2월부터 신규취급 중단)

3) 감소형 : 처음에 많이 받다가 12개월마다 3%씩 감소하는 방식('16.2월부터 신규취급 중단)

4) 전후후박형 : 초기 10년간은 정액형보다 많이 받다가 11년째부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식('21년 8월 2일부터 초기증액형 및 정기증가형으로 세분화)

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Option

Hundred million won

감소형 ³⁾ Decreasing Option			전후후박형 ⁴⁾ Two-Phase Option			초기증액형 ⁵⁾ High-Low			정기증가형 ⁶⁾ Periodic Increase		
건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total
2,150	3,518	25,573	17,920	14,818	191,500	1,404	560	20,201	4	2	53
2,005	3,595	24,408	17,190	17,240	184,960	5,775	2,925	94,729	32	14	621
2,345	3,547	27,527	17,122	11,972	177,311	-	-	-	-	-	-
2,332	3,555	27,400	17,285	12,241	179,576	-	-	-	-	-	-
2,311	3,550	27,235	17,527	12,513	183,163	-	-	-	-	-	-
2,289	3,546	27,016	17,761	12,838	186,910	-	-	-	-	-	-
2,268	3,551	26,861	17,928	13,121	189,489	-	-	-	-	-	-
2,253	3,553	26,738	18,026	13,390	191,030	-	-	-	-	-	-
2,239	3,552	26,608	18,243	13,719	194,290	-	-	-	-	-	-
2,221	3,540	26,412	18,272	13,964	195,029	97	22	1,408	1	2	13
2,198	3,518	26,094	18,196	14,192	194,238	344	107	4,789	1	2	13
2,187	3,527	25,980	18,085	14,388	193,143	591	207	8,362	3	2	45
2,163	3,515	25,754	17,992	14,590	192,283	988	373	14,243	3	2	45
2,150	3,518	25,573	17,920	14,818	191,500	1,404	560	20,201	4	2	53
2,137	3,530	25,502	17,853	15,056	190,948	1,655	714	24,300	6	3	98
2,120	3,526	25,350	17,785	15,267	190,320	1,941	843	28,855	8	3	128
2,109	3,537	25,259	17,719	15,474	189,682	2,474	1,048	37,848	12	4	217
2,093	3,535	25,109	17,641	15,691	188,985	2,869	1,253	44,391	14	4	248
2,071	3,534	24,954	17,575	15,912	188,380	3,236	1,440	50,282	14	4	248
2,060	3,544	24,869	17,504	16,123	187,698	3,693	1,653	57,807	17	7	288
2,048	3,550	24,761	17,436	16,325	187,033	4,067	1,899	64,120	19	9	332
2,038	3,562	24,669	17,380	16,556	186,542	4,485	2,134	71,115	24	11	421
2,027	3,572	24,566	17,308	16,800	186,004	4,861	2,372	78,034	25	11	468
2,020	3,587	24,515	17,251	17,002	185,486	5,279	2,623	86,178	27	12	519
2,005	3,595	24,408	17,190	17,240	184,960	5,775	2,925	94,729	32	14	621

5) 초기증액형 : 초기 고객이 선택한 기간(3, 5, 7, 10년) 동안은 정액형보다 많이 받다가 그 이후부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식

6) 정기증가형 : 처음에 적게 받다가 매 3년마다 4.5%씩 증가하는 방식

7) 연금지급액 : 가입자에게 지급된 금액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

8) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

9) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

33. 지역별 주택연금 공급현황(보증공급액¹⁾)

단위 : 억 원

연월중 During	전국 Total	서울 Seoul	부산 Busan	대구 Daegu	인천 Incheon	광주 Gwangju	대전 Daejeon	울산 Ulsan	세종 Sejong	
2021	150,255	55,748	9,302	5,072	5,579	1,635	3,307	1,520	917	
2022	232,708	73,543	12,994	6,362	13,797	3,208	6,259	1,690	1,747	
2021	1	6,621	3,086	340	86	217	14	59	48	2
	2	9,642	4,012	561	229	422	70	126	140	142
	3	17,356	7,677	1,100	719	482	224	303	251	43
	4	15,560	6,438	864	410	248	160	284	197	91
	5	10,163	3,976	576	407	340	98	122	87	31
	6	9,075	3,285	540	364	282	109	106	72	148
	7	14,024	5,050	839	518	467	159	374	119	233
	8	10,186	3,171	651	399	583	181	312	141	24
	9	9,866	3,323	575	419	344	88	259	53	16
	10	11,057	3,948	834	296	503	117	151	144	0
	11	18,525	6,023	1,051	459	853	197	378	117	54
	12	18,179	5,759	1,370	765	839	216	834	151	134
2022	1	11,735	3,073	285	136	619	169	219	14	100
	2	15,970	5,990	641	382	949	172	365	67	241
	3	28,101	9,515	1,830	685	1,288	349	863	271	354
	4	20,521	6,256	1,296	701	1,247	308	516	134	82
	5	19,759	6,076	1,214	657	1,501	238	587	180	129
	6	20,902	6,464	1,100	522	1,426	180	384	187	30
	7	19,513	5,639	1,102	516	1,282	351	488	134	226
	8	23,733	7,375	1,109	699	1,293	300	731	236	208
	9	21,979	7,261	1,005	558	1,197	299	625	203	102
	10	24,880	8,157	1,785	714	1,488	416	705	123	195
	11	25,615	7,737	1,626	791	1,506	425	776	140	80

1) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

2) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Region

Hundred million won

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju
58,266	1,113	782	852	948	579	1,220	3,027	388
100,461	1,719	1,398	1,634	1,245	926	1,262	3,905	558
2,368	51	75	37	35	46	18	127	11
3,307	108	67	21	45	54	103	235	0
5,537	93	62	114	155	51	81	429	35
5,957	74	66	114	72	86	89	321	88
3,971	92	58	58	26	53	97	158	14
3,456	111	63	20	79	44	118	254	25
5,486	58	96	68	123	69	100	242	22
4,196	56	91	52	49	18	61	190	9
4,144	70	69	59	75	25	71	240	37
4,471	87	45	93	30	65	88	163	22
8,640	102	35	101	141	18	95	225	37
6,735	211	56	113	117	50	300	442	87
6,622	32	89	90	115	0	32	76	63
6,301	84	162	67	65	28	104	283	68
11,535	212	132	144	126	127	204	368	97
8,816	218	124	212	117	51	115	281	46
8,255	171	84	113	61	50	87	331	25
9,296	200	114	162	110	107	106	479	35
8,676	119	126	143	82	90	73	408	59
10,570	150	159	150	85	120	153	379	15
9,517	191	105	220	150	88	91	295	71
9,965	173	134	132	198	107	178	346	63
10,908	170	168	200	136	157	119	658	16

34. 지역별 주택연금 잔액현황(보증공급액¹⁾)

단위 : 억 원

연월중 During	전국 Total	서울 Seoul	부산 Busan	대구 Daegu	인천 Incheon	광주 Gwangju	대전 Daejeon	울산 Ulsan	세종 Sejong	
2021	829,866	326,607	53,435	27,160	35,085	8,446	13,819	7,168	2,121	
2022	1,031,641	389,442	64,261	32,574	47,421	11,170	19,491	8,500	3,719	
2021	1	736,834	291,846	48,001	23,489	32,377	7,353	11,495	6,238	1,328
	2	742,066	294,451	48,274	23,513	32,581	7,401	11,464	6,278	1,455
	3	754,444	300,285	48,955	24,111	32,851	7,557	11,659	6,471	1,495
	4	764,617	304,572	49,601	24,369	32,799	7,684	11,843	6,654	1,578
	5	770,501	306,944	49,838	24,654	32,877	7,749	11,900	6,726	1,602
	6	774,719	309,014	50,036	25,084	32,676	7,826	11,900	6,677	1,750
	7	784,125	312,298	50,531	25,289	33,094	7,947	12,226	6,750	1,970
	8	789,278	313,360	50,838	25,553	33,400	8,059	12,504	6,853	1,972
	9	794,367	314,998	51,140	25,909	33,495	8,072	12,702	6,863	1,950
	10	800,958	317,507	51,538	26,111	33,769	8,130	12,758	6,957	1,942
	11	815,409	322,179	52,351	26,470	34,393	8,280	13,038	7,046	1,992
	12	829,866	326,607	53,435	27,160	35,085	8,446	13,819	7,168	2,121
2022	1	838,920	328,828	53,472	27,213	35,582	8,581	13,960	7,132	2,221
	2	852,099	333,924	53,946	27,534	36,433	8,687	14,280	7,163	2,457
	3	876,783	342,261	55,526	28,084	37,526	9,005	15,119	7,399	2,770
	4	893,471	346,952	56,658	28,679	38,651	9,293	15,593	7,495	2,849
	5	910,125	352,016	57,696	29,233	40,003	9,413	16,108	7,613	2,972
	6	928,172	357,454	58,589	29,685	41,313	9,555	16,441	7,773	2,981
	7	945,124	362,156	59,491	30,091	42,498	9,885	16,888	7,893	3,201
	8	966,356	368,673	60,383	30,758	43,647	10,141	17,563	8,123	3,409
	9	985,878	375,035	61,243	31,202	44,718	10,416	18,133	8,289	3,459
	10	1,008,447	382,512	62,819	31,894	46,013	10,781	18,799	8,390	3,647
	11	1,031,641	389,442	64,261	32,574	47,421	11,170	19,491	8,500	3,719

1) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)
 2) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Region

Hundred million won

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju
298,069	6,094	6,156	6,658	6,864	3,020	7,304	19,254	2,608
387,319	7,473	7,198	7,951	7,786	3,719	8,302	22,285	3,030
261,886	5,409	5,852	6,285	6,410	2,596	6,489	17,350	2,430
263,468	5,490	5,876	6,264	6,425	2,645	6,574	17,493	2,416
267,191	5,555	5,907	6,318	6,516	2,681	6,600	17,840	2,451
271,159	5,606	5,900	6,394	6,536	2,742	6,643	18,042	2,493
273,562	5,649	5,923	6,406	6,528	2,789	6,714	18,135	2,507
274,729	5,737	5,942	6,373	6,540	2,805	6,808	18,291	2,532
278,511	5,714	6,017	6,423	6,643	2,868	6,857	18,459	2,528
281,016	5,754	6,076	6,396	6,652	2,890	6,897	18,562	2,495
283,142	5,799	6,107	6,433	6,672	2,907	6,947	18,726	2,505
285,860	5,840	6,106	6,498	6,678	2,967	6,995	18,798	2,503
292,848	5,905	6,118	6,584	6,778	2,974	7,051	18,874	2,527
298,069	6,094	6,156	6,658	6,864	3,020	7,304	19,254	2,608
303,727	6,113	6,202	6,726	6,955	2,989	7,303	19,293	2,626
308,931	6,171	6,338	6,752	6,972	2,996	7,382	19,448	2,685
319,218	6,358	6,429	6,870	7,026	3,117	7,578	19,719	2,778
326,591	6,520	6,520	7,039	7,138	3,131	7,641	19,913	2,808
333,715	6,645	6,558	7,132	7,174	3,166	7,710	20,155	2,816
341,961	6,818	6,636	7,258	7,247	3,248	7,779	20,590	2,843
349,736	6,899	6,749	7,344	7,288	3,332	7,823	20,948	2,902
359,387	7,014	6,865	7,483	7,354	3,426	7,970	21,255	2,904
368,149	7,185	6,944	7,667	7,468	3,507	8,046	21,447	2,969
377,274	7,328	7,054	7,771	7,654	3,581	8,205	21,701	3,027
387,319	7,473	7,198	7,951	7,786	3,719	8,302	22,285	3,030

35. 금융기관별 주택연금 공급현황(보증공급액¹⁾)

단위 : 억 원

연월중 During	합계 Total	국민은행 Kookmin Bank	기업은행 Industrial Bank of Korea	농협은행 Nong Hyup Bank	신한은행 Shinhan Bank	우리은행 Woori Bank	하나은행 Hana Bank	
2021	150,255	49,571	5,194	22,704	21,694	21,758	15,961	
2022	232,708	79,657	7,826	38,234	32,590	33,715	22,636	
2021	1	6,621	2,167	173	1,045	1,109	740	807
	2	9,642	2,934	342	1,621	1,583	1,288	1,077
	3	17,356	5,546	554	2,452	2,293	2,725	2,087
	4	15,560	4,795	505	1,850	2,493	2,641	2,004
	5	10,163	3,385	294	1,408	1,707	1,376	1,127
	6	9,075	2,930	354	1,385	1,304	1,255	940
	7	14,024	4,628	481	2,158	2,039	2,027	1,553
	8	10,186	3,304	346	1,846	1,301	1,284	1,207
	9	9,866	3,283	383	1,671	1,014	1,518	949
	10	11,057	3,684	426	1,666	1,514	2,015	794
	11	18,525	6,279	694	2,718	3,048	2,665	1,740
	12	18,179	6,634	641	2,886	2,288	2,225	1,677
2022	1	11,735	4,207	241	2,031	1,520	1,819	1,365
	2	15,970	5,084	718	2,580	2,456	2,396	1,682
	3	28,101	9,730	1,064	4,443	3,844	3,981	2,997
	4	20,521	6,979	362	3,634	2,991	3,029	1,735
	5	19,759	6,445	888	3,034	2,325	3,196	2,213
	6	20,902	7,628	658	3,636	2,592	2,948	1,638
	7	19,513	7,092	774	2,803	2,911	2,677	1,739
	8	23,733	7,975	691	4,452	3,251	3,415	2,357
	9	21,979	8,069	843	3,055	3,295	3,191	2,003
	10	24,880	7,917	853	4,547	3,520	3,751	2,205
	11	25,615	8,532	733	4,019	3,885	3,312	2,703

1) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

2) 기타 : 제주은행, 흥국생명, 교보생명

3) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

4) 하나은행과의 합병으로 '16.7월 실적분부터 하나은행으로 집계

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Lenders

Hundred million won

광주은행 KwangJu Bank	대구은행 Daegu Bank	부산은행 Busan Bank	전북은행 Jeonbuk Bank	경남은행 Kyongnam Bank	농협상호금융 Cooperative Banking Part of NACF	수협은행 Suhyup Bank	외환은행 ¹⁾ Korea Exchange Bank	기타 ²⁾ Others
555	3,791	4,215	301	1,653	2,645	213	-	0
1,167	4,923	5,756	387	1,436	4,286	96	-	0
11	25	240	16	91	160	37	-	0
12	182	372	0	108	124	0	-	0
62	536	464	47	234	329	28	-	0
64	312	416	21	124	260	77	-	0
30	319	228	4	98	187	0	-	0
49	251	302	30	108	162	5	-	0
66	364	347	28	83	230	20	-	0
83	261	240	9	126	179	0	-	0
26	272	354	35	159	181	20	-	0
57	248	371	0	104	177	0	-	0
15	429	400	48	148	325	16	-	0
82	593	480	63	269	332	10	-	0
50	99	152	34	29	187	0	-	0
68	294	270	11	101	284	27	-	0
131	522	650	53	157	527	0	-	0
123	463	731	60	81	333	0	-	0
106	552	465	13	153	371	0	-	0
44	424	501	56	259	519	0	-	0
102	369	479	7	142	374	46	-	0
36	555	554	11	97	339	0	-	0
166	406	427	51	99	375	0	-	0
161	599	771	53	79	403	23	-	0
181	641	755	39	240	575	0	-	0

※ 신규취급 금융기관
 - 수협은행 : '18.12.19. 취급 개시
 - 농협상호금융 : '19.3.29 취급 개시

36. 금융기관별 주택연금 잔액현황(보증공급액¹⁾)

단위 : 억 원

연월중 During	합계 Total	국민은행 Kookmin Bank	기업은행 Industrial Bank of Korea	농협은행 Nong Hyup Bank	신한은행 Shinhan Bank	우리은행 Woori Bank	하나은행 Hana Bank
2021	829,866	287,497	30,494	125,120	126,862	113,810	84,602
2022	1,031,641	357,141	37,162	157,747	155,203	142,994	104,270
2021							
1	736,834	257,243	27,346	111,479	114,339	100,129	74,138
2	742,066	258,837	27,580	112,294	115,228	100,748	74,706
3	754,444	262,790	27,951	114,065	116,613	102,838	76,208
4	764,617	265,741	28,283	115,049	118,120	104,676	77,872
5	770,501	267,655	28,426	115,866	119,125	105,248	78,701
6	774,719	268,750	28,574	116,499	119,719	105,840	79,224
7	784,125	271,711	28,966	117,961	121,173	107,085	80,286
8	789,278	273,306	29,066	119,092	121,760	107,607	80,973
9	794,367	275,055	29,257	119,988	121,828	108,512	81,482
10	800,958	277,248	29,501	120,971	122,561	109,869	81,930
11	815,409	282,004	30,044	122,913	125,137	112,066	83,262
12	829,866	287,497	30,494	125,120	126,862	113,810	84,602
2022							
1	838,920	290,839	30,613	126,661	127,945	115,272	85,732
2	852,099	294,985	31,133	128,728	130,132	117,261	87,201
3	876,783	303,595	32,102	132,558	133,538	120,763	89,833
4	893,471	309,225	32,341	135,589	136,098	123,229	91,035
5	910,125	314,841	33,152	138,150	137,770	125,950	92,928
6	928,172	321,592	33,750	141,261	139,920	128,476	94,270
7	945,124	327,763	34,409	143,680	142,382	130,718	95,977
8	966,356	334,866	34,982	147,628	145,352	133,783	98,105
9	985,878	342,094	35,758	150,250	148,343	136,648	99,885
10	1,008,447	349,292	36,527	154,290	151,534	140,032	101,940
11	1,031,641	357,141	37,162	157,747	155,203	142,994	104,270

1) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

2) 기타 : 제주은행, 흥국생명, 교보생명

3) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

4) 하나은행과의 합병으로 '16.7월부터 하나은행 잔액으로 집계

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Lenders

Hundred million won

광주은행 KwangJu Bank	대구은행 Daegu Bank	부산은행 Busan Bank	전북은행 Jeonbuk Bank	경남은행 Kyongnam Bank	농협상호금융 Cooperative Banking Part of NACF	수협은행 Suhyup Bank	외환은행 ¹⁾ Korea Exchange Bank	기타 ²⁾ Others
3,369	20,913	19,306	2,573	7,346	7,568	356	-	51
4,420	25,150	24,338	2,867	8,424	11,439	435	-	51
3,033	18,151	16,720	2,402	6,134	5,477	179	-	61
3,036	18,249	16,986	2,398	6,201	5,561	179	-	61
3,066	18,664	17,283	2,421	6,394	5,882	208	-	61
3,111	18,849	17,582	2,437	6,488	6,063	285	-	61
3,119	19,094	17,680	2,433	6,579	6,229	285	-	61
3,152	19,249	17,896	2,443	6,655	6,367	290	-	61
3,218	19,484	18,120	2,466	6,696	6,587	310	-	61
3,273	19,633	18,224	2,468	6,810	6,694	310	-	61
3,276	19,851	18,481	2,487	6,930	6,830	330	-	61
3,292	20,022	18,728	2,482	7,000	6,974	330	-	51
3,299	20,388	19,019	2,515	7,101	7,265	346	-	51
3,369	20,913	19,306	2,573	7,346	7,568	356	-	51
3,413	20,971	19,381	2,598	7,369	7,737	340	-	51
3,465	21,208	19,586	2,601	7,411	7,968	366	-	51
3,595	21,623	20,144	2,635	7,521	8,459	366	-	51
3,705	22,002	20,808	2,695	7,579	8,749	366	-	51
3,778	22,476	21,239	2,703	7,654	9,065	366	-	51
3,795	22,828	21,669	2,744	7,892	9,556	366	-	51
3,892	23,162	22,070	2,729	8,012	9,867	412	-	51
3,925	23,692	22,558	2,738	8,096	10,168	412	-	51
4,087	24,014	22,940	2,775	8,167	10,452	412	-	51
4,242	24,587	23,631	2,829	8,214	10,844	435	-	51
4,420	25,150	24,338	2,867	8,424	11,439	435	-	51

※ 신규취급 금융기관
 - 수협은행 : '18.12.19. 취급 개시
 - 농협상호금융 : '19.3.29. 취급 개시

37. 주택연금 보증잔액 현황

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding

단위 : 억 원

Hundred million won

연월말 End of period	보증공급 Guarantee origination			보증해지 Invalid guarantee			보증잔액 Guarantee outstanding		
	건수 #	연금지급액 ¹⁾ Loan	보증공급액 ²⁾ Total	건수 #	연금지급액 ¹⁾ Loan	보증공급액 ²⁾ Total	건수 #	연금지급액 ¹⁾ Loan	보증공급액 ²⁾ Total
2021	10,805	14,547	150,255	5,135	4,219	55,303	71,791	62,811	829,866
2022	13,613	17,386	232,708	3,192	2,935	30,933	82,212	77,262	1,031,641
2021	1	482	996	404	314	4,701	66,199	53,167	736,834
	2	753	1,104	392	298	4,410	66,560	53,973	742,066
	3	1,239	1,261	474	370	4,978	67,325	54,864	754,444
	4	1,091	1,281	490	396	5,388	67,926	55,749	764,617
	5	798	1,102	427	317	4,279	68,297	56,534	770,501
	6	712	1,111	446	365	4,857	68,563	57,280	774,719
	7	990	1,283	424	371	4,618	69,129	58,192	784,125
	8	758	1,165	464	394	5,033	69,423	58,963	789,278
	9	723	1,180	436	351	4,778	69,710	59,793	794,367
	10	774	1,209	431	354	4,465	70,053	60,648	800,958
	11	1,221	1,389	407	351	4,075	70,867	61,686	815,409
	12	1,264	1,464	340	338	3,722	71,791	62,811	829,866
2022	1	723	1,321	290	229	2,681	72,224	63,902	838,920
	2	952	1,283	286	246	2,791	72,890	64,940	852,099
	3	1,558	1,546	336	285	3,417	74,112	66,201	876,783
	4	1,215	1,560	363	336	3,832	74,964	67,425	893,471
	5	1,199	1,512	340	304	3,106	75,823	68,634	910,125
	6	1,276	1,517	301	293	2,855	76,798	69,858	928,172
	7	1,170	1,654	252	262	2,561	77,716	71,251	945,124
	8	1,390	1,684	262	256	2,502	78,844	72,678	966,356
	9	1,236	1,744	270	252	2,456	79,810	74,170	985,878
	10	1,420	1,652	242	235	2,312	80,988	75,587	1,008,447
	11	1,474	1,912	250	238	2,421	82,212	77,262	1,031,641

1) 연금지급액 : 가입자에게 지급된 금액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

2) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금보증총액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

3) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

38. 연령구간별¹⁾ 주택연금 공급현황 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Age

단위 : 건, %

연도말 End of Year	합계 Total		60세 미만 Less 60		60세 ~ 64세 60 to 64		65세 ~ 69세 65 to 69		70세 ~ 74세 70 to 74		75세 ~ 79세 75 to 79		80세 이상 80 or more	
	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %
2007 ²⁾	515	100	0	0.0	0	0.0	115	22.3	166	32.2	138	26.8	96	18.6
2008	695	100	0	0.0	0	0.0	177	25.5	224	32.2	176	25.3	118	17.0
2009	1,124	100	0	0.0	141	12.6	262	23.3	314	27.9	233	20.7	174	15.5
2010	2,016	100	0	0.0	259	12.8	426	21.1	521	25.9	463	23.0	347	17.2
2011	2,936	100	0	0.0	326	11.1	573	19.5	842	28.7	708	24.1	487	16.6
2012	5,013	100	0	0.0	817	16.3	1,127	22.5	1,385	27.6	987	19.7	697	13.9
2013	5,296	100	180	3.4	833	15.7	1,072	20.3	1,338	25.3	1,119	21.1	754	14.2
2014	5,039	100	190	3.7	687	13.6	984	19.5	1,368	27.1	1,065	21.1	745	14.8
2015	6,486	100	129	2.0	1,001	15.4	1,428	22.0	1,677	25.9	1,346	20.8	905	14.0
2016	10,309	100	186	1.8	1,611	15.6	2,269	22.0	2,642	25.6	2,165	21.0	1,436	13.9
2017	10,386	100	181	1.7	1,693	16.3	2,155	20.7	2,548	24.5	2,229	21.5	1,580	15.2
2018	10,237	100	167	1.6	1,285	12.6	1,841	18.0	2,463	24.1	2,492	24.3	1,989	19.4
2019	10,982	100	214	2.0	1,475	13.4	1,969	17.9	2,651	24.1	2,550	23.2	2,123	19.3
2020	10,172	100	369	3.6	1,172	11.5	1,849	18.2	2,337	23.0	2,359	23.2	2,086	20.5
2021	10,805	100	406	3.7	1,450	13.4	2,167	20.1	2,466	22.8	2,191	20.3	2,125	19.7

※ 가입연령 조정

- 가입연령 하향(65→60세)조정 : '09.4월
- 가입연령 완화(소유자기준 60세) : '13.8월
- 가입연령 완화(부부 중 1인 60세) : '16.3월
- 가입연령 하향(부부 중 1인 60→55세) 조정 : '20.4월

1) 부부의 경우 연소자 기준

2) 2007년 7월, 주택연금 최초 공급

39. 성별 주택연금 공급현황

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Sex

단위 : 건, %

연도말 End of Year	합계 Total		부부 Couples		독신남 Single Male		독신녀 Single Female	
	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %
2007 ¹⁾	515	100	319	61.9	46	8.9	150	29.1
2008	695	100	393	56.5	70	10.1	232	33.4
2009	1,124	100	683	60.8	93	8.3	348	30.9
2010	2,016	100	1,197	59.4	165	8.2	654	32.4
2011	2,936	100	1,716	58.5	221	7.5	999	34.0
2012	5,013	100	3,075	61.3	322	6.4	1,616	32.2
2013	5,296	100	3,240	61.2	332	6.3	1,724	32.5
2014	5,039	100	2,980	59.1	327	6.5	1,732	34.4
2015	6,486	100	4,063	62.6	423	6.5	2,000	30.8
2016	10,309	100	6,342	61.5	653	6.3	3,314	32.1
2017	10,386	100	6,247	60.1	653	6.3	3,486	33.6
2018	10,237	100	5,828	56.9	776	7.6	3,633	35.5
2019	10,982	100	6,165	56.1	796	7.2	4,021	36.6
2020	10,172	100	5,559	54.7	847	8.3	3,766	37.0
2021	10,805	100	5,910	54.7	805	7.5	4,090	37.9

1) 2007년 7월, 주택연금 최초 공급

HF 한국주택금융공사

<본사>

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
본사	48400	부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동1229-1) 부산국제금융센터	1688-8114	-

<영업점 및 센터>

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권 동부분부	수도권 동부지역 본부	04512 서울특별시 중구 세종대로 17 와이즈타워 2층	02)2014-7508	-
	서울 중부지사	04637 서울특별시 중구 한강대로 416 서울스퀘어 6층	02)2014-7500	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	서울 남부지사	06142 서울특별시 강남구 테헤란로 223 (역삼동 677-25) 큰길타워 18층	02)3290-6500	서울특별시(서초구, 강남구, 송파구, 관악구), 경기도(하남시, 성남시, 광주시)
	서울 북부지사	01762 서울특별시 노원구 동일로 1405 (상계동 731-5) KB금융노원플라자 10층	02)3499-3300	서울특별시(도봉구, 노원구, 강북구), 경기도(의정부시, 동두천시, 양주시, 포천시)
	서울 동부지사	04992 서울특별시 성동구 왕십리로 326 (도선동) 코스모타워 14층	02)2049-1300	서울특별시(동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구), 경기도(구리시, 남양주시, 가평군, 양평군)
	강원 서부지사	24346 강원도 춘천시 경춘로 2370 (온의동) 한국교직원공제회 강원회관 4층	033)259-3600	강원도(춘천시, 원주시, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 홍천군, 횡성군, 영월군)
	강원 동부지사	25555 강원도 강릉시 울곡로 2806 (옥천동) 한화생명빌딩 7층	033)660-4700	강원도(강릉시, 동해시, 삼척시, 태백시, 속초시, 양양군, 고성군, 평창군, 정선군)
경기 북부지사	10447 경기도 고양시 일산 동구 중앙로 1066 (백석동) 재능교육빌딩 10층	031)540-5900	경기도(고양시, 파주시, 연천군)	
수도권 서부분부	수도권 서부지역 본부	08209 서울특별시 구로구 경인로 662 (신도림동 692) 디큐브시티 오피스동 19층	02)2638-1953	-
	서울 서부지사	08209 서울특별시 구로구 경인로 662 (신도림동) 디큐브시티 17층	02)2638-1900	서울특별시(양천구, 구로구, 금천구, 강서구), 경기도(부천시, 김포시)
	인천지사	21390 인천광역시 부평구 부평대로 60 (부평동 203-14) 현대해상부평사옥 9층	032)420-2155	인천광역시(서구, 계양구, 부평구, 동구, 강화군,
	인천 남부지사	21556 인천광역시 남동구 인주대로 611 (구월동 1146-10) 삼성생명 구월동빌딩 9층	032)570-0600	인천광역시(중구, 미추홀구, 남동구, 연수구, 옹진군)
	경기 남부지사	16571 경기도 수원시 권선구 권광로 141 (권선동 1023-3) 서울보증보험빌딩 9층	031)8014-1100	경기도(수원시, 오산시, 화성시)
	경기 중부지사	14066 경기도 안양시 동안구 시민대로 286 (관양동 1600) 송백빌딩 8층	031)478-7000	경기도(광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시)

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권 서부본부	경기 동부지사	16976 경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1 기흥ICT밸리 SK V1 A동 609호	031)280-4300	경기도(용인시, 평택시, 안성시, 이천시, 여주시)
	채권 관리센터	03924 서울특별시 마포구 월드컵북로54길 17 상암사보이시티 DMC 오피스동 4층	02)3290-6600	전국
동남권 본부	동남권 지역본부	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	051)632-2280	-
	부산지사	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	051)520-3977	부산광역시(금정구, 동래구, 연제구, 부산진구, 수영구, 남구, 동구, 중구, 영도구, 해운대구, 기장군)
	서부산지사	46973 부산광역시 사상구 광장로 76 송원센터빌딩 9층	051)601-7900	부산광역시(강서구, 북구, 서구, 사상구, 사하구), 경상남도(양산시)
	대구지사	41936 대구광역시 중구 달구벌대로 2095 (덕산동 110) 삼성금융플라자빌딩 22층	053)430-2400	대구광역시, 경상북도(김천시, 구미시, 영천시, 경산시, 군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군)
	경북지사	36664 경상북도 안동시 경북대로 367 시온빌딩 3층	054)850-3400	경상북도(안동시, 영주시, 상주시, 문경시, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군)
	울산지사	44703 울산광역시 남구 삼산로 197 (달동 1358-8) 유안타증권빌딩 5층	052)240-5800	울산광역시, 경상북도(경주시, 포항시)
	경남 서부지사	52856 경상남도 진주시 예나로 142 슬레이빌딩 8층	055)750-3000	경상남도(진주시, 사천시, 고성군, 의령군, 함천군, 산청군, 하동군, 함양군, 거창군, 남해군)
	경남 동부지사	51515 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 (중앙동 93-2) 한국교직원공제회 경남회관 6층	055)278-2900	경상남도(창원시, 밀양시, 김해시, 거제시, 통영시, 창원군, 함안군)
	제주지사	63084 제주특별자치도 제주시 연북로 33 (노형동) KT&G 601호	064)798-5160	제주특별자치도 전 지역
	서남권 본부	서남권 지역본부	35209 대전시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신희중앙회관 16층	042)472-5035
광주지사		61946 광주광역시 서구 운천로 273 (치평동 1208-2) 한국토지공사 8층	062)370-5700	광주광역시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
대전지사		35209 대전광역시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신희중앙회관 15층	042)251-2628	대전광역시, 충청남도(공주시, 논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
세종지사		30128 세종특별자치시 한누리대로 296 밀레니엄빌딩 8층	044)850-5400	세종특별자치시, 충청남도(공주시)
충북지사		28648 충청북도 청주시 서원구 사직대로 172 삼성생명빌딩 2층	043)299-2800	충청북도 전 지역
충남지사		31169 충청남도 천안시 서북구 광장로 215 (불당동 1418) 충남경제종합지원센터 202호	041)559-5200	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
전북지사		54949 전라북도 전주시 완산구 온고을로 29 KT타워 12층	063)249-2770	전라북도 전 지역
전남지사		57949 전남 순천시 이수로 331 (조례동) 동신빌딩 3층	061)760-6700	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)

2022 주택금융 리서치

등록일자 | 2005년 1월 24일

변경일자 | 2022년 3월 21일(부산남, 바00016)

2022년(통권 제28호)

발행일 | 2022년 12월 30일

발행인 | 최준우

편집인 | 송완영

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)

부산국제금융센터

TEL : 051)663-8134

FAX : 051)632-9582

편집·인쇄 | 효민디앤피 : 051)807-5100
