

통권 제33호

주택금융 리서치

2024. 03.

H O U S I N G F I N A N C E R E S E A R C H

Pick of the Season

- 신속 신용회복지원제도 정책시행 배경과 시사점
- K-MBSI에 대한 모든 것

HF Navigator

- 특례보증자리론 정책효과와 시사점
- 후분양제 확산을 위한 제도개선 연구
- 서울시민과 전문가 인식조사를 중심으로 -
- 전세의 원형, 조선후기 세매관습의 특성에 관한 분석

통계

- 업무통계

통권 제33호

주택금융 리서치

2024. 03.

Pick of the Season

신속 신용회복지원제도 정책시행 배경과 시사점

4

한국주택금융공사 대리 | 전동주

K-MBSI에 대한 모든 것

10

한국주택금융공사 연구원 | 강영신

HF Navigator

특례보증자리론 정책효과와 시사점

18

한국주택금융공사 연구위원 | 김광욱

한국주택금융공사 연구기획팀장 | 김병국

후분양제 확산을 위한 제도개선 연구 - 서울시민과 전문가 인식조사를 중심으로 -

28

SH도시연구원 수석연구원 | 오정석

SH도시연구원 책임연구원 | 정윤희

전세의 원형, 조선후기 세매관습의 특성에 관한 분석

42

한국주택금융공사 연구위원 | 최영상

통계

업무통계

58

부록

본사 및 지사 정보

126

- 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(☎ 051-663-8164)으로 연락하여 주시기 바랍니다.



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

Pick of the Season

신속 신용회복지원제도 정책시행 배경과 시사점

전 동 주(한국주택금융공사 대리)

- ☑ 정부는 신용회복지원제도를 발표('24.2.6)하여 소액 연체 채무자들을 대상으로 신속신용회복 기회제공
- ☑ 동 조치로 기대되는 효과 및 우려 요인을 살펴보고, 과거 신용회복지원제도와와의 차별성 또한 살펴봄

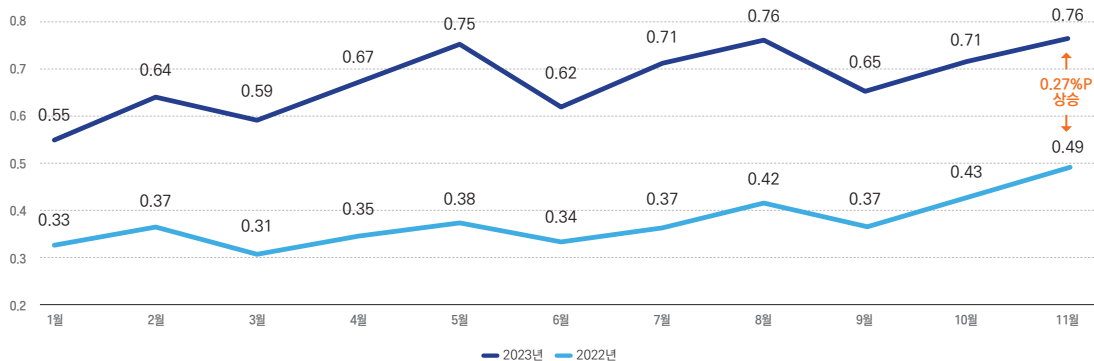
☘ '21년 9월 1일부터 '24년 1월 31일 코로나19 기간 동안 소액(2천만원 이하) 연체가 발생한 채무자를 지원하기 위해 신속 신용회복지원 제도 발표('24년 2월 6일 발표)

- 지원 대상기간 동안 소액 연체 채무자를 확인한 결과 약 298만명으로, 이 중 연체금액을 전액 상환한 자는 약 259만명이며 미상환 채무자는 39만명으로 파악
- 전액 상환자에 한해 연체이력정보의 공유와 활용을 제한하는 정책을 시행('24년 3월 중)할 예정이며, 미상환 상태인 채무자 약 39만명은 '24년 5월 31일까지 연체금액을 전액 상환할 경우 추가로 신용회복지원 제도 지원

☘ '23년 이후, 주택담보대출을 제외한 가계대출(신용대출 등) 연체율이 뚜렷하게 상승 중

- 금융감독원이 발표한 국내은행 원화대출 부문별(가계신용대출등) 연체율 추이에 따르면, '23년 11월 말 기준은 0.76%로, '22년 11월 말(0.49%) 대비 0.27%p, '22년 가장 낮은 연체율(3월, 0.31%) 대비 0.45%p 상승

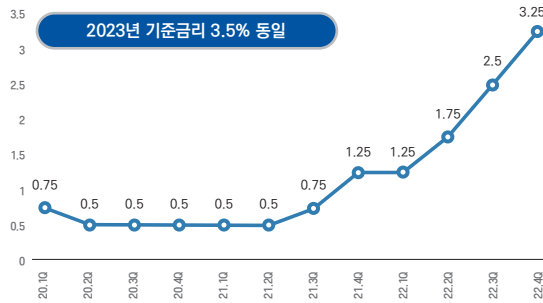
〈2022·2023년도 국내은행 원화대출 부문별(가계신용대출등) 연체율 추이〉



※ 자료: 금융감독원(2023년 11월 말 국내은행의 원화대출 연체율 현황) 활용

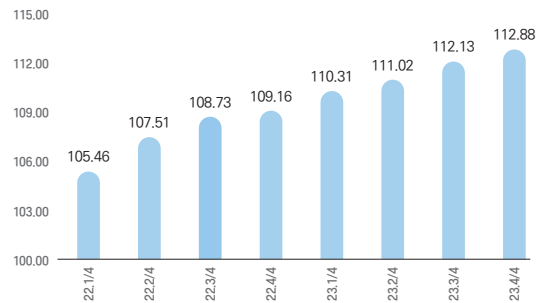
- 연체율 상승 원인은 코로나19 감염병 대유행 이후 금리의 가파른 상승에 따른 이자비용 증가와 지속적인 생활물가 상승 영향으로 파악('23년 4분기 기준 '22년 1분기 대비 7.42%p 상승)

〈2020 ~ 2022년도 분기별 기준금리〉



※ 자료: 한국은행 기준금리 활용

〈2022·2023년도 분기별 생활물가지수〉



※ 자료: KOSIS 소비자물가조사 생활물가지수 활용

❖ (소액대출) 까다로운 심사절차 없이 간편하게 대출 신청과 승인이 가능한 소액대출 또한 연체율 상승 원인 중 하나로 파악

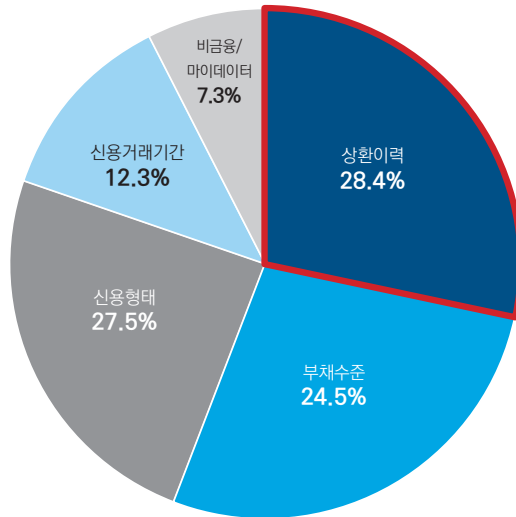
- 소액대출이란, 통상적으로 대출금액이 500만원 이하인 신용대출을 의미하고 1년 단위 만기일시상환인 경우가 다수이며
- 대출승인 시 소득 및 상환능력을 고려하지 않는다는 점과 소액이라도 연체했을 경우 발생하는 불이익에 대한 금융교육이 미흡하다는 점이 연체율 상승 원인으로 파악
- 이러한 비정상적인 경제상황에 직면한 국민을 위하여 연체 전액 상환자를 대상으로 정상적인 경제활동을 재기할 수 있도록 신용회복지원제도를 지원하기로 결정(정부)

❖ 연체이력정보는 NICE신용평가정보(주)에서 산출하는 개인신용평점에 영향을 미치는 정보 중 '상환 이력(28.4% 비중)'에 포함되는 정보인데,

- 먼저 개인신용평점이란, 개인신용평가 회사가 개인에 대한 신용정보를 수집한 후 이를 통계적 방법으로 분석하여, 향후 1년 내에 90일 이상 장기연체 등 신용위험이 발생할 가능성을 수치화하여 제공하는 지표를 의미하고,
- 상환이력정보란, 개인이 채무를 기한 내에 상환했는지 여부와 더불어 과거 채무 연체 경험에 대한 정보를 의미
 - CB단기연체정보(10만원 이상, 5영업일 이상 연체한 정보)를 포함하여 개인신용평점을 산출할 뿐만 아니라 변제하더라도 3년 동안 개인신용평점 산출 시 활용되는 정보이므로, 소액이라도 연체하지 않도록 관리할 필요

- 개인신용평점은 일반적으로 은행의 대출실행이나 카드개설에 활용되며, 우리 공사 또한 보금자리론 취급 기준에 CB점수가 271점 이상인 경우에 한하여 취급 가능 규정이 있는 만큼 개인의 금융생활에 개인신용평점은 중요한 영향

〈개인신용평점의 주요 평가요소 및 활용비중〉



※ 자료: NICE신용평가정보(주) 홈페이지

과거 정부에서 추진한 신용회복지원 현황

- 이번 사례 이외에도 정부는 외환위기 및 코로나19 등 심각한 경제위기극복 및 금융 악순환을 제거하기 위해 신용불량정보 및 연체정보 기록을 삭제하는 정책 실시

〈신용회복지원제도 실시 현황〉

시행연도	추진내용
2000년	외환위기 기간('97.11월~'99년 말) 동안 발생한 소액 연체금(1천만원 이하 금융기관 대출금 또는 100만원 이하의 카드대금)을 '00년 3월 31일까지 전액 상환한 자(32만명)
2001년	채무불이행자 중 '01년 5월 31일까지 연체가 상환된 자(102만명)
2021년	코로나19 피해기간('20.1월~'21.8월 말) 동안 발생한 연체(2천만원 이하 연체 및 대위변제·대지급 정보)를 '21년 12월 31일까지 전액 상환한 개인 및 소상공인(약 228만명)

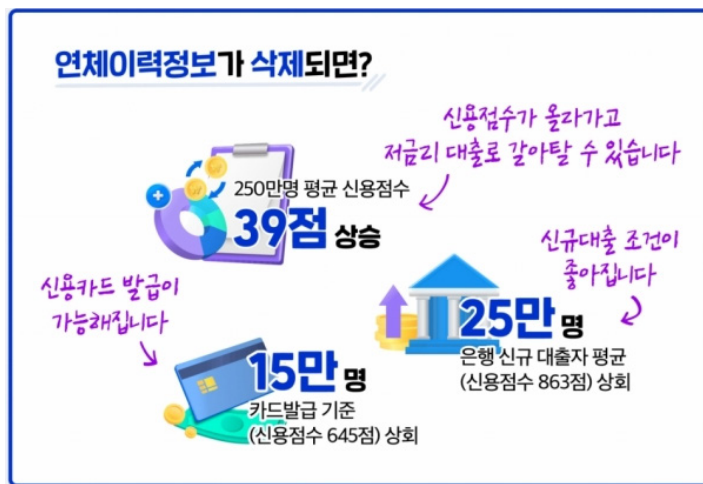
※ 자료: [(기사) '24.1.8., "소상공인 200만명 신용사면 이달중 재건축 규제해서도 예고", 서울경제] [(기사) '21.8.12., "230만명 신용사면 대상자는 누구(종합)", 이데일리], [(기사) '00.1.17., "금융사면 대상자 16일 일괄 식제", 경기일보], 금융위 보도자료

- (차이점) '00년 실시한 신용회복지원제도에 비해 연체 대상금액(경제성장률 감안)이 상향 조정되어 대상자가 확대되었으나,
- (공통점) 연체금액을 전액 상환해야 신용회복지원 대상이며, 연체 상환기한을 정책 발표일 이후로 설정하여 추가 채무변제를 유도한 점은 동일

❖ 소액연체자를 대상으로 한 신용회복지원제도를 통해 개인 신용악화, 이에 따른 금융비용 증가 등의 악순환을 절연할 수 있을 것으로 기대되는 반면 우려의 시선도 존재

- (긍정적 측면) 연체이력정보를 보유한 개인이 금융시장에 재참여할 수 있게 되면서 경제회복 및 소비 촉진에 긍정적인 영향
- 연체이력정보의 공유 및 활용 증지는 신용평가에 반영되지 않아 신용평점이 자동으로 상승하는 효과가 발생하고, 이를 통하여 신용카드 개설 및 기존보다 더 좋은 대출 조건으로 변경 가능
 - 금융위원회에서 이번에 시행한 신용회복지원 대상자의 신용점수(NICE 기준)는 39점(평균) 정도 상승할 것으로 예상
 - 상승한 신용점수를 바탕으로 추정한 결과, 15만명이 카드발급 기준 최저신용점수를 충족해 신용카드 발급을 받을 수 있으며 25만명은 은행업권의 신규대출자 평균신용 점수를 넘게 되어 보다 낮은 금리의 대출로 갈아타기 가능

〈신용회복지원 관련 인포그래픽〉



※ 자료: 금융위원회

- (부정적 측면) 도덕적 해이 및 성실 채무자의 형평성 문제, 나아가 개인신용평점의 신뢰도를 하락시킬 수 있는 문제가 발생할 우려가 있어 부정적인 측면도 면밀하게 고려할 필요
- 반복적으로 신용회복지원 제도를 여러 차례 실시할 경우 저신용자가 대출을 쉽게 실행할 수 있는 환경으로 조성될 가능성이 높아지고, 이는 향후 연체율이 상승하는 위험 초래
 - 실제 '03년도 기사에 따르면, 과거 2차례 시행된 신용회복지원 대상자가 다시 신용불량자로 등재된 비율은 약 20.0% 수준

시행연도	신용회복자	신용불량자 재등재자	재등록률
2000년	117,764	27,545	23.4%
2001년	374,060	76,585	20.4%

※ 자료: (기사) '03.5.20. "신용사면자 신용불량 재등록률 20% 넘어", 연합뉴스

❁ 과거 IMF위기를 대응하기 위해 신용회복지원제도를 시행한 바 있지만, 이번 제도는 위기로 심화되기 이전 선제적 정책이라는 점이 차별적

- 코로나19 위기 발생 이전 사전적 대응의 중요성이 강조되고 있으며, 이번 신용회복지원제도는 경제난이 가시화되기 전 선제적 조치라는 점에서 과거와 차별됨

❁ 신용회복지원제도의 중요성은 금융지식 부재로 인한 금융소비자들의 구제 기회를 제공한다는 점과 신용관리의 중요성을 예방적으로 홍보할 수 있는 수단이라는 점

- 연체 발생 사유 중 하나가 적절한 금융교육의 부재인 점을 감안할 필요가 있고, 현 금융제반 환경은 적절한 정보 제공 없이 무분별하게 대출이 발생할 우려도 존재
- 소액 연체 전액 상환자의 재정 건전성이 증진될 경우, 금융시장에 다시 참여할 수 있는 토대가 마련되어 소비활동 촉진 등으로 이어져 긍정적인 영향

❁ 채무자의 도덕적 해이 등 우려 대비 단발적 정책 시행이 아닌 지속적인 모니터링을 통해 신용불량 재등록률을 감소할 수 있게 노력하는 등 사후관리 강화방안 모색 필요

- 연령별로 금융거래정보가 개인 신용점수 전반에 어떠한 영향을 주는지 인지시키는 금융교육을 중장기적으로 지원하여 사전관리도 강화 필요
- 또한, 성실 상환 채무자의 형평성 문제가 거론되지 않도록 투명하고 공정한 기준을 수립하여 금융거래의 신뢰성이 훼손되지 않도록 포용금융 실현 필요

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 금융위원회 보도설명자료, “서민·소상공인에 대한 신용회복지원은 재기의지가 있는 ”전액상환자“만을 대상으로 하고 있습니다. 2024.1.16
- 금융위원회 보도자료, “서민·소상공인 최대 298만명 대상 신속 신용회복을 지원해 드립니다.”, 2024.2.6.
- 금융감독원, 국내은행의 원화대출 연체율 현황, 2023년 11월 말
- 한국은행, 기준금리
- KOSIS, 소비자물가조사 생활물가지수
- 서울경제, “소상공인 200만명 신용사면 이달중 재건축 규제해서도 예고”, 2024.1.8.
- 이데일리, “230만명 신용사면 대상자는 누구(종합)”, 2021.8.12.
- 경기일보, “금융사면 대상자 16일 일괄 삭제”, 2000.1.17.
- 연합뉴스, “신용사면자 신용불량 재등록률 20% 넘어”, 2003.5.20.

K-MBSI에 대한 모든 것

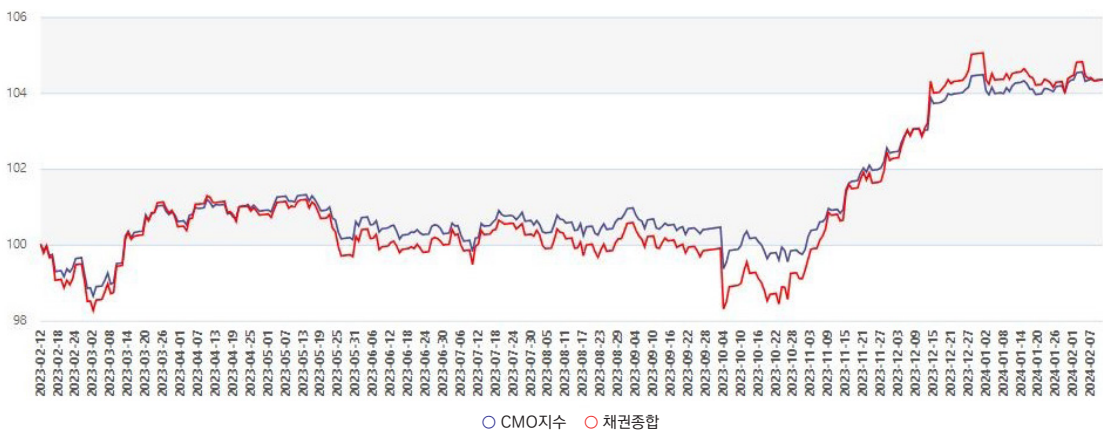
강영신(한국주택금융공사 연구원)

- ▶ 2022년 11월 MBS지수인 K-MBSI가 개발되어 공표되었으며, K-MBS뿐만 아니라 인포맥스나 본드웹 같은 금융정보플랫폼에서도 조회 할 수 있어 보다 다양한 경로를 통하여 K-MBSI를 접할 수 있게 됨
- ▶ K-MBSI는 MBS를 대상자산으로 산출하는 시가총액 가중방식 가격지수로 자산운용이나 시장 리서치 등 다양한 영역에서 광범위하게 활용할 수 있어 그 활용처가 점차 넓어질 전망

한국주택금융공사에서는 MBS지수인 K-MBSI(Korea Mortgage Backed Security Index)를 개발하여 2022년 11월부터 공표하기 시작함

- K-MBSI는 공사에서 발행한 MBS로 산출하는 시가(시장가격)총액 가중방식 가격지수로 MBS의 일일 수익률을 누적적으로 계산, 증권의 가치변화를 지수화하여 보여줌
 - 개별 MBS의 평가가격을 이용해 일일 수익률을 계산하며, MBS의 가치 변화를 단일 숫자(지수)로 표시

〈K-MBSI·국공채 비교〉



※ 자료: K-MBS(<http://kmbs.go.kr>)

※ 조회조건: 특성-종합, 만기-만기종합. 기간: 2023.3.7.~2024.3.6., 기준시점을 조회시작일로 조정하여 2023.3.7. 시작가=100

❖ **지수(指數, index)**란 일정 기간 동안의 변화량을 측정하여 비교하기 위한 방법으로, 일정 시점의 수치를 기준으로 삼고 비교하려는 시점의 가치가 기준시점에 비해 얼마나 달라졌는지 비교할 수 있도록 수치화하는 방법

■ 특히 채권지수는 시장의 변화를 측정하여 비교하는 수단으로 활용

❖ **(산출 과정) K-MBSI는 ① 내부정보 취합, ② 외부정보 취합, ③ 유니버스 구성, ④ 지수정보 산출, ⑤ 지수정보 공시**라는 다섯 단계의 과정을 거쳐 공시됨

■ 내부정보 취합: 공사 내부 정보인 MBS의 종목별 발행과 상환정보 등을 취합·정리하는 과정

■ 외부정보 취합: 2~3개 채권평가사에서 MBS의 종목별 일일 채권 평가가격이나 듀레이션 등의 보조지표를 제공받아 취합하는 과정

- MBS의 경우 미래현금흐름이 불확실하여 가격 형성이 어렵다는 특징 때문에 채권평가사 간에 차이가 있는 편이므로 2~3개 채권평가사의 평균 가격을 사용

〈K-MBSI 내·외부정보〉

내부정보	외부정보
• MBS 발행 기초정보 • 상환·이자지급 정보(현금유출입 변경사항) • MBS 풀(Pool)정보 • MBS 풀을 구성하는 기초자산 정보 • MBS 조기상환율	• 종목별 채권평가가격(Dirty Price(t+1일 이자락단가)) • MBS 원리금 상환 스케줄이 반영된 WAM (가중평균만기) • MBS 원리금 상환 스케줄이 반영된 예상만기 • 듀레이션 • 수정 듀레이션 • Convexity(듀레이션을 미분한 값) • YTM(Yield To Maturity) • 기타 채권지수(종합지수, 섹터지수, 만기, 신용등급별)

※ 자료: 한국주택금융공사

■ **유니버스* 구성:** 콜옵션 유무, 법정만기, 기대만기별 유니버스 테이블을 구성하는 과정

* 지수의 산출대상 종목들을 모아놓은 가상의 채권종목 집합체(Basket)

■ **지수정보 산출:** 지수 유니버스별로 내·외부정보를 매핑하여 지수정보를 산출하는 과정

■ **지수정보 공시:** 지수 산출결과를 K-MBS와 본드웹, 인포맥스 등의 외부 금융정보플랫폼에 전송·공시

- K-MBSI는 2017년 1월 1일 시작가를 100.00p 기준으로 하여 매일(휴일포함) 산출되며 산출 기준일의 익일 13시 이후에 공시

(산출 방법) K-MBSI는 산출방식에 따라 총수익지수와 시장가격 지수로 구분됨

- 총수익지수: ① 채권가격 변동으로 인해 발생한 자본손익, ② 채권 표면금리에 따라 직전 이자지급일 이후 발생한 경과이자(미지급이자), ③ 채권 현금흐름을 해당 채권에 전액 재투자할 시 발생할 재투자수익률을 고려하여 산출한 일일 수익률을 기반으로 계산한 지수
- 시장가격 지수: 재투자수익률까지 고려하는 총수익지수와 달리 자본손익, 경과이자만 고려한 지수

〈K-MBSI 주요 산식〉

기본 산식 : $I_{t-1} \times R_t$

I_t : t 일 지수

I_{t-1} : $t-1$ 일 지수

R_t : t 일 수익률

총수익지수:

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

$P_{i,t}$: i 종목의 t 일 평가단가 ($t+1$ 일 이자락단가)

$P_{i,t-1}$: i 종목의 $t-1$ 일 평가단가 ($t+1$ 일 이자락단가)

$N_{i,t}$: i 종목의 t 일 발행잔액

$B_{i,t}$: i 종목의 t 일 상환액

$NCF_{i,t}$: i 종목의 t 일 이자금액

시장가격지수 :

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

$P_{i,t}$: i 종목의 t 일 평가단가 ($t+1$ 일 이자락단가)

$P_{i,t-1}$: i 종목의 $t-1$ 일 평가단가 ($t+1$ 일 이자락단가)

$N_{i,t}$: i 종목의 t 일 발행잔액

$B_{i,t}$: i 종목의 t 일 상환액

※ 자료: 한국주택금융공사

(대상자산) K-MBSI는 공사에서 발행한 MBS를 대상으로 산출하며, 그 중 일부 요건이 충족되는 트랜치만 활용하나 기초자산의 종류, 발행잔액, 잔여만기에 대해서는 제한사항이 없음

- 공사에서 발행한 일반(CMO) MBS, Pass-through MBS가 대상으로 후순위 MBS 트랜치, 변동/하이브리드 금리 MBS, MBS SWAP, MBS Straight, 공사 발행 MBB(Covered Bond) 및 공사채는 제외됨
- 대상 자산 중 금리조건, 모집방식, 지급순위 요건을 충족하는 전체 트랜치를 사용

〈MBSI 대상종목 조건〉

구분	내용
금리조건	• 고정금리
모집방식	• 공모
지급순위	• 선순위(후순위증권인 Tranche 2-1 제외)

※ 자료: 한국주택금융공사

(하위지수) K-MBS는 대상자산, 산출방식, 종목특성, 종목 만기별로 각각 특성에 따라 구분되어 하위지수가 생성됨

- 대상자산, 종목특성, 종목만기를 각각 구분하는 특성은 아래와 같음

<MBSI 하위지수>

구분	내용
대상 자산	• 일반(CMO) MBS 지수 • Pass-Through MBS 지수
종목 특성	• 옵션 지수(Call Option MBS Index) • 비옵션 지수(Non-Call Option MBS Index)
종목 만기	• MBS 발행만기별 지수 • MBS 기대만기별 지수

※ 자료: 한국주택금융공사

- K-MBSI의 대상자산은 일반(CMO) MBS, Pass-through MBS 두 가지이며, 자산의 특성에 따라 구분하여 산출됨

<K-MBSI Dash-Board>

지수산출 요약

지수 구성종목 요약

시계열 요약 차트

(단위: 억원, %)

총 2건

XLS

구분	총수익지수	시장가격지수	발행잔액 (억원)	시가총액 (억원)	종목수 (개)	기간 수익률(%)					
						1개월	3개월	6개월	1년	2년	3년
CMO지수	112.6507(▼0.0482)	96.3529(▼0.0524)	1,332,218	1,293,029	1,215	0.18	3.38	3.71	4.22	3.79	1.84
Pass-Through지수	113.1902(▼0.045)	97.8766(▼0.0389)	197,143	189,697	132	0.21	3.37	3.65	4.04	3.20	1.06

※ 자료: K-MBS(<http://kmbs.go.kr>), '24.2.8 기준

- 대상 자산에 따라 구분된 K-MBSI는 종목의 특성에 따라 옵션지수와 비옵션지수로 다시 세분화되어 산출되며, 더 세부적으로는 종목의 만기에 따라 즉, 발행만기와 기대만기*를 분류기준으로 하는 Matrix형태로 하위지수를 산출함

* 기대만기란 기초자산 현금흐름(Cash-flow) 예측을 통해 작성한 MBS 종목별 예상 상환일정을 기초로, 가중평균만기(WAM : Weighted Average Maturity) 개념에 따라 산출한 MBS 종목별 예상만기를 의미

- CMO지수와 Pass-Through지수로 구분된 종합지수와 발행만기, 기대만기별로 구분된 하위지수를 특정 일자별 매트릭스로 제공함
- 발행만기별 지수는 대상자산, 종목특성, 발행만기를 세분화하여 하위지수를 산출
- 기대만기별 지수는 기대만기를 세분화하여 하위지수를 산출

〈K-MBSI Matrix〉

기준일자	2024-02-08		데이터종류	총수익지수		검색								
CMO 지수			Pass-Through 지수											
번호	구분	총합	1Y미만					기대만기별			1Y ~ 2Y		2Y ~ 3Y	
			~3M	3M~6M	6M~9M	9M~1Y	총합	1Y~1.5Y	1.5Y~2Y	총합	2Y~2.5Y	2.5Y~3Y		
1	총합지수	112.6507	113.6452	114.2238	115.1392	115.562	114.642	115.5752	114.8924	114.9509	113.4134	114.2516		
발행만기별	1) 비읍선지수 총합	114.9441	113.2847	114.5224	115.3441	115.8839	114.5284	115.6449	116.0291	115.7455	114.3972	115.6494		
	① 비읍선 발행만기 3년 이하	114.9441	113.2847	114.5224	115.3441	115.8839	114.5284	115.6449	116.0291	115.7455	114.3972	115.6494		
	2) 읍선지수 총합	112.1328	116.6535	115.0349	116.0471	115.6745	115.6739	115.692	114.7889	114.7889	113.5259	114.0269		
	① 읍선 발행만기 5년	113.7782	110.8207	110.0987	111.4385	111.6456	114.5659	113.2989	114.9917	114.8031	113.3999	114.0883		
	② 읍선 발행만기 7년	114.683	115.5999	116.2555	115.5193	116.0017	117.254	115.5559	113.632	115.0308	112.2194	112.6578		
	③ 읍선 발행만기 10년	112.176	116.5092	119.1878	118.6511	116.9178	118.4262	116.8137	114.6388	115.0957	113.014	113.8849		
	④ 읍선 발행만기 10년 초과	106.9072	114.9049	123.0227	122.9737	120.1911	122.6128	120.1309	119.0531	119.8105	118.4156	116.518		

※ 자료: K-MBS(<http://kmbs.go.kr>), '24.2.8 기준

- ❁ (조회 방법) 매일 산출되는 K-MBSI는 산출 기준일의 익일 13시 이후에 공시되며, 이동화증권 통합 공시포털인 K-MBS(<http://kmbs.go.kr>)의 “K-MBSI” 메뉴뿐만 아니라 금융정보플랫폼인 인포맥스나 본드웹에서도 조회할 수 있음

〈K-MBS(<http://kmbs.go.kr>)의 K-MBSI 메뉴 구성〉

구분	추진내용
K-MBSI Dash-Board	- 지수산출 요약 - 지수구성종목 요약 - 시계열 요약 차트
K-MBSI Matrix	- CMO 지수 - Pass-Through 지수
K-MBSI 구성 종목	- 지수 구성종목 특성 요약 - 지수 구성종목
K-MBSI 시계열	K-MBSI 시계열
K-MBSI 기간 수익률	K-MBSI 기간수익률

※ 자료: 한국주택금융공사

〈K-MBSI 금융정보플랫폼 검색화면〉

〈본드웹〉

구분 (2024-03-05)	만기종합	1Y미만
CMO지수	112.8495	113.9267
비율선지수 종합	115.1889	113.5679
비율선 발행만기 3년 이하	115.1889	113.5679
음선지수 종합	112.3243	116.9399
음선 발행만기 5년	113.9982	111.0841
음선 발행만기 7년	114.8953	115.8916
음선 발행만기 10년	112.3878	116.7701
음선 발행만기 10년 초과	107.0103	115.1981
Pass-Through지수	113.3955	111.5637
음선지수 종합	113.3955	111.5637
음선 발행만기 2년	116.2675	111.4842
음선 발행만기 5년	115.8295	107.1180
음선 발행만기 10년	112.1530	107.1638
음선 발행만기 20년	107.6227	

※ 자료: 본드웹

〈인포맥스〉

구분	종합	1Y 미만	1Y - 2Y	2Y - 3Y	3Y - 5Y
CMO지수	112.6851	114.6756	114.9846	113.9623	113.453
비율선지수 종합	114.9780	114.5621	115.7796	115.0283	113.441
비율선 발행만기 3년 이하	114.9780	114.5621	115.7796	115.0283	113.441
음선지수 종합	112.1672	115.7077	114.8225	113.8572	113.418
음선 발행만기 5년	113.8123	114.5395	114.8370	113.7426	113.458
음선 발행만기 7년	114.7180	117.2886	115.0645	114.0261	113.569
음선 발행만기 10년	112.2107	118.4594	115.1291	113.7625	113.546
음선 발행만기 10년 초과	106.9410	122.6484	119.8458	117.1702	113.398

※ 자료: 인포맥스

❁ K-MBSI는 지수의 안정성과 신뢰성을 인정받아 통계법 18조(통계작성의 승인)에 의해 국가승인통계로 지정되어 공시되고 있음

- 매일 산출되는 K-MBSI는 유동화증권통합포털에는 일일 공시되나 국가승인통계 공표는 월간으로 이루어짐
 - 익일 13:00 이후에 지수 산출 결과가 일일 공시되나 국가승인통계는 오류검증 및 수정 등을 위한 시간이 필요하여 매월 말을 기준으로 월간 공시되고 있음

❁ (활용) K-MBSI는 MBS 투자자에게 MBS 수익률 분석을 위한 참고자료를 제공하여 투자자의 이용편의를 제고하는 것이 주요 목적으로 자산운용 및 시장 리서치 영역에서 광범위한 활용이 가능함

- 투자자의 자산운용에 대한 의사결정이나 성과평가를 위한 기준(Benchmark) 역할 가능
- MBS섹터와 다른 채권 섹터(국채 등) 간 위험대비 상대수익률을 분석하여 비교지표로 기능
- MBS 시장 현황이나 실증분석측면에서 활용할 수 있어 MBS 관련 연구의 활성화 기반을 마련할 수 있으며, MBS 투자·운용 전략 리서치 활성화에도 도움이 될 것으로 사료됨

❁ K-MBSI의 활용도가 증가하면 자산관리나 리서치 영역의 효율성이 높아져 MBS 발행시장을 촉진하는 선순환으로 이어질 것으로 전망되며, 활용도 제고를 위하여 지수의 신뢰성을 높이려는 노력이 지속적으로 이루어질 필요가 있음



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

HF Navigator

특례보금자리론 정책효과와 시사점

김 광 욱(한국주택금융공사 연구위원)*, 김 병 국(한국주택금융공사 연구기획팀장)**

- 2023년 1월 정부는 주택시장의 경착륙(hard landing) 위험에 대응하여 규제완화, 금리인상 억제, 신규 주택공급 계획발표 등의 적극적인 부동산 대책을 시행했으며, 특히 가계부채의 상환부담 완화와 신규 유동성 공급을 목적으로 '특례보금자리론'을 도입하여 약 40.2조 원의 주택금융을 공급
- (시사점) 특례보금자리론 공급은 ① 차주의 원리금 상환부담 완화, ② 가계부채의 질적구조 개선, ③ 주택시장(매매, 전세) 안정화, ④ 포용적 금융 실현 등의 정책효과를 유도했으며, 가계부채의 건전성 강화라는 기본흐름을 훼손하지 않는 범위 내에서 주택시장의 경착륙 위기완화를 위한 선제적이고 필수적인 금융정책으로 평가

1. 논의 배경 및 목적-주택시장 경착륙 우려와 위험요인

❁ 코로나19 이후 과열됐던 주택시장은 2021년 8월 기준금리 인상을 기점으로 빠르게 냉각

- 급격한 주택가격 상승으로 부동산 버블위험이 지적된 가운데, 금리인상, 주택거래 위축, 소비심리 둔화, PF 부실 및 미분양 우려 등이 겹치며 주택시장은 침체기로 전환

❁ 주택가격 상승기(2020~2021)에 큰 폭으로 불어난 가계부채는 금리인상에 따른 건전성 악화 우려를 낳았고, 전국 주택가격이 경착륙(hard landing) 양상을 보이며 주택시장의 불안감이 증폭

- 주택시장의 경착륙 위험은 부동산 자산의 실질가치 하락에 따른 가계소비 및 기업투자 감소뿐 아니라 대출부실로 인한 금융시스템 불안까지 이어질 수 있어 경기침체와도 긴밀히 연결(이수욱·황관석, 2023)

❁ 금리상승과 거래위축은 가계부채의 상환부담을 가중시켰고, 매매가격이 급락하며 보증금 반환이 어려운 깡통전세가 사회적 문제로 대두, 특히 강력한 대출규제가 유동성 제약으로 작용하며 금융 불균형을 심화시키고 있다는 지적도 제기

* 051-663-8175, kukim@hf.go.kr

** 051-663-8150, kimbk@hf.go.kr

- 예금은행 신규취급액 기준 주택담보대출 금리는 2.39%(2020.8)→4.82%(2022.10)까지 상승했으며, 변동금리 비중이 높은 국내 금융시장 상황에서 가계의 원리금 상환부담은 가파르게 상승
- 또한 주택가격이 급락하며 보증금 반환에 어려움을 겪는 깡통전세 비율이 향후 7.5%~12.5%에 이를 수 있다는 연구결과가 제시될 만큼 전세시장의 불안정이 크게 부각(민병철, 2023)
- 한편 주택가격 상승기 정부는 버블을 막기 위한 강력한 부동산규제를 유지, 이러한 규제가 상대적으로 서민·취약계층의 금융 접근성을 제한하여 금융 불균형을 심화시킬 수 있다는 지적도 제기(김광욱, 2023; Bhutta, 2014)

2. 주택시장 안정화 정책과 특례보증자리론 공급

❖ 정부는 부동산 규제완화, 금리 인상 억제, 신규 주택공급 계획 발표 등을 통해 주택시장의 경착륙 위험을 완화

- 일반적으로 집값 하락(주택시장 침체)이 나타나면, 가계 부문의 금융취약성에 관한 우려가 부각
 - 과거 금융위기를 겪으며 가계부채가 금융시장의 건전성에 미치는 파괴력을 경험했기 때문에 주택담보대출 부실에 대한 관심이 집중
 - 특히 주택담보대출 자체가 가계에 큰 부담이 되는 현금흐름인데다, 집값 상승기의 강력한 대출 규제에도 불구하고 가계대출 총량이 급등한 점도 위기로인으로 인식
- 국토교통부는 '1.3 부동산대책'을 통해 규제지역 해제, 분양가 상한제 적용지역 해제, 전매제한 완화, 중도금 대출 보증 분양가 기준 폐지, 특별공급 분양가 기준 폐지, 무순위 청약조건 완화, 부동산 PF대출보증 지원강화 등의 부동산규제 완화 및 활성화 조치 추진

❖ 특히 금리 상승기 서민·실수요자의 내집마련을 지원하고, 가계부채의 질적구조 개선을 위한 신규 유동성 공급을 목적으로 '특례보증자리론'을 출시

- 특례보증자리론은 소득요건 폐지, 대출한도 증액, 주택가격 요건 완화, 조기상환 수수료 면제 등 대출조건을 완화하여 주택 실수요자에 대한 폭넓은 지원에 집중
 - 또한 청년, 신혼부부, 다자녀, 다문화 등 상대적 취약계층의 주택담보대출 지불능력을 거양하는데 기여하고 이들이 자산시장에 진입하도록 조력
- 특히 기존 변동금리 주택담보대출 대환(refinancing), 임차보증금 반환 용도의 주택금융 공급을 통해 가계부채의 질적구조 개선(고정금리/분할상환)뿐 아니라 전세시장의 안정화도 도모

〈표 1〉 특례보증자리론 주요내용

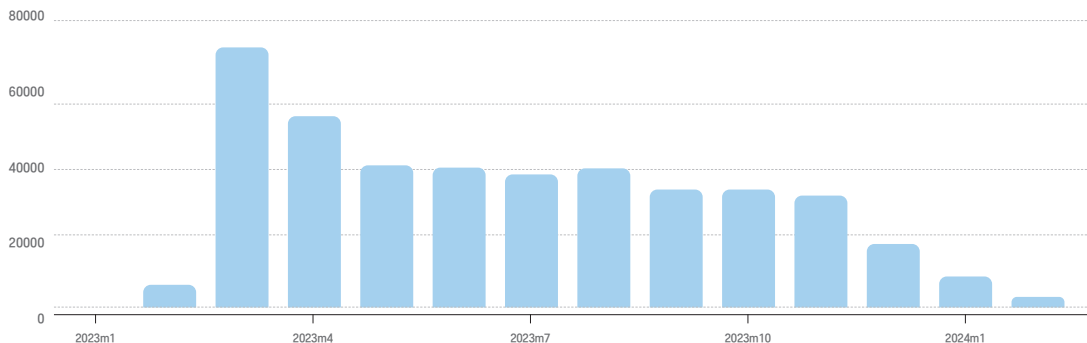
구분	특례보증자리론	보증자리론
차주요건	무주택자, 1주택자	무주택자, 처분조건부 1주택자
소득요건	폐지	부부합산 연 7천만원 이하
자산요건	제한없음	제한없음
주택가격	9억원 이하	6억원 이하
대출한도	5억원	3억 6천만원 *생애최초 4억 2천만원
대출만기	10년~50년	10년~40년
LTV	규제지역 60%(생애최초 80%) 비규제 및 실수요자 70%	규제지역 60% 비규제지역 70%
DTI	규제지역 50%, 비규제 및 실수요자 60%, 생애최초 60% 일괄적용	규제지역 50%, 비규제지역 및 실수요자, 임차보증금 반환율 60%
조기상환수수료	면제	경과일수별 부과(0.7% 한도내에서)

3. 특례보증자리론의 추진경과와 관련 이슈

❖ 특례보증자리론은 2023년 1년 간 약 40.2조 원 공급

- 시중은행 대비 낮은 금리, 소득 및 주택가격 요건 완화 등이 시장수요 회복에 기여
 - 특히 금리인상으로 원리금 상환부담이 가중됐던 기존 차주의 대환수요가 출시 초기에 집중
- 2023.9월 이후 주택시장 안정화 흐름에 대응, 일반형 공급 중단과 두 차례 금리인상을 거치며 공급량이 조정
 - 부부 합산 소득 1억 초과, 주택가격 6억 초과에 해당되는 일반형 공급이 중단되었고, 시중은행 주택담보대출 금리가 특례보증자리론에 유사한 수준으로 근접하면서 대출수요가 분산

〈그림 1〉 특례보증자리론 월별 공급액



※ 주택금융공사 양수 기준 특례보증자리론 월별 실행액

단위: 억 원

❖ 2022년 하반기 주택시장이 침체기 들어서며 가계부채가 다소 감소하는 양상을 보였으나, 2023년 2분기부터 소폭 증가세로 전환

- 일각에서는 특례보증자리론이 공급되며 2023년 2분기 이후 가계부채 증가에 기여한 면이 있다는 의견을 제시
 - 실제 특례보증자리론 공급 이후 국내 전체 주택담보대출 중 공사 보증자리론 비중은 14.2% (2022년 말)→16.3%(2023년 말)로 1년 새 2.1%p 증가(잔액 기준 27.2조 원 증가)에 그침
 - 가계부채 문제가 제기된 상황에서 특례보증자리론 공급이 주택시장 침체기 디레버리징 (Deleveraging)에 반했다는 일부 시각도 있음

〈표 2〉 분기별 가계부채 잔액 및 증감률

구분	2022		2023			
	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
가계부채 잔액(조 원)	1,871.1	1,867.6	1,853.1	1,861.3	1,878.3	1,886.4
전 분기 대비 증감률(%)	+0.14	-0.19	-0.78	+0.44	+0.91	+0.43

※ 자료: 한국은행 경제통계시스템

❖ 본 논고에서는 코로나19 이후 주택시장의 변동성 위기가 확대된 가운데 주택시장 안정화와 유동성 공급을 목적으로 출시된 특례보증자리론의 정책효과를 분석하고 이에 따른 시사점을 제시

4. 특례보증자리론 공급의 정책효과

(1) 차주의 원리금 상환부담 완화

❖ 금리인상이 변동금리 차주의 원리금 상환부담을 가중시키는 상황에서 고정금리·장기분할상환 대출상품으로의 대환을 통해 차주의 채무불이행 위험을 완화

- 금리인상 시기 변동금리 차주가 체감하는 상환부담은 즉각적으로 증가하는 반면 고정금리 차주의 상환부담은 거의 없거나 시차를 두고 반영
- 금융위기 이후 시행된 다양한 금융 안정책 중에서 낮은 금리의 대환 프로그램이 매우 효과적인 주택정책이었다고 평가

- 실제 금융위기 이후 실행된 美 HARP2.0(Home Affordability Refinancing Program)은 차주의 상환부담을 낮추어 부실위험을 감소시키고, 침체된 주택시장을 회복하는데 효과적이었다고 평가(Federal Reserve, 2017)
- HARP2.0의 정책효과에 대한 다양한 연구가 진행됐으며, 월 상환부담 감소와 모기지 부실하락 사이의 뚜렷한 통계적 관계를 증명

〈표 3〉 HARP2.0의 정책효과에 관한 선행연구 정리

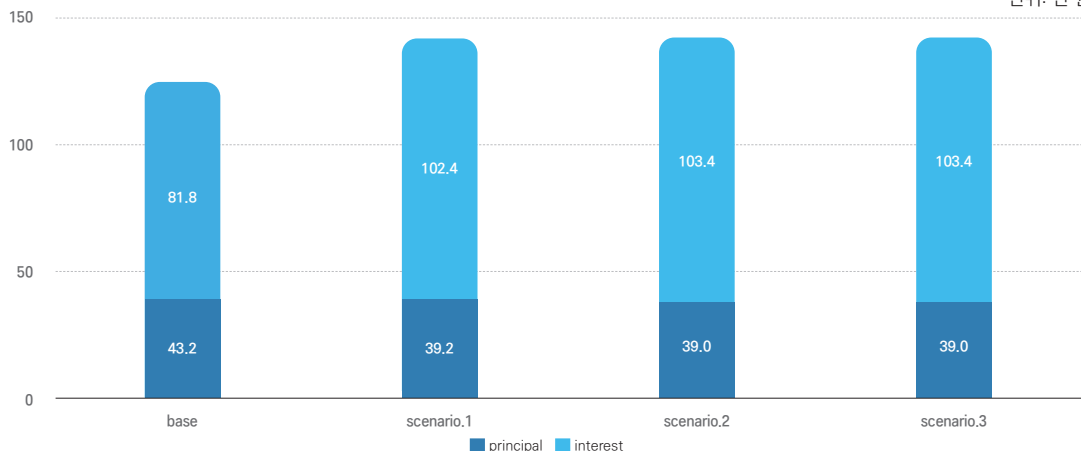
연구	주요 내용
Zhu(2012)	• Freddie Mac data, static Logistic model • 성향변수 propensity score weight, servicer fixed effect를 통해 차주가 HARP에 참여할 확률을 반영(selection bias 문제를 고려) • 15개월 내 Default 확률을 58% 감소
Zhu et al. (2013)	• Default Hazard model, 월 상환액 감소율 반영 • 월 상환액 10% 하락은 12.1%의 월 default 감소를 유도
Haughwout et al.(2010)	• Loan Performance mortgage modification: 53,000 sub_prime loan(2005.12~2008.3) DB • 월 상환액이 증가하는 capitalization modification은 제외 • 월 상환액 10% 하락은 12개월 re-default 발생률을 13% 감소
Agarwal et al.(2011)	• OCC-OTS mortgage metrics data • 월 상환액 10% 하락은 6개월 동안 re-default 발생률을 3% 감소
Fuster and Willen(2017)	• Alt-A Hybrid ARM DB를 통해 HARP효과를 간접적으로 평가 • HARP와 유사한 수준의 금리 인하, 대출 실행 시점에 금리 인하(refinancing과 동일) 금리가 2% 하락할 경우, monthly default rate가 50% 감소

2023년 공급된 특례보금자리론 중에서 상환용도가 전체의 29.1%를 차지하며 금액으로는 약 11.7조 원이 실행

- 김광욱(2023)은 특례보금자리론을 이용한 대환 차주(6만 명)의 월평균 원리금 상환부담 변화를 시뮬레이션 분석
 - 2023년 4~6월(3개월, 3개의 금리 시나리오 가정) 시중은행 주택담보대출 변동금리 범위를 대환 차주의 대출실행 금리에 랜덤 적용했으며, 각 차주의 상환기간과 상환방식은 동일하다고 가정
- 시뮬레이션 분석결과, 변동금리 주택담보대출을 이용했던 차주가 특례보금자리론 대환을 통해 월평균 12.0%의 원리금 상환액 절감효과를 경험(월 평균 16.6~17.4만원 감소)
 - 시중은행 주택담보대출의 변동금리는 시나리오.1 (4월, 4.180%~6.631%), 시나리오.2 (5월, 4.090%~6.821%), 시나리오.3 (6월, 3.910%~6.987%)로 각각 가정
- 결국 특례보금자리론 공급의 29.1%가 기존 주택담보대출을 대환하는 용도로 실행됐으며, 변동금리 차주의 원리금 상환부담 완화와 부실위험 감소에 긍정적 영향을 미칠 것으로 기대

〈그림 2〉 특례보증자리론 대환효과 추정

단위: 만 원



(2) 가계부채의 질적구조 개선

● 특례보증자리론 공급은 고정금리·분할상환 주택담보대출 비중 확대를 유도해 가계부채의 질적구조 개선에 기여

- 고정금리·분할상환 주택담보대출을 통해 차주는 금리변동과 일시상환위험에서 벗어나 안정적인 현금흐름을 유지
- 특례보증자리론 공급 이후 국내 주택담보대출 고정금리 비중이 큰 폭으로 상승
 - 주택담보대출 신규 취급액 기준 고정금리 대출비중은 65.9%(2022년 4분기)→75.1%(2023년 3분기)로 크게 증가
 - ▶ 특례보증자리론 공급이 감소하기 시작한 2023년 4분기는 다시 61.4%로 감소
 - 주택담보대출 잔액 기준으로 고정금리 대출비중은 34.9%(2022년 4분기)→41.4%(2023년 3분기)로 상승

〈표 4〉 고정금리 및 변동금리 비중 변화

단위: %

기준	금리유형	'22.Q4	'23.Q1	'23.Q2	'23.Q3	'23.Q4
신규 취급액	고정금리	65.9	75.4	76.8	75.1	61.4
	변동금리	34.1	24.6	23.2	24.9	38.6
잔액	고정금리	34.9	37.4	39.7	41.4	41.4
	변동금리	65.1	62.6	60.3	58.6	58.6

※ 출처: 한국은행 경제통계시스템

- 주택담보대출 금리구조는 금융기관의 자금조달 방식, MBS·커버드본드(covered bond) 시장 활성화 정도, 소비자 선호, 정부정책 등에 따라 다양한 형태로 구성
 - 우리나라의 경우 상대적으로 낮은 금리의 변동금리에 대한 선호가 높고 은행도 뚜렷한 장기 자금조달 수단이 없기 때문에 자연스럽게 변동금리 주택담보대출 중심의 시장을 형성
 - 이 시기 상대적으로 상품성(대출금리, 상환방식 선택, 상환기간 등)이 우수한 특례보금자리론이 시장수요를 주도하며 가계부채의 질적 구조가 전반적으로 개선되는 결과를 유도

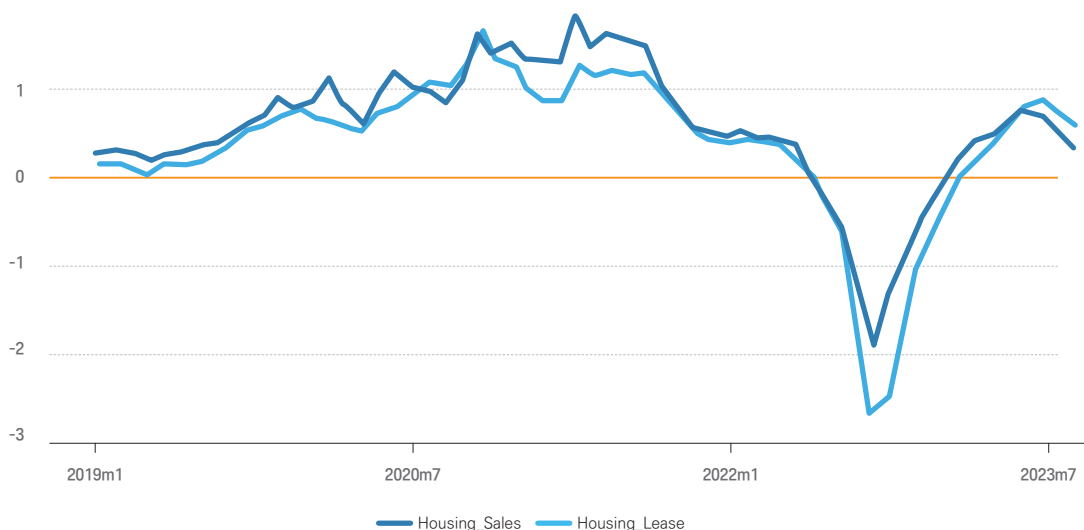
(3) 주택시장(매매, 전세) 안정화

● 주택시장이 급속히 둔화되는 가운데 특례보금자리론 공급이 실수요 중심의 유효수요를 창출하며 주택 매매·전세가격 안정화에 기여

- 2022년 하반기 이후 주택시장이 급속하게 냉각되며 거래절벽 현상이 심화되었으나, 특례보금자리론 공급 이후 주택거래량이 반등하며 매매·전세가격 급락이 완화
 - (매매가격지수 전월 대비 증감률) '22.12월(-2.0%)→'23.1월(-1.5%)→'23.3월(-0.8%)→'23.6월(-0.1%)
 - (전세가격지수 전월 대비 증감률) '22.12월(-2.4%)→'23.1월(-2.3%)→'23.3월(-1.1%)→'23.6월(-0.2%)

〈그림 3〉 매매·전세가격 전월 대비 변동률

단위: %



※ 출처: 한국부동산원

- 특히 특례보증자리론은 공급대상을 실수요자로 제한하여 투기수요는 억제하되 유효수요는 창출하여 시장 안정화 효과를 유발
 - 주택시장 냉각기, 특례보증자리론은 주택구입을 위한 신규 유동성 공급을 실거주 목적으로 제한하여 실수요자 중심의 주택시장 형성을 유도
 - 실거주 중심의 매매시장은 투기적 요소를 억제하여 외부 경제충격 시 주택경기의 변동성 완화효과를 유발
- 또한 전세 보증금 반환대출(특례보증자리론 보전용도)은 주택가격급락 이후 발생할 수 있는 갭통전세·역전세 위험을 완화
 - 특례보증자리론 전체 공급액 중 전세 보증금 반환용도가 6.7%(2.7조 원)를 차지하며, 가격 안정화 효과와 더불어 전세 보증금 반환에 필요한 유동성을 시의적절하게 공급하여 임대차 계약 종료 후 보증금을 돌려받지 못하는 전세 피해를 감소
 - 민병철(2023)은 향후 2년간 주택가격이 10~20% 하락할 경우 2023년 하반기 만기가 도래하는 전세계약 8건 중 1건이 이른바 갭통전세로 전락할 수 있다고 추정

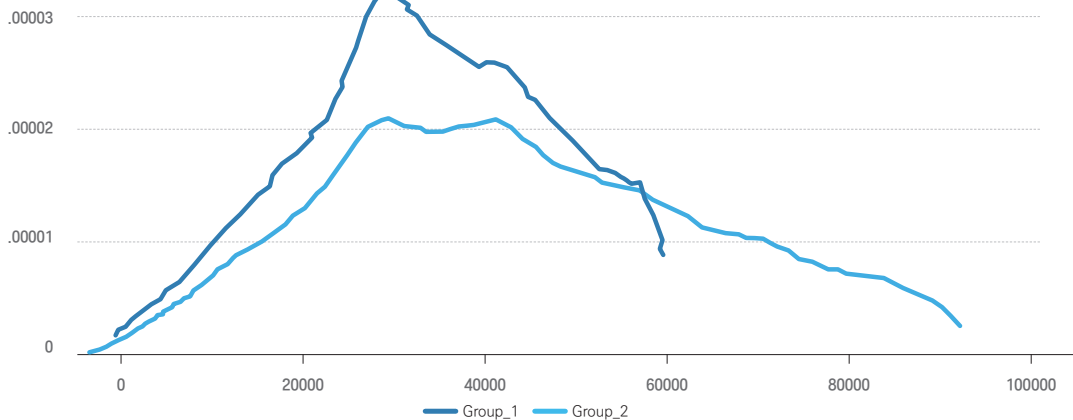
(4) 포용적 금융 실현

❖ 특례보증자리론은 1가구 1주택·실거주만을 대상으로 공급할 뿐 아니라 무주택 서민과 사회적 배려층에 대한 포용적 금융을 실현

- 부부 합산소득과 주택가격 기준을 완화했음에도 불구하고 저가주택, 무주택 서민, 사회적 배려층(저소득 청년, 신혼부부, 다자녀, 다문화, 한부모, 장애인 등)에 대한 우대금리 적용 대출비중이 24.5%를 차지
 - 우대금리 적용차주의 매매주택 가격평균은 3.6억 원(평균 대출액 1.9억 원, 평균 LTV 63.9%), 일반 차주의 매매주택 가격평균은 4.9억 원(평균 대출액 2.4억 원, 평균 LTV 52.9%) 수준에서 대출 실행
 - * 전체 특례보증자리론 차주의 평균 매매주택가격은 4.6억 원, 평균 대출금액은 2.3억 원, 평균 LTV는 55.6%
 - 연령대 차주비중은 20대 6.0%, 30대 40.7%, 40대 30.1%, 50대 이상 23.1%이며, 20~30대 젊은 세대 비중이 전체 차주의 46.7%를 차지

〈그림 4〉 그룹별 매매주택 가격분포(Kernel density)

단위: 만 원



※ Group_1: 우대금리 적용 차주, Group_2: 일반 차주

- 주택시장의 불안정이 가중되는 상황에서 사회적 배려층에 대한 폭넓은 주택금융 공급을 통해 서민 실수요자의 주거복지 향상에 기여
 - 저소득층에게 주택 소유 기회를 제공하여 주거 안정성 확보와 서민의 자산형성 기회 제공
 - 주택시장 내 실거주 목적의 잠재적 수요를 확대하고 주택시장 안정화(소비 및 투자회복)를 통한 경기회복의 동력으로 활용

4. 결론 및 시사점

● 금리인상 등으로 주택시장의 경착륙 위기가 우려되는 상황에서 시의적절한 금융정책으로 판단

- 특례보금자리론은 차주의 상환부담 완화, 가계부채의 질적구조 개선, 주택시장 안정화, 포용적 금융 실현 등 금융시장 안정과 경기변동 완화라는 정책효과를 시현
 - 주택시장의 불안정은 가계의 소비감소뿐 아니라 기업투자위축, 금융부실 등을 통해 경기침체로 파급될 수 있어 이에 대응할 수 있는 선제적 정책 운용은 불가피
 - 주택시장 과열 시기 DSR, 대출총량, LTV 등의 금융규제가 가계부채 규모와 건전성을 제어하는데 기여해 왔으며, 반대로 주택시장 냉각 시기 정책 모기지를 통한 신규 유동성 공급은 금융시장 안정과 경기변동 완화에 효과적인 정책수단으로 평가 가능

❖ 다만, 정책모기지 공급에서 한발 더 나아가 시중은행 자체 고정금리대출 공급확대 체계를 마련하는 것은 거시적·장기적 과제임

- 자체 고정금리 대출공급에 대한 제도적 유인체계를 제공하고 장기채, 커버드본드, RMBS 시장 활성화를 위한 거시적이고 장기적인 지원이 필요
- 시중은행의 커버드본드 발행 및 유동화에 필요한 제도적 지원, 신용보강(보증), 은행 간 MBB 취급유인 제공 등 시장기능 확대를 위한 중장기 플랜 요구

참고문헌

- 김광욱. (2024). 현금흐름 데이터를 활용한 보증자리론 모기지폴의 분포변화 연구. 주택금융연구원 내부 연구보고서
- 민병철. (2023). 강통전세의 발생 확률 추정. 주택도시금융연구, 8(1), 5-18.
- 박진백. (2022). 연령에 따른 주택 매도가격의 차이에 대한 실증연구. 산업경제연구, 35(6), 1243-1260.
- 이근영, & 김남현. (2016). 금리와 주택가격. 경제학연구, 64(4), 45-82.
- 이수욱, 황관석. (2023). 주택시장 경착륙 위험완화정책의 성과와 과제. 국토이슈리포트. 77.
- 황관석, 김지혜, 오민준, 박진백, 변세일, & 홍사흠. (2022). 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 시사점. 국토정책 Brief, 1-6.
- Agarwal, S., Amromin, G., Ben-David, I., Chomsisengphet, S., & Evanoff, D. D. (2011). The role of securitization in mortgage renegotiation. *Journal of Financial Economics*, 102(3), 559-578.
- Bhutta, N. (2015). The ins and outs of mortgage debt during the housing boom and bust. *Journal of Monetary Economics*, 76, 284-298.
- Fuster, A., & Willen, P. S. (2017). Payment size, negative equity, and mortgage default. *American Economic Journal: Economic Policy*, 9(4), 167-191.
- Haughwout, A., Okah, E., & Tracy, J. S. (2009). Second chances: subprime mortgage modification and re-default. FRB of New York Staff Report, (417).
- Zhu, J. (2012). Refinance and Mortgage Default: An Empirical Analysis of the HARP's Impact on Default Rates. Available at SSRN 2184514.
- Zhu, J., Janowiak, J., Ji, L., Karamon, K., & McManus, D. (2015). The effect of mortgage payment reduction on default: Evidence from the home affordable refinance program. *Real Estate Economics*, 43(4), 1035-1054.

후분양제 확산을 위한 제도개선 연구*

- 서울시민과 전문가 인식조사를 중심으로 -

오 정 석(SH도시연구원 수석연구원), 정 윤 혜(SH도시연구원 책임연구원)

- 이 연구는 서울시민과 전문가를 대상으로 후분양제에 대한 인식정도 등을 조사분석하여 공공주택의 후분양제 활성화를 위한 제도 개선안 도출을 목적으로 함
 - (서울시민 인식조사 결과) 서울시민 33.0%가 후분양제에 대해 잘 알고 있었으며, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향으로, 실제 수요자 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장의 혼란 저감 및 하자로부터 주택품질개선 등 정책효과 기대
 - 또한 서울시민 73.6%는 후분양으로 주택 구매 의향이 있으며, 직접 현장을 확인하고 분양을 결정할 수 있는 후분양제에 대한 선호도가 높음
 - 서울시민 79.6%가 후분양제가 필요하다고 응답
 - (전문가 인식조사 결과) 전문가들은 후분양제 도입 필요성에 대해 대체로 공감하였으며, 공공이 선 시행한 후 민간은 점진적으로 시행할 필요가 있음. 후분양제 도입은 민간과 공공 모두 필요하며, 도입목적은 소비자의 선택권 보호 및 소비자 위험 완화, 후분양제 활성화를 위해 가장 필요한 조치는 건설자금 공급 확대 및 자금 조달 방법 다양화임
- (제도개선) 공공의 선시행 후 민간으로의 점진적 확산을 제안하며, 민간으로의 후분양 확산을 위해서는 건설자금 공급 확대, 자금 조달 방법 다양화, 수요파악시스템, 주택품질보증제 등 보완적 제도 개선이 필요함

연구배경 및 필요성

- (수분양자의 선택권 확대 및 부실시공 등 대안으로 후분양제 부각) 2021년 광주 화정 아파트 외벽붕괴사고, 인천 검단 아파트 지하주차장 붕괴, 무량판 구조 철근 누락 등 안전 불감증이 심각함
 - 또한 김포 장릉뷰 아파트, 고도제한으로 63센티미터 초과 아파트 등 최근 사회적 이슈인 철근 누락, 부실시공 논란 등 대안으로 후분양제가 부각되고 있음

* 이 연구는 2023년 서울주택도시공사 SH도시연구원 수시과제인 「후분양제의 정책적 효과 및 발전방향」의 일부를 수정 보완한 것입니다.

- (후분양제 연구의 필요성) 후분양은 선분양제도의 비판으로부터 시작되었는데, 1978년 도입된 아파트 선분양제도에 대해 소비자의 선택권 제한, 사업주체의 리스크 전가, 부실시공 및 입주 지연 등이 선분양의 주요 문제점으로 지적
 - 최근 부실시공 및 철근 누락 등 시민 불안 불식을 위한 방안으로 후분양제 활성화에 대한 연구가 필요함

연구목적

- 서울시민과 전문가 인식을 중심으로 후분양제에 대한 쟁점사항을 실증하고 후분양제 활성화 방안에 대한 정책적 대응 방안을 모색하고자 함
 - 이를 위해 서울시민과 전문가로 구분하고, 각각의 인식정도를 분석하여 향후 후분양제 활성화를 위한 제도 개선 등 시사점을 도출

분양제도 고찰

- 선·후분양제도의 제도적 정의
 - (법해석상 후분양제 원칙) 우리나라 분양제도의 원칙은 「주택법」 제54조 및 「주택공급에 관한 규칙」 제15조에 의해 후분양제를 원칙으로 함
 - (규칙 제15조) 사업주체는 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보하고, 분양보증기관으로부터 보증을 받을 경우, 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있음
 - 규칙 제15조에 의해 두가지 조건을 충족되면 선분양할 수 있게 되어 있으며, 이로 인해 실질적으로는 선분양으로 운영
 - 따라서 선분양과 후분양에 대한 법령상 명확한 정의와 기준은 부재하며, 단, 분양시점에 따라 선분양, 후분양이라 일컬어짐
- 선분양제도의 특징 및 공급방식 정착 흐름
 - (선분양제의 특징) 사업주체가 주택을 완공하기 전에 입주자 모집을 통해 청약금과 중도금을 사전에 받고 이를 주택건설 자금으로 활용
 - 주택공급 및 수요 불균형에 따른 사업주체의 주도권 선점
 - 민간 자금을 주택건설에 활용하고 주택 수요를 사전에 확보할 수 있으므로 공급자 중심의 분양이 됨
 - 이에 선분양에 있어 주택가격과 품질은 사업주체가 주도적으로 결정하게 되고 수요자인 소비자는 결정된 사안에 순응하는 형태를 보이게 됨
 - 즉, 주택 수요자는 주택의 품질 검증과 가격 결정권 없이 주택을 구매함

- (선분양제 공급 방식 정착 흐름) 주택공급 확대, 부동산 가치 기대, 건설 자금 유동성 등 공급자와 수요자 간 이해관계에 의해 선분양제도가 전형적인 신규 주택 공급방식으로 정착
- (정부입장) 정부는 주택 공급자에 대한 금융지원 부담 없이 주택공급 확대라는 정책목표 달성 및 주택시장 활성화 추진
- (사업주체 입장) 사업주체는 완공된 주택을 인도하기 전 선분양 자금 확보로 공매도와 같은 이익을 누릴 수 있으며 사전 주택 수요자를 확보함으로써 미분양 위험과 타 사업주체와의 품질경쟁·판촉비용 부담을 줄일 수 있음
- (수분양자 입장) 수분양자는 분양가격이 통제된 상황에서 분양가격과 시장가격 간 시세차익을 기대함으로써 주택 실수요자 및 투자자까지 선분양 시장에 참여

〈표 1〉 선분양제도의 장·단점

구분	장점	단점
사회전반 (정부)	• 주택금융부족하에서 주택대량공급정책을 지원하기 위한 수단으로서 주택공급확대에 기여	• 전매시장 형성으로 시장교란 우려 - 실수요자뿐만 아니라 장래의 매각 차익을 바라는 투자자까지 선분양 시장에 참여, 가수요창출, 주택 시장 불안 야기 • 확정분양가격으로 선분양 함으로써 분양가격 상승 요인으로 작용 • 입주 후 구조변경 및 내장제 교체로 인한 자원낭비
주택 건설업체	• 주택수요 및 자금을 사전 확보함으로써 사업안정성 제고 • 민간주택산업의 양적 성장에 기여	• 경쟁력 약화 및 과도한 양적 팽창 유발
수분양자	• 가격상승이 기대되는 경우 수익자산 우선확보 가능 - 분양가격과 시장가격간의 시세차익 획득 - 사회적으로 바람직하지 않음 • 수분양자의 목돈 마련 부담 경감	• 수분양자(주택수요자)가 사업위험 부담 - 선비용지불에 따른 자금위험 - 건설비의 이자비용을 수분양자 부담 • 수분양자의 선택권 침해 - 완제품을 보지 않고 사전구입, 선납강요 • 공급자의 도덕적 해이로 인한 부실시공 및 품질저하 우려 • 건설업체 부도시 입주 지연
금융기관	• 중도금 대출로 건설금융 간접확대	• 분양보증에 따른 담보제공으로 추가적인 담보확보가 어려움으로 건설금융 직접참여가 제약됨

❁ 후분양제도 추진 연혁 및 발전 현황

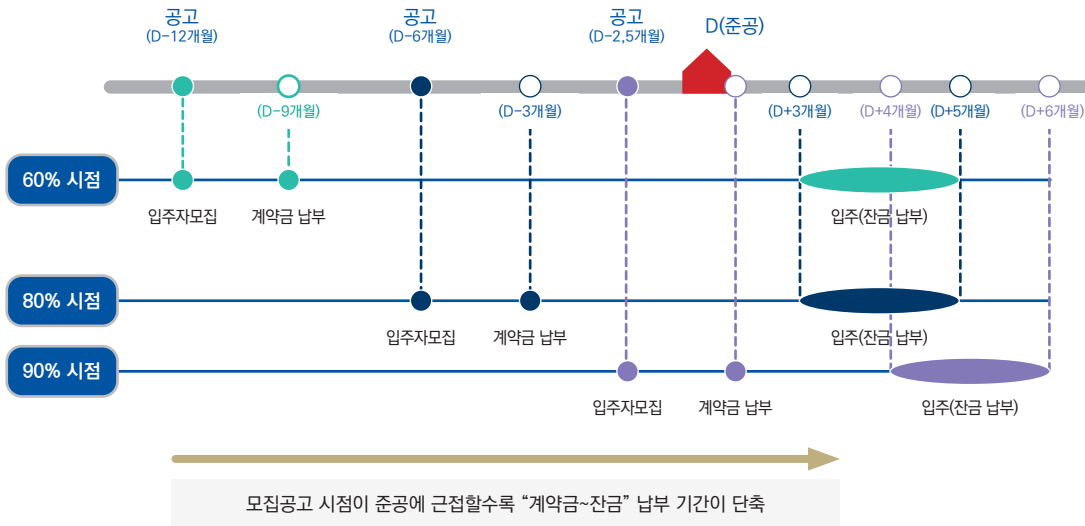
- [후분양제시도] 노무현 정부 '후분양 활성화 방안' 발표
 - 유예기간을 거쳐 공공부문부터 단계별 후분양제 의무화
 - ※ (공정률 기준) 2007년부터 40%이상 → 2009년 60%이상 → 2011년 80%이상
 - 민간은 자율적으로 시행하되 공공택지 입찰 시 후분양제를 신청하면 우선권 부여
 - ※ 재건축단지 내 일반분양주택은 2003년부터 80% 공정 달성 후 분양 시행
- [배경] 2003년 주택시장 과열에 따른 시장 안정화 방안의 일환

- '05.~'07. [분양가상한제시행] 단계적 분양가상한제 확대
 - ※ '05년 : 공공택지 내 소형아파트(전용84㎡이하) 분양가 상한제 적용
 - '06년 : 공공택지 내 모든주택 분양가 상한제 적용
 - '07년 : 재건축·재개발 등 민간택지로 분양가 상한제 전면 확대 적용
 - [배경] 주택분양가 자율화 이후 분양가 상승에 따른 투기 과열
- '06.09. [서울시 80% 후분양 “최초”] 오세훈시장, 서울시 후분양제 도입
 - SH 공공주택 분양원가 공개와 후분양제 도입 실시
 - [배경] 2006년 9월 은평뉴타운 고분양가(선분양) 논란으로 분양시기 1년 유예
- '06.12. [후분양제보류]정부 후분양제 로드맵 도입 1년 유예
 - ‘단계적 후분양’ 로드맵 시행 시기를 1년 순연하여 '08년부터 실시
 - [배경] 신도시 주택 공급 일정 차질 우려
- '08.08. [후분양제폐지] 이명박 정부 출범 뒤 후분양제 폐지
 - 재건축 후분양 의무규정 폐지 내용을 담은 주택공급 규칙 개정
 - [배경] 경제 위기 및 주택시장 침체로 인한 건설경기 부양 목적
- '13.03. 박원순시장 시, SH공사 공정률 60% 시점 공급 발표
 - 추가선택품목에 대한 입주자 선택권 확보를 위해 건축 공정 60% 시점 공급
 - ※ 이후 '13.~'20. 까지 공정률 60%~80%로 분양주택 공급
 - [배경] 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」개정으로 추가선택품목*제도 시행
 - * 분양가에 포함되지 않고 입주자에게 추가로 선택할 수 있도록 하는 품목
- '14.12. [분양가상한제탄력적용] 박근혜정부 사실상 분양가 상한제 폐지
 - 민간택지 내 분양가상한제 탄력 적용(매매가상승률, 청약경쟁률, 거래증가량 고려)
 - [배경] 주택공급 위축 우려로 정부 분양가상한제 폐지 추진하였으나 국회 반대
- '18.06. [후분양제시도] 국토교통부 ‘후분양제 활성화’ 대책 추진
 - 공공부문 대상(LH, SH, 경기도시공사 우선 도입)으로 후분양제도를 단계별로 도입하고 민간부문은 인센티브 제공 확대를 통해 후분양 유도
 - ※ (공공) '19년부터 공정률 60%(골조공사 마무리)에 공급 → '22년에 공정률 상향 검토, '22년까지 공공분양 물량의 70%까지 단계별 공급 확대
 - ※ (민간) 후분양 사업에 대한 공공택지 우선공급, 기금대출 지원 강화 등
 - [배경] 2017년 국정감사 시 동탄2신도시·향남2지구 등 부실시공 문제 지적
- '21.04. 오세훈 서울시장 후보 ‘후분양제 강화’ 공약 발표
 - SH 대상으로 현행법 상 후분양 시점(주택건축 공정률 60%)보다 강화하여 건축 공정률 80~90% 시점에 후분양 추진
- '22.01. 서울주택도시공사 공정률 90% 시점 후분양제 시행 발표
 - 기존 공정률 60~80%에서 90% 시점에 후분양 추진
 - [배경] '22.1.11. 광주화정아이파크 외벽 붕괴사고

〈표 2〉 주택분양실적

후분양 시점	공급 연도	분양 단지	공급량
준공 7개월 전	2006년 7월	발산 8단지	87,416세대 (2021년말기준)
건축공정 80%	2007년~2012년	발산 4단지 등 99개 단지	
건축공정 60%~80%	2013년~2021년 4월	천왕2-1단지 등 44개 단지	
건축공정 80%~90%	2021년 4월 ~ 현재	분양 물량 없음.	

〈그림 1〉 분양시기에 따른 분양대금 납부 및 입주 프로세스



■ 국외사례 현황: 해외 분양제도가 국내와의 유사점 및 차이점 중심으로

[유사점]

- 준공 전 사전판매가 주택공급자의 분양위험을 감소시키는 동시에 수분양자에게는 자금 조달 기간을 늘려주는 수단으로 인식됨
 - 대부분의 국가에서 선분양을 금지하지 않고 상황에 따라 규제를 조절하여 수분양자를 보호하면서 공급자의 주택공급 활성화 촉진을 위해 노력
 - 선분양을 시행하더라도 투기 수요 차단을 위한 장치는 마련
 - 선분양 시행을 위한 공공기관의 승인을 득하거나 준공 이전 전매를 제한하는 등의 규정 마련

[차이점]

- 건설될 주택 공급 물량의 100%를 선분양하는 경우는 매우 드물며 선분양을 하더라도 주택 중도금이 없는 경우가 더 일반적임
 - 미국·캐나다·호주: 서구권 국가들은 초기 보증금, 잔금으로 주택 분양
 - 싱가포르·홍콩: 중도금 성격의 보증금 존재

- 건설될 주택 공급 전체 물량의 일부를 선분양해서 해당 프로젝트의 수요를 확인하고 이를 통해 금융기관으로부터 원활한 자금조달을 하는데 의미를 둠
- 초기 보증금 등은 사업주체가 직접 주택 건설에 사용하지 않음 → 제3기관에 예치하는 경우가 일반적임

[소결]

- 해외의 경우, 준공전 사전 판매가 주택공급자의 분양위험을 감소시키는 동시에 수분양자에게는 자금 조달 기간을 늘려주는 수단으로 인식
- 대부분의 국가에서 선분양을 금지하지 않고 상황에 따라 규제를 조절하여 수분양자를 보호하면서 공급자의 주택공급활성화 촉진 노력
- 건설될 주택 공급 물량의 100%를 선분양하지 않고, 주택 중도금 없이 분양하는 사례가 많음
- 초기 청약금 또는 중도금이 있는 경우, 사업주체가 직접 주택 건설에 사용하지 않고 제3기관에 예치

〈표 3〉 해외 분양 관련 제도 및 운영 상황 비교

구분	일반 사항	선분양제 운영 상황
미국	- 분양시점 규제 없음 - 시장 상황에 따라 Presale 비중 변화 - 분양권전매 금지	- Presale: 사전예약제 성격 - 5~10%계약금(중도금 없음)
캐나다	- BC 주, 부동산개발 및 판매법 - 부동산 감독관의 판매허가 득한 후 선분양 가능	- 준공 2년 이내 주택을 확정가격에 판매 - 주택구매자는 예치금 디벨로퍼에게 납부 - 디벨로퍼는 예치금을 신탁관리자에 예치
영국	- 분양시점 규제 없음 - Help-to-Buy에 의해 40%까지 지분대출 - 분양권전매 허용	- Off-Plan: 준공 전 판매 - 5~10%계약금 - 민간의 수분양자 계약금 보증보험 판매
일본	- 선후분양 구분 없음 - 단독은 후분양, 맨션은 선분양 - 분양권전매 금지	- 맨션(민간)은 선분양자유로움 - 지자체공급은 준공 2~3개월 전 모집
싱가포르	- HDB 아파트와 민간콘도시장으로 구분 - HDB주택: 계약금/잔금 각5%, 잔금 HDB Loan - 분양권전매 금지(민간주택 허용)	- BTO (build-to-order): HDB 아파트 신축주택 판매방식 - 청약하고 계약, 건설 후 입주
호주	- 분양시기 제한없음 - 주택건설허가 받으면 분양가능 - 단독은 후분양, 아파트나 단독단지는 선분양 - 분양권전매 허용(단, 판매자 동의 필요)	- Off the Plan: 영국의 Off Plan 및 미국의 presale과 유사 - 계약금 10%, 중도금 없음
홍콩	- 1954년부터 선분양 시작 - 1993-2014: 선분양, 전체의 50~80%수준 - 분양권전매 금지	- 선분양 예치금 주택가격의 5% - 준공전15개월 내 선분양 허용

※ 자료: 김진유(2020), “해외 선분양 사례 및 전문가 의견 조사를 통한 효과적인 후분양 활성화 방안 연구”, 주택도시연구 제10권, 제3호, p.138.

연구방법

■ 조사대상 및 설문 내용

- 이 연구의 목적은 선분양과 후분양제를 비교하여 분양시기에 따른 법제도를 비교하고, 서울시민과 전문가에게 후분양 도입의 필요성 및 확대와 관련된 인식조사를 통해 후분양제 활성화 방안을 제안하고자 함
- 따라서 서울시민과 주택관련 전문가를 대상으로 인식조사를 실시하였음

〈표 4〉 조사대상

구분	서울시민	전문가*
조사대상자수	1,000명	77명
표본추출	서울인구구조모델활용 (자가소유/임차, 성별, 연령 등)	학계, 산업계, 공공

* 전문가 조사결과는 김진유(2020), “해외 선분양 사례 및 전문가 의견 조사를 통한 효과적인 후분양 활성화 방안 연구” 결과를 활용함.

■ 설문 내용

- (서울시민 대상) 설문내용은 4개 대분류 총 7문항임
- 주요 내용은 후분양제에 대한 인식정도, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향, 후분양제로 주택 구매 의향 정도, 후분양제도의 필요성 등

〈표 5〉 설문내용

구분	주요 내용	설문문항수
서울시민	- 후분양제에 대한 인식정도 - 후분양제가 주택시장에 미치는 영향 - 후분양제를 통한 주택구입 의도 - 후분양제의 필요성	7
전문가	- 후분양제 도입의 필요성 및 목적 - 예상효과(긍정적/부정적 효과) - 후분양제 활성화를 위한 방안	4

- (전문가 대상) 설문 3개 대분류 총 4문항으로 구성
- 주요 내용으로는 후분양제 도입의 필요성 및 목적, 예상효과(긍정적 효과와 부정적 효과), 후분양제 활성화를 위한 방안 등

■ 자료수집

- (서울시민) 설문조사는 2023년 6월 1일부터 6월 7일까지 일주일간 웹설문조사방식으로 진행, 서울시민 1,000명

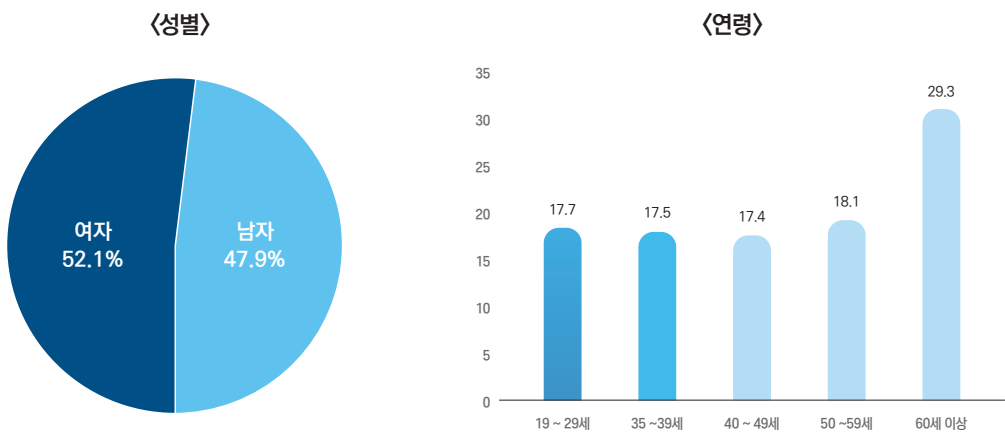
- (전문가) 설문조사는 2019년 1월 28일부터 2월 10일까지 약 2주간 이메일을 통해 비대면 설문조사 진행, 전문가 85명, 유효 샘플수 77개

분석결과

■ 서울시민 인식조사 결과

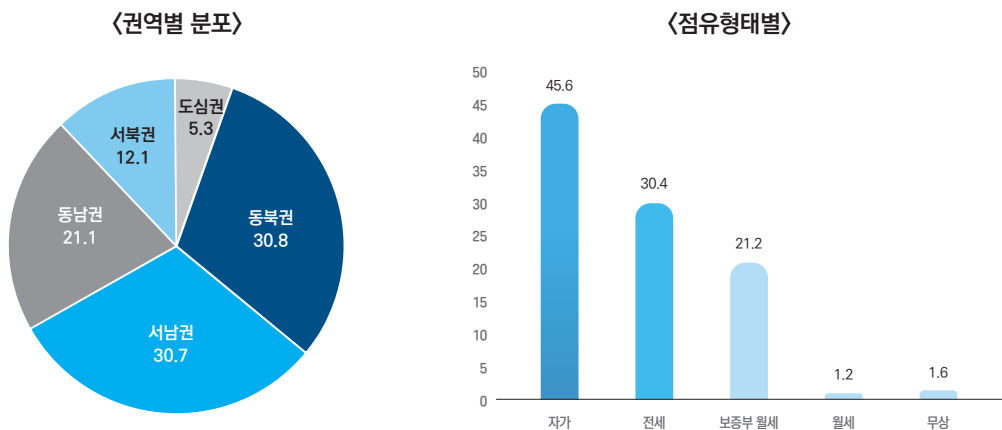
- (조사대상) 성별은 남자 469명(47.9%), 여자 521명(52.1%)이었으며, 연령대로는 만 19~29세 177명(17.7%), 만30~39세 175명(17.5%), 만40~49세 174명(17.4%), 만50~59세 181명(18.1%), 만60세이상 293명(29.3%)으로 나타나 만60세 이상이 가장 많았음

〈그림 2〉 조사대상의 성별 및 연령



- 지역별로는 도심권 53명, 동북권 308명, 서북권 121명, 서남권 307명, 동남권 211명으로 동북권이 가장 많았으며, 주택보유여부는 유주택 536명, 무주택 464명으로 나타남
- 주택 점유형태별로는 자가 456명, 전세 304명, 보증부 월세 212명, 보증금 없는 월세 12명, 무상 16명이었음

〈그림 3〉 조사대상의 권역 및 점유형태



〈표 6〉 조사대상의 일반적 특성(서울시민)

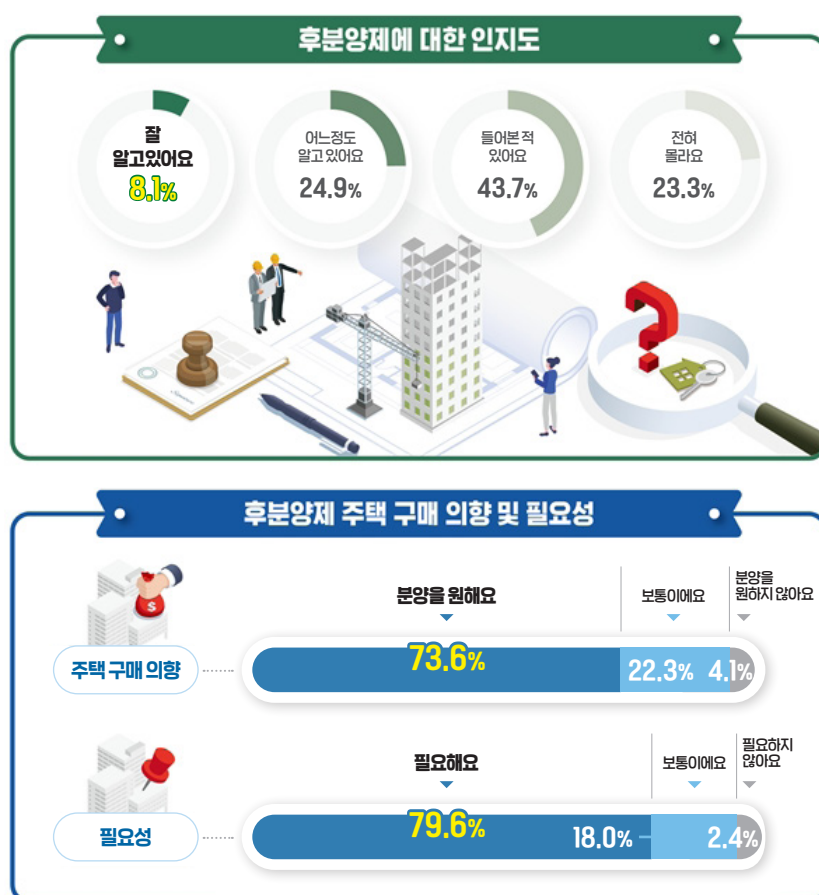
	구분	빈도	비율
성별	남성	479	47.9
	여성	521	52.1
	합계	1,000	100.0
연령대	19~29세	177	17.7
	30~39세	175	17.5
	40~49세	174	17.4
	50~59세	181	18.1
	60세이상	293	29.3
	합계	1,000	100.0
권역별	도심권	53	5.3
	북동권	308	30.8
	북서권	121	12.1
	남서권	307	30.7
	남동권	211	21.1
	합계	1,000	100.0
자가/임차	예	536	53.6
	아니오	464	46.4
	합계	1,000	100.0
점유형태	자가	456	45.6
	전세	304	30.4
	보증부 월세	212	21.2
	월세	12	1.2
	무상	16	1.6
	합계	1,000	100.0

- (주요결과) 후분양제에 대한 서울시민의 인식정도는 첫째, 서울시민 43.7%는 들어본 적이 있다고 응답하였고, 서울시민 33.0%는 후분양제에 대한 인식도가 매우 높았음
- 둘째, 후분양제가 주택시장에 미치는 영향으로, 실입주자 및 수요자 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장의 혼란이 저감될 것으로 응답
- 후분양제를 통해 부동산 시장 혼란 저감(64.1%), 하자로부터 주택품질 개선(82.1%)등 정책 효과를 기대
- 셋째, 서울 시민 73.6%가 후분양으로 주택 구매 의향이 있으며, 이는 주택과 같이 경제적 가치와 자본 투입이 높은 재화에 대하여 눈으로 직접 현장을 확인하고 분양을 결정할 수 있는 후분양제에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있었음

〈표 7〉 서울시민 조사의 주요 결과

구분	주요 내용
후분양제 인식도	- 후분양제에 대하여 서울시민 43.7%는 들어본 적이 있다고 응답 - 서울시민 33.0%는 후분양제에 대한 인지도가 매우 높음
주택시장에 미치는 영향	- 실입주 수요자 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장의 혼란 저감 - 후분양제를 통해 부동산 시장 혼란 저감(64.1%), 하자로부터 주택품질 개선(82.1%)등 정책 효과를 기대
주택구매의향	- 시민 73.6%가 후분양으로 주택 구매 의향이 있음. - 주택과 같이 경제적 가치와 자본 투입이 높은 재화에 대하여 눈으로 직접 현장을 확인하고 분양을 결정할 수 있는 후분양제에 대한 선호도가 높은 것을 알 수 있음.
후분양제 필요도	- 시민 79.6%가 후분양제도가 필요하다고 응답

〈그림 4〉 서울시민 조사의 주요 결과

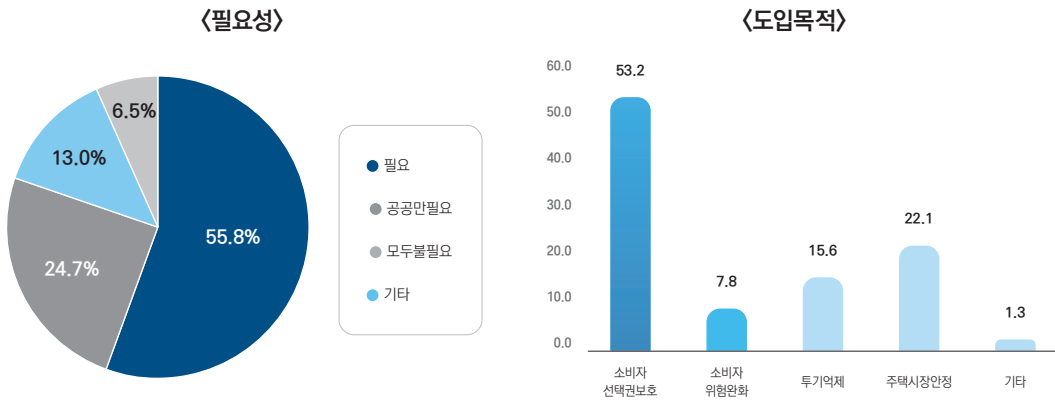


■ 전문가 인식조사

- (조사대상) 후분양제에 대한 전문가 조사대상의 직업은 학계(교수 및 연구원) 31명(40.0%), 산업계 종사자 37명(48.0%), 공사 직원 및 공무원 9명(12.0%)이었음

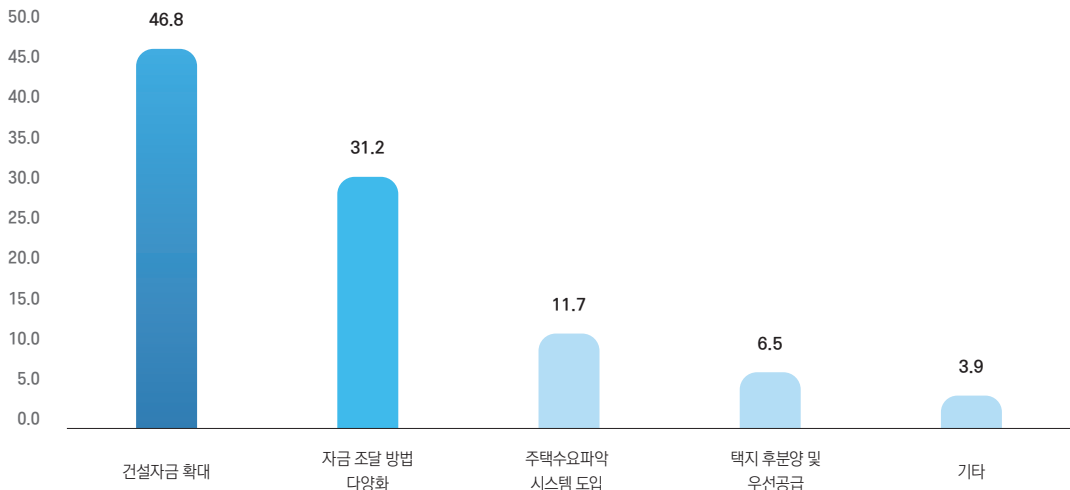
- (주요결과) 후분양제에 대한 전문가 조사 결과, 첫째, 주택전문가는 후분양제 도입 필요성에 대해서는 대체로 공감(55.8%)하였으나, 공공이 먼저 시행한 후 민간으로 점진적 시행이 필요하다는 의견
- 둘째, 후분양제는 ‘공공과 민간 모두 필요하다’ 55.8%, ‘공공만 필요하다’ 24.7%로 나타남
- 셋째, 후분양제의 도입목적은 소비자 선택권 보호(53.3%), 소비자 위험 완화(22.1%), 투기억제(15.6%), 주택시장 안정(7.8%) 순으로 나타남

〈그림 5〉 후분양의 필요성 및 도입목적(전문가 인식)



- 넷째, 주택시장 영향으로 예상효과는 부정적 효과보다 긍정적 효과가 클 것으로 전망, 또한 후분양제는 소비자 선택권 확대, 소비자 위험 감소, 허위과장 광고 감소, 부실시공 감소 순으로 긍정적 효과가 예상됨
- 다섯째, 후분양제 활성화 방안으로 가장 시급한 조치사항은 건설자금 공급확대(46.8%), 자금 조달 방법 다양화(31.2%), 사전예약제 등 주택 수요파악시스템 도입(11.7%) 순으로 나타남

〈그림 6〉 후분양제 활성화 방안



〈표 8〉 전문가 인식조사 결과

구분	주요 내용
도입 필요성	- 후분양제 도입 필요성에 대해 대체로 공감, 공공이 선 시행 후 민간은 점진적으로 시행 → 공공의 주도적 주도 필요 - 후분양제 도입은 공공/민간 모두 필요 55.8%, 공공만 필요 24.7%
도입 목적	- 소비자 선택권 보호 53.3%, 소비자 위험 완화 22.1%, 투기억제 15.6%, 주택시장 안정 7.8% 순
주택시장 영향	- 예상효과는 부정적 효과보다 긍정적 효과가 클 것으로 전망 - 소비자 선택권 확대(4.00), 소비자 위험 감소(3.92), 허위과장 광고 감소(3.81), 부실시공 감소(3.68) 순으로 긍정적 효과가 나타남
후분양제 활성화 방안	- 가장 필요한 조치사항은 건설자금 공급 확대 46.8%, 자금 조달 방법 다양화 31.2%, 사전 예약제 등 주택 수요파악시스템 도입 11.7% 순으로 나타남

■ 시사점

■ 서울시민과 전문가 모두 후분양제 도입의 필요성 공감

- (서울시민) 서울시민 33.0%는 후분양제에 대해 잘 알고 있다고 응답했으며, 79.6%는 후분양제가 필요하다고 인식함
- (전문가) 전문가 55.8%는 후분양제 도입이 필요하다고 응답하였으며, 공공만 필요하다고 응답은 24.7%로 나타남. 다만, 공공이 우선시행한 후 민간으로 점진적 확대를 제안함

■ 후분양제 도입에 따른 효과는 긍정적 효과가 더 클 것으로 전망

- (서울시민) 후분양제는 실업주자(수요자) 중심으로 공급되어 분양권 투기와 같은 부동산 시장 혼란은 저감. 후분양제를 통해 하자로부터 주택품질 개선 등 정책효과를 기대함
- (전문가) 후분양제 도입효과는 ‘소비자의 선택권 보호’가 절대적으로 많았으며, ‘사업주체가 수분양자(소비자)에게 전가한 위험을 완화’, ‘사업주체가 대기업 중심으로 양극화 우려’, ‘허위과장 광고 감소’, ‘부실시공 감소’ 순으로 나타남

■ 후분양제 활성화를 위해서는 다양한 정부의 보조 정책이 필요

- 후분양제 활성화를 위한 방안으로 ‘건설자금 공급확대’, ‘자금 조달 방법의 다양화’, ‘사전예약제 등 주택수요파악 시스템 도입’, 기타(주택 구입자금 대출 확대, 택지 후분양 및 우선공급 등)가 제안됨

■ 후분양제 활성화를 위한 제도개선 안

- 서울시민과 전문가 모두 후분양제 도입의 필요성을 공감하였고, 전문가들은 우선적으로 공공의 선시행을 제안한 바, 공공의 후분양제 강화 방안을 제안

■ (기본방향) 소비자 보호 및 주택시장 정상화, 공공사업자부터 우선시행하고 민간사업자 까지 확대

■ 주택법 제54조(주택의 공급) 개정을 통한 공공주택사업자 후분양 의무화

- 주택법 제54조 (다목 추가) 다. 가목에도 불구하고 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 건축공정 90%에 도달한 후에 입주자를 모집하여야 한다.

■ 주택공급에 관한 규칙 제15조(입주자 모집 시기) 개정을 통한 후분양 의무화

- 주택공급에 관한 규칙 제15조 (단서조항 추가) 다만, 사업주체가 「공공주택 특별법」 제4조의 공공주택사업자인 경우에는 건축공정 90%에 도달한 후에 입주자를 모집하여야 한다.

결론

■ 소비자 입장에서만 보면 후분양이 선분양보다 장점이 많으나, 부동산시장 상황 등을 고려할 때 공공사업자의 선시행 후 민간으로의 점진적 시행이 필요

■ 후분양 활성화를 위해서 공공사업자가 후분양을 견인할 필요가 있으며, 민간사업자의 참여 유도를 위한 정책적 지원이 필요함

- 현행법상으로도 후분양은 주택공급자가 원하면 가능함. 하지만 선분양이 후분양보다 주택공급자 입장에서 자금조달 및 리스크 부담이 적기 때문에 상대적으로 더 유리함

■ 선분양 제도는 과거 주택대량 공급시대에 정부의 재정지원없이 민간공급자의 초기자금부담경감 및 리스크 완화 측면에서 나타난 제도로 주택보급률이 100이 넘는 지금 시점에서 소비자의 선택권 보호 등 다양한 공급제도를 모색해 볼 시기라 판단됨

- 향후 주택가격이 정체 및 하락한다면 선분양은 소비자에게 더 불리할 가능성이 높음

- 이에 후분양제 활성화에 대한 지속적인 논의가 필요하며, 이 연구의 의의라 할 수 있음

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 김기열·김영곤 (2018), 후분양 제도에 대한 인식연구, 부동산학보, 72, pp.99-113.
- 김진유 (2020), 해외 선분양 사례 및 전문가의견 조사를 통한 효과적인 후분양 활성화 방안 연구, 주택도시연구 제10권 제3호, pp.119-147.
- 김태경 (2008), 분양가상한제 및 후분양제도의 문제점 및 개선방안, 경기연구원.
- 박수영 (2004), 후분양제도의 파급효과와 정책적 지원방안에 관한 연구, 목원대학교 산업정보대학원 석사학위논문.
- 박재룡 (2009), 주택정책의 오해와 진실, 삼성경제연구소.
- 박재룡 (2010), 선분양제에서의 변동형 분양가제 적용에 관한 연구, 홍익대학교 대학원 박사학위논문.
- 서현아 (2022), 주택분양제도에 따른 자금조달 문제점 및 개선방안에 관한 연구, 고려대학교 정책대학원 석사학위논문.
- 손재영 (2009), 주택공급제도 개선방안, KDI.
- 유선종 (2003), 후분양방식이 주택시장에 미치는 영향, 주거환경 1, pp.95-111.
- 유주현 (2003), 주택후분양제도의 도입방안, 국토정책 Brief, 2, pp.1-4.
- 장경석 (2017), 공동주택 후분양제 의무화 관련 주요 논의사항과 과제, 이슈와 논점, 제1393호, pp.1-4.
- 조한진, 박이레, 임민정 (2020), 후분양제 도입에 따른 사업전략 및 대응방안 연구, LH토지주택연구원.

전세의 원형, 조선후기 세매관습의 특성에 관한 연구

최영상(한국주택금융공사 연구위원)

- ▶ 전세는 한국 주택시장에서 특수한 위상을 가지고 있으나 그 기원이 명확히 밝혀지지 않았는데, 최근 세매유래설은 조선후기 존재했던 세매관습을 전세의 기원으로 추정
- ▶ 본고는 승정원일기 등 각종 사료를 검토하여, 조선후기 세매관습과 현재의 전세제도가 공유하는 채권-금융적 속성을 살펴보았으며, 이를 통해 세매관습이 원시전세일 가능성에 대한 금융적 관점의 증거를 추가
- ▶ 또한 17-18세기 조선에서도 현재와 같이 전세사기 및 보증금 손실 위험이 있었으며, 보증금의 후속임차인 귀속 경향 등이 존재했음을 확인. 이는 전세 보증금손실에 관한 위험이 과거와 현재에 걸쳐 상존하고 있음을 보여줌
- ▶ 한편 조선시대 임차계약은 지금과는 달리 임대인과 세입자간의 정보가 대칭적이었으며, 전세보증금 미반환 문제에 관한 정부차원의 강력한 처벌이 있었던 것으로 추정
- ▶ 조선후기 세매관습의 대칭적 정보관계 및 처벌정책은 최근 심각한 사회문제로 부상한 전세관련 문제에 중요한 시사점을 제공

1. 분석배경

❁ 전세는 우리나라 주택시장에서 중요하고 특별한 존재이나, 그 기원이 명확하게 밝혀진 적이 없음

- 전세제도는 역사적 기간에 걸쳐, 당대의 경제사회적 여건에 따라 정책적 변형이 지속적으로 덧씌워져 왔음. 이로 인해 전세는 다면적이고 차별적인 특성들이 중첩되어 그 본질과 구조를 이해하기 어려움
- 전세에 관심을 가지는 각 학제(법학, 경제학, 부동산학 등)의 연구는 상당기간 큰 변모를 거친 현재의 전세제도를 중심으로 대부분의 연구가 진행되고 있기 때문에, 전세의 기원 및 형성에 관한 연구는 부족함

- 따라서 전세가 가진 차별적 본질에 근거해 전세의 기원을 탐구하여, 전세가 발생할 당시의 경제-사회적 배경을 파악하고, 어떻게 시대적 과정을 통과해 현재에 이르렀는지에 대해 연구할 필요가 있음
 - 사회에 큰 영향을 미치는 관습일수록, 그 기원이 명확하지 않을 경우 해당관습이 어떠한 시대적 필요성으로 인해 형성되었는지 알기 어렵기 때문에 현재에 이르러 그로 인해 촉발되는 문제의 해결책 도출에도 어려움이 있음

2. 전세의 기원에 관한 선행연구

❁ 전세의 기원에 관한 기존 견해는 크게 두 가지로, 첫 번째가 널리 알려진 가사전당(家舍典當) 유래설이고, 두 번째는 환퇴(還退) 유래설

- 두 견해 모두 전세관습 형성의 시기를 19세기 말로 추정, 현재 대부분의 연구에서 전세의 기원에 관한 언급은 이 두 견해를 기반으로 함
 - 전당(典當)은 고려시대부터 시행된 점유질 성격의 토지담보제도로, 기한 안에 자금을 변제하지 못하면 그 담보의 소유권을 채권자에게 귀속시키는 것이 관례인 제도이며, 이를 가옥으로 확장시킨 것이 가사전당임
 - 환퇴(還退)는 환매 권리를 유보하는 특약을 붙여 토지등을 매매하는 관습으로 권매(權賣)라고도 불리며, 유사한 것으로 토지 및 전답의 사용 수익권을 특약을 붙여 매매하는 퇴도지매매(退賭地賣買)가 있음¹⁾
- 조선총독부의 조선관습조사에 따르면 전세는 이미 1900년대 초 조선에서 일반화된 임차관습으로 전국적으로 활용되고 있는 것으로 조사되었는데, 이로 인해 상기 두 견해는 1900년대를 전후해 전세가 발생한 것으로 추정

❁ 반면 문준영(2013)²⁾은 1700년대를 전후로 존재한 세매(貰賣)라는 임차관습에 주목하면서, 전당유래설과 환퇴유래설을 비교분석하여 두 관습보다는 세매관습이 현재 전세의 본질에 더 가깝다고 보는 견해를 제시

- 해당연구는 금전대차의 부동산 소유권 담보관행인 전당과 주로 토지의 사용권을 매개로 하는 금전대차 관행인 환퇴는, 주택의 용익권(用益權)을 담보하여 세입자가 돈을 대차(貸借)하는 현재의 전세와는 구조 및 목적에 있어 근본적 차이가 있다고 분석

1) 장창민(2002), 김재문(2007) 참고

2) 문준영(2013), 구한국기 임대차 분쟁과 전세관습, 법사학연구 45

■ 또한 전당과 환퇴가 동아시아에서 공통적으로 나타나는 전(典)이라는 금전대차 관습체계 아래에서 상호 유사성을 가지고 있음과 동시에 상호영향력을 미치며 발전했을 가능성을 제기하면서, 전당 및 환퇴와 비슷한 부동산 담보 대차관행이 동·서양 세계 각국에 존재하고 있음을 밝힘

- 근세 중국, 일본, 프랑스, 조선의 전당과 관련한 유사 관행에 대한 개괄적인 비교는 배향섭 (2010)의 연구를 참고

■ 문준영은 전세관습의 핵심적 특질인 “토지가 아닌 주택의 사용수익권을 매개로한 교차적 금전 대차계약”과 가사전당 및 환퇴가 본질적으로 차이가 있어, 앞선 두 견해가 전세의 유일성을 설명하지 못하는 점을 지적

■ 해당연구는 세매의 특성을 3가지 내용의 기사를 검토하여 구분하였으며, 이를 통해 전세와 조선후기 세매관습의 원리 및 외형이 유사함을 밝힘

- 세매관련 내용의 첫번째는 세전(貰錢 : 지금의 전세보증금)의 온전한 반환 성격이 있었음을 보여주는 기사³⁾이며, 두번째는 당시의 세매가 전전대(轉傳貸)가 가능했음을 보여주는 기사⁴⁾

- 세번째는 세입자의 억울한 전전대 사례 및 그와 관련해 해당 세입자를 당시 국무회의라 볼 수 있는 조정(朝廷)에서 논의하고 구제해주는 기사⁵⁾

■ 문준영은 사료 분석을 통해 세매가 현 전세와 유사한 보증금 반환체계 및 가옥의 용익물권적 사용성격을 가지고 있음을 밝히면서, 조선후기 임차 관습인 세매(貰賣)를 전세의 원시적 형태로 보는 견해를 제시⁶⁾

● **본고는 기존연구에서 더 나아가 세매관습의 금융적 속성을 구조적으로 밝히기 위해, 세매(貰賣)의 보증금인 세전(貰錢)에 관한 문헌 기록을 중심으로 세매의 다양한 특성을 분석함**

■ 문준영의 연구는 새로운 관점을 제시했다는 점에서 매우 큰 의의가 있으나, 연구의 진도가 과거의 세매관습과 현재의 전세제도의 외형적이고 법학적인 유사성을 주목하는데서 분석이 멈추었음

3) 영조7(1731). 7.16(丁丑). 국사편찬위 승정원일기

4) 영조18(1742). 8.23(己酉). 국사편찬위 승정원일기

5) 경종4(1724). 2.30(甲戌). 국사편찬위 승정원일기

6) 자세한 논의는 문준영(2013) 참고

- 기존의 가사전당 유래설 및 환퇴 유래설을 주장한 윤대성⁷⁾의 연구와 이흥민⁸⁾의 연구 또한 전세의 기원을 밝히려는 노력이 연구의 주된 목적은 아니었으며, 전세라는 특수한 관습체계의 기원을 금융적 관점에서 탐구했다고 보기는 어려움

- 따라서 본고는 전세와 세매의 금융 측면의 속성을 비교 분석하여 조선후기 세매관습과 현재의 전세제도가 공유하는 채권-금융적 특성을 밝히고, 이를 통해 세매관습이 원시전세일 가능성에 대한 새로운 관점의 증거를 추가함. 더불어 당대의 사회문화적 특성을 살펴 전세형성의 시대적 배경요인을 추정

3. 세매 관습의 금융적 특성 및 사회 문화적 특성

- 승정원 일기 등 다양한 사료를 검토한 결과 세매관습 및 그 보증금인 세전과 관련한 다양한 기록들을 발견할 수 있었으며, 이를 통해 세매와 관련한 중요하고 흥미로운 특징들을 분석하여 다음과 같이 크게 3가지로 구분

3-1. 특수한 계약구조 및 양반들의 가문본가 중시관념

● 영조-정조시기 세매 관련 기사에는 세전(貰錢)의 채권-금융적 특성 및 당시 사대부들의 가문본가 중시관념을 추정할 수 있는 내용이 존재

- 영조 18년 승정원일기에는 선대의 국구(國舅) 광성부원군⁹⁾의 자손들의 근황 및 본가의 처리에 관한 왕과 신하들의 회의 내용이 기록

〈승정원일기 947책 (탈초본 51책) 영조 18년 8월 23일 기유 14/16 기사, 1742년 乾隆(淸/高宗) 7년〉

『유수가 호조의 말로 아뢰기를, 이번 8월 5일 대신과 비국 당상이 인견을 위해 입시한 자리에서, 예조 참판 김약로(金若魯)가 광성부원군(光城府院君)의 집에 치제(致祭) 하도록 명을 내리셨는데, 본가(本家)를 물어보니 본가(本家)가 사직동(社稷洞)에 있습니다. 그런데 자손이 근래 몹시 궁핍하여 목숨을 보존할 수 없어 그 집을 세(貰)로 팔고(貰賣), 사우(祠宇)를 받들어 회덕(懷德)으로 이사를 갔다고 합니다. 그래서 어제 초기를 올려 우러러 여쭙었습니다.

상이 이르기를, 국구(國舅)의 사우(祠宇)를 낙향(落鄕) 하기까지 한 것은 참으로 측은하니, 해당 조로 하여금 각별히 돌보아 도와주게 하고, 올라오게 하는 한 조항은 우선 그대로 두라고 명을 내리셨습니다.

7) 윤대성(2010), 『한국전세권법연구』, 한국학술정보, 107~108면; 蘇在先, 傳貰權의 變遷과 機能

8) 이흥민(2012), 『채권적 전세의 법적규율』, 해당연구는 가사전당이 가지고 있는 담보물권적 성격에 관한 문제점을 지적하면서 환퇴유래설을 제시하였지만 연구의 주목적이 전세의 기원에 대한 탐구는 아니었다.

9) 광성부원군은 숙종의 장인으로 1687년에 사망하였으며, 영조18년의 기사와는 약 55년의 시간적 격차가 있다.

이번에 도와준 물건은 달리 근거할 만한 전례가 없고, 세를 든 집은 도로 물린 뒤에야 올라올 것입니다.
듣건대 그 세가(貰價) 4백 냥을 이 액수대로 제공하는 것을 감히 여쭙니다.

상께서 그리하라고 전교하였다.¹⁰⁾』

※ 자료: 승정원 일기

〈해당 기사 원문〉

(柳綏, 以戶曹言啓曰, 今八月初五日, 大臣·備局堂上引見入侍時, 禮曹參判金若魯所啓光城府院君家致祭事, 命下, 而訪問本家, 則本第在社稷洞, 而子孫近甚窮敗, 不能保存, 貰賣其第, 而奉祠宇流寓於懷德地云。昨以此意, 草記仰稟矣。上曰, 國舅祠宇, 至於落鄉, 誠爲可惻, 其令該曹, 各別顧助, 使之上來, 致祭一款, 姑置之, 可也事, 命下矣。今此顧助之物, 無他可據之例, 而貰賣之家, 還退然後, 當爲上來矣。聞其貰價, 爲四百兩錢, 依此數題給乎? 敢稟。傳曰, 依爲之。)

※ 자료: 승정원 일기

❖ 영조시기 기사는 광성부원군(光城府院君)의 자손들이 궁핍한 사정으로 가문의 본가(本家)를 세로 팔아(貰賣) 낙향했고, 영조가 이를 측은히 여겨 세가(貰價) 400냥을 지원해 그 본가를 찾아주라는 내용

- 해당기사에서는 이일을 언급하면서 전례가 없는 사항임을 밝히고 있으며¹¹⁾ 기사의 내용상 광성부원군 자손의 낙향 시기는 정확히 알 수가 없음
- 그러나 당시의 상황을 고려해볼 때, 본가를 팔고 대전¹²⁾으로 낙향한 이후 조정에 알려지기 까지 몇 년의 시간이 지났을 가능성이 높음
- 또한 기사의 내용을 살펴보면 낙향한 광성부원군의 자손이 조정의 도움 없이 본가를 다시 되찾을 가능성은 상당히 낮아 보임
 - 영정조 시기 한성부의 일반적인 기와집의 가격은 약 300~400냥 수준인 것으로 추정되는데 (양진석 2008), 광성부원군의 가문본가는 세매 보증금이 약 400냥이므로 실제 매매가는 약 500~600냥 수준으로 추정
- 세전을 대신 반환하고 광성부원군의 자손들을 다시 서울본가로 올라와 살게 해주라는 영조의 지시는 왕실 인척에 관한 당시의 온정적 관점을 보여줌

10) 승정원일기 947책 (탈초본 51책) 영조 18년 8월 23일 기유 14/16 기사, 1742년 乾隆(淸/高宗) 7년

11) 이번에 도와준 물건은 달리 근거할 만한 전례가 없고, 세를 든 집은 도로 물린 뒤에야 올라올 것입니다. (今此顧助之物, 無他可據之例, 而貰賣之家, 還退然後,)

12) 기사에 이록된 회덕(懷德)은 현재 대전 대덕구 회덕동으로 추정

정조 시기에도 선대의 공신인 서천부원군의 자손과 관련해 영조 때와 비슷한 상황을 보여주는 기사가 존재

- 해당기사는 영조 때와 비슷한 관점을 보여주는데, 정조 또한 과거의 기사를 참고해 비슷한 결정을 내린 것으로 추정되며 전반적인 내용이 유사함

〈승정원일기 1794책 (탈초본 95책) 정조 22년 7월 27일 기축 22/31 기사 1798년 嘉慶(淸/仁宗) 3년〉

『강이정이 호조의 말로 아뢰기를, 오늘 서천부원군¹³⁾(西川府院君) 봉사손(奉祀孫) 인 첨지 정덕빈(鄭德彬)과 혈손(血孫) 유학 정상훈(鄭尙勳)을 불러 소견(召見) 하였습니다. 덕빈은 자손이 있으나 아직 벼슬할 나이가 아니며, 상훈(尙勳)의 5대조는 유복(遺腹)일 때부터 관직을 제수하라는 승전(承傳)이 있기까지 하였습니다. 그러나 그의 조부가 세 고을의 수령을 거치면서 먼저의 승전(承傳)이 수용(收用) 되지 못했고, 상훈(尙勳)의 나이는 오십(五十)을 넘어가게 되었습니다. 서천(西川)의 혈손(血孫)은 단지 상훈의 집안뿐이라 합니다. 그렇다면 먼저 나이가 찬자를 관직에 제수하는 것이 옳으니¹⁴⁾, 해당 조로 하여금 빈자리가 나기를 기다려 즉시 조용(調用) 하게해야 하나, 덕빈(德彬)을 첨지중추부사로 임명하더라도 나이가 70이 넘어서 노쇠하여 직무를 맡기기 어려우니 매우 안타깝습니다.

일찍이 서천(西川)의 사우(祠宇)¹⁵⁾를 만들어 지급한 특별한 은혜가 있었다고 들었는데, 가문이 표락(飄落)하여 집을 지키지 못해 사판(祠版)¹⁶⁾을 보관하는 사우(祠宇)를 아울러 다른 사람에게 세로 팔았다고 하니(賁賣) 이 또한 매우 불쌍하고 측은합니다. 즉시 해당 조로 하여금 속환한 뒤 초기하도록 명을 내리셨습니다.

서천부원군(西川府院君)의 옛집이 있는 곳과 세전(貰錢)의 수효를 본가(本家)에 물어보니, 집이 남부(南部)의 회현동(會賢洞)에 있는데 본래 전조(前朝) 문정공(文貞公) 탁신¹⁷⁾(卓愼)의 집으로, 외손인 정옥경(鄭沃卿)에게 나누어 주었는데, 그가 바로 서천부원군(西川府院君)의 고조입니다.

대대로 전해 온 터이지만 자손이 영락하여 지키지 못하고 3백 냥을 받아 다른 사람에게 세를 받았다고 하므로 세(貰) 300냥을 수량대로 제급(題給) 한 뒤에 즉시 세를 물리고서 도로 들여보내도록 감히 아쉽니다..

알았다고, 전교하였다.』¹⁸⁾

※ 자료: 국토교통부

- 서천부원군 정곤수(鄭崑壽), 출생 연도 1538년(중종 33) - 사망 연도 1602년(선조 35), 조선 중기 좌찬성, 판의금부사, 도총관 등을 역임한 문신. 1591년 동지의금부사, 대사성, 한성부 좌윤 등을 거쳐 1592년 병조참판이 되었다가 형조참판으로 옮겼다. 같은해 임진왜란이 일어나자 의주로 선조를 호종하였다. 대사간이 되어서는 명나라에 원병을 청하도록 건의했으며, 청병진주사(請兵陳奏使)로 중국에 파견되었다. 1593년 명나라로부터 원병을 얻어온 공로로 승정대부에 오르고 판돈녕 부사가 되었다. 사망한 이후 1604년 호성공신(扈聖功臣) 1등에 녹훈되었으며, 서천부원군(西川府院君)에 추록되었다.
- 상훈은 유학(幼學)이자 봉사손이 아닌 혈손의 지위이므로, 벼슬을 주기 위해서는 추가적인 논의가 필요한 것으로 보인다.
- 집안에 따로 세운 사당(祠堂)
- 벼슬을 제수받은 명부
- 고려 1389년(공양왕 1년) 생원으로 식년문과에 동진사(同進士)로 급제하였으나 부모가 연로하여 낙향하여 감지(甘旨)를 지냈으며, 1398년(정종 즉위년) 효행으로 천거되어 우승유(右拾遺)가 되었다. 1416년(태종 16년) 지신사(知申事), 경승부윤(敬承府尹), 이조참판을 거쳐, 1418년(세종 즉위년) 예조참판, 동지경연사(同知經筵事)에 올랐다. 1419년 예문관제학을 지냈고, 1423년 의정부참찬에 올랐으며, 1426년(세종 8) 사망했다. 경학(經學)에 밝았고, 무예·음률에도 능하였다. 성주의 오계사(梧溪祠)에 배향되었고, 시호는 문정(文貞)이다.
- 승정원일기 1794책 (탈초본 95책) 정조 22년 7월 27일 기축 22/31 기사 1798년 嘉慶(淸/仁宗) 3년

〈원문〉

(姜彝正, 以戶曹言啓曰, 傳曰今日召見西川府院君奉祀孫僉知鄭德彬及血孫幼學鄭尙勳, 而德彬則有孫, 而未滿筮仕之年, 尙勳之五代祖, 自在遺腹, 至有除職承傳, 其祖經三邑倅, 其先有承傳, 未及收用, 尙勳年過五十, 西川血孫, 只是其家云, 則先從年滿者除職爲可, 令該曹待窠, 卽爲調用, 德彬雖付僉樞, 年過七十, 見甚衰老, 難責職事, 殊可惜也。曾聞有造給西川祠宇之特恩, 而其家飄落, 不能守其弊廬, 竝與藏版之祠宇, 爲他人貫入云, 亦甚矜惻, 卽令該曹, 贖還後草記事, 命下矣。西川府院君舊第所在處及貫錢數文, 問于本家, 則以爲家在南部會賢洞, 而本是前朝文貞公卓愼之家, 分給於外孫執義鄭沃卿, 乃西川府院君之高祖也。以世傳之基, 子孫零替, 不能保守, 捧價三百兩, 賣貫他人云, 故貫錢三百兩, 依數題給後, 使之卽爲退貫還入之意, 敢啓。傳曰, 知道。)

※ 자료: 승정원일기

정조시기의 가사는 서천부원군의 자손들이 곤궁하여 본가를 새로 팔았으며(貫賣), 벼슬을 주기에다 나이가 많음을 측은히 여겨 세가(貫價)¹⁹⁾ 300냥을 지원해 본가를 찾아주라는 내용

- 이는 광성부원군의 전례와 마찬가지로 서천부원군의 자손들도 조정의 도움 없이는 그 본가를 되찾는 것이 요원했음을 보여줌
- 광성부원군의 자손들과 같이 서천부원군의 자손들도 명망있는 가문의 자손으로, 가문본가를 남에게 세를 주고 낙향할 정도의 경제적 궁핍상황에도 불구하고 본가의 완전한 매매(永賣)는 택하지 않는 특징을 보여줌
 - 주택의 소유권을 중심으로 매매와 임차로 주택점유의 방식이 이분화된 지금과는 달리, 조선 시대에는 永賣, 典賣, 權賣, 多入, 新入 등 현재의 매매 및 임차와 차별되는 다양한 유형의 거래 방식이 존재

세매와 세매의 보증금인 세전에 관해 영정조 시대의 기록을 통해 추정할 수 있는 세매관습의 특성은 다음과 같이 금융적 특성 및 사회문화적 특성으로 구분

(금융적 특성: 계약기간의 불확정성) 당시 세매는 임차기간을 따로 약정하지 않는 경우가 일반적인 것으로 보이는데, 이는 세매관습의 임차기간과 보증금 대차기간이 불확정적이었음을 추정케 함

- 먼저 세가(貫價) 혹은 세전(貫錢)을 조정의 도움으로 온전히 돌려주고 집을 돌려받는 사례에서 보듯, 당시 세매의 보증금인 세전은 지금의 전세보증금과 동일하게 활용된 것으로 보임

19) 세매 보증금인 세전(貫錢)은 세가(貫價), 세매금(貫賣金), 가세은(家貫銀) 등으로 불리기도 했던 것으로 추정

■ 그런데 세매의 계약기간을 특정하지 않은 형태로 세매를 계약하고 고향으로 낙향한 것으로 볼 때, 세매의 계약기간이 장기적 혹은 영구적일 수 있음을 보여줌

■ 이를 통해 빌린 보증금인 세전을 반환할 수 없는 상황에 놓이면 가옥을 되찾는 것이 실질적으로 불가능하거나 세대에 걸친 장기적 문제 일 수 있다는 것을 추가적으로 알 수 있음

- 집주인이었던 광성부원군과 서천부원군의 자손들은 임차인으로부터 빌린 돈을 갚을 능력이 사실상 없어 그 돈을 자본으로 지방으로 내려가 생계를 꾸린 것으로 보임

❖ (금융적 특성: 영구채적 속성) 상환기한이 없는 세매보증금인 세전(貰錢)과 이론적으로 영구채적인 성격이 내재된 현재의 전세보증금은 유사한 채권-금융적 특성을 공유한다고 볼 수 있음

■ 현재의 전세보증금은 명목상으로는 부채이지만 실질적으로는 자본으로 활용되는 것이 일반적인데, 이를 통해 현재의 전세제도에는 담보가 소멸 전에는 이자만 상각되는 형태의 영구채적 성격이 내재되어 있다고 볼 수 있음

- 우리나라 전세시장에서 대부분의 집주인들은 전세보증금을 반환의무가 있는 채권임에도 불구하고 실질적으로는 전세보증금을 후속임차인에게 전가하며, 연속적인 대환을 통해 보증금을 사실상 영구채와 같은 형태로 활용하는 것이 현실

- 영구채는 금융회사 및 일반기업의 자기자본 비율 확충 수단이나 자금조달 수단으로 활용되는 신종자본증권으로 표면적으로 채권이지만 실질적으로는 자본으로 인식되는 것이 특징²⁰⁾

■ 세매기록에 나타난 보증금 상환의 기간 구조적 특성을 고려해 볼 때, 채권-금융적 성격에서 세매와 전세가 매우 특수한 형질을 공유하고 있다고 볼 수 있음

❖ (사회문화적 특성: 강력한 가문본가 중시관념) 두 가문의 자손 모두 심각한 경제적 곤궁에도 불구하고, 매매 대신 세매를 선택한 것에서 당시 사대부들의 가문본가(家門本家)에 관한 강력한 중시관념을 추정

■ 당시 한성에 사는 사대부의 선조들 상당수가 조선초기 개경에서 한성으로 천도하면서 왕실로부터 토지를 하사받아 주택을 건설했음을 고려해 볼 때, 가문의 정통성과 명예와 직결되는 가문본가가 가지는 상징성은 지금과 비교할 수 없는 강력한 위상을 가졌다고 추정해 볼 수 있음

- 조선 초기 왕실은 공신을 비롯한 관료들에게 한성부에 가대(家垜 : 가옥의 토지)를 하사 하였으며, 당시 관직 및 공훈에 따라 가대의 면적은 차등적이었음(박경안 2008)

20) 최영주(2014), 영구채 성격논쟁과 법적과제, 경영법률, 25-3

- 한편 이러한 가문부동산을 가문의 명예와 동일시하는 문화적 경향성을 통해 당대의 사회적 환경요인이 세매와 같은 특수한 임차관습의 형성에 영향을 미쳤을 가능성 또한 가늠해 볼 수 있음

3-2. 세전 미반환 위험 및 완화된 정보비대칭

❁ 1796년(정조20년) 노상추 일기에는 상경한 양반이자 무관인 노상추가 집을 빌리면서 겪은 각종 사건들이 기록

- 노상추 일기는 조선시대 무관이었던 노상추가 1763년부터 1829년까지 67년간의 자신의 일상을 기록한 일기로, 영·정조시기의 다양한 사회상이 기록
 - 노상추(盧尙樞)는 조선후기의 무관으로 본관은 영남 안강(安康: 지금의 경주)이며, 정조(正祖) 4년(1780년) 무과에 급제하여, 벼슬이 삭주부사(정3품)와 우림위장(정3품)까지 이르렀음

❁ 해당 일기의 내용은 조선후기 세매관습의 양태를 보다 생생하고 구체적으로 보여줌

- 노상추는 1796년(정조20) 2월에 직동(直洞)의 초가집을 팔고 주동(鑄洞)에 셋집(貰家)을 구하는데, 집주인은 허생(許生)이라는 양반으로 병마절도사 허근(許近)의 조카이며 중화수령 이익(李穡)의 자부(姊夫)인 양반
- 그러나 같은해 4월 노상추는 셋집에서 집주인의 일방적인 퇴거 압박을 받게 되고, 이 과정에서 전세보증금과 같은 성격의 세전(貰錢)을 온전히 반환받지 못할 상황에 처하게 됨
- 다행히 실랑이 끝에 노상추는 보증금을 돌려받지만 그 뒤로 한참 집을 구하지 못해 고생을 하며, 여기에 더해 집주인은 노비를 보내 노상추를 내쫓기 위한 행패를 부리기도 하는 과정이 기록

〈국역 노상추 일기 2월-4월 세매관련 기록〉

2-1. 2월 29일(을사)²¹⁾

직동直洞의 초가집을 팔고 셋집을 구했는데 주동鑄洞의 허許 생생의 집으로 머물 곳을 정하였다. 주인은 바로 병마절도사 허근許近 영수의 조카이며 중화中和 수령 이익李穡 영의 자부姊夫다.

21) 국역 노상추 일기 4-6(한국사료총서 번역서 14-16), 국역 노상추 일기 4-6, 병진일기 1796년(정조20), 2월 큰달

2-2. 4월 초10일(을사)²²⁾

집주인 허許 생생이 내가 살고 있는 사랑을 승지 허질許陞이란 사람에게 40금금을 받고, 다시 물려서 나를 쫓아 보내려는 계획을 세웠다. 내가 내는 본래 세는 27관貫인데 13금금을 더 사용하려고 염치를 돌아보지 않으니 내쫓김을 당해도 무슨 해가 되겠는가! 인심이 이치에 맞지 않으니 탄식스럽다.

2-3. 4월 15일(경인) 별이 남.

주인집에서 그 40금금을 사용했기 때문에 나에게 지급할 돈이 이미 줄어들었다. 그러므로 지금에 와서 돈 3관貫만 달라고 하니 그것을 주고 이 집에 눌러앉을 계획이다.

2-4. 4월 21일(병신)

허립許霖 생생이 며칠 전에 “사당 안에 있는 사랑에 지금 온돌을 놓았으니 허질許陞 승지와 서로 방을 바꾸는 것이 좋겠습니다.”라고 말하였다. 내가 답하기를, “이사가는 것은 괜찮으나, 방을 서로 바꾸는 것은 안 된다.”라고 하니, 허許가 말하기를, “그렇다면 도로 무르는 것 이외에 다른 도리가 없습니다.”라고 하였다. 그래서 내가 말하기를, “그렇다면 본래의 세전貫錢을 내주십시오.”하니, 허許가 말하기를, “돈을 이미 다 써서 10냥 밖에 남지 않았으니, 이 수량을 가지고 가십시오.”라고 하였다. 내가 말하기를, “사람을 대하는 일을 아이들 놀이처럼 해서는 안 됩니다.”라고 하니 허許가 사과하였다. 오늘 또 사당 안의 청사를 다른 이에게 팔아서 30냥을 내주었다. 허許라는 사람의 처사는 사류士類의 도리로 꾸짖을 수 없으니, 혀를 차며 한탄할 따름이다.

2-5. 4월 25일(경자) 별이 남.

아침에 침교沈橋에 가서 밀양密陽의 선달 이승운李乘運을 만나 남학南學 앞에 있는 초가집을 60금금으로 값을 정하였다. 먼저 30금금을 치르고 그 나머지는 나중에 기다렸다가 주기로 약속하였다.

2-6. 4월 26일(신축)

선달 이승운李乘運의 집을 빌리는 일이 성사되지 않아서 주동注洞의 다른 집을 빌려서 문서를 작성하여 먼저 30금금을 지급하고 나머지 돈 70금은 10월까지 주는 것으로 기한을 정하였으나, 이 일도 성사되지 않았다. 저녁 무렵에 다시 이李 선달과 의논했지만, 기만당한 것에 대한 한탄을 이루 말할 수가 없다. 종일 흐렸다.

2-7. 4월 23일(무술) 별이 남.

아침에 장화심張華深 명승이 찾아왔다. 종일 주동鑄洞에 가서 이야기를 하고 돌아오니, 집 주인 허립許霖 생생이 허질 승지의 여자종을 시켜서 우리 집을 위협하고 구박하게 했다고 한다. 인심에 관계된 일에서 예禮로서 대하는 것이 사족의 처사다. 하지만 그는 의리를 모르는 사람이니 어찌 심하게 책망할 수 있겠는가. 혀를 차며 탄식할 뿐이다. 들으니, 사당 안의 청사를 좌랑 정언인鄭彦仁에게 팔았다고 하는데, 정鄭도 사기를 당한 것이다.

2-8. 4월 24일(기해) 별이 나고 바람은 없음.

지금 이사하는 사이에 허질許陞의 여자 종이 와서 협박하는 것이 갈수록 더욱 심해졌으니, 주인 허립許霖의 도리에 어긋나는 것이 통탄스럽다.

※ 자료: 국역 노상추 일기

22) 국역 노상추 일기 4-6(한국사료총서 번역서 14-16), 국역 노상추 일기 4-6, 병진일기 1796년(정조20), 4월 작은달, 이후 일기는 같은달의 기록

- 노상추 일기에는 영남 향반 노상추가 서울에서 주거 취약계층으로써 겪는 고생의 과정 뿐 아니라, 자신의 전세보증금을 집주인이 소진하고 그 보증금을 후속임차인에게 받아 본인에게 내어주는 과정까지 기록되어 있음

●● 노상추 일기를 통해 세매관습의 특성을 다음과 같이 금융적 특성 및 사회문화적 특성으로 구분해 볼 수 있음

●● (금융적 특성 : 보증금 미반환 위험) 일기에 기록된 세전 관련 내용에서 보듯 당시에 보증금 미반환 문제가 상존하고 있었으며, 집주인들의 일방적인 계약파기 및 퇴거 압박이 존재

- 당시 세매는 노상추 일기에서 보듯 가옥의 사용수익권을 담보한 사적대출이므로, 그 보증금이 미반환 되더라도 담보가 되는 부동산의 소유권과 차별적인 용익권 담보만으로 보증금 미반환 위험을 피하기 힘들다는 점에서 현재의 전세와 유사한 보증금 손실위험 가능성을 보여줌
- 또한 정언인(鄭彦仁)의 사례에서 보듯 이미 당시부터 보증금이 후속임차인에게 귀속되는 경향성이 일반적으로 나타나고 있었음을 알 수 있음

●● (사회문화적 특성 : 완화된 정보비대칭) 세매 관련 특성 중 흥미로운 사실 중 하나로, 세매는 주로 양반 간의 계약이었기 때문에 당사자 상호간 가문 및 개인에 대한 정보가 지금에 비해 대칭적이었던 것으로 보임

- 조선시대 한성 주택시장의 임차수요 대부분은 지방에서 올라온 양반, 혹은 중앙군 편성을 위해 차출된 무관이었을 것으로 보이는데(유승희 2011), 이로 인해 양반과 양반 간의 계약과정에서 상호간 정보를 확인하였을 것으로 추정
- 당시 사회-문화적 특성상 양반 간에는 서로의 족보와 가문을 확인하는 것이 일종의 관례였으며, 정보에 대한 신뢰도 높았음
 - 조선시대 사대부들에게 각 가문의 족보 및 가문배경, 혈통에 관한 학문인 계보학(系譜學) 혹은 보학(譜學)이라 불리는 학문은 양반의 필수적 교양으로 여겨졌기 때문에, 초면에 상대방의 가문과 족보를 확인하는 것이 일반적 행태였음
 - 지금도 우리나라 사람은 초면일 경우에 본관(本官)을 확인하는 경우가 잦는데, 이는 조선시대 양반들이 남긴 관습의 영향으로 볼 수 있음

- 즉 당시에는 주택 임차계약을 진행할 때 집주인과 임차인 간의 정보관계가 지금에 비해 상대적으로 대칭적이었으며, 사대부의 체면이라는 관습체계로 인해 나름의 신뢰관계가 존재했을 것으로 보임
- 이는 최근 역전세와 깡통전세 등 다양한 전세관련 문제의 중요한 원인 중 하나가 임대인과 임차인간의 정보비대칭임을 고려해 볼 때, 현재의 전세제도 운영에 중요한 시사점을 가짐
 - 현대의 전세는 사금융적 특성상 계약 당사자인 임대인과 임차인 간의 정보가 매우 비대칭적임. 특히 임차인의 경우 임대인의 신용상태나 재산 및 부채수준, 세금체납 현황, 다주택 투자정황 등의 정보를 취득할 수 있는 수단이 극히 제한적임

3-3. 세전 미반환 문제의 대응

- ❁ 영조시기 승정원일기에는 세전 미반환 문제와 관련해 보증금을 미반환한 죄인들의 치죄(治罪)에 관한 내용을 찾을 수 있었음
- ❁ 해당기사에 따르면 사노비 기린(麒麟), 여중 소업(小業), 덕남(德男)은 상전세가(上典貰價)를 지급하지 않았으며, 조중겸(趙重謙)은 가사세전을 지급하지 않아 감옥에 갇히는 형벌을 받음
 - 가사세전(家舍貰錢) 혹은 가세은(家貰銀)은 모두 세매의 보증금인 세전(貰錢)을 이르는 말이며, 특히 상전세가(上典貰價)는 노비가 상전인 양반에게 받은 세매 보증금을 뜻함
 - 해당 기사를 통해 당시 노비와 양인을 가리지 않고 세매 보증금을 반환하지 않은 경우 죄인으로 치죄되어 감옥에 갇히는 형벌을 받았다는 것을 알 수 있음
 - 또한 조선시대 세전 미반환의 죄는 상당히 중대한 범죄로 여겨졌으며, 상전이나 임차인의 세전을 반환하지 못한 경우 높은 수준의 형법적 처벌이 있었음을 확인할 수 있었음
 - 한편 이를 통해 양반과 양반사이의 세매계약 외에도 양반이 본인 가문노비의 가옥을 임차하는 세매계약도 일정부분 존재했던 것을 알 수 있으며, 이 과정에서 다수의 보증금 손실위험이 발생한 것 또한 추정이 가능
 - 유승희(2009)에 따르면 조선 중기와 후기에 피접(避接)이라 하여 가문노비가 사는 집으로 전염병을 피해 들어가거나, 병의 치료를 위해 들어가는 일은 꽤 흔했음

〈승정원 일기 세전 미반환 관련 기록〉

3-1. 승정원 일기, 1726년

『사노 기린(麒麟)은 그의 상전세가(上典貰家)의 은(銀)을 시일을 끌면서 지급하지 않은 일입니다.』
(私奴太山, 渠上典沈尙稷, 借入工曹直房, 終不移出事也. 私奴麒麟, 渠上典貰家銀延拖不給事也.)²³⁾

3-2. 승정원 일기, 1734년

『조중겸(趙重謙)은 가사(家舍)의 세전(貰錢)을 준급하지 않은 일입니다.』
(各司罪人五名內趙重謙段, 家舍貰錢, 不爲備給事也.)²⁴⁾

3-3. 승정원 일기, 1746년

『여중 소업(小業)은 그 상전의 가사세전(家貰貰錢)을 주지 않은 일입니다.』
(婢小業, 其上典家舍貰錢不給事也.)²⁵⁾

3-4. 승정원 일기, 1760년

『덕남은 그의 상전세가(上典貰家)의 돈(錢)을 약속을 저버리고서 주지 않았습니다.』
(德男, 其矣上典貰家錢, 背約不給罪.)²⁶⁾

※ 자료: 승정원 일기

4. 요약 및 시사점

❁ 본고는 승정원일기 등 각종 사료를 검토하여, 조선후기의 세매관습과 현재의 전세제도가 공유하는 채권-금융적 속성을 분석하였으며, 이를 통해 세매가 원시전세일 가능성에 대한 금융적 관점의 증거를 추가

❁ 세매관습은 금융적·사회적 측면에서 다음과 같은 차별적인 특성이 존재했던 것으로 추정되며, 해당 특성들은 세매관습 형성의 실마리를 유추해 볼 수 있는 단서임과 동시에 현재의 전세제도에 관해 다양한 시사점을 제공

- (조선후기 세매의 보증금 손실 위험) 1700년대 조선후기에도 현재와 같이 전세사기 및 보증금 손실위험이 상존했으며, 전세 보증금의 후속임차인 귀속 경향 등도 존재했음을 확인
 - 이는 전세제도에 구조적으로 내재된 보증금 손실 위험에 관한 문제가 과거와 현재 모두 크게 다르지 않음을 보여줌
 - 전세는 주택 매매가격과 전세가격이 급변할 경우, 근본적으로 역전세 및 강동전세의 리스크로 인한 보증금 손실 위험에 임차인이 노출됨

23) 승정원일기 615책 (탈초본 33책) 영조 2년 4월 23일 을유 17/24 기사, 1726년 雍正(淸/世宗) 4년

24) 승정원일기 790책 (탈초본 44책) 영조 10년 11월 23일 갑오 10/25 기사, 1734년 雍正(淸/世宗) 12년

25) 승정원일기 1004책 (탈초본 54책) 영조 22년 6월 14일 무인 14/17 기사, 1746년 乾隆(淸/高宗) 11년

26) 승정원일기 1186책 (탈초본 66책) 영조 36년 10월 22일 계사 8/23 기사, 1760년 乾隆(淸/高宗) 25년

- 노상추 일기에 나타난 조선시대의 세매 보증금 손실위험사례는, 지금의 전세시장에 있어 매매-전세 가격의 변동성과 보증금 손실위험 전반을 조정할 수 있는 제도적 보완이 필요하다는 시사점을 제공
- (조선후기 세매계약의 정보 대칭성) 조선시대 부동산 계약은 지금과는 달리 임대인과 임차인간의 정보가 대칭적이었으며, 또한 전세보증금 미반환 문제에 관해 국가적 차원의 강력한 처벌이 있었음을 추정
- 전세의 사금융적 속성으로 인해 나타나는 임대인과 임차인간의 비대칭적인 정보관계는 전세와 관련해 발생하는 문제들의 주요한 원인 중 하나라 볼 수 있음
- 그러나 조선후기 세매관습 형성시기에는 그 시대적 특수성으로 인해 지금에 비해 임대인과 임차인간의 정보가 상호 대칭적인 경향이 존재했던 것으로 추정, 이는 현재의 다양한 전세관련 문제에 중요한 시사점을 제공



참고문헌

- 조선왕조실록(朝鮮王朝實錄)
- 승정원 일기(承政院 日記)
- 노상추 일기(盧尙樞 日記)
- 고용천(2011), 전세권의 법적성질, 재산법연구
- 권재문(2014), 전세권의 법적성질, 법사학연구
- 김재문(2007), 한국전통 민법총칙과 물권법, 동국대출판부
- 문준영(2013), 구한국기 임대차 분쟁과 전세관습, 법사학연구
- 배향섭(2010), 조선후기 토지소유구조 및 매매관습에 대한 비교사적 검토, 한국사연구
- 안세룡·민병철·최영상(2020), 임대인의 무차익거래를 고려한 전월세전환율의 구조적 모형, 부동산연구
- 양진석(2008), 조선후기 漢城府 中部 長通坊 丁萬石契 소재 가옥의 매매와 그 특징, 규장각
- 오시영(2010), 전세권의 용익 물권성과 담보 물권성 분리에 따른 입법론적 고찰, 민사법학
- 유승희(2009), 15~16세기 漢城府의 주택문제와 정부의 대응, 사학연구
- 유승희(2011), 조선후기 한성부 무주택자의 거주양상과 특징 - 借入, 貰入의 실태를 중심으로, 한국민족문화
- 윤대성(2010), 傳賞權의 變遷과 機能, 한국전세권법연구
- 이근호(2004), 17~18세기 '閭家奪入'을 통해 본 한성부의 주택문제, 도시역사문화
- 이흥민(2011), 전세권의 본질과 전세금반환채권의 양도, 법과 정책
- 이흥민(2012), 채권적 전세의 법적규율, 고려법학
- 장창민(2002), 朝鮮時代의 還退制度, 법사학연구
- 최영주(2014), 영구채 성격논쟁과 법적과제, 경영법률



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 유동화증권(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 보증자리론 및 MBS·MBB, 주택금융신용보증, 주택연금, 주택구입부담지수, 주택구입물량 지수는 통계법 제18조(통계작성의 승인)에 의해 국가승인통계로 지정되어 있음

2. 유의사항

- ‘보증자리론 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 보증자리론 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 기초 자산인 주택담보대출을 대상으로 산출
- ‘지역별 PIR 및 LIR’은 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
- 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 보증자리론 판매실적
- 5 적격대출 판매실적
- 6 MBS 발행실적
- 7 MBS 기초자산 상환 및 연체현황
- 8 MBB 발행실적
- 9 MBB 기초자산 상환 및 연체현황
- 10 MBS 지수 - 총수익지수
- 11 MBS 지수 - 시장가격지수
- 12 지역별 판매실적(보증자리론)
- 13 금융기관별 판매실적(보증자리론)
- 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 LIR
- 21 자금용도별 대출금액 및 잔액현황

HF Statistics

K-HAI(Korea-Housing Affordability Index)

- | | | |
|----|--|----|
| 62 | 1 K-HAI(Korea-Housing Affordability Index) by Region | 62 |
| 64 | 2 K-HAI(Korea-Housing Affordability Index) by Housing Size | 64 |

K-HOI(Korea-Housing Opportunity Index)

- | | | |
|----|--|----|
| 66 | 3 K-HOI(Korea-Housing Opportunity Index) by Region | 66 |
|----|--|----|

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

- | | | |
|----|--|----|
| 68 | 4 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination | 68 |
| 69 | 5 Conforming Loan Origination | 69 |
| 70 | 6 Issuance of MBS(Mortgage-Backed Securities) | 70 |
| 72 | 7 Prepayment and Delinquency of Mortgage Pool(MBS) | 72 |
| 74 | 8 Issuance of MBB(Mortgage-Backed Bond) | 74 |
| 75 | 9 Prepayment and Delinquency of Mortgage Pool(MBB) | 75 |
| 76 | 10 K-MBSI(Korea-Mortgage Backed Security Index) - Total Return Index | 76 |
| 78 | 11 K-MBSI(Korea-Mortgage Backed Security Index) - Market Price Index | 78 |
| 80 | 12 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Region | 80 |
| 82 | 13 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Lenders | 82 |
| 84 | 14 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by LTV | 84 |
| 86 | 15 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by DTI | 86 |
| 88 | 16 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Terms | 88 |
| 89 | 17 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Housing Type | 89 |
| 90 | 18 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Age | 90 |
| 92 | 19 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Income | 92 |
| 94 | 20 Price Income Ratio and Loan Income Ratio by Region | 94 |
| 96 | 21 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Purpose | 96 |

공사업무통계

주택금융신용보증

22 주택금융신용보증 잔액현황	
23 금융기관별 주택금융신용보증 공급현황	
24 금융기관별 주택금융신용보증 잔액현황	
25 지역별 주택금융신용보증 공급현황	
26 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황	
27 보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황	
28 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모	

주택연금

29 지급방식별 주택연금 공급현황	
30 지급방식별 주택연금 잔액현황	
31 지급유형별 주택연금 공급현황	
32 지급유형별 주택연금 잔액현황	
33 지역별 주택연금 공급현황(보증공급액)	
34 지역별 주택연금 잔액현황(보증공급액)	
35 금융기관별 주택연금 공급현황(보증공급액)	
36 금융기관별 주택연금 잔액현황(보증공급액)	
37 주택연금 보증잔액 현황	
38 연령구간별 주택연금 공급현황	
39 성별 주택연금 공급현황	

HF Statistics

Housing Finance Credit Guarantee

97	22 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding	97
98	23 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Lenders	98
99	24 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Lenders	99
100	25 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Region	100
102	26 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Type	102
104	27 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Type	104
106	28 The amount of Housing Loans originated by HFCG Fund contributing lenders	106

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage)

108	29 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Type	108
109	30 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Type	109
110	31 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Option	110
112	32 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Option	112
114	33 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Region	114
116	34 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Region	116
118	35 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Lenders	118
120	36 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Lenders	120
122	37 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding	122
123	38 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Age	123
124	39 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Sex	124

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
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
4/4	81.4	198.6	83.2	73.7	88.5	64.1	78.5	61.4	109.5
2023 1/4	71.9	175.5	75.2	66.7	77.1	61.0	71.0	55.3	102.7
2/4	68.0	165.2	71.7	62.2	72.4	57.3	67.6	53.0	100.3
3/4	67.3	161.4	70.5	60.6	70.3	56.1	66.9	50.5	107.8
4/4	64.6	156.0	67.2	58.6	67.5	54.7	64.6	48.8	104.2

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(2011.02.24)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 세종지역 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	
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	
107.5	43.0	41.7	44.4	39.5	34.9	35.9	46.9	90.7	4/4	
94.0	40.7	38.3	41.0	37.2	33.8	34.4	44.3	85.0	1/4	2023
88.0	39.9	37.5	39.1	35.4	31.5	32.2	42.3	82.7	2/4	
87.2	39.4	36.8	37.7	34.8	30.8	31.9	42.0	80.0	3/4	
84.3	38.1	35.6	36.0	33.4	29.6	30.8	40.1	76.4	4/4	

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		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
End of Quarter		Total	Seoul	Busan	Daegu	Incheon	Gwangju	Daejeon	Ulsan	Sejong
60㎡ 이하										
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	99.5
	3/4	46.8	154.8	48.8	48.1	64.4	36.2	45.6	31.1	99.9
	4/4	43.8	141.6	47.3	44.2	57.3	35.3	41.5	30.2	78.9
2023	1/4	39.9	126.4	43.6	40.6	50.5	33.3	38.1	27.9	74.5
	2/4	37.6	117.7	41.6	37.5	47.2	31.3	36.3	27.0	75.0
	3/4	36.9	114.4	40.4	36.0	46.2	30.8	35.4	25.7	79.8
	4/4	34.8	109.8	38.6	34.3	44.2	29.2	33.8	24.4	75.7
60 ~ 85㎡ 이하										
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	139.5
	3/4	95.8	220.5	97.5	87.5	108.5	83.4	93.4	75.2	141.1
	4/4	87.7	206.2	92.9	78.7	97.6	80.1	82.9	71.9	115.8
2023	1/4	76.9	181.8	84.0	71.9	83.6	74.0	75.2	63.8	104.8
	2/4	72.4	170.5	79.0	66.1	78.7	68.8	70.6	60.7	106.1
	3/4	71.0	165.7	77.8	64.4	77.0	67.5	71.8	58.9	110.8
	4/4	69.1	161.0	73.7	62.8	73.4	65.2	70.4	56.4	107.1
85 ~ 135㎡ 이하										
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	187.7
	3/4	159.3	301.8	158.7	132.4	159.2	116.6	136.1	123.5	188.9
	4/4	147.1	283.1	152.1	124.2	140.7	113.0	125.4	117.7	165.3
2023	1/4	130.6	258.2	135.2	113.0	122.7	107.9	115.9	104.1	147.1
	2/4	122.6	244.3	128.6	104.2	117.5	101.6	107.9	99.2	146.0
	3/4	120.3	236.5	125.5	101.0	117.0	98.2	107.8	96.2	151.7
	4/4	116.3	231.1	120.3	97.1	112.1	93.9	104.2	93.0	146.6
135㎡ 초과										
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	113.8
	3/4	211.0	509.6	225.6	233.7	193.1	171.2	167.1	154.7	117.3
	4/4	198.3	489.3	209.7	226.6	173.6	165.9	156.0	150.0	112.1
2023	1/4	178.8	463.7	189.7	206.4	158.5	156.5	146.1	139.5	93.2
	2/4	168.9	452.5	178.1	197.7	146.9	150.2	141.2	131.9	88.6
	3/4	165.8	444.1	175.3	191.0	143.7	146.2	139.7	128.0	90.8
	4/4	159.3	431.7	167.4	179.4	138.9	141.4	135.0	121.9	87.8

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(2011.02.24)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
60m ² or less									
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
75.0	27.5	23.1	20.6	23.7	20.0	17.3	28.3	53.7	4/4
64.8	25.4	21.6	18.7	22.3	19.2	16.6	26.6	52.0	1/4 2023
60.2	24.6	20.9	18.1	21.3	18.6	15.8	25.7	50.2	2/4
59.6	24.3	20.0	18.0	20.9	17.5	15.5	25.3	49.4	3/4
57.6	23.3	19.3	16.6	20.1	16.8	14.8	24.2	46.3	4/4
Over 60 ~ 85m ² or less									
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
111.7	60.2	62.6	54.4	53.5	44.5	48.4	55.0	120.1	4/4
96.5	58.4	58.3	48.6	50.8	42.3	45.8	51.6	114.9	1/4 2023
91.8	55.1	56.3	45.9	48.9	40.8	43.8	49.4	108.7	2/4
90.1	55.6	55.2	44.4	47.9	39.3	43.4	49.0	103.9	3/4
88.0	54.2	53.4	42.9	46.3	38.3	41.9	47.3	99.3	4/4
Over 85 ~ 135m ² or less									
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
157.2	73.2	82.3	75.6	82.6	88.1	69.7	82.8	182.0	4/4
138.5	72.1	77.7	67.8	79.1	85.1	65.6	78.2	174.2	1/4 2023
129.1	69.7	75.1	64.5	74.7	79.1	62.4	74.6	166.6	2/4
128.0	69.1	73.6	62.1	74.0	76.0	63.0	74.0	161.6	3/4
124.2	67.3	71.1	60.0	71.8	73.5	61.2	71.5	156.2	4/4
Over 135m ²									
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
190.3	100.4	100.4	98.3	106.3	96.8	87.6	97.0	222.3	4/4
170.2	94.4	96.1	92.1	101.2	92.7	79.7	91.8	215.2	1/4 2023
156.8	91.2	92.8	88.0	96.1	89.5	75.5	87.7	209.1	2/4
152.9	90.1	94.0	85.9	94.6	91.4	76.3	88.0	206.7	3/4
147.8	87.1	90.9	83.1	91.4	89.3	74.7	85.0	200.9	4/4

자료 : K-HAI를 작성하는데 필요한 주택담보대출금리는 한국은행의 신규취급 예금은행 주택담보대출금리를, 중간주택가격은 '12년 12월까지의 국민은행의 'KB01파트 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
2022	47.0	3.0	44.6	56.6	39.7	63.1	52.2	64.9	50.4
2023	55.0	6.4	50.7	65.1	52.3	68.3	58.1	73.8	43.7

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
33.5	78.2	75.5	78.8	77.1	84.2	85.7	75.9	47.4	2022
44.4	84.7	80.4	87.7	82.7	87.9	91.6	82.2	47.4	2023

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
2023		438,752	1,126,735	-	-
2024		13,650	1,129,971	-	-
2022	10	17,950	899,625	4.25% ~ 4.55%	-
	11	32,060	896,854	4.25% ~ 4.55%	-
	12	40,811	896,705	4.75% ~ 5.05%	12.20
2023	1	26,107	895,466	4.25% ~ 4.55%	1.30
	2	15,250	896,144	4.25% ~ 4.55%	-
	3	73,761	932,647	4.25% ~ 4.55%	-
	4	53,205	968,741	4.25% ~ 4.55%	-
	5	39,526	983,125	4.25% ~ 4.55%	-
	6	39,011	1,010,286	4.25% ~ 4.55%	-
	7	36,822	1,034,726	4.25% ~ 4.55%	-
	8	38,234	1,066,096	4.50% ~ 4.80%	8.11
	9	32,759	1,086,051	4.35% ~ 4.65%	9.27
	10	35,734	1,101,456	4.35% ~ 4.65%	-
	11	30,652	1,111,451	4.60% ~ 4.90%	11.3
	12	17,690	1,126,735	4.60% ~ 4.90%	-
2024	1	8,713	1,126,457	4.30% ~ 4.60%	1.30
	2	4,937	1,129,971	4.30% ~ 4.60%	-
합계 Total ⁴⁾		2,556,950	-	-	

1) 판매금액 : 보금자리론 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치

2) 판매기관 전신 통지 시기에 따라 판매금액이 변동될 수 있음

3) 확정치 통계데이터 : '23년 11월

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

- ()는 e-보금자리론 금리

- '04. 3월 ~ '10. 5월은 t-보금자리론, '10. 6월부터는 u-보금자리론 금리

- '23. 9월부터 기본형(일반형) 특례 보금자리론 일시 취급 중단에 따라 우대형 특례보금자리론 금리 표기

※ 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
2023	577	388,960	5.07%
2024	0	381,433	0.00%
2022 10	1,740	428,784	4.58%
11	1,176	426,718	4.56%
12	1,906	424,171	4.61%
2023 1	493	422,438	5.06%
2	84	420,939	5.13%
3	0	418,525	0.00%
4	0	416,638	0.00%
5	0	413,221	0.00%
6	0	410,207	0.00%
8	0	403,260	0.00%
9	0	400,025	0.00%
8	0	403,260	0.00%
10	0	396,012	0.00%
11	0	392,375	0.00%
12	0	388,960	0.00%
2024 1	0	385,138	0.00%
2	0	381,433	0.00%
합계 Total ⁴⁾	1,339,916	-	-

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(전분기말 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	0	-
MBS 2006-1~5	2006	-	17,531	0	-
MBS 2007-1~6	2007	-	21,884	7	-
MBS 2008-1~7	2008	-	26,480	9	-
MBS 2009-1~14	2009	-	85,867	140	-
MBS 2010-1~18	2010	-	77,973	351	-
MBS 2011-1~21	2011	-	85,224	724	-
MBS 2012-1~41	2012	-	200,313	4,350	-
MBS 2013-1~40	2013	-	219,979	7,834	-
MBS 2014-1~22	2014	-	145,046	9,147	-
MBS 2015-1~28	2015	-	552,193	109,656	-
MBS 2016-1~29	2016	-	347,740	35,952	-
MBS 2017-1~30	2017	-	311,623	91,142	-
MBS 2018-1~31	2018	-	241,996	79,225	-
MBS 2019-1~28	2019	-	274,231	168,345	-
MBS 2020-1~39	2020	-	466,000	306,296	-
MBS 2021-1~26	2021	-	344,644	274,698	-
MBS 2022-1~20	2022	-	150,253	142,305	-
MBS 2023-29 ²⁾	2023.10.13	10	5,005	5,005	4.96
MBS 2023-30 ³⁾	2023.10.24	10	18,715	18,715	5.10
MBS 2023-31 ⁵⁾	2023.10.27	10	7,134	7,134	5.11
MBS 2023-32 ⁶⁾	2023.11.10	10	4,969	4,969	4.78

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 2023-33 ⁸⁾	2023.11.17	10	7,177	7,177	4.66
MBS 2023-34 ⁸⁾	2023.11.24	10	8,692	8,692	4.54
MBS 2023-35 ⁸⁾	2023.12.8	10	11,715	11,715	4.31
MBS 2023-36 ⁸⁾	2023.12.19	10	6,946	6,946	4.06
MBS 2023-1~36	2023	-	334,035	332,080	-
	소계 ¹⁴⁾		3,971,785	1,562,262	
	누계 ¹⁵⁾		4,000,548	1,562,262	

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

2) 금융기관 주택담보대출 MBS

3) 금융기관 주택담보 적격대출 MBS

4) 혼합발행(공사 보증자리론 및 금융기관 주택담보 적격대출)

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

6) 안심전환 적격대출 MBS

7) Pass-through MBS

8) 혼합발행(공사 보증자리론 및 디딤돌대출)

9) 서민형 안심전환대출 MBS

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

11) 보증자리론 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
2023-12-31						
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	1,955	17	0.84	1,881	120	6.39
MBS 2006-1~5	940	0	0.00	922	39	4.18
MBS 2007-1~6	1,332	0	0.00	1,324	0	0.00
MBS 2008-1~7	1,236	18	1.44	1,212	22	1.83
MBS 2009-1~14	12,406	6	0.05	12,346	206	1.67
MBS 2010-1~18	32,656	197	0.60	32,345	451	1.39
MBS 2011-1~21	58,766	526	0.89	58,044	1,292	2.23
MBS 2012-1~41	269,522	1,295	0.48	267,005	6,268	2.35
MBS 2013-1~40	633,598	3,644	0.58	626,450	14,251	2.27
MBS 2014-1~22	768,672	5,812	0.76	757,601	9,390	1.24
MBS 2015-1~28	11,918,324	55,596	0.47	11,805,779	39,392	0.33
MBS 2016-1~29	7,162,239	35,746	0.50	7,092,325	44,058	0.62
MBS 2017-1~30	10,733,909	57,585	0.54	10,635,593	73,080	0.69
MBS 2018 1~31	9,233,027	58,491	0.63	9,143,859	67,207	0.73
MBS 2019 1~28	15,901,034	95,519	0.60	15,756,622	69,112	0.44
MBS 2020 1-39	33,132,679	208,482	0.63	32,822,514	113,971	0.35
MBS 2021 1~26	29,377,060	136,633	0.47	29,170,913	87,314	0.30
MBS 2023 1~36	32,930,028	214,852	0.65	32,655,827	35,036	0.11
MBS 2023-29	514,399	4,308	0.84	509,035	1,084	0.21

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 ratio2
MBS 2023-30	1,957,096	9,427	0.48	1,945,612	238	0.01
MBS 2023-31	736,120	6,056	0.82	729,035	663	0.09
MBS 2023-32	511,552	4,720	0.92	506,116	698	0.14
MBS 2023-33	735,218	7,444	1.01	726,860	0	0.00
MBS 2023-34	886,697	8,499	0.96	876,840	134	0.02
MBS 2023-35	1,200,079	9,685	0.81	1,183,275	267	0.02
MBS 2023-36	700,343	3,332	0.48	693,524	774	0.11
소계 ²⁾	166,955,599	926,166	0.55	165,551,288	596,955	0.36
누계 ³⁾	166,955,599	926,166	0.55	165,551,288	596,955	0.36

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
시리즈 2023-1 MBB	2023.02.10	2,211	2,211	1.82	외화
시리즈 2023-2 MBB	2023.02.10	1,340	1,340	1.89	외화
시리즈 2023-3 MBB	2023.4.6	1,740	1,740	4.48	외화
시리즈 2023-4 MBB	2023.4.6	1,044	1,044	4.75	외화
시리즈 2023-5 MBB	2023.4.11	7,040	7,040	3.71	외화
시리즈 2023-6 MBB	2023.6.22	1,281	1,281	5.22	외화
시리즈 2023-5 Tranche[2]	2023.7.26	2,129	2,129	3.87	외화
시리즈 2023-7 MBB	2023.7.28	1,280	1,280	-	외화
시리즈 2023-8 MBB	2023.8.8	2,696	2,696	5.33	외화
시리즈 2023-9 MBB	2023.9.25	14,190	14,190	4.08	외화
시리즈 2023-9 Tranche[2]	2023.12.7	1,428	1,428	3.85	외화
합계 ²⁾		159,925	105,596		

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
2023-12-31						
MBB 2023-2	331,477	531	0.16	330,448	829	0.25
MBB 2023-3	1,470,174	9,564	0.65	1,457,052	4,397	0.30
MBB 2023-4	1,016,982	1,760	0.17	1,013,625	2,245	0.22
MBB 2023-5	430,509	2,763	0.64	427,123	563	0.13
MBB 2023-7	254,281	1,444	0.57	252,513	0	0.00
MBB 2023-9	410,823	2,307	0.56	407,883	773	0.19
MBB 2023-10	741,927	5,231	0.71	721,981	892	0.12
합계 ²⁾	13,205,259	64,201	0.49	13,094,278	31,657	0.24

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	비음선택지수 종합 Non-Call Option Composite Index	비음선 발행 만기 3년 이하 Non-Call Option Maturity 3 year or less	비음선 발행 만기 5년 ⁵⁾ Non-Call Option Maturity 5 year	옵션지수 종합 Call Option Composite Index	옵션 발행만기 5년 Call Option Maturity 5 Year	옵션 발행만기 7년 Call Option Maturity 7 Year
2022	12	104.8836	109.1825	109.1825		104.0800	107.0911	106.9975
2023	1	107.7932	110.1918	110.1918		107.2719	109.1765	109.6879
	2	106.7457	110.1942	110.1942		106.0893	108.5966	108.9086
	3	108.6447	110.9462	110.9462		108.1312	109.9363	110.6117
	4	108.9628	111.2624	111.2624		108.4491	110.1994	110.8886
	5	108.6425	111.4097	111.4097		108.0704	110.1334	110.7104
	6	108.2954	111.6272	111.6272		107.6541	110.0575	110.3967
	7	108.5458	112.0374	112.0374		107.8847	110.4693	110.7390
	8	108.8462	112.4385	112.4385		108.1718	110.8654	111.1121
	9	108.4489	112.5760	112.5760		107.7102	110.7923	110.7888
	10	107.7064	112.7295	112.7295		106.8592	110.6586	110.1997
	11	110.5897	113.6865	113.6865		109.9776	112.2622	112.7600
	12	112.8191	114.4824	114.4824		112.3791	113.4377	114.5808
2024	1	112.6698	114.8670	114.8670		112.1636	113.7216	114.6424
	2	112.6012	115.1018	115.1018		112.0582	113.8862	114.7049

1) MBS 지수(K-MBSI) : 공사 MBS의 일일 수익률을 누적적으로 계산하여 증권의 가치변화를 지수화한 것으로, 산출방식에 따라 총수익지수와 시장가액 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 채투자수익을 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 채권평가사가 제공(다수 채권평가사 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 10년 초과 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
103.4912	97.0116	105.3977	110.6489	109.0767	103.2628	97.8713
107.1992	102.0652	108.4879	111.3344	111.0444	107.2438	102.6886
105.7816	99.6641	107.3677	111.5288	110.5276	105.7452	100.4956
108.1564	102.8800	109.3681	112.0099	111.8323	108.2548	103.5418
108.4834	103.3318	109.6623	112.3480	112.0661	108.5523	103.9707
108.0566	102.2612	109.2703	112.5842	112.0334	107.9818	102.9171
107.4644	101.3923	108.9576	112.8942	112.0518	107.3469	102.2765
107.6177	101.3012	109.1872	113.3050	112.4706	107.4826	102.1899
107.9338	101.2792	109.4700	113.7194	112.8720	107.7464	102.1872
107.3508	100.1992	109.0577	114.0016	112.8624	107.0539	101.2033
106.2502	98.2386	108.2539	114.3353	112.7818	105.7932	99.3317
109.8342	103.7410	111.1580	114.8913	114.2127	109.5670	104.4670
112.4961	108.3190	113.3436	115.4267	115.2186	112.2532	108.6814
112.1951	107.1568	113.1646	115.8887	115.5259	111.8998	107.6203
112.0945	106.4701	113.1460	116.1921	115.7231	111.8614	107.1160

3) K-MBS포털에 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

6) 일반 MBS의 발행구조 개선사항(5년 만기 트랜치 콜옵션 제거 항목 추가) 반영에 따라 "비옵선 발행 만기 5년"항목 신설(24.3월)

11. MBS 지수¹⁾ – 시장가격지수²⁾

단위 : %

연월말 ³⁾ End of		CMO MBS ⁴⁾ 지수						
		CMO종합지수 CMO Composite Index	비음선택지수 종합 Non-Call Option Composite Index	비음선 발행 만기 3년 이하 Non-Call Option Maturity 3 year or less	비음선 발행 만기 5년 ⁵⁾ Non-Call Option Maturity 5 year	옵션지수 종합 Call Option Composite Index	옵션 발행만기 5년 Call Option Maturity 5 Year	옵션 발행만기 7년 Call Option Maturity 7 Year
2022	12	92.2122	98.5912	98.5912		90.8580	94.5210	93.6306
2023	1	94.6011	99.3600	99.3600		93.4722	96.2005	95.8028
	2	93.4982	99.1855	99.1855		92.2583	95.5162	94.9364
	3	94.9578	99.7090	99.7090		93.8252	96.5207	96.2208
	4	95.0694	99.8539	99.8539		93.9322	96.5941	96.2810
	5	94.6107	99.8273	99.8273		93.4236	96.3661	95.9436
	6	94.0837	99.8034	99.8034		92.8395	96.1062	95.4587
	7	94.1278	100.0091	100.0091		92.8646	96.3033	95.5696
	8	94.1985	100.1812	100.1812		92.9225	96.4717	95.7003
	9	93.6229	100.0642	100.0642		92.2966	96.2085	95.2006
	10	92.7983	100.0036	100.0036		91.3865	95.9234	94.5005
	11	95.0712	100.6101	100.6101		93.8470	97.1204	96.4868
	12	96.7473	101.0541	101.0541		95.6597	97.9322	97.8148
2024	1	96.4159	101.1460	101.1460		95.2792	97.9933	97.6542
	2	96.1361	101.0769	101.0769		94.9764	97.9332	97.4870

1) MBS 지수(K-MBSI) : 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 : t 일 지수, I_{t-1} : $t-1$ 일 지수, R_t : t 일 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) 시장가격 지수 : 자본손익, 경과이자 등을 포함한 채권가격(Dirty Price)만을 고려하여 산출한 지수

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

($P_{i,t}$: i 종목의 t 일 평가단가($t+1$ 일 이자락단가), $P_{i,t-1}$: i 종목의 $t-1$ 일 평가단가($t+1$ 일 이자락단가), $N_{i,t}$: i 종목의 t 일 발행잔액, $B_{i,t}$: i 종목의 t 일 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 10년 초과 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
89.4369	83.0140	93.4941	100.6847	96.7360	94.3192	85.1808
92.4696	87.1599	96.0655	101.1417	98.3378	97.8073	89.0945
91.0607	84.9174	94.8465	101.1375	97.6639	96.1839	86.9779
92.8714	87.4139	96.4844	101.4489	98.7009	98.3018	89.5095
92.9847	87.6246	96.5817	101.5929	98.7720	98.4302	89.6138
92.4348	86.5274	96.0271	101.6956	98.5437	97.6724	88.5050
91.6816	85.5369	95.6359	101.8980	98.4533	96.9496	87.8597
91.6407	85.2805	95.6630	102.0665	98.6763	96.9127	87.5219
91.7180	85.0614	95.6895	102.2440	98.8239	96.8983	87.3023
90.9736	83.8970	95.1488	102.1048	98.6595	96.0715	86.3100
89.8641	82.0680	94.2525	102.1112	98.4258	94.7608	84.4387
92.6890	86.4435	96.5370	102.3544	99.4481	97.8688	88.5672
94.6817	89.9916	98.2047	102.2489	100.1285	100.0130	91.9388
94.2380	88.8221	97.8545	102.3543	100.2311	99.5201	90.7674
93.9432	88.0300	97.6019	102.3902	100.1819	99.2218	90.1140

3) K-MBS포털에 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 배당수의 및 비용보다 클 경우, 원금상환이 이루어지며 2년 종목부터 순차적으로 해당 만기 전액 상환 만료 후 다음 만기 종목 상환

6) 일반 MBS의 발행구조 개선사항(5년 만기 트랜치 콜옵션 제거 항목 추가) 반영에 따라 "비옵선 발행 만기 5년"항목 신설(24.3월)

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⁾										
2023		438,752	46,448	27,462	41,806	42,301	12,342	10,766	12,115	9,113
2024		13,650	672	781	1,096	1,122	715	452	298	250
2022	12	40,811	2,032	3,001	2,904	4,054	1,411	1,303	868	644
2023	1	26,107	1,050	1,734	2,288	3,173	695	716	393	316
	2	15,250	1,131	1,096	863	1,912	432	436	248	307
	3	73,761	9,381	5,348	4,217	6,541	1,655	2,168	1,108	1,937
	4	53,205	6,137	2,969	4,526	4,645	1,413	2,029	933	1,307
	5	39,526	4,789	2,266	3,177	3,414	1,213	1,207	719	911
	6	39,011	4,023	2,325	3,716	3,127	945	923	1,980	694
	7	36,822	3,877	2,350	2,879	4,213	902	651	1,235	664
	8	38,234	4,125	2,580	3,834	3,175	1,716	638	946	579
	9	32,759	3,551	1,993	3,797	2,448	874	506	1,549	948
	10	35,734	3,797	2,230	5,226	2,848	1,226	630	1,670	752
	11	30,652	3,057	1,302	5,211	4,236	890	546	741	424
	12	17,690	1,530	1,269	2,072	2,569	381	317	596	273
2024	1	8,713	426	564	764	749	341	200	199	167
	2	4,937	245	218	332	373	375	251	99	83
누계		2,556,950	337,095	169,291	152,349	219,740	99,136	74,401	63,736	28,120
대출건수 ¹⁾										
2023		189,979	16,679	11,628	16,469	17,862	5,846	5,013	5,286	3,567
2024		6,151	260	318	436	470	271	206	138	113
2022	12	25,981	1,530	1,868	1,694	2,476	874	887	605	352
2023	1	15,059	731	1,036	1,125	1,660	429	469	285	157
	2	7,654	509	525	399	861	216	230	138	138
	3	32,186	3,627	2,193	1,793	2,780	774	941	544	793
	4	23,396	2,254	1,293	1,891	2,026	705	888	427	532
	5	17,130	1,701	973	1,348	1,457	590	546	345	355
	6	16,467	1,387	975	1,458	1,295	469	422	832	263
	7	15,447	1,321	945	1,115	1,694	416	306	510	242
	8	15,788	1,396	1,042	1,369	1,344	729	299	422	214
	9	13,469	1,172	796	1,385	994	392	233	584	336
	10	14,130	1,188	832	1,885	1,141	553	290	643	280
	11	12,162	905	532	1,956	1,630	392	240	303	151
	12	7,091	488	486	745	980	181	149	253	106
2024	1	3,936	164	231	307	307	137	95	97	76
	2	2,215	96	87	129	163	134	111	41	37
누계		1,976,975	206,376	142,327	113,794	165,502	91,432	63,926	55,685	15,250

1) 보급자리론 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치

2) 판매기관 전신 통지 시기에 따라 판매금액이 변동될 수 있음

3) 확정지 통계데이터 : '23년 11월

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										
162,356	6,926	8,209	13,622	8,631	9,531	9,780	14,268	3,078	0	2023
4,447	397	362	984	378	234	510	814	140	0	2024
15,688	860	939	1,563	1,077	921	1,083	2,066	399	0	D 2022
10,386	404	494	1,098	765	725	587	1,081	203	0	J 2023
5,754	281	253	592	457	458	302	626	102	0	F
29,346	1,529	1,089	2,125	1,492	2,056	958	2,260	552	0	M
21,609	894	875	1,198	834	1,133	793	1,550	361	0	A
15,896	544	620	839	711	594	1,067	1,254	304	0	M
15,203	454	543	1,100	927	684	823	1,238	307	0	J
13,107	653	1,068	1,223	869	928	964	978	262	0	J
13,889	486	1,112	1,300	665	769	870	1,266	285	0	A
10,993	616	595	1,344	554	724	742	1,332	194	0	S
11,755	493	674	1,373	597	487	571	1,172	234	0	O
9,214	337	566	911	485	601	1,163	832	136	0	N
5,205	236	319	519	274	372	941	679	139	0	D
2,883	198	229	677	165	148	344	585	74	0	J 2024
1,564	199	133	307	213	85	165	229	66	0	F
893,970	41,760	61,525	91,873	54,028	47,473	69,467	136,382	14,410	2,195	Total
# of loans										
64,774	4,185	4,989	7,663	5,085	5,246	6,021	8,162	1,504	0	2023
1,875	228	214	519	219	141	275	403	65	0	2024
9,190	667	683	1,070	788	632	879	1,523	263	0	D 2022
5,337	318	334	787	501	475	473	808	134	0	J 2023
2,635	187	173	382	286	292	220	407	56	0	F
11,850	859	634	1,186	924	1,083	651	1,294	260	0	M
8,772	496	559	692	542	639	576	906	198	0	A
6,310	351	386	488	405	357	672	701	145	0	M
5,937	287	339	606	520	373	473	700	131	0	J
5,001	382	663	661	480	473	568	550	120	0	J
5,219	309	651	708	374	399	500	690	123	0	A
4,175	350	352	713	311	398	454	724	100	0	S
4,256	296	384	692	322	288	368	609	103	0	O
3,355	203	340	467	273	290	607	447	71	0	N
1,927	147	174	281	147	179	459	326	63	0	D
1,230	122	126	361	94	90	179	284	36	0	J 2024
645	106	88	158	125	51	96	119	29	0	F
616,823	41,343	59,865	84,785	57,885	44,844	69,846	132,651	11,952	2,689	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⁾											
2023	438,752	71,300	-	85,994	80,558	45,919	2,433	10,059	-	62,328	-
2024	13,650	2,212	-	2,550	2,503	805	41	132	-	3,064	-
2022 12	40,811	5,761	-	9,009	6,766	330	6	1,980	-	9,377	-
2023 1	26,107	5,251	-	3,854	5,771	224	20	730	-	4,893	-
2	15,250	2,538	-	2,238	2,065	2,928	35	159	-	2,289	-
3	73,761	11,995	-	16,532	12,616	6,483	329	192	-	10,658	-
4	53,205	7,671	-	10,694	10,860	6,477	308	633	-	7,392	-
5	39,526	5,469	-	7,854	7,341	5,958	292	1,532	-	4,532	-
6	39,011	6,574	-	7,242	6,787	5,305	218	1,896	-	4,482	-
7	36,822	6,203	-	6,745	6,508	4,308	173	1,445	-	5,165	-
8	38,234	5,979	-	7,333	6,415	4,445	234	1,333	-	5,475	-
9	32,759	6,148	-	6,117	5,676	3,412	230	747	-	4,668	-
10	35,734	5,848	-	7,354	6,673	3,020	276	731	-	5,142	-
11	30,652	4,976	-	6,548	6,235	2,124	209	385	-	4,738	-
12	17,690	2,648	-	3,485	3,611	1,235	108	278	-	2,894	-
2024 1	8,713	1,414	-	1,559	1,565	549	28	114	-	2,019	-
2	4,937	797	-	991	938	256	13	18	-	1,046	-
누계	2,556,950	600,830	39,732	470,018	410,586	110,478	37,534	177,052	2,679	210,836	3,213
대출건수 ²⁾											
2023	189,979	29,214	-	37,163	33,564	19,418	1,014	5,249	-	30,917	-
2024	6,151	917	-	1,114	1,131	402	18	75	-	1,448	-
2022 12	25,981	3,412	-	6,308	3,994	193	2	1,339	-	5,973	-
2023 1	15,059	2,650	-	2,397	3,433	117	11	510	-	2,972	-
2	7,654	1,228	-	1,194	1,018	1,316	16	128	-	1,292	-
3	32,186	5,047	-	7,403	5,138	2,977	128	110	-	5,187	-
4	23,396	3,210	-	4,778	4,543	2,841	133	353	-	3,730	-
5	17,130	2,299	-	3,420	3,038	2,377	124	799	-	2,300	-
6	16,467	2,590	-	3,053	2,773	2,109	85	929	-	2,248	-
7	15,447	2,456	-	2,804	2,583	1,762	70	706	-	2,517	-
8	15,788	2,292	-	2,959	2,550	1,808	96	638	-	2,680	-
9	13,469	2,404	-	2,430	2,205	1,421	99	380	-	2,231	-
10	14,130	2,196	-	2,825	2,532	1,217	118	346	-	2,370	-
11	12,162	1,833	-	2,543	2,362	923	85	198	-	2,114	-
12	7,091	1,009	-	1,357	1,389	550	49	152	-	1,276	-
2024 1	3,936	585	-	688	711	279	12	64	-	940	-
2	2,215	332	-	426	420	123	6	11	-	508	-
누계	1,976,975	461,635	41,831	366,565	294,758	71,801	35,938	160,914	4,366	159,441	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 : '23년 11월

5) 기타 : (구)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 ⁽⁵⁾ Others	연월중 During
Loan Amount											
73,849	984	151	-	287	203	4,524	63	-	103	0	2023
2,101	97	0	-	3	0	142	1	-	0	0	2024
5,553	582	140	-	272	249	564	133	-	90	0	D 2022
4,487	235	56	-	148	118	238	38	-	46	0	J 2023
2,673	39	16	-	31	20	204	5	-	14	0	F
13,692	46	13	-	20	20	1,145	11	-	10	0	M
8,446	43	4	-	32	16	610	0	-	20	0	A
6,112	30	15	-	5	4	379	2	-	0	0	M
6,169	22	2	-	15	6	290	1	-	3	0	J
5,937	7	21	-	3	7	294	2	-	4	0	J
6,636	17	7	-	7	1	350	0	-	1	0	A
5,448	42	15	-	6	3	242	4	-	1	0	S
6,149	183	3	-	5	9	336	1	-	5	0	O
5,044	175	0	-	3	0	213	0	-	0	0	N
3,054	145	0	-	8	0	223	0	-	0	0	D
1,298	64	0	-	3	0	101	0	-	0	0	J 2024
803	33	0	-	0	0	41	1	-	0	0	F
400,278	13,912	1,847	10,504	18,744	4,319	27,122	805	2,481	877	13,103	Total
# of loans											
30,462	516	72	-	184	123	1,978	42	-	63	0	2023
937	49	0	-	2	0	57	1	-	0	0	2024
3,377	406	86	-	201	172	367	79	-	72	0	D 2022
2,366	165	32	-	109	75	160	29	-	33	0	J 2023
1,275	32	10	-	24	11	97	3	-	10	0	F
5,660	25	4	-	10	8	480	5	-	4	0	M
3,481	18	2	-	11	10	276	0	-	10	0	A
2,579	11	5	-	3	4	170	1	-	0	0	M
2,532	10	1	-	6	3	126	1	-	1	0	J
2,402	6	9	-	3	3	123	1	-	2	0	J
2,593	9	3	-	3	2	154	0	-	1	0	A
2,165	21	5	-	3	3	100	1	-	1	0	S
2,305	80	1	-	4	4	130	1	-	1	0	O
1,937	79	0	-	3	0	85	0	-	0	0	N
1,167	60	0	-	5	0	77	0	-	0	0	D
581	33	0	-	2	0	41	0	-	0	0	J 2024
356	16	0	-	0	0	16	1	-	0	0	F
286,432	13,312	1,569	9,613	20,606	7,020	23,501	704	1,657	1,053	10,889	Total

※ 보금자리는 판매기관(전 분기 말 기준 30개 기관)

- 국제, 대명, 더케이, 동부, 드림, 비엔케이(구 비에스), 아주, 오에스비, 진주, 청주, 키움, 평택, 한국투자
- SC, 국민, 기업, 농협, 수협, 신한, KEB하나, 우리, 경남, 광주, 대구, 부산, 제주, 전북
- 삼성생명, 신한카드(2021.02 판매 중지), 현대캐피탈
- 2006.04 : 조흥은행이 신한은행으로 통합
- 2012.06 : 전북은행 판매 재개
- 2014.07 : 교보생명, 롯데손해보험, 현대라이프생명 판매 개시
- 2017.08 : 롯데손해보험 판매 중지
- 2006.10 : LG카드 판매 중지
- 2013.07 : 미래에셋생명 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	
2022	202,990	187,129	15,541	13,506	8,461	7,556	9,378	8,403	
2023	266,344	245,368	23,196	20,702	12,471	11,338	14,199	12,886	
2022	6	14,878	13,792	434	374	330	290	362	324
	7	9,475	8,739	308	255	196	175	255	230
	8	10,216	9,390	264	218	191	166	248	219
	9	8,950	8,394	266	225	164	148	176	155
	10	19,846	18,236	1,684	1,455	985	872	1,030	923
	11	34,034	31,147	4,134	3,599	2,223	1,995	2,379	2,124
	12	41,791	38,365	6,108	5,375	2,837	2,553	3,050	2,755
2023	1	27,969	25,891	2,510	2,230	1,297	1,174	1,396	1,264
	2	18,796	17,387	1,292	1,134	727	642	763	691
	3	70,945	64,202	8,741	7,702	4,748	4,310	5,121	4,584
	4	50,218	46,054	4,670	4,174	2,447	2,213	2,973	2,691
	5	37,466	34,675	2,550	2,287	1,399	1,272	1,682	1,541
	6	29,598	27,633	1,742	1,603	997	932	1,124	1,042
	7	17,172	16,185	826	762	430	403	605	568
	8	11,781	11,099	687	643	350	324	435	413
	9	2,335	2,188	176	164	77	69	93	84
	10	64	53	3	2	0	0	7	7
	11	1	1	0	0	0	0	0	0
합계	2,804,237	1,407,698	190,403	82,503	101,197	47,489	119,073	56,504	

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

1) 대출 취급일 기준

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

※ 평균 LTV(Loan to Value) : 56.6% ('04.3월~'23. 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	
11,838	10,531	13,204	11,855	34,928	32,141	17,246	15,912	92,394	87,225	2022
16,082	14,572	17,469	15,776	25,636	23,342	27,624	25,482	129,667	121,269	2023
603	546	728	646	3,450	3,198	1,040	946	7,932	7,468	J 2022
362	310	482	429	2,084	1,897	780	712	5,007	4,731	J
326	276	507	448	1,862	1,679	967	898	5,851	5,487	A
292	255	455	402	1,297	1,198	850	793	5,451	5,218	S
1,386	1,249	1,440	1,303	2,437	2,206	1,999	1,837	8,883	8,391	O
2,731	2,443	2,714	2,432	3,894	3,557	3,060	2,844	12,899	12,155	N
3,389	3,006	3,306	3,003	4,229	3,881	3,887	3,593	14,984	14,199	D
1,617	1,414	1,641	1,486	2,547	2,348	2,740	2,565	14,220	13,410	J 2023
1,018	905	1,026	898	1,830	1,655	1,755	1,626	10,385	9,835	F
5,582	5,013	5,819	5,205	7,588	6,786	7,487	6,770	25,860	23,832	M
3,207	2,929	3,631	3,297	4,805	4,382	5,543	5,106	22,943	21,263	A
2,015	1,866	2,134	1,944	3,754	3,429	4,049	3,781	19,884	18,555	M
1,298	1,199	1,596	1,439	2,634	2,436	2,993	2,773	17,214	16,208	J
737	689	853	798	1,324	1,232	1,695	1,590	10,701	10,144	J
490	447	631	584	972	901	1,108	1,033	7,108	6,756	A
120	110	125	118	176	169	252	238	1,315	1,235	S
0	0	14	7	6	5	0	0	35	31	O
0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	N
161,124	75,665	204,874	105,433	502,900	225,824	259,079	142,589	1,265,588	671,692	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
2022	202,990	187,129	5,550	5,041	51,065	47,333
2023	266,344	245,368	5,681	5,112	51,844	47,763
2022 6	14,878	13,792	288	271	3,504	3,291
7	9,475	8,739	187	172	1,991	1,867
8	10,216	9,390	164	152	2,271	2,136
9	8,950	8,394	233	218	2,379	2,255
10	19,846	18,236	707	631	5,670	5,221
11	34,034	31,147	1,159	1,035	8,987	8,286
12	41,791	38,365	1,413	1,268	10,794	9,943
2023 1	27,969	25,891	674	605	5,821	5,421
2	18,796	17,387	265	243	3,459	3,242
3	70,945	64,202	1,703	1,506	14,590	13,172
4	50,218	46,054	1,139	1,012	9,898	9,058
5	37,466	34,675	726	655	6,995	6,485
6	29,598	27,633	558	512	5,402	5,035
7	17,172	16,185	303	282	2,929	2,766
8	11,781	11,099	243	231	2,281	2,150
9	2,335	2,188	71	66	458	421
10	64	53	0	0	13	13
11	1	1	0	0	0	0
합계	2,804,237	1,407,698	112,663	61,435	728,361	404,356

※ 자료 : 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보금자리론 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~'23. 9월말까지 양수 자산 기준)

Bogeumjari(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	
63,652	58,969	42,274	38,903	25,748	23,435	14,702	13,449	2022
77,282	71,423	59,673	55,121	39,395	36,289	32,470	29,660	2023
4,621	4,301	3,422	3,150	2,040	1,875	1,004	903	J 2022
2,848	2,645	2,267	2,069	1,496	1,354	685	632	J
3,209	2,943	2,335	2,138	1,522	1,373	716	646	A
2,825	2,668	1,755	1,621	1,061	978	696	655	S
6,243	5,782	3,720	3,433	2,083	1,881	1,424	1,287	O
10,392	9,559	6,575	5,994	4,044	3,645	2,878	2,628	N
12,583	11,578	8,190	7,539	5,037	4,576	3,774	3,462	D
8,014	7,457	6,277	5,771	3,972	3,670	3,212	2,968	J 2023
5,480	5,100	4,164	3,851	3,065	2,792	2,363	2,159	F
21,132	19,187	15,906	14,493	9,893	8,955	7,721	6,889	M
14,519	13,351	11,080	10,205	7,114	6,535	6,469	5,892	A
10,440	9,698	8,289	7,690	6,057	5,605	4,959	4,542	M
8,646	8,092	6,696	6,273	4,573	4,271	3,723	3,449	J
4,962	4,708	4,007	3,766	2,714	2,554	2,258	2,109	J
3,453	3,230	2,707	2,549	1,633	1,559	1,465	1,380	A
627	591	525	503	358	338	296	269	S
10	10	22	19	16	9	3	3	O
0	0	0	0	0	0	1	1	N
823,394	424,965	581,560	261,227	282,173	154,606	276,086	101,109	Total

16. 대출기간별 대출금액 및 잔액현황

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Terms

단위 : 억 원

Hundred million won

연월중 During	합계 Total		10년 10 Years		15년 15 Years		20년 20 Years		30년 30 Years		40년 40 Years		50년 50 Years	
	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding	대출금액 Origination	대출잔액 Outstanding
2022	202,990	187,129	8,020	6,371	7,698	6,691	16,772	15,101	149,522	139,568	19,319	17,863	1,659	1,536
2023	266,344	245,368	10,812	8,423	7,800	6,794	17,745	15,964	153,952	143,005	61,071	57,126	14,964	14,056
2022 6	14,878	13,792	415	324	466	399	870	783	11,370	10,679	1,757	1,608	-	-
7	9,475	8,739	304	237	269	232	580	524	7,146	6,699	1,176	1,048	-	-
8	10,216	9,390	300	245	307	268	636	581	7,761	7,219	1,182	1,049	30	28
9	8,950	8,394	297	246	291	251	667	611	6,526	6,205	1,006	928	164	153
10	19,846	18,236	1,237	993	1,084	950	2,351	2,127	13,808	12,917	1,090	992	276	257
11	34,034	31,147	1,741	1,411	1,668	1,479	3,690	3,333	24,659	22,845	1,788	1,637	488	443
12	41,791	38,365	1,724	1,375	1,632	1,438	3,795	3,438	31,498	29,193	2,441	2,266	701	655
2023 1	27,969	25,891	984	802	901	802	2,226	2,034	19,580	18,328	3,385	3,111	892	814
2	18,796	17,387	725	580	536	485	1,217	1,093	12,427	11,616	2,997	2,792	894	821
3	70,945	64,202	3,034	2,271	2,111	1,807	4,399	3,927	40,010	36,526	17,376	15,974	4,015	3,697
4	50,218	46,054	2,101	1,606	1,458	1,245	3,632	3,223	28,245	26,044	11,685	10,998	3,097	2,940
5	37,466	34,675	1,541	1,176	994	871	2,458	2,207	20,955	19,576	9,180	8,628	2,339	2,217
6	29,598	27,633	1,179	927	843	730	1,846	1,683	15,762	14,821	8,169	7,737	1,799	1,735
7	17,172	16,185	719	609	528	477	1,086	998	9,228	8,729	4,583	4,394	1,028	977
8	11,781	11,099	426	363	354	312	771	701	6,665	6,357	2,853	2,695	711	672
9	2,335	2,188	100	87	76	66	105	93	1,040	975	831	789	183	177
10	64	53	1	1	0	0	5	5	39	32	12	8	7	7
11	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
합계	2,804,237	1,407,698	339,518	49,888	397,515	83,814	437,596	152,851	1,518,425	1,017,485	94,559	88,069	16,623	15,591

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

1) 대출취급일 기준

17. 주택유형별 대출금액 및 잔액현황

Bogeumjari(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
2022	202,990	187,129	16,545	15,303	5,569	5,151	177,587	163,641	3,289	3,034
2023	266,344	245,368	7,460	7,050	6,359	6,073	248,544	228,554	3,981	3,692
2022 6	14,878	13,792	626	584	148	140	13,960	12,933	145	135
7	9,475	8,739	560	524	136	124	8,662	7,984	116	108
8	10,216	9,390	621	579	128	120	9,329	8,561	138	130
9	8,950	8,394	559	514	125	113	8,168	7,675	97	92
10	19,846	18,236	3,771	3,467	711	660	14,857	13,645	506	463
11	34,034	31,147	4,444	4,126	1,740	1,606	27,055	24,677	795	739
12	41,791	38,365	3,074	2,868	1,833	1,704	36,191	33,160	693	633
2023 1	27,969	25,891	1,525	1,426	908	852	25,203	23,303	333	310
2	18,796	17,387	461	437	308	298	17,854	16,489	173	163
3	70,945	64,202	1,439	1,337	1,696	1,597	66,826	60,377	984	891
4	50,218	46,054	1,406	1,326	1,464	1,406	46,544	42,570	804	752
5	37,466	34,675	997	950	781	751	35,090	32,412	598	561
6	29,598	27,633	736	707	545	524	27,853	25,972	465	429
7	17,172	16,185	567	549	374	367	15,856	14,927	375	342
8	11,781	11,099	278	266	244	238	11,042	10,383	217	213
9	2,335	2,188	51	50	37	37	2,216	2,072	31	29
10	64	53	1	1	3	3	59	48	1	1
11	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0
합계	2,804,237	1,407,698	119,500	79,070	30,111	21,181	2,623,192	1,287,943	31,434	19,504

※ 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
2022	202,990	187,129	1,948	1,814	21,534	20,049	46,665	43,557
2023	266,344	245,368	1,771	1,670	19,802	18,640	61,199	57,043
2022 6	14,878	13,792	148	139	1,887	1,772	4,433	4,158
7	9,475	8,739	91	87	1,321	1,236	2,742	2,564
8	10,216	9,390	102	97	1,182	1,082	3,008	2,787
9	8,950	8,394	85	79	977	924	2,482	2,312
10	19,846	18,236	168	155	1,471	1,344	3,268	3,035
11	34,034	31,147	249	231	2,217	2,024	5,422	4,976
12	41,791	38,365	240	221	2,686	2,490	7,015	6,421
2023 1	27,969	25,891	204	186	2,028	1,869	5,954	5,565
2	18,796	17,387	144	137	1,326	1,253	4,342	4,047
3	70,945	64,202	359	332	4,232	3,916	14,927	13,668
4	50,218	46,054	281	267	3,506	3,293	10,777	9,985
5	37,466	34,675	264	248	3,107	2,936	8,944	8,394
6	29,598	27,633	261	255	2,680	2,568	7,730	7,290
7	17,172	16,185	147	137	1,645	1,578	4,674	4,464
8	11,781	11,099	93	88	1,053	1,018	3,228	3,049
9	2,335	2,188	19	19	221	206	606	567
10	64	53	0	0	4	4	16	13
11	1	1	0	0	0	0	0	0
합계	2,804,237	1,407,698	30,646	10,797	225,554	120,198	650,339	310,345

※ 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	
41,878	38,810	30,761	28,062	20,159	18,377	16,260	14,802	23,784	21,659	2022
64,073	59,360	45,491	41,495	27,832	25,310	21,164	19,124	25,012	22,726	2023
3,485	3,241	2,117	1,933	1,173	1,059	726	659	910	830	J 2022
2,212	2,048	1,335	1,199	704	643	499	450	571	512	J
2,448	2,266	1,526	1,377	791	728	561	515	598	537	A
2,217	2,100	1,326	1,236	693	653	474	440	696	650	S
3,269	3,025	2,930	2,695	2,373	2,172	2,328	2,127	4,038	3,683	O
5,707	5,207	5,567	5,112	4,261	3,908	4,097	3,740	6,516	5,949	N
7,931	7,302	7,327	6,720	5,395	4,930	4,598	4,219	6,600	6,062	D
6,160	5,709	4,779	4,375	3,106	2,881	2,385	2,209	3,354	3,098	J 2023
4,431	4,167	3,393	3,136	1,892	1,707	1,397	1,265	1,871	1,674	F
17,888	16,270	12,935	11,540	7,968	7,151	5,862	5,211	6,775	6,113	M
11,669	10,815	8,697	7,923	5,630	5,073	4,555	4,109	5,103	4,588	A
8,949	8,296	6,053	5,592	3,745	3,434	3,068	2,755	3,334	3,019	M
7,514	7,038	4,678	4,316	2,585	2,368	1,900	1,727	2,250	2,070	J
4,085	3,889	2,809	2,595	1,473	1,366	1,056	971	1,283	1,185	J
2,786	2,617	1,820	1,721	1,164	1,073	758	704	880	830	S
584	551	321	293	254	241	172	165	157	146	O
8	7	7	5	16	15	11	8	2	2	N
0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	D
719,991	347,801	485,314	235,975	295,306	152,708	182,289	99,271	214,799	130,613	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
2022	202,990	187,129	1,242	1,128	8,626	7,927	28,794	26,524
2023	266,344	245,368	727	692	4,761	4,521	19,443	18,257
2022 6	14,878	13,792	75	68	525	483	1,693	1,563
7	9,475	8,739	44	40	352	330	1,255	1,173
8	10,216	9,390	41	38	331	308	1,341	1,243
9	8,950	8,394	66	61	432	407	1,216	1,150
10	19,846	18,236	226	200	1,534	1,405	4,123	3,791
11	34,034	31,147	278	256	1,820	1,658	5,818	5,328
12	41,791	38,365	215	192	1,547	1,428	5,283	4,862
2023 1	27,969	25,891	140	132	952	896	3,250	3,030
2	18,796	17,387	69	67	511	491	1,879	1,780
3	70,945	64,202	137	129	978	913	4,212	3,901
4	50,218	46,054	121	112	815	777	3,425	3,203
5	37,466	34,675	82	79	557	529	2,534	2,383
6	29,598	27,633	79	77	417	404	1,939	1,844
7	17,172	16,185	56	55	289	273	1,270	1,216
8	11,781	11,099	41	40	214	209	829	798
9	2,335	2,188	1	1	26	25	100	96
10	64	53	0	0	1	1	5	4
11	1	1	0	0	1	1	0	0
합계	2,804,237	1,407,698	41,877	9,772	201,417	74,874	387,834	185,683

※ 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	
37,553	34,735	42,596	39,368	59,993	55,509	24,186	21,937	0	0	2022
30,726	28,743	43,483	40,601	68,706	63,922	63,772	57,563	34,726	31,070	2023
2,761	2,573	3,325	3,077	5,086	4,716	1,414	1,312	0	0	J 2022
1,948	1,812	2,107	1,935	3,053	2,828	715	620	0	0	J
1,956	1,811	2,201	2,014	3,609	3,308	738	668	0	0	A
1,759	1,664	1,874	1,766	3,058	2,860	545	485	0	0	S
4,080	3,739	4,202	3,863	4,983	4,623	698	613	0	0	O
6,338	5,830	7,061	6,464	8,465	7,771	4,254	3,841	0	0	N
6,512	5,987	8,193	7,559	10,483	9,680	9,558	8,656	0	0	D
4,521	4,213	5,626	5,242	8,114	7,528	5,366	4,851	0	0	J 2023
2,852	2,678	3,538	3,283	6,045	5,661	2,954	2,614	947	813	F
6,726	6,157	11,176	10,281	17,140	15,690	18,676	16,633	11,901	10,498	M
5,340	4,978	7,727	7,194	11,968	11,092	12,795	11,511	8,028	7,186	A
4,116	3,884	5,864	5,504	9,445	8,815	9,299	8,455	5,567	5,026	M
3,468	3,297	4,595	4,375	7,657	7,227	7,469	6,842	3,973	3,566	J
2,030	1,927	2,758	2,624	4,520	4,285	3,885	3,619	2,363	2,186	J
1,464	1,413	1,912	1,829	3,221	3,074	2,658	2,415	1,441	1,322	A
206	193	273	259	584	543	655	609	490	461	S
4	3	13	9	12	8	14	14	16	13	O
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N
495,606	239,992	583,074	276,032	720,510	406,718	300,150	178,220	73,769	36,407	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⁾									
2022	6.97	7.98	7.33	7.56	7.77	7.24	6.85	6.29	8.66
2023	7.02	9.14	7.72	6.95	7.28	6.69	6.67	5.73	7.86
2022 6	7.02	8.56	7.50	8.10	8.22	7.16	6.90	6.29	8.38
7	7.06	8.16	7.13	8.27	8.43	6.92	6.47	6.53	9.64
8	7.08	8.11	6.97	7.73	7.99	7.64	6.75	6.14	6.96
9	6.88	7.36	6.68	7.42	7.83	7.60	6.45	6.05	7.09
10	6.38	7.15	6.77	7.13	6.94	6.60	6.51	5.49	7.43
11	6.91	7.61	7.39	7.48	7.48	7.13	6.74	6.24	8.86
12	7.17	8.41	7.63	7.23	7.90	7.23	6.82	6.23	8.28
2023 1	7.27	8.47	7.84	7.73	8.03	7.25	6.91	6.07	8.30
2	7.43	9.73	8.18	7.57	8.15	6.89	7.16	5.58	8.81
3	7.19	9.47	8.03	6.79	7.19	6.72	7.06	5.71	7.79
4	6.94	9.03	7.62	6.69	6.94	6.63	6.30	5.75	7.79
5	6.86	9.00	7.57	6.96	7.04	6.59	6.43	5.46	8.10
6	6.80	8.81	7.63	7.01	7.22	6.63	6.46	5.84	7.53
7	6.72	8.76	7.49	6.60	7.21	6.60	6.71	5.74	7.25
8	6.68	9.06	6.86	6.80	7.12	6.40	6.96	5.76	8.21
9	6.27	8.27	6.70	5.28	6.30	6.05	5.50	4.76	8.02
10	7.13	0.00	6.36	9.62	0.00	5.24	17.10	3.30	0.00
11	13.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIR ³⁾									
2022	3.42	3.44	3.62	3.77	3.74	3.73	3.39	3.15	3.76
2023	3.49	3.92	3.86	3.65	3.75	3.38	3.35	3.06	3.55
2022 6	3.82	4.24	4.07	4.41	4.32	3.90	3.95	3.34	4.18
7	3.80	4.25	3.69	4.42	4.54	3.74	3.46	3.50	4.79
8	3.82	4.06	3.77	4.02	4.28	4.45	3.75	3.25	2.94
9	3.57	3.60	3.56	3.78	4.07	4.11	3.31	3.25	2.91
10	2.97	2.88	3.12	3.41	3.22	3.11	2.60	2.72	3.13
11	3.08	2.90	3.39	3.33	3.38	3.21	2.90	2.93	3.66
12	3.12	2.99	3.38	3.30	3.40	3.21	3.15	2.71	3.34
2023 1	3.49	3.31	3.68	3.93	3.71	3.32	3.28	2.81	3.65
2	3.75	3.90	4.10	4.00	4.17	3.57	3.47	2.83	3.90
3	3.37	3.68	3.87	3.41	3.59	3.26	3.26	2.84	3.39
4	3.42	3.88	3.76	3.54	3.63	3.30	3.33	3.06	3.42
5	3.55	4.17	3.89	3.64	3.87	3.41	3.40	2.94	3.85
6	3.61	4.30	4.04	3.85	3.88	3.44	3.43	3.36	3.66
7	3.62	4.43	4.04	3.57	3.90	3.56	3.44	3.34	3.58
8	3.63	4.43	3.70	3.80	3.89	3.51	3.85	3.17	3.85
9	3.39	4.08	3.55	2.91	3.49	3.27	3.18	2.87	4.58
10	4.04	0.00	3.58	5.56	0.00	3.31	7.40	2.43	0.00
11	10.77	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 LIR'은 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 유의 바람

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									
7.83	5.53	5.43	5.65	5.55	5.55	5.02	5.78	6.76	2022
7.59	5.14	4.82	5.08	5.21	5.00	4.55	5.53	6.56	2023
7.83	5.52	5.06	5.52	5.53	5.23	4.67	5.49	6.60	J 2022
7.98	5.72	5.20	5.43	5.44	5.18	5.02	5.49	6.29	J
8.28	5.28	5.36	5.03	5.40	5.13	4.71	5.52	6.39	A
7.71	5.15	5.47	5.19	5.31	5.55	4.81	5.23	7.32	S
6.75	5.44	5.33	5.67	5.24	5.67	5.13	5.46	6.17	O
7.57	5.89	5.45	5.74	5.80	5.67	5.12	5.77	7.18	N
7.98	5.58	5.44	5.65	5.61	5.81	5.21	5.87	6.96	D
8.08	5.40	5.50	5.65	5.72	5.72	5.20	5.79	7.46	J 2023
8.28	5.48	5.49	5.66	5.55	5.35	5.15	5.90	6.44	F
7.67	5.08	5.01	4.94	5.18	5.06	4.50	5.60	6.12	M
7.45	5.38	4.71	4.92	5.03	4.73	4.35	5.53	6.55	A
7.29	4.98	4.45	4.62	5.22	4.51	4.24	5.37	6.63	M
7.37	4.78	4.52	4.93	4.97	4.57	4.49	5.40	6.48	J
7.38	5.37	4.42	4.92	4.85	4.98	4.53	5.29	6.91	J
7.38	4.65	4.78	5.04	4.95	4.85	4.21	5.04	6.86	A
7.02	3.80	4.27	4.90	5.73	4.59	4.11	4.57	6.04	S
10.18	0.00	0.00	0.00	9.86	0.00	0.00	8.33	2.58	O
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13.46	0.00	N
Loan Income Ratio									
3.68	2.91	2.81	3.06	2.90	3.12	2.63	3.00	3.44	2022
3.72	2.77	2.62	2.81	2.85	2.84	2.53	2.91	3.41	2023
4.18	3.20	2.89	3.22	3.16	3.07	2.68	3.03	3.40	J 2022
4.16	3.34	2.82	3.08	2.95	2.99	2.84	3.23	3.58	J
4.28	3.09	3.02	2.93	2.98	3.03	2.83	3.04	3.61	A
3.80	2.98	3.16	3.03	3.02	3.22	2.75	2.81	3.73	S
3.10	2.61	2.54	2.84	2.48	3.00	2.53	2.79	3.14	O
3.24	2.73	2.50	2.75	2.71	3.04	2.47	2.75	3.37	N
3.29	2.52	2.49	2.90	2.88	2.93	2.45	2.74	3.14	D
3.85	2.63	2.73	3.00	3.18	3.11	2.66	2.80	3.45	J 2023
4.15	2.87	2.94	3.19	3.23	2.94	2.82	3.13	3.62	F
3.54	2.73	2.70	2.69	2.66	2.87	2.46	2.81	2.99	M
3.62	2.91	2.45	2.71	2.60	2.68	2.32	2.86	3.15	A
3.74	2.65	2.47	2.70	2.92	2.54	2.52	3.01	3.65	M
3.83	2.74	2.58	2.76	2.81	2.73	2.62	3.04	3.87	J
3.90	3.09	2.51	2.75	2.81	3.02	2.58	3.03	3.91	J
3.96	2.67	2.95	2.95	2.85	2.76	2.52	2.89	4.02	A
3.72	2.19	2.47	3.18	3.12	2.93	2.47	2.65	2.89	S
5.27	0.00	0.00	0.00	6.76	0.00	0.00	4.15	1.55	O
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.77	0.00	N

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
2022		202,990	187,129	129,152	120,218	7,816	6,850	66,023	60,062
2023		266,344	245,368	149,017	137,855	16,068	13,569	101,260	93,944
2022	6	14,878	13,792	14,094	13,095	658	589	126	108
	7	9,475	8,739	8,838	8,190	497	429	139	120
	8	10,216	9,390	9,630	8,871	473	423	113	96
	9	8,950	8,394	8,172	7,706	377	331	401	358
	10	19,846	18,236	7,195	6,753	451	386	12,199	11,096
	11	34,034	31,147	9,876	9,208	536	442	23,622	21,497
	12	41,791	38,365	12,744	11,960	726	610	28,322	25,795
2023	1	27,969	25,891	15,554	14,589	835	697	11,579	10,605
	2	18,796	17,387	12,856	12,079	1,462	1,226	4,477	4,082
	3	70,945	64,202	27,159	24,619	4,365	3,513	39,421	36,070
	4	50,218	46,054	26,324	24,035	3,347	2,912	20,547	19,107
	5	37,466	34,675	23,879	22,102	2,601	2,209	10,986	10,365
	6	29,598	27,633	20,491	19,071	1,748	1,530	7,360	7,032
	7	17,172	16,185	12,649	11,890	897	788	3,626	3,507
	8	11,781	11,099	8,442	7,927	654	569	2,685	2,603
	9	2,335	2,188	1,607	1,498	156	125	572	565
	10	64	53	53	43	3	3	8	7
	11	1	1	1	1	0	0	0	0
합계		2,804,237	1,407,698	1,941,833	966,752	472,606	139,425	389,798	301,521

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

1) 대출취급일 기준

22. 주택금융신용보증 잔액현황

Housing Finance Credit Guarantee Outstanding

단위 : 억 원

Hundred million won

연월말 End of	기본재산 Capital funds	보증승낙 Acceptance of guarantee		보증해지 Invalid guarantee		보증잔액 Guarantee outstanding	
		건수 ¹⁾	금액	건수	금액	건수	금액
		Household	Amount	Household	Amount	Household	Amount
2023	97,106	916,506	755,260	893,353	683,365	1,852,329	1,308,230
2024	100,176	167,378	139,323	175,014	139,583	1,844,696	1,307,970
2022 12		72,054	58,546	72,415	60,421	1,829,176	1,236,335
2023 1		68,849	55,972	71,070	53,259	1,826,955	1,239,047
2		80,137	64,627	81,177	61,452	1,825,915	1,242,222
3		86,007	68,263	83,979	65,662	1,827,943	1,244,823
4		75,920	62,126	70,105	53,283	1,833,758	1,253,666
5		76,614	66,524	74,713	58,941	1,835,659	1,261,250
6		73,915	64,537	71,736	52,978	1,837,838	1,272,809
7		73,274	56,886	72,160	55,522	1,838,952	1,274,173
8		80,395	65,194	75,942	55,170	1,843,405	1,284,197
9		73,156	65,196	67,221	51,412	1,849,340	1,297,981
10		78,294	62,366	75,938	58,588	1,851,696	1,301,759
11		78,680	63,752	76,332	58,148	1,854,044	1,307,363
12		71,265	59,816	72,980	58,949	1,852,329	1,308,230
2024 1		79,977	67,331	83,555	66,955	1,848,753	1,308,606
2		87,401	71,992	91,459	72,628	1,844,696	1,307,970

※ 주택금융신용보증기금 : 서민의 주택구입 시 신용을 보증함으로써 대출이 원활히 이루어지도록 하기 위하여 설치된 기금으로, 재원은 정부 및 금융기관의 출연금, 보증료 수입 등으로 조성됨. 기금의 주업무는 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

1) 2023년 12월 주택금융 및 유동화증권 통계(11월 말 기준) 이후, 통계정보이용자의 이해도 제고를 위해 '세대수(호)'에서 '건수'로 기준 변경
- 사업자보증 데이터는 데이터 특성으로 인해 소급하여 변경(개인보증 해당없음)

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	한국시티 은행 Citi Bank Korea	하나은행 Hana Bank	농협은행/ 수협은행 Nong Hyup Bank / Suhyup Bank	외환은행 ²⁾ Korea Exchange Bank	기타은행 Others
2023	755,260	247,116	85,824	86,993	63,070	0	60,046	55,314	-	156,897
2024	139,323	42,819	16,278	16,099	10,955	0	9,708	9,068	-	34,396
2022 12	58,546	21,951	6,532	6,632	5,663	0	6,154	2,337	-	9,277
2023 1	55,972	20,572	5,506	4,953	5,204	0	6,098	4,139	-	9,499
2	64,627	24,227	7,665	6,212	6,401	0	6,397	3,293	-	10,432
3	68,263	25,549	8,433	6,254	6,479	0	5,041	3,920	-	12,585
4	62,126	21,429	7,690	8,285	4,993	0	4,038	5,918	-	9,772
5	66,524	20,448	8,746	8,992	4,763	0	4,747	4,533	-	14,294
6	64,537	18,912	6,342	6,434	4,647	0	4,386	4,963	-	18,852
7	56,886	18,603	6,396	6,984	4,481	0	4,727	5,361	-	10,335
8	65,194	20,007	7,283	8,790	5,298	0	4,884	5,682	-	13,250
9	65,196	17,755	6,541	8,042	4,739	0	5,534	6,066	-	16,519
10	62,366	19,980	8,380	7,958	5,429	0	4,836	3,677	-	12,107
11	63,752	20,610	6,607	7,320	5,667	0	4,207	4,036	-	15,305
12	59,816	19,022	6,235	6,768	4,967	0	5,152	3,724	-	13,946
2024 1	67,331	19,824	7,722	8,263	5,470	0	4,327	4,419	-	17,305
2	71,992	22,995	8,556	7,836	5,484	0	5,381	4,649	-	17,091

1) 주택도시기금법안 제정(2015.7.1 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 ¹⁾ National Housing urban Fund	국민은행 Kookmin Bank	우리은행 Woori Bank	신한은행 Shinhan Bank	한국시티 은행 Citi Bank Korea	하나은행 Hana Bank	농협은행/ 수협은행 Nong Hyup Bank / Suhyup Bank	외환은행 ²⁾ Korea Exchange Bank	기타은행 Others
2023	1,308,230	414,770	163,495	155,926	106,154	2	108,498	95,651	-	263,734
2024	1,307,970	421,346	156,303	157,534	104,306	2	106,111	94,904	-	267,464
2022 12	1,236,335	353,487	180,732	137,223	107,160	2	118,931	97,860	-	240,939
2023 1	1,239,047	359,873	178,807	137,186	106,998	2	119,479	96,657	-	240,046
2	1,242,222	367,666	177,808	136,392	107,330	2	119,006	94,887	-	239,130
3	1,244,823	375,898	175,500	136,211	107,538	2	117,073	93,543	-	239,058
4	1,253,666	382,540	174,377	138,813	108,137	2	115,280	94,858	-	239,660
5	1,261,250	387,781	173,959	140,408	107,956	2	113,214	93,793	-	244,137
6	1,272,809	392,570	173,155	141,809	107,790	2	111,743	93,059	-	252,680
7	1,274,173	395,563	172,523	143,258	107,479	2	111,108	93,377	-	250,863
8	1,284,197	399,744	171,951	146,692	107,841	2	110,217	94,808	-	252,944
9	1,297,981	403,364	170,830	150,125	107,614	2	110,599	95,741	-	259,706
10	1,301,759	407,064	169,837	153,225	107,392	2	109,396	96,039	-	258,804
11	1,307,363	411,240	167,087	155,178	106,649	2	108,503	96,472	-	262,232
12	1,308,230	414,770	163,495	155,926	106,154	2	108,498	95,651	-	263,734
2024 1	1,308,606	418,010	159,981	157,092	105,188	2	107,450	95,458	-	265,424
2	1,307,970	421,346	156,303	157,534	104,306	2	106,111	94,904	-	267,464

1) 주택도시기금법안 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
2023	755,260	242,209	44,752	22,973	38,962	20,826	21,744	11,459	6,351
2024	139,323	44,054	10,104	3,481	5,921	2,545	3,970	1,838	1,737
2022 12	58,546	18,725	4,379	1,176	2,091	1,097	1,631	463	589
2023 1	55,972	18,270	4,214	1,309	1,993	807	1,610	1,686	604
2	64,627	22,811	3,190	2,190	3,300	1,482	1,661	578	687
3	68,263	23,706	3,352	1,618	4,358	1,168	1,379	597	517
4	62,126	20,420	4,125	1,577	3,022	1,820	1,252	501	441
5	66,524	23,187	4,894	1,425	2,523	1,901	3,375	2,027	451
6	64,537	18,714	5,960	1,981	2,581	1,143	2,403	707	440
7	56,886	18,224	2,720	1,404	2,878	1,052	1,624	604	439
8	65,194	21,553	3,422	1,809	3,023	2,585	1,311	837	465
9	65,196	16,969	4,073	1,729	2,804	5,075	2,455	1,573	465
10	62,366	20,450	2,966	2,078	4,421	1,286	1,543	783	556
11	63,752	19,804	2,935	1,989	4,100	1,196	1,545	860	592
12	59,816	18,101	2,901	3,867	3,960	1,311	1,586	705	694
2024 1	67,331	20,589	5,575	1,867	2,747	1,028	2,144	979	876
2	71,992	23,465	4,529	1,614	3,174	1,518	1,826	859	861

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
228,927	11,968	15,822	22,946	12,864	14,675	11,999	21,871	4,908	6
42,790	2,592	2,402	4,376	2,779	2,873	2,296	4,546	1,018	0
18,666	852	1,385	1,917	754	2,059	881	1,562	318	1
15,554	673	1,386	1,662	949	2,376	753	1,756	368	0
19,124	1,501	1,088	1,933	873	922	1,044	1,776	468	0
22,021	903	1,268	1,655	1,422	1,027	915	1,885	472	0
17,701	991	1,008	3,534	1,296	1,193	946	1,916	382	0
18,064	1,078	1,064	1,740	839	1,098	887	1,662	308	0
20,605	841	2,099	1,650	1,315	955	1,153	1,645	346	1
18,700	711	1,381	1,653	973	1,436	868	1,738	480	0
19,331	1,287	1,515	2,623	947	1,096	955	1,858	576	0
21,525	978	1,086	1,361	885	1,005	1,009	1,887	316	1
18,483	894	1,331	1,683	968	1,508	1,010	2,005	402	1
20,814	983	1,487	1,769	1,202	1,039	1,290	1,782	366	1
17,004	1,128	1,107	1,685	1,195	1,021	1,168	1,961	423	1
20,574	1,394	1,307	2,167	1,317	1,167	1,022	2,101	478	0
22,215	1,197	1,096	2,209	1,462	1,706	1,274	2,445	540	0

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	
		건수 ⁵⁾ Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount
2023		916,506	755,260	137,900	50,232	713,663	529,340	22,914	38,612
2024		167,378	139,323	28,230	12,170	125,700	97,616	5,700	8,697
2022	12	72,054	58,546	6,943	1,721	58,695	42,208	3,397	4,440
2023	1	68,849	55,972	6,499	1,759	57,327	40,444	2,177	3,881
	2	80,137	64,627	5,815	1,592	68,974	50,132	2,122	4,035
	3	86,007	68,263	9,784	2,984	71,046	52,395	1,504	2,317
	4	75,920	62,126	9,996	3,213	59,125	44,244	2,926	5,256
	5	76,614	66,524	10,839	3,451	59,034	44,258	3,224	5,604
	6	73,915	64,537	12,468	3,967	57,104	42,968	1,159	2,433
	7	73,274	56,886	13,308	4,786	55,825	42,340	985	1,115
	8	80,395	65,194	14,816	5,947	60,676	45,429	1,596	3,319
	9	73,156	65,196	12,983	5,276	52,835	39,169	4,453	6,554
	10	78,294	62,366	14,757	6,116	59,017	44,534	1,052	1,282
	11	78,680	63,752	14,715	5,995	58,894	43,620	867	1,404
	12	71,265	59,816	11,920	5,148	53,806	39,805	849	1,412
2024	1	79,977	67,331	13,942	6,027	59,013	44,924	3,094	4,791
	2	87,401	71,992	14,288	6,143	66,687	52,692	2,606	3,905

- 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 자금에 대한 보증(건축+구입)
 - 전세 : 세입자가 임대차계약을 체결하고 잔금 등을 지급하는 데 소요되는 자금에 대한 보증(전세+월세+구상채권회수보증)
 - 중도금 : 주택수요자가 주택을 분양받아 계약을 체결한 경우, 중도금 등 분양대금 납부에 소요되는 자금에 대한 보증
 - 개량자금 : 주택수요자가 건축허가 등을 얻어 주택을 수선, 증·개축하는 데 소요되는 자금에 대한 보증
 - 임대보증금반환자금 : 임대인이 임대보증금을 반환하는 데 소요되는 자금에 대한 보증

Housing Finance Credit Guarantee Origination by Type

Hundred million won

개인보증 Individual						전세보증금반환보증 ²⁾ Jeonse deposit refund guarantee		사업자보증 ³⁾ Housing builder	
임대보증금반환 Guarantee rental refund		개량 Renovation		소계 Sub-total					
건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount
100	40	4,861	542	879,438	618,766	35,567	68,298	1,501	68,196
11	4	370	39	160,011	118,526	7,151	14,208	216	6,589
2	1	450	54	69,487	48,423	2,427	4,910	140	5,213
0	0	271	31	66,274	46,115	2,460	4,887	115	4,969
3	2	106	12	77,020	55,772	3,007	5,664	110	3,191
13	6	137	15	82,484	57,717	3,375	6,435	148	4,111
10	3	295	32	72,352	52,748	3,458	6,426	110	2,952
10	5	375	40	73,482	53,357	3,002	5,767	130	7,400
7	3	494	52	71,232	49,424	2,565	4,835	118	10,278
7	3	532	60	70,657	48,303	2,502	4,674	115	3,909
18	6	460	52	77,566	54,754	2,713	5,183	116	5,257
13	5	423	48	70,707	51,052	2,314	4,393	135	9,751
10	4	423	48	75,259	51,984	2,924	5,748	111	4,635
5	2	557	62	75,038	51,082	3,488	6,930	154	5,740
4	2	788	91	67,367	46,458	3,759	7,355	139	6,003
4	2	309	32	76,362	55,776	3,509	6,881	106	4,674
7	3	61	7	83,649	62,750	3,642	7,327	110	1,915

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

5) 2023년 12월 주택금융 및 유동화증권 통계(11월 말 기준) 이후, 통계정보이용자의 이해도 제고를 위해 '세대수(호)'에서 '건수'로 기준 변경

- 사업자보증 데이터는 데이터 특성으로 인해 소급하여 변경(개인보증 해당없음)

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	
		건수 ⁴⁾ Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount
2023		1,852,329	1,308,230	420,787	90,827	1,258,247	880,011	74,039	114,369
2024		1,844,696	1,307,970	434,856	99,144	1,241,478	873,148	64,376	103,010
2022	12	1,829,176	1,236,335	360,974	60,525	1,295,039	888,705	103,344	150,874
2023	1	1,826,955	1,239,047	361,957	60,919	1,291,445	885,639	101,532	148,442
	2	1,825,915	1,242,222	362,582	61,252	1,288,823	883,789	99,942	146,941
	3	1,827,943	1,244,823	365,562	62,564	1,287,947	884,853	96,954	142,574
	4	1,833,758	1,253,666	369,862	64,389	1,287,927	886,797	95,292	141,080
	5	1,835,659	1,261,250	373,934	66,120	1,285,021	886,854	94,069	139,620
	6	1,837,838	1,272,809	379,574	68,417	1,282,524	887,599	90,615	135,775
	7	1,838,952	1,274,173	386,178	71,492	1,277,329	886,167	87,946	132,179
	8	1,843,405	1,284,197	394,012	75,626	1,273,327	885,494	86,113	130,880
	9	1,849,340	1,297,981	400,886	79,327	1,271,353	885,493	86,165	131,574
	10	1,851,696	1,301,759	408,263	83,459	1,267,302	884,106	82,581	126,555
	11	1,854,044	1,307,363	415,871	87,542	1,263,777	883,152	77,659	119,413
	12	1,852,329	1,308,230	420,787	90,827	1,258,247	880,011	74,039	114,369
2024	1	1,848,753	1,308,606	427,554	94,892	1,251,045	877,334	68,553	108,016
	2	1,844,696	1,307,970	434,856	99,144	1,241,478	873,148	64,376	103,010

- 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 자금에 대한 보증(건축+구입)
 - 전세 : 세입자가 임대차계약을 체결하고 잔금 등을 지급하는 데 소요되는 자금에 대한 보증(전세+월세+구상채권회수보증)
 - 중도금 : 주택수요자가 주택을 분양받아 계약을 체결한 경우, 중도금 등 분양대금 납부에 소요되는 자금에 대한 보증
 - 개량 : 주택수요자가 건축허가 등을 얻어 주택을 수선, 증·개축하는 데 소요되는 자금에 대한 보증
 - 임대보증금반환자금 : 임대인이 임대보증금을 반환하는 데 소요되는 자금에 대한 보증

Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Type

Hundred million won

개인보증 ¹⁾ Individual						전세보증금반환보증 ²⁾ Jeonse deposit refund guarantee		사업자보증 ³⁾ Housing builder	
임대보증금반환 Guarantee rental refund		개량 Renovation		소계 Sub-total					
건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount	건수 Household	금액 Amount
98	38	46,200	1,842	1,799,371	1,087,086	49,820	96,557	3,138	124,586
102	40	45,594	1,735	1,786,406	1,077,078	55,101	107,227	3,189	123,665
54	15	45,896	2,174	1,805,307	1,102,294	21,658	41,849	2,211	92,192
51	14	45,824	2,125	1,800,809	1,097,138	23,852	46,241	2,294	95,668
51	15	45,593	2,063	1,796,991	1,094,060	26,561	51,385	2,363	96,777
57	19	45,366	1,999	1,795,886	1,092,008	29,593	57,191	2,464	95,624
63	21	45,361	1,963	1,798,505	1,094,250	32,719	63,012	2,534	96,404
67	24	45,403	1,925	1,798,494	1,094,543	34,550	66,678	2,615	100,029
65	25	45,545	1,906	1,798,323	1,093,722	36,810	70,954	2,705	108,133
69	27	45,697	1,894	1,797,219	1,091,757	38,959	74,975	2,774	107,441
82	31	45,738	1,872	1,799,272	1,093,903	41,308	79,480	2,825	110,814
88	34	45,828	1,859	1,804,320	1,098,286	42,113	81,105	2,907	118,590
95	37	45,830	1,828	1,804,071	1,095,985	44,634	86,103	2,991	119,672
97	37	45,914	1,818	1,803,318	1,091,962	47,655	92,154	3,071	123,248
98	38	46,200	1,842	1,799,371	1,087,086	49,820	96,557	3,138	124,586
98	38	45,931	1,796	1,793,181	1,082,076	52,421	101,738	3,151	124,792
102	40	45,594	1,735	1,786,406	1,077,078	55,101	107,227	3,189	123,665

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) 2023년 12월 주택금융 및 유동화증권 통계(11월 말 기준) 이후, 통계정보이용자의 이해도 제고를 위해 '세대수(호)'에서 '건수'로 기준 변경

- 사업자보증 데이터는 데이터 특성으로 인해 소급하여 변경(개인보증 해당없음)

28. 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모¹⁾

단위 : 억 원

연월말 End of		합계 Total	순증 Net increase	금융기관별 Lenders				
				주택도시자금 ^㉑ National Housing urban fund	시중은행 Domestic Commercial Banks	지방은행 Regional Banks	특수은행 Special Banks	외은지점 Foreign Banks
2022		6,816,508	307,093	1,211,063	3,821,960	497,036	1,264,087	22,361
2023		7,089,985	273,477	1,276,086	3,957,217	544,231	1,290,739	21,711
2022	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
	10	6,746,136	34,142	1,196,141	3,792,826	495,260	1,239,603	22,305
	11	6,776,390	30,254	1,204,225	3,803,252	495,377	1,250,802	22,734
	12	6,816,508	40,118	1,211,063	3,821,960	497,036	1,264,087	22,361
2023	1	6,836,076	19,568	1,217,844	3,827,850	498,057	1,269,060	23,265
	2	6,850,115	14,038	1,238,506	3,820,136	499,312	1,268,814	23,347
	3	6,858,842	8,727	1,267,440	3,809,873	499,184	1,259,143	23,201
	4	6,865,381	6,539	1,300,339	3,789,000	498,046	1,255,604	22,391
	5	6,887,217	21,836	1,306,168	3,800,051	501,675	1,257,393	21,929
	6	6,922,979	35,762	1,304,009	3,815,196	512,721	1,268,484	22,569
	7	6,941,839	18,860	1,303,079	3,827,820	517,550	1,270,899	22,490
	8	6,967,971	26,132	1,302,117	3,837,441	529,631	1,276,330	22,451
	9	7,000,320	32,350	1,300,974	3,850,850	540,170	1,286,553	21,774
	10	7,022,071	21,751	1,284,374	3,874,694	547,845	1,293,714	21,444
	11	7,055,045	32,974	1,269,786	3,920,471	550,394	1,293,261	21,133
	12	7,089,985	34,940	1,276,086	3,957,217	544,231	1,290,739	21,711

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) 주택도시자기금법안 제정(2015. 7. 1 시행)에 따라 국민주택기금을 주택도시자기금으로 명칭 변경

The amount of Housing Loans originated by HFCG Fund contributing lenders

Hundred million won

금리유형별 ²⁾		자금용도별 Loan Purpose						
Type of interest rate		개인 Individual				사업자 Housing Builder		
고정금리 Fixed-rate	변동금리 Adjustable-rate	구입 Purchase	중도금 Partial payment	전세 Lease	기타 Others			연월말 End of
1,619,685	5,196,823	2,806,646	569,115	1,841,270	484,985	1,114,493	2022	
2,016,960	5,073,025	3,134,397	476,346	1,803,713	485,131	1,190,398	2023	
1,484,223	5,186,595	2,718,395	602,254	1,852,231	437,215	1,060,723	J 2022	
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	
1,525,914	5,220,222	2,759,958	584,007	1,851,829	447,909	1,102,434	O	
1,564,461	5,211,929	2,779,351	576,865	1,848,549	460,814	1,110,810	N	
1,619,685	5,196,823	2,806,646	569,115	1,841,270	484,985	1,114,493	D	
1,659,936	5,176,141	2,831,204	553,562	1,830,097	495,697	1,125,517	J 2023	
1,688,945	5,161,170	2,857,715	540,260	1,821,484	499,074	1,131,582	F	
1,727,943	5,130,898	2,873,707	527,916	1,817,115	500,603	1,139,501	M	
1,743,291	5,122,090	2,881,757	524,374	1,818,226	493,432	1,147,591	A	
1,770,928	5,116,289	2,891,303	525,923	1,813,868	499,271	1,156,851	M	
1,805,872	5,117,107	2,921,238	516,690	1,810,910	505,031	1,169,110	J	
1,845,930	5,095,908	2,959,051	503,893	1,807,120	503,562	1,168,213	J	
1,890,202	5,077,768	2,988,140	495,901	1,805,635	500,268	1,178,026	A	
1,921,094	5,079,227	3,016,834	492,547	1,807,194	497,668	1,186,076	S	
1,962,960	5,059,111	3,056,459	487,760	1,805,138	498,411	1,174,302	O	
1,996,790	5,058,254	3,099,381	477,907	1,803,986	495,863	1,177,908	N	
2,016,960	5,073,025	3,134,397	476,346	1,803,713	485,131	1,190,398	D	

※ 주택금융신용보증기금에 출연한 금융기관(전 분기 말 기준)

- 시중은행 : 국민, 신한, 우리, KEB하나, 한국씨티, 한국스탠다드차타드은행, 카카오뱅크, 케이뱅크, 토스뱅크
- 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
2023	14,885	23,856	225,016	8,476	11,858	135,689	3,482	8,767	61,166	2,927	3,232	28,161
2024	2,376	4,451	36,315	1,387	2,240	22,659	506	1,580	8,923	483	630	4,733
2022 12	967	1,856	16,984	540	902	9,893	263	718	5,076	164	236	2,015
2023 1	1,577	1,978	27,141	932	903	16,463	398	764	7,621	247	310	3,057
2	1,255	1,947	20,068	736	950	11,971	290	721	5,465	229	276	2,631
3	2,225	2,197	34,143	1,408	1,010	22,580	443	853	7,806	374	334	3,758
4	1,430	1,967	19,784	804	960	12,010	325	735	5,300	301	273	2,475
5	912	1,813	13,553	523	948	8,615	210	651	3,265	179	214	1,673
6	710	1,955	10,085	365	1,017	5,317	189	668	3,213	156	270	1,555
7	987	1,803	12,499	538	931	7,385	234	655	3,476	215	217	1,638
8	848	1,886	11,124	439	988	6,319	217	676	3,240	192	222	1,565
9	779	1,902	9,529	415	1,061	5,714	164	636	2,317	200	204	1,498
10	940	1,776	14,233	501	923	8,232	229	627	4,076	210	226	1,925
11	1,608	2,343	27,284	895	1,067	15,755	409	898	8,130	304	377	3,400
12	1,614	2,290	25,572	920	1,099	15,327	374	883	7,259	320	308	2,987
2024 1	1,181	2,175	18,477	691	1,070	11,722	245	786	4,492	245	319	2,263
2	1,195	2,276	17,837	696	1,171	10,937	261	794	4,431	238	311	2,470

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

- 확정기간혼합방식 : 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 2억 원 미만 1주택 보유 시 인출한도 설정없이 우대받은 월지급금을 종신토록 수령하는 방식('16.4.25 출시 '22.9.1 주택가격 1.5~2억 원상향)
- 우대혼합방식 : 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부 기준 2억 원 미만 1주택 보유 시 인출한도(대출한도의 45%이내) 설정 후 나머지 부분을 우대받은 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식('16.4.25 출시 '22.9.1 주택가격 1.5~2억 원상향)

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
2023	94,406	98,466	1,235,333	56,130	49,269	774,064	24,107	37,478	349,241	14,169	11,719	112,028
2024	96,198	102,158	1,265,579	57,146	51,146	792,340	24,504	38,736	357,169	14,548	12,276	116,071
2022 12	82,941	78,860	1,046,243	49,981	39,670	666,443	21,197	30,316	292,988	11,763	8,873	86,812
2023 1	84,300	80,583	1,071,207	50,733	40,411	680,808	21,584	31,014	300,674	11,983	9,158	89,725
2	85,288	82,221	1,088,462	51,293	41,204	690,765	21,825	31,604	305,534	12,170	9,413	92,163
3	87,213	84,049	1,119,531	52,496	42,025	710,916	22,218	32,304	312,910	12,499	9,721	95,705
4	88,388	85,714	1,136,919	53,127	42,830	720,922	22,504	32,920	318,012	12,757	9,964	97,985
5	89,005	87,156	1,147,404	53,454	43,574	727,294	22,657	33,429	320,648	12,894	10,153	99,461
6	89,417	88,692	1,154,409	53,623	44,383	730,253	22,793	33,919	323,392	13,001	10,390	100,764
7	90,127	90,155	1,164,170	53,972	45,120	735,515	22,973	34,450	326,453	13,182	10,585	102,202
8	90,685	91,682	1,172,131	54,218	45,935	739,479	23,138	34,972	329,123	13,329	10,774	103,529
9	91,196	93,221	1,178,790	54,461	46,811	743,157	23,254	35,478	331,008	13,481	10,932	104,626
10	91,801	94,614	1,189,047	54,724	47,514	748,181	23,439	35,992	334,688	13,638	11,108	106,178
11	93,102	96,568	1,213,094	55,421	48,373	761,423	23,788	36,749	342,369	13,893	11,447	109,303
12	94,406	98,466	1,235,333	56,130	49,269	774,064	24,107	37,478	349,241	14,169	11,719	112,028
2024 1	95,286	100,247	1,250,839	56,632	50,136	783,522	24,290	38,102	353,320	14,364	12,009	113,998
2	96,198	102,158	1,265,579	57,146	51,146	792,340	24,504	38,736	357,169	14,548	12,276	116,071

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

- 확정기간환방식 : 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('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 2억 원 미만 1주택 보유 시 인출한도 설정없이 우대받은 월지급금을 종신토록 수령하는 방식('16.4.25 출시 '22.9.1 주택가격 1.5~2억 원상향)

- 우대환합방식 : 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부 기준 2억 원 미만 1주택 보유 시 인출한도(대출한도의 45%이내) 설정 후 나머지 부분을 우대받은 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식('16.4.25 출시 '22.9.1 주택가격 1.5~2억 원상향)

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

31. 지급유형별 주택연금 공급현황

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
2023	14,885	23,856	225,016	10,561	16,148	157,231	-	22	-
2024	2,376	4,451	36,315	1,727	3,021	25,740	-	4	-
2022 12	967	1,856	16,984	664	1,232	11,484	-	2	-
2023 1	1,577	1,978	27,141	1,122	1,370	19,218	-	2	-
2	1,255	1,947	20,068	866	1,302	13,820	-	2	-
3	2,225	2,197	34,143	1,580	1,514	24,091	-	2	-
4	1,430	1,967	19,784	1,046	1,341	14,190	-	2	-
5	912	1,813	13,553	629	1,222	9,214	-	2	-
6	710	1,955	10,085	525	1,325	7,275	-	2	-
7	987	1,803	12,499	696	1,212	8,664	-	2	-
8	848	1,886	11,124	608	1,261	7,827	-	2	-
9	779	1,902	9,529	568	1,272	6,641	-	2	-
10	940	1,776	14,233	680	1,192	10,094	-	2	-
11	1,608	2,343	27,284	1,107	1,598	18,598	-	2	-
12	1,614	2,290	25,572	1,134	1,540	17,598	-	2	-
2024 1	1,181	2,175	18,477	871	1,490	13,357	-	2	-
2	1,195	2,276	17,837	856	1,531	12,383	-	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 정기증가형으로 세분화)

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Option

Hundred million won

감소형 ⁵⁾ Decreasing Option			전후후박형 ⁶⁾ 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
-	381	6	-	3,683	1	4,293	3,606	66,987	31	16	790
-	63	-	-	633	-	645	727	10,515	4	3	59
-	32	-	-	303	-	300	287	5,416	3	1	84
-	32	-	-	294	-	453	279	7,892	2	2	31
-	35	-	-	317	-	384	290	6,137	5	1	110
-	32	-	-	309	-	638	338	9,880	7	2	172
-	31	-	-	301	-	381	291	5,542	3	2	52
-	30	6	-	298	-	280	261	4,217	3	1	115
-	33	-	-	326	-	185	266	2,810	0	2	0
-	29	-	-	294	-	289	265	3,777	2	1	58
-	32	-	-	307	1	238	283	3,233	2	1	63
-	34	-	-	328	-	211	266	2,889	0	1	0
-	29	-	-	285	-	259	268	4,106	1	1	33
-	32	-	-	309	-	498	400	8,617	3	2	69
-	32	-	-	316	-	477	400	7,886	3	1	87
-	30	-	-	302	-	307	349	5,080	3	1	41
-	33	-	-	331	-	338	378	5,435	1	1	19

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 연금 보증 총액(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
2023	94,406	98,466	1,235,333	65,689	67,479	865,642	90	199	1,691
2024	96,198	102,158	1,265,579	67,018	69,989	887,290	90	202	1,691
2022 12	82,941	78,860	1,046,243	57,597	54,335	734,724	98	196	1,822
2023 1	84,300	80,583	1,071,207	58,561	55,534	752,297	97	193	1,796
2	85,288	82,221	1,088,462	59,248	56,629	764,193	97	195	1,796
3	87,213	84,049	1,119,531	60,613	57,884	786,035	97	196	1,796
4	88,388	85,714	1,136,919	61,471	59,010	798,425	94	193	1,754
5	89,005	87,156	1,147,404	61,875	59,958	805,294	93	193	1,740
6	89,417	88,692	1,154,409	62,180	60,992	810,352	93	195	1,740
7	90,127	90,155	1,164,170	62,693	61,964	817,093	93	197	1,740
8	90,685	91,682	1,172,131	63,079	62,963	822,518	93	199	1,740
9	91,196	93,221	1,178,790	63,453	63,964	827,053	92	197	1,730
10	91,801	94,614	1,189,047	63,876	64,867	834,037	92	199	1,730
11	93,102	96,568	1,213,094	64,757	66,199	850,184	92	201	1,730
12	94,406	98,466	1,235,333	65,689	67,479	865,642	90	199	1,691
2024 1	95,286	100,247	1,250,839	66,358	68,715	877,021	90	200	1,691
2	96,198	102,158	1,265,579	67,018	69,989	887,290	90	202	1,691

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 ⁵⁾ Decreasing Option			전후후박형 ⁶⁾ 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
1,849	3,698	22,942	16,511	20,326	178,785	10,202	6,733	164,827	65	31	1,446
1,821	3,701	22,652	16,389	20,792	177,656	10,812	7,440	174,815	68	34	1,476
1,996	3,615	24,326	17,146	17,492	184,620	6,069	3,207	100,047	35	15	704
1,987	3,628	24,260	17,100	17,727	184,225	6,518	3,485	107,898	37	16	730
1,970	3,630	24,093	17,042	17,979	183,739	6,889	3,770	113,801	42	17	840
1,959	3,640	23,979	16,973	18,206	183,062	7,522	4,104	123,646	49	19	1,012
1,945	3,649	23,858	16,932	18,448	182,731	7,894	4,392	129,087	52	21	1,064
1,930	3,641	23,699	16,888	18,690	182,350	8,164	4,652	133,141	55	22	1,179
1,916	3,640	23,558	16,837	18,928	181,884	8,337	4,913	135,725	54	24	1,150
1,902	3,652	23,443	16,776	19,149	181,396	8,607	5,168	139,290	56	25	1,208
1,894	3,672	23,370	16,726	19,379	180,853	8,834	5,442	142,345	59	27	1,304
1,886	3,689	23,293	16,673	19,640	180,340	9,033	5,703	145,071	59	28	1,304
1,877	3,695	23,200	16,624	19,866	179,913	9,273	5,960	148,878	59	28	1,290
1,863	3,691	23,061	16,577	20,099	179,459	9,751	6,349	157,302	62	30	1,359
1,849	3,698	22,942	16,511	20,326	178,785	10,202	6,733	164,827	65	31	1,446
1,832	3,691	22,762	16,443	20,535	178,134	10,495	7,073	169,744	68	33	1,487
1,821	3,701	22,652	16,389	20,792	177,656	10,812	7,440	174,815	68	34	1,476

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
2023		225,016	84,984	13,611	7,212	8,692	3,216	6,026	1,874	1,250
2024		36,315	15,835	1,629	900	1,365	741	635	387	158
2022	12	16,984	5,482	1,127	556	898	107	305	123	101
2023	1	27,141	10,034	1,393	1,005	986	477	949	177	53
	2	20,068	6,538	1,506	791	881	344	415	164	269
	3	34,143	10,880	2,135	1,059	1,654	616	1,192	445	130
	4	19,784	6,016	1,539	865	974	155	661	212	93
	5	13,553	6,015	678	400	423	128	383	129	58
	6	10,085	3,394	463	281	584	49	177	63	106
	7	12,499	4,751	884	481	437	275	344	85	24
	8	11,124	4,166	611	336	446	88	254	105	51
	9	9,529	3,162	493	342	316	244	205	117	138
	10	14,233	5,588	1,148	329	433	310	319	42	80
	11	27,284	13,662	880	593	727	401	500	121	183
	12	25,572	10,777	1,882	730	831	129	626	214	64
2024	1	18,477	8,841	741	437	549	432	256	201	92
	2	17,837	6,994	888	463	815	309	378	186	66

1) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금 보증 총액(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
83,545	2,009	1,240	1,748	1,704	837	1,714	4,487	866
12,078	466	190	234	328	139	256	807	168
7,566	53	46	106	95	4	89	316	10
10,257	349	278	200	126	107	191	444	115
7,661	185	27	98	309	92	177	559	51
13,522	342	170	313	255	122	192	1,032	83
7,833	169	199	177	117	94	253	288	140
4,619	70	26	171	75	49	74	209	44
4,630	34	4	32	33	15	46	141	34
4,124	143	84	160	114	88	123	314	68
4,316	112	62	60	92	10	118	248	47
3,561	162	60	139	130	66	120	246	29
5,091	131	53	72	151	24	70	321	70
8,963	204	158	98	135	82	147	361	70
8,967	108	120	229	167	88	203	324	114
5,604	239	84	32	183	87	130	459	109
6,474	227	106	201	145	52	126	348	59

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
2023		1,235,333	464,932	77,092	39,241	55,354	13,706	25,008	10,350	4,916
2024		1,265,579	478,335	78,410	39,974	56,548	14,384	25,557	10,672	5,063
2022	12	1,046,243	393,931	65,225	33,033	48,240	11,248	19,747	8,619	3,812
2023	1	1,071,207	403,153	66,544	34,018	49,124	11,648	20,653	8,778	3,834
	2	1,088,462	408,545	67,910	34,768	49,829	11,922	21,019	8,939	4,091
	3	1,119,531	418,494	69,884	35,716	51,304	12,467	22,141	9,369	4,183
	4	1,136,919	423,780	71,368	36,537	52,136	12,616	22,724	9,581	4,276
	5	1,147,404	428,644	71,924	36,849	52,428	12,666	23,049	9,684	4,323
	6	1,154,409	430,884	72,181	37,029	52,921	12,669	23,176	9,733	4,420
	7	1,164,170	434,576	72,872	37,446	53,257	12,876	23,469	9,810	4,440
	8	1,172,131	437,482	73,228	37,677	53,532	12,896	23,638	9,906	4,492
	9	1,178,790	439,512	73,596	37,914	53,741	13,053	23,815	9,994	4,630
	10	1,189,047	443,199	74,675	38,080	54,013	13,335	24,074	10,034	4,704
	11	1,213,096	455,535	75,387	38,629	54,661	13,642	24,515	10,142	4,864
	12	1,235,333	464,932	77,092	39,241	55,354	13,706	25,008	10,350	4,916
2024	1	1,250,839	472,619	77,747	39,597	55,807	14,119	25,222	10,533	4,989
	2	1,265,579	478,335	78,410	39,974	56,548	14,384	25,557	10,672	5,063

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
464,348	9,115	8,182	9,477	9,193	4,414	9,841	26,380	3,784
474,169	9,555	8,288	9,633	9,450	4,491	10,046	27,078	3,928
394,086	7,507	7,233	8,037	7,849	3,704	8,372	22,567	3,034
403,510	7,838	7,500	8,209	7,944	3,796	8,547	22,970	3,140
410,234	7,968	7,511	8,286	8,227	3,882	8,713	23,437	3,180
422,504	8,281	7,625	8,578	8,454	3,991	8,876	24,407	3,256
429,174	8,388	7,817	8,738	8,553	4,071	9,112	24,655	3,392
432,594	8,437	7,808	8,861	8,613	4,107	9,172	24,818	3,427
435,996	8,435	7,807	8,888	8,609	4,116	9,201	24,887	3,457
439,123	8,547	7,888	9,024	8,705	4,194	9,300	25,139	3,502
442,451	8,638	7,937	9,036	8,751	4,195	9,410	25,343	3,519
444,956	8,766	7,961	9,145	8,841	4,245	9,507	25,574	3,539
448,679	8,880	7,978	9,194	8,957	4,266	9,558	25,815	3,610
456,442	9,028	8,115	9,253	9,060	4,332	9,693	26,125	3,675
464,348	9,115	8,182	9,477	9,193	4,414	9,841	26,380	3,784
468,755	9,349	8,223	9,468	9,333	4,468	9,939	26,779	3,893
474,169	9,555	8,288	9,633	9,450	4,491	10,046	27,078	3,928

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
2023	225,016	72,029	9,072	35,811	32,042	31,672	25,017
2024	36,328	11,602	1,377	5,463	5,586	4,708	4,483
2022 12	16,984	6,315	759	2,572	2,102	2,150	1,855
2023 1	27,141	8,816	1,211	4,534	3,664	3,941	2,818
2	20,068	6,302	886	3,565	2,662	2,766	1,762
3	34,143	11,241	1,822	5,818	4,773	4,277	3,134
4	19,784	6,773	723	3,337	2,300	2,356	2,225
5	13,553	4,331	425	2,099	1,791	2,050	1,761
6	10,085	3,447	410	1,330	1,463	1,522	1,127
7	12,499	3,602	469	2,277	1,907	1,776	1,184
8	11,124	3,377	500	2,004	1,679	1,612	1,074
9	9,529	3,029	268	1,613	1,304	1,584	794
10	14,233	4,699	622	2,078	1,748	1,935	1,776
11	27,284	8,256	967	3,509	5,038	4,308	3,674
12	25,572	8,156	768	3,648	3,714	3,545	3,689
2024 1	18,477	6,083	588	3,018	2,780	2,356	2,329
2	17,851	5,519	788	2,444	2,805	2,352	2,154

1) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금 보증 총액(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
1,336	5,336	6,452	541	1,451	4,099	159	-	0
311	576	747	112	260	1,022	82	-	0
31	399	441	19	103	237	0	-	0
166	711	565	69	219	396	31	-	0
150	564	774	81	171	353	31	-	0
199	925	880	66	323	678	10	-	0
65	722	715	24	85	459	0	-	0
89	302	289	24	58	322	13	-	0
12	158	275	10	40	290	0	-	0
159	287	464	27	96	223	30	-	0
28	260	246	33	89	205	16	-	0
108	264	209	61	98	192	5	-	0
118	226	646	24	79	271	12	-	0
193	305	446	46	107	422	12	-	0
48	612	942	76	85	288	0	-	0
157	273	347	68	121	357	0	-	0
154	303	400	45	139	665	82	-	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
2023	1,235,333	422,798	45,815	189,703	183,285	171,907	126,878
2024	1,265,579	432,621	46,894	194,187	187,862	175,560	130,855
2022 12	1,046,243	362,628	37,883	159,816	156,925	144,912	105,914
2023 1	1,071,207	370,700	38,967	164,021	160,212	148,662	108,480
2	1,088,462	376,088	39,762	167,067	162,417	151,091	109,967
3	1,119,531	386,328	41,519	172,218	166,735	155,057	112,755
4	1,136,919	392,269	42,186	175,063	168,719	157,107	114,712
5	1,147,404	395,738	42,536	176,658	169,859	158,725	116,188
6	1,154,409	398,130	42,848	177,610	170,827	159,813	116,982
7	1,164,170	400,852	43,205	179,430	172,334	161,334	117,769
8	1,172,131	403,153	43,634	180,950	173,528	162,414	118,525
9	1,178,790	405,185	43,843	182,137	174,455	163,611	118,937
10	1,189,047	408,654	44,406	183,660	175,514	164,807	120,175
11	1,213,096	415,789	45,154	186,690	180,083	168,670	123,536
12	1,235,333	422,798	45,815	189,703	183,285	171,907	126,878
2024 1	1,250,839	428,094	46,263	192,190	185,511	173,765	128,917
2	1,265,579	432,621	46,894	194,187	187,862	175,560	130,855

1) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금 보증 총액(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
5,484	30,080	30,461	3,257	9,736	15,288	590	-	51
5,773	30,563	31,118	3,346	9,945	16,134	671	-	51
4,422	25,483	24,726	2,882	8,516	11,649	435	-	51
4,584	26,171	25,272	2,925	8,722	11,972	466	-	51
4,729	26,703	25,969	2,988	8,831	12,301	497	-	51
4,902	27,546	26,778	3,052	9,131	12,952	507	-	51
4,962	28,227	27,455	3,074	9,200	13,388	507	-	51
4,983	28,460	27,682	3,087	9,247	13,671	520	-	51
4,966	28,539	27,887	3,062	9,250	13,925	520	-	51
5,088	28,760	28,260	3,079	9,336	14,122	550	-	51
5,095	28,962	28,449	3,107	9,410	14,289	566	-	51
5,171	29,158	28,586	3,159	9,508	14,424	566	-	51
5,285	29,295	29,205	3,183	9,568	14,666	577	-	51
5,453	29,579	29,597	3,212	9,660	15,033	590	-	51
5,484	30,080	30,461	3,257	9,736	15,288	590	-	51
5,629	30,279	30,790	3,306	9,844	15,611	590	-	51
5,773	30,563	31,118	3,346	9,945	16,134	671	-	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
2023	14,885	23,856	225,016	3,420	4,250	35,926	94,406	98,466	1,235,333
2024	2,376	4,451	36,315	584	759	6,068	96,198	102,158	1,265,579
2022 12	967	1,856	16,984	238	258	2,381	82,941	78,860	1,046,243
2023 1	1,577	1,978	27,141	218	254	2,177	84,300	80,583	1,071,207
2	1,255	1,947	20,068	267	309	2,812	85,288	82,221	1,088,462
3	2,225	2,197	34,143	300	369	3,074	87,213	84,049	1,119,531
4	1,430	1,967	19,784	255	302	2,397	88,388	85,714	1,136,919
5	912	1,813	13,553	295	372	3,068	89,005	87,156	1,147,404
6	710	1,955	10,085	298	418	3,080	89,417	88,692	1,154,409
7	987	1,803	12,499	277	340	2,738	90,127	90,155	1,164,170
8	848	1,886	11,124	290	359	3,162	90,685	91,682	1,172,131
9	779	1,902	9,529	268	363	2,870	91,196	93,221	1,178,790
10	940	1,776	14,233	335	383	3,976	91,801	94,614	1,189,047
11	1,608	2,343	27,284	307	388	3,237	93,102	96,568	1,213,094
12	1,614	2,290	25,572	310	392	3,334	94,406	98,466	1,235,333
2024 1	1,181	2,175	18,477	301	394	2,971	95,286	100,247	1,250,839
2	1,195	2,276	17,837	283	365	3,097	96,198	102,158	1,265,579

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

2) 보증공급액 : 가입자에게 100세까지 공급될 예상 연금 보증 총액(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
2022	14,580	100	785	5.4	2,519	17.3	3,442	23.6	3,160	21.7	2,401	16.5	2,273	15.6
2023	14,885	100	623	4.2	1,977	13.3	3,265	21.9	3,411	22.9	2,710	18.2	2,899	19.5

※ 가입연령 조정

- 가입연령 하향(65→60세)조정 : '09.4월
- 가입연령 완화(소유자 기준 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
2022	14,580	100	8,409	57.7	1,162	8.0	5,009	34.4
2023	14,885	100	8,227	55.3	1,267	8.5	5,391	36.2

1) 2007년 7월 주택연금 최초 공급

주택금융리서치 업무통계 게재 주기 변경 안내

- 그간 매 호 게재되었던 공사 업무통계 관련 내용이 '24년도부터는 연간 1회(매년 3월, 전년도 말 기준 통계) 게재됩니다.
- 이는 홈페이지 등 전자매체의 이용이 확대되면서 인쇄물을 통한 정보 활용 수요가 크게 감소한 데 따른 조치이자, 환경보호 활동의 일환으로 결정된 사항이오니 널리 양해 부탁드립니다.
- 업무통계는 공사 주택금융통계시스템 사이트(<https://houstat.hf.go.kr>) 통계DB>간행물통계>주택금융리서치)에서 언제든지 간편하게 조회하실 수 있으니 이용에 참고하시기 바랍니다.
- 앞으로도 고품질의 통계자료 제공을 위해 저희 한국주택금융공사는 많은 노력을 기울일 것을 다시 한 번 약속드립니다.

감사합니다.

<본사>

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

<지사 및 센터>

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
서울 잔류부서	유동화 증권부	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 유동화증권부 (증권마케팅팀)	02)2014-7586	-
	유동화 자산부	03924 서울특별시 마포구 월드컵북로54길 17 (상암동) 사보이시티 DMC 6층 한국주택금융공사 유동화자산부(U-센터운영팀)	02)2014-6404	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	홍보실	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 스마트워크센터 (홍보실)	02)2014-7598	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
수도권 동부지역본부	수도권 동부지역본부	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 수도권동부 지역본부	02)775-7508	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	서울 중부지사	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 서울중부지사	02)2014-7534	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)
수도권 동부 지역본부	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	강원 동부지사	25555 강원도 강릉시 울곡로 2806 (옥천동) 한화생명빌딩 7층	033)660-4700	강원도(강릉시, 동해시, 삼척시, 태백시, 속초시, 양양군, 고성군, 평창군, 정선군)
	종합 금융센터	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 한국주택금융공사 종합금융센터(서울스퀘어)	02)3290-6600	전국
	수도권 서부지역본부	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	02)2211-2497	-
수도권 서부 지역본부	서울 서부지사	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	02)2638-1900	서울특별시(양천구, 구로구, 금천구, 강서구), 경기도(김포시)
	인천지사	21390 인천광역시 부평구 부평대로 60 (부평동 203-14) 현대해상부평사옥 9층	032)420-2155	인천광역시(서구, 계양구, 부평구, 동구, 강화군), 경기도(부천시)
	인천 남부지사	21556 인천광역시 남동구 인주대로 611 (구월동 1146-10) 삼성생명 구월동빌딩 9층	0507-1481-0603	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, 평택시)

구분	우편번호	주소	전화번호	관할구역
수도권 서부 지역본부	경기 중부지사	14066 경기도 안양시 동안구 시민대로 286 (관양동 1600) 송백빌딩 8층	031)478-7000	경기도(광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시)
	경기 동부지사	16976 경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1 기흥ICT밸리 SK V1 A동 609호	031)280-4300	경기도(용인시, 안성시, 이천시, 여주시)
	경기 북부지사	10447 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066 (백석동, 재능빌딩), 10층 한국주택금융공사 경기북부지사	031)540-5900	경기도(고양시, 파주시, 연천군)
동남권 지역본부	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)520-3900	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)
	경남지사	51515 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 (중앙동 93-2) 한국교직원공제회 6층 한국주택금융공사 경남동부지사	055)750-3000	경상남도(양산시 제외)
	경남지사 진주사무소	52856 경상남도 진주시 예나로 142 솔레어빌딩 8층 한국주택금융공사 경남지사 진주사무소	055)278-2900	경상남도(양산시 제외)
	제주지사	63084 제주특별자치도 제주시 연북로 33 (노형동) KT&G 601호	055)278-2900	제주특별자치도 전 지역
	서남권 지역본부	35209 대전시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신흥중앙회관 16층	042)472-5035	-
서남권 지역본부	광주지사	61946 광주광역시 서구 운천로 273 (치평동 1208-2) 한국토지공사 8층 한국주택금융공사 광주지사	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) 신흥중앙회관 15층	042)251-2620	대전광역시, 충청남도(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 완고을로 29, 12층(서신동) 한국주택금융공사 전북지사	063)249-2735	전라북도 전 지역
	전남지사	57949 전남 순천시 이수로 331 (조례동) 동신빌딩 3층	061)760-6700	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)
연수원	HF미래인재원	38123 경북 경주시 감포읍 동해안로 1819-46 한국주택금융공사 HF미래인재원	054)750-1513	-

2024 주택금융 리서치

등록일자 | 2005년 1월 24일

변경일자 | 2023년 3월 13일(부산남, 바00016)

2024년(통권 제33호)

발행일 | 2024년 3월 29일

발행인 | 최준우

편집인 | 채석

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)

부산국제금융센터

TEL : 051)663-8164

FAX : 051)632-9582

편집·인쇄 | 효민디앤피 : 051)807-5100

