

통권 제37호

주택금융 리서치

2025. 03.

Pick of the Season

- 中 딥시크(DeepSeek) 출시와 글로벌 AI산업 패러다임 변화

HF Navigator

- 부동산PF 부실위험과 저축은행 경영성과
- 인구이동 및 출산율로 살펴본 인구변화의 지역별 특징
- 생애주기별 주택금융 리스크를 고려한 주택금융교육의 새로운 방향성

주택금융통계



HOUSING
FINANCE
RESEARCH

통권 제37호

주택금융 리서치

2025. 03.

Pick of the Season

中 딥시크(DeepSeek) 출시와 글로벌 AI산업 패러다임 변화 4
한국주택금융공사 연구원 | 강수미

HF Navigator

부동산PF 부실위험과 저축은행 경영성과 18
한국주택금융공사 연구위원, 정책연구팀장 | 김광욱

인구이동 및 출산율로 살펴본 인구변화의 지역별 특징 30
한국주택금융공사 수석연구위원 | 방송희

생애주기별 주택금융 리스크를 고려한 주택금융교육의 새로운 방향성 42
한국주택금융공사 연구위원 | 최영상

주택금융통계 54

부록

본사 및 지사 정보 124

- 주택금융리서치는 한국주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)의 '주택금융연구원 - 간행물 - 주택금융리서치'를 통해서 제공되고 있으며,
- 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(☎ 051-663-8149)으로 연락하여 주시기 바랍니다.



HOUSING **FINANCE** RESEARCH



**PICK OF
THE SEASON**

中 딥시크(DeepSeek) 출시와 글로벌 AI산업 패러다임 변화

강수미(한국주택금융공사 연구원)

- 2025년 1월 중국 딥시크(DeepSeek-R1) 저비용 고성능 모델의 등장으로 AI분야 경쟁이 치열해지고 비용 절감 가능성이 대두되었으며 이로 인한 글로벌 AI산업 패러다임 변화와 영향을 살펴보고자 함

▶ 중국 AI 기업 딥시크¹⁾가 자체 AI모델(Deepseek-R1, 이하 R1)을 공개한 여파로 인해 국제 금융시장의 관심이 고조

표 1. 중국 딥시크 AI 개발 개요

설립	2023년 5월 창립한 중 항저우에 본사를 둔 인공지능 스타트업(대표:량원평)
주요 서비스	① 대형언어모델(LLM) V3 (2024년 12월)
	② 최신 추론 모델 R1 (2025년 1월)
특징	① 저사양 AI용 반도체를 주로 활용, 美 오픈 AI의 Chat GPT 개발비의 약 5.6%(약 80억 원)에 불과
	② 中 딥시크 VS 美 오픈 AI 정확도 (수학) 79.8% VS 79.2% (코딩) 65.9% VS 63.4% * 딥시크가 일부 분야에서 오픈 AI보다 높은 성능 보임
	③ (사용부품) 엔비디아 중국 수출용 저사양 GPU H800(22년형) 화웨이 등 중국산 칩 사용
평가	(긍정적) 투입 비용 대비 성능 면에서 미국 AI(구글, 메타 등)를 능가
	(부정적) 개발비용 축소, 신형 반도체 확보 의혹, 오픈 소스 지향 및 시장 장악 등의 우려가 있음
	(이탈리아) 딥시크 사용 차단 (영국, 프랑스, 독일) 규제 필요성 검토 등 데이터 보호 측면 위험성 우려 제기

자료: KOTRA

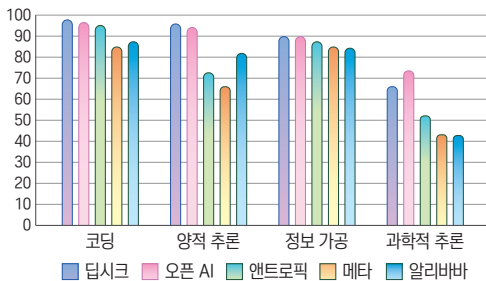
- R1은 개발 소요비용, 시간 측면에서 경쟁사 대비 크게 우월한 동시에 성능도 뒤쳐지지 않는 등 뛰어난 가성비를 보유했으며 소스도 오픈하면서 AI 산업 판도 변화 가능성까지 제기(김기봉·이치훈, 2025)

- 딥시크 R1 기초 모델의 훈련비용은 558만 달러로 Chat GPT(약 1억 달러), Meta Llama 3.1(6억 4,000만 달러)을 크게 하회하며 딥시크의 훈련시간인 278만 시간 역시 Meta Llama의 10% 수준에 불과

1) 딥시크(Deepseek)는 2023년 설립된 중국의 AI 모델 개발 스타트업으로 2024년 말에 처음으로 LLM인 V3를 공개했고, 이후 모델 확대를 지속해오다가 최근 추론 모델인 R1과 R1-Zero 모델을 공개했음(2025년 1월)

- 그럼에도 성능 면에서는 코딩, 양적 추론 등 일부 영역에서는 경쟁사(오픈 AI, 메타 등)를 추월
- 특히 딥시크는 사람이 선별하는 데이터를 습득하는 지도학습이 아닌 스스로 데이터를 찾아 탐구하는 강화학습 방식을 채택하는 등 고도화된 추론능력을 보유

그림 1. 각 AI 모델의 분야별 성능(100점 만점)



자료: Artificial Analysis, 국제금융센터

표 2. 딥시크 V3 모델 개발 비용

Training Costs	Pre-Training	Context Extension	Post-Training	Total
in H800 GPU Hours	2,666K	119K	5K	2,788K
in USD	\$5.328M	\$0.238M	\$0.01M	\$5.576M

자료: DeepSeek

➤ 뉴욕증시는 딥시크의 등장으로 향후 AI 개발에 있어 최첨단 반도체가 필요하지 않을 수 있다는 전망에 따라 엔비디아, 브로드컴 등을 중심으로 급락(권도현, 2025)

- 딥시크 충격은 지난 1월 21일 취임 직후 트럼프 대통령이 AI 인프라 투자 프로젝트인 스타게이트(Stargate)를 발표하면서 AI 투자에 대한 낙관론이 정점에 달했던 상황에서 촉발

표 3. 스타게이트(Stargate) 프로젝트란?

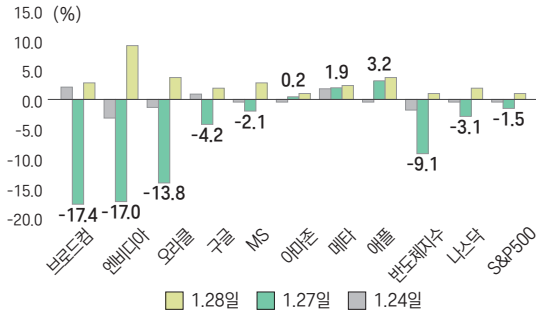
- 스타게이트 프로젝트는 5천억 달러(한화 약 717조 원)규모의 국가 AI 인프라 구축 사업
- 오픈 AI와 소프트뱅크, 오라클 등 글로벌 빅테크 및 전략투자 기업이 주도하게 되며, 2025년부터 2029년까지 향후 4년 동안 미국 내 데이터 센터와 반도체 생산 기반, 클라우드 서비스 구축에 나서게 됨
- △경제성장 및 일자리 창출, △미국의 에너지 자립, △지속적인 혁신을 위한 규제 완화 동력이라는 트럼프 행정부 2기의 거시적인 기조와 연계되어 추진될 것으로 예상

자료: 국가안보전략연구원

- 딥시크 공개로 1월 27일 엔비디아(-17.0%), 브로드컴(-17.4%) 등이 급락하면서 나스닥 지수가 -3.1%, 필라델피아 반도체 지수는 -9.1% 하락²⁾
- 전일 하락폭이 과도했다는 인식과 AI 반도체 수요에 대한 긍정적 전망이 제기되면서 반등(1/28일)

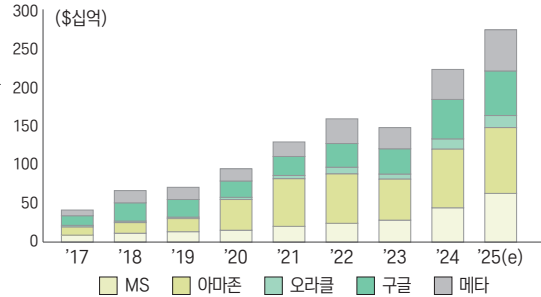
2) 중국의 투자회사가 만든 오픈 소스 인공지능이 Open AI o3를 제외한 미국 거대기업들의 모든 대형 LLM 성능을 올킬했다는 것이 알려지자 인터넷 인공지능 관련 커뮤니티, 실리콘밸리에 매우 큰 충격을 가져다 줌

그림 2. 딥시크 충격 전후 주요 테크 주가 동향



자료: Bloomberg, 국제금융센터

그림 3. 주요 테크 기업들의 AI 인프라 투자



자료: Bloomberg, 국제금융센터

▶ R1 모델의 혁신 포인트 3가지

① 강화학습 자동화를 통한 추론 성능 구현(백승혜·송예지, 2025)

- ② 딥시크의 모델은 통상적인 강화학습 방법에서 벗어나 인간이나 AI의 개입 없이³⁾ 규칙 기반의 강화학습(RL, Reinforcement Learning)을 통해 스스로 배우고 진화하는 방식으로 자동화시켰고, 이를 통해 비용과 시간을 크게 절감해 대규모 훈련을 가능케 함

- R1-Zero는 인간 개입에 의한 SFT(Supervised Fine Tuning)없이 강화학습만으로 모델을 학습시킴
- R1-Zero 모델을 파인튜닝(Fine-Tuning)⁴⁾ 한 R1 모델은 인간에 의해 선별된 소규모 고품질 데이터를 사용하여 인간 개입에 의한 SFT로 먼저 파인튜닝한 후, 강화학습을 통해 모델을 추가로 파인튜닝 하는 다단계 과정을 거쳐 학습된 모델로 이 방법을 Reinforcement Learning With Cold Start라고 함
- 이 과정을 통해 딥시크의 AI 모델은 어떠한 외부 개입 없이도 추론 문제를 해결할 때에는 자연스럽게 생각하는 시간을 더 많이 갖는 특징을 가짐
- 이러한 강화학습 방식은 딥시크가 자체 개발한 ‘그룹 연계 정책 최적화’로 불리며, 하나의 문제당 추론 과정과 정답을 포함한 다양한 출력 값과 그에 따르는 보상을 계산하도록 훈련하는 것임

② 자체 검증 기술을 통한 정확도 향상(‘아하 모먼트’)

- ③ R1 모델은 추론을 하는 과정에서 결과물을 재평가하고 수정해 AI 모델의 대표적인 오류 현상인 환각(Hallucination)⁵⁾ 현상을 보완하고 정확도를 높임

3) 그 전까지는 일반적으로 강화학습 과정에서 오픈AI와 같은 개발자들은 ‘인간 피드백을 통한 강화학습(Reinforcement Learning from Human Feedback, RLHF)’ 또는 ‘AI 피드백을 통한 강화학습(Reinforcement Learning from AI Feedback, RLAIFF)’이라는 방식을 통해 모델 추론 능력을 키워옴

4) 파인튜닝은 기존의 학습된 모델을 특정 목적이나 데이터 셋에 맞게 추가 학습하는 과정을 의미

5) 환각현상은 AI가 실제 데이터나 학습한 정보와 일치하지 않는 잘못된 결과를 생성하는 현상으로 주로 AI가 학습 데이터에서 패턴을 잘못 이해하거나 과도하게 일반화하여 발생함

② 답시크는 이러한 기능을 ‘아하 모먼트’라고 부름

- 답시크 R1의 ‘아하 모먼트’는 AI가 단순 계산 이상의 추론을 수행하는 과정에서 나타난 자발적으로 자신의 접근법을 재평가하고 개선하는 전환점을 의미
- 이는 강화학습 기반의 훈련 과정에서 자연스럽게 발생하는 현상으로 모델의 성능 향상과 효율적인 문제 해결 전략 개발에 중요한 역할을 함
- 다만 이 현상이 AI의 자각이나 의식을 의미하는 것은 아니며 주어진 보상 체계 내에서 최적의 답을 찾기 위한 내부 최적화 과정의 한 부분으로 이해

③ 이는 AI 연구의 새로운 가능성을 제시하며, 향후 더 복잡하고 자율적인 모델 개발로 이어질 전망

③ 모델의 학습 과정을 투명하게 공개

- ② 대부분의 글로벌 기업이 최종 점수만 공개하고 있는 반면 답시크는 강화학습과 파인튜닝 과정을 통해 정확도가 꾸준히 향상되는 전체 과정을 투명하게 공개함
- 답시크가 공인 가능한 벤치마크들을 통해 성능을 인정받는 부분도 기존의 중국 기업이 로컬기관을 통해 성능을 평가받은 것과 차별화된 행보로서 중국 기술에 대한 신뢰도를 향상시키는 계기가 됨

▶ 답시크 관련 쟁점 3가지

① 모델 훈련 비용 과소책정 논란(백승혜·송예지, 2025)

② 답시크가 V3 모델 훈련 비용에 칩 대여 비용만 포함시켰다는 의혹 제기

- 답시크가 공개한 V3 모델 훈련비용에는 2,048개의 H800 GPU 칩 대여(Rental) 비용만 포함되어 있으며, 그 외 훈련 과정에서 구입했을 것으로 추정되는 수 천개의 GPU 비용과 아키텍처, 알고리즘, 데이터를 위해 필요한 선행 연구, 실험과 관련된 기타 비용이 포함되지 않음

③ 미국 제재 이전 대량의 NVIDIA의 H100 칩을 구매한 의혹을 받고 있음

- 답시크가 분사해 나온 하이 플라이어 쿼트 측은 지난 2023년 5월 중국 언론 인터뷰에서 미국의 수출금지 이전에 1만 장 이상의 GPU를 구매했다고 밝힌 바 있음
- 미국 반도체 컨설팅 기관인 SemiAnalysis에 따르면 R1 모델의 기초가 된 이전 모델 개발 과정에서 답시크가 첨단 GPU 구매를 위해 5억 달러 이상을 투자했다고 주장

② 오픈 AI 기술 도용 의혹

③ 답시크가 오픈 AI의 GPT-4 모델의 기술을 도용했다는 의혹

- 지난 12월 출시된 답시크의 V3 모델을 해외 사용자가 이용하는 과정에서 V3 모델이 자신을 GPT-4라고 소개하면서 이러한 의혹이 제기됨

- 2025년 1월 29일 오픈 AI와 마이크로소프트는 딥시크가 AI 모델 훈련을 위해 오픈 AI 데이터를 무단으로 수집했는지 여부에 대한 조사를 착수
- 다만 이와 관련해 미국 AI 업계에서는 미국과 중국에 위치한 AI 스타트업이나 학술기관이 오픈 AI와 같은 선두 기업의 모델의 결과물의 일부를 활용하는 것은 흔한 관행이며, 딥시크가 오픈 AI 기술을 사용했다는 사실이 크게 놀랍지 않다고 함
- 특히 인간의 반복적인 피드백을 통해 모델을 훈련시키는 강화학습 과정에는 많은 인력과 비용이 투입되는 만큼 신생 기업들은 증류(Distillation)기법⁶⁾을 통해 Chat GPT와 같은 상업화된 모델을 자사 모델 훈련에 사용하고 있다는 주장

③ 개인정보 침해 논란 및 생성형 AI의 검열 및 정보 조작 가능성 제기

- ➡ (취약한 보안문제) 딥시크가 이용자들의 데이터를 과도하게 수집하고 보안 리스크를 초래할 가능성이 있다는 점에서 논란이 되고 있으며, 이에 주요국은 국가 보안 및 기밀 보호를 이유로 딥시크 사용을 제한
 - 딥시크는 단순히 사용자의 입력 데이터를 학습하는 수준을 넘어서 사용자의 개인정보를 과도하게 수집하는 것으로 밝혀짐
 - IP주소, 채팅 기록, 기기 정보, 개인 키 입력 패턴, 리듬 등까지 정보를 수집하며, 중국 서버로 데이터 전송 가능성 제기, 데이터 활용 방식에 대한 투명성 부족 등의 이유로 많은 국가들이 딥시크를 데이터 보안 위협으로 간주하고 대응하고 있음
 - 국가 기밀 유출 가능성, 금융·보험기업 데이터 유출 위험, 소비자 개인정보 보호법 위반 가능성 등의 심각한 보안문제 제기
- ➡ (검열 및 조작 가능성) 딥시크는 중국 정부의 검열 시스템 하에 운영되어 특정 키워드나 정치적 내용을 자동 차단하거나 조작할 우려가 제기됨
 - 실제로 중국 내에서 반정부적 내용이 포함된 질문을 할 경우 AI가 자동으로 답변을 제한
 - 정부 및 기업 차원에서 검열된 정보를 그대로 받아들이는 위험을 방지하기 위해 차단이 필요하다는 주장이 제기됨

▶▶ 딥시크 관련 주요국 대응

- ➡ (국내) 개인정보보호위원회는 딥시크 애플리케이션(이하 ‘앱’)의 국내 서비스를 잠정 중단하였으며, 국내 개인정보보호법에 따른 개선 및 보완이 이뤄진 후 서비스가 재개될 예정으로 밝힘(2/15일)
 - 딥시크가 민감한 개인정보를 과도하게 수집해 논란이 있었으며, 앞서 정부가 공공부문에서 딥시크 사용 제한보다 더 적극적인 조치⁷⁾

6) 증류(Distillation)기법은 AI 모델이 다른 모델의 학습된 값을 활용해 개발하는 것을 의미함

7) 딥시크를 통한 정보 유출 가능성이 제기되면서 주요 공공기관 및 금융권, 기업에서 선제적으로 딥시크 접속을 차단

- 따라서 국내에서 서비스되는 모든 앱 마켓에서 답시크 앱의 신규 다운로드가 제한되며 기존에 다운받은 이용자는 일단 계속 이용할 수 있지만, 답시크 입력창에 개인정보를 입력하지 않는 등 신중하게 이용해 달라고 조언

➤ (유럽) 유럽은 AI 규제 및 윤리적 가이드라인을 강조하며 독자적인 AI 정책을 추진하고 있으며, 특히 EU는 “AI 법안(AI ACT)”을 통해 AI 개발과 사용에 대한 엄격한 규제를 도입하고 있어 답시크에 대한 논란이 가중되고 있음

➤ (이탈리아) 이탈리아 정부는 답시크 사용에 따른 정보 유출 우려가 커지자 앱마켓에서 다운로드를 차단하며 해외에서 제일 빠른 대응을 함(1/29일, 현지시각)

- 이탈리아 개인정보 보호기관인 '가란테(Garante)'는 답시크에 개인정보 처리 방식 등에 대한 정보 제공을 요구(1/28일 현지시각)

- 가란테는 답시크에 어떤 개인 정보가 수집되고 있는지, 그 목적과 법적 근거는 무엇인지, 개인 정보는 중국에서 저장되고 있는 것인지 등의 사용자 데이터 처리 방식에 대해 질의해 답변할 것을 요청

➤ 그 외 영국, 프랑스, 독일, 아일랜드, 네덜란드 등 국가 안보적 차원에서 답시크 문제를 검토하고 있으며 향후 제재 가능성 시사

- (영국) 영국 과학혁신기술부 장관은 답시크의 규모와 영향력을 면밀히 검토하겠다고 밝혔으며, 국가사이버 보안센터가 기술적 위험 요인을 조사 중

- (프랑스) 프랑스 국가정보자유위원회는 데이터 보호 관련 위험성 파악을 위해 답시크에 시스템 작동 방식에 대해 질의할 예정

- (아일랜드) 아일랜드 데이터보호위원회(DPC)는 답시크에 자국 사용자 데이터 처리에 관한 정보 제공을 요청하는 서한을 보냈으며, EU 개인정보 관련법 위반 가능성에 대한 우려 전달

➤ (미국) 美 의회는 답시크가 광범위한 사용자 정보를 수집하고 있는 데다 중국 정부가 이를 언제든지 들여다 볼 수 있다는 우려의 목소리가 커지고 있어 정부기관에서 답시크 앱 사용을 금지하는 법안을 추진

- 미국은 지난 2022년 '적대국이 우리의 정보를 입수하는 걸 막겠다'는 취지로 중국의 짧은 동영상 플랫폼 '틱톡'을 미국에서 사용을 금지하는 법안을 통과시킨 바 있음

표 4. 주요국 답시크 이용 제한 현황

한국		정부 부처 및 지자체 다수 접속 차단
		2월 15일 이후 신규 앱 다운로드 차단
미국		뉴욕-텍사스주, 정부 소유 기기에서 사용금지
		미 해군, 전체 장병들에게 사용 금지령
		미국 우주항공국(NASA), 접근 차단
		연방 의회, 정부 기관 기기 사용 금지 법안 추진

표 4. 주요국 딥시크 이용 제한 현황

일본		공무원 딥시크 사용 제한
호주		정부 시스템 및 장치에서 딥시크 제품, 응용프로그램, 웹서비스의 사용과 설치 금지
이탈리아		애플리케이션 다운로드 차단
대만		각 부처·기관(공공부문) 사용 금지

자료: 연합뉴스

③ 한편 친중 성향 국가들과 글로벌 사우스(주로 남반구의 신흥국과 개도국), 인도 등은 딥시크를 적극 도입하는 분위기(연합뉴스, 2025.2.20)

- (인도) 인도 정부는 최근 딥시크의 대형언어모델을 자국 서버에 적용할 것임을 발표하였으며 최근 3~5년 내 자체 GPU 개발과 10개월 내 인도산 대형 AI 모델 출시 계획을 발표(현기호, 2025.2.10)
- 애쉬위니 바이쉬나우(AshwiniVaishnaw) 인도 전자정보기술부 장관은 “우리는 오픈소스 기반 칩셋을 활용해 자체 GPU를 개발할 계획이며, 인도 내 AI 생태계를 독립적으로 구축할 것”이라고 밝힘
- (러시아) 서방의 기술 제재로 인해 최신 반도체와 컴퓨팅 인프라 확보가 어려운 러시아는 딥시크를 계기로 중국과의 협력을 강화하며 AI 기술도약을 노리고 있음(현기호, 2025.2.10)
- 러시아의 최대은행인 스베르뱅크(SberBank)는 딥시크의 코드를 기반으로 한 새로운 AI 모델을 공개했으며, 푸틴 대통령은 최근 스베르뱅크에 중국 및 BRICS 국가들과의 AI 협력을 확대할 것을 지시했으며, 러시아 내 AI 연구 활성화를 위해 대규모 국책 프로젝트를 검토 중임
- (말레이시아) 말레이시아 부총리 파딜라 유소프(Datuk Seri Fadillah Yusof)는 중국 AI 기업 딥시크가 말레이시아의 AI 도입을 촉진할 것이라고 강조하며, 특히 중소기업의 AI 활용이 확대될 것으로 전망함(Bernama, Channel News Asia, 2025.2.13)

▶ 딥시크 출시가 가져올 글로벌 변화

① 美 기술규제 대폭 강화

- ③ 미국의 경계감이 딥시크 사태로 인해 더욱 커지면서 첨단규제 범위를 반도체에서 소프트웨어, 인력 투자 등 다방면으로 확대될 가능성 제기(김기봉·이치훈, 2025)

- 미국 내에서는 딥시크 출시를 스푸트니크 모먼트⁸⁾로 비교하면서 우려가 확대
- 미국 하원 특별위원회는 對中 AI 수출 통제 강화를 촉구(금번 딥시크가 사용한 엔비디아의 H800 반도체는 2023년 10월부터 수출이 규제된 상태)
- 향후 미국이 중국의 추가 혁신을 막기 위해 AI뿐 아니라 중국이 우위를 지닌 레거시 반도체, 양자컴퓨터 등에도 전방위적 규제를 추가할 가능성

② 中 첨단굴기 가속화

- 중국 정부는 첨단산업 육성을 통한 경제구조 고도화 실현을 위해 ‘중국 제조 2025’, ‘인터넷 플러스’, ‘차세대 AI 발전계획’ 등 다양한 정책 추진 (KOTRA, 2025)
 - 초기의 인공지능 산업의 기술발전을 중시하고 지원하는 방향에서 최근 산업 간 통합을 촉진하는 방향으로 변화
 - 중국은 AI 기술을 기존 산업에 융합하는 등의 종합 지원책인 ‘AI 플러스’를 작년 정부 업무보고에 처음으로 삽입하였으며 금년 1월에는 국유기업이 6백억 위안(약 80억 달러)의 AI 투자기금을 신규 조성하는 등 지원을 가속화하는 추이

표 5. 중국 AI 시장 현황

규모	• 글로벌 2위 시장으로, '23년 기준 시장 규모 426억 달러에 달함 * '20년 이후 연평균 26.8% 성장, '26년 630억 달러 돌파 전망	
범위	• AI 하드웨어에서 소프트웨어, 서비스 및 플랫폼으로 확장하였으며, 제조업은 물론 농업, 의료, 금융 등으로 응용 범위 확대	
투자	• '22년 중국의 AI 산업 투자 규모 130억 달러 상회, '27년 381억 달러로 전 세계 투자 규모의 9% 차지할 전망	
기업	• 중국 기업은 응용 분야에 84%, 기술 개발 분야에 13.6% 정도 분포	
주요 AI 응용분야	• 빅데이터 경쟁력을 바탕으로 제조업, 서비스업 분야에 골고루 걸쳐 상용화 단계에 진입하여 산업별 활용도를 높이고 있음 • 기초 기술 연구보다는 응용분야에 집중, 중국기업 약 36%가 AI 기술 활용 • 금융·전자상거래 약 50%, 제조업 약 40%, 헬스케어 약 30%, 자율주행·스마트교통 약 25%	
	보안	• 안면인식 기술 활용한 도시 관리 및 운영 (치안 분야 포함) • 스마트시티를 통한 도시 효율성 극대화, 주민 생활의 품질 향상 실현
	의료	• 스마트 원격 의료(질병 예측 및 진단, 개인화된 치료법 제안 등) • 내륙, 농촌 등 의료 낙후지역의 의료 서비스 품질 개선에 기여
	모빌리티	• 자율주행 및 스마트 교통 시스템에서 AI를 중요한 기술로 활용 • 인터넷 플랫폼 기업, 자율주행 전문업체, 완성차 기업, 차량공유 서비스 업체 간 경쟁 심화
	제조	• 로봇 기술 활용한 ‘스마트·자동화 생산’, 디지털트윈을 통한 예측 분석

자료: KOTRA

8) 과거 소련이 미국에 앞서 자체 인공위성 스푸트니크 1호를 쏘았던 순간을 의미하며 미소 간 우주경쟁이 격화된 계기로 작용

- 중국이 기술혁신 자신감을 보여주고 미국의 수출통제가 무의미하다는 것을 보여주기 위해 의도적으로 딥시크의 출시 시점을 트럼프 2기 출범 시기로 선택

- AI 전용기금 등 관련 지원을 대폭 강화하면서 향후 중국의 AI 표준 주도권 경쟁이 본격화하고 중국발 과잉생산도 유발할 가능성

③ 글로벌 AI 패권 경쟁 심화 및 AI 관련 규제 강화

- (미국과 중국의 AI 기술 경쟁 심화) 미국은 AI 기술의 통제를 강화하고 중국은 독자적인 AI 생태계를 구축하려는 노력을 지속

- 미국은 AI 패권을 유지하기 위해 대중 AI 기술 수출 규제를 더욱 강화할 가능성이 있고, 이미 엔비디아의 고성능 AI 칩을 중국에 판매하는 것을 제한하고 있으며, 앞으로는 오픈소스 AI 모델에 대한 규제도 고려할 수 있음

- 한편 중국은 미국의 제재에 맞서 자체 반도체 및 AI 기술을 개발하려는 움직임을 보이고 있으며 딥시크와 같은 기업이 그 선두에 서있음

- (다극화된 AI 시장 형성) 미국·중국 외에도 일본, 한국, 인도 등 다양한 국가가 AI 산업에 적극적으로 투자하면서 경쟁이 더욱 심화

- (유럽의 규제강화) AI 기술의 윤리적·법적 문제를 해결하기 위한 유럽의 강력한 규제가 AI 생태계에 영향을 미칠 것(KB경영연구소, 2024)

- EU는 세계 최초로 AI 규제 법안인 「AI법(AI ACT)」을 채택하며 선도적인 모습을 보임(2024년 8월 1일 공식 발효)⁹⁾

- 「AI법(AI ACT)」은 AI 시스템을 인간의 건강, 안정, 기본권에 미치는 위험 정도에 따라 네 단계¹⁰⁾로 분류하고 규제 수준을 차등화

▶ 결론 및 시사점

- 각종 논란에도 불구하고 여전히 높은 평가를 받고 있는 딥시크의 등장은 AI 패러다임의 변화를 의미

- 딥시크 모델의 비용 효율성의 정도에 대해서는 논란의 여지가 있으나, 오픈 AI가 리드하고 있는 미국의 AI 기술을 중국 기업이 따라잡았다는 사실만으로도 글로벌 업계는 큰 충격을 받음

- 또한 딥시크가 유사 성능을 나타내는 글로벌 경쟁 모델 대비 적은 비용으로 매우 훌륭한 모델을 만들어 냈다는 사실에는 이견이 없음

9) 공식 발효된 이후 향후 2~3년 동안 단계적으로 의무 사항들이 부과될 예정

10) AI 시스템을 '수용 불가 AI', '고위험 AI', '제한적 위험 AI', '최저 위험 AI'의 네 단계로 분류

- 딥시크는 훈련비용 절감뿐만 아니라 혁신적인 추론 기술로도 주목을 받고 있으며, 경쟁 모델 대비 현저히 낮은 API 요금제와 무료배포를 통해 상업화 정도를 크게 높였다는 점도 높게 평가받고 있음

➤ **딥시크의 등장으로 기존의 미국과 중국 간 기술 경쟁이 더욱 격화될 전망**

- 미중 견제 및 기술 자급자족이 심화될 경우 글로벌 GDP 5%에 이르는 막대한 경제적 비용, 생산성 위축 등 부작용을 유발할 가능성
- 미국과 중국이 육성하는 차세대 기술 분야가 AI, 양자컴퓨터, 우주항공 등으로 대동소이하여 향후 기술 표준 분절의 비용이 1조 달러에 달할 가능성

➤ **중기적인 관점에서 보면 딥시크의 소스 오픈 등으로 기술진보가 빨라지면서 전체 수요와 시장 크기를 늘린다는 ‘제본스의 역설’¹¹⁾에 따라 전체 AI 시장의 확대가 가속화될 전망**

- 딥시크와 같이 오픈소스 AI 모델을 활용해 추론과 학습 비용이 낮아지게 되면, AI 도입속도가 한층 가속화될 수 있고 이는 궁극적으로 AI 산업의 확장성을 키울 것으로 예상됨(한지영·이상훈, 2025)
- 향후에는 다양한 산업군에서도 비용 부담 완화에 힘입어 추가적인 수요 창출될 가능성 多

➤ **글로벌 금융권에서 AI의 점진적 도입이 예상되는 가운데 사회적 부작용 등을 최소화하기 위한 금융업계와 정부의 대응에 주목할 필요 (황원정·이상원, 2025)**

- 일부 은행들이 AI 도입에 박차를 가하는 가운데, 은행 간 AI 격차가 확대될 경우 기술 도입에 소극적이었던 은행들은 존폐의 기로에 놓일 가능성 있음
- AI를 활용한 금융범죄나 기술적 오류로부터 고객, 직원 및 기관을 보호하기 위해 관련 위험을 관리하는 근본적인 리스크 관리 방법을 모색할 필요 있음
- 미·중·EU 등 주요국에서 AI 관련 정책규제 간 차별화가 진행되는 가운데, 대표적인 규제 산업인 금융 산업에서의 규제 향방에도 주목할 필요가 있으며 선제적 대응이 중요해짐

➤ **한편 AI의 개방성과 규제 사이에서 균형을 찾는 것이 핵심 과제가 될 것이며 각국 정부와 기업들은 이에 대한 전략을 신중히 마련해야 함**

- AI는 단순한 기술 경쟁을 넘어 경제, 안보, 윤리, 정보보안 문제까지 포함하는 중요한 이슈로 떠오르고 있으며 앞으로의 패권 다툼이 글로벌 경제와 사회에 미칠 영향은 더욱 확대될 예정

11) 제본스의 역설은 19세기 경제학자 윌리엄 스탠리 제본스가 제시한 개념으로, 기술의 효율성 향상이 오히려 해당 자원의 소비를 증가시킨다는 이론임. AI가 더욱 효율적이고 저렴해질수록 그 사용량은 폭발적으로 증가할 것이라는 예측

| 참고문헌 |

- 고영민·김연미(2025.1.31). 과거에 살고있는 DeepSeek. 다올투자증권
- 권도현(2025.1.29). 딥시크 충격과 미국 증시 관련 전문가 시각. 국제금융센터
- 권숙희(2025.2.20). “中 ‘딥시크 돌풍’속 영향력 확대…‘차단vs허용’으로 나뉜 전세계”. 연합뉴스
- 김기봉·이치훈(2025.2.4). 딥시크 출시의 미중대립과 글로벌 영향 및 시사점. 국제금융센터
- 김덕식(2025.2.7). “美”의회 “연방정부 차원 딥시크 접속 차단 법안 추진”. 매일경제
- 박유악(2025.1.31). 딥시크, 규모의 법칙을 뒤흔들다. 키움증권
- 백승혜·송예지(2025.1.31). 중국 AI 산업, 딥시크가 보여준 중국 AI 기술의 가능성. 하나은행
- 이지현(2025.2.20). “미국도 정부기관 딥시크 접속 차단 움직임…美의회 법안 추진”. 연합뉴스
- 윤정현(2025.2.13). ‘스타게이트 프로젝트’로 본 트럼프 2기의 AI 국가전략. 국가안보전략연구원
- 한국정보산업연합회(2025.2.17). 딥시크가 촉발한 논쟁, 글로벌 AI 패권 다툼 어떻게 펼쳐질까?
- 한지영·이성훈(2025.1.31). 딥시크가 만든 증시 내러티브의 변화. 키움증권
- 현기호(2025.2.10). ‘딥시크 쇼크’로 흔들리는 미 AI 패권…주요국의 대응 전략은?. 이코리야
- 황원정·이상원(2025.2.21). Agentic AI 시대 도래와 은행산업 영향 점검. 국제금융센터
- Bernama, Channel News Asia(2025.2.13). “DeepSeek Can Drive AI Adoption In Malaysia”, Attracting Global Investors-Fadillah
- BLOCKMEDIA(2025.1.31). 유럽 각국, 중국 AI 기업 딥시크 전면 차단 및 조사 착수
- KB경영연구소(2024.12). AI 규제 의 필요성과 도입사례, 그리고 이를 둘러싼 갈등
- KOTRA(2025.2.3). 中 인공지능(AI) 산업 발전 현황

Pick of the Season

HF Navigator

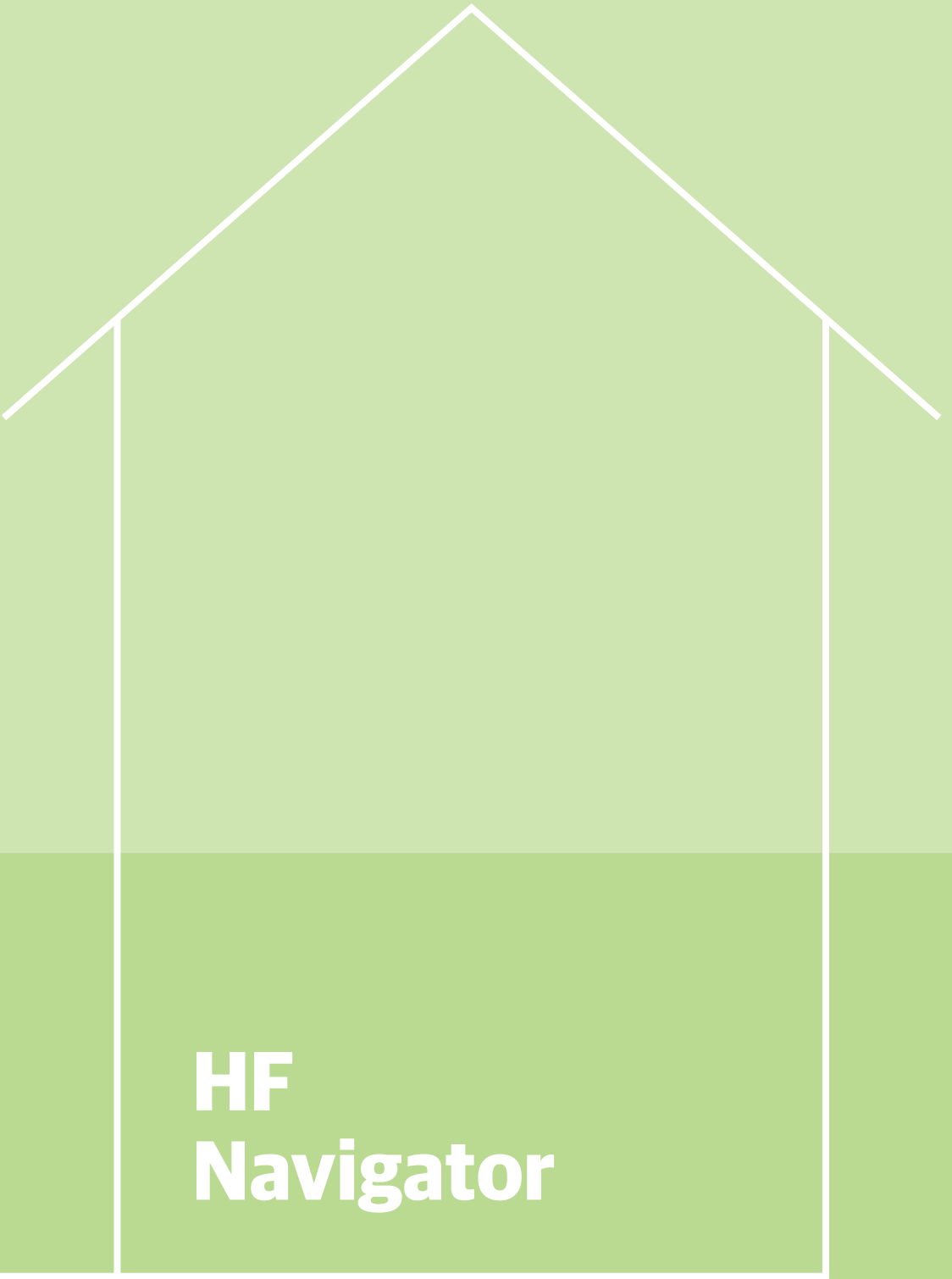
주택금융통계

부록





HOUSING **FINANCE** RESEARCH



HF
Navigator

부동산PF 부실위험과 저축은행 경영성과

김 광 욱(한국주택금융공사 연구위원, 정책연구팀장)

- ⊕ 국내 부동산PF는 전형적인 ‘고위험 고수익(High Risk, High Return)’사업으로 부동산 경기에 따라 건전성 위기가 주기적으로 반복
- ⊕ 장기간의 주택시장 호황과 높은 기대수익은 제2금융권의 적극적인 PF시장 참여로 이어졌고, 2022년 이후 금리인상, 건설비용 상승, 공급과잉 등에 따른 주택경기 침체는 제2금융권의 대규모 PF부실 가능성을 야기
- ⊕ 본 논고는 2018.1Q~2024.3Q년 기간 국내 79개 저축은행의 대상으로 PF대출의 운용성과와 리스크관리 위험을 정량적으로 추정하고, PF위험의 분포특징과 시계열적 변화흐름을 추정
- ⊕ 분석결과, 2022년 이후 저축은행의 경영위험은 상승하고 있으며, 주로 대출(일반대출, PF대출) 운용에서 발생한 위험이 원인으로 작용
- ⊕ 또한 저금리로 인한 부동산시장 호황기에도 저축은행의 전체 PF위험은 상승추세를 보였으며, 2023년 이후 관련 리스크가 급등
- ⊕ 한편 자산규모별 PF위험을 보면, 중형 저축은행의 리스크가 더 크게 계측된 특징이 있는데, 이는 적절한 리스크관리 방안이 부재한 상황에서 기대수익만을 고려한 과도한 PF시장 참여의 결과로 보임

1. 부동산PF 위험의 반복과 저축은행 경영성과

▶▶ 코로나19 충격 이후, 저금리로 인한 풍부한 유동성과 높은 기대수익은 국내 PF시장규모의 급격한 성장을 유도

- ⌚ 코로나19에 대응한 저금리 기조는 국내 자산시장의 과열로 나타났고, 부동산개발사업을 위한 PF시장 규모의 확대를 유도
- ⌚ 특히 부동산 호황기에 경험했던 높은 기대수익은 직접대출뿐 아니라, 유동화증권 발행·운용, 채무보증(신용보강) 등의 영역에 제2금융권의 적극적인 시장참여를 자극하며 PF 관련 사업 비중을 확대

▶▶ 2021년 하반기 이후 글로벌 차원의 통화정책 기조 변화가 시작됐고, 부동산 등 자산시장 재조정과 경기침체 우려가 확산되면서 부동산PF 시장의 부실위험이 확산

- ⌚ 금리인상에 따른 부동산 수요 위축과 주택경기 후퇴, 미분양 증가, 인플레이션으로 인한 공사비용 가중 등으로 개별 PF사업장의 부실이 본격적으로 표출

- Ⓢ 특히 2022년 9월 지방자치단체 보증 PF-ABCP(자산유동화 기업어음) 부도 이후 단기채권시장의 유동성 경색위기가 나타났고, 2023년 12월에는 시공순위 16위 대형 건설사의 워크아웃 신청 등 건설사 건전성 우려로 확산
- Ⓢ 시행사·시공사·금융기관 등 다수의 시장 참여자가 유기적으로 연결된 PF사업의 구조적 특성상 PF에서 시작된 다양한 리스크가 금융시장 전반의 시스템리스크로 확산될 수 있다는 위기감 고조

표 1. 부동산PF 사업의 구조적 특성과 관련 리스크

구분	주요내용	리스크
브릿지론과 본PF 간 연쇄적 대출과 상환구조	• 시행사가 브릿지론으로 토지를 구입한 뒤 이를 담보로 본PF자금을 빌려 브릿지론을 상환 • 수분양자에게 받은 중도금 등을 본PF와 공사비에 충당	• 브릿지론에서 본PF로의 전환이 순탄치 않거나 PF사업장에 미분양이 발생할 때 자금흐름에 문제가 발생
낮은 자본력으로 부동산개발에 나서는 시행사	• 총사업비의 90~95%는 브릿지론 등으로 조달, 시행사의 자기자본은 5~10% 수준에 불과	• 영세한 자본력으로 높은 레버리지 사용 • 국내 전체 시행사는 약 6만여 개가 난립
시공사 등 제3자에 의한 다양한 신용보강	• 시행사의 낮은 자본력은 건설사가 신용보강 • 신탁사, 책임준공 등을 통해 사업진행 보증	• 금융사가 PF대출 만기를 연장하지 않거나 시행사 부실 시, 시공사 및 신탁사 우발채무 현실화 위험에 노출
부동산PF 유동화증권의 발행과 활용	• 금융기관 대출 외 부동산PF 대출채권을 기초자산으로 발행되는 유동화증권이 보완적으로 활용	• PF-ABCP 등 단기 채권 차환리스크 등에 건설사, 증권사는 유동성 및 신용리스크에 노출
증권사·저축은행 등 제2금융권 부동산PF시장 적극 참여	• 2017년 이후 제2금융권을 중심으로 비은행권 부동산PF 익스포저 증가	• 제2금융권 부동산PF 익스포저의 질적 구성 열악(연체율 상승 리스크 발생)

자료: 삼정KPMG 경제연구소(2024) 정리

▶ 저축은행도 장기간 지속된 부동산경기 호황에 대응하여 PF대출을 적극적으로 확대

- Ⓢ 저축은행 PF대출 규모는 2018년 1분기 4.9조 원에서 2023년 4분기 13.0조 원까지 급등한 뒤, 2024년 3분기 9.0조 원으로 하락
 - 저축은행 총여신에서 PF대출이 차지하는 비중은 (2018년 1분기) 9.1%→(2023년 4분기) 14.2%→(2024년 3분기) 10.6% 수준으로 규모 면에서는 안정적 수준을 유지¹⁾

1) 저축은행 감독규정(제22조 3)에 따라 PF대출은 총여신의 20% 이내로 제한된다.

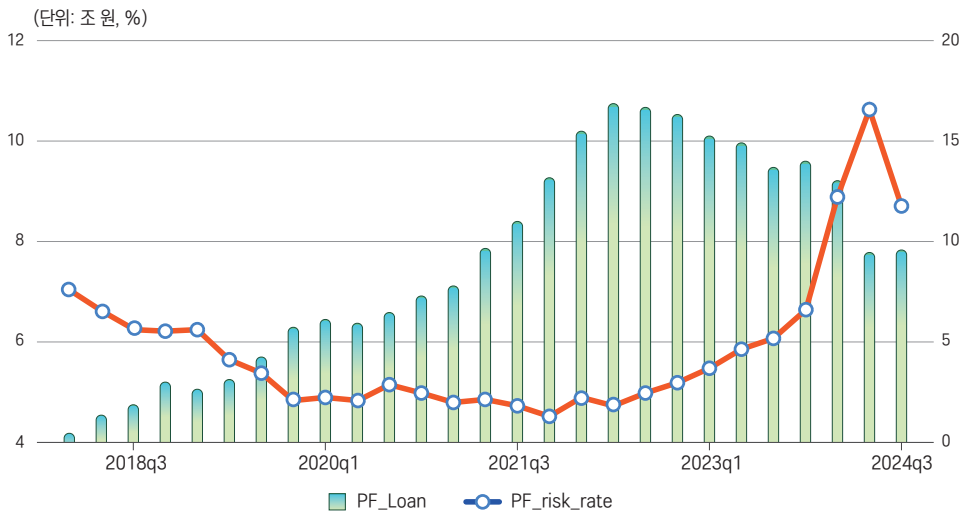
➤ 다만 고정이하여신비율은 2021년 4분기 1.3%에서 2024년 2분기 16.2%까지 급등했고, 저축은행 PF발 건전성 위기가 부각

- 향후 부동산 경기상황에 따라 고정이하여신으로 전이될 가능성이 큰 요주의여신 비율도 (2021년 4분기) 14.9%→(2024년 1분기) 60.9%로 급등

➤ 금융당국은 정상 사업장에 필요한 유동성을 공급하거나 부실 사업장의 정상화 및 재구조화 정책을 통해 부동산PF 시장 안정화를 추구

- 금융위원회(2023~2024년)는 신규 유동성 공급, 대주단 협의체를 통한 사업장 만기연장 및 이자유예 조건 강화, PF정상화 펀드 조성, 부실 사업장 경공매 추진, CR리츠 활용 및 건설경기 회복 지원 등의 다양한 정책을 추진하여 부동산PF의 규모 감소와 건전성 관리 추진

그림 1. 저축은행 PF대출규모 및 부실비율 추이



자료: 각 저축은행 공시자료(저축은행 중앙회)

주: PF부실비율(PF_risk_rate)은 PF대출의 고정이하여신 비율을 의미

▶▶ 저축은행 부동산PF의 절대적 규모는 여타 제2금융권 대비 낮은 수준이나 PF부실의 현실화 가능성은 더 높은 상황

➤ 저축은행은 여타 제2금융권과 비교해 자기자본 대비 PF익스포저가 현저히 높은데다, 본PF 전환 리스크가 있는 '브릿지론(bridge loan)' 비중이 커 외부충격에 민감

➤ 특히 PF사업장이 비수도권 위험지역(인천·경기 등)에 많고, 비아파트(오피스텔·근린생활시설 등) 비중이 높아 주택경기 침체로 인한 미분양 리스크에 취약

- ⑤ 또한 시공사 대부분이 시공순위 200위권 밖(연간 공사실적 500억 원 미만)이고, 시공사의 책임준공확약 등 신용보강이 없는 사업장이 많아 본PF 전환 이후의 준공위험에도 노출²⁾
- 황보창·김태현(2023)은 저축은행 PF사업장 중 책임준공의무를 부담하는 현장비율이 16%에 불과하다고 추정(증권사 79%, 캐피탈사 84%)

▶ 본 논고는 저축은행 PF의 운용성과와 위험수준을 정량적으로 추정하고, PF위험의 안정적 관리 방안을 모색

- ⑤ 저축은행 PF부실은 단순히 개별 은행의 문제를 넘어 금융시장 전체의 시스템 리스크로 확대 가능
- ⑤ 특히 자산 대비 과도한 브릿지론 비중, 미분양과 준공위험에 취약한 PF사업구조 등으로 타 업권 대비 저축은행의 PF위험이 부각되는 상황
- ⑤ 저축은행의 PF운용성과와 위험관리 수준을 정량화하고, 그 특성을 분석하여 부동산PF의 안정적 운용방안에 대한 시사점을 도출

2. Network DEA를 적용한 저축은행 경영성과 추정

▶ 개별 저축은행의 경영성과와 부동산PF 운용의 위험수준을 추정하기 위해 Network Data Envelopment Analysis(NDEA, 자료포락분석)를 적용³⁾

- ⑤ 저축은행의 전체 경영위험은 ① 경제적 위험(=Econ_Risk)과 ② 리스크관리 위험(=Manage_Risk) 두 단계로 정의
 - 첫 번째 단계(1st Stage)인 ① Econ_Risk는 개별 은행이 투입물(비이자비용, 이자비용)을 사용하여 산출물(총대출금, 비이자수익)을 생산하는 단계에서의 위험으로, 일반적인 경영활동 상에서 나타나는 관리적 위험을 의미
 - 두 번째 단계(2nd Stage)인 ② Manage_Risk는 첫 번째 단계에서 생산된 총대출금이 투입물(intermediate inputs)로 간주되며, 일반대출 및 PF대출, 그리고 각 대출의 부실여신(NPL) 및 이자수익을 산출물로 적용하여 대출금 운용에 따르는 위험수준을 추정
 - 여기서 2개의 부실여신 변수(일반대출의 NPL, PF대출의 NPL)는 유해산출물(undesirable or bad outputs)로 간주하며, 저축은행의 Manage_Risk를 추정하는데 적용

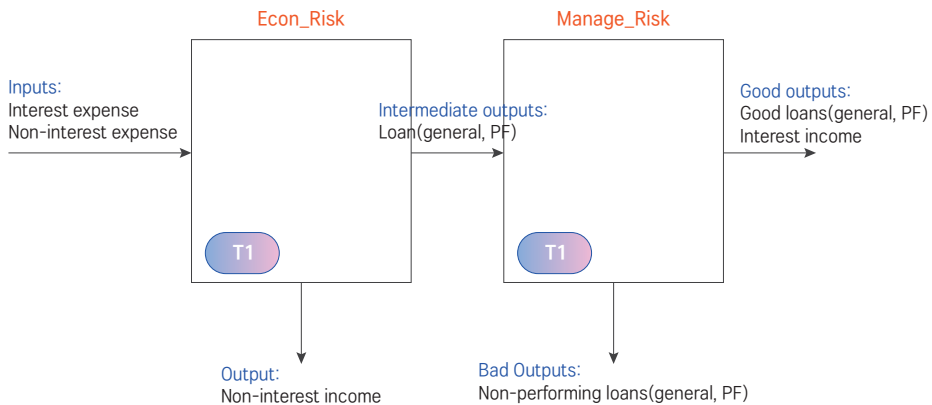
2) 일반적으로 준공위험은 분양률로 측정이 가능하나, 부동산 침체기 PF현장이 동시 다발적으로 부실화되는 경우가 많기 때문에 시공사의 신용도나 시공능력이 중요한 요인으로 작용

3) Network DEA에 대한 구체적인 설명은 Boussemart et al.(2019)를 참고

- ⑤ 추정 파라미터는 Econ_Risk(δ_1)와 Manage_Risk(δ_2, δ_3)이며, 총 위험은 각 파라미터의 가중평균으로 정의⁴⁾

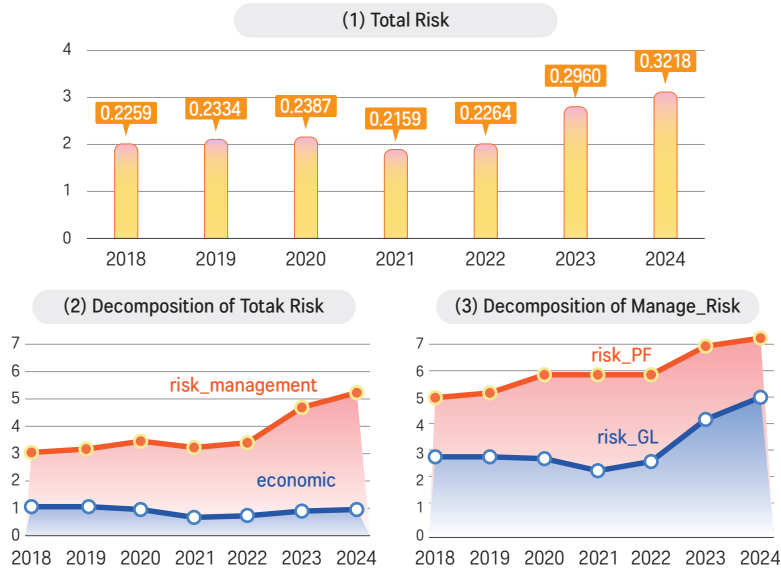
$$\text{전체 위험(Total_Risk)} = \underbrace{\frac{1}{2} \delta_1}_{\text{Econ-Risk}} + \underbrace{\frac{1}{2} \left\{ \frac{1}{2} (\delta_2 + \delta_3) \right\}}_{\text{Manage-Risk}}$$

그림 2. Network Data Envelopment Analysis 구조



주: 분석에 사용된 선형프로그램식은 부록 참고

그림 3. 각 위험의 시계열 추이 및 분해(전체 평균 기준)



주: 추정치가 0에 가까울수록 위험이 낮고 1에 가까울수록 위험이 크다.

4) 각 위험 파라미터는 투입물의 감소(δ_1)와 각 NPL의 감소(δ_2, δ_3)로 정의

▶▶ 저축은행 경영위험 추정결과, 코로나19 충격에도 불구하고 2021~2022년 저축은행의 Total_Risk는 소폭 완화

- ⑤ 저금리 기조로 인한 여신확대와 부동산 경기 상승, 정부의 서민 유동성 공급에 따른 차주의 상환부담 완화 및 부실채권 감소 등이 저축은행 경영성과를 개선
 - 저축은행의 Total_Risk는 (2018년) 0.2259→(2019년) 0.2334→(2019년) 0.2387 수준에서 유지되다가, (2020년) 0.2159, (2021년) 0.2264 수준으로 소폭 하락
- ⑤ 그러나 본격적인 금리인상과 주택시장 침체가 나타난 2022년 이후, 저축은행 경영위험은 가파르게 상승
 - 부동산 시장의 본격적인 침체와 PF부실 위기가 부각되기 시작한 2023~2024년, 저축은행의 Total_Risk는 0.2960, 0.3218 수준까지 급등

▶▶ 저축은행의 Total_Risk를 Econ_Risk와 Manage_Risk로 분해한 <그림.2>의 ‘(2) Decomposition of Total Risk’를 보면, 2023~2024년 기간의 위험 증가는 대부분 Manage_Risk에서 발생

- ⑤ 분석기간(2018.1Q~2024.3Q), Econ_Risk는 큰 변화가 없는 반면 Manage_Risk는 2022년 이후 가파르게 상승
 - 저축은행은 대형 금융그룹을 구성하고 있는 일부를 제외하면 대부분 소규모 사업조직과 단순한 영업구조를 이루고 있는데, 이는 경제적 성과지표(Econ_Risk)의 변동성을 낮게 지속시키는 요인으로 작용
 - 반면 대부분의 수익이 대출금 운용(이자수익, 부실관리)에서 나오는 상황에서 금리인상, 부동산경기 침체와 같은 외부충격은 은행의 건전성에 절대적인 영향을 미치며, 이는 리스크관리 위험지표(Manage_Risk)의 변동성을 확대시키는 요인으로 작용
- ⑤ 한편 <그림.2>의 ‘(3) Decomposition of Risk Management’를 보면 일반대출(risk_GL)위험에 비해 PF대출(risk_PF)위험이 분석기간 지속적으로 높게 추정된 특징이 있으며, 2023년부터 두 지표 모두 상승
 - PF대출의 위험이 일반대출에 비해 더 민감하며, PF시장이 대규모로 확대되던 시기(2020~2022년)에도 risk_PF(=PF위험)는 유지되거나 오히려 증가한 특징이 있음

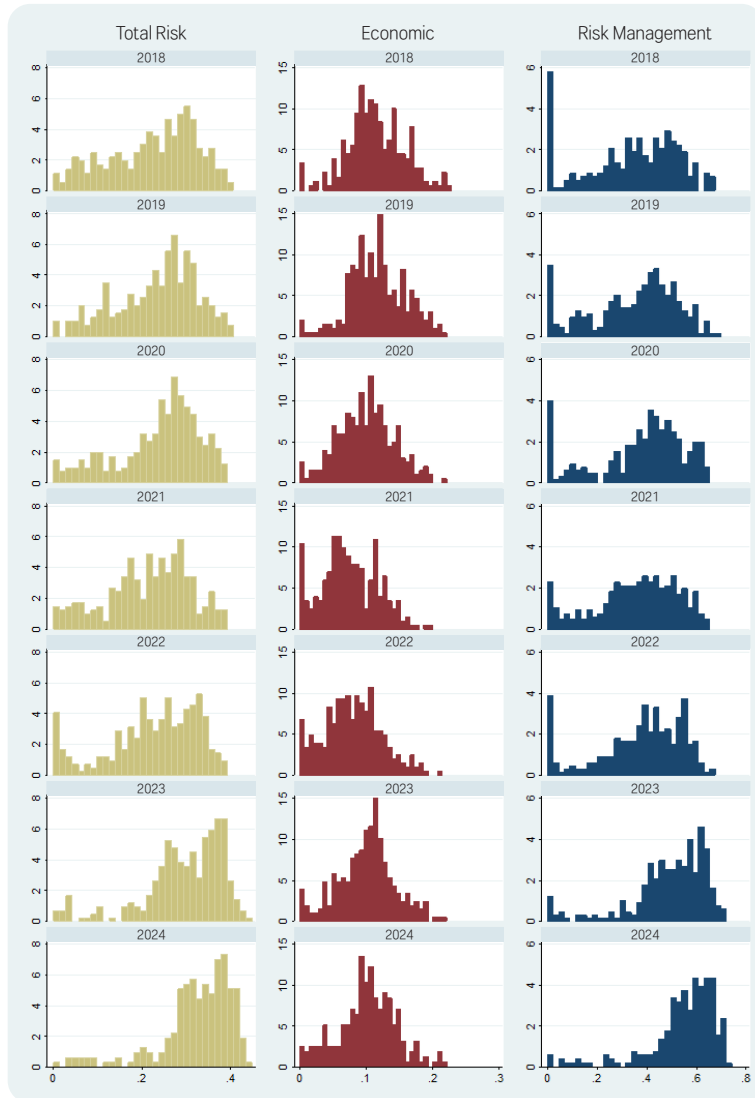
▶▶ 각 추정치의 연도별 분포를 표현한 <그림.3>에서, Manage_Risk의 분포가 상대적으로 더 넓게 퍼져있고, 2023년 이후부터는 분포중심이 우측으로 이동한 것을 확인

- ⑤ Manage_Risk의 분포는 약 0~0.7 범위에서 넓게 분포하고 있는데, 이는 위험관리 영역에서 저축은행 간 성과차이가 크다는 것을 의미
 - Network DEA는 분석대상이 되는 의사결정단위(Decision Making Units, 개별 저축은행)의 상대적 성과를 기초로 위험수준을 평가하기 때문에 은행 간 성과격차가 크면 추정치도 증가함

- 이는 저축은행의 전체적인 위험수준을 평가하는데 대출금의 운용과 부실관리가 가장 중요한 요인으로 작용하는데, 금리인상이 시작된 2023년 이후 여신건전성이 악화되며 Manage_Risk 분포가 우측으로 이동하는 것을 확인할 수 있음⁵⁾

- 특히 여신건전성이 안정적이라 할 수 있는 Manage_Risk=0의 저축은행이 2023년 이후 대부분 사라졌으며, 시장금리인상에 따른 부동산 경기후퇴와 PF부실 우려가 나타난 시기와 일치

그림 4. 연도별 각 리스크의 분포



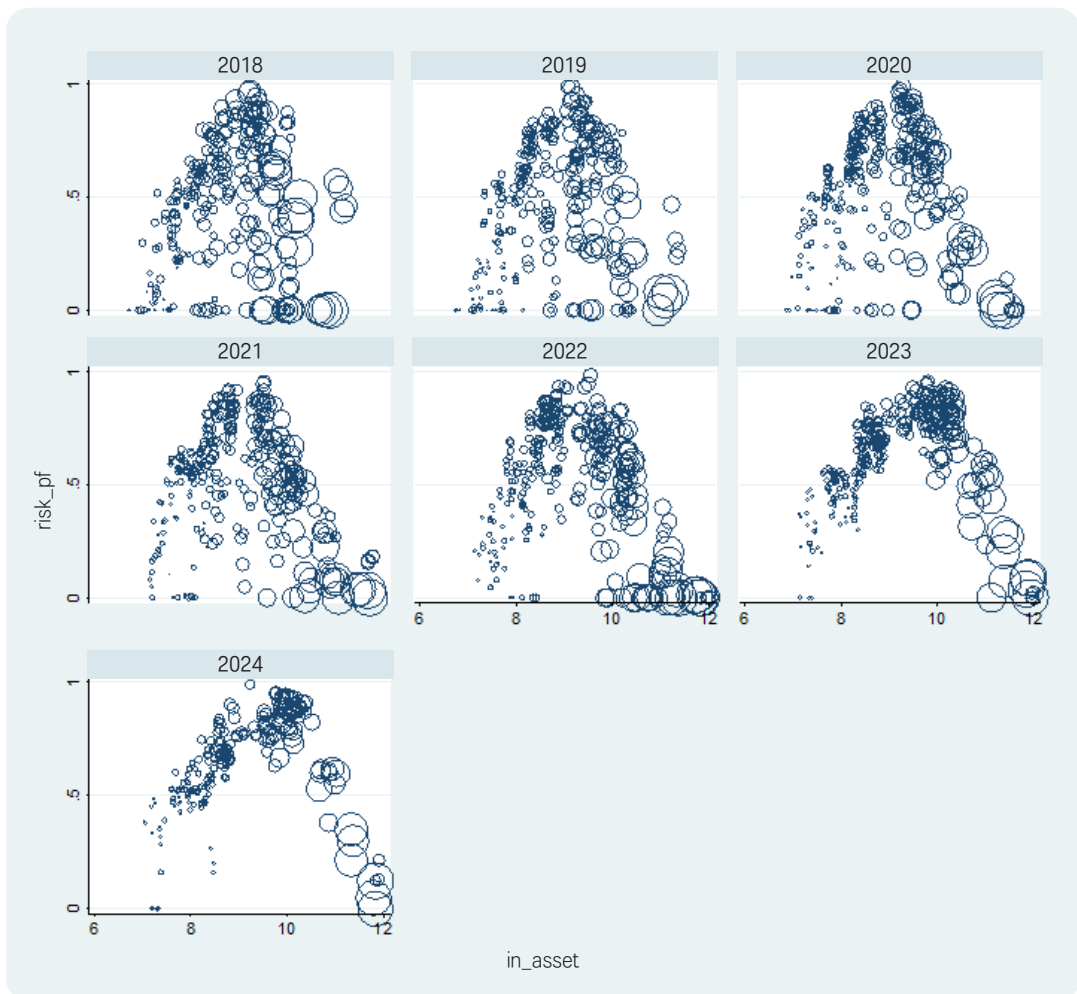
주: x축은 0과 1사이 값을 가지는 각 리스크의 추정치를 의미

5) Manage_Risk를 구성하는 Risk_GL, Risk_PF의 분포도 Manage_Risk 분포와 유사하게 변화

▶ <그림.4>는 저축은행의 총자산과 PF위험(Risk_PF)의 관계를 산점도로 표현한 것으로, 2022년 이후 변수 간의 뚜렷한 역-U 관계가 확인

- ⑤ 자산규모(x축: $\ln(\text{총자산})$)가 커질수록 PF위험(y축: Risk_PF)은 증가하다가 일정 수준을 넘어서면 감소하는 역-U 관계를 보이며, PF부실 우려가 커지기 시작한 2022년 이후 더욱 뚜렷해지는 특징이 있음
- ⑤ 한편 그래프 원(circle)의 크기는 각 저축은행의 PF대출규모를 의미하는데, 대형 저축은행이 더 큰 규모의 부동산PF를 운용

그림 5. 총자산과 risk_PF의 관계



자료: 원의 크기는 각 저축은행이 운용 중인 PF규모를 의미

▶▶ 일반적으로 은행의 자산규모가 커지면 리스크관리에 필요한 자원과 기술이 고도화되고, 다양한 보유자산을 기초로 특정 리스크의 분산에 유리

- ⑤ 저축은행의 자산규모가 커지면서 자연스럽게 부동산PF 운용 규모도 커지고 있으며, 이와 관련된 PF위험(Risk_PF) 역시 자산규모와 비례하여 상승
 - 중소형 단계에서는 PF규모 자체가 Risk_PF와 비례하는데, 이는 명확한 사업성 평가와 안정적인 리스크관리 방안 없이 기대수익만을 고려한 과도한 PF시장 참여의 결과로 해석 가능
 - 한편 일부 아주 영세한 저축은행에서 안정적인 Risk_PF를 유지하고 있는데, 이는 운용되는 PF규모 자체가 너무 작아 일부 부실이 발생하더라도 자체적으로 관리 가능한 점이 원인으로 보임
- ⑥ 반면 중대형 저축은행은 부동산PF 운용규모가 커짐에도 불구하고 Risk_PF는 감소하는 역(-)의 관계가 도출
 - 특히 일부 대형 저축은행은 대규모 부동산PF 운용에도 불구하고 매우 안정적인 Risk_PF 유지⁶⁾
 - 또한 부동산PF 부실에 대한 우려가 확산된 2022년 이후, 대형 저축은행의 PF부실관리가 더 효과적으로 이루어진 결과로도 분석 가능
 - 단 Risk_PF는 0~1사이에 넓게 분포된 특징이 있고, 소수의 대형 저축은행을 제외하면 대부분 매우 높은 수준의 PF위험을 지속하고 있는 특징이 있음
- ⑦ PF대출은 일반대출과 비교해 자금운용 규모가 크고 시장금리, 부동산 시장상황 등과 같은 외부변수에 민감하기 때문에 은행의 리스크관리 역량이 Risk_PF를 정의하는 핵심요인으로 작용하는데, 일반적으로 대형은행은 상대적으로 보수적인 자금운용을 통해 위험을 최소화하고, 경우에 따라서는 더 엄격한 규제와 리스크관리 기준을 적용받기 때문에 위험관리에 더 효율적
 - 실제 대형 저축은행(상위 5개)의 '자산 대비 PF대출' 비율은 분석대상 은행 중에서 상대적으로 낮은 수준을 유지

3. 자기자본 대비 적정 PF운용과 리스크관리 역량 강화

▶▶ 부동산 경기변동에 따라 국내 PF시장의 부실위기가 주기적으로 반복

- ⑤ 본PF 전환, 미분양, 준공위험 등 다양한 리스크에 노출된 저축은행의 PF부실 가능성이 크다고 평가받고 있으며, 금융시스템 전반에 큰 부담으로 작용
- ⑥ 특히 코로나19 충격 이후 저금리로 인한 자산시장 성장에도 불구하고, 저축은행의 PF위험은 지속적으로 상승하는 것으로 분석됐으며, 본격적인 금리인상과 주택시장 침체가 시작된 2022년 이후 PF위험이 급등하는 흐름을 보임

6) 상위 5개 저축은행의 자산규모가 저축은행 전체 자산의 약 40%를 차지할 정도로 국내 저축은행의 자산분포는 상위 특정 은행 소수에 집중되어 있다.

- 2021~2022년 기간 저축은행의 경영성과가 다소 개선되는 흐름을 보였으나, 이 시기 부동산PF 관련 위험은 감소되지 않고 유지되거나 오히려 증가한 특징이 있음

▶ 중소형 저축은행에서 자산 대비 과도한 PF대출을 진행하고 있으며, PF 운용규모가 커질수록 PF위험도 비례하여 상승

- ③ 수익성 확보에 어려움을 겪는 저축은행이 부동산시장 호황기에 높은 기대수익을 보인 PF시장에 집중적인 영업을 추진
 - PF운용 규모가 커질수록 PF위험(Risk_PF)도 비례하여 상승하고 있는데, 이는 PF사업이 적절한 사업성 평가나 자금운용 전략에 기반하지 않고 기대수익에만 집중한 결과로 해석됨
- ③ 따라서 PF운용 규모의 기준 강화가 요구되며, 사업성 평가, 자금운용, 신용보강 전략 등에 대한 면밀한 검토를 거쳐 안정적인 PF투자가 이뤄지도록 유도
 - 특히 적절한 리스크관리 방안 없이 외부충격에 민감한 부동산PF 사업비중을 지속적으로 확대해 왔는데, 그 결과 금리인상과 주택경기 침체가 시작된 2022년 이후에는 대규모 PF부실 위험에 직접적으로 노출
 - 부동산경기가 상승하는 시기 면밀한 사업성 평가가 없음에도 불구하고 경쟁적으로 PF대출을 추진한 결과, PF위기가 사업장별로 동시다발적으로 발생할 수 있는 잠재적 위험을 내포
- ③ 한편 일부 대형 저축은행의 경우, 상대적으로 우수한 리스크관리 역량과 자산구조의 다양성을 기초로 PF위험 수준을 안정적으로 관리
 - 그러나 타 경제적 요인에 비해 여전히 PF위험이 높고 변동성이 커 적극적인 관리가 요구

▶ 부동산PF 시장 안정화를 위한 정부의 노력에도 불구하고 2024년 3분기까지 PF위험(Risk _PF) 수치는 여전히 상승

- ③ 금융당국은 정상 사업장에 대한 유동성 공급, 부실 사업장 정상화 및 재구조화 등을 통해 부동산PF 시장 안정화 노력을 추진하고 있으나, 저축은행 PF대출의 구조적 위험은 지속
- ③ 특히 금리인상에 따른 부동산시장 후퇴, 대내외 불확실성 확대와 경기침체 위기 등으로 저축은행의 전반적인 수익성이 악화되고 있어 단기적으로는 과감한 규제개혁이 쉽지 않은 상황
- ③ 따라서 현재는 제2금융권에서 주기적으로 반복되는 과도한 부동산PF 확대와 리스크 확산을 제어하기 위한 중장기적인 방안을 모색할 필요가 있음
 - 사업장별로 PF성격과 규모가 상이한 점을 감안하여, 상품별·업종별 리스크 현황을 평가할 수 있는 종합적인 리스크 관리시스템의 구축이 우선적으로 필요
 - 또한 PF사업에 대한 저축은행의 과도한 위험추구 성향을 제어하기 위해 신용공여 한도 조정, 위험가중치 재설정, 총당금 적립기준 강화 등의 규제개혁이 요구

| 참고문헌 |

- 신용상, 국내 비은행 부동산 PF금융 익스포저 리스크 관리 방안, KIF분석보고서(2023-03), 2023.
- 노승환·김규림·최연경, 부동산PF 관련 주요 이슈와 향후 전망, KPMG 경제연구원, 2024.
- Boussemart. JP., Leleu. H., Shen. Z., and M. Vardanyan, Decomposing banking performance into economic and credit risk efficiencies, European Journal of Operational Research, 277, 2019.
- 김광욱, 공공PF 활용방안_HF의 부동산PF 상품특징과 활용방법, HF내부자료, 2025.
- 황보창·김태현, 대주를 위해 다시 돌아보는 PF리스크_PF리스크 지표에 대한 재고, 2023.

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록



인구이동 및 출산율로 살펴본 인구변화의 지역별 특징

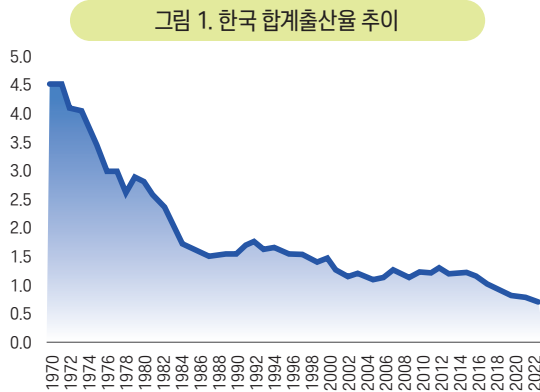
방 송 회(한국주택금융공사 수석연구위원)

- 한국의 전 세계 유례없이 빠른 속도로 진행되는 고령화를 설명하는 요인 중 출산율과 인구이동을 중심으로 시도별 인구변화의 추이와 특징을 살펴보고, 주택 및 주택금융 수요변화에 따른 정책대응 중심의 시사점 도출

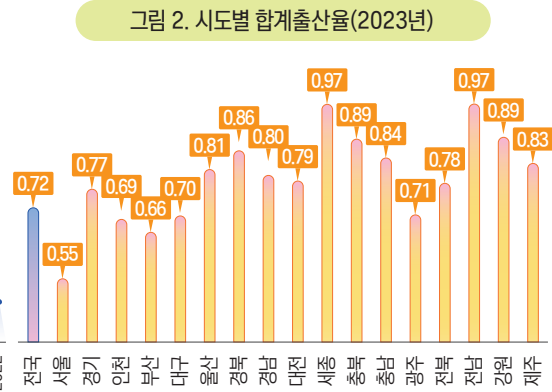
1. 검토배경

▶ 2023년 한국의 합계출산율(0.72명)은 인구대체수준(2.1명)에 한참 못 미치는 수치로, 현재 수준으로 출산율이 유지될 경우 충격적인 인구감소 예상

- Ⓢ 한국의 합계출산율은 1984년 저출산으로 정의되는 2.1명 수준이 붕괴된 이후, 2002년에 1.3명 붕괴(초저출산), 2018년에 1.0명 붕괴
- Ⓢ 2023년 기준 전국의 모든 시도에서 합계출산율이 1.0명을 밑도는 상황



출처: 통계청, 인구동향조사



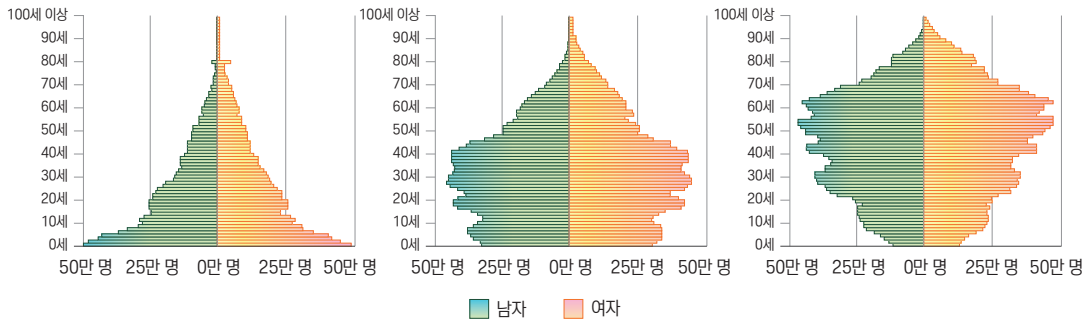
출처: 통계청, 인구동향조사

▶ 출산율 감소가 지속된 결과로 한국의 인구피라미드는 피라미드형에서 종형으로 진화하였으며, 고령인구 증가, 생산가능인구 감소 등 인구구조 변화 가속

- Ⓢ 1960년 다산다사의 전형적인 인구확대형에서 출산율 및 사망률의 지속적인 감소에 따라 변형적인 인구수축형으로 변화하였고, 그 결과 빠르게 인구 고령화 진행

- ⊕ 전 세계 인구 중 고령인구(65세이상) 구성비는 2024년 10.2%에서 2072년 20.3%로, 한국 인구 중 고령인구 구성비는 2024년 19.2%에서 2072년 47.7%로 증가예상 (통계청, 2024)

그림 3. 인구피라미드 변화(1960년→2000년→2024년)



자료: 통계지리정보시스템(<https://sgis.kostat.go.kr>), 자료검색일: 2025년 03월 01일

- ▶ 본 고에서는 출산율 감소의 원인과 인구이동을 중심으로 시도별 인구변화의 추이와 특징을 살펴 보고, 주택 및 주택금융 수요 측면의 정책대응 중심으로 시사점 도출

- ⊕ 출산율 감소는 미혼, 만혼(혼인연령 증가), 유배우자의 출산율 감소 등에 기인하므로 정부는 출산율 반등을 위한 정책으로 크게 혼인을 제고, 출산율 제고의 관점에서 접근. 출산율 감소의 원인이 지역별, 시기별 차이를 보인다면 정부정책 목표의 가중치를 달리 접근해야 할 것
- ⊕ 인구이동은 인구학 측면에서 인구변화를 설명하는 핵심요소 중 하나¹⁾이고, 수도권 집중, 비도시 인구유출 등으로 대표되는 한국 인구이동의 특징을 구체화하여 미래사회 대응을 위한 주택 및 주택금융 정책 관점의 시사점 도출

2. 시도별 인구 현황

- ▶ 한국의 총 인구는 2025년 1월 현재 약 5,122만 명으로 2000년 대비 7.3% 증가. 수도권과 충청권의 인구가 증가한 반면, 경상권 및 전라권의 인구는 감소

1) 인구학 측면에서 인구변화를 설명하는 핵심요소(Key Factor)는 ①출산율(fertility rate), ②기대여명(life expectancy), ③연령구조(age profile), ④이동(migration)이 대표적

표 1. 시도별 인구현황

구분	2000년		2025년		증감	
전국	47,732,558	100.0%	51,217,221	100.0%	3,475,316	7.3%
수도권	22,076,426	46.3%	26,047,523	50.9%	3,971,097	18.0%
서울	10,311,314	21.6%	9,331,828	18.2%	-980,656	-9.5%
경기	9,219,343	19.3%	13,694,685	26.7%	4,480,304	48.5%
인천	2,545,769	5.3%	3,021,010	5.9%	477,880	18.7%
경상권	13,252,575	27.8%	12,488,040	24.4%	-764,535	-5.8%
부산	3,796,506	8.0%	3,266,598	6.4%	-532,615	-14.0%
울산	1,040,225	2.2%	1,098,049	2.1%	57,596	5.6%
대구	2,524,253	5.3%	2,363,629	4.6%	-160,972	-6.4%
경북	2,797,178	5.9%	2,531,384	4.9%	-268,537	-9.5%
경남	3,094,413	6.5%	3,228,380	6.3%	132,186	4.3%
충청권	4,804,723	10.1%	5,557,593	10.9%	752,870	15.7%
대전	1,385,606	2.9%	1,439,157	2.8%	53,368	3.9%
세종	-	-	390,685	0.8%	-	-
충북	1,497,513	3.1%	1,591,177	3.1%	93,153	6.3%
충남	1,921,604	4.0%	2,136,574	4.2%	214,211	11.2%
전라권	5,501,778	11.5%	4,935,931	9.6%	-565,847	-10.3%
광주	1,371,909	2.9%	1,408,422	2.7%	35,188	2.7%
전북	1,999,255	4.2%	1,738,690	3.4%	-261,904	-13.0%
전남	2,130,614	4.5%	1,788,819	3.5%	-343,022	-16.0%
기타권	2,097,056	4.4%	2,188,134	4.3%	91,078	4.3%
강원	1,554,688	3.3%	1,517,766	3.0%	-38,866	-2.4%
제주	542,368	1.1%	670,368	1.3%	127,092	23.6%

주) 외국인 제외, 2000년은 12월, 2025년은 1월 집계자료.

자료: 행정안전부, 주민등록인구현황

- Ⓢ (수도권) 2025년, 전체 인구의 약 50.9%가 수도권에 거주하고 있으며, 수도권 인구는 2020년 대비 18% 증가하여 약 2,605만 명으로 집계. 동 기간 서울의 인구가 9.5% 감소 한 반면, 경기도는 48.5%, 인천은 18.7% 각각 증가
- Ⓢ (충청권) 행정수도 이전과 수도권 주거 한계지 확대 등 영향으로 충청권의 인구는 동 기간 15.7% 증가하였으며, 충청권 전 지역에서 인구 증가 관측

표 2. (분석결과) 시도별 출산율, 유배우자비율, 유배우자출산율, 출산율감소원인 비교

구분	2020			2000-2020		2015-2020	
	출산율	유배우자 비율	유배우자 출산율	유배우자 비율 감소효과	유배우자 출산율 감소효과	유배우자 비율 감소효과	유배우자 출산율 감소효과
전국	22.9	47.1%	48.6	41.8%	58.2%	16.5%	83.5%
서울	19.2	38.9%	49.3	51.3%	48.7%	26.5%	73.5%
경기	24.2	50.0%	48.3	40.6%	59.4%	17.4%	82.6%
인천	23.0	46.7%	49.3	52.5%	47.5%	20.9%	79.1%
부산	20.3	43.7%	46.4	54.7%	45.3%	12.4%	87.6%
울산	26.1	54.3%	48.0	-	-	9.4%	90.6%
대구	20.4	46.7%	43.7	37.9%	62.1%	17.3%	82.7%
경북	25.4	51.3%	49.4	37.1%	62.9%	6.2%	93.8%
경남	24.1	53.5%	45.0	33.8%	66.2%	8.9%	91.1%
대전	20.7	45.0%	46.1	40.8%	59.2%	19.4%	80.6%
세종	36.8	59.3%	62.0	-	-	1.1%	98.9%
충북	25.5	48.9%	52.2	40.8%	59.2%	13.9%	86.1%
충남	26.9	51.4%	52.2	35.5%	64.5%	7.4%	92.6%
광주	20.6	46.2%	44.6	31.0%	69.0%	11.0%	89.0%
전북	22.2	47.6%	46.6	34.9%	65.1%	13.9%	86.1%
전남	28.7	52.0%	55.2	40.2%	59.8%	14.7%	85.3%
강원	25.8	50.0%	51.7	43.1%	56.9%	15.3%	84.7%
제주	26.8	49.2%	54.5	24.6%	75.4%	4.6%	95.4%

주1) 출산율 감소효과 분해와 관련한 분석방법은 이용만(2024)의 연구를 참조하여 시도단위로 분석범위를 확대한 결과임.

주2) 가임기 여성 출산율: 15세~49세 여성인구 대비 연령대별 출생아(가계동향조사, 연령대별 모의 출산율을 이용하여 산출)비율로, 단위는 명/여성인구 천명이며, 합계출산율(단위: 가임여성 1명당)과 계산방식 및 단위가 상이

주2) 유배우자비율: 해당연령 여성 중 배우자가 있는 여성 비율

주3) 유배우자출산율: 배우자가 있는 여성 대비 해당 연도의 출생아 비율(여성인구 천명당)

주4) 유배우자비율(유배우자출산율) 감소효과: 기준시점의 유배우자출산율(유배우자비율)이 유지된다고 가정할 때 유배우자비율(유배우자출산율) 감소에 따른 출산율 감소 효과

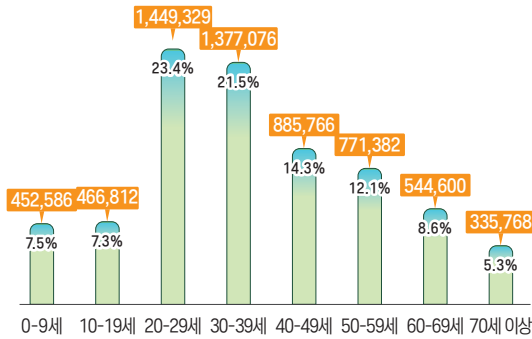
자료: 2000년, 2005년, 2010년, 2015년, 2020년 인구주택총조사 및 가계동향조사 자료를 활용하여 직접 산출

4. 국내 인구이동

▶▶ 2024년 연간 국내 이동자 수는 약 628.3만명으로 전년대비 2.5% 증가. 전체 이동자의 44.9%는 20세-39세

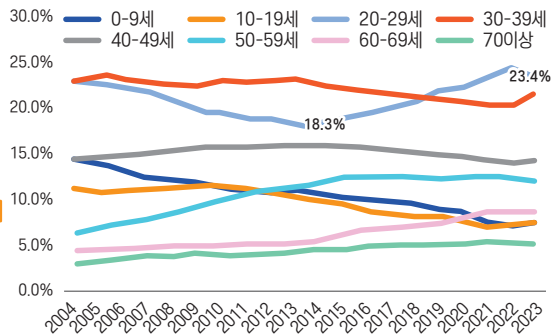
Ⓢ 50세 이상 그룹의 인구 이동이 추세적으로 증가하고 있는 반면, 유소년인구(20세 이하)의 이동은 감소

그림 8. 연령대별 이동자수 분포



자료: 통계청, 국내인구이동통계

그림 9. 연령대별 이동자수 분포 추이



자료: 통계청, 국내인구이동통계

▶▶ (수도권 인구 집중) 2024년 국내이동자 중 수도권 전입자 비중은 53.2%로 수도권 인구 집중은 여전히 지속되는 상황

Ⓢ 특히 수도권 순유입 인구 중 20-30대 비중이 약 60%를 차지하는 등 20~30대 청년층 인구 이동은 수도권 집중화의 핵심요인 중 하나로 작용

Ⓢ 서울의 높은 주거비용으로 인해 수도권 내에서도 상대적으로 주거비가 저렴한 경기도나 인천으로 인구 이동 지속

▶▶ (지방 인구 감소 및 고령화 가속화) 청년층의 수도권 집중화 등 영향으로 지방 소도시와 농촌지역 인구 감소 현상이 뚜렷하게 나타나고 있으며, 일부 지역은 인구소멸 위험이 대두되는 상황

Ⓢ 한국고용정보원, 전국 228개 시군구 중 약 절반이 소멸 위험 지역으로 분류되고 있으며, 특히 경북, 전북, 전남, 강원 일부 지역에서 빠르게 인구 감소 진행

▶▶ (이동사유) 전체 이동자(시도내 및 시도간) 중 34%는 주택을 사유로 이동한 것으로 집계된 반면, 시도 간 이동의 전입사유는 직업, 가족이 높은 비중을 차지

- 시도 간 이동 중 서울로 전입한 이동자의 전입사유는 교육을 원인으로 이동(약 13%)이 상대적으로 많았고, 울산 등 인구증가가 지속되는 지역은 직업을 원인으로 한 이동(약 42%), 제주의 경우 자연환경을 원인으로 한 이동(약 7%)이 상대적으로 높은 특징을 보임.

그림 10. 국내 전체 이동사유 분포

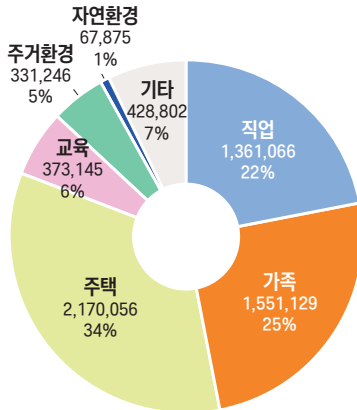
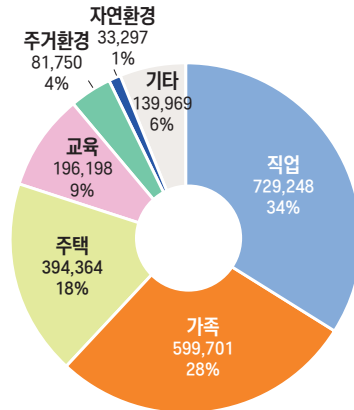


그림 11. 시도 간 이동의 전입사유 분포



주) 전입신고 시 전입사유 1종 선택(①직업, ②가족, ③주거, ④교육, ⑤주거환경, ⑥자연환경, ⑦기타).

전입사유 중 직업은 취업, 사업 직장이전 등, 가족은 가족과 함께 거주, 결혼, 분가, 이혼 등, 주택은 주택구입, 계약만료, 집세, 재개발 등, ④교육은 진학, 학업, 자녀 교육 등, ⑤주거환경은 교통, 문화, 편의시설 등, ⑥자연환경은 건강, 공해, 전원생활 등의 예시가 주어지며, 그 외 사유에 해당하는 경우 기타로 분류

자료: 통계청, 국내인구이동통계

5. 한국의 인구구조변화 대응정책

▶ (원인진단) 2020년 발표된 제4차 저출산·고령사회 기본계획에서는 저출산의 원인을 사회 경제적 요인, 문화·가치관적 요인, 인구학적 요인으로 진단하였으며, 인구구조의 변화는 결국 사회전반의 불평등·불확실성 심화로 귀결

- (사회경제적 요인) 노동시장 격차와 불안정 고용 증가, 교육 경쟁 심화, 높은 주택가격, 성차별적 노동시장과 일가정 양립 곤란, 돌봄 공백 등
- (문화·가치관적 요인) 전통적·경직적인 가족 규범과 제도의 지속, 청년층의 인식과 태도의 변화 등
- (인구학적 요인) 출산연령대 인구의 감소, 혼인율의 지속적 하락, 초혼 연령 상승, 기혼가구 출생아수 감소 및 무자녀 비율 증가 등
- 인구구조의 변화는 결국 경제성장률 하락과 재정부담 심화, 고용·주택·교육·의료 등 사회 영역별 수급 불균형, 세대간·지역간 격차 확대와 불평등·불확실성 심화로 귀결될 것이라는 진단

▶▶ (향후대책) 2024년 6월 저출산고령사회위원회는 「저출생 추세 반전을 위한 대책」에서
①일·가정양립, ②교육·돌봄, ③주거 및 결혼·출산·양육 3대 분야, 15대 핵심과제를 발표

- (일·가정양립) 단기 육아휴직 도입 등 자녀 양육 시간 확보를 위한 유연 근무 확대 및 육아휴직 급여 상향 등
- (교육·돌봄) 단계적 무상교육·보육 실현, 늘봄 프로그램 무상운영 확대, 아이돌봄서비스 지원 확대, 대기업지자체 등의 상생형 직장어린이집 확산 등
- (주거 및 결혼·출산·양육) 신생아특례대출 소득기준 한시적 완화, 신혼·출산·다자녀가구 주택공급 확대, 분양주택 청약조건 완화, 결혼·자녀 세액공제 강화, 난임시술 지원 확대 등
- 대체로 결혼 및 출산, 양육가구에 직접 혜택을 제공하는 방향으로 정책이 설계되었고, 과거 현금성 지원 중심에서 주거, 출산 및 양육환경 개선, 일·가정 양립 등으로 확장되고 있으며, 혼인율 제고에서 출산율 제고로 정책의 가중치도 변화하는 모습

6. 결론과 시사점

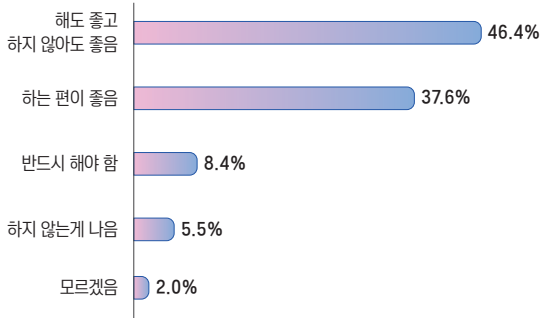
▶▶ 서울 중심의 수도권과 비도시지역의 인구구조 변화는 속도와 양상에서 차이가 존재하며, 이는 정책 대응에 있어 지역별, 원인별로 다른 대응이 필요함을 시사

- 출산율 감소의 원인을 분해한 결과 최근 들어 유배우자의 출산율 감소효과가 확대 된 점을 고려할 때, 정부의 저출산 대책은 바람직한 방향으로 전환된 것으로 판단
- 반면, 서울 중심의 수도권은 혼인율 제고와 출산율 제고방안을 균형감있게 적용할 필요가 있고, 비도시 지역은 인구소멸과 저출산을 연계한 정책 발굴 노력 필요
- 정기용 외(2022)에 따르면 청년들은 결혼에 비해 출산에 대한 부정적 감정이 결혼에 대한 부정적 감정보다 약 2배 정도 높게 나타는 것으로 보고

▶▶ 비혼의 원인과 출산계획에서 가장 중요한 요소로 “주거문제”가 지속적으로 거론되는 상황에서 주거문제의 본질을 파악하고 방안을 마련할 필요

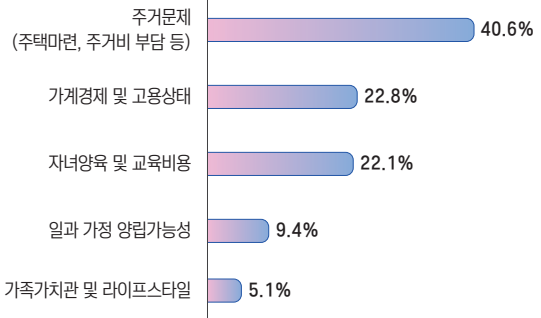
- 정소이 외(2021)는 독립거주 중인 청년(만19~만39세) 1인가구를 대상으로 심층인터뷰를 실시한 결과 응답자의 90%가 “주거문제”를 결혼과 출산에 영향을 미치는 원인으로 지목한다고 보고한 바 있고,
- 보건사회연구원(2021)에 따르면 신혼부부 가족계획 수립 시 우선 고려사항으로 “주거문제”를 지목한다고 보고

그림 12. 결혼에 대한 인식



자료: 한국보건사회연구원(2021), 가족과 출산조사

그림 13. 신혼부부 가족 계획 시 우선 고려사항



자료: 한국보건사회연구원(2021), 가족과 출산조사

- ⊕ 반면, 청년, 신혼부부가 주거문제의 본질에 대한 구체적 논의²⁾가 부족한 상황에서 저출산 극복을 위한 정책의 일환으로 청년·신혼부부에게 주택이 공급 및 배분되는 점은 고민해야 할 과제

▶ 수도권 집중화와 지방 인구 감소 현상은 지역 간 불균형 심화, 지방 소멸 위험과 수도권의 인구 과밀로 인한 문제를 야기하므로 주택 및 주택금융 측면에서도 개선 노력 필요

- ⊕ 서울을 중심으로 한 수도권은 양질의 임대주택 공급과 주거사다리 복원, 주거소비의 예측가능성 제고 등 청년들의 주거불안 해소 노력을 지속할 필요
- ⊕ 비도시지역의 인구감소는 지방에서의 창업 지원, 일자리 창출, 주거 안정 정책 등을 통해 청년층의 지역 정착 유도과 병행하여, 초기노년 및 중장년가구의 전원생활과 이주 정착을 위한 주택금융상품 개발도 고민해 볼 수 있을 것

2) 정책대상이 바라보는 주거문제는 주거비 부담, 주거 안정성, 주택시장의 예측가능성, 주거점유형태 등 주택수요를 둘러싼 다양한 문제를 내포하고 있으므로, 주거문제의 본질과 우선순위에 대한 논의가 우선되어야 할 것

| 참고문헌 |

- 김소영 외, 2024, “미래 대응 금융정책 방향: 인구구조 변화, 기후변화, 기술혁신을 중심으로”, 『한국경제포럼』 제17권 제4호, pp.77-107
- 김유선, 2024, “인구구조 변화와 대응 방향”, 한국노동사회연구소, KLSI이슈페이퍼 제201호(2024-07호)
- 박미선, 2017, “한국 주거불안계급의 특징과 양상: 1인 청년가구를 중심으로”, 『공간과 사회』, 제27권 제4호, pp.110~140
- 서미숙, 2013, “주택가격 변화에 따른 여성 출산율에 관한 연구”, 『여성경제연구』 제10집 제1호, pp.63-79
- 손만규 외, 2023, “우리나라 인구고령화와 소득불평등”, 『한국은행 BOK 이슈노트』 2023-18호
- 이상림 외, 2022, “인구변동에 따른 사회변화 전망 및 대응체계 연구”, 경제·인문사회연구회
- 이용만, 2024, “한국의 초저출산·초고령화와 부동산시장”, 한반도미래연구연구원 2024 제3차 인구 2.1 세미나 발표자료
- 정기용 외, 2022, “경기도 청년들의 결혼 및 출산 인식에 관한 연구: 감성분석과 교차분석을 활용하여”, 『GRI연구논총』 제24권 제3호, pp.119~148
- 조영태 외, 2024, “초저출산은 왜 생겼을까”, 김영사
- 대한민국 정부, 2020, “제4차 저출산·고령사회 기본계획 2021-2025”
- 저출산고령사회위원회, 2022, “인구구조 변화와 대응방안”
- 저출산고령사회위원회, 2024, “저출생 추세 반전을 위한 대책”
- SH도시연구원, 2021, “서울시 청년 및 신혼부부가구의 주거실태와 정책방안: 공공임대주택을 중심으로”
- 통계청, 2024, “2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구현황 및 전망”
- 한국보건사회연구원, 2021, “가족과 출산조사”
- 한국은행, 2023, “초저출산 및 초고령사회: 극단적 인구구조의 원인, 영향, 대책”
- 국가통계포털(<http://www.kosis.kr>)
- 통계지리정보시스템(<https://sgis.kostat.go.kr>)

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록



생애주기별 주택금융 리스크를 고려한 주택금융교육의 새로운 방향성

최영상(한국주택금융공사 연구위원)

- ⊕ 월세와 자가로 주택점유형태가 이분된 해외 여러 나라와는 다르게 우리나라 주택시장은 전세의 존재로 인해, 주택시장의 구조가 보다 다층적이며, 이에 따른 주거관련 리스크 및 주택금융 리스크 또한 생애주기에 따라 단계적으로 나타나는 양상을 보임
- ⊕ 따라서 주택수요자들이 주택시장과 주택금융시장을 통합적으로 이해하고, 주택 및 주택금융 리스크를 완화할 수 있도록 새로운 방식의 생애주기별 주택금융교육이 필요

1. 서론

▶ 최근 기초금융 교육의 중요성이 크게 주목됨에 따라, 2025년부터 고등학교 교육과정에 선택 과목으로 ‘금융과 경제생활’ 신설

- ⊙ 그간 우리나라의 경우 청소년층, 청년층을 대상으로 한 맞춤형 금융 관련 교육이 해외 선진국 대비 현저히 부족
- ⊙ 이로 인해 다양한 문제점이 부각됨에 따라, 금융위원회와 교육부의 협의 아래 청소년층의 건전한 금융습관 및 재무적 의사결정 능력 제고를 위한 기초 금융교육이 공교육 과정 내에 신설
 - 금융과 경제생활의 주요 내용은 금융상품과 예산관리, 대출과 투자의 이해, 금융사기 피해예방, 디지털 금융의 이해 등으로 구성

▶ 2020년대 들어 전세 보증금 손실 리스크 및 주택매입을 위한 과도한 대출, 노령층 소득 부족 등이 주요한 사회문제로 부상함에 따라 주택금융교육의 중요성 및 필요성이 확대

- ⊙ 2020년대 코로나 팬데믹 이후 주택가격 및 전세가격의 급격한 변동으로 인해 역전세 및 강통전세 위험이 전국적으로 크게 증가하였으며, 주거 및 주택금융과 관련된 다양한 피해가 심각한 사회적 문제로 대두
 - 특히 전세시장의 경우 주택시장 및 전세시장, 주택금융에 대한 이해 부족과 일부 조직적 전세사기범들로 인한 전세사기로 인해 많은 피해자가 양산되어, 전세시장 위험관련 예방대책이 중요한 문제로 부상

▶ 여신 및 수신 등 일반적 금융은 선택적으로 활용되는 경향이 있으나, 모기지 등의 주택금융은 상대적으로 필수적으로 활용되는 측면이 크기 때문에 이에 대한 체계적인 교육이 필요

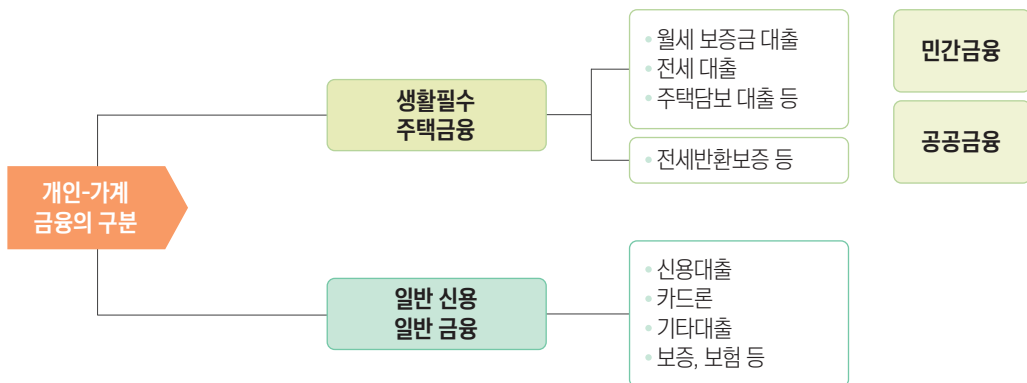
- ⑤ 서민금융진흥원 등에서는 주택금융을 생활필수금융으로 구분하고 있는데, 일반금융과 주택금융은 기본개념 및 상품구조 등에서 일정 부분 유사한 지점이 있으나 상당한 지점에 차별성이 존재

▶ 주택의 매입 및 임차는 평범한 사람의 생애주기에 있어 가장 막대한 자금이 소요되기에 그에 따르는 리스크 또한 큰 것이 특징이며, 주택 관련 금융리스크 또한 큰 것이 특징

▶ 우리나라 주택시장은 시장구조 자체가 다층적이고 차별적이므로, 시장 참여자들이 효율적으로 주택금융을 활용하기 위해서는 주택금융시장에 관한 통합적인 이해가 필요

- ⑤ 우리나라 주택금융 관련 위험은 주택시장 및 주택금융시장의 특수한 구조에 기인하는 측면이 크기 때문에 이에 대한 이해가 선행될 필요가 있음
- ⑤ 특히 주택금융시장은 공공부문과 민간부문이 관여하는 영역이 병행되고 있어 직관적으로 이해하기 어려움
- ⑤ 지금까지의 주택금융교육은 상품설명 위주의 교육이 중심이었기 때문에, 생애주기에 걸쳐 분포되어 있는 주거 및 주택금융 관련 위험을 체계적으로 이해하고 활용하기에는 부족함이 있음

그림 1. 우리나라 가계금융시장의 일반금융과 주택금융의 구분



2. 한국 주택시장의 다층적 구조 및 특징

▶ 해외 대부분의 나라와 다르게 우리나라의 주택시장은 다층적 구조를 가지고 있는 것이 특징으로, 임차시장에서 월세와 더불어 보증부월세 및 전세가 폭넓게 활용되는 경향을 가지고 있음

- 해외 대부분의 나라들은 주택의 점유형태가 자가 및 월세로 이분화 되어 있으나 우리나라의 경우 자가와 월세 외에도 전세와 보증부월세시장이 형성되어 있어, 주택의 점유형태가 상대적으로 다양함

▶ 특히 전세의 경우 주택매매가격의 4-9월에 이를 정도로 가격이 높고, 보증부월세 또한 월세 대비 높은 보증금 수준을 보이는 것이 차별적인 특징

- 해외의 경우 월세보증금이 월세의 2-4배 수준이 일반적이거나, 우리나라 보증부월세의 보증금은 월세의 10배에서 많게는 1,000배 수준에 이르는 등 해외와는 매우 큰 차이를 보임

그림 2. 한국 주택시장의 다층적 구조



- 보증부월세의 경우 편의적으로 월세대비 보증금의 수준으로 준전세 및 준월세로 구분하나, 이는 편의에 따른 형식적 구분으로 실제로는 각 계약방식 간에 보증금과 월세의 범위가 큰 폭의 차이를 보임
- (준전세) 준전세는 보증금의 수준이 월세의 약 240개월 치 이상을 지칭하며, 반전세로 분류되기도 하나 그 범위가 넓어 일률적 구분은 어려움
- (준월세) 준월세는 보증금의 수준이 월세 12-240개월 이내 구간을 지칭하는 것으로 통상적인 보증부월세가 해당 방식에 속한다고 볼 수 있음
- (월세) 우리나라 월세는 현재 월세의 약 12배 이내의 보증금 수준을 가진 보증부월세를 월세로 취급, 그러나 해당방식 또한 해외의 일반적인 월세 및 월세보증금 수준과는 큰 격차를 보이는 차별적 양태임

▶▶ (우리나라 임차시장의 특징) 우리나라 임차시장은 구조적 특수성으로 인해 주택임차 시 임대료가 주택가격 대비 낮은 것이 특징

- ⑤ 주택 매매가격 대비 임대료 비율(PRR)¹⁾을 국제적으로 비교해 보면, 한국의 PRR은 85.6으로 주택가격 대비 임대료가 상대적으로 낮은 수준을 보여줌 (Numbeo 2024)
- ⑤ 해외의 경우 대만(75.8), 중국(63.1), 홍콩(59.0)은 50 이상으로 임대료가 주택가격 대비 낮은 수준이나, 일본(37.7), 독일(35.6), 프랑스(34.0) 등은 PRR이 50 이하로 낮아 집값 대비 임대료가 높은 수준임을 알 수 있음
- ⑤ 한국의 경우 임차시장 내에서 전세와 보증부월세 및 월세는 각각 경쟁적인 위상을 가지고 있으며, 레버리지로 활용되는 높은 수준의 전세 및 월세 보증금의 존재로 인해 전반적으로 낮은 임대료 수준이 유지됨

▶▶ 이로 인해 우리나라의 경우 주택임차 시 주거비용이 낮으며, 자산과 소득 수준에 따라 다양한 유형의 보증금-월세 조합의 선택이 가능

- ⑤ 앞서 설명한 임차시장의 특징 외에도 우리나라의 전세대출은 정책 금융적 성격을 가지고 있어 전세대출의 이자율도 낮으므로, 주택을 임차 시 소요되는 금융 관련 주거비용 또한 낮음
- ⑤ 또한 우리나라는 아파트, 다세대, 단독, 오피스텔 등 3-4인 가구 및 1-2인 가구의 특성에 따라 다양한 임차주거의 선택이 가능하므로, 다른나라에 비해 임차주거 및 임차비용 선택의 폭이 넓은 편
- ⑤ 주택시장의 구조적 특성으로 인해 한국의 경우 상대적으로 자가중심 해외 선진국(미국, 일본) 대비 자가보유율이 낮은 편이며, 유럽의 주거복지 중심 선진국(독일, 스웨덴, 영국) 대비 정부 주도의 공공주택 비율도 낮은 편

▶▶ 주택시장의 다층적인 구조로 인해, 우리나라 사람들은 생애주기별로 주택을 활용하는 방식이 해외 여러나라 대비 차별적이며, 이로 인한 리스크 또한 단계적인 양상을 보임

- ⑤ 해외의 경우 광범위한 연령층에서 월세가 일반적으로 활용되고 중장년시기에 접어들어 자가를 마련하는 경향이 있는데 반해, 우리나라의 경우 연령층에 따라 단계적으로 주택점유형태가 달라지는 경향이 있음

1) 주택가격 대비 임대료비율(PRR: Price to Rent Ratio) 은 주택가격을 연평균 임대료로 나눈 값으로 주택가격 대비 월세 수준을 보여주며, 수치가 높을수록 임대료 수준이 주택가격 대비 낮음을 의미함. PRR에 사용된 한국의 월세수준은 전월세 전환율을 적용하여 보증부월세를 연 환산 월세로 전환하여 사용한 것으로 추정

그림 3. 해외의 일반적인 연령별 주거점유 경향성

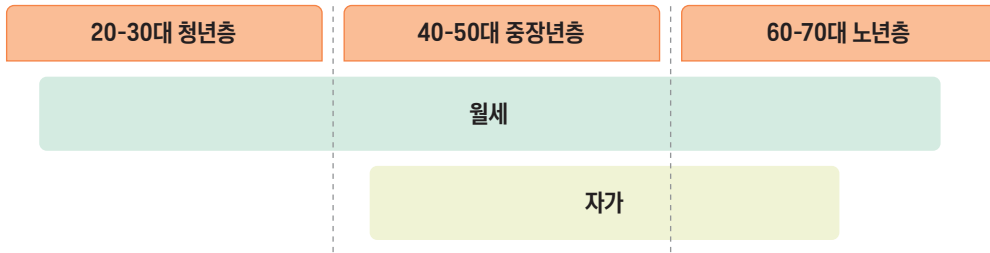
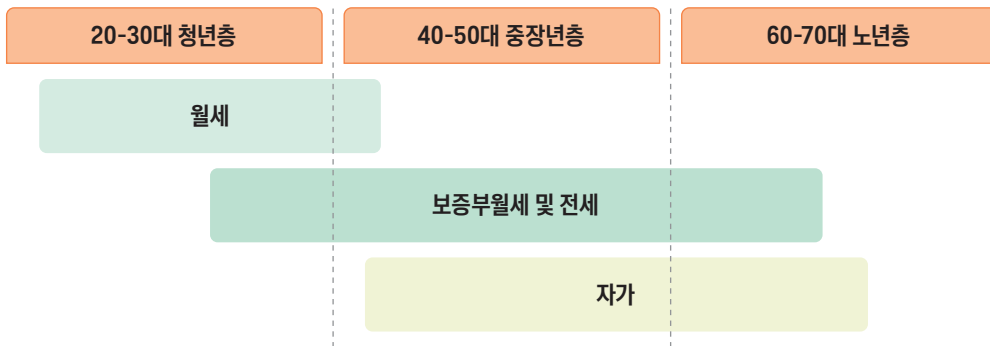


그림 4. 한국의 연령별 주거점유 경향성

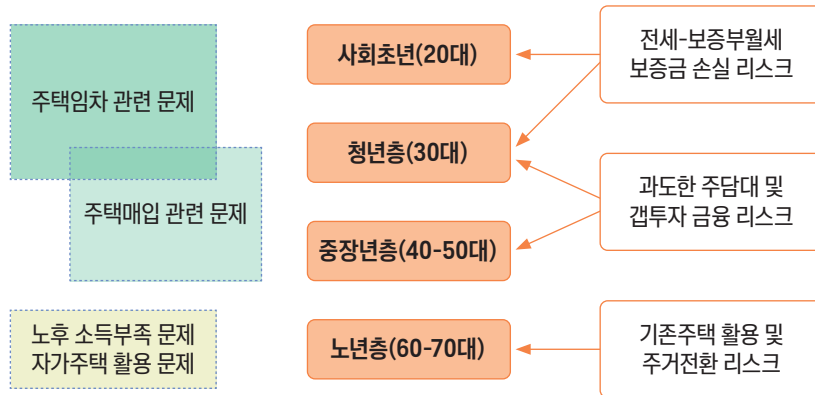


3. 생애주기별 주택금융 리스크 및 주거 리스크

▶▶ 생애주기별로 상이한 주거활용 경향성이 존재함에 따라 연령층에 따라 주거관련 문제가 중첩되거나 분화되며, 주택금융 관련 리스크 또한 생애주기별로 차별적으로 존재하는 경향이 있음

- ③ (청년층) 임차수요의 비중이 높은 청년층의 특성으로 인해, 청년층의 임차 시장 관련 리스크 또한 높게 나타나는데, 사회초년 및 청년층의 경우 한국의 독특한 전세-보증부월세 시장의 특성으로 인해 보증금 손실 리스크에 노출
- ③ (중장년층) 중장년층은 본격적으로 집을 마련하는 시기로 과도한 주택담보 대출위험에 노출되는 일반적인 경향성 외에도, 한국 고유의 전세제도로 인한 과도한 갭투자의 위험에 노출되는 경향이 존재
- ③ (노령층) 노령층은 노후소득보장체계 및 연금제도 도입이 늦은 한국의 특성상 기존주택의 활용 및 주거전환에 대한 리스크가 존재

그림 5. 생애주기별 주거-주택금융 리스크



▶▶ (청년층 - 주택 임차보증금 손실관련 리스크) 임차비중이 높은 청년층의 경우 보증금 손실 리스크에 노출되어 있으며, 이는 최근 큰 사회적 문제로 대두

▶▶ 우리나라는 전세제도의 영향으로 인해 높은 수준의 임대보증금이 형성되어 있어 보증금 손실 위험이 임차시장 전반에 존재함

⑤ 주택을 전세로 사용할 경우에는 전세보증금의 특성으로 인해 임대인 및 임차인에게 모두 작용하는 양방향적 위험이 존재

- 임차인 입장에서 전세는 사적금융이기 때문에 집주인이 전세보증금을 계약종결시점에 반환하지 않아도 담보인 주택의 소유권을 임차인이 즉시적으로 획득할 수 없기 때문에 상당한 리스크가 본질적으로 존재
- 여기에 더해 주택소유권을 담보로 한 선순위 대출이 있는 경우 온전한 보증금의 반환이 어려울 수 있으며, 주택매매가격이 큰 폭으로 변동할 경우에는 대출이 없는 전세보증금도 손실이 발생할 가능성이 높음
- 집주인인 임대인도 월세를 받지 않기 때문에 외형적으로는 임대에 따른 이익이 없고, 계약기간 종료 시점에 주택가격의 급락 및 전세가격의 급락으로 인한 강통전세 및 역전세 위험이 존재
- 또한 경기변동, 금융경색, 혹은 개인적인 재무 문제로 인해 결국 주택을 전세가 이하로 임차인에게 양도해야 할 가능성이 위험으로 존재

⑤ 그러나 이 전세의 상호적 위험에 대해 실질적으로는 위험의 크기와 가능성을 비교해 볼 때 임차인이 더 불리하다는 견해가 최근 힘을 얻음

▶ **청년층을 중심으로 주택을 임차하는 비중이 높은 특성상 보증금 손실 위험에 노출되는 경향성 또한 사회초년 - 청년층이 큰 것이 우리나라 임차시장의 문제점**

- 전반적으로 월 임대료가 낮은 상황에서 임차시장 내에 전세-보증부월세-월세 유형 및 보증금-월세 비중의 분포가 다양하게 존재
- 따라서 청년층 개인 및 가계의 재무상태에 따라 다양한 선택이 가능한데, 이는 임차주거 시 저비용 선호를 강화시켜 보증금 손실 위험에 연결

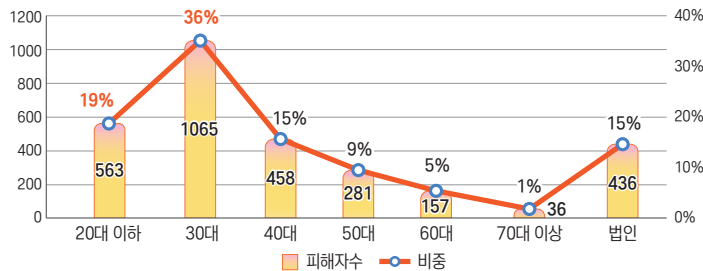
그림 6. 주거 비용관점에서 본 한국 임차방식의 구분



▶ **(청년층 보증금 손실위험 실제사례) 실제로 2023-2024년 전국적으로 역전세 - 갭통전세 등 전세관련 위험이 증가함에 따라, 전세사기 피해자 비중 또한 청년층에 집중되는 경향성을 보임**

- 2023년 전세사기 사건이 본격화됨에 따라, 전국적 전세사기 사건과 관련한 전체 피해자 수 2,996명 중 2030세대 피해자 비중이 54.4%(1,630명)로 청년층이 가장 많은 피해를 입음²⁾
- 2024년 들어 전세사기 범죄피해자 중 청년층 비중은 더욱 증가하여, 전세사기 피해자 중 청년층(2030세대) 비중은 73.64%에 달함 (2024.7월)

그림 7. 전세사기 피해 연령별 전세사기 피해 현황(2023년)



2) 경찰청 보도자료 「경찰청, 전세사기 전국 특별단속(2차) 중간결과 발표」(2023.6.8.)

- ⑤ 2023년 기준 범죄유형은 약 7가지 정도로 구분되고, 검거인원 기준 ‘허위 보증·보험’(51%) > ‘무자본 갹투자’(18%) > ‘불법 중개’(17%) 등 순으로 대표적으로 다음과 같은 사례가 있음
 - 무자본갹투자 유형: A지역 일대 오피스텔 000여 채를 보유하면서, 보증금 반환능력 없이 전세계약을 체결하여 보증금을 편취한 임대인 및 공인중개사
 - 전세자금대출 편취 유형: 범죄집단 조직 후 허위 임대차계약서 등 허위서류를 금융기관에 제출하여 전세대출금 000억 상당을 편취
 - 갹통전세 등 보증금 미반환 유형: 바지 임대인 명의로 주택을 신축 또는 매입한 후 보증금 반환의사·능력 없이 전세계약 체결하여 임차보증금을 편취

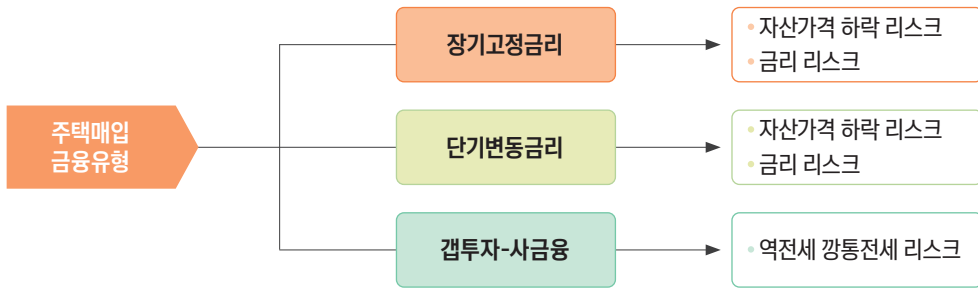
▶ (중장년층 - 주택매입 주택금융 리스크) 주택매입비중이 높은 중장년층의 경우 일반적으로 주택매입 시 발생하는 과도한 주담대 리스크 외에도, 전세의 존재로 인한 갹투자 방식의 주택금융 리스크가 존재

- ⑤ (주택매입 주택금융 리스크의 특징) 우리나라에서 주택매입시 활용되는 주택금융은 제도권 금융을 이용하는 경우와 비제도권의 사적 금융인 갹투자를 이용하는 방식으로 구분되며, 이는 한국만의 독특한 양상으로 중장년층 주택금융 리스크의 주요한 축으로 작용
- ⑤ (제도권 주담대 시장 문제) 한국 주담대 시장은 이자상환 대출비율이 높고, 단기변동금리 대출이 많은 것이 특징. 최근 장기고정금리 대출비율이 점진적으로 상승하고 있으나 과도한 대출로 인한 높은 수준의 주거비용 부담 문제가 사회 전반에서 지속적으로 제기
- ⑤ (갹투자 방식 리스크) 전세제도로 인해 갹투자 방식의 비제도권 주택금융은 본질적으로 매매가 하락에 따른 갹통전세 위험이 존재하는데, 2020-2024년 주택매매가격 및 전세가격의 급격한 변동으로 인해 갹통전세 문제가 현실화됨에 따라 갹투자 방식의 근본적 리스크가 주요한 문제로 부상

그림 8. 일반적인 주택매입 주담대 이용방식의 구분



그림 9. 한국의 주택매입 주택금융 리스크 및 갭투자 리스크



- ⊕ 과도한 갭투자의 실패는 임대인 본인의 피해뿐만 아니라 임차인에게도 피해가 전가되는 것을 의미하는데, 이는 실질적으로 임차비용이 높은 청년층의 주택금융 리스크와도 연결되는 문제로 정부차원의 지속적인 관리 및 조정 이 필요
- ▶▶ (노령층 - 기존주택 활용 및 주거전환 리스크) 소득이 낮아지기 시작하는 노령층의 경우 자가 주택활용 및 주거전환에 있어 적절한 주택금융상품에 대한 고민이 필요한 시기
- ▶▶ 우리나라의 경우 다층적 노후 소득보장 체계를 가지고 있으나, 연금 제도 도입의 역사가 짧고, 중장년 시기 많은 지출이 일어나는 특성 등으로 인해 은퇴 후 생활비 부담이 큼
 - ⊕ 우리나라는 저출산 고령화 경향성에 따라, 공적연금의 재정부담을 완화하고 은퇴 후 안정적인 생활 영위를 위한 다층노후소득보장체계를 구축하고 있음
 - ⊕ 그러나 해외 선진국 대비 상당히 낮은 공적·사적 연금제도의 출범과 더불어 중장년 시기 주거마련 및 자녀교육비 등으로 인한 집중적 지출 등으로 인해 은퇴 후 생활비 부담은 상대적으로 높은 상황
 - ⊕ 특히 은퇴 노령가구 소득보완을 위한 국민연금 및 퇴직연금의 낮은 도입으로 인해 현세대 노령가구의 소득보완에는 부족함이 많음
- ▶▶ 주택을 가지고 있는 고령층의 경우 개인의 자산-소득 수준에 적합한 주택연금 등의 주택금융상품 활용에 대한 필요성이 증대되는 시기로, 안정적 노후생활에 대한 대비가 선제적으로 필요
 - ⊕ 우리나라 65세 이상 고령가구의 자가점유율은 75.7% 수준으로, 일반가구의 57.4%에 비해 높은 수준 (2023년 주거실태조사). 고령층은 주택연금 등 자가주택을 활용한 노후소득 마련의 기회가 존재

▶▶ 반면 주택을 가지지 못한 고령층의 경우에도 주택임차 및 공공주택 활용 등에 있어 주택정책 및 주택금융에 관한 다양한 정보가 필요

- Ⓢ 고령층의 경우 자가주택의 적절한 활용, 주택 다운사이징 및 임차 등의 주거전환, 공공주택의 활용 등 다양한 선택에 따른 다양한 리스크가 존재

4. 생애주기별 주택금융 리스크를 고려한 주택금융교육 방향성

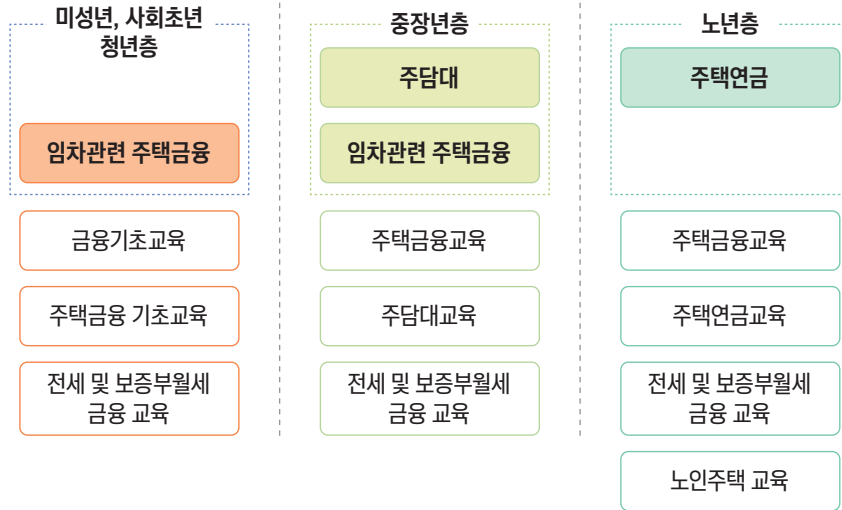
▶▶ 앞서 살펴본 것과 같이 우리나라의 경우 생애주기별로 단계적인 주택금융 리스크 및 주거 리스크가 존재

▶▶ 따라서 주택 수요자들이 주택금융 리스크에 대비하고 효율적으로 주택금융상품을 활용할 수 있도록, 주택시장 및 주택금융시장의 구조적인 이해를 위한 새로운 방식의 주택금융교육이 필요

- Ⓢ 현행 주택금융교육은 주로 상품설명 위주의 교육으로 수요자들이 본인의 주거 리스크와 주택금융 리스크를 통합적으로 이해하기에는 부족
- Ⓢ 최근 주택금융교육은 금융위원회 및 금융감독원, 주택금융공사, 서민금융진흥원, 시니어금융교육협의회 등에서 다양한 프로그램을 진행하고 있으나, 일반적인 금융교육의 일부분으로 다루거나 단기성 교육에 그치는 등 한계가 존재
 - 금융위원회와 금융감독원의 경우 “청년금융교육 캠페인” 및 “e-금융교육센터” 등을 통해 일반금융교육 및 주택금융 관련 교육을 진행
 - 주택금융공사는 주택금융과 관련해 대학생을 대상으로 채용설명회와 함께 주택금융공사를 소개하는 “재밋지에”, 한국은행 등과 함께 부산지역 청년층을 대상으로 한 금융강좌인 “BIFC 금융실무교육”, 은퇴자를 대상으로 하는 “은퇴금융아카데미” 등의 다양한 주택금융교육 프로그램을 진행
 - 한편 서민금융진흥원, 신용회복위원회, 시니어금융교육협의회, 신탁중앙회 등에서도 주택금융에 대한 교육 프로그램을 진행하고 있으나, 대부분이 일반금융 교육과정의 일부로서 단기성 교육에 그침
 - 상술한 교육 프로그램들은 단기성 교육이라는 한계로 인해, 강의 회차 및 시간 등이 제한되어 있어 대부분의 프로그램들이 주택금융 상품에 대한 설명, 혹은 전세사기 등 리스크 회피 등에 대한 설명을 위주로 진행되는 한계가 있어 체계적으로 생애주기별 주택금융리스크 및 주택금융 활용을 이해하기에는 어려움이 있음
- Ⓢ 개인 및 가계의 생애주거계획에 맞춰 주택금융시장에 대한 구조적인 이해, 주택금융 활용의 설계, 합리적인 재무 의사결정에 도움이 되는 단계적인 교육을 실행하기 위해서는 연령층에 따른 교육이 필요

- ▶ 청소년기에 기초적인 금융교육 및 기초 주택금융교육, 중장년기에는 주담대 및 전세 등의 금융교육, 노년층은 주택연금 관련 교육까지 생애주기별 맞춤형 주택금융교육 제공이 필요

그림 10. 생애주기별 주택금융교육단계의 방향성



- ▶ 주택금융교육에는 주택시장 및 주택금융시장의 특수성에 관한 장기적이고 지속적인 이해가 필요하므로, 정부차원에서 정책적으로 교육프로그램을 제공할 필요가 있음

- ④ 최근의 주택금융 리스크는 전세나 보증부월세 시장에서 크게 나타나고 있으나, 향후 주택매매 시장 또한 비수도권을 중심으로 과도한 주택담보대출, 다주택 투자에 따른 부실 확대 등을 통해 주택금융 리스크가 크게 확대될 가능성이 존재
- ④ 우리나라 주택시장의 독특한 특성들로 인해 주택수요자들은 시장수요 및 가격의 급격한 변동이 발생할 경우, 개인의 재무적 상태에 따른 효율적 선택보다는 시장의 일시적이고 심리적인 변동성에 경도되는 경우가 많음
- ④ 개인 및 가계의 생애전반에 걸쳐 중대한 영향을 미치는 주거 및 주택금융의 선택에 있어, 주택시장 체계에 관한 구조적인 이해보다는 신뢰성 없는 수많은 대중매체에 의지하는 경향이 큰 것이 현재의 문제
- ④ 따라서 이에 대한 선제적 조치로 공적인 차원에서 주택금융 활용에 대한 새로운 방향의 교육 프로그램 제공과 교육 시스템 지원이 기초 금융교육과 병행하여 진행되어야 할 필요가 있음

▶ 건전한 금융습관 및 재무적 의사결정 능력 제고를 위해 정부와 공공기관의 정책적 주택금융 교육 지원이 지속적으로 확대되어야 할 것

- 선제적 금융교육은 효율적인 금융행태 및 건전한 금융태도, 개인의 합리적인 재무관련 결정 등에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석(한진수 2021, 김민정 외 2023 등)
- 새로운 주택금융교육은 한국 고유의 주택시장 및 주택금융 구조와 그에 따르는 생애주기별 리스크, 생애주기별 개인 및 가계의 예산관리, 주택금융 대출상품의 형태 및 위험, 가계의 평생소득에 근거한 주택금융의 활용 등에 대한 다양한 교육 프로그램 제공을 통해 진행
- 이러한 주택금융교육 프로그램을 통해 가계가 주택금융 상품을 활용할때 부담 가능한 범위내에서 합리적 의사결정을 하는데 도움을 주고, 정부차원에서도 거시적 선순환 효과를 기대할 수 있을 것으로 예상



| 참고문헌 |

- 서민금융진흥원 홈페이지
- 2023년 주거실태조사, 국토교통부
- 한진수 (2021). 『금융교육의 효과제고를 위한 고찰』, 금융교육연구 6
- 김민정 외 (2023), 『청소년 금융교육 효과평가 모형 검증』, 소비자학연구 34-1
- 경찰청 보도자료 「경찰청, 전세사기 전국 특별단속(2차) 중간결과 발표」



HOUSING **FINANCE** RESEARCH



주택금융통계



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.

일러두기

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

(공사업 제22조 제13호) 주택금융에 관한 조사·연구 및 통계자료의 수집·작성과 국내외 유관 기관과의 교류·협력

3) 국가승인통계

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

2. 유의사항

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

목차

CONTENTS



주택금융통계

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
- 13 금융기관별 판매실적
- 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)

- | | | |
|----|--|----|
| 60 | 1 K-HAI(Korea-Housing Affordability Index) by Region | 60 |
| 62 | 2 K-HAI(Korea-Housing Affordability Index) by Housing Size | 62 |

K-HOI(Korea-Housing Opportunity Index)

- | | | |
|----|--|----|
| 64 | 3 K-HOI(Korea-Housing Opportunity Index) by Region | 64 |
|----|--|----|

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

- | | | |
|----|--|----|
| 66 | 4 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination | 66 |
| 67 | 5 Conforming Loan Origination | 67 |
| 68 | 6 Issuance of MBS(Mortgage-Backed Securities) | 68 |
| 70 | 7 Prepayment and Delinquency of Mortgage Pool(MBS) | 70 |
| 72 | 8 Issuance of MBB(Mortgage-Backed Bond) | 72 |
| 73 | 9 Prepayment and Delinquency of Mortgage Pool(MBB) | 73 |
| 74 | 10 K-MBSI(Korea-Mortgage Backed Security Index) - Total Return Index | 74 |
| 76 | 11 K-MBSI(Korea-Mortgage Backed Security Index) - Market Price Index | 76 |
| 78 | 12 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Region | 78 |
| 80 | 13 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Lenders | 80 |
| 82 | 14 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by LTV | 82 |
| 84 | 15 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by DTI | 84 |
| 86 | 16 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Terms | 86 |
| 87 | 17 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Housing Type | 87 |
| 88 | 18 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Age | 88 |
| 90 | 19 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Income | 90 |
| 92 | 20 Price Income Ratio and Loan Income Ratio by Region | 92 |
| 94 | 21 Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Purpose | 94 |

주택금융통계

주택금융신용보증

22 주택금융신용보증 잔액현황	95
23 금융기관별 주택금융신용보증 공급현황	96
24 금융기관별 주택금융신용보증 잔액현황	97
25 지역별 주택금융신용보증 공급현황	98
26 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황	100
27 보증종류별 주택금융신용보증 잔액현황	102
28 주택금융신용보증기금 출연기준 주택자금대출 규모	104

주택연금

29 지급방식별 주택연금 공급현황	106
30 지급방식별 주택연금 잔액현황	107
31 지급유형별 주택연금 공급현황	108
32 지급유형별 주택연금 잔액현황	110
33 지역별 주택연금 공급현황	112
34 지역별 주택연금 잔액현황	114
35 금융기관별 주택연금 공급현황	116
36 금융기관별 주택연금 잔액현황	118
37 주택연금 보증잔액 현황	120
38 연령구간별 주택연금 공급현황	121
39 성별 주택연금 공급현황	122

HF Statistics

Housing Finance Credit Guarantee

22 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding	95
23 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Lenders	96
24 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Lenders	97
25 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Region	98
26 Housing Finance Credit Guarantee Origination by Type	100
27 Housing Finance Credit Guarantee Outstanding by Type	102
28 The amount of Housing Loans originated by HFCG Fund contributing lenders	104

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage)

29 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Type	106
30 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Type	107
31 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Payment Option	108
32 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Option	110
33 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Region	112
34 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Region	114
35 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Lenders	116
36 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Lenders	118
37 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding	120
38 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Age	121
39 JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Sex	122

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
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
2024 1/4	62.8	151.0	64.9	57.0	66.6	52.8	62.9	46.6	100.5
2/4	61.1	147.9	63.0	55.3	65.2	51.4	61.6	46.0	96.5
3/4	61.1	150.9	62.0	54.5	65.4	51.1	61.1	45.3	93.6

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 약25%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('14.3월)

고용노동부 지역별 사업체 노동력조사의 자료 변경에 따라 '세종'지역 신규 추가('21.3월)

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
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
82.1	37.0	34.6	35.0	32.5	28.8	30.0	38.6	74.7	1/4 2024
80.4	36.3	33.9	34.3	31.8	28.2	29.4	37.3	72.3	2/4
80.9	37.0	34.2	34.2	31.6	28.6	28.9	37.3	72.3	3/4

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

2. 주택규모별 주택구입부담지수^{1) 2)}

분기말	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	
End of Quarter	Total	Seoul	Busan	Daegu	Incheon	Gwangju	Daejeon	Ulsan	Sejong	
60㎡ 이하										
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
2024	1/4	33.9	106.0	37.1	33.4	42.5	28.4	32.4	23.3	73.2
	2/4	32.4	103.8	35.8	32.0	40.7	27.6	31.3	22.4	67.1
	3/4	32.3	105.3	35.0	31.8	40.6	27.6	31.0	21.8	68.1
60 ~ 85㎡ 이하										
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
2024	1/4	67.3	156.6	70.7	61.6	72.4	63.5	68.5	54.5	104.2
	2/4	65.9	154.2	68.3	59.8	70.9	61.6	66.2	52.9	99.3
	3/4	65.9	156.4	67.7	60.1	71.5	61.5	66.7	52.1	98.1
85 ~ 135㎡ 이하										
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
2024	1/4	113.2	224.1	115.6	93.4	110.1	90.4	101.4	89.6	141.8
	2/4	109.9	220.3	111.8	89.5	107.3	88.0	95.6	86.9	136.1
	3/4	110.0	224.8	110.7	89.4	106.5	87.8	96.4	86.3	132.6
135㎡ 초과										
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
2024	1/4	153.3	420.9	161.9	173.5	133.3	136.0	131.4	115.1	85.4
	2/4	148.3	416.9	155.7	168.9	130.5	133.2	128.7	111.9	101.1
	3/4	149.3	424.5	153.3	167.6	128.9	133.0	129.7	109.4	97.2

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 약25%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'(14.3월)

고용노동부 지역별 사업체 노동력조사의 자료 변경에 따라 '세종지역 신규 추가'(21.3월)

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

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju	분기말 End of Quarter
60㎡ or less									
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
55.6	22.8	18.7	16.2	19.4	16.1	14.5	23.0	44.7	1/4 2024
54.4	22.2	18.2	16.0	18.9	15.8	14.2	22.4	43.8	2/4
54.7	22.5	18.4	16.0	18.9	15.9	13.9	22.1	43.9	3/4
Over 60 ~ 85㎡ or less									
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
86.5	52.5	51.9	41.3	45.0	37.2	41.3	45.6	96.7	1/4 2024
84.7	51.2	50.8	40.5	44.1	36.7	40.0	44.2	94.7	2/4
84.4	52.2	51.2	40.4	44.2	37.1	39.9	44.2	94.0	3/4
Over 85 ~ 135㎡ or less									
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
120.9	65.5	68.3	57.5	69.1	71.5	59.6	69.6	152.1	1/4 2024
117.9	64.1	66.8	56.3	67.2	70.0	57.9	68.1	148.9	2/4
118.0	65.9	67.4	56.2	67.3	70.9	57.4	66.9	149.2	3/4
Over 135㎡									
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
142.5	84.8	88.5	80.8	89.0	90.7	72.7	82.7	195.5	1/4 2024
140.0	83.0	86.6	79.2	87.1	85.6	70.3	81.0	191.4	2/4
140.3	84.7	86.3	79.0	87.4	86.6	71.1	80.5	191.8	3/4

※ 자료: K-HAI를 작성하는데 필요한 주택담보대출금리는 한국은행의 신규취급 예금은행 주택담보대출금리를, 중간주택가격은 '12년 12월까지의 국민은행의 'KB아파트 시세' / '13년 1월 이후부터는 '한국부동산원 아파트시세'를, 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 구입가능한 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 주택구입기획자수에서 주택구입가능물량지수로 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 주택구입가능물량지수는 매년 3월 공표

고용노동부 지역별 사업체 노동력조사의 자료 변경에 따라 2020년 이후 '세종'지역 신규 추가(21.3월)

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 'KB01파트 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		판매금액 ¹⁾ Origination	잔액 ⁵⁾ Outstanding	적용금리 ⁶⁾ Interest on a loan	금리적용기준일 As of
2023		439,117	1,126,735	-	-
2024		65,887	1,138,671	-	-
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	39,528	983,125	4.25% ~ 4.55%	-
	6	39,012	1,010,286	4.25% ~ 4.55%	-
	7	36,946	1,034,726	4.25% ~ 4.55%	-
	8	38,307	1,066,096	4.50% ~ 4.80%	8.11
	9	32,801	1,086,051	4.35% ~ 4.65%	9.27
	10	35,809	1,101,456	4.35% ~ 4.65%	-
	11	30,688	1,111,451	4.60% ~ 4.90%	11.3
	12	17,703	1,126,735	4.60% ~ 4.90%	-
2024	1	8,730	1,126,457	4.30% ~ 4.60%	1.30
	2	4,945	1,129,971	4.30% ~ 4.60%	-
	3	3,704	1,138,787	4.30% ~ 4.60%	-
	4	3,803	1,139,998	4.15% ~ 4.45%	4.1
	5	2,832	1,140,451	4.15% ~ 4.45%	-
	6	3,161	1,144,764	4.15% ~ 4.45%	-
	7	3,031	1,142,002	4.05% ~ 4.35%	7.1
	8	3,024	1,139,192	4.05% ~ 4.35%	-
	9	3,470	1,137,482	4.05% ~ 4.35%	-
	10	6,515	1,151,890	4.05% ~ 4.35%	-
	11	10,235	1,145,857	4.05% ~ 4.35%	-
	12	12,437	1,138,671	4.05% ~ 4.35%	-
합계 Total ⁴⁾		2,609,552	-	-	-

1) 판매금액: 보금자리론 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치

2) 판매기관 전신 통지 시기에 따라 판매금액이 변동될 수 있음

3) 확정치 통계데이터: '24년 2월

4) 판매금액 합계: 연도별 판매금액 합계('04년 ~ 금년)

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

6) 고정금리로 공사가 결정하는 동일한 대출금리 적용

- u-보금자리론 기본형 기준, ()는 e-보금자리론 금리

- '04.3월 ~ '10.5월은 t-보금자리론, '10.6월부터는 u-보금자리론 금리

- '23.1월 특례보금자리론 공급에 따라 '23.1월 ~ '23년 8월 기본형(일반형) 특례보금자리론 금리 표기

- '23.9월부터 기본형(일반형) 특례 보금자리론 일시 취급 중단에 따라 우대형 특례보금자리론 금리 표기

- '24.1월부터 특례 보금자리론 취급 종료('24.1.29)에 따라 u-보금자리론 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	343,875	0.00%
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%
3	0	377,915	0.00%
4	0	374,055	0.00%
5	0	370,349	0.00%
6	0	366,873	0.00%
7	0	362,662	0.00%
8	0	358,627	0.00%
9	0	354,867	0.00%
10	0	350,936	0.00%
11	0	347,418	0.00%
12	0	343,875	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 합계: 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

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록

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
MBS 2023-1 ⁵⁾	2023.1.10	10	3,337	3,045	4.77
MBS 2023-2 ⁵⁾	2023.1.20	10	3,429	3,186	4.32
MBS 2023-3 ⁵⁾	2023.2.10	10	3,887	3,491	3.93
MBS 2023-4 ⁵⁾	2023.2.21	10	4,381	3,968	4.29
MBS 2023-51 ³⁾	2023.3.7	5	4,126	3,918	4.26
MBS 2023-6 ⁵⁾	2023.3.14	10	22,041	20,144	4.41
MBS 2023-7 ⁵⁾	2023.3.21	10	20,967	18,818	4.15
MBS 2023-81 ³⁾	2023.3.28	5	4,565	4,218	3.67
MBS 2023-9 ⁵⁾	2023.4.7	10	9,261	8,245	4.13
MBS 2023-10 ⁷⁾	2023.4.18	5	6,116	5,080	4.21
MBS 2023-11 ⁵⁾	2023.4.25	10	10,821	9,899	4.22
MBS 2023-12 ⁵⁾	2023.5.9	10	12,351	11,360	4.25
MBS 2023-13 ⁷⁾	2023.5.16	5	6,834	5,866	4.28
MBS 2023-14 ⁵⁾	2023.5.23	10	12,287	11,184	4.34
MBS 2023-15 ⁵⁾	2023.6.2	10	12,090	9,884	4.57
MBS 2023-16 ⁷⁾	2023.6.9	5	6,204	4,809	4.65
MBS 2023-17 ⁵⁾	2023.6.20	10	12,136	10,088	4.51
MBS 2023-18 ⁷⁾	2023.6.27	5	6,530	5,092	4.60
MBS 2023-19 ⁵⁾	2023.7.11	10	12,094	10,041	4.54
MBS 2023-20 ⁷⁾	2023.7.18	5	6,081	5,010	4.56
MBS 2023-21 ⁵⁾	2023.7.25	10	12,349	10,356	4.43
MBS 2023-22 ⁵⁾	2023.8.11	10	29,727	25,887	4.55
MBS 2023-23 ⁷⁾	2023.8.22	5	6,155	4,969	4.73
MBS 2023-24 ⁵⁾	2023.8.29	10	7,221	6,225	4.70
MBS 2023-25 ⁵⁾	2023.9.5	10	9,603	8,469	4.61
MBS 2023-26 ⁷⁾	2023.9.12	5	5,671	4,863	4.76
MBS 2023-27 ⁵⁾	2023.9.19	10	9,637	8,276	4.74
MBS 2023-28 ⁷⁾	2023.9.26	5	3,781	3,260	4.93
MBS 2023-29 ⁸⁾	2023.10.13	10	5,005	4,150	4.96
MBS 2023-30 ⁸⁾	2023.10.24	10	18,715	16,922	5.10
MBS 2023-31 ⁵⁾	2023.10.27	10	7,134	6,217	5.11
MBS 2023-32 ⁸⁾	2023.11.10	10	4,969	4,173	4.78
MBS 2023-33 ⁸⁾	2023.11.17	10	7,177	6,126	4.66
MBS 2023-34 ⁸⁾	2023.11.24	10	8,692	7,465	4.54
MBS 2023-35 ⁸⁾	2023.12.8	10	11,715	11,117	4.31
MBS 2023-36 ⁸⁾	2023.12.19	10	6,946	6,606	4.06
MBS 2023-1~36	2023	-	334,035	292,427	-

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 2024-1 ⁵⁾	2024.1.16	10	9,863	9,265	3.85
MBS 2024-2 ¹³⁾	2024.1.23	5	4,111	4,111	3.65
MBS 2024-3 ⁸⁾	2024.2.6	10	9,927	9,743	3.74
MBS 2024-4 ⁷⁾	2024.2.20	5	4,834	4,344	3.88
MBS 2024-5 ⁸⁾	2024.3.8	9	8,591	8,591	3.75
MBS 2024-6 ⁸⁾	2024.3.19	9	8,919	8,919	3.66
MBS 2024-7 ⁸⁾	2024.4.19	9	8,966	8,966	3.74
MBS 2024-8 ⁸⁾	2024.4.26	9	9,546	9,546	3.83
MBS 2024-9 ⁸⁾	2024.5.14	9	9,559	9,559	3.71
MBS 2024-10 ⁷⁾	2024.5.21	5	4,950	4,546	3.67
MBS 2024-11 ⁸⁾	2024.6.4	9	9,001	9,001	3.73
MBS 2024-12 ⁷⁾	2024.6.18	5	4,017	3,826	3.54
MBS 2024-13 ⁸⁾	2024.6.25	9	9,101	9,101	3.48
MBS 2024-14 ⁵⁾	2024.7.9	9	7,504	7,504	3.41
MBS 2024-15 ⁸⁾	2024.7.23	9	7,965	7,965	3.30
MBS 2024-16 ⁸⁾	2024.8.13	9	6,324	6,324	3.18
MBS 2024-17 ⁸⁾	2024.8.27	9	6,562	6,562	3.18
MBS 2024-18 ⁸⁾	2024.9.10	9	5,420	5,420	3.19
MBS 2024-19 ⁸⁾	2024.9.27	9	5,954	5,954	3.15
MBS 2024-1~19	2024	-	141,114	139,247	-
	소계 ¹⁴⁾		4,112,899	1,505,847	
	누계 ¹⁵⁾		4,141,662	1,505,847	

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
MBS 2023-1	298,647	1,914	0.64	296,115	1,616	0.55
MBS 2023-2	306,723	2,776	0.91	303,305	1,472	0.49
MBS 2023-3	336,811	2,972	0.88	333,129	1,006	0.30
MBS 2023-4	388,167	2,817	0.73	384,459	503	0.13
MBS 2023-5	351,981	2,233	0.63	349,014	805	0.23
MBS 2023-6	1,966,735	16,690	0.85	1,945,247	7,062	0.36
MBS 2023-7	1,811,763	15,193	0.84	1,792,128	4,720	0.26
MBS 2023-8	395,223	3,075	0.78	391,060	1,597	0.41
MBS 2023-9	794,138	6,832	0.86	785,403	3,380	0.43
MBS 2023-10	523,664	3,142	0.60	519,360	1,284	0.25
MBS 2023-11	960,674	6,509	0.68	952,043	3,528	0.37
MBS 2023-12	1,085,534	7,811	0.72	1,075,322	5,180	0.48
MBS 2023-13	608,479	2,405	0.40	604,655	1,088	0.18
MBS 2023-14	1,087,225	6,015	0.55	1,079,026	4,361	0.40
MBS 2023-15	914,648	16,850	1.84	896,248	1,810	0.20
MBS 2023-16	496,618	5,597	1.13	490,160	1,504	0.31
MBS 2023-17	954,455	13,374	1.40	939,430	1,533	0.16
MBS 2023-18	525,336	8,868	1.69	515,587	191	0.04
MBS 2023-19	997,070	13,775	1.38	981,468	2,313	0.24
MBS 2023-20	523,926	6,312	1.20	516,718	878	0.17
MBS 2023-21	1,030,131	13,603	1.32	1,014,709	1,128	0.11
MBS 2023-22	2,570,486	26,421	1.03	2,539,777	6,894	0.27
MBS 2023-23	533,126	8,464	1.59	523,715	524	0.10
MBS 2023-24	634,357	5,735	0.90	627,530	1,282	0.20
MBS 2023-25	855,518	7,688	0.90	846,152	2,138	0.25
MBS 2023-26	506,140	4,981	0.98	500,360	1,273	0.25
MBS 2023-27	858,035	7,743	0.90	848,754	2,515	0.30
MBS 2023-28	342,824	2,156	0.63	340,112	658	0.19
MBS 2023-29	439,863	4,727	1.07	434,094	1,879	0.43
MBS 2023-30	1,802,742	12,244	0.68	1,787,826	4,051	0.23
MBS 2023-31	661,581	6,218	0.94	654,133	1,189	0.18
MBS 2023-32	443,186	6,315	1.43	436,053	808	0.19

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 2023-33	650,851	7,446	1.14	642,378	760	0.12
MBS 2023-34	786,025	7,629	0.97	776,803	1,579	0.20
MBS 2023-35	996,970	12,904	1.29	982,405	694	0.07
MBS 2023-36	609,908	7,121	1.17	601,724	1,474	0.24
MBS 2024 1~13	13,025,393	121,623	0.93	12,867,694	18,362	0.14
MBS 2024-1	850,978	9,259	1.09	840,254	1,252	0.15
MBS 2024-2	372,495	3,359	0.90	368,409	188	0.05
MBS 2024-3	903,950	9,106	1.01	893,396	1,778	0.20
MBS 2024-4	441,329	3,878	0.88	436,894	517	0.12
MBS 2024-5	797,608	5,477	0.69	790,720	1,068	0.14
MBS 2024-6	788,248	11,686	1.48	775,306	1,490	0.19
MBS 2024-7	813,466	9,592	1.18	802,540	396	0.05
MBS 2024-8	870,319	8,421	0.97	860,727	1,465	0.17
MBS 2024-9	885,200	7,836	0.89	875,889	1,469	0.17
MBS 2024-10	457,133	3,176	0.69	453,212	1,467	0.32
MBS 2024-11	839,951	7,519	0.90	831,224	494	0.06
MBS 2024-12	374,994	2,948	0.79	371,488	351	0.09
MBS 2024-13	855,317	6,130	0.72	847,879	992	0.12
MBS 2024-14	690,568	7,446	1.08	682,118	567	0.08
MBS 2024-15	737,702	7,585	1.03	729,150	1,412	0.19
MBS 2024-16	603,104	5,050	0.84	597,373	80	0.01
MBS 2024-17	629,884	5,723	0.91	623,460	2,452	0.39
MBS 2024-18	530,444	5,074	0.96	514,640	445	0.09
MBS 2024-19	582,700	2,357	0.40	573,014	479	0.08
소계 ²⁾	165,263,652	1,186,935	0.72	163,525,129	708,681	0.43
누계 ³⁾	165,263,652	1,186,935	0.72	163,525,129	708,681	0.43

1) 1개월 이상 연체율 = 연체1개월 이상 대출채권잔액 / 당월말 총대출잔액

2) 소계: '04년 이후 발행한 MBS의 기초자산 기준(KoMoCo 제외)

3) 누계: 소계에 '04년 이전 발행한 MBS 자산 합산한 기준(KoMoCo 포함)

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

단위: 억 원

Hundred million won

MBB ¹⁾	발행일 Issue date	발행금액 Issue amount	연·월말 MBB 잔액 Outstanding	가중평균 발행금리(%) Coupon rate	발행통화 Denominated currency
MBB 2010-1	2010. 07. 15	6,075	0	-	외화
MBB 2011-1	2011. 04. 28	2,172	0	-	외화
MBB 2011-2	2011. 06. 17	2,500	0	4.05	원화
MBB 2011-3	2011. 07. 25	5,307	0	-	외화
MBB 2011-4	2011. 12. 08	2,900	0	3.78	원화
MBB 2011-5	2011. 12. 29	2,500	0	3.87	원화
MBB 2012-1	2012. 03. 30	2,500	0	3.91	원화
MBB 2013-1	2013. 03. 07	5,450	0	1.63	외화
MBB 2013-1	2013. 03. 07	1,500	0	2.94	원화
MBB 2015-1	2015. 11. 19	5,765	0	2.50	외화
MBB 2016-01	2016. 10. 11	5,522	0	2.00	외화
MBB 2017-01	2017. 10. 31	5,651	0	3.00	외화
MBB 2018-01	2018. 10. 30	6,488	0	0.75	외화
MBB 2019-01	2019. 06. 18	6,680	0	0.10	외화
MBB 2020-01	2020. 02. 05	12,970	12,970	0.01	외화
MBB 2020-02	2020. 07. 07	6,750	6,750	0.01	외화
MBB 2021-01	2021.06.29	13,570	13,570	0.01	외화
MBB 2021-02	2021.10.27	7,519	7,519	0.26	외화
MBB 2022-01	2022.03.22	8,142	8,142	0.72	외화
시리즈 2022-1 MBB	2022.07.19	6,605	6,605	1.96	외화
시리즈 2022-2 MBB	2022.10.14	2,314	2,314	2.16	외화
시리즈 2022-3 MBB	2022.10.14	2,024	2,024	2.47	외화
시리즈 2022-4 MBB	2022.12.16	2,644	2,644	4.96	외화
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
시리즈 2024-1 MBB	2024.2.1	3,096	3,096	1.78	외화
시리즈 2024-2 MBB	2024.2.1	2,322	2,322	1.85	외화
시리즈 2024-3 MBB	2024.3.18	7,165	7,165	3.12	외화
합계 ²⁾		172,508	111,500		

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
2024-09-30						
MBB 2010-1	0	0	0	0	0	0
MBB 2011-1	0	0	0	0	0	0
MBB 2011-2	0	0	0	0	0	0
MBB 2011-3	0	0	0	0	0	0
MBB 2011-4	0	0	0	0	0	0
MBB 2011-5	0	0	0	0	0	0
MBB 2012-1	0	0	0	0	0	0
MBB 2013-1	0	0	0	0	0	0
MBB 2015-1	0	0	0	0	0	0
MBB 2016-1	0	0	0	0	0	0
MBB 2017-1	0	0	0	0	0	0
MBB 2018-1	0	0	0	0	0	0
MBB 2019-1	-	-	0.00	0	0	0.00
MBB 2020-1	1,501,108	8,690	0.58	1,486,405	4,758	0.32
MBB 2020-2	837,854	6,672	0.80	827,822	2,817	0.34
MBB 2021-1	1,633,931	10,532	0.64	1,618,394	3,645	0.23
MBB 2021-2	920,873	4,660	0.51	912,202	4,518	0.50
MBB 2022-1	1,024,025	7,080	0.69	1,014,590	2,660	0.26
MBB 2022-2	1,243,596	6,127	0.49	1,233,645	2,363	0.19
MBB 2022-3	232,263	2,116	0.91	229,684	283	0.12
MBB 2022-4	465,809	2,822	0.61	462,206	1,037	0.22
MBB 2023-2	305,115	2,578	0.84	302,000	1,246	0.41
MBB 2023-3	1,344,027	9,214	0.69	1,330,951	6,467	0.49
MBB 2023-4	955,949	9,100	0.95	945,015	4,128	0.44
MBB 2023-5	373,655	4,044	1.08	368,983	582	0.16
MBB 2023-7	230,236	2,344	1.02	227,517	746	0.33
MBB 2023-9	364,201	4,082	1.12	359,474	1,473	0.41
MBB 2023-10	649,116	6,703	1.03	641,288	2,095	0.33
MBB 2024-01	416,710	5,152	1.24	410,939	213	0.05
MBB 2024-02	649,262	8,498	1.31	639,714	1,254	0.20
합계 ²⁾	13,147,729	100,412	0.76	13,010,828	40,285	0.31

1) 1개월 이상 연체율 = 연체 1개월 이상 대출채권잔액 / 당월말 총대출잔액

2) 합계: '10년 이후 발행한 MBB의 기초자산 기준

10. MBS 지수¹⁾ - 총수익지수²⁾

단위: %

연월말 ³⁾ End of	CMO MBS ⁴⁾ 지수						
	CMO종합지수 CMO Composite Index	비옵선지수 종합 Non-Call Option Composite Index	비옵선 발행 만기 3년 이하 Non-Call Option Maturity 3 year or less	비옵선 발행 만기 5년 ⁵⁾ Non-Call Option Maturity 5 year	옵선지수 종합 Call Option Composite Index	옵선 발행만기 5년 Call Option Maturity 5 Year	옵선 발행만기 7년 Call Option Maturity 7 Year
2023	112.8191	114.4824	114.4824	-	112.3791	113.4377	114.5808
2024	118.5047	119.3413	119.1959	104.6398	118.1642	118.1545	120.3577

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
	3	113.5485	115.6064	115.6018	100	113.0581	114.4754	115.5455
	4	113.2056	115.7750	115.7894	100	112.6547	114.5566	115.3150
	5	113.8395	116.2110	116.2168	100.2558	113.3122	115.0166	115.9232
	6	115.2422	116.8713	116.8066	101.8078	114.8046	115.7086	117.1332
	7	116.3594	117.4970	117.3847	102.8282	115.9823	116.3142	118.0853
	8	116.5193	117.7402	117.6538	102.8276	116.1311	116.5760	118.3241
	9	117.2138	118.2274	118.1146	103.4656	116.8509	117.0369	118.9695
	10	117.2214	118.4009	118.3194	103.3688	116.8362	117.2455	119.0107
	11	118.7099	119.1460	118.9310	104.8869	118.4243	117.8888	120.2896
	12	118.5047	119.3413	119.1959	104.6398	118.1642	118.1545	120.3577

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

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

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

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

- 대상종목: 대상 자산 전체 트랜치(후순위채 제외)

- 산출기준: 기준일 '17.1.1, 기준지수 100

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

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

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

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

$NCF_{i,t}$: i종목의 t일 이자금액)

- MBS 종목의 가격정보 등은 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 10년초과 Call Option Maturity Over 10 Year	Pass-Through 종합지수 Pass-Through Composite Index	발행만기 2년 Maturity 2 Year	발행만기 5년 Maturity 5 Year	발행만기 10년 Maturity 10 Year	발행만기 20년 Maturity 20 Year
112.4961	108.3190	113.3436	115.4267	115.2186	112.2532	108.6814
118.3761	115.3235	118.9748	119.9520	119.8888	118.2298	115.5333
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
113.2141	108.0975	114.1362	116.6196	116.2902	113.0379	108.7582
112.7094	106.9383	113.8016	116.9524	116.4230	112.4888	107.7228
113.4204	107.8655	114.4022	117.3284	116.8425	113.1568	108.6048
115.0282	110.6119	115.7949	117.7363	117.4812	114.8158	111.1792
116.2469	112.7353	116.9066	118.1855	118.0828	116.0435	113.1768
116.3820	112.6680	117.0831	118.4983	118.3418	116.2070	113.2119
117.0797	113.8206	117.8076	118.8652	118.8007	116.9803	114.3856
117.0393	113.4966	117.8184	119.2018	119.0435	116.8980	114.1008
118.6769	116.4644	119.2534	119.6286	119.6303	118.5641	116.7048
118.3761	115.3235	118.9748	119.9520	119.8888	118.2298	115.5333

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	비옵선지수 종합 Non-Call Option Composite Index	비옵선 발행 만기 3년 이하 Non-Call Option Maturity 3 year or less	비옵선 발행 만기 5년 ⁵⁾ Non-Call Option Maturity 5 year	옵선지수 종합 Call Option Composite Index	옵선 발행만기 5년 Call Option Maturity 5 Year	옵선 발행만기 7년 Call Option Maturity 7 Year
2023	96.7473	101.0541	101.0541	-	95.6597	97.9322	97.8148
2024	98.7924	101.8323	101.6480	102.8671	97.8543	99.4986	99.9587

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
	3	96.6978	101.2343	101.2275	100	95.5828	98.2299	97.9656
	4	96.1996	101.1257	101.1287	100	95.0426	98.1100	97.5565
	5	96.5145	101.2298	101.2122	100.2558	95.3811	98.2938	97.8518
	6	97.4500	101.4940	101.4143	101.5175	96.3920	98.6720	98.6306
	7	98.1827	101.7553	101.6294	102.3137	97.1787	99.0017	99.2121
	8	98.0930	101.6885	101.5693	102.2001	97.0865	99.0107	99.1944
	9	98.4182	101.7822	101.6427	102.4830	97.4389	99.1846	99.4882
	10	98.2091	101.6342	101.5207	102.0980	97.2230	99.1717	99.3050
	11	99.2268	102.0002	101.7574	103.4394	98.3221	99.4945	100.1516
	12	98.7924	101.8323	101.6480	102.8671	97.8543	99.4986	99.9587

1) MBS 지수(K-MBS): 공사 MBS의 일일 수익률을 누적적으로 계산하여 증권 가치변화를 지수화한 것으로, 산출방식에 따라 총수익지수와 시장가격지수로 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) 시장가격 지수 : 자본손익, 경과이자 등을 포함한 채권가격(Dirty Price)만을 고려하여 산출한 지수

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

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

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

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

CMO MBS ⁴⁾ 지수		Pass-Through MBS ⁵⁾ 지수				
옵션 발행만기 10년 Call Option Maturity 10 Year	옵션 발행만기 10년초과 Call Option Maturity Over 10 Year	Pass-Through 종합지수 Pass-Through Composite Index	발행만기 2년 Maturity 2 Year	발행만기 5년 Maturity 5 Year	발행만기 10년 Maturity 10 Year	발행만기 20년 Maturity 20 Year
94.6817	89.9916	98.2047	102.2489	100.1285	100.0130	91.9388
96.9012	92.8890	100.3343	101.9735	101.7180	102.4635	94.8133
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
94.6250	89.1070	98.2355	102.2712	100.4782	100.0211	91.3052
94.0124	87.9467	97.7567	102.2723	100.4315	99.3611	90.1696
94.3941	88.4860	98.0166	102.2524	100.5586	99.6711	90.6622
95.4738	90.4679	99.0010	102.2978	100.9181	100.8958	92.6273
96.2904	91.9945	99.7660	102.4970	101.2726	101.8053	94.0331
96.1912	91.7181	99.6423	102.2589	101.2427	101.6562	93.8056
96.5073	92.3830	100.0307	102.0928	101.4247	102.0841	94.5793
96.2778	91.9082	99.8519	102.2393	101.4616	101.8433	94.0866
97.4104	94.0826	100.7915	102.0418	101.7057	102.9997	95.9732
96.9012	92.8890	100.3343	101.9735	101.7180	102.4635	94.8133

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 완료 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	439,117	46,476	27,472	41,839	42,361	12,344	10,773	12,117	9,112
2024	65,887	3,335	3,188	6,397	5,498	2,372	2,060	1,057	1,233
2023	1	26,107	1,050	1,734	2,288	3,173	695	716	393
	2	15,250	1,131	1,096	863	1,912	432	436	248
	3	73,761	9,381	5,348	4,217	6,541	1,655	2,168	1,108
	4	53,205	6,137	2,969	4,526	4,645	1,413	2,029	933
	5	39,528	4,789	2,266	3,177	3,414	1,213	1,207	719
	6	39,012	4,023	2,325	3,716	3,127	945	928	1,980
	7	36,946	3,877	2,350	2,886	4,247	902	651	1,235
	8	38,307	4,125	2,580	3,844	3,186	1,716	637	946
	9	32,801	3,551	1,993	3,799	2,459	874	506	1,549
	10	35,809	3,810	2,235	5,228	2,849	1,228	630	1,672
	11	30,688	3,067	1,302	5,220	4,237	890	548	741
	12	17,703	1,534	1,273	2,075	2,570	381	317	596
2024	1	8,730	426	564	768	749	341	200	199
	2	4,945	245	218	332	373	375	251	99
	3	3,704	227	105	252	348	210	240	60
	4	3,803	146	152	768	241	115	121	45
	5	2,832	206	148	305	193	92	58	50
	6	3,161	173	181	274	189	95	56	82
	7	3,031	182	138	259	205	59	82	58
	8	3,024	214	128	324	188	74	174	52
	9	3,470	236	199	370	224	95	157	50
	10	6,515	394	619	537	466	182	134	113
	11	10,235	432	383	1,121	498	278	263	104
	12	12,437	453	356	1,087	1,825	457	323	144
누계	2,609,552	339,786	171,708	157,683	224,176	100,795	76,015	64,498	29,102
대출건수 ¹⁾									
2023	190,124	16,688	11,632	16,481	17,884	5,847	5,015	5,287	3,567
2024	29,823	1,379	1,366	2,372	2,255	1,079	944	525	526
2023	1	15,059	731	1,036	1,125	1,660	429	469	285
	2	7,654	509	525	399	861	216	230	138
	3	32,186	3,627	2,193	1,793	2,780	774	941	544
	4	23,396	2,254	1,293	1,891	2,026	705	888	427
	5	17,131	1,701	973	1,348	1,457	590	546	345
	6	16,468	1,387	975	1,458	1,295	469	424	832
	7	15,486	1,321	945	1,116	1,705	416	306	510
	8	15,813	1,397	1,042	1,372	1,347	729	298	422
	9	13,488	1,172	797	1,386	998	392	233	584
	10	14,167	1,192	834	1,886	1,143	554	290	644
	11	12,176	907	532	1,960	1,631	392	241	303
	12	7,100	490	487	747	981	181	149	253
2024	1	3,944	164	231	308	307	137	95	97
	2	2,220	96	87	129	163	134	111	41
	3	1,729	104	51	97	144	88	107	28
	4	1,822	71	72	259	106	56	62	25
	5	1,381	88	67	116	90	47	34	26
	6	1,536	76	77	107	93	48	32	35
	7	1,489	75	64	104	93	33	41	25
	8	1,401	82	54	118	81	40	75	24
	9	1,615	94	81	127	97	51	72	28
	10	2,928	158	238	201	193	90	55	61
	11	4,446	183	171	401	217	139	120	65
	12	5,312	188	173	405	671	216	140	70
누계	2,000,792	207,504	143,379	115,742	167,309	92,241	64,666	56,073	15,663

1) 보급자리론 판매기관에서 판매한 실적을 집계한 수치

2) 판매기관 전신 통지 시기에 따라 판매금액이 변동될 수 있음

3) 확정치 통계데이터: '24년 2월

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										
162,569	6,926	8,214	13,622	8,628	9,531	9,782	14,274	3,078	0	2023
20,062	2,138	2,481	3,651	2,505	1,856	4,304	3,232	518	0	2024
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
15,898	544	620	839	711	594	1,067	1,254	304	0	M
15,197	454	543	1,100	927	684	823	1,239	307	0	J
13,188	653	1,068	1,223	869	928	964	978	262	0	J
13,939	486	1,114	1,300	665	769	870	1,266	285	0	A
11,014	616	595	1,344	554	724	744	1,332	196	0	S
11,804	493	674	1,373	597	487	571	1,172	234	0	O
9,222	337	569	911	485	601	1,163	834	136	0	N
5,212	236	319	519	271	372	941	681	137	0	D
2,886	198	231	679	165	148	345	587	74	0	J 2024
1,571	199	133	307	213	85	166	229	66	0	F
1,089	112	111	181	117	42	254	153	62	0	M
854	93	152	331	131	73	276	171	37	0	A
698	105	102	185	99	87	225	219	33	0	M
854	141	202	112	123	165	203	262	20	0	J
901	119	166	150	96	194	132	173	35	0	J
813	113	96	187	84	128	130	234	25	0	A
984	92	71	189	142	117	230	228	23	0	S
1,694	194	232	649	265	120	481	247	31	0	O
3,560	387	524	390	641	321	745	323	52	0	N
4,159	385	460	291	428	375	1,116	406	60	0	D
909,798	43,502	63,649	94,540	56,152	49,095	73,264	138,806	14,788	2,195	Total
# of loans										
64,859	4,185	4,992	7,664	5,084	5,246	6,022	8,167	1,504	0	2023
8,217	1,188	1,399	2,016	1,393	1,036	2,177	1,699	252	0	2024
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
6,311	351	386	488	405	357	672	701	145	0	M
5,934	287	339	607	520	373	473	701	131	0	J
5,027	382	663	661	480	473	568	551	120	0	J
5,237	309	652	708	374	399	500	690	123	0	A
4,185	350	352	713	311	398	455	724	101	0	S
4,282	296	384	692	322	288	368	609	103	0	O
3,358	203	342	467	273	290	607	448	71	0	N
1,931	147	174	281	146	179	459	328	62	0	D
1,232	122	127	362	94	90	180	285	36	0	J 2024
649	106	88	158	125	51	97	119	29	0	F
454	75	73	97	71	39	128	92	25	0	M
394	64	90	182	84	52	144	99	21	0	A
305	66	63	103	61	55	123	107	17	0	M
371	82	116	75	76	86	108	129	11	0	J
399	72	103	97	55	99	87	91	18	0	J
342	61	62	97	58	70	82	120	14	0	A
420	61	50	111	78	66	126	116	11	0	S
687	94	123	346	141	78	248	131	20	0	O
1,360	189	269	218	315	158	339	186	23	0	N
1,604	196	235	170	235	192	515	224	27	0	D
623,250	42,303	61,053	86,283	59,058	45,739	71,749	133,952	12,139	2,689	Total

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융 통계

부록

13. 금융기관별 판매실적(보금자리론)^{3) 4)}

단위: 억 원

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	439,117	71,300	-	85,994	80,558	45,921	2,433	10,410	-	62,323	-
2024	65,887	12,388	-	11,193	8,468	4,506	56	1,480	-	12,662	-
2023	1	26,107	5,251	-	3,853	5,771	224	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	39,528	5,469	-	7,854	7,341	5,958	292	1,534	-	4,532
	6	39,012	6,574	-	7,242	6,787	5,305	218	1,896	-	4,482
	7	36,946	6,203	-	6,745	6,508	4,308	173	1,570	-	5,163
	8	38,307	5,979	-	7,333	6,415	4,445	234	1,404	-	5,477
	9	32,801	6,148	-	6,117	5,676	3,412	230	778	-	4,670
	10	35,809	5,848	-	7,354	6,673	3,020	276	805	-	5,142
	11	30,688	4,976	-	6,548	6,235	2,127	209	411	-	4,738
	12	17,703	2,648	-	3,485	3,611	1,235	108	300	-	2,886
2024	1	8,730	1,414	-	1,559	1,565	549	28	127	-	2,023
	2	4,945	797	-	991	938	256	13	25	-	1,047
	3	3,704	613	-	717	824	154	3	13	-	743
	4	3,803	529	-	770	546	213	3	81	-	951
	5	2,832	433	-	537	326	276	1	114	-	576
	6	3,161	477	-	537	439	341	0	115	-	629
	7	3,031	391	-	550	421	274	2	133	-	641
	8	3,024	436	-	568	523	250	0	92	-	626
	9	3,470	534	-	717	627	185	1	90	-	712
	10	6,515	1,362	-	1,013	893	427	4	184	-	1,157
	11	10,235	2,206	-	1,314	606	548	2	270	-	1,917
	12	12,437	3,195	-	1,921	759	1,032	0	235	-	1,642
누계	2,609,552	611,006	39,732	478,661	416,551	114,181	37,550	178,751	2,679	220,428	3,213
대출건수 ²⁾											
2023	190,124	29,214	-	37,163	33,564	19,419	1,014	5,385	-	30,916	-
2024	29,823	5,082	-	5,012	3,786	2,486	28	782	-	6,270	-
2023	1	15,059	2,650	-	2,397	3,433	117	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	17,131	2,299	-	3,420	3,038	2,377	124	800	-	2,300
	6	16,468	2,590	-	3,053	2,773	2,109	85	929	-	2,249
	7	15,486	2,456	-	2,804	2,583	1,762	70	745	-	2,517
	8	15,813	2,292	-	2,959	2,550	1,808	96	663	-	2,680
	9	13,488	2,404	-	2,430	2,205	1,421	99	393	-	2,232
	10	14,167	2,196	-	2,825	2,532	1,217	118	383	-	2,370
	11	12,176	1,833	-	2,543	2,362	924	85	207	-	2,114
	12	7,100	1,009	-	1,357	1,389	550	49	164	-	1,273
2024	1	3,944	585	-	688	711	279	12	71	-	941
	2	2,220	332	-	426	420	123	6	15	-	509
	3	1,729	264	-	324	337	102	2	12	-	397
	4	1,822	240	-	346	254	131	1	51	-	469
	5	1,381	183	-	240	152	166	1	58	-	311
	6	1,536	206	-	243	211	208	0	62	-	314
	7	1,489	174	-	255	193	165	1	74	-	348
	8	1,401	181	-	259	211	137	0	47	-	321
	9	1,615	229	-	326	268	102	1	50	-	375
	10	2,928	567	-	470	392	217	3	89	-	573
	11	4,446	897	-	624	280	301	1	132	-	910
	12	5,312	1,224	-	811	357	555	0	121	-	802
누계	2,000,792	465,800	41,831	370,463	297,413	73,886	35,948	161,757	4,366	164,262	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) 확정치 통계데이터: '24년 2월

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

6) 대구은행 사명 변경

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination by Lenders

Hundred million won, #

신한은행	아이엠뱅크 [®]	수협은행	한국 씨티은행	경남은행	광주은행	부산은행	제주은행	흥국생명	전북은행	기타 ^⑤	연월중 During
Shinhan Bank	iM Bank	Suhyup Bank	Citi Bank Korea	Kyongnam Bank	KwangJu Bank	Busan Bank	Jeju Bank	Heungkuk Life Insurance	Jeonbuk Bank	Others	
Loan Amount											
73,865	984	151	-	284	203	4,524	63	-	103	0	2023
14,195	434	4	-	12	3	478	4	-	3	0	2024
4,487	235	56	-	148	118	238	38	-	46	0	J
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
5,457	42	15	-	6	3	242	4	-	1	0	S
6,149	183	3	-	5	9	336	1	-	5	0	O
5,052	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
803	33	0	-	0	0	41	1	-	0	0	F
583	28	0	-	3	0	23	0	-	0	0	M
648	29	0	-	0	1	32	0	-	0	0	A
508	17	0	-	0	0	45	0	-	0	0	M
562	30	0	-	0	0	30	0	-	0	0	J
576	29	0	-	0	0	15	0	-	0	0	J
490	17	0	-	1	0	20	0	-	0	0	A
576	12	0	-	1	0	15	0	-	0	0	S
1,373	49	0	-	0	2	48	0	-	1	0	O
3,248	64	4	-	0	0	52	3	-	1	0	N
3,529	61	0	-	4	0	58	0	-	0	0	D
412,388	14,249	1,851	10,504	18,753	4,323	27,458	808	2,481	880	13,103	Total
# of loans											
30,471	516	72	-	184	123	1,978	42	-	63	0	2023
5,913	225	1	-	6	2	225	2	-	3	0	2024
2,366	165	32	-	109	75	160	29	-	33	0	J
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
2,170	21	5	-	3	3	100	1	-	1	0	S
2,305	80	1	-	4	4	130	1	-	1	0	O
1,941	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
356	16	0	-	0	0	16	1	-	0	0	F
262	15	0	-	1	0	13	0	-	0	0	M
297	16	0	-	0	1	16	0	-	0	0	A
241	9	0	-	0	0	20	0	-	0	0	M
260	17	0	-	0	0	14	0	-	1	0	J
254	16	0	-	0	0	9	0	-	0	0	J
219	13	0	-	1	0	12	0	-	0	0	A
250	6	0	-	1	0	7	0	-	0	0	S
573	21	0	-	0	1	21	0	-	1	0	O
1,240	27	1	-	0	0	31	1	-	1	0	N
1,380	36	0	-	1	0	25	0	-	0	0	D
291,417	13,488	1,570	9,613	20,610	7,022	23,669	705	1,657	1,056	10,889	Total

※ 보증자리론 판매기관(전분기말 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
- 2006.10: LG카드 판매중지
- 2007.08: 전북은행 판매중지
- 2011.10: LG손해보험 판매중지
- 2012.06: 전북은행 판매재개
- 2013.07: 미래에셋생명 판매 개시
- 2014.06: 상호저축은행 판매 개시
- 2014.07: 교보생명, 롯데손해보험, 현대라이프생명 판매 개시
- 2016.10: 신한카드 판매 개시
- 2017.08: 롯데손해보험 판매중지
- 2019.04: 현대캐피탈 판매 개시
- 2021.02: 신한카드 판매중지

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
2023	410,503	334,845	30,898	22,733	16,566	12,295	19,221	14,353
2024	10,840	10,109	225	197	131	121	159	142
2024 1	4,150	3,735	94	77	48	42	56	49
2	2,206	2,052	31	26	23	22	17	10
3	1,341	1,281	19	17	15	15	16	15
4	1,122	1,096	24	23	14	14	15	15
5	1,172	1,132	24	23	14	14	17	17
6	829	795	32	31	16	15	38	35
7	20	20	0	0	0	0	1	1
합계	2,962,109	1,416,636	198,466	77,916	105,501	45,009	124,353	53,961

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

1) 대출취급일 기준

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

※ 평균 LTV(Loan to Value): 56.8%(’04.3월~’24.9월 말까지 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	
22,194	16,880	24,228	18,332	37,357	29,131	41,360	33,241	218,678	187,881	2023
225	199	252	233	507	459	761	695	8,580	8,063	2024
70	58	98	84	189	160	269	239	3,327	3,027	J 2024
47	40	47	44	95	87	130	114	1,816	1,709	F
28	25	23	21	53	51	83	79	1,103	1,056	M
26	26	20	20	57	53	100	93	867	853	A
20	18	26	25	63	61	92	84	916	891	M
32	31	38	38	51	48	80	78	542	519	J
1	1	0	0	0	0	8	8	9	9	J
167,593	72,698	212,040	100,834	516,113	217,005	273,693	142,114	1,364,351	707,098	Total

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융 통계

부록

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
2023	410,503	334,845	8,074	6,231	76,563	61,753
2024	10,840	10,109	112	102	1,375	1,264
2024 1	4,150	3,735	39	33	560	489
2	2,206	2,052	18	17	291	270
3	1,341	1,281	16	15	127	116
4	1,122	1,096	15	14	142	140
5	1,172	1,132	12	12	121	117
6	829	795	12	11	132	130
7	20	20	0	0	2	2
합계	2,962,109	1,416,636	115,193	57,805	754,747	392,095

※ 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~22.9월 말까지 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	
117,891	95,980	93,580	76,756	62,659	51,416	51,736	42,709	2023
2,927	2,702	2,770	2,579	2,056	1,947	1,599	1,515	2024
1,171	1,039	1,007	916	748	688	625	570	J 2024
534	497	593	536	461	438	310	294	F
345	328	363	345	273	265	218	212	M
354	339	287	282	182	180	143	141	A
293	285	304	290	238	229	204	199	M
226	209	211	205	151	144	97	96	J
6	6	5	5	3	3	3	3	J
867,661	425,053	619,065	269,498	308,174	162,328	297,271	109,857	Total

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록

16. 대출기간별 대출금액 및 잔액현황

Bogeumjari(Mortgage) Loan Origination and Outstanding by Loan Terms

단위: 억 원

Hundred million won

연월중 ¹⁾ During	합계 Total		10년 10 Years		15년 15 Years		20년 20 Years		30년 30 Years		40년 40 Years		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
2023	410,503	334,845	16,200	9,728	11,577	8,462	25,776	20,198	229,706	190,488	101,691	84,516	25,554	21,453
2024	10,840	10,109	323	254	245	208	603	535	4,441	4,116	4,002	3,821	1,226	1,176
2024 1	4,150	3,735	117	80	108	85	251	211	1,747	1,557	1,513	1,415	415	388
2	2,206	2,052	71	53	44	34	114	95	861	797	828	798	289	275
3	1,341	1,281	32	26	21	20	59	56	455	433	569	541	206	205
4	1,122	1,096	34	32	29	28	67	66	482	467	404	397	108	107
5	1,172	1,132	38	34	27	26	67	65	491	472	434	424	115	112
6	829	795	31	28	16	16	46	43	395	380	251	242	91	86
7	20	20	1	1	0	0	0	0	10	10	4	4	3	3
합계	2,962,109	1,416,636	345,289	42,841	401,586	75,812	446,334	144,769	1,600,297	1,011,149	139,904	117,813	28,699	24,252

※ 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
2023	410,503	334,845	9,950	8,718	8,165	7,339	387,099	314,371	5,289	4,417
2024	10,840	10,109	479	462	349	337	9,837	9,142	175	168
2024 1	4,150	3,735	150	140	127	121	3,819	3,421	55	53
2	2,206	2,052	71	68	63	60	2,046	1,899	27	26
3	1,341	1,281	67	66	43	41	1,187	1,130	44	43
4	1,122	1,096	57	55	46	45	999	976	20	20
5	1,172	1,132	84	83	44	43	1,021	985	23	20
6	829	795	51	50	26	26	746	712	6	6
7	20	20	0	0	1	1	19	19	0	0
합계	2,962,109	1,416,636	122,469	75,838	32,266	21,756	2,774,457	1,299,856	32,917	19,186

※ 자료: 공사가 금융기관으로부터 양수한 자산(보증자리론 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
2023	410,503	334,845	2,751	2,458	32,152	27,779	98,544	81,560
2024	10,840	10,109	231	227	1,595	1,536	3,491	3,261
2024 1	4,150	3,735	77	75	560	532	1,367	1,239
2	2,206	2,052	47	46	333	317	710	663
3	1,341	1,281	30	30	238	229	489	467
4	1,122	1,096	31	30	174	173	338	328
5	1,172	1,132	37	37	187	184	351	338
6	829	795	9	9	100	97	235	223
7	20	20	0	0	4	4	2	2
합계	2,962,109	1,416,636	31,871	11,030	239,642	121,522	691,730	316,277

※ 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	
100,915	82,508	68,700	54,448	40,982	32,508	30,533	24,414	35,926	29,168	2023
2,335	2,175	1,473	1,342	693	628	503	461	519	481	2024
888	797	580	499	287	244	188	166	202	182	J 2024
471	444	281	251	125	111	145	133	94	86	F
264	250	150	143	59	56	36	35	74	71	M
228	224	140	136	98	96	66	62	49	47	A
246	235	200	191	67	67	30	29	53	51	M
232	221	118	117	55	51	37	34	44	42	J
5	5	4	4	2	2	1	1	2	2	J
760,013	351,661	510,575	236,329	309,434	151,139	192,320	99,021	226,525	129,657	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
2023	410,503	334,845	978	867	6,688	5,938	28,318	24,729
2024	10,840	10,109	24	23	154	147	957	911
2024 1	4,150	3,735	9	9	49	46	326	301
2	2,206	2,052	4	4	18	17	166	158
3	1,341	1,281	2	2	25	24	130	126
4	1,122	1,096	3	3	24	23	134	130
5	1,172	1,132	2	2	27	25	114	110
6	829	795	4	3	12	12	86	85
7	20	20	0	0	0	0	0	0
합계	2,962,109	1,416,636	42,170	9,281	203,546	71,136	397,933	180,462

※ 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	
46,474	40,349	65,799	55,963	107,321	89,988	100,863	77,695	54,062	39,315	2023
1,811	1,736	2,293	2,173	3,131	2,932	2,452	2,170	17	17	2024
559	525	787	725	1,115	1,024	1,304	1,107	0	0	J 2024
368	356	438	413	599	545	609	556	4	4	F
258	253	352	337	366	343	209	194	0	0	M
226	220	233	228	374	366	126	124	2	2	A
240	227	288	281	391	379	99	96	11	11	M
158	152	188	183	279	269	102	90	0	0	J
2	2	6	6	7	7	4	4	0	0	J
513,591	236,950	608,274	275,357	763,315	409,172	340,159	190,186	93,122	44,092	Total

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융 통계

부록

20. 지역별 PIR 및 LIR

※ 본 통계는 한국주택금융공사 보금자리론(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⁾									
2023	6.92	9.07	7.66	6.95	7.31	6.63	6.54	5.76	7.72
2024	6.42	7.90	7.61	7.56	6.91	7.39	6.12	5.77	6.95
2024 1	6.23	7.31	7.35	7.70	6.95	7.27	6.02	5.45	5.97
2	6.37	8.05	7.67	7.53	6.71	8.41	5.77	6.40	6.82
3	6.73	8.10	7.64	7.39	7.95	7.77	6.01	7.13	9.46
4	6.34	7.65	8.41	7.56	6.89	5.74	6.98	5.14	8.57
5	6.70	8.41	7.61	7.56	6.13	7.92	5.89	4.97	8.62
6	6.73	8.49	7.04	7.27	6.82	6.04	7.41	6.42	7.58
7	6.05	54.40	0.00	0.00	10.10	0.00	0.00	8.81	0.00
LIR ³⁾									
2023	3.59	4.13	3.92	3.94	3.94	3.52	3.36	3.17	3.63
2024	3.98	4.97	4.81	4.45	4.05	4.62	3.74	3.49	3.68
2024 1	3.94	4.87	4.76	4.73	4.26	4.68	3.79	3.30	3.25
2	4.06	5.01	5.06	4.91	3.91	5.58	3.73	3.93	3.76
3	4.24	5.28	5.06	3.99	4.96	3.95	3.78	4.56	4.81
4	3.74	4.75	4.61	3.82	3.82	3.55	4.20	3.13	4.25
5	4.15	5.42	5.18	4.04	3.78	5.17	3.41	2.52	3.96
6	3.73	4.50	4.14	3.96	3.18	3.17	3.53	4.03	3.97
7	3.37	3.14	0.00	0.00	4.91	0.00	0.00	5.53	0.00

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

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

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									
7.48	5.05	4.66	5.14	5.18	4.90	4.63	5.47	6.52	2023
7.14	5.28	4.91	5.51	5.23	4.66	4.93	5.29	6.95	2024
6.90	5.31	4.71	5.20	4.99	4.69	4.90	4.97	5.39	J 2021
6.89	5.59	4.80	5.84	5.37	4.86	4.60	5.03	7.79	F
7.24	5.09	4.17	5.87	5.33	4.62	5.98	5.48	8.66	M
7.74	5.88	5.29	5.70	4.58	3.67	4.78	5.47	5.87	A
8.02	4.31	5.44	5.91	6.07	5.34	4.69	6.44	6.96	M
7.49	5.39	5.73	4.95	5.44	5.26	4.77	4.88	13.17	J
5.10	4.60	2.62	0.00	0.00	0.00	0.00	4.74	0.00	J
Loan Income Ratio									
3.80	2.78	2.69	3.01	2.90	2.86	2.68	2.97	3.44	2023
4.31	3.29	3.05	3.83	3.39	2.87	3.28	3.39	4.45	2024
4.24	3.23	3.07	3.65	3.43	2.86	3.28	3.10	3.56	J 2024
4.23	3.53	2.77	4.22	3.27	3.31	3.06	3.56	5.11	F
4.65	3.43	2.55	4.05	3.56	2.41	4.06	3.55	5.67	M
4.19	3.52	3.45	3.84	3.01	2.37	3.28	3.29	3.31	A
4.78	2.92	3.43	4.01	4.02	3.33	2.93	3.88	4.47	M
4.13	2.99	3.37	3.04	3.27	3.05	3.05	3.17	6.15	J
3.45	2.61	1.69	0.00	0.00	0.00	0.00	3.31	0.00	J

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
2023	410,503	334,845	261,950	220,962	23,448	17,565	125,105	96,317
2024	10,840	10,109	9,447	8,832	493	426	900	851
2024 1	4,150	3,735	3,646	3,285	157	132	347	318
2	2,206	2,052	1,912	1,801	145	112	149	139
3	1,341	1,281	1,208	1,152	34	32	99	96
4	1,122	1,096	972	951	48	46	102	99
5	1,172	1,132	1,035	999	46	43	92	90
6	829	795	663	633	58	57	108	105
7	20	20	12	12	5	5	3	3
합계	2,962,109	1,416,636	2,067,087	996,914	480,479	132,511	414,543	287,211

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

1) 대출취급일 기준

22. 주택금융신용보증 잔액현황

Housing Finance Credit Guarantee Outstanding

단위: 억 원

Hundred million won

연월말 End of period	기본재산 Capital funds	보증승낙 Acceptance of guarantee		보증해지 Invalid guarantee		보증잔액 Guarantee outstanding	
		건수 ¹⁾	금액	건수	금액	건수	금액
		#	Amount	#	Amount	#	Amount
2023	97,106	916,506	755,260	893,353	683,365	1,852,329	1,308,230
2024	109,956	893,639	762,576	939,919	761,029	1,806,052	1,309,777
2023	1	68,849	55,972	71,070	53,259	1,826,955	1,239,047
		80,137	64,627	81,177	61,452	1,825,915	1,242,222
		86,007	68,263	83,979	65,662	1,827,943	1,244,823
		75,920	62,126	70,105	53,283	1,833,758	1,253,666
		76,614	66,524	74,713	58,941	1,835,659	1,261,250
		73,915	64,537	71,736	52,978	1,837,838	1,272,809
		73,274	56,886	72,160	55,522	1,838,952	1,274,173
		80,395	65,194	75,942	55,170	1,843,405	1,284,197
		73,156	65,196	67,221	51,412	1,849,340	1,297,981
		78,294	62,366	75,938	58,588	1,851,696	1,301,759
		78,680	63,752	76,332	58,148	1,854,044	1,307,363
		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
		87,401	71,992	91,459	72,628	1,844,696	1,307,970
		80,779	69,604	82,227	65,441	1,843,248	1,312,132
		80,631	67,171	83,455	66,911	1,840,424	1,312,392
		77,347	71,531	77,622	60,913	1,840,149	1,323,010
		67,748	63,649	69,304	60,240	1,838,593	1,326,419
		75,694	61,006	79,227	62,535	1,835,060	1,324,890
		74,841	61,394	76,324	61,690	1,833,577	1,324,594
		68,717	55,737	71,221	55,737	1,831,073	1,324,593
		72,103	64,091	78,542	65,858	1,824,634	1,322,827
		61,860	52,324	70,149	57,807	1,816,345	1,317,343
		66,541	56,747	76,834	64,312	1,806,052	1,309,777

※ 주택금융신용보증기금: 서민의 주택구입 시 신용을 보증함으로써 대출이 원활히 이루어지도록 하기 위하여 설치된 기금으로, 재원은 정부 및 금융기관
의 출연금, 보증료 수입 등으로 조성됨. 기금의 주업무는 ①주택수요자가 주택을 건축, 구입, 임차(전세 포함) 또는 개량하거나 이에 소요된 자금을 보전하
기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받는 경우, ②주택사업자가 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출
을 받는 경우, ③사업주가 근로자에게 분양 또는 임대 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 해당 없음)

23. 금융기관별 주택금융신용보증 공급현황²⁾

Housing Finance Credit Guarantee Origination by Lenders

단위: 억 원

Hundred million won

연월중 During	합계 Total	주택도시 기금 ¹⁾ National Housing Urban Fund	국민은행 Kookmin Bank	우리은행 Woori Bank	신한은행 Shinhan Bank	한국씨티 은행 Citi Bank Korea	하나은행 Hana Bank	농협은행/ 수협은행 Nong Hyup Bank / Suhyup Bank	외환은행 ³⁾ Korea Exchange Bank	기타은행 Others
2023	755,260	247,116	85,824	86,993	63,070	0	60,046	55,314	-	156,897
2024	762,576	241,007	89,449	85,095	60,687	2	59,439	53,854	-	173,043
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
3	69,604	22,951	6,822	6,711	5,685	0	4,655	5,658	-	17,122
4	67,171	22,323	8,287	6,254	5,028	2	5,303	5,272	-	14,702
5	71,531	19,499	7,613	7,969	5,441	0	5,560	6,736	-	18,713
6	63,649	17,309	6,632	6,638	4,476	0	5,042	4,596	-	18,956
7	61,006	18,638	8,345	8,374	4,885	0	4,706	4,308	-	11,751
8	61,394	18,842	8,578	8,440	5,479	0	4,872	4,062	-	11,121
9	55,737	17,553	6,505	7,594	5,230	0	4,778	3,880	-	10,197
10	64,091	19,535	7,335	7,481	5,133	0	5,683	3,801	-	15,123
11	52,324	19,576	6,623	4,748	4,047	0	4,491	3,266	-	9,571
12	56,747	21,961	6,431	4,788	4,328	0	4,641	3,206	-	11,391

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	한국씨티 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	1,309,777	433,041	146,151	165,417	100,263	2	97,221	99,066	-	268,616
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
3	1,312,132	427,415	154,249	157,721	103,077	2	103,941	94,561	-	271,167
4	1,312,392	431,085	153,168	156,966	102,490	2	102,960	94,441	-	271,280
5	1,323,010	432,949	152,364	157,915	102,519	2	102,248	96,555	-	278,458
6	1,326,419	435,749	151,203	158,681	102,137	2	100,682	97,559	-	280,406
7	1,324,890	437,552	150,452	161,031	101,605	2	99,272	97,537	-	277,438
8	1,324,594	437,542	150,248	164,023	102,187	2	97,984	98,256	-	274,351
9	1,324,593	437,998	149,426	164,921	102,403	2	97,194	100,108	-	272,541
10	1,322,827	436,758	148,610	166,149	101,765	2	97,184	100,390	-	271,968
11	1,317,343	434,699	148,053	165,815	101,025	2	97,490	100,709	-	269,550
12	1,309,777	433,041	146,151	165,417	100,263	2	97,221	99,066	-	268,616

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

2) 하나은행과의 합병으로 '16.7월 부터 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		762,576	240,286	45,205	24,968	35,256	15,208	24,499	9,324	9,026
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
	3	69,604	21,139	3,777	1,638	3,102	1,447	3,961	742	663
	4	67,171	20,981	3,777	1,933	3,168	1,296	1,649	1,125	631
	5	71,531	22,086	6,021	1,890	3,327	1,246	2,433	790	606
	6	63,649	18,374	2,903	5,451	3,376	1,494	2,883	851	556
	7	61,006	19,279	3,146	1,647	3,070	1,190	1,662	642	609
	8	61,394	20,240	3,035	2,772	2,698	1,560	1,693	679	659
	9	55,737	17,552	2,503	1,445	2,408	1,009	1,512	533	1,549
	10	64,091	19,600	3,752	1,592	2,825	1,101	1,587	585	718
	11	52,324	17,476	3,023	1,460	2,405	1,404	1,357	503	585
	12	56,747	19,507	3,163	1,659	2,956	917	1,793	1,034	714

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
230,440	12,400	16,697	23,224	13,470	17,775	14,018	25,139	5,636	5
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
20,440	1,159	1,205	2,662	1,035	2,669	1,261	2,183	521	0
20,082	1,520	1,754	1,963	1,383	1,405	1,331	2,690	484	0
22,116	853	2,079	1,846	1,044	1,322	1,305	2,119	449	0
17,213	883	2,238	1,509	935	1,285	1,356	1,991	350	0
19,256	944	1,257	1,651	943	1,503	1,651	2,105	453	0
18,765	836	1,068	1,736	976	1,276	1,005	1,950	447	0
18,714	740	1,262	1,632	1,102	704	834	1,841	397	0
19,635	954	1,108	3,206	1,298	2,747	954	1,784	645	0
15,764	894	1,233	1,216	1,092	1,040	964	1,578	328	1
15,667	1,025	1,092	1,428	884	951	1,060	2,353	545	1

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록

26. 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황⁴⁾

단위: 억 원

연월중 During		합계 Total		개인보증 ¹⁾ Individual					
				구입 Purchase		전세 Lease		중도금 Partial payment for the apartment purchased	
		건수 ⁵⁾ #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount
2023		916,506	755,260	137,900	50,232	713,663	529,340	22,914	38,612
2024		893,639	762,576	155,783	66,879	674,404	525,914	16,016	23,075
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
	3	80,779	69,604	14,024	5,944	60,640	47,580	2,078	3,438
	4	80,631	67,171	13,613	5,701	61,373	48,184	1,496	1,768
	5	77,347	71,531	12,785	5,321	59,631	47,637	546	644
	6	67,748	63,649	12,519	5,325	50,621	39,629	872	1,139
	7	75,694	61,006	15,156	6,418	55,552	43,126	1,058	1,527
	8	74,841	61,394	15,543	6,569	54,703	42,843	675	999
	9	68,717	55,737	14,408	6,353	50,502	39,497	492	480
	10	72,103	64,091	11,941	5,207	54,626	42,447	1,393	1,527
	11	61,860	52,324	8,724	3,878	48,833	37,535	435	692
	12	66,541	56,747	8,840	3,992	52,223	39,819	1,271	2,164

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

2) 전세보증금반환보증: 임대인이 임차인에게 반환하여야 할 임대차보증금 지급의무를 책임지는 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 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount
100	40	4,861	542	879,438	618,766	35,567	68,298	1,501	68,196
43	17	508	75	846,754	615,960	45,359	92,666	1,526	53,951
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
7	3	15	3	76,764	56,968	3,886	7,850	129	4,785
3	1	12	2	76,497	55,657	4,020	8,064	114	3,450
4	2	12	3	72,978	53,607	4,237	8,575	132	9,349
7	3	9	3	64,028	46,098	3,549	7,224	171	10,326
2	1	16	5	71,784	51,076	3,782	7,599	128	2,331
2	1	20	6	70,943	50,418	3,752	7,852	146	3,123
0	0	11	3	65,413	46,333	3,205	6,710	99	2,694
2	1	10	2	67,972	49,184	3,947	8,386	184	6,521
4	1	23	7	58,019	42,114	3,753	7,864	88	2,347
1	0	10	3	62,345	45,979	4,077	8,334	119	2,434

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 해당 없음)

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⁾ #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount
2023		1,852,329	1,308,230	420,787	90,827	1,258,247	880,011	74,039	114,369
2024		1,806,052	1,309,777	491,048	133,487	1,157,922	836,112	35,445	59,034
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
	3	1,843,248	1,312,132	441,558	103,089	1,233,608	869,281	61,617	99,417
	4	1,840,424	1,312,392	447,859	106,764	1,225,228	865,853	58,492	94,665
	5	1,840,149	1,323,010	453,261	110,034	1,219,476	865,113	56,065	91,031
	6	1,838,593	1,326,419	459,223	113,547	1,213,266	862,819	53,013	86,797
	7	1,835,060	1,324,890	466,477	117,747	1,204,452	858,788	49,397	81,471
	8	1,833,577	1,324,594	474,650	122,305	1,195,982	855,125	46,545	77,069
	9	1,831,073	1,324,593	482,089	126,654	1,186,846	850,498	44,409	73,491
	10	1,824,634	1,322,827	486,820	129,688	1,176,634	845,367	41,849	68,756
	11	1,816,345	1,317,343	489,004	131,613	1,167,264	840,492	39,461	65,063
	12	1,806,052	1,309,777	491,048	133,487	1,157,922	836,112	35,445	59,034

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

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

Housing Finance Credit Guarantee Outstanding 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 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount	건수 #	금액 Amount
98	38	46,200	1,842	1,799,371	1,087,086	49,820	96,557	3,138	124,586
114	44	40,626	1,172	1,725,155	1,029,849	77,286	154,110	3,611	125,819
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
106	41	45,131	1,671	1,782,020	1,073,499	57,970	113,164	3,258	125,468
105	41	44,668	1,604	1,776,352	1,068,927	60,765	118,891	3,307	124,575
108	42	44,181	1,542	1,773,091	1,067,762	63,685	124,889	3,373	130,360
113	44	43,739	1,488	1,769,354	1,064,696	65,828	129,294	3,411	132,430
112	43	43,163	1,426	1,763,601	1,059,475	68,002	133,662	3,457	131,753
112	44	42,717	1,376	1,760,006	1,055,919	70,087	138,173	3,484	130,501
112	44	42,302	1,324	1,755,758	1,052,010	71,757	141,785	3,558	130,799
111	43	41,799	1,266	1,747,213	1,045,120	73,804	146,430	3,617	131,276
115	44	41,241	1,223	1,737,085	1,038,435	75,612	150,448	3,648	128,460
114	44	40,626	1,172	1,725,155	1,029,849	77,286	154,110	3,611	125,819

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) 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 자금에 대한 보증

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

4) 2023년 12월 주택금융 및 유통화증권 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 ³⁾ National housing Urban fund	시중은행 Domestic Commercial Banks	지방은행 Regional Banks	특수은행 Special Banks	외은지점 Foreign Banks
2023		7,089,985	273,477	1,276,086	3,957,217	544,231	1,290,739	21,711
2024		7,412,749	322,764	1,303,061	4,237,283	523,876	1,331,559	16,970
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
2024	1	7,120,314	30,329	1,276,104	3,994,600	541,238	1,287,303	21,069
	2	7,147,404	27,090	1,289,584	4,014,802	543,337	1,279,426	20,255
	3	7,153,414	6,010	1,316,643	3,997,448	543,185	1,276,379	19,759
	4	7,196,024	42,610	1,325,685	4,020,946	539,504	1,290,412	19,477
	5	7,246,442	50,418	1,320,254	4,050,354	549,079	1,307,624	19,131
	6	7,285,965	39,523	1,315,838	4,085,000	546,519	1,319,693	18,917
	7	7,307,345	21,380	1,311,632	4,128,880	534,791	1,313,670	18,373
	8	7,356,227	48,882	1,307,754	4,186,278	528,043	1,317,053	17,098
	9	7,412,749	56,522	1,303,061	4,237,283	523,876	1,331,559	16,970

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) 주택도시자기법안 제정(2015.7.1 시행)에 따라 국민주택기금을 주택도시기금으로 명칭 변경

The amount of Housing Loans originated by HFCG Fund contributing lenders

Hundred million won

금리유형별 ²⁾		자금용도별 Loan Purpose					연월말 End of	
Type of interest rate		개인 Individual				사업자 Housing Builder		
고정금리 Fixed-rate	변동금리 Adjustable-rate	구입 Purchase	중도금 Partial payment	전세 Lease	기타 Others			
2,016,960	5,073,025	3,134,397	476,346	1,803,713	485,131	1,190,398	2023	
2,422,371	4,990,378	3,473,474	424,723	1,823,796	482,117	1,208,639	2024	
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	
2,054,915	5,065,399	3,176,993	467,328	1,799,712	480,858	1,195,424	J	2024
2,089,801	5,057,603	3,206,273	456,355	1,804,824	477,197	1,202,754	F	
2,120,360	5,033,054	3,230,113	446,568	1,805,825	475,384	1,195,524	M	
2,164,903	5,031,121	3,267,340	436,062	1,807,435	485,844	1,199,343	A	
2,202,028	5,044,414	3,296,752	441,707	1,809,473	483,938	1,214,573	M	
2,243,296	5,042,670	3,336,585	438,958	1,811,118	480,012	1,219,291	J	
2,301,597	5,005,748	3,368,607	428,423	1,813,710	482,611	1,213,994	J	
2,363,573	4,992,654	3,412,476	428,189	1,819,512	487,345	1,208,704	A	
2,422,371	4,990,378	3,473,474	424,723	1,823,796	482,117	1,208,639	S	

※ 주택금융신용보증기금에 출연한 금융기관(전분기말 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, 중국공사, 홍콩상하이, 멜라트

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

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록

29. 지급방식별 주택연금¹⁾ 공급현황⁷⁾

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	14,670	26,406	194,499	8,051	13,731	119,101	2,867	9,203	47,147	3,752	3,471	28,252
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
3	1,606	2,112	23,376	958	1,042	14,894	327	758	5,593	321	312	2,889
4	1,258	2,269	16,325	726	1,158	10,237	246	803	4,036	286	308	2,053
5	1,137	2,211	15,252	658	1,159	9,632	245	786	3,849	234	266	1,771
6	1,450	2,089	18,268	769	1,088	10,944	269	726	4,308	412	274	3,016
7	1,066	2,166	12,590	546	1,150	7,392	186	741	3,069	334	276	2,129
8	1,056	2,215	12,471	539	1,186	7,290	191	758	2,944	326	271	2,237
9	869	2,121	10,000	442	1,154	5,921	153	706	2,274	274	261	1,805
10	1,070	2,124	13,213	527	1,134	7,651	197	721	3,264	346	269	2,298
11	1,275	2,348	16,176	639	1,217	9,372	258	823	4,106	378	309	2,697
12	1,507	2,299	20,513	860	1,204	13,110	289	800	4,780	358	295	2,623

1) 주택연금(Reverse Mortgage): 만 55세* 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 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 2억원 미만 1주택 보유 시 인출한도 설정없이 우대받은 월지급금을 종신토록 수령하는 방식('16.4.25 출시 '22.9.1주택가격 1.5->2억원상향)
- 우대혼합방식: 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부 기준 2억원 미만 1주택 보유 시 인출한도(대출한도의 45%이내) 설정 후 나머지 부분을 우대받은 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식('16.4.25 출시 '22.9.1주택가격 1.5->2억원상향)

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⁾ 잔액현황⁷⁾

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		105,127	119,582	1,386,790	61,561	60,227	860,813	26,327	44,740	390,154	17,239	14,615	135,824
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
	3	97,507	103,910	1,286,062	57,897	51,972	804,918	24,797	39,400	362,590	14,813	12,537	118,554
	4	98,424	105,717	1,298,807	58,401	52,903	812,464	24,981	40,011	366,048	15,042	12,803	120,296
	5	99,206	107,456	1,310,055	58,828	53,812	819,052	25,157	40,616	369,220	15,221	13,028	121,784
	6	100,337	109,134	1,324,663	59,393	54,703	827,589	25,356	41,177	372,637	15,588	13,254	124,438
	7	101,027	110,778	1,332,838	59,694	55,566	831,812	25,479	41,741	374,934	15,854	13,471	126,092
	8	101,727	112,530	1,341,299	60,016	56,538	836,251	25,597	42,304	377,156	16,114	13,687	127,891
	9	102,261	114,205	1,347,733	60,242	57,471	839,566	25,686	42,834	378,818	16,333	13,901	129,349
	10	102,975	115,801	1,357,105	60,527	58,327	844,259	25,833	43,364	381,562	16,615	14,109	131,284
	11	103,931	117,700	1,369,697	60,940	59,271	850,693	26,050	44,053	385,277	16,941	14,376	133,727
	12	105,127	119,582	1,386,790	61,561	60,227	860,813	26,327	44,740	390,154	17,239	14,615	135,824

1) 주택연금(Reverse Mortgage): 만 55세* 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 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 2억원 미만 1주택 보유 시 인출한도 설정없이 우대받은 월지급금을 종신토록 수령하는 방식('16.4.25 출시 '22.9.1주택가격 1.5->2억원상향)

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

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

Hundred million won

연월중 During	합계 Total			정액형 ¹⁾ Fixed Option			증가형 ²⁾ Increasing Option		
	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total
2023	14,885	23,856	225,016	10,561	16,148	157,231	-	22	-
2024	14,670	26,406	194,499	10,682	17,813	136,138	-	22	-
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	-
3	1,606	2,112	23,376	1,168	1,454	16,703	-	2	-
4	1,258	2,269	16,325	895	1,535	11,084	-	2	-
5	1,137	2,211	15,252	801	1,487	10,570	-	2	-
6	1,450	2,089	18,268	1,082	1,431	13,171	-	2	-
7	1,066	2,166	12,590	780	1,451	8,502	-	2	-
8	1,056	2,215	12,471	774	1,479	8,514	-	2	-
9	869	2,121	10,000	648	1,421	7,045	-	2	-
10	1,070	2,124	13,213	797	1,433	9,317	-	2	-
11	1,275	2,348	16,176	950	1,579	11,709	-	2	-
12	1,507	2,299	20,513	1,060	1,523	13,785	-	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 ³⁾ Decreasing Option			전후후박형 ⁴⁾ Two-Phase Option			초기증액형 ⁵⁾ High-Low			정기증가형 ⁶⁾ Periodic Increase		
건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total
-	381	6	-	3,683	1	4,293	3,606	66,987	31	16	790
-	360	-	-	3,678	10	3,961	4,515	57,826	27	19	526
-	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	-	2	-
-	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	-	1	-
-	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
-	28	-	-	281	4	436	346	6,609	2	1	61
-	32	-	-	316	-	363	383	5,241	-	1	-
-	31	-	-	317	1	333	373	4,633	3	1	49
-	28	-	-	293	-	365	333	5,046	3	1	52
-	30	-	-	306	3	285	376	4,064	1	1	22
-	31	-	-	318	4	277	383	3,822	5	2	132
-	30	-	-	302	-	221	364	2,955	-	2	-
-	28	-	-	295	-	269	365	3,832	4	2	64
-	30	-	-	312	-	323	424	4,434	2	2	33
-	29	-	-	304	-2	444	440	6,676	3	2	54

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

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

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

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

9) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

32. 지급유형별 주택연금 잔액현황

단위: 억 원

연월중 During		합계 Total			정액형 ¹⁾ Fixed Option			증가형 ²⁾ Increasing Option		
		건수 #	연금 지급액 ⁷⁾	보증 공급액 ⁸⁾	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾	보증 공급액 ⁸⁾	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾	보증 공급액 ⁸⁾
			Loan	Total		Loan	Total		Loan	Total
2023		94,406	98,466	1,235,333	65,689	67,479	865,642	90	199	1,691
2024		105,127	119,582	1,386,790	73,585	81,702	971,079	83	195	1,567
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
	3	97,507	103,910	1,286,062	67,977	71,173	901,889	90	204	1,691
	4	98,424	105,717	1,298,807	68,628	72,401	910,366	90	206	1,691
	5	99,206	107,456	1,310,055	69,188	73,577	918,083	89	207	1,679
	6	100,337	109,134	1,324,663	70,049	74,718	928,695	88	207	1,660
	7	101,027	110,778	1,332,838	70,550	75,795	933,920	87	206	1,653
	8	101,727	112,530	1,341,299	71,083	76,968	939,696	85	201	1,613
	9	102,261	114,205	1,347,733	71,500	78,097	944,267	85	203	1,613
	10	102,975	115,801	1,357,105	72,034	79,165	950,707	84	196	1,598
	11	103,931	117,700	1,369,697	72,750	80,455	959,861	84	197	1,598
	12	105,127	119,582	1,386,790	73,585	81,702	971,079	83	195	1,567

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 11번째부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식('21년 8월 2일부터 초기증액형 및 정기증가형으로 세분화)

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding by Payment Option

Hundred million won

감소형 ³⁾ Decreasing Option			전후후박형 ⁴⁾ Two-Phase Option			초기증액형 ⁵⁾ High-Low			정기증가형 ⁶⁾ Periodic Increase		
건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total	건수 #	연금 지급액 ⁷⁾ Loan	보증 공급액 ⁸⁾ Total
1,849	3,698	22,942	16,511	20,326	178,785	10,202	6,733	164,827	65	31	1,446
1,685	3,700	21,275	15,817	22,915	172,475	13,868	11,023	218,475	89	48	1,920
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
1,810	3,714	22,573	16,332	21,007	177,208	11,228	7,777	181,164	70	35	1,537
1,793	3,710	22,412	16,274	21,222	176,640	11,569	8,141	186,161	70	37	1,537
1,779	3,707	22,266	16,211	21,437	176,129	11,867	8,491	190,330	72	37	1,569
1,766	3,712	22,147	16,160	21,657	175,665	12,200	8,802	194,915	74	37	1,581
1,756	3,717	22,046	16,096	21,861	175,005	12,463	9,161	198,612	75	39	1,603
1,744	3,727	21,916	16,032	22,070	174,448	12,703	9,522	201,892	80	41	1,734
1,727	3,723	21,727	15,968	22,269	173,896	12,901	9,871	204,497	80	43	1,734
1,712	3,707	21,528	15,914	22,476	173,386	13,146	10,213	208,040	85	45	1,845
1,701	3,702	21,402	15,860	22,692	172,863	13,449	10,606	212,096	87	47	1,878
1,685	3,700	21,275	15,817	22,915	172,475	13,868	11,023	218,475	89	48	1,920

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
	2007	6,025	2,671	178	118	119	40	156	-	-
	2008	8,633	3,668	193	96	346	66	116	6	-
	2009	17,474	8,764	459	307	625	117	151	22	-
	2010	30,361	13,781	833	441	1,101	209	452	75	-
	2011	41,000	18,406	1,691	721	2,111	301	747	145	-
	2012	69,006	31,154	2,909	1,188	2,239	513	1,017	220	
	2013	62,950	28,547	2,879	1,505	2,357	472	1,290	406	23
	2014	55,293	22,964	2,901	1,786	2,556	568	1,223	384	21
	2015	71,392	28,839	4,588	2,702	3,189	756	1,080	677	70
	2016	107,728	40,970	7,483	4,816	5,020	1,054	1,640	1,089	100
	2017 ²⁾	106,969	41,144	8,491	3,915	5,466	1,104	1,503	994	200
	2018	98,991	36,454	8,621	3,743	5,012	1,125	1,426	1,065	249
	2019	113,325	42,337	9,144	3,979	5,066	1,614	1,637	1,196	283
	2020	111,028	43,902	7,537	3,831	4,231	1,624	2,409	952	309
	2021	150,255	55,748	9,302	5,072	5,579	1,635	3,307	1,520	829
	2022	249,692	79,025	14,121	6,918	14,695	3,315	6,563	1,814	1,753
	2023	225,016	84,984	13,611	7,212	8,692	3,216	6,026	1,874	1,159
	2024	194,499	71,982	11,940	6,385	7,669	3,579	5,122	2,058	979
2023	1	27,141	10,034	1,393	1,005	986	477	949	177	51
	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	86
	5	13,553	6,015	678	400	423	128	383	129	58
	6	10,085	3,394	463	281	584	49	177	63	96
	7	12,499	4,751	884	481	437	275	344	85	24
	8	11,124	4,166	611	336	446	88	254	105	30
	9	9,529	3,162	493	342	316	244	205	117	130
	10	14,233	5,588	1,148	329	433	310	319	42	80
	11	27,284	13,662	880	593	727	401	500	121	159
	12	25,572	10,777	1,882	730	831	129	626	214	45
2024	1	18,477	8,841	741	437	549	432	256	201	82
	2	17,837	6,994	888	463	815	309	378	186	63
	3	23,376	8,538	1,335	627	674	402	871	192	226
	4	16,325	5,947	1,228	501	544	320	472	264	57
	5	15,252	4,978	981	688	534	239	378	236	93
	6	18,268	6,819	1,133	705	731	324	423	216	57
	7	12,590	4,201	1,085	347	788	262	408	147	91
	8	12,471	3,871	1,158	651	513	331	282	180	42
	9	10,000	3,148	655	412	474	173	307	74	49
	10	13,213	5,009	603	399	413	282	314	120	88
	11	16,176	5,490	1,032	589	599	250	488	166	19
	12	20,513	8,146	1,102	567	1,033	255	545	77	111

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

2) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Region

Hundred million won

경기 Gyeonggi	강원 Gangwon	충북 Chungbuk	충남 Chungnam	전북 Jeonbuk	전남 Jeonnam	경북 Gyeongbuk	경남 Gyeongnam	제주 Jeju
2,544	23	7	22	26	2	24	76	18
3,847	70	24	38	18	43	10	69	24
6,401	190	60	82	93	34	46	112	14
12,408	184	129	169	188	65	55	234	38
14,944	372	262	330	275	98	145	391	61
26,923	310	319	327	483	136	148	1,060	60
22,196	377	407	354	632	223	285	908	89
19,393	341	432	542	603	129	488	918	44
25,168	468	732	629	437	216	469	1,276	95
37,281	752	1,138	1,022	929	383	1,142	2,692	216
35,878	746	900	1,032	826	354	1,108	2,952	356
31,841	887	968	1,154	1,079	380	1,185	3,301	500
38,003	1,011	1,077	1,226	1,081	507	1,321	3,158	685
36,955	1,051	796	1,023	1,059	611	1,067	3,031	640
58,266	1,113	782	940	948	579	1,220	3,027	388
108,027	1,771	1,444	1,834	1,340	930	1,351	4,222	568
83,545	2,009	1,240	1,839	1,704	837	1,714	4,487	866
69,386	2,135	1,350	1,670	1,866	934	1,646	4,765	1,033
10,257	349	278	202	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	184	117	94	253	288	140
4,619	70	26	171	75	49	74	209	44
4,630	34	4	41	33	15	46	141	34
4,124	143	84	160	114	88	123	314	68
4,316	112	62	81	92	10	118	248	47
3,561	162	60	146	130	66	120	246	29
5,091	131	53	72	151	24	70	321	70
8,963	204	158	122	135	82	147	361	70
8,967	108	120	248	167	88	203	324	114
5,604	239	84	43	183	87	130	459	109
6,474	227	106	205	145	52	126	348	59
8,534	215	128	225	310	142	125	686	149
5,656	162	177	170	157	117	138	310	104
5,857	139	115	128	121	97	120	428	122
6,411	275	63	101	194	95	211	447	62
3,983	149	165	106	175	80	86	421	96
4,203	150	84	156	202	50	118	395	87
3,534	178	128	82	117	77	178	322	92
4,705	144	134	227	70	40	155	408	100
6,532	194	108	125	134	56	101	265	27
7,893	64	58	104	60	41	158	274	26

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록

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	4,679
2024	1,386,790	520,178	87,074	44,489	61,305	16,867	29,193	12,120	5,354
2023 1	1,071,207	403,153	66,544	34,018	49,124	11,648	20,653	8,778	3,679
2	1,088,462	408,545	67,910	34,768	49,829	11,922	21,019	8,939	3,936
3	1,119,531	418,494	69,884	35,716	51,304	12,467	22,141	9,369	4,028
4	1,136,919	423,780	71,368	36,537	52,136	12,616	22,724	9,581	4,114
5	1,147,404	428,644	71,924	36,849	52,428	12,666	23,049	9,684	4,161
6	1,154,409	430,884	72,181	37,029	52,921	12,669	23,176	9,733	4,247
7	1,164,170	434,576	72,872	37,446	53,257	12,876	23,469	9,810	4,268
8	1,172,131	437,482	73,228	37,677	53,532	12,896	23,638	9,906	4,299
9	1,178,790	439,512	73,596	37,914	53,741	13,053	23,815	9,994	4,429
10	1,189,047	443,199	74,675	38,080	54,013	13,335	24,074	10,034	4,503
11	1,213,094	455,533	75,387	38,629	54,661	13,642	24,515	10,142	4,645
12	1,235,333	464,932	77,092	39,241	55,354	13,706	25,008	10,350	4,679
2024 1	1,250,839	472,619	77,747	39,597	55,807	14,119	25,222	10,533	4,749
2	1,265,579	478,335	78,410	39,974	56,548	14,384	25,557	10,672	4,811
3	1,286,062	486,014	79,609	40,582	57,122	14,740	26,305	10,835	5,037
4	1,298,807	490,460	80,704	40,924	57,517	14,976	26,710	11,055	5,094
5	1,310,055	493,771	81,458	41,531	57,905	15,159	27,068	11,261	5,175
6	1,324,663	499,446	82,382	42,104	58,441	15,456	27,337	11,465	5,218
7	1,332,838	501,676	83,338	42,280	59,046	15,692	27,596	11,608	5,309
8	1,341,299	504,013	84,262	42,825	59,431	15,983	27,824	11,787	5,669
9	1,347,733	505,990	84,772	43,163	59,857	16,136	28,087	11,852	5,718
10	1,357,105	509,390	85,196	43,472	60,112	16,394	28,355	11,942	5,223
11	1,369,697	513,360	86,140	43,995	60,469	16,622	28,773	12,051	5,243
12	1,386,790	520,178	87,074	44,489	61,305	16,867	29,193	12,120	5,354

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	9,715	9,193	4,414	9,841	26,380	3,784
517,164	10,800	9,225	11,300	10,696	5,099	11,099	30,109	4,718
403,510	7,838	7,500	8,364	7,944	3,796	8,547	22,970	3,140
410,234	7,968	7,511	8,442	8,227	3,882	8,713	23,437	3,180
422,504	8,281	7,625	8,733	8,454	3,991	8,876	24,407	3,256
429,174	8,388	7,817	8,900	8,553	4,071	9,112	24,655	3,392
432,594	8,437	7,808	9,023	8,613	4,107	9,172	24,818	3,427
435,996	8,435	7,807	9,060	8,609	4,116	9,201	24,887	3,457
439,123	8,547	7,888	9,196	8,705	4,194	9,300	25,139	3,502
442,451	8,638	7,937	9,229	8,751	4,195	9,410	25,343	3,519
444,956	8,766	7,961	9,346	8,841	4,245	9,507	25,574	3,539
448,679	8,880	7,978	9,395	8,957	4,266	9,558	25,815	3,610
456,442	9,028	8,115	9,472	9,060	4,332	9,693	26,125	3,675
464,348	9,115	8,182	9,715	9,193	4,414	9,841	26,380	3,784
468,755	9,349	8,223	9,708	9,333	4,468	9,939	26,779	3,893
474,169	9,555	8,288	9,884	9,450	4,491	10,046	27,078	3,928
481,500	9,709	8,383	10,090	9,747	4,619	10,089	27,620	4,061
485,923	9,836	8,545	10,243	9,871	4,708	10,212	27,864	4,165
490,289	9,935	8,647	10,331	9,959	4,772	10,312	28,211	4,273
495,171	10,187	8,696	10,399	10,124	4,860	10,493	28,561	4,324
497,680	10,310	8,813	10,497	10,258	4,919	10,559	28,841	4,416
500,248	10,387	8,870	10,309	10,438	4,967	10,628	29,160	4,499
502,073	10,505	8,977	10,351	10,518	5,019	10,758	29,386	4,572
505,348	10,604	9,087	11,133	10,571	5,044	10,869	29,693	4,672
510,572	10,770	9,186	11,223	10,672	5,080	10,952	29,896	4,692
517,164	10,800	9,225	11,300	10,696	5,099	11,099	30,109	4,718

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록

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		194,499	58,487	6,062	31,975	30,853	22,968	26,672
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	17,837	5,519	788	2,444	2,805	2,339	2,154
	3	23,376	7,057	923	4,248	3,600	2,911	2,754
	4	16,325	5,294	364	2,615	2,474	1,936	1,989
	5	15,252	4,091	416	2,390	2,296	1,698	2,797
	6	18,268	5,236	590	2,838	3,149	1,949	2,938
	7	12,590	3,597	306	2,360	1,737	1,499	1,859
	8	12,471	3,434	433	2,529	1,790	1,340	1,467
	9	10,000	2,760	256	1,864	1,897	1,023	1,267
	10	13,213	4,122	331	2,302	2,097	1,447	1,885
	11	16,176	4,860	457	2,489	2,667	1,923	2,194
	12	20,513	6,434	609	2,878	3,562	2,549	3,038

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

2) 기타: 제주은행, 흥국생명, 교보생명

3) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

4) 하나은행과의 합병으로 '16.7월 실적분부터 하나은행으로 집계

5) 대구은행 사명 변경

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Lenders

Hundred million won

광주은행	아이엠뱅크 ⁵⁾	부산은행	전북은행	경남은행	농협상호금융	수협은행	외환은행 ⁴⁾	기타 ²⁾
KwangJu Bank	iM Bank	Busan Bank	Jeonbuk Bank	Kyongnam Bank	Cooperative Banking Part of NACF	Suhyup Bank	Korea Exchange Bank	Others
1,336	5,336	6,452	541	1,451	4,099	159	-	0
1,311	4,375	5,963	567	1,331	3,757	180	-	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
108	435	641	67	238	394	0	-	0
140	363	665	46	116	304	19	-	0
79	510	486	29	110	325	24	-	0
172	427	493	57	138	270	13	-	0
124	203	563	77	103	126	37	-	0
122	477	475	55	75	275	0	-	0
36	301	326	41	54	176	0	-	0
64	273	421	23	68	174	5	-	0
83	398	616	50	114	326	0	-	0
72	411	531	10	54	365	0	-	0

※ 신규취급 금융기관

- 수협은행: '18.12.19. 취급 개시

- 농협상호금융: '19.3.29. 취급 개시

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록

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	1,386,790	467,050	50,102	214,756	207,534	188,722	149,036
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
3	1,286,062	438,805	47,759	197,880	191,134	177,912	133,311
4	1,298,807	442,941	48,030	199,930	192,957	179,321	134,900
5	1,310,055	445,627	48,303	201,692	194,614	180,530	137,253
6	1,324,663	449,652	48,723	204,007	197,295	181,931	139,762
7	1,332,838	451,770	48,698	205,588	198,526	182,889	141,203
8	1,341,299	453,861	48,958	207,592	199,706	183,673	142,190
9	1,347,733	455,455	49,128	208,938	200,833	184,135	143,137
10	1,357,105	458,142	49,304	210,607	202,475	185,099	144,551
11	1,369,697	461,774	49,641	212,482	204,536	186,572	146,329
12	1,386,790	467,050	50,102	214,756	207,534	188,722	149,036

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

2) 기타: 제주은행, 흥국생명, 교보생명

3) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

4) 하나은행과의 합병으로 '16.7월부터 하나은행 잔액으로 집계

5) 대구은행 사명 변경

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Lenders

Hundred million won

광주은행	아이엠뱅크 ⁵⁾	부산은행	전북은행	경남은행	농협상호금융	수협은행	외환은행 ⁴⁾	기타 ²⁾
KwangJu Bank	iM Bank	Busan Bank	Jeonbuk Bank	Kyongnam Bank	Cooperative Banking Part of NACF	Suhyup Bank	Korea Exchange Bank	Others
5,484	30,080	30,461	3,257	9,736	15,288	590	-	51
6,595	33,591	35,740	3,714	10,724	18,431	745	-	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
5,869	30,970	31,682	3,411	10,160	16,446	671	-	51
5,990	31,226	32,325	3,453	10,252	16,741	690	-	51
6,044	31,677	32,750	3,474	10,332	17,019	690	-	51
6,186	32,023	33,136	3,515	10,448	17,231	703	-	51
6,291	32,101	33,654	3,566	10,460	17,301	740	-	51
6,383	32,453	34,043	3,610	10,502	17,536	740	-	51
6,411	32,678	34,353	3,651	10,538	17,687	740	-	51
6,466	32,884	34,693	3,669	10,579	17,839	745	-	51
6,543	33,224	35,289	3,704	10,682	18,125	745	-	51
6,595	33,591	35,740	3,714	10,724	18,431	745	-	51

※ 신규취급 금융기관

- 수협은행: '18.12.19. 취급 개시

- 농협상호금융: '19.3.29. 취급 개시

Pick of the Season

HF Navigator

주택금융통계

부록

37. 주택연금 보증잔액 현황

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Outstanding

단위: 억 원

Hundred million won

연월말 End of period		보증공급			보증해지			보증잔액		
		Guarantee origination			Invalid guarantee			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		14,670	26,406	194,499	3,949	5,290	43,042	105,127	119,582	1,386,790
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
	3	1,606	2,112	23,376	297	360	2,894	97,507	103,910	1,286,062
	4	1,258	2,269	16,325	341	462	3,580	98,424	105,717	1,298,807
	5	1,137	2,211	15,252	355	472	4,004	99,206	107,456	1,310,055
	6	1,450	2,089	18,268	319	411	3,661	100,337	109,134	1,324,663
	7	1,066	2,166	12,590	376	522	4,415	101,027	110,778	1,332,838
	8	1,056	2,215	12,471	356	464	4,010	101,727	112,530	1,341,299
	9	869	2,121	10,000	335	445	3,565	102,261	114,205	1,347,733
	10	1,070	2,124	13,213	356	529	3,841	102,975	115,801	1,357,105
	11	1,275	2,348	16,176	319	449	3,584	103,931	117,700	1,369,697
	12	1,507	2,299	20,513	311	417	3,420	105,127	119,582	1,386,790

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

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

3) 2017년도부터 조건변경에 따른 공급액 변경분 포함

38. 연령구간별¹⁾ 주택연금 공급현황

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Age

단위: 건, %

연도말 End of Year	합계 Total		60세 미만 Less 60		60세 ~ 64세 60 to 64		65세 ~ 69세 65 to 69		70세 ~ 74세 70 to 74		75세 ~ 79세 75 to 79		80세 이상 80 or more	
	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %
2007 ²⁾	515	100	0	0.0	0	0.0	115	22.3	166	32.2	138	26.8	96	18.6
2008	695	100	0	0.0	0	0.0	177	25.5	224	32.2	176	25.3	118	17.0
2009	1,124	100	0	0.0	141	12.6	262	23.3	314	27.9	233	20.7	174	15.5
2010	2,016	100	0	0.0	259	12.8	426	21.1	521	25.9	463	23.0	347	17.2
2011	2,936	100	0	0.0	326	11.1	573	19.5	842	28.7	708	24.1	487	16.6
2012	5,013	100	0	0.0	817	16.3	1,127	22.5	1,385	27.6	987	19.7	697	13.9
2013	5,296	100	180	3.4	833	15.7	1,072	20.3	1,338	25.3	1,119	21.1	754	14.2
2014	5,039	100	190	3.7	687	13.6	984	19.5	1,368	27.1	1,065	21.1	745	14.8
2015	6,486	100	129	2.0	1,001	15.4	1,428	22.0	1,677	25.9	1,346	20.8	905	14.0
2016	10,309	100	186	1.8	1,611	15.6	2,269	22.0	2,642	25.6	2,165	21.0	1,436	13.9
2017	10,386	100	181	1.7	1,693	16.3	2,155	20.7	2,548	24.5	2,229	21.5	1,580	15.2
2018	10,237	100	167	1.6	1,285	12.6	1,841	18.0	2,463	24.1	2,492	24.3	1,989	19.4
2019	10,982	100	214	2.0	1,475	13.4	1,969	17.9	2,651	24.1	2,550	23.2	2,123	19.3
2020	10,172	100	369	3.6	1,172	11.5	1,849	18.2	2,337	23.0	2,359	23.2	2,086	20.5
2021	10,805	100	406	3.7	1,450	13.4	2,167	20.1	2,466	22.8	2,191	20.3	2,125	19.7
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(소유자기준 60세): '13.8월
- 가입연령 완화(부부 중 1인 60세): '16.3월
- 가입연령 하향(부부 중 1인 60→55세) 조정: '20.4월

1) 부부의 경우 연소자 기준

2) 2007년 7월, 주택연금 최초 공급

39. 성별 주택연금 공급현황

JooTaekYeonKeum(Reverse Mortgage) Guarantee Origination by Sex

단위: 건, %

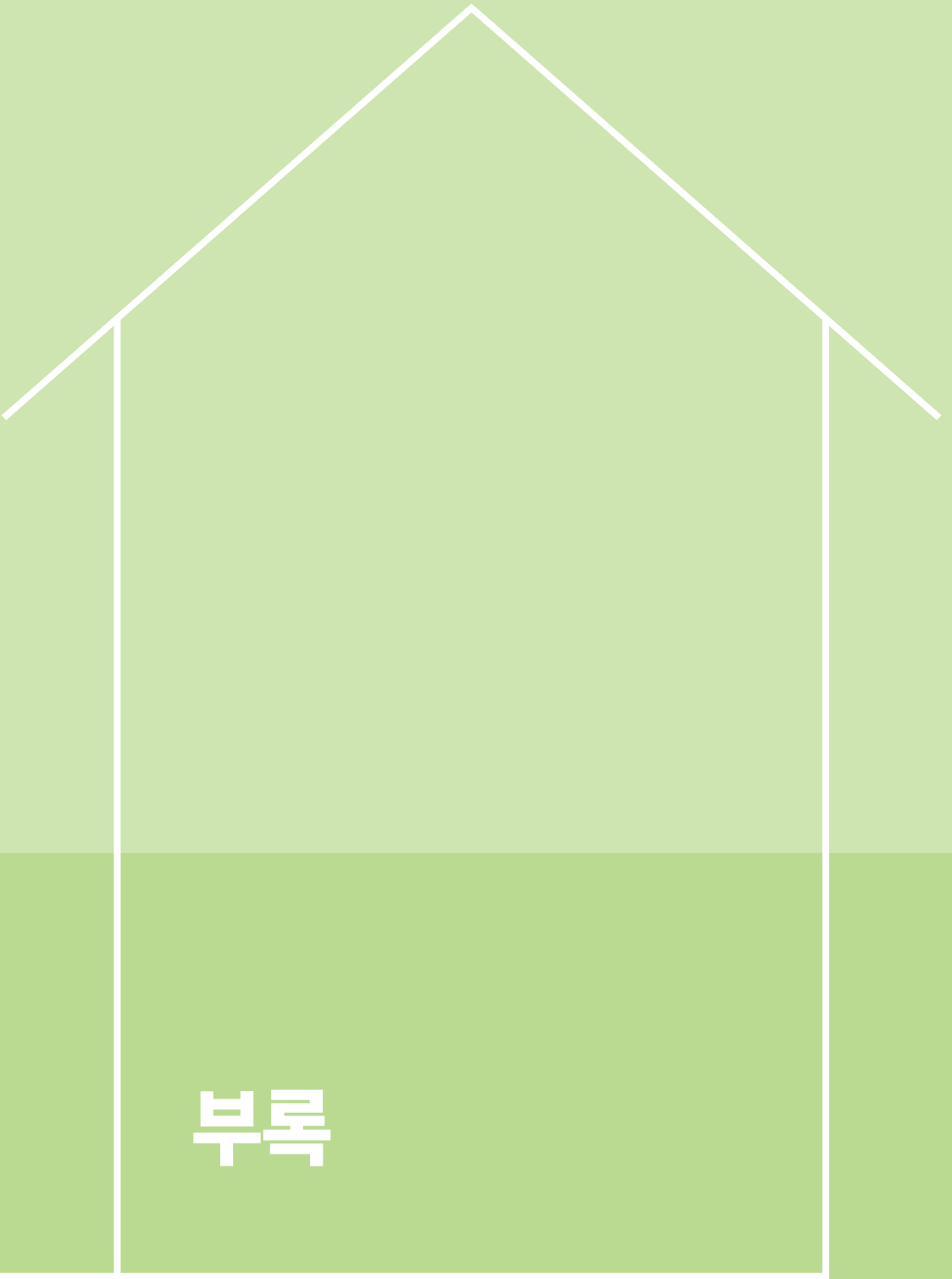
연도말 End of Year	합계 Total		부부 Couples		독신남 Single Male		독신녀 Single Female	
	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %	건수 #	비율 %
2007 ¹⁾	515	100	319	61.9	46	8.9	150	29.1
2008	695	100	393	56.5	70	10.1	232	33.4
2009	1,124	100	683	60.8	93	8.3	348	30.9
2010	2,016	100	1,197	59.4	165	8.2	654	32.4
2011	2,936	100	1,716	58.5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

HF 한국주택금융공사



HOUSING **FINANCE** RESEARCH



<본사>

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

<지사 및 센터>

구분	우편번호	주소	관할구역
수도권 동부 지역본부	수도권 동부지역본부	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 수도권동부지역본부	-
	서울 중부지사	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 (서울스퀘어) 한국주택금융공사 서울중부지사	서울특별시(서대문구, 종로구, 은평구, 중구, 마포구, 용산구, 성북구, 영등포구, 동작구)
	서울 남부지사	06142 서울특별시 강남구 테헤란로 223 (역삼동 677-25) 큰길타워 18층	서울특별시(서초구, 강남구, 송파구, 관악구), 경기도(하남시, 성남시, 광주시)
	서울 북부지사	01762 서울특별시 노원구 동일로 1405 (상계동 731-5) KB금융지원플라자 10층	서울특별시(도봉구, 노원구, 강북구), 경기도(의정부시, 동두천시, 양주시, 포천시)
	서울 동부지사	04992 서울특별시 성동구 왕십리로 326 (도선동) 코스모타워 14층	서울특별시(동대문구, 강동구, 성동구, 광진구, 중랑구), 경기도(구리시, 남양주시, 가평군, 양평군)
	강원 서부지사	24346 강원도 춘천시 경춘로 2370 (온의동) 한국교직원공제회 강원회관 4층	강원도(춘천시, 원주시, 철원군, 화천군, 양구군, 인제군, 홍천군, 횡성군, 영월군)
	강원 동부지사	25555 강원도 강릉시 울곡로 2806 (옥천동) 한화생명빌딩 7층	강원도(강릉시, 동해시, 삼척시, 태백시, 속초시, 양양군, 고성군, 평창군, 정선군)
	수도권 기업금융센터	04637 서울특별시 중구 한강대로 416, 6층 한국주택금융공사 종합금융센터(서울스퀘어)	서울특별시, 인천광역시, 경기도, 강원특별자치도
수도권 서부 지역본부	수도권 서부지역본부	07583 서울특별시 강서구 강서로 396, 2층, 6층 (등촌동, 팬코타워)	-
	서울 서부지사	07791 서울특별시 강서구 강서로463(마곡동) 새싹타워 9층	서울특별시(양천구, 구로구, 금천구, 강서구), 경기도(김포시)
	인천지사	21390 인천광역시 부평구 부평대로 60 (부평동 203-14) 현대해상부평사옥 9층	인천광역시(서구, 계양구, 부평구, 동구, 강화군), 경기도(부천시)
	인천 남부지사	21556 인천광역시 남동구 인주대로 611 (구월동 1146-10) 삼성생명 구월동빌딩 9층	인천광역시(중구, 미추홀구, 남동구, 연수구, 옹진군)
	경기 남부지사	16571 경기도 수원시 권선구 권광로 141 (권선동 1023-3) 서울보증보험빌딩 9층	경기도(수원시, 오산시, 화성시, 평택시)
	경기 중부지사	14066 경기도 안양시 동안구 시민대로 286 (관양동 1600) 송백빌딩 8층	경기도(광명시, 시흥시, 안양시, 과천시, 안산시, 군포시, 의왕시)
	경기 동부지사	16976 경기도 용인시 기흥구 기흥로 58-1 기흥ICT밸리 SK V1 A동 609호	경기도(용인시, 안성시, 이천시, 여주시)
	경기 북부지사	10447 경기도 고양시 일산동구 중앙로 1066 (백석동, 제능빌딩), 10층 한국주택금융공사 경기북부지사	경기도(고양시, 파주시, 연천군)
수도권 서부 종합 금융센터	수도권 서부종합 금융센터	07583 서울특별시 강서구 강서로 396, 2층, 6층 (등촌동, 팬코타워)	전국

구분	우편번호	주소	관할구역
동남권 지역본부	동남권 지역본부	47300 부산광역시 부산진구 중앙대로 658, 9층 (부전동, 교보생명)	-
	부산지사	47289 부산광역시 부산진구 중앙대로 659 (부전동) 한화생명보험(주) 부산사옥 5층	부산광역시(금정구, 동래구, 연제구, 부산진구, 수영구, 남구, 동구, 중구, 영도구, 해운대구, 기장군)
	서부산지사	46973 부산광역시 사상구 광장로 76 송원센터빌딩 9층	부산광역시(강서구, 북구, 서구, 사상구, 사하구), 경상남도(양산시)
	대구지사	41936 대구광역시 중구 달구벌대로 2095 (덕산동 110) 삼성금융플라자빌딩 22층	대구광역시, 경상북도(김천시, 구미시, 영천시, 경산시, 군위군, 청도군, 고령군, 성주군, 칠곡군)
	경북지사	36664 경상북도 안동시 경북대로 367 시온빌딩 3층	경상북도(안동시, 영주시, 상주시, 문경시, 의성군, 청송군, 영양군, 영덕군, 예천군, 봉화군, 울진군, 울릉군)
	울산지사	44703 울산광역시 남구 삼산로 197 (달동 1358-8) 유안타증권빌딩 5층	울산광역시, 경상북도(경주시, 포항시)
	경남지사	51515 경상남도 창원시 성산구 중앙대로 107 (중앙동 93-2) 한국교직원공제회 6층 한국주택금융공사 경남동부지사	경상남도(양산시 제외)
	경남지사 진주사무소	52856 경상남도 진주시 예나로 142 솔레어빌딩 8층 한국주택금융공사 경남지사 진주사무소	경상남도(양산시 제외)
	제주지사	63084 제주특별자치도 제주시 연북로 33 (노형동) KT&G 601호	제주특별자치도 전 지역
	HF 기업금융센터	47300 부산광역시 부산진구 중앙대로 658, 9층 (부전동, 교보생명)	수도권 동부종합금융센터 관할 이외 구역
서남권 지역본부	서남권 지역본부	35260 대전광역시 서구 둔산중로 8, 6층 (탄방동, 한국교직원공제회대전회관)	-
	광주지사	61946 광주광역시 서구 운천로 273 (치평동 1208-2) 한국토지공사 8층 한국주택금융공사 광주지사	광주광역시, 전라남도(목포시, 나주시, 담양군, 화순군, 강진군, 해남군, 영암군, 무안군, 함평군, 영광군, 장성군, 완도군, 진도군, 신안군)
	대전지사	35209 대전광역시 서구 한밭대로 745 (둔산동 949) 신희중앙회관 15층	대전광역시, 충청남도(논산시, 계룡시, 금산군, 부여군, 서천군, 청양군)
	세종지사	30128 세종특별자치시 한누리대로 296 밀레니엄빌딩 8층	세종특별자치시, 충청남도(공주시)
	충북지사	28648 충청북도 청주시 서원구 사직대로 172 삼성생명빌딩 2층	충청북도 전 지역
	충남지사	31169 충청남도 천안시 서북구 광장로 215 (불당동 1418) 충남경제종합지원센터 202호	충청남도(천안시, 당진시, 보령시, 아산시, 서산시, 홍성군, 예산군, 태안군)
	전북지사	54949 전라북도 전주시 완산구 온고을로 29, 12층(서신동) 한국주 택금융공사 전북지사	전라북도 전 지역
	전남지사	57949 전남 순천시 이수로 331 (조례동) 동신빌딩 3층	전라남도(여수시, 순천시, 광양시, 곡성군, 구례군, 고흥군, 보성군, 장흥군)
	서남권 종합금융센터	35260 대전광역시 서구 둔산중로 8, 6층 (탄방동, 한국교직원공제회대전회관)	전국
HF미래인재원		38123 경북 경주시 감포읍 동해안로 1819-46 한국주택금융공사 HF미래인재원	-

※ 한국주택금융공사 대표전화: 1688-8114

2025 주택금융 리서치

등록일자 | 2005년 1월 24일

변경일자 | 2024년 9월 30일(부산남, 바00016)

2025년(통권 제37호)

발행일 | 2025년 3월 31일

발행인 | 김경환

편집인 | 박광길

발행처 | 한국주택금융공사 주택금융연구원

(48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40(문현동)

부산국제금융센터

TEL: 051)663-8164

FAX: 051)632-9582

편집·인쇄 | 효민디앤피: 051)807-5100
