

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주택 및 토지 시장 ]

- **주택가격** : 전국 주택매매가격은 상승세를 이어가고 있으나 전망지수는 대체로 하락
  - 3월 주택매매가격 상승세는 지속, 전세가격 상승률은 둔화
  - 서울 인근지역으로 수요가 확대되면서 수도권 주택매매가격 불안 증가
  - 비수도권 주택매매가격 상승폭은 다소 둔화되면서 대부분 지역에서 안정세
- **주택거래** : 주택매매거래량, 여전히 높은 수준이나 올해 들어 다소 진정세
  - 2월 주택매매거래량은 8만 7,021호로 2개월 연속 감소하면서 다소 진정세
  - 미분양아파트는 1만 5,786호로 비수도권 중심으로 감소세 지속되면서 1992년 이후 최저치
- **주택공급** : 2분기 분양 예정 물량은 약 15만호로 시장 관심 집중
  - 3월 분양물량은 약 2.1만호로 전월대비 8천호 증가했으나 여전히 낮은 수준
  - 입주물량은 약 1.9만호로 직전 1년 평균 대비 36.4% 감소
- **토지** : 토지가격 및 거래량은 전월과 유사한 수준을 유지
  - 2월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승하며 전월과 동일한 상승률 지속
  - 토지거래량은 총 25.9만건이나 과거대비 높은 수준
- **주택금융** : 전세대출 급증으로 2월에도 높은 주택대출 증가세 지속
  - 전세자금대출 2월 순증액이 3조원을 상회하며 주택대출 증가세 지속
  - 신규 대출금리 상승세 지속, 잔액금리도 상승세로 전환될 듯

## [ 상업용 시장 ]

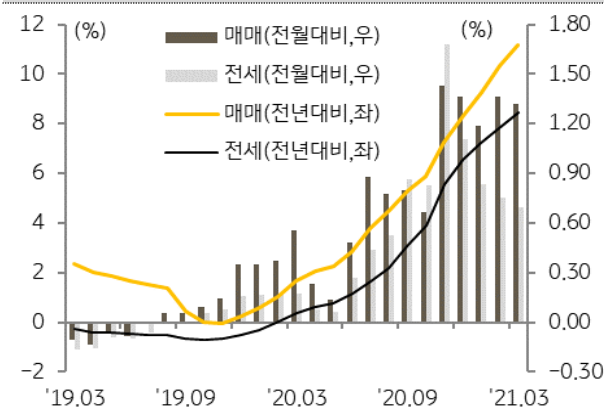
- **상가** : 상가 가격과 투자수익률의 상반된 흐름 지속
  - 상가 투자수익률은 하락세를 지속하고 있어 자산가치 하락 위험이 확대
- **오피스텔** : 서울 오피스텔 가격 지속 상승 속에 대형 규모 공급 확대
  - 입주물량은 예년에 비해 크게 감소할 것으로 예상되는 가운데, 대형 규모 비중 확대될 듯
- **오피스** : 서울 권역 오피스 m<sup>2</sup>당 거래 최고가 연일 갱신 지속
  - 분산·재택 근무 장기화에 따른 하이브리드 업무환경 도입으로 공유 오피스 수요 증가 기대
- **간접투자** : 상장 리츠, 수익률 제고를 위해 포트폴리오 조정 및 확대 예정
  - 상장 리츠는 유상증자와 포트폴리오 조정을 진행하여 투자 경쟁력 확보 노력 중

## [주택 가격] 전국 매매가격은 상승세를 이어가고 있으나 전망지수는 대체로 하락

### ■ 3월 전국 주택매매가격(1.32%) 상승세 지속, 전세가격(0.70%)은 상승폭 둔화

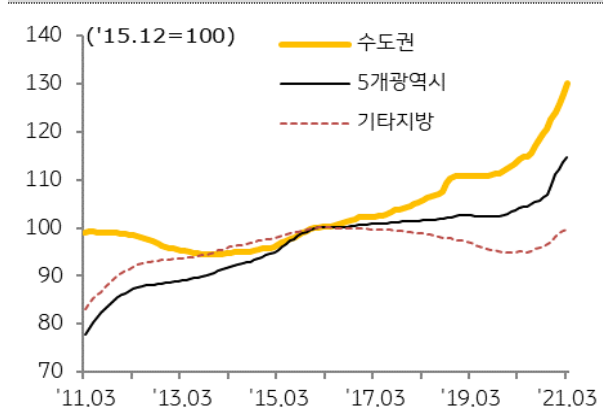
- 전국 주택매매가격은 보유세 부담이 증가하는 가운데, 공공 정비사업 후보지 선정 및 최근 서울 시장 당선 이후 민간 정비사업에 대한 기대감이 확대되면서 상승세 지속
  - 공시가격 현실화 추진으로 3.16일에 발표한 공동주택 공시가격(안)은 전년대비 약 19% 상승
  - 또한 3.29일 공공재개발 2차 후보지 16개 지역과 2.4일 공급대책을 통해 발표한 도심공공주택 복합사업 후보지로 21개 지역을 발표
- 전세가격은 작년 11월 이후 상승세가 둔화되고 있으나, 이전에 비해서는 높은 수준

그림 1 전국 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매가격지수 추이

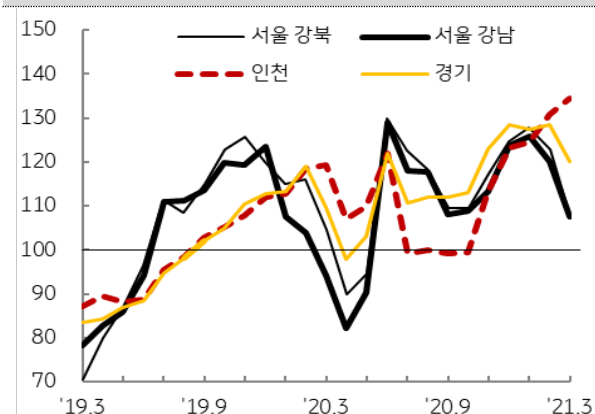


자료: KB국민은행

### ■ 3월 KB부동산 전국 매매전망지수는 서울 및 세종에서 크게 하락

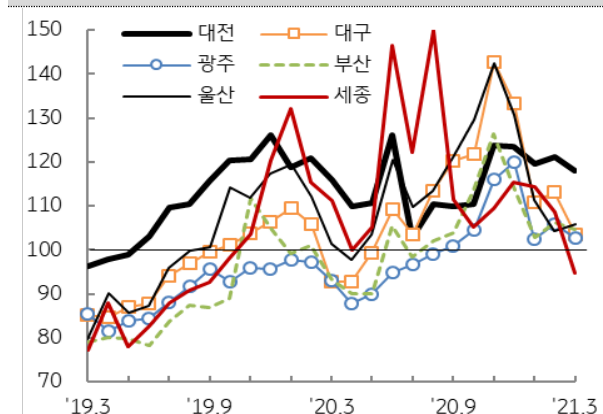
- 수도권 매매전망지수는 서울에서 '상승전망'이 크게 하락한 가운데 인천의 '상승전망'은 확대
- 비수도권에서는 대전을 제외한 대부분 지역에서 '상승전망'이 하락하고 있으며, 세종은 2019년 10월 이후 처음으로 '하락전망' 전환

그림 3 지역별 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 지역별 주택전세전망지수 추이



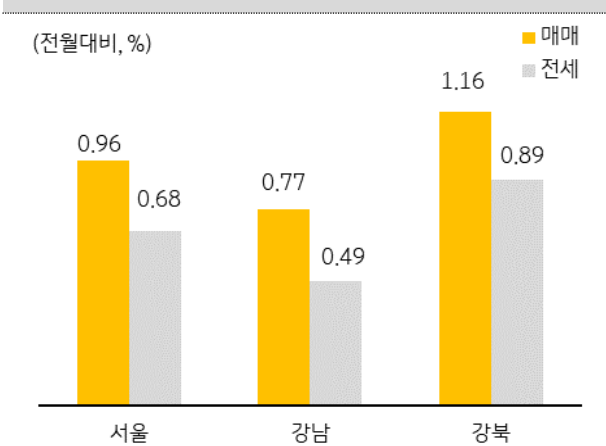
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 서울 인근지역으로 수요가 확대되면서 가격 불안 증가

### ■ (서울) 공시가격(안) 발표 이후 강남권에 이어 강북권의 상승세도 둔화

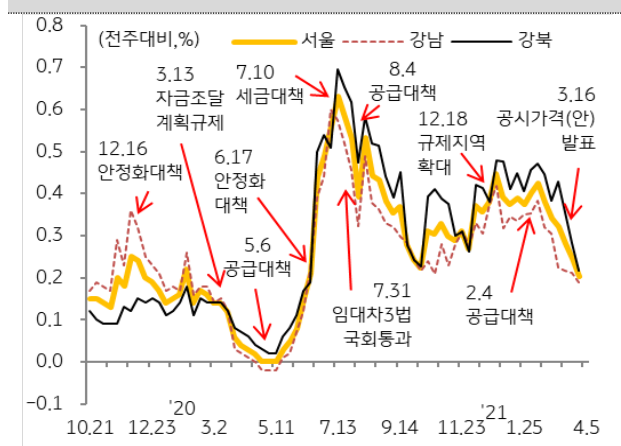
- 강남권에 비해 상대적으로 높은 상승세를 유지하던 강북권도 공시가격(안) 발표 이후 보유세 부담에 대한 우려가 증가하면서 매매가격 상승률이 크게 축소
  - 다만, 최근 서울시장 선거 이후 정비사업 지역 중심으로 불안한 모습을 보일 가능성도 존재
- 전세가격은 작년 11월을 고점으로 4개월 연속 상승폭이 축소되면서 안정세를 보이고 있으나, 이전에 비해 높은 상승률 기록

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(3월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매가격 변동률

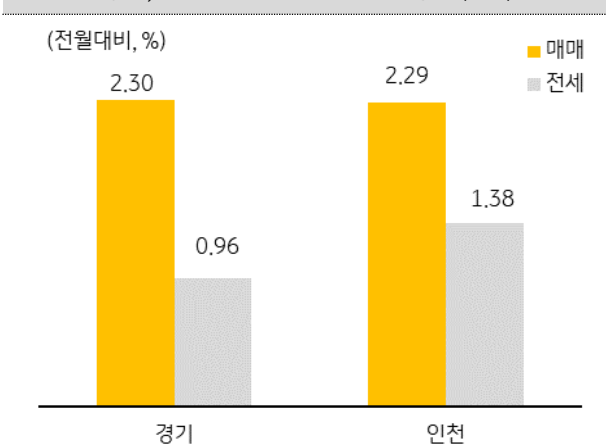


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 서울 인근 지역으로 수요가 집중되면서 큰 폭의 상승세 시현

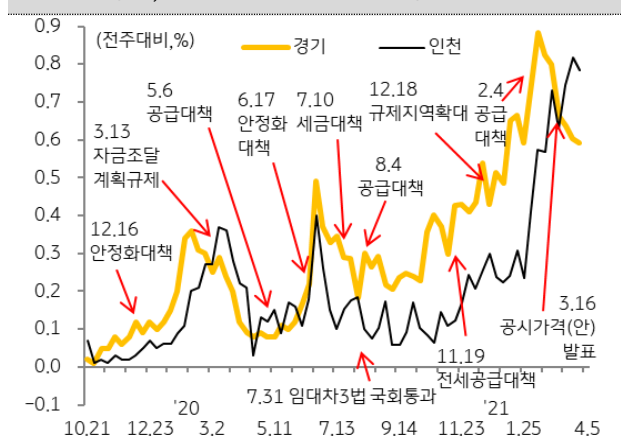
- 경기 매매가격은 수원, 성남, 고양, 남양주 등 서울 인근 지역을 중심으로 상승세가 지속되면서 2개월 연속 2%를 초과하는 높은 상승률 기록
- 인천 매매가격은 송도(3.3%)의 높은 상승률과 함께 전월(1.1%)대비 상승폭 2배 이상 확대

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(3월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매가격 변동률



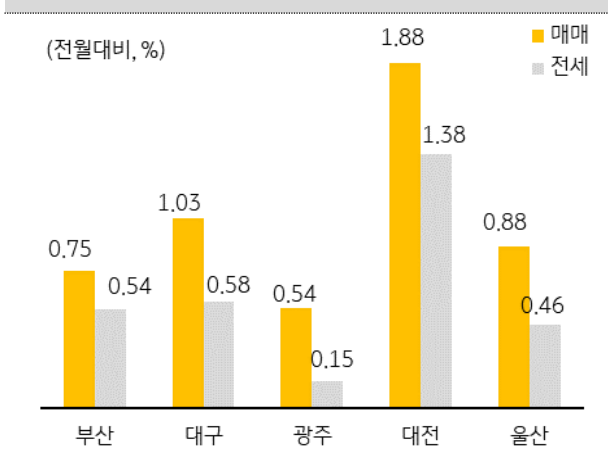
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 상승폭 다소 둔화되면서 대부분 지역에서 안정세

### ■ (5개광역시) 대전 지역에 대한 수요가 증가하면서 매매 및 전세가격 상승세 지속

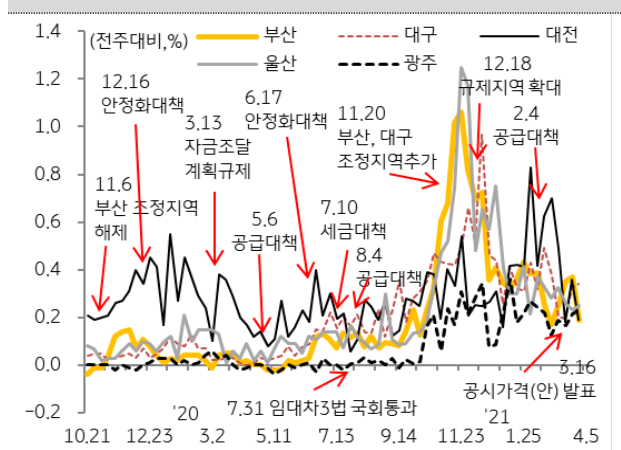
- 주택매매가격은 대부분 지역에서 전월대비 상승폭이 축소되었으나, 대전은 다른 광역시에 비해 높은 상승률 지속
  - 다만, 3월 중순 이후 대전지역도 가격 상승세는 빠르게 둔화되면서 안정세를 보이기 시작
- 전세가격은 대전의 경우 연초 이후 상승폭이 확대되고 있으며, 지역별 수급 현황에 따라 불안한 모습을 보이는 지역도 존재

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(3월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

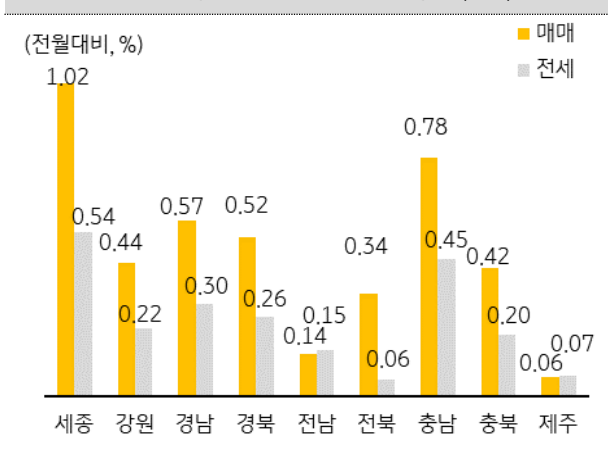


자료: KB국민은행

### ■ (기타지방) 세종 상승폭 둔화, 기타지방 대부분 상승세 지속

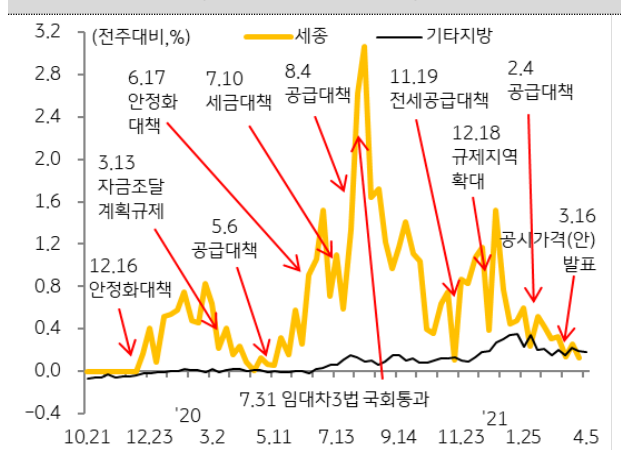
- 세종은 최근 단기간 급등한 가격의 영향과 공시가격 상승(전년대비 약 70%)으로 인한 보유세 부담 증가 등으로 매매가격 상승세가 빠르게 둔화되고 있으나 여전히 월간 1%의 상승률 기록
- 기타지방 매매가격은 충남에서 높은 상승률을 기록하였으며, 대부분 지역에서 상승세 지속

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(3월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



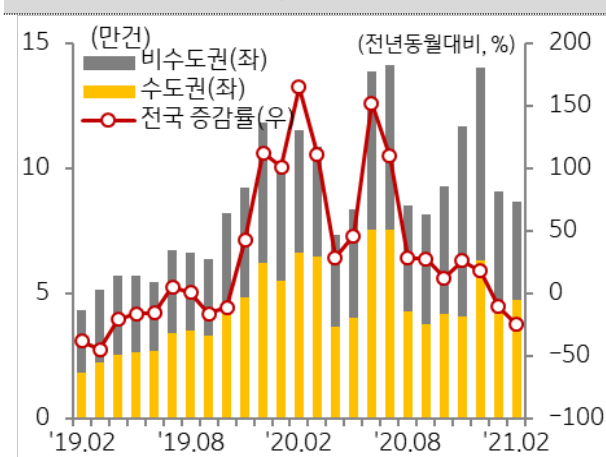
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택매매거래량, 여전히 높은 수준이나 올해 들어 다소 진정세

### ■ 주택매매거래는 2개월 연속 감소하면서 다소 진정세

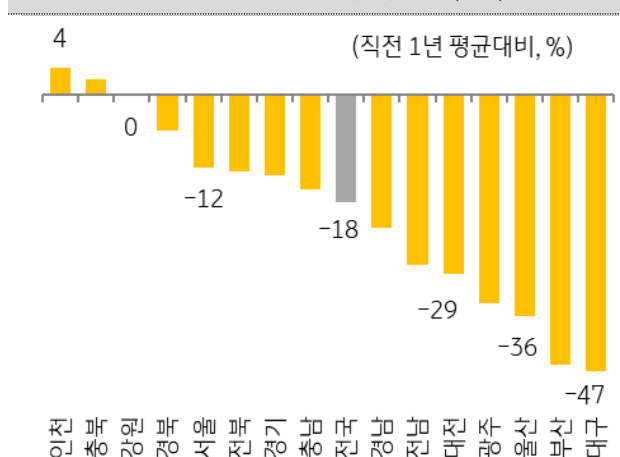
- 2월 주택매매거래량은 8만 7,021호로 전월대비 4.0%, 전년동월대비 24.5% 감소
  - 직전 1년 평균 대비로는 약 18% 감소했으며, 수도권(-10%)과 비수도권(-25%) 모두 감소, 최근 거래량이 많았던 대구, 부산은 기저효과로 인해 2개월 연속 큰 폭으로 감소
- 주택매매거래는 올해 들어서도 9만호 수준의 거래가 지속되고 있어 절대적으로 낮은 수준은 아니나, 상승세가 지속되고 있는 주택매매가격과는 달리 다소 진정세

그림 13| 주택 매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(2월)

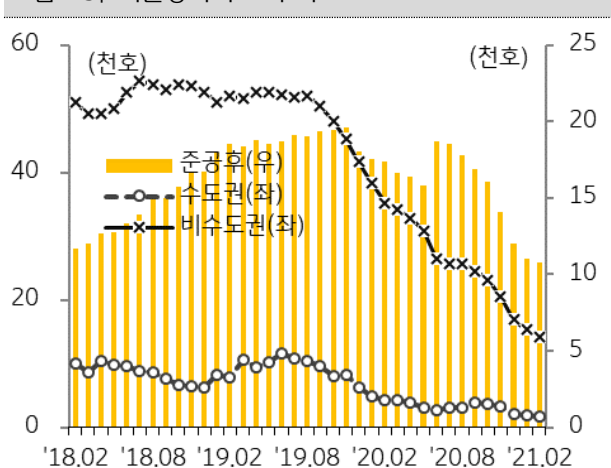


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트 비수도권을 중심으로 감소세 지속, 1992년 이후 최저치

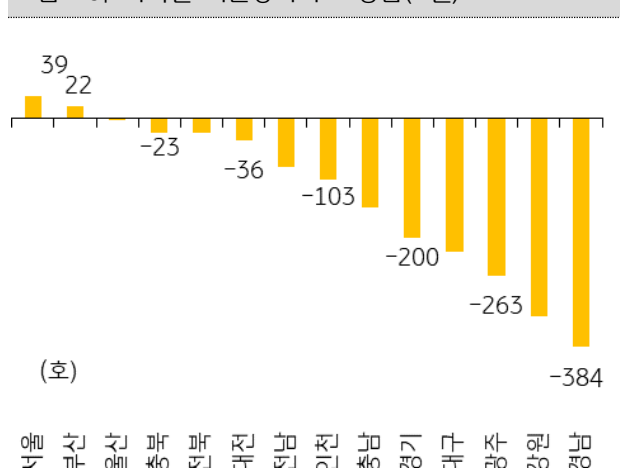
- 2월 미분양아파트는 1만 5,786호를 기록해 감소세 지속(전월대비 1,344호 감소)
- 현재 미분양은 주택건설 200만호 건설 직전인 1992년 이후 최저 수준

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(2월)



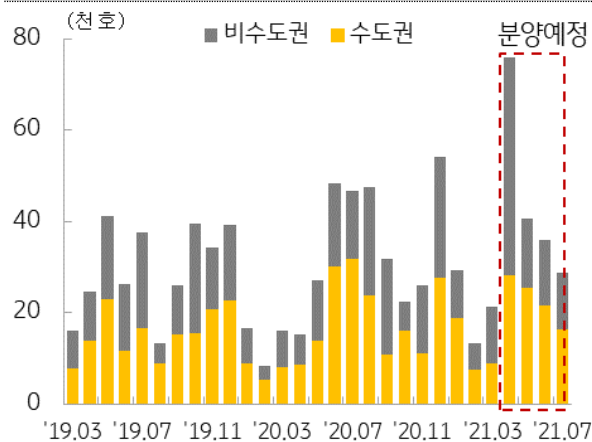
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 2분기 분양 예정 물량은 약 15만호로 시장 관심 집중

### ■ 1분기 분양 물량은 부족, 2분기 분양 대기 물량은 많으나 실제 분양 여부가 중요

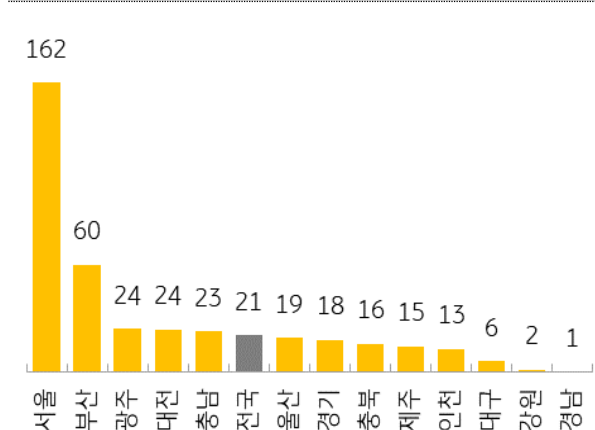
- 3월 분양물량은 약 2.1만호로 전월대비 8천호 증가했으나 여전히 낮은 수준
  - 2분기 예정 물량은 약 15만호 수준으로 분양시장에 대한 기대감은 높은 편
- 3월 청약경쟁률은 21:1을 기록했으며, 대부분 지역에서 주택 구입 수요가 청약시장으로 집중

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약 경쟁률(3월)

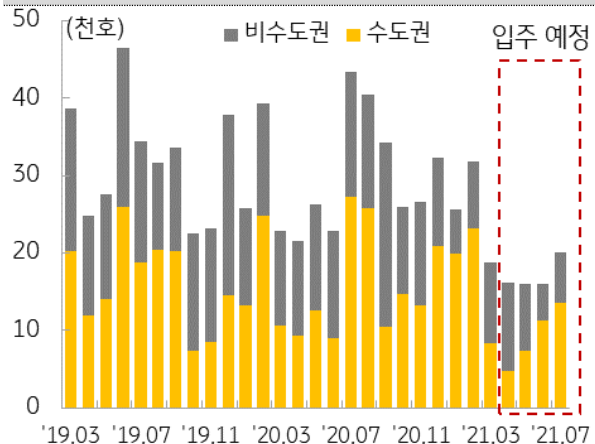


자료: 부동산114

### ■ 3월 입주물량은 약 1.9만호로 직전 1년 평균 대비 36.4% 감소

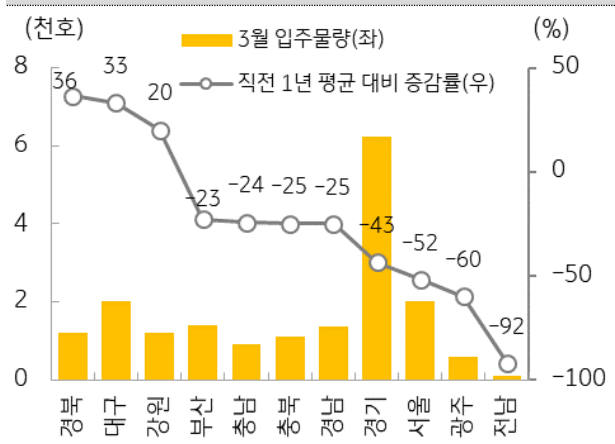
- 직전 1년 평균 입주물량 대비 수도권과 비수도권에서 각각 49.3%, 20.2% 감소
- 최근 전세가격 상승폭이 다소 둔화되었으나 3월 이후 입주물량은 2만호 이내에 머무를 것으로 보여 향후 시장에는 부담 요인

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(3월)



주: 입주물량이 없는 지역은 표시하지 않음

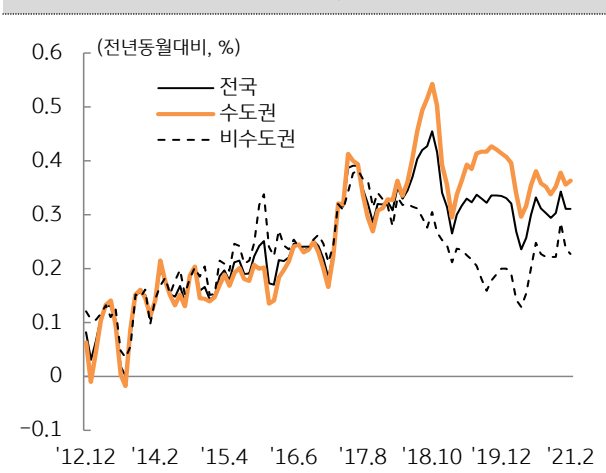
자료: 부동산114

## [토지] 토지가격 및 거래량은 전월과 유사한 수준을 유지

### ■ 2월 전국 토지가격은 전월대비 0.31% 상승하며 전월과 동일한 상승률 지속

- 서울을 비롯하여 주요지역의 토지가격 상승세는 전월과 유사, 세종시는 상승폭이 크게 둔화
  - 2020년 하반기부터 매월 1%대의 상승세를 보였던 세종시의 토지가격은 올해 들어 상승률이 둔화되는 모습(2월 0.66%)이나 여전히 높은 수준

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(%) (2월)

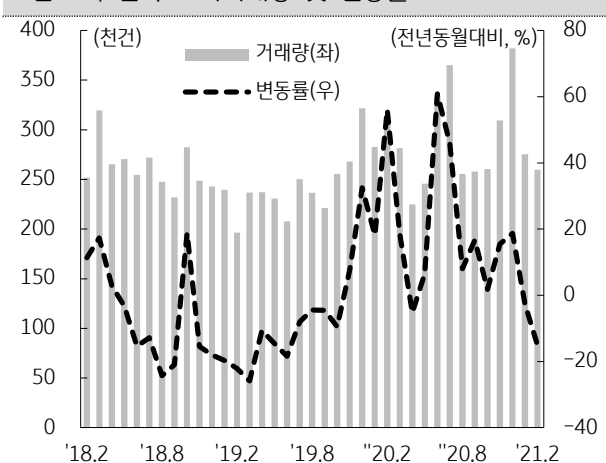
전국	0.31	경기	0.31
서울	0.42	강원	0.21
부산	0.29	충북	0.24
대구	0.32	충남	0.21
인천	0.28	전북	0.21
광주	0.24	전남	0.29
대전	0.36	경북	0.19
울산	0.18	경남	0.11
세종	0.66	제주	-0.01

자료: 한국부동산원

### ■ 2월全国の 토지거래량은 총 25.9만건으로 전월대비 5.7% 감소

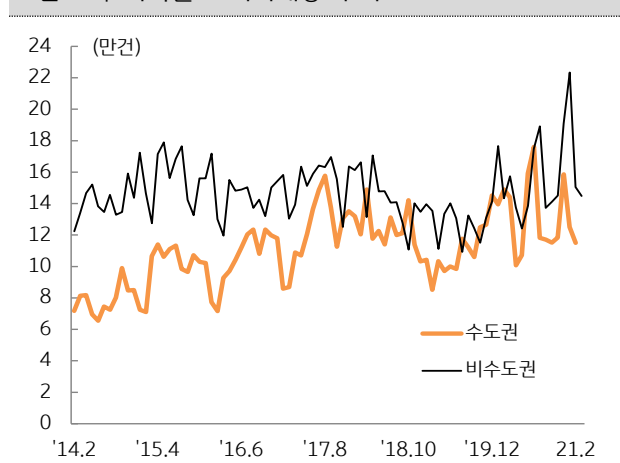
- 토지거래량은 2개월 연속 감소세를 보였으나, 지난 10년간 월평균 수준(약 23만건)보다 소폭 높은 수준
  - 수도권은 11.5만건으로 전월대비 8.0% 감소, 비수도권은 14.5만건으로 3.7% 감소

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

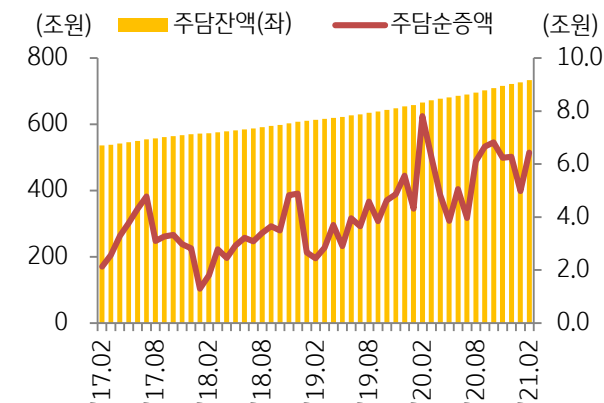


## [주택 금융] 전세대출 급증으로 2월에도 높은 주택대출 증가세 지속

### ■ (대출 규모) 전세자금대출 2월 순증액이 3조원을 상회하며 주택대출 증가세 지속

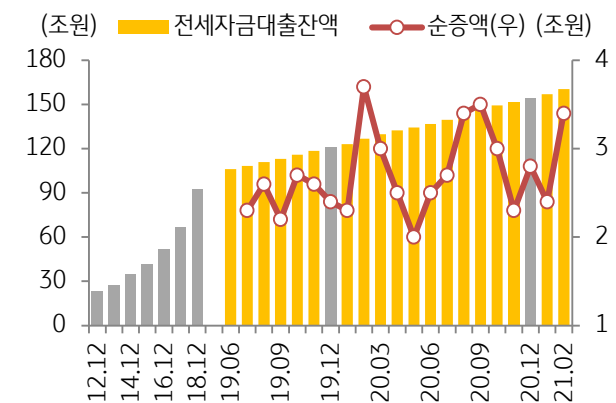
- 주택담보대출(전세대출포함) 2월 순증액은 6.4조원으로 계절성이 있는 1월 제외시 2020년 8월부터 지속적으로 6조원을 상회하여 높은 주택담보대출 증가세가 지속
- 2월 전세자금대출은 3.4조원 증가하면서 역대 네번째로 3조원 상회(2월, 8월이 전세 성수기)

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이

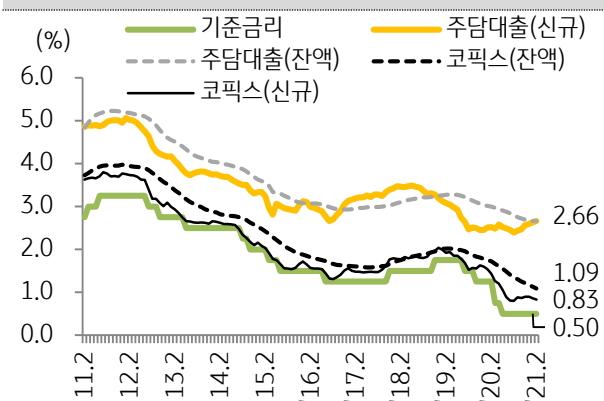


자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 상승세 지속, 잔액금리도 상승세로 전환될 듯

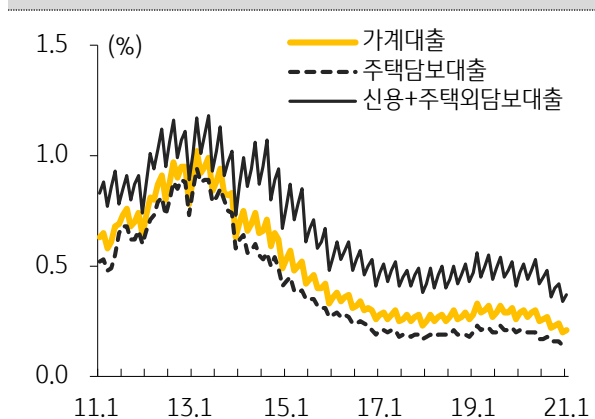
- 2월 신규 주택담보대출 금리는 2.66%로 잔액금리 2.66%와 동일해졌으며, 향후 신규금리 상승세 지속시 잔액금리도 서서히 상승할 것으로 전망
- 1월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.14%로 매각 및 상각이 발생하는 12월대비 상승하지 않고 있어 연체율 하락세가 지속될 가능성 존재

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



주: 실적을 발표하는 3,6,9,12월에 부실채권을 매각·상각하여 연체율을 관리하기 때문에 연체율은 3개월 주기성을 가짐

자료: 금융감독원

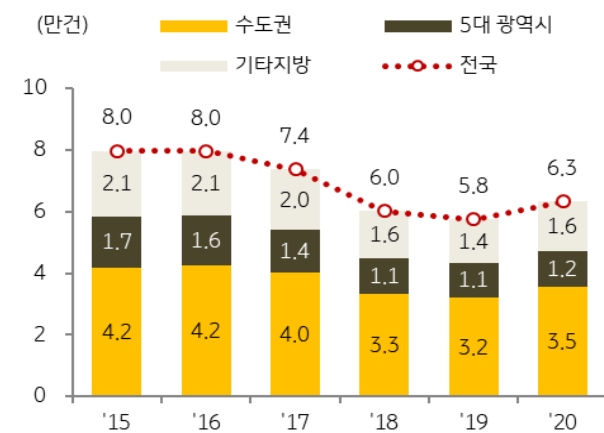


## [상가] 상가 가격과 투자수익률의 상반된 흐름이 지속

### ■ 2015년을 고점으로 감소세를 보이던 상가거래량이 2020년 들어 다시 증가

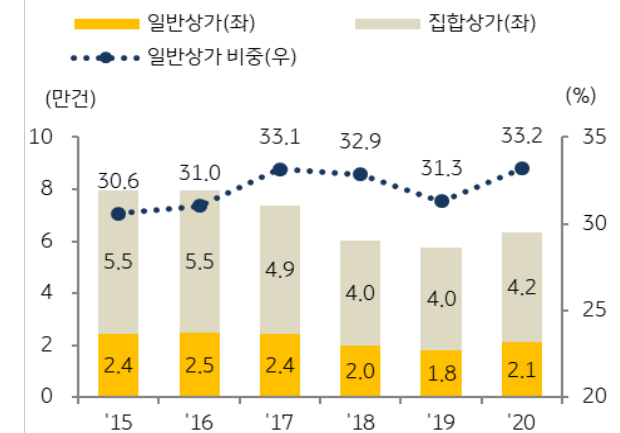
- 2020년 상가거래량은 전국 6.3만건으로 전년대비 10% 증가하였으며 지역별로는 수도권 거래가 3.5만건으로 전체의 56%를 차지
- 상가유형별로는 2020년 한해 동안 집합상가 4.2만건, 일반상가 2.1만건이 거래되었으며 일반 상가의 거래 비중이 전년 대비 증가

그림 28 | 지역별 상가거래량 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함  
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 29 | 상가유형별 거래 추이

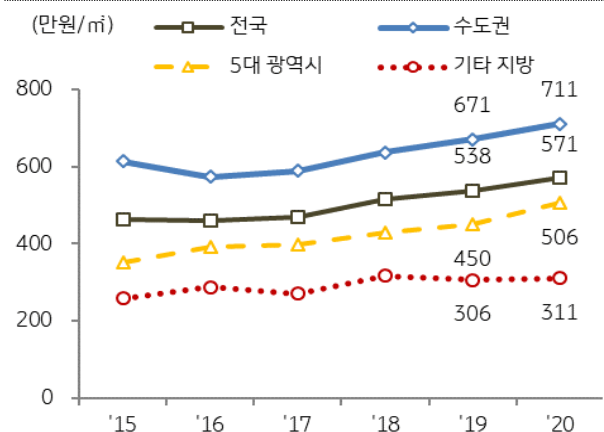


주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함  
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

### ■ 수도권과 광역시를 중심으로 상가 거래가격 상승이 지속되고 있지만 투자수익률은 하락세

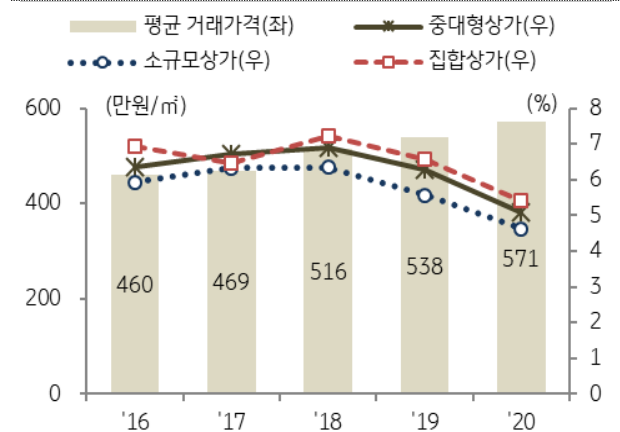
- 2020년 평균 상가거래가격은 전년대비 수도권 6.0%, 5개광역시 12.2% 상승
- 수익률은 수익형 부동산의 자산가치 결정에 중요한 변수 중 하나로 가격과 수익률이 상반된 흐름을 보이는 것은 시장 위험 확대 요인

그림 30 | 지역별 상가 평균 매매가격 추이



주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함  
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

그림 31 | 상가 평균 매매가격과 투자수익률 추이



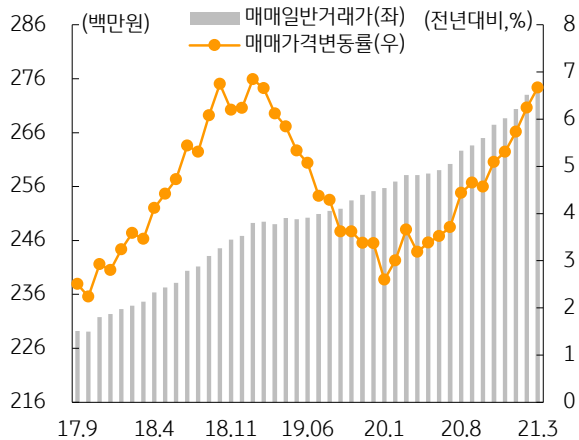
주: 지분거래 제외, 상가에는 근린생활시설과 판매시설이 포함  
자료: 국토교통부 실거래자료 분석

## [오피스텔] 서울 오피스텔 가격 지속 상승 속에 대형 규모 공급 확대

### ■ 서울 오피스텔 평균 매매가격은 매월 꾸준히 상승

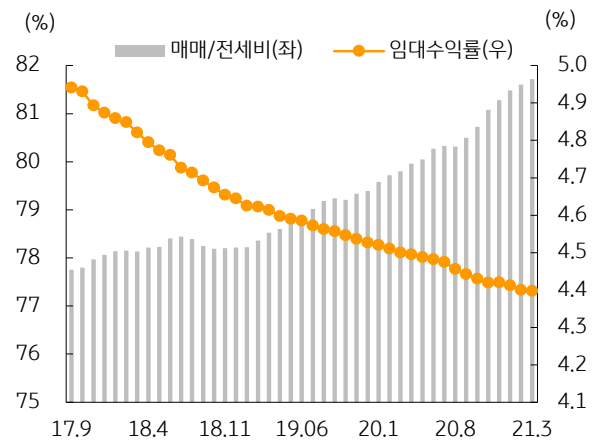
- 2021년 3월 서울 오피스텔 일반거래가격은 2억 7,535만원으로 지난해말보다 2.5% 상승
- 전세가격 역시 지속 상승추세로 매매가격대비 전세가격(전세가율)은 매월 최고치 기록(81.7%)
  - 높은 매매가격으로 임대수익률은 점차 낮아지고 있으며, 3월 기준 약 4.40%를 시현

그림 32| 서울 오피스텔 매매가격 추이



주: 매매가격변동률은 일반거래가 변동 기준  
자료: KB국민은행

그림 33| 서울 오피스텔 전세가율 및 임대수익률 추이

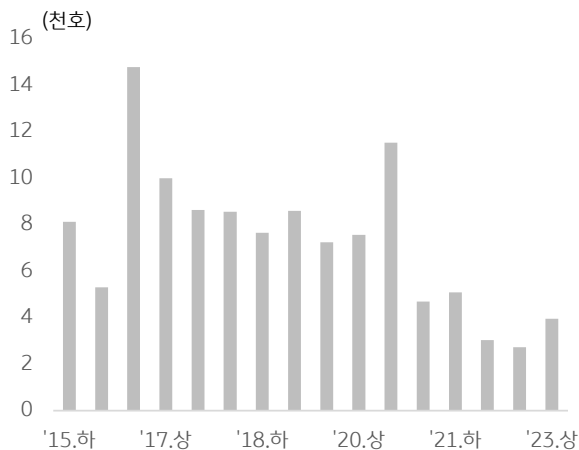


자료: KB국민은행

### ■ 입주물량은 예년에 비해 크게 감소할 것으로 예상되는 가운데, 대형 규모 비중 확대될 듯

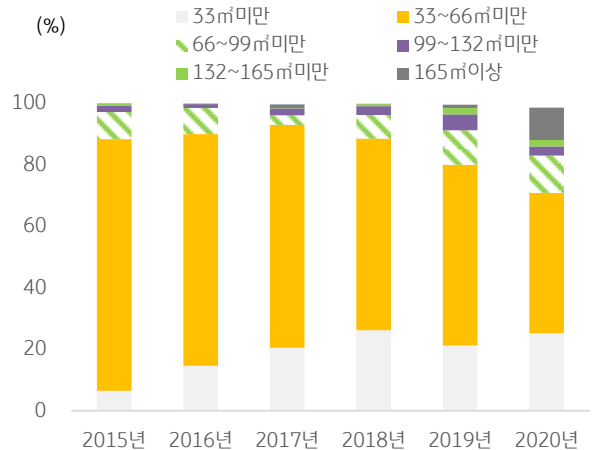
- 2021년 상반기 서울 오피스텔 입주(예정)물량은 약 4,700호로 전기대비 약 59% 감소 예상
- 분양 규모별로는 165㎡ 이상이 10%를 초과하는 등 오피스텔의 대형화 비중 지속 확대 추세

그림 34| 서울 오피스텔 입주(예정)물량



자료: 부동산114

그림 35| 서울 오피스텔 규모별 분양물량 비중 추이



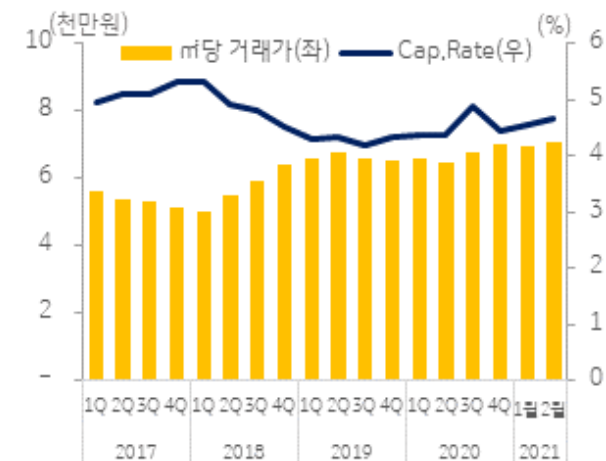
자료: 부동산114

## [오피스] 서울 권역 오피스 ㎡당 거래 최고가 연일 갱신 지속

### ■ YBD권역 내 ㎡당 거래 최고가 갱신되며 오피스 매매가 상승 추세 지속

- 연초 임대료 상승 등의 계절적 요인이 더해져, 2021년 1월 기준으로 Cap.Rate 상승 추세
- 서울 A급 오피스 ㎡당 거래가는 작년 상반기 3,000만원을 넘기며 주요 권역별 최고가 갱신 중

그림 36 서울 오피스 ㎡당 거래가 및 Cap.Rate



주: 환율 1,200원 기준  
자료: RCA, Bloomberg

표 2 서울 오피스 ㎡당 거래 최고가 갱신 사례

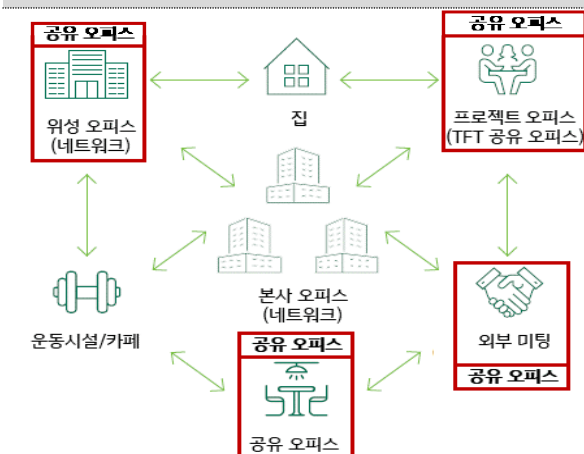
빌딩명	서린빌딩	현대해상 강남타워	오투타워
권역	CBD	GBD	YBD
㎡당 거래가	3,900만원	3,400만원	2,470만원
거래 가격	1조원 예상	3,600억원	3,360억원
거래 시기	'21.03 예정	'20.06	'21.1H 예정
인수자	SK그룹	한국토지 신탁	SRA자산운용 블라인드 펀드

자료: 언론 보도자료 재정리

### ■ 분산·재택 근무 장기화에 따른 하이브리드 업무환경 도입으로 공유 오피스 수요 증가 기대

- CBRE에 따르면, 코로나19의 장기화에 따라 재택근무와 오피스근무를 병행하는 하이브리드 업무 환경이 도입되고 있으며, 이는 오피스 수요의 변화에 영향
- 주요 상업지구 내 프라임 오피스 중심으로 공급되던 기존의 공유 오피스에서 벗어나, 주거지역에 비대면 방식으로 운영되는 '집무실'과 같은 새로운 운영 방식의 공유 오피스도 등장

그림 37 하이브리드 업무환경 이해도



자료: CBRE, KB경영연구소 수정

그림 38 공유 오피스 '집무실' 지점 사례



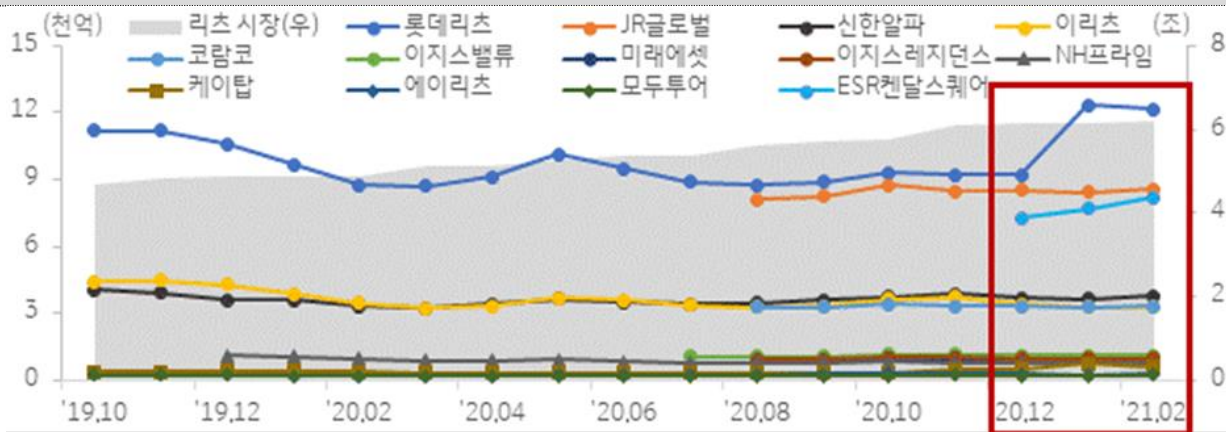
자료: 집무실 홈페이지(www.jibmusil.com)

## [간접투자] 상장 리츠, 수익률 제고를 위해 포트폴리오 조정 및 확대 예정

### ■ (리츠) 상장 리츠는 유상증자와 포트폴리오 조정을 진행하여 투자 경쟁력 확보 노력 중

- 연초 롯데리츠는 신규 자산 매입을 위해 3,300억원 규모의 유상증자를 실시
- 코람코에너지리츠는 포트폴리오 조정을 위해 보유 자산 중 일부를 매각하기로 결정하였으며, 신한알파리츠, 이지스밸류리츠, ESR켄달스퀘어리츠는 신규 자산 편입 예정

그림 39| 상장 리츠 시가총액 및 리츠 시장 규모 추이

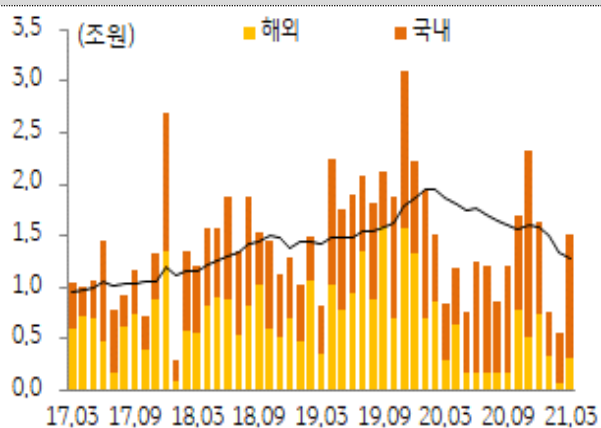


주: 리츠 시장(우)를 제외한 개별 상장 리츠는 좌측 기준  
자료: 국토교통부 리츠정보시스템, Fnguide(2021.2.28 기준)

### ■ (펀드) 부동산 펀드 신규 설정 금액의 급등으로 시장 규모는 연초 수준으로 회복

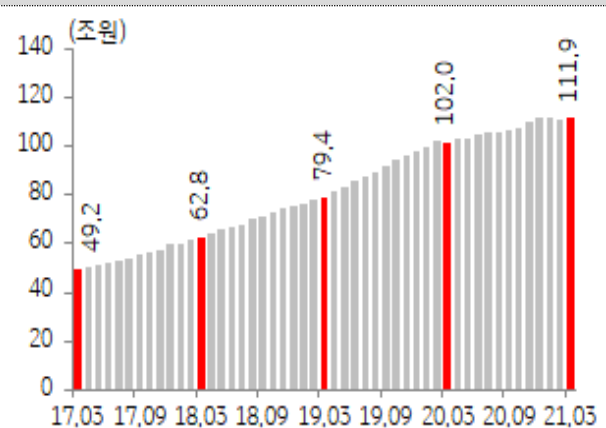
- 3월 펀드 신규 설정 규모는 전년 동기 대비 약 1.8배 가량 증가한 수준
  - 국내 부동산 펀드 설정 증가로 코로나19 발생 이전 평년 수준까지 신규 설정 규모 회복
- 지난달 신규 설정 규모가 1.5조원을 넘기며 부동산펀드 설정 잔액은 연초 수준을 소폭 상회

그림 40| 부동산펀드 신규설정금액 추이



자료: 금융투자협회(2021.3.31 기준)

그림 41| 부동산펀드 설정잔액 추이



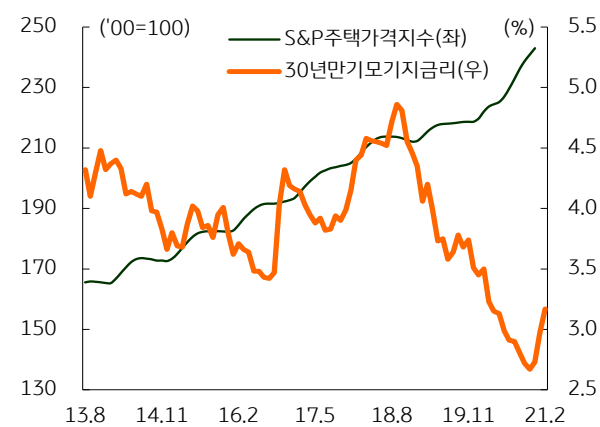
자료: 금융투자협회(2021.3.31 기준)

## [미국 주택시장] 순자산 증가 및 정부 지원 등으로 주택수요는 견고

### ■ 모기지 소폭 상승세를 보이거나 주택수요는 여전히 견고

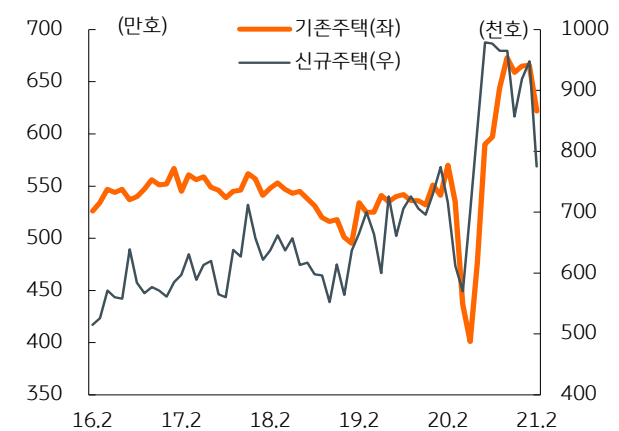
- 2021년 1월 S&P 주택가격지수는 242.98로 전년동월대비 11.1% 상승, 7년 내 최대 상승폭
  - 30년만기 모기지금리는 3월 기준으로 3.17%까지 상승하였으나 견고한 주택수요로 인해 주택 매매가격은 상승세 지속
- 2월 기존주택 판매건수는 622만채, 신규주택은 76만채로 전년동월대비 각각 9.1%, 8.2% 증가

그림 42| S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 43| 기존주택 및 신규주택 판매량 추이

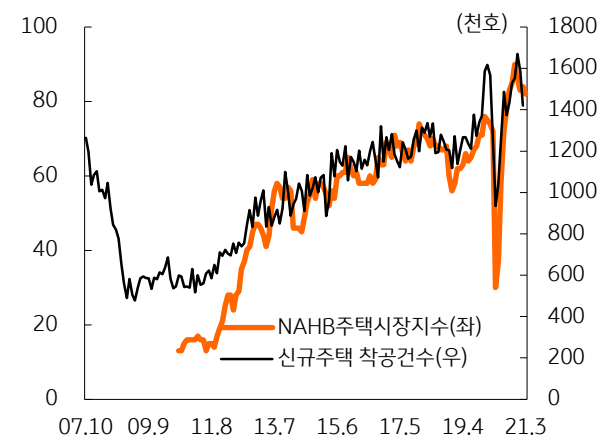


자료: Bloomberg

### ■ 백신보급 및 바이든 정부의 경기활성화 정책 등으로 잠재적 소비수요는 높은 편

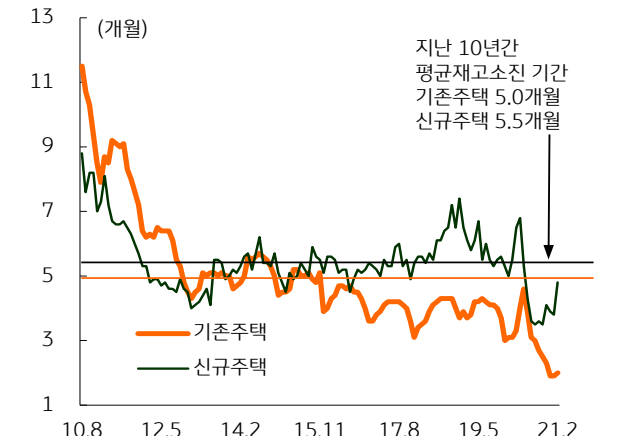
- 주식과 부동산가격 상승으로 미국 가계의 순자산이 증가하는 등 주택가격 상승여력은 여전히 높은 것으로 평가
  - 2020년 4분기 미국 가계의 순자산은 130조 달러로 전년동월대비 10% 증가

그림 44| 신규주택 착공건수와 잠정주택판매지수 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 주택 재고량 소진기간 추이



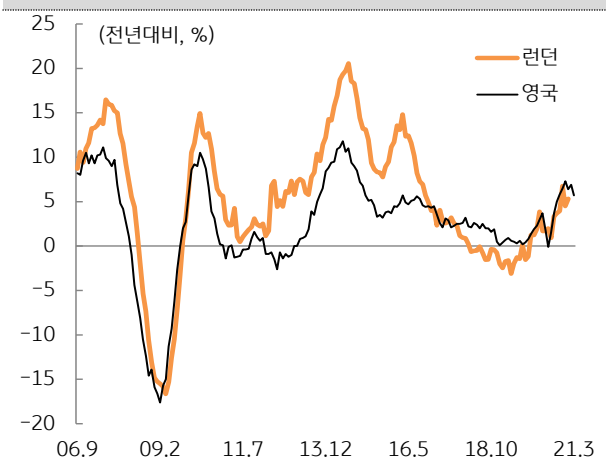
자료: Bloomberg

## [영국 주택시장] 재택근무 증가 및 취득세 면제 종료 전 주택거래량 크게 증가

### ■ 3월 영국 주택가격은 전년대비 5.7% 상승하며 상승세 지속

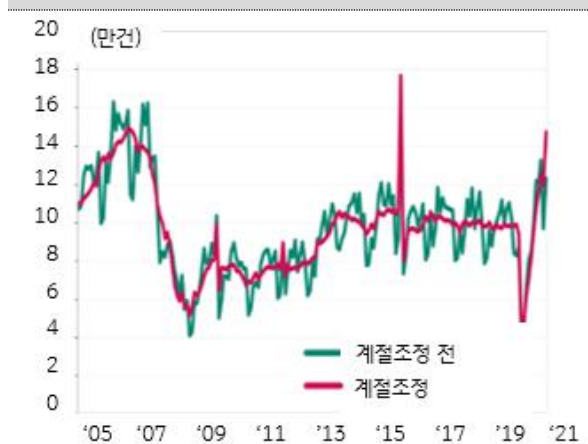
- 코로나19에도 불구하고 저금리 및 재택근무 증가, 취득세 면제 등의 영향으로 주택매매량 증가
  - 2월 주택매매거래량은 약 12.3만건으로 전년대비 48.3% 증가
  - 이는 재택근무가 증가하면서 좀더 넓은 주택에 대한 수요가 증가한데다, 취득세 면제(2021.3월말까지)로 인해 거래건수가 증가한 것으로 파악

그림 46| 영국 주택가격 변동률 추이



자료: Bloomberg

그림 47| 영국 주택매매거래량 추이



자료: 영국 통계청

### ■ 취득세 면제기간 연장 및 백신보급 확대, 주택시장 양호한 흐름 지속될 전망

- 영국 정부는 최근 2021년도 예산(안)에서 취득세 면제기간을 연장('21.6월말까지), 백신보급 확대 및 사회적 거리두기의 단계적 완화 등에 힘입어 주택매수수요 지속 예상

그림 48| 모기지 승인건수와 금리 추이



자료: Bloomberg

표 3| 영국 취득세(SDLT) 세율

과세구간 (파운드)	1주택자	다주택자	생애최초 구입자
12.5만 이하	0%	3%	비과세
12.5~25만	2%	5%	
25~92.5만	5%	8%	5%(30~50만파 운드)/8%(50 ~92.5만파운드)
92.5~150만	10%	13%	10%
150만 초과	12%	15%	12%

주: '20.7.8~'21.6.30일까지 무주택자는 50만파운드까지 비과세  
자료: gov.uk



FOCUS ISSUE

주택 시장 여건 변화와 주택연금 영향

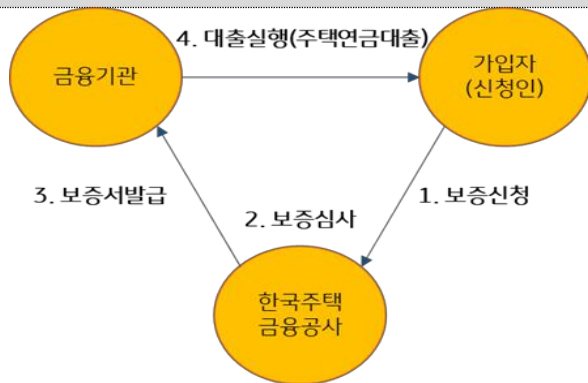
KB경영연구소 선임연구위원 김태환

## 1. 주택연금의 개요와 제도 변화

### ■ 주택연금은 자가에 살면서 보유 주택을 담보로 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도<sup>1</sup>

- 주택을 보유하고 있지만 노후 자금이 부족한 노령층을 지원하기 위해 도입된 제도로 한국 주택금융공사가 2007년 7월 처음으로 관련 상품을 출시한 이래 현재까지 운영 중
  - 개인이 주택연금 가입을 신청하면 한국주택금융공사에서 심사를 거쳐 보증서를 발급하고, 금융기관이 발급된 보증서를 근거로 가입자에게 연금을 지급하는 방식으로 운영
- 한국 주택연금은 사회보장제도의 성격이 강하며 연령, 보유 주택수, 대상 주택 등에 따른 가입 자격 제한이 존재
  - 처음 상품 출시 당시와 비교하여 현재는 가입 연령이나 주택가격 등의 가입 요건이 완화
    - 가입 연령은 최초 만 65세 이상에서 만 55세로 낮아졌으며, 주택가격 기준은 6억 원에서 9억 원으로 상향되고 다주택자도 가입이 가능한 등 가입 대상이 크게 확대

그림 49 주택연금의 운영 구조



자료: 한국주택금융공사

그림 50 주택연금 가입 요건

연령	부부 중 1명이 만 55세 이상 (사전예약 보금자리론은 만 40세 이상)
보유주택수	부부 기준 1주택자 합산가격 9억원 이하 다주택자 (9억원 초과 2주택자는 처분조건부 가입)
대상주택	공시가격 등*이 9억원 이하 일반주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔

\* 공시가격 등은 공시가격→시가표준액→시세 또는 감정평가액 순으로 적용

자료: 한국주택금융공사, KB경영연구소 재정리

### ■ 연금 지급 방식과 유형, 인출 한도 및 용도 등에 따라 다양한 주택연금 상품이 존재

- 연금 유형은 일반 주택연금과 함께 가입자의 자금 수요나 특성에 따라 선택할 수 있는 주택담보대출 상환용 주택연금, 우대형 주택연금, 사전예약 보금자리론 등이 존재
- 지급 방식은 인출 한도<sup>2</sup> 설정 없이 평생 연금을 지급받는 종신지급방식을 기준으로 인출 한도를 정하는 종신흡합방식, 인출 한도와 지급 기간을 정하는 확정혼합방식으로 구분

<sup>1</sup> 주택연금은 대출금을 일시에 지급받고 일정 기간 동안 이자와 원금을 갚아나가는 일반적인 부동산담보대출(mortgage)과 반대되는 현금흐름을 보이며 이 때문에 역모기지(reverse mortgage)로도 불림

<sup>2</sup> 인출 한도는 한 번에 목돈으로 찾아 쓸 수 있는 금액



- 이외에도 인출 한도를 늘리는 대신 인출받은 금액을 주택담보대출 상환용으로 사용을 제한하는 대출상환방식과 일반 주택연금 대비 월지급금이 많은 우대지급방식, 우대혼합방식이 있음
- 지급 유형은 월지급금을 일정 금액으로 고정하는 정액형과 초기 10년간은 정액형보다 많이 받다가 이후에는 월지급금의 70%를 받는 전후후박형으로 구분

표 4 주택연금 상품 비교

구분	일반 주택연금	내집연금 3종 세트		
		주택담보대출 상환용 주택연금	우대형 주택연금	사전예약 보금자리론
보유주택수, 자격	1주택자 또는 공시가격 등 합산가격 9억 원 이하 다주택자		부부 중 1명이 기초연금 수급자, 1주택자	부부 중 1명이 만 40세 이상
주택가격	공시가격 등이 9억 원 이하		1억5천만 원 미만	보금자리론 신청 시 연금 가입 사전 예약. 주택연금 가입 연령 도달 후 희망 시 주택연금 전환. 전환 시 우대금리 누적액을 전환장려금으로 일시 지급
지급 방식	종신지급방식/종신흡합방식/확정혼합방식	대출상환방식	우대지급방식/우대혼합방식	
지급 유형	정액형/전후후박형 (지급 유형 변경 가능)	정액형만 가능 (지급 유형 변경 불가)		
인출 한도	지급 한도 50% 이내 수시 인출	지급 한도의 50% 초과 90% 이내 일시 인출	지급 한도의 45% 이내 수시 인출	
인출 한도 용도 제한	(확정혼합)의무 설정 한도 주택관리비, 의료비 사용	주택담보대출 상환용		
보증료율	초기 보증료 1.5% 연 보증료 0.75%	초기 보증료 1.0% 연 보증료 1.0%	초기 보증료 1.5% 연 보증료 0.75%	
인센티브		대출금리 0.1%p 인하	일반 주택연금 대비 월지급금 최대 23% 증가	

자료: 한국주택금융공사, KB경영연구소 재정리

## ■ 주택연금의 가장 큰 장점은 평생 거주와 연금 지급이 보장된다는 점

- 가입자와 배우자 모두 현재 주택에 계속 거주 가능하며 부부 중 한 명이 사망하더라도 금액 없이 동일한 금액을 계속 지급
- 지급된 연금은 부부 모두 사망 후 주택을 처분해서 정산하며, 연금지급총액이 집값을 초과하는 경우 차액을 상속인에게 청구하지 않지만 주택처분금액이 연금지급총액을 초과하는 경우에는 차액을 상속인에게 지급
- 추가적으로 주택연금 가입 시 국민주택채권 매입 의무 면제, 재산세 감면, 대출이자 비용 소득공제 등 세제 혜택도 부여

## ■ 2007년 도입 이후 주택연금 활성화를 위한 제도 개선이 꾸준히 진행

- 그동안 가입 요건 완화, 지급 방식과 유형에 따른 상품 다양화, 가입자 편의성 제고 등을 위한 제도 개선이 꾸준히 진행
  - 가입 연령 완화, 다주택자 가입 허용, 대출 한도 상향, 확정기간형 상품 출시, 취급 기관과 감정평가 기관 확대, 재건축 등 주택 멸실 시 해지 제도 개선 등이 대표적
- 지난해 말 가입 주택가격 상한 완화, 가입 대상 주택 유형 확대, 담보 설정 방식 추가, 연금지급액 보호 강화 등의 내용을 담은 법령 개정이 완료
  - 특히 신탁 방식 주택연금 도입으로 배우자에게 수급권 승계가 용이해지고, 다가구주택 등 주택 일부를 임대 중인 주택도 연금 가입이 가능해질 것으로 기대

표 51 한국주택금융공사법 개정 주요 내용

구분	기존	개선	시행 시기
가입 주택가 가격 상한 완화	시가 9억 원	공시가격 9억 원 (시가 12억 원~13억 원 수준)	공포 즉시 (2020년 12월)
가입 대상 주택 유형 확대	주택법상 주택과 노인복지법상 노인복지주택	(추가) 주거 목적 오피스텔	
담보 설정 방식 추가	저당권 설정 방식	(추가) 신탁 방식 주택연금 도입	공포 6개월 후 (2021년 6월 예정)
연금지급액 보호 강화	연금수급권 압류 금지	(추가) 압류방지통장 도입	

자료: 한국주택금융공사 보도자료(2020년 12월 1일)

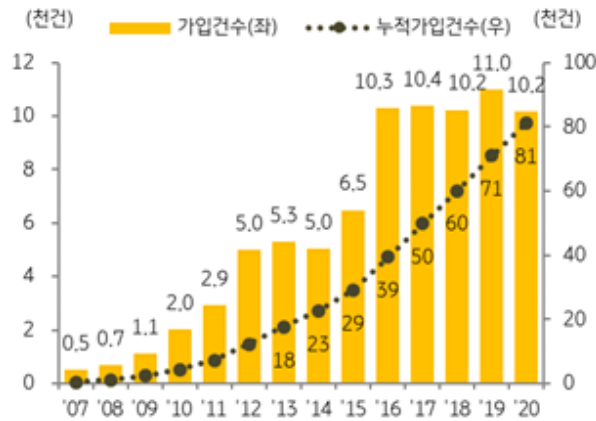
## 2. 주택연금 가입자 현황

### ■ 주택연금 누적 가입 건수는 2020년 말 기준 약 8만 건을 기록

- 2007년 제도 도입 이후 연간 3천 건을 밑돌던 신규 가입자수는 2012년 이후 5천 건 수준으로 증가했으며 2016년 이후에는 매년 1만 건 이상 신규 가입이 발생
  - 주택연금 활성화를 위한 다양한 조치들이 시행되고, 노후 소득 확보와 고령층 부채 문제 해결을 위한 대안으로 주택연금이 주목받으면서 가입자가 꾸준히 증가
  - 특히 2016년에는 주택담보대출 상환용 주택연금을 포함한 ‘내집연금 3종’ 출시 등으로 신규 가입자수가 크게 증가
- 가입자수가 늘면서 연금지급액도 2014년 1조 원을 넘어섰으며 2020년 말에는 5조 원 수준으로 증가

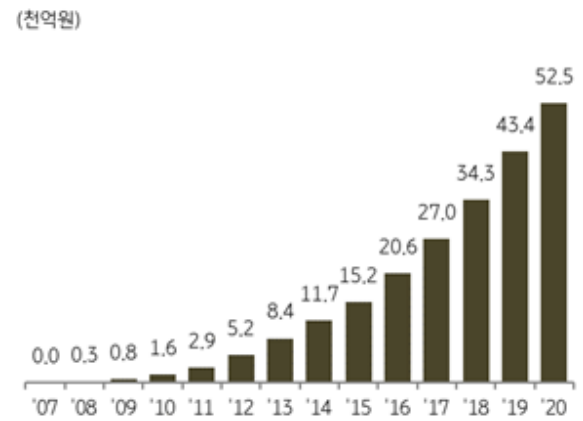
<sup>3</sup> 현행 제도 하에서도 치료 등을 위한 입원, 자녀 봉양 등을 받기 위해 장기간 집을 떠나는 등의 사유가 있을 경우 주택연금 수급자가 주민등록을 이전하는 것이 가능하며, 이때 비어 있는 집을 보증금 없는 순수 월세 형태로 임대할 수 있음

그림 51| 주택연금 가입 건수 증가 추이



자료: 한국주택금융공사

그림 52| 주택연금 연금지급액 추이(잔액 기준)



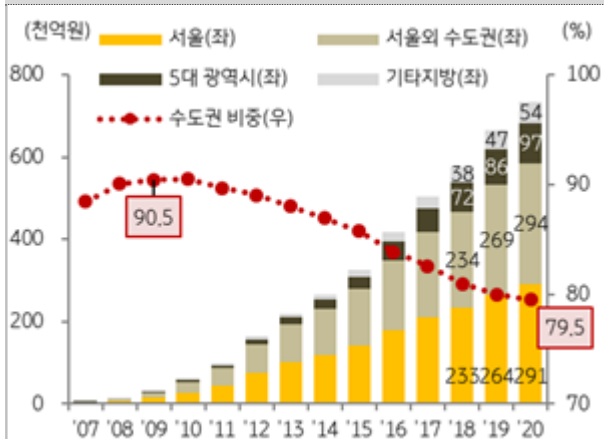
주: 연금지급액=월지급금+개별 인출금+대출이자+보증료  
자료: 한국주택금융공사

## ■ 2020년 말 잔액 기준 주택연금 보증공급액<sup>4</sup>은 73조5천억 원이며 수도권이 79.5%를 차지

○ 상품 출시 초기 주택가격이 상대적으로 높은 수도권에 집중되었던 주택연금 가입이 비수도권 지역으로 확산되면서 보증공급액에서 수도권이 차지하는 비중은 점차 감소

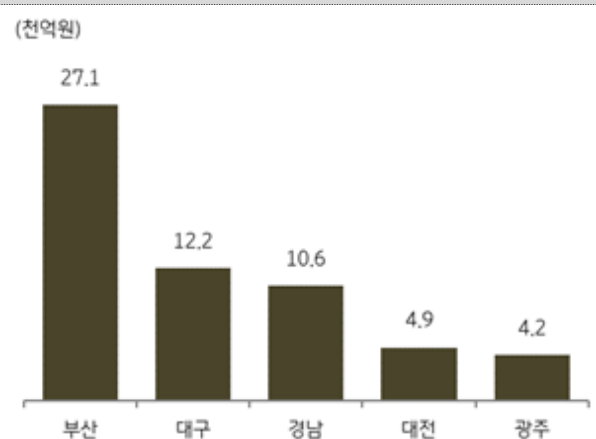
- 비수도권 지역 중 최근 5년간 보증공급액 증가세가 두드러진 지역은 부산, 대구, 대전, 광주 등 광역시였으며 도 단위에서는 경남에서 보증공급액이 크게 증가한 것으로 분석

그림 53| 지역별 주택연금 보증공급액 추이(잔액 기준)



주: 보증공급액은 100세까지 지급될 예상 연금보증총액  
자료: 한국주택금융공사

그림 54| 비수도권 보증공급액 증가 상위 지역(잔액 기준)



주1: 2016년 잔액 대비 2020년 잔액 증가 기준  
주2: 보증공급액은 100세까지 지급될 예상 연금보증총액  
자료: 한국주택금융공사

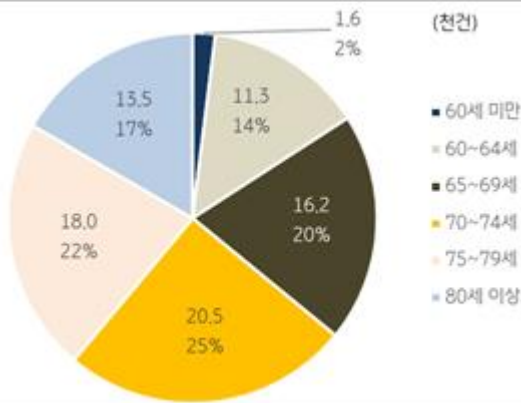
## ■ 주택연금 가입자는 70대 비중이 가장 높고 절반 이상은 부부 가구

○ 2020년 누적 가입 8만 건 기준 주택연금 가입자는 70대가 47.4%로 가장 많고 65세 미만 가입자는 15.9% 수준

<sup>4</sup> 가입자에게 100세까지 지급될 예상 연금보증총액

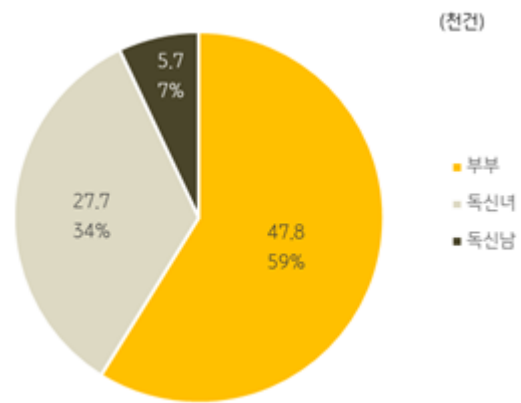
- 나이가 많을수록 노후 소득 마련에 대한 부담은 커지고 주택연금으로 수령 가능한 월지급액이 늘어나 70세를 기점으로 가입이 증가하기 때문으로 판단
- 가입자 사망 시 배우자의 연금수급권이 보장된다는 점이 주택연금의 장점 중 하나인 만큼 전체 가입자의 59%는 부부인 것으로 조사
- 주택연금 가입자 중 독신자만 놓고 보면 남성보다는 여성의 비중이 높은 것으로 분석

그림 55| 연령별 주택연금 가입자 분포



주: 부부의 경우 연소자 기준  
자료: 한국주택금융공사

그림 56| 성별 주택연금 가입자 분포

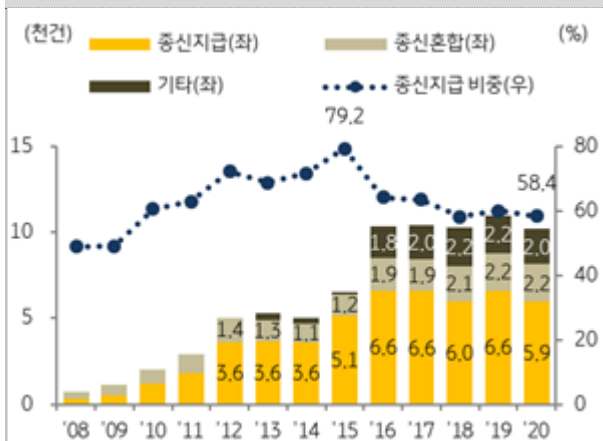


자료: 한국주택금융공사

## ■ 인출 한도 설정 없이 매월 일정 금액을 평생 지급받을 수 있는 정액형의 종신지급방식이 가장 일반적인 가입 형태

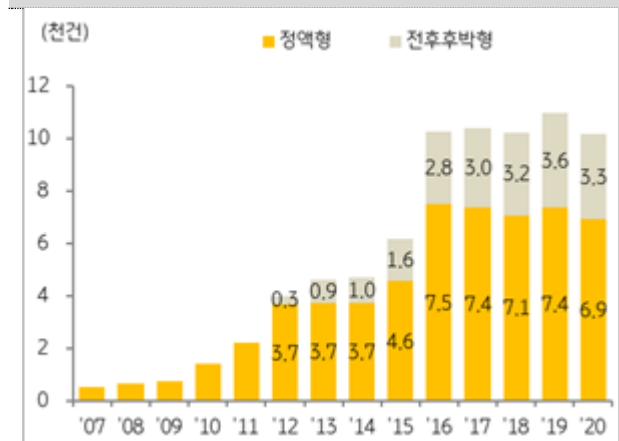
- 지급 방식별로는 종신지급방식이 전체 신규 가입의 약 60%를 차지하며, 인출 한도 설정이 가능한 종신훈합방식과 기타 확정기간혼합방식, 대출상환방식 등의 가입도 꾸준히 발생
- 지급 유형별로는 정액형과 전후후박형 가입 건수가 약 7대 3의 비율을 유지

그림 57| 지급 방식별 주택연금 신규 가입 건수 추이



자료: 한국주택금융공사

그림 58| 지급 유형별 주택연금 신규 가입 건수 추이



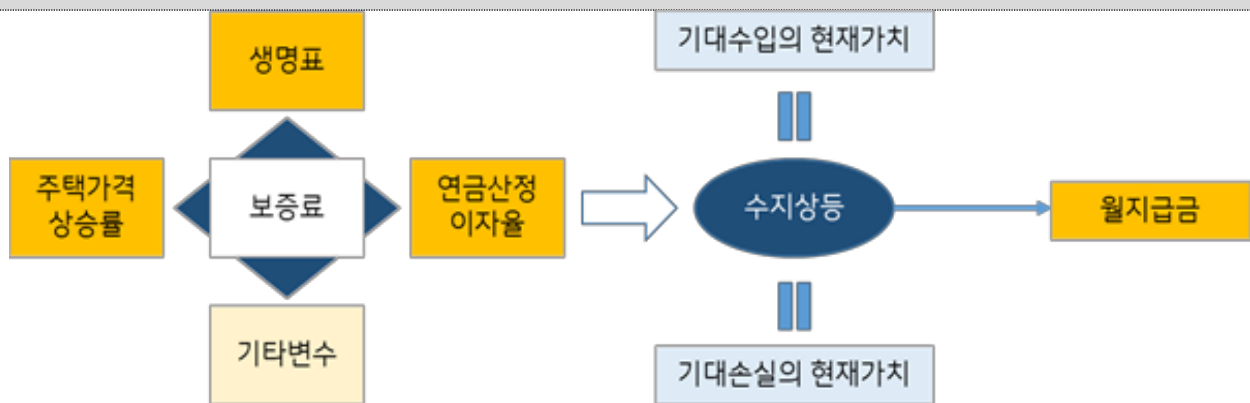
자료: 한국주택금융공사

### 3. 연금지급액 산정의 주요 변수

#### ■ 주택연금의 월지급금 산정에는 크게 세 가지 변수가 영향

- 한국주택금융공사는 기대수익과 기대손실의 현재 가치를 동등하게 보는 수지상등의 원칙에 따라 보증료를 산정하며 생명표, 연금산정이자율, 주택가격상승률 등을 주요 변수로 반영
  - 관련 법령과 내규에 따라 매년 12월 주택금융운영위원회 회의를 통해 주요 변수 재산정 여부 검토
- 따라서 연금지급액 산정 모형에 적용되는 생명표의 변경 혹은 검토 당시 재산정된 연금산정이자율과 주택가격상승률에 따라 월지급금이 변동
  - 연금산정이자율과 주택가격상승률은 과거 자료를 바탕으로 추정된 장기 예상치를 반영하며 최근 시장 동향에 영향을 받을 수 있음

그림 59 주택연금 월지급액 산정 방식

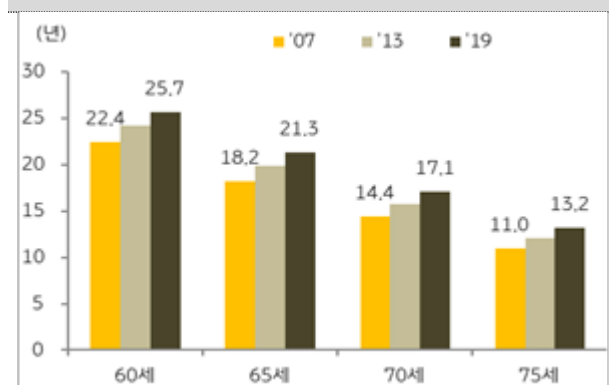


자료: 한국주택금융공사, KB경영연구소 재정리

#### ■ 생명표는 연금 수령 기간과 관련된 변수로 기대여명이 늘어날수록 월지급금은 감소

- 통계청에 발표하는 생명표에 따르면 경제 성장과 의료 기술 발전 등으로 매년 기대여명<sup>5</sup>이 증가하는 추세
  - 주택연금 가입자 비중이 높은 70세의 기대여명은 2007년 14.4년에서 2019년 17.1년으로 증가
- 향후에도 기대여명 증가세는 지속될 것으로 예상되며, 이는 주택연금 월지급금 감소 요인으로 작용

그림 60 연령별 기대여명 추이



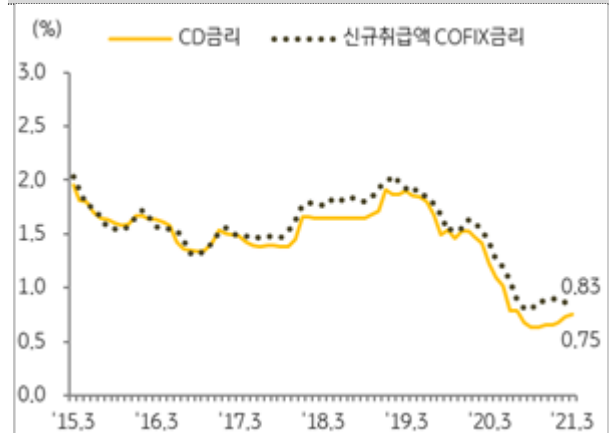
자료: 통계청, 간이생명표(5세별)

<sup>5</sup> 기대여명은 일정 연령대의 사람들이 앞으로 생존할 것으로 기대되는 평균 생존 연수

## ■ 연금산정이자율은 주택연금의 이자 비용과 관련된 변수로 이자율 하락 시 월지급금은 증가

- 가입자가 실제 받는 월지급금은 연금지급액에서 이자 비용과 보증료를 제외한 금액으로 이자율 상승 시 월지급금은 감소
  - 현재 주택연금 적용 금리는 3개월 양도성 예금증서(CD) 금리+1.1% 또는 신규 취급액 코픽스(COPIX) 금리+0.85% 중 선택할 수 있으며 가입 이후에는 기준 금리 변경이 불가
- 최근 주택연금 기준 금리는 과거 대비 낮은 수준을 보이고 있어, 월지급금 측면에서 가입자에게 유리한 상황

그림 61| 주택연금 기준금리 추이

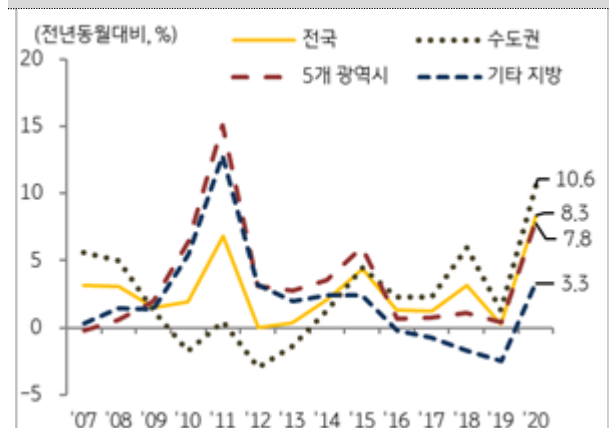


자료: 한국은행, 은행연합회

## ■ 주택가격상승률은 주택 처분 가격을 결정하는 요인으로 가격상승률이 높으면 월지급금은 증가

- 주택연금은 기본적으로 주택담보대출과 유사한 구조를 가지는 상품으로, 연금지급 종료 시점에 예상되는 주택가격이 높으면 그만큼 많은 대출을 받을 수 있는 구조
  - 최근 주택가격이 높은 상승률을 보이고 있으며 2020년 기준 전년 대비 주택가격상승률은 수도권이 10.6%, 5개광역시 7.8%, 기타 지방이 3.3%
- 최근 주택가격상승률이 반영될 경우 월 연금지급액은 예년 대비 증가 예상

그림 62| 지역별 주택가격상승률 추이



자료: KB국민은행

## 4. 시장 여건 변화와 주택연금 영향

### ■ 저금리, 주택가격 상승 등의 영향으로 매년 감소세를 보이던 주택연금 월지급금이 증가

- 2021년 2월 현재 주택연금 월지급액은(종식지급방식 정액형의 경우) 70세 가입자, 주택가격 3억 원 기준 약 92만 원 수준
  - 동일 조건에서 2014년 100만 원 수준이던 주택연금 월지급액은 2019년 90만 원 수준으로 감소했으나 2020년과 2021년에는 92만 원 수준으로 다시 증가

○ 연금산정이자율과 주택가격상승률 변동이 크지 않다면 주택연금 월지급금은 기대여명 증가세가 반영되어 지속적으로 감소하는 것이 일반적

- 연금산정이자율과 주택가격상승률은 장기 예상치가 월지급금 산정에 반영되기 때문에 단기적인 시장 변동이 미치는 영향은 제한적이라는 점에서 최근의 월지급금 증가는 흔치 않은 사례

표 61 주택연금 월지급액 예시(2021년 2월 1일 기준)

연령	주택가격								
	1억	2억	3억	4억	5억	6억	7억	8억	9억
50세	12	24	37	49	61	73	86	98	110
55세	16	32	48	64	80	96	112	128	144
60세	21	42	64	85	106	127	149	170	191
65세	25	51	76	101	127	152	178	203	228
70세	31	61	92	123	154	184	215	246	268
75세	38	76	114	153	189	227	265	289	289
80세	48	96	144	191	239	287	323	323	323

주: 중신지급방식 정액형 기준  
자료: 한국주택금융공사

그림 631 주택연금 월지급액 추이



주: 중신지급방식 정액형, 70세 가입자, 주택가격 3억 원 기준  
자료: 한국주택금융공사

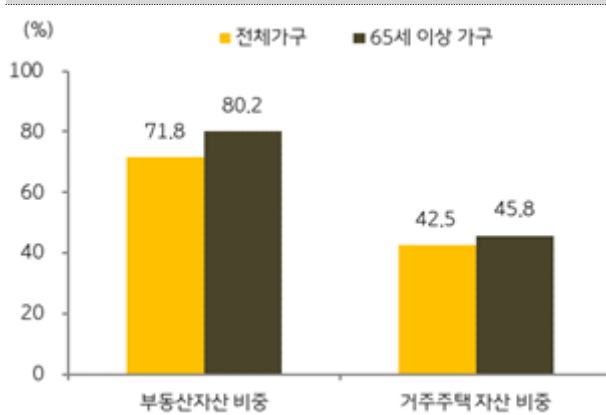
## ■ 주택연금은 노후 소득 마련을 위한 현실적 대안 중 하나로 최근 시장 여건은 긍정적

○ 65세 이상 고령가구의 자산 구성과 노후 자금 수요 등을 고려할 때 평생 거주와 연금 지급을 보장하는 주택연금은 노후 소득 마련 수단으로서 장점이 많은 제도

- 65세 이상 고령가구의 총 자산 중 부동산 비중은 80.2%로 대부분을 차지하는 반면, 은퇴 시 적정 생활비를 충당 능력 여부에 대해서는 58.9%가 부정적으로 답변

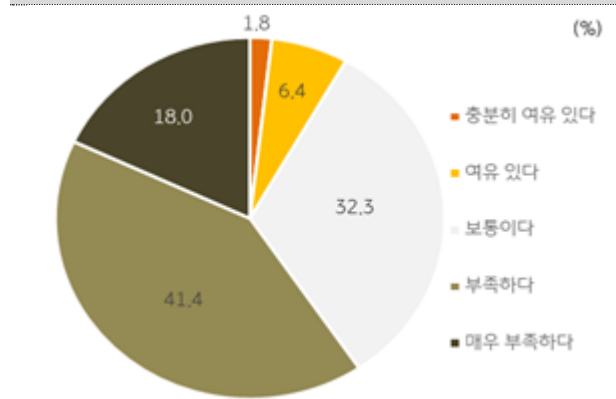
○ 최근 시장 여건 변화로 지속적으로 감소하던 월지급금이 증가하고 가입 요건 완화와 제도 개선, 상품 다양화가 지속적으로 이루어지고 있다는 점도 주택연금 가입에 긍정적인 부분

그림 641 고령가구의 부동산 자산 비중



자료: 통계청, 한국은행, 금융감독원, <2020년 가계금융복지조사>

그림 651 고령가구의 은퇴 시 적정생활비 충당 여부



자료: 통계청, 한국은행, 금융감독원, <2020년 가계금융복지조사>



■ 주택가격이 상승하면서 주택연금 해지 건수가 크게 증가했으나 해지 결정에는 신중할 필요

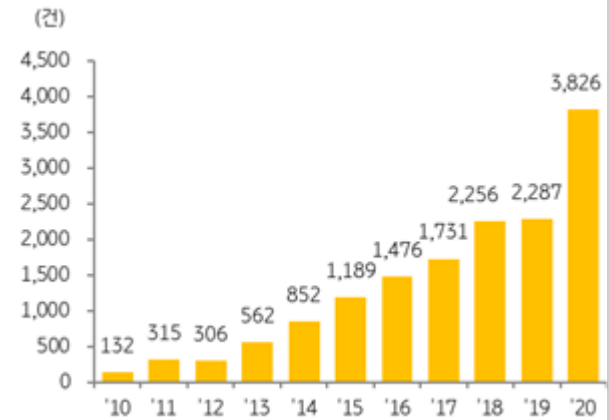
○ 최근 주택가격이 빠르게 상승하면서 가격 대비 월지급액이 낮다고 판단하고 주택연금을 해지하는 경우가 급증

- 주택연금 해지 건수는 2018년 2천 건을 넘어섰으며 2020년에는 전년 대비 67%가 증가한 3천800건의 해지가 발생

○ 상승한 주택가격으로 주택연금에 재가입하는 경우 월지급금이 증가할 수 있지만 해지에 따른 단점도 존재

- 주택연금 해지 시 동일 주택 연금 재가입이 3년간 제한되고 기존 대출금을 일시에 상환해야 하는 부담이 발생
- 또한 초기 보증료 미 반환 등의 불이익이 발생하며 가입 요건(9억 원)보다 공시가격이 높아질 경우 가입 자체가 어려울 수 있다는 점도 고려가 필요

그림 66 주택연금 해지 건수 추이



자료: 한국주택금융공사

## MEMO