

집값이 올라도 월지급금은 다시 정하지 않는다

주택연금 월지급금이 정해지는 방법과 바뀌지 않는 이유

주택연금 가입자는 2025년 12월에 15만 명을 넘었다. 2018년 1월 5만 명, 2022년 7월 10만 명에서 늘었다. 가입자 평균 연령은 72.4세다. 평균 주택가격은 3억 9,600만 원, 평균 월 수령액은 약 127만 원이다.

한국주택금융공사는 2026년 3월 1일 신규 신청분부터 월지급금을 올렸다. 72세·주택가격 4억 원 기준으로 3.13% 오른다. 이미 가입한 사람에게는 적용하지 않는다. 2023년 10월 12일에 총대출한도를 5억 원에서 6억 원으로 올렸을 때도 같았다.

연구소는 이 사안을 금액이 적은 문제가 아니라 다시 정하는 통로가 없는 문제로 본다. 월지급금은 가입한 날의 집값과 나이와 이자율로 한 번 정한다. 그 뒤에는 계산을 다시 하지 않는다.

발행일

2026년 8월 14일

자료 기준일

2026년 8월 14일

분량

본문 22쪽

넥서스 금융경영연구소

NEXUS Finance and Management Institute

nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사·분석한 자료다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이며, 계약 결정의 책임은 이용자 본인에게 있다.

세 줄 요약

무엇을 물었나

집을 맡기고 매달 받는 돈은 어떻게 정해지는가. 가입한 뒤에 집값이 오르면 그 돈도 오르는가.

무엇을 알아냈나

월지급금은 네 가지 값으로 정한다. 가입한 날의 주택가격, 그날의 나이, 그날의 이자율, 그때 쓰는 기대여명이다. 넷 다 계약할 때 한 번 넣고 그대로 둔다. 공사는 해마다 표를 새로 만든다. 새 표는 그 뒤에 신청하는 사람에게만 적용한다. 2026년 3월 표는 72세·4억 원 기준으로 3.13% 올랐다. 그 전에 가입한 사람의 금액은 그대로다. 다시 계산하는 방법은 해지 하나뿐이다.

읽는 사람은 무엇을 하면 되나

가입을 생각한다면 오늘 정해지는 금액이 평생 그대로라는 점을 먼저 확인한다. 공사 누리집 월지급금 예시 화면에 나이와 집값을 넣어 본다. 이미 가입했다면 해지할 때 갚아야 하는 금액을 공사에 물어 확인한다. 그 금액에는 그동안 받은 연금과 이자와 보증료가 모두 들어간다.

한눈에

월지급금은 가입한 날의 집값과 나이와 이자율로 한번 정한다. 그 뒤에 집값이 올라도 다시 정하지 않는다.

이 보고서 읽는 법

- 이 보고서에서 **월지급금**은 주택연금 가입자가 매달 받는 돈을 말한다.
- 주택연금은 **집을 담보로 맡기고 받는 대출**이다. 받은 돈에는 이자가 붙고, 나중에 집을 팔아 갚는다.
- 연령별 월지급금 표는 **2019년 3월 산정 기준**이다. 2026년 3월 기준 표는 확인하지 못했다. 해당 표에 주석을 달았다.
- 금액은 **일반주택·종신지급방식 정액형** 기준이다. 다른 방식을 고르면 금액이 달라진다.
- 일부 숫자는 발표 기관 원문 대신 언론 보도를 따랐다. 그 숫자에는 각주를 달았고, 표지와 요약과 숫자 상자에는 넣지 않았다.
- 어려운 말은 처음 나올 때만 괄호로 원래 이름을 붙였다. 전체 목록은 부록 가에 있다.

차례

1장	가입자는 15만 명, 평균 월 수령액은 127만 원	3
2장	월지급금이 정해지는 순서	5
3장	가입한 날의 값으로 한 번 정하고 끝난다	8
4장	다른 나라는 무엇을 정해 주는가	12
5장	무엇을 바꿔야 하는가	15
6장	오늘 할 수 있는 일	18
부록 가	용어 풀이	20
부록 나	자료 출처와 각주	20

1장

가입자는 15만 명, 평균 월 수령액은 127만 원

주택연금은 지금 얼마나 쓰이고 있는가.

15만 명 주택연금 누적 가입자 2025년 12월 · 한국주택금융공사	72.4세 가입자 평균 연령 2025년 12월 · 한국주택금융공사	127만 원 가입자 평균 월 수령액 2025년 12월 · 한국주택금융공사
---	---	---

주택연금은 2007년 7월에 나왔다. 55세 이상이고 공시가격 12억 원 이하 주택을 가진 사람이 가입한다.¹

가입자는 꾸준히 늘었다. 2018년 1월에 5만 명, 2022년 7월에 10만 명, 2025년 12월에 15만 명을 넘었다. 뒤의 5만 명이 늘어나는 데 3년 5개월이 걸렸다.

2025년 12월 기준으로 가입자 평균 연령은 72.4세다. 대상 주택가격은 평균 3억 9,600만 원이다. 매달 받는 돈은 평균 약 127만 원이다.

이 금액이 얼마나 되는지는 다른 연금과 견주면 보인다. 국민연금 노령연금 평균 수령액은 월 약 54만 원이다.² 주택연금 평균 월지급금은 그 2.4배다.

평균 주택가격은 3년 사이 6,000만 원 올랐다. 평균 월지급금은 17만 원 늘었다. 늘어난 몫은 새로 들어온 사람의 몫이다.

공급 규모도 적지 않다. 2023년 말까지 누적 가입자는 121,476명, 누적 보증공급액은 152조 5,138억 원이다.³ 한 해 공급은 2021년 10,805건, 2022년 14,580건, 2023년 14,885건이다.

평균값은 오르는데 개인의 금액은 오르지 않는다

세 시점의 평균값을 나란히 놓으면 이 보고서의 질문이 보인다.

주택연금

집을 담보로 맡기고 살던 집에 그대로 살면서 매달 돈을 받는 대출이다. 한국주택금융공사가 보증하고 은행이 돈을 내준다.

<표 1> 평균 주택가격은 6,000만 원 올랐고 평균 월지급금은 17만 원 늘었다

주택연금 가입자 평균값의 세 시점 비교

시점	누적 가입자	평균 연령	평균 주택가격	평균 월지급금
2022년 2월	93,686명	72세	3억 3,600만 원	110만 원
2023년 12월	121,476명	72.1세	3억 8,000만 원	121만 2천 원
2025년 12월	15만 명 돌파	72.4세	3억 9,600만 원	약 127만 원

주: 1) 평균 연령은 부부라면 나이가 적은 배우자 기준이다.

2) 세 시점의 값은 그때까지 가입한 사람 전체의 평균이다. 한 사람의 금액이 변한 값이 아니다.

3) 2025년 12월 누적 가입자는 공사가 15만 명 돌파로 발표한 값이다.

자료: 한국주택금융공사 보도자료(2026년 2월 4일), 같은 기관 「2024 기관현황 및 23년도 업무실적」, 주택금융연구 게재 논문(확인일 2026년 8월 14일)을 정리.

표 1의 오른쪽 두 칸을 견주면 차이가 뚜렷하다. 평균 주택가격은 3년 10개월 사이 6,000만 원 올랐다. 같은 기간 평균 월지급금은 17만 원 늘었다.

그런데 이 평균은 한 사람의 금액이 오른 결과가 아니다. 새로 들어온 사람이 새 표로 계산한 금액을 받으면서 전체 평균이 올라간 것이다. 2022년에 가입한 사람의 금액은 2025년에도 그대로다.

주택을 가진 고령층 가운데 주택연금에 가입한 비율은 약 1.3%다.⁴ 100명 중 한 명이 조금 넘는다. 가입한 사람보다 가입하지 않은 사람이 훨씬 많다.

이 장에서 확인할 것

1 내 집의 공시가격이 12억 원 이하인지 본다. 가입 요건을 가르는 기준이다.

확인하는 곳 · 부동산공시가격 알리미(realtyprice.kr). 주소를 넣으면 연도별 공시가격이 나온다

2 부부라면 나이가 적은 배우자의 나이를 확인한다. 그 나이로 계산한다.

확인하는 곳 · 한국주택금융공사 고객센터 1688-8114

하지 않아도 되는 것 · 평균 월지급금 127만 원을 내 금액으로 볼 이유는 없다.
나이와 집값에 따라 크게 갈린다.

2장

월지급금이 정해지는 순서

공사는 무엇을 계산해 매달 줄 금액을 정하는가.

공사가 받을 보증료와 앞으로
생길 손실을 같게 맞추는
지점에서 월지급금이 나온다.
계산에 들어가는 값은 네
가지다.

비소구

집을 팔아 갚고도 돈이
모자랄 때 남은 빚을
상속인에게 더 청구하지
않는 조건이다.
주택연금에는 이 조건이
붙어 있다.

6억 원

총대출한도 상한
2023년 10월 12일 신청분부터 ·
한국주택금융공사

14,885건

2023년 한 해 주택연금 공급 건수
2022년 14,580건 · 한국주택금융공사

152조 원

2007년 이후 누적 보증공급액
2023년 말 기준 · 한국주택금융공사

주택연금은 연금이라는 이름을 쓰지만 구조는 대출이다. 공사가 정한 정의는
이렇다. 55세 이상 고령자가 주택을 담보로 맡기고 금융기관에서
노후생활자금을 종신으로 매월 받는 대출이다.⁵

매달 받는 돈은 빌린 돈이다. 여기에 이자가 붙는다. 가입자가 사망하고 배우자도 사망하면 집을 팔아 그동안 받은 돈과 이자와 보증료를 갚는다.

집을 팔아 갚고 남으면 상속인이 가져간다. 모자라면 상속인에게 더 청구하지 않는다. 이 조건 때문에 공사는 손실을 볼 수 있다.

보증료와 손실을 함께 맞추는 지점

공사가 손실을 보는 경우는 하나다. 가입자가 오래 살거나 집값이 예상보다 덜 올라서 빚이 집값을 넘어서는 경우다.

공사는 이 손실에 대비해 보증료를 받는다. 가입할 때 한 번 내는 초기보증료와 해마다 내는 연보증료가 있다.⁶

월지급금은 두 값을 함께 맞추는 지점에서 나온다. 하나는 공사가 앞으로 받을 보증료를 지금 가치로 바꾼 금액이다. 다른 하나는 앞으로 생길 손실을 지금 가치로 바꾼 금액이다.⁷

둘이 같아지면 공사의 손익이 0이 된다. 이 방식을 수지상등이라고 부른다. 보험료를 정하는 방식과 같다.

계산에 들어가는 값은 네 가지다

계산에 넣는 값은 네 가지다. 가입한 날의 주택가격, 그날의 나이, 그날의 이자율, 그때 쓰는 기대여명이다.⁸

주택가격이 높으면 나중에 팔아 갚을 돈이 많으므로 월지급금이 올라간다. 나이가 많으면 받는 기간이 짧으므로 한 달치가 올라간다.

이자율이 높으면 빚이 빨리 불어나므로 월지급금이 내려간다. 기대여명이 길어지면 받는 기간이 길어지므로 한 달치가 내려간다.

여기에 상한이 하나 더 있다. 총대출한도다. 2023년 10월 12일 신청분부터 상한을 5억 원에서 6억 원으로 올렸다.⁹ 이 조정으로 그날 이후 신규 가입자의 월지급금이 최대 20% 늘었다.

<표 2> 계산에 넣는 값은 넷이고 모두 계약할 때 한 번 정한다

월지급금을 정하는 값과 그 값이 정해지는 시점

계산에 넣는 값	언제 정하나	금액에 미치는 방향	뒤에 바뀌면 반영하나	반영하려면 무엇을 하나
가입한 날의 주택가격	계약할 때 한 번	높으면 월지급금이 올라간다	반영하지 않는다	해지하고 다시 가입
가입한 날의 나이	계약할 때 한 번	많으면 월지급금이 올라간다	반영하지 않는다	해지하고 다시 가입
가입한 날의 이자율	계약할 때 한 번	높으면 월지급금이 내려간다	반영하지 않는다	해지하고 다시 가입
그때 쓰는 기대여명	계약할 때 한 번	길면 월지급금이 내려간다	반영하지 않는다	해지하고 다시 가입

주: 1) 해지한 뒤 같은 주택으로 다시 가입하려면 3년을 기다려야 한다. 이 규정은 언론 보도와 투자자교육 자료에서 확인했다.

2) 계약 뒤 기준금리가 바뀌면 빚이 불어나는 속도는 달라진다. 매달 받는 금액은 그대로다.

3) 총대출한도 6억 원 상한은 이 네 값과 별개로 걸리는 제한이다.

자료: 한국재무학회 『재무연구』 게재 논문, 보험연구원 「주택연금의 가입연령별 재무적 가치 분석」, 주택도시금융연구 게재 논문(확인일 2026년 8월 14일)을 정리.

표 2의 넷째 칸이 이 보고서의 자리다. 네 값 모두 계약할 때 한 번 넣고 그대로 둔다.

이 장에서 확인할 것

1 상담을 받을 때 내 계약의 이자율이 몇 퍼센트인지 숫자로 적어 달라고 한다.

확인하는 곳 · 주택연금을 취급하는 은행 창구. 기준금리와 가산금리를 나눠서 묻는다

2 초기보증료와 연보증료가 각각 얼마인지 금액으로 계산해 달라고 한다.

확인하는 곳 · 한국주택금융공사 고객센터 1688-8114 또는 은행 창구

하지 않아도 되는 것 · 수지상등이라는 계산 방식을 외울 이유는 없다. 네 값이 계약할 때 고정된다는 것만 알면 된다.

가입한 날의 값으로 한 번 정하고 끝난다

이 장이 이 보고서의 중심이다. 표가 바뀐 날과 금액이 바뀐 사람을 나란히 놓는다.

공사는 해마다 표를 새로 만든다. 새 표는 그 뒤에 신청하는 사람에게만 적용한다. 이미 가입한 사람의 금액은 그대로다.

월지급금 표

나이와 주택가격을 가로세로에 놓고 매달 줄 금액을 적어 둔 표다. 공사가 만들고 해마다 새로 낸다.

3.13% 2026년 3월 1일 신규 신청분부터 오른 월지급금 72세·주택가격 4억 원 기준 · 한국주택금융공사	295만 원 65세·시세 12억 원 주택 보유자의 월지급금 2023년 10월 12일 이후 신청분 · 한국주택금융공사	연 5.18% 월지급금을 정할 때 쓴 연금산정이자율 2019년 3월 적용 기준 · 보험연구원
---	---	---

이 보고서가 확인한 것은 한 문장이다. 월지급금은 가입한 날의 집값과 나이와 금리로 한 번 정한다. 그 뒤에 집값이 올라도 다시 정하지 않는다.

이 문장을 자료로 나눠 보면 세 부분이다. 하나는 계산이 가입 시점의 값을 받는다는 것이다. 둘은 공사가 표를 새로 만들어도 그 표가 앞으로 신청하는 사람에게만 간다는 것이다. 셋은 다시 계산하는 방법이 해지 하나뿐이라는 것이다.

첫째, 계산은 가입 시점의 값을 받는다

한국재무학회 『재무연구』에 실린 논문이 이 부분을 명시한다. 월지급금은 최초 가입 시점의 주택가격과 연령과 이자율로 결정한다.¹⁰

계산식이 받는 주택가격은 오늘의 집값이 아니라 가입한 날의 집값이다. 그래서 가입한 뒤에 집값이 오르면 그 상승분은 계산에 들어가지 않는다.

집값이 오른 몫이 사라지는 것은 아니다. 나중에 집을 팔아 갚고 남은 돈은 상속인에게 간다. 다만 매달 받는 금액은 바뀌지 않는다.

같은 논리는 반대쪽에도 걸린다. 가입한 뒤 집값이 떨어져도 월지급금은 줄지 않는다. 가입자는 가입한 날의 금액을 계속 받는다.

나이라도 마찬가지다. 65세에 가입한 사람은 75세가 되어도 65세 기준 금액을 받는다. 같은 집으로 열 살 늦게 가입하면 금액이 크게 달라진다.

<표 3> 같은 집이라도 가입 나이가 열 살 늦으면 금액이 1.5배가 된다

가입 나이와 주택가격에 따른 월지급금(원). 2019년 3월 산정 기준

가입 나이	주택가격 1억 원	주택가격 3억 원	주택가격 6억 원	주택가격 9억 원
60세	198,600	595,800	1,191,600	1,787,400
65세	241,750	725,240	1,450,480	2,175,710
70세	298,590	895,780	1,791,550	2,687,330
75세	375,250	1,125,750	2,251,500	3,055,780

주: 1) 2019년 3월 산정 기준 값이다. 2026년 3월 기준 표는 확인하지 못했다. 지금 신청하면 금액이 다르다.

2) 산정에 쓴 가정은 주택가격상승률 2.1%, 대출이율 연 2.81%, 연금산정이자율 연 5.18%다.

3) 기대여명은 여성 기준으로 60세 27년, 65세 23년, 70세 18년, 75세 14년을 썼다.

자료: 보험연구원 「주택연금의 가입연령별 재무적 가치 분석」 (2019년 12월 13일, 확인일 2026년 8월 14일).

표 3의 셋째 열을 세로로 읽어 본다. 3억 원 주택으로 60세에 가입하면 월 59만 5,800원이다. 같은 집으로 70세에 가입하면 월 89만 5,780원이다.

차이는 월 29만 9,980원이다. 열 살 늦게 가입하면 한 달에 30만 원을 더 받는다. 1.5배다.

표를 가로로 읽으면 다른 규칙이 보인다. 집값이 세 배가 되면 금액도 거의 세 배가 된다. 총대출한도 상한에 걸리기 전까지는 비례한다.

둘째, 새 표는 앞으로 신청하는 사람에게만 간다

공사는 월지급금 표를 해마다 새로 만든다. 새 표를 적용하는 시점도 정해져 있다.¹¹

2026년에는 3월 1일에 표를 바꿨다. 일반주택 종신지급방식 정액형 기준으로 평균가입자의 금액이 3.13% 올랐다.¹² 평균가입자는 72세에 주택가격 4억 원인 사람이다.

공사는 이 조정을 2026년 3월 1일 신규 신청 접수분부터 적용한다고 밝혔다. 그 전에 접수한 사람은 예전 표의 금액을 그대로 받는다.

2023년에도 같은 일이 있었다. 그해 10월 12일 신규 신청자부터 가입 대상 공시가격 기준을 9억 원에서 12억 원으로 올렸다. 총대출한도 상한도 5억 원에서 6억 원으로 올렸다.

그 결과 65세이면서 시세 12억 원 주택을 가진 사람의 월지급금이 261만 원에서 295만 원이 됐다. 한 달에 34만 원 차이다. 이 금액도 그날 이후 신청한 사람에게만 적용했다.

<표 4> 제도가 바뀐 날마다 적용 대상은 그날 이후 신청자였다

최근 세 차례 제도 변경과 적용 범위. 2026년 8월 14일 확인

시행일	무엇이 바뀌었나	숫자로 본 효과	이미 가입한 사람에게 적용되나
2023년 10월 12일	공시가격 상한 9억 원에서 12억 원으로. 총대출한도 5억 원에서 6억 원으로	65세·시세 12억 원 주택 보유자 월 261만 원에서 295만 원으로	적용되지 않는다
2026년 3월 1일	월지급금 표 조정	72세·주택가격 4억 원 기준 3.13% 증가	적용되지 않는다
2026년 6월 1일	저가주택 우대 폭 확대. 실거주 의무 예외 신설. 세대이음 주택연금 출시	우대 폭 14.8%에서 20.5%로. 개별인출 한도 50%에서 90%로	적용되지 않는다

주: 1) 우대 폭 20.5%는 시가 1억 8,000만 원 미만 주택을 가진 사람에게 적용한다. 예시는 77세·주택가격 1억 3,000만 원 기준이다.
 2) 개별인출 한도 90%는 세대이음 주택연금에 적용한다. 55세 이상 자녀가 부모 사망 뒤 같은 주택으로 가입하는 경우다.
 3) 실거주 의무 예외는 입원, 자녀 봉양, 노인주거복지시설 입주 사유에 인정한다.
자료: 한국주택금융공사 보도자료(2023년 10월, 2026년 5월 11일)와 공지사항(2026년 2월 5일)을 정리.

표 4의 오른쪽 칸에 같은 답이 세 번 적혀 있다. 세 번의 변경 모두 이미 가입한 사람에게는 가지 않았다.

이것은 공사가 예외를 두지 않은 결과가 아니다. 계산식이 가입한 날의 값을 받기 때문에 나오는 결과다. 이미 정해진 금액을 다시 계산할 통로 자체가 없다.

셋째, 다시 계산하는 방법은 해지 하나뿐이다

가입한 뒤에 금액을 다시 정하려면 계약을 끝내고 새로 맺어야 한다. 그 방법이 해지다.

해지하면 그동안 받은 연금을 한꺼번에 갚는다. 여기에 이자와 초기보증료와 연보증료를 더해 갚는다.¹³

다시 가입하려면 기다려야 한다. 같은 주택으로는 3년 동안 다시 가입할 수 없다.¹⁴ 재가입할 때는 초기보증료를 다시 낸다.

전국투자자교육협의회가 든 예를 보면 금액이 뚜렷하다. 3억 원 주택으로 55세에 가입하면 월 46만 원이다. 가입 뒤 집값이 5억 원이 되어도 월 46만 원 그대로다.¹⁵

같은 주택으로 60세에 가입하면 월 62만 3천 원이다. 55세에 가입한 사람이 60세 금액을 받으려면 해지하고 3년을 기다린 뒤 재가입해야 한다.

깊이 보기 · 가

계산에 쓰는 가정값은 어디에서 오는가

월지급금 계산에는 미리 정해 둔 가정값이 들어간다. 보험연구원이 2019년 자료에서 밝힌 값은 세 가지다.¹⁶

주택가격상승률은 2.1%다. 앞으로 집값이 해마다 이만큼 오른다고 놓고 계산한다. 대출이율은 연 2.81%, 연금산정이자율은 연 5.18%다. 2019년 3월에 적용한 값이다.

기대여명은 여성 기준으로 썼다. 60세 27년, 65세 23년, 70세 18년, 75세 14년이다. 부부가 가입하면 나이가 적은 배우자를 기준으로 삼는다.

여기에서 한 가지가 갈린다. 공사는 가정값을 해마다 다시 정한다. 그런데 이미 맺은 계약의 금액은 처음 표의 가정값 위에 그대로 남는다.

이 장에서 확인할 것

1 가입 상담을 받을 때 "이 금액이 평생 그대로인지"를 그 자리에서 묻는다.

확인하는 곳 · 은행 창구 또는 한국주택금융공사 지사. 답을 안내문에서 짚어 달라고 한다

2 지금 나이로 계산한 금액과 5년 뒤 나이로 계산한 금액을 나란히 받아 본다.

확인하는 곳 · 공사 누리집 주택연금 월지급금 예시 화면(hf.go.kr)

하지 않아도 되는 것 · 집값이 오를지 내릴지를 맞춰 볼 이유는 없다. 어느 쪽이든 매달 받는 금액은 그대로다.

다른 나라는 무엇을 정해 주는가

같은 구조의 제도에서 계약할 때 확정하는 것이 무엇인지 견준다.

미국과 일본은 빌릴 수 있는 한도를 정한다. 영국은 이자가 쌓이는 표를 계약 전에 주게 한다. 우리는 매달 받을 금액을 하나로 확정한다.

HECM

미국의 주택담보 노후자금 제도다. 주택도시개발부가 보증한다. 정하는 것은 매달 받는 돈이 아니라 빌릴 수 있는 최대 금액이다.

\$1,249,125

2026년 미국 HECM 최대청구액
2020년 \$765,600에서 상승 · 미국
주택도시개발부

26,429건

2024회계연도 미국 HECM 신규 승인
2009회계연도 114,421건 · 미국
주택도시개발부

1억 2,000만 엔

일본 리버스60 용자액 상한
담보평가액 한도와 별개 · 일본
주택금융지원기구

미국 · 정하는 것은 빌릴 수 있는 한도다

미국 제도의 이름은 HECM이다. 주택도시개발부가 보증한다. 빌릴 수 있는 최대 금액은 나이와 그때의 예상이자율과 주택 가치와 고른 지급 방식으로 정한다.¹⁷

계약할 때 확정하는 것은 한도다. 그 한도 안에서 일시금으로 받을지 매달 받을지 필요할 때 꺼내 쓸지를 고른다. 고정금리를 고르면 일시금만 받을 수 있다.

보험료 구조도 공개되어 있다. 초기 보험료는 최대청구액의 2.00%다. 연 보험료는 아직 갚지 않은 잔액의 0.50%다.¹⁸

최대청구액 상한은 해마다 오른다. 2020년 \$765,600에서 2026년 \$1,249,125가 됐다. 6년 사이 1.6배다.

미국은 잔액이 늘어나는 과정을 해마다 공시한다. 2024회계연도 감독보고서는 잔액이 세 가지로 늘어난다고 적는다. 추가로 꺼내 쓴 돈, 이자, 보험료와 서비스 수수료다.¹⁹

같은 보고서에 규모도 나온다. 2024회계연도 신규 승인은 26,429건이다. 아직 갚지 않은 원금 잔액 합계는 648억 4,500만 달러다.

영국 · 이자가 쌓이는 표를 계약 전에 준다

영국 제도의 이름은 equity release다. 금융행위감독청 규정집이 판매 절차를 정한다.

규정은 설명서에 넣을 항목을 못 박는다. 앞으로 여러 해 동안 지급액과 이자와 수수료가 어떻게 쌓이는지 보여 주는 표를 넣어야 한다.²⁰

문장까지 정해 두었다. "이자는 [주기] 단위로 상환액에 더해진다"는 설명을 그대로 넣게 한다. 대출 기간과 상환 시점에 집값보다 빛이 커지는 경우를 어떻게 처리하는지도 적게 한다.

권유할 때 따질 항목도 규정에 있다. 상속 의향, 건강과 기대여명, 다른 자금조달 방법, 사회보장급여와 세금상 이익의 상실 여부다.²¹

시장 규모는 우리보다 작다. 2025년 신규 계약은 5,280건이다. 연간 대출액은 £2.57 billion, 신규 일시금 평균은 £123,174다.²²

일본 · 매달 이자만 내고 원금은 나중에 갚는다

일본 제도의 이름은 리버스60이다. 주택금융지원기구가 용자보험을 붙이고 민간 금융기관이 판다.

대상은 신청일 현재 만 60세 이상이다. 만 50세 이상 60세 미만도 쓸 수 있고 한도가 다르다.²³

정하는 것은 용자한도다. 담보평가액의 50% 또는 60%다.

장기우량주택이면서 만 60세 이상이면 55% 또는 65%다. 50대 신청자는 30%다.

돈의 흐름이 우리와 반대다. 가입자가 매달 이자를 낸다. 용자액 2,000만 엔에 금리 연 1.0%면 매달 내는 이자가 약 4.2만 엔이다.

원금은 사망한 뒤 담보주택을 팔아 갚는다. 팔고도 빛이 남으면 상속인이 갚지 않는 유형이 있다. 이용자의 약 99%가 그 유형을 고른다.

<표 5> 계약할 때 확정하는 것이 나라마다 다르다

한국·미국·영국·일본의 구조 비교. 2026년 8월 14일 확인

나라	제도 이름	나이 요건	계약할 때 확정하는 것	집값이 오르면 다시 정하나	보증료·보험료	빚이 남으면 상속인이 갚나
한국	주택연금	55세 이상	매달 받는 금액	정하지 않는다	초기와 연 두 가지	갚지 않는다
미국	HECM	62세 이상	빌릴 수 있는 한도	정하지 않는다	초기 2.00%, 연 0.50%	갚지 않는다
영국	equity release	상품마다 다름	상품마다 다름	정하지 않는다	상품마다 다름	상품 조건에 따른다
일본	리버스60	60세 이상	빌릴 수 있는 한도	정하지 않는다	융자보험료	약 99%가 갚지 않는 유형

주: 1) 미국 나이 요건 62세는 최대청구액 안내 화면에 적힌 값이다.

2) 영국은 여러 회사가 다른 조건으로 파는 시장이므로 하나로 적을 수 없다. 규정은 설명서에 넣을 항목만 정한다.

3) 계약 전 설명서에 이자가 쌓이는 표를 넣도록 규정에 적어 둔 곳은 영국뿐이다.

4) 일본은 매달 이자를 내고 원금은 사망 뒤 담보주택을 팔아 갚는다. 매달 돈을 받는 구조가 아니다.

자료: 한국주택금융공사, 미국 주택도시개발부, 영국 금융행위감독청 규정집, 일본 주택금융지원기구 원문(확인일 2026년 8월 14일)을 정리.

표 5의 넷째 칸이 갈리는 자리다. 미국과 일본은 빌릴 수 있는 한도를 정한다.
우리는 매달 받을 금액을 정한다.

다섯째 칸은 네 나라가 같다. 어느 나라도 집값이 올랐다고 조건을 다시 정하지
않는다. 이 구조에서는 계약할 때 정한 값이 끝까지 간다.

그래서 갈리는 것은 다시 정하는지가 아니다. 계약 전에 무엇을 얼마나 보여
주는지가 갈린다. 영국은 그 항목을 규정 문언에 적어 두었다.

이 장에서 확인할 것

1 상담을 받을 때 빗이 해마다 얼마씩 쌓이는지를 표로 뽑아 달라고 요청한다.

확인하는 곳 · 은행 창구 또는 공사 지사. 영국은 이 표를 계약 전에 주도록 규정에 적어 두었다

2 자녀에게 집을 물려줄 생각이 있는지를 가족과 먼저 정리한다.

확인하는 곳 · 가족 상의. 영국 규정은 상담에서 상속 의향을 함께 따지도록 한다

하지 않아도 되는 것 · 다른 나라 제도와 우리 제도의 유불리를 따질 이유는 없다. 나이 요건과 지급 방식이 서로 다르다.

5장

무엇을 바꿔야 하는가

사람이 아니라 알리는 순서를 고친다. 네 가지를 든다.

가입자의 53%가 자녀에게 물려줄 재산이 없어지는 점을 단점으로 꼽았다. 열 명 중 다섯 명꼴이다.

중도해지

계약 기간이 끝나기 전에 주택연금을 끝내는 것이다. 그동안 받은 돈과 이자와 보증료를 한꺼번에 갚는다.

20.5%

저가주택 보유자 월지급금 우대 폭
2026년 6월 1일 신청분부터 ·
한국주택금융공사

90%

세대이음 주택연금의 개별인출 한도
기존 50% · 한국주택금융공사

53%

물려줄 재산이 없어지는 점을
단점으로 꼽은 가입자
2026년 · 주택도시금융연구

첫째, 금액이 평생 고정된다는 사실을 계약 전에 따로 알린다. 지금 안내는 가입 요건과 예상 금액을 중심으로 되어 있다.

가입을 정할 때 필요한 정보는 하나 더 있다. 오늘 정해지는 금액이 20년 뒤에도 같은 금액이라는 사실이다.

2025년 12월 기준 가입자 평균 연령은 72.4세다. 여성 기준 기대여명이 70세에 18년이므로 20년 가까이 같은 금액을 받는 사람이 많다.

둘째, 표를 바꿀 때 누구에게 적용되지 않는지를 함께 적는다. 2026년 3월 조정 공지는 신규 신청 접수분부터 적용한다고 적었다.

이 문장은 정확하다. 다만 이미 가입한 15만 명이 이 조정을 받지 못한다는 사실은 따로 적혀 있지 않다.

기존 가입자에게 이 사실을 알리는 방법이 있다. 해마다 보내는 안내문에 한 줄을 넣으면 된다. 표가 바뀌었고 회원님의 금액은 그대로라는 문장이다.

셋째, 계약 전에 빚이 쌓이는 표를 준다. 영국 금융행위감독청 규정은 이 표를 설명서 필수 항목으로 정한다.

우리에게도 이 표가 필요한 이유는 해지 때문이다. 해지하면 그때까지 쌓인 금액을 한꺼번에 갚는다. 그 금액을 미리 알면 해지 여부를 계산으로 정할 수 있다.

넷째, 상속 의향을 상담 항목에 넣는다. 주택도시금융연구에 실린 논문은 가입자 인식을 조사했다.²⁴

가입자의 53%가 자녀에게 물려줄 재산이 없어지는 점을 단점으로 꼽았다. 열 명 중 다섯 명꼴이다. 응답자의 43.5%는 주택 자체를 상속하려 했고 27.1%는 일부만 상속하려 했다.

영국 규정은 권유할 때 상속 의향을 따지도록 정한다. 우리 상담에서는 이 항목이 필수가 아니다.

<표 6> 중도해지는 수도권에 몰려 있다

주택연금 중도상환액과 해지 건수. 2020년부터 2026년 상반기까지

구분	수도권	지방	차이
중도상환액 합계	1조 4,775억 원	2,876억 원	5.13배
중도해지 건수	11,830건	4,947건	2.39배
2024년 상환액	3,125억 원	394억 원	7.93배
2026년 상반기 상환액	1,805억 원	453억 원	3.99배

주: 1) 이 표의 값은 한국주택금융공사가 낸 자료를 전한 언론 보도에서 옮겼다. 공사 통계표 원문은 확인하지 못했다. 표지와 요약과 숫자 상차에는 넣지 않았다.

2) 차이 배수는 수도권 값을 지방 값으로 나눈 값이다.

3) 2026년 상반기 전체 해지는 1,410건, 상환액은 2,106억 원이다. 1인당 평균 상환액은 1억 4,900만 원이다.
자료: 파이낸셜뉴스(2026년 8월 4일) 두 건과 한국경제(2026년 6월 2일) 두 건에서 같은 값을 확인해 정리.

표 6은 해지가 어디에서 일어나는지를 보여 준다. 상환액 차이가 건수 차이보다 두 배 넘게 크다. 수도권 가입자가 한 건당 더 많은 금액을 갚고 해지한다는 뜻이다.

연구소는 이 숫자를 가입자를 타하는 근거로 읽지 않는다. 1억 원이 넘는 돈을 갚으면서까지 계약을 끝내는 선택이 나온다면, 그 선택지를 만든 구조를 먼저 본다.

구조는 이렇다. 집값이 오른 몫을 매달 받는 금액에 반영할 방법이 해지 하나뿐이다. 그래서 해지가 유일한 대응이 된다.

이 장에서 확인할 것

1 해지를 생각한다면 갚아야 할 금액을 먼저 숫자로 받는다. 계산하지 않고 정하지 않는다.

확인하는 곳 · 한국주택금융공사 1688-8114. 받은 연금, 이자, 초기보증료, 연보증료를 항목별로 묻는다

2 해지 뒤 같은 집으로 다시 가입할 때까지 걸리는 기간과 다시 내는 보증료를 확인한다.

확인하는 곳 · 같은 번호. 재가입 제한 기간과 초기보증료를 함께 묻는다

하지 않아도 되는 것 · 집값이 올랐다는 이유만으로 해지를 서두를 이유는 없다. 갚을 금액과 재가입 조건을 계산한 뒤에 정한다.

오늘 할 수 있는 일

어디에 들어가 무엇을 넣고 무엇을 확인하는가.

공사 누리집 월지급금 예시 화면에 나이와 집값을 넣으면 금액이 나온다. 그 금액이 평생 받을 금액이다.

개별인출

매달 받는 돈과 별개로 목돈을 한 번에 꺼내 쓰는 것이다. 의료비나 기존 빚을 갚는 데 쓴다.

55세

주택연금 가입 나이 하한
부부는 나이가 적은 쪽 기준 ·
한국주택금융공사

12억 원

가입 대상 주택 공시가격 상한
시세로는 약 17억 원 · 한국주택금융공사

2026.6.1

실거주 의무 예외가 시작된 날
이날 이후 신청분부터 · 한국주택금융공사

가입을 생각한다면 순서대로 한다

먼저 요건을 본다. 55세 이상이고 공시가격 12억 원 이하 주택이라야 한다.
공시가격 12억 원은 시세로 약 17억 원이다.

다음으로 금액을 확인한다. 공사 누리집의 월지급금 예시 화면에 나이와 집값을 넣으면 금액이 나온다.

같은 화면에서 두 번 계산해 본다. 지금 나이로 한 번, 5년 뒤 나이로 한 번이다.
두 금액의 차이가 늦게 가입할 때 더 받는 금액이다.

마지막으로 우대 대상인지 본다. 시가 1억 8,000만 원 미만 주택을 가지고 있으면 우대 폭이 붙는다. 2026년 6월 1일 신청분부터 우대 폭이 20.5%다.

이미 가입했다면 두 가지를 확인한다

첫째는 지금까지 쌓인 금액이다. 받은 연금과 붙은 이자와 낸 보증료를 합한 금액을 공사에 물어 확인한다.

둘째는 실거주 예외 사유다. 입원이나 자녀 봉양이나 노인주거복지시설 입주 사유가 있으면 다르게 처리한다. 2026년 6월 1일 신청분부터 담보주택 전체를 세놓을 수 있다.

자녀가 55세를 넘겼다면 확인할 것이 하나 더 있다

2026년 6월 1일에 세대이음 주택연금이 나왔다. 55세 이상 자녀가 부모 사망 뒤 같은 주택으로 가입하는 방식이다.

이때 개별인출로 빚을 갚을 수 있다. 개별인출 한도를 50%에서 최대 90%로 올렸다.

신탁방식으로 가입한 경우에는 확인할 것이 하나 더 있다. 2025년 9월 대법원 판결로 상속인이 낸 취득세를 돌려받을 수 있게 됐다.²⁵ 공사가 환급 절차를 지원하고 있다.

이 장에서 확인할 것

1 공사 누리집 월지급금 예시 화면에 나이와 집값을 넣어 금액을 본다.

확인하는 곳 · hf.go.kr 주택연금 화면. 지금 나이와 5년 뒤 나이로 두 번 계산한다

2 초기보증료와 연보증료를 금액으로 물어 적는다. 비율이 아니라 원 단위로 받는다.

확인하는 곳 · 한국주택금융공사 1688-8114 또는 취급 은행 창구

3 시가 1억 8,000만 원 미만 주택이면 우대 대상인지 묻는다.

확인하는 곳 · 같은 번호. 기초연금을 받고 있는지도 함께 확인한다

4 이미 가입했다면 지금까지 쌓인 금액을 항목별로 받아 본다.

확인하는 곳 · 같은 번호. 받은 연금, 이자, 초기보증료, 연보증료로 나눠 묻는다

5 신탁방식으로 가입했다면 취득세 환급 절차를 물어본다.

확인하는 곳 · 같은 번호. 공사가 상속인의 환급 절차를 지원하고 있다

하지 않아도 되는 것 · 가입 뒤 집값을 매달 확인할 이유는 없다. 집값이 오르내려도 매달 받는 금액은 바뀌지 않는다.

APPENDIX A

부록 가 · 용어 풀이

주택연금

집을 담보로 맡기고 살던 집에 그대로 살면서 매달 돈을 받는 대출이다.

한국주택금융공사가 보증한다.

월지금금

주택연금 가입자가 매달 받는 돈이다. 가입할 때 한 번 정하고 그 뒤에 바뀌지 않는다.

종신지급방식

목돈을 따로 꺼내 쓰지 않고 살아 있는 동안 매달 받는 방식이다.

총대출한도

주택연금으로 받을 수 있는 금액의 상한이다. 2023년 10월 12일 신청분부터 6억 원이다.

초기보증료

가입할 때 한 번 내는 보증료다. 주택가격을 기준으로 계산한다.

연보증료

해마다 내는 보증료다. 아직 갚지 않은 잔액을 기준으로 계산한다.

기대여명

특정 나이의 사람이 앞으로 더 살 것으로 보는 헛수다.

개별인출

매달 받는 돈과 별개로 목돈을 한 번에 꺼내 쓰는 것이다.

신탁방식

주택 소유권을 공사에 넘겨 두는 가입 방식이다. 가입자가 사망하면 배우자가 자동으로 이어받는다.

세대이음 주택연금

55세 이상 자녀가 부모 사망 뒤 같은 주택으로 가입하는 방식이다. 2026년 6월 1일에 나왔다.

APPENDIX B

부록 나 · 자료 출처와 각주

자료 출처

1. [1차] 한국주택금융공사, 「주택연금 가입고객 15만 명 돌파」, 보도자료 2026년 2월 4일.
hf.go.kr (https://www.hf.go.kr/_custom/hf/_common/board/index/21.do?mode=view&articleNo=599731) (2026년 8월 14일 확인)

2. [1차] 한국주택금융공사, 「주택연금 월지급금 조정 안내」, 공지사항 2026년 2월 5일.
hf.go.kr (https://www.hf.go.kr/_custom/hf/_common/board/index/24.do?mode=view&articleNo=599732) (2026년 8월 14일 확인)
3. [1차] 한국주택금융공사, 「주택연금 제도 개선 안내」, 보도자료 2026년 5월 11일. hf.go.kr
(https://www.hf.go.kr/_custom/hf/_common/board/index/21.do?mode=view&articleNo=600046) (2026년 8월 14일 확인)
4. [1차] 한국주택금융공사, 「공시가격 12억원 이하 주택연금 가입 확대」, 보도자료 2023년 10월. hf.go.kr (https://www.hf.go.kr/_custom/hf/_common/board/index/21.do?mode=view&articleNo=595737) (2026년 8월 14일 확인)
5. [1차] 한국주택금융공사, 「신탁방식 주택연금 상속인의 취득세 환급 절차 지원」, 보도자료 2025년 12월 26일. hf.go.kr
(https://www.hf.go.kr/_custom/hf/_common/board/index/21.do?mode=view&articleNo=599612) (2026년 8월 14일 확인)
6. [1차] 한국주택금융공사, 「2024 기관현황 및 23년도 업무실적」. hf.go.kr
(<https://www.hf.go.kr/>) (2026년 8월 14일 확인)
7. [1차] 보험연구원, 「주택연금의 가입연령별 재무적 가치 분석」, KIRI 전문자료 2019년 12월 13일. kiri.or.kr
(https://www.kiri.or.kr/pdf/%EC%A0%84%EB%AC%B8%EC%9E%90%EB%A3%8C/KIRI_20191213_01.pdf) (2026년 8월 14일 확인)
8. [1차] 한국재무학회, 「주택연금 제도의 재무적 가치」, 『재무연구』 제47권 제5호. e-kjfs.org (<https://www.e-kjfs.org/upload/pdf/kjfs-2018-47-5-823.pdf>) (2026년 8월 14일 확인)
9. [1차] 주택도시금융연구, 「상속형 주택연금 모형의 도입에 관한 연구」, 2026년. ejhuf.org
(https://www.ejhuf.org/archive/view_article?pid=jhuf-11-1-5) (2026년 8월 14일 확인)
10. [1차] 주택금융연구, 「사망보험금 주택연금 가입결정요인 연구」. e-hfr.org
(https://www.e-hfr.org/archive/view_article?pid=hfr-6-2-143) (2026년 8월 14일 확인)
11. [1차] 미국 주택도시개발부, 「HECM 통계·자료」. hud.gov
(<https://www.hud.gov/stat/sfh/hecm>) (2026년 8월 14일 확인)
12. [1차] 미국 주택도시개발부, 「Mortgagee Letter 2017-12」, 2017년 8월 29일. hud.gov
(<https://www.hud.gov/sites/documents/17-12ml.pdf>) (2026년 8월 14일 확인)
13. [1차] 미국 주택도시개발부, 「Annual Actuarial Review of the FHA MMI Fund HECM Loans, FY2024」. hud.gov
(<https://www.hud.gov/sites/dfiles/Housing/documents/2024-MMI-HECM-Loans-Final-Report.pdf>) (2026년 8월 14일 확인)
14. [1차] 영국 금융행위감독청, 「FCA Handbook MCOB 9」. handbook.fca.org.uk
(<https://www.handbook.fca.org.uk/handbook/MCOB/9/?view=chapter>) (2026년 8월 14일 확인)
15. [1차] 영국 금융행위감독청, 「FCA Handbook MCOB 8.5A」. handbook.fca.org.uk
(<https://www.handbook.fca.org.uk/handbook/MCOB/8/5A.html>) (2026년 8월 14일 확인)
16. [1차] 일본 주택금융지원기구, 「리버스60 총합안내」. jhf.go.jp
(https://www.jhf.go.jp/files/topics/6488_ext_99_2.pdf) (2026년 8월 14일 확인)
17. [1차] Equity Release Council, 「Q4 2025 Market Report」. equityreleasecouncil.com
(<https://www.equityreleasecouncil.com/wp-content/uploads/2026/01/Q4-2025-Market-Report.pdf>) (2026년 8월 14일 확인)
18. [2차] 전국투자자교육협의회, 「3억 원 주택이 5억 원이 되면 주택연금을 더 받을 수 있나」. kcie.or.kr
(https://www.kcie.or.kr/mobile/guide/22/27/web_view?content_idx=1197) (2026년 8월 14일 확인)

19. [2차] 경향신문(2026년 2월 5일), 금융소비자뉴스·금융위원회 2026년 2월 5일 발표 내용 교차 확인. khan.co.kr (<https://www.khan.co.kr/article/202602052114005>) (2026년 8월 14일 확인)
20. [2차] 금융소비자뉴스, 「주택연금 월 수령액 3% 인상」. newsfc.co.kr (<https://www.newsfc.co.kr/news/articleView.html?idxno=76654>) (2026년 8월 14일 확인)
21. [2차] 파이낸셜뉴스(2026년 8월 4일), 「주택연금 중도해지 통계」. fnnews.com (<https://www.fnnews.com/news/202608041817476265>) (2026년 8월 14일 확인)
22. [2차] 파이낸셜뉴스(2026년 8월 4일), 「수도권 중도상환, 지방의 5배」. fnnews.com (<https://www.fnnews.com/news/202608041815047800>) (2026년 8월 14일 확인)
23. [2차] 한국경제(2026년 6월 2일), 「주택연금 월별 해지 건수」. hankyung.com (<https://www.hankyung.com/article/2026060237031>) (2026년 8월 14일 확인)
24. [2차] 한국경제(2026년 6월 2일), 「주택연금 해지 5년 만에 최대」. hankyung.com (<https://www.hankyung.com/article/2026060237131>) (2026년 8월 14일 확인)

각주

1. 한국주택금융공사 2026년 2월 4일 보도자료. 출시 시점, 가입 요건, 누적 가입자 추이를 이 자료에서 확인했다.
2. 노령연금 평균 수령액 월 약 54만 원은 주택금융연구 게재 논문에 실린 값이다.
3. 한국주택금융공사 「2024 기관현황 및 23년도 업무실적」. 누적 가입자와 누적 보증공급액은 2007년 7월부터 2023년 말까지 합계다.
4. 주택도시금융연구 게재 논문. 주택을 가진 고령층 가운데 가입한 비율을 약 1.3%로 적었다.
5. 같은 기관현황 자료에 적힌 정의다. 상품 유형은 일반형·우대형·상환용 세 가지로 적혀 있다.
6. 보증료율은 금융위원회 2026년 2월 5일 발표를 전한 경향신문과 금융소비자뉴스에서 같은 값을 확인했다. 발표 기관 원문을 확인하지 못했으므로 본문에 비율을 적지 않았다.
7. 한국재무학회 『재무연구』 게재 논문과 보험연구원 자료가 같은 산정 원리를 적는다. 두 자료 모두 수지상등 조건을 든다.
8. 네 값의 목록은 보험연구원 자료의 산정 가정과 재무연구 게재 논문의 결정 요인 서술에서 확인했다.
9. 한국주택금융공사 2023년 10월 보도자료. 총대출한도 상향으로 신규 가입자 월지급금이 최대 20% 늘었다고 적는다.
10. 재무연구 게재 논문. 최초 가입 시점의 주택가격과 연령과 이자율로 월지급금을 결정한다고 명시한다.
11. 같은 논문은 공사가 매년 1월 1일부터 새 월지급금 표를 적용한다고 적는다. 2026년에는 3월 1일에 조정했다.
12. 한국주택금융공사 2026년 2월 5일 공지사항. 담당 부서는 주택연금처 연금개발팀이다. 붙임 파일의 연령별 표는 확인하지 못했다.
13. 해지 때 갚는 항목은 파이낸셜뉴스와 한국경제 보도에서 같은 내용을 확인했다.
14. 3년 재가입 제한은 전국투자자교육협의회 자료와 파이낸셜뉴스 보도에서 확인했다. 공사 약관 원문은 확인하지 못했다.
15. 전국투자자교육협의회 자료. 3억 원 주택 기준 55세 월 46만 원, 60세 월 62만 3천 원으로 적혀 있다.
16. 보험연구원 2019년 12월 13일 자료. 주택가격상승률과 이자율과 기대여명 가정을 원문에서 확인했다.
17. 미국 주택도시개발부 HECM 자료 화면. 나이, 예상이자율, 주택 가치, 지급 방식으로 대출 가능 금액을 정한다고 적는다.
18. Mortgagee Letter 2017-12. 초기 보험료 2.00%와 연 보험료 0.50%는 2017년 10월 2일 이후 사건번호가 붙은 건에 적용한다.
19. 2024회계연도 감독보고서. 승인 건수, 잔액 합계, 변동금리 비중을 원문에서 확인했다.
20. FCA Handbook MCOB 9.4.49G와 9.4.50R와 9.4.33R(2). 세 항목을 원문에서 확인했다.
21. FCA Handbook MCOB 8.5A. 권유할 때 따질 항목을 열거한다.
22. Equity Release Council 2025년 4분기 보고서. 평균 이자율과 고객 평균 연령은 이 보고서에 없다.
23. 일본 주택금융지원기구 리버스60 팸플릿. 나이 요건, 융자한도, 이자 계산 예시를 원문에서 확인했다.
24. 주택도시금융연구 게재 논문. 가입자 인식 조사 결과다. 조사 시점과 표본 크기는 논문에 적혀 있지 않다.

25. 한국주택금융공사 2025년 12월 26일
보도자료. 2025년 9월 대법원 판결에 따른
취득세 환급 절차 지원 내용이다.
26. 2026년 3월 조정 폭 3.13%는 일반주택
중신지급방식 정책형 기준이다. 다른 방식은
폭이 다르다.
27. 2026년 1월부터 4월까지 해지는 927건,
1인당 평균 상환액은 1억 5,200만 원이다.
한국경제 보도값이다. 집계 기간이 달라
상반기 값과 다르다.
28. 지급 유형별 가입 비중과 담보주택 가격 평가
순서는 원문에서 확인하지 못했다. 이
보고서에 적지 않았다.



제목	집값이 올라도 월지급금은 다시 정하지 않는다
시리즈	넥서스 리서치 2026_17 · NEXUS Research 2026_17
발행	넥서스 금융경영연구소 · 2026년 8월 14일
자료 기준일	2026년 8월 14일
인용 형식	넥서스 금융경영연구소, 「집값이 올라도 월지급금은 다시 정하지 않는다」, 넥서스 리서치 2026_17, 2026.
수정 이력	없음
누리집	nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사·분석한 자료다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니며, 개별 사안에 대한 법률 자문이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이고, 가입과 해지 결정의 책임은 이용자 본인에게 있다. 인용할 때는 출처를 밝혀 주기 바란다.