

2025 ARPS 교재 연례개정

2권. 은퇴설계를 위한 현금흐름(Cash Flow) 확보

1장. 연금제도를 활용한 현금흐름(Cash Flow) 확보 전략

쪽수	줄수	수정 전	수정 후	비고
16	하4	이를 2022년 현재가치로 재평가하면 약 426만원의 소득액으로 인정하여...	이를 2024년 현재가치로 재평가하면 약 460만원의 소득액으로 인정하여	내용수정
18	상1	최저 37만원에서 최고 590만원까지의 범위로 결정하게 된다(2023년 기준). 신고한 소득월액이 37만원보다 적으면 37만원을 기준소득월액으로 하고, 590만원보다 많으면 590만원을 기준소득월액으로 한다.	최저 39만원에서 최고 617만원까지의 범위로 결정하게 된다(2024년 기준). 신고한 소득월액이 39만원보다 적으면 39만원을 기준소득월액으로 하고, 617만원보다 많으면 617만원을 기준소득월액으로 한다.	내용수정
20	표 1-3		첨부 1	하단첨부
20	상5	2024년 1월에	2025년 1월에	내용수정
20	상7	가입기간이 20년일 때는 월 602,660원을 받고, 40년일 때는 1,201,590원을 받을 것으로 예상된다.	가입기간이 20년일 때는 월 611,180원을 받고, 40년일 때는 월 1,220,090원을 받을 것으로 예상된다.	내용수정
20	상10	그러나 2023년 이전부터	그러나 2024년 이전부터	내용수정
21	상2	월평균소득금액이 A값(2024년 2,989,237원)을 초과하면	월평균소득금액이 A값(2025년 3,089,062원)을 초과하면	내용수정
21	표 1-4		첨부 2	하단첨부
23	상2	A값(2024년의 경우 2,989,237원)	A값(2025년의 경우 3,089,062원)	내용수정
27	상2	기준연금액(월 최대 334,810원(2024년))	기준연금액(월 최대 342,510원(2025년))	내용수정

37	상6	2019년 말 기준으로 39만 개 사업장(도입률 27.5%), 593만 명이 가입(가입률 51.5%)하고 있다.	2023년 말 기준으로 적립금액 381조 원, 도입 사업장 43만 7천개 소, 가입 근로자 714만 명을 기록하고 있다.	내용수정
49	상12	연금계좌를 이체할 때 현물 이전은 안 되는 경우가 많다.	연금계좌를 이체할 때 현물 이전은 안 되는 경우가 있다.	내용수정
66	하5	한편 세액공제 받은 금액과 운용수익의 경우 연간 1,200만원 초과 인출 시 전액 종합과세 또는 분리과세(세율 16.5%, 지방소득세 포함) 된다. 이때 연 1,200만원 초과 기준은 계좌별이 아니라 개인별로 적용된다.	한편 세액공제 받은 금액과 운용수익의 경우 연간 1,500만원 초과 인출 시 전액 종합과세 또는 분리과세(세율 16.5%, 지방소득세 포함) 된다. 이때 연 1,500만원 초과 기준은 계좌별이 아니라 개인별로 적용된다.	내용수정
75	하8	(구)개인연금저축은 금융업권에 따라 신탁(은행), 펀드(은행, 증권사), 보험(보험사) 형태로	(구)개인연금저축은 금융업권에 따라 신탁(은행), 펀드(자산운용사), 보험(보험사) 형태로	내용수정
79	표 1-25	표 일부 세제혜택 한도 - 연금저축 연금수령 세율	첨부 3	하단첨부
82	상5	연금저축신탁과 연금저축보험은 자유적립식이다.	연금저축신탁과 연금저축펀드는 자유적립식이다.	내용수정
83	상10	만약 2023년 6월에 입법예고된 「예금자보호법 시행령」이 개정되면	2023년 10월 「예금자보호법 시행령」이 개정됨에 따라	내용수정

[첨부 1]

[표 1-3] 노령연금 예상월액표 (단위: 원)

가입기간 중 기준소득월액 평균액(B값)	연금보험료 (9%)	20년 가정 시 월수령액 (현재가치 기준)	40년 가정 시 월수령액 (현재가치 기준)
1,000,000	90,000	349,210	390,000
2,000,000	180,000	510,810	1,019,720
3,000,000	270,000	611,180	1,220,090
4,000,000	360,000	711,560	1,420,470
5,000,000	450,000	811,930	1,620,840
6,170,000	555,300	929,370	1,855,280

- ※ 2025년 1월에 최초 가입 및 “A”값(2025년 적용 3,089,062원)을 가정하여 산정하였으므로 실제와 상이할 수 있음
- ※ 주민등록표상 세대를 같이하는 가족이 있을 경우 배우자 연 300,330원, 자녀/부모 1인당 연 200,160원의 부양가족연금액이 가산
- ※ 출처 : 국민연금공단(2025.2)

[첨부 2]

[표 1-4] 소득활동에 따른 노령연금 감액 기준

A값 초과소득월액	노령연금 지급 감액분	월 감액금액	근로소득만 있는 경우 근로소득공제 전 기준금액 (12개월 중사 기준)	
			총급여	월급여
100만원 미만	초과소득월액의 5%	5만원 미만	49,282,888원 초과	4,106,907원 초과
100만원~200만원 미만	5만원+ (100만원을 초과한 소득월액의 10%)	5~15만원 미만	61,914,467원 이상	5,159,539원 이상
200만원~300만원 미만	15만원+ (200만원을 초과한 소득월액의 15%)	15~30만원 미만	74,546,046원 이상	6,212,170원 이상
300만원~400만원 미만	30만원+ (300만원을 초과한 소득월액의 20%)	30~50만원 미만	87,177,625원 이상	7,264,802원 이상
400만원 이상	50만원+ (400만원을 초과한 소득월액의 25%)	50만원 이상	99,809,204원 이상	8,317,433원 이상

※ 출처 : 국민연금공단(2025.2)

[첨부 3]

[표 1-25] (구)개인연금저축, 연금저축, 연금저축계좌 비교

구분		(구)개인연금저축	연금저축	연금저축계좌
...생략...				
세제혜택 한도		...생략...	세액공제 = 세액공제한도금액 X 세율(12% 또는 15%)	
연금수령	연 1,500만원 이하	...생략...		
세율	연 1,500만원 초과			

2권 2장. 금융상품을 활용한 현금흐름(Cash Flow) 확보 전략

쪽수	출수	수정 전	수정 후	비고
116	표 2-6		첨부 1	하단첨부
119	표 2-8		첨부 2	하단첨부
119	표 2-9		첨부 3	하단첨부
135	표 2-17		첨부 4	하단첨부
135	표 2-18		첨부 5	하단첨부
148	표 2-22	조건 미	조건	내용수정
176	그림 2-16		첨부 6	하단첨부
177	상1	2023년 6월 기준으로 ETF 시장 전체 자산총액은 100.8조원으로 733개의 종목이 상장되어 있다. 이중 국내 449개개(주식 335, 채권 81, 액티브 90, 레버리지·인버스 53 등) 해외 ETF 284개(주식 197, 채권 22, 액티브 53, 레버리지·인버스 33 등)로 구분할 수 있다. 미국의 ETF 시장은 2022년말 기준으로 9,000조원이 넘어설 정도로 고성장하고 있는 금융시장이다. 국내 ETF 시장도 지속적으로 성장할 것으로 전망하고 있다	2025년 1월 기준으로 ETF 시장 전체 자산총액은 182.8조원으로 941개의 종목이 상장되어 있다. 이중 국내 536개(주식 377, 채권 116, 액티브 152, 레버리지·인버스 56 등) 해외 ETF 405개(주식 298, 채권 36, 액티브 86, 레버리지·인버스 35 등)로 구분할 수 있다. 미국의 ETF 시장은 2024년초 기준으로 8조 7,320억 달러가 넘어설 정도로 고성장하고 있는 금융시장이다. 국내 ETF 시장도 지속적으로 성장할 것으로 전망하고 있다.	내용수정
177	그림 2-17		첨부 7	하단첨부
193	그림 2-20		첨부 8	하단첨부

193	하2	2023년 5월 기준 상장된 월지 급식 ETF를 자산별로 분류해 보면, 주식형(해외, 국내), 커버드콜, 리츠, 채권형으로 나눌 수 있다.	2025년 2월 기준 국내 상장된 월 배당 ETF는 103개로 집계되었으며 자산별로 분류해 보면 주식형(해외, 국내) 커버드콜, 리츠, 채권형으로 나눌 수 있다.	내용수정
204	표 2-37		첨부 9	하단첨부
212	그림 2-27		첨부 10	하단첨부
212	하3	<p>2010년 1헤알당 699원 가까이 유지되던 헤알화 환율은 지속적으로 하락하며 2022년 8월 29일 기준으로 267.67원까지 하락했다. 투자한 브라질 국채의 평가금액뿐만 아니라 지급되는 채권의 이자도 헤알화의 등락에 영향을 받게 되기 때문에 높은 이자율을 상쇄하고도 남아, 10년 전 투자했던 거의 모든 투자자들은 큰 손실을 입었다. 예를 들어 국채가격이나 이자율이 변동되지 않는다는 가정하에, 2010년 이후에 브라질 국채 10년물에 투자했던 사람의 채권가격은 헤알화 환율 가치하락으로 2023년도에 1/3도 되지 않는 가격이 된 것이다. 헤알화는 환율 변동성이 큰 만큼 매매 시기에 따라 환율 하락으로 채권 투자수익보다 더 큰 손실이 발생할 수 있다. 연 10%짜리 브라질 채권에 투자하더라도 환율에서 20% 이상 손실이라면 수익보다 손실이 더 크게 나는 것이다. 따라서 높은 이율과 세제혜택이 있는 장점 대비 환율의 변동성, 그리고 투자대상인 브라질의 불안정한 경제 상황과정치 상황 등에 따른 국채가격 변동성 등을 반드시 확인하고 투자해야 한다.</p>	<p>2010년 1헤알당 699원 가까이 유지되던 헤알화 환율은 지속적으로 하락하며 2021년 1헤알당 200원까지 폭락하면서 브라질 국채에 투자한 투자자들은 큰 손실을 입었다. 이자가 높다고 하여도 지급되는 채권의 이자 역시 헤알화 등락의 영향을 받기 때문에 높은 이자율을 상쇄하고도 원금의 손실을 입게 되었다. 예를 들어 국채가격이나 이자율이 변동되지 않는다는 가정하에, 2010년 이후에 브라질 국채 10년물에 투자했던 사람의 채권가격은 헤알화 환율 가치하락으로 투자한 원금이 2020년도 이후에 1/3도 되지 않는 가격이 된 것이다.</p> <p>헤알화는 환율 변동성이 큰 만큼 매매 시기에 따라 환율 하락으로 채권 투자수익보다 더 큰 손실이 발생할 수 있다. 연 10%짜리 브라질 채권에 투자하더라도 환율에서 20% 이상 손실이라면 수익보다 손실이 더 크게 나는 것이다. 또한 브라질의 고질적인 인플레이션에 대한 우려로 채권금리가 상승할 시에는 채권 가격까지 폭락 할 수 있어 높은 표면이율과 세제혜택이 있는 장점 대비 환율의 변동성, 그리고 투자대상인 브라질의 불안정한 경제상황과 정치상황 등에 따른 국채가격 변동성 등을 반드시 확인하고 투자해야 한다.</p>	내용수정

[첨부 1]

[표 2-6] 대표적 국내 채권형펀드 수익률(2025.02.21 기준)

펀드명	위험	6개월	1년
KB장기국채플러스자(채권)	매우 낮은 위험	3.58%	10.72%
미래에셋국고채플러스(채권)	매우 낮은 위험	2.21%	7.97%
교보악사Tomorrow장기우량S-1(채권)	매우 낮은 위험	2.94%	7.90%
마이다스액티브중기우량채권(채권)	매우 낮은 위험	2.90%	7.8%

[첨부 2]

[표 2-8] 전세계 중앙은행 기준금리 (2025.02.21)

국가별 중앙은행	기준금리
한국은행	3.0%
미국(연방준비은행)	4.5%
유럽중앙은행	2.9%
스위스 국제은행	0.5%
일본은행	0.5%
브라질 중앙은행	13.25%
인도 연방준비은행	6.25%
중국 인민은행	3.1%

[첨부 3]

[표 2-9] 주요 해외채권(신흥국)형 펀드 수익률(2025.02.21 기준)

펀드명	1년 수익률
삼성누버거버먼이머징국공채플러스자UH	22.26%
피델리티이머징마켓자(채권-재간접)A	24.6%
삼성누버거버먼이머징단기채권자H[채권-재간접]Ce	6.9%

[첨부 4]

[표 2-17] 과거 월별 공시기준 이율 변동

연월	공시기준이율
2024년 1월	3.14%
2024년 2월	3.08%
2024년 3월	2.94%
2024년 4월	3.01%
2024년 5월	2.94%
2024년 6월	2.97%
2024년 7월	2.98%

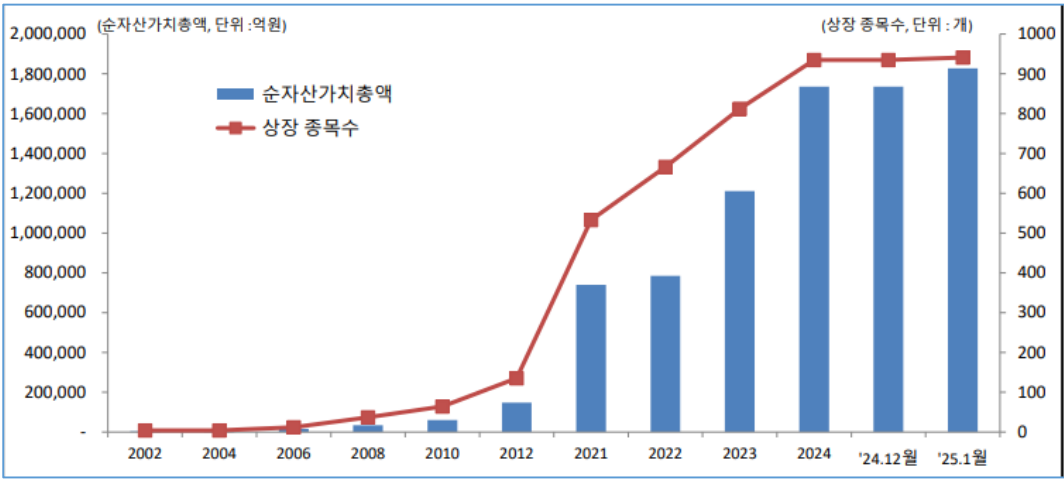
[첨부 5]

[표 2-18] 주요 생명보험사별 금리연동형 연금보험 공시이율 <2025.01 기준>

연월	공시기준 이율
삼성생명	2.65%
교보생명	2.65%
한화생명	2.58%
KB라이프	2.65%
신한라이프	2.65%
미래에셋 생명	2.40%
농협생명	2.55%

[첨부 6]

[그림 2-16] ETF 시장 성장세



[첨부 7]

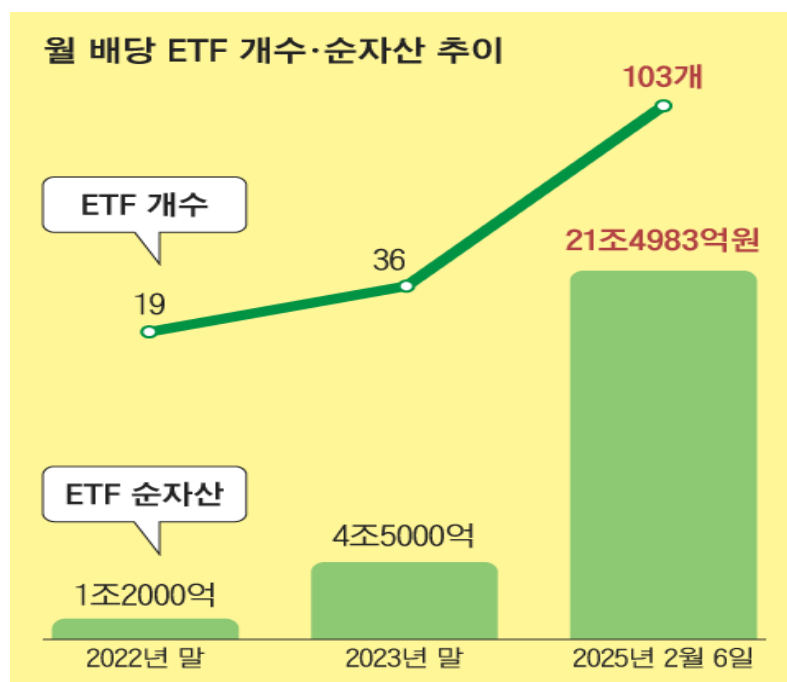
[그림 2-17] ETF 시장 성장세

(단위: 억원, 천좌, 개)

구 분	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2021	2022	2023	2024	'24.12월	'25.1월
순자산가치총액	3,444	4,896	15,609	33,994	60,578	147,177	739,675	785,116	1,210,657	1,735,639	1,735,639	1,828,211
(직전대비 증감률)	0.0	42.2	218.8	117.8	78.2	143.0	402.6	6.1	54.2	43.4	0.0%	5.3%
발행 좌수	43,700	47,890	130,655	311,100	334,040	843,579	5,268,018	5,905,733	6,914,113	9,465,584	9,465,584	9,952,350
(직전대비 증감률)	0.0	9.6	172.8	138.1	7.4	152.5	524.5	12.1	17.1	36.9	0.0%	5.1%
일평균 거래대금	327	113	230	981	1,102	5,442	29,389	27,828	32,078	34,810	35,534	37,490
(직전대비 증감률)	0.0	-65.6	104.4	325.6	12.4	393.8	440.0	-5.3	15.3	8.5	2.1%	5.5%
상장 종목수	4	4	12	37	64	135	533	666	812	935	935	941
ETF 운용사	2	2	3	7	11	15	18	23	26	26	26	26

[첨부 8]

[그림 2-20] 월배당 ETF 시장 및 자산규모 추이 (단위: 억원)



[첨부 9]

[표 2-37] 상장리츠 현황(2025년 2월 기준)

No	구분	주가배당률*	배당기준월	자산총계	투자대상
1	신한글로벌액티브리츠	14.71%	2 월, 8 월	1,682 억	복합(해외&물류)
2	삼성 FN 리츠	5.70%	1 월,4 월,7 월,10 월	7,378 억	오피스
3	한화리츠	8.58%	4 월, 10 월	7,125 억	오피스
4	KB 스타리츠	10.68%	1 월, 7 월	1 조 1,147 억	오피스
5	마스틴프리미어리츠	11.18%	3 월, 9 월	1,574 억	오피스&물류
6	코람코더원리츠	5.98%	2 월,5 월,8 월,11 월	5,129 억	오피스
7	신한서부티엔디리츠	6.81%	6 월, 12 월	6,481 억	리테일&레지던스
8	미래에셋글로벌리츠	8.97%	3 월, 9 월	3,841 억	물류&산업
9	NH 올원리츠	7.98%	6 월, 12 월	6,604 억	리테일&오피스
10	SK 리츠	5.16%	3 월,6 월,9 월,12 월	4 조 4,229 억	오피스&에너지
11	디앤디플랫폼리츠	8.71%	3 월, 9 월	8,496 억	오피스&물류
12	ESR 켄달스퀘어리츠	5.54%	5 월, 11 월	2 조 4,733 억	물류센터
13	코람코라이프인프라리츠	7.94%	5 월, 11 월	1 조 2,560 억	에너지
14	제이알글로벌리츠	15.60%	6 월, 12 월	2 조 1,248 억	오피스
15	미래에셋맵스리츠	12.16%	5 월, 11 월	3,043 억	리테일
16	이지스레지던스리츠	7.50%	6 월, 12 월	3,944 억	주택
17	이지스밸류플러스리츠	9.65%	5 월, 11 월	5,134 억	오피스
18	NH 프라임리츠	6.21%	5 월, 11 월	1,065 억	오피스
19	롯데리츠	5.98%	6 월, 12 월	2 조 3,018 억	리테일
20	신한알파리츠	5.83%	3 월, 9 월	2 조 1,588 억	오피스
21	이리츠코크렙	8.85%	6 월, 12 월	6,826 억	리테일
22	케이탑리츠	9.83%	12 월	2,025 억	오피스&리테일

[첨부 10]

[그림 2-27] 브라질 헤알/원 환율추이(2025년 2월 21일 기준) (단위: 1헤알 당 원)



2권 3장. 부동산을 활용한 현금흐름(Cash Flow) 확보 전략

쪽수	줄수	수정전	수정후	비고
220	하3	정부는 공급 억제 및 각종 규제 정책과 신규 공급의 통제 정책을 실시하였다.	정부는 가격급등시에는 각종 규제 정책과 신규 공급 정책을, 가격하락시에는 공급억제 및 수요유인 정책을 실시하였다.	내용수정
224	상5	윤석열 정부는 임기 중인 가운데, 러시아의 우크라이나 침공 이후 지속되는 인플레이션에 따른 고물가와 미국발 고금리 금융환경속에 국내에도 고금리에 인해 부동산시장이 급변하고 있다.	2022년 2월 러시아의 우크라이나 침공이후 지속되는 인플레이션에 따른 고물가와 미국발 고금리 금융환경속에 국내금리도 급등하면서 부동산시장이 경색되었다. 이렇게 불안정한 부동산 시장에 대응하고자 윤석열정부는 2024년 △1·10 공급 대책을 시작으로 △1기 신도시 재정비 지원 방안, △8·8 주택공급 확대 방안 등 대대적 공급책을 내놴다. 하지만, 시장 안정화에 직접적 영향은 주지 못하고, 지속되는 고금리, 고물가, 고환율로 공사비 상승은 계속되었고, 프로젝트파이낸싱(PF)이 부실화되면서 건설경기 전반이 침체했다. 금융시장에서 기준금리가 인하되는 가운데 2024.12.3 계엄 사태로 정치경제적 혼란 속에서 부동산시장은 장기간 침체와 혼돈이 계속될 것으로 전망된다.	내용수정
224	하2	이에 따라 우리나라도 한국은행 금통위에 서 기준금리 인상으로 이어지고 있다.	이에 따라 우리나라도 기준금리가 2023년 3.5%까지 인상되었다가 2025년1월기준 3.0%로 소폭 하락하였다.	내용수정
225	그림 3-2		첨부 1	하단첨부

225	상1	우리나라는 기준금리가 미국보다 상대적으로 낮지만, 코로나 시기에 1.0% 미만의 저금리 상황이 급변하면서 금융 및 부동산시장에 많은 변화를 주고 있다	우리나라는 기준금리가 미국보다 상대적으로 낮지만, 코로나 시기에 1.0% 에서 3.5%까지 급등 후 하락국면을 오가면서 금융 및 부동산시장에 큰 충격을 주었다.	내용수정
226	상3	2024년에는 금리인상이 계속되지 않고, 인하가 전망되는 등 금리 등락 등 금융시장의 동향 및 변화를 부동산투자에 앞서 살펴볼 필요가 있다.	2024년에는 고금리가 정점에서 하락모드로 전환되었고, 2025년 금리의 하락정도에 따라 부동산시장에 미치는 영향의 차이가 클 것으로 예상된다. 이러한 금리등락과 국내외 금융시장의 동향 및 변화를 부동산투자에 앞서 살펴볼 필요가 있다.	내용수정
226	하2	2014년 평당 938만원에서 10년후인 2023년에는 약2배인 1,755만원으로 아파트 분양가액이 약2배나 상승하였다.	2014년 전국 아파트 분양가액이 평당 938만원에서 2024년에는 2,041만원으로 2배나 상승하였다	내용수정
227	표 3-1		첨부 2	하단첨부
233	상9	우리나라는 2018년 65세 이상 인구 비중이 14%가 넘는 고령사회로 진입하였고, 2023년에는 초고령화 사회로 진입하는 등 고령화에 따른 인구구조 변화가 시작되었다.	우리나라는 2018년 65세 이상 인구 비중이 14%가 넘는 고령사회로 진입하였고, 2025년에는 20%가 넘어 초고령화 사회로 진입하는 등 고령화에 따른 인구구조 변화가 시작되었다.	내용수정
233	그림 3-6		첨부 3	하단첨부
235	상1	대출을 받아 부동산투자에 참여를 하였으나,	대출을 받아 부동산투자를 하였으나, 2022년이후 고금리와 부동산경기침체로 인해 경매로 넘기는 사례가 대량 발생하였고,	내용수정
235	하14	한국의부자(금융자산 10 억원 이상 보유한 개인-약40만명)들의 자산 포트폴리오는 '부동산자산' 59.0%, '금융자산' 36.6%로 구성되어 있었다. 자산유형별 구성을 보면 '거주 주택'의 비중	한국의 부자(금융자산 10 억원 이상 보유한 개인-약40만명)들의 자산 포트폴리오는 '부동산자산' 55.4%, '금융자산' 38.9%로 구성되어 있었다. 자산유형별 구성을 보면 '거주 주택'의 비중	내용수정

		이 29.1%로 가장 높았고, '유동성 자금'(12.6%), '빌딩/상가' (10.8%), '예적금' (8.1%) 순이었다.	이 32.0%로 가장 높았고, '유동성 자금'(11.6%), '빌딩/상가' (10.3%), '예적금'(8.7%) 순이었다.	
236	표 3-3		첨부 4	하단첨부
237	상1	전국의 아파트시세가 2023년 매매평균가격이	전국의 아파트시세가 2024년 매매평균가격이	내용수정
242	상12	2021~2023년 금리가 급격히 상승하면서 금융소득 대비 임대소득에 대한 관심이 줄어들었고 레버리지에 대한 부담감으로 투자가 위축되었지만, 중장기적으로 수익용 부동산에 대한 관심과 투자는 지속될 것으로 전망된다. 장기간 저금리 상황에서 이자수익이 기대에 미치지 못하게 되면서 금융자산이 부동산시장으로 많은 자금이 유입되었고, 부동산투자의 관점이 단순한 주거나 시세차익 관점에서 운용수익 관점으로 전환되었고,	2021~2023년 금리급등에 따라 대출을 활용한 투자가 위축되었지만, 수익용 부동산에 대한 관심과 투자는 지속될 것으로 전망된다. 부동산시장은 금융자산이 유입되면서, 부동산투자의 관점이 단순한 주거나 시세차익 관점에서 운용수익 관점으로 전환되었고,	내용수정
262	상5	상장리츠 시가총액이 2023년 기준 약 80조로 성장하였다. 2023년 상장된 국내 리츠가 23개, 시가총액 7.4조, 총자산규모가 22.4조이다. 2022년 배당수익률이 7.8%로 우수하였으나, 2023년 고금리 영향에 따라 리츠 주가 및 배당률이 하락하는 등 거시경제 영향을 많이 받는다	2025년 1월 기준 상장된 국내 운용 리츠가 402개이며 상장리츠는 24개, 총 자산규모가 101조이다. 2023년 상장리츠 배당수익률은 7.4%로 양호하였으나, 금리변동에 따라 리츠 주가 및 배당률이 하락하는 등 거시경제 영향을 많이 받는다	내용수정
262	그림 3-12		첨부 5	하단첨부

263	하5	주택 임대는 원칙적으로 일반 주택을 1채 이하로 갖고 있거나, 초과해 갖고 있더라도 전세금으로 받으면 세금이 없다. 다수의 주택을 보유하고 있거나 주택 이외의 부동산 임대를 할 경우에는 원칙적으로 다른 소득에 합산 즉, 종합과세를 통해 세금을 납부해야 한다. 근로소득이나 금융소득 등이 있을 경우 임대소득은 합산하여 과세를 하게 된다.	주택 임대는 기준시가 12억원 이하의 1주택 임대(월세,전세) 또는 2주택 전세인 경우 세금이 없다. 기준시가 12억원 이하라도 2주택 월세임대자와 3주택이상 주택임대자는 임대소득에 대해 세금을 납부해야 한다. 임대소득이 2,000만원 초과시 근로소득이나 금융소득 등과 합산하여 종합과세를 하게 된다.	내용수정
267	하12	가. 운용(소득)수익률(1) 나. 운용(소득)수익률(2)	가. 대출을 활용하지 않은 운용(소득)수익률(1) 나. 대출을 활용한 운용(소득)수익률(2)	내용수정
268	표 3-13		첨부 6	하단첨부
270	하8	2024년 기준금리(1월15일기준)는 3.50%, 국고채(3년)금리가 3.19% 수준으로 상승세는 멈췄으나, 국내외 시장금리 변동에 따른 불확실성이 높을 것으로 전망된다.	2025년 기준금리(1월15일기준)는 3.0%로 하락추세를 보이고 있으나, 국내외 시장금리 급변에 따른 불확실성이 높을 것으로 전망된다.	내용수정
271	표 3-14		첨부 7	하단첨부
275	그림 3-13		첨부 8	하단첨부
275	하3	2012년 가입자가 1만2,299명에서 2022년 106,591명으로 약8배이상 급증하였다.	2012년 가입자가 1만2,299명에서 2023년 121,476명으로 약10배이상 급증하였다.	내용수정
277	하6	보유주택 합산 가격이 9억원 이하인 경우,	보유주택 합산 가격이 12억원 이하인 경우,	내용수정
281	상1	담보로 제고하는	담보로 제공하는	내용수정

284	표 3-19		표3-19. 대출상환방식 주택연금 지급액 예시 월지급금 401,770	내용수정
284	하5	부부기준 2억원 이하 1주택 보유자가 종신방식(정액형)보다 월지급금을 최대20% 우대하여 연금을 지급하는 방식이다. 이는 다시 우대지급방식과 우대혼합방식으로 구분된다.	신청인 또는 배우자가 기초연금수급권자이며 부부기준 2억 5천만원 미만, 1주택 보유자가 종신방식(정액형)보다 월지급금을 최대 약 20% 우대하여 지급받는 방식이다. 인출한도(대출한도의 50% 이내)를 설정하느냐에 따라 우대지급방식과 우대혼합방식으로 구분된다.	내용수정
285	표 3-20		첨부 9	하단첨부
285	상7	-우대혼합방식 : 대출한도의 45%이내	-우대혼합방식 : 대출한도의 50%이내	내용수정
285	하7	주택연금 이용기간 중 종신지급, 종신혼합 간 우대지급, 우대혼합 간의 경우에는 연금지급방식 간 변경이 가능하므로 필요시 적절히 활용할 수 있다	▷ 종신지급, 종신혼합 간 변경 ▷ 우대지급, 우대혼합 간 변경 ▷ 우대형 전환 요건을 모두 충족하는 경우, 종신지급(혼합)에서 우대지급(혼합)으로의 변경	내용변경
292	상14	부부기준 2억원 이하 1주택을 소유하고 있어야 한다.	부부기준 2억 5천만원 미만 1주택을 소유하고 있어야 한다.	내용수정
292	하6	최대 약 21% 많은 월지급금 연금을 지급하는데, 인출한도 설정여부에 따라 우대지급방식과 우대혼합방식으로 구분된다. 연금지급한도의 45% 이내에서 필요에 따라 수시인출을 통한 목돈 사용이 가능하다.	최대 약 20% 많은 월지급금 연금을 지급하는데, 인출한도 설정여부에 따라 우대지급방식과 우대혼합방식으로 구분된다. 연금지급한도의 50% 이내에서 필요에 따라 수시인출을 통한 목돈 사용이 가능하다.	내용수정
293	하4	부부합산 연소득 6천만원 이하로	부부합산 연소득 7천만원 이하로	내용수정

294	상5	주택담보가치의 최대70% 까지 대출을 받을 수 있다.	주택담보가치 기준으로 아파트는 70%, 기타주택은 65% 이내에서 세부조건에 따라 대출을 받을 수 있다	내용수정
294	상11 표	40년: 만39세이하 또는 신혼가구 50년: 만34세이하 또는 신혼가구	40년: 만39세이하 (신혼가구인 경우 만49세이하) 50년: 만34세이하 (신혼가구인 경우 만39세이하)	내용수정
297	상5	2015년 38.4%, 2020년 48.1%이며, 농어촌경제연구소는 2030년에는 59.7%를 전망하는 등 고령화가 심화되는 추세이다.	통계청이 발표한 65세이상 고령 인구 비율이 2015년 38.4%에서 2023년 52.6%로 급증하고 있어 고령화가 심화되는 추세이다	내용수정
299	상11	신청일 기준으로 "농지법"에 따른 농업인일 경우 가입이 가능하다(2023의 경우 1963.12.31 이전 출생자일 것).	신청일 기준으로 "농지법"에 따른 농업인일 경우 가입이 가능하다 (2025년의 경우 1965.12.31 이전 출생자일 것).	내용수정
302	하5	고정금리를 선택할 경우 연 2.0%를 적용한다	고정금리를 선택할 경우 연 2.5% (25.2월 기준)를 적용한다.	내용수정
309	상6	은퇴 후 노후생활에 필요한 자금은 조사기관마다 다소의 차이가 있는데, 국민연금연구원. 제9차 중·고령자의 경제생활 및 노후준비 실태 조사에 따르면 60대 부부의 가구당 월평균 약 260만원의 생활비가 필요한 것으로 조사되었다. 반면, 은퇴 전 가구가 보유하고 있는 금융자산, 저축액, 공적연금, 퇴직연금, 개인연금 등의 평균 준비자금은 110만원으로 은퇴 후 필요한 돈의 40~50% 정도를 충당할 정도이다.	은퇴 후 노후생활에 필요한 자금은 조사기관마다 다소의 차이가 있는데, 국민연금연구원. 제10차 중·고령자의 경제생활 및 노후준비 실태 조사에 따르면 60대 부부의 가구당 월평균 적정생활비가 약286만원의 생활비가 필요한 것으로 조사되었다. 반면, 은퇴 전 가구가 보유하고 있는 금융자산, 저축액, 공적연금, 퇴직연금, 개인연금 등의 평균 준비자금은 100~150만원으로 은퇴 후 필요한 돈의 40~50% 정도를 충당할 정도이다.	내용수정

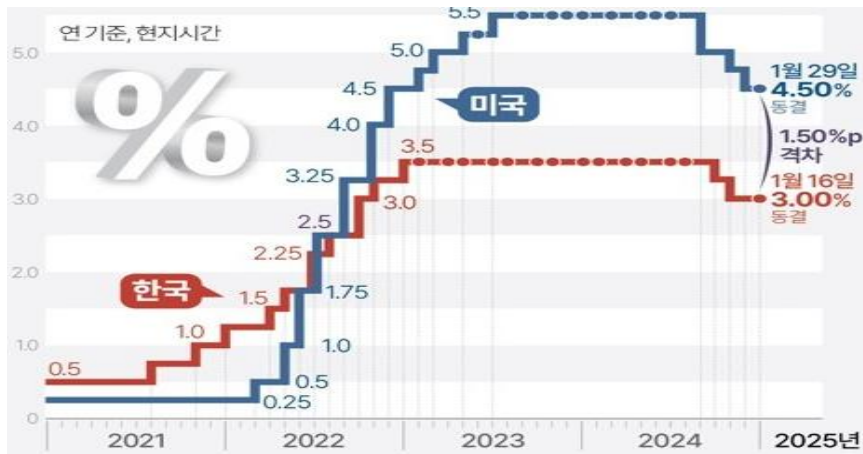
313	하6	2023년에는 전국아파트 평균 평형당 분양금액이 1,755만원, 34평 기준 약 6억원으로 조사되었다.	주택도시보증공사가 조사한 2024년 12월기준 전국민간아파트 평균 평형당 분양금액이 1,890만원, 34평 기준 약 6.4억원이다..	내용수정
314	표 3-28		첨부 10	하단첨부
315	표 3-29		첨부 11	하단첨부
316	그림 3-19		첨부 12	하단첨부
322	하3	노인인구 비중이 20% 이상되는 초고령사회에 진입하게 된다. 초고령사회에 은퇴자들은	2025년부터 65세이상 고령인구 비중이 20% 이상 되는 초고령사회에 진입하였다. 초고령 은퇴자들은	내용수정
323	상1	보건복지부의 노인 실태조사에 따르면, 65세 이상 노인의 약 67% 이상이 자녀와 따로 사는 것으로 나타났다. 그 중에서도 노인 부부가구는 44%, 혼자 사는 독거노인 가구가 23%나 된다.	2023년 기준 65세이상 고령 가구 원수별 비중은 2인가구 43.5%, 1인가구 37.8%로 1~2인 가구가 전체의 81.3%를 차지하며, 향후 1인가구 증가가 지속될 것으로 전망 된다.	내용수정
323	그림 3-21		첨부 13	하단첨부
326	상3	국민연금연구원이 발표한 '제9차 중·고령자의 경제생활 및 노후준비 실태조사'에 따르면, 은퇴가구가 필요한 월평균 예상생활비가 60대 부부기준 약 256만원이 필요하다.	국민연금연구원이 발표한 '제10차 중·고령자의 경제생활 및 노후준비 실태조사'에 따르면, 은퇴가구에 필요한 월평균 예상생활비가 60대 부부기준 약 286만원이 필요하다.	내용수정
326	표 3-32		첨부 14	하단첨부
327	상2	2023년 통계청 조사에 따르면, 우리나라의 가구당 평균자산이 5억 2,727만원, 부채는 9,186만원, 순자산은 4억3,540만원이다. 가구의 자산 중 주택이 주로 구성된	2024년 통계청 조사에 따르면, 우리나라의 가구당 평균자산이 5억 4,022만원, 부채는 9,128만원, 순자산은 4억 4,894만원이다. 가구의 자산 중 주택이 주로 구성된	내용수정

		실물자산이 4억 140만원으로 2023년 부동산가격 하락에 따라 실물자산 하락영향으로 순자산이 전년대비 낮아졌지만, 그 비중이 80%에 가깝다	실물자산이 4억 644만원으로 그 비중이 83%로 높은 수준이다.	
327	그림 3-22		첨부 15	하단첨부
328	그림 3-23		첨부 16	하단첨부
329	상2	3번째 근무하던 중견기업에서 만 60세에 정년퇴직을 앞두고 있는 1964년 남성이다	3번째 근무하던 중견기업에서 올해 만 60세가 되어 정년퇴직을 앞두고 있는 남성 가장이다.	내용수정
333	상6	국민연금연구원이 발표한 '제9차 중·고령자의 경제생활 및 노후준비 실태조사'에 따르면, 은퇴 가구가 필요한 월평균 예상생활비가 60대 부부기준 약 256만원이 필요하다고 하였다.	국민연금연구원이 발표한 '제10차 중·고령자의 경제생활 및 노후준비 실태조사'에 따르면, 은퇴 가구에 필요한 월평균 예상생활비가 60대 부부기준 약 286만원이 필요하다고 하였다.	내용수정

[첨부 1]

[그림 3-2] 한국과 미국의 기준금리 변동 추이

(2025.1월기준)



자료. 한국은행

[첨부 2]

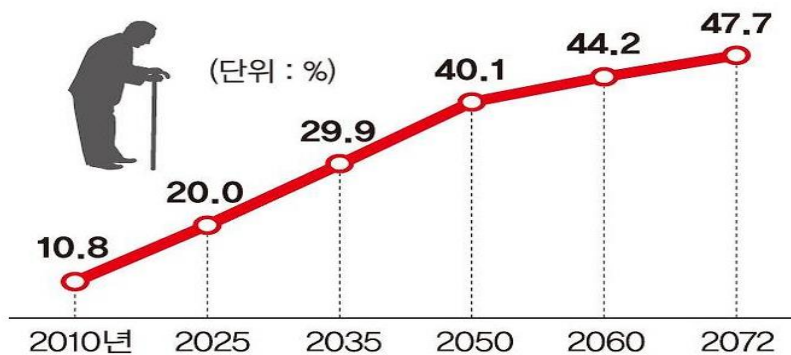
[표 3-1] 전국아파트 평당 분양가액 추이

년 도	2014 년	2016 년	2018 년	2020 년	2022 년	2023 년	2024 년
평당분양가	938	1,049	1,290	1,395	1,518	1,800	2,041
34 평기준	31,892	35,666	43,860	47,430	51,612	61,200	69,394
증감율(%)	-	11.8%	23.0%	8.1%	8.8%	18.6%	13.4%

자료. 주택도시보증공사

[첨부 3]

[그림 3-6] 65세 이상 고령인구 비중 추이



자료. 통계청

[첨부 4]

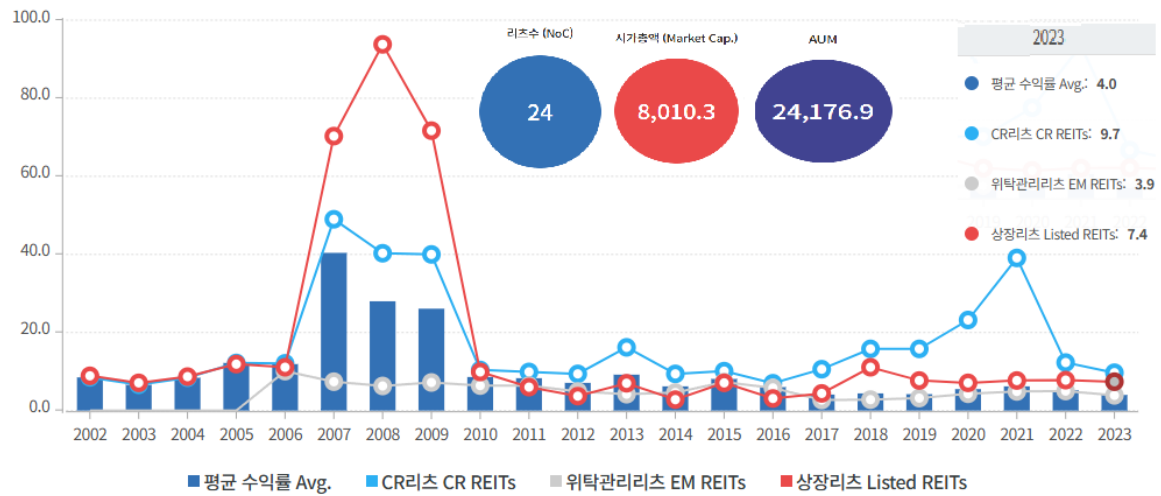
[표 3-3] 가구당 자산 유형별 보유액 및 구성비(2024년)

		자 산	금 융 자 산			실 물 자 산				
				저축액	전·월세 보증금		구성비	부동산	거주주택	기타
전체		54,022	13,378	9,710	3,668	40,644	75.2	38,084	22,692	2,560
가 구 주 연 령 대	39세이하	31,583	13,079	6,284	6,795	18,504	58.6	16,135	11,623	2,369
	40~49세	58,212	15,950	10,495	5,455	42,262	72.6	39,196	25,645	3,066
	50~59세	61,448	15,589	12,613	2,976	45,859	74.6	42,666	25,634	3,194
	60세이상	58,251	10,976	9,258	1,718	47,275	81.2	45,241	24,761	2,034
가 구 주 종 사 상 지 위	상용근로 자	58,486	17,284	11,802	5,482	41,202	70.4	39,132	24,918	2,069
	임시·일용 근로자	24,383	5,978	4,107	1,872	18,404	75.5	17,573	12,193	831
	자영업자	67,640	13,136	10,528	2,608	54,504	80.6	48,194	22,440	6,310
	기타(무직 등)	46,532	9,131	7,358	1,772	37,401	80.4	36,625	23,742	777

출처: 한국은행

[첨부 5]

[그림 3-12] 간접투자상품 상장리츠 유형별 배당수익률



자료. 한국리츠협회

[첨부 6]

[표 3-13] 수익용 부동산 유형별 임대료 현황

(단위: 천원/㎡, 전년대비 %)

구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	2024년	18.1	23.9	7.1	7.4	8.3	5.5	4.7	6.8	-
	전년대비	3.22	4.78	-0.89	0.53	-1.10	-0.66	0.19	-0.23	-
중대형	2024년	26.5	54.9	30.1	21.9	25.2	21.8	18.8	16.7	15.8
	전년대비	-0.16	1.59	-0.11	-0.49	-0.94	-0.29	-0.38	-0.61	-0.75
소규모	2024년	20.7	51.4	26.5	20.9	21.7	16.9	15.2	14.1	16.0
	전년대비	-0.50	2.00	-0.13	-0.34	-1.38	-0.64	-0.15	-0.52	-0.77
집합	2024년	27.0	48.8	29.2	23.1	27.7	21.3	22.9	21.2	19.0
	전년대비	-0.44	1.00	-0.32	-0.51	-1.38	-0.11	-0.05	-0.15	-6.31
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	2024년	12.9	6.3	4.3	7.0	4.3	4.6	6.0	5.8	4.9
	전년대비	2.60	-0.79	-0.09	-0.40	-0.82	-0.64	-0.79	-0.62	-0.97
중대형	2024년	27.0	15.1	17.3	14.6	14.3	12.8	12.9	15.8	15.1
	전년대비	-0.38	-0.77	-0.78	-0.23	-1.12	-0.57	-0.55	-1.31	-0.72
소규모	2024년	24.1	13.6	12.7	13.0	11.0	11.0	13.2	13.2	14.9
	전년대비	-0.34	-1.07	-0.79	-0.49	-1.47	-0.53	-0.34	-1.14	-0.42
집합	2024년	30.5	18.5	15.1	15.9	19.4	15.0	15.9	19.7	12.7
	전년대비	-0.52	-0.87	-0.43	-0.07	-1.08	-0.50	-0.63	-0.50	-0.40

※ '24.12.31. 기준 임대료, 전년 대비 변동률은 임대가격지수 변동률

자료. 국토교통부

[첨부 7]

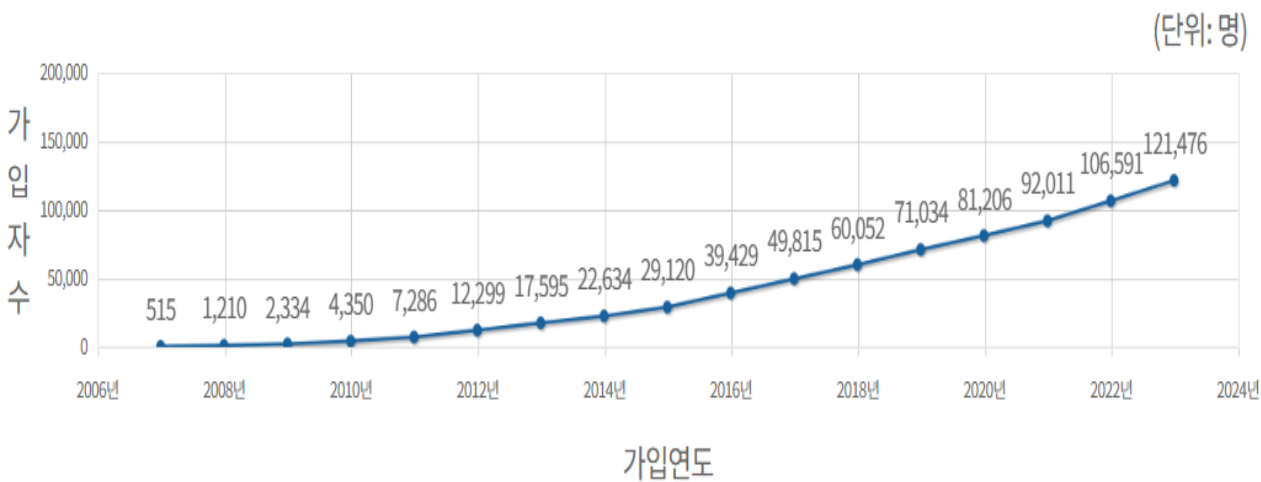
[표 3-14] 수익용 부동산 수익률 추이

		(전국기준, 단위: %, 전년대비 %p)				
구 분		2021	2022	2023	2024	전년대비
소득 수익률	오피스	3.74	3.65	3.72	3.65	-0.07
	중대형 상가	3.31	3.19	3.22	3.16	-0.05
	소규모 상가	3.08	2.97	2.96	2.89	-0.07
	집합 상가	4.05	4.02	4.04	3.98	-0.07
자본 수익률	오피스	4.47	2.97	0.81	2.60	1.78
	중대형 상가	3.62	2.29	-0.04	0.95	0.99
	소규모 상가	2.97	1.98	-0.16	0.63	0.79
	집합 상가	2.45	1.59	-0.08	1.28	1.36
투자 수익률	오피스	8.34	6.70	4.55	6.32	1.76
	중대형 상가	7.02	5.54	3.18	4.13	0.96
	소규모 상가	6.12	5.00	2.80	3.54	0.74
	집합 상가	6.58	5.66	3.96	5.30	1.33

자료. 국토교통부

[첨부 8]

[그림3-13] 주택연금 누적 가입자추이



자료. 주택금융공사

[첨부 9]

주택소유자 생년월일	1959.3.1 만65세 (기초연금수급권자)	연금지급방식	우대방식(정액형)
배우자 생년월일	1962.7.7 만62세	월지급금	544,320원
주택구분	일반주택	인출한도설정 금액	0원(0.00%)
시세검색	230,000,000원	초기보증료	3,450,000원

※ 예상연금 조회금액은 적용이율 등 조건변경 차이로 조회기준일에 따라 주택연금 수령액이 다를 수 있음

[첨부 10]

[표 3-28] 전국아파트 평당 분양가액 추이

년 도	2014 년	2016 년	2018 년	2020 년	2022 년	2023 년	2024 년
평당분양가	938	1,049	1,290	1,395	1,518	1,800	2,041
34 평기준	31,892	35,666	43,860	47,430	51,612	61,200	69,394
증감율(%)	-	11.8%	23.0%	8.1%	8.8%	18.6%	13.4%

자료. 주택도시보증공사

[첨부 11]

[표 3-29] 주거선호 형태 및 자가거주율 추이

소득수준 3만~4만 달러에서 선호하는 주거형태								
주택	아파트	단독주택	연립주택 등	주상복합	고급빌라	오피스텔	실버주택	기타
선호도 (%)	33.7	29.0	3.4	5.4	19.9	2.6	4.5	1.5

※ 수도권 거주하는 20~50대 680명 대상 설문조사 결과

※ 출처 : LH 토지주택연구원

자가거주율 추이

(단위 : %)

구분	2006	2010	2014	2017	2019	2021	2023
전국	61.0	60.3	58.0	61.1	61.2	60.6	60.7
수도권	56.8	54.6	51.4	54.2	54.1	54.7	55.1
광역시 등	59.3	61.2	59.9	63.1	62.8	62.0	62.3
도지역	68.1	68.3	66.8	70.3	71.2	69.0	68.6

자료.국토교통부

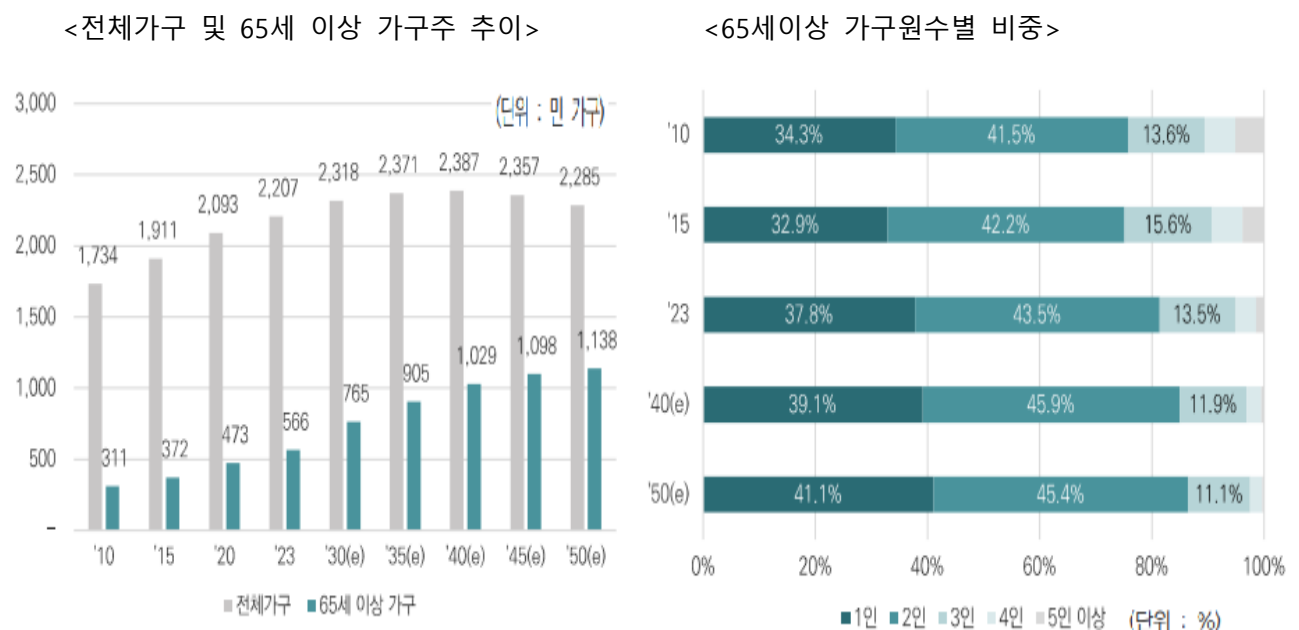
[첨부 12]

[그림 3-19] 귀농·귀어·귀촌 현황 및 특성(2024년)



[첨부 13]

[그림3-21] 노인가구 및 가구원수별 비중



[첨부 14]

[표 3-32] 은퇴 후 월평균 예상생활비

(단위: 천원)

구분		부부기준	개인기준
전 체		2,793	1,698
성별	남	2,824	1,719
	여	2,746	1,667
연령대	50세 미만	2,955	1,890
	50대	2,808	1,707
	60대	2,864	1,712
	70대	2,269	1,464
	80세 이상	2,351	1,472
최종학력	무학	1,902	1,097
	초졸	2,101	1,148
	중졸	2,549	1,580
	고졸	2,646	1,619
	대졸 이상	3,058	1,855

출처: 국민연금연구원, 제10차 중·고령자의 경제생활 및 노후준비 실태조사

[첨부15]

[그림 3-22] 가구당 평균 보유자산 현황

(단위: 만 원)



[첨부 16]

[그림 3-23] 주택연금 누적 가입자수

