

## 2026 ARPS 교재 연례 개정

### 2권. 은퇴설계를 위한 현금흐름(Cash Flow) 확보

#### 2권 1장. 연금제도를 활용한 현금흐름(Cash Flow) 확보 전략

쪽수	줄수	수정 전	수정 후	비고
18	상1	최저 39만원에서 최고 617만원까지의 범위로 결정하게 된다(2024년 기준).	최저 40만원에서 최고 637만원까지의 범위로 결정하게 된다(2025년 기준).	내용 수정
18	상2	39만원보다 적으면 39만원을 기준소득월액으로 하고, 617만원보다 많으면 617만원을	40만원보다 적으면 40만원을 기준소득월액으로 하고, 637만원보다 많으면 637만원을	내용 수정
18	상6	사업장가입자는 매년 신고한 기준소득월액의 9%를 본인과 사업장의 사용자가 각각 절반, 즉 4.5%씩 부담하여 매월 사용자가 납부한다.	사업장가입자는 본인과 사업장의 사용자가 각각 절반씩 연금보험료를 부담한다. 보험료율은 2026년 9.5%로 시작하여 2033년(13%)까지 매년 0.5%p씩 인상된다.	내용 수정
20	표 1-3		첨부 1	표 수정
20	하11	2025년 1월에 국민연금에 최초로 국민연금에 가입한 사람이 가입기간 중 기준소득월액 평균액이 300만원이면 매월 27만원의 연금보험료를 납부한다.	2026년 1월에 국민연금에 최초로 가입한 사람이 가입기간 중 기준소득월액 평균액이 300만원이면 매월 285,000원의 연금보험료를 납부한다	내용 수정
20	하10	가입기간이 20년일 때는 월 611,180원을 받고, 40년일 때는 월 1,220,090원을 받을 것으로 예상된다.	가입기간이 20년일 때는 월 665,800원을 받고, 40년일 때는 월 1,331,600원을 받을 것으로 예상된다.	내용 수정
20	하5	그러나 2024년 이전부터	그러나 2025년 이전부터	내용 수정
21	상2	월평균소득금액이 A값(2025년 3,089 062원)을 초과하면 아래 표와 같이 소득구간별 감액(2015.7.29. 이후 수급권 취득자)을 적용한다.	월평균소득금액이 A값(2026년 3,193,511원)을 초과하면 소득구간별 감액을 적용한다. 다만 초과 소득월액이 200만원 미만인 경우는 감액 대상에서 제외된다. (2026.6.17.개정법 시행)	내용 수정

21	표1-4		첨부 2	표 수정
23	상2	A값(2025년의 경우 3,089,062원)	A값(2026년의 경우 3,193,511원)	내용 수정
27	상2	기준연금액(월 최대 342,510원(2025년))에서	기준연금액(월 349,700원(2026년))에서	내용 수정
28	하5	~ 추가 인정한다. 이때 소요되는 비용은 국가에서 전부 또는 일부를 부담한다.	~ 추가 인정한다. 단, 2026.1.1. 이후 얻은 자녀에 대해서는 최대 인정기간의 상한(50개월)을 적용하지 않는다. 출산크레딧은 추후 연금 청구 시 공단이 확인하여 추가 산입한다.	내용 수정
31	상13	월 185만원(압류금지금액 185만원은 민사집행법 시행령 제2조에 따라 압류금지액 변동 시 연동) 이하의 금액은	월 250만원(압류금지금액 250만원은 민사집행법 시행령 제2조에 따라 압류금지액 변동 시 연동) 이하의 금액은	내용 수정
36	상9	세액공제율은 소득에 따라 다른데 종합소득금액 4,500만원 이하인 자는 15%, 4,500만원을 초과하는 자는 12%를 적용한다.	세액공제율은 12%(지방소득세율 별도)이나, 총급여 5,500만원 이하 또는 종합소득금액 4,500만원 이하인 자는 15%를 적용한다.	내용 수정
49	상3	반대로 2013년 3월 이전에 가입한	반대로 2013년 3월 전에 가입한	내용 수정
50	그림 1-1	수령단계- 사용자부담금 및 운용수익 - 연금수령 - 연금소득세 (퇴직소득세의 60~70% 분리과세)	수령단계- 사용자부담금 및 운용수익 - 연금수령 - 연금소득세 (퇴직소득세의 50~70% 분리과세)	내용 수정
54	맨아래 박스	퇴직소득의 연금소득세율 = 퇴직소득세율의 70(60)%* *퇴직연금 실제 수령연차가 10년을 초과하는 경우 60% 적용('20.1.1. 이후 연금수령분부터)	퇴직소득의 연금소득세율 = 연금수령연차 1~10년차: 퇴직소득세율의 70% 11~20년차: 퇴직소득세율의 60% 21년차 이상: 퇴직소득세율의 50%	내용 수정
58	상2	현실적인 퇴직이란 근로자가 일반적으로 퇴직을 하면 퇴직급여를 실제로 지급받는 것과	현실적인 퇴직 사유가 발생하였으나 퇴직급여를 실제로 지급받지 않는 경우는 퇴직으로 보지 않고,	내용 수정

		상관없이 현실적인 퇴직으로 보고 퇴직 처리하는 것을 말한다.	퇴직금중간지급 사유에 해당하여 지급받는 퇴직금은 퇴직소득으로 본다.	
85	상1	(박스 안) 2013.3.1. 이전에 가입한	(박스 안) 2013.2.28. 이전에 가입한	내용 수정

## 첨부

### 첨부1

[표 1-3] 노령연금 예상연금월액표 (단위: 원)

가입기간 중 기준소득월액 평균액 (B값)	연금보험료 (9.5%)	가입기간 20년 (현재가치 기준)	가입기간 40년 (현재가치 기준)
100만원	95,000	450,800	901,600
200만원	190,000	558,300	1,116,600
300만원	285,000	665,800	1,331,600
400만원	380,000	773,300	1,546,600
500만원	440,400	880,800	1,761,600
637만원	514,030	1,028,070	2,056,150

※ 2026년 1월 최초 가입으로 가정하여 2026년 적용 A값(3,193,511원)으로 산정하였으므로  
실제와 상이할 수 있음

※ 주민등록표상 세대를 같이하는 가족이 있을 경우 배우자는 월 25,550원, 자녀나 부모 1인당 월 17,030원의 부양가족연금액 가산

※ 출처 : 국민연금공단(2026.2)

### 첨부2

[표 1-4] 소득활동에 따른 노령연금 감액 기준

A값 초과소득월액	노령연금 지급 감액분	월 감액금액	근로소득만 있는 경우 근로소득공제 전 기준금액 (12개월 종사 기준)	
			총급여	월급여
100만원 미만	변경 없음	변경 없음	50,602,244원 초과	4,216,854원 초과
100~200			63,233,824원 이상	5,269,486원 이상
200~300			75,865,403원 이상	6,322,117원 이상
300~400			88,496,982원 이상	7,374,749원 이상
400만원 이상			101,094,013원 이상	8,424,502원 이상

※ 출처 : 국민연금공단(2026.2)

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

쪽 수	줄수	수정 전	수정 후	비고
116	표 2-6		첨부1	표 수정
119	표 2-8		첨부2	표 수정
119	표 2-9		첨부3	표 수정
125	상10	추후 법 개정에 따라 자본 차익에 대해 세금(금융투자소득세)이 발생할 수도 있다."	내용 삭제	내용 삭제
135	표 2-17		첨부4	표 수정
135	표 2-18		첨부5	표 수정
176	그림 2-16		첨부6	그림 수정
177	그림 2-17		첨부7	그림 수정
177	상1	<p>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 넘어서 정도로 고성장하고 있는 금융시장이다. 국내 ETF 시장도 지속적으로 성장할 것으로 전망하고 있다.</p>	<p>2026년 1월 기준으로 ETF 시장 전체 자산총액은 370.4조원으로 1,068개의 종목이 상장되어 있다. 이중 국내 570개(주식 407, 채권 118, 액티브 159, 레버리지·인버스 56 등) 해외 ETF 498개(주식 368, 채권 40, 액티브 128, 레버리지·인버스 33 등)로 구분할 수 있다. 국내 ETF 자산가치 총액은 약 348.5조원으로 큰 폭으로 성장하고 있다.</p>	내용 수정

193	하2	2025년 2월 기준 국내 상장된 월 배당 ETF는 103개로 집계되었으며 자산별로 분류해 보면 주식형 (해외, 국내) 커버드 콜, 리츠, 채권형으로 나눌 수 있다.	2026년 2월 기준 국내 상장된 월 배당 ETF는 185개로 집계되었으며, 순자산 규모는 52.8조 원을 기록하며 은퇴 설계의 필수 상품이 되었다."	내용 수정
193	그림 2-20		첨부8	그림 수정
194	표 2-35		첨부9	표 수정
202	그림 2-26		첨부10	그림 수정
203	하2	2023년 기준으로 상장되어 있는 리츠의 수와 종류는 아래와 같다. 지속적으로 증가추세에 있어 향후 더 성장할 것으로 보인다. 특히 2023년에는 금리상승기여서 리츠의 배당과 가격이 좋지 않았다. 따라서 보이는 배당률은 2023년 하락한 리츠 가격을 기준으로 산정한 수익률이어서 높게 느껴질 수 있으나 배당률이 높은 것이 아니라 리츠의 가격이 하락하여 수익률이 높게 보이는 점을 참고하면 좋겠다.	2026년 기준으로 상장되어 있는 리츠의 수와 종류는 아래와 같다. 2026년에는 금리 인하 기대감이 가격에 반영되어 시가 배당률이 안정화된 상태이며, 자본 차익(주가 상승) 가능성도 함께 고려할 수 있을것으로 보인다.	내용 수정
204	표 2-37		첨부11	표 수정

210	상6	<p>한국 투자자들이 가장 많이 투자하고 있는 10년 고정금리채의 표면이율은 연 10%이다.(2023년 기준) 2023년 한국의 기준금리가 3.5%에 머물고 있고 예금금리 또한 4%를 넘지 않기 때문에 10%이 표면이자는 높게 느껴질 수 밖에 없다.</p> <p>브라질 국채의 인기가 높았던 2011년에도 한국의 기준금리가 연 3.25%이고, 은행 예금금리가 연 3.69% 수준인 상황에서 브라질 국채의 연 10.0%의 표면이율은 상대적으로 높은 이율이었다.</p>	<p>한국 투자자들이 가장 많이 투자하고 있는 10년 고정금리채의 표면이율은 연 10%이다.(2026년 기준) 2026년 한국의 기준금리가 2.50% 수준에 머물고 있고 예금금리 또한 3%를 넘지 않는 상황이 지속되고 있기 때문에, 10%의 표면이자는 투자자들에게 매우 높게 느껴질 수밖에 없다. 브라질 국채의 인기가 높았던 2011년 당시 한국의 기준금리가 연 3.25%이고 은행 예금금리가 연 3.69% 수준이었던 것과 비교해 보더라도, 국내 금리가 더 낮아진 현재 시점에서 연 10.0%의 표면이율은 상대적으로 더욱 강력한 투자 매력을 지니고 있다.</p>	내용 수정
210	하5	단, 2023년부터 금융투자소득세가 신설되면... 금융투자소득세가 적용되어 과세될 수 있다.	내용 삭제	내용 삭제
212	그림 2-27		첨부12	그림 수정

첨부

첨부1

[표 2-6] 대표적 국내 채권형펀드 수익률 (2026.02.23 기준)

펀드명	위험등급	6 개월 수익률	1 년 수익률
KB 장기국채플러스자(채권)	매우 낮은 위험	-3.42%	-2.15%
미래에셋국고채플러스(채권)	매우 낮은 위험	-2.15%	-0.95%
교보악사 Tomorrow 장기우량 S-1[채권]	매우 낮은 위험	-2.87%	-1.40%
마이다스액티브중기우량채권(채권)	매우 낮은 위험	-2.68%	-0.80%

첨부2

[표 2-8] 전 세계 중앙은행 기준금리 (2026.02.23 기준)

국가별 중앙은행	기준금리
한국은행 (BOK)	2.50%
미국 (연방준비은행, Fed)	3.75%
유럽중앙은행 (ECB)	2.25%
스위스 국립은행 (SNB)	0.25%
일본은행 (BoJ)	0.75%
브라질 중앙은행 (BCB)	11.50%
인도 연방준비은행 (RBI)	5.75%
중국 인민은행 (PBOC)	2.85%

첨부3

[표 2-9] 주요 해외채권(신흥국)형 펀드 수익률 (2026.02.23 기준)

펀드명	1년 수익률
삼성누버거버먼이머징국공채플러스자 UH	12.45%
피델리티이머징마켓자(채권-재간접)A	13.80%
삼성누버거버먼이머징단기채권자 H[채권-재간접]Ce	5.12%

첨부4

[표 2-17] 과거 월별 공시기준 이율 변동표 (2026.01 )

연월	공시기준이율 (2025~2026)
2025년 1월	2.65%
2025년 3월	2.62%
2025년 5월	2.58%
2025년 7월	2.55%
2025년 9월	2.53%
2025년 11월	2.50%
2026년 1월	2.48%

첨부5

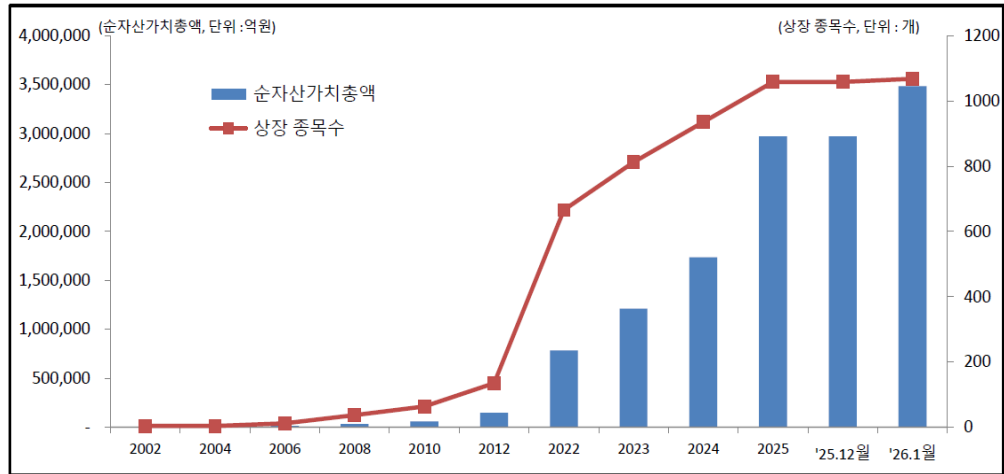
[표 2-18] 주요 생명보험사별 금리연동형 연금보험 공시이율 (2026.02 기준)

생명보험사	연금보험 공시이율
삼성생명	2.53%
교보생명	2.53%
한화생명	2.45%
KB 라이프	2.53%
신한라이프	2.48%
미래에셋생명	2.32%
농협생명	2.42%



## 첨부6

[그림 2-16] ETF 성장세



## 첨부7

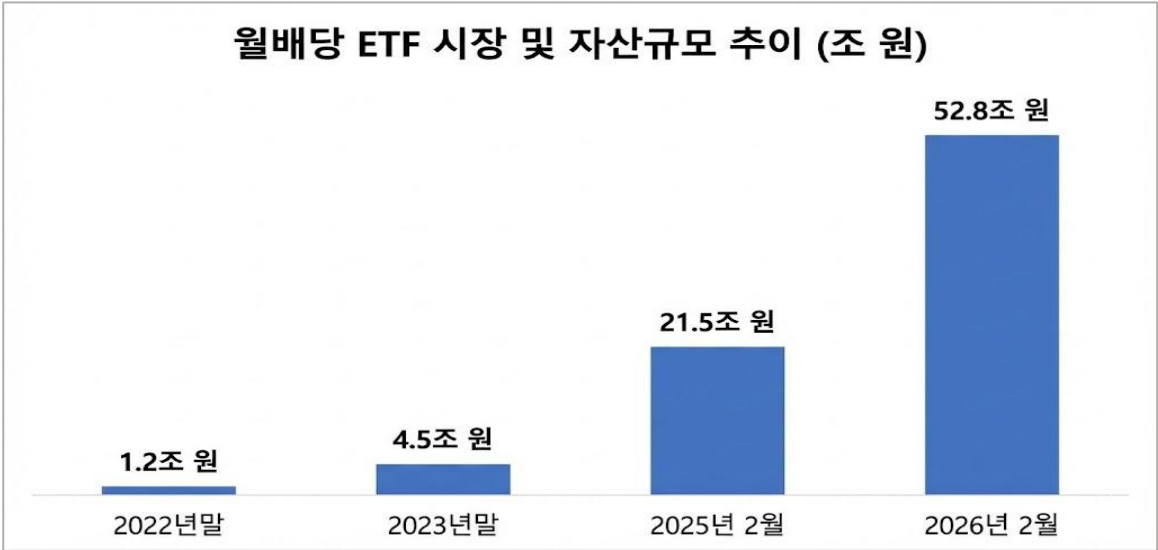
[그림 2-17] ETF 시장 성장세

(단위 : 억원, 천좌, 개)

구 분	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2022	2023	2024	2025	'25.12월	'26.1월
순자산가치총액	3,444	4,896	15,609	33,994	60,578	147,177	785,116	1,210,657	1,735,639	2,971,401	2,971,401	3,484,574
(직전대비 증감률)	0.0	42.2	218.8	117.8	78.2	143.0	6.1	54.2	43.4	71.2%	3.8%	17.3%
발행 좌수	43,700	47,890	130,655	311,100	334,040	843,579	5,905,733	6,914,113	9,465,584	16,370,806	16,370,806	18,646,972
(직전대비 증감률)	0.0	9.6	172.8	138.1	7.4	152.5	12.1	17.1	36.9	73.0%	5.9%	13.9%
일평균 거래대금	327	113	230	981	1,102	5,442	27,828	32,078	34,810	54,917	65,691	144,099
(직전대비 증감률)	0.0	-65.6	104.4	325.6	12.4	393.8	-5.3	15.3	8.5	57.8%	-30.8%	119.4%
상장 종목수	4	4	12	37	64	135	666	812	935	1,058	1,058	1,068
ETF 운용사	2	2	3	7	11	15	23	26	26	28	28	28

첨부8

[그림 2-20] 월배당 ETF 시장 및 자산규모 추이 (2026년 기준) (단위: 억원)



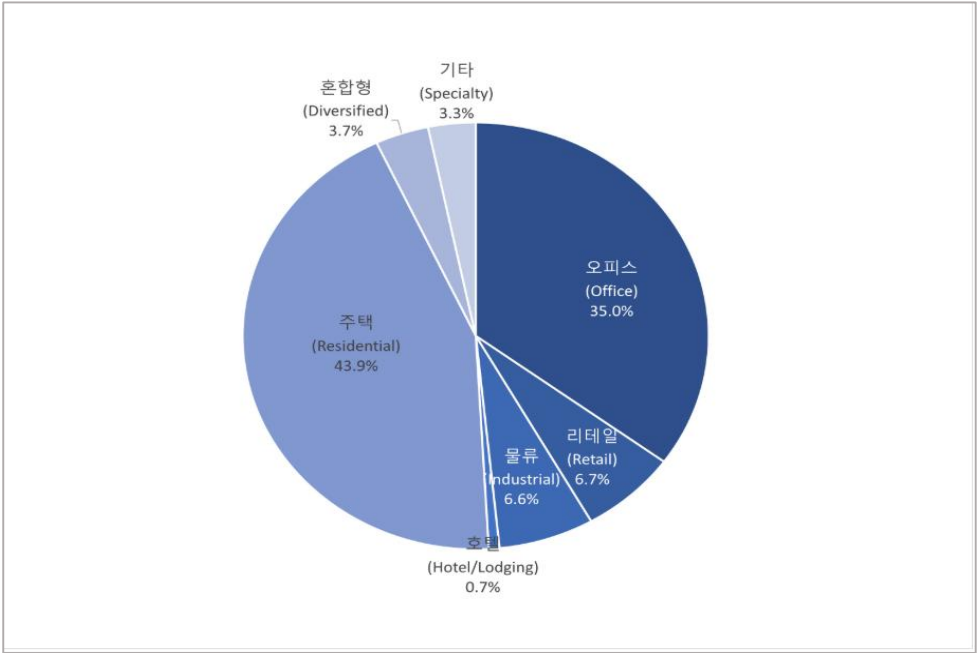
첨부9

[표 2-35] 월지급식 ETF의 종류(2026년 2월 기준)

구분	대표 종목 예시	특징 및 운용 전략
해외주식형	TIGER 미국 S&P500, ACE 미국배당다우존스, KODEX 미국반도체 MV	미국 우량주 및 배당주 수익을 바탕으로 분배금 지급
커버드콜형	TIGER 미국테크 TOP10+10%프리미엄, KODEX 미국 S&P500 프리미엄	주식 상승 편익과 옵션 프리미엄을 결합해 높은 분배율 추구
채권형	ACE 미국 30 년국채액티브(H), TIGER 미국 30 년국채프리미엄액티브(H)	미국 국채 이자 및 프리미엄을 통해 안정적 현금흐름 확보
리츠형(국내)	TIGER 리츠부동산인프라, KODEX 한국부동산리츠	국내 상장 리츠 및 인프라 자산의 임대료 수익 기반
해외 리츠형	TIGER 미국 MSCI 리츠(합성 H), ACE 미국리츠(합성)	미국 등 글로벌 상장 리츠에 투자하여 글로벌 부동산 수익 분배
국내주식형	TIGER 200 커버드콜 5%OTM, KODEX 배당성장	국내 코스피 우량주 및 고배당주 투자
기타	KODEX 테슬라커버드콜채권혼합, ACE 글로벌인컴 TOP10	주식, 채권, 옵션 등 다양한 자산을 혼합한 멀티인컴 전략

첨부10

[그림 2-26] 리츠 자산구성 및 투자유형별 수익률 (2026년 1월말 기준)



첨부11

[표 2-37] 상장리츠 현황(2026년 2월 기준)

No	리츠명	주가배당률 (연환산)	배당기준월	자산총계
1	대신밸류리츠	6.42%	2,5,8,11 월	7,217 억
2	신한글로벌액티브리츠	19.39%	2, 8 월	1,157 억
3	삼성 FN 리츠	5.26%	1,4,7,10 월	8,681 억
4	한화리츠	5.42%	4, 10 월	1 조 5,559 억
5	KB 스타리츠	11.18%	1, 7 월	1 조 798 억
6	마스턴프리미어리츠	12.06%	3, 9 월	1,549 억
7	코람코더원리츠	4.18%	2,5,8,11 월	5,097 억
8	신한서부티엔디리츠	6.13%	6, 12 월	1 조 855 억
9	미래에셋글로벌리츠	10.33%	3, 9 월	3,659 억
10	NH 올원리츠	10.53%	6, 12 월	9,288 억
11	SK 리츠	4.69%	3,6,9,12 월	5 조 624 억
12	디앤디플랫폼리츠	7.35%	3, 9 월	1 조 423 억
13	ESR 켄달스퀘어리츠	6.25%	5, 11 월	2 조 6,270 억

14	코람코라이프인프라리츠	7.08%	5, 11 월	1 조 2,730 억
15	제이알글로벌리츠	11.25%	6, 12 월	2 조 7,760 억
16	미래에셋맵스리츠	8.78%	5, 11 월	3,041 억
17	이지스레지던스리츠	7.79%	6, 12 월	4,155 억
18	이지스밸류플러스리츠	8.07%	5, 11 월	5,970 억
19	NH 프라임리츠	27.41%	5, 11 월	1,078 억
20	롯데리츠	5.11%	6, 12 월	2 조 6,155 억
21	신한알파리츠	6.02%	3, 9 월	3 조 1,449 억
22	이리츠코크렙	7.26%	6, 12 월	6,658 억
23	스타에스엠리츠	-	12 월	668 억
24	케이탑리츠	7.43%	12 월	2,078 억
25	에이리츠	-	12 월	811 억

첨부12

[그림 2-27] 브라질 헤알/원 환율추이 (2026년 2월 기준)

(단위 : 1헤알 당

원)



## 2권 3장. 부동산을 활용한 현금흐름(Cash Flow) 확보 전략

쪽수	줄수	수정전	수정후	비고
220	그림 3-1	역대 정권별 아파트 가격 추이 변화표	역대 정부 아파트 매매가격 상승률 추이 [첨부 1]	그림 수정
221	상3-4	전자의 정책을 실시한 정권 은 이명박, 박근혜, 윤석열 정부라고 할 수 있으며, 후 자의 정책을 실시한 정권은 노무현, 문재인 정부라고 할 수 있다	전자의 정책을 실시한 정권 은 김대중, 이명박, 박근혜, 윤 석열 정부라고 할 수 있으며, 후자의 정책을 실시한 정권 은 노무현, 문재인 정부라고 할 수 있다	내용 수정
224	상11-15	금융시장에서 기준금리가 인하되는 가운데 2024.12.3 계엄 사태로 정 치경제적 혼란 속에서 부동 산시장은 장기간 침체와 혼 돈이 계속 될 것으로 전망 된다. 이러한 외생적 변수는 현재의 정부정책이나 의지 와 다른 결과를 역대 부 동 산시장에서 보았고, 앞으로 도 이와 같이 다른 결과로 이어질 수 있음을 주목해야 할 필요가 있다. 이러한 변 수는 경제적 요인 분석과 함께 살펴보도록 하겠다.	2024.12.3 계엄 사태로 정치 경제적 혼란 속에 지방부동 산시장이 침체되고, 서울을 중심으로 한 수도권은 급등 하는 등 전국적으로 불안정한 흐름이 지속되고 있다. 이렇 듯 부동산시장은 고유의 부 동산시장만이 아닌, 외부경제 • 사회적 변수에 영향을 크게 받는다. 이에 따라 정부정책 이나 의지와는 다른 결과를 보았고, 앞으로도 이와 반복 될 수 있음을 주목하면서, 경 제적요인을 중심으로 분석하 도록 하겠다.	내용 수정
224	하2	이에 따라 우리나라도 기준 금리가 2023년 3.5%까지 인상되었다가 2025년1월기 준 3.0%로 소폭 하락하였다	이에 따라 우리나라도 기준 금리가 2023년 3.5%까지 인 상되었다가 2026년1월기준 2.5%로 소폭 하락하였다	내용 수정

225	그림 3-2		첨부 2	그림 수정
226	상3	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.	고금리가 정점에서 하락모드로 전환되었고, 2025년 미국 기준금리하락에 비해 한국은 속도가 느렸다. 이는 금리인하 시 부동산시장 과열이 우려가 큰 요인이었다. 이러한 점을 감안하여 국내외 금융시장의 동향 및 변화를 부동산투자에 앞서 살펴볼 필요가 있다.	내용 수정
228	하14	공급요인으로 는 우선 건설사가 평소 공급 중이던 주택의 수요가 급증할 경우, 공급자는 더 많은 이익을 얻기 위해, 신속하게 공급을 늘리거나,	공급을 결정하는 요인으로 주택의 수요가 급증할 경우, 공급자는 더 많은 이익을 얻기 위해, 신속하게 공급을 늘리거나,	내용 수정
231	하11-12	이들 인구의 변동이 예상되는 지역이 은퇴 후 주거지역으로서 적절한지 분석 후 선택해야 한다.	은퇴가 완료된 1차 베이비부머(1955~1963년생)와 이어지는 2차 베이비부머(1964~1974년생)들이 은퇴 후 주거지역으로서 중장기 관점에서 적절한지 분석 후 선택해야 한다.	내용 수정
233	하3-5	베이비부머는 약 700만명이며, 이들은 우리나라 전체 인구의 약15%를 점유하고 있는데, 베이비부머 마지막 연령자인 1963년생들도 60세를 넘어서는 등 은퇴생활이 본격 시작되고 있다.	우리나라 전체 인구의 약 15%를 점유하고 있는 1차베이비부머들은 은퇴를 하였고, 약 900만 명의 2차베이비부머들도 은퇴가 시작되고 있다.	내용 수정
234	상1	베이비부머들은 1980년대 청년기시절을 보내면서	1차베이비부머들은 1980년대 청년기시절을 보내면서	내용 수정

237	상1-4	전국의 아파트시세가 2024년 매매평균가격이 전 국 약 5억원, 서울 약 12억원 (강남권 약14억, 강북권 약 9억원), 수도권 약 7억원, 6대광역시 약 4억원 수준이다. 만일 수도권 이상의 지역에서 거주하다가 은퇴설 계 시 거주하던 주택을 팔고 6대 광역시 이하의 지방 으로 이사를 하게 되면 약 2억에서 5억원의 여유자금 이 발생한 다.	전국의 아파트 평균매매가격 이 2025년 기준으로 전국 약 5억원, 서울 약 15억원(강남 권 약18억, 강북권 약 12억 원), 수도권 약 8억원, 6대광 역시 약 4억원 수준이다. 만 일 수도권 이상의 지역에서 거주하다가 은퇴설계 시 거 주하던 주택을 팔고 6대 광 역시 이하의 지방으로 이사 를 하게 되면 약 4억~10억원 대의 여유자금 발생한다.	내용 수정
238	하3-5	그러나, 장기간의 저금리 시 대는 2022년~2023년 금리 상승기로 반전되었고, 대출 규 제 등으로 부동산시장의 불확실성이 우려되고 있다. 고금리 시대에는 대출을 활 용한 부동산 투자나 보유에 는 부담으로 작용하면서 실 수요자 수요 감소 등으로 부동산 시세 하락이 우려 된다	그러나, 코로나 종료이후 2022년~2023년 금리가 급상 승되면서 대출을 활용한 부 동산 투자는 큰 부담으로 작 용하였다.	내용 수정
240	표3-4	2020년대 특징 고령화 및 인구감소에 따른 주거환경 급변	[2020년대]-[특징] 고령화 및 인구감소에 따른 주거환경 급변 지역별/유형별 시세차 확대	표 수정
242	하5-6	고액 개인자산가들은 중소 형 임대용 빌딩 일명 꼬마 빌에 대해 고액의 자본형 투자증가로 이어지고 있다.	고액 개인자산가들은 중소형 임대용 빌딩 일명 꼬마빌딩 의 투자가 증가하고 있다.	내용 수정
242	하1-2	부동산별 특성과 위치하고 있는 지역 및 개별요인에 따라 장 기간 거주할 수 있 는 세입자를 확보하지 못할 경우	부동산별 특성과 위치하고 있는 지역 및 개별요인의 변 화에 따라 안정적인 세입자 를 확보하지 못할 경우	내용 수정

244	하6	독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것으로 연면적이 330제곱미터 이하이고,	독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것으로 연면적이 660㎡ 이하이고,	내용 수정
245	표3-5	다중주택 연면적이 330㎡ 이하, 층수가 3층 이하	다중주택 연면적이 660㎡ 이하, 층수가 3층 이하	표 수정
262	상5-7	2025년 1월 기준 상장된 국내 운용 리츠가 402개이며 상장리츠는 24개, 총 자산규모가 101조이다. 2023년 상장리츠 배당수익률은 7.4%로 양호하였으나, 금리변동에 따라 리츠주가 및 배당률이 하락하는 등 거시경제 영향을 많이 받는다	2026년 1월 기준 상장된 국내 운용 리츠가 446개이며, 상장리츠는 25개, 총 자산규모가 117.7조이다. 상장리츠 배당수익률은 2023년 7.4%, 2024년 7.5%로 양호한 상태이며, 금리변동에 따라 리츠의 주가 및 배당률에 영향을 받는 등 거시경제 영향을 많이 받는다	내용 수정
262	그림 3-12		첨부 3	표 수정
264	상6	다음과 같이 장점을 활용하여 실질 수입을 높일 수 있다.	다음과 같이 장점을 활용하여 실질 수입을 높일 수 있다. 그러나, 임대사업은 이재명정부에서 '25. 9.7 부동산 대책으로 수도권·규제 지역 내 주택을 담보로 하는 주택 매매·임대사업자 대출을 금지하는 등 임대사업에 대한 규제 등 정책변화에 유의할 필요가 있다.	내용 추가
268	표3-13		첨부 4	표 수정
269	하1-13	[사례분석] 상가매입금액 1,000백만원, 취득세 및 중개수수료 등 부대비용 50백만원 임대보증금 50백만원, 월임대료 5백만원, 대출금액 400백만원 매각금액 1,200백만원 가. 대출금을 활용하지 않을 경우 • 자본수익률(9.5%) =	[사례분석] 상가매입금액 1,000백만원, 취득세 및 중개수수료 등 부대비용 50백만원 임대보증금 50백만원, 월임대료 5백만원, 대출금액 400백만원, 매각금액 1,200백만원, 매각시 부대비용 50백만원 가. 대출금을 활용하지 않을	내용 수정



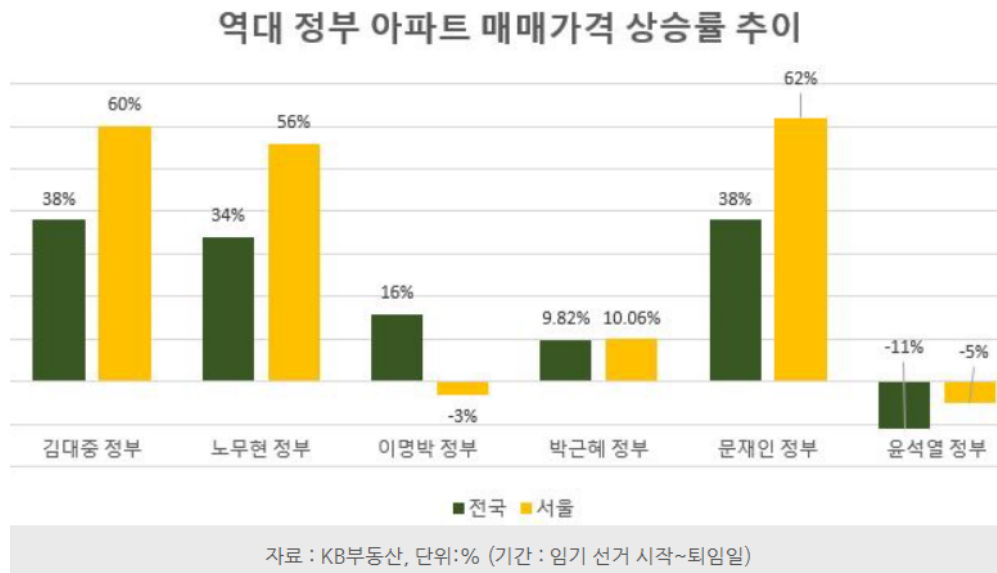
		<p>100백만원(=매각금액1,200-매입가액1,050-중개수수료50) ÷ 1,050백만원(=부대비용포함 매입가액1,050)</p> <p>나. 대출금을 활용할 경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자본수익률(15.4%) = 100백만원(1,200-매입가액650-대출금400-수수료50) ÷ 650백만원(=1,050-400) 위 사례분석에서 부동산 투자 시 대출금을 활용할 경우와 대출금을 활용하지 않을 경우 1년후 매각시 자본수익률이 9.5%에서 15.4%로 약1.6배 높은 수익(률)을 얻을 수 있다. 반면 시세가 하락하거나 대출금리가 상승할 때에는 자본수익률이 급격히 하락하거나 마이너스가 되는 충격이 크다는 점에 유의해야 한다.</li> </ul>	<p>경우</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자본수익률(10.0%) = 매각차익100백만원(=매각금액1,200-매각부대비용50-투자금액1,000(=매입가1,000-중개수수료50-보증금50) ÷ 1,000백만원(=1,000+ 50-50))</li> <li>나. 대출금을 활용할 경우</li> <li>• 자본수익률(16.7%) = 매각차익100백만원(=매각금액1,200-매각부대비용 50-투자금액600(=매입가 1,000-중개수수료50-보증금50-대출금400) ÷ 600백만원(=1,000+ 50-50-400)</li> </ul> <p>위 부동산투자 사례분석에서 대출금을 활용할 경우와 대출금을 활용하지 않을 경우의 매각시 자본수익률이 10.0%에서 16.7%로 활용하는 경우 약6.7% 높은 수익률을 보였다. 반면 시세하락시에는 자본수익률이 급격히 하락하거나 마이너스가 될 수 있다는 점에 유의해야 한다.</p>	
270	상14	지방의 임야나 전답은 인구 감소와 함께 가치상승 요인보다는 하락요인이 많다는 점에 유의해야 한다.	지방의 임야나 전답은 인구 감소와 함께 지역내 개발호재가 없으면, 일반적으로 가치상승 요인보다는 하락요인이 많다는 점에 유의해야 한다.	내용 수정
270	하2	2025년 기준금리(1월15일기준)는 3.0%로 하락추세를 보이고 있으나,	2025년 기준금리(1월15일기준)는 2.5%로 하락추세를 보이고 있으나,	내용 수정
271	상1	부대비용이 없고 원금보존이 확실하지만 수익률은 낮았지만, 기준금리 인상으로 금융상품의 수익률이 높아	부대비용이 없고 원금보존이 확실하지만 수익률은 낮아 가장 보수적인 투자대상이다.	내용 수정

		졌다.		
275	그림 3-13		첨부 5	그림 수정
275	하3	2012년 가입자가 1만2,299명에서 2023년 121,476명으로 약10배이상 급증하였다.	2012년 가입자가 1만2,299명에서 2024년 136,146명으로 약11배 이상 급증하였다.	내용 수정
284	표 3-19		첨부 6	표 수정
285	표 3-20		첨부 7	표 수정
286	상7	주택연금의 보증기한은 소유자 및 배우자 사망시 즉, 종신형이다.	주택연금의 보증기한은 소유자 및 배우자 사망시까지 보증함에 따라, 종신형이라고 할 수 있다.	내용 수정
292	상3	최초 연금지급일에 납하며, 보증기한은 연금지급기간(본인 및 배우자 사망시)까지이다.	최초 연금지급일에 납입하며, 보증기한은 연금지급기간(본인 및 배우자 사망시)까지이다.	내용 수정
294	상2	주택에 한해 신청이 가능하지만. 9억원 초과 주택은 대상주택에서 제외된다.	주택에 한해 신청이 가능하지만. 6억원 초과 주택은 대상주택에서 제외된다.	내용 수정
297	하6	2022년에는 2만명을 넘어서는 등 농지연금 가입자 수가 급속히 증가	2025년에는 3만명을 넘어서는 등 농지연금 가입자 수가 급속히 증가	내용 수정

## 첨부

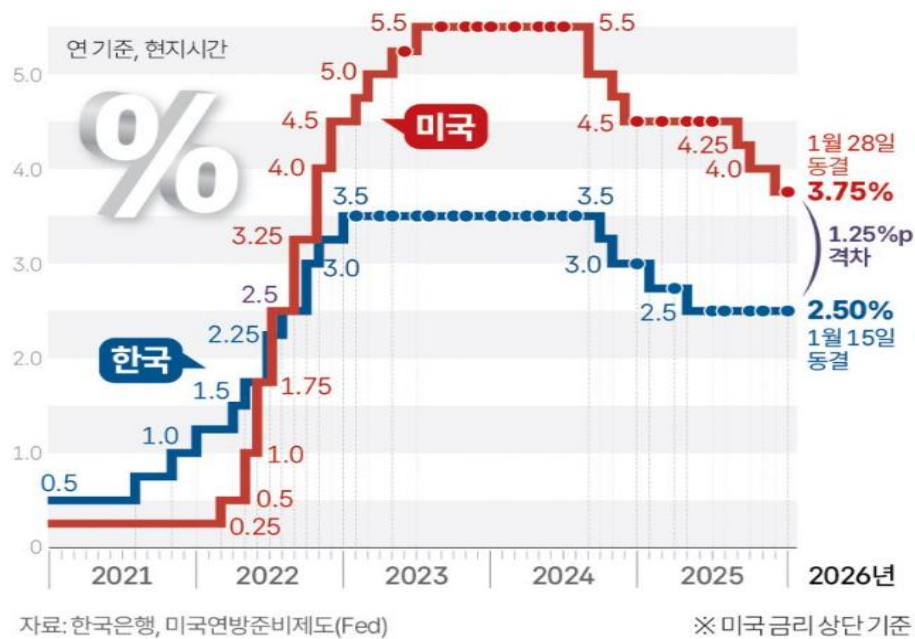
### 첨부 1

[그림 3-1] 역대 정부 아파트 매매가격 상승률 추이



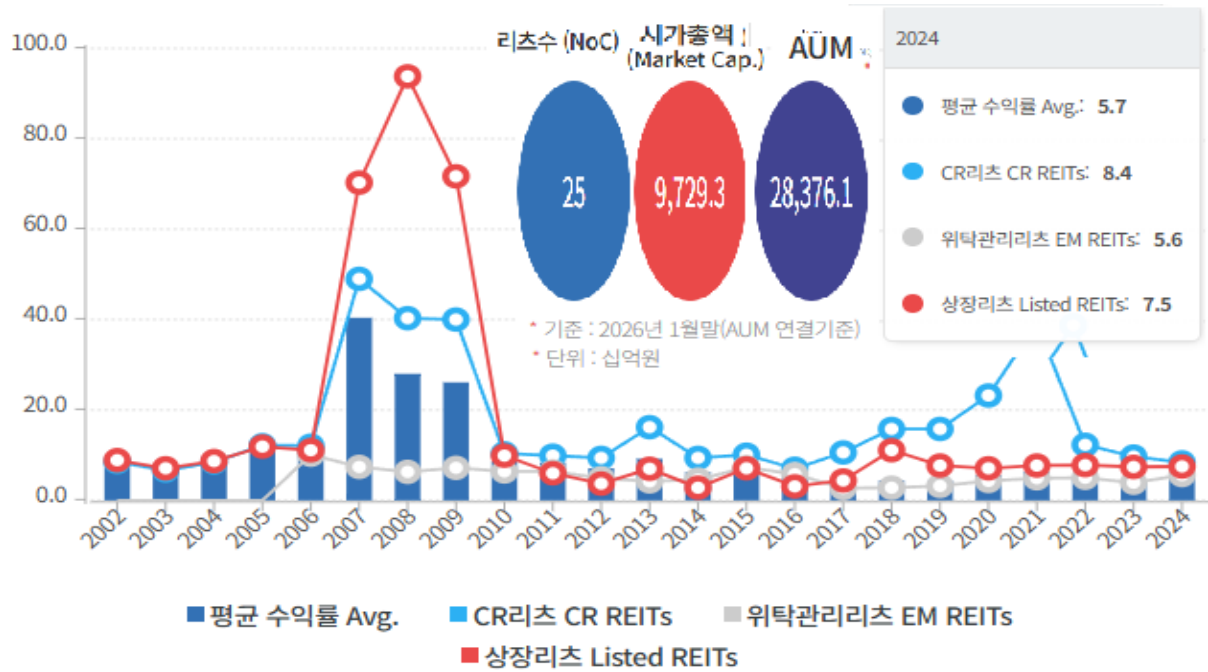
### 첨부 2

[그림 3-2] 한국과 미국의 기준금리 변동 추이



첨부 3

[그림 3-12] 간접투자상품 상장리츠 유형별 배당수익률 추이



※ 출처 : 한국리츠협회

첨부 4

[표 3-13] 수익용 부동산 유형별 임대료 현황

(단위 : 천원/m<sup>2</sup>, 전년대비 %)

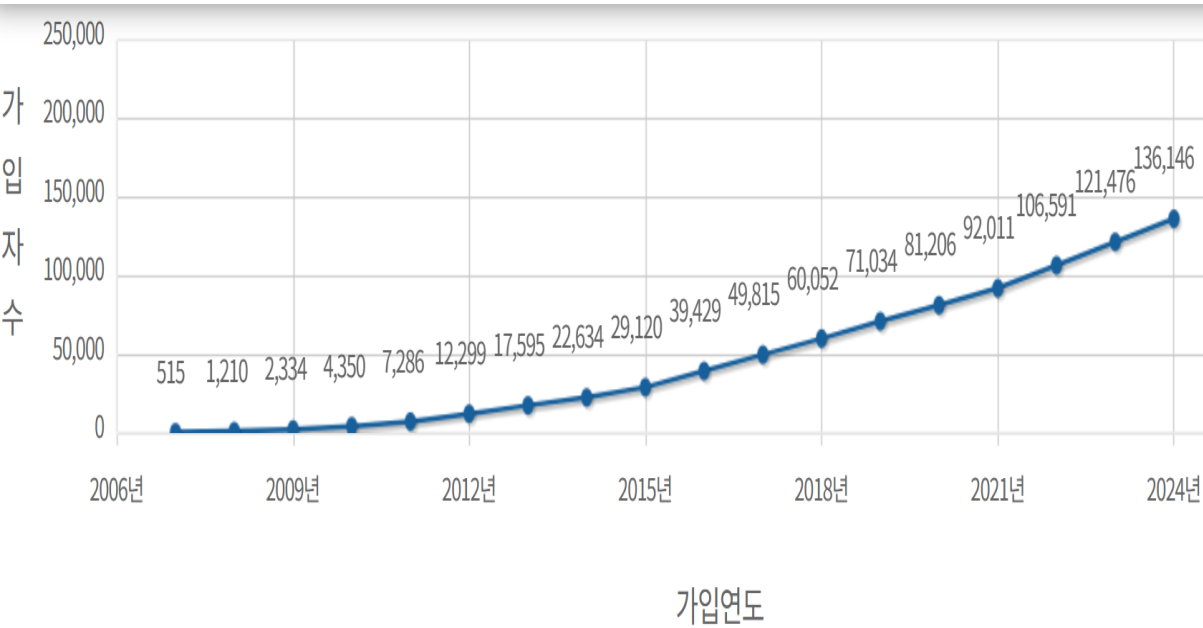
구 분		전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
오피스	2025년	18.8	24.9	7.1	7.4	8.3	5.5	4.7	6.8	-
	전년대비	1.99	3.08	-1.25	-0.43	-1.10	-0.90	-0.16	-0.25	-
중대형 상가	2025년	26.6	56.0	30.1	21.8	25.0	21.6	18.7	16.6	15.8
	전년대비	-0.40	1.25	-0.21	-0.70	-0.93	-1.15	-0.72	-0.57	-0.38
소규모 상가	2025년	20.6	52.2	26.3	20.6	21.5	16.7	15.1	14.0	15.9
	전년대비	-0.93	1.00	-0.49	-0.92	-1.24	-1.39	-0.86	-0.37	-1.04
집합 상가	2025년	26.9	49.4	29.0	22.9	27.6	20.9	22.7	21.1	18.2
	전년대비	-0.55	0.63	-0.77	-0.53	-0.95	-0.70	-0.79	-0.36	-4.24
구 분		경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
오피스	2025년	13.1	6.3	4.3	7.0	4.3	4.6	6.0	5.7	4.9
	전년대비	1.39	-0.39	-0.64	-1.58	-0.67	-1.08	-0.20	-0.55	-0.37
중대형 상가	2025년	26.8	14.9	17.1	14.4	14.2	12.7	12.8	15.7	15.0
	전년대비	-0.80	-1.16	-0.92	-0.50	-0.67	-1.12	-0.63	-1.16	-0.50
소규모 상가	2025년	23.9	13.3	12.7	12.9	10.9	10.9	13.1	13.0	14.8
	전년대비	-1.19	-1.28	-0.94	-0.72	-0.90	-1.39	-0.60	-1.14	-0.78
집합 상가	2025년	30.3	18.4	15.0	15.8	19.3	14.8	15.8	19.6	12.7
	전년대비	-0.62	-1.06	-1.00	-0.32	-0.83	-0.77	-0.39	-0.66	-0.50

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

※ 출처 : 국토교통부

첨부 5

[그림 3-13] 주택연금 누적 가입자 추이 (단위 : 명)



※ 출처 : 주택금융공사

첨부 6

[표 3-19] 대출상환방식 주택연금 지급액 예시

주택소유자 생년월일	1960.3.1 만 (65세)	연금지급방식	대출상환방식(정액형)
배우자 생년월일	1963.7.7 만 (62세)	최대인출한도(90%)	219,240,000원
		월지급금	503,090원
주택구분	일반주택	인출한도설정 금액	150,000,000원(65.10%)
시세검색	600,000,000원	초기보증료	6,000,000원

※ 자료. 주택금융공사 2026.2.20일 기준.

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

첨부 7

[표 3-20] 우대방식 주택연금 지급액 예시

주택소유자 생년월일	1960.3.1 만 (65세)	연금지급방식	우대방식(정액형)
배우자 생년월일	1963.7.7 만 (62세)	월지급금	540,140원
주택구분	일반주택	인출한도설정 금액	0원(0.00%)
시세검색	600,000,000원	초기보증료	3,450,000원

※ 자료. 주택금융공사 2026.2.20일 기준.

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