
	<h1>보도자료</h1> <h2>1.29일 조간부터 보도 가능</h2>	 한국주택금융공사 <small>KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION</small>
---	---	--

작성부서	(금융위원회) 금융정책과 / (한국주택금융공사) 주택연금부, 정책모기지부		
책임자	권대영 금융정책과장 (02-2156-9710)	담당자	류성재 사무관 (02-2156-9718)
	류기윤 주택연금부장 (051-663-8471)		장원석 사무관 (02-2156-9714)
	정하원 정책모기지부장 (051-663-8271)		김병민 팀장 (051-663-8472)
			오세욱 팀장 (051-663-8281)
배포일	2016. 1. 28.(목)	배포부서	대변인실(2156-9543~48) 총14매

제 목 : 「내집연금」 3종세트, 법령 개정을 거쳐, 3월에 출시합니다.

"「한국주택금융공사법 시행령」 및 「동 시행규칙」 일부 개정안 입법예고"

"주택연금, 자식에게 물려줄 것은 집이 아니라, 당신의 행복한 인생입니다"

1. 개 요

- 금융위원회(위원장 임종룡)와 주택금융공사(사장 김재천)는 생애주기별 맞춤형 주택연금 상품인 「내집연금」 3종세트*(참고1) 공급 추진
 - '부채감소·노후보장·주거안정'(1석3조) 등을 통한 고령층 부채문제 개선을 도모 ('16.1.14일, '16년 대통령 업무보고)

- ① (60대~) 주담대→주택연금 전환시 연금을 일시인출하여 대출 상환 및 연금 수령
- ② (30~50대) 보금자리론 차주가 향후 주택연금 가입 약속시 보금자리론 금리우대
- ③ (저소득층) 일정 소득·자산 이하 고령층에 더 많은 연금을 지급하는 우대형 상품 공급

- 새로운 주택연금 상품공급에 필요한 인센티브 근거를 마련하기 위해 「한국주택금융공사법 시행령」 및 「동법 시행규칙」 개정안 입법예고

※ 입법예고기간 : '16. 2. 2 ~ 2.21 (20일간)

2. 주요 개정내용

- ① 주택담보대출을 주택연금으로 전환하기를 희망하는 고령층의 수요를 적극적으로 수용하기 위한 기반 마련
 - 기존 주택담보대출을 상환하기 위해 주택연금을 일시인출하는 경우 일시지급 한도를 50%→70%까지 확대 (시행령 제3조의2 제1항 제3호 다목)
 - ② 금융기관이 스스로 주택담보대출에서 주택연금 계정으로 적극적으로 전환해 나갈 수 있도록 금융기관에 대한 인센티브 제공
 - 금융기관이 취급한 주택연금 월 평균잔액의 0.2%로 부과되는 출연금을 주담대 전환 주택연금에 대해서는 감면할 수 있도록 함 (시행규칙 제5조 제2항)
- ※ 보금자리론 금리우대 및 저소득층 우대형 주택연금은 별도의 법규 개정은 필요하지 않음

3. 기대효과

- ① 주담대→주택연금으로 원활한 전환을 유도함으로써 고령층이 매월 대출이자를 부담하는 대신 오히려 연금을 받는 구조로 개선
- ② 금융기관에 대한 출연금 감면 인센티브를 통해 금융기관의 자발적인 주택연금 전환 추진 및 가입자 대출금리 인하 유도

➡ 고령층 부채규모 감축 및 가처분소득 증대를 통한 안정적 노후 보장

4. 향후 추진계획

- 입법예고(2.2~2.21일) 후 규제개혁위원회 규제심사, 관계부처 협의, 법제처 심사 등을 거쳐 3월중 개정을 완료할 계획

※ '16. 3월중, 「내집연금」 3종세트 출시 예정

참고 1

「내집연금」 3종세트 개요

① (60대 이상: 주담대→주택연금 전환형) 60세 이상의 주담대 이용자가 주담대를 주택연금으로 상환하여, 매달 주담대 이자를 내는 대신 연금을 받는 구조로 전환

- 주택연금의 일시인출한도를 확대(50% → 70%)*함으로써, 기존 주담대 상환 지원

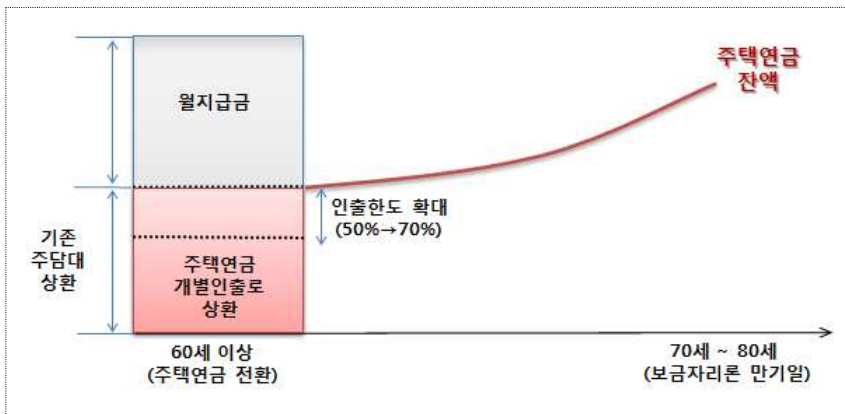
* 주택가격 3억원, 60세 기준시 인출한도가 50%인 경우 60,300천원에서, 인출한도 70%인 경우 84,420천원(24,120천원 ↑)으로 증가

- 이 경우 전환된 주택연금 대출금에 대한 금융기관 출연금에 대해서는 인센티브를 부여(출연금 감면)함으로써, 금융기관의 자발적 전환 유도 및 연금 가입자 금리인하 가능

➡ 주택연금으로의 전환수요를 2,000건^①, 주담대를 상환하는 연금 인출규모를 약 85백만원^②으로 가정하는 경우* 향후 10년간 약 1조7천억원의 고령층 부채감축 효과 기대

- * ① '15년 주택연금 공급건수(약 6,500건)의 30%가 전환되는 것을 가정 /
- ② 주택연금 가입 평균 주택가격(약 2.85억원)의 LTV 30% 수준 가정

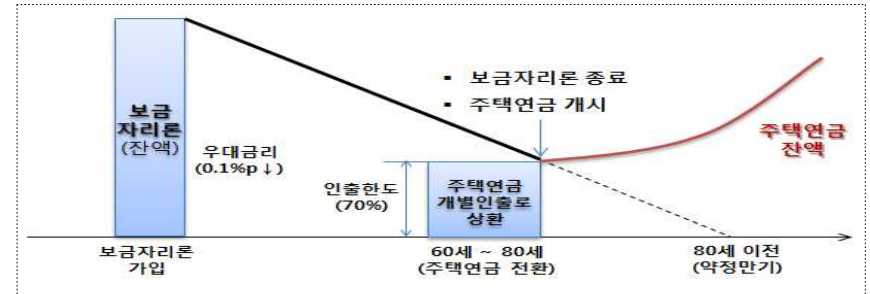
< 주담대→주택연금 전환 상품구조 >



② (30~50대: 보금자리론 연계형 주택연금) 보금자리론을 이용하면서 향후(주택연금 가입연령 도달시) 주택연금에 가입할 것을 약속할 경우 보금자리론 금리우대(10bp ↓) 및 인출한도 확대

- 약정 미이행시(주택연금 미전환) 기실행된 대출금액의 일부를 미전환수수료로 부과

< 보금자리론-주택연금 연계상품 구조 >



③ (저소득층: 우대형 상품) 소득이나 자산이 일정 기준 이하인 고령층에 대해 더 많은 연금을 지급하는 '우대형 상품' 도입

- 생활이 어려운 고령층에 대해 낮은 연금산정이자율*을 적용하여 연금지급액 산정

* 주택연금 월지급금을 산정하기 위해 적용하는 장기 평균금리

- 우대형 주택연금 적용기준 등에 대해서는 관계부처 협의 등을 통해 면밀하게 검토해 나갈 필요

< 우대형 주택연금 구조 >



참고 2

'15년도 주택연금 가입자 분석

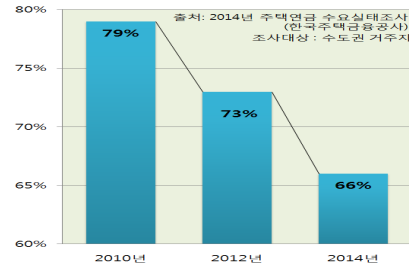
- (가입자수) '15년 신규가입자는 6,486명(전년비 28.7% ↑)이며, 총가입자는 29,120명(전년비 28.7% ↑, 누적기준)

○ 이는 주택상속에 대한 인식이 지속적으로 개선된 결과로 판단

<주택연금 가입자 증가율>



<주택상속의향>



- (가입자 특징) '15년 가입자 평균 연령은 72세, 평균 수령금액은 전년(94만원) 대비 상승한 100만원 (전년비 6.4% ↑)

* 평균 연령 : ('13년) 71세 → ('14년) 72세 → ('15년) 72세
* 평균 월지급금 : ('13년) 91만원 → ('14년) 94만원 → ('15년) 100만원

- (담보물 특징) '15년 평균 주택가격은 2.85억원(전년비 4.4% ↑)

* 평균 주택가격(억원) : ('13년)2.75 → ('14년)2.73 → ('15년)2.85
** 주택가격 비중(%) : (~1억)4.9 (1~2억)28.2 (2~3억)29.6, (3~4억)18.6 (4억~)18.7

○ 담보가는 수도권 3.22억원(전년비 3.2% ↑), 지방 1.97억원(10.1% ↑)

○ 담보주택은 아파트가 가장 많으며, 대부분 전용면적 85㎡ 이하

* 담보주택 유형 : 아파트 85.2%, 단독주택 6.3%, 다세대 주택 5.6%
** 전용면적 85㎡이하 가입비율: ('13년) 76.6% → ('14년) 78.2% → ('15년) 81.0%

참고 3

주택연금, 자주 하시는 질문

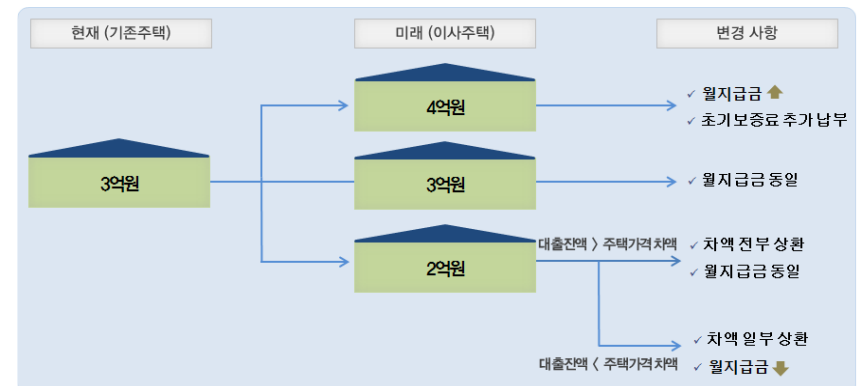
1. 지금 살고 있는 집을 담보로 하여 주택연금을 받다가 이사를 가는 경우 주택연금은 어떻게 되는지?

- 이사를 가는 경우에도 새로 이사한 주택을 담보로 제공하면 주택연금 계속 이용 가능

- 기존 주택과 신규 주택의 주택가격 차이로 인한 담보가치 변동으로 인해 연금액이나 초기 보증료가 달라질 가능성

- ① 동액이사 : 두 주택 가격이 동일하여 월지급금 변동 無
- ② 증액이사 : 신규주택 가격이 기존주택 가격보다 높은 경우 담보가치가 높아졌기 때문에 월지급금 증가
- ③ 감액이사 : 주택가 차액 상환을 통해 담보가치 감소분을 보전, 주택가 차액 > 대출잔액인 경우 월지급금 감소

< 주택연금 담보주택 변경(이사) 시 연금액 변경 예시 >



2. 올해 2월부터 월 지급금이 조정된다던데, 이미 주택 연금에 가입한 사람의 월 지급금도 달라지는지?

- ☐ 기존 가입자는 가입시점에 결정된 월 지급금을 사망시까지 동일하게 수령
- 변경된 월지급금은 '16.2월 신규가입자에 대해서 부터 적용하며, 기존 가입자에 대해서는 변동없음

3. 주택소유자가 아닌, 배우자가 주택연금 가입 기준연령에 도달한 경우 주택연금 가입이 가능한지?

- ☐ 주택연금은 주택소유자 기준 만60세 이상이면 가입 가능하며, 주택소유자가 아닌 배우자에 대한 가입연령 제한은 없음
- ☐ 현행 가입가능 연령이 주택소유자(60세) 기준으로 되어 있어, 주택연금 가입을 위해 주택을 만60세 이상인 배우자 명의로 옮기는 등 불편을 야기



- 부부중 한 명만 만 60세 이상이면 주택연금 가입 가능하도록 개선 추진중('15.3월 발의된 이윤룡 의원 주금공법 개정안 정부위 계류중)

기	존	주택소유자 만60세 미만 배우자 만60세 이상인 경우	→	배우자 앞으로 주택소유권 이전 후 주택연금 가입
개	선	주택소유자 만60세 미만 배우자 만60세 이상인 경우	→	주택소유권 이전하지 않더라도 주택연금 가입 가능

4. 주택연금 월 지급액은 주택소유자 본인과 배우자중 누구 나이를 기준으로 계산하는지?

- ☐ 월지급금은 부부 중 연령이 적은 분을 기준으로 계산
 - 예를 들어, 남편(주택소유자) 60세, 부인이 58세인 경우 → 부인의 나이를 기준으로 월지급금을 계산, 두분 모두 사망시까지 지급

5. 주택연금을 받다가 담보주택이 재건축되면 어떻게 되는지?

- ☐ 담보주택이 재건축·재개발·리모델링되더라도 재건축 등이 완료된 주택에 가입자가 계속 거주한다면 주택연금 계약 유지 가능 (다만, 입주권 매도 등으로 분양대상에서 제외된 경우에는 계약 유지 불가)
- 재건축 등 사업이 진행될 경우, 사업기간 중 주택연금 계약을 유지하여 월 지급금을 지속적으로 지급
- 재건축 등에 따라 가입자가 추가분담금을 납부하여 주택가격이 상승한 경우 월 지급금은 그만큼 상향조정(증액이사 시와 동일)

6. 주택의 가치는 어떻게 산정하는지?

- ☐ 담보주택 가치산정은 ①한국감정원 인터넷시세 → ②KB 인터넷시세 → ③국토교통부 주택공시가격 → ④한국감정원 감정평가액 순으로 적용
- 다만, 주택연금 가입 예정자가 희망하는 경우 한국감정원 감정평가액을 최우선 적용가능* * 이 경우 감정평가비용은 가입자 부담
- ☐ 일반 주택담보대출처럼 LTV를 적용하거나 소액임차보증금을 차감하지 않고 주택가격의 100%를 전부 인정함

참고 4

주택연금, “바로 알기”

1. 주택연금으로 평생 받는 돈이 현재 주택을 팔아 얻는 돈보다 적은데?(푼돈 주고, 집 뺏어 가는 것 아닌지?)

- ☐ 주택연금을 가입해도 주택 소유권은 여전히 가입자에게 있으며, 주택의 사용과 처분에 대해서는 고객이 자유롭게 결정함
 - 다만, 주택금융공사는 담보확보를 위해 근저당권을 설정
- ☐ 매월 받는 주택연금 월지급금으로 평균수명까지 단순합산할 경우 주택가격 대비 연금액이 낮다고 느낄 수도 있으나,
 - ❶ (주거안정) 내집에서 주거걱정 없이 평생 거주할 수 있고,
 - ❷ (노후보장) 향후 주택가격과 관계없이 평생 일정한 연금을 지급받을 수 있다는 장점이 존재
 - ❸ (차액상속) 주택가격과 연금수령액간 차액이 발생할 경우 이를 상속할 수 있어, 연금지급액이 적다고 하여 주금공이 추가로 이익을 얻을 수 있는 것은 아님

2. 국민연금은 물가가 오르면 연금액이 오르고, 주택연금은 그렇지 않다는데 주택연금을 가입하면 손해 아닌지?

- ☐ 주택연금은 가입시 결정된 주택가격 상승율이 가입기간중 매년 일정하게 계속되는 것으로 가정
 - 가입시 결정된 월지급금은 물가변동에 따라 달라지지 않음
- ☐ 주택연금 월지급금 산정시 물가상승에 따른 자산가치 변화를 이미 반영하였으므로, 물가상승률을 추가로 반영하지 않음
 - 추가 반영시 물가상승분이 이중계상되는 문제 발생

3. 주택연금을 받는 것보다 집 크기를 작게 조정하고 다른 집으로 이사 가는게 이익 아닌지?

- ☐ 주택연금 가입과 ‘작은 주택으로 이사하는 방법’중 무엇이 더 합리적인지에 대해서 비교하는 것은 쉽지않음
 - ☐ 저렴한 다른 집으로 이사하는 경우 집값 차액만큼의 목돈을 마련할 수는 있으나,
 - ❶ 그동안 거주해 오신 동네를 떠나 외곽지역이나, 보다 작은 크기의 집에서 노후를 보내야 하는 불편이 있고,
 - ❷ 이사에 따른 **제반비용**[주택취득세(1.1%), 이사·청소비용, 신규주택 탐색비용 등]도 발생함
 - ☐ 반면, 주택연금에 가입하는 경우 상속액은 일부 제한될 수 있으나,
 - ❶ 지금 살고 계시는 집에서 평생 거주하면서, 매달 연금 수령→ 주거안정 및 풍요로운 노후보장 (목돈 필요시 일시인출 가능)
 - ❷ 주택가격 > 주택연금 수령액이면 차액은 상속인에게 돌아가고, 주택가격 < 주택연금 수령액이면 부족분을 청구하지 않음
- ➡ 개인의 가치관 및 선호도에 따라 노후에 대비해 나갈 필요

구 분	주택연금 가입	소액 주택이사
장 점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 평생소득 보장 ▪ 은퇴 전 생활수준 유지 ▪ 가처분소득 발생 ▪ 사망시 ‘주택가격>주택연금 수령액’인 경우 차액은 상속 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 목돈 마련 ▪ 주택 상속
단 점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ‘주택가격<주택연금수령액’의 경우 상속 대상재산이 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 낮은 가처분소득 ▪ 작은 집 또는 외곽으로 이사해야 하는 불편함 ▪ 취득세(1.1%), 이사비용, 주택탐색비용 발생

4. 주택연금에 가입한 후 집값이 오르면 그만큼 손해를 보는 것 아닌지?

□ 주택연금 가입 후 주택가격이 오르는 경우 가입자가 손해를 보는 것이 아니라, 그만큼 더 이익을 볼 수 있는 구조

❶ 주택연금에 가입하더라도 주택은 여전히 가입자의 소유이며, 주택가격이 오르면 가격 상승분은 가입자 또는 그 후손의 재산으로 귀속

- 주택가격이 오르면 오른 만큼 주택연금 수령액 대비 주택 가격간 차액은 커지며,
- 가입자 부부 모두 돌아가시는 시점에 주택가격이 더 크다면 (주택가격>주택연금수령액) 상속인들은 차액을 상속 가능

❷ 주택가격이 많이 올라 연금 중도해지를 희망할 경우 그동안 수령한 월지급금과 이자, 보증료를 납부하면 해지가 가능하며, 별도의 중도상환수수료는 없음

❸ 주택연금 월 지급금액은 주택가격이 오르거나 내려도 계속 동일하게 지급

- 주택연금 가입 시 결정된 월지급금은 향후 주택가격상승률 등을 이미 반영하여 산출된 금액이므로
- 주택가격이 상승해도 가입시점에 결정된 월지급금 수준은 변동없이 대출이 종료될 때까지 동일하게 지급

5. 정부가 부동산경기 유지를 위해 주택연금을 권유하여 집값이 떨어지는 것을 막고자 하는 것 아닌지?

□ 정부의 주택연금의 활성화 추진은 고령층의 노후보장, 주거 안정, 그리고 부채감축이 목적

○ 주택연금 활성화로 어르신 노후보장을 위한 공적연금 제도를 보완하되 국가재정 부담은 최소화

□ 주택연금 활성화 시 주택매물 분산을 통해 주택가격 하락 등을 방지할 수 있는 부수적 효과도 기대할 수 있으나,

○ 주택연금의 궁극적인 목적은 부동산경기 유지를 위한 것이 아니라, 고령자의 노후 생활보장과 주거안정을 위한 것임

6. 월 지급금이 매년 떨어지고 있다는데?

□ 주금공은 주택연금 월지급금 결정에 필요한 주요변수^①주택가격 상승률, ^②연금산정이자율, ^③기대여명)를 매년 재산정(주금공법 제9조)

※ 월 지급액 조정결과는 신규 가입자에 대해 적용되는 것이며, 기존 가입자는 가입시점에 결정된 금액을 계속 수령

❶ (주택가격상승률) 한국감정원 실거래가지수 등을 통해 장기 주택가격상승률 추정(시계열모형 이용)

❷ (연금산정이자율) 한은 기준금리 및 월지급금 주요변수의 변동성 등을 종합적으로 반영하여 장기 기대금리 도출

❸ (기대여명) 통계청이 매년 발표하는 생명표를 적용

➡ 주택가격상승률이 높아질수록, 연금산정이자율이 낮아질수록, 기대여명은 짧아질수록, 연금지급액은 높아지는 구조

◇ 「내집연금」 3종세트 가입시 일반적인 가구의 노후생활비 예시

- * 개인기준 노후생활비: (최저) 99만원, (적정) 142만원
- * 부부기준 노후생활비: (최저) 169만원, (적정) 225만원 (출처:국민연금연구원)

[예시 1] ‘주담대 전환형 주택연금’ 가입 예시

- A씨 부부(본인 만61세, 배우자 만60세), 주담대 잔액 7,500만원으로 매월 19만원의 이자(금리 3.04% 적용)를 내던 중, ‘주담대 전환형 주택연금’으로 전환하여 생활비 문제와 이자 부담을 동시 해결
- 국민연금을 20년간 가입해 매월 79만원의 연금 수령
 - 개인연금으로 매월 20만원 수령
 - ‘주담대 전환형 주택연금’에 가입해 대출금 7,500만원 전액을 주택연금으로 상환하고 매월 주택연금으로 26만원 수령
 - 국민연금 + 개인연금 + 주택연금 = 월 소득 1,250,000원

[예시 2] ‘보금자리론 연계형 주택연금’ 가입 예시

- B씨 부부(본인 만50세, 배우자 만48세), ‘보금자리론 연계형 주택연금’에 가입해 낮은 금리로 대출받아 주택을 마련하고, 60세 이후엔 연금받아 원금상환
- 3억원 주택을 담보로 1억5천만원 대출(‘연계형’에 가입하여 0.1%p 금리혜택) → 10년간 매월 원리금 112만원 상환[보금자리론 10년만기금리(3.0%)에 0.1%p인하(2.9%) 적용] 후, 만60세 되는 해 주택연금으로 전환하여 대출잔액 4,500만원은 주택연금으로 상환하고 추가로 평생 매월 43만원의 연금 수령
 - 국민연금(30년 가입)으로 매월 95만원 수령
 - 퇴직연금(적립액 1억5천만원)으로 매월 70만원 수령
 - 국민연금 + 퇴직연금 + 주택연금 = 월 소득 2,080,000원

[예시 3] ‘우대형 주택연금’ 가입 예시

- 단독주택(자가, 시가 1억원)에 거주하고 있는 C씨 부부(본인과 배우자 모두 만75세), ‘우대형 주택연금’ 가입으로 “노후 든든”
- 기초연금 매월 32만원(부부기준, 예상) 수령
 - 주택을 담보로 우대형 주택연금에 가입해 매월 483,600원*수령
 - * 우대형 주택연금 도입 전 기준 월 지급금 : 403,000원
 - 기초연금 + 주택연금 = 월 소득 803,600원

[예시 4] 개인연금과 주택연금을 함께 가입 예시

- 아파트(자가, 시가 5억원)에 거주하고 있는 D씨 부부 (본인 만64세, 배우자 만60세), 즉시연금과 주택연금으로 충분한 노후자금 마련
- 국민연금 매월 25만원 수령
 - 현금자산 1억원으로 즉시연금에 가입하여 매월 40만원 수령*
 - * D씨 사망 후 배우자는 기존 월지급금의 70%인 280,000원 수령
 - 5억원 주택으로 주택연금에 가입하여 매월 1,138,000원 수령
 - 국민연금 + 개인연금 + 주택연금 = 월 소득 1,788,000원

[예시 5] 농지연금과 주택연금을 함께 가입 예시

- 다세대주택(자가, 시가 2억원)에 거주하고 있는 E씨(만65세), 농지연금과 주택연금 한번에 가입하여, 남부럽지 않은 노후 향유
- 국민연금 매월 15만원 수령
 - 소유 농지(공시지가 1억원)로 농지연금에 가입하여 매월 364,000원 수령
 - 2억원짜리 주택으로 주택연금에 가입하여 매월 544,000원 수령
 - 국민연금 + 농지연금 + 주택연금 = 월 소득 1,058,000원