
 <div style="text-align: center; font-size: 24px; font-weight: bold;">보 도 자 료</div> <div style="text-align: right;">  한국주택금융공사 <small>KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION</small> </div>			
보도	배포 시부터 즉시	배포	2016.4.12(화)
책 임 자	금융위원회 금융정책과장 권 대 영 (02-2156-9710)	담 당 자	금융정책과 사무관 류 성 재 (02-2156-9718)
	주택금융공사 주택연금부장 류 기 윤 (051-663-8471)		주택연금부 연금기획팀장 김 병 민 (051-663-8472)

제 목 : 「한국주택금융공사법 시행령」 개정안 국무회의 통과

“생애주기별 맞춤형 상품인 「내집연금」 3종세트 출시를 차질없이 준비하여 국민들께서 4.25일부터 가입하실 수 있도록 하겠습니다”

"주택연금, 자식에게 물려줄 것은 집이 아니라, 당신의 행복한 노후입니다"
"평생 일한 당신을 위해, 이제 집이 일할 차례입니다!"

1. 개 요

- '16.4.12일, '부채감소·노후보장·주거안정'(1석3조)을 위한 생애주기별 맞춤형 주택연금 상품인 「내집연금」 3종세트 출시"에 필요한 「한국주택금융공사법 시행령」 개정안이 국무회의를 통과

* '16.1.14일, 대통령 업무보고 / '16.3.21일, 경제관계장관회의 의결

<내집연금 3종세트 개요>

- ❶ (60대 이상 : 주택담보대출 상환용 주택연금) 주택담보대출이 있는 분이 주택연금에 가입하여 일부를 일시인출하여 빚을 갚고 잔여분은 매월 연금 수령
- ❷ (40~50대 : 주택 구입시 주택연금 연계) 보금자리론 이용시 또는 기존 일시상환·변동금리 대출의 보금자리론 전환시 주택연금에 사전가입
- ❸ (저가주택 보유자 : 우대형 주택연금) 주택가격 1.5억원 이하의 부부기준 1주택 가입자에 대해 더 많은 연금액(8~15%)을 지원하는 주택연금 상품

2. 개정안 주요 내용

- 기존 주택담보대출 상환을 위해 주택연금을 일시인출하는 경우 일시지급 한도를 현행 50%에서 70%까지 확대 → 주택담보대출 상환여력 제고
- 부채가 있어, 원리금 상환이 부담스러운 주택담보대출 이용자에서 부채는 갚고 오히려 월지급금을 받는 주택연금 가입자로 전환하는 구조
- ⇒ 주택담보대출의 부담은 덜어내고 주택연금의 이익은 누리게 되는, 보다 여유있는 노후생활을 보장

- ※ (수요 분석) 주택연금 가입 평균 주택(가격 3억원)의 경우 이번 개정에 따라 최대 인출가능금액이 6,270→8,610만원(만60세)으로 확대
- 주택담보대출을 이용중인 60세이상 고령자의 대출잔액이 평균 6,900만원인 것을 고려하면 대부분의 수요를 흡수할 전망

3. 향후 추진계획

- 이번 시행령 개정안은 공포 즉시 시행할 예정(4.25일~)
- 주택담보대출→주택연금 전환시 금융기관 출연금 감면(→주택연금 이자 감면 유도)을 위한 동 시행규칙 개정안은 현재 법제처 심사중 (4.25일까지 개정을 완료하고 시행령과 함께 공포, 시행 예정)
- * 주택연금 사전예약 보금자리론 금리우대 및 우대형 주택연금은 법령 개정 불필요

- 「내집연금」 3종세트는 4.25일부터 가입 가능

※ 출시 이전이라도 주택금융공사 콜센터(1688-8114) 또는 주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)를 통해 상담 및 상담예약 신청 가능



본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다.
<http://www.fsc.go.kr>

넓게 들겠습니다
바르게 알려겠습니다

참고 1 주택연금 개요

- 주택연금은 만 60세이상 국민들이 주택을 담보로 제공하고 매월 일정 금액을 연금으로 지급하는 국가가 보증하는 상품으로서
 - 자기집에 계속 살면서(주거안정), 노후생활을 안정적으로 유지(노후보장 등)하기 위해 도입('07.7월~)

구 분	가입 요건
가입연령	주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 만 60세 이상
대상주택	9억 이하 주택, 노인복지주택, 주택면적이 1/2 이상인 복합용도주택
보유주택수	1주택 소유 또는 보유주택 합산가액 9억원 이하 다주택자 ※ 상기와 2주택자는 3년내 1주택 처분조건으로 가입
보 증 료	(초기보증료) 주택가격의 1.5%로 최초 1회 납부 (연보증료) 연금지급잔액의 연 0.75%
인출한도	Min[연금지급총액의 현재가치(100세까지 기준), 5억원] x 50%

□ 주택연금 월지급금

주택가격 연령	1억	2억	3억	4억	5억	6억	7억	8억	9억
60세	22	45	68	90	113	136	159	181	204
65세	26	53	80	107	134	161	188	215	242
70세	32	64	97	129	162	194	226	259	286
75세	39	78	118	157	197	236	276	307	307
80세	48	97	146	195	244	293	340	340	340

□ 주택연금 가입 실적

구 분	'12	'13	'14	'15	'16.2월
신규가입건수 (누계)	5,013 <70.7> 12,299	5,296 <5.6> 17,595	5,039 <-4.9> 22,634	6,486 <28.7> 29,120	1,508 <65.5> 30,628
연금지급액 (잔액, 억원)	2,392 5,193	3,423 8,395	3,708 11,699	4,112 15,187	799 15,903

주) < > : 전년동기대비 증감율(%)

□ 주택연금 이용자 실태('07.7월~'16.2월말)

평균 주택가격 (백만원)	281	수도권 : 321 지 방 : 173	주택규모	85㎡ 이하 78.2%
평균 월지급금 (천원)	988	수도권 : 1,107 지 방 : 662	평균 연령 (연령대별)	71.9세 60대: 35.6%, 70대: 48.0%
주택 유형		아파트 : 84.2% 단독주택 : 7.8%	지역별	수도권 : 73.4% 지 방 : 26.6%

참고 2 「내집연금」 3종세트 안내

「내집연금」 3종세트 가입문의 및 안내 ⇒ 예약상담 추천

- 가까운 주택금융공사 지점 · 은행 영업점을 내방하여 신청 가능
- 1단계 : 주택금융공사 지점을 방문하여 상담 절차 진행 및 신청
 - 신청시 필요서류(신분증, 주민등록등본 2부, 가족관계증명서 1부, 전입세대 열람내역 1부, 인감증명서 2부)를 미리 준비하면 신속 처리 가능
 - ⇒ 「내집연금」 3종세트가 출시되는 4.25일부터는 5개 은행(씨티, SC, 산은, 수협, 수은)을 제외한 전 은행에서 상담 가능
 - * 국민, 신한, 우리, KEB하나, 농협, 기업, 부산, 대구, 경남, 전북, 광주, 제주(총 12개)
 - 주택금융공사 지점에서 내집연금 가입 심사·승인
(담보주택조사 등 세부 가입요건 충족 여부 점검·확인)
- 2단계 : 은행 영업점을 방문하여 내집연금 가입완료
 - 주택금융공사가 은행 앞으로 보증서를 발급한 후, 은행 영업점을 방문하여 약정을 맺고 최초 월지급금 지급

대표 콜센터		홈페이지	
1688-8114		www.hf.go.kr	
지 점	대표전화	지 점	대표전화
서울중부	02-2014-7500	경기남부	031-8014-1100
서울남부	02-3290-6500	경기중부	031-478-7000
서울북부	02-3499-3300	강 원	033-259-3600
서울서부	02-2638-1900	강 릉	033-660-4700
서울동부	02-2049-1300	충 북	043-299-2800
부 산	051-520-3977	전 안	041-559-5200
대 구	053-430-2400	전 북	063-249-2779
광 주	062-370-5700	순 천	061-760-6700
인 천	032-420-2155	경 남	055-278-2900
대 전	042-251-2620	안 동	054-850-3400
울 산	052-240-5800	제 주	064-798-5160

* 상담 예약 : 콜센터·지점(09:00~18:00), 홈페이지 / 상담 : 콜센터·지점(09:00~18:00)

무거운 주택담보대출의 짐을 덜어드리는 「주택담보대출 상환용 주택연금」

가입대상

- **가입연령** | 주택소유자 또는 배우자가 만 60세 이상
- **주택보유** | 부부기준 9억원 이하 1주택 소유자 또는 보유주택 합산가격 9억원 이하 다주택자

가입비 및 보증료

- **가입비(초기보증료)** | 주택가격의 1.0%
- **연보증료** | 연금지급총액의 연 1.0%

※ 보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원으로 직접 납부할 필요가 없으며 연금지급총액에서 자동공제

특 성

- 주택담보대출 상환을 위하여 **연금지급한도의 70%까지** 일시인출 가능 (향후 추가인출 불가)
- **중신 정액형만** 선택 가능
- **대출금리 0.1%p인하**

※ 인출한도 전액 사용 시에도 주택담보대출을 전부 상환하기 어려운 경우 일정 금액 내에서 서울보증보험의 보증부신용 대출 이용가능

▶ 인출한도금액

(단위 : 백만원)

주택가격	1억	3억	5억	7억	9억
60세	28	86	143	200	258
65세	33	99	165	231	297
70세	37	113	189	265	340
75세	43	129	215	301	344
80세	48	145	242	339	345

▶ 월지급금 예시

(인출한도금액 전액 사용시)

(단위 : 만원)

주택가격	1억	3억	5억	7억	9억
60세	6	20	34	48	62
65세	8	24	41	57	73
70세	9	29	49	68	88
75세	11	35	59	83	95
80세	14	44	73	103	104

인출한도금액 및 연금지급액

- **연령과 집값에 따라 결정** |
 - ▶ 인출한도금액과 연금지급액은 연령과 집값이 높을수록 많아짐
 - ▶ 부부의 연령 중 적은 나이를 기준으로 인출한도금액과 연금지급액이 결정됨
- **주택가격은 시가를 반영** | 시가는 아래 적용순서에 따라 평가
 1. 한국감정원 인터넷 시세(www.ret.co.kr)
 2. 국민은행 인터넷 시세(www.kbstar.com)
 3. 국토교통부 주택공시가격(www.kreic.org)
 4. 감정평가법인의 감정평가가격(우선적용 가능)

주택연금 종료 및 상환

- **주택연금 종료사유** |
 - ▶ 부부 모두 사망, 주택소유권 상실 1년이상 미거주 등
- **주택연금 잔액상환** |
 - ▶ 연금지급총액이 주택가격을 초과하여도 차액 납부의무 없음

주택가격 > 연금지급총액 **남는 부분은 자녀에게 상속**

주택가격 < 연금지급총액 **부족분에 대한 청구 없음**

가입문의 및 상담

- 콜센터 1688-8114 (내선2번)
- 홈페이지 www.hf.go.kr (상담신청 가능)
- 전국 22개 지사에서 전화나 방문상담 가능
- 서울보증보험 관련 : 1670-7000, www.sgc.co.kr



내집마련과 노후생활비 걱정을 동시에 해결 「주택연금 사전예약 보금자리론」

가입대상

- **가입연령** | 주택소유자 또는 배우자가 만 40세 이상
- **주택보유** | 무주택자 또는 부부기준 9억원 이하 1주택 소유자
- **대출한도** | 주택가격의 최대 70% (5억원 이내)

대출만기 및 금리

- **대출만기 및 금리** (16.4월 기준) |

대출만기	10년	15년	20년	30년
대출금리	2.70%	2.80%	2.90%	2.95%

※ 다만, 대출만기는 만기 시 주택소유자 또는 배우자의 연령이 만 60세를 이상이 되도록 선택하여야 함

특 성

- 대출금리 중 일정비율을 연복리로 적립하여 연금 전환시 우대금리 누적액(전환장려금) 지급
 - 기본형 : 주택연금 사전예약 보금자리론 가입
↳ **우대금리 0.15%p 적립**
 - 전환형 : 기존 주담대(일시변동)를 상환하면서 가입
↳ **우대금리 0.30%p 적립**

※ 사전예약 보금자리론 가입 후 주택연금으로 전환할 때 조기 상환수수료는 면제되며 전환형으로 가입하실 경우에는 기존 주담대(15.12.31. 이전 실행건) 상환에 따른 조기상환수수료도 면제 (다만, 주택연금 전환 이후 약정철회를 하는 경우에는 면제된 조기상환수수료를 납부해야하며, 공사는 환급될 주택연금의 초기보증료에서 조기상환수수료를 공제할 수 있음)

▶ 만기시 전환장려금 예시

(단위 : 만원)

대출원금	0.75억원	1억원	1.25억원
기본형 (0.15%p)	10년 만기	68	91
	15년 만기	111	148
	20년 만기	162	216
	30년 만기	290	386
전환형 (0.30%p)	10년 만기	136	182
	15년 만기	222	296
	20년 만기	324	432
	30년 만기	579	772

* 연복리 2%로 적립 가정, 시장금리에 따라 변동가능

주택연금 전환 조건

- **전환가능 시기** |
 - ▶ 주택소유자 또는 배우자가 만 60세가 된 이후 주택연금 전환 희망 시
- **가입요건 심사** |
 - ▶ 주택연금 전환 가능 여부는 주택연금 전환 신청 시의 주택연금 가입요건에 따라 심사
 - ▶ 전환 신청 시 가입요건을 충족하지 못하는 경우에는 주택연금 가입이 거절될 수 있으며, 전환장려금은 지급되지 않음 (전환장려금은 약정철회 기간 경과 후 지급)

주택연금 가입비 및 보증료

- **가입비(초기보증료)** | 주택가격의 1.5%
- **연보증료** | 연금지급총액의 연 0.75%

※ 보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원으로 직접 납부할 필요가 없으며 연금지급총액에서 자동공제 (다만, 전환시점의 가입비 및 보증료는 현재와 다를 수 있음)

주택연금 종료 및 상환

- **주택연금 종료사유** |
 - ▶ 부부 모두 사망, 주택소유권 상실 1년이상 미거주 등
- **주택연금 잔액상환** |
 - ▶ 연금지급총액이 주택가격을 초과하여도 차액 납부의무 없음

주택가격 > 연금지급총액 **남는 부분은 자녀에게 상속**

주택가격 < 연금지급총액 **부족분에 대한 청구 없음**

가입문의 및 상담

- 콜센터 1688-8114 (내선1번)
- 홈페이지 www.hf.go.kr (상담신청 가능)
- 은행 및 전국 22개 지사에서 전화나 방문상담 가능



저가주택 보유 어르신의 노후생활비 지원을 위한 「우대형 주택연금」

가입대상

- **가입연령** | 주택소유자 또는 배우자가 만 60세 이상
- **주택보유** | 부부기준 1.5억원 이하 1주택 소유자

가입비 및 보증료

- **가입비(초기보증료)** | 주택가격의 1.5%
- **연보증료** | 연금지급총액의 연 0.75%

※ 보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원으로 직접 납부할 필요가 없으며 연금지급총액에서 자동공제

특 성

- 일반 주택연금보다 **8~15% 수준의 높은 월지급금** 지급
- **연금지급한도의 45% 이내**에서 필요에 따라 수시 인출을 통한 목돈 사용 가능
- **중신 정액형**만 선택 가능

※ 기존 주택담보대출이 연금지급한도 45%를 초과하는 경우, 「주택담보대출 상환용 주택연금」으로만 가입 가능

▶ 월지급금 예시

(단위 : 만원)

주택가격	0.7억원		1억원		1.3억원	
	일반	우대형	일반	우대형	일반	우대형
60세	15	17	22	24	29	31
65세	18	20	26	29	35	38
70세	22	24	32	35	42	46
75세	27	30	39	43	51	57
80세	34	38	48	55	63	72
85세	44	50	63	72	81	94
90세	61	71	88	101	114	132

* 다만, 우대지원형 주택연금의 월지급금은 1.5억원을 기준으로 한 일반 주택연금의 월지급금을 초과할 수 없음

연금지급액

- **연령과 집값에 따라 결정** |
 - ▶ 연금지급액은 연령과 집값이 높을수록 많아짐
 - ▶ 부부의 연령 중 적은 나이를 기준으로 전환 가능금액과 연금지급액이 결정됨
- **주택가격은 시가를 반영** | 시가는 아래 적용순서에 따라 평가
 1. 한국감정원 인터넷 시세(www.ret.co.kr)
 2. 국민은행 인터넷 시세(www.kbstar.com)
 3. 국토교통부 주택공시가격(www.kreic.org)
 4. 감정평가법인의 감정평가가격(우선적용 가능)

주택연금 종료 및 상환

- **주택연금 종료사유** |
 - ▶ 부부 모두 사망, 주택소유권 상실 1년이상 미거주 등
- **주택연금 잔액상환** |
 - ▶ 연금지급총액이 주택가격을 초과하여도 차액 납부의무 없음

주택가격 > 연금지급총액	남은 부분은 자녀에게 상속
주택가격 < 연금지급총액	부족분에 대한 청구 없음

가입문의 및 상담

- 콜센터 1688-8114 (내선2번)
- 홈페이지 www.hf.go.kr (상담신청 가능)
- 전국 22개 지사에서 전화나 방문상담 가능



주택연금

자식에게 물려 줄 것은
집이 아니라

“당신의 행복한
인생입니다”



1석 3조 내집연금 3종세트 출시!

■ 주택연금 가입조건

- ▶ **나이** : 부부 중 1인이 만 60세 이상
- ▶ **주택** : 소유주택가격 합산 9억원 이하

■ 주택연금 장점

- ▶ 평생거주, 평생지급 (국가가 보장)
- ▶ 배우자 동일금액 보장
- ▶ 재산세 25% 감면
- ▶ 대출이자비용 소득 공제 (200만원 한도)
- ▶ 이사·재개발·재건축 진행시에도 주택연금 유지가능
- ▶ 합리적인 상환



주택가격



연금지급총액



주택가격



연금지급총액

남은 부분은
자녀에게 상속

부족분에 대해
별도 청구 없음



생애주기에 따라 부채를 축소하고, 노후생활을 준비할 수 있는

「내집연금」 3종세트 출시!

60대

무거운 주택담보대출의 짐을 덜어드리는
“주택담보대출 상환용 주택연금”

- ▶ 기존 대출을 주택연금으로 상환하고 매달 이자를 내는 대신 연금을 수령
- ▶ 일시인출한도를 현행 50%에서 70%까지 늘리고 연금이자율 0.1%인하

40대~50대

내집마련과 노후생활비 걱정을 동시에 해결
“주택연금 사전예약 보증자리론”

- ▶ 신규 보증자리론 이용시 15bp 우대
- ▶ 기존 일시상환/변동금리 대출을 보증자리론으로 전환시 30bp 우대
- * 우대이자율은 주택연금 전환시점에서 '전환 장려금' 으로 일시에 지급

저가주택
보유계층

저가주택을 보유하고 계신 어르신을 위한
“우대형 주택연금”

- ▶ (가입대상) “주택가격 1.5억원” 이하로서 부부기준 “주택” 소유자
- ▶ (우대수준) 일반 주택연금 대비 월지급금을 최대 15% 추가 지급

주택연금
상담 및
신청방법

상담/신청 ○ 심사 ○ 보증약정/담보설정 ○ 보증서발급 ○ 대출실행(금융기관)

- 신청인이 주택 소재지를 관할하는 지사를 방문하거나, 인터넷으로도 상담예약이 가능합니다.
- 보증 심사 및 보증서 발급 후 금융기관을 방문하여 금융거래약정후 주택연금을 받으시면 됩니다.
- 준비서류 : 주민등록등본(2부), 전입세대열람표, 가족관계증명서, 인감증명서(3부)



금융위원회

www.hf.go.kr 1688-8114 HF 한국주택금융공사

참고 3

주택연금, 자주하시는 질문

1. 주택연금 월지급액은 어떻게 결정되는지?

- ☐ 주택연금 지급액은 가입자의 생존확률, 주택가격상승률, 이자율 변동 등 미래의 불확실한 위험을 합리적으로 예측하여 산출
 - 해당 변수는 주금공법에 따라 매년 1회 이상 재산정하고, 외부 전문가의 연구용역을 통하여 공신력 유지
 - ☐ 구체적으로는 주택가격상승률이 높고 연금산정이자율이 낮아질수록, 사망확률이 늘어날수록 연금지급액은 높아지는 구조
- 가입시점에 결정된 월 지급금을 사망시까지 계속 수령

2. 평생 받는 돈이 주택가격보다 적은데?

- ☐ 매월 받는 주택연금 월지급금으로 평균수명까지 단순합산시 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 얻는 것은 아님

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

- 다른 집으로 이사가거나 살고 계신 집이 재건축되는 경우에도 살고 계신 집을 담보로 주택연금을 계속 이용할 수 있음

① 이사(또는 재건축)가는 집이 기존 집과 가격이 같은 경우(담보가치 유지)

⇒ 기존과 동일한 수준의 월 지급금 유지

② 이사(또는 재건축)가는 집이 기존 집 보다 비싼 경우(담보가치 증가)

⇒ 비싼 주택으로 주택연금을 계속 이용하는 것과 같으므로 비싼 만큼 초기보증료(주택가격차액x1.5%)를 더 내고* 월 지급금도 더 지급받음

* 초기보증료는 가입자께서 돌아가신 후(또는 가입 해지시)에 정산하므로 실질적인 부담이 되는 것은 아님

③ 이사(또는 재건축)가는 집이 기존 집 보다 싼 경우(담보가치 감소)

- ❶ 사실상 싼 집으로 주택연금을 계속 이용하는 것과 같으므로 월 지급금이 하락하거나,
- ❷ 가입자가 싸진 주택가격 차액만큼을 주택금융공사에 전부 보전하는 경우 월 지급금은 기존과 동일하게 지급받음

4. 집 크기를 줄여 이사가는게 더 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,
 - ① 그동안 거주해 오신 동네를 떠나 외곽지역이나, 보다 작은 크기의 집에서 노후를 보내야 하는 불편이 있고,
 - ② 이사에 따른 제반비용[주택취득세(1.1%), 이사·청소비용, 신규주택 탐색비용 등]도 발생함
 - 반면, 주택연금에 가입하는 경우 상속액은 일부 제한될 수 있으나,
 - ① 지금 살고 계시는 집에서 평생 거주하면서, 매달 연금 수령→ 주거안정 및 노후보장 (목돈 필요시 일시인출 가능)
 - ② 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 ▪ 사망시 '주택가격<주택연금 수령액'인 경우에도 초과 분을 상속인에게 청구하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 목돈 마련 ▪ 주택 상속
단 점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 사망 후 주택 상속이 안되거나 상속부분이 줄어들 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 작은 집 또는 외곽으로 이사해야 하는 불편함 ▪ 취득세(1.1%), 이사비용, 주택탐색비용 발생

5. 이용 도중 집값이 오르거나 하락하면 어떻게 되는지?

- 주택연금 월 지급금액은 주택가격이 오르거나 내려도 계속 동일하게 지급
 - 주택가격 가입시 결정된 월지급금은 향후 주택가격상승률 등을 이미 반영하여 산출된 금액이므로
 - 주택가격이 상승하거나 하락해도, 가입시점에 결정된 월지급금 수준은 변동없이 동일하게 지급
- 주택연금 가입 후 주택가격이 오르는 경우 가입자에게 이익
 - 주택연금에 가입하더라도 주택은 여전히 가입자의 소유이며, 주택가격이 오르면 가격상승분은 후손에게 귀속
 - 따라서 주택가격이 오르면 오른 만큼 주택연금 수령액 대비 주택가격간 차액은 커지며,
 - 가입자 부부 모두 돌아가시는 시점에 주택가격이 더 크다면 (주택가격>주택연금수령액) 상속인들은 차액을 상속 가능
 - 만약에 연금 중도해지를 희망할 경우 그동안 수령한 월지급금과 이자, 보증료를 납부하면 해지가 가능하며 중도상환수수료는 없음

6. 주택연금을 받으면 연금소득으로 인정되는지?

- 주택연금 월지급금은 연금소득으로 분류되지 않음
 - 주택연금은 60세 이상의 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 금융기관으로부터 노후생활자금을 대출받는 금융상품
- ➡ 기초연금제도에서도 주택연금 월지급금은 부채로 인정하고 있음

7. 주택가격은 어떻게 평가하나?

- ☐ 주택 가치산정은 한국감정원 인터넷시세 → KB 인터넷시세 → 국토교통부 주택공시가격 → 한국감정원 감정평가액 순 적용
- 다만, 주택연금 가입 예정자가 희망하는 경우, 한국감정원 감정평가액을 최우선 적용가능(이 경우 감정평가액은 가입자 부담)

8. 감정평가 가격은 주택 매매시세보다 낮을텐데?

- ☐ 보통 감정평가 가격은 소비자가 느끼는 자기 집의 가격보다 낮을 수 있음
- 고객들은 일반적으로 주택가격을 거래시장의 매매호가를 기준으로 생각하는 경향이 있으나,
 - 대출을 취급하는데 있어서 호가나 부동산중개업체의 주관적인 가격을 수용하기는 어려움
- 주금공 보금자리론이나 은행권의 주택담보대출의 경우에도 공정하고 객관적으로 인정될 수 있는 가격산정을 위하여
 - 공신력 있는 기관이 제공하는 시세 또는 외부감정평가 법인이 평가한 금액을 사용중임

9. 주택연금은 물가상승률에 연동되지 않는지?

- ☐ 애초 주택연금 월지급금 산정시 물가상승에 따른 자산가치 변화를 반영
- 가입시 결정된 주택가격 상승률이 가입기간중 매년 일정하게 계속되는 것으로 가정

※ 국민연금과 달리 연금액을 재계산하지 않는 이유

- ☐ 주택연금은 동일 특성의 가입자 Pool 내에서 예상 보증료 수입이 예상 대위변제 손실을 충당할 수 있도록 수지상등 원칙에 기반
 - 위험률을 사전에 확정하므로 지급개시 이후 연금액은 변경되지 않음
- ☐ 국민연금은 수급대상인 노인세대에게 물가상승률이 반영된 연금을 지급하지만, 경제활동인구의 보험료를 통해 재원을 마련
 - 미래의 물가상승률을 연금 지급 전 미리 고려하여 물가상승률에 연동되는 연금액을 산정하는 것이 아니며,
 - 연금액의 물가상승률 연동에 따른 손실을 미래세대의 보험료를 인상을 통해 충당해가는 세대 간 현금유출입 매칭 구조임
- ☐ 주택연금은 금융상품으로 의무가입제도인 국민연금과는 연금액 산출 구조 및 재원확보방안 자체가 다름
 - 미국과 홍콩 등 역모기지 제도를 운영하는 다른 국가에서도 물가상승률 등에 연동하여 연금액을 재계산하는 제도는 없음

10. 현재 주택연금의 대출금리는 어느 정도 수준?

- '16.2월말 주택연금 금리는 2.50%[신규Cofix 금리(1.65)+0.85]로서 신규 주담대 평균금리는 2.99%[신규Cofix 금리(1.65)+1.34]와는 0.49%p 저렴한 수준
- 주택연금은 정부보증을 통해 **대손위험이 없고**, 마케팅·상담·사후관리를 주금공이 직접 수행→ 주담대 금리보다 낮게 책정

- 가입자는 주택연금 가입시 **CD 금리, COFIX 금리중 대출 기준 금리를 선택할 수 있음**

- ① CD금리 + 1.1% (매 3개월마다 변동)
- ② COFIX금리(신규) + 0.85% (매 6개월마다 변동)

< 주택연금 대출금리 현황(2월말 기준) >

구분 기준금리	기준금리 (A)	가산금리 (B)	대출금리 (A+B)
CD금리	1.63%	1.1%	2.73%
COFIX(신규)	1.65%	0.85%	2.5%

11. 사망하면 반드시 주택을 법원 경매로 처분하는지?

- 가입자 사망 후 주택처분은 법원경매를 원칙으로 하되, 상속인 등이 임의매각을 통해 상환하거나 직접 현금으로 상환 가능
- * 경매처분시 감정가격과 낙찰가격의 차이를 이미 모형에 반영하여 월지급금 산출

12. 보증료는 왜 부과하는지?

- 주택연금은 '수지상등의 원칙'*에 따라 월지급금을 산출하여 가입자의 보증료로 장수 등에 따른 손실을 충당하도록 설계

* 보증료 수입으로 주택가격을 초과하여 발생하는 대위변제 손실을 충당하도록 보증료를 부과하는 보험의 기본 원칙

- 주택연금의 보증료는 초기보증료와 연보보증료로 구분되며 초기 보증료는 주택가격, 연보보증료는 대출잔액에 연동하여 부과

- ① 초기보증료 : 주택가격의 1.5%를 최초 가입 시 1회 납부
- ② 연보보증료 : 보증잔액의 연 0.75%를 매월 나눠서 납부

- 보증료는 가입자가 현금으로 내는 것이 아니라 **대출을 통해 납부되고 해당 금액은 보증잔액에 가산 (사후 청산)**

- 주담대 상환용 주택연금의 경우 초기보증료를 인하(다만, 연보보증료 소폭 조정)하여 가입 초기에 느낄 수 있는 심리적 진입장벽을 낮추고, 보증료 부담을 이용기간 전반에 분산

⇒ 초기보증료 인하를 통해 조기에 돌아가시거나 중도에 해지하는 경우 상환해야하는 금액이 줄어 주택 상속분이 확대되는 효과(→ 인센티브)

* 주담대 상환용 주택연금 : 초기보증료를 1.5%에서 1.0%, 연보보증료율은 0.75%에서 1.0%로 조정

13. 주택연금에 가입하면 소유권에 제약이 있는 것 아닌지?

- ☐ 주택연금에 가입해도 주택의 소유권은 고객 앞으로 유지되어
주택의 사용과 처분에 대해서는 고객이 자유롭게 결정가능
 - 다만, 주택금융공사는 담보확보를 위해 근저당권을 설정

14. 공적연금을 받고 있어도 이용이 가능한지?

- ☐ 주택연금은 노후에 소득이 부족한 고령층을 위한 제도로써
국민연금 등 공적연금의 수급여부와 무관하게 이용 가능
 - 또한, 주택연금은 소득이 아닌 주택을 담보로 한 대출이기 때문에
기초연금 수령 시 불이익이 발생하지 않음

15. 주택연금을 이용하려면 자녀의 동의가 필요한지?

- ☐ 주택연금시 법적으로 자녀의 동의를 요하지 않음
 - 다만, 자녀를 포함한 가족과 충분한 상의를 거친 후 가입할 필요
 - 가입자 사망 후 배우자가 계속해서 연금을 수령하기 위해서는
주택 소유권이 배우자에게 이전 되어야 하므로,
 - 상속시 문제가 발생하지 않도록 자녀와 미리 상의하여 공감대를
이루는 것이 매우 중요

16. 본인과 배우자 중 누구의 나이를 기준으로 계산?

- ☐ 주택연금 월지급금은 부부 중 연령이 적은 자를 기준으로 계산
 - 부부 모두가 사망할 때까지 주택연금을 지급하기 때문에 장수
확률이 상대적으로 큰 연소자를 대상으로 월지급금을 산출

17. 토지·상가 등 기타 부동산 소유자도 이용이 가능?

- ☐ 토지·상가 등 기타부동산을 담보로 주택연금에 가입은 불가능
- ☐ 다만, 9억원 초과하지 않은 주택소유자의 경우,
토지 등 다른 재산 보유여부와 관계없이 주택연금 가입이 가능
 - 보유주택 합산가액 9억원 이하의 다주택자의 경우 가입이
가능하며,
 - 합산가액 9억원을 초과하는 2주택자는 3년 이내 담보주택 이외의
주택을 처분할 것을 약정하면 가입 가능

18. 주택연금을 받은 후 전세를 줄 수 있는지?

- ☐ 주택연금의 담보대상 주택을 보증금을 받고 전세나 월세를
주는 것은 불가
 - 전세보증금으로 차후 채권회수 가능금액이 감소할 수 있으므로
보증금을 받고 주택을 임대하는 것을 금지
 - 다만, 보증금 없이 주택의 일부를 월세로 주는 것은 가능

19. 주택연금에 가입하면 어떤 세제혜택이 있는지?

- ☐ 주택연금 가입시 등록면허세, 지방교육세, 농어촌특별세 면제, 재산세 감면(본세의 25%), 대출이자비용 소득공제 등 세제혜택
- ☐ 만 72세 2.8억원의 주택을 보유한 주택연금 가입자의 예상 세제혜택 금액은 총 362만원 수준

< 세제혜택 규모 상세내역 >

구 분		세 율	세제혜택	비 고
설정 관련	등록면허세	근저당 설정금액의 0.2%	전액 면제	'17.12.31까지 100% 면제
	지방교육세	등록세액의 20%	전액 면제	
	농어촌특별세	등록세액의 20%	전액 면제	'19.12.31까지 75% 면제
	국민주택채권 매입의무	근저당 설정금액의 1% 채권 매입	채권매입의무 면제	
재산세		0.1~0.4%	5억 이하 부분의 25% 감면	'18.12.31限
소득세		6%~38%	이자비용 연금소득공제 (연 200만원 한도)	

< 예상 세제혜택 예시 >

구 분		수혜금액	비 고
설정 관련	등록면허세	(면제) 219만원	근저당 설정금액 11억원 기준 (100세 기준 보증금액의 120%)
	지방교육세	(면제) 44만원	
	농어촌특별세	(면제) 44만원	
	국민주택채권 매입의무	(면제) 34만원	
재산세		25%감면(매년) 8만원	과표 : 28억원 × 0.7(공시가 반영) 200만원, 소득세 6% 기준
소득세		(이자 소득공제) 13만원	
계		362만원	

* '15.7.1일 기준

20. 주택연금으로 상환가능한 주담대 범위와 금액수준은?

- ☐ “주담대 상환용 주택연금”의 일시인출금으로 상환할 수 있는 기존 대출범위는 은행뿐만 아니라 비은행(저축은행, 보험사, 캐피탈, 증권사, 신탁, 새마을금고 등)에서 취급된 주담대(주금공 보급자리론·디딤돌대출도 포함)
- 불법사금융 및 개인 간의 금전소비대차에 의한 대여금 등은 **상환 대상에서 제외**
- ☐ 아울러, 현재 주담대 상환에 이용할 수 있는 주택연금 **최대 인출한도는 대출한도*의 70%**
 - * 이용자가 100세까지 받을 연금지급총액(월지급금+개별인출금)의 현재가치(최대 5억원)
- 60세 이상자의 주담대 평균 잔액이 69백만인 점을 감안하면 **고령층 주담대 대부분을 흡수 가능할 전망**

< 현행 : 인출한도(대출한도의 50%) >

		(단위 : 천원)				
주택가격 가입연령		1억원	3억원	5억원	7억원	9억원
60세		20,900	62,700	104,500	146,300	188,100
70세		27,500	82,500	137,500	192,500	243,362
80세		35,250	105,750	176,250	244,791	244,791
90세		42,750	128,250	213,750	245,689	245,689

* 종신지급방식, 정액형 기준

< 개선 : 인출한도 확대 시(대출한도의 70%) >

		(단위 : 천원)				
주택가격 가입연령		1억원	3억원	5억원	7억원	9억원
60세		28,700	86,100	143,500	200,900	258,300
70세		37,870	113,610	189,350	265,090	340,830
80세		48,510	145,530	242,550	339,570	345,021
90세		58,450	175,350	292,250	345,857	345,857

* 종신지급방식 정액형 기준