
 금융위원회	<h1>보도자료</h1>		 한국주택금융공사 KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION
채임자	보도 2016.4.21(목) 조간 이후 금융위원회 금융정책과장 권대영 (02-2156-9710) 주택금융공사 주택연금부장 류기윤 (051-663-8471)	배포 2016.4.20(수)	담당자 류성재 사무관 (02-2156-9718) 장원석 사무관 (02-2156-9714) 손진국 팀장 (051-663-8452)

제목 : 「한국주택금융공사법」 및 「동 시행령」 개정안 입법예고

⇒ “9억원 초과 주택, 주거용 오피스텔도
주택연금에 가입하실 수 있도록 추진하겠습니다.”

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

1. 개요

- 금융위원회와 한국주택금융공사는 ‘부채감축·노후보장·주거안정’ (1석3조)을 위한 주택연금 활성화를 지속 추진
 - ‘16.3.29일, 「한국주택금융공사법」 개정을 통해 주택연금 가입요건을 주택소유자 60세 이상 → 부부 중 1인 60세 이상으로 확대
 - ‘16.4.25일, 생애주기별 맞춤형 상품인 「내집연금」 3종세트 출시 예정

- ① (60대 이상 : 주택담보대출 상환용 주택연금) 주택담보대출이 있는 분이 주택연금에 가입하여 일부를 일시인출하여 빚을 갚고 잔여분은 매월 연금 수령
- ② (40~50대 : 주택 구입시 주택연금 연계) 보금자리론 이용시 또는 기존 일시상환·변동금리 대출의 보금자리론 전환시 주택연금에 사전가입
- ③ (저가주택 보유자 : 우대형 주택연금) 주택가격 1.5억원 이하의 부부기준 1주택 가입자에 대해 최대 15%까지 연금액을 추가 지원하는 주택연금 상품

- 추가적으로 9억원 초과 주택, 주거용 오피스텔도 주택연금 가입이 가능하도록 「한국주택금융공사법령」 개정을 추진

* 4.20일부터 입법예고(40일간, ~5.30일) 등을 거쳐 7월에 국회 제출 예정

2. 주요 개정내용

- ① (주택가격 제한 개선) 주택연금 담보대상 주택가격 제한(현재 9억원 이하)을 개선하여 주택가격이 9억원을 초과하더라도 주택연금에 가입 가능
 - 비교적 높은 가격의 주택을 가지고는 있지만 은퇴후 일정한 소득이 없는 분들의 불편을 해소
 - 다만, 주택연금기금 건전성을 위해 월지급금 산정을 위한 대출한도*는 현행과 같이 5억원으로 제한하여 월지급금은 일정수준으로 한정
- * 100세까지 받게 될 월지급금 총액의 현재가치

- ② (대상주택 확대) 주택연금 담보대상 주택으로 주거용 오피스텔 포함

- 최근 오피스텔에 거주가구가 확대*되는 등의 주거형태 다양화를 고려하여 주거용 오피스텔에 거주하는 분들도 주택연금 가입 허용

* 오피스텔 거주가구(통계청) : ('05) 16.0만 → ('10) 22.5만

** 전체가구 중 1~2인 가구 비중(통계청, %) : ('10) 48.1 → ('14) 52.7 → ('15) 53.7

- 다만, 실제 주거용 사용 여부 판단을 위해 주민등록전입 여부와 주거를 위한 필요시설(욕실, 취사시설 등) 구비 등을 확인할 예정

- ③ (기타) 현재 「주택법」 등 타법을 원용하고 있는 주택금융 대상 주택 정의를 「한국주택금융공사법」 및 「동 시행령」에서 자체 규정

- 주택금융 정책환경 변화에 탄력적·선제적으로 대응할 수 있도록 함

3. 향후 추진계획

- 「한국주택금융공사법」 개정안 등은 4.20일부터 입법예고 (40일간, ~5.30일)
 - 이후 법제처 심사, 차관/국무회의 등을 거쳐 7월중 국회에 제출 예정

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 합산가격 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{월지급액의 현재가치(주택가격, 기대여명(100세 기준), 5억원)} × 50%

* 주담대 상환용 주택연금의 경우, 보증료(1.5%→1%, 0.75%→1%), 인출한도(50%→70%)

☐ 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

* 1.5억원 이하 주택을 대상으로 한 우대형 주택연금의 경우, 월지급금을 추가 지급(최대 15%)

☐ 주택연금 가입 실적

구 분	'12	'13	'14	'15	'16.3월
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	2,384 <59.5> 31,504
연금지급액 (잔액, 억원)	2,392 5,193	3,423 8,395	3,708 11,699	4,112 15,187	1,239 16,292

주) < > : 전년동기대비 증감률(%)

☐ 주택연금 이용자 실태('07.7월~'16.3월말)

평균 주택가격 (백만원)	282	수도권 : 321 지 방 : 174	주택규모	85㎡ 이하 78.2%
평균 월지급금 (천원)	990	수도권 : 1,109 지 방 : 666	평균 연령 (연령대별)	71.9세 60대: 35.7%, 70대: 47.9%
주택 유형		아파트 : 84.2%	지역별	수도권 : 73.2% 지 방 : 26.8%

참고 2 예상 질의 · 답변

1. 9억원 초과주택 가입 관련

1. 9억원 초과주택 가입가능에 따른 추가대상 가구 수?

☐ 약 64,000가구 추가 예상

구 분	대상 값
○ 9억원 초과 주택수	99,400호
○ 9억원 초과 주택중 가구주가 60세 이상인 비율	64.41%
⇒ 가입대상 확대 가구수 = 99,400 × 64.41% ≒ 64,000가구	

* '14년 국토교통부 주거실태조사 (마이크로데이터)

2. 9억원 초과 주택을 보유한 다주택자에 대해서는?

- ☐ 현재 주택가격 합산 9억원 이상 2주택자의 경우, 미거주 주택 처분조건(3년내)으로 가입 가능하나 그 외 다주택자는 가입 불가
- 향후 9억 초과주택 가입 허용에 따라 2주택자에 대한 처분 조건부 가입, 3주택 이상자 가입제한을 두지 않을 계획

구분	현황	변화
1주택자	주택가 9억원 이상	가입 불가
	주택가 9억원 이하	가입 가능
2주택자	주택가격 합산 9억원 이상	처분조건부 가입
	주택가격 합산 9억원 이하	가입 가능
3주택 이상	주택가격 합산 9억원 이상	가입 불가
	주택가격 합산 9억원 이하	가입 가능

3. 9억원 초과 주택으로 내집연금 3종세트를 이용할 수 있는지?

☐ 우대형 주택연금(1.5억원 이하 주택)을 제외한 내집연금 이용 가능

구 분	이용 가능 여부
(1종) 주담대 상환용 주택연금	○
(2종) 주택연금 사전예약 보금자리론*	
(3종) 우대형 주택연금	X

* 현재 9억 초과 주택으로는 보금자리론 이용이 불가하나, 9억원 이하 주택으로 보금자리론 이용후 주택연금 전환시 9억원을 초과하는 경우 주택연금 이용 가능

2. 주거용 오피스텔 가입 가능 관련

1. 주거용 오피스텔 가입대상 확대에 따른 추가대상 가구수?

☐ 약 1.7만 가구* 추가 예상

* 통계청 인구총조사 기준 '10년 기준 55세이상 오피스텔 거주가구
('16년 현재 60세이상 가구로 추정)

☐ 오피스텔은 일반적으로 주용도가 업무시설인 건축물을 말하나

- 최근 주거형태가 다양화되면서 주거 목적으로 사용하는 오피스텔에 거주하는 국민들이 증가

* 일반주택 대비 오피스텔 거주가구 비율(%) : ('05년) 1.01 → ('10년) 1.30
* 오피스텔 거주가구 : ('05) 16.0만 → ('10) 22.5만
* 전체가구 중 1~2인 가구 비중(통계청, %) : ('10) 48.1 → ('14) 52.7 → ('15) 53.7

- 이에 따라 고령층의 노후생활지원 이라는 주택연금 취지를 고려하여 가입대상 주택에 주거용 오피스텔 포함 필요

2. 주거용 오피스텔의 경우 일반 주택과 월지급금은 동일?

- ☐ 오피스텔의 가격상승률은 일반 주택의 가격상승률과 차이가 있어 별도 산정하여 적용할 계획

3. 주거용도와 다르게 이용하는 오피스텔은 왜 안되는지?

- ☐ 주택연금은 실제 거주하는 주택을 통해 노후보장, 주거안정에 기여하는 것을 목적으로 함
 - 따라서 주거용도 외 업무용 등의 오피스텔로 주택연금을 이용하는 것은 주택연금 목적에 부합하지 않음
- ☐ 이용중 주거 외 다른 용도로 사용시 월지급금 지급정지 가능
 - 주거용 오피스텔 주택연금 이용자에 대해서는 정기 방문하여 주거를 위한 필요시설(욕실, 취사시설 등) 구비 여부 등을 확인

4. 9억원 초과 오피스텔을 보유한 다주택자에 대해서는?

- ☐ 일반 주택과 동일함
 - 향후 9억 초과주택 가입 허용에 따라 2주택자에 대한 처분 조건부 가입, 3주택 이상자 가입제한을 두지 않을 계획

5. 주거용 오피스텔로도 내집연금 3종세트를 이용 가능?

- ☐ 우대형 주택연금(부부기준 1주택자, 1.5억원 이하 주택)을 제외한 내집연금 상품 이용 가능

구 분	이용 가능 여부
(1종) 주담대 상환용 주택연금	○
(2종) 주택연금 사전예약 보금자리론 ^①	○
(3종) 우대형 주택연금 ^②	X

① 현재 9억 초과 주거용 오피스텔로는 보금자리론 이용이 불가하나, 9억원 이하 오피스텔로 보금자리론 이용후 연금 전환시 9억원 초과할 경우, 이용 가능

② 오피스텔의 가격상승률, 감가상각속도 등 일반적인 주택과의 차이 등을 고려하여 우대수준을 다소 달리 정하는 방안 검토