



3년의 혁신,  
30년의 성장

# 주택연금

자식에게 물려 줄 것은  
집이 아니라

“당신의 행복한  
인생입니다”



**HF** 한국주택금융공사  
1688-8114

# 주택연금 소개

## 주택연금이란

집을 소유하고 계신 만 60세 이상 어르신들이 집을 담보로 맡기고 자기 집에 평생 살면서 국가가 보증하는 연금을 평생 또는 일정기간동안 매월 받는 제도

## 주택연금 현황

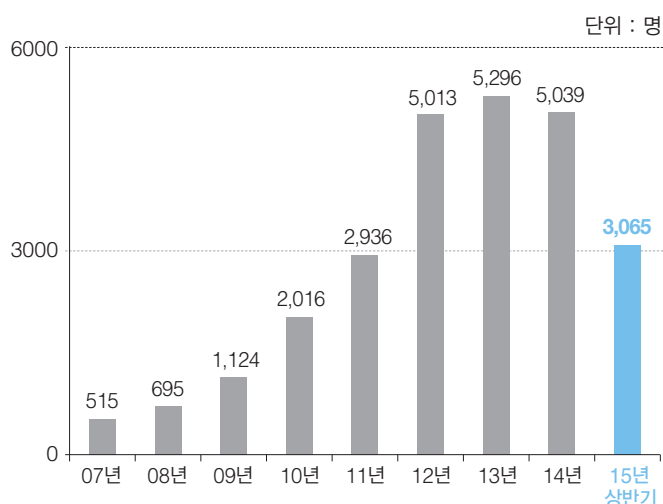
**시행 시기** 2007년 7월 12일

### 가입자 수

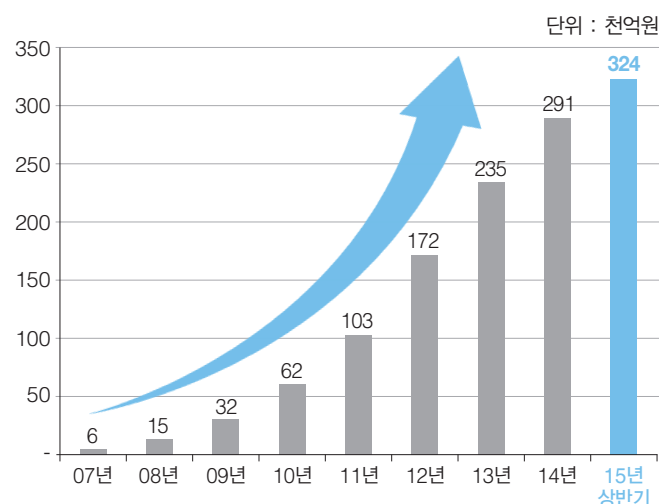
- 2015년 6월 현재 누적 가입자 수 : **약 25,700명**
- 2015년 상반기 가입자 수 : **3,065명**  
(전년 상반기 가입자 수 2,472명 대비 24% 증가)

### 공급 금액

- 2015년 6월 현재 누적 보증공급액 : **32조4천억원**
- 2015년 상반기 보증공급액 : **3조3천억원**  
(전년 상반기 보증공급액 2조7천억원 대비 22% 증가)



[ 주택연금 가입자 수 ]



[ 누적 보증공급액 ]

# 가입조건

## 주택연금 가입 조건

### 나이 주택소유자가 만 60세 이상

- 부부 공동소유인 소유자 중 한 사람만 만 60세 이상인 경우 **가입가능**
- 주택소유자는 만 60세 미만이고 배우자는 만 60세 이상인 경우 **가입불가**

※ 부부 중 1명만 만 60세 이상이어도 가입가능 하도록 공사법 개정 예정임

### 주택가격 소유주택가격 합산 9억원 이하

- (1주택자) 소유주택이 9억원 이하일 경우 가입 가능
- (다주택자) 2014. 3월부터 가입 허용

2주택	9억원 이하	가입가능
	9억원 초과	가입가능(비거주 주택 3년 이내 처분조건)
3주택 이상	9억원 이하	가입가능
	9억원 초과	가입 불가(처분조건 불가)

※ 담보주택은 기존과 마찬가지로 거주하는 9억원 이하의 1주택만 가능(공통)

### 대상주택 주택법상 주택과 지자체에 신고된 노인복지법상 노인복지주택

- 건물면적 중 **주택면적이 1/2 이상인 복합용도주택**
- 오피스텔이나 고시원 같은 준주택은 주택연금에 가입불가

## 가입비 및 보증료

가입비(초기보증료) | 주택가격의 1.5%

연보보증료 | 연금지급총액의 연 0.75%

※ 보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원 성격으로 가입자가 직접 납부할 필요가 없으며 연금지급총액에서 자동공제

# 가입방식

## 주택연금 가입 – 3 단계

### 1 단계

## 얼마동안 받을까?

- 평생거주하며 **평생동안 받기** – 총신방식
- 평생거주하며 **일정기간동안 많이 받기** – 확정기간방식

### 2 단계

## 매월 연금만 받을까? 목돈도 같이 받을까?

### 연금만 받기

- 종신지급방식 : 목돈없이 월지급금으로만 평생 지급받는 방식

### 목돈도 받기

- 종신휘합방식 : 수시인출한도 설정 후, 나머지를 월지급금으로 평생 지급 받는 방식(한도 50% 이내 수시, 일시)
- 확정기간혼합방식 : 수시인출한도 설정 후, 나머지를 월지급금 (정액형)으로 일정기간 동안 지급받는 방식

### 3 단계

## 어떻게 받을까?

**정액형** | 월지급금이 지급기간동안 동일

**감소형** | 월지급금이 매년 3%씩 감소(초기에 많이 받는 방식)

**증가형** | 월지급금이 매년 3%씩 증가(나중에 많이 받는 방식)

**전후후박형** | 월지급금이 가입초기 10년간 많이 지급되다가 11년째부터 초반 월지급금의 70%만 지급

**확정기간방식** | 연령별로 선택 가능한 지급기간 동안 매달 수령

지급기간	10년형	15년형	20년형	25년형	30년형
대상연령 (연소자 기준)	65~74세	60~74세	55~68세	55~63세	55~57세

# 연금지급액

## 연금지급액



연령과 집값이 높을수록  
연금지급액이 많아짐 ↑

연 령 | 부부의 연령 중 적은 나이를 기준  
집 값 | 시가를 반영(시가는 아래 순서에 따라 평가)

- 한국감정원 인터넷 시세 ([www.re.co.kr](http://www.re.co.kr))
  - 국민은행 인터넷 시세 ([www.kbstar.com](http://www.kbstar.com))
  - 국토교통부 주택공시가격 ([www.kreic.org/realtyprice](http://www.kreic.org/realtyprice))
  - 공사와 협약을 체결한 감정기관이 감정평가가격 (비용부담시 우선적용 가능)
- \* 한국감정원, 나라감정평가법인, 중앙감정평가법인

### 월지급금 예시

중신지급방식, 정액형 (2015년 7월 주택기준) (단위:만원)

주택가격	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	6억원	7억원	8억원	9억원
60세	22	45	68	91	113	136	159	182	204
65세	27	54	81	108	136	163	190	217	244
70세	32	65	98	131	164	197	230	263	295
75세	40	80	121	161	201	242	282	317	317
80세	50	101	151	202	252	303	349	349	349

※ 기타 사항은 (일반)주택연금과 동일

확정기간방식, 정액형 (2015년 7월 주택기준) (단위:만원)

주택가격		1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	6억원	7억원	8억원	9억원
55세	25년	18	37	55	74	92	111	129	148	166
	20년	20	41	62	83	104	124	145	166	187
60세	20년	26	53	79	106	133	159	186	213	239
	15년	31	63	95	126	158	190	222	253	285
70세	15년	40	80	120	160	200	240	280	320	360
	10년	53	107	160	214	268	321	375	429	482

※ 공사 홈페이지 및 스마트폰 App(스마트주택금융)으로 예상 연금액 조회가능



# 주택연금 장점

## 1. 평생거주, 평생지급 (장수리스크 헷지)

- 가입자 및 배우자 모두에게 **평생거주와 평생지급**을 국가가 보장  
(확정기간의 경우 평생거주와 선택하신 기간 동안의 연금지급 보증)

## 2. 유족연금 100%

- 가입자 사망 후 연금액 감액없이 **배우자도 동일금액 보장**

※ 국민연금, 공무원연금의 경우 유족연금으로 40~70% 지급

〈참고〉 국민연금의 유족연금 지급율(40~60%)

가입기간	연금액
10년미만	기본연금액의 40% + 부양가족연금액
10년이상 20년미만	기본연금액의 50% + 부양가족연금액
20년이상	기본연금액의 60% + 부양가족연금액

※ 부양가족 연금액

유족연금 수급자에게 부양가족(미성년 자녀 등) 있는 경우에 지급하되 배우자의 경우 연간 24만7870원, 자녀 및 부모는 1인당 연간16만5210원 지급  
(2015년 4월 기준)

## 3. 합리적인 상속 (집값 리스크 헷지)

- 집값보다 덜 받으면 자녀들에게 상속, 집값보다 더 받아도 청구하지 않음(국가 부담)
- 저금리기조 하에서 주택연금 이용시 대출잔액으로 가산되는 **이자금액의 감소**로 돌아가신 후에 **상환해야 할 금액이 줄어듦**
- (부부모두 사망시에 주택가격 > 연금지급총액(대출잔액)일 경우, 대출잔액이 적어지면 상속인들의 상속 몫이 커짐)



## 4. 이사해도 주택연금 이용가능

- 주택연금 이용 중 다른 주택으로 이사가더라도 **담보주택을 변경하면 주택연금 승계하여 이용 가능**
- 기존주택과 이사하는 주택의 가격이 다르면 가입비(초기보증료)를 더 내거나 연금액이 달라질 수 있음

# 주택연금 자주묻는 질문

## 1. 주택연금 수령 중 갑자기 목돈이 필요하면 어떻게 하나요?

주택연금은 갑자기 목돈이 필요할 경우에 **인출한도를 설정**하여 목돈을 일시에 받으실 수 있습니다. 다만, 목돈 한도를 설정하게 되면 매달 받는 월지급액은 그만큼 줄어들게 됩니다.

## 2. 주택담보대출이 있어도 주택연금을 가입할 수 있나요?

목돈을 일시에 찾아 쓸 수 있는 **일시인출금을 활용**해 기존의 주택담보 대출을 상환하는 조건으로 주택연금에 가입할 수 있습니다.

## 3. 초기보증료는 무엇인가요? 직접 납부해야 하나요?

- 주택연금 초기보증료는 주택가격의 1.5%로, 가입 시에 직접 현금으로 납부하시는 것이 아니고 대출 잔액에 가산되는 금액입니다.
- 보증료는 가입자가 장수하여 연금지급총액이 주택가격을 초과하더라도 계속하여 주택연금을 받으실 수 있는 재원으로 사용됩니다.

## 4. 집에 세를 놓을 수 있나요?

보증금을 받는 전세를 주는 것은 불가능합니다.

※ 주택연금은 종신거주를 보장하여 고령층 주거안정을 도모하기 위한 제도입니다. 다만, 보증금 없이 월세로 주택의 일부만을 임대하는 것은 허용됩니다.

## 5. 주택연금 가입 시 어떤 세제혜택이 있나요?

시기	세제 감면 혜택
저당권 설정시	- 등록세 면제 (설정금액의 0.2%) - 교육세 면제 (등록세액의 20%) - 농어촌특별세 면제 (등록세액의 20%) - 국민주택채권 매입의무 면제 (설정금액의 1%)
이용시	- 재산세 25% 감면('15.12.31 限, 기한 연장 추진중) - 대출이자비용 소득공제 (연간 200만원 한도) * 5억원 초과 주택은 5억원에 해당하는 재산세액의 25% 감면





주택연금 고객 체험수기집 <내집에서 행복하게 나이들기> 최우수상 수상작

## 나의 건강이 자식에게겐 더 큰 선물입니다.

안녕하세요. 저는 전주시 동산동에 살고 있는 71세 된 할머니 입니다.

저는 지금이 그 어느 때보다 가장 편안하고 행복한 시간이 아닌가 싶습니다. 제가 이러한 활기찬 생활을 시작하게 된 것은 주택연금을 받기 시작하고부터 입니다. 전에는 바깥출입도 자주 하지 않고 집에서 걱정하는 것이 저의 일상생활이었습니다. 젊었을 때부터 병약했던 남편은 나이가 들수록 증세가 더욱 악화되어 병원 중환자실 응급실에 실려 갈 때마다 목돈이 나갔고, 그런 일이 자주 발생하다보니 장래가 걱정되어 만사에 의욕도 생기지 않았습니다.

그 때 큰 딸이 주택연금이라는 것이 있으니 한 번 신청해 보라고 권유하였습니다. 용기를 내서 직접 한국주택금융공사를 방문하여 상담을 받아 보기로 하였습니다. 상담 실장님 말씀이 만약 제가 일찍 죽어서 예정된 금액을 못 타면 제 자식이 받을 수 있고, 제가 혹시라도 오래 살아서 주택연금 수령액이 집값을 넘어가더라도 더 달라고 하지 않고 살던 집에서 죽을 때까지 살 수 있다는 거예요. 그 말을 듣고 이런 좋은 제도가 어디 있으며 처음 생각했던 주택연금액이 조금 적은게 아닌가 하는 마음도 사라졌습니다.

저는 바로 연금을 신청해서 지금까지 12번 받았습니다. 매달 일정 금액이 통장으로 들어오니 마치 월급을 받는 것처럼 마음이 든든합니다. 주변 사람들은 주택연금에 대해서는 한 번쯤 들어는 봤지만 자세히 알지 못하다보니 저처럼 자식에게 집을 물려줘야 한다는 생각을 많이 하고 있습니다. 그런 분들에게 저는 자식에게 집을 물려주는 것보다 부모가 행복하고 건강한 것이 자식에게 더 큰 선물이라고 제가 느끼는 경험을 얘기해 줍니다.

### 관할지사 주택연금 가입문의

· 서울중부지사 : 02-2014-7540~2  
· 서울남부지사 : 02-3290-6523,6529  
· 서울북부지사 : 02-3499-3341~3  
· 서울서부지사 : 02-2638-1931~2  
· 서울동부지사 : 02-2049-1388,1399  
· 인천지사 : 032-441-2159  
· 경기남부지사 : 031-898-5069,5078

· 경기중부지사 : 031-478-7050~1  
· 강원지사 : 033-259-3615  
· 부산지사 : 051-804-3981,3985  
· 대구지사 : 053-430-2419,2422  
· 울산지사 : 052-240-5840  
· 경남지사 : 055-278-2909  
· 제주지사 : 064-726-5160

· 광주지사 : 062-370-5740  
· 대전지사 : 042-223-2691  
· 충북지사 : 043-299-2823  
· 천안지사 : 041-559-5231  
· 전북지사 : 063-241-2730  
· 순천지사 : 061-760-6706  
· 홈페이지 : [www.hf.go.kr](http://www.hf.go.kr)

### 주택연금 상담 및 신청방법

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

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