

## 「내집연금」 3종세트 묻고 답하기

※ 기존 발표와 동일, 신규는 밑줄

'16. 5. 25

금 융 위 원 회  
주 택 금 융 공 사

### 목 차

#### I 내집연금 3종세트 묻고 답하기

##### < (1) 주택담보대출 상환용 주택연금 >

1. 주택연금으로 상환가능한 주담대 범위와 금액수준은? 1
2. 무조건 최대인출한도인 70%까지 인출해야하나? ..... 2
3. 연금 일시인출분에 대한 용도 제한이 없는지? ..... 2
4. 일시인출금으로 가족명의 대출도 상환 가능한지? ..... 2
5. 인출한도를 더 늘릴 수 없나? ..... 3
6. 기존 대출이 다소 많은 '문턱효과' 에 대한 대책은? ... 4
7. 출연금 감면을 통해 이자율을 낮춘다는 의미는? ..... 5
8. 은행에 판매장려수당을 지급하는 이유는? ..... 6
9. 출연료 감면에 따른 대출금리 인하 효과는? ..... 7
10. 기존 대출을 유지하면서 이용할 수 없는지? ..... 7

##### < (2) 주택연금 사전예약 보금자리론 >

1. 기존 변동·일시상환 주담대 중도상환수수료 면제 이유? ... 8
2. 우대금리 부분을 전환시 일시 지급하는 이유는? ..... 9
3. 60세에 우대형 주택연금으로 전환이 가능? ..... 9
4. 전환장려금 한도를 제한(대출금액 2억원)하는 이유? ..... 10
5. 대출상환후 주택연금에 가입하면 전환장려금은? ..... 11
6. 60세까지 억지로 대출을 유지시키는게 아닌지? ..... 11

### 〈 (3) 우대형 주택연금 〉

1. 현재 이용중인 사람도 우대형 주택연금 이용 가능?… 12
2. 우대형 가입 이후 추가로 주택을 구입할 경우에는?… 12
3. 취급수수료, 출연금 감면, 전환장려금 인센티브? …… 13
4. 주택이 2채 이상, 합산가격 1.5억원 이하면 가입 가능?… 13
5. 1.5억원 이하 1주택자는 우대형으로만 가입 가능? …… 14
6. 대출한도의 45% 보다 많은 대출을 갖고 있을 때는?· 14

### II. 주택연금 제대로 이해하기

1. 주택연금 개요 …… 16
2. 주택연금 가입현황 미시분석 …… 17
3. 주택연금 가입가능 주택유형 …… 20
4. 주택연금 가입후 이사하는 경우 …… 21
5. 주택연금 가입시 세제 혜택 …… 22

### + Q&A +

1. 주택연금 월지급액은 어떻게 결정되는지? …… 23
2. 평생 받는 돈이 주택가격보다 적은데? …… 23
3. 집 크기를 줄여 이사가는게 더 이익 아닌지? …… 24
4. 이용 도중 집값이 오르거나 하락하면 어떻게 되는지? …… 25
5. 주택연금을 받으면 연금소득으로 인정되는지? …… 25
6. 주택가격은 어떻게 평가하나? …… 26
7. 감정평가 가격은 주택 매매시세보다 낮을텐데? …… 26
8. 주택연금은 물가상승률에 연동되지 않는지? …… 27
9. 현재 주택연금의 대출금리는 어느 정도 수준? …… 28
10. 사망하면 반드시 주택을 법원 경매로 처분하나? …… 28

11. 보증료는 왜 부과하나? …… 29
12. 주택연금 가입시 소유권에 제약이 있는 것 아닌지?… 30
13. 공적연금을 받고 있어도 이용이 가능한가? …… 30
14. 주택연금을 이용하려면 자녀의 동의가 필요한가? …… 30
15. 본인과 배우자 중 누구의 나이를 기준으로 계산? …… 31
16. 토지·상가 등 기타부동산 소유자도 이용이 가능한가?· 31
17. 주택연금을 받은 후 전세를 줄 수 있는가? …… 31

# I . 내집연금 3종세트 묻고 답하기

## < [1] 주택담보대출 상환용 주택연금 >

### 1. 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 보금자리론·디딤돌대출도 포함)
  - **불법사금융** 및 개인 간의 금전소비대차에 의한 **대여금** 등은 **상환 대상**에서 제외
- ☐ 아울러, 현재 주담대 상환에 이용할 수 있는 주택연금 **최대 인출한도**는 **대출한도\*의 70%**
  - \* 이용자가 100세까지 받을 연금지급총액(월지급금+개별인출금)의 현재가치(최대 5억원)
  - 60세 이상자의 주담대 평균 잔액이 69백만원 점을 감안하면 **고령층 주담대 대부분을 흡수 가능할 전망**

< 현행 : 인출한도(대출한도의 50%) > (단위 : 천원)

| 주택가격<br>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<br>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

## 2. 무조건 최대인출한도인 70%까지 모두 인출해야하나?

- ☐ 최대인출한도 70% 이내에서 **필요한 만큼만 인출**하여 기존의 주택담보대출 상환 가능

## 3. 연금 일시인출분에 대한 용도 제한은 없는지?

- ☐ 주택대 상환용 주택연금의 일시인출금은 해당 주택을 담보로 한 **선순위 담보대출 잔액을 상환하는 용도로만** 사용 가능  
(주택담보대출 상환용 주택연금)
- 즉, 주택대 상환용 주택연금은 가입시 인출한도를 사용하여 선순위 담보대출을 모두 상환해야 하며 **그이후 추가인출 제한**
- ☐ 다만, **50%이내 인출**시에는 담보대출 상환의무 등의 **용도 제한 없이** 수시인출 가능 (일반 주택연금)

## 4. 주택연금 일시인출금으로 가족명의 대출도 상환 가능한지?

- ☐ 주택담보대출 상환용 주택연금의 **상환대상은 주택 소유자 명의 주택담보대출에 한정**
- 이는 실질적으로 주택담보대출 원리금 상환 부담을 겪고 있는 고령층을 지원하기 위함
- ☐ 다만, 배우자 명의의 주택담보대출이 있는 경우에는 **배우자의 대출을 신청인이 채무인수하여 이용 가능**

## 5. 인출한도를 더 늘릴 수 없나?

- ☐ 주택연금 인출한도 확대는 기존 주택대 상환금액이 다소 부족하여 **주택연금 가입이 어려운** 분들을 위한 것

- **인출한도를 너무 크게 확대할 경우 월지급금이 축소\***되어, “노후소득 보장”이라는 주택연금 취지가 퇴색될 수 있음

\* 인출한도 100% 설정 시 월지급금은 “0”원

- ☐ ① **고령자 주택대 상환규모와 ②연금 취지를 감안하여 안정적인 노후생활비 마련**이 가능한 범위 내에서 결정될 필요가 있음

- ① 고령자의 주택담보대출 **평균잔액은 69백만원** 수준  
→ 일시인출금으로 **해당 금액 이상을 상환**할 수 있는 수준

- ② 기초연금의 기준 연금액은 **202천원** 수준 → 일시인출 후에도 **최소 기초연금 수준의 월지급금은 지급될 필요**가 있다고 판단

| 인출한도  | 60%      | 70%      | 80%      | 90%     | 100%   |
|-------|----------|----------|----------|---------|--------|
| 일시인출금 | 68백만원    | 79백만원    | 91백만원    | 102백만원  | 113백만원 |
| 월지급금  | 255,930원 | 191,950원 | 127,960원 | 63,980원 | 0원     |

※ 주택연금 가입자 평균 주택가격 2.8억원, 주택연금 가입가능 연령인 60세 기준

- ☐ 다만, 인출한도 70%를 모두 활용하여 주택연금을 인출하더라도 **기존의 주택대 상환에 약간 부족한 경우(문턱효과)**를 감안하여
- **서울보증보험과 은행이 연계하여 개발한 보증부신용대출** 상품을 활용하여 주택연금 가입이 가능하도록 보완

**6. 기존 대출이 주택연금 인출한도보다 많은 경우  
(문턱효과)에 대한 대책은?**

- ☐ 기존 대출잔액이 일시인출한도(대출한도의 70%)를 초과하는 경우 초과분에 대한 주택연금 가입자의 별도 상환 필요
- 다만, 인출한도가 대출규모 보다 다소 소액인 경우(문턱효과) '서울보증보험부 신용대출'을 이용할 수 있음

**<서울보증보험부 신용대출 상품 개요>**

☐ (대출한도) 신용대출 최대한도(총 1천만원)내에서 연령이 높을수록 대출 가능금액이 줄어드는 슬라이딩 방식으로 설계

- 연령이 높을수록 주택연금 인출가능 금액이 높아 기존 대출을 상환하기 위해 필요한 신용대출 금액이 적을 것으로 판단

\* 주택가격 3억원의 경우

| 구 분      | 60세     | 65세     | 70세      | 75세      | 80세      |
|----------|---------|---------|----------|----------|----------|
| 신용대출한도   | 1,000만원 | 1,000만원 | 931만원    | 853만원    | 772만원    |
| 주택연금인출한도 | 8,600만원 | 9,900만원 | 11,300만원 | 12,900만원 | 14,500만원 |

- \* 예) 주택연금 가입예정자 70세, 3억원 주택, 주담대 잔액이 1.2억원인 경우
  - ① 주담대 1.2억원중 11,300만원을 주택연금 일시인출금으로 상환하고,
  - ② 잔액 700만원을 10년만기 신용대출로 매월 6.7만원 상환(금리 3.0% 가정)하고 매월 22.7만원 수령(= 월 지급금 29.4만원-6.7만원)

☐ (대출금리) ①서울보증보험의 보험요율이 낮고(은행 부담), ②주택연금 월지급금을 통해 원리금을 안정적으로 상환, ③고령층 부채감축 취지 등을 고려, 은행에서 자율결정할 예정

☐ (보험료율) LTV 비율\*에 따라 0.038 ~ 0.395%로 산정

| 구 분              | 기본요율     |
|------------------|----------|
| LTV 60% 초과 대출    | 연 0.395% |
| LTV 50% ~ 60% 대출 | 연 0.201% |
| LTV 40% ~ 50% 대출 | 연 0.102% |
| LTV 30% ~ 40% 대출 | 연 0.052% |
| LTV 30% 이하 대출    | 연 0.038% |

\* LTV비율 =  $\frac{\text{인출한도} + \text{신용대출금}}{\text{주택가격}}$

**7. 주담대 상환용 주택연금(1종)에서 출연금 감면을 통해 이자율을 낮춰 상속분 확대한다는 의미는?**

- ☐ 주택연금은 일반 주담대와 달리 대출이자를 매월 상환하는 것이 아니라, 계약해지(사망 등)시 연금수령액과 그에 따른 대출이자 등을 주택을 처분하여 정산
- 정산시 연금수령액과 대출이자 등이 주택처분 가격보다 적으면 차액을 상속인에게 돌려주므로
- 대출금리를 인하하면 그만큼 대출이자가 줄어들어, 정산시 상속인에게 더 많은 재산이 돌아갈 수 있음
- ☐ 예를 들어, 70세 3억원 주택소유자가 1억원을 인출하여 주택담보 대출을 상환하고 주택연금을 이용하다가 80세에 사망할 경우 (주택가격 미상승 가정, 대출금리는 2.42% 가정)
- 금리를 인하하지 않은 경우 정산시 예상되는 주택 잔존가치는 8,900만원이나,
- 금리를 0.1%p 인하할 경우 예상되는 잔존가치는 9,100만원  
→ 금리를 인하하지 않은 경우보다 상속금액이 200만원 더 많음

**8. 주택연금 가입시 주택담보대출을 상환하게 되면 금융기관 인센티브로 판매장려수당을 지급하는 이유와 수당액을 차등(30bp 또는 40bp)하는 이유는?**

☐ 판매장려수당 도입을 통한 주택연금 취급 촉진

- 고령층 주택담보대출 이용자는 원리금 상환부담과 미래 불확실성 증가 등으로 소비위축 ⇒ 건강한 노후생활과 경기활성화 저해
- 고령층 가계부채 문제를 해결하기 위해서는 고령층 주택담보대출 이용 현황을 잘 파악하고 있는 은행의 적극적인 협조가 필요  
→ 고령층 주담대의 주택연금 전환에 따른 인센티브 구조 설계
  - 각 은행별 고령층 주택담보대출을 생전에 상환부담이 없는 주택연금으로 전환을 촉진
  - 아울러, 판매장려수당을 통해 고객의 접근성 제고를 위해 새로 도입하는 은행 사전상담제도의 원가도 보전

☐ 자행 주택담보대출의 주택연금 전환시 제공하는 중도상환 수수료 면제\*에 따른 손실 보전 등을 위해 판매장려수당 차등 운용

\* 주담대 중도상환에 따른 수수료 면제 등으로 은행 손실 일부 발생

|                       |   |                   |
|-----------------------|---|-------------------|
| 기존 주담대 은행 = 주택연금 취급은행 | → | 40bp (중도상환수수료 면제) |
| 기존 주담대 은행 ≠ 주택연금 취급은행 | → | 30bp (중도상환수수료 부담) |

**9. 출연료 감면에 따른 대출금리 인하 효과는?**

- ☐ 주담대 상환용 주택연금의 경우, 금융기관이 주택연금 취급에 따라 공사에 납부하는 출연료를 0.1%p 감면하고 이에 따라 금리 0.1%p 인하
  - 현 출연료는 금융기관의 연금대출 금리에 반영되어 있으므로, 출연료를 감면을 통해 대출금리 인하\*가 가능
    - \* (16.5.20일 기준) 신규Cofix : 2.40% → 2.30% / CD금리 : 2.66% → 2.51%
- ☐ 대출금리가 인하될 경우 주택연금 가입자의 이자부담이 줄어 주택연금 대출잔액의 증가속도가 감소
  - 향후 주택연금 정산 시 상속인에게 더 많은 상속분이 돌아갈 수 있어 가입자에 대한 인센티브로 작용

**10. 기존 대출을 유지하면서 이용할 수는 없는지?**

- ☐ 기존 주택담보대출이 있을 경우 이를 유지하면서 주택연금에 가입하는 것은 불가능
  - 주택연금 일시인출금 및 서울보증보험 연계 대출 등을 통해 선순위 주택담보대출을 모두 상환한 후 주택연금 이용 가능
- ☐ 주택연금은 정부재정 지원이 전제되고 종신까지 월지급금이 지급되는 공적 장기 금융상품으로 철저한 담보권 관리 필요
  - 기존 주택담보대출의 근저당권 말소 → 주택연금 담보주택에 주택금융공사 1순위 근저당권 설정

## < [2] 주택연금 사전예약 보금자리론 >

### 1. 기존 변동·일시상환 주담대를 보금자리론으로 전환할때 중도상환수수료를 면제해 주는 이유는?

- ☐ 중도상환수수료 면제는 가계부채구조를 '변동금리·일시상환→ 고정금리·분할상환'으로 개선하기 위한 인센티브
  - \* 주담대→주택연금 전환시에도 동일하게 중도상환수수료 면제
- 현재도 동일 은행에서 '변동→고정금리'로 전환할 경우에는 중도상환수수료를 면제하고 있음
- ☐ 「내집연금」 3종세트 관련 중도상환수수료에 대하여 은행권과 수차례 논의를 거쳐 면제하기로 하였음
  - ① 「내집연금」 전환시 기존 주택담보대출이 주택연금으로 단순 전환되므로 해당 고객의 은행에 대한 대출잔액이 줄어들지 않음
    - 특히, 주택연금은 평생 유지되는 상품으로서 초장기 고객을 유치 하는 것과 같은 효과 발생
  - ② 전환되는 주담대 잔액의 30~40bp를 취급수수료로 지급하여 은행의 중도상환 손실을 충분히 보전
  - ③ 안심전환대출 출시시에도 정책적 목적으로 중도상환수수료를 면제한 사례가 있음
- ☐ 주담대→주택연금 전환시에도 동일한 사유로 중도상환수수료 면제

### 2. 주택연금 사전예약 보금자리론 우대금리 부분을 주택연금 전환시 일시 목돈으로 지급하는 이유는?

- ☐ 경제활동 중인 40~50대의 금리할인보다 수입이 감소하는 60대 이후 일시 지급하는 것이 효과적인 인센티브로 작용
- ☐ 보금자리론 기간에 금리할인(15~30bp) 혜택 부여하고 만기 후 주택연금 미전환 시 미전환 수수료 부과할 경우,
  - 주택연금 가입의사가 없는 고객들이 금리혜택만을 목적으로 가입할 가능성이 있으며,
  - 60세 미전환시, 그동안 인센티브에 대해 거액의 수수료를 부과할 경우, 상환능력이 없는 노인들에게 부담이 될 가능성

### 3. 주택연금 사전예약 보금자리론 이용하고 60세에 우대형 주택연금으로 전환이 가능한가?

- ☐ 주택연금 사전예약 보금자리론을 이용하다가 60세 전환시점에 있는 우대형 주택연금 가입요건\*을 충족할 경우 가능
  - \* 주택가격 1.5억원 이하, 부부 기준 1주택 소유자

**4. 주택연금 가입이 약정된 보금자리론 → 주택연금 전환시 전환장려금 한도를 대출금액 2억원으로 제한하는 이유?**

- 대출금액이 2억원이 넘는 경우 전환장려금을 전혀 지급하지 않는 것이 아니라 **2억원 수준에서 적립된 전환장려금 지급**
- 전체 보금자리론 이용자 중 대출금액 2억원 이하는 **91.9%** → 대출금액 한도를 2억원으로 제한시에도 대부분 전환장려금 지급
- 대출금액과 소득금액간 상관관계를 고려시 고액대출자에 대한 우대금리 제공을 제한
  - 우대금리 혜택을 제한하여 금리할인을 목적으로 상환능력을 초과하는 과다대출 최소화

[ 우대금리 누적액(전환장려금) 한도 대출금액 2억원 적용 예시 ]

(단위 : 만원)

| 대출금액            |        | 0.5억원 | 1억원 | 1.5억원 | 2억원   | 3억원   | 4억원   | 5억원   |
|-----------------|--------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 기본형<br>(0.15%p) | 10년 만기 | 45    | 91  | 136   | 182   | 182   | 182   | 182   |
|                 | 15년 만기 | 74    | 148 | 223   | 297   | 297   | 297   | 297   |
|                 | 20년 만기 | 108   | 216 | 325   | 433   | 433   | 433   | 433   |
|                 | 30년 만기 | 193   | 386 | 579   | 772   | 772   | 772   | 772   |
| 전환형<br>(0.30%p) | 10년 만기 | 90    | 182 | 272   | 364   | 364   | 364   | 364   |
|                 | 15년 만기 | 148   | 296 | 446   | 594   | 594   | 594   | 594   |
|                 | 20년 만기 | 216   | 432 | 650   | 866   | 866   | 866   | 866   |
|                 | 30년 만기 | 386   | 772 | 1,158 | 1,544 | 1,544 | 1,544 | 1,544 |

**5. 40세에 20년 만기 2종(사전예약 보금자리론)으로 가입했다가 59세에 모두 상환하고 1년 후 60세에 주택연금에 가입하면 전환장려금은?**

- 주택연금 가입연령 이전에 주택연금 사전예약 보금자리론을 전액상환하는 경우 계약관계가 종료되어 **전환장려금 소멸**  
→ 즉, 전액상환 후 주택연금 가입연령인 만 60세에 도달하여 주택연금에 가입하더라도 전환장려금을 지급하지 않음
- 다만, 고객의 불가피한 사유로 대출금을 상환하더라도
  - 실무적으로 소액의 잔액(예: 10만원) 만이라도 만 60세까지 유지한다면 주택연금 전환시 전환장려금 지급 가능

**6. 그렇다면 60세 이전에 모두 상환하고자 하는 차주를 억지로 60세까지 대출을 유지하게 하는 것 아닌지?**

- 불가피한 사유로 대출 상환하는 경우에는,
  - 소액의 대출잔액 유지만으로도 전환장려금 수령이 가능하여 채무자에게는 큰 부담을 주지는 않을 것으로 판단
- 주택연금 사전예약 보금자리론은 만 40세 이상 고객의 노후설계를 위해 만기 등의 상환스케줄을 사전에 스스로 선택한 상품
  - 고객들께서 전환장려금 수령, 연금가입, 대출상환 스케줄 등을 합리적으로 고려하여 자율적으로 판단해 나갈 것

### < [3] 우대형 주택연금 >

#### 1. 현재 주택연금에 가입하여 이용중인 경우 우대형 주택연금 소급적용이 가능한지?

- ☐ 현재 주택연금을 이용 중인 고객이 우대형 주택연금으로 상품 조건을 변경하는 것은 불가
- 매년 주택연금 월지급금 축소 추세를 감안시 既가입자는 신규가입자 대비 더 많은 혜택을 누리고 있는 상황 등을 감안할 필요

#### 2. 우대형 가입 이후 추가로 주택을 구입할 경우에는?

- ☐ 우대형 주택연금의 경우 재정 지원이 전제된 상품으로 가입자의 도덕적 해이를 방지하기 위해 지속적으로 사후관리 필요
- 우대형 주택연금 가입후 추가로 주택을 취득한 경우에는 매월 받는 월지급금이 일반형 주택연금 수준으로 조정됨\*
- \* 우대형 보금자리론의 경우에도 추가로 구입한 주택이 확인될 경우 대출금리 우대 중단
- 다만, 추가취득한 주택을 처분할 경우 월지급금은 당초 수준으로 재조정

#### 3. 우대형도 은행 취급수수료, 출연금 감면, 전환장려금 인센티브 제공하는지?

- ☐ 우대형 주택연금은 공사 자체 재원을 통해 최대 15% 수준의 월지급금을 더 지급하는 상품으로,
  - 재원소요를 최소화하기 위하여 은행 취급수수료 지급 및 출연금 감면 혜택을 제공하지 않음
- ☐ 다만, 주택연금 사전예약 보금자리론의 경우 보금자리론 이용기간 중 적립된 본인의 우대이자분을 돌려받는 것이므로 전환장려금은 우대형도 혜택 대상

#### 4. 주택이 2채 이상이어도 합산가격 1.5억원 이하면 우대형 대상이 되는지?

- ☐ 우대형 주택연금은 1주택자의 경우에 한해서만 이용 가능
  - \* 주택보유수는 국토교통부 전산시스템을 통해 확인
- 우대형은 저가주택을 보유한 고령자에 대해 주택금융공사의 재원이 지원되는 상품이므로,
  - 사회 통념상 주택보유수가 보유 자산의 중요한 척도임을 감안하여 다주택자에 대한 가입을 제한

### 5. 1.5억원 이하 1주택자는 우대형으로만 가입 가능?

- ☐ 1.5억원 이하 1주택자는 자신의 경제적 상황에 맞게 주택연금 상품 선택 가능
- ☐ 기본 주택연금보다 더 많은 생활비 보장이 필요한 경우  
→ 우대형 주택연금
  - 70세 가입자의 주택가격이 1억원인 경우 기본 주택연금에서는 324천원을 지급받으나 우대형 가입시 매월 355천원 지급
- ☐ 반면, 주택에 주택담보대출 잔액이 많이 남아 있어, 우대형 주택연금의 일시인출금으로 상환이 어려운 경우  
→ 주택담보대출 상환용 주택연금
  - 70세 가입자의 주택가격이 1억원인 경우 우대형 주택연금에서는 주택담보대출 상환을 위해 대출한도의 45%(기본형의 50%와 동일한 수준)인 2,700만원 수준의 일시인출금 이용이 가능하지만,
  - 주택담보대출 상환용 주택연금에 가입하는 경우 대출한도의 70%까지 일시인출할 수 있으므로 3,700만원까지 주담대 상환 가능

### 6. 1.5억 이하 1주택 보유자가 대출한도의 45%보다 더 많은 대출을 갖고 있을 때 우대형 이용 가능?

- ☐ 주택담보대출을 상환하기 위하여 우대형 대출한도의 45%를 일시인출하고 나머지 초과 대출잔액을 가입자가 따로 마련한 자금으로 상환하면 우대형 주택연금을 이용 가능
- 한편 우대형 주택연금은 가입자의 노후생활비(월지급금)를 조금 더 보장해주기 위한 것이므로 목돈 사용은 일반 주택연금 수준으로만 사용할 수 있도록 제도를 설계하였음

## II. 주택연금 이해하기

## 참고 1 주택연금 개요

- 주택연금은 만 60세이상 국민들이 주택을 담보로 제공하고 매월 일정 금액을 연금으로 지급하는 국가가 보증하는 상품
- 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<br>※ 상기와 2주택자는 3년내 1주택 처분조건으로 가입 |
| 보 증 료 | (초기보증료) 주택가격의 1.5%로 최초 1회 납부<br>(연보증료) 연금지급잔액의 연 0.75%           |
| 인출한도  | Min{월지급액의 현재가치[주택가격, 기대여명(100세 기준), 5억원] X 50%}                  |

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

## □ 주택연금 월지급금

| 주택가격<br>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                    | '16.4월                 |
|-------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 신규가입건수<br>(누계)    | 5,013 <70.7><br>12,299 | 5,296 <5.6><br>17,595 | 5,039 <-4.9><br>22,634 | 6,486 <28.7><br>29,120 | 3,096 <52.7><br>32,216 |
| 연금지급액<br>(잔액, 억원) | 2,392<br>5,193         | 3,423<br>8,395        | 3,708<br>11,699        | 4,112<br>15,187        | 1,700<br>18,453        |

주) < > : 전년동기대비 증감률(%)

## □ 주택연금 이용자 실태('07.7월~'16.4월말)

|                  |             |                          |                 |                                 |
|------------------|-------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------|
| 평균 주택가격<br>(백만원) | 282         | 수도권 : 322<br>지 방 : 175   | 주택규모            | 85㎡ 이하 78.2%                    |
| 평균 월지급금<br>(천원)  | 991         | 수도권 : 1,110<br>지 방 : 669 | 평균 연령<br>(연령대별) | 71.9세<br>60대: 37.7%, 70대: 47.8% |
| 주택 유형            | 아파트 : 84.3% |                          | 지역별             | 수도권 : 73.1%<br>지 방 : 26.9%      |

## 2 주택연금 가입현황 미시분석

['07년~'16.4월말까지의 누적가입(32,216건) 분석]

### ① 지역별 현황 : 수도권 73.1%, 지방 26.8%

(건, %)

| 구 분 | '12   |      | '13   |      | '14   |      | '15   |      | '16.4월 |      | 합계<br>( '07~'16.4월) |      |
|-----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|------|---------------------|------|
|     | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수     | 비율   | 건수                  | 비율   |
| 수도권 | 3,862 | 77.0 | 3,888 | 73.4 | 3,566 | 70.8 | 4,581 | 70.6 | 2,128  | 68.7 | 23,565              | 73.1 |
| 지 방 | 1,151 | 23.0 | 1,408 | 26.6 | 1,473 | 29.2 | 1,905 | 29.4 | 968    | 31.3 | 8,651               | 26.9 |
| 합 계 | 5,013 | 100  | 5,296 | 100  | 5,039 | 100  | 6,486 | 100  | 3,096  | 100  | 32,216              | 100  |

### ② 연령대별 현황

- 평균 가입연령은 71.9세이며,  
70~74세 구간이 26.6%로 가장 높은 비중 차지

(건, %)

| 구 분   | '12   |      | '13   |      | '14   |      | '15   |      | '16.4월 |      | 합계<br>( '07~'16.4월) |      |
|-------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|------|---------------------|------|
|       | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수     | 비율   | 건수                  | 비율   |
| 60세미만 | -     | -    | 180   | 3.4  | 190   | 3.8  | 129   | 2.0  | 67     | 2.2  | 566                 | 1.8  |
| 60~64 | 817   | 16.3 | 833   | 15.7 | 687   | 13.6 | 1,001 | 15.4 | 568    | 18.3 | 4,632               | 14.4 |
| 65~69 | 1,127 | 22.5 | 1,072 | 20.3 | 984   | 19.5 | 1,428 | 22.0 | 752    | 24.3 | 6,916               | 21.5 |
| 70~74 | 1,385 | 27.6 | 1,338 | 25.3 | 1,368 | 27.1 | 1,677 | 25.9 | 737    | 23.8 | 8,572               | 26.6 |
| 75~79 | 987   | 19.7 | 1,119 | 21.1 | 1,065 | 21.1 | 1,346 | 20.8 | 589    | 19.0 | 6,824               | 21.2 |
| 80세이상 | 697   | 13.9 | 754   | 14.2 | 745   | 14.8 | 905   | 14.0 | 383    | 12.4 | 4,706               | 14.6 |
| 합 계   | 5,013 | 100  | 5,296 | 100  | 5,039 | 100  | 6,486 | 100  | 3,096  | 100  | 32,216              | 100  |
| 평균연령  | 71.7세 |      | 71.4세 |      | 71.8세 |      | 71.6세 |      | 70.9세  |      | 71.9세               |      |

주) 부부 중 연소자 기준

### ③ 독신여부별 현황 : 부부 61.1%, 독신녀 32.2%

(건, %)

| 구 분 | '12   |      | '13   |      | '14   |      | '15   |      | '16.4월 |      | 합계<br>( '07~'16.4월) |      |
|-----|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|------|---------------------|------|
|     | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수     | 비율   | 건수                  | 비율   |
| 부 부 | 3,075 | 61.3 | 3,240 | 61.2 | 2,980 | 59.1 | 4,063 | 62.6 | 2,026  | 65.4 | 19,692              | 61.1 |
| 독신남 | 322   | 6.4  | 332   | 6.3  | 327   | 6.5  | 423   | 6.5  | 148    | 4.8  | 2,147               | 6.7  |
| 독신녀 | 1,616 | 32.2 | 1,724 | 32.5 | 1,732 | 34.4 | 2,000 | 30.8 | 922    | 29.8 | 10,377              | 32.2 |
| 합 계 | 5,013 | 100  | 5,296 | 100  | 5,039 | 100  | 6,486 | 100  | 3,096  | 100  | 32,216              | 100  |

#### ④ 월지급금 규모별 현황

- 평균 월지급금은 99만원이며,  
50~100만원 구간이 43.3%로 가장 높은 비중 차지

(건, %)

| 구 분          | '12   |      | '13   |      | '14   |      | '15   |      | '16.4월 |      | 합계<br>( '07~'16.4월) |      |
|--------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|------|---------------------|------|
|              | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수     | 비율   | 건수                  | 비율   |
| 50만원 미만      | 790   | 15.8 | 1,298 | 24.5 | 1,125 | 22.3 | 1,034 | 15.9 | 388    | 12.5 | 6,113               | 19.0 |
| 50~100만원 미만  | 2,139 | 42.6 | 2,276 | 43.0 | 2,174 | 43.1 | 3,032 | 46.7 | 1,424  | 46.0 | 13,961              | 43.3 |
| 100~150만원 미만 | 1,164 | 23.2 | 980   | 18.5 | 1,031 | 20.5 | 1,432 | 22.1 | 761    | 24.6 | 6,834               | 21.2 |
| 150~200만원 미만 | 469   | 9.4  | 408   | 7.7  | 399   | 7.9  | 557   | 8.6  | 312    | 10.1 | 2,893               | 9.0  |
| 200~300만원 미만 | 336   | 6.7  | 261   | 4.9  | 241   | 4.8  | 318   | 4.9  | 160    | 5.2  | 1,829               | 5.7  |
| 300만원 이상     | 115   | 2.3  | 73    | 1.4  | 69    | 1.4  | 113   | 1.7  | 51     | 1.6  | 586                 | 1.8  |
| 합 계          | 5,013 | 100  | 5,296 | 100  | 5,039 | 100  | 6,486 | 100  | 3,096  | 100  | 32,216              | 100  |

#### ⑤ 주택가격 구간별 현황

- 평균 주택가격은 2억8천2백만원이며, 3억 미만이 63.2% 차지

| 구 분            | '12   |      | '13   |      | '14   |      | '15   |      | '16.4월 |      | 합계     |      |
|----------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|------|--------|------|
|                | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수     | 비율   | 건수     | 비율   |
| 5천만원 이하        | 19    | 0.4  | 37    | 0.7  | 21    | 0.4  | 20    | 0.3  | 2      | 0.1  | 193    | 0.6  |
| 5천만원 ~ 1억원 미만  | 261   | 5.2  | 336   | 6.3  | 270   | 5.4  | 300   | 4.6  | 70     | 2.3  | 1,913  | 5.9  |
| 1억원 ~ 1.5억원 이하 | 733   | 14.6 | 807   | 15.2 | 768   | 15.2 | 794   | 12.2 | 278    | 9.0  | 4,588  | 14.2 |
| 1.5억 ~ 2억원 미만  | 735   | 14.7 | 796   | 15.0 | 817   | 16.2 | 1,032 | 15.9 | 451    | 14.6 | 4,872  | 15.1 |
| 2억원 ~ 3억원 미만   | 1,321 | 26.4 | 1,433 | 27.1 | 1,451 | 28.8 | 1,919 | 29.6 | 965    | 31.2 | 8,831  | 27.4 |
| 3억원 ~ 4억원 미만   | 856   | 17.1 | 910   | 17.2 | 819   | 16.3 | 1,206 | 18.6 | 651    | 21.0 | 5,533  | 17.2 |
| 4억원 ~ 5억원 미만   | 461   | 9.2  | 473   | 8.9  | 439   | 8.7  | 583   | 9.0  | 329    | 10.6 | 2,890  | 9.0  |
| 5억원 ~ 6억원 이하   | 281   | 5.6  | 246   | 4.6  | 231   | 4.6  | 311   | 4.8  | 160    | 5.2  | 1,621  | 5.0  |
| 6억원 초과         | 346   | 6.9  | 258   | 4.9  | 223   | 4.4  | 321   | 4.9  | 190    | 6.1  | 1,775  | 5.5  |
| 총합계            | 5,013 | 100  | 5,296 | 100  | 5,039 | 100  | 6,486 | 100  | 3,096  | 100  | 32,216 | 100  |

#### ⑥ 주택유형별 현황 : 아파트 84.3%, 단독주택 7.8%

(건, %)

| 구 분    | '12   |      | '13   |      | '14   |      | '15   |      | '16.4월 |      | 합계<br>( '07~'16.4월) |      |
|--------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|------|---------------------|------|
|        | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수     | 비율   | 건수                  | 비율   |
| 아파트    | 4,306 | 85.9 | 4,417 | 83.4 | 4,206 | 83.5 | 5,527 | 85.2 | 2,696  | 87.1 | 27,144              | 84.3 |
| 단독     | 327   | 6.5  | 462   | 8.7  | 393   | 7.8  | 407   | 6.3  | 173    | 5.6  | 2,497               | 7.8  |
| 다세대    | 214   | 4.3  | 257   | 4.9  | 249   | 4.9  | 361   | 5.6  | 141    | 4.6  | 1,511               | 4.7  |
| 연립     | 124   | 2.5  | 135   | 2.5  | 132   | 2.6  | 147   | 2.3  | 73     | 2.4  | 825                 | 2.6  |
| 노인복지주택 | 42    | 0.8  | 25    | 0.5  | 36    | 0.7  | 24    | 0.4  | 7      | 0.2  | 190                 | 0.6  |
| 복합용도주택 | 0     | 0    | 0     | 0    | 23    | 0.5  | 20    | 0.3  | 6      | 0.2  | 49                  | 0.2  |
| 합 계    | 5,013 | 100  | 5,296 | 100  | 5,039 | 100  | 6,486 | 100  | 3,096  | 100  | 32,216              | 100  |

#### ⑦ 주택규모별 현황 : 국민주택규모(85㎡) 이하가 78.2%

| 구 분         | '12   |      | '13   |      | '14   |      | '15   |      | '16.4월 |      | 합계<br>( '07~'16.4월) |      |
|-------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------|------|---------------------|------|
|             | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수    | 비율   | 건수     | 비율   | 건수                  | 비율   |
| 60㎡이하       | 1,765 | 35.2 | 1,825 | 34.5 | 1,862 | 37.0 | 2,465 | 38.0 | 1,074  | 34.7 | 11,833              | 36.7 |
| 60㎡~85㎡이하   | 2,037 | 40.7 | 2,229 | 42.1 | 2,080 | 41.3 | 2,792 | 43.0 | 1,363  | 44.0 | 13,368              | 41.5 |
| 85㎡~102㎡이하  | 265   | 5.3  | 251   | 4.7  | 238   | 4.7  | 280   | 4.3  | 141    | 4.6  | 1,547               | 4.8  |
| 102㎡~135㎡이하 | 669   | 13.3 | 657   | 12.4 | 542   | 10.8 | 667   | 10.3 | 348    | 11.2 | 3,660               | 11.4 |
| 135㎡초과      | 277   | 5.5  | 334   | 6.3  | 317   | 6.3  | 282   | 4.3  | 170    | 5.5  | 1,808               | 5.6  |
| 합 계         | 5,013 | 100  | 5,296 | 100  | 5,039 | 100  | 6,486 | 100  | 3,096  | 100  | 32,216              | 100  |

#### ⑧ 2016년 연령별/주택가격별 월지급금

(단위 : 만원)

| 주택가격<br>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 |

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

## ① 「주택법」상 주택 → 주금공법

## &lt;한국주택금융공사법&gt;

## 제2조(정의)

3. "주택저당채권"이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택\*의 기준에 해당하는 주택은 제외한다. 이하 "주택"이라 한다)에 설정된 저당권(근저당권을 포함한다. 이하 같다)에 의하여 담보된 채권으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대출자금에 대한 채권을 말한다. (생략) \* 시가 9억원 초과 주택

8의2. "주택담보노후연금보증"이란 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말한다. (생략)

## ② 「노인복지법」에 따른 노인복지주택 → 주금공법

\* 노인에게 주거시설을 분양하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 목적으로 하는 시설

## &lt;한국주택금융공사법&gt;

## 제43조의11(노인복지주택에 대한 특례)

제2조제8호의2·제9조제4항·제43조의2·제43조의4·제43조의5·제43조의7 및 제43조의8에 따른 주택은 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택 중 분양된 노인복지주택(「소득세법」 제89조제1항제3호에 따른 고가주택의 기준에 해당하는 노인복지주택은 제외한다)을 포함한다.

## ③ 주택면적이 1/2이상인 '복합용도주택' → 주금공 내규

## &lt;주택담보노후연금보증 업무처리기준&gt;

## 1장6절. 담보주택의 주택유형 판정 등

가. 일반주택 : 등기사항증명서상 용도가 주택인 경우

(1) **복합용도주택**(등기사항증명서상 "근린생활시설 및 주택", "상가 및 주택" 등으로 표시되고 통상 주택부분만 별도로 구분 등기가 되지 않은 근린주택, 상가주택, 점포주택 등)은 전체건물 면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2이상인 경우에는 보증대상이 될 수 있다.

▣ 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)

① 사실상 싼 집으로 주택연금을 계속 이용하는 것과 같으므로 월 지급금이 하락하거나,

② 가입자가 싸진 주택가격 차액만큼을 주택금융공사에 전부 보전하는 경우 월 지급금은 기존과 동일하게 지급받음

## 5 주택연금 가입시 세제 혜택

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

< 세제혜택 규모 상세내역 >

| 구 분      |             | 세 율                | 세제혜택                           | 비 고                 |
|----------|-------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|
| 설정<br>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<br>연금소득공제<br>(연 200만원 한도) |                     |

< 예상 세제혜택 예시 >

| 구 분      |             | 수혜금액           | 비 고   |
|----------|-------------|----------------|---|
| 설정<br>관련 | 등록면허세       | (면제) 219만원     | 근저당 설정금액<br>11억원 기준<br>(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)                     |
| 소득세      |             | (이자 소득공제) 13만원 | 200만원, 소득세 6% 기준                            |
| 계        |             | 362만원          |   |

\* '15.7.1일 기준

## 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 낮아 질수록, 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,
  - ① (주거안정) 내집에서 주거걱정 없이 평생 거주할 수 있고,
  - ② (노후보장) 향후 주택가격과 관계없이 평생 일정한 연금을 지급받을 수 있다는 장점이 존재
  - ③ (차액상속) 주택가격과 연금수령액간 차액이 발생할 경우 이를 상속할 수 있어, 연금지급액이 적다고 하여 주금공이 추가로 이익을 얻는 것은 아님

### 3. 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,
    - 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 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"> <li>▪ 평생소득 보장</li> <li>▪ 은퇴 전 생활수준 유지</li> <li>▪ 가처분소득 발생</li> <li>▪ 사망시 '주택가격&gt;주택연금 수령액'인 경우 차액은 상속</li> <li>▪ 사망시 '주택가격&lt;주택연금 수령액'인 경우에도 초과 분을 상속인에게 청구하지 않음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 목돈 마련</li> <li>▪ 주택 상속</li> </ul>   |
| 단 점 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 사망 후 주택 상속이 안되거나 상속부분이 줄어들 수 있음</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 작은 집 또는 외곽으로 이사해야 하는 불편함</li> <li>▪ 취득세(1.1%), 이사비용, 주택탐색비용 발생</li> </ul> |

### 4. 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

### 5. 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

## 6. 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)

## 7. 감정평가 가격은 주택 매매시세보다 낮을 텐데?

- ☐ 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
- 자금공 보금자리론이나 은행권의 주택담보대출의 경우에도 공정하고 객관적으로 인정될 수 있는 가격산정을 위하여
  - 공신력 있는 기관이 제공하는 시세 또는 외부감정평가 법인이 평가한 금액을 사용중임

## 8. 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

## 9. 현재 주택연금의 대출금리는 어느 정도 수준?

- ☐ '16.5말 주택연금 금리는 2.40%[신규Cofix 금리(1.55)+0.85]로서 신규 주담대 평균금리 2.97%[한국은행(3월)] 대비 0.57%p 저렴한 수준
  - 주택연금은 정부보증을 통해 대손위험이 없고, 마케팅·상담·사후 관리를 주금공이 직접 수행→ 주담대 금리보다 낮게 책정
- ☐ 가입자는 주택연금 가입시 **CD 금리, COFIX 금리**중 대출 기준 금리를 선택할 수 있음
  - ❶ CD금리 + 1.1% (매 3개월마다 변동)
  - ❷ COFIX금리(신규) + 0.85% (매 6개월마다 변동)

〈 주택연금 대출금리 현황(5월 기준) 〉

| 구분<br>기준금리 | 기준금리<br>(A) | 가산금리<br>(B) | 대출금리<br>(A+B) |
|------------|-------------|-------------|---------------|
| CD금리       | 1.56%       | 1.1%        | 2.66%         |
| COFIX(신규)  | 1.55%       | 0.85%       | 2.40%         |

## 10. 사망하면 반드시 주택을 법원 경매로 처분하나?

- ☐ 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

## 11. 보증료는 왜 부과하나?

- ☐ 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 연보증료로 구분되며 초기 보증료는 주택가격, 연보증료는 대출잔액에 연동하여 부과
  - ❶ 초기보증료 : 주택가격의 1.5%를 최초 가입 시 1회 납부
  - ❷ 연보증료 : 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, 연보증료 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%, 연보증료율은 0.75%에서 1.0%으로 조정

## 12. 주택연금에 가입하면 소유권에 제약이 있는 것 아닌지?

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

## 13. 공적연금을 받고 있어도 이용이 가능한가?

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

## 14. 주택연금을 이용하려면 자녀의 동의가 필요한가?

- ☐ 주택연금시 법적으로 **자녀의 동의를 요하지 않음**
  - 다만, 자녀를 포함한 가족과 **충분한 상의**를 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**

## 15. 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**

## 16. 토지·상가 등 기타 부동산 소유자도 이용이 가능한가?

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

## 17. 주택연금을 받은 후 전세를 줄 수 있는가?

- ☐ 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