



주택연금 신상품 개발 및 전세보증금 투자풀 상세 설명자료

2016. 1. 14.

금 융 위 원 회

I. 주택연금 활성화를 위한 신상품(「내집연금」 3종세트) 개발

I. 추진 배경

- 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 만 60세 이상
대상주택	9억 이하 주택, 노인복지주택, 주택면적이 1/2 이상인 복합용도주택
보유주택수	1주택 소유 또는 보유주택 합산가격 9억원 이하 다주택자 ※ 상기의 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%

- 현재 우리나라는 빠른 속도로 고령화가 진행됨에 따라, 고령층 관련 복지예산 규모도 큰 폭으로 늘어나는 추세

* 14세미만 인구 100명당 65세이상 인구 : ('15) 94.1 → ('20) 119.1 → ('40) **288.6**
 * 노인 관련 복지예산 증가추이(조원) : ('13) 4.3 → ('14) 6.4 → ('15) 8.8 → ('16) **9.2**

- 고령층의 부채도 타 연령대에 비해 빠르게 증가하고 있으며, 특히, 40~50대의 부채가 은퇴직전(60세)까지 꾸준히 늘어나는 양상

구 분	부채(만원)		부채/처분가능소득		원리금상환액/처분가능소득	
		전년대비		전년차		전년차
전 체	7,511	7.9%	110.1%	2.3%p	24.2%	2.5%p
30세 미만	2,662	3.3%	44.7%	1.3%p	10.2%	△1.3%p
30~39세	6,437	8.5%	105.2%	2.6%p	25.0%	3.3%p
40~49세	7,623	8.7%	116.1%	1.9%p	25.6%	1.6%p
50~59세	8,376	3.9%	111.1%	0.3%p	23.6%	2.1%p
60세 이상	7,657	11.4%	109.4%	5.6%p	23.8%	4.5%p

□ 반면, 고령층의 노후에 대한 준비는 충분하지 않은 상황

- ❶ 고령층으로 갈수록 주택 등 실물자산 비중이 높은 것으로 나타나 은퇴후 유동성부족 우려

* 자산중 실물자산 비중('15. 가금복) : (40대) 68.7% (50대) 74.0% (60대) **82.4%**

- ❷ 선진국 대비 공적연금의 소득대체율*이 낮아, 공적연금을 통한 고령층 소득기반 구축이 미흡할 소지

* 평균 소득대체율 : OECD 60% VS 한국 40% (40년 가입조건)

- ❸ 주택연금에 대한 인지도는 높으나, 제도 활용비율은 낮은 편

* '15년말 기준 주택연금 이용가구는 25,611가구(자가보유 고령층의 0.9%)

⇒ 「생애주기별 맞춤형 주택연금」 ('내집연금' 3종세트) 신규 출시

- ❶ (가계부채 부담 감소) 연령대와 소득수준에 맞는 주택연금 출시를 통해 생애주기 전반에서 가계부채 부담을 고르게 분산·경감

- ❷ (소득확보를 통한 노후보장) 주택연금을 통해 더 많은 가처분 소득을 보장함으로써 안정적인 노후 및 효과적 소비진작 도모

* 연금별 한계소비성향 : 주택연금 0.8 > 타 연금 0.72 > 근로소득 0.68

- ❸ (국가 재정부담 경감) 보유주택을 활용한 고령층의 자구노력을 통해 안정적인 노후생활을 스스로 유지 → 재정지출 절감

< 기본 방향 >

< 기본 방향 >		
“ 「내집연금」 3종세트 출시”		
	일 반	취약 계층
「60대」 → 안정적 은퇴소득 확보	① 주택담보대출 → 주택연금 전환	③ 우대형 주택연금
「40~50대」 → 은퇴후 소득절벽 대비	② 보금자리론 연계 주택연금	
추진기반	1. 적극적 홍보 : 주택 인식 전환 (‘상속대상 고정자산’ → ‘활용가능 유동자산’)	
	2. 안정적인 주택연금계정 재원 확보	

II. 주택연금 신상품 개발(안)

1. 주택담보대출 → 주택연금 전환 활성화 (60대 이후)

□ 주택담보대출을 받고 있는 국민이 주택연금에 가입하면서 연금 일부를 일시인출하여 기존 대출을 상환 → 매달 주택담보대출 이자부담 대신 **오히려 연금을 받는 구조**로 전환

□ 적극적인 주택연금 전환 유도를 위해 전환시 인센티브 제공

- ❶ 주담대의 주택연금 전환시 일시 인출한도 우대(예: 50→70%)

- ❷ 주담대에서 전환된 주택연금을 취급한 금융기관에 대한 출연금 면제(연 0.2%) 등 인센티브 제공 → 대출금리 인하 유도

- ❸ 초기보증료율은 인하하되 연보증료는 일부만 조정함으로써, 초기보증료 부담을 생애 전반에 분산·합리화

□ (사례) 주담대 7,500만원(금리 3.04%, 잔존만기 10년, 일시상환)이고 3억원짜리 주택에 살면서 매달 19만원을 갚는 60세 A씨의 경우

- 연금전환을 통해 ❶만기시(70세)의 일시상환 부담을 해소하고,
❷매달 19만원의 이자부담 대신 26만원의 연금을 받게되며,
❸주택연금 가입에 따른 세금 감면혜택도 매년 20만원 발생,
❹다만, 주택은 잔존가치 내에서만 상속가능

⇒ 가계부채 원리금 부담을 조기에 줄이고, 노후 연금소득 확보가 가능

	주택연금 가입 X	⇒	주택연금 가입 O
주담대 부담	70세까지 매월 19만원		부채상환으로 이자부담 없음
주담대 상환	만기가 도래하는 70세에 7,500만원 상환		전환시 일시인출로 전액상환 (만기시 상환부담 없음)
연금 발생	X		60세부터 사망시까지 매월 26만원 연금수령
세제 혜택	X		재산세·소득세 매년 20만원 절감
주택 상속	주택 상속 가능		i) 연금상환후 주택 잔존가치 상속 ii) 잔존가치가 없더라도 추가부담X

2. 보금자리론 연계 주택연금 (40~50대)

- 주택연금 가입대상이 아닌 40~50대가 보금자리론을 받으면서, 주택연금 가입을 사전예약하는 연계상품을 개발
 - 보금자리론에 가입하면서 향후 주택연금 가입을 약속할 경우 보금자리론 금리를 우대(예: 0.05~0.1% ↓)하고 인출한도를 확대
- (사례) 45세 B씨가 3억원 주택을 살때 보금자리론 1.5억원(20년 분할상환)을 받으면서 주택연금과 연계하는 경우(금리 3.2%→3.1%)
 - B씨는 원리금 상환기간 중에는 **①연간 12만원**(대출기간 전체 총 180만원~240만원) **이자비용을 절감**할 수 있으며,
 - 연금전환 후에는 **②매월 원리금부담 85만원 대신 42만원 연금 수령** 및 **③주택연금 가입에 따른 세금 감면도 매년 20만원 발생**

	보금자리론만 가입		보금자리론-주택연금 연계
이자부담	65세까지 매월 85만원		(전환前) 매월 84만원(연간 12만원 이자절감) (전환後) 이자부담 없음(연금 전환)
원금상환	원금 일시상환부담 없음 (원리금 분할상환)		전환시 일시인출로 전액 상환 (상환시까지 원리금 분할상환)
연금발생	X	⇒	60세부터 사망시까지 매월 42만원 연금수령
세제혜택	X		재산세·소득세 매년 20만원 절감
주택상속	주택 상속 가능		i) 연금상환후 주택 잔존가치 상속 ii) 잔존가치가 없더라도 추가상환X

⇒ 생애주기를 고려한 예측가능성 높은 부채·연금구조로 개편하여, 부채를 선제적으로 관리·감축하고, **가처분소득을 증대**

3. 우대형 주택연금 (취약계층)

- 일정 소득·자산기준 이하의 생활이 어려운 고령층에 대해 보다 많은 연금을 지급하는 '우대형 상품' 도입 검토
 - * 우리나라 연령별 소득은 50대(5,964만원), 40대(5,674만원), 30대(5,079만원) 순이며, 60세 이상 가구는 2,884만원으로 가장 적은 소득을 보임
⇒ 고령층은 타 연령 대비 소득이 낮은 편으로, 저소득층 배려 필요
- 정부출연 또는 주택도시기금 등 공공기금의 지원을 통해 낮은 연금산정이자율*을 적용하여 더 많은 연금지급액 산정
 - * 고객이 실제 부담하는 주담대 대출금리가 아닌, 주택연금 월지급금을 산정하기 위해 적용하는 장기 평균금리
- 우대형 주택연금 적용기준에 대해서는 기재부·국토부 협의 등을 통해 면밀하게 검토해 나갈 필요
 - * 예) 주택가격 2.5억원 이하 주택 보유('15년 거래기준 주택평균가격) & 연소득 2,350만원 이하('15 가금복 기준 소득 2분위 계층 수준)

- (사례) 2억원짜리 주택을 보유하고 연소득이 2,000만원로서 우대형 주택연금 적용대상인 60세 C씨의 경우

⇒ 연금산정 이자율을 1%p 낮춰 적용함에 따라 C씨의 매월 연금지급액은 45.5만원에서 54.7만원으로 약 20%인 9.2만원 증가

	일반형		우대형
연금산정 이자율	5.56%		4.56%
매월연금 지급액	45만 5천원	⇒	54만 7천원

Ⅲ. 향후 추진계획

1. 시행시기

- ① 「내집연금」 3중세트 설계(계리모형 등) : '16. 1분기 중
- ② 「내집연금」 3중세트 판매(시중은행 등) : '16. 2분기~
- ③ 주택연금 홍보 및 계정 건전성 제고 : 지속 추진

2. 주택연금 홍보 강화 : 주택 등에 대한 인식 전환

- 다양한 매체·기관을 통해 홍보 전개 → 주택연금 노출 확대
 - 지상파 및 케이블의 예능, 드라마 PPL, 생활정보 프로그램 등 파급력이 높은 매체를 통한 주택연금 노출 (문화부 등 협조)
 - SNS, 카드뉴스 등을 활용하여 보다 이해하기 쉽게 제도 소개
 - 적극적인 캠페인을 통해 주택을 '후손에게 물려줄 고정자산'이 아닌, '생전에 연금으로 바꿔쓸 수 있는 자산'으로 인식 전환

3. 주택연금계정의 건전성 제고

- 주택연금 가입증가 등에 대비하여 주택연금계정 재원확보 등 추진
 - 주택금융신용보증기금에서 주택연금계정으로 여유자금을 전출하여 보증재원을 확보하는 방안 등 검토 (법적근거 마련)
 - * 현재 주택연금계정은 주신보기금과 구분계리하고 있어 계정간 전출 불가
 - ※ 주신보기금의 경우 '16년 출연료체계 개편 등에도 불구하고, 매년 1,000억원 이상 잔액 순증이 있을 것으로 예상
 - '수지상등 원칙'*에 따른 적정 연금지급액 산정노력 지속
 - * 가입자가 납입하는 보증료 총액으로 주택연금제도 운영상 발생가능한 손실을 충당하도록 계리모형 설계

Ⅱ. 전세보증금 투자물

1. 추진배경

- 전세→월세로의 전환*이라는 주택시장의 구조적 변화로 인해 임차인에게 의도하지 않은 목돈이 발생
 - * 전세임차가구 중 월세·보증부월세 비중(%) : ('08) 45.0 ('10) 49.7 ('12) 50.5 ('14) 55.0
 - 저금리, 깡통전세 우려 등으로 구조적 변화가 지속될 가능성
 - 임차인은 반환받은 전세보증금을 단기자금·예금 위주로 운영하는 경향을 보이고 있어, 자금운용의 수익성·안정성이 저하
 - 임대차 계약의 변동 가능성, 계약만료 이후 주거 변화의 예측 등이 어려워 단기자금으로 운용
 - 추후 내집마련의 기초자금이 될 전세보증금의 원금손실 우려 등으로 수익성과 관계없이 예금 등 안전자산 중심으로 예치
 - 높은 월세지출부담*으로 주거비 부담이 늘어난 상황에서, 반환 전세보증금의 수익이 높지 않아 부담이 가중
 - * 소득대비 임대료 비중('14) : 전세 10.1% < 보증부월세 14.0% < 월세 18.3%
- ⇒ 주택시장 구조변화로 인해 의도치 않게 발생한 목돈의 효율적 운용을 통해 주거비 부담을 완화하는 정책적 노력이 필요

2. 전세보증금 투자물 조성방안

- ◇ 전세보증금의 안전성을 유지하되, 장기·안정적 운용으로 수익률을 높이고 월세 납부를 위해 저리로 자금지원이 가능하도록 설계
- ① 전세보증금 원본은 예금수준으로 안전하게 보호되도록 하고,
- ② 단기에서 장기로, 다양한 자산으로의 자금 운용을 통해 수익성을 제고하며,
- ③ 운용수익 배당과 함께 월세 저리대출을 통해 월세납부를 지원

① **(자금 조성)** 전세→보증부 월세·월세 전환에 따라 임차인이 반환받은 전세보증금을 위탁받아 투자금을 조성

※ 투자금 운용의 장점 : ① 운용규모 대형화에 따른 자금운용의 효율성 제고(규모의 경제), ② 투자대상 자산간·기간간 리스크 분산 등으로 인해 개인의 직접운용 또는 소규모자금 운용에 비해 수익성·안정성 제고

② **(운용 구조)** 투자금(母펀드)은 다양한 하위펀드(子펀드)에 자금을 적절히 배분하여 운용수익을 제고(fund of funds 구조)

- 투자금 운용수익은 월세 납부에 활용할 수 있도록 주기적 배당
- 임차인이 위탁한 전세보증금을 담보로 저리 월세대출도 지원
 - * 필요시, 전세보증금을 반환받지 않은 채 전세보증금 인상분만 월세로 추가 납부하는 전세→준전세 전환 임차인에 대한 저리 월세대출 지원방안도 강구
- 뉴스테이 등 임대사업, 도시·주택기반시설 조성에 일정비율 이상 투자하여 서민·중산층 주거안정과 주거환경 개선에 기여

③ **(전세보증금 보호)** 전세보증금 투자금 운용에 따른 손실 발생에 대비하여, 임차인이 위탁한 전세보증금 원본 보호 장치 마련

- 투자금 및 하위펀드 운용자가 투자금 운용규모의 일정비율을 시딩(seeding) 투자하여 일정수준까지 손실 흡수
- 운용자의 손실 흡수범위를 초과하는 손실에 대하여도 공공 법인 등을 활용한 손실 완충장치 마련 검토

3. 기대효과

- ① 주택시장의 구조적 변화에 따른 가계의 주거비 부담을 완화
 - 주거비 경감으로 인한 소비 확대 및 내수 활성화에도 기여
- ② 임차인의 전세 선호현상 완화로 인해 전세가격 안정에 기여
- ③ 추가 전세자금 대출 수요 감소 등 가계부채 규모 축소 기대
- ④ 대규모 부동산자금이 보다 생산적인 자금으로 변화하여 자금 운용의 수익성 및 경제활력 제고에 기여

4. 추진계획

- '16.1분기중, 전세보증금 투자금 세부 조성방안 마련·발표
- '16년중, 관련 법령 개정 및 제도 운영 목표

