

노후보장 강화를 위한 주택연금 활성화 현장 간담회 개최

- 노인 1천만 초고령사회에 대비한 안정적 노후생활 보장 수단
- 이번 정부 들어 가입요건 완화와 총 대출한도 확대 등 지원범위 확대
- ‘평생월급’으로서의 인식 전환과 함께 가입요건 등 저변확대 추진

1. 현장 간담회 개요

김주현 금융위원장은 4월 3일(수) 주택금융공사 서울 중부지사(서울시 중구 한강대로)를 방문하여 주택연금 접수 현장을 직접 둘러보고,

고령층의 노후생활 보장 강화를 위한 주택연금 정책방향에 대해 주택금융공사, 보건사회연구원 및 주택연금 이용자 등 관련 기관·관계자들과 의견을 나누는 자리를 가졌다.

< 주택연금 활성화 현장 간담회 개요 >

- 일시/장소 : 2024.4.3일(수) 10:00 / 주택금융공사 서울 중부지사 (서울 중구)
- 참석자 : (금융위) 금융위원장, 금융정책국장
(참석기관) 주택금융공사, 주택금융연구원
(참석자) 최형석 이화여대 경영학부 교수, 김성아 보건사회연구위원,
신한은행 개인 솔루션부 본부장, 주택연금 가입자 등
- 논의 내용 : 그간의 주택연금 성과점검 및 중장기 제도개선 방향 등

2. 금융위원장 말씀 내용

김주현 금융위원장은 간담회 모두에서, 내년부터 고령인구가 1천만명을 넘어서 초고령사회에 진입할 전망임을 언급하며, 여전히 주요국가 대비 높은 수준의 노인빈곤율 등 국내 상황을 고려한 적극적이고 창의적인 대응이 필요함을 밝혔다.

최근 금융위는 인구구조 변화와 같은 미래과제에 대응해 「미래대응금융 TF」를 발족하여 금융의 새로운 역할을 모색 중이며, 노령층을 위한 안정적인 노후생활 보장이 가장 중요한 과제 중 하나라고 강조하였다.

우리나라는 주요 선진국과 유사하게 다층의 노후소득 보장체계를 갖추고 있음에도 불구하고, 공적연금만으로는 충분한 노후소득 보장이 어려워 주택연금 등의 보완이 필요하다고 언급하였다. 특히, 노령가구의 자산 구성이 부동산에 치중되어 있는 상황에서 부동산 자산을 유동화할 수 있는 주택연금은 노후소득 보장체계에 있어 남다른 의미를 갖는다고 밝혔다.

현 정부 들어 「주택연금 활성화」를 국정과제로 선정하면서 주택가격 기준 확대(공시지가 기준 9억원 → 12억원)한 점, ▲총 대출한도 상향(5억원 → 6억원 이하), ▲우대형 상품의 주택가격 가입기준 확대(기준 1.5억원 → 2억원) 등 주택연금 가입자 확대 등의 정책적 노력도 소개하였다.

이에 더해, 금년에도 주택연금이 더 많은 어르신들께 실질적인 도움이 되도록 ▲실거주 예외사유(실버타운 이주시에도 주택연금 지속 수령 가능) 및 ▲우대형 주택연금 가입대상*과 혜택**을 더욱 확대하고 지원 범위를 계속 넓혀나갈 예정임을 밝혔다.

* 주택가격 2억원 → 2.5억원

** 질병 등 큰 목돈이 필요할 경우의 일시금 인출한도를 연금한도의 45% → 50%로 확대 등

마지막으로, 김주현 금융위원장은 노후가 안정된 행복한 사회가 되기 위해서는, 주택이 ‘상속의 대상’이 아니라 ①자녀에게는 부양부담을 낮추고 ②부모에게는 당당한 노후생활을 가능케 하는 ‘평생월급’이라는 인식전환을 유도하는 한편, ‘누구나 주택연금 가입을 희망’할 수 있도록 주택연금의 홍보에도 노력을 기울여야 한다고 강조하였다.

3. 간담회 주요 논의 내용

【 주금공 발표 - 주택연금 성과 등 】

이후 이어진 간담회에서는 주택금융공사가 2007년부터 현재까지 17년간 ▲총 156조원 규모의 주택연금을 보증하며, ▲누적 가입자 12.4만명에게 ▲총 12.5조원의 연금을 안정적으로 지급해 온 성과를 발표하면서, 주택연금이 초고령화시대에 맞춘 대표적인 노후생활 보장 서비스로 자리매김하고 있다고 평가하였다.

주금공은 ▲주택연금 일반 가입요건 완화(공시지가 9억원 → 12억원)를 통해 기존에 가입이 어려웠던 약 14만 가구*의 가입이 가능해짐에 따라 개선 이후 금년 2월까지 공시가격 9억원 초과 12억원 이하인 328가구가 주택연금에 신규 가입한 성과와 ▲총 대출한도를 기존 5억원에서 6억원으로 상향하면서 가입 가구의 평균 월지급금이 16.1% 증가한 성과**를 발표하였다.

* (기존) 약 703만 가구 → (확대) 약 717만 가구(22년 가계금융복지조사, 통계청)

** (기존) 월 280만원 → (확대) 월 325만원(+16.1%)

실제로 ①공시가격 10억원 주택을 보유하여 가입이 불가했던 66세 부부가 가입요건 확대로 월 300만원의 연금 수령이 가능해진 사례와 ②5억원 대출한도를 6억까지 상향하여 월 180만원을 수령하던 83세 가입자가 월 37만원을 더 수령하게 된 사례를 소개하고, 이러한 상품성 개선과 적극적 홍보 등의 노력으로 주택연금 지난해 연간 신규 가입자가 역대 최대치*를 기록하였음을 밝혔다

* 공급건수(건) : ('18~'22년) 평균 11,355건 → (23년) 약 14,885건(31.1%↑)

공사는 금년 상반기 중에 ▲실거주 요건 확대(실버타운 이주시 연금 계속 수령), ▲우대형 주택연금 가입대상 확대(2.0억원 → 2.5억원 미만) 및 ▲우대형 대상 대출상환방식 도입 등 제도를 개선할 예정이며, 초고령사회 노년층의 든든한 버팀목이 되기 위해 앞으로도 가입대상 확대 및 실질소득 증대 강화와 같은 중장기 개선과제들을 꾸준히 발굴해 나가겠다고 밝혔다.

【 주금연 발표 - 주택연금 활용한 노후소득 보장 강화방안 】

주택금융연구원은 통계청 추계치를 인용하여 2025년 노령인구가 전체의 20%를 초과하는 초고령사회 진입 예정임을 언급하고, 특히 60세 이상 노령층의 주택보유 비율이 70% 이상으로, 노령가구 중 자가점유 가구는 자산의 3/4을 주택에 집중하고 있다고 분석하였다.

노령가구의 소득은 경제활동 유무에 따라 가구 소득이 크게 차이난데, 경제활동이 없는 가구는 소득 60% 이상을 공적연금에 의존하지만 보장수준이 높지 않아 상당수가 소득부족을 느끼고 있는 현실을 언급하였다.

소비측면에서 노령가구 지출의 절반 이상이 생활비에 해당하지만 저축 및 투자도 두 번째로 비중이 큰 지출 항목으로, 기대여명 증가 및 의료비 지출 증가 등 미래에 대한 불안으로 인해 노령층은 높지 않은 소득에서도 여전히 저축 및 투자로 대비해야 하는 현실이라고 분석하였다.

이어 은퇴 이후 경제활동을 하지 않는 경우나 연령이 70세 이상으로 높은 경우 주택연금 가입자가 비가입자 대비 더 많은 소득·지출을 보이고 있다고 분석했다. 이러한 면에서 주택연금은 은퇴가구의 자산을 현금화하는 과정에서 발생하는 불확실성을 낮추고 소비효용을 극대화 할 수 있는 안정적인 소득발생 플랫폼이라는 점을 언급했다.

나아가 연구원은 중장기적으로 주택연금을 활용한 노후소득보장 강화를 위해 ▲가입 기준상 주택가격 및 용도나 실거주 요건 등의 제한을 완화하여 가입대상 확대가 필요하다는 점과, ▲지자체 예산 출연 등을 통해 취약계층 월지급금을 증액 지급하거나 연금 가입자의 유희 담보주택을 공적 임대주택으로 공급하는 등 운용방식 다양화가 필요하다는 점, 그 외 ▲연금 가입자에 대한 재산세, 취득세 등의 세제개편이 필요하다는 점 등을 개선 방향으로 제안하였다.

【 실제 이용자 사례 및 정책의견 발표 】

주금공 사례 발표에 이어 이용자가 직접 자신의 주택연금 이용 경험을 소개하는 시간도 있었다. 경기도에 거주하는 주택연금 가입자 이○○씨는 2020년에 4년째 주택연금을 수령하고 있는 이용자로서, 단순히 월소득 흐름이 개선된 것뿐만 아니라, 사회활동이 참여가 다양해지면서 노후생활의 활기를 되찾고 가족간 관계도 개선될 수 있었던 사례를 소개했다.

두 번째 사례자인 조○○씨는 그간 거주하고 있는 서울 자가주택의 주택연금에 가입을 여러 차례 고민하며 기존에는 주택 가격 대비 받게 될 연금 수령액이 부족하다 판단하여 가입을 보류해왔다. 그러나 지난해 대출 한도가 6억원까지로 상향되며 월지급액이 상향된다는 상담을 받고 지난 3월에 신규가입하게 되었음을 소개하며, 최근 주택연금 제도개선을 통해 기존에 가입하지 않았던 상당수 노령층의 가입유인을 제고하는 계기가 되었을 것이라는 점을 덧붙였다.

아울러 이용자들은 향후 개선할 점으로 현재 실버타운 입주를 고민중인데 주택연금 실거주 요건 때문에 입주를 망설이고 있는 상황을 언급하며, 실거주 요건 적용시 노인의 다양한 거주상황을 고려해야 한다는 점과 함께 정부와 주금공에서 주택연금 월지급금을 더 많이 보장할 수 있는 방향으로 제도를 강화해나가길 바란다는 의견도 제시하였다.

【 노후소득 분야 전문가 의견 청취 】

이어진 순서에서 노후소득 분야 전문가들은 다양한 의견을 제시했는데, 대부분 전문가들은 ▲주택연금은 부동산에 과도하게 치중된 우리나라 노령층의 자산구성 상황에서 소득으로 전환할 수 있는 가장 유리한 수단이며, ▲초고령 사회의 급격하게 늘어나고 있는 가정과 사회의 부양부담을 상당히 완화시킬 수 있는 대안으로서 주택연금 제도의 우수성을 평가했다.

다만, 현재도 ▲주택가격 및 실거주 요건 등으로 실제 가입에 제약이 여러 제약이 따르는 점, ▲자산가치 대비 보장 수준이 부족하다고 느끼는 가구가 많은 점, ▲자녀세대와의 관계에서 주택이 상속의 대상이라는 인식의 전환이 미흡한 점 등을 개선점으로 제시하였다.

김주현 금융위원장은 참석자들의 발언에 대해 주택금융공사 및 주택금융연구원에는 지속적인 노령가구 증가와 급격한 인구구조 변화에 따른 제도상 영향을 고려하면서 노후보장 범위를 강화할 수 있는 개선방안을 적극적으로 강구하도록 주문하는 한편, 주택연금의 효용성과 노후보장 강화 필요성에 공감하는 참석자 모두에게 한명한명이 홍보대사로서 주택연금 아낌없는 홍보와 정책 아이디어 등의 조력을 당부하였다.

붙임: 금융위원장 모두발언

담당 부서 <총괄>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	강영수 (02-2100-2950)
		담당자	서기관	임형준 (02-2100-1690)
			사무관	이송이 (02-2100-1691)
			사무관	송병민 (02-2100-1692)
<공동>	한국주택금융공사 주택연금부	책임자	부 장	손진국 (051-663-8471)
		담당자	팀 장	남현석 (051-663-8472)

참 고

주택연금 이용자 실제사례

【2023년도 제도개선 주요내용】

① 가입대상 확대

- 「한국주택금융공사법」 및 시행령 개정으로 주택연금 가입대상 주택가격요건을 공시가격 9억원에서 12억원으로 상향
- ☞ 공시가격 9억원 초과건 328건 신규 가입, 가입가능 가구수 14만가구 확대(9억703만→12억714만)

② 총대출한도 상향

- 가입대상 확대와 더불어 총대출한도를 기존 5억원에서 6억원으로 상향함으로써 주택연금 월지급금을 최대 20% 증대
- ☞ 제도개선 이후 총대출한도 5억원 초과건 1,199건 신규가입

- ① [사례1: 가입대상 확대] 이△△ 어르신 부부는 공시가격 10억원 주택을 보유하여 가입이 불가하였으나, '23.10월 법 개정으로 주택연금 가입 후 월 300만원의 월지급금을 수령

구분	가입정보	제도개선 전	제도개선 후
가입대상 확대 사례	· 이△△ 부부(66세*) · 서울시 성동구 아파트 · 공시가격 10억원(시세 15억원)	가입불가	가입가능
		-	· 월지급금 : 300만원

* 가입당시, 부부 중 연소자 기준 연령

- ② [사례2: 대출한도 확대] 김◇◇ 어르신은 총대출한도 상향 이후 주택연금 가입으로 기존에 비해 20% 증액된 월지급금을 수령하는 중

※ 총대출한도 : 가입자가 100세까지 받을 수 있는 월지급금의 현재가치 등

구분	가입정보	제도개선 전	제도개선 후
총대출한도 확대 사례	· 김△△ (83세*) · 서울시 마포구 아파트 · 주택시세 9억원	총대출한도 5억원	총대출한도 6억원
		· 월지급금 : 180만원	· 월지급금 : 217만원(20%↑)

* 가입당시 기준 연령