
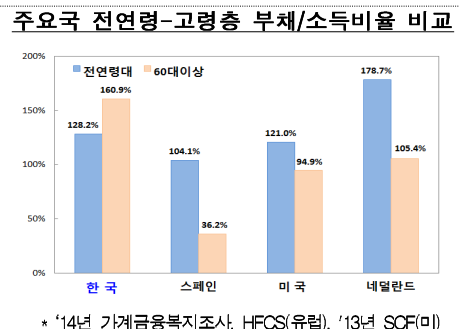
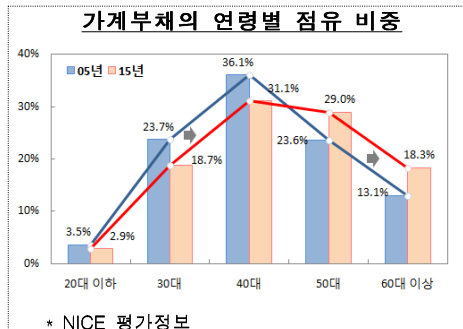
	<h1>보 도 자 료</h1>		
금융위원회 FINANCIAL SERVICES COMMISSION	보도 2016.3.28.(월) 조간부터	배포 2016.3.25.(금)	한국주택금융공사 KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION
책 임 자	금융위원회 금융정책과장 권 대 영 (02-2156-9710)	담 당 자	금융정책과 사무관 류 성 재 (02-2156-9718) 장 원 석 (02-2156-9714)
	주택금융공사 주택연금부장 류 기 윤 (051-663-8471)		주택연금부 연금기획팀장 김 병 민 (051-663-8472)
	주택금융공사 정책모기지부장 정 하 원 (051-663-8271)		정책모기지부 모기지개발팀장 오 세 욱 (051-663-8281)

제 목 : 고령층 '부채감소·노후보장·주거안정'의 1석3조 효과를 가진 「내집연금」 3종세트를 4.25일부터 가입하실 수 있습니다.

"주택연금, 자식에게 물려줄 것은 집이 아니라, 당신의 행복한 노후입니다"

I. 추진 배경

- 최근 고령화가 급속 진행되는 가운데, 가계부채('15말 1,207조원, 전년대비 11.2%↑)는 증가속도도 다소 빠르고 특히, 50~60대 비중이 확대
- 선진국은 40대 중반부터 부채를 줄여 나가는 관행*이 형성되어 있어, 고령층 부채가 낮은 반면, 우리나라는 40대가 부채를 가진 상태에서 고령화
- * 선진국 60세 이상 부채는 전 연령대 평균보다 낮으나 우리는 높음



□ 반면, 우리나라 고령층의 노후에 대한 준비는 충분하지 않은 상황

- 노후소득보장 기반인 국민연금이 OECD 국가에 비해 늦은 시기에 도입('88)되어 공적연금을 통한 고령층 소득보장 미흡
- * 주요국 도입시기 : (독일) 1889년, (영국) 1908년, (미국) 1935년, (일본) 1942년
- 고령층으로 갈수록 주택 등 실물자산 비중이 높아 은퇴후 생활에 충당할 유동자산은 부족
- * 자산중 실물자산 비중('15년 가계금융복지조사, %) : (40대) 68.7 (50대) 74.0 (60대) 82.4

➡ 40대부터 생애전반에 걸쳐 점진적으로 부채를 감축하고
노후생활을 준비하는 선진 관행 정립을 위한 주택금융상품 개발

▣ 40대~60대 이상 고령층의 주택담보대출과 주택연금을 연계하는 등
「내집연금」 3종세트를 4.25일부터 출시

✓ '16.1.14일, 대통령 업무보고 / '16.3.21일, 경제관계장관회의 의결

- (부채 감축) 원금과 이자를 고령이 되기 이전에 상환하거나 생애 전반에 나누어 상환
- * 부채감축 시작 시점을 50대 후반에서 40대 초반으로 앞당김
- (노후 대비) 매월 주택연금을 받아서 안정적인 노후 생활을 영위하는 동시에 소비도 진작
- * 소득별 한계소비성향 : 주택연금 0.80 > 근로소득 0.68
- (주거 안정) 평생 내집에 거주하면서 평생 연금을 수령
- * '15말 주택연금 이용은 25,611가구(자가보유 고령층의 0.8%)
- ↔ 미국 HECM의 경우 자가보유 고령층의 3% 수준
- (‘89년 도입 → ‘00년 이후 활성화되어 현재 연간 5만명 정도가 신규 가입중)

※ 금년들어 주택연금에 대한 국민의 관심과 인식이 크게 높아지는 등
「내집연금」 3종세트의 출시여건이 조성

* 주택연금 가입증가율(전년동기비, %) : ('15년) 29 → ('16.1) 58 → ('16.2) 65 → ('16.3.1~22) 79

II. 「내집연금」 3종세트 : 연령별 · 자산수준별 맞춤형 상품

1	만 60세 이상 : 주택담보대출 상환용 주택연금 가입시 인센티브 부여
<p>■ 주택담보대출을 가진 60세 이상 분들이 주택연금에 가입하여 일부를 인출하여 대출을 갚고 잔여분은 매월 연금 수령</p> <p>⇒ 원리금 상환부담 대신 연금을 수령하여 부채감축 및 노후보장</p>	

- ① (일시인출한도 확대) 주택연금의 일시인출 가능한도를 현행 50%에서 70%까지 늘려 주택담보대출 상환이 더욱 수월해질 수 있도록 함

* 주택연금 가입 평균 주택가격 3억원의 경우 일시인출한도가 6,270→8,610만원 (만60세)으로 확대 ⇒ 60세 이상 평균 주담대 6,900만원을 대부분 흡수할 전망

- 은행뿐만 아니라, 제2금융권 주택담보대출을 이용하고 있는 경우에도 은행에서 주택연금을 가입하고 일시인출하여 대출상환 가능

- ② (상속가능금액 증가) 주택연금은 生前 연금을 死後 주택으로 갚고 남은 금액이 있는 경우 상속하는 구조

- 은행의 주택연금 출연금 감면(20→10bp)을 통해 연금에 붙는 이자율을 낮춰* 상환해야 하는 금액은 줄이고 주택의 잔존가액은 높여 상속분 확대

* '16.3월 기준(%) : (신규 코픽스 기준) 2.42 → 2.32, (CD금리 기준) 2.73 → 2.63

- ③ (중도상환수수료 면제) 주택담보대출이 있는 은행에서 주택연금에 가입하면 3년 이내 조기에 대출상환시에도 중도상환수수료 면제

* 거래은행을 변경하거나 은행 외의 주택담보대출 상환시에는 수수료 부과

- ④ (취급 인센티브) 고령층 대출 및 소득현황을 잘 아는 은행이 주택연금을 적극 취급하도록 판매장려수당* 지급 (주택담보대출 상환액의 30~40bp)

* 기존 취급수수료 : 안심전환대출 60bp / 보금자리론 40bp

2	40~50대 : 집을 가질 때부터 주택연금에 가입을 약정하는 상품
<p>■ 보금자리론을 이용하거나 기존의 일시상환·변동금리 주택담보대출을 보금자리론으로 전환하는 경우 주택연금 가입 약정</p> <p>⇒ 부채를 생애전반에 걸쳐 나누어 갚을 유인을 제공하여 분할상환·고정금리 중심의 질적 구조개선 병행</p>	

- 신규 보금자리론*을 이용하면서 앞으로 주택연금에 가입할 것을 약속하는 경우 보금자리론 금리를 15bp 우대

* 주택금융공사에서 무주택 또는 1주택 보유자를 위해 판매하는 정책 모기지 상품

- 기존 일시상환/변동금리부 주택담보대출을 주택연금 가입이 약정된 분할상환·고정금리 보금자리론으로 전환하는 경우 금리를 15bp 추가우대 (사실상 안심전환대출+주택연금)

- 우대이자자는 60세 연금 전환시점에서 '전환 장려금'으로 일시에 지급

* 예) 45세 보금자리론 1억원 → 60세 주택연금 : 148만원 지급 / 45세 일시·변동대출 1억원→주택연금 약정 보금자리론→60세 주택연금 : 296만원 지급

- 주택담보대출 상환용 주택연금 가입시와 동일하게 일시인출한도 확대, 중도상환수수료 면제 인센티브 부여(은행 판매장려수당 등 제외)

3	저가주택 보유계층 : 일정 주택가격 이하 가입자에 더 많은 연금 지급
<p>■ 저가 주택을 가진 분들도 주택연금에 더욱 적극적으로 가입하실 수 있도록 기존 주택연금 보다 혜택을 늘린 우대형 주택연금 제공</p>	

- ① (가입대상) “주택가격 1.5억원” 이하로서 부부기준 “1주택” 소유자

- ② (우대수준) 월지급금을 8~15% 추가지급(전연령 평균 11.6% 증가)

- 고령일수록 월지급금이 더 늘어나게 설계 → 노후 지원효과에 충실

구 분 (1억원 주택기준)	현 행	개 선	
	월지급금	월지급금	증가율
60세	22.7만원	24.5만원	8.1%
70세	32.4만원	35.5만원	9.6%
80세	48.9만원	55.4만원	13.2%

Ⅲ. 기대효과 및 소요 자원

1. 향후 '25년까지 10년간 효과 추정

① 주택연금 가입 활성화 : 누적 신규가입 약 48만건

(고령층 자가보유 가구중 현재 0.8% 가입 → 약 10% 규모로 확대)

* '15년 누적 2.6만명 → '25년 누적 48만명(가입자는 금년부터 매년 35%씩 증가 가정)

② 고령층 가계부채 부담 감소 : 약 22.2조원

○ (주담대 상환용) 고령층 주담대('16.2말 은행권 55조원)의 14.2조원 감소

* '16년 2,600명(신규가입 8,800명의 30%)이 평균 1억원의 주담대를 주택연금으로 상환하고 매년 35%씩 증가 가정 → '25년까지 누적 142,000명x1억원

○ (주택연금 연계 보금자리론 등) 분할상환을 통해 원리금 8.0조원 감축

* '16년 22,000명 → '25년까지 누적 103,000명 가입 / 원금 7.3조원, 이자 0.7조원 감축

③ 가계부채 구조개선 : 고정금리·분할상환 비중 약 1.7%p 상승

* ('15말) 주담대 477조중 고정 170.3조(35.7%) / 분할 185.5조(38.9%)

* 주택담보대출 여신 선진화 관행 확산에 따른 효과는 추가로 발생

④ 주택연금 소비진작 효과 : 약 10조원

* '25년까지 주택연금 가입자가 지급받을 월지급금 × 한계소비성향(0.8)

2. 소요 자원

□ 은행 주담대 전환 판매장려수당, 우대형 주택연금 지원 등을 위해
'16년중 약 100억원이 소요될 전망

⇒ 금년은 주택금융공사의 자체 재원으로 충당하되,

내년 이후는 관계부처와 효과분석, 소요재원 등을 검토·협의하여 추진

Ⅳ. 향후 계획

■ 3.28일, 「내집연금」 3종세트 상품안 발표 이후,
철저한 준비·홍보 등을 거쳐 4.25일부터 판매

① (사전 준비) 금융위·주금공·은행 등 T/F(2월~)를 통해 전산개발(6주), 창구 직원교육* 등

* 그동안 공사 지사(22개)를 통해 취급되어온 주택연금이 은행 창구에서 적극적으로
상담·권유되기 위해서는 은행 직원에 대한 충분한 교육 필요

② (홍보·캠페인) 주택연금에 대한 전반적인 인지도는 높으나, 제도의 특성에 대한 인식수준이나 제도 활용비율은 낮은 편

* 주택연금을 들어본적 있다 : 79.5% / 주택연금 특성을 인지하고 있다 : 17.5%

○ 주택에 대한 인식을 '상속 대상'에서 '연금 대상'으로 바꾸어 나가고,
부채감축+노후보장+주거안정 1석3조 효과를 수요자 맞춤형으로 홍보

- 특히, 60세 이상 가입 대상자 뿐만 아니라, 자녀세대에 대한 홍보도 병행

“빛 갇고, 내집에서 평생 연금 받고” / “내집이 바로 노후연금입니다”
“자식에게 물려줄 것은 집이 아니라, 당신의 행복한 노후입니다”

① 지상파 공익광고, 일간지 지면광고, 경제·생활 교양프로그램,
KTX, 지하철역 광고 등 전방위적 홍보

② 국민연금 안내문, 지방 소식지 등을 활용한 전국민 대상 내집연금
안내자료 발송 등

③ (제도개선 추진) 주택연금 가입기준 완화 등 제도 개선 노력 지속

○ 재건축·재개발시 주택연금을 계속 유지할 수 있도록 보완('15.8월),
가입연령 기준을 '주택소유자'에서 '부부 중 1인'으로 조정('16.3.28일 시행)

○ 9억원 초과 주택*과 주거용 오피스텔을 담보로 주택연금에 가입할
수 있도록 추진 ⇒ 하반기 주택금융공사법 개정안 국회 제출

* 다만, 연금지급액은 '가격한도 9억원'인 경우를 넘지 않도록 제한

※ [별첨] 「내집연금」 3종세트 설명자료

참고 1 「내집연금」 3종세트 안내

「내집연금」 3종세트 가입문의 및 안내

□ 가까운 주택금융공사 지점 · 은행 영업점을 내방하여 신청 가능

○ 1단계 : 주택금융공사 지점을 방문하여 상담 절차 진행 및 신청

- 신청시 필요서류(신분증, 주민등록등본 2부, 가족관계증명서 1부, 전입세대 열람내역 1부, 인감증명서 2부)를 미리 준비하면 신속 처리 가능

⇒ 「내집연금」 3종세트가 출시되는 4.25일부터는 5개 은행(씨티, SC, 산은, 수협, 수은)을 제외한 전 은행에서 상담 가능

* 국민, 신한, 우리, KEB하나, 농협, 기업, 부산, 대구, 경남, 전북, 광주, 제주(총 12개)

- 주택금융공사 지점에서 내집연금 가입 심사·승인

(담보주택조사 등 세부 가입요건 충족 여부 점검·확인)

○ 2단계 : 은행 영업점을 방문하여 내집연금 가입완료

- 주택금융공사가 은행 앞으로 보증서를 발급한 후, 은행 영업점을 방문하여 약정을 맺고 최초 월지급금 지급

대표 콜센터		홈페이지	
1688-8114		www.hf.go.kr	
지 점	대표전화	지 점	대표전화
서울중부	02-2014-7500	경기남부	031-8014-1100
서울남부	02-3290-6500	경기중부	031-478-7000
서울북부	02-3499-3300	강 원	033-259-3600
서울서부	02-2638-1900	강 령	033-660-4700
서울동부	02-2049-1300	충 북	043-299-2800
부 산	051-520-3977	천 안	041-559-5200
대 구	053-430-2400	전 북	063-249-2779
광 주	062-370-5700	순 천	061-760-6700
인 천	032-420-2155	경 남	055-278-2900
대 전	042-251-2620	안 동	054-850-3400
울 산	052-240-5800	세 주	064-798-5160

* 상담 예약 : 콜센터 · 지점(09:00~18:00), 홈페이지 / 상담 : 콜센터 · 지점(09:00~18:00)

무거운 주택담보대출의 짐을 덜어드리는 「주택담보대출 상환용 주택연금」

가입대상

- 가입연령 | 주택소유자 또는 배우자가 만 60세 이상
- 주택보유 | 부부기준 9억원 이하 1주택 소유자 또는 보유주택 합산가격 9억원 이하 다주택자

가입비 및 보증료

- 가입비(초기보증료) | 주택가격의 1.0%
- 연보증료 | 연금지급총액의 연 1.0%

※ 보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원으로 직접 납부할 필요가 없으며 연금지급총액에서 자동공제

특 성

- 주택담보대출 상환을 위하여 연금지급한도의 70%까지 일시인출 가능 (향후 추가인출 불가)
- 중신 정액형만 선택 가능
- 대출금리 0.1%p인하

※ 인출한도 전액 사용 시에도 주택담보대출을 전부 상환하기 어려운 경우 일정 금액 내에서 서울보증보험의 보증부신용 대출 이용가능

▶ 인출한도금액 (단위 : 백만원)

주택가격	1억	3억	5억	7억	9억
60세	28	86	143	200	258
65세	33	99	165	231	297
70세	37	113	189	265	340
75세	43	129	215	301	344
80세	48	145	242	339	345

▶ 월지급금 예시 (인출한도금액 전액 사용시) (단위 : 만원)

주택가격	1억	3억	5억	7억	9억
60세	6	20	34	48	62
65세	8	24	41	57	73
70세	9	29	49	68	88
75세	11	35	59	83	95
80세	14	44	73	103	104

인출한도금액 및 연금지급액

- 연령과 집값에 따라 결정 |
 - ▶ 인출한도금액과 연금지급액은 연령과 집값이 높을수록 많아짐
 - ▶ 부부의 연령 중 적은 나이를 기준으로 인출한도금액과 연금지급액이 결정됨
- 주택가격은 시가를 반영 | 시가는 아래 적용순서에 따라 평가
 1. 한국감정원 인터넷 시세(www.ret.co.kr)
 2. 국민은행 인터넷 시세(www.kbstar.com)
 3. 국토교통부 주택공시가격(www.kreic.org)
 4. 감정평가법인의 감정평가가격(우선적용 가능)

주택연금 종료 및 상환

- 주택연금 종료사유 |
 - ▶ 부부 모두 사망, 주택소유권 상실 1년이상 미거주 등
- 주택연금 잔액상환 |
 - ▶ 연금지급총액이 주택가격을 초과하여도 차액 납부의무 없음

주택가격 > 연금지급총액	남는 부분은 자녀에게 상속
주택가격 < 연금지급총액	부족분에 대한 청구 없음

가입문의 및 상담

- 콜센터 1688-8114 (내선2번)
- 홈페이지 www.hf.go.kr (상담신청 가능)
- 전국 22개 지사에서 전화나 방문상담 가능
- 서울보증보험 관련 : 1670-7000, www.sgic.co.kr



내집마련과 노후생활비 걱정을 동시에 해결 「주택연금 사전예약 보금자리론」

가입대상

- **가입연령** | 주택소유자 또는 배우자가 만 40세 이상
- **주택보유** | 무주택자 또는 부부기준 9억원 이하 1주택 소유자
- **대출한도** | 주택가격의 최대 70% (5억원 이내)

대출만기 및 금리

- **대출만기 및 금리** (16.4월 기준) |

대출만기	10년	15년	20년	30년
대출금리	2.70%	2.80%	2.90%	2.95%

※ 다만, 대출만기는 만기 시 주택소유자 또는 배우자의 연령이 만 60세를 이상이 되도록 선택하여야 함

특 성

- 대출금리 중 일정비율을 연복리로 적립하여 연금 전환시 우대금리 누적액(전환장려금) 지급
 - 기본형 : 주택연금 사전예약 보금자리론 가입
↳ **우대금리 0.15%p 적립**
 - 전환형 : 기존 주담대(일시·변동)를 상환하면서 가입
↳ **우대금리 0.30%p 적립**

※ 사전예약 보금자리론 가입 후 주택연금으로 전환할 때 초기 상환수수료는 면제되며, 전환형으로 가입하실 경우에는 기존 주담대(15.12.31. 이전 실행건) 상환에 따른 초기상환수수료도 면제 (다만, 주택연금 전환 이후 약정철회를 하는 경우에는 면제된 초기상환수수료를 납부해야하며, 공사는 환급될 주택연금의 초기보증료에서 초기상환수수료를 공제할 수 있음)

▶ 만기시 전환장려금 예시

(단위 : 만원)

대출원금		0.75억원	1억원	1.25억원
기본형 (0.15%p)	10년 만기	68	91	114
	15년 만기	111	148	186
	20년 만기	162	216	270
	30년 만기	290	386	483
전환형 (0.30%p)	10년 만기	136	182	228
	15년 만기	222	296	372
	20년 만기	324	432	540
	30년 만기	579	772	966

* 연복리 2%로 적립 가정, 시장금리에 따라 변동가능

주택연금 전환 조건

- **전환가능 시기** |
 - ▶ 주택소유자 또는 배우자가 만 60세가 된 이후 주택연금 전환 희망 시
- **가입요건 심사** |
 - ▶ 주택연금 전환 가능 여부는 주택연금 전환 신청 시의 주택연금 가입요건에 따라 심사
 - ▶ 전환 신청 시 가입요건을 충족하지 못하는 경우에는 주택연금 가입이 거절될 수 있으며, 전환장려금은 지급되지 않음 (전환장려금은 약정철회 기간 경과 후 지급)

주택연금 가입비 및 보증료

- **가입비(초기보증료)** | 주택가격의 1.5%
- **연보증료** | 연금지급총액의 연 0.75%

※ 보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원으로 직접 납부할 필요가 없으며 연금지급총액에서 자동공제 (다만, 전환시점의 가입비 및 보증료는 현재와 다를 수 있음)

주택연금 종류 및 상환

- **주택연금 종류사유** |
 - ▶ 부부 모두 사망, 주택소유권 상실 1년이상 미거주 등
- **주택연금 잔액상환** |
 - ▶ 연금지급총액이 주택가격을 초과하여도 차액 납부의무 없음

주택가격 > 연금지급총액 남는 부분은 자녀에게 상속

주택가격 < 연금지급총액 부족분에 대한 청구 없음

가입문의 및 상담

- 콜센터 1688-8114 (내선1번)
- 홈페이지 www.hf.go.kr (상담신청 가능)
- 은행 및 전국 22개 지사에서 전화나 방문상담 가능



저가주택 보유 어르신의 노후생활비 지원을 위한 「우대형 주택연금」

가입대상

- **가입연령** | 주택소유자 또는 배우자가 만 60세 이상
- **주택보유** | 부부기준 1.5억원 이하 1주택 소유자

가입비 및 보증료

- **가입비(초기보증료)** | 주택가격의 1.5%
- **연보증료** | 연금지급총액의 연 0.75%

※ 보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원으로 직접 납부할 필요가 없으며 연금지급총액에서 자동공제

특 성

- 일반 주택연금보다 **8~15% 수준의 높은 월지급금** 지급
- **연금지급한도의 45% 이내**에서 필요에 따라 수시 인출을 통한 목돈 사용 가능
- **중신 정액형**만 선택 가능

※ 기존 주택담보대출이 연금지급한도 45%를 초과하는 경우, 「주택담보대출 상환용 주택연금」으로만 가입 가능

▶ 월지급금 예시

(단위 : 만원)

주택가격	0.7억원		1억원		1.3억원	
	일반	우대형	일반	우대형	일반	우대형
60세	15	17	22	24	29	31
65세	18	20	26	29	35	38
70세	22	24	32	35	42	46
75세	27	30	39	43	51	57
80세	34	38	48	55	63	72
85세	44	50	63	72	81	94
90세	61	71	88	101	114	132

* 다만, 우대지원형 주택연금의 월지급금은 1.5억원을 기준으로 한 일반 주택연금의 월지급금을 초과할 수 없음

연금지급액

- **연령과 집값에 따라 결정** |
 - ▶ 연금지급액은 연령과 집값이 높을수록 많아짐
 - ▶ 부부의 연령 중 적은 나이를 기준으로 전환 가능금액과 연금지급액이 결정됨
- **주택가격은 시가를 반영** | 시가는 아래 적용시세에 따라 평가
 1. 한국감정원 인터넷 시세(www.ret.co.kr)
 2. 국민은행 인터넷 시세(www.kbstar.com)
 3. 국토교통부 주택공시가격(www.kreic.org)
 4. 감정평가법인의 감정평가가격(우선적용 가능)

주택연금 종류 및 상환

- **주택연금 종료사유** |
 - ▶ 부부 모두 사망, 주택소유권 상실 1년이상 미거주 등
- **주택연금 잔액상환** |
 - ▶ 연금지급총액이 주택가격을 초과하여도 차액 납부의무 없음

주택가격 > 연금지급총액 남는 부분은 자녀에게 상속

주택가격 < 연금지급총액 부족분에 대한 청구 없음

가입문의 및 상담

- 콜센터 1688-8114 (내선2번)
- 홈페이지 www.hf.go.kr (상담신청 가능)
- 전국 22개 지사에서 전화나 방문상담 가능



참고 2 사례를 통한 내집연금 가입 효과

1. 만 60세 이상 주택담보대출 상환용 주택연금 : '주담대에서 주택연금'으로 전환하여 원리금 부담 해결과 노후생활비 동시 마련

① A 부부(본인 만70세, 배우자 만68세, 3억 주택), 만기 일시상환 주담대 1억원으로 매월 29만원의 이자(금리 3.48%)를 부담하던 중

○ '주담대 상환용 주택연금'에 가입해 대출잔액 1억원을 주택연금 일시인출(대출한도의 65%)을 통해 상환하고 매월 31만원의 연금수령

○ 주택연금 가입으로 연간 재산세 약 7만원 감면(27만원→20만원)

※ 월 효과 : 매월 이자 29만원 지출 → 매월 연금 31만원 수령

총 효과 : 월 60만원 순현금 확보+원금 1억원 상환+연간 재산세 감면 7만원

* 매월 80만원의 국민연금을 수령하고 있다면 월 111만원의 소득 발생

② B 부부(본인 만72세, 배우자 만68세, 3억 주택)가 6년전 15년 만기 원리금 분할상환 주담대 1.5억원(금리 3.48% 적용)을 통해 주택을 마련하고 매월 107만원씩 상환해 오던 중

○ '주담대 상환용 주택연금'에 가입해 남아 있는 원금 1억원을 모두 상환하고 매월 31만원의 연금수령

○ 주택연금 가입으로 연간 재산세 약 7만원 감면(27만원→20만원)

※ 월 효과 : 매월 원리금 107만원 지출 → 매월 연금 31만원 수령

총 효과 : 월 138만원 순현금 확보+원금 1억원 상환+연간 재산세 감면 7만원

* 매월 80만원의 국민연금을 수령하고 있다면 월 111만원의 소득 발생

2. 40~60대 보금자리론 연계형 주택연금 : 주택연금 사전예약 보금자리론을 주택연금으로 전환하여 전환장려금 수령 및 노후생활비 마련

① (보금자리론-주택연금 연계형) C 부부(본인·배우자 만 40세), 주택연금 연계 보금자리론(1억5천만원)을 통해 3억원짜리 주택을 마련하고 30년만기 분할상환으로 20년동안 원금 8,500만원(이자 6,600만원) 상환

○ 만60세에 주택연금으로 전환하여 대출잔액(6,500만원) 상환 및 전환장려금 426만원을 일시에 받고 매월 32만원의 연금 수령

○ 주택연금 가입으로 연간 재산세 약 7만원 감면(27만원→20만원)

※ 월 효과 : 매월 원리금 63만원 지출 → 매월 연금 32만원 수령

총 효과 : 월 95만원 순현금 확보 + 대출 잔액 6,500만원 상환 + 전환장려금 426만원 + 연간 재산세 감면 7만원

* 매월 80만원의 국민연금을 수령하고 있다면 월 112만원의 소득 발생

② (주담대 → 보금자리론 → 주택연금) D 부부(본인·배우자 만40세)는 2년전 3억 주택구입시 받은 3년만기 1.5억원 변동금리·일시상환 주담대의 만기가 다가옴에 따라 막막해하고 있던 중 장기 고정금리·분할상환 대출인 '주택연금 연계 보금자리론'(사실상, "안심전환대출")으로 전환

○ (주담대→보금자리론) 1억 5천만원(월 이자 44만원) 주담대를 주택연금 연계 30년 만기 보금자리론으로 전환, 20년동안 원금 8,500만원(이자 6,600만원) 상환

※ 월 효과 : 매월 이자 44만원 지출 → 매월 원리금 63만원 지출

총 효과 : 월 19만원 추가 지출 + 대출 잔액 8,500만원 상환 + 20년간 이자부담 감축 3,960만원

○ (보금자리론→주택연금) 만60세에 주택연금으로 전환하여 대출잔액 6,500만원은 주택연금으로 상환하고, 전환장려금 852만원 일시수령 및 평생 매월 32만원의 연금 수령

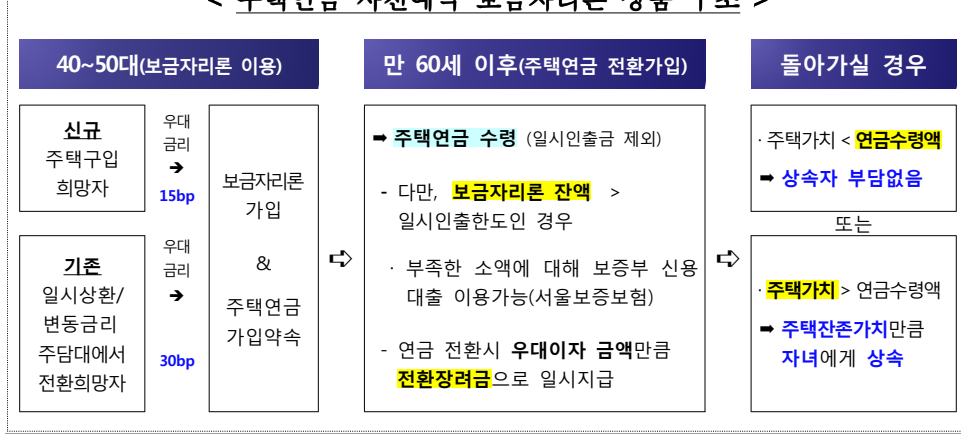
○ 주택연금 가입으로 연간 재산세 약 7만원 감면(27만원→20만원)

※ 월 효과 : 매월 원리금 63만원 지출 → 매월 연금 32만원 수령

총 효과 : 월 95만원 순현금 확보 + 대출 잔액 6,500만원 상환 + 전환장려금 852만원 + 연간 재산세 감면 7만원

* 매월 80만원의 국민연금을 수령하고 있다면 월 112만원의 소득 발생

< 주택연금 사전예약 보금자리론 상품 구조 >



3. 우대형 주택연금 : 저자산층(일정 주택가격 이하)의 생활이 어려운 분을 위해 보다 많은 연금액을 지원

□ 단독주택(자가, 시가 1억원) 한 채를 소유하고 있는 E 부부(본인·배우자 모두 만80세), '우대형 주택연금' 가입

○ 종래에는 월지급금이 48만원이었으나, 우대형 주택연금에 가입하여 55만원(13.2% ↑)으로 더 많은 연금혜택 수령

○ 아울러, 주택연금 가입으로 연간 재산세 약 3만원 감면 (10만원 → 7만원)

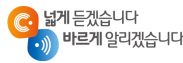
⇒ 기존 상품 월 지급금 48만원 → 우대형 월 지급금 55만원

* 매월 29만원의 국민연금, 매월 32만원의 기초연금을 수령하고 있다면 월 116만원으로 노후 생활비 충당



본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대변인
prfsc@korea.kr



별첨1 가계부채 질적 구조 개선 효과(추정)

1. 안심전환대출 / 「내집연금」 3종세트에 따른 구조개선 효과

① 안심전환대출(31.7조원, 32.7만건) 공급으로
비거치식·분할상환 대출비중이 '15년중 8%p 수준 상승

⇒ 은행권 주택담보대출은 매년 1.3조원* 이상 감소(30년간 32조원)
* 1.3조원 = 31.7조원 ÷ 23년(안심전환대출 평균 만기)

② 주택담보대출 상환용 주택연금*으로 10년간 14.2조원, 주택연금 사전예약 보금자리론 등**으로 10년간 7.3조원 감축

* ('16년) 2,600명 → ('25년) 142,000명 ** ('16년) 22,000명 → ('25년) 103,000명

2. 가계부채 구조개선에 따른 가계부채 감축 효과

① '15년말 분할상환 비중(38.9%)에 따른 향후 부채 감축 규모

⇒ 향후 25년간 매년 7.5조원*('15년말 은행 주담대의 1.6%) 감축
총 185조원('15년말 은행 주담대의 38.9%) 감축

* 7.5조원 = 477조원('15년말 은행 주담대) × 38.9%(분할상환 비중) ÷ 24.5년(평균 만기)

② '17년말 분할상환 비중 목표(50.0%) 달성시 향후 부채 감축 규모

⇒ '17년부터 25년간 매년 9.7조원*('15년말 은행 주담대의 2%) 감축
총 239조원('15년말 은행 주담대의 50%) 감축

* 9.7조원 = 477조원('15년말 은행 주담대) × 50.0%(분할상환 비중) ÷ 24.5년(평균 만기)

- 무디스('15.4월), '가계부채 위험 경감을 위한 대출 대환계획은 신용도에 긍정적
→ 한국 국가신용등급 기준 Aa3 → Aa2 (12.18일, G20 중 7개국, 한중일 중 최고등급)
- FT('15.3월), "안심전환대출 프로그램으로 가계대출 구조 전환이 가속화"
- 노무라('16.3월), "가계부채 구조개선으로 가처분소득대비 원리금 상환비율이 하락"

별첨2

3.23일 주택연금 간담회 전문가 및 가입자 주요 발언

- ❶ 90년대 일본이 역모기지 활성화를 추진했다면, 노후 생활의 어려움을 겪는 노인은 많지 않았을 것(최불암)
- ❷ 어르신들이 주택연금에 가입해서 연극 한편, 영화 한편 보러 가는 일상의 행복을 느끼실 수 있었으면...(최불암)
- ❸ 노인세대가 고생을 많이 했는데, 자식간 다룰 수 있는 집을 남기기 보다, 쓰고 가야하지 않겠느냐?(이심, 대한노인회장)
- ❹ 주택연금은 보유한 주택을 자산(stock)에서 현금(flow)로 전환하는 획기적인 상품(김경택, 미래에셋 은퇴연구소장)
- ❺ 주택연금에 가입한다는 것은 내집을 「국공채」로 바꿔주는 것과 같은 효과(김경택, 미래에셋 은퇴연구소장)
- ❻ 「내집연금」 3종세트 출시는 어르신들의 경제적인 문제를 해소하는 「신의 한수」라고 생각(이윤학, NH 100세시대연구소장)
- ❼ '집 한 채 밖에 없다'가 아니라 연금 받을 수 있는 '집 한 채나 있어서 좋다'(이윤학, NH 100세시대연구소장)
- ❽ 주택연금은 3층 구조(국민+퇴직+개인연금)로 구성되어 있던 기존 연금제도를 4층 구조로 바꿀 수 있는 획기적인 제도(이윤학, NH 100세시대연구소장)
- ❾ 내집은 '재테크 수단'이 아닌, '노후를 위한 수단'(고득성, SC은행 PB사업본부장)
- ❿ 상대적으로 부인이 집을 상속하려는 생각이 강하므로 부인에게 중점적으로 홍보하는 전략이 필요(한갑용, 주택연금 가입자)

별첨3

주택연금 체험수기(전문)

◇ '14년 주택금융공사 홈페이지를 통해 주택연금 관련 경험을 공모하여, 최우수상으로 선정된 수기입니다.

< 주택연금, 월급 타는 것처럼 든든합니다.(최우수상) >

저는 전라북도 전주시 동산동에 살고 있는 71세 된 할머니입니다. 저는 매일 새벽기도를 갔다 온 다음 성경공부를 합니다. 그 다음 헬스클럽에 가서 러닝 머신과 스트레칭, 근력운동을 합니다. 또 일주일에 세 번씩 인근 지역아동 센터에 가서 아이들을 위해 급식배식, 설거지를 하고 있습니다. 노인일자리 사업으로 진행되는 거라 경제적으로 도움이 되는 것도 좋지만 그것보다는 사랑스러운 아이들과 만나는 기쁨이 더욱 큼니다.

이것이 요즘 저의 일상입니다. 남들은 어떻게 생활할지 모르지만 저는 그 어느 때보다 가장 편안하고 행복한 시간이 지금이 아닌가 싶습니다. 제가 이렇게 활기찬 생활을 하게 된 것은 주택연금을 타기 시작하고부터입니다.

제가 살던 시대는 누구나 어려운 시절이었지만 특히 저는 참 어렵게 살아 왔습니다. 없는 살림에 시동생 6명을 건사하며 아이들을 키우느라 저축, 노후 대책은 꿈도 꾸지 못했습니다. 그러다보니 어느새 60이 가까워져 있더군요. 뉴스를 볼 때마다 고령화 사회가 이렇다 저렇다 하니까 더 걱정이 앞섰습니다. 다행히 퇴직 후 자녀들이 넉넉하지는 않아도 여분의 용돈을 주어서 제가 벌지 않아도 생활비는 그럭저럭 충당이 되었습니다.

그러나 젊었을 때부터 병약했던 남편은 나이가 들수록 증세가 더욱 악화 되어 병원 중환자실과 응급실에 실려 갈 때마다 목돈이 나가고 그런 일이 자주 발생하니 장래가 걱정되어 우울하고 만사에 의욕도 생기지 않았습니다. 남편에게 짜증도 내고, 돈 문제로도 많이 다투게 되었습니다.

그때 큰 딸이 주택연금이라는 것이 있으니 한번 신청해보라고 권유하였습니다. 처음 상담을 받았을 땐 제가 기대했던 것만큼 금액이 많지 않았습니다. 사실 전주시 외곽에 위치한 작은 24평 아파트이니 연금액이 많이 나오는 것이 이상하겠지요. 또 마음 한편으로는 내가 조금 어렵더라도 참고 살다가 어렵게 사는 아들에게 집을 물려주고 싶었습니다. 늙은이가 살면 얼마나 살며, 이보다 더 여유 있게 살면 얼마나 더 잘 살겠는가 하는 생각이 강하다 보니 연금액이 더 작게 느껴진 것 같았습니다.

생활비를 조금 아껴서 병원비를 충당하기로 마음먹고 주택연금에 대한 미련을 버렸습니다. 그런데 먹고 사는 생활비는 줄일 수 있었지만 병원비며 친척들

경조사비며 생각하지도 못한 목돈 들어갈 일이 여기저기 통통 터지는 것입니다. 그러다보니 차비가 아까워서 외출도 자주 하지 않고, 주변 사람들과도 잘 어울리지 않고 집에 있는 일이 많아졌습니다.

그때를 생각하면 정말 사는 게 즐거운 게 아니라 연명한다는 느낌이 드는 생활이었습니다. 그러다 어느 날 '하루를 살더라도 이렇게 사는 것은 아니다' 하는 생각에 주택연금을 다시 떠올리게 되었습니다. 아무리 생각해봐도 추가로 돈이 나올 곳은 주택연금밖에 없더군요. 막상 결심을 했어도 '내 나이가 70 인데 만약 얼마 살지 못하고 죽으면 내 평생 아주 어렵게 장만한 집인데 집값을 날리는 게 아닌가'하는 걱정도 되었습니다. 주택금융공사에 도착해서 담당실장님과 상담을 해본 후에야 제가 쓸데없는 걱정을 했다는 것을 알게 되었습니다. 실장님 말씀이 만약 제가 일찍 죽어서 예정된 금액을 못타면 제 자식이 그 차액을 탈 수 있고, 제가 혹시라도 오래 살아서 주택연금 수령액이 집값을 넘어가더라도 더 달라고 하지 않고 죽을 때까지 제 집에서 살 수 있다고 하시더라고요. 그 말을 듣고 이런 좋은 제도가 어디 있으며 처음 생각했던 '주택연금액이 조금 적은 게 아닌가' 하는 마음도 사라졌습니다.

집으로 오는 길에 주택연금을 신청해야겠다는 생각이 들었습니다. 다만 아들에게 조금 미안한감이 있어 전화를 했습니다. 그런데 아들이 선뜻 자기 걱정하지 말고 빨리 신청하라는 것입니다. 저는 그 말에 바로 연금을 신청해서 지금까지 12번을 수령했습니다.

매달 일정금액이 나오니까 월급을 타는 것처럼 마음이 든든합니다. 마음에 여유가 생겨서 여기저기 돌아다니고 친구들과 어울려서 외식도 합니다. 건강하게 오래 살아야겠다는 생각에 운동도 열심히 하고 살을 빼니 몸도 가볍고 예쁜 옷도 입을 수 있어 너무 즐겁고 행복합니다. 또 주변 사람들에게 주택연금 홍보도 합니다. 왜냐면 대부분의 사람들이 주택연금에 대해서 한번쯤 들어는 봤지만 자세히 알지 못하다보니 저처럼 오해를 하고 있었습니다. 그리고 대개의 부모들은 아직도 저처럼 자식에게 집을 물려줘야 한다는 생각을 많이 하고 있습니다. **그런 분들에게 저는 자식에게 집을 물려주는 것보다 부모가 행복하고 건강하게 노후를 보내는 것이 더 큰 선물을 주는 것이라고 얘기해 줍니다.** 그러다보니 요즘 교회에서나 헬스클럽에서나 주택연금에 대해 많이들 물어 보십니다. 그러면 저는 믿고 신청하라며 적극 권유합니다. 좀 더 일찍이 신청하지 못한 것이 후회스럽습니다. 주택연금, 기초연금, 노인일자리 등 이러한 좋은 제도를 마련해준 관계 기관에 진심으로 감사를 드립니다.

2014.7

작성자 : 오 ○ ○