

내집연금 3종 세트 출시방안

2016.3.25(금) 10:00, 손병두 금융정책국장(금융위원회)

1. 모두 발언

금융정책국장입니다.

1석 3조 '내집연금' 3종 세트 출시방안에 대해서 발표를 드리겠습니다.

1페이지, 추진 배경입니다.

우리가 자료를 두 가지를 나눠드렸을 텐데요. 상세한 설명자료가 있고, 그다음에 보도자료가 있는데 보도자료 중심으로 설명을 드리겠습니다.

추진 배경입니다.

외국과 비교했을 때 우리나라의 가계부채 특징은 고령층의 부채 비중이 매우 높다는 것입니다. 가계부채의 총량도 문제겠지만 우리나라의 문제는 50대와 60대의 가계부채 비중이 계속 늘어나고 있다는 점이 문제입니다.

아래 좌측 그림을 봐 주시면 거기 막대가 2개씩 이렇게 쪽 비교가 되어 있습니다. 왼쪽에 있는 좀 짙은 막대는 2005년의 연령별 가계부채 점유 비중이고, 우측에 있는 막대는 2015년 비중입니다.

보시다시피 30~40대에는 왼쪽 막대가 더 큰데, 50~60대로 갈 경우에 우측의 막대가 더 커집니다. 그 얘기는 점점 가계부채의 50~60대의 점유 비중이 10년 전에 비해서 매우 높아졌다는 뜻이 되겠습니다.

이에 비해서 선진국은 40대 중반부터 부채를 줄여 나가는 관행이 형성돼 있습니다. 그렇지만 우리나라는 주거비라든지 교육비라든지 이런 것 때문에 60이 될 때까지 빚을 줄이지 못하고 계속 그 상태에서 고령화가 이루어지고 있습니다.

그 우측 그림에 다른 나라와 비교가 나와 있는데, 우리나라만 유일하게 왼쪽 막대가 낮습니다. 즉 선진국의 경우에는 60세 이상 부채가 전 연령대의 평균보다 낮지만 우리만 유일하게 고령층의 부채 비중이 높습니다.

2페이지입니다.

부채가 높은 것도 문제이지만 노후 대비한, 노후가, 노후에 대한 준비가 충분하지 않은 것이 사실은 더 큰 문제라고 하겠습니다.

우리나라는 아시다시피 외국에 비해서 공적연금을 통한 고령층의 소득 보장이 미흡합니다. 그리고 고령층으로 갈수록 유일하게 가지고 계신 재산이 주택입니다. 그리고 현금이나 예금과 같이 은퇴에 충당할 유동자산은 부족한 그런 상황입니다.

따라서 40대부터 생애 전반에 걸쳐서 점진적으로 부채를 감축하고, 노후생활을 준비하는 관행을 정착하기 위해서 우리가 주택금융 상품을 개발을 하게 된 것입니다.

4월 25일부터 1석 3조 '내집연금' 3종 세트가 출시됩니다.

세 가지의 혜택을 우리가 동시에 제공할 계획입니다.

첫 번째는, 부채를 갚고, 갚은 후에 노후를 시작할 수 있도록 하는 부채 감축 효과입니다.

두 번째로, 노후 대비 효과입니다. 매월 주택연금을 받아서 안정적인 노후생활을 영유하는 동시에 연금 가지고 소비도 진작하는 효과를 기대할 수 있겠습니다.

세 번째로는, 평생 내 집에 거주하실 수 있는 주거 안정 효과입니다. 주택연금이 도입된 것이 2007년입니다만, 아직 주택연금의 이용률은 자가보유 하고 계신 분들 고령층에 0.8%에 불과한 실정입니다. 다행히 금년 들어 주택연금에 대한 국민의 관심과 인식이 크게 높아지고 있는 등 내집연금 3종 세트의 출시 여건이 조성되고 있다고 판단하고 있습니다.

3페이지입니다.

내집연금 3종 세트 내용에 대해서 설명 드리겠습니다.

연령별로 그리고 자산수준별로 맞춤형 상품을 설계하고자 하였습니다.

첫 번째에는 만 60세 이상을 대상으로 하고 있는 상품입니다.

주택담보대출을 가지신 60세 이상 분들이 주택연금에 가입하여 일부를 인출을 하시게 될 경우 그 돈으로 일단 대출을 갚고 남아 있는 부분에 대해서는 매월 연금을 수령하는 상품이 되겠습니다.

이를 촉진하기 위해서 우리가 네 가지 인센티브를 마련을 하였습니다.

첫 번째는 일시인출한도 확대입니다.

현행 주택연금에는 일시인출한도가 50%입니다. 따라서 빚을 갚기에 충분하지 않다는 지적이 그동안 있어 왔습니다. 이 한도를 70%까지 늘려서 주택담보대출 상환이 더욱 수월해질 수 있도록 할 계획입니다.

대체로 60세 이상 평균 주담대 가지고 계신 금액이 6,900만 원 정도 됩니다. 그런데 주택연금을 가입하고 계신 분들의 평균 주택가격이 한 3억 원인 경우를 우리가 감안할 경우에 일시인출한도를, 인출한도를 70% 정도로 늘려 주게 되면 8,610만 원 정도됩니다. 이러면 평균 주담대 6,900만 원을 갚으시는 데 충분한 금액이 될 수 있을 것으로 생각합니다.

그리고 제2금융권 주택담보대출을 이용하고 있는 경우에도 은행에 가서서 주택연금을 가입을 하게 될 경우에 일부를 일시인출해서 2금융권에 대출 상환을 가능하도록 하겠습니다.

두 번째 효과는 상속가능 금액을 증가시키는 그런 효과를 기대를

하고 있습니다.

주택연금이라는 것이 생전에는 연금을 받다가 사후에 주택으로 갚고 남은 가액이 있는 경우에는 상속을 하실 수 있는 그런 구조로 짜여 있습니다. 매달 원금을 받으시게 되지만 사실상 나중에 사후에 집으로 갚으시는 거기 때문에 대출을 쓰시는 것과 같은 의미가 되겠습니다.

이 대출에 해당하는 연금에 매달 이자율이 붙게 됩니다. 그 이자율을 우리가 10bp 정도 낮춰 드릴 계획입니다. 그렇게 해서 상환을 해야 하는 금액은 줄이고, 주택의 잔존가액은 높여서 상속하실 수 있는 부분을 확대할 계획입니다.

세 번째로, 중도상환수수료를 면제를 하도록 하겠습니다.

주택담보대출이 있는 은행에서 주택연금에 가입하실 경우에는 3년이 지나지 않은 경우에도 중도상환수수료를 면제를 해드리도록 하겠습니다.

네 번째로는, 은행에게 취급 인센티브를 부여하고자 합니다.

그동안 주택연금은 주금공 지사에서 취급하고 있습니다. 그렇지만 고령층의 대출이나 소득현황은 아무래도 주거은행이 잘 알고 있기 때문에 은행이 주택연금을 적극적으로 취급할 수 있도록 판매장려수당을 지급을 하도록 할 계획입니다.

장려수당의 수준은 주택담보대출 상환액의 30~40bp 정도를 생각

을 하고 있습니다. 예를 들어서 1억짜리 주택연금 상품을 1건을 만약에 은행에서 취급해 드리면 1건당 30~40만 원 정도 수당을 지급을 받도록 되겠습니다.

4페이지입니다.

두 번째 상품은 40대와 50대의 중·장년층 대상 상품이 되겠습니다. 집을 가지실 때부터 주택연금의 약정을 가입하는, 가입을 약정하는 상품이 되겠습니다.

신규, 두 가지로 나눠 설명 드리겠습니다.

첫 번째는 신규로 주택 구입을 하시는 경우입니다.

신규주택 구입을 위해서 보금자리론을 이용을 하시면서 앞으로 주택연금에 가입할 것을 약속하시는 경우에는 보금자리론에, 기존의 보금자리론도 높은 금리는 아닙니다만, 그 금리를 15bp 더 우대를 하도록 하겠습니다.

그리고 기존에 일시상환/변동금리부 주담대를 가지고 계시는 분의 경우에는 이를 분할상환·고정금리 보금자리론으로 전환하실 수 있게 되겠습니다. 그리고 전환하시면서 만약 주택연금 가입을 약정을 하시게 될 경우에는 우리가 15bp 금리를 추가로 우대를 해드리도록 하겠습니다.

그러면 보금자리론으로 전환하는 경우 그리고 또 기존에 주담대를 갖고 계셨던 분, 이 두 가지 케이스 적용이 된다고 그러면 총 30bp의

인센티브를 적용을 받으시게 됩니다.

일시·변동 주담대를 분할·고정으로 바꿔 드리는 것을 장려한다는 차원에서 작년에 했던 안심전환대출과 상당히 흡사한 측면이 있겠습니다. 거기에 주택연금을 가미한 상품으로 이해해 주시면 되겠습니다.

우리가 30bp 우대하는 이자는 일시에, 매달 지급하는 것이 아니요. 연금전환 시점에, 60세에 전환장려금으로 일시에 지급하고자 합니다.

그 예에 나와 있지만, 만약에 45세이신 분이 보금자리론을 1억 원을 가입을 하시게 될 경우에 이분이 60세에 주택연금으로 전환을 하시면서 일시장려금을 148만 원을 지급을 받으시게 됩니다.

그런데 만약에 이분이 일시상환/변동금리부 주담대에서 전환하시는 경우죠, 보금자리론으로. 그런 경우에 만약에 1억 원인 경우에는 60세 전환장려금을 거의 2배인 296만 원을 지급받게 됩니다.

그리고 앞서 첫 번째 상품에서 우리가 설명 드렸던 일시인출한도를 70%까지 확대하는 문제와 그리고 중도상환수수료 면제하는 인센티브는 역시 이 상품에도 동일하게 부여가 됩니다.

세 번째 상품입니다.

일정 주택가격 이하의 가입자에게 더 많은 연금을 지급하는 우대 상품을 제공할 해드리도록 하겠습니다.

저가주택을 가지신 분들도 집값이 얼마 나가지 않기 때문에 연금액이 얼마 되지 않느냐, 이런 우려를 하실 수가 있는데, 주택연금에 더욱 적극적으로 가입하실 수 있도록 하자는 취지로 기존의 주택연금보다 혜택을 늘린 상품을 우리가 제공할 계획입니다. 대상은 주택가격 1억 5,000만 원 이하로써 부부 기준의 1주택 소유자가 되겠습니다.

월 지급금은 연령에 따라서 8~15% 추가지급이 되게 됩니다. 아래 표에서 보시는 것처럼 1억 원 주택을 가지고 계신 분의 경우에 60세의 경우에는 기존보다 한 8.1% 증가한 월지급금을 받게 되고, 80세의 분의 경우에는 기존보다 한 13.2% 더 증가한 월지급금을 받게 됩니다.

고령으로 가실수록 월지급금이 더 늘어나게 설계되었기 때문에 노후지원 효과에 우리가 충실하였다고 말씀드리겠습니다.

5페이지 기대효과 부분입니다.

앞으로 10년간 2025년까지 주택연금가입이 이것을 계기로 활성화될 경우에는 누적적으로 48만 건 정도 가입하실 것으로 기대하고 있습니다.

현재는 0.8% 정도만이 주택연금에 가입하고 계신데, 2025년에는 약 10% 규모로 확대될 것으로 기대됩니다.

미국의 현재 주택연금 가입 현황이 한 3% 정도 비중이 되겠습니다. 그것을 비교로 해 보신다면 10%면 상당히 저변으로 확대될 것으로

로 기대한다는 점입니다.

두 번째는 고령층의 가계부채 부담을 감소하는 효과가 앞으로 10년간 약 22.2조 원이 발생할 것으로 예측하고 있습니다.

그리고 세 번째로 우리가 고정금리·분할상환의 인센티브를 드리는 그 효과로서 약 1.7%p의 고정금리·분할상환 비중 상승이 있을 것으로 기대하고 있습니다.

그리고 매달 집이라는 재산을 깔고 있는 것이 아니라 매달 연금을 받으시게 되니까 그에 따른 소비진작 효과도 약 10조 원 정도 있을 것으로 예측합니다.

이에 필요한 재원은 올 한해에만 약 100억 원 정도 소요될 전망인데, 올해는 일단 주택금융공사의 자체 재원으로 충당하고, 내년 이후부터는 국토부, 기재부 등 관계부처와 효과분석을 거치고 소요재원을 검토해서 협의, 추진하도록 하겠습니다.

6페이지 향후 계획입니다.

말씀드렸다시피 4월 25일부터 판매됩니다. 그동안 우리가 2월부터 금융위와 주금공, 은행의 공동의 T/F를 운영해서 전산개발이나 창구 직원 교육 등을 해 오고 있었습니다.

무엇보다도 이 제도의 성공을 위해서는 적극적인 홍보와 캠페인이 무엇보다도 중요하겠습니다.

이틀 전에 우리가 주택금융간담회를 가졌을 때도 다들 참석자들이 구동성으로 하시는 말씀이 내용이 상당히 좋은 제도인데 그동안 홍보가 너무 미흡했다는 점을 지적하신 바가 있습니다.

우리도 실제 survey를 해 보니까 주택연금을 들어본 적이 있다고 말씀하신 분들은 약 80% 정도 가까이 되는데, 주택연금의 특성을 인지하고 있다고 말씀하신 분들은 약 17.5%에 불과한 내용입니다.

그래서 집이라는 것이 앞으로는 상속의 대상이 아니라 연금을 받는 노후 안정의 대상이라는 것으로 인식을 바꿔 나가는 것이 매우 중요하겠고, 이런 내집연금 3종 세트가 갖는 3가지 효과, 즉 부채감축, 노후보장, 주거안정 이 3가지 효과를 수요자 맞춤형으로 홍보하는 것이 무엇보다도 중요하다고 생각하고 있습니다.

60세 이상도 중요하겠지만 자녀세대의 인식전환이 중요하고, 사실은 부인들께서 좀 자식들에게 집을 물려주지 않고 연금에 가입하는 것에 소극적이라는 그런 얘기가 간담회에서 나왔는데요. 하여간 자녀세대, 부부에 대한 홍보를 우리가 집중 병행하도록 하겠습니다.

우리가 밀고 있는 메시지를 박스에 표현을 했는데요. ‘빚 갚고 내 집에서 평생 연금 받고’, 이 3가지 효과가 되겠습니다. 그리고 ‘내 집이 바로 노후연금입니다’, ‘자식에게 물려줄 것은 집이 아니라 당신의 행복한 노후입니다’ 이런 중심의 우리가 캠페인 벌어나갈 생각입니다. 공익광고나 일간지 지면 광고 등을 적극 활용하고, 국민연금 안내문이나 지방 소식지도 활용을 해서 우리가 내집연금 안내 자료를 발송하도록 하겠습니다.

주택연금 자체 제도개선도 지속적으로 추진하도록 하겠습니다. 이미 지난 8월에 재건축, 재개발 시에 주택연금을 계속 유지할 수 있도록 제도를 보완한 바가 있고, 월요일부터 3월 28일부터 시행되는 새로운 제도에서는 가입연령 기준을 '주택 소유자'가 아닌 '부부 중 1인'이 60세가 넘으시면 할 수 있도록 조정을 하였습니다.

앞으로는 9억 원을 넘는 주택, 그리고 주거형 오피스텔까지 주택연금에 가입할 수 있는 담보로 할 수 있는 방안을 추진할 계획입니다.

뒤에 별첨자료가 몇 개 붙어있습니다. 참고로 또 내집연금 3종 세트 설명 자료를 두터운 자료를 응답 형식으로 구성했기 때문에 참고해 주시기 바랍니다.

참고 2번입니다. 11페이지 사례 설명을 좀 드리겠습니다. 읽어보시면 다 아시는 내용이지만 설명을 간략히 드리면, 첫 번째 60세 이상 대상으로 하고 있는 상품의 경우에 여기에는 부부를 70세, 68세의 A 부부로 상정했습니다.

이분들은 3억짜리 주택을 사시면서 1억 원의 만기에 일시상환 하는 주담대를 갖고 계신 경우가 되겠습니다. 매달 29만 원의 이자를 부담하고 계셨는데, 주담대 상환용 주택연금에 가입을 했습니다. 그래서 대출한도 65%인 1억 원을 일시에 인출해서 빚을 갚았습니다. 갚고, 돌아가실 때까지 매달 31만 원의 연금을 수령하는 경우가 되겠습니다.

즉, 이분들은 60세가 되기 전까지는 매달 29만 원을 지출하고 있

있죠. 생활비에 쪼들리고 계시는 분들인데. 이 상품을 가입하시면서 매달 31만 원의 연금을 돌아가실 때까지 수령하게 됩니다.

그래서 - 29만 원과 +31만 원의 차이에 해당하는 60만 원의 순현금을 계속 지속적으로 돌아가실 때까지 확보하게 되고, 1억 원의 빚도 갚으셨습니다. 연간 재산세 매년 7만 원 재산세 내시는 것도 안 내셔도 되는 효과입니다.

만약 이분들이 80만 원 정도의 국민연금을 수령하고 계셨다면 빚도 갚으시고 매달 받으시는 연금 합쳐서 110만 원 이상의 노후소득이 보장되는 케이스가 되겠습니다.

두 번째 상품 12페이지에 나와 있는데 설명 드리겠습니다.

40~60대 중장년층 대상 상품이죠. 첫 번째의 경우에는 40세 부부가 1억 5,000만 원 보금자리론을 신규로 가입했습니다. 그래서 3억 원 짜리 주택을 마련을 해서 30년 만기로 갚게 되는 경우가 되겠습니다. 이분들은 40세이기 때문에 60세가 될 때까지 20년 동안 원금 8,500만 원과 이자 6,600만 원을 상환을 했습니다.

그런데 이분들이 60세가 되면 주택연금으로 전환하게 돼서 일시에 남아있는 금액들을, 남아있는 금액이 아니죠. 대출 잔액 6,500만 원을 일시 인출해서 갚게 됩니다. 그리고 나서 우대이자 20년 동안 쌓였던 것을 전환장려금의 명목으로 426만 원을 일시에 받게 됩니다. 그다음에 돌아가실 때까지 매달 32만 원 연금을 수령하게 됩니다.

그래서 이분들 같은 경우에도 매달 원리금 63만 원을 지출을 하셨

는데 이제 연금, 돌아가실 때까지 32만 원 수령하는 것으로 구조가 바뀌게 되고 대출도 갚으시고 전환장려금 426만 원 받으시고 재산세 감면효과도 있습니다.

밑에 케이스는 좀 더 인센티브가 강한 전환형이죠.

기존의 변동금리/일시상환 주담대를 가지고 계신 분들이 고정금리/분할상환의 보금자리론으로 갈아타신 케이스가 되겠는데, 이분들 같은 경우에는 40세입니다만, 38세에 집을 장만하셨습니다. 3억짜리를 장만을 하셨는데 1억 5,000만 원 정도 주담대가 있었고요. 그런데 만기가 다가오니깐 이자는 44만 원 지출하고 있었는데 만기에 빚 갚을 것이 막막해지던 그런 케이스가 되겠습니다.

그런데 이분들이 고정금리/분할상환의 보금자리론으로 갈아타신 경우에는 40세부터 60세까지 매달 63만 원의 원리금을 지출하면서 빚을 갚아나가게 됩니다. 그리고 나서 60세가 될 경우에는 그때부터는 또 연금으로 전환을 해서 장려금을 852만 원 수령을 하게 됩니다.

13페이지입니다.

우대형 주택연금 사례도 말씀드리겠습니다.

1억 원짜리 집 달랑 한 채를 가지고 계신 분의 케이스인데 부부가 다 80세이십니다. 이분들이 통상의 주택연금 같은 경우에는 한 48만 원 정도 원리금을 그동안 받고 있었을 텐데, 만약에 우대형으로 가입했을 경우에는 55만 원의 더 많은 연금 혜택 수령이 있게 됩니다.

이분들이 국민연금과 기초연금을 수령하고 계셨다면, 그런 경우가 대부분일 텐데요. 이 주택연금 우대형을 활용하셔서 안정된 노후생활을 하실 수 있을 것으로 기대가 됩니다.

14페이지를 봐주시기 바랍니다.

이거는 조금 더 폭넓게 가계부채 관련된 말씀을 드리겠습니다.

우리가 이번에 내집연금 3종 세트에서 기대하고 있는 효과가 물론 노후보장도 있지만 가계부채 개선의, 질적 구조 개선의 효과도 기대하고 있는 것입니다.

그동안 작년 이후 어제가 안심전환대출 출시 1주년이었는데요. 1년 동안 우리 가계부채 대책의 흐름을 보시면 어떤 일관된 공통적인 특징을 이해할 수 있을 것입니다.

가계부채의 바로 질적 구조를 개선하겠다는 우리의 일관된 원칙이었는데, 안심전환대출을 통해서 작년에 비거치식·분할상환 대출비중이 일거에 8%p 수준으로 상승하였습니다. 이게 질적 구조만 개선을 한 것이 아니라 빚을 갚아나가는 구조가 되겠습니다.

그래서 우리 가계부채의 기본원칙이라는 것이 물론 총량이 중요합니다. 그렇지만 냉온탕식으로 경제에 충격을 주면서까지 총량을 관리를 하자는 것이 아니고요. 서서히 빚을 갚아나가고 그리고 금리인상이라든지 이런 외부충격에 버틸 수 있는 그런 안전한 구조를 만드는 데 중점을 두고 있는 것입니다.

그래서 안심전환대출을 통해서 빚을 갚아나가는 구조로 바꾼 결과 매년 앞으로 30년간 32조 원, 즉 매년 1.3조 원 이상 빚이 계속 점진적으로 줄어들게 됩니다.

그리고 이번에 우리가 출시하는 내집연금 3종 세트를 통해서 이것도 역시 빚을 갚아나가는 구조를 장려한 결과 10년 동안 14.2조 원과 7.3조 원 두 가지 상품의 주택담보대출 감소효과를 기대할 수가 있겠습니다.

그리고 우리가 지난 7월에도, 7월 22일에 대책을 발표하고 또 지난 2월과, 2월에 수도권에서 시행된 주담대 여신심사 가이드라인이 있습니다.

그것에 따라서 우리가 분할상환으로 가계부채의 질적 구조를 개선을 해 나가고 있습니다. 그에 따라 부채 감축규모도 당장에는 별 것 아닌 것 같지만 시간을 길게 놓고 보실 경우에 향후 25년간 총 185조 원의 부채가 감축이 될 것으로 보입니다. 185조 원이라는 것이 현재 은행권에 갖고 있는 주담대 477조 원의 40% 가까이에 해당하는 금액입니다.

그래서 1년에 7.5조라면 별 거 아니라고 생각하실 수도 있겠지만 만약에 가계부채가 앞으로 크게 늘지 않는다는 전제에서 구조개선을 해 나가는 이 효과도 장기적으로 상당하다는 점을 말씀드리고요.

지금 현재는 분할상환 비중이 38.9%입니다만, 2017년 말에는 50%에 우리가 달성을 할 것을 목표로 하고 있습니다. 그렇게 될 경우에 2017년부터만 계산을 해도 총 239조 원의 은행 주담대가 감축이 될

것이고, 이거는 지금 현재 477조 원의 50%에 해당하는 금액입니다.

이거는 그냥 우리가 늘 일방적으로 주장하시는 것이 아니고 외국의 신평사라든지 외국 언론, 그리고 최근에 노무라 같은 데서도 이 가격적 구조개선으로 인해서 가계부채의 위험이 상당히 경감이 될 것이라는 분석을 공통되게 내놓고 있는 점을 강조해서 말씀을 드립니다.

15페이지는 이틀 전에 했던 간담회에서 나왔던 주요 발언인데, 상당히 재미있고 새겨들을 만한 내용들이 많이 있습니다. 참고를 해 주시기 바랍니다.

여기 최불암, 홍보대사인 최불암 씨가 하신 말씀 중에 요즘 '일본의 노령층 하류노인 됐다'라는 지적이 있으면서 일본 쪽의 노후가, 일본에 있는 노후보장이 상당히 문제가 되고 있습니다. 그런데 그런 말씀을 하시더라고요. 1990년대 만약에 일본에서 이런 역모기지가 활성화됐다고 그러면 이런 '하류노인' 관련된 이런 얘기가 나오지 않을 수도 있지 않았을까 그런 지적도 했습니다.

stock을 flow로 전환하는 획기적인 상품이다. 그리고 '집 한 채밖에 없다'가 아니라 '연금 받을 수 있는 집 한 채나 있어서 좋다' 여러 가지 좋은 말씀 많이 해주셨고요. 마지막에는 실제로 받으신 분의 체험수기를 저희가 붙였습니다.

이상 자료설명을 마치고요. 두꺼운 설명자료는 참고를 해주시고 궁금하신 사항에 대한 질문을 받도록 하겠습니다.

2. 질문 답변

※마이크 미사용으로 확인되지 않는 내용은 별표(***)로 처리했으니 양해 바랍니다.

<질문> 두 가지 질문 드리고 싶은데요. 만약에 다른 집으로 이사나 재건축 시에는 기존의 주택담보대출을 계속 이용할 수 있다고 하셨는데, 만약에 반대로 재개발이나 재건축으로 인해서 주택을 보유하지 않은 상태로 월세나 전세로 갈 경우에는 이제 이 주택연금이 어떻게 되는지, 그리고 이 주택연금, 만약에 중도해지를 하게 되면 환급료를 받을 수 있거나 아니면 재가입 시에 따로 필요한 요건이 있는지 궁금하고요.

그리고 두 번째는 가입할 수 있는 은행 중에서 씨티와 SC, 뭐 산업은행 이렇게 해서 5개 은행을 뺐는데 이 뺐 이유가, 제외된 이유가 있는지 궁금합니다.

<답변> 예, 첫 번째 질문에 대해서는 재건축이나 이런 이사 가는 경우에는 커버가 된다고 우리가 자료에 나와 있고요. 중간... 그 담보 건이 계속 거기 설정이 돼 있는 상황이기 때문에 잠시 다른 데서 세를 사셔도 연금 지급받는 데 전혀 문제가 없고요.

5개 은행이 빠진 것은 우리가 은행과 개별적인 협의를 한 결과, 주택연금 취급에 대한 의사가 없음을 우리가 확인을 하고 제외를 하게 된 것입니다.

<질문> 세 가지 질문 드리겠습니다. 첫 번째, 대통령 업무보고 당시 하고 지금 달라진 게 15bp 보금자리론 그것 외에 있는지, 있으면 배

경이 뭔지 설명 부탁드립니다.

두 번째는 이게 9억 원 이상 주택을 가진 사람도 가입대상으로 확대가 될 경우에 연금 지급액은 그래도 9억 원이 상한이잖아요? 예컨대, '15억짜리 집을 갖고 있는 사람이 연금을 받다가 사망했다' 그러면 나머지 집의 차액은 상속이 되는지, 어떻게 처리가 되는지 궁금하고요.

또 세 번째는 아까 저소득층의 월지급금 상승률을 보니까 9~15%로 돼 있는데, 여기에는 80세 기준 13.2%까지인가 그렇게 안내가 돼 있거든요. 15%는 90세 이상 말씀하시는 건가요?

<답변> 업무보고 때 달라진 점은 우리가 이제 우대금리라든지, 우대금리의 폭이죠. 아까 말씀하신 거하고 취급수당 같은 것도 새롭게 들어간 것이고요. 그리고 또 하나는 우리가 업무보고 할 때 우대형의 가입대상을 아마 예시로써 '2억 5,000만 원 정도' 이렇게 얘기를 했을 겁니다. 소득기준도 얘기를 하고. 그거를 우리가 소득기준을 없애고, 대상을 '1억 5,000만 원 이하 주택의 1주택자' 이런 식으로 조금 바꿔서 했다는 점이 그때하고 다른 점이고요.

그리고 9억... 현재 한도를 위로 늘리더라도 역시 연금에 적용하는 한도는 9억으로 상한선을 지금 두겠... 둘 계획이고, 그렇게 될 경우에 당연히 주택연금 일반 원리에 따라서 남은 부분이 있으면 다 자녀에게 상속이 가능합니다.

<질문> 15-9 이렇게 되면 그 차액이 있잖아요? 그러니까 본인들이 생각하기에는 자기 집 값이 100% 인정이 되지 않은 상태로 연금을 받

는 건데, 그러면 상속을 한다고 해도 그 9억 원 한도 안에서만 상속이 되고 그런가요?

<답변> 아니죠. 주택연금이라는 것도 예를 들어서 9억짜리를 받으시게 될 경우에, 만약에 일찍 돌아가셔서 연금을 충분히 주택가액보다 못 받으신 분들은 그대로 다 상속이 되거든요. 그렇기 때문에 그 적용 안 받은 플러스 위부분은 당연히 상속이 되게 되는 것이고.

그리고 아까 그 우대연금의, 표에 나와 있는 게 13. 몇 퍼센티지 그것 말씀을 해 주셨는데 연령이 올라가면 뭐, 90세 이렇게 올라가면 당연히 15%까지 올라갑니다. 우리가 주택가격과 연령과 여러 가지 시뮬레이션 결과를 해 보면 15%까지 올라가는 경우가 있습니다.

<질문> 우선 굉장히 좋은 정책이고 공감이 되고 필요한 거라고 생각은 되는데요. 재원이 제일 문제가 될 것 같은데 우선은 주금공에서 100억 원 올해 내시기로 했잖아요. 그런데 향후의 재원 마련에 대해서 어디까지 타 부처와 얘기가 되신 건지, 만약에 금융위가 올해 가계부채 대책으로 이렇게 하셨는데 내년, 후년에 잘 안 돼서 뭐 이게 후퇴할 가능성도 있는 건지 좀 궁금하고요.

사실 1석 3조라고 하시지만 이게 부채를 이전하는 게 아닌가 하는 의구심에 대해서도 어떻게 생각하시는지 궁금하고, 마지막으로 아까 최불암 씨의 얘기를 언급해 주셨는데요. '1990년대에 역모기지를 활성화했더라면', 그런데 실제로 제가 알기로는 그때 일본이 역모기지를 상당히 활성화를 했다가 이후에 주택가격이 완전히 하락세가 되면서 나중에 매우 곤경에 처했었다고 알고 있거든요.

그러니까 지금 이런 정책을 크게 확대하시는 게 주택가격 상승에 자신감이 있으신 건지, 아니면 그걸 다 감안하시고 복지차원으로 하시는 건지 좀 말씀 부탁드립니다.

<답변> 예, 재원의 경우에는 우리가 예산실과도 협의를 지금 계속하고 있고요. '주택기금 개정의, 재정의 안정화가 무엇보다 중요하다'라는 것은 지금 유일호 부총리께서도 과거의 의원 시절에 공감을 해 주신 바가 있고요. 그리고 재정 안정을 위해서 초기에는 재정에서 지원을 했습니다. 연금 개정에 지원을 했었는데 지금 현재 지원이 중단된 상태입니다.

그렇기 때문에 앞으로 이 제도가 활성화가 되면 기금 재정을 우리가 지원을 받을 수 있을 것으로 생각하고, 그것보다 중요한 것은 국토교통부에서 관리하고 있는 주택도시기금입니다. 주택도시기금에서 우리가 이것을 공동, 국토부와 처음에 디자인을 했었기 때문에 내년 부터는 거기서 재원을 받는 것을 우리가 지금 검토를 해나가고 있는 단계고요.

그것을 위해서는 주택도시기금법을 개정을 해야 되는 문제가 있습니다. 그래서 당장 그 법 개정애 들어가서 주택도시기금에서 이전을, 재원을 출연 받는 그런 방안을 강구하도록 하겠습니다.

두 번째, 부채 이전이라고 말씀을 하셨는데, 이 '부채 이전'이 정확히 어떤 의미인지 제가 이해를 잘 못하겠네요. 누구의 부채를 누구에게 이전을 했다는 것인지?

<질문> 사실 지금 주택 의존상품이잖아요? 굉장히 그것까지는 확실

한 것 같은데, 이게 사실 좀 낙관적으로 설계됐다는 얘기 많이들 하시잖아요? 그러니까 주택가격 상승률 같은 경우 지금은 ***

<답변> 아니요. 부채 이전, 부채 이전의 말씀.

<질문> 네, 이 말씀인데요. 나중에 이를 떼면 주택가격이 하락해서 이것을 한 20~30년 후에 이것을 팔 때 가격이 예상한 것과 다르다든지 뭐 그런 게 생기게 되면 그게 국가재정으로 나가는 거잖아요? 이런 비판도 가능한 하겠죠. 지금 노후세대의 빚을,

<답변> 그러니까 재정에 대한 우려를 말씀하시는 거죠?

<질문> 이후 세대가 떠안게 된다는, 그러니까 부채가 사실상 나눠서 갚는 거긴 한데요. 부채가 없어진 건 아니잖아요? 그런데 이게 핑크가 나면 이후 세대로 간다는 비판 가능할 것 같은데요.

<답변> 질문이 100% 이해가 안 됩니다만, 제가 아는 범위 내에서 설명을 드리겠습니다. 부채 이전의 효과는 아직도 제가 무슨 말씀하시는지 잘 모르겠고, 그 재정에 대한 우려는 이 제도 자체가 좀 상당히 보수적으로 설계돼 있습니다, 주택연금이라는 것이. 장기적으로 주택가격 상승률과 그리고 노령화에 따른 장수 리스크 이런 것을 다 충분히 감안했기 때문에, 또 매년 그것을 재계산합니다.

그래서 예를 들자면, 고령화 리스크 같은 경우에는 60세 되신 여성분이 한 87세까지 사시는 것으로 현재 잡혀져 있고요. 주택가격 상승률은 약 2.6% 정도 되어 있는데, 그러니까 매년, 예를 들면 내년이면 또 주택가격 전망이 또 달라질 수가 있겠죠. 한 20~30년 후의 주

택가격 장기 전망을 하게 되는데, 그러니까 만약에 주택가격 하락이
예상이 되는 경우에는 앞으로 뒤에 늦게 가입하시는 분들은 지급받으
실 수 있는 월지급금이 좀 줄어들게 될 겁니다.

그러니까 지금 뭐 고령화 리스크, 주택가격 하락 리스크를 생각을
하신다면 지금 빨리 가입하시는 것이 더 개인적으로는 득이 되겠고,
다만 이 디자인은 매년 그렇게 우리가 주택가격 상승률이나 장수 리
스크 관련된 것을 매년 보수적으로 재책정을 하고 있기 때문에 그런
부분에 충분히 대비를 할 수 있을 것으로 생각을 합니다.

그리고 일본 케이스 아까 말씀해 주셨는데, 거기서 나온 얘기는
이런 거였습니다. 주택가격이 이렇게 폭락하기 전에 만약에 가입을,
물론 가입이 활성화되었죠. 그렇다고 뭐 일본의 고령층의 10~20% 이
렇게 많은 부분들이 역모기지에 가입하신 건 아니었거든요? 그러니까
만약에 이 주택가격 하락 전에 정말 많은 분들이 거기 가입을 하셨더
라면 지금 같은 고령층의 고통은 없지 않았겠냐, 그런 취지에서 말씀
을 하신 거였고요.

‘주택가격 상승이 앞으로 없다는 거냐, 있다는 거냐’ 우리는 그런
전망을 갖고 이 제도를 지금 만든 것은 아니고요. 철저하게 집 한 채
달랑 갖고 계신 노후의 재산을 유동화해서 노후를 대비하자는 차원에
서 그것을 준비한 것이고, 주택가격에 대한 어떤 전망이나 우리 기대
는 담겨 있지 않습니다.

다만 어떤 분은 이런 질문을 하십니다. ‘옛날에 노후대비를 위해서
집을 팔아야, 그래서 현금을 확보할 수가 있었는데 지금은 집을 팔지
않아도 되기 때문에 오히려 매매, 공급으로 나오는 건 준 효과도 있

을 수 있지 않느냐', 만약에 이게 굉장히 활성화된다면 뭐 그런 것도 나중에는 생각을 해 볼 수 있는지는 모르겠습니다만, 당장 지금 현재 까지 가입하신 분이 3만 건입니다, 2007년 이후에. 그리고 올해만 해도 우리가 한 8,800건 정도 늘어날 것으로 생각하고, 이 중에 내집연금 상품에 가입하신 분들은 한 2,600건 정도로 생각하고 있기 때문에 그렇게 폭발적으로 주택가격에 영향을 줄 것으로 우리는 현재는 보고 있지 않습니다.

<질문> 질문 몇 가지만 드리려고 하는데요. 일단 주택, 월지급금을 산정하는 기준이 크게 주택가격하고 금리 그리고 기대여명 세 가지로 구분할 수 있는 것으로 알고 있는데, 기대여명 같은 경우에 계속 늘어나고 있는데 구조적으로 월지급금 자체가 감소할 수 있는 여지가 있는 거 아닌지, 그리고 인구구조로 봤을 때도 지금 고령자가 더 많아지고 있잖아요? 그런데 가입을 많이 하게 됐을 때 그분들이, 나이 많으신 분들이 한꺼번에 많이 사망하게 될 경우에 매물이, 주택 매물이 많이 쏟아지면서 지금 여력이 악화되고, 되거나 아니면 그 연금 수령액 자체가 좀 줄어들 수 있는 그런 구조적인 부분이 있는 게 아닌지가 첫 번째 질문이고요.

그리고 판매장려수당을 지급한다고 하셨는데, 그러면 주택연금 가입을 늘리기 위해서 현장에서 꺾기식으로 판다든가, 예를 들어서 '대출 받으시려면 이거 가입하셔야, 하시라' 이런 식의 좀 현상이 나타나지 않을까 싶거든요? 여기에 대해서는 좀 어떻게 생각하시는지.

<답변> 아까 말씀드렸다시피 지금 가입하시게 되면 돌아가실 때까지 암만 주택가격이 얼마큼 변동을 하든, 그다음에 고령화가 얼마큼 진행이 되든 지급받으시는 금액은 변하지 않습니다. 물론 미래에 늦게

가입하신 부분들은, 분들은 그런 점 때문에 조금 지급금이 줄어들 수 있습니다.

실제로 5년 전에 가입하신 분들과 지금 가입하신 분들 간에는 똑같은 조건이라도 지급금에 상당한 차이가 있습니다. 예를 들어 우리가 '우대형'이라고 아까 고령층 세 번째 상품을 설명 드렸는데, 3~4년 전에 가입하신 분들은 이것보다 더 많이 받았어요. 우대형을 지급을 받으신 것보다.

그렇기 때문에 사실 이걸 빨리 가입하시는 게 좋다는 점을 재강조를 해드리고, 이게 매년 그런 바뀌는 것들은 아까 말씀드렸다시피 보수적으로 계속 재산정을 하고 있기 때문에 우리 리스크 대비에 충분히 지금 대비를 하고 있다고 일단 말씀을 드리겠고요.

판매장려수당은 실비보전 개념입니다. 그렇기 때문에 이게 많이 팔수록 은행한테 득이 되고 한다는 것보다도 은행이 주금공만이 제한적으로 하던 서비스를 상담도 하고, 안내도 하고, 그다음에 개인의 맞춤형 설계도 해드리고 하는 것에 대한 실비보전 차원이거든요.

이 보금자리론 판매라든지 안심전환대출 취급했을 때 받았던 수수료에 비하면 적은 수준입니다. 그렇기 때문에 어떤 이득을 가지고 할 수 있는 수준은 되지 않기 때문에 어떤 꺾기 같은 우려는 별로 우리는 생각을 안 하고 있다, 그렇게 답을 드리겠습니다.

<질문> 우대형 연금 전체 대상자가 얼마나 되는지 좀 확인이 되나요? 그리고 당초 계획보다 우대형 연금 혜택은 줄고 대상자는 넓혀졌어요. 그렇게 판단하신 이유가 뭔지 말씀 부탁드립니다.

<답변> 우대형 연금의 대상이 넓혀졌다고요? 당초보다?

<질문> ***

<답변> 2.5억, 우리가 업무보고 할 때 2.5억을 예시로 들었는데 1억으로 내려왔잖아요? 1억으로 내려왔으면 줄어든 거죠.

<질문> ***

<답변> (관계자) ***

<질문> ***

<답변> (관계자) ***

<답변> 제가 말귀를 못 알아들어서 죄송합니다. 우대형 대상하고, 그 다음에 또 뭐였죠? 질문이? 몇 백만?

<답변> (관계자) 200만 원.

<답변> 200만 원. 됐나요?

<질문> 60세 이상이 주택담보대출을 받고 있다가 연금을 신청하면 인센티브가 부여되는 것은 알겠는데 이게 기존의 60세 이상이, 그냥 주담대가 아니라 기존의 예전에 주택연금을 가입한 사람들에 비해 어느 정도나 이게 인센티브가 있는 것인지, 이자율 낮춰주고 이런 것은

확 와 닿진 않거든요. 한 5%... 예전에 비해 주택담보대출을 받던 60세 이상이 이렇게 연계된 상품을 했을 때 얼마나 연금상에 이익이 있는지를 퍼센티지로 혹시 표현해 주실 수 없으신지요?

<답변> 예전에 받았다는 분이 기존에 주택연금에 가입하신 분을 말씀하시는 거예요? 아니면.

<질문> 작년에 들었던 부분과 단순 비교했을 때 이거는 인센티브가 주어지잖아요? 주택담보대출을 받던 사람이 연금으로 갈아타면. 이게 어느 정도나, 예전에 비해 어느 정도나 혜택이 늘어나는 것인지를 퍼센티지로 표현해 주실 수 있으신지요?

<답변> 글썄요.

<답변> (관계자) ***

<질문> boundary로라도, 이게 사실 설명이 표현하기가 좀 어렵거든요, 이게.

<답변> (관계자) ***

<질문> ***

<답변> 첫 번째 같은 경우에는 최근에 주택연금공사 지사에 상담·문의한 건수가 엄청나게 늘었습니다. 특히 지난 1~2월에 많이 늘었고요. 아까 발표한 자료에 수치가 나와 있는데, 아무래도 '본인의 노후는 본인이 책임을 져야겠다'는 그런 인식이 점점 자리 잡고 있다는 그런

정황으로 우리는 받아들이고 있고요.

그리고 주택연금에 노후를, 노후를 주택연금을 통해서 스스로 준비를 하셔야 된다는 것은 결국 우리나라 고령층이 갖고 있는 지금 현재 상황을 놓고 비교를 해 보셔야 될 것 같아요. 그러니까 지금 본인이 소득도 없고 집 한 채 달랑 가지고 앞으로 30~40년을 살아야 되는데, 과연 그것을 집을 넘겨줘 봐야 자식들끼리 다툼의 소지만 있을 것이고 본인은 한 푼도 써 보지도 못하고 죽게 되는 그런 상황이 오지 않겠습니까? 그럴 바에 그런 집은 본인의 노후를 위해서 쓰는 것이 낫고, 본인이 행복한 노후를 갖는 것이 자식들에게도 훨씬 더 도움이 되는 길이다, 그런 말씀을 드리면 좀 설득이 될지 잘 모르겠습니다.

<질문> ***

<답변> 그러니까 주택가격, 가입하신 분 중에 이런 질문들을 많이 하시죠. '이게 그래도 내 집인데 이것밖에 돈을 안 주냐, 주택가격을 너무 낮게 평가한 것 아니냐' 이런 질문을 하실 수가 있는데, 사실은 아까 재정을 걱정하시는 분들이 많았잖아요? 지금 생각보다 본인이 훨씬 더 오래 사실 가능성이 높습니다. 높고, 우리나라의 주택가격이라는 것이 물론 옛날에는 계속 오름세였습시다만, '과연 이 오름세가 지속이 될 수 있을지'에 대해서는 상당히 그것에 동의 안 하시는 분들이 훨씬 많으신 것 같습니다.

그렇기 때문에, 그리고 정작 집값이 올라서 본인이 받으시는 연금보다 나중에 남게 될 경우에는 그 부분은 고스란히 상속이 되게 되는 부분이거든요. 그렇기 때문에 집값을 너무 낮게 잡았다고 생각하실

부분은 또 아닌 것 같다, 그런 생각입니다.

<질문> *** 상속가능 금액 증가 부분에서요, 은행 출연금 감면하면 이자율이 낮아지잖아요? 그러면 이제 이걸 지금 월지급금이 다 바뀌게 되는 것인가요? 여기 중에서.

<답변> 월지급금은 안 바뀝니다. 안 바뀌는데 이걸 주택연금의 구조를 정확히 이해하셔야 이게 이해가 되는 좀 어려운 부분인데, 주택연금이라는 것이 매달 연금을 받잖아요? 나중에 집으로 갚기 때문에 그게 대출의 개념이잖아요. 매달 이자가 이렇게 붙게 됩니다. 그러면 나중에 정산을 할 때, 정산을 할 때 보면 이자까지 합쳐서 '얼마 받았습니까, 남는 게 있습니까' 정산을 하지 않겠습니까? 그런데 이자를 낮춰 주면 남는 부분이 많아지죠. 그만큼 더 상속할 수 있고요.

<질문> *** 얘기가 나와 있는데, 이게 '법원으로 경매를 원칙으로 한다'라고 말씀을... 이렇게 나와 있는데, 어떻게 처분을 하게 되는 것인지 궁금합니다.

<답변> 현재는 법원 경매를 원칙으로 합니다만, 본인이 원할 경우에 경매가가 이렇게 낮으면 이걸 갖고 정산한 것은 억울하다' 이런 경우에는 본인이, 유족들이 임의매각을 할 수가 있습니다. 임의매각을 해서 주택금융공사에 내야 하는 금액만 드리고 나머지 부분은 이제 상속을 할 수 있다, 그런 개념이 되겠습니다.

감사합니다.

<끝>