온라인신청

주택연금 비대면 신청 매뉴얼

한국주택금융공사

주택연금부

목차

주택연금 비대면 신청 매뉴얼

Ⅰ. 주택연금 가이드

Ⅱ. 가입신청화면 접속 및 신청

Ⅲ. 정보제공동의

Ⅳ. 설명사항 확인

Ⅴ. 신청서 작성 및 제출

Ⅵ. 신청완료

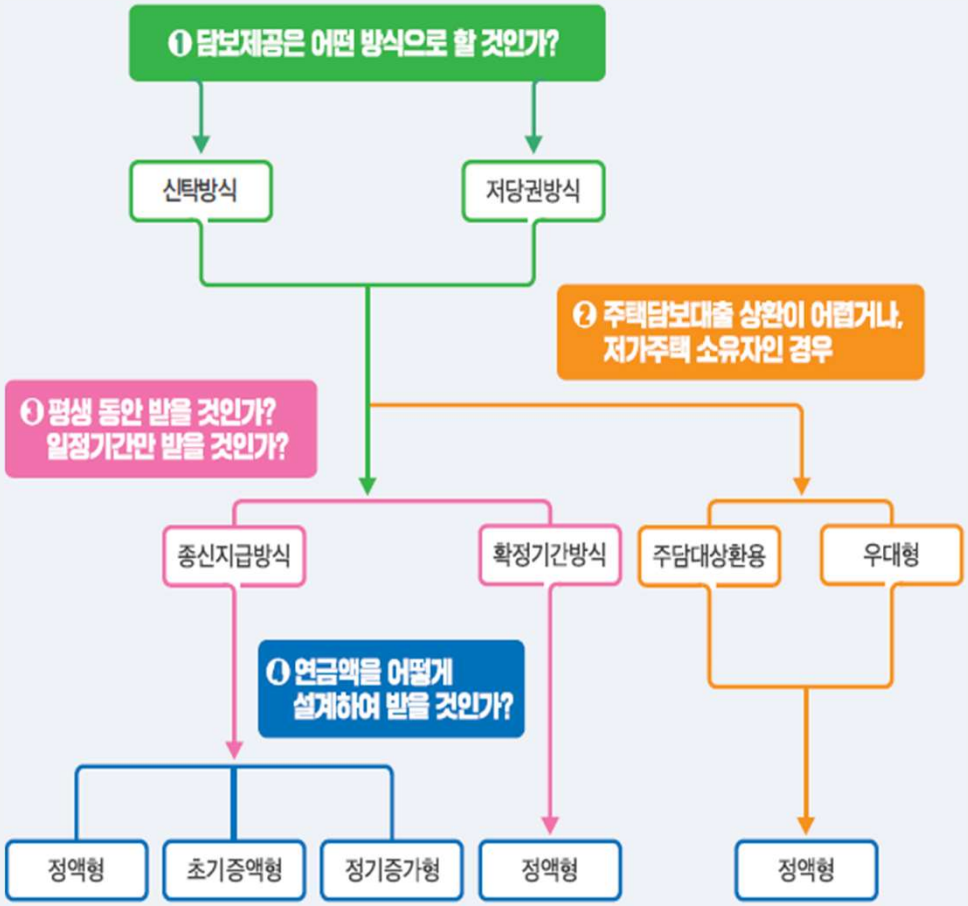
Ⅶ. 결과확인

[온라인용]

1. 주택연금 가이드

내게 맞는 주택연금 알아보기

한국주택금융공사는 노년층의 보다 안정된 노후를 위해 다양한 상품을 마련해두고 있습니다. 노후를 보다 안정적이고 행복하게 보낼 수 있도록 자신의 상황에 맞는 상품은 무엇인지 살펴봅시다.



[1단계] 담보제공은 어떤 방식으로 할 것인가?

아래의 내용을 비교하여 선택할 수 있습니다.

구분	저당권방식	신탁방식
담보제공(소유권)	저당권 설정(가입자)	신탁 등기(공사)
가입자 사망 시 배우자 연금 승계	배우자에게 담보주택 소유권 이전 필요	소유권 이전 없이 자동 승계
주택 일부에 보증금 있는 임대	불가능	가능

※ 주택연금 이용 중 담보설정방식 변경가능
-저당권방식에서 신탁방식으로, 신탁방식에서 저당권 방식으로 변경가능

[2단계] 주택담보대출 상환이 어렵거나, 저가주택 소유자인 경우

중점 지원이 필요한 노년층 전용 상품이 있습니다.

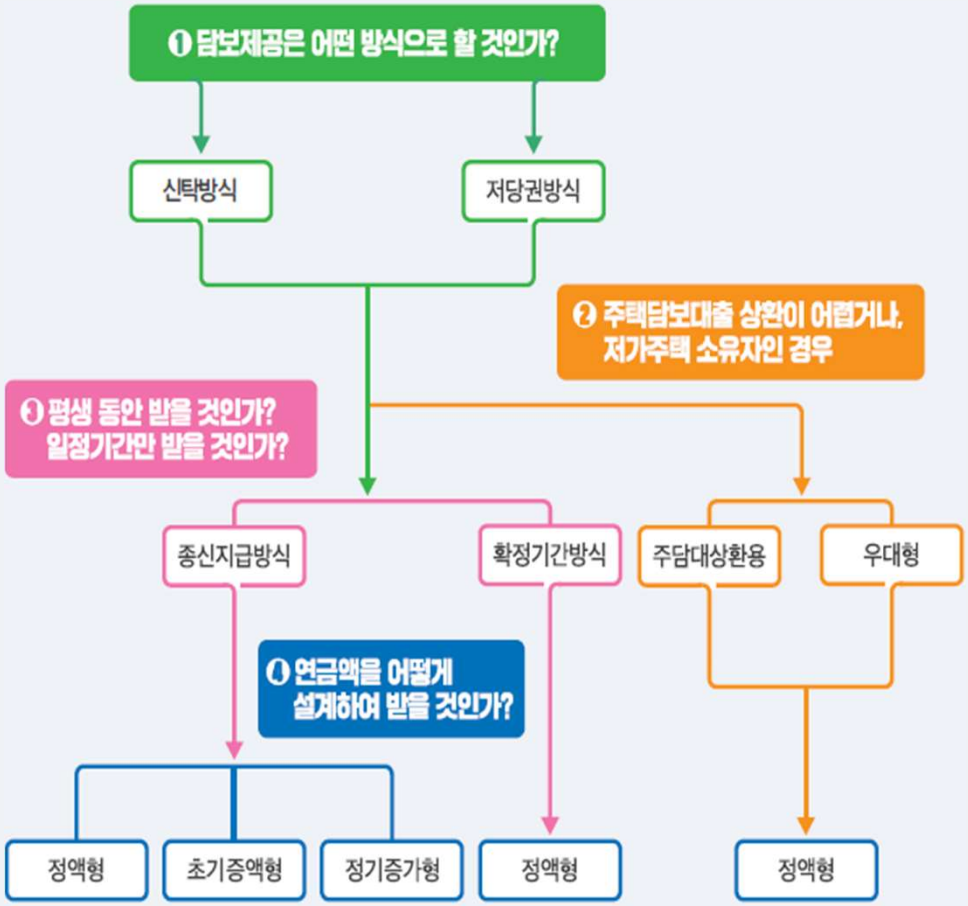
주택담보대출 상환용
총 연금액의 최대 90%까지 일시에 인출하여, 선순위 대출을 상환한 후
대출원리금 상환에 대한 부담은 해소하고 잔여 금액은 평생 동안 나누어 연금으로 수령

우대형 주택연금
부부 기준 2억원 미만의1주택 소유자이면서, 1인이상이 기초연금 수급권자일 경우
일반 주택연금 가입자보다 월 수령액을 최대 21% 더 많이 수령

1. 주택연금 가이드

내게 맞는 주택연금 알아보기

한국주택금융공사는 노년층의 보다 안정된 노후를 위해 다양한 상품을 마련해두고 있습니다. 노후를 보다 안정적이고 행복하게 보낼 수 있도록 자신의 상황에 맞는 상품은 무엇인지 살펴봅시다.



[3단계] 평생동안 받을 것인가? 일정기간만 받을 것인가?

자금계획에 맞춰 연금수령기간을 선택할 수 있습니다.

종신지급 방식
매월 수령, 평생 안정적으로 수령 가능

확정기간 방식
가입 연령에 따라 10년, 15년, 20년, 25년, 30년을 선택하여 해당 기간 동안 수령, 종신지급방식보다 더 많은 연금액을 수령할 수 있음

※ 가입자의 연령이 연소자 기준으로 75세가 넘으면 확정기간 방식은 이용이 불가하며, 선택한 수령 기간이 경과된 후에도 해당 주택에서 계속 거주 가능

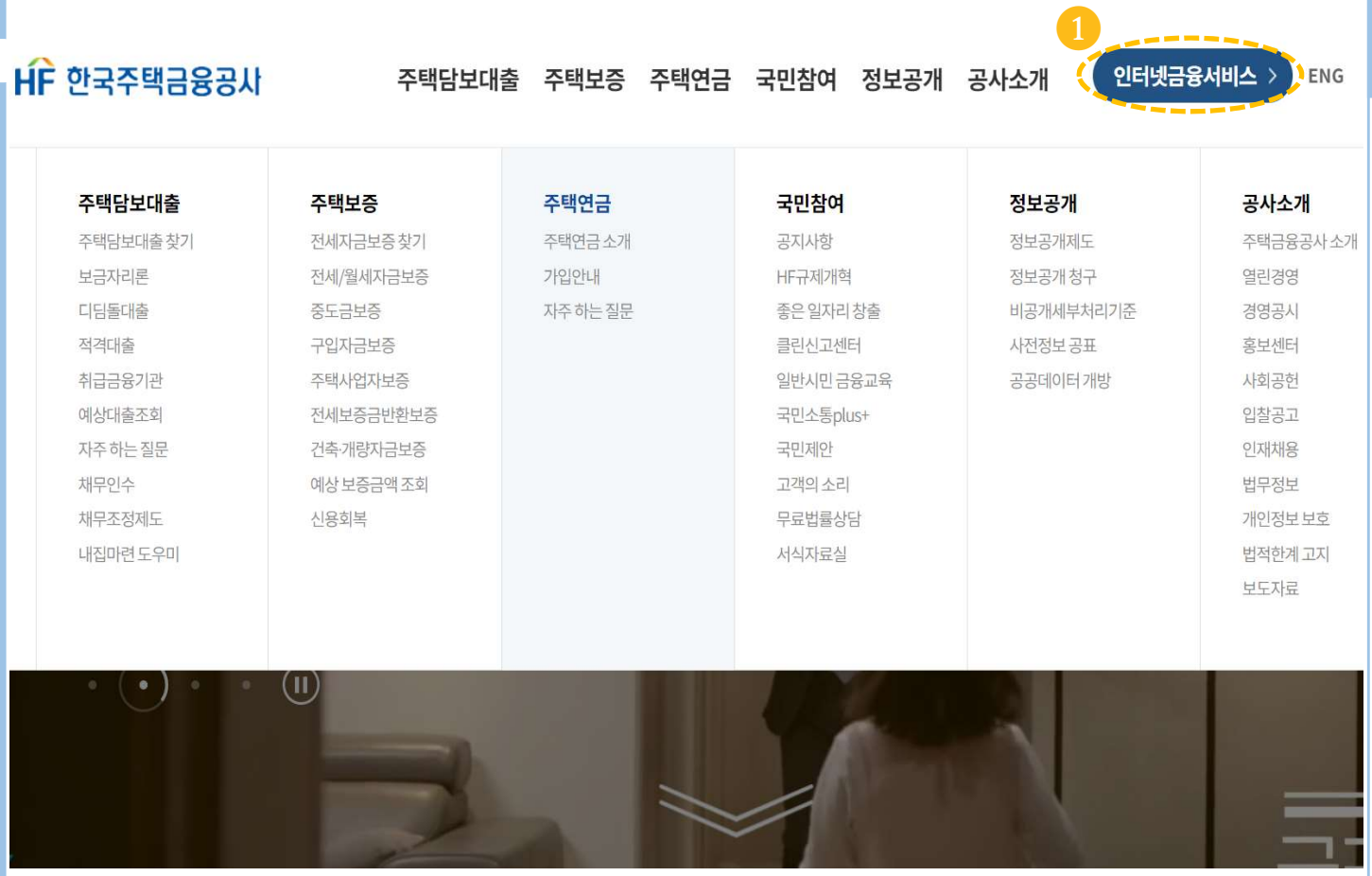
[4단계] 연금액을 어떻게 설계하여 받을 것인가?

라이프 스타일에 맞게 수령금액을 설계할 수 있습니다.

구분	❶정액형	❷초기 증액형	❸정기 증가형
연금수령 방식	평생 동안 동일한 금액을 수령	가입 초기 일정 기간 동안은 정액형보다 많이, 이후에는 정액형보다 적게 수령	3년마다 4.5%씩 일정하게 증가한 금액을 수령
연금수령 스케쥴			

2. 가입신청화면 접속 및 신청

가이드 ▼ 접속 ▼ 신청 ▼ 동의 ▼ 설명 확인 ▼ 신청서 작성 ▼ 신청서 제출 ▼ 신청 완료 ▼ 결과 확인



▶ 홈페이지 접속

- 한국주택금융공사 홈페이지 (www.hf.go.kr)에 접속합니다.
- 〈인터넷금융서비스〉를 누릅니다. (1)

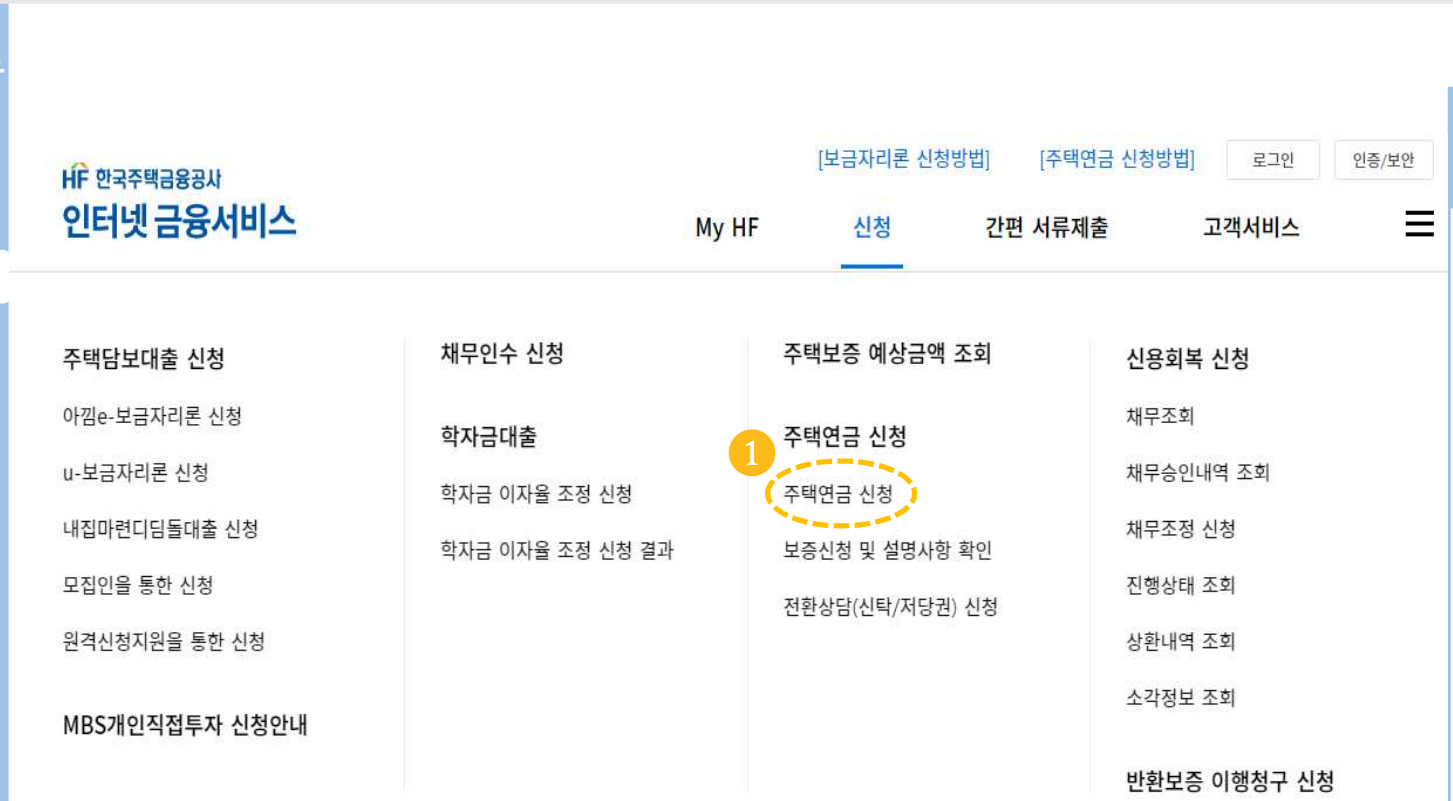
2. 가입신청화면 접속 및 신청

▶ 인터넷 가입신청 화면 접속

- 인터넷금융서비스 화면 상단의 〈신청〉을 클릭합니다.(1)

2. 가입신청화면 접속 및 신청

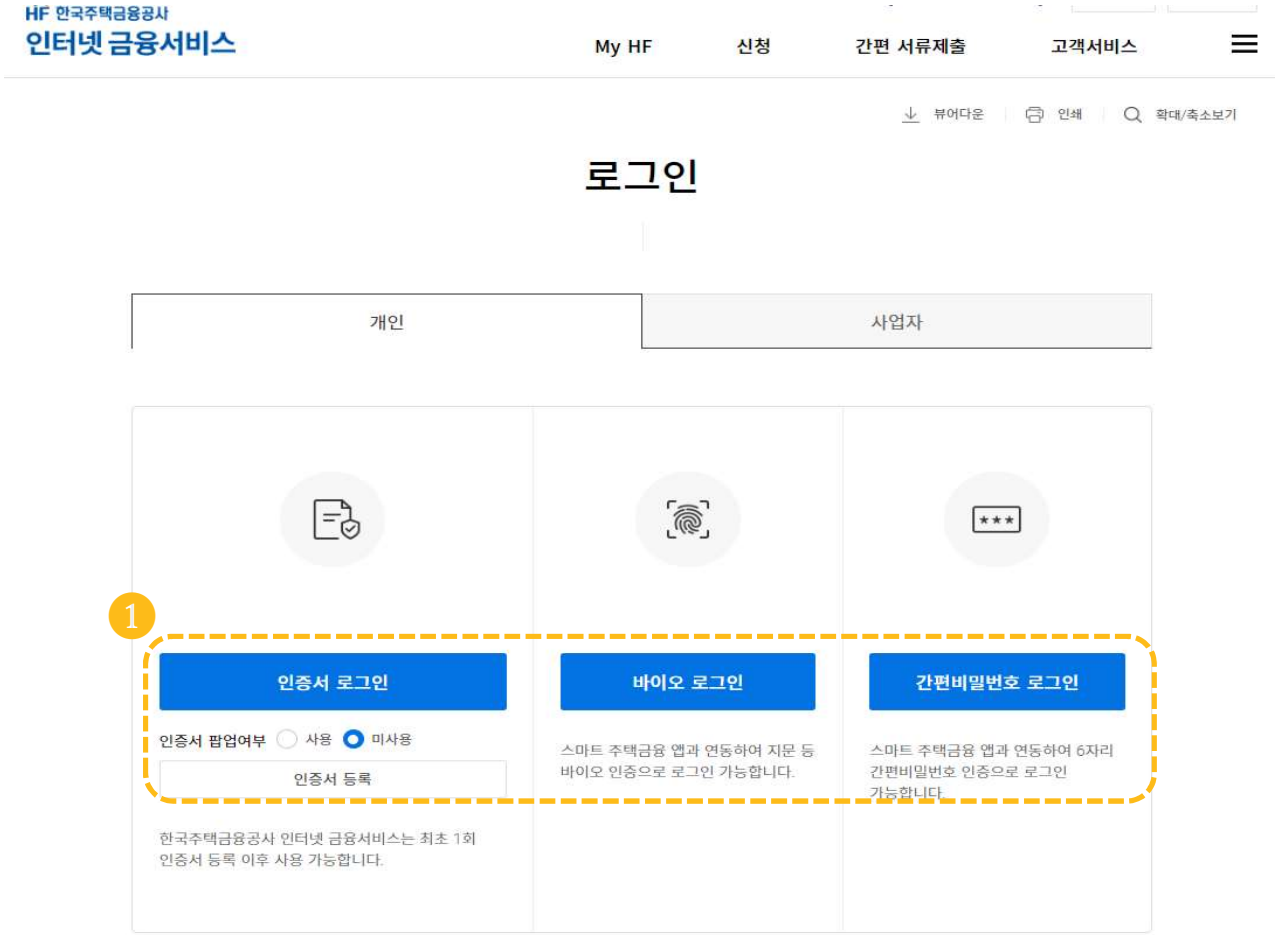
가이드 ▼ 접속 ▼ 신청 ▼ 동의 ▼ 설명 확인 ▼ 신청서 작성 ▼ 신청서 제출 ▼ 신청 완료 ▼ 결과 확인



▶ 주택연금 신청

▪ 〈주택연금 신청〉을 클릭합니다.(1)

2. 가입신청화면 접속 및 신청



▶ 로그인

- 공동인증서 등 로그인방법을 선택하고, 로그인을 합니다.(1)

※ 인증서 등록이 안 된 경우 화면 안내 절차에 따라 인증서를 등록해 주시기 바랍니다.

2146/주택연금부/2023-04-03 13:19:11

2. 가입신청화면 접속 및 신청

가이드 ▼ 접속 ▼ 신청 ▼ 동의 ▼ 설명 확인 ▼ 신청서 작성 ▼ 신청서 제출 ▼ 신청 완료 ▼ 결과 확인

주택연금 가입절차 안내

1 인증서 로그인

본인의 공동/금융인증서를 통해 로그인합니다.
(필수) 인증서는 거래 은행에 문의하여 무료로 발급받으실 수 있습니다.

2 개인정보제공 동의

본인과 배우자가 홈페이지에서 개인정보 및 기타 동의사항 제공에 동의합니다.

3 설명사항 확인

주택연금 가입신청 전 설명내용을 확인합니다.

4 가입신청서 작성

설명내용을 확인하고 가입신청서를 작성합니다.

5 신청내용 확인 및 제출

작성한 주택연금 가입신청서를 최종 확인한 뒤 제출합니다.

6 현장조사 등 심사

공사의 관할지사에서 신청서를 확인하고 필요한 경우 방문 등 심사를 진행합니다.

7 보증약정 및 저당권(신탁등기)설정

심사완료 후 관할지사를 방문하여 보증약정서 및 근저당권 설정계약서(신탁계약서) 등을 작성합니다.

8 보증서 발급통지 및 은행방문

공사가 주택연금 보증서를 은행에 전송하면 고객님은 주택연금 수령은행을 방문하시어 금융거래약정을 맺고 주택연금을 수령합니다.

1 주택연금 신청

▶ 가입절차 확인

- 주택연금 가입절차 안내를 확인합니다.
- 〈주택연금 신청〉을 클릭합니다.(1)

2. 가입신청화면 접속 및 신청

구분	저당권방식	신탁방식
담보제공(소유권)	저당권 설정(가입자)	신탁등기(공사)
가입자 사망 시 배우자 연금 승계	소유권 이전등기 절차 필요	소유권 이전 없이 자동승계
보증금 있는 일부임대	불가능	가능

▶ 주택연금 신청 방법 선택

- 주택연금 담보제공방식(근저당권/신탁)을 선택합니다.(1)

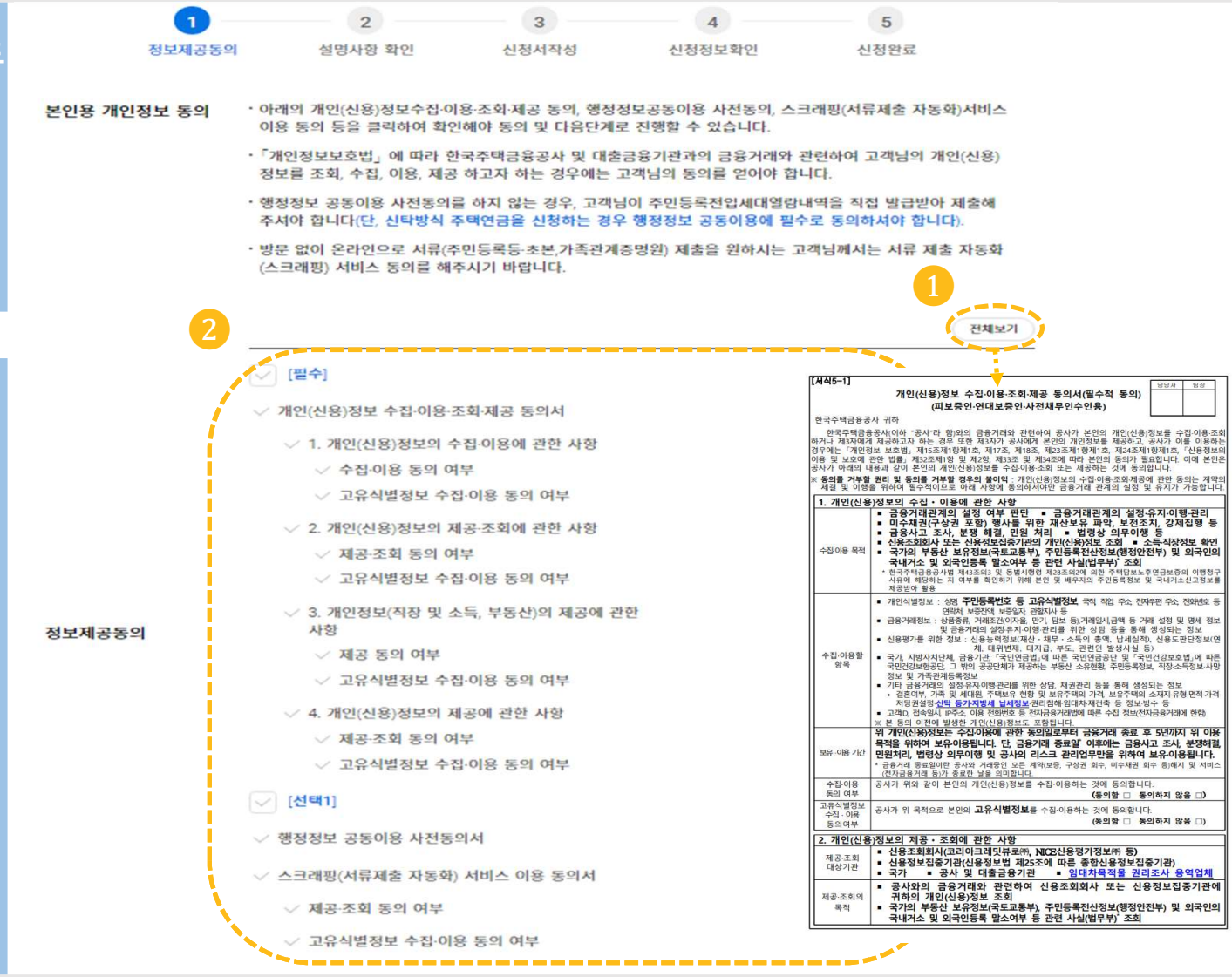
2. 가입신청화면 접속 및 신청

▶ 주택연금 신청 사전점검

▪ 주택연금 신청 사전점검 체크 후 〈다음〉 을 누릅니다.(1, 2)

※ 피성년후견인 또는 피한정후견인은 공사 콜센터(1688-8114)를 통해 관할지사로 문의해주시기 바랍니다.

3. 정보제공동의



▶ 정보제공동의

- 개인정보제공 동의를 위해 〈전체보기〉를 클릭하여, 동의서 내용을 확인합니다.(1)
- 동의서 내용을 확인 후, 각 동의 사항 대한 동의 여부를 선택합니다.(2)

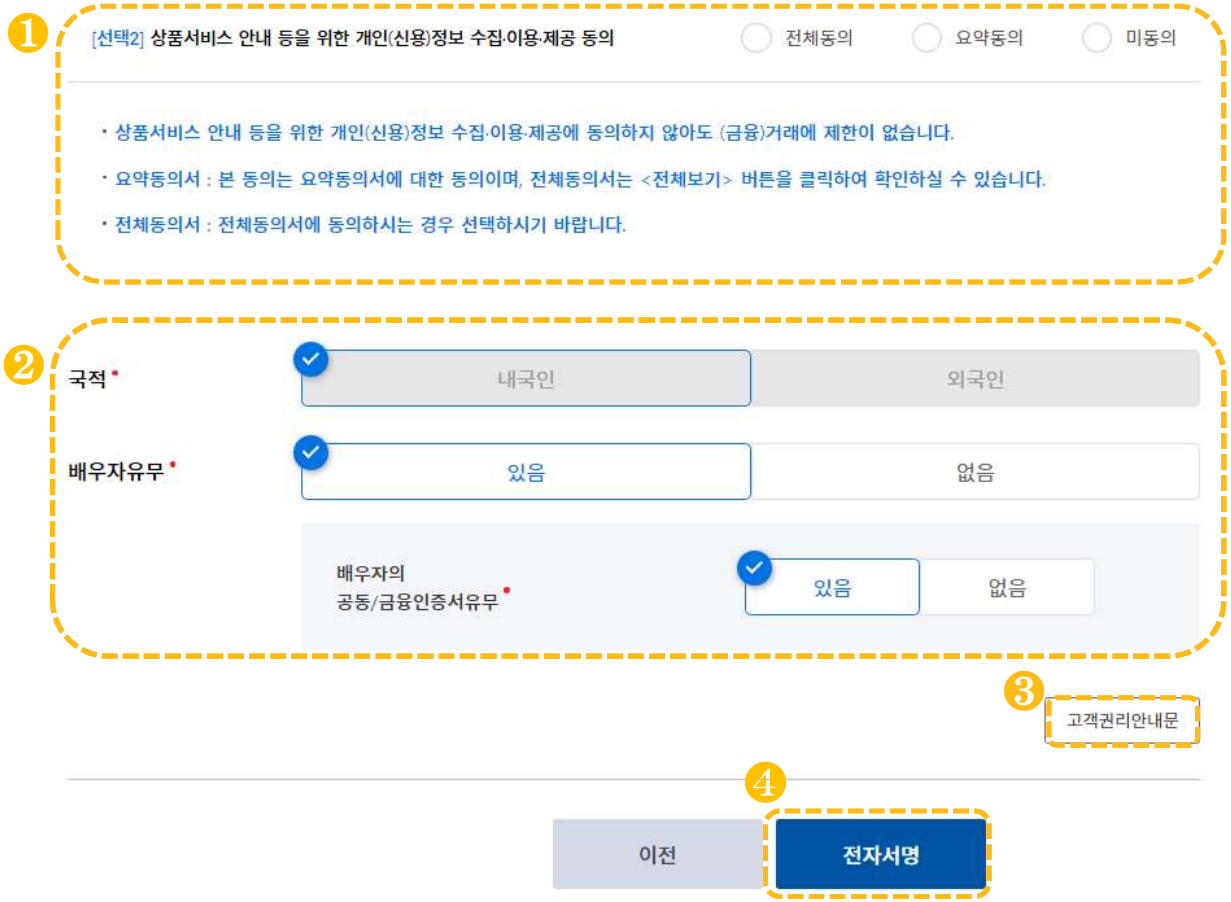
Check Point

※ 〈선택1〉의 서류 제출 자동화(스크래핑) 서비스, 행정정보 공동이용 사전 동의에 동의할 경우 고객님께서 일부 서류를 직접 제출하지 않으셔도 되므로 동의를 권장합니다.

* 단, 신탁방식 주택연금을 신청하는 경우 행정정보 공동이용에 필수로 동의

2146/주택연금부/2023-04-03 13:19:11

3. 정보제공동의



▶ 정보제공동의

- [선택2] 정보제공 동의 여부를 선택합니다. (1)
- 국적 및 배우자 유무를 확인 합니다. (2)
- 〈고객권리안내문〉을 클릭하여 내용을 확인 후 〈다음〉을 클릭합니다(3, 4)

Check Point

〈배우자 공동/금융인증서 유무에 따른 절차〉

· 인증서 有 : 〈다음〉클릭 하고, 본인 개인정보 동의 절차와 동일하게 처리하시면 됩니다.

* 단, 저당권 방식의 경우 다음페이지 확인 필요

· 인증서 無 : 배우자 생년월일을 수기로 입력한 후, 향후 배우자 개인정보동의서를 제출하시면 됩니다.

3. 정보제공동의

Check point

[저당권 방식] 배우자 채무관계자 여부 확인

배우자용 개인정보동의

- 아래의 개인(신용)정보수집·이용·조회·제공 동의, 행정정보공동이용 사전동의, 스크래핑(서류제출 자동화)서비스 이용 동의 등을 클릭하여 확인해야 동의 및 다음단계로 진행할 수 있습니다.
- 「개인정보보호법」에 따라 한국주택금융공사 및 대출금융기관과의 금융거래와 관련하여 고객님의 개인(신용)정보를 조회, 수집, 이용, 제공 하고자 하는 경우에는 고객님의 동의를 얻어야 합니다.
- 행정정보 공동이용 사전동의를 하지 않는 경우, 고객님이 주민등록전입세대열람내역을 직접 발급받아 제출해 주셔야 합니다(단, 신탁방식 주택연금을 신청하는 경우 행정정보 공동이용에 필수로 동의하셔야 합니다).
- 방문 없이 온라인으로 서류(주민등록등·초본,가족관계증명원) 제출을 원하시는 고객님께서는 서류 제출 자동화(스크래핑) 서비스 동의를 해주시기 바랍니다.

1 채무관계자 여부

주택연금 가입주택이 부부공동 소유입니까?	○ 예 ○ 아니오
사전채무인수약정을 희망합니까?	○ 예 ○ 아니오

* 사전채무인수란?
장래에 본인(신청인) 사망으로 배우자가 채무인수 하는 경우를 위하여 배우자(사전채무인수인)가 채무인수를 미리 약정하는 것을 말함

채무관계자여부	○ 여 ○ 부

▶ 배우자 채무관계자 여부 확인

- 배우자의 채무관계자 여부를 확인합니다. (1)

※ 채무관계자 여부는 가입주택의 부부 공동 소유여부, 사전채무인수 약정희망 여부에 따라 자동 선택됩니다.

Check Point

※[저당권방식]으로 신청하는 경우, 배우자의 채무관계자 여부를 선택한 후, 배우자 개인정보 동의가 가능합니다.
(신탁방식은 채무관계자 여부 확인 생략)

2146/주택연금부/2023-04-03 13:19:11

4. 설명사항 확인

가이드
▼
접속
▼
신청
▼
동의
▼
설명 확인
▼
신청서 작성
▼
신청서 제출
▼
신청 완료
▼
결과 확인

정보제공동의 — 2 설명사항 확인 — 3 신청서작성 — 4 신청정보확인 — 5 신청완료

설명사항을 확인하세요

이 설명서 및 체크리스트는 한국주택금융공사법 제43조의2 제1항에 의하여 주택연금을 받으려는 귀하께서는
반드시 설명 받아야 하는 내용입니다.
아래 내용을 확인 부탁드리며, 자세한 내용은 반드시 관할지사를 통해 상담 받으시기 바랍니다.

차주(본인) 및 배우자의 설명 확인 ※ 지사 방문 전 사전설명 영상을 시청하시면, 보다 신속하고 원활한 상담 및 신청이 가능합니다.

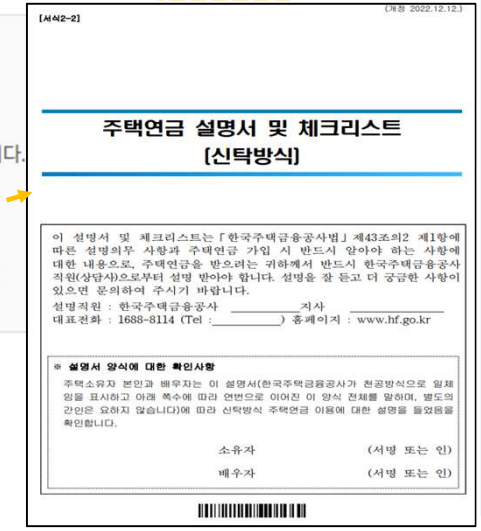
1 사전설명 영상

- 반드시 주택연금 설명서를 자세하게 읽어주십시오
- 신청내용이 사실과 다른 경우 심사가 거절될 수 있습니다.
- 상품에 대한 기본적인 구조 및 설명은 공사홈페이지 [주택연금 소개]에 나와 있으니 참고하시기 바랍니다.
- 설명서 및 체크리스트(개정 22.12.12)는 아래 "설명서 보기"를 클릭하여 확인하시기 바랍니다.

3 ☑ 주택연금 상품(지급방식, 보증료, 지급방법 등)에 대한 설명 확인(필수)

2 설명서 보기(다운로드)

4 이전 다음


[서식2-2] (개정 2022.12.12.)

주택연금 설명서 및 체크리스트
[신탁방식]

이 설명서 및 체크리스트는 「한국주택금융공사법」 제43조의2 제1항에 따른 설명의무 사항과 주택연금 가입 시 반드시 알아야 하는 사항에 대한 내용으로, 주택연금을 받으려는 귀하께서 반드시 한국주택금융공사 직원(상담사)으로부터 설명 받아야 합니다. 설명을 잘 듣고 더 궁금한 사항이 있으면 문의하여 주시기 바랍니다.

설명직원 : 한국주택금융공사 _____지사 _____
대표전화 : 1688-8114 (Tel : _____) 홈페이지 : www.hf.go.kr

※ 설명서 앞식에 대한 확인사항

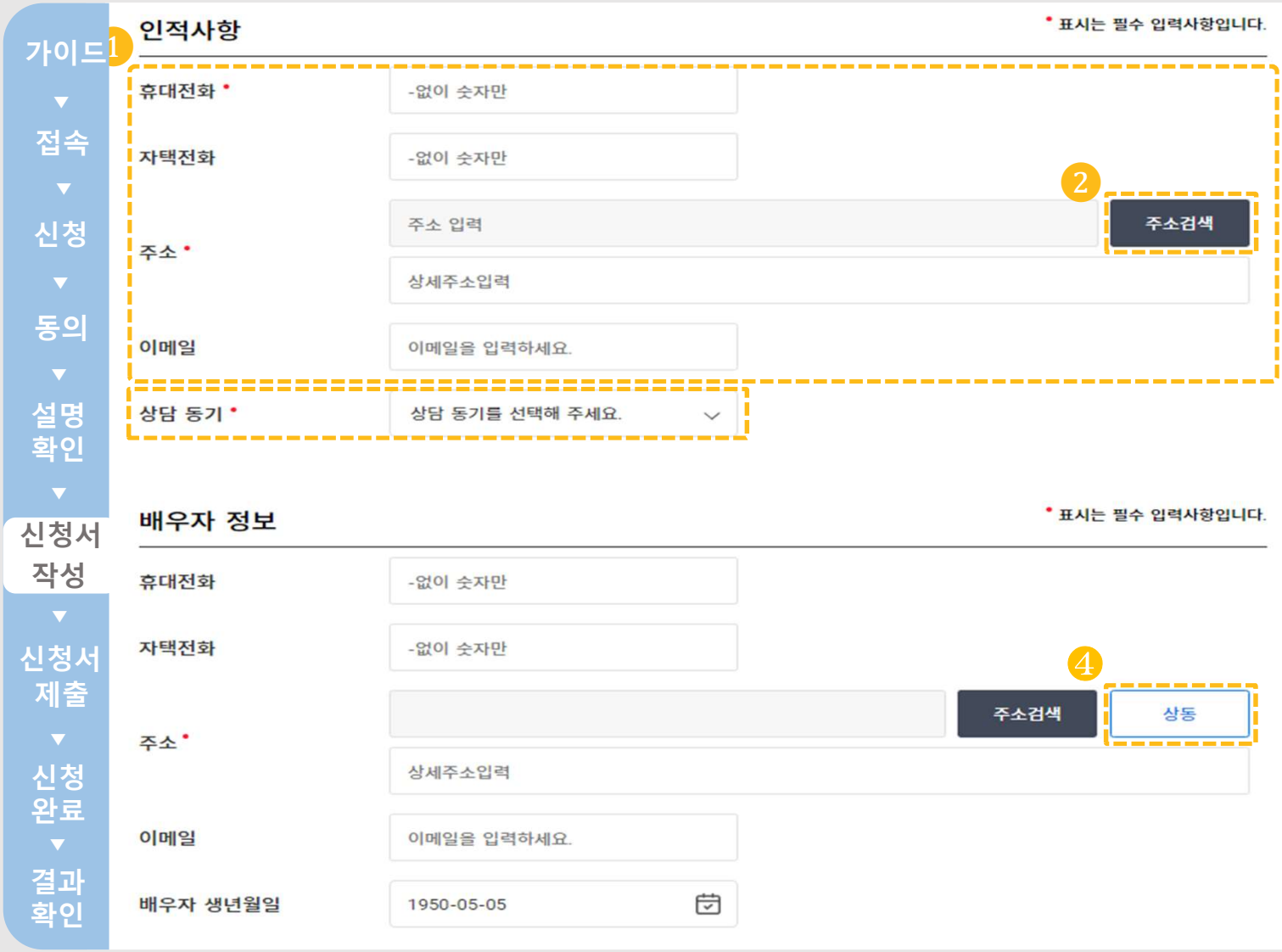
주택소유자 본인과 배우자는 이 설명서(한국주택금융공사가 전공방식으로 일체임을 표시하고 아래 쪽수에 따라 연번으로 이어진 이 양식 전체를 말하며, 별도의 간인은 요하지 않습니다)에 따라 신탁방식 주택연금 이용에 대한 설명을 들었음을 확인합니다.

소유자 (서명 또는 인)
배우자 (서명 또는 인)

▶ 설명사항 확인

- 〈사전설명 영상〉, 〈설명서 보기(다운로드)〉를 클릭하여 주택연금 설명서 및 체크리스트 내용을 확인합니다.(1, 2)
- 〈주택연금 상품에 대한 설명 확인〉을 체크합니다.(3)
- 〈다음〉을 클릭합니다.(4)

5. 신청서 작성 및 제출



▶ 인적사항 등 입력

- 휴대전화 등 본인 및 배우자의 인적사항을 입력 합니다. (1)
- 〈주소검색〉을 클릭하여 도로명/지번으로 주소를 검색합니다.(2)
- 상담 동기를 입력합니다. (3)

※ 본인과 배우자의 주소지가 동일한 경우 〈상동〉을 클릭하시면 됩니다.(4)

5. 신청서 작성 및 제출

▶ 대상 담보주택 정보 입력

- 주택유형을 선택합니다. (1)
- 〈주소시세 검색〉을 눌러 시세를 조회하고, 주택가격을 입력합니다.(2)

※ 주소 및 시세검색 시, 광역시/도, 시/군/구를 선택하고, 상세 주소를 입력하여 〈시세조회〉를 클릭합니다.(3)

☞ 다음 페이지 연결

5. 신청서 작성 및 제출

▶ 주소 및 시세검색

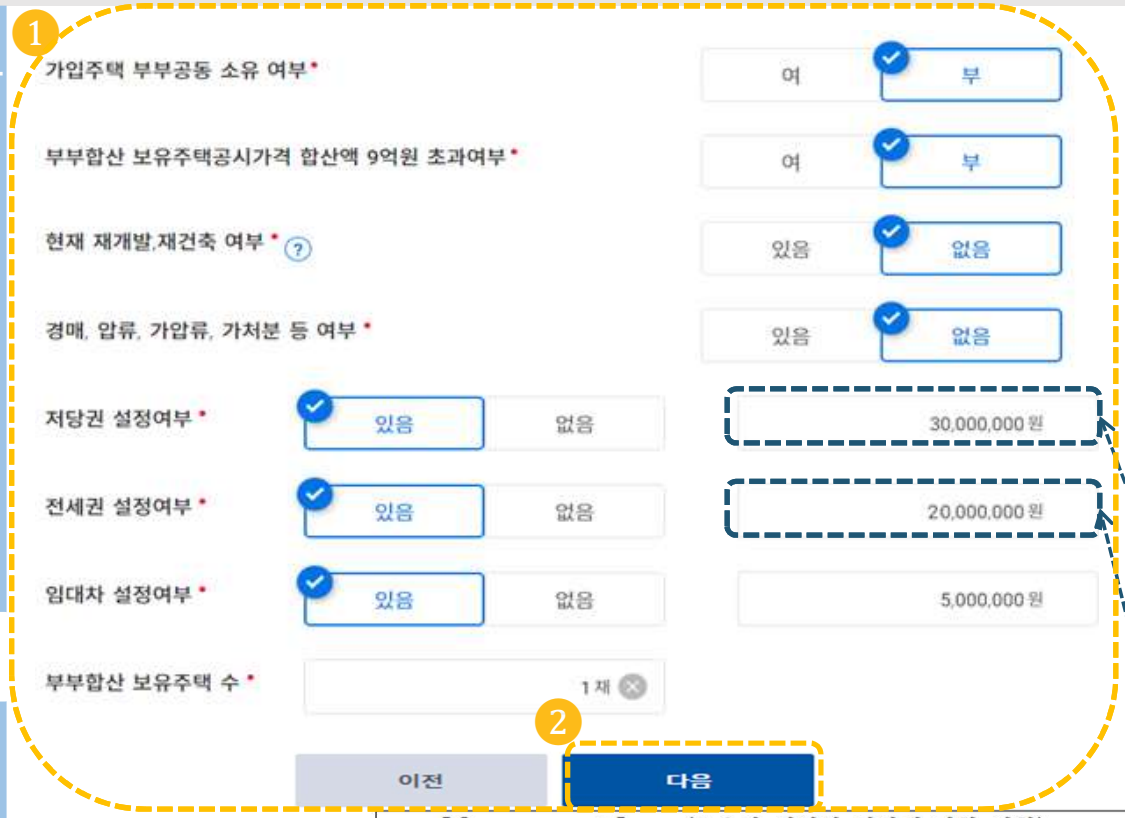
- 담보주택에 해당되는 면적의 시세를 선택합니다.(1)
- 〈확인〉을 클릭합니다.(2)

Check Point

※ 주택가격 평가를 위한 시세조회 시, 한국부동산원시세를 우선 적용하고 해당 시세가 없는 경우 KB(국민은행)시세를 적용합니다.

※ 한국부동산원시세, KB시세 둘 다 없는 경우 국토교통부의 주택공시가격 또는 공사와 협약을 맺은 감정평가기관이 평가한 감정평가액이 적용됩니다.

5. 신청서 작성 및 제출



※(예시)

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	근저당권 설정	2020년0월0일 제12345호	2020년0월0일 설정계약	채권최고액 금 30,000,000원 채무자 홍길동 근저당권자 주식회사 ○○은행

【을 구】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1	전세권 설정	2021년0월0일 제23456호	2021년0월0일 설정계약	전세금 금 20,000,000원 전세권자 이갑돌

▶ 대상 담보주택 정보 입력

- 가입주택 부부공동 소유 여부, 9억원 초과 여부 등 대상 담보 주택 정보를 입력합니다.(1)
- 〈다음〉을 클릭합니다.(2)

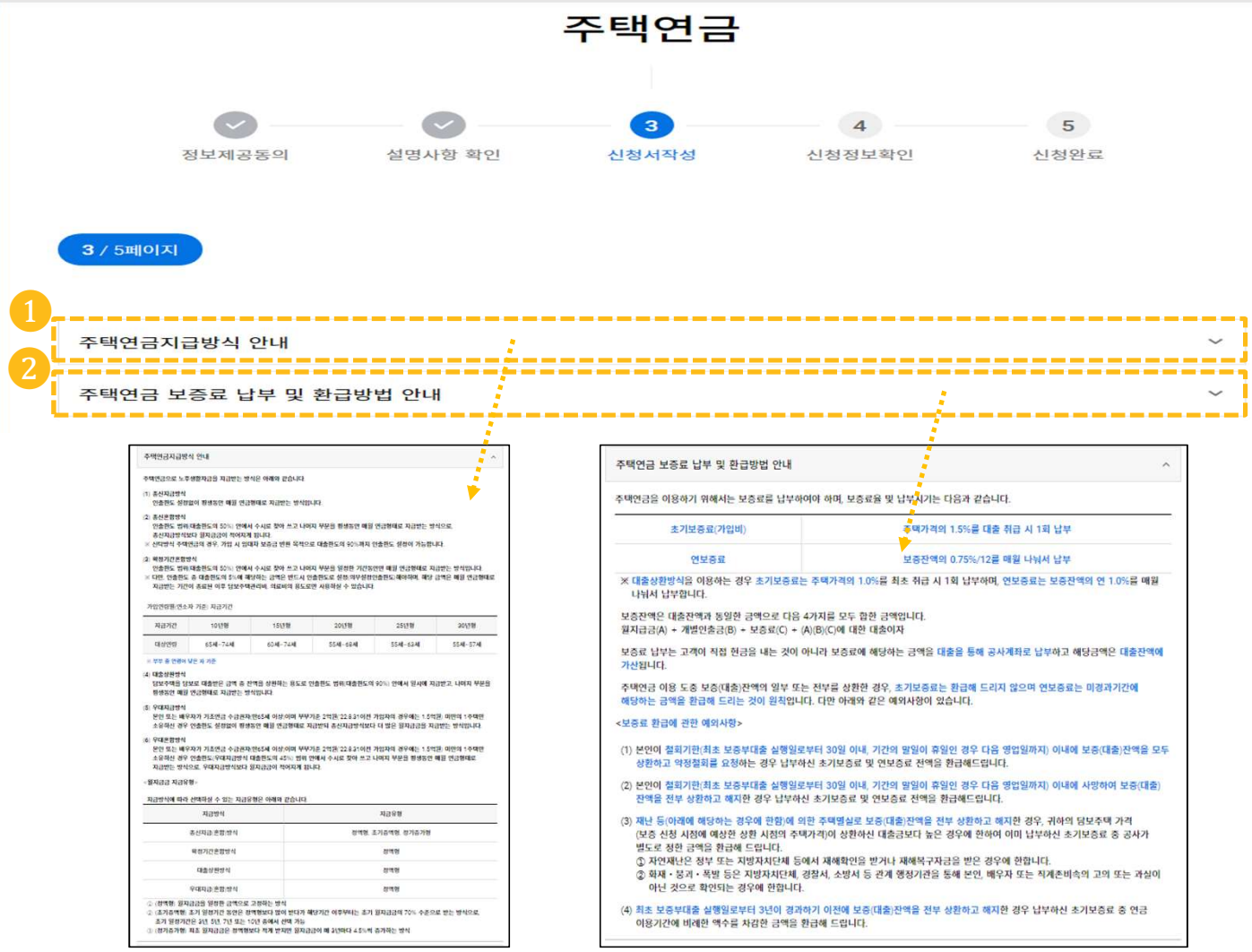
Check Point

※ 저당권, 전세권 등이 설정되어 있는 경우, 해당 금액을 입력합니다.

※ 임대차현황을 확인 후, 보증금있는임대차 계약일 경우 보증금액을 입력합니다.

※ 저당권 등이 설정되어 있는 경우, 개별 인출금이나 직접 상환을 통해 최초 대출실행 일까지 말소가 가능해야 합니다. 자세한 사항은 관할 지사로 문의해 주시기 바랍니다.

5. 신청서 작성 및 제출

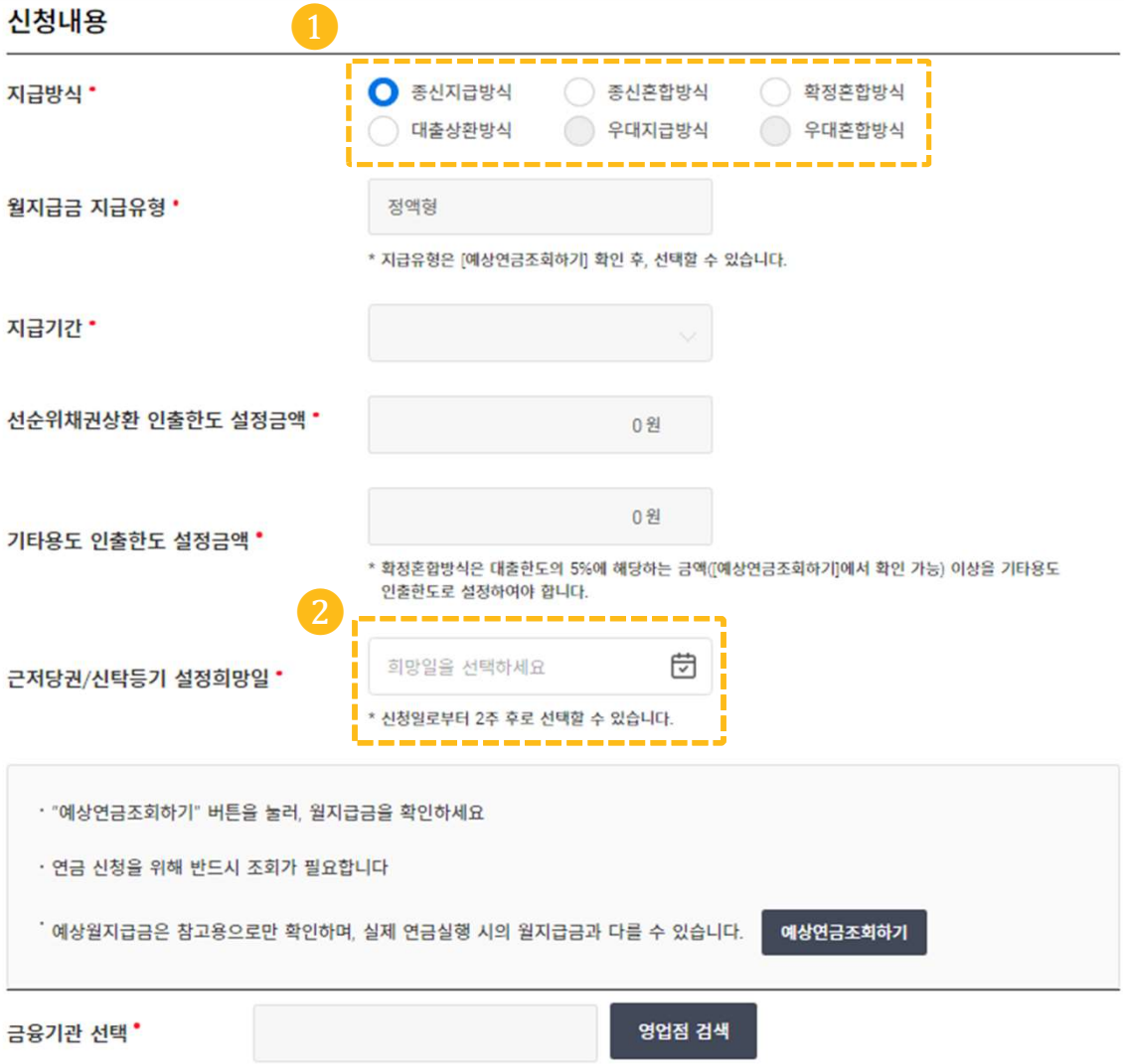


▶ 신청내용 입력

- 〈주택연금지급방식 안내〉를 클릭하여 지급방식 설명을 확인합니다. (1)
- 〈주택연금 보증료 납부 및 환급 방법 안내〉를 클릭하여 초기보증료 환급 및 보증료 납부 설명을 확인합니다. (2)

5. 신청서 작성 및 제출

가이드 ▼ 접속 ▼ 신청 ▼ 동의 ▼ 설명 확인 ▼ **신청서 작성** ▼ 신청서 제출 ▼ 신청 완료 ▼ 결과 확인



▶ 신청내용 입력

- 지급방식을 선택합니다.(1)
- 근저당권/신탁등기 설정희망일을 선택합니다.(2)
- 근저당권/신탁등기 설정일은 확정된 날짜가 아니며 지사 내방 일정에 따라 조정될 수 있습니다.

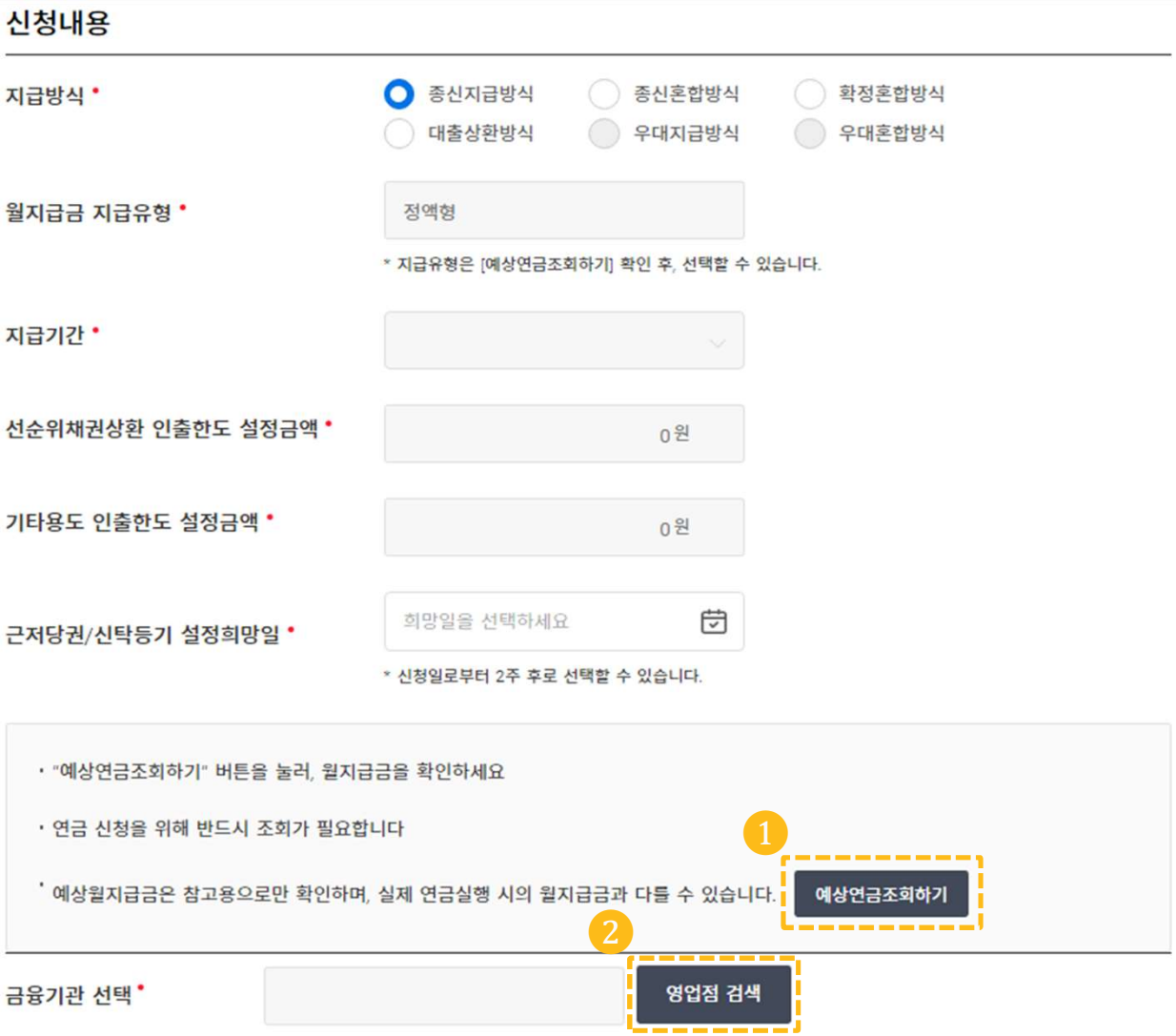
Check Point

※ 지급방식 선택 시, 종신혼합방식, 확정혼합방식, 대출상환방식, 우대혼합방식을 선택한 경우, 선순위채권상환 인출한도 설정금액 또는 기타용도 인출한도 설정금액을 입력해야 합니다.

※ 신탁방식 주택연금 신청 시, 종신혼합방식을 선택한 경우 인출금액의 전부를 임대차 보증금 반환용도로 사용하는지 여부를 선택해야 합니다.

5. 신청서 작성 및 제출

가이드 ▼ 접속 ▼ 신청 ▼ 동의 ▼ 설명 확인 ▼ **신청서 작성** ▼ 신청서 제출 ▼ 신청 완료 ▼ 결과 확인



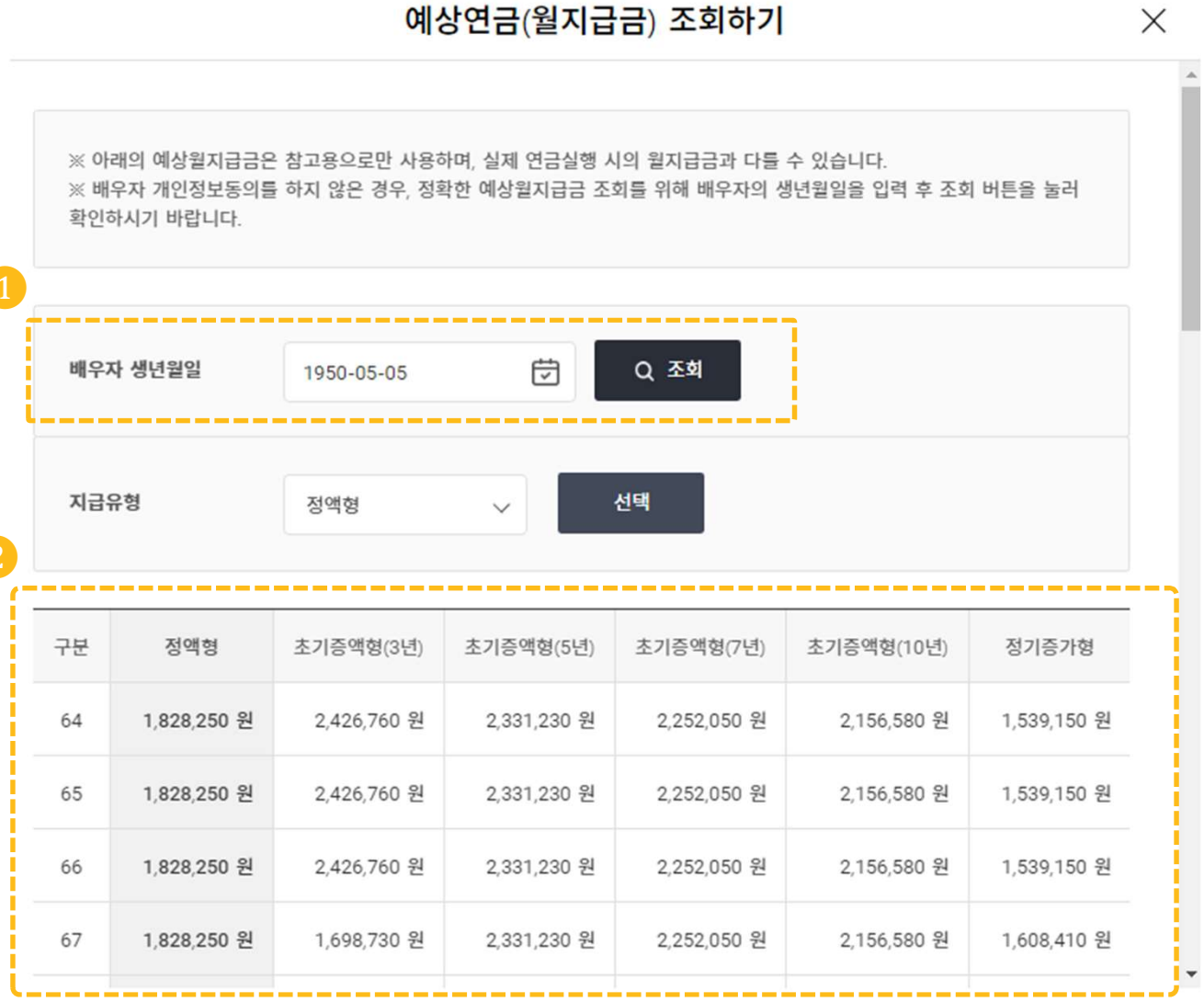
▶ 신청내용 입력

- 〈예상연금조회하기〉를 클릭하여 예상월지급금을 조회합니다.(1)

☞ **다음 페이지 연결**

- 〈영업점 검색〉을 통해 금융기관 및 지점을 선택합니다.(2)

5. 신청서 작성 및 제출



▶ 예상연금(월지급금) 조회하기

- 배우자가 있는 경우 배우자 생년월일을 입력 후 〈조회〉를 클릭 합니다.(1)
- 지급유형에 따른 월지급금을 확인 후, 원하는 지급유형을 〈선택〉합니다.(2)

Check Point

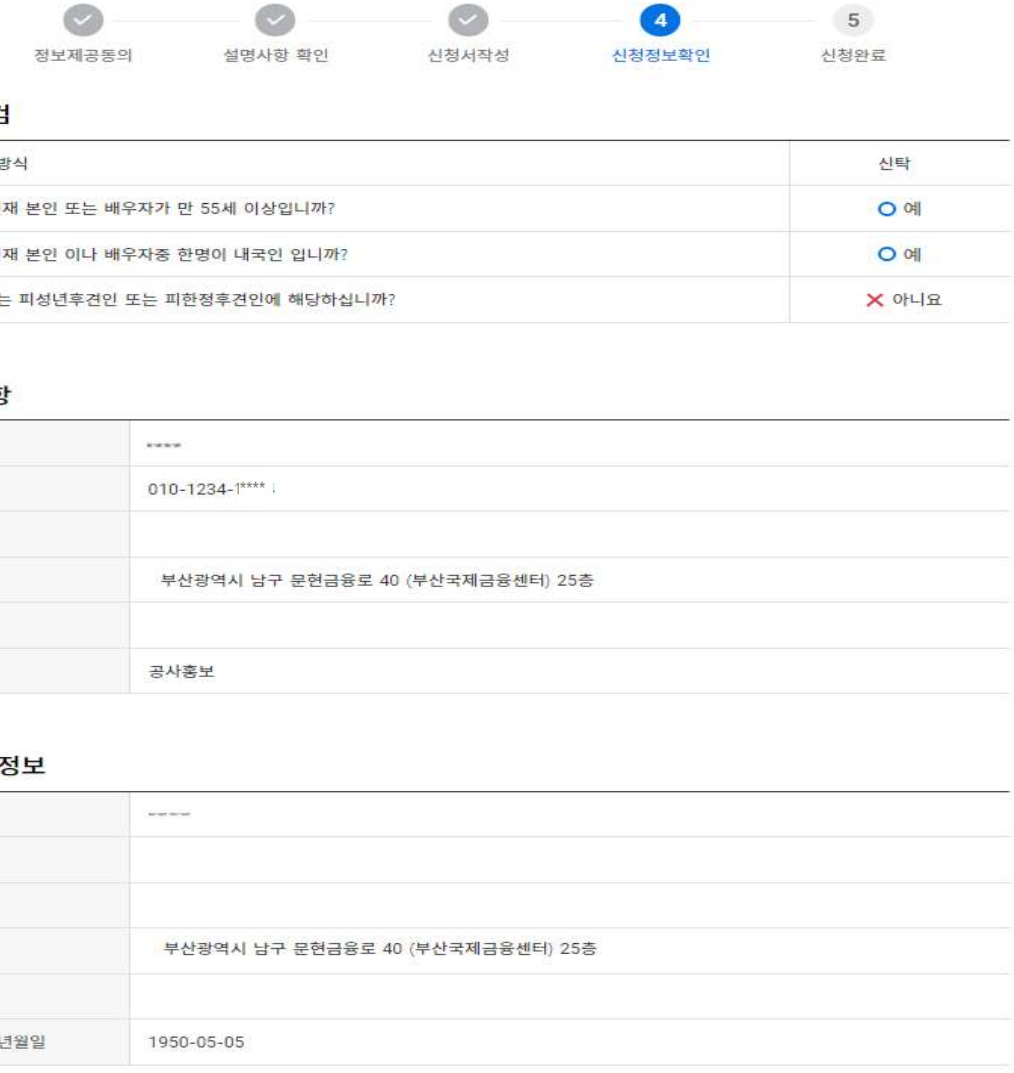
※ 종신지급(혼합)방식을 제외한 확정혼합방식, 대출상환방식, 우대지급(혼합)방식은 지급유형이 정액형으로 고정됩니다.

5. 신청서 작성 및 제출

▶ 문자메시지 등 수신여부

- 문자메시지 등 수신여부를 선택 합니다.(1)
- 〈다음〉을 클릭 합니다.(2)

5. 신청서 작성 및 제출



정보제공동의 ✓ — 설명사항 확인 ✓ — 신청서작성 ✓ — 4 신청정보확인 — 5 신청완료

사전점검

담보제공방식	신탁
신청일 현재 본인 또는 배우자가 만 55세 이상입니까?	○ 예
신청일 현재 본인 이나 배우자중 한명이 내국인 입니까?	○ 예
귀하께서는 피성년후견인 또는 피한정후견인에 해당하십니까?	✕ 아니요

인적사항

이름	*****
휴대전화	010-1234-1****
자택전화	
주소	부산광역시 남구 문현금융로 40 (부산국제금융센터) 25층
이메일	
상담 동기	공사홍보

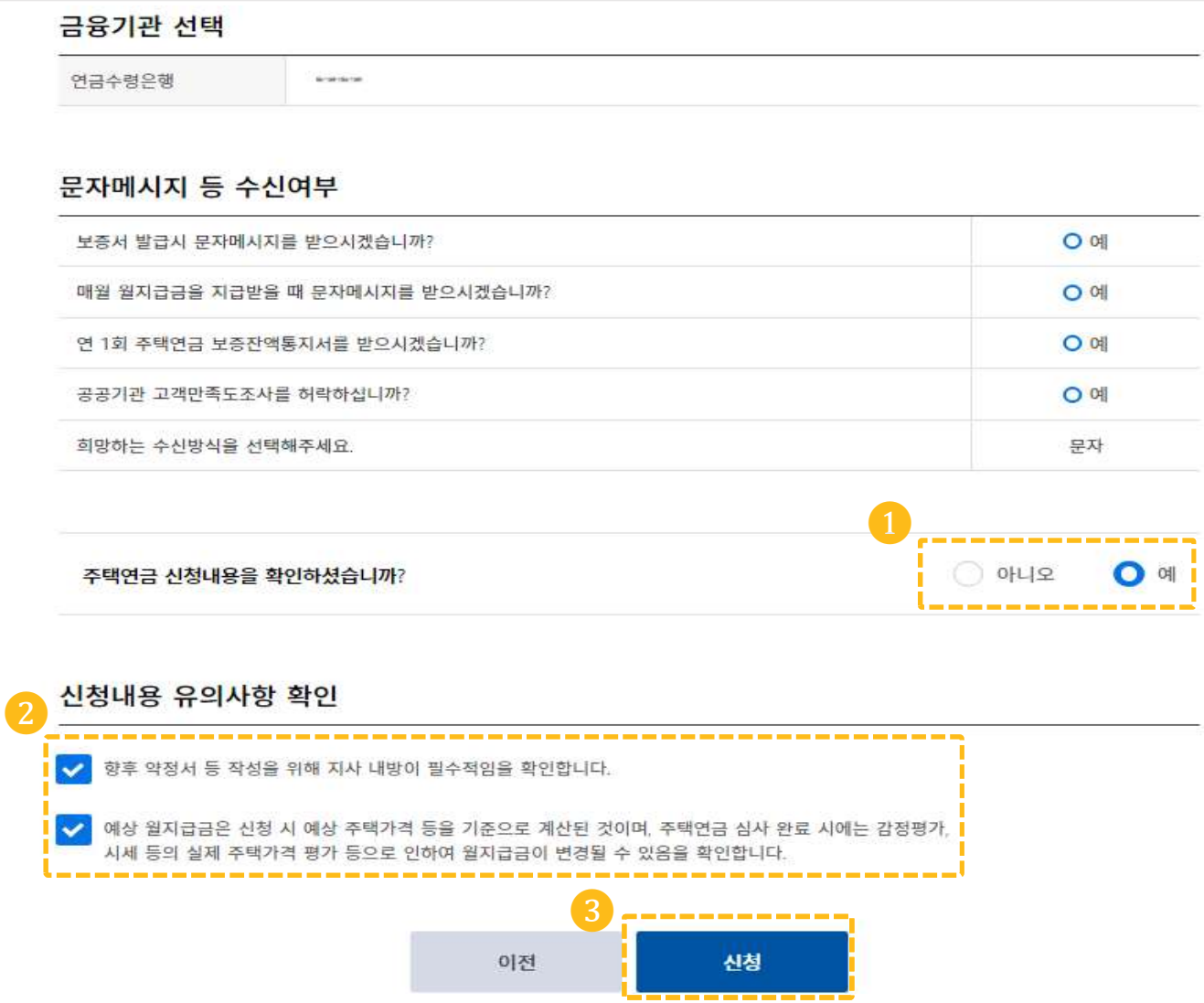
배우자 정보

이름	*****
휴대전화	
자택전화	
주소	부산광역시 남구 문현금융로 40 (부산국제금융센터) 25층
이메일	
배우자 생년월일	1950-05-05

▶ 신청정보확인 및 제출

- 사전점검, 인적사항, 담보주택 정보 등 신청내용을 최종적으로 확인합니다.

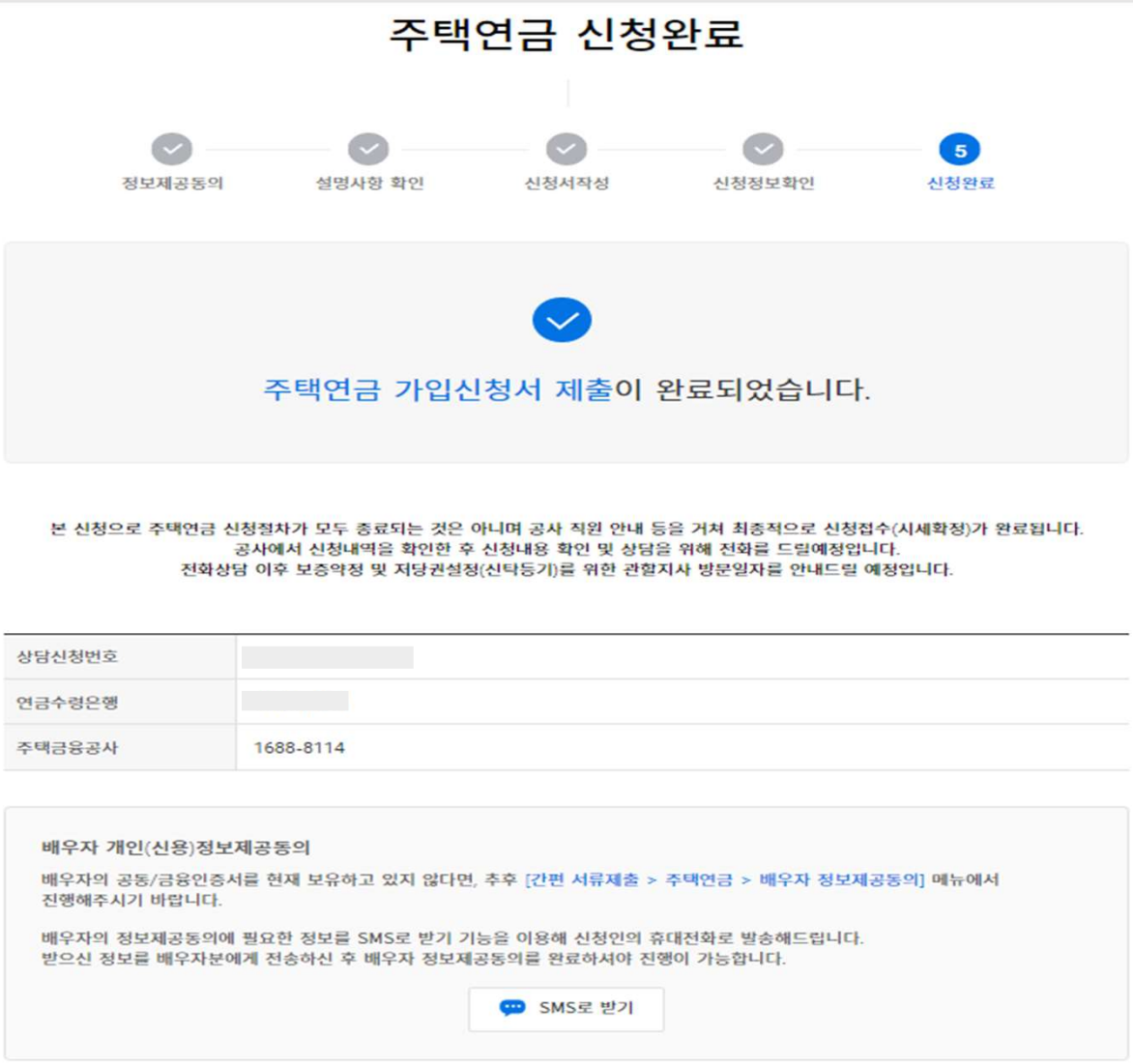
5. 신청서 작성 및 제출



▶ 신청 내용 확인 및 제출

- 신청한 내용을 최종적으로 확인 합니다. (1)
- 신청내용 유의사항을 확인 합니다. (2)
- 신청내용의 수정을 원할 경우 〈이전〉을 누릅니다.
- 신청내용에 이상이 없을 경우 〈신청〉을 누릅니다.(3)

6. 신청완료



▶ 신청완료

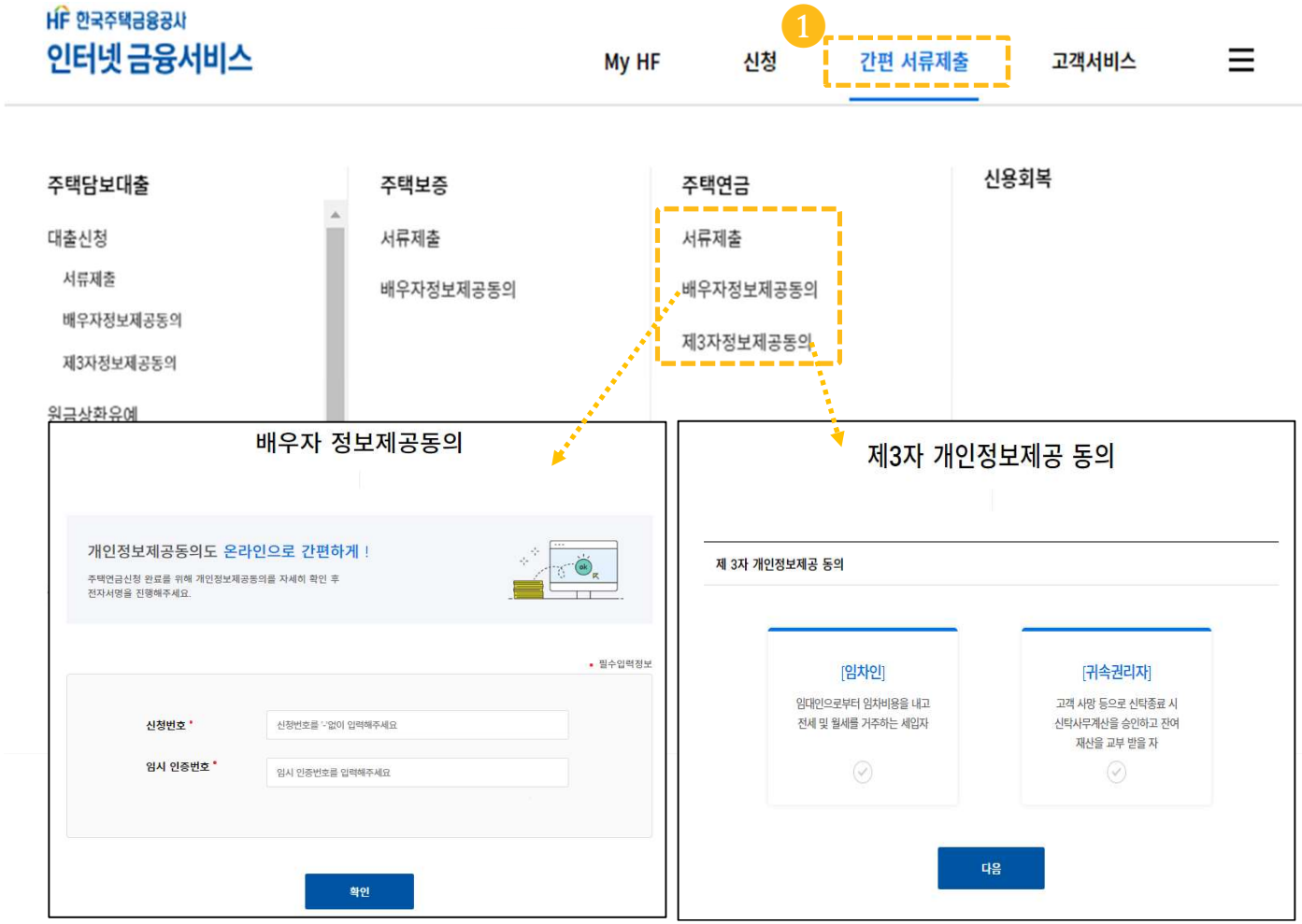
- 주택연금 가입신청서 제출이 완료되었습니다.
- 추후 관할지사에서 신청내용 확인 및 상담을 위해 전화를 드릴 예정입니다.
- 가입 심사는 2~4주 정도 소요될 수 있습니다.
- 추가 문의사항이 있을 경우, 공사 콜센터(1688-8114)를 통해 관할 지사로 문의 하시기 바랍니다.

6. 신청완료

▶ 신청내역 및 결과 확인

- 인터넷 금융서비스 (My HF〉 주택연금 〉 주택연금 신청내역 조회)를 통해 주택연금 신청내역 및 결과를 확인하실 수 있습니다. (1, 2)
- 신청완료 시 신청번호 및 인증번호가 문자로 자동 발송 됩니다. 정보동의문자받기 클릭 시 신청번호 및 인증번호 문자를 재발송 받을 수 있습니다. (3)

6. 신청완료



▶ 간편 서류제출

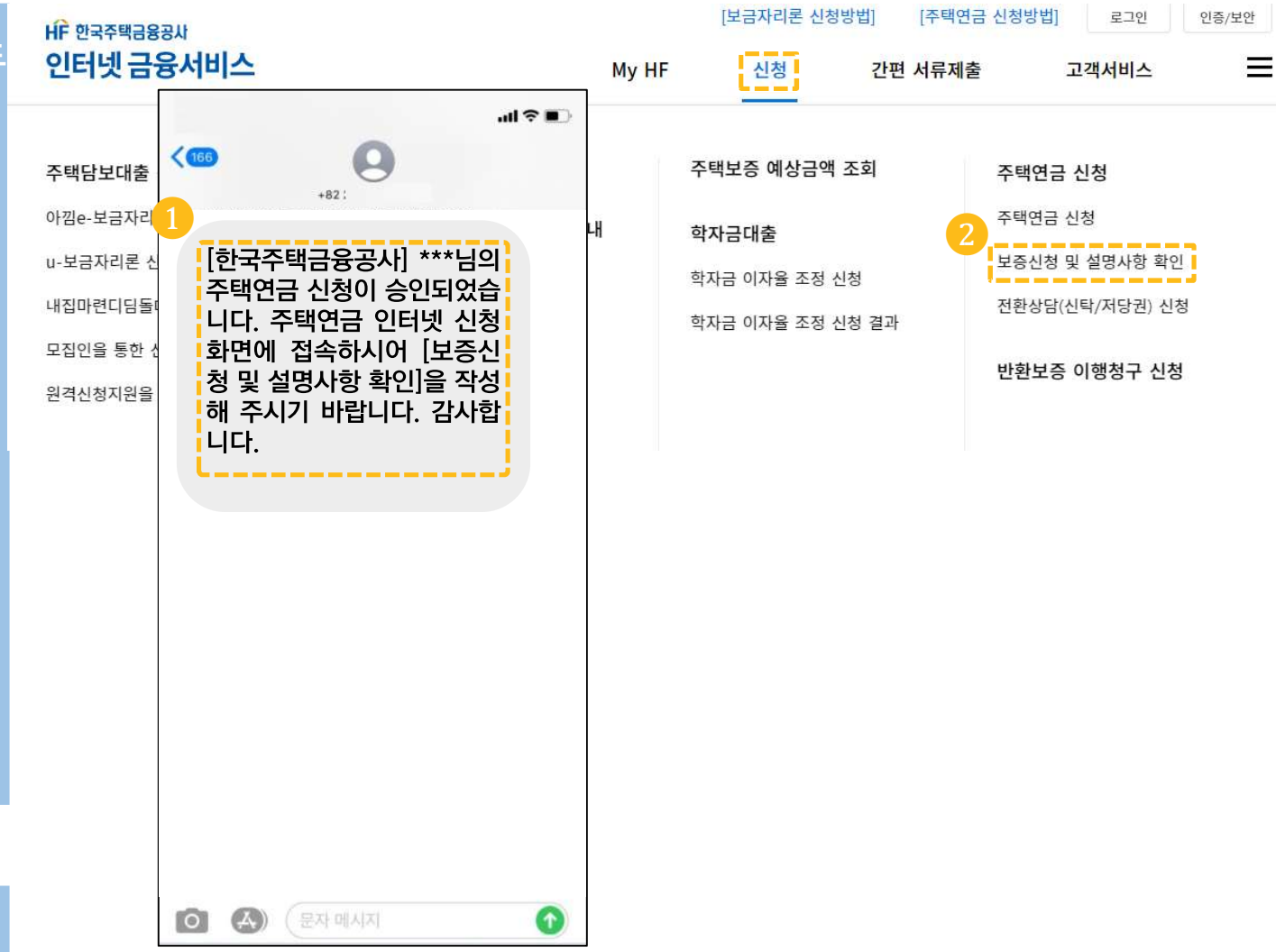
▪ 신청서 제출 완료 후, 〈간편서류제출〉 메뉴를 통해 온라인 서류제출, 배우자정보제공동의, 제3자 정보 제공 동의를 할 수 있습니다. (1)

Check Point

• 배우자 정보제공 동의
신청완료 시, 수신한 문자를 통해 신청번호 및 인증번호를 확인하여 입력한 후,배우자 정보제공에 동의해 주시면 됩니다.

• 제3자 정보제공 동의 (신탁방식만 이용가능)
임차인 또는 귀속권리자 중 해당되는 대상을 선택하고 관련 정보를 입력하여 동의하시면 됩니다.

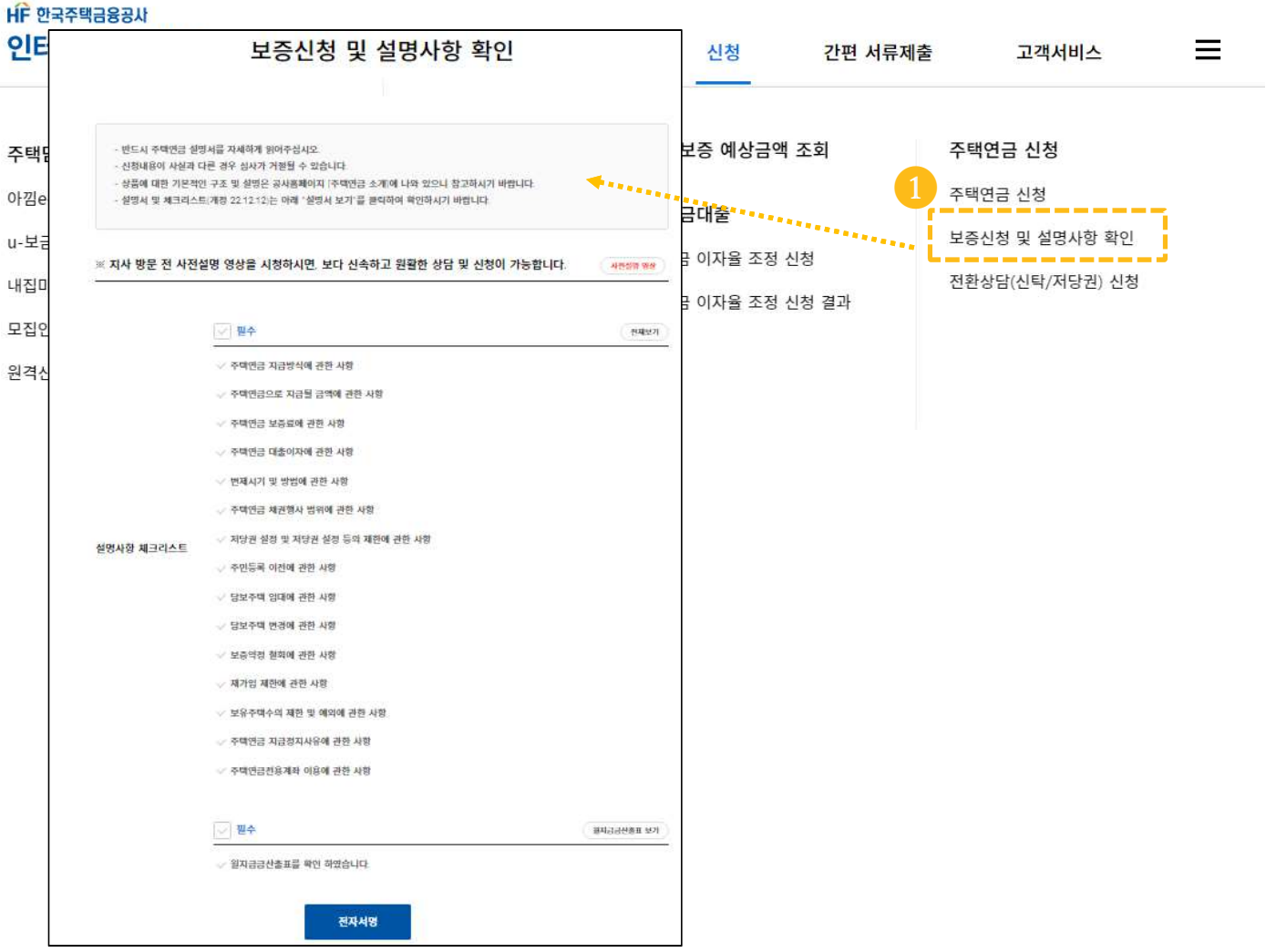
6. 결과확인



▶ 보증신청 및 설명사항 확인

- 주택연금 신청승인 문자 수신 시 인터넷금융서비스 화면의 〈**보증신청 및 설명사항 확인**〉을 통해 주태연금 신청결과를 확인 할 수 있습니다.(1, 2)

7. 결과확인



▶ 보증신청 및 설명사항 확인

▪ 심사완료 후, 〈보증신청 및 설명사항 확인〉 메뉴를 통해 주택연금 신청 결과를 확인 할 수 있습니다. (1)

Check Point

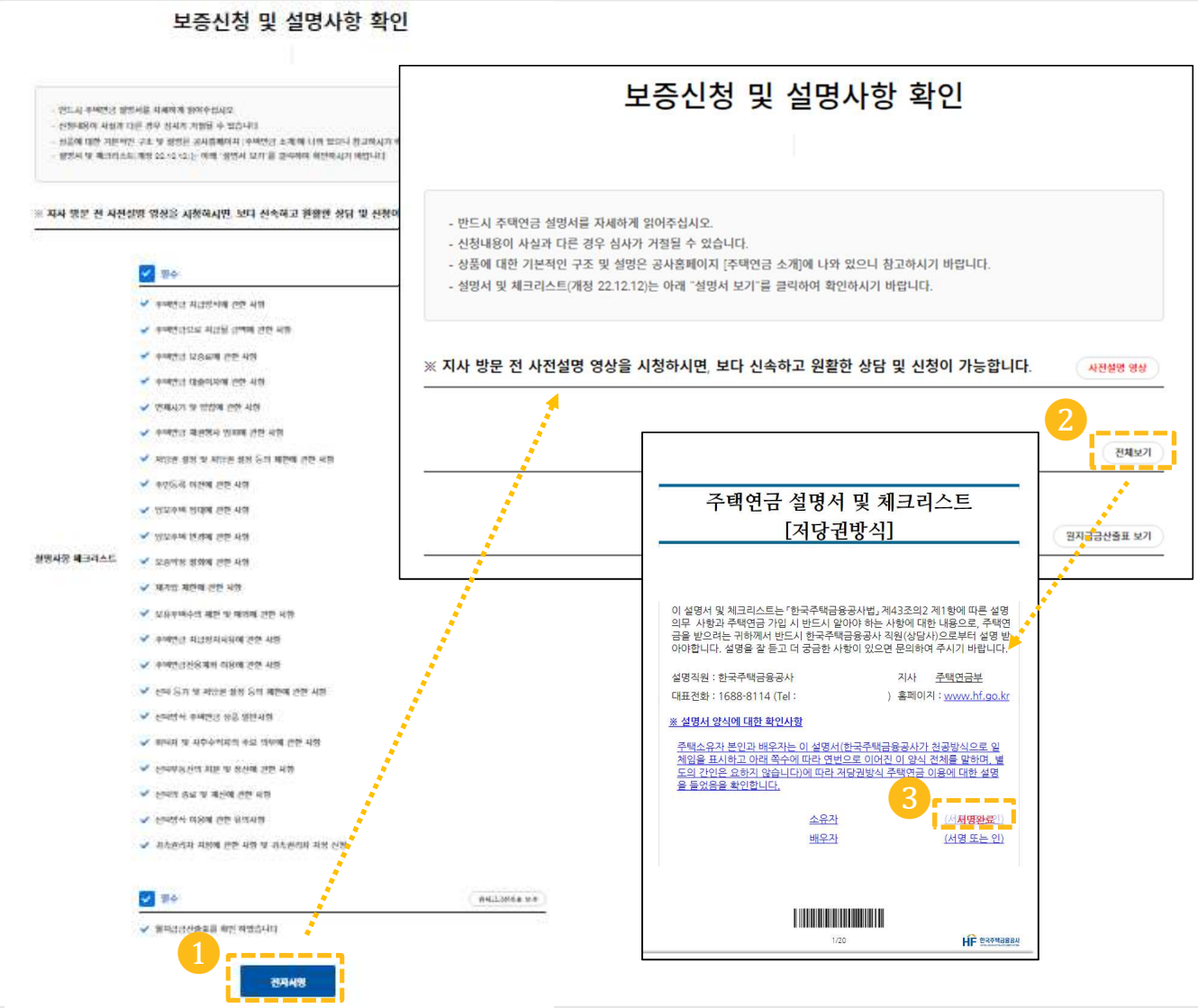
· 배우자가 있는 경우 본인과 배우자 모두 보증신청 및 설명사항 확인을 완료 하여야 보증실행이 가능합니다.

7. 결과확인

▶ 보증신청 및 설명사항 확인

- **〈사전설명 영상〉**을 클릭하여 주택연금 내용을 확인합니다.(1)
- 체크리스트 **〈전체보기〉**를 클릭하여 주택연금 설명서 및 체크리스트 내용을 확인합니다. (2)
- **〈월지급금산출표 보기〉**를 클릭하여 월지급금, 보증료 및 대출이자를 확인합니다.(3)

7. 결과확인



▶ 보증신청 및 설명사항 확인

- 내용 확인 후 보증실행에 동의 할 경우 전자서명을 합니다.(1)
- 전자서명 확인(2, 3)

Check Point

- **본인과 배우자 모두 전자서명 완료 시 서명완료로 표시됩니다.**