

새로운 주택연금으로 고객의 행복한 노후를 더 안전하게 보장



주택연금 누적 가입자 및 연금지급액

▶▶ 누적 가입자 : **90,747명**▶▶ 누적 연금지급액 : **75,594억원**

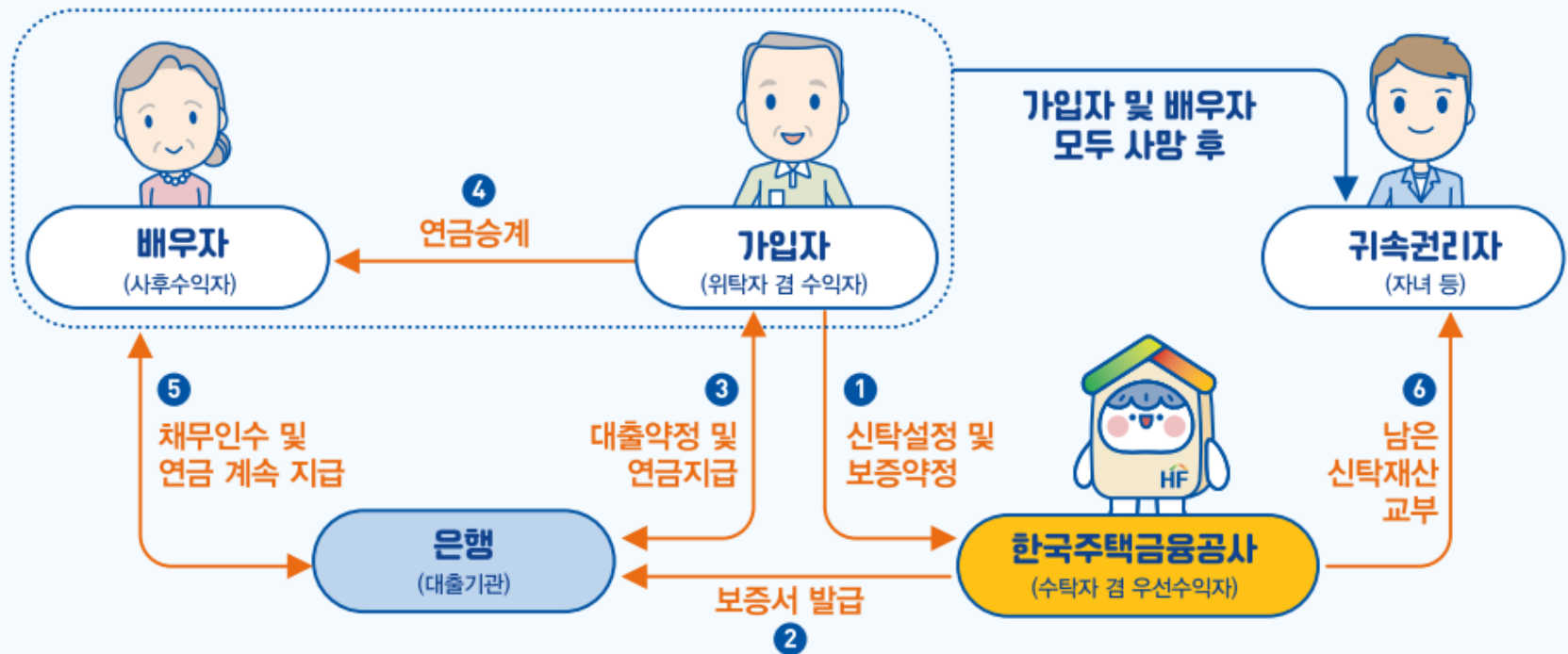
기존 주택연금 제도의 한계

생존 배우자

▶▶ 가입자 사망 시 **자녀가 반대**하면➡ **배우자 연금수령 불가능**

유희공간 활용

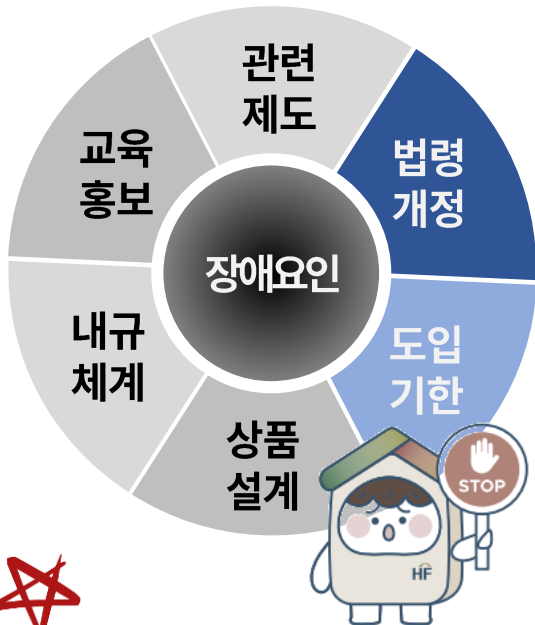
▶▶ **임대차보증금**을 받고 전세나 반전세로➡ **담보주택 임대 불가능**안정적
연금수급▶▶ 주택연금 **수급통장**이 **압류**되면➡ **연금인출 어려움**



▶ 월지급금 중 최저생계비 (185만원) 이하의 금액이 입금

▶ 입금된 금액은 공사법에 따라 압류 금지





※ 공사법 11개, 시행령 4개 조문 개정



자본시장법, 부동산등기법에
대한 특례 신설

법령개정

- ▶ 어려운 신탁개념으로 공사법 개정안 **4년간 발의 실패**
- ▶ **포기하지 않고** 꾸준히 국회와 정부 **설득**

도입기한

- ▶ **내부제도**와 관련부처 금융기관 등 **외부제도 신설 필요**
- ▶ 국민과의 약속인 **도입기한**이 **촉박**
 - ▶ **공익적 취지 강조**해 대내외 협력 촉구
 - ▶ **체계적인 일정관리** 및 과업관리 실시



상품설계

- ▶ 신탁방식은 전세계 유일한 제도로 전례가 없음
 - ➔ 어려울수록 기본부터 - 신탁관계, 임대차관계 심층 분석
 - ➔ 답은 현장에 있다 - 지사 담당자, 상담실장 의견 수렴

내규체계

- ▶ 기존 내규체계가 복잡하여 신탁방식 도입 시 혼란 우려
 - ➔ 주택연금 규정, 기존 11년만 전부 개정
 - ➔ 신탁업무지침 및 신탁서식 (20종) 신설



※ 법률검토 106건 수행
신탁계약서 검토자문 5회

※ 규정 간소화(10장 93조 → 7장 79조)



※ 내부 슬로건 공모에 101건 참여



신택방식 부가세 감면(조특법 개정)



등기업무 편의개선(등기예규 개정)

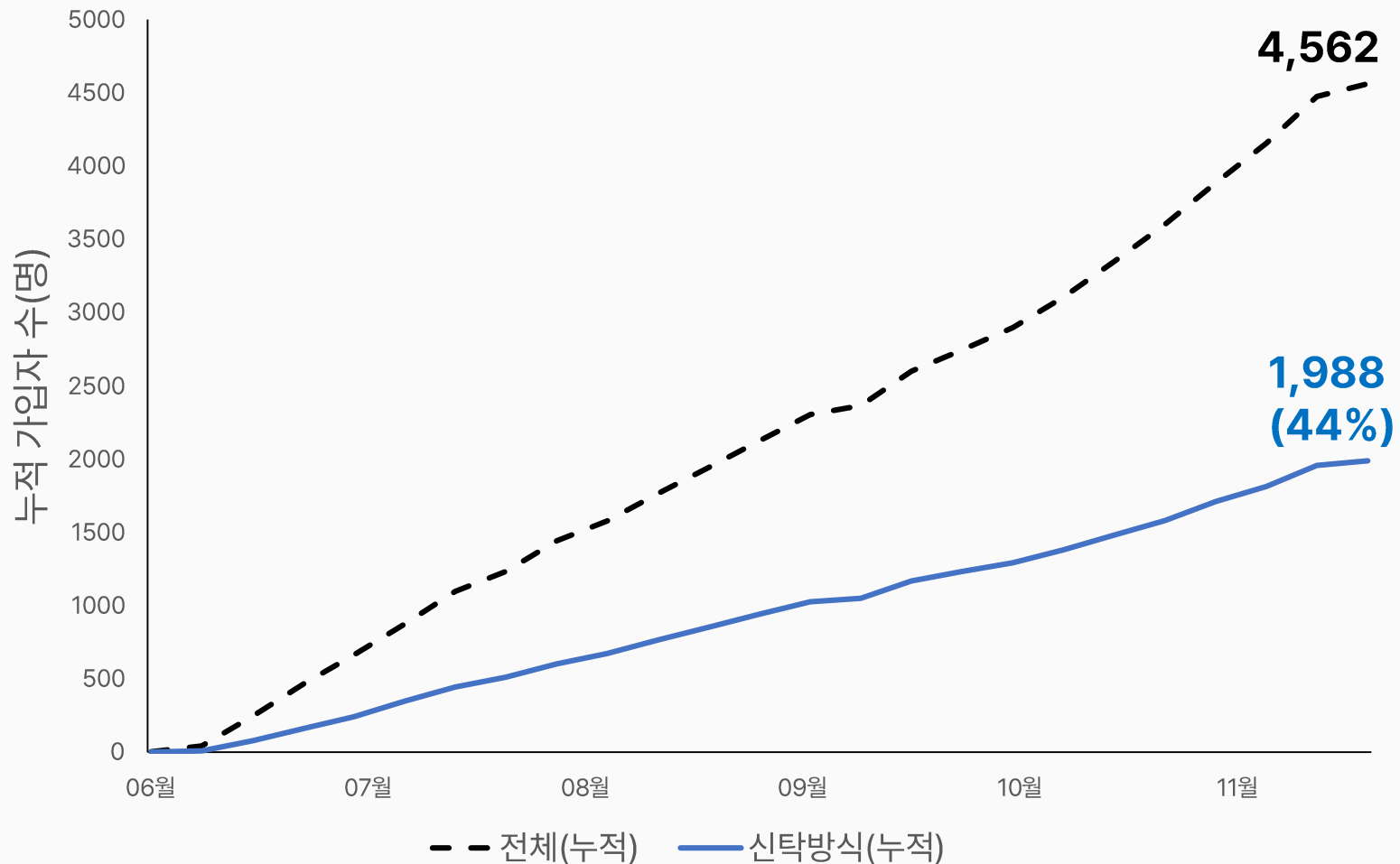
교육홍보

- ▶ **신택방식**의 구조가 복잡해 지사 담당자와 고객의 **외면 우려**
 - ➔ **슬로건 공모**, **보도자료 배포** 등 홍보 실시
 - ➔ **직원교육**(대면4회, 비대면 제공), **QA 사전배포**

관련제도

- ▶ **조세제도**, **등기제도**, **은행 전산**개발 및 **대출약정서 개정** 필요
 - ➔ 관련기관 설득을 위해 **정부정책 일관**임을 **강조**
 - ➔ **조세특례제한법**, 대법원**등기예규 개정**

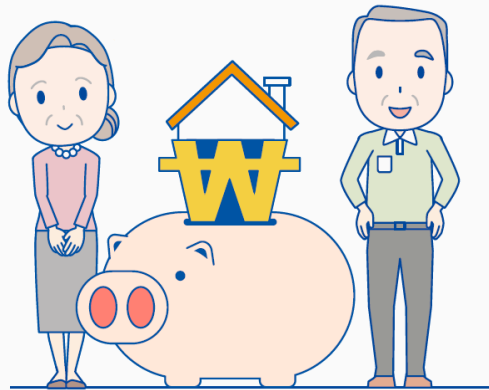
신탁방식 주택연금 공급 추이



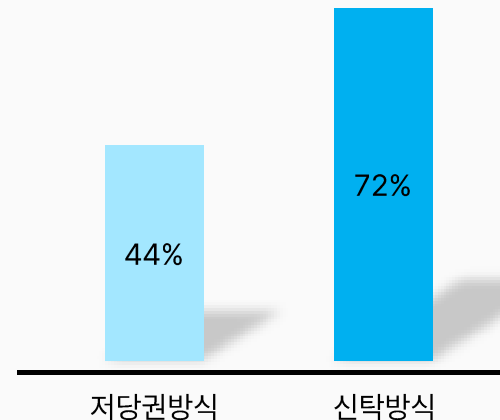
연금수급권 보호

▶ 가입자 사망 후 자녀 동의 없이도 배우자가 주택연금 수령

▶ 생존 **배우자**의 **노후생활 보호**



< 부부 가입자 비중 >



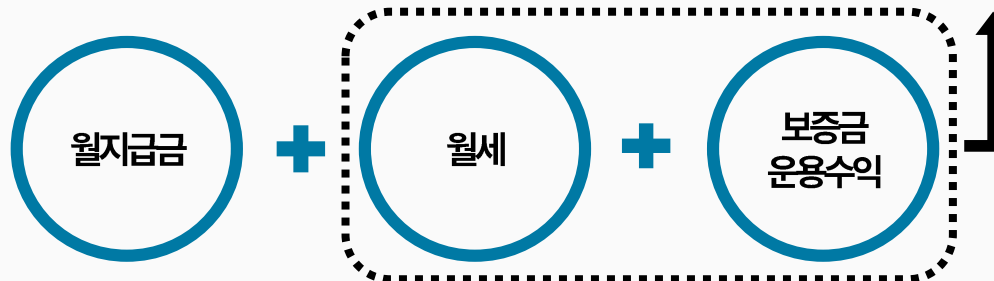
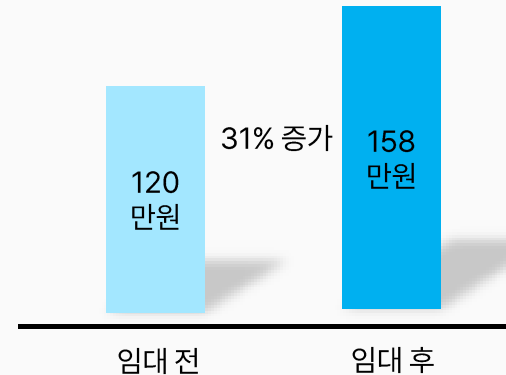
▶ 주택연금전용계좌를 통해 **최소생계비**에 대한 **압류 방지**

▶ **취약 고령층**의 **연금수령**을 안전하게 **보장**

추가소득 창출

- ▶ 보증금을 받고 임대중인 주택으로도 주택연금 가입 가능
- ▶ 가입주택 **임대**를 통한 **추가소득 창출**

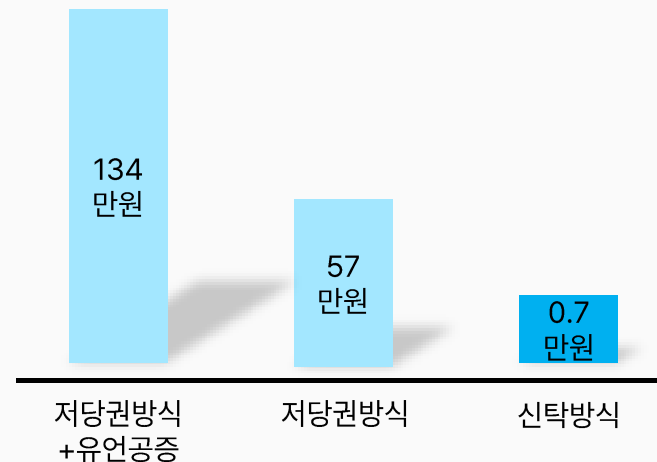
< 가입주택 임대 전후 월소득 >



비용절감

- ▶ 평균 **56만원**의 등기비용 절감(주택가격 5억원 기준)
 - ➡ 소득이 없는 고령층의 주택연금 가입부담 경감
- ▶ 귀속권리자 지정으로 **실질적인 유언공증** 효과
 - ➡ 평균 **78만원**의 유언공증 수수료 절감 (주택가격 5억원 기준)

< 가입 시 필요비용 >



전문성 강화 노력

- ▶ 도입 단계부터 **법률, 회계, 세무** 등 **전문가 자문** 꾸준히 수렴
- ▶ **본지사 직원 역량 강화**로 안정적 제도 도입 발판 마련

공익지향적 취지 강조

- ▶ 제도개선에 대한 **대내외적 공감대** 형성
- ▶ 본사 **관련부서**와 **전 지사**의 **전사적인 노력** 가능

유관기관과의 적극적 공조

- ▶ **국회, 금융위, 금융기관, 언론** 등과 적극적인 공조 수행
- ▶ 활발한 **입법활동**과 언론의 **대대적인 홍보** 실현



정책 모범사례 보도

헤럴드 경제 herald.co.kr

2021년 04월 28일 (수)
사설/칼럼 27면

정책 개선 모범사례될 만한 주택연금 수급제도 변경

금융위원회가 27일 국무회의를 통과했다고 발표한 '한국주택금융공사법 시행령 개정안'은 정책 제도 개선의 모범사례가 될 만하다. 제도의 허점을 고치고 발전된 방향으로 나가는 금융위와 주택금융공사의 전략적 자세는 다른 부처와 공공기관 모두가 마땅히 참고해야 할 일이다.

이날 시행령 개정으로 오는 6월부터 주택연금 가입자가 사망한 경우 연금 수급권이 배우자에게 자동 승계되는 신탁 방식의 상품이 도입된다. 주택 일부를 임대해준 단독주택이나 연립주택도 주택연금 가입 대상에 포함된다. 주택연금 지급액 보호를 위한 압류방지통장도 새로 만들어진다.

이미 금융 당국은 지난해 4월 주택연금 가입연령을 부부 중 연장자 기준 만 60세에서 만 55세로 낮췄다. 또 올해부터는 기존 '시가 9억원 이하'였던 가입 기준을 '공시가 9억원 이하' 주택으로 완화함으로써 시가 기준으로 약 12억~13억원의 주택까지 가입 대상으로 확대했다.

이처럼 주택연금제도도 많은 미비점을 보완할 수 있게 됐다. 지난 2006년 주택연금의 도입 초창기엔 10년이 지나도록 가입자가 4만명도 안 될 정도로 국민적 관심을 얻지 못한 게 사실이다. 조기 퇴직으로 젊은 은퇴자들은 점점 늘어나는데 가입 연령은 요지부동이었고 본인 의사와는 상관도 없

이 집값이 뛰어 대상에서 제외되는 일도 허다했다. 심지어 가입자가 사망할 경우 기존의 유산 상속제도 때문에 자녀 중 한 명이라도 동의하지 않으면 주택연금이 끊기고 그간 받은 돈까지 모두 갚아야 했다. 노후 대비가 아니라 날벼락인 꼴이다.

대부분의 경우 부처와 공사는 이 같은 제도적 문제들이 드러나면 적극적으로 개선하기보다 다양한 이유를 들어 미루기에 심상이다. 하지만 주택금융공사와 금융위원회는 개선책 마련에 적극적으로 나섰다. 상속법과 배치되는 부분은 새로운 상품(신탁)의 형태로 우회로를 찾아냈고 박제처럼 굳어 버린 고급주택 9억원 규정도 시세보다 아직은 낮은 공시가 적용으로 실질적인 가입 기준 완화의 효과를 거뒀다. 그러면서도 연금지급액은 9억원 기준을 넘지 못하도록 해 명분까지도 확보했다.

이 때문에 최근 수년간 주택연금 가입자는 해마다 1만명 이상씩 증가하고 있다. 조만간 10만명 돌파도 확실시된다. 이 같은 제도 개선이 좀 더 일찍 진행되지 못한 것이 아쉬울 정도다. 이제 주택연금은 집 한 채만 가지고 줄어드는 소득 불안에 허덕이는 대한민국 은퇴자들의 버팀목 역할을 충실히 할 수 있게 됐다.

규제개혁의 출발점은 정책 의지다. 의지만 확실하면 대안은 나온다. 찾으려 하지 않을 뿐이다.

포日報

2021년 04월 28일 (수)
경제 B01면

주택연금, 배우자에게 자동승계 길 열렸다

한국경제

2021년 06월 07일 (월)
금융/재테크 21면

주택연금 가입자 사망 땐 자녀 동의 없어도 배우자가 '자동 승계'

앞부터 시행되는 신탁형 주택연금

#A세대의 5년 전 남편과 주택연금이 가입에 대한 약 100만원을 수중에 있다. 주택연금은 자기와 살고 있는 주택을 담보로 매달 월급(연금)을 대금 할지라도 받는 연금과 같은 금액이 되고 남편이 세상을 떠났을 때까지 소득이 없는 A씨는 남편이 사망했다. A씨가 연금을 계속 받으려면 자녀가 모두 상속 포기 하거나 상속을 배제해야 한다. 자녀가 모두 상속 포기 하거나 상속을 배제하면, A씨는 연금도 받지 못하게 된다.

주택연금 가입요건	연령	주택소유자 또는 배우자가 만 55세 이상이고 해당 주택을 소유하고 있는 *기존주택연금수급자 유주택연금 가입자는 연금에 이월
대상주택	부부 기본공시가격이 9억원 이하인 주택과 실거주 요건을 충족하는 *단독주택, 연립주택, 다가구주택, 오피스텔 등	다주택자는 1주택 이상인 주택에 대한 기능 *다주택자는 1주택 이상인 주택에 대한 기능 *주택당 1주택 이상인 주택에 대한 기능
내용	주택	주택
효과	주택	주택
주의사항	주택	주택

한 가격이 지급한 연금(주택)과 같은 액수의 상속재산에 물려주는 데 있다. 배우자 자동 승계는 새로 도입된 주택연금이 가입되는 시점부터 적용된다. 기존 주택연금 가입자가 주택연금으로 바꾸는 것은 유해할 가능성이 있으므로 예외된다.

주택 연금 제도는 2006년 도입된 이후 15년째 시행되고 있다. 주택연금은 주택을 담보로 매달 월급(연금)을 대금 할지라도 받는 연금과 같은 금액이 되고 남편이 세상을 떠났을 때까지 소득이 없는 A씨는 남편이 사망했다. A씨가 연금을 계속 받으려면 자녀가 모두 상속 포기 하거나 상속을 배제해야 한다. 자녀가 모두 상속 포기 하거나 상속을 배제하면, A씨는 연금도 받지 못하게 된다.

아시아투데이

은행권 '신탁형 주택연금' 선점경쟁 후끈

2021년 07월 19일 (월)
오피니언 32면

월세·연금 다 받고 싶을 때의 선택

주택연금 가입을 고려해볼 만한 상황들

- 자신에게 부양할 부담을 주고 싶지 않다
- 현재 살고 있는 주택 가격이 계속 오를 것 같다
- 나 또는 배우자가 생겼다가 오래 살 것 같다
- 집을 자녀에게 물려주지 않거나 집을 팔고 싶지 않다
- 집 일부를 임대해 임대소득을 얻을 계획이 있다
- 연후 후 수입도 부족한 주택연금에 이자가 부담스럽다
- 일반 주택보다 더 살기 편한 주택 오피스텔에 살고 있다

대부분의 신탁형 주택연금 가입은 연금과 임대수입액

연령	임대 9억 원	7억 원	5억 원
55세	194,400원	241,000원	299,000원
60세	198,000원	246,000원	303,000원
65세	201,600원	251,000원	307,000원
70세	205,200원	256,000원	311,000원
75세	208,800원	261,000원	315,000원
80세	212,400원	266,000원	319,000원

임대수입액

연령	임대 9억 원	7억 원	5억 원
55세	8만	11만	14만
60세	10만	13만	16만
65세	12만	15만	18만
70세	14만	17만	20만
75세	16만	19만	22만
80세	18만	21만	24만

할 수 있다는 장점이 있긴 하지만 수급이 늘어날수록 월세·연금 다 받고 싶을 때의 선택

주택연금 가입을 고려해볼 만한 상황들

- 자신에게 부양할 부담을 주고 싶지 않다
- 현재 살고 있는 주택 가격이 계속 오를 것 같다
- 나 또는 배우자가 생겼다가 오래 살 것 같다
- 집을 자녀에게 물려주지 않거나 집을 팔고 싶지 않다
- 집 일부를 임대해 임대소득을 얻을 계획이 있다
- 연후 후 수입도 부족한 주택연금에 이자가 부담스럽다
- 일반 주택보다 더 살기 편한 주택 오피스텔에 살고 있다

대부분의 신탁형 주택연금 가입은 연금과 임대수입액

연령	임대 9억 원	7억 원	5억 원
55세	194,400원	241,000원	299,000원
60세	198,000원	246,000원	303,000원
65세	201,600원	251,000원	307,000원
70세	205,200원	256,000원	311,000원
75세	208,800원	261,000원	315,000원
80세	212,400원	266,000원	319,000원

임대수입액

연령	임대 9억 원	7억 원	5억 원
55세	8만	11만	14만
60세	10만	13만	16만
65세	12만	15만	18만
70세	14만	17만	20만
75세	16만	19만	22만
80세	18만	21만	24만

감사합니다

