Wealth Management

금융 히어로를 만드는 은퇴설계

화폐의 시간적 가치와 연금의 이해

화폐의 시간적 가치

- 화폐의 시간적 가치의 개념
  - 시간이 지남에 따라 인플레이션 등의 영향으로 화폐의 가치가 달라지는 것
- 화폐의 미래가치
  - 현재의 일정 금액(일시금)이 미래에 얼마가 되는지 계산하는 것으로 투자기간, 수익률이 높을 수록 미래가치도 높게 나타남
- 화폐의 현재가치
  - 미래의 일정한 금액을 현재시점의 가치로 평가하는 것으로 수익률이 높고 투자기간이 길수록 현재가치는 낮아짐
- 은퇴설계의 사전준비 필요성
  - 은퇴설계를 미리 준비할 수록 돈의 현재가치는 작아지므로 부담이 적어질 수 있음
- 72의 법칙 : 원금이 2배가 될 때까지 걸리는 기간을 쉽게 계산하는 방법

$$\frac{72}{\text{연간 수익률}}$$

- 120의 법칙 : 원금이 3배가 되는 데 소용되는 기간을 계산하는 방법

$$\frac{120}{\text{연간 수익률}}$$

- 은퇴설계 시 화폐의 미래가치보다 현재가치의 파악이 더욱 중요함
- 투자 수익률이 물가 상승률보다 반드시 높아야 투자 원금을 보장받을 수 있음
- 조정이율은 물가 상승률까지 고려한 실질수익률로 은퇴설계 시 활용

단리와 복리 차이점 및 연금의 이해

- 단리 : 원금에 대한 이자를 계산할 때 정해진 이율을 원금에 곱해 이자를 계산하는 방식
- 복리 : 발생된 이자가 다시 원금에 가산돼 원금이 계속 불어나게 되고 이에 따라 이자금액도 매년 늘어나는 이자지급 방식
- 기간이 길수록 복리효과는 더욱 크게 나타나므로 은퇴설계 시 장기적 관점에서 조기투자를 해야 함
- 연금 : 매 기간마다 일정하게 발생하는 현금흐름
- 연금의 종류
  - 정상연금 : 일정하게 발생하는 현금 흐름액이 매 기간 말(매월 말, 매년 말)에 발생
  - 선불연금 : 현금흐름액이 매 기간 말이 아니라 매 기간 초에 발생

Wealth Management
금융 히어로를 만드는
은퇴설계
웰스매니지먼트
투자설계
보장설계
은퇴설계
상속·증여설계
은퇴설계의 중요성과 사전고려사항

은퇴설계 시 고려해야 할 국민연금의 함정

- 국민연금은 공적보험으로 계층간 · 세대간 소득을 재분배하는 공적 기능을 수행
- 국민연금은 연금 납입액수가 적을 수록 수익비가 잘 나옴
  - 수익비: 납부한 금액 대비 수령액의 비율
- 국민연금의 소득대체율이 하락하는 추세
  - 소득대체율: 퇴직 전 평균소득에 대한 연금지급액의 비율
- 연금 및 소득이 없는 빙하기를 대비하여 부족자금, 생활자금에 대한 사전 설계가 필요
- 국민연금의 한계점
  - 65세 이전에는 국민연금 지급 불가
  - 연금 수령액이 실질적 소득이 되지 못함
  - 향후 급여율이 더 낮아질 가능성이 있음

은퇴설계 시 고려해야 할 장수 RISK

- 노후생활 기간에 따라 필요한 은퇴자금이 달라지므로 사전에 이를 고려한 은퇴설계가 필요
- 은퇴설계 시 주관적 변수(수명, 인플레이션 등)를 산정하기에 어려움이 따름
  - 통계청에서 공시하는 기대여명 표를 통해 장수 RISK 사전 대비
- 장수 RISK 예방법
  - 은퇴설계 단계에서 기대여명을 길게 잡아서 대비
  - 은퇴자금 소요액 증가는 은퇴시기를 늦추어 해결
  - 종신형 연금설계를 통해 은퇴자금 소요액 해결

은퇴설계 시 고려해야 할 인플레이션 RISK

- 물가상승에 따라 돈의 가치는 낮아지고 구매력이 떨어지는 상황
- 금융상품을 활용할 시에 재무설계의 장점도 있지만 인플레이션 RISK에 따른 화폐 가치 하락도 고려
- 인플레이션 RISK 예방법
  - 장기적으로 인플레이션에 따른 화폐 가치하락 위험을 적절하게 고려
  - 처음부터 체증식으로 설계
  - 인플레이션 RISK 대비 차원으로 자산 중 일부를 부동산이나 실물자산 등으로 안배

은퇴설계 시 고려해야 할 자녀 RISK

- 자녀 교육비 부담으로 안정적인 노후 대비에 어려움이 따름
- 자녀를 위한 교육투자도 노후를 고려해 개인 상황에 맞춰 균형있게 실행해야 함

Wealth Management
금융 히어로를 만드는
은퇴설계
웰스매니지먼트
투자설계
보장설계
은퇴설계
상속·증여설계
은퇴자금소요액의 산정

은퇴설계 프로세스

- 1단계 : 은퇴시점에서 필요로 하는 자금 추정
  - 생활비, 의료비, 문화비 등 항목별 매월, 매년 자금소요액을 추정
  - 현재 생활비 기준 약 70%로 추정
- 2단계 : 부족자금 산정
  - 은퇴자금 – 준비자금 = 부족자금
  - 준비자금 : 공적 연금, 사적 연금, 현금성 자산 등
  - 은퇴시점까지의 물가상승을 감안해 미래가치로 환산
- 3단계 : 은퇴일시금 계산
  - 은퇴일시금 : 은퇴 시점에 마련해야 하는 부족자금
  - 연간 부족자금을 토대로 은퇴생활 기간 동안의 필요자금 총액을 조정이율로 할인하여 일시금 계산
  - $\text{조정이율} = \dfrac{1 + \text{물가상승률}}{\text{은퇴자금 투자수익률} - \text{물가상승률}}$
  - 은퇴일시금 = 필요자금 x 조정이율
- 4단계 : 매월 적립금 계산
  - 투자수익률, 투자기간을 고려해 매월 적립금 계산
  - 투자수익률은 낮게, 투자기간은 길게 잡는 것이 좋음
  - 투자수익률이 최소한 물가상승률보다 높아야 함
- 5단계 : 투자상품 선정
  - 일시금 확보를 위해 위험성이 있어도 투자형 상품을 선택하는 것이 바람직
- 6단계 : 주기적인 모니터링과 피드백
  - 1년에 한 번, 3~4년에 한 번씩 모니터링과 피드백으로 수정·보완
  - 장기플랜이므로 주기적인 모니터링과 피드백 필수
  - 분기, 반기, 적어도 1년에 1회 이상 확인 필요
  - 시장환경 변화에 늘 관심을 기울여야 함

은퇴자금의 규모와 소요액 산정

- 은퇴자금의 적정수준
  - 은퇴생활비는 퇴직 전 지출의 70%가 적당
  - 은퇴 후 생활의 수준에 따라 필요자금이 상이
  - 일반적으로 도시가구 생활비의 70%인 220~250만 원이 적정 수준

- 은퇴자금 산정 시 고려사항
  - 물가상승률, 투자수익률을 고려해 계산
  - 생활수준(라이프 스타일)에 따라 은퇴 필요자금이 상이
  - 소득의 양극화로 평균 은퇴자금 마련도 쉽지 않음
  - 생활비, 교육비, 대출금 등으로 금융자산 형성이 어려움
  - 자영업자의 경우 직장인과 달리 퇴직연금이 없어 본인 주도의 자발적인 연금자산 마련이 필요

- 상황별 은퇴자금 산정
  - 필요자금 액수를 지나치게 높게 책정 시 설계 자체가 불가능하며 당사자 입장에서 쉽게 포기할 수 있음
  - 실질적 은퇴필요자금 = 매월 생활비 소요액 – 공적연금 수령예상액
  - 은퇴소요자금 총액 = 실질적 은퇴필요자금 X 은퇴생활 기간(생존기간)
  - 고령화에 따른 의료비 지출을 감안해야 함
  - 전체 은퇴 생활기간을 부인(남편) 사망 시점으로 해야 함(적정 은퇴자금 70%의 60% 수준)

Wealth Management
금융 히어로를 만드는
은퇴설계
웰스매니지먼트
투자설계
보장설계
은퇴설계
상속·증여설계
은퇴설계의 6대 원칙

은퇴설계의 6대 원칙

- 은퇴설계 시 유동성, 환금성을 고려한 자산 구성이 필요함
- 은퇴설계의 6대 원칙

❶ 부동산의 비중이 지나치게 높지 않도록 조정한다.

- 우리나라 대부분의 가계 자산이 부동산으로 구성되어 있으나 자녀RISK, 초고령화 사회 도래 등의 변수로 더 이상 큰 수익률을 기대하기 힘들어짐
- 부동산에 투자할 시 가치하락을 대비해 출구전략이 필요함
- 투자목적의 부동산은 줄이되, 주거용 부동산은 끝까지 보유하는 것이 바람직함

❷ 연금자산의 비중을 높여야 한다.

- 은퇴 후 안정적인 현금흐름을 유지하기 위해 일정액 이상의 연금수령권 확보가 필요함
- 향후 금융소득종합과세의 강화로 즉시형 연금이 큰 성장세를 보일 것으로 예상됨

❸ 세금과 수수료를 최소화해야 한다.

- 부동산 보유에 따른 과세강화, 임대사업소득에 대한 종합소득세, 금융자산운용에 대한 수수료 등을 고려해 세금과 수수료 부담이 적은 투자수단을 선택해야 함

❹ 장기간 운용되는 상품으로 설계하는 것이 바람직하다.

❺ 은퇴설계 시에는 배우자를 최대한 배려해야 한다.

❻ 물가상승(인플레이션)의 영향을 충분히 고려해야 한다.

은퇴설계 시 고려해야 할 기타 원칙

- 재무적 설계
  - 경제적 안정을 통해 정신적 안정을 누릴 수 있음
  - 같은 돈도 은퇴 전·후에 따라 그 무게가 달라지므로 수입이 있을 때 돈을 축적해야 함
- 비재무적 설계
  - 은퇴설계 시 필요한 4대 요소 : 일(직업), 건강, 노후자금, 인적네트워크
  - 반퇴 : 은퇴 후에도 은퇴자금 마련 등의 이유로 일을 계속 하는 것을 의미
- 은퇴설계와 재산이전설계의 통합적 운용
  - 은퇴 이전까지는 보장형 종신보험으로 유지하다가 은퇴시점에 연금으로 전환
- 연금 유형별 과세기준(종신형)
  - 조기사망에 따른 문제점 : 일찍 사망했을 경우 연금자산을 충분히 받지 못함
    → 최저지급보증기간을 설정

Wealth Management

금융 히어로를 만드는

은퇴설계

은퇴용 연금자산과 관련세금의 이해

은퇴설계 시 고려해야 할 세금

- 세제 비적격연금: 세제 혜택 없음
  - 보험료를 납입하는 동안 소득공제 X
  - 연금 수령 시 연금소득세 면제
- 세제 적격 연금: 세제 혜택 있음
- 연금보험의 비과세 요건
  - 연금납입 기간: 10년 이상
  - 거치형의 경우에는 거치기간(계약일로부터 연금지급개시일까지의 기간)이 10년 이상
- 연금보험의 이자소득세가 과세되는 경우:
  - 일시납 확정형 연금: 일시납으로 납입한 후 10년이 지나기 전, 확정기간 동안 연금으로 받을 경우
  - 일시납 즉시연금을 상속형 연금으로 수령하는 경우(2억 원 초과액에 대해 과세)
  - 종신형 즉시연금의 경우 금액에 상관없이 비과세 혜택
- 연금보험의 매월납 방식의 조건
  - 계약기간 10년 이상유지
  - 적립기간 5년 이상
  - 기본보험료가 균등하거나 1배 이내에서 증액되어야 함
  - 선납기간은 6개월 이내

연금 관련 세제 일반

- 세제 비적격연금: 세제 혜택 없음
  - 계약자 명의를 변경한 경우 (사망으로 인한 경우는 제외)
  - 보장성보험에서 저축성보험으로 변경한 경우
  - 기본 보험료의 1배를 초과하여 증액 변경한 경우
- 납입기간, 거치기간을 10년 이상 유지하기 어려운 고령자는 즉시형 연금을 선호
- 즉시형 연금의 비과세 조건
  - 목돈을 예치 후 연금으로 수령 시
  - 종신형일 경우
  - 상속형은 납부원금 2억 원 까지 비과세(부부합산 4억 원 까지)
  - 최초에 확정형으로 설계했더라도 일정 기간 후 상속형으로 변경 시

연금소득세와 연금계좌세액공제

- 연금소득의 종류:
  - 국민연금 (2002.1.1 이후 납입분)
  - 공무원, 군인 또는 사립학교 교직원연금(2002.1.1 이후 납입분)
  - 퇴직연금, 개인연금 중 세액공제 받은 연금계좌 납입액과 운용수익

- 연금소득: 총 연금액 – 연금소득공제

- 연금소득공제

총 연금액	공제액
350만원 이하	연금액 전액
350만원 초과 ~ 700만원 이하	350만원 + 초과액의 40%
700만원 초과 ~ 1,400만원 이하	490만원 + 초과액의 20%
1,400만원 초과	630만원 + 초과액의 10%

- 연금종류별 세금혜택

연금 종류	세금혜택
국민연금	전액 소득공제
공무원(군인)연금 등	
연금저축	근로자 연봉 5500만 원, 사업자 종합소득 4000만 원을 기준
퇴직연금	• 기준 이상일 경우: 12% 세액 공제 • 기준 이하일 경우: 15% 세액 공제 * 개인연금(연금저축)은 400만원 까지 세액공제 * 개인연금과 퇴직연금 두 상품을 합해 총 700만원 공제가능

- 보장성 보험과 연금보험(저축)의 과세기준 비교

구 분	근로자	개인 사업자	본 인	기본공제 대상자	대상
보장성 보험 (자동차보험, 화재보험 등 상해보험)	해당	해당 없음	해당 (연간12%세율로 연간100만 원까지 공제)	해당	본인은 물론 본인의 기본공제대상자 (배우자, 자녀)가 피보험자로 가입한 경우에도 세액공제 가능 (단 배우자는 소득이 없는 경우)
연금 보험	해당	해당	해당	해당 없음	본인이 피보험자, 보험계약자인 경우에만 세액공제 가능

- 연금보험(저축)의 중도해지 시 발생하는 금전적 손해를 고려해 신중하게 판단해야 함

Wealth Management
금융 히어로를 만드는
은퇴설계
웰스매니지먼트
투자설계
보장설계
은퇴설계
상속·증여설계
다양한 연금자산 활용법

국민연금의 이해와 퇴직연금의 선택기준

국민연금의 장점

- 저소득층과 고소득층 가입자간 급여수준의 격차를 줄여 주는 효과(사회갈등 최소화)
- 물가 변동률, 임금 상승률을 반영한 실질가치 보장
- 민간연금에 비해 수익률이 높음

퇴직연금의 종류

1. 확정 급여형 (DB형) : 사전에 확정된 퇴직금을 금융회사가 연금 또는 일시금의 형태로 지급하는 제도
   - 확정 급여형의 적립금 운용 책임은 회사에게 있음
   - 근로자는 퇴직자산의 운용에 신경 쓸 필요가 없음
2. 확정 기여형 (DC형) : 사전에 사용자의 부담금이 확정되어 있으며 적립금 운용실적에 따라 퇴직급여 액수가 변동되는 제도
   - 금융회사의 운용성과에 따라 퇴직연금액수가 달라짐
   - 추가 적립 가능

DB형과 DC형의 차이점

1. 투자위험의 주체

	확정 급여형 (DB: Defined Benefit)	확정 기여형 (DC: Defined Contribution)
회사	운용 책임 O (운용실적이 나쁠 시경제적 부담 발생)	운용 책임 X
근로자	운용 책임 X	운용 책임 O (운용실적이 나쁠 시 퇴직급여액이 줄어들 수 있음)

2. 퇴직급여수령권의 안정성

확정 급여형 (DB: Defined Benefit)	확정 기여형 (DC: Defined Contribution)
사외 적립으로 퇴직금 70% 이상 보장 (2017년 부터: 80%, 2019년: 90%, 2020년: 100%)	사외 적립으로 퇴직금 100% 보장

3. 퇴직연금의 이동성

확정 급여형 (DB: Defined Benefit)	확정 기여형 (DC: Defined Contribution)
연금의 이동성이 낮음	연금이 개인별로 관리되어 이동성이 높음

4. 퇴직금의 실질가치보전

확정 급여형 (DB: Defined Benefit)	확정 기여형 (DC: Defined Contribution)
임금 인상률(3%) 〈 물가 상승률(5%) 퇴직금의 구매력 감소	물가 상승률 〈 운용 수익률 물가 상승률 이상의 운용수익을 거둘 경우 문제 X

- 임금 상승률〈운용 수익률 = DC형 유리(중소기업 선호), 임금 상승률〉운용 수익률 = DB형 유리(대기업 선호)

5. 추가적립 가능성

확정 급여형 (DB: Defined Benefit)	확정 기여형 (DC: Defined Contribution)
• 추가적립 가능 • 세액공제 가능	• 추가적립 가능 • 700만 원까지 추가 납입 가능 • 세액공제 혜택

개인연금과 은퇴설계

개인연금의 종류와 특징

1. 적격연금
   - 세액공제 가능
   - 5년 이상 납부
   - 55세 이후부터 10년 이상 수령
   - 연금 수령 시 연금소득세 부과
2. 비적격연금
   - 세액공제 불가
   - 연금 수령 시 연금소득세 비과세
   - 10년 이상 장기저축성 보험 : 이자소득세 비과세
   - 은퇴 이후에도 종합소득이 있는 경우 종합소득에 합산되지 않음
   - 은퇴설계에 적합한 연금

연개인연금의 중도해지와 기타소득세

- 일시금 수령액의 15% 원천징수
- 일시금 수령 시 과세액이 납부 당시 세액공제 금액을 초과할 시 손해가 발생
- 원천징수 후 모든 세금절차 종결 (종합소득에 합산되지 않음)
- 기 세액공제금액(15%) 반납
- 해지 가산세 부과
- 만기 후 수령 시점에 연금이 아닌 일시금 수령 시 가산세 부과
- 적격연금은 반드시 10년 이상 유지해야 하며 중도해지 시 기타소득세로 인한 손해발생에 유의

지급방식에 따른 연금 종류

1. 종신형 연금
   - 사망 시 까지 연금을 지급, 보험사에서만 판매
   - 기대수명 연장에 따라 종신형에 가입하는 것이 위험을 줄임
   - 최저지급보증기간 제도 (최저이율을 보장해 저금리, 저성장 위험 최소화)
2. 확정형 연금
   - 사망 시기가 예측 가능한 경우 기간을 정해 놓고 연금 수령
   - 확정기간 이후에는 연금을 받을 수 없음
   - 수령연금 액수 예측 가능
3. 상속형 연금
   - 은퇴설계 + 재산이전 결합 형태
   - 연금상품 중 연금액수가 가장 적음

적립식과 일시납의 선택

1. 적립식 연금
   - 매월 불입된 돈을 재원으로 연금 지급
   - 목돈이 없는 일반인들의 연금설계 방식
2. 일시납 연금
   - 여유자금이 많은 자산가들이 선호
   - 세제상 이점으로 금융소득종합과세 대처 가능
   - 비과세 혜택을 위해 연금보험으로 설계
   - 상속형으로 설계 시 2억 원까지 비과세, 그 이상은 종신형으로 설계

Wealth Management
금융 히어로를 만드는
은퇴설계
웰스매니지먼트
투자설계
보장설계
은퇴설계
상속·증여설계
수익형부동산 활용법

금융자산과 부동산의 세제 비교

- 금융자산
  - 세제가 단순함
  - 소득세만 납부(연간 금융소득 2,000만 원 이하 14% 분리과세)
  - 장기적인 가치유지 가능성 높지 않음
- 부동산
  - 높은 세율
  - 복잡한 세금체제(취득세, 양도소득세, 재산세, 종합부동산세, 부동산임대사업소득세 등)
  - 유동성 확보의 필요성이 큼

보유자산의 비중 결정 시 고려사항

- 장기적인 가치유지 가능성
  - 금융자산의 경우 가치훼손 가능성이 높지 않음
  - 부동산은 장기적인 가치유지 가능성이 떨어짐
- 관련 세제, 유동성 확보
  - 점진적으로 부동산 비중을 줄이고 금융자산의 비중을 높여야 함

수익형 부동산 선택 시 유의사항

- 입지 : 지속적인 수익이 날 수 있는 입지 선정이 필요
- 임대수익률 : 투자금액 대비 임대수익 비율이 4~5%가 되는 부동산을 선택
- 세후수익률 : 임대사업소득은 종합소득에 합산되어 과세되어 부담이 커 임대여건, 공실가능성, 유지 보수비를 신중히 고려해야 함
- 은퇴 전후 월세비중 : 은퇴 전에는 보증금 비율을 높이고 은퇴 후에는 보증금 비율은 낮추고 월세 비중을 높여야 함
- 규모에 따른 투자방식 : 입지가 좋고 큰 규모의 부동산은 지분투자형식을 활용해 공동으로 건물을 취득

임대소득세 계산방식

- 기장과세 : 수입을 얻기 위해 쓰인 경비를 일일이 증빙 받아 비용으로 공제하여 소득을 계산하는 것
- 추계과세 : 영업자나 사업자의 거래사실을 개별적, 구체적으로 확실하게 포착할 수 없는 경우에 이루어 지는 것으로 국가에서 정해 놓은 경비율에 의해 개략적으로 소득을 계산하는 것
- 추계과세의 종류에는 단순경비, 기준경비가 있으며 기준은 연간 임대수익 2400만 원으로 연간 임대수익이 2400만 원 초가 시에는 기준경비율 적용, 2400만 원 미만일 시에는 단순경비율을 적용함

임대수익형 부동산의 장·단점

- 장점
  - 임대료에 화폐가치하락(물가 상승분) 반영 가능
  - 시세차익 발생
  - 상속 시 유리
- 단점
  - 복잡한 세금 체제로 부과되는 세금이 많음
  - 고려해야 할 사항이 많음

Wealth Management
금융 히어로를 만드는
은퇴설계
웰스매니지먼트
투자설계
보장설계
은퇴설계
상속·증여설계
자신에게 맞는 주택연금 활용법

은퇴설계를 위한 역모기지론(주택연금)의 활용법

- 역모기지론의 개념 : 자신이 소유, 거주하고 있는 주택을 담보로 금융기관에서 매월 일정금액을 받아 쓰는 제도

- 역모기지론의 가입 요건

❶ 토지, 상가 등이 아닌 자신이 소유 및 거주하고 있는 주택일 것 (단, 9억 원이 넘지 않아야 함)

❷ 주택의 소유자 또는 배우자의 나이가 60세 이상

❸ 2주택 소유자도 조건부 가입 가능
(단, 총액이 9억 원을 넘지 않아야 하고 3년 내에 한채를 매각해야 함)

❹ 주상복합 건물의 경우 주택 면적이 상가면적의 ½ 이상일 것

❺ 부부공동소유 주택의 경우 한 사람이 60세 이상이 될 경우 가입 가능

- 역모기지론의 한계점
  - 가입 당시 미래 주택가격 상승률을 가정하여 연금액수를 산정하므로 실제 상승률이 높을 경우 손실발생
  - 연금수령액이 대출금 형식이므로 이자를 부담
  - 주택을 매매한 금액으로 정기예금 이자 수령 및 즉시형 종신연금 설계 시와 어떤 차이가 있는지 확인 필요

다양한 주택연금제도의 이해

- 주택담보대출 상환용 주택연금의 개념 :
  연금에 가입을 하되 기존에 가지고 있던 담보대출을 상환할 수 있도록 연금을 일시금으로 지급 하는 제도

- 주택담보대출 상환용 주택연금의 가입요건
  1. 부부 중 1명이 만 60세 이상
  2. 부부기준 9억 원 이하 1주택 소유자
  3. 보유주택 합산가격이 9억 원 이하인 다주택자
  4. 9억 초과 2주택자는 3년이내 비거주 1주택을 처분

- 주택담보대출 상환용 주택연금의 특징
  - 가입비(초기 보증료)가 낮고(주택가격의 1.0%), 연보증료가 조금 높음(주택가격의 1.0%)
  - 연금지급한도의 70%까지 일시 인출이 가능해 주택담보대출 상환에 용이

- 주택담보대출 상환용 주택연금의 인출한도금액

주택가격	1억	3억	5억	7억	9억
60세	28	86	143	200	258
65세	33	99	165	231	297
70세	37	13	189	265	340
75세	43	129	215	301	344
80세	48	145	242	339	345

- 주택담보대출 상환용 주택연금의 종료 사유 : 부부 모두 사망, 주택소유권 상실, 1년이상 미거주 등

- 주택담보대출 상환용 주택연금의 잔액 상환 : 연금지급총액이 주택가격을 초과하여도 차액 납부의무 없음

- 주택연금 사전예약 보금자리론
  - 젊은 사람들이 미래의 집을 장만할 때 향후에 주택연금을 들겠다라는 약속을 받고 대출해주는 것
  - 가입연령 : 부부 중 1명이 만 40세 이상
  - 주택보유 : 무주택자 또는 부부기준 9억 원 이하 1주택 소유자
  - 대출한도 : 주택가격의 최대 70% (5억 원 이하)
  - 대출이자 중 일정비율을 연복리로 적립하여 연금 전환시 우대금리 누적액(전환장려금) 지급
  - 전환가능 시기 : 주택소유자 또는 배우자가 만 60세가 된 이후 주택연금 전환 희망 시
  - 기본적인 제도의 틀 : 가입비는 주택가격의 1.5%, 연보증료는 연급지급총액의 연 0.75%

- 우대형 주택연금
  - 60세 이상의 노령자 중에서 부부 기준 1.5억 원 이하의 1주택 소유자를 위한 제도
  - 일반 주택연금보다 8~15% 수준의 높은 월지급금 지급
  - 대출한도의 45% 이내에서 필요에 따라 수시인출 가능
  - 종신 정액형만 선택 가능
  - 연금 받을 수 있는 기간이 짧아지기 때문에 당연히 연령대가 높을수록 – 연금액수가 더 많아짐