은퇴설계를 위한
역모기지론(주택연금)의 활용법

역모기지론의 개념

[자신이 소유, 거주하고 있는 주택을 담보로
금융기관에서 매월 일정금액을 받아쓰는 제도]

"반드시 자신이 소유하고
거주하는 주택 이여야 함"

역모기지론 제도의 이해

역모기지론의 프로세스

- ✔ 일시불 X, 매월 정해진 금액을 지급
  - ➡ 은퇴자금으로 안정적인 cash flow 발생
- ✔ 연금지불 종료 시 주택 상환

역모기지론 제도의 이해

역모기지론의 프로세스

대출금리

- CD금리에 1.1%를 가산
- COFIX금리에 0.85%를 가산

변동금리

- CD금리 : CD(양도성예금증서)가 발행되어 유통시장에서 거래될 때 적용되는 금리
- COFIX : 은행연합회가 발표하는 은행권 자금조달비용지수

주택가격과 역모기지론

연금액수보다 집값이 비싼 경우

- 차액에 대한 이자 등 정산해야 할 것이 발생
- 정산 후 상속인에게 차액 지급

연금액수보다 집값이 싼 경우

- 은행에서 손실 본 금액에 대한 추가 부담 없음

향후 집값의 변동 등이 역모기지론(주택연금)에서 중요한 포인트가 될 수 있음

역모기지론의 가입 요건

1. 토지, 상가 등이 아닌 자신이 소유 및 거주하고 있는 주택
   → 단, 9억 원이 넘지 않아야 함

주택연금은 배우자의
은퇴설계가 동시에 이뤄지는 것

2. 주택의 소유자 또는 배우자의 나이가 60세 이상
   → 배우자에게 소유권이 이전되어야 연금 출연권도 이전

3. 2주택 소유자도 조건부 가입 가능
   → 다주택자도 총액이 9억 원을 넘지 않으면 가능
   → 9억 원이 넘어도 3년 내 하나를 매각하면 가능
   (상속 또는 이사로 2주택이 된 경우 3년 내에 처분을 조건으로 가능)

역모기지론의 가입 요건

4 주상복합 건물의 경우 주택 면적이 상가면적의 1/2 이상

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

- **종신형** 소유자와 배우자가 사망할 때까지 연금지급
- **확정형** 기간을 정해놓고 연금지급

부부가 종신형으로 가입을 하면 사망 시까지 현금흐름의 단절 없이 안정적으로 은퇴생활 가능

역모기지론과 상황적 대처

1. 소유자 사망 후 배우자가 계속 지급 받으려면 주택 소유권을 승계 받아야 함

2. 연금 지급 중 매매, 이사 시에는 지급 중단
   → 단, 새로 구입한 주택으로 담보주택을 변경하면 지속적 수령이 가능

Ex

- ✓ 3억에서 5억짜리로 이사 → 연금금액 ↑
- ✓ 3억에서 2억짜리로 이사 → 연금금액 ↓

주택연금액수 조회

"주택가격, 가입 당시 연령이 높을 수록
주택연금액수는 많아짐"

HF 한국주택금융공사 (http://www.hf.go.kr)

→ 연금수령 가능 금액 확인 가능

Ex

- ✓ 65세 소유자가 시가 4억 원 아파트를 담보로 역모기지론 시 → 108만 원
- ✓ 같은 주택을 70세부터 수령 시 → 130만 원

종신형 역모기지론의 위험성

가입자가 주택가격보다 더 적은 연금을 수령

- 사망 시 주택 매각으로 대출금 정산 후 차액을 유가족에게 지급
- 사망 시 매각 금액이 대출금보다 적을 시 차액을 유가족에게 청구하지 않음

위험성이 높지 않음을 강조

가입자가 주택가격보다 더 많은 연금을 수령

- 주택금융공사, 즉 금융기관의 위험

역모기지론과 사망 시 주택매각

1. 공매절차에 의해 공매를 진행
   → 시가보다 낮게 매각될 수 있음

2. 대출금, 원리금을 정산하면 환급액이 크지 않음
   → 정상적인 매각보다 더 불리하게 매각

생존기간에 따른 유불리

언제까지 살아야 주택가격과 연금수령액수가 같아져서 손해를 보지 않을까?

65세 가입자의 경우 배우자를 포함해 한 사람이라도 88세 이상 생존 시 손해를 보지 않음

고령화 사회, 장수의 일반화

종신형에 따른 위험은 낮아질 수 있음

주택가격 변동에 따른 유불리

가입 당시 향후 주택가격 상승률을
가정하여 연금액수를 산정하므로
실제 상승률이 더 높을 경우 손실발생

- ✔ 장기적인 인플레이션 대처가 완벽하지 않음
(집값이 오를 경우 불리할 수 있음)
- ✔ 주택이 주된 상속재산인 국내 정서상
부담요인

역모기지론과 이자부담

[연금수령액이 대출금 형식이므로 이자를 부담]

이자 부담	CD금리의 0.1% (모기지론, 즉 담보대출과 동일)
보증비용 발생	집값의 2%

집값 : 5억 원
→ 천만 원의 보증비용 발생

비용 부담

주택 매매를 통한 정기예금 이자 수령과
즉시형 종신연금 설계간의 유불리를 확인해야 함

상황별 연금수령액 비교

65세 가구주	주택연금
주택가격	4억 원
전세자금	–
연금(이자) 수령액	108만 원/월 (종신형)

- 1년 : 약 1,200만 원
- 20년 : 약 2억 4천만 원 (집값의 60%)
- 생존기간이 늘어날수록 더 유리해짐

상황별 연금수령액 비교

65세 가구주	주택연금	주택매각 후 정기예금
주택가격	4억 원	4억 원
전세자금	-	2.4억 원
연금(이자) 수령액	108만 원/월 (종신형)	34만 원/월 (1.6억 원, 3%이자 가정)

1억 6천만 원 절약

상황별 연금수령액 비교

65세 가구주	주택연금	주택매각 후 정기예금	주택매각 후 즉시형 연금 가입
주택가격	4억 원	4억 원	4억 원
전세자금	-	2.4억 원	2.4억 원
연금(이자) 수령액	108만 원/월 (종신형)	34만 원/월 (1.6억 원, 3%이자 가정)	80만 원/월 (20년 확정형) 70만 원/월 (종신형)

역모기지론과 종합적 은퇴설계

"주택연금의 수령액이 가장 높음"

→ 상속의지가 없는 것이 전제 조건

주택가격 대비 연금액수 보장률이 낮을 수 있지만 주거안정성이 주는 매력을 고려

주택연금을 활용한 은퇴설계 시 자녀에 대한 배려, 본인의 성향을 종합적으로 고려하여 결정하라!

다양한 주택연금제도의 이해

주택연금의 종류

주택연금 3종 세트

- 주택담보대출 상환용 주택연금
- 주택연금 사전예약 보금자리론
- 우대형 주택연금

주택담보대출 상환용 주택연금의 개념

담보대출 이자나
원리금 상환은
어떻게 하지?

담보대출 이자가
계속 나가면 생활비를
제대로 쓸 수 있을까?

연금에 가입을 하되 기존 대출금을 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

1 가입비(초기 보증료)가 낮음
→ 주택가격의 1.0%(일반 주택연금 1.55%)

2 연보증료가 조금 높음
→ 주택가격의 1.0%(일반 주택연금 0.86%)
→ 주택금융공사가 보증한 것에 대한 비용

- 보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원
- 보증료는 연금지급총액에서 자동공제

주택담보대출 상환용 주택연금의 특징

연금지급한도의 70%까지 일시 인출이 가능해 주택담보대출 상환에 용이

- 향후 추가인출 불가능
- 종신 정액형만 선택 가능
- 대출금리 0.1%만큼 인하 (CD금리의 1%, COFIX금리 0.75)

주택담보대출 상환용 주택연금

주택담보대출 금액이 클 경우

70%까지 인출 시에도 주택담보대출을 못 갚는 경우

→ 1천만 원 내에서 서울보증보험의 내집연금 연계 신용대출 이용 가능

✔ '내집연금 연계대출' 상품의 특징은 기존의 담보대출을 전액 상쇄 시켜주는 것

주택담보대출 상환용 주택연금의 인출한도금액

(단위 : 백만 원)

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				344
80세	48				345

일시에 주택연금을 지급받아 대출금을 상환했기 때문에 받을 수 있는 연금은 줄어듦

인출한도금액 전액 사용 시 월 지급금

(단위 : 백만 원)

주택가격	1억	3억	5억	7억	9억
60세	6	20	34	48	62
65세	8	4	41		
70세	9	29	49		
75세	11				95
80세	14				104

일반 주택연금 : 130만 원

일반 주택연금 : 160만 원

일시금으로 대출금을 상환
→ 연금액은 40만 원대로 작아짐

주택담보대출 상환용 주택연금

만약 주택담보대출 상환용 주택연금을 들지 않았다면?

들어오는 돈은 없고, 대출 원리금만 나가고 있으니..

이제 은퇴했는데 앞으로 어떻게 살아가지?

주택담보대출 상환용 주택연금은 연금 가입을 통해 대출금을 갚고, 소비생활도 할 수 있게 도와주는 제도

주택담보대출 상환용 주택연금의 종료

주택연금 종료 사유

1. 부부 모두 사망
2. 주택소유권 상실
3. 1년 이상 미거주 등

주택연금 잔액상환

- 연금지급총액이 주택가격을 초과하여도 차액 납부 의무 없음

주택연금 사전예약 보금자리론의 개념

40 ~ 50대 중장년층이 주택연금 가입을 사전에 약속할 경우, 이자혜택 및 대출을 해주는 것

가입연령	부부 중 1명이 만 40세 이상
주택보유	무주택자 또는 부부기준 9억 원 이하 1주택 소유자
대출한도	주택가격의 최대 70%(5억 원 이하)

주택연금 사전예약 보금자리론의 이자혜택

대출이자 중 일정비율을 연복리로 적립하여
연금 전환시 우대금리 누적액(전환장려금) 지급

대출금리 저렴

기본형
- 주택연금 사전예약 보금자리론 가입
- 우대금리 0.15%p 적립

전환형
- 기존 주택담보대출을 상환하면서 가입
- 우대금리 0.30%p 적립

주택연금 사전예약 보금자리론

전환가능 시기 및 보증료

- 전환가능 시기 : 주택소유자 또는 배우자가 만 60세가 된 이후 주택연금 전환 희망 시
- 보증료

가입비(초기보증료)	주택가격의 1.5%
연보증료	연금지급총액의 연 0.75%

우대형 주택연금의 이해

저가 주택 소유자를 위한 상품으로 60세 이상의 노령자 중에서
부부 기준 1.5억 원 이하의 1주택 소유자를 위한 제도

1. 보증료는 동일
2. 일반 주택연금보다 8~15% 수준의 높은 월지급금 지급
3. 대출한도의 45% 이내에서 필요에 따라 수시인출 가능
4. 종신 정액형만 선택 가능

우대형 주택연금의 월 지급금

(단위 : 만 원)

주택가격	0.7억 원		1억 원		1.3억 원	
	일반	우대형	일반	우대형	일반	우대형
60세	15	17	22	24	29	31
65세	18	20	26	29		
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

약 10% 증가

우대형 주택연금의 월 지급금

(단위 : 만 원)

주택가격	0.7억 원		1억 원		1.3억 원	
	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	[illegible]	[illegible]
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

약 10% 증가

우대형 주택연금의 월 지급금

(단위 : 만 원)

주택가격	0.7억 원		1억 원		1.3억 원	
	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

주택연금을 활용한 은퇴설계

"주택연금 가입 시점은 일반적으로 65세~70세"

은퇴자금이 충분할 경우

은퇴자금이 소진되는 시점에 가입하는 것이 유리

→ 70, 75세 이후 가입 시, 연금액수가 많아짐