
'26년도 주택연금 개선방안

2026. 2.

금융위원회
한국주택금융공사

목 차

I. 추진배경	1
II. '26년도 주택연금 개선방안	2
1. 주택연금 수령액 인상	3
2. 주택연금 가입부담 완화	4
3. 가입자 편의성 제고	5
III. 기대효과	6
IV. 추진계획	6
(참고1) 주택연금 제도 개요	7
(참고2) 주택연금 주요 통계	8

I. 추진배경

- 주택연금은 가입자가 주택을 금융기관에 담보로 제공하고, 사망시까지 매월 일정액을 수취*하는 제도 ('07년 도입)

* 금융기관이 가입자에게 매월 일정금액을 지급(대출)하고, 주금공이 대출에 대해 지급보증(주택연금 지급액이 담보주택 가치보다 커지는 등 금융기관 손실 리스크를 주금공이 부담)

- 고령층이 주택연금을 통해 보유자산을 유동화하여 정기적인 소득을 확보하고, 은퇴 이후에도 안정적인 생활 유지 가능

- 그간 가입가능 연령 확대, 주택가격요건 완화 등 주택연금 활성화를 위해 꾸준히 노력*하여 누적 약 15만 가구 가입**

* 연령: '07 65세(부부모두) → '09 60세(부부모두) → '16 60세(부부中1인) → '20 55세(부부中1인)
주택가격요건: '07 6억원(시가) → '08 9억원(시가) → '20 9억원(공시가격) → '23 12억원(공시가격)

** 가입률('24년말 누적가입자 기준): **(한국) 1.8%**, (미국) 3.8%, (홍콩) 1.0% (일본) 0.1% 등

- 다만, 우리나라는 고령층 노후자산이 부동산에 편중*되어 있고, 고령화도 빠르게 진행 중**인 바, 다각적인 활성화 방안 필요

* 가구주가 60세 이상인 가구의 자산 중 약 77.6%가 부동산에 편중('24년말 기준)

** 전체 인구 중 고령자(65세 이상) 비중: '24 19.2%, '25 20%이상, '36 30%이상, '50 40%이상 (국가데이터처)

- 주택연금의 양적·질적 도약을 통해 주택연금이 고령층 다층 노후보장 체계*로 확실히 자리매김하도록 적극적인 제도개편 추진

* (고령층 노후보장 체계) 국민연금·퇴직연금·개인연금 + **주택연금**

- 주택연금 계리모형 재설계, 보증료 체계 개편 등을 통한 연금 수령액 인상으로 고령층의 주택연금 가입 유인 제고

- 고령층 생활환경 등을 고려하여 주택연금 가입 편의성을 제고하는 등 주택연금 운영 내실화 추진

II. '26년도 주택연금 개선방안 (요약)

목표	주택연금을 통한 고령층의 안정적 노후소득 확보 지원
기본 방향	<ul style="list-style-type: none"> ■ 계리모형 재설계 등을 통한 주택연금 수령액 인상 ■ 보증료 체계 개편을 통한 주택연금 가입부담 완화 ■ 제도 운영시 고령층 생활환경 등을 반영하여 가입자 편의성 제고



	연금 수령액 인상	가입부담 완화	가입자 편의성 제고
세부 시행 방안	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 계리모형 재설계를 통한 주택연금 수령액 인상 ✓ 저가주택 보유자 등 취약 고령층에 대한 지원금액 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 초기보증료 인하를 통한 주택연금 초기 가입 부담 완화 ✓ 초기보증료 환급 가능 기간 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 질병치료 등 불가피한 경우, 실거주 하지 않아도 가입 허용 ✓ 가입자 사망 후 자녀가 주택연금을 이어서 수령 (세대이음 주택연금)

기대 효과	<ul style="list-style-type: none"> ■ 연간 신규 가입 2만건, 가입률 3% (~'30년) <ul style="list-style-type: none"> * 최근 연간 신규 가입건수는 약 1.5만건, '25년말 기준 가입률은 약 2% 수준 ■ 평균 가입자(72세, 주택가격 4억원)의 연금 수령액 849만원 증가 <ul style="list-style-type: none"> * 월 4.1만원 증가 × 12개월 × 기대여명(17.4년) = 약 849만원
--------------	--

1 주택연금 수령액 인상

(1) 계리모형 재설계를 통한 주택연금 수령액 인상

- (현행) 그간 주택연금 수령액 조정*시(매년 3월) 시장 변화를 충분히 반영하지 못해 보증료 대비 주택연금 수령액이 낮다는 지적

* 계리모형상 가입자 사망시까지의 주택가격상승률 등 주요변수를 재산정

- (개선) 주금공의 기금 건전성을 훼손하지 않는 범위 내에서 계리모형 주요변수 합리화를 통해 주택연금 수령액 인상*

* 평균 가입자(72세, 주택가격 4억원) 기준 기존월 129.7만원 → 개선월 133.8만원(3.13% 증가) 수령 (주택연금 도입 이래 최초로 계리모형 개편을 통해 주택연금 수령액을 2% 이상 인상)

☞ (조치 필요사항) 주금공 내규개정·전산개발 ('26.3.1일 이후 신규신청자부터 적용)

(2) 저가주택 보유자 등 취약고령층에 대한 지원금액 확대

- (현행) 취약고령층에 대해 주택연금 수령액 우대 (우대형 주택연금)

- ①부부중 1인이 기초연금수급자, ②부부합산 1주택자이면서 ③시가 2.5억원 미만 주택에 거주시 주택연금 수령액 우대*

* 우대형 평균 가입자(77세, 주택가격 1.3억원) 기준 월 9.3만원(일반53.0만원→우대62.3만원)

- (개선) 저가주택(시가 1.8억원 미만)에 대한 지원 강화

- ①부부중 1인이 기초연금수급자, ②부부합산 1주택자이면서 ③시가 1.8억원 미만 주택에 거주시 주택연금 수령액 우대 확대*

* 우대형 평균 가입자(77세, 주택가격 1.3억원) 기준 월 12.4만원(일반53.0만원→우대65.4만원)

※ 시가 1.8억원 이상 ~ 2.5억원 미만 주택에 대해서는 현행유지

☞ (조치 필요사항) 주금공 내규개정·전산개발 ('26.6.1일 이후 신규신청자부터 적용)

2 주택연금 가입부담 완화

[1] 초기보증료 인하

- (현행) 주택연금 가입 즉시 부과되는 초기보증료 부담으로 인해 차주가 주택연금 가입을 주저하는 사례* 발생

* 주요 주택연금 미가입 사유(한은 설문, '25.5월): 낮은 수준의 연금 수령액(41.5%), 주택을 온전히 상속(34.9%), 이미 노후대책이 충분함(23.5%), **초기보증료 부담(10.8%)**

- 가입 즉시 “주택가격”의 1.5%를 초기보증료로 1회 부과하고, “대출잔액의 0.75%”를 연보증료로 매월 부과

- (개선) 초기보증료 인하를 통해 주택연금 가입자의 재정적·심리적 부담 완화 (단, 연보증료는 소폭 인상*)

* “보증료 수입 = 대위변제 손실”을 충족(수지상등의 원칙)하는 수준에서 월지급금을 산정 중인 바, 초기보증료만 인하시 월지급금 감소가 불가피 → 연보증료 인상 필요

- 초기보증료를 주택가격의 1.5% → 1.0%*로 인하하고, 연보증료를 대출잔액의 0.75% → 0.95%로 인상

* 주택가격 4억원인 경우 초기보증료가 600만원 → 400만원(△200만원)으로 감소

☞ (조치 필요사항) 주금공 내규개정·전산개발 ('26.3.1일 이후 신규신청자부터 적용)

[2] 초기보증료 환급가능 기간 확대

- (현행) 주택연금 가입의 심리적 장벽 완화를 위해 최초 주택연금 수령일로부터 3년 이내 해지시 초기보증료 환급* 중

* 슬라이딩 방식(환급가능기간 중 주택연금 이용기간에 비례한 액수를 차감하여 환급) 적용: (가입즉시) 전액 환급, (가입후 1년) 2/3 환급, (가입후 2년) 1/3 환급 등

- (개선) 초기보증료 환급가능 기간을 최초 주택연금 수령일로부터 5년 이내 해지시까지 확대

☞ (조치 필요사항) 주금공 내규개정·전산개발 ('26.3.1일 이후 신규신청자부터 적용)

3 가입자 편의성 제고

(1) 질병치료 등 실거주 불가능시 실거주하지 않아도 가입 허용

- (현행) 가입자가 주택에 거주하면서 주택을 관리하는 경우에만 한하여 주택연금 가입 가능
- (개선) 1주택자가 질병치료 등 불가피한 사유*로 해당 주택에 거주하기 어려운 경우에도 주택연금에 가입할 수 있도록 허용

* 질병치료 등을 위해 병원·요양시설 입원(입소), 자녀봉양 등을 위해 타 주택 거주, 노인주거복지시설 거주 등 실거주하지 않음의 불가피성을 증빙할 수 있는 경우

☞ (조치 필요사항) 주금공 내규개정·전산개발 ('26.6.1일 시행)

(2) 가입자 사망 후 자녀가 주택연금을 이어서 수령 (세대이음 주택연금)

- (현행) 가입자 사망 이후 고령의 자녀가 동일 주택을 담보로 주택연금 가입 희망시, 자녀는 부모의 주택연금 채무를 보유 자금 등으로 상환 완료한 이후 주택연금 가입 가능*

* 현행 규정상 대출상환방식 주택연금은 본인·배우자의 채무만 상환가능 (부모채무 상환불가)

- (개선) 고령(만55세이상)의 자녀가 주택연금 가입을 통해 부모의 주택연금 채무를 상환할 수 있도록 개선하여 상환자금 마련 부담 완화

☞ (조치 필요사항) 주금공 내규개정·전산개발 ('26.6.1일 시행)

※ 금번 「'26년도 주택연금 개선방안」의 효과 등을 보아가며, 지방 가입자 우대방안 등 추가 개선방안 검토

III. 기대효과

- 최근 연간 신규가입 건수*는 약 1.5만건이나, '30년까지 연간 신규가입 2만건으로 확대하여 주택연금 가입률을 3%**까지 제고

* 신규가입건수: ('22)14,580 ('23)14,885 ('24)14,670 ('25)13,925

** '25년말 기준 가입률은 약 2% (가입대상 가구 약 773만[추정] 중 누적 약 15만건 가입)

- 계리모형 재설계 효과 등으로 평균 가입자(72세, 주택가격 4억원)의 가입기간 중 연금 수령액이 약 849만원* 증가

* 월 4.1만원 증가 × 12개월 × 기대여명(17.4년) = 약 849만원

IV. 추진계획

추진 과제	조치사항	추진 시기
① 주택연금 수령액 인상		
(1) 주택연금 계리모형 재설계	내규개정·전산개발	'26.3.1일
(2) 취약 고령층에 대한 지원금액 확대	내규개정·전산개발	'26.6.1일
② 주택연금 가입부담 완화		
(1) 초기보증료 인하	내규개정·전산개발	'26.3.1일
(2) 초기보증료 환급가능 기간 확대	내규개정·전산개발	'26.3.1일
③ 가입자 편의성 제고		
(1) 실거주하지 않아도 가입 허용	내규개정·전산개발	'26.6.1일
(2) 세대이음 주택연금	내규개정·전산개발	'26.6.1일

참고1

주택연금 제도 개요

- (개요) 주택을 담보로 제공하고 금융기관에서 매월 일정금액을 지급받는 대출로서 주택금융공사가 보증하는 제도
 - 가입자는 전국 주택금융공사 지사에서 주택연금에 가입하고, 대출기관(은행)을 지정하여 해당 기관에서 매월 연금* 수령
 - * 가입시점 주택가격, 가입자 기대여명, 미래 예상 이자율에 따라 연금 수령액 산출
- (설계구조) 전체 가입자가 낸 보증료 수입으로 일부 가입자에게 발생한 손실*을 충당하는 구조 ⇒ “대수의 법칙”
 - * 가입자가 수령한 주택연금의 총합이 주택가격보다 큰 경우, 공사 손실 발생
- (상품유형) 일반형 주택연금, 상환용 주택연금(기존 주담대 상환 조건부 주택연금가입), 취약계층을 위한 우대형 주택연금* 등
 - * ①부부중 1인이 기초연금수급자, ②부부합산 1주택자이면서, ③저가주택을 담보로 주택연금을 가입한 경우 일반형 주택연금 대비 연금 수령액을 우대하는 상품
- (가입방식) 근저당권 설정(기본) 외 신탁방식*(21.6월 출시) 도입
 - * 근저당권 방식은 가입자 사망시 배우자에게 수급권이 이전되려면 자녀 등 상속권이 있는 모두의 동의가 필요하나, 신탁방식은 가입자 사망시 수급권이 배우자에게 자동 승계

【 주택연금 가입요건 개요 】

구 분	세부 내용	
가입연령	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부부 중 1인 만 55세 이상 	
보유주택 수	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부부 기준 보유주택 공시가격의 합산금액 12억원 이하 (다주택자도 가입 가능) ※ 보유주택의 합산가격이 공시가격 12억원 초과시 2주택 보유자에 한하여 3년 이내 1주택 처분 조건부로 가입가능 	
주택요건	주택가격	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공시가격 12억원 이하
	거주여부	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 실거주 필요 (주민등록 전입)
	주택유형	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 일반주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔*, 주택면적이 1/2이상인 복합용도주택 * ① 실거주 및 주민등록전입 ② 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 재산세 납부 등 가능해야함

참고 2

주택연금 주요 통계

□ (가입전수) '25년말 기준 누적 150,071가구 가입

단위: 건	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	누계
신규가입	10,237	10,982	10,172	10,805	14,580	14,885	14,670	13,925	150,071
근저당	10,237	10,982	10,172	8,247	7,739	8,489	9,305	7,856	122,842
신탁	-	-	-	2,558	6,841	6,396	5,365	6,069	27,229
해지	2,256	2,287	3,826	5,135	3,430	3,420	3,949	4,521	35,540
순증	7,981	8,695	6,346	5,670	11,150	11,465	10,721	9,404	114,531

□ (지역별 가입현황) '22년 이후 지방 가입비중 증가 추세

(단위 : 건, %)

구분	'18		'19		'20		'21		'22		'23		'24		'25		누계	
	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
수도권	6,406	62.6	6,934	63.1	6,412	63.0	7,276	67.3	10,206	70.0	9,850	66.2	9,263	63.1	18,193	58.8	99,949	66.6
지방	3,831	37.4	4,048	36.9	3,760	37.0	3,529	32.7	4,374	30.0	5,035	33.8	5,407	36.9	5,732	41.2	50,122	33.4
합계	10,237	100	10,982	100	10,172	100	10,805	100	14,580	100	14,885	100	14,670	100	13,925	100	150,071	100

□ (연령별 가입현황) 평균 가입연령은 72.4세 (누적기준)

(단위 : 건, %)

구분	'18		'19		'20		'21		'22		'23		'24		'25		누계	
	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
59세 이하	167	1.6	214	2.0	369	3.6	406	3.7	785	5.4	623	4.2	368	2.6	324	2.3	4,122	2.7
60~69세	3,126	30.6	3,444	31.3	3,021	29.7	3,617	33.5	5,961	40.9	5,242	35.2	4,222	28.7	3,701	26.6	50,290	33.5
70~79세	4,955	48.4	5,201	47.3	4,696	46.2	4,657	43.1	5,561	38.2	6,121	41.1	6,642	45.3	6,494	46.6	67,981	45.3
80세 이상	1,989	19.4	2,123	19.4	2,086	20.5	2,125	19.7	2,273	15.5	2,899	19.5	3,438	23.4	3,406	24.5	27,678	18.5
합계	10,237	100	10,982	100	10,172	100	10,805	100	14,580	100	14,885	100	14,670	100	13,925	100	150,071	100
평균 연령	72.9세		72.8세		72.8세		72.4세		70.9세		72.1세		73.6세		73.8세		72.4세	

□ (주택가격별 가입현황) 평균 주택가격은 약 4억원 (누적기준)

(단위 : 건, %)

구분	'18		'19		'20		'21		'22		'23		'24		'25		누계	
	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
3억미만	5,975	58.4	6,098	55.5	5,119	50.3	3,496	32.4	3,442	23.6	4,680	31.5	5,422	37.0	5,651	40.6	70,795	47.1
3억이상~6억미만	3,235	31.6	3,596	32.7	3,100	30.5	3,453	32.0	5,285	36.2	5,297	35.6	5,068	34.5	4,744	34.1	49,724	33.1
6억이상~9억미만	1,027	10.0	1,288	11.8	1,716	16.9	2,452	22.7	3,978	27.3	2,368	15.9	2,527	17.2	2,159	15.6	20,482	13.7
9억이상~12억이하	-	-	-	-	237	2.3	1,404	12.9	1,875	12.9	783	5.3	999	6.8	819	5.9	6,117	4.1
12억초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,747	11.7	654	4.5	552	3.8	2,953	2.0
합계	10,237	100	10,982	100	10,172	100	10,805	100	14,580	100	14,885	100	14,670	100	13,925	100	150,071	100
평균	312백만원		328백만원		375백만원		518백만원		549백만원		513백만원		478백만원		453백만원		396백만원	