
'26년도 주택연금 개선방안 FAQ

2026. 2.

금융위원회
한국주택금융공사

목 차

[주택연금 수령액 인상 관련]

- 1-1. 주택연금 계리모형 개편에 따른 연금 수령액 변동이 기존 가입자에게도 소급 적용되는지? 1
- 1-2. 주택연금 계리모형 개편에 따른 연금 수령액 변동폭이 어느 정도인지? 1
- 1-3. 우대형 주택연금 개편에 따른 연금 수령액 변동이 기존 우대형 주택연금 가입자에게도 소급 적용되는지? 2
- 1-4. 우대형 주택연금 개편에 따른 연금 수령액 변동폭은 어느 정도인지? 2

[주택연금 가입부담 완화 관련]

- 2-1. 초기보증료 인하로 인해 주택연금 수령액이 감소하는 것 아닌지? 3
- 2-2. 초기보증료 환급 가능기간 확대(3→5년)가 기존 가입자에게도 소급적용 되는지? 3

[가입자 편의성 제고 관련]

- 3-1. 실거주하지 않아도 가입이 허용되는 불가피한 사유의 정확한 기준은? 4
- 3-2. 실거주하지 않아도 가입이 허용되는 불가피한 사유에 해당시, 담보 주택을 제3자에게 임대중인 경우에도 가입이 가능한지? 5

1. 주택연금 수령액 인상 관련

1-1. 주택연금 계리모형 개편에 따른 연금 수령액 변동이 기존 가입자에게도 소급 적용되는지?

- 주택연금 계리모형 재설계에 따른 연금 수령액 변동은 기존 가입자에게 소급 적용되지 않음 (‘26.3.1일 이후 신규신청자부터 적용)
- 주택연금 수령액은 주택연금 가입시점의 주택가격, 보증료, 계리모형 등을 기준으로 산정됨
- ※ 공적 주택연금을 운영 중인 해외 주요국(미국·홍콩)도 동일

1-2. 주택연금 계리모형 개편에 따른 연금 수령액 변동폭이 어느 정도인지?

- 평균 가입자(72세, 주택가격 4억원) 기준으로 주택연금 수령액이 약 3.1% 증가 (월 129.7만원 → 월 133.8만원)
- 다만, 실제 주택연금 수령액은 담보대상 주택가격, 가입자의 연령 등에 따라 상이한 바, 개별 확인 필요*

* 주택가격별, 연령별 월지급금 예시는 한국주택금융공사 홈페이지 참고

1-3. 우대형 주택연금 개편에 따른 연금 수령액 변동이 기존 우대형 주택연금 가입자에게도 소급 적용되는지?

- 주택연금 계리모형 재설계에 따른 연금 수령액 변동은 기존 가입자에게 소급 적용되지 않음 (‘26.6.1일 이후 신규신청자부터 적용)
- 주택연금 수령액은 주택연금 가입시점의 주택가격, 보증료, 계리모형 등을 기준으로 산정됨
- ※ 공적 주택연금을 운영 중인 해외 주요국(미국·홍콩)도 동일

1-4. 우대형 주택연금 개편에 따른 연금 수령액 변동폭은 어느 정도인지?

- ①부부중 1인이 기초연금수급자, ②부부합산 1주택자이면서 ③시가 1.8억원 미만 주택에 거주시
- 일반형 가입자 대비 주택연금 수령액이 월 약 12.4만원 증가 (월 53.0만원 → 월 65.4만원, 우대형 평균 가입자(77세, 주택가격 1.3억원) 기준)
- 다만, 실제 주택연금 수령액은 담보대상 주택가격, 가입자의 연령 등에 따라 상이한 바, 개별 확인 필요

2. 주택연금 가입부담 완화 관련

2-1. 초기보증료 인하로 인해 주택연금 수령액이 감소하는 것 아닌지?

- 초기보증료 인하로 인한 주택연금 수령액 감소를 방지하기 위해 연보증료를 소폭 인상하였는바, 일반적으로 주택연금 수령액이 감소하는 것은 아님
- 다만, 실제 주택연금 수령액은 담보대상 주택가격, 가입자의 연령 등에 따라 상이한 바, 개별 확인 필요

2-2. 초기보증료 환급 가능기간 확대(3→5년)가 기존 가입자에게도 소급적용 되는지?

- 초기보증료 환급 가능기간 확대는 기존 가입자에게 적용되지 않음
(‘26.3.1일 이후 신규신청자부터 적용)

3. 가입자 편의성 제고 관련

3-1. 실거주하지 않아도 가입이 허용되는 불가피한 사유의 정확한 기준은?

- 부부 합산 1주택자이면서, 불가피한 사유로 실거주를 하지 못하는 경우에 한하여 실거주하지 않아도 주택연금 가입을 허용
- 불가피한 사유는 구체적으로 다음을 의미
 - ① 질병치료, 심신요양 등을 위해 병원, 요양시설 등에 입원(소)
 - ② 자녀등의 봉양을 받기 위하여 다른 주택 등에 장기체류
 - ③ 「노인복지법」 제32조제1항 각 호의 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정)로 이주(거주)

3-2. 실거주하지 않아도 가입이 허용되는 불가피한 사유에 해당시, 담보주택을 제3자에게 임대중인 경우에도 가입이 가능한지?

□ 공사의 승인을 받아 가입 가능

- 저당권 방식 주택연금은 임대차보증금 없는 임대차만 가능하므로, 담보주택 조사를 통해 보증금 유무 등 확인 필요
- 신탁 방식 주택연금은 공사가 임대인의 지위를 승계하므로 임차인으로부터 임대차 승계 동의를 받고, 임대보증금을 공사 계좌로 입금할 필요

< 저당권 방식과 신탁 방식 비교 >

구분	저당권 방식	신탁 방식
개요	- 주택에 근저당권을 설정하여 가입자가 공사에게 담보 제공 ※ 등기상 소유자는 가입자	- 가입자가 주택을 공사에 신탁하여 담보 제공 ※ 등기상 소유자는 공사
배우자의 연금승계	- 가입자 사망 시 배우자가 주택연금을 이어서 수령하기 위해서는 자녀 등의 동의 필요	- 가입자 사망 시 자녀 동의 없이 배우자가 주택연금을 이어서 계속 수령 가능
임대차 가능여부 (실거주 예외시)	- 보증금 있는 임대는 불가능하며, 보증금 없는 월세만 가능	- 보증금 있는 임대 가능 ※ 보증금은 공사가 금융기관에 예치하여 관리하고, 정기예금 수준의 운용수익을 가입자에게 지급
연금수령 종료 후	- 주택 처분금액에서 연금대출상환 후 남은 금액은 민법에 따라 법정상속인에게 귀속	- 주택 처분금액에서 연금대출상환 후 남은 금액은 신탁계약에 따라 가입자가 사전에 지정한 귀속권리자에게 교부