

100세 시대, 주택연금 보장을 확대하고 편의성을 제고하겠습니다

- ▲ 계리모형 재설계를 통한 주택연금 수령액 인상, 저가주택 보유자 등에 대한 주택연금 수령액 우대 폭 확대 등 **주택연금의 소득 보장 강화**
- ▲ 초기보증료 인하 및 환급가능 기간 확대, 실거주 의무 예외 허용 등 **주택연금 가입자 편의성 제고**

【관련 국정과제】 82-2. 100세 시대를 위한 주택연금 제도개선

1 추진배경

주택연금은 가입자가 주택을 금융기관에 담보로 제공하고 사망시까지 매월 일정액을 수취하도록 하는 제도이다. 고령층은 주택연금에 가입함으로써 보유주택에 지속 거주하면서도 정기적인 소득을 확보하여 은퇴 이후에도 안정적인 생활을 유지할 수 있다.

주택연금 도입('07년) 이래 주택연금 가입가능 연령 확대, 주택가격 요건 완화 등 활성화를 위해 꾸준히 노력¹⁾한 결과, 누적 약 15만 가구가 주택연금에 가입(가입률 약 2%, '25년말 기준)하였다. 다만, 우리나라는 고령층 노후 자산의 부동산 편중²⁾, 빠른 고령화 속도³⁾ 등으로 보다 적극적인 주택연금 활성화 방안이 필요한 상황이다. 이에 주택연금이 고령층 다층 노후보장 체계로 확실하게 자리매김(국민연금·퇴직연금·개인연금 + 주택연금)할 수 있도록 다각적인 제도개선 방안을 마련하였다.

1) 가입가능 연령: '0765세(부부모두) → '0960세(부부모두) → '1660세(부부중1인) → '2055세(부부중1인)
주택가격요건: '076억원(시가) → '089억원(시가) → '209억원(공시가격) → '2312억원(공시가격)

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

3) 전체 인구 중 고령자(65세 이상) 비중: '2419.2%, '2520%이상, '3630%이상, '5040%이상 (국가데이터처)

[주택연금 수령액 인상]

주택연금 계리모형 재설계를 통해 주택연금 수령액을 전반적으로 인상한다. 이를 통해 평균 가입자(72세, 주택가격 4억원) 기준 주택연금 수령액이 기존 월 129.7만원에서 월 133.8만원으로 인상(증가율 3.13%)되고, 주택연금 전체 가입 기간 중 수령액은 약 849만원 증가할 것으로 예상*된다. 동 조치는 '26.3.1일 이후 신규신청자부터 적용된다.

* 월 4.1만원 증가 × 12개월 × 평균 가입자(72세)의 기대여명(17.4년) = 약 849만원

월 수령액	현행	개선	시행 시기
평균가입자 (72세, 주택가격 4억원)	월 129.7만원	월 133.8만원	'26.3.1일 이후 신규신청자

※ 실제 수령액은 주택가격, 가입자 연령 등에 따라 상이한 바, 주금공 홈페이지 등을 통해 확인 필요

저가주택 보유자 등 취약고령층에 대한 지원금액을 확대한다. 현재 부부중 1인이 기초연금수급자, 부부합산 1주택자이면서 시가 2.5억원 미만 주택에 거주하는 경우에는 우대형 주택연금을 통해 일반 주택연금 가입시보다 주택연금 수령액을 우대 지원하고 있다. 앞으로는 우대지원 대상자가 시가 1.8억원 미만 주택에 거주하는 경우에는 주택연금 수령액 우대 폭이 확대*된다. 동 조치는 '26.6.1일 이후 신규신청자부터 적용된다.

* (현행) 우대형 평균 가입자(77세, 주택가격 1.3억원) 기준 월 9.3만원(기본53.0만원→우대62.3만원) 우대
(개선) 우대형 평균 가입자(77세, 주택가격 1.3억원) 기준 월 12.4만원(기본53.0만원→우대65.4만원) 우대

구분	현행	개선	시행 시기
우대형 주택연금 지원 기준	· 기초연금수급자(부부중1인) · 부부합산 1주택자 · 주택가격 2.5억원(시가) 미만	· 기초연금수급자(부부중1인) · 부부합산 1주택자 · 주택가격 2.5억원(시가) 미만 - 주택가격 1.8억원(시가) 미만인 경우에는 우대 폭 확대	'26.6.1일 이후 신규신청자
일반형 주택연금 대비 우대 지원 폭 우대형 평균가입자 기준 (77세, 주택가격 1.3억원)	월 9.3만원 우대	월 12.4만원 우대	

[주택연금 가입부담 완화]

주택연금 초기보증료를 주택가격의 1.5%에서 1.0%로 인하*하고, 초기보증료 환급가능 기간을 3년에서 5년으로 확대한다. 다만, 보증료 감소로 인한 연금 수령액 감소를 방지하기 위해 연 보증료는 소폭 인상(대출잔액의 0.75% → 0.95%)한다. 그간 주택연금 가입 즉시 부과되는 초기보증료 부담으로 인해 주택연금 가입을 주저하는 사례가 일부 발생하였으나, 이번 조치를 통해 가입자의 재정적·심리적 부담이 일정 부분 완화될 것으로 기대된다. 동 조치는 '26.3.1일 이후 신규신청자부터 적용된다.

* 평균 가입자(주택가격 4억원)의 초기보증료가 600만원 → 400만원(△200만원)으로 감소

보증료	현행	개선	시행 시기
초기보증료율	주택가격의 1.5%	주택가격의 1.0%	'26.3.1일 이후 신규신청자
연보증료율	대출잔액의 0.75%	대출잔액의 0.95%	
초기보증료 환급가능기간	3년	5년*	

※ 슬라이딩 방식(환급가능기간 중 주택연금 이용기간에 비례한 액수를 차감하여 환급) 적용:
(가입즉시) 전액 환급, (가입후 1년) 4/5 환급, (가입후 2년) 3/5 환급 등

[가입자 편의성 제고]

현재는 주택연금 가입을 위해 가입시점에 담보주택에 반드시 실거주해야 하나, 이에 대한 예외를 일부 허용한다. 구체적으로 부부합산 1주택자가 질병치료, 자녀봉양, 노인주거복지시설 입주 등 불가피한 사유로 담보 주택에 실거주하고 있지 않은 경우에도 주택연금 가입이 가능해진다. 동 조치는 '26.6.1일부터 시행된다.

주택연금 가입자 사망 이후 “고령의 자녀(만55세 이상)”가 동일 주택을 담보로 주택연금 가입 희망시, 별도의 채무상환 절차 없이도 주택연금에 가입할 수 있도록 제도를 개선한다. 현재는 자녀가 부모사망 이후 동일 주택을 담보로 주택연금에 가입하기 위해 보유자금 등으로 부모의 주택연금 채무를 전액 상환해야 한다. 동 제도개선을 통해 “고령의 자녀”가 부모 채무에 대한 별도의 상환자금 마련 없이 주택연금에 가입할 수 있을 것으로 기대된다.

* 부모의 주택연금 채무 상환 규모에 따라 자녀의 주택연금 수령액이 조정되며, 부모의 주택연금 채무가 주택의 잔존가치보다 큰 경우 등에는 가입 불가

3

향후계획 등

금융위원회와 주택금융공사는 “이번 제도개선 방안으로 주택연금 수령액이 증가하고, 가입 제약 요인이 완화되는 등 주택연금 가입유인이 한 층 더 제고될 것으로 기대된다”고 밝혔다. 다만, “주택연금이 고령층의 노후 생활보장의 핵심적인 수단으로 자리 잡기 위해서는 지속적인 제도개선이 필요하다”고 언급하며, “향후에는 관계부처 등과 함께 지방 가입자 등에 대한 우대방안 등을 보다 적극적으로 발굴해 나갈 계획”이라고 밝혔다.

구분	'26년도 주택연금 개선방안 기대효과
일반형 주택연금	· 72세 A씨가 4억원 주택으로 일반형 주택연금을 가입하는 경우, 기존에는 월 129.7만원을 수령할 수 있었으나, '26.3.1일 이후 신청·가입시 월 133.8만원을 수령할 수 있음 (월 +4.1만원, 년 +49.2만원)
우대형 주택연금	· 77세 B씨가 1.3억원 주택으로 우대형 주택연금을 가입하는 경우, 기존에는 월 62.3만원(일반형 대비 +9.3만원)을 수령할 수 있었으나, '26.6.1일 이후 신청·가입시 월 65.4만원(일반형 대비 +12.4만원)을 수령할 수 있음 (월 +3.1만원, 년 +37.2만원)
가입시점 실거주의무 예외	· 질병치료 등을 위해 요양시설에 입소 중인 C씨는 주택연금 가입이 불가능하였으나, 제도개선에 따라 주택금융공사에 “요양시설 입소 확인증”을 제출할 경우 예외를 인정받아 주택연금을 가입할 수 있음

[별첨: ❶ '26년도 주택연금 개선방안, ❷ '26년도 주택연금 개선방안 FAQ]

담당 부서	금융위원회	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)	
<총괄>	금융정책과	담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)	
			사무관	남진호 (02-2100-1691)	
<공동>	한국주택금융공사 주택연금처	책임자	처 장	김윤수 (051-663-8471)	
			담당자	팀 장	민경인 (051-663-8472)
				팀 장	전복경 (051-663-8452)