

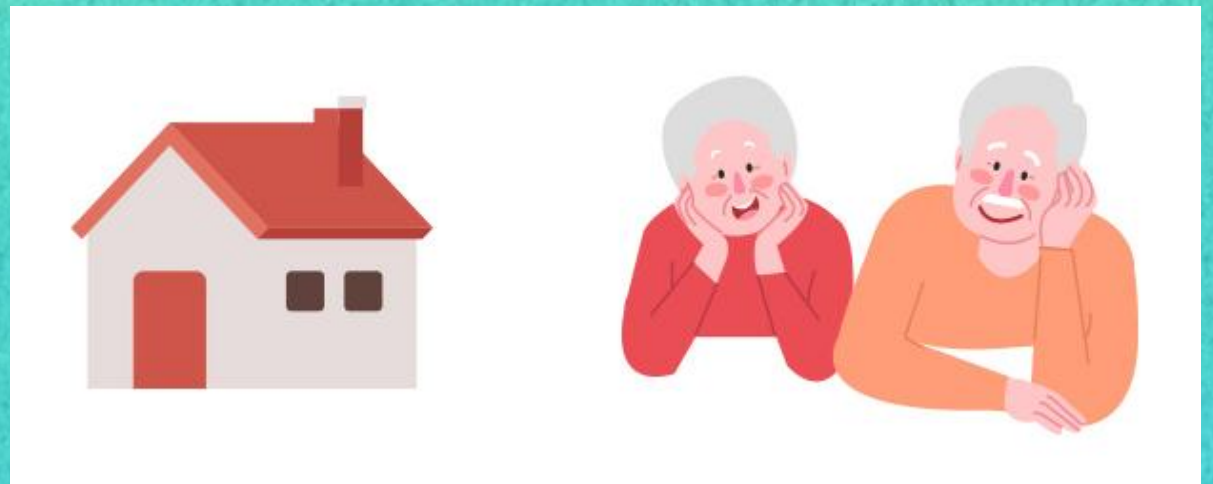
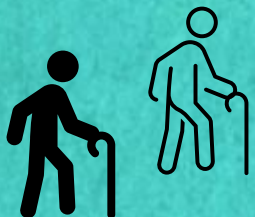


주택연금이란?

주택 소유자가 집을 담보로 제공하고, 내 집에서 계속 살면서 평생 동안 매월 연금을 받으실 수 있도록 국가가 보증하는 제도입니다.

부부 중 한 명이라도 55세 이상이고, 공시가격 12억원 이하의 주택 또는 주거용도의 오피스텔을 소유하신 분이라면 누구나 이용할 수 있습니다.

다주택자인 경우에도 부부 소유주택의 공시지가를 합산한 가격이 12억원 이하이면 신청할 수 있습니다.





가입요건

부부 중 1명이 55세
이상이고 부부합산
공시가격 12억원 이하
주택을 소유하신 분
(아래 ①~⑤ 참조)



초기보증료

주택가격의 1.5%
(대출상환(우대)방식의
경우 1.0%)를 최초
연금지급일에 납부



보증기한

연금지급기한
(본인 및 배우자가
돌아가실 때까지)

1. 가입연령 : 부부 중 1명이 55세 이상, 부부 중 1명이 대한민국 국민
2. 주택보유수:부부기준 공시가격이 12억원 이하 주택소유자(다주택자라도 합산 가격이 12억원 이하면 가입가능,공시 가격등이12억원초과 2주택자는 3년내 1주택 처분 시 가입 가능)
3. 대상주택:주택법 제 2조 제1호에 따른 주택,지방자치단체에 신고된 노인복지주택 및 주거목적 오피스텔
4. 거주요건:주택연금 가입주택을 가입자 또는 배우자가 실제로 거주지(주민등록 전입)로 이용하고 있어야 함.
3. 채무관계자 자격:채무관계자(가입자 및 배우자)는 의사능력 및 행위능력이 있어야 가입 가능(치매 등의 사유로 의사능력 또는 행위 능력이 없거나 부족한 경우, 성년후견제도를 활용하여 가입가능)

주택연금 담보제공 방식

주택연금은 주택소유자가 소유권을 가지고 공사는 담보주택에 저당권을 설정하는 저당권방식과, 주택소유자가 주택을 공사에 신탁(소유권 이전)하고 공사는 우선수익권을 담보로 취득하는 신탁방식이 있습니다.

구분	저당권 방식	신탁방식
담보제공(소유권)	근저당권 설정(가입자)	신탁등기(공사)
가입자 사망시 배우자 연금 승계	소유권 이전등기 절차 필요	소유권 이전없이 자동승계
보증금 있는 일부 임대	불가능	가능

※ 주택연금 이용 중 담보설정방식 변경 가능

주택연금 주요 상품

일반형 주택연금



노후생활자금을 평생 동안 매월 연금으로 수령

우대형 주택연금



부부기준 2억 5천만원 미만의 주택 소유자이면서,
1인 이상이 기초연금 수급권자일 경우
일반형 주택연금 대비 최대 약 20% 더 수령

주택담보대출 상환용 주택연금



인출한도 범위[대출한도의 50% 초과 90% 이하] 안에서
일시에 목돈으로 찾아
본인이나 배우자가 받은 주택담보대출을 상환하고,
나머지는 평생 동안 매월 연금으로 수령

소상공인대출 상환용 주택연금



인출한도 범위[대출한도의 50% 초과 90% 이하] 안에서
목돈으로 찾아 소상공인인 본인이나 배우자가
받은 대출을 상환하고,
나머지는 평생 동안 매월 연금으로 수령

* 최초 연금대출 실행일로부터 6개월 이내 소상공인 대출 상환 및 폐업 신고 필요

- 일반형 주택연금

55세 이상의 노년층이 주택을 담보로 제공하고 노후생활자금을 평생 동안 매월 연금으로 수령

- 우대형 주택 연금

부부기준 2억 5천만원 미만의 1주택 소유자이면서, 1인이상이 기초연금 수급권자일 경우 일반형 주택연금 대비 최대 약 20% 더 수령

- 주택담보대출 상환용 주택연금

인출한도 범위(대출한도 50% 초과 90% 이하)안에서 일시에 목돈으로 찾아 본인이나 배우자가 받은 주택담보대출을 상환하고, 나머지는 평생 동안 매월 연금으로 수령

- 소상공인대출 상환용 주택연금

인출한도 범위(대출한도의 50% 초과 90% 이하)안에서 목돈으로 찾아 소상공인인 본인이나 배우자가 받은 대출을 상환하고, 나머지는 평생 동안 매월 연금으로 수령

※최초 연금대출 실행일로부터 6개월 이내 소상공인 대출 상환 및 폐업 신고 필요

주택연금 지급방식

- 종신지급방식

인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 형식

- 종신흘합방식

인출한도 범위내(대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부자의 경우 70%)안에서 수시로 찾아쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 받는 방식

- 확정기간 혼합식

인출한도 범위(대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부자의 경우 70%)안에서 수시로 찾아쓰고 나머지 부분을 일정한 기간 동안만 매월 연금형태로 받는 형식. 다만, 인출한도 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액(의무설정인출한도)은 매월 연금형태로 지급받는 기간이 종료된 이후 담보주택관리비, 의료비의 용도로만 사용

- 대출상환방식

본인 또는 배우자가 담보주택을 담보로 대출받은 금액 또는 폐업예정 소상공인인 본인 또는 배우자가 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 인출한도 범위(대출한도의 50% 초과 90%이하) 안에서 지급받고, 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식

- 대출상환우대방식

대출상환방식 대상자이면서 본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 대출상환방식보다 인출한도 및 월지급금을 우대하여 지급받는 방식

- 우대지급방식

본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며, 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받되 종신지급방식보다 더 많은 월지급금을 지급받는 형식

- 우대혼합방식

본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2억5천만원 미만의 1주택만 소유하신 경우 인출한도 범위(우대지급방식 대출한도 50%, 재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%)범위 안에서 수시로 찾아쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식

종신지급방식(정액형, 2025.03.01 기준)

※ 부부 중 연소자 연령기준으로 월지급금 산정

일반주택

(종신지급방식, 정액형)

(단위 : 천원)

연령	주택가격											
	1억원	2억원	3억원	4억원	5억원	6억원	7억원	8억원	9억원	10억원	11억원	12억원
55세	147	295	443	591	739	887	1,035	1,183	1,331	1,479	1,627	1,774
60세	200	400	600	801	1,001	1,201	1,402	1,602	1,802	2,003	2,203	2,403
65세	242	485	727	970	1,212	1,455	1,698	1,940	2,183	2,425	2,668	2,911
70세	297	595	892	1,190	1,487	1,785	2,082	2,380	2,677	2,975	3,272	3,275
75세	371	742	1,113	1,484	1,855	2,227	2,598	2,969	3,340	3,535	3,535	3,535
80세	474	949	1,424	1,899	2,374	2,849	3,324	3,799	3,936	3,936	3,936	3,936

주택연금 지킴이 통장

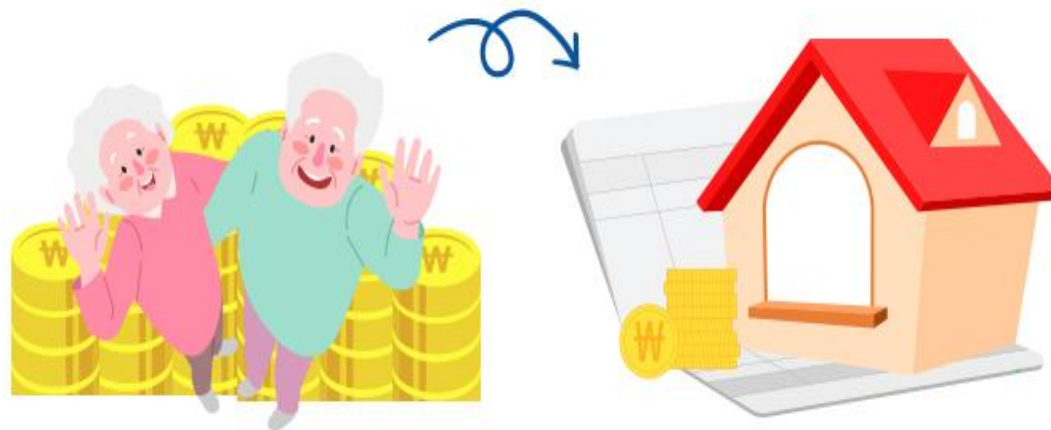
주택연금 월지급금 중 최저생계비에 해당하는 금액(185만)

까지만 입금이 가능하고, 입금된 금액에 대한

가압류가 금지가 되어 보다 안정적인 주택연금 수령을

가능케 한 주택연금 전용 계좌입니다.

주택연금지킴이 통장



주택연금 월지급금 중 최저생계비에 해당하는
월 185만원까지 압류가 금지되는 주택연금 전용계좌