

주택연금(주택역모기지론) 가입 전 필수 체크리스트 (심화편)

단점을 살펴보기에 앞서, 주택연금이라는 금융 상품의 세부적인 작동 방식을 정확히 아는 것이 중요합니다. "대충 이런 거겠지"라고 짐작했던 부분에 생각지 못한 함정이 있을 수 있습니다.

1. 나는 가입 대상이 될까? (2025년 기준 가입 조건)

주택연금은 누구나 가입할 수 있는 상품이 아닙니다. 아래 4가지 핵심 조건을 모두 충족해야 합니다.

- ① 연령: 주택 소유자 또는 배우자가 만 **55세** 이상이어야 합니다.
- ② 주택 가격: 부부 합산 공시가격 **12억 원** 이하의 주택만 가능합니다. (공시가격 12억 초과 2주택자는 3년 이내 1주택 처분 조건부로 가능)
- ③ 주택 수: 1주택 소유를 원칙으로 합니다. (부부 합산 다주택자도 합산 공시가격 12억 원 이하일 경우, 3년 이내 1주택 처분 조건으로 가입 가능)
- ④ 대상 주택: 아파트, 단독주택, 다세대, 연립주택 등이 포함됩니다. 단, 오피스텔(주거용 포함), 상가주택(주택 면적이 **1/2 미만**), 판매 시설 등은 제외됩니다.

2. 연금은 어떻게 지급되나요? (핵심 지급 방식 4가지)

많은 분이 '매달 고정된 금액을 평생 받는다'고만 알고 있지만, 실제로는 내 상황에 맞게 지급 방식을 선택할 수 있습니다.

1. 종신 방식 (정액형): 가장 일반적인 방식. 가입 시 정해진 금액을 평생 동일하게 받습니다.
2. 종신 방식 (초기증액형): 60~70대 초반 등 은퇴 직후 활동적인 시기에 더 많은 돈이 필요할 때 유리합니다. 가입 초기 10년간 정액정보다 더 많이 받고, 11년 차부터 감액된 금액을 받습니다.
3. 종신 방식 (정기증가형): (중요) 본문의 '물가 상승' 단점을 일부 보완할 수 있는 방식입니다. 초기 지급액은 정액정보다 적지만, 매년 **3%씩** 연금액이 증가합니다.
4. 수시인출한도 (개별인출): 가장 유연한 방식입니다. 총 연금 한도의 **50%~90%**까지 '마이너스 통장'처럼 설정해두고, 필요할 때(자녀 결혼, 의료비 등) 목돈을 꺼내 쓸 수 있습니다. 단, 수시인출을 많이 할수록 매달 받는 월 지급액은 줄어듭니다.

3. 내가 실제로 부담하는 '숨은 비용'은?

주택연금은 '공짜'가 아닙니다. 엄연히 보증료와 이자가 발생하는 '대출'입니다.

- 초기 보증료: 가입 시 1회, 주택 가격의 1.5%를 납부합니다. (연금 대출로 납부 가능)
- 연 보증료: 매년 보증 잔액(연금 총액)의 0.75%가 부과됩니다.
- 이자 (핵심): 연금 지급액(대출 원금)에 대해 이자가 발생합니다. (예: 3개월 CD금리 + 0.85% 또는 COFIX + 1.1% 등 변동금리)

가장 중요한 사실은, 이 이자와 보증료를 내가 매달 현금으로 내는 것이 아니라는 점입니다. 모든 비용은 나의 연금 총액(대출금)에 '복리'로 누적됩니다. 그리고 사후에 주택을 처분할 때 한꺼번에 정산됩니다. 즉, 시간이 지날수록 빚이 복리로 쌓이는 구조입니다.

4. 가입 후에도 '내 집'이 맞나요? (소유자의 의무)

가입 후에도 등기부등본상 소유권은 여전히 나에게 있습니다. 하지만 몇 가지 의무가 발생합니다.

- 세금 납부: **재산세, 종합부동산세(해당 시)**는 가입자가 직접 납부해야 합니다. 연금을 받는다고 해서 세금이 면제되는 것이 아닙니다. (단, 1주택 기준 공시가격 5억 원 이하 주택은 재산세 25% 감면 혜택이 있습니다.)
 - 보험 가입: 주택 화재보험은 의무적으로 가입하고 유지해야 합니다.
 - 실거주 의무: 가입자 본인 또는 배우자가 해당 주택에 실제 거주해야 합니다. (보증금 없는 월세 등 일부 예외는 있으나, 원칙적으로 전/월세를 줄 수 없습니다.)
-