

제6차 연금개혁특위
'26.3.18(수) 10:00

주택연금 및 개인연금 개선방안

2026. 3. 18.



금융위원회

순서

I. 주택연금 개선방안 1

II. 개인연금 개선방안 5

I. 주택연금 개선방안

1

현황

□ 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

- 계리모형 재설계 등을 통한 주택연금 수령액 인상
- 보증료 체계 개편을 통한 주택연금 가입부담 완화
- 제도 운영시 고령층 생활환경 등을 반영하여 가입자 편의성 제고

① 계리모형 재설계를 통한 주택연금 수령액 인상 (3월)

- 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

② 기초연금수급자 등 취약고령층에 대한 지원금액 확대 (6월)

- ①부부중 1인이 기초연금수급자, ②1주택자이면서 ③시가 1.8억원 미만 주택에 거주시 주택연금 수령액 우대 확대*

* 우대형 평균 가입자(77세, 주택가격 1.3억원) 기준 월 11.1만원(일반54.3만원→우대65.4만원)

③ 초기보증료 개편을 통한 주택연금 가입부담 완화 (3월)

- 주택연금 초기보증료를 인하(주택가격의 1.5 → 1.0%)하고 환급 가능기간을 확대(3 → 5년)하여 가입자의 재정적·심리적 부담 완화

④ 질병치료 등 실거주 곤란시 실거주하지 않아도 가입 허용 (6월)

- 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

⑤ 가입자 사망 후 자녀가 주택연금을 이어서 수령 (6월)

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

3

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)

- 「26년도 주택연금 개선방안 시행(3.1)」 이후 9영업일간 신청 건수는 1,343건으로 전년 동기간(814건) 대비 약 65% 증가

- 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

4

추가검토 과제

- (지방 가입자 우대) 주택연금 지방 가입자 우대를 통해 주택 연금이 지방 활성화에 기여하는 방안 지속 발굴

- 취약고령층에 대한 주택연금 우대 지원*을 지방 가입자에 대해서는 추가 확대 (예시)

* (6월 예정) ①부부중 1인이 기초연금수급자, ②부부합산 1주택자이면서 ③시가 1.8억원 미만 주택에 거주하는 경우에는 월 11.1만원(일반54.3만원→우대65.4만원) 추가지급(77세, 주택가격 1.3억원 기준)

- (기타 제도) 주택연금과 연계된 기타 제도개선 노력 추진

- 주택연금은 “대출”임에도 불구하고 소득·재산심사시 소득에 포함되거나 재산에서 잔액이 공제되지 않는 측면 존재

- ➔ 既 발의된 「국민기초생활 보장법」*, 「국민건강보험법」** 개정안 등 국회 논의에 적극 참여

* 기존주택연금 수령액을 소득에 포함 → 개선주택연금 수령액을 소득에서 제외

** 기존주택가격에서 주택연금 수령액 미공제 → 개선주택연금 수령액을 주택가격에서 공제

1. 주택연금 개요

- (정의) 주택을 담보로 제공하고 금융기관에서 매월 일정금액을 지급받는 대출로서 주택금융공사가 보증하는 제도
 - 가입자는 전국 주택금융공사 지사에서 주택연금에 가입하고, 대출기관(은행)을 지정하여 해당 기관에서 매월 일정금액* 수령
 - * 가입시점 주택가격, 가입부부 기대여명, 미래 예상 이자율에 따라 월지급액 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 등 상환조건부 주택연금가입), 취약계층을 위한 우대형 주택연금* 등
 - * 주택가격 시가 2.5억원 미만, 기초연금수급자인 경우 월지급액을 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

2. 주요 통계

□ (가입건수) ‘26.1월 현재 가입가구는 누적 151,010 가구

단위: 건	‘19	‘20	‘21	‘22	‘23	‘24	‘25	‘26.1월	누계
신규가입	10,982	10,172	10,805	14,580	14,885	14,670	13,925	939	151,010
근저당	10,982	10,172	8,247	7,739	8,489	9,305	7,856	543	123,385
신탁	-	-	2,558	6,841	6,396	5,365	6,069	396	27,625
해지	2,287	3,826	5,135	3,430	3,420	3,949	4,521	406	35,946
순증	8,695	6,346	5,670	11,150	11,465	10,721	9,404	533	115,064

□ (연금 지급액) ‘26.1월 현재 총 지급잔액 14조 2,656억원

단위: 억원	‘19	‘20	‘21	‘22	‘23	‘24	‘25	‘26.1월	누계
연금지급액	10,973	12,105	14,547	19,242	23,856	26,406	28,129	2,360	176,967
연금상환액*	1,852	3,028	4,219	3,193	4,250	5,290	6,816	598	34,311
연금지급잔액	43,407	52,484	62,811	78,860	98,466	119,582	140,894	142,656	-

* 주택연금 해지 등에 따라 상환받는 금액

Ⅱ. 개인연금 개선방안

1 개요

- 개인연금은 공적연금인 국민연금('88년~) 등의 노후소득 보장 기능을 보완하기 위해 '94년에 도입
- '05년 퇴직연금 도입으로 국민연금, 퇴직연금, 개인연금의 3층 연금체계가 구축됨(개인연금은 퇴직연금과 함께 사적연금을 구성)

<우리나라의 공·사연금 체계>

구분	대상	근로자	자영업자 등	공무원 등	보장주체
사적 연금	3층	개인연금			개인
	2층	퇴직연금(DB, DC)	개인형 퇴직연금 (IRP)	특수직역연금 (공무원, 군인, 사학)	기업 (개인)
공적 연금	1층	국민연금			국가
	0층	기초연금			

- 의무가입 성격이 높은 국민연금, 퇴직연금과 달리 개인연금은 노후 소득 보장, 절세효과 등을 위한 자발적 납입금 성격
- 적립금은 지속 증가중(국민연금, 퇴직연금 대비 증가속도는 완만*)
 - * '25년 적립금 증가율(%) : (국민연금) 20.2, (퇴직연금) 16.1, (개인연금) 8.6
- '25년말 적립규모는 420.4조원으로, 3층 연금체계 중 17.7%

< 각 연금제도의 비중('25말 기준) >

구 분	국민연금	퇴직연금 (잠정)	개인연금(잠정)		총계	
			연금저축*	기타		
적립금(조원)	1458.0	501.4	420.4	198.2	222.3	2,379.8
비중(%)	61.3	21.1	17.7	8.3	9.3	100.0

* 세액공제 혜택이 있는 연금상품(은행, 증권, 보험사 취급)

◇ 개인연금은 소득세법에서 인정되는 금융상품으로 연금과세 적용 여부에 따라 ①연금저축(세제적격)과 ②기타(세제비적격)로 구분

□ **(연금저축^{세제적격})** 소득세법상 연금소득 요건*을 충족하는 상품으로, 납입 및 수령 시 세제혜택 부여

※ 소득세법상 연금소득 요건(法§20의3, 令§40의2)

- ① 소득세법 상 연금계좌(연금저축보험·펀드·신탁계좌)에 적립된 금액일 것
- ② 소득세법이 정한 방식*으로 인출할 것

* (i) 55세 이후 인출 개시, (ii) 가입일부터 5년 경과 후 인출, (iii) 10년 이상 분할 인출

○ (종류) 연금저축보험, 연금저축펀드, 연금저축신탁(가입중단, '18.)

* (보험) 원리금 보장, 보험사 운용, (펀드) 원리금 비보장, 가입자 직접투자

○ (납입) 年 600만원 한도 납입액 세액공제*

* 세액공제율 13.2% or 16.5%(종합소득 4,500만원 이하 등) ⇨ 절세액 79.2~99.0만원

※ IRP 합산 세액공제 한도 : 연간 900만원

○ (수령) 기타소득세율(16.5%)이 아닌 저율의 연금소득세* 부과

* 연금소득세율 : [55~70세] 5.5% [70~80세] 4.4% [80세 이상] 3.3%

	연금저축보험	연금저축펀드	연금저축신탁
주요판매사	보험사·은행	증권사·은행	가입중단
납입방식	정기납입	자유적립식	자유적립식
적용금리	공시이율	실적배당	실적배당
예금자보호	○	X	○

□ **(기타^{세제비적격})** 소득세법상 연금소득 요건은 충족하지 못하지만 이자소득세 면제 요건*을 충족하는 연금상품

* (장기저축보험) 납입기간 5년 & 유지기간 10년 이상 & 월 150만원 이하 (즉시연금) 유지기간 10년 이상 & 총납입액 1억원 이하

○ (납입) 연금저축과 달리 납입보험료에 대한 세액공제 없음

○ (수령) 운용수익에 이자소득세 비과세(연금보험 外 15.4%)

2

주요 운용현황

* 세제적격 상품인 연금저축 기준

□ **(적립금)** '25년말 개인연금 적립금(420.4조원) 중 연금저축은 198.2조원으로 증가세 지속

- 연금저축펀드 비중이 빠르게 증가 중, 연금저축보험 등은 감소세
 - * (펀드) 원리금 비보장, 가입자 직접투자 / (보험) 원리금 보장, 보험사 운용

< 연금저축상품 적립금 및 증가율 >

(조원)	'22년말		'23년말		'24년말		'25년말(잠정)	
	적립금	증감률	적립금	증감률	적립금	증감률	적립금	증감률
세제적격	160.1	△0.1%	168.0	4.9%	178.9	6.5%	198.2	10.8%
보험	113.9	1.7%	115.4	1.3%	115.5	0.1%	114.1	△1.2%
펀드	23.0	△6.0%	29.5	28.2%	40.7	37.8%	61.3	50.7%
신탁*	15.9	△6.3%	15.4	△3.0%	14.7	△4.9%	13.7	△6.4%
기타**	7.3	6.6%	7.7	5.2%	8.0	5.4%	9.0	11.9%
세제비적격	195.5	△6.2%	201.1	2.9%	208.3	3.6%	222.3	6.7%
계	355.6	△3.5%	369.1	3.8%	387.2	4.9%	420.4	8.6%

* 신규가입 중단('18년~) ** 신탁, 수협, 새마을금고 및 우체국에서 취급하는 공제보험 등

□ **(수익률)** '25년 수익률은 5.8%로 전년(3.7%) 대비 2.1%p 상승

* 전체 연금저축 수익률 : ('22) △2.3% ('23) 4.6% ('24) 3.7% ('25) 5.8%(잠정)

- 주식시장 호조에 따른 연금저축펀드의 수익 개선 등에 기인

* 연금저축펀드 수익률 : ('22) △24.4% ('23) 12.6% ('24) 7.8% ('25) 29.3%(잠정)

□ **(가입자)** '25년말 연금저축 가입자는 840.3만명으로 전년말 (764.2만명) 대비 76.1만명 증가(+10.0%)

□ **(수령액)** '25년 중 연금수령액은 5.7조원으로 전년(5.6조원) 대비 0.1조원 증가

- 연금저축 계약당 연금 수령액은 신탁(762만원), 펀드(379만원), 보험(225만원) 順

3

사적연금 활성화 대응방향

- 관계기관* 등과 함께 가입자 선택권 확대·수익률 제고 등을 위한 사적(개인·퇴직)연금 제도 개선을 적극 검토·추진 중

* 재경부, 고용부, 금감원 등

① 사적연금 활성화를 위한 세제혜택 강화('26년 시행)

- 사적연금의 장기 연금 수령을 유도하기 위해 종신수령시 연금 소득세율 인하(前 4% → 改 3%)

* 본인 납입액 중 세액공제분 + 운용수익 대상

(前) (~70세) 5%, (70~80세) 4%, (80세~) 3% (종신계약시) Min[수령나이별 세율, 4%] → (改) (종신계약시) 3%

② 사업자간 경쟁 촉진을 통한 가입자 선택권 확대·수익률 제고

- '25.3월부터 출시한 퇴직연금 로보어드바이저 운용실적을 토대로 규제샌드박스 지정 확대*, 정식 제도화 필요성 등 검토

* 퇴직연금은 일임 운용이 금지되나 규제샌드박스를 통해 IRP에 한해 허용중 (17개사 규제 특례부여 → 9개사 서비스 개시, 8개사 서비스 개시 준비 중)

- 퇴직연금 갈아타기 서비스*(24.10월)의 단계적 확대 방안 검토

* 동일한 제도 내(DB→DB, DC→DC, IRP→IRP) 다른 금융회사로의 이전 가능

- 통합연금포털 연금저축 비교공시 개선('26.3월)으로 정보제공 강화

* 예) 투자수요가 증가하는 ETF 상품정보(연평균 수익률, 순자산총액 등) 제공 기능 신설

③ 기금형 퇴직연금 활성화 등을 위한 제도 개선방안 마련 지원

- 신규 도입되는 기금형 퇴직연금*의 관리감독 체계 등** 세부 개선 방안 마련 지원

* '금융기관 개방형', '연합형' 신규 도입(노사정 공동선언문('26.2.6일))

** 예) 자산운용규제, 기금운용 성과평가·공시 체계

- 기타 퇴직연금 등의 운용규제 개선 필요성 및 세부방안 검토