

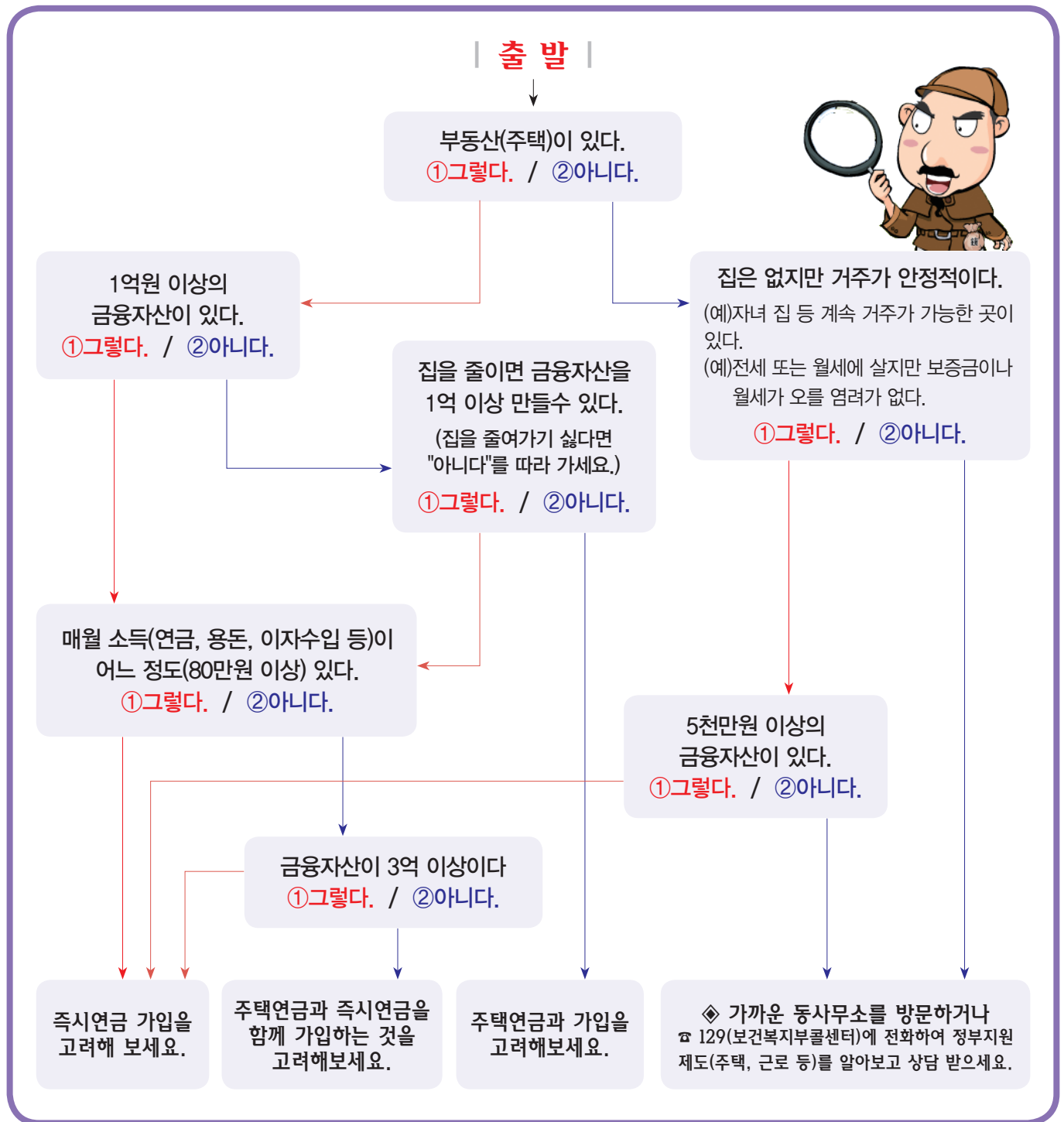
02

무엇을 할까?

즉시연금 VS. 주택연금

먼저 아래의 질문에 답하며 테스트를 해 보세요.

60세 이상이거나 본인이 60세 이상이 되었을 때의 경제상태를 짐작하여,
질문을 읽고 “그렇다”와 “아니다”를 따라 이동해 봅니다.



* 위의 테스트는 최소 월 생활비를 100~120만원 이상 마련할 수 있는지를 기준으로 만들어짐
가령 현재 60세인 사람이 1억원 이상의 금융자산이 있을 경우 즉시연금에 가입하면 매월 40만원(2013년 9월 기준) 이상의 연금을 수령하게 되어 기타소득이 80만원 이상인 경우 매월 총 120만원 이상의 생활비를 마련할 수 있으며 기타소득이 전혀 없이 금융자산만 3억원이 있을 경우 즉시연금 가입시 매월 120만원 (2013년 9월 기준) 이상의 연금을 마련할 수 있음

부동산이나 금융자산이 충분치 않은 경우에는 경제활동을 지속하거나 자녀 혹은 정부의 도움을 받는 수밖에 없다. 가까운 동사무소를 방문하거나 보건복지부 콜센터(129)에 전화하여 상담을 받아보자.

부동산이나 금융자산이 마련되어 있는 경우 가장 주의할 점은 관리에 실패하여 노후가 불행해지는 일이다. 이를 방지하기 위하여 은퇴자라면 지금 당장은 활용하지 않더라도 즉시연금과 주택연금에 대해 알아보고 있다가 필요한 순간에 적절히 사용할 줄 알아야 한다.

즉시연금은 목돈을 연금으로 만들어 주는 보험상품이다. 생명보험회사에서 판매하는데 천 만원대 이상의 목돈을 일시에 납입하면 매월 일정한 금액을 연금식으로 수령할 수 있으며 잔액은 약 3~4%(2013년 9월 기준) 수준으로 운용된다.

주택연금은 집을 연금으로 만들어주는 대출상품이다. 본인의 집에서 거주하면서 부부 모두 사망할 때까지 매월 일정한 연금을 수령할 수 있으며 사망한 뒤에 주택을 청산하여 그 동안 지급받은 연금을 갚게 된다. 남은 돈은 자녀 등에게 상속되고 부족하면 한국주택금융공사가 부담한다.

즉시연금과 주택연금의 가장 큰 장점이자 특징은 “죽을 때까지” 돈을 지급받을 수 있다는 것이다. 우리는 우리가 언제까지 살 지 알지 못한다. 80세까지만 살 것으로 예상하고 노후를 준비했는데 90세까지 살 게 된다면 그야말로 난처한 노릇이다. 즉시연금과 주택연금 모두 이런 불확실성에 대비할 수 있는 “보험” 기능을 구비하고 있어 건강하게 오래 살수록 돈을 더 많이 받을 수 있다. “늙으면 죽어야지..”라는 말은 꼭 들어가게 될 것이다.

그렇다면, 둘 다 가입하는 것이 좋을까, 아니면 둘 중 하나를 선택해야 할까? 만약 선택해야 한다면 둘 중 어느 상품이 나에게 유리할까?

현재 고령가구의 평균 생활비는 150만원~160만원 정도이다(통계청, 2013). 즉시연금과 주택연금을 이용해 현금흐름을 만들 경우 즉시연금은 약 3억 5천만원이 필요하고 주택연금은 시가 7억원의 주택이 필요하다. 금액만 따지자면 돈이 적게 필요한 즉시연금이 훨씬 유리하다.

“연금액 뿐만 아니라 거주하는 주택의 효용도 함께 따져봐야..”



〈표1〉 즉시연금과 주택연금으로 월 160만원 만들기
(60세 남자 가입, 2013년 9월 기준)

상품	가입금액	매월연금	거주
즉시연금	3억 5천만원	163만원	3억 5천만원 주택
주택연금	7억원주택	161만원	7억원 주택

주)즉시연금 : A생명의 개인종신정액형, 20년 보증상품 가정, 공시이율 3.89%(최저보증이율 2% 적용시 129만원)
주택연금 : 종신지급정액형

그러나 이것은 거주를 고려하지 않고 연금액만 비교했기 때문이다. 주택연금에는 주택사용료가 포함되어 있으나 즉시연금에는 해당비용이 빠져있다. 〈표1〉에서도 보듯이 주택연금 가입자는 7억원짜리 주택에 살지만 즉시연금가입자는 3억5천만원짜리 주택에 살므로 주택 효용면에서는 상당히 불리하다. 따라서 연금액만 보고 한쪽으로 유리하다고 말하기는 어렵다. 다만 본인의 사정과 선호에 따라 아래와 같이 선택할 수 있다.

CASE 1

거주하는 주택 외에 금융자산이 충분한 경우

거주하고 있는 주택에 만족하고 있고 연금화하면 생활비가 충분히 나올 정도의 금융자산이 있다면 현재로서는 **즉시연금에 가입하는 것이 유리하다**. 가령 3억짜리 집과 3억원의 현금이 있을 경우 주택을 연금화 하는 것보다는 현금을 연금화 하는 것이 더 많은 연금을 받을 수 있다.

〈표2〉 주택과 현금 중 무엇을 연금화 할까?

상품	3억원 주택	3억원 현금
즉시연금	상속*	135만원
주택연금	69만원	상속*

주)즉시연금 : A생명의 개인종신정액형, 20년 보증상품 가정, 공시이율 3.89%, (최저보증이율 2% 적용시 즉시연금액은 106만원)

주택연금 : 종신지급정액형

* 주택가격 및 투자수익률 변동에 따라 상속재산의 가치가 바뀔 수 있음

단, 주택가격의 변동이나 투자수익률 등에 따라 먼 미래에 상속재산의 가치가 변할 수 있으므로 유의해야 한다.

CASE 2

금융자산이 없지만 비싼 집에 사는 경우

당장은 금융자산이 없지만 거주하고 있는 집이 비싼 경우, 집을 좀 줄여 금융자산을 만든 후 즉시연금에 가입하는 것도 좋은 방법이다. 가령 시세가 6억인 집에 거주하고 있는 경우, 그대로 주택연금에 가입하는 것보다는 3억원짜리 집으로 이사한 뒤 3억원을 즉시연금에 가입하는 것이 연금 면에서 유리하다. 단 이사할 집이 적어도 노후를 보내기에 불편함이 없는 곳이어야 할 것이다. 집을 줄이는데도 충분한 돈이 만들어지지 않는다면 1차적으로 즉시연금에 가입하고, 더불어 주택연금에도 함께 가입하는 것이 좋다.

〈표3〉 집(6억)을 줄여 금융자산을 만들 수 있을 때
(60세 남자 가입, 2013년 9월 기준)

구분	상품	매월 연금
CASE1	주택연금에 6억 모두 가입	138만원
CASE2	주택연금에 3억 가입	69만원
	즉시연금에 3억 가입	135만원
		합계 204만원

주)즉시연금 : A생명의 개인종신정액형, 20년 보증상품 가정, 공시이율 3.89%, (죄저보증이율 2% 적용시 'case2'의 즉시연금액은 106만원 중 총액은 175만원)

주택연금 : 종신지급정액형

CASE 3

금융자산이 별로 없고..

집만 달랑 한 채 있는 경우

그러나 우리나라 대부분의 고령자들처럼 금융자산이 별로 없고, 주택만 달랑 한 채 가지고 있다면 주택연금에 가입하는 것이 좋다. 간혹 집을 처분하여 전세로 옮긴 뒤 즉시연금을 받겠다는 분들이 있는데 이는 좀 더 고민해 볼 문제이다.

현재 서울의 3억짜리 집에 거주하고 있는데, 집을 팔되, 그 집에 그대로 전세로 입주했다고 가정해보자. 주택의 효용에는 변함이 없으나 전세 보증금이 1억 6,500만원*이라면 1억 3,500만원의 현금이 생긴다. 이 돈을 즉시연금에 몽땅 가입한다면 매월 약 60만원의 연금수입을

만들 수 있다. 만약 주택을 팔지 않고 주택연금에 가입한다면 매월 69만원의 연금수입이 생기는데, 전세보증금 1억 6,500만원은 내가 사망한 후에도 남으니, 전세가 더욱 유리할 것이라고 생각할 수 있다.

* 서울 평균매매전세비율 55%(KB부동산, 2013),

1억원 X 55% = 1억 6,500만원

〈표4〉 3억짜리 집 한 채밖에 없을 때
(60세 남자 가입)

구분	상품	매월 연금
CASE1	주택연금에 가입 (3억 모두)	69만원
CASE2	전세로 이사한 뒤, 즉시연금 가입 (보증금 1억6,500만원, 즉시연금 가입액 1억 3,500만원)	60만원 + (전세보증금은 남아있음)

주)즉시연금 : A생명의 개인종신정액형, 20년 보증상품 가정, 공시이율 3.89% (죄저보증이율 2% 적용시 'case2'는 48만원)

주택연금 : 종신지급정액형

그러나 20년 후의 전세보증금이 지금과 같을까? 지난 20년간 전국의 전세보증금은 연평균 5.9%씩 상승했다. 최근 3년간만 따지면 연평균 9.1%씩 상승했다. 앞으로는 과연 어떻게 될까? 매년 1%씩만 상승한다고 가정해도 20년 후의 전세보증금은 2억이 된다. 이 돈은 어떻게 마련할 것인가?

소득이 없는 노후의 자산관리 키워드는 “안전”이다. 몸도 마음도 자산도 모두 안전하게 관리해야 한다. 돈 몇 톨 더 받자고 주거의 안정성을 포기할 것인가? 충분한 금융자산이 없다면 주택연금에서 답을 찾는 것이 현명할 것이다.

