

주택연금



한국주택금융공사
KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

내 집에서 그대로 당당하게 즐기는 행복한 노후



2013 Vol. 5
연금

국가가 보증하는 주택연금



주택연금은 어르신께서
집을 담보로 맡기고
부부 모두 평생동안 생활비를
연금방식으로 받는 제도입니다.

-  **평생 거주, 평생 지급**
평생동안 가입자 및 배우자 모두에게 거주와 연금 지급을 보장합니다.
-  **공적보증**
국가가 보증하는 상품으로 연금지급이 중단될 위험이 전혀 없습니다.
-  **낮은 대출금리**
일반 주택담보대출보다 금리가 낮습니다.
(※ 변동금리 적용: 3개월 CD금리+1.1%)
-  **저렴한 초기비용**
등록세, 지방교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권 매입의무가 면제되어 초기비용이 저렴합니다.
-  **세제 지원**
당해연도에 납부해야 할 재산세의 25%를 감면하며 대출이자비용은 연금 소득에서 공제합니다.

주택연금

서민과 함께하는 최고의 주택금융 전문기관

CONTENTS Vol. 5 Summer 2013

02 CEO Message

Special Report

- 04 Column
주택연금 가입자 특성 변화
- 08 Info.
하우스푸어 지원을 위한 사전가입 주택연금
- 10 Zoom in
주택연금, 무엇이든 물어보세요

Happy Plus

- 12 Interview 주택연금 홍보대사 최불암
- 14 고객수기 여보, 당당하게 남은 여생 살게요
- 16 상품길라잡이 국가대표 주택담보대출, '적격대출'
- 18 행복더하기 매년 두 차례 맘 흘리며 쓰는 '전원일기'

Smart Life

- 20 나누는 인생 김을순 고려수지요법학회 동수원지회장
- 22 즐기는 인생 시니어에게 추천하는 산사체험
- 24 배움의 지혜 '손안의 컴퓨터' 세상을 바꾸다
- 26 생활속 건강 '잠'이 보약, 수면이 건강을 지배한다
- 28 금융안테나 스스로 노후를 준비하는 여유, 국민연금 제대로 알기
- 30 이슈 따라잡기 4.1 부동산 종합대책으로 서민경제 '활짝'
- 32 독자마당 알쏭달쏭 낱말 퀴즈

발행일 | 2013.6.30
 발행처 | 한국주택금융공사
 발행인 | 서종대 (한국주택금융공사 사장)
 편집위원장 | 장상인(주택연금부장)
 제작 대행 | 중앙일보시사미디어(주)
 편집장 | 전유선 simamoto69@joongang.co.kr
 취재기자 | 이경숙 vega75@joongang.co.kr
 | 윤정아 redsky@joongang.co.kr
 | 김상호 sanghosa@joongang.co.kr
 | 여경미 kyeongmi@joongang.co.kr
 | 최경원 happyworry@nate.com
 리터치 출력 | Tricom
 인쇄 | (주)삼화인쇄

한국주택금융공사는 국민의 복지증진과 국민경제 발전에 이바지함을 목적으로 하는 금융 공기업입니다.

서울특별시 중구 세종대로 17 (남대문로5가 6-1)
 ☎ 1688-8114



어르신들의 행복 동반자가 되겠습니다

안녕하십니까? 한국주택금융공사 사장 서종대입니다.

무더운 여름이 찾아왔습니다. 여름은 청춘과 열정의 계절이라고 합니다. 눈길 가는 곳마다 울창한 녹음을 보면서 누구에게나 이토록 푸르렀던 청춘이 있었음을 새삼 떠올리게 됩니다. 빛나는 청춘 시절, 열심히 노력한 덕분에 우리는 가족들의 웃음꽃이 피어나는 소중한 '집' 한 칸을 마련할 수 있었습니다. 우리에게 '집'은 단순한 거주 공간이 아니라 인생의 희로애락이 담긴 보금자리이기에, 공사는 더욱 큰 책임감을 느끼게 됩니다.

소위 선진국의 양적완화 출구전략에 따라 우리 경제는 한치 앞을 내다보기 어렵고 주택경기도 여전히 불확실한 상태에 놓여 있습니다. 갈수록 사는 게 힘들어진다면 어려움을 호소하는 서민들의 한숨 앞에서 공사는 그 짐을 덜어드릴 수 있는 방법을 끊임없이 고민하고 있습니다.

그 노력의 일환으로 지난 6월 '사전가입 주택연금'을 선보였습니다. '사전가입 주택연금'은 정부의 하우스푸어 지원대책의 하나로 주택연금의 일부 또는 전부를 목돈으로 한꺼번에 받아 기존 주택담보대출을 상환하고 평생 내 집에서 편안하게 살 수 있도록 돕는 제도입니다. 지금까지 주택연금은 부부 모두 60세 이상일 때에만 가입이 가능했습니다. 하지만 사전가입 주택연금은 50대도 가입할 수 있도록 가입 연령대를 확대해 은퇴 후 경제적 어려움을 겪는 베이비붐 세대의 희망이 될 것으로 기대하고 있습니다.

우리나라는 빠른 속도로 고령사회에 진입하고 있습니다. 특히 사회 전반을 이끌던 베이비붐 세대(1955~1963년생)의 퇴직이 본격화되면서 노후 준비가 사회적 이슈로 대두되고 있습니다. 대다수의 베이비붐 세대들은 부모 부양하고 자식 돌보느라 정작 자신의 노후는 제대로 준비하지 못했습니다. 남은 것은 집 한 채 밖에 없는 상황에서 집을 이용하여 노후소득을 창출할 수단이 필요한 시점입니다.

'준비없는 은퇴는 죽음'이라는 말이 있듯이, 축복받아야 할 장수시대가 기쁘기는 커녕 두려운 이들이 많습니다. 공사는 이제 이런 분들에게 '행복한 노후의 길잡이'가 되고자 합니다. 평생 살던 집에서 편안하게 연금을 받으며 여생을 즐길 수 있는 일반 주택연금제도를 비롯해, 버거운 대출원리금 상환부담에서 해방될 수 있는 '사전가입 주택연금'을 통해 '집'이 노후 행복의 버팀목이 될 수 있도록 할 것입니다.

앞으로도 공사는 어르신들의 얼굴에 '청춘'의 푸른 웃음꽃이 피어날 수 있도록 부단한 노력을 기울이겠습니다. 저희 주택금융공사가 서민 행복의 든든한 지원군이자 선진 주택금융시장의 초석이 될 수 있도록 끊임없는 관심과 성원을 부탁드립니다.

감사합니다.

한국주택금융공사 사장 **서종대**



Special Column

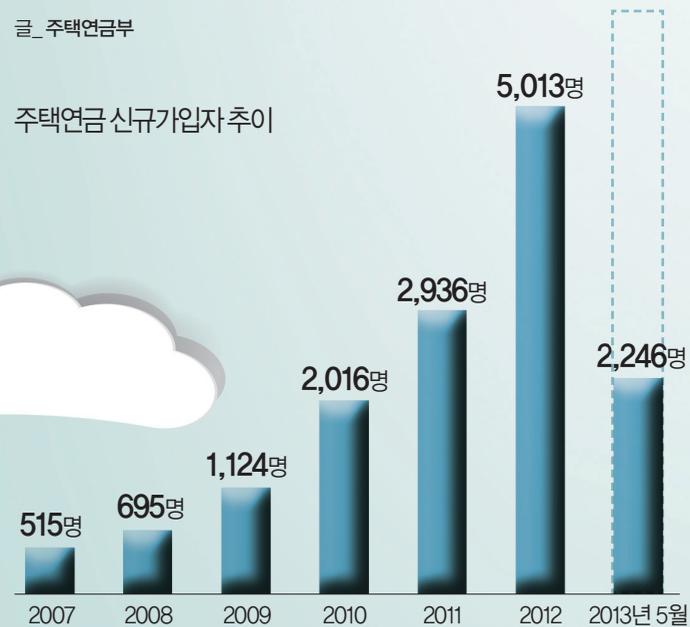
주택연금 가입자 특성 변화

가입연령 낮아지고, 종신지급형 선호

오는 7월 12일 주택연금이 출시 6주년을 맞게 된다. 2007년 7월 이후 주택연금은 집 한 채는 있으나 소득이 부족한 어르신들에게 큰 호응을 얻으면서 연평균 58%의 가입 증가세를 기록해 왔다. 올해도 지난 5개월간 총 2,246명이 신규로 가입하여 꾸준한 인기를 이어가고 있다. 확실한 노후소득 창출수단으로 떠오른 주택연금. 그 동안 주택연금 가입자 특성은 어떻게 변화해 왔을까?

글_ 주택연금부

주택연금 신규가입자 추이



점차 낮아지는 가입연령

2007년 주택연금 도입 당시만 해도 가입 대상은 부부 모두 65세 이상이었다. 하지만 고령자에 대한 실질적 혜택을 확대하기 위해 2009년 4월 가입연령을 부부 모두 60세 이상으로 완화했다. 그럼에도 불구하고 나이가 많을수록 많은 월지급금이 지급되는 연금구조 등으로 인해 평균 가입연령은 2011년 73세까지 상승하는 모습을 보였다. 하지만 최근 주택연금의 인지도가 높아진 데다 실물경기 위축 등으로 생활이 어려워지면서 비교적 나이가 적은 60대도 주택연금을 노후소득 창출대안으로 적극 활용하기 시작했다. 그 결과 현재 평균 가입연령은 71세 수준으로 내려갔다.

주택연금 가입연령 변화 추이

		2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013.5월
연령 별 비중	60대	22.3	25.5	35.9	33.9	30.6	38.8	40.3
	70대	59.2	57.5	48.6	48.9	52.8	47.3	46.5
	80대+	18.5	17.0	15.5	17.2	16.6	13.9	13.2
평균가입연령		74.3세	73.8세	72.4세	72.7세	73.0세	71.7세	71.5세

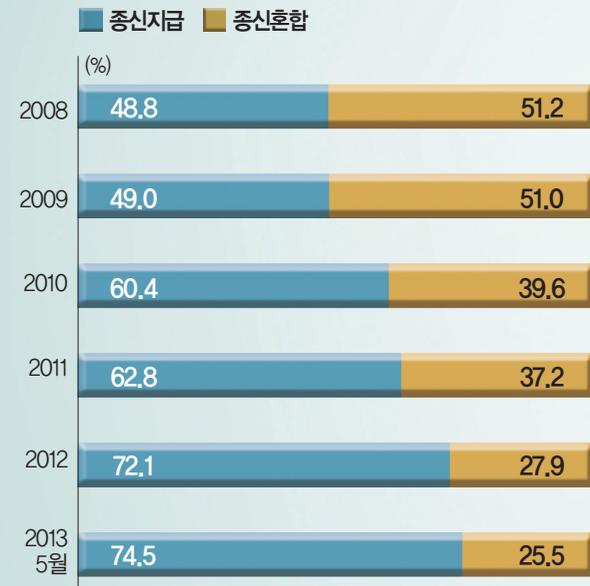
한편 우리나라 60세 이상 부부의 평균 연령 차이가 5세 정도인 점을 고려하면 현행 가입 연령 요건 하에서는 주택소유자가 60대 초반인 경우에는 실질적으로 가입이 어려운 실정이다. 이에 따라 현재 주택소유자가 60세 이상이면 주택연금에 가입할 수 있도록 하는 「한국주택금융공사법」 개정안이 국회에 제출된 상태다. 7월 초 법 개정안이 국회를 통과하면 그 동안 배우자의 나이가 60세가 되지 않아 가입하지 못했던 분들도 가입 혜택을 누릴 수 있게 된다. 이렇게 되면 평균 가입연령은 더욱 낮아질 것으로 예상된다.

주택연금 가입연령 요건

현행 부부 모두 60세 이상

법 개정 후 주택 소유자 60세 이상

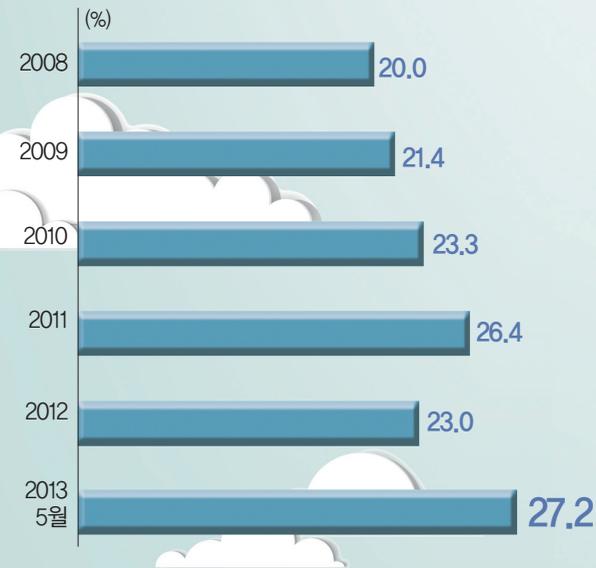
지급방식 선택비중 변화 추이



연금방식으로 받는 종신지급형 선택 증가

주택연금 지급방식에는 목돈을 인출할 수 있는 한도를 별도로 설정하지 않고 월지급금으로만 평생 지급받는 '종신지급형'과 목돈을 인출할 수 있는 한도를 설정하고 나머지를 월지급금으로 평생 지급받는 '종신혼합형'이 있다. 주택연금 이용자는 본인의 경제상황에 맞게 두 가지 지급방식 중 선택할 수 있는데 해가 지날수록 종신지급형에 대한 선호가 높아지고 있다. 2008년 48.8% 수준에 불과하던 종신지급형 선택 비중은 올해 74.5%까지 올라갔다. 이는 목돈으로 일시에 찾아 쓰기보다는 종신까지 고정적인 수입을 확보하여 길어진 노후를 대비하고자 하는 경향이 강해졌기 때문으로 파악된다.

지방가입자 비중 변화 추이



지방가입자 비중 다시 확대

주택연금의 지역별 가입자 비중을 살펴보면 주택가격, 대체소득 창출수단 여부, 상속에 대한 인식 차이 등의 이유로 수도권이 지방에 비해 월등히 높은 편이다. 그런데 2012년 23% 수준에 머물던 지방가입자 비중이 올해 들어 27.2%로 올라갔다. 수도권은 새정부의 주택시장 정상화 대책에 따른 주택경기 회복에 대한 기대감이 형성되면서 상대적으로 주춤한 반면 지방에서는 주택연금 인지도 상승, 지방지사 신설에 따른 고객 접점 확대 등의 영향으로 가입자 비중이 늘어난 것으로 파악된다.

어르신의 든든한 노후생활 동반자 주택연금을 소개합니다

■ 가입 요건

- **연령** 본인과 배우자 모두 만 60세 이상
- **보유주택수** 부부 기준 1주택만을 소유
- **대상주택** 시가 9억원 이하의 주택 및 해당 지자체에 신고된 노인복지주택

■ 연금지급방식

- **종신지급방식** 수시인출한도 설정 없이 월지급금을 지급받는 방식
- **종신혼합방식** 수시인출한도 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 지급받는 방식

■ 지급유형

- **정액형** 월지급금을 평생동안 동일금액으로 고정하는 방식
- **(정률)증가형** 월지급금이 12개월마다 3%씩 증가하는 방식
- **(정률)감소형** 월지급금이 12개월마다 3%씩 감소하는 방식
- **전후후박형** 월지급금이 가입초기 10년간 많이 지급되다가 11년째부터 초반 월지급금의 70%만 지급되는 방식

■ 월지급금 예시(2013.2월 현재)

(단위: 만원)

주택가격 연령	1억원	3억원	5억원	7억원	9억원
60세	23	69	115	161	207
65세	27	82	138	193	248
70세	33	100	167	234	300

※ 일반주택, 종신지급방식, 정액형 기준

■ 연금지급 종료 사유

- 사망, 채무인수 불이행, 장기 미거주, 추가 근저당설정 불이행, 소유권 상실 등

■ 상환방법 및 금액

- 가입자가 언제든지 직접 연금지급총액의 전부 또는 일부를 상환할 수 있음
- 부부 모두 사망 시 상속인 등에 의한 상환이 없으면 주택을 처분한 금액으로 상환할 수 있음

금액비교	비고
주택처분금액 < 연금지급총액	남는 부분에 대해 채무자(상속인)에게 돌려줌
주택처분금액 < 연금지급총액	부족분에 대해 채무자(상속인)에게 별도 청구 없음



Special Info.

하우스푸어 지원을 위한 사전가입 주택연금

지난 6월 3일 출시된 사전가입 주택연금이 큰 호응을 얻고 있다.
 특히 주택연금을 통해 주택담보대출 상환의 짐을 덜고자 하는 하우스푸어들의 관심이 높다.
 사전가입 주택연금은 어떤 제도이고 누가 가입할 수 있는지 자세히 알아보기로 하자.

글_ 주택연금부



사전가입 주택연금이란

‘사전가입 주택연금’은 올해 4월 1일 정부가 발표한 「서민주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」의 일환으로 주택담보대출의 원리금 상환에 어려움을 겪는 하우스푸어를 지원하기 위해 도입되었다. 조기퇴직, 경기부진 등에 따른 소득 감소로 어려움을 겪고 있는 50세 이상 하우스푸어의 원리금 상환부담을 해소해주는 한편 평생 동안 주거안정을 보장하는 제도다. 이 제도는 주택연금의 가입연령을 기존 60세에서 50세로 낮추고 주택연금의 일부 또는 전부를 목돈으로 한꺼번에 받아 부채상환에 활용하도록 하는 것이 주요 골자다. 2013년 6월부터 2014년 5월까지 1년간 한시적으로 운영되며, 제도의 효과를 보아가며 향후 연장 여부가 결정될 전망이다.

가입대상

사전가입 주택연금이 가입하려면 본인과 배우자 모두 만 50세 이상이어야 하며, 부부 기준으로 시가 6억원 이하의 집을 한 채만 보유하고 그 집에 실제로 거주해야 한다. 또한 대상 주택에는 아직 상환되지 않은 주택담보대출이 있어야 한다.

목돈 인출가능금액

사전가입 주택연금이 가입하면 연금지급한도의 100%까지 일시에 인출하여 기존 주택담보대출을 상환하는 용도로 사용할 수 있다. 인출가능금액은 주택담보대출금을 초과할 수 없으며, 주택담보대출 상환 이외의 다른 용도로 사용하는 것은 불가하다. 또한 인출 즉시 담보대출을 상환하고 기존에 설정되어 있던 선순위 저당권을 말소해야 한다.

〈사전가입 주택연금 최대 인출가능금액〉

(일반주택기준, 단위:백만원)

구 분	1억원	3억원	5억원
50세	28	85	143
55세	33	101	168
60세	39	119	198
70세	53	161	269

월지급금

사전가입 주택연금의 일시인출금을 이용하여 기존 주택담보대출을 전액 상환하고 남은 한도가 있으면 월지급금으로 지급된다. 다만 가입자가 50대인 경우에는 부부 중 나이가 적은 사람이 60세가 된 후 첫 가입월부터 월지급금을 받을 수 있다. 잔여 연금지급 한도가 없는 경우에는 월지급금은 지급되지 않지만 종신거주는 보장받을 수 있다.

일반 주택연금과의 차이점

사전가입 주택연금은 연금지급한도의 100%까지 목돈으로 지급함으로써 주택소유자가 기존 주택담보대출을 상환하여 대출상환 부담에서 벗어날 수 있도록 지원하는 제도로, 주거안정을 보장하는 목적이 크다.

반면 일반 주택연금은 연금지급한도의 50% 이상을 반드시 월지급금으로 지급받는 제도로서 매월 안정적 소득 확보가 필요한 사람에게 적합하며, 노후생활을 보장하는 성격이 강하다. ☞

〈사전가입 주택연금 vs. 일반 주택연금〉

구 분	사전가입주택연금	일반주택연금
도입 취지	주거안정보장	노후생활보장
연령	부부 모두 만 50세 이상	부부 모두 만 60세 이상
주택 가격	시가 6억원 이하	시가 9억원 이하
인출 한도	한도 100% 내 일시인출	한도 50% 내 수시인출
인출 용도	기존 대출 상환용으로 한정	주택 구입, 사행성 지출 등을 제외하고 용도 제한 없음

Special Zoom in

주택연금, 무엇이든 물어보세요

지난 6월 21일 오전 10시, KBS1TV 대표 시사·교양 프로그램 '무엇이든 물어보세요'에서 노후준비의 핵심전략으로 주택연금이 소개됐다. 일정한 수입이 없는 노부부가 주택연금에 가입해 생활비를 충당할 지 아니면 자녀에게 생활비를 받아쓰고 나중에 집을 상속해 줄지 고민하는 사례 등을 재미있게 구성했다. 프로그램 내용을 통해 밝혀진 주택연금의 경쟁력을 확인해 보자.

글_ 주택연금부

주택연금이나 자녀 상속이나		
구분	주택연금으로 생활비	자녀에게 생활비(주택 상속)
장점	<ul style="list-style-type: none"> • 당당한 노후 설계 • 종신까지 안정적 생활비 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 상속 재산 유지
단점	<ul style="list-style-type: none"> • 상속 재산 감소 	<ul style="list-style-type: none"> • 자녀들의 부양 부담 증가 • 자녀의 경제 상황 따라 생활비 변동 위험

일정한 수입이 없는 노후에는 어떻게 생활비를 충당하는 것이 좋을까? 먼저 주택연금을 활용할 경우를 살펴보자. 주택연금을 활용하면 자녀에게 의존하지 않고 종신까지 안정적인 생활비를 확보할 수 있어, 당당한 노후 설계가

가능하다. 대신 생전에 사용한 연금액만큼 자녀에게 물려줄 수 있는 상속재산은 줄어든다.

반면 자녀에게 생활비를 받아쓰는다면, 주택재산 전부를 상속해 줄 수는 있지만 자녀 입장에서는 부모에 대한 부양 부담이 매우 커지게 된다. 게다가 자녀의 경제 상황에 따라 생활비가 들쭉날쭉해질 수 있어 노후가 불안해질 수도 있다.

따라서 자녀가 부모에게 평생 충분히 생활비를 줄 수 있다면 주택을 상속해 주는 것이 낫겠지만, 현실적으로 그럴 형편이 되지 않는다면 주택연금에 가입해 안정적으로 노후 준비를 하는 것이 합리적인 선택이 될 것이다.



주택연금의 경쟁력

첫째, 내 집에서 계속 살면서 연금 수령

은퇴 후 집 한 채만 있는 고령자 중에는 생활자금을 마련하기 위해 집을 처분하고 전세로 옮기는 경우가 있다. 이럴 경우 잦은 이사와 전세값 인상, 생활 근거지 변경에 따른 불안 등의 부담감이 커질 수밖에 없다. 주택연금에 가입하면 부부가 평생 내 집에서 거주하면서 연금으로 생활비까지 해결할 수 있어 안정적인 노후 설계가 가능하다.

둘째, 집값 떨어져도 평생 같은 금액 보장

주택연금은 가입 당시 집값을 기준으로 연금액이 결정되기 때문에 집값이 떨어지더라도 가입자나 배우자가 생존할 때까지 처음에 정해진 금액 그대로 지급받게 된다. 따라서 집값이 떨어지면 연금액이 줄어들지 않을까 걱정하지 않아도 된다. 또한 오래 생존하여 집값보다 주택연금을 많이 쓰더라도 상환 걱정 없이 내 집에서 평생 동안 편히 살 수 있다.

셋째, 주택담보대출보다 낮은 금리

주택연금은 일종의 대출상품으로 가입기간 중에 이자를 직접 현금으로 납부하지는 않지만 받은 금액에 대하여 대출이자 발생한다. 하지만 일반 대출과는 달리 신용도와 관계없이 모든 사람에게 CD+1.1%의 동일한 금리가 적용된다. 6월 21일 현재 적용되는 금리는 3.79% 수준으로 시중은행 주택담보대출 금리와 비교해 보면 대체로 낮은 수준이다.

넷째, 세제 혜택으로 절세 효과

주택연금 가입주택은 5억원을 한도로 재산세 본세의 25%를 감면받는다. 또한 주택연금 이외의 연금소득이 있는 경우 주택연금대출의 이자비용에 대해 최대 200만원까지 소득공제를 받을 수 있다. 이 밖에도 주택연금 가입 시에는 저당권을 설정해야 하는데 이 때 발생하는 등록세, 지방 교육세, 농어촌 특별세, 국민주택채권 매입의무가 면제된다. ☺

주택연금의 경쟁력

- 내 집에서 계속 살면서 연금 수령
- 집값 떨어져도 평생 같은 금액 보장
- 주택담보대출보다 낮은 금리
- 세제 혜택으로 절세 효과

※ '무엇이든 물어보세요'에 방송된 내용을 보시려면, KBS 해당 홈페이지(www.kbs.co.kr/1tv/sisa/whatever/)에서 2013년 6월 21일 방송된 「노후 준비의 핵심 전략 '국민연금과 주택연금」 방송보기를 클릭하시면 됩니다.

주택연금과 함께 여유로운 삶을 즐기세요

‘꿈이 없는 삶은 죽은 삶이다.’
배우 최불암은 일흔이 넘는 나이에도
꿈을 향해 달려가고 있다.
품에 안은 바람개비가 멈추지 않도록
삶을 게을리 두지 않는다.
그가 품고 달리는 바람개비 안에는
한국주택금융공사 홍보대사로서의
포부도 담겨 있다.

글_윤정아 기자 사진_박상문 기자

“인생에서 집은 단순히 먹고 자는 공간의 의미만은 아니죠. 집에는 각자의 삶이 녹아 있어요. 그러니까 ‘사랑의 집짓기’ 같은 사회공헌활동을 할 때 장판 새로 깔아주고 도배 새로 해주는 정도에 그쳐서는 안돼요. 그 집에 살 사람을 고려해 특색 있는 집으로 만들어줘야죠. 정말 살고 싶은 집, 아름다운 집을 만들어주는 것도 한국주택금융공사가 해야 할 일이지 않아요.”

2010년부터 4년째 한국주택금융공사 홍보대사로 활동하고 있는 최불암 씨는 지난해 한국주택금융공사 임직원들과 함께 ‘사랑의 집짓기’ 현장에 참석했던 기억을 떠올렸다. 집안 여기저기 곰팡이가 피어있고 누렇게 벽지가 바랜 낡고 오래된 집이었다. 서종대 사장과 함께 곰팡이 먼지를 뒤집어쓰며 벽지 뜯어내고 도배했던 기억이 아직도 머릿속에 선명하게 남아있다. 삶에

있어 가장 중요한 것을 ‘진정성’이라고 믿는 그는 무늬만 그럴듯한 홍보대사로 남고 싶지 않다. 홍보대사 역할을 제대로 해내고 싶어 ‘사랑의 집짓기’ 행사에도 적극적으로 참여하고 있다.

집, 정서 자극하는 문화공간 돼야

“한국주택금융공사가 좋은 일을 많이 하는구나 생각했어요. 그런데 아쉬운 점이 한 가지 있어요. **노인들이 사는 집을 깨끗하고 편안한 공간으로 만들어주는 것도 좋지만, 나아가 정서적인 부분까지 자극할 수 있는 문화공간으로 만들어주면 좋겠어요.** 아무래도 집에 있는 시간이 제일 많으니까 그 공간에서 문화를 향유할 수 있도록 세밀한 부분까지 신경 쓰면 좋을 것 같아요.”

아름다운 음악이 흐르고, 잔잔한 감동을 주는 글귀가 적혀 있고, 자꾸만 눈이 가는 그림이 걸려있는 집에 산다면 저절로 좋은 마음과 좋은 생각을 갖게 되지 않을까. 감성이 메마르지 않도록, 사고가 틀에 갇히지 않도록 문화를 늘 가까이 뒤편에 두어야 한다는 말에서 그의 철학을 느낄 수 있다.

“어르신들은 젊은이들과 다르게 음악을 듣고 공연을 보고 전시회를 가는 일에 굉장히 인색해요. 아마도 누려본 적이 없어서 그렇겠죠. 어르신들에게 지금까지 고생하며 살았으니 이제는 많이 누리며 살라고 얘기하고 싶어요. 문화를 즐기는 방법도 배워야죠. 배움을 통해서라도 문화를 가까이 두려고 노력하고 즐겨보세요. **자식들에게 집 한 채 물려주는 게 별 의미가 없는 세상이에요. 자식들도 살아있는 동안 내 부모가 하루라도 더 행복하길 바랄 거예요.** 다시 오지 않을 오늘이니까 최대한 행복하게 즐기며 보내야죠.”



한국인 상 정립하는 연기 하고파

그가 말하는 행복한 삶이란 어떤 삶일까. 그에게 행복은 매순간 갑자기 벌어지는 ‘해프닝’ 같은 것이다. 추구할 따름이지 손에 잡아두고 지켜볼 수는 없는 것이란다. 어느 순간 왔다가 지나쳐 버릴지 모르기 때문에 늘 촉각을 곤두세우고 행복이 지나쳐가는 순간을 지켜봐야 한다고. 오래 잡아둘 수 없기에 더 간절하고, 갑자기 찾아오기에 더 반가운 게 행복이다.

“나이가 들어도 가만히 멈춰 있으면 안돼요. 멈춰있으면 행복이 와도 그게 행복이라는 걸 모르니까요. 계속해서 걷고 뛰어야죠. 꿈이 없으면 죽은 것과 같고, 꿈을 향해 걸어야 그 안에서 행복도 발견할 수 있어요.”

그는 지금도 뚜렷한 꿈을 향해 걸어가고 있다. 제대로 된 한국인 상을 정립할 수 있는 연기에 혼신의 힘을 다하고 싶다고. 최근에는 음지에 가려진 청소년들을 위해 뮤지컬이나 연극을 가르쳐주는 활동에도 매진하고 있다. 더불어 그는 앞으로 시니어들이 더욱 행복한 노후를 보낼 수 있도록 주택연금 홍보에도 앞장 설 생각이다.

“하나라도 더 갖기 위해 아등바등 살아 온 삶이 가장 불행한 삶이에요. 이제는 내려놓고 삶을 즐기세요. 주택연금과 함께라면 인생이 훨씬 여유로워질 겁니다.”

여보, 당당하게 남은 여생 살게요

상명임 73세 경기도남양주시

지난 2007년 6월에 사랑하는 남편과 사별하고 지금은 혼자 살고 있습니다. 의지하던 남편이 제 곁을 떠난 후 그 빈자리를 메우느라 남편이 생전에 마련해 놓은 밭에서 매일같이 농사일을 했습니다. 그러다보니 코 안쪽, 뼈 공간에 곰팡이 균이 생겨 머리가 어지럽고, 치아까지 망가져 병원을 자주 드나들었습니다. 그간 생활비와 병원비를 두 아들에게서 받았는데, 2012년 들어 국내 경제 사정이 안 좋아지면서 아들들에게 부담이 될 거란 생각이 들었습니다. 무언가 생활 대책을 세워야겠다고 마음먹었습니다. 그래서 생각해낸 것이 제 소유로 된 아파트를 파는 것이었지요. 아파트를 팔아 작은 집으로 옮긴 후 차액을 은행에 예금하고 그 이자로 생활해볼까 생각했습니다. 그런데 집을 팔고 남은 3억원을 은행에 예금할 때 이자가 연 4%라 해도 세금을 빼면 한 달에 90만원도 채 안되더군요. 생활비와 병원비를 마련하려면 매월 200만원 이상은 필요한데 말입니다.

여러 날을 생각하고 또 생각했지요. 어느 날 텔레비전을 보니 부동산 경기 불황에 따른 집 가격 하락의 영향으로 주택연금 지급액이 2월부터 줄어들게 되니까 가입하려면 빨리 신청하는 것이 좋겠다고 하더군요. 한국주택금융공사 본사에 전화를 거니 사시는 곳에 가까이 있는 서울 북부지사와 전화 상담을 해보라고 하더라고요. 그래서 바로 서울 도봉구 창동에 있는 북부지사로 전화를 걸었습니다. 아파트 감정 가격과 제 나이를 기준으로 계산했을 때 최소한의 생활비와 병원비는 매월 지급받을 수 있다는 것을 알았습니다.

그러나 선뜻 마음이 내키지 않았습니다. 직접 지불하는 것은 아니지만 초기 보증료라는 이름으로 주택가격의 2%나 되는 돈도 부담스럽고, 연 보증료와 연금대출이자 또한 만만치 않았습니다. ‘유일한 재산인 집을 얼마안 가서 날리지 않을까’라는 생각도 들었고 이자가 복리로 부쩍부쩍 늘어나는 것도 염려스러웠습니다.



꿈에 나온 남편의 권유로 주택연금 가입

그렇게 고민하던 어느 날 꿈을 꾸었습니다. 돌아가신 남편이 몹시도 안타까운 표정으로 제 오른손을 잡으면서 이렇게 말하더군요.

“여보, 당신 생각만 하고 살아. 아들, 딸이 해줄 것은 다 해주었으니 아무 걱정하지 말고... 내 가 너무 일찍 당신 곁을 떠나서 미안하오. 부디 내가 못다 산 세월까지 오래 오래 살아주오. 적어도 구집은 넘게 살아야 해.” 그 말만 남기고 남편은 홀연히 사라졌습니다. 정신을 차리고 생각해 보니, 집 한 채로 노후 생활비를 보장받을 수 있는데 그깟 초기보증료와 이자 좀 부담하면 어떠랴 싶은 생각이 들었습니다. 가입 이후 집값이 아무리 떨어져도 연금지급액을 처음 약속대로 받을 수 있다는 점도 제 마음을 움직이게 했습니다.

드디어 2012년 2월 6일 북부지사에 가서 주택연금 가입 신청을 했습니다. 이후 매월 24일이면 주택연금을 어김없이 받고 있습니다. 나이 들면 불쑥불쑥 아픈 데가 생겨 목돈이 들 수도 있는데, 신청 후 바로 목돈을 받아 쓸 수도 있어 편리하고 좋은 제도라는 생각이 듭니다. 아무리 번듯한 집이 있어도 은행권에서는 노인에게 대출이 쉽지 않거든요. 주택연금에 가입한 덕분에 이제는 생활에 여유가 생겨 마음도 아주 편안해졌습니다.

주택연금 가입으로 친구 모임 갖게 돼

지난 4월에는 주택연금 가입을 계기로 북부지사로 부터 친구 두 명을 소개받았습니다. 서로 마음도 맞고 나이도 비슷해 금세 친해졌죠. 서로 만나 노후를 보다 의미 있고 재미있게 보내자며 한 달에 한 번꼴로 모임을 갖기로 했습니다. 우리는 모임 명칭을 ‘주연사모’로 했습니다.

- 주 - 주택연금을 사랑하는 사람들이 여기 모였구나
- 연 - 연금이 꼬박꼬박 나오니 생활비 걱정 없어라
- 사 - 사는 게 이렇게 즐거운지 왜 진작 몰랐을까
- 모 - 모이자, 모이자, 자주 모이자

주택연금 가입으로 좋은 사람들까지 만나게 돼 다시 한번 고마움을 느낍니다. 앞으로도 기회가 닿으면 모임을 더욱 알차고 보람 있게 꾸려나갈 생각입니다. 남편이 남겨준 정 깊고 살기 좋은 이 아파트에서 편안하고 여유 있는 노후를 보내게 해주신 한국주택금융공사 연금담당 직원분들에게 감사드립니다. 저 세상에서 계신 남편에게 약속합니다.

“여보, 당당하게 남은 여생 살게요.”

국가대표 주택담보대출, '적격대출'

글_ 적격대출부

지금까지 우리나라 주택담보대출 시장은 단기·변동금리가 주를 이루었다. 미국·독일 등 선진국의 주택담보대출의 경우 장기·고정금리가 일반적인데 반해 우리나라는 아직 장기·고정금리가 정착되지 못했던 것이다. 이는 고정금리 대출이 변동금리에 비해 금리가 높고, 은행이 장기대출을 꺼려하기 때문이었다. 변동금리가 고정금리보다 더 낮을 경우 고객은 당장 한푼이라도 절약할 생각으로 변동금리대출을 선택하게 된다. 그러나 단기·변동금리대출은 금리가 높아질 경우 고객이 갚아야 할 원리금이 갑자기 늘어나서 금방 부담이 된다. 이러한 상황에서 공사는 장기간 안정적으로 이자를 상환할 수 있는 고정금리 위주로 체질을 개선시키기 위해 2012년 3월 '적격대출'을 출시하게 된 것이다.

선진금융기법을 이용한 적격대출

적격대출은 은행이 취급하고 은행이 판매하는 대출상품이지만 한국주택금융공사가 '유동화' 방식을 활용하여 장기대출을 보다 쉽게 취급할 수 있도록 설계한 대출이다. '유동화'란 은행에서 취급된 여러 개의 주택담보대출을 공사가 양도받은 뒤에 투자자에게 채권형태인 주택저당증권(MBS, Mortgage Backed Securities)을 발행하여 자금을 마련하는 선진금융기법을 말한다.



작년 한 해 동안 국내 주택담보대출 시장에 돌풍을 일으킨 대출상품이 있다. 바로 적격대출이다. 적격대출은 언론사가 선정하는 각종 베스트 금융상품에 선정되면서 대한민국 대표 주택담보대출 상품으로 떠올랐다. 특히 적격대출은 금융위기 이후 취약해진 국내 가계대출시장의 체질을 개선하여 안정적으로 견인하는데 큰 역할을 하고 있다.

변동금리보다 낮은 고정금리로 최장 30년간 이용

적격대출이 주택담보대출의 새로운 바람으로 떠오르고 있는 이유는 무엇보다도 변동금리보다 낮은 고정금리 덕분이다. 기존에는 변동금리가 고정금리보다 낮았지만, 적격대출 출시 이후 적격대출의 금리가 변동금리보다 더 낮아진 것이다. 게다가 최소 10년부터 최장 30년까지 고정된 금리를 보장해 주기 때문에 고객들은 미래의 가계재정을 계획적으로 운영할 수도 있다.

적격대출은 현재 은행에서 적극적으로 판매하고 있으므로 누구나

손쉽게 접할 수 있다. 다만 은행별로 상품명에 조금씩 달라 「적격대출」, 「장기고정금리대출」 등으로 불린다. 대신 어느 은행을 가더라도 적격대출의 대출요건은 동일하다. 대출의 '적격'요건을 주택금융공사가 정해 주기 때문이다. 적격대출의 가장 큰 장점은 대출자의 신용등급에 관계없이, 신용카드 가입이나 통장 개설 등 추가적인 조건설정을 하지 않아도 가산금리나 우대금리가 적용되지 않고 누구나 동일한 금리를 적용받을 수 있다는 점이다. 다만, 은행별로는 대출에 대한 마케팅 전략이나 리스크관리 정책에 따라 대출금리가 조금씩 다를 수 있다. 적격대출의 은행별 대출금리는 주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr) 또는 은행연합회 홈페이지(www.kfb.or.kr)에서 조회할 수 있다.

하우스푸어를 위한 적격전환대출도 선보여

하우스푸어를 위해 기존대출을 조정하여 전환해주는 「적격전환대출」도 6월부터 시행되고 있다. 적격대출 방식을 이용하기 때문에 금리가 낮으면서도 하우스푸어를 위해 LTV(담보가치비율) 한도를 완화한 제도다. 올해 4월 정부가 발표한 「주택시장 정상화 종합대책」에 따라 은행이 주택금융공사에 대출채권을 넘기는 방식으로 채무를 조정할 수 있게 되었다. 구체적으로는 집값 하락으로 LTV가 초과하여 대출금 만기연장이 안 된다거나 거치기간이 끝난 시점에 원금 상환액이 크게 늘어 어려움을 겪는 채무자들에게 대출금의 원금상환을 유예하고 만기를 연장해 주는 것이다. LTV에 관계 없이 적격전환대출로 갈아탈 수 있게 되면 하우스푸어가 안정적으로 집을 보유하면서 어려운 상황을 해소해 나갈 수 있다.

적격대출로 갈아타려면 부부기준 연소득 6천만원 이하로 주택을 한 채만 보유하고 있어야 한다. 담보주택은 6억원 이하면서 전용면적 85㎡ 이하이어야 한다. 또한, 기존대출이 전체 대출기간의 절반을 경과하였거나 대출실행 이후 3년 이상 경과한 대출로서, 만기가 3개월 이내에 도래되는 대출 또는 원금을 분할상환 중인 대출인 경우에 한하여 신청할 수 있다. 갈아탈 수 있

는 대출한도는 기존 대출잔액 범위 내에서 최대 2억원 까지이다.

적격대출, 주택담보대출의 대명사로 자리잡을 것

적격대출은 2012년 3월에 출시된 이후 작년 한해에만 14조원 가량 공급됐다. 이용고객수로 따지면 15만 가구가 넘는다. 지난 해 주택거래가 저조했음에도 불구하고 이처럼 인기를 끈 것은 기존에 변동금리 대출을 이용하던 고객이 낮은 금리의 적격대출로 갈아탄 경우가 많았기 때문이다. 아울러 대출을 처음 이용하는 고객도 고정금리로 장기간에 걸쳐 천천히 상환할 수 있는 적격대출을 찾고 있다.

장기·분할상환이 특징인 적격대출을 이용하는 고객들은 집값이 하락해도 목돈을 상환하지 않는 점, 기준금리가 올라도 고정금리를 이용할 수 있는 장점에 큰 만족감을 나타내고 있다. 앞으로 적격대출이 성공적으로 정착되면 다른 대출 또한 점차적으로 가산금리나 우대금리가 없어지고 금리구조가 투명해질 것으로 기대된다. 우리나라도 선진국처럼 장기·고정금리대출이 주택담보대출의 대명사로 자리 잡게 되기를 기대해 본다. ☞

적격대출이란? 주택담보대출을 기초로 발행되는 주택저당증권(MBS, Mortgage Backed Securities)에 적합하도록 설계된 순수 장기·고정금리 주택담보대출이다. 원금과 이자를 포함해 매월 일정한 금액을 만기까지 분할하여 상환할 수 있고, 담보가액 9억원 미만의 주택에 대해 5억원을 한도로 대출이 가능하다. 공사가 대출요건을 규정하였기에 규격화된 대출이라는 의미에서 '적격'이라는 이름을 붙였다. 2013년 6월 기준 적격대출 및 적격전환대출 취급기관은 모든 시중은행(국민, 우리, 신한, 하나, 외환, SC, 씨티, 농협, 수협, 기업, 산업(8월 예정))과 4개 지방은행(부산·대구·경남·광주)이다.



주택금융공사, 1사1촌 결연 맺은 농촌 찾아 봉사활동

매년 두 차례 땀 흘리며 쓰는 '전원일기'

농촌활동이 대학생들의 전유물은 아니다. 한국주택금융공사 임직원들은 매년 봄과 가을, '1사1촌' 결연을 맺은 농촌마을을 찾아 일손을 돕고 있다. 아스팔트를 벗어나 흙과 씨름한지 6년째, 주택금융공사 직원들은 이 활동을 통해 땀과 나눔의 가치를 배우고 있다.

글_ 정일환 기자 사진_ 김현동 기자



봄비치고는 제법 붉은 빛줄기가 뿌린 지난 5월 29일 아침, 충북 음성군 초천리 밤나무재와 금양지 마을은 왁자지껄한 목소리로 들쭉했다. 서울에서 귀한 손님이 왔기 때문이다. 매년 이맘때면 농번기 일손을 돕는 한국주택금융공사 '보금자리봉사단'이 이날 마을을 찾았다.

주택금융공사 임직원들이 초천리를 방문해 바쁜 봄 농사를 도와온 지는 올해로 6년째, 매년 봄과 가을 두 차례 일손돕기 봉사를 하고 있다.

직원들과 함께 일손돕기에 나선 백수열 주택금융공사 이사는 "오늘 봉사활동이 풍작에 조금이나마 도움이 되었으면 좋겠다"면서 "올해 가을에는 상성한 초천리 특산물을 구매해 도심의 불우한 이웃에게 전달할 계획"이라고 말했다.

백 이사는 이어 "직원들도 모처럼 도시의 팍 막힌 사무실에서 벗어나 신선한 공기를 마시고 경치 좋은 이곳에서 땀을 흘리며 기분전환이 돼 일석이조"라면서 "안전사고에 유의하면서 봉사에 임하고 있다"고 덧붙였다.

이날은 비를 머금은 흙길에 발이 질퍽덜 만큼 굵은 날씨였지만 직원들은 이 정도쯤은 문제없다는 듯 능숙한 몸짓으로 밭걸음을 옮겼다. 30여 명의 직원들은 6개 조로 나뉘어 각자의 일터로 향했다. 마을 주민들의 치량에나 뉘탄 직원들은 복숭아밭과 고구마밭, 인삼밭 등으로 종종히 사라졌다.

어경선 초천리 이장은 "일손 돕기뿐 아니라 집을 짓거나 수리하는 등의 다른 봉사활동을 지속적으로 해줘 정말 고맙다"면서 "매년 가을이면 마을에서 수확한 농산물들을 사기는 등 마을에 큰 도움을 주고 있다"고 말했다. 실제로 주택금융공사는 마을 표지석 설치나 도서 기증 등 작은 도움부터 경로당 개보수, 마을 공동시설 수리비용 지원 등 각종 지원사업으로 초천리 주민들을 돕고 있다.

서원준 주택금융공사 팀장은 "봉사에 나선 직원들 중에는 지방 출신인 경우가 많다"면서 "고향에 온 듯한 푸근함도 느끼고 친지를 돕는 것 같은 보람도 느낄 수 있어 지원자가 줄을 잇고 있다"고 전했다. ☺

김을순 고려수지요법학회 동수원지회장

“재능 기부로 제2의 인생을 펼쳐요”

누군가와 나눌 수 있는 삶은 행복하다. 물질적인 것이 전부 아니다. 나만의 능력을 이용해 도움을 주는 것으로도 얼마든지 사랑을 전할 수 있다. 재능기부가 각광을 받는 것도 그런 이유에서다. 수지침으로 나눔의 바이러스를 전하고 있는 김을순 씨를 소개한다.

글_ 최경원 기자 사진_ 원동현 기자

산본역 중심상가, 경기도가 시행하는 찾아가는 민원 현장 서비스 ‘찾아가는 도민안방’에 지나가는 사람들의 발길이 속속 이어진다. 복지상담, 일자리상담, 건강상담 등의 다양한 코너 중 유독 어르신들의 발길이 머무는 데가 있다. 경기도여성비전센터의 수지침 재능기부팀이 자리를 잡은 곳이다.

현장에 나온 수지침 재능기부팀은 전문적인 수지침 교육을 이수하고, 민간자격증인 ‘수지침사 자격증’을 취득한 전문가 봉사단이다. 이날 봉사에 나선 김을순(59·고려수지요법학회 동수원지회장)씨도 우연한 기

회에 수지침을 접하고 2년간에 걸쳐 교육과 실습과정을 거친 후 자격증을 따냈다. 순서를 기다리던 70대 중반의 할머니가 자리에 앉자 김씨가 환한 웃음을 띠며 말을 건넨다.

“어디가 아프세요?”

“무릎이 아파요.”

“진찰을 해드릴 테니 아프면 ‘아아~’ 하세요.”

김씨가 수지침 도구인 PEM(압진봉)으로 손바닥 곳곳을 눌러 할머니의 통증 부위를 찾아낸다. 김씨가 말하는 수지침의 원리는 이렇하다. 몸이 아프면 손에 해당되는 부분을 누를 때 통증이 오는데, 수지침은 ‘손이 인체의 축소판’이라는 수지요법의 원리에 따라 상응점(PEM으로 눌러보았을 때 제일 아픈 지점)을 찾아 치료하는 방법이다. 이어 그는 서암봉을 할머니가 밝힌 통증 부위에 붙였다. 행여나 움직이시다 서암봉이 떨어지지 않을까 꼼꼼하게 테이핑 하는 것도 잊지 않는다.

김씨가 정성이 가득 담긴 수지침 사랑을 전하는 데는 특별한 계기가 있다. 그녀 자신이 지난날 알레르기 피부질환을 수지침으로 이겨낸 경험이 있기 때문이다.

“저는 교육행정직 공무원으로 평생 일해 왔어요. 틀에 박힌 일이었지만 늘 바빴죠. 마흔 중반에 신설 학교로 발령이 났는데 업무량이 늘어나면서 스트레스가 심해졌어요. 몸이 버티질 못했는지 어느 날 목부터 얼굴까지 알레르기 피부질환이 생기더라고요. 3년 동안 고생했어요. 병원도 다녀보고, 한약도 먹어봤지만 소용없었죠. 그러던 중 수지침 교양 강좌를 알게 돼 배우면서 자가 치료를 하게 됐어요. 차츰 몸이 회복되더라고요. 이후로 쪽수지침을 배우고 있습니다.”



경기도 전역 돌며 수지침 재능기부 활동 펼쳐

이후 김씨의 삶에도 변화가 찾아왔다. 아프기 전에는 나 자신과 내 가족 외에는 생각할 여유가 없었는데, 수지침 효과를 느끼기 시작하면서 자신과 같은 고통을 겪고 있는 난치성 질환자들을 돕고 싶다는 마음이 생긴 것이다. 그렇게 재능기부 활동에 매료된 김씨는 2006년 12월 32년 간의 공직생활을 마감하고, 제2의 인생을 재능기부에 쏟기 시작했다. 경기도여성비전센터 내 수지침 재능기부팀을 구성해 경기도 전역을 돌며 수지침 재능기부 활동도 펼치고 있다.

김씨에게 기부란 어떤 의미일까? 김씨는 “기부는 또 다른 나를 만나는 방법”이라고 설명했다. 그동안 김씨는 사무적인 일만 처리하고 집안일에 매진하는 모습으로만 살아왔었다고. 그러다 수지침을 배우고, 재능기부를 하게 되면서 ‘나에게 이런 모습이 있었구나’라는 걸 느끼게 됐다. 나눠주고 싶은 나, 보람을 느끼는 나, 사람들과 세상 얘기를 나누며 즐거워하는 나를 통해 숨어있던 새로운 모습을 발견하게 됐다. 김씨는 “내게 기부란 내가 그들에게 줄 수 있음으로 인해, 또 다른 나를 선물 받는 것”이라고 말했다.

재능기부로 보람된 인생 2막을 그려가고 있는 김씨의 바람에서는 인간애가 듬뿍 묻어났다.

“여건이 허락된다면 독거 어르신을 방문해 도움을 주고 싶어요. 수지침으로 건강도 챙겨드리고, 가족처럼 얘기도 들어드리고요. 어르신들이 저를 보며 웃음지어주시면 너무 행복할 것 같아요.”



시니어에게
추천하는
산사체험

고즈넉한 공간에서 심신의 치유를

창호를 두드리는 물소리, 아침을 깨우는 새소리를 들으며 전통 생활 방식과 문화를 느낄 수 있는 산사체험이 새로운 휴가 트렌드로 인기를 얻고 있다. 특히 시니어들에게는 복잡한 휴가보다 고즈넉한 산사가 충전의 장소로 적당하다.

글_여경미 기자

자신의 몸과 마음에 집중하는 시간, 산사체험

산사에 머무는 산사체험은 스님들과 더불어 사찰 문화와 수행을 체험할 수 있어 일상에서 벗어나 자신을 돌아보고 싶은 시니어들이 많이 찾는다. 산사에선 설거지를 하고 차를 마시며 마당을 쓰는 모든 일이 수행이라 할 수 있다. 묵언 속에서 진행되는 스님들의 식사법인 발우 공양 역시 그 법도가 까다롭다. '맛있는 절밥'이라고 기억돼야 할 식사 시간에 스님의 죽비 소리에 맞춰 음식을 나누고 수저 하나를 들고 내리는 등 법도를 따라야 한다. 다 먹은 후에는 김치 한 조각을 남겨 그릇을 씻고 그릇 씻은 물을 마시며 평소에 하지 않았던 일 속에서 수행이 된다.

새벽, 점심, 저녁 하루 세 번의 예불 시간, 자신의 몸



산사체험을 위해선

산사체험의 일정과 참가비는 한국불교문화사업단 홈페이지(www.templestay.com)를 방문하면 확인이 가능하다. 산사체험을 가기 전에 몇 가지 미리 알아두자. 대부분의 사찰은 참가자에게 수련복을 지급하지만 어린이를 위한 수련복은 제공하지 않으니 아이들은 편한 옷을 준비해야 한다. 또한 개인 세면도구나 환절기와 겨울철엔 따뜻한 옷을 준비하도록 한다. 고무신은 따로 지급하지 않으니 편한 운동화나 등산화를 준비하면 좋다.

과 마음에 일어나는 모든 움직임을 알아차리는 좌선, 철저히 내부지향적으로 스스로를 돌이켜 비추는 참선, 마음을 모아 정진하는 108배까지 이 모든 과정은 스스로를 돌이켜 보는 과정인 셈이다. 산사에 따라서 스님들의 수행 과정인 새벽 예불, 발우 공양, 참선, 108배 외에도 연등 만들기, 다도, 맨발 산행, 선체조, 편지 쓰기 등 다채로운 프로그램이 준비돼 있다.

하지만 최근에는 산사체험에도 변화의 바람이 불고 있다. 산사체험의 필수로 꼽히던 새벽예불이나 참선, 108배를 강요하지 않는다. 간섭을 너무 많이 받는 현대인들을 위해 집착을 내려놓고 마음을 비우라는 의미로 '휴식형 프로그램'을 많이 하는 추세다. 해가 저물면 산사에도 밤이 찾아온다. 킁킁해지는 산사 안은 TV도, 컴퓨터도 없어 달빛, 별빛 등 자연의 색을 자연스럽게 따르게 된다.

물론, 산사체험의 하룻밤을 통해 깨달음을 얻지 못할 수도 있다. 그렇다 해도 자신에게 집중하는 시간을 가진 것만으로도 충분히 산사에서 하룻밤을 보낸 이유가 있다. 빈손으로 와서 무엇을 채워 가느냐는 각자의 마음속에 달려 있다. ☺



가볼만한 산사체험지

- 봉인사**
경기 남양주시 진건읍 송능리 307번지 031-574-5585
- 수덕사**
충남 예산군 덕산면 수덕사 안길 79번지 041-330-7700
- 낙산사**
강원 양양군 강현면 낙산사로 100번지 033-672-2447
- 대원사**
전남 보성군 문덕면 죽산길 506-8번지 061-852-1755
- 화엄사**
전남 구례군 마산면 황전리 12번지 061-782-7600

'손안의 컴퓨터' 세상을 바꾸다

요즘은 머리가 희끗한 중년들이 스마트폰을 활용하는 모습을 쉽사리 볼 수 있다. 젊은이들의 전유물로만 여겨지던 스마트폰이 장년층에게도 인기를 끌고 있다. 어렵게 느껴져 스마트폰 구입을 주저했다면 도전해보자. 몇 가지 팁만 알아도 누구나 쉽게 스마트폰 유저가 될 수 있다.

글_윤정아 기자

아침을 먹고 지하철역으로 가기 전 스마트폰으로 지하철 시간을 확인한다. 집에서 역까지 걸어가는 시간을 계산해 역에 도착하면 지하철을 바로 탈 수 있게 맞춰서 집을 나선다. 회사까지 30분쯤 걸리는 지하철 안에서는 미리 받아놓은 영화나 영어회화 파일을 본다. 회사에서는 동료들과 '카카오톡'이란 애플리케이션으로 대화를 주고받는다. 카카오톡 리스트에 있는 사람들의 사진이나 문구를 보는 재미도 쏠쏠하다. 카카오톡으로 지인들의 일상을 들여다보기도 한다. 퇴근 무렵에는 맛집 관련 애플리케이션으로 약속 장소를 정한다. 너도나도 휴대폰을 손에서 놓지 않는 시대다. 대중교통을 타고 이동할 때도, 길을 걸을 때도, 집에서,

회사에서도 손에서 휴대폰을 놓지 못한다. '손안의 컴퓨터'로 불리는 스마트폰은 우리 일상의 많은 부분을 바꿔놓았다.

스마트폰, 태블릿PC 등 모바일기기의 발달로 모빌리티(Mobility·이동성)가 일상을 바꾸는 키워드로 떠올랐다. 사람들이 모빌리티에 열광하는 이유는 뭘까. 바로 생활의 지형을 바꾼 편리함 때문이다. 웹은 지구촌을 하나의 네트워크로 묶어 세상을 편리하게 바꾸었다. 하지만 웹을 쓰려면 집이나 회사에 고정된 컴퓨터를 써야 했다. 모빌리티는 이런 불편함을 단번에 해결했다. 스마트폰이나 태블릿 PC 등으로 언제 어디서나 네트워크에 접속해 일하거나 놀 수 있게 됐다. 컴퓨터와 웹이 책상 위에서 손으로 들어온 것이다. 최근에는 50대 이상의 장년층들도 스마트폰을 구입해서 활용하는 추세다. 활용하는 방법이 생각보다 어렵지 않아서 몇 가지 팁만 알면 누구나 쉽게 사용할 수 있다. 특히 애플리케이션만 잘 활용해도 생활이 훨씬 편리해진다. 시니어들에게 유용한 애플리케이션에는 어떤 것들이 있을까. 몇 가지 소개해본다.



스마트머니, 가계부 앱

재테크를 잘 하기 위해서는 현재 자신의 금융 상황을 정확히 파악하고 적은 돈이라도 꾸준히 모으는 것이 필요하다. 스마트머니는 예산 관리와 가격 비교를 지원하는 앱이다. 이 앱은 날짜개념이 아니라 주제 개념으로 돈을 관리할 수 있다. '예산 관리'는 결혼식, 생활비, 쇼핑 등 개인 행사별로 예산을 계획하고 지출 내용을 기록해 한눈에 소비내역을 확인할 수 있다. 아이폰과 안드로이드폰에서 모두 이용 가능하다.

스마트 금융 계산기

복잡하고 어려운 금융 관련 계산을 도와주는 앱이다. 매월 저축액, 적금만 기액, 목돈예치, 이자비교, 대출, 환율, 신용카드 수수료 등의 계산을 자동으로 제공한다. 대출을 해야 할 경우에는 대출계산 기간을 선택해 원금, 기간, 금리만 지정하면 매월 갚아야 할 대출금액을 알 수 있다. 적금을 할 때도 월적금액, 목표기간, 이자율만 입력하면 만기에 얼마를 받을 수 있는지 나온다. 아이폰과 안드로이드폰에서 모두 이용 가능하다.

열린약국찾기

시니어에게 유용한 열린약국찾기는 실제 영업을 하고 있는 약국의 전화번호와 위치를 확인할 수 있는 앱이다. 자신의 위치를 파악해 근방에 있는 약국을 검색해준다.

지하철 실시간 도착 정보

수도권은 물론 부산, 대전, 대구, 광주 등 광역시 지하철의 도착정보를 실시간으로 확인할 수 있다. 또한 일일 열차 도착 시간표 및 출구 정보도 확인할 수 있어 편리하다. 안드로이드폰에서 이용 가능하다.

다음 지도

다음 지도는 다음이 촬영한 전국 고해상도 항공사진 스카이뷰와 휴대전화의 GPS를 이용해 현재 위치한 지역의 각종 시설을 한눈에 알아볼 수 있다. 전국 각지의 실제 거리 모습을 촬영해 골목 구석구석까지 생생한 모습을 확인할 수 있는 '로드뷰' 기능이 가장 큰 매력이다.

Seoul Bus

서울버스는 각 정류소의 버스 도착시간과 버스 노선을 확인할 수 있는 앱이다. 버스정류소에 써 있는 고유번호를 입력하면 버스의 도착 정보를 알 수 있다. GPS를 이용해 현 위치에서 가장 가까운 정류소도 확인할 수 있다.

따라해보세요!
안드로이드 폰 애플리케이션 다운받기

스마트폰을 구입하면 몇 가지 앱이 깔려있다. 그 중 'Play 스토어'라는 이름의 앱을 통해 다양한 앱을 다운받을 수 있다. Play 스토어를 앱 마켓이라고 생각하면 된다.

'Play 스토어'를 누르면 다음과 같은 화면이 뜬다. 앱이라고 쓰인 부분을 누르면 인기 있는 앱을 한눈에 확인할 수 있다. 필요한 앱을 검색하고 싶을 때는 윗부분의 돋보기 표시 옆 검색창에 필요한 내용을 적어서 검색할 수 있다.

예를 들어 지하철 관련 앱을 검색한다고 가정해보자. 검색창에 지하철이라고 검색하면 다양한 앱들이 주르륵 나열된다. 그 중 필요한 앱을 누르면 다운받을 수 있다.

필요한 앱을 누르면 다음과 같은 화면이 나온다. 설치 버튼을 누르면 앱을 다운받을 수 있다. 단, 유료 앱들도 있으니 다운받을 때는 이를 꼭 확인해야 한다.

‘잠’이 보약, 수면이 건강을 지배한다

나이가 들면 불면증을 호소하는 사람이 늘어난다. 잠을 잤는데도 개운하지 않거나 뜯눈으로 밤을 지새웠다며 고통스러워한다. 심장과 뇌는 수면 중 유일하게 휴식을 취하기 때문에 수면의 질이 떨어지면 각종 질병을 유발할 수 있다. 건강한 삶을 원한다면 수면의 질을 확인해야 한다.

글_윤정아 기자



평소 불면증(不眠症)에 시달리는 김민혁(62)씨는 밤이 두렵다. 잠을 이루려고 아무리 노력해도 침대에만 누우면 눈이 말뚱말뚱해져 뜯눈으로 밤을 새우기 일쑤다. 이른 저녁부터 침대에 누워 잠을 청해도 새벽 3~4시까지 뒤척이곤 한다. 낮에는 졸음을 참을 수 없고, 그래서 낮잠이라도 잔 날은 저녁에 또 잠을 이루지 못하는 악순환을 반복한다.

김씨처럼 불면증을 호소하는 중장년층이 늘고 있다. 잠자는 뇌파는 판단능력을 관장하는 전두엽에서 나온다. 전두엽 기능이 떨어지면 깨어있는 힘이 약해지고, 일찍 자게 되며, 수면을 취하는 힘도 떨어져 일찍 기상하게 된다. 나이가 들면 약 1.5시간 정도 수면시간이 짧아지는데 이는 나이가 들수록 잠을 계속 자는 능력이 저하되기 때문이다. 단순히 수면시간이 줄어든 것은 문제가 되지 않지만, 불면증으로 인해 일상생활이 어렵다면 수면의 질을 높이기 위한 노력이 필요하다.

수면 장애가 생기면 잠의 질이 떨어지고 결과적으로 건강을 해치게 된다. 오랫동안 잠을 잤어도 뇌가 충분히 쉬지 못해 신경이 예민해지고 집중력·인지력·판단력이 떨어진다. 잠을 잘 자는 사람과 비교해서 고혈압·당뇨병·뇌졸중·심근경색 같은 질환에 걸릴 가능성이 높다.

낮과 밤의 기본을 지켜라

수면시간이 짧아졌다거나 충분히 잠을 잤어도 낮에 졸음이 온다면 수면장애를 의심해야 한다. 수면시간은 적절하지만 잠을 자도 잔 것 같지 않은 듯 피곤함을 토로하는 사람도 수면장애일 확률이 높다. 만일 충분한 시간 동안 잠을 잤는데도 몸이 개운치 않고 낮에 잠이 쏟아지거나 밤에 잠을 이루는데 30분 넘게 걸리는 날이 많다면 수면장애를 의심해봐야 한다.

초기의 수면장애는 작은 습관이나 환경의 변화만으로도 극복할 수 있다. 고려대병원 정신건강의학과 이

헌정 교수는 “우리 몸에는 낮과 밤에 따라 일정하게 반응하는 ‘생체시계’가 존재하기 때문에 심각한 질환이 아닌, 단순 불면증 같은 경우는 환경의 개선만으로도 치료가 가능하다”고 말한다.

그렇다면 숙면을 이끄는 올바른 환경은 무엇일까? ‘빛’과 ‘어둠’, 즉 낮과 밤의 기본을 지키는 것에 있다. 인간은 지구의 자전주기에 따라 자연스레 낮에는 생산활동을, 밤에는 수면활동을 하는 생체리듬을 타고 났다. 인체 내부서 이러한 리듬을 주관한다. 본래의 리듬을 최대한 방해하지 않고 외부환경의 개입을 최소화하는 것이 숙면을 위한 기본 조건이다. 해가 떠있는 시간에는 가급적 햇빛을 많이 쬐어야 한다. 햇빛을 쬐면 수면을 유도하는 호르몬인 멜라토닌의 분비가 촉진돼 숙면을 돕는다. 멜라토닌은 기상 후 대략 15시간 지나 분비되기 시작한다. 낮 시간대에 활동을 하지 않고 누워있거나 실내를 어둡게 해놓으면 멜라토닌의 부족으로 밤에 잠들기 어렵다. 해가 진 이후에는 주변을 어둡게 해주는 것이 수면에 좋다.

저녁운동은 수면의 질 떨어뜨려

수면은 시간보다 질이 중요하다. 질 좋은 잠은 중간에 깨지 않는 숙면을 뜻한다. 그래야 아침에 눈을 뜬 뒤 개운함을 느끼고 낮에 활동하는 데에도 또렷한 정신 상태를 유지할 수 있다. 수면의 질을 높이려면 뇌의 각성을 높이거나 수면리듬을 깨뜨리는 요인을 가급적 피해야 한다. 대표적인 방해물이 저녁운동, 음주, 담배, 카페인, 낮잠 등이다.

흔히 잠자기 전 땀을 빼는 격렬한 운동이 숙면에 도움을 주리라 생각하기 쉽다. 하지만 저녁운동은 신체와 뇌를 각성해 오히려 깊은 잠을 방해한다. 또한 체온은 수면 주기를 조절하는 중요한 요소로서 잠이 들기 위해선 체온이 낮아야 하는데, 운동은 오히려 체온을 높게 만든다. 때문에 잠들기 5시간 전부터는 가급적 운동

을 피하는 게 좋다. 단, 몸을 이완시켜 긴장감을 풀어주는 정도의 가벼운 스트레칭이나 요가는 괜찮다. 반면 오전에 하는 운동은 수면에 대한 생리적 욕구 증가시키고 생체리듬을 정상화시켜 숙면에 도움이 된다.

‘술은 가장 오래된 수면제’라는 말이 있는데, 이것도 잘못된 인식이다. 실제로 술은 ‘수면방해제’에 가깝다. 또한 커피·녹차의 카페인이나 담배의 니코틴은 각성 작용을 하는 대표적인 성분으로 숙면의 방해꾼이다. 잠들기 전 지나친 식사도 소화호르몬의 분비를 왕성하게 하고 위장기관의 움직임을 활발하게 만들어 숙면을 방해한다. 정 배가 고프 때는 우유나 바나나, 가벼운 야채, 포만감을 주는 마른 김, 오이 등을 먹는 것이 좋다. 특히 우유와 바나나, 견과류에는 아미노산의 일종인 트립토판이 풍부하다. 이는 체내에서 신경전달물질인 세라토닌으로 바뀌어 마음을 안정시키고, 잠을 오게 하는 호르몬 멜라토닌의 합성을 도와 숙면에 좋다.☺

건강한 수면을 위한 10계명

- 1 잠자리에 드는 시간과 아침에 일어나는 시간을 규칙적으로 하라.
- 2 잠자리에 소음을 없애고, 온도와 조명을 안락하게 하라.
- 3 낮잠은 피하고 자더라도 15분 이내로 제한하라.
- 4 낮에 40분 동안 땀이 날 정도의 운동은 수면에 도움이 된다.
- 5 카페인이 함유된 음식, 알코올 그리고 니코틴은 피하라.
- 6 잠자기 전 과도한 식사를 피하고 적당한 수분 섭취를 하라.
- 7 수면제의 일상적 사용을 피하라.
- 8 과도한 스트레스와 긴장을 피하고 이완하는 것을 배우면 수면에 도움이 된다.
- 9 잠자리는 수면과 부부 생활을 위해서만 사용하라.
- 10 잠자리에 들어 20분 이내 잠이 오지 않는다면, 잠자리에서 일어나 이완하고 있다가 피곤한 느낌이 들 때 다시 잠자리에 들어라.

자료 출처: 대한수면연구학회

스스로 노후를 준비하는 여유 국민연금 제대로 알기

평균 수명이 점점 늘어남에 따라 이제 100세 시대란 말이 낮설게 느껴지지 않는다. 그만큼 노령인구 비율이 늘고 있는 상황에서 이들의 안정적인 노후생활을 위해 국가 차원에서 실시하는 제도가 바로 국민연금. 자세한 정보를 알고 미리 준비한다면 좀더 여유로운 노후를 즐길 수 있을 것이다.

글_ 이경숙 기자 자료출처_ 국민연금공단

의료기술의 발달과 생활수준의 향상으로 평균 수명이 늘어나면서, 노후에 대한 고민이 많아지고 있다. 20년 이상 직장생활을 한 A씨와 오랫동안 자영업을 해온 B씨는 올해로 만 60세를 넘긴 나이지만 노후에 대한 걱정이 없다. 모두 직장인으로, 지역사업자로 꼬박꼬박 국민연금을 납부해온 덕분이다. 이들처럼 오랜 기간 은퇴를 준비해온 이들도 있지만 대부분의 사람들은 당장 먹고 살기도 힘든 상황에 미래를 준비하기란 쉽지 않다. 스스로 노후를 준비할 여유가 없는 이들을 위해 국가 차원에서 시행하는 사회보장제도인 국민연금 제도를 제대로 알아보자.

가장 기본이 되는 노후준비, 국민연금

100세 시대를 대비해 여러 가지 저축생활이 있겠지만 그 중에서 가장 기본이 되는 노후준비로 국민연금을 꼽을 수 있다. 개인의 선택에 의해 가입하는 개인연금과 달리 국민 전체를 대상으로 의무적으로 실시하고 있는

국민연금의 가장 큰 장점은 바로 국가가 지급을 보장한다는 점이다. 국민연금은 노후의 소득보장을 위해 국가에서 시행하고 정부가 직접 운영하는 공적연금제이기 때문이다. 다시 말해서 소득이 있을 때 꾸준히 국민연금 보험료를 납부하였다가 나이가 들어 소득이 줄었을 때, 혹은 갑작스런 질병이나 사고로 장애를 입거나 사망했을 때 국가로부터 매월 일정액을 연금형태로 지급받는 것이다.

이러한 국민연금은 낸 돈보다 더 많은 금액을 연금으로 지급받을 수 있어서 안정적인 노후를 준비하는데 도움이 된다. 또한 연령대별로 최초로 연금을 받는 시점에 과거의 소득을 현재 가치로 재평가하기 때문에 그동안의 물가상승분이 연금액에 반영되어 물가가 오르면 지급받는 연금의 금액도 커지게 된다.

일반적으로 국민연금의 혜택 중 노령연금은 최소가입기간인 10년을 채운 경우 본인의 연금수급연령부터 살아 있는 기간 동안 매월 연금 형태로 지급받게 된다. 다만 소득이 없을 경우에는 연금지급률은 낮지만 연금수급연령 5년 전부터 연금을 미리 수령하는 조기노령연금도 있다. 또한 노령연금을 받는 가입자와 가입기간 중 혼인기간이 5년 이상 되는 배우자가 이혼하는 경우에는 혼인기간에 해당하는 노령연금액의 1/2에 해당되는 연금액을 분할연금으로 받을 수 있다. 다만, 분할연금 청구권은 수급요건을 충족한 날로부터 3년이 경

과하면 청구할 수가 없다.

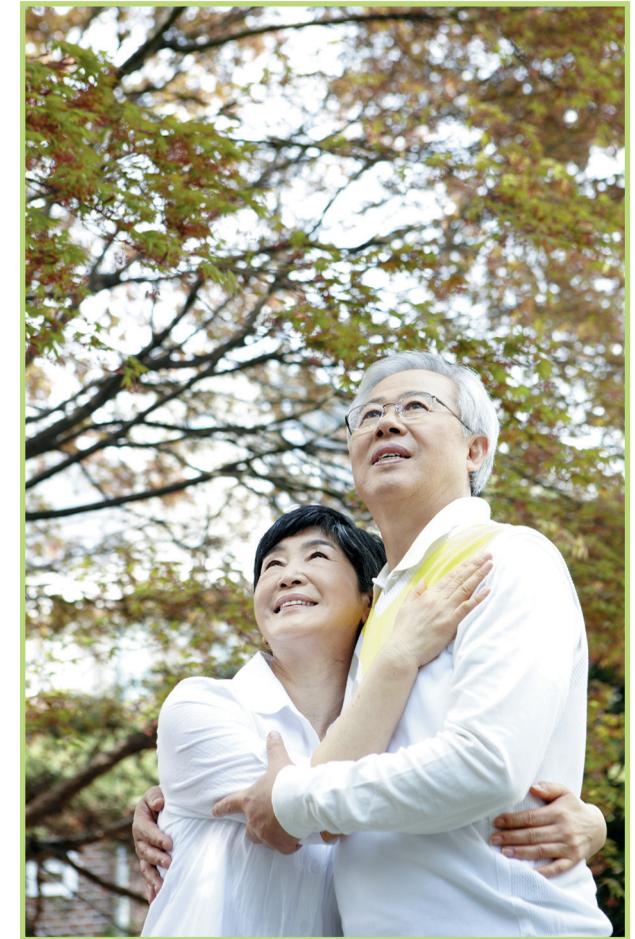
아울러, 가입 중에 발생한 질병 또는 부상으로 인해 완치 후에도 장애가 남은 경우에는 공단에서 그 장애를 판단하여 장애1~4급에 해당하면 장애연금을 지급한다. 이때 장애1~3급은 매월 연금으로 지급되며 장애4급은 일시금으로 지급된다. 한편, 국민연금에 가입 중인 가입자나 노령연금을 수령하고 있는 수급자가 사망한 경우에는 배우자나 자녀 등 유족에게 유족연금이 지급된다.

다만 노령연금을 지급받기 위한 최소가입기간(120개월)을 충족하지 못한 경우, 가입자가 사망했으나 유족연금을 받을 수 없는 경우, 국적상실 또는 국외이주 등과 같이 향후 국민연금 재가입의 가능성이 희박한 경우에는 그동안 납부했던 국민연금 보험료에 이자까지를 더하여 반환일시금으로 지급받을 수 있다.

최소 가입기간을 충족해야 지급받을 수 있어

국민연금은 국가에서 시행하는 만큼 특별한 경우를 제외하고 만 18세 이상 만 60세 미만인 국민이라면 의무적으로 사업장가입자 또는 지역가입자로 가입해야 한다. 다만 국민연금이 아닌 다른 공적연금(공무원연금, 사립학교교직원연금, 군인연금, 별정우체국직원연금)에 가입하고 있거나 이미 받고 있는 경우, 국민기초생활보장법에 의한 수급자 등은 의무가입대상에서 제외되며, 특히 국민연금 또는 다음 공적연금 가입자·수급자의 소득 없는 배우자와 만 27세 미만의 소득 없는 자 등도 가입대상에서 제외된다.

위와 같은 경우를 제외하고는 대한민국 국민이면 누



구나 국민연금에 가입해야 되지만 소득이 없는 경우에는 납부예외 신청을 할 수 있다. 납부예외는 학생, 군인, 실직 등의 이유로 국민연금공단에 신고할 경우 국민연금에 가입은 되지만 보험료 납부는 당분간 연기가 되는 것으로서 소득이 없는 경우에만 인정되므로 소득이 발생할 경우 국민연금공단에 납부재개를 신고해야 차후에 제대로 연금을 수령할 수 있다.

안정적인 노후를 준비하는 밑거름이 되는 국민연금. 직장인, 사업자 등 다양한 개인조건에 따라 수급조건, 수령액 등이 달라지는 만큼 국민연금 홈페이지(www.nps.or.kr)에서 자세한 내용을 참고하면 도움이 된다. ☎

출생년도별 연금수급개시연령

출생년도	~'52년생	'53~'56년생	'57~'60년생	'61~'64년생	'65~'68년생	'69년생 이후
수급연령	만 60세	만 61세	만 62세	만 63세	만 64세	만 65세

2013 4.1 부동산 종합대책으로 서민경제 '활짝'

국토교통부는 지난 2013년 4월 1일 '서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책'을 발표했다. 이번 정책은 주택거래 정상화와 주거복지 증진을 통해 서민 주거안정은 물론 경제 활성화에도 도움이 될 것으로 기대된다.

글_ 김상호 기자

전세시장의 불안감이 높아지고 있는 상황에서 장기적인 주택시장 침체로 인한 민간소비의 위축은 경제 악화로까지 이어지게 되었다. 그간 수차례 부동산 대책을 통해 시장 활성화를 노렸던 정부의 노력은 큰 성과를 보여주지 못했다. 그런 상황에서 이번 '4.1 부동산 대책'은 박근혜정부의 첫 부동산 대책인 만큼 많은 기대를 한 몸에 받고 있다. 과연 이번 부동산 대책은 어떤 정책이고 우리가 꼭 체크해야 할 것은 무엇인지 알아보자.

생애 최초 주택 구입 시 취득세 면제

- 부부합산 연소득 7000만원 이하 가구가 6억 이하의 주택을 구입할 때, 취득세가 전액 면제된다. 결혼, 분가 등으로 첫 번째 내 집 마련을 꿈꾸는 신혼부부나 35세 이상의 독신자들은 반드시 체크해야 할 항목이다. 다만, 집값과 면적(60~85㎡ 이하 6억, 60㎡ 이하 3억)이라는 두 가지 기준을 동시에 충족시키는 소형주택이 많지 않고 일부 지역에 몰려있어, 실효 성장화를 위한 논의가 추가적으로 필요하다.

생애최초주택 구입자를 위한 지원 강화

- 취득세 면제뿐 아니라 DTI와 LTV 혜택도 주어진다. DTI를 은행권 자율로 적용하고, LTV도 70%로 완화한다. 금리도 3.8%에서 3.5%로 인하된다. 타은행권 대출도 조건만 갖추면 역시 대환이 가능하다. 또한 30년 분할상환 대출을 신설하여 젊은층의 상환 부담을 완화하고 대출 신청자의 선택권을 확대했다. 취득세 면제와 정책적인 지원 속에서 '내 집 마련의 꿈'을 이룰 수 있는 기회가 상당히 많아진 것. 다만 이 역시 집값과 면적 조건이 있으므로 주택 매입 과정을 꼼꼼히 살펴야 한다.

주택 구매자도 현재 무주택자라면 혜택 가능

양도세 한시적 감면

청약가점제 축소 등 청약제도 개선

- 집을 샀다가 판 경력이 있는 무주택자도 생애 최초 주택구입자 수준의 금리로 국민주택 기금에서 대출받을 수 있다. 한 번이라도 집을 샀다가 팔고 현재 무주택(부부합산 연소득 6000만원 이하) 상태인 사람이 '하우스 푸어 주택'을 사거나 자신이 현재 임차로 거주하고 있는 주택을 집주인으로부터 구입하는 경우도 혜택 대상에 포함된다. 혜택은 생애 최초 수준의 3.5% 금리를 적용 받는다. 단, 이때 구입하는 하우스 푸어 주택은 전용면적 85㎡ 이하, 6억원 이하이면서 주택가격 하락으로 담보대출인정비율(LTV)이 70% 이상인 주택이어야 하고, 자신이 현재 임차해 살고 있는 집을 살 때는 근로자·서민주택 대출 기준인 전용 85㎡ 이하, 주택가격 3억원 이하 요건을 충족해야 한다. 이 경우에는 생애 최초 주택구입자에게 주어지는 취득세 면제와 LTV, DTI 완화 혜택은 받을 수 없다.

- 올해 연말까지 주택을 구입하면 양도세를 한시적으로 감면해준다. 올해 말까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택(6억 이하 신규 또는 미분양주택 및 1세대 1주택자가 보유한 85㎡ 이하)이 이에 해당된다. 이번 정책에 따르면 취득 후 5년간은 양도소득 세액이 전액 면제되며, 5년 이후 양도 시 취득일로부터 5년간 발생한 양도소득금액은 과세대상에서 공제 받을 수 있다. 이를 통해 신규·미분양주택 뿐 아니라 기존주택 매입자도 일정요건을 갖춘 경우 양도세 감면 혜택을 적용받게 되었다.

- 지난 2007년 9월 시행된 민영주택 청약가점제 적용대상을 85㎡ 이하로 축소하고 85㎡ 초과 주택은 전면 폐지된다. 85㎡ 이하 주택의 가점제 적용비율도 현행 75%에서 40%로 완화한다. 또 가점제 비율 조정권을 분양 승인권자인 시군구청장으로 위임하게 되어 각 지역별 시장상황에 맞게 탄력적으로 적용하기로 했다. 또 유주택자에게도 가점제 청약 1순위 자격을 부여했다. 현재 가점제 청약 1순위는 입주자저축 1순위인 무주택자였다. 85㎡ 초과 민영주택은 분양 시 채권입찰제를 폐지한다. ☞



그밖에 정책은 어떤 것이 있을까?

수직증축 허용: 15년 이상 안전성 입증된 아파트에 한하여 수직증축을 허용해 1세대 신도시 아파트들의 리모델링이 가능해졌다.

목돈 안드는 전세제도 시행: 집주인이 자신의 집을 담보로 세입자의 전세 자금을 대출 받아주되, 집주인에게는 소득세·비과세·양도세 종과폐지·보유세 감면 등의 세제혜택을 부여하기로 했다.

하우스푸어를 위한 대책: 3개월 이상 대출 상환이 연체된 경우, 캠프가 부실채권을 매입하거나 주택매각 희망자는 임대주택 리츠(REITs)에 주택을 팔 수도 있다.

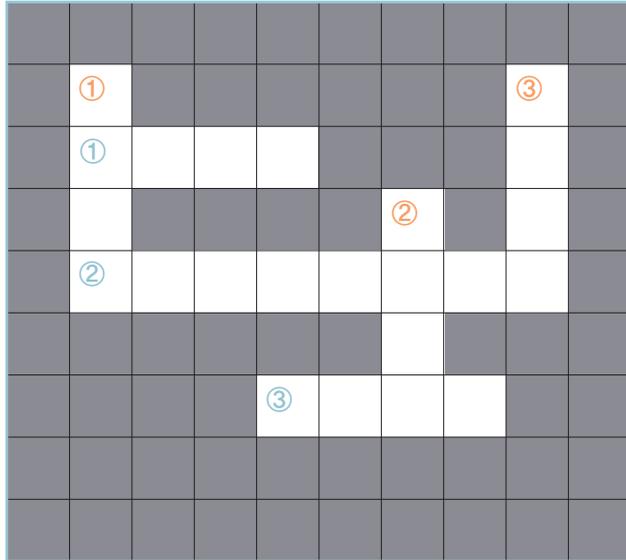
DTI 총부채상환비율 본인의 연소득에서 대출의 연간 총 상환액(원금+이자)이 차지하는 비중을 뜻한다. 대출 한도에 직접적인 영향을 미치며, 기존대출이 많았다면 DTI규제로 인해 대출이 불가능할 수도 있다.

LTV 주택담보대출비율 담보로 삼는 주택의 가격에 따라 대출 가능 금액이 결정되는 것을 말한다. 예를 들면 집 가격이 1억이고 LTV가 70%라면 7천만원의 대출을 받을 수 있다.



알쏭달쏭 낱말 퀴즈, 함께 풀어보세요

「주택연금」 여름호 기사가 도움이 되셨나요? 「주택연금」 여름호에서 소개한 다양한 개념과 정보를 낱말 퀴즈로 풀어보세요. 본문에 나온 기사를 잘 읽어보면 정답을 알 수 있습니다.



[가로열쇠]

- 공사는 매년 봄과 가을, '1사춘' 결연을 맺은 농촌마을을 찾아 일손을 돕고 있다. 봉사단의 이름은 무엇일까? ○○○○봉사단. (본문 19p 참고)
- 공사는 주택담보대출의 원리금 상환에 어려움을 겪는 하우스푸어를 지원하기 위해 새로운 제도를 마련했다. 주택연금의 일시인출금을 이용해 부채상환에 활용하도록 하는 이 제도의 이름은 무엇일까요? (본문 8p 참고)
- 공사는 장기간 안정적으로 주택담보대출의 이자를 상환할 수 있는 적격대출을 출시했다. 이 상품은 변동금리보다 낮은 ○○○○로 최장 30년간 이용이 가능하다. 어떤 금리를 적용한 상품일까요? (본문 16p 참고)

[세로열쇠]

- 배우 최불암 씨는 2010년부터 지금까지 한국주택금융공사의 ○○○○로 활동하고 있다. 주택연금을 알리기 위해 다양한 홍보활동에 참여하는 사람을 부르는 명칭은 무엇일까요? (본문 12p 참고)
- 지난 6월 21일, KBS1TV 대표 시사·교양 프로그램 '무엇이든 물어보세요'에 소개된 노후준비의 핵심전략인 연금의 이름은 무엇일까? (본문 10p 참고)
- 노후의 소득보장을 위해 국가에서 시행하고 정부가 직접 운영하는 공적연금제도는 무엇일까요? (본문 28p 참고)

웃음 한 스푼

공처가의 고민

한 공처가가 아주 초췌한 모습으로 병원에 와서 의사와 상담을 했다.

"선생님, 전 며칠째 계속 악몽에 시달리고 있어요."

"어떤 악몽이기에 그러시죠?"

남자는 깊게 심호흡을 하고 나서 말했다.

"제가 요즘 10명의 아내와 함께 사는 꿈을 꾸거든요. 정말 미치겠어요."

이 말을 들은 의사는 이해할 수 없어 다시 물었다.

"그게 왜 악몽이죠? 오히려 좋은 꿈 아닌가요?"

그러자 남자는 화를 내며 소리쳤다.

"뭐라고요? 당신은 10명의 여자를 위해서

밥하고 빨래하고

청소해본 적 있으세요?

전 매일 그렇다고요!"



전문가는 따로 있어

시집간 딸이 친정에 와서 남편이

바람을 피운다고 아버지에게 이야기하면서 어떻게 대처해야 하는지 물어봤다.

잠자코 듣던 아버지가 넋지시 조언했다.

"이 문제는 네 엄마한테 물어보는 게 나을게다.

이런 문제는 네 엄마가 전문가거든."

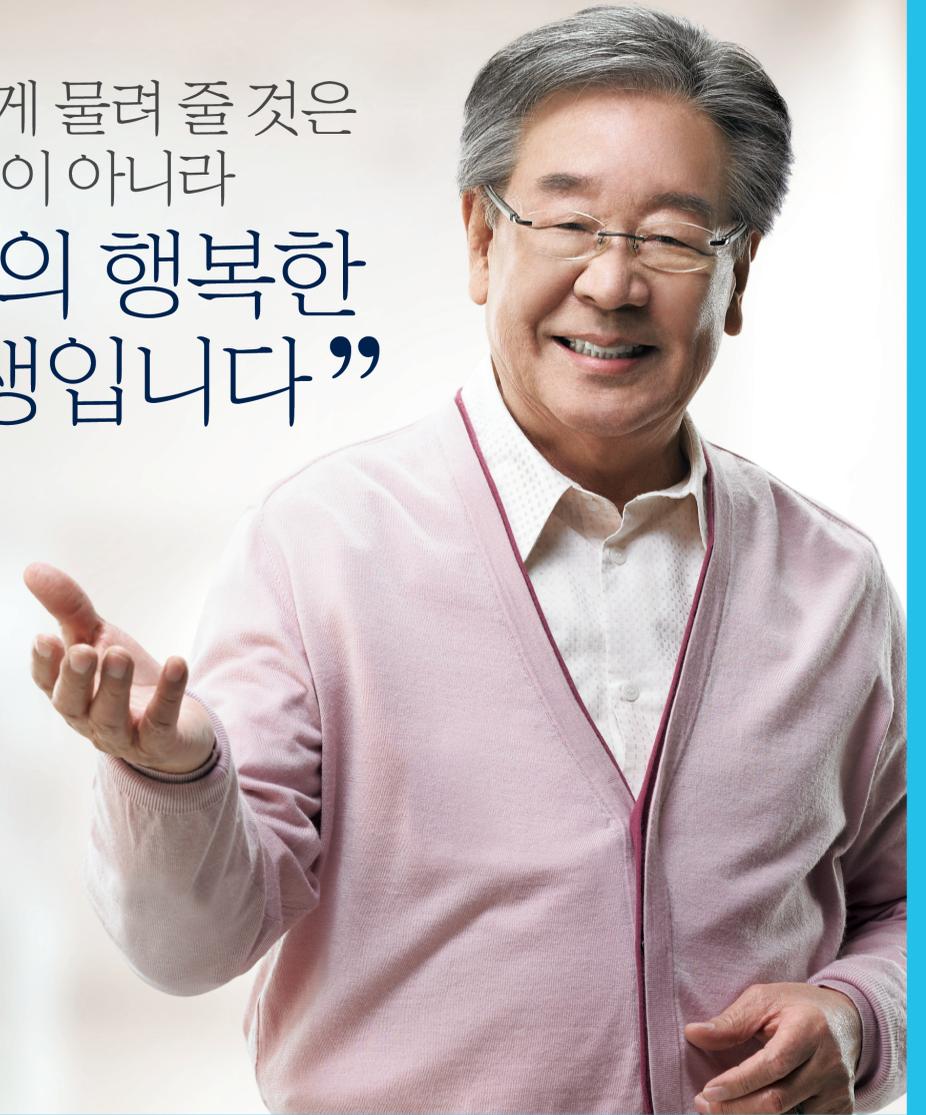
「주택연금」 보호 독자엽서 당첨자 명단

유재범(서울 관악구), 황석영(경북 경주), 정창재(경기 용인), 윤순애(부산 동래구), 전시홍(경기 김포)

「주택연금」 보호 정답

가로열쇠	세로열쇠
① U-보금자리론	① JUMPUP
② 담보물건조사	② 보금자리봉사단
③ 동일금액	③ 사회공헌활동

자식에게 물려 줄 것은
집이 아니라
“당신의 행복한
인생입니다”



부모님의 행복한 노후를 위해
매달 월급처럼 드리는 「주택연금」

주택연금 월지급금(정액형) (*13.2월 기준)

주택가격	2억원	3억원	5억원
60세	46만원	69만원	115만원
70세	67만원	100만원	167만원
80세	104만원	156만원	261만원

- 가입자격: 부부 모두 60세 이상, 9억원 이하의 집 한채를 소유하신 분
- 자기 집에 평생 살면서 두 분 모두 돌아가실 때까지 매월 연금 지급
- 부부 모두 돌아가신 후 정산하며 모자라면 공사가 부담, 남으면 상속

주택연금 강연·설명회 신청 안내

주택연금 강연이나 설명회가 필요한 기관 또는 단체는
 한국주택금융공사 주택연금부 ☎02-2014-8462~6로
 연락주시기 바랍니다.



www.hf.go.kr

지 사	대표전화	위 치
영업부	02) 2014-8335	서울시 중구 세종대로 17(남대문로5가6-1) YTN타워 3층
서울남부지사	02) 3290-6500	서울시 강남구 테헤란로 223(역삼동 677-25) 큰길타워빌딩 18층
서울북부지사	02) 3499-3300	서울시 도봉구 노해로 69길 21 (창동 12-3) 두승빌딩 8층
서울서부지사	02) 2638-1900	서울시 구로구 경인로 662(신도림동 692) 디큐브시티 18층
부산지사	051) 804-3977	부산시 부산진구 중앙대로 743(부전동 260-1) 한국외환은행 서면지점 5층
대구지사	053) 430-2400	대구시 중구 달구벌대로 2095(덕산동 110) 삼성금융프라자 23층
인천지사	032) 441-2155	인천시 부평구 부평동 203-14(부평대로 60) 현대해상빌딩 9층
광주지사	062) 370-5700	광주시 서구 운천로 273(치평동 1208-2) 8층
대전지사	042) 223-2620	대전시 서구 한밭대로 745(둔산2동 949번지) 신희중앙회관2층
울산지사	052) 240-5800	울산시 남구 삼산로 197(달동 1358-8) 중앙증권빌딩 9층
경기남부지사	031) 898-5040	경기도 수원시 권선구 권광로 141(권선동 1023-3) 서울보증보험빌딩 9층
경기중부지사	031) 478-7000	경기도 안양시 동안구 시민대로 278(관양동 1599) 신한은행 평촌역금융센터 6층
강원지사	033) 259-3600	강원도 춘천시 중앙로 45(중앙로1가 80번지) 스탠다드차타드은행 춘천지점 2층
충북지사	043) 299-2800	충북 청주시 흥덕구 사직대로 42-1(북대동 858-2) 태산빌딩 5층
천안지사	041) 559-5200	충남 천안시 서북구 광장로 215(불당동 1418) 충남경제종합지원센터 202호
전북지사	063) 241-2779	전북 전주시 덕진구 백제대로 751(인후동2가 1573-1) 사학연금회관 6층
순천지사	061) 760-6700	전남 순천시 연향중앙상가길 9(연향동 1326-1번지) 순천LG빌딩 4층
경남지사	055) 278-2900	경남 창원시 성산구 중앙대로 107(중앙동 93-2) 한국교직원공제회 경남회관 6층
제주지사	064) 726-5160	제주특별자치도 제주시 노형로 407(노형동 1288-5) 노형타워 4층 406호

한국주택금융공사 서울특별시 중구 세종대로 17(남대문로5가6-1) TEL 1688-8114