

F-03 은퇴 전 부채와 주거자산 정리

집값 전망보다 은퇴 뒤 원리금·주거비·현금화 가능성을 기준으로 대안을 비교합니다.

학습자용

생활 장면에서 출발해 개념·비교·행동·회복 순서로 익히는 본 학습자료

판본 1.0.0 · 기준일 2026-09-01 · 다음 점검 2026-12-01

일반 교육자료입니다. 실제 계약·신청·세금·연금에는 최신 공식 안내를 다시 확인하십시오.

1. 왜 배우는가

은퇴 뒤 소득이 줄어도 대출 원리금과 주거유지비는 계속됩니다. 주택가격만 보지 않고 부채만기, 이사비용, 세금, 가족관계와 생활편의를 함께 비교해야 합니다.

주거자산은 생활공간이면서 큰 자산이지만 즉시 생활비로 쓰기 어렵습니다. 상환·다운사이징·임대·연금화 대안은 비용·권리·거주안정·가족의사를 각각 확인합니다.

2. 먼저 알아야 할 말

주거자산 유동성

주택을 생활비로 바꾸는 데 걸리는 시간과 비용을 포함한 현금화 가능성입니다.

생활 예: 매각기간과 이사·세금·중개비용을 함께 봅니다.

부채감축

은퇴 전후 상환부담을 낮추도록 잔액·금리·만기를 조정하는 과정입니다.

생활 예: 비상자금을 모두 쓰지 않는 상환순서를 정합니다.

거주안정

비용뿐 아니라 계속 거주할 권리와 생활편의가 유지되는 정도입니다.

생활 예: 이사 뒤 의료·교통·돌봄 접근성을 확인합니다.

3. 판단 순서

- 1단계. 은퇴 뒤 주거유지비와 원리금을 계산한다
- 2단계. 주택의 현금화 기간과 거래비용을 적는다
- 3단계. 상환·매각·이사·임대·연금화 대안을 나눈다
- 4단계. 거주안정과 가족의 권리를 확인한다
- 5단계. 비상자금을 남기는 실행순서를 정한다

4. 맞는 예와 반대 예

비교 1

맞는 접근: 부채감축 뒤 남는 유동성과 생활비를 함께 계산한다

반대 접근: 금융자산을 모두 상환에 써 무부채를 만든다

이유: 부채가 없어도 현금이 부족하면 다시 비싼 대출이 필요할 수 있습니다.

비교 2

맞는 접근: 주거대안의 비용·거주권·생활편의를 함께 비교한다

반대 접근: 예상 매각가격과 새 집 가격의 차이만 본다

이유: 거래비용과 거주환경 변화가 실제 은퇴생활에 영향을 줍니다.

5. 내가 해 보기

가상가구의 주택·대출·금융자산을 이용해 유지·상환·다운사이징 세 대안의 10년 현금흐름을 비교합니다.

- 가상자료에서 확인한 사실과 모르는 조건을 나눕니다.
- 비용·위험·권리·기간을 비교표에 적습니다.
- 결정과 이유, 추가로 확인할 공식 창구를 기록합니다.

가상자료만 사용합니다. 실제 소득·자산·부채·계좌번호·가족갈등·피해경험은 적거나 발표하지 않습니다.

6. 문제가 생겼다면

- 추가 송금·서명·해지·앱 조작을 멈춥니다.
- 계약서·설명서·화면·대화·거래내역 등 원본 기록을 보존합니다.
- 1332 금융감독원 금융상담
- 1355 국민연금 고객센터
- 1577-1000 국민건강보험공단
- 132 대한법률구조공단

7. 오늘의 한 행동

은퇴 뒤에도 남을 대출과 월 주거비를 적습니다.

공식 근거와 이용 전 확인

신용회복위원회 채무조정제도 비교

https://www.ccrs.or.kr/cms/com/index.do?MENU_ID=490

한국주택금융공사 주택연금 개요

https://www.hf.go.kr/ko/sub03/sub03_01_01_01.do

한국주택금융공사 주택금융 안내

<https://www.hf.go.kr/>

국가법령정보센터

<https://www.law.go.kr/>

일반 교육자료이며 개인별 계약·세금·법률·투자 판단을 대신하지 않습니다. 실제 적용 전 최신 공식 원문을 확인합니다.