

# 역모기지제도 활성화 방안

Expansion of Reverse Mortgage Schemes



김수봉 한국보건의사회연구원 연구위원

공적연금기금의 노후소득보장 기능이 점차 약화될 것으로 예상됨에 따라, 노후생활을 안정적으로 보내기 위해서는 개인 스스로 자기 책임하에 준비해야 한다. 노후 준비를 위한 금융상품은 기업연금, 개인연금 등의 사적연금 뿐만 아니라, 주식, 부동산 등 다양한 방법의 투자상품이 있을 수 있다. 그중에서도 역모기지 시장의 정착은 노년층의 자산포트폴리오 구성 다양화, 유동성 확보 그리고 주거안정에 도움을 줄 수 있으므로 관련제도의 적극적인 개선이 요구된다.

우선 공적연금제도의 기능을 보완하는 차원에서 소득불확실성이 가장 크고, 소비지출이 가장 많은 55~59세 연령층까지 확대되어야 한다. 둘째, 농어민촌의 주택가치가 낮음을 고려하여, 주택 뿐 만 아니라 전답, 과수원 등의 부동산을 동시에 담보할 수 있는 방안이 마련되어야 한다. 끝으로 저소득층을 위한 공적역모기지제도의 도입이 신중히 고려되어야 한다.

이와 같이 공적역모기지제도의 가입자와 급여대상 부동산의 확대를 통해 모든 국민들이 정든 자신의 집에서 노후를 편안하고, 안정적으로 보낼 수 있을 뿐만 아니라, 금융시장 발전에도 기여할 수 있을 것이다.

## 1. 역모기지제도

역모기지론(Reverse Mortgage)은 주택구입을 위해 대출을 받은 후 매월 일정 금액을 상환하는 일반 모기지론(forward mortgage)과는 달리, 주택소유자가 금융기관에 주택을 담보로 대출계약을 체결한 후 노후생활자금을 연금방식으로 대출받는 제도이다.

이와 같은 역모기지제도는 급속한 인구 고령화로 노후소득의 불안정 문제를 해소하기 위하여 집은 있으나 소득이 부족한 고령층에게 주거안정과 생활안정의 혜택을 동시에 만족시켜줄

으로서 최종적인 사회안전망 역할을 하게 될 것으로 예상된다.

역모기지론은 주택소유권을 기초로 대출계약이 이루어지기 때문에 신청자의 신용상태 및 상환능력보다는 미래의 특정시점에서 예상되는 주택가치에 근거하여 대출이 이루어진다. 따라서 역모기지론은 이용자 입장에서 보면 시간이 지남에 따라 순자산가치(=주택가치 - 대출잔액)가 감소하게 된다. 왜냐하면 그림에서 보는 바와 같이, 계약체결 시 역모기지론은 현금을 지급받기 전까지 채무를 보유하지 않고, 대출기간 중 주택가치와 대출잔액이 모

두 상승하는 모습을 보인다. 결국, 역모기지론은 대출만기 시 일정수준 채무가 증가하여 순자산가치 0(zero)이 된다. 반면 모기지론은 이와 반대이다.

## 2. 역모기지제도 현황과 문제점

우리나라는 2007년 7월 아시아에서는 최초로 공적보증역모기지 제도인 주택연금제도를 도입하여, 2009년 8월말 현재 2010명이 이용하고 있으며, 보증금액만 약 2700억 원에 달하고 있다. 최근 경기 침체로 주택을 담보로 노후 생활자금을 마련하려는 노년층이 늘어나는 추세에 있다.

### 1) 주택연금제도 현황

#### (1) 가입조건

이용자격은 소유자의 연령이 보증신청일 현재 만 60세 이상 1세대 1주택 소유자로 배우자가 있는 경우 배우자 또한 만 60세 이상이어야 한다. 한편 대상주택은 시가 9억원 이하인 주택법상의 주택으로 단독, 다세대, 연립주택 및 아파트(주상복합아파트 포함) 등이며, 실버주택, 오피스텔, 상가주택, 상가, 판매 및 영업시설, 전답 등은 대상에서 제외된다. 또한 대상주택은 경매신청, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등 권리침해가 없는 주택이어야 하며, 또한 저당권 및 전세권, 임대차계약이 없어야 하지만 개별인출금으로 저당권 및 전세권을 말소하거나 임대차

계약 등을 해지하는 경우에는 가능하다.

#### (2) 급여수준

급여수준은 가입자의 연령과 소유주택의 가격에 따라 결정된다. 주택가격은 거주주택과 면적, 입지 등이 가장 유사한 사례의 주변 실거래 가격이나 시세 등을 감안하여 결정한다.

주택연금의 지급방식은 종신지급방식과 종신흡합방식이 있는데, 종신지급방식은 수시인출한도 설정 없이 종신토록 매달 일정금액을 지급하는 정액형, 매년 3%씩 월지급금이 증가하는 옵션과 매년 3%씩 감소하는 옵션으로 구분된다. 한편 종신흡합형의 경우에는 일정 한도(대출한도의 50%) 내에서 개별인출을 허용하고, 나머지 부분에 대해 매달 일정금액을 종신토록 지급하는 방식으로 위의 2 옵션 모두 가능하다. 그러나 개별인출 용도는 주택구입(입차) 자금, 사형성, 사치오락성이 아닌 용도는 모두 허용되며, 주택담보대출 상환 및 임대차보증금 상환 용도를 포함할 경우에 한하여 인출한도 설정이 50%까지 가능하다.

한편 주택연금 지급기한은 계약해지 사유에 해당하는 시점까지로 우선 소유자 및 배우자 모두 사망하는 시점까지이다. 그러나 주택에 대한 소유권 상실, 소유자가 사망 후 배우자가 6개월 이내에 소유권 이전등기 및 채무인수를 하지 않는 경우, 1년 이상 담보주택에서의 미 거주, 주거이전 목적의 이사 및 저당권 확보를 위한 공시나 금융기관의 채권신고액 변경요구에 응하지 않는 경우에는 지급이 정지된다.

#### (3) 재원조달

주택연금은 주택금융공사와 협약을 맺은 금융기관에서 지급하고, 해당 금융기관은 대출에 따른 각종 위험을 주택금융공사로부터 보증을 받는다. 이를 위해 비용을 가입자가 부담해야 한다. 즉, 주택연금제도의 이용은 비용 대출에 따른 이자와 보증료 등을 부담해야 한다. 대출 금리는 일반담보대출 금리보다 낮은 현재 3개월 CD 유통수익률 +1.1%로 이자는 매월 대출 잔액에 가산되고 있어, 가입자가 직접 현금으로 납부할 필요가 없다. 그러나 최근 3개월 CD금리수준이 2.77%(2009. 10. 5 기준)로 적지 않은 부담이 되고 있다.

한편 보증료는 계약 초기보험료는 주택가격의 2% 이하를 최초 연금지급일에 납부하고, 매년 보증잔액의 연 0.5%를 연보증료로 납부한다. 보증료는 취급 금융기관이 가입자 부담으로 공사에 납부하고 대출 잔액에 가산된다.

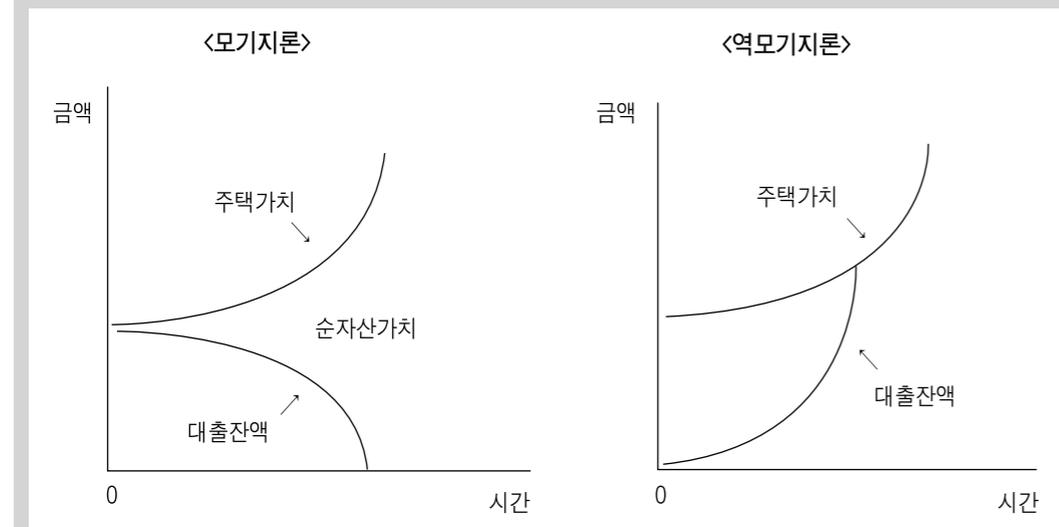
#### (4) 세제혜택

주택연금의 세제 감면혜택은 저당권 설정시 등록세 및 주택채권의 매입이 면제되고, 재산세 감면 및 대출이자비용의 일부를 소득공제해 준다.

### 2) 주택연금제도의 문제점

2008년 주택금융조사<sup>1)</sup>에서 다음의 3개 그룹에게 실시한 설문조사 결과에 의하면, 주택연금의 단점은 일반노년층의 경우 '상속재산 상실'

그림 1. 모기지론과 역모기지론의 주택가치변화



자료: Home Made Money: A Consumer's Guide to Reverse Mortgage, ARRP, 2009.

표 1. 주택연금 이용자 세제감면

구 분		대 상
저당권 설정시	등록세 면제(설정금액의 0.2%)	주택연금 이용자 전체
	교육세 면제(등록세의 20%)	
	농어촌특별세 면제(등록세의 20%)	
주택연금 대출이자비용 소득공제(200만원 한도)		
재산세 25% 감면		- 국민주택규모(85m <sup>2</sup> ) 이하 - 주택가격 3억 이하 - 연간소득 1,200만원 이하

출처: 한국주택금융공사 홈페이지(www.khfc.co.kr)

이 가장 우선 순위였으며, 다음으로는 ‘기대에 못 미치는 월 수령액’, ‘거주이전 제약’, ‘이자 등 비용과다’, ‘까다로운 가입조건’ 등의 순으로 나타났다. 한편 주택연금 이용자는 ‘상속재산 상실’ 보다는 ‘기대에 못 미치는 월 수령액’을, 주택연금 상담자는 ‘보증료 및 이자 등 비용과다’를 가장 큰 단점으로 꼽았다.

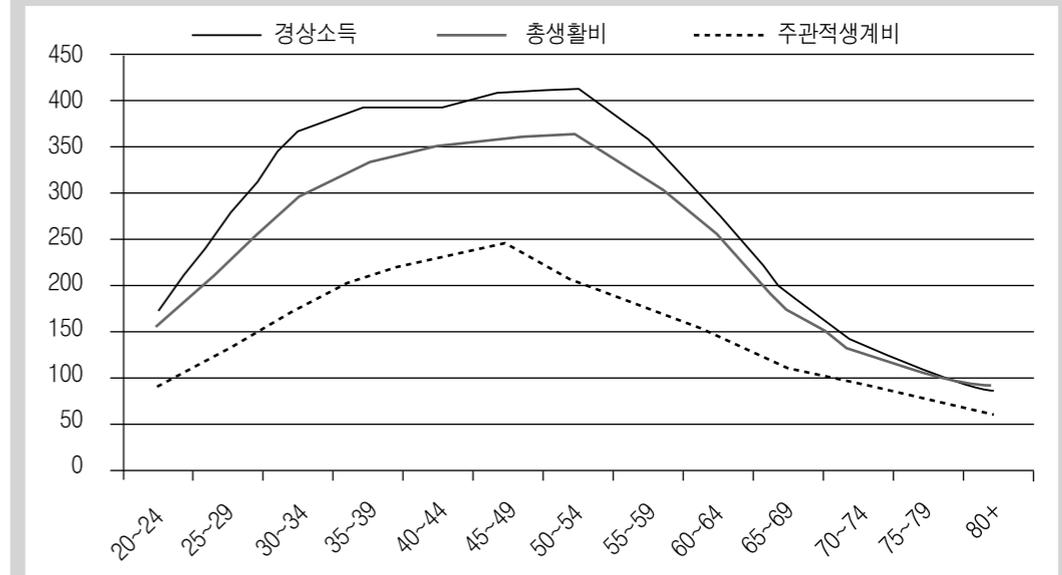
이를 해결하기 위한 방안으로 올해부터는 주택연금 가입연령을 65세 이상에서 60세 이상으로 낮추고, 대출한도도 3억 원에서 5억 원으로 증액되었다. 또한 일시에 찾을 수 있는 최대 금액도 대출한도의 50%로 확대 실시 되고 있다.

그러나 이와 같은 조치로 주택연금제도가 활성화되는 데는 한계가 있을 수 밖에 없다. [그림 2]는 2008년 한국복지패널조사 결과 나타난 가구주 연령별 월소득과 총생활비 및 최소한의 생활비를 제시하고 있는데, 소득, 소비 모두 50대 초반까지는 증가하다가 50대 후반 부터는 점차 감소하고 있음을 알 수 있는데, 소득보다는 소

비의 감소속도가 보다 빨라 소득과 생활비의 격차는 60대보다는 50대에서 더욱 큰 것을 알 수 있다. 이른바 소득이 소비보다 적은 소비미충족률이 60대 보다는 50대 후반이 크다는 것이다.

이를 구체적으로 파악해보기 위해, 일반가구와 저소득가구를 구분하여 연령별 미충족율을 분석한 바에 의하면, 연령별로는 두 경우 모두 50대 후반의 미충족률이 더 높았으며, 일반가구 보다는 저소득층 가구의 미충족률이 더욱 높게 나타났다. 이 같은 사실은 우리나라의 가구소득-소비패턴을 대변하는 것으로 50대 후반에 집중된 교육비, 관혼상제비 등의 지출이 주요인으로 볼 수 있다.

그림 2. 연령별 소득, 소비 추이(2007)



자료: 한국보건사회연구원, 2008 한국복지패널 원자료

표 2. 고령자의 소득과 소비 미충족율

	경상소득 (A)	총생활비 (B)	주관적 최저생계비(C)	(단위: 만원, %)	
				미충족률(I) (A-B) < 0	미충족률(II) (A-C) < 0
<b>일반가구</b>	<b>343</b>	<b>294</b>	<b>166</b>	<b>25.9</b>	<b>4.5</b>
55~59세	422	356	194	26.6	6.3
60~64세	370	318	173	24.0	3.0
65~69세	309	263	151	27.8	2.6
70~74세	244	217	143	25.8	5.1
75~79세	234	195	140	20.0	8.5
80세+	189	209	105	33.2	4.2
<b>저소득층 가구</b>	<b>70</b>	<b>87</b>	<b>66</b>	<b>53.0</b>	<b>38.5</b>
55~59세	88	115	89	64.6	41.9
60~64세	77	125	83	58.7	48.0
65~69세	75	91	69	57.1	36.4
70~74세	71	82	65	49.2	39.5
75~79세	60	68	55	51.1	34.4
80세+	56	63	51	42.5	34.9

자료: 2008 한국복지패널원자료

1) 한국주택금융공사, 「2008년도 주택연금 수요실태조사」, 2008. 9

### 3. 역모기지제도 개선 방안

#### 1) 역모기지제도의 활성화의 필요성

우리나라 최초의 공적연금제도인 공무원연금제도가 1960년 도입된 이후, 약 40년 만인 1999년 도시지역 자영자에게 국민연금제도가 확대되면서 바야흐로 전국민연금시대가 열리게 되었다. 그러나 공적연금제도는 건강보험과는 달리 개인단위의 사회보험이기 때문에, 보험료 납부기간을 충족하지 않으면 연금급여를 받을 수 없다.

그러나 공적연금만으로 노후소득을 충분하게 보장받을 수 없기 때문에 이를 보완하기 위한 다층체제연금의 하나로서 1994년 6월 개인연금<sup>2)</sup>이 도입되었으며, 2007년 7월부터는 현세대 노인들을 위해 주택연금제도가 실시되었다. 일반적으로 역모기지제도는 민간금융기관에서 시작하여 공적제도로 정착하는 데 많은 시간이 걸린다. 이와 같은 이유는 역모기지 이용비용이 지나치게 높고, 소유주택을 자녀들에 상속해주고 싶은 동기가 있기 때문이다. 그러나 우리의 경우에는 순조롭게 주택연금제도가 뿌리를 내리고 있다.

역모기지제도가 중요한 이유는 노동시장과 연금시장에서 생활비를 마련하지 못하는 경우, 생애기간동안 마련한 자기소유의 주택을 담보로 생활자금을 추가적으로 마련할 수 있는 유일한 방법이기 때문이다. 물론 자녀나 친인척들로부터

타 사적이전지출에 의존할 수도 있지만 일종의 부채성격을 띠기 때문에 합리적인 자금마련방법은 아니다. 따라서 자신이 소유한 집에 거주하면서 대출자금으로 노후생활을 안정적으로 보낼 수 있는 역모기지제도는 활성화 되어야함은 자명한 일이다.

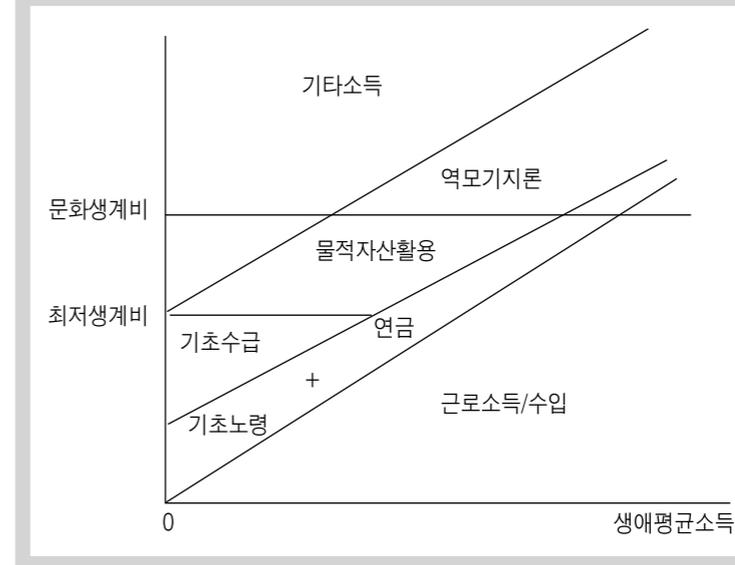
또한 공적연금제도의 지속적인 급여대체율 감소는 노후생활의 불확실성을 증가시킬 것으로 예상된다. 국민연금제도의 수급개시연령을 2013년부터 점진적으로 5세씩 상향조정토록 예정되어 있어 55세부터 받을 수 있는 조기노령연금도 수급개시연령이 늦춰질 뿐만 아니라, 급여대체율의 감소폭도 더욱 확대되도록 예정되어 있다. 이와 같이 근로소득, 연금급여, 저축 등으로 생활자금을 충분히 조달할 수 없는 경우, 물적자산을 적극 활용할 수 있도록 현행 공적주택연금제도를 개선해야 한다.

[그림 3]은 역모기지의 필요성을 나타내고 있는데, 모든 국민들은 최저생계비수준을 국가로부터 보장받고, 그 이후부터는 개인의 욕구에 따라 자신이 소유하고 있는 물적자산을 담보로 생활자금을 대출받음으로써 안정적인 노후를 설계할 수 있을 것이다.

#### 2) 역모기지제도 개선방안

공적연금기금의 노후소득보장 기능이 점차 약화될 것으로 예상됨에 따라, 노후생활을 안정적으로 보내기 위해서는 개인 스스로 자기책임

그림 3. 노후생활 소득의 구성: 역모기지의 역할



하에 노후를 준비해야 한다. 노후 준비를 위한 금융상품은 기업연금, 개인연금 등의 사적연금 뿐만 아니라, 주식, 부동산 등 다양한 방법의 투자상품이 있을 수 있다. 그중에서도 역모기 시장의 정착은 노년층의 자산포트폴리오 구성 다양화, 유동성 확보 그리고 주거안정에 도움을 줄 수 있으므로 관련제도의 적극적인 개선이 요구된다.

우선 공적연금제도의 기능을 보완하기 위해서는 현행 주택연금제도의 이용자를 60세 이상에서 55~59세 연령층에게도 확대되어야 한다. <표 2>에서 살펴본 바처럼 일반가구의 경우, 50대 후반 연령층의 생활비가 60세 초반보다 더 많이 들뿐만 아니라, 현행 조기노령연금 수급개

시연령도 55세에서 60세로 점차 상향조정될 예정이어서 50대 후반 고령근로자들의 소비미충족률이 더욱 확대될 가능성이 있다. 따라서 이에 대처하기 위해서는 역모기지론가입 대상자를 확대시켜 소득보장의 사각지대를 해소해야 할 것이다.

둘째, 상대적으로 소득이 불확실한 농어민 등의 특수한 상황을 고려하여, 주택과 토지 등

의 부동산을 동시에 담보할 수 있는 방안이 마련되어야 한다. 농어촌의 주택가격은 도시지역보다 낮을 뿐만 아니라, 주소득원인 전·답 등은 주택과 떨어진 곳에 위치해 있기 때문에 주택으로 한정하는 경우, 그에 부속된 대지를 포함하더라도 그 가격은 노후를 안정적으로 보낼 수 있는 수준의 역모기지론을 받는 데는 미흡하다. 따라서 농지, 답, 과수원 등도 포함해야 할 것이다.

끝으로 저소득층을 위한 공적역모기지제도의 도입이 신중히 고려되어야 한다. 미국의 경우, 저소득층을 대상으로 하는 HUD(주택도시건설성)의 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)<sup>3)</sup>과 중산층을 대상으로 하는

2) 자기책임 하에 노후를 준비해야 한다는 차원에서 '노후소득보장의 다층체계'라는 용어를 사용하는데, 일반적으로 3층 체계라 함은 1층 공적연금, 2층 기업연금, 3층 개인연금(저축)을 의미한다. 반면 주택연금은 주택을 담보로 사망시까지 매월 생활자금을 대출 받는 것을 의미한다.

3) HECM은 정부기관인 연방주택국(FHA: Federal Housing Administration)이 보증하는 모기지로 2009년 현재 전체의 90%를 차지하고 있음.

FNMA(연방저당금고)의 Home Keeper<sup>4)</sup>, 고소득층은 민간금융기관의 모기지를 이용한다. 따라서 저소득층일수록 주택금액의 상한액이 작고, 이용비용이 저렴하며 고소득층일수록 상한액이 큰 반면, 이용비용이 비싸다. 일본의 경우에는 공적연금 모기지제도가 그리 발달되지 않았음에도 불구하고, 최근 저소득층을 위한 공적 모기지제도를 도입하였다. 이른바 장기생활지원자금대출제<sup>5)</sup>로 각 자치단체의 사회복지협의회가 실시주체이며 이를 국가가 지원하는 시

스템으로 되어 있다. 대출금은 국가가 3분의 2를 부담하고 자치단체가 3분의 1을 부담한다.

이와 같은 개선방안은 소득불확실성이 가장 크고, 소비지출이 가장 많은 55~59세 중고령자의 소득보장 사각지대를 해소할 수 있는 대안이 될 것이다. 즉, 공적주택연금제도의 가입자와 급여대상 부동산의 확대를 통해 모든 국민들이 정든 자신의 집에서 노후를 편안하고, 안정적으로 보낼 수 있을 뿐만 아니라, 금융시장 발전에도 기여할 수 있을 것으로 사료된다. **■**

4) 1996년 연방저당금고(FNMA)가 개발하여 판매하는 역모기지상품.

5) 일본의 공적역모기지제도는 지자체중심으로 운영되고 있으나 재원조달의 어려움으로 민간금융기관의 알선방식(간접대출방식)을 취한다. 그러다보니 담보력이 약한 저소득층은 역모기지 이용에 한계가 있을 수밖에 없었다. 이 같은 문제를 해결하고자 저소득고령자들이 이용할 수 있도록 이 제도가 실시되었다. 토지의 최저평가액은 일천만엔이며, 대출한도는 감정평가액의 70%이다. 월대출액은 생활상태에 맞추어 30만엔 범위 내(2007년 기준)에서 개별적으로 설정된다.