

고령화에 대응한 역모기지 활성화 방안

국토연구원 김근용 부동산시장연구센터장, 강미나 연구위원

- 인구 고령화가 급속히 진행되고 노인의 기대수명이 늘어나면서 퇴직 후 노후생활에 대한 준비가 필요하나, 공적연금 수혜대상 노인은 일부에 불과함
 - 따라서 노인의 주택자산을 유동화시켜 생활비를 마련하는 역모기지 활성화가 절실한 실정
- 역모기지가 가장 발달한 미국의 경우, 1989년 공적보증이 시작되면서 역모기지가 본격적으로 활성화되어 2009년 기준 총 51만 6천 건의 판매량을 기록
- 우리나라는 2007년 7월부터 주택연금제도가 도입된 후 2009년 4월에 대상자의 자격요건을 완화하였으나 2009년 5월 기준 총 가입건수는 1718건에 불과함
- 역모기지 이용실적이 저조한 것은 역모기지에 대한 홍보가 부족하고, 이용자격이 제한적인 데 기인함
 - 특히 주택의 가치가 높지 않은 농촌거주 노인의 경우 이용이 어려움
- 역모기지제도를 활성화하기 위한 방안은 다음과 같음
 - 역모기지제도에 대한 홍보 강화
 - 역모기지제도의 이용자격 완화
 - 소득을 고려하여 다주택 보유가구도 역모기지 이용이 가능하도록 하는 방안과 농지를 담보로 하는 농촌형 역모기지제도 도입을 검토
 - 장기적인 재원 마련
 - 공적기관이 역모기지 대출채권을 유동화하여 보전재원을 마련
 - 역모기지 전문상담사의 전문적·종합적인 금융상담서비스 제공

1. 인구의 고령화와 노인가구의 소득 실태

● 급속한 인구 고령화의 진행

- 우리나라는 2000년을 기준으로 전체 인구 중 노인인구(65세 이상)가 7%를 넘어서 이미 고령화사회에 진입하였음
 - 2009년 기준 65세 이상 인구는 519만 명으로 전체 인구의 10.7%에 이르고, 2020년에는 그 비율이 15.6%로 증가할 것으로 예상되어 고령사회에 진입할 전망
 - 가구의 주인의 나이가 65세 이상인 가구는 2009년 기준 289만 가구로 전체 가구의 약 17.1%이나 2020년에는 22.3%에 이를 것으로 추계되며, 노인가구 중에서도 1인 단독 가구가 증가하는 추세로 2009년 33.8%에서 2020년 35.7%로 증가할 전망
 - 우리나라의 경우 고령인구의 비율이 7%에서 14%로 진입하는 기간이 19년으로 예상되어 일본 24년, 미국 71년, 프랑스 115년에 비해 매우 빠르게 진행되고 있는 상황

● 기대수명 증가와 노후생활 준비

- 2010년을 기준으로 전국 평균 기대수명은 79.60세(남 76.15세, 여 82.88세)이나 20년 이후인 2030년에는 83.13세로 3.53년 길어질 것으로 전망
 - 일반직장의 퇴직연령이 55~60세인 점을 감안할 때 퇴직 이후 약 20년을 위한 준비가 필요하며 그 기간이 점차 증가하고 있음
- 2008년을 기준으로 65세 이상 고령자는 502만 명이나, 국민연금 등 공적연금 수혜자는 약 54%인 271만 명에 그치고 있음¹⁾

● 노인가구는 Cash Poor, House Rich

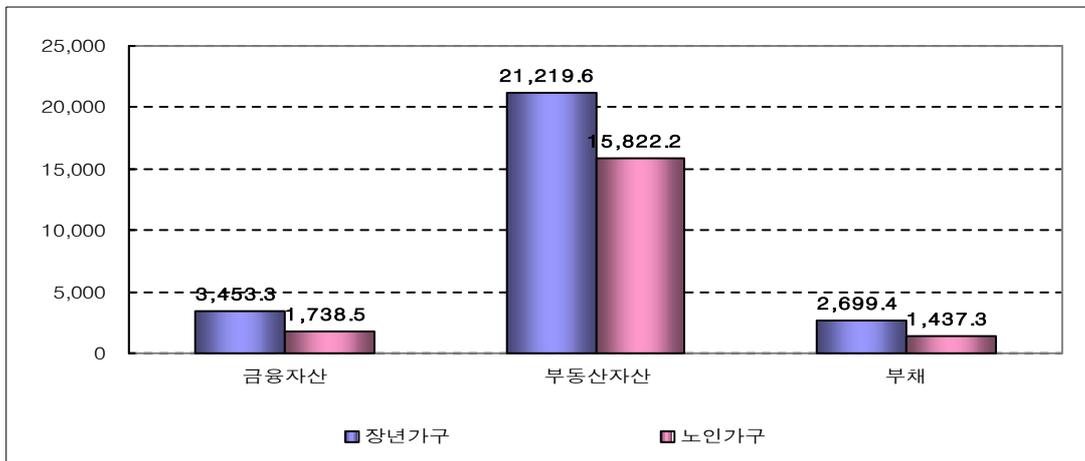
- 노인가구의 경우 생애주기상 소득이 점차 낮아지는 단계이며 자산의 90% 이상을 주택 등 부동산 형태로 보유
 - 노인가구의 경우 월평균 총소득은 119만 원으로 장년가구의 월평균 총소득인 267만 원의 절반에도 못 미침

1) 2008년 기준 국민연금 수혜자는 233만 명, 교직원연금 수혜자는 3만 명, 공무원연금 수혜자는 28만 명, 군인연금 수혜자는 7만 명임.

- 노인가구의 전국 평균 자산은 1억 8997만 원이며, 이 중 부동산자산이 1억 5822만 원(83.3%)이고 금융자산은 1738만 원(9.1%)임
- 지역 간 부동산 가격의 차이로 인하여 노인가구 중에서도 도시거주 노인가구의 자산이 두 배 이상 높게 나타남(도시거주 노인가구 자산은 2억 2033만 원, 농촌거주 노인가구 자산은 8320만 원)

- 따라서 노인가구의 자산을 유동화시켜서 안정된 노후생활을 위한 생활비를 마련할 수 있는 제도의 활성화가 절실

[그림 1] 노인가구와 장년가구의 자산 및 부채 현황(단위 : 만원)



자료 : 김근용, 김혜승, 강미나 외. 2008. 2007년도 주거실태조사: 노인가구 연구보고서. p125(〈그림 III-16〉) 재인용.

2. 역모기지 이용에 대한 국내외 전망

● 외국의 역모기지 이용 실태와 전망

- 역모기지제도란 현재 거주하는 주택에 살면서 그 주택을 담보로 노후생활 자금을 연금형식으로 지급받는 제도임
- 역모기지제도가 가장 발달한 국가는 미국이며, 역모기지의 이용률이 높고 향후에도 지속적으로 증가할 것이 전망됨
 - 1960년대에 민간 금융기관에서 도입하였으나 활성화되지 못하다가, 1989년 역모기지 상품에 대해 연방주택청(FHA)이 공적 보증을 시작하면서 본격적으로 활성화

- 미국은 2009년을 기준으로 총 51만 6천 건의 역모기지 상품이 판매되었으며, 2001년 이후 판매량이 총 판매량의 92%를 차지하여 향후에도 지속적으로 증가할 것이 전망
- 2001년 7700건이던 역모기지 상품 판매량이 2007년과 2008년 각각 11만 건으로 급속히 증가하는 추세를 보임

● 국내 역모기지 이용 실태와 전망

- 우리나라는 2007년 7월부터 역모기지 제도의 일환으로 주택연금제도를 도입

- 고령자의 유동성을 보완하기 위해 한 국주택금융공사가 보증하고 금융기관이 운용하는 주택연금 상품을 출시

- 2009년 4월부터 대상자의 연령이 65세에서 60세로 하향 조정되고, 대상 주택 가격이 시가 6억 원에서 9억 원 이하의 주택으로, 대출한도가 기존 3억 원에서 5억 원으로 늘어남
- 대출기간은 종신을 원칙으로 함

- 공적인 주택연금과는 별도로 시중은행은 역모기지론을 취급

- 신한은행은 2004년부터 역모기지론을 취급하고 있음
- 대상자는 본인명의 주택소유자이며, 대상주택의 가격에는 제한이 없고, 대출기간은 15년 이내로 설정

- 그러나 역모기지 상품의 이용실적이 저조하며 중단기적으로 활성화도 어려울 전망

- 주택연금제도 도입 이후 현재(2007. 7~2009.5)까지 주택연금 이용실적은 1718건에 불과
- 신한은행은 2009년 5월까지 700건의 역모기지론을 취급
- 역모기지제도에 대한 현재의 지원 및 제도적 여건하에서는 역모기지 이용의 활성화를 기대하기 어려움

[그림 2] 주택연금 누적 가입자수 (단위 : 명)



3. 주요 쟁점

● 역모기지제도에 대한 홍보 부족

- 2007년 ‘주거실태조사’ 중 만 65세 이상 노인을 대상으로 실시한 설문조사 결과에 의하면, 역모기지제도에 대해 들어본 적이 있다고 응답한 비율은 31%에 불과(수도권 42%)
- 역모기지제도를 자세히 설명한 다음 이용할 의사를 물었을 때, 이용할 의사가 있다고 응답한 비율은 14%(수도권 18%)
 - 역모기지를 이용하려는 이유는 ‘생계비에 보태려고(노인: 61.2%, 장년: 55.6%)’, ‘여생을 풍족하게 하려고(노인: 25.0%, 장년: 35.0%)’라고 응답
- 역모기지 이용실적이 저조한 중요한 이유 중 하나는 홍보가 부족하기 때문인데, 향후 주된 고객이 될 장년층(만 45세 이상~만 64세 미만)에서도 역모기지제도의 실효성에 대한 인식이 미비한 상황임
 - 역모기지를 이용하지 않으려는 이유로 ‘제도의 장점에 대해서 모르기 때문’이라는 응답이 장년층 39.6%, 노년층 28.6%로 나타나 장년층이 노년층보다 높았음
 - ‘자식에게 주택을 물려주려고’라는 응답은 장년층 14.5%, 노인층 23.4%로 노인에게서 더 높게 나타남

● 주택연금제도의 이용자격이 제한적

- 주택연금제도의 경우 이용자격을 60세 이상인 1세대 1주택자로 제한하여 이용이 극히 제한적
 - 연령의 제한이 하향 조정되었으나 개인의 소득에 대한 고려 없이 1세대 2주택 이상자를 배제하는 것은 문제
 - 노인가구의 경우 67.4%가 한 채의 주택을 소유하고 있고 3.1%가 두 채 이상의 주택을 소유하고 있음
 - 그러나 주택마다 그 가치가 다르고 노인가구의 경우 소득이 점차 낮아지는 단계에 있어서 주택보유수가 많다고 높은 소득으로 연결되지는 않으므로 주택보유수를 기준으로 대상자를 선정하는 것은 문제가 있음

● 집값이 싼 농촌거주 노인가구의 경우 이용에 제한적

- 농촌거주 노인의 경우 주택의 가치가 높지 않아서 주택연금의 혜택을 누리기 어려움
 - ‘2005년 농가경제지표’에 따르면 60세 이상의 농촌노인들이 소유한 건물의 가치는 평균 약 3500만 원에서 5천만 원으로 농촌주택의 담보가치가 낮아서 실질적인 노후보장장치로서의 역할을 기대하기 어려움²⁾
 - 농지자산은 평균 1억 5천만 원 정도의 규모이므로 농촌노인들이 보유하고 있는 주택자산과 함께 토지자산을 유동화하여 월 생활자금으로 활용할 경우 농촌노인들의 생활안정에 상당하게 기여할 수 있을 것임

● 노인의 소비생활과 실버산업 발전에 저해

- 역모기지제도의 활용도 저하는 국민경제에 부작용을 초래
 - 전체 인구 중 노인인구가 10%에 이르고 국민연금 등 공적연금 수혜자가 제한된 상황에서 역모기지제도가 제대로 작동하지 않으면, 노인들의 소비가 위축되고 이는 경제성장 저해요인이 됨

4. 대응 방안

● 역모기지제도에 대한 홍보 강화

- 역모기지제도에 대한 낮은 인지도를 감안할 때 홍보를 강화하는 것이 대단히 중요함
 - 정부, 한국주택금융공사, 주택연금·역모기지원 취급 금융기관의 적극적인 홍보 필요
- 미국은 공공과 민간이 역모기지에 대해 적극적으로 알린 후 역모기지 상품 판매가 급증
 - 역모기지 상품 도입 초기인 1989~2000년에는 제도에 대한 불안감, 대출관련 사기사건, 강한 상속 욕구, 주변의 부정적 인식 등으로 역모기지 상품 판매량이 4만 7천여 건에 불과

2) 마승렬, 조덕호, 김갑태, “농촌형 역모기지 모형개발 및 효과 측정”. 국토계획 제43권 제1호, 대한국토·도시계획학회, pp167-182.

- 그러나 2000년대 들어서 정부와 미국은퇴자협회(AARP)가 역모기지 상품의 안전성을 널리 홍보한 결과 2001~2006년에는 종전의 4배 수준인 18만 9천여 건 판매

● 주택연금제도의 이용자격 완화

- 2009년 현재 주택연금의 이용자격이 완화되어 이용이 편리
 - 대상연령을 하향 조정하여 2009년 기준으로 60세 이상 65세 미만인 노인 210만 명, 가구주연령이 60세 이상 65세 미만인 122만 가구가 추가로 대상가구에 포함됨
 - 대상주택 가격 확대로 고가의 주택에 거주하고 있는 무소득 노인가구의 자금흐름이 기존보다 원활하게 되었음
 - 대출한도가 상향조정되고, 수시입출금제도로 일시에 목돈을 대출하여 기존의 대출을 상환할 수 있게 되었음
- 그러나 1세대 다주택보유자를 소득에 따라 차등하여 주택연금 이용대상자에 포함할 것인지의 여부를 검토할 필요가 있음
 - 1세대 다주택보유자도 개인 소득이 일정 수준 이하인 경우(예: 월 100만 원)에는 주택연금 이용대상자에 포함할 필요가 있음
- 보증금이 있는 임대차계약을 체결한 주택과 주택 이외의 부동산(오피스텔, 실버주택, 토지 등)은 주택연금의 대상이 되지 못하므로, 이를 완화하여 주택 이외의 부동산보유 노인가구의 경우에도 역모기지를 이용할 수 있도록 할 필요
 - 미국의 모기지회사인 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)의 경우 부동산으로 과세되는 건물에 대해서 제도의 이용을 폭넓게 허용하고 있음
- 특히 농촌거주 노인가구의 경우 저가의 농촌주택을 보유하고 있어 기존의 역모기지상품을 이용하여 주거안정을 기대하기 어려우므로, 농촌형 역모기지제도가 필요함
 - 주택과 함께 농지를 담보로 할 경우 농촌노인의 현실을 감안하여 별도의 모형을 수립할 필요가 있음
 - 농지는 주택과 달리 감가상각 요소가 거의 없고 가격변동도 주택과 다르기 때문에 농촌형 상품 개발이 필요

● 기타 지원방안

- 공적기관이 역모기지를 취급하는 금융기관으로부터 역모기지 채권을 인수하는 등 장기적으로 역모기지 시장을 활성화하기 위한 자금 공급방안을 검토
 - 장기적인 역모기지 보전재원 마련
 - 현재 주택연금은 가입자의 총 대출금액이 주택의 잔존가치를 상회하더라도 이를 공공보증기관이 보증
 - 즉, 주택연금의 경우 가입 시의 수수료와 주택금융신용보증기금 내에 설치된 주택담보노후연금보증계정을 이용
 - 장기적으로 혹은 주택가격이 급격하게 변화할 경우 손실을 배제할 수 없으므로 보증기금을 분리하여 별도의 기금으로 설치하고 손실발생 예상액을 추정하여 추가로 출연할 필요가 있음
 - 역모기지 전문상담사의 전문적·종합적인 금융상담서비스 제공
 - 금융관련 지식이 취약한 고령자에게 역모기지 가입이 가입자에게 가져올 경제적인 상황 변화내용, 사회보장 프로그램의 수혜자격 변화내용, 역모기지 이외의 다른 소득창출 가능방법 등을 전문상담사가 사전에 알려주는 종합적인 금융상담 서비스를 제공
- 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 김근용 부동산시장연구센터장 (gykim@krihs.re.kr, 031-380-0315)
- 국토연구원 주택토지·건설경제연구본부 강미나 연구위원 (mnkang@krihs.re.kr, 031-380-0349)