

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 481

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김경환 • www.krihs.re.kr

역모기지 시장 활성화를 위한 주택연금의 발전방향

이태리 국토연구원 책임연구원, 박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 전성애 국토연구원 연구원

요 약

- ① 주택연금제도는 개인적 측면에서 노후 주거안정 지원, 노후소득 보장 및 빈곤 완화, 자가소유 보장을 통한 주거안정 및 친지역활동의 강화, 사회적 측면에서 공적연금제도의 보완, 주택시장의 안정화, 국민경제성장에 기여
 - 주택연금제도는 소유한 주택을 담보로 대출금을 연금형식으로 매월 분할 지급받고, 대출원리금은 계약종료 또는 사망 시에 주택을 매각하여 일괄 상환하는 제도
- ② 주택연금 가입대상 규모가 커짐에 따라 필히 고려해야 하는 유동성, 리스크, 담보자산과 관련된 관리방안을 마련하는 것이 중요
- ③ 향후 주택연금의 발전방향을 주택연금의 활성화, 주택연금의 노후복지 지원효과 증대, 주택연금의 안정적인 운용이라는 세 가지 측면에서 접근 필요

정 책 방 향

- ① 주택연금 활성화를 위하여 초기보증료 부담이 적은 한국형 주택연금 개발, 주택연금 가입자의 수도권 집중현상을 완화할 수 있는 방안 필요
- ② 주택연금의 노후복지 지원효과를 증대시키기 위하여 주택연금과 노인복지서비스와의 연계, 전문상담사 제도 도입 필요
- ③ 주택연금의 안정적인 운영을 위하여 한국형 유동화 상품 개발, 주택연금 리스크 관리체계 정비, 주택연금 관련 주요 변수의 모니터링, 담보자산 처분의 다각화 방안 수립 필요

1. 주택연금의 현황과 운영실적

● 주택연금의 개념

- 주택연금(주택담보부 노후연금보증)은 모기지론의 반대 개념인 역모기지(Reverse Mortgage)로서, 소유한 주택을 담보로 대출금을 연금형식으로 매월 분할 지급받고 대출원리금은 계약종료 또는 사망 시에 주택을 매각하여 일괄 상환하는 제도
 - 모기지론은 장래소득을 기초로 주택을 구입하기 위한 목적으로 운용되는 반면, 역모기지는 주택을 기초로 고령자의 부족한 생활비를 마련하기 위해 운용된다는 점에서 구분됨

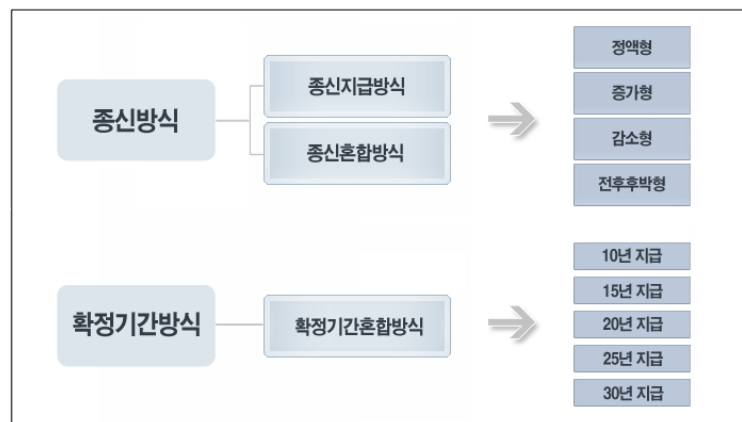
표 1 모기지론과 역모기지의 특성 비교

구분	모기지론(Forward Mortgage)	역모기지(Reverse Mortgage)
주이용자	30~40대 소득자	60대 이후 고령자
대출목적	주택구입	생계비 등 노후생활자금 조달
대출방법	계약 시 일괄대출	계약 시 지급방법 선택
상환방법	원리금 분할상환	계약종료 후 원리금 일시 상환
대출기간	확정기간	사망 또는 거주지 이전 시
대출심사	차입자의 상환능력 및 신용도	계약종료시점의 예상 주택가치
계약종료 시	부채 없음	대출 원리금 상환

● 주택연금의 유형

- 주택금융공사의 주택연금은 월지급금 지급방식에 따라 종신방식과 확정기간방식으로 구분
 - 월지급금 지급유형(종신방식)에 따라 정액형, 증가형, 감소형, 전후후박형으로 구분되고, 월지급금 지급기간(확정기간 방식)에 따라 10년부터 30년까지의 5년 단위로 선택할 수 있음

그림 1 주택연금의 유형



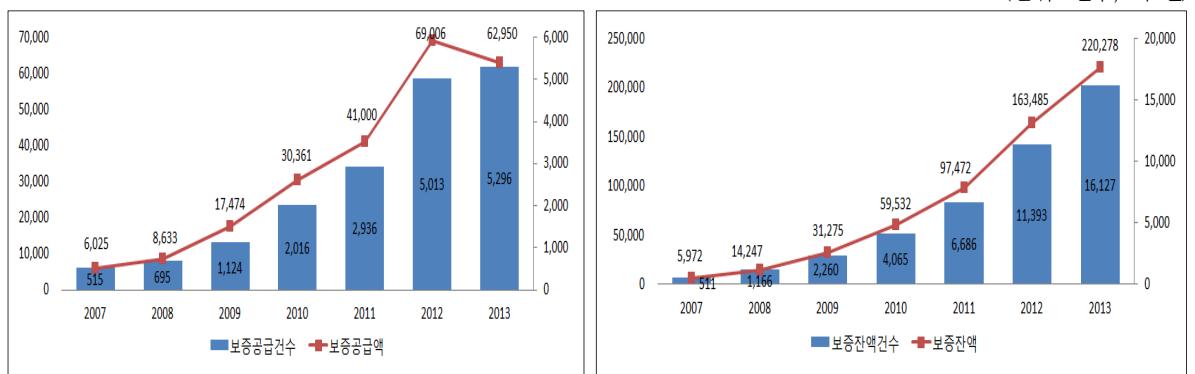
● 주택연금의 리스크

- 주택연금은 대출종료시점에서 대출원리금(누적채무액)을 일시에 상환하는 구조로 일반대출보다는 높은 위험이 존재하며 크게 주택가격 변동리스크, 이자율리스크, 장수리스크로 구분

● 주택연금의 운영실적

- 주택연금은 2007년 515건, 6,025억 원을 시작으로 2008~2013년 사이 금액 기준으로 연평균 48.8%의 증가세를 나타냈으며, 2013년 12월 잔액기준으로 보증건수는 1만 6,127건, 보증잔액은 22조 278억 원을 기록하여 빠른 증가세가 지속

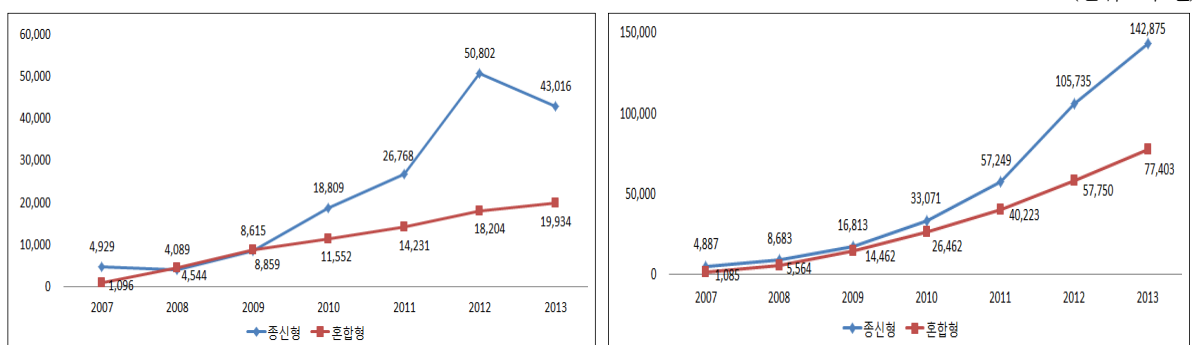
그림 2 주택연금 보증공급 및 보증잔액 추이



주: 보증공급 및 보증잔액은 대출한도액에 대한 보증기준임.
자료: 한국주택금융공사.

- 유형별로는 2010년 이후 2013년 12월 기준 주택연금의 보증공급액은 종신형이 4조 3,016억 원(68.3%), 혼합형이 1조 9,934억 원(31.7%)을 차지
 - 보증잔액의 경우 22조 278억 원에서 종신형이 14조 2,875억 원(64.9%), 혼합형이 7조 7,403억 원(35.1%)을 차지함으로써 종신형 상품이 혼합형 상품보다 선호도가 더 높음

그림 3 주택연금 유형별 보증공급액 및 보증잔액 추이



자료: 한국주택금융공사.

- 지역별 보증잔액을 비교해보면 2013년 12월 현재 수도권은 19조 3,846억 원(88.0%), 지방광역시는 1조 7,415억 원(7.9%), 기타시도는 9,016억 원(4.1%)을 차지하여 수도권 편중현상을 나타냄
 - 연령별 가입 비중은 70~74세 연령구간이 30% 내외로 가장 높은 비중을 차지

2. 주택연금의 수요 전망¹⁾

● 주택연금 수요의 구성 요소

- 주택연금의 수요를 결정하는 요인을 정책요인과 가구요인으로 구분
 - 정책요인은 주택연금 가입요건(60세 이상, 1가구 1주택, 9억 원 이하 주택)을, 가구요인은 주택연금 가입가구의 인구·사회·경제학적 특성(가구의 소득, 거주하는 주택가격, 가구의 주거비용)을 의미
- 주택연금의 수요를 재화에 대한 욕구가 실제로 그 재화를 구입할 만큼의 구매력의 뒷받침이 있을 경우인 유효수요와 구매력의 뒷받침이 없는 욕구인 잠재수요로 구분하여 전망
 - 잠재수요는 주택연금 가입대상자 규모(정책요인)에 주택연금 가입확률(가구요인)을 곱하여 산출
 - 유효수요는 신규 잠재수요에 주택연금 가입의사가 확실한 가구의 비중을 곱하여 산출

● 중장기 주택연금의 수요 전망

- 중장기 주택연금 수요 전망을 위해 주택가격, 기대여명, 가입연령과 관련된 시나리오 설정

표 2 주택연금 수요 전망 시나리오

구분	시나리오 1	시나리오 2
주택가격상승률	시나리오 1-1: 3.0%	시나리오 2-1: 2.0%
기대여명	시나리오 1-2: 2년 증가	시나리오 2-2: 3년 증가
지급액	시나리오 1-3: 3.0% 감소	시나리오 2-3: 6.0% 감소
가입연령	시나리오 1-4: 1년 감소	시나리오 2-4: 2년 감소

주: 시나리오의 평균기준(Baseline)은 주택가격 3.3%, 가입연령 등 인구사회경제학적인 특성은 평균치를 기준으로 함.

1) 박천규 외, 2012, 주택연금 중장기 발전방안 연구, 한국주택금융공사의 내용을 참고하여 정리.

- 주택연금 잠재수요는 2020년 58만~77만 가구, 2030년 81만~108만 가구로 전망
 - baseline의 경우 2020년 60만 4,354가구, 2030년 84만 6,455가구로 증가
 - 시나리오 1의 경우 2020년 70만 4,990가구, 2030년 76만 8,468가구로 증가
 - 시나리오 2의 경우 2020년 98만 7,405가구, 2030년 107만 6,312가구로 증가
- 연단위 주택연금 유효수요는 2022년 2만 6천~3만 4천 가구를 정점으로 2030년 2만 2천~2만 9천 가구로 전망
 - baseline의 경우 2022년 2만 6,781가구, 2030년 2만 3,060가구
 - 시나리오 1의 경우 2022년 3만 1,241가구, 2030년 2만 6,900가구
 - 시나리오 2의 경우 2022년 3만 4,054가구, 2030년 2만 9,322가구

그림 4 시나리오별 주택연금 잠재수요 전망

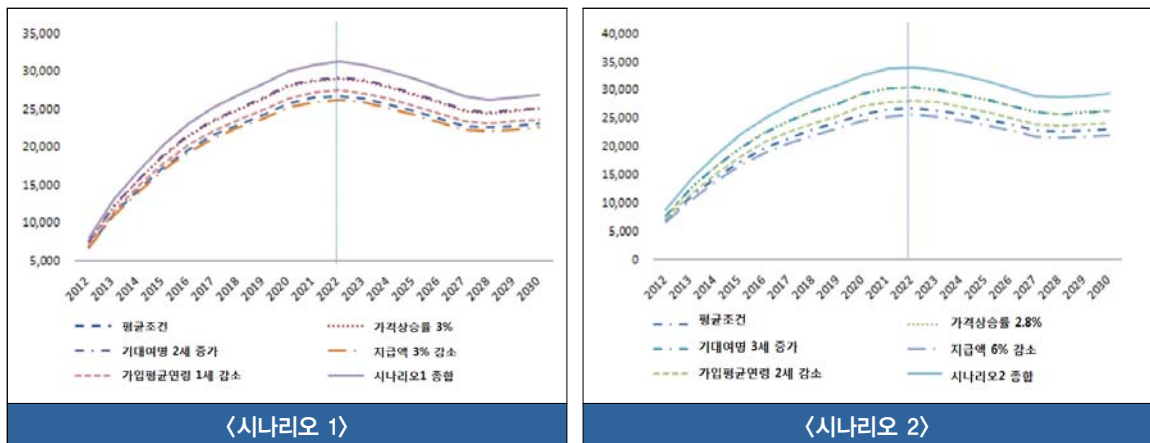
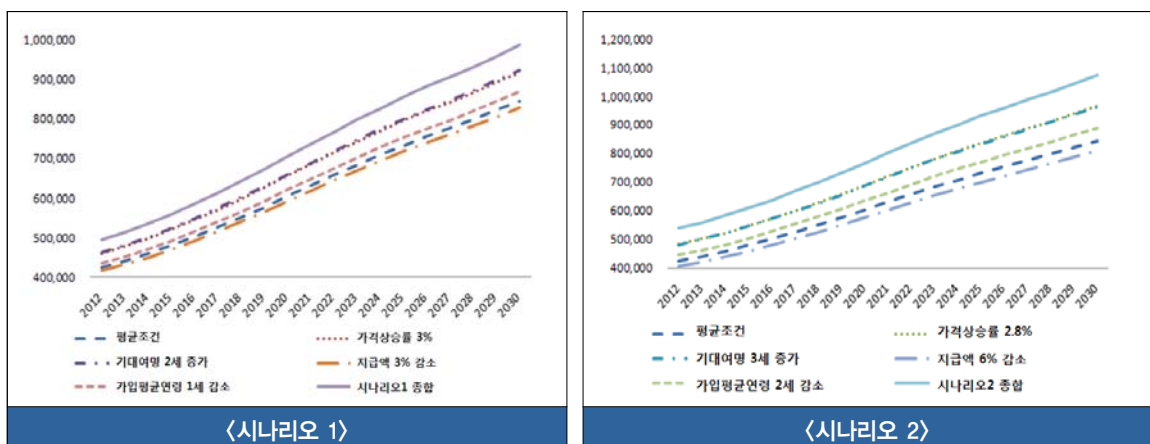


그림 5 시나리오별 주택연금 유효수요 전망



3. 주택연금 관련 주요 현안

● 주택연금 가입대상 규모의 증가 전망

- 주택연금 가입대상자인 60세 이상 인구는 2010년 765만 명(총인구의 15.5%)으로 나타났으며, 2030년에는 1,685만 명(총인구의 32.3%)으로 증가할 전망
 - 고령인구가 늘어나면 은퇴 이후의 경제생활을 영위하기 위한 노후자금 마련과 이들의 사회적 안전망 구축이 중요한 사안이 되며, 특히 베이비붐 세대(1955~1963년생)는 총인구의 15.2%를 차지하여 베이비붐 세대의 은퇴가 본격적으로 시작되면 이에 대한 대응책 마련 필요

● 주택연금 유동성 관리와 리스크 관리 방안

- 주택연금 보증 신규 공급건수는 2013년 5,296건, 연금지급액은 3,423억 원 규모로 전년대비 각각 5.6%, 43.1% 증가하였으며, 보증잔액은 2013년 1만 6,127건, 8,395억 원으로 전년대비 각각 41.6%, 61.6% 증가하였고, 2013년 12월 기준 1만 6,127건, 8,395억 원으로 증가세 지속
 - 주택연금 보증잔액은 2030년 기준 56조 8천억 원~68조 5천억 원으로 전망(박천규 외 2012)
 - 주택연금은 금융기관이 매월 주택연금을 가입자에게 지급하고 가입자의 사망 시나 중도해지 시 대출상환을 받는 구조이므로 장기간 대출금액을 회수할 수 없는 문제 발생
 - 주택연금 이용 인지도 상승에 따른 가입자의 증가로 주택연금은 향후 다양한 리스크에 노출될 가능성이 있으며, 이러한 주택연금과 관련된 리스크 중 대표적인 것으로는 주택시장 여건변화에 따른 주택가격 변동리스크, 금리변동에 따른 이자율리스크, 기대여명 연장에 따른 장수리스크(mortality risk)가 있음

● 주택연금 담보자산 관리 방안

- 주택연금 담보자산(보증잔액 건수)은 2013년 12월 기준 1만 6,127건이며, 해지된 담보자산은 562건임
 - 가입 초기이기 때문에 해지된 담보자산 중 대부분은 가입자의 조기상환 등으로 해소되었으며, 금융권에 대한 보증채무이행 건수는 총 15건으로 미미한 수준임
 - 보증채무이행 건수 중에서도 경매회수 2건, 상속인 임의상환 5건으로 총 7건이 회수되었으며, 나머지 미회수 8건은 경매진행 2건, 상속인 파악절차 진행 3건, 상속인과 채무상환 협의 3건 등임
 - 하지만, 주택연금 담보자산(보증잔액 건수)이 증가하는 만큼 해지될 가능성이 있는 담보자산도 증가할 것이라 예상되어, 향후 해지된 담보자산의 보증채무이행도 크게 늘어날 것으로 전망되므로 이에 대한 관리가 필요함

4. 주택연금의 발전 방향²⁾

● 주택연금 활성화

- 초기보증료 부담이 적은 한국형 주택연금을 개발하여 초기보증료 부담이 제약요인으로 작용하여 주택연금 가입을 망설이는 계층의 주택연금 가입 유도
 - 현재 초기보증료는 주택가격의 2%가 대출금으로 충당되고 있으나, 해지 시 초기보증료가 부담으로 다가올 수 있으며, 미리 인지하지 못하는 계약자들과 분쟁의 원인이 되기도 함
 - ※ 미국은 기존의 역모기지³⁾에 이어 초기보증료 부담이 적은 HECM Saver를 출시(2010년)
- 현재 주택연금 가입자는 수도권 지역에 집중되어 있어, 이러한 지역편중은 리스크 관리 측면에서도 중요한 이슈가 되고 있으므로, 수도권에 편중되어 있는 주택연금가입 현상을 지방에서도 접근하기 쉽도록 완화 혹은 독려할 수 있는 방안 모색이 필요
 - 지방의 경우 주택가격이 낮아 주택연금을 통해 고령층이 희망하는 액수만큼의 소득확보가 어렵기 때문에 주택연금 가입이 저조

● 노후복지 지원효과 증대

- 노인복지서비스는 고령화되고 있는 우리 사회의 노인복지 실천을 위한 매우 중요한 본질적 요소로 강조되고 있는 현 상황에서, 주택연금과 노인복지서비스와의 연계점을 찾을 수 있도록 검토 필요
 - 고령층은 건강관리, 일상생활 도우미 서비스를 가장 필요한 복지서비스라고 생각하고 있으므로 노인복지서비스에 대한 관심이 크게 증가
 - ※ 일본 무사시노 지방의 역모기지 방식과 유사하게 노인복지서비스와 연계 고려³⁾
- 지속적인 연금가입자 증가로 인하여 노인복지 관련 민원은 빠르게 증가할 것으로 예상되므로, 주택연금의 안정적 운용과 소비자 보호를 위해 전문상담사 제도 필요
 - 연금지급액은 계리모형에 의해 산출되며, 해지 시 처리과정 또한 복잡하여 금융지식과 법률지식이 취약한 고령층의 민원은 지속적으로 증가할 가능성

2) 박천규 외, 2012, 주택연금 중장기 발전방안 연구, 한국주택금융공사의 내용을 참고하여 정리.

3) 무사시노 방식은 고령자의 자산 활용을 위해 1981년에 도입되었으며, 무사시노시(武蔵野市) 복지공사는 부동산을 소유하지만 현금수입이 적은 고령자가 시설에 입소한 후에도 주택연금을 유지할 수 있도록 지원.

● 주택연금의 안정적 운영

- 우리나라의 경우 일시금 대출구조보다는 종신행 상품구조로 인하여 유동화가 상대적으로 어려운 여건이므로 우리의 상황에 맞는 유동화 상품을 개발하여 대출재원을 안정적으로 확보할 필요
 - 유동화 상품의 도입은 외국의 사례를 참조하고 우리나라의 상황에 맞는 유동화 상품을 개발하여 일정 수준의 안정성이 확인되면 이후 장기적으로 도입·관리하는 방안을 검토
- 독립적이고 전문적인 리스크관리 조직체계를 구성 및 운영하여 정기적인 점검과 상황변화에 따른 영향 파악
 - 주택연금 리스크는 장기적 측면에서 주택연금의 안정성에 영향을 미치므로, 전문적으로 업무수행을 할 수 있는 조직에 의해 정기적인 점검과 관리가 필요
- 주택연금 관련 주요 변수의 모니터링 및 예측력 제고
 - 인구, 주택, 금융 등 다층적이고 상호 복합적인 변수를 감안하여 중장기 주택시장 변화를 반영한 시장예측 분석체계를 구축하고 주요 변수의 주기적이고 지속적인 모니터링을 통한 관리 필요
- 주택연금 담보자산을 등급화하여 담보자산 처분의 다각화 방안 모색
 - 담보자산 물건이 많아질수록 효율적인 관리를 위해 비슷한 유형으로 묶어서 체계적으로 관리·처분할 필요
 - 담보자산의 전사적 관리를 위해 담보물건을 주택유형과 지역별로 유형화하여 관리·처분을 효율적으로 수행

이태리 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원 (italy@krihs.re.kr, 031-380-0639)

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)

전성애 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (sajeon@krihs.re.kr, 031-380-0569)