

### Ⅲ. 주요국의 운영현황 및 국내시장 전망

#### 1. 주요국 현황

##### 가. 미국 : HECM(Home Equity Conversion Mortgage)

- 1989년에 정부기관인 연방주택청(FHA : Federal Housing Administration)이 보증하는 HECM 상품이 처음으로 등장함
  - HECM은 현재 미국에서 가장 대표적인 상품형태로 역모기지시장의 약 80%를 점유하고 있음
  - 2003년말 현재 7,128건이 판매되었으며 시장규모(대출금액)는 1.9억 달러로 전체 모기지시장의 0.2% 정도를 차지함<sup>3)</sup>

##### □ 상품형태

구 분	내 용
자 격	만 62세 이상의 주택소유 거주자
대출규모	연령, 주택가격 등에 따라 결정
지급방식	종신지급, 확정기간지급, 일시금지급, Credit방식*
상환방식	사망시, 주택이전/매각시 원리금 일괄상환

\* Credit방식 : 대출한도를 미리 설정하고 그 한도내에서 대출금을 자유롭게 인출하는 방식

- 3) 모기지는 계약시에 대출이 일시에 발생하는 반면, 역모기지는 계약 후 종신까지 매월 분할 대출이 발생하여 초기 시장규모가 적으므로 전체 모기지시장에서 차지하는 비중이 적게 나타남

## □ 주요 특징

- 연방주택청에서 금융기관 파산으로 인한 대출중단 위험, 담보가치 하락 위험, 평균수명 연장 위험에 대하여 보증을 하고, 이에 대한 보증보험료를 계약자가 부담함
  - 보증보험료는 총대출액의 2%와 매년 대출원리금의 0.5%를 합산한 금액인데, 성별·연령별로 차등 적용함
- 주택저당채권중개기관인 연방저당공사(FNMA : Federal National Mortgage Association)를 통한 채권매각으로 자금의 유동성을 확보함
- 사망, 주택이전·매각시 원리금을 일괄 상환하므로 고령자의 주거문제가 해결되며 원리금 상환시 주택가액과의 차액은 상속이 가능함

## 나. 영국 : Home Income Plan

### □ 상품형태

- 주택을 담보로 한 대출금으로 일시납 종신연금을 구입하여 매년 연금을 수령하고, 사망시에 주택을 매각하여 대출금을 상환하는 형태임
- 고령자는 지급받은 연금으로 대출이자를 납입하고, 대출원금은 사망시에 상환하며 잔여분은 상속함
- 대출금액은 연령, 주택가격에 의하여 결정되는데, 일반적으로 주택시가의 80% 이내에서 결정됨

구 분	내 용
자 격	만 65세 이상의 주택소유자
대출규모	연령, 주택가격에 의해 결정
지급방식	대출금으로 일시납 연금을 구입

#### □ 주요 특징

- 종신연금의 수혜가 가능하며, 사망시에 주택을 매각한 후 주택가격 상승분을 상속하는 것이 가능함
- 대출이자를 매년 연금에서 차감하므로, 대출이율과 연금 예정이율의 차이에 따라 연금액이 극히 적어질 수도 있음
- 금융기관은 저리의 장기대출에 따른 자산운용의 효율성이 저하될 우려가 있으며, 주택가격 하락시에는 대출금 회수가 곤란할 수 있음

#### 다. 프랑스 : Sale Lease-back<sup>4)</sup>

##### □ 상품형태

- 고령자는 주택을 매각하고 사망시까지 그 주택을 임차하며, 주택매입기관은 매입대금을 연금화하여 지급하는 형태임
- 주택은 할인가격으로 매각되며, 금융기관은 매각대금을 일시금과 연금으로 할부상환하게 됨

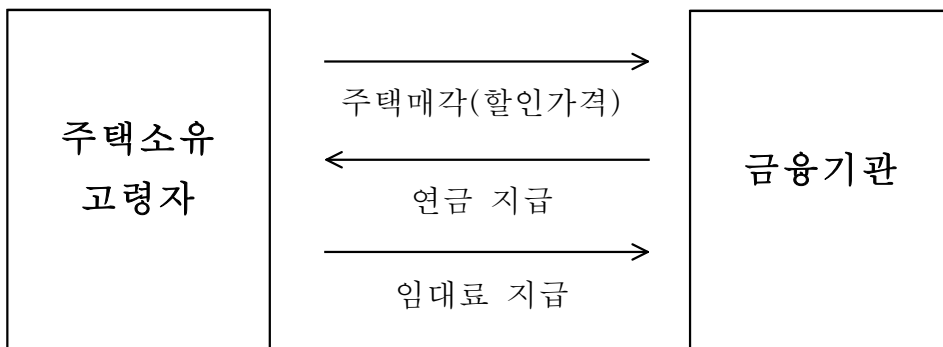
4) 미국과 영국 등의 국가에서는 일반적으로 역모기지제도를 대출방식으로 운영하고 있는 것과는 달리, 프랑스에서는 매각방식으로 운영하고 있음

- 고령자는 임차료를 부담하며, 일시금으로 일시납 종신연금에 가입하는 것이 가능함

## □ 주요 특징

- 주택매입기관은 주택을 15~30% 할인된 가격으로 구입할 수 있으므로 향후 주택가격 상승시 고수익 실현이 가능하고 안정적인 임대료 수입이 보장됨
  - 그러나, 주택관련 유지·보수비와 세금을 부담해야 하며, 주택매각자의 사망시까지 주택을 처분할 수 없고 향후 주택가격 하락시 손해가 발생할 수 있음
- 고령자는 계약기간 뿐만 아니라 그 이후 종신까지 자택에 거주하면서 안정적인 연금수혜가 가능하지만,
  - 계약기간 동안 임차료를 부담해야 하며, 주택가격 상승시 기회손실이 발생함
- 부동산 매각 및 Lease에 따른 법적절차가 다소 복잡하여 대중화에 한계가 있음

<그림 2> 매각방식의 개념도



## 2. 국내시장의 현황 및 전망

### 가. 국내시장 현황

- 국내에서는 1995년부터 민간 금융기관 주도로 역모기지 상품이 도입되어 최근까지 일부 금융기관에서 판매하였음
  - 국민은행은 1995년부터 2002년까지 약 100여건, 조흥은행은 2000년에 1건을 판매하였음
  - 일부 보험회사에서도 2000년에 주택담보연금대출 상품을 개발하였으나 판매가 이루어지지 못하였음
- 이와 같이 역모기지 상품의 판매가 부진함에 따라 현재는 모든 금융기관에서 상품판매를 중단하였음
  - 판매부진 이유는 국민정서상 주택은 소유의 개념으로 인식되고 있으며, 자녀에게 상속하여야 한다는 의식이 강함
  - 또한, 상품판매시 설명이 어려울 뿐만 아니라, 제비용을 공제한 후 연금이 지급되어 연금액이 너무 적었기 때문임

### 나. 국내시장 전망

#### □ 전제 조건

- 국내 역모기지시장은, 미국의 순수대출방식과 영국의 일시납연금 구입방식 등 현재 주요국에서 운영되고 있는 역모기지제도의 운영형태를 참고로 하여 개략적으로 추정함

- 역모기지제도 가입조건을 만족하는 주택수는, 2000년 현재 65세이상 고령자 소유주택이 922,092주택이고, 채무비율이 25%이므로 채무관계가 없는 주택은 690,943주택으로 추정됨
  - 주요국에서는 만 65세 이상인 주택소유자중 채무관계가 없는 완전주택을 대상으로 역모기지제도를 운영하고 있음
  - 2000년 현재 우리나라 65세 이상자의 채무비율은 25%임

<표 2> 역모기지제도 가입조건을 만족하는 주택수(2000년)

구 분	전체주택 수	65세 이상자 주택수	채무비율	완전주택수 (채무관계 無)
주택수	11,493,089	922,092	25%	690,943

자료) 「2000 가구소비실태조사보고서」, 통계청, 2002년 8월  
 「2000 인구주택총조사 잠정보고서」, 통계청, 2001년 1월

- 가입조건을 만족하는 주택소유 고령자 중 가입의향이 있는 비율을 4%로 가정하면, 가입예상 주택수는 27,638가구로 예상됨
  - 가입비율은 일본 총무청 고령사회대책실에서 1996년 고령자를 대상으로 한 「역저당제도에 관한 이용의향」 조사<sup>5)</sup>에서 가입의향이 있다고 응답한 고령자의 비율을 적용함

<표 3> 우리나라 역모기지 가입예상 주택수(2000년)

연 령	대상주택수 (완전주택)	가입예상비율	가입예상 주택수
65세이상	690,943	4%	27,638

5) 유선중, 「역저당제도가 국민경제에 미치는 경제효과에 관한 연구」, 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』 제37권 2호, 2002년 4월

□ 순수 대출방식

- 가입자당 매월 100만원씩 연금형태로 대출하는 것을 가정하면, 2000년도 순수 대출방식의 초기 시장규모는 3,300억원으로 추정됨

<표 4> 순수대출방식 역모기지 시장규모의 예측(2000년)

연 령	가입예상주택수	연평균대출금액	시장규모
65세이상	27,638	1,200만원	3,300억원

□ 일시납연금 구입방식

- 가입자당 평균가입금액을 1.5억으로 가정하면 2000년도 일시납 연금지급방식의 시장규모는 약 4조 1,000억원 정도임
  - 현재 65세 고령자가 월 100만원 정도의 연금을 종신까지 지급받을 수 있는 일시납 개인연금에 가입하기 위해서는 1.5억원이 필요하므로 이 금액을 평균가입금액으로 예상함

<표 5> 우리나라 역모기지 시장규모의 예측(2000년)

연 령	가입예상주택수	평균가입금액	시장규모
65세이상	27,638	1.5억원	4조1천억원

- 이상에서 살펴본 바와 같이 현시점에서는 국민정서, 상품이해 곤란, 생활보장 미흡 및 가입제한 조건 등으로 역모기지시장이 크게 형성되지 않을 것으로 전망됨

- 그러나, 향후 평균수명 증가, 핵가족화, 출산율 하락, 사회보장제도의 미흡 등으로 역모기지시장이 확대될 것으로 예상됨
  - 평균수명 증가로 노후생활기간이 장기화되고 있으나, 국민연금제도의 노후생활 보장기능이 약화되고 있음
  - 조기퇴직 증가, 핵가족화로 인한 노인가구 증가, 출산율 저하로 인한 노인부양 곤란 등으로 노후생활 환경이 악화되고 있음
  
- 그리고, 정부에서 발표한 바와 같이 사회보장제도 보완차원에서 역모지기제도를 정책적으로 지원할 경우에는 시장이 점진적으로 활성화될 것으로 전망됨
  - 2000년 기준으로 역모기지제도 가입비율이 10%로 증가하면 일시납연금 구입방식은 10.4조원, 순수대출방식은 8천억원으로 확대됨

<표 6> 우리나라 역모기지 시장규모 전망

가입비율		5%	10%
일시납연금구입		5.2조원	10.4조원
순수대출	1년	0.4조원	0.8조원
	10년	4.1조원	8.3조원

주) 순수대출방식은 초기 시장규모는 적으나, 매년 대출금이 누적되므로 1년과 10년 경과시점의 시장규모를 비교함