

## IV. 정책지원 및 대응방안

---

### 1. 정책지원사항

#### □ 보증기관 설립

- 역모기지제도는 사회보장제도를 보완하는 성격이 강하므로 미국과 같이 정부보증기관을 설립하는 것이 바람직함
- 보증기관에서는 보험회사 등 금융기관의 사업성과 가입자의 안정적인 노후생활을 보장하는 역할을 수행함
  - 금융기관에 대해서는 대출금상환시 주택가격의 하락과 평균수명의 증가로 대출금액이 주택가액을 초과하였을 경우에 대출기관의 손실액을 일정비율 보전하고,
  - 가입자에 대해서는 금융기관이 파산하였을 경우에 금융기관을 대신하여 월생활비(연금)를 지급하게 됨
- 금년 3월에 모기지 전문금융기관으로서 설립된 한국주택금융공사를 역모기지 보증기관으로 활용하는 방안을 검토할 필요가 있음

#### □ 주택저당채권의 유동화방안 마련

- 역모기지제도 도입 초기에는 대출규모가 크지 않으므로 채권 유동화의 필요성이 적지만, 제도 활성화를 위해서는 채권유동화 방안 마련이 필요함

- 현행 관련법에서는 주택의 구입 또는 건축에 소요된 대출 자금에 대해서만 주택저당채권(MBS : Mortgage Backed Securities)을 발행할 수 있도록 하고 있음
- 역모지기에 의한 주택담보 대출자금에 대해서도 MBS를 발행할 수 있도록 주택저당채권의 발행범위를 확대할 필요가 있음

**■ 주택저당채권유동화회사법(제2조제1항제2호)**

“주택저당채권”이라 함은 주택법 제2조의 규정에 의한 주택의 구입 또는 건축에 소요된 대출자금(주택의 구입 및 건축에 소요된 자금을 보전하기 위한 대출자금을 포함한다)과 이자금의 상환을 위한 대출자금에 대한 채권으로서 당해 주택에 설정된 저당권에 의하여 담보된 채권을 말한다.

**□ 세제지원 및 우대금리 적용**

- 현재 정부에서는 역모기지제도 도입과 관련하여 동 제도의 적용을 받는 주택에 대하여 등록세·취득세와 양도소득세를 감면해주는 세제지원 방안을 검토하고 있음
- 그러나, 역모기지제도는 사회보장제도의 보완적 기능을 수행하는 제도이므로 보다 현실적인 세제지원이 요구됨
  - 계약자에 대해서는 재산세와 보유세의 감면은 물론, 초기비용인 근저당설정비용과 등록세 면제혜택이 필요함
  - 또한, 대출이율도 사회보장제도 보완 차원에서 일정비율을 정부가 부담하는 등 연금재원이 확대될 수 있는 방안이 마련되어야 할 것임

## 2. 대응방안

### □ 시장진출 여부의 검토

- 역모기지제도가 일정규모의 시장을 형성하기까지는 많은 시간이 소요되고, 상품개발에 대한 고도의 노하우가 필요하므로 시장 진출여부를 신중하게 검토할 필요가 있음
  - 현재 국내여건과 주요국 사례를 볼 때, 역모기지제도가 도입되어 정착할 때까지는 장시간이 소요될 것으로 예상될 뿐만 아니라,
  - 부정적 국민정서, 상품의 설명곤란과 생활보장수준 미흡 및 가입조건의 제한 등으로 초기 시장규모가 매우 적을 것으로 판단됨
  - 그리고, 상품을 개발하기 위해서는 주택가격 및 이자율의 장기예측기법 개발 등에 고도의 노하우를 필요로 함

### □ 상품개발방안

- 역모기지상품은 순수 대출방식과 대출과 일시납연금을 연계한 방식으로 상품개발이 가능하나, 현실적으로 순수 대출방식으로 개발하는 것이 바람직함
  - 대출·일시납연금 연계방식은 초기 대출금액이 크기 때문에 단기적으로 대출이자에 대한 부담이 매우 큼
  - 반면에, 순수대출방식은 초기 대출금액이 적기 때문에 단기적으로 대출이자에 대한 부담이 상대적으로 적어 상품경쟁력이 있음

<표 7> 순수 대출방식과 대출·일시납연금 연계방식의 비교

(단위 : 만원)

경과연수	대출원리금 합계			
	5년	10년	15년	20년
순수 대출방식	7,384	17,740	32,266	52,638
대출·일시납연금 연계방식	21,038	29,507	41,385	58,045

주1) 순수대출방식은 매월 100만원을 지급하고, 대출·연금연계방식은 1.5억원을 대출하여 일시납중신연금에 가입한 것으로 가정함

2) 대출이자율은 연 7.0% 고정금리이며, 대출원리금은 계약종료시 일괄 상환하는 것으로 가정함

- 주택가격이 고가인 경우는 월 대출금의 확대가 가능하므로, 고액 연금생활자를 위하여 대출과 건강보험·간병보험을 연계한 상품의 개발도 검토할 필요가 있음
- 또한, 손해보험회사는 정부에서 보증기관을 설립하지 않을 경우는 주택가격 및 이자율 변동위험 등을 보장하는 보증보험상품의 개발을 검토할 필요가 있음

□ 판매방식

- 역모기지상품은 제도 및 내용이 복잡하여 설명이나 고령자의 이해부족으로 판매가 어려우므로 모집조직에 대한 체계적인 교육이 필요함
- 또한, 보험회사는 타 금융기관에 비하여 경쟁력 있는 모집조직을 보유하고 있으므로 기존 조직을 적극 활용할 수 있는 전략을 마련하여야 할 것임

## □ 주택가격 평가 및 장기예측기법의 개발

- 장기간에 걸친 주택가격 변동위험 최소화를 위해서는 주택가격의 평가 및 장기예측기법의 개발과 전문인력 양성이 필요함
  - 역모기지제도는 장기의 계약기간 종료 후에 주택을 처분하여 채무를 변제하는 제도이므로, 주택가격 변동위험을 최소화할 수 있는 방안이 마련되어야 함
  - 이를 위해서는 주택가격 평가 및 장기예측에 대한 선진 노하우 습득은 물론이고, 전문인력의 육성이 필요함

## CEO Report 2004-06

### 역모기지(Reverse Mortgage) 시장전망 및 대응방안

---

발행일	2004년 3월	일
발행인	임재영	영
편집인	박상래	래
발행처	보험개발원	원
	서울특별시 영등포구 여의도동 35-4	
	대표전화 368-4000	
인쇄소	(주) 유성사	
	대표전화 2268-0676	

---

본 자료에 실린 내용에 대한 문의는 보험개발원 생명보험본부  
계리연금팀(☎368-4172, 4130)으로 하여 주십시오.