

역 모 기 지 (Reverse Mortgage) 시 장 전 망 및 대 응 방 안

2004. 3

보 험 개 발 원

CEO Report는 보험산업과 관련된 현안과제를 집중분석하여, 보험회사 최고경영자의 의사결정에 도움을 드리고자 작성되었습니다.

< 목 차 >

I . 검토배경	1
II . 제도의 개요 및 운영형태	2
III. 주요국의 운영현황 및 국내시장 전망	6
IV. 정책지원 및 대응방안	14

I. 검토배경

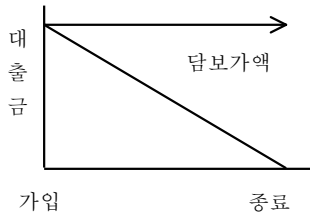
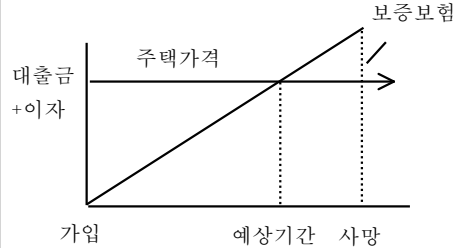
- 우리나라는 세계에서 가장 빠른 속도로 인구고령화가 진행되고 있으나, 사회보장제도가 미흡하여 노인복지가 사회문제로 대두되고 있음
 - 국민연금제도는 인구고령화로 보험료는 인상되는 반면, 연금액의 단계적 축소와 연금지급 개시연령의 연장이 예상됨
 - 퇴직금제도는 잦은 이직과 조기 퇴직, 중간정산제 도입 등으로 노후소득 보장제도로서는 매우 미흡한 실정임
- 이에 따라 정부는 고령자를 위한 사회보장제도를 보완하기 위하여 역모기지 제도의 도입을 적극 검토하고 있음
 - 2000년 대통령비서실 삶의질향상기획단에서 「소득분배구조 개선」을 위하여 제도 도입을 추진하였으나, 장기적인 주택가격 및 이자율예측 불확실성 등의 문제로 도입되지 못함
 - 2003년 9월 청와대직속 인구고령대책 TFT가 구성되어 고령자 지원제도의 일환으로 동 제도 도입을 적극 검토하고 있음
 - 2004년 3월 재경부장관이 금년 정기국회에 관련법률안 상정을 위하여 역모기지제도를 검토중이라고 발표함
- 이 보고서에서는 역모기지제도의 개념과 국내시장전망 등을 살펴보고, 제도 도입 및 활성화를 위한 정책지원 사항 및 보험업계 대응방안을 제시하고자 함

Ⅱ. 제도의 개요 및 운영형태1)

1. 개념

- 역모기지지는 주택을 소유하고 있으나 특별한 소득원이 없는 고령자에게 주택을 담보로 사망시 또는 주택이전시까지 노후생활에 필요한 자금을 연금으로 지급하는 제도임
- 주택 구입시에 해당 주택을 담보로 주택구입자금을 장기간 대출받고 이 대출원리금을 매월 분할하여 상환하는 모기지제도와 대비됨

<표 1> 모기지과 역모기지의 비교

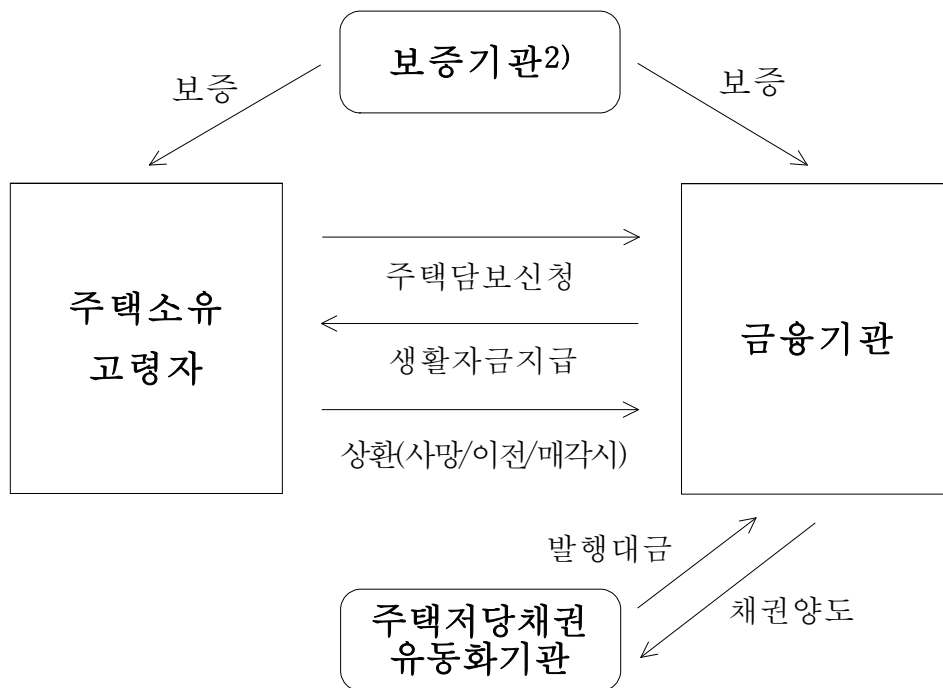
구 분	모기지	역모기지
목 적	주택구입자금 확보	노후소득 확보
대 출	계약시 일시에 발생	사망시까지 매월 발생
대출기간	대출기간 확정	사망시 대출종료
상 환	원리금 분할상환	사망시 원리금 일괄상환
계약종료후	주택소유	주택처분
대출금의 증감		

- 1) 역모기지제도는 주택을 담보로 연금을 지급하는 대출방식과 주택매각대금을 연금화하여 지급하는 매각방식이 있으나, 주요국에서 일반적으로 운영되고 있는 대출방식을 중심으로 정리함

2. 운영체계

- 고령자가 주택을 담보로 금융기관으로부터 사망시 또는 주택이전시까지 매월 연금을 지급받는 방식임
- 고령자는 자택에 종신까지 거주하며 고령자 사망시 또는 주택이전시 주택을 매각하여 원리금을 일괄 상환함

<그림 1> 대출방식의 개념도



- 금융기관은 주택저당채권을 주택저당채권유동화회사에 양도하여 대출자금을 유동화 할 수 있음

2) 금융기관에 대해서는 담보주택의 평가 및 이자율예측의 불확실성 등에 의한 손실을 보증해주고, 가입자에 대해서는 대출기관 파산시 금융기관을 대신하여 가입자에게 월생계비를 보증지급함

3. 운영방식

□ 대상자

- 동 제도는 고령자가 주택을 이용하여 노후생활을 영위하는데 부족한 자금을 확보하기 위한 제도로써, 외국에서는 일정 연령 이상의 주택소유자를 대상으로 하고 있음
 - 미국에서는 62세 이상, 영국에서는 65세 이상 주택소유자를 대상으로 하고 있음
- 대상주택은 채무관계가 없는 자가주택이어야 하며, 연금지급재원확보가 가능한 일정 금액이상의 평가가치가 있어야 함

□ 대출규모

- 대출규모는 기본적으로 대상자의 연령, 주택가격, 예정이자율 등에 의하여 결정됨
 - 대상자의 연령이 높을수록 대출규모가 확대되는 것이 일반적임
 - 장기계약의 특성상 주택가격 및 이자율의 장기예측 결과에 따라 대출규모가 변동됨
- 일반적으로 주택가격의 70% 정도로 대출이 결정되며, 대출규모에 대한 최저한도 및 최고한도가 설정됨
 - 최저한도는 최소한의 생활비지원이 가능한 규모로 정하여지며, 최고한도는 생활자금 이외의 용도로 활용하는 것을 방지할 수 있는 규모로 설정됨

□ 연금지급방식 및 지급기간

- 동 제도는 사망시까지 노후생활비를 보장하는 성격이 강하므로 매월 연금방식으로 종신까지 지급하는 것을 원칙으로 하고 있음
 - 그러나, 고령자의 선택에 따라 일시금 지급방식이나 확정기간 연금지급방식 및 일시금·연금 혼합지급방식 등도 가능함
- 일시금 지급방식이나 확정기간 연금지급방식 등도 사망시까지 자택에 거주할 수 있도록 설계하는 것이 가능함
 - 이는 동 제도가 고령자의 생활비 보조 역할뿐만 아니라 주거안정의 역할도 하기 때문임

□ 채무상환방식

- 대출원금은 연금수급자의 사망이나 주택이전시에 일시에 상환됨
 - 대출이자도 대출원금 상환시 주택매각대금에서 원금과 동시에 차감하는 방식과 매월 연금지급액에서 차감하는 방식이 있음
- 주택매각대금에서 대출원리금을 상환하고 남은 잔액은 연금수급자나 상속자에게 귀속됨
 - 그러나, 주택가격 하락으로 주택매각대금이 대출원리금보다 적을 경우에 발생하는 손실은 금융기관 또는 보증기관에서 부담함

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 차지함³⁾

□ 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-back⁴⁾

□ 상품형태

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

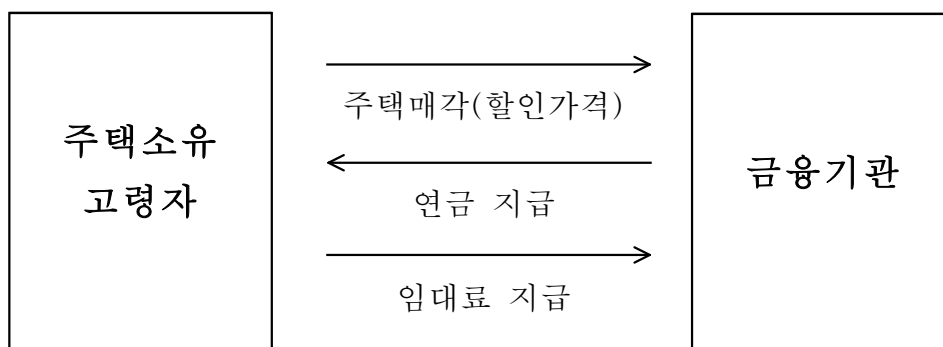
4) 미국과 영국 등의 국가에서는 일반적으로 역모기지제도를 대출방식으로 운영하고 있는 것과는 달리, 프랑스에서는 매각방식으로 운영하고 있음

- 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」 조사⁵⁾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

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 이 자금의 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.