



공유형 모기지 국내외 현황과 전망

박선영 연구위원

요약

■ 전·월세 가격이 급등하면서 서민층의 안정적인 주거생활을 보장하기 위해 공유형 모기지 상품이 주목받고 있음. 공유형 모기지는 미국 영국 호주 등지에서 서민층 주택지원 정책의 일환으로 오랫동안 취급된 주택지분 대출상품임. 우리나라에서는 지난해 12월부터 공유형 모기지가 본격 도입되었음. 공유형 모기지는 주택 구매자가 주택구입에 부족한 일부 자금을 대출기관으로부터 시중보다 저금리로 대출받는 대신에 향후 주택매각시 가격 상승에 따른 손익을 공유하는 대표적인 주택지분 대출상품임. 국내 공유형 모기지 도입은 서민층의 주택 구매여력을 확대하고 소비자의 선택폭을 확대한다는 차원에서 바람직하나 제도적인 보완이 요청되고 있음. 과거 영국 사례의 경우 주택가격 상승기 대출기관의 과도한 수익공유로 인한 불안전 판매 민원이 급증했던 사례가 있었음. 이에 따라 공유형 모기지의 수익공유 제한폭을 설정하는 한편 주택시장의 가격 등락에 따른 위험을 대출기관과 소비자가 공유한다는 인식을 판매 단계에서부터 소비자에게 확실하게 인식시켜 소비자 민원발생 가능성을 사전에 차단해야 함.

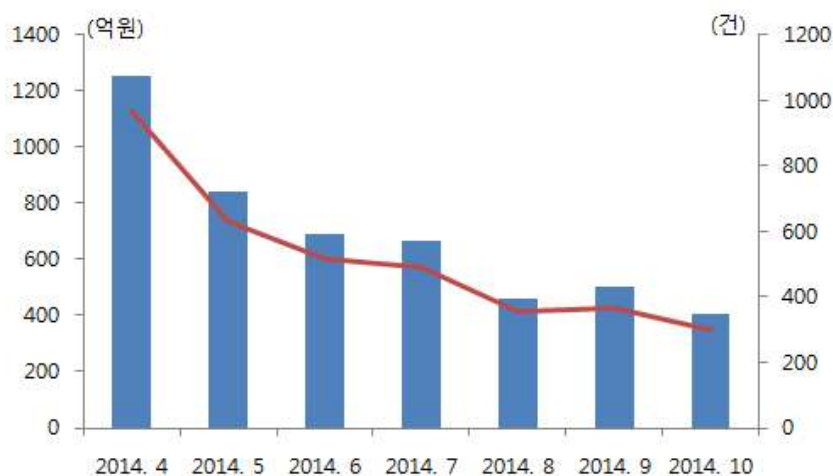
■ 최근 우리나라에서 전·월세 가격이 급등하면서 서민층의 주거생활 안정과 주택구입 여력 확대를 위해 공유형 모기지 활성화의 필요성이 제기되고 있음.

- 공유형 모기지의 경우 지원자금의 출처 및 성격에 따라 공익형과 사모형으로 나뉘며 대출기관과 차입자가 이익만을 공유하느냐 이익과 손실을 모두 공유하느냐에 따라 각각 수익(收益)공유형과 손익(損益) 공유형으로 나뉨.
 - 공유형 모기지는 차입자가 주택구입에 부족한 자금을 시중보다 저금리에 대출받는 대신에 향후 주택가격 등락에 따른 손익을 대출기관과 공유하는 방식임.
 - 공유형 모기지는 미국 영국 호주 등지에서 서민층의 주택구입 여력 확대를 위한 국가적 정책지원 형태로 활용되어 왔음.

■ 우리나라의 경우 지난해 12월부터 본격적으로 공유형 모기지가 도입되었으나 현재로서는 도입단계에 불과함.

- 우리나라에서 현재 시행 중인 수익(손익)공유형 모기지의 경우 차입자는 1~2%대 저금리를 제공받는 대신에 대출기관과 주택상승(상승 및 하락)에 따른 수익(손익)을 공유함.
 - 지원대상은 전용면적 85㎡ 이하, 주택가격 6억 원 이하이며 부부합산 소득 7,000만 원 이하 소득제한규정이 있음.
 - 지원한도는 수익공유형의 경우 주택가격의 최대 70%(2억 원 한도, 소득 4.5배), 손익 공유형의 경우 최대 40%(2억 원 한도, LTV 70% 이내, 소득 4.5배 이내)임.
- 공유형 모기지 대출 실적은 2014년 4월 기준 1,250억 원(970건)으로 정점을 찍은 뒤 지속적으로 감소세를 보이면서 10월에는 404억 원(300건) 규모로 감소했음.

〈그림 1〉 우리나라 공유형 모기지 판매실적 추이



자료: 각종 언론보도 종합.

■ 영국과 호주에서는 일찍부터 공유형 모기지 시장이 형성되어 온 반면에 미국에서는 2000년 초반 주택 가격 상승기에 공유형 모기지가 인기를 끌었다가 주택가격 하락기에 접어들면서 채무조정의 한 수단으로 제한적으로 활용되고 있음.

- 2013년 기준 영국의 주택지분 대출상품 시장은 4억 7,300만 파운드 규모로 전년대비 12% 이상 성장세를 보여 왔음.
 - 영국 캠브리지 대학 주택개발연구소(Cambridge Centre for Housing & Planning Research, CCHPR) 조사 결과에 따르면 영국의 주택지분 대출상품은 2012년 기준 전체 주택담보대출 시장 판매건수의 2.2%, 판매금액으로 0.6%를 차지함.

- 미국 정부는 대출기관들이 채무조정에 참여하도록 인센티브를 부여하기 위해 채무불이행 사태에 직면한 가계대출의 원금 일부를 탕감해 주는 대신에 미래 주택가격 상승 시 매각차익의 일정 부분을 대출기관이 공유할 수 있도록 함.¹⁾
 - 납세자에게 추가부담을 주지 않고 채무자의 도덕적 해이를 통제하면서 대출기관에게 채무 삭감의 인센티브를 부여할 수 있는 방안의 하나로 수익공유형 모기지 방식이 활용됨.

〈표 1〉 공유형 모기지 유형과 특징

유형	특징	국가별 상품
공공지원 보조금 지원방식	<ul style="list-style-type: none"> ● 저소득계층 지원책의 일환으로 정부 보조금 지급액 만큼 주택구매가격이 인하되는 효과 ● 향후 주택을 되팔 때에도 시장가격이 아닌 사전에 합의된 가격에 매각해야 함(통상 중간소득계층의 평균 소득인상분 반영) ● 인구밀도가 높거나 고용문제 때문에 임대료 및 주거비 통제가 필요한 지역에 한해 적용 	<ul style="list-style-type: none"> ● Community Land Trust, Limited Equity Cooperative, Deed-Restricted Home(미국)
공공지원 수익공유형 모기지	<ul style="list-style-type: none"> ● 정부 및 공공기관이 차입자에게 전체 주택구입가의 일정부분 대출을 지원 ● 차입자는 집을 매각할 때 대출원금 뿐 아니라 주택가격 상승분을 대출기관의 지분만큼 계산해 대출원금에 더해 되갚는 방식 ● 주택시장의 경기상황과 연동되는 특징이 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ● "Shared Appreciation Mortgage" (미국, 영국) ● 수익(손익)공유형 모기지(한국)
공공지원 손익공유형 모기지	<ul style="list-style-type: none"> ● 1990년대 후반 영국에서 발달 ● 무이자 대출을 제공하는 대신에 전체 주택가격의 25%의 지분을 대출기관에게 양도 ● 차입자는 대출기간 중 언제든지 대출금을 되갚고 지분을 재매입할 수 있음 ● 차입자 입장에서는 주택구매시 현금유동성 제약을 보완할 수 있고 대출기관과 주택가격 변동에 따른 위험을 공유할 수 있음 ● 정책지원 성격이 강해 사회적 취약계층이나 저소득층에 주로 공급됨 	<ul style="list-style-type: none"> ● "Homebuy"(영국) ● "Goodstart Shared Equity" (호주)
사적 수익공유형 모기지	<ul style="list-style-type: none"> ● 공공기관이 배제되고 민영에서 자금지원 ● 보조금이 차입자에게 대출지원이나 주택지분의 현금화 방식으로 부과됨 ● 차입자는 집을 매각할 때 상승한 주택가격을 현금화해 이를 되갚는 방식 	<ul style="list-style-type: none"> ● "The Affordable Home Account(AHA)"(미국)

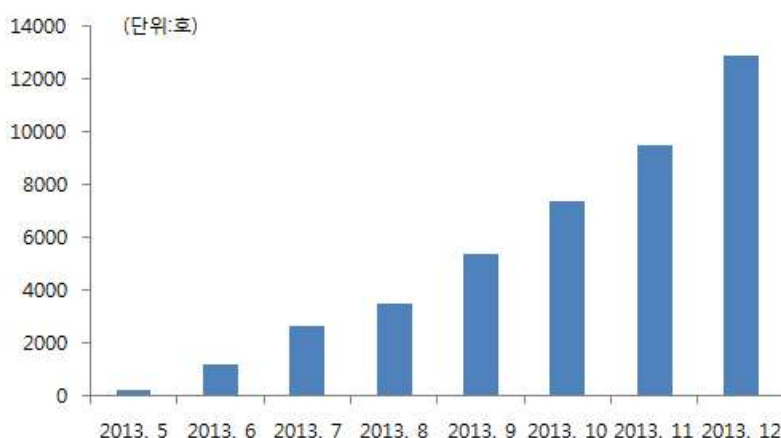
자료: Center for Housing Policy, "What's in a Name? Clarifying the Difference Forms and Policy Objectives of "Shared Equity" and "Shared Appreciation" Homeownership Programs".

1) John Griffith and Jordan Eizenga(2012), "Sharing the Pain and Gain in the Housing Market", Center for American Progress, pp. 1~31.

■ 영국에서는 서민층의 주택구입을 독려하기 위해 지난 1980년대 이후 계속되어 온 기존의 서민지원 주택금융제도를 개선해 2013년에 한시적으로 “Help to Buy 제도”를 도입함.

- 주택구입자금을 정부가 직접 지원하는 지분대출(equity loan)과 주택담보대출 금융회사의 손실을 정부가 보전하는 주택금융보증(mortgage guarantee)으로 구분됨.
 - 매매가격 60만 파운드 이하 신규 주택을 대상으로 하며 차입자에 대한 소득제한은 없음.
 - 차입자는 신규주택 구입가격의 최소 5%, 정부는 최대 20%, 대출기관은 75%를 부담하며 지분대출 후 최초 5년간은 무이자, 6년차에는 지원금액 잔여분의 1.75%를 이자로 지급함.
 - 지분대출 실적은 2013년 5월 제도 도입 이후 꾸준히 증가해 2013년 말 현재 1만 2,875가구가 지분대출을 통해 주택을 구입함.

〈그림 2〉 영국의 지분대출 실적 추이



자료: 강종만(2014), 『영국의 서민지원 주택금융제도』, 한국부동산분석학회 2014년 정기학술대회 발표자료 p. 17.

■ 과거 영국에서는 수익공유형 모기지를 판매하면서 대출기관이 과도한 수익공유를 요구해 소비자 민원이 급증했던 사례가 있었음.

- 영국 파이낸셜타임스²⁾에 따르면 수익공유형 모기지³⁾ 일부 상품의 경우 주택가격 상승분의 최대 75%까지 대출기관이 회수가 가능해 소비자들의 과도한 이자부담을 유인했다는 민원이 쇄도해 집단 소송 사태로까지 번짐.⁴⁾

2) Financial Times(2009, 1, 24), "Banks face suit over 'unfair' mortgages".

3) 영국의 수익공유형 모기지는 대출기관이 차입자에게 20년 이상 장기 무이자 대출을 제공하는 대신에 대출만기 시점에 주택 가격 상승분을 대출기관과 차입자가 최초 대출시점의 레버리지 비율에 따라 공유하도록 설계됨.

- 영국에서 공유형 모기지에 가입한 한 차입자의 경우 1990년대 말 대출기관 차입금 75%, 자기자본 25%로 66,000파운드(한화 1억 1,800만 원) 상당의 주택을 구입한 뒤 주택가격이 199,700파운드(한화 3억6,000만 원)까지 올랐음.
- 이 차입자는 2007년 해당 주택을 매각하면서 대출기관이 대출원금과 수익공유분을 통틀어 15만 파운드(한화 2억 7,000만 원)를 회수한 뒤 남은 돈으로는 새로운 주택을 구입할 수 없게 됐다며 민원을 제기했음.

■ 공유형 모기지가 활성화될 경우 서민층의 주택구매 여력 확대로 인해 전·월세난 해소에도 일시적으로 도움이 될 수 있을 것으로 보이나 영국과 같은 소비자 민원발생 가능성을 사전에 방지해야 함.

- 주택가격 상승에 따른 제한폭을 설정하고 대출기관의 수익공유분이 일정 한도를 넘지 못하도록 소비자 보호책을 강구해야 함.
 - 주택가격 상승에 따른 수익공유 측면을 소비자들에게 잘 인지시켜 판매단계에서부터 소비자 민원발생 가능성을 최소화해야 함.

■ 다수의 보험회사들이 주택지분 대출시장⁵⁾에 참여하고 있는 영국의 사례처럼 국내 보험회사들이 만기가 20년 이상인 주택지분 대출상품을 듀레이션 매칭에 활용한다면 자산운용 측면에서도 긍정적인 효과를 거둘 수 있을 것으로 보임.

- Towers Watson⁶⁾은 주택지분 대출상품의 경우 듀레이션이 길기 때문에 은행이 판매를 담당하고 대신에 보험회사가 주택지분 대출상품의 자금조달에 참여하는 “하이브리드형 사업모델”을 제안하기도 했음. [kiri](#)

4) 1997년에서 2007년 사이에 주택가격 상승세를 감안하면 대출기관의 지분은 이 기간 동안 평균 4.4배 이상 늘어나 소비자 입장에서 부담하는 연환산 이자비용은 연평균 35~40%에 달함.

5) 영국에서는 다수의 보험회사들이 "Home equity release club"에 가입해 평생주택담보대출(Lifetime mortgage)을 제공하고 있음. 참여기관으로는 영국의 대표적인 보험회사인 Aviva, Bridgewater, Hodge Lifetime, Just Retirement, More 2 Life, New Life, Partnership, Retirement Plus and Stonehaven 등이 있음.

6) Towers Watson(2013), "Equity Release: Accessing Housing Wealth In Retirement", p. 17~18.