

# kiri Weekly

2014.11.3 제306호

## 이슈

안정적인 노후생활 보장을 위한 주택연금 활성화 방안

## 글로벌 이슈

미국 생명보험산업의 2014년 상반기 경영실적 분석

2013년 중국 자동차의무보험 영업수지 현황과 시사점

## 금융시장 주요지표

**kiri** 보험연구원  
Korea Insurance Research Institute

이슈와 포커스는 연구자 개인의 의견이며, 보험연구원의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.  
서울시 영등포구 국제금융로 6길 38 (여의도동 35-4) 8층 보험연구원 (문의 : 변철성 수석담당역 / 02-3775-9115)



# 안정적인 노후생활 보장을 위한 주택연금 활성화 방안

전성주 연구위원, 박선영 연구위원, 김유미 연구원

## 요약

- 최근 정부는 내수보완과 노인인구의 소득빈곤율 개선을 위해 주택연금 활성화 대책을 발표함.
  - 기획재정부에 따르면 정부는 현행 주택연금 가입대상을 다주택자로 확대하고 민간 역모기지 상품가입자가 공적보증 주택연금으로 전환할 수 있는 가교형 주택연금을 출시하는 방안을 발표함.
  - 이와 함께, 김재천 신임 주택금융공사 사장은 주택연금 초기보증료 인하 방안을 검토할 것이라고 언급함.
  - 60세 이상 가구주가 소유하고 있는 평균 자산액 가운데 부동산이 차지하고 있는 비중이 79.1%를 차지하는 우리나라 현실에서 주택연금과 같은 실물자산 유동화는 현재 우리나라가 겪고 있는 심각한 노인 인구 소득빈곤율 문제를 해결하는데 큰 기여를 할 것으로 기대됨.
  
- 주택연금이란 만 60세 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 금융기관으로부터 평생 혹은 일정기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활 자금을 지급받는 역모기지론 금융상품을 의미함.
  - 우리나라 주택연금 시장의 대부분은 한국주택금융공사가 공적보증을 통해 가입자에 대한 연금지급을 보장하는 주택연금 상품이 차지하고 있으며 이 상품을 가입하기 위해서는 가입자가 공사를 통해 보증서를 발급받은 후 각 금융기관과 대출거래약정을 체결하여 주택연금을 지급받게 됨.
  - 주택금융공사에서는 최초 연금지급일에 주택가격의 2%를 초기보증료로 부과하고 이후 매월 보증잔액에 대해 연리 0.5%에 해당하는 보증료를 부과하고 있음.
  - 2007년 출시된 공적보증 주택연금은 2013년 말 현재 누적 가입건수 16,127건, 보증공급액 잔액 22조 278억 원에 달할 정도로 성장하였으나, 향후 계속 증가할 것으로 예상되는 보증공급액으로 인한 주택금융공사의 부담, 고가 주택을 소유한 고령층의 주택연금 가입 불가, 일부 은행들에 치우친 주택연금 공급실적 등은 개선해야 할 여지가 있음.
  
- 초기보증료를 크게 낮춘 미국의 HECM Saver상품이나 다양한 생명보험 상품을 연계시킨 영국과 같이 우리나라 주택연금도 다양한 상품을 개발하고 민간금융회사의 주택연금 시장 참여를 독려할 필요가 있음.
  - 이를 위해 가입자의 주택가격 제한 완화, 초기보증료를 낮춘 별도의 주택연금 상품 출시, 보험회사와 연계한 주택연금 상품 개발, 대출금리 마진의 현실화 등 다양한 대책을 강구할 필요가 있음.

## 1. 검토배경



- 최근 정부는 경제관계 장관회의를 통해 경제동향과 대응방향을 논의하면서 내수보완을 위해 주택금융공사의 주택연금 가입대상을 다주택자로 확대하는 등 주택연금 활성화 대책을 발표함.
  - 기획재정부 보도자료(2014. 10. 8)에 따르면 정부는 60세 이상 노년층이 노후 불안 없이 소비할 수 있도록 주택금융공사의 주택연금 가입대상을 다주택자까지 확대하는 방안을 발표함.<sup>1)</sup>
    - 주택금융공사의 현행 주택연금 제도는 1세대 1주택자 혹은 일시적 2주택자의 경우 3년 내 비거주주택 처분을 조건으로 주택연금 가입을 허용하고 있음.
    - 개선된 방안은 다주택자의 경우에도 합산가격이 9억 원 이하일 경우 가입을 허용하는 것을 골자로 함.
    - 이외에도 민간 역모기지 상품 가입자가 주택연금 가입이 가능한 60세 이후 주택연금으로 전환하여 지속적인 연금 수급을 보장할 수 있도록 가교형 주택연금을 출시하는 등(2014년 12월 예정) 주택연금 상품의 다양화를 꾀하고 있음.
- 이와 함께 10월 29일 취임한 김재천 신임 주택금융공사 사장은 경영계획을 발표하는 자리에서 주택연금 초기보증료를 인하하는 방안을 검토하겠다는 취지를 밝힘.
  - 현재 주택연금 지급에 대한 공적보증을 제공함에 따른 초기보증료로 주택가격의 2%를 부과하고 매월 보증 잔액에 대해 연리 0.5%의 보증료를 부과하고 있음.
  - 주택연금 초기보증료는 상품을 취급하는 금융기관이 공사에 납부하는 한편 가입자의 연금지급총액에 가산하고 있기 때문에 이에 따른 이자 부담이 있으며 중도해약시 돌려 받을 수 없음.
  - 이번 발표는 이러한 상황에 대한 소비자 불만을 잠식시키기 위하여 초기보증료를 낮추는 대신 연간 보증료를 올리는 방안을 강구하고 있음을 밝힘.
- 이러한 정부 정책 방향은 내수 활성화를 꾀할 수 있을 뿐만 아니라 우리나라 노인 인구의 심각한 소득 빈곤율 문제를 해결하는 데 도움을 줄 수 있을 것으로 평가됨.
  - OECD에 따르면, 2010년 기준 우리나라의 65세 이상 노인인구 소득 빈곤율 비율은 OECD 국가

1) 기획재정부 보도자료(2014. 10. 8), “최근 경제동향과 대응방향”.

중 최고수준인 47.2%로 OECD 평균인 20.4%에 비해 2배 이상 높음.<sup>2)</sup>

- 더욱 큰 문제는 OECD 국가들 대부분 노인인구 소득빈곤율이 2007년에 비해 감소한 반면, 우리나라의 노인인구 소득 빈곤율 비율은 추세적으로도 증가하고 있다는 사실임(2007년 44.6% → 2010년 47.2%).

■ 60세 이상 가구주가 소유하고 있는 평균 자산액 가운데 부동산이 차지하고 있는 비중은 79.1%를 차지하고 있는 만큼 주택연금과 같은 실물자산 유동화는 노인빈곤율을 낮추는데 큰 기여를 할 수 있음.

- 2013년 통계청에서 발표한 가계금융·복지조사 패널에 따르면, 60세 이상 가구주의 평균 자산규모는 3억 2,587만 원으로 이 중 부동산 자산은 2억 5,773만 원, 거주주택 가치는 1억 3,805만 원으로 조사됨.

■ 본고는 현재 우리나라 주택연금 시장의 현황과 제도를 살펴보고 주요 선진국들의 주택연금 제도 사례 분석을 통해 우리나라 주택연금 시장 활성화를 위한 시사점을 도출하는 것을 목표로 함.

## 2. 우리나라 주택연금 제도 및 현황



### 가. 주택연금 상품구조와 공적보증 제도

■ 주택연금이란 만 60세 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 금융기관으로부터 평생 혹은 일정 기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활 자금을 지급받는 역모기지론 금융상품을 의미함.

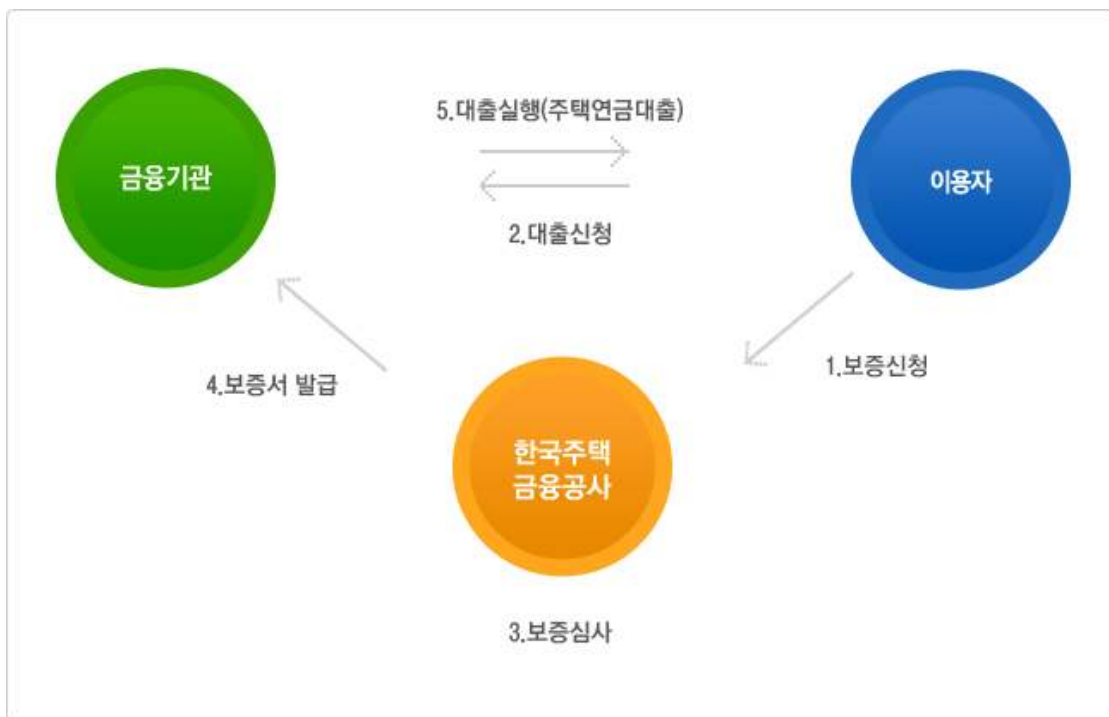
- 우리나라 주택연금 시장의 대부분은 한국주택금융공사가 공적보증을 통해 가입자에 대한 연금지급을 보장하는 주택연금 상품이 차지하고 있음.
  - 공적보증 주택연금의 가입 요건은 시가 9억 원 이하의 주택 및 해당지자체에 신고된 노인복지주택 소유자(공동소유인 경우 연장자) 기준으로 만 60세 이상의 고령자이며 현행 제도 하에서는 부부 기준 1주택 혹은 일시적 2주택자를 대상으로 하고 있으나, 다주택자의 경우에도 합산

2) 소득빈곤율은 중위 가구 소득의 50% 미만의 소득을 가진 가구수의 비율을 의미함.  
자료: OECD(2013), "Pensions at a Glance".

- 가격이 9억 원 이하일 경우 가입을 허용하는 방안이 추진되고 있음.
- 대출 한도는 5억 원이며 이 중 수시인출금 설정 한도는 대출 한도의 50%임.

- 공적보증이 들어간 주택연금 상품을 가입하기 위해서는 가입자가 공사를 통해 보증서를 발급받은 후 각 금융기관과 대출거래약정을 체결하여 주택연금을 지급받게 됨.
- 주택금융공사는 신청인의 자격요건과 담보주택의 가격평가 등에 대하여 심사를 진행한 후 보증약정체결과 저당권 설정의 과정을 거쳐 금융기관에 보증서를 발급함.
- 연금 지급에 따른 대출 집행은 각 금융기관에서 수행함.

〈그림 1〉 공적보증 주택연금 대출 과정



- 주택금융공사에서는 최초 연금지급일에 주택가격의 2%를 초기보증료로 부과하고 이후 매월 보증잔액에 대해 연리 0.5%에 해당하는 보증료를 부과하고 있음.
  - 보증료는 취급 금융기관이 가입자 부담으로 공사에 납부하고 대출 잔액에 가산함.
- 연금 지급방식은 월지급금을 평생 지급받는 종신지급방식과 10~30년의 일정기간만 월지급금을 지급받는 확정기간방식이 있음.
  - 인출한도를 설정하여 목돈을 수시로 사용할 수 있으며 인출한도 설정 시 월지급금은 줄어듦.

- 또한, 월지급금을 지급기간 동안 동일한 금액으로 고정하는 정액형 뿐만 아니라 월지급금이 12개월마다 3% 증가하는 정률증가형, 3%씩 감소하는 정률감소형, 그리고 가입초기 10년간 많이 지급되다가 11년째부터 초반 월지급금의 70%만 지급하는 전후후박형 등 다양한 월지급금 지급유형이 존재함.
  - 연금지급총액에 대해서는 가입자가 언제든지 전부 또는 일부를 상환할 수 있으며, 부부 모두 사망 시 상속인 등에 의한 상환이 없으면 주택을 처분한 금액으로 상환할 수 있음.
    - 주택처분 시 남는 부분에 대해서는 채무자(상속인)에게 돌려주며 부족분에 대해서는 채무자에게 별도로 청구하지 않음.
- 주택금융공사의 공적 보증보험제도는 대출금융기관 파산 시 연금 가입자에 대한 연금 지급을 보장해줄 뿐만 아니라 주택 처분가격이 대출상환액에 미치지 못할 경우 그 차액을 주택금융공사가 부담함.
- 주택연금 상품은 현재 소유하고 있는 주택을 담보로 하여 매월 일정금액을 지급받는 상품으로 대출상품과 연금 보험 상품이 결합된 복합 금융상품임.
    - 일반적인 모기지 상품이 금융기관으로부터 대출금을 목돈으로 지급받아 주택을 구입하고 일정기간에 걸쳐 원금 및 이자상품을 상환하는데 반해, 주택연금은 매월 지급받은 연금지급액이 대출금의 원금과 이자로 축적되며 계약자가 사망하거나 계약을 해지하면 담보된 주택을 처분하여 대출금을 상환하는 상품임.
    - 공적보증보험이 연계된 주택연금의 경우 주택연금 상환 시 주택의 처분 가격이 대출금 총액보다 높으면 그 잔액이 상속인에게 돌아가지만, 대출금 총액에 미치지 못할 경우 그 차액을 주택금융공사가 부담하게 되어 있음.
    - 그러나, 주택연금 대출을 실행하는 금융기관 입장에서는 여전히 대출기간이 확정되어 있지 않아 상환시기가 불확실할 뿐만 아니라 지급기간이 종신인 경우 대출금 총액이 가입 당시 주택금융공사의 보증금액을 넘어설 경우 보증금액 이상의 대출금을 상환받지 못할 위험이 있음.

## 나. 우리나라 주택연금 시장 현황

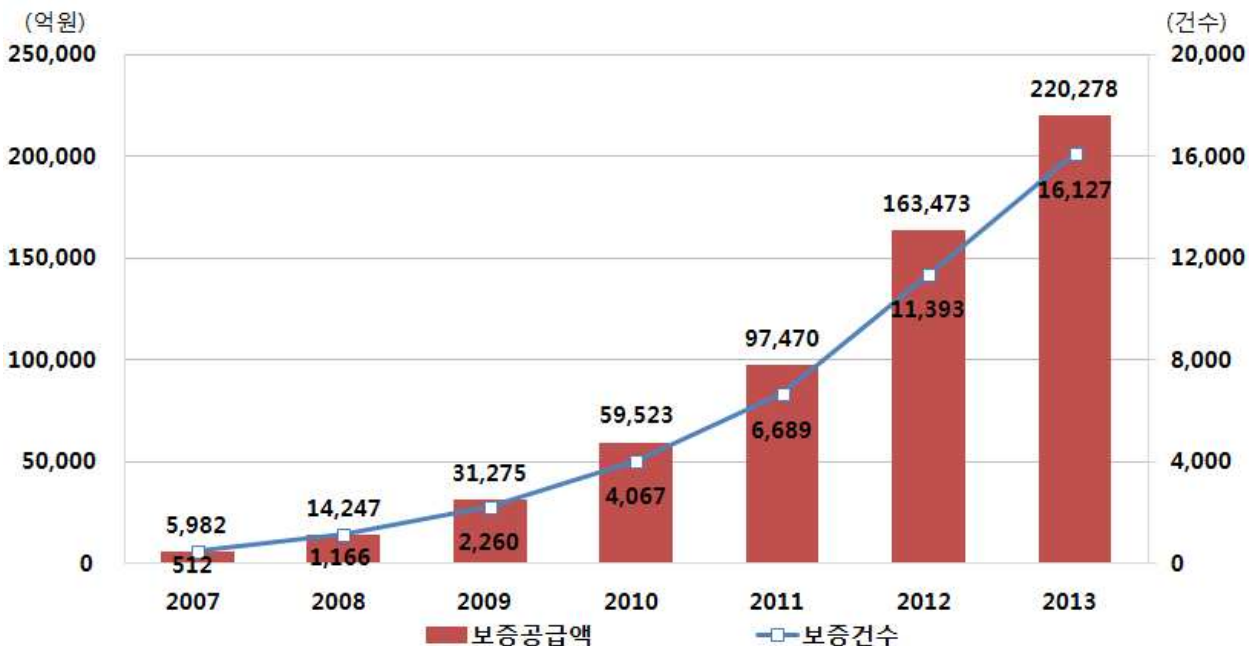
- 2007년 출시된 주택연금은 그동안 꾸준한 성장세를 이어나가고 있으며 2013년 말 현재 누적 가입건수는 16,127건, 보증공급액 잔액은 22조 278억 원에 달하고 있음.
- 정부는 2013년 가입연령을 부부 모두 만 65세 이상 기준에서 주택소유자 기준 만 60세 이상으로

확대하고 담보주택 근저당권 설정시 부과 비용의 면제, 대출약정 인지세 50% 인하, 한국감정원의 감정평가수수료 20% 감면 등 다양한 혜택을 제공함으로써 가입유인을 강화하고 있음.

- 황재훈(2011)에 따르면, 2009년 4월 가입연령을 만 60세 이상으로 하향 조정함에 따라 2011년 4월까지 2년동안 신규 가입자의 13.1%에 해당하는 493명이 주택연금을 추가로 이용하게 되었고 2009년 3월 대출한도를 3억 원에서 5억 원으로 확대함에 따라 신규 가입자의 10.1%에 해당하는 389명이 인상된 연금액을 지급받게 되었음.<sup>3)</sup>

- 또한, 2008년 10월에 가입가능한 주택가격의 범위를 6억 원에서 9억 원으로 확대함에 따라 신규 가입자의 7.4%에 해당하는 309명이 주택연금에 추가로 가입함.

〈그림 2〉 주택연금 누적 가입규모



자료: 한국주택금융공사.

■ 2014년 10월 말 현재 주택금융공사의 공적보증이 없는 민간 주택연금 상품은 신한은행, 국민은행, 그리고 외환은행 등에서 출시되고 있음.

- 대상연령과 주택형태에 대해서는 공적보증에 비해 제약이 없는 편이며 대출기간은 30년 이내로 확정되어 있음.
- 공적보증 주택연금의 경우 대출금리가 3개월 CD금리에 1.1%의 마진을 더한 금리가 적용되고 있

3) 황재훈(2011), 「고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안」, 주택금융월보 2011년 9월호.

는데 반해, 신한은행과 외환은행은 첫 3년 동안 고정금리를 적용하고 이후에는 변동금리를 적용하고 있으며, 국민은행은 5년마다 적용되는 고정금리를 사용하고 있음.

- 민간 주택연금 상품의 경우 주택가격이나 연금지급에 대한 보증이 없음.
- 그러나, 공적보증 주택연금에 비해 민간 주택연금 상품의 시장 점유율은 크게 떨어지는 것으로 알려짐.
  - 가장 큰 성과를 보이고 있는 것으로 알려진 신한은행도 2012년 말 기준으로 303건, 255억 원 규모의 공급실적을 달성한 것으로 알려져 있으며 국민은행은 2012년 말 20건, 5억 원 규모의 역모기지 상품 공급실적을 보이는 것으로 알려짐.<sup>4)</sup>

〈표 1〉 공적보증 주택연금과 민간 주택연금 비교

구분	주택금융공사	신한은행	국민은행	외환은행
상품명	주택연금	미래설계 크레바스 주택연금대출	KB플드라이프 주택연금론	해피니어 모기지론
출시	2007. 7. 12	2014. 8. 26	2008. 9. 29	2011. 8. 8
대상	60세 이상	만 19세 이상	만 45세 이상~ 80세 미만	만 20세 이상~ 60세 이하
대상주택	9억 원 이하	주택 또는 주거용 오피스텔	제한 없음	아파트, 연립주택, 단독주택 (다가구 주택은 제외)
대출기간	사망 시까지	1년~30년	10년~30년	10년~30년
대출금리	CD+1.1%	첫 3년 고정 (1년: 연5.6%, 2년: 연6.1%, 3년: 연6.2%), 3년 후 신규 COFIX+2.0% 또는 잔액 COFIX+2.1%	5년 고정금리 ('14. 10. 27 기준 3.73%)	3년 또는 5년 고정금리, (금융채(AAA) 혹은 COFIX 등 기준금리+가산금리) 이후에는 3개월 혹은 6개월 변동금리 적용
보증료	초기 및 연보증료	보증 없음	보증 없음	보증 없음

■ 주택연금 시장의 대부분을 공적보증 상품이 차지하고 있는 가운데 주택연금 시장의 문제점은 다음과 같이 요약될 수 있음.

- 주택연금 가입자는 향후 꾸준히 증가할 것으로 예상되기 때문에 2013년 말 현재 22조 원을 기록하

4) 파이낸셜뉴스(2014. 5. 14) 참조.

- 고 있는 보증공급액은 앞으로 계속 늘어날 것이며 주택금융공사의 부담을 가중시킬 우려가 있음.
- 주택가격이 9억 원을 초과하는 고령층의 경우 노후 소득이 충분치 않을 때에도 공적보증 주택연금에 가입할 수 없음.
  - 현재 공적보증 주택연금을 취급하고 있는 금융기관은 국민은행, 신한은행 등 11개 은행과 흥국생명, 교보생명 등 2개 보험회사가 있으나, 대부분의 실적은 국민은행과 신한은행 등 일부 은행들에 몰려 있으며 보험회사의 실적은 아직 미미한 상태임.

### 3. 해외 주요국의 주택연금 제도 운용 현황



#### 가. 미국

- 미국은 우리나라 공적보증 주택연금 제도의 벤치마크 모델이라고 할 수 있으며, 주택연금 활성화를 위한 공적보증제도와 주택연금 자산의 유동화 제도가 잘 갖추어져 있음.
- 미국의 주택연금 제도는 1989년 정부가 개발한 공적보증 역모기지(Home Equity Conversion Mortgage; HECM) 상품이 도입되면서 활성화되었으며 HECM 상품이 전체 역모기지 시장의 90% 이상을 차지하고 있음.
  - HECM 프로그램에 속한 역모기지에 대해서는 연방주택청(Federal Housing Administration; FHA)이 차입자와 대출 금융기관의 대출관련 리스크를 경감시켜주는 공적 보증을 제공함.
  - FHA는 주택연금 손실 가능성을 보전하기 위한 보증 제공의 대가로 차입자로부터 모기지 보증 보험료(Mortgage Insurance Premium; MIP)를 받고 있으며 보험료는 우리나라와 동일한 방식으로 부과되고 있음.
  - 또한, FHA는 소비자 보호를 위해 의무적으로 대출 전 사전상담제를 의무화하고, 과도한 금리와 수수료가 부과되는 것을 막기 위해 금리변동한도(Cap)를 정해 놓았으며, 소비자의 대출 채무가 담보로 제공한 주택가격을 넘지 않도록 비소구대출(non-recourse loan)을 적용함.
- 특히, 미국은 우리나라 주택연금 제도와 유사한 HECM Standard 상품 이외에도 최초 모기지 보험료를 크게 인하시킨 HECM Saver 상품을 통해 대출비용을 크게 낮춘 상품을 출시하였음.

- HECM Standard는 최초 모기지 보험료로 주택 평가금액의 2%를 부과하고 월별 모기지 보증보험료를 연 1.25%로 부과하고 있으며 최대 대출가능 금액은 2012년 금리 기준으로 주택 평가금액의 62~77% 수준임.
- HECM Saver는 기존 상품인 HECM Standard에 비해 최초 모기지 보험료를 0.01%로 크게 낮춘 대신에 최대 대출가능금액을 2012년 금리 기준으로 주택 평가금액의 51~61% 수준으로 낮춤으로써 낮은 대출비용을 선호하는 소비자들에게 큰 인기를 얻고 있음.
- 두 상품 모두 62세 이상 고령층을 대상으로 하고 있으며, 주택 가격에 상관없이 모든 가구가 가입할 수 있으나 공적보증의 최대 청구가능한도는 62만 5,500달러로 제한하고 있음.

〈표 2〉 미국 공적보증 주택연금 상품 비교

명칭	특징
HECM Standard	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 62세 이상 고령층을 대상으로 함</li> <li>● 주택가격 하락분에 대해 FHA 정부 보증</li> <li>● 지역제한 없음</li> <li>● HECM의 보증재원은 GIF(Growth Investment Fund)로서 보험료 수입으로 충당하는 것이 원칙이나 결손금 발생 시 연방정부 예산으로 보조금 지원</li> <li>● 대출금융기관이 아닌 독립된 제 3자 전문상담사로부터 상담 의무화</li> <li>● 최초 모기지보험료는 주택가격 평가금액의 2% 부과</li> <li>● 월별 모기지보험료는 매월 연리 1.25% 부과</li> <li>● 최대 대출가능금액은 2012년 금리 기준으로 주택 평가금액의 62~77% 수준</li> </ul>
HECM Saver	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 2010년 10월 도입</li> <li>● 기존 Standard 상품보다 최초 가입비용이 저렴한 대신 대출한도 축소</li> <li>● 최초 모기지 보험료를 대폭 인하하여 주택가격 평가금액의 0.01% 부과</li> <li>● 월별 모기지보험료는 매월 연리 1.25% 부과</li> <li>● 최대 대출가능금액은 2012년 금리 기준으로 주택 평가금액의 51~61% 수준</li> </ul>

자료: Consumer Financial Protection Bureau(2012), "Reverse Mortgage Report".

## 나. 영국

- 영국에서는 민간금융시장에서 일찍부터 주택지분을 유동화하는 다양한 주택지분유동화 상품(Equity Release Product)이 발달되어 왔음.
- 대표적인 상품으로는 차입자가 소유권을 유지한 상태에서 주택을 담보로 연금을 받는 평생주택담보대출(Lifetime Mortgage)과 가입 시 차입자가 일부 지분 혹은 주택 전체를 자산관리회사

(Reversion Company)에 매각하는 한편 집세없이 평생 거주권을 보장받는 주택매각방식(Home Reversion Plan)으로 나뉨.

- 1980년대 영국의 역모기지 시장은 주택매각방식이 주류를 이루었으나, 1990년대 초 금리 상승에 따른 이자 가산액 증가와 더불어 주택가격이 하락함에 따라 투자자 보호 조항에 의해 역모기지 차입자의 조기 변제 의무가 발생하고 대출기관의 경우에도 대출금 회수 불능이나 소송 등에 의해 손실이 증가하였음.
- 이후 1991년 Equity Release를 제공하는 금융기관들이 주축이 되어 Safe Home Income Plans(SHIP)과 Equity Release Council을 만들어 적절한 대출심사, 소비자 카운슬링, 상품 설명 의무화 등 주택지분유통화 시장의 소비자 보호와 올바른 정보 제공을 목표로 노력하고 있음.
- 영국의 주택연금 시장에는 공적보증이 없는 대신 SHIP이 승인한 평생주택담보대출의 경우 총 대출금이 주택매각 가격 이상을 넘지 않도록 "No negative equity guarantee"가 제공되며 대출금에 대한 세금이 면제될 뿐만 아니라 사용용도에 대한 제한이 없음.

〈표 3〉 영국의 주택연금 운영 현황 및 특징

명칭	개발 및 운영주체	특징
평생주택담보대출 (Life Time Mortgage)	보험회사	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 최소 55세 이상</li> <li>● 차입자가 소유권을 유지한 상태에서 주택을 담보로 대출을 받고 사망시 주택을 매각해 대출 원리금 상환</li> <li>● 소유권을 유지하되 만기시 주택 매각 이후 대출금을 갚고 난 나머지는 상속자 유산</li> <li>● 수명이 길어질수록 원리금이 불어나기 때문에 불리함</li> <li>● 대출기관은 채권자</li> <li>● 대출금 인출방식에 따라 lump-sum lifetime mortgage와 drawdown lifetime mortgage가 존재함</li> </ul>
주택매각방식 (Home Reversion)	보험회사	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 최소 65세 이상</li> <li>● 일부지분 또는 주택 매각 방식으로 대출과는 차이</li> <li>● 주택 매각시 대출기관은 지분만큼 매각대금을 환수</li> <li>● 대출기관은 주주</li> <li>● 만기시 대출금은 매각대금에 대출기관의 지분투자 만큼으로 확정지분투자자가 애초부터 확정적이기 때문에 수명이 길어질수록 차입자에게 유리함</li> </ul>

자료: 1) 강길부, 『역모기지를 활성화하기 위한 정책방안』, 2005년 정기국회 국정감사 정책자료집, p. 9~17 재정리함.  
 2) 김안나 외(2007), 『저소득층 자산활용 노후소득보장방안 연구』, 한국보건사회연구원 보건복지부 정책보고서, p. 32~51, 재정리함.  
 3) Money Advice Service, "Equity Release Schemes: Raising money from your home", p. 8~9 재정리함.

■ 영국에서는 다수의 보험회사들이 "Home Equity Release Club"에 가입해 평생주택담보대출(Lifetime Mortgage)을 제공하고 있음.

- 대표적인 참여기관으로는 Aviva, Bridgewater, Hodge Lifetime, Just Retirement, More 2 Life, New Life, Partnership, Retirement Plus and Stonehaven 등이 있음.
- 보험회사들은 주택연금 상품에 다양한 생명보험 상품을 연계하여 판매하고 있음.<sup>5)</sup>
  - Aviva의 "Lifetime mortgage + Lifestyle flexible option" 상품의 경우 부동산 자산이 최소 7만 5,000 파운드 이상인 55세 노령자를 대상으로 주택연금 이외에도 1만 파운드 이내의 소규모 대출을 받고 미래 위험시 인출 가능한 잔고계좌(reserve facility)를 만들 수 있도록 하였으며 주택의 최종 판매가격의 일정부분을 상속하도록 상속보증 옵션도 부여하고 있으며 간병보험을 특약으로 선택할 수 있음.

#### 4. 정책적 시사점



■ 이번에 발표된 정부의 주택연금 활성화 대책은 가입대상자 확대를 골자로 하고 있으나, 이 밖에도 초기 보증보험료를 완화한 상품의 출시나 주택가격 제한 완화 등 더 다양한 대책을 강구할 필요가 있음.

- 이번 신임 주택금융공사 사장의 발표는 현재 주택가격의 2%인 초기보증료를 인하하는 대신 연보증료를 올리는 방안이므로 전체적인 보증공급액을 줄이거나 대출비용을 줄이기는 힘들 것으로 예상됨.
- 미국 HECM Saver 상품과 같이 별도로 초기보증료를 크게 줄인 상품을 출시한다면 낮은 대출비용을 선호하는 소비자를 끌어들이 실질적인 가입자 확대를 꾀할 수 있을 뿐만 아니라 주택금융공사 입장에서도 보증공급액을 줄임으로써 보증에 대한 부담을 줄일 수 있음.
- 또한, 고가의 주택을 소유하고 있으나 소득이 없는 노령층의 경우 현재 9억 원의 주택가격제한에 따라 주택연금에 가입할 수 없는데, 미국 HECM과 같이 주택 가격을 인정하는 한도만을 설정하고 월지급금을 제한한다면 이들에게도 주택연금에 가입할 수 있는 길을 열어줄 수 있음.

5) 박선영 · 권오경(2014), 『주택연금 연계 간병보험제도 도입방안』, 보험연구원.

■ 이외에도 영국의 예와 같이 보험회사와 연계하여 다양한 주택연금 연계상품을 개발함으로써 민간 금융회사의 주택연금 시장 참여를 독려할 필요가 있음.

- Aviva의 예와 같이 보험회사와 연계하여 상속보증 옵션을 부여하거나 일부 월지급금을 간병보험료로 사용할 수 있게 하는 다양한 상품을 개발하는 방안을 고려해 볼 수 있음.
- 또한, 현재 3개월 CD금리 + 1.1% 마진으로 제한되어 있는 금리를 현실화하여 민간 금융기관이 더 적극적으로 주택연금 시장에 참여할 수 있는 인센티브를 부여할 필요가 있음.
  - 장기간에 걸쳐 대출금 상환이 일어나지 않는 상품적 특성을 고려해볼 때 현재 1.1%로 고정되어 있는 공적보증 주택연금의 금리마진은 대출 금융기관의 판매 의욕을 저하시킬 우려가 있음.
  - 미국의 경우 HECM 상품의 금리 마진을 정할 때 일반적인 모기지 대출 금리에 적용되는 마진을 사용할 수 있도록 규정되어 있으며 CFPB(2012)에 따르면 2.5%의 마진을 적용하고 있으며 우리나라 시중은행의 민간 역모기지론 상품의 경우 마진을 2.0%~2.1%로 적용하고 있음.
  - 따라서 2%대의 마진 금리를 적용할 수 있도록 허락된다면 더 많은 금융회사들이 주택연금 시장에 적극적으로 참여할 것으로 기대됨. **kiri**