

노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안

2015. 5

전성주 · 박선영 · 김유미

머 리 말

우리나라 인구의 유례없이 빠른 고령화 추세와 함께 심각한 노인 빈곤 문제는 앞으로 여러 가지 사회 문제를 야기할 것으로 예상되고 있다. 이에 대한 해결책으로 떠오르고 있는 주택연금(Reverse Mortgages)은 고령층으로 하여금 사망 시까지 현재 주택에 거주하면서 주택자산에 축적된 지분을 연금 형태로 지급받을 수 있는 상품으로, 가구 자산의 80%를 부동산으로 보유하고 있는 우리나라 고령 가구의 부족한 노후소득을 보완하는데 큰 역할을 할 수 있을 것으로 기대되고 있다.

그러나 우리나라는 아직도 주택연금을 활용하고 있는 고령층 인구의 비중이 0.5%에 미치지 못하고 있다. 우리나라 국민연금의 연금 소득대체율(Pension Replacement Rate) 적정 수준에 대한 논란이 계속되고 있는 가운데 대부분의 자산을 부동산으로 보유하고 있는 고령층의 노후소득보장 강화를 위해서는 주택연금의 활성화를 위해 노력할 필요가 있다.

이에 우리 원에서는 본 연구를 통해 주택지분을 연금화하였을 때 고령층의 빈곤율이 얼마나 완화될 수 있는지 정량적 분석을 실시하여 주택연금 활성화의 필요성을 살펴보았다. 이와 더불어, 주택연금 활성화를 위해 민간 금융기관이 공적보증 주택연금 시장에 적극적으로 참여하기 위한 정책 방안과 함께 다양한 보험상품과 연계된 민간 주택연금 상품 개발로 정부 부담을 줄이기 위한 정책 방안을 제시하고자 노력하였다.

마지막으로 본 보고서의 내용은 연구자 개인의 의견이며 우리 원의 공식적인 의견이 아님을 밝히는 바이다.

2015년 5월
보 험 연 구 원
원장 강 호

■ 목차

요 약 / 1

I. 서론 / 14

1. 연구 배경 및 목적 / 14
2. 선행연구 및 연구범위 / 15

II. 주택연금 활성화 필요성 / 18

1. 인구고령화와 고령층 빈곤 문제 / 18
2. 주택 자산 활용의 중요성 / 24
3. 우리나라 주택연금 가입률 국제비교 / 25

III. 주택연금을 통한 노후빈곤 완화 효과 분석 / 28

1. 분석 자료의 특징 / 28
2. 빈곤가구의 정의 / 29
3. 분석 결과 / 30

IV. 우리나라 주택연금 제도 운용 현황 및 체계 / 35

1. 운용 현황 / 35
2. 운용 체계 / 39
3. 소결 / 45

V. 해외 주요국의 역모기지 제도 운용 현황 및 체계 / 46

1. 공적보증 역모기지 / 46
2. 사적 역모기지 / 54
3. 소결 / 65

■ 목차

Ⅵ. 우리나라 주택연금 제도의 문제점 및 개선방안 / 66

1. 주택연금 제도의 문제점 / 66
2. 개선방안 / 70

Ⅶ. 결론 / 75

| 참고문헌 | / 77

■ 표 차례

- 〈표 II-1〉 OECD 국가들의 소득빈곤율 비교 / 19
- 〈표 II-2〉 우리나라 연령별 가구주의 실질소득 변화 / 23
- 〈표 II-3〉 우리나라 연령별 가구주의 노후생활비 요구 수준 / 23
- 〈표 II-4〉 우리나라 가계자산 중 부동산과 주택이 차지하는 비중 / 25
- 〈표 III-1〉 절대빈곤 계층의 구분 / 30
- 〈표 III-2〉 최저생계비(2012년) / 30
- 〈표 III-3〉 가구주 연령별 평균 소득 및 자산 규모 / 31
- 〈표 III-4〉 소득빈곤 가구 / 32
- 〈표 III-5〉 주택연금 가입의 소득빈곤 완화 효과 / 34
- 〈표 IV-1〉 월지급금 유형별 현황 / 38
- 〈표 IV-2〉 주택연금 제도 변화 비교 / 41
- 〈표 IV-3〉 주택연금 월지급금 예시(정액형, 종신지급방식) / 43
- 〈표 IV-4〉 공적보충 주택연금과 민간 주택연금 비교 / 44
- 〈표 V-1〉 미국 HECM 지급유형별 승인건수 / 47
- 〈표 V-2〉 HECM 및 차입자 주요 특징 / 48
- 〈표 V-3〉 미국 HECM 금리유형별 승인건수 / 49
- 〈표 V-4〉 미국 역모기지 운영현황 및 특징 / 51
- 〈표 V-5〉 홍콩 역모기지 프로그램 주요 특징 / 53
- 〈표 V-6〉 홍콩의 역모기지 현황 / 53
- 〈표 V-7〉 영국의 equity release market 현황 / 56
- 〈표 V-8〉 영국의 역모기지 운영현황 및 특징 / 57
- 〈표 V-9〉 영국의 equity release product와 일반 모기지 규모 비교 / 58
- 〈표 V-10〉 영국 equity release product 상품별 판매 현황 / 59
- 〈표 V-11〉 호주의 역모기지 시장 규모 / 60
- 〈표 V-12〉 일본의 공적 역모기지 운영현황 및 특징 / 61

■ 그림 차례

- 〈그림 Ⅱ-1〉 우리나라 인구구조 변화 추계 / 18
- 〈그림 Ⅱ-2〉 전체인구 대비 노인인구 소득빈곤율 비교 / 20
- 〈그림 Ⅱ-3〉 OECD 국가들의 중위소득자 연금 소득대체율 비교 / 21
- 〈그림 Ⅱ-4〉 OECD 국가들의 법적 은퇴연령과 실질 은퇴연령 비교 / 22
- 〈그림 Ⅳ-1〉 공적보충 주택연금 누적 가입건수 및 보증공급액 / 36
- 〈그림 Ⅳ-2〉 연령별 주택연금 가입현황 / 37
- 〈그림 Ⅳ-3〉 월지급금 규모별 가입 증가율 / 38
- 〈그림 Ⅳ-4〉 주택가액별 공급현황 / 39
- 〈그림 Ⅳ-5〉 공적보충 주택연금 신청 과정 / 40
- 〈그림 Ⅵ-1〉 미국 HECM 역모기지 상품의 고정금리 비율 / 68
- 〈그림 Ⅵ-2〉 번들형 역모기지 흐름도 / 74

A Review of Korean Reverse Mortgage Program as Retirement Income Security

Reverse mortgages have been suggested by many studies as an alternative to alleviate poverty and supplement lacking public pensions after retirement. These can be more beneficial in Korea where the babyboomers hold about 79% of their assets in real estates. This report evaluates the potential effects of reverse mortgages on alleviating poverty among elderly home-owners using data from the National Survey of Tax and Benefits and estimates that the ratio of elderly home-owners in poverty would decrease from 30.4% to 18.8% if all of them took advantage of reverse mortgages.

Nonetheless, the Korea reverse mortgage market is so small that there are less than 0.5 percent of eligible home-owners having a reverse mortgage. This report proposes policy recommendations to encourage non-bank financial institutions to participate in the reverse mortgage markets by making fixed-rate reverse mortgages eligible for the government guarantee and changing how the loan interest rate is determined.

It is also recommended to make the government guarantee eligible for homes valued more than KRW 900 million and the initial guarantee fee determined depending on the amount of initial lump-sum withdrawals.

요 약

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

- 근로기간동안 개인연금이나 퇴직연금을 준비하지 못해 어려움에 직면한 고령층 가구를 위해 주택연금이 대안으로 떠오르고 있음.
 - 영국은 1965년부터 주택지분 유동화상품을 도입하였으며 미국은 1990년부터 HECM 프로그램을 시작하여 고령의 소비자들에게 역모기지를 제공하는 금융 기관에게 주택가격을 보증해 줌.
 - 우리나라에서도 2007년부터 공적보증 주택연금 제도가 도입됨.
- 본 연구는 우리나라의 공적보증 주택연금 제도가 고령층에게 어떤 역할을 할 수 있는지 살펴보고 주택연금 활성화의 필요성에 대해 분석함.
 - 민간 금융기관에서 공적보증 주택연금 공급을 확대하기 위한 정책방안을 제시 하는데 초점을 둠.

2. 선행연구 및 연구범위

- 주요 선행연구들은 해외 주요국들의 역모기지 제도를 비교·분석하거나 공적보증에 대한 리스크 및 계리모형을 분석하였음.
 - 문영기·김진(2004)과 강길부(2005)는 공적보증 주택연금 제도가 도입되기 이전에 공적보증 주택연금 제도의 도입 필요성에 대해 분석함.
 - 김안나 외(2007), 황재훈(2011), 강현구(2012), 류수영(2014) 등은 미국, 일본, 프랑스, 홍콩 등의 역모기지 제도를 분석하고 우리나라 제도와 비교·분석하였음.

- 최형석(2012)은 시장 잠재수요와 활성화 방안에 대해 연구하였고 박선영·권오경(2014)은 간병비 마련을 위한 합리적인 재원 조달 수단으로서 주택연금과 간병보험의 연계가능성을 살펴보았음.
- 마승렬(2006, 2012)과 김갑태·마승렬(2006), 강현구(2013) 등은 주택연금을 제공하는 공적보증에 대한 리스크 및 주택연금 계리모형을 분석함.

■ 본 연구는 고령가구의 노후소득 빈곤 문제를 해결하기 위한 주택연금의 역할을 정량적으로 분석하고 주택연금의 활성화를 위해 민간 금융기관의 공적보증 주택연금 공급 확대를 위한 정책방안 마련에 초점을 맞춤.

II. 주택연금 활성화 필요성

1. 인구고령화와 고령층 빈곤 문제

- 빠르게 늘어나고 있는 우리나라 고령층 인구의 빈곤 문제가 매우 심각한 상황임.
 - 2010년 인구추계에 따르면 2036년 이후에는 15~64세 사이의 생산가능인구 2명이 65세 이상 노령인구 1명을 부양해야 할 것으로 전망됨.
 - 우리나라 전체인구 소득빈곤율은 2010년 기준 15.2%인데 반해 65세 이상 노인인구의 소득빈곤율은 47.2%로 OECD 국가들 가운데 가장 높은 수준임.
- 노인인구의 소득빈곤율 문제가 심각한 이유는 공적연금의 소득대체율이 낮고 은퇴 후 재취업을 하더라도 근로소득이 심각하게 감소하기 때문임.
 - OECD 34개국의 평균 근로소득자 기준 연금 소득대체율이 54.4%인데 반해 우리나라의 경우 39.6%로 OECD 국가들 가운데 7번째로 낮음.
 - 우리나라 남성과 여성의 실질 은퇴연령은 각각 71.1세와 69.8세로 OECD 국가들 가운데 두 번째로 높은 반면 60세 이후 비정규직 근로자의 월평균급여액

은 120만 1천 원으로 60대와 70대 부부가구의 최소 노후생활비를 겨우 감당할 수 있는 수준임.

2. 주택 자산 활용의 중요성

- 현재 고령층과 2015년을 기점으로 60대에 본격적으로 진입하는 베이비붐 세대는 소유 자산 가운데 대부분을 부동산으로 소유하고 있음.
 - 60세 이상 노년 가구의 평균 총자산은 3억 2,587만 원으로 이 중 부동산 자산은 총자산의 79.1%에 달하는 2억 5,774만 원이며 주택연금으로 전환 가능한 거주주택의 경우 평균 1억 3,806만 원으로 총자산의 42.4%에 달함.
- 상당수의 고령층 가구가 주택의 형태로 많은 자산을 보유하고 있는 상황에서 주택연금 활성화는 노후소득보장 개선에 큰 역할을 할 수 있음.

3. 우리나라 주택연금 가입률 국제비교

- 우리나라 고령가구 주택연금 가입률은 0.41%로 미국의 2.78%나 영국의 1.42%에 비해 낮은 수준으로 주택연금 활용도를 개선시킬 여지가 있음.
 - 2014년 9월 말 현재 주택연금 가입건수는 총 21,224건으로 우리나라의 60세 이상 고령가구 수인 518만 3,393가구의 0.41%에 해당됨.
 - 1989년 공적보증 주택연금 제도를 시작한 미국의 경우 FY2012까지 총 775,224건의 신규가입건수를 기록하여 주택연금 가입이 가능한 65세 이상 고령가구 수인 2,792만 4,000가구의 2.78%에 해당됨.
 - 사적 역모기지 시장이 발달한 영국은 1991년 SHIP 프로그램이 시작된 이래 2011년 말까지 총 26만 9,787건의 신규 역모기지 가입건수를 기록하여 주택연금을 주로 이용하는 50대 이상 가구주의 가구 수인 1,899만 900가구의 1.42%에 해당됨.

- 주택연금 활성화를 위해 노력할 경우 현재 0.5%에 미치지 못하는 주택연금 활용도를 충분히 개선시킬 여지가 있음.

Ⅲ. 주택연금을 통한 노후빈곤 완화 효과 분석

1. 분석 자료의 특징 및 빈곤가구의 정의

- 주택연금의 고령층 빈곤완화 효과 분석을 위해 재정패널조사의 2012년 소득 기준자료를 사용하였음.
 - 조사대상은 제주도를 제외한 전국의 시·군 지역의 5,014가구로 일반적인 방식의 표본추출 한계를 극복하기 위하여 고소득층과 저소득층을 추가 표집하였음.
 - 소득의 유형은 OECD 소득 분류기준에 근거하여 근로소득, 시장소득, 경상소득으로 구분하였으며 가계 자산에 대해서는 일반 자산을 비롯하여 금융자산, 자동차 등을 조사하고 있음.
 - － 부채 항목에서는 정부지원 주택자금 대출, 학자금 대출, 금융기관 주택담보 대출, 금융기관 대출, 전세금, 임대보증금, 기타 등으로 구분하고 있음.
- 소득빈곤의 기준은 최저생계비와 소득인정액을 기준으로 한 절대빈곤과 중위소득의 50%를 기준으로 한 상대빈곤으로 구분하고 있음.
 - 절대빈곤은 보건복지부에 의해 고시되는 최저생계비 기준에 따라 빈곤·차상위·차차상위·일반 가구로 구분하고 있음.
 - 상대빈곤은 OECD 기준인 중위소득의 50%를 기준으로 그 이하의 소득을 받고 있는 가구로 정의함.

2. 분석 결과

- 주택연금 가입이 가능한 60대 이상 가구주 가운데 절대소득빈곤가구는 371가구 (30.4%)이며 상대소득빈곤가구는 557가구(45.6%)임.
 - 절대소득빈곤 기준 60대 이상 빈곤가구주의 평균 총소득은 약 709만 원으로 전가구 평균 총소득인 783만 원보다 70만 원 이상 차이남.
 - 그러나 이들의 평균 보유 부동산 자산은 1억 2,725만 원으로 전가구 기준 평균 보유 부동산 자산액인 8,990만 원보다 약 3,735만 원의 자산을 더 보유하고 있음.
- 빈곤완화 효과를 분석한 결과 고령층 빈곤가구 비율이 절대소득빈곤 기준 30.4%에서 18.8%로, 상대소득빈곤 기준 45.6%에서 36.3%로 줄어듦.
 - 60대 이상 가구주 절대소득빈곤 가구인 371가구 가운데 주택연금 가입이 가능한 가구 수는 315가구로 이들이 모두 주택연금에 가입한다면 연평균 455.4만 원의 총소득 증가 효과를 볼 수 있으며 빈곤가구 수는 239가구로 줄어듦.
 - 상대소득빈곤 기준으로도 빈곤가구 수가 557가구에서 444가구로 줄어듦.

IV. 우리나라 주택연금 제도 운용 현황 및 체계

1. 운용 현황

- 주택연금이란 고령의 주택소유주가 주택을 담보로 금융기관으로부터 평생 혹은 일정기간동안 매월 연금을 지급받는 역모기론 상품을 의미함.
 - 우리나라의 주택연금 시장은 한국주택금융공사에서 연금 지급과 주택가격을 보증하는 공적보증 주택연금 상품이 대부분을 차지함.
 - 공적보증 주택연금은 꾸준한 성장세를 이어나가 2014년 9월 말 현재 보증잔액 기준 누적가입건수 19,515건, 누적 보증공급액은 25조 7,181억 원에 달하고 있음.

- 공적보증 주택연금 시장의 빠른 성장세는 가입기준 완화, 세제혜택을 통한 가입 유인 강화와 함께 주택연금 상품에 대한 고령층 인구의 인식 개선에 기인하고 있음.
 - 초기에는 부부 모두 만 65세 이상 가입 가능하였으나, 두 차례의 개정을 통해 현재는 주택소유주가 만 60세 이상이면 가입 가능함.
 - 2014년 6월 기준 가입자들이 매달 받는 연금액은 100만 원 미만이 63%(12,510 건)로 가장 많았으며 정액형 월지급금이 68.5%(2013년 6월 기준)로 가장 높은 비중을 차지함.
 - 주택연금 가입자의 평균 주택가액은 1억 원 이상 3억 원 미만이 60.7%(2014년 6월 말 기준)로 가장 높은 비중을 차지함.

2. 운용 체계

- 주택연금 가입을 위해서는 가입자가 공사를 방문하여 보증상담을 받고 보증신청을 하면 심사를 거쳐 금융기관에서 연금지급을 결정하게 됨.
 - 주택금융공사에서는 금융기관 파산 시 연금 가입자에 대한 연금지급을 보장함과 동시에 주택처분 가격이 총 연금지급액에 미치지 못할 때 그 차액을 부담하기 위해 공적보증을 제공하고 있음.
 - 가입 초기 주택가격의 1.5%를 초기보증료로 부과하며 이후 매월 보증잔액에 대하여 연리 0.75%에 해당하는 월보증료를 부과함.
 - 가입 대상 주택은 부부 기준 1주택을 원칙으로 실거래가 9억 원 이하의 일반주택과 노인복지주택, 복합용도주택을 포함하고 있음.
 - 주택연금 상품은 연금 지급방식에 따라 수시인출금 설정이 가능한 종신지급방식과 확정기간방식으로 나눌 수 있음.
 - 주택연금의 월지급금 지급유형은 정액형, 정률체증형(연 3% 증가), 정률체감형(연 3% 감소), 그리고 전후후박형(가입 후 11년째부터 초반 월지급금의 70%만 지급받는 방식)이 있음.

- 연금지급총액에 대해서는 가입자가 언제든지 일부 혹은 전부를 상환할 수 있으며 부부 모두 사망 시 주택처분 금액으로 총연금지급액을 상환하며 상환 후 남은 금액은 상속하게 됨.
 - 주택연금 제도는 다양한 세제혜택과 비용 감면을 통해 초기 가입비용의 부담을 완화해 주고 있음.
- 민간 주택연금 상품은 신한은행, 국민은행, 외환은행 등에서 출시되고 있으나 시장 점유율은 공적보증 주택연금에 비해 크게 떨어짐.
- 이들 상품은 대상 연령 및 대상 주택에 대한 제한이 거의 없고 주택 가격 및 연금 지급에 대한 보증이 없으며 대출기간은 30년 이내로 확정되어 있음.
 - 신한은행이 2012년 말 기준 303건, 255억 원의 공급실적을 달성하여 가장 큰 성과를 보인 것으로 알려져 있으며 국민은행도 2012년 말 기준 20건, 5억 원 규모의 역모기지 상품 공급실적을 보임.

V. 해외 주요국의 역모기지 제도 운용 현황 및 체계

1. 공적보증 역모기지

- 우리나라 주택연금 제도의 벤치마크 모델인 미국의 역모기지 제도는 공적보증 주택연금 제도의 효시라고 할 수 있음.
- 1989년 도입된 미국의 HECM 프로그램은 연방주택청(FHA)에 의해 차입자와 대출 금융기관의 리스크를 경감시켜주는 공적보증을 제공함.
 - FHA는 공적보증에 대한 대가로 차입자에게 모기지 보증 보험료를 부과하며 차입자들이 HECM 가입 전 대출기관과 별도의 독립된 기관으로부터 사전상담을 의무적으로 받도록 규정하고 있음.

- 2013년 기준 금리 유형별로는 고정금리 상품이 전체 HECM의 72%(31,720건)를 차지하는 등 금리 변동성을 회피하려는 성향이 나타남.
 - 대출기간 동안 차입자가 부담하는 연평균 기대금리는 금리인하 기조 속에 지난 10년간 연간 7.3%에서 4.9%로 지속적인 감소세를 보임.
 - 미국 HECM 상품의 지급유형은 확정기간형(Term), 수시인출형(Line of Credit: LoC), 종신형(Tenure)과 이들의 혼합형이 존재하며 평균 주택가격은 2012년 현재 25만 달러 수준임.

- 2013년 9월 미국 정부는 HECM Standard 상품과 HECM Saver 상품을 통합한 새로운 상품을 출시함.
 - 새로운 상품은 수시인출액 설정규모에 따라 연보증료를 차등화하여 가입 후 1년간 인출금액이 대출한도의 60% 이하일 경우는 주택가격의 0.5%, 60%를 초과할 경우에는 2.5%를 초기보증료로 부과함.

- 홍콩의 역모기지 제도는 미국과 우리나라의 제도를 벤치마크해 2011년 출시되었으며 부부 이외에 형제, 자매 등의 공동 가입이 가능함.
 - 초기보증료는 주택가격의 1.96%로 대출 실행 4년차부터 10년차까지 10회에 걸쳐 0.28%씩 분할 납부가 가능하며 월보증료는 대출잔액의 연리 1.25%에 해당하는 금액을 매월 분할 부과함.
 - 주택연금 가입에 따른 주택가격 한도는 없으나, 대출금 산정 기준인 주택가격 인정한도가 최대 HK 1,500만 달러로 설정되어 있음.
 - 홍콩의 경우 역사가 오래되지 않아 2014년 11월까지 총 727명의 가입자 수를 기록하였으며 평균 연령은 69세, 평균 주택가격은 HK 470만 달러로 월평균 연금지급액은 HK 14,100달러 규모임.

2. 사적 역모기지

- 영국에서는 1965년부터 주택지분을 현금화하는 주택지분 유동화상품(equity release product)이 시장에 도입됨.
 - 1991년 시작된 SHIP(Safe Home Income Plans) 프로그램은 참여하는 보험회사들에게 소비자 설명의무를 부과하고 주택가격 이상의 대출금에 대해 소비자 책임이 면제되는 비소구 대출(no negative equity guarantee) 조항을 지키게 하고 있음.
 - 2013년 기준 4억 7,300만 파운드의 시장규모를 기록하는 등 전체 주택담보대출 시장 판매건수의 2.2%, 판매금액으로 0.6%를 차지하고 있음.
- 영국의 주택지분 유동화상품은 평생주택담보 대출(Lifetime Mortgage)과 주택매각방식 대출(Home Reversion Plan)으로 나눌 수 있음.
 - 평생주택담보 대출은 차입자가 주택의 소유권을 유지한 상태에서 주택을 담보로 대출금을 수령함.
 - 주택매각방식 대출은 주택지분의 일부나 주택 전체를 일시금으로 받고 교환하는 매각방식임.
- 2004년부터 시작된 호주의 역모기지 시장은 크게 세 가지 유형의 주택지분 유동화 상품으로 구성되어 있음.
 - 첫 번째 상품은 전통적인 역모기지 상품으로 총액인출형과 정액지급형으로 나누어짐.
 - 두 번째 상품은 영국의 주택매각방식(Home Reversion)과 유사한 상품으로 차입자들이 자신의 주택지분의 일부를 시장가격의 35~60% 수준의 저가에 대출기관에 양도하는 상품임.
 - 세 번째 상품은 공유형 모기지(Shared Appreciation Mortgage)로 차입자가 무이자 혹은 저리로 대출을 받는 대신 주택 매각 시 차익에 대해 대출기관과 수

익을 공유하는 상품임.

- 호주의 주택지분 유동화 상품은 2005년 잔액기준 9억 달러 시장 규모에서 2010년에는 30억 달러로 3배 이상의 성장을 기록하였음.

■ 일본의 역모기지는 정부가 생활자금이나 유상복지서비스의 일환으로 제공하는 공적 역모기지와 민간에서 판매되는 민간 역모기지가 모두 존재함.

- 일본의 공적 역모기지는 우리나라와 미국, 홍콩과 같은 공적보증을 제공해주는 형태가 아닌 직접 용자 방식으로 2003년 이후부터는 저소득 고령자에게 생활 자금을 대출해주는 장기 생활지원금 대출제도로 전환됨.
- 민간 역모기지의 경우 신탁은행의 부동산을 담보로 한 자산활용형 대출상품이 다수 존재함.
- 일본 역모기지의 경우 비소구 대출이 아니며 주택가격 하락 시 중도상환이나 이자 지급 등의 부담을 차입자가 부담하도록 설계된 상품이 많으며 종신행 상품이 존재하지 않는 등 한계가 많아 역모기지 시장 규모가 매우 제한적임.

VI. 우리나라 주택연금 제도의 문제점 및 개선방안

1. 주택연금 제도의 문제점

■ 변동금리를 통해서만 제공되는 주택연금은 은행 외에 다른 금융기관이 참여하기 어렵고 소비자의 선택을 제한한다는 문제가 있음.

- 변동금리 주택연금은 CD나 매출어음, 은행채 등을 통한 단기자금조달이 가능한 은행을 제외하면 취급하기 힘들.
- 특히, 보험회사의 경우 CP나 채권발행이 금지되어 있기 때문에 자산운용의 한 방편으로 주택연금을 취급해야 하지만 보험회사의 운용자산이익률인 공시이율에 미치지 못하는 금리로는 취급하기 어려움.

○ 소비자 입장에서 사망 후 상환해야 할 주택연금 대출금에 대해 안정성 위주의 확정적인 설계를 원하는 고령층은 고정금리 주택연금을 선호할 가능성이 높음.

– 미국의 경우 2008년 고정금리 역모기지를 허용한 이후 고정금리 주택연금 이용자가 전체 이용자의 60% 이상을 차지하고 있음.

■ 주택연금 상품이 금리마진을 1.1%로 고정하는 것도 대출 금융기관의 자본조달 위험이 변동됨에 따라 달라지는 적정마진을 반영하기 어렵게 함.

■ 모든 소비자들에게 동일한 초기보증료를 부과하기 때문에 가입 초기에 대출금 규모가 작은 소비자가 조기 상환할 때 큰 손해를 볼 수 있음.

■ 또한, 가입 가능한 주택가격을 9억 원 이하로 제한하고 있기 때문에 고가 주택을 보유한 고령층은 공적보증의 혜택을 받을 수 없음.

2. 개선방안

■ 고정금리 주택연금 상품을 도입하여 보험회사를 비롯한 비은행권 금융기관이 공적보증 주택연금 시장에 적극적으로 참여할 유인을 제공할 필요가 있음.

○ 고정금리 주택연금 상품을 만들게 되면 단기 자금조달에 불리한 보험회사도 주택연금 시장에 적극적으로 참여할 여지가 생김.

– 다만, 제한적 수시인출금 설정을 허용하고 있는 현 제도 하에서 어떤 형태의 고정금리 주택연금 상품을 도입할 지에 대한 논의가 필요함.

○ 금리 마진에 대해서는 미국과 같이 변동금리 주택담보대출 시장에서 결정되는 마진의 수준을 반영할 수 있도록 해야 함.

– 현재 금리마진을 1.1%로 고정하는 것은 대출 금융기관이 자본조달 위험 변동에 따라 달라지는 적정마진을 반영하기 어려움.

- 변동금리의 한도 혹은 금리마진의 한도를 정하도록 함으로써 대출 금융기관이 자본조달 위험 변동성을 반영할 수 있도록 함과 동시에 소비자 보호 대책을 마련할 필요가 있음.

■ 수시인출금 규모에 따라 초기보증료를 차등화하거나 분할 납부하도록 하여 소비자들 사이에 형평성을 제고할 필요가 있음.

- 미국과 홍콩은 대출 파산위험의 차이에 따른 보증료율을 차등 적용하거나 대출 실행 후 일정기간이 지난 후 초기보증료를 분할 납부하도록 하고 있음.

■ 주택가격 또한 미국이나 홍콩과 같이 별도의 가입 제한없이 모든 고령층 소비자들이 공적보증 주택연금을 이용할 수 있도록 할 필요가 있음.

- 고가 주택에 대해 과도한 혜택이 돌아가는 것을 막기 위해 주택가격 인정한도를 설정함으로써 과도한 연금을 수령하는 것을 막을 수 있음.

■ 역모기지와 다양한 보험상품을 연계한 민간 하이브리드 주택연금 상품을 개발하여 공적보증에 대한 정부 부담을 완화할 필요가 있음.

- 최근 미국에서는 생명보험 사망보험금으로 주택가격에 대한 추가 담보가치를 확보하는 방안을 통해 역모기지, 생명보험, 간병보험을 하나로 연계한 하이브리드 상품이 특허 출원을 받았음.

- 이 밖에도 최초 대출금에 대해 고정금리를 적용한 후 수시 인출금에 대해 변동금리를 적용하는 등 금리 유형을 믹스한 하이브리드 상품들이 출시되고 있음.

- 이와 같이 다양한 보험상품과 연계된 민간 주택연금 상품을 개발·공급하여 정부의 보증 부담을 줄여주고 고령층의 다양한 보장 니즈를 충족시킬 필요가 있음.

VII. 결론

- 우리나라 인구가 빠르게 고령화되어 가고 있는 가운데 노인빈곤율 문제를 해결하기 위해서는 주택연금 활성화 정책이 필요함.
- 이를 위해 공적보증 주택연금 시장에 민간 금융기관의 참여가 보다 활발해질 필요가 있음.
 - 단기 자금조달이 불리한 비은행권 금융기관이 주택연금 시장에 적극적으로 참여할 수 있도록 고정금리 주택연금 상품 개발이 필요함.
 - 공적보증 주택연금 상품의 금리마진 결정 시 대출 금융기관의 자본조달 위험이 변동함에 따라 달라지는 적정마진을 반영할 수 있도록 해야 함.
 - 금리 수준의 적정성을 규정하는 것보다 금리마진 결정과정의 투명성 및 공정성 확보에 중점을 두고 시장 상황에 맞춰 결정할 필요가 있음.
- 수시인출금 규모에 따라 초기보증료를 차등화하거나 일정기간이 지난 후에 분할 납부하는 방식으로 바꾸어 소비자 형평성 제고가 필요함.
- 장기적인 개선방안으로 다양한 보험상품과 연계된 주택연금 상품 개발로 정부 부담을 줄일 수 있는 민간 역모기지 상품 개발이 필요함.

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

우리나라 인구의 빠른 고령화 추세로 인해 노년부양비¹⁾가 2015년 17.9에서 2040년에는 57.2에 달할 것으로 전망되고 있다. 그러나 국민연금의 짧은 평균 가입기간과 낮은 연금소득대체율 문제로 인해 우리나라 고령층 인구의 노후소득보장 문제를 공적연금만으로 해결할 수 없는 상태이다.²⁾ 특히, 근로기간동안 개인연금이나 퇴직 연금을 준비하지 못해 당장 어려움에 직면한 현 고령층 가구를 위해 떠오르고 있는 대안이 주택연금이다.³⁾

영국은 일찍이 1965년부터 민간 보험회사에 의해 주택지분을 유동화하여 연금을 지급받을 수 있는 주택지분 유동화상품(equity release product)을 도입하였으며 미국은 1990년부터 고령의 소비자들에게 주택을 담보로 역모기지를 제공하는 민간 금융기관에게 담보로 제공된 주택 가격을 정부가 보증해주는 Home Equity Conversion Mortgage(HECM) 프로그램을 시작하였다. 이에 우리나라에서도 2005년 정부의 ‘고령친화산업 활성화 전략’의 주요과제로 역모기지 활성화가 선정되면서 2007년부터 공적보증 주택연금 제도가 도입되었다.

본 연구는 우리나라의 공적보증 주택연금 제도가 고령층에게 어떤 역할을 할 수 있는지 살펴보고 주택연금 활성화의 필요성에 대해 분석하였다. 이와 더불어 민간

1) 노년부양비는 생산가능인구(15~64세 인구) 100명이 부양해야 할 65세 인구의 수를 의미함.

2) 2014년 기준 국민연금의 가입자 평균 가입기간은 8.1년이며 40년 가입 기준 소득대체율은 47%임.

3) 우리나라의 주택연금은 고령자가 소유주택을 담보로 연금방식으로 노후생활자금을 대출하는 일종의 역모기지론이므로 본고에서는 주택연금과 역모기지를 동일한 용어로 사용함.

금융기관에서 공적보증 주택연금 공급을 확대하기 위한 정책방안을 제시하는데 초점을 두었다. 이를 위해 한국조세재정연구원에서 조사하고 있는 재정패널조사 자료 분석을 통해 주택연금 활성화가 노후소득보장 개선 및 빈곤 완화에 얼마나 큰 기여를 할 수 있는지 알아보고, 현재 우리나라 주택연금 시장 체계 및 현황을 해외 주요국들의 주택연금 제도와 비교·분석함으로써 우리나라 주택연금 제도에 대한 문제점을 분석하고 개선방안을 도출하였다.

2. 선행연구 및 연구범위

우리나라 주택연금 제도와 관련한 주요 선행연구로는 먼저 공적보증 주택연금 제도가 도입되기 이전에 문영기·김진(2004)과 강길부(2005)가 있다. 이들은 주로 우리나라 민간 역모기지론 운영 현황과 도입 실태 등을 살펴보고 공적보증 역모기지론 제도의 도입 필요성에 대하여 분석하였다. 2007년 한국주택금융공사에 의한 공적보증 제도 도입 이후의 연구로 김안나 외(2007)는 미국, 일본, 프랑스의 역모기지론 제도를 비교·분석하는 한편 저소득층을 중심으로 잠재수요를 분석하고 저소득층에 특화된 역모기지론 제도의 필요성을 분석하였다. 황재훈(2011)은 우리나라 역모기지론 제도 도입 이후에 일어난 제도의 주요 변경사항을 분석하고 미국 HECM 프로그램과 비교하였으며 강현구(2012), 류수영(2014)은 비교적 최근에 공적보증 역모기지론 제도를 도입한 홍콩을 중심으로 우리나라 혹은 미국의 제도와 비교·분석하였다. 함상문·고성수(2013)는 주택연금의 실제적인 노후자금으로서의 효과를 분석하기 위해 주택연금을 수령하는 경우와 자가 주택을 전세로 전환하여 발생된 매각차액에 대해 개인투자를 통해 소득원으로 확보하는 경우의 위험과 수익률을 비교·분석하였다. 최형석(2012)은 주택연금보증 보험료율의 적정성을 평가하고 시장 잠재수요와 활성화 방안에 대해 연구하였다. 박선영·권오경(2014)은 고령층의 최다 지출항목인 간병비 마련을 위한 합리적인 재원 조달 수단으로서 주택연금과 간병보험의 연계가능성을 살펴보았다.

주택연금을 제공하는 공적보증에 대한 리스크 및 주택연금 계리모형을 분석한 연구로는 마승렬(2006, 2012)과 김갑태·마승렬(2006), 강현구(2013) 등이 있다. 마승렬(2006)은 시물레이션을 통해 역모기지의 가격 결정에 절대적인 영향을 미치는 주택가격 변화율과 이자율이 장기 변동함에 따라 야기될 수 있는 리스크의 정도를 측정하고 분석된 리스크의 노출 정도에 따라 취할 수 있는 리스크 완화방안을 제시하였다. 김갑태·마승렬(2006)은 시계열분석법을 이용하여 주택가격과 금리시계열에 내재해 있는 순환주기를 확인하고 이들이 역모기지 리스크에 미칠 수 있는 영향을 살펴보았다. 마승렬(2012)은 주택연금 보증 리스크를 주택가격과 실제 대출금리의 변동에 의한 시장 리스크에 초점을 맞추어 분석하였다. 강현구(2013)는 미국 HECM 프로그램의 보증 리스크 요인에 대해 분석하면서 미국의 리스크 관리 체계와 기법 그리고 현황을 정리함으로써 우리나라 주택연금의 안정적인 운영을 위한 정책적 시사점을 도출하였다.

본 연구는 우리나라에 공적보증 주택연금이 도입된 지 만 8년이 되는 시점에서 주택연금 제도의 성과를 평가해보고 문제점을 분석해 보았다. 특히 선행연구가 주택연금을 제공하는 공적 보증 리스크에 대한 분석이나 수요 측면에 분석이 이루어졌던 반면, 본 연구에서는 민간 금융기관에서 공적보증 주택연금 공급을 확대하기 위한 정책방안 마련에 초점을 맞추었다. 이를 위해 먼저 주택연금이 고령가구의 노후소득 빈곤 문제를 얼마나 해결할 수 있는지 정량적으로 분석하여 주택연금 활성화의 필요성에 대한 시사점을 도출하였다. 이에 대한 선행연구로 강성호·김경아(2008)가 수행한 고령가구의 역모기지 제도 적용에 따른 소득보장 효과 분석 연구가 있다. 이들은 한국노동패널조사 자료를 통해 65세 이상 고령가구에 대해 역모기지 제도가 적용될 경우 이에 따른 소득보장 효과 분석을 실시하였다. 이들이 연구할 당시는 주택연금제도가 막 도입될 시점으로 주택금액 산출을 위해 Venti and Wise(1991)의 산출 방법을 적용하였다. 이에 반해 본 연구에서는 가구소득에 대해 보다 광범위하고 세분화된 자료를 제공하는 재정패널조사 자료를 이용하여 실제 한국주택금융공사 홈페이지에서 제공하는 예상연금조회 사이트를 통해 보다 정확한 주택연금액을 산출하여 사용하였다.

이와 더불어, 해외 주요국의 주택연금 제도 운영 실태를 공적보증 역모기지과 사적 역모기지 제도를 운영하는 나라들로 각각 구분하여 선행연구에서 다룬 사례들을 보다 포괄적으로 조사하였다. 본 연구는 이를 통해 공적보증 주택연금 대출시장에 민간 금융기관들이 보다 적극적으로 참여할 수 있도록 하는 개선방안을 도출하기 위해 노력하였다.

마승렬(2012)이 주지하였듯이 주택연금은 장기 금융상품이기 때문에 기본계리 모형에 적용된 주택가격 상승률, 기대이율, 대출 종료확률 등이 대출기간 동안 기대치와 다르게 변동하는 리스크를 안고 있다. 주택연금 활성화에 앞서 주택연금 관련 변수들의 장기적인 변동 리스크에 의한 공적보증 손실 가능성을 최소화하는 다각적인 리스크 관리방안 마련이 선행되어야 할 것이다. 본 연구는 현재 제공되는 주택연금 상품에 대한 공적보증이 순손실 리스크를 최소화하는 계리모형에 의해 산출되었다는 가정 하에 주택연금 활성화 논의를 하고자 한다.

본 연구는 다음과 같이 구성되어 있다. 제2장에서는 우리나라 고령층의 빈곤 문제와 주택자산 활용의 중요성에 대해 살펴보았고 제3장에서는 재정패널조사 자료를 통해 주택연금의 노후빈곤 완화 효과를 정량적으로 분석하였다. 제4장에서는 우리나라 주택연금 시장의 현황과 제도를 살펴보고 주택연금 가입률의 국제비교를 통해 주택연금 활용도를 비교해보았다. 제5장에서는 해외 주요국의 사례 분석을 통해 공적 역모기지 제도와 사적 역모기지 제도를 운영하는 나라들을 구분하여 이들 나라들의 주택연금 시장 현황과 특징을 살펴보았고 마지막으로 제6장에서는 우리나라 주택연금 제도의 문제점과 개선방안을 도출하였다.

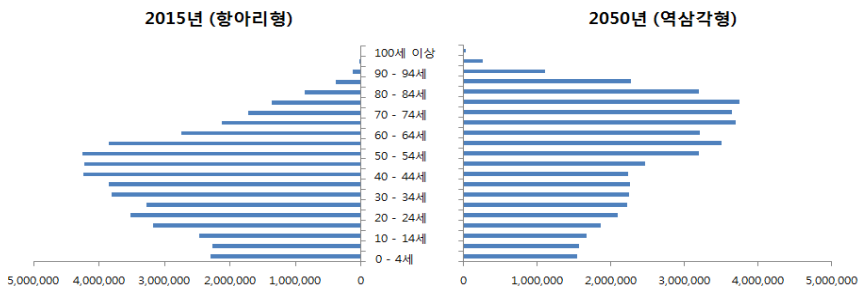
Ⅱ. 주택연금 활성화 필요성

1. 인구고령화와 고령층 빈곤 문제

우리나라 인구의 빠른 고령화 속도는 가까운 미래에 전체 인구 가운데 고령층이 차지하는 비중을 크게 늘릴 것으로 예상되고 있다. <그림 Ⅱ-1>의 2010년 인구추계 결과를 살펴보면 우리나라 인구는 2030년 약 5,200만 명까지 증가한 후 감소할 것으로 예상되며, 특히 생산가능인구(15~64세)는 2017년까지 약 3,700만 명으로 증가한 후 감소할 것으로 예상된다. 이에 따라, 노동, 자본 등 핵심 생산요소의 장기적인 성장 동력이 감소할 것으로 예상되며 우리나라의 잠재 성장률은 현재 3% 수준에서 2030년 이후 1%로 급감할 것으로 예상되고 있다.

빠른 고령화는 젊은 층의 부담을 점차 증가시켜 2036년 이후에는 15~64세 사이의 생산가능인구 2명이 65세 이상 노령인구 1명을 부양해야 할 것으로 전망된다. 따라서 현재 우리나라 인구구조는 생산가능인구가 대부분을 차지하고 있는 항아리형에서 2050년에는 55세 이상의 중·고령층 인구가 대부분을 차지하는 역삼각형으로 전환될 것으로 예상된다.

〈그림 Ⅱ-1〉 우리나라 인구구조 변화 추계



자료: 통계청(2010), 장래 인구추계.

문제는 우리나라 고령층 인구의 빈곤 문제가 매우 심각한 상황이라는데 있다. OECD에서 발간한 Pensions at a Glance(2013)에 따르면 우리나라의 전체인구 소득빈곤율은 2010년 기준 15.2%인데 반해 65세 이상 노인인구의 소득빈곤율은 47.2%에 달하고 있는 것으로 나타났다.⁴⁾ <표 II-1>에서 보는 바와 같이 우리나라 전체인구의 소득빈곤율은 멕시코, 미국, 일본보다 낮다. 하지만, 65세 이상 노인인구의 소득빈곤율은 가장 높은 수준이며 OECD 국가들 가운데 2위에 해당하는 호주에 비해서도 10% 이상 차이가 나는 등 그 정도에 있어서도 다른 OECD 국가들에 비해 심각한 상태에 놓여 있음을 알 수 있다.

〈표 II-1〉 OECD 국가들의 소득빈곤율 비교

(단위: %)

구분	2007		2010	
	65세 이상	전체 인구	65세 이상	전체 인구
한국	44.6	14.8	47.2	15.2
호주	39.2	14.6	35.5	14.4
멕시코	29.0	21.0	27.6	20.4
미국	22.2	17.3	19.9	17.4
일본	21.7	15.7	19.4	16.0
독일	10.1	8.5	10.5	8.8
스웨덴	9.9	8.4	9.5	9.1
영국	12.2	11.3	8.6	10.0
프랑스	5.3	7.2	5.4	7.9
OECD	21.6	13.2	20.4	13.3

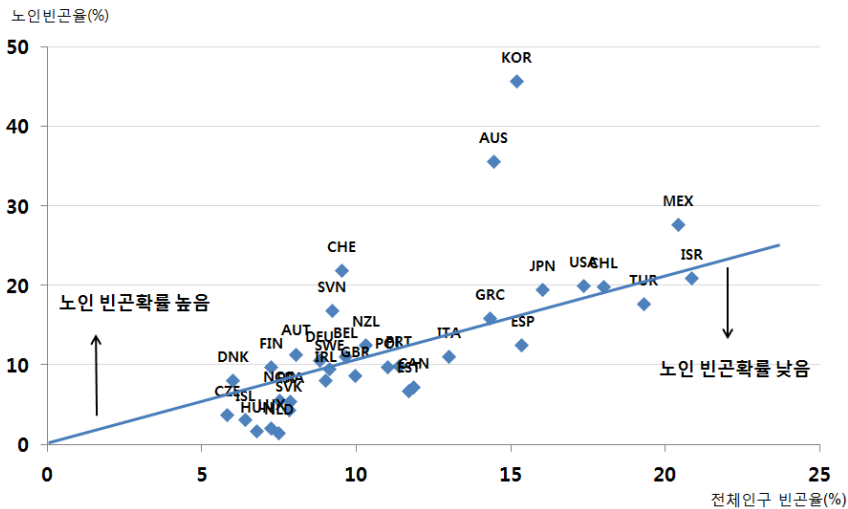
자료: OECD(2013), "Pensions at a Glance".

우리나라 노인인구의 심각한 빈곤율은 <그림 II-2>의 그래프를 통해서도 확인할 수 있다. 이 그래프는 각국 전체 인구의 소득빈곤율 대비 65세 이상 노인인구의 소

4) OECD에서는 국제적 비교를 위해 상대적 빈곤의 개념을 채택하고 있으며, 상대적 빈곤층은 각국 중위가구 소득의 50% 이하 소득을 벌어들이는 가구를 의미함. 소득빈곤율은 이들 가구가 전체 가구에서 차지하는 비율을 뜻함.

득빈곤율을 나타내는 그래프로써 우리나라 노인인구의 소득빈곤율 수준 자체가 OECD 국가들 가운데 가장 나쁠 뿐만 아니라 전체 인구의 소득빈곤율 수준에 비례하여 볼 때도 노인인구의 소득빈곤율이 비정상적으로 큰 것을 알 수 있다. 일례로 멕시코의 경우 노인인구의 소득빈곤율이 27.6%로 절대적인 수준이 상당히 높은 편이나, 전체 인구의 소득빈곤율 또한 20.4%로 높은 편이기 때문에 빈곤의 문제가 노인 인구에만 해당되는 문제가 아니다. 이와 같이 대부분의 OECD 국가들이 전체 인구의 소득빈곤율과 노인인구의 소득빈곤율이 비례하는 모습을 보이고 있는 반면, 호주와 우리나라는 노인인구의 소득빈곤율이 전체 인구의 소득빈곤율에 비해 월등히 높아 노인인구 소득빈곤율 문제가 특히 심각하다는 사실을 알 수 있다.

〈그림 II-2〉 전체인구 대비 노인인구 소득빈곤율 비교

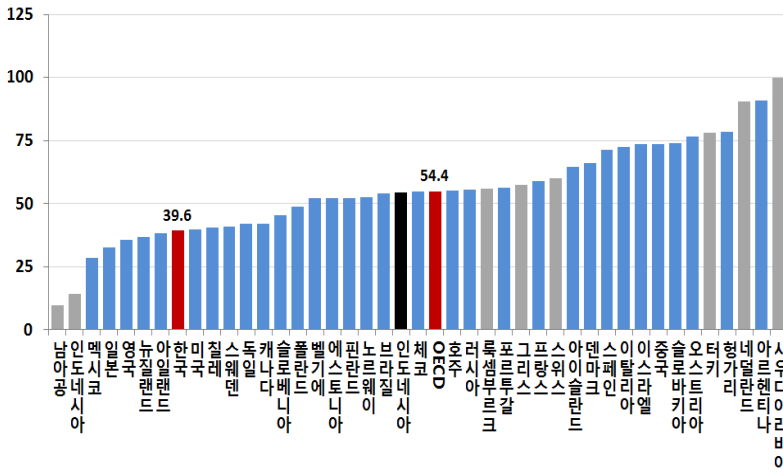


자료: OECD(2013), "Pensions at a Glance".

우리나라 노인인구의 소득빈곤율 문제가 심각한 이유를 살펴보면 먼저 공적연금의 낮은 소득대체율 문제를 꼽을 수 있다. 연금 소득대체율(Pension Replacement Rate)이란 근로자가 은퇴하기까지 벌어들이는 자신의 평균소득에 비해 공적연금소득이 얼마나 높은지를 나타내는 지표로서 OECD 34개국의 평균 근로소득자 기준 연금 소득대체율은 54.4%에 달한다. 연금 소득대체율의 경우 국가들 간 격차는 크게

벌어지는 편인데, 연금 소득대체율이 가장 높은 네덜란드의 경우 연금 소득대체율이 90.7%에 달하기도 하지만 연금 소득대체율이 가장 낮은 멕시코와 영국의 경우 각각 28.5%, 32.6%에 지나지 않는다. 우리나라의 경우 39.6%로 OECD 국가들 가운데 7번째로 낮은 연금 소득대체율을 보이고 있다.

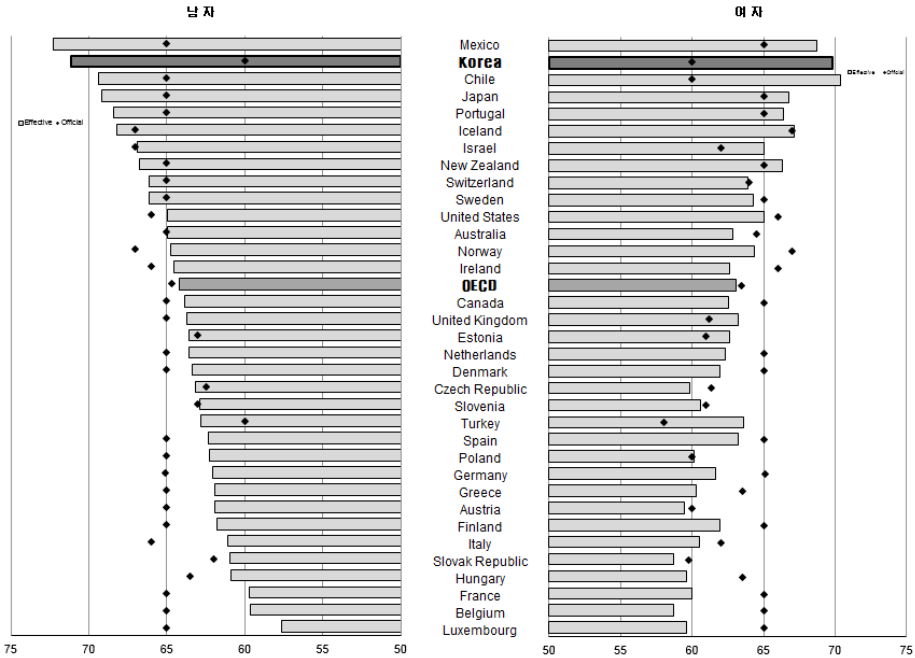
〈그림 II-3〉 OECD 국가들의 중위소득자 연금 소득대체율 비교



자료: OECD(2013), "Pensions at a Glance".

우리나라 고령층의 경우 이와 같이 낮은 연금 소득대체율 문제를 극복하기 위하여 은퇴 후 재취업을 선택하는 경우가 많으며 이는 높은 실질 은퇴연령 지표에서 드러나고 있다. 〈그림 II-4〉에서 살펴보면, OECD 국가들의 평균 실질 은퇴연령은 2012년 기준 남성 64.2세, 여성 63.1세이며 대부분의 국가(22개국)에서 남성과 여성 모두 실질 은퇴연령이 법적 은퇴연령보다 더 낮다. 그러나 우리나라 남성의 경우 실질 은퇴연령은 71.1세로 멕시코의 72.3세에 이어 두 번째로 높으며 여성의 경우도 69.8세로 칠레의 70.4세에 이어 두 번째로 높다. 특히, 우리나라 남성의 경우 법적 은퇴나이인 60세와 11.1년이 차이가 남으로써 OECD 국가들 가운데 실질 은퇴연령과 법적 은퇴연령이 가장 큰 차이가 나고 있음을 알 수 있다.

〈그림 II-4〉 OECD 국가들의 법적 은퇴연령과 실질 은퇴연령 비교



자료: OECD(2013), "Pensions at a Glance".

은퇴 후 재취업의 문제는 근로소득이 심각하게 감소하여 고령층 가구주의 노후생활비를 감당하기에 부족하다는 점이다. 〈표 II-2〉의 고용노동부 근로실태조사(2012년)에 따르면, 우리나라 전체 근로자의 월평균급여액은 221만 6천 원으로 사회초년생으로 이루어진 29세 이하 근로자가 월평균급여액 161만 원에서 시작하여 40대까지 꾸준히 증가하여 255만 3천 원을 벌게 된다. 그 후, 50대에는 236만 4천 원의 월평균급여액을 기록하며 크게 변화가 없다가 본격적인 은퇴가 시작되는 60세 이후에는 월평균급여액이 168만 5천 원으로 사회초년생인 20대의 월평균급여액과 비슷한 수준으로 감소하게 된다. 특히, 은퇴 후 재취업하게 되는 일자리의 대부분이 비정규직임을 감안하면 대부분의 은퇴 후 재취업자들은 120만 1천 원의 월평균급여액을 벌게 된다고 할 수 있다. 이러한 소득수준으로는 고령층 가구주의 노후생활비를 감당하기 힘들다고 볼 수 있다.

〈표 II-2〉 우리나라 연령별 가구주의 실질소득 변화

(단위: 만 원)

연령	월급여액(2012년 기준)		
	전체근로자	정규근로자	비정규근로자
전체	221.6	250.2	131.3
29세 이하	161.0	187.6	106.4
30~39세	236.2	250.1	153.0
40~49세	255.3	283.5	141.9
50~59세	236.4	272.8	142.7
60세 이상	168.5	214.9	120.1

자료: 고용노동부(2012), 『고용형태별 근로실태조사』.

〈표 II-3〉의 국민노후보장패널 자료에 따르면 60대와 70대 부부가구의 적정 노후생활비는 각각 190만 8천 원과 162만 2천 원이며 최소 노후생활비도 각각 134만 2천 원과 115만 5천 원으로 조사되었다. 노년근로자의 평균 급여액으로는 70대 부부가구의 적정 노후생활비를 겨우 감당할 수 있으며 비정규직 노년근로자의 경우 70대 부부가구의 최소 노후생활비를 겨우 감당할 수 있는 수준이라고 할 수 있다.

〈표 II-3〉 우리나라 연령별 가구주의 노후생활비 요구 수준

(단위: 만 원)

연령	2011년(부부 기준)	
	최소 노후생활비	적정 노후생활비
50~59세	149.9	211.4
60~69세	134.2	190.8
70~79세	115.5	162.2
80세 이상	108.0	149.0

자료: 국민연금(2012), 국민노후보장패널.

2. 주택 자산 활용의 중요성

우리나라 고령층의 문제는 낮은 연금 소득대체율과 함께 은퇴 후 재취업 일자리로부터 얻을 수 있는 소득 수준이 매우 낮기 때문에 자신이 원하는 노후생활비를 감당하기 어렵다는 점이다. 그러나 현재 고령층 그리고 2015년을 기점으로 60대에 본격적으로 진입하는 베이비붐 세대(1955~1963년생)의 경우 우리나라 경제가 지속적으로 성장해오면서 동반된 주가와 주택가격 상승으로 인해 상당한 부를 축적해 왔으며 소유 자산 가운데 대부분을 ‘주택을 포함한 부동산’으로 소유하고 있다는 점을 주목할 필요가 있다.

통계청에서 제공하고 있는 가계금융·복지조사 패넬(2013)에 따르면, 우리나라 전체 가구의 평균 총자산은 3억 2,557만 원으로 이 중 주택을 포함한 부동산 자산은 총자산의 67.8%에 달하는 2억 2,060만 원이다. 특히, 주택연금의 대상이 되는 거주 주택 자산은 평균 1억 1,826만 원으로 전체 자산의 36.3%에 해당한다.

그러나 60세 이상 노년 가구의 경우 총자산 가운데 부동산이 차지하는 비중이 크게 증가한다. 60세 이상 가구주의 경우 평균 총자산은 3억 2,587만 원으로 전체 가구 평균과 유사하나, 부동산 자산의 경우 2억 5,774만 원으로 총자산의 79.1%에 달한다. 주택연금으로 전환 가능한 거주주택으로 한정할 경우에도 평균 1억 3,806만 원으로 총자산의 42.4%에 달한다.

이렇게 상당수의 고령층 가구가 주택의 형태로 많은 자산을 보유하고 있는 상황에서 거주주택을 유동화하여 노후를 준비할 수 있는 주택연금 상품을 적극 활용할 필요가 있다. 국민연금의 미흡한 보장수준에 대한 우려뿐만 아니라 장기적인 재정안정성에 대한 우려가 커지고 있는 상황 하에서 노후소득에 대한 준비가 부족한 현 고령층에게 주택연금 활성화는 노후소득보장 개선에 큰 의미를 줄 수 있는 현실적인 방안이라고 할 수 있다.

〈표 Ⅱ-4〉 우리나라 가계자산 중 부동산과 주택이 차지하는 비중

(단위: 만 원)

가구주 연령	자산 및 부채 분류별	2013		
		전가구 평균	총자산(부채) 중 비중(%)	보유가구 비율 (%)
전체	가구분포(%)	100.0	-	-
	가구주 연령(세)	51.4	-	-
	자산	32,556.9	100.0	100.0
	실물자산	23,856.4	73.3	86.7
	부동산	22,060.0	67.8	66.4
	거주주택	11,825.9	36.3	56.3
	부채	5,818.4	100.0	66.9
	거주주택 담보대출	1,768.9	30.4	22.8
	순자산액	26,738.5	100.0	100.0
60세 이상	가구분포(%)	27.3	-	-
	가구주 연령(세)	70.0	-	-
	자산	32,587.3	100.0	100.0
	실물자산	26,961.6	82.8	83.0
	부동산	25,773.7	79.2	74.8
	거주주택	13,805.7	42.4	69.2
	부채	4,111.8	100.0	47.4
	거주주택 담보대출	1,057.3	25.7	14.5
	순자산액	28,475.5	100.0	100.0

자료: 통계청(2013), 가계금융·복지조사패널.

3. 우리나라 주택연금 가입률 국제비교

본격적인 분석에 앞서 본 연구에서는 우리나라의 주택연금이 어느 정도 활성화되어 있으며 성장 가능성은 얼마나 될 수 있는지를 알아보기 위해 해외 주요국과 주택연금 가입률을 비교해 보았다. 공적보증 주택연금은 2007년 출시된 이래 연평균 신

규 가입건수 약 2,514건, 신규 보증공급액 3조 3,636억 원을 기록하는 등 꾸준한 성장세를 이어나가고 있다. 특히 2012년과 2013년에 신규 가입건수가 각각 5,013건과 5,296건을 기록하여 2014년 9월 말 현재까지 총 21,224건의 누적 신규가입건수(보증잔액기준 19,124건)를 기록하고 있다.

통계청의 2010년 인구 총조사자료에 따르면 우리나라의 총가구 수는 1,733만 9,422가구로 이 중 60세 이상 고령 가구 수는 439만 6,528가구이다. 2010년의 고령 가구 수가 그대로 유지된다고 전제하더라도 2014년 9월 말 기준 주택연금에 가입한 가구 비율은 0.48%(잔액기준 0.43%)에 머물고 있다. 통계청의 2010년 장래가구추계에 따른 2014년 60세 이상 고령가구 수인 518만 3,393가구를 대입해보면 주택연금에 가입한 가구 비율은 0.41%(잔액기준 0.37%)로 떨어짐을 알 수 있다.

1989년 공적보증 주택연금 제도를 시작한 미국의 경우 FY1990부터 FY2012까지 총 775,224건의 신규가입건수와 590,900건의 누적가입건수를 기록하였다.⁵⁾ 미국의 Census에 따르면 2013년 미국의 총가구 수는 1억 2,245만 9,000가구로 이 가운데 주택연금 가입이 가능한 65세 이상 고령 가구 수는 2,792만 4,000가구이며 이를 기준으로 주택연금에 가입한 가구 비중을 계산해보면 2.78%(누적기준 2.12%)임을 알 수 있다.⁶⁾

대표적으로 사적 역모기지 시장이 발달한 영국은 1991년 SHIP 프로그램이 시작된 이래 2011년 말까지 총 26만 9,787건의 신규 역모기지 가입건수를 기록하고 있는 것으로 알려져 있다.⁷⁾ 영국의 역모기지는 주로 민간 보험회사에 의해 제공되기 때문에 가입연령에 제한이 없는 상품도 있으나, 주로 50대 이상의 가구가 이용한다는 점을 감안할 때 50대 이상 가구주의 가구 수를 기준으로 주택연금에 가입한 가구비

5) FY2012는 2011년 10월부터 2012년 9월까지 기준으로 자료는 미국 주택청(Department of Housing and Urban Development) 사이트의 HECM Characteristic Report에서 제공됨.

6) 미국의 주택연금은 62세 이상 가입 가능하므로 주택연금에 가입한 가구비중이 실제보다 크게 계산되었을 가능성이 있음. Census의 가구통계가 10년 단위의 연령별 가구 수 자료를 제공하고 있으며 미국의 55~64세 가구주의 가구 수는 22,802,000가구임. 이를 바탕으로 보수적으로 주택연금 가입 가구 수를 환산하면 1.53%임.

7) Equity Release Council(2011), "SHIP 20th Anniversary Report: December 1991 to December 2011".

중을 계산해 볼 수 있다. 영국의 Census 자료에 따르면 2011년 총가구 수는 5,507만 1,113가구로 이 중 65세 이상 고령가구 수는 888만 5,638가구, 50~64세 가구주의 가구 수는 1,010만 5,262가구로 50세 이상 가구주의 총가구 수는 1,899만 900가구이다. 이를 기준으로 주택연금에 가입한 고령가구주의 비중은 1.42%임을 알 수 있다.

물론 2007년 시작되어 만 10년이 되지 않은 우리나라 공적보충 주택연금의 가입률과 주택연금 시장의 역사가 적어도 20년 이상 된 해외 주택연금 선진국들의 가입률을 그대로 비교할 수는 없다. 하지만 해외 선진국들의 고령층 주택연금 가입률이 1%에서 3% 사이로 추정되는 사실로 미루어볼 때 우리나라도 주택연금 활성화를 위해 노력할 경우 현재 주택연금 활용도가 0.5%에도 미치지 못하는 상황을 충분히 개선시킬 여지가 있을 것이다. 특히, 공적연금의 소득대체율이 낮은 상태에서 고령층 노후소득보장이라는 과제를 해결하기 위해서는 주택연금 제도를 좀 더 적극적으로 활용할 필요가 있다.

Ⅲ. 주택연금을 통한 노후빈곤 완화 효과 분석

1. 분석 자료의 특징

1) 분석 자료

주택연금의 고령층 빈곤완화 효과 분석을 위해 이용한 데이터는 한국조세재정연구원에서 조사, 발표하고 있는 재정패널조사의 2012년(6차) 소득 기준 자료로 조사 대상은 제주도를 제외한 전국의 시·군 지역에서 추출한 5,014가구와 그 가구에 속해 있는 15세 이상의 인구이다. 표준추출방법에 대해 간략히 논의하자면, 2005년 인구주택총조사의 90% 자료를 바탕으로 제주도를 제외한 전국을 대상으로 이를 층화하여 추출하였다. 특히, 인구주택총조사에서 사용한 조사구를 1차 추출단위로 하여 추출된 조사구에서 일정 수의 가구를 2차적으로 추출하는 2단계 집락추출법을 적용하였다. 자료의 층화를 위해서 지역, 읍면/동부, 일반/아파트 변수가 사용되었으며, 층 내의 조사구 정렬을 위해서 시군구와 조사구 내의 가구 연건평의 최빈값을 사용하였다. 특히 일반적인 방식의 표본추출로는 원하는 만큼의 저소득계층 표본 수를 충족하기 어렵기 때문에 고소득층 300가구, 저소득층 300가구 정도를 추가 표집하였다. 이를 위해 다른 통계자료를 바탕으로 고소득층 밀집 주거지역과 저소득층 밀집 주거지역을 선정, 이 지역에서 인구주택총조사 조사구를 과대표집(oversampling)하는 방식을 채택하였다.

2) 소득 유형과 자산 유형

주택 연금의 노후빈곤 완화 및 소득 향상 효과를 분석하기 위해 먼저 소득빈곤 산출 기준이 되는 소득을 산출하는 것이 중요하다. 소득의 유형은 OECD 소득 분류기준에 근거하여 근로소득, 시장소득, 경상소득으로 구분할 수 있다. 시장소득은 근로소득에 사업소득과 금융소득, 부동산 임대소득, 가구 외부에서 받은 용돈, 생활비, 학비 등과 같은 사적 이전소득을 합산한 것이고, 경상소득은 시장소득에 공적 이전소득(국민연금을 포함한 사회보험 수혜금, 국민기초생활보조금, 기타 정부보조금 등)을 합산한 것이다.

재정패널조사에서는 가계 자산에 대해 일반 자산을 비롯하여 금융자산, 자동차 등을 조사하고 있다. 일반 자산에는 현재 거주주택, 거주주택 외 보유주택, 주택 이외의 토지·건물 등 보유 부동산 총액, 농기계·가축, 선박·건설중장비, 기타 자산, 전세 및 월세 보증금 등으로 구분하였다. 금융자산은 은행 등 금융기관 예적금, 펀드 가입 금액, 채권 보유 금액, 주식 보유 금액, 저축성 및 연금성 보험, 빌려준 돈, 기타 금융자산 등으로 구분하고 있다. 부채 항목에는 정부지원 주택자금 대출, 학자금 대출, 금융기관 주택담보 대출, 금융기관 대출, 세입자에게 돌려주어야 할 전세금, 임대보증금, 기타 등으로 구분하고 있다.

2. 빈곤가구의 정의

소득빈곤의 기준은 크게 절대빈곤과 상대빈곤으로 구분할 수 있다. 먼저, 절대빈곤은 최저생계비와 소득인정액을 기준으로 구분하며, 빈곤·차상위·차차상위 가구의 정의는 <표 Ⅲ-1>과 같이 가구의 소득인정액이 최저생계비 미만인 것으로 정의되며, 차상위는 최저생계비 100% 이상 120% 이하, 차차상위는 120% 이상 150% 이하인 가구로 정의된다. 최저생계비는 국민기초생활 보장법 제6조 제2항에 의거하여 매년 보건복지부에 의해 고시되고 있으며 가구원 수에 따라 다르게 책정되고 있다. 2012년 최저생계비는 <표 Ⅲ-2>와 같다.

〈표 Ⅲ-1〉 절대빈곤 계층의 구분

구분		소득인정액 기준
빈곤	절대빈곤	소득인정액 < 최저생계비
비빈곤	차상위	최저생계비 ≤ 소득인정액 ≤ 최저생계비×120%
	차차상위	최저생계비×120% < 소득인정액 ≤ 최저생계비×150%
	일반	최저생계비×150% < 소득인정액

자료: 남상호(2009), 저소득층의 자산 실태 분석 참고.

〈표 Ⅲ-2〉 최저생계비(2012년)

구분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구	7인 가구
금액(원/월)	553,354	942,197	1,218,873	1,495,550	1,772,227	2,048,904	2,325,580

자료: 보건복지부.

상대빈곤은 연구자의 판단이나 연구 목적에 따라 중위소득의 40%, 50%, 혹은 60%를 기준으로 정의되나, 본 연구에서는 OECD 기준인 중위소득의 50%를 기준으로 그 이하의 소득을 벌고 있는 가구로 상대빈곤을 정의한다.

3. 분석 결과

1) 저소득 고령층의 소득 및 자산보유 실태

재정패널 자료를 중심으로 2012년 말 기준 소득이 있는 가구 수는 4,745가구이다. 〈표 Ⅲ-3〉은 가구의 연령을 중심으로 평균 총소득 및 자산 규모를 분석한 결과이다. 먼저 가구주가 60대인 가구 수는 747가구(15.7%), 70대인 가구주는 936가구(19.7%)로 60대 이상 고령 가구주가 전체 표본의 35.4%를 차지하고 있다. 가계 총소득은 20대의 2,386만 원에서 가구의 나이가 늘어날수록 증가하여 50대에는 5,686만 원으로 절정에 이르렀다가 60대 3,507만 원, 70대 1,627만 원으로 감소한다. 특히, 가구주의 근로기라고 볼 수 있는 20대부터 50대까지의 가계 평균 총소득은 5,147만 원인데

반해 은퇴 후라고 볼 수 있는 60대 이상 가계 평균 총소득은 2,462만 원으로 근로기 평균 총소득의 47.8%를 벌고 있는 것으로 나타났다.

부동산 자산의 경우 20대 가구가 3,319만 원, 30대 가구가 9,004만 원의 평균 부동산 자산을 보유하여 총자산의 절반을 좀 넘고 있으나, 40대 가구는 평균 2억 934만 원, 50대 가구는 2억 6,138만 원으로 총자산에서 차지하는 비중이 70%를 넘는다. 특히, 60대 가구는 2억 6,691만 원, 70대 이상 가구는 1억 7,898만 원의 부동산 자산을 소유하여 총자산의 80% 이상을 부동산으로 보유하고 있으며, 이는 서론의 가계 금융·복지조사 패널 통계와 매우 유사하게 나타나고 있다.

〈표 Ⅲ-3〉 가구주 연령별 평균 소득 및 자산 규모

(단위: 만 원)

구분	20대 이하	30대	40대	50대	60대	70대 이상
가구 수	80	587	1222	1173	747	936
비중(%)	1.7	12.4	25.8	24.7	15.7	19.7
총소득	2386.3	4305.0	5214.1	5685.6	3506.9	1627.4
금융자산	1022.0	2236.0	3381.3	4679.0	4417.7	2303.2
부동산	3318.8	9003.6	20934.2	26137.7	26691.1	17898.3
비중(%)	51.7	58.2	73.0	76.9	81.6	86.0
기타자산	2076.0	4242.6	4389.5	3175.2	1608.7	638.3
총자산	6416.8	15466.9	28668.0	33989.2	32717.5	20816.0
총부채	1036.3	2985.7	6003.0	6154.6	4301.4	1786.6
순자산	5380.5	12481.2	22665.0	27852.1	28416.1	19082.3

〈표 Ⅲ-4〉는 〈표 Ⅲ-1〉과 〈표 Ⅲ-2〉의 절대빈곤 기준 및 상대빈곤 기준에 따라 소득빈곤 가구의 소득 및 자산 보유 현황을 분석한 표이다. 먼저 절대소득빈곤가구는 전체가구의 18.2%로 차상위 5.3%와 차차상위 7.5%에 비해 상당히 높은 수준임을 알 수 있으며 상대소득빈곤가구는 25.5%로 절대소득빈곤가구 수보다 7% 이상 차이가 난다.

〈표 Ⅲ-4〉 소득빈곤 가구

(단위: 만 원)

구분	절대소득빈곤				상대소득빈곤
	빈곤층	차상위	차차상위	일반	중위 50%
전가구					
가구 수	865	252	355	3273	1209
비중(%)	18.2	5.3	7.5	69.0	25.5
주택보유 가구	478	135	213	2023	664
계층 내 비중(%)	55.3	53.6	60.0	61.8	54.9
총소득	782.5	1477.3	1940.0	5549.6	893.4
금융자산	1176.0	1377.9	1428.1	4439.2	1201.5
부동산	8989.5	9920.3	12667.6	25484.5	8997.2
기타	1065.3	1314.9	1528.0	3586.4	960.5
총자산	11230.9	12613.2	15623.7	33510.1	11159.2
총부채	2221.3	2081.8	2547.7	5456.7	1811.0
순자산	9009.5	10531.3	13076.0	28053.4	9348.1
60대 이상					
가구 수	371	100	131	620	557
비중(%)	30.4	8.2	10.7	50.7	45.6
주택보유 가구	370	97	131	619	553
계층 내 비중(%)	99.7	97.0	100.0	99.8	99.3
총소득	708.6	1241.7	1662.5	4333.2	864.5
금융자산	1426.1	1450.2	1589.2	5515.1	1456.8
부동산	12724.8	16324.2	20319.1	39623.0	13770.6
기타	72.1	73.3	378.2	566.2	114.9
총자산	14223.1	17847.7	22286.4	45704.3	15342.4
총부채	1908.1	1877.8	1982.7	4653.0	1771.1
순자산	12315.0	15969.9	20303.8	41051.2	13571.3

주택연금 가입이 가능한 60대 이상 가구주의 소득빈곤 현황을 살펴보면, 절대소득 빈곤가구는 371가구로 60대 이상 가구의 30.4%를 차지하고 있으며 상대소득빈곤가 구 또한 557가구, 45.6%로 전가구 기준 소득빈곤가구 비중에 비해 상당히 높은 수준

임을 알 수 있으며, 이는 고령층 가구의 빈곤 문제가 심각한 상황임을 말해주고 있다.

절대소득빈곤 기준 60대 이상 빈곤가구주의 평균 총소득은 약 709만 원으로 전가구 기준 평균 총소득인 783만 원보다 70만 원 이상 차이난다. 그러나, 평균 보유 부동산 자산은 1억 2,725만 원으로 전가구 기준 평균 보유 부동산자산액인 8,990만 원보다 약 3,735만 원의 자산을 더 보유하고 있다. 또한, 주택보유 가구 비중도 60대 이상 가구주의 경우 99.7%에 달해 주택연금을 활용할 경우 빈곤 완화 효과가 상당히 클 것으로 기대된다.

2) 주택연금의 빈곤완화 효과 분석

본 연구에서는 주택연금의 빈곤완화 효과 분석을 위해 60대 이상 가구주(주택소유주)의 거주 주택을 중심으로 주택연금 전환 시 총소득 증대효과를 살펴보았다. 이를 위해 주택연금 홈페이지(<http://www.hf.go.kr>)의 예상연금조회를 통해 주택가격을 월지급금으로 전환한 소득을 사용하여 빈곤완화 효과를 분석하였으며 주택연금 가입이 가능한 가구를 중심으로 빈곤완화 효과를 분석하였다.⁸⁾

〈표 Ⅲ-5〉는 주택연금 가입의 빈곤완화 효과를 분석한 표이다. 절대소득빈곤기준 60대 이상 가구주 빈곤가구인 371가구 중에 주택연금 가입이 가능한 가구 수는 315가구이며 평균 총소득은 1146.1만 원으로 전체 371가구의 평균 총소득인 708.6만 원보다 약 437.5만 원 높으며 이들이 모두 주택연금에 가입하여 연금을 수령하게 되면 연평균 455.4만 원의 총소득 증가 효과를 볼 수 있다. 이에 따라 빈곤가구 수는 239가구로 줄어들어 고령층 빈곤가구 비율을 30.4%에서 18.8%로 낮출 수 있게 된다. 또한, 상대소득빈곤기준에서도 빈곤가구 수를 557가구에서 444가구로 줄일 수 있게 되어 고령층 빈곤비율을 45.6%에서 36.3%로 줄일 수 있게 된다.

8) 현재 공적보장 주택연금은 1주택(한시적 2주택자 허용)보유 가구에 한하여 주택법상 주택으로 인정되는 경우에 가입가능함. 따라서 본 연구에서는 주택 소유주 기준으로 만 60세가 넘는 경우와 자가로 거주하고 있는 가구에 한하여 주택연금으로 전환하였으며 주택담보 대출이 있거나 오피스텔, 점포주택(주택면적이 1/2 이하일 경우 가입 불가) 등에 대해서는 연금전환 대상에서 제외함.

〈표 Ⅲ-5〉 주택연금 가입의 소득빈곤 완화 효과

(단위: 만 원)

구분	절대소득빈곤				상대소득빈곤
	빈곤층	차상위	차차상위	일반	중위 50%
가구 수 (비중(%))	371 (30.4)	100 (8.2)	131 (10.7)	620 (50.7)	557 (45.6)
연금가입 가능 가구 수	315	81	102	415	470
평균총소득	1146.1	1766.2	2066.1	4886.4	1308.7
평균 주택가격	8436.7	11284.0	10311.8	18895.7	9078.0
평균 주택연금	455.4	537.0	447.5	890.6	465.8
주택연금 가입 시					
가구 수 (비중(%))	230 (18.8)	90 (7.4)	138 (11.3)	764 (62.5)	444 (36.3)

현재 우리나라 공적보증 주택연금은 9억 원 이상의 고가 주택 보유자는 가입이 불가능하다. 미국의 경우 62만 5,500달러의 인정한도 내에서 주택가격에 관계없이 주택연금에 가입이 가능한 상태이며, 홍콩의 경우 주택가격 제한 없이 대출금 산정 기준인 주택가격 인정한도를 최대 HK 1,500만 달러까지 제한하고 있다. 재정패널 자료에서 60대 이상 고령가구인 1,222가구 가운데 9억 원 이상의 고가주택을 보유한 가구 수는 29가구, 2.4%에 해당하였다. 그러나, 대부분 1가구 2주택자이거나 점포주택을 보유하고 있어 주택연금 가입기준을 충족시키지 못하였다. 따라서 9억 원의 가격제한 완화효과는 미미할 것으로 예상된다.

IV. 우리나라 주택연금 제도 운용 현황 및 체계

1. 운용 현황

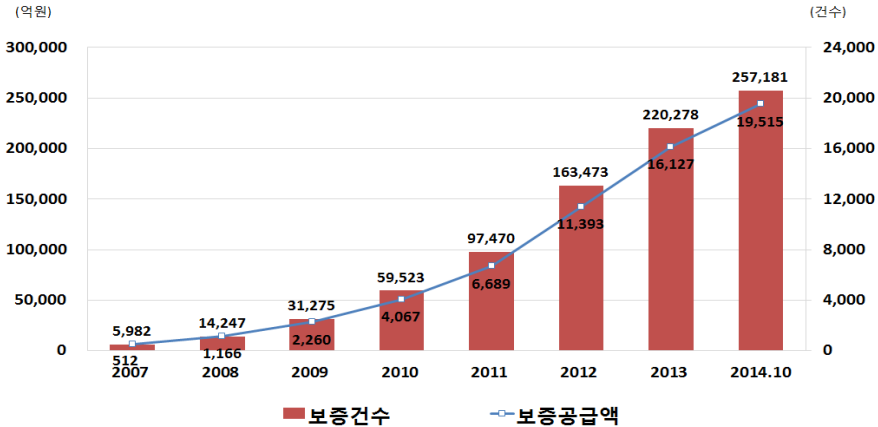
주택연금이란 고령의 주택소유주가 주택을 담보로 맡기고 금융기관으로부터 평생 혹은 일정기간동안 매월 연금방식으로 노후생활 자금을 지급받는 역모기론 상품을 의미한다. 우리나라 주택연금 시장의 경우 대부분이 한국주택금융공사에서 연금 지급과 주택가격을 보증하는 공적보증 주택연금 상품이 차지하고 있다. 공적보증 주택 연금은 한국주택금융공사에 의해 2007년 7월부터 각 금융기관을 통해 판매하기 시작한 상품으로 가입자는 주택가액에 상관없이 종신토록 연금을 지급 받을 수 있으며 사망에 이르기까지 거주가 보장된다. 뿐만 아니라 국가에서 보증하기 때문에 낮은 금리가 적용되고 언제든지 별도의 중도상환 수수료 없이 전액 또는 일부 정산이 가능하다.⁹⁾ 민간 금융사에서도 정부보증 주택연금 외에 자체적으로 역모기지 상품을 출시하고 있으나 공적보증 주택연금에 비해 판매실적이 부진하고 리스크 풀링(Risk Pooling)이 어려워 많은 경우 판매가 중단되었으며 주로 주택금융공사와의 협약을 통해 공적보증 주택연금을 판매하고 있는 실정이다.

공적보증 주택연금은 2007년 출시된 이래 연평균 신규 가입건수 2,514건, 신규 보증공급액 3조 3,636억 원을 기록하는 등 꾸준한 성장세를 이어나가고 있으며, 2014년 9월 말 현재 보증잔액 기준 누적가입건수는 19,515건, 누적 보증공급액은 25조 7,181억 원에 달하고 있다.¹⁰⁾ 공적보증 주택연금 시장의 빠른 성장세는 가입기준 완

9) 주택연금은 가입자 사망 시 보유주택 매각 혹은 주택상속자에 의해 총연금지급금을 상환해야 하는 장기대출상품으로 대출금리는 3개월 양도성예금증서(CD) 유통수익률에 금리마진 1.1%를 더한 금리를 적용하고 있음.

화를 통한 가입자의 선택권 확대, 세제혜택을 통한 가입유인 강화 등 제도 개편과 함께 주택연금에 대한 고령층 인구의 인식 개선 등 여러 가지 요소에 기인하고 있는 것으로 보인다.

〈그림 IV-1〉 공적보증 주택연금 누적 가입건수 및 보증공급액



자료: 한국주택금융공사.

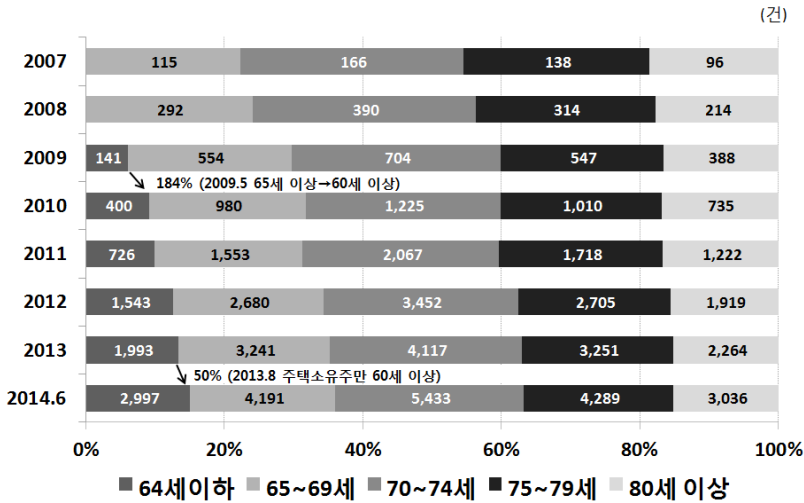
가입연령 기준의 경우 초기에는 부부 모두 만 65세 이상 가입 가능하였으나, 두 차례의 개정을 통해 현재는 주택소유주가 만 60세 이상이면 가입이 가능한 상태이다.¹¹⁾ 이를 반영하듯 64세 이하 연령이 차지하는 비중은 꾸준히 증가하여 2014년 6월 기준 전체 가입건수 19,946건 가운데 15%인 2,997건을 차지하고 있다. 2009년 4월에는 가입연령을 65세에서 60세로 하향조정하여 2010년의 가입건수가 전년대비 184% 증가하였다. 2013년 8월에는 주택소유주가 만 60세 이상이면 가입 가능한 것으로 개정되었는데, 같은 해 9월 신청건수 60건, 가입건수 32건이 신청되어 동 기간 전체 신청건수인 583건의 10%, 가입건수 482건의 6%를 차지하였다. 〈그림 IV-3〉에서 보는 바와 같이 65세 이상의 연령이 여전히 높은 비중을 차지하고 있으나, 64세

10) 보증공급액은 주택연금 가입자에게 100세까지 공급될 월지급금과 개별인출금, 대출이자, 보증료를 모두 합한 예상 총대출금에 대한 보증공급액을 의미함. 가입자에게 실제로 지급된 총대출금에 대한 보증공급액을 기준으로 하면 2014년 9월 말 기준 1조 876억 원임.

11) 확정기간 방식은 부부 중 연소자의 연령이 만 55~74세이어야 함.

이하 연령의 가입 증가로 주택연금 가입자의 평균 연령은 2007년의 74.3세에서 2013년 6월 기준 71.6세로 낮아지고 있는 추세이다.

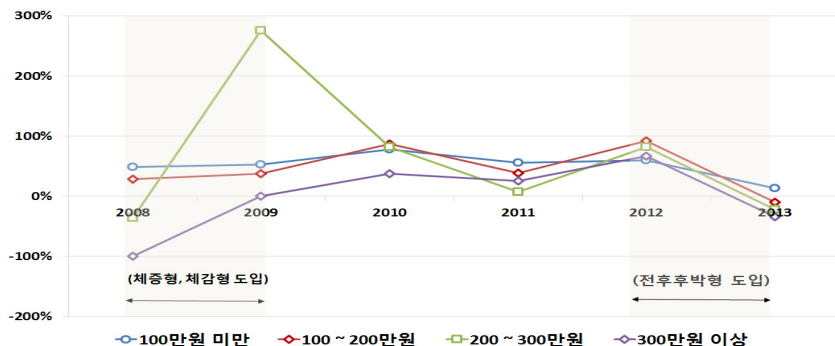
〈그림 IV-2〉 연령별 주택연금 가입현황



자료: 한국주택금융공사.

2014년 6월 기준 가입자들이 매달 받는 연금액은 100만 원 미만인 63%(12,510건)로 가장 많았으며 300만 원 이상의 고액 수급자는 2%(381건)에 불과한 것으로 나타났다. 2008년 5월, 10월에 걸쳐 체증형과 체감형이 도입되었는데 〈그림 IV-4〉에서 보는 바와 같이 200만 원 이상의 수급자 규모가 제도 도입 직후(2009년) 전년 대비 가장 높은 증가율을 보여 월 수령액이 매년 감소하는 체감형의 도입효과가 크게 나타난 것으로 보인다.

〈그림 IV-3〉 월지급금 규모별 가입 증가율



자료: 한국주택금융공사.

〈표 IV-1〉의 월지급금 유형에 대한 수요를 살펴보면, 다양한 월지급금 유형이 도입되었음에도 불구하고 정액형이 68.5%(2013년 6월 기준)로 가장 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 앞서 언급하였듯이 체증형보다 체감형을 선호하는 것으로 나타났으며 전후후박형도 도입 이후 꾸준한 증가세를 보이고 있다. 체감형과 전후후박형은 은퇴 직후 상대적으로 많은 자금이 필요한 60대 초반 고령층의 자금수요를 충족시킬 뿐만 아니라 가입연령이 낮아질수록 매달 받는 연금액 수준이 줄어드는 주택연금의 단점을 보완할 수 있기 때문에 정액형을 제외하면 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것으로 보인다.

〈표 IV-1〉 월지급금 유형별 현황

(단위: 건)

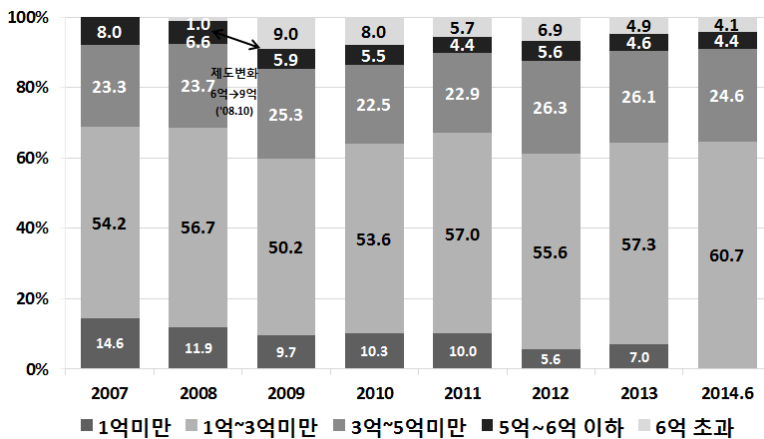
구분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013. 6
정액형	515 (100%)	642 (92.4%)	758 (67.4%)	1,408 (69.8%)	2,227 (75.9%)	3,679 (73.4%)	1,759 (68.5%)
체증형	0	5 (0.7%)	23 (2.0%)	17 (0.8%)	28 (1.0%)	43 (0.9%)	13 (0.5%)
체감형	0	48 (6.9%)	343 (30.5%)	591 (29.3%)	681 (23.2%)	962 (19.2%)	349 (13.6%)
전후후박형	0	0	0	0	0	329 (6.6%)	446 (17.4%)

주: 괄호 안의 값은 비중을 나타냄.

자료: 한국주택금융공사.

〈그림 IV-4〉의 주택가액별 공급현황을 살펴보면 주택연금 가입자의 평균 주택가액은 1억 원 이상 3억 원 미만이 60.7%(2014년 6월 말 기준)로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며 2008년 10월 대상주택 가격 상한을 6억 원에서 9억 원 이하로 상향 조정했음에도 불구하고 그 비중은 여전히 증가하고 있는 추세이다. 평균 주택가액은 2011년 2억 6,800만 원, 2012년 2억 9,300만 원, 2013년 2억 7,500만 원 등 2억 원 후반대로 나타나고 있다. 고액 주택보유자의 가입건수를 살펴보면, 주택가액 기준 완화 직후 6억 원 이상의 가입자 비중이 상당히 증가하였으며 2014년 6월 기준 총 가입건수의 4.1%인 총 3,783명이 이용하고 있다.

〈그림 IV-4〉 주택가액별 공급현황



자료: 한국주택금융공사.

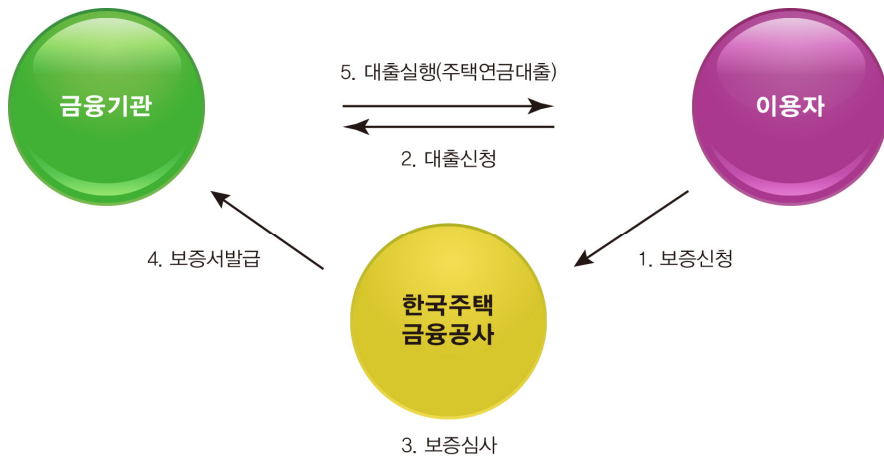
2. 운용 체계

공적보증 주택연금을 가입하기 위해서는 〈그림 IV-5〉에서 보는 바와 같이 가입자가 공사를 방문하여 보증상담을 받고 보증신청을 하게 된다. 주택금융공사는 신청인의 자격요건과 담보주택의 가격평가 등에 대해 심사를 진행한 후 보증약정체결 및 저장권 설정의 과정을 거쳐 금융기관에 보증서를 발급하게 된다. 그 후 가입자가 각

금융기관과 대출거래약정을 체결한 후 연금을 지급받게 된다. 이 때, 연금지급에 따른 대출집행은 각 금융기관에서 실행하게 된다.

한국주택금융공사에서는 금융기관 파산 시 연금 가입자에 대한 연금지급을 보장함과 동시에 주택처분 가격이 총 연금지급액에 미치지 못할 때 그 차액을 부담하기 위해 공적보증을 제공하고 있는데, 이를 위해 가입자로부터 가입 초기 주택가격의 1.5%를 초기보증료로 부과하고 있으며 이후 매월 보증잔액에 대하여 연리 0.75%에 해당하는 월보증료를 부과하고 있다.¹²⁾ 이 보증료는 금융기관이 공사에 대납하고 가입자의 대출 잔액에 가산하게 된다.

〈그림 IV-5〉 공적보증 주택연금 신청 과정



자료: 한국주택금융공사.

주택연금은 2007년 출범 당시 부부 모두 만 65세 이상 고령가구로 가입연령을 제한하였으며 대상 주택에 대해서도 주택가격 6억 원 이하의 부부기준 하나의 일반주택(아파트, 단독, 다세대, 연립주택)에 한하여 가입을 허용하였다. 연금 지급방식에 있어서도 일정한 금액의 월지급금을 종신토록 지급받는 정액형 종신지급 방식과 수시인출금 설정이 가능한 종신흡합 방식만을 허용하였다.

12) 기존에는 초기보증료율 2.0%, 연보증료율 0.5%를 부과하였으나 2015년 2월부터 초기보증료율 1.5%, 연보증료율 0.75%를 부과하도록 변경됨.

주택연금은 부동산 자산을 보유하고 있으나 유동성 확보에 어려움이 있어 소득이 불안정한 고령층을 위한 상품으로 본격적인 은퇴가 시작되고 있는 베이비부머 세대의 수요 증가에 따라 점진적으로 가입 요건을 완화하고 있다. 2007년 제도를 시작할 당시에는 부부 모두 만 65세 이상으로 연령을 제한해 놓았으나 점차 연령을 낮추어 2013년부터는 주택소유자만 만 60세 이상이면 가입할 수 있게 되었다. 뿐만 아니라, 공동 명의의 주택을 소유한 경우에도 연장자가 만 60세 이상이면 가입이 가능하도록 하여 사실상 60세 이전에도 가입이 가능한 상태이다. 대상 주택은 부부 기준 1주택을 원칙으로 하고 있으나 일시적으로 2주택자가 된 경우에도 처분 조건부(3년 이내)로 가입이 가능하다. 또한, 주택가액요건을 6억 원 이하(실거래가 기준)에서 9억 원 이하로 확대하고 노인복지주택 및 복합용도주택(상가와 주택이 같이 있는 건물)까지 포함하여 대상주택 요건을 완화하였다.

〈표 IV-2〉 주택연금 제도 변화 비교

구분		개정 전	개정 후
가입 연령		부부 모두 만 65세 이상	주택소유자만 만 60세 이상('13. 8)
대상 주택		실 거래가 6억 원 이하	실 거래가 9억 원 이하('08. 10) 9억 원 이하의 분양형 노인복지주택('10. 7) 상가주택 등 복합용도주택('14. 3)
주택 보유 수		부부기준 1주택 보유	상속, 이상 등으로 인한 일시적 2주택자에 대해 3년 이내 처분조건부 가입('14. 3)
지급 방식		중신지급형 중신혼합형(수시인출 설정)	확정기간형('13. 11)
지급 유형		정액형	정률채증형('08. 5) 정률채감형('08. 10) 전후후박형('12. 7)
지급 한도		3억 원	5억 원('09. 3)
수시인출금	인출 한도	대출한도의 30% (최대 9,000만 원)	대출한도의 50% (최대 2억 5,000만 원)('09. 4)
	인출 용도	보건의료비, 관혼상제비, 교육비, 주택유지수선비 등	주택구입(임차)자금 혹은 도박·투기 등 사행성 및 사치오락성 지출이 아니면 모두 사용가능('08. 3)

자료: 한국주택금융공사.

현재 주택연금 상품은 연금 지급방식과 월지급금 지급유형에 따라 다양한 상품이 존재한다. 연금 지급방식에 따라 크게 수시인출금 설정이 가능한 종신지급방식과 확정기간방식¹³⁾으로 나눌 수 있다. 확정기간방식의 경우 종신형에 비해 일정기간동안 월지급금을 더 많이 받되 10~30년에 이르는 지급기간이 종료된 후에도 종신거주가 보장되며 상대적으로 외부활동이 활발한 초기 노년기의 소비패턴을 만족시키기 위한 상품이다. 수시인출금은 의료비, 교육비, 주택유지수선비 및 관혼상제비 등 일반적인 노후생활자금 마련을 위해 일정한 한도 내에서 수시로 지급받을 수 있도록 미리 설정한 금액을 의미한다. 인출한도 설정 시 나머지 부분에서 주택연금이 지급되기 때문에 월지급금의 규모가 줄어들게 된다. 제도 도입 초기 수시인출금 설정한도는 대출한도의 30%(최대 9,000만 원)이었으나, 2009년 제도 개정을 통해 대출한도의 50%(최대 2억 5,000만 원)로 확대되었다.

주택연금의 월지급금 지급유형은 제도 초기 정액형만 가능하였으나 제도 개선을 통해 현재는 정률체증형(연 3% 증가), 정률체감형(연 3% 감소), 그리고 전후후박형이 있다.¹⁴⁾ 정률체증형은 물가상승에 따른 구매력 하락 방지를 위해 2008년 5월 도입되었으며 정률체감형은 나이가 들수록 소비활동이나 생활비가 줄어드는 고령층의 소비패턴을 반영하기 위하여 같은 해 10월 도입되었다. 또한, 전후후박형은 퇴직후 일정기간 소비활동이 활발한 고령층을 위해 은퇴 직후 자금수요를 충족하되 종신토록 일정수준의 안정적인 소득을 확보할 수 있게 하는 목적으로 2012년 7월 도입되었다.

연금지급총액에 대해서는 가입자가 언제든지 일부 혹은 전부를 상환할 수 있으며 부부 모두 사망 시 주택을 처분한 금액으로 총연금지급액을 상환하게 되는데 이 때, 주택처분 금액이 연금지급액을 상회할 경우 상속하게 되며 부족분에 대해서는 별도로 청구하지 않는다.

13) 확정기간방식 선택 시 반드시 대출한도의 5%에 해당하는 금액은 수시인출한도로 설정해야 함.

14) 전후후박형 주택연금은 가입 초기 10년간 월지급금을 많이 받다가 11년째부터 초반 월지급금의 70%만 받게 됨.

〈표 IV-3〉 주택연금 월지급금 예시(정액형, 종신지급방식)

(단위: 원)

연령 \ 주택가격	1억	3억	5억	7억
60	228,000	685,000	1,142,000	1,598,000
70	333,000	999,000	1,665,000	2,331,000
80	521,000	1,565,000	2,608,000	3,497,000

자료: 한국주택금융공사.

주택연금 제도는 다양한 세제혜택과 비용 감면을 통해 초기 가입비용의 부담을 완화해 주고 있다. 주택연금 이자비용에 대해서 최대 200만 원까지 소득공제해 주고 있으며, 재산세의 25%를 감면해주고 있다. 2013년에는 세법 개정을 통해 공적 주택연금뿐만 아니라 민간 금융사의 역모기지 상품을 가입한 경우에도 이자비용 소득공제 및 재산세 감면혜택을 동일하게 적용하고 있다.

또한, 담보주택의 근저당권 설정 시 부과되는 비용을 전액 면제해주고 있으며, 대출약정 인지세 50% 인하와 함께 한국감정원 감정평가수수료의 20%를 감면해주고 있다. 또한 주택연금 가입고객 중 83.7%(2013년 기준)가 아파트 소유주임을 감안해 아파트 약식감정평가제를 도입하여 감정평가수수료를 대폭 절감해 주고 있다.

한편, 민간은행에서 자체적으로 출시하고 있는 주택연금 상품은 신한은행, 국민은행, 외환은행 등에서 출시되고 있다. 이들 상품은 대상 연령 및 대상 주택에 대한 제한이 거의 없는 편이고 주택가격 및 연금지급에 대한 보증이 없으며 대출기간은 30년 이내로 확정되어 있다. 공적보증 주택연금의 경우 대출 금리가 3개월 CD금리(2014년 11월 현재 2.4%)에 1.1%의 마진을 더한 금리가 적용되고 있는데 반해, 신한은행과 외환은행은 첫 3년 동안 고정금리를 적용하고 이후에는 변동금리를 적용하고 있으며, 국민은행은 5년마다 적용되는 고정금리를 사용하고 있다.

민간 주택연금 상품의 시장 점유율은 공적보증 주택연금에 비해 크게 떨어지는 것으로 알려져 있다. 가장 큰 성과를 보이고 있는 것으로 알려진 신한은행은 2012년 말 기준 303건, 255억 원의 공급실적을 달성하였으며 국민은행도 2012년 말 기준 20건, 5억 원 규모의 역모기지 상품 공급실적을 보인 것으로 알려져 있다.¹⁵⁾

〈표 IV-4〉 공적보증 주택연금과 민간 주택연금 비교

구분	공적보증 주택연금	신한은행	국민은행	외환은행
상품명	주택연금	미래설계 크레바스 주택연금대출	KB골드라이프 주택연금론	해피니어 모기지론
출시	2007. 7. 12	2014. 8. 26	2008. 9. 29	2011. 8. 8
대상	만 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	1~30년	10~30년	10~30년
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

15) 파이낸셜뉴스(2014. 5. 14) 참조.

3. 소결

공적보증 주택연금은 2007년 출시된 이후 여러 가지 제도 변화를 통해 꾸준한 성장세를 유지하고 있다. 주택연금 제도는 지속적인 제도 개편을 통해 가입 연령 제한을 완화하고 가입대상 주택을 확대하여 더 많은 소비자들이 주택연금의 혜택을 누릴 수 있게 하였다. 이와 함께 정부는 지급 방식과 지급 유형의 다양화, 최대 대출한도 증가 등의 제도 개선을 통해 소비자들의 다양한 노후소득보장 니즈를 충족시키고자 노력하고 있다.

그러나 여전히 9억 원 이상 주택 보유자는 공적보증 주택연금 가입이 제한되어 있고 변동금리 주택연금 상품만 선택 가능하여 미국에서 대부분의 고령층 소비자들이 선호하는 것으로 알려진 고정금리 주택연금 상품을 선택할 수 없는 점은 소비자의 선택권이 제한될 수 있다는 문제가 있다.

현재 주택금융공사는 기존에 초기보증료율을 주택가격의 2%로 부과하던 것을 2015년 2월부터 주택가격의 1.75%로 낮추고 대신 연보증료율을 0.5%에서 0.75%로 증가시켰다. 그러나, 이렇게 수시인출금 설정액에 상관없이 적용되는 초기보증료 부과 제도는 두 가지 문제가 있을 수 있다. 첫째, 수시인출금을 낮게 설정하거나 아예 설정하지 않는 소비자의 경우 초기 대출금이 매우 작기 때문에 일정한 시간이 흐르기 전에는 파산 위험이 거의 없다. 그럼에도 불구하고 수시인출금을 크게 설정하여 초기에 대출을 많이 받는 소비자들, 즉 상대적으로 파산위험이 높은 소비자들과 같은 수준의 초기보증료를 납입해야 하기 때문에 형평성 문제가 생길 수 있다. 두 번째, 기납 보증료는 상환 시 돌려받을 수 없기 때문에 조기 상환하고자 하는 소비자는 대출 규모가 작음에도 불구하고 보증료를 많이 지불하게 되는 결과를 초래하게 되어 손해를 볼 여지가 있다. 본고는 이러한 문제점의 해결책을 찾기 위해 다음 장에서 해외 주요국의 주택연금 운용 현황 및 체계를 살펴보고 시사점을 찾고자 한다.

V. 해외 주요국의 역모기지 제도 운용 현황 및 체계

1. 공적보증 역모기지

1) 미국

우리나라 주택연금 제도의 벤치마크 모델이라 할 수 있는 미국의 역모기지 제도는 공적보증 주택연금 제도의 효시라고 할 수 있다. 1989년 도입된 미국의 공적보증 역모기지(Home Equity Conversion Mortgage, 이하 HECM)는 전체 역모기지 시장의 90% 이상을 차지하고 있다. HECM 프로그램에 속한 역모기지에 대해서는 연방주택청(Federal Housing Administration, 이하 FHA)이 차입자와 대출금융기관의 대출 관련 리스크를 경감시켜주는 공적 보증을 제공한다. HECM의 경우 중산층 이하를 대상으로 하며 민간 역모기지의 경우 주로 고액자산가를 대상으로 하고 있다.

FHA는 역모기지 손실 가능성을 보전해주는 대가로 차입자에게 모기지 보증 보험료(Mortgage Insurance Premium, MIP)를 부과하고 있다. 또한 HECM의 주요 대상자가 금융상품에 대한 지식이 부족한 고령층이라는 점을 감안해 차입자들이 HECM 가입 전 대출기관과 별도의 독립된 기관으로부터 대출 전 사전상담을 의무적으로 받도록 규정하고 있다.

미국의 역모기지 시장은 2008년 금융위기 이후 미국의 주택경기가 침체기를 겪으면서 다소 주춤한 상태이지만 역모기지를 활성화하기 위한 정부의 대책들이 가시화되고 있다. 미국 정부는 최근 역모기지를 통한 연금수입에 비과세(non-taxable income) 혜택을 제공하고, 자산조사급여(means-tested benefit)를 계산할 때 주택연금 연금수령액을 개인자산에서 제외시키는 등 주택연금 활성화를 위한 후속대책을 마련 중이다.

1990년 HECM이 도입된 이후 꾸준한 성장세를 보이고 있는 미국 역모기지 시장은 지난 2002년 HECM 대출건수가 1만 건에서 2007년 10만 건으로 5년 만에 10배 규모로 성장했다. 지난 2009년에는 11만 4,412건으로 최다 대출건수를 기록했지만 이후 차입자의 사망이나 기존 대출금 상환으로 인해 전체 규모가 다소 감소해 지난 2013년 기준 HECM 대출건수는 4만 3,916건을 유지하고 있다.

〈표 V-1〉 미국 HECM 지급유형별 승인건수

(단위: 건)

연도	지급유형	확정기간 (Term)	수시인출 (Line of Credit)	종신 (Tenure)	확정혼합 (Term+LoC)	종신험합 (Tenure+LoC)	총계
2009	건수(건)	1,107	104,334	2,088	4,310	2,572	114,412
	비중(%)	0.97	91.19	1.83	3.77	2.25	100
2010	건수(건)	443	74,162	896	2,198	1,357	79,056
	비중(%)	0.56	93.81	1.13	2.78	1.72	100
2011	건수(건)	386	68,765	829	1,967	1,167	73,114
	비중(%)	0.05	94.05	1.13	2.69	1.6	100
2012	건수(건)	255	51,707	645	1,363	846	54,816
	비중(%)	0.05	94.33	1.18	2.49	1.54	100
2013	건수(건)	302	41,710	558	758	588	43,916
	비중(%)	0.69	94.98	1.27	1.73	1.34	100

자료: IFE Group(2013), "Actuarial Review of the Federal Housing Administration Mutual Mortgage Insurance Fund HECM Loans for Fiscal Year 2013", p. 28.

IFE Group(2013)에 따르면 미국 HECM 상품의 지급유형을 살펴보면 확정기간형(Term), 수시인출형(Line of Credit; LoC), 종신행(Tenure)과 이들의 혼합형이 존재한다. 확정기간형은 정해진 기간 동안 일정한 월지급금이 지급되는 형태이며 종신행은 주택에 거주하는 한 일정한 월지급금이 지급되는 형태이다. 수시인출형은 정해진 한도 내에서 언제든지 인출할 수 있는 대출 형태이다. 지급유형별 상품규모를 살펴

보면 2013년 기준 수시인출형 역모기지가 전체 역모기지 승인건수의 약 95%(41,710건)를 차지해 사실상 대부분을 차지하고 있다.

〈표 V-2〉 HECM 및 차입자 주요 특징

연도	평균기대금리 (%)	평균주택가격 (달러)	최고대출가능한도 (달러)	대출자 평균 나이 (세)
2000	7.3	141,670	124,617	76.0
2001	6.7	167,142	140,595	75.5
2002	6.4	177,978	151,336	75.1
2003	5.4	197,553	165,922	74.3
2004	5.8	219,436	182,200	74.3
2005	5.7	254,864	206,041	73.8
2006	6.0	289,660	235,616	73.8
2007	6.0	261,939	229,332	73.5
2008	5.4	239,337	216,407	73.1
2009	5.5	283,304	263,097	72.9
2010	5.7	279,879	266,314	72.9
2011	5.1	261,453	249,102	72.2
2012	4.9	251,953	239,822	71.9

자료: HECM 홈페이지.

HECM 및 차입자의 주요 특성을 살펴보면 대출기간 동안 차입자가 부담하는 연평균 기대금리는 금리인하 기초 속에서 지난 10년간 연간 7.3%에서 4.9%로 지속적인 감소세를 보여 왔다. 평균 주택 가격은 2012년 현재 25만 달러 수준이며 최고 대출 가능한도는 평균 주택평가금액에 상응하는 수준이다. 차입자의 평균 나이는 감소세를 보여 2012년 현재 72세 수준이다.

2013년 기준 금리 유형별로는 고정금리상품이 전체 HECM의 72%(31,720건) 가량을 차지해 소비자들은 금리 변동성을 최대한 회피하려는 성향을 나타내고 있다. 이밖에 LIBOR 기준 25.2%(11,074건), 미국채 기준 2.6%(1,119건)를 차지하고 있다.

〈표 V-3〉 미국 HECM 금리유형별 승인건수

연도	금리유형	리보금리 기준		미국채 기준		고정금리	총합
		연이율	월이율	연이율	월이율		
2009	건수(건)	23	39,629	699	60,752	13,309	114,412
	비중(%)	0.02	34.64	0.61	53.1	11.63	100
2010	건수(건)	7	24,171	9	400	54,469	79,056
	비중(%)	0	30.57	0.01	0.51	68.9	100
2011	건수(건)	8	23,314	2	47	49,742	73,114
	비중(%)	0.01	31.89	0	0.06	68.04	100
2012	건수(건)	3	16,663	5	100	38,044	54,816
	비중(%)	0	30.4	0	0.18	69.4	100
2013	건수(건)	3	11,074	-	1,119	31,720	43,916
	비중(%)	0.01	25.22	-	2.55	72.23	100

자료: IFE Group(2013), "Actuarial Review of the Federal Housing Administration Mutual Mortgage Insurance Fund HECM Loans for Fiscal Year 2013", p. 29.

미국 HECM 상품은 2013년 이전에는 크게 「HECM Standard」와 「HECM Saver」로 나뉘었다. Saver는 기존 상품인 Standard 보다 연보증료를 낮추는 대신 상대적으로 작은 규모의 대출을 선호하는 차입자를 대상으로 지난 2010년 10월 출시된 상품이다.

Standard 와 Saver 두 상품 모두 62세 이상 고령층을 대상으로 최대 청구 가능한 도는 62만 5,500달러 또는 주택가격 중 적은 금액으로 정한다.¹⁶⁾ 대출한도는 대출자의 나이, 금리, 주택가격 등에 따라 달리 결정된다. 예를 들어, 차입자의 나이를 72세, 이자율을 5%라고 가정하였을 때 HECM Standard의 최대 대출가능한도는 67.7%, HECM Saver의 경우에는 이보다는 다소 낮은 55.4% 수준에서 결정된다.

HECM Standard와 HECM Saver의 차이는 차입자가 부담하는 초기 모기지 보증보험료(Initial Mortgage Insurance Premium)에서 기인한다. 차입자는 대출기관이 부도가 나더라도 대출금 지급을 보증하는 연방주택청(FHA)에 모기지 보험료를 지

16) HECM 최대 청구가능한도는 2007년까지 20만 160달러에서 36만 2,790달러까지 카운티마다 다른 기준을 적용하였으나 2008년 전국 공통으로 최대 청구가능한도가 41만 7,000달러로 조정됨. 이후 최대 청구가능한도는 2009년 62만 5,500달러로 상향조정되었음.

급하게 되는데 이 같은 모기지 보험료는 최초 대출시점에 지급하는 최초 모기지 보험료와 매월 대출 잔액에 부과되는 월별 모기지 보증 보험료로 나뉜다.

HECM Standard와 HECM Saver는 초기 모기지 보험료로 각각 주택 평가가격의 2%와 0.01%를 지불한다. 월별 모기지 보증 보험료는 상품의 종류와 상관없이 연 1.25%(월단위로 원리금에 누적)로 동일하다.

미국 정부는 지난 2013년 9월 기대와는 달리 저조한 실적을 거두고 있는 Saver 상품을 개편해 수정된 HECM 프로그램을 발표했다. 새로 개편된 HECM 프로그램에서는 Standard와 Saver 상품을 통합하여 수시인출액 설정 규모에 따라 연 보증료를 주택가격 인정한도의 0.5%와 2.5%로 차등 부과하고 있다.¹⁷⁾ 또한 차입자들의 상환능력을 점검하기 위해 대출 심사 시 차입자의 잔여소득(residual income)을 반영하도록 심사기준을 강화했다. 예를 들어 잔여소득(residual income)이 부부합산 월 886~998달러(개인기준 월 540~589달러)는 되어야 사실상 역모기지 가입이 가능하다.¹⁸⁾

HECM 대출에서는 변동금리 방식과 고정금리 방식이 존재한다. 2007년 이전까지는 고정금리 방식의 경우 대출기관이 대출자금 조달과정에서 금리 변동리스크를 고스란히 부담해야하기 때문에 HECM 대출의 대부분은 변동금리 방식으로 이루어졌다.

그러나 2010년 이후 신규 대출의 70% 이상이 고정금리 확정기간형 총액인출 방식의 대출이 차지하면서 미국 역모기지 시장의 주력 상품군이 점차 변모하는 양상을 보이고 있다. 통상 대출시점에서 고정금리 대출은 변동금리 대출보다 높은 금리를 지불한다.

17) 가입 후 1년 간 인출한 금액이 대출한도의 60% 이하일 경우는 주택가격의 0.5%, 60%를 초과할 경우에는 2.5%를 초기보증료로 부과함.

18) 잔여소득이 기준에 미달하더라도 역모기지를 통한 연금수령액이 세금과 모기지 보험료를 충당할 만큼 충분하다면 차입자가 별도의 제약을 개설해 세금과 모기지 보험료가 자동으로 직접 납입되도록 하는 방식으로 역모기지 가입이 가능함.

〈표 V-4〉 미국 역모기지 운영현황 및 특징

명칭	특징
HECM Standard	· 62세 이상을 대상으로 함 · 주택가격 하락분에 대해 FHA 정부 보증 · 주택보유수와 주택가격에 대한 제한 없음 · HECM의 보증재원은 GIF(Growth Investment Fund)로서 보험료 수입으로 충당함이 원칙이나 결손금 발생 시 연방정부 예산으로 보조금 지원 · 대출금융기관이 아닌 독립된 제3자인 전문상담사로부터 상담 의무화 · 초기보증료 주택가격 인정한도(또는 대출가능한도)의 2%, 월 보증료는 대출잔액의 연 1.25% · 최대 대출가능한도는 62만 5,500달러
HECM Saver	· 2010년 10월 도입 · 기존 standard 상품보다 최초 운영비용이 저렴한 대신에 대출한도가 축소 · 초기보증료는 주택가격 인정한도(또는 대출가능한도)의 0.01%, 월보증료는 대출잔액의 연 1.25%
New Program	· 2013년 9월 수정 프로그램 발표 · 최대 대출가능한도는 Saver 보다는 높고 Standard 보다는 낮은 수준으로 조정 · 초기보증료는 가입 후 1년간 대출한도의 60% 이하로 설정할 경우 주택가격 인정한도의 0.5%, 60% 이상으로 설정할 경우 2.5%로 차등화함 · 월보증료는 기존과 동일한 대출잔액의 연 1.25%

자료: CFPB(2012), "Reverse Mortgage Report", p. 24; Munnell, A.H. and Sass, S.A. (2014), "The Government's Redesigned Reverse Mortgage Program", Center for Retirement Research Report, p. 3 재정리.

변동금리 대출방식에 적용되는 대출금리는 1년 단기 미국채 금리(1-year Treasury Rate) 혹은 1개월 리보금리(LIBOR)를 기준으로 대출계약 체결 당시 대출기관과 차입자 사이에서 합의된 마진금리를 가산한 금리가 적용된다. 강현구(2013)와 Bishop and Shan(2008)에 따르면, HECM을 취급하는 금융기관은 마진을 일반 모기지 평균이자율을 정할 때 사용하는 마진을 사용하며 통상 마진율은 1~3% 정도로 알려져 있다.

변동금리의 경우 대출계약서상 정해진 금리조정 시점에 일정한 금리변동한도

(cap)를 초과하지 않는 범위 안에서 금리 조정이 이루어진다. HECM Handbook에 따르면 변동금리가 연간 2%, 그리고 대출 전체 기간 중 5%를 넘지 못하도록 금리변동한도를 부과해 규정하고 있다. 이 같은 금리변동한도는 대출계약기간 중 차입자가 과도한 금리를 부담하는 것을 방지하는 보호책으로 역모기지 이외의 일반대출의 변동금리 상품에도 일반적으로 적용되는 소비자 보호책의 일환으로 볼 수 있다.

2) 홍콩

홍콩의 역모기지는 공적 보증제도인 미국 HECM 프로그램과 우리나라 주택연금 을 벤치마크해 2011년 출시되었다.¹⁹⁾ 미국처럼 주택가격에 대한 제한이나 주택 보유수에 대한 제한은 없다. 그러나 미국이나 우리나라와는 달리 부부 이외에도 형제, 자매 등의 공동 가입이 가능하다.

초기보증료는 주택가격의 총 1.96%로 대출 실행 4년차부터 10년차까지 10회에 걸쳐 0.28%씩 분할 납부가 가능하다. 또 약정철회기간(가입후 6개월 이내) 동안 계약을 취소하면 초기 보증료가 발생하지 않도록 하고 있다. 이같이 초기 보증료의 분할납부조건과 일정기간 유예요건은 대출금 조기 상환이나 계약파기에 따른 소비자들의 피해를 최소화하기 위한 조치다. 연 보증료는 대출잔액의 1.25%를 매월 분할 납부한다.

한편 주택가격에 따른 가입 제한은 없는 대신 대출금 산정 기준인 주택가격 인정 한도가 존재하여 최대 HK 1,500만 달러로 설정되어 있으며 주택가격별 차등 비율을 적용하고 있다. 예를 들어 주택가격 HK 800만 달러 이하(주택가격 100% 인정), HK 800만 달러 이상 ~ HK 1,200만 달러 이하(주택가격 80% 인정), HK 1,200만 달러 이상 ~ HK 1,600만 달러 이하(주택가격 70% 인정), HK 1,600만 달러 이상(HK 1120만 ~ HK 1,500만 달러 이하) 등이다.

19) 강현구(2012), 류수정(2014) 참조.

〈표 V-5〉 홍콩 역모기지 프로그램 주요 특징

명칭	특징
Reverse Mortgage Program	· 2011년 출시 · 55세 이상을 대상으로 함 · 주택가격 하락분에 대해 HKMC 정부 보증 · 주택가격 제한, 보유수 제한 없음 · 주택가격 인정한도 최대 HK 1,500만 달러 · 대출금융기관이 아닌 독립된 제 3자인 전문상담사로부터 상담 의무화 · 대출금리: Hong Kong Prime Rate-2.5% · 초기보증료: 주택가격의 1.96%(단, 7년에 걸쳐 분할 지급) · 연보증료: 대출잔액의 연 1.25%

자료: HKMC(Hong Kong Mortgage Corporation).

〈표 V-6〉 홍콩의 역모기지 현황

날짜	누적신청건수(건)
2011년 10월	111
2011년 12월	173
2012년 3월	220
2012년 6월	256
2012년 9월	280
2012년 12월	319
2013년 3월	363
2013년 6월	416
2013년 9월	472
2013년 12월	538
2014년 3월	589
2014년 6월	640
2014년 9월	680
2014년 10월	698
2014년 11월	727

자료: HKMC(Hong Kong Mortgage Corporation).

홍콩 역모기지 누적 가입자 수는 2011년 도입 이후 2014년 11월까지 총 727명으로 가입자의 평균 연령은 69세, 평균 주택가격은 HK 470만 달러로 월평균 연금지급액은 HK 14,100달러 규모이다. 가입기간별로는 확정기간형이 61%, 종신행이 39%를 차지하고 있다.

2. 사적 역모기지

1) 영국

Hyde(2008)에 따르면 영국에서는 1965년부터 주택지분을 현금화하는 주택지분 유동화상품(equity release product)이 시장에 도입되었다. 초기에는 노인들이 일상 생활에서 수입과 지출을 맞출 수 있도록 단순히 수시인출금을 설정하는 상품 구조로 되어 있었으나, 1972년 영국의 대표적인 생명보험회사인 Allied Dunbar Assurance가 Home Income Plan을 판매하면서 본격적인 역모기지 상품이 도입되었다. 이 상품은 최대 3만 파운드까지 모기지 대출이 가능하며 이 대출금을 통해 종신연금에 가입하는 구조로 되어 있다. 대출금에 대한 이자는 연금 수령액에서 차감되고 이자에 대한 면세혜택이 부여되며, 차입자가 사망하면 해당 주택을 매각한 자금으로 대출금을 상환한다.

그러나 이 상품은 연금수령액이 고정되어 있음에도 불구하고 대출금리가 변동되기 때문에 1990년대 초 금리가 가파르게 상승함에 따라 가입자들이 충분한 연금액을 수령하지 못하게 되었다. 때마침 일어난 주택가격 하락은 대부분의 Income Plan 가입자들로 하여금 주택가격이 대출금을 밀도는 “마이너스 지분(negative equity)” 상태로 만들게 되었다.

이러한 문제를 해결하기 위해 1991년 SHIP(Safe Home Income Plans) 프로그램이 시작되었다. Ecclesiastical Life, Hodge Equity Release, Home & Capital Trust, GE Life 등 4개 보험회사 주도로 만들어진 SHIP 프로그램은 참여하는 보험회사들에게 상품에 대한 엄격한 소비자 설명의무를 부과함과 동시에 주택가격 이상의 대출금

에 대해 소비자 책임이 면제되는 비소구대출(no negative equity guarantee) 조항을 지키게 하고 있다. 현재 주택지분 유동화상품 시장의 90%에 달하는 상품이 SHIP Standards를 준수하고 있다. 이 프로그램은 후에 주택지분 유동화상품 공급자들과 공인된 재무설계사, 변호사, 브로커 등 다양한 시장참여자들의 연합체로 구성된 위원회인 Equity Release Council에 의해 운영되고 있다.

1998년 Norwich Union이 SHIP 프로그램에 가입하면서 최초의 “Roll-up Lifetime Mortgage”를 출시하면서 역모기지 시장이 더욱 활성화되기 시작하였다. 이 상품의 경우 이자가 최초 대출금에 누적되어 만기 대출금 상환 시 한꺼번에 상환하도록 설계되어 있으며 당시 이자는 연간 9% 수준이었다. 차입자는 대출금(누적 이자 포함)이 주택가격을 상회할 경우에 주택가격 이상을 책임지지 않도록 “SHIP guarantee”가 보장된다. 이 모기지 상품의 경우 일정금액을 총액으로 대출받으며 면세 혜택이 부여된다.

2003년 이후 시중 금리가 3.5% 수준으로 떨어지는 등 저금리 시대가 도래하면서 주택지분 유동화상품 시장도 본격적으로 성장하기 시작하였다. 2003년 한 해 동안 주택지분 유동화상품은 10억 파운드(2만 5,000건)가 판매돼 2002년 6억 5,500만 파운드(1만 6,300건)에 비해 52.7%(53.4%) 성장했다. 2008년에는 8억 2,000만 파운드(2만 500건)의 주택지분 유동화상품이 판매됐다.

2004년 10월부터는 평생 주택담보대출(Lifetime Mortgage)도 FSA감독을 받기 시작하였다. 이후 2000년대에는 대출방식이 아닌 주택지분 매각 방식의 Home Reversion Plans가 도입되었다. 이 상품의 경우 차입자가 주택지분의 일부 또는 전부를 매각하고 평생 해당 주택에 거주할 수 있는 거주권을 확보하게 된다. 특히, 이 상품은 최초 지분투자 비용만큼 주택가격 상승분에 대해 차입자와 대출기관이 공유하게 된다. 2008년 4월 Home Reversion Plans도 FSA 감독하의 평생주택담보대출(Lifetime Mortgage) 상품의 하나로 편입되었다.

2013년 기준 영국의 주택지분 유동화상품 시장은 4억 7,300만 파운드 규모로 전년대비 12% 이상 성장세를 보였다. 영국 캠브리지 대학 주택개발연구소(Cambridge Centre for Housing & Planning Research, CCHPR)의 Burgess(2013)에 따르면 영

국의 주택지분 유동화상품은 2012년 기준 전체 주택담보대출 시장 판매건수의 2.2%, 판매금액으로 0.6%를 차지하고 있다.

영국에서는 많은 보험회사들이 주택지분 유동화시장에 참여하고 있는 것으로 알려져 있다. 대표적인 회사로는 Aviva, Bridgewater, Hodge Lifetime, Just Retirement, More 2 Life, New Life, Partnership, Stonehaven 등이 있다.

〈표 V-7〉 영국의 equity release market 현황

(단위: 백만 파운드, %)

연도	주택지분 유동화상품 시장	성장률
2010	410.1	-
2011	366.5	-10.63
2012	423.9	15.66
2013	473.0	11.58

주: 매년 상반기 동안 가입된 계약 기준.

자료: Equity Release Council(ERC, <http://www.equityreleasecouncil.com>).

영국의 주택지분 유동화상품은 크게 평생주택담보 대출(Lifetime Mortgage)과 주택매각방식 대출(Home Reversion Plan)으로 나눌 수 있다. 평생주택담보 대출은 차입자가 주택의 소유권을 유지한 상태에서 주택을 담보로 대출금을 수령하며 사망 시 주택을 매각해 대출 원리금을 상환하는 방식이다. 평생주택담보 대출은 최소 55세 이상의 주택 소유주의 경우 대출신청이 가능하며, 차입자가 소유권을 그대로 유지하기 때문에 만기 시 주택가격이 상승해 매각 이후 대출금을 갚고 난 차액이 존재할 경우 자식에게 상속이 가능하다. SHIP program이 승인한 평생주택담보 대출의 경우에는 총 대출금이 주택매각 가격 이상을 넘지 않는 “no negative equity guarantee”가 제공된다. 평생주택담보 대출금에 대해서는 세금이 면제되며 그 사용 용도에 대한 제한은 없다.

Equity Release Council에 따르면 평생주택담보 대출은 대출금 인출 방식에 따라서 총액 평생주택담보 대출(Lump Sum Lifetime Mortgages)과 수시인출 평생주택담보 대출(Drawdown Lifetime Mortgages)로 나뉜다. 두 가지 대출방식 모두 소유권은 대출자가 그대로 유지한다는 점에서는 공통되지만 지급방식에 있어서 차이가 있다.

〈표 V-8〉 영국의 역모기지 운영현황 및 특징

명칭	개발 및 운영주체	특징
평생 주택담보대출 (Lifetime Mortgage)	보험회사	· 최소 55세 이상 · 차입자가 소유권을 유지한 상태에서 주택을 담보로 대출을 받고 사망 시 주택을 매각해 대출 원리금 상환 · 소유권을 유지하되 만기 시 주택 매각 이후 대출금을 갚고 난 나머지 부분은 상속자 유산 · 수명이 길어질수록 원리금이 불어나기 때문에 불리함 · 대출기관은 채권자 · 대출금 인출방식에 따라 lump-sum lifetime mortgage와 drawdown lifetime mortgage가 존재함
주택매각방식 (Home Reversion)	보험회사	· 최소 65세 이상 · 일부지분 또는 주택 매각 방식으로 대출과는 차이 · 주택 매각 시 대출기관은 지분만큼 매각대금을 환수 · 대출기관은 주주 · 만기 시 대출금은 매각대금에 대출기관의 지분투자만큼으로 확정지분투자가 애초부터 확정적이기 때문에 수명이 길어질수록 차입자에게 유리함

자료: 1) 강길부(2005), “역모기지론 활성화를 위한 정책방안”, 정기국회 국정감사 정책자료집, pp. 9~17 재정리.
 2) 김안나 외(2007), 「저소득층 자산활용 노후소득보장방안 연구」, 한국보건사회연구원 보건복지부 정책 보고서, p. 32~51 재정리.
 3) Money Advice Service, “Equity Release Schemes: Raising money from your home”, p. 8~9 재정리.

총액 평생주택담보 대출의 경우 차입자가 대출약정 시 총액으로 대출금을 일시로 지급받는다. 이에 반해 수시인출식 주택담보 대출은 차입자가 인출할 수 있는 최대 대출금 한도를 미리 정해놓고 대출 한도 내에서 자금이 필요할 때마다 소액으로 수시 인출이 가능한 방식이다. 수시인출 방식을 선택할 경우 실제 대출집행이 이뤄진 만큼만 이자가 쌓여가기 때문에 총액 대출에 비해 보통 이자를 덜 내는 경향이 있다. 수시인출 액수는 보통 한번에 2,000~3,000파운드 단위로 이뤄지며 7일에서 10일 간격으로 수시 인출이 가능하다. 수시 인출방식은 차입자에게 현금 유동성의 편의를 제공하기 때문에 대출가능 총액은 그 규모면에서 총액 주택담보대출금액에 비해 적을 수 있다.

주택매각방식 대출은 주택지분의 일부나 주택 전체를 일시금으로 받고 교환하는

매각방식을 일컫는다. 최소 65세 이상이 되어야 주택매각 방식을 신청할 수 있으며, 주택의 소유권이 대출기관에게 지분만큼 양도된다는 점에서 차입자가 소유권을 그대로 소유하는 평생 주택담보대출과는 구분된다. 대출기관은 일종의 주주 형태로 주택지분을 소유하게 되며 주택 매각 시 대출기관은 지분만큼 매각대금을 환수하게 된다. 따라서 만기 시 대출금은 매각대금에 대출기관의 지분투자만큼으로 확정된다. 주택 매각방식대출의 경우 평생주택담보대출에 비해 인출금액이 다소 큰 것이 특징이다.

〈표 V-9〉에서는 영국 FCA에서 제공하는 주택담보대출 현황이 나와 있다. 영국의 평생주택담보대출 신규 판매건수는 최근 6년간 평균 19,781건이며 2008년 22,934건으로 최고 판매건수를 기록한 후 2010년에는 18,183건으로 감소하였다. 이후 회복세를 보이면서 2013년에는 연간 20,521건이 판매되었다.

〈표 V-9〉 영국의 equity release product와 일반 모기지 규모 비교

(단위: 건수)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013
lifetime mortgage (평생주택담보대출)	22,934	19,542	18,183	19,038	18,466	20,521
non-lifetime mortgage (일반 모기지)	1,215,124	910,877	850,619	884,025	823,862	964,295
합계	1,238,058	930,419	868,802	903,063	842,328	984,816

자료: 영국 금융영업행위감독청(Financial Conduct Authority; <http://www.fca.org.uk>).

〈표 V-10〉에서 equity release product 상품별 시장점유율을 살펴보면, 차입자가 대출한도 내에서 필요할 때 소액으로 인출하는 방식인 수시인출 평생담보대출이 신규 판매건수의 62~71%를 차지하고 있고 그 다음으로 대출약정 시 총액으로 대출금을 인출하는 총액 평생담보대출이 30% 내외를 차지하고 있다. 대부분이 주택연금과 유사한 평생주택담보대출이 전체 시장의 99% 가량을 차지하며 주택지분을 대출기관에게 넘기는 주택매각방식은 판매가 미미한 상태이다.

〈표 V-10〉 영국 equity release product 상품별 판매 현황

(단위: %)

구분	2009	2010	2011	2012	2013
lump sum lifetime mortgages (총액 평생담보대출)	36	30	29	29	34
drawdown lifetime mortgages (수시인출 평생담보대출)	62	69	71	71	66
home reversion plans (주택지분매각 방식대출)	2	1	<1	<1	<1

자료: Equity Release Council(Spring, 2014), "Equity Release Market Report", p. 4.

Equity Release Council에 따르면 2014년 1월 기준 영국의 주택지분 유동화상품의 평균 금리수준은 6.36% 수준으로 일반 변동금리부 주택담보대출(4.39%), 고정금리부 주택담보대출(3.24%) 보다 2~3% 포인트 높은 수준에서 형성되고 있다.

2) 호주

Moscarola et al.(2013)에 따르면 2004년부터 시작된 호주의 역모기지 시장은 크게 세 가지 유형의 주택지분 유동화상품으로 구성되어 있다.

첫 번째 주택지분 유동화상품은 전통적인 역모기지 상품으로 총액인출형과 정액지급형으로 나뉜다. 민간 역모기지 상품의 경우 해당 금융기관별로 조건은 상이하지만 대체로 55세 이상 고령자의 가입이 가능하다. 역모기지 제공 사업자들은 영국과 유사한 형태의 SEQUAL(Senior Australian Equity Release Association of Providers)라는 공동 연합체를 구성해 역모기지 상품 판매와 관련 행위규범(Code of Conduct)을 제정해 자율규제를 시행하고 있다. 이 연합체에 가입한 역모기지 사업자의 경우 반드시 "no negative guarantee"를 제공해야 하며 모든 비용과 처리비용, 상품의 혜택 및 한계 그리고 의무사항 등의 상세한 정보를 사전에 소비자들에게 공지하여야 한다. 또한 소비자들이 상품 가입 이전에 독립 자문업자의 사전상담절차를 반드시 거치도록 의무화하고 있다.

두 번째 주택지분 유동화상품은 Home Reversion으로 차입자들이 자신의 주택지

분의 일부를 시장가격의 35~60% 수준의 저가에 대출기관에게 양도하는 대신에 차입자 사망 시까지 거주권을 보장받는 방식이다. 세 번째 주택지분 유동화상품은 공유형 모기지(Shared Appreciation Mortgages)로 차입자가 무이자 혹은 저리로 대출을 받는 대신에 주택 매각 시 차익에 대해 대출기관과 수익을 공유하는 모델이다. 이상의 상품 모두 60세 이상 고령자를 대상으로 하며 ASIC(Australian Securities & Investments Commission) 의 감독을 받는다.

호주의 주택지분 유동화상품은 도입 초기부터 많은 관심을 받으며 가입자가 급격히 늘어났다. 2004년 1분기에서 2005년 1분기 사이에 신규 주택지분 유동화상품은 8,899건으로 금액 기준으로는 동기간 4억 6,800만 달러에서 7억 7,000만 달러로 늘어났다. 그 후로도 지속적인 성장세를 보이며 2005년 잔액기준 9억 달러 시장 규모에서 2010년에는 30억 달러로 3배 이상 외형적인 성장을 기록하였다. 계약건수도 같은 기간 동안 16,584건에서 41,600건으로 2.5배 이상 늘어났다.

〈표 V-11〉 호주의 역모기지 시장 규모

구분	잔액기준 시장규모 (백만 달러)	건수 (건)	평균대출규모 (달러)
2005년	900	16,584	51,148
2006년	1,500	27,898	54,233
2007년	2,000	33,741	60,000
2008년	2,500	37,530	66,150
2009년	2,700	38,788	69,896
2010년	3,000	41,600	72,474

자료: Ireen Hendriks(2013), "Live Longer in Your Own House: Could a Reverse Mortgage be the Solution?", Netspar Theses, p. 20.

3) 일본

일본의 역모기지는 정부가 생활자금이나 유상복지서비스의 일환으로 제공하는 공적 역모기지와 민간에서 판매되고 있는 민간 역모기지 두 가지 형태가 존재한다. 공적 역모기지의 경우에는 정부가 직접 융자해주는 직접 융자방식과 정부가 민간금융기관과 차입자를 연계해주는 간접 융자방식이 존재한다.

공적 역모기지의 효시는 1981년 동경도 무사시노시에서 시행된 복지자금 대부제도로 알려져 있다. 이 제도는 직접 융자 방식으로 무사시노시에서 1년 이상 거주한 65세 이상 고령자를 대상으로 부동산을 담보로 시행된 대출제도였다. 1990년대에는 동경도의 세다가야구, 나카노구 등 각 지방자치단체들이 유사한 공적 역모기지 제도를 도입해 2003년 말까지 19개의 지방자치단체에서 역모기지 제도를 시행하였다.

〈표 V-12〉 일본의 공적 역모기지 운영현황 및 특징

명칭	개발 및 운영주체	특징
무사시노 방식	지방자치단체	· 원칙적으로 종신지급하나 담보가치 초과시 지급 중단 · 지자체 일반예산으로 운용
세다가야 방식	지방자치단체(개발) 제휴금융기관(운영)	· 원금은 금융기관에서 제공, 이자는 복지공사가 무이자로 대출 · 민간금융기관의 자금을 대출재원으로 이용하는 방식
장기생활지원금 대출제도	지방자치단체	· 후생노동성이 도입한 장기생활지원금 대출제도는 국가예산이 지원되는 주택연금으로 세대구성원이 65세 이상이면서 저소득 고령자를 대상으로 함

자료: 1) 강길부(2005), “역모기지론 활성화를 위한 정책방안”, 정기국회 국정감사 정책자료집, pp. 9~17 재정리.
 2) 김안나 외(2007), 「저소득층 자산활용 노후소득보장방안 연구」, 한국보건사회연구원 보건복지부 정책 보고서, p. 32~51 재정리.
 3) 노광욱(2010), 「일본 역모기지 제도의 현황과 과제」, 한국지역혁신논집 제5권 제1호, pp. 1~25.

일본의 공적 역모기지는 우리나라와 미국, 홍콩과 같이 공적 보증을 제공하는 형태의 주택연금 제도가 아닌 직접 융자 방식으로 출발하였으며 시간이 지남에 따라

지방자치단체의 재정 부담이 커지면서 자치단체가 민간금융기관과 제휴하여 민간금융기관에서는 대출원금을 제공하고 대출금 이자 상당액에 대해서는 정부가 무이자로 대출해주는 형태의 간접융자방식이 등장하였으며, 2003년 이후부터는 일정한 수준의 주거용 부동산을 소유한 65세 이상 저소득 고령자에게 생활자금을 대출해주는 장기 생활지원금 대출제도로 전환되었다. 후생노동성이 도입한 이 제도는 주거용 부동산의 70% 정도에 대하여 월 30만 엔을 대부한도로 이용자가 사망할 때까지 대출을 해주는 제도로 2006년 3월까지 393건(14조 8,400만 엔)의 대출 실적을 기록하였다.

민간에서 운영되는 역모기지지의 경우 신탁은행의 부동산을 담보로 한 자산활용형 대출상품이 다수 존재하며 주택공급회사인 아사리카세이홈즈의 'REMOVE', 줌오미츠이 신탁은행과 도쿄 스타은행에서 출시된 '충실은행' 등이 대표적이다.²⁰⁾

2004년에 판매된 줌오미츠이 신탁은행의 역모기지 상품의 경우 미즈이스미토모 해상생명보험과 제휴해 80세 이후부터는 종신연금으로 전환하도록 설계된 은행과 보험회사의 제휴상품이다. 계약자가 주거용 부동산을 담보로 제공하고 종신연금보험을 신청하면 대출이 가능하며 차입인의 사망 시 자택을 매각해 대출금을 상환한다. 당초 차입기간을 65세에서 79세까지 15년간으로 한정하였다가 2005년 11월에 개정해 60~64세도 카드론 한도액 범위 내에서 수시 용자가 가능하도록 하였다. 80세 이후에는 연금보험수령을 신청할 수 있다. 용자 한도액은 평가액의 50%로 평가액의 120% 이상이 근저당권으로 설정된다.

일본의 역모기지 시장은 역모기지지의 상품적 특성에서 비롯되는 한계점 때문에 제한적인 성장세를 보이고 있다. Kojima(2013)는 일본 역모기지 시장의 문제점을 다음과 같이 정리하고 있다.

첫째, 일본 역모기지 상품의 경우 대부분 비소구 대출(non-recourse loan), 즉 담보로 제공된 주택 이외에 차입자의 다른 재산에 대해 추가로 채권 추심을 가하지 않는 대출이라는 점을 명시하지 않고 있다. 이에 따라 주택과 토지 등의 담보가치가 대출금을 하회할 경우 역모기지 이용자들은 담보가치 이외에 다른 재산환수를 통한 상

20) 노광욱(2010), 「일본 역모기지 제도의 현황과 과제」, 한국지역혁신논집 제5권 제1호, pp. 16-18.

환 압박에 노출될 수 있다. 둘째, 주택가격 하락에 따른 리스크를 대출기관이 차입자와 공유하지 않고 담보가치 하락 시 중도상환이나 이자 지급 등의 부담을 차입자가 부담하도록 설계된 상품들이 많아 일본 역모기지 상품에 대한 가입 인센티브가 크게 떨어지고 있다. 또, 이자 및 원금의 일부를 대출기간 중 상환하도록 설계된 상품의 경우 이자 및 원금 상환분을 제외하면 역모기지 이용자들의 실제 (연금)수령액이 현저하게 줄어드는 단점이 있다. 셋째, 일본 역모기지는 기간 확정형이나 수시인출식만이 가능하고 종신행 상품이 존재하지 않아 역모기지 이용자들이 연금 목적으로 역모기지를 활용하고자 할 때 선택권이 크게 줄어들게 된다.

이 밖에도 일본의 금융기관들은 역모기지 대상 선정 시 콘도미니엄(condominiums)을 제외한 단독주택(single-family homes)만을 허용하는 등 주택 유형에 대한 엄격한 기준을 적용해 왔다는 점도 한계점으로 지적되고 있다. 아울러 담보가치 설정 시 토지 가치만을 반영하고 주택 등 건물의 가치는 배제해 일본 역모기지의 평균 담보대출 금액이 미국에 비해 상대적으로 낮아지는 결과가 초래된다.

결론적으로 일본 역모기지 상품에는 미국의 HECM에서 보장하고 있는 주요 특징들인 비소구(non-recourse) 대출과 종신행 상품, 대출 기간 중 이자 및 원금 상환 제한요건 등이 제공되지 않기 때문에 일본 역모기지 시장 규모가 제한적이라고 할 수 있다.

4) 뉴질랜드

뉴질랜드의 경우는 1990년 11월 뉴질랜드 주택공사(Housing Corporation of New Zealand)가 “Helping Hand Loans”라는 파일럿 프로그램을 시작하면서 주택지분 유동화상품이 판매되었다.²¹⁾ 1991년부터 Invincible Life Assurance라는 보험회사에 의해 민간 역모기지 상품이 판매되기 시작하였다.

뉴질랜드의 주택지분 유동화상품 가운데 가장 널리 알려진 상품은 역모기지 상품

21) Davey and Wilton(2006)에 따르면 이 프로그램은 자택 보수(Home Improvement)를 위해 주택지분을 유동화하는 프로그램이었으며 일찍 종료됨.

으로 현재 60세 이상 고령자가 가입대상이다. 현금화 방식으로는 총액인출, 연금수령방식, 그리고 현금수시인출식(Line-of-credit Schemes) 등이 가능하며 영국의 경우처럼 총 채무금액이 주택가격을 넘지 못하도록 “no negative equity guarantee”를 설정해 차입자가 집값 하락에 따라 과도한 채무에 시달리지 않도록 소비자 보호 대책을 적용하고 있다(Moscarola et al. 2013).

Hickey and Sorbello(2007)에 따르면 초기에 판매가 부진하였던 역모기지 상품은 2006년 이후 시장규모가 두 배 이상 성장해 4,500건(2억 2,700만 달러)에 이르고 있다. 역모기지 시장의 대표적인 사업자인 Sentinel의 경우 고정금리 역모기지 상품은 취급하지 않고 있으며 변동금리 상품의 경우 연평균 6.7% 가량의 금리 수준을 나타내고 있다. 일반적으로 역모기지 상품의 금리는 일반적인 변동금리 주택담보대출 상품보다 1.5% 포인트 정도 높은 것으로 알려져 있다.

5) 프랑스

프랑스에서는 2007년 6월 출시된 “Prêt viager hypothécaire”라는 주택지분 유동 화상품이 존재하는데 프랑스의 가장 오래된 모기지 은행인 “Crédit Foncier de France(CFF)”가 유일하게 이 상품을 취급하는 회사이다(Reifner et al. 2009, Hendriks 2013). 최소 65세 이상의 고령자가 가입할 수 있으며 대출자가 사망이 만기조건이다. 대출금이 주택가격을 넘지 않도록 “no negative equity guarantee”가 보장되며 총액 인출방식과 정기지급식이 존재하며 수시 인출 방식은 제공하지 않고 있다. 다른 나라와는 달리 다주택 보유자도 역모기지에 가입할 수 있으며 평균 대출 금액은 8만 5,000유로 수준으로 알려져 있다. 나이에 따라 대출가능금액에 차등이 존재한다. 예를 들어 75세 이상 80세 미만은 주택가격의 15~45%, 80세 이상~85세 미만은 20~55%, 85세 이상~90세 미만은 30~60%, 90세 이상~95세 미만은 40~70%, 95세 이상은 50~75% 가량을 대출받을 수 있다.

프랑스에서는 금융기관이 취급하는 지분매각 방식의 역모기지는 존재하지 않는다. 다만 개인들 간의 계약관계로 판매 후 임대방식(sale and lease back) 형식으로

운영되는 “Vente en Viager”가 있다. 이 상품의 절반 이상은 가족내 거래 관계인 것으로 알려져 있다.

Credit Foncier에 따르면 “Prêt Viager”의 경우 2007년 상품 출시이후 약 4,000건 (3억 4,000유로)이 대출 승인되었다. 가입자의 특성을 살펴보면 평균 76세이며 평균 주택가격은 33만 유로, 평균 대출금액은 8만 5,000유로 가량이다. 평균 실질금리 수준은 10% 내외로 알려져 있다.

3. 소결

공적 역모기지를 제공하는 나라들의 특징을 살펴보면 가입 주택에 대해 주택가격 인정한도를 설정하고 최대 대출가능금액을 제한하고 있을 뿐 주택가격에 따른 가입 제한을 두지 않는다. 또한 초기보증료에 대해서 홍콩은 일정기간동안 유예기간을 부여한 후 분할 납부가 가능하게 하며 미국은 초기인출금 설정 규모에 따라 초기보증료 비율을 다르게 부과함으로써 소비자들의 부담을 최소화하고 있다. 또한, 미국의 경우 변동금리 주택연금 상품과 함께 고정금리 주택연금 상품도 판매 가능하도록 하여 다양한 소비자 니즈를 충족시키고 있으며 변동금리의 경우 금리변동한도를 부과해 소비자들이 과도한 금리 변동으로 고통 받지 않게 규제하고 있다.

사적 역모기지를 제공하는 나라들의 특징을 살펴보면 민간에서 자발적으로 역모기지 상품 시장을 개발한 만큼 다양한 상품들이 존재한다. 주택을 담보로 역모기지를 제공하는 평생 주택담보대출과 함께 주택지분의 일부나 전체를 일시금으로 받고 교환하는 주택매각방식의 역모기지 상품이 존재한다. 또한, 영국과 호주의 경우 취급 금융기관들이 공동 연합체를 형성하여 역모기지 상품 판매와 관련된 행위규범 및 소비자 보호를 위한 규정 등을 제정하고 차입자의 채무부담을 주택가격 이상으로 받지 못하도록 제한하는 “no negative equity guarantee”를 제공하도록 하는 등 자율 규제를 시행하고 있는 것이 특징이다.

Ⅵ. 우리나라 주택연금 제도의 문제점 및 개선방안

1. 주택연금 제도의 문제점

1) 대출금리

기존의 공적보증 주택연금 대출금리는 3개월 CD금리에 1.1%의 금리마진을 적용하여 결정하도록 되어 있었다. 그러나 2015년 2월부터는 신규취급액 기준 COFIX 금리를 사용할 수 있도록 개정되었으며 이 경우 금리 마진은 0.85%를 부과하고 있다. 새로이 COFIX 금리를 사용할 수 있도록 한 조치는 최근 CD금리에 대해 제기되었던 유효성 문제에 기인한다고 볼 수 있다.

대출 기준금리는 대출을 취급하는 금융기관의 자금조달비용을 의미하는데 은행의 경우 1년 미만 단기금리로는 콜금리와 CD금리, Koribor 등을 활용하고 중장기금리는 은행채 금리를 활용한다. KB금융지주 경영연구소(2014)에 따르면 최근 CD와 Koribor 모두 거래량 부족으로 단기금리의 신뢰성에 대한 문제가 지속되고 있으며 특히 무기명 유가증권인 CD는 유통시장이 불투명하고 대부분이 대고객 CD로 기관 간 거래가 활발하지 않다는 문제가 있다.

특히, 김영도(2012)에 따르면 2009년 이후에는 금융당국이 리먼사태를 계기로 은행의 유동성 위험을 축소하기 위해 예대율을 경영지도비율로 도입하도록 하면서 CD 발행규모가 급감하고 있다. 원래 예대율은 CD를 제외한 원화예수금에서 원화대출금이 차지하는 비중을 의미하는 것으로 CD발행과 직접적인 연관은 없으나, 현실적으로 은행이 조달금리상 이점이 없는 시장성 수신을 할 요인이 없어지면서 CD금리 규모가 2008년의 224.3조 원에서 2011년 51.6조 원으로 크게 하락하였다. 이와 더

불어 2012년 영국의 리보(LIBOR)금리 조작 파문이 일면서 공정거래위원회가 우리나라 CD금리가 변동 없이 일정한 수준을 유지하는 것에 대해 담합 의혹을 제기하면서 CD금리의 신뢰성이 많이 하락한 상태이다.

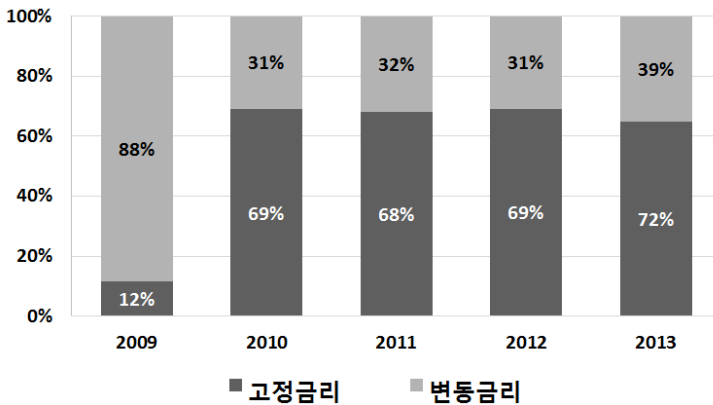
현재 시중은행에서는 주택담보대출의 기준금리로 널리 활용되던 CD금리를 대신하기 위해 2010년 2월부터 코픽스(COPIX)를 산출하여 사용하고 있다. 김영도(2012)에 따르면 코픽스는 9개 은행의 가중평균 조달금리로 산정되고 있으며, 수신금리라는 대출의 원가 개념을 포함하고 있기 때문에 대출 기준금리로 사용되기에 무리가 없다. 또한, 코픽스는 대출기관의 전체 자금조달 구조를 반영한다는 점에서 대출 기준금리로서 장점을 보유하고 있다. 민간 주택연금 상품을 제공하고 있는 기관에서는 대부분 고정금리를 사용하거나 코픽스를 기준으로 대출금리를 산정하고 있다. 물론, 코픽스도 발표시점이 아닌 발표시점 이전 1개월 동안의 조달비용을 나타낸다는 약점이 있으며 단기, 신규, 잔액 기준의 3가지 금리만이 존재하여 다양한 만기의 대출금리 산정이 어렵다는 문제가 있다. 그러나 코픽스는 현재 변동금리 가계대출 부문에서 안정적이고 빠르게 대출 기준금리로 자리 잡고 있기 때문에 공적보증 주택연금의 기준금리 산정에 사용되기에 적합한 금리라고 할 수 있다. 주택연금공사에서 이번 개정을 통해 COFIX 금리를 기준금리로 선택할 수 있도록 허용한 점은 이러한 우려를 반영한 조치라고 볼 수 있다.

그러나 현재 공적보증 주택연금이 변동금리를 통해서만 제공되는 것은 주택연금을 공급하는 입장에서 CD나 매출어음, 은행채 등을 통해 단기자금조달이 가능한 은행을 제외하면 취급하기 힘든 상품이다. 특히, 보험회사의 경우 CP나 채권발행이 금지되어 있기 때문에 자산운용의 한 방편으로 공적보증 주택연금 상품을 취급할 수밖에 없으며, 이마저도 보험회사의 평균적인 운용자산이익률이라고 할 수 있는 공시이율에 미치지 못하는 금리를 제공하기 때문에 주택연금 상품은 보험회사 입장에서 취급하기 어려운 상품이 될 수 있다.

공적보증 주택연금이 변동금리를 통해서만 가입 가능한 점은 소비자의 선택을 제한하는 문제를 지닐 수 있다. 주택연금을 노후생활자금으로 활용하는 고령층의 경우 사망 후 상환해야 할 주택연금 대출금에 대하여 안정성 위주의 확정적인 설계를 원

하는 수요가 많을 수 있다. 변동금리의 경우 금리 하락기에는 이자가 적게 누적되지만 금리 상승기에는 이자가 누적되는 폭이 클 수 있기 때문에 주택연금 채무액이 크게 증가할 수 있다. 미국의 경우 2008년 고정금리 역모기지를 허용한 이후 고정금리 주택연금 이용자가 전체 이용자의 60% 이상을 차지하고 있다.

〈그림 VI-1〉 미국 HECM 역모기지 상품의 고정금리 비율



자료: Munnell, A.H. and S.A.Sass(2014), "The Government's Redesigned Reverse Mortgage Program", Center for Retirement Research, Boston College.

공적보증 주택연금 상품이 금리마진을 1.1%로 고정하는 것도 대출 금융기관의 자본조달 위험이 변동함에 따라 달라질 수 있는 적정마진을 반영하기 어렵게 만드는 요인이 된다. 이재연(2014)에 따르면 변동금리 주택담보대출 가산금리를 구성하는 요소는 리스크 프리미엄, 유동성 프리미엄, 신용 프리미엄, 자본비용, 업무 원가 및 목표이익률 등 6가지 요소로 구성되어 있다. 물론, 공적보증을 제공한다는 점에서 대출 금융기관이 단기 경영상황을 반영하여 가산금리를 수시로 조정하게 되면 문제가 될 수 있다. 그러나, 현재와 같이 고정된 금리마진을 사용하게 되면 가산금리에 영향을 주는 요소들의 움직임에 따라 대출 금융기관에 역마진이 발생함으로써 공적보증 주택연금을 취급하는데 큰 어려움이 발생할 수 있다.

2) 초기보증료

현재 공적보증 주택연금 상품은 주택가격에 대한 보증을 제공하기 위해 가입 초기 주택가격의 1.5%를 초기보증료로 부과하고 있으며 이후 매월 보증잔액에 대하여 연리 0.75%에 해당하는 월보증료를 부과하고 있는데, 이 보증료는 금융기관이 대납하고 가입자의 대출 잔액에 가산하게 된다.

문제는 초기보증료의 경우 가입 초기부터 대출 잔액에 가산되기 때문에 연금 수령 기간동안 고스란히 이자가 쌓이게 되며, 게다가 가입자가 조기 상환을 결정하였을 때 기납한 보증료는 돌려받지 못하기 때문에 조기 상환하고자 하는 소비자가 큰 손해를 볼 여지가 있다는 점이다. 특히, 주택연금 상품은 소비자가 수시인출금을 일정 금액 이상으로 설정하지 않을 때에는 가입 초기에 대출금 규모가 작기 때문에 주택가격에 대한 보증 위험은 거의 일어나지 않는다. 이 같은 소비자들에게 수시인출금을 크게 설정하여 초기에 대출을 많이 받은 소비자들과 동일한 파산위험을 상정하여 같은 초기보증료를 부과하는 것은 소비자 부담을 가중시킬 수 있다.

3) 주택가격 제한

현재 공적보증 주택연금은 가입 가능한 주택가격을 9억 원 이하로 제한하고 있으며, 노후소득이 없는 경우라도 거주 주택이 9억 원 이상일 때에는 공적보증 주택연금 가입이 불가능하다. 따라서 고가 주택을 보유한 고령층이 노후자금에 필요할 때에는 연금지급에 대한 보증이 제공되지 않는 민간 역모기지 상품을 이용하거나 별도의 주택담보대출을 받을 수밖에 없다.

미국의 경우 주택 가격에 상관없이 모든 주택 소유자가 HECM 주택연금에 가입할 수 있다. 단지 보증을 제공하는 주택 가격을 US 625,500달러로 제한하고 이 한도 내에서 최대 대출금액을 제한하여 제공하고 있다. 홍콩의 경우도 주택가격에 대한 제한 없이 주택가격 인정한도를 최대 HK 1,500만 달러로 정하여 모든 고령층의 공적보증 주택연금 가입을 허용하고 있다.

2. 개선방안

1) 대출금리 기준 개선 및 다양화

보험회사를 비롯하여 비은행권 금융기관이 공적보증 주택연금 시장에 적극적으로 참여하도록 하기 위해서는 변동금리 외에 고정금리를 사용한 공적보증 주택연금 상품을 고려해 볼 필요가 있다. 미국에서는 2008년 이전까지는 모든 공적보증 주택연금 상품이 변동금리를 적용하는 수시인출 방식(Open-end Loan)이었다. 그러나 2008년 3월 연방주택청에서 고정금리 방식의 HECM 주택연금 상품을 허용하는 가이드라인을 발표한 이후 고정금리 HECM 주택연금 상품이 전체 시장의 70% 가까이 차지하고 있는 실정이다.

고정금리 주택연금 상품을 만들게 되면 단기 자금조달에 불리한 보험회사도 주택연금 시장에 적극적으로 뛰어들 여지가 생길 수 있다. 현재 보험회사는 금융감독 규정에 의하여 가용자본으로 인정되는 후순위 채권에 한하여 재무건전성 기준을 충족하거나 적절한 유동성을 유지하기 위한 경우에 제한적으로 발행이 가능한 상태이다. 따라서 대출을 위한 단기자금 조달이 불가능한 보험회사는 자산운용의 수단으로 주택연금 대출을 다루어야 한다. Tower Watson(2013)은 주택연금의 긴 현금흐름과 사망률에 연계된 상품 특성상 장기 고정부채를 다루는 보험회사의 자산운용에 알맞은 상품일 수 있으며 특히 고정금리로 제공될 때 보험회사의 자산부채관리(Asset-liability Matching)에 적합할 수 있다고 주장하였기 때문에 고정금리 주택연금 상품을 다룰 수 있게 되면 많은 보험회사가 적극적으로 시장에 참여할 유인이 생긴다.

다만, CFPB(2012)에 따르면 미국의 고정금리 HECM 역모기지지의 경우 대출원금을 일시 인출하는 방식만이 허용되고 있으며 변동금리 주택연금보다 더 높은 이자를 부과하고 있다.²²⁾ 따라서 현재 제한적인 수시인출금 설정을 허용하고 있는 우리나라

22) U.S. Department of Housing and Urban Development(2014), "Home Equity Conversion Mortgage(HECM) Program: Limit on Insurability of Fixed Interest Rate Products under the HECM Program", Mortgage Letter 2014-11.

라 주택연금 제도에 고정금리 주택연금 상품을 도입하기 위해서는 더 많은 논의가 필요할 수 있다.

금리 마진에 대해서는 미국과 같이 변동금리 주택담보대출 시장에서 결정되는 마진의 수준을 반영하여 정할 수 있도록 해야 한다. HECM Handbook(2012)에 따르면 미국은 변동금리 주택연금 상품의 금리마진을 정하기 위해 평균적인 기대 모기지 이자율(Expected Average Mortgage Interest Rate)을 결정할 때 쓰이는 금리마진을 사용하도록 규정하고 있다. 이와 함께, 대출기관이 연간 2%, 대출 전체 기간 중 5%를 넘지 못하도록 금리변동한도를 부과해 규정함으로써 과도한 변동금리를 부과하지 못하도록 규제하고 있다. CFPB(2012)에 따르면 2008년 7월 HECM 변동금리 상품들의 평균 금리마진은 1.5%였으나, MBS를 발행하여 대출기관들에 유동성을 공급해주는 Fannie Mae의 가격정책이 바뀌고 미국 연방준비은행(Federal Reserve)의 양적완화정책의 영향으로 2009년 6월에는 2.94%로 증가하였다. 2011년 10월 기준으로 금리마진은 2.5% 수준에서 결정되는 것으로 알려져 있다.

이재연(2014)에서 주장하였듯이 공적보증 주택연금 상품의 금리마진을 결정할 때 금리 수준의 적정성을 규정하는 것보다 금리마진 결정과정의 투명성 및 공정성 확보에 중점을 두어야 한다. 이를 위해 시장에서 결정되는 변동금리 주택담보대출의 가산금리 수준을 참고하되 국가에서 공적보증을 제공함으로써 대출금 회수를 못하게 될 신용위험이 거의 없다는 점을 감안하여 결정될 수 있도록 규정하는 것도 금리마진을 정하는 한 가지 방법이 될 수 있다. 이와 함께, 미국과 같이 변동금리의 한도(cap)를 정하거나 금리마진의 한도를 명문화함으로써 금융기관이 과도한 금리마진을 부과하지 못하도록 소비자 보호대책을 마련할 필요가 있다.

2) 초기보증료 제도 개선 및 주택가격 제한 완화

미국의 HECM 프로그램에서는 제도 시행 초기 초기보증료를 2.0%로 부과하는 HECM Standard 상품만 존재하였으나 2010년 초기보증료를 0.01%로 대폭 낮춘 HECM Saver 상품을 출시하게 되었다. 그 후 Saver 상품에 대한 수요가 미진하자

2013년 HECM Standard와 Saver 상품을 통합한 상품을 출시하게 되었다. Munnell and Sass(2014)에 따르면 미국의 새로운 제도 하에서 72세 가입자 기준으로 최대 인출한도가 Standard 상품의 67.7%에서 57.5%로 낮아질 것으로 예상하고 있다. 또한, 가입 일년 이내에 인출하는 금액이 최대한도의 60%를 넘지 않을 경우 0.5%의 보증료를 부과하고 60%를 넘을 경우 2.5%를 부과함으로써 월보증료는 종전의 연리 1.25%를 그대로 유지하고 있다.

또한, 2010년부터 공적보증 주택연금 상품을 제공하고 있는 홍콩의 경우 초기보증료를 대출 실행 4년차부터 10년차까지 10회에 걸쳐 분할 납부할 수 있도록 하였고 가입 후 6개월 내에 계약을 취소하면 초기보증료가 발생하지 않도록 하고 있다.

초기보증료에 대한 논란을 반영하여 우리나라에서도 최근 초기보증료를 기존의 2%에서 1.5%로 인하하는 조치를 취하였다. 그러나, 수시인출금을 전혀 설정하지 않은 채 조기상환하는 소비자와 수시인출액을 크게 설정하여 초기 대출금 규모가 큰 소비자의 파산 확률이 다르다는 점을 감안하면 모든 소비자들에게 똑같은 초기보증료를 부과하는 것은 문제가 될 수 있다. 이러한 문제를 방지하기 위해서는 미국과 같이 수시인출금 규모에 따라 초기보증료를 차등화하거나 홍콩과 같이 일정기간이 지난 후에 초기보증료를 분할 납부하는 방식으로 바꾸어 소비자들 사이의 형평성을 제고시킬 필요가 있다.

주택가격 또한 미국이나 홍콩과 같이 별도의 가입 제한없이 주택가격 인정한도를 설정함으로써 고가 주택을 담보로 받을 수 있는 연금수령액을 제한하고 모든 고령층 소비자들이 공적보증 주택연금을 이용할 수 있는 길을 열어줄 필요가 있다.

황재훈(2011)에서도 주장하였듯이 고가의 주택을 소유하고 있더라도 일정한 소득이 없는 노인들은 평균소득 측면에서 고소득층이라고 단정 지을 수 없다. 또한, 주택가격과 금리리스크에 장기간 노출될 수 밖에 없는 주택연금의 특성상 시장에서 자발적으로 보증이 제공되기 힘들며 공적보증은 국가가 이러한 시장실패를 막기 위해 보증을 제공한다는 사회보험의 성격을 지니고 있다. 따라서, 일부 고령층이 이러한 혜택으로부터 제외되는 것은 문제가 있을 수 있으며 전체적인 고령층의 안정적인 노후생활을 보장하기 위해서 모든 고령층의 주택연금 가입이 가능하도록 해야 한다.

제3장의 재정패널 자료 분석에서도 고가의 주택을 소유한 가구의 경우 다주택을 보유한 경우가 많아 주택가격 제한 완화가 공적보증에 대한 부담을 크게 증가시킬 우려는 적을 것으로 예상된다. 또한, 미국이나 홍콩과 같이 주택가격 인정한도를 설정하는 방법으로 고가주택 보유자 가입을 허용할 경우 이들에 대한 과도한 혜택 제공을 방지할 뿐만 아니라 가격 하락이 일어나더라도 주택인정 가격이 제한되어 있으므로 고가 주택가격 보증에 대한 정부 부담이 필요 이상으로 커지는 것을 방지할 수 있다.

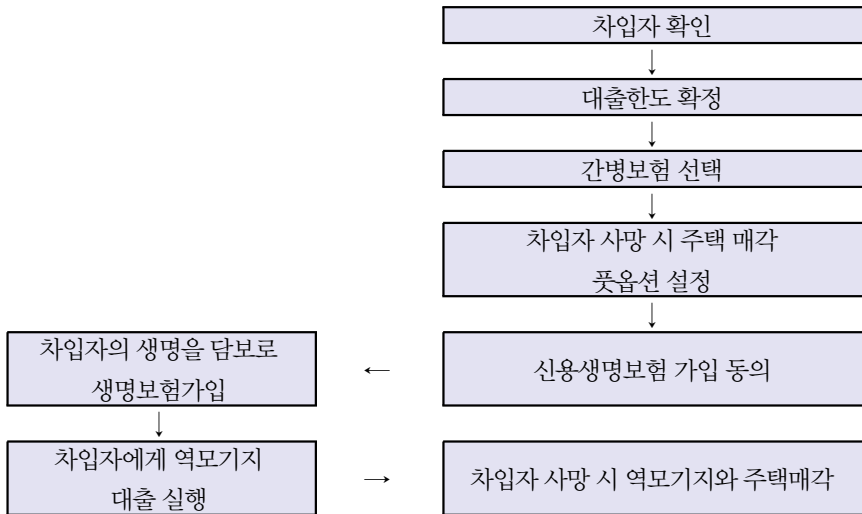
다만, 현재 모든 주택연금 가입자에게 제공되는 다양한 세제 혜택과 비용 감면 혜택을 고가 주택 보유자에게 제공하는 것은 형평성 문제가 야기될 수 있으므로 이러한 혜택 제공에 대해서는 어느 정도 제한할 필요성이 있다.

3) 하이브리드 주택연금 상품 개발

최근 미국에서는 역모기지 상품이 진화하여 주택연금을 통해 수령한 연금지급금의 일부로 간병보험에 가입하도록 하는 하이브리드 상품이 특허출원을 받은 바 있다. 상품 설계의 핵심은 역모기지를 통해 마련한 재원으로 생명보험에 가입하고 간병보험 특약을 부여하는 것과 유사한 경제적 효과를 기대할 수 있으면서 신용 생명보험을 연계해 대출기관이 떠안게 되는 주택가격 하락 리스크를 보완한다는 것이다.

역모기지, 생명보험, 간병보험을 하나로 연계한 하이브리드 상품설계의 기본 아이디어는 <그림 VII-2>에서 보는 바와 같다. 역모기지의 추가 담보가치를 보장하기 위해 차입자가 사망 시 사망보험금이 지급되는 생명보험을 추가옵션으로 부여하고 사망보험금에 대한 수혜자로 대출기관을 지정한다. 이를 통해 대출기관은 예기치 않은 주택가격 하락으로 발생하는 손실액을 차입자의 생명보험 사망보험금에서 충당할 수 있기 때문에 민간 역모기지의 공급유인이 증가할 수 있다. 즉, 생명보험 사망보험금이 주택가격에 대한 보증을 제공하는 것이다. 이와 함께, 역모기지 연계 간병보험은 단독 간병보험에 가입할 때 보다 주택담보 설정으로 인해 건강관련 심사 기준이 완화될 수 있기 때문에 차입자 입장에서는 간병보험 가입이 용이해지는 장점이 있다.

〈그림 VI-2〉 번들형 역모기지 흐름도



자료: Jeffrey S. Lange(2008), "Optimal Reverse Mortgage Product and Methods, Systems, and Products for Providing Same", Patent Application Publication.

이 밖에도 미국에서는 금리 유형을 믹스한 하이브리드 상품들도 출시되고 있다. 최초 대출금에 대해서는 고정금리를 적용하지만 이후 수시 인출금에 대해서는 변동금리를 적용하는 상품이 대표적이다.

현재 정부는 공적보증 주택연금 가입 시 암이나 치매, 의료비 실손보험료를 낮게 책정하여 이용할 수 있는 하이브리드 상품 출시를 고려하고 있는 것으로 알려져 있다. 이와 함께 민간금융기관에서도 신용생명보험 혹은 간병보험 등 다양한 보험상품과 연계된 주택연금 상품을 개발하여 정부 부담을 줄여줄 수 있는 민간 역모기지 상품 공급을 개발·공급하고 다양한 금리 유형을 적용할 수 있도록 하여 고령층의 다양한 보장 니즈를 충족시킬 필요가 있다.

VII. 결론

우리나라 인구가 빠르게 고령화되어 가고 있는 가운데 50%에 육박하는 노인 빈곤율 문제는 매우 심각한 상태에 놓여 있으며 OECD 국가들에 비해 뒤늦게 도입된 퇴직연금제도나 국민들의 기대수준에 미치지 못하는 보장수준을 제공하는 국민연금으로 해결하기 어려운 문제이다. 이러한 문제를 해결하기 위한 효과적인 수단 중 하나라고 할 수 있는 주택연금 가입률은 현재 전체 고령가구 대비 0.4~0.5%로 1~3%에 달하는 미국이나 영국과 유사한 수준에 도달하기 위해서는 주택연금 활성화 정책이 필요하다고 생각된다.

주택연금의 활성화를 위해 공적보증 주택연금 시장에 민간 금융기관의 참여가 보다 활발해질 필요가 있다. 이를 위해 단기 자금조달이 불리한 비은행권 금융기관이 주택연금 시장에 적극적으로 참여할 수 있도록 현재의 변동금리 상품 외에 고정금리를 적용한 상품의 개발을 고려해 볼 필요가 있다. 또한, 공적보증 주택연금 상품의 금리마진을 결정할 때에도 대출 금융기관의 자본 조달 위험이 변동함에 따라 달라지는 적정마진을 반영할 수 있도록 해야 한다. 이를 위해서 금리 수준의 적정성을 규정하는 것보다 금리마진 결정과정의 투명성 및 공정성 확보에 중점을 두고 시장 상황에 맞춰서 결정될 수 있도록 해야 한다. 이 때, 과도한 금리 마진이 부과되는 것을 방지하기 위해서는 미국과 같이 변동금리의 변동폭을 제한하거나 금리 마진의 최대한도를 정함으로써 과도한 소비자의 금리부담을 줄여줄 수 있는 방안을 고려해볼 수 있다.

최근 주택금융공사는 주택연금 기준대출금리로 기존의 CD금리와 함께 최근 주택담보대출의 기준금리로 널리 활용되고 있는 코픽스 금리를 선택할 수 있도록 조치하였다. 또한, 초기보증료를 2%에서 1.5%로 인하함과 동시에 연보증료율을 0.5%에서

0.75%로 조정함으로써 가입자들의 초기보증료 부담을 덜어 주게 되었다.

그러나 모든 소비자들에게 동일한 초기보증료율을 적용하는 현행 제도는 가입 초기 수시인출금을 전혀 설정하지 않은 채 조기상환하는 소비자에게 불리할 수 있다. 그 이유는 이와 같은 소비자들은 수시인출금을 크게 설정하여 초기 대출금 규모가 큰 소비자보다 파산 확률이 낮음에도 불구하고 동일한 보증료를 지불해야 하기 때문이다. 특히, 조기상환 시 초기보증료는 돌려받을 수 없기 때문에 이러한 불이익은 가중될 수 있다. 이러한 문제를 방지하기 위해서는 미국과 같이 수시인출금 규모에 따라 초기보증료를 차등화하거나 홍콩과 같이 일정기간이 지난 후에 초기보증료를 분할 납부하는 방식으로 바꾸어 소비자들 사이의 형평성을 제고시킬 필요가 있다.

이외에도 고가의 주택을 보유하더라도 소득이 일정하지 않은 고령층을 위해 주택 가격 제한을 완화함으로써 모든 고령층 소비자들이 주택연금의 혜택을 누릴 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있다.

장기적인 개선방안으로 신용생명보험 혹은 간병보험 등 다양한 보험상품과 연계된 주택연금 상품을 개발하여 정부 부담을 줄일 수 있는 민간 역모기지 상품을 개발·공급하고 고령층의 다양한 보장니즈를 충족시킬 수 있도록 개선해 나가야 할 것이다.

참고문헌

- 강길부(2005), “역모기지론 활성화를 위한 정책방안”, 정기국회 국정감사 정책자료집.
- 강성호 · 김정아(2008), 「역모기지 활용에 따른 가구유형별 노후소득보장 및 빈곤 완화 효과분석—거주주택 및 순자산의 역모기지 전환 효과를 중심으로」, 사회보장연구 제24권 3호, pp. 171~198.
- 강현구(2012), 「홍콩 공적보증 역모기지 제도의 이해」, 주택금융월보 2012년 11월 호, 통권 제 100호.
- 강현구(2013), 「미국 공적 보증 역모기지의 리스크관리 기법 및 정책적 시사점」, 주택금융월보 2013년 9월호, 통권 제110호, p. 38.
- 김갑태 · 마승렬(2006), 「주택가격과 금리시제열의 순환주기와 역모기지 리스크」, 보험개발연구 제17권 제2호, pp. 61~97.
- 김안나 · 정경희 · 최성은 · 최은희 · 전지현(2007), 「저소득층 자산활용 노후소득보장방안 연구」, 정책보고서, 한국보건사회연구원.
- 김영도(2012), 『단기지표금리 개선 방안: 코픽스와 CD금리 개선의 two-track 접근 방식』, 금융연구원.
- 남상호(2009. 26. 5), 「저소득층의 자산 실태 분석」, 연구보고서, 보건사회연구원.
- 노광욱(2010), 『일본 역모기지 제도의 현황과 과제』, 한국지역혁신논집 제5권 제1호, pp. 1~25.
- 류수정(2014), 「해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교」, 주택금융월보 2014년 11월호, 통권 제124호.
- 마승렬(2012), 「주택연금의 리스크 평가 및 향후 관리방안」, 부동산포커스 54호.
- 문영기 · 김진(2004), 「우리나라 역모기지의 현황과 활용방안에 관한 연구」, 토지개발연구 제12호, pp. 65~88.
- 박선영 · 권오경(2014), 「주택연금 연계 간병보험제도 도입방안」, 조사보고서, 보험연구원.
- 이재연(2014), “변동금리 주택담보대출 가산금리 산정 관련 이슈”, 주간 금융브리프

제23권 46호, 금융연구원.

최형석(2012), 『안정적인 노후생활을 위한 주택연금 활성화 방안』, 주택금융월보.

함상문 · 고성수(2013), 「고령화시대에 대비한 역모기지 활용에 관한 연구」, 금융연구원, 금융연구 Working Paper.

황재훈(2011), 「고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안」, 주택금융월보.

KB금융지주 경영연구소(2014), 『KB지식비타민: 대출 기준금리의 종류와 특징』.

Bishop, T.B. and Shan H.(2008), “Reverse Mortgages: A Closer Look at HECM Loans”, working Paper.

Bridge, Adams, Phibbs, Mathews and Kendig(2010), “Reverse mortgages and older people: growth factors and implications for retirement decisions”, UNSW-UWS Research Centre, AHURI Final Report, No. 146.

Burgess, G.(2013), “Equity release amongst older homeowners”, Cambridge Centre for Housing & Planning Research.

Consumer Financial Protection Bureau(2012), “Reverse Mortgages: Report to Congress”.

Davey, J.A. and V. Wilton(2006), “Home Equity Release Schemes in New Zealand: Consumer Perspectives”, New Zealand Institute for Research on Ageing, Victoria University of Wellington.

Equity Release Council(2014), “Equity Release Market Report”.

Hendriks, I.(2013), “Live Longer in Your Own House: Could a Reverse Mortgage be the Solution?”, Netspar Theses.

Hickey, J. and Sorbello, R.(2007), “Trowbridge Deloitte New Zealand Reverse Mortgage Market Study December 2006”.

Hyde, Z.(2008), “A Detailed History of Equity Release”, Retirement Plus.

IFE Group(2013), “Actuarial Review of the Federal Housing Administration Mutual Mortgage Insurance Fund HECM Loans for Fiscal Year 2013”.

- Kojima, T.(2013), “How to Make Reverse Mortgages More Common in Japan”,
Nomura Journal of Capital Markets, Vol.4, No.4, pp.1~12.
- Lange, J.S.(2008), “Optimal Reverse Mortgage Product and Methods, Systems,
 and Products for Providing Same”, Patent Application Publication.
- Merrill, Finkel, and Kutty(1994), “Potential Beneficiaries from Reverse Mortgage
 Products for Elderly Homeowners: An Analysis of American Housing
 Survey Data”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics
 Association*, V.22, pp. 257~299.
- Money Advice Service, “Equity Release Schemes: Raising money from your
 home”.
- Moscarola, F.C., Rossi, M., and Sansone, D.(2013), “Reverse Mortgage: Making
 Assets a Tool Against Poverty”.
- Munnell, A.H. and Sass, S.A.(2014), “The Government's Redesigned Reverse
 Mortgage Program”, Center for Retirement Research.
- OECD(2013), “Pensions at a Glance”.
- Reifner, Clerc-Renaud, Perez-Carrillo, Tiffe, and Knobloch(2009), “Study on
 Equity Release Schemes in the EU”, European Commission.
- Tower Watson(2013), “Equity Release: Accessing housing wealth in
 retirement”.

보험연구원(KIRI) 발간물 안내

■ 연구보고서

- 2008-1 보험회사의 리스크 중심 경영전략에 관한 연구 / 최영목, 장동식, 김동겸 2008.1
- 2008-2 한국 보험시장과 공정거래법 / 정호열 2008.6
- 2008-3 확정급여형 퇴직연금의 자산운용 / 류건식, 이경희, 김동겸 2008.3
- 2009-1 보험설계사의 특성분석과 고능률화 방안/ 안철경, 권오경 2009.1
- 2009-2 자동차사고의 사회적 비용 최소화 방안 / 기승도 2009.2
- 2009-3 우리나라 가계부채 문제의 진단과 평가 / 유경원, 이해은 2009.3
- 2009-4 사적연금의 노후소득보장 기능제고 방안 / 류건식, 이창우, 김동겸 2009.3
- 2009-5 일반화선형모형(GLM)을 이용한 자동차보험 요율상대도 산출방법 연구 / 기승도, 김대환 2009.8
- 2009-6 주행거리에 연동한 자동차보험제도 연구 / 기승도, 김대환, 김혜란 2010.1
- 2010-1 우리나라 가계 금융자산 축적 부진의 원인과 시사점 / 유경원, 이해은 2010.4
- 2010-2 생명보험 상품별 해지율 추정 및 예측 모형 / 황진태, 이경희 2010.5
- 2010-3 보험회사 자산관리서비스 사업모형 검토 / 진익, 김동겸 2010.7

■ 정책보고서

- 2008-2 환경오염리스크관리를 위한 보험제도 활용방안 / 이기형 2008.3
- 2008-3 금융상품의 정의 및 분류에 관한 연구 / 유지호, 최원 2008.3
- 2008-4 2009년도 보험산업 전망과 과제 / 이진면, 이태열, 신종협, 황진태, 유진아, 김세환, 이정환, 박정희, 김세중, 최이섭 2008.11
- 2009-1 현 금융위기 진단과 위기극복을 위한 정책제언 / 진익, 이민환, 유경원, 최영목, 최형선, 최원, 이정아, 이해은 2009.2
- 2009-2 퇴직연금의 급여 지급 방식 다양화 방안 / 이경희 2009.3
- 2009-3 보험분쟁의 재판외적 해결 활성화 방안 / 오영수, 김경환, 이종욱 2009.3
- 2009-4 2010년도 보험산업 전망과 과제 / 이진면, 황진태, 변혜원, 이경희, 이정환, 박정희, 김세중, 최이섭 / 2009.12
- 2009-5 금융상품판매전문회사의 도입이 보험회사에 미치는 영향 / 안철경,

- 변혜원, 권오경 2010.1
- 2010-1 보험사기 영향요인과 방지방안 / 송윤아 2010.3
- 2010-2 2011년도 보험산업 전망과 과제 / 이진면, 김대환, 이경희, 이정환, 최원, 김세중, 최이섭 2010.12
- 2011-1 금융소비자 보호 체계 개선방안 / 오영수, 안철경, 변혜원, 최영목, 최형선, 김경환, 이상우, 박정희, 김미화 2010.4
- 2011-2 일반공제사업 규제의 합리화 방안 / 오영수, 김경환, 박정희 2011.7
- 2011-3 퇴직연금 적립금의 연금전환 유도방안 / 이경희 2011.5
- 2011-4 저출산·고령화와 금융의 역할 / 윤성훈, 류건식, 오영수, 조용운, 진익, 유진아, 변혜원 2011.7
- 2011-5 소비자 보호를 위한 보험유통채널 개선방안 / 안철경, 이경희 2011.11
- 2011-6 2012년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈, 황진태, 이정환, 최원, 김세중, 오병국 2011.12
- 2012-1 인적사고 보험금의 지급방식 다양화 방안 / 조재린, 이기형, 정인영 2012.8
- 2012-2 보험산업 진입 및 퇴출에 관한 연구 / 이기형, 변혜원, 정인영 2012.10
- 2012-3 금융위기 이후 보험규제 변화 및 시사점 / 임준환, 유진아, 이경아 2012.11
- 2012-4 소비자중심의 변액연금보험 개선방안 연구: 공시 및 상품설계 개선을 중심으로 / 이기형, 임준환, 김해식, 이경희, 조영현, 정인영 2012.12
- 2013-1 생명보험의 자살면책기간이 자살에 미치는 영향 / 이창우, 윤상호 2013.1
- 2013-2 퇴직연금 지배구조체계 개선방안 / 류건식, 김대환, 이상우 2013.1
- 2013-3 2013년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈, 전용식, 이정환, 최원, 김세중, 채원영 2013.2
- 2013-4 사회안전망 체제 개편과 보험산업 역할 / 진익, 오병국, 이성은 2013.3
- 2013-5 보험지주회사 감독체계 개선방안 연구 / 이승준, 김해식, 조재린 2013.5
- 2013-6 2014년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈, 전용식, 최원, 김세중, 채원영 2013.12
- 2014-1 보험시장 경쟁정책 투명성 제고방안 / 이승준, 강민규, 이해랑 2014.3
- 2014-2 국내 보험회사 지급여력규제 평가 및 개선방안 / 조재린, 김해식, 김석영 2014.3
- 2014-3 공·사 사회안전망의 효율적인 역할 제고 방안 / 이태열, 강성호, 김유미 2014.4
- 2014-4 2015년도 보험산업 전망과 과제 / 윤성훈, 김석영, 김진억, 최원, 채원영,

- 이아름, 이해량 2014.11
- 2014-5 의료보장체계 합리화를 위한 공·사건강보험 협력방안 / 조용운, 김경환, 김미화 2014.12
- 2015-1 보험회사 재무건전성 규제 - IFRS와 RBC 연계방안 / 김해식, 조재린, 이경아 2015.2

■ 경영보고서

- 2009-1 기업휴지보험 활성화 방안 연구 / 이기형, 한상용 2009.3
- 2009-2 자산관리서비스 활성화 방안 / 진익 2009.3
- 2009-3 탄소시장 및 녹색보험 활성화 방안 / 진익, 유시용, 이경아 2009.3
- 2009-4 생명보험회사의 지속가능성장에 관한 연구 / 최영목, 최원 2009.6
- 2010-1 독립판매채널의 성장과 생명보험회사의 대응 / 안철경, 권오경 2010.2
- 2010-2 보험회사의 윤리경영 운영실태 및 개선방안 / 오영수, 김경환 2010.2
- 2010-3 보험회사의 퇴직연금사업 운영전략 / 류건식, 이창우, 이상우 2010.3
- 2010-4(1) 보험환경변화에 따른 보험산업 성장방안 / 산업연구실, 정책연구실, 동향분석실 2010.6
- 2010-4(2) 종합금융서비스를 활용한 보험산업 성장방안 / 금융제도실, 재무연구실 2010.6
- 2010-5 변액보험 보증리스크관리연구 / 권용재, 장동식, 서성민 2010.4
- 2010-6 RBC 내부모형 도입 방안 / 김해식, 최영목, 김소연, 장동식, 서성민 2010.10
- 2010-7 금융보증보험 가격결정모형 / 최영수 2010.7
- 2011-1 보험회사의 비대면채널 활용방안 / 안철경, 변혜원, 서성민 2011.1
- 2011-2 보증보험의 특성과 리스크 평가 / 최영목, 김소연, 김동겸 2011.2
- 2011-3 충성도를 고려한 자동차보험 마케팅전략 연구 / 기승도, 황진태 2011.3
- 2011-4 보험회사의 상조서비스 기여방안 / 황진태, 기승도, 권오경 2011.5
- 2011-5 사기성클레임에 대한 최적조사방안 / 송윤아, 정인영 2011.6
- 2011-6 민영의료보험의 보험리스크관리방안 / 조용운, 황진태, 김미화 2011.8
- 2011-7 보험회사의 개인형 퇴직연금 운영방안 / 류건식, 김대환, 이상우 2011.9
- 2011-8 퇴직연금시장의 환경변화에 따른 확정기여형 퇴직연금 운영방안 / 김대환, 류건식, 이상우 2011.10
- 2012-1 국내 생명보험회사의 기업공개 평가와 시사점 / 조영현, 전용식, 이해은 2012.7

- 2012-2 보험산업 비전 2020 : ㉠ sure 4.0 / 진익, 김동겸, 김혜란 2012.7
- 2012-3 현금흐름방식 보험료 산출의 시행과 과제 / 김해식, 김석영, 김세영, 이혜은 2012.9
- 2012-4 보험회사의 장수리스크 발생원인과 관리방안 / 김대환, 류건식, 김동겸 2012.9
- 2012-5 은퇴가구의 경제형태 분석 / 유경원 2012.9
- 2012-6 보험회사의 날씨리스크 인수 활성화 방안: 지수형 날씨보험을 중심으로 / 조재린, 황진태, 권용재, 채원영 2012.10
- 2013-1 자동차보험시장의 가격경쟁이 손해율에 미치는 영향과 시사점 / 전용식, 채원영 2013.3
- 2013-2 중국 자동차보험 시장점유율 확대방안 연구 / 기승도, 조용운, 이소양 2013.5

■ 조사보고서

- 2008-1 보험회사 글로벌화를 위한 해외보험시장 조사 / 양성문, 김진익, 지재원, 박정희, 김세중 2008.2
- 2008-2 노인장기요양보험 제도 도입에 대응한 장기간병보험 운영 방안 / 오영수 2008.3
- 2008-3 2008년 보험소비자 설문조사 / 안철경, 기승도, 이상우 2008.4
- 2008-4 주요국의 보험상품 판매권유 규제 / 이상우 2008.3
- 2009-1 2009년 보험소비자 설문조사 / 안철경, 이상우, 권오경 2009.3
- 2009-2 Solvency II의 리스크 평가모형 및 측정 방법 연구 / 장동식 2009.3
- 2009-3 이슬람 보험시장 진출방안 / 이진면, 이정환, 최이섭, 정중영, 최태영 2009.3
- 2009-4 미국 생명보험 정산거래의 현황과 시사점 / 김해식 2009.3
- 2009-5 헤지펀드 운용전략 활용방안 / 진익, 김상수, 김종훈, 변귀영, 유시용 2009.3
- 2009-6 복합금융 그룹의 리스크와 감독 / 이민환, 전선애, 최원 2009.4
- 2009-7 보험산업 글로벌화를 위한 정책적 지원방안 / 서대교, 오영수, 김영진 2009.4
- 2009-8 구조화금융 관점에서 본 금융위기 분석 및 시사점 / 임준환, 이민환, 윤건용, 최원 2009.7
- 2009-9 보험리스크 측정 및 평가 방법에 관한 연구 / 조용운, 김세환, 김세중 2009.7

- 2009-10 생명보험계약의 효력상실 · 해약분석 / 류건식, 장동식 2009.8
- 2010-1 과거 금융위기 사례분석을 통한 최근 글로벌 금융위기 전망 / 신중협, 최형선, 최원 2010.3
- 2010-2 금융산업의 영업행위규제 개선방안 / 서대교, 김미화 2010.3
- 2010-3 주요국의 민영건강보험의 운영체제와 시사점 / 이창우, 이상우 2010.4
- 2010-4 2010년 보험소비자 설문조사 / 변혜원, 박정희 2010.4
- 2010-5 산재보험의 운영체제에 대한 연구 / 송윤아 2010.5
- 2010-6 보험산업 내 공정거래규제 조화방안 / 이승준, 이종욱 2010.5
- 2010-7 보험종류별 진료수가 차등적용 개선방안 / 조용운, 서대교, 김미화 2010.4
- 2010-8 보험회사의 금리위험 대응전략 / 진익, 김해식, 유진아, 김동겸 2011.1
- 2010-9 퇴직연금 규제체계 및 정책방향 / 류건식, 이창우, 이상우 2010.7
- 2011-1 생명보험설계사 활동실태 및 만족도 분석 / 안철경, 황진태, 서성민 2011.6
- 2011-2 2011년 보험소비자 설문조사 / 김대환, 최원 2011.5
- 2011-3 보험회사 녹색금융 참여방안 / 진익, 김해식, 김혜란 2011.7
- 2011-4 의료시장변화에 따른 민영실손의료보험의 대응 / 이창우, 이기형 2011.8
- 2011-5 아세안 주요국의 보험시장 규제제도 연구 / 조용운, 변혜원, 이승준, 김경환, 오병국 2011.11
- 2012-1 2012년 보험소비자 설문조사 / 황진태, 전용식, 윤상호, 기승도, 이상우, 최원 2012. 6
- 2012-2 일본의 퇴직연금제도 운영체제 특징과 시사점 / 이상우, 오병국 2012.12
- 2012-3 솔벤시 II 의 보고 및 공시 체계와 시사점 / 장동식, 김경환 2012.12
- 2013-1 2013년 보험소비자 설문조사 / 전용식, 황진태, 변혜원, 정원석, 박선영, 이상우, 최원 2013. 8
- 2013-2 건강보험 진료비 전망 및 활용방안 / 조용운, 황진태, 조재린 2013.9
- 2013-3 소비자 신뢰 제고와 보험상품 정보공시 개선방안 / 김해식, 변혜원, 황진태 2013.12
- 2013-4 보험회사의 사회적 책임 이행에 관한 연구 / 변혜원, 조영현 2013.12
- 2014-1 주택연금 연계 간병보험제도 도입 방안 / 박선영, 권오경 2014.3
- 2014-2 소득수준을 고려한 개인연금 세제 효율화방안: 보험료 납입단계의 세제방식 중심으로 / 정원석, 강성호, 이상우 2014.4
- 2014-3 보험규제에 관한 주요국의 법제연구: 모집채널, 행위규제 등을 중심으로 / 한기정, 최준규 2014.4
- 2014-4 보험산업 환경변화와 판매채널 전략 연구 / 황진태, 박선영, 권오경 2014.4

- 2014-5 거시경제 환경변화의 보험산업 파급효과 분석 / 전성주, 전용식 2014.5
- 2014-6 국내경제의 일본식 장기부진 가능성 검토 / 전용식, 윤성훈, 채원영 2014.5
- 2014-7 건강생활관리서비스 사업모형 연구 / 조용운, 오승연, 김미화 2014.7
- 2014-8 보험개인정보 보호법제 개선방안 / 김정환, 강민규, 이해랑 2014.8
- 2014-9 2014년 보험소비자 설문조사 / 전용식, 변혜원, 정원석, 박선영, 오승연, 이상우, 최원 2014.8
- 2014-10 보험회사 수익구조 진단 및 개선방안 / 김석영, 김세중, 김혜란 2014.11
- 2014-11 국내 보험회사의 해외사업 평가와 제언 / 전용식, 조영현, 채원영 2014.12
- 2015-1 보험민원 해결 프로세스 선진화 방안 / 박선영, 권오경 2015.1
- 2015-2 재무건전성 규제 강화와 생명보험회사의 자본관리 / 조영현, 조재린, 김혜란 2015.2
- 2015-3 국내 배상책임보험 시장 성장 저해 요인 분석 - 대인사고 손해배상액 산정 기준을 중심으로 - / 최창희, 정인영 2015.3
- 2015-4 보험산업 신뢰도 제고 방안 / 이태열, 황진태, 이선주 2015.3

■ 조사자료집

- 2014-1 보험시장 자유화에 따른 보험산업 환경변화 / 최원, 김세중 2014.6
- 2014-2 주요국 내부자본적정성 평가 및 관리 제도 연구 - Own Risk and Solvency Assessment- / 장동식, 이정환 2014.8
- 2015-1 고령층 대상 보험시장 현황과 해외사례 / 강성호, 정원석, 김동겸 2015.1
- 2015-2 경증치매자 보호를 위한 보험사의 치매실태 도입방안 / 정봉은, 이선주 2015.2
- 2015-3 소비자 금융이해력 강화 방안: 보험 및 연금 / 변혜원, 이해랑 2015.4
- 2015-4 글로벌 금융위기 이후 세계경제의 구조적 변화 / 박대근, 박춘원, 이항용 2015.5

■ 연차보고서

- 제1호 2008년 연차보고서 / 보험연구원 2009.4
- 제2호 2009년 연차보고서 / 보험연구원 2010.3
- 제3호 2010년 연차보고서 / 보험연구원 2011.3
- 제4호 2011년 연차보고서 / 보험연구원 2012.3
- 제5호 2012년 연차보고서 / 보험연구원 2013.3

제6호 2013년 연차보고서 / 보험연구원 2013.12

제7호 2014년 연차보고서 / 보험연구원 2014.12

■ 영문발간물

제7호 Korean Insurance Industry 2008 / KIRI, 2008.9

제8호 Korean Insurance Industry 2009 / KIRI, 2009.9

제9호 Korean Insurance Industry 2010 / KIRI, 2010.8

제10호 Korean Insurance Industry 2011 / KIRI, 2011.10

제11호 Korean Insurance Industry 2012 / KIRI, 2012.11

제12호 Korean Insurance Industry 2013 / KIRI, 2013.12

제13호 Korean Insurance Industry 2014 / KIRI, 2014.7

제1호 Korean Insurance Industry Trend 4Q FY2011 / KIRI, 2012.8

제2호 Korean Insurance Industry Trend 1Q FY2012 / KIRI, 2012.10

제3호 Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2012 / KIRI, 2012.12

제4호 Korean Insurance Industry Trend 3Q FY2012 / KIRI, 2013.4

제5호 Korean Insurance Industry Trend 1Q FY2013 / KIRI, 2013.11

제6호 Korean Insurance Industry Trend 2Q FY2013 / KIRI, 2014.2

■ CEO Report

2008-1 자동차보험 물적담보 손해율 관리 방안 / 기승도 2008.6

2008-2 보험산업 소액지급결제시스템 참여 관련 주요 이슈 / 이태열 2008.6

2008-3 FY2008 수입보험료 전망 / 동향분석실 2008.8

2008-4 퇴직급여보장법 개정안의 영향과 보험회사 대응과제 / 류건식, 서성민
2008.12

2009-1 FY2009 보험산업 수정전망과 대응과제 / 동향분석실 2009.2

2009-2 퇴직연금 예금보험요율 적용의 타당성 검토 / 류건식, 김동겸 2009.3

2009-3 퇴직연금 사업자 관련규제의 적정성 검토 / 류건식, 이상우 2009.6

2009-4 퇴직연금 가입 및 인식실태 조사 / 류건식, 이상우 2009.10

2010-1 복수사용자 퇴직연금제도의 도입 및 보험회사의 대응과제 / 김대환,
이상우, 김혜란 2010.4

2010-2 FY2010 수입보험료 전망 / 동향분석실 2010.6

- 2010-3 보험소비자 보호의 경영전략적 접근 / 오영수 2010.7
- 2010-4 장기손해보험 보험사기 방지를 위한 보험금 지급심사제도 개선 / 김대환, 이기형 2010.9
- 2010-5 퇴직금 중간정산의 문제점과 개선과제 / 류건식, 이상우 2010.9
- 2010-6 우리나라 신용카드시장의 특징 및 개선논의 / 최형선 2010.11
- 2011-1 G20 정상회의의 금융규제 논의 내용 및 보험산업에 대한 시사점 / 김동겸 2011.2
- 2011-2 영국의 공동계정 운영체제 / 최형선, 김동겸 2011.3
- 2011-3 FY2011 수입보험료 전망 / 동향분석실 2011.7
- 2011-4 근퇴법 개정에 따른 퇴직연금 운영방안과 과제 / 김대환, 류건식 2011.8
- 2012-1 FY2012 수입보험료 전망 / 동향분석실 2012.8
- 2012-2 건강생활서비스법 제정(안)에 대한 검토 / 조용운, 이상우 2012.11
- 2012-3 보험연구원 명사초청 보험발전 간담회 토론 내용 / 윤성훈, 전용식, 전성주, 채원영 2012.12
- 2012-4 새정부의 보험산업 정책(Ⅰ): 정책공약집을 중심으로 / 이기형, 정인영 2012.12
- 2013-1 새정부의 보험산업 정책(Ⅱ): 국민건강보험 본인부담경감제 정책에 대한 평가 / 김대환, 이상우 2013.1
- 2013-2 새정부의 보험산업 정책(Ⅲ): 제18대 대통령직인수위원회 제안 국정과제를 중심으로 / 이승준 2013.3
- 2013-3 FY2013 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2013.7
- 2013-4 유럽 복합금융그룹의 보험사업 매각 원인과 시사점 / 전용식, 윤성훈 2013.7
- 2014-1 2014년 수입보험료 수정 전망 / 동향분석실 2014.6
- 2014-2 인구구조 변화가 보험계약규모에 미치는 영향 분석 / 김석영, 김세중 2014.6
- 2014-3 『보험 혁신 및 건전화 방안』의 주요 내용과 시사점 / 이태열, 조재린, 황진태, 송윤아 2014.7
- 2014-4 아베노믹스 평가와 시사점 / 임준환, 황인창, 이해은 2014.10
- 2015-1 연말정산 논란을 통해 본 소득세제 개선 방향 / 강성호, 류건식, 정원석 2015.2

■ Insurance Business Report _____

26호 퇴직연금 중심의 근로자 노후소득보장 과제 / 류건식, 김동겸 2008.2

- 27호 보험부채의 리스크마진 측정 및 적용 사례 / 이경희 2008.6
- 28호 일본 금융상품판매법의 주요내용과 보험산업에 대한 영향 / 이기형
2008.6
- 29호 보험회사의 노인장기요양 사업 진출 방안 / 오영수 2008.6
- 30호 교차모집제도의 활용의향 분석 / 안철경, 권오경 2008.7
- 31호 퇴직연금 국제회계기준의 도입영향과 대응과제 / 류건식, 김동겸 2008.7
- 32호 보험회사의 헤지펀드 활용방안 / 진익 2008.7
- 33호 연금보험의 확대와 보험회사의 대응과제 / 이경희, 서성민 2008.9

※ 2008년 이전 발간물은 보험연구원 홈페이지(<http://www.kiri.or.kr>)에서 확인하시기 바랍니다.

정기간행물

■ 간행물

- 보험동향 / 계간
- 고령화리뷰 / 연 2회
- 보험금융연구 / 연 4회

『도서회원 가입안내』

회원 및 제공자료

	법인회원	특별회원	개인회원
연회비	₩ 300,000원	₩ 150,000원	₩ 150,000원
제공자료	- 연구보고서 - 정책/경영보고서 - 조사보고서 - 기타보고서 - 정기간행물 · 보험동향 · 고령화 리뷰 · 보험금융연구	- 연구보고서 - 정책/경영보고서 - 조사보고서 - 기타보고서 - 정기간행물 · 보험동향 · 고령화 리뷰 · 보험금융연구	- 연구보고서 - 정책/경영보고서 - 조사보고서 - 기타보고서 - 정기간행물 · 보험동향 · 고령화 리뷰 · 보험금융연구
	- 본원 주최 각종 세미나 및 공청회 자료(PDF) - 영문보고서	-	-

※ 특별회원 가입대상: 도서관 및 독서진흥법에 의하여 설립된 공공도서관 및 대학도서관

가입문의

보험연구원 도서회원 담당

전화: (02)3775-9113, 9056 팩스: (02)3775-9102

회비납입방법

- 무통장입금: 국민은행 (400401-01-125198)

예금주: 보험연구원

가입절차

보험연구원 홈페이지(www.kiri.or.kr)에 접속 후 도서회원가입신청서를 작성·등록 후 회비입금을 하시면 확인 후 1년간 회원자격이 주어집니다.

자료구입처

서울: 보험연구원 보험자료실, 교보문고, 영풍문고, 반디앤루니스

부산: 영광도서

저자약력

전 성 주

Boston University 경제학 박사
보험연구원 연구위원
(E-mail : sjchun@kiri.or.kr)

박 선 영

The Pennsylvania State University 경영학 박사
보험연구원 연구위원
(E-mail : syoung1002@kiri.or.kr)

김 유 미

성균관대학교 보험계리학 석사
보험연구원 연구원
(E-mail : yumi_kim@kiri.or.kr)

조사자료집 2015-5

노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안

발행일 2015년 5월

발행인 강 호

발행처 보 험 연 구 원

서울특별시 영등포구 국제금융로 6길 38

화재보험협회빌딩

대표전화 : (02) 3775-9000

조판및
인쇄

고려씨엔피

ISBN 979-11-85691-25-1 94320

979-11-85691-22-0(세트)

정가 10,000원