

## 해외 주택연금-장기요양 연계 상품 논의

김윤진 연구원

### 요약

최근 해외에서는 주택연금과 장기요양을 연계하는 새로운 접근방식에 대한 논의가 진행되고 있음. 주택연금과 장기요양보험을 결합할 경우, 역선택 위험 감소, 보험료 부담 완화, 신시장 확대 등의 장점이 있을 것이라고 평가되고 있음. 해외 보험 전문가들은 주택연금과 장기요양보험 연계 상품의 초기 시장 형성을 위해 타겟 고객에게 적합한 상품 설계, 관련 데이터 확보 등의 노력이 필요하다고 설명함

- 급속한 고령화 추세로 장기요양(LTC) 수요가 증가함에 따라, 최근 호주, 미국에서는 주택연금과 장기요양을 연계하는 새로운 접근방식에 대한 논의가 진행되고 있음<sup>1)</sup>
  - 노령인구 증가로 OECD 회원국들은 평균적으로 매년 GDP의 약 1.5%를 장기요양 비용으로 지출하고 있으며, 장기요양에 대한 수요는 지난 15년간 꾸준히 증가하고 있음<sup>2)</sup>
  - 한편, 주요국의 노령인구는 자가보유율(home ownership rate)이 다른 연령그룹에 비해 높고, 장기요양기관이 아닌 자가에서 간병서비스를 받고자 하는 이른바 ‘aging in place’에 대한 선호가 큼
  - 이에 호주, 미국 등에서 노령인구의 주택자산을 유동화하여 장기요양 비용을 충당할 수 있도록 하는 ‘주택연금-장기요양 연계 상품’에 대한 논의가 이루어지고 있음
- 기존 장기요양보험은 공·사 보장체계에서의 한계점들이 문제로 대두되고 있어 이를 보완할 수 있는 대안이 필요한 상황이며, 주택연금시장은 점차 활성화되고 있음
  - 공적 장기요양보험 제도에서는 고령화에 따른 급여지출 확대로 재정의 지속가능성 문제가 제기되고 있고, 사적 보장체계에서는 민영 상품의 수익성 악화로 성장이 정체되고 있음<sup>3)</sup>
    - 미국의 경우, 개인 장기요양보험 보험료가 매년 약 3.9% 상승하였고, 까다로운 보험인수절차로 인해 장기요양보험 판매가 연평균 16%씩 하락하고 있음
  - 한편, 주택연금은 대표적으로 역모기지(Reverse Mortgage)와 주택매각방식(Home Reversion)으로 운영되고 있으며 (〈표 1〉 참조), EY에 따르면 10년 후 글로벌 주택연금 판매액이 연간 약 500억 달러에 이를 것으로 전망되고 있음<sup>4)</sup>
  - 이에 장기요양과 주택연금의 연계가 장기요양 보장체계의 한계점들을 보완할 수 있는 대안으로 고려되고 있음

1) SOA Long Term Care News(2020. 11), “The Home Stretch: Accessing Home Value to Fund Long-Term Care” 내용을 바탕으로 작성함  
 2) OECD(2020. 11), “Spending on Long-Term Care”  
 3) OECD(2020), “Long-term Care and Health Care Insurance in OECD and Other Countries”  
 4) EY(2020), “2020 Global Equity Release Roundtable Survey”

〈표 1〉 주택연금 운영 형태(역모기지 vs. 주택매각방식)

| 역모기지(Reverse Mortgage)                                                                                                                                                                                              | 주택매각방식(Home Reversion)                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택을 담보로 한 대출금을 재원으로 연금액을 지급</li> <li>• 요양기관 입소, 사망 시 주택을 매각하여 대출원리금 상환</li> <li>• 주택소유권을 유지할 권리, 주택가격 이상의 채무를 지지 않을 권리(no-negative equity release guarantee) 보장</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택의 일부를 매각하고 그 대가로 연금액을 수령함</li> <li>• 주택매각금액을 기관이 환수하고, 지분만큼의 주택 소유권을 가짐</li> </ul> |

자료: SOA(2020)

○ 주택연금을 장기요양 비용의 재원으로 연계하는 방법으로 ATM(자율인출) 방식, 장기요양보험 계약, 가족 구성원의 요양시설 보증금 지불 등을 고려해 볼 수 있음

- (ATM 방식) 장기요양 비용이 발생할 때마다 주택지분을 유동화한 재원에서 필요한 만큼 인출하여 장기요양 비용으로 지출할 수 있으나, 이 방법은 리스크 풀링을 통한 보험 기능은 제공하지 않음
- (장기요양보험 계약) 주택연금 가입을 통해 현금화한 자금을 바탕으로 장기요양보험 보험료를 납부하는 방식이며, 만기 이전에 장기요양이 필요한 상황이 발생할 경우 보험금 혜택을 받을 수 있음
- (장기요양기관 비용 지불) 가족이 보유 주택에 계속 거주하면서 가족 구성원 중 한 명만 요양기관에서의 간병 서비스가 필요한 경우, 해당 요양시설의 입소 보증금 등을 주택연금으로 유입된 자금에서 지불할 수 있음

○ 해외 보험업계는 주택연금과 장기요양보험의 결합이 역선택 위험을 감소시키고 보험료 부담을 완화하여, 장기요양보험 관련 신시장 확대에 도움이 될 수 있을 것이라 평가하고 있음

- 주택연금-장기요양 결합 상품은 단독 장기요양보험 상품에 비해 역선택 위험에 덜 노출될 것으로 예상되는데, 이는 주택연금이 오래 살 것으로 예상되는 노령인구에게 매력적인 상품이기에 때문에 주택연금-장기요양 결합 상품 가입 신청자가 장기요양보험을 단독으로 가입하려는 사람에 비해 상대적으로 건강할 가능성이 높기 때문임
- 위와 비슷한 이유로, 연금 상품과 장기요양보험의 결합을 통한 위험 간 자연헷지 효과로 인해 연금-장기요양보험 연계 상품의 보험료가 단독 장기요양보험 상품에 비해 저렴하게 산정될 수 있음<sup>5)</sup>
- 영국 보험회사들은 이전부터 주택연금과 장기요양 연계 시장을 발굴하여, 역모기지의 일종인 ‘Lifetime Mortgage’ 상품을 통해 고령 고객 기반을 확대함

○ 해외 보험 전문가들은 주택연금과 장기요양보험 결합 상품의 초기 시장 형성을 위해 타겟 고객인 고령 소비자에게 적합한 상품 설계, 다양한 분야의 협력을 통한 관련 데이터 확보 등의 노력이 필요하다고 설명함

- 주택연금과 장기요양 관련 상품은 각각 그 자체로 복잡한 구조를 지니고 있기 때문에 두 상품을 결합한 ‘주택연금-장기요양 연계 상품’ 개발을 고려할 때, 고령 소비자 입장에서 이해하기 쉬운 단순한 구조로 설계되어야 할 것임
- 주택 관련 위험률(주택가격 상승률 등), 장기요양 발생률 등 다양한 위험요인에 대한 데이터 집적과 활용을 위해 보험, 경제, 부동산 등 여러 분야의 전문가 및 공공기관과의 협업이 필요할 수 있음<sup>6)</sup>

5) Milliman(2012), “Quantification of the Natural Hedge Characteristics of Combination Life or Annuity Products Linked to Long-Term Care Insurance”

6) Andrews, Oberoi.(2013), “Practical Considerations in Evaluating a Long-term Care Securitization”