

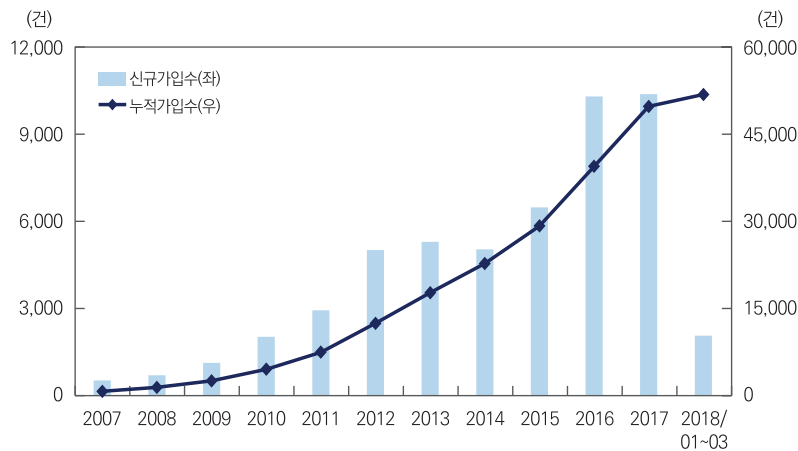
## 국내외 주택연금 제도 및 시장 현황

- 2007년 국내 주택연금 도입 이후 신규가입은 매년 증가하는 상황이며, 최근 연금 가입주택 임대 허용 방안을 검토 중
  - 해외 주택연금의 경우 미국은 기금운영상의 리스크 관리를 중심으로, 홍콩은 연금가입 확대를 중심으로 최근 제도 조정이 이루어짐
  - 국내 주택연금도 향후 공급 규모가 확대되고 주택가격 변동에 대비하여 운영기관의 재정 리스크 등에 대한 관리가 중요
- 
- 2007년 국내 주택연금 제도 도입 이후 신규가입이 매년 가파르게 증가하고 있으며, 최근에는 연금 가입주택 임대 허용 방안을 검토 중
    - 주택연금은 주택을 담보로 정부에서 보증하여 연금을 받는 제도로 국내에서는 2007년에 도입
      - 우리나라의 주택연금은 연금가입 이후 해당 주택의 가격하락에도 연금수령액의 감소는 없으며, 연금 수령 종료 이후 주택매각대금으로 대출금이 상환되고, 이때 주택매각대금이 대출금보다 작을 경우 상속인의 채무변제의무가 없는 것이 특징
      - 국내 주택연금은 출시당시 미국의 주택연금제도를 벤치마크 하였으며, 이후 홍콩이 2011년 주택연금제도 출시당시 한국 및 미국의 상품을 벤치마크<sup>1)</sup>하여 두 국가의 상품이 국내 주택연금 구조와 유사함
    - 2016년에 한국주택금융공사의 주택연금 상품 다양화 및 국내 주택가격 상승 등으로 2017년에는 신규가입건수가 도입이후 최고치를 기록
      - 2016년 4월 한국주택금융공사는 주택담보대출 상황용 주택연금, 저가주택 보유대상의 우대형 주택연금, 주택연금 가입연령 도달시 주택연금으로 전환되는 보금자리론 등 「내집연금 3종세트 상품」을 출시한바 있음
      - 2017년 기준 신규가입건수는 10,386건이며, 누적가입건수는 49,815건으로 제도 도입 이후 10년간 연평균 38.2% 증가
    - 최근 정책당국이 주택연금에 가입된 담보주택을 임대할 수 있는 방안을 검토할 것으로 발표<sup>2)</sup>하였으며, 해당정책이 시행될 경우 연금이외의 추가 수입 창출이 가능해져 개인의 노후 생활자금 이용이 용이해 질것으로 예상

1) 류수정, 2014, 해외역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교, 한국주택금융공사 『주택금융월보』

2) 한국주택금융공사, 2018.3.14, 주택연금 가입주택 올 하반기부터 임대가능, 보도자료.

주택연금 가입건수 추이



자료: 주택금융공사

□ 최근 주택연금제도가 활성화된 홍콩은 2011년에 역모기지프로그램(Reverse Mortgage Programme: RMP)도입 이후, 2015년 및 2016년 연금가입 확대 방향으로 제도 완화가 이루어졌으며, 이후 최근 까지 신규가입이 급격히 확대

- 홍콩은 RMP 가입시 한국 및 미국과 달리 1주택 이상의 담보자산을 허용하고 있으며, 연금가입은 형제관계의 가족간 공동가입이 3인까지 가능하도록 제도조정 한바 있음
- 또한 공공주택의 연금가입 허용 및 생명보험을 추가 담보로 허용하면서 RMP의 가입확대를 유도
- 최근 홍콩의 RMP 가입 확대 및 홍콩의 주택 가격이 상승되면서 운영기관의 연금지급 규모도 확대
  - 2011년말 기준 RMP 연금지급규모는 월평균 13,900홍콩달러 수준이었으며, 최근 2018년 7월 기준 14,900홍콩달러로 확대
  - 또한 지급 보증기간도 2011년에 10년 지급이 33%, 종신 지급이 33%의 비중을 차지한 반면, 최근에는 종신지급이 45.2%로 가장 큰 비중을 차지하여 향후 연금지급 규모의 확대 여지가 큰 상황

□ 한편 미국의 경우에도 최근 운영기관의 재정 건전성 관리를 중심으로 제도 조정이 이루어지고 있으며, 주택연금(Home Equity Conversion Mortgage: HECM) 신규가입건수가 2012년 이후부터 지난해말 까지 안정된 수준을 유지

- 미국의 HECM 운영기관의 재정 건전성은 과거부터 지속적으로 지적된바 있음
  - 미국 기업연구소(American Enterprise Institute)는 미국 주택가격 하락 및 경기가 둔화 될 경우 미국 연방주택청(Federal Housing Administration: FHA)의 재정 악화로 준비금이 부족하게 될 가능성이 있으며, 이에 따라 보험료 및 초기납입금을 상향조정의 필요성을 지적<sup>3)</sup>

3) Gyourko, J., 2011, Is FHA the next housing bailout?, AEI.

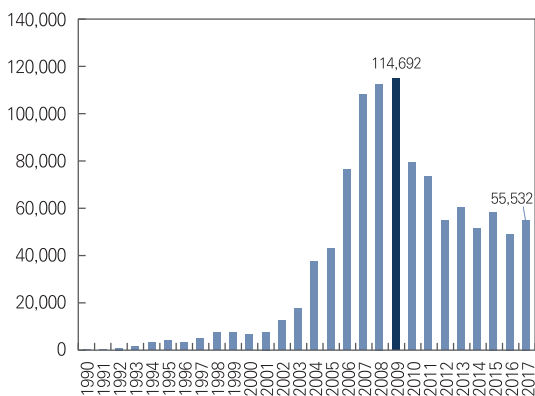
- 또한 최근 주택도시개발부(department of Housing and Urban Development: HUD)에서도 HECM 운영기관의 보증손실을 우려한 재정 건전성 확보를 위해 보증료 및 대출한도 등 일부 제도를 변경
  - HUD는 HECM의 포트폴리오 가치가 2015년 6.8십억달러에서 2016년 -7.7십억달러로 마이너스 전환되어 HUD 산하에서 관리되는 모기지보험기금(Mutual Mortgage Insurance Fund: MMIF)의 재정 리스크가 확대됨을 발표<sup>4)</sup>
  - 이에 따라 HUD는 2017년 10월 HECM의 보증료율을 조정한바 있음

### 미국 및 홍콩의 역모기지 제도 주요 내용

| 국가       | 보증기관 | 운영방식    | 주요 제도 내용                                                                                                                       |
|----------|------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 미국(HECM) | 정부   | 대출 및 매각 | - 만 62세 이상 가입 가능<br>- 주택 보유수 제한은 없는 반면 1주택 담보, 주택가격 인정 상한가(636,150달러) 존재<br>- 초기보증료율 = 최대청구금액(MCA)*2.0%<br>- 연보증료율 = 대출잔액*0.5% |
| 홍콩(RMP)  | 정부   | 대출      | - 만 55세 이상 가입 가능<br>- 주택보유수 및 가격제한 없음<br>- 가족간(3인) 공동가입 가능<br>- 주택가격 하락시 HKMC 보증<br>- 공공주택 연금가입 가능, 생명보험 추가담보로 허용              |

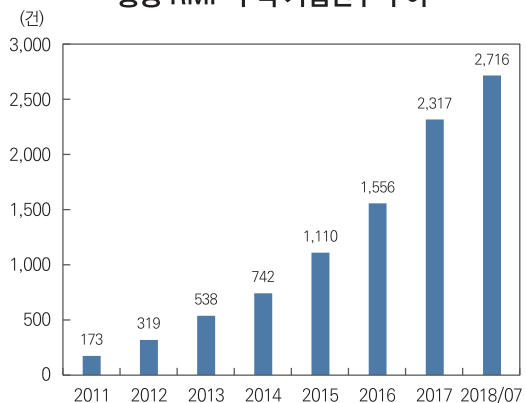
자료: KDI, 한국주택금융공사

미국 HECM 신규 가입건수 추이



자료: 한국주택금융공사 자료 재인용

홍콩 RMP 누적 가입건수 추이

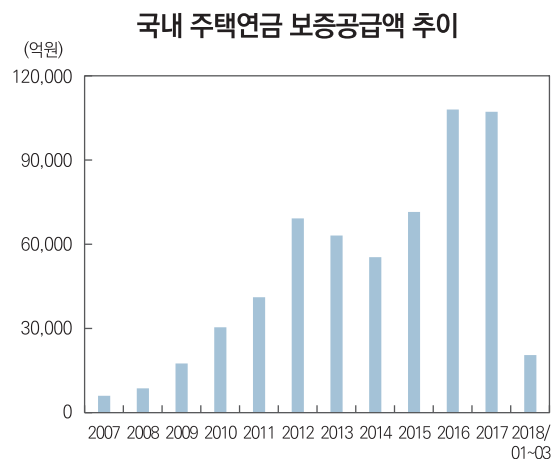
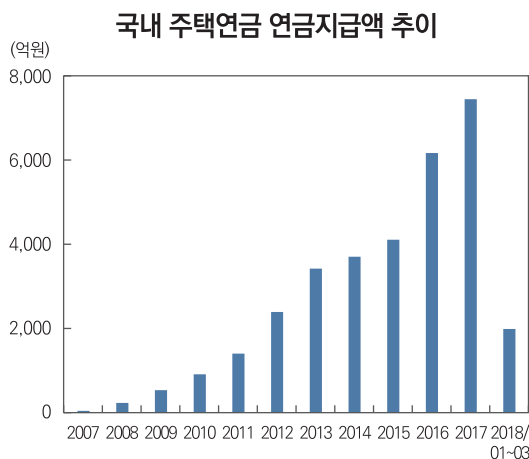


자료: HKMC

4) HUD, 2017, Strengthening the Home Equity Conversion Mortgage Program.

□ 해외 사례에 비추어볼 때 국내 주택연금도 향후 공급 규모가 확대되고 주택가격 변동에 대비한 운영 기관의 재정 리스크 관리가 중요해 질 것으로 평가

- 주택연금 가입자에게 지급된 연금지급액은 매년 증가세를 보이고 있으며, 2017년에는 7,454억으로 전년대비 20.7% 상승
  - 또한 연금 가입자에게 100세까지 지급될것으로 예상되는 보증공급액은 2016년에 10조원을 상회한 이후 2017년에도 같은 수준을 유지



주 : 연금지급액은 가입자에게 실제로 지급된 보증공급액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료),보증공급액은 가입자에게 100세까지 공급될 예상 보증공급액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)을 의미  
 자료: 한국주택금융공사

- 주택연금의 특성상 연금 수령 종료 후 대출금 상환시, 주택매각대금이 대출금보다 작을 경우 상속인의 채무상환 의무가 없는 만큼 주택가격 변동에 대한 리스크 대비도 중요
  - 최근 발표된 보고서에 따르면 장기적으로 명목주택가격이 -0.33% 또는 0.66%의 상승률을 보일 경우 정부재정으로 부담해야 할 손실규모는 2044년에 최대 7조 8,000억원 및 4조 5,000억원 수준에 도달할 것으로 추정<sup>5)</sup>

연구원 이정은

5) 송인호, 주택연금의 지속가능성을 위한 개선방안: 주택가격을 중심으로, KDI 「정책연구시리즈」 2017-09.