

주택연금과 COFIX 및 CD금리와의 관계

- 이 조사연구는 주택연금 가입자가 가입 시 선택해야하는 기준금리인 COFIX와 CD금리에 대한 이해를 돕는 것을 목적으로 함
- 두 기준금리는 주택연금의 월지급금에는 차이가 없고 향후 금리 상황에 따라 연금 종료 시 정산하는 연금지급총액에서 차이가 나타날 수 있으나, 최근 추이를 살펴보면 큰 차이를 나타낸다고 보기 어려움
- 주택연금 가입자는 이러한 특성을 이해하여 자신의 상황에 알맞은 기준금리를 선택해야 함

1 조사연구 배경

- 한국주택금융공사의 주택연금은 고령자의 노후생활자금 안정을 위한 역모기지론으로 최근 가입자수가 크게 증가하는 등 국내 개별 가구 자산운용의 중요한 축으로 자리잡고 있음
 - 주택연금 가입자 수는 2013년 5,013명, 2014년 5,039명, 2015년 9월 까지 4,493명을 기록하는 등 총 가입자 수는 약 3만 명에 육박하고 있음

-
- 작성자: 안세룡 연구위원 (051-663-8175 / sahn@hf.go.kr)
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

- 주택연금 가입자는 가입 시 주택연금 적용금리를 위한 기준금리로 COFIX와 CD금리 가운데 하나를 선택해야 하므로 이에 대한 이해가 필요함
 - 또한 가입 이후에는 기준금리 변경이 불가하므로 주택연금 가입자는 두 금리에 대해 잘 이해하여 합리적인 선택을 할 유인이 있음
- 이런 맥락에서 이 조사연구는 주택연금과 COFIX 및 CD금리의 관계를 살펴보고, 두 금리의 특징을 비교하여 주택연금 가입자가 기준금리를 선택하는 데 도움이 될 수 있는 정보를 제공하고자 함

2 주택연금과 COFIX 및 CD금리

- 한국주택금융공사의 주택연금은 만60세 이상의 고령자가 소유주택을 담보로 평생 혹은 일정한 기간 동안 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 역모기지론의 한 형태임
 - 주택연금의 기준금리는 주택연금 가입자와 금융기관이 협의하여 다음 중 한 가지를 선택할 수 있음
 - 3개월 CD금리(Certificate Deposit)
 - 신규취급액 COFIX(Cost of Funds Index)
 - 또한 가입 이후에는 기준금리 변경이 불가함
 - 따라서 가입자는 두 금리에 대해 잘 이해하고 합리적인 선택을 할 유인이 있음
- 연금 가입 시 결정되는 월지급액은 두 기준금리 가운데 어떤 금리를 선택하더라도 동일함
 - 다음 [표1]은 2015년 2월 1일 기준의 정액형 종신지급방식 주택연금의 월지급액 예시임

[표1] 주택연금 월지급금 예시

주택가격 연령	2억원	3억원
65세	54만4천원	81만6천원
70세	65만7천원	98만6천원

※ 자료 : 한국주택금융공사

- 기준금리 선택과 초기 연금 가입 시 결정되는 월지급금 액수와는 관계가 없어 주택금융공사 홈페이지의 예상연금조회 페이지에도 기준금리 선택 문항은 없음
- 이는 어떤 기준금리를 선택하든지 연금 가입 시 적용되는 연금 산정이자율은 동일하기 때문이며, 적용금리는 다음과 같이 계산됨
 - CD금리 선택 시 적용금리 = CD금리 + 1.1%, 3개월 주기 변동
 - COFIX 선택 시 적용금리 = COFIX + 0.85%, 6개월 주기 변동
 - 두 기준금리의 가산금리가 차이가 나는 것은 연금 가입 시 어떤 기준금리를 선택하든 동일한 월지급금을 수령하도록 하기 위함
- 다만 두 기준금리는 향후 각각의 변동에 따라 연금지급총액에서 차이를 만들어냄
 - 연금지급총액 = ① 월지급금 누계 + ② 수시인출금 + ③ 보증료 + ④ (①, ②, ③)에 대한 이자
 - 즉, 연금가입고객이 수령하거나 혹은 공사가 대신 지급한 금액에 대한 이자 산정에서 차이를 보일 수 있음
- 이로 인해 가입자 사망으로 인한 상속, 혹은 이사 등으로 인한 담보주택 변경 시 기준금리에 따라 정산금액 및 월지급금이 달라지게 됨
 - 다음 [표2]는 가입자 사망 시 정산방법이며, [표3]은 담보주택 변경 시 변동 사항임

[표2] 가입자 사망 시 주택 및 주택연금 정산

금액 비교	정산방법
주택처분금액 > 연금지급총액	남는 부분은 채무자(상속인)에게 돌아감
주택처분금액 < 연금지급총액	부족분에 대해 채무자(상속인)에게 별도 청구 없음

※ 자료 : 한국주택금융공사

[표3] 담보주택 변경 시 월지급금 등 변동

주택가격		정산	월지급금 등 변동
기존주택 = 신규주택		없음	변동없음
기존주택(a) > 신규주택(b)	차액(a-b) > 연금지급총액	연금지급총액 상환	월지급금 감소
	차액(a-b) < 연금지급총액	차액 상환	변동없음
기존주택 < 신규주택		없음	월지급금 증가, 초기보증료 추가납부

※ 자료 : 한국주택금융공사

- 그러므로 주택연금 가입자는 연금 가입 시 본인의 상황에 맞는 기준금리를 신중히 선택해야 하므로, 두 기준금리에 대해 알아보 고자 함

3 COFIX와 CD금리 분석

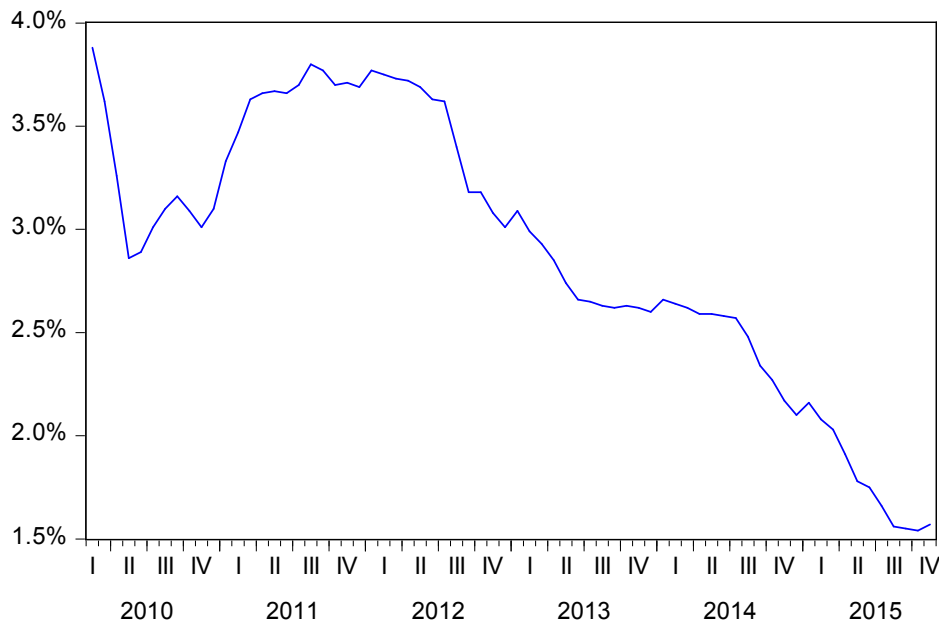
- 은행을 비롯한 대출기관이 변동금리 대출에 대해 주로 적용하는 기준금리가 COFIX와 CD금리임
- 이러한 기준금리는 시장금리 변동에 따라 상승하거나 하락하며, 이에 연동하여 대출고객이 납입해야할 이자액이 변동함

- 이 가운데 COFIX는 은행연합회에서 매월 발표하는 지수이며, 신규 취급액 및 잔액기준 가중평균금리의 두 가지로 나눌 수 있음
 - 신규취급액 기준 COFIX는 9개 은행들이 전월 중 신규 조달한 지수산정 대상 조달자금에 적용한 금리 정보를 은행연합회에서 취합, 지수화하여 발표함
 - 지수산정 대상 조달자금은 정기예금, 상호부금, 양도성예금증서 등이 있음
 - 잔액기준 가중평균금리는 이들 은행이 전월 말 조달한 자금을 적용한 금리를 가중평균하여 산정
 - 주택연금의 경우 신규취급액 COFIX에 연동하는 금리를 적용하므로 이 조사연구에서는 신규취급액 COFIX에 대해 논하기로 함
 - COFIX는 다음과 같은 특징을 가진 것으로 알려짐¹⁾
 - COFIX는 은행의 조달비용을 기준금리로 사용하므로 기존과 같이 가산금리에 은행의 조달비용을 반영할 필요가 없어 대출금리 가운데 가산금리의 비중을 낮추게 되며, 이는 대출 금리의 투명성 강화에 도움이 됨
 - COFIX는 CD를 포함한 저축성예금, 금융채 등 다양한 금융상품의 금리를 함께 고려하므로, CD유통수익률에 비해 변동성이 작을 가능성이 있음
 - 다음 [그림1]에서 확인할 수 있듯이, COFIX는 2012년부터 꾸준히 하락하는 추세

1) 박판수, 2011, “주택담보대출 금리유형 선택의 개선에 관한 연구,” 고려대학교 석사학위논문

[그림1] COFIX 추이

COFIX

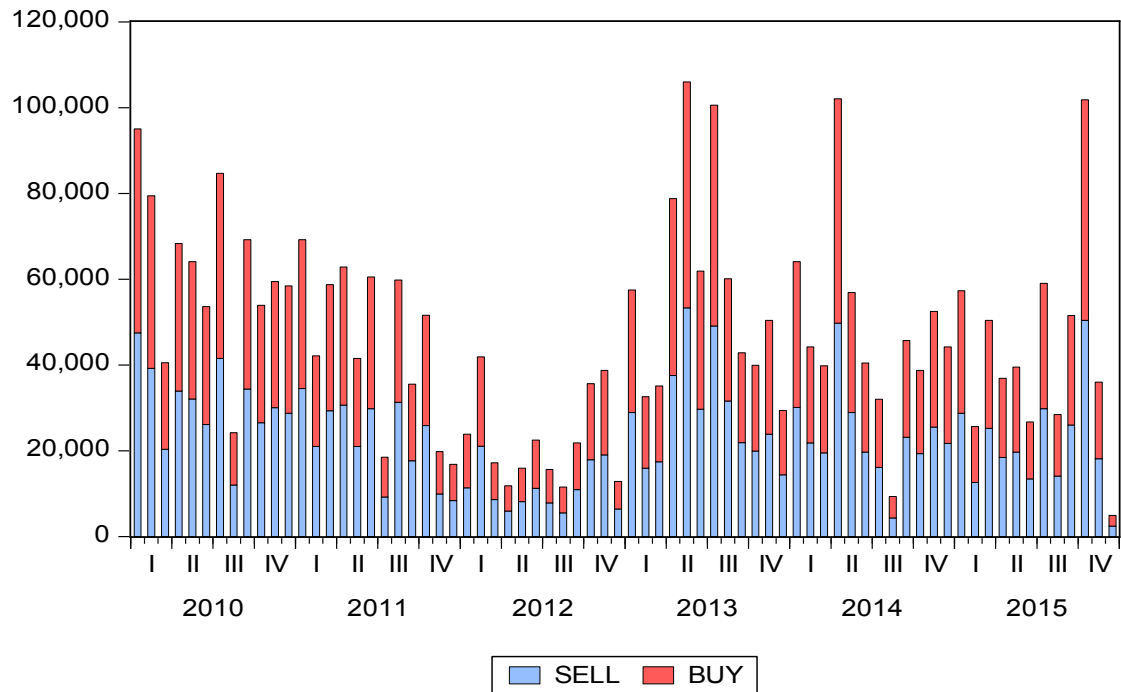


※ 자료 : 은행연합회

- CD금리는 양도성예금증서 91일물 유통금리를 말하며, 국민, 하나, 신한, 씨티은행의 발행물에 대해 10개 증권사로부터 하루 두 번 거래 수익률 혹은 호가수익률 가운데 상하 2개의 수익률을 제외한 6개 수익률을 단순 평균하여 발표됨
- 글로벌 금융위기 이후 CD가 예대율 산정 시 예금에 포함되지 않으면서 은행들이 발행을 축소하여 CD 발행시장 규모가 급감
- 이에 따라 CD거래량은 2012년 매우 작았고 이후 회복되고 있으나, 여전히 CD유통수익률이 단기금융시장을 대표한다고 보기는 어렵다는 의견도 존재
- CD유통시장이 활발할 경우 일부 은행의 CD발행금리 인상이 시장에 큰 충격을 주지 못 하나, CD유통시장의 침체가 심화되면 발행금리 인상 및 대출금리 상승 반복도 나타날 수 있음
- 다음 [그림2]는 CD거래량이며, [그림3]은 CD금리 추이와 CD 매도 거래와 매수 거래의 차이(DIFF)를 보여줌

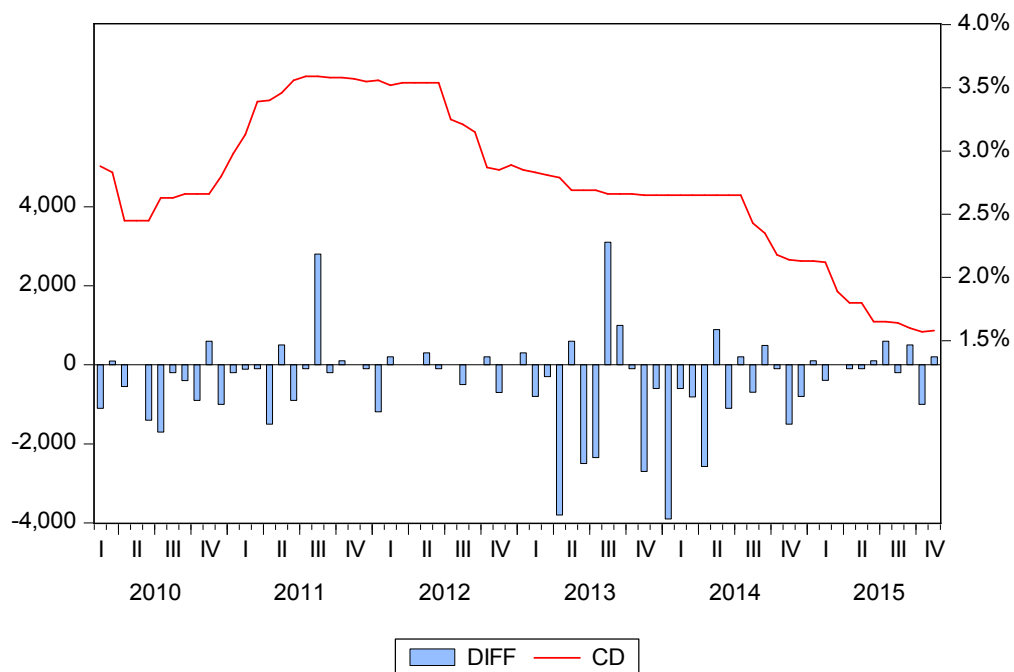
- 다만 CD금리와 COFIX의 비교를 위해 [그림3]의 CD금리 시계열은 월별 COFIX 발표일의 CD금리를 연결한 그래프를 나타냄

[그림2] CD거래량 추이



※ 자료 : 금융투자협회 채권정보센터, (단위: 억)

[그림3] CD금리 추이

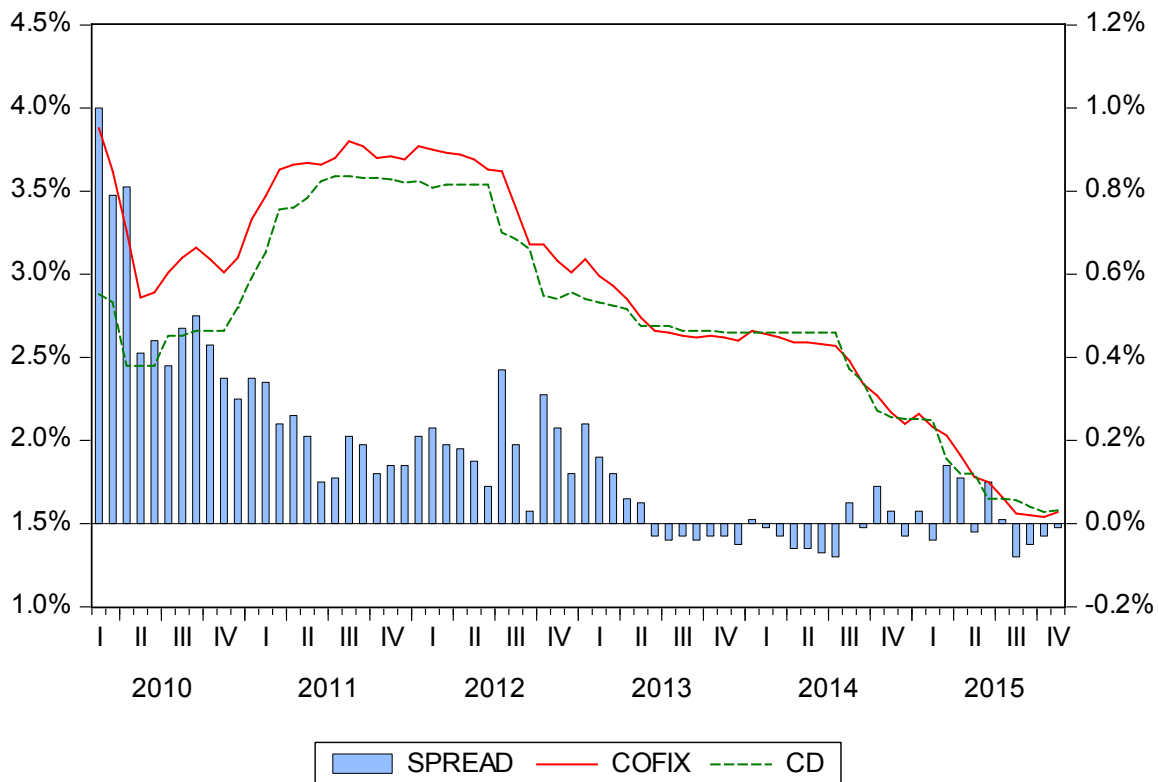


※ 자료 : 금융투자협회 채권정보센터

- [그림3]에서 알 수 있듯이 CD금리 역시 COFIX와 동일하게 2012년 이후 하락하는 추세를 보이고 있음

□ 다음 [그림4]는 COFIX와 CD금리 두 금리 수준의 차이를 나타낸 시계열 그래프임

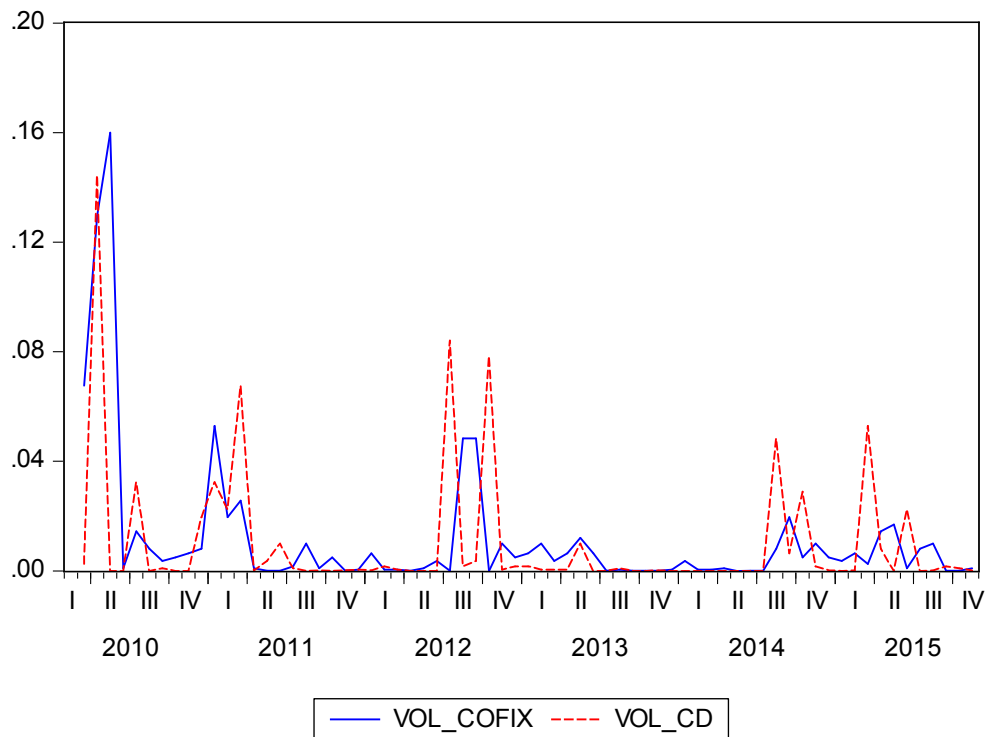
[그림4] COFIX와 CD금리 차이



※ 자료 : 은행연합회, 금융투자협회 채권관리센터

- [그림4]에서 알 수 있듯이 최근 두 시계열 간 스프레드는 0을 중심으로 조금씩 오르내리는 움직임을 보임
 - COFIX 도입 초기 발행금리로 결정되는 CD금리의 특성을 반영하여 COFIX 금리가 CD금리에 비해 상당히 높았으나, 2013년 이후 그 차이는 미미하다고 볼 수 있음
 - 또한 두 시계열의 차분의 상관계수는 0.52이상으로 나타났음
- CD금리와 COFIX는 다음 [그림5]에서 볼 수 있듯이 변동성에서도 큰 차이를 보이지 않아 COFIX의 변동성 완화 효과가 있다고 보기 어려움

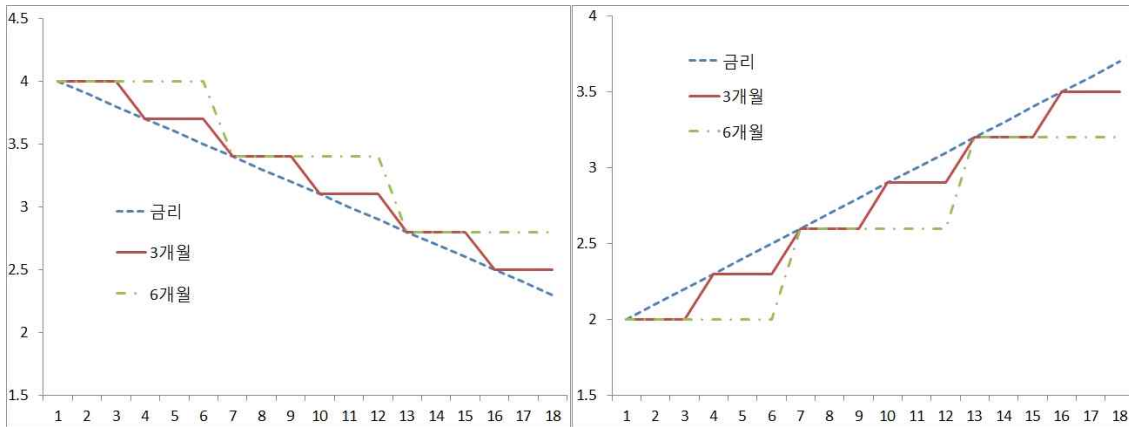
[그림5] CD금리와 COFIX의 변동성 추이



※ 자료 : 은행연합회, 금융투자협회 채권관리센터

- 지난 5년간 CD금리의 월간변동성은 약 1.01%, 신규취급액 COFIX의 변동성은 약 1.17%로 나타남
 - 잔액 COFIX는 상대적으로 안정적이나 주택연금에 적용되지 않음
 - 전체적으로 보아 CD금리와 COFIX는 큰 차이를 보인다고 보기 어려운 것으로 판단
- CD금리와 COFIX 자체의 특성이 아닌 주택연금 구조 상, 가입자가 CD금리를 선택할 경우 3개월 주기 변동, COFIX를 선택할 경우 6개월 주기 변동이 적용됨에 따른 차이를 살펴봄
- 즉, CD금리를 선택할 경우 COFIX보다 짧은 주기로 시장금리 상황을 반영하게 되어 다음 [그림6]과 같이 금리가 꾸준히 하락하는 시기에는 CD금리가, 금리가 꾸준히 상승하는 시기에는 COFIX가 연금 가입자에게 유리한 것으로 보임

[그림6] 금리 상승/하락기와 주택연금 기준금리



- 다만 금리가 급상승하여 CD금리 반영 시 기준금리가 상승했다가 직후 급하락하여 COFIX와 CD금리를 반영하는 시기가 되면 COFIX의 경우 큰 변화가 없으나, CD금리 선택의 경우 연금지급 총액이 상대적으로 증가할 수 있음
 - 또한 반대로 금리가 급하락 이후 급상승할 경우, CD금리 선택의 경우 연금지급총액이 상대적으로 감소할 수도 있음
- 전체적으로 보아 시장금리가 급변동하는 시기가 많으면 CD금리를 선택한 주택연금 가입자와 COFIX를 선택한 주택연금 가입자의 연금지급총액의 차이가 다소 커질 가능성이 있으며, 어느 금리가 가입자에게 유리한지는 향후 금리 변동의 움직임에 따라 달라짐
 - 다만 두 금리의 변동주기 차이에 해당하는 3개월의 이자만큼 연금지급총액이 차이가 나게 되므로, 큰 차이는 아니라고 판단됨
- 따라서 주택연금 가입자는 두 기준금리의 변동주기에 따른 차이를 잘 이해하여 선호에 맞게 선택하는 것이 좋음
 - 개인 선호에 따라 상대적으로 짧은 주기마다 금리 움직임을 반영하기 원하는 사람은 CD금리를, 반대로 긴 주기를 두고 상대적으로 안정적인 금리 변동을 원하는 사람은 COFIX를 선호할 것으로 보임

4 시사점

- 주택연금 가입자는 연금 가입 시 COFIX와 CD금리 가운데 하나를 기준금리로 선택해야 하며, 연금 가입 시 결정되는 월지급액은 두 기준금리에 따른 차이는 없고, 연금 정산 시 적용되는 연금지급총액에서 차이가 나타날 수 있음
 - 연금 가입 이후 기준금리 변경이 불가하므로, 연금 가입자는 기준금리 선택에 신중할 필요가 있음
- COFIX는 CD금리에 비해 다양한 금융상품의 금리를 반영한다는 장점이 있으나, 최근 들어 CD금리에 비해 금리 수준, 이동방향, 변동성 크기 등에서 차이를 나타낸다고 보기 어려움
 - COFIX 기준금리의 경우 6개월 주기로 변동하고, CD금리의 경우 3개월 주기로 변동한다는 점에서 향후 금리시장 상황에 따라 연금지급총액의 차이가 다소 나타날 수 있으나 큰 차이는 아닌 것으로 판단
- 따라서 주택연금 가입자에게 어느 기준금리가 더 유리한지를 쉽게 판단하기 어려우며, 주택연금 가입자가 이러한 금리조정 주기에 따른 차이를 잘 이해하고 본인의 선호에 맞는 의사결정을 내리는 것이 바람직함