

국민과 함께 성장하는 글로벌 주택금융 리더

# 주택연금 잠재수요층 특성분석

2015. 12.



- 
- 작성자: 고제현 연구위원 (051-663-8174 / thehp@hf.go.kr)
  - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

# 목 차

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| I. 개요 .....                           | 1  |
| 1. 연구의 배경 및 목적 .....                  | 1  |
| 2. 기존 연구 .....                        | 3  |
| II. 역모기지 수요층 주요 특성 .....              | 4  |
| 1. 해외 역모기지 수요자 특성 .....               | 4  |
| 2. 한국 주택연금 가입자 특성 .....               | 10 |
| III. 주택연금 잠재 수요층 특성 분석 .....          | 13 |
| 1. 고령층 주요 경제적 특성 .....                | 13 |
| (1) 주거특성 .....                        | 13 |
| (2) 주택 점유 형태별 경제적 특성 .....            | 15 |
| (3) 자가 거주 고령층 주요 특성 .....             | 20 |
| 2. 주택보유 고령층 자산처리 방식 선택 의사의 결정요인 ..... | 26 |
| V. 결론 및 시사점 .....                     | 30 |

[부록] 주요국 역모기 시장 개요

## < 요약 >

◆ 해외 역모기지 수요자 특성 및 한국 주택연금 가입자의 특성을 살펴보고 한국 주택 보유 고령층의 부동산 자산과 소득수준, 지역별 희망소득을 고려하여 주택연금 잠재 수요층 비율을 추정함. 또한, 주택연금 시장에 제약요인으로 작용하는 고령층의 낮은 자산 비상속 유인에 영향을 미치는 요인들을 분석함.

- 고령화 심화와 베이비붐 세대의 은퇴 시기 도래는 고령층의 자산 유동화로 자산 시장에 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨. 하지만 고령층의 주택 자산 유동화는 예상보다 점진적으로 진행되고 있는 것으로 보임.
- 고령화 심화에 따라 소득 원천으로 역모기지의 중요성이 여러 국가에서 강조되고 있는 가운데 한국 고령층 소득 구조의 취약성으로 인하여 주택연금 활용성이 더욱 강조될 것으로 보임.
- 한국 고령층은 70% 이상 자가 주택에 거주하며 자산 중 부동산 자산의 집중도는 80%에 가까움. 또한, OECD 최고 빈곤율을 통해서 알 수 있듯이 주택을 보유함에도 소득수준이 낮은 고령층의 비중이 매우 높음.
- 한국 고령층의 소득수준은 근로·사업소득에 의해 결정되는 경향이 있음. 이에 고령화가 진행될수록 고령층 소득 부족 문제가 심화될 가능성이 큼.
  - 근로·사업소득의 비중이 낮은 계층은 소득이 부족하고, 소득 중 사적이전소득의 비중이 가장 높음.
- 주택연금 잠재 수요층을 부동산 자산과 소득수준, 지역별 차등적 희망소득을 고려하여 추정한 결과 주택 보유 고령층 중 30.8%는 주택연금을 활용할 유인이 큰 잠재 수요층으로, 지역별로는 서울이 52.5%로 가장 높고 지방의 경우 25%로 평균보다 낮게 나타남.
  - 잠재수요층의 경우 부동산 자산의 자산 집중도는 90%로 주택보유 고령층 평균 79%보다도 높으며, 자산대비 부채의 부담은 크지 않은 수준이나 소득 대비 부채 부담 비율이 매우 높음.
- 주택 보유 고령층 중 30% 정도를 잠재 수요층으로 추정함에도 불구하고 주택연금 시장 규모가 아직 크지 않은 이유는 고령층의 상속 의지에서 찾을 수 있음.

- 노인실태조사(2014년)에 따르면 주택 보유 고령층 중 자산을 상속하지 않고 자신이나 배우자를 위해 이용하겠다는 응답자의 비중은 12%에 불과함.
- 연령이 낮을수록, 남성일수록, 대학 이상의 고학력일 경우, 수도권에 거주할수록, 소득이 작을수록, 자산 비상속 의사를 가질 확률이 높음.
- 주택연금의 활용을 통해 소득 부족을 해결하고 경제적 생활이 향상될 수 있는 고령층 중 다수는 상속 유인 등 주관적 요인에 의하여 주택연금 활용에 소극적인 것으로 예상할 수 있음.
- 한국 고령층 빈곤 수준 및 공적 연금의 소득 대체율을 고려할 때 향후 주택연금은 고령층 주요 소득 원천으로 중요성이 커질 것임.
- 단 고령층이 유일한 자산인 주택의 지분을 포기하는 결정은 경제 논리로만 판단하기 어려움. 주택연금 가입의향을 가진 고령층의 경우에 있어서도 가입 시기를 단정하기 어려워 주택연금 시장 성장 속도를 가늠하기가 쉽지 않음.
- 일반적으로 연령이 낮을수록 주택연금에 대하여 호의적이지만 가입자는 은퇴 후 소득이 현격히 감소한 시점에 주택연금에 가입하는 경향이 있음.
- 고령화에 따른 자산시장의 구조 변화 및 경제변화에 대한 이해가 아직은 부족한 상황임. 고령층에 대한 보다 다각적인 이해가 필요함. 성장 속도보다는 한국 고령층 문제에 적합한 제도로써 주택연금에 성장 방향에 대한 진지한 고민이 필요함.

## 1. 연구의 배경 및 목적

- 고령화 심화에 따라 은퇴 후 고령층이 안정적 소득 확보를 할 수 있는 사회적 시스템에 대한 논의가 지속되며 OECD 중심으로 관련 연구가 축적되고 있음.<sup>1)</sup>
- 주택자산은 고령층 소득구조를 파악함에 있어서 결정적인 변수로 자가주택 거주에 따른 귀속임대료의 반영과 주택 자산 유동화에 대한 논의가 활발함.
  - 자가 주택 거주 시 귀속임대료(imputed rent)를 소득에 반영하고 이에 기반 하여 고령층 빈곤율을 추정하는 방안이 논의됨.
  - 고령층이 주택자산을 어떻게 유동화하여 현금소득을 확보할 것인가에 대한 논의부터 주택자산 유동화에 따른 자산시장의 구조변화까지 다양한 논의가 존재함.
- 주택자산 유동화 수단으로 역모기지(Reverse mortgage) 유용성이 강조되고 있음.
  - 미국뿐 아니라 유럽, 오스트레일리아, 뉴질랜드에서도 고령층의 안정적 주거와 소득 확보의 수단으로 역모기지 시장 활성화 논의가 활발함.
  - 아직 역모기지 시장이 주택담보대출 시장에서 차지하는 비중은 크지 않음. 한국의 벤치마크 대상이었던 미국의 경우도 주택보유 고령층 중 2~3% 정도가 역모기지 상품을 이용하고 있음.<sup>2)</sup>
- 한국의 역모기지 시장은 2007년 도입된 주택연금을 중심으로 미국 역모기지 시장보다 빠른 속도로 성장하고 있음.

1) Pension at a glance(2013): Ch2. The role of Housing, Financial wealth and Public services for adequate living standards in old age

2) Reverse Mortgages Report to Congress(2012)

- 주택연금은 도입 이후 가입조건 완화 등보다 많은 고령자가 주택연금을 활용하여 안정적 소득원을 확보할 수 있도록 제도개선을 해왔고 주택연금 활성화 방안 역시 가입대상 범위 확대에 초점이 맞추어져 있었음.
- 주택연금 가입의 성장 제약요인과 실효성 있는 주택연금 활성화 방안 마련을 위해서는 한국 고령층의 경제적 특성 나아가 주택연금 잠재수요층 특성에 대한 이해와 논의가 선행되어야 함.
  - 이에 고령층의 주거 특징, 주택 점유 형태별 경제적 특성 차이를 살펴보고, 주택자산은 있지만 소득이 부족한 (Asset-rich, Income-poor) 고령층의 분포를 추정하고 특징을 정리함.
  - 소득 및 자산 구조에 따른 주택연금 필요성뿐 아니라 고령층의 주관적 비상속 의지가 주택연금 활용에 중요한 결정요인임. 이에 영향을 미치는 요인들에 대하여 분석함.

## 2. 기존 연구

- 국내 역모기지, 주택연금 수요층 특성, 주택연금 가입 결정요인들에 대한 다수의 연구가 존재함.
- 김선주, 유선종(2006)은 민간 역모기지 계약자의 특성을 분석하여 계약자의 연령, 가구형태, 주택의 지역적 특성 및 가격대 등을 정리하였음.
- 주택연금 가입 의사에 대한 연구는 설문조사를 기반으로 한 분석이 주를 이룸.
  - 이종의(2006)는 서울과 평택 거주하는 60세 고령층에 대한 설문조사를 통하여 소득, 저당권, 교육 및 독신 여부 등이 상품선택에 영향을 미친다고 분석함.
  - 박근수, 김영훈(2010)은 서울과 수도권 55세에서 80세 이상 남녀 고령 인구 600명을 대상으로 분석하여 연령이 낮고 주택연금에 대한 정보가 많을수록 주택연금의 가입의사가 긍정적이라 분석함.
  - 이선형, 김영훈(2010)은 주택연금 가입이 주택에 대한 처분 의사와 자녀 및 가족의 의사결정에 크게 영향을 받는다 밝힘.
- 조만, 민인식(2008)은 노동패널 자료를 이용하여 역모기지시장의 잠재 수요를 추정함. 가구주의 연령, 주택 자가소유 여부에 따라 가구를 한정하고 표본가구의 가중치를 이용하여 잠재시장 규모를 추정함.
- 김정주, 마승렬(2011)은 주택연금 수요실태조사를 이용하여, 나이가 적을 수록, 주택자산 가격과 주택구입 관련 부채규모가 클수록 연금가입 의향이 높다고 분석함.
- 안상모, 이종아, 정준호(2012)는 주택연금 가입자를 대상으로 주택연금 유형 선택에 미치는 요인을 분석함.

## Ⅱ

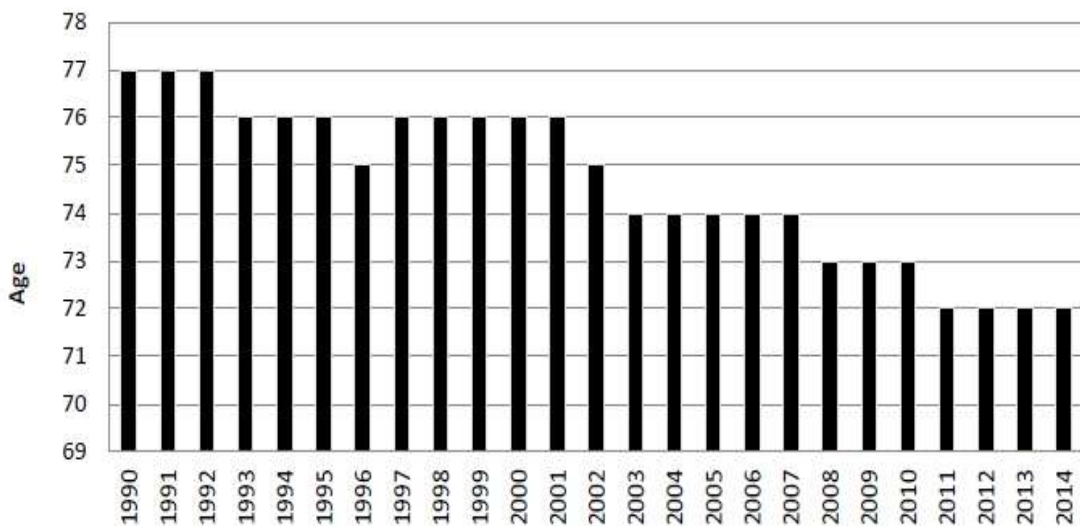
## 역모기지 수요층 주요 특성

### 1. 해외 역모기지 수요층 특성

#### (1) 연령

- 미국, 영국, 오스트레일리아 등 역모기지시장 신규 이용자들의 연령별 분포의 양상과 추이는 국가별로 차이가 있음. 하지만 공통으로 역모기지 시장 신규 이용자 연령은 70대가 주를 이룸.
  - 은퇴 직후 고령층보다는 은퇴 후 일정 시간 지난 고령층이 역모기지를 보다 적극적으로 활용하는 것으로 보임.
  - 금융위기 이후 미국의 경우 60대 역모기지 수요자가 증가하고 있지만 영국의 경우 70대 이상 수요층이 더 빠르게 성장함.
- (미국) 미국의 경우 신규가입자의 평균연령이 하락하고 있음. 90년대 신규 가입자의 평균연령은 76~77세였으나 2008년 금융위기 이후 72세로 하락함.

[그림1] 미국 HECM 신규가입자 평균 연령(재정년도 기준)

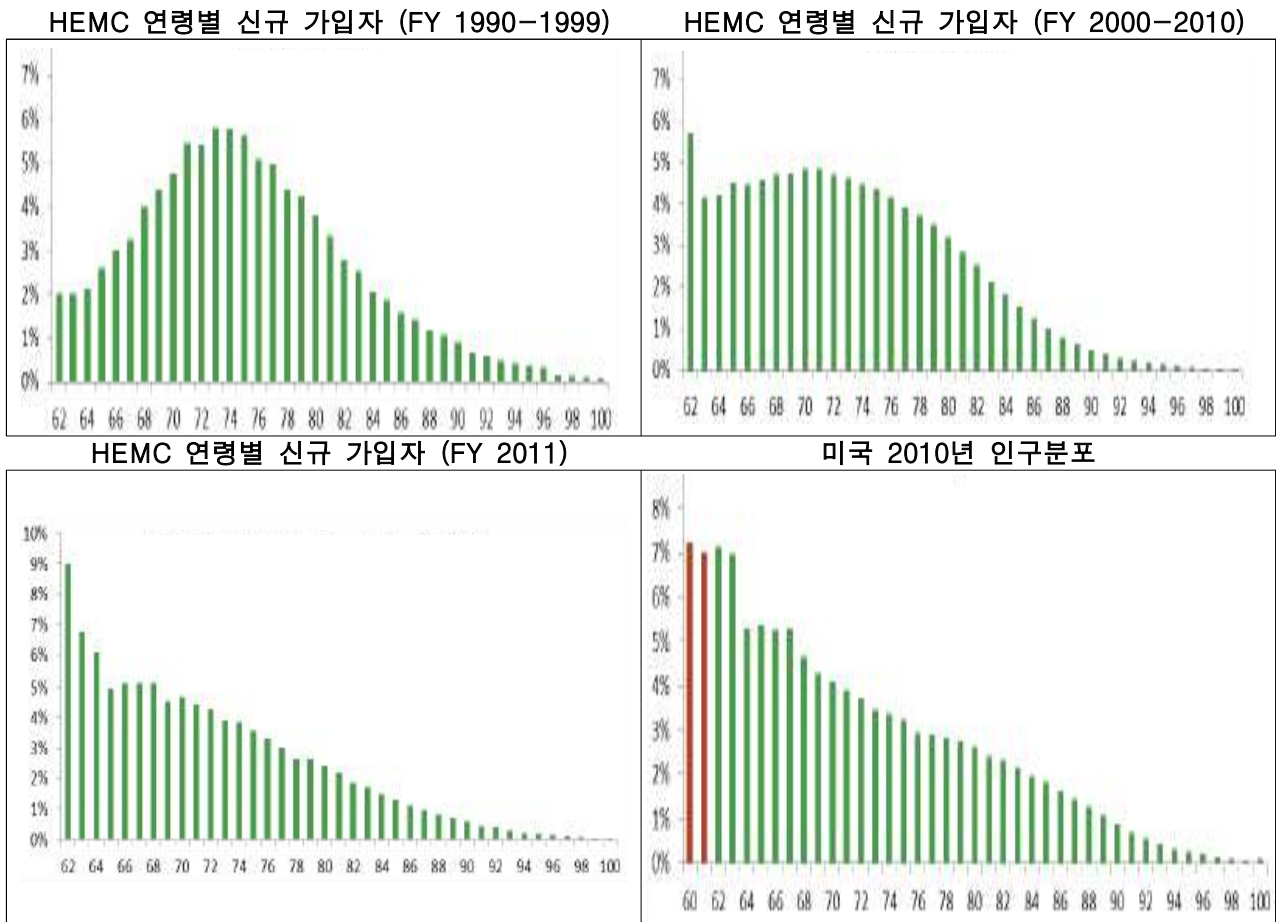


자료: IFE Group(2014)

- 1990년대는 70대 신규가입자의 비중이 50% 이상을 차지함. 2000년대 중반부터 60대 신규가입자가 증가하기 시작하며, 2011년 60대 신규가입자의 비중은 47%로 70대는 36%로 역전됨.

- 이는 2000년대 들어 가입가능 연령인 62세 가입자가 집중되고 베이비붐 세대가 가입연령에 도달함에 기인하는 것으로 보임.

[그림2] 시기별 HECM 연령별 신규 가입자와 인구분포

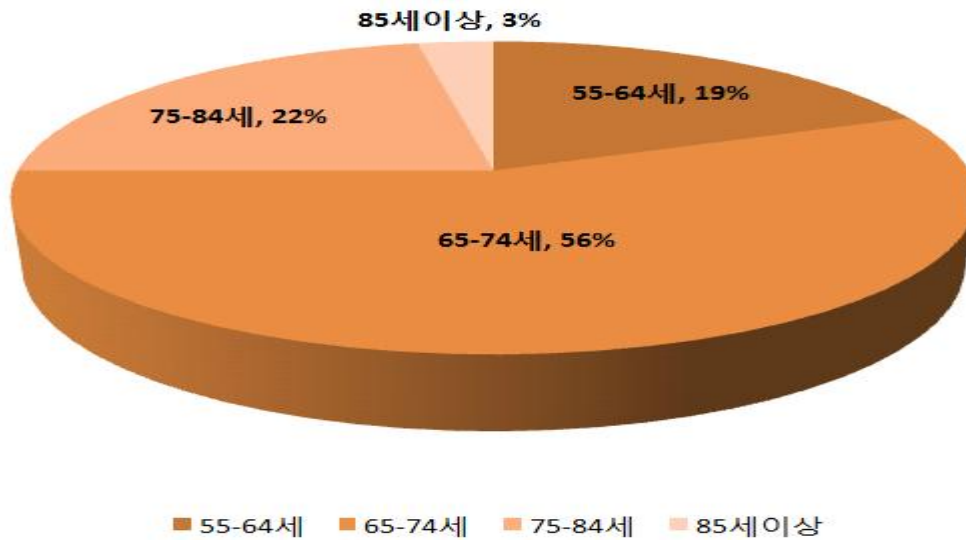


자료: CFPB(2012)<sup>3)</sup>

- (영국) 신규 가입 가능 연령(55세)이 낮은 영국의 경우 평균 연령은 70.6세임. 65세에서 74세 가입자의 비중이 56%를 차지함.
- 최근 영국 역모기지 시장의 성장은 고령 가입자들에 의해 주도됨. 75~85세 가입자의 증가폭이 가장 커 2011년 18% 비중에서 2014년 22% 까지 증가함.
- 2014년 4월 영국에서 MMR(Mortgage Market Review Rules)이 시행됨에 따라 은퇴 후 모기지시장 이용에 제약이 많아진 55세에서 64세 연령층이 2014년 하반기 역모기지 시장 진입이 두드러짐.

3) Reverse Mortgages Report to Congress(Consumer Financial Protection Bureau, 2012.6)

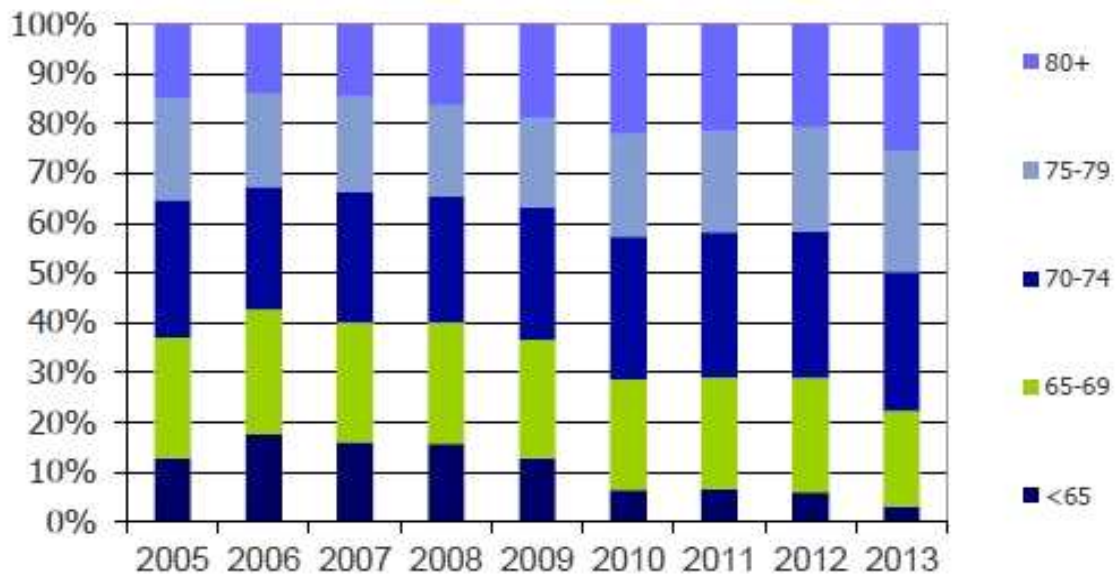
[그림3] 신규가입자 연령대별 구성비 (2014년 기준)



자료: Equity Release Market Report(2015)

- (오스트레일리아) 오스트레일리아 신규 가입자의 평균 연령은 75세임.  
2008년 금융위기 이후 65세 이하 연령층의 가입비중은 작아지고 있음.

[그림4] 호주 역모기지시장 신규가입자 연령별 분포

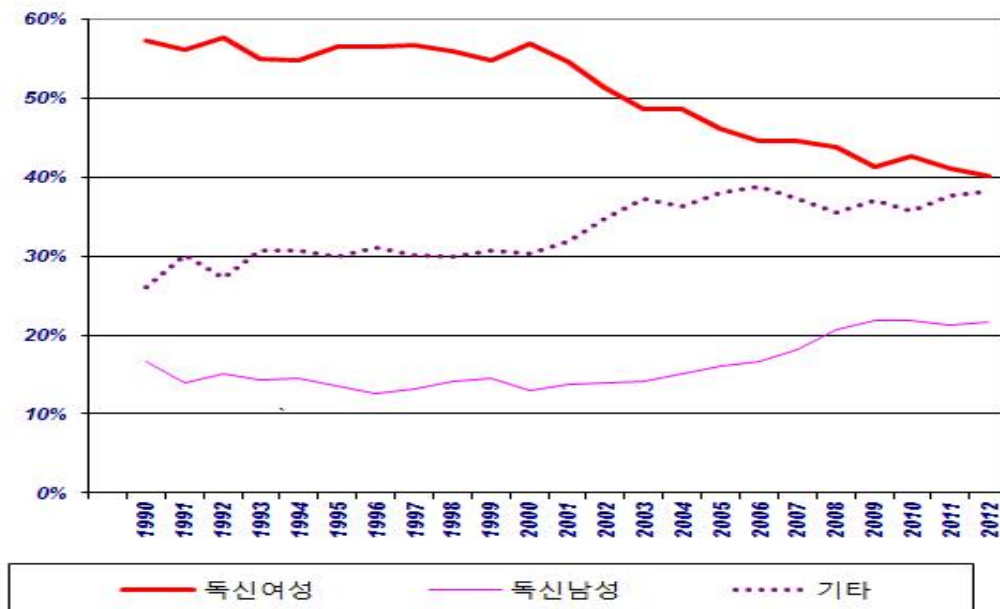


자료: Deloitte Reverse Mortgage Survey(2013)

## (2) 기타 특성

- (미국) 미국의 경우 독신여성, 기존 모기지 대출을 가지고 있는 고령층, 그리고 저소득층에서 주로 역모기지 대출을 이용함.
- 미국 전형적인 역모기지 이용자 유형은 70대 독신 여성임. HECM 대출 이용자중 독신 여성 비중은 1990년대는 절반 이상을 차지하였으나 2010년대 들어 비율은 40%까지 하락함.

[그림5] 유형별 HECM 대출 비중



자료: FHA

- HECM 대출에 관심을 두고 상담을 하는 고령층은 모기지 대출 비율이 높은 사람들임. 이러한 경향은 2000년대 후반이 되어 더욱 강하게 나타남.
  - 2006년 62세 이상 고령 주택소유자 중 모기지 대출 이용자 비율은 42%, 2007년 HECM 대출 상담자 중 동 비율은 47%임.<sup>4)</sup>
  - 2000년대 후반 62세 이상 고령층의 모기지 대출 이용자 비율은 43%인 반면 HECM 대출 이용자의 동 비율은 67%임. 이러한 차이는 70세 이상 고령층에서 두드러짐.

4) 동일한 설문이지 아니기 때문에 수치를 단순 비교하기는 어려움.

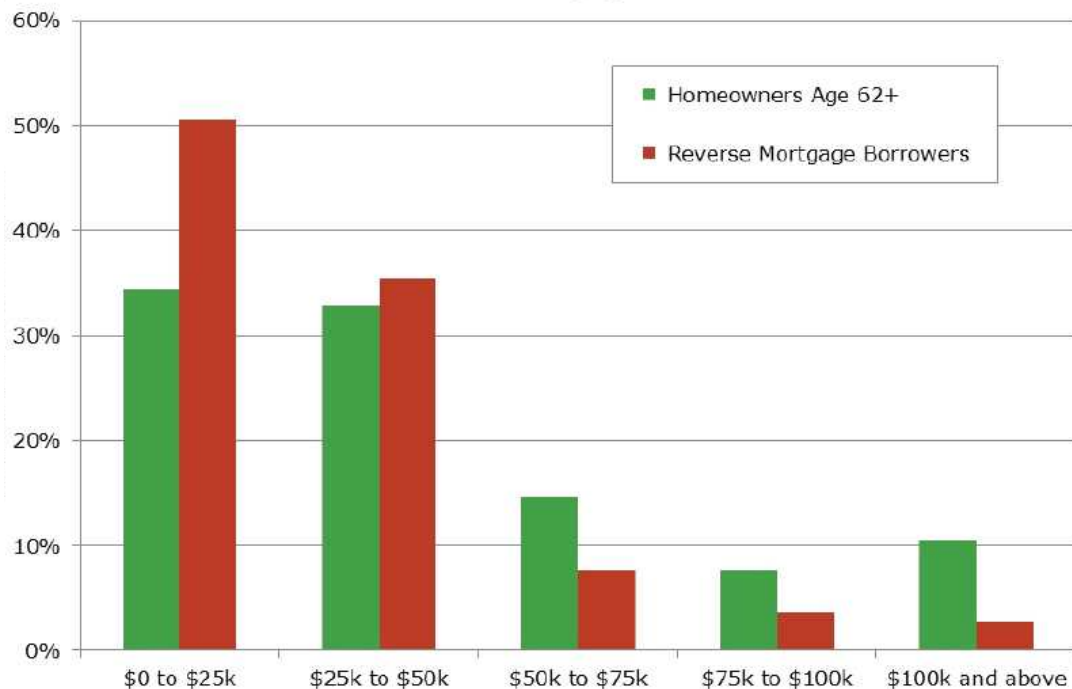
[표1] 고령층 주택보유자 및 HECM 대출 상담자 중 모기지 대출 이용자 비율

|           | 62세 이상 주택 보유자 | HECM 대출 상담자 |
|-----------|---------------|-------------|
| 2000년대 중반 | 42%           | 47%         |
| 2000년대 후반 | 43%           | 67%         |
| 62-69세    | 61%           | 73%         |
| 70세 이상    | 29%           | 62%         |

자료: CFPB(2012)

- 62세 이상 주택 보유 고령층의 소득분포와 비교할 때 HECM 대출이용자는 저소득층에 집중됨.

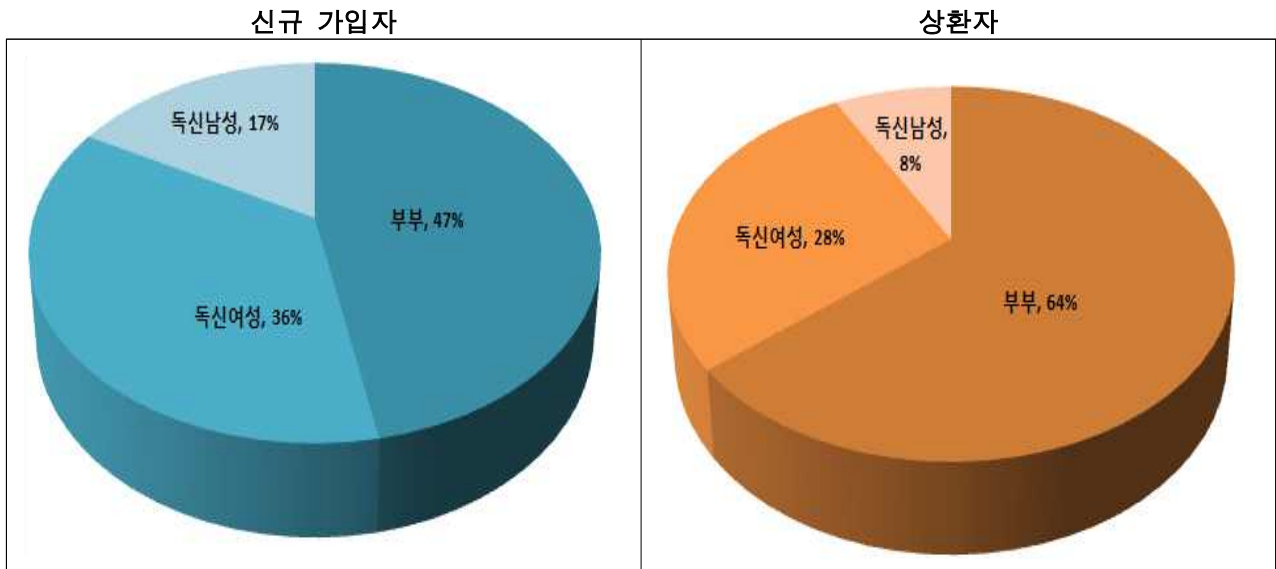
[그림6] 62세 이상 주택보유자와 역모기지 이용자의 소득 분포



자료: CFPB(2012)

- (오스트레일리아) 호주의 경우 부부 가입자의 비중이 가장 높으며 대도시 가입자의 비중이 증가하고 있음.
- 미국과 같이 호주도 역모기지 이용자 중 독신 여성의 비중이 높으나 미국과 달리 부부가입자의 비중이 가장 큼. 반면 상환의 경우 부부가입자의 비중이 64%를 차지함.

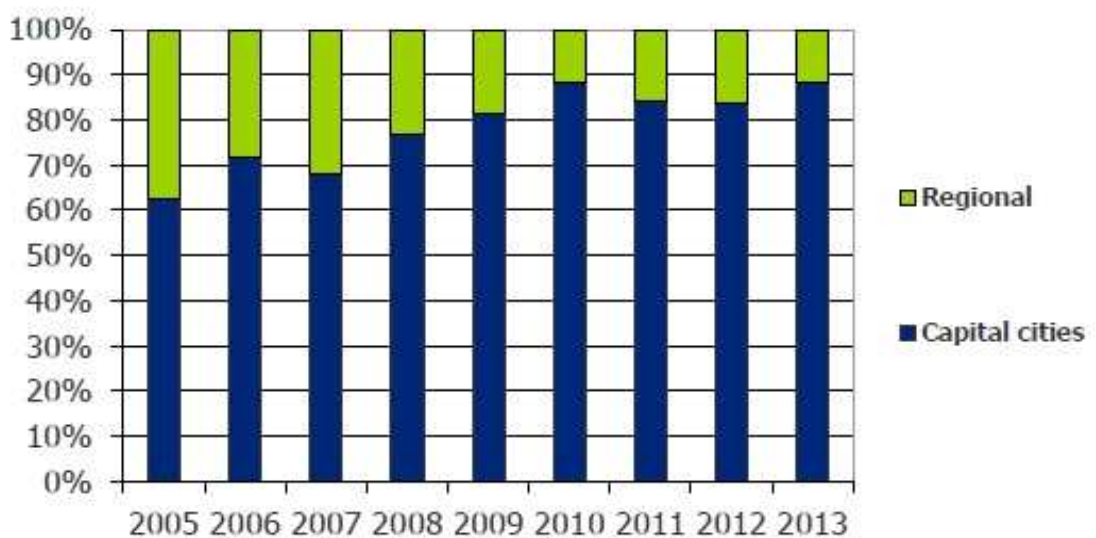
[그림7] 호주 역모기지 신규가입자와 상환자의 특성 분포



자료: Deloitte Reverse Mortgage Survey(2013)

- 호주 역모기지 지역별 분포를 보면 대도시에서 집중되는 경향이 있으며 이러한 집중화 현상이 심화되고 있음.
- 역모기지 대출의 약 77%가 대도시에서 집중해 있으며 신규대출의 약 88%가 대도시에서 집중되어 있음.

[그림8] 신규가입자 중 지역과 대도시 비중

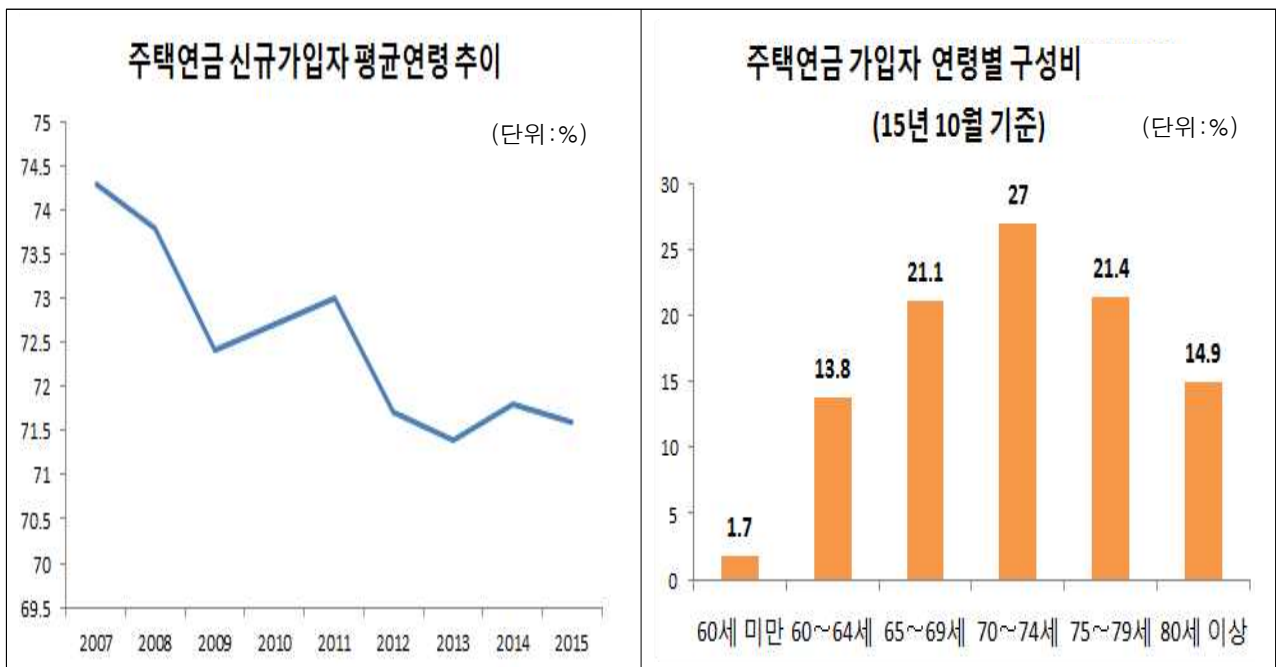


자료: Deloitte Reverse Mortgage Survey(2013)

## 2. 한국 주택연금 가입자 특성

- (가입자 연령) 주택연금 가입자의 평균연령은 2015년 10월 기준 71.6세로 평균연령이 하락 추세에 있음.
- 주택연금 가입자의 평균연령의 하락세는 가입자 연령 완화라는 제도 개편과 무관하지 않음.
    - 2009년 4월 가입연령을 65세에서 60세로 완화, 2013년 6월 소유자 기준 가입연령을 60세로 완화 및 50세 이상 사전가입 주택연금을 출시함.
  - 주택연금 가입자 연령별 구성비를 살펴보면, 70~74세 고령층 비중이 가장 높으며 60대 비중은 작음.
    - 이는 고령층이 주택연금을 선택함에 있어 은퇴 후 소득이 현저히 감소한 이후에 주택연금을 활용하는 까닭으로 보임.

[그림9] 주택연금 가입자 연령특성



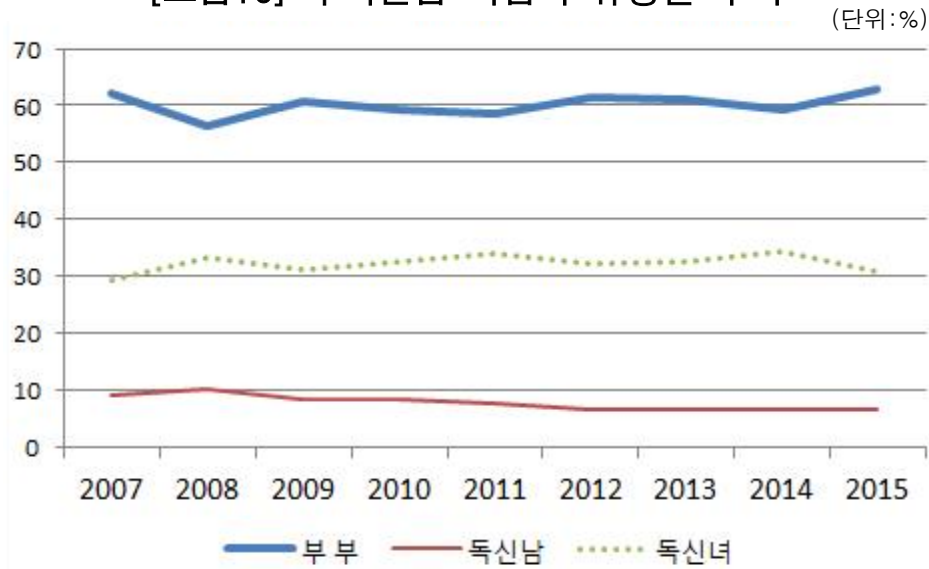
자료: 한국주택금융공사

- 주택연금의 경우 부부 가입자가 가장 주된 이용층으로 절반 이상을 차지하며 독신녀의 비중이 독신남보다 높음.
- 부부 가입자의 비중은 62.9%, 독신녀의 가입비중은 30.7%, 독신남은

6.4%임, 부부가구의 가입이 집중되어 있음.

- 2014년 노인실태조사에 의할 때 고령 가구의 경우 44.5%가 부부 거주, 23%가 독거 거주, 자녀동거는 28.4%임.

[그림10] 주택연금 가입자 유형별 추이

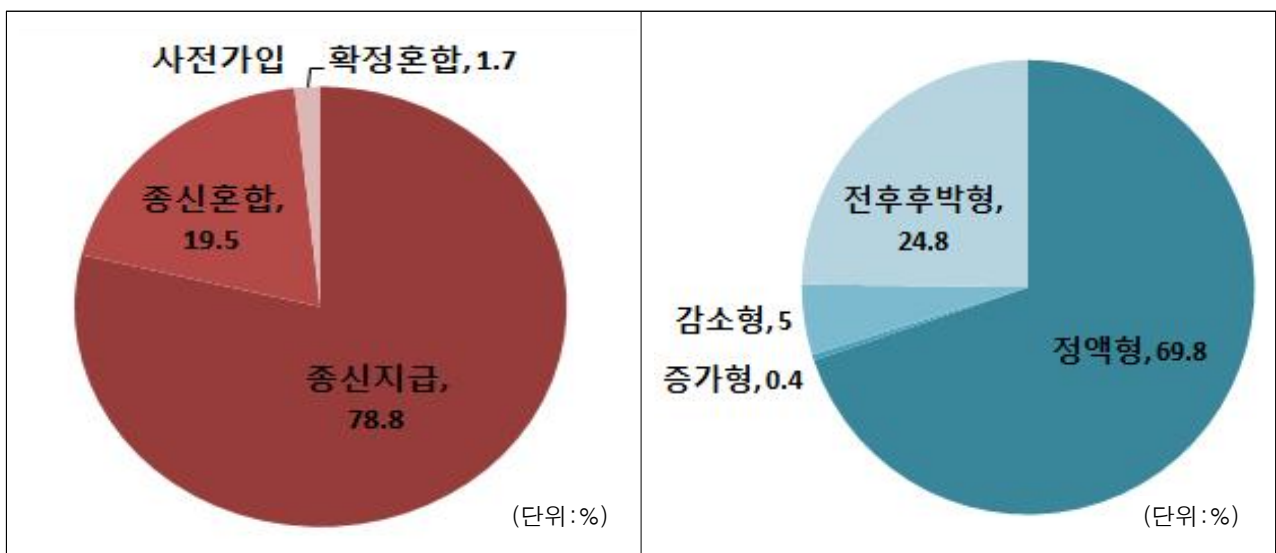


자료: 한국주택금융공사

□ (지급방식 및 유형) 주택연금 가입자들이 선택한 주된 지급방식은 종신 지급형, 정액형 상품임.

- 종신지급형의 비중은 78.8%, 정액형 지급은 70%에 달함. (2015년 10월 기준)

[그림11] 주택연금 지급방식 및 유형

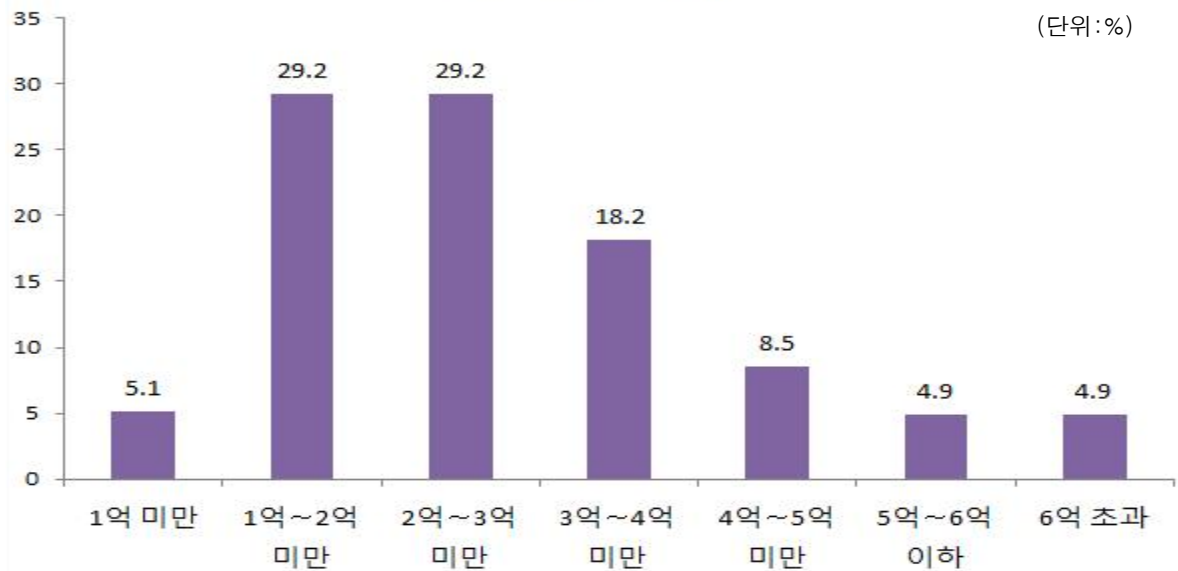


자료: 한국주택금융공사

□ (가입대상 주택가격) 주택연금에 가입하고 있는 고령층의 주택가격 분포를 살펴보면 1억 원에서 4억 원대 주택의 비중이 76.6%로 집중되어 있음.

- 1억 원대 주택의 비중은 29.2%, 2억 원대 주택의 비중 29.2%, 3억 원대 주택의 비중은 18.2%임. (2015년 8월 기준)

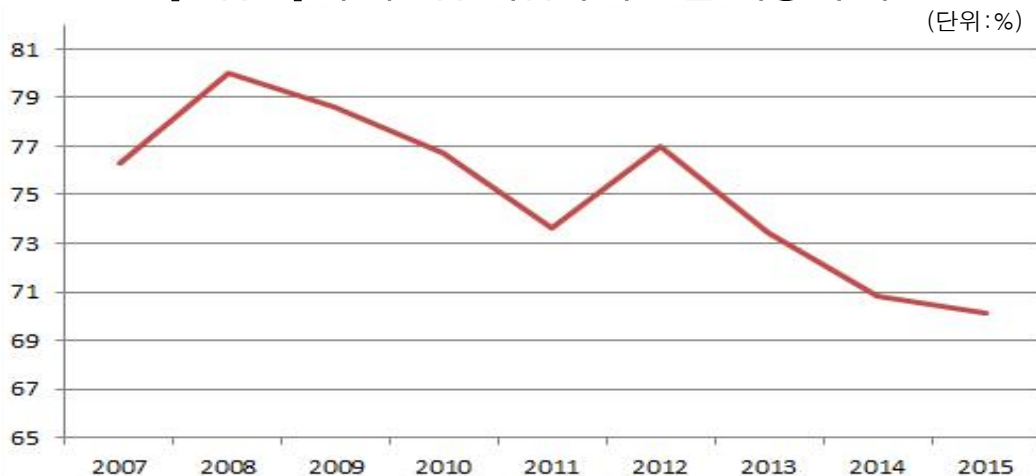
[그림12] 주택연금 가입 주택 가격대별 분포



자료: 한국주택금융공사

□ (가입지역) 주택연금 가입자의 지역별 분포를 살펴보면 서울·경기·인천에 70% 이상 집중되어 있으며 집중화 현상은 약화되고 있음.

[그림13] 주택연금 가입자 수도권 비중 추이



자료: 한국주택금융공사

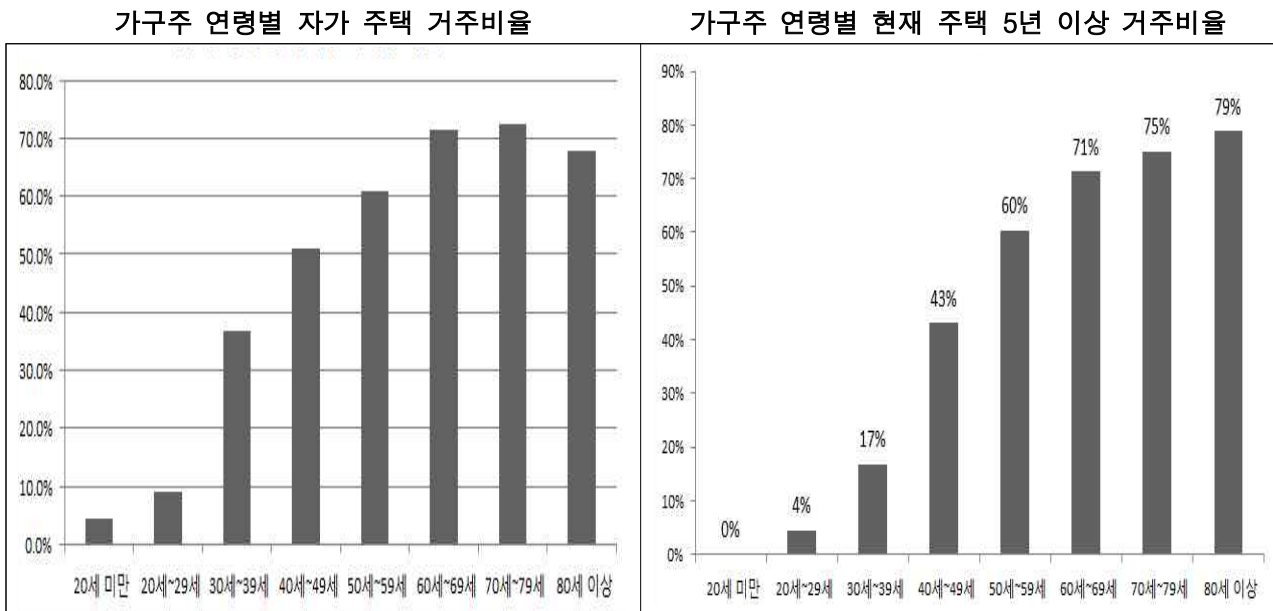
## 1. 고령층 주요 특성

- 주택연금의 잠재수요층 특성 분석을 위해서 자가 주택에 거주하는 고령층의 경제적 특성에 대한 이해가 필요함.
  - 한국 고령층의 빈곤율이 50%에 육박함에 따라 주택을 보유함에도 불구하고 안정적 소득원의 부재로 최저생계비 이하의 소득으로 영위하는 가구가 다수 존재함.
- 이를 위해 고령층 주거 특성을 살펴보고, 주택 점유 유형별 경제적 특성의 차이를 정리하고 자가 주택에 거주하는 고령층의 특징을 주택연금 이용 필요성이 큰 고령층에 초점을 맞추어 분석함.
  - 고령층의 경제적 특성 분석을 위해 2014년 노인실태 조사를 활용함.
    - 노인실태조사는 전국 65세 이상 고령층 10,451명을 대상으로 면접 조사 형태이며 3년 주기의 법정 조사임.

### (1) 주거 특성

- 가구주 연령이 증가할수록 자가 주택에 거주하며, 한 집에서 장기 거주하는 경향이 있음.
  - 2014년 주거실태조사에 따를 때 우리나라 60세 이상 고령층 가구의 71.2%가 자가 주택에서 거주함.
    - 전국 가구의 53.64%가 자가 주택에서 살고 있음.
  - 60세 이상 고령층 가구는 현재 살고 있는 주택에서 5년 이상 거주하는 비율이 70% 이상임.

[그림14] 가구주 연령별 자가 주택 거주비율과 5년 이상 거주비율



자료: 주거실태조사(2014년)

□ 생애주기 소비 행태에 따라 은퇴 후 소득을 확보하기 위한 고령층의 주택자산 청산 또는 다운사이징이 예상되지만, 고령층은 보유 주택을 청산하고 이동하는 것에 보수적인 것으로 보임.

- 2015년 주택연금수요실태조사\*에 의하면 향후 이사 계획이 있는 노년 가구는 5.9% 임.

※ 주택연금 수요실태조사는 매년 주택을 보유한 일반가구 3000가구와 조사연도 6월 기준 1년간 주택연금 이용가구 대상 600가구에 대하여 이루어짐.

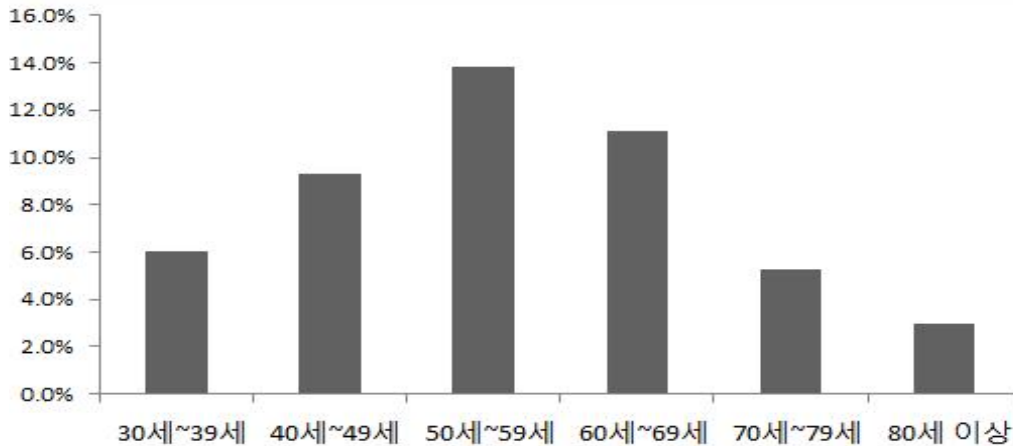
- 60대 은퇴자의 주거실태 및 이주 욕구에 대한 조사\*에 의하면 은퇴 후 이주 경험이 있는 사람의 비율은 31.6%, 이주할 계획이 있는 응답자는 11.8%임. 이주자 중 주택가격을 낮춘 경우는 33.1% 수준임

※ 2013년 전국 16개 시도 60대 은퇴자 1,002명을 대상으로 조사를 실시함(미래에셋연구소)

- 자가 주택 거주자 중 2주택 이상 보유자의 비율이 은퇴 이전까지 연령이 증가함에 따라 증가하다 은퇴연령 이후 감소함. 장년이 될수록 거주 주택 이외의 주택자산 축적이 증가하지만, 은퇴연령 이후 주택자산 청산이 이루어지는 것으로 해석할 수 있음.

- 자가 주택 거주자 중 거주 주택 이외 주택 보유 비율을 살펴보면 연령이 증가할수록 동 비율이 증가하다 60세대 이후로 감소하는 것을 확인할 수 있음.

[그림15] 연령별 자가 주택 거주 가구 중 다른 주택 보유비율



자료: 주거실태조사(2014년)

## (2) 주택 점유 형태별 경제적 특성

- 2014년 노인실태조사를 활용하여 고령층 주택 점유 형태별로 경제 특성을 살펴봄.
  - 노인실태조사의 고령층 주택 점유 형태별 비중은 주거 실태 조사에 기반한 분포와 크게 차이가 나지 않음. 단 노인실태조사 표본 상 고령층은 무상 주택에 거주하는 비중이 높음.<sup>5)</sup>

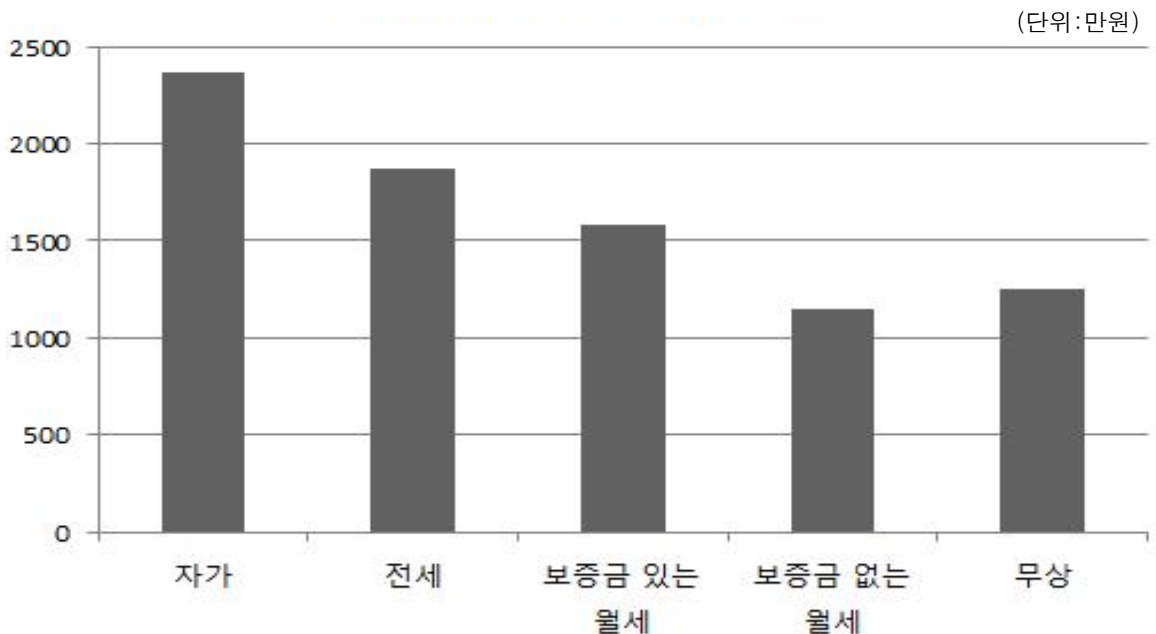
[표2] 고령층 주택 점유 형태별 비중(2014년)

|                    | 자가    | 전세   | 보증금 있는 월세 | 보증금 없는 월세 | 무상    |
|--------------------|-------|------|-----------|-----------|-------|
| 노인실태조사<br>- 65세 이상 | 71.1% | 6.5% | 8.1%      | 2.1%      | 12.1% |
| 주거실태조사<br>- 60세 이상 | 71.2% | 11%  | 12.3%     | 1.8%      | 3.7%  |

5) 주거실태조사는 보증금 없는 월세, 사글세, 연세, 일세를 구분하고 있으나 이를 모두 보증금 없는 월세로 포함하여 비교함.

- (평균소득 및 지출) 주택 점유 유형별 평균소득과 평균 지출을 보면 일반적인 인식과 부합하게 자가 주택에 거주하는 고령층의 소득과 지출이 임차 주택에 거주하는 고령층보다 높음.
- 주택 점유 유형별로 평균소득을 보면 주택이 있는 가구의 평균소득은 2,367만원인 반면, 보증금 없는 월세에 거주하는 가구의 경우 평균소득은 1,150만원 임.

[그림16] 주택 점유 형태별 평균소득



자료: 노인실태조사(2014년)

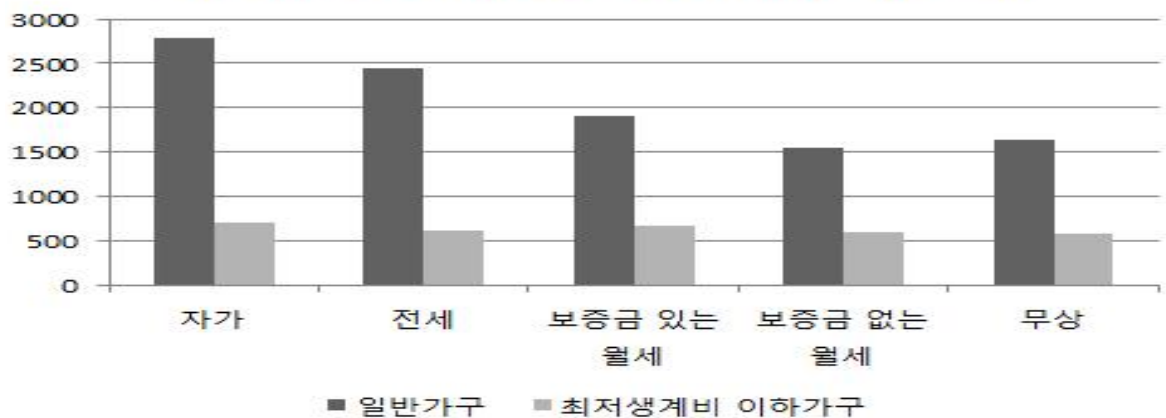
- 주택 점유 유형별로 최저생계비 이하 가구 비율을 보면 자가 거주 가구의 경우 동비율이 20.3%로 가장 낮고 보증금 없는 월세의 경우 42.1%로 가장 높음.
- 고령층 평균소득은 2110만원으로 조사대상 중 24% 가구가 최저생계비 이하의 소득을 받고 있음. 또한, 평균지출은 월 134만원임.

[표3] 주택 점유유형별 최저생계비 이하 가구 비율

| 자가    | 전세    | 보증금 있는 월세 | 보증금 없는 월세 | 무상    |
|-------|-------|-----------|-----------|-------|
| 20.3% | 31.0% | 26.5%     | 42.1%     | 36.9% |

- 최저 생계비 이하 가구의 경우 주택 점유 형태에 따른 평균소득 차이가 크지 않음.
- 조사대상 가구 수를 고려하여 가구 수별 최저생계비(2013년 기준)와 비교를 통해 판별함.

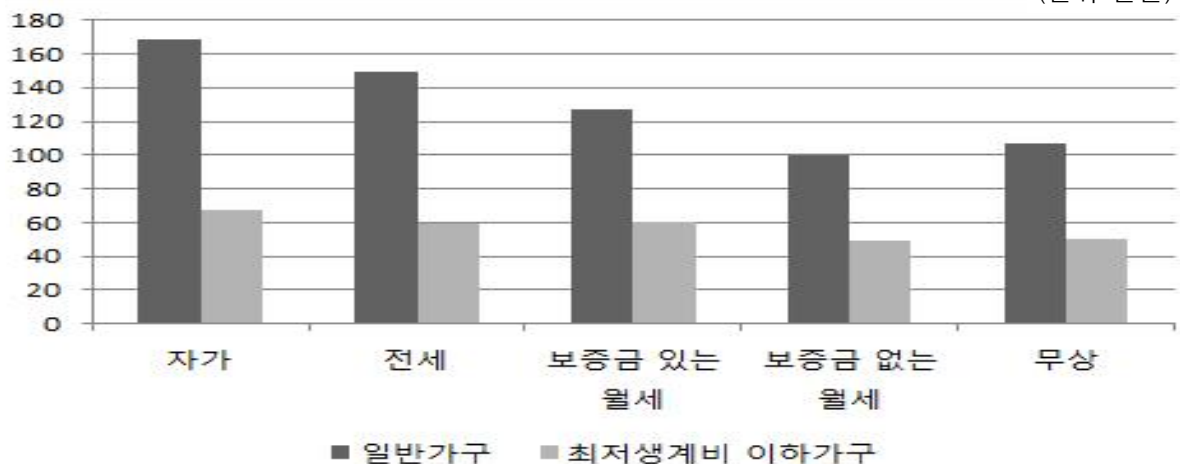
[그림17] 주택 점유 형태별 일반가구와 최저생계비 이하 가구 평균소득  
(단위:만원)



자료: 노인실태조사(2014년)

- 평균지출의 경우 평균 소득분포와 유사함. 주택이 있는 가구의 평균지출액은 148만원인 반면, 전세가구의 평균지출액은 121만원임. 또한 동일한 방식의 주택 점유 형태의 경우에도 그 편차가 큼.

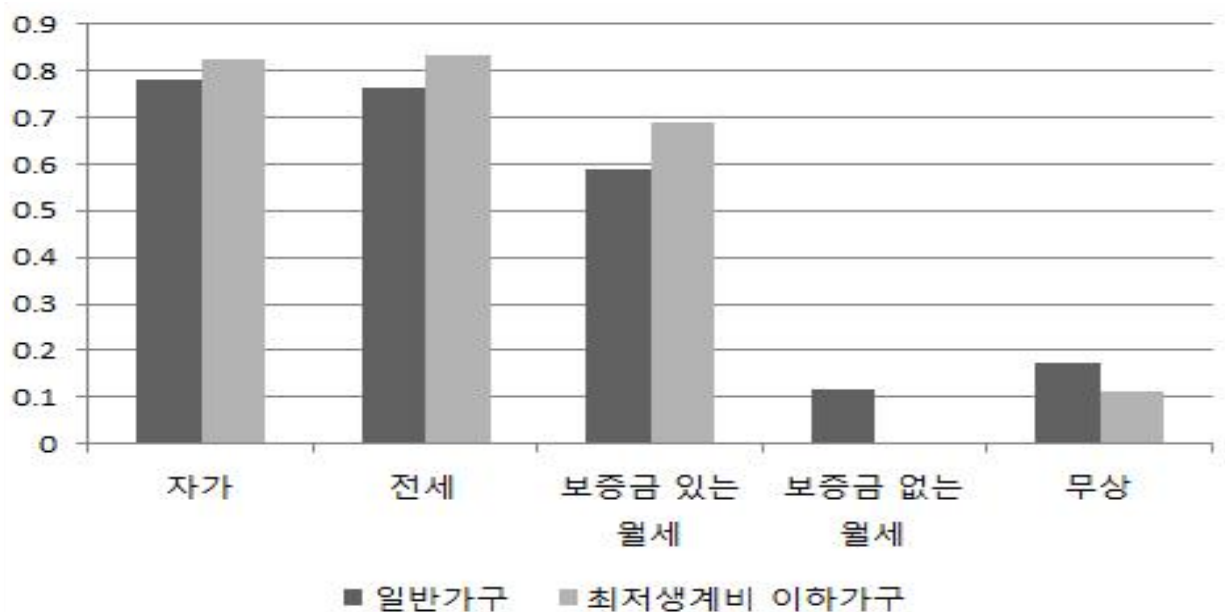
[그림18] 주택 점유 형태별 일반가구와 최저생계비 이하 가구 평균지출  
(단위:만원)



자료: 노인실태조사(2014년)

- (자산구조 및 자산규모) 주택을 보유한 고령층의 경우 자산 중 부동산자산의 집중비율은 79%에 달함. 특히 소득이 낮은 고령층의 경우 부동산 자산 집중도가 더 높음.
- (자산구조) 특히 자가, 전세, 보증금 있는 월세 형태로 거주하는 고령층의 경우 소득이 최저생계비 기준 이하인 가구의 부동산 자산 집중도가 더 높게 나타남.

[그림19] 주택 점유 형태별 일반가구와 최저생계비 이하 가구 부동산 자산 비중도

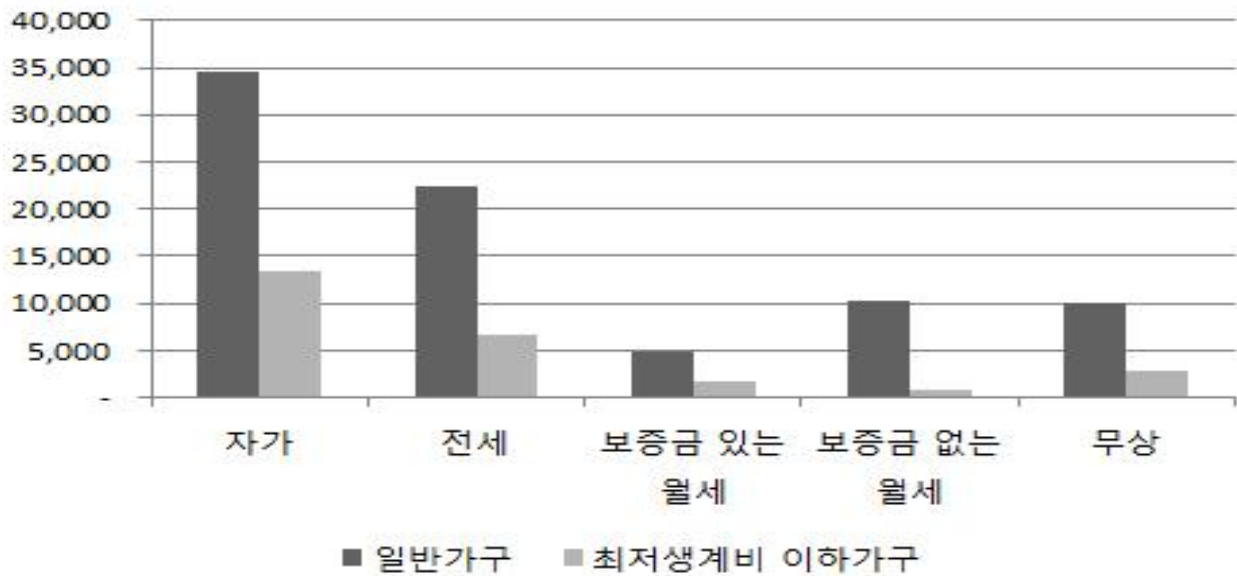


자료: 노인실태조사(2014년)

- (자산규모) 자가 거주하는 고령층의 평균 총자산은 3억 244만원임. 하지만 주택 보유 고령층 중 소득이 최저 생계비 이하인 고령층의 평균 자산 규모는 일반 전세 거주 고령층 평균 자산규모보다 작음.
- 주택 보유 고령층 중 소득이 최저 생계비 이하인 고령층의 평균 자산 규모 1억 3,368만원, 일반 전세 거주 고령층의 평균 자산규모 2억 2,306만원임.

[그림20] 주택 점유 형태별 일반가구와 최저생계비 이하 가구 평균 자산 규모

(단위: 만원)



자료: 노인실태조사(2014년)

□ (부채비율) 고령층 자산대비 부채비율은 평균 6.6%로 높지 않음. 하지만 은퇴 후 소득이 현격히 낮아짐에 따라 소득대비 부채비율의 평균은 93.9%로 높음.

- 자산 대비 부채비율을 주택 점유 형태별로 보면 자가 거주 고령층의 부채비율은 5.5%, 전세 거주하는 고령층의 부채비율은 5.7%임. 반면 보증금 있는 월세로 거주하는 고령층의 부채비율은 12.08%, 보증금 없는 월세로 거주하는 고령층 비율은 19.3%에 달함.
- 소득 대비 부채비율을 주택 점유 형태별로 보면 자가 거주 고령층의 부채비율은 89.8%인데 비하여 임차 거주하는 고령층은 부채비율은 100% 이상임.

[표4] 주택 점유 형태별 자산 및 소득대비 부채 비율

|           | 자가    | 전세     | 보증금 있는 월세 | 보증금 없는 월세 | 무상     |
|-----------|-------|--------|-----------|-----------|--------|
| 자산대비 부채비율 | 5.5%  | 5.7%   | 12.1%     | 19.3%     | 7.9%   |
| 소득대비 부채비율 | 89.8% | 102.7% | 97.9%     | 112.6%    | 110.3% |

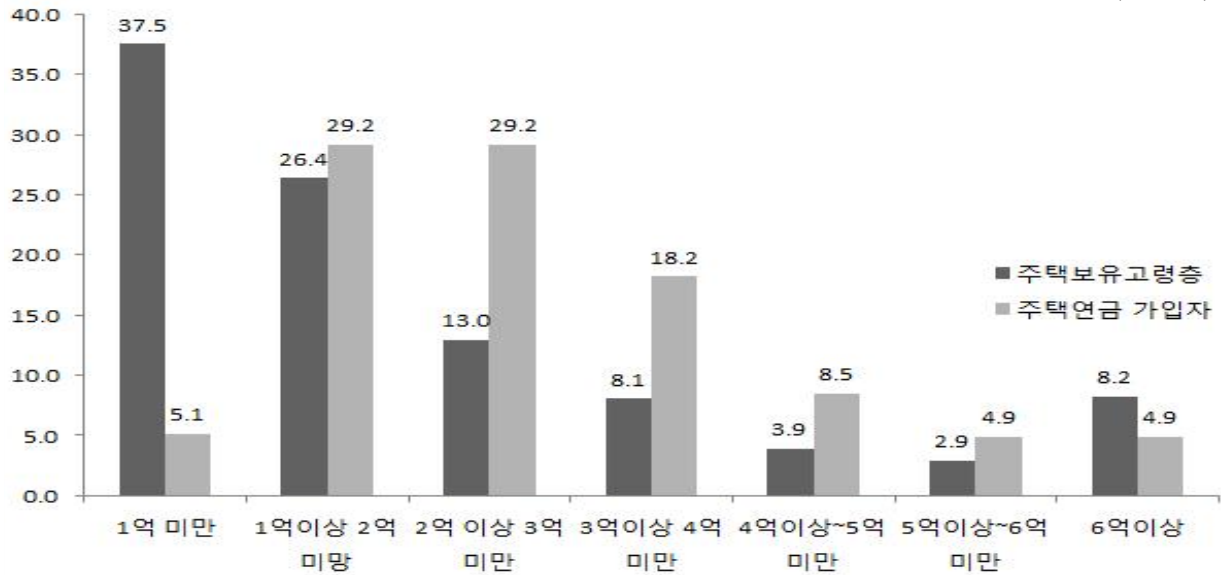
자료: 노인실태조사(2014년)

### (3) 자가 거주 고령층 주요 특성

- 주택연금 가입의 대상이 되는 자가 거주 고령층에 주목하여 주요 특성을 정리하고 시사점을 찾고자 함.
  - 주택연금 가입 유인이 큰 고령층은 소득이 부족하지만, 자가 거주 주택 가격이 일정 수준 이상이어서 유동화 시킬 경우 소득 증가가 뚜렷하게 나타날 수 있는 계층임.
  - 이에 주택 보유 고령층의 부동산 자산 분포, 소득 분포에 기반하여 주택연금 가입 가능성이 큰 고령층을 확정하고 이들의 주요 특성을 정리하고자 함.
- (부동산 자산) 자가 거주 고령층의 부동산 자산 분포를 살펴보면 주택연금 가입자 주택 가격 분포와 괴리가 존재함.
  - 주택연금 가입자가 집중되는 주택 가격은 1억 원에서 4억 원 대임. 이 구간에 주택연금 가입자가 76.6% 집중됨.
    - 1억 원 이하 주택으로 주택연금 가입 시 월 지급금이 작아 소득 수준의 변화가 크지 않아 상대적으로 가입 유인이 작음.
    - 또한, 4억 원 이상 주택에 거주하는 고령층의 경우 주택연금 가입 외에도 다른 소득으로 지출을 충당할 수 있는 경우가 많아 주택연금 가입 유인이 크지 않음.
  - 반면 자가 거주 고령층 부동산 자산은 1억 원 이하 구간에 37.5%로 가장 집중됨.
    - 주택연금 가입자 중 1억 원 이하 주택가격대 가입자의 비중은 5.1%임.
    - 자산이 1억 원 이하인 자가 거주 고령층의 지역별 분포를 살펴보면 지방에 70.9% 집중됨.
    - 지방과 수도권과의 주택 가격 차이는 고령층 보유 부동산 자산의 현격한 차이를 초래함. 주택연금 가입이 수도권에 집중된 것은 이처럼 지방에 거주하는 고령층의 낮은 주택 가격도 높은 원인임.

[그림21] 자가 거주 고령층 부동산 자산과 주택연금 가입자 가입 주택가격 분포

(단위:%)

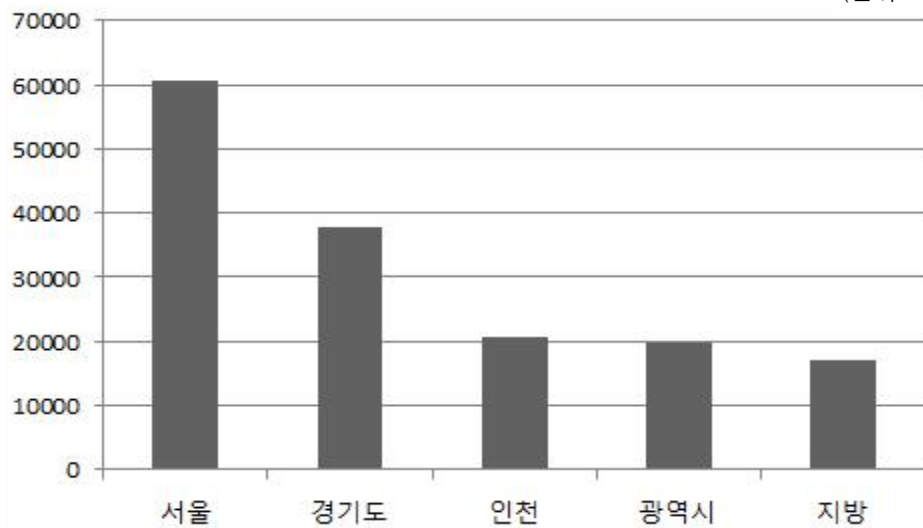


자료: 노인실태조사(2014년), 한국주택금융공사

- 지역별 평균 부동산 자산 규모를 보면 서울과 지방과의 편차가 크게 나타남.
- 서울 고령층의 경우 평균 부동산 자산 규모가 6억 원인데 반하여 지방의 경우 평균 부동산 자산 규모는 2억 미만임.

[그림22] 지역별 자가 거주 고령층 평균 부동산 자산 규모

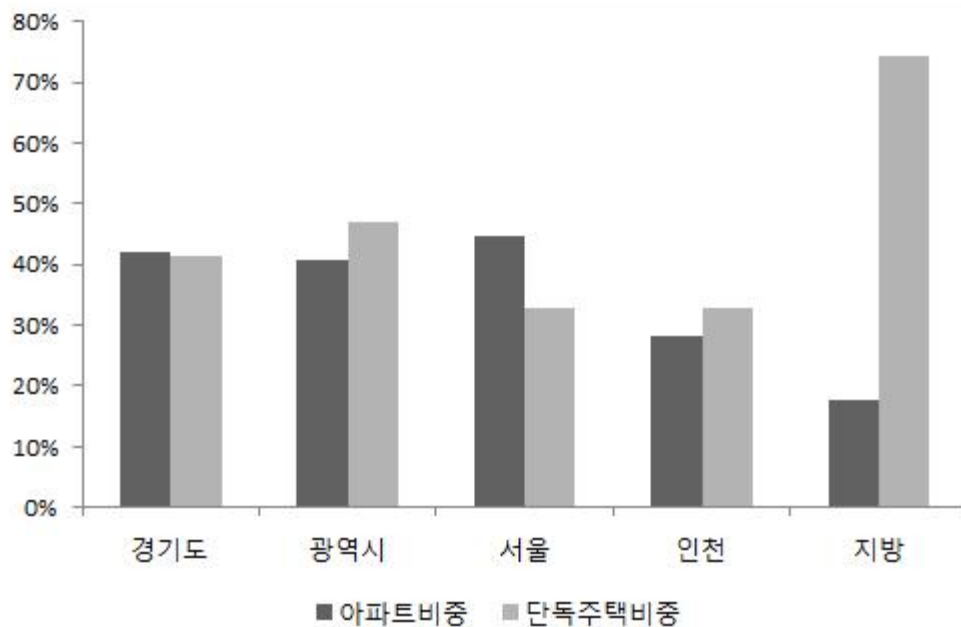
(단위:%)



자료: 노인실태조사(2014년)

- **(지역별 주택 유형)** 주택 유형도 주택연금 가입에 영향을 미치는 주요 요인으로 주택연금 가입 주택 유형은 아파트에 집중됨. 반면 지역별로 주택 유형에 차이가 존재 지방의 경우 주택 보유 고령층의 주택 유형이 단독주택에 집중됨.
- 주택연금 가입 주택은 아파트에 집중됨. 2015년 10월 기준 가입 주택 유형 중 83.9%가 아파트임.
  - 주택보유 고령층의 주택 유형을 지역별로 살펴보면 서울의 경우 아파트가 45%로 단독주택보다 높은 비중을 차지하는 반면, 지방의 경우 단독주택의 비중이 74%를 차지함.

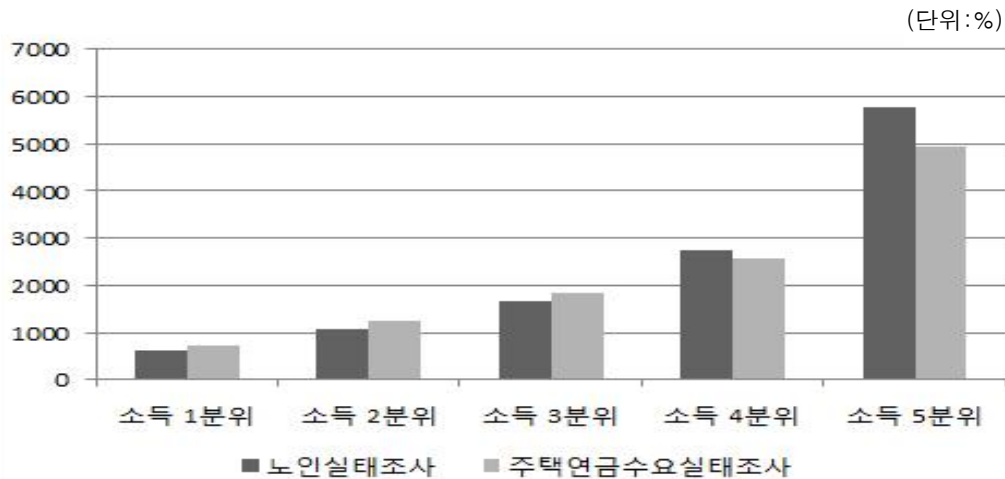
[그림23] 지역별 주택 중 아파트 및 단독주택 비중



자료: 노인실태조사(2014년)

- **(소득과 희망소득)** 자가 거주 고령층의 소득 분포를 보면 평균소득은 2,367만원으로 소득 분위별 차이가 큼. 고령층이 주택연금에 가입함에 있어서 중요한 것은 절대적 소득수준이 아니라 희망소득과 실제소득의 차이임.

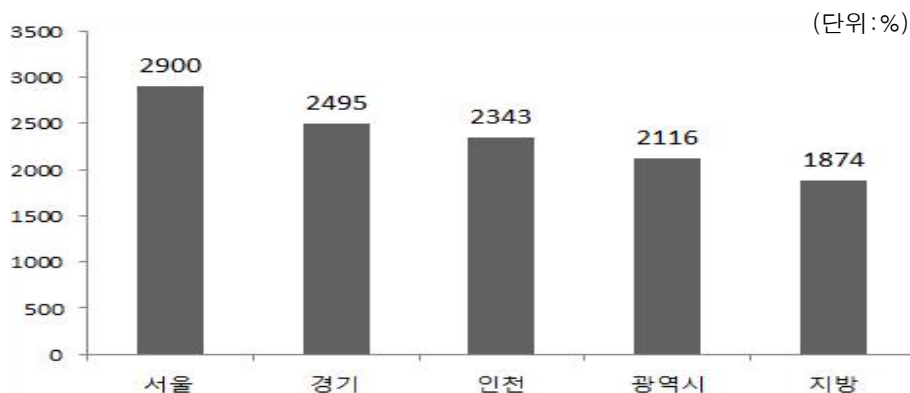
[그림24] 소득 분위별 연평균 소득



자료: 노인실태조사(2014년), 주택연금수요실태조사(2014년)

- 지역별 필요소득 차이를 고려하지 않고 소득분포와 희망소득을 고려하여 주택연금 잠재수요층을 추정할 경우 수요층이 지방에 집중되는 경향이 있음.
  - 2014년 주택연금수요실태조사에 따르면 고령층 연평균 희망소득은 2,256만원임
- 지역별로 필요생활비가 차이가 존재함. 이를 고려하여 잠재수요층을 확정할 필요가 있음.
  - 서울 지역의 고령층 연평균 희망소득은 2,900만원인 반면 지방의 경우 1,874만원으로 희망소득이 1,000만원 이상 차이가 남.

[그림25] 지역별 연평균 희망소득

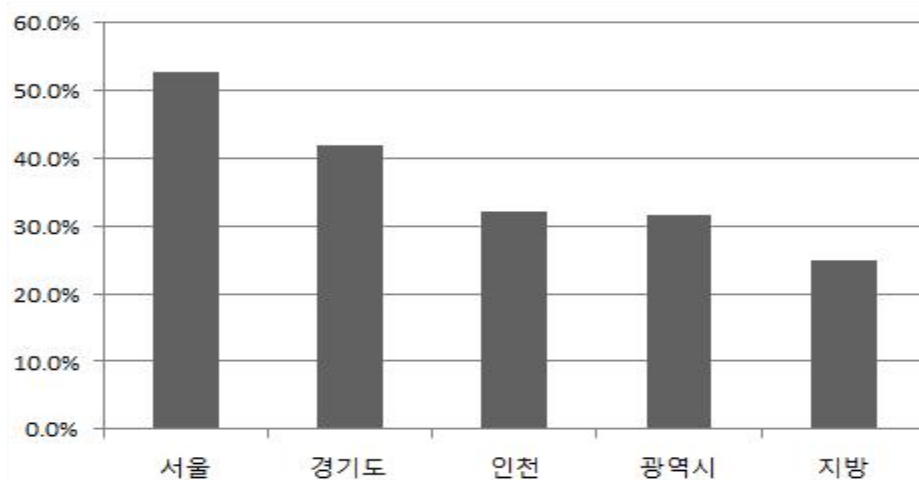


자료: 주택연금수요실태조사(2014년)

□ (잠재수요층 설정) 부동산 자산과 소득수준, 지역별 차등적 희망소득을 고려하여 주택연금 잠재수요층으로 설정하려 함.

- 부동산 자산 기준 1억 원 이상 자가 거주 고령층으로 한정함
- 소득 기준 지역별 연평균 희망소득 이하 고령층을 수요층으로 한정함.
- 상기 두 조건을 만족하는 고령층을 잠재수요층으로 가정할 경우, 주택 보유 고령층 중 주택연금 잠재 수요층의 비율은 30.8%로 지역별로는 서울이 52.5%로 가장 높고 지방의 경우 25%로 낮게 나타남.
  - 고령층의 주택 유형을 고려했을 경우 잠재 수요층 비율은 낮아질 수 있음. 특히 지방의 동 비율이 크게 낮아질 것으로 예상됨.

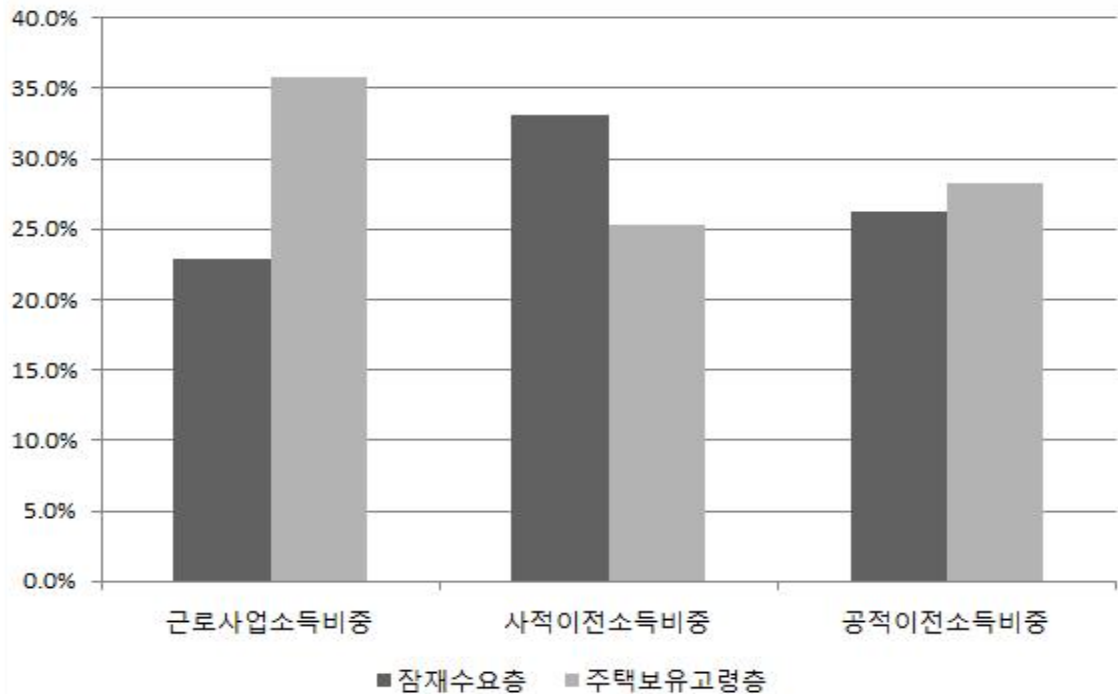
[그림26] 지역별 주택보유 고령층 중 주택연금 잠재수요층 비율



□ (잠재 수요층 소득구조) 주택연금 잠재 수요층은 소득 원천에 있어 근로·사업소득의 비중이 낮고 사적이전소득의 비중이 높음.

- 잠재수요층의 경우 소득 중 사적이전소득이 33.1%로 가장 높은 비중을 차지함. 반면 주택 보유 고령층은 근로사업소득의 비중이 36%로 가장 높은 비중을 차지함.
  - 공적 이전의 소득 대체율이 낮기 때문에 고령층임에도 불구하고 근로·사업소득이 없을 경우 소득이 낮아지고, 사적이전소득에 의존율이 높아지고 있는 것으로 보임.

[그림27] 주택연금 잠재수요층과 주택보유 고령층 소득원천별 비중



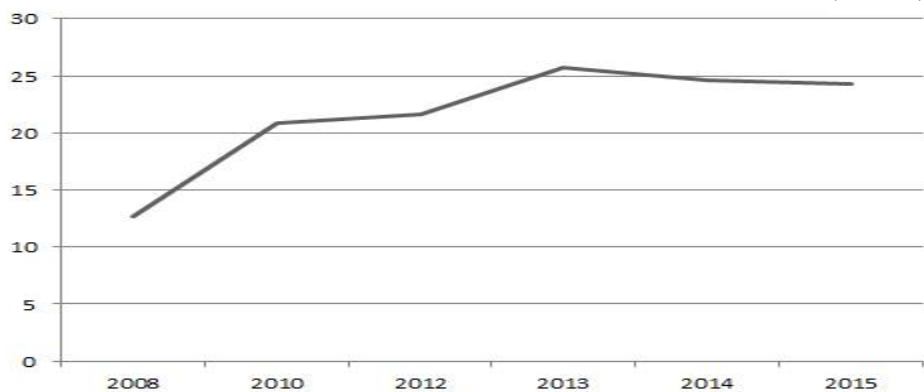
- (잠재 수요층 부동산 자산 집중도) 한국 고령층 자산 중 부동산 집중도가 높은 가운데 주택연금 잠재수요층의 부동산 집중도는 90%에 가까움.
  - 주택보유 고령층 부동산 자산 집중도가 79%인데 반하여, 잠재수요층은 89.3%임.
- (잠재 수요층의 부채 부담정도) 자산을 기준으로 고령층 부채부담정도를 판단할 경우 부담 정도는 크지 않음. 하지만 소득 기준으로 할 경우 부담 비율이 증가하며 특히 잠재수요층의 경우 소득 대비 부채 부담정도가 큼.
  - 잠재수요층의 자산대비 부채비율은 8%로 주택보유 고령층 5.5%보다 높지만, 그 차이가 크지 않음.
  - 반면 소득대비 부채비율은 226.9%로 주택보유 고령층 89.8%와 차이가 크게 나타남.
  - 고령층 부채의 위험도를 자산 기준으로 따질 경우 크지 않지만, 소득 수준이 현저히 낮아 부채의 위험도가 상당하다고 평가할 수도 있음.

## 2. 고령층 자산처리 방식 의사선택 결정 요인 분석

- ☐ 고령층 소득이 절대적으로 부족함에도 불구하고 고령층의 자산 유동화가 활발히 이루어지고 있지 않음.
- ☐ 이는 고령층 자산, 특히 주택의 경우 자식에게 상속하려는 유인이 크기 때문에 고령층 자산 유동화가 활발히 이루어지지 않음.
- ☐ 주택연금 활성화의 가장 큰 제약요인도 고령층의 주택 상속 유인인 것으로 지적되고 있음.
  - 주택연금을 자신의 주택을 상속하지 않고 자신이 이용한다는 의사결정이 전제되어야 함.
- ☐ 고령층의 상속 의지는 설문을 통해 확인할 수 밖에 없음. 조사의 표본과 방식에 따라 구체적인 수치엔 차이가 존재함. 하지만 공통으로 다수의 노인들은 자산을 자식에게 상속하려고 함.
  - 주택연금 수요실태조사에 따를 때 주택 비상속 의향은 상승 추세임. 하지만 아직 25% 미만의 고령층만이 보유주택을 비상속하겠다 응답함.

[그림28] 보유 주택 비상속 의향 추이

(단위:%)

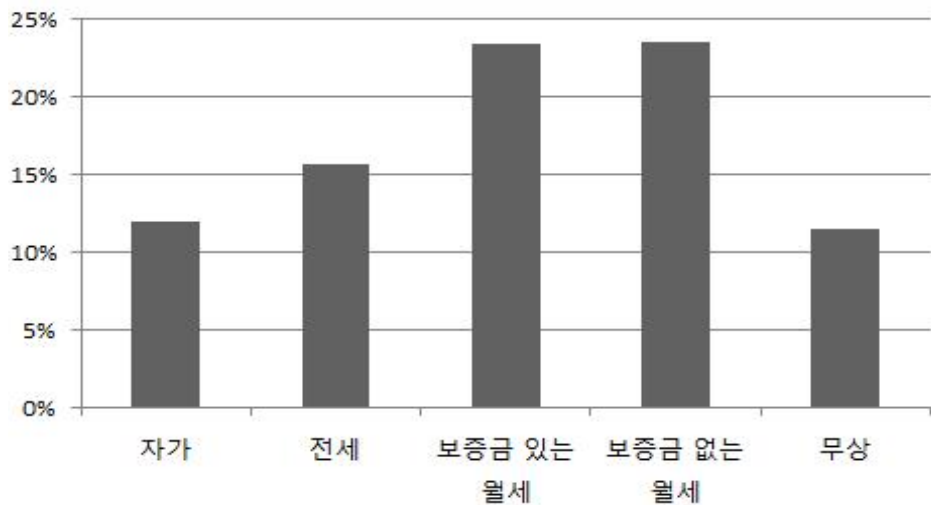


자료: 주택연금수요실태조사(2015년)

- ☐ 노인실태조사는 고령층 중 자산처리 방식을 묻고 있음. 주택을 보유한 고령층의 경우 자산을 자신(배우자)이 이용하겠다는 노인들의 비율이 낮음.
  - 2014년 노인조사 실태에 의할 때 고령층 중 보유한 자산을 상속하지 않고 자신이나 배우자를 위해 처리하겠다 응답한 고령층의 비율은 13.3%임.

- 바람직한 재산처리 방식에 대하여 자녀 균등 배분, 장남에게 더 많이, 장남에게만, 효도한 자녀에게, 경제적 사정이 나쁜 자녀에게, 사회환원, 자신(배우자를 위해), 기타의 범주로 질문함.
- 주택 점유 형태별로 자산을 자신(배우자)이 이용하겠다는 응답한 비율을 비교해 볼 때, 주택을 보유한 고령층의 경우 응답 비율이 12%인 반면, 월세 형태로 거주하는 응답 비율은 23% 이상임.
- 주택 자산에 대한 상속 의지가 강하게 나타나는 것으로 보임.

[그림29] 주택 점유 형태별 자산 비상속 의사 응답자 비율



자료: 노인실태조사(2014년)

- 주택연금 잠재수요층의 특성을 이해하기 위해서 주택을 보유한 고령층 중 자산 비상속 의향을 가진 고령층의 특성에 대한 분석을 하고자 함.
  - 주택연금 가입자의 특성을 고려할 때 잠재수요층에 있어서도 연령, 소득수준, 학력, 거주지역 등이 비상속 의향에 영향을 미칠 것으로 보임.
- (분석모형) 자산 비상속 의향의 결정요인들을 분석하기 위하여 프로빗 모형을 사용함.
  - 프로빗 모형은 종속변수가 이항 변수(0 또는 1)일 경우 사용하는 회귀분석 모형임.
  - 데이터는 2014년 노인실태조사를 활용, 주택을 보유한 고령층 중 분석항목 중 미응답자를 제외하고 관측치 6,085가구를 분석함.

- $Y_i = \alpha + \beta X_i + \gamma I_i + \delta_1 D_i + \epsilon_i$ 
  - 종속변수  $Y_i$ 는 자산 비상속 의향을 가질 경우 0, 주택을 자식에게 상속하거나, 사회환원, 또는 기타 방식으로 처분하기 원할 경우 1의 값을 가짐.
  - 설명변수( $X$ )는 개별특성 변수인 연령, 성별(남자=1, 여자=0), 학력더미(중졸 이상 전문대 이하, 대졸 이상) ( $k=3$ )
  - 설명변수( $I$ )는 소득(로그값), 소득 중 사적이전소득 비중
  - 지역더미  $D$ 는 수도권(서울, 인천, 경기). 광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산), 기타지역으로 분류( $m=2$ )
- 분석의 결과는 다음과 같음.
  - 연령이 낮을수록 자산 비상속 의향 확률이 유의수준 1% 이하에서 유의하게 높아짐. 이는 연령층이 낮아질수록 상속 의지가 약화된다는 사회적 통념과 부합하는 결과임.
  - 성별에 있어 남성일수록 자산 비상속 의향 확률이 유의수준 1% 이하에서 유의하게 높음
  - 학력의 경우 대학 이상의 고학력일 경우 자산 비상속 의향 확률이 유의수준 1% 이하에서 증가하지만, 그 이하 학력의 경우 자산 비상속 의향 확률이 비례적으로 증가하지는 않음.
  - 지역의 경우 수도권 고령층은 유의수준 1% 이하에서 자산 비상속 의향 확률이 높음. 광역시의 경우 지방보다 유의수준 5% 이하에서 자산 비상속 의향 확률이 높음.
  - 소득의 경우 소득이 높을수록 자산 비상속 의향 확률이 유의수준 1% 이하에서 유의하게 낮아짐. 소득의 여력 여부가 자산 상속에 강하게 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있음. 여력이 있는 한 자산을 자식에게 상속할 확률이 높음.
  - 소득 중 사적이전소득의 비중이 높을수록 자산 비상속 의향 확률이 유의수준 7% 이하에서 유의하게 낮아짐. 다른 항목보다 유의성은 떨어지지만, 가족이나 친지에게 소득 의존도가 높을수록 자산을 상속하려는 경향이 있는 것으로 해석 가능함.

- 고령층은 주택연금에 가입하여 월 지급금을 받는 것과 주택을 자식에게 상속하고 용돈을 받는 것의 대체수단으로 인지하는 경향이 있는 것으로 알려져 있음.

[표5] 추정결과

| 종속변수 (Y=자산상속 의사 없음) |        |         |        |                       |          |        |      |        |                |
|---------------------|--------|---------|--------|-----------------------|----------|--------|------|--------|----------------|
|                     | 상수항    | 연령      | 성별     | 중졸<br>이상전문<br>대<br>이하 | 대학<br>이하 | 수도권    | 광역시  | 소득     | 사적<br>이전<br>비중 |
| 회귀<br>계수            | 2.012  | -0.0275 | 0.1801 | 0.09                  | 0.281    | 0.42   | 0.19 | -0.45  | -0.19          |
| 유의<br>확률            | 0.001> | 0.001>  | 0.001  | 0.077                 | 0.0025   | 0.001> | 0.02 | 0.001> | 0.068          |

- 상기 분석결과는 주택연금 잠재수요층과 가입층의 특성에 괴리가 존재할 수 있음을 의미함.
  - 자산 비상속의 의사는 연령이 낮을수록 높아지지만 주택연금 가입자의 분포에서는 60대 가입자 비중보다 70대 가입자의 비중이 높음.
  - 가입자 성별에 있어서도 부부를 제외하고 남성보다 여성의 비율이 높음. 이는 역모기지시장의 일반적인 특성임. 하지만 자산 비상속 의사에 있어서는 남성일수록 자산 비상속 의사를 가질 가능성이 높음.
- 이는 주택연금 가입의 결정과 자산 비상속 의사에 고령층 소득 여력이 결정적 요인인 것으로 해석 가능함.
  - 주택연금 가입자의 경우 주택연금이 소득에서 차지하는 비중이 매우 높고 소득이 적은 고령층이 주택연금을 적극 활용함. 이에 은퇴 후 일정시간이 지나고 소득이 현격히 감소할 때가 주택연금 결정 시기와 밀접한 것으로 이해할 수 있음.

- 고령화 심화와 베이비붐 세대의 은퇴 시기 도래는 고령층의 자산 유동화로 자산시장에 큰 영향을 미칠 것으로 예상됨. 하지만 고령층의 주택 자산 유동화는 예상보다 점진적으로 진행되고 있는 것으로 보임.
- 한국 고령층은 70% 이상 자가 주택에 거주하며 자산 중 부동산 자산의 집중도는 80%에 가까움. 또한, OECD 최고 빈곤율을 통해서 알 수 있듯이 주택을 보유함에도 소득수준이 낮은 고령층의 비중이 매우 높음.
- 한국 고령층의 소득수준은 근로·사업소득에 의해 결정되는 경향이 있음. 이에 고령화가 진행될수록 고령층 소득 부족 문제가 심화될 가능성이 큼.
  - 근로·사업소득의 비중이 낮은 계층은 소득이 부족하고, 소득 중 사적 이전 소득의 비중이 가장 높음.
- 주택연금 잠재 수요층을 부동산 자산과 소득수준, 지역별 차등적 희망소득을 고려하여 추정한 결과 주택 보유 고령층 중 30.8%는 주택연금을 활용할 유인이 큰 잠재 수요층으로, 지역별로는 서울이 52.5%로 가장 높고 지방의 경우 25%로 평균보다 낮게 나타남.
  - 평균 79%보다도 높으며, 자산대비 부채의 부담은 크지 않은 수준이나 소득대비 부채 부담 비율이 매우 높음.
- 주택 보유 고령층 중 30% 정도를 잠재 수요층으로 추정함에도 불구하고 주택연금 시장 규모가 아직 크지 않은 이유는 고령층의 상속 의지에서 찾을 수 있음.
  - 주택 보유 고령층 중 자산을 상속하지 않고 자신이나 배우자를 위해 이용하겠다는 응답자의 비중은 12%에 불과함.
  - 주택 비상속 의사는 연령이 낮을수록, 남성일수록, 대학 이상의 고학력일 경우, 수도권에 거주할수록, 소득이 낮을수록, 자산 비상속 의사를 가질 확률이 높음.

- 주택연금 활용을 통해 소득 부족을 해결하고 경제적 생활이 향상될 수 있는 고령층 중 다수는 상속 유인 등 주관적 요인에 의하여 주택연금 활용에 소극적인 것으로 예상할 수 있음.
- 한국 고령층 빈곤 수준 및 공적 연금의 소득 대체율을 고려할 때 향후 주택연금은 고령층 주요 소득 원천으로 중요성이 커질 것임.
- 단 고령층이 유일한 자산인 주택의 지분을 포기하는 결정은 경제 논리  
로만 판단하기 어려움. 주택연금 가입의향을 가진 고령층의 경우에서도  
가입 시기를 단정하기 어려워 주택연금 시장 성장 속도를 가늠하기가  
쉽지 않음.
  - 일반적으로 연령이 낮을수록 주택연금에 대하여 호의적이지만 가입자는  
은퇴 후 소득이 현격히 감소한 시점에 주택연금에 가입하는 경향이 있음.
- 고령화에 따른 자산시장의 구조 변화 및 경제변화에 대한 이해가 아직은  
부족한 상황임. 고령층에 대한 보다 다각적인 이해가 필요함. 성장 속도  
보다는 한국 고령층 문제에 적합한 제도로써 주택연금에 성장 방향에  
대한 진지한 고민이 필요함.

## [부록]

### [주요국 역모기지시장 개요]

- 고령층 주택 유동화(Equity Release Schemes)의 핵심은 현금 확보와 주거의 안정성 확보에 있음. 이에 대표적인 방식은 크게 두 가지로 분류될 수 있음.
  - 현재 가장 일반적인 방식은 거주 기간 소유권이 보존되는 역모기지 상품(Reverse mortgage, Lifetime mortgage)임.
  - 역모기지는 정부의 공적 보증이 있는 상품과 민간이 공급하는 역모기지로 구분됨.
    - 미국과 한국은 공적 보증 역모기지가 발달한 대표적인 국가이며, 민간의 경우도 영국과 호주와 같이 주택유동화 상품을 제공하는 업체들 간의 협의체가 만들어져 운영되고 있음.
  - 또 다른 주택 유동화 방법은 주택의 전체 혹은 일부를 팔고 소유권 없이 그 집에 거주하는 방식(Home Reversion)임. 현재 역모기지에 비해 매우 작은 비중을 차지하고 있음
- 주택 유동화 시장은 역모기지 시장을 중심으로 북미, 유럽, 오스트레일리아, 뉴질랜드에서 점진적으로 성장하고 있음.
  - 2007년 기준 유럽의 역모기지 시장은 유럽 전체 주택담보대출시장에서 차지하는 비중이 0.1% 수준임.<sup>6)</sup>

#### (1) 미국

- 미국은 영국과 더불어 민간 역모기지 상품이 가장 빨리 공급된 국가로 현재 정부 공적보증 역모기지 상품을 중심으로 역모기시장이 가장 활성화되었음.
  - 1989년 62세 이상 주택소유자를 대상으로 공적 보증 역모기지 HECM(Home

6) Reifner, U.S. Clerc-Renaud, E.F.Perez-Carillom A, Tiffe and M. Knobloch(2009) “Study on Equity Release Schemes in the EU-PartI:General Report”  
- “ Study on Equity Release Schemes in the EU-Part II . Country Reports”

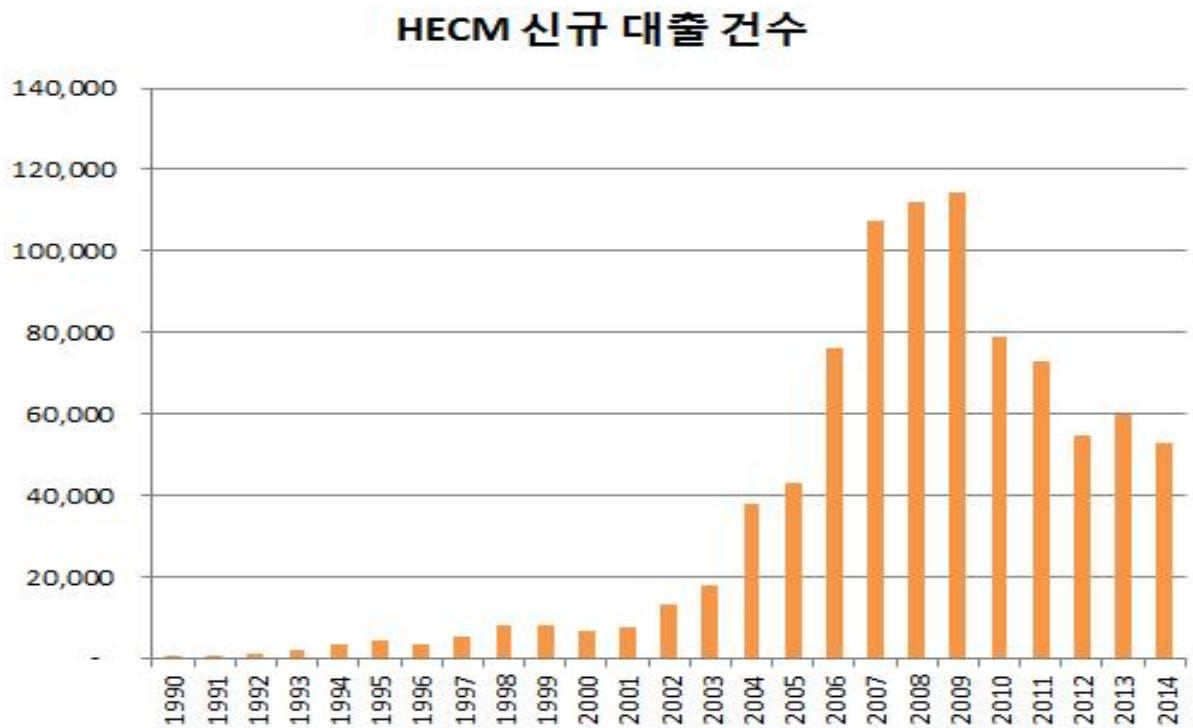
Equity Conversion Mortgage)도입 이후 역모기지 시장에서 공적보증 역모기지 상품의 점유율은 90% 이상임.

- 민간 역모기지 상품은 1961년부터 공급되었으나 제대로 시장이 형성되지 못함.

□ 미국 역모기지 시장은 더딘 성장을 보이다 2000년대 들어 성장속도가 가속화 됨.

- 2000년대 빠르게 시장이 성장하여 2001년 1만 건이 되지 않던 신규대출이 2009년 11만4412건까지 증가였다 2014년 5만2757\*건으로 감소함.

※ 2009~2014는 회계연도 기준, 2014년은 추정치임



자료: HUD FHA HECM Characteristics report,  
IFE Group(2014)<sup>7)</sup>

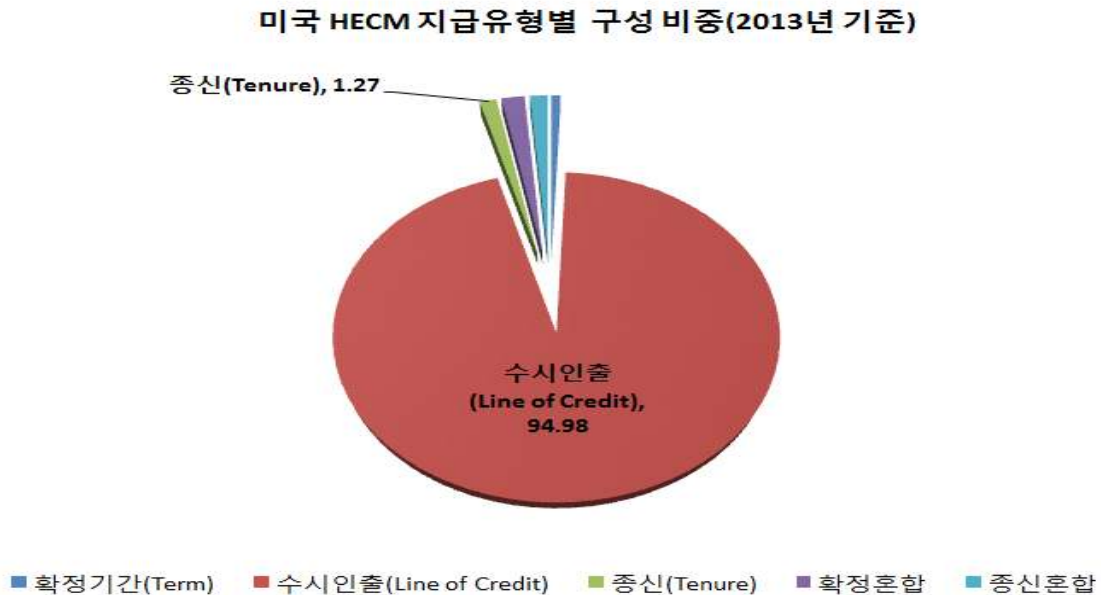
□ 현재 미국 62세 이상 역모기지 사용 가능 고령층<sup>8)</sup> 중 2~3%가 역모기지를 활용하고 있음.

- 2011년 11월 기준 HECM 대출 건수는 58만2천 건임. 반면 일반적인 모기지 계약 건수는 5천만 건 정도에 이름.

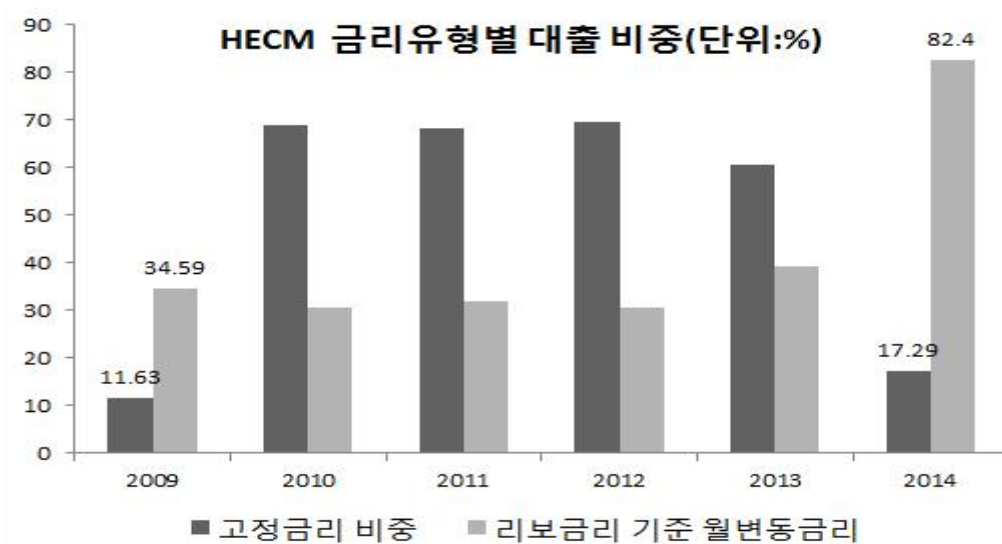
7) Actual Review of the Federal Housing Administration Mutual mortgage Insurance Fund HECM Loans For Fiscal Year 2014

8) Reverse Mortgages Report to Congress(Consumer Financial Protection Bureau, 2012.6)

- 미국 HECM의 지급유형별 대출 건수를 살펴보면 수시인출(Line of Credit)이 약 95%를 차지하고 있으며, 한국 주택연금과 같은 종신(Tenure)형의 비중은 1.3% 정도임.



- 미국 HECM 대출의 금리유형별 대출에 있어 변동금리와 고정금리 분포의 변동이 크게 일어나고 있음.
- 2009년 11% 비중을 차지하던 고정금리 대출이 2012년 69%까지 비중이 증가하였다 2014년 17%까지 감소함.



자료: IFE Group(2014)

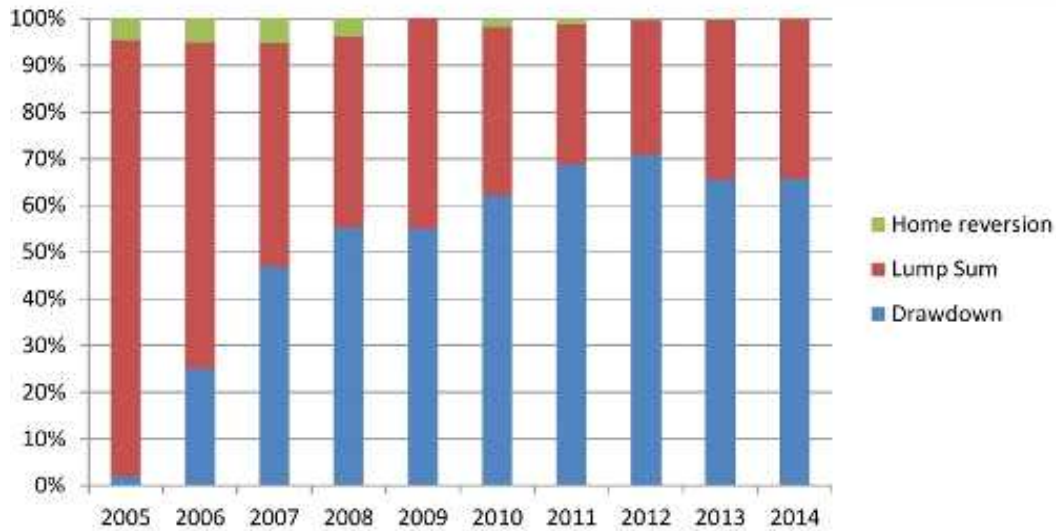
- 2008년 금융위기 이후 미국 역모기지시장이 위축되었지만 베이비 부머 세대가 은퇴를 시작함에 따라 향후 미국의 역모기지 시장의 성장이 기대되고 있음.
- 베이비붐 세대 가구는 약 4300만 가구로 약 3200만 가구가 주택을 보유하고 있음.<sup>9)</sup>

## (2) 영국

- 영국은 유럽에서 주택유동화시장(Housing equity market)이 가장 발전한 국가임.
- 미국과 같이 공적을 보증하고 있지 않지만 1991년 이후 영국의 역모기지 상품은 SHIP(Safe Home Income Plans) 프로그램을 통해 규제하고 이용자의 주거 안정성을 보장함.
  - 역모기지 상품에 대한 엄격한 소비자 설명의무 부과, 비소구대출조항(no negative equity requirement) 조항을 적용함.
  - 상품공급자, 재무설계사, 변호사, 브로커 등 다양한 시장참여자들의 연합체로 구성된 위원회(Equity Release Council) 운영을 통해 고령층 소비자를 보호하고 있음.
- 영국 주택 유동화 시장의 상품은 보험회사를 통하여 공급되며 역모기지 상품(lifetime Mortgage)이 99% 이상을 차지하고, 그중 수시 인출 방식의 대출이 주를 이룸.
  - 역모기지(lifetime Mortgage) 상품은 55세 이상을 대상으로 공급하고 있고, 주택매각방식(Home Reversion)은 65세 이상을 대상으로 함.
  - 2014년 기준 주택 유동화 상품 중 수시 인출(Draw down) 대출의 비중이 66%에 달함.

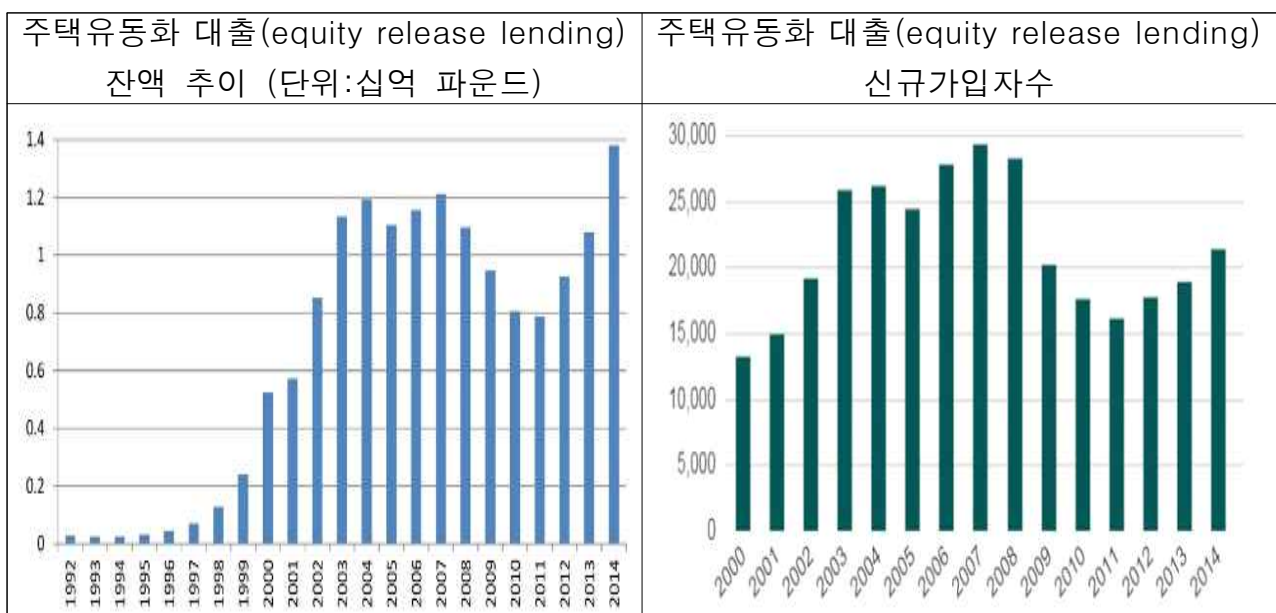
9) Reverse Mortgages Report to Congress(Consumer Financial Protection Bureau, 2012.6)

## 영국 주택 유동화 시장 상품별 비중 추이



자료: Equity Release Council

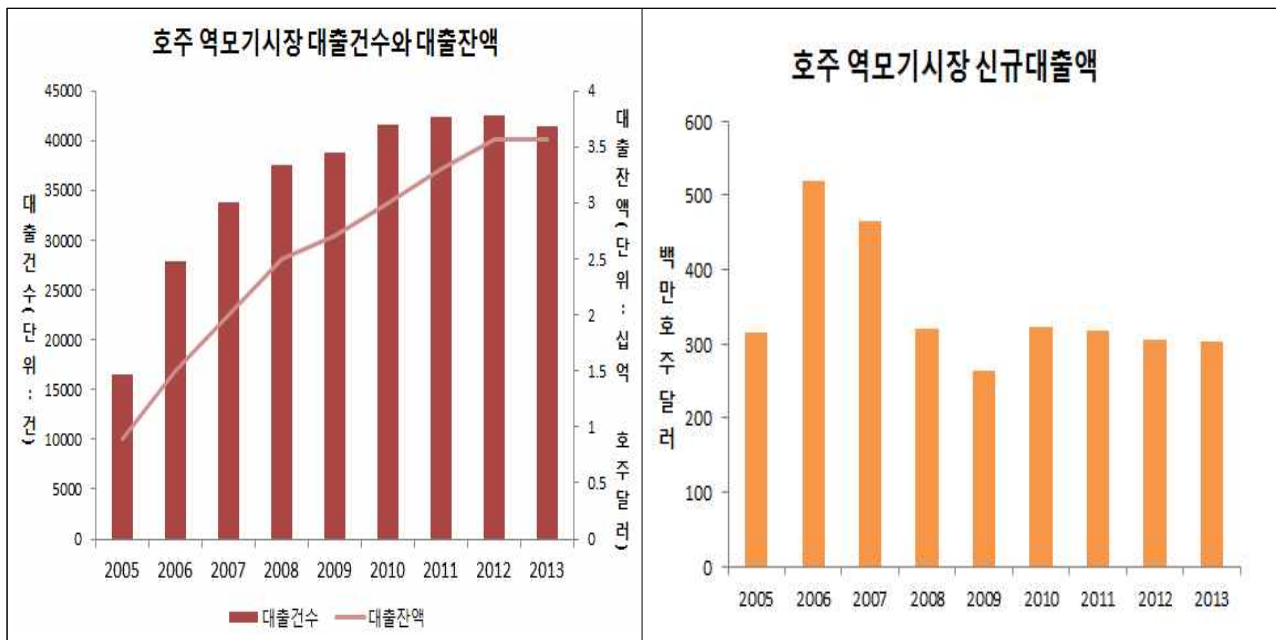
- 영국 주택 유동화 시장은 1990년대 시장 규모가 미미하다 2000년대 저금리 기조하여 급성장, 금융위기 이후 하락세를 보임. 2012년 이후 증가세로 돌아서 2014년 전년대비 29% 상승하며 최고점을 찍음.
- 대출액 규모는 1992년 2,900만 파운드에서 2014년 13.8억 파운드 규모로 증가함. 2014년 신규 대출 이용 건수는 2만1,000건으로 2008년 이후 최고치임.



자료: Equity Release Council

### (3) 오스트레일리아

- 고령화가 급속히 진행되고 있고 65세 이상 인구의 84%가 주택을 보유<sup>10)</sup>하고 있는 호주의 경우도 고령층 주택 유동화 방안에 대한 관심이 높음.
- 호주 정부는 1993~1996년 시범적으로 주택 유동화 프로그램을 보조하였지만 저조한 참여율로 중지되었음. 2000년대 초반에 들어서야 역모기지 시장이 형성되기 시작함.
- 호주의 역모기지시장은 금융위기 이후에도 점진적으로 증가하고 있음. 2005년 16,584건이던 역모기지시장 대출 건수는 2013년 4만 1500건까지 증가하였음.
  - 호주의 주택 유동화 상품은 주로 SEQUAL(Senior Australians Equity Release Association of Lenders) 연합체의 공급사<sup>11)</sup>들을 통해 공급되며, 2012년 ‘no negative equity guarantee’ 법을 통해 종신 거주를 보장됨.
  - 2013년 신규이용자는 4,300명임. 신규대출액은 주택경기가 붐이었던 2006년 최고수준을 기록하고 이후 이에 미치지 못하고 있음.



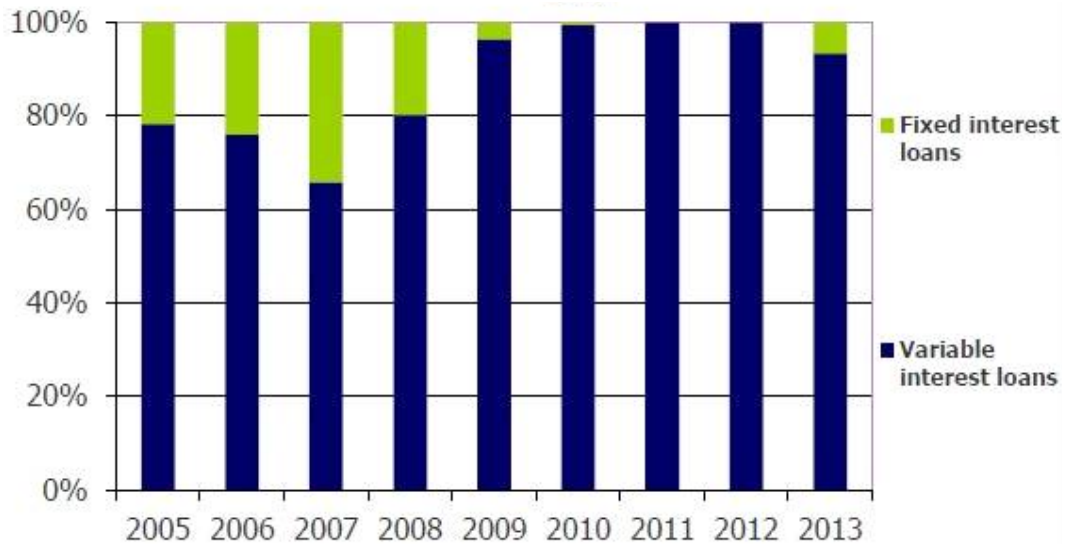
자료: Deloitte Reverse Mortgage Survey(2013)

10) ABS Survey of Household Wealth and Wealth Distribution, 2011-12

11) Homesafe Solutions Pty Ltd, Macquarie Group Ltd, Over Fifty Seniors Equity Release Pty Ltd, P&N Bank, Bluestone Equity Release

- 호주 역모기지 시장의 경우 90% 이상이 변동금리 대출(variable Loans)이며, 2009년 이후 신규 대출에 있어 고정금리 선택은 미미함.

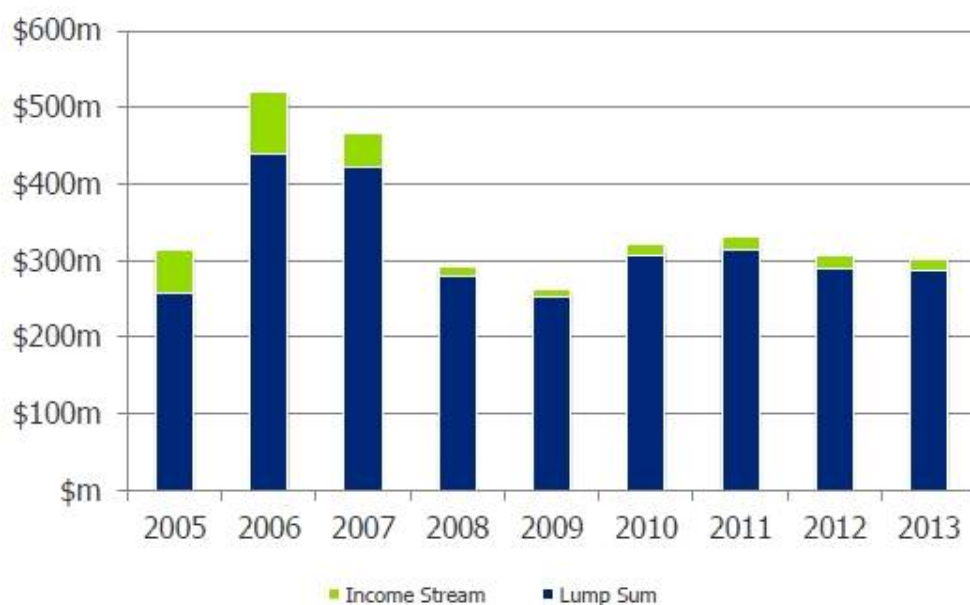
호주 역모기지 시장 금리유형별 대출 잔액 비중



자료: Deloitte Reverse Mortgage Survey(2013)

- 지급방식은 총액지급(lump sum)이 선호되어 2013년 신규대출 중 94%가 총액 지급을 선호함.

호주 역모기지 지급형태별 신규대출



자료: Deloitte Reverse Mortgage Survey(2013)