



# 국내·외 주택연금 관련 사례 및 시사점

---

강영신 변병도 김찬호 최경진

국민의 주거 행복을 책임지는 지속가능 주택금융의 선도기관

주택연금

## 국내·외 주택연금 관련 사례 및 시사점

2022. 12



- 
- 저 자 : 강영신 연 구 원 (051-663-8178, 6094@hf.go.kr)  
변병도 팀 장 (051-663-8170)  
김찬효 차 장 (051-663-8155)  
최경진 연구위원 (051-663-8169)
  - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

# 목 차

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| I. 서론 .....                           | 1  |
| 1. 연구배경 .....                         | 1  |
| 2. 연구목적 .....                         | 5  |
| 3. 연구내용 .....                         | 5  |
| II. 역모기지 및 유사 부동산 유동화 제도 개요 .....     | 6  |
| 1. 대출방식(Loan Model) .....             | 6  |
| 2. 매각방식(Sale Model) .....             | 6  |
| III. 국내 역모기지 및 유사 부동산 유동화 제도 사례 ..... | 8  |
| 1. 대출방식 .....                         | 8  |
| 2. 매각방식 .....                         | 14 |
| IV. 해외 역모기지 및 유사 부동산 유동화 제도 사례 .....  | 17 |
| 1. 대출방식 .....                         | 17 |
| 2. 매각방식 .....                         | 28 |
| < 참 고 문 헌 > .....                     | 36 |

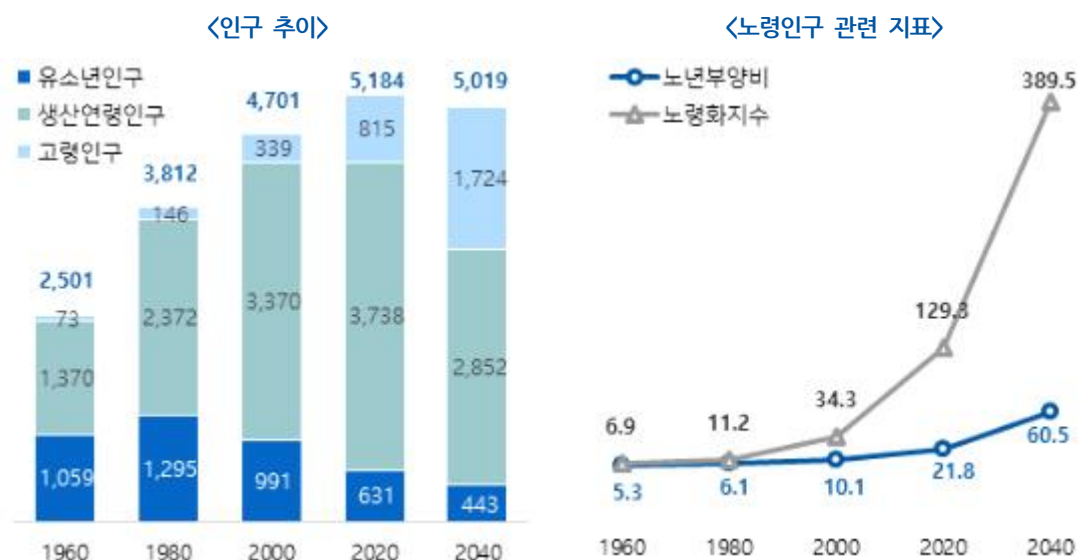
## I. 서론

### 1. 연구배경

□ (고령인구 증가) 한국의 고령인구는 2000년에 접어들면서 급격히 증가하는 추세를 보이며, 이러한 증가세는 지속되어 2040년에는 총인구의 34.4%인 1,724만 명으로 전망

- 1960년 총인구의 2.9%였던 고령인구는 점차 증가하여 2000년에는 7.2%, 2020년에는 15.7%를 차지하였으며 2040년에는 총인구가 줄어드나 고령인구는 증가할 것으로 전망
- 고령인구가 증가하면서 생산연령인구 대비 고령인구를 나타내는 노년부양비나 유소년인구 대비 고령인구를 나타내는 노령화지수도 급격하게 증가
- 급격히 증가하는 고령세대의 안정적 소득이 확보되지 않을 경우 젊은 세대의 부담이 늘어날 가능성이 높음

〈그림 1〉 장래인구추계 주요 인구지표



※ 자료 : 통계청, 「장래인구추계」

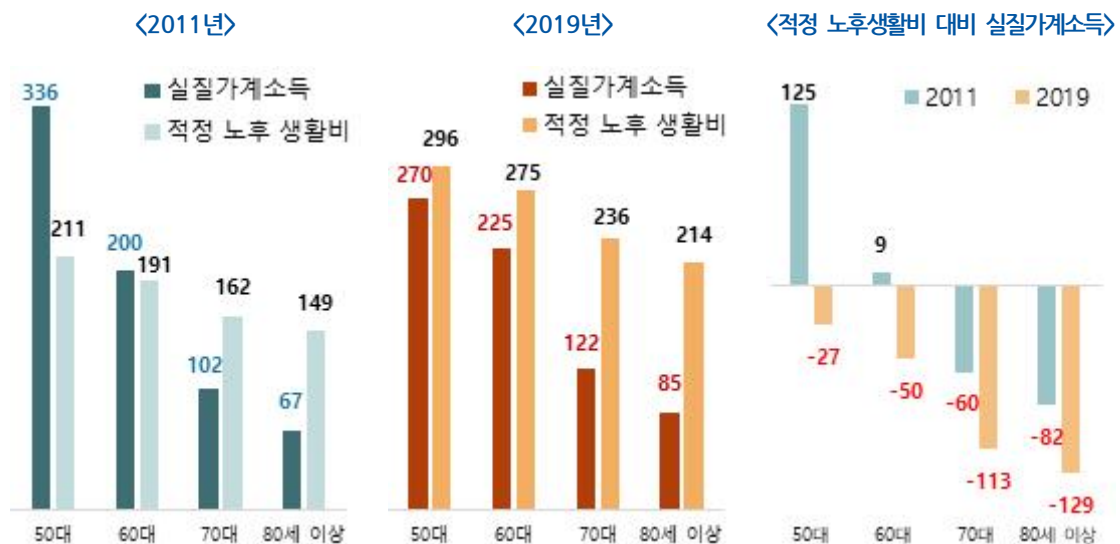
※ 주1) 유소년인구(0-14세), 생산연령인구(15-64세), 고령인구(65세 이상)

※ 주2) 노년부양비=고령인구/생산연령인구 \* 100, 노령화지수=고령인구/유소년인구 \* 100

- (실제 소득 및 노후 생활비) 연령별로 노후 생활을 위하여 적정하다고 생각하는 생활비와 실제 가계소득을 비교한 결과 50대 이상 모든 연령대에서 실질가계소득이 부족한 편이며 연령대가 높아질수록 부족금액이 큰 편
- 2011년과 2019년을 비교하면 실질가계소득 부족액이 증가하였으며 이는 고령층의 실질가계소득은 크게 증가하지 않은 상황에서 부동산 및 물가 상승 등으로 적정 노후생활비가 크게 증가한 것에서 기인함
- 2011년 60대의 적정노후 생활비와 실질가계소득은 각각 191만원, 200만원으로 실질가계소득이 더 높았으나 2019년은 각각 275만원, 225만원으로 실질가계소득이 50만원 부족
- 70대와 80대는 2011년부터 실질가계소득이 각각 60만원, 82만원 부족한 것으로 나타났으며, 2019년에는 부족액이 113만원, 129만원으로 더 증가함

〈그림 2〉 고령층 연령별 실질가계소득\* 및 적정 노후 생활비\*

(단위: 만원)



※ 자료 : 국민연금공단, 「국민노후보장패널조사」

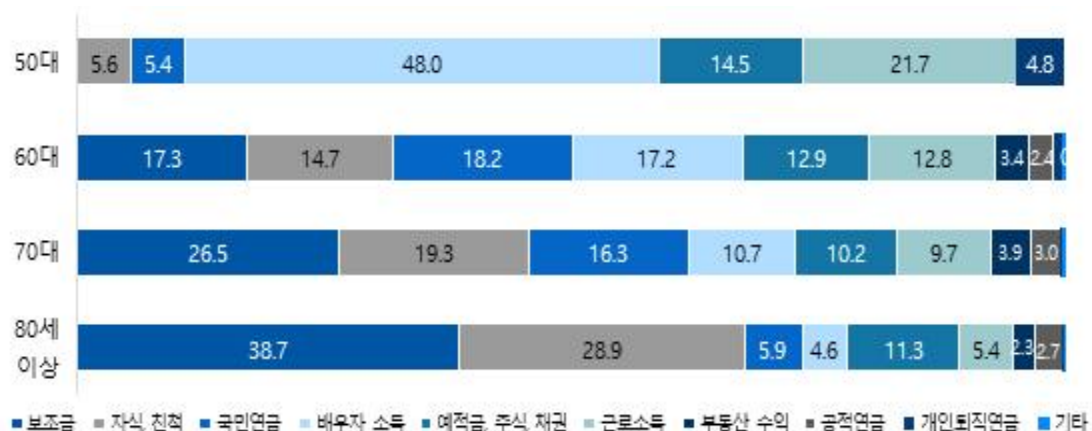
※ 주1) 실질가계소득: 통계청 CPI(2010=100)를 이용하여 산출

※ 주2) 적정 노후 생활비: 특별한 질병 등이 없는 건강한 노년을 가정할 때, 표준적인 생활을 하는 데 흡족한 비용

- 현재 노후소득 마련방법을 살펴보면 50대는 배우자소득과 근로소득이 주 수입원이나 그 이후에는 보조금, 자식이나 친척의 도움, 국민연금 등의 비중이 높아짐

- 법정 정년(만 60세) 이전인 50대는 배우자소득 및 근로소득이 약 70%를 차지하고 있으나 60대부터는 급격히 감소함
- 60대는 국민연금, 보조금, 배우자소득 순으로 비중이 높았으며, 연령대가 높아질수록 보조금이나 자식·친척의 도움이 높은 비중을 차지함
- 앞서 연령대가 높아질수록 적정 노후 생활비에 대비 실제 가계소득부족액이 컸던 것과 함께 보면 보조금이나 자식·친척의 도움으로는 적정 노후 생활비 충당이 어려운 것으로 보여짐

〈그림 3〉 노후소득 마련 방법(2019년)



※ 자료 : 국민연금공단, 「국민노후보장패널조사」

※ 주1) 응답자 스스로 노후시기(노인이 된 이후의 시간을 의미함)에 해당한다고 응답한 자에게 노후 생활비 마련 방법을 다중 응답(1순위~3순위)

□ 저출산, 장수화로 인한 초고령사회 진입은 고령층을 위한 복지재정의 증가와 연금재정 악화로 이어질 수 있으며, 베이비 붐 세대(1955~1964년)가 법정 정년(만 60세)에 도래함에 따라 이러한 현상은 더욱 심화될 전망

- 기초(노령)연금이 확대될수록 복지재정의 부담이 커지게 되며, 국민연금은 구조적 문제(저부담·고급여)와 사회 경제적 요인(생산가능인구 감소, 노동대체 현상 등)으로 예상되는 가입자 감소로 인한 재정 불안정 우려가 제기됨
- 게다가 우리나라의 공적연금인 기초연금, 국민연금, 특수직역연금(공무원, 군인 등)은 실제 급여수준이 높지 않아 적정 노후 생활비로는 부족한 편
  - 국민연금 명목소득대체율 43%, 실질소득대체율 24.3%(2022년 기준)

- 이러한 공적연금의 한계 보완을 위해 해외에서는 사적연금을 활성화 시키고 있으며, 사적연금은 퇴직연금, 개인연금이 있고 엄밀한 의미의 연금은 아니지만 금융상품인 역모기지도 대안으로 대두

〈그림 4〉 우리나라 노후소득보장체계

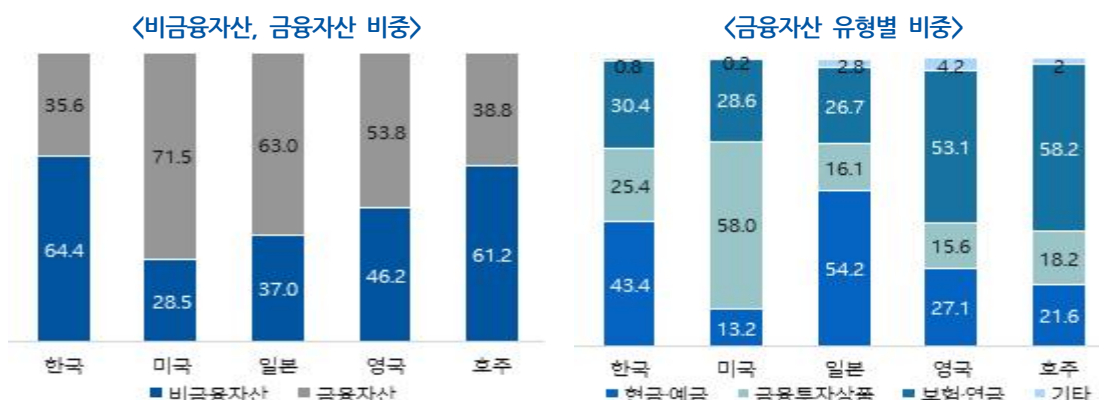


※ 자료 : 고제현(2022)다층노후소득보장체계와 주택연금, 주택금융리서치 제27호 pp.36-45.

□ 타 국가에 비해 비금융자산 비중이 높은 한국에서는 고령층이 보유중인 부동산 등을 유동화하여 부족한 노후소득을 보충할 필요 존재

- 한국의 가계자산 중 금융자산의 비중은 35.6%로 미국, 일본, 영국, 호주 등에 비해 낮은 편
  - 금융자산을 유형별로 살펴보면 영국이나 호주에 비하여 보험·연금 비중이 낮은 편으로 한국과 일본은 현금·예금 자산 비중이 높은 편
- 가계의 안정적인 추가 소득을 위해서는 부동산 등의 고정자산을 유동화하여 소득으로 활용할 수 있는 부동산자산 유동화가 필요

〈그림 5〉 주요국 가계자산 구성 비교



※ 자료 : 금융투자협회, 2022 주요국 가계 금융자산 비교

## 2. 연구목적

- 국민연금이나 보조금으로도 부족한 적정노후생활비를 충당하기 위하여 부동산자산을 유동화하여 노후소득으로 활용할 필요가 있음
- 국내·외에서 활용되고 있는 부동산자산 유동화 사례를 살펴보고, 주택연금과 비교하여 주택연금의 상품 매력성을 제고하고자 함

## 3. 연구내용

- 연구의 주요내용은 역모기지 및 유사 부동산 유동화 개요, 국내외 관련 사례, 주택연금과의 비교분석으로 구성
  - 역모기지 및 유사 부동산 유동화에 대한 개요를 정리
  - 국내 사례를 대출방식과 매각방식으로 구분하여 주택연금, 농지연금과 연금형 희망나눔주택에 대하여 서술하며, 해외사례도 대출방식, 매각방식으로 구분하여 국가별 사례를 정리

## II. 역모기지 및 유사 부동산 유동화 제도 개요

- 주택이나 농지 등 소유하고 있는 부동산을 유동화하여 연금 방식의 월지급금이나 일시인출금 등으로 활용할 수 있는 역모기지 등의 부동산 유동화 제도는 소유권 이전 여부에 따라 대출방식과 매각방식으로 구분

### 1. 대출방식(Loan Model)

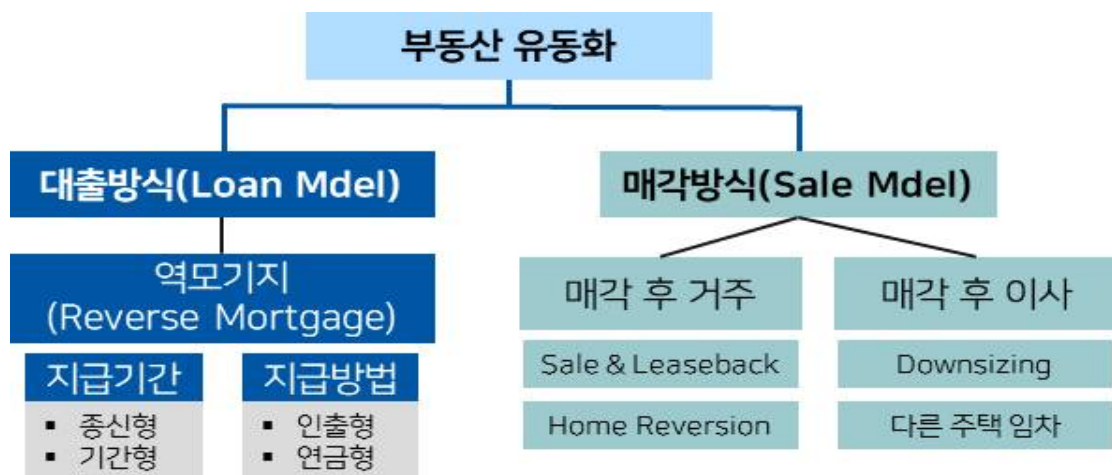
- 대출방식의 대표적인 예는 역모기지(Reverse Mortgage)로 고령자가 소유 주택을 담보로 월 지급금을 받거나 또는 일정액을 일시불로 받는 대출 상품
  - 역모기지는 고령자가 소유하고 있는 ‘주택’이라는 자산을 유동화하여 매달 연금방식으로 대출받는 상품
  - (소유권) 역모기지 담보주택 소유권은 금융기관으로 이전되지 않고 가입자의 종신 시까지 가입자가 소유권을 유지하는 방식
  - (사례) 국내에서는 정부에서 보증하는 종신연금 형태의 한국주택금융공사 ‘주택연금’과 시중 은행에서 일정 기간 동안 지급하는 민간 역모기지가 존재 하며 주택연금과 같은 정부 보증 상품이나 주택이 아닌 농지를 담보로 연금을 받는 농지연금이 있음

### 2. 매각방식(Sale Model)

- 매각방식은 소유권을 금융기관이나 매수인에게 넘기지만 해당 주택에 계속 해서 거주할 수 있는 방식
  - (소유권) 매각방식을 활용한 가입자는 가입시점에 해당 주택의 소유권을 매수자에게 이전하게 됨
  - 매각방식의 대표적 유형은 ‘Home Reversion Schemes’로 주택 지분의 일부 또는 전체를 매각하고 일시금을 수령하는 방식

- 주택 지분을 매각한 고령층은 평생 해당 주택에 거주할 수 있으며 수령한 현금을 생활비 등에 사용할 수 있음
- 매각금액은 대개 일시불로 지불받게 되며 분할 출금은 불가능
- 매각방식의 경우 대출이 아니기 때문에 수령한 금액에 대하여 상환할 필요가 없고 이자도 발생하지 않음
- 그 외 비슷한 유형으로는 주택을 매각한 후 해당주택에 (장기)임차로 거주하는 ‘Sale & Leaseback’이 있음
- Sale & Leaseback은 주택 매각 후 일정기간 해당 주택에 거주할 수 있으나 종신 시까지의 거주가 보장되지 않는다는 점이 Home Reversion과의 차이
- (사례) 국내에서는 한국토지주택공사(이하 LH)에서 운영하는 ‘연금형 희망나눔 주택’이 대표적으로 LH에서 고령층의 주택을 매입하고, 주택 매입금액을 일정 기간 동안 연금식으로 지급

〈그림 6〉 부동산 유동화 제도



〈표 1〉 부동산 유동화 제도 비교

| 구분     | 대출방식    | 매각모델    |
|--------|---------|---------|
| 소유권 이전 | 계약 종료 시 | 계약 시작 시 |
| 자산소유자  | 가입자     | 공급자     |
| 주택 관리  | 가입자     | 공급자     |
| 가격상승이익 | 가입자가 취득 | 공급자가 취득 |
| 가격하락위험 | 가입자가 부담 | 공급자가 부담 |

### III. 국내 역모기지 및 유사 부동산 유동화 제도 사례

#### 1. 대출방식

- 국내에서 공급되는 주택 유동화 상품 중 대출방식은 운영주체에 따라 공적 주택연금과 민간 역모기지로 구분되나, 그 중 시중은행에서 운용하는 민간 역모기지는 거의 공급이 되지 않고 있음

- 그 외로는 농지를 담보로 대출받는 농지연금으로 나뉨

##### 1) 주택연금

- 공적 주택연금은 한국주택금융공사(이하 HF)에서 고령 주택소유자의 안정적인 노후소득을 위하여 2007년에 도입

- 주택연금은 주택 소유주가 집을 담보로 맡기고 사망 시까지 매달 월지급금을 받는 금융상품으로 본인 소유주택에서 계속 거주할 수 있는 것이 장점

- 대상: 만 55세 이상의 주택소유자(배우자)이며 대한민국 국민
- 담보조건: 주택법상 주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔이며 9억원 이하 1주택 소유(다주택자도 주택 공시가격 합계가 9억원 이하면 가능)
- 기간: 계약은 가입자(배우자) 사망 시점까지 유지되며 그 전까지 거주 가능
- 지급금액: 월지급금은 가입자(배우자)의 나이, 주택가격에 따라 결정되며 가입자의 생존확률, 주택가격 상승률, 이자율 변동 등을 고려하여 산출된 월지급금은 계약 종료 시까지 고정됨
- 지급방법: ① 월지급금. ② 수시·일시 지급금(의료비, 교육비, 임대차보증금 반환, 주택담보대출상환, 주택수선유지비 등의 목적으로 활용가능)

〈표 2〉 주택연금 지급방식

|     | 구분        |    | 내용                                                                            |
|-----|-----------|----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 종신형 | 종신        | 지급 | • 월지급금을 일정한 금액으로 지급                                                           |
|     |           | 혼합 | • 수시·일시인출금의 인출한도(대출한도*의 50%) 내에서 인출 가능하며, 그 외 금액을 종신 연금형태로 지급받음               |
|     | 대출상환방식    |    | • 담보주택의 대출 잔액을 상환 목적으로 일시 지급금(대출한도의 50~90%)을 지급받고 나머지 금액을 종신 연금형태로 지급         |
|     | 우대        | 지급 | • 가입자(배우자)가 기초연금 수급권자이며 2억원 미만의 1주택 소유자인 경우 종신지급방식보다 더 많은 월지급금 수령 가능          |
|     |           | 혼합 | • 우대형 주택연금 대상자 중 수시·일시 지급금(대출한도의 45%이내)을 지급받고 나머지 금액을 종신 연금형태로 지급 받는 방식       |
| 기간형 | 확정기간 혼합방식 |    | • 수시·일시인출금의 인출한도 내에서 인출 가능하며, 그 외의 금액을 일정기간동안(10, 15, 20, 25, 30년) 연금형태로 지급받음 |



※ 자료 : 한국주택금융공사

※ 주) 대출한도: 가입자가 100세까지 지급받을 연금대출액을 현재시점의 가치로 환산한 금액

- 수수료: 주택연금은 보증료와 대출이자를 지불하며 초기보증료(주택가격 × 해당 보증료율)는 첫 연금 수령 시 1회, 연보증료(보증잔액\* × 해당 보증료율)는 일할 계산하여 매달 납부

\* 보증잔액 = 월지급금 + 개별인출금 + 보증료 + 대출이자

〈표 3〉 지급방식별 보증료율

| 구분    | 종신방식, 기간형 | 우대방식  | 대출상환방식 |
|-------|-----------|-------|--------|
| 초기보증료 | 1.0%      | 1.5%  | 1.5%   |
| 연보증료  | 1.0%      | 0.75% | 0.75%  |

※ 자료 : 한국주택금융공사

- 특징: 대출 잔액이 주택가격을 넘어서게 되더라도 부족분에 대해 별도로 청구하지 않으며, 주택가격이 대출 잔액보다 큰 경우에는 가입자(배우자)사망 후 남은 금액을 자녀에게 상속
- 2007년 출시된 주택연금은 2016년 이후 연간 가입건수 만 건 이상을 유지하고 있음

〈그림 7〉 주택연금 가입건수 추이



※ 자료 : 한국주택금융공사

※ 주) 기타: 확정기간혼합방식('13.11)+사전가입방식('13.6~'14.5)+대출상환방식('16.4)+우대형('16.4)

## 2) 민간 역모기지

- 민간 역모기지는 1995년 처음 도입된 후 판매부진으로 중단되었으나, 2004년 조흥은행(신한은행), 농협, 흥국생명\*에서 다시 취급하기 시작하였으며 2022년 기준 국민은행, 신한은행, 농·축협(지역농협) 등에서 운영 중

\* 농협과 흥국생명의 역모기지는 공급량이 저조하거나 없었으며 현재는 운영하지 않음

- 신한은행의 ‘미래설계 크레바스 주택연금대출’은 연령 제한이 없음
  - 대출대상: 연령 제한 없이 주택 소유주면 가능
  - 담보조건: 본인명의의 주택 또는 주거용 오피스텔
  - 대출금액: 담보물건 소재 지역, 대출기한, 담보물의 종류에 따라 다르나 별도의 한도는 없음
  - 지급방법: ① 매월 월지급금 지급, ② 대출금 추가지급(개별인출) 요청 가능
  - 대출 기간: 1년 이상, 최대 30년 이내
  - 상환방법: 만기일시상환(매월 대출이자 납부, 원금은 대출종료일에 상환)
  - 수수료: 부동산 담보 취득비용, 부동산 담보 말소비용
- 국민은행의 ‘KB 골든라이프 주택연금론’은 주택연금에 가입할 수 없는 9억원 이상 주택 소유주 중 생활비가 부족한 고객 등을 위한 상품
  - 대출대상: 만40세 이상 고객(단, 만 55세 미만의 경우 대출신청 접수일 기준 실직이나 폐업 관련 증빙서류를 제출해야함)
  - 대출금액: 최대 10억원(연간 월지급금+개별 인출금 합산액 1억 미만)
  - 대출금리: 신규COFIX 연동 12개월 변동금리
  - 지급방법: ① 매월 월지급금 지급, ② 개별 인출금(의료비, 관혼상제비, 교육비 등의 목적으로 월지급금의 10배 이내), ③ 대출금 잔액에 대한 대출 이자
  - 대출 기간: 최소 10년 이상, 최장 30년 이내에서 5년 단위로 산정되나 개별 인출금, 주택가격 하락, 대출 금리의 상승 등으로 인해 연금 지급기간이 단축 될 수 있음
  - 특징: 월지급금이 매 5년 단위로 재계산되며, 재계산시점의 대출 금리에 따라 월지급금이 증가 또는 감소하게 됨
  - 상환방법: 만기 일시상환
  - 담보조건: 주택, 복합용도건물의 경우 주거전용면적이 건물전용면적의 50% 이상이면 가능, 1순위 근저당권 설정 원칙
  - 수수료: 인지세(고객, 은행이 50%씩 부담), 담보취득비용

- 농·축협(지역농협)의 '연금형 생활자금대출'은 고령 농업인을 위한 상품으로 농협은행이 아닌 농·축협(지역농협)에서 운영 중
  - 대출대상: 55세 이상 개인
  - 담보조건: 부동산 담보(단, 공장건물은 제외)
  - 대출금액: 농협 기준에 의한 여신가능금액 범위 내
  - 지급방법: ① 매월 월지급금 지급
  - 대출 기간: 최대 10년 이내
  - 특징: 대출약정금액을 정하여 약정기간(대출기간) 이내에서 그 금액 도달 시 까지 월 지급금 지급
  - 수수료: 인지세(고객, 은행이 50%씩 부담)

〈표 4〉 국내 민간 역모기지 비교

| *    | 신한은행                                                                                                      | 국민은행                                                                                                                                                       | 농협                                                                                                                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 상품명  | 미래설계 크레바스 주택연금대출                                                                                          | KB 골든라이프 주택연금론                                                                                                                                             | 연금형 생활자금대출                                                                                                          |
| 대출대상 | 연령제한 없음                                                                                                   | 만 40세 이상(만 55세 미만은 실직, 폐업 관련 서류 제출)                                                                                                                        | 55세 이상                                                                                                              |
| 담보조건 | 본인명의로의 주택 또는 주거용 오피스텔                                                                                     | 주택<br>(복합용도건물은 주거전용면적이 50% 이상이면 가능)                                                                                                                        | 부동산 담보<br>(단, 공장건물은 제외)                                                                                             |
| 대출금액 | 담보물건 소재지역, 대출기한, 담보물의 종류에 따라 다르나 별도의 한도는 없음                                                               | 최대 10억원<br>(연간 월지급금+개별인출금 합산액은 1억 미만)                                                                                                                      | 농협 기준에 의한 여신가능금액 범위 내                                                                                               |
| 지급방법 | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 매월 월지급금 지급</li> <li>② 대출금 추가지급 요청 가능</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 매월 월지급금 지급</li> <li>② 개별인출금<br/>(의료비, 관혼상제비, 교육비 등의 목적으로 월지급금의 10배 이내)</li> </ul>                                 | 월 지급금                                                                                                               |
| 대출기간 | 1년 이상~ 30년 이내                                                                                             | 10년 이상~30년 이내                                                                                                                                              | 최대 10년                                                                                                              |
| 특징   | <ul style="list-style-type: none"> <li>2004년 가장 먼저 민간 역모기지를 재도입</li> <li>계약자의 연령 및 대출금액 제한이 없음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>월지급금을 매 5년 단위로 재계산하며 해당시점의 대출금리에 따라 월지급금이 변동</li> <li>개별 인출금, 주택가격 하락, 대출금리의 상승 등으로 인해 연금 지급기간이 단축될 수 있음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>농협은행이 아닌 농·축협에서 운영</li> <li>대출약정금액 및 약정기간을 정하여 한도 도달 시까지 월 지급금 지급</li> </ul> |

※ 자료 : 각 은행 홈페이지

### 3) 농지연금

□ 농지연금은 국민연금 수령액이 국민 평균보다 낮은 농민들의 노후 생활비 마련을 위해 2011년 도입된 제도로 한국농어촌공사에서 운영

- 대상: 만 65세 이상 농업인(영농경력 5년 이상)
- 담보조건: 농지
- 지급금액: 월지급금은 가입자(배우자)의 나이, 주택가격에 따라 결정되며 가입자의 생존확률, 주택가격 상승률, 이자율 변동 등을 고려하여 산출된 월지급금은 계약 종료 시까지 고정됨
- 지급방법: 크게 종신형과 기간형으로 구분되며 종신형은 정액형, 전후후박형, 수시인출형으로, 기간형은 정액형, 경영이양형으로 세분화 됨
  - 종신형: 사망 시까지 매월 월지급금을 지급받는 형식
  - 기간형: 일정기간(5, 10, 15년)동안 월지급금 지급

〈표 5〉 농지연금 지급방식

| 구분  |         | 내용                                                 |
|-----|---------|----------------------------------------------------|
| 종신형 | 기본      | • 월지급금을 일정한 금액으로 지급                                |
|     | 정액형 우대형 | • 저소득, 장기영농 가입자에게 월지급금을 추가 지급 (저소득 10%, 장기영농 5%)   |
|     | 전후후박형   | • 정액형 대비 최초 10년간은 더 많이, 그 이후로는 더 적게 지급             |
|     | 수시인출형   | • 총 대출한도의 30% 내에서 수시·일시 인출금을 지급받고 나머지 금액으로 월지급금 지급 |
| 기간형 | 정액형     | • 월지급금을 일정한 금액으로 지급                                |
|     | 경영이양형   | • 연금지급 종료 후 담보농지를 농어촌공사에 매도하여 연금채무 상환을 약정          |

※ 자료 : 농지은행

- 수수료: 위험부담금(농지연금채권액의 연 0.5%)과 약정이자(고정금리 연 2% 또는 변동금리)를 지원약정 해지 시 납부
- 가입추이: 최근 가입 건수를 살펴보면 종신형의 비중이 높으며 기간형의 경우 기간이 길수록 비중이 높은 편

〈그림 8〉 농지연금 가입건수 추이



※ 자료 : 한국농어촌공사

- 경기, 강원 등 수도권에서 가까운 지역의 월 지급금이 높은 편이며 지역별 평균 월지급금을 살펴보면 최대 146만원(경기도)에서 최저 42만원(전북)으로 나타남

- 농지연금은 연금방식으로 월지급금을 받는 대출상품이라는 점에서는 주택연금과 동일하나 담보물이 농지이며 농민만을 대상으로 한다는 점에서 차이가 있음

## 2. 매각방식

- 한국의 부동산자산 유동화 매각방식은 한국토지주택공사(이하 LH)에서 2018년 도입한 '연금형 희망나눔주택'이 대표적

### 1) 연금형 희망나눔주택

- 연금형 희망나눔주택은 고령 주택소유주가 LH에 주택을 매각하고 대금을 최대 30년간 매월 연금방식으로 지급받는 제도
  - 대상: 만 60세 이상
  - 담보조건: 아파트를 제외한 주택(단독, 다가구, 주거형 오피스텔 등)이 대상이며 가격 제한은 없음

- 주택 사용승인 기준 10년 이내 다가구 주택 중 즉시 공급 가능한 주택
  - 주택 사용승인 기준 15년 이상 경과된 단독주택, 다가구주택 중 주택 전체가 공가(예정)인 주택
  - 지급기간: 최소 10년~최장 30년 이내
  - 지급방법: 주택 매각 대금에 이자를 더한 금액을 원리금 균등 상환방식으로 매월 지급
  - 주택 매입금액: 공인감정평가기관 2곳의 감정평가액 평균
  - 이자: 해당 시점의 잔금에 대해 복리로 계산, 5년 만기 국고채 금리(전년도 12월 평균)를 1년마다 변동하여 적용
  - 수수료: 없음
- 연금형 희망나눔주택은 가입자의 주택 소유권이 LH로 넘어간다는 점이 주택연금과의 가장 큰 차이로, 가입자는 주택연금에 비해 높은 월지급금을 받을 수 있으나 본인이 소유하던 주택을 떠나 새로운 주택에 정착해야함
- 가입자가 공공임대주택 입주자격(무주택 세대구성원, 월평균 소득 100% 이하)을 충족할 경우 본인이 매도한 후 리모델링·재건축한 주택 또는 근처의 매입·전세임대주택에 입주 가능
- 2018년에 시범사업으로 시작된 연금형 희망나눔주택은 시범사업 계약이 단 2건이었으며 2019년 1차 모집에는 3건이 계약되어 2019년 2차 모집 이후 매입 공고가 없음

## 2) 신탁방식 주택연금

- HF에서 2021년 도입한 신탁방식 주택연금은 가입자(위탁자)가 HF(수탁자)에 주택을 이전(신탁)하고 HF는 신탁의 우선수익권을 담보로 주택연금 대출을 보증하는 방식의 주택연금

- 신탁방식 주택연금의 경우 계약 시 주택을 매각하는 방식은 아니나 HF로 소유권을 이전한다는 점에서 매각방식과 유사
- (가입조건) 가입조건은 주택연금과 동일
  - 대상: 만 55세 이상의 주택소유자(배우자)
  - 담보조건: 주택법상 주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔이며 9억원 이하 1주택 소유(다주택자도 주택 공시가격 합계가 9억원 이하면 가능)
- (수급권 보호) 주택소유자 사망 시 자녀 동의 없이 배우자가 연금을 자동 승계하여 고령자의 주거안정(종신거주) 및 노후소득 보장(종신지급)
- (거주권) 위탁자는 신탁주택을 사실상 점유·사용\*하고, 신탁주택에 대한 유지·수선 등 실질적 관리행위와 이에 소요되는 비용을 부담
 

\* 신탁주택의 전부 또는 일부를 임대하고 임대수익 수취 허용
- (유희공간 활용) 저당권 방식인 일반 주택연금과 달리 신탁방식 주택연금은 주택소유권과 임대차 보증금이 HF로 이전되어 채권확보가 가능하므로 유희 공간을 임대하여 추가 소득 창출이 가능
- (수수료) 신탁설정 관련 세금 및 법무사 비용은 위탁자가 부담

〈표 6〉 주택연금 담보제공 방식별 차이

| 구분                    | 저당권 방식      | 신탁 방식          |
|-----------------------|-------------|----------------|
| 담보제공                  | 저당권 설정      | 신탁 등기          |
| 담보 소유권                | 가입자         | HF             |
| 가입자 사망시<br>배우자 연금 승계  | 소유권 이전등기 필요 | 소유권 이전 없이 자동승계 |
| 보증금 있는 일부 임대          | 불가능         | 가능             |
| 세금*<br>(등록면허세, 지방교육세) | 611천원       | 7천원            |

※ 자료 : 한국주택금융공사

※ 주) 70세, 주택가격 5억 기준

## IV. 해외 역모기지 및 유사 부동산 유동화 제도 사례

### □ 해외 사례도 대출방식과 매각방식을 구분하여 살펴봄

- 유럽의 경우 우리나라의 주택연금과 유사한 제도에 대해 Equity Release Scheme(이하 ERS)라고 표현하고 이는 대출방식과 매각방식을 모두 포괄하는 용어임
  - 유럽 내에서 대출방식, 매각방식 두 가지를 다 운영 중인 국가는 영국, 스페인, 아일랜드이며 이 중 영국이 가장 활발하게 운용 중
- 그 외 국가들은 별도의 용어를 정해두고 있지는 않으며 각 국가별로 다른 상품명을 사용하고 있음
- 해외 부동산자산 유동화 사례는 대출방식과 매각방식 둘 다 존재하는 국가를 중심으로 가입조건, 지급방식 등에 대하여 정리함

### 1. 대출방식

#### 1) 미국

### □ (Home Equity Conversion Mortgage : HECM) 미국의 역모기지는 정부(Housing and Urban Development, 이하 HUD)에서 보증하는 방식

- (가입조건) 연령 제한이 있으며 가입 시 세금 납부 가능성을 확인
  - 연령: 62세 이상
  - 소득: 가입 후 세금, 주택보험료 미납 가능성 판단을 위하여 가입자의 재무 현황을 확인
  - 대출한도: 가입시점의 주택평가가격 × PLF\*

\* PLF(Principal Limit Factor): 가입자 중 연소자의 연령과 예상미래이자율을 기반으로 산출

- (지급방식) 종신행, 기간형, 수시인출형(신용 한도 내에서 시기의 제약 없이 인출 가능), 종신흡합형(종신티급, 수시인출의 혼합방식), 확정기간혼합형(확정지급과 수시인출의 혼합방식), 일시인출형(일시금으로 수령하며 추가 인출은 불가능)의 방식으로 지급됨
  - 가입자 대부분이 종신행을 선택하는 한국 주택연금과 달리 HECM 가입자는 수시인출형을 선택하는 비중이 높은 편
  - (수수료) 가입자는 취급수수료, 상담수수료, 감정평가수수료, 신용평가수수료를 신청 시에 지불하며 관리수수료, 연보증료, 대출이자 등 주기적으로 발생
  - (신용상담) 가입자는 HECM 가입 전 HUD에서 승인한 별도의 상담기관과 상담 후 상담인증서를 발급받아야 가입이 가능함
- (HMBS, HECM Backed Securities) HECM의 확대에 따라 원활한 자금 조달을 위해 2007년부터 Ginnie Mae가 지급보증을 하는 역모기지 유동화 증권(이하 HMBS)을 발행
- HECM은 공급초기 Fannie Mae(Federal National Mortgage Association)의 채권매입으로 유동성이 공급되었으나 과도한 리스크 부담으로 2010년 채권매입이 중단됨
  - HMBS에 대한 Ginnie Mae의 발급보증, FHA의 지급보증은 신용강화로 이어져 2차 시장 성장에 긍정적인 요인이 됨

## 2) 영국

- (Lifetime Mortgage) 영국의 역모기지인 Lifetime Mortgage는 민간 금융기관에서 공급하며 영국 금융감독청(FCA)의 감독을 받는 구조
- (가입 조건) 연령, 담보 주택 등에 대한 가입 조건이 존재하나 금융기관 별로 차이가 있음
  - 연령: 만 55세 이상 가입 가능하나 일부상품은 만 50세 이상 또는 가입연령에 제한이 없는 경우도 있음

- 담보주택: 70,000파운드(약 1.1억원<sup>1)</sup>)이상의 주택이어야 하나 일부상품은 주택 가격 제한 없음
- 최소 대출액: 10,000파운드(약 1,600만원)이상
- 대출한도: 최대 4,000,000파운드(약 65.3억원)까지 존재하나 평균적으로는 750,000파운드(약 12.3억원)
- (지급방식) Lifetime mortgage의 대출금 지급방식은 크게 네 가지로 Lump sum, Drawdown, Interest Serviced, Impaired life(Lump sum+Drawdown)이나 대부분 Lump sum 상품이나 Drawdown 상품을 이용
  - Lump sum: 가입 초기에 일시 대출금 수령
  - Drawdown: 총 대출액 한도 내에서 정기적으로 또는 가입자의 필요시마다 소액의 대출금 수령
- (이자) 대부분 고정금리이나 변동금리도 존재

### 3) 일본

- (배경) 일본 역모기지는 공적, 민간 방식이 공존하고 있으며 공적 역모기지는 1981년 지자체 자체 역모기지로 시작되어 2003년 출시된 정부 개입 역모기지 '장기생활지원금대출'로 이어짐
  - (장기생활지원금대출) 2003년 출시된 장기생활지원금대출은 65세 이상의 저소득 고령자가 대상으로 후생노동성의 장기생활지원금대출 제도를 기반으로 지방자치단체에서 공급하는 역모기지이나 실적은 저조
- (リ・バース60, 리버스60) 일본 주택금융지원기구(JHF, Japan Housing Finance Agency)와 협약을 맺은 민간 금융기관이 제공하는 역모기지
  - (가입조건) 연령, 대출한도 등에 대한 가입조건이 있으나 금융기관별로 다름
    - 연령: 만 60세 이상(만 50세~59세도 이용 가능하나 대출한도가 낮아짐)

1) 하나은행 매매기준율('22.11.2 기준)

- 대출한도: 담보주택(토지 포함) 가격의 50~60% 이내(50~59세는 30%)로 최대 8,000만엔(약 7.7억원)까지 대출되나 대출 용도에 해당하는 액수만 가능
- 대출 용도: 주택 건설구입리모델링, 고령자용 서비스주택 입주 일시금, 대출 상환 등
- 담보주택: 내진기준을 충족하는 단독주택(토지 포함)
- (이자) 취급 금융기관과 옵션에 따라 이자가 다름
- 매월 이자를 상환하는 이자상환방식과 이자가 대출 잔액에 포함되어 계약 종료 시 일시에 상환하는 잔액합산방식으로 구분
- 가입자는 가입 시 담보주택 매각 가치 이상으로 대출한 잔액에 대하여 본인이 사망하였을 경우 상속인의 상환 의무를 선택할 수 있으며 상속인의 상환 의무가 없는 방식을 선택할 경우 상대적으로 적용 금리가 높아짐
- 월 지급금을 지급받아 노후 생활비로 사용하게 되는 타 국가의 방식과 달리 리버스60은 주택담보대출의 만기를 가입자의 사망시점까지 연장하고, 원금을 사망 이후에 상환할 수 있도록 하여 대출 상환으로 인한 부담을 경감시키는 제도
- (민간 역모기지) 2000년대 중반 이후 증가하였으며 은행·지방은행이나 신탁은행 등에서 취급하며 은행별로 조건이 상이함
- 제한된 목적을 위한 일시 지급금만 지급하는 리버스60과 달리 민간 역모기지 상품은 월 지급금을 지급하며, 사용 목적에 제한을 두지 않는 상품도 있음

#### 4) 홍콩

##### □ Reverse Mortgage Programme(RMP)

- (개요) 주거용 부동산을 담보로 받는 역모기지 대출로 홍콩에서 모기지를 취급하는 HKMC(The Hong Kong Mortgage Corporation Limited)의 자회사 HKMCI(HKMC Insurance Limited)에서 운영
- (가입조건) 연령, 담보주택 등에 대한 가입 조건이 존재
  - 연령: 만 55세 이상
  - 담보주택: 50년 미만의 주택

- (지급방식) 월지급금(종신형, 기간형), 일시지급금(모기지 상환, 주택 리모델링, 의료비 등의 특수한 목적이 있을 경우 가능)
- (수수료) 대출잔액에 대한 이자, 선 보증료 및 월 보증료를 지불
- (사전 상담) RMP 신청 전 역모기지의 특징, 가입자의 권리와 의무, 법적결과 등의 정보 숙지를 위한 신용 상담이 필수
- (특이사항) 2016년 토지프리미엄을 지불하지 않는 공공주택인 SSFs\*에 대해서도 RMP 가입이 가능하도록 제도를 개선

\* SSF(Subsidized Sale Flat): 공공주택의 하나로 토지관련 비용을 지급하지 않아 일반주택대비 저렴하나 토지의 소유권이 인정되지 않음

- 공개시장가액에서 토지프리미엄을 제외한 가격을 담보주택 가치로 인정받게 됨

#### □ Policy Reverse Mortgage Programme(PRMP)

- (개요) 주택을 담보로 하는 역모기지와는 다르게 생명보험을 담보로 하는 대출 상품
- (가입조건) 연령, 보험 조건 등의 가입조건이 존재
  - 연령: 만 60세 이상
  - 보험 조건: 가입자가 보험 계약자 및 피보험자로 가입한 홍콩 공인 보험사의 상품으로 홍콩달러나 미국달러로 지불액이 표시되어야 함
- (지급방식) 일시지급금(특정 목적)과 월지급금(종신형, 기간형) 수령 가능
  - 일시지급금: 모기지 상환, 주택 보수, 미납보험료 납부, 대출 상환 등의 사유로만 가능하며 최대 보험 가치의 90%까지 가능
  - 월 지급금: 연령, 성별, 지불기간, 생명보험 사망 지급금 등을 고려하여 산정
- (금리) 변동금리, 고정금리 중 선택 가능하며 일반적으로 고정금리일 경우 변동금리보다 월 지급금이 높아짐
- (수수료) 선 보증료 및 월 보증료를 지불하여야하며, 지급기간을 변경하거나 일시 지급금 신청 시 수수료가 발생

## 5) 싱가포르

### □ (Home equity Income Loan) 민간 금융기관인 싱가포르 개발은행 (DBS)에서 2021년 출시한 상품으로 종신연금과 연계됨

- (배경) 1997년 이후 NTUC income와 OCBS bank에서 공급하였으나 실적 부진으로 2009년 이후 판매가 중단되었다가 이후 2021년 DBS에서 중앙 연금기금(Central Provident Fund, 이후 CPF)와 연계하여 재출시
- (가입조건) 담보주택, 연령 등에 대한 조건 존재
  - 연령: 65세 이상 79세 이하
  - 담보주택: 대출이 없는 민간주택(Private Residential Property)
  - 대출기간: 최대 30년(가입자 또는 배우자가 95세가 되는 시점까지 가능)
  - 최대 대출액: CPF 적립 한도까지
- (지급방식) 대출금을 CPF 은퇴계정(Retirement Account)에 추가로 적립하여 종신연금의 수령액을 높이는 방식
- (특징) 대출 종료 시 소구권을 행사

## 6) 캐나다

### □ (CHIP, Canadian Home Income Plan) 캐나다에서는 민간 금융기관들이 1986년부터 CHIP를 운영하고 있음

- (가입조건) 연령, 담보주택 하한가격 등에 대한 조건이 존재
  - 연령: 55세 이상 주택 소유자
  - 담보주택: 250,000달러 이상의 주택(약 2.6억원)
  - 최소 대출액: 최소 선지급금 25,000달러(약 2,600만원)
  - 대출한도: 주택가치의 55% 이내, 주택유형·상태·감정가격 등 주택 조건, 주택 위치, 가입자 및 배우자의 나이 등을 고려하여 총 대출액을 결정

- (지급방식) 일시금, 월지급금(종신회, 기간형)
- (이자) 변동금리형과 고정금리형이 있으며 고정금리의 경우 일정기간(6개월, 1년, 3년, 5년)마다 재산정
- (수수료) 감정평가수수료, 법률자문·공증 수수료
- (특징) 정부 보조금 수령을 위한 소득 수준 측정 시 고려대상이 아님

## 7) 호주

### □ (Reverse Mortgage) 호주의 역모기지: 기본적으로 민간 금융기관이 운영하는 방식으로 각 기관마다 대출 조건이 다른 편

- (가입조건) 각 기관마다 연령, 최대 대출액, 최소 대출액 등이 상이함
  - 연령: 대개 60~65세 이상이나 가입자 또는 배우자 중 한명이 60세가 넘고, 다른 한명이 55세 이상이어도 가입가능
  - 주택요건: 금융기관별로 다름
  - 대출한도: 나이(가입자, 배우자 중 연소자기준) 및 주택가격에 따라 결정됨

〈표 7〉 호주 역모기지 주택가격 대비 대출한도(LTV)

| 나이   | 55세 | 60세 | 65세 | 70세 | 75세 | 80세 | 85세 | 90세 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 대출한도 | 15% | 20% | 25% | 30% | 35% | 40% | 45% | 50% |

※ 자료: REVERSE MORTGAGE INSIGHTS

- 최소 대출액: 10,000달러(약 900만원)
- (지급방식) 월지급금, 초기인출금, 특정한 목적(집수리, 건강관리 등)의 인출금

### □ (Home Equity Access Scheme) 기존 받고 있던 연금 지급액에 주택을 담보로 지급액을 추가로 받을 수 있는 상품

- (배경) 연방정부는 기존 연금대출제도인 Centrelink pension Loans Scheme을 보완한 Home Equity Access Scheme을 재출시하여 주택자산 유동화를

통해 연금지급액을 증가시킬 수 있도록 하였음

- (가입조건) 가입대상 및 소득 등에 대한 조건이 있음
  - 가입자격: 연금 수급 대상자(노령연금, 장애지원연금 등)
  - 소득 제한: 독신은 36,121달러(약 3,300만원), 부부는 54,451달러(약 5,000만원) 미만
  - 대출한도: 가입자(배우자)의 나이, 담보주택 가격 등을 고려하여 산정
- 지급방식은 연금에 더하여 받는 방식과 일시인출 두 가지가 가능
  - (연금) 2주 단위로 받는 노령연금에 대출액을 더하여 받을 수 있으며 노령연금+대출액은 기존 금액의 150% 범위 내에서만 가능
  - (일시금) 지난 26주간 받은 대출액의 50%까지 가능
- (이자) 사회부장관이 정하는 이율(2022.10월 기준 3.95%)을 적용

## 8) 스페인

### □ (Hipoteca Inversa: Reverse Mortgage) 역모기지상품으로 주택을 담보로 월 지급금을 받는 형태

- (가입조건) 연령,
  - 연령: 만 65세 이상
  - 대출한도: 주택 감정가의 25%~50%
- (지급기간) 종신형(Lifetime Mortgage), 기간형(Temporary Mortgage)
- (계약 종료) 가입자가 사망하면 역모기지는 상속인에게 이전되며, 상속인은
  - ① 주택을 유지하기 위하여 대출을 상환하거나, ② 집을 팔아 대출을 상환,
  - ③ 금융기관에 집을 넘기는 세 가지 선택 중 하나를 선택
- (현황) 스페인에서 역모기지는 가입자가 거의 없는 편이나 2022년 Santander은행과 Mapfre가 연합하여 역모기지 관련 자회사를 설립

## 9) 아일랜드

### □ (Lifetime Loan) 주택가치 일부만큼의 금액을 고정이자율로 대출해주는 상품으로 Spry Finance에서 공급

- (가입조건) 연령, 주택가격 등에 대한 제약 조건이 있음
  - 가입연령: 가입자(배우자)가 60세 이상
  - 주택 가격: 더블린 250,000 유로 이상(약 3.5억원), 그 외 지역 175,000 유로 (약 2.5억원) 이상
  - 담보주택 조건: 현재 거주하고 있는 주택, 임대의 경우 잔여기간이 99년 이상
  - 대출한도: 연령별로 대출한도가 다르나 최대 대출한도는 500,000 유로(약 7억원)

〈표 8〉 아일랜드 역모기지 주택가격 대비 대출한도(LTV)

| 나이   | 60세 | 65세 | 70세 | 75세 | 80세 | 85세 이상 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|--------|
| 대출한도 | 15% | 20% | 25% | 30% | 35% | 40%    |

※ 자료 : Spry finance 홈페이지

- 최소 대출액: 20,000 유로(약 2,800만원)
- (지급방식) 월지급금 방식, 일시 지급금
- (이자) 고정금리를 복리로 적용하며 '22.10월 기준 6.45%
- (가입조건) 연령, 대출한도 등에 대한 가입조건이 있으나 금융기관별로 다름
  - 연령: 만 60세 이상(만 50세~59세도 이용 가능하나 대출한도가 낮아짐)
  - 대출한도: 담보주택(토지 포함) 가격의 50~60% 이내(50~59세는 30%)로 최대 8,000만엔까지 대출되나 대출 용도에 해당하는 자금만 대출 가능
  - 대출 용도: 주택 건설·구입·리모델링, 고령자용 서비스주택 입주 일시금, 대출 상환 등
  - 담보주택: 수도권 중심으로만 가입 가능하며, 단독주택만 인정
- (이자) 취급 금융기관에 따라 이자가 다름

- 매월 이자를 상환하는 이자상환방식과 이자가 대출 잔액에 포함되어 계약 종료 시 일시에 상환하는 잔액합산방식으로 구분
- (상속) 가입자는 가입 시 담보주택 매각 가치 이상으로 대출한 잔액에 대하여 본인이 사망하였을 경우 상속인의 상환 의무를 선택할 수 있음
- 상속인의 상환 의무가 없는 방식을 선택할 경우 상대적으로 적용 금리가 높아짐

〈표 9〉 국가별 대출방식 상품 비교

|      | 미국                                               | 영국                                | 일본                                                 | 홍콩                                  |                                             | 싱가포르                       | 캐나다                         | 호주                           |                           | 스페인                       |
|------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 상품명  | HECM<br>(Home Equity Conversion Mortgage)        | Lifetime Mortgage                 | リバース60                                             | RMP<br>(Reverse Mortgage Programme) | PRMP<br>(Policy Reverse Mortgage Programme) | Home Equity Income Loan    | CHIP                        | Reverse Mortgage             | Home Equity Access Scheme | Hipoteca Inversa          |
| 운영주체 | 주택도시개발부 (HUD) 산하 연방주택청(FHA)                      | 민간 금융기관                           | 민간금융기관 공급 JHF 보증                                   | 홍콩모기지유한공사 (HKMC)                    |                                             | 민간금융기관 중앙연금기금 (CPF)        | 민간 금융기관                     | 민간 금융기관                      | 연방정부                      | 민간 금융기관                   |
| 가입대상 | 만 62세 이상                                         | 만 55세 이상<br>(연령 제한이 없는 상품도 존재)    | 만 60세 이상<br>(만 50~59세는 대출한도 감소)                    | 만 55세 이상                            | 만 60세 이상                                    | 만 65세 이상<br>79세 이하         | 만 55세 이상                    | 기관별로 다르나<br>만 55세 이상         | 연금 수급 대상자                 | 만 65세 이상                  |
| 담보조건 | 제한없음                                             | £ 70,000 이상 주택<br>(아파트 등 공동주택 불가) | 내진기준을 충족하는 단독주택                                    | 건축연한 50년 이하 주택                      | 홍콩달러 또는 미국달러로 보험료 지불이 완료된 보험                | 대출이 없는 민간주택                | \$ 250,000 이상 주택            | 금융기관 별로 다름                   | -                         | 금융기관 별로 다름                |
| 대출한도 | 나이, 주택 가격 등을 고려<br>Min(주택가격, \$970,800)×PLF*     | 최대 £ 4,000,000<br>평균 £ 750,000    | • 담보가치의 50~60% 이내<br>(50~59세는 30%)<br>• 최대 8,000만엔 | 최대인정한도 HK\$25m(약 38억)               | -                                           | 중앙연금기금 적립한도 까지             | 주택가치의 55% 이내                | 연령별로 다르나<br>최대 주택가치의 50% 이내  | 나이, 주택 가격 등을 고려하여 산정      | 주택 감정가의 25%~ 50%          |
| 지급방식 | • 종신(혼합)방식<br>• 확정(혼합)방식<br>• 한도설정방식<br>• 총액인출방식 | • 일시 인출<br>• 수시인출<br>• 혼합형        | • 일시 인출                                            | • 일시 인출<br>• 월지급금                   | • 일시 인출<br>• 월지급금                           | • 종신연금 수령액 증가              | • 일시 인출<br>• 월지급금           | • 일시 인출<br>• 월지급금<br>• 수시 인출 | • 일시 인출<br>• 연금 수령액 증가    | • 월지급금                    |
| 기간   | • 종신형<br>• 기간형                                   | 종신형                               | 종신형                                                | • 종신형<br>• 기간형                      | • 종신형<br>• 기간형                              | 최대 30년<br>(가입자가 95세 될 때까지) | • 종신형<br>• 기간형              | 종신형                          | 종신형                       | • 종신형<br>• 기간형            |
| 특징   | 가입 전 신용상담이 필수                                    |                                   | 취급 금융기관별로 이자가 상이                                   | • 상담전문 변호사 제도<br>• SSFs 가입가능        | 사망보험금 역모기지                                  | 주택자산 유동화로 종신연금 수령액 증가      | 정부 보조금을 위한 소득 측정 시 월지급금은 제외 |                              | 주택자산 유동화로 연금지급액 증가        | 계약 종료 시 상속인이 상속을 선택할 수 있음 |

※ 주) PLF(Principal Limit Factor)는 LTV(Loan-to-Value)와 유사한 개념으로 연령별로 상이

## 2. 매각방식

- 매각방식의 경우 대출이 아니기 때문에 가입자가 이자를 지불할 필요가 없다는 점과 소유권이 상대방에게 넘어간다는 점이 차이점

### 1) 미국

- (sale and leaseback) 기업들이 자금 유동화를 위하여 소유하고 있는 건물을 팔고 재임차하는 방식을 표현하는 용어로, 개인 소유의 주택을 판매 후 재임차하는 것까지 포함됨
  - (배경) 서브프라임 모기지 사태로 주택가격이 하락하고, 모기지 상환에 어려움을 겪는 사람이 많아지자 미국 자산규모 1위 은행인 BoA(Bank of America)에서 2008년 도입
  - (개요) 모기지 상황이 사실상 불가능해 곧 주택이 압류 당하게 될 주택 소유주가 대상으로 은행에 주택 소유권을 넘기지만 해당 주택에서 계속 거주할 수 있도록 함
    - 최소 3년간 임차가 가능하며, 이후 재계약이 가능한 구조로 시세보다 임대료를 약간 저렴하게 제공
  - 은행의 입장에서는 대출자들의 파산을 막고 주택가격 하락기에 주택을 매각하기보다는 임대료를 받으며 주택을 소유하고 있다가 주택경기가 회복되면 주택을 판매하여 이득을 보는 구조
    - 일반적인 Sale and Leaseback과 달리 은행에 집 소유권을 넘긴 대출자들은 추후 집을 되살 수 있는 권리가 없음
  - 고령자의 노후소득 보장을 위한 프로그램이라기보다는 모기지 상환에 어려움을 겪는 사람들이 대상이었으며, 따라서 연령 등의 가입조건은 없었음

## 2) 영국

### □ (Home Reversion) 가입자가 주택지분의 일부 또는 전부를 시장가치보다 낮은 가격에 매각하고 종신 시까지 거주권을 인정받는 방식

- (가입조건) 연령, 담보주택 가격 등에 대한 제한이 있으나 민간 금융기관 (Reversion Company)에서 운영하여 조건이 다름
  - 연령: 65세 이상 가입가능하나 연령 제한이 없는 경우도 있음
  - 담보주택: 80,000파운드(약1.3억원) 이상
  - 최소 유동화(Release) 규모: 10,000 파운드(약 1,600만원)
- (지급방식) 일시금(Lump sum)
- (주택 가격 변동) 가입자가 주택지분의 일부만 매각한 경우 남은 본인 지분에 대한 주택가격 상승분은 수익을 누릴 수 있음
- (특징) 평생 거주권을 인정받기 때문에 주택 감정가격보다는 낮은 가격에 매각이 이루어지며, 임대료 지불 없이 평생 거주가 가능

### □ (Sale and lease back) 가입자가 주택을 판매하고 해당 주택에 계속 거주한다는 점은 Home Reversion과 비슷하나 평생 거주권이 보장되지 않으며, 임대료를 지불해야 한다는 점이 다름

## 3) 프랑스

### □ (Viager) 다른 국가와는 다르게 개인과의 주택 매매 거래 시 활용되는 방법이며, 은행에서 취급하는 Pret Viager Hypothecaire는 높은 이자율로 인하여 공급이 중단됨

- (개요) 부동산 매매 시 판매자의 이익을 위해 가격의 전부 또는 일부분을 종신연금 형태로 지급하는 방식

- (점유) 판매자(고령층)이 사망 시까지 해당 주택에 거주할 수 있는 방식과 계약시점부터 구매자가 해당 주택에 거주할 수 있는 두 가지 방식이 있음
- (가입조건) 개인 간의 사적 계약으로 계약조건은 따로 없음
- (지급방식) 계약별로 지급방식이 다르나 소유권을 매각한 매도인은 사망 시까지 해당주택에 거주하고, 매수인은 매매대금의 20~30%는 일시금으로, 나머지는 종신연금의 형태로 지급
- (세금 혜택) Viager로 받는 매매대금은 세금 공제 혜택이 있으며, 계약 당시 연령대 기준으로 세금 공제 혜택이 정해짐

〈표 10〉 프랑스 Viager 세금 공제 혜택

| 연령대  | 50세 이전 | 50대 | 60대 | 70대 이상 |
|------|--------|-----|-----|--------|
| 공제비율 | 30%    | 50% | 60% | 70%    |

※ 자료 : Viager-europe.com

- (현황) Viager 계약은 가족 내에서 거래되는 비중이 높은 편
- (수수료) 계약과정에서 공증인의 공증이 필요함에 따라 공증 수수료를 지불
- (특징) 질병을 가지고 있던 매도인이 Viager 계약일로부터 20일 이내 사망할 경우 계약이 취소될 수 있음

#### 4) 일본

##### □ (リースバック, 리스백) 주택을 매각한 후 해당 주택에 임대차 계약을 체결하여 계속 거주하는 sale and Leaseback 방식이 존재함

- (개요) 일반적으로 부동산회사에 주택을 매매하고 동시에 임대차계약을 맺어 계속 거주하는 방식으로 이루어짐
- (장점) 리스백의 장점으로는 ①주택 매매 후에도 계속 거주할 수 있으며, ② 일반적인 주택 판매보다도 더 짧은 시간·단순한 방법으로 집을 현금화 할 수 있다는 점

- (단점) ① 주택 매매가격이 시세보다 낮을 수 있으며, ② 종신 시까지의 거주가 보장되지 않는 점, ③ 임대료(연세 매매가격의 7~13%)가 시세보다 높을 수 있다는 점이 단점

## 5) 싱가포르

### □ (Lease buyback Scheme) 싱가포르의 주택개발청(Housing and Development Board, 이하 HDB)에서 운영하며 공공주택의 잔여 임대기간 일부를 매각하는 방식

- (배경) 싱가포르 주택의 3/4는 HDB에서 공급하는 장기임대주택(공공주택)으로 부동산자산 유동화를 통한 노후소득 마련을 위하여 공공주택의 잔여 임대기간을 매각하는 방식을 도입
- (가입조건) 연령이나 소득 조건뿐만 아니라 공공주택의 잔여 임대기간에 대한 조건도 존재함
  - 연령: 만 65세 이상 1주택자
  - 대상주택: 모든 HDB 공급주택
  - 소득: 월 가구소득 14,000싱가포르달러(약 1,400만원) 이하
  - 잔여 임대기간: 최소 20년 이상
  - 최소 거주기간: 가입 이전까지 해당주택에서 5년 이상 거주
- (지급방식) 매각한 잔여임대기간에 대한 금액은 CPF 은퇴계정에 추가로 적립하여 종신연금의 수령액을 높이는 방식
- 가입자가 임대기간 내에 사망할 경우 배우자 및 가족은 임대 잔여기간 동안 해당 임대주택에 거주하거나 잔여 임대기간을 HDB에 상환하고 해당 가치를 받을 수 있음

## 6) 호주

□ (Home sale proceeds sharing) 주택의 일부 지분만 판매하는 방식으로 지분을 매입한 금융회사는 계약 종료시점의 주택가격을 기준으로 지분 수익금을 받아가는 구조

- (개요) Bendigo Bank에서 'Homesafe Wealth Release' 단독 공급
- (특징) 미래가치의 지분을 판매하는 방식이기 때문에 지분의 비중은 달라지지 않으나 주택가격의 변화에 따라 지분의 가치는 달라질 수 있음
- (가입조건) 연령, 지역 등의 조건이 있음
  - 가입연령: 만 60세 이상
  - 담보주택 지역: 시드니, 멜버른의 주택이 대상임
  - 일시 인출 한도: 일시인출금은 25,000달러~ 1,000,000달러(약 2,300만원 ~ 9억원)
  - 대출 한도: 65%이내의 지분을 판매가능
- (수수료) 거래 수수료, 담보주택 감정평가 수수료

□ (Equity Release Agreement) 지분을 매각한다는 점에서 Home Reversion과 비슷하나 임대료 개념의 수수료를 지불한다는 것이 차이점

- (개요) 한명 이상의 투자자로 이루어진 부동산 투자펀드에 담보주택의 지분을 판매하고 금액을 일시불 또는 월지급금의 형식으로 받으나 대신 매각한 주택 지분만큼의 수수료(임대료)를 지불하고 해당 주택에 거주하는 방식
- (특징) 현재의 가치로 산정한 주택 가격을 기준으로 지분을 판매하고, 일정 기간마다 수수료(임대료)를 지불하기 위하여 해당 지분을 펀드에 넘기게 됨
  - 해당 수수료는 펀드에 넘긴 지분에 대한 정해진 비율로 이루어지기 때문에 시간이 지날수록 수수료가 상승하는 구조
- (계약 종료) 가입자가 보유하고 있는 주택의 지분은 시간이 지날수록 수수료가 증가함에 따라 줄어들게 되며, 지분을 모두 매각한 이후에는 계약 조건에 따라 이주해야할 수도 있음

## 7) 스페인

- 스페인의 부동산자산 유동화 매각방식은 Venta con Alquiler Garantizado, Renta Vitalicia Inmobiliaria, Nuda Propiedad 세 가지로 용익권\* 보장, 지급방식에 따라 구분됨

\* 용익권: 타인의 소유물 또는 권리를 일정기간 사용·수익하는 물권으로 오스트리아, 독일, 프랑스 등의 민법은 인정하나 한국 민법은 인정하지 않음

- (Venta con Alquiler Garantizado: Sale and lease back) 고령자 주택을 매각한 이후 신규 구매자와의 임대 계약을 통해 해당 주택에 계속 거주하는 방식으로 계약시점에 해당 부동산 등록부에 기록

- 계약 기간: 종신 임대, 기간형 임대(5, 10, 12, 15년 등)
- 수수료: 주택을 매각한 고령층은 양도소득세를 납부하나 과세혜택을 받을 수 있음

- (Renta Vitalicia Inmobiliaria) 주택에 대한 권리를 소유권과 용익권으로 구분하여 고령자들이 집의 소유권을 판매하고 종신 용익권을 인정받아 월 지급금을 받는 상품으로 거주 안정을 보장

- 가입대상: 65세부터 이용할 수 있으나 75세 이상에게 권유됨
- 지급방식: 종신행, 기간형이 있으며 그 외에 고령자가 요양시설 등에 들어갈 경우 거주권을 포기하고 월지급금을 높일 수 있음
- 세금 혜택: 70세 이상은 월지급금의 92%에 대해 세금 공제혜택을 받을 수 있음
- 현황: 금융회사에서 공급되기보단 가족 간의 사적계약으로 활용되는 편
- 특징: 공증인 앞에서 계약을 공증받는 방식으로 체결
- 계약종료: 역모기지와는 달리 상속인은 담보주택에 대한 권리가 없음

□ (Nuda Propiedad) 주택의 소유권을 계약 시점의 주택 가격에 판매하고, 주택의 용익권을 인정받아 집에 거주하는 방식으로 주택을 판매하는 고령층의 나이가 어릴수록 주택 가격이 낮아지는 편

- 지급방식: 일시금으로 받거나 종신휘 월지급금으로 받을 수 있음
- 계약종료: 역모기지와는 달리 상속인은 담보주택에 대한 권리가 없음
- 세금 혜택: 65세 이상의 경우 개인 소득세에 대하여 공제 혜택이 있음

## 8) 아일랜드

□ (Home Reversion) 주택의 일정 지분을 매각하고 그 대금을 받는 방식으로 Home Plus에서 단독 공급 중임

- (가입조건) 연령, 주택가격 등의 조건을 충족하여야 함
  - 연령: 만 55세 이상
  - 주택 가격: 120,000 유로(약 1.7억) 이상
- (금액) 가입자가 희망하는 담보주택 매각 지분중 현재 가치의 50%에 해당하는 대금을 받게 됨
- (지급 조건) 월지급금과 일시인출금 가능, 일시인출금은 가입자의 연령에 따라 한도가 결정됨
- (특징) 담보주택의 현재 가치에 기반하여 지분 매각 금액을 받기 때문에 주택가격이 하락할 경우에는 계약 종료 시점의 가치보다 많은 금액을 받아 이익이나 주택가격이 상승할 경우 매각한 지분에 대한 상승분을 받을 수 없음

〈표 11〉 국가별 매각방식 상품 비교

|        | 영국                                                         | 프랑스                                                                 | 일본                                                                                           | 싱가포르                                                                                           | 호주                                                                                                                      |                                                                                                                                 | 스페인                                                                                                            |                                                                                                                                             |                                                                                                                 |
|--------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 상품명    | Home Reversion                                             | Viager                                                              | リースバック                                                                                       | Lease Buyback Scheme                                                                           | Home sale Proceeds Sharing                                                                                              | Equity Release Agreement                                                                                                        | Venta con Alquiler Garantizado                                                                                 | Renta Vitalicia Inmobiliaria                                                                                                                | Nuda Propiedad                                                                                                  |
| 운영주체   | 민간 금융기관 (Reversion Company)                                | 개인간 사적계약                                                            | 개인간 거래 (부동산회사나 투자자)                                                                          | 싱가포르 주택개발청(HDB)                                                                                | 민간 금융기관 Bendigo Bank                                                                                                    | 민간 금융기관 (은행, 부동산 투자펀드)                                                                                                          | 개인간 거래                                                                                                         | 개인간 사적계약                                                                                                                                    | 개인 간 거래거나 전문 기관이 중개                                                                                             |
| 가입대상   | 만 65세 이상 (연령 제한이 없는 상품도 있음)                                | 사적 계약으로 가입 조건 없음                                                    | 사적 계약으로 가입 조건은 크게 없음                                                                         | 만 65세 이상 소득 14,000달러 미만                                                                        | 만 60세 이상                                                                                                                | 만 60세 이상                                                                                                                        | 사적 계약으로 가입 조건은 크게 없음                                                                                           | 65세부터 이용할 수 있으나 75세 이상에게 권유                                                                                                                 | 상품별로 다르나 대개 65세 이상                                                                                              |
| 담보조건   | £ 80,000이상 주택                                              |                                                                     |                                                                                              | HDB 공급주택 (잔여기간 20년 이상)                                                                         | 시드니, 멜버른 주택만 가능                                                                                                         | -                                                                                                                               |                                                                                                                | -                                                                                                                                           | -                                                                                                               |
| 지급금액조건 | 최저 £ 10,000                                                | 일시금은 매매 대금의 20~30%만 가능                                              | 매매대금                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>CPF 은퇴계정 추가 가능액까지 판매가능</li> <li>잔여 임대기간 5년이상</li> </ul> | 65%이내의 지분을 판매가능                                                                                                         | 지분 판매가격                                                                                                                         | 매매대금                                                                                                           | 고령자가 집의 소유권을 판매                                                                                                                             | 주택의 소유권을 계약 시점의 주택 가격에 판매                                                                                       |
| 지급방식   | 일시 지급                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>일시금</li> <li>월지급금</li> </ul> | 일시 지급                                                                                        | 월 지급금 (연금계정에 적립)                                                                               | 일시 인출금은 \$25,000~1,000,000                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>일시 지급</li> <li>월지급금</li> </ul>                                                           | 일시 지급                                                                                                          | 월지급금                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>월지급금</li> <li>일시금</li> </ul>                                             |
| 기간     | <ul style="list-style-type: none"> <li>종신형</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>종신형</li> <li>기간형</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>2년 이내 임대계약 이후 갱신 가능</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>종신형</li> </ul>                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>종신형</li> </ul>                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>기간형</li> </ul>                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>〈거주 기간〉</li> <li>종신형</li> <li>기간형 (5, 10, 12, 15년 등)</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>〈거주 기간〉</li> <li>종신형</li> <li>기간형 (5, 10, 12, 15년 등)</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>종신형</li> <li>기간형</li> </ul>                                              |
| 특징     | <ul style="list-style-type: none"> <li>평생 거주 가능</li> </ul> |                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>특약을 통해 일정 기간 이후 매매대금 및 계약 비용 상환시 담보주택 구입가능</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택의 잔여 임대기간 일부를 매각하는 방식</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>주택의 일부 지분만 판매하는 방식</li> <li>금융회사가 계약 종료시점의 주택가격을 기준으로 지분 수익금을 받아가는 구조</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>담보주택 지분을 판매하고 금액을 일시, 월지급금의 형식으로 받고, 대신 매각한 주택 지분만큼의 수수료(임대료)를 지불하고 해당 주택에 거주</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>신규 구매자와의 임대 계약을 통해 해당 주택에 계속 거주하는 방식</li> <li>해당 부동산 등록부에 기록</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>종신 용익권을 인정받아 거주</li> <li>공증인 앞에서 계약을 공증받는 방식으로 체결</li> <li>역모기지와는 달리 상속인은 담보주택에 대한 권리가 없음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>주택의 용익권을 인정받아 집에 거주</li> <li>65세 이상의 경우 개인 소득세에 대하여 공제 혜택이 있음</li> </ul> |

## 참 고 문 헌

강성호 외(2022)장수하는 고령사회 준비와 협력(Ⅰ): 사적연금 정책방향. 보험연구원, CEO Report 2022-3호

고제현(2022)다층노후소득보장체계와 주택연금, 주택금융리서치 제27호 pp.36-45.

고제현·강영신(2018)최근 일본 민간 역모기지 상품 특징, 주택금융연구원 이슈리포트 18-1

국토교통부 보도자료(2019.8.8) 노후주택, 연금으로 바꿔드려요...9일부터 주택 매입공고

금융투자협회, 2022 주요국 가계 금융자산 비교

김보영(2020)주요국의 금융교육 현황 및 특징, 자본시장연구원, 자본시장포커스 Zoom

김영도·신용상(2018)자본시장을 통한 유동화 방식의 역모기지 도입 방안에 관한 연구, KIF 연구보고서 2018-07 한국금융연구원.

김진(2005)주택을 이용한 연금보완제도의 활용방안에 관한 연구, 부동산학보 25권 pp.173-190.

농지은행처(2022.1)농지연금 업무처리요령

백인걸·고제현(2019) 해외 역모기지 사례 연구 -공적 역모기지 중심으로, 주택금융연구원 이슈리포트

안지희(2020)자동가치산정모형의 제도와 실태연구, 한국부동산연구원 한부연 2020-09

유선종, 『외국의 역모기지 사례』, 집문당, 2006

국민연금공단, 「국민노후보장패널조사」

통계청, 「장래인구추계」

국민은행 홈페이지

농림축산식품부 홈페이지

농지은행 홈페이지

농협 홈페이지

신한은행 홈페이지

한국농어촌공사 홈페이지

한국주택금융공사 홈페이지

## 참 고 문 헌

BBVA 홈페이지(<https://www.bbva.es>)

CHIP 홈페이지(<https://www.chip.ca>)

Equity release Council 홈페이지([www.Equityreleasecouncil.com](http://www.Equityreleasecouncil.com))

Equity release sheme 홈페이지([www.equity-release.eu](http://www.equity-release.eu))

HUD 홈페이지([hud.gov](http://hud.gov))

Hipoteca inversa(<https://www.helpmycash.com/hipotecas/hipoteca-inversa/>)

HKMC 홈페이지([www.hkmc.com.hk](http://www.hkmc.com.hk))

Homeplus 홈페이지(<https://www.plus.ie>)

JHF(일본주택금융지원지구) 홈페이지(<https://www.jhf.go.jp>)

Óptima Mayores(<https://optimamayores.com/hipoteca-inversa/>)

Santander 홈페이지(<https://www.bancosantander.es>)

Services Australia (<https://www.servicesaustralia.gov.au>)

Spryfinance 홈페이지(<https://www.spryfinance.ie>)

viager-europe 홈페이지(<https://www.viager-europe.com>)