

해외 주요국의 역모기지 제도 최신 현황

변병도 과장, 김은실 주임

ISSUE REPORT



해외 주요국의 역모기지 제도 최신 현황

변병도 과장(1422@hf.go.kr), 김은실 주임(1765@hf.go.kr)

(미국 최신현황) 최근 초기보증료, 연보증료, 대출한도 등에 대한 대폭적인 변경으로 향후 역모기지 공급 추이의 변화가 주목됨

(영국 최신현황) 역모기지에 대한 보증제공을 하는 민간자율기구가 확대 개편(2012년)되었고 경쟁시장 하에서 소비자 선택의 폭이 지속적 확대

(홍콩 최신현황) 역모기지 가입촉진을 위해 주택거주요건, 공동가입자수, 담보유형 등에 대한 지속적인 개선으로 가입자 수 큰 폭 증가

(시사점) 해외 주요국들의 최신 현황을 살펴보면, 리스크 관리 측면은 강화하되, 소비자 선택권을 넓히는 방향으로 제도를 개선하고 있고 우리나라 역시 이런 점을 검토해 볼 필요가 있음

본고의 내용은 집필자의 개인 의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

1. 조사 배경

- 최근 한국 역모기지 시장은 급속한 성장세를 보이면서 효율적인 담보 관리 필요성, 리스크 중대 가능성 등의 새로운 문제에 직면할 것으로 예상, 역모기지 제도를 운영하고 있는 해외사례에서 우리의 문제를 해결할 단서를 기대
- 16년 주택연금 3종세트 출시 등의 영향으로 주택연금 가입자 수가 급증세를 보이면서 한국의 역모기지 시장은 본격적인 궤도에 진입, 이러한 시점에 해외의 최신 역모기지 운영현황을 살펴보고 우리 현실에 적용가능한 사례를 찾는 것은 의미있는 일
- 이하에서는 해외 주요국 중 공적 역모기지 제도의 대표격이라 할 수 있는 미국과 사적 역모기지 제도가 발전한 영국, 공적 보증제도이면서도 미국 및 한국과는 달리 가입요건이 상대적으로 크게 완화되어있는 홍콩의 역모기지제도를 최신 현황 위주로 살펴보고자 함

2. 해외 주요국 역모기지 제도 특징

■ (미국) 한국의 주택연금이 벤치마크한 HECM이 대표 상품

- 미국의 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)은 공적보증이 적용되는 대표적 역모기지 상품으로 한국의 주택연금 개발에 많은 영향을 미침
 - HECM은 주택도시개발부(HUD) 산하 연방주택청(FHA)이 보증하는 공적 보증의 역모기지 상품임
- (HECM 특성)

[표1] HECM 주요 기준

| 구분 | 기준 내용 | 비고 | |
|-------------|-----------------|------------------------------|--|
| 가입연령 | 62세 이상 | 부부모두 | |
| 담보 거주여부 | 여, 의무사항 | | |
| 주택보유수, 가격제한 | 없음 | 최대인정가격은 \$ 636,150 | |
| 초기보증료 | MCA*의 2% | '17.10월 변경사항 | |
| 연보증료 | 대출잔액의 1.25% | | |
| 금리 | 고정, 변동 선택가능 | | |
| 지급 방식 | tenure | 사망시까지 주택거주 및 연금수령 | |
| | term | 확정기간 동안 연금수령 | |
| | line of credit | 대출최대 한도를 설정한후 원하는 시기에 일시 인출 | |
| | modified tenure | 대출한도설정후 남은 부분 종신으로 월지급금 수령 | |
| | modified term | 대출한도설정후 남은 부분 확정기간동안 월지급금 수령 | |

* MCA : Maximum Claim Amount

• (제도변경사항)

1. 2011년에 기존의 HECM standard와 HECM saver를 단일상품으로 통합하면서 수시인출액 설정규모에 따라 초기보증료 차등
2. 최근 FHA는 HECM의 초기보증료, 연보증료, 대출한도를 조정하는 등 큰폭의 상품기준 변경을 시행('17.10.2)
 - 낮은 초기보증료로 인해 고소득층의 주택활용 방법*으로 HECM 활용되는 것을 우려하여 수시인출액에 따른 차등 초기보증료를 단일 보증료로 변경
 - * 고액의 주택으로 HECM을 가입한 후 초기인출비율을 적게한 후(60%이하) 주택가격 하락 등으로 주택가격보다 line of Credit의 가치가 높아지게 되면 가입자가 잔여 대출금을 전액 출금하는 방식이며, "ruthless option"이라고 불림

[표2] HECM 보증료 조정 내역

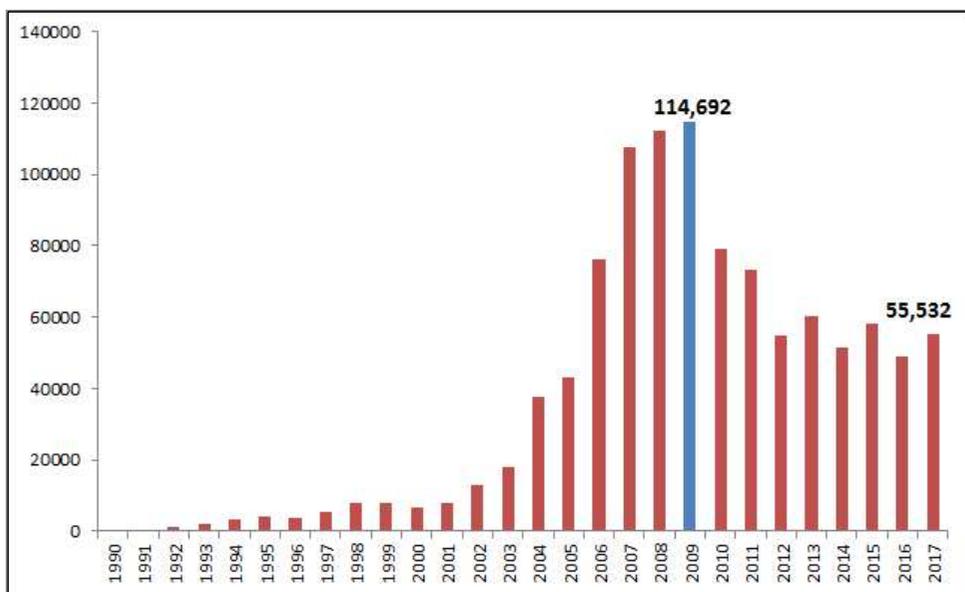
| 구분 | 기존 | 변경('17.10.2) |
|-------------------------|---|--|
| 초기보증료율 (Upfront MIP) | <ul style="list-style-type: none"> ■ 초기인출비율 ≤ 대출한도의 60% : $MCA^* \times 0.5\%$ ■ 초기인출비율 > 대출한도의 60% : $MCA \times 2.5\%$ | <ul style="list-style-type: none"> ■ $MCA \times 2.0\%$ |
| 연보증료율 (Monthly MIP) | <ul style="list-style-type: none"> ■ 대출잔액 $\times 1.25\%$ | <ul style="list-style-type: none"> ■ 대출잔액 $\times 0.5\%$ |

- 2016년 IFE Actuarial Review의 경제적가치 손실수준* 및 MM Fund의 재정안정성**을 위해 연령별 기대금리별 PLF(Principle Limit Factor) 대폭 조정
- HUD 관계자의 말에 따르면 대출한도의 인하는 HECM프로그램의 손실을 감안할때 FHA의 건전성 유지를 위한 합리적인 조치였음
- * 2016년 경제적가치는 -\$7,721 million으로 평가되었으며, 2023년에는 -\$12,537 million 예상
- ** HECM은 2009년부터 MMI Fund로부터 약 \$12 billion 지원 받음

- PLF는 기대금리 5% 기준으로 연령별 평균 24.6% 감소, 기대금리 6% 기준으로 평균 15.7% 감소

- (시장현황) 1990년 도입이후 꾸준한 성장세를 보이다가 2009년에 정점을 찍고 점차 공급량이 감소하는 추세를 보였으나, 2012년 이후에는 정체상태임. 다만 올해 10월의 조치이후 큰 폭의 수령금액 감소조치로 인해 수요가 줄어들 것이라는 전망 대두

[그림1] HECM 신규 공급건수 추이



출처 : HUD

■ (영국) 민간이 주도하는 역모기지제도가 주류를 이룸

- 영국의 역모기지는 금융감독기관 FCA*(Financial Conduct Authority)의 감독 하에 민간 자율규제 기관인 ERC(Equity Release Council)가 보증하는 Equity Release**(역모기지의 영국식 명칭,이하 ER)가 주류

- * 영국의 금융규제기관으로 전신은 FSA, ER은 2004년부터 당국의 감독을 받았고 2008년에는 Home Reversion이 추가됨
- ** 주택자산을 금융자산으로 변형하여 고객이 월지급금 혹은 일시금 등으로 사용할 수 있게 하는 기법
- 기존의 SHIP이 공급자로 구성된 반면, ERC는 재무설계사, 변호사, 브로커 등 다양한 시장참여자가 회원으로 참여함에 따라 소비자 보호를 더욱 강조
- ERC의 ER외에도 sale and leaseback 방식의 민간회사 자체 상품도 있으나 전체 비중은 미미

■ 참고 1 : SHIP과 ERC

· SHIP(Safe Home Income Plans)

- (개요) 영국은 1965년 세계 최초로 생명보험회사를 통하여 역모기지를 제공하였으나, 고객보호를 목적으로 1991년 연금취급 금융기관멤버*인 Home & Capital Trust 주도하에 Equity release product를 판매하는 공급자 협회인 SHIP을 설립
 - SHIP 회원기관이 Equity release 시장의 90% 이상을 점유
 - * Aviva, Bridgewater Release Coven, Hodge Lifetime 등 대규모 은행 및 역모기지 전문공급 회사 14개 금융기관이 Ship 협회의 멤버
- (기능) 구성원들은 SHIP에서 정하는 소비자 보호를 위한 규제코드(code of conduct)를 준수하고 SHIP에 가입된 금융기관들은 협회 보증을 통해 반드시 평생거주권을 보장
 - 엄격한 설명의무와 주택가격이상의 대출금에 대해서는 소비자책임이 면제되는 비소구대출을 의무화

· ERC(Equity Release Council)

- (개요) 2012년 equity release 시장의 안정적 발전을 위해 기존의 SHIP의 기업회원에 시장 참여자를 추가시켜 확대개편한 비영리 조직

- (기능) 기존 SHIP의 역할과 대동소이하고 소비자 보호를 강조
 - (소비자 보호 강조) SHIP을 구성한 기업뿐만 아니라 세무사, 변호사, 감정평가사 등의 전문가를 소비자 보호 및 교육을 강화시키고 홈페이지를 통한 접근성을 제고
 - (조직 구조) 이사회, 자문위원회, 위원회, 실무그룹, 표준위원회로 구성
- (상품종류) 차입자가 소유권을 유지하는 Lifetime Mortgage과 매각 방식의 Home Reversion으로 구분

[표3] Lifetime Mortgage와 Home Reversion 비교

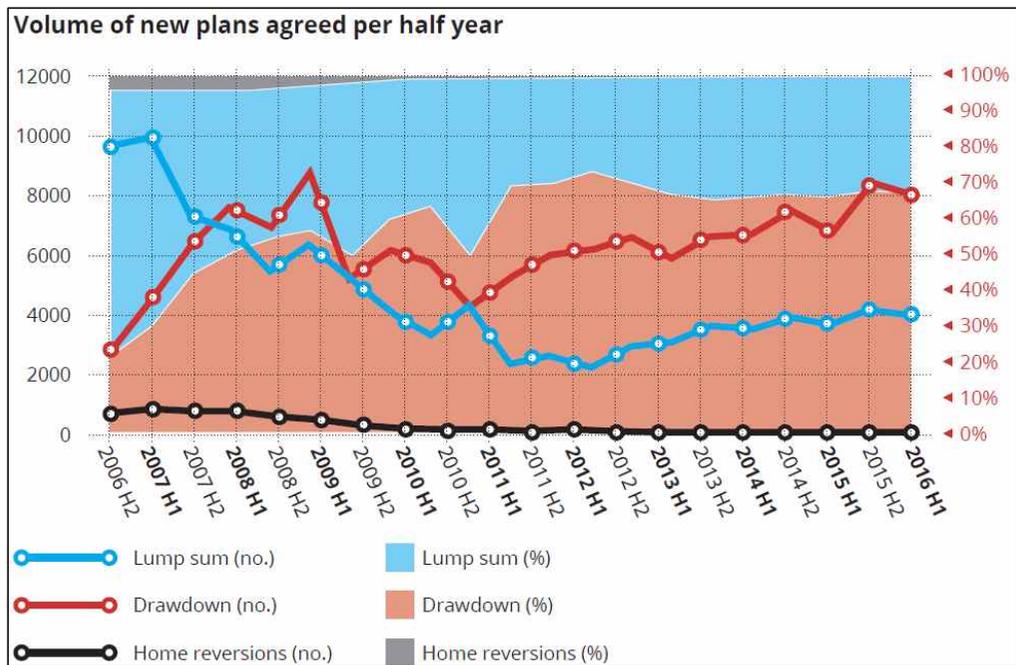
| 상품명 | Lifetime Mortgage | Home Reversion |
|-------------------------|--------------------------------|----------------|
| 최소 가입연령 | 55세 | 65세 |
| 소유권 유지 여부 | 여, 담보설정 | 부, 지분매각 |
| 대출금 인출방식 | 일시인출(lump-sum), 분할인출(drawdown) | 일시인출 |
| 상품 신규 비중 (16년 상반기 신규기준) | 일시인출 : 33.2% 분할인출 : 66.8% | 1%미만 |

- (시장현황) 17년 상반기 중 신규 공급건수는 16,805건으로 전년 동기 12,000여건 대비 42%급증
 - 저금리 기초, 주택가격 상승 등으로 인해 지속적으로 역모기지 수요가 증가하는 추세로 17년 상반기 공급액은 1,221백만 파운드로 전년도 상반기 대비 58%늘어나는 등 증가추세가 이어짐
 - 신규가입자 평균연령은 lump-sum이 68세, drawdown이 71.5세
 - 평균 LTV는 31%수준(lump-sum기준, drawdown은 26%)으로 HECM 같은 정부주도하의 역모기지상품보다 낮은 편으로 복지적

기능이 미흡하다는 평가

- 이자율, 가입연령, 대상주택, 연금지급방식, 일시인출한도 등은 취급 금융기관에 따라 다름.
- 선택가능한 상품옵션은 2017년 상반기 기준으로 78개로 민간주도의 시장형성으로 공급자간 경쟁에 따라 소비자의 선택폭이 넓어진 것으로 보임

[그림 2] equity release 신규공급 추이



출처 : Equity Release Market Report Autumn 2016(ERC)

■ (홍콩) 한국에 이어 두번째로 미국의 HECM 방식 역모기지 도입

- 홍콩의 HKMC(Hong Kong Mortgage Coporation)는 2011년 미국의 HECM 및 한국의 주택연금과 유사한 RMP(Reverse Mortgage Programme)라는 상품명의 역모기지를 도입

- (RMP 특성) 미국과 한국의 역모기지와 비교해볼 때 상대적으로 가입 조건이 완화되어 있음
- 가입연령이 55세이상으로 상대적으로 낮고, 초기보증료를 분할납부할 수 있으며, 주택가격수준에 따라 담보인정비율을 차등

[표4] RMP 주요 기준

| 구분 | 기준 내용 | 비고 |
|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 가입 연령 | 55세 이상 | 토지 프리미엄을 지불하지 않은 공공주택 소유주는 예외적으로 60세 이상 |
| 주택보유수 제한 | 없음 | |
| 초기보증료 | 주택가격의 1.96% | 분할납부가능 |
| 연보증료 | 대출잔액의 1.25% | |
| 금리 | Hong Kong Prime Rate - 2.5% | |
| 주택 가 격 인 정 율 | HK 8백만달러 이하 | 100% |
| | HK 8백만달러 초과 12백만달러 이하 | MAX(감정가80%, 8백만달러) |
| | HK 12백만달러 초과 16백만달러 이하 | MAX(감정가70%, 9.6백만달러) |
| | HK 16백만달러 초과 | MAX(감정가60%,11.2 백만달러), 최대 15백만달러 |

- (제도변경사항)
- 1. 2015년 제도장려차원에서 아래와 같이 4가지의 제도변경이 있었음
 - ① 차입자의 거주요건 삭제
 - ② 담보자산으로 1채 이상의 주택허용
 - ③ 공동가입자수를 2명에서 3명으로 늘림
 - ④ 추가담보로 생명보험을 은행에 양도하여 월지급금 또는 일시인출액 증액 가능

■ 참고 2 : 양도가능한 생명보험 조건

- 피보험자와 보험계약자가 역모기지 가입자와 동일인
- 홍콩에서 공인받은 보험회사에 발행
- 홍콩달러 또는 미국달러로 표기
- 보험계약자가 보험료를 전액 지불 완료
- 어떤 투자와도 관련이 없을 것(투자연계 보증 제도 아래서 홍콩증권 선물위원회의 규제를 받는 투자상품)
- 양도가능하고 수익자의 변경에 관한 어떤 제한도 없을 것

2. 2016년에는 토지 프리미엄을 지불하지 않은 공공주택(Subsidised Sale Flats with unpaid land premium)에 대해서도 가입을 허용

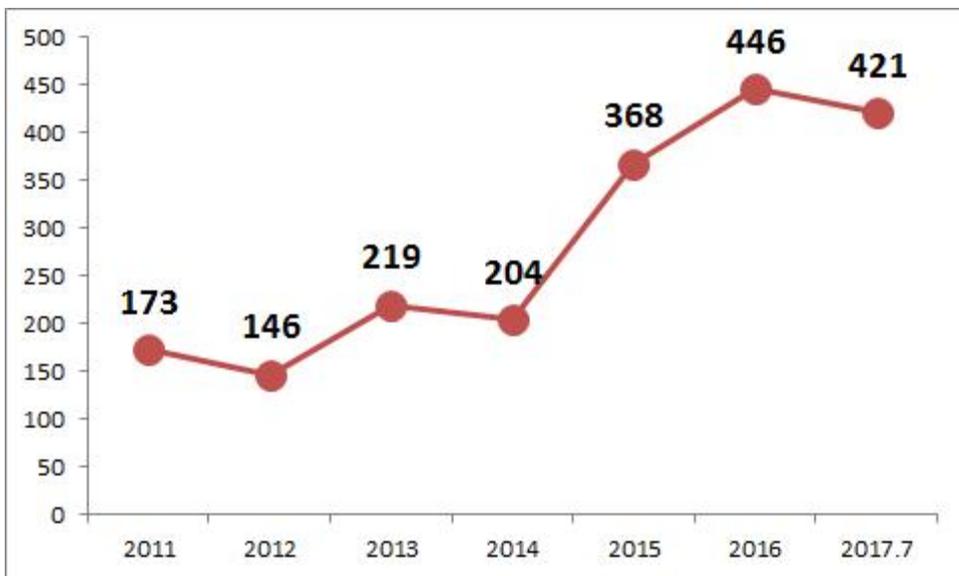
- * 공공주택의 일종으로 토지관련 비용을 지급하지 않아 일반주택대비 저렴, 완전한 소유권이 인정되지 않은 주택에 대해 역모기지 가입을 허용 했다는 점이 특이

■ 참고 3 : SSFs with unpaid premium

- (개요) HKHS(Hong Kong Housing Society) *공공주택정책의 목적물
*Sandwich Class Housing Scheme, Flat-for-Sale Scheme, SSFP(Subsidised Sale Flats Projects)
- (특징) 계약 후 5년간 소유권 이전이 제한되며 제한을 해제하려면 정부에 프리미엄을 지불해야 함(지불기한 연장 가능)
 - 계약 후 5년 이내 소유권 이전을 할 수 있는 경우
 - 1. Flat-for-Sale Scheme과 SSFP의 경우 계약 후 2년 뒤부터 Flat-for-Sale Scheme Secondary Market을 이용할 경우 프리미엄 지불시 거래 가능
 - 2. 일반 주택시장(Open Market)에서 프리미엄 지불 후 거래 가능
 - 3. 사망, 파산 등 특별한 사유가 있을시 HKHS(Hong Kong Housing Society)의 재량으로 거래가능여부 판단

- (시장현황) 2011년 출시이후 지속적인 증가세를 보이고 있는데 특히 대폭적인 조건완화조치가 시행된 2015년 신청건수는 368건으로 전년 대비 80%증가
 - 2017년 7월까지 누적신청건수는 1,977건으로 가입자 평균연령은 69세, 평균 주택가격은 HK 5.1백만 달러, 평균 월지급금 HK 15천 달러, 가입유형별로는 확정기간형 57%, 종신형 43%임

[그림3] 연도별 RMP 신청 건수



- (HKMC 신사업) HKMC는 역모기지 운영의 경험을 바탕으로 연금 (Life Annuity)사업에 2018년 중반에 진출할 예정
 - 일시불로 보험료 불입후 종신으로 매월 일정금액 지급받는 즉시연금 방식으로 주요사항은 아래표와 같음

[표5] HKMC 즉시연금 잠정사항

| 구 분 | 기준 내용 |
|-------|----------|
| 연금 유형 | 즉시연금 |
| 대상자 | 홍콩 영구거주자 |

| 구 분 | 기준 내용 | | |
|---------------|--|----------------|----------------|
| 가입연령 | 65세이상 | | |
| 보험료 | HK \$50,000 ~ 1,000,000 | | |
| 보장기간 | 종신 | | |
| 잠정 월지급금 수준 | 내부수익률 | 3% | 4% |
| | 성별 | | |
| | 남 | 약 HK \$ 500 | 약 HK \$ 580 |
| 여 | 약 HK \$ 450 | 약 HK \$ 530 | |
| 사망시 | - 연금가입자는 납입 보험료의 105%와 동등한 월지급금을 받는 것을 보장 - 연금가입자가 보험료의 105%를 받기 전 사망할 경우, 상속(수익)자가 남은 금액을 매월 또는 일시불로 받는다 | | |
| 종료 조건 | - 연금가입자는 보험료의 105%를 받기 전에 계약을 종료할 수 있음 - 종료가치는 잔존월지급금의 현재가치와 동일 | | |

3. 시사점

- 미국의 경우 최근 HECM의 구조를 크게 변경했는데, 이는 손실증기에 따른 리스크관리의 목적으로 우리나라 역시 최근 급속한 주택연금 공급증가와 함께 리스크 증가의 우려가 대두되는바 선제적인 리스크 관리 방안 및 자금 재원 확보 수단을 강구할 필요
- 영국의 역모기지 제도는 민간중심으로 운영되어 공급자간 경쟁을 통해 다양한 상품이 제공되면서 소비자의 선택의 폭이 매우 넓다는 장점이 있는 것을 감안할 때, 공사의 정책모기지 중 하나인 적격대출과 유사한 형태의 역모기지 산상품도 고려해볼 필요

- **홍콩의 경우 공적 보증임에도 불구하고 매우 원화된 기준으로 운영되고 있는 바 우리나라도 리스크 차원의 문제가 없다면 지금보다 좀 더 유연한 주택연금제도를 설계하여 잠재적인 주택연금 수요자의 니즈를 충족한다면 주택연금 저변을 확대시킬 수 있을 것**
 - 구체적으로는 영국, 홍콩과 같이 지분에 대한 역모기지제도 도입을 고려해볼 만 하고, 특히 홍콩의 토지지분이 없는 주택에 대한 역모기지 제도는 우리나라의 공공주택제도와 연계하여 시사하는 바가 많음
 - 생명보험증권에 대한 역모기지 도입도 민간 보험사와 연계한 하이브리드 상품개발시 참고할 수 있을 것임
 - 덧붙여, HKMC는 역모기지제도 운영의 경험을 살려 즉시연금사업에 진출할 예정으로 알려져 있는데 공사도 주택연금 운영 노하우를 활용할 수 있는 신사업 모색 필요

참 고 자 료

1. HOME EQUITY CONVERSION MORTGAGE HAND BOOK (HUD)
2. HECM 홈페이지 : www.hud.gov
3. ERC 홈페이지 : www.equityreleasecouncil.com
4. Equity Release Market Report Autumn 2014,2015,2016,2017 (ERC)
5. www.reverse-mortgage-colorado.net
6. HKMC 홈페이지 : hkmc.com.hk
7. 해외 주요국의 역모기지 제도 운용 현황 및 체계 (2012, 보험연구원)
8. 해외 역모기지 현황과 제도 개선에 대한 비교 (주택금융월보 2014년 11월호)
9. 주요국 역모기지 시장 현황 및 특징 분석 : 영국, 호주 중심으로 (2011, 공사 내부자료)

- 작성자 : 변병도 과장 (051-663-8152 / 1422@hf.go.kr),
김은실 주임 (051-663-8153 / 1765@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.