노인 인구 증가… 逆모기지제도 도입 여건 충분하다

- 주택 금융의 선진화와 서민층 주거 문제 해결의 대안으로 검토할 만 -

모기지제도(주택저당제도)는 이제 제법 우리 귀에 익을 법하지만 역(逆)모기지제도는 매우 생소한 용어라고 할 수 있다. 역모기지제도는 노인들이 자기가 소유한 주택에 살면서 금융기관으로부터 생활비를 매월 지원받다가 후에 자신이 죽거나 요양 시설로 들어갈 때 자기 집의 소유권을 금융기관에 넘기는 것이다. 미국 등에서는 이미 퇴직 후 생활 자금이 부족한 노인들의 주거 및 생활을 위한 수단으로 장려되고 있는 제도이다. 젊어서는 모기지제도를 통해 주택을 구입해 살다가 모기지를 다 상환한 후, 노인이 되면 역모기지를 통해 생활비를 지원받는 것이다.

미국 자가 노인 가구의 37% 가 이용

과거 미국의 조사(1990년 SIPP)에 의하면 설문에 응한 62세 이상 노인 가구 4,840가구 중 70%인 3,405가구가 집을 소유하고 있으며, 자가 가구 중 37.4%인 1,273가구는 역모기지를 이용하고 있는 것으로 조사되었다. 역모기지를 이용하는 1,273가구는 자가 소유 설문 가구 전체 평균에 비해 무자녀 비율이 높았고 주택 지분은 월등히 컸다. 또한, 생계 수준 이하 소득의 가구 비중이 15.9%로 자가 가구 전체 평균인 8.0%보다 2배 가량 높았다. 주목할 만한 점은 역모기지 실시 이후 역모기지 실시 가구 중 생계 소득 이하 가구 비중이 4.2%로 낮아졌고 전체 자가 가구도 3.1%로 낮아졌다는 점이다.

우리나라도 노인 가구 증가율이 높아지면서 노인 가구의 주거 및 생계 문제에 관심을 기울여야 할 시점이 되었다. 그러나, 퇴직한 노인 가구의 주거 및 생계 문제에 대한 대책은 마련되지 못하고 있는 실정이다. 특히, 우리나라의 노인 가구 증가율은 세계적으로 높은 수준이지만 노인 가구의 경제적 능력은 매우 열악해 퇴직 노인들의 생활과 주거 문제가 사회 문제로 대두될 가능성이 크다. 이런 문제를 해결해보고자 검토하는 제도가 역모기지제도(역저당제도)이다. 국내의 경우 노인 가구의 자가 보유율은 높지만 연금 등 사회 보장이 미흡하므로 적용할 때 그 효과가 클 것으로 기대된다.

노인 가구 증가와 더불어 시장 규모 확대

역모기지제도의 아이디어는 중세 시대부터 존재했었고 현재 미국에서는 크게 각광을 받고 있다. 노인 가구의 증가와 더불어 역모기지 시장 규모가 날로 확대되어 약 175개의 금융기관들이 이 분야에 진출해 있고 2001년에는 약 1만 5,000건의 역모기지 상품이 판매되었다. 2002년에도 미 연방법 개정으로 역모기지 상품의 장점이 부각되면서 판매가 더욱 용이해져 뚜렷한 증가세가 예상된다. 이처럼 미국에서 역모기지제도가 금융기관들의 주요 관심사로 자리잡고 있는 이면에는 역모기지를 제공하면서 부대적으로 고령자들에게 인기 있는 주택 개선 대출부터 신탁, 보험 등에 이르는 일련의 상품들을 판매할 수 있는 매력이 숨겨져 있다.

역모기지는 미국 내 한인들에게도 노후 생활 보장 수단으로 자리를 잡아가고 있다. 한인 부동산 전문가들은 "역모기지야말로 자녀들에게 의존하지 않고 떳떳하게 노후를 보낼 수 있는 방안으로 이민 역사가 짧아 노후 대책이 부족한 한인들에게 추천할 만한 상품"이라고 설명한다. 그리고 역모기지는 자녀의 부모 부양 부담을 덜어준다는 의미에서도 많이 이용되고 있다. 생활비가 필요한 노년기 주택 소유주들에게는 재정적으로 독립할 수 있는 기회가 되므로 정부도 이를 적극 권장하고 있다.

일정액을 연금처럼 제공

모기지는 대출자가 모기지를 제공한 은행이나 금융기관에 보통 매월 일정액(원리금)을 지불하는 구조이지만 일반적으로 역모기지는 거꾸로 금융기관이 매월 일정액을 연금처럼 주택 소유자에게 제공하는 구조이다. 물론 역모기지에는 다양한 형태가 있다. 자금 지급 형태에 따라 일시급, 월지급, 혼합형 등이 있다. 또 자금이 지급되는 기간과 조건에 따라, 죽을 때까지 일정액의 수입이 보장되고 주택 소유자가 죽으면 주택의 소유권이 대출 기관으로 이전되는 영구 역모기지(Tenure Reverse Mortgage), 일정 기간만 지급하는 기간 역모기지(Fixed Term Reverse Mortgage), 신용 대출 형식의 신용 역모기지(Credit Reverse Mortgage : Lines of Credit) 등으로 구분된다.

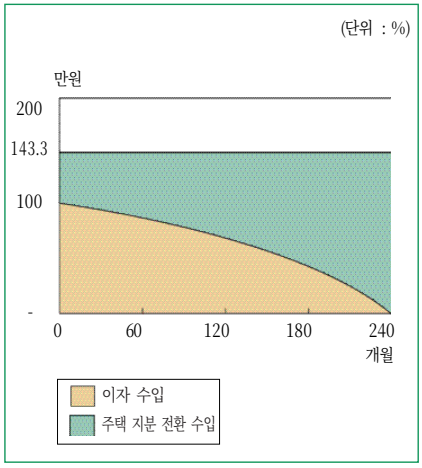
구체적으로 매월 지급하는 기간 역모기지를 예로 들면, 월 지급액은 주택 소유자의 입장에서 보면 매월의 일정한 수입처럼 간주되며 이것은 이자 수입과 주택 지분 전환 수입으로

감정가 2억원 주택의 기간 역모기지 사례

(단위 : 만원)

구분	이자 수입	주택 지분 전환 수입	월 수입 (일정액)	주택 지분 잔여 가치
1	100.0	43.3	143.3	19,956.7
2	99.8	43.5	143.3	19,913.2
3	99.6	43.7	143.3	19,869.5
4	99.3	43.9	143.3	19,825.6
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
237	2.8	140.5	143.3	425.6
238	2.1	141.2	143.3	284.4
239	1.4	141.9	143.3	142.6
240	0.7	142.6	143.3	0.0

주 : 이자율은 현 주택 저당 대출의 금리 수준과 동일한 6% 로 가정.



구분된다. 이자 수입은 역모기지를 실시하는 주택의 지분 가치에 약정 이자율을 곱하여 계산되며, 주택 지분 전환 수입은 일정한 월 지급액(수입)에서 월 이자 수입을 제외한 부분이 된다. 따라서, 초기에는 이자 수입 부분이 큰 비중을 차지하지만 시간이 경과함에 따라 이는 점차 감소하고 대신 주택 지분 전환 수입의 비중이 늘어나게 된다.

실례로 감정 가격이 2억원인 주택을 소유한 노인이 은행과 20년 동안 기간 역모기지 계약을 체결하여 매월 균등액을 지급받는 경우를 생각해보자. 이자율을 주택 저당 대출의 금리 수준과 동일하게 6%로 가정할 경우, 매월 143만 3,000원의 지급액을 20년 동안 받게 된다. 그리고 20년 기간이 종료되면 그 주택을 처분해 20년 동안 은행으로부터 지급받은 대출금을 상환하게 된다.

문제점은 없나

역모기지의 문제점은 크게 세 가지를 들 수 있다. 금리 변동에 따른 위험이 크고, 주택 관리에 있어서 도덕적 해이가 발생할 수 있으며, 그리고 금융기관의 입장에서는 수혜자의 수명이 단축되면 이득이 커질 가능성이 있으므로 죽음을 바란다는 비인륜적인 측면 등을 들 수 있다.

모기지의 경우 잔여 대출 잔액이 시간이 경과함에 따라 줄게 되므로 이자율의 변화에 따른 부담이 크지 않다. 하지만 역모기지의 경우에는 금융기관이 지급한 금액의 누적액이 점차 커져가므로 이자율의 변화에 따라 영향을 크게 받게 되므로 적절한 리스크 헤징 장치가 필요하다. 그리고 역모기지를 받는 노인들이 주택이 자기의 것이 아니라 생각하여 주택 관리를 소홀히 할 가능성이 있으므로 주택 관리 현황을 정기적으로 점검하고 관리 상태에 따른 패널티와 인센티브 시스템을 병행할 필요가 있다.

한편, 역모기지 수령자의 수명 단축이 금융기관의 이익에 직결된다는 점은 역모기지의 태생적 한계이다. 그러나, 역모기지를 수령받는 노인들은 집을 팔고 타지로 이사를 가서 새로이 적응하면서 겪는 심리적인 부담, 주택 상실로 인한 부담 등이 거의 없이 자신의 집에서 남은 여생을 편하게 보낼 수 있다. 이런 점에서 보면 역모기지가 사회적으로 용납되지 못할 이유는 크지 않다고 생각된다.

국내 도입 가능성 충분해

역모기지제도는 국내에서도 몇몇 은행에서 시도한 적이 있으나 아직은 큰 호응을 얻지 못하고 있다. 우리나라 사람들의 상속에 대한 의식 구조 때문이다. 지금도 주택은 자손에게 상속할 유산으로서 가장 중시되고 있다. 주택 가격이 소득에 비해 여전히 높을 뿐만 아니라 투자 가치가 있는 재산이므로 주택만은 반드시 자손들에게 넘겨주고 싶어하는 것이 부모들의 마음이다. 그리고 아직 국내에는 외국과 같은 수준으로 모기지 보급이 이루어지지 않아서 주택은 자신의 저축과 근검에 의해 고생 끝에 얻어진 대가로 여겨지므로 보통은 소유권 이전이나 지분 분할조차도 꺼려한다는 점도 이유가 될 것이다.

하지만 우리나라도 과학과 의술의 발달로 수명이 증가함에 따라 노인 가구의 비중이 커지고 노인들의 경제적 자립이 사회 문제로 부각되면 역모기지는 노인들의 주거 안정 및 생계비 보조를 위한 중요한 수단이 될 가능성이 크다.

특히, 우리나라는 아파트 등 공동 주택의 비중이 높아 관리비 등 기본적인 주거비 지출이 수반되므로 아파트를 소유한 노인들에게는 이것도 큰 부담이다. 정부도 특별한 재원을 들이지 않고서 민간 금융 시장에서 상당 부분 이러한 문제를 해결할 수 있기 때문에 장려할 가능성이 높다. 게다가 우리나라는 노후 연금 등 사회보장제도가 아직 충분하지 않아 노인층의 여유 있는 생활을 보장하기 어렵고 자식들로부터도 충분한 생활비 지원을 기대하기 어려워 노인들이 자구책을 마련하는 차원에서 역모기지 수요가 급증할 소지도 있다.

따라서, 이제는 역모기지제도를 노인 주거 생활 안정과 복지 증진의 차원에서 우리의 실정에 맞는 제도로 흡수하고, 선진 주택 금융 시스템으로 발전시켜 나아갈 준비를 해야 할 때가 된 것이다.

백성준
한국건설산업연구원 책임연구원
sjbaek@cerik.re.kr