

정책보고서

저소득층 자산활용 노후소득보장방안 연구

김안나 정경희

최성은 최은희 전지현

한국보건사회연구원

보 건 복 지 부

머 리 말

우리나라는 세계에서 그 어느 나라보다도 인구고령화가 빨리 진행되고 있다. 지난 2000년 65세 이상 인구비율이 7.2%에 이르러 고령화 사회에 들어선 이래 2018년경에는 14.3%로 고령사회, 2026년경에는 20.8%로 초고령사회에 진입할 것으로 전망되고 있다. 의학기술이 지속적으로 발달하고 건강에 대한 관심이 증가하고 있는 현실에서 앞으로 평균수명은 증가할 것이며 여기에 저출산 문제까지 결합하여 우리나라의 고령화 현상은 계속될 것이다.

그러나 이와 같이 노인인구 비중이 급격히 상승하고 있음에도 불구하고, 우리나라의 노후소득보장제도는 아직 정립되어 있지 못하며 제도의 실효성 역시 낮아 노인의 상당수가 빈곤에 처해 있는 심각한 상황이다. 우리나라의 경우 노후소득보장제도간 연계가 부족하고 공·사적 소득보장간의 역할분담이 미흡하며 노후소득을 보장할 수 있는 다양한 대책이 제대로 마련되어 있지 않아 광범위한 사각지대가 발생하고 있다.

노인의 경우 타연령층과 달리 자산 구성에 있어 차이가 있기 때문에 빈곤문제를 해결함에 있어서도 차별화된 접근이 필요하며, 노인인구가 증가하고 있다는 점에서 전통적인 노후소득보장제도와 더불어 노후소득을 안정화하고 노인복지수준을 향상시킬 수 있는 다양한 방안을 마련해야 할 필요성이 제기된다. 이러한 점에서 높은 고령층의 주택보유율을 바탕으로 고령자에게 보유주택을 담보로 사망 또는 주택 매각 시까지 노후생활에 필요한 자금을 연금 형태로 지급하는 역모기지제도가 다층 노후소득보장체계의 강화 및 사각지대 해소의 한 방안으로 논의되고 있다. 민간금융기관에서는 이미 역모기지상품을 판매하고 있으며 정부에서도 공적보증 역모기지제도 도입을 추진 중에 있기는 하나, 시중에서 판매되고 있는 역모기지 상품을 비롯해 공적보증 역모기지제도는 자산기준으로 인해 기초생활보장 수급대상에서 제외되거나 가구의 생활수준이 수급가구

와 별반 다르지 않은 노령계층을 여전히 배제할 가능성이 크다는 문제를 안고 있다.

이러한 맥락에서 본 연구는 노후소득보장 대책이 미흡한 현 우리나라 상황에서 다층적인 노후소득보장체계를 강화하고 사각지대를 해소하기 위한 한 방안으로서 기존의 민간금융기관의 역모기지상품 및 정부에서 추진 중인 공적보증 역모기지제도와 별도로 ‘저소득층 노인 대상 역모기지제도’ 도입의 필요성 및 타당성을 제시하고, 이에 따른 제도의 운영방안 및 더 나아가 공공부조제도와 연계가능성을 검토하고 있다.

본 연구는 본원의 김안나 연구위원의 책임 하에 원내 정경희 고령사회정책팀장, 최성은 부연구위원, 전지현 연구원, 원외에서는 대한주택공사 주택도시연구원의 최은희 선임연구원의 참여로 이루어졌다. 연구진은 연구과정에서 소중한 조언과 협조를 주신 노대명 연구위원과 김미숙 아동복지팀장에게 감사를 표한다.

본 보고서가 저소득층 노인을 대상으로 하는 역모기지제도 도입의 타당성을 검토하고 향후 역모기지제도를 추진하는데 있어 기초자료로 활용될 수 있기를 기대한다.

2007년 5월

한국보건사회연구원

원 장 김 용 문

목 차

요약	1
제1장 서론	15
제1절 연구배경 및 목적	15
제2절 연구내용 및 연구방법	18
제2장 현 노후소득보장체계 현황과 역모기지제도 도입의 필요성	19
제1절 현 노후소득보장체계의 현황과 문제점	19
제2절 저소득 대상 역모기지제도 도입의 필요성	29
제3장 역모기지제도 비교	34
제1절 외국사례	34
제2절 한국사례	51
제4장 저소득층 대상 역모기지제도의 잠재수요분석	57
제1절 소득계층별 고령 가구의 특성	57
제2절 저소득층 자산활용 노후소득보장 잠재수요 분석	80
제3절 인구규모에 따른 잠재수요 추이 도출	91
제5장 저소득층 대상 역모기지제도 운영방안	95
제1절 대상자 요건 및 담보대상 범위	95
제2절 적정급여 수준 및 가입 인센티브	97
제3절 저소득층 역모기지 재원조달 방안	107

제4절 관리운영주체	112
제6장 결론	115
참고문헌	122

표 목 차

〈표 2-1〉	경로연금 대상자 및 지급액(2006년)	22
〈표 2-2〉	노인의 경제적인 노후준비율 및 소득원별 유무	25
〈표 2-3〉	노인층의 소득원: 국제비교	27
〈표 2-4〉	노인가구의 주택특성	31
〈표 2-5〉	노인가구의 소득계층별 분포	32
〈표 2-6〉	연도별 노인인구 규모	33
〈표 3-1〉	미국의 역모기지 상품 비교	42
〈표 3-2〉	일본 역모기지 운영사례	43
〈표 3-3〉	비아제와 역모기지제도의 비교	51
〈표 3-4〉	국내 민간금융기관의 역모기지 상품 비교	52
〈표 3-5〉	공적보증 역모기지제도	54
〈표 4-1〉	고령자 가구의 소득계층별 분포	59
〈표 4-2〉	소득계층별 지역분포 1	60
〈표 4-3〉	소득계층별 지역분포 2	60
〈표 4-4〉	가구주의 성별	61
〈표 4-5〉	소득계층별 가구주의 장애여부	62
〈표 4-6〉	소득계층별 고령자의 만성질환 현황	63
〈표 4-7〉	소득계층별 가구주의 경제활동 현황	64
〈표 4-8〉	소득계층별 경제상태- 소득수준 및 지출규모	65
〈표 4-9〉	소득계층별 노후소득보장 현황	68
〈표 4-10〉	소득계층별 점유주택 유형	71
〈표 4-11〉	소득계층별 주택소유형태	72
〈표 4-12〉	소득계층별 자산규모- 주택 등 부동산, 금융자산 및 기타자산 ·	73

〈표 4-13〉	소득계층별 거주주택 외 소유부동산 자산규모 - 지역별	76
〈표 4-14〉	최저생계비 160% 미만 주택소유자의 주택유형 분포	77
〈표 4-15〉	최저생계비 160% 미만 주택소유자의 지역별 분포	77
〈표 4-16〉	최저생계비 160% 미만 주택소유자의 지역별 가구별 분포	77
〈표 4-17〉	최저생계비 160% 미만 주택소유자의 시도별 분포	78
〈표 4-18〉	잠재수요층 도출	79
〈표 4-19〉	소득계층별 주택가격 상승률	81
〈표 4-20〉	잠재수요층의 가구별 주택가격 범위(2003/12, 2007/03)	82
〈표 4-21〉	잠재수요층의 지역별 주택가격 범위(2003/12, 2007/03)	82
〈표 4-22〉	주택유형별 주택가격 규모별 평균가격	83
〈표 4-23〉	지역별 주택가격 규모별 평균가격	84
〈표 4-24〉	대도시의 주택유형별 주택가격 변동추이	85
〈표 4-25〉	중소도시의 주택유형별 주택가격 변동추이	86
〈표 4-26〉	농촌의 주택유형별 주택가격 변동추이	87
〈표 4-27〉	잠재수요층의 평균 연령	88
〈표 4-28〉	잠재수요층의 기대생계비	89
〈표 4-29〉	잠재수요층의 주택가격	89
〈표 4-30〉	역저당 시장의 성장 규모 예측- 미국	90
〈표 4-31〉	고령인구 및 분석대상의 도시별 분포	91
〈표 4-32〉	잠재수요층의 소득계층별 분포	92
〈표 4-33〉	2003년도 고령자 가구 추계: 잠재수요층 규모	92
〈표 4-34〉	잠재수요층의 지역별, 자산규모별, 주택유형별 분포 비율	93
〈표 4-35〉	잠재수요층의 지역별, 자산규모별, 주택유형별 분포 규모	94
〈표 5-1〉	일반 주택 담보대출의 최대 LTV 비율 적용기준	98
〈표 5-2〉	보금자리론 고정이율	102
〈표 5-3〉	공적보증 역모기지 상품의 월지급액 추이	104
〈표 5-4〉	저소득층형 역모기지 상품의 월지급액 및 대출가능액 추이 1	104
〈표 5-5〉	저소득층형 역모기지 상품의 월지급액 및 대출가능액 추이 2	105

〈표 5-6〉	잠재수요가구 대상 소요자원 추계	108
〈표 5-7〉	잠재수요가구 대상 소요자원 추계	109
〈표 6-1〉	저소득층 대상 역모기지제도	121

그림 목 차

[그림 2-1]	현행 우리나라 노후소득보장체계의 구성	20
[그림 2-2]	노후 소득 사각지대 현황	22
[그림 2-3]	빈곤의 사각지대(소득빈곤)	23
[그림 2-4]	노후소득보장체계 구축을 위한 제도개혁 목표의 상호 관계 ...	28
[그림 3-1]	비아제(Viager)의 기본구조	49
[그림 4-1]	단독가구의 소득계층별 지출형태	66
[그림 4-2]	부부가구의 소득계층별 지출형태	67
[그림 4-3]	소득계층별 지출형태	67
[그림 4-4]	단독가구의 소득계층별 노후소득보장 현황	69
[그림 4-5]	부부가구의 소득계층별 노후소득보장 현황	70
[그림 4-6]	소득계층별 노후소득보장 현황	70
[그림 4-7]	소득계층별 주택가격- 주택유형별(2003/12)	74
[그림 4-8]	소득계층별 주택가격- 지역별(2003/12)	75

요 약

제1장 서론

- 우리나라는 지난 2000년 고령화 사회에 들어선 이래 노인 인구 비중이 급격히 상승하고 있음에도 불구하고, 노후소득보장제도가 아직 정립되어 있지 못하며 제도의 실효성 역시 낮아 노인의 상당수가 빈곤에 처해 있는 등 ‘빈곤의 고령화’가 심각함.
- 이러한 맥락에서 높은 고령층의 주택보유율을 바탕으로 고령자에게 보유주택을 담보로 사망 또는 주택 매각 시까지 노후생활에 필요한 자금을 연금형태로 지급하는 역모기지제도가 다층 노후소득보장체계의 강화 및 사각지대 해소의 한 방안으로 논의되고 있음.
- 그러나 현재 시중에서 판매되고 있는 역모기지 상품을 비롯해 새로이 도입되는 공적보증 역모기지 제도의 경우 자산기준으로 인해 기초생활보장 수급대상에서 제외되거나 가구의 생활수준이 수급가구와 별반 다르지 않은 노령계층을 배제할 가능성이 크다는 문제를 여전히 안고 있음.
- 따라서 본 연구에서는 공적보증 역모기지와는 별도로 ‘저소득층 노인대상 역모기지 제도’ 도입의 필요성을 살펴보고 제도 도입의 타당성을 검토해 보고자 함.
 - 이를 통해 다층 노후소득보장체계의 한 축으로서 역모기지제도의 필요성을 제시하고, 이를 기초로 제도의 잠재수요 분석 및 제도운영의 기본방향 등을 살펴봄, 더 나아가 공공부조제도와 연계가능성을 검토하고자 함.

제2장 현 노후소득보장체계 현황과 역모기지제도 도입의 필요성

제1절 현 노후소득보장체계의 현황과 문제점

□ 소득보장체계 개요

- 현행 노후소득보장체계
 - 국민연금 및 특수직역연금 등 공적연금이 1차안전망 역할.
 - 공적연금 적용에서 제외된 저소득층에게 경로연금을 지급하고, 빈곤선 이하의 계층에게는 기초생활보장제도를 통하여 최소한의 소득을 보장.
 - 추가적인 소득보장제도로는 피용자의 경우 퇴직금(퇴직연금), 특수직역 종사자의 경우 퇴직수당이 연금제도 내에 있음.
 - 또한 사적인 차원에서 개인연금을 통한 추가적인 소득보장이 가능함.
- 2008년부터는 국민연금의 사각지대를 해소하고 현세대 노인의 빈곤을 해소하는 것을 목적으로 하는 ‘기초노령연금’제도가 시행됨.
 - 내용적으로 기존의 경로연금을 흡수·확대하는 형태를 갖게 됨.
 - 기존의 기초보장제도나 경로연금제도와는 달리 부양의무자 기준을 두지 않으며 노인과 그 배우자라는 개인단위를 단위로 함.

□ 현행 노후소득보장제도의 평가

- 노후소득보장제도간의 역할분담에 있어 지나치게 공적 소득보장제도의 역할이 미비함.
 - 공적인 노후소득보장제도의 적용을 받고 있는 노인의 비율이 30.7%로 매우 적음.
 - 외국의 경우 노인 소득의 절반 이상이 공적연금 및 공적부조 등 공적 이전에 의하여 발생하는 반면 우리나라는 그 비중이 24%에 불과함.
- 노후소득보장체계의 다층적 성격이 부족함.

- 우리나라의 노후소득보장체계는 다층체계의 외형적 틀은 갖추었지만 공적 소득보장제도간의 연계가 부족하고 공·사적 소득보장간의 역할 분담이 미흡하여 광범위한 사각지대가 존재함.
- 1차안전망인 연금제도의 적용이 중산층 이상의 소득수준이 높은 노인계층에게 집중되어 있어 저소득층 노인을 위한 공적인 관심이 필요함.
- 즉, 최저생계비 이상의 소득을 갖고는 있으나 그 소득규모가 그리 크지 않은 저소득 노인은 연금제도의 적용도 낮고 공적부조 형태의 소득보장제도의 적용도 쉽게 받을 수 없는 계층임.
- 노후소득보장제도의 미구축으로 노인의 절대적인 소득수준이 매우 낮음.
- 노인의 57.5%가 기초보장 수급대상자거나 복지수요 잠재층임.

제2절 저소득 대상 역모기지제도 도입의 필요성

- ☐ 저소득층을 위한 역모기지제도는 재원의 주요 원천이 제도 대상자의 ‘재산’이며 소득보장과 더불어 주거의 안정성을 추구한다는 점에서 기존의 소득보장제도와 구분되며, 제도의 안정성을 국가가 보장한다는 점에서 민간시장의 역모기지제도와 차별화됨.
- ☐ 이와 같이 공적 영역이 ‘재산’이라는 사적 자원의 활용에 개입하는 역모기지제도를 도입할 필요성은 다음과 같음.
 - 현재 노인에게 있어 공적인 노후소득보장제도의 역할이 매우 낮음.
 - 국민연금제도의 성숙에 따라서 미래 노인들에게 공적연금이 갖는 의미는 커질 수 있지만, 현재 노인들에게는 미비한 노후소득보장체계에 따른 불이익을 보완해줄 수 있는 다양한 제도적 보완책이 요구됨.
 - 현 노후소득보장제도가 노인 빈곤문제 해결에 있어 갖는 실효성이 낮음.
 - 삶의 질은 수급대상자와 유사하나 공적 노후소득보장제도에 의해 보호받지 못하고 있는 노인층에 대한 공적 책임 강화가 요구됨.

- 타 연령층과 달리 노인의 경우 자산 구성에 있어 차이가 있기 때문에 빈곤문제 해결에 있어서도 차별화된 접근이 요구됨.
- 노인가구의 경우 재산유무 및 가치와 생활비로 즉각적으로 이용할 수 있는 소득과의 일치율이 그리 높지 않은 현실을 반영하여 재산의 적극적 활용을 통해 가처분 소득의 수준을 높일 필요성이 있음.
- 노인인구가 급속히 증가하고 있다는 점에서 전통적인 노후소득보장제도와 더불어 노후소득을 안정화 할 수 있는 다양한 대책을 마련해야 함.

제3장 역모기지제도 비교

제1절 외국사례

□ 미국

- HUD(Department of Housing and Urban Development)의 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)
 - 미국 전체 역모기지 시장의 약 80% 이상을 점유하고 있음.
 - 정부기관인 연방주택청(FHA: Federal Housing Administration)이 대출자와 대출금융기관의 대출관련 리스크를 경감시켜주는 공적보증제도.
 - 또한, 공적 색채가 강한 Federal National Mortgage Association(FNMA)이 사업자로부터 HECM 저당채권을 매입함으로써 자금의 유동성 확보.
- FNMA의 Home Keeper
 - Home Keeper는 중산층 자산보유자를 대상으로 하는 역모기지 상품으로서 소액자산 위주의 HECM과 고액자산 중심의 민간 역모기지간의 간극을 메우는 것을 목적으로 FNMA가 자체개발한 상품임.
 - Home Keeper의 경우 손실위험에 대한 보증 및 카운슬링 기능 등을

FNMA가 자체적으로 운영 및 조달하고 있다는 몇몇 다른 점을 제외하고는, 기본적으로 HECM과 상품내용이 거의 유사함.

－ Financial Freedom의 Financial Freedom Product(Plan)

- 고액자산 보유층을 대상으로 하는 상품.
- 별도의 보증기관 없이, 순수하게 민영기관의 투자펀드 형태로 운영.

□ 일본

- － 일본의 역모기지는 2002년까지 지방자치단체 중심의 공적플랜과 신탁은행 등 민간기업에 의한 민간플랜 중심으로 운영되었음.
- 공적플랜: 이용자의 부동산을 담보로 복지공사의 유료복지서비스 및 개호서비스 이용에 필요한 자금 대출
 - i) 무사시노 방식 - 지방자치단체가 일반예산을 재원으로 하여 이용자에게 직접 대출하는 방식임.
 - ii) 세타가야 방식 - 자치단체의 일반예산을 사용하지 않고 민간금융기관의 자금을 재원으로 하여 대출을 알선하는 간접대출방식으로, 대부분 세타가야 방식으로 운영되고 있음.
- 민간플랜: 고액자산을 주요대상으로 하며, 대부분 대출금 사용용도에 제한을 두지 않음.
- － 2003년 이후로는 지자체 중심의 역모기지와 별도로 정부가 개입된 역모기지(장기생활지원금 대출제도)로 전환되었으며, 민간부문에서는 최근 민간주택건설업체에 의해 역모기지의 원리를 신규상품개발과 마케팅 등에 이용하려는 움직임이 나타나고 있음.

□ 프랑스

- － 프랑스형 역모기지(비아제, Viager) 특징
 - 부동산을 담보로 한 대출방식이 아니라 매각방식으로 운영.

- 정부가 개입되지 않는 개인과 개인간의 계약으로, 신문광고나 중개업자의 중개에 의해 매도자(고령자)가 자가주택 소유권을 매각하면 매수자가 매매대금의 일부를 일시금으로 지불하고 이와 더불어 매입대금을 연금화하여 고령자의 종신까지 일정액의 정기급부금을 지급함.
- 매매계약이 체결되면 소유권은 매수자에게 이전되지만 부동산의 점유 사용권은 유보되어 매도자는 매각한 자택에 사망시까지 거주 가능.
- 즉, 비아제는 매도자의 사망이라는 예측할 수 없는 우발성을 토대로 최종적인 대가가 결정된다는 점에서 실제 생존기간에 따라 지불총액이 증감할 수 있기 때문에 사행성이 가미된 계약임.

제2절 한국사례

☐ 기존 은행상품

- 1995년 국민은행 등 민간금융기관 중심으로 역모기지 형태의 금융상품이 도입되었으나 이용실적이 저조하여 중단되었다가, 2004년부터 신한(조흥)은행, 농협, 흥국생명에서 역모기지 취급을 재개하였음.
- 그러나 판매실적이 매우 저조한 상황으로 2005년말 현재 총 판매실적이 411건, 계약금액 523억원 수준이며, 대부분이 신한은행의 역모기지 상품이고 흥국생명의 경우에는 실적이 전혀 없는 것으로 나타남.

☐ 공적보증 역모기지

- 현재 시중에서 판매되고 있는 역모기지 상품과 같이 시장에만 맡길 경우 역모기지 관련 각종 리스크에 대한 보증장치의 부재 등으로 판매실적이 저조하고 시장활성화 가능성이 매우 낮음.
- 정부에서는 이러한 문제점들을 보완하여 공적보증 역모기지제도 도입(2007년 7월 시행 예정)을 추진 중.
- 공적보증 역모기지제도와 민간금융기관에서 판매하는 기존의 역모기지상

품과의 가장 큰 차이점은 다음과 같음.

- 중산·서민층을 중심으로 설계(6억원 이하 주택 소유자 대상)
- 대출기간이 종신행임.
- 대출원리금이 주택가치를 초과해 손실발생시 이에 대해 정부가 보증함으로써 리스크를 최소화함.
- 세제감면 혜택 등을 통해 제도 활성화를 위한 유인장치 마련.

□ 현 역모기지제도의 문제점

－ 민간금융기관 역모기지의 문제점

- 종신거주가 보장되지 않고 대출기간이 제한되어 있음.
- 역모기지가 내재하고 있는 위험으로 인한 손실을 보전하는 보증 미흡.
- 역모기지가 주택을 담보로 하는 금융상품임에도 불구하고 타 주택담보 대출에 비해 대출금리가 높고 세금혜택이 없어 역모기지 대출한도와 이용자가 받는 지급금이 작아 고령자에 대한 소득지원 효과가 제한적.

－ 공적보증 역모기지의 문제점

- 저소득 노인이 수혜대상에서 제외될 가능성이 높음.
- 저소득 고령자층의 경우 소유한 주택 또한 대부분 낮은 자산가치를 지니고 있어 현재 정부의 안대로라면 대출급여액이 매우 낮은 수준이 될 것이며, 시장에서의 수용 가능성이 낮아 유효시장이 성립되기 어려울 것이다.
- 게다가 더욱 심각한 문제는 저소득 주택보유 고령자의 경우 최종적인 사회안전망으로서 최저생계비 이하의 모든 국민에게 최저생활을 보장하는 국민기초생활보장제도에서조차 걸러진다는 점임.

제4장 저소득층 대상 역모기지제도의 잠재수요분석

- 본 장에서는 한국보건사회연구원의 『2004년 국민생활실태조사』 1차 조사 자료를 활용하여 저소득층 대상 역모기지제도의 잠재수요분석을 실시함.
- 분석대상은 65세 고령자 단독가구 혹은 부부가구로서(부부가구의 경우 가구주 혹은 배우자 둘 중 한명이 65세 이상), 총 가구수는 3,175가구로 나타남.

제1절 소득계층별 고령가구의 특성 분석

- 소득계층별 고령가구의 소득, 지출, 자산, 노후소득보장 현황 등을 살펴보기 위해 최저생계비를 분류기준으로 사용하였으며, 차상위가구에 대한 기준은 한국보건사회연구원의 국민생활실태조사 결과 제시한 최저생계비의 160%를 기준으로 설정하여 세 계층으로 분류하여 분석함.
 - 첫째, 가구 소득이 최저생계비에 미치지 못하는 가구/
 - 둘째, 가구 소득이 최저생계비 160% 미만인 가구
 - 셋째, 가구 소득이 최저생계비 160% 이상인 가구
- 소득계층별 고령가구의 특성 분석을 통해 다음과 같이 잠재수요층 도출.
 - 잠재수요 분석대상: 최저생계비 160% 미만 가구(949가구) 중 수급가구가 아닌 일반가구이면서, 자가에 거주하는 한편, 주택유형은 단독, 아파트, 연립 및 다세대주택이며, 주택가격을 기입한 응답가구 562가구
 - 고령자 가구라고 하더라도 소득수준에 따라 노후생활에 대한 보장수준은 차이가 있으며, 특히 최저생계비 160% 미만 가구의 경우에는 최저생계비 미만 가구에 비해 경제수준에 있어 월등히 자력으로 생활이 가능한 수준이 아님에도 불구하고 정부의 직접적인 지원 대상이 아니라는 점에서 향후 여생 동안의 노후생활에 필요한 경제적인 측면에서 어려움을 겪을 것으로 예상됨.
 - 주택유형은 주택가격 산정이나 추정이 가능한 단독주택, 아파트, 연립 및 다세대주택만을 대상으로 함.

- 잠재수요층의 자산규모 추정을 위해 주택가격에 응답한 경우에 한함.

제2절 저소득층 자산활용 노후소득보장 잠재수요 분석

□ 잠재수요층의 자산현황

- 잠재수요층의 주택가격 범위는 대부분 1억원 미만이었으며, 특히 5천만원 미만의 저가 주택을 소유하고 있는 것으로 나타남.
- 특히 5천만원 미만의 주택은 농어촌 지역에 집중해있음.

□ 잠재수요층의 주택가격 변화

- 잠재수요층의 주택가격 변화를 살펴보면, 단독주택의 가격은 하락하고 있으며, 중소도시 및 농어촌의 주택가격도 하락하고 있는 것으로 나타남.
- 잠재수요 대상으로 파악되는 많은 고령자들이 농어촌에 거주하고 있으며, 주택소유 형태는 단독주택임.

□ 잠재수요층의 기대여명 및 기대여명동안 필요한 생계비 도출

- 잠재수요층의 연령을 보면, 평균 71세에서 72세이고 부부가구에서는 배우자의 평균 연령은 67세로 기대여명이 남녀 모두 10년 이상임.
- 이들이 향후 기대여명동안 필요한 생계비(최저생계비 기준, 최저생계비 160% 기준)를 도출한 결과 단독가구 및 부부가구 모두 주택가격에 비해 필요한 생계비 규모가 더 큰 것으로 나타남.
- 게다가 소유한 주택이 대부분 가격이 하락하고 있는 단독주택임을 감안할 때, 물가상승율을 감안한다면, 주택가격과 기대생계비의 격차는 더욱 벌어질 것으로 판단됨.

□ 잠재수요층 분석결과 및 함의

- 잠재수요층의 자산가치는 일반 주택시장에서 담보물건으로 작용하기에는 한계가 있으며, 이를 정책적 수용대상으로 할 경우 이에 대한 비용부담

은 어떻게 해야 할지 재원조달방안이 마련되어야 함.

제3절 인구규모에 따른 잠재수요 추이 도출

□ 저소득층 역모기지제도의 잠재수요층 규모 및 비율

- 전체 잠재수요층 규모: 212,884가구(최저생계비 160% 미만 가구의 56.4%)
- 전체 잠재수요층의 52.1%가 농촌지역에 있는 단독주택으로, 그 규모는 11만여 가구가 되며, 대부분이 1억 미만가구임. 또한 중소도시보다는 대도시에서 대상가구가 더 많이 있으며, 대도시의 경우 아파트의 비율이 높은 점을 주목해야 함.

제5장 저소득층 대상 역모기지제도 운영방안

제1절 대상자 요건 및 담보대상 범위

□ 대상자 요건

- 65세 이상의 고령자 부부 혹은 단독가구(부부가구의 경우 가구주 혹은 배우자 둘 중 한명 연령이 65세 이상)
- 가구소득이 최저생계비 160% 미만 가구(means test 실시)

□ 담보대상범위

- 3억원 이하의 자가주택으로서 자가 거주
- 단독, 아파트, 연립 및 다세대 주택 대상(건물의 기타 부동산, 영업용 건물내 거주, 오피스텔 등은 제외)

제2절 적정급여 및 가입 인센티브

□ 대출한도: 담보주택가격 및 담보인정비율

- 담보주택의 가치평가는 공시가격을 기준으로 산정하고, 담보인정비율은 공시지가의 90% 수준으로 상향조정
- 저소득층 대상 역모기지의 경우 담보가치가 기존 역모기지 담보물에 비해 낮은 수준임을 감안하여 기존의 상품보다 상향조정이 바람직함.

☐ 주택가격상승률

- 기존 제도의 연평균 3.5%보다 하향 적용한 연평균 1.6% 상승률 적용

☐ 대출금리

- 5.8% 고정금리 적용
- 현재 주택금융공사의 보증자리론이 시중금리가 오르더라도 추가 금리 인상이 없는 고정금리 이율을 적용하고 있는 것을 감안하여 제반 금융수수료 부담이 제외되었을 경우 최저 고정금리 적용

☐ 대출기간 및 급여지급방식

- 종신지급을 원칙으로 하며, 매달 연금형태 대출
- 단, 의료비지출이나 자녀결혼 등의 긴급한 수요가 발생한 경우 전체 연금지급액의 일부를 일시금으로 지급 가능

☐ 월대출액 하한선

- 본 제도가 자산활용을 통한 고령자의 최저생활 보장과 노인빈곤 완화에 강조점을 두고 있는 만큼, 최저생계비 수준의 급여를 월지급액으로 보장
- 본 제도는 자산 등으로 인해 수급자로 선정되지 못하였지만 가구의 생활수준이 수급자와 유사한 차상위 노령계층에 대한 제도로써, 기초보장의 사각지대를 해소하기 위한 한 방안으로 공공부조적 성격을 띤.
- 이 때 가구별 최저생계비에서 해당 가구의 국민연금, 기초노령연금, 사적 이전소득 등 가구총소득을 제외한 나머지 부분에 대해 월 지급액 상정

□ 제도 활성화를 위한 세제지원

- 양도소득세 비과세제도 적용
- 역모기지 대출이자비용에 대한 소득공제
- 등록세와 지방교육세면제
- 국민주택채권 매입의무 면제
- 역모기지 보증기관의 보증보험료 수익 등에 대한 법인세 비과세

제3절 저소득층 역모기지 재원조달 방안

□ 대출재원: 민간금융기관에서 자체 조달

□ 보증재원 및 보증기관의 대출채권 매입

- 이용자의 보증보험료로 충당하되 손실발생시 국고 지원하는 방안과 보증보험료를 국고에서 충당함으로써 대출한도액을 높여주는 두가지 방안 제안
 - 대출원리금이 담보가액을 초과하여 손실이 발생할 경우 공적보증기관이 대출금융기관의 대출채권을 매입하여 월지급금을 지급하도록 하고, 이때 손실이 발생하여 보증재원이 부족하게 되는 경우 재정 출연으로 지원하는 방식으로 보증재원 충당 가능.
 - 이는 공적 보증기관으로 제시한 주택금융공사의 여유자금 동원능력과도 연동되는 부분으로 이에 대한 보완책으로 보증기관이 한국은행이나 국민주택기금 등으로부터 대출채권매입 재원을 장기 저리로 차입할 수 있도록 제도적 장치를 마련해주는 방식도 고려 가능.
 - 그러나 저소득층 대상 역모기지의 경우 주택의 시장가치가 낮아 금융기관이 부담해야하는 리스크 등이 크고 기초노령연금이 도입된다 하더라도 대출하한선을 최저생계비 수준의 급여액을 보장한다는 점에서

잠재적인 국고지원이 불가피할 것으로 예측됨.

제4절 관리운영주체

□ 상품 대출기관: 민간금융기관

□ 총괄 관리 및 보증기관: 한국주택금융공사

- 공적보증 역모기지제도와 관리운영주체를 이원화하여 별도의 주체를 새로 설립할 경우 공적기관 확대에 대한 논란 및 행정비용의 낭비, 이용자의 혼란 야기할 수 있음.
- 금융에 대한 전문성을 보장하기 위해서도 현재 주택금융전문기관으로서 주택보증업무를 수행하고 있는 주택금융공사에서 담당하는 것이 적합함.

제6장 결론

- 본 연구에서는 노후소득보장 대책이 미흡한 현 우리나라 상황에서 다층적인 노후소득보장체계를 강화하고 사각지대를 해소하기 위한 한 방안으로서 기존의 민간금융기관의 역모기지상품 및 정부에서 추진 중인 공적보증 역모기지제도와 별도로 ‘저소득층 노인 대상 역모기지제도’의 필요성을 검토하고, 이에 따른 제도의 운영방안을 모색함.
- 현 노후소득보장체계의 현황과 문제점을 검토하고, 공적 노후소득보장제도의 사각지대 해소를 위한 역모기지제도 도입의 필요성 검토
- 현재 실행되고 있는 외국 및 국내 역모기지 운영사례 검토함으로써 저소득층 역모기지제도 운영방안을 위한 시사점 도출
- 소득계층별 고령가구의 특성을 살펴봄으로써 저소득층 대상 역모기지제도의 잠재수요층을 도출하고 잠재수요층에 대한 분석 실시

- 잠재수요 분석결과를 토대로 저소득층 고령자 대상 역모기지제도의 대상 요건, 대상담보범위, 급여수준 및 가입 인센티브, 재원조달방안, 관리운영 체계 등 기본적인 운영방안 모색

□ 저소득층 역모기지제도 잠재수요 규모 및 운영방안

- 잠재수요층 규모: 212,884가구
- 대상자 요건: 65세 이상의 고령자 부부 혹은 단독가구이며, 최저생계비 160% 미만 가구(means test 실시)
- 담보대상범위: 3억원 이하의 저가주택으로서 자가 거주하고, 단독, 아파트, 연립 및 다세대 주택 대상
- 대출한도: 담보주택의 가치평가는 공시가격을 산정기준으로 하며, 담보인정비율은 공시가격의 90%
- 주택가격상승률: 연평균 1.6% / 대출금리: 5.8% 고정금리
- 대출기간/급여지급방식: 종신지급을 원칙으로 하며, 매달 연금형태 대출
- 월대출액 하한선: 최저생계비 수준의 급여를 월지급액으로 보장
- 제도활성화를 위한 세제지원
- 대출재원 및 보증재원
 - 대출재원: 민간금융기관에서 자체 조달
 - 보증재원: 이용자의 보증보험료로 충당하되 손실발생시 국고 지원하는 방안과 보증보험료를 국고에서 충당함으로써 대출한도액을 높여주는 두가지 방안 제안
- 대출기관 및 총괄관리/보증기관
 - 대출기관: 민간금융기관
 - 보증기관: 한국주택금융공사

제 1 장 서론

제 1 절 연구배경 및 목적

2006년 말 우리나라 65세 이상 인구는 460만명으로 전체 인구의 9.5%를 차지하고 있다. 지난 2000년 65세 이상 인구비율이 7.2%에 이르러 고령화 사회에 들어선 이래 노인 인구 비중은 급격히 상승하여 2018년 고령사회(14.3%), 2026년 초고령사회(20.8%)에 도달할 것으로 전망하고 있다(통계청, 2006a). 그러나, 우리나라의 경우 공적인 노후소득보장제도가 아직 정립되어 있지 못하며 제도의 실효성 역시 낮아 노인의 상당수가 빈곤에 처해 있는 등 ‘빈곤의 고령화’가 심각하게 진행되고 있는 것으로 알려져 있다(정경희 외, 2005b).

고령자들에 대한 노후생활안정의 대표적 방안인 공적연금제도는 노령, 장애, 사망으로 인한 소득상실의 위험에 대응하는 소득보장제도이다. 현 우리나라에서 실행되고 있는 공적 노후보장체계는 전 국민을 대상으로 하는 1차안전망인 국민연금, 공무원 연금 등 공적연금제도와 취약계층의 위한 공공부조 성격의 2차 안전망인 국민기초생활보장제도와 경로연금으로 구성되어 있다. 그러나 공적연금의 경우 제도 도입의 역사가 짧아 현 노령계층 중 연금수급자의 규모는 미비하며 2005년 65세 이상 인구 중 공적연금을 받고 있는 수급자는 73만7천명으로 16.8%의 수급률을 보이고 있고 현 경제활동인구 대비 실질가입률 역시 58.2%에 그치고 있어 고령자들에 대한 실질적인 노후소득보장제도로서의 역할을 기대하기에는 어려운 실정이다(통계청, 2006a). 또한 1988년 국민연금제도 실시 당시, 연령의 제한으로 인해 공적연금의 가입기회를 가지지 못한 저소득층 노인에게 대한 소득지원을 목적으로 하는 경로연금제도는 급여가 4만 5천원에서 5만원 정도로 수준이 낮고 수급률 역시 전체 노인의 15% 정도에 그치고 있다. 또한 경제적으로 취약한 노인층에 대한 사회안전망인 공공부조 역시 부양

의무자 기준과 재산관련 조항 등으로 인해 선정에 어려움을 겪고 있다. 이렇듯 고령자를 위한 사회안전망이 취약한 상황에서 고령자들은 노후생활에 대한 불안감이 증대되고 있는 실정이다. 최근 한 조사에서는 65세 이상 노인들이 겪는 가장 어려운 문제로, 고령자 2명 중 1명은 경제적 어려움을 호소하고 있어(통계청, 2006a) 다층 노후소득보장체계의 강화 및 사각지대 해소가 시급히 요구됨을 알 수 있다.

이러한 맥락에서 높은 고령층의 주택보유율¹⁾을 바탕으로 고령자에게 보유주택을 담보로 사망 또는 주택 매각 시까지 노후생활에 필요한 자금을 연금 형태로 지급하는 역모기지제도가 다층 노후소득보장체계의 한 방안으로 논의되고 있다(강종만·이석호, 2006). 모기지(mortgage)제도가 주택구입시 주택구입자금을 장기간 대출받고 대출원리금을 매월 분할상환하는 것이라면, 역모기지(reverse mortgage)는 소유주택을 담보로 매월 또는 일정기간동안 사망, 이주시까지 노후생활자금을 연금형식으로 전환하여 대출하는 금융상품이다. 이러한 역모기지는 노인계층의 유동성 증가를 통해 노후생활에 대한 불안감을 해소하고 대출상환 시점에 주택을 매각함으로써 주택시장의 거래량이 증가되어 부수적으로 부동산시장의 안정화에도 기여할 것으로 예상된다(김갑태, 2006). 그러나 현재 우리나라 금융기관에서 판매 중인 역모기지 상품은 장수, 금리변동 등 각종 위험에 대한 보증 미흡으로 활성화되지 못하고 있어 앞서 살펴 본 노인빈곤의 완화 또는 다층 노후소득보장체계의 구성요소로서의 기능이 미흡한 실정이다. 이러한 상황에서 정부는 재보험 성격의 공적보증을 통해 6억원 이하 주택을 담보로 중신 연금형태의 대출(대출한도 약 3억원)을 주로 하는 공적보증 역모기지제도를 도입할 예정이다. 이러한 역모기지 도입은 복지적, 경제적 차원에서는 고령자 지원을 위한 사회적, 국가적 부담을 경감시키고 고령자 개인적 측면에서는 스스로 경제적 문제를 해결할 수 있는 안정적 소득원의 생성을 의미한다.

그러나 새로이 도입되는 역모기지에서는 저소득 노인이 수혜대상에서 제외될 가능성이 높다. 가구의 기본생활은 기초생활보장제도의 수급자와 다름이 없으

1) 2004년 통계청 사회통계조사에 의하면 65세 이상 고령자의 77%가 주택을 소유하고 있는 것으로 나타났다.

나 자산 기준으로 인해 기초생활보장 수급 대상에서 배제된 차상위 노령계층의 경우, 보유하고 있는 주택이 대부분 낡고 오래되어 자산의 가치가 그리 높지 않다. 즉 정부에서 노인보유 주택 등의 유동화를 통해 노후생활의 안정을 목적으로 공적보증 역모기지 도입을 추진하고 있지만, 저소득층이 보유한 주택은 시장에서의 수용 가능성이 낮아 유효시장이 성립되기 어려울 전망이다. 저소득층 노인대상 역모기지제도의 도입 검토가 필요하다.

따라서 본 연구에서는 현 한국의 노후소득보장체계의 경우 국민연금, 퇴직연금, 개인연금과 기초생활보장제도 등 다층의 노후소득보장체계가 구비되어 있으나 미성숙한 현 상태에서, 공적보증 역모기지와는 별도로 ‘저소득층 노인대상 역모기지제도’ 도입의 필요성을 살펴보고 제도 도입의 타당성을 검토해 보고자 한다. 이는 노후소득보장의 사각지대에 위치한 저소득층 노인들을 대상으로 일정 금액 이하의 주택자산을 담보로, 국가에서 대출금 형태의 급여를 받되, 총급여액이 자산 가치를 넘을 경우 공공부조제도로의 전환을 유도하는 등 제도 간 연계 가능성을 살펴보는 “자산활용을 통한 노후소득 지원방안”을 의미한다. 물론, 올 7월로 도입 예정된 공적보증 역모기지제도의 진행상황을 검토해보아야 하겠지만, 시중은행에서 시판되는 공적보증 역모기상품 역시 주택의 시장가치가 가지는 기존의 문제점을 그대로 안고 있는 실정이다. 대부분이 1억원 이하의 주택을 소유하고 있는 저소득층의 경우 공적보증 역모기지제도에서도 배제될 가능성이 높아 저소득층 노인을 대상으로 한 역모기지제도에 대한 검토가 더욱 필요하리라 사료된다. 따라서 본 연구에서는 다층 노후소득보장체계의 한 축으로 역모기지제도의 필요성을 제시하고 이를 기초로 제도운영의 기본방향 및 지원체계 등을 살펴보고자 한다. 이를 통하여 노후생활의 빈곤문제를 해소하고 공적 노후소득보장체계의 사각지대를 축소하면서 자산을 활용한 역모기제도와 공적부조의 제도 간 연계가능성을 타진해 보고자 한다.

제 2 절 연구내용 및 연구방법

본 보고서는 다음과 같은 내용으로 구성되어 있다. 제2장에서는 현 노후소득 보장체계의 현황과 문제점을 현재 공적 노후소득보장의 중요요소인 공적연금제도, 국민기초생활보장제도, 경로연금을 중심으로 파악하고 공적 노후소득보장제도의 사각지대 해소를 위한 역모기지제도 도입의 필요성을 살펴본다. 제3장에서는 현재 실행되고 있는 외국과 국내 역모기지제도의 비교를 통해 저소득층 대상 역모기지제도 운영방안을 위한 시사점을 마련하고자 한다. 이를 위해서 1960년대부터 공적 역모기지를 시행하다가 1989년 활성화되기 시작한 미국과 지자체 중심으로 운영되다가 2003년부터 정부가 개입된 역모기지로 전환한 일본의 운영사례 및 프랑스형 민간 역모기지로 불리는 비아제(Viager)의 내용과 특징을 살펴본다. 한국사례에서는 국내 민간금융기관의 역모기지상품들과 올 7월 시행예정인 공적보증 역모기지제도를 살펴보고 현 역모기지제도의 문제점을 제시한다. 제4장에서는 이러한 기존 국내 역모기지제도의 문제점을 기초로 공적 노후소득보장제도의 사각지대 해소를 위한 저소득층 대상 역모기지제도의 잠재수요를 분석한다. 잠재수요 분석을 위해서는 한국보건사회연구원에서 실시한 2004년 국민생활실태조사의 1차 조사자료를 분석하였다(이현주 외, 2005). 본 조사는 차상위계층을 판별하기 위한 기초조사로 전국의 30,000가구를 대상으로 가구구성, 소득, 재산, 지출 등에 대해 조사한 전국 표본자료로서 충분히 큰 사례수와 응답자의 다양한 사회·경제적 상황에 대한 방대한 정보를 제공한다. 제5장에서는 잠재수요분석을 기초로 저소득층 대상 역모기지제도의 구체적인 운영방안을 제시한다. 즉 대상자요건 및 담보대상범위와 적정급여 수준을 제시하고, 제도 활성화를 위한 제도적 지원방안과 재원조달 방안을 살펴보고, 제도의 운영과 관리를 위한 관리운영주체에 대한 방안을 제시한다. 제6장에서는 앞에서 이루어진 연구내용을 요약하고 공적 노후소득보장제도의 사각지대 해소를 위한 저소득층 대상 역모기지제도 도입의 필요성과 타당성을 살펴보고자 한다.

제 2 장 현 노후소득보장체계 현황과 역모기지제도 도입의 필요성

제 1 절 현 노후소득보장체계의 현황과 문제점

1. 소득보장체계 개요

소득상실의 위험을 가진 실업, 질병, 사고, 노령, 장애 등의 다양한 원인 중 ‘노령’이라는 소득상실 위험에 대비한 소득보장제도를 총칭하는 것이 노후소득보장제도이다. 현재 우리나라의 노후소득보장제도는 [그림 2-1]과 같이 정리될 수 있다. 즉 공적연금을 1차안전망으로 하여 공적연금 적용에서 제외된 저소득층에게 경로연금을 지급하고, 빈곤선 이하의 계층에게는 기초생활보장제도를 통하여 최소한의 소득을 보장하고 있다. 또한 추가적인 소득보장제도로는 피용자의 경우 퇴직금(퇴직연금), 특수직역종사자의 경우 퇴직수당이 연금제도 내에 있다. 이와 더불어 사적인 차원에서의 개인연금을 통한 추가적인 소득보장이 가능하다.²⁾

2) 노후소득보장체계 각 구성요소의 주요 내용만을 정리하였으며 각 제도별 자세한 내용은 정경희 외 (2005) 『현 노령층의 소득보장강화방안마련』에 제시되어 있다.

[그림 2-1] 현행 우리나라 노후소득보장체계의 구성

추가보장	3층	개인연금	
	2층	퇴직금 (퇴직연금)	퇴직수당 공무원연금 군인연금 사학연금
1차안전망	1층	국민연금	
최종안전망	0층	경로연금	
		(빈곤선) 국민기초생활보장제도	

자료: 정경희 외, 2005b

노후소득보장에 있어 가장 기본적인 1차안전망을 이루고 있는 것이 국민연금 제도이다. 노령으로 인한 소득상실 위험에 대한 공적인 보호망의 근간을 이루는 공적연금제도는 일반 국민들을 대상으로 하는 국민연금제도와 공무원, 군인, 사학교원 등 특수직역종사자를 대상으로 하는 공무원 연금, 사립학교교원연금, 군인연금 등 공적직역연금제도가 있다. 1988년에 도입된 국민연금제도는 적용 대상의 지속적인 확대를 거쳐 전국민에게 확대되어 있는 상황이다. 국민연금 가입자는 근로자를 대상으로 하는 사업장가입자와 자영업자를 대상으로 하는 지역가입자로 분류되며, 가입할 의무가 없는 국민은 본인의 희망에 의해 임의 가입자로 가입할 수 있다.

국민연금과 3개 공적직역연금은 모두 사회보험방식이라는 공통점을 갖고는 있지만 급여산식과 급여율, 보험료율 등에 있어 차이를 보이고 있다. 30년 가입자 기준으로 비교해보면 국민연금의 급여율은 45%이며, 공적직역연금의 급여율은 70%이다.

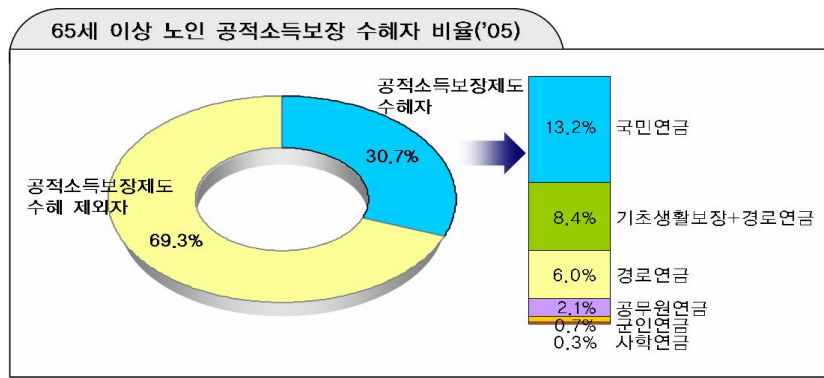
2006년 10월말 현재 사업장 가입자는 모두 853만명이며, 지역가입자는 907만 명으로 총 가입자가 1,766만명에 이르고 있다. 직역연금의 경우 공무원 연금은 1960년, 군인연금은 1963년, 사립학교교원연금은 1975년부터 실시되어 이미 본격적인 연금수급이 이루어지고 있다.

이러한 노후소득보장체계의 근간을 이루어야 하는 1차안전망의 적용을 받고 있는 인구는 2005년 현재 전체 노인인구의 16.3%에 불과하다(그림 2-2 참조). 현재 국민연금은 장기재정불안정 문제와 광범위한 사각지대 문제가 항상 사회적 쟁점으로 논란이 되고 있다.

공적연금의 적용을 받지 못하는 계층을 위한 최종안전망으로는 경로연금과 국민기초생활보장제도가 있다. 공적연금 적용에서 제외된 저소득층에게 경로연금을 지급하고 있으며, 빈곤선 이하의 계층에게는 최종안전망으로서 기초생활보장제도를 통하여 최소한의 소득을 보장하고 있다. 현재 이러한 최종안전망의 적용을 받고 있는 노인은 14.4%이다.

경로연금은 1998년 7월에 도입된 제도로 자산조사를 통하여 저소득층 노인에 한정하여 지급하고 있는 선별주의적 성격을 가진 노령수당제도이다. 경로연금 제도는 노인가구와 부양의무자가구의 소득과 재산을 합산하여 소득의 경우 1인당 월평균 소득액이 도시근로자가구의 1인당 월평균 소득액의 65% 이상이고 재산이 국민기초생활보장대상자 선정기준 175% 이하인 경우 월 35,000원(국민기초생활보장 수급 노인은 연령에 따라 45,000원 또는 50,000원)을 지급하는 제도이다. 경로연금제도는 소득수준이 빈곤선 이하인 노인에게 기초생활보장수급액에 더하여 부가급여적인 성격으로 지급되고 있는 부분과 공적연금 가입의 기회를 갖지 못한 노인 중 차상위계층에게 소득을 보조한다고 하는 무각출 연금의 성격을 동시에 갖고 있다. 즉 현재의 경로연금제도는 영구적인 요소인 부가급여적 성격과 한시적 요소인 무각출 연금적 성격을 갖고 있다(정경희 외, 2005b). 이 외에도 급여수준이 낮아 소액의 용돈 지급 차원에 불과하며, 대상규모가 적어 보완적 노후소득보장제도로서의 역할을 제대로 하고 있지 못하다는 문제점을 갖고 있다(표 2-1 참조).

[그림 2-2] 노후 소득 사각지대 현황



자료: 최병호 외, 2006

〈표 2-1〉 경로연금 대상자 및 지급액(2006년)

대상자 수		62만명
지급액	80세 이상 기초수급자	5만원
	65~79세 기초수급자	4.5만원
	저소득 노인	3~3.5만원

자료: 보건복지부 내부자료

최종안전망으로서의 역할을 수행하고 있는 공공부조제도는 2000년 10월부터 국민기초보장제도라는 이름으로 수행되고 있다. 기존의 생활보장제도가 근로능력이 없는 대상에 한정하여 생계급여를 지급하던 것에서 벗어나 자산조사를 통하여 빈곤선 이하에 있는 모든 국민에게 근로능력 여부와는 상관없이 보충적인 생계급여를 지급하고 있다. 대상자로 선정되기 위해서는 가구의 소득과 재산의 소득환산액을 합한 소득인정액이 최저생계비 미만이어야 하며, 부양의무자 기준의 적용을 받는다. 즉 수급자로 지정되기 위해서는 부양능력을 가진 부양의

무자가 없어야 한다. 노인의 경우 소득과 재산 기준은 선정기준을 만족시키지만 부양의무자 기준 때문에 실제 대상자로 선정되지 못하는 경우도 많다. 여유진 외(2003)에 따르면 빈곤노인이지만 부양의무자 기준으로 이한 비수급은 전체 비수급빈곤노인의 약 1/2 수준이 될 것으로 추정되고 있다. 따라서 부양의무자 부양능력 판단기준의 완화와 범위 축소를 통하여 노인의 선정 가능성이 높아질 수 있다. 또한 재산기준으로 인하여 선정되지 않는 경우도 있어 정책적 관심이 요구되고 있다.

[그림 2-3] 빈곤의 사각지대(소득빈곤)

소득	빈곤선		재산과 소득으로 인한 비수급가구	
	부양의무자 기준으로 인한 빈곤율 (2.1%)	수급자 (3.1%)	재산기준으로 인한 빈곤율 (2.2%)	재산

자료: 여유진 외, 2003: 228

우리나라의 경우 공적연금이 미성숙하여 노인 중 빈곤계층의 비율이 높기 때문에 공적부조 수급자 중 노인이 차지하는 비중이 26.1%에 달하고 있다. 따라서 2007년 현재 전체 인구 중 국민기초보장 급여 수급자는 3.04%인데 비하여 노인 중 국민기초보장제도 수급자는 8.3%로 2배를 넘는 수준이다.³⁾

더불어 65세 이상 노인이면 누구나 읍면동 사무소에 신청시 받을 수 있는 교통수당제도가 있는데, 지방자치단체에 따라 그 액수가 다르다. 2007년 3월 2007년도 국민과 함께하는 업무보고 자료에 의하면, 지자체별로 교통수당 액수는 분기별 2만3천원에서 4만 6천원 사이이다. 그러나 이 제도는 소득보장의 목적

3) 2007년도 기초보장제도 현황결과가 발표되지 않아, 보건복지부 내부자료와 장애인구추계에 기초하여 산출한 잠정적인 수치이다.

으로 시작된 제도가 아니라 노인에게 이동권을 보장해준다는 점에서 교통비를 보조하는 성격을 갖고 있다.

한편 사적인 소득보장제도로는 각 기업의 각 기업의 관장 하에 근로기준법 및 기업내규에 준하여 지급하는 법정퇴직금제도가 있으며, 개인적으로는 1994년부터 세제혜택을 제공하고 있는 개인연금제도가 운영되고 있으며, 각종 저축·보험상품이 있다. 법정퇴직금제도는 1년 근무자에게 1개월의 임금을 지급하는 것으로 월 8.3%의 적립을 필요로 하는데, 최근 퇴직연금제도로의 전환이 이루어지고 있다.

개인연금의 경우 1994년 개인연금상품이 판매되기 시작하여 빠른 속도로 확대되어 왔지만 현세대 노인들에게 있어 실질적인 노후생활대비 수단으로서의 역할은 미흡한 실정이다. 국내 개인연금 시장의 규모는 2004년 기준 29.9조원으로 국민연금 규모 133조억원의 22.5%에 불과하다. 공적연금 위주에서 기업퇴직연금, 개인연금 등을 포함한 다층 노후소득보장체계로 전환됨에 따라 점차적으로 사적 연금의 역할이 함께 강조되고 있다.

이러한 노후소득보장제도는 실제 적용대상이 제한되어 있는 충분한 노후소득보장을 제공하지 못하고 있는 실정이다. 실제 현세대 노인들 중 노후준비를 한 대상은 28.3%에 불과하다. 또한 노인의 각종 소득원별 소유율을 살펴보면 2004년도 현재 노인의 27.8%가 근로소득을 갖고 있으며, 12.5%가 자산소득을 갖고 있다. 반면 공적연금은 13.9%, 기타사회보험급여는 0.2%, 경로연금 12.8%, 국민기초생활보장급여 8.6%에 불과함을 볼 수 있다. 반면 76.9%가 친인척으로부터 보조를 받고 있어 사적이전소득에의 높은 의존율을 보이고 있다(표 2-2 참조).

〈표 2-2〉 노인의 경제적인 노후준비율 및 소득원별 유무

(단위: %)

구분	전체 ¹⁾	지역		성		연령		
		동부	읍·면부	남자	여자	65~69세	70~74세	75세 이상
노후준비율	28.3	27.8	29.2	41.4	20.0	41.0	26.8	12.8
근로 및 사업·부업소득								
근로소득	14.1	14.4	13.5	20.1	10.4	21.0	14.1	5.0
사업·부업 소득	14.4	8.3	27.2	25.4	7.5	19.5	14.4	7.6
소계	27.8	22.6	38.7	43.7	17.7	38.9	28.0	12.6
자산소득								
재산소득	8.9	9.7	7.2	15.1	5.0	10.2	8.6	7.3
금융소득	4.5	5.1	3.2	8.6	1.9	5.0	4.0	4.2
개인연금	0.4	0.4	0.3	0.5	0.3	0.8	0.1	0.1
소계	12.5	13.7	9.8	21.4	6.8	14.2	11.8	10.7
공적이전소득								
공적연금	13.9	12.2	17.6	26.3	6.2	20.3	13.3	6.1
기타사회보험급여	0.2	0.1	0.3	0.3	0.1	0.1	0.2	0.2
경로연금	12.8	11.9	14.7	9.3	15.0	4.7	15.9	20.6
교통수당	89.7	89.9	89.2	90.2	89.4	76.7	98.3	98.5
국민기초생활보장급여	8.6	8.9	8.0	5.1	10.8	4.9	10.0	12.1
참전명예수당	4.9	4.6	5.6	12.1	0.4	0.4	8.2	7.6
소계	92.6	92.3	93.2	94.6	91.3	83.2	98.7	99.0
사적이전소득								
친인척 보조금	76.9	75.2	80.3	70.1	81.1	73.4	77.2	81.3
사회단체 보조금	1.0	0.9	1.2	0.8	1.1	0.5	1.8	0.9
기타소득	5.4	2.1	12.1	10.7	2.0	6.4	5.0	4.4
소계	78.6	76.5	83.0	72.7	82.3	75.6	78.7	82.5
전체소득	99.7	99.5	99.7	99.7	99.5	99.0	100.0	100.0
(대상자수)	(3,029)	(2,052)	(977)	(1,171)	(1,858)	(1,215)	(902)	(912)

자료: 정경희 외, 2005a

그런데 이러한 노후소득보장제도는 2008년부터 큰 변화를 겪을 것으로 예상된다. 국민연금의 사각지대를 해소하고 현세대 노인의 빈곤을 해소하는 것을 목적으로 하는 ‘기초노령연금’제도가 시행되기 때문이다. 이는 내용적으로 기존의 경로연금을 흡수·확대하는 형태를 갖고 있다. 2007년 4월 25일 제정·공포된 ‘기초노령연금법’에 의하면 2008년 1월 70세 이상을 대상으로 시작하여 2008년

7월에 65세 이상으로 확대할 계획이며, 연금액은 국민연금가입자 평균소득월액의 5%, 수급대상은 시행초기 전체 노인의 60% 수준으로 하고 있다. 선정기준은 노인 및 배우자의 소득의 소득인정액에 의하여 결정된다. 또한 노인부부가 모두 기초노령연금 지급대상인 경우는 각각의 지급액의 1천분의 165를 감액하는 것으로 되어 있다. 이러한 기초노령연금제도의 도입에 따라서 경로연금제도는 폐지되며, 국민연금 등 각종 연금급여의 수급권을 갖고 있는 경우 병급 조정이 이루어지며 기초보장수급대상의 경우 점진적으로 경로연금의 일부를 소득산정시 포함하는 것으로 설계 중이다.⁴⁾

새로 도입된 기초노령연금제도는 기존의 기초보장제도나 경로연금제도와는 달리 부양의무자 기준을 두고 있지 않으며 노인과 그 배우자라는 개인단위를 단위로 하고 있다는 점에서 기존의 정책과 큰 차이점을 갖는다. 즉 사적인 부양의무를 전제로 하고 있지 않는 제도인 것이다. 이러한 맥락에서 볼 때 새로이 도입된 저소득층 대상 역시 적용시 대상자 선정의 기준을 노인과 그 배우자로 하는 것이 적절할 것이다.

2. 현행 노후소득보장제도의 평가

현재의 노후소득보장제도는 노인빈곤에 대한 사회보장제도의 대응이 미흡하다고 평가할 수 있다. 그 결과 노인 중 빈곤가구의 비율은 타 연령층에 비하여 높을 뿐만 아니라 공적이전소득에 의해서 완화되는 비율이 매우 낮다(김수완, 2005). 이는 국민연금제도가 현재 노인들보다는 신규 노인인구 진입층에 대하여 노령연금급여를 제공하는 것으로 설계되어 있어 현재 노인들은 국민연금제도의 사각지대에 놓여 있다. 또한 공공부조제도로서의 경로연금은 수급대상이 제한되어 있고 급여수준도 낮으며, 국민기초생활보장제도는 재산기준이나 부양의무자 기준 등으로 인하여 빈곤층 노인의 일부만을 포괄하는 제한성을 갖고 있다.

4) 구체적인 시행방안에 관한 시행령과 시행규칙은 아직 확정되지 않은 상태이다.

이러한 문제점을 이슈별로 정리해보면 다음과 같다. 무엇보다 먼저 공적인 노후소득보장제도의 적용을 받고 있는 노인의 비율이 30.7%로 매우 적다. 즉, 노후소득보장제도간의 역할분담에 있어 지나치게 공적 소득보장제도의 역할이 미비하다. 노인의 소득원을 국제비교해보면 근로소득의 비중이 크고 연금 및 자산 소득의 비중이 작은 소득 구조가 다른 나라와 매우 다른 모습을 보인다는 사실을 확인할 수 있다. 외국의 경우 노인 소득의 절반 이상이 공적연금 및 공적 부조 등 공적이전에 의하여 발생하는 반면 우리나라의 경우 그 비중이 24%에 불과한 형편이다.

〈표 2-3〉 노인층의 소득원: 국제비교

(단위: %)

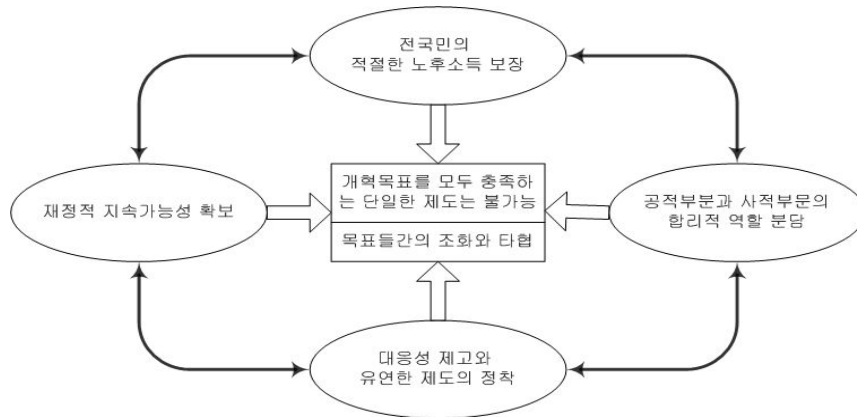
	한국	일본	미국	독일
근로소득	44	22	16	5
자산소득	11	7	23	13
사적이전	13	7	1	2
공적이전	24	57	56	78
기타	7	7	4	2

자료 : 최병호 외, 2006

둘째, 노후소득보장체계의 다층적 성격이 부족하다. 개별제도의 대상자와 목표에 따라서 재원조달과 제도운영의 원칙이 상이한 다양한 제도가 필요하며 이를 통하여 적절한 노후소득을 보장하면서 재정적으로 지속가능한 제도를 구축하는 것이 가능하다. 또한 안정적인 노후소득보장을 위해서는 공·사연금, 기초생활보장 등 다양한 노후소득보장제도간의 적절한 역할분담을 통하여 노후빈곤의 위험이 최소화될 수 있을 것이다. 그러나 우리나라의 노후소득보장체계는 다층체계의 외형적 틀은 갖추었지만 공적소득보장제도간의 연계가 부족하고 공·사적 소득보장간의 역할 분담이 미흡하여 광범위한 사각지대가 존재하고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 제도의 재정적 지속가능성과 같은 개별 제도가 갖고 있는 내재적인 문제의 해결뿐만 아니라 각 구성요소간의 적절한 연계성 제고와 역할분담이 요구된다. 이를 위해서는 근로소득, 사적연금, 개인

저축 등과 같은 다양한 자원을 활용할 수 있는 지원책이 요구되고 있다.

[그림 2-4] 노후소득보장체계 구축을 위한 제도개혁 목표의 상호 관계



자료 : 최병호 외, 2006

셋째, 현재 연금제도의 적용이 중산층 이상 노인에게 집중되어 있다. 노후소득보장에 있어 1차안전망인 연금제도의 적용을 받고 있는 노인의 비율이 소득수준이 높은 계층에 있어 높다는 사실에서 저소득층 노인을 위한 공적인 관심이 필요함을 확인할 수 있다. 가구소비실태분석을 통하여 소득계층별 노후소득보장 사각지대를 분석한 정경희 외(2005b)의 연구에 따르면 소득계층과 연금소득이 있는 노인의 비율은 정비례하고 있다. 최저생계비 120% 이하의 소득계층의 경우 연금소득이 있는 비율은 3% 수준이며, 최저생계비의 120%~150%미만 소득계층의 경우는 7.8%이다. 반면 최저생계비의 150%~200%미만 소득계층의 경우는 11.9%, 최저생계비의 200% 이상의 경우는 16.4%이다. 최저생계비 이하의 소득을 갖고 있는 노인의 경우는 연금소득이 있는 비율이 미미한 반면 기초보장제도나 경로연금 소득이 있어 공적인 노후소득보장제도의 적용을 받는 비율이 높아 약 1/4 정도가 어떠한 형태든 간에 공적인 노후소득을 갖고 있다. 그러나 최저생계비 100%~150%인 소득계층의 경우는 최저생계비 이하 계층에 비하여 상대적으로 최종안전망의 보호를 받고 있는 비율이 낮아 공적인 소득보

장제도의 적용율이 낮다. 즉 최저생계비 이상의 소득을 갖고는 있으나 그 소득 규모가 그리 크지 않은 저소득 노인은 연금제도의 적용도 낮고 공적 부조 형태의 소득보장제도의 적용도 쉽게 받을 수 없는 사이에 끼인 계층인 것이다. 따라서 이들 저소득층을 위한 정부의 특별한 관심이 요구된다.

마지막으로, 이러한 노후소득보장제도의 미구축으로 인하여 노인의 절대적인 소득수준이 매우 낮다는 점도 지적되어야 할 것이다. 노인의 57.5%가 기초보장 수급대상자거나 복지수요 잠재층인데 비하여 비노인의 경우는 22.5%로 큰 차이가 있다(이현주 외, 2005). 55세~59세 연령층의 중위소득의 50% 미만의 소득으로 생활하는 노인의 비율이 60%를 넘고 있다는 사실(최병호 외, 2006)에서도 현세대 노인의 기본적인 소득보장을 위한 보완적 조치의 필요성을 볼 수 있다.

제 2 절 저소득 대상 역모기지제도 도입의 필요성

역모기지제도는 자신의 은퇴 전 근로활동에 기초하여 노후에 연금을 받는 연금제도나 전적으로 국가가 마련한 재원에 의하여 급여가 지급되는 기초보장제도 및 경로연금제도와는 달리 현재 시점에서 자신이 소유하고 있는 주택을 담보로 하여 이루어진다는 점에서 큰 차이를 갖는다. 저소득층 대상 역모기지제도는 제도의 도입에 필요한 안정성 확보를 정부가 보증한다는 점에서 민간시장의 역모기지제도와 차별화된다. 즉, 제도의 내적인 자원은 사적인 차원에서 이루어지지만 제도의 안정성은 공적 영역에서 마련한다는 점에서 공적 제도와 사적 제도의 중간영역에 있다고 볼 수 있다. 따라서 제도의 주 대상자는 저소득층이며 전적으로 공적 자금에 의하여 운영되는 기초보장제도나 경로연금제도와는 그 성격을 달리하는 제도로, 기초보장제도나 경로연금제도와는 독립된 제도로서 운영되어야 할 것이다. 요약하면 저소득층을 위한 역모기지제도는 재원의 주요 원천이 제도 대상자의 ‘재산’이며 소득보장과 더불어 주거의 안정성을 추

구한다는 점에서 기존의 소득보장제도와 구분되며, 제도의 안정성을 국가가 보장한다는 점에서 민간시장의 역모기지제도와 차별화된다.

공적 영역이 이러한 사전 자원의 활용에 개입하는 역모기지제도를 도입할 필요성은 다음과 같은 몇가지 점에서 찾아질 수 있다. 첫째, 현세대 노인에게 있어 공적인 노후소득보장제도의 역할이 매우 낮다는 점이다. 국민연금제도의 성숙에 따라서 미래의 노인들에게 공적연금이 갖는 의미는 커질 수 있지만 현세대 노인들에게는 그러한 미비한 노후소득보장체계 구축에 따른 불이익을 보완해줄 수 있는 다양한 제도적 보완책이 요구되는 것이다. 그러한 점에서 저소득층을 대상으로 하는 공적인 역모기지제도는 현세대 노인들을 위한 공공의 책임성 강화와 노후소득보장체계의 다층성을 강화시켜 줄 수 있을 것으로 기대된다.

둘째, 현재의 노후소득보장제도가 노인들의 빈곤문제 해결에 있어 갖는 실효성이 낮다는 점이다. 따라서 노인빈곤 해결에 있어서 공적 책임의 강화가 요구된다. 2004년 국민생활실태조사의 결과분석에 의하면(이현주 외, 2005) 노인의 소득계층 중 최저생계비(빈곤선)의 160% 수준까지의 노인은 수급여부와는 상관없이 동일한 삶의 수준을 영위하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 기준에 의할 때 소득이 최저생계비의 160% 미만인 노인은 전체 노인의 57.5%를 차지하고 있으며, 이중 수급대상자는 8.2%이므로, 소득이 빈곤선의 160%미만인 노인가구 중 14.3%만이 현재의 국민기초생활보장제도라는 공적부조 정책의 보호를 받고 있는 것이라 할 수 있다. 따라서 삶의 질은 수급대상자와 유사하나 공적 노후소득보장제도에 의하여 보호받지 못하고 있는 노인층에 대한 공적인 개입이 요구되는 것이다. 이들 계층의 경우 기초노령연금제도의 도입에 따라 8~9만원 정도의 추가적인 소득이 발생할 수 있을 것이지만 생활에 필요한 소득수준의 확보를 담보해주지는 못한다. 따라서 저소득층 노인을 위한 역모기지 도입에 따른 추가적인 소득발생을 통하여 일정수준의 소득을 확보할 수 있을 것이다.

셋째, 타 연령층과 달리 노인들의 자산 구성에 있어 차이가 있어 빈곤문제 해결에 있어서도 차별화된 접근이 요구된다. 노인의 상당수가 자가를 소유하고 있으며 대부분이 단독주택에 거주하고 있다(표 2-4 참조). 전국 평균 자가소유

을 58.6%과 단독주택 거주율 45.1%에 비할 때 큰 차이이다. 아파트에 비하여 단독주택은 환금성이 떨어진다는 특징을 갖고 있다. 또한 주택은 노인들로 하여금 지역사회에서 계속 생활할 수 있는 기반이 된다는 점에서 주거의 안정성 보장과 더불어 주택의 유동성 부족을 보완해줄 수 있는 제도가 필요하다.

이러한 맥락에서 소득과 더불어 소득인정액 또한 160%라는 기준을 도입하여 노인가구를 구분할 수 있다. 2004년 국민생활실태조사에 의하면 소득수준이 빈곤선의 160% 이하이지만 소득인정액은 160% 이상인 비율이 상당 부분 있다. 이러한 특성의 노인가구는 전체 노인가구 중에서는 15.0%를, 소득수준이 160% 이하인 노인가구중에서는 26.7%를 차지하는 규모이다.

〈표 2-4〉 노인가구의 주택특성

연령 유형분류 기준		65~69세 (N=9,606)	70~74세 (N=6,981)	75세 이상 (N=6,830)	전체 (N=23,417)
소유 형태	자기집	78.0	76.3	73.9	76.3
	전세(월세없음)	10.4	10.8	11.1	10.7
	보증부월세	4.9	5.2	4.6	4.9
	보증금없는월세	1.9	1.8	2.4	2.0
	사글세	1.4	1.5	2.0	1.6
	무상	3.4	4.4	6.1	4.5
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0
주택 종류	단독주택	77.8	79.7	85.0	80.4
	아파트	15.0	13.4	10.3	13.2
	연립주택	3.1	3.2	2.0	2.8
	다세대주택	1.4	1.0	0.8	1.1
	영업용건물내	2.6	2.4	1.6	2.3
	기타	0.2	0.2	0.2	0.2
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0

자료: 고려화및미래사회위원회, 2004

한편, <표 2-5>에 제시된 노인가구의 4집단 분류별 주택가격을 비교해보면 소득인정액이 국민기초생활보장 선정기준의 160% 미만인 경우 수급자는 평균 주택가격이 74만 8천원인 반면 수급자가 아닌 노인가구는 2,045만원의 수준으

로 주택가격에 있어서 차이가 있다. 또한 소득은 160% 이하이지만 소유자산으로 인하여 소득인정액이 160% 이상인 가구는 가구단위의 평균 주택가격이 1억 488만원에 달하는 것으로 나타났다. 즉, 소득수준이 최저생계비 160% 미만인 노인가구 중에서도 기초보장대상자를 제외하고는 일정가격 이상의 주택을 소유하고 있으나 소득수준은 여전히 최저생계비 이하인 것이다. 이러한 노인가구의 재산유무 및 가치와 생활비로 즉각적으로 이용할 수 있는 소득과의 일치율이 그리 높지 않은 현실을 반영하여 재산의 적극적 활용을 통한 가처분 소득의 수준을 높일 필요성이 있다.

〈표 2-5〉 노인가구의 소득계층별 분포

	노인가구 분포(%)	주택가격
소득수준 최저생계비 160% 이하	56.1%	-
소득인정액도 160% 이하	41.1%	-
(수급 대상자)	(9.0%)	748만원
(수급 비대상자)	(32.1%)	2,045만원
소득인정액은 160% 이상	15.0%	1억 488만원
소득수준 최저생계비 160% 이상	43.9%	1억 2,754만원
전체	100.0%	7,897만원

자료: 이현주 외, 2005 의 표 재구성

마지막으로 노인인구가 급속히 증가하고 있다는 점도 전통적인 노후소득보장 제도와 더불어 노후소득을 안정화 할 수 있는 다양한 대책을 마련할 필요성을 제기하고 있다. 2006년 현재 노인인구수는 458만 6천명이지만 2010년에는 537만 7천명으로 증가하고 우리사회가 초고령사회로 진입하는 2026년에는 천만명을 넘어서기 때문에 지금부터 노후소득을 보장할 수 있는 다양한 방안을 모색하여 시급히 제도적 안정성을 확보할 필요가 있다.

〈표 2-6〉 연도별 노인인구 규모

(단위: 천명)

연도	노인인구수
2006	4,586
2010	5,357
2015	6,381
2020	7,701
2025	9,768
2026	10,218

자료: 통계청, 『장래인구추계 결과』 보도자료, 2006. 11.

제 3 장 역모기지제도 비교

제1절 외국사례

1. 미국

가. 미국 역모기지 개요

미국의 역모기지는 1960년대 초반에 주 정부 및 기타 지방자치제 등이 시행한 공적 역모기지에서 시작되었으며, 그 후 민간회사 상품으로 무보험역모기지(Uninsured Reverse Mortgage)⁵⁾와 대출자인수보험부 역모기지(Lender-Insured Mortgage)⁶⁾ 등이 있었다. 그러나 이 모두 실용성 및 편리성이 떨어지고 노하우가 충분히 축적되어 있지 않는 등 여러 가지 제한과 금융기관 및 차입자의 리스크로 인해 실적이 부진하다가, 1989년 정부가 개발한 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)⁷⁾ 상품이 도입되면서 비로소 활성화되기 시작하였다.

현재 미국에서는 HUD(Department of Housing and Urban Development), Fannie Mae⁸⁾, Financial Freedom사 등이 각각 HECM(Home Equity Conversion Mortgage),

5) 무보험역모기지에서는 보험시스템을 사용하지 않으며, 역모기지 이용 시 대출기간을 확정기간으로 함으로써 리스크를 경감시키고 이 확정기간 종료 직후 상환의무가 발생한다는 특징이 있다.

6) 사업자가 담보부족 리스크를 인수하고, 이에 상당하는 보험료를 이용자로부터 징수함으로써 종신대출을 가능하게 한 것이다(김진, 2006).

7) HECM은 1987년 주택법(National Housing Act)에 의해 도입된 것으로, 도입목적은 ①소득이 감소하는 반면 건강, 주택 및 제반 비용이 증가함으로써 생기는 경제적인 어려움을 완화시키기 위한 방편으로, 주택 순자산가치의 일정부분을 유동자산으로 전환하는 HECM을 통해서 주택소유 고령자들의 특정한 소요를 해결할 수 있도록 하기 위해서, ②주택자산의 유동화에 모기지 분야의 참여를 독려하기 위해서이다(최은희, 2006).

8) 정식명칭은 Federal National Mortgage Association(FNMA)

Home Keeper, Financial Freedom Product(Plan) 등의 역모기지 상품을 취급하고 있다. 이 중 HUD에서 취급하는 HECM이 가장 대표적인 상품으로 도입 이후 미국 전체 역모기지 시장의 약 80% 이상을 점유하고 있다. HECM은 정부기관인 연방주택청(FHA: Federal Housing Administration)이 대출자와 대출금융기관의 대출관련 리스크를 경감시켜주는 공적보증제도이다. 다시 말해, HECM 상품의 경우 FHA가 대출 금융기관에 대해서는 주택가격 하락, 금리 상승, 기대수명 이상의 장수 등 각종 위험으로 인한 손실을 보증해주고, 대출자에 대해서는 대출 금융기관의 파산 등과 같은 경우에 대신해서 급여를 보증 지급하는 역할을 하고 있다. 이 밖에 Fannie Mae의 Home Keeper는 중산층 자산보유자를 대상으로 하는 역모기지 상품으로서 소액자산 위주의 HECM과 고액자산 중심의 민간 역모기지간의 간극을 메우는 것을 목적으로 하며, Financial Freedom Product(Plan)는 고액자산 보유층을 대상으로 하는 상품으로 부동산가격이 높은 소유자가 이용하고 있다.

나. 미국 역모기지 운영사례

1) Home Equity Conversion Mortgage(HECM)

가) 대상 요건

① 대상자

HECM은 주로 저소득층을 대상으로 하는 상품으로서, 연령이 62세 이상의 고령자로 주택에 대해 완전한 소유권을 가진 단독 또는 부부가구이며 주로 소유주택에 거주하고 있으면 HECM을 이용할 수 있다.

② 담보대상범위

HECM의 담보대상이 되는 주택은 단독주택, 다가구주택, HUD가 인정하는 콘도미니엄 및 PUD(Planned Unit Development), 기타 주택으로서 HUD가 정하는

최소기준을 충족시켜야 하는데(강종만·이석호, 2006), 경우에 따라서는 개보수가 대출의 조건이 되기도 한다.

③ 기타요건: 상담 의무화

HECM을 이용하기 위해서는 대출계약을 체결하기 전에 반드시 HUD가 승인한 상담기관에서 상담을 받아야 한다. 이 때 상담기관은 대출금융기관이 아닌, 이들 사업자로부터 독립된 제3자여야 하며, 상담내용은 HECM 등 역모기지의 장단점 및 역모기지 외에 고령자의 개별상황에 따라 선택가능한 다른 대체방안 제시, 그리고 이러한 여러 대안들이 재정여건 및 생활에 미치는 영향에 대한 설명 등으로 구성된다. 고령자의 경우 금융에 대한 지식수준이 낮아 대출조건 등 HECM의 복잡한 조건을 제대로 이해하지 못하여 손해를 볼 수도 있으므로 이와 관련해 그들에게 최적의 조건을 제공할 수 있는 전문적이고도 중립적인 상담이 필요하다.

나) 대출 및 상환방식

① 대출규모 산정 및 대출한도

HECM의 대출금액 산정은 대출자의 연령, 금리, 주택가치 등을 종합적으로 고려하여 결정된다. 즉, 차입자의 연령이 높을수록, 금리가 낮을수록, 주택가치가 높을수록 대출금액이 증가하게 된다. 이때 주택가치는 주택에 대한 감정평가액과 주택법(National Housing Act) 203조 b항에 규정된 지역별 주택가치의 상한액⁹⁾ 중 적은 금액을 기준으로 평가함으로써, 지역별 한도액을 초과하는 주택을 소유한 고령자가 받을 수 있는 대출금액을 제한하고 있다.

② 대출금리

HECM 대출금리는 고정금리와 변동금리 모두 가능하지만, 고정금리부

9) 대출 한도액은 지역별로 차등화하고 있는데, 2005년도 현재 농촌지역 172,632달러, 대도시지역 312,895달러로서 매년 주택가격 상승 등을 감안하여 조정된다(강종만·이석호, 2006).

HECM의 비중은 1%에 불과하며 변동금리 위주로 운용되고 있다. 그 이유는 HECM의 유일한 채권구입자인 FNMA(Federal National Mortgage Association)가 취급금융기관으로부터 변동금리부 HECM 채권만을 매입하기 때문이다. HECM 변동금리는 1년만기 채무성증권 금리보다 1.6% 높은 금리를 적용하고 있으며, 금리 조정은 매년 또는 매월 단위로 이루어진다. 그리고 변동금리부 HECM의 금리조정으로 인한 고령자의 과도한 부담을 방지하기 위해 변동금리의 상승폭은 매년 조정의 경우 연간 2%, 대출 전 기간동안 5%까지로 제한되고, 매월 조정의 경우에는 대출 전 기간동안 10%로 제한되며 월간 조정에 대한 제한은 없다.

③ 대출 지급방식 및 상환방식

HECM의 대출 지급방식은 종신지급방식, 일정기간지급방식, 신용한도액방식, 수정종신지급방식, 수정일정기간지급방식 등이 있다. 종신지급방식은 평생동안 매월 일정한 금액을 대출받는데 대출금액은 차입자의 연령 및 성별에 따른 생존율에 의해 결정된다. 이에 반해 일정기간지급방식은 일정기간 동안만 대출금을 지원받는 방식으로 종신지급에 비해 대출금액이 높은 대신 계약만료 이후의 자금계획이 요구된다. 신용한도액방식은 부여받은 최대 대출금액 하에서 대출액수는 차입자가 정할 수 있으며, 대출 개시 후 한번에 받거나 필요한 금액만큼 인출도 가능하다. 차입자가 사용하지 않은 신용한도액은 시간이 경과함에 따라 이자에 상응하여 증가하게 된다. 수정종신지급방식은 종신지급과 신용한도지급방식의 혼합상품이며, 수정일정기간지급방식은 일정기간지급방식과 신용한도지급방식의 혼합형이다.

이상과 같이 이용자의 희망에 따라 어떤 방식이든지 선택할 수 있으며 계약도중 대출방식을 변경할 수도 있다. 그러나 5개 대출방식 현황을 살펴보면 전체 계약 중 60%가 한도액 대출방식으로 자금의 필요에 따라 탄력적으로 대응할 수 있는 한도액방식에 대한 수요가 높음을 알 수 있으며, 연금처럼 대출을 받는 종신대출방식은 인기가 없어 이용실적이 저조한 실정이다(김진, 2006).

대출금의 상환방식은 차입자가 사망하거나 주택을 이전 및 매각하는 경우 일

팔 상환하도록 규정되어 있다. 고령자가 이주를 하거나 사망하거나 주택을 팔거나 하지 않는 한은 주택에 대한 점유권을 인정받는다(최은희, 2006). 또한 대출금 상환을 위해 주택판매를 강제하지 않으며, 현재의 주택을 계속 보유하기를 원한다면 대출금액을 상환하면 된다.

다) 리스크 보증조치

미국에서는 역모기지 시장의 발전을 촉진하기 위해 역모기지 취급 금융기관이 부담한 손실을 보전하는 보증제도, 역모기지 시장에 자금을 공급할 수 있는 자금공급기관 등 기본 인프라의 마련과 함께, 역모기지 취급금융기관의 적극적인 참여를 촉진하도록 수익성이 보장되고 있다(강종만·이석호, 2006). 다시 말해, FHA는 역모기지에 대한 공적보증을 제공하고, Fannie Mae가 역모기지 채권 매입을 통해 자금을 공급하며, Wendover Financial Services 등 역모기지 취급금융기관이 적극적으로 역모기지 대출관련 금융서비스를 제공하고 있다.

① FHA에 의한 역모기지 보증

HECM은 정부기관인 연방주택청(FHA: Federal Housing Administration)이 차입자와 사업자¹⁰⁾가 부담하는 위험으로부터 보장해주는 공적보증제도이다. FHA가 HECM과 관련하여 보장하는 위험요소들은 주택가격 하락, 금리 상승, 기대수명 이상의 장수 등이 있을 수 있다. 즉, 사업자 측에서는 차입자가 기대보다 오래 생존하여 HECM 대출원리금이 주택가치를 초과하는 경우, 시장금리가 상승으로 인해 HECM 이자발생액이 예상보다 증가하여 대출원리금이 주택가치를 초과하는 경우, 주택가치가 하락하여 대출원리금이 주택가치를 초과하는 경우 등 대출지급액과 발생이자가 담보주택 매각대금을 상회하여 손실을 입게 되는 것을 의미한다. 한편 차입자가 당할 수 있는 위험은 금융기관 파산 등과 같이 대출금융기관이 계약에 의한 자금을 공급할 수 없는 경우 등이 있을 수 있다. 이

10) HECM 상품을 취급할 수 있는 운영주체는 정부(HUD)가 승인한 민간금융·대출기관에 한한다.

러한 측면에서 HECM은 공적보증을 통해 대출금융기관에 대해서는 각종 위험으로 인한 손실을 보증해주고, 대출자에 대해서는 대출금융기관이 대출금을 지급할 수 없는 경우에 대신해서 남은 급여를 지급해주는 역할을 하는 것이다. 차입자의 위험부담을 경감하기 위한 또 다른 조치로는 역모기지 상환을 위해 차입자에게 담보주택을 강제 매각하도록 할 수 없으며, 담보주택가치 이상의 상환부담을 요구할 수 없도록 하고 있다.

FHA는 이와 같이 역모기지 손실 가능성을 보전하기 위해 보호장치에 대한 대가로 차입자로부터 역모기지 보증료를 수취한다. 즉, 이용자는 주택 매각대금이 대출금액 상환액에 충분치 않을 경우의 손해를 대비하여 FHA모기지보험료(MIP: Mortgage Insurance Premium)를 납입해야 한다(김진, 2006). 보험료는 담보주택 평가액의 2%에 상당하는 초기 보증료와 대출잔액 0.5%(연액)의 1/12에 상당하는 월 보증료로 구성된다. 이렇게 형성된 MIP를 통해 HECM 대출금융기관들은 대출과 관련된 손실을 보증받을 수 있게 된다.

② FNMA에 의한 이차저당시장 형성

역모기지 상품은 장기간 소요되는 대출로 지속적으로 자금이 지급되는 반면 상환은 나중에 이루어지는 시스템이기 때문에 역모기지 사업자 측면에서 볼 때 자금조달의 리스크를 안고 있어 자금의 유동화가 중요한 관건일 수밖에 없다. 이러한 맥락에서 HECM 저당채권을 공적 색채가 강한 FNMA가 사업자로부터 매입하도록 함으로써 자금의 유동성을 확보하고 있다. 즉, 사업자(특히 모기지 은행)의 대출자금에는 한계가 있으므로 사업자는 이차저당시장의 투자자에게 모기지 상품을 매각하고 대출을 위한 자금을 더욱 더 늘리는 방법으로 자금조달을 하고 있다(김진, 2006). 이러한 채권 매각을 통한 이차시장 형성은 사업자의 자본관련 리스크를 흡수하여 자금조달의 안정화를 도모하며, 역모기지 시장의 개척과 확대에도 기여하였다.

2) Home Keeper

FNMA는 HECM과 같이 연방이 보증하는 역모기지 프로그램을 포함하여 역모기지 관련 상품에 대한 주요한 투자자이기도 하지만, 자체 역모기지 프로그램을 가지고 있기도 하다(최은희, 2006). 즉, FNMA의 Home Keeper는 FNMA가 HECM 역모기지의 장단점을 검토하고 HECM 대출한도 이상의 대출을 받기 원하는 고령자들의 수요를 충족시키기 위해 1996년 자체 개발한 상품으로서, 소액자산 위주의 HECM과 고액자산 중심의 민간 역모기지간의 간극을 메우고자 하는 역모기지라고 할 수 있다.

Home Keeper는 중저가 주택을 보유한 62세 이상의 고령자를 대상으로 하며, 상품내용은 HECM과 거의 유사하나, 담보대상을 단독주택에 한정하며, 대출금은 일시금 형태나 기간을 확정하여 지급받을 수 없는 등의 차이가 있다. 대출한도액은 2005년 359,650달러로 지역적으로 차등을 두고 있는 HECM 한도액보다 크다. 운영주체는 Fannie Mae가 승인한 민간금융기관에 한한다. 그리고 HECM과 달리 Home Keeper는 공적기관의 보증 없이 Fannie Mae가 자체적으로 운용하는 보험에 의해 주택가치 하락 및 금리상승 위험을 보전하며, 기대수명 이상의 장수로 인한 손실에 대해서는 Cigna사가 판매하는 민간보험에 의해 보상한다. 이 밖에도 카운슬링 기능을 Fannie Mae가 자체적으로 조달하는 등 Fannie Mae가 자체적으로 운영 및 보증하고 있다.¹¹⁾

3) Financial Freedom Plan(Financial Freedom Cash Account)

Financial Freedom Plan은 Financial Freedom사가 1993년에 도입한 역모기지 상품이다. 민간부문의 역모기지 상품은 1995년에 세 회사에서 나왔으나 상품 중단 등으로 현재는 Financial Freedom사만이 남아 있다(최은희, 2006).¹²⁾

11) 이와 같이 Home Keeper의 경우 손실위험에 대한 보증 및 카운슬링 기능을 FNMA가 자체적으로 운영 및 조달 하고 있다는 몇몇 다른 점을 제외하고는, FNMA가 대출채권을 매입하는 시스템을 포함하여 기본적으로 HECM과 거의 유사한 상품이라고 볼 수 있다.

Financial Freedom Plan은 고액주택을 보유한 62세 이상의 부유층 고령자를 대상으로 하며, 이용자가 주택에 대한 대출한도를 설정하고 총 한도 내에서 대출, 상환, 재대출 등이 자유로운 상품이다. 금리는 6개월 LIBOR를 기준으로 하며 최소 6개월 동안은 6개월 LIBOR에 4.5%를 가산한 금리를 적용하고 6개월 이후에는 5%의 가산금리를 적용한다(강종만·이석호, 2006). 그리고 HECM이나 Home Keeper와 달리 별도의 보증기관 없이, 순수하게 민영기관의 투자펀드 형태로 운영하고 있다. Financial Freedom사는 1999년에 Lehman Brothers를 통해 역모기지 채권의 유동화를 위한 증권화를 미국 최초로 시행함으로써 역모기지 투자기관의 자금조달능력을 제고하여 역모기지 시장 활성화에 기여하고 있다(강종만·이석호, 2006).

12) TransAmerica HomeFirst, Financial Freedom Senior Funding Corporation, Household Senior Services 이 세 회사였는데, Household Senior Services가 1997년에 프로그램을 중단했고, 그 다음 1999년도에는 TransAmerica가 프로그램을 중단하고 Financial Freedom에 대출 포트폴리오를 매각했다(최은희, 2006). 결과적으로 현재 HECM과 Home Keeper를 제외하고는 Financial Freedom이 민간 역모기지 상품을 판매하는 유일한 회사가 되었다.

〈표 3-1〉 미국의 역모기지 상품 비교

	HECM	Home Keeper	Financial Freedom Plan
업무개시연도	1989	1995	1993
판매지역	미국전역 및 푸에르토리코	미국전역	미국 24주
운영주체	HUD	Fannie Mae	Financial Freedom
대출주체	HUD 승인의 민간금융기관	Fannie Mae 승인의 민간금융기관	Financial Freedom
대출가능연령	62세 이상	62세 이상	62세 이상
담보주택	단독주택, 다가구주택 등 (FHA 승인 기준)	단독주택 및 콘도미니엄	단독주택 및 콘도미니엄
대출한도	\$172,632~\$312,895 (매년조정)	\$359,650	한도없음
금리	변동금리	변동금리	변동금리
지급방식	종신지급방식, 일정기간 지급방식, 신용한도액방식, 수정종신지급방식, 수정일정기간지급방식	종신지급방식, 수정종신지급방식, 신용한도액방식	simply zero option, zero point option, standard option
보증	FHA에 의한 정부보증	Fannie Mae	없음
특징	주로 저소득 자산층 대상	주로 중간 자산층 대상	주로 고액 자산층 대상

2. 일본

가. 일본 역모기지 개요

일본의 역모기지는 2002년까지 지방자치단체 중심의 공적플랜과 신탁은행 등 민간기업에 의한 민간플랜 중심으로 운영되었다. 공적플랜은 무사시노시(武蔵野市)와 같이 지자체가 일반예산을 재원으로 하여 고령자에게 직접 대출하는

직접대출방식과 세타가야구(世田谷區)와 같이 자치단체의 일반예산을 사용하지 않고 민간금융기관의 자금을 재원으로 하여 대출을 알선하는 간접대출방식으로 구분된다. 무사시노 방식의 경우 고령자의 자산활용을 위한 공적(公的)플랜으로서 1981년 도입된 첫 역모기지 프로그램이라고 할 수 있지만 현재 이 방식은 무사시노시(武藏野市)와 나카노구(中野區)에서만 볼 수 있고, 대부분은 세타가야 방식으로 운영되고 있다.

일본의 역모기지가 2002년까지는 이와 같이 지자체 중심의 공적플랜과 신탁은행 중심의 민간플랜으로 운영되었다면, 2003년 이후로는 정부가 개입된 역모기지(장기생활지원금 대출제도)로 전환되었으며 민간부문에서는 최근 민간주택건설업체에 의해 역모기지의 원리를 신규상품개발과 마케팅 등에 이용하려는 움직임이 나타나고 있다.

〈표 3-2〉 일본 역모기지 운영사례

공공 부문	공적플랜	무사시노방식(직접대출방식)	복지공사의 유료복지서비스 및 개호서비스 이용에 필요한 자금 지원
		세타가야방식(간접대출방식)	
		장기생활지원금 대출제도	자산이 없는 저소득 고령자를 위한 역모기지
민간 부문	민간플랜		신탁은행 등 민간기업에 의한 역모기지
	민간주택건설업체		기존주택 이전이나 신규주택 구입과 연계

나. 일본 역모기지 운영사례

1) 공공부문 역모기지 운영사례

가) 무사시노(武藏野) 방식(직접대출방식)

고령자의 자산활용을 위한 공적(公的)플랜으로서 무사시노 방식은 1981년 시도된 첫 역모기지 프로그램으로, 지방자치단체가 일반예산을 재원으로 하여 이 용자에게 직접 대출하는 방식이다. 1980년 12월 무사시노시(武藏野市) 복지공사

는 재택고령자 등에 대한 유상복지서비스를 제공하였으나 이러한 서비스의 대가를 현금으로 지불할 수 없는 고령자에 대해 모사시노시는 조례로 유상복지서비스를 수급하기 위한 자금에 대해 부동산 자산을 담보로 대출할 수 있도록 정하였다(유선중, 2006). 이 조례에 의한 복지자금 대출사업이 일본에서 최초로 부동산을 담보로 한 역모기지라고 할 수 있다. 즉, 무사시노시 방식의 지원대상은 부동산을 소유하고 있지만 소득이 적어 복지공사가 제공하는 유상복지서비스의 대가를 지불할 수 없는 자로서, 관내에 1년 이상 거주한 장애인이나 65세 이상의 고령자여야 한다. 대출기간은 원칙적으로 종신제로 하되, 부동산담보여력이 부족할 경우 그 시점에서 추가대출은 중지된다. 상환방식은 계약종료시 담보부동산을 처분해서 상환하거나 상속자가 현금으로 상환할 수 있다.

나) 세타가야(世田谷) 방식(간접대출방식)

무사시노 방식의 경우 일반예산을 재원으로 하여 직접 대출을 하기 때문에 최종적으로 자금을 회수하기까지 장기간이 소요될 뿐만 아니라 이용자가 증가하면 지방자치단체의 재정부담이 상당히 커질 위험이 있다. 이러한 맥락에서 자치단체의 일반예산을 사용하지 않고 민간금융기관의 자금을 재원으로 하여 대출을 알선하는 방식이 바로 공적플랜 중 세타가야 방식이다. 즉, 세타가야 방식은 세타가야 복지공사가 민간금융기관과 제휴하여, 민간금융기관에서는 대출 원금을 제공하고, 대출금의 이자상당액에 대해서는 복지공사가 무이자로 대출해주는 형태를 취한다.¹³⁾ 지원대상은 관내 1년 이상 거주한 70세 이상 고령자로서 민간금융기관으로 대출알선을 하게 된다. 대출금의 사용용도는 세타가야 복지공사가 제공하는 유료복지서비스 및 고령자의 재택생활을 지원하기 위한 서비스 등을 위해 사용된다. 상환방법은 계약종료시 담보부동산을 매각하여 대

13) 금융기관은 대출금에 대해 복리를 원칙으로 하기 때문에 고령자가 부담하는 금리에 대한 부담을 경감하기 위해서 이자의 상당액을 무이자로 복지공사가 부담함으로써, 자치단체 입장에서는 자금부담이 무사시노 방식에 비해 적으며, 고령자 입장에서는 실질적으로 이자부담이 단리가 되는 것이다(유선중, 2006).

출 원금은 민간금융기관에, 이자발생액은 복지공사에 상환한다.

다) 장기생활지원금 대출제도

일본의 역모기지가 2002년까지는 앞서 살펴본 공적플랜과 같이 지자체 중심으로 운영되었다면, 2003년 이후로는 정부가 개입된 역모기지로 전환되었다. 기존에 역모기지 상품 운용은 대부분 재원부담이 덜한 민간금융기관 알선방식(간접대출방식)을 취하였기 때문에 민간금융기관의 심사요건이 그대로 역모기지의 이용기준으로 적용되고 이것이 계약 성사 여부에 반영되어 실질적인 역모기지 이용에 한계를 가져왔다(유선중, 2005). 장기생활지원금 대출제도는 이러한 한계를 극복하고자 지방자치단체의 역모기지와는 별도의 체계로 도입된 시책이다. 즉, 후생노동성이 국가의 제도로서 도입한 장기생활지원금 대출제도는 국가 예산이 지원되는 역모기지로써(국가가 2/3, 지방자치단체가 1/3로 재원분담), 거주용 부동산을 소유하고 그 주택에 계속 거주하기를 희망하지만 수입이 적어 생계유지가 곤란한 저소득 고령자에게 해당 부동산을 담보로 생활자금을 지원하는 것으로 목적으로 한다.

장기생활지원금 대출제도는 세대구성원이 65세 이상이면서 저소득 고령자를 대상으로 함으로써 생활보호제도적인 측면이 강하다. 대출액은 매월 30만엔 이내로 임시 증액 가능하며, 대출한도액은 거주용 부동산 평가액의 70% 정도이고, 대출기간은 대출 원리금이 대출한도액에 달할 때까지의 기간 또는 차입자 사망 등 계약종료 시까지이며, 상환은 원금과 이자를 일괄 상환하는 방식이다. 계약은 3년마다 갱신하며, 담보가 남아있을 경우에는 재계약하고, 그렇지 않을 경우에는 생활보호 신청을 해야 한다.

2) 민간부문 역모기지 운영사례

가) 민간플랜

민간금융기관에서 부동산을 담보로 대출금을 지급하는 프로그램은 아직 일반적이지 않은 편이다. 민간에 의한 역모기지 플랜으로 가장 대표적인 상품은 신탁은행의 부동산을 담보로 한 자산활용형 대출이다. 그러나 1990년대 초 이래로 부동산 가격이 급락하자 대출금 상환 불능위험이 증대함으로써 융자실적이 미미해진 상황이다(최은희, 2006).¹⁴⁾

이러한 민간플랜의 주요대상은 고액자산가이며, 지자체에 의한 공적플랜이 유상복지서비스 수급에 필요한 비용 대출에 초점을 둔 것에 반해 민간플랜에서는 대부분 대출금 사용용도에 제한을 두지 않는다. 이용자의 사망 등 계약종료 시에는 신탁은행의 경우 신탁된 부동산을 매각 처분함으로써 대출을 상환하고, 잔여금액은 상속자에게 교부한다.

나) 민간주택건설업체에 의한 역모기지

최근에는 민간주택건설업체들이 역모기지의 원리를 신규상품개발과 마케팅 등에 이용하려는 움직임이 보이는데, 즉 기존의 주택을 교체하는 경우와 신축 주택을 구입하는 경우로 여기에서는 아사히카세(旭化歳) 부동산회사와 토요타 그룹의 사례를 살펴보고자 한다.

아사히카세(旭化歳) 부동산회사는 2003년에 주거교체형 역모기지 상품인 REMOVE를 도입하였다. REMOVE의 대상이 되는 물건은 단독주택(헤벨하우스)으로서, 주택소유자가 아사히카세 부동산회사와 임대차 계약을 체결함으로써

14) 이러한 민간플랜은 공적 부문과 비교해서 전반적으로 대상 부동산 평가액의 하한이 높게 설정되어 있기 때문에 대출액도 클 뿐만 아니라, 대부분의 역모기지 이용 계약시기가 버블시기와 겹치고 자금의 사용처에 제한을 두지 않았기 때문에 결과적으로 과잉대출이 되어 있는 경우가 발생했다. 처음에는 부동산의 가격상승을 예상하여 이것으로 리스크 회피를 꾀했지만, 결과적으로 부동산가격의 하락으로 담보부족이 발생하게 된 것이다(최은희, 2006).

임대보증과 10년 후의 매수에 대한 보증을 받게 된다. 아사히카세 부동산회사는 임대한 헤벨하우스를 전대하고 임대물건 입주자가 지불한 임대료 중에서 금리상당분을 제외한 잔액을 이용자(헤벨하우스 소유자)에게 지급한다. 이용자는 제휴 금융기관인 히타치(日立)캐피탈로부터 3,000만엔까지 대출받을 수 있으며, 수령한 대출금은 생활자금 이외에 주택 입주금에 필요한 자금으로 사용할 수 있다.

한편 토요타홈주식회사는 2004년 토요타파이낸스와 공동으로 역모기지를 실시하였다. 지원대상은 아이찌현(愛知縣)에 거주하는 만 60세 이상의 세대주(배우자 또한 만 60세 이상)로서 토요타홈에서 판매하는 단독주택 구입자여야 한다. 대출방식은 금융회사인 토요타파이낸스를 통해 3개월에 1회씩 일정액이 대출되며, 대출한도액은 담보평가에 의해 결정되고(5년에 1회씩 조정), 계약자 사망시 담보부동산을 매각하여 상환한다. 아사히카세 역모기지와 다른 점은 아사히카세의 경우는 주거교체형인데 반해 토요타그룹의 역모기지는 자택에 계속 거주하면서 대출금을 받는다는 차이가 있다(유선종, 2006).

3. 프랑스

가. 프랑스 역모기지 개요

프랑스의 경우 1864년에 이미 65세 이상 노인 비율이 7%에 달해 매우 오래 전부터 고령화 현상이 시작된 반면, 그 속도는 굉장히 완만하여 고령화사회에서 고령사회로 진입하는데 무려 155년이 소요되었다. 또한 75세 이상의 후기 고령자층이 많은 것이 프랑스의 특징이기도 하다(유선종, 2006). 자택보유 비율을 살펴보면 65세 이상의 90% 이상이 자택에 거주하고 있으며, 일반적으로 고령자 부부가구이거나 단독가구이고, 고령자의 약 90%정도가 재택복지서비스를 받고 있다.

이러한 사회적 배경 하에서 프랑스에서는 일찍부터 비아제(Viager)라는 제도

가 지속적으로 유지되어 왔다. 프랑스형 역모기지¹⁵⁾로 불리는 비아제는 그러나 미국 등의 역모기지와는 확연한 차이점을 가지고 있다. 미국과 영국 등의 국가에서는 일반적으로 역모기지제도를 대출방식으로 운영하고 있는 것과는 달리, 프랑스에서는 매각방식으로 운영하고 있다는 점이다(보험개발원, 2006). 비아제는 정부가 개입되지 않는 개인과 개인간의 계약으로, 신문광고나 중개업자의 중개에 의해 매도자가 자가주택 소유권을 매각하면 매수자가 매매대금의 일부(일시금)를 지불하고 이와 더불어 고령자의 종신까지 일정액의 정기급부금을 지급할 것을 약속하는 계약이다. 단, 소유권이 이전되더라도 매도자는 사망시까지 해당 주택에서 계속 살 수 있으며 사망한 후에 주택을 확보할 수 있는 시스템이다. 이와 같이 비아제는 사망시점에 이르러서야 부동산이 명도되는, 즉 잔존수명을 근거로 한 계약으로서 예상매매대금과 달리 실제 생존기간에 따른 지불총액이 증감할 수 있는 사행계약¹⁵⁾인 것이다.

나. 프랑스 역모기지 운영사례: 비아제(Viager)

1) 비아제(Viager)의 구조 및 내용

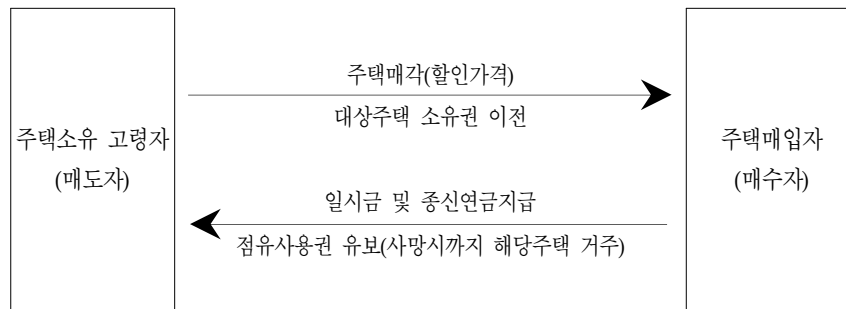
비아제를 이용하고자 하는 고령자는 신문광고 및 중개업자 등을 이용해서 부동산을 매각한다. 이렇게 매매계약이 체결되면 부동산의 소유권은 매수한 사람에게 이전되지만 부동산의 점유 사용권은 유보되어 고령자는 매각한 자택에 사망 시까지 거주할 수 있게 된다. 한편 매수자는 계약이 체결되면 매매대금의 일부인 부동산가격의 20~30%에 해당하는 금액을 일시금으로 지불하고, 매입대금을 연금화하여 매도자의 사망 시까지 종신통기급부금을 지급한다.¹⁶⁾ 즉, 고령자는 자가주택 소유권을 매각함으로써 사망할 때까지 생활비 등으로 활용할 수 있는 일종의 종신통금을 확보하게 되는 것이다.

15) 이는 프랑스 민법에 법적인 근거를 두고 있으며, 해당 규정에 따르면 사행계약이란 ‘불완전한 사건에 의존한 상호계약’을 의미한다.

16) 지급액은 부동산 가격 및 매도자의 잔존수명 등을 감안하여 결정된다.

이러한 구성의 비아제는 매도자의 입장에서는 사망 시까지 자택에 거주하면서 안정적인 연금 수혜가 가능하다는 장점이 있지만, 주택가격 상승 시에는 기회손실이 발생할 수 있다. 매수자의 측면에서는 일반적인 매매에 의한 구입보다 저렴하게 주택을 구입할 수 있어서 유효한 수단이 됨과 동시에 향후 주택가격이 상승 시 고수의 실현이 가능하다는 장점이 있으나, 주택매각자의 사망 시까지 주택을 처분할 수 없고 향후 주택가격 하락 시 손해가 발생할 수 있으며 급부금이 물가변동과 연동하기 때문에 인플레이션의 위험도 존재한다.

[그림 3-1] 비아제(Viager)의 기본구조



2) 비아제(Viager)의 특징: 비아제와 역모기지제도 비교

프랑스의 비아제는 부동산을 활용한 고령자 연금형태라는 점에서는 미국 및 일본 등의 역모기지와 유사하지만, 부동산을 담보로 한 대출방식이 아니라 매각방식이라는 점에서는 차이점이 존재한다. 즉, 주택이라는 자산을 전환하는 계약이라는 점에서 광의의 역모기지라고 할 수 있지만 부동산 매매계약과 건물 임대차 계약이 포함되어 있는 것으로서 미국의 **Sale-lease-back**이나 영국의 **Home Reversion**과 같이 매각방식의 시스템이다. 하지만 이 또한 차이점이 있는 것이 비아제의 경우에는 정부가 개입되지 않는 개인과 개인간의 계약으로 신문 광고나 중개업자의 중개에 의해 매매가 이루어진다는 것이다.¹⁷⁾ 다시 말해, 역

17) 예컨대, 영국의 (HRSs: Home Reversion Schemes)의 경우에는 고령자가 금융기관에 주택을 매

모기지처럼 제도로써 확립되어 있는 것이 아니라 부동산의 매도자와 매수자를 상대로 하는 개인간 계약이기 때문에 매매조건은 기본적으로 쌍방의 합의에 기초해서 자유롭게 결정된다. 이와 같이 비아제는 일반적인 부동산 매매계약으로 간주되어 세제상의 혜택이 특별히 없으며 양도세의 과세대상이 된다.

프랑스의 비아제가 다른 나라의 역모기지제도와 또 다른 점은 사행성이 가미된 계약이라는 점이다. 부동산 매각에 따른 소유권 이전 행위는 일반적인 매매행위이지만, 매도자의 사망이라는 예측할 수 없는 ‘우발성’을 토대로 최종적인 대가가 결정된다는 점에서 그 특징이 있다(유선중, 2006).¹⁸⁾ 예컨대, 고령자가 기대수명 이상으로 생존할 시 담보 부족이라는 위험요인이 따르는 역모기지에 비해, 비아제의 경우에는 매도자가 사망 시까지 자택에 거주하면서 안정적인 연금 수혜가 가능하기 때문에 매도자 입장에서 볼 때 장수하면 오히려 ‘이득’을 보게 되는 상품인 것이다. 한편 매수자에게 있어서는 향후 주택가격 하락 시 손해가 발생할 수 있으며 급부금이 물가변동과 연동하기 때문에 인플레이션의 위험이 따르기도 하지만, 주택가격이 상승할 경우 고수익 실현이 가능하다는 장점이 존재한다.

또한 여타 역모기지제도의 경우 대출기간 종료 또는 담보부족 시점에 이르면 대상부동산을 매각해서 얻은 자금으로 채무를 상환하도록 되어있다. 그러나 실제로는 상속자가 부동산의 상속을 희망하여 본인 또는 상속자가 주택을 매각하지 않고 별도의 자금으로 상환하는 경우가 많으며, 어떤 경우에는 상속인의 합의를 얻지 못해서 도중에 해약이 되는 경우도 많다. 결국, 최종적인 채무상환 시점까지 대상부동산이 매각될지의 여부가 불확정적이기 때문에 역모기지는 금융업무 영역을 벗어나지 못한다. 그러나 비아제의 경우는 계약초기에 소유권을 이전하기 때문에 장래에 부동산이 양도되는 것이 이미 확정되어 있다. 이를 통해 제3자에게 매각함으로써 자금을 회수하거나 본인 입주 또는 다른 사람에게 양도하거나 또는 토지의 조건에 따라서는 부동산을 유효하게 활용하는 비즈니스

도하고 매수자가 금융기관에서 다시 매수하는 반면 비아제는 개인간의 거래계약이 대부분이다 (유선중, 2006).

18) 지불 종결시기와 지불총액이 매도자의 사망과 연관이 있기 때문에 불확실하다.

스 기회가 발생할 수 있다(유선중, 2006).

〈표 3-3〉 비아제와 역모기지제도의 비교

	비아제	역모기지
자금제공자/수취인	매수자/매도자	금융기관/부동산소유자(이용자)
계약형태	-부동산매매(소유권이전) -매도자에게 정기금수급권과 사용권 있음	담보에 의한 대출
업무의 본질	부동산매매	금융업무
지불(대출)기한	종신	담보부족 시 중단
매매대금(대출액)	-급부금 총액 불확정 -차액상환 없음	-대출금액총액은 계약시점에서 확정 -차액상환 있음
지불(대출)종료 후 대상부동산 취급	매수자에게 양도: 부동산 유효 용으로 인한 비즈니스 기회 발생	채무상환으로 인한 매각: 그러나 실제로는 상속자가 상속하고 별도자금으로 상환되는 경우가 많음

제 2 절 한국사례

1. 한국 역모기지제도 현황

가. 기존 은행상품

1995년 국민은행 등 민간금융기관 중심으로 역모기지 형태의 금융상품이 도입되었으나 이용실적이 저조하여 중단되었다가 2004년부터 신한(조흥)은행, 농협, 한국생명에서 역모기지 취급을 재개하였다. 국내 민간금융기관의 역모기지 상품들을 비교해보면 다음의 <표 3-4>와 같다.

〈표 3-4〉 국내 민간금융기관의 역모기지 상품 비교

구분	신한(조흥)은행	농협	홍국생명
시행일	2004. 5. 1.	2004. 7. 1.	2004. 5. 1.
대상자	- 주택 보유자 - 연령제한 없음 (주대상자 40~50대)	55세 이상 농업인	20세 이상 주택보유자
담보대상	주거용 주택	- 주거용 부동산 - 비주거용 부동산 - 농지(전·답)등 ※ 기존의 역모기지 상품이 주로 도시에서 사는 노인들의 주택을 대상으로 하는 반면, 농협 상 품은 농지를 빼고는 여유 재 산이 없어 소득이 불안정한 고령 농부를 대상으로 농지 및 과수원 등을 담보로 대출 하는 것을 목적으로 함	시 단위의 아파트
대출방식	매달 일정금액의 연금 형태 대출	매달 일정금액의 연금형태 대 출(대출종류별 지원기준 이내 에서 매월 최소 10만원 이상)	매달 신청금액 대출
대출한도	담보인정액의 40~60% (대출기간 및 지역별 차등)	담보인정액의 50~60% (주거용 부동산 60%, 비주거용 부동산 50%, 농지(전·답) 50%)	담보인정액의 50~60%
대출기간	최장 15년	최장 10년	10년, 15년, 20년
상환조건	만기 일시 상환 (주택담보대출로 전환 가능)	만기 일시 상환	만기 일시 상환 (타상품으로 전환가능)
판매실적 (2005년말 현재)	396건(512억원)	15건(11억원)	실적없음

그러나 이와 같이 금융기관에서 판매 중인 역모기지 상품은 활성화되지 못하고 판매실적이 매우 저조한 상황이다. 2005년말 현재 국내 민간금융기관의 판매실적을 살펴보면 총 판매실적이 411건, 계약금액 523억원 수준이며, 대부분이 신한은행의 역모기지 상품으로 홍국생명의 경우에는 실적이 전혀 없는 것으로

나타났다. 이와 같이 국내 금융기관의 역모기지 판매실적이 부진한데는 여러 가지 원인이 존재한다. 먼저 이용자 측면에서 보면, 우리나라 국민정서상 주택은 자녀에게 상속해야 한다는 인식이 강하고, 금융지식이 부족한 노인에게 역모기지 상품에 대한 이해가 어려울 뿐만 아니라 대출기간이 제한적이고 실제 월지급액이 너무 적다는 문제가 있다. 또한 금융기관 측면에서 볼 때 주택가격 하락, 금리상승, 기대수명 이상의 장수 등 역모기지 관련 위험에 대한 파악이 불확실하고, 이러한 각종 위험을 회피할 수 있는 보증이 미흡하여 대출기관이 적극적인 상품판매를 하기에는 많은 한계가 따르는 상황이다.

나. 공적보증 역모기지

앞서 살펴본 바와 같이 현재 시중에서 판매되고 있는 역모기지 상품의 경우 소유의 개념으로 인식되는 집을 처분한다는 것에 대한 거부감, 역모기지 관련 각종 리스크에 대한 보증장치의 부재 등으로 판매가 저조한 실정이다. 정부에서는 이러한 문제점들을 보완하여 공적보증 역모기지제도 도입(2007년 7월 시행 예정)을 추진하고 있다. 공적보증 역모기지제도와 민간금융기관에서 판매하는 기존의 역모기지상품과의 가장 큰 차이점은 공적보증 역모기지의 경우 대출기간이 종신행이며, 대출원리금이 주택가치를 초과해 손실발생시 이에 대해 정부가 보증함으로써 리스크를 최소화하고, 세제감면 혜택 등을 통해 제도 활성화를 위한 유인장치를 마련했다는 점이다. 공적보증 역모기지제도의 보다 구체적인 내용은 다음의 <표 3-5>와 같다.

〈표 3-5〉 공적보증 역모기지제도

구분	재정부 공적보증 역모기지
대상자	<ul style="list-style-type: none"> - 부부가 모두 65세 이상인 1가구 1주택(6억원 이하) 소유자 - 중산·서민층 중심으로 설계
담보 대상	<ul style="list-style-type: none"> - 6억원 이하 1년이상 소유 거주용 주택 - 임차권, 저당권 등이 설정되어 있지 않은 주택
대출 방식	<ul style="list-style-type: none"> - 매달 연금형태 대출 - 일부 제한적인 한도설정형 허용 - 고령자의 예기치 못한 거액자금 수요를 충족시키기 위해 일정목적(의료비, 자녀결혼비 등)에 한해 일시금 허용 - 총대출액의 30% 이내
대출 한도	<ul style="list-style-type: none"> - 약 3억원(주택가격의 50%) - 대출한도 설정 할인율: 8%(모기지론 금리 6.5% + 리스크로 인한 가산금리 1.5%) - 주택가격상승률: 연 4% - 기대여명: 83세
대출 기간	종신
상환 조건	만기 일시 상환
재원	<ul style="list-style-type: none"> - 대출재원 - 취급 금융기관에서 자체 조달 - 보증재원 - 역모기지 보증재원의 독립적이고 효율적인 관리를 위해 역모기지보증기금 설치 - 보증재원은 원칙적으로 가입자가 내는 보증보험료로 충당하되, 손실발생시에는 재정 지원(재보험적 성격의 공적보증) - 제도 도입 후 일정기간 동안은 정부출연금 지원 - 리스크 부담 공유 차원에서 취급 금융기관에서 대출로 인한 수익금 일부 출연
운영 주체	<ul style="list-style-type: none"> - 대출기관: 민간금융기관 - 대출재원 조달 - 보증기관: 주택금융공사 - 손실발생(대출원리금) 담보가액시 보증기관인 주택금융공사가 대출금융기관으로부터 대출채권을 매입한 후 월지급금 지급
세제 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 수요측면(서민층 고령자)의 세제지원 - 주택가격이 3억원 이하인 경우 근저당권설정에 따른 등록세 면제 - 국민주택규모(85㎡) 이하, 주택가격 3억원 이하, 연간 종합소득 1,200만원 이하인 경우 근저당 설정시 국민주택채권 매입의무 면제, 역모기지 이용주택에 대한 재산세 25% 감면, 대출이자비용에 대한 소득공제 - 공급측면(역모기지보증기금)의 세제지원 - 보증보험료 수익에 대한 법인세 비과세 - 금융기관 보증기금 출연금에 대한 증여세 비과세 - 운용수익은 고유목적사업준비금으로 인정하여 법인세 부담 완화

자료: 재정경제부 내부자료

2. 현 역모기지제도의 문제점

국내에서 판매 중인 역모기지의 이용실적이 저조한 가장 큰 이유 중 하나는 역모기지 상품의 특성상 계약이 만료될 경우 담보주택 매각을 통해 대출자금을 상환해야 하는 반면 일반적인 국민정서상 주택은 후손을 위한 상속수단이라는 인식이 강하게 자리잡고 있기 때문이다. 그러나 이 외에도 역모기지 활성화를 저해하는 제도 자체의 구조적인 문제들이 존재한다.

현재 민간금융기관에서 판매되는 역모기지 상품들의 경우 역모기지 본래의 목적으로 이용되고 있기보다는 변형된 주택담보대출(대출금을 주기적으로 조금씩 지급)에 가깝다고 할 수 있다. 담보주택 가치 하락, 금리상승, 수명연장 등 역모기지가 내재하고 있는 위험으로 인한 손실을 보전하는 보증이 미흡하여 역모기지 관련 위험부담을 대부분 차입자에게 전가하고 있는 실정이다. 현재 민간금융기관의 역모기지 상품들은 위험 불확실성으로 인해 종신거주가 보장되지 않고 대출기간이 제한되어 있으며, 그 대상자가 고령자층에 한정되어 있지 않는 등 노후생활의 안정을 보장할 수 있는 가능성이 매우 제한적이다. 또한 역모기지가 주택을 담보로 하는 금융상품임에도 불구하고 타 주택담보대출에 비해 대출금리가 높고 세금혜택 등이 없어 역모기지 대출한도와 이용자가 받는 지급금이 작아 고령자에 대한 소득지원 효과가 제한적이며, 역모기지 상품에 대한 고령자들의 이해를 돕기 위한 역모기지에 관한 상담·교육 장치 및 홍보활동 또한 부족한 실정이다(강종만·이석호, 2006).

이와 같이 시장에만 맡길 경우 주택가격 및 금리 변동이나 장수 등의 리스크 부담이 커서 시장활성화 가능성이 매우 낮다. 이러한 이유로 정부에서는 재보험적 성격의 공적보증 및 세제지원 등과 같은 개입을 통해 6억원 이하의 주택을 담보로 종신연금형태의 대출을 해주는 역모기지제도의 도입을 추진하고 있다. 그러나 현재 추진 중인 공적보증 역모기지제도의 경우에는 저소득 노인이 수혜 대상에서 제외될 가능성이 높다. 저소득 고령자층의 경우 소유한 주택 또한 대부분 낮은 자산가치를 지니고 있어 현재 정부의 안대로라면 대출급여액이 매우

낮은 수준이 될 것이며, 시장에서의 수용 가능성이 낮아 유효시장이 성립되기 어려울 것이다. 게다가 더욱 심각한 문제는 이러한 저소득 주택보유 고령자의 경우 최종적인 사회안전망으로서 최저생계비 이하의 모든 국민에게 최저생활을 보장하는 국민기초생활보장제도에서조차 걸러진다는 것이다. 즉, 부양의무자 및 소득 기준은 수급기준에 해당되지만 자산기준으로 인해 기초생활수급 대상에서 배제되는 저소득 고령자층이 발생하고 있다.

제 4 장 저소득층 대상 역모기지제도의 잠재수요분석

노후생활안정을 위해 제도 및 정책이 필요한 계층을 대상으로 한 역모기지제도의 도입 가능성을 파악하려면, 재정규모 및 재원조달 방안 모색이 요구된다. 이를 위해 잠재수요에 대한 분석이 선행되어야 한다. 본 고에서 잠재수요 분석에 활용한 자료는 한국보건사회연구원의 『2004년 국민생활실태조사』 1차 조사 자료이다. 이 조사 데이터에서 분석대상으로 도출한 대상은 고령자 단독가구 혹은 고령자 부부가구로 단독가구는 가구주 연령 65세 이상, 부부가구는 가구주 및 배우자 중에서 한 명이라도 65세 이상인 경우로 하였다.

제 1 절 소득계층별 고령 가구의 특성

분석대상이 되는 가구 수는 3,175가구로, 이들을 소득수준에 따라 분류하기 위해 최저생계비를 사용하였다. 차상위가구에 대한 기준은 한국보건사회연구원의 국민생활실태조사 결과 제시한 최저생계비의 160%를 기준으로 설정(이현주 외, 2005)하여 전체 가구를 다음 세 계층으로 분류하였다.

첫째, 가구 소득이 최저생계비에 미치지 못하는 가구

둘째, 가구 소득이 최저생계비 160% 미만인 가구

셋째, 가구 소득이 최저생계비 160% 이상인 가구

첫 번째 가구는 소득수준이 최저생계비 미만으로 정부의 지원이 필요한 가구이며, 실제로 정부 지원을 받는다는 측면에서 스스로 노후생활보장능력은 떨어지나, 사회적인 안전망에 존재하는 가구로 판단된다.

세 번째 가구는 최저생계비 160% 이상 가구로 스스로 생활 유지가 가능하여

정부의 직접적인 지원이나 지원정책 없이도 노후생활을 영위할 수 있는 능력을 갖춘 가구로 볼 수 있다.

이에 반해 두 번째 가구는 제도적으로 정부의 직접적인 지원을 받지 못하고 있으나, 스스로 생활을 유지할 능력은 일반가구에 비해 떨어진다는 점에서 노후생활보장 제도가 필요한 계층이라고 예측되는 바, 데이터를 통해 이를 분석해 보고자 한다.

분석대상을 가구구분에 따라 살펴보면, 저소득층일수록 단독가구가 많았으며, 단독가구 내 소득계층별 비교에서도 최저생계비 미만인 가구가 가장 높아, 단독가구가 부부가구에 비해 빈곤한 가구가 많은 것으로 나타났다. 전체 분석대상 가구의 54.6%가 부부가구이고, 단독가구는 45.4%이다.

부연하면, 기초생활수급가구의 비율에 있어서도 소득수준에 따라 큰 차이를 보인다. 최저생계비 미만 가구에서 단독가구의 비율이 부부가구보다 월등히 높고, 최저생계비 160% 미만 가구의 경우에도 부부가구의 비율보다 높다. 최저생계비 160% 이상인 경우에는 수급가구에 해당하는 가구가 거의 없는 것으로 나타난다. 이는 수급가구 여부가 소득수준에 영향을 받기 때문이다. 수급가구에 대한 조사결과에서도, 역시 단독가구가 부부가구에 비해 빈곤함을 알 수 있다.

〈표 4-1〉 고령자 가구의 소득계층별 분포

(단위: %, 호)

		단독가구			부부가구			계		
최저생계비 미만	일반가구	36.4	47.8	525	33.1	52.2	574	34.6	100.0	1,099
	수급가구	13.3	73.8	192	3.9	26.2	68	8.2	100.0	260
	소계	49.8	52.8	717	37.0	47.2	642	42.8	100.0	1,359
최저생계비 160% 미만	일반가구	25.0	42.9	360	27.6	57.1	479	26.4	100.0	839
	수급가구	6.0	79.1	87	1.3	20.9	23	3.5	100.0	110
	소계	31.0	47.1	447	29.0	52.9	502	29.9	100.0	949
최저생계비 160% 이상	일반가구	18.7	31.5	270	33.9	68.5	587	27.0	100.0	857
	수급가구	0.5	70.0	7	0.2	30.0	3	0.3	100.0	10
	소계	19.2	31.9	277	34.0	68.1	590	27.3	100.0	867
소계	일반가구	80.2	41.3	1,155	94.6	58.7	1,640	88.0	100.0	2,795
	수급가구	19.8	75.3	286	5.4	24.7	94	12.0	100.0	380
전체		100.0	45.4	1,441	100.0	54.6	1,734	100.0	100.0	3,175

주: 최저생계비는 데이터 조사시기를 기준으로 2003년도 최저생계비를 기준으로 하였으며, 최저생계비 1인 357,774원/월(160%는 589,219원/월), 2인 569,238.4원/월(160%는 942,750.4원)

1. 고령자 소득계층별 규모 추계

가. 지역적 분포

소득계층별 지역분포를 보면, 농어촌지역에 빈곤가구 즉 최저생계비 미만 가구가 많이 분포되어 있다. 이는 농어촌지역이 상대적으로 빈곤한 고령자가 많아, 이에 대한 지원이 필요하다는 것을 의미한다. 또한, 지역별 소득계층가구 분포를 보면, 최저생계비 160% 이상 가구는 단독가구보다는 부부가구의 비율이 높다는 것을 알 수 있다. 소득계층 내 분포 및 지역분포를 종합하면, 빈곤가구는 농어촌지역에, 그리고 단독가구의 비율이 높다(표 4-2, 표 4-3 참조).

〈표 4-2〉 소득계층별 지역분포 1

(단위: %, 가구)

계층별구분		대도시	중소도시	농어촌	전체
최저생계비 미만	단독가구	26.1	20.8	53.1	100.0(717)
	부부가구	24.0	24.0	52.0	100.0(642)
	소계	25.1	22.3	52.6	100.0(1,359)
최저생계비 160% 미만	단독가구	29.8	22.6	47.7	100.0(447)
	부부가구	29.7	21.3	49.0	100.0(502)
	소계	29.7	21.9	48.4	100.0(949)
최저생계비 160% 이상	단독가구	30.0	23.5	46.6	100.0(277)
	부부가구	31.4	25.9	42.7	100.0(590)
	소계	30.9	25.1	43.9	100.0(867)
전체		28.0(891)	23.0(729)	49.0(1,555)	100.0(3,175)

〈표 4-3〉 소득계층별 지역분포 2

(단위: %, 가구)

계층별 구분		대도시	중소도시	농어촌	전체
최저생계비 미만	단독가구	54.8	49.2	53.3	52.8
	부부가구	45.2	50.8	46.7	47.2
	소계	38.3	41.6	46.0	42.8
최저생계비 160% 미만	단독가구	47.2	48.6	46.4	47.1
	부부가구	52.8	51.4	53.6	52.9
	소계	31.6	28.5	29.5	29.9
최저생계비 160% 이상	단독가구	31.0	29.8	33.9	31.9
	부부가구	69.0	70.2	66.1	68.1
	소계	30.1	29.9	24.5	27.3
전체		100.0(891)	100.0(729)	100.0(1,555)	100.0(3,175)

나. 가구주 성별 및 질병 여부

가구주의 성별을 보면, 빈곤한 여성가구주가 더 많은 것으로 나타났다. 단독가구의 경우, 대부분 여성가구주였으며, 부부의 경우에는 남성이 가구주가 많은 등, 고령자 단독가구의 경우 여성 고령자가 많은 결과는 일반적으로 고령자를 대상으로 하는 다른 조사결과와 동일하였다(표 4-4 참조).

〈표 4-4〉 가구주의 성별

(단위: %, 가구)

계층별구분		남성가구주	여성가구주	전체
최저생계비 미만	단독가구	12.4	87.6	100.0(717)
	부부가구	96.6	3.4	100.0(642)
	소계	52.2	47.8	100.0(1,359)
최저생계비 160% 미만	단독가구	12.8	87.2	100.0(447)
	부부가구	95.4	4.6	100.0(502)
	소계	56.5	43.5	100.0(949)
최저생계비 160% 이상	단독가구	26.4	73.6	100.0(277)
	부부가구	97.6	2.4	100.0(590)
	소계	74.9	25.1	100.0(867)
전체		74.9(1,894)	25.1%(1,281)	100.0(3,175)

다음은 가구주의 장애에 관한 내용이다. 가구주의 장애 비율을 보면, 대부분의 경우 장애가 없는 비장애인으로 나타났으나, 부부가구에 비해 단독가구인 고령자의 비장애인 비율이 높았다. 이는 장애의 정도가 높거나 장애로 인한 문제가 있을 경우에는 신체적 부양을 비롯한 부양이 필요하다는 점에서 단독 거주에 문제가 있음으로 해서 단독 거주가 불가능하기 때문이 아닌가 판단된다. 반면, 부부의 경우에는 배우자로부터 부양을 받을 수 있는 여지가 단독가구보다는 높다. 실제로 부부가구 중 가구주와 배우자의 장애여부를 살펴본 결과 가구주 및 배우자 모두 장애가 있는 경우는 부부가구 전체의 1.2%에 불과하여, 가구주의 장애가 있는 경우에는 장애가 없는 배우자로부터 부양을 받을 수 있

는 여지가 있다는 점에서 단독가구에 대한 사회적인 관심이 보다 필요할 것으로 보인다(표 4-5 참조).

〈표 4-5〉 소득계층별 가구주의 장애여부

(단위: %, 가구)

계층별 구분		장애없음	장애있음	전체
최저생계비 미만	단독가구	94.1	5.9	100.0(717)
	부부가구	88.9	11.1	100.0(642)
	소계	91.7	8.3	100.0(1,359)
최저생계비 160% 미만	단독가구	93.7	6.3	100.0(447)
	부부가구	85.9	14.1	100.0(502)
	소계	89.6	10.4	100.0(949)
최저생계비 160% 이상	단독가구	93.5	6.5	100.0(277)
	부부가구	89.3	10.7	100.0(590)
	소계	90.7	9.3	100.0(867)
전체		90.7(2,879)	4.70(296)	100.0(3,175)

아래 표는 고령자에게 있는 만성질환에 대한 분석결과이다. 많은 고령자들이 만성질환을 겪고 있었으며, 소득계층이나 가구구성별 차이는 있으나 가장 많은 경우가 6개월 이상 투병, 투약하고 있다는 응답이었다. 고령자들이 노환으로 인한 질병이나 질환을 가지고 있으며, 단독의 경우에는 부부보다 응답비율이 높고, 최저생계비 160% 이상인 가구가 비해당 비율이 높아 저소득층이고 부양을 받을 가능성이 상대적으로 낮은 계층에 만성질환이 많다는 것을 알 수 있다. 만성질환을 앓게 되면 의료비 지출을 지속적으로 해야 한다는 점에서, 만성질환을 앓고 있는 대부분의 고령자들이 생활비의 상당부분을 일정하게 의료비로 지출할 수밖에 없음을 의미하는 것이다(표 4-6 참조).

〈표 4-6〉 소득계층별 고령자의 만성질환 현황

(단위: %, 가구)

		없음	3개월 미만 투병·투약	3~6개월 투병·투약	6개월 이상 투병·투약	전체
최저생계비 미만	단독가구	24.1	1.0	0.8	74.1	100.0(717)
	부부가구	36.0	2.5	0.6	60.9	100.0(642)
	소계	29.7	1.7	0.7	67.8	100.0(1,359)
최저생계비 160% 미만	단독가구	25.1	1.3	1.3	72.3	100.0(447)
	부부가구	35.1	1.6	1.8	61.6	100.0(502)
	소계	30.3	1.5	1.6	66.6	100.0(949)
최저생계비 160% 이상	단독가구	23.1	2.2	1.8	72.9	100.0(277)
	부부가구	43.1	0.7	0.8	55.4	100.0(590)
	소계	36.7	1.2	1.2	61.0	100.0(867)
		31.8(1,010)	1.5(47)	1.1(35)	61.0(2,083)	100.0(3,175)

다. 경제적 특성

가구주의 경제활동을 살펴보았다. 많은 경우 비경제활동인구로 분류되고 있었으며 그 다음으로 많은 비율이 고용주·자영업자(대부분 자영업자), 그리고 일용직 혹은 임시직 임금근로자 순으로 일하고 있었다. 대부분의 고령자 가구주가 경제활동을 하고 있지 않았으며, 특히 저소득층일수록 경제활동을 하지 않고 있어, 경제활동을 통한 소득원 창출은 쉽지 않을 것으로 보인다(표 4-7 참조).

〈표 4-7〉 소득계층별 가구주의 경제활동 현황

(단위: %, 가구)

		임금근로자		자활· 공공근로	고용주· 자영업자	무급가족 종사자	실업자	비경제 활동인구	전체
		상용직	임시· 일용직						
최저생계비 미만	단독	0.1	4.9	0.6	10.6	0.3	0.1	83.4	100.0(717)
	부부	0.2	5.1	-	31.7	0.2	0.5	62.5	100.0(642)
	소계	0.1	5.0	0.3	20.6	0.2	0.3	73.5	100.0(1,359)
최저생계비 160% 미만	단독	-	9.0	0.9	16.1	0.2	0.4	73.4	100.0(447)
	부부	2.0	8.6	-	37.3	0.2	0.4	51.6	100.0(502)
	소계	1.1	8.7	0.4	27.3	0.2	0.4	61.9	100.0(949)
최저생계비 160% 이상	단독	1.8	12.6	-	20.9	0.4	-	64.3	100.0(277)
	부부	3.2	9.0	-	36.8	0.2	0.7	50.2	100.0(590)
	소계	2.8	10.1	-	31.7	0.2	0.5	54.7	100.0(867)
전체		1.1	7.5	0.3	25.4	0.2	0.4	64.9	100.0(3,175)

다음으로 소득계층별 가구의 소득 수준을 살펴보았는데, 최저생계비 미만 가구의 월소득은 25만원으로 나타났고 부부가구는 39만원이었으며 이들의 평균은 32만원 가량이었다. 최저생계비 160% 미만 가구의 경우에는 월 60만원 가량의 소득을, 그리고 최저생계비 160% 이상인 가구는 월 145만원으로 나타나, 최저생계비 미만 가구와 최저생계비 160% 미만 가구 사이에 비해 상당히 높은 소득수준이었다.

이러한 소득수준의 차이는 지출규모와도 비교된다. 소득수준이 낮을수록 평균소득 대비 평균지출규모가 차지하는 비중이 높았다. 최저생계비 미만인 경우에는 월평균 소득에 비해 월평균 지출이 더 높은 것으로 나타났다. 반면, 최저생계비 160% 이상인 가구의 경우에는 지출규모가 소득규모보다 낮아 미래를 위해 대비할 수 있는 여력이 있을 것으로 판단된다(표 4-8 참조).

〈표 4-8〉 소득계층별 경제상태- 소득수준 및 지출규모

(단위: 만원, 가구)

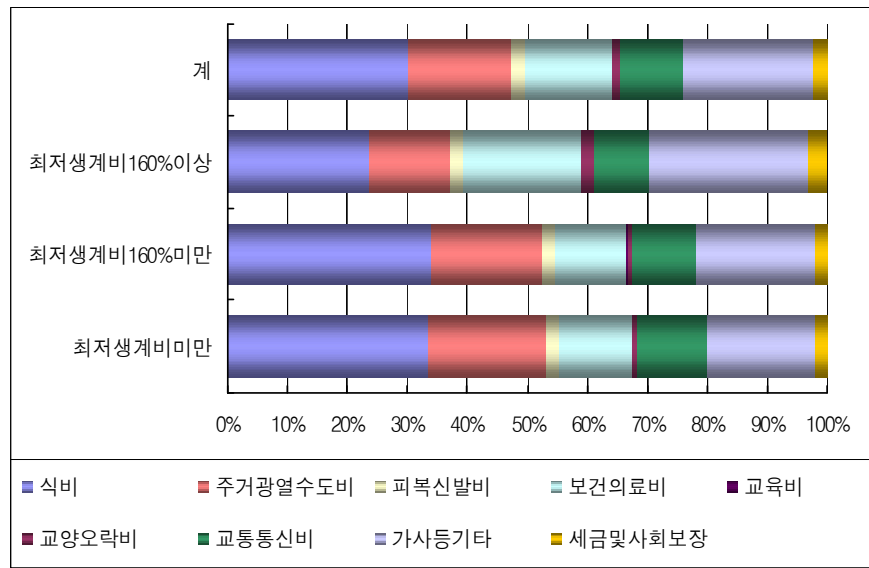
계층별구분	단독및부부	평균 월소득액	N	평균 월지출액	N
최저생계비 미만	단독가구	25.1	717	28.3	717
	부부가구	39.3	642	52.7	641
	소계	31.8	1,359	39.8	1,358
최저생계비 160% 미만	단독가구	44.3	447	41.8	447
	부부가구	74.5	502	72.0	500
	소계	60.3	949	57.7	947
최저생계비 160% 이상	단독가구	98.2	277	76.2	277
	부부가구	166.9	590	133.1	589
	소계	145.0	867	114.9	866
전체	단독가구	45.1	1,441	41.7	1,441
	부부가구	92.9	1,734	85.7	1,730
	소계	71.2	3,175	65.7	3,171

그렇다면, 지출형태는 어떠한 차이를 나타내는지 살펴보았다. 식비의 경우, 전체 생활비가 적을 경우 차지하는 비율이 높게 되므로 소득수준이 낮을수록 지출에서 차지하는 비율이 높다. 최저생계비 미만 가구의 경우에는 식비가 차지하는 비율이 가장 높은 반면, 최저생계비 160% 이상 가구의 경우에는 가구·가사용품비나 기타지출비용이 가장 높아 대조가 되었다. 또한 주거·광열·수도비의 경우에는 소득계층별 비율에 차이는 있었으나, 가구 지출에서 주요부분을 차지하고 있어, 주거비에 대한 비중은 일정 수준을 유지할 것으로 보인다. 반면 피복·신발비와 같은 의복 부분, 그리고 교육비(공교육비·사교육비)가 차지하는 부분은 거의 없어 고령자들의 노후생활에 있어서 품위유지나 교육이 차지하는 비중은 아주 낮았다. 또한 교양·오락비 역시 노후생활비 지출에서 차지하는 비중이 높지 않아, 노후생활에서 교육이나 교양 및 오락과 같은 노후생활을 선택하게 할 수 있는 부분에 대한 개별적 투자가 거의 없었다. 최저생계비 160% 이상 가구의 경우에도 다른 소득계층에 비해 높기는 하였으나, 그 비율도 3%를 넘지 않아(2.8%) 전체 지출에서 차지하는 비율이 높은 것은 아니었다.

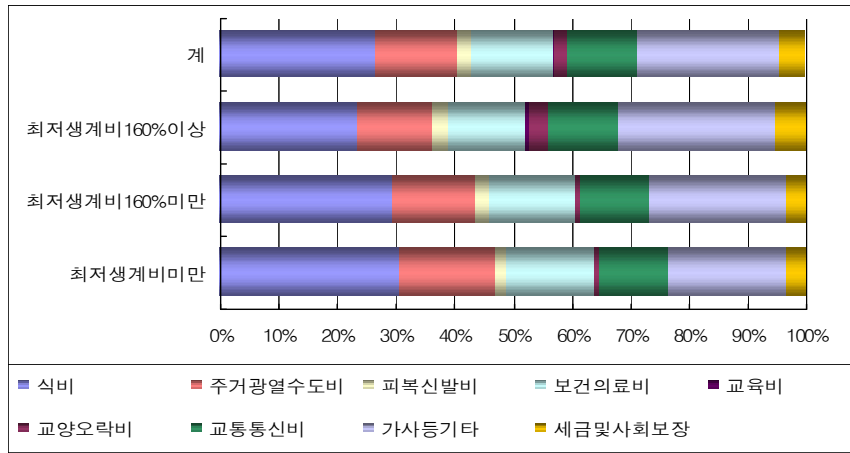
종합하면, 기초생활에 필요한 것으로 판단되는 식비, 보건의료비, 주거비에 대한 지출규모를 소득계층별로 보면, 최저생계비 미만 가구는 63.2%, 최저생계비 160% 미만 가구는 60.5%, 최저생계비 160% 이상 가구는 50.1%로 나타났다. 최저생계비 미만 가구와 최저생계비 160% 미만 가구는 비슷한 지출 특성 및 지출규모를 보이고 있으며, 최저생계비 160% 이상 가구는 이들에 비해서는 상대적으로 경제적인 압박이 덜한 것으로 판단된다.

그런데 최저생계비 미만 가구와 최저생계비 160% 미만 가구는 비슷한 지출 행태를 보이고 있음에도 최저생계비 160% 미만 가구는 소득규모에서 월등한 상황이 아님에도 정부의 직접적인 지원 대상이 아니라는 점에서 향후 노후생활이 지속될수록 생활에 대한 어려움일 클 가능성이 높다.

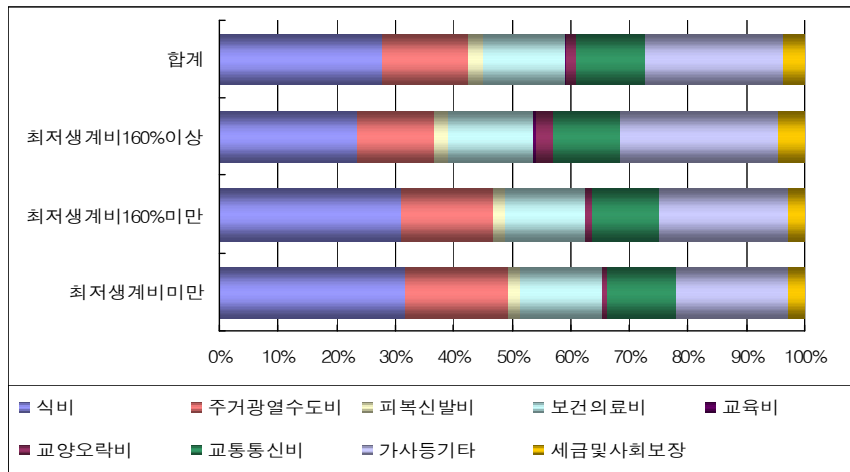
[그림 4-1] 단독가구의 소득계층별 지출형태



[그림 4-2] 부부가구의 소득계층별 지출형태



[그림 4-3] 소득계층별 지출형태



2. 소득계층별 노후소득보장 현황 분석

소득계층별 노후생활과 관련하여 보장을 받을 수 있는 자산수준은 어떤지에

대해 이들이 노후소득보장으로 활용가능할 것으로 판단되는 자산규모의 내용을 살펴보았다. 내역을 보면, 소득계층과 관계없이 모든 계층에서 가장 노후소득보장으로 가장 높은 비중을 차지하는 것이 민간보조금이었다. 특히 민간보조금 중 부모나 자녀로부터 받는다고 응답한 비율은 모든 경우에 70% 이상을 차지하고 있으며, 나머지 친척·친지로부터 받는 경우, 경우에 따라 5% 내외로 나타나는 경우를 제외하고는 다른 보조금 출처는 2% 내외 혹은 1% 미만인 점을 감안하면, 대부분의 민간보조금은 자녀로부터 받는 것으로 판단할 수 있는데, 아직까지 대부분의 고령자들은 사적 부분에서 노후생활에 필요한 자금을 얻는다는 것을 다시 한번 확인할 수 있다.

〈표 4-9〉 소득계층별 노후소득보장 현황

(단위: 만원)

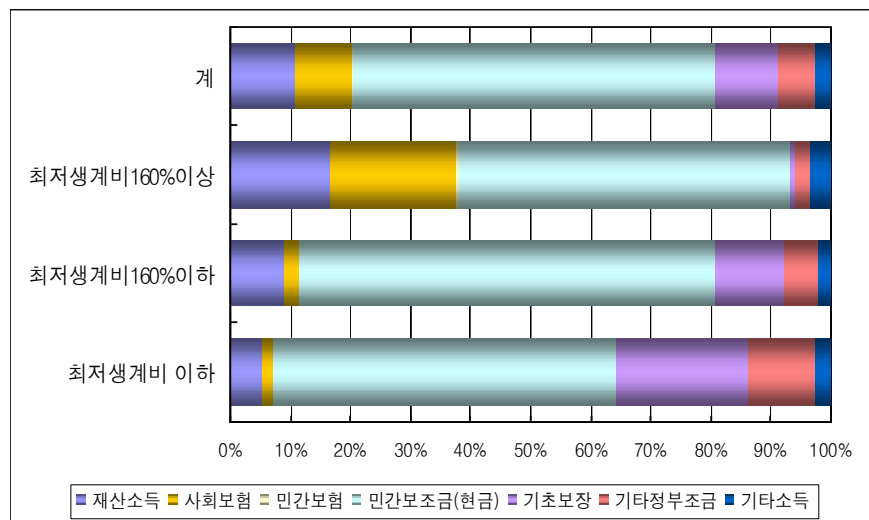
계층별구분		재산 소득	사회 보험	민간 보험	민간보조금 (현금)	기초 보장	기타 정부보조금	기타 소득	합계
최저생계비 미만	단독가구	14.5	4.6	0.0	157.9	60.6	30.8	6.8	275.2
	부부가구	32.7	18.6	1.1	213.5	30.0	45.4	51.0	392.3
	소계	23.1	11.2	0.5	184.2	46.1	37.7	27.7	330.5
최저생계비 160% 미만	단독가구	41.5	10.3	0.3	316.5	52.0	26.2	8.9	455.7
	부부가구	91.7	75.2	0.6	337.8	17.9	42.4	36.4	601.9
	소계	68.0	44.6	0.5	327.7	34.0	34.8	23.4	533.0
최저생계비 160% 이상	단독가구	155.8	195.9	4.9	515.4	7.5	23.6	32.7	935.9
	부부가구	369.9	510.3	2.5	408.2	1.7	40.0	271.5	1,604.0
	소계	301.5	409.8	3.3	442.5	3.6	34.7	195.2	1,390.5
전체	단독가구	50.0	43.1	1.0	275.8	47.7	28.0	12.4	458.2
	부부가구	164.5	202.3	1.4	315.7	16.9	42.7	121.9	865.4
	소계	112.5	130.1	1.3	297.6	30.9	36.0	72.2	680.6

주: 금액은 연간 소득을 의미하며, 소득유형별 포함되는 소득내용은 다음과 같다.

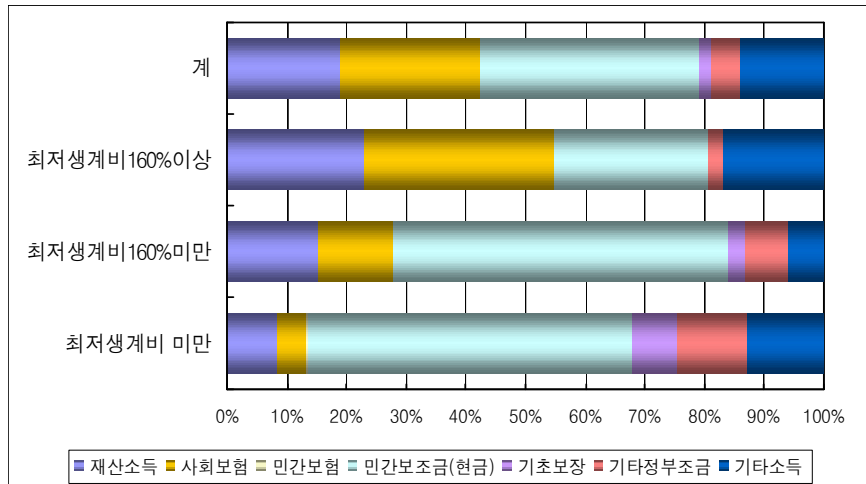
- 재산소득: 이자, 배당금, 임대료 등
- 사회보험: 국민연금급여, 공무원·군인·교원연금, 실업급여, 산재보험급여, 보훈연금급여 등
- 민간보험: 개인연금, 기타 민간보험 등
- 민간보조금(현금): 부모나 자녀, 친척·친지, 친구·이웃, 복지관, 종교·사회단체, 기타 민간보조금 등
- 기초보장: 국민기초생활보장급여
- 기타정부보조금: 장애수당·장애아동부양수당, 경로연금, 노인교통비, 모·부자가정수당, 가정위탁금, 영유아보육료, 학비지원, 국가유공자보조금, 기타보조금 등
- 기타소득: 퇴직금, 연금일시금, 증여·상속, 경조금, 보상금, 주·채권·부동산 매매, 손해보험금, 계돈, 기타소득 등

그리고 최저생계비 160% 이상 가구의 경우, 다른 두 소득계층과 비교되는 부분은 사회보험의 비율이 상대적으로 높다는 점이다. 소득수준이 높은 계층은 노후생활에 대해 자력으로 대비하고 있는 부분이 존재함을 알 수 있다. 반면, 최저생계비 미만 가구는 사회보험은 적은 반면, 기초보장의 비율은 최저생계비 160% 미만 가구에 비해 상대적으로 높아, 최저생계비 160% 미만 가구의 경우에는 사적인 부분에 의존하는 한편, 사회적인 보장도, 정부의 직접적인 지원도 받지 못하고 있음을 알 수 있다. 역시 노후생활기간이 지속적으로 증가할 경우, 일상생활에 필요한 지출에 있어, 만약 민간보조금의 지원이 줄어들 경우 다른 두 계층에 비해 경제적 어려움을 보일 것으로 판단된다.

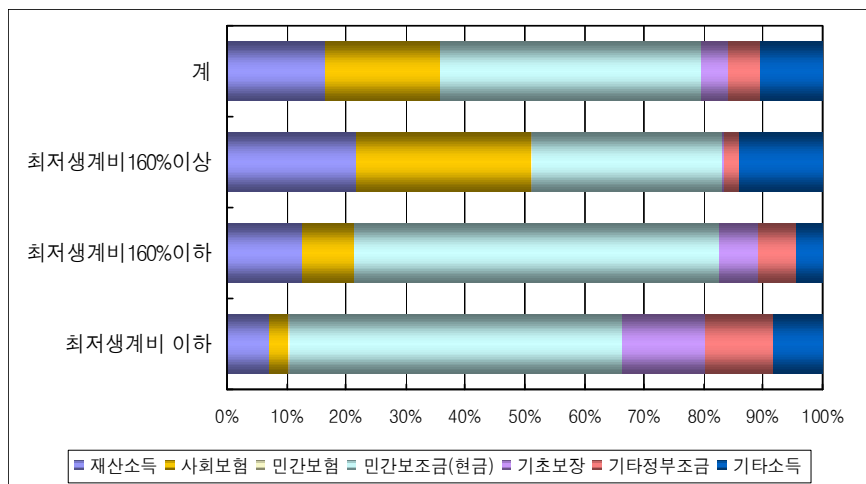
[그림 4-4] 단독가구의 소득계층별 노후소득보장 현황



〔그림 4-5〕 부부가구의 소득계층별 노후소득보장 현황



〔그림 4-6〕 소득계층별 노후소득보장 현황



최저생계비 160% 미만 가구가 노후생활과 관련하여 경제적인 안정을 위해서는 최저생계비 미만 수준으로 하락하여 정부의 직접적인 지원을 받는 계층으로

선택이 되는 방법이 있을 것이다. 그러나 이는 삶의 질이라는 측면에서 바람직하다고 평가하기에는 무리가 있다. 이보다는 이들 가구가 지닌 자산을 노후생활을 위해 최대한 활용할 수 있는 방안을 모색해주는 것이 더 의미가 있을 것이다. 그런데 고령자라는 한계에 따라 경제활동을 통해 새로운 소득원을 마련하는 것이 쉽지 않다는 점에서 고령자 자신이 보유한 자산(특히 부동산)을 활용하여 이러한 경제적 어려움을 해결할 수 있다면, 이는 고령자에게 매우 유용할 것이다. 역모기지제도는 이들이 가진 부동산을 활용함으로써 소득원을 마련할 수 있는 정책을 도입하는 방법으로써 모색해볼 수 있는 제도일 것이다.

3. 소득계층별 자산보유 현황 및 유동화 가능 자산 현황 분석

다음으로는 소득계층별로 자산 수준은 어느 정도 되며 이를 활용하여 노후생활보장을 할 수 있는 수준은 어느 정도 되는지 살펴보기로 한다.

〈표 4-10〉 소득계층별 점유주택 유형

(단위: %, 가구)

계층별구분		단독주택	아파트	연립및 다세대주택	기타 ^{주)}	전체
최저생계비 미만	단독가구	78.7	11.7	8.1	1.5	100.0(717)
	부부가구	71.0	17.9	9.0	2.0	100.0(642)
	소계	75.1	14.6	8.5	1.8	100.0(1,359)
최저생계비 160% 미만	단독가구	65.3	19.2	12.3	3.1	100.0(447)
	부부가구	71.3	16.1	9.4	3.2	100.0(502)
	소계	68.5	17.6	10.7	3.2	100.0(949)
최저생계비 160% 이상	단독가구	64.3	20.6	9.4	5.8	100.0(277)
	부부가구	64.9	24.1	7.3	3.7	100.0(590)
	소계	64.7	23.0	8.0	4.4	100.0(867)
전체		70.3(2,231)	17.8(565)	9.0(287)	2.9(92)	100.0(3,175)

주: 기타는 영업용 건물내 거주, 오피스텔 등

〈표 4-11〉 소득계층별 주택소유형태

(단위: %, 가구)

계층별구분		자가	전세	보증부월 세	월세	기타	전체
최저생계비 미만	단독가구	56.5	14.5	8.1	5.9	15.1	100.0(717)
	부부가구	78.2	7.5	4.7	1.7	7.9	100.0(642)
	소계	66.7	11.2	6.5	3.9	11.7	100.0(1,359)
최저생계비 160% 미만	단독가구	56.6	12.3	11.6	5.4	14.1	100.0(447)
	부부가구	80.9	9.0	4.0	1.6	4.6	100.0(502)
	소계	69.4	10.5	7.6	3.4	9.1	100.0(949)
최저생계비 160% 이상	단독가구	73.3	6.5	8.3	3.2	8.7	100.0(277)
	부부가구	90.2	4.2	2.4	0.7	2.5	100.0(590)
	소계	84.8	5.0	4.3	1.5	4.5	100.0(867)
전체		72.5(2,301)	9.3(295)	6.2(197)	3.1(98)	8.9(284)	100.0(3,175)

우선 소득계층별 주거편의성 및 안정성을 살펴보았다.

주거유형을 보면, 저소득층일수록 단독주택 거주비율이 높았다. 모든 단독주택이 그러한 것은 아니지만 대부분의 단독주택의 경우에 단차가 높고 주택 내 사고가 발생할 위험이 상대적으로 높은 반면, 아파트의 경우에는 기본적인 설비가 편의성에 맞추어진다는 점에서 단독주택 거주비율이 높은 저소득층일수록 주거 내 편의성도 떨어져 안전 위험에 노출되어 있다고 판단되며, 또한 주택소유의 경우 자산가치에 있어서도 특정 지역을 제외하면 아파트에 비해 가치가 떨어지는 단독주택은 고령자의 노후생활에 있어 부정적인 효과를 낼 가능성이 크다(표 4-10 참조).

주거의 안정성은 어떠한지 살펴보면, 자가의 비율 역시 소득수준에 따라 달라짐을 알 수 있다. 또한 단독가구의 경우가 부부가구의 경우보다 주택소유율이 낮았다. 그리고 전체 비율을 보면, 최저생계비 160% 미만 가구의 특성은 최저생계비 160% 이상 가구의 특성보다는 최저생계비 미만 가구의 특성과 유사하게 나타나고 있다. 그러나 이러한 유사한 특성에도 불구하고 사회적 지원 대상은 아니라는 점에서 두 계층이 차이가 나는 것이다.

다음으로는 현재 이들이 거주하고 있는 주택 이외에 자산으로 평가할 수 있는 그 외 부동산 및 금융자산 및 기타 자산 규모를 살펴보았다. 이들은 환금성이 있는 것으로 판단하였다.

〈표 4-12〉 소득계층별 자산규모- 주택 등 부동산, 금융자산 및 기타자산
(단위: 만원)

계층별구분	단독및부부	거주주택	거주주택 외 소유부동산	거주주택 외 점유부동산	금융자산	기타재산
최저생계비 미만	단독가구	1,460.7	533.9	5.5	182.3	4.0
	부부가구	3,606.1	1,837.7	11.8	680.7	35.7
	소계	2,477.1	1,149.8	8.5	417.9	19.0
최저생계비 160% 미만	단독가구	2,513.9	684.4	2.2	292.8	5.5
	부부가구	5,326.1	3,815.2	50.9	786.1	42.0
	소계	4,006.2	2,339.0	28.0	553.8	24.8
최저생계비 160% 이상	단독가구	5,947.7	3,574.7	59.9	1,112.3	24.8
	부부가구	10,532.1	8,595.7	220.9	2,302.8	254.8
	소계	9,066.0	6,989.9	169.5	1,920.3	181.2
전체	단독가구	2,652.1	1,163.9	14.9	395.0	8.4
	부부가구	6,455.2	4,705.1	94.3	1,259.2	112.0
	소계	4,732.9	3,096.5	58.3	866.4	65.0

주: 자산규모 파악으로 본 자산의 유형별 내용은 다음과 같다.

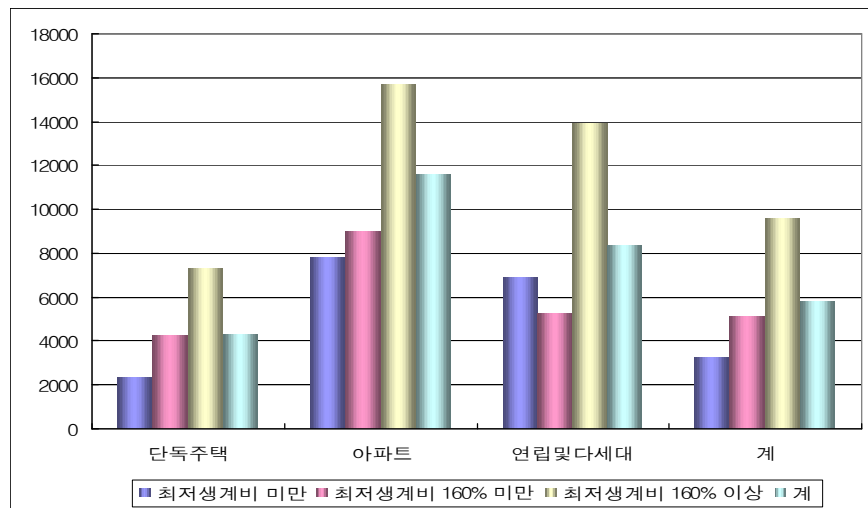
- 거주주택: 자가일 경우 주택가격, 전세인 경우는 전세금, 보증부월세는 보증금을 의미
- 거주주택 외 소유부동산: 주택, 주택외 건물 및 토지를 의미
- 거주주택 외 점유부동산: 전세보증금 준 것, 기타를 의미
- 금융자산: 예·적금, 주식·채권, 계(타기 전), 기타(사채 등)을 의미
- 기타재산: 자동차, 회원권(운동클럽 등), 기타(귀금속)

거주주택에 대한 자산규모는 단독가구에 비해 부부가구가 두 배 가량의 자산으로 나타났다. 그러나 이는 전세가격도 포함한 자산규모이므로 다시 거주주택이 자가인 경우로 한정하여 거주주택의 자산규모¹⁹⁾를 살펴보았다. 최저생계비 160% 이상 가구의 주택가격이 높은 것을 확연히 알 수 있다. 또한 주목할 것은 많은 고령자들이 단독주택에 거주하고 있으나, 주택가격이 높은 주택유형은

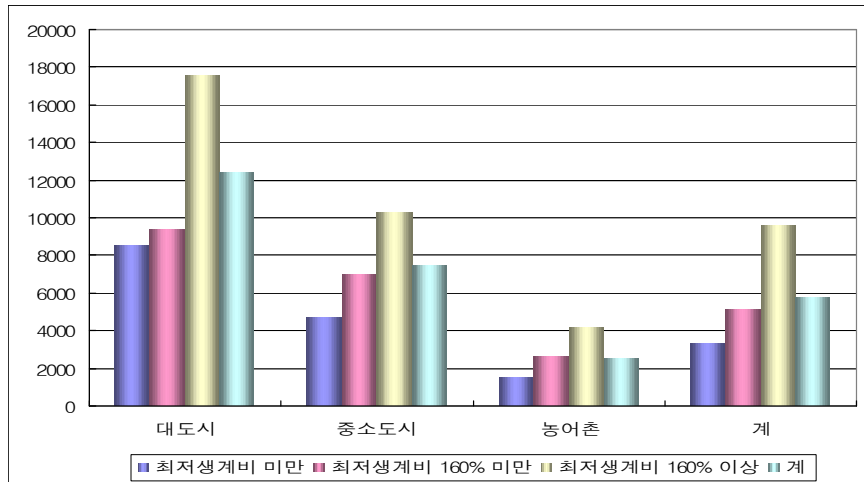
19) 주택유형을 기타로 응답한 경우는 제외

아파트, 연립 및 다세대 주택이며, 단독주택의 주택가격이 가장 낮게 나타나고 있다는 점이다. 특히 주택가격은 지역적인 편차가 크다는 점에서 이들 주택가격의 상당부분은 대도시를 중심으로 형성된 가격에 영향을 받은 것으로 판단된다. 실제로 지역별 즉 대도시, 중소도시 및 농어촌으로 구분하여 주택가격을 비교해보면 확연한 차이를 알 수 있다.

[그림 4-7] 소득계층별 주택가격- 주택유형별(2003/12)



〔그림 4-8〕 소득계층별 주택가격- 지역별(2003/12)



한편, 거주주택의 소유부동산을 최저생계비 미만 가구도 소유한 경우가 있었으나, 이 경우에도 주택이나 주택의 건물을 소유한 경우는 전체 가구의 각각 3.09%(98가구), 1.80%(57가구)로 낮고, 토지를 소유한 비율이 27.37%(869가구)로 상대적으로 높았다. 또한, 대부분이 농촌지역에 거주하는 가구가 토지를 소유하고 있었다. 그러나 토지를 소유한 비율이 높은 농촌지역에 비해 대도시의 경우 이들 부동산의 자산규모가 더 높게 나타나 부동산 자산가치는 지역적인 특성과 부동산의 유형에 영향을 받는다는 점에서 거주주택 외 부동산 소유가 노후생활에 어느 정도 긍정적인 영향을 미칠 수 있는지는 보다 세부적인 연구가 필요할 것으로 판단된다. 특히 농어촌의 경우에는 소유한 부동산이 본인 소유의 개인 자산 외에 문중 토지의 명목상 소유자로 존재하는 경우도 있다는 점을 감안해야 할 것이다. 그리고 최저생계비 160% 이상 가구의 경우에는 대도시뿐만 아니라 농어촌지역의 경우에도 소득계층별로 그 자산규모가 차이가 난다.

〈표 4-13〉 소득계층별 거주주택 외 소유부동산 자산규모 - 지역별
(단위: 만원, 가구)

	최저생계비 미만		최저생계비 160% 미만		최저생계비 160% 이상		전체	
대도시	11,394.6	22	9,330.0	22	24,852.8	57	18,540.1	101
중소도시	8,879.1	23	10,082.7	33	30,808.0	65	20,987.3	121
농어촌	4,122.1	268	7,060.4	236	10,843.0	241	7,227.0	745
소계	4,982.8	313	7,574.7	291	16,617.9	363	10,130.5	967

4. 최저생계비 160% 미만 주택소유자의 분포 및 잠재수요층 도출

이상과 같이 고령자 가구라고 하더라도 소득수준에 따라 노후생활에 대한 보장수준은 차이가 있으며, 특히 최저생계비 160% 미만 가구의 경우에는 최저생계비 미만 가구에 비해 경제수준에 있어 월등히 자력으로 생활이 가능한 수준이 아님에도 불구하고 정부의 직접적인 지원 대상이 아니라는 점에서 향후 여생 동안의 노후생활에 필요한 경제적인 측면에서 어려움을 겪을 것으로 예상된다. 이들 차상위계층(으로 판단되는 가구)에 대한 다양한 지원정책이나 제도를 마련함으로써 노후생활에 경제적 어려움을 경감할 수 있는 방안을 마련해 주어야 할 것이다.

본 고에서 논의하고 있는 역모기지제도는 바로 이러한 고령자 가구 중 주택을 소유하고 있는 가구로 하여금 자신의 자산을 활용하여 노후생활 보장이 가능하도록 할 수 있는 제도이다. 다만, 이들 대상가구들이 지닌 자산규모나 경제적 상황을 고려하여 본인의 자산을 활용하도록 할 경우, 제도 도입 시 발생가능한 여러 가지 금융상의 문제를 보장해 줄 수 있는지에 대해서도 동시에 고찰되어야 할 것이다.

역모기지제도의 수요층이 되기 위해서는 무엇보다도 점유하고 있는 주택이 자가여야 하며 본 고의 정책방향에 맞추어 최저생계비 160% 미만 가구로 선정하여 분석하도록 한다. 다만, 역모기지제도의 잠재수요층을 도출하기 위해, 최저

생계비 160% 미만 가구 내 주택유형별 비율을 살펴보았다.

〈표 4-14〉 최저생계비 160% 미만 주택소유자의 주택유형 분포

(단위 : %, 가구)

	단독주택	아파트	연립맞다세대	기타	전체
단독가구	71.9(182)	17.8(45)	9.5(24)	0.8(2)	100.0(253)
부부가구	75.9(308)	14.8(60)	7.1(29)	2.2(9)	100.0(406)
전체	74.4(490)	15.9(105)	8.0(53)	1.7(11)	100.0(659)

〈표 4-15〉 최저생계비 160% 미만 주택소유자의 지역별 분포

(단위 : %, 가구)

	단독주택	아파트	연립맞다세대	기타	전체
대도시	42.3(69)	35.0(57)	19.6(32)	3.1(5)	100.0(163)
중소도시	54.3(69)	29.9(38)	12.6(16)	3.1(4)	100.0(127)
농어촌	95.4(352)	2.7(10)	1.4(5)	0.5(2)	100.0(369)
전체	74.4(490)	15.9(105)	8.0(53)	1.7(11)	100.0(659)

〈표 4-16〉 최저생계비 160% 미만 주택소유자의 지역별 가구별 분포

(단위 : %, 가구)

	단독	부부	전체
대도시	33.1(54)	66.9(109)	100.0(163)
중소도시	40.9(52)	59.1(75)	100.0(127)
농어촌	39.8(147)	60.2(222)	100.0(369)
전체	38.4(253)	61.6(406)	100.0(659)

<표 4-14~16>을 보면, 단독가구보다는 부부가구의 비율이 높으며, 지역별 분포에서는 농어촌지역에 거주하는 가구가 많은 것을 알 수 있다. 단독가구의 경우보다 부부가구의 비율이 높다는 사실에서 단독가구의 경우에는 주택을 소유하지 못한 빈곤한 상태에 놓인 고령자가 많기 때문으로 추정할 수 있는 한편, 지역적 분포에서는 일반시장에서 담보물건으로 매력을 가지지 못하는 농촌지역의 단독주택을 소유한 고령자가 많다는 점에서 고령자가 스스로 능동적으로 자신의 자산을 이용하여 노후생활안정을 보장받으려고 할 경우에도 이를 담보자

산으로 활용할 수 있도록 하는 정책적인 구상이 확립되어야 가능한 부분이다.

시도별 분포를 보면, 전남지역에 가장 많고, 그 다음으로 전북, 경남, 충남, 강원 순으로 나타난다(경북지역은 대상가구 없음). 수도권 지역의 경우 서울, 경기, 인천 지역에 거주하는 가구비율은 13.7%로 전체 인구분포에 수도권이 차지하는 비율을 고려할 때 높은 비율은 아니다. 수도권 지역에 비해 상대적으로 주택가격도 낮고 그 상승률도 낮은 지역인 남부지역에 대상가구가 집중되어 있다는 점 역시 주택을 담보로 하는 역모기지제도에서 주목해야 할 점이다.

〈표 4-17〉 최저생계비 160% 미만 주택소유자의 시도별 분포

(단위: %, 가구)

	단독	부부	전체
서울	36.4(12)	63.6(21)	100.0(33)
부산	18.8(6)	81.3(26)	100.0(32)
대구	40.0(10)	60.0(15)	100.0(25)
인천	40.0(6)	60.0(9)	100.0(15)
광주	32.4(11)	67.6(23)	100.0(34)
대전	26.7(4)	73.3(11)	100.0(15)
울산	58.3(7)	41.7(5)	100.0(12)
경기	42.9(18)	57.1(24)	100.0(42)
강원	20.8(11)	79.2(42)	100.0(53)
충북	40.0(16)	60.0(24)	100.0(40)
충남	28.3(17)	71.7(43)	100.0(60)
전북	37.3(25)	62.7(42)	100.0(67)
전남	48.2(40)	51.8(43)	100.0(83)
경남	50.8(31)	49.2(30)	100.0(61)
제주	50.0(6)	50.0(6)	100.0(12)
전체	38.4(253)	61.6(406)	100.0(659)

그러나 이상과 같은 가구를 실제 역모기지제도의 잠재수요로 보기에는 무리가 있다. 주택유형 중 기타로 응답한 경우는 영업용 건물내 거주, 혹은 오피스텔인 주택유형으로 주택가격 산정이나 추정을 할 수 없으며, 또한 잠재수요층의 자산규모를 추정하기 위해서는 주택가격에 대해 응답한 경우만 유용하게 분

석할 수 있기 때문이다. 그러므로 잠재수요 분석을 위해 잠재수요를 다음과 같이 도출하였다. <표 4-1>과 관련하여, 최저생계비 160% 미만 가구인 949가구 중에서 실제로 잠재수요 분석에 유용한 대상가구는 562가구라고 할 수 있다. 다음 잠재수요층 분석에는 아래 표에서 보이듯이 최저생계비 160% 미만 가구 중 일반가구이면서 자가에 거주하는 한편, 주택유형은 단독, 아파트, 연립 및 다세대주택이며, 주택가격을 기입한 응답가구 562가구의 자료를 이용하기로 한다(표 4-18 참조).

〈표 4-18〉 잠재수요층 도출

(단위: 가구)

	주택소유	주택유형	주택가격미확인	주택가격유효	계
수 급 가 구	자가아님	주택유형	기타(건물외, 오피스텔)	2	4
			단독,아파트,연립및다세대	31	77
			소 계	33	81
	자가	주택유형	단독,아파트,연립및다세대	5	29
			소 계	5	29
일 반 가 구	자가아님	주택유형	기타(건물외, 오피스텔)	8	15
			단독,아파트,연립및다세대	77	194
			소 계	85	209
	자가	주택유형	기타(건물외, 오피스텔)	-	11
			단독,아파트,연립및다세대	57	619
			소 계	57	630
			전체	180	949

제 2 절 저소득층 자산활용 노후소득보장 잠재수요 분석

잠재수요층에 대한 분석에 앞서, 소득계층별 자산규모를 살펴보았다.

2003년 12월에서 2007년 3월까지 3년 여 동안 주택가격의 변동률을 보면, 원래 가격이 높은 아파트나 연립 및 다세대의 주택가격 상승률이 더 높은 것을 알 수 있다. 특히 소득수준이 높을수록 높은 주택에 상승폭도 더 높아서 노후 생활보장과 관련하여 자산의 규모를 파악하면 앞으로 이러한 격차는 더욱 크게 나타날 수 있다.

<표 4-19>를 보면, 주택가격이 모든 주택유형에 따라 상승하지 않은 것을 알 수 있다. 최저생계비 미만 가구 및 최저생계비 160% 미만 가구의 경우, 단독주택은 오히려 가격이 하락하였다. 이는 주택을 담보로 하여 정책 및 제도를 시행할 경우, 이들 단독주택을 담보물건으로 하여 정책을 진행할 경우 문제가 될 수 있는 부분이다. 반면, 아파트의 경우에는 소득계층별로 상승률에 차이가 있는 하지만 모든 계층이 소유한 아파트가 상승하였다는 것을 알 수 있다.

최저생계비 160% 미만 가구의 평균주택가격²⁰⁾은 2003년 12월 5,631만원이었으며, 2007년 3월에는 6,001만원으로 6.6% 증가하였다. 이러한 상승률은 최저생계비 미만 가구보다 높으나, 최저생계비 160% 이상 가구보다는 낮은 수준이다. 또한 주목할 점은 주택가격이 상승하였다고 하더라도, 평균주택가격을 보면, 아파트의 경우 2007년 3월에 1억 1,872만원이고, 단독주택, 연립 및 다세대주택은 5천만원이하부터 6천만원 내외로 주택가격 자체가 높지 않다는 점을 주목해야 할 것이다.

20) 최저생계비 160% 미만 가구의 경우에도 수급가구가 포함되어 있어, 가구수가 잠재수요층보다 많다.

〈표 4-19〉 소득계층별 주택가격 상승률

(단위: 만원, 가구)

계층별구분	주택유형	주택가격(2003/12)	주택가격(2007/03)	가구수	가격변동률
최저생계비 미만	단독주택	2,839.0	2,818.6	615	-0.7
	아파트	8,402.2	9,907.7	91	17.9
	연립밋다세대	7,340.2	7,635.4	56	4.0
	소계	3,834.1	4,019.2	762	4.8
최저생계비 160% 미만	단독주택	4,710.5	4,686.5	441	-0.5
	아파트	9,633.7	11,782.4	98	22.3
	연립밋다세대	5,920.9	6,282.5	47	6.1
	소계	5,630.9	6,001.2	586	6.6
최저생계비 160% 이상	단독주택	7,899.1	8,116.2	465	2.7
	아파트	16,977.9	21,627.1	145	27.4
	연립밋다세대	14,565.9	16,012.3	44	9.9
	소계	10,360.5	11,643.0	654	12.4
전체	단독주택	4,928.6	4,979.7	1521	1.0
	아파트	12,486.5	15,545.5	334	24.5
	연립밋다세대	9,049.2	9,710.2	147	7.3
	소계	6,492.1	7,089.8	2002	9.2

그렇다면, 잠재수요층의 자산 현황은 어떠한지 분석결과는 아래와 같다.

대부분 1억원 미만이었으며, 특히 5천만원 미만의 저가 주택을 소유하고 있는 것으로 나타났다. 특히 5천만원 미만의 주택은 농어촌 지역에 집중해 있었다. 이는 지역에 따라 주택가격이 영향을 받는다는 점에서 예측가능한 결과라고 할 수 있다. 그리고 이들 주택가격 범위는 3년간 시간적 변화에도 불구하고 주택가격 범주가 달라진 가구는 없었다. 즉, 2003년12월에 5천만원 미만인 주택은 2007년 3월에도 여전히 5천만원 미만이었다. (표 4-20, 표 4-21 참조)

〈표 4-20〉 잠재수요층의 가구별 주택가격 범위(2003/12, 2007/03)

(단위: %, 가구)

	단독가구			부부가구			전체		
5천만원 미만	67.6	34.7	125	62.3	65.3	235	64.1	100.0	360
5천만원~1억원	19.5	30.8	36	21.5	69.2	81	20.8	100.0	117
1억원~2억원	11.9	32.8	22	11.9	67.2	45	11.9	100.0	67
2억원~3억원	0.5	8.3	1	2.9	91.7	11	2.1	100.0	12
3억원 이상	0.5	16.7	1	1.3	83.3	5	1.1	100.0	6
전체	100.0	32.9	185	100.0	67.1	377	100.0	100.0	562

〈표 4-21〉 잠재수요층의 지역별 주택가격 범위(2003/12, 2007/03)

(단위: %, 가구)

	대도시			중소도시			농어촌			전체		
5천만원 미만	33.6	13.6	49	43.5	13.1	47	85.7	73.3	264	64.1	100.0	360
5천만원~1억원	32.9	41.0	48	33.3	30.8	36	10.7	28.2	33	20.8	100.0	117
1억원~2억원	26.0	56.7	38	18.5	29.9	20	2.9	13.4	9	11.9	100.0	67
2억원~3억원	5.5	66.7	8	2.8	25.0	3	0.3	8.3	1	2.1	100.0	12
3억원 이상	2.1	50.0	3	1.9	33.3	2	0.3	16.7	1	1.1	100.0	6
전체	100.0	26.0	146	100.0	19.2	108	100.0	54.8	308	100.0	100.0	562

다음으로 주택가격의 변화에 대해 범주별로 주택가격 및 가격변동률을 살펴본 결과 주택유형별, 지역별 특성을 뚜렷이 알 수 있다. 단독주택의 경우에는 1억원 미만의 저가 주택은 하락하였고, 1억원 이상 2억원 미만 주택의 상승률이 가장 높았으나, 상승폭이 5.1%로 높지 않았다. 반면, 아파트는 주택가격에 관계없이 최소 10% 이상의 상승률을 보이고 있으며, 사례수가 극히 작기는 하지만 3억원 이상 아파트의 경우 그 상승폭이 58%까지 올라가 있어 아파트의 주택가격 상승률은 다른 주택유형과 확연히 구별되고 있다. 연립 및 다세대외의 경우에는 주택의 특성 상 3억원 이상의 주택은 없었으며, 1억원 이상 2억원 미만의 연립 및 다세대주택은 주택가격이 하락하였다(표 4-22 참조).

〈표 4-22〉 주택유형별 주택가격 규모별 평균가격

(단위: 만원, 가구, %)

		주택가격(2003/12)	주택가격(2007/03)	n	가격변동율
단독주택	5천만원 미만	1,966.8	1,859.6	304	-5.5
	5천만원 ~ 1억원	7,862.6	7,655.8	62	-2.6
	1억원 ~ 2억원	15,376.3	16,154.8	38	5.1
	2억원 ~ 3억원	26,250.0	27,072.5	8	3.1
	3억원 이상	34,300.0	34,349.0	5	0.1
	소계	4,918.9	4,897.3	417	-0.4
아파트	5천만원 미만	3,600.0	4,003.1	29	11.2
	5천만원 ~ 1억원	7,061.5	7,975.9	39	12.9
	1억원 ~ 2억원	14,732.0	18,533.1	25	25.8
	2억원 ~ 3억원	27,250.0	31,685.0	4	16.3
	3억원 이상	87,000.0	137,460.0	1	58.0
	소계	9,633.7	11,782.4	98	22.3
연립뿔다세대	5천만원 미만	3,203.7	3,379.4	27	5.5
	5천만원 ~ 1억원	8,317.5	9,225.3	16	10.9
	1억원 ~ 2억원	14,675.0	14,107.5	4	-3.9
	소계	5,920.9	6,282.5	47	6.1
전체	5천만원 미만	2191.1	2,146.2	360	-2.0
	5천만원 ~ 1억원	7,657.8	7,977.1	117	4.2
	1억원 ~ 2억원	15,094.0	16,920.0	67	12.1
	2억원 ~ 3억원	26,583.3	28,610.0	12	7.6
	3억원 이상	43,083.3	51,534.2	6	19.6
	소계	5,824.8	6,213.8	562	6.7

지역별 주택가격 변동률 보면, 대도시는 주택유형에 관계없이 전반적으로 가격이 상승하였으며, 중소도시의 경우에는 5천만원 미만의 저가주택과 3억원 이상의 주택의 가격이 하락하였다. 농어촌의 경우는 하락폭이 중소도시보다 크게 나타나고 있다.

〈표 4-23〉 지역별 주택가격 규모별 평균가격

(단위: 만원, 가구, %)

		주택가격(2003/12)	주택가격(2007/03)	n	가격변동율
대도시	5천만원 미만	3,641.6	3,765.1	49	3.4
	5천만원 ~ 1억원	7,044.4	7,485.7	48	6.3
	1억원 ~ 2억원	15,594.7	18,313.4	38	17.4
	2억원 ~ 3억원	26,750.0	29,372.5	8	9.8
	3억원 이상	50,833.3	69,731.7	3	37.2
	소계	10,107.3	11,533.5	146	14.1
중소도시	5천만원 미만	2,904.3	2,879.6	47	-0.8
	5천만원 ~ 1억원	8,156.4	8,560.3	36	5.0
	1억원 ~ 2억원	13,935.0	14,791.5	20	6.1
	2억원 ~ 3억원	25,666.7	25,940.0	3	1.1
	3억원 이상	35,500.0	34,080.0	2	-4.0
	소계	7,933.6	8,197.4	108	3.3
농어촌	5천만원 미만	1,794.9	1,715.2	264	-4.4
	5천만원 ~ 1억원	8,006.1	8,055.7	33	0.6
	1억원 ~ 2억원	15,555.6	15,766.7	9	1.4
	2억원 ~ 3억원	28,000.0	30,520.0	1	9.0
	3억원 이상	35,000.0	31,850.0	1	-9.0
	소계	3,055.4	2,996.5	308	-1.9
전체	5천만원 미만	2,191.1	2,146.2	360	-2.0
	5천만원 ~ 1억원	7,657.8	7,977.1	117	4.2
	1억원 ~ 2억원	15,094.0	16,920.0	67	12.1
	2억원 ~ 3억원	26,583.3	28,610.0	12	7.6
	3억원 이상	43,083.3	51,534.2	6	19.6
	소계	5,824.8	6,213.8	562	6.7

이상의 주택가격 변화를 보면, 단독주택의 가격은 하락하고 있으며 중소도시 및 농어촌의 주택가격도 하락하고 있는 것으로 나타났다. 그런데, 잠재수요 대상으로 파악되는 많은 고령자들이 농어촌에 거주하고 있으며, 주택소유 형태는 단독주택이라는 점에서 본 고의 분석결과는 이들에 대한 자산가치는 일반 주택 시장에서 담보물건으로 작용하기에는 한계가 있으며, 이를 정책적 수용대상으로 할 경우 이에 대한 비용부담은 어떻게 해야 할지 방안이 필요할 것이다.

그런데 위의 두 표는 지역별 및 주택유형별에 따라 주택가격을 구분하였으나, 실제로는 지역과 주택유형을 모두 고려하여 주택가격을 비교해 볼 필요가 있다. 왜냐하면 주택가격은 지역적인 위치와 소유한 주택의 유형이 무엇인가에 모두 중요한 영향을 받기 때문이다. 그러므로 위의 구분은 주택가격을 보다 구체적으로 보는 데는 한계가 있다. 주택가격에 영향을 주는 지역 및 주택유형을 모두 감안하여 주택가격 변동추이를 살펴보았다. 즉, 지역별(대도시, 중소도시, 농촌지역), 주택유형별(단독주택, 아파트, 연립 및 다세대 주택)로 주택가격을 살펴보았다(표 4-24~26 참조).

〈표 4-24〉 대도시의 주택유형별 주택가격 변동추이

(단위: 만원, 가구, %)

		주택가격(2003/12)	주택가격(2007/03)	n	가격변동율
단독주택	5천만원미만	3,502.0	3,513.7	20	0.3
	5천만원-1억원	7,126.9	7,117.9	16	-0.1
	1억원-2억원	15,831.8	17,245.1	22	8.9
	2억원-3억원	26,250.0	27,060.0	4	3.1
	3억원이상	32,750.0	35,867.5	2	9.5
	합계	10,982.3	11,617.6	64	5.8
아파트	5천만원미만	4,500.0	4,966.8	11	10.4
	5천만원-1억원	6,618.2	7,218.4	22	9.1
	1억원-2억원	15,286.7	19,971.1	15	30.6
	2억원-3억원	27,250.0	31,685.0	4	16.3
	3억원이상	87,000.0	137,460.0	1	58.0
	합계	11,705.7	14,664.3	53	25.3
연립및다세대	5천만원미만	3,272.2	3,310.1	18	1.2
	5천만원-1억원	7,850.0	8,662.5	10	10.4
	1억원-2억원	15,000.0	16,950.0	1	13.0
	합계	5,255.2	5,626.1	29	7.1
전체	5천만원미만	3,641.6	3,765.1	49	3.4
	5천만원-1억원	7,044.4	7,485.7	48	6.3
	1억원-2억원	15,594.7	18,313.4	38	17.4
	2억원-3억원	26,750.0	29,372.5	8	9.8
	3억원이상	50,833.3	69,731.7	3	37.2
	합계	10,107.3	11,533.5	146	14.1

〈표 4-25〉 중소도시의 주택유형별 주택가격 변동추이

(단위: 만원, 가구, %)

		주택가격(2003/12)	주택가격(2007/03)	n	가격변동율
단독주택	5천만원미만	2,789.7	2,607.1	29	-6.5
	5천만원-1억원	8,402.8	8,106.4	18	-3.5
	1억원-2억원	13,714.3	13,227.1	7	-3.6
	2억원-3억원	25,666.7	25,940.0	3	1.1
	3억원이상	35,500.0	34,080.0	2	-4.0
	합계	8,070.3	7,798.1	59	-3.4
아파트	5천만원미만	3,142.9	3,422.3	14	8.9
	5천만원-1억원	7,316.7	8,439.7	12	15.3
	1억원-2억원	13,900.0	16,376.0	10	17.8
	합계	7,522.2	8,693.0	36	15.6
연립및다세대	5천만원미만	2,900.0	2,955.5	4	1.9
	5천만원-1억원	9,096.7	10,163.2	6	11.7
	1억원-2억원	14,566.7	13,160.0	3	-9.7
	합계	8,452.3	8,637.0	13	2.2
합계	5천만원미만	2,904.3	2,879.6	47	-0.8
	5천만원-1억원	8,156.4	8,560.3	36	5.0
	1억원-2억원	13,935.0	14,791.5	20	6.1
	2억원-3억원	25,666.7	25,940.0	3	1.1
	3억원이상	35,500.0	34,080.0	2	-4.0
	합계	7,933.6	8,197.4	108	3.3

〈표 4-26〉 농촌의 주택유형별 주택가격 변동추이

(단위: 만원, 가구, %)

		주택가격(2003/12)	주택가격(2007/03)	n	가격변동율
단독주택	5천만원미만	1,752.8	1,644.8	255	-6.2
	5천만원-1억원	7,935.7	7,673.5	28	-3.3
	1억원-2억원	15,555.6	15,766.7	9	1.4
	2억원-3억원	28,000.0	30,520.0	1	9.0
	3억원이상	35,000.0	31,850.0	1	-9.0
	합계	2,966.5	2,852.2	294	-3.9
아파트	5천만원미만	2,725.0	3,385.8	4	24.2
	5천만원-1억원	8,400.0	10,196.0	5	21.4
	합계	5,877.8	7,169.2	9	22.0
연립및다세대	5천만원미만	3,200.0	3,968.0	5	24.0
	합계	3,200.0	3,968.0	5	24.0
합계	5천만원미만	1,794.9	1,715.2	264	-4.4
	5천만원-1억원	8,006.1	8,055.7	33	0.6
	1억원-2억원	15,555.6	15,766.7	9	1.4
	2억원-3억원	28,000.0	30,520.0	1	9.0
	3억원이상	35,000.0	31,850.0	1	-9.0
	합계	3,055.4	2,996.5	308	-1.9

위 잠재수요층이 되는 이들의 연령을 보면 평균 71세에서 72세이고 부부가구에서는 배우자의 평균 연령은 67세로 기대여명이 남는 모두 10년 이상이 되어 10년 이상의 장기간 이용할 경우 유리한 역모기지제도에는 적절하다. 다만, 이들이 향후 기대여명동안 필요한 생계비를 도출한 결과²¹⁾ 최저생계비를 기준으로 한 경우, 그리고 기대여명동안 최저생계비 160%를 생계비로 생활할 경우

21) 기대생계비에 대한 계산은 다음과 같다. 단독가구의 경우 연령별, 성별 기대여명을 도출하여 1인 생계비를 계산하였고, 부부가구의 경우에는 둘 중 한명만 65세 이상인 경우에는 고령자의 연령별, 성별 기대여명을 도출하여 2인 생계비를 계산하였으며, 두 명 모두 65세 이상인 경우에는 기대여명이 적은(나이가 많은) 배우자의 기대여명과 나머지 1명의 남은 기대여명(배우자 사망 후 기대여명)을 도출하였다. 예를 들어 연령이 많은 자의 기대여명이 10년이고 연령이 낮은 고령자의 기대여명이 14년이며, 10년 × 2인 월생계비 × 12개월 + 4년 × 1인 월생계비 × 12개월이 된다. 단, 기대여명은 소수점 첫째 자리에서 반올림하였다.

비용을 도출한 결과, 단독가구 및 부부가구 모두 주택가격에 비해 필요한 생계비 규모가 더 많은 것으로 나타났다. 이들이 소유한 주택이 대부분 가격이 하락하고 있는 단독주택임을 감안할 때, 물가상승율을 감안한다면, 주택가격과 기대생계비의 격차는 더욱 벌어질 것으로 판단된다. 즉, 이들 잠재수요 계층을 역모기지제도의 수요계층으로 고려할 경우, 이러한 비용부담에 대해 정책적으로 어떻게 해결할 수 있을지 방안을 모색할 필요가 있으며, 이러한 재원조달방안이 존재하지 않는다면 이들에 대한 역모기지제도 수용은 쉽지 않을 것으로 전망된다.²²⁾

〈표 4-27〉 잠재수요층의 평균 연령

(단위: 세, 가구)

	가구주연령	배우자연령
단독가구	71.94 (185)	-
부부가구	70.65 (377)	66.98 (377)
전체	71.07 (562)	66.98 (377)

22) 물론 기대생계비와 주택가격의 단순 비교는 실제 고령자의 노후생활에서의 경제적 생활수준과는 차이가 있을 수 있다. 기대여명동안 기대되는 다른 소득이 있다면, 역모기지를 통해 확보되는 생활비는 노후생활의 질적 수준을 상승시켜주는 역할을 할 수 있을 것이다. 다만, 여기서는 잠재수요층의 주택가격이 그만큼 낮다는 것을 보여주는 근거로서 비교한 것이다.

<참고> 잠재수요층의 소득 및 지출규모

재산소득	사회보험	민간보험	민간보조금(현금)	기타정부보조금	기타소득
88.4	61.6	1.2	342.7	32.7	23.8

식비	주거·광열 수도비	피복 신발비	보건 의료비	교육비	교양 오락비	교통· 통신비	가구가사 용품비	기타지출	세금	사회보장 분담금	총 생활비
18.4	9.9	1.4	9.2	0.0	0.8	7.2	0.8	13.8	1.1	1.2	63.7

* 단위는 만원이며, 연소득 및 지출규모로, 응답자는 사회보장분담금만 518가구이며 나머지는 520가구

〈표 4-28〉 잠재수요층의 기대생계비

	기대여명동안의 생계비 (최저생계비)		기대여명동안의 생계비 (최저생계비 160%)		가구수
	2003/12	2007/03 ^{주)}	2003/12	2007/03 ^{주)}	
단독가구	5,743.723	6,036.563	9,459.354	9,941.633	185
부부가구	8,035.858	8,445.561	13,280.78	13,957.89	377
전체	7,281.33	7,652.564	12,022.84	12,635.81	562

주: 2007년 3월 기대생계비는 2003년 12월부터 2007년 3월까지 변화한 소비자물가지수를 감안하여, 각 사례별로 물가상승률에 의한 생계비 상승분에 대해 평균값을 도출하였음.

〈표 4-29〉 잠재수요층의 주택가격

	주택가격(2003/12)	주택가격(2007/03)	가구수
단독가구	5,071.351	5,551.563	185
부부가구	6,194.602	6,538.704	377
전체	5,824.849	6,213.755	562

이들 가구들이 소유한 주택을 담보로 역모기지제도를 도입하여 주택가격 하락 및 기대여명 이상 생존자에 대한 사후 지원정책 및 부대비용, 자산가치가 낮은 지역의 주택에 대한 담보에 대한 유지비용 등을 고려하여 비용을 산출해야 할 것이며, 이러한 비용을 감안한 역모기지제도의 도입이 정부의 직접 지원에 비해 효율적이고 경제적인지에 대한 비교분석이 이루어져야 할 것으로 판단된다.

참고로 아래 표는 역모기지를 도입한 미국의 역모기지 시장 추이이다. 1990년도에 시범적으로 역모기지제도가 도입되어 시행된 것을 감안하면 역모기지 시장이 가진 잠재성은 크다고 볼 수 있으나, 실제로 고령자들이 역모기지를 통해 노후생활을 보장하는 비율은 전체 고령자가구에 비해 높은 비율은 아닌 것을 알 수 있다. 이는 역모기지제도가 고령자로 하여금 노후생활보장을 위한 다양한 선택적 대안 중의 하나로 존재하도록 하는 것에 의미가 있으며, 고령자의 노후생활보장을 위해 역모기지제도가 와해되거나 고령자가 불이익을 받지 않도록

록 제도적인 안전장치 마련이 필요한 수준에서 고려되어야 할 것이라고 본다.

〈표 4-30〉 역저당 시장의 성장 규모 예측- 미국

(단위: 백만가구)

년도	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
당해년도대출건수	5,703	6,441	7,586	6,392	8,127	14,181	21,636	47,266
년도	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
역저당대출가구추이	0.1	0.1	0.2	0.3	0.4	0.6	0.9	1.4
주택소유고령자(65+)	22	22.4	22.8	23.1	23.4	23.6	23.8	23.7
대출가구비율	0.4%	0.5%	0.8%	1.2%	1.7%	2.5%	3.7%	5.4%

주: Indymac Bancorp, Inc, 2004; NRMLA, 2005

제 3 절 인구규모에 따른 잠재수요 추이 도출

〈표 4-31〉 고령인구 및 분석대상의 도시별 분포

	고령인구 비율 ¹⁾	기초 수급자 ²⁾	분석대상	최저생계비 미만	최저생계비 160% 미만	최저생계비 160% 이상	역모기지제도 잠재수요층
서울	7.3	9.6	8.0	6.3	8.5	10.3	5.7
부산	8.7	9.1	5.2	6.3	5.3	3.3	4.8
대구	8.0	8.2	3.5	3.0	4.0	3.6	4.1
인천	7.1	8.4	2.8	2.4	2.2	4.2	2.5
광주	7.2	8.5	4.4	3.2	5.0	5.7	5.0
대전	7.0	7.7	3.5	3.8	2.8	3.8	2.7
울산	5.3	7.3	1.6	1.0	3.0	1.0	1.4
경기	7.3	7.2	7.1	5.1	8.7	8.4	6.9
강원	12.9	10.2	8.3	7.5	7.5	10.3	8.2
충북	12.1	8.9	6.2	7.2	5.7	5.3	6.4
충남	14.2	8.8	8.0	7.9	8.0	8.2	9.6
전북	14.2	12.1	8.9	10.9	8.0	6.7	9.6
전남	17.7	13.2	11.8	12.9	10.7	11.4	12.1
경북	14.4	10.2	10.2	11.0	10.0	9.2	11.2
경남	10.8	9.2	8.3	9.6	8.7	5.9	8.0
제주	10.4	9.4	2.2	2.1	1.8	2.8	1.8
합계	9.5	8.8	100.0(3,175)	100.0(1,359)	100.0(949)	100.0(867)	100.0 (562)

주: 1) 2006년 기준

2) 노인인구 중 기초보장대상자 비율이며, 노인인구는 2005년도 센서스 기준, 국민기초생활수급자는 2006년 기준으로 도출

이상과 같은 잠재수요 분석을 통해 정부의 제도적 뒷받침이 필요한 이른바 차상위 계층으로 스스로 자산을 활용할 수 있도록 정책적 대상이 되는 잠재수요의 가구 추계를 도출하였다.²³⁾

2003년도 노인가구의 소득계층별 분포비율은 아래 표와 같다.

〈표 4-32〉 잠재수요층의 소득계층별 분포

	가구수	비율(%)
수급	362	12.1
최저생계비미만	1009	33.7
최저생계비160%미만	810	27.0
최저생계비160%이상	815	27.2
계	2996	100.0

위 결과를 토대로, 2003년도 노인가구 1,397,996가구(통계청 추계에 따르면 2003년 65세 이상 고령자 가구는 부부가구 711,575가구, 1인가구 686,421가구)에서 잠재수요분석에 따른 최저생계비 160% 미만 가구의 규모는 377,459가구($1,397,996 \times 27.0\%$)가 되며, 최저생계비 160% 미만 가구 중 잠재수요층의 비율은 56.4%였으므로 이를 다시 잠재수요층 가구 규모로 환산하였다.

〈표 4-33〉 2003년도 고령자 가구 추계: 잠재수요층 규모

	가구수	비율
고령자 가구(부부가구 및 1인가구)	1,397,996	전체 고령자 가구의 67.9%
최저생계비 160% 미만 가구	377,459	고령자 가구의 27.0%
잠재수요층 규모	212,884	최저생계비 160% 미만 가구의 56.4%

<표 4-33>에 따른 잠재수요층의 비율 및 규모는 <표 4-34>과 같다. 전체 잠재수요층의 52.1%가 농촌지역에 있는 단독주택으로, 그 규모는 11만여 가구가 되며, 대부분이 1억 미만가구이다. 또한 중소도시보다는 대도시에 대상가구가 더 많이 있으며, 대도시의 경우 아파트의 비율이 높은 점을 주목해야 할 것이다.

23) 이후부터는 데이터 가중치를 활용하여 추계하였음

〈표 4-34〉 잠재수요층의 지역별, 자산규모별, 주택유형별 분포 비율
(단위: %)

		단독주택	아파트	연립맞다세대	계
대도시	5천만원미만	2.9	1.5	3.5	7.9
	5천만원-1억원	2.3	3.5	1.9	7.7
	1억원-2억원	5.6	3.8	0.4	9.8
	2억원-3억원	1.0	1.2	0.0	2.1
	3억원이상	0.6	0.4	0.0	1.0
	소계	12.3	10.4	5.8	28.5
중소도시	5천만원미만	3.3	1.7	0.8	5.8
	5천만원-1억원	2.9	1.5	1.9	6.3
	1억원-2억원	1.0	2.5	0.4	3.8
	2억원-3억원	0.8	0.0	0.0	0.8
	3억원이상	0.2	0.0	0.0	0.2
	소계	8.1	5.8	3.1	16.9
농어촌	5천만원미만	45.6	0.6	1.0	47.1
	5천만원-1억원	4.8	1.0	0.0	5.8
	1억원-2억원	1.3	0.0	0.0	1.3
	2억원-3억원	0.2	0.0	0.0	0.2
	3억원이상	0.2	0.0	0.0	0.2
	소계	52.1	1.5	1.0	54.6
전체		72.5	17.7	9.8	100.0

〈표 4-35〉 잠재수요층의 지역별, 자산규모별, 주택유형별 분포 규모
(단위: 가구)

		단독주택	아파트	연립맞다세대	계
대도시	5천만원미만	6,141	3,275	7,369	16,785
	5천만원-1억원	4,913	7,369	4,094	16,376
	1억원-2억원	11,872	8,188	819	20,879
	2억원-3억원	2,047	2,456	0	4,503
	3억원이상	1,228	819	0	2,047
	소계	26,201	22,107	12,282	60,590
중소도시	5천만원미만	6,960	3,685	1,638	12,282
	5천만원-1억원	6,141	3,275	4,094	13,510
	1억원-2억원	2,047	5,322	819	8,188
	2억원-3억원	1,638	0	0	1,638
	3억원이상	409	0	0	409
	소계	17,194	12,282	6,550	36,026
농어촌	5천만원미만	97,026	1,228	2,047	100,301
	5천만원-1억원	10,235	2,047	0	12,282
	1억원-2억원	2,866	0	0	2,866
	2억원-3억원	409	0	0	409
	3억원이상	409	0	0	409
	소계	110,945	3,275	2,047	116,267
전체		154,341	37,664	20,879	212,884

주: 소수점 첫째자리에서 반올림하였으므로 총 가구수 값에서 오차 발생

제 5 장 저소득층 대상 역모기지제도 운영방안

제 1 절 대상자 요건 및 담보대상 범위

1. 대상자 요건

저소득층 노인 대상 역모기지제도는 65세 이상의 고령자 부부 혹은 단독가구이며 최저생계비 160% 미만 가구를 대상으로 한다.

이 때 단독가구의 경우 가구주 연령이 65세 이상이어야 하며, 부부가구의 경우에는 가구주 혹은 배우자 둘 중 한명이 65세 이상이어야 한다. 이와 같이 부부/단독가구로 한정된 것은 역모기지의 특성상 계약종료시 해당 담보주택을 매각함으로써 상환이 이루어지기 때문에 고령자 외의 가구원이 있는 경우는 제외한 것이다.

앞서 저소득층 역모기지제도의 잠재수요 분석에 따르면, 잠재수요층의 연령은 평균 71세에서 72세이고 부부가구에서는 배우자의 평균 연령은 67세로 기대여명이 남는 모두 10년 이상으로 나타났다. 그리고 이들이 향후 기대여명동안 필요한 생계비(최저생계비 기준, 최저생계비 160% 기준)를 도출한 결과 단독가구 및 부부가구 모두 주택가격에 비해 필요한 생계비 규모가 더 많은 것으로 드러났다. 게다가 소유한 주택이 대부분 가격이 하락하고 있는 단독주택이며, 이에 더해 물가상승율을 감안한다면, 주택가격과 기대생계비의 격차는 더욱 벌어질 것으로 판단된다. 즉, 저소득층 역모기지제도의 경우 그 잠재수요 계층의 특성을 고려할 때 이러한 비용부담에 대한 정책적인 해결방안 마련이 함께 모색되어야만 실효성을 가질 수 있을 것이다.

연령기준 외에도 저소득층 역모기지제도는 주택은 보유하고 있지만 소득수준이 최저생계비 160% 미만인 가구를 대상으로 한다. 국민기초생활보장제도상 부양의무자 및 소득 기준은 수급기준에 해당되지만 자산기준으로 인해 기초생

활수급 대상에서 배제되는 저소득 고령자층이 발생하고 있으며, 소득이 수급기준(최저생계비)은 초과하더라도 최저생계비 160% 미만 가구의 경우에도 실제 생활수준 및 경제수준이 최저생계비 미만 가구에 비해 월등히 높은 수준이 아님에도 불구하고 정부의 직접적인 지원대상이 되지 못하고 있기 때문에 향후 빈곤위험에 노출될 가능성이 크다.

이러한 맥락에서 저소득층 역모기지제도가 다층 노후소득보장체계를 강화하고 현행 노후소득보장체계의 사각지대를 해소하기 위한 하나의 방안으로서 검토되어야 할 필요가 있으며, 이를 통해 주택을 보유하고 있는 저소득계층에 대해 자산을 활용하여 안정적인 노후생활을 보장할 수 있는 제반 여건을 구축해야 할 것이다.

2. 담보대상 범위

저소득층 역모기지제도의 담보대상이 되는 자산의 범위를 살펴보면, 3억원 이하의 저가 주택을 소유하고 있는 자가 거주 고령자를 대상으로 한다. 담보대상이 되는 주택유형은 단독, 아파트, 연립 및 다세대주택을 대상으로 하며, 건물외 기타 부동산, 영업용 건물내 거주, 오피스텔 등은 제외한다.

앞서 잠재수요 분석결과, 저소득 역모기지제도 잠재수요층의 주택가격 범위를 살펴보면 잠재수요층의 주택가격 범위는 대부분 1억원 미만이었으며, 특히 5천만원 미만의 저가 주택을 소유하고 있는 것으로 나타났고, 5천만원 미만 주택의 경우 농어촌 지역에 집중해있음을 알 수 있다. 또한 잠재수요 대상으로 파악되는 많은 고령자들이 농어촌에 거주하고 있고 주택소유 형태가 단독주택임을 감안하여 잠재수요층의 주택가격 변화를 살펴보면, 단독주택의 경우 주택가격이 하락하고 있으며, 중소도시 및 농어촌의 주택가격도 마찬가지로 하락하고 있는 것으로 나타났다. 요컨대, 저소득층 역모기지제도의 경우 잠재수요층의 자산가치는 일반 주택시장에서 담보물건으로 작용하기에는 한계가 있기 때문에 이를 정책적 수용대상으로 할 경우 이에 대한 비용부담을 어떻게 해야 할지 재

원조달방안이 마련되어야 함을 알 수 있다.

제 2 절 적정급여 수준 및 가입 인센티브

1. 적정급여 수준 및 급여산정방식

주택을 담보로 한 역모기지의 대출한도는 원칙적으로 역모기지 급여지급개시 단계에서 월지급금을 산정하기 위한 기초금액으로, 주택가격과 담보주택가격의 상승률, 할인금리, 고령자의 기대여명 등에 의해 산출된다. 본고에서 제안하고 있는 저소득층 대상 역모기지의 경우 잠재수요분석에서 제시되었듯 자산구조가 도시가구와는 상이하게 다른 농어촌가구가 잠재수요층의 절반이상을 차지할 것으로 분석되고 있으며, 주택유형에 있어서도 단독주택이 74.4%를 차지하는 것으로 분석되는 등 주택가격의 산정에서부터 가격하락의 리스크까지 기존상품의 대상과는 상이한 측면을 보일 가능성이 크다. 또한 잠재수요가구의 평균 소유 부동산 자산규모가 7,575만원 이고, 이중 거주주택의 가치는 평균 4,000만원밖에 되지 않는 등 담보물로서의 가치가 떨어지는 경우가 대부분일 것으로 예상되고 있다. <표 4-20>에서 보여지듯이 5천만원 미만의 주택이 잠재수요가구의 64.1%로 예상되며, 1억이상 3억원 미만의 주택은 14%에 지나지 않는 등 대다수의 대상주택은 1억 미만이 될 것으로 추정되고 있는 상황이다. 이에 더하여 자산평가비용 및 관리비용이 크고 주택가격하락이 예상되는 단독주택이 대부분의 대상물이기 때문에 대출기간 중 자산가치의 소진이 명백 자연하게 나타나고 있다. <표 4-23>에 의하면 5천만원 미만의 주택가격은 2003년에서 2007년까지 가격변동율이 -2.0%인 것으로 나타나고 있고, 5천만원 이상 1억 미만의 주택가격은 4년간 4.2% 증가한 것으로 나타나고 있다. 이는 주택가격의 일년 상승치인 3.5%에도 미치지 못하는 수준인 것으로 대다수의 담보물의 가격상승률이 평균상승율을 훨씬 밑돌거나 하락할 리스크에 노출되어 있는 것으로 예상할 수 있다.

다음에서는 저소득층형 역모기지의 급여수준산정을 위한 개별요소로서 대출 한도 산정의 기준이 되는 담보주택가격 및 담보인정비율, 주택가격 상승률 및 할인율에 대하여 각각 서술하고자 한다.

가. 대출한도: 담보주택가격 및 담보인정비율(LTV)

주택을 담보로 한 대출의 경우 대출한도 산정은 취급시점에서의 주택 담보가치에 근거하며 매매가액 등은 적용되지 않는다. 따라서 담보인정비율(LTV)기준에 의하여 산정한 최대 대출금액 내에서 대출한도가 산정되는데, 이는 주택 형태 및 소득수준 대비 부채상환능력 비율(DTI) 기준비율 충족 여부에 따라 차등 적용된다. 최대 담보인정비율(LTV)은 임대차가 없는 아파트의 경우 70%이다. 현재 기존 금융기관 역모기지상품의 대출한도는 담보인정비율의 60%수준이나, 이는 주택금융공사 신용 보증의 담보인정비율(LTV)인 70%보다 낮은 수준이어서 역모기지론의 담보인정비율이 상대적으로 낮아, 월수령액이 적어진다는 문제점이 있다.

〈표 5-1〉 일반 주택 담보대출의 최대 LTV 비율 적용기준

	DTI 충족시		DTI 미충족시
	임대차가 없을 때	임대차가 있을 때	
아파트	70%	60%	60%
연립·다세대주택	65%		
단독주택	65%	65%	60%

주: 거치기간 1년 초과 시에는 DTI 충족 여부에 불구하고, LTV 비율을 60% 이내로 제한
차입자의 CB등급이 8~9등급인 경우 DTI요건 미충족 시 LTV비율을 50% 이내로 제한

담보인정비율(LTV)은 현재 금융감독원의 LTV 산출관련 경영지도기준을 적용하여 산출되고 있는데, 대출금액과 선순위채권, 임차보증금과 최우선변제 소액임차보증금을 합한 금액을 주택의 담보가치로 나누어서 산출되고 있다.

담보주택의 가치평가는 주택유형별로 차이가 있다. 아파트의 경우는 한국감

정원 또는 국민은행 제공의 시세정보를 적용하고 있는데, 최저층과 최고층은 하한가를 적용하고, 기타층은 한국 감정원 시세를 이용할 경우 중간가를 적용하고 국민은행 시세를 사용할 경우는 일반 거래가를 적용한다. 시세정보가 없는 아파트의 경우는 한국감정원의 약식감정평가로 담보가치를 산정하며 약식평가 이용이 불가능한 경우는 한국감정원의 정식 감정평가로 담보를 평가하고 있다. 연립주택이나 다세대주택의 경우는 외부 감정평가 적용을 원칙으로 하며, 한국감정원이나 국민은행의 시세정보가 있는 경우는 하한가를 적용하는 것도 가능하다. 단독주택의 경우는 금융기관 자체평가의 원칙 하에 건물 신축단가나 공시지가를 활용하며 차입자 요청시에는 외부 감정평가가 가능하다.

공적보증 상품의 경우 대출한도는 3억원이며 월지급액 산정시에는 시가를 적용토록 하고 있다. 담보가치를 산정하는 기준은 실거래가격인데, 국민은행이 제공하는 시세표를 참고로 하고 있다. 단독 및 다가구주택 등 실거래가 검증이 잘 안 되는 주택은 감정평가를 거치게 된다.

저소득층형 역모기지의 경우는 담보가치 산출 측면에 있어서도 담보가치가 기존 역모기지 담보물에 비하여 적은 수준임을 감안하여 기존의 상품보다 상향조정이 바람직하다. 그러나 문제가 되는 점은 저소득층형 역모기지의 담보 주택들이 지역별로는 대도시보다 중소도시나 농촌이 대다수를 차지할 것으로 예상되고 주택유형별로는 아파트보다는 단독주택이나 연립주택이 대다수일 것으로 예상되기 때문에 담보주택의 향후 가격 하락이 예상되고 이에 따라 금융기관의 담보가치 선정시 기타 담보물에 비하여 리스크를 감안한 실제 가격의 50~60%선을 인정하게 될 가능성이 크다는 것이다. 실제로 단독주택의 경우는 실거래가의 산정이 힘들다는 점도 감안하여, 본 연구에서는 담보가치의 산정에 있어서 대출물 담보가치 산정기준은 공시가격으로 하되 담보인정비율을 공시지가의 90% 수준으로 상향조정하는 것이 바람직할 것으로 보여진다. 리스크를 고려한 기타 금융비용의 전가는 보증보험료나 기타 재원보전을 전제로 하여, 우선 담보주택가격의 가치를 90% 수준으로 상향조정하는 것이 타당하다고 할 수 있겠다. 이때 최대 대출한도는 최저생계비의 160% 수준을 감안하여 1억 2천만원으로 설정하는 것이 타당하다고 본다.

역모기지 대출 주택에도 기존의 주택담보 대출과 같이 저당권설정이 이루어지게 되는데, 기존의 경우 대출원금의 120%에 대한 저당권이 설정된다. 저당권은 주택의 건물과 토지에 동시 설정되는데, 저당권 설정의 선순위는 역모기지론, 국민주택기금대출, 채무인수한 대출, 전세권, 정부 또는 지방자치단체 취급대출이 될 수 있다.

나. 주택가격상승률

기존의 역모기지 활용 노후연금에 향후 주택가격이 연평균 3.5% 상승할 것으로 가정하여 대출을 이행하고 있다. 주택가격이 실제 이것보다 더 상승하거나 하락하였을 경우라 하더라도 월지급액에는 변동이 없다. 다만 실제 주택가격이 더 상승할 경우 대출자가 기존의 수령액을 모두 갚고 대출계약을 해지할 수는 있도록 하고 있다.

저소득층형 역모기지의 경우는 주택상승률을 이보다는 하향 적용할 필요성이 있다. 잠재수요 분석상에서 나타난 주택의 4년간 가격변동율이 6.7%로 나타나고 있으므로 연평균 1.6% 상승률을 적용하는 것이 보다 타당하다고 할 수 있다.

다. 대출금리

월지급액 산정시 적용하는 할인금리는 보통 역모기지 대출금리보다 1% 높게 책정하는데 이는 역모기지 운용에 따른 손실 가능성을 적정수준으로 유지하기 위한 장치라고 볼 수 있다. 기존 상품의 경우 할인금리를 연 7.5%로 가정하여 월지급액을 산출하고 있다. 대출금리는 현재 시중은행의 역모기지 상품의 경우는 91일 양도성예금증서(CD) 등의 이율에 2.1~4%를 가산한 변동금리와 고정금리를 혼합하고 있다. 금융권의 경우는 금리변동으로 인한 대출금융기관의 손실을 방지하기 위한 차원에서 변동금리의 필요성을 강조할 수 있는 입장이다. 현

재 공적보증 역모기지의 경우는 기준금리에 일정 마진을 가산한 변동금리를 채택하고 있다. 만약 금리가 변동될 경우 이로 인한 고령자의 부담이 발생할 수 있으므로 이를 방지하는 차원에서 변동금리 조정폭을 최초적용금리의 10% 이내로 제한하고 있다. 변동금리의 기준이 되는 금리는 콜금리, 91일 CD유통수익률, 국채 등이 고려될 수 있는데, 대출금리의 경우는 91일 양도성예금증서(CD)금리를 기준으로 하고 있다.

저소득층형 역모기지의 경우 금융기관의 금리변동으로 인한 손실의 리스크 외에도 주택가치 하락의 리스크등 기존의 상품보다는 금융기관이 떠 안아야 할 리스크 및 비용이 더 할 것으로 예측되는 상황이기 때문에 기존상품보다 유리한 조건의 대출금리는 현실적으로 상정하기 힘들것으로 사료된다. 하지만, 최근 금리가 상승세를 타면서 변동금리 기준의 대출이자율의 증가가 예상되고 있고, CD금리를 기준으로 한 현행의 변동금리 시스템에 대한 비판도 많다. 즉 현행의 CD금리는 4개의 시중은행이 발행하는 91일 CD물에 대한 104o 증권사의 제시 수익률 중 상하 2개를 뺀 6개를 단순 평균해서 결정되는데, 한국은행의 지급준비율 결정 이후 몇몇 은행의 수신고를 늘리려는 경쟁적 CD발행등으로 금리변동이 발생하기도 하였기 때문이다. 이러한 문제점을 감안하여 현행 판매되고 있는 주택보증공사의 보증자리론은 시중금리가 오르더라도 추가 금리인상이 없는 고정금리 이율을 적용하고 있다. 대출만기에 따라 다르기는 하지만 최저 5.95%에서 최고 6.4%에 이르는 고정금리를 제공하고 있는데, e-모기지를 사용할 경우는 최저 5.75%에서 최고 6.2%까지 인하하여 주고 있다. 최저금리의 적용은 근저당설정비를 고객이 부담하는 경우와 이자율 한인 수수료로 대출원금의 0.5%를 납부시 각각 0.1%를 인하하여 주는 것을 기준으로 한 것이다. 따라서 제반 금융수수료의 부담이 제외되었을 경우 최저 고정금리를 저소득층형 역모기지에 적용하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 본고에서는 대출이자율로서 5.8% 고정금리를 제안하고자 한다.

〈표 5-2〉 보금자리론 고정이율

대출만기		10년	15년	20년	30년
대출금리	최고	6.15%	6.25%	6.35%	6.40%
	최저	5.95%	6.05%	6.15%	6.20%
e-모기지론 사용시	최고	5.95%	6.05%	6.15%	6.20%
	최저	5.75%	5.85%	5.96%	6.00%
만기일지정상환비율		대출원금의 75%	대출원금의 60%	대출원금의 50%	대출원금의 30%
거치기간		1년~3년			
근로소득공제		적용안됨	납부이자에 대해 최대 1,000만원까지		

라. 대출기한 및 급여 지급방식

역모기지 지급방식은 종신제(tenure), 기간제(term), 신용할당(line of credit), 종신제 및 신용할당을 혼합한 수정종신제, 기간제 및 신용할당이 혼합된 수정기간제 등이 있다. 급여의 지급기간에 따라 종신제와 기간제로 나누어 볼수 있는데, 종신제는 역모기지 이용 고령자가 사망할 때까지 매월 일정금액을 지급하는 방식이며, 기간제는 일정기간 동안만 금액을 지급하는 방식이다. 신용할당제의 경우는 일정금액의 한도 내에서 수혜자가 급여의 수준을 정할 수 있고, 또 횟수도 일시금 지급에서부터 수시 인출까지 수혜자가 선택할 있는 방식이다. 종신제와 신용할당방식의 경우에는 이사 등의 이유로 담보로 제공한 주택을 매각하거나 자발적으로 대출금을 상환하지 않는 한, 차입자가 사망한 경우 외에는 대출금을 상환할 필요가 없다. 혹 담보주택을 매각한 경우 대출 원리금이 주택매각대금을 초과하더라도 차입자는 주택매각대금 한도 내에서만 상환하고 부족액을 상환할 의무가 없다. 현행 시판되고 있는 시중은행의 역모기지의 급여지급방식은 15~20년 정도의 기간제로 제한되어 있어 급여수준은 높은 편이나 비교적 단기지급이라는 점이 지적되고 있다.

소득수준이 최저생계비 160% 미만인 저소득층 대상 역모기지제도의 경우는

원칙적으로 연금 등 개인의 노후소득을 보완하여 노후생활보장과 노인인구의 복지수준 향상을 위한 제도인만큼 고령자가 사망할 때까지 매월 일정금액을 지급하는 종신지급제도(종신정기금 지급방식)를 원칙으로 하는 것이 바람직하다고 할 수 있다. 이는 대출기한의 종신행을 의미한다. 이때 의료비지출이나 자녀 결혼 등의 긴급한 수요가 발생하는 경우 전체 연금지급액의 일부를 일시에 받을 수 있도록 하고 이후 월지급액을 감액 지급하는 것을 허용하도록 하여 고령층 활용자금의 유연성을 더할 수 있다.

마. 월지급액

저소득층 노후소득보장형 역모기지의 경우 급여수준은 담보물의 가치에도 불구하고 최저생계비 수준의 급여를 월지급액으로 보장할 수 있어야 할 당위성이 있다. 따라서 월지급액은 담보주택 가격에 담보인정비율을 적용한 주택가치의 한도 내에서 하한선을 최저생계비 수준으로 지급하여야 할 필요성이 있다. 특히 1억 미만의 주택의 경우는 하한선의 월지급액을 보장하도록 하는 것이 저소득층 노인복지수준의 향상이라는 측면에서 타당하다고 보여진다.

그러나 담보 주택가치에 입각한 월지급액은 1억원 미만 주택의 경우는 최저생계비 수준보다 적을 수 밖에 없다. 다음의 표들은 기존의 공적보증 역모기지 상품의 경우 주택가격에 입각한 월지급액 추이와 본고에서 제안하고 있는 공적보증 역모기지 상품의 담보주택 가격 대비 월지급액을 비교하여 보여주고 있다. 공적보증 상품의 경우는 담보인정비율이 100%인 경우를 산정하여 월지급액 추이를 제시하고 있다. 저소득층형 역모기지 상품은 공적보증상품보다 유리한 대출금리에도 불구하고 집값 상승률이 적을 것으로 예상되기 때문에 공적보증 상품의 월지급액 제시수준보다는 낮을 것으로 추정되고 있다. 담보인정비율(LIV)이 100%라고 산정하는 경우라 하더라도, 1억 5천만원 이하의 주택의 경우는 최저생계비 수준의 월지급액 지급이 힘들 것으로 예상된다. 담보인정비율(LIV)을 70%로 적용하게 되면 사정은 더 나빠져서, 주택가치에 연동한 월지급

액은 3억 이하의 주택은 모두 최저생계비보다 적은 월지급액을 받게 될 것으로 예상된다. 대부분의 잠재수요층 주택이 1억 5천만원 이하일 것으로 추정되고 있기 때문에 최저생계비 수준의 월지급액 지급을 위해서는 추가적인 재원의 마련이 필수불가결할 것으로 예측된다.

〈표 5-3〉 공적보증 역모기지 상품의 월지급액 추이

주택가격	가입당시연령			
	만 65세	70세	75세	80세
1억	28만	35만	45만	57만
2억	57만	71만	90만	115만
3억	85만	106만	135만	173만

주: 연간 주택가격 상승률 3.5%, 대출금리 연7.5%로 가정.

담보인정비율을 100%로 산정한 것과 동일함.

자료: 한국주택금융공사

〈표 5-4〉 저소득층형 역모기지 상품의 월지급액 및 대출가능액 추이 1

주택가격	대출가능액			
	65세	70세	75세	80세
5천8백만	2천8백만	3천2백만	3천7백만	4천2백만
1억	4천7백만	5천6백만	6천4백만	7천2백만
1억5천만	7천1백만	8천3백만	9천6백만	1억8백만
2억	9천5백만	1억1천1백만	1억2천8백만	1억4천4백만
2억5천만	1억1천9백만	1억3천9백만	1억6천만	1억8천만
3억	1억4천2백만	1억6천7백만	1억9천2백만	2억1천6백만
주택가격	월지급액			
	65세	70세	75세	80세
5천8백만	13만	20만	30만	45만
1억	23만	34만	51만	78만
1억5천만	34만	51만	77만	1백1십6만
2억	46만	68만	1백2만	1백5십5만
2억5천만	57만	85만	1백2십8만	1백9십4만
3억	68만	1백1만	1백5십3만	2백3십3만

주: 1) 주택가격은 담보인정비율을 적용하지 않은 공시지가상의 주택가격임. 따라서 담보인정비율이 100%인 경우와 동일함.

2) 대출가능액은 주택가격인정액에 (대출금리-집값상승률)*잔여기대여명을 적용하여 구함.

3) 월지급액은 대출가능액을 잔여기대여명 월수로 나눈것임.

〈표 5-5〉 저소득층형 역모기지 상품의 월지금액 및 대출가능액 추이 2

주택가격	대출가능액			
	65세	70세	75세	80세
5천8백만	1천9백만	2천3백만	2천6백만	2천9백만
1억	3천3백만	3천8백만	4천5백만	5천만
1억5천만	5천만	5천8백만	6천7백만	7천5백만
2억	6천6백만	7천8백만	9천만	1억1백만
2억5천만	8천3백만	9천7백만	1억1천2백만	1억2천6백만
3억	1억	1억1천7백만	1억3천4백만	1억5천1백만
주택가격	월지금액			
	65세	70세	75세	80세
5천8백만	9만	14만	21만	32만
1억	16만	24만	36만	54만
1억5천만	24만	36만	54만	82만
2억	32만	47만	72만	1백9만
2억5천만	40만	59만	89만	1백3십6만
3억	48만	71만	1백7만	1백6십3만

주: 1) 주택가격은 담보인정비율을 적용하지 않은 공시지가상의 주택가격임.

2) 대출가능액과 월지금액은 담보인정비율이 70%인 경우로 산출함.

2. 제도 활성화를 위한 세제지원 등 제도적 지원방안

가. 역모기지 가입유도를 위한 세제지원

현행 역모기지의 세제지원책으로서는 양도소득세의 비과세 특례와 대출이자 비용에 대한 소득공제 및 각종 비과세 혜택이 있다. 2004년도에 도입된 양도소득세 비과세제도는 60세 이상의 고령자로서 1세대 1주택인자가 그 주택을 역모기지 상품에 담보로 제공한 경우 1세대 1주택 양도세 비과세 요건인 2년의 거주요건에 상관없이 양도소득세를 비과세 받을 수 있도록 하고 있다. 또한 역모기지 상품에 든 주택을 두고 자녀와 합가하여 1세대 2주택이 된 경우에도 자녀주택과 분리하여 1세대 1주택으로 인정하여 비과세하는 특례를 허용하고 있다.

한편 2007년에는 역모기지 상품에 대한 유인책의 하나로서 역모기지 대출이자비용에 대한 소득공제를 신설되었다. 역모기지에 대한 대출이자비용을 연간 200만원의 한도 내에서 연금소득항목으로 공제하도록 하고 있다. 소득공제를 받기 위한 자격조건은 연간 종합소득 1,200만 원이하인 노인으로, 국민주택규모(85㎡)이고 주택공시가격 3억원 이하의 주택으로 제한하고 있다. 이외에도 등록세(근저당금액×0.2%)와 지방교육세(등록세×20%)가 면제되며, 근저당 금액의 1%에 해당하는 국민주택채권을 매입하지 않아도 된다. 이에 따라 과세표준 3억 원 주택일 경우 등록세(지방교육세 포함) 72만 원, 채권구입 면제로 33만 원(2월 9일 할인가격 기준)의 절감효과가 발생한다. 또 역모기지 이용주택에 대해 매년 재산세가 25% 감면되도록 하고 있다.

나. 역모기지 비용절감 지원 및 취급금융기관에 대한 세제지원

역모기지 대출자 외에도 취급금융기관에 대한 세제지원도 실행되고 있는데, 역모기지 비용절감 지원 차원에서 정확한 취급원가가 계산되기 이전에는 취급금융기관이 차입자에게 역모기지 개시수수료인 취급비용(origination fee)을 부과하지 않도록 하고 있다. 또한 주택가치 평가비용, 권리분석 비용, 저당권 설정 등기 관련 비용 등 역모기지 결정비용(closing costs)을 최소화하기 위해 등록세와 국민주택채권 매입비용을 50% 경감하여 주고 있다. 역모기지 개시 후에는 대출금 지급, 채권관리 등에 수반된 관리비용이 발생하나, 정확한 원가계산이 어려운 점을 감안하여 사후관리비용(servicing fee)은 잠정적으로 월별 정액(예: 20,000)을 부과하여 역모기지 채권에 가산하고 있다. 미국의 경우를 살펴보면 HECM은 월 30~34달러를 사후관리비용으로 부과하고 있다.

이 외에도 역모기지 보증기관의 보증보험료 수익등을 법인세 수익사업 대상에서 제외시켜주도록 하고 있다. 현행 법인세법은 비영리법인의 수익사업에서 발생한 수입이나 소득에 대하여 법인세를 과세하도록 하고 있으나, 축산업, 조경수 식재업 외의 농업과, 연금 및 공제업, 유치원 및 학교, 원격대학을 경영하

는 교육서비스업 등은 비영리법인 수익사업의 범위에 포함시키지 않고 이에서 발생한 수입에 대하여서는 법인세를 과세하지 않고 있다. 이때 수익사업에서 제외되는 보증사업은 보증보험료 수입과 보증손실에만 한정하고 그 밖의 보증 기관의 자산 운용수입은 법인세가 과세된다.

제 3 절 저소득층 역모기지 재원조달 방안

1. 재정지원 여부 및 정도

앞서 살펴보았듯이 저소득층형 역모기지의 경우는 금융기관이 부담해야 하는 리스크 등이 크고, 주택의 가치가 비교적 낮은 수준임에도 최저생계비 수준의 급여액을 보장한다는 점에서 잠재적인 국고지원이 불가피할 것으로 예측된다. 이는 잠재수요분석에서 추정된 잠재수요층의 평균 주택가격이 2003년의 경우 약 5,800만원인데 비하여 잠재수요층의 기대여명동안의 최저생계비는 평균 약 7,200만원으로 나타나고 있는 사실로 미루어보아도 충분히 예상되는 일이라고 할 수 있겠다. 주택상승률이 저소득층보다는 큰 기존의 역모기지 상품의 경우 1억원 상당 가치의 주택을 담보로 한 월급여 지급액이 25만원 정도로 최저생계비를 못미치는 수준임을 감안한다면, 급여지급 중 주택의 상황이 불가피할 것으로 보여지며, 이후 이들에 대한 지속적 월급여 지급을 위한 국고지원은 불가피할 것이다.

잠재수요 분석상에서 나타난 잠재수요층의 주택가격의 범주별 평균가격과 전체가구에서 차지하는 비중을 적용한 가중평균치를 중심으로 잠정적인 재원부족분을 추계하여 보았을 때 이러한 재원부족분의 규모는 상당한 것으로 나타나고 있다. 다음의 <표 5-6>은 가구당 평균 주택가격이 6,200만원이고 평균연령 71세 가구를 상정하여, 잠재수요층의 기대여명이 13년을 적용하고, 대출금리 5.8%와 집값 상승률 1.6%를 가정하였을 경우 재원부족분의 추계규모를 제시하고 있다.

월지급금을 최저생계비 수준으로 하한 적용하게 되어 13년간 최저생계비가 평균 약 1억 2,000만원이라고 한다면 연간 약 698만원의 재원이 국고보조가 불가 피하다는 것이 된다. 다수의 오차가 있기는 하겠지만, 전체 잠재수요 대상 가구 21만여 가구가 전부 역모기지 상품에 가입하는 최대 시나리오의 경우 약 1조 4천억원 정도의 재원이 추가로 필요하다는 것이 된다. 물론 이 추계치는 보증보험재원에 의한 손실보존분 등을 고려하지 않은 재원이므로, 실제 재원부족분보다 과대 추계의 가능성은 있다.

〈표 5-6〉 잠재수요가구 대상 소요재원 추계

(단위: 만원)

	주택가격	전체가구 대비 비중(%)	최저 생계비	기대여명	대출가능액	재원 부족분	전체가구대비 부족분
5천미만	2,146	0.641	12,636	13	1,229	-11,407	-7,312
5천~1억	7,977	0.208	12,636	13	4,567	-8,069	-1,678
1억~2억	16,920	0.119	12,636	13	9,686	-2,950	-351
2억~3억	28,610	0.021	12,636	13	16,378	3,743	79
3억이상	51,534	0.011	12,636	13	29,502	16,866	186
평균재원부족액:						9천7십7만	
연간 평균재원부족액:						6백9십8만	
잠재수요가구환산부족액(연간):						1조4천억	

주: 1) 잠재수요분석상의 주택가격 평균과 전체가구대비 비중을 활용한 가중평균치임.

2) 기대여명은 평균연령 71세가구를 상정하여 적용함.

3) 단독가구와 부부가구를 통합한 전체 잠재수요층의 평균을 활용한 최저생계비와 주택가(2007년 환산치)를 사용하였음.

4) 대출가능액은 대출금리 5.8%와 집값 상승률 1.6%를 상정하여 기대여명을 적용하여 추계.

5) 전체가구대비 재원부족분은 재원부족분에 전체가구 대비 비중을 적용하여 산출함.

6) 주택가격은 담보인정비율을 적용하지 않은 공시지가상의 주택가격임. 따라서 담보인정비율이 100%인 경우와 동일함.

〈표 5-7〉 잠재수요가구 대상 소요자원 추계

(단위: 만원)

	주택가격	전체가구 대비 비중(%)	최저 생계비	기대여명	대출가능액	재원 부족분	전체가구대비 부족분
5천미만	2,146	0.641	12,636	13	860	-11,776	-7,548
5천~1억	7,977	0.208	12,636	13	3,197	-9,439	-1,963
1억~2억	16,920	0.119	12,636	13	6,780	-5,855	-697
2억~3억	28,610	0.021	12,636	13	11,465	-1,171	-25
3억이상	51,534	0.011	12,636	13	20,651	8,015	88
평균재원부족액:						1억1백4십4만	
연간 평균재원부족액:						7백8십만	
잠재수요가구환산부족액(연간):						1조5천억	

주: 주택가격은 담보인정비율을 적용하지 않은 공시지가상의 주택가격임.

대출가능액과 월지급액은 담보인정비율이 70%인 경우로 산출함.

다음에서는 대상자가 기대여명보다 오래 살 경우라던지 주택가격의 예상치 않은 하락으로 인하여 해당 대상자 지급액에 대한 손실이 발생할 경우의 공적 지원 등 역모기지 보증재원에 대하여 서술하기로 한다.

가. 역모기지 보증재원의 총당: 보증보험료

역모기지의 보증재원은 원칙적으로 가입자가 내는 보증보험료로 충당하되, 손실발생시 부족한 부분은 재정에서 지원하는 것으로 하고 있다. 보증보험료는 대출 개시시점에 부과되는 초기보증보험료(예: 주택가격의 1~2%)와 매월 대출 잔액의 연 0.5%에서 부과되는 월 보증보험료로 나뉘게 된다. 현재 정부가 지원하는 공적보증기관에 의한 역모기지상품에서는 정부가 주택가격과 금리변동, 계약자 장수 등으로 인한 위험을 줄여주기 위해 금융기관에 보증을 하고 있는데, 이때 매달 내는 보증보험료는 맨 처음에는 주택가격의 1.0~2.0%를 내고 이후 연율로 0.5%씩 내도록 되어 있다. 역모기지 보증보험료는 대출원리금과 마찬가지로 대출을 받은 고령자가 별도로 직접 낼 필요가 없고, 대출금융기관에서 보증기관에 대납하게 되며 대출원리금에 포함해 최종적으로 주택매각대금

으로 상환된다. 저소득층 역모기지의 경우 주택가격 하락의 리스크 및 주택노후비용등이 더욱 클 것으로 예상되나 국고보조가 불가피한 상황이므로 일단 보증보험료의 연율은 0.5%로 대출자의 대출원리금에 포함시키는 기존의 방식을 선택하게 되면 추후 채원부족분을 기초생활보장이나 기초노령연금등과 연동하여 충당하여야 할 것으로 보인다. 이에 대한 다른 대안은, 보증보험료를 국고에서 충당하여 금융비용측면을 보존하여 고령자 주택의 대출한도를 높여주는 방안이 있을 수 있다. 물론, 이때는 국고에서 이를 위한 재원을 우선적으로 따로 조성하여야 할 것이다.

대출원리금이 담보가액을 초과하여 손실이 발생할 경우 공적보증기관이 대출 금융기관의 대출채권을 매입하여 월지급금을 지급하도록 하고, 이때 손실이 발생하여 보증재원이 부족하게 되는 경우 재정 출연으로 지원하는 방식으로 보증재원을 충당할 수 있다. 이의 재원조달을 위하여 역모기지 취급 금융기관이 리스크 부담 공유차원에서 역모기지 대출로 인한 수익금의 일부를 출연할 수 있다.

나. 보증기관의 역모기지 대출채권 매입

역모기지 이용자의 대출잔액이 주택가격을 상회할 때까지 오래 살 경우 보증기관의 보증재원은 먼 시간이 지나지 않아 바닥을 드러낼 가능성이 크며, 금융기관의 대출채권 역시 역모기지 이용자의 생존 기간이 길면 길어질수록 채원조달에 있어 큰 어려움을 겪을 수 있다. 즉 금융기관이 단기성 자금을 조달해 대출해주고, 몇년간 원금과 이자를 상환 받는 일반 주택담보대출이나 신용대출과 달리, 역모기지의 경우 이용자가 살아있는 한 원리금의 상환 없이 계속해 지급만 하게 될 경우 장기대출의 채원조달처를 구하지 못한 대출기관의 경우 역모기지 취급을 꺼려할 수 있기 때문이다. 이밖에 대출원리금이 주택담보가액을 초과해 손실이 발생 할 경우 보증기관이 대출채권을 매입할 수 있는 대출채권매입 재원 확보 또한 대책 마련이 필요하다.

이의 한 대안으로서 보증기관이 역모기지 대출채권을 매입하고 이용자에게 월지급금을 지급하는 것이 있을 수 있는데, 이때 문제가 되는 것은 공적 보증기관인 주택금융공사에 그만한 여유 자금이 있느냐는 것이다. 이에 대한 보완 강구책으로서 보증기관이 한국은행이나 국민주택기금 등으로부터 대출채권매입 재원을 장기·저리로 차입할 수 있도록 제도적 장치를 마련해 주는 방식도 생각해 볼 수 있다. 한은이나 기금으로부터 장기·저리 차입이 어렵다면 보증기관이 직접 회사채를 발행할 수 있는 방법도 고려 대상이다. 이 경우에는 시중금리보다 저리의 자금을 확보해야 보증기관의 향후 대출잔액이 줄어들 경우 손실과 재정부담을 덜 수 있으며 결국 차입자 또는 상속자에게 이익을 돌려 줄 수 있는 제도적 장치가 마련될 수 있게 된다.

미국의 경우를 보면 역모기지 대출채권의 경우는 Fannie Mae 같은 대형 유통화 회사나 정부가 이를 직접 매입해 주고 있다. 이런 이유로 중·소형 은행들도 리스크 부담을 덜고 역모기지를 적극 판매하고 있고, 대출잔액이 취급당시 주택가격에 98% 수준에 근접하는 시점에는 Fannie Mae 대형 대출기관 모두 대출채권을 다시 정부(HUD, 주택도시개발부)에 양도하고 있어 미국의 역모기지는 대출원리금이 주택담보가액을 초과하더라도 금융기관이 안게 되는 리스크는 적어지게 된다.

저소득층 대상의 역모기지는 특히 채원 확보상의 어려움이 예상되므로 금융기관이 역모기지상품에 대해 소홀히 할 여지가 많기 때문에 미국식으로 정부가 직접 대출채권 매입에 나서면서 금융기관의 역모기지 취급을 독려할 필요성이 크다. 따라서 이 과정에서도 어느 정도의 정부출연금의 조성이 필요할 것으로 사료된다.

또한 국민연금, 국민주택기금 등 공적기관이 역모기지 취급금융기관으로부터 역모기지 채권을 인수함으로써 채원조달하는 방안과 역모기지 보증재원의 효율적인 관리를 위한 역모기지 보증기금의 설립 등도 대안이 될 수 있다.

2. 국비와 지방비 분담 비율

본고에서 제안하고 있는 저소득층형 역모기지 상품의 경우는 국민기초생활보장 등의 급여혜택을 받지 못하고 있는 저소득층 노인들의 주거를 보장하는 동시에 소유 주택을 활용한 적정생활수준의 보장이라는 것에 제도의 의의가 있기 때문에 주택의 담보가치가 소진되는 경우 국민기초생활보장 급여로의 전환과 기초노령연금 수급액의 차감 등이 제도운용 과정상에 연동될 수 밖에 없다. 따라서 소요재원의 국고충당이 불가피 한 경우, 국민기초생활보장이나 기초노령연금의 재원에서 재원의 일부가 충당될 수 있다.

현행 기초생활보장의 경우, 국고지원 기준은 서울이 50%이며 지방은 80%이고 나머지는 지방비로 충당되어 각 시도 및 시군구 차원에서 기초생활보장수급자에 대한 지출이 이루어지고 있다. 최근 제정되어 시행이 예상되고 있는 기초노령연금이 경우도, 제도의 예상 시나리오별로 다르기는 하나 소요재원 중 국고지원 비중은 약 80%이며 이 중 지방비지원은 약 20%로 제안되고 있다. 본고에서는 저소득층형 역모기지 상품은 향후 기초노령연금의 국비와 지방비 분담 비율에 연동하는 방안과 국민기초생활보장의 국비와 지방비 분담비율에 연동하는 방안을 각각 제시하고자 한다.

제 4 절 관리운영주체

저소득층 노인 대상 역모기지제도는 현재 정부에서 추진하고 있는 공적보증 역모기지제도와 마찬가지로 한국주택금융공사에서 총괄 관리 및 보증을 담당하고, 상품의 개개 취급은 민간금융기관에서 다루는 것으로 한다.

역모기지제도에 대한 신뢰를 구축하고 시장 활성화를 촉진하기 위해서는 정부가 지원하는 공적 보증기관에 의한 역모기지 보증제도가 구축되어야 한다. 즉, 금융기관 입장에서는 대출가액이 주택가격을 초과하여 손실이 발생할 시

이러한 손실이 보전될 수 있다는 것이 확실하고, 이용자인 고령자 입장에서는 금융기관의 파산 등의 경우에도 대출금 지급이 지속된다는 신뢰가 구축되어야만 사업자와 이용자 모두가 역모기지 시장에 적극적으로 참여할 수 있을 것이다. 예컨대, 미국의 경우에도 정부기관 보증이 첨가된 HECM이 도입된 이후 역모기지 시장이 활성화되었으며, 현재 미국의 가장 대표적인 역모기지상품으로서 HECM은 미국 전체 역모기지 시장의 약 80% 이상을 점유하고 있다.

역모기지 공적보증의 수행방안으로는 새로운 보증기관을 설립하거나 기존의 관련 기관을 활용하는 방안이 있을 수 있는데, 기존의 보증관련 조직을 활용하는 것이 바람직할 것으로 판단된다. 새로이 시행 예정인 공적보증 역모기지제도와 관리운영주체를 이원화하여 별도의 주체를 새로 설립할 경우 공적기관 확대에 대한 논란 및 기관 신설 등에 소요되는 시간 및 비용뿐만 아니라 향후 이용자에게 혼란을 야기할 수 있고 행정비용의 낭비가 우려된다. 또한 금융에 대한 전문성을 보장하기 위해서도 현재 주택금융전문기관으로서 주택보증업무를 수행하고 있는 주택금융공사에서 담당하는 것이 적합할 것이며, 이와 같이 관리운영주체를 일원화하는 것이 역모기지 상품의 개발 및 관리 등을 효율적이고 일관되게 수행할 수 있을 것으로 판단된다.

한국주택금융공사는 모기지론, 주택저당채권 유통화 및 주택보증과 연계된 상품을 개발하고 모기지론과 역모기지를 연계함으로써 일반 서민들의 주택구입과 노후생활보장에 기여할 수 있으며, 모기지론 및 유통화 업무 수행으로 장기주택금융에 수반되는 주택가격의 평가 및 장기예측기법 개발에 유리한 점이 있는 동시에, 모든 시중은행 및 지방은행의 1만여 영업점과 연결되는 전국적인 영업 네트워크를 구축하여 역모기지 운용을 위한 네트워크 구축에 수반된 추가적인 비용부담을 경감할 수 있다는 장점이 있다(강종만·이석호, 2006).

보증기관으로서 한국주택금융공사는 주택가격 하락, 금리상승, 기대여명 이상의 장수 등의 각종 리스크로 인해 대출원리금이 담보가액을 초과하여 손실이 발생할 경우 대출금융기관으로부터 대출채권을 매입한 후 월지급금을 이용자에게 지급하게 된다.

대출기관은 주택금융공사가 민간 대출기관의 파산위험, 취급의향, 취급능력

(신용도) 등 고려하여 선정하되, 대형 시중은행 및 보험사를 위주로 선정하고
추가적으로 취급금융기관을 점차 확대할 필요가 있다.

제 6 장 결론

현재 우리사회는 출산율의 저하와 의학발달 등에 따른 수명연장으로 빠른 인구고령화를 경험하고 있다. 그러나, 이처럼 빠른 고령화에도 불구하고 우리나라의 노후소득보장 대책은 미흡한 수준으로 고령자들의 노후생활에 대한 불안감이 팽배한 실정이다. 이러한 측면에서 고령자의 보유주택자산을 효과적으로 월소득화하여 고령가구의 안정된 주거생활과 노후생활을 도모할 수 있는 역모기지제도의 도입은 고령자의 실질적인 노후생활보장을 지원할 수 있는 정책적 대안이 될 수 있다. 특히 노인가구의 경우 자가주택의 비율이 높은 반면, 일반 소비지출 이외에 의료비 등 추가적으로 지출되는 부분들이 예상되는 만큼 소유한 거주용 자산을 담보로 정기적인 자금을 지급받는 역모기지제의 경우 고령자들에게 중요한 소득보장원의 한 부분이 될 수 있다. 이에 본 고에서는 노후소득보장체계의 한 축으로 저소득층 대상 역모기지제도의 도입을 검토하였고 이를 통한 노인빈곤 해소에 중점을 두고 제도의 전반적인 운영체계를 설정하였다.

1988년 전 국민으로 확대된 국민연금제도의 성숙에 따라 공적연금이 미래의 노인들에게는 그 의미가 커질 수 있지만, 현 세대 노인들에게는 노후소득보장체계의 역할이 미약한 것이 현실이다. 또한 국민연금을 포함한 공적연금제도와 공공부조 성격의 경로연금 및 국민기초생활보장제도가 그 실효성이 낮은 상황에서 노인빈곤 해결에 대한 공적 책임 또한 요구되는 시점이다. 따라서 저소득층을 대상으로 하는 역모기지제도는 현세대 노인들을 위한 공공의 책임성을 강조하고 노후소득보장체계의 다층성을 강화시켜줄 수 있는 제도적 장치라 할 수 있다. 2004년 국민생활실태조사의 결과분석에 의하면 65세 이상의 고령층의 경우 최저생계비의 160%수준까지는 수급여부와는 상관없이 동일한 삶의 수준을 영위하고 있는 것으로 드러났다(이현주 외, 2005). 그러나 이들 중 14.3%만이 국민기초생활보장제도 등의 공적부조 정책의 보호를 받고 있어 나머지 차상위

계층의 약 85%에 해당하는 고령층은 빈곤에 노출되어 있어 이들에 대한 공적인 개입이 요구된다고 할 수 있다. 도입이 계획된 기초노령연금으로 인한 일정부분 소득이 발생할 수 있지만 최저생활에 필요한 소득수준에는 미치지 않아 역모기지 도입에 따른 추가적인 소득발생을 통해 일정수준의 소득확보를 예상할 수 있어 노인빈곤 문제 해결에 적극적 대안이 될 수 있다.

외국사례를 통한 시사점은 노후소득보장의 방안으로 정부지원 역모기지제도가 성공적으로 시행되고 있는 미국과 일본을 중심으로 살펴보고 이와 대비되는 부동산 매수자와 매도자 간의 부동산 매매를 통한 민간을 중심으로 한 프랑스의 비아제(Viager)를 살펴보았다. 이와 더불어 현재 국내에서 시행되고 있는 역모기지제도의 현황 및 문제점을 검토하였다. 미국의 역모기지는 연방정부가 대출 원리금의 상환을 보장하는 공적보증제도인 주택자산전환모기지(HECM)제도가 도입된 이후 급격한 성장세를 보여 미국 전체 역모기지시장의 90%를 차지하고 있다. 일본의 경우 지자체 등이 대출 주체가 되어 복지서비스와 연대한 공공부분과 민간기업에 의한 민간부분 역모기지 운영사례들로 구분되며, 공공부분으로는 직접대출방식인 무사시노 방식과 간접대출방식인 세타가야 방식으로 시행되었다. 2003년 이후 정부가 개입된 역모기지로 전환하여 장기생활지원금 대출제도가 시행되어 국가가 대출자금의 2/3을, 지방자치단체가 1/3을 부담한다. 본 제도는 세대구성원이 65세 이상이면서 저소득 고령자를 대상으로 함으로써 생활보호제도적인 측면이 강하다. 1864년 이미 고령화 현상이 시작된 프랑스의 경우 65세 이상 고령층의 94%가 자택을 보유하고 있으며 고령자들은 부부이거나 혼자 사는 것이 일반적이다. 이러한 생활방식으로 인해 일찍부터 고령자의 주택을 신문광고나 중개업자의 중개를 통해 매수하고 고령자의 사망 이후 주택을 확보하는 비아제(Viager)라는 제도가 운영되고 있다. 프랑스의 비아제는 고령자에 대한 연금형태의 소득보장이라는 의미에서 역모기지와 유사하지만 방식에 차이가 있다. 역모기지가 일반적인 금융기관에 의한 대출방식이라면 비아제는 개인들 간의 매매계약을 통한 매각방식으로 매수자의 입장에서는 일반적인 매매에 의한 구입보다 싸게 주택을 구입할 수 있어 유효한 수단으로 되고 있음을 알 수 있다. 이러한 외국의 역모기지제도를 기초로 현재 한국에서

시행 중에 있는 역모기지제도에 대해 살펴보았다. 현재 우리나라의 경우 시중 은행을 중심으로 역모기지 형태의 상품이 시판되고 있으나 이용실적은 매우 저조한 상황이다. 이렇게 취급실적이 저조한 이유는 일반적으로 고령자의 후손에 대한 주택 상속의 욕구에 기인하지만, 무엇보다도 역모기지 관련 제반 리스크 및 손실을 보전할 수 있는 공적 보증체계의 부재가 중요한 원인으로 나타나고 있다(이석호, 2005b). 정부는 이러한 역모기지의 공적보증체계 마련을 핵심으로 올 7월부터 고령자를 위한 노후소득보장의 한 방안으로 공적보증 역모기지제도를 시행할 예정이다. 이는 채보험 성격의 공적보증을 통해 6억원 이하 주택을 담보로 종신연금형태의 대출(대출한도 약 3억원)을 주로 하는 역모기지제도이다. 공적보증 역모기지에 의하면, 65세 가입자 기준으로 6억원 주택의 경우 월 171만원, 5억원 주택은 142만원, 시가 4억원의 경우 매달 114만원을 지급받게 된다(한겨레신문 2007. 4. 4.). 적용 대상은 부부 모두 만 65세 이상인 고령자로 중산·서민층을 중심으로 설계된 제도이다.

그러나, 새로이 도입되는 공적보증 역모기지제도 역시 적용대상에서도 알 수 있듯이 중산층과 서민층을 대상으로 하고 있어 저소득층 노인의 경우 실질적으로 제도의 도움을 받을 수 있을지는 의문이다. 특히 생활수준은 기초생활보장 수급자와 비슷한 수준이나 자가 등 자산의 이유로 수급자로 선정되지 못한 차상위 고령계층의 경우 이들이 소유한 주택이 대부분 1억원 미만으로 평균 6,000만원에 이르는 것으로 나타나 6억원 이하의 공적부조 역모기지제도의 일반적인 대상들과는 거리가 있음을 알 수 있다. 이에 본 연구에서는 낮은 소유 주택의 시장가치성 등으로 인해 공적보증 역모기지제도에서 배제될 가능성이 높은 차상위 저소득 고령계층의 자산활용 역모기지제도의 도입 필요성을 제시한다.

저소득층 노인을 대상으로 하는 역모기지제도의 도입 타당성을 파악하기 위해 재정규모 및 재원조달 방안의 모색 등이 요구되는데, 이를 위해서는 정책 수요대상자들에 대한 잠재수요분석이 선행되어야 한다. 이를 위해 한국보건사회연구원의 2004년 국민생활실태조사 1차자료를 바탕으로 차상위조사 연구결과 차상위 기준으로 제시한 가구소득이 최저생계비의 160%미만에 속하는 65세 이

상의 고령자 가구에 대해 가구 특성 및 자산 유형을 분석해보았다. 분석결과 최저생계비 미만 가구와 최저생계비 160% 미만 가구는 비슷한 지출형태를 보이고 있으나 최저생계비 160% 미만 가구의 경우 소득규모에서 월등한 상황이 아님에도 정부의 직접적인 지원대상에서 제외되어 향후 노후생활에 대한 어려움이 클 가능성이 높게 나타났다. 이러한 상황은 소득계층별 노후소득보장 현황이나 자산보유 현황 및 유동자산 현황에서도 유사하게 나타나 차상위계층으로 규정한 가구소득이 최저생계비의 160% 미만에 속하는 가구의 경우 공적부조의 연계가 시급함을 보여주고 있다. 따라서 본 고에서 제시하고 있는 저소득층 노인 대상 역모기지지의 경우 바로 이러한 고령자 가구 중 주택을 소유하고 있는 가구로 하여금 자신의 자산을 활용하여 노후생활 보장이 가능하도록 하는 제도이다. 따라서 저소득층 노인대상 역모기지제도의 잠재수요 도출의 기준은 단독 혹은 부부 중 적어도 한 사람이 65세 이상의 가구로 가구 소득이 최저생계비의 160%미만의 자가가구이다. 이를 기초로 잠재수요층을 계산하면 약 21만호가 저소득층 역모기지제도의 대상이 될 수 있다. 전체 잠재수요층의 52.1%가 농촌지역에 있는 단독주택으로 그 규모는 11만여 가구가 되며, 대부분이 1억 미만가구이다. 또한 중소도시보다는 대도시에 대상가구가 더 많이 있으며, 대도시의 경우 아파트의 비율이 높은 점은 주목할 만하다.

이러한 잠재수요층에 대한 세부분석을 기초로 저소득층 대상 역모기지제도 운영방안에 대해 살펴보았다. 앞에서 살펴본 바와 같이 대상자의 요건은 65세 이상의 고령자 부부 혹은 단독가구로 가구소득이 최저생계비의 160%미만인 가구이다. 담보대상의 범위는 3억원 이하의 저가주택으로 자가 거주하여야 하며 담보대상 주택유형은 단독, 아파트, 연립 및 다세대 주택으로 건물의 기타 부동산, 영업용 건물 내 거주, 오피스텔 등은 대상에서 제외된다. 저소득층 대상 역모기지지의 경우 담보가치가 기존 역모기지 담보물에 비해 낮은 수준임을 감안하여 기존의 상품보다 상향조정이 바람직할 것이다. 이에 담보 주택의 가치평가는 공시가격을 기준으로 산정하고 담보인정비율을 공시지가의 90%수준으로 상향조정하는 것을 제안한다. 본 제도가 노인빈곤 완화를 위해 자산활용을 통한 고령자의 최저생활 보장이라는 측면에 강조점을 두고 있는 만큼, 자산을 담보

로 한 월지급액의 경우 국가가 지정한 최저생계비와 연동되어 지급되어야 한다. 즉 월 대출액 하한선은 가구별 최저생계비에서 국민연금을 포함하여 지급 예정인 기초노령연금 등 공적연금과 사적이전소득 등 기타 가구소득을 제외한 나머지 액수에 대해 최소한 지급될 수 있도록 월 대출액이 산출되어야 할 것이다. 이는 본 제도가 자산 등으로 인해 수급자로 선정되지 못하였지만 가구의 생활수준이 수급자와 유사한 차상위 노령계층에 대한 제도로써, 기초보장의 사각지대를 해소하기 위한 한 방안으로 공공부조적 성격을 띠고 있기 때문이다. 이는 제도 구성 시 이들이 주택자산을 담보로 국가에서 대출금 형태의 급여를 받고 계속 거주하면서, 총 급여액이 자산 가치를 넘을 경우 기초생활보장제도로 전환가능성을 타진하는 등 제도 간 연계방안을 함께 제시하는 것과도 맥을 같이 한다. 또한 대상선정시 소유한 주택가격만을 보는 것이 아니라 가구소득을 고려하는 자산조사(means test)를 하는 것도 동일한 이유에서이다. 주택상승률의 경우 기존 제도의 연평균 3.5%보다 하향 적용한 1.6% 상승률 적용을 제안한다. 또한 대출금리의 경우 주택금융공사의 보증자리론이 시중금리가 오르더라도 추가 금리인상이 없는 고정금리 이율을 적용하여 e-모기지의 경우 최저 5.75%에서 최고 6.2%에 이르고 있는 것을 감안하여 제반 금융수수료의 부담이 제외되었을 경우 최저 고정금리를 적용하여 5.8% 고정금리를 제안한다. 대출기간 및 급여지급방식의 경우 종신지급을 원칙으로 하며, 매달 연금형태로 지급한다. 다만, 의료비지출이나 자녀결혼 등의 긴급한 수요가 발생할 경우 전체 연금지급액의 일부를 일시금으로 지급 가능하도록 한다.

제도활성화를 위한 세제 지원의 경우 양도소득세의 비과세 특례와 대출이자 비용에 대한 소득공제 및 비과세 혜택을 제시하였다. 이는 양도소득세 비과세 제도를 적용하는 것으로 역모기지 상품 적용시 2년의 거주요건에 상관없이 양도소득세를 비과세 받을 수 있도록 하는 것이다. 또한 역모기지 대출이자 비용에 대한 소득공제 및 등록세와 지방교육세의 면제, 국민주택채권 매입의무 면제 등을 통해 세제지원을 받을 수 있다. 역모기지 보증기관의 경우 보증보험료 수익 등에 대한 법인세 비과세혜택 등 취급금융기관에 대한 세제지원 방안을 살펴보았다.

역모기지의 대출재원은 상품을 취급하는 민간금융기관에서 자체 조달하는 것이 원칙이다. 보증재원의 경우 이용자의 보증보험료로 충당하되 손실발생시 국고지원하는 방안과 보증보험료를 국고에서 충당함으로써 대출한도액을 높여주는 두가지 방안을 제시하였다. 대출원리금이 담보가액을 초과하여 손실이 발생할 경우 공적보증기관이 대출금융기관의 대출채권을 매입하여 월지급금을 지급하도록 하고, 이때 손실이 발생하여 보증재원이 부족하게 되는 경우 재정 출연으로 지원하는 방식으로 보증재원을 충당할 수 있다. 이는 공적 보증기관으로 제시한 주택금융공사의 여유자금 동원능력과도 연동되는 부분으로 이에 대한 보완책으로 보증기관이 한국은행이나 국민주택기금 등으로부터 대출채권매입 재원을 장기 저리로 차입할 수 있도록 제도적 장치를 마련해 주는 방식도 고려해 볼 수 있을 것이다. 그러나 저소득층 대상 역모기지의 경우 주택의 시장가치가 낮아 금융기관이 부담해야하는 리스크 등이 크고 기초노령연금이 도입된다 하더라도 대출하한선을 최저생계비 수준의 급여액을 보장한다는 점에서 잠재적인 국고지원이 불가피할 것으로 예측된다.

저소득층 대상 역모기지제도의 관리 운영주체는 현재 정부가 추진하고 있는 공적보증 역모기지제도와 마찬가지로 한국주택금융공사에서 총괄 관리 및 보증을 담당하고 상품의 개개 취급은 민간금융기관에서 다루는 것으로 한다. 이상에서 살펴 본 저소득층 대상 역모기지제도의 운영방안을 요약하면 다음과 같다.

〈표 6-1〉 저소득층 대상 역모기지제도

구분	저소득층 노인 대상 역모기지제도
잠재수요층 규모	212,884가구
대상자	- 65세 이상의 고령자 부부 혹은 단독가구 - 가구소득 최저생계비 160% 미만 가구(means test 실시)
담보대상범위	- 3억원 이하의 자가주택으로서 자가 거주 - 단독, 아파트, 연립 및 다세대 주택 대상(건물의 기타 부동산, 영업용 건물내 거주, 오피스텔 등은 제외)
대출한도 및 월대출액 하한선	- 담보주택의 가치평가: 공시가격을 산정기준으로 함 - 담보인정비율: 공시지가의 90% - 대출한도: 1억 2천만원 - 월대출액 하한선: 최저생계비 수준의 급여를 월지급액으로 보장 · 역모기지 월 대출액은 가구별 최저생계비에서 해당 가구의 국민연금, 기초노령연금, 사적이전소득 등 가구총소득을 제외한 나머지 부분에 대해 월 지급액 상정
주택가격상승률	연평균 1.6%
대출금리	5.8% 고정금리
대출기간 및 급여지급방식	- 종신지급을 원칙으로 하며, 매달 연금형태 대출 - 단, 의료비지출이나 자녀결혼 등의 긴급한 수요가 발생한 경우 전체 연금지급액의 일부를 일시금으로 지급 가능
세제지원	- 양도소득세 비과세제도 적용 · 60세 이상의 고령자로서 1세대 1주택인자가 그 주택을 역모기지 상품에 담보로 제공한 경우 1세대 1주택 양도세 비과세 요건인 2년의 거주요건에 상관없이 양도소득세 비과세 혜택 · 역모기지 상품에 담보로 제공한 주택을 두고 자녀와 합가하여 1세대 2주택이 된 경우에도 자녀주택과 분리하여 1세대 1주택으로 인정하여 비과세 혜택 - 역모기지 대출이자비용에 대한 소득공제 · 연간 종합소득 1,200만원 이하인 노인으로 국민주택규모(85㎡)이고 주택공시가 3억원 이하의 주택 대상 - 등록세(근저당금액×0.2%)와 지방교육세(등록세×20%) 면제 - 근저당금액의 1%에 해당하는 국민주택채권 매입의무 면제 - 역모기지 보증기관의 보증보험료 수의 등에 대한 법인세 비과세
재원	- 대출재원: 민간금융기관에서 자체 조달 - 보증재원 · 1안) 이용자의 보증보험료로 충당하되, 손실발생시 국고지원하는 방안 · 2안) 보증보험료를 국고에서 충당함으로써 대출한도액을 높여주는 방안 · 역모기지 취급 금융기관이 역모기지 대출로 인한 수익금 일부 출연 · 제도도입 후 일정기간 동안 정부출연금 지원 - 국고지원시 국비/지방비비율: 향후 기초노령연금의 국비와 지방비 분담비율에 연동
관리운영주체	- 상품 대출기관: 민간금융기관 - 총괄 관리 및 보증기관: 한국주택금융공사

참고문헌

- 강종만·이석호, 『역모기지 활성화 방안』, 한국금융연구원, 2006.
- 고령화및미래사회위원회, 『고령화에 따른 주거환경개선방안』, 2004.
- 김갑태, 「공적보증 역모기지 정착을 위한 상품개발 방향」, 『주택금융월보』, 2006년 5월호, 2006
- 김대익, 「역모기지 활성화 방안과 시사점」, 『하나금융리포트』, 2006년 1월호, 하나금융경영연구소, 2006.
- 김수완, 「우리나라 노인가구의 소득구성 및 소득원별 빈곤제거효과 분석」, 『연금포럼』, 국민연금연구원, 2005.
- 김안나 외, 『2005 빈곤통계연보』, 한국보건사회연구원, 2005a.
- _____, 『국민기초생활보장제도 모니터링 체계방안 연구』, 한국보건사회연구원, 2005b.
- 김진, 『저출산·고령화 사회를 위한 역모기지론』, 한국학술정보(주), 2006.
- _____, 「역모기지의 활용방안에 관한 연구」, 『주거환경』, 제2권 제1호(통권 제2호), 2004.
- 박덕배, 「노후소득보장 문제와 역모기지 제도」, 『경제주평』, 2004. 5. 24., 현대경제연구원, 2004.
- 보험개발원, 「역모기지(Reverse Mortgage) 시장전망 및 대응방안」, 『CEO REPORT』, 2004.
- 손상호, 「역모기지 상품의 이해」, 『주간금융동향』, 제13권 제21호, pp. 18~23, 2004.
- 여유진 외, 『국민기초생활보장제도 부양의무자기준 개선방안 연구』, 한국보

- 건사회연구원·보건복지부, 2003.
- 유선종, 『외국의 역모기지 사례: 미국, 일본, 프랑스, 캐나다, 영국』, 집문당, 2006.
- _____, 「미국의 역모기지제도와 정책적 시사점」, 『한국부동산학보』, 제22집, 한국부동산학회, 2004.
- _____, 「역모기지제도가 국민경제에 미치는 경제효과에 관한 연구」, 『국토계획』, 제37권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2002.
- 유선종·구본영, 「역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구」, 『국토연구』, 제45권, 2005. 6, pp. 3~22, 2005.
- 유선종·조주현, 「일본의 역저당제도에 관한 연구」, 『국토계획』, 제33권 제4호(통권 96호), 대한국토·도시계획학회, 1998.
- 이석호, 「노후보장의 효자 역모기지」, 『나라경제』, 2006년 6월호, 한국개발연구원, 2006.
- _____, 「역모기지 활성화를 위한 공적보증체계의 필요성」, 『주간 금융브리프』, 14권 43호, pp.12~13, 2005a.
- _____, 「거시경제적 측면에서의 역모기지 활성화의 필요성」, 『주간 금융브리프』, 14권 46호, pp. 3~7, 2005b.
- 이현주 외, 『차상위계층 실태분석 및 정책제안』, 한국보건사회연구원, 2005.
- 정경희 외, 『2004년도 전국 노인생활실태 및 복지욕구조사』, 한국보건사회연구원·보건복지부, 2005a.
- _____, 『현 노령층의 소득보장 강화방안 마련』, 국민연금관리공단·한국보건사회연구원, 2005b.
- 정희수, 「미국의 역모기지에 대한 고찰」, 『주간 국제금융동향』, 제13권 12호, pp. 20~26, 2004.
- 최병호 외, 『5개년저출산고령사회기본계획수립(1차)』, 저출산고령사회위원회,

2006.

최은희, 『노후생활 보장을 위한 역저당제도의 잠재수요 특성 분석』, 서울대학교대학원 박사학위논문, 2006.

통계청, 『2006 고령자 통계』, 통계청, 2006a.

———, 『장래인구추계 결과』 보도자료, 2006. 11., 2006b.

Cancian, M. and Reed, D., "Changes in Family Structure: Implications for Poverty and Related Policy", in *Understanding Poverty*, edited by S. Danziger and R. Haveman, Cambridge: HUP, 2001.

Case, B. and Schnare, A. B., "Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program", *Real Estate Economics*, Vol. 22/2, 1994, pp.301~346.

Kalisch, D. and Aman, T., *Retirement Income Systems: The Reform Process Across OECD Countries*, OECD Ageing Working Paper, 1998.

Leviton, R. "Reverse Mortgage Decision-Making", *Journal of Aging & Social Policy*, Vol. 13/4, 2001, pp. 1-16.

Mitchell, O. S. and John Piggott, "Unlocking Housing Equity in Japan", *Journal of the Japanese and International Economies* 18, 2004, pp. 466-505.

Shiller, R.J. and Weiss, A. N. "Moral Hazard in Home Equity Conversion", *Real Estate Economics* Vol. 28/1, 2000, pp.1-31.

Stucki, B. R., *Use Your Home to Stay at Home*, The National Council on the Ageing, 2005.

Szymanoski, E. J., "Risk and the Home Equity Conversion Mortgage", *Real Estate Economics*, Vol. 22/2, 1994, pp. 347-366.

Tempkin, A., *HUD Policy to Boost Reverse Mortgages*, Asset Sales Report 14, 2000.

한겨레신문, 공적보증 역모기지 나온다, 2007. 4. 4.

IndyMac Bancorp, Inc., Financial Freedom Acquisition, 2004.

<http://www.helptheaged.org.uk/Money/Investments/equityrelease/default.htm>

NRMLA 홈페이지, <http://www.reversemortgage.org>, 2005.