

1. 역모기지론 활성화 방안 관련

- 2006년 2월 발표한 역모기지 활성화 방안
- 은행별 역모기지 가입자 수, 가입액
- 리스크가 클 것이라는 시각에 대한 금감위 입장 및 대책

☐ 2006년 2월 16일 재경부 발표 '역모기지 활성화 방안' : 불임

☐ 은행별 역모기지 가입자 수 및 가입액 : 불임(주택금융공사 작성)

☐ 종신거주가 가능한 진정한 역모기지론의 주요 리스크는 주택가격 하락 위험, 장수(長壽) 위험 등이 있는데, 금년 하반기중 『주택금융공사법』을 개정하여 공적보증 제도를 도입함으로써, 관련 리스크를 최소화할 예정임.

불 임 : 1. 역모기지 활성화 방안 보도자료('06.2.16, 재경부)

2. 은행별 역모기지 가입자 수 및 가입액.

이 자료는 2006.2.16(목요일) 09:00부터 사용하여 주시기 바랍니다.	報 道 參 考 資 料	생 산 일	2006년 2월 16일
		생산부서	금융정책국 보험제도과
		담당과장	정은보(2110-2677)
		담 당 자	김이한(2110-2447)

題 目 : 역모기지 활성화 방안 발표

□ 한덕수 경제부총리는 2.16(목) 07:30 국회귀빈식당에서
당정협의를 갖고 ‘역모기지 활성화 방안’을 확정하였음

* 열린우리당 참석자: 강봉균 정책위의장, 송영길 수석부의장,
우제창 제3정조위원장, 재경위원

<‘역모기지 활성화 방안’ 주요 내용>

□ 이번 ‘역모기지 활성화 방안’은 2005. 1.21 제57차 국정
과제회의(대통령 주재)에서 선정된 ‘고령친화산업 활성화
전략’의 주요과제로 추진한 것임

□ 우리나라의 고령화는 세계에서 유래를 찾기 어려울 만큼 빠
른 속도로 진행되고 있으므로

○ 주택을 소유하고 있으나, 별도의 소득이 없는 고령자의 노
후소득지원을 위해 역모기지 활성화 여건 조성 필요

□ 현재 일부 금융기관에서 역모기지 상품을 판매하고
있으나, 활성화되지 않은 상황임

○ 금융기관은 주택가격과 금리변동, 계약자의 장수 등의
위험부담으로 인해 종신상품 취급을 기피하고,

○ 고령자는 만기이후 강제퇴거를 우려하여 이용을 기피

□ 이에 정부는 고령자의 복지지원 차원에서 역모기지 활성화 방안을 추진

① 중산·서민층 고령자 지원을 위해 대상주택의 범위에서 고가주택을 제외하고 중저가 주택을 중심으로 설계

- 대상자: 부부가 모두 만65세 이상인 고령자(1세대 1주택)
- 대상주택: 주택가격(과세기준) 6억원이하, 대출한도 3억원이하

② 금융기관에 대해서는 공적보증(주택금융공사)을 통해 주택 가격과 금리 변동, 계약자 장수 등으로 인한 위험을 경감

③ 고령자에 대해서는 종신지급과 세제지원 등을 통해 주거안정과 노후소득을 보장

- 세제지원은 서민층 고령자의 복지 수준을 높이기 위해 주택가격(3억원 이하), 주택규모(국민주택규모이하), 소득 수준(연간 1,200만원 이하)을 추가로 제한

- * i) 근저당 설정금액에 대한 등록세 면제, 국민주택채권매입의무 면제
- ii) 역모기지 이용주택에 대한 재산세 25% 감면
- iii) 역모기지 대출이자비용에 대한 소득공제(연간 200만원 한도)
- iv) '역모기지 보증기금' 보증보험료수익에 대한 법인세 비과세 등

□ 금년 중 법 개정 등 관련 제도를 개선하여 가급적 2007년 중 시행될 수 있도록 추진해나갈 예정임

※ [첨부] 역모기지 활성화 방안

※ 본 자료는 보도편의를 위해 당정협의 개최 전에 마련된 것으로서 실제 협의결과와는 상이할 수 있습니다. 이 경우 달라진 내용은 별도로 배포할 계획입니다.

財 政 經 濟 部

政 策 弘 報 管 理 室 長

정례당정협의 자료

역모기지 활성화 방안

2006. 2. 16

재 정 경 제 부

목 차

I. 추진배경

II. 역모기지 현황 및 문제점

III. 역모기지 활성화 방안

1. 역모기지 상품설계
2. 역모기지 대출에 대한 지급보증
3. 역모기지 이용자에 대한 세제지원
4. 역모기지 교육 및 정보인프라 구축

IV. 향후 추진계획

I. 추진배경

- ◇ '05.1.21 제57차 국정과제회의(대통령주재)에서 「고령친화 산업 활성화 전략」 주요과제로 '역모기지 활성화' 선정
 - * '06~'07년간 세제지원 등 제도개선, '08년까지 역모기지 보증기구 설립 추진
- ◇ 역모기지 활성화는 '저출산·고령사회위원회'(대통령 위원장)에서 수립 중인 「저출산·고령사회 기본계획」('06~'10)의 핵심과제

□ 우리나라의 인구고령화는 세계에서 유례를 찾기 어려울 만큼 빠른 속도*로 진행

- * 2000년 고령화(65세이상 비중 7%)사회에 진입한 데 이어 18년 후인 2018년 고령사회(65세이상 14%)에 도달할 전망
[미국: 72년(1943→2014), 일본: 24년('70→'94), 프랑스 115년(1864→1979)]

□ 고령화가 급진전되는 가운데 고용안정성의 약화 및 연금 기능의 미흡으로 노후소득 불안정 문제 등 심화 예상

① 고령자는 심각한 노후생활비 부족*에 직면

- * '04년 기준 45세인 근로자(도시근로자 평균소득)의 경우, 60~83세 동안 노후 생활·의료비에 비해 연금소득이 연간 918만원 부족 예상(보험개발원)

② 사회적으로는 생산가능인구의 감소, 소비위축, 재정수지의 악화 등으로 성장잠재력의 둔화*를 초래

- * GDP증가율 전망('00~'50년간 평균, OECD Economic Outlook) : 한국(2.9%), 미국(2.3%), 일본(1.0%), 독일(1.4%)

⇒ 주택을 소유하고 있으나 별도의 소득이 없는 고령자의 노후소득 지원을 위해 역모기지 활성화 여건 조성 필요

II. 역모기지 현황 및 문제점

(1) 현황

- ☐ 역모기지란 고령자가 보유한 주택을 담보로 노후생활 자금을 연금형식으로 지급하는 제도

* 65세 이상 노인이 가구주인 주택(268만호) 중 자가보유비율은 76%(204만호)

- ☐ 현재 일부 금융기관*에서 역모기지 상품을 취급하고 있으나 판매실적이 매우 저조

* 역모기지 판매실적('05년말): 신한·조흥은행, 농협에서 총 411건, 계약금액 523억원

(2) 문제점

① 이용자 측면에서는

- 대출기간을 제한(5~15년 만기)하고 있어 퇴거를 우려하여 이용을 기피
- 고령자의 가입을 유인할 수 있는 세제지원 및 상품에 대한 홍보 부족

* 우리나라는 부동산을 상속 수단으로 간주하는 인식이 보편화

② 금융기관 측면에서는

- 주택가격하락, 금리상승, 기대수명보다 계약자의 장수 등 역모기지 취급 위험에 대한 불확실성 상존

⇒ 종신까지 대출금을 지급하는 역모기지 상품의 취급을 기피

Ⅲ. 역모기지 활성화 방안

기 본 방 향

◇ 역모기지는 리스크 부담이 커서 시장에만 맡길 경우, 수요와 공급의 불일치로 시장형성이 곤란

○ 일정부분 정부개입을 통해 시장이 형성될 수 있는 여건 조성이 불가피

⇒ 정부가 고령자의 복지 차원에서 역모기지를 활용한 사회안전망 구축을 지원하는 방안을 강구할 필요

<정부의 역할>

① 정부는 중저가 주택 등을 중심으로 공적보증과 세제지원 등을 통해 역모기지 활성화 기반을 마련

○ 이를 통해 고령자의 주거안정과 노후소득보장을 달성하고 소비와 투자활성화를 통해 경제의 선순환 구조 구축

<민간부문의 역할>

② 역모기지 리스크 정보 제공 등을 통해 상업적 판단에 의한 역모기지 시장이 활성화될 수 있는 인프라 구축

○ 고가주택 등에 대해서는 민간금융기관에서 리스크 정보 등을 활용하여 역모기지 상품 개발 촉진

* 미국의 경우 공적보증 역모기지(Home Equity Conversion Mortgage)가 도입('89)된 이후, 고가주택 등을 대상으로 하는 민간역모기지(Financial Freedom Plan)가 도입('93)되었고, '02년 이후 역모기지시장이 전반적으로 활성화

(1) 역모기지 이용연령 및 대상주택

☐ 적용연령 : 부부 모두 만65세 이상*인 고령자

* UN 고령사회 분류기준(65세 이상)

☐ 대상주택의 범위는 중산·서민층 중심으로 설계

① 고령자가 주거지로 소유(1년 이상)하고 있는 1세대 1주택 대상

② '주택가격(공시가격) 6억원*, 대출한도**(월지급금 총액의 현재가치) 3억원' 이하로 설정하여 고가주택 제외

* 고가주택기준 : 소득세법상 6억원 초과, 종부세 대상 6억원 초과

** 미국 HECM의 경우 서민층지원을 위해 대출한도 31만불(약 3억원) 설정

(2) 역모기지 대출방식

☐ 종신으로 매월 연금형식으로 지급하는 것을 원칙

* 단, 고령자의 예기치 못한 거액자금 수요를 충족하기 위해 일정목적(예: 의료비, 자녀결혼비 등)에 한해 일시금 허용(예: 총대출액의 30%이내)

☐ 대출한도액의 설정

○ 공적보증을 통해 리스크를 최소화함으로써 고령자에게 가능한 한 많은 월지급금이 지급될 수 있도록 설계

* 공적보증을 담당하게 될 기관이 대출한도 등 상품설계 확정

<월 지급금 규모 추정(만원)>

가입연령 \ 주택가격	주택가격 6억원		주택가격 3억원	
	대출한도	월지급금	대출한도	월지급금
65세	29,310	186	14,655	93
70세	30,000	198	17,882	118

주) 1. 주택가격 시가기준, 주택가격 상승률: 연 4%, 기대 여명: 83세

2. 대출한도 설정 할인율 8% : 주택가격하락, 長壽리스크 등을 감안하여 모기지론 금리(6.5%)에 1.5% 가산 [자료 : 금융연구원]

(1) 역모기지 보증기관의 선정

- ☐ 공적보증기관*은 새로 설립하는 것보다 주택보증업무를 수행하고 있는 주택금융공사에서 담당(→주택금융공사법 개정)

* 대출원리금이 담보가액을 초과하여 손실이 발생할 경우 보증기관이 대출금융기관으로부터 대출채권을 매입한 후 월지급금을 지급

※ 미국의 경우도 연방주택청(FHA)에서 공적보증 역모기지(HECM) 도입이후 시장이 활성화 (HECM이 전체 역모기지 시장의 80%이상 점유)

(2) 역모기지 채원의 조성

- ☐ 금융기관의 풍부한 유동성과 초기에 대출규모가 크지 않을 것을 감안하여 대출채원은 역모기지 취급 금융기관에서 자체 조달

☐ 보증채원의 조성

- ① 역모기지 보증채원의 독립적이고 효율적인 관리를 위해 '역모기지 보증기금' 계정 설치(→주택금융공사법 개정)

- ② 보증채원은 원칙적으로 가입자가 내는 보증보험료*로 충당 하되, 손실 발생시 부족한 부분은 재정에서 지원(재보험적 성격)

* 초기보험료(예: 주택가액의 1~2%)와 월별 보험료(예 : 대출잔액의 연 0.5%의 1/12)로 구성 (미국 HECM의 보증보험료: 초기 2%, 연 0.5%)

- ③ 고령자 복지지원, 시장의 신뢰 확보 등을 위해 도입 후 일정기간 동안 정부 출연금 지원 필요

- ④ 리스크 부담을 공유하기 위해 취급 금융기관에서 역모기지 대출로 인한 수익금의 일부*를 출연(→ 주택금융공사법 개정)

* 주택신용보증기금: 주택자금대출의 연0.2%수준('05년도 1,035억원 출연)

(1) 수요측면의 지원

◇ 세제지원을 통해 서민층 고령자의 복지수준을 제고

- ① 국민주택규모(85㎡)이하이고 주택가격(공시가격)이 3억원 이하인 주택에 거주하며,
- ② 연간 종합소득이 1,200만원 이하인 고령자에게 지원

① 근저당 설정에 대한 등록세(설정금액의 0.2%) 면제

* 단, 등록세 면제는 주택가격 3억원 이하인 요건만 충족하면 지원

② 근저당 설정시 국민주택채권 매입의무(설정금액의 1%) 면제

③ 역모기지 이용주택에 대해 재산세 25% 감면

④ 역모기지 대출이자비용에 대해 고령자의 종합소득 중 연금 소득에서 200만원 한도로 소득공제

(2) 공급측면의 지원

◇ ‘역모기지 보증기금’에 대한 세제지원을 통해 보증재원을 확충

① 보증기금의 보증보험료 수익에 대해 법인세 비과세

② 보증기금에 납입하는 금융기관의 출연금에 대해 증여세 비과세

③ 보증기금의 운용수익은 고유목적사업준비금으로 인정하여 법인세 부담 완화

○ 이자·배당소득은 일정기간(5년) 동안 전액 과세를 유예*

* 일정기간(5년) 경과 후 손실과 상계되지 않은 금액은 법인세 과세

□ ‘역모기지 전문상담사’ 제도 운영

- 역모기지 신청전에 역모기지상품에 대한 정보제공 및 상담*을 제공하는 ‘역모기지 전문상담사’ 제도 운영 (→주택금융공사법에 신설)

* 미국(HECM) : 민원 및 소송예방을 위해 정부[주택개발부(HUD)]가 승인한 전문상담사의 카운슬링을 의무화

※ 미국(HECM) : '03년 현재 850여명의 전문상담사를 운영

- 금융분야 등 전문직 퇴직자(60세 이상)를 대상으로 전문상담사를 선발함으로써 고령층 일자리 창출에 기여

<‘역모기지 전문상담사’ 운영 체계>

- 운영방식 : 주택금융공사에서 상담사의 자격관리 및 교육실시
- 담당기능 : 역모기지 상품설명, 대출신청 대행, 역모기지 이용주택 점검 등
- 소요재원 : ‘역모기지 보증재원’에서 부담
 - * 도입초기에는 소규모로 선발
 - 향후 역모기지 수요확대를 반영하여 상담사를 확충

□ 역모기지 정보인프라 구축

- 역모기지 보증기관을 중심으로 리스크 추정 등 관련 정보를 축적·관리하는 DB를 구축하고 민간금융기관에 공유

- i) 주택가격 변동, 예정사망률 등 리스크관련 정보를 분석·관리
- ii) 주택담보가치 평가, 대출한도 결정, 손실률 추정 등 역모기지 상품설계 정보 제공
- iii) 역모기지 취급실적, 보증실적 등 이용현황 정보 파악

IV. 향후 추진일정

◇ 「고령화 미래사회위원회」에서는 2008년 이후부터 역모기지제도를 시행하도록 일정을 제시하였으나, 가급적 2007년 중 시행될 수 있도록 추진

추진과제	필요조치	소관기관	추진일정
1. 역모기지 상품 설계			
○ 역모기지 실수요조사	-	주택금융공사	'06.상반기
○ 역모기지 상품 설계 구체화	상품설계T/F운영	주택금융공사	'06.상반기
2. 역모기지 대출에 대한 지급보증			
○ 역모기지 보증기관 선정	주택금융공사법 개정	재정경제부	'06년 중
○ 역모기지 보증기금 계정 설정	주택금융공사법 개정	재정경제부	'06년 중
○ 보증기금 정부출연금 지원	예산사업	기획예산처	'07년~
○ 보증기금 금융기관 출연	주택금융공사법 개정	재정경제부	'06년 중
3. 역모기지에 대한 세제지원			
○ 등록세 면제	지방세법 개정	행정자치부	'06년 중
○ 국민주택채권 매입의무 면제	주택법시행령 개정	건설교통부	'06년 중
○ 역모기지 주택 재산세 경감	지방세 감면조례	행정자치부	'06년 중
○ 역모기지 대출이자 소득공제	소득세법 개정	재정경제부	'06년 중
○ 보증기금 수익 법인세 비과세	법인세법시행령 개정	재정경제부	'06년 중
○ 보증기금 운용수익 고유목적 사업준비금 손금 산입	법인세법시행령 개정	재정경제부	'06년 중
○ 금융기관 출연금 증여세 비과세	상속세및증여세법 개정	재정경제부	'06년 중
4. 역모기지 교육 및 정보인프라 구축			
○ 역모기지 전문상담사 운영	주택금융공사법 개정	재정경제부	'06년 중
○ 역모기지 정보인프라 구축	DB구축	주택금융공사	'06.하반기

국내 금융기관별 역모기지 대출 판매실적

(단위 : 건, 억원)

구분	신한·조흥은행		농협		홍국생명		합계	
	건수	계약금액	건수	계약금액	건수	계약금액	건수	계약금액
취급개시 ~05.6월	332	405	15	11	0	0	347	416
05.7~12월	64	107	0	0	0	0	64	107
계	396	512	15	11	0	0	411	523