

역모기지론이 주택 시장에 어떠한 영향을 미칠까?

인기지역의 30평대 아파트 수요 늘어날 듯

정부가 고령화 문제를 해결하기 위한 방편으로 역모기지론 도입을 서두르고 있다. 은행, 보험사에서 가입자가 사망할 때까지 주택을 담보로 노후 생활 자금을 지급하는 역모기지론에 대한 업계와 시장의 관심이 뜨겁다. 역모기지론이 운영되는 방식과 주택시장에 미치는 영향에 대해 알아보도록 하자. 글: 박정민 중앙일보 기자

주택을 담보로 노후생활 자금을 받는 종신휘 역모기지론이 내년 첫선을 보일 예정이다. 국내에 도입되는 역모기지론은 공공기관의 공적보증을 받아 은행·보험사에서 가입자가 사망할 때까지 연금을 지급하는 보험 성격의 대출 상품이다. 이미 선진국에는 역모기지론이 보편화되었다. 국내에도 일부 민간 금융기관들이 역모기지론 도입을 시도했지만 실적은 미미했다. 만기 때 거주자와의 분쟁 가능성, 주택 가격이나 금리 변동 등 리스크가 많아 수요자, 공급자 모두 역모기지론 상품을 꺼렸기 때문이다.

하지만 이번 역모기지론은 리스크를 사실상 정부가 떠안는 공적보증 형태를 띠고 있어 활성화될 가능성이 높다. 공적보증은 대출 원리금이 담보가액을 초과해 손실이 발생하면 주택금융공사가 대출채권을 매입하는 방식이다. 정부가 역모기지론을 서둘러 도입하게 된 것은 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있기 때문이다. 주택만 있을 뿐 별도의 소득이 없는 고령자들에게 노후 소득 지원의 필요성이 커진 것. 고령자들의 생활비 부담을 덜어주면 소비가 늘어나는 등 경제에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다. 더불어 역모기지론을 이용하려는 주택 수요가 늘어나 집값에도 상승 요인으로 작용할 전망이다.

역모기지론 어떻게 운용되나 역모기지론을 신청하려면 부부 모두 만 65세가 넘어야 하고 공시가격(기준시가) 기준 6억 원 이하의 주택을 한 채 갖고 있어야 한다. 기준시가가 실거래 가격의 70~80% 정도라는 점을 고려하면 시가 7억~8억 원대 아파트를 갖고 있는 고령자들도 역모기지론을 받을 수 있을 것으로 보인다.

재정경제부는 “주택 외에 논, 밭, 상가 등 다른 부동산을 소유하고 있어도 역모기지론을 이용할 수 있다. 단독, 다세대, 연립, 아파트 등 주택의 형태나 규모, 소재지에 관계없이 신청이 가능하다”고 밝혔다. 물론 신청일 현재 가압류, 가처분, 경매 등 권리 침해가 없는 주택이어야 한다.

역모기지론을 이용하는 주택에 대해 추후 별도로 전세나 월세를 설정해 주택의 권리 내용을 변경하는 것은 허용되지 않는다. 대출한도는 3억 원 이하로 설정했으며, 대출금은 대상자가 사망할 때까지 매달 연금 형식으로 지급하는 것이 원칙이다. 부부 중 한 명이 사망하면 살아 있는 사람에게 월 지급금이 계속 지급된다.

다만 예기치 못한 상황이 발생한 경우를 증명할 수 있는 때에는 총 대출액의 30% 이내에서 먼저 당겨 받을 수 있다.

갑자기 수술을 받거나, 자녀가 결혼하거나, 주택을 수선해야 하거나,

전문가들은 역모기지론이 도입되면 인기지역의 중소형 아파트 수요가 늘 것으로 예상하고 있다. 역모기지론을 이용하면 집을 팔지 않고도 생활비를 받을 수 있기 때문에 고령자들의 생계형 매물이 줄어드는 효과가 있을 것으로 전망된다.

대출금을 상환해야 하는 경우 등이 그 예다. 대신 이후 월 지급금은 그만큼 줄어든다.

정부는 공시가격이 3억 원인 주택을 담보로 65세에 역모기지론에 가입하면 사망할 때까지 매월 93만 원, 6억 원인 주택의 경우 매월 186만 원 정도를 받을 수 있을 것으로 예상된다. 하지만 월 지급액은 역시 정기적으로 고정되지 않는다. 집값이 올라 지급액이 늘어날 수도 있고, 집값이 떨어져 줄어든 수도 있다. 구체적으로 지급액이 어떻게 조정될 수 있을지에 대해선 하반기 상품 개발 때 확정될 예정이라고 정부는 밝혔다.

서민주택에 대해서는 세제 혜택이 주어진다. 기준시가 3억 원 이하인 주택을 담보로 하고 역모기지론에 가입하는 경우엔 근저당 설정 시 등록세(설정금액의 0.2%)가 면제된다. 기준시가가 3억 원 이하, 전용면적이 25.7평 이하인 국민주택 규모의 주택으로 연간소득이 1200만 원 이하인 경우 주택 재산세가 25% 감면되고, 대출이자 비용에 대해서는 연간 200만 원 한도로 연금소득 공제 혜택을 받는다. 또 근저당 설정 금액의 1%에 해당하는 국민주택채권 매입의무도 면제된다.

기준시가가 6억 원을 넘는 집은 정부가 보증하는 종신형 역모기지론에 가입할 수 없다. 정부 관계자는 “종신형 역모기지론은 가입자가 장수하면 월 지급금을 국민의 세금으로 충당해야 하는 문제가 있어 고가 주택에까지 확대할 수 없다”고 밝혔다. 대신 역모기지론이 정착되면 은행이나 보험사 등이 자체적으로 고가주택에 대한 종신형 역모기지론 상품을 내놓을 수 있을 것으로 기대되고 있다.

역모기지론, 주택가격 상승 요인으로 작용할 듯

전문가들은 역모기지론이 도입되면 인기지역의 중소형 아파트 수요가 늘 것으로 예상하고 있다. 역모기지론을 이용하면 집을 팔지 않고도 생활비를 받을 수 있기 때문에 고령자들의 생계형 매물이 줄어드는 효과가 있을 것으로 전망된다.

건설산업전략연구소 김선덕 소장은 “자녀 부양을 받기 어려운 40~50세대들이 생계비를 마련하기 위해 집을 파는 경우가 많이 생길 것”이라며 “역모기지론이 도입되면 이런 매물이 많이 줄어들 것으로 예상된다”고 말했다. 강원대 부동산학과 김갑열 교수도 “인구증가율이 점차 감소하고 있어 주택수요가 줄 텐데 역모기지론이 활성화될 경우 주택

수요가 줄지 않아 집값 하락을 저지할 수 있을 것”이라고 전했다.

역모기지론의 잠재수요는 약 77만 세대로 이 중 적지 않은 사람들이 이 상품을 이용할 것으로 예상된다. 역모기지론이 활성화되면 30평형대 아파트 수요가 늘어날 것으로 보인다. 역모기지론 대상을 기준시가(공시가격) 6억 원 이하로 제한한 데다 3억 원 이하의 국민주택 규모는 재산세 등 각종 세금 감면 혜택을 주기 때문이다.

중소형에서 대형으로 옮겨 타려는 수요가 줄어 대형 평형으로 수요가 몰리는 것도 한풀 꺾일 것이라는 분석도 있다. LG경제연구원 이철용 연구원은 “더욱이 세대당 인구가 감소하고 있어 대형 평형의 인기는 곧 꺾일 수 있다”고 말했다.

지역별로는 수요층이 두터운 강남권이나 분당 신도시 등 인기 지역이 각광을 받을 것으로 보인다. RE멤버스 고종환 사장은 “집값이 올라 가면 대출도 그만큼 많이 받을 수 있기 때문에 인기지역의 아파트 수요가 많아질 것 같다”고 말했다.

하지만 이렇다 할 개발 재료가 없는 외곽 지역의 소규모 다세대·빌라의 투자 수요는 줄어들 것으로 예상된다. 특히 도심의 아파트 수요가 늘어 전원주택 시장이 위축될 것이라는 전망도 있다. 양평의 한 중개업자는 “전원주택은 중장년층이 주요 수요층인데 상대적으로 감정가가 낮고 환금성도 떨어져 수요가 많이 줄어들 것 같다”고 말했다. 분양시장에선 역모기지론과 연계한 실버주택 상품도 잇따를 것으로 예상된다.

지난 2004년 SK건설은 서울 강서구 등촌동의 실버주택 SK그레이스힐 분양 당시 원하는 사람에게 역모기지론을 알선한 바 있다. 계약자를 대신해 시행사 측이 등기 후 주택금융공사에 담보로 제공하고 매달 일정 금액의 생활비를 대출받는 방식이다.

역모기지론 제도가 단기적으로 시장에 주는 영향은 크지 않을 전망이다. 우리나라보다 앞서 역모기지론을 도입한 미국은 제도 도입 이후 10년이 지나서야 이용자가 급증했다. 더욱이 집을 담보로 맡기고 생활비를 받아 쓰는 것에 대해 거부감을 갖고 있는 사람들이 많고 ‘주택=상속’이라는 인식도 활성화에 걸림돌이 될 것으로 보인다.

건국대 부동산학과 고성수 교수는 “고령인구가 늘어나 장기적으로는 역모기지론 수요가 늘어날 수밖에 없는 만큼 이에 맞춰 주택사업이나 재테크 전략을 짜는 게 좋을 것”이라고 말했다. 