

※ 유사상품 비교 : 역모기지론

주택연금이 주목 받으면서 기존에 시중은행들이 판매하던 역모기지론 상품도 덩달아 관심을 받고 있다. 해당 상품은 무엇이고 주택연금과 다른 점은 어떤 것인지 비교해본다.

역모기지론은 주택을 담보로 생활자금을 빌려주는 상품으로서 기본적으로 주택연금과 유사하다. 2007년 주택금융공사에서 주택연금을 판매하기 전부터 존재했으나 별로 주목받지는 못했다. 주택연금과 비교해 상대적으로 매력이 떨어지기 때문이다.

하지만 40~50대의 중장년층, 9억 이상의 고가 주택 소유자, 다주택자, 주택을 소유하고 있되 거주하지 않는 사람 등, 연금의 혜택을 누리기도 싶어도 주택연금의 가입조건을 충족할 수 없는 경우 역모기지론을 활용해야 한다.

주택연금 vs. 역모기지론

주택연금이 역모기지론 보다 유리한 이유로 크게 두 가지를 꼽을 수 있다.

금리

주택연금의 대출금리가 3.76%(2013.8.29)인 반면 역모기지론의 대출금리는 4~5%대 이다. 주택연금의 대출금리가 '3개월물 CD수익률 + 1.1%p' 이기 때문에 훨씬 저렴하다.

연금지급기간 및 지급방식

주택연금이 주택가격 변동에 관계 없이 죽을 때까지 연금을 지급한다면, 시중의 역모기지론은 10~30년의 일정기간 동안만 연금을 지급한다. 뿐만 아니라 주택가격을 정기적으로 평가해 주택가치만큼만 연금 수령액을 조정한다. 결과적으로 가입자들이 연금 수령을 통해 안정감을 누리기도 어려운 구조이다. 만약 주택 가격이 폭락하기라도 한다면 당장이라도 연금이 끊길 수 있다.

이와 같이 주택연금에 더 큰 혜택이 돌아가는 것은 정부에서 노후 안정을 위한 정책적인 배려를 해주기 때문이다.

따라서 우선 주택연금 가입 조건이 된다면 **주택연금 가입을 먼저 고려해보자**. 가장 딱한 사연은 주택연금 가입 조건이 됴에도 시중 역모기지론 상품에 가입하는 것이다. 만약 역모기지론에 가입한 지 얼마 되지 않았다면 주택금융공사에 문의하여 전환하는 길을 알아보도록 하자.

〈표14〉 주택연금 vs. 역모기지론

	주택연금	역모기지론
가입 조건	- 부부 중 연장자가 만 60세 이상 - 9억원 이하 주택 1채 보유하며 현재 거주	제한 없거나 느슨
금리	3개월물 CD수익률 + 1.1%p	다양 (p.19 참고)
수령기간	종신형	정기형(10년~30년)
연금 재평가	없음	일정기간마다 연금 수령액 조정
부대 비용	- 인지세(50%) - 근저당권 설정 시 법무사 수수료 - 감정평가수수료 (인터넷 시세나 주택 공시가격이 없을 시) - 초기 보증료	- 인지세(50%) - 근저당권말소 등 기 비용 - 국민주택채권 매 입비용
세제 혜택	- 재산세(본세) 25% 감면 - 이자비용 연금소득 공제 (200만원 한도)	이자비용 연금소득 공제 (200만원 한도)

| 참고 | 역모기지론 비교하기

조사결과 시중은행 중에서는 국민은행, 신한은행, 외환은행 세 곳에서 역모기지론을 판매하고 있었다. 대출금리는 4~5% 수준이었으며 연금 수령기간은 최소 10년, 최대 30년이였다. 가입 시에는 인지세, 국민주택채권매입비용을 부담하고, 만기 시에는 근저당권 말소등기비용을 부담하게 된다. 그러나 구체적인 양상은 각 상품별로 조금씩 차이가 있었다.

〈표15〉 역모기지론 비교하기

	KB  국민은행 KB골든라이프 주택연금론	 신한은행 역모기지론	KEB  외환은행 해피니어 모기지론
대출자격	만 45세 이상 만 80세 미만의 주택소유자 (부부 공동소유가능)	주택소유자	
대출한도	은행에서 정한 대출 가능금액과 연금지급 신청기간으로 결정 (대출취급 후 5년 단위로 부동산 담보평가를 하여 지급액 재산출)	대출조건에 따라 차등 적용	가용담보가액범위 내로 최저 1천만원, 최고 20억원
대출기간	10년 이상 30년 이내 (5년 단위 신청)	최장 15년 이내	10년 이상 30년 이하 (연장포함 최고 30년)
상환방법	만기일시상환 (1년 이내 상환유예가능)	만기일시상환	장기분할상환
대출금리	연 4.69%* (2013.7.29)	5.06% / 4.53%** (2013.8.16)	연 4.38%*** (2013.8.5)
조기상환 수수료	없음	중도상환금액×중도상환수수료율(1.5%) ×(대출잔여일수/대출기간) * 대출잔여일수 및 대출기간은 3년을 초과하더라도 3년으로 함	
가입자 부담 비용	인지세(주택가격이 4,000만원 초과 시, 50%), 국민주택채권 매입비용, 근저당권 말소등기비용		

* 5년 MOR+1.18%p

** COFIX(잔액기준)+2.0% / COFIX(신규취급액기준)+1.9%

*** 3개월변동 금융채(AAA)유통수익률

(자료 : 2013년 9월, 각 은행 홈페이지)