

금융브리프 30-15 논단, 2021-07-24

'40년 만기' 모기지 출시



저자 김영도

요약

나라마다 차이는 있지만 일반적으로 주택담보대출은 대출원금이 크기 때문에 상환 기간을 길게 하는 경우가 많고, 각국 정부가 개입하여 제도적으로 지원하기도 합니다.

그런데 최근 전 세계적으로 주택가격이 상승하면서 원리금 상환부담이 증가하고, 기대수명과 은퇴 연령이 증가하면서 주택담보대출의 만기도 연장되는 흐름을 보이고 있는데요.

이러한 추세에 따라 우리나라도 지난 7월 1일, 청년과 신혼부부 등 주택실수요층을 대상으로 만기가 최장 40년에 이르며 담보로 제공할 수 있는 주택가격이 각각 6억

원과 9억 원으로 제한되는 보금자리론과 적격대출을 시범적으로 출시하였습니다.

이번 조치는 주택실수요자의 월 상환부담을 줄여주기 위해 추진되었지만, 상환기간이 길다 보니 은퇴시점에도 상환부담이 남아 있을 수 있고 최근 급등한 국내 아파트 가격을 감안하면 40년 만기 모기지의 대상이 되는 주택은 한정적이라는 점에서 회의적인 시각도 있는데요.

따라서 이러한 초장기 모기지 상품을 제공할 때는 상환기간이 길어질수록 월 상환부담은 줄지만, 총 상환부담은 증가한다는 점을 명확하게 전달하여 소비자들이 합리적인 선택을 할 수 있도록 해야 할 것입니다.

또한 재원을 확충하여 40년 만기 모기지 대상주택 범위를 무작정 늘릴 경우, 그 대상주택의 수요를 자극하여 주택시장 안정에 부정적인 영향을 미칠 수 있다는 점을 알릴 필요도 있습니다.

한편 초장기 모기지 상품을 제공하는 기관은 미래의 금리변동에 대한 중장기적 위험관리에 최선을 다할 뿐 아니라, 나아가 주택소비자의 생애주기 재무관리가 가능하도록 월 납입 부담은 낮되 은퇴 연령 이전에 맞추어 상환이 종료되는 상품을 설계하는 방안도 검토해야 할 것입니다.

이번 40년 만기 모기지 상품은 집값 상승과 각종 대출 규제로 내 집 마련 기회가 사라진 주택실수요층의 불만을 달래기 위해 도입되었다고 볼 수 있습니다.

하지만 주택담보대출 수요 또한 확대하여 사전적으로 안전핀이 제대로 마련되지 않는다면 가계 부채 문제를 더 악화시킬 수도 있는데요.

40년 만기 모기지의 실효성에 대한 갑론을박이 이어지고 있는 가운데, 단계적인 개선을 통해 부작용은 최소화하면서 주택소비자의 금융부담을 덜어주는 대출 상품으로 이용되길 기대해봅니다.