



부동산투자금융론

Real Estate Investment Finance Theory

Part. 부동산금융분석

Chapter. 주택금융의 수익공유형 모기지

Section 1. 수익공유형 모기지의 개념

2. 수익공유형 모기지의 장단점

3. 한국의 수익공유형 모기지



학습목표



- 1 지분형 대출의 하나인 수익공유형 모기지의 실질 이자율을 계산할 수 있다.
- 2 수익공유형 모기지의 장점과 단점을 설명할 수 있다.





1. 수익공유형 모기지의 개념

- 수익공유형 모기지(SAM : Shared Appreciation Mortgage)
 - 대출이자율을 낮추어주는 대신, 담보주택의 가격이 상승하면 가격 상승분의 일부를 대출자에게 지불하는 조건의 대출
 - 부채금융이지만, 지분금융의 성격을 갖고 있어, 흔히 이런 대출을 **지분형 대출**(equity-type mortgage)라고 부르기도 함





■ 수익공유형 모기지의 종류

1 (일반) 수익공유형 모기지

- 대출이자율이 낮은 대신, 대출 만기 때 담보주택의 가치 상승분을 나누어 갖는 대출

2 역모기지형 SAM(제로 이자율 SAM)

- 대출이자율이 0%, 만기 때 원금 상환(대출 만기 때까지 원리금 지급 없음)
- 만기 때 담보주택의 가격 상승분 일부를 대출자에게 지불하는 조건
(대출자에게 배분해 주는 비율이 높음)

3 손익공유형 모기지(SAADM)

- 대출이자율이 낮은 대신, 대출 만기 때 담보주택의 가치 상승분을 나누어 갖을 뿐만 아니라, 손실이 발생하면(주택가격이 하락하면), 손실도 나누어 갖는 조건
- 보통은 대출 만기 때 원리금을 일시 상환하는 방식을 사용



수익공유형 모기지의 역사



1980년대 미국

- 인플레이션으로 인해 대출이자율이 올라가자, 이자율을 낮추어 주는 대신 (인플레이션으로 인한) 주택가격 상승분의 일부를 나누어 갖는 대출을 고안



1990년대 영국

- 주택가격이 상승하자, 은행에서 주택가격 상승분을 나누는 대신 대출이자율을 싸게 하는 모기지 상품을 개발하여 공급



2000년대 미국 지방정부

- 자기자본이 부족한 저소득 가구에게 주택가격의 10%-15%를 무이자로 대출(down payment용으로 사용). 그 대신 대출 만기 시에 주택가격 상승분을 나누어 갖는 조건



2013년 한국

- 주택도시기금의 주택구입자금대출에서 수익공유형 모기지 출시
- 소득이 낮은 계층이라도 수익공유형 대출을 통해 주택구입이 가능하도록 하기 위해 출시



■ 수익공유형 모기지의 실제 이자율

- ‘월 원리금지급액과 수익공유액의 현재가치’와 대출금액을 같게 만들어주는 할인율이 실제 이자율
 - 수익공유액은 주택가격 상승분과 수익공유비율(profit sharing rate)에 의해 좌우
 - 수익공유비율은 대출이자율과 연관되어 있음. 대출이자율이 낮으면, 수익공유비율은 높아져

수익공유형 모기지의 현금흐름



자료: 이용만·임재만, 부동산금융론: 이론과 실제, 다산출판사, 2023, 제2부 제3장



예제

주택가격이 1억 원. 수익공유형 모기지로 7천만 원 대출. 대출조건은 만기 20년, 매월 원리금균등분할상환, 대출이자율 1.5%, 주택가격 상승분의 50%를 공유. 주택가격은 연평균 2%씩 상승한다고 할 경우, 이 대출의 실제 이자율(실효이자율)은 얼마인가?

풀이

매월 원리금지급액

$$\text{연금현가계수}(0.015/12,240) = 207.2344$$

$$\text{매월 원리금지급액} = 7000/207.2344 = 33.78(\text{만 원})$$

수익공유액

$$20\text{년뒤 주택가격} = 10000 \times (1 + 0.02)^{20} = 14,859(\text{만 원})$$

$$\text{주택가격 상승분} = 14,859 - 10000 = 4,859(\text{만 원})$$

$$\text{수익공유액} = 4,859 \times 0.5 = 2,429.5(\text{만 원})$$



풀이

실제 이자율(실효이자율)

$$7,000 = 33.78 * \text{연금현재가계수}(r/12, 240) + 2,429.5 * \text{현재가계수}(r/12, 240) \\ = A$$

실제 이자율 r 은 0.03542 (3.542%)

r	연금현재가계수($r/12, 240$)	현재가계수($r/12, 240$)	A
0.03442	173.3151	0.5029	7076
0.03542	171.7858	0.4929	7000
0.03642	170.2756	0.4832	6926
0.03742	168.7843	0.4737	6852



2. 수익공유형 모기지의 장단점



장점

차입자의 지불가능성

저금리 대출이라서 저소득가구도 원리금 지급이 가능

주택시장의 안정성

주택가격 하락기에 대출이 늘어나고, 주택가격 상승기에는 대출이 줄어듦



단점

차입자의 도덕적 해이

차입자는 주택관리에 소홀해짐

역선택 문제

주택가격이 하락할 것으로 예상되는 지역에서 주로 대출
(금융기관 입장에서 대출 손실 가능성이 큼)

감정평가의 왜곡 가능성

차입자는 주택매입 시에는 주택가격이 높게 평가,
주택매각 시에는 주택가격이 낮게 평가되기를 바람

지나친 가격상승 시 차입자의 부담 증가

주택가격이 지나치게 상승할 경우, 차입자의 부담이 커지게 됨



3. 한국의 수익공유형 모기지

- 2013년에 국민주택기금(현 주택도시기금)의 주택구입자금대출 중 하나로 도입

- 종류 및 대출조건

- ① **수익공유형**: 일반적인 수익공유형 모기지

- 만기 20년, 이자율 연 1.5% 고정금리, 원리금균등분할상환
 - 대출한도는 LTV 70% 이내(최대 2억 원), 최대수익률은 연 5% 이내

- ② **손익공유형**: 수익과 손실을 공유하는 모기지

- 만기 20년, 이자율 최초 연 1%, 이후 연 2% 고정금리, 만기일시상환
 - 대출한도는 LTV 40% 이내(최대 2억 원)

- ③ **기타 공통 조건**

- 생초자 또는 5년 이상 무주택자로 부부합산 소득이 6천만 원 이하
 - 구입주택은 6억 원 이하 85㎡ 이하, 수도권이나 5대 광역시 및 세종시 등
 - 수익(손실) 배분비율은 평잔비율

주택금융의 수익공유형 모기지 - 한국의 수익공유형 모기지

부동산투자금융론
Part. 부동산금융분석

HANSUNG
UNIVERSITY



자료: 이용만·임재만, 부동산금융론:이론과 실제, 다산출판사, 2023, 제2부 제3장

		수익공유형	손익공유형
만기		20년	20년
금리		FRM 1.5%	첫 5년간 FRM 1% 그 이후 FRM 2%
상환방식		원리금균등분할상환	만기일시상환
대출액 한도 =min(A, B, C)	LTV(A)	70%	40%, 금융기관 모기지 포함 70%
	ability of payment(B)	연소득의 4.5배	연소득의 4.5배
	대출한도(C)	2억 원	2억 원
차입자 제한		부부합산 소득 연 6천만 원 이하인 가구로 생애 최초 주택구입 또는 5년 이상 무주택가구	부부합산 소득 연 6천만 원 이하인 가구로 생애 최초 주택구입 또는 5년 이상 무주택가구
구입주택 제한		6억 원 이하, 85m ² 이하 아파트	6억 원 이하, 85m ² 이하 아파트
지역 제한		수도권, 5대 광역시, 인구 50만 이상 도시, 세종시	수도권, 5대 광역시, 인구 50만 이상 도시, 세종시
수익 및 손실 배분비율		가격상승분 X 대출평잔비율	가격상승분 X 대출평잔비율
수익배분한도		최대수익률 연 5% 이내	-

주 : 대출평잔비율 = 대출평잔 / 대출 당시 주택가격, 자료 : 주택도시금융 홈페이지(www.nhuf.go.kr)



문제 풀어 보기

주택가격이 1.5억 원이며, 수익공유형 모기지로 1억 원을 대출받았다. 대출조건은 20년 만기, 연 이자율은 1.5% 고정금리, 원리금균등상환, 만기 때 주택가격상승분의 40% 지급하는 조건이다. 대출자의 최대수익률은 연평균 5%를 넘지 못한다.

- 1) 만기 때까지 주택가격이 연 2%씩 상승하였다고 한다. 이 수익공유형 모기지의 실질 이자율은 얼마인가?
- 2) 최대수익률이 연평균 5% 되기 위해서는 수익공유액이 얼마가 되어야 하는가? 이를 가능하게 해주는 주택가격 상승률은 연평균 얼마인가?



주택금융의 수익공유형 모기지

1 수익공유형 모기지란?

- 대출이자율을 낮추어 주는 대신, 주택가격 상승분의 일부를 나누어 갖는 대출
- 지분형 대출(equity-type mortgage)
: 지분금융 성격을 갖고 있는 부채금융

2 수익공유형 모기지의 장단점

- 장점: 차입자의 지불가능성 제고, 주택시장의 안정성 제고
- 단점: 차입자의 도덕적 해이, 역선택 문제, 평가가격의 왜곡 가능성 등의 문제

3 한국의 수익공유형 모기지

- 2013년에 국민주택기금(현 주택도시기금) 주택구입자금대출의 하나로 도입
- 수익공유형과 손익공유형이 있음





제작 이미지 출처

<http://kr.freepik.com/>

<https://www.flaticon.com/>





다음 차시 안내

Part. 부동산금융분석

Chapter. 주택금융의 역모기지

Section 1. 역모기지의 개념

2. 각국의 역모기지 사례

3. 한국의 역모기지