

주택연금 이용률 2%대 공적·민간 투트랙 필요

노후 현금흐름 수단 제자리걸음
민간 역모기지 시장 사실상 정체
규제·데이터 한계로 보험사 소극
보험사 참여 위한 제도보완 시급

고령층의 노후 현금흐름 수단인 주택 연금이 이용률 2%대에 머물고 민간 역 모기지 시장은 사실상 정체된 것으로 나타났다. 민간에 대한 대출규제 분리와 자본·데이터 인프라 보완을 통해 보험사 참여를 넓히는 ‘공적·민간 투트랙’ 전환이 해법으로 떠오르고 있다.

30일 금융권에 따르면 주택연금 가입은 늘고 있지만 체감은 다르다. 65세 이상 고령자 가구 기준 가입률은 2023년 2.5%, 자가점유율을 감안한 실질 가입률도 3.3% 수준에 그친다. 이용자 평균 연령은 72세, 월지급금 122만원, 평균 담보주택 가액은 3억8900만원으로 집계됐다.

민간 역모기지는 더딘 수준을 넘어 사실상 멈춰섰다. 시중은행 3곳(신한·국민·하나은행)의 최근 3년 취급은 12건, 2025년 5월 기준 대출잔액은 144억원에 불과하다. 공적 주택연금과 달리 민간 상품 상당수는 종신행이 아닌 최대 30년 만기 대출 구조여서 만기 상환 실패 시 퇴거·경매 위험이 따른다는 한계도 지적된다.

문제는 현 고령층이 노후소득보장 사각지대에 놓여 있다는 점이다. 2020년 기준 우리나라의 노인빈곤율은 40.4%로 미국 22.8%, 일본 20.0%, 영국 13.1%, 경제협력개발기구(OECD) 평균 14.2%를 크게 웃돈다. 부동산에 편중된 자산을 현금흐름으로 전환할 필요성이 높음에도 주택연금 이용률은 2%대에 묶여 정책 목표와 시장 현실 간 간극이 커졌다는 지적이다.

주택연금 시장 비활성화의 원인으로 는 수요·공급 등 복합적으로 걸려 있다. 수요 측면에선 오해·정서·제도의 장벽이 크다.

보험연구원이 발표한 ‘보험회사의 주택연금 시장 참여 가능성’ 보고서에 따르면 일부 고령층은 주택연금 급여가 건강보험료·기초연금 자격에 불리할 수 있다는 오해로 가입을 기피하는 경향이 있다. 상속 선호가 강해 집을 금융자산으로 전환하는 데에도 심리적 저항이



서울 남산에서 바라 본 아파트 단지. /뉴시스

높다.

집값이 올라도 연금액이 자동으로 연동되지 않는 구조 역시 체감 매력을 떨어뜨린다. 특히 민간 주택연금은 DSR(총부채원리금상환비율) 규제 적용을 받는 반면 공적 제도는 예외여서 같은 ‘주택연금’이어도 진입장벽이 다르다.

공급 측의 장벽도 만만치 않다. 주택연금 시장은 주택가격 변동이 반영되지 않아 재무·유동성 문제에 직면할 우려가 있다. 관련 데이터도 부족해 위험요인을 고려한 상품 설계가 쉽지 않다.

업계에서는 주택연금 활성화를 위해 ▲수요·공급 문제 해소 ▲총부채원리금상환비율(DSR) 규제 ▲자산 가치 미반영에 대한 오해 ▲상속 의지 등 수요 측 요인의 개선이 필요하다고 말한다. 특히 보험사의 장기리스크 관리 역량을 공적 제도의 사다리와 연결해야 한다고 강조한다. 공적 보증의 독점 구조를 완화해 보험사의 보증사업 참여를 허용하고 현행 신탁 외에 저장권 방식으로도 취급할 수 있도록 문턱을 낮추면 유동·유동화·리스크 배분의 선택지가 넓어진다는 분석이다.

강성호 보험연구원 선임연구위원은 “보험산업의 주택연금 참여가 미흡한 것은 데이터 부족으로 다양한 상품 개발이 어렵기 때문”이라며 “이를 해소하기 위한 초기 정책적 지원과 제도적 보완이 필요하다”고 설명했다.

그러면서 “현행 주택금융공사의 독점적 보증 규정을 개선하고 보험회사의 주택연금 보증사업 참여를 추진해야 한다”고 덧붙였다.

/김주형 기자 gh471@metroseoul.co.kr

신한은행 ‘성공 두드림 맞춤형교실’ 진행

소상공인 대상 경영정보 제공

신한은행은 소상공인 성공을 지원하기 위한 ‘성공 두드림 맞춤형교실’ 교육을 진행했다고 30일 밝혔다.

‘성공 두드림 맞춤형교실’은 신한은행이 소상공인들을 대상으로 지원 제도, 법률, 세무, 상권분석 등 사업 경영에 필요한 정보를 제공하는 교육 프로그램이다. 이번 ‘성공 두드림 맞춤형교실’은 자영업자의 경영으로 해소를 지원하고 최신 마케팅 전략방법을 소개하기 위해 준비했다. 첫 번째 세션에서는 ‘스마트플레이스

상위노출 전략’을 주제로 매장 소개의 기본이 되는 네이버 플레이스 상위노출 방법을 소개했으며, 두 번째 세션에서는 ‘인스타그램을 활용한 홍보 방법’이라는 주제로 인스타그램을 이용한 영업개선 및 매출증대 전략에 대해 강의했다.

신한은행 관계자는 “경영에 어려움을 호소하는 소상공인들에게 실질적인 도움이 되는 주제로 이번 맞춤형교실을 준비했다”며 “앞으로도 소상공인들의 성공을 돕는 다양한 맞춤형 컨설팅을 지속적으로 제공할 것”이라고 말했다.

/나유리 기자 yul115@

업계 1,2위 마저… 카드사 3분기 순익 ‘뚝’

신한 22.8%, 삼성 4.2% ↓
금융·대손비용 증가가 원인

주요 카드사들의 순이익 감소세가 이어지고 있다. 금융·대손 비용 증가에 따른 영향이다.

30일 업계에 따르면 최근 3분기 실적을 발표한 신한카드·삼성카드·하나카드 순이익이 전년 동기 대비 모두 감소했다. 3분기에 신한카드 순이익은 1338억원으로 전년 동기 대비 22.8% 감소했다. 같은 기간 삼성카드와 하나카드 순이익은 1617억원, 589억원으로 역시 각각 4.2%, 11.8% 줄어 들었다.

누적 순이익(올해 1~3분기)도 감소세다. 신한카드의 3분기 누적 순이익은 3804억원으로 전년 같은 기간 대비 31.2% 감소했다. 삼성카드는 4973억원으로 6.4% 줄었으며, 하나카드는 1700억원으로 같은 기간 7.8% 줄었다.

영업비용이 영업수익을 넘은 데 따른 결과다.

신한카드의 경우 3분기 영업수익은 1조3188억원으로 전년 동기(1조2592억원) 대비 4.7% 증가했다. 이 가운데 할부금융수익(706억원)이 12% 증가하며 영업수익을 견인했다. 다만, 판관비와 수수료 및 기타 영업 비용이 각각 7.3%, 17.2% 늘었다.

삼성카드는 3분기 취급고(45조 6304억원)가 8.6% 증가해 매출액이 1조78억원으로 전년 동기 대비 14.1% 증가했다. 그러나 금융 및 대손비용 등의 증가



주요 카드사들의 순이익이 감소한 것으로 나타났다. 서울 도심에 붙어있는 신용카드 대출 광고. /뉴시스

로 영업비용이 매출액 증가분을 웃돌았다. 영업비용은 23.1% 증가해 6009억원을 기록했다. 특히, 이자비용과 판관비가 각각 16.9%, 13%씩 올랐다.

삼성카드 관계자는 “카드이용금액과 상품채권 잔고 성장으로 영업수익은 증가했으나, 금융비용과 대손비용이 증가한 영향”이라고 설명했다.

하나카드 역시 비용 증가로 영업이익이 전년 동기 대비 7.4% 줄어든 2185억원을 기록했다. 가맹점 수수료 감소와 보수적인 여신 건전성 중심의 운용 기조에 따른 영향이다.

실제 업계에서는 카드론 감소, 가맹점 수수료를 인하 기조 등에 따라 카드사 전반 수익성 악화를 예상해 왔다. 영업력을 강화하고 비용 효율화를 추진하지 않는 이상 수익성 반등이 어려운 업

황이 됐다는 것이다.

카드사들의 순이익이 뒷걸음질 치고 있는 가운데, 업계 순위 지형 변화도 감지된다.

앞서 삼성카드는 지난해 연결기준 순이익 6646억원을 기록하면서 업계 1위였던 신한카드를 10년 만에 제쳤다. 당시 신한카드 순이익은 5721억원이었다.

이번에도 삼성카드가 신한카드와의 순이익 격차를 300억원 가량 벌리면서, 본격적으로 선두 자리 굳히기에 들어갔다는 평가가 나온다.

한편 신한카드는 관계자는 “수익성 중심의 사업 포트폴리오 최적화와 함께 페이먼트 사업 경쟁력을 강화할 것”이라며 “이를 통해 회원 기반 확대와 질적 성장 기조를 유지하겠다”고 말했다.

/안재선 기자 wotjs4187@

SK에코플랜트, 신임 사장에 김영식 내정

반도체 공정, 그룹 내 최고 전문가
성공적 IPO 추진 핵심 역할 기대

SK에코플랜트는 30일 김영식 SK하이닉스 양산총괄(사진)을 신임 사장으로 내정했다고 밝혔다. 임시주주총회와 이사회 승인을 거쳐 사내이사 및 대표이사로 공식 선임될 예정이다.

이번 인사는 SK에코플랜트가 사업 포트폴리오 리밸런싱을 통해 재무구조 안정화의 기반을 마련한 가운데 반도체 종합서비스 기업으로서 비전과 성장 전



략을 구체화하고 본원적 경쟁력을 지속 강화하기 위함이다.

김 내정자는 반도체 공정에 대한 그룹 내 최고 전문가다. SK하이닉스 포토(Photo)기술담당, 제조·기술담당, 양산총괄(CPO) 등을 역임하며 HBM 대량 양산체계 구축 등 성과를 창출했다.

SK에코플랜트관계자는 “김내정자는 기존과 차별화된 SK에코플랜트의

반도체 사업 기회 발굴 및 성과 창출을 통해 회사 경쟁력을 강화하고 성공적인 기업공개(IPO) 추진에 핵심적인 역할을 할 것으로 기대하고 있다”고 말했다.

한편 김형근 SK에코플랜트 사장은 앞서 사임의사를 밝혔다. 김 사장은 포트폴리오 리밸런싱 및 리스크 관리 체계 고도화를 기반으로 SK에코플랜트의 재무 건전성을 강화하고 경영 체질을 개선하는 등 일익을 담당했다.

/안상미 기자 smahn1@

LH, 한국교육개발원 활용 ‘양재 공공주택지구’ 지정 제안

총 700호 규모 공공주택 추진
인허가 기간 줄여 2028년 공급

한국토지주택공사(LH)는 서울 서초구 우면동(행정동양재1동) 옛 한국교육개발원 부지(약 6만㎡)를 활용해 ‘서울양재 공공주택지구’ 지정을 제안했다고 30일 밝혔다.

서울양재 공공주택지구는 정부의 9·7 주택공급 확대방안에 따라 과거 충북 혁신도시로 이전(2017)된 후 사용되고 있지 않던 한국교육개발원 기존 부지를 활용해 개발된다.

해당 지구에는 약 1260명을 수용할 수 있는 총 700호 규모의 공공주택이 들어선다. 주거시설 뿐 아니라 인근 우면



서울양재 공공주택지구 위치도. /LH

산과 연계한 공원시설, 주민편의시설 등 조성도 계획돼 지역 주민에게 쾌적

한 휴식 공간을 제공할 계획이다.

LH는 서울도심 내 발빠른 주택공급을 위해 인허가 기간 단축 등의 노력을 통해 2028년 상반기에는 주택을 공급하겠다는 계획이다.

서울양재 공공주택지구는 서울 강남구 서초구에 위치하고 있으며, 우수한 교통·생활 입지 여건을 갖췄다.

사업지구 인근에 양재역(2km), 양재시민의숲역(1.5km)이 있어 3호선 및 신분당선 등 대중교통을 이용한 도심 내 빠른 이동이 가능하며, 경부고속도로(2km) 및 강남순환도시고속도로(2km) 등을 통해 서울 전역과 외곽으로의 이동 역시 편리하다.

/안상미 기자