

고령화에 따른 주택연금 활성화를 위한 이용자 실태 연구

A Study on the Analysis of Users Characteristics for
Reverse Mortgage Aging Society

김 상 현 (Kim, Sanghyun)*

서 정 렬 (Suh, Jeongyeal)**

< Abstract >

The awareness of the increasing senior population causes many problems in social, economic, psychological, and medical aspects, and these problems are very serious considering that Korea has transformed into a nuclear-family society through the industrialization process and people's idea of family support has changed.

This study analyzed the characteristics of reverse mortgage users from July 2007 through December 2010. Based on the analysis of users and their correlation analysis, reverse mortgage should be improved in the following aspects: first, it should be campaigned to let people understand that a house is not just a tool to accumulate assets or inheritance to popularize the use of reverse mortgage among the aged population. Second, reverse mortgage is currently available for any couple over 60. However, this age bar should be lowered as baby boomers have already begun to retire and the Korean society is aging very quickly. Third, the real estate properties accepted as collaterals for reverse mortgage are limited to apartments in the metropolitan area. In result of correlation analysis, there was a significant positive relationship among home price, amount of guarantee, and monthly payment. As only expensive apartments in large cities and the metropolitan area are accepted as collaterals, not everyone can be qualified for reverse mortgage. Fourth, reverse mortgage is not enough to cover the living expenses. The government should guarantee a certain amount of payment for low-income classes and single-family or multi-family house owners whose home prices are relatively low.

주 제 어 : 고령화사회, 주택연금, 자산 포트폴리오 리모델링, 주택

Keywords : Aging Society, Reverse Mortgage, Property Portfolio Remodeling, House

* 영산대학교 대학원 부동산학 박사, kshsky8022@hanmail.net (주저자)

** 영산대학교 부동산 · 금융학과 교수, jysuh@ysu.ac.kr (교신저자)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 급속한 고령화의 진전으로 고령계층의 노후 문제가 새로운 사회문제로 제기되고 있으나 이에 대한 고령층의 준비는 아직까지 미흡한 실정이다.

우리나라 전체인구 대비 65세 이상 고령 인구는 1998년에는 6.6%에 불과했으나 2000년에는 7.1%로 고령화사회에 진입했고, 2010년 11월 기준¹⁾으로 11.3%를 보였다. 2019년에는 14%를²⁾ 넘어서 본격적인 고령사회(aging society)가 예상된다. 1960년대 이후 도시화, 산업화가 진행되면서 경제적 발전과 산업화 과정은 핵가족화를 촉진시키고 있으며, 전통적 유교적 가치관의 붕괴는 물론 고령세대의 가치관도 변하고 있다.

이러한 고령세대의 가치관과 고령인구의 증가는 사회적, 경제적, 심리적, 의료적 측면 등에서 많은 문제들을 야기 시키고 있으며, 그간의 산업화 과정에서 나타난 핵가족화, 부양의식 및 가치관의 변화로 매우 심각한 문제로 대두되고 있다. 여기에 2010년부터는 베이비붐 세대(1955년~1963년생)의 은퇴가 시작 되었고, 2020년부터는 이들 계층이 고령세대로 진입함으로써 이로 인한 사회경제적 영향은 지금보다 더 커질 전망이다.

이에 따라 현행 공적연금의 장기재정 불안정 문제가 지속 제기되고 있으며, 사각지대 또한 광범위하여 미래 고령세대의 빈곤 문제는 심화될 전망이다.

고령화의 빠른 진전에도 불구하고 사회구조적 변화, 공·사적 연금 시스템의 미흡 등으로 고령자를 위한 사회안전망이 부족한 상황이고, 퇴직정년 축소, 핵가족화 진전, 평균수명의 연장으로 고령화로 인해 초래되는 사회변화에 대한 본격적 대응과 구체적 대책은 미흡하다.

특히 고령화사회에서 고령사회로 진입하는 데 소요되는 기간을 선진국과 비교해 보면, 프랑스 154년, 미국 94년, 독일 77년, 일본 36년인 반면, 우리나라는 26년에 불과한 것으로 파악 급속한 고령화가 진행되어 2050년에는 고령인구(65세 이상 인구)비율이 38.2%로 세계 최고령 국가가 될 것으로 예상된다.

2010년 현재 65세 이상 고령인구 비율은 전체 인구 중 11.0%로 지속적 증가, 2018년에는 14.3%로 증가할 전망이다.

우리나라의 경우 기타 선진국보다 빠른 속도로 고령화가 진행 중이다. 주요 주택 수요계층인 베이비붐 세대의 은퇴와 더불어 조기 퇴직과 노후소득 창출 마련 수단으로서 주택연금은 중요한 생활 수단이다. 베이비붐 세대는 우리나라 총인구의 15.2%로 714만명에 이르는 거대한 집단이다. 이러한 베이비붐 세대의 은퇴가 2010년부터 본격적으로 시작되어 시급한 대응전략이 필요하다.

우리나라는 가계자산 중 80%가 부동산 등의 실물자산에 집중되어 있으며 가계자산 중 부동산의 비율이 35%인 미국과 41%인 일본에 비해 우리나라의 가계자산은 부동산의 비중이 높다. 고령자의 대부분 가계자산 비중이 금융자산 보다 부동산 비중이 높은 실정이다. 부동산 자산비중이 높은 이들의 노후소득 준비 방안으로 주택연

1) 통계청, 인구주택 총조사 자료 2010.11.1. 기준.

2) 통계청, 연령별(전국) 추계인구 2006년.

금이 필요하다.

이들 세대가 점진적으로 고령계층에 진입함에 따라 향후 고령화의 진전에 따른 베이비붐 세대의 노후대책에 대한 우려는 확대 될 전망이다. 베이비붐 세대의 보유자산 중 상당부분은 부동산³⁾(74.8%)이 차지하고 있으며, 연령대가 높아질 수록 부동산 보유 비중은 증가하는 추세다. 55~65세 계층이 가장 많은 자산(이중 부동산 83% 차지)을 보유하고 있으며 65세 이상 고령계층의 총자산 규모는 줄어드나 부동산 비중(86%)은 여전히 높다.

2010년 2월말 현재 통계청 가계금융조사 결과에 의하면 우리나라 전체가구의 자산은 부동산 비중이 75.8%(거주주택 42.4%)를 차지한다. 고령자의 대부분이 자산 비중이 금융자산 보다 부동산 비중이 높은 실정이다. 고령화의 진전에도 불구하고 노후 대책이 되어 있지 않는 고령자가 부동산을 활용하여 노후소득 창출 마련 수단으로서 주거안정(중신거주) 및 노후소득 보장을 동시에 달성할 수 있는 금융서비스의 하나가 주택연금이다.

이러한 가계자산 중 부동산의 비율이 높고 부동산 자산을 활용하고, 정년축소, 노후소득 준비 부족, 조기 퇴직과 노후소득 창출 마련 수단으로서 고령화에 따른 개인의 금융자산 축적에 수반되는 자산위험을 해소할 수 있는 수단으로서 주택연금이 활성화 되어야 한다. 이에 대한 대안으로 고령계층의 노후소득보장 강화를 위해 2007년 7월 주택연금제도를 도입 했음에도, 제도 인지도 및 홍보 부족으로 활성화가 미흡한 실정이다. 따라서 베이비붐 세대와 고령층이 보유하고 있는 부동산 자산을 최대한 활용해 노후를 준비

할 수 있는 부동산 자산의 활용방안으로서 주택연금의 활성화가 요구된다.

이에 본 연구에서는 주택연금 실태분석을 통해 주택연금 신청자 특성과 그에 따른 제도개선 방안을 모색하고자 한다. 이를 위해 2007년 7.12~2010년 12.31까지 한국주택금융공사 주택연금 발급 자료 실적 총 4,350건을 대상으로 이용자 특성 및 시사점을 도출하였다. 이용자의 기초 통계량과 지역 간 차이를 파악하기 위한 빈도분석, 교차분석을 통한 이용자 실태 및 시사점을 도출하였고 주택연금 이용자에 영향을 미치는 월지급금을 종속변수로 사용하는 회귀분석 등은 SPSS (17.0) 프로그램을 활용하였다.

2. 선행연구의 검토

주택연금에 관한 국내외 선행연구는 현재까지 많은 연구가 진행 중이다. 국내외 선행연구는 <표 1>에서 요약된 바와 같이 2007년 7월 이전 주택연금 도입이전에는 역모기지의 활용방안, 제도 도입과 고령자 의식조사, 선택 결정 요인에 관한 연구가 이루어졌다. 김진(2004)의 역모기지의 활용 방안 연구는 고령계층의 필요 소득 추정, 역모기지의 필요성과 효용성을 고찰 하였다. 특히 2004년부터 판매된 민간은행의 역모기지 이용자 대상의 선택모형에 관한 연구는 역모기지 도입을 위한 유용한 초기 연구라고 할 수 있다.

2007년 2008년 주택연금 도입 초기에는 주택연금 제도의 정착방안 및 향후 과제, 시장의 잠재수요와 시장 확대 방안에 대한 연구가 이루어졌고, 사적연금제도의 노후소득보장 효과분석 연구는 국내 연금제도가 선진국과 같은 실질적인

3) KB금융지주경영연구소 「베이비붐 세대 은퇴에 따른 주택시장 변화」, 2011, pp. 5-6

노후소득보장 기능을 하지 못하고, 국민연금의 재정적 부담과 연금개혁의 세계적 추이를 볼 때, 사적연금을 중심으로한 노후소득 보장체계의 구축이 필요하다. 최근의 연구들은 베이비붐 세대의 은퇴와 정책적 대응방안 연구, AHP기법 등을 이용한 주택연금 활성화 방안과 수요실태조사, 고령화 진전에 따른 정책과제 등의 연구가 이루어지고 있다. 주택연금 제도가 비교적 최근에 개시되었고, 누적 사례가 많지 않다는 측면에서 대부분의 선행연구들은 주로 통계자료가 예비 주택연금 신청자 또는 신청자격이 있는 고령 계층 대상의 현장조사나 설문조사라는 점에서 주택연금 운영상의 실태 파악을 위한 연구가 제대로 수행되지 못했다는 한계가 있다. 이에 본고는 주택연금 제도 개시 이후 실제 이용자 대상의 주택연금 공급 현황 및 특성을 파악하고자 하였다. 또한 이 같은 실태분석을 통해 이용 실태 및 제도 개선과 관련된 시사점을 도출하고자 하였다.

II. 주택연금에 관한 이론적 고찰

1. 주택연금 구조

주택연금은 더 이상 경제활동을 할 수 없는 고령자들이 주택을 자신이 소유하고 있는 주택에 계속하여 거주하면서 일정한 경제능력이 없어도 부동산을 매도 하지 않고 매월 또는 계약된 내용에 따라 그들의 주택 자산을 전환하여 노후 생활에 필요한 자금을 연금형태로 지급받아 안정된 주거 생활을 확보하여 주는 것을 목적으로 하는

제도이다.

주택연금 제도는 미국에서 최초로 발전하였는데 1960년대에 고령세대의 고정자산세 연납방법(Property Tax Deferral: PTD)으로 고안되었으나 실용성이 적어 널리 보급되지 못하였다.

이를 개선하기 위해 1987년에 의회를 통과한 연방주택국보증 역모기지(FHA - Insured Reverse Mortgage)로 주택자산전환모기지(Housing Equity Conversion Mortgage: HECM)로 알려진 것이 처음이다⁴⁾ 주택연금을 이해하기 위해서는 일반모기지(Mortgage), 즉 장기주택구입자금 대출과의 비교를 통해 주택연금의 특성에 관해 살펴볼 필요가 있다. 모기지론과 역모기지론은 주택과 관련된 채무를 유발하고 주택가치에 영향을 받는다는 공통점이 있지만 모기지론은 주택구입시에 해당주택을 담보로 주택구입자금을 장기간 대출받고 이 대출원리금을 매월 분할상환 한다는 점에서 개념상으로는 서로 상반된 성격을 지니고 있다.

역모기지와 일반모기지의 차이점은 바로 이용자 및 대출기관 입장에서의 현금 입출금 흐름의 차이에 있다. 일반모기지가 현재 주택을 소유하고 있지 못한 사람들이 구입코자 하는 주택을 담보로 일시에 주택구입자금을 대출받는 형식임에 비해 역모기지는 이미 주택을 소유하고 있는 고령자들이 자신의 주택을 담보로 장기 확정 또는 미확정 기간 동안 안정적인 노후생활비(현금흐름)를 창출할 수 있는 수단을 제공하게 된다.

역모기지론은 사망, 이사 또는 담보주택 매각 시까지 차입자가 해당 주택에 거주할 수 있으며, 대출원리금의 상환의무를 유예하고 있다. 담보주택의 소유권이 차입자에게 있으므로 주택가격 상

4) 유선중·구본영 “역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구”, 「국토연구」 제45권 국토연구원, 2005, pp. 123-124

〈표 1〉 주택연금 기존 선행연구

연구자	주제 및 방법	주요 내용	특징	비고
김진	역모기지의 활용 방안 연구	고령계층 필요 소득 추정, 역모기지의 필요성과 효율성 고찰	고령자 주택연금의 필요성과 효과 고찰	2004
유선중 구본영	역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식 조사	고령자 집단 대상의 생활의식 분석을 통해 주택정책 관련 개선방안 모색	고령자 주생활 분석을 통한 주택연금 개선방안 모색	2005
김선주 유선중	역모기지 선택 결정 요인 연구	2004년부터 신한·조흥은행에서 판매된 민간 역모기지 이용자들의 성향 분석, 역모기지 선택 결정 요인 분석	민간 주택연금 이용자 성향 및 선택 결정 요인 분석	2006
김갑태	주택연금제도의 정착 방향 연구	주택연금의 조기정착을 위한 주택연금의 리스크 관리방안 마련 및 농촌형 주택연금제도의 도입방안 제시	주택연금의 리스크 관리방안 및 농촌형 도입방안	2007
이석호	주택연금 정착 방안 및 향후 과제	주택연금의 조기정착 방안으로 상품구성의 다양화, 주택연금의 리스크 관리방안 및 리스크 관리를 위한 전문가 육성 등	주택연금 상품 구성 및 리스크 관리 방안 모색	2007
조만 민인식	역모기지 시장의 잠재수요와 시장 확대 방안	역모기지 시장 정착과 확대를 위한 정책 방안, 역모기지의 잠재수요 추정 시장을 통한 확대 방안에 대한 실증적 분석 시도	주택연금 시장 정착 및 잠재수요 추정	2008
류건식 이봉주	사적연금제도의 노후소득보장 효과분석 연구	국내 연금제도는 선진국과 같은 실질적인 노후소득보장 기능을 하지 못하고, 국민연금의 재정적 부담과 연금개혁의 세계적 추이를 볼 때, 사적연금을 중심으로한 노후소득 보장체계의 구축이 필요하다.	사적연금을 중심으로한 노후소득 보장체계의 구축 필요성	2008
조영주	AHP 기법을 활용한 주택연금 활성화방안	전문가 대상 AHP 계층분석을 실시하여 주택연금 취급 금융기관 입장에서 주택연금 활성화 방안 제시	주택연금 취급 기관차원의 주택연금 활성화 방안 모색	2009
이철선	베이비붐 세대의 은퇴와 정책적 대응방안 연구	베이비붐 세대들의 은퇴로 노후대비 자산부족으로 부동산 가격하락에 따른 자산가치 하락으로 가계에도 심각한 경제위기가 도래할 가능성이 높다고 지적하고 있다.	베이비붐 세대 은퇴에 따른 가계에 심각한 경제위기 도래	2009
박재경	주택연금 수요 실태 조사	주택을 보유한 일반노년층과 주택연금 이용자와 주택연금 상담자를 대상으로 주택연금에 대한 수요실태 조사 실시	고령자 대상 주택연금 수요 실태 조사	2010
김병덕 이석호	고령화 진전에 따른 정책과제 연구	주택연금시장의 활성화와 베이비붐 세대의 효율적 자산관리 차원의 주택연금 메커니즘 고찰	베이비붐 세대의 주택연금 활용 방안 모색	2011

승으로 인한 자본이득은 차입자에게 귀속된다. 역모기지론의 대출 원리금은 차입자의 다른 재산과 관계없이 담보주택의 매각에 의해서만 회수되며 주택가격 하락에 따른 손실위험은 정부보증

등을 통해 보완되는 것이 일반적인 모습이다. 2007년에 출시된 주택연금을 엄밀히 말하면 주택담보 노후연금보증과 주택담보 노후연금대출(일명 주택연금)이 결합된 개념이다.

이러한 주택담보 노후연금대출은 앞에서 살펴본 역모기지의 특수한 경우라고 할 수 있다. 즉 보증기관에서 정한 일정한 보증조건 하에 이루어진 일정한 역모기지 대출(주택담보 노후연금대출)에 대해 보증기관은 보증(주택담보 노후연금보증)을 제공하게 되는데, 이러한 주택담보 노후연금대출과 주택담보 노후연금보증을 두가지 개념이 결합된 것이 바로 주택연금의 현재 모습이라고 할 수 있다.

2. 주택연금 취급 기준

주택연금을 이용하기 위해서는 주택 소유자의 연령이 민법상 만60세를 넘어야 하며 주택소유자에게 배우자가 있는 경우에는 배우자 역시 만 60세 이상 이어야 한다. 가입 신청일 기준 1세대 1주택인 경우에만 가입을 허용하고 있다. 그리고 대상주택으로는 주택법상의 주택⁷⁾으로 한정하고, 노인복지주택은 2010년 7월부터 가입을 허용하고 있다. 시가 기준 9억원 이하⁸⁾의 주택에만 가입을 허용하고 있다. 한국주택금융공사에서 허용하고 있는 방식은 ① 보증기간 종료시점(대표적으로 사망시점)까지 매달 정해진 금액을 계속해서 지급하는 ‘중신지급방식’ 과 ② 일정한도(대

출한도)의 수시로 인출하여 사용할 수 있는 금액을 설정하고 나머지 부분을 월지급금으로 평생동안 지급받는 방식 ‘중신흘합방식’ 의 두 가지 이다.

주택연금의 대출금리는 변동금리 방식 이며, 3개월 만기 CD금리에 1.1%의 마진 금리가 가산된 금리수치가 적용된다.

상담 신청 및 전화상담이 가능하고 전국 15개 지사에서 전화, 방문, 11개 취급 금융기관 국민은행, 기업은행, 농협중앙회, 신한은행, 우리은행, 하나은행, 광주은행, 대구은행, 부산은행, 전북은행, 경남은행 영업점에서도 상담 및 신청이 가능하다.

주택연금은 주택연금대출에 대해 한국주택금융공사가 보증을 제공한다. 이용자는 가입시 보증료를 부담하게 되는데, 가입 초기에 평가된 담보주택가격의 2%로 결정되는 초기 보증료와 매월 전월 대출 잔액의 0.5%/12월로 결정되는 월보증료를 납부하게 된다.

주택연금에서 보증기한은 대출기한과 동일한 의미를 가지며, 중신 이용자 및 배우자의 사망시점까지 월지급금을 지급 하는 것을 원칙으로 한다. 보증기한 만료시 이용자(또는 이용자의 법정 상속인)는 채무상환의무를 부담하게 되는데, 이

-
- 5) ‘주택연금’이란 명칭은 ‘주택담보 노후연금’의 약칭이다. 역모기지라는 단어를 한국어로 해석하는 과정에서 주택담보 노후연금대출이라는 용어가 사용되었으며 한국주택금융공사 측에서 일반 국민들이 쉽게 기억할 수 있도록 ‘주택연금’이란 용어를 사용하기로 하였다.
 - 6) “주택담보 노후연금보증”이라함은 60세 이상의 고령자들이 소유주택을 담보로 제공하고 금융기관에서 노후생활자금을 중신으로 매월 지급받는 대출(주택연금)에 대해 한국주택금융공사가 공적보증을 통해 이행책임을 부담하는 행위를 말한다.
 - 7) 주택법상 주택으로 오피스텔, 상가주택, 상가, 전답 등 부동산의 경우 이용이 제한 되고 있다. 2010년 7월 1일부터 노인복지주택은 가입을 허용하고 있다.
 - 8) 주택연금을 지급하는 주택의 가격 판단기준은 한국감정원, 국민은행의 인터넷 시세를 이용하되 본인의 신청이 있는 경우 한국감정원에 정식 감정평가를 의뢰하여 할 수 있다.

때 대출금 상환액은 해당 담보 주택의 처분가액 범위내로 한정이 된다. 보증 만료시점에 주택처분금액이 대출금 잔액보다 작을 경우에도 초과분 대출금 잔액-주택처분가액에 대해서는 이용자 등이 채무부담을 하지 않으며, 이 초과분은 보증 기관인 한국주택금융공사에서 주택담보노후연금 계정의 적립금을 통해 해당 대출기관에 보전해 준다. 반대로 주택처분가액이 대출잔액을 초과하는 경우 해당 차액만큼은 보증기관이나 대출기관에 귀속되지 않고 이용자나 그 법정 상속인에게 귀속된다. 주택연금 이용자에 대하여 세제 지원 장치를 보면, 저당권 설정시 등록세, 교육세, 농어촌특별세, 국민주택 채권 매입의무를 면제하고, 인지세 감면과 대출이자비용을 200만원 한도내에서 연금소득공제하고, 재산세⁹⁾를 25% 감면 하는 세제 및 초기비용 감면 혜택이 있다.

Ⅲ. 주택연금 이용자 실태 분석

1. 실태분석 조사 개요

고령화에 따른 고령층의 인구 증가로 안정적 노후생활을 위한 생활문제에 대한 관심이 높다. 기존 공적 연금제도의 미비로 노후에 대한 준비가 부족한 실정이다. 주택에 대한 유산상속에 대한 인식변화로 자녀에게 상속해야 한다는 의식이 차츰 바뀌어 가는 추세다. 이에 고령세대들이 가진 재산 중 많은 비중을 차지하고 있는 주택을 담보로 노후자금을 지원 받을수 있는 주택연금제도가 필요한 실정이다. 한국주택금융공사 주택연

금 상품에 대한 조사를 통하여 고령자들의 이용자 실태를 파악하고, 주택연금을 활성화 시키는 데 그 목적이 있다.

실태분석을 위한 조사대상은 한국주택금융공사에서 2007년 7월 주택연금 개시 이후 2010년 12월 말까지 보증했던 주택연금 발급 등록 자료 총 4,350건 전수를 대상으로 이용자 특성을 분석하였다.

실태 분석을 위한 조사내용은 주택연금 지급 관련 총 공급 관련 기초 통계, 인구 사회학적 특성, 주택의 특성, 주택연금 계약 특성, 기타 특성 등이다.

2. 주택연금 이용자 특성 분석

1) 총 공급 관련 기초 통계

본 조사 대상자 4,350명은 2007. 7. 12 ~ 2010. 12. 31일 현재까지 한국주택금융공사에서 발급된 등록 자료에 대한 총 공급 현황이다. 총 공급 가입건수는 4,350건이고 2007년 514건 11.8%, 2008년 693건 15.9%, 2009년 1,123건 25.8%, 2010년 2,020건 46.4%로 전체 가입 건수의 절반이 2010년에 집중되었음을 알 수 있다. 이것은 최근 서울 및 수도권 지역의 주택가격 하락 시기와 무관하지 않다. 평균 신청 연령은 73세(부부 71세, 독신남 76세, 독신녀 75세)이고 가입자 부부의 경우 나이 차이는 4세였다. 평균 주택가격은 278백만원, 평균 월지급금은 1,046천원이고, 주택 유형은 아파트가 81.2%를 차지하였다. 주택규모는 국민주택 규모인 85㎡이하가 전체의 78.0%를 차지하고, 연금지급액은 171,668(백만원) 총보증 공급액은 249,334(백만원)으로 나타났다.

9) 가입주택의 해당연도 주택공시가격등이 5억원을 초과하는 경우에는 5억원에 해당하는 재산세액을 감면

2) 인구 사회학적 특성

<표 2>에서 보는 바와 같이 연령대별 가입자 현황을 보면 70대 연령의 가입건수가 2,278건으로 52.4%의 비율로 가장 높고, 60대 연령의 가입건수 1,263건 29.0 %와 80대 연령의 가입건수 809건으로 18.6%의 비율로 분포되어 있다.

<표 2> 연령대별 가입자 실태

구 분	합 계	
	건수	비율
60대	1,263	29.0
70대	2,278	52.4
80대	809	18.6
평균연령	73세	

<표 3>에서 보는 바와 같이, 성별 가입현황을 보면 부부인 경우 2,592건으로 59.6%이고 독신남은 374건으로 8.6%이고, 독신녀인 경우 1,384건으로 31.8%로 나타났다.

<표 3> 성별 가입자 실태

구 분	합 계	
	건수	비율
부 부	2,592	59.6
독신남	374	8.6
독신녀	1,384	31.8
합 계	4,350	100

이는 부부인 경우의 비율이 가장 높고 여자의 수명이 남자보다도 높기 때문에 독신녀의 비율이 높게 나타났다.

3) 주택의 특성

주택의 담보주택에 대한 조사결과 평균 주택 가격은 279백만원이고, 1억~2억 미만의 주택이 1,329건 30.5%의 비율로 가장 높았고, 2억~3억

미만 주택이 1,007건 23.1%, 3억~4억 미만 주택이 635건 14.6%, 1억 미만의 주택도 502건 11.5%의 분포를 보였다. 현재 소유하고 있는 주택의 주택 규모에 대한 조사결과 <표 4>에서 보는 바와 같이, 60㎡초과~85㎡이하의 주택이 1,736건으로 39.9%, 60㎡이하의 주택이 1,658건 38.1%로 국민주택규모(85㎡)이하가 전체 78.0% 차지하고 있다.

<표 4> 주택규모 실태

구 분	합 계	
	건수	비율
60㎡이하	1,658	38.1
60㎡초과~85㎡이하	1,736	39.9
85㎡초과~102㎡이하	225	5.2
102㎡초과~135㎡이하	474	10.9
135㎡초과	257	5.9
합 계	4,350	100

<표 5>에서 보는 바와 같이, 아파트가 3,535건으로 81.2%로 다수를 차지하고, 단독주택, 다세대주택, 연립주택 순이었으며, 2010년 노인복지주택이 포함되어 38건 0.9%를 보였고, 아파트가 전체 가입 건수의 81.2%를 차지하고 있다.

<표 5> 주택유형별 실태

구 분	합 계	
	건수	비율
아파트	3,535	81.2
연립주택	142	3.3
다세대주택	175	4.0
단독주택	460	10.6
노인복지주택	38	0.9
총합계	4,350	100

4) 주택연금 계약 특성

월지급금 지급 방식은 <표 6>에서 보는 바와

같이 종신지급방식이 2,475건으로 56.8%의 비율을 차지하고 종신훘합방식이 1,875건으로 43.2%의 비율로 분포 되어있다. 종신지급방식이 종신훘합방식에 비해 보다 높은 선호 경향이 있음을 알 수 있다.

<표 6> 지급방식별 가입자 실태

(단위 : 건,%)

구 분	합계	
	건수	비율
종신지급	2,475	56.8
종신훘합	1,875	43.2
합 계	4,350	100

<표 7>에서 보는 바와 같이, 평균 월지급금은 1,046천원(종신지급방식 1,092천원, 종신훘합방식 985천원)이다. 평균 월지급금이 50~100만원 미만의 비율이 1,681건 38.6%로 가장 높았고, 50만원 미만 월지급금도 880건 20.2%의 비율을 차지했다

<표 7> 평균 월지급금 실태

(단위 : 건, %)

구 분	합 계	
	건수	비율
50만원 미만	880	20.2
50~100만원 미만	1,681	38.6
100~150만원 미만	889	20.4
150~200만원 미만	475	10.9
200~300만원 미만	329	7.6
300만원 이상	96	2.2
평균; 월지급금	1,046천원	

5) 기타 특성

주택시세 제공기관은 <표 8>에서 보는 바와

같이 국민은행 인터넷시세 건수가 130건으로 3.1%의 비율을 차지하고, 감정원 인터넷시세가 3,199건으로 73.5%의 비율을 차지하고, 감정원 정식감정이 1,021건으로 23.4%의 비율을 차지하고 있어 감정원 인터넷 시세의 활용도가 높은 것으로 나타났다.

<표 8> 주택시세 제공기관

(단위 : 건, %)

구 분	합 계	
	건수	비율
국민은행 인터넷시세	130	3.1
감정원 인터넷시세	3,199	73.5
감정원 정식감정	1,021	23.4
합 계	4,350	100

금융기관 취급현황은 국민은행, 기업은행, 농협중앙회, 신한은행, 우리은행, 하나은행과 같은 시중은행이 4,159건으로 전체 가입 건수의 95.5%를 점하고 있는 반면 지방은행, 기타 가입 건수는 191건으로 4.5%에 불과한 것으로 나타나 수도권 거주자가 시중은행을 통해 주택연금에 가입하는 건수가 주종을 이루고 있음을 알 수 있다.

IV. 주택연금 이용자 특성관련 실증분석

1. 지역 간 특성관련 시사점

지역 간 교차하는 분포를 분석하고, 지역 간 이용자 특성 시사점을 제시하고자 한다. <표 9>에서 보는 바와 같이, 지역 간의 비율이 수도권

이 77.7% 비수도권이 22.3% 수도권의 가입자 수가 다수를 차지하여 수도권에 편중된 양상을 보였다.

〈표 9〉 수도권 대 비수도권
(단위 : 건, %)

구 분	합계		
	건수	총건수	비율
서울(수도권)	1,573	3,380	36.1
인천(수도권)	244		5.7
경기(수도권)	1,563		35.9
비수도권	970	970	22.3
합 계	4,350	4,350	100

이러한 분석결과를 고려할 때, 주택연금 가입자가 수도권에 집중되어 지역 간 차이가 심하다. 수도권을 제외한 비수도권 지역에는 가입이 미비하다는 것이다.

〈표 10〉에서 보는 바와 같이, 수도권의 주택유형의 수가 3,380건(77.7%)를 차지하고, 비수도권 주택유형의 수가 970건(22.3%)를 차지하고 있다. 수도권의 아파트가 2,880건(66.2%) 비수도권의 아파트가 655건(5.1%)의 비율을 차지하고 있어 수도권 소재 아파트를 보유하고 있는 이용자가 다수를 차지하는 수도권의 아파트에 편중되어 있다. 〈표 11〉에서 보는 바와 같이, 수도권과 비수도권의 주택연금을 지급하는 월지급금유형의 수는 월 100만원 미만(30.5%) 수도권의 이용자가 다수를 차지하고 있다. 비수도권의 이용자는 월 50만원 미만(12.0%)의 이용자가 다수를 차지하여 월지급금의 지급차이도 수도권 비수도권의 차이가 심한 것으로 나타났다. 통계청 자료에 의하면 우리나라 2인가구 최저생계비는 2010년 현재 858,747원이다. 주택연금 실태 월지급금을 보면 50~100만원 미만 비율이 38.6%를 차지하고 있

고, 2인가구 최저생계비에도 못미치는 50만원 미만의 주택연금 월지급금의 비율도 20.2%를 차지하고 있다. 〈표 12〉에서 보는 바와 같이, 수도권과 비수도권의 주택연금 가입자 연령은 수도권이 71~75세에 해당하는 1,005건(23.1%)의 비율로 가장 높고, 비수도권의 60~65세 가입자 연령은 69건(1.6%)으로 낮게 나타났다. 주택가격이 높은 담보대상물건이 대도시, 수도권, 아파트 위주로 대상물건이 국한되어 있어 이용 가능한 사람의 조건이 한정 되어 있다. 주택연금이 생활비를 충당할 수 있는 정도가 아니라는 것이다. 상대적으로 주택가격이 낮은 저소득계층의 고령자와 단독주택, 다세대주택 거주자에 대한 경우에는 주택연금 가입과 월지급금이 낮다는 것을 알 수 있다. 노후소득이 부족한 고령자들에게 연금 형태로 지급되는 주택연금제도의 실효성에 의문을 가질 수 있을 것이다. 이러한 분석결과를 고려할 때 다음과 같은 시사점을 제공한다. 고령인구의 급속한 증가와 더불어 베이비붐 세대의 은퇴에 따른 노후생활에 대한 경제적 관심은 고조되고 있다. 베이비붐 세대가 보유하고 있는 부동산 중 아파트에 대한 비중이 높은 결과를 고려한다면 향후 주택연금 가입은 늘어날 것으로 전망된다. 고령세대의 노후생활에 필요한 것은 정상적인 소비 생활과 최소한의 의식주를 해결할 수 있는 생활 수단으로서 필요한 것이 현금이다.

공적연금 가입자 대비 수혜자 비율은 꾸준히 증가하여 20년 전(1989년)에 비해 각각 10배 이상 늘어났으며, 2009년 공무원연금의 수급자비율이 28.0%로 가장 높았다. 갈수록 평균수명이 길어짐에 따라 연금 수급자 비율도 계속 높아질 것으로 보인다. 국민연금에 대한 불안감이 고조되고 있고, 공적 연금에 대한 혜택자들과 그렇지 못한 고령계층의 양극화는 계속될 것이다. 주택

〈표 10〉 지역 간 연금 대출 유형 비교

구 분	아파트	연립주택	다세대	단독주택	노인복지주택	합 계
수 도 권	2,880(66.2%)	123(2.8%)	162(3.7%)	177(4.1%)	38(0.9%)	3,380(77.7%)
비수도권	655(15.1%)	19(0.4%)	13(0.3%)	283(6.5%)	0(0%)	970(22.3%)
합계	3,535(81.3%)	142(3.2%)	175(4.0%)	460(10.6%)	38(0.9%)	4,350(100%)

〈표 11〉 지역 간 월지급금 비교

구 분	50만원 미만	100만원 미만	150만원 미만	200만원 미만	300만원 미만	300만원 이상	합 계
수 도 권	357 (8.2%)	1,326 (30.5%)	823 (18.9%)	458 (10.5%)	321 (7.4%)	95 (2.2%)	3,380 (77.7%)
비수도권	523 (12.0%)	355 (8.2%)	66 (1.5%)	17 (0.4%)	8 (0.2%)	1 (0%)	970 (22.3%)
합계	880 (20.2%)	1,681 (38.7%)	889 (20.4%)	475 (10.9%)	329 (7.6%)	96 (2.2%)	4,350 (100%)

〈표 12〉 지역 간 연령별 가입자 비교

구 분	60~65세	66~70세	71~75세	76~80세	81세 이상	합 계
수 도 권	322(7.4%)	704(16.2%)	1,005(23.1%)	753(17.3%)	596(13.7%)	3,380(77.7%)
비수도권	69(1.6%)	168(3.9%)	267(6.1%)	253(5.8%)	213(4.9%)	970(22.3%)
합계	391(9.0%)	872(20.1%)	1,272(29.2%)	1,006(23.1%)	809(18.6%)	4,350(100%)

연금 가입 실태를 보면 수도권이 77.7% 비수도권 22.3% 수도권의 가입자가 다수를 차지하였다.

통계청의 가계금융조사(2010) 결과에 의하면 부동산이 75.8%(거주주택 42.4%)를 차지한다. 부동산 자산을 살펴보면 부동산 자산 중 거주주택의 비중이 낮고 거주주택 이외의 부동산 비중이 높게 나타났다. 직접 거주하는 주택 이외의 부동산(토지, 임야, 기타 건축물등)을 보유한 경우가 많다는 것이다. 가구 특성별 항목별 자산보유 비중을 보면 소득이 낮을수록 연령이 높을수록 비수도권 지방일수록 더욱 심해진다. 주택연금 가입자도 비수도권이 낮다. 2011년 고령자 통계에 의하면 2010년 국민기초생활 보장 수급자 145만 8천명 중 65세 이상 고령자의 비중은 26.8%로 전년 26.2%에 비해 0.6%가 증가하였고 2010년 현재 65세 이상 고령자 중 국민연금, 공무원연금

등의 공적연금을 받는 수급자는 총 160만 6천명으로 전체 65세이상 인구 중 30%를 차지하고 70%는 받지 못하는 것으로 나타나 대부분의 고령계층이 노후를 대비한 준비는 미흡한 것으로 나타났다.

이러한 분석결과를 고려할 때 다음과 같은 시사점을 제공한다. 수도권에 집중되어 있는 지역적 편중을 해결하기 위해 비수도권 지방에 대한 주택연금이 시장에 편입될 수 있도록 점진적인 제도개선과 시장 확대를 통한 지방의 특성이 반영된 다양한 정책적 방안을 제시하고, 연금가입을 늘릴 수 있는 중앙정부의 금리인하 대책이나 지방자치단체의 보조적인 세제지원 대책이 필요하다.

〈표 13〉 월지급금 회귀분석

모형	비표준화계수		표준화계수	t
	B	표준오차	베타	
상수	-3.081	.170		-18.098
건물면적	.044	.013	.043***	3.450
가입자연령	.193	.014	.187***	13.830
주택가격	.636	.009	.847***	73.174
아파트	.097	.037	.030***	2.610
대지면적	.000	.000	-.025**	-2.101
배우자연령	.038	.003	.199***	14.607

F=1467.575***, R²=0.773, Adjusted R²=0.773, **p<0.05, ***p<0.01

2. 이용 특성 관련 시사점

종속변수인 주택연금 월지급금에 대한 독립변수 건물면적, 가입자연령, 주택가격, 아파트, 대지면적, 배우자연령에 대한 변수들을 선정하여 주택연금 월지급금에 대한 회귀분석을 하였다.

분석 결과는 다음의 <표 13>과 같다. 분석결과를 살펴보면, 한국주택금융공사 2007.7.12부터 2010.12.31까지 주택연금에 가입한 이용자 특성 자료를 보면 종속변수인 월지급금에 영향을 미치는 독립변수 건물면적(+), 가입자연령(+), 주택가격(+), 아파트(+), 대지면적(-), 배우자연령(+), 이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 건물면적이 넓고, 가입자 연령이 높고, 주택가격이 높고, 아파트일수록, 배우자연령이 높을수록, 월지급금에 영향을 미치고, 그중 주택가격이 많은 영향을 미치는 것으로 나타났다.

V. 결론

우리나라는 고령화에 따른 고령인구의 증가로

앞으로 고령화가 사회적 문제가 될 것으로 예상된다. 이러한 불안정한 고령사회의 노후소득보장과 주거안정을 위한 방안 가운데 효과적인 것이 바로 주택연금이다.

이에 본 연구에서는 2007년부터 2010년까지 주택연금 이용자의 실태와 특성을 분석하여 향후 주택연금 운용과 관련된 시사점을 도출하고자 하였고, 이러한 본 연구에서 나타난 분석 결과와 관련하여 고령화에 따른 주택연금 활성화 방안에 대하여 다음과 같이 정리해 볼 수 있다.

첫째, 가입자 실태 특성을 보면 성별 가입자 가족 구성원은 부부, 독신녀, 독신남인 경우의 순서로 나타나 주택연금 제도가 노후 생활을 보장하는 중요한 수단으로 사용되고 있음을 알 수 있다. 가입자 연령은 평균 73세이고, 주택유형별 실태를 보면 아파트가 다수를 차지하고 있다. 규모 측면에서는 국민주택규모(85㎡)이하 주택이 전체의 78.0% 차지하고 있고, 평균 월지급금이 50~100만원 미만의 비율이 1,681건 38.6%로 가장 높았다. 수도권 비수도권 가입자를 비교해보면 서울시가 1,573건 36.1%, 인천시가 244건 5.7%, 경기도가 1,563건 35.9%의 비율로 수도권이

77.7% 비수도권이 22.3%를 차지하여 수도권의 가입자 수가 다수를 차지하였다. 이러한 주택연금 가입 특성을 볼 때 수도권지역 아파트에 편중되어 있음을 감안할 때 향후 제도개선을 위해서 비수도권 지방의 특성과 정책이 반영된 주택연금 가입을 활성화 시킬수 있는 중앙정부의 금리인하 대책이나 지자체의 보조적인 세제지원 등 다양한 모색이 요구된다고 할 수 있다.

이것은 고령계층의 주거생활안정이 주택연금을 통해서도 양극화 될 수 있다는 점을 시사한다는 점에서 전략적 제도개선이 요구되는 대목이다.

둘째, 주택연금 계약 특성에서 월지급금 지급 방식별 실태를 보면 중신지급방식과 중신혼합방식으로 구분된다. 이러한 지급방식 외에 세분화된 고객의 요구에 부합하는 다양한 주택연금 지급방식이 요구된다. 이에 대한 대안으로 신탁형의 주택연금 상품형태가 검토될 수 있다. 고령자가 주택을 이용하여 일정한 생활자금을 정기적으로 확보하는 수단으로서 주택연금과 같은 구조에서 담보물권 대신 신탁을 설정하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 이때 신탁은 담보수단으로서의 기능과 더불어 관리기능을 수행하면 된다.

셋째, 고령인구의 증가, 고령세대 부양意識의 약화, 사회적 위험 증대, 베이비붐 세대의 조기 퇴직으로 인한 사회적 문제를 예방하고 국민의 복지적, 경제수단으로서의 주택연금 이용을 통한 국민경제활동 참여와 보다 나은 한국적 모델의 주택연금 제도정착이 요구된다. 또한 베이비붐 세대의 자산 중 부동산 비중은 다른 세대보다 크다. 타세대 보다 높다는 것은 주택연금 가입이 늘어날 것으로 전망된다. 베이비붐 세대 및 고령 실업 인구의 소득보장수단으로 활용될 수 있다는

측면에서 그리고 주택연금 제도의 안정적 정착을 통한 운영의 활성화를 위해서도 중장기적으로 주택가격의 안정화가 필요하다. 이것은 주택연금 월지급금이 주택가격을 기준으로 산정된다는 점에서 더욱 그렇다. 결국 월지급금이 주택가격을 상회하거나 하회하면 주택연금 제도의 안정적 운영과 활성화에 지장을 초래할 수 있기 때문이다.

최근 주택가격의 하향 안정화로 인해 이용자가 증가하고 있다는 점에서 주택연금의 활성화는 고령계층의 주거생활안정이라는 목표 달성에 긍정적인 측면이 있다. 이에 본고에서는 이들 이용자 실태와 특성 그리고 이와 관련된 시사점을 통해 개선점을 제공한다는 점에서 의미가 있음에도 앞으로 이용자가 더욱 급증할 경우의 제도개선을 위한 바람직한 개선방안을 제시하기에는 일정한 한계를 갖고 있다. 이것은 일단 이용자 전수를 분석하였음에도 전체 이용자 비율 즉 모집단 자체를 일반화시키기에는 아직 작다는 점에 기인한다. 또한 작은 용례이지만 실태 특성을 통한 로짓분석과 같은 확률적 분석이 제외되었다는 점에서 그렇다. 따라서 이러한 제약 및 문제점에 대한 차기 연구의 필요성을 언급하는 것으로 본 연구의 한계를 밝히고 이와 관련된 내용은 후속 연구를 통해 밝히고자 한다.

논문접수일 : 2011년 8월 18일

논문심사일 : 2011년 9월 8일

게재확정일 : 2011년 11월 11일

참고문헌

1. 김갑태, “주택연금제도의 정착을 위한 향후 연구 방향” 「주택금융월보」, 제35호, 한국주택금융공사, 2007, pp.14-30
2. 김병덕·이석호, 「고령화 진전에 따른 정책과제」, 한국금융연구원, 2011
3. 김선주·유선중, “역모기지 선택 결정요인에 관한 연구 : 민간 역모기지 이용자 특성 분석”, 「국토연구」, 제50권, 국토연구원, 2006, pp. 127-145
4. 김진, “역모기지의 활용방안에 관한 연구”, 「주거환경」 제2권 제1호(통권 제2호) 한국주거환경학회, 2004, pp. 1-12
5. 류건식·이봉주, “사적연금제도의 노후소득 보장 효과분석 연구” 「기업경영연구」, 한국기업경영학회, 2008, pp. 189-205
6. 박재경, “2010년도 주택연금 수요실태조사”, 「주택금융월보」, 제73호, 한국주택금융공사, 2010, pp. 59-71
7. 이석호, “주택연금제도의 정착방안 및 향후과제”, 「주간 금융브리프」, 제16권 33호, 한국금융연구원, 2007, pp. 3-9
8. 이철선, 「베이비붐 세대의 은퇴와 정책적 대응 방안 연구」, 현대경제연구원, 2009
9. 유선중·구본영 “역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구”, 「국토연구」, 제45권, 국토연구원, 2005, pp. 123-124
10. 조만·민인식, 「우리나라 역모기지 시장의 잠재수요와 시장확대방안, 민간연금제도의 평가와 과제(Ⅱ)」, 한국개발연구원, 2008, pp. 160-189
11. 조영주, “AHP기법을 활용한 주택연금의 활성화 방안 연구”, 중앙대 석사학위논문, 2009
12. 한국주택금융공사, 「주택연금 가입현황 자료」, 2011
13. 한국주택금융공사, 「주택연금 업무설명 자료」, 2011
14. 통계청, 「가계금융조사」, 2010
15. 통계청, 「고령자통계」, 2010
16. 통계청, 「사회통계조사」, 2010
17. 통계청, 「연령별(전국) 추계인구」, 2006
18. 통계청, 「인구주택 총조사 자료」, 2011
19. 한국금융연구원, <http://www.kif.re.kr>
20. KB금융지주경영연구소, 「베이비붐세대 은퇴에 따른 주택시장 변화」, 2011, pp. 5-6