

## 주택연금 계약해지의 결정요인에 관한 연구\*

### A Study on the Determinants of the Termination of Reverse Mortgage Contract

유 선 종 (Yoo, Seonjong)\*\*

노 민 지 (Noh, Minji)\*\*\*

#### < Abstract >

The purpose of this study is to analyze the determinants of the termination of reverse mortgage contract. Using a sample of more than 10 thousand reverse mortgage users, logistic regression models were estimated to investigate which factors affect users' decision of whether to terminate or continue reverse mortgage contracts.

Estimation results show that demographic characteristics of users such as age of the head, house price, and regions of residence are important determinants of their decisions. More elderly users with higher house price are more likely to terminate their contracts, and users living together with a spouse and other family members are more likely to continue their contracts. One of critical element in terminating reverse mortgage was found to be the gauranteed fee which is designed to increase in propotion to the contract period.

This study also suggested some policy directions: Current structure to impose the gauranteed fee should be modified to relieve users' financial burdens. The payment scheme should be diversified to meet users' demands for the amount of payments based on their life cycle stages.

주 제 어 : 주택연금, 주택연금 계약해지, 로짓분석

Keywords : Reverse Mortgage, Termination of Reverse Mortgage Contract, Logistic Regression

\* 이 논문은 2012년도 정부재원(교육과학기술부 사회과학연구지원사업비)으로 한국연구재단의 지원을 받아 연구되었음. (NRF-2011-330-B00219)

\*\* 건국대학교 부동산학과 부교수, yoosj@konkuk.ac.kr (주저자)

\*\*\* 건국대학교 일반대학원 부동산학과 석사과정, minji0710@naver.com (교신저자)

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

우리나라의 고령화는 출산율 저하와 기대수명의 증가로 인해 빠른 속도로 진행되고 있다<sup>1)</sup>. 급격한 고령화는 사회구성원과 정부에게 많은 부담을 지우고, 사회·경제적으로 복잡한 문제를 야기할 것이다. 고령화 추세에 대응해 정부는 2007년 7월 고령자가 소유한 주택을 담보로 연금 형식으로 매월 대출금을 지급받을 수 있는 주택연금금을 도입하였다.

주택연금은 정부 측면에서 공적연금을 보충하는 대안으로 직접적인 재원이 소요되지 않는 방안이며, 타 연령대보다 자가점유율<sup>2)</sup>이 높은 고령층은 해당 주택에 거주하면서 주택을 유동화시켜 노후 주거에 대한 불안감을 해소하고 노후생활자금을 마련할 수 있는 수단으로 활용할 수 있다.

공적역모기지인 주택연금은 도입 이후 정부의

활성화 노력으로 많은 변화를 보였다. 가입가능 연령 완화<sup>3)</sup>, 대출한도 확대<sup>4)</sup>(가입주택 가격 확대), 가입대상 주택 확대<sup>5)</sup>, 일반용도의 수시인출 한도 증대<sup>6)</sup>, 상품구성 다양화<sup>7)</sup>, 초기보증료의 환급제도<sup>8)</sup> 등이 그것이다. 이상의 내용이 반영된 2012년 12월 말 기준의 주택연금 제도는 <표 1>과 같다.

공적역모기지인 주택연금의 판매실적은 제도의 도입 이후 꾸준히 증가하여 2012년까지 총 가입자가 12,299명에 이른다. 2007년 7월부터 2012년 말까지 매년 신규 신청건수는 전년 대비 평균 56% 증가 하였으며, 2012년까지 중도해지자를 제외한 연금지급액은 5,193억원, 보증공급액은 163,473억원 규모이다. 현재까지의 성과에 비추어 볼 때 주택연금 제도는 안정적으로 시장에 정착되어 가고 있는 것으로 판단된다.

한편, 주택연금은 계약시점에 초기보증료로 2%의 비용을 부담하고 이사가 제한되는 등 계약

- 1) 통계청은 2010년 인구주택총조사를 기초로 한 향후 50년간의 장래인구 전망에서, 0~14세 유소년인구가 2010년 798만명에서 2016년까지 100만명 이상 급감하고, 2060년에 447만명으로 2010년의 56% 수준에 이를 것이라고 밝혔다. 한편, 고령자의 기대수명은 2010년 평균 80.7세에서, 2060년에 평균 88.5세로 증가될 것이라고 밝혔다. 이러한 추세로 인해 65세 이상 고령인구는 2010년의 545만 명에서 2060년에 1,762만 명으로 증가되는 상황에 놓일 것으로 보인다.
- 2) 주택자가점유율은 40~49세: 12.3%, 50~59세: 63.8%, 60세 이상: 74.3% 수준임(통계청, 2010년 인구주택총조사).
- 3) 2009년 4월에 가입연령이 부부 모두 만 65세 이상에서 부부 모두 만 60세 이상으로 가입연령 완화
- 4) 2008년 10월에 시가 6억원 이하 주택에서 시가 9억원 이하로 주택가격 범위 확대
- 5) 2010년 7월, 노인복지주택도 가입 대상주택에 포함
- 6) 2012년 7월에 의료비, 생활자금 등으로 쓰는 수시인출금 한도가 총액의 30%에서 50%로 확대
- 7) 2008년 5월과 8월에 매년 각각 월지급금이 증가, 감소하는 지급방식을 추가하고 2012년 7월에 전후후박형 도입
- 8) 2011년 3월에 가입 후 1개월이 경과되지 않은 시점에 보증약정 철회하는 경우 초기보증료와 연보증료 전액 환급하도록 허용

〈표 1〉 주택연금 내용

구분	내용
연령	본인과 배우자 모두 만60세 이상
대상주택	시가 9억원 이하의 주택 및 지방자치단체에 신고된 노인복지주택
주택보유수	부부 기준 1주택
보증기간 <sup>9)</sup>	소유자 및 배우자 사망시까지
월지급금 지급 방식	-종신지급방식: 수시인출한도 설정없이 월지급금을 지급받는 방식 -종신흡합방식: 수시인출한도 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 지급받는 방식
	-징액형: 월지급금을 평생동안 일정한 금액으로 고정하는 방식 -(정률)증가형: 처음에 적게 받다가 12개월마다 3%씩 증가하는 방식 -(정률)감소형: 처음에 많이 받다가 12개월마다 3%씩 감소하는 방식 -전후후박형: 초기 10년간은 징액형보다 많이 받다가 11년째부터는 초기 월지급금의 70% 수준으로 받는 방식
	-수시인출 한도설정 비율 -선순위채권 상환용도 : 저당권 담보부 대출금, 대여금 등 전세권 설정한 전세보증금, 임대차계약을 체결한 임대보증금의 지출용도로 대출한도의 50%이내(최대 2억5천만원) -일반용도 : 의료비, 교육비, 주택유지수선비, 관혼상제비 등 일반적인 노후생활자금의 지출용도로 대출한도의 50% 이내(최대 2억5천만원)
보증료	-가입비(초기보증료) <sup>11)</sup> : 주택가격의 2%를 최초 연금지급일에 납부 -연보증료 <sup>12)</sup> : 보증잔액의 연 0.5%를 매월 납부
대출금리 <sup>13)</sup> (연이율)	3개월 CD금리 +1.1%
대출원리금 상환 <sup>14)</sup>	부부 모두 사망 후 주택을 처분하여 정산
담보의 제공	1순위 근저당권 제공
세제지원	-등록세, 지방교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권매입의무 면제 -재산세 25% 감면 (단, 5억원 초과주택은 5억원에 해당하는 만큼 감면) -주택연금 이자비용 연금소득공제(200만원 한도)

자료: 한국주택금융공사 홈페이지 자료 재구성, 김정주(2012) 재인용

에 있어서 신중한 판단이 요구된다. 그러나 이러한 제한에도 불구하고 주택연금에 가입 후 계약의 해지 비율은 10.2%(2008년), 7%(2009년), 6.5%(2010년), 10.7%(2011년), 6.6%(2012년)으로 연간 평균 약 8.2%정도를 보이고 있다.

빠른 고령화의 진행과 베이비붐 세대의 은퇴가 맞물린 상황에서 노인들의 수요에 부합하고,

고령층의 재정 부담 문제를 해결할 주택연금의 가입자 이탈을 막기 위해서는 주택연금 제도의 끊임없는 개선이 필요할 것으로 보인다. 이에 따라 본 연구는 주택연금가입자와 계약 후 해지자의 현황을 살펴보고 어떤 특성의 가입자가 주택연금의 해지를 선택하는지 실증분석을 통해 밝히고자 한다.

9) 보증종료사유: ① 본인사망(배우자가 6개월 이내에 소유권 이전등기 및 채무인수를 마치면 지급정지 해

〈표 2〉 연도별 주택연금 신청 및 해지 현황

(단위: 건, 억원)

구분		2007년 말	2008년 말	2009년 말	2010년 말	2011년 말	2012년 말	합계
신규	건수 (증감률)	515 (-)	695 (35%)	1,124 (62%)	2,016 (79%)	2,936 (46%)	5,013 (58%)	12,299
	연금지급액 <sup>15)</sup>	44	230	531	911	1,401	2,392	5,509
	보증공급액 <sup>16)</sup>	6,025	8,633	17,474	30,361	41,000	68,994	172,487
해지	건수	3	71	79	132	315	306	906
	연지급액	0	9	24	44	109	130	316
	보증공급액	43	616	923	1,379	3,060	2,993	9,024
누적 17)	건수	512	1,166	2,260	4,067	6,689	11,393	-
	연금지급액	44	265	772	1,639	2,931	5,193	-
	보증공급액	5,972	14,247	31,275	59,523	97,470	163,473	-
주택연금이용자수 (연도별)		512 (-)	624 (22%)	1,045 (67%)	1,884 (80%)	2,621 (39%)	4,337 (65%)	-
주택연금이용자수 (누계)		512	1,136	2,181	4,065	6,686	11,023	-

자료: 한국주택금융공사 2013년 1월 주택금융월보 통계편 pp. 124

주: ( )안의 수치는 전년 말 대비 증감률

본 논문의 목적은 지속적인 주택연금의 계약 유지를 통해 주택연금이 노인세대의 안정적인 소득원으로 정착될 수 있도록 합리적인 의사결정을 지원하고자 하는데 있다. 즉, 주택연금이 노인세

대의 소득보전을 위한 바람직한 선택지로 자리매김하고, 주택연금의 장기적·안정적 공급을 위해 필요한 시사점을 제시하고자한다.

- 제), ② 담보주택 소유권 상실(화재로 인한 주택소실, 재건축·재개발 등으로 인한 주택 소유권 상실 등 포함), ③ 1년 이상 담보주택에서의 미 거주 등
- 10) 이용기간중 지급방식(종신지급, 종신흡합)간의 변경은 가능하지만 월지급금 지급유형(정액형, 증가형, 감소형, 전후후박형)간 변경은 불가능
  - 11) 초기보증료환급허용 : ① 가입후 1회만 주택연금을 받고 철회할 경우에는 초기보증료 전액 환급  
② 천재지변·화재로 가입주택이 멸실될 경우는 일부 환급
  - 12) 보증료는 취급 금융기관이 가입자 부담으로 공사에 납부하고 대출 잔액에 가산됨
  - 13) 이자는 매월 대출 잔액에 가산되고 있어, 가입자가 직접 현금으로 납부할 필요가 없음
  - 14) 가입종료시점에 연금수령액이 집값을 초과하면 상속인에게 청구하지 않으며, 집값이 남으면 상속인에게 귀속됨
  - 15) 실제 대출이 일어난 금액
  - 16) 평생 받게 되는 금액
  - 17) 각 연도별 유지되고 있는 계약

## 2. 연구의 범위 및 방법

주택연금 가입자와 계약 후 해지하는 이용자들의 특성을 분석하기 위한 연구범위로는 2007년 7월 주택연금이 시작된 시점부터 2012년 9월 말까지 주택연금에 가입한 전체가구(10,936)를 대상으로 한다. 주택연금 계약 해지자의 특성을 분석하기 위한 실증분석 자료는 ‘한국주택금융공사의 주택연금 가입자 DB(2012년 9월말 기준)’를 사용하였다.

연구의 방법은 실증분석에 사용된 자료를 이용하여 주택연금의 가입자 및 해지자의 현황을 빈도분석을 통해 살펴보았다. 이후 어떤 특성의 가입자들이 주택연금 계약 후 해지를 할지 예상한 뒤, 이를 이분형 로지스틱 모형을 이용하여 확인하였다. 실증분석은 주택연금의 계약해지와 계약유지를 종속변수로 사용하고, 독립변수는 주택특성, 인구사회학적특성, 계약특성을 사용하였다.

## II. 선행연구

주택연금 관련 선행연구들은 크게 네 가지로 구분 할 수 있다. 첫째는 주택연금이 도입되기 전에 역모기지의 활성화 방안에 대한 연구로 연구 내용은 다음과 같다. 임경수·조덕호(1999)는 역모기지 제도를 이용한 고령자의 주거복지 모형의 제시를 통하여 역모기지 제도 도입방안을 제시하였고, 김진태(2003)는 우리나라 고령자세대의 불안한 경제 상황을 위한 방안으로 역모기지 제도를 제시하였다.

둘째는 주택연금 혹은 역모기지의 이용 의향

에 관한 연구이다. 김선주·유선중(2006)은 역모기지 선택 결정요인에 관한 연구에서 역모기지 선택 결정요인에 배우자 동거, 가족 수, 직업, 자동차유무, 대출기관 수, 담보주택 감정가, 월지급액, 연금지급주기 등의 변수가 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 특히 담보주택의 감정가 높을수록, 배우자가 있는 경우, 자영업자의 경우, 안정적인 노후생활 자금으로 주택연금을 이용할 수 있다는 사실을 밝혔다. 또한, 대출기관 수가 적을수록, 가족 수가 적을수록, 연금지급주기가 길고 월지급액이 적을수록 주택연금을 이용할 가능성이 높아진다고 밝혔다.

최은희(2006)는 역저당제도의 선택에 있어 연령별, 지역별 차이가 존재하고 있으며, 연령이 낮을수록, 소득수준보다 월생활비가 클수록, 노후생활비가 부족할 것으로 생각될수록 주택연금을 선택할 가능성이 높을 것으로 분석하였다.

이중의(2010)는 공무원들을 대상으로 생활비 비율, 주택가격, 희망연금, 자산보유(현금), 자산보유(부동산) 등의 변수들이 역모기지 이용의사에 유의한 것으로 분석되었다.

김정주·마승렬(2011)은 연령, 주택자산, 기타자산, 주택관련부채, 목돈필요예상액, 연금소득, 고정지출, 상속의향 등이 주택연금 잠재 수요자들의 주택연금 이용을 결정짓는 유의미한 특성이라고 밝혔다.

Chen 외(1985)는 가구의 기대수명, 은퇴여부, 배우자 또는 부양가족유무, 가계소득, 순자산이 주택연금 수요의 유의미한 개인적 특성이라고 밝혔으며, 배우자나 부양가족이 없는 경우 주택을 활용하고자 한다는 결론을 도출하였다.

셋째, 주택연금의 리스크를 계량적으로 측정하는 연구로는 주택연금 모형에 적용하는 대출생존확

률과 대출종료확률의 변화가 주택연금 보증자의 리스크에 미치는 영향을 분석한 마승렬·신종욱(2009)의 연구, 민인식·조만(2009) 등의 연구가 있다.

넷째, 주택연금 활용에 따른 고령자들의 실제 소득증가효과를 분석한 연구이다. 김안나(2007)는 주택연금제도의 노인빈곤 완화 효과 분석에서 노인 가구 전반에 걸쳐 소득상승 효과가 있으며, 가구연령이 75세 이상일 때 빈곤율의 감소효과가 가장 크게 나타난다고 밝혀내었고, 강성호·김경아(2008)는 역모기지를 이용할 경우에는 노후소득효과와 빈곤완화효과가 가구별로 어떻게 나타나는지 한국노동패널조사 자료를 분석한 결과 국가의 재정적 도움 없이도 약 30%정도 소비대체율의 증대효과를 가져온다는 결과를 도출하였다.

이상의 선행연구를 종합해보면 주택연금과 관련하여 다양한 주제의 연구가 많이 진행 되어왔으나, 직접적으로 주택연금 가입자의 개인적 특성을 분석한 연구는 부족하다.

본 연구는 실제 주택연금 이용자의 자료를 바탕으로 주택연금의 계약 해지에 대한 가입자의 특성을 밝히는 것으로 주택연금 이용자의 특성과 연금의 지속성의 관계를 밝히고자 하였는데 연구의 차별성을 갖는다.

### III. 주택연금 가입자 및 해지자 분석

#### 1. 주택연금 가입자 및 해지자 빈도분석

본 연구의 대상은 2007년 7월부터 2012년 9월

말 현재 주택연금을 가입한 10,936가구로 가입자와 해지자 특성은 다음과 같다.

##### 1) 사회 인구학적 특성

주택연금 가입자의 성별은 여자(53%)가 남자(47%)에 비해 상대적으로 많은 편이며, 계약의 해지율(해지건수/가입건수)은 남·여 비슷한 것으로 나타났다.

가입자의 연령<sup>18)</sup>을 기준으로 볼 때에는 70세 미만이 전체가구의 33.4%이며, 80세 이상은 16.1%로 연령이 적은 고령층에서 주택연금 가입자가 더 많은 것으로 분석되었다. 연령에 따른 주택연금 계약의 해지 빈도는 고르게 분포되어 있으나, 해지율(해지건수/가입건수)은 연령이 많을수록 큰 것으로 나타났다.

주택연금 가입자의 가구 특성에 대해 살펴보면 부부의 비율이 전체가구의 약 60%를 차지하고 있다. 또한, 배우자를 포함하여 동거가족이 있는 경우가 전체가구의 약 60%를 차지하고 있어 동거가족이 있는 가구가 그렇지 않은 경우보다 주택연금을 더 많이 이용함을 알 수 있다.

한편, 부부인 경우와 배우자를 포함하여 동거가족이 있는 경우는 그렇지 않은 경우에 비해 비교적 해지율(해지건수/가입건수)도 높은 것으로 나타났다.

〈표 3〉 독신 여부

구분	주택연금 가입		주택연금 해지	
	빈도	%	빈도	해지율
부부	6,521	59.6	418	9.2
독신	4,415	40.4	408	6.4
계	10,936	100.0	826	7.6

주: 2012년 9월말 기준

18) 연령은 부부의 경우 나이가 적은 사람의 나이 기준

〈표 4〉 배우자 이외의 동거가족 유무

구분	주택연금 가입		주택연금 해지	
	빈도	%	빈도	해지율
있음	6,576	60.1	651	9.9
없음	4,360	39.9	175	4.0
계	10,936	100.0	826	7.6

주: 2012년 9월말 기준

〈표 5〉 지역  
(단위: 주택가격(백만원), 월지급금(만원))

구분	평균 월지급금 및 주택가격		주택연금 가입		주택연금 해지		
	가격	월지급금	빈도	%	빈도	해지율	
수도권	계	286	105	8,362	76.5	441	5.3
	서울	279	103	3,803	34.8	208	5.5
	경기	279	103	3,931	35.9	198	5.0
	인천	301	110	628	5.7	35	5.6
비수도권	계	207	79	2,574	23.5	385	15.0
	강원	124	50	196	1.8	32	16.3
	경남	249	93	222	2.0	28	12.6
	경북	218	83	78	.7	10	12.8
	광주	108	45	211	1.9	31	14.7
	대구	281	104	373	3.4	45	12.1
	대전	269	99	284	2.6	56	19.7
	부산	174	74	647	5.9	106	16.4
	울산	215	82	46	.4	7	15.2
	전남	112	46	71	.6	9	12.7
	전북	286	105	166	1.5	29	17.5
	제주	151	62	32	.3	5	15.6
	충남	251	93	125	1.1	11	8.8
	충북	250	93	123	1.1	16	13.0

주: 2012년 9월말 기준

지역적으로 주택연금 가입자는 수도권에 집중되어 있다. 수도권이 전체 이용자의 76.5%를 차지하고 있으며, 비수도권에 비해 약 3배 정도 가입자 수가 많다. 이들 신청자의 거주지역은 수도권의 경우 서울과 경기지역에 집중되어 있고, 비수도권은 부산, 대구, 대전 등 광역시의 신청자가

상당부분을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

수도권의 해지율은 평균 5%이나, 비수도권의 해지율(해지건수/가입건수)은 평균 15%로 수도권에 비해 상대적으로 더 큰 것으로 나타났다.

## 2) 주택 특성

주택연금 가입자의 주택가격은 지역에 관계없이 1억5천~2억미만의 주택이 전체가구의 16%로 가장 높은 비중을 차지하고 있는 반면 6억원 이상의 주택은 전체가구의 6.6%를 차지하고 있다. 주택연금의 해지율(해지건수/가입건수)은 주택자산이 적은 고령자층에서 더 많았다.

〈표 6〉 주택가격

구분	주택연금 가입		주택연금 해지	
	빈도	%	빈도	해지율
1억미만	987	9.0	199	20.2
1억이상~1억5천미만	1,591	14.5	190	11.9
1억5천이상~2억미만	1,746	16.0	129	7.4
2억이상~2억5천미만	1,484	13.6	79	5.3
2억5천이상~3억미만	1,210	11.1	50	4.1
3억이상~4억미만	1,690	15.4	78	4.6
4억이상~6억미만	1,510	13.8	76	5.0
6억이상	718	6.6	30	4.2
전체	10,936	100.0	826	7.6

주: 2012년 9월말 기준

주택유형별로는 아파트가 주택연금 가입자의 83.4%를 차지하는 반면 비아파트는 16.6%를 차지하고 있다. 주택연금 해지율(해지건수/가입건수)은 단독주택(11.9%)에서 가장 높게 나타났다.

주택연금 이용자의 주택면적을 살펴보면 규모 기준으로는 85㎡(25.7평)미만의 주택이 전체 이용주택의 과반수를 넘게 차지하고 있으며, 130㎡

(39.3평) 이상의 대형 이용자는 전체 이용자의 9.3%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

주택면적에 따른 주택연금 계약의 해지율(해지건수/가입건수)은 면적에 따라 골고루 분포된 것으로 나타났다.

### 3) 주택연금 계약 특성

주택연금의 상품유형별 이용현황을 살펴보면 종신지급방식과 종신흡합방식이 각각 62%, 38%를 차지하고 있다. 또한, 종신지급방식을 선택한 가입자가 종신흡합방식을 선택한 가입자에 비해 계약 해지율(해지건수/가입건수)이 높은 것으로 나타났다.

월지급금의 지급유형으로는 평생동안 일정한 금액을 지급받는 종신정액형이 비정액형에 비해 약 3배 가량 많고 해지율(해지건수/가입건수)은 비슷하게 발생하는 것으로 나타났다.

〈표 7〉 월지급금 지급방식

구분	주택연금 가입		주택연금 해지	
	빈도	%	빈도	해지율
종신지급	6,782	62.0	745	11.0
종신흡합	4,154	38.0	351	8.5
계	10,936	100.0	826	7.6

주: 2012년 9월말 기준

〈표 8〉 월지급금 지급유형

구분	주택연금 가입		주택연금 해지	
	빈도	%	빈도	해지율
종신정액	8,282	75.7	627	7.6
비정액	2,654	24.3	199	7.5
계	10,936	100.0	826	7.6

주: 2012년 9월말 기준

주택연금 가입자가 실제로 받는 연금 금액은 월 100만원 미만의 가구가 전체의 57.5%를 차지하고 있다. 반면, 월지급금을 150만원 이상 받는 이용자는 전체가구의 22.2%를 차지하여 주택 연금을 통해 비교적 높은 금액을 받는 이용자는 많지 않음을 알 수 있다.

계약의 해지율(해지건수/가입건수)은 월지급금액이 적게(50만원 미만) 산정된 이용자층에서 큰 것으로 나타났다.

〈표 9〉 월지급금액

구분	주택연금 가입		주택연금 해지	
	빈도	%	빈도	해지율
50만원미만	1,971	18.0	280	14.2
50만원이상~ 75만원미만	2,338	21.4	165	7.1
75만원이상~ 100만원미만	1,978	18.1	124	6.3
100만원이상~ 150만원미만	2,221	20.3	122	5.5
150만원이상	2,428	22.2	135	5.6
계	10,936	100.0	826	7.6

주: 2012년 9월말 기준

주택연금에 가입하게 되면 주택가격과 대출잔액에 대한 월지급금의 지급을 한국주택금융공사에서 보증을 받을 수 있다. 이러한 보증의 대가로 가입 시점에 한국주택금융공사에 주택가격의 2%에 해당하는 초기보증료와 매년 매월 월지급금의 지급이 이루어지는 시점에 월보증료를 (0.5%/12) 납부하게 되어 있다.

본 연구에서는 수시인출은 고려하지 않고 정액형을 기준으로 매월 지급된 누적 대출금을 산출해 보았다. 누적 대출금이 400만원 미만에서 3



천만원 이상의 이용자들은 약 20%로 고르게 분포되어 있었으나, 누적 대출금을 상대적으로 적게 받은 이용자층에서 해지율(해지건수/가입건수)이 더 큰 것으로 분석되었다.

〈표 10〉 대출금합계

해지	주택연금 가입		주택연금 해지	
	빈도	%	빈도	해지율
400만원미만	2,147	19.6	144	6.7
400만원이상~1천만원미만	2,723	24.9	257	9.4
1천만원이상~2천만원미만	2,433	22.2	232	9.5
2천만원이상~3천만원미만	1,341	12.3	81	6.0
3천만원이상	2,292	21.0	112	4.9
계	10,936	100.0	826	7.6

주: 2012년 9월말 기준

## 2. 주택연금의 해지에 영향을 미치는 가입자 특성 고찰

본 연구의 목적이 주택연금의 해지에 영향을 미치는 요인들을 밝히는 것인바, 실증분석에 앞서 주택연금이용자들 중 어떤 특성의 이용자가 계약의 해지를 선택할지 고찰하고자 한다.

이를 위해서 주택연금의 해지에 영향을 미치는 특성들을 연금수령액(월지급금), 상속동기, 보증료율, 기타 특성으로 나누었다. 각 특성들이 주택연금 계약 후 해지에 어떤 방향으로 영향을 미칠지는 주택연금 수요실태조사(2012) 자료와 주택연금 이용에 관한 결정요인을 설명하는 선행연구들의 결과를 이용하였다.

본 논문이 주택연금 계약 후 해지에 영향을

미치는 요인을 밝히는 것이나, 주택연금 이용 요인을 연구한 선행연구를 활용한 이유는 중도상환요인을 밝히는 연구는 전무한 실정이기 때문에 주택연금 선택에 영향을 미치는 선행연구 결과들을 역으로 이용하기 위함이다.

### 1) 연금수령액(월지급금)

600명의 주택연금 이용자들을 대상으로 조사가 이루어진 주택연금 수요실태조사(2012)에 따르면, 주택연금의 중도 상환 의향이 있는 경우, ‘매월 받는 연금액이 기대에 못 미치기 때문(56.7%)’이라는 답변이 가장 많았다. 이는 주택연금의 월지급금 수준은 주택연금 계약 후 해지에 영향을 미치는 중요한 요인임을 시사한다. 이러한 주택연금 월지급금 수준에 영향을 미치는 변수는 가입자의 주택가격, 연령, 연금 지급방식 등이 있다.

먼저 주택가격 변수가 주택연금의 해지와 어떤 관련이 있는지에 관한 예상은 다음과 같다. <표 11>과 <표 12>은 주택연금 수요실태조사(2012)의 주택가격에 따른 보유 자산 항목별 금액과 월평균 수입 항목별 금액을 보여준다. 이에 의하면 보유 주택 가격이 클수록 주택 외 부동산과 금융자산이 많으며, 이러한 고령층은 주택연금 이외도 다른 수입원이 더 많다. 이중의(2009)는 현금으로 보유자산이 많을수록 주택연금을 이용할 확률이 낮다고 하였다. 따라서 주택연금 이외 다른 소득원의 존재로 주택연금을 이용하지 않고도 노후 생활이 가능한 고령층은 주택연금에 가입했다 하더라도 이를 지속하지 않을 가능성이 더 많을 것으로 예상된다. 고가의 주택을 보유한 고령자들의 경우 다른 자산의 보유로 주택연금을 활용할 필요성이 적을 수 있으나, 이러한 고령층

이 주택연금에 가입할 경우 계약을 해지할 확률이 그렇지 않은 고령층보다 더 큰 것이다.

〈표 11〉 보유 자산 항목별 금액  
(단위: 천만원)

보유주택 가격	사례 (명)	주택	주택 외 부동산	금융 자산	기타	평균
1억원 이하	43	10.3	2.2	0.6	0.0	13.0
2억원 초과~ 2억원 이하	172	16.0	1.7	1.1	0.1	18.9
2억원 초과~ 4억원 이하	252	28.9	2.0	1.3	0.1	32.3
4억원 초과~ 6억원 이하	77	47.7	6.1	1.9	0.1	55.9
6억원 초과	43	69.2	23.7	2.1	0.1	95.2

자료: 한국주택금융공사, 2012년 주택연금  
수요실태조사 pp. 137

연령 변수가 주택연금 계약 해지에 미치는 영향은 다음과 같다. <표 13>에 의하면 연령이 많아질수록 지출은 적고, 연금 수령액은 많다. 반면, 연령이 적을수록 지출규모는 크고, 연금 수령액은 적어진다. 연령이 적은 이용자는 주택연금 수령액이 적어도 주택연금을 지출에 대한 충당

수단으로 이용할 수 있기 때문에 주택연금을 계속 이용하려 할 것이다.

반면, 연령이 많은 이용자층은 낮아지는 지출 대비 수입이 많기 때문에 주택연금을 굳이 이용하지 않더라도 노후생활이 가능하기 때문에 주택연금을 해지 할 가능성이 더 클 것으로 생각된다.

〈표 13〉 월 평균 지출액 및 주택연금 수령액

연령	월 평균 지출액	월 평균 주택연금 수령액	%
만 60-64세	1,885,000	862,000	0.46
만 65-69세	1,641,000	939,000	0.57
만 70-74세	1,690,000	974,000	0.58
만 75-79세	1,406,000	1,030,000	0.73
만 80세 이상	1,470,000	1,139,000	0.77

자료: 한국주택금융공사, 2012년도 주택연금  
수요실태조사, pp. 130, 132 재작성

최은희(2006)는 소득수준보다 월생활비가 클수록 주택연금을 이용할 확률이 크다는 결과를 밝혔다. 이는 소득수준보다 월생활비가 작은 이용자인 즉, 가입 연령이 낮은 이용자는 주택연금

〈표 12〉 월 평균 수입 항목 별 금액

(단위: 만원)

보유 주택가격	사례 (명)	근로사업 소득	주택연금 이외 연금 소득	부동산 임대소득	금융소득	주변의 도움	주택연금	평균
1억원 이하	44	5.6	15.1	0.9	2.0	19.7	33.7	77.1
2억원초과~ 2억원이하	177	4.8	21.7	2.3	4.2	12.4	60.3	105.8
2억원초과~ 4억원 이하	255	10.6	28.1	6.6	2.4	9.3	100	157.0
4억원초과~ 6억원 이하	79	20.6	40.5	6.8	7.2	10.7	154.8	240.5
6억원 초과	45	40.5	33.7	5.5	10.0	7.0	219.4	315.9

자료: 한국주택금융공사, 2012년 주택연금 수요실태조사, pp. 132

계약을 해지할 가능성이 크다는 예상을 뒷받침한다.

마지막으로 연금을 수령하는 연금 지급방식과 주택연금 계약 해지와의 관계는 다음과 같다.

주택연금 수요실태조사(2012년)에 따르면, 주택연금 이용자 중 약 42%가 향후 특별한 용도의 목돈이 필요하다고 응답하였다. 이는 목돈 마련을 위해 종신흡합방식을 선택한 가입자의 비율(38%)보다 큰 수치로(<표 7>) 종신흡합방식을 선택한 가입자는 주택연금을 해지할 확률이 클 것으로 판단된다.

더불어 연금 지급유형은 이용자 입장에서 상품 선택의 폭이 넓어지는 옵션이다. 비정액형(증가형, 감소형, 전후후박형) 상품은 고령자의 생애 주기를 고려하여 도입된 상품으로 주택연금의 지속에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다.

이상의 변수들은 월지급금을 증가시키는 특성으로 월지급금이 많은 이용자들은 주택연금 계약의 해지를 선택할 확률이 클 것이다.

## 2) 상속 동기

동거가족이 있는 이용자는 그렇지 않은 이용자에 비해 주택상속의 동기가 더 강하게 존재할 것이다. Chen 외(1985)는 배우자나 가족이 없는 경우 주택을 활용하고자 한다는 결론을 도출하였다.

이는 상속의 동기가 존재 않거나, 가족의 부재로 생활수단이 막연할 때 주택연금을 지속할 확률이 더 큰 것으로 볼 수 있다. 따라서 동거가족이 있는 가구의 특성은 주택연금 계약해지에 양(+)의 영향을 미칠 것으로 생각된다.

## 3) 보증료율

한국주택금융공사의 2010년 주택연금수요조사 결과에 따르면 주택연금 가입 문의를 한 고령자 205명 중 보증료를 포함한 비용부담이 주택연금 제도의 가장 큰 단점이라고 응답한 사람의 비율이 23.4%에 달하는 것으로 나타났다(김정주, 2012). 대출금합계가 많아질수록 주택연금의 이용비용이 늘어나기 때문에 보증료 요인은 주택연금 계약해지에 긍정적인 작용을 할 것으로 생각된다.

## 4) 기타

주택연금 중도 상환 의향을 물어본 주택연금 수요실태조사(2012)의 결과(주택연금 중도 상환 의향에 관한 질문에 600명 중 88.8%는 '상환할 계획이 없다'라고 응답하였고, 0.8%가 '구체적인 상환 계획이 있다'라고 응답했는데 구체적인 상환 계획이 있는 응답자의 지역 비율이 경기:1.3%, 인천: 4.2%로 나타남)를 토대로 수도권 거주는 주택연금 계약해지에 (+)의 영향을 미칠 것으로 예상된다.

계약자성별은 남성이 여성에 비해 노후를 위해 주택을 활용하는데 더 보수적일 것이기 때문에 (+) 영향을 미칠 것으로 예상되며, 아파트의 거주는 주택연금 이용에 (+)의 영향을 미친다는 김선주·유선중(2006)의 연구를 참조하여 (-)로 예상하였다.

건물면적은 면적이 클수록 가족 수가 많을 것이기에 주택연금 해지에 (+)의 영향을 미칠 것으로 예상된다.

2012년 2월부터 케리모형의 강화<sup>19)</sup>로 인해 갈

19) 2012년 2월 1일부터는 월지급금 산출모형에 적용되는 주택가격 상승률을 3.5%에서 3.3%로, 장기기대금 기는 연 7.12%에서 6.33%로, 적용 생명표는 2005년 여자국민생명표에서 2010년 여자국민 생명표로 조

은 조건하에서 이전 가입자보다 2012년 2월 이후 가입자들은 월지급액이 감소하였다. 따라서 보증서 발급년도가 2012년 2월 이후인 가입자들의 경우 주택연금 계약을 해지할 확률이 클 것이다.

## IV 실증분석

### 1. 변수 및 연구모형 설정

#### 1) 변수 선정

본 연구의 분석자료는 한국주택금융공사 주택연금가입자 DB(2007년 7월~2012년 9월)이다. 상기 분석자료는 주택연금 가입 당시 가입자의 주택 특성(주택가격, 주택유형, 건물면적)과 가입자의 인구 사회학적 특성(연령, 지역, 성별, 독신 여부 및 동거가족 유무) 및 주택연금 계약 특성(월지급금액, 월지급금 지급유형, 월지급금 증감 여부, 가입연도, 해지연도) 외에 주택시세제공기관, 보증상대처 등에 관한 정보가 수록되어 있다.

주택연금 가입자의 중도상환 특성을 밝히는 선행연구가 전무한 실정이기 때문에 본 연구의 설명변수는 주택연금 이용의사에 관한 선행연구를 바탕으로 한국주택금융공사 주택연금 가입자의 자료 중에서 연구자가 중요하다고 판단되는 변수들을 설명변수로 이용하였다.

선정된 설명변수와 예상부호는 <표 14>와 같으며, 이들 변수들을 사회 인구학적 특성, 주택 특성, 계약 특성으로 구분하였다.

사회 인구학적 특성으로는 연령, 계약자성별, 동거가족유무, 독신여부, 수도권 거주 여부가 있다.

연령을 통해서 연령에 따라 상이한 소득 및 소비의 차이가 연금해지와 관련성이 있는지 파악하고자 하며, 독신여부 및 동거가족 변수를 통해서 이용자의 상속의지가 연금의 지속성에 어떤 영향을 미치는지 파악하는데 활용하고자 한다.

수도권거주여부는 지역별로 주택연금의 만족도를 파악하는데 활용될 수 있을 것이기에 모형에 포함시켰다. 계약자 성별은 성별에 따른 주택 활용의 인식 차이를 분석하기 위함이다.

주택특성으로는 가입당시 가입자의 주택가격, 주택유형, 건물면적이 있다. 주택가격은 가입자의 재산규모(경제적 상황)를 간접적으로 반영하는 변수로 주택가격을 통해 가입자의 경제적 상황과 주택연금해지와 관계를 살펴보고자 하였다.<sup>20)</sup>

건물면적을 통해서 면적에 따라 거주하는 가구의 특성 차이가 주택연금 계약해지에 어떠한 영향을 미치는가는 분석하기 위함이며, 주택유형은 아파트와 비아파트에 거주하는 고령층의 특성 차이가 주택연금 계약해지에 어떠한 영향을 미치는가는 분석하기 위함이다.

계약특성에는 연금 지급방식과 연금 지급유형, 월지급금액, 대출금 합계, 보증서 발급년도가 속한다. 연금 지급방식과 연금지급유형은 월지급금이 결정되는 중요한 요소로서 가입당시 계약 조건이 주택연금해지에 어떤 영향을 미치는지 알아 보는데 활용될 수 있을 것이다.

월지급금은 주택연금을 지속하는데 있어 가장

정하였으며, 그 결과 월지급금이 60대 초반 가입자들에 대해서는 0.1~1.5% 정도 증가하고, 60대 중반 이후 가입자들에 대해서는 1.2~7.2%까지 감소하였다.(김정주, 2012)

20) 2012년 주택연금 수요실태조사에 따르면 주택연금 이용자 600명의 보유 자산 구성은 총 자산 중 주택 금액의 비율이 91.6%로 주택이 자산의 대부분을 차지하고 있는 것으로 나타났다.

<표 14> 분석에 사용된 변수

종속변수		계약해지=1, 계약유지=0	예상 부호
사회 인구학 적특성	연령(세)	계약자 본인과 배우자가 있는 경우 낮은 연령	(+)
	계약자성별	남=1 여=0	(+)
	동거가족 유무	배우자를 포함해 동거가족 없음=1, 있음=0	(-)
	독신여부	독신남·여=1, 부부=0	(-)
	지역	수도권=1, 기타지역=0	(+)
주택 특성	주택가격 (백만)	주택가격	(+)
	주택유형	아파트=1, 비아파트(노인복지,다세 대,연립,단독)=0	(-)
	건물면적 (m <sup>2</sup> )	건물면적	(+)
주택연금 계약 특성	연금지급 방식	종신지급=1, 종신훈합=0	(+)
	연금지급 유형	종신정액=1, 비정액형 (감소,증가,후박)=0	(+)
	월지급금 (백만)	월지급금	(+)
	대출금합계 (백만)	누적대출금	(-)
	보증서발급 년도	2012년 2월 이후=1, 2007년7월~2012년 1월=0	(+)

중요한 변수이기 때문에 분석에 포함시켰다. 마지막으로 대출금 합계 변수와 보증서 발급년도 변수는 기존 연구에서 활용되지 않았던 변수이다.

주택연금의 보증료는 대출금이 많아질수록 보증료도 늘어나는 구조이기 때문에 대출금 합계 변수를 보증료의 대리변수로 이용하고자 하며, 대출금 합계 변수를 통해 주택연금가입과 계약의 유지에 따른 이용비용이 주택연금 계약의 지속성에 어떤 영향을 미치는지 알아보하고자 한다.

보증서 발급년도를 통해서 2012년 2월 강화된 계리모형이 주택연금 계약의 지속성에 어떤

영향을 미치는지 알아보기 위함이다.

## 2) 연구모형

본 연구의 종속변수는 주택연금의 계약해지(1)와 계약유지(0)의 값을 갖는 이분형 변수로 구성되어 있다. 따라서 본 연구에서는 실증분석을 하기 위해 이분형 로짓모형(Binary logit model)을 이용하고자 한다.

이분형 로지스틱회귀분석은 종속변수가 범주형 변수이면서 확률선택적 유형( $\beta_0 = 0, \beta_1 = 1$ )을 가지게 되는 경우 사용하게 되는 분석방법이라고 할 수 있다. 이 경우 독립변수  $X_i$ 가 있을 때 종속변수 값이 0이 아닌 1이 되기 위한 확률( $P_i$ )은 누적확률 밀도함수로 표현이 가능하며, 함수형태는 수식 (1)과 같은 비선형 형태의 회귀식으로 추정된다.(Cook et al., 2000)

$$P_i = \frac{1}{1 + e^{-(\beta_0 + \beta_1 X_i)}} \quad (1)$$

## 2. 분석결과

### 1) 기초통계량

본 연구의 분석에 사용된 주택연금의 계약 해지자(1) 계약 유지자(0)의 정량적 변수들의 기초통계량은 <표 15>와 같이 계약 유지자의 연령은 평균 72세인 반면 계약 해지자는 74세로 계약 해지자의 평균 연령이 높다.

주택가격의 평균은 각 각 2억8천만원, 2억1천만원으로 가입가능한 최대 주택금액(9억원)에 비해 상당히 낮은 것을 알 수 있다. 월지급금액의 평균은 100만원, 86만이며, 주택의 규모는 평균 81m<sup>2</sup>, 78m<sup>2</sup>로 최대규모인 491m<sup>2</sup>와 편차가 매우

〈표 15〉 계약 유지자 기술통계량

단위(천원)

설명변수	N	최소값	최대값	평균	표준편차	설명변수	N	
연령	10,110	60.00	104.00	72.5	6.6	계약자 성별	남	4,729
						여	5,381	
건물 면적(m <sup>2</sup> )	10,110	5.9	428.1	80.9	34.3	독신여부	부부	6,103
							독신	4,007
주택 가격	10,110	22,307	900,000	285,019.9	174143.8	동거가족 여부	있음	5,925
							없음	4,185
월지 급금	10,110	67	4,708	1,051	675	수도권	기타지역	2,189
							수도권	7,921
대출금 합계	10,110	87.1	202,606.7	20,349	23,098.9	연금지급 유형	비정액	2,455
							중신정액	7,655

계약 해지자 기술통계량

단위(천원)

설명변수	N	최소값	최대값	평균	표준편차	설명변수	N	
연령	826	60	98	74.5	6.9	계약자 성별	남	408
						여	418	
건물 면적(m <sup>2</sup> )	826	22.8	491.2	77.9	38	독신여부	부부	418
							독신	408
주택가격	826	20,178	900,000	211,700	163,812	동거가족 여부	있음	651
							없음	175
월지급금	826	66	3,933	867	677	수도권	기타지역	385
							수도권	441
보증료 합계	826	404.6	49,225	4,429	3,980	연금지급방 식	중신혼합방 식	351
							중신지급방 식	475
대출금 합계	826	378.9	109,242	15,700	16,499	연금지급 유형	비정액	199
							중신정액	627

크다.

대출금 합계는 계약유지자의 경우 평균 2,000만원, 계약해지자의 경우 1,500만원으로 계약해지자의 평균이 더 작다.

계약 유지자의 계약 해지자의 더미변수들의 빈도는 계약 유지자와 계약 해지자 모두 여성의 수가 더 많으며 독신여부 변수는 부부의 경우가

동거가족 변수는 배우자이의 동거가족이 있는 경우가 더 많다.

지역적으로 살펴보면 계약유지자와 계약해지자 모두 수도권인 경우가 더 많으며, 연금지급은 중신지급이면서 중신정액형의 상품이 더 많았다.

2) 분석결과

주택연금 가입자 10,936가구를 대상으로 주택연금 계약해지와 유지에 관한 이분형 로짓분석을 수행한 결과는 <표 16>과 같다.

분석결과 회귀모형이 주택연금 계약해지와 유지를 92.4% 정확하게 분류한 것으로 나타났다. Cox&Snell  $R^2$  값은 0.094, Nagelkerke  $R^2$  값은 0.226로 주택연금 계약의 해지와 유지의 변동성을 약 23% 정도 설명하는 것으로 나타났다.

분석에 포함된 14개의 설명변수 중에서 계약자성별, 독신여부, 지역구분, 연금 지급유형, 월지급금, 대출금합계, 보증서발급년도의 변수는 유의수준 1%수준에서 연령, 동거가족유무, 주택가격 변수는 유의수준 10%에서 유의한 변수인 것으로 나타났다.

주택연금 계약해지에 (+)의 영향을 미치는 변

수는 Exp(B)가 1보다 큰 연령, 동거가족유무, 지역, 주택가격, 월지급금, 보증서발급년도인 것으로 나타났다. 반면, Exp(B)가 1보다 작은 값으로 (-)방향의 유의미한 변수는 계약자성별, 독신여부, 연금 지급유형, 대출금합계가 있다.

주택연금의 해지에 영향을 미치는 가입자 특성 고찰을 통해 살펴본 변수들의 예상 부호는 실증분석 결과 계약자성별과 동거가족유무, 연금 지급유형 변수를 제외하고 모두 일치하였다.

배우자를 포함하여 동거가족이 있을 경우 상속의 동기로 인해 주택연금 계약 해지 확률이 클 것이라는 예상은 지지되지 않았다. 이는 자녀에게 물려줄 재산이 없어지는 아쉬움보다 은퇴 후 자녀에게 기대지 않고 적극적으로 노후를 준비하려는 인식의 변화 경향이 더 크기 때문인 것으로 판단된다.

<표 16> 분석결과

설명변수		B	S.E.	Wals	유의확률	Exp(B)
사회 인구학 적특성	연령	.021	.009	5.592	.018	1.021
	계약자성별(남=1)	-.421	.087	23.267	.000	.657
	동거가족유무(없음=1)	.172	.098	3.074	.080	1.187
	독신여부(독신=1)	-.349	.091	14.824	.000	.706
	지역구분(수도권=1)	.830	.100	69.143	.000	2.293
주택 특성	주택가격(백만)	.002	.001	6.048	.010	1.002
	주택유형구분(아파트=1)	-.109	.103	1.115	.291	.897
	건물면적	.000	.001	.125	.724	1.000
계약 특성	연금지급방식(종신지급=1)	.105	.089	1.385	.239	1.110
	연금지급유형(정액종신=1)	-.268	.094	8.141	.004	.765
	월지급금(백만)	.986	.174	32.066	.000	2.679
	대출금합계(백만)	-.047	.004	143.987	.000	.954
	보증서발급년도	4.388	.329	177.439	.000	80.467
상수항		-7.471	.742	101.506	.000	.001

-2Log 우도	Cox와 Snell의 R-제곱	Nagelkerke R-제곱	분류정확
4779.220	.094	.226	92.4

또한, 남자일수록 주택에 대한 소유욕이 더 강할 것이라는 예상과 가입자의 상황에 따라 상품 옵션을 선택한 경우 주택연금 만족도가 더 클 것이라는 예상은 지지되지 않았다.

유의한 변수들 중에서 종속변수에 정(+ )의 방향을 나타내는 변수들 중에서 보증서 발급년도가 주택연금 계약해지에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 2012년 2월 이후에 가입한 가입자의 경우 이전 가입자들보다 주택연금 계약을 해지할 확률이 큰 것으로 분석되어 2012년 2월 강화된 계리모형이 주택연금의 지속성에 영향을 주고 있다는 사실을 지지한다.

보증서 발급년도 다음으로 주택연금 계약해지에 큰 영향을 미치는 변수는 월지급금으로 월지급금이 많아질수록 주택연금 계약을 해지할 확률이 큰 것으로 나타났다.

주택연금의 해지에 영향을 미치는 가입자 특성 고찰에서의 논의대로 주택연금 이외 다른 소득이 많은 고령층(주택가격이 상대적으로 큰 고령층) 혹은 나이에 따른 지출 대비 연금 수령액이 많은 고연령 가입자의 경우 주택연금을 해지할 확률이 큰 것이다. 이는 보유한 현금이 많을수록 주택연금을 이용하려는 의사가 약할 것이라는 이중의(2010)의 연구결과와 부합하며, 주택을 마지막 소득 창출 수단으로 이용하려는 노인들의 경향을 보여주는 결과라고 생각된다. 이밖에 수도권에 거주하는 가구는 비수도권에 거주하는 가구보다 주택연금에 만족하지 못하고 있는 것으로 나타났다.

대출금합계는 종속변수에 음(-)의 영향을 주는 것으로 분석되어 대출금합계가 적을수록 해지할 확률이 높은 것으로 나타났다. 주택연금은 대출금 합계가 적을수록 보증료 합계도 적어지는 구

조이므로, 가입자들이 가입 기간에 따라 비례적으로 증가하는 주택연금의 보증료에 대해 부담스러워 하고 있음을 시사한다.

마지막으로 부부인 가구는 독신 가정보다 노후 생활수단이 상대적으로 더 안정적이기 때문에 주택연금 계약해지를 선택할 확률이 높은 것으로 생각된다.

## V. 결론

정부는 고령자 사회보장책의 일환으로 주택연금을 도입하였고, 주택연금을 고령자에게 정착시키기 위해 다양한 노력을 기울여왔다. 그 결과 주택연금은 도입초기의 우려와는 달리 성공적으로 시장에 정착되어 가고 있다.

그러나 향후 주택연금이 공적연금의 보완제로 주택연금 가입자가 연금가입을 지속적으로 유지하기 위해서는 제도의 보완이 끊임없이 요구될 것이다.

이에 본 연구는 2007년 7월부터 2012년 9월말까지 한국주택금융공사 주택연금 가입자를 대상으로 주택연금 계약 해지에 영향을 미치는 가입자 특성을 분석하여 주택연금 가입자가 가입 후 지속적으로 주택연금을 이용하도록 하기 위한 정책적 시사점을 제시하고자 하였다.

실증분석 결과 주택연금 계약의 해지에 영향을 미치는 독립변수들 중에서 유의한 변수는 연령, 계약자성별, 동거가족유무, 독신여부, 지역구분, 연금 지급유형, 주택가격, 월지급금, 대출금합계, 보증서발급년도이다.

이들 중에서 종속변수인 주택연금의 계약해지



에 정(+)의 방향을 나타내는 변수는 연령, 동거가족유무, 지역구분, 주택가격, 월지급금, 보증서발급년도가 있다.

주택가격이 크고 가입연령이 늦어 월지급금이 많은 가입자의 경우 주택연금 계약의 해지를 선택할 확률이 크다.

주택가격이 큰 고령자일수록 주택을 이용하여 노후 생활의 지출을 충당하려 하기 보다는 다른 소득원으로 이를 대체하고자 하는 경향이 크며, 가입 연령이 늦은 고령자들은 소득에 비해 필요한 지출액이 적어 굳이 주택연금의 필요성을 느끼지 못하여 주택연금에 가입 후 계약을 해지할 확률이 높은 것이다.

배우자를 포함하여 동거가족이 있는 가구의 경우 주택연금을 지속하려는 확률이 큰 것은 주택이 상속 대상 대상이라는 기존의 통념이 퇴색되고 여유로운 노후생활을 보내며 자녀들과 함께 하는 것이 더 가치있는 것이라는 노인층의 성향이 짙기 때문인 것으로 나타났다.

또한 수도권에 거주하는 가구와 강화된 계리 모형의 적용을 받는 가입자의 경우 상대적으로 그렇지 않은 가구에 비해 주택연금에 만족하지 못하는 것으로 분석되었다.

종속변수에 음(-)의 영향을 미치는 변수는 계약자성별, 독신여부, 대출금합계가 있다. 대출금합계가 계약의 해지에 음의 영향을 미치는 이유는 주택연금 이용에 대한 비용 때문인 것으로 판단된다. 또한, 계약자 성별이 여자인 경우, 부부인 경우 주택연금을 해지할 확률이 큰 것으로 나타났다.

이상의 결과를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 주택가격, 연령이 많아짐에 따라 주택계약을 해지할 확률이 높다는 것은 상대적으로 부유하지 못하며, 지출이 많은 저연령층에게 주택연금의 공급을 확대할 필요가 있다는 것을 시사한다. 평균수명은 증가하면서 퇴직 시점은 당겨지는 현실을 고려할 때 저소득, 저연령층에게 주택연금을 통한 노후대비를 활성화하는 방안이 필요한 것이다.

둘째, 가입기간에 따라 비용부담이 비례적으로 증가하는 보증료율의 구조를 개선하는 방안에 대해 고민해 볼 필요가 있다. 초기보증료를 인소한 신상품 개발을 통해 수요자의 불만을 방지하고 수요자에게 다양한 상품선택권을 제공할 필요가 있는 것이다. 미국에서는 초기보증료 부담으로 주택연금 가입을 꺼리는 계약자들을 위하여 부담을 줄여주는 방안으로 HECM Saver<sup>21)</sup>를 출시했다(정은보, 2012). 이러한 모형을 토대로 향후 우리나라 실정에 맞는 다양한 주택연금 상품 개발을 할 필요가 있다.

셋째, 종신까지 매월 같은 금액을 받는 정액형 상품보다 가입자의 생애주기를 고려한 상품 옵션이 주택연금의 지속성에 긍정적인 영향을 줄 것이라는 기대와 달리 그렇지 않은 분석 결과는 단순히 양적인 상품개발이 아닌 실질적으로 주택연금 가입자에게 도움이 될 수 있는 상품개발이 필요함을 시사한다. 이를 위해 관련된 인력 양성과 재정지원을 통해 적절한 고령화의 대응이 요구될 것으로 보인다.

21) 초기보증료는 주택가격의 0.01%, 연보증료 1.25%, 월지급금은 HECM Standard(전통적인 방식)의 약 80% 내외 수준으로 축소하고 월지급금을 축소하는 신상품으로 2010년 9월 연방주택청(FHA)이 발표하고 10월 4일부터 시행에 들어갔다.

본 연구의 한계로 설문조사와 달리 자료의 변수 한계로 다양한 변수를 구성하지 못하였다. 향후 수요자를 중심으로 주택연금 제도의 개선을 위해 다양한 변수를 이용한 연구도 필요할 것으로 사료된다.

논문접수일 : 2013년 03월 25일

논문심사일 : 2013년 04월 17일

게재확정일 : 2013년 06월 08일

## 참고문헌

1. 강성호·김경아, “역모기지 활용에 따른 가구유형별 노후소득보장 및 빈곤 완화 효과분석 : 거주주택 및 순자산의 역모기지 전환 효과를 중심으로”, 「사회보장연구」 제24권 제3호, 한국사회보장학회, 2008, pp. 171-198
2. 김선주·유선종, “역모기지 선택 결정요인에 관한 연구: 민간 역모기지 이용자 특성분석”, 「국토연구」 제 50권, 국토연구원, 2006, pp. 125-146
3. 김안나, “주택연금제도의 노인빈곤 완화 효과 분석”, 「사회복지정책」 제30집, 한국사회복지정책연구원, 2007, pp. 371-391
4. 김정주, 「부동산금융의 현황과 과제-주택연금 편-」, 한국개발연구원, 2012
5. 김정주·마승렬, “역저당대출 수요의 결정요인에 관한 연구”, 「부동산학보」 제46집, 한국부동산학회, 2011, pp. 207-225
6. 김진태, “주택담보연금제도 활성화 방안에 관한 연구”, 「지역사회발전학회논문집」 제28집 1호, 한국지역사회발전학회, 2003, pp. 97-106
7. 민인식·조만, “역모기지의 Cross-over Risk와 잠재수요에 관한 연구”, 「주택연구」 제17권 제3호, 한국주택학회, 2009, pp. 161-187
8. 마승렬·신종욱, “사망률과 조기상환율의 변화가 주택연금의 보증리스크에 미치는 영향”, 「주택연구」 제17권 제4호, 한국주택학회, 2009, pp. 5-32
9. 이종의, “특수직역 종사자들의 역모기지 이용의사에 관한 연구”, 「주택연구」 제18권 제1호, 한국주택학회, 2010, pp. 127-157

10. 임경수·조덕호, “역저당제도와 노인복지모형 개발”, 「지역사회발전학회논문집」 제24집 1호, 1999, pp. 65-85
11. 정은보, “고령화 시대의 도래와 주택연금의 역할”, 주택금융월보, 2012
12. 최은희, “노후생활 보장을 위한 역저당제도의 잠재수요 특성 분석”, 서울대학교 박사학위 논문, 2006
13. 통계청, 「2010년 인구주택총조사」, 2010
14. 한국주택금융공사, 「2012년 주택연금 수요실태조사」, 2012
15. 한국주택금융공사, 「주택금융월보」, 2013.1, [www.hf.go.kr](http://www.hf.go.kr)
16. Chen, Alexander. and Jensen. Helen, "Home Equity Use and the Life Cycle Hypothesis", *Journal of Consumer Affairs*, Vol. 19 No.1, 1985, pp. 37-56
17. Cook, P. Dixon., W. M. Duckworth, M. S. Kaiser, K. Koehler, W. Q. Meeker and W.R. Stephenson, “Binary Response and Logistic Regression Analysis”, Iowa State University, 2000