

주택연금 수요증가에 따른 리스크 관리방안 고찰

윤환진 (상명대학교 일반대학원)
김형주 (상명대학교 일반대학원)

I. 서론

우리나라는 65세 이상의 인구가 2010년 이미 11% 수준으로 고령화 사회에 진입하였고, 2018년도에는 14.3%, 2026년도에는 20.8% 이상으로 빠르게 고령화 사회로 진입을 예상¹⁾하고 있으나, 이들 계층의 자가생산력²⁾을 통한 안정적 노후생활을 유지하기 위한 현금창출의 수단은 매우 제한적인 상황이다.

여기에 2010년부터는 우리나라 총인구의 15.2%인 714만명에 이르는 베이비붐세대(1995년~1963년생)의 은퇴가 본격적으로 시작되었고, 2010년 부터는 이들 계층이 고령세대로 진입함으로써 이로 인한 사회경제적 영향은 더 커질 전망이다기 때문에 사회적으로 시급한 대응 전략이 필요하다.³⁾

우리나라는 급격한 고령인구의 증가에 따라 이들 계층의 주거복지 및 생계유지를 위하여 2007년 한국주택금융공사에서 ‘주택연금’ 상품을 출시하였다. 주택연금은 가입자가 주택을 보유하고 있으나 생계비의 창출이 어려운 고령 계층에게 해당주택에 거주하면서 해당주택을 담보로 사망 시 까지 일정금액을 조달받고, 계약 종료 시 해당주택을 처분하여 원리금을 일시에 상환하는 일종의 공적연금제도로써, 출시 당시 2007년 공급금액은 6,025억원에서 2013년 10월 기준 누적공급액 46,642억원으로 2007년 대비 약 675%의 높은 가입증가가 이루어지고 있다. 이는 역모기지에 대한 관심과 수요가 매우 빠르게 증가하고 있음을 나타내고 있다.

1) 통계청, 연령별 추계인구, 2010.
2) 통계청에서 발표한 고령자 경제활동 동향 지표해석에 따르면, 베이비붐세대(55~63년생)의 본격적인 은퇴로 경제활동 인구부족이 매우 우려되고 있는 상황이며, 우리나라 고령자(55세~64세)의 실업률은 OECD 국가에 비해 낮은 수준이나, 비임금근로자와 임시, 일용직 종사자 비율이 높아 양질의 일자리는 부족하다고 해석하고 있다. 또한, 2013 고령자 통계에 따르면, 고령자의 경제활동참가율은 30.7% 수준으로 고령자의 경제활동인구는 매우 낮은수준이다.
3) 김상현 외, “고령화에 따른 주택연금 활성화를 위한 이용자 실태연구”, 부동산학 연구, 제17집, (사)한국부동산분석학회, 2011, 46쪽.

빠른 고령화 사회진입에도 불구하고 공적연금이나 사적연금 등을 통한 노인복지가 선진국에 비해 미흡한 우리나라 상황에서, ‘주택연금’은 고령자들에게 적절한 여유 생활자금을 제공할 수 있는 훌륭한 대안이 될 수 있다. 하지만 역모기지의 경우 대출기간이 계약시점에서 확정되지 않을뿐더러 계약자가 사망 할 때까지 장기간에 걸쳐서 대출이 이루어지고 대출금을 갚아내는 돈의 원천이 상환시점의 주택가격이므로 돈을 빌려주는 금융기관입장에서 볼 때, 주택연금은 미확정된 대출기간과 주택가격의 변동을 예측할 수 없다는 불확실성을 내재하고 있는 금융상품이다.⁴⁾

따라서 본 연구의 목적은 우리나라 주택연금의 현 주소 및 위험요인을 파악하여, 주택연금 제도가 고령인구에게 사회적 안정망 기능으로 작용하기 위한 합리적 관리방안의 모색에 있다.

II. 우리나라 주택연금의 현황 및 필요성

1. 주택연금의 개념

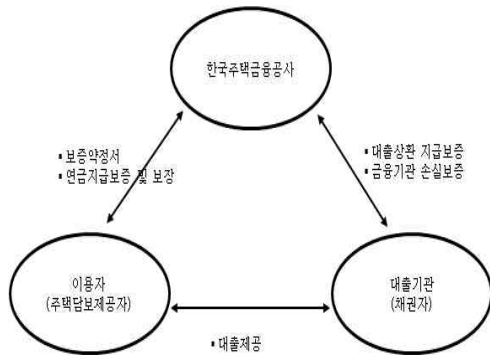
주택연금은 다른말로 ‘역모기지(reverse mortgage)’라고도 하는데 차주가 주택을 담보로 하여 해당주택에 거주하면서 대출금을 정기적으로 지급받고, 정하여지지 않은 대출기간 종료시점에 주택을 매각하여 원리금과 이자를 일시불로 상환하는 금융이다. 이렇게 볼 때 역모기지는 일반 부동산 대출과 차이점은 계약기간, 한국주택금융공사의 보증, 이자의 일시불 상환에서 그 차이점을 보인다고 할 수 있다.

한국주택금융공사법은 주택연금에 대하여 ‘주택담보노후연금보증’이란 주택소유주가 주택에 저당을 설정하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위를 말하며, ‘주택담보노후연금채권’이란 금융기관이 주택담보

4) 최형석, “역모기지 수요증가에 따른 대응방안”, 「부동산포커스」, 제41호, 한국감정원 부동산연구원, 2011, 2쪽.

노후연금보증을 받은 사람에게 대출한 자금에 대한 채권을 말한다고 정의하고 있다.⁵⁾ 즉, 한국주택금융공사는 공적자금을 통하여 해당 대출금이 손실이 발생할 경우 담보를 설정한 금융기관에 손실을 보존하도록 하고 있다.

따라서 더 구체적인 개념의 ‘주택연금’은 정부지원 하에 고령자가 자신이 보유한 주택을 대출기관에 담보로 제공하고, 종신토록 담보주택에 거주하면서 대출금액을 정기적으로 수령한 뒤, 종신 시에 담보주택과 정부보증만으로 대출원리금을 상환하는 본인소유 주택담보의 공적연금제도라 할 수 있으며, 주택연금은 주택을 소유하고 있으나 소득이 없는 고령자에게 정부의 보증 및 지원 하에 주택을 통하여 정기적으로 현금흐름을 창출할 수 있는 새로운 대안이다.⁶⁾



<그림 1> 주택연금 참여자의 관계도

※ 출처: 김대성, “노후보장을 위한 주택연금활성화 방안, 전남발전연구원”, 2011, 8쪽

2. 우리나라 주택연금 제도

우리나라는 2007년 ‘주택연금’ 취급 후 주택연금 활성화를 위하여 그 가입조건을 확대하고 있는데 <표 1>은 취급기준의 변화를 정리한 것이다.

표에서 보듯 2007년 주택연금 취급기준은 부부 모두 만 65세 이상에서 현재는 주택소유주가 만60세 이상(공동소유 시 연장자가 만60세 이상)으로 가입연령이 확대되었으며, 대상주택 또한 시가 6억 이하에서 시가 9억 이하의 주택으로 확대되었을 뿐 아니라, 2013년6월1일부터 2014년 5월31일까지 시범적으로 만50세 이상의 은퇴자에게도 사전주택연금에 가입할 수 있게 확대 실시 하고 있다. 이러한 주택연금 가입의 확대는 주택연금 수요의 증대뿐만 아니라,

5) 한국주택금융공사법, 제2조 8의2, 8의3.

6) 윤환진, “주택연금 수요증가에 따른 대응방안 고찰”, (사)글로벌부동산연구원, 2013, 9쪽.

<표 1> 주택연금 취급기준의 변화

	2007년 7월	현재
연령	부부 만65세 이상	주택소유자가 만60세 이상
보유 주택수	부부 합 1주택만을 보유	좌동
대상 주택	시가 6억원 이하 주택	시가 9억원 이하 주택 및 노인복지주택 (지자체 신고)
대출 한도	대출한도 3억원 일시금 인출비율 최대 30%	대출한도 5억원 일시금 인출비율 최대 50%

※ 출처: 한국주택금융공사 홈페이지 자료 재구성

2008년 금융위기 이후 지속적 경기침체로 인한 기업의 구조조정, 재취업의 어려움 등으로 인하여 은퇴자, 고령자의 사회적 문제가 대두되었기 때문이라고 할 수 있다.

3. 우리나라 주택연금의 필요성

3.1 우리나라 가구 자산비중의 문제

2011년 통계청에서 실시한 우리나라 가계자산비중 현황을 보면 전체 자산 중 부동산 자산이 차지하고 있는 비율은 73.6%, 60세 이상 가구주 자산의 부동산 자산비율은 83.0%로 전체 자산 중 부동산 자산이 차지하고 있는 비율이 현저하게 높다고 할 수 있다. 부동산은 금융자산과는 다르게 환금성이 제한되기 때문에, 노후생활의 생계비 창출을 위한 자산으로 그 한계성이 존재한다.

<표 2> 우리나라 가구 자산비중 현황

구분	전체가구		60세 이상 가구주	
	금액 (만원)	비중	금액 (만원)	비중
계	29,765	100%	30,911	100%
부동산 자산	21,907	73.6%	25,671	83.0%
금융자산	6,903	23.2%	4,661	15.1%
기타	955	3.2%	579	1.9%

※ 출처: 통계청, 2011년 가계금융조사 재구성.

18개국의 가계자산 구성을 비교한 최근의 연구에 따르면, 미국은 총자산 중 금융자산의 비

율이 67%로 가장 높게 나타났고, 캐나다 57%, 영국 53%, 일본 50%, 이탈리아 42%, 프랑스 40%, 독일 40%대로 나타났다. 아시아 국가 중에서는 대만 59%와 싱가포르 45%이 선진국과 비슷하게 금융자산의 비중이 높은 것으로 나타났다.⁷⁾ 이는 선진국 시장으로 갈수록 주택보급률이 안정화 되어 있고, 산업화시대를 지나면서 부동산가격 상승률이 안정화 되면서 자산의 이전현상 즉, 부동산 자산에서 금융자산으로 가구 자산의 비중이 이전한 현상으로 이해된다. 우리나라의 경우 가구수 대비 주택 보급률이 102.7%⁸⁾ 수준으로 주택을 통한 자산의 확대는 과거와 같이 급격한 증가는 이루어지지 않을 것으로 판단된다. 선진국의 자산비중 추이 비교 및 우리나라의 주택보급률을 고려할 때 중장기적으로 주택의 수요가 감소하여 가격 하락 및 환금성이 부족한 부동산 비중을 줄이고, 현금창출 및 환금성이 유리한 자산의 구조변경이 고령화 시대를 맞이하여 합리적인 것이라는 것이다. 하지만, 우리나라 고령층의 주택에 대한 인식은 자녀에게 상속해야 한다는 의식으로 부동산자산 비중이 금융자산 비중으로 자산의 이동은 매우 제한적일 것이라 판단된다.

<표 3> 주요국의 금융 자산비중

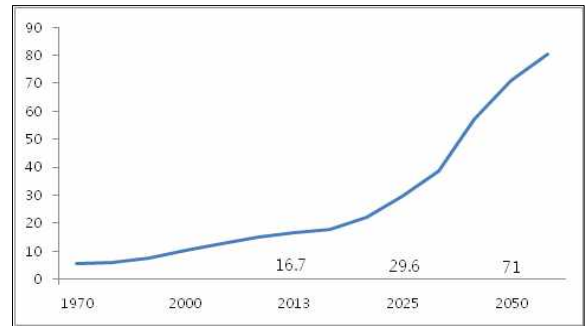
한국 (2011년)	미국	캐나다	영국	일본	이탈리아	프랑스	독일	대만	싱가폴
20%	67%	57%	53%	50%	42%	40%	40%	59%	45%

※ 출처: 이중희 외(2007), 앞의 논문, 10쪽 그림을 연구자가 수정.

3.2 노년부양 인구비⁹⁾의 증가

통계청의 자료에 따르면 우리나라 노년부양비율은 2002가능인구 7.9명이 노인 1명을 부양하였으나, 2010년에는 6.6명, 2030년에는 2.6명,

2050년에는 1.4명으로 노년부양부담이 계속 가중될 것이라는 것을 의미한다.¹⁰⁾



<그림 2> 노년부양 인구비 추정

※ 출처: 통계청 e-나라지표 재구성

<표 4> 노년부양인구 전망

연도	생산가능인구(A)	고령자(B)	노년부양인구(C)
2010	35,983	5,452	6.6
2020	37,026	8,117	4.6
2030	33,835	12,846	2.6
2040	30,204	16,903	1.8
2050	26,911	18,750	1.4
2060	23,490	18,772	1.3

※ 출처: 통계청 e-나라지표 재구성

노년부담비 증가는 노인인구 부양을 위해 생산가능인구의 조세, 사회보장비 부담증가로 세대 간 갈등을 유발할 수 있을 뿐 아니라 연금수급권자의 증가에 따른 연금재정 위기, 노인 의료비 증가에 따른 건강보험 재정 불안 등 젊은 세대의 경제적 부담의 증가가 초래될 수 있다. 또한, 전통적 가족문화 약화에 따른 노인의 사회적 부양책임의 문제가 대두되고 있는 상황이라 할 수 있다.

3.3 은퇴 후 노후생활의 문제점 및 소득원

통계청에서 2013년도 9월에 발표한 “2013 고령자 통계”에 따르면 65세 이상 고령자들이 경험하는 어려움으로 건강문제(66.7%)와 경제적 어려움(56.6%), 소일거리 없음(15.0%) 등으로 건강문제와 더불어 일자리를 통한 경제적 어려움이 가장 큰 문제로 나타나고 있다.¹¹⁾

7) 이중희 외, “고령화시대와 주택연금의 활용”, 「주택금융월보」, 한국주택금융공사, 2007년 7월호, 9쪽.

8) 통계청에서 발표한 우리나라 신주택 보급률은 2008년 100.7%에서 2012년 102.7%이다. 주택보급률은 일반가구수에 대한 주택의 백분율(주택수/일반가구수*100)으로 정의된다.

9) 노년부양인구는 생산가능인구(15~64세인구)가 부양하여야 할 65세이상 인구비율로 그 비율이 높을수록 노년인구대비 생산가능인구가 적다는 것을 의미하며, 노년부양비는 (65세 이상인구 / 15세~64세인구) x 100으로 계산한다.

10) 통계청 e-나라지표, 지표해석 참조.

11) 이중희 외(2007), 앞의 논문, 5쪽, <표2>에서 고령화 통계를 구성한 내용에 의하면 고령인들이 겪는 가

이처럼 고령인들이 경제적 어려움을 겪고 있는 것은 전체 고령자 중 40%만이 노후준비를 하고 있으며, 특히 무배우 고령자의 경우 23.8%만이 노후준비를 하고 있는 것으로 조사되어 고령인구의 노후준비는 매우 취약한 것으로 나타났다. 또한 생활비 마련방법으로 본인 및 배우자 부담이 51.6%이고 정부 및 사회단체를 통한 지원이 9.1%로 조사되었다.

<표 5> 고령자가 경험하는 어려움

	고령자 평균	유배우 고령자	무배우 고령자
경제적어려움	56.6%	54.9%	59.3%
건강문제	66.7%	66.0%	67.8%
소일거리없음	15.0%	16.2%	13.2%
외로움	14.9%	7.5%	26.1%

※ 출처: 통계청 2013고령자 통계자료를 연구자가 재구성

이중희 외(2007)는 자녀의 부모부양감소로 고령자가 경제적 어려움을 겪게 되는 점은 60세 이상 고령자의 주 소득원의 추이의 변화로 뽑았는데, 자녀의 부양을 포함한 사적이전의 비중이 1980년에는 76%에 달했으나, 2003년에는 31%로 극감하였다. 반면 1980년에 2%에 불과하던 공적이전의 비중이 외환위기를 거치면서 빠르게 증가하여 2003년에는 26%에 달하였다.¹²⁾

<표 6> 60세 이상 고령자 소득원 비교

	한국(%)			미국(%)		일본(%)	
	1995	2000	2003	1995	2000	1995	2000
근로 소득	26.6	28.1	30.4	23.3	24.3	21.6	20.8
사적 이전	56.6	45.4	31.4	1.6	3.2	6.5	6.1
공적 이전	6.6	10.9	25.6	55.8	57.1	57.4	68.4

※ 출처: 이중희 외, 앞의논문, 2007, 6쪽 <표3>을 연구자가 재구성.

<표 6>에서 보듯 우리나라 고령인구의 주요 소득원 중 사적이전을 통한 소득원은 미국과 일본에 비해서 훨씬 높게 나타나고 있으며, 반면 공적이전의 비율은 미국과 일본 대비하여

장 어려운 문제는 경제적 어려움으로 1998년 30.8%, 2002년 33.9%, 2005년 44.6%로 최근들어 노인들의 경제적 문제가 점점 악화되는 것으로 해석하고 있다.

12) 이중희 외(2007), 앞의 논문, 2007, 5쪽.

절반의 수준에 미치고 있어 선진국 대비 공적 연금을 통한 고령인구의 소득원은 매우 낮은 수준임을 알 수 있다.

3.4 고령인구의 빈곤률

우리나라 노인의 빈곤율은 OECD 평균 빈곤율과 비교하여 매우 높게 나타나는데, 특히 75세 이상 고령인구의 경우 OECD 평균 대비 약 3.4배, 프랑스 대비 약 4.7배, 미국 대비 2배, 일본대비 약 1.9배의 높은 빈곤율을 보이고 있다. 이는 <표 3>의 주요국의 금융자산 대비 우리나라 가구의 금융자산 비중이 현저하게 낮은 내용으로도 일맥상통한다고 할 수 있겠다.

<표 7> 한국의 노인빈곤률(%)

	OECD 평균	한국	일본	호주	프랑스	미국
66세~ 75세	10.3	43.3	19.4	26.1	7.2	20.0
75세 이상	14.5	49.8	25.4	28.3	10.5	27.4

※ 출처: 김용익, 이미 늙은 한국사회 : 한국은 초고령 사회를 준비하고 있는가, 민주정책연구원 2012, 2쪽, <그림 2>를 연구자가 재구성.

윤환진(2013)의 연구에 따르면 65세 이상 노인 월평균 소득은 58.4만원으로 2012년 보건복지부 1인 가구 월 최저생계비인 55.3만원을 약간 상회하는 수준에 머물고 있으며, 2008년 보건복지부의 노인실태조사 결과 노인을 위해 가장 필요한 정책은 기본적 생활유지를 위한 소득보장이 67.7%로 고령인구 생계유지를 위한 사회안전망 제도의 수요가 매우 높다고 할 수 있다.¹³⁾

3.5 은퇴자의 주택연금 수요

이중희 외(2007) 연구의 2007년 역모기지론 도입 전 대한은퇴자협회에서 조사한 인터넷 설문결과에 따르면 종신행 역모기지를 이용함에 있어서 가장 염려되는 부분은 자식에게 염치가 없다, 사회적 체면이라고 응답한 비중이 전체의 44%수준으로 상당히 높게 나타났으며, 또한 자녀에게 남기고 싶은 유산도 자립비용 48%, 집 등의 부동산이 11%로 절반이상이 물질적 상속을 통한 자녀지원에 책임을 느끼는

13) 윤환진(2013), 앞의 논문, 2012, 8쪽.

것으로 나타났다. 반면, 부모님의 역모기론 이용에 대해 자녀의 찬성비율은 64%, 반대하는 것은 35%로 나타났다.¹⁴⁾

<표 8> 대한은퇴자협회 인터넷설문결과

질문	응답항목	비율 (%)
하반기 도입되는 역모기론을 이용함에 있어 가장 염려되는 것은?	자식에게 염치가 없다	22.1
	이자율과 수수료 부담	13.3
	사회적 체면	21.5
	제도를 모른다	7.2
	미래의 불확실성	35.4
	기타	0.5
	계	100
자녀에게 남기고 싶은 유산은?	삶의 가치관	29.3
	자립비용	47.9
	집등의 부동산	10.7
	남기고 싶지 않다	5.6
	별로없다	6.5
	계	100

※ 출처: 대한은퇴자협회 홈페이지 자료

고령자의 주택연금 이용 필요성에 가장 큰 영향을 미칠 수 있는 것은 상속에 대한 고령자 및 자녀의 의식구조이다. 박광준(2004)에 따르면 일본에서도 동양 특유의 유산문화가 주택연금과 비슷한 제도의 성공적 정착에 상당한 장애요인의 한가지로 지적된 바 있다.

박근수 외(2010)에 따르면 한국주택금융공사의 주택연금 실시이후 이용자실태조사를 분석하면, 주택연금 이용자의 경우 상속 의향이 일반 고령층보다 낮다는 점이나 상속 의향이 없다는 응답의 경우에도 일반 고령자층 12.7%인데 반해 주택연금 이용자는 36.7%로 3배나 높게 나타났다. 상속에 대한 의식과 주택연금 이용의향이 서로 반비례를 나타낸다.¹⁵⁾

또한, 박근수 외(2010)는 해당논문의 주택연금의 필요욕구를 알아보기 위한 회귀분석결과 주택가격 5억 이하, 소득금액 200만원 이하의 고령자가 행동에 대한 태도에 부정적이지 않을 수록, 여성일수록, 주택연금의 필요욕구에 영향력을 미치는 것을 밝혀냈다.¹⁶⁾

14) 이중희 외(2007), 앞의논문, 2007, 20쪽.

15) 박근수 외, “고령자의 주택연금제도 이용의 필요성에 영향을 미치는 요인 : 55세 고령자를 중심으로”, 「노인복지연구」, 통권50호, 한국노인복지학회, 2010, 299쪽.

16) 박근수 외(2010), 앞의 논문, 2010, 307쪽.

이와 같은 결과를 보면 고령인구의 주택연금에 대한 수요는 상당히 높음에도 불구하고 부동산 및 물질적 상속에 대한 우리나라의 사회적 인식이 주택연금의 활성화에 장애요인이 될 수 있음을 알 수 있다. 따라서 부동산 등 자녀에게 물질적 상속에 대한 인식변화가 필요하고, 자녀의 경우에도 노후준비를 제대로 하지 못한 부모세대에게 부동산 등의 상속을 통한 재정지원에 대한 인식의 변화도 필요할 것이다.

3.6 주택연금의 노후소득 조장 효과

은퇴 후 고령자가 필요로 하는 소득을 파악하기 위해서는 소득대체율을 구하는 것이 핵심인데, 금융계는 보통 소득 대체율을 은퇴 전 소비수준의 70%로 보고 있다.(한국주택금융공사, 2007)

박근수 외(2010)는 주택연금을 이용하여 주택을 현금화 시킬 경우 첫째, 은퇴 후 생존기간을 구하고 둘째, 소득대체율을 70%로 가정하고 셋째, 은퇴 전의 소비지출은 통계청의 자료를 활용하고 넷째, 은퇴 후 사망 시까지 소비자물가 상승률을 연 3%로 가정하여, 주택연금이 노후에 필요한 소득을 어느 정도 보충해 줄 수 있는 지를 추정해 보았는데 <표 9>에서

<표 9> 주택연금의 노후소득 보충효과 추정

(단위 : 백만원, %)

연령	65세	70세	75세	80세	85세		
기대여명 ¹⁾	18년	14년	11년	8년	6년		
필요노후소득 ²⁾	447	331	252	180	136		
주택연금 수령액 ³⁾	주택가격	1억	(13.9)	(18.0)	(23.2)	(29.9)	(38.4)
			62	59	58	54	52
		2억	(27.8)	(36.0)	(46.3)	(59.7)	(76.8)
			124	119	117	108	104
		3억	(41.8)	(54.0)	(69.5)	(89.6)	(115.2)
			186	178	175	162	157
	4억	(55.7)	(72.0)	(92.6)	(119.5)	(138.6)	
		249	238	234	216	189	
	5억	(69.6)	(90.0)	(111.2)	(122.6)	(138.6)	
		211	298	280	221	189	
	6억	(83.5)	(102.1)	(111.2)	(122.6)	(138.6)	
		373	338	280	221	189	

※ 출처: 박근수외(2010), 앞의 논문, 2010, 297쪽.

주 : 1) 통계청의 2005년의 생명표 참조

2) 통계청의 전국가구 월평균 소비지출액에 소득대체율 70%를 적용한 후, 연 3%의 물가상승률을 반영하여 구한 기대여명 기간 내의 총필요소득

3) 주택금융공사의 종신 분할 지급형 주택연금 가입가정

와 같이, 예를 들어 시세 3억원의 주택을 담보로 65세에 주택연금에 가입한 고령자는 기대여

명 동안 총 1억8,678만원을 수령하게 된다. 그런데 이 사람의 노후 필요소득은 4억4천728만원이므로 주택연금으로 필요노후 소득의 42%를 보충하고, 75세에 가입한 고령자는 69.5%의 보충효과가 있다고 추정할 수 있다. 여기서 알 수 있는 것처럼 주택연금제도는 노후소득의 보충효과가 상당히 높고 주택가격이 최소 1억원 이상 일 때 빈곤을 감소효과가 확연하다는 사실을 밝혀냈다.¹⁷⁾

3.7 주택연금의 주거안정 효과

주택연금은 간단히 말해 1주택소유주가 종신까지 해당주택에 거주하면서 금융기관으로부터 매월 일정액을 지급받기로 하고 주택을 현재의 시가로 매각 하는 계약이다. 한국주택금융공사 예상연금조회에 따라 만 65세 가입자가 3억원의 주택을 대상으로 종신 정액형의 주택연금을 가입할 경우 매월 828,990원의 연금을 기대여명¹⁸⁾간 받을 수 있으며, 기대여명 18년간 총 주택연금 수령액은 179,061,840원¹⁹⁾이다. 주택연금은 종신동안 주택연금을 수령하면서, 주택에 거주하는 구조이기 때문에 주택가격 3억에서 총 주택연금 수령액을 제외한 나머지 차액인 120,938,160원²⁰⁾이 종신기간 동안의 월주거비용이라 할 수 있을 것이다.

이러한 주택연금을 통한 생활비와 3억원의 1주택을 매각하여 즉시연금에 가입할 경우 어떠한 것이 유리할 것인지 비교해 보기로 한다. 교보생명(2012년12월기준) 3억원의 즉시연금을 종신형으로 가입할 경우 매월 1,350,000원을 수령하게 설계²¹⁾되어 있다. 주택처분을 통한 1,350,000의 연금 수령을 통하여 해당주택과 동일한 주택에 월세로 거주할 경우 월임대료 지출액은 약 791,250원²²⁾이 예상되고, 월임대료를 제외하고 실제 생활비 가능액은 약 558,750원이 예상된다. 즉, 주택연금을 통한 월생활비가 약 300,000원 높은 것으로 추정된다.²³⁾

17) 박근수 외(2010), 앞의 논문, 2010, 297쪽.
 18) <표 8>의 통계청 조사(2005)에 따르면 65세 고령자의 기대여명은 18년으로 83세가 종신으로 예상된다.
 19) 한국주택금융공사 예상연금 조회결과

21) Naver 연금보험 비교분석 카페 참조(2012.12.14)
 22) 계산식 : (보증금 * 3%(은행이자)/12) + 월임대료
 1) 반전세 가정 전세환산가격 : 3억 * 70%(KB 매매가격대비 전세가격비율(2013.10)) = 126,600,000원
 2) 1)의 기준 월임대료 전환 시 보증금 63,300,000원 / 월임대료 633,000원 기준
 23) 이중희(2007) 외 또한 앞의 논문에서 주택연금의 주거안정 효과를 거치식금융연금상품과 비교하여 주택연금의 월생활비 가용액 차이가 377,000원임을 계산하

상기와 같이 주택연금에 가입하여 주택에 거주하는 것이 자기소유라는 심리적 안정감과 더불어, 주택을 매각하고 해당금액을 즉시연금으로 운용하는 것에 비해 생활비로 충당할 수 있는 금액이 더 많음을 알 수 있다.

<표 10> 주택연금과 즉시연금의 비교 (단위 : 원)

	주택연금	즉시연금
가입액	300,000,00	300,000,00
월수령액	828,990	1,350,000
월주거비용	559,899	791,250
월생활비 가능액	828,990	558,750

본 장에서 거론된 주택연금의 주요 필요성은 다음과 같다.

첫째, 선진국 대비 우리나라 자산배분의 경우 부동산비율이 높아 고령인구가 필요한 현금화의 어려움이 존재한다.

둘째, 저출산 고령화의 문제로 고령인구 부양비율이 점진적으로 증가하므로 공적연금의 확충이 필요하다.

셋째, 고령인구의 주요소득원 중 공적이전비용이 선진국에 비해 현저하게 낮다.

넷째, 주택연금의 노후소득 조장효과가 상당 부분 차지할 수 있다.

다섯째, 1주택 고령자의 경우 안정적 주거생활과 더불어 생활비 마련을 위해서는 금융자산을 통한 운용대비 그 여유자금 마련이 용이하다.

III. 우리나라 주택연금의 위험요인

우리나라 주택연금은 2007년 도입한 이래 현재 총 가입건수는 14,866건(6년)으로 미국의 공적 역모기지 제도인 HECM(주택자산전환모기지) 6년 공급 건인 11,060건 보다 약 35%의 빠른 증가율을 보이고 있다. 이런 빠른 증가율은 부동산에 대해 80%이상 집중되어 있는 자산구조, 가입요건 완화 등의 제도개선이 주요 요인으로 작용한 것으로 보인다.²⁴⁾

었다.
 24) 한국주택금융공사, 보도자료, 2013년 7월.

<표 11> 한국과 미국 주택연금 가입자 추이

	1년	3년	6년	합계
우리나라	831	1,338	5,201	14,866
미국	157	1,019	4,166	11,060

※ 출처: 한국주택금융공사 2013년7월 보도자료

1. 주택연금 공급현황 및 주택가격

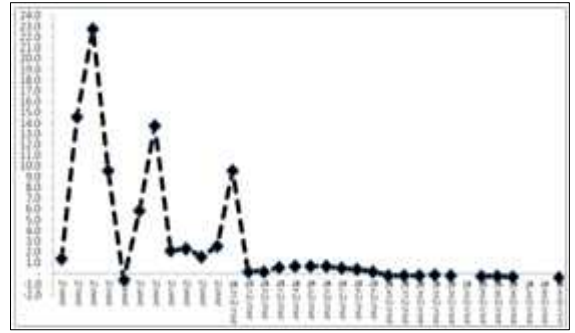
<표 12>은 우리나라 주택연금 가입 주택 유형별 분포를 보여주고 있는데 아파트가 전체 가입주택의 83%를 차지하고 있는 반면, 단독주택은 약11%, 다세대, 연립주택의 경우 가입비율이 각각 3.5%, 2.7%를 차지하고 있는 것으로 나타나고 있다.²⁵⁾

<표 12> 주택연금 가입주택 유형

구분	합계(2007년~2009년9월)	
	건수	비율(%)
아파트	1730	82.8
단독주택	226	10.8
다세대	72	3.5
연립	57	2.7
기타	4	0.2

※ 출처: 김정주(2009), 앞의 논문, 26쪽, <표8>을 연구자가 재구성

주택연금 가입주택 분포도를 살펴 볼 때 주택연금 주요 가입주택인 아파트의 매매가격은 주택연금의 정부지급보증 자원에 지대한 영향을 줄 수 있다. 왜냐하면 가입시기의 주택 평가액을 기준으로 종신토록 지급하는 현 주택연금의 시스템은 현재와 같은 아파트 가격 하락이 장기화 시 그 부실화 우려가 높을 수밖에 없기 때문이다. 최근, 아파트 매매가격의 현황을 <그림 3>에 정리한 내용에 따르면 2008년 Lehman Brothers 금융위기 이후 아파트 매매가 은 지속적으로 하락 조정되고 있음을 알 수 있다.



<그림 3> 2000년~2013년 9월 전국 아파트가격 전년말 대비 추이

※ 출처: 국민은행 아파트 매매가격 통계자료를 연구자가 재구성

주요 주택연금 가입대상 유형 주택의 매매가격 뿐 아니라, 주택연금의 지역별 가입 비중을 통하여 가입비중이 높은 지역의 아파트 매매가격을 살펴볼 필요성이 있다. <표 13>은 한국주택금융공사에서 지역별 보증공급내역 자료를 필자가 수도권과 지방으로 구분한 내용이다.

<표 13> 주택연금 공급현황(누적)

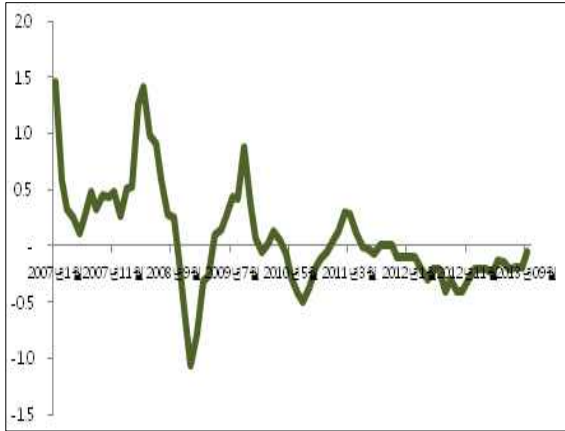
	2007년		2008년		2013년 9월	
	공급(억원)	비율(%)	공급(억원)	비율(%)	공급(억원)	비율(%)
서울						
경기	5,334	88.5	7,861	91.1	39,557	84.8
인천						
기타 지역	691	11.5	772	8.9	7,085	15.2
전국 합계	6,025	100.0	8,633	100.0	46,642	100.0

※ 출처: 한국주택금융공사 통계자료를 연구자가 재구성

2007년 주택연금 가입초기에는 전국적으로 약 6천억 수준이었던 보증 공급액은 2013년 9월까지 총 누적액은 약4조6천억원 수준으로 2007년 대비 약 674%의 증가율을 보이고 있다. 이중 서울, 경기, 인천의 수도권이 차지하는 비율은 약 85% 수준으로 주택연금 가입주택의 대부분이 수도권에 집중되어 있음을 알 수 있다.

<그림 4>은 수도권의 전월대비 주택가격 상승률을 나타낸 그림이다. 주택연금의 주된 공급지역은 서울을 포함한 수도권의 주택 매매가격은 2008년 Lehman Brothers 금융위기를 거친 후 2009년 3분기부터 주택매매가격은 지속적인 하락추이를 보이고 있다.

25) 김정주, “주택연금 이용자 특성분석과 향후 리스크 관리방향에 관한 제언”, 「주택금융월보」, 통권 제63호, 한국주택금융공사 조사연구부, 2009, 26쪽.



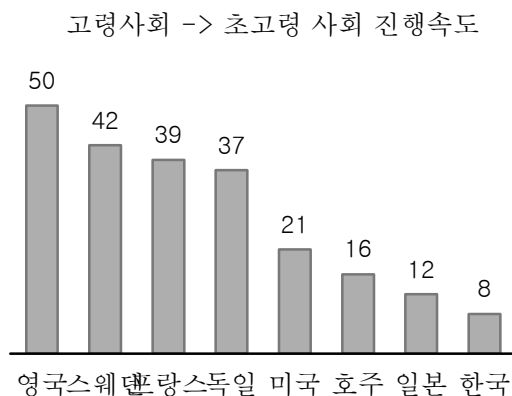
<그림 4> 2007년~2013년 9월 수도권 주택 전월대비 상승률

※ 출처: 국민은행 아파트 매매가격 통계자료를 연구자가 재구성

주택가격 하락에 따른 주택연금의 리스크는 대출종료시점에 회수 가능한 담보주택의 가격이 대출 원리금에 미치지 못함으로써 대출기관 및 보증기관에 손실을 입힐 위험요인이 된다.

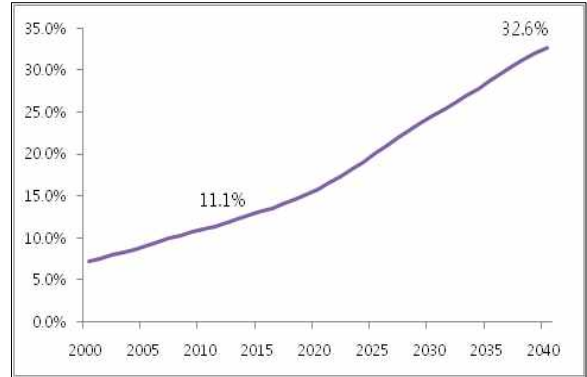
2. 고령화 인구 증가 및 장수요인

<그림 5>의 통계청 추계인구를 살펴보면 우리나라의 전체 인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비율은 2010년 약 11%에서 2030년 약 30% 수준에 도달할 것으로 예상하고 있다. 이러한 고령인구 증가속도는 미국대비 2.6배, 영국대비 6.2배, 일본대비 약 1.5배 수준으로 우리나라의 초고령화 진행속도는 매우 빠르게 진행을 예상하고 있다.



<그림 5> 국가별 초고령사회 진행속도

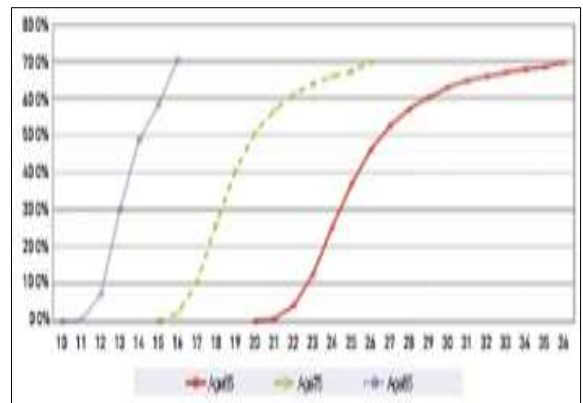
※ 출처: 김용익(2012), 앞의 논문, 1쪽, <그림 1>을 재구성



<그림 6> 우리나라 65세 이상 인구 증가추이

※ 출처: 통계청, 연령별 추계인구, 2010년 재구성

마승렬(2012)은 장수화 및 고령화에 따른 주택연금의 보증리스크에 대한 보증자의 순손실 발생확률 추이를 주택가격 변화율과 실제대출이자율 시계열의 변동성을 고려한 몬테카를로 시뮬레이션 분석을 통하여 65세 가입자의 경우 21년이 경과한 시점부터, 75세 가입자의 경우 15년이 경과한 시점부터 보증자가 순손실을 입을 수 있는 확률이 나타남을 확인하였는데, 대출 종료시점(한계연령에 도달한 시점)에서 보증자 순손실 발생확률은 모두 70%에 가까운 상대적으로 높은 값을 보여주고 있다고 하였다. 이는 주택연금 가입자들이 한계연령에 도달할 때까지 모두 생존해 있다면 주택연금의 보증자는 약 70%의 확률로 순손실을 입게됨을 의미한다.²⁶⁾



<그림 7> 연도의 경과에 따른 보증사 순손실발생확률

※ 출처: 마승렬, “주택연금의 리스크평가 및 향후 관리방향”, 「부동산포커스」, 제54호, 한국감정원 부동산연구원, 2012, 15쪽, <그림 3>

26) 마승렬, “주택연금의 리스크평가 및 향후관리방향”, 「부동산포커스」, 제54호, 한국감정원 부동산연구원, 2012, 13~16쪽.

3. 기타 위험요인

전기한 주택매매가격과 장수위험 이외에 주택연금을 부실화 시킬 수 있는 기타 요인은 글로벌 유동성 축소정책으로 인한 금리의 상승, 인플레이션으로 인한 금리의 상승, 주택거래 침체가 장기화 시 담보주택 유동화의 어려움이 발생하는 경우 등이 있을 것이다.

IV. 위험요인 관리에 대한 제언

1. 주택연금 가입주택 가격 재평가

우리나라 주택연금 출시 당시 적용된 주택가격의 파라미터는 주택가격 상승률 연 3.5%를 기준으로 설계되어 있다.²⁷⁾ 이를 감안하게 되면 2013년 10월 기준으로 2007년 대비 약 4.2% 수준의 가격이 상승되어 있어야 한다.

하지만, 주택연금 공급이 집중되어 있는 수도권 수도권 지역의 아파트 가격은 2008년 금융위기 이후 지속적 하향모습을 보이고 있다. KB부동산 주택가격지수에 따르면 수도권 지역의 아파트 가격은 2013년 10월 현재, 2008년 12월 대비 7.35%의 가격하락률을 보이고 있다.

우리나라 주택연금은 주택연금 가입시점을 기준으로 주택가격을 평가하여 종신토록 대출금을 조달하는 방식으로 되어 있기 때문에 주택가격 조정국면 특히 하락 시에는 주택보증기관의 손실 위험도를 높일 수 있는 위험요인으로 작용할 수 있다. 따라서 현 주택연금 대상주택의 주택가격 변동률을 주기적인 감정평가를 통하여 주택연금 지급금액의 재산정할 수 있는 관리제도 개선방안이 마련되어야 한다.

2. 주택연금 가입기준의 형평성

주택연금의 가입기준은 크게 세 가지의 요건을 통하여 가입할 수 있는데 첫째, 주택소유자가 만 60세 이상 둘째, 부부기준 1주택만을 보유, 셋째, 시가 9억원 이하의 주택 및 지자체에 신고 된 노인복지주택으로 연령, 주택보유수, 대상주택으로 조건이 규정되어 있다.

해당가입요건에 따르면, 해당주택이외의 기타 부동산자산 및 금융자산을 보유하고 있어도 주택연금을 수령할 수 있도록 되어 있다. 주택연금은 저소득 고령인구의 안정적 주거유지와 생계유지를 위한 공적자금의 성격으로 그 기능을 수행하여야 한다. 따라서 주택연금 가입조건에 대하여 전체 자산의 평가 예를 들면, 재

산세 납부액, 소득세 납부액, 국민연금 수령액 등의 종합적인 평가를 통하여 실제 주택연금이 필요한 저소득 고령계층에 안정적인 노후소득원으로서의 기능을 수행하게 할 수 있는 제도적 개선마련이 필요하다.

3. 가입자 연령대별 연금 지급모형의 구분

마승렬(2006b)은 상대적 저연령계층이 가입자가 상대적 고연령계층에 비해 대출기간이 길어 더 큰 보증리스크에 노출되어 있음을 보여주고 있다. 따라서 주택연금 운영리스크를 줄이기 위해서는 이들 간의 모형설계를 구분하여 연령계층별로 대출이자율 또는 월지급금의 조정 등을 통한 위험요인 관리방안도 검토해 볼 필요성이 있다.²⁸⁾

주택연금의 가입연령은 2007년 출시 당시 65세 이상에서 현재 60세로 그 가입조건이 완화되었을 뿐 아니라, 2013년부터는 50세 이상의 은퇴자와 하우스 푸어 등의 부채상환을 지원하기 위해 주택연금 가입연령을 낮추고 있다²⁹⁾. 2010년 이후 베이비부더 세대 은퇴의 지속적인 증가, 경제침체, 수도권 주택가격 하락, 저금리 등의 원인으로 인하여 주택연금 가입자는 계속적으로 증가할 것으로 예상하고 있다. 이러한 환경 변화 속에서 가입자 연령대의 구분을 통한 가입연령대 별 주택연금 모형의 재설계는 주택연금 가입자간의 종신토록에 따른 형평성 문제 및 주택연금의 안정적인 운영을 위해 필요할 것으로 판단된다.

V. 결론

본 연구는 주택연금의 필요성과 위험요인 관리방안을 찾아보고자 하였다. 주택연금은 주택을 보유하고 있으나, 노후 생계를 위한 안정적인 현금흐름 확보가 필요한 고령자에게는 안정적 주거공간 확보와 더불어 생계비 제공을 동시에 충족시킬 수 있는 사회 안정망 역할을 하는 매우 적합한 제도라 할 수 있다.

2007년 출시된 이후 현재까지 주택연금 가입자는 약 675%의 증가율을 보이고 있으며 이는 미국의 HECM 초기 6년 공급대비 약 35%이상 높은 증가율로, 우리나라의 주택연금은 고령계층의 노후안정망의 한 축으로 빠르게 정착되고 있다. 하지만 부동산 가격의 하락, 장수요인, 금리변동 등의 다양한 위험요인으로 인하여 주택잔존가치가 대출 잔액보다 낮을 경우 보증기

28) 마승렬, 앞의 논문, 2012, 22쪽.

29) 한국주택금융공사는 2013년6월1일~2014년5월31일까지 사전주택연금의 한시적 운영을 시작하였다.

27) 최형석(2011), 앞의 논문, 5쪽.

관인 국가가 그 비용을 부담하여 결국에는 주택연금 부실화에 대한 위험이 존재한다. 따라서 이러한 위험요인을 관리할 수 있도록 주택연금 대상 주택가격 변동의 모니터링 시스템, 주택연금 가입자간이 형평성에 대한 개선방안을 포함한 주기적 분석과 결과물 산출 및 데이터베이스화 등 다각적인 위험요인 관리지표 개발 작업이 추진되어야 할 것이다. 궁극적으로 주택연금이 고령인구의 최소한의 사회 안전망 장치로서 기능할 수 있도록 제도적인 보완이 시급히 마련되어야 할 것이다.

참고문헌

- 김갑태, 2007, 주택연금제도의 정착을 위한 향후 연구방향, 「주택금융월보」, 제35호, 한국주택금융공사.
- 김대성, 2009, 노후보장을 위한 주택연금 활성화 방안, 전남발전연구원.
- 김상현·서정렬, 2011, 고령화시대에 따른 주택연금 활성화를 위한 이용자 실태연구, 「부동산학연구」, 제17집 제4호, 한국부동산분석학회.
- 김용익, 2012, 이미 늙은 한국사회 : 한국은 초고령 사회를 준비하고 있는가, 민주정책연구원
- 김정주, 2009, 주택연금 이용자 특성분석과 향후 리스크방향에 대한 제언, 「주택금융월보」, 통권 제63호, 한국주택금융공사.
- 마승렬, 2012, 주택연금의 리스크평가 및 향후관리방향, 「부동산포커스」, 제54호, 한국감정원.
- 박근수·김영훈, 2010, 고령자의 주택연금제도 이용의 필요성에 영향을 미치는 요인 : 55세 이상 고령자를 중심으로, 고령화시대와 주택연금의 활용, 「노인복지연구」, 통권 50호, 한국노인복지학회.
- 이중희·배다희, 2007, 고령화시대와 주택연금의 활용, 「주택금융월보」, 7월호, 한국주택금융공사.
- 윤환진, 2013, 주택연금 수요증가에 따른 대응방안 고찰, 글로벌부동산연구원.
- 최형석, 2011, 역모기지수요증가에 따른 대응방안, 「부동산포커스」, 제41호, 한국감정원 부동산연구원.
- 한국주택금융공사 홈페이지, www.hf.go.kr
- 통계청 홈페이지, www.index.go.kr
- KB 국민은행 주택가격지수_시계열(2013.10), www.kbstar.com
- 네이버 용어사전(2008), www.naver.com