

연구보고서(수시) 2021-01

주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

김성아
이태진·최준영



KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



한국보건사회연구원
KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



연구진

연구책임자	김성아	한국보건사회연구원 부연구위원
공동연구진	이태진	한국보건사회연구원 선임연구위원
	최준영	한국보건사회연구원 연구원

연구보고서(수시) 2021-01

주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

발행일 2021년 5월
발행인 이태수
발행처 한국보건사회연구원
주소 [30147]세종특별자치시 시청대로 370
세종국책연구단지 사회정책동(1~5층)
전화 대표전화: 044)287-8000
홈페이지 <http://www.kihasa.re.kr>
등록 1999년 4월 27일(제2015-000007호)
인쇄처 거목정보산업(주)

발|간|사

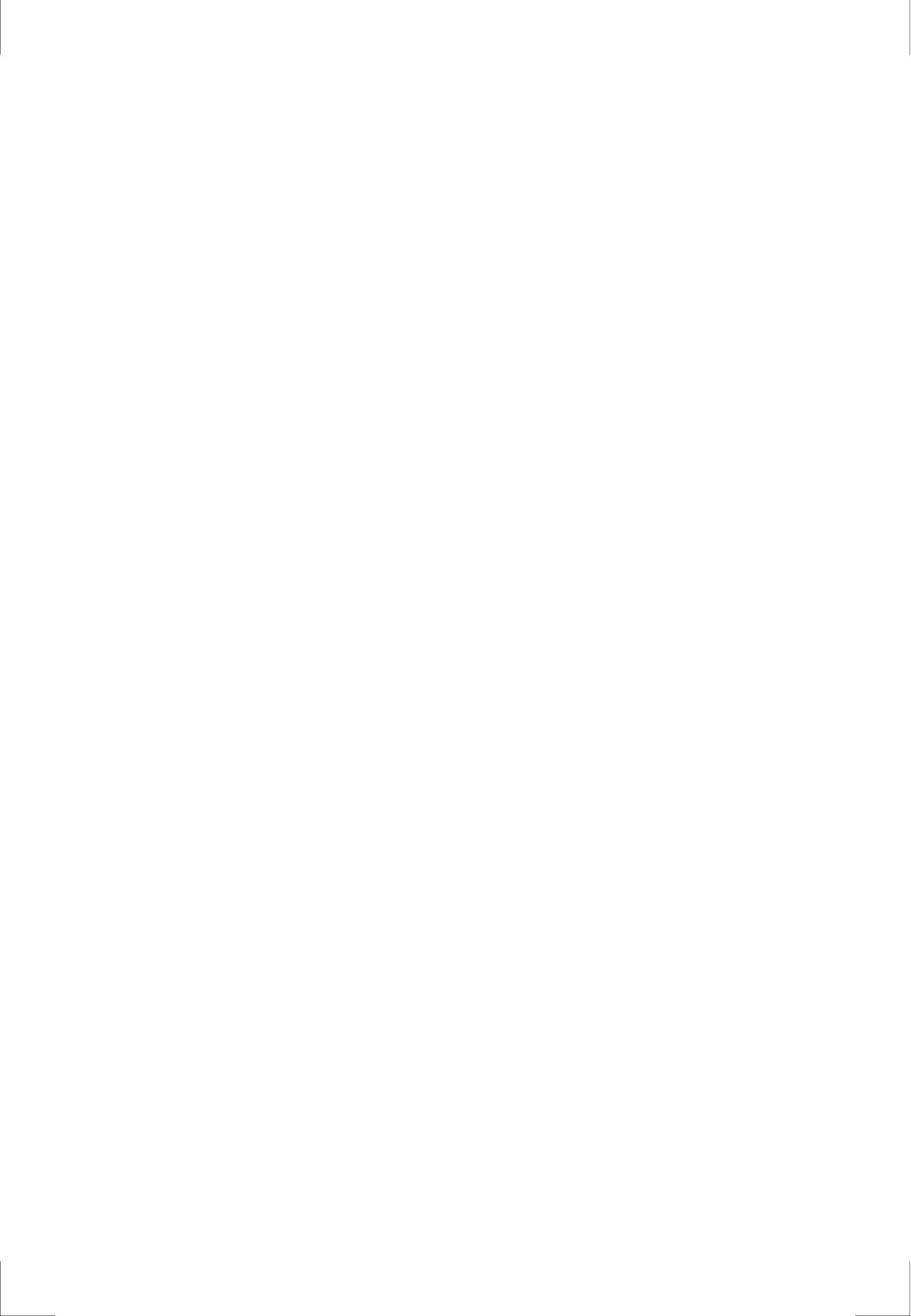
한국은 GDP가 세계 10위권에 들 만큼 눈부신 경제성장을 이루었다. 하지만 한국의 노인은 은퇴 이후에도 여전히 가계를 꾸리기 위해 일을 하면서도 빈곤한 상태에서 긴 노년기를 보내고 있다. 이 연구는 주택연금의 점진적인 확대가 현세대 노인의 빈곤과 함께 노후를 준비하는 중년의 노후 빈곤에 미치는 효과를 분석하여 한국의 높은 노인 빈곤율을 완화하는데에 이바지할 수 있는 실질적인 정책 방안을 제안한다. 경제활동기에 자산을 축적하고, 노후에 자산을 활용하는 자산기반 복지체계와 공적연금을 중심으로 하는 다층 노후소득보장체계 속에서 주택연금의 미래지향적 역할에 주목한 데에 의의가 있다.

이 연구는 김성아 부연구위원이 책임을 맡고 이태진 선임연구위원과 최준영 연구위원이 참여하였다. 한림대학교 석재은 교수님과 본원의 정홍원 연구위원의 자문과 지원이 이 연구를 알차게 만들었다. 연구를 수행하는 과정에서 보험연구원 강성호 박사, 주택금융연구원 최경진 박사, 국민연금연구원 성혜영 박사, 세종시사회서비스원 김미곤 원장, 한림대학교 조동훈 교수, 서울대학교 김남희 임상교수, 숙명여자대학교 박승욱 교수, KDI국제정책대학원 백지선 교수의 적절한 도움말 또한 연구의 틈을 메우는 데에 큰 도움이 되었다. 연구의 완결성을 높이기 위해 헌신적인 조언을 해주신 익명의 평가자들께도 감사드린다. 마지막으로 이 보고서의 내용은 한국보건사회연구원의 공식적인 견해가 아님을 밝힌다.

2021년 5월

한국보건사회연구원 원장

이 태 수





Abstract	1
요 약	3
제1장 서론	13
제1절 연구 배경과 목적	15
제2절 연구 내용과 방법	19
제2장 선행연구 검토	23
제1절 생애주기 가설과 자산기반 복지의 가능성	25
제2절 자산활용제도로써 주택연금의 이슈	33
제3장 주택연금 제도 및 현황 분석	45
제1절 주택연금 제도 분석	47
제2절 주택연금 제도 변화	55
제3절 주택연금 이용 현황	59
제4장 생애주기별 소득 및 자산 구성과 주택연금 잠재 수요 분석 ...	67
제1절 생애주기별 소득 및 소비 구성	69
제2절 생애주기별 자산 및 부채 구성	74
제3절 주택 현황 및 소득보장 수요	78
제4절 노후 준비 현황 및 수요	82

제5장 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과 분석	91
제1절 분석모형과 분석자료	93
제2절 노인 빈곤 완화 효과 분석 결과	100
제3절 중년 노후 빈곤 위험 완화 효과 분석 결과	110
제6장 결론과 정책 방안	119
제1절 결과 요약과 결론	121
제2절 정책 방안	128
참고문헌	139
부록	151

표 목차



〈표 3-1〉 주택연금 제도 변화	57
〈표 4-1〉 빈곤 여부별 거주주택 보유 가구 현황	81
〈표 4-2〉 가구주 5세 단위 연령집단별 은퇴 가구주 가구의 생활비 재원 분포	86
〈표 5-1〉 2005~2018년 한국복지패널 연령집단별 응답자 규모	99
〈표 5-2〉 2018년 거주주택 가격(공시지가 기준) 기초통계량	100
〈표 5-3〉 주택연금 가입률 시나리오별 월지급금 시뮬레이션 결과	102
〈표 5-4〉 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 빈곤율 완화 효과	104
〈표 5-5〉 가입률 시나리오별 주택연금의 빈곤율 완화 효과	107
〈표 5-6〉 기초통계량	111
〈표 5-7〉 2018년 균등화 가구 처분가능소득에 대한 2008년 인구사회학적 특성의 영향 ..	112
〈표 5-8〉 코호트별 평균 (기대)소득	114
〈표 5-9〉 가입률 시나리오별 주택연금의 미래 노인 빈곤율 완화 효과	115
〈표 5-10〉 가입률 시나리오별 주택연금의 미래 빈곤율 완화 효과	116
〈부표 1〉 2020년 가계금융복지조사 가구주 5세 단위 연령집단별 유효표본	151
〈부표 2〉 2020년 가계금융복지조사 가구주 1세 단위 연령집단별 유효표본	152
〈부표 3〉 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 빈곤율 완화 효과(주택연금 상한액 기준 고려)	163
〈부표 4〉 가입률 시나리오별 주택연금의 빈곤율 완화 효과(주택연금 상한액 기준 고려) ..	164

그림 목차

[그림 1-1] OECD 가입국 노인의 소득 구성	16
[그림 1-2] OECD 가입국의 빈곤율 대비 노인 빈곤율	17
[그림 2-1] 모달리아니의 생애주기 가설의 개념	26
[그림 2-2] 우리나라의 다층 노후소득보장체계 및 현황	30
[그림 3-1] 주택연금 전달체계	53
[그림 3-2] 2008~2020년 월별 주택연금 공급현황	60
[그림 3-3] 2007~2020년 연령구간별 주택연금 신규 가입자 현황	61
[그림 3-4] 2007~2020년 가입자 세대구성별 주택연금 신규 가입자 현황	62
[그림 3-5] 2007~2020년 지급방식별 주택연금 신규 가입자 현황	63
[그림 3-6] 일반 노년층과 주택연금 가입자의 소득 구성	64
[그림 3-7] 일반 노년층과 주택연금 가입자의 생활비 및 의료비 비중	65
[그림 4-1] 가구주 5세 단위 연령집단별 시장소득 및 소비지출	70
[그림 4-2] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 소득 수준	71
[그림 4-3] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 소득 구성	72
[그림 4-4] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 지출 수준	73
[그림 4-5] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 지출 구성	74
[그림 4-6] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 자산 수준	75
[그림 4-7] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 자산 구성	76
[그림 4-8] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 부채 수준	77
[그림 4-9] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 부채 구성	78
[그림 4-10] 1986~2020년 전국 주택 매매가격 지수 및 변동률	79
[그림 4-11] 1986~2020년 전국 아파트 매매가격 지수 및 변동률	79
[그림 4-12] 가구주 5세 단위 연령집단별 거주주택 보유 가구 현황	80
[그림 4-13] 가구주 5세 단위 연령집단별 빈곤 여부 및 거주주택 보유 여부별 가구 분포 ..	82
[그림 4-14] 가구주 5세 단위 연령집단별 은퇴 가구주 가구 분포	83
[그림 4-15] 가구주 5세 단위 연령집단별 미은퇴 가구주 가구 가구의 노후 준비 정도 인식	84



[그림 4-16] 가구주 5세 단위 연령집단별 은퇴 가구주 가구 가구원의 적정 생활비 총당 정도 인식	85
[그림 4-17] 1998~2020년 부모 부양에 대한 견해	87
[그림 4-18] 2011~2017년 자녀와의 동거 희망률	88
[그림 4-19] 2011~2017년 희망하는 노후 재산 처리 방식	89
[그림 5-1] 2018년 거주주택 가격 밀도 분포	101
[그림 5-2] 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 빈곤율 완화 효과	103
[그림 5-3] 가입률 시나리오별 주택연금의 빈곤율 완화 효과	106
[그림 5-4] 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 지니계수 완화 효과	109
[그림 5-5] 가입률 시나리오별 주택연금의 인구 지니계수 완화 효과	109
[그림 5-6] 중년 노후 빈곤 완화 효과 추정을 위한 연도별 코호트 개념	110
[그림 5-7] 가입률 시나리오별 주택연금의 미래 노인 지니계수 완화 효과	118
[그림 5-8] 가입률 시나리오별 주택연금의 미래 인구 지니계수 완화 효과	118
[부그림 1] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 소득 수준	154
[부그림 2] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 소득 구성	155
[부그림 3] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 지출 수준	156
[부그림 4] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 지출 구성	157
[부그림 5] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 자산 수준	158
[부그림 6] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 자산 구성	159
[부그림 7] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 부채 수준	160
[부그림 8] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 부채 구성	161
[부그림 9] 1986~2020년 전국 주택 전세 가격 지수 및 변동률	162
[부그림 10] 1986~2020년 전국 아파트 전세 가격 지수 및 변동률	162
[부그림 11] 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 지니계수 완화 효과(주택연금 상한액 기준 고려)	165
[부그림 12] 가입률 시나리오별 주택연금의 인구 지니계수 완화 효과(주택연금 상한액 기준 고려)	165



Abstract

The Effect of the Home Pension on Poverty Reduction

Project Head: Kim, Seonga

South Korea has been ranked 10th in the world in terms of gross domestic product. However, older adults in Korea spends many years working to eke out a living well past their retirement age. This study aims to analyze what effect the expansion of home pension would have on reducing elderly poverty and on decrease the risk of poverty among the middle-aged.

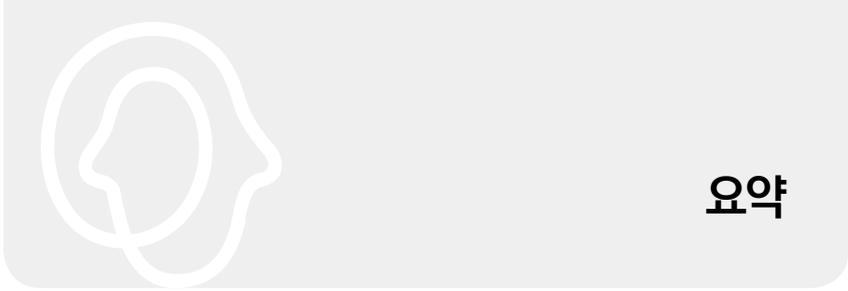
Results show the home pension effectively reduces old-age poverty rates for both the current elderly population and the middle-aged in Korea. Furthermore, a gradual expansion of the home pension is found to have an effect of reducing the inequality between the elderly and the general population. The home pension, an asset liquidity mechanism, is more beneficial to middle-class home owners. However, a full-scale expansion of the home pension may aggravate the inequality between the current old-age population and the future old-age population.

The fact that the take-up rate of the home pension remains at only 1% reveals the need for a gradual expansion of the home pension, whereby individuals who are old or are in prep-

2 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

aration for retirement can make a choice with the freedom to liquidate their homes for old-age income. The home pension should gradually extend to cover the middle class, but those who are asset-rich and income-poor, accounting for 11.6 percent of all households, need to be covered first. This study recommends to strengthen the role of the home pension as a formal old-age income security program, and to increase ease of access for individuals so that they can freely decide to participate in the program.

Keyword : Home Pension (Reverse Mortgage), Multi-pillar Old-Age Income Security System, Elderly Poverty Reduction, Old Age Poverty Reduction of the Middle-aged



요약

1. 연구의 배경 및 목적

이 연구는 40%가 넘는 우리나라의 높은 노인 빈곤율을 완화하기 위해서는 선제적인 정책 대응이 필요하다는 문제의식에서 출발했다. 연구 목적은 주택연금이 현세대뿐 아니라 미래 노인의 노후 빈곤 완화에 미치는 효과를 추정하여 장기적으로 보조적 노후소득원으로서 주택연금제도의 실효성을 담보할 수 있는 실증적인 근거를 마련하는 데에 있다. 이를 통해 자산 축적과 유동화에 대한 생애주기 가설에 근거한 합리적 자산기반 복지의 타당성을 확보하고자 하였다. 또한 주택연금 활성화를 통해 현세대 및 미래 노인의 노후 빈곤 완화를 위한 자산기반 복지의 정책적 기제를 마련하고, 자신이 살던 지역사회와 주택에서 노후소득을 보장받으며 건강한 노후를 보낼 수 있는 안정적 주거의 중장기적 기반을 형성하는 데에 기여하고자 하였다.

2. 주요 연구결과

가. 선행연구 검토

생애주기 가설은 생애 전 기간의 소득과 소비 수준을 고려하면서 저축과 자산의 축적 및 활용에 대한 행태를 설명한다. 이에 따르면 경제활동기에는 소득이 항상소비 수준을 초과하여 양의 순 경제력 가치, 즉 저축이 발생하여 금융자산이나 실물자산을 축적한다. 아동기와 노년기 등의 시기에 지출해야 하는 항상소비 수준이 소득을 초과하여 저축을 현금으로 유동화하여 축적한 자산을 전 생애 기간에 전부 소비한다. 가계금융복지조

4 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

사 자료를 이용하여 소득소비 및 자산부채 수준과 구성을 분석한 결과 생애주기 가설이 국내에서도 실현되는 양상을 확인하였다(제4장 제1, 2절).

생애주기 가설은 경제활동기 동안 발생하는 양의 경제력 순 가치로 축적한 자산을 은퇴 이후 근로소득이 감소하여 항상소비 수준이 총소득을 초과하는 노후에 실질 소득원으로 활용하는 자산기반 복지의 이론적 토대가 된다. 자산기반 복지는 개인이 생애주기 전반에 걸쳐 자산을 축적하고 소득의 형태로 유동화함으로써 자립적인 삶의 궤적이 실현되게 하는 일련의 복지체제로, 자산을 형성하는 프로그램과 자산을 활용하는 프로그램을 포함한다. 이 연구는 경제활동기에 축적한 자산을 노후소득원으로 활용하는 유동화 프로그램으로 주택연금과 그 정책 효과에 주목하였다.

우리나라의 다층 노후소득보장체계(5층)는 주택의 실물자산을 활용하는 제도로, 주택연금을 포함하고 있다(그림 2-2). 소득 기준에 따라 빈곤층과 저소득층을 대상으로 지원하는 공공부조제도와 기초연금의 기반으로(0층), 근로자의 의무가입과 일반 국민의 임의가입에 의한 공적연금 제도인 국민연금과 특수직역연금이 중심에 위치한다(1층). 사적연금인 근로자와 자영업자를 대상으로 하는 퇴직연금 프로그램과 개인연금이 공적연금 위에 얹히고(2, 3층), 비연금제도인 은퇴 이후 지속하는 경제활동으로 얻는 근로소득이나 자산소득, 사적이전 소득이 그 위에 위치한다(4층). 그리고 소득과 자산을 유동화하는 주택연금과 농지연금이 최상층에 자리한다(5층).

주택연금은 자신이 소유한 주택에서 거주하면서 사망할 때까지 지속해서 월지급금을 받는 공적 제도로, 노후소득과 안정적인 주거 확보라는 두 마리 토끼를 잡는 효과를 가진다는 점에서 유용하다고 평가받는다. 개인이 자유로운 의지로 선택하여 자신의 자산을 보조적인 노후소득원으로 활용하는 제도의 실효성을 담보하기 위해서는 주택연금의 공적 노후소득

보장정책으로서의 기능을 강화할 뿐 아니라 이런 정책적 제도를 선택하는 개인의 행태에 대한 접근이 필요하다.

고령자들이 노후소득을 확보하기 위한 방안으로 주택연금을 이용하기 보다 주택을 매매하고, 그 차액으로 주택의 규모를 줄이거나 질이 낮은 주택으로 이사하는 경향이 있다. 그 배경에는 필요 노후소득액 대비 주택연금 월지급금 예상액에 대한 평가, 주택가격 상승에 대한 기대, 주택 보유 의지, 후세대를 위한 상속 동기 등이 있다. 이런 것들이 주택연금 가입 제약 요인으로 논의되고 있다.

나. 주택연금 제도 및 현황 분석

주택연금은 금융위원회 산하 한국주택금융공사가 채무자인 가입자와 채권자인 금융기관 사이의 보증기관으로 기능하는 공적 사회보장제도로 자산, 특히 주택이 있지만 은퇴 후 소득이 부족한(Asset/house-rich and income/cash-poor) 고령층을 표적 대상으로 한다. 이 제도에 가입하기 위해서는 공시지가 9억 원 이하의 일반주택, 노인복지주택, 주거 목적 오피스텔 등 담보가 되는 주택을 소유하고 그곳에 거주하면서 본인 또는 배우자의 나이가 55세 이상인 대한민국 국민이어야 한다.

가입자는 가입자가 납입할 보증료 총액이 장래 대위변제손실액을 모두 충당하도록 보증료 수입현가와 대위변제 손실현가가 같아지는 수지상등 원칙에 따라 결정된 월지급금을 연금으로 수령한다. 월지급금을 산정할 때는 주택가격상승률, 기대여명, 연금산정이자율 등이 고려되고, 가입 시점에 가입자가 초기보증료를 부담한다. 단, 현재 주택연금 월지급금 산정 방식에 따르면 월지급금 액수가 가입 종료 시점까지 고정되어 있어 시간이 지남에 따라 월지급금의 가치가 오히려 하락한다. 또한 가입자의 소득

6 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

등 경제력 수준을 고려하지 않아 자산, 특히 소유하고 있는 주택의 가치가 높은 고소득층이 제도의 효용을 누리는 등 제도가 역진적으로 운영될 가능성이 있다.

주택연금의 재정, 즉, 주택담보 노후연금보증 계정은 정부 및 금융기관의 출연금, 가입자가 내는 보증료, 종료된 주택을 처분하는 등 구상권 행사에 따른 수입금 등을 재원으로 조성한다. 그런데 공사가 기금을 관리하는 데에 주목하게 되면, 주택가격 하락, 금리상승, 장수 리스크 관리에 초점을 맞추어 공급자를 중심으로 제도를 개편하거나 대상자 이익에 소극적으로 개선할 수 있다.

주택연금은 「한국주택금융공사법」 및 시행령과 시행규칙에 법적 근거를 두고 한국주택금융공사의 「주택담보노후연금보증규정」에 따라 제도를 운영하고 있다. 그런데 현행 주택연금 법률 구조에서는 담보대출의 가격 상한액을 법률로 지정하는 등 소득보장제도로서의 시의성을 반영하기에 한계가 있다.

2007년 7월에 도입된 이후 2020년 12월 기준 주택연금을 이용하고 있는 건수는 총 6만 6,121건으로, 가입 규모가 점진적으로 증가해왔다. 가입자 실태를 확인한 결과, 가입자는 전 연령대에 분포하는데 60대 이하의 가입률이 70대 이상에 비해 다소 낮아 연령이 높을수록 주택을 노후소득으로 유동화하고자 하는 동기가 발현되는 것으로 보았다. 2020년 신규 가입자 중 독신 여성의 비율이 37.0%에 이르는 등 주택연금의 잠재적 수요자로 독신 여성이 두드러졌다.

다. 주택연금 잠재 수요 분석

주택연금 효과를 해석하고 개선 방안을 도출하기 위해 2020년 가계금

응복지조사 원자료를 이용해 자산, 특히 주택은 있지만 소득이 부족한(Asset/house-rich and income/cash-poor) 주요 표적 집단의 존재를 확인하였다. 빈곤과 거주주택 보유 현황을 교차분석한 결과(〈표 4-1〉), 주택연금의 표적 집단인 빈곤하지만 거주주택이 있는 가구는 전체 가구의 11.6%로 확인되었다. 은퇴 가구주 가구의 생활비 재원 분포에서 주택연금을 포함하는 자산 유동화 기제를 이용한다는 응답은 전체의 0.8%에 불과하다. 가구주 연령이 높을수록 주택 자산이 있지만 빈곤한 표적 집단의 비중이 높아져 주택연금의 잠재적인 수요가 존재하는 것으로 보았다.

노후 준비 현황을 분석하여 주택연금에 대한 잠재수요를 확인한 결과, 부모를 가족, 정부, 사회가 함께 부양해야 한다는 응답이 1998년 2.0%에서 점차 증가하여 2020년에 61.6%에 이르러 공적 노후소득보장에 대한 전반적인 요구가 증가했다. 또한 자녀와 동거하기를 희망한다는 응답률은 2011년 27.6%에서 2017년 15.2%로 약 절반 정도로 감소하였고, 노후 재산을 상속하지 않고 자신이나 배우자를 위해 이용하겠다는 응답률은 2011년 9.0%에서 2017년에는 17.3%로 증가하였다. 이를 종합하여 축적한 자산, 특히 주택을 노후소득으로 유동화하고 자신이 살던 집에서 안정적으로 살 수 있는 주택연금에 대한 잠재 수요가 존재한다고 보았다.

라. 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과 분석

제14차 한국복지패널 원자료를 이용해 주택연금 가입 여부를 1%, 5%, 10%, 30%, 50%, 100%로 무작위 할당한 가입률 시나리오별 주택연금 노후 빈곤 완화 효과를 분석하였다. 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 노인 빈곤율은 44.2%였다. 가입률 시나리오에 따라 노인 빈곤율은 각각 0.13%포인트, 0.40%포인트, 1.02%포인트, 3.19%포인트, 5.48%포인트

8 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

감소했다. 가입률이 100%면 노인 빈곤율은 11.23%포인트 감소하여 노인 빈곤 완화 효과는 25.4%가 된다([그림 5-2], <표 5-4>).

2018년 기준 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 전체 인구 빈곤율은 15.1%였다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 가입률 시나리오에 따라 빈곤율은 각각 0.03%포인트, 0.08%포인트, 0.18%포인트, 0.58%포인트, 0.89%포인트 감소했다. 가입률이 100%면 빈곤율은 1.82%포인트 감소하여 빈곤 완화 효과는 12.1%가 된다([그림 5-3], <표 5-5>).

주택연금 가입률 시나리오별 노인 불평등과 전체 인구의 불평등을 추정된 결과, 노인 불평등은 주택연금 가입률이 높아질수록 완화되다가 50% 이상부터 악화하였고, 가입률이 100%면 노인 불평등은 4.5% 증가했다. 하지만 전체 인구 불평등은 주택연금 가입률이 높아질수록 완화되어 가입률이 100%면 지니계수를 2.6% 완화했다([그림 5-4], [그림 5-5]). 이런 결과는 주택연금의 전면적 확대가 노인 불평등을 심화시켰다기보다, 숨겨져 있지만 소득 불평등에 비해 심각한 수준인 자산 불평등의 문제가 주택이라는 자산을 소득으로 유동화하는 주택연금을 통해 전이된 것으로 볼 수 있다.

현 중년이 노인이 되었을 때 주택연금 가입 여부가 빈곤율을 완화하는 효과를 추정했다. 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 미래 노인 빈곤 위험과 주택연금 가입률 시나리오별 완화 효과를 추정된 결과, 중위소득 50% 기준 미래 노인 빈곤율은 46.5%로 추정되었다. 주택연금 가입률을 1%, 5%, 10%, 30%, 50%로 가정했을 때 노인 빈곤율은 각각 0.15%포인트, 0.64%포인트, 1.04%포인트, 3.56%포인트, 6.33%포인트 감소할 것으로 추정되었다. 주택연금 가입률을 100%로 가정하면 노인 빈곤율은 32.5%로 주택연금 가입을 고려하지 않은 노인 빈곤율을 30.0% 개선한 것이다(<표 5-9>).

중위소득 50% 기준 미래 전체 인구 빈곤율은 11.3%로 추정되었다. 주택연금 가입률을 1%, 5%, 10%, 30%, 50%로 가정했을 때 빈곤율은 각각 0.03%포인트, 0.08%포인트, 0.07%포인트, 0.58%포인트, 1.20%포인트 감소할 것으로 추정되었다. 주택연금 가입률을 100%로 가정하면 빈곤율은 8.6%로 주택연금 가입을 고려하지 않은 빈곤율을 24.2% 개선한 것이다(〈표 5-10〉).

주택연금의 미래 불평등 완화 효과를 추정한 결과, 노인 불평등은 주택연금 가입률이 높아질수록 완화되다가 50% 이상부터 악화하였고, 가입률이 100%면 노인 불평등은 오히려 16.6% 증가했다. 하지만 주택연금 가입률이 높을수록 전체 인구 불평등은 완화되어, 가입률이 100%면 지니계수를 4.9% 완화했다(〔그림 5-7〕,〔그림 5-8〕). 이런 결과는 제2절의 결과와 같이 미래 노인 세대에서도 주택연금의 확대가 불평등을 심화시켰다기보다, 소득 불평등에 비해 심각한 수준인 자산 불평등의 문제가 주택연금을 통해 전이된 것으로 보았다.

3. 결론 및 정책 방안

연구 결과를 종합하면, 주택연금의 노후 빈곤 위험 완화 효과는 현세대 노인뿐 아니라 미래 노인 세대인 현세대 중년에게 모두 유효하다. 또한 주택연금의 점진적 확대는 현세대뿐 아니라 미래 노인과 전체 인구 불평등을 완화한다. 주택 자산을 노후소득으로 유동화하는 주택연금은 중산층 이상 집단의 노후소득보장에 유리할 수 있다. 하지만 주택연금의 전면적 확대는 전체 인구 불평등과 달리 현세대 및 미래 노인의 불평등을 악화할 가능성이 있다. 현세대 노인뿐 아니라 노후를 준비하는 개인이 자유

10 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

로운 의지로 자신이 축적한 자산을 노후소득원으로 활용하기 위해 가입 여부를 선택하는 주택연금의 실질적인 이용률이 1% 내외에 그치고 있다는 점에서 주택연금 제도는 중산층을 포괄하여 점진적으로 확대해야 한다. 단 주택연금은 공적 노후소득보장정책으로, 주택이 있지만 빈곤한 11.6%의 집단을 표적으로 삼아 우선 지원하는 것이 바람직하다(〈표 4-1〉 참조).

이런 연구 결과를 중심으로 주택연금의 실효성을 높이기 위한 정책 방안을 제안한다. 첫째, 주택연금의 공적 노후소득보장 기능을 강화해야 한다. 이를 위해 주택연금은 중산층을 포괄하여 점진적으로 확대하되, 재정과 행정력을 투입하는 공적 지원은 주택을 소유한 저소득층, 여성, 후기 노인을 중심으로 대상자를 표적화할 필요가 있다. 표적 집단을 중심으로 월지급금에 불가상승률을 반영하거나 초기 가입비용을 차등 지원하는 방안을 검토할 수 있다. 주택연금 최초 가입 이후 주택가격상승률 등을 고려하여 계약 내용을 조정하는 방안도 고려할 수 있다.

둘째, 공적 노후소득보장제도로서 주택연금의 기반을 구축해야 한다. 현재 주택연금은 한국주택금융공사 및 가입자와 금융기관을 중심으로 설계되어 잠재적 수요자로서 일반 국민이 접근할 수 있는 국민연금공단의 공적 재무설계서비스와 연계할 수 있다. 현행 주택연금의 재원은 가입자가 내는 초기보증료, 금융기관의 출연금을 중심으로 구성되지만 표적 집단을 대상으로 하는 지원에 대해서는 일반재정을 투입하는 것을 고려할 수 있고, 사회경제적 변화를 반영할 수 있도록 법률 체계를 재정비해야 한다. 또한 다층 노후소득보장체계의 유용성 및 활용에 대한 공적 다부처 논의기구를 구축하고 활성화해야 한다.

셋째, 가입률을 점진적으로 높여 주택연금의 실효성을 확보해야 한다. 이를 위해 주택연금을 ‘대출’에서 ‘노후소득보장 복지제도’로 재프레이밍

(reframing)할 수 있다. 일반 국민들이 주택연금의 존재와 효용을 인식할 수 있도록 홍보 창구를 다원화하고, 이용자가 주택연금 가입의 효용을 직·간접적으로 체험하는 등 제도에 접근할 수 있도록 해야 한다.

넷째, 생애주기를 고려한 자산기반 복지체계를 확립해야 한다. 청년기에는 경제활동을 시작하여 독립하고 자산 축적을 시작한다. 중장년기를 거쳐 축적한 자산을 노년기부터 활용하여 노후생활을 영위한다. 경제활동기에 자산을 축적하고, 노년기에 자산을 활용하는 삶의 궤적이 실현되게 하는 일련의 복지체제로 주택연금을 포함한 자산기반 복지체계를 구축할 필요가 있다.

다섯째, 관련 제도와의 관계를 설정해야 한다. 자산기반 복지체계에서 주택(금융) 정책 등의 자산형성제도에 대응하여, 주택연금은 공적 자산활용제도로서 주택이 있는 저소득층 등 표적 집단을 우선 지원하는 식으로 역할을 분담할 수 있다. 공적연금을 중심으로 하는 다층 노후소득보장체계에서는 보완재로서 역할을 설정할 수 있다. 또한 주택연금은 주택 자산을 노후소득원으로 유동화할 뿐 아니라, 노후에도 자신이 살던 집에서 계속 거주할 수 있게 하는 주거 안정성을 누릴 수 있는 제도로 지역사회 통합 돌봄과의 상호보완적 관계를 설정할 수 있다. 가입률이 높은 후기 노인은 필요에 따라 주택을 매각하지 않고 노인주거복지서비스가 제공되는 노인주택 등으로 거주지를 이동할 수 있도록 규제를 완화할 필요가 있다. 마지막으로 주택연금에 가입하고 있으나 비었거나 계약이 종료된 주택을 사회주택과 연계하는 방안을 고려할 수 있다.

키워드 : 주택연금(역모기지), 다층 노후소득보장체계, 노인 빈곤 완화, 중년 노후 빈곤 완화

사람을
생각하는
사람들



KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



제 1 장

서론

제1절 연구 배경과 목적

제2절 연구 내용과 방법

제 1 장 서론

제1절 연구 배경과 목적

2019년 기준, 균등화 처분가능 중위소득은 연간 2,875만 원으로 중위소득의 50% 기준 상대빈곤선은 약 120만 원이다(통계청 보도자료, 2020.12.17., p.38).¹⁾ 2018년 국민연금 수령액은 1인당 평균 41만 원이고(최현수 외, 2020, p.254), 2019년 4월부터 인상된 기초연금 최고액은 30만 원으로(보건복지부 보도참고자료, 2019.4.1.) 두 제도의 수령액을 합해도 빈곤선에 미치지 못한다.

1963년에 군인연금, 1973년에 사립학교교직원연금과 국민연금을 각각 법제화하고, 2008년에 기초노령연금, 2014년에 기초연금을 도입하는 등 노후소득보장제도를 확대해왔고, 퇴직(연)금과 개인연금 등을 포함해 다층 노후소득보장체계를 구축해왔다. [그림 1-1]에서 확인할 수 있듯, 공적이전과 직역연금을 포함한 다층 노후소득보장체계에 의한 소득은 한국 노인이 누리는 전체 소득의 25%에 불과하다.

우리나라의 국내총생산(Gross Domestic Product, GDP)은 2020년 기준 세계 10위 수준에 이르렀다(IMF, 2020.10.). 그리고 한국의 기대수명은 OECD 가입국 중에서 세 번째로 길다(OECD, 2019, p.173). 하지만 노인 빈곤율이 가장 높아 노인 10명 중 4명 정도가 빈곤하고(OECD, 2019, p.187, [그림 1-2]), 65세 이상 노인 인구 가구소득에서 근로소득의 비중이 OECD 가입국 중 멕시코에 이어 두 번째로 높다(OECD,

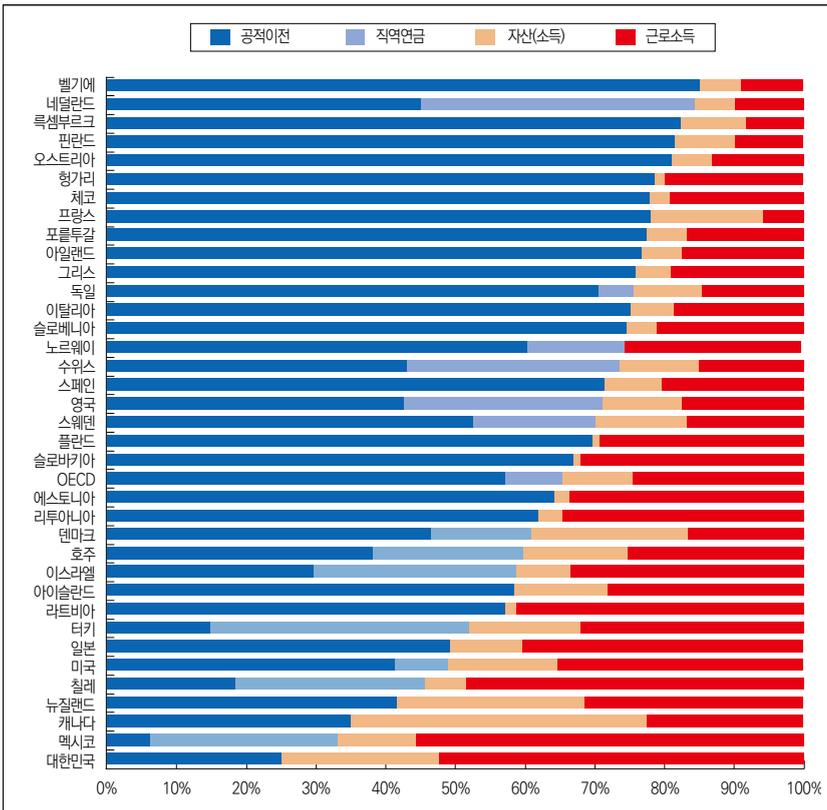
1) $(2,875만 원/12개월) \times 50\% \approx 119.8만 원$

16 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

2019, p.185, [그림 1-1]). 그래서 은퇴 후에도 일하는 노인의 비중이 높다(OECD, 2019, p.177). 다시 말하면, 한국의 노인은 은퇴 이후에 여전히 소득을 벌기 위해 경제활동을 하면서도 빈곤한 상태에서 긴 노년기를 보내고 있다.

[그림 1-1] OECD 가입국 노인의 소득 구성

(단위: %)

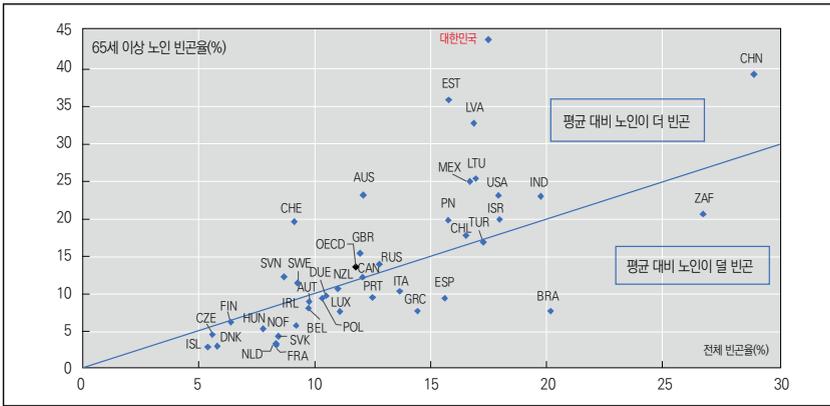


주: 일부 국가를 제외하고 2016년 자료임.

자료: OECD, (2019). Pensions at a Glance 2019: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing, p. 185(<https://doi.org/10.1787/888934042124>에서 2021.3.22. 인출 후 그림 구성 일부를 저자가 수정함.)

결국 40%가 넘는 높은 노인 빈곤율은 한국의 다층 노후소득보장체계가 적절히 기능하지 못하고 있다는 사실을 방증한다([그림 1-2]). 선제적인 정책 대응이 없다면 이러한 추세가 미래에도 유지될 것으로 보인다(최현수, 여유진, 김태완, 임완섭, 오미애, 황남희, ... 김솔휘, 2016).

[그림 1-2] OECD 가입국의 빈곤율 대비 노인빈곤율



주: 일부 국가를 제외하고 2016년 자료임. 빈곤율은 균등화된 처분 가능 소득 중위 50% 미만인 인구의 비율임.

자료: OECD, (2019). Pensions at a Glance 2019: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing, p. 187(<https://doi.org/10.1787/888934042162>에서 2021.3.22. 인출 후 그림 구성 일부를 저자가 수정함.)

이러한 맥락에서 중장기적으로 다층 노후소득보장체계의 기능을 강화하기 위한 보조적 노후소득원으로 경제활동기에 축적한 자산을 활용하는 주택연금의 중장기적 소득보장 효과를 검증할 필요가 있다. 주택연금의 공식 제도명은 주택담보노후연금으로, 『한국주택금융공사법』 제2조(정의)에 따라 “주택 소유자가 주택에 저당권을 설정하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금”을 뜻한다. 주택연금은 농지연금 등과 함께 자산을 유동화하여 노후소득원으로 활용하는 자산활용 제도로, 은퇴 이후 사망할 때까지 주거 안정성과 노후소득을 동시에 담보하며, 다층 소득보

장체계의 최상층에 위치한다.

주택연금은 노인 빈곤율을 약 11%포인트 감소시키는 효과가 있는 것으로 추정된다(최경진, 2021, p.20). 하지만 제도가 도입된 지 10년 이상 지났지만 현재 약 6만 가구가 주택연금을 이용하고 있어 주택을 소유한 60대 이상 가구주 가구의 실질적인 이용률은 1% 정도로 매우 낮은 편이다. 이 시점에서 장기적인 관점에서 제도의 실효성을 재검토할 필요가 있다.²⁾

선행연구는 예산의 제약 범위 내에서 이루어지는 지원금 수준 결정 방식이나 주택연금의 수요 및 실태를 분석하고(고제현, 2015a; 안세룡, 2016), 현세대 노인의 소비 진작 효과나 빈곤율을 완화하는 소득보장 효과를 분석했다(백혜연, 김정주, 장인수, 2018; 백인걸, 최경진, 2019) 중장기적으로 주택연금 활성화를 견인하기 위해 현세대뿐 아니라 미래 세대를 고려한 이론적 합리성과 실증 근거가 필요한 시점이다.

이 연구의 목적은 주택연금의 현세대 및 중년의 노후 빈곤 완화 효과를 추정하여 장기적으로 보조적 노후소득원으로서 주택연금제도의 실효성을 담보할 수 있는 실증적인 근거를 마련하는 데에 있다. 특히 생애주기 가설에 기반을 두어 주택연금 제도의 내용과 법적 근거, 전달체계 등을 분석하여 자산기반 복지 및 다층 노후소득보장정책으로서의 시사점을 도출한다. 이 연구는 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과를 검증하는 대상자를 미래 노인 집단인 중년으로 확장한다는 점에서 다른 연구와 첫 번째 차이점이 있다. 또한 생애주기 가설에 이론적 근거를 두고 자산활용에 대한 잠재 수요를 분석하여 이를 바탕으로 공적연금을 중심으로 하는 다층 노

2) 2019년 통계청 주택소유통계 결과(통계청, 2020), 전체 주택을 소유한 가구는 11,456천 가구로 전체 일반 가구 중 56.3%임. 가구주 연령대가 70대인 가구의 70.0%(1,464천 가구), 60대인 가구의 68.2%(2,408천 가구), 50대인 가구의 63.4%(3,046천 가구)가 주택을 소유하고 있음.

후소득보장체계 속에서 주택연금의 미래지향적 역할에 주목한다는 점에서 또 다른 차이점이 있다.

이를 통해 자산 축적과 유동화에 대한 생애주기 가설에 기반을 둔 합리적 자산기반 복지의 철학적·이론적 타당성을 확보할 것으로 기대한다. 또한 다층 노후소득보장체계를 구성하여 보조적 노후소득원을 마련하는 제도로써 주택연금의 활성화를 통한 현세대 및 미래 노인의 노후 빈곤 완화를 위한 자산기반 복지의 정책적 기제를 마련하고, 자신이 살던 지역사회와 주택에서 노후소득을 보장받으며 건강한 노후를 보낼 수 있는 안정적인 주거의 중장기적 기반을 형성하는 데에 기여할 수 있다.

제2절 연구 내용과 방법

이 연구의 목적은 주택연금이 현세대 및 미래 노인의 노후 빈곤 완화에 미치는 효과를 추정하여 장기적으로 보조적 노후소득원으로서 주택연금 제도의 실효성을 담보할 수 있는 실증적인 근거를 마련하는 데에 있다. 연구 목적을 달성하기 위하여 다음과 같이 보고서를 구성하고자 한다.

제2장에서는 생애주기 자산기반 복지 관련 선행연구를 검토한다. 이를 통해 생애주기 가설과 자산기반 복지의 이론적 가능성을 탐색하고, 주택연금 등 자산기반 복지제도의 효과와 이슈를 점검한다. 제3장에서는 주택연금 제도의 내용과 현황을 분석하여 소득보장제도로서의 시사점을 도출한다. 제4장에서는 주택연금의 잠재 수요를 분석한다. 가계금융복지조사 등 2차 자료를 이용해 소득 및 지출, 자산 및 부채 수준과 구성을 분석하여 생애주기별 자산을 축적하는 실태를 검증하고, 주택 및 노후 준비 현황을 분석하여 자산을 활용하고자 하는 잠재 수요를 확인한다. 제5장

에서는 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과를 분석한다. 이를 통해 자산기반 복지의 한 형태로 주택연금 등 다양하고 실질적인 노후소득원을 확보하여 노후소득 포트폴리오를 설계할 수 있는 실증 근거를 마련한다. 마지막으로 제6장에서는 앞선 내용을 바탕으로 한국의 높은 노인 빈곤율을 완화하기 위한 정책방안을 제안한다.

연구 수행에 앞서 ‘주택연금’을 지칭하는 용어를 점검할 필요가 있다. 주택을 담보로 대출을 해주는 모기지(Mortgage)를 뒤집은 형태인 ‘역모기지(Reverse Mortgage)’는 미국에서 주로 쓰이는 명칭이다. 우리나라의 소관 법률인 『한국주택금융공사법』에서는 주택담보노후연금을 공식 제도 명칭으로 쓰되, 2007년 7월에 제도를 도입하면서 주택연금(Home Pension)으로 줄임말을 확정하여 쓰고 있다(한국주택금융공사 보도자료, 2007.6.15.). 전자는 미국을 중심으로 민간 금융기관에서 주택을 담보로 운용하는 금융상품이고, 후자는 한국에 정착한 공적 제도의 명칭이라고 볼 수 있다. 미국의 경제학자 머튼(Robert C. Merton)은 역모기지를 끄적한 이름(name)으로, 주택연금을 은퇴자를 위해 보다 효율적으로 주택 자산을 활용할 수 있는 방법으로 평가하며, 미국의 역모기지와 한국의 주택연금을 비교하기도 했다(최경진, 2021, p.8; Merten and Lai, 2016, p.4). 이 연구에서는 ‘주택연금’으로 용어를 통일하여 쓰고자 한다. 다만, 제2장에서 선행연구를 통해 제도의 효과를 검토할 때는 ‘주택연금’을 포함한 ‘역모기지’에 대한 일반적 논의를 포함하고, 국내 제도의 내용과 효과를 분석하는 제3장부터는 제도로서의 ‘주택연금’을 지칭한다.

이 연구는 다음과 같은 방법으로 진행한다. 첫째, 문헌연구를 통해 생애주기 가설과 주택을 활용한 자산기반 복지제도의 활용 가능성을 탐색한다. 둘째, 전문가 자문을 통해 국내 주택연금의 운영 실태 및 주거 관련 금융제도 현황을 확인하고, 주택연금 월지급금 시뮬레이션 모델 및 노후

빈곤 완화 효과 추정 전략의 타당성을 확보한다. 셋째, 국내 주택연금의 제도 내용과 현황을 분석한다. 넷째, 분석 내용과 목적에 따라 2차 자료를 분석한다. 가계금융복지조사, 노인실태조사 등을 활용하여 최근 횡단면 연령집단별 소득·자산·주택 분포 및 노후 준비 현황 등 제도의 실효성을 높이기 위한 실태를 분석한다. 주택금융통계시스템 자료 등을 활용해 주택연금 이용자의 특성을 분석하고, 한국복지패널자료를 코호트 분석하여 현세대 및 미래 노인의 노후 빈곤 완화 효과를 추정한다.

사람을
생각하는
사람들



KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



제2장

선행연구 검토

제1절 생애주기 가설과 자산기반 복지의 가능성
제2절 자산활용제도로써 주택연금의 이슈

제 2 장 선행연구 검토

제1절 생애주기 가설과 자산기반 복지의 가능성

1. 생애주기 가설과 자산기반 복지

1985년 노벨경제학상 수상자인 모딜리아니는 프리드만의 항상소득 가설(Permanent Income Hypothesis)과 유사한 맥락에서 생애주기 가설(Life Cycle Hypothesis)을 발전시키면서 자산 유동화를 통해 노후 소득원을 마련하는 자산기반 복지의 이론적 타당성을 마련했다.

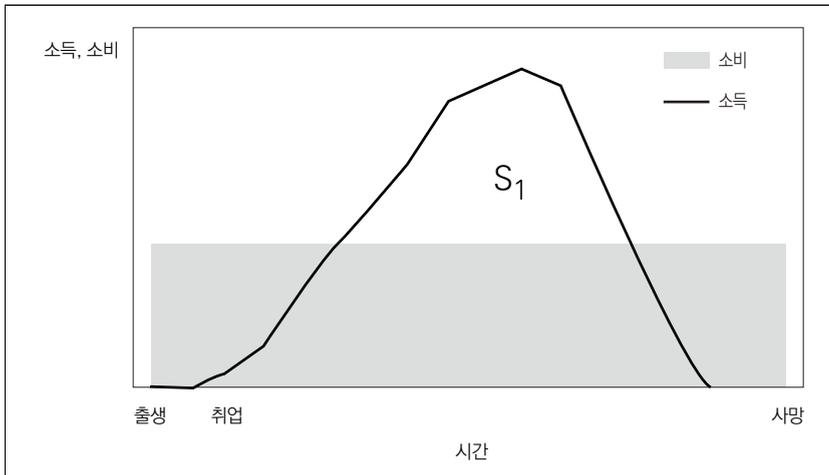
항상소득 가설에 따르면(Friedman, 1957) 소비자는 경상소득, 혹은 벌어들일 것으로 기대되는 항상소득의 수준을 초과하지 않는 범위에서 항상소비(permanent consumption) 규모를 선택하고 생애 전 과정에 걸쳐 그 수준이 고르다. 항상소비 수준은 항상소득과 이자율, 소득과 자산의 비율, 그리고 자산 대비 소득 수준에 대한 개인의 선호에 따라 결정된다. 비경상소득, 혹은 일시적으로 발생한 임시소득이 있더라도 항상소득에 영향을 미칠 정도의 규모가 아니라면 기존의 소비 수준을 유지한다.

모딜리아니의 생애주기 가설은(Modigliani and Brumberg, 1954; Ando and Modigliani, 1963) 항상소득 가설에서 다루는 생애 전 기간의 소득과 소비 수준을 고려하면서 저축과 자산의 축적 및 활용을 논의의 범위로 끌어들인다. 출생 이후 개인소득이 부재한 상황에서 생존과 성장을 위해 소비하고, 취업부터 은퇴까지 소득활동을 지속하되, 중년기에 소득 최고점을 기록하고, 사망할 때까지 항상소비 수준을 유지하며 지출하는 것을 가정한다. 이에 따르면 [그림 2-1]과 같이 경제활동기에는 소득이

26 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

항상소비 수준을 초과하여 양의 순 경제력 가치, 즉 S_1 의 저축이 발생하여 금융자산이나 실물자산을 축적한다. 아동기와 노년기 등 경제활동기 이외의 시기에는 지출해야 하는 항상소비 수준이 소득을 초과하므로 저축을 현금으로 유동화하여 음의 순 경제력 가치를 만들어낸다($-(S_2 + S_3)$). 그래서 개인이 경제활동기의 소득활동을 통해 축적한 저축, 즉 자산을 전생애 기간에 전부 소비하게 되는 것이다($S_1 - (S_2 + S_3) = 0$). Jappelli (1999) 등 다수의 실증분석을 통해 현실성이 입증된 이 가설은 경제활동기 동안 발생하는 양의 경제력 순 가치(S_1)로 축적한 자산을 은퇴 이후 근로소득이 감소하여 항상소비 수준이 총소득을 초과하는 노후의 실질 소득원(S_3)으로 활용하는 자산기반 복지(Asset-based Welfare)의 이론적 근거가 된다(Deaton, 2005).

[그림 2-1] 모델리아니의 생애주기 가설의 개념



자료: 저자 작성.

이 이론을 실제 데이터에 적용한 결과, 은퇴 이후 자산을 완전히 소비하기보다 일부는 후세대를 위한 상속분(bequest)으로 남겨두는 행태가 확인되기도 하지만, 노후소득원으로 축적한 자산을 활용하는 행태 또한 비교적 강건하게 확인된다(Modigliani, 1986). 그렇다면 노후 지출 수준을 유지하기 위해 확보해야 하는 소득 수준은 전 생애 기간에 누린 항상 소비 수준과 함께 경제활동기에 축적한 자산에서 상속분을 감한 수준에서 선택된다. 다시 말하면, 실질적으로 경제활동기에 축적하는 자산(S_1)은 은퇴 이후에도 지출 수준을 유지하기 위해 노후소득 혹은 음의 자산(S_3)과 후세대를 위한 상속분(B)의 합이다. 이 기간에 자신의 소득 수준 범위 내에서 노후소득(S_3)과 상속분(B)을 고려해 축적할 자산을 선택하고 소비 수준을 결정하여 소득과 소비의 차액을 저축(S_1)하게 된다.

$$S_3 = S_1 - B \Leftrightarrow S_1 = S_3 + B$$

하지만 현실에서는 이와 같은 합리적인 행태가 적확하게 드러나지 않는다. Shefrin and Thaler(1988)는 행동학적 생애주기 가설로 그 이유를 설명한다. 경제활동기의 소비 수준은 항상 소비 수준을 유지하되 은퇴 이후 노후를 준비하는 자산을 축적하기 위하여 소득에 비해 낮은 수준에서 현재 소득과 현재 자산, 그리고 미래 소득의 함수로 결정된다. 하지만 이 함수를 처리하는 과정에서 미래 노후를 위해 현재 지출을 인내하는 자기 통제, 장기적인 저축 혹은 자산 축적보다 직접적인 소득을 선호하는 심리적 회계, 그리고 자산을 인식하는 방식에 의한 프레이밍 등 심리적 기제가 작동하여 개인이 비합리적인 선택을 할 수 있다는 것이다. 은퇴 이후 그동안 적립한 연금을 활용하는 시점에 평균적인 기대여명이 증가하고 자신의 기대수명이 불확실한 상황에서도 매월 지급받아 여생 동안 누리는 연금보

다 일시금을 선호하는 ‘연금퍼즐(Annuitization Puzzle)’이 이런 맥락과 닿아 있다(Benartzi, Previtro, and Thaler, 2011).

이상의 내용을 종합하면 생애주기 가설에 따라 개인은 경제활동기에 벌어들이는 소득 수준의 범위에서 지출 수준을 결정한다. 그 초과분을 금융 및 실물자산으로 축적하여 은퇴 후 노후소득을 마련함으로써 생애 전 과정에 걸쳐 항상소비 수준을 유지한다. 경제활동기에 축적하는 자산의 양과 노후에 활용하는 자산의 양은 후세대를 위한 상속분이나 심리적 기제에 의해 영향을 받는다.

여유진(2017, p.276)은 “직접적으로 개인과 가족의 소득을 보장함으로써 빈곤과 안정의 위험에 대응하는 전략”으로서의 소득기반 복지와 비교하여 자산기반 복지를 “저축과 자산의 축적을 지원하고 개인과 가족은 이를 활용하여 소득을 창출함으로써 복지 증진을 도모하도록 하는 전략”으로 정의하였다. 즉, 자산기반 복지는 개인이 생애주기 전반에 걸쳐 자산을 축적하고 소득의 형태로 유동화함으로써 자립적인 삶의 궤적이 실현되게 하는 일련의 복지체제로, 자산을 형성하는 프로그램과 자산을 활용하는 프로그램을 포함한다. 이 연구는 경제활동기에 축적한 자산을 노후소득원으로 활용하는 유동화 프로그램인 주택연금과 그 정책 효과에 주목한다.

2. 다층 노후소득보장체계와 주택연금

여유진(2017, pp.290~294)은 한국의 생애주기 자산기반 복지를 자산형성제도와 자산활용제도로 구분하였다. 자산형성제도는 아동 대상 아동발달계좌, 청년 및 중·장년기 개인발달계좌, 모기지 등 금융 혹은 부동산의 형태로 자산을 축적할 수 있도록 지원하는 프로그램이고, 자산활용

제도는 주택연금과 농지연금 등 자산을 노후소득원으로 활용하는 자산 유동화 프로그램이다.

다음 [그림 2-2]는 주택의 실물자산을 활용하는 제도인 주택연금을 포함하는 우리나라의 다층 노후소득보장체계이다. 이 체계는 Holzman and Hinz(2005, p.10)의 세계은행 보고서에서 제시된 다층 노후소득보장체계를 한국적 맥락에 맞게 확대, 적용한 것이다(강성호, 2017, p.25). 소득 기준에 따라 빈곤층과 저소득층을 대상으로 신청에 따라 지원하는 공공부조제도와 기초연금을 0층으로 한다. 근로자의 의무가입과 일반 국민의 임의가입에 의한 공적연금제도인 국민연금과 특수지역연금이 1층에 위치한다. 사적연금인 근로자와 자영자를 대상으로 하는 퇴직연금 프로그램이 2층에, 개인연금이 3층에 자리한다. 비연금제도인 은퇴 이후 지속하는 경제활동으로 얻은 근로·사업소득이나 재산소득, 사적이전 소득이 4층에, 그리고 자산을 유동화하는 주택연금과 농지연금이 최상층인 5층에 자리한다.

현재 우리나라 노후소득보장제도는 다층으로 설계되어 있으나, 주로 의무가입에 의한 (0)1~2층에 대한 논의가 중심이 되고, 중산층 이상을 주요 대상으로 하며, 개인이 자유로운 의지로 가입 여부를 선택하는 3~5층에 대한 논의나 검토는 충분하다고 보기 어렵다. 또한 사회경제적 지위에 의해 지원하거나 가입을 의무화하는 0~1층의 공적 제도는 노후소득의 적절성분 아니라 사각지대 축소를 통한 대상자 포괄성 확보가 주된 이슈일 수 있는 반면, 개인의 선택에 따라 자신의 자산을 활용하는 3~5층의 개별 제도의 실효성을 담보하기 위해서는 개인 행태에 대한 접근이 필요하다.

30 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

[그림 2-2] 우리나라의 다층 노후소득보장체계 및 현황

비연금	실물자산	5층	주택연금 (‘20.9. 66천 명), 농지연금 (‘20.12. 26백 건) 등				개인의 선택	중산층 이상
	소득	4층	근로·사업·재산소득, 사적이전소득 등					
연금	사적연금	3층	개인연금 (‘19.12. 702만 건)				의무 가입	저소득층 빈곤층
		2층	퇴직연금 (‘19.12. 637만 명)	IRP (19.2. 381만 명)				
	공적연금	1층	국민연금 (‘19.12. 사업장 1,417만 명, 지역 723만 명)	특수지역연금 (‘19. 171만 명)				
		0층	기초연금 (65세 이상 소득 하위 70%) (‘18. 509만 명)					
공공부조	0층	기초생활보장 (빈곤층 지원)				신청에 의한 권리성 지원		
소득원	대상	근로자	자영업자	기타 (비경활)	공무원 등	가입 기제	소득기준에 의한 대상 구분	

주: 가입 기제와 소득 기준에 의한 대상 구분의 점선은 개별 요소가 복합적으로 작용할 수 있음을 의미함. 볼드체는 이 연구에서 주목하는 주택연금과 관련된 요소임. 제도별 현황과 기준 시점은 괄호 안에 표시하였음. 출처는 다음과 같음.

(기초연금) 사회보장위원회 사회보장통계 ‘성별 기초(노령)연금과 기초연금의 수급자 현황(2008~2018)(수급자 수)’(https://www.ssc.go.kr/stats/infoStats/stats010100_view.do?indicator_id=443&listFile=stats010200&chartId=2198에서 2021.3.31. 인출); (국민연금) 국민연금공단. (2020년 7월). 국민연금 2019년 통계연보. p.2; (특수지역연금) 국회예산정책처. (2020년 7월 15일). 4대 공적연금 장기재정전망. p.15. 및 별정우체국연금관리단 홈페이지(<https://www.popa.or.kr/popa/popaMmi>에서 2021.3.29. 인출); (퇴직연금) 통계청. (2020.12.24.). 2019년 퇴직연금통계 결과. p.31.; (IRP) 금융감독원 통합연금포털 연금통계 ‘퇴직연금’(<https://100lifeplan.fss.or.kr/board/pensionStat4.do>에서 2021.3.31. 인출); (개인연금) 금융감독원 통합연금포털 연금통계 ‘개인연금’(<https://100lifeplan.fss.or.kr/board/pensionStat3.do>에서 2021.3.31. 인출); (농지연금) 농림축산식품부 홈페이지(<https://www.mafra.go.kr/mafra/1333/subview.do>에서 2021.3.31. 인출); (주택연금) 주택금융연구원 주택금융통계시스템 통계DB 간편통계 ‘주택연금 보증잔액 현황’(<https://www.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>에서 2021.3.31. 인출)

자료: 강성호, (2017). 국민·퇴직·개인·주택연금 소득대체율 추정과 노후소득보장체계 충당방안, 예산정책연구, 6(2), pp.20~53의 25쪽 그림을 토대로 현황과 요소를 수정, 보완함.

다층 노후소득보장체계의 최상층에 위치하며 이 연구에서 주목하는 주택연금을 중심으로 살펴본다. 주택연금은 자산을 소득으로 직접 유동화하여 은퇴 이후 사망할 때까지 주거 안정성과 노후소득을 동시에 담보하는, 다층소득보장체계를 구성하는 요소이다. Merton and Lai(2016, p.2)는 주택을 소유하는 것이 일하는 중산층 가정이 경제활동기에 자산을 축적하는 주된 방법이므로, 은퇴 이후 활용할 수 있는 최적의 자산인 주택을 노후소득으로 유동화하는 주택연금 제도의 사회경제적 효용을 높게 평가했다.

이런 맥락에서 안세릉(2016)은 경제활동기에 저축한 금융자산과 사회보장급여로 은퇴 이후 노후 소비를 영위할 뿐 아니라 주택연금 제도를 통해 주택의 실물자산을 노후소득원으로 활용하는 등 생애 전 과정에 자산을 배분함으로써 개인의 효용을 높이는 방안을 구체화하였다. 강성호(2017, p.38, p.45)는 2015년 가계금융복지조사 자료를 분석하여 국민연금과 퇴직연금, 개인연금의 실현소득대체율, 즉 은퇴 전 근로소득 혹은 사업소득 대비 실현된 노후소득의 비율을 각각 23.3%, 3.2%, 0.7%로 추정하고, 주택연금은 최소 1.15% 및 최대 100%의 가입률에 따라 0.1%부터 27.4%로 추정하여 우리나라 다층 노후소득보장체계의 실태를 분석하였다.

주택연금은 자산을 보조적인 노후소득원으로 활용하는 제도로, 가입여부는 개인의 선택으로 결정된다. Brown(2001)은 합리적인 개인은 확실성 등가부(Certainty Equivalent Wealth, CEW)에 원칙에 따라 자산, 특히 주택을 현금으로 유동화하는 정책 기제를 선택하는 것으로 가정하였다. 확실성 등가(Certainty Equivalent)는 불확실하지만 높은 확률로 예측할 수 있는 자산을 활용해 미래 은퇴 이후 필요한 소비 수준을 충족할 수준의 대가로, 이 기대치에 따라 공적연금 이외 개인연금 및 주택

유동화 활용 여부를 선택하는 것이다. 프레이밍 등 심리적 기제에 의하여 은퇴 이후 필요한 소비 수준을 예측하지 못하는 경우, 다층 노후소득보장 체계를 통한 적정 노후소득을 확보하기보다 개인연금 혹은 주택연금 가입을 선택하지 않고 일시금 수령을 선택하는 연금퍼즐 현상이 나타나는 것으로 보았다(Brown, Kling, Mullainathan, and Wrobel, 2008).

그런데도 주택연금은 노후소득과 안정적인 주거 확보라는 두 마리 토끼를 잡는 효과를 가진다는 점에서 유용하다고 평가받는다. Venti and Wise(1991)는 고령기에 주거를 이동하는 것은 이사에 쓰이는 금전적 비용뿐 아니라 익숙한 이웃과 환경에서 멀어지는 심리적 비용을 지불하는 행위라는 점에서 노후소득과 주거 안정성을 확보하는 주택연금이 이론적으로 유용하다고 보았다.

하지만 같은 연구(Venti and Wise, 1991)에서 1969년에 58~63세인 가구주 가구를 대상으로 1979년까지 2년 주기로 추적조사한 미국 은퇴사 조사(Retirement History Survey)를 분석하여, 고령자들이 주택연금을 이용하기보다 주택을 매매한 차액으로 규모를 줄이거나 질이 낮은 주택으로 이사하는 실태를 확인했다. 그 배경으로 실질적으로 은퇴나 배우자의 사망을 경험한 고령자가 집의 규모를 줄이는 방식의 이사를 선택하기 때문에 자산 유동화의 유인이 낮거나 보조적인 노후소득원이 필요한 저소득 노인이 보유한 주택 자산의 가치가 높지 않아 제도를 이용할 유인이 적을 수 있다고 보았다. 그리고 사망 직전까지도 주택자산을 소진하지 않고 질이 낮은 주택이라도 보유해서 불확실한 미래에 예상하지 못한 금전적 지출에 대비할 필요나 후세대를 위한 상속 동기에 따라 주택연금 제도를 이용하지 않을 수 있다.

제2절 자산활용제도로써 주택연금의 이슈

1. 정책 효과와 이슈

국내 선행연구에서 확인된 주택연금의 정책 효과는 크게 고령층의 생활 안정 및 소비 진작 효과와 빈곤 완화 효과로 구분할 수 있다. 첫째, 다수의 선행연구에서 주택연금이 은퇴한 고령자의 소득 확보 수단으로서, 생활을 안정시키고 소비 감축을 방지함으로써 소비 진작 효과를 나타내는 것으로 확인되었다. 마승렬(2011)은 외생변수를 이용해 주택연금 및 농지연금을 매월 지급받는 경우와 일시금으로 즉시연금을 받는 경우를 시뮬레이션하여 비교했다. 분석 결과, 수익자의 수익비를 즉시연금은 0.9723, 주택연금은 1.1126, 농지연금은 1.1979로 추정했다. 수익비가 1.0을 초과할 확률, 즉 주택 및 농지의 현재 가치 대비 지급받는 총금액이 높을 확률을 즉시연금은 8.83%, 주택연금은 73.18%, 농지연금은 100%로 추정했다(마승렬, 2011, p.21). 반면, 공급자의 수익비를 즉시연금 1.0285, 주택연금 1.0234, 농지연금 0.9087로 추정했다(마승렬, 2011, p.23). 수익비가 1.0을 초과할 확률은 즉시연금 91.17%, 주택연금 78.63%, 농지연금 0.00%로 추정했다(마승렬, 2011, p.24). 결국 공급자 입장에서는 농지연금이 가장 불리하고, 주택연금, 즉시연금의 순서로 유리하며, 수익자 입장에서는 농지연금이 가장 유리하고, 주택연금, 즉시연금의 순서로 불리한 것으로 확인하였다.

여윤경(2013)은 Brown(2001)의 확실성 등가부(AEW) 모형을 활용해 주택연금의 재무적 가치를 추정했다. 주택연금의 소비효용, 즉 생활자금만을 고려할 경우, 순자산이 자가 연금화하는 전략이 유리할 수 있으나, 금융자산이 부족하면 주택연금에 일찍 가입하는 것이 유리하고, 주택을

34 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

처분한 이후 발생하는 주거비용을 고려하면 주택연금 가입 후 자가에 안정적으로 거주하는 선택이 유리한 것으로 나타났다.

함상문과 고성수(2013)는 외생변수를 이용해 주택을 매각하고 차액을 투자하여 노후소득을 확보하는 것과 주택연금 수급을 비교, 시뮬레이션했다. 분석 결과 주택연금을 수급하는 경우 전자에 비해 노후 생활비 부족액이 적은 것으로 나타났는데, 이는 노후에 소비 여력을 확보할 수 있다는 것을 의미한다. 그리고 주택연금을 이용할 경우, 노후 주거 안정성이 확보되어 이에 대한 비재무적 가치에 대해서도 평가해야 한다고 주장했다.

고제현(2015b)이 2012~2014년 주택연금 수요실태조사 자료를 분석한 결과, 근로 및 사업소득의 소비성향 계수는 0.68인 데에 반해, 주택연금 월지급금의 한계소비성향은 0.80으로 추정되었다. 즉, 주택연금 월지급금으로 10만 원을 받는다면 그중에서 8만 원을 소비하는 반면, 근로 및 사업소득으로 10만 원을 번다면 그중에서 6만 8,000원을 소비하고 나머지는 저축이나 자산 축적에 활용하는 것이다(고제현, 2015b, p.17).

강성호(2017)는 2015년 가계금융복지조사 자료를 분석하여 다층 노후소득보장체계의 필요소득대체율(=필요 노후소득/은퇴 전 근로 혹은 사업소득) 대비 실질소득대체율(=실현된 노후소득/은퇴 전 근로 혹은 사업소득)을 추정하였다. 분석 결과 국민연금, 퇴직연금, 개인연금의 필요소득대체율은 전체 68.2~95.6%로 추정하였고, 국민연금의 실현소득대체율은 23.3%, 퇴직연금은 3.2%, 개인연금은 0.7%로 총합 27.2%에 불과한 것으로 나타났다. 한편, 저소득층의 총 실현소득대체율이 54.4%(국민연금 52.1%)로 중산층 30.4%(국민연금 27.1%), 고소득층 21.5%(국민연금 17.0%)에 비해 높게 나타나 소득 수준별로 누진적인 소득 대체 효과를 보였다(강성호, 2017, p.38).

가입률을 1.15%, 30%, 50%, 100%로 가정하여 주택연금의 실현소득 대체율을 추정하면, 각각 0.1%, 7.3%, 12.9%, 27.4%로 나타나 국민연금, 퇴직연금, 개인연금에 가입했다고 가정한 다층 노후소득보장의 사각지대를 완화하는 데에 기여할 수 있을 것으로 확인되었다(강성호, 2017, p.45). 특히, 주택연금 가입률을 100%로 가정할 경우, 저소득층의 실현소득대체율은 37.3%, 중산층은 15.4%, 고소득층은 15.8%로 나타나 주택연금 가입이 저소득층의 노후소득원 확보에 유리한 것으로 확인되었다.

최경진, 성주호, 성기환(2019)은 외생변수를 이용해 생활 안정과 유산, 거주 안정 가치를 시뮬레이션했다. 주택가액이 높고 고연령 가입자일수록 생활 안정, 즉 월지급금과 유산의 현재 가치가 높고, 거주 안정의 현재 가치는 저연령 가입자일수록 높은 것으로 확인되었다.

백인걸, 최경진(2019)이 2016~2018년 주택연금 수요실태조사 자료를 분석한 결과, 주택연금의 소득대체율이 70%로 공적연금 31%의 2배 이상인 것으로 나타났다. 소득분위별로 1분위는 55%(공적연금 35%), 2분위는 65%(31%), 3분위는 69%(30%), 4분위는 74%(31%), 5분위는 89%(27%)로 나타나 소득분위가 높아질수록 주택연금의 소득대체율이 높다. 노후소득 원천별 한계소비성향을 분석한 결과, 공적연금의 한계소비성향은 0.755인 반면 주택연금은 0.958로 주택연금 가입이 고령 가구의 소비 진작에 기여하는 것으로 확인되었다. 이 모형에 근로소득을 추가하면 근로소득의 한계소비성향이 0.642이고 공적연금은 0.802로 감소하는 반면, 주택연금은 1.146으로 오히려 증가하였다. 즉, 근로소득이나 공적연금의 수령액은 소비로 이어지기보다 저축이나 금융자산 투자로 이어질 가능성이 높은 반면, 주택연금 월 지급금월지급금은 전액 소비하고 추가 소비로 이어질 가능성이 높다.

둘째, 다수의 문헌에 따르면 주택연금을 활용하여 잠재적 빈곤 노인의

36 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

노후소득을 보충함으로써 노인 빈곤을 완화할 수 있다. 김안나(2007)가 2006년 가계자산조사를 분석한 결과를 보면, 주택연금 가입이 노인가구의 소득 상승 및 빈곤 감소에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 특히, 가구주 연령이 75세 이상이거나 주택가격이 최소 1억 원 이상 일 때 빈곤 감소 효과가 뚜렷하게 나타났다.

이진경(2014)은 주택금융공사에서 공시하는 가입연령 및 주택가격별 주택연금 월지급금 예시를 활용하여 2013년 가계금융복지조사 자료를 분석했다. 이에 따라 중위 처분가능소득 50% 기준 상대빈곤율을 11.91%, 최저생계비 100% 기준 절대빈곤율을 13.67% 감소시키는 것으로 추정하였다. 그리고 처분가능소득 대비 소득대체율은 주택가격이 높을수록 높게 나타났다.

김홍대, 최진, 진창하(2014)는 주택금융공사 홈페이지에서 제공하는 실질주택자산 가치 대비 주택연금 수령 가능액을 산출하여 2001~2008년 한국노동패널을 분석하였다. 이에 따라 60세 이상 고령자 가구의 중위 소득 50% 기준 상대빈곤율을 30.69%에서 27.96%로, 주택연금 가입 가능 가구의 상대빈곤율을 36.22%에서 33.33%로 감소시키는 것으로 추정하였다(김홍대 외, 2014, p.73). 지니계수로 측정하는 불평등은 60세 이상 고령자 가구의 지니계수를 0.517에서 0.443로, 주택연금 가입 가능 가구의 지니계수를 0.492에서 0.479로 감소시키는 것으로 추정하였다(김홍대 외, 2014, p.73).

강성호, 류건식(2016)은 2015년 가계금융복지조사를 분석하였다. 주택연금 가입을 고려하면 60세 이상 고령자의 평균 소득대체율은 23.9%, 실질소득대체율은 15.2%로 추정되었다. 1분위 48.1%, 2분위 28.2%, 3분위 22.1%, 4분위 18.4%, 5분위 12.3% 등 소득계층별로 저소득층의 소득대체율이 높아(강성호, 류건식, 2016, p.7), 장기적으로 불평등 해소

에 기여할 것으로 평가하였다.

백혜연 외(2018)는 주택연금 가입률을 1%, 50%, 70%, 100%로 가정하여 2016년 한국노동패널 자료를 분석하였다. 분석 결과, 중위 경상소득 60% 미만 경제적 취약계층 비율이 각각 32.2%, 25.7%, 22.1%, 16.4%로 감소할 것으로 추정하였다(백혜연 외, 2018, p.62). 중도 인출 한도를 50%로, 주택연금 가입률을 1%, 50%, 70%, 100%로 각각 가정하면, 월지급금이 다소 감소하여 경제적 취약계층 비율은 각각 32.2%, 27.3%, 24.9%, 20.9%로 추정되었다(백혜연 외, 2018, p.62).

2. 미시적 요인과 이슈

주택연금은 자산을 축적할 수 있는 수준의 경제력을 가진 개인 혹은 가족이 자신들의 자유로운 선택으로 가입 여부를 결정하는 보조적인 노후 소득보장 정책이다. 여기에서는 개인 혹은 가족의 미시적 차원에서 제도 가입을 유인하거나 저해하는 요인에 대한 국내 선행연구 결과를 종합한다.

첫째, 주택연금 가입을 유인하는 요인이다. 우선 인구학적 특성을 보면, 방송희, 이용만, 조만(2017)은 주택연금 수요실태조사를 분석한 결과, 60~70세 고령 가구의 주택연금 가입 의향이 높은 현상을 확인하면서 주택연금의 표적 집단으로 중년을 들었다. 가구주 연령이 높을수록 주택연금 가입 의향이 높은 경향은 이창기와 박상수(2013)의 결과와 일관된다. 같은 맥락에서 김도균과 유보배(2017)가 수도권 거주 50~60대 고령자 FGI를 수행한 결과, 50대에 비해 60대 이상 집단에서 노후소득이 충분하지 않은 이들이 주택연금에 가입할 의향이 있는 것으로 나타났다. 이들이 주택연금 가입 여부를 은퇴 이후 노후를 맞이하는 ‘당장’의 ‘내’ 문

제로 인식할 것으로 보았다. 변준석(2016)이 주택연금 수요실태조사 원 자료를 분석한 결과에서는 교육 수준이 높거나, 수도권 및 대도시에 거주하거나, 아파트에 거주하는 경우 주택연금 가입 확률이 높게 나타났다.

개인이나 가족이 확보하고 있는 기대 노후소득이 필요 수준에 비해 불충분할 경우에도 주택연금에 가입할 확률이 높다. 소득이 낮거나(방송희 외, 2017; 김규립, 전용일, 2015), 현금으로 즉시 전환할 수 있는 비금융 자산이 낮거나(김규립, 전용일, 2015), 의료비 등 부가적이지만 반드시 지출해야 하는 항목의 부담이 높아 필요 노후소득 수준이 높은 경우(변준석, 2016) 주택연금에 가입할 확률이 높은 것으로 확인되었다. 이는 서윤규(2016)가 전국 50세 이상 성인 남녀를 대상으로 수행하고 290명의 유효표본을 분석한 결과, 월 소득 수준이 낮고 노후 준비에 대한 만족 수준이 낮을수록 주택연금 이용 계획 확률이 높게 나타난 것과 같은 맥락이라고 볼 수 있다. 또한 이는 2013~2017년 재정패널자료를 분석한 김대환, 안장혁, 성미연(2020)의 연구와 일관된 것인데, 희망 연금액과 예상 연금액의 차이가 클수록 개인연금 등 사적연금에 가입할 확률 높고, 가입 이후 더 많은 보험료를 납부하였다. 따라서 마련하고 있는 노후소득이 필요한 수준에 미치지 못하는 경우, 보조적 노후소득원으로 주택연금 가입을 선택할 확률이 높을 수 있다.

반대로 보유하고 있는 주택가격이 높은 경우 주택연금에 가입해서 받는 월지급금의 기대 수준이 높으면 주택연금에 가입할 수 있다. 안세룡(2016)이 확실성 등가부(CEW)의 개념을 활용한 수리경제 모형을 시뮬레이션한 결과, 주택 가격이 높고 자산 수준이 낮은 집단이 주택연금에 가입할 경우 기대 월 소득이 높아 효용이 크게 나타났다. 이는 변준석(2016)이 주택연금 수요실태조사 원자료를 분석한 결과와 일관되는 것인데, 은퇴 이전 소득 수준 대비 월지급금의 비율이 높을수록 주택연금에

가입할 경향이 높다. 즉, 주택연금 가입 의향에 월지급금의 수준과 은퇴 이전 소득 수준이 영향을 미치고, 소득 수준이 낮을수록 주택연금 가입 경향이 높을 가능성과 월지급금이 높을수록 주택연금 가입 경향이 높을 가능성 두 가지를 내포하는 것이다.

은퇴 이후 노후를 ‘자녀에게 의존’할 바에야 주택연금을 활용해서 ‘경제적으로 자립적인 상황을 지속하고 싶’은 의지(김도균, 유보배, 2017, p.72)가 있으나, 제도를 인지하고 있는지 여부와 어떻게 인지하느냐에 따라 주택연금 가입에 대한 선택이 달라질 수 있다. 방송희 외(2017)는 제도를 인지하고 있거나 잘 알고 있는 경우 주택연금 가입 의향이 유의하게 높다는 사실을 확인했다. 실제로 주택연금 가입자는 주택연금 가입을 일종의 특권이라고 생각하거나, 국가 제도로서 신뢰하는 것으로 확인되었다(유지연, 한창근, 2018). 자녀의 (부양)부담 감소를 긍정적으로 인식하거나 주택연금 가입의 효용으로 다양한 여가활동 향유 가능성을 높게 평가하면 주택연금 가입 의향이 높을 수 있다(이선형, 김영훈, 2009).

개인이나 가족의 특성이 아닌 제도 개선 실적이 주택연금 가입을 유인할 수도 있다. 김정주(2013)가 외생변수를 이용해 주택연금 제도 개선 실적이 전월 대비 주택연금 보증공급액 증감률에 미치는 영향을 분석한 결과, 대출 한도 확대, 가입연령 완화, 월지급금 전후후박형 도입 등 제도 개선 실적이 유의한 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 월지급금 증가형 혹은 감소형 도입과 달리, 월 지급금 축소라는 변수는 지급금이 지속적으로 축소하기 전에 가입하는 것이 유리할 것이라는 판단에 영향을 미쳐 주택연금 가입을 촉진하여 주택연금 보증공급액 증감률을 유의하게 증가시켰다. 반면³⁾, 재산세 감면 대상 확대, 노인복지주택 가입 허용, 수시 인출

3) 주택금융운영위원회에서 매년 주택가격상승률, 연금산정이자율, 사망확률 등을 월지급금 계산에 반영하여(주택담보노후연금보증규정, 제11조(주택가격상승률 등)), 그 결과를 1월에 발표하므로 연도가 바뀌는 시간 효과일 수 있음.

비율 확대는 유의한 영향을 미치지 않았다.

둘째, 주택연금 가입을 제약하는 요인이다. 우선 충분한 노후소득원이 있으면 주택연금 가입을 선택하지 않을 수 있다. 변준석(2016)이 주택연금 수요실태조사 원자료를 분석한 결과, 금융자산 비중이 높고 근로소득이 있으면 주택연금 가입 확률이 낮은 편이었다. 김도균, 유보배(2017)의 연구 결과 또한 이와 유사한데, 주로 50~60대 초반이고 경제활동을 하거나 노후소득을 충분히 준비한 집단은 주택연금 가입 의향이 낮은 편으로 나타났다. ‘마지막 수단’으로서 주택연금 가입을 결정하기 전에 국민연금과 개인연금에 가입하고 만약을 생각해서 은퇴 이후에도 경제활동을 지속하여 근로소득을 확보하거나 소유 주택을 처리하여 작은 집으로 이사한 후 차액을 활용하는 방안을 먼저 고려한다(김도균, 유보배, 2017, p.53).

미래 주택가격이 증가할 것이라는 기대도 현재 주택가격을 기준으로 하는 주택연금 월지급금 수준을 심리적으로 평가 절하하여 주택연금 가입을 제약할 수 있다. 방송희 외(2017)의 분석 결과, 미래 주택가격 기대 수준은 주택연금 가입 의향에 대해 유의하진 않지만 부적의 관계를 가지는 것으로 보았다. 김형근(2018)은 외생변수를 이용해 거시 시계열 모형을 시뮬레이션하였는데, 주택가격상승률 혹은 변동률은 고정된 월지급금 대비 주택가격이 향후 상승할 것으로 예측하게 하는 요인으로 작용하여 잠재적 수요자에게 가입 제약 요인으로 작동하는 것으로 평가했다.

주택을 소유하고자 하는 동기가 주택연금 가입을 제약할 수 있다. ‘무슨 일이 있어도 집은 건드리고 싶지 않다’거나(김도균, 유보배, 2017, p.53), ‘(주택연금에 가입하면) 20년 후에는 (내) 집이 없어지는 것’(김도균, 유보배, 2017, p.56) 같은 느낌이 압도한다면 마지막 수단으로서 내 집을 지키고 싶게 될 것이다.

후세대를 위한 상속 동기 또한 주택연금 가입 제약 요인으로 작용할 수 있다. 자녀의 수가 많거나(이충기, 박상수, 2013), 노후에 자녀의 도움을 받거나(이선형, 김영훈, 2009), 강력한 유산 상속 의사가 있으면 주택연금의 효용이 감소할 수 있다(안세룡, 2016). 방승희 외(2017)는 상속 동기를 이기적 동기, 이타적 동기, 계승적 동기로 구분하여 주택연금 수요 실태조사 일반 가구 표본을 분석하였다. 이에 따라 주택 상속 의향 및 주택연금 가입 의향을 분석한 결과, 한국에서는 자녀의 경제력(이타적 동기)과 무관하게 주로 계승적 동기가 작동하고, 결국 주택연금 가입영향에 유의한 부적 영향을 미치는 것으로 보았다. 고령자의 ‘자녀들에게 집 한 채만큼은 물려주고 싶다’는 의지와 연관되는 것이다(김도균, 유보배, 2017, ii).

또 주택연금 제도에 대한 프레임이 주택연금 가입을 선택하지 않게 할 수 있다. 김도균, 유보배(2017)는 주택연금을 복지제도로 이해하는 집단은 주택연금 가입 의향이 있고, 대출상품으로 이해하는 집단은 가입 의향이 없는 현상을 확인하였다. 후자는 주택연금을 ‘결국은 남의 돈 쓰는’(김도균, 유보배, 2017, p.58) 부채로 인식하였고, ‘은행하고 보험이 손해나는 짓’(김도균, 유보배, 2017, p.56)을 하지 않을 것이므로 자신이 손해를 볼 것으로 보았다. ‘집을 담보로 맡기고 내가 찾아서 쓰는 거니까 거의 막장’(김도균, 유보배, 2017, p.56)이고, ‘내 상황이 그렇게 됐다 치면 쪽팔리는’(김도균, 유보배, 2017, p.57) 일이라고 인식하고 있었다. 주택연금을 담보대출로 인지하면, ‘최후의 안전장치’, ‘마지막 수단’으로 남겨두는 것이다(김도균, 유보배, 2017, p.53).

3. 제도적 위상과 이슈

국내의 주택연금은 1995년에 국민은행, 2000년에 조흥은행이 주택을 담보로 대출금을 매월 지급하는 역모기지 상품을 판매하면서 시작되었으나, 실적이 부진하여 중단되었다(한국주택금융공사, 2007.7., p.4). 이후에도 민간 금융기관에서 역모기지 상품을 개발하였으나 실질적으로 작동하지 못했는데, 높은 노인 빈곤율 문제와 고령자의 높은 자가주택 보유율 등의 실태를 고려하여 2007년에 공공기관인 한국주택금융공사가 보증하는 주택연금이 도입되었다(한국주택금융공사, 2007.7., pp.4~5). 이를 통해 고령자에게는 거주주택을 매각하지 않고 자신이 살던 집에서 노후 소득을 보장받는 복지를 제공하고, 금융기관에게는 안정된 수입원을 확보해주고자 하였다(한국주택금융공사, 2007.7., p.4).

국내 주택연금을 운용하는 한국주택금융공사에서 “집을 담보로 맡기고 자기 집에 살면서 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도”로 정의하는 등⁴⁾ 현재 우리나라의 주택연금은 국가가 보증하는 금융상품으로 볼 수 있다. 영국과 호주에서는 민간 금융기관에서 역모기지를 보증하는 반면(정은보, 2012, p.9), 한국의 주택연금은 미국, 홍콩, 싱가포르 등의 사례와 같이 공공기관이 보증하여 공적 제도이다(정은보, 2012, p.9; 백인걸, 고제현, 2019).

주택을 담보로 대출금을 매달 연금의 형태로 받는 주택연금은 금융상품으로 개발되어 발전해왔으나 개인의 자산을 공적 보증을 통해 유동화하는 기제로서 소득보장정책의 기능과 역할을 수행하고 있다고 볼 수 있다. 김영미(2012)와 김진수, 이윤진, 김치완(2015)은 공통적으로 다층 노

4) 한국주택금융공사 홈페이지 주택연금 소개(https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub01_02_01.do에서 2021.4.2. 검색)

후소득보장체계를 구성하는 요소인 주택연금이 소득보장정책으로서 당위성을 확보하고 있고 제도의 확장 가능성이 크다는 점에 동의한다.

또한 공적 노후소득보장제도로서 사회적 형평성과 적절성을 높이는 데에 기여하기 위해 실질적인 설계 내용이나 운용의 미비점을 개선할 필요성에 대해서도 공감하고 있다. 김영미(2012, pp.63~69)는 가입자 확대, 주택연금 월 수령액의 적절성 확보, 보증료나 이자 부담 경감, 주택이용권 제한 완화, 가구 단위 지원 등을 제도 개선 과제로 제안하였고, 김진수 외(2015, pp.75~77)는 국민이 신뢰할 수 있는 합리적 제도 설계와 지속가능성 확보를 정책 방향으로 제시하였다. 2007년에 주택연금이 도입 이후 지속해서 제도를 개선해왔으나, 제도의 충분성과 적절성에 대한 검토는 여전히 과제로 남아 있다.

사람을
생각하는
사람들



KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



제3장

주택연금 제도 및 현황 분석

제1절 주택연금 제도 분석

제2절 주택연금 제도 변화

제3절 주택연금 이용 현황

제 3 장 주택연금 제도 및 현황 분석

제1절 주택연금 제도 분석

이 절에서는 대상, 급여, 전달체계, 재정을 고려하는 길버트와 테렐의 복지정책 분석틀을 준용하여 우리나라에서 시행되고 있는 현행 주택연금 제도의 내용을 분석한다. 분석틀에 법적 근거를 추가하여 주택연금 제도를 사회보장정책의 관점에서 이해하고자 한다. 이를 위해 「한국주택금융공사법」(이하 법률)에 따라 주택연금 제도를 운영하고 있는 “한국주택금융공사”(이하 공사)의 「주택담보노후연금보증규정」(이하 규정)의 내용 및 관련 자료를 주로 검토한다.

1. 대상

복지정책을 통해 실현하고자 하는 사회적 할당의 대상, 즉 누가 혜택을 받는지에 대한 답은 정책이 지향하는 사회적 가치로서의 정체성과 목적을 드러낸다(Gilbert and Terrel, 2013, pp.91~124). 금융상품으로서의 역모기지인 자산, 특히 주택을 현금으로 유동화하여 노후소득원을 확보하고자 하는 일반 국민을 대상으로 한다. 공적 사회보장제도로서 주택연금은 자산, 특히 주택이 있지만 은퇴 후 소득이 부족한(Asset/house-rich and income/cash-poor) 고령층을 표적 대상으로 한다(한국주택금융공사, 2007,7., p.2).

주택연금에 가입하기 위한 자격은 크게 두 가지로 구분할 수 있다. 첫째, 가구의 특성이다. 규정에서는 가입대상을 ‘보증대상’으로 정의하고

있다. 규정 제12조(보증대상자)에 따르면, 보증대상자는 자신의 ‘주택을 담보로 노후생활자금을 마련하기 위하여 연금대출을 받고자 하는 사람’이고, ‘본인 또는 배우자의 나이가 55세 이상’인 대한민국 국민이어야 한다. 이들은 주택연금 가입시점부터 해지시점까지 담보가 되는 주택을 소유하고 그곳에 거주해야 한다(규정 제14조(담보주택 요건)).

단, 부부 중 한 명 이상이 거주하며 보증금 없이 월세로 주택의 일부를 임대하는 것은 공사의 동의하에 가능하다(규정 제14조의 4(담보주택 임대); 주택담보노후연금보증 취급 서식 3. 주택연금 설명서 및 체크리스트). 이사를 원하는 경우, 담보주택을 변경하여 이용하되, 이사하는 주택의 가격에 따라 공사와의 계약 내용이 재설정된다.⁵⁾ 단, 질병치료나 심신요양 등을 위하여 병원이나 요양시설에 입원하거나 자녀와 거주하기 위해 타 주택에 장기체류하는 등 공사에서 인정하는 실거주 예외 인정 사유에 의해 제한적으로 담보주택에서 주민등록을 이전할 수 있다(주택담보노후연금보증 취급 서식 3. 주택연금 설명서 및 체크리스트).

둘째, 주택의 특성이다. 규정 제2조(정의)에서 주택의 형태를 「주택법」 제2조 1호에 의한 일반주택과 「노인복지법」 제32조 제1항 제3호에 의해 분양된 노인복지주택으로 정의하고 있다. 그리고 2020년 12월 개정된 법률에 따라 「주택법」 제2조 제4호에 따른 주거 목적으로 사용되는 오피스텔이 포함되었다. 단, 상기의 주택은 법률 제43조의11(주택담보노후연금보증 대상주택에 대한 특례)에 의하여 공시 또는 고시되는 가격이 주택연금 가입 시점에 9억 원을 초과하지 않아야 한다. 이는 동 조항 제2항에 의하여 「소득세법」 제89조 제1항 제3호에 따른 고가주택의 기준가액으로 가정한 수준으로 지역에 따라 차이를 두지 않는다.

5) 한국주택금융공사 홈페이지 주택연금-‘가입자 유의사항’-‘이사 등 담보주택 변경’(https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub06.do#/jwx_main_content에서 2021.4.4. 인출)

규정 제14조(담보주택 요건) 의하여 보증대상자는 주택연금의 담보로 하고자 하는 주택에 실제 거주해야 하고, 제13조(보유주택수)에 의하여 해당하는 1개 주택만을 보유해야 한다. 단, 예외로서 보유주택 공시가격 합계가 9억 원 이하로서 이 중 거주하고 있는 1주택을 담보로 하거나, 상속이나 이사 등을 이유로 일정 기간 이내에 담보주택 이외 주택을 처분하는 경우 주택연금에 가입할 수 있다.

2. 급여

급여의 수준이나 형태는 혜택을 받는 대상과 정책을 통해 달성하고자 하는 목적, 그리고 대상자들이 기여한 바에 대한 가치평가에 따라 결정된다. 주택연금은 개인이 경제활동을 통해 축적한 자산을 보충적인 노후소득원으로 활용하기 위해 유동화하는 공적 기제로, 급여의 수준은 대상자가 기여한 바에 따라 비례적으로 결정된다. 급여의 형태는 노후소득으로 유동화한 현금 지원과 담보가 되는 주택에서 지속해서 거주할 수 있는 현물 지원의 성격을 동시에 가진다.

그중 현금지원으로, 대상자에게 월지급금을 지급한다. 월지급금은 가입자가 납입할 보증료 총액이 장래 대위변제손실액을 모두 충당하도록 보증료 수입현가와 대위변제 손실현가가 같아지는 수지상등 원칙에 따라 공사에서 규정한 다음의 보험계리모형에 의해 산정된다(최경진, 2021, p.13).

$$\sum_{t=1}^T \frac{E[MIP(t)]}{(1+i)^{t-1}} = \sum_{t=1}^T \frac{E[Loss(t)]}{(1+i)^t}$$

여기에서 t 는 주택연금 가입경과월수이고, T 는 보증신청인, 즉 주택연금 가입 신청자 본인과 배우자의 연령 중 낮은 연령인 자가 완전생명표에

서 최고 연령이 되는 년도 말까지의 잔여월수이다. i 는 연금산정이자율로서 월 단위로 계산된다. $E[MIP(t)]$ 는 기대보증료로서 수입의 기댓값이고, $E[LOSS(t)]$ 는 보증채무이행 기대손실금액으로서 손실의 기댓값이다. 따라서 좌변은 예상 보증료 총액으로서 주택연금으로 인해 발생하는 채무에서 공사에서 기대하는 지출이고, 우변은 예상 대위손실 변제액으로서 공사의 기대 수입이다.

주택연금에 가입 시 금융상품으로서의 요인들이 고려된다. 예를 들어, 다음의 산식에 따라 주택가격의 1.5%를 초기보증료로 납부하고⁶⁾, 법무사 비용, 감정비, 수입인지 등을 납부한다. 이로써 가입자들은 주택연금을 노후소득을 보장하는 공적 제도라기보다 금융상품으로 인지하게 된다(김도균, 유보배, 2017, p.67)

월지급금을 산정하는 과정에서 주택가격상승률, 연금산정이자율, 생명표에 의한 기대여명 등을 고려하여 보증료율을 결정한다(최경진, 2021, p.12). 법률 제9조(설치 및 기능) 제5항에 의하여 관련 변수를 연 1회 이상 재산정하여 신규 가입자의 보증료율이나 월지급금을 산정하도록 한다. 김형근(2018)에 의하면 주택가격상승률 조정과 기대수명 증가 등의 이유로 월지급금의 실질적인 수준이 주로 감소하는 경향을 보인다.

대상자는 담보주택의 구입비용 충당, 의료비나 교육비 지출 등 예측할 수 없는 미래에 대비하여 담보가 되는 주택가액에서 대출 및 인출한도를 설정한다. 최종적으로 보증료율이 반영된 주택의 평가액을 고려한 예상 보증총액과 인출한도를 고려하여 실질적인 노후소득으로 직접 활용하는 연금으로 이자를 반영한 월지급금을 결정한다.⁷⁾ 즉, 주택연금 가입자는

6) 초기보증료 = 주택가격 \times 1.5% \times $Mfn(1, \frac{5\text{억원}}{\text{대출한도 계산방법에 의한 금액}})$ 여기에서 Mfn 은 두 값 중에서 선택한다는 의미이다(규정 부칙(6) 제2조(경과조치)).

7) 보증료율을 고려한 예상 보증총액, 대출 및 인출한도 등을 고려한 상세한 내용은 「주택담

주택 평가액에서 초기보증료와 한도를 지정한 인출금을 제하고 기대여명과 대출이자를 반영한 월지급금으로 나누어 지원받는다.

이때 규정 제7조(연금대출 지급방식 등)에 의하여 대상자는 지급방식을 선택할 수 있는데, 종신 지급 방식은 대상자 본인이나 배우자가 생존하는 동안 월지급금을 지급받는 방식이다. 확정기간 지급 방식은 일정한 기간에 월지급금을 지급받는 방식이다. 혹은 종신 지급 방식과 확정기간 지급 방식을 결합한 확정기간 혼합 방식을 선택할 수 있다. 가입 시점 및 지급기간 등에 따라 결정되는 주택연금 가입 개월 수에 반비례하여 월지급금 수준이 산정된다.

단, 현재 주택연금 월지급금 산정방식에 따르면 월지급금 액수가 가입 종료 시점까지 고정되어 있다. 소비자물가상승률을 고려하면 시간이 지남에 따라 월지급금의 가치는 오히려 하락하여, 주택연금 가입자가 제도를 이용하는 실질적인 효용이 낮아진다. 또한 가입자의 소득 등 경제력 수준을 고려하지 않아 자산, 특히 소유하고 있는 주택의 가치가 높은 고소득층이 제도의 효용을 누리는 등 제도가 역진적으로 운영될 가능성이 있다.

3. 전달체계

길버트와 테렐의 복지정책 분석틀에 따르면 복지정책 전달체계는 정책이 기획된 필요를 반영하며, 정책의 목적을 효율적으로 달성하기 위한 힘을 부여하기도 한다. 또한 대상자가 정책을 직접 이용할 수 있도록 하는 경로이기도 하다. 그래서 전달체계의 구조는 정책의 실효성을 담보하기

보노후연금보증모형 운영지침」에 의하여 결정되지만, 공사에서 내부자료로서 공개하지 않고 있다.

위한 조건이다(Gilbert and Terrel, 2013, pp.153~182).

주택연금은 「한국주택금융공사법」에 따라 공적 보증기관으로 지정된 “한국주택금융공사”가 담당하고 있다. 공사는 주택금융과 관련된 신용보증 및 주택연금 업무를 수행하는 데에 목적을 두고 있으며, 금융위원회 소관 공공기관이다(「금융위원회와 그 소속기관 직제」 제11조의 3(금융소비자국)). 금융위원회는 말 그대로 국내 금융시장의 안정을 도모하는 금융 수요자를 보호하는 데에 목적을 두고 있어(「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제1조(목적)), 주택연금의 전달체계 구조는 공공기관이 보증하는 금융상품으로서 제도를 관리하는 성격이 강하다고 볼 수 있다. 즉 주택연금이 공적 자금과 행정력이 투입되는 공공정책으로서 다층 노후소득보장체계 내에 자리하기 위해서는 관련된 다부처 간 협의가 가능한 기제가 필요하다.

최경진(2021, p.5)에 따르면 주택연금이 가입자에게 전달되는 구조는 다음과 같다. 이 구조에서 주택연금 가입자는 주택에 저당권을 설정하는 채무자로 정의된다. 금융기관은 채권자로서 주택을 담보로 채무자에게 노후생활자금으로 월지급금을 지급한다. 이 과정에서 공사는 채무자와 채권자 간 금전채무를 공적으로 보증하는 역할을 한다.

좀 더 구체적으로 살펴보면, 가입자는 공사에 보증을 신청하면서 금융기관에 연금을 신청하고, 공사는 가입자를 대상으로 저당권을 설정한다. 또한 금융기관에 보증서를 발급하고, 이를 근거로 금융기관은 가입자에게 연금을 지급한다. 금융기관은 공사에 보증료를 대납하고, 보증채무이행을 청구한다. 이에 따라 공사는 금융기관을 대상으로 보증채무를 이행하고, 최종적으로 가입자가 사망하여 채무관계가 종료되면 주택을 처분할 수 있는 채권을 회수하여 처리한다.

[그림 3-1] 주택연금 전달체계



자료: 최경진, (2021). 주택연금 개요 및 주요현안, 2021년 한국보건사회연구원 연구세미나 발표 자료. p.5.

4. 재정

복지정책의 재정 원천은 정책의 지속가능성을 확보하고 공공성을 설정하기 위한 수단이다. 재원은 조세로 마련한 정부 재정일 수 있고, 정책 이용자의 기여나 이용료 등이 될 수도 있다(Gilbert and Terrel, 2013, pp.185~251). 주택연금은 가입을 선택한 대상자가 경제활동기에 축적한 자산 중 주택을 노후소득원으로 유동화하는 제도로, 간접적인 기여에 기반을 둔 것으로 볼 수 있다. 또한 대상자와 금융기관 간 공적 보증을 수행하는 등 공적 재원이 투입되기도 한다.

「한국주택금융공사정관」에 의하면, 공사는 주택금융신용보증기금을 관리·운용하되, 기금 안에 주택담보노후연금보증 계정(이하 계정)을 설치하고 있다(정관 제31조(업무의 범위)). 계정은 주택연금 채무의 이행, 채권 양수 및 연금 지급, 그 외 관리 경비 등에 사용한다(정관 제50조의3(계

정의 용도)). 또 계정은 정부 및 금융기관의 출연금, 가입자가 내는 보증료, 종료된 주택을 처분하는 등 구상권 행사에 따른 수입금 등을 재원으로 조성한다(정관 제50조의 2(주택담보노후연금보증 계정의 설치)).

공사는 기금을 관리하는 데에 주목하여 주택가격 하락, 금리상승, 장수 리스크 관리에 초점을 맞추어 공급자를 중심으로 제도를 개편하거나 대상자 이익에 소극적으로 개선하고 있다. 기금의 총액을 관리하는 금융상품으로 설계되어 보조적인 노후소득보장제도로서 이용자 이익을 극대화하는 기제가 부재하다고 볼 수 있다.

5. 법적 근거

주택연금은 「한국주택금융공사법」 및 시행령과 시행규칙에 법적 근거를 두고 있다. 따라서 이 제도는 법률 제1조(목적)에 의하여 “한국주택금융공사를 설립하여 주택저당채권 등의 유동화(流動化)와 주택금융 신용보증 및 주택담보노후연금보증 업무를 수행하게 함으로써 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적”으로 한다. 그리고 제2조(정의) 8의 2에 의하여 ‘주택담보노후연금보증’을 “주택 소유자가 주택에 저당권을 설정하고 금융기관으로부터 대통령령으로 정하는 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 계정의 부담으로 보증하는 행위”로서 공사의 업무로 정의한다. 이러한 법적 근거에 따라 한국주택금융공사에서는 「주택담보노후연금보증규정」에 따라 제도를 운영하고 있다.

소득보장제도의 법적 근거는 일반적으로 “법률-시행령-시행규칙-고시” 등의 구조에 따라 실현된다. 특히 소득보장제도에 의한 현금 지원은 물가 등 시세를 고려해야 한다는 점에서 지원의 원칙을 법률에서 제시하

되 고시 등에서 실태를 반영하고 있다. 예를 들어, 빈곤층의 최저생활을 보장하는 국민기초생활보장제도는 「국민기초생활 보장법」은 제2조(정의) 제6항에서 ‘최저보장수준’을 ‘국민의 소득·지출 수준과 수급권자의 가구 유형 등 생활실태, 물가상승률 등을 고려하여 ... 급여의 종류별로 공표하는 금액이나 보장수준’이라고 정의하고 있다. 그리고 이를 반영하는 급여의 내용이나 수준은 보건복지부장관이 정하는 고시를 통해 정하고 있다. 반면, 현행 주택연금의 법률 구조는 법률에서 담보대출의 가격 상한액을 지정하는 등(「한국주택금융공사법」 제43조의 11(주택담보노후연금 보증대상주택에 대한 특례) 사회경제적 변화를 반영하기에 한계가 있다.

제2절 주택연금 제도 변화

제2장 제2절에서 설명한 것과 같이, 1995년에 국민은행, 2000년에 조흥은행이 주택 역모기지 상품을 판매하기 시작하였지만 이용률이 높지 않았다(한국주택금융공사, 2007.7., p.4). 고령화 현상과 높은 노인 빈곤율의 문제는 다층 노후소득보장체계를 구축할 필요로 이어졌고, 2005년 1월 제57차 대통령주재 국정과제회의에서 「고령친화산업 활성화 전략」의 주요 과제로 역모기지 활성화가 선정되었다(재정경제부, 2006.2.16., p.1). 이어 2006년 발표된 제1차 저출산·고령사회 기본계획 「새로마지 플랜2010」에서 주택에 대한 역모기지 제도 도입 및 활성화를 계획하였다(관계부처 합동, 2006.7., p.32).

안정적인 노후소득과 주거 이용을 보장하는 등 이용자의 효용을 증대하면서 주택가격이나 금리, 장수 리스크 등 불확실성에 의한 금융기관의 기피 현상에 대응하여, 기존 주택보증업무를 수행하는 공공기관으로서

주택금융공사에서 중저가 주택을 대상으로 2007년 7월에 주택연금을 도입하였다. 공적 역모기지 제도로서 주택연금은 공공기관에 의한 공적 보증과 함께 서민층 고령자를 대상으로 등록세 면제나 재산세 감면 등 세제를 지원함으로써 공적 노후소득보장제도로 자리매김하였다.

〈표 3-1〉은 2007년 7월에 제도가 도입된 이후 최근에 이르기까지 가입대상, 주택요건, 월지급금 수령방식 등의 제도 변화 내용을 정리한 것이다. 가입대상은 2007년에 부부 모두 만 65세 이상으로 제한하였으나 2009년 4월에 부부 모두 만 60세 이상으로 가입연령을 완화하였다. 2013년 8월에는 주택 소유자만 만 60세 이상이면 가능하도록 대상을 확대하였으며, 2020년 4월에 만 55세 이상으로 최종 확대하였다. 또한 기초연금 수급자인 경우, 우대형 주택연금에 가입할 수 있는 자격을 부여하였다.

주택요건은 2007년 제도 도입 당시 시가 6억 원 이하, 1세대 1주택으로 제한하였다. 2008년 3월에 선순위대출이나 전세보증금이 있는 주택의 가입을 허용하였고, 같은 해 가입 주택의 상한액을 9억 원으로 상향 조정했다. 2010년 7월에는 노인복지주택으로 주택 유형을 확장하였다. 2014년 3월에는 이어나 상속을 전제로 한 일시적 2주택자의 주택연금 가입을 허용하였고, 상가주택 등 복합용도주택 또한 가입대상 주택에 포함하였다. 같은 해 11월에는 1주택 시가 9억 원 기준을 합산 기준으로 전환하여 다주택자의 가입을 허용하였다. 2015년 8월에는 재건축에 들어간 주택의 담보를 유지하였고, 2020년 12월에는 주택가격 기준을 기존 시가에서 공시지가로 전환하여 사실상 시가 12~13억 원 수준의 주택도 가입할 수 있도록 허용하였다.

〈표 3-1〉 주택연금 제도 변화

연도	가입대상	주택요건	수령방식	기타
'07 (도입)	부부 모두 만 65세 이상	시가 6억 원 이하, 1세대 1주택	종신행 및 혼합형	
'08		(3)선순위대출 및 전세보증금 있는 주택 허용 (10) 시가 9억 원 이하 주택 허용	(5)연금 증가형 도입 (9)연금 감소형 도입	
'09	(4)부부 모두 만 60세 이상		(3)대출한도 상향 (3억 원 → 5억 원)	(3)농어촌특별세 추가 면제
'10		(7)노인복지주택 허용		(1)재산세 감면, (7)감정평가수수료 감면
'12			(7)전후후박형 도입	
'13	(8)주택 소유자만 60세 이상		(11)확정기간형 도입	
'14		(3)일시적 2주택자 처분조건부 가입 허용, 복합용도주택 허용 (11)다주택자 가입 허용 (합산 9억 원 이하)		
'15		(8)재건축 담보주택 유지		
'16			(4)'내집연금' 3종 도입 (상환용/사전예약 보금자리론/1.5억 원 이하 주택 우대형)	
'19	(1)기초연금수급 우대형 가입요건 도입			
'20	(4)만 55세 이상			
'20		(12)공시지가 9억 원 이하(시가 12~13억 원), 주거 목적 오피스텔 허용		

주: 괄호 안의 숫자는 해당 제도 개선이 시행된 월임.

자료: (2007) 한국주택금융공사, (2007.7.). 주택연금 제도 및 상품소개, 한국주택금융공사, p.7.;
(2019.1.; 2020.4.) 최경진, (2021.p.24); (2007.7.) 한국주택금융공사 보도자료, (2007.

6.27.). 65세 이상 주택연금 시행... 7월부터 달라지는 것. 한국주택금융공사.; (2008.3.) 한국 주택금융공사 보도자료, (2008.3.5.). 대출 긴 집도 주택연금 가입. 한국주택금융공사.; (2008.5.) 한국주택금융공사 보도자료, (2008.5.9.). 주택연금 지급방식 다양해진다. 한국주택금융공사.; (2008.10.) 전성주, 박선영, 김유미, (2015). 노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안. 보험연구원, p.41.; (2009.3.) 한국주택금융공사 보도자료, (2009.2.26.). 주택연금 대출한도, 3월부터 5억 원으로. 한국주택금융공사.; 한국주택금융공사 보도자료, (2009.3.17.). 주택연금 농특세 면제, 가입비용 크게 준다. 한국주택금융공사.; (2009.4.) 한국주택금융공사 보도자료, (2009.4.3.). 60세부터 주택연금 가입한다. 한국주택금융공사.; (2010.1.) 한국주택금융공사 보도자료, (2010.1.10.). 모든 주택연금 가입자, 재산세 25% 감면. 한국주택금융공사.; (2010.7.) 한국주택금융공사 보도자료, (2010.6.28.). 노인복지주택(실버주택)도 주택연금 가입된다. 한국주택금융공사.; 한국주택금융공사 보도자료, (2020.6.30.). 주택연금, 담보주택 감정평가 수수료 감면. 한국주택금융공사.; (2012.7.) 한국주택금융공사 보도자료, (2012.7.30.). 주택연금, 전후후박형 상품 출시. 한국주택금융공사.; (2013.8.) 한국주택금융공사 보도자료, (2013.7.30.). 8월 1일부터 주택연금 가입 조건 완화로 보다 쉽게 연금 가입. 한국주택금융공사.; (2013.11.) 한국주택금융공사 보도자료, (2013.11.28.). 주택금융공사, 종신형에 비해 월지급금 더 많이 받을 수 있는 확정기간형 주택연금 출시. 한국주택금융공사.; (2014.3.) 한국주택금융공사 보도자료, (2014.3.4.). 주택연금 가입요건 3월 10일부터 완화. 한국주택금융공사.; (2014.11.) 한국주택금융공사 보도자료, (2014.11.3.). 오늘부터 다주택자도 주택연금 가입. 한국주택금융공사.; (2015.8.) 한국주택금융공사 보도자료, (2015.8.4.). 담보주택 재건축 되어도 주택연금계약 유지. 한국주택금융공사.; (2016.4.) 한국주택금융공사 보도자료, (2016.4.22.). 4월 25일, 「내집연금」 3종 세트가 출시됩니다. 한국주택금융공사.; (2020.8.) 한국주택금융공사 보도자료, (2020.12.8.). 시가 12~13억 원의 주택주거 목적 오피스텔 오늘부터 정식가입, 한국주택금융공사.

2007년 당초 수령방식은 종신형 및 3억 원 수준 대출한도의 30% 내에서 인출이 가능한 혼합형으로 구분되었다. 이후 수요자의 필요에 따라 2008년 5월에 점차 월지급금이 증가하는 증가형을, 9월에는 감소형을 도입하였고, 2009년 3월에는 대출한도를 3억 원에서 5억 원으로 상향 조정하였다. 2012년 7월에는 초기 일정 기간은 정액을 연금으로 지급받고, 이후부터 줄어드는 연금액을 받는 전후후박형을 도입하였다. 2013년 11월에는 연금수급 기간을 확정하는 확정기간형을 도입하였고, 2016년에는 ‘내집연금’ 3종을 도입하였다.⁸⁾ 그중 ① 주택담보대출 상환형은 주택연금 대출한도의 90%까지 주택담보대출 상환을 목적으로 인출할 수 있도록 설계되었고, ② 사전 예약 보금자리론은 본인이나 배우자가 만 40

8) 한국주택금융공사 홈페이지 주택연금 소개 ‘내집연금 3종 세트란’ (https://hf.go.kr/hf/sub03/sub01_01_01.do)에서 2021.4.5. 인출

세 이상인 경우 주택연금 가입을 사전에 예약하고 보금자리론에 가입하여 우대금리를 이용하는 프로그램이다. ③ 우대형 주택연금은 부부가 1억 5,000만 원 미만 1주택을 소유하였거나 기초연금 대상자인 경우 월지급금 산정 방식을 우대하는 방식이다.

2007년 제도 도입 당시 주택연금에 가입하는 경우, 등록세 면제 및 재산세 경감 등의 세제혜택을 받을 수 있도록 하였다. 이후 2009년 3월에 농어촌특별세를 추가 면제하고, 2010년 1월에 재산세를 추가 감면하였다. 같은 해 7월에 감정평가수수료를 감면하는 등 이용자가 부담하는 다양한 부가 비용 부담을 꾸준히 경감해왔다.

제3절 주택연금 이용 현황⁹⁾

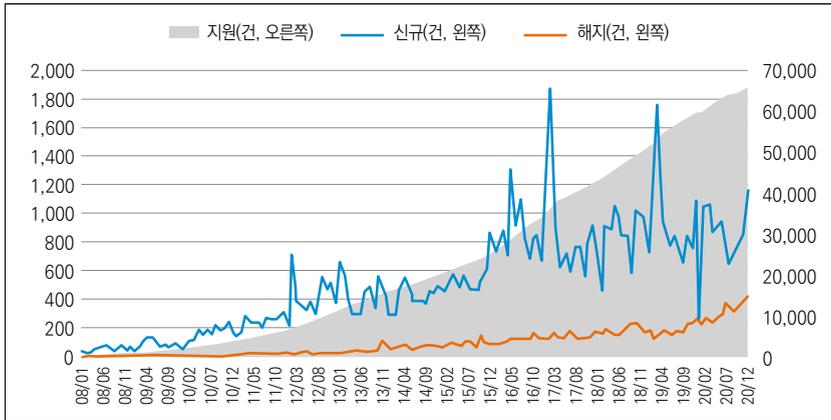
[그림 3-2]는 2008년부터 2020년까지 주택연금 공급현황을 도식화한 것이다. 2020년 12월 기준, 주택연금을 이용하고 있는 건수는 총 6만 6,1216건이다. 제도 도입 이후 확인할 수 있는 최초 자료인 2008년 1월 547건에서 점진적으로 증가한 것이다.

신규 가입 건수는 점차 증가하고 있지만 월별 등락이 크다. 이는 제도 변화에 따른 것으로 보이는데, 예를 들어 ‘내집연금’ 3종이 도입된 2016년 4월의 신규 가입 건수는 712건인데 5월에는 1,302건으로 증가하였다. 그리고 공시지가 9억 원으로 가입 주택의 상한액 기준이 상향 조정되고 주거 목적 오피스텔로 주택 형태가 확장된 2020년 12월에는 전월 신

9) 한국주택금융공사에서는 매년 주택연금 가입자와 잠재적 가입자인 고령자를 대상으로 “주택연금 수요실태조사”를 실시하지만, 원자료를 공개하지 않고 있으며, 주택금융월보를 통해 발표하던 기초통계량도 2017년 이후 공개하지 않고 있음. 따라서 여기에서는 주택금융공사의 주택금융통계시스템의 집계자료(agggregated data) 및 2차 자료 등 제한된 출처의 자료만을 이용함.

규 가입 850건에 비해 약 320건이 증가한 1,169건이 신규 가입하였다. 이는 제도 개선의 효과일 수도 있지만, 개선 시점에 제도에 대한 직·간접적인 홍보가 활성화되어 제도를 인지하는 국민이 증가하였을 가능성 또한 배제할 수 없다. 한편, 해지 건수도 지원 건수의 확대에 따라 함께 증가하는데, 특히 이전에 비해 2019년 하반기부터 증가폭이 높아진 것으로 보인다.

[그림 3-2] 2008~2020년 월별 주택연금 공급현황



주: 주택금융통계시스템에서는 현재 지원 건수를 '보증잔액'의 건수로, 신규 건수를 '보증공급'의 건수로, 해지 건수를 '보증해지'의 건수로 지칭함.

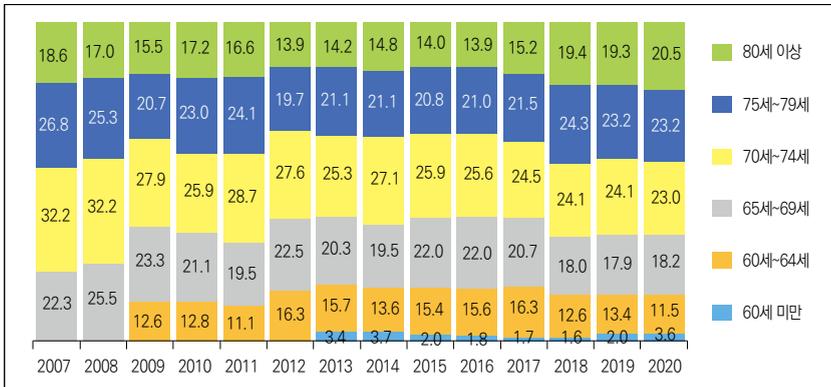
자료: 주택금융통계시스템 주택연금 보증잔액 현황(<https://www.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>에서 2021.4.2. 인출)

현재 주택연금 가입자의 평균연령은 72.2세이다(최경진, 2021, p.10). 2007년부터 2020년까지 연령구간별 신규 가입자의 분포를 살펴보면, 다음 [그림 3-3]과 같다. 80세 이상이 2007년 18.6%에서 2012년과 2016년에는 각각 13.9%까지 감소했다가 2020년에 20.5%를 차지하였다. 75~79세는 2007년 26.8%에서 다소 감소하였다가 2020년에 23.2%로 나타났다. 70~74세는 2007년에 32.2%로 가장 높았는데, 점차 감소하여

2020년에는 23.0% 수준으로 그 이상 연령대 집단과 유사한 비중을 보인다. 65~69세는 2007년 22.3%에서 2020년 18.2%로 다소 감소했고, 2009년에 가입연령이 확대된 60~64세는 그해 12.6%에서 2020년 11.5% 수준을 유지하였다. 2013년에 가입연령이 확대된 60세 미만은 그해 3.4%에서 2018년에 1.6%로 감소했다가 2020년에 3.6% 수준을 보인다. 가입자의 연령 분포를 살펴보면, 전반적으로 전 연령대에 분포하는데 60대 이하의 가입률이 70대 이상에 비해 다소 낮아 연령이 높을수록 주택을 노후소득으로 유동화하고자 하는 동기가 발현되는 것으로 볼 수 있다.

[그림 3-3] 2007~2020년 연령구간별 주택연금 신규 가입자 현황

(단위: %)



주: 2007년 7월에 주택연금이 도입됨. 2013년 8월에 가입연령 상한을 만 65세에서 만 60세 이하로, 2020년 4월에 가입연령 상한을 만 60세에서 만 55세 이상으로 완화함.

자료: 주택금융통계시스템 연령구간별 주택연금 공급현황(<https://www.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>)에서 2021.4.2. 인출)

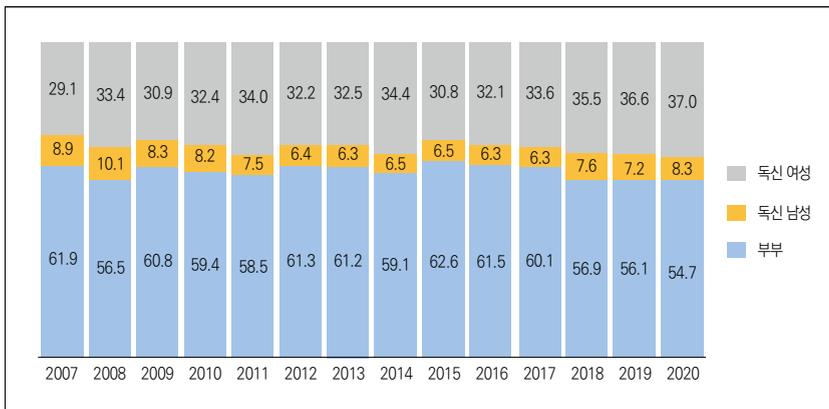
[그림 3-4]는 2007~2020년 가입자의 세대구성별 신규 가입자의 분포이다. 2007년 가입자의 61.9%가 부부로 전체 가입자의 절반 이상을 차지했다. 독신 남성은 8.9%인 데에 비해, 독신 여성의 비율은 29.1%로

62 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

높게 나타나, 독신 여성의 주택 유동화 수요가 높은 것을 확인할 수 있다. 이러한 경향은 2020년까지 유지되는데, 특히 신규 가입자 중 독신 여성의 비율이 37.0%까지 늘어 주택연금의 잠재적 수요자로서 독신 여성에 대한 심층 분석이 필요할 것으로 보인다. 또한 독신 남성의 비율이 2020년 8.3%에 불과해 독신 남성이 노후를 영위하는 방식과 독신 여성의 방식을 비교 분석할 필요가 있다.

[그림 3-4] 2007~2020년 가입자 세대구성별 주택연금 신규 가입자 현황

(단위: %)



주: 2007년 7월에 주택연금이 도입됨.

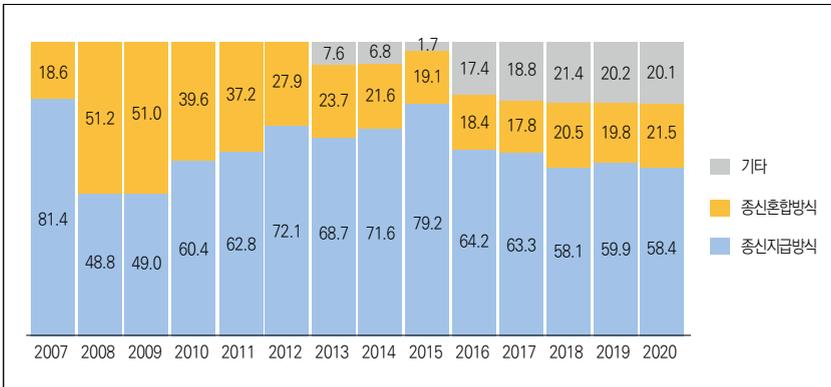
자료: 주택금융통계시스템 성별 주택연금 공급현황(<https://www.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>에서 2021.4.2. 인출)

주택연금 가입 주택의 유형은 아파트가 83.0%로 다수이고, 85㎡ 이하가 80.3%로 다수이다(최경진, 2021, p.10). 지역별로는 수도권이 67.9%, 그 외 지역이 32.1%로 나타났다(최경진, 2021, p.10). 가입 주택의 평균 가격은 약 3억 700만 원인데, 수도권 평균 주택가격은 약 3억 4,000만 원이고, 지방은 약 2억 원으로 지역별 차이를 보인다(최경진, 2021, p.10). 이에 따른 평균 월지급금은 104만 원이다(최경진, 2021, p.10).

[그림 3-5]는 2007~2020년 지급방식에 따른 주택연금 신규 가입자의 분포이다. 2007년에 인출한도를 설정하지 않고 종신토록 월지급금을 받는 종신지급 방식으로 가입한 신규 가입자는 81.4%로 다수였다. 반면, 인출한도를 설정하고, 나머지를 기준으로 종신토록 월지급금을 받는 종신흡합 방식으로 가입한 신규 가입자는 18.6%였다. 이후 주택연금 가입자의 필요와 지급방식이 다양해지면서 2008년에 종신흡합 방식의 신규 가입자가 51.2%로 증가하였으나, 다시 종신지급 방식의 가입자 비중이 점차 확대되었다. 확정기간형이 도입된 2013년 이후 기타 방식의 가입자 비중이 다소 증가하면서, 2020년에 이르러 종신지급 방식 가입자는 전체의 58.4%로 절반 이상을 차지하였고, 종신흡합 방식 가입자와 기타 가입자의 비중이 각각 21.5%와 20.1%로 나타났다.

[그림 3-5] 2007~2020년 지급방식별 주택연금 신규 가입자 현황

(단위: %)



주: 2007년 7월에 주택연금이 도입됨. 종신지급 방식은 인출한도를 설정하지 않고 종신토록 월지급금을 지급받는 방식이고, 종신흡합 방식은 인출한도를 설정한 나머지를 고려해 종신토록 월지급금을 받는 방식임.

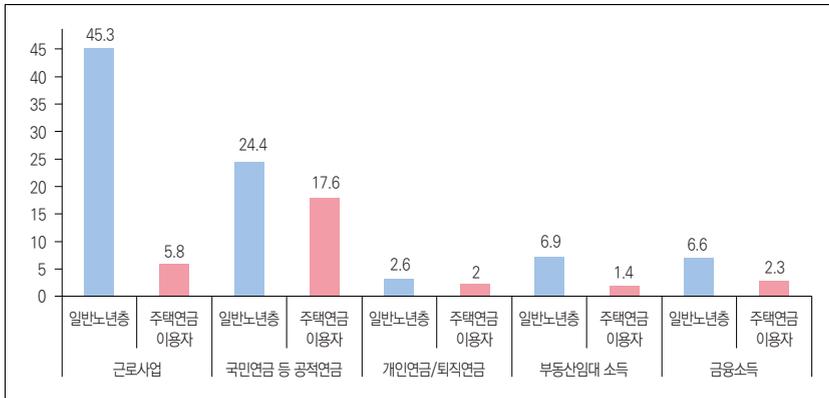
자료: 주택금융통계시스템 지급방식별 주택연금 공급현황(<https://www.hf.go.kr/research/porta/stat/easyStatPage.do>에서 2021.4.2. 인출)

64 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

고제현(2015b)은 2012~2014년 주택연금 수요실태조사 자료를 분석하여 주택연금 가입자 1,800명과 일반 노년층 7,000명의 소득 및 지출 특성을 비교하였다. [그림 3-6]은 일반 노년층과 주택연금 가입자의 소득 구성을 보여준다. 일반 노년층은 소득의 45.3%가 근로 및 사업소득으로 전체의 절반 정도를 차지하고, 국민연금 등 공적연금이 24.4%, 부동산 임대소득과 금융소득이 각각 6.9%와 6.6%, 개인연금 및 퇴직연금이 2.6%로 총소득의 85.8%를 차지한다. 반면, 주택연금 가입자는 근로 및 사업소득이 총소득에서 미치는 비중이 5.8%에 불과한 것으로 보아, 일반 노년층의 근로 및 사업소득이 주택연금으로 대체되는 것으로 보인다.

[그림 3-6] 일반 노년층과 주택연금 가입자의 소득 구성

(단위: %)



주: 소득의 범주를 근로 및 사업소득, 공적연금, 개인연금 및 퇴직연금, 부동산임대소득, 금융소득, 주택연금, 자녀 및 친지의 도움으로 구분하였으며, 주택연금과 자녀 및 친지의 도움의 구성비는 소개하지 않고 있음.

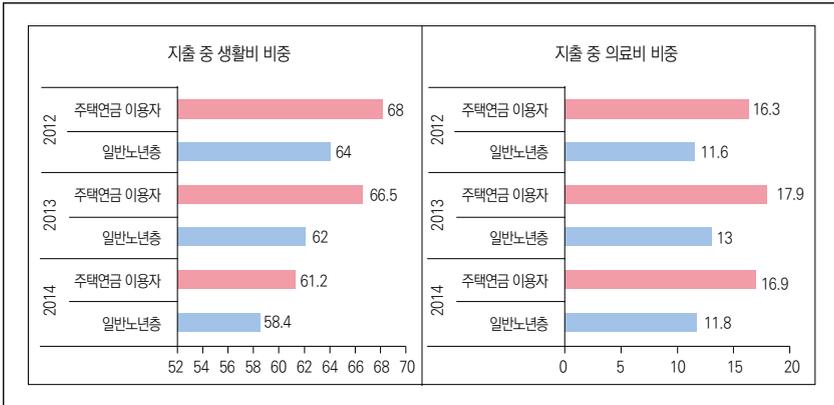
자료: 고제현. (2015b), 주택연금 가입이 고령층 소비 진작에 미치는 영향, 주택금융연구원, p.14

[그림 3-7]의 고제현(2015b)의 연구에서 알 수 있는 바와 같이, 일반 노년층 가구에 비해 주택연금 가입자가 지출에서 생활비와 의료비를 더 많이 쓴다. 생활비와 의료비는 노화를 경험하고 있는 고령층이 계속 지출

하는 비목이라고 볼 수 있다. 또한 의료서비스를 이용해야 하는 건강 수준인 경우 경제활동이 상대적으로 어려울 수 있다. 따라서 주택연금 가입자는 일반 노년층에 비해 직접 경제활동이 어렵고 고정 지출이 필요한 집 단일 수 있다.

[그림 3-7] 일반 노년층과 주택연금 가입자의 생활비 및 의료비 비중

(단위: %)



자료: 고제현. (2015b), 주택연금 가입이 고령층 소비 진작에 미치는 영향. 주택금융연구소, p.15



제4장

생애주기별 소득 및 자산 구성과 주택연금 잠재 수요 분석

제1절 생애주기별 소득 및 소비 구성

제2절 생애주기별 자산 및 부채 구성

제3절 주택 현황 및 소득보장 수요

제4절 노후 준비 현황 및 수요

제 4 장

생애주기별 소득 및 자산 구성과 주택연금 잠재 수요 분석

이 장에서는 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과를 추정하기에 앞서 관련된 현시점 생애주기별 소득지출, 자산부채, 주택 및 노후 준비와 관련된 실태를 각 절에서 분석, 파악한다. 분석 목적과 내용에 따라 가계금융복지조사 등 2차 자료를 활용한다. 소득지출 및 자산부채 등 가구의 경제력 분석은 가구원 수로 인한 규모의 경제를 통제하기 위해 가구원 수의 루트값으로 균등화한 소득, 지출, 자산, 부채를 활용한다. 소득, 지출, 자산, 부채는 가구 구성원이 공유하는 경제력으로 가구 단위에서 이루어지지만, 균등화한 값을 분석하므로 수준 및 구성은 개인 단위에서 분석한다. 주택 및 노후 준비 등 분석 내용에 따라 가구 단위 분석과 개인 단위 분석을 혼용한다. 가구주의 연령을 기준으로 5세 단위 집단별 평균을 사용하고, 1세별 분포는 부록에서 제시한다.

제1절 생애주기별 소득 및 소비 구성

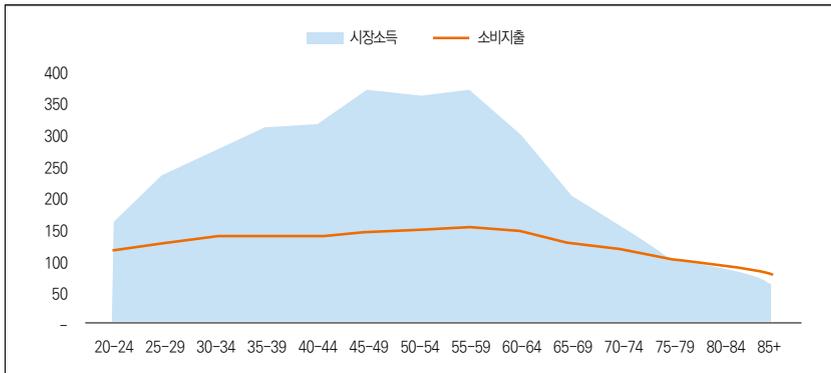
이 절에서는 2020년 가계금융복지조사 원자료(기준시점은 2019년)를 분석해서 가구의 소득 및 지출 구성을 분석한다. [그림 4-1]은 가구주 5세 단위 연령집단별 시장소득과 소비지출의 생애주기별 분포를 보여준다. 제2장 제1절에서 검토한 생애주기 가설에 따르면, 성인이 경제활동을 통해 벌어들이는 소득은 50대를 최고점으로 하여 증가하다가 감소하는 한편, 지출은 비교적 평탄하다. 단, 고령기에 자녀가 성장하여 독립할 것으로 가정한다면, 자녀의 교육비 등 주요 지출비목을 소비할 필요가 감소

70 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

하여 가계의 소비지출이 감소할 개연성이 있다. [그림 4-1]을 보면, 50대까지 소득이 증가하다가 50대에 최고점을 보이고 점차 감소하되, 지출 수준은 비교적 평탄한 생애주기 가설이 최근 우리나라에서도 구현되는 것으로 보인다.

[그림 4-1] 가구주 5세 단위 연령집단별 시장소득 및 소비지출

(단위: 만 원/월)



주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 월 단위 평균 소득임. 시장소득은 근로 소득, 사업소득, 재산소득, 사적이전의 합임. 개인 가중치를 적용함.

자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[그림 4-2]는 가구주 5세 단위 연령집단별 근로소득, 사업소득, 재산 소득, 사적이전, 공적이전의 소득 요소별 소득 수준과 비소비지출 수준을 보여준다. 균등화 총소득은 20~24세 가구주 가구의 월평균 189만 원에서 가구주 나이가 증가할수록 점차 증가하여 55~59세 가구주 집단이 월 평균 388만 원으로 가장 높다. 그리고 가구주 연령이 증가할수록 가구 소득이 감소하는 경향을 보인다.

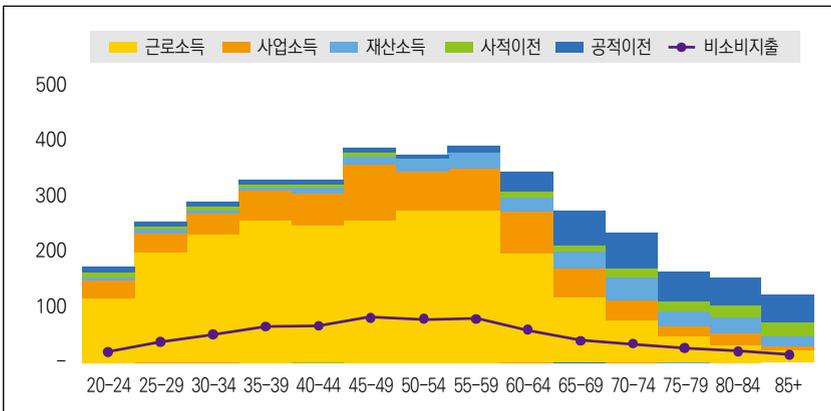
[그림 4-3]에서 근로소득과 사업소득 비중의 합을 보면, 20~24세에는 약 87.7%이고, 50~54세까지 90%를 넘는 수준을 유지하다가 점차 감소하여 65세 이후부터는 점차 재산소득과 공적이전, 사적이전의 상대적

비중이 증가한다. 이는 총소득이 감소하는 효과와 함께 개별 소득 요소의 절대적인 수준이 상대적으로 증가한 것에 기인한다. 자세히 살펴보면, 공적이전의 비중이 55~59세에는 2.6%인데, 주된 일자리에서 은퇴하는 60~64세에는 10.6%로 증가하였다.

또한 65세 이후에는 근로소득과 사업소득이 현저히 감소하면서 재산소득과 공적이전의 비중이 60~64세의 8.7%와 10.6%에서 각각 12.9%와 23.0%로 증가하였다. 사적이전의 비중은 55~59세에 0.6%에서 60~64세에 1.5%, 65~69세에 5.0%로 점차 증가하다가 75~79세에는 9.3%, 80~84세에는 12.1%, 85세 이상에서는 18.0%로, 75세 이상 고령층으로 갈수록 비중이 높아진다. 즉, 현세대 노인이 은퇴 이후 주된 노후소득원을 마련하는 방식은, 근로소득 및 사업소득의 감소분을 재산소득과 공적이전으로 주로 대체하다가, 이후 고령화되면서 가족으로부터의 사적이전, 즉 부양을 받는 형태라고 볼 수 있다.

[그림 4-2] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 소득 수준

(단위: 만 원/월)



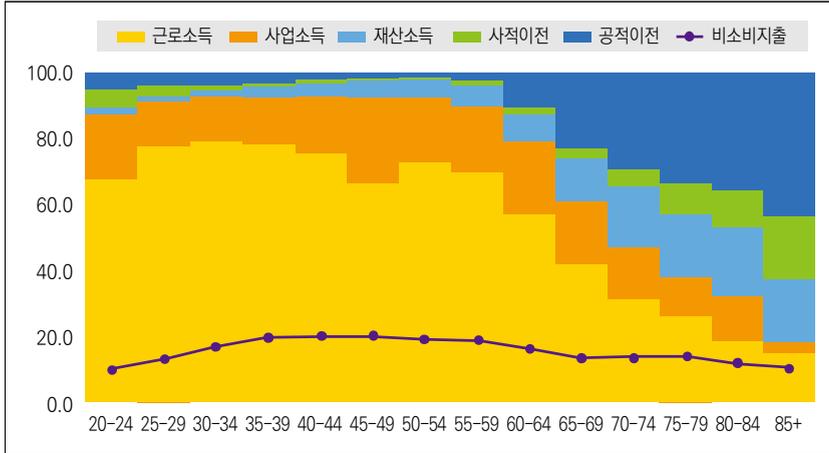
주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 월 단위 평균 소득임. 개인 가중치를 적용함.

자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

72 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

[그림 4-3] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 소득 구성

(단위: %)



주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 월 단위 평균 소득임. 개인 가중치를 적용함.

자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[그림 4-4]는 식료품비, 주거비, 교육비, 의료비를 고려한 가구주 5세 단위 연령집단별 지출 수준을 보여준다. 20~24세 가구주 가구 월평균 지출은 119만 원이고, 자녀를 양육할 것으로 추정되는 45~49세의 균등화 가구 총지출은 179만 원으로 가장 높다. 이후 가구주의 연령이 높아질수록 점차 가구 지출 규모가 감소하여, 85세 이상 가구주 가구는 식료품비, 주거비, 교육비의 지출 수준이 모두 낮아져 균등화 가구 총 지출이 월평균 68만 원 수준이다.

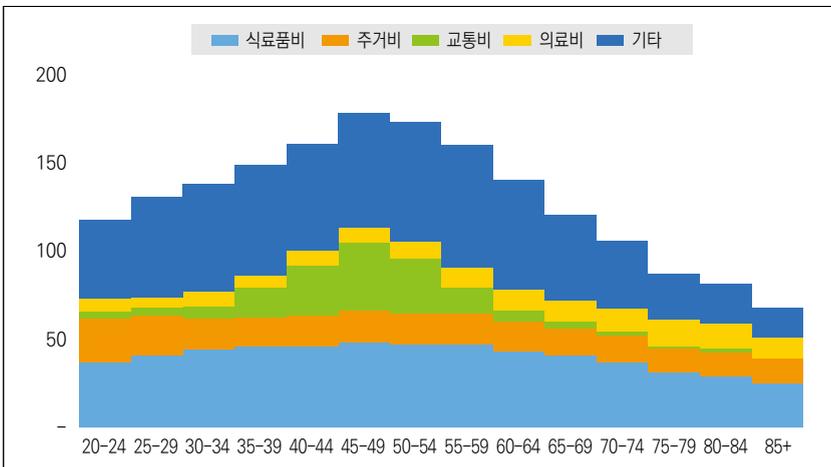
[그림 4-5]에서 보여주는 것과 같이, 가구주 연령집단별 지출 요소의 비중을 보면, 식료품비의 비중이 30% 내외에서 유지되다가 65세 이상 가구주 가구에서 점차 증가한다. 주거비는 20대 가구주 가구의 약 20%에서 30~60대 가구주 가구는 12% 내외에서 유지되고, 70대 이상 가구주 가구에서 점차 그 비중이 증가한다. 교육비는 가구주 연령이 높아질수록 점

차 증가하다가 45~49세 가구주 가구에서 22.0%로 가장 높고, 점차 감소하여 65세 이상 가구에서는 약 2% 이하 수준에 이른다. 40대 가구주 가구의 높은 가구 총지출은 자녀의 교육비 지출 확대의 영향이 큰 것으로 보인다.

반면, 의료비 비중은 50대 가구주 가구까지 5% 내외를 유지하다가 가구주 연령이 높아질수록 점차 증가하여 75세 이상 가구주 가구는 전체 가구 지출의 17% 이상 수준이다. 50대부터 가구주 연령이 높을수록 가구 총지출의 절대적인 수준이 낮아지므로 지출 요소의 비중이 증가한다는 점을 고려해도, 고령 가구주 가구는 가구주와 배우자가 노화하면서 자연스럽게 의료비 지출의 비중이 커지는 경향을 확인할 수 있다.

[그림 4-4] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 지출 수준

(단위: 만 원/월)



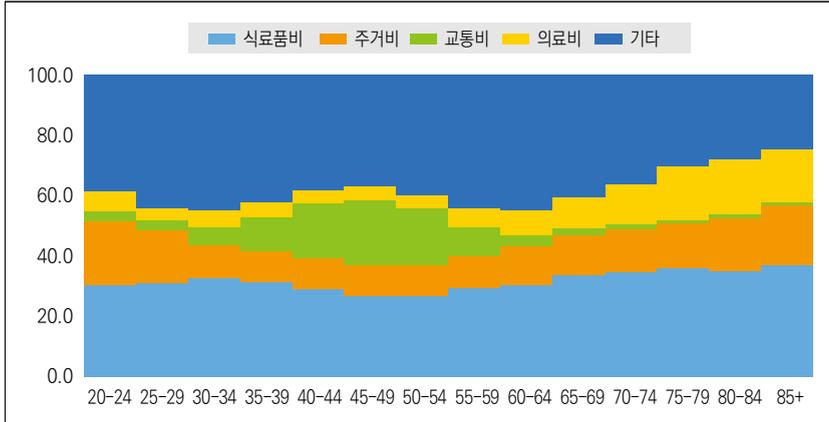
주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 월 단위 평균 소득임. 개인 가중치를 적용함.

자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

74 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

[그림 4-5] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 지출 구성

(단위: %)



주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 월 단위 평균 소득임. 개인 가중치를 적용함.

자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

제2절 생애주기별 자산 및 부채 구성

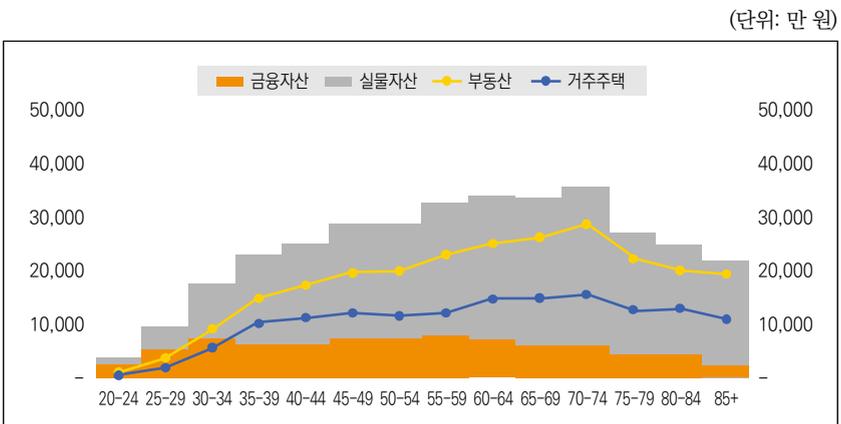
여기에서는 2020년 가계금융복지조사 원자료(기준시점은 2019년)를 분석해서 가구의 자산과 부채 구성을 분석한다. 가구의 총자산은 금융자산과 실물자산의 합이다. 실물자산의 구성 요소로서 부동산 및 거주주택을 검토한다.

[그림 4-6]은 가구주 5세 단위 연령집단별 자산 요소별 수준을 보여준다. 20~24세 가구주 가구의 총자산이 4,000만 원 정도이고, 가구주 연령이 높아질수록 점진적으로 증가하여 70~74세 가구주 가구의 총자산이 3억 6,000만 원 정도로 가장 높다. 75세 이상 가구주 가구의 총자산은 점차 감소하는 경향을 보인다. 자산의 요소별로는 금융자산의 수준이 25세부터 74세 가구주 가구에서 6,000~7,000만 원 정도를 유지하다가 점차

감소한다. 한편, 실물자산은 연령이 높아질수록 점차 증가하여 70~74세에서 평균 3억 원으로 최고 수준을 보여 총자산 수준을 견인하는 요소로 볼 수 있다. 실물자산의 구성 요소로서 부동산과 거주주택의 자산 또한 70~74세 가구주 가구에서 가장 높은 수준을 보여 가구의 총자산 수준을 결정하는 주요 요소인 것으로 보인다.

[그림 4-7]과 같이 자산 요소별 비중을 보면, 20~24세 가구주 가구의 총자산 중 65.6%를 금융자산이 차지한다. 이후 연령이 높아질수록 금융자산의 비중이 점차 감소하고 실물자산의 비중이 증가하여, 85세 이상 가구주 가구에서는 실물자산의 비중이 88.4%에 이른다. 85세 이상 가구주 가구는 부동산 비중이 88.0%로 실물자산의 대부분을 차지하고 있고, 거주주택의 비중 또한 점차 증가하여 80세 이상 가구주 가구 총자산의 51% 이상을 차지한다. 평균적인 가구는 자산의 절반을 거주주택으로 구성하고 있으며, 거주주택을 포함한 부동산의 실물자산의 비중이 점차 증가하면서 총자산을 축적하고 있다.

[그림 4-6] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 자산 수준

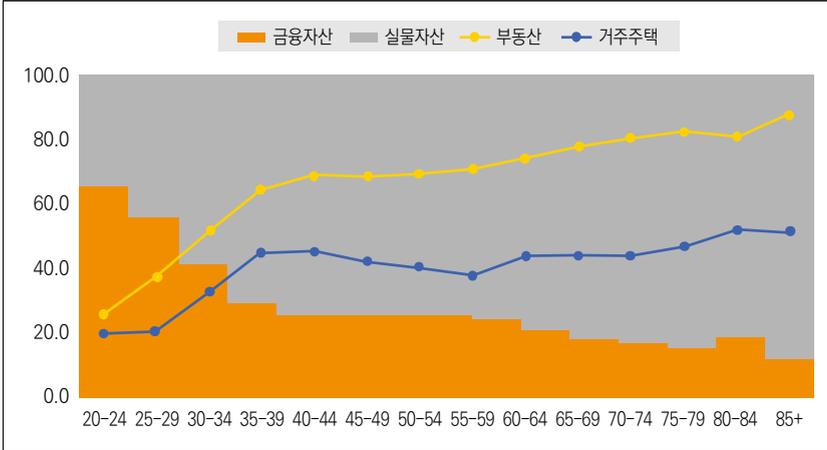


주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 평균 자산임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

76 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

[그림 4-7] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 자산 구성

(단위: %)



주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 평균 자산임. 개인 가중치를 적용함. 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[그림 4-8]은 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 부채 수준을 보여준다. 부채는 금융부채와 임대보증금의 두 가지 요소로 구성되고, 금융부채의 구성 요소로서 주택담보대출과 주택신용대출을 확인하였다. 총부채는 20~24세 가구주 가구에서 1,340만 원이고, 점차 증가하여 55~59세 가구주 가구에서 약 6,000만 원에 이른다. 이후 가구주 연령이 점차 높아지면서 총부채액이 감소하여 85세 이상 가구주 가구의 총부채액은 약 1,300만 원이다.

요소별로는 금융부채의 수준이 35~39세 가구주 가구에서 약 5,000만 원으로 가장 높는데, 이 중에서 주택담보대출이 약 2,500만 원으로 절반 정도를 차지한다. 금융대출은 가구주의 연령이 증가하면서 점차 감소하여 85세 이상 가구주 가구에서 평균 543만 원, 그중에서 주택담보대출은 평균 152만 원 정도이다. 평균 주택신용대출은 35~39세에서 평균 129만 원으로 가장 높지만, 다른 요소에 비해서는 상대적으로 매우 낮은 수

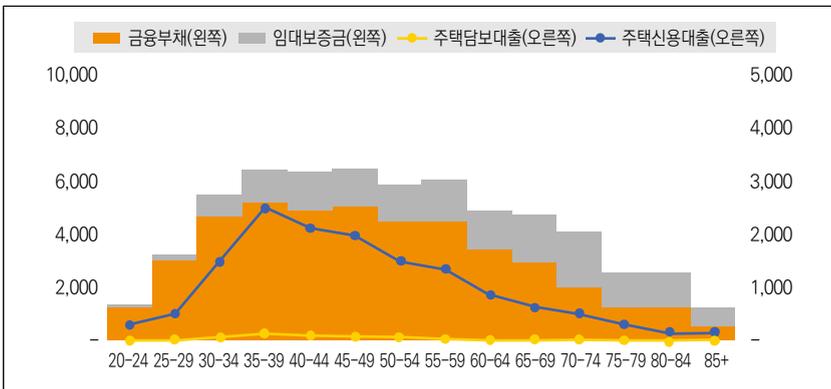
준에 머무른다.

총부채를 구성하는 요소의 비중을 [그림 4-9]와 같이 살펴보면, 금융부채의 비중이 20~24세 가구주 가구의 95.2%에서 85세 이상 가구주 가구는 41.9%로 점차 감소한다. 반면, 임대보증금의 비중은 20~24세 가구주 가구의 4.8%에서 점차 증가하여 85세 이상 가구주 가구에 이르면 58.1% 수준이다. 금융부채 중 주택담보대출의 비중은 점차 감소하되 70대 이상 가구주 가구에서 10% 내외의 수준에 머무르고, 주택신용대출의 비중은 전반적으로 0%에 수렴하는 매우 낮은 수준이다.

이를 보면, 평균적인 가구는 35~39세를 기점으로 주택담보대출을 주된 방식으로 하여 실물자산인 부동산 혹은 거주주택을 확보하기 시작한다. 경제활동을 지속하면서 주택담보대출을 포함한 신용부채를 상환하여 70~74세 이르러 가장 높은 수준의 총자산을 확보한다. 그리고 가구주 연령이 높아질수록 자산을 활용하거나 처분하여 점차 총자산 수준이 감소하는 것으로 보인다.

[그림 4-8] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 부채 수준

(단위: 만 원)

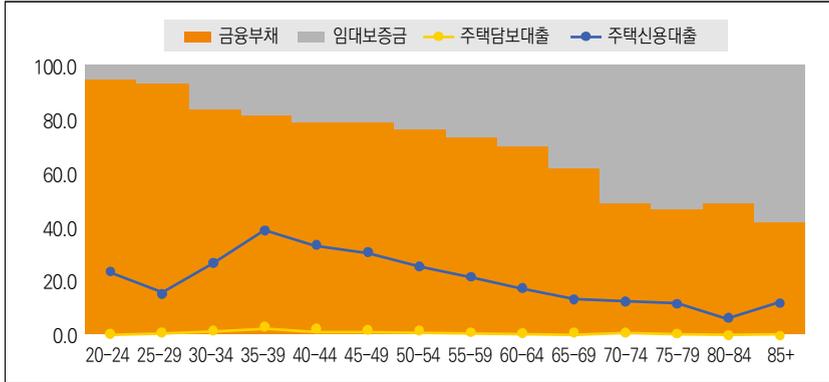


주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 평균 부채임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

78 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

[그림 4-9] 가구주 5세 단위 연령집단별 요소별 부채 구성

(단위: %)



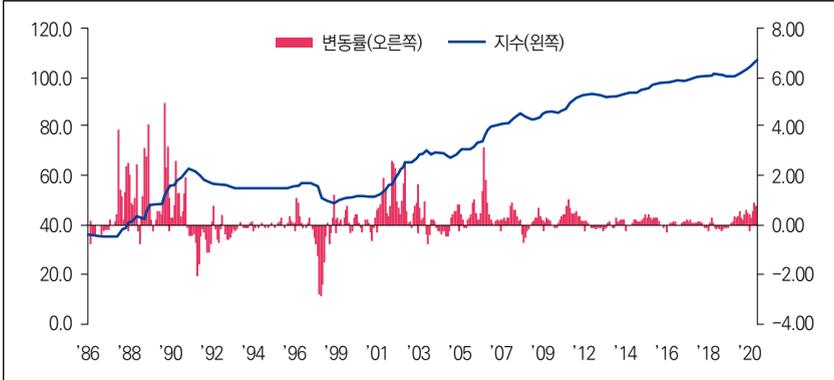
주: 기준시점은 2019년임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 평균 부채임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

제3절 주택 현황 및 소득보장 수요

이 절에서는 우리나라 주택 관련 현황과 관련한 소득보장 수요를 분석한다. [그림 4-10]과 [그림 4-11]은 1986~2020년 우리나라의 전국 주택 및 아파트 매매가격 지수와 변동률을 보여준다.¹⁰⁾ [그림 4-10]을 보면, 1990년대 전국 주택 매매가격 지수가 다소 하락한 시기를 제외하면 전반적으로 주택가격은 증가해왔다. 2010년대까지 변동률이 비교적 급변하였지만, 2010년대 이후에는 변동률도 상대적으로 안정적인 수준에서 유지되었다. 즉, 주택 매매가격이 점진적이고 안정적으로 증가해왔다. 이러한 경향은 [그림 4-11]의 아파트 매매가격 지수에서도 확인할 수 있다.

10) 같은 기간 전국 주택 및 아파트의 전세 가격 지수와 변동률은 부록에서 제시하고 있다.

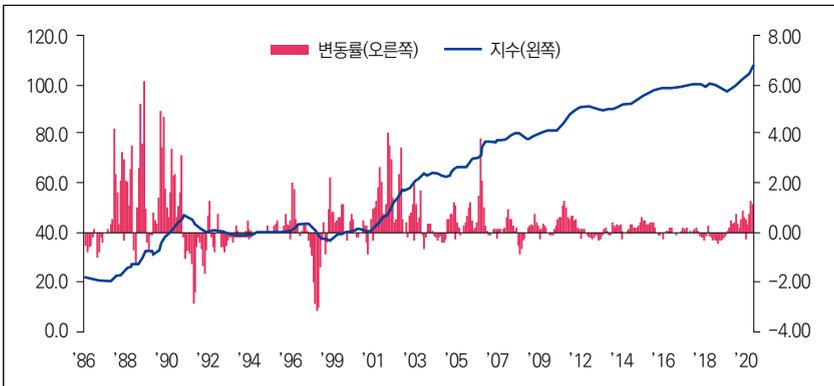
[그림 4-10] 1986~2020년 전국 주택 매매가격 지수 및 변동률



주: 아파트와 연립주택, 단독주택을 포함한 종합주택유형의 수치임. 주택 매매가격 지수는 2017년 11월을 기준시점으로 조사시점의 가격비를 이용해 기준시점이 100인 수치로 환산한 값이고, 변동률은 주택 매매가격 지수의 두 시점 간 비율임.

자료: 한국부동산원 주택가격동향 “21.2월 전국주택가격동향조사 시계열(구) ‘전국 종합 가격 지수 및 변동률 장기 시계열’(https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/sub/sub.do?pageVal=page_4_2&categoryAt=HOUSE)에서 2021.3.19. 인출) 자료를 추출하여 저자가 그림을 수정함.

[그림 4-11] 1986~2020년 전국 아파트 매매가격 지수 및 변동률



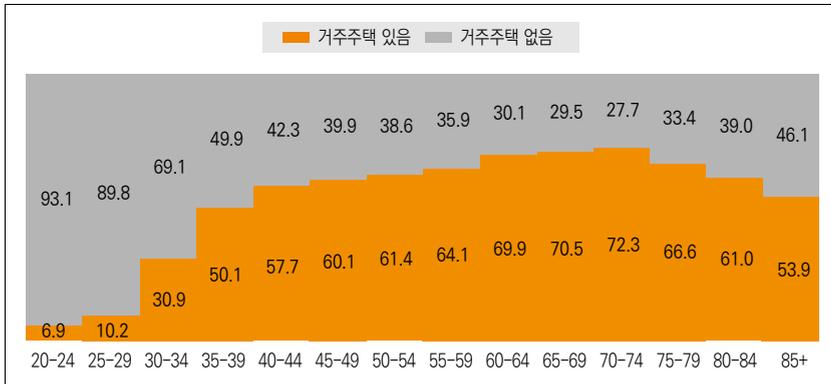
주: 주택 매매가격 지수는 2017년 11월을 기준시점으로 조사시점의 가격비를 이용해 기준시점이 100인 수치로 환산한 값이고, 변동률은 주택 매매가격 지수의 두 시점 간 비율임.

자료: 한국부동산원 주택가격동향 “21.2월 전국주택가격동향조사 시계열(구) ‘전국 종합 가격 지수 및 변동률 장기 시계열’(https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/sub/sub.do?pageVal=page_4_2&categoryAt=HOUSE)에서 2021.3.19. 인출) 자료를 추출하여 저자가 그림을 수정함.

다음 [그림 4-12]는 2020년 가계금융복지조사 원자료를 활용하여 가구주 5세 단위 연령집단별 거주주택을 보유한 가구의 현황을 분석한 결과이다. 20~24세 가구주 가구의 6.9%가 거주주택을 보유하였다. [그림 4-9]에서 확인한 것처럼 주택담보대출을 포함한 신용부채가 증가하기 시작한 30~34세 가구주 가구의 거주주택 보유율이 30.9%로, 25~29세 가구주 가구의 10.2%에 비해 현저히 높아졌다. 주택담보대출을 포함한 신용부채가 가장 높은 35~39세 가구주 가구에서는 50% 이상이 거주주택을 보유하는 것으로 나타났다. 거주주택 보유율은 가구주의 연령이 높아질수록 점차 증가하고, [그림 4-7]에서 살펴본 것과 같이, 실물자산을 포함한 총자산 수준이 가장 높은 70~74세 집단에서 거주주택을 보유한 비율이 72.3%로 높다.

[그림 4-12] 가구주 5세 단위 연령집단별 거주주택 보유 가구 현황

(단위: 가구, %)



주: 가구 가중치를 적용함. 거주주택이 있는 경우는 거주주택 실물자산액이 있는 경우로 정의함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

이 연구에서 주목하는 제도인 우리나라의 공적 노후소득보장제도로서 주택연금은 제3장 제1절에서 검토한 것과 같이 자산, 특히 주택은 있지만

소득이 부족한(Asset/house-rich and income/cash-poor) 고령층을 주요 표적 집단으로 한다. <표 4-1>은 2020년 가계금융복지조사 원자료를 이용해 빈곤과 거주주택 보유 현황을 교차분석한 결과이다. 거주주택이 있는 가구는 전체의 60.9%이고 거주주택이 없는 가구는 39.1%이다. 한편, 상대빈곤율의 개념에서 빈곤한 가구는 23.7%이고 빈곤하지 않은 가구는 76.3%이다. 교차분석 결과, 주택연금의 표적 집단인 빈곤하지만 거주주택이 있는 가구는 전체 가구의 11.6%로 확인되었다.

<표 4-1> 빈곤 여부별 거주주택 보유 가구 현황

(단위: %)

구분	거주주택 있음	거주주택 없음	전체
비빈곤	49.3	27.0	76.3
빈곤	11.6	12.1	23.7
전체	60.9	39.1	100.0

주: 가구 가중치를 적용함. 거주주택이 있는 경우는 거주주택 실물자산액이 있는 경우로 정의함. 빈곤은 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 중위소득 50% 미만인 경우로 정의함.
자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

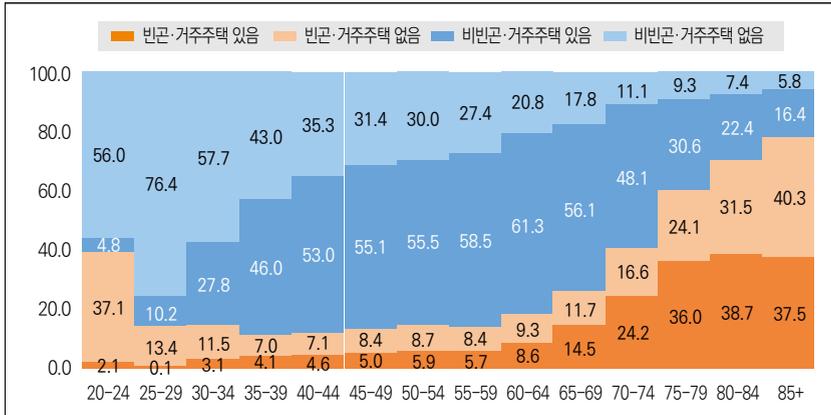
[그림 4-13]은 <표 4-1>을 통해 확인한 주택연금의 표적 집단, 즉 빈곤하지만 거주주택을 보유하고 있는 가구의 가구주 연령집단별 분포를 도식화하여 보여준다. 표적 집단은 60~64세 가구주 가구의 8.6%, 65~69세 가구주 가구의 14.5%로 가구주 연령이 높을수록 비중이 높아져서 75세 이상 가구주 가구 중 주택연금의 표적 집단은 36% 이상 수준을 유지한다.

55세 이상 가구주 가구가 약 1,000만 가구로 추정(<부표 1> 및 <부표 2> 참조)되고, 55세 이상 가구주 가구의 약 60% 이상이 거주주택을 보유하고 있는 것으로 보인다([그림 4-12] 참조). 하지만 제3장 제3절에서 검토한 것과 같이 2020년 현재 약 6만 6,000가구가 주택연금을 이용하고

82 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

있으므로 55세 이상 거주주택이 있는 가구 중 약 1% 정도가 주택연금에 가입하고 있는 것으로 추정할 수 있다. 그렇다면, [그림 4-13]에서 확인한 것처럼 60세 이상 가구주 가구에서 거주주택이 있지만 빈곤한 가구의 유의미한 존재는 주택을 고려한 소득보장, 즉 주택연금의 잠재수요로 볼 수 있다.

[그림 4-13] 가구주 5세 단위 연령집단별 빈곤 여부 및 거주주택 보유 여부별 가구 분포 (단위: %)



주: 가구 가중치를 적용함. 거주주택이 있는 경우는 거주주택 실물자산액이 있는 경우로 정의함. 빈곤은 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 중위소득 50% 미만인 경우로 정의함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

제4절 노후 준비 현황 및 수요

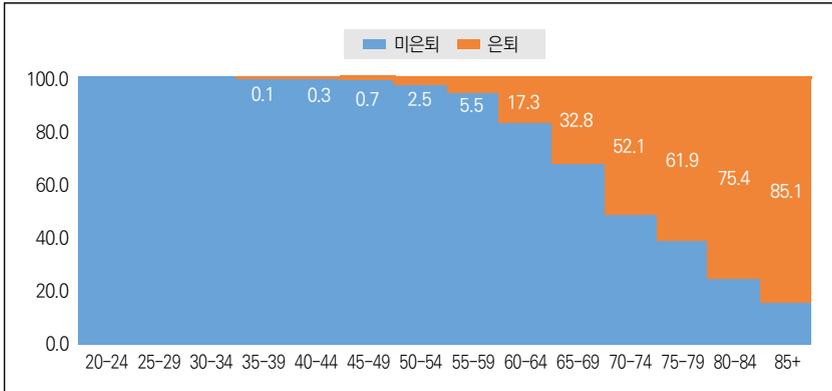
1. 노후 준비

여기에서는 2020년 가계금융복지조사 원자료를 분석하여 노후 준비에 대한 인식을 분석한다. 유효표본 1만 8,064가구 중 3,790가구(18.5%)에

서 가구주가 은퇴한 것으로 응답하였고, 가구주 5세 집단별 분포는 [그림 4-14]와 같다. 은퇴 가구주는 35세 이상 집단부터 등장하기 시작한다. 55~59세 가구주 가구의 5.5%에서 가구주가 은퇴하였고, 가구주 연령이 높아질수록 은퇴 가구주 가구의 비율이 점차 증가하여 85세 이상 가구주 가구는 85.1% 정도이다.

[그림 4-14] 가구주 5세 단위 연령집단별 은퇴 가구주 가구 분포

(단위: %)



주: 가구 가중치를 적용함.

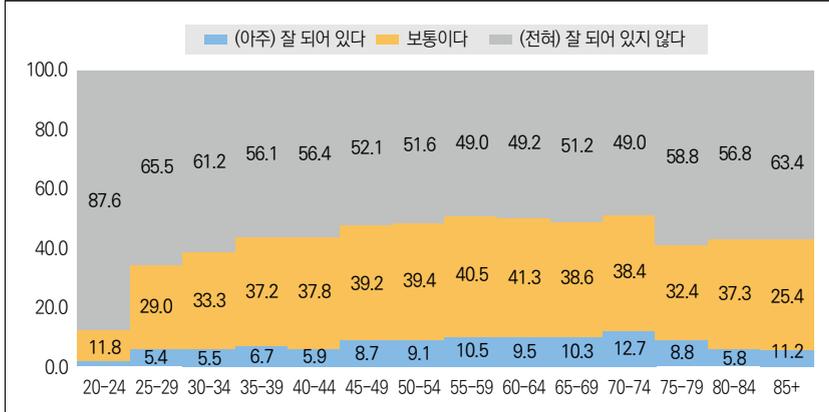
자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

가구주가 미은퇴한 가구에서 가구원이 노후 준비가 잘 되어 있거나 아주 잘 되어 있다고 응답한 비율은 전체의 8.5%이다. 가구주 연령이 높을수록 긍정적인 인식을 보여주는 비율이 다소 증가하지만, 전반적으로 정체하는 경향을 보인다. 노후 준비가 잘 되어 있지 않거나 전혀 잘 되어 있지 않다고 응답한 비율은 전체의 53.0%로 절반 이상이다. 가구주 연령집단별로는 45~74세 집단에서 50% 내외의 수준으로 비교적 낮으나 사실상 차이가 크지 않아, 전반적으로 노후 준비에 대해 부정적으로 인식하는 것으로 보인다.

84 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

[그림 4-15] 가구주 5세 단위 연령집단별 미은퇴 가구주 가구 가구원의 노후 준비 정도 인식

(단위: %)



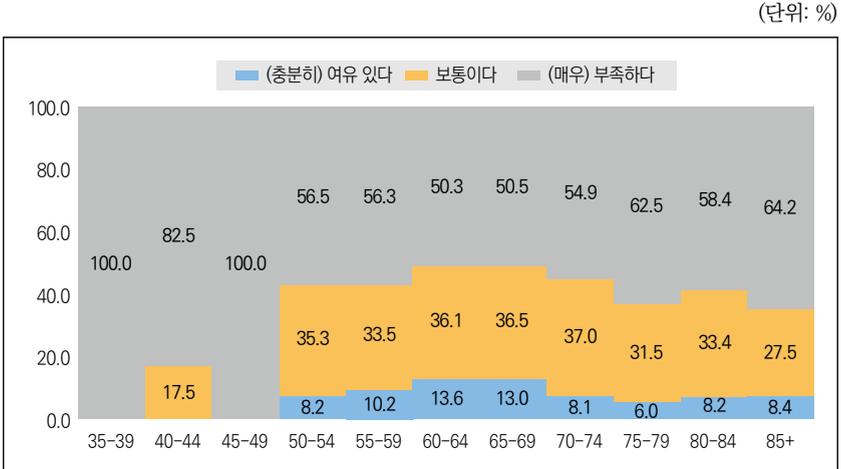
주: 개인 가중치를 적용함. 가구주가 미은퇴한 14,274가구의 응답임. ‘(아주) 잘 되어 있다’는 ‘아주 잘 되어 있다’ 혹은 ‘잘 되어 있다’고 응답한 사례의 합이고, ‘(전혀) 잘 되어 있지 않다’는 ‘전혀 잘 되어 있지 않다’ 혹은 ‘잘 되어 있지 않다’고 응답한 사례의 합임.

자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

가구주가 은퇴한 가구에서 생활비가 여유 있거나 충분히 여유 있다고 인식하는 비율은 전체적으로 9.4%에 불과하다. 반면, 보통이라고 응답한 비율은 전체의 34.0%이고, 부족하거나 매우 부족하다고 응답한 비율은 56.6%로 절반을 넘는 수준이다.

가구주 연령집단별로는 60대 가구주 가구에서 생활비가 여유 있거나 충분히 여유 있다고 응답한 비율이 13% 정도로 다른 연령대 가구주 가구에 비해 상대적으로 높고, 부족하거나 매우 부족하다고 응답한 비율 또한 50% 정도로 약간 낮다. 하지만 가구주 연령대가 70세 이상인 경우, 생활비가 부족하거나 매우 부족하다고 응답한 비율이 점차 높아진다. 가구주 연령이 높아질수록 생활비를 충분히 충당하지 못하고 있다고 인식하는 것으로 보인다.

[그림 4-16] 가구주 5세 단위 연령집단별 은퇴 가구주 가구 가구원의 적정 생활비 충당 정도 인식



주: 개인 가중치를 적용함. 가구주가 은퇴한 3,790가구의 응답임. '(충분히) 여유 있다'는 '충분히 여유 있다' 혹은 '여유 있다'고 응답한 사례의 합이고, '(매우) 부족하다'는 '매우 부족하다' 혹은 '부족하다'고 응답한 사례의 합임.

자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

〈표 4-2〉는 가구주가 은퇴한 가구의 가구주 연령집단별 생활비 재원의 응답 결과를 보여준다. 주택연금의 대상 연령인 55세 이상 가구주 가구에 주목하면, 사적이전으로 생활비를 마련한다는 응답은 점차 감소하고, 공적연금의 응답률은 65~69세 가구주 가구의 44.1%까지 증가하다가 점차 감소한다. 금융자산을 이용한다는 응답률은 55~59세에서 16.4%로 가장 높다. 공적이전은 45~49세 가구주 가구에서 79.0%로 이상치를 보이고, 이후 연령이 높아질수록 점차 감소해 60~64세 가구주 가구에서 11.5%까지 내려갔다가 다시 증가해 85세 이상 가구주 가구에서 55.8%가 된다. 임대수입은 70대 가구에서 10% 이상으로 높은 수준을 보인다.

이 연구에서 주목하는 주택연금을 포함한 자산 유동화 기제를 이용하는다는 응답은 전체의 0.8%에 불과하다. 60~64세 가구에서 0.2%, 70~74

86 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

세 가구주 가구에서 0.8%가 이 방법을 활용하고 있다. 75~79세 가구주 가구, 80~84세 가구주 가구, 85세 이상 가구주에서 각각 1.4%, 1.7%, 1.4%로 나타나 가구주 연령이 높아지면 비로소 자산 유동화 기제를 활용하지만, 절대적인 규모가 <표 4-1>과 [그림 4-13]에서 확인한 잠재수요에 비해 작다.

<표 4-2> 가구주 5세 단위 연령집단별 은퇴 가구주 가구의 생활비 자원 분포

(단위: %)

구분	사적이전	공적연금	금융 자산	공적이전	자산 유동화	임대 수입	빌린 돈	기타	전체
35~39	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
40~44	0.0	0.0	41.9	40.6	0.0	17.5	0.0	0.0	100.0
45~49	14.6	6.4	0.0	79.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
50~54	21.9	24.0	1.8	51.7	0.0	0.7	0.0	0.0	100.0
55~59	34.8	18.1	16.4	26.3	0.0	3.0	0.0	1.5	100.0
60~64	31.2	39.7	7.4	11.5	0.2	7.2	1.3	1.4	100.0
65~69	20.0	44.1	6.0	20.0	0.0	9.8	0.0	0.2	100.0
70~74	19.0	42.5	3.2	24.1	0.8	10.3	0.1	0.0	100.0
75~79	19.7	31.1	4.0	33.3	1.4	10.2	0.1	0.1	100.0
80~84	21.9	26.3	3.0	38.3	1.7	8.4	0.0	0.4	100.0
85+	16.2	18.7	1.1	55.8	1.4	6.0	0.0	0.8	100.0
전체	22.1	34.0	4.8	29.1	0.8	8.6	0.2	0.4	100.0

주: 개인 가중치를 적용함. 가구주가 은퇴한 3,790가구의 응답임. 가계금융복지조사 조사표에서 사적이전은 '가족의 수입, 자녀, 친지 등의 용돈'으로, 공적연금은 '국민연금, 공무원연금 등 공적연금'으로, 금융자산은 '개인 저축액 또는 사적연금(이자, 배당금 포함)'으로, 공적이전은 '공적 수혜금(기초생활보장수급금, 기초연금 등)'으로, 자산 유동화는 '연금형 부채(농지연금, 주택연금 등)'로 분류함. 이 연구에서 주목하는 주택연금이 포함된 '자산 유동화'의 응답값을 볼드체로 표시함.

자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

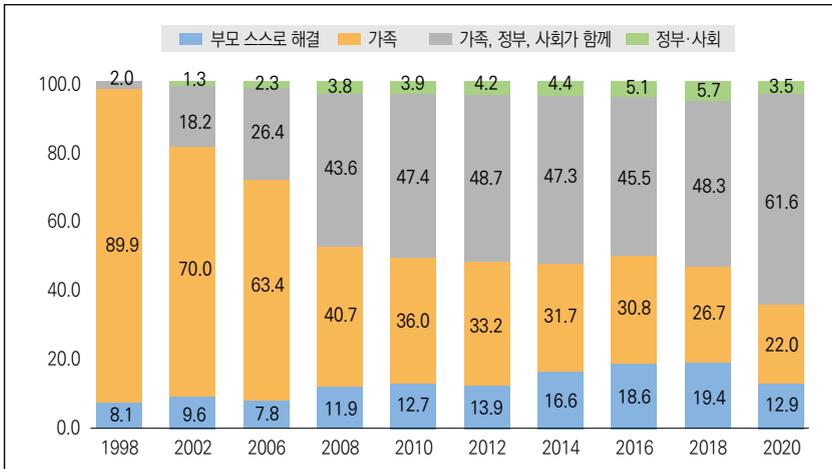
2. 자녀 부양과 상속에 대한 인식

[그림 4-17]은 1998~2020년 통계청 사회조사의 부모 부양에 대한 견해의 추이를 보여준다. 1998년에는 응답자의 약 90%가 가족이 부모를

부양해야 한다고 응답하였으나, 그 비중이 해를 거듭할수록 감소하여 2020년에는 22.0%로 낮아졌다. 부모가 스스로 해결해야 한다는 응답률이 1998년 8.1%에서 2018년 19.4%로 점진적으로 증가하였지만, 2020년에는 12.9%로 다시 감소하였다. 반면, 가족, 정부, 사회가 함께 부양해야 한다는 응답은 1998년 2.0%에 불과했지만 2002년 18.2%로, 2008년 43.6%로 증가하였고, 이후 40% 후반 수준을 유지하다가 2020년에 61.6%로 대폭 증가하였다. 즉, 공적 노후소득보장에 대한 전반적인 요구가 증가한 것으로 볼 수 있다.

[그림 4-17] 1998~2020년 부모 부양에 대한 견해

(단위: %)

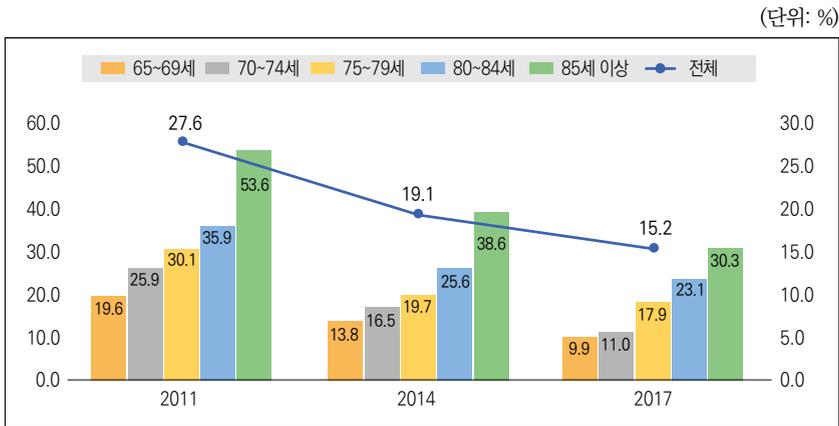


주: 1998년의 선택지는 '스스로 해결', '자녀 부양 책임', '사회 및 기타'였음. 1998~2006년은 15세 이상 인구를 대상으로 하고, 2008~2020년은 13세 이상 인구를 대상으로 함.

자료: (통계청 KOSIS) 1998년 사회조사 '노부모 부양책임에 대한 태도' (https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1W20006&conn_path=I3에서 2021.3.19. 인출); 2002년 사회조사 '노부모 부양에 대한 견해' (https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1W2A03&conn_path=I3에서 2021.3.19. 인출); 2006년 사회조사 '노부모 부양에 대한 견해' (https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1W2C03&conn_path=I3에서 2021.3.19. 인출); 2008~2020년 사회조사 '부모 부양에 대한 견해' (https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1W2C03&conn_path=I3에서 2021.3.19. 인출)

[그림 4-18]은 노인실태조사 결과 중 2011~2017년 자녀와 동거하기를 희망하는 노인의 응답률 추이를 보여준다. 노인의 연령이 높을수록 자녀와 동거하기를 희망하는 비율이 높긴 하지만 전체적으로 자녀와 동거하기를 희망한다는 응답률은 2011년 27.6%에서 2017년 15.2%로, 약 절반 정도로 감소하였다. 은퇴 이후에 독립된 삶을 희망하는 노인의 비율이 증가하고 있는 것으로 볼 수 있다.

[그림 4-18] 2011~2017년 자녀와의 동거 희망률



주: 본인 응답자를 대상으로 하는 유효응답임. 연령집단별 자녀와의 동거를 희망하는 응답자의 비율임.
 자료: (통계청 KOSIS) 2011~2017년 노인실태조사 '노인의 노후 자녀와의 동거 희망률'(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=117&tblId=DT_117071_010&conn_path=I3에서 2021.3.22. 인출하여 저자가 그림을 작성함.)

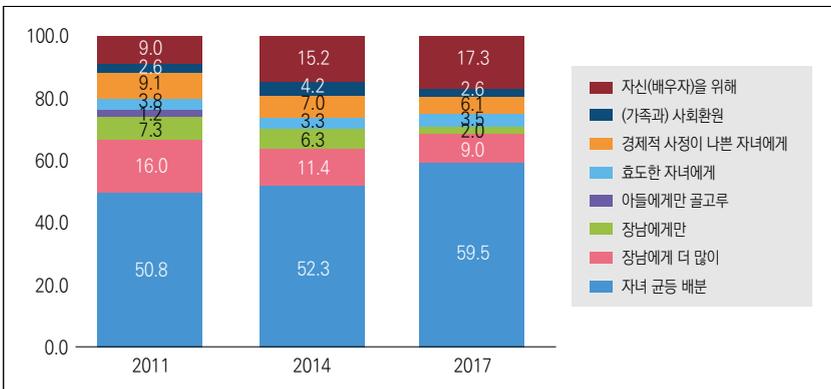
[그림 4-19]는 노인실태조사 결과 중 2011~2017년 노후 재산 처리 방식에 대한 인식의 추이이다. 자녀에게 상속하고자 하는 비율은 2011년 88.2%였지만 2014년에 80.3%로 감소하였고, 2017년에는 80.1%로 2014년 수준을 유지했다. 사회에 환원하겠다는 응답률은 같은 기간 2.6%, 4.2%, 2.6%로 등락을 보이지만 3% 내외 수준을 유지하고 있다. 이 연구에서 주목하는 주택연금 제도와 관련한 응답으로 '재산을 상속하

지 않고 자신이나 배우자를 위해 이용하겠다’는 응답률은 2011년 9.0%였지만 2014년에 15.2%로 6.2%포인트 증가하였고, 2017년에는 17.3%로 2.1%포인트 더 증가하였다.

[그림 4-18]과 같이 노인이 노후에 자녀와 동거하기를 희망하는 비율은 점차 감소하고 [그림 4-19]와 같이 재산을 자신과 배우자를 위해 이용하겠다는 응답률이 높아지는 현상을 종합하면, 재산을 이용해 은퇴 이후에도 독립된 삶을 영위하기를 희망하는 노인이 증가하고 있다고 볼 수 있다. 그렇다면 축적한 자산, 특히 주택을 노후소득으로 유동화하고 자신이 살던 집에서 안정적으로 살 수 있는 주택연금에 대한 잠재 수요가 존재한다고 볼 수 있다.

[그림 4-19] 2011~2017년 희망하는 노후 재산 처리 방식

(단위: %)



주: 2011년 기타 응답 0.2%, 2014년은 0.4%, 2017년 0.1%를 제외한 유효응답률임.

자료: (2011) 정경희, 오영희, 이윤경, 손창균, 박보미, 이수연, ..., 김소영, (2011). 2011년도 노인 실태조사, 보건복지부, 한국보건사회연구원, p.214; 정경희, 오영희, 강은나, 김재호, 선우덕, 오미애, ..., 이금룡, (2014). 2014년도 노인실태조사, 보건복지부, 한국보건사회연구원, p.240; (2017년) 정경희, 오영희, 강은나, 김경래, 이윤경, 오미애, ..., 홍송이, (2017). 2017년도 노인실태조사, 보건복지부, 한국보건사회연구원, p.298



제5장

주택연금의 노후 빈곤 완화 효과 분석

제1절 분석모형과 분석자료

제2절 노인 빈곤 완화 효과 분석 결과

제3절 중년 노후 빈곤 위험 완화 효과 분석 결과

제 5 장

주택연금의 노후 빈곤 완화 효과 분석

제1절 분석모형과 분석자료

은퇴 이후에 일정한 지출 수준을 유지하기 위한 노후소득의 재무 목표치는 최저선부터 적정선으로 설정할 수 있다. 노후에도 빈곤하지 않은 상태를 최소한의 목표로 설정한다면, 최저선은 빈곤선이 된다. 서론에서 살펴본 것처럼 2019년 기준 중위소득의 50% 기준 상대빈곤선은 약 120만 원 정도이다(통계청 보도자료, 2020.12.17., p.38).¹¹⁾ 2020년 가계금융복지조사 원자료를 분석한 결과, 가구주가 미은퇴한 가구에서 인식하는 가구주와 배우자의 적정한 노후 가구 생활비는 월평균 293.5만 원 정도이다.¹²⁾ 같은 자료에서 가구주가 미은퇴한 가구의 처분가능소득이 월평균 448만 5,000원이므로 적정 노후 생활비의 은퇴 전 소득 대체율은 65.4% 정도이다.

여기에서는 우리나라 노인 10명 중 약 4명이 빈곤하여 OECD 가입국 중 노인 빈곤율이 가장 높다는 시급성을 고려하여([그림 1-2] 참조), 최저선, 즉 빈곤선을 노후소득 재무 목표치로 설정하여 주택연금의 효과를 분석한다. 빈곤선은 절대빈곤선과 상대빈곤선으로 구분할 수 있다. 절대빈곤선은 국민기초생활보장제도 생계급여 선정기준을 참고하여 중위소득 30%로 정의한다. 상대빈곤선은 국제비교에서 주로 중위소득 50% 기준을 쓰지만([그림 1-2] 참조), 여기에서는 중위소득 40%, 50%, 60%의

11) (균등화 처분가능 중위소득 2,875만 원/12개월)×50%≃119.8만 원

12) 1만 8,064가구 중 가구주가 미은퇴한 1만 4,274가구를 대상으로 가계금융복지조사 원자료에서 제공하는 가중치를 적용하여 산출한 평균값임.

빈곤선을 활용한다. 네 가지 네 가지 빈곤선과 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과를 다음의 수식을 활용해 분석한다. 여기에서 PV_{pre} 는 주택연금 가입을 고려하지 않은 균등화 가구 처분가능소득 기준 빈곤율이다. 빈곤율은 전체 인구 중 균등화 가구 처분가능소득이 빈곤선 미만인 가구에 속한 인구의 비율이다. PV_{post} 는 주택연금 가입을 고려한 빈곤율이다. 이 장에서는 65세 이상 노인 인구의 빈곤율을 주 지표로 활용하되, 전체 인구 빈곤율을 보조지표로 검토한다. 주택연금 가입률이 1% 내외로 추정되므로 (<부표 1>, <부표 2>, [그림 4-12], [그림 3-2], <표 4-2> 참조), 여기에서는 수요자가 직접 주택연금 가입을 선택하는 제도의 점진적 확대를 가정하여 가입률을 1%, 3%, 10%, 30%, 50%, 100%로 설정한다.

$$\frac{PV_{pre} - PV_{post}}{PV_{pre}} \times 100^{13)}$$

또 다른 보조지표로 다음의 수식을 활용해 지니계수로 측정하는 불평등에 대한 주택연금의 효과를 추가 분석한다. 앞선 수식과 동일하게, $gini_{pre}$ 는 주택연금 가입을 고려하지 않은 균등화 가구 처분가능소득 기준 지니계수로 측정한 불평등 수준이다. $gini_{post}$ 는 가입률 시나리오별 주택연금 가입을 고려한 지니계수이다. $gini_{pre}$ 와 $gini_{post}$ 를 비교하여 그 차이를 불평등 완화 효과로 정의한다.

$$\frac{gini_{pre} - gini_{post}}{gini_{pre}} \times 100$$

13) Mitchell, D. (1991). *Income transfers in ten welfare states*. Avebury.

분석을 수행하기 위해서는 각 가구에서 보유한 주택의 가치와 주택연금 제도의 계리모형을 고려하여 월지급금을 시뮬레이션해야 한다. 선행 연구에서 사용한 방법은 네 가지로 분류할 수 있다. 첫째, 함상문, 고성수(2013), 최경진 외(2019)는 외생변수를 활용하여 월지급금을 시뮬레이션하였다. 둘째, 여윤경(2013), 김홍대 외(2014), 이진경(2014)은 가구주의 연령과 주택 가치를 집단으로 구분하여 한국주택금융공사 홈페이지에서 제공하는 월지급금 테이블 수치를 할당하여 월지급금을 시뮬레이션하였다. 셋째, 김안나(2007), 강성호, 류건식(2016), 강성호(2017), 백혜연 외(2018)는 가계금융복지조사와 노동패널 등 마이크로데이터 원자료에서 제공하는 가구 특성을 활용해 월지급금을 시뮬레이션하였다. 넷째, 고제현(2015b), 백인걸, 최경진(2019)은 한국주택금융공사에서 매년 실시하는 주택연금 수요실태조사 응답 자료를 이용하였다.

외생변수를 활용하는 방식은 거시적인 관점에서 제도의 효과를 분석하는 데에 효과적일 수 있지만, 가구 단위의 빈곤 여부를 분석하는 데에는 적절하지 않다. 한국주택금융공사에서 제공하는 월지급금 테이블은 가구주 연령 및 주택 가치가 연속변수임에도 범주화하여 처리하므로 정보를 누락할 수 있다. 주택연금 수요실태조사의 응답은 자료의 정확성을 담보할 수 있지만, 원자료에 대한 접근이 제한되어 있을뿐더러 가입를 시나리오를 가정하기에 적절하지 않다. 따라서 여기에서는 한국복지패널의 마이크로데이터를 이용하여 가구 특성을 고려한 주택연금 월지급금을 시뮬레이션한다.

마승렬(2011, pp.12~13)과 함상문, 고성수(2013, pp.12~13)가 활용한 주택연금 월지급금 시뮬레이션을 위한 계리모형은 다음 수식과 같다.

$$\begin{aligned}
 PVMIP &= UP_0 + \sum_{t=0}^{T(a)-1} \left[\frac{mip_t \times {}_t p_a}{(1+i)^t} \right] \\
 &= \sum_{t=1}^{T(a)} \frac{\max[(OLB_t - H_t)q_{z+t} + 0] \times {}_t p_a}{(1+i)^t} = PVEL
 \end{aligned}$$

여기서 $PVMIP$ 는 기대보험료의 현재이고, $PVEL$ 은 기대손해액의 현재이다. UP_0 은 시점 $t=0$ 에서의 초기보험료이고, $T(a)$ 는 연령 a 인 가입자의 기대여명까지 남겨진 기간이다. mip_t 는 t 기 초에서의 월보험료 ($mip_t = (OLB_{t-1} - pmt) \times m$)이고, pmt 는 월지급금(보험료)이다. m 은 보험료율이고, OLB_t 는 시점 t 기 말에서의 대출잔액이다.¹⁴⁾ ${}_t p_a$ 는 연령 a 인 가입자의 대출이 $a+t$ 세까지 생존할 확률이고, q_{a+t} 는 연령 $a+t$ 세까지의 조기 사망률이다. i 는 기대이율이고, H_t 는 시점 t 에서의 주택 가치($H_t = H_0 \times (1+g)^t$)이다. g 는 주택가격상승률이다.

상기 산식에 따른 월지급금 수준은 다음과 같이 표현할 수 있다(마승렬, 2011, p.13; 함상문, 고성수, 2013, pp.13~14).

$$pmt = \frac{NPL_0}{\sum_{t=0}^{T(a)-1} \left[\frac{1}{((1+m)(1+i))^t} \right]}$$

pmt 는 여기에서 주택연금의 월지급금이고, NPL_0 는 주택연금의 순대출한도액(총대출한도액-초기보험료($=PL_0 - UP_0$))이다.

최경진(2021, p.13)에 따르면 현 제도에 의한 계리모형에서 주택연금의 월지급금은 가입자가 납입할 보증료 총액으로 장래 대위변제손실액이

14) $OLB_t = [OLB_{t-1} + (pmt + mip_t)](1+i)$

모두 충족하도록 보증료 수입현가와 대위변제 손실현가가 같아지는 수치 상등 지점에서 결정한다. 상세한 수식은 다음과 같다.

$$\sum_{t=1}^T \frac{E[MIP(t)]}{(1+i)^{t-1}} = \sum_{t=1}^T \frac{E[LOSS(t)]}{(1+i)^t}$$

여기서 t 는 가입경과월수(연보증료가 지급되는 매기의 말)이고, T 는 보증신청인과 배우자의 연령 중 낮은 연령인 자가 완전생명표에서 최고 연령이 되는 년도 말까지의 잔여월수이다. i 는 월 단위 연금산정 이자율 이고, $E[MIP(t)]$ 는 수입의 기대, 즉 기대보증료이다. $E[LOSS(t)]$ 는 손실의 기대, 즉 보증채무이행 기대손실금액이다.

이 연구에서는 최경진(2021, p.13)의 모형을 따르되, 월지급금 시물레이션을 위한 가정을 다음과 같이 설정한다. 제도와 관련해서는 일반 주택연금 형태는 종신지급 정액형을 가정한다. 뒤에서 설명하겠지만, - 주 분석자료로 활용하는 제14차 한국복지패널에서 거주주택의 가격은 현시가 기준으로 조사하기 때문에 국토교통부 공시가격 현실화율을 반영하여 공시지가를 계산한다.¹⁵⁾ 한국복지패널 거주주택 유형 분류(한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 2020a, p.13)와 「주택법 시행령」(대통령령 제31468호, 2021.2.19., 일부개정) 제2조(단독주택의 종류와 범위) 및 제3조(공동주택의 종류와 범위)에 의한 별표1에 의하여, 단독주택은 일반단독주택, 다가구용 단독주택과 점포주택 등 복합용도주택, 비거주용 건물 내 주택, 비닐하우스 등 임시가건물 등을 포함하고, 공동주택은 다세대주택, 연립주택, 일반아파트, 영구임대아파트, 오피스텔, 국민임대아파트를 포함하는 것으로 정의한다. 통계청 (완전)생명표에 의한

15) 2019년 기준 단독주택 51.8%, 공동주택 68.1%(국토교통부, 2020.11.3. p.2)

2018년 기준 1세별 기대여명을 활용하고,¹⁶⁾ 초기보증료율은 주택연금 제도에서 활용하고 있는 현 주택가격의 1.5%로 설정한다.¹⁷⁾ 주택가격상승률과 연금산정이자율은 각각 2019년 주택연금 제도에서 가정하는 2.1%와 5.18%로 설정한다(최경진 외, 2019, p.8).

주택연금 제도에서는 가구주 혹은 배우자 중 1명 이상 55세 이상이어야 가입할 수 있도록 설정하고 있다. 여기에서는 가구주 혹은 배우자 중 1명 이상이 법정 은퇴연령인 60세 이상인 경우, 보충적 노후소득원으로서 주택연금을 가입하는 것으로 가정하였다. 같은 논리로 보충적 노후소득원으로서 주택연금 제도 자체의 효과를 분석하기 위해 여기에서는 현 제도에서 제한하고 있는 가입 주택가격 상한선(공시지가 9억 원)을 고려하지 않았다. 단, 가입 주택가격 상한선을 고려한 분석 결과는 부록에서 제시한다(〈부표 3〉, 〈부표 4〉, [부그림 11], [부그림 12] 참조).

앞에서 설명한 것과 같이 이 장에서 주택연금의 현세대 노인 및 중년의 노후 빈곤 완화 효과를 추정하기 위한 주 분석자료는 제14차 한국복지패널 원자료(2018년)이다. 코호트를 활용해 중년의 미래 노후 빈곤 위험 완화 효과를 추정하는 제3절에서는 제4차 한국복지패널 원자료(2008년 기준)를 추가 활용한다.

한국복지패널은 2005~2018년 기준 전국 가구 단위 패널자료로, 한국보건사회연구원에서 조사를 수행한다. 1차 조사 당시 섬이나 특수시설 조사구를 제외한 2005년 인구센서스 조사구의 90%를 조사 모집단으로 했다. 2018년 기준 조사에서는 전국에 거주하는 가구를 목표 모집단으로 설정했다(한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 2020b, p.7).

16) 통계청 2018년 완전생명표(1세별)(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B42&conn_path=I3에서 2021.3.22. 인출)

17) 한국주택금융공사 주택연금 소개 웹페이지(https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub01_02_03.do#/contents-title에서 2021.3.22. 검색)

연령 등 개인·가구 특성, 상세 소득, 상세 자산, 공적이전 정보를 조사했고, 저소득층을 과대표집하여 빈곤 연구에 적합하다(한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 2020b, p.8).

〈표 5-1〉은 차수별 한국복지패널의 응답자 규모를 연령집단별로 구분한 것이다. 1차 조사에서 7,072가구를 조사하였고, 가구원 단위의 유효 표본은 총 1만 8,856명이다. 초기 응답자 패널이 사망이나 거부 등의 이유로 자연 유실되면서 7차 조사(2011년 기준)에서는 1,800가구를 신규 표본으로 추가하였고, 이 중에서 1,477가구의 조사를 완료하였다. 제14차 조사(2018년 기준)에서는 제7차 조사에서 추가된 신규 표본을 포함해 총 6,331가구 1만 4,418명을 조사하였다. 제14차 자료를 기준으로 제7차 조사에서 추가된 신규 표본을 포함한 전체 표본은 통합표본으로, 신규 표본을 제외한 표본은 원표본으로 지칭한다(한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 2020b, pp.4~6).

〈표 5-1〉 2005~2018년 한국복지패널 연령집단별 응답자 규모

(단위: 명)

연령 집단	1차	2차	3차	4차	5차	6차	7차	8차	9차	10차	11차	12차	13차	14차	전체	
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018		
49세 이하	12,093	10,901	10,203	9,871	9,330	8,547	10,232	9,712	9,064	8,694	8,211	7,791	7,398	7,019	129,066	
50~54세		993	977	895	933	920	917	1,173	1,169	1,119	1,091	1,006	943	895	885	13,916
55~59세		1,049	935	857	813	791	775	1,082	1,029	1,027	1,011	1,009	992	985	957	13,312
60~64세		1,196	1,082	969	886	870	843	1,113	1,043	989	948	925	955	914	924	13,657
65~74세		2,416	2,387	2,394	2,408	2,324	2,166	2,977	2,862	2,670	2,408	2,341	2,192	2,029	1,905	33,569
75세 이상		1,109	1,196	1,295	1,344	1,390	1,448	2,045	2,169	2,265	2,422	2,497	2,549	2,728	2,728	27,159
전체	18,856	17,478	16,613	16,255	15,625	14,696	18,622	17,984	17,134	16,664	15,989	15,422	14,923	14,418	230,679	

주: 1차 조사는 2005년을 기준으로 2006년에 조사되었음. 표에 제시된 연도는 차수별 조사의 기준 연도임. 회색 및 붉은 색 선으로 표시한 집단은 이 장의 제3절에서 활용하는 코호트 집단임.
 자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제1~14차 한국복지패널(머지) 원자료를 저자가 분석함.

제2절 노인 빈곤 완화 효과 분석 결과

1. 주택연금 월지급금 시뮬레이션

여기에서는 현세대 노인이 주택연금에 가입할 것을 가정하여 노후 빈곤 완화 효과를 추정한다. 빈곤선은 절대빈곤선의 대리지표로 중위소득의 30%와 상대빈곤선으로 중위소득의 40%, 50%, 60%를 활용한다. 주택연금 가입률은 1%, 3%, 5%, 10%, 30%, 50%, 100%로 가정한다.

제1절에서 설명한 것과 같이, 제14차 한국복지패널 마이크로데이터의 통합표본을 이용해 주택연금 월지급금을 다음과 같이 시뮬레이션하였다. 분석자료에서 거주주택의 유효값이 있는 표본은 5,470가구로 86.4%이다. <표 5-2>는 시가로 조사된 주택가격을 공시지가로 변환한 결과의 기초통계량으로 평균값은 1억 2,600만 원 정도, 중위값은 8,200만 원 정도로 나타났다. 이 중에서 주택연금 가입 상한액 기준인 9억 원 이상 고가주택은 19가구로 거주주택이 있는 가구 중 0.3%이다([그림 5-1] 참조). 본문에서는 이들을 포함한 표본을 분석하되, 부록에서 이들을 제외한 결과를 소개한다(<부표 3>, <부표 4>, [부그림 11], [부그림 12] 참조).

<표 5-2> 2018년 거주주택 가격(공시지가 기준) 기초통계량

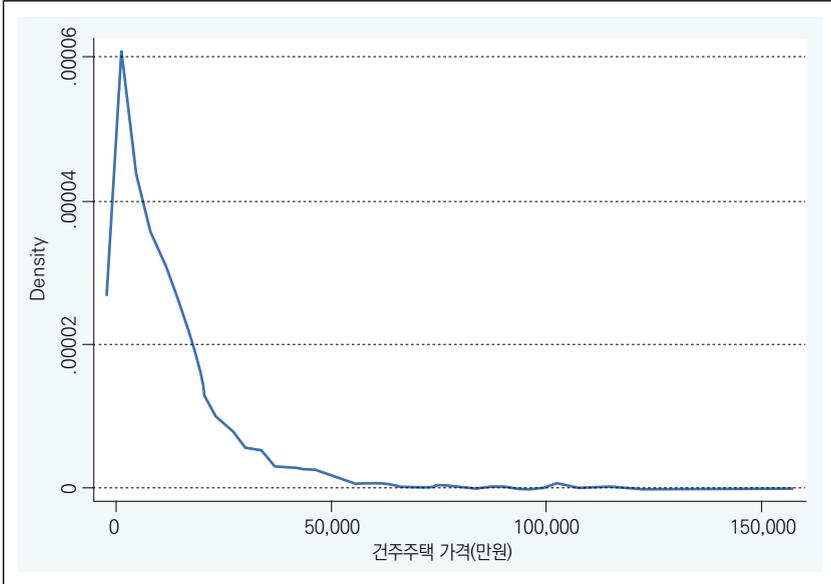
(단위: 가구, 만 원)

구분	유효표본	평균	중위값	최솟값	최댓값
거주주택 가격	5,470	12,613	8,172	3,405	155,400

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 6,331가구의 통합표본 중에서 거주주택 가격이 있는 5,470가구의 결과임.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[그림 5-1] 2018년 거주주택 가격 밀도 분포



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 중에서 거주주택 가격이 있는 5,470가구의 결과임.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

가입률 시나리오를 가정하여 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 주택연금 가입 여부를 무작위로 할당하였다. 집단 배치로 생길 수 있는 우연의 효과를 배제하기 위해서 무작위 할당을 100번 반복하여 평균값을 활용했다. <표 5-3>은 2018년 기준 연간 균등화 처분가능소득에 주택연금 가입률 시나리오별 주택연금 월지급금을 할당한 결과이다. 주택가격 상한액을 고려하지 않은 경우, 주택연금 가입률 시나리오별 월지급금을 합산한 가구의 처분가능소득이 주택가격 상한액을 고려했을 때에 비해 다소 높다. 고가주택의 가치를 월지급금으로 유동화한 영향으로 보인다.

〈표 5-3〉 주택연금 가입률 시나리오별 월지급금 시뮬레이션 결과

(단위: 만 원/연)

구분	+주택연금 월지급금	
	주택가격 상한액 미고려	주택가격 상한액 고려
2018년 균등화 가구 처분가능소득	3,330.7	3,330.7
+주택연금 가입률 1%	3,332.8	3,332.7
+주택연금 가입률 5%	3,341.5	3,340.6
+주택연금 가입률 10%	3,352.3	3,349.9
+주택연금 가입률 30%	3,395.5	3,388.7
+주택연금 가입률 50%	3,438.2	3,426.9
+주택연금 가입률 100%	3,545.8	3,525.2

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용함. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

2. 노인 빈곤 완화 효과 추정

[그림 5-2]는 가입률 시나리오별 주택연금의 65세 이상 노인 빈곤율 완화 효과를 보여준다. 그래프의 상세한 수치는 〈표 5-4〉에서 확인할 수 있다. 중위소득 30% 기준 노인 빈곤율은 16.6%로 추정된다. 주택연금 가입률을 1%로 가정하면 노인 빈곤율은 0.06%포인트 감소한다. 가입률을 5%, 10%, 30%, 50%로 확대하면 노인 빈곤율은 각각 0.17%포인트, 0.38%포인트, 1.03%포인트, 1.87%포인트 완화된다. 거주주택을 가지고 있는 60세 이상이 모두 주택연금에 가입하여 가입률이 100%라면 노인 빈곤율은 3.95%포인트 감소하여 노인 빈곤 완화 효과는 23.8%로 추정된다.

빈곤선을 중위소득 40%로 가정하면, 노인 빈곤율은 31.6%로 확인된다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 주택연금 가입률 시나리오에 따라 노인

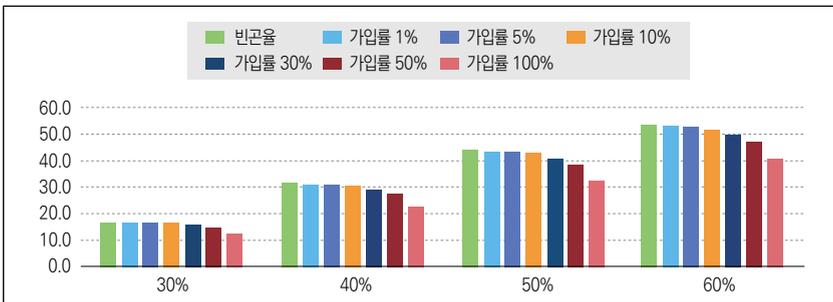
빈곤율은 각각 0.11%포인트, 0.50%포인트, 0.93%포인트, 2.59%포인트, 4.12%포인트 감소한다. 가입률이 100%라면 노인 빈곤율은 4.12%포인트 감소하여 노인 빈곤 완화 효과는 27.4%로 확인된다.

빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 노인 빈곤율은 44.2%이다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 가입률 시나리오에 따라 노인 빈곤율은 각각 0.13%포인트, 0.40%포인트, 1.02%포인트, 3.19%포인트, 5.48%포인트 감소한다. 가입률이 100%면 노인 빈곤율은 11.23%포인트 감소하여 노인 빈곤 완화 효과는 25.4%가 된다.

빈곤선을 중위소득 60%로 가정한 노인 빈곤율은 53.8%이다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 가입률 시나리오에 따라 노인 빈곤율은 각각 0.15%포인트, 0.70%포인트, 1.39%포인트, 3.98%포인트, 6.37%포인트 감소한다. 가입률이 100%면 노인 빈곤율은 12.71%포인트 감소하여 노인 빈곤 완화 효과는 23.6%다.

[그림 5-2] 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 빈곤율 완화 효과

(단위: %)



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 가중치에 가구 내 65세 이상 노인 가구원 수를 곱한 노인 가중치를 적용한 노인 빈곤율임. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 주택가격 상한액 기준을 고려하지 않음.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

〈표 5-4〉 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 빈곤을 완화 효과

(단위: %)

빈곤선 (중위 균등화 가구 처분가능 소득)	주택연금 가입률 시나리오													
	빈곤율		1%		5%		10%		30%		50%		100%	
	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과
30% 미만	16.63	16.57 (0.35)	16.46 (1.05)	16.25 (2.31)	15.60 (6.19)	14.76 (11.23)	12.68 (23.76)							
40% 미만	31.59	31.48 (0.35)	31.09 (1.57)	30.66 (2.95)	29.00 (8.20)	27.47 (13.05)	22.94 (27.39)							
50% 미만	44.19	44.06 (0.29)	43.78 (0.91)	43.17 (2.31)	40.99 (7.23)	38.70 (12.41)	32.96 (25.41)							
60% 미만	53.80	53.65 (0.29)	53.10 (1.31)	52.42 (2.58)	49.83 (7.39)	47.43 (11.84)	41.10 (23.62)							

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 가중치에 가구 내 65세 이상 노인 가구원 수를 곱한 노인 가중치를 적용한 노인 빈곤율임. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 완화 효과는 빈곤율(A) 대비 주택연금 가입률 시나리오별 개선 빈곤율(B)과 빈곤율의 차이(B-A)의 비율 $((B-A)/A \times 100)$ 임. 소수점 둘째 자리 이하 빈곤율을 활용하여 완화 효과를 산출하였음. 주택가격 상한액 기준을 고려하지 않음.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[그림 5-3]은 보조지표로서 가입률 시나리오별 주택연금의 전체 인구 빈곤율 완화 효과를 보여준다. 그래프의 상세한 수치는 <표 5-5>에 제시하였다. 중위소득 30% 기준 빈곤율은 5.1%로 추정된다. 주택연금 가입률을 1%로 가정하면 빈곤율은 0.01%포인트 감소한다. 가입률을 5%, 10%, 30%, 50%로 확대하면 빈곤율은 각각 0.04%포인트, 0.08%포인트, 0.22%포인트, 0.38%포인트 완화된다. 거주주택을 가지고 있는 60세 이상이 모두 주택연금에 가입하여 가입률이 100%라면 빈곤율은 0.80%포인트 감소하여 빈곤 완화 효과는 15.8%로 추정된다.

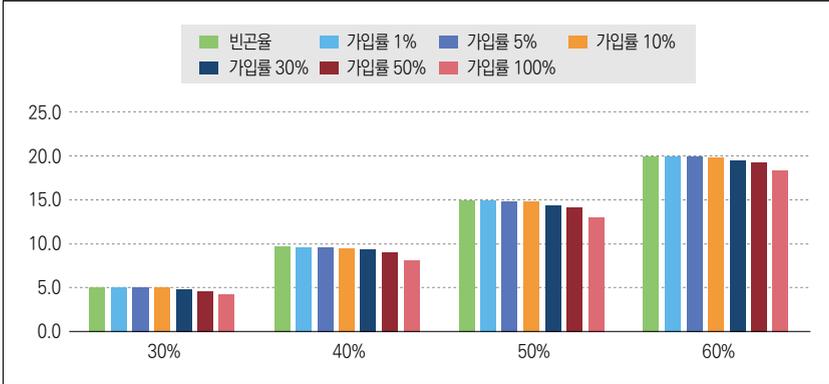
빈곤선을 중위소득 40%로 가정하면, 빈곤율은 9.9%로 확인된다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 주택연금 가입률 시나리오에 따라 빈곤율은 각각 0.03%포인트, 0.10%포인트, 0.19%포인트, 0.46%포인트, 0.75%포인트 감소한다. 가입률이 100%라면 빈곤율은 1.64%포인트 감소하여 빈곤 완화 효과는 16.6%로 확인된다.

빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 빈곤율은 15.1%이다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 가입률 시나리오에 따라 빈곤율은 각각 0.03%포인트, 0.08%포인트, 0.18%포인트, 0.58%포인트, 0.89%포인트 감소한다. 가입률이 100%면 빈곤율은 1.82%포인트 감소하여 빈곤 완화 효과는 12.1%가 된다.

빈곤선을 중위소득 60%로 가정한 빈곤율은 20.1%이다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 가입률 시나리오에 따라 빈곤율은 각각 0.03%포인트, 0.03%포인트, 0.17%포인트, 0.51%포인트, 0.84%포인트 감소한다. 가입률이 100%면 빈곤율은 1.58%포인트 감소하여 빈곤 완화 효과는 7.9%다.

[그림 5-3] 가입률 시나리오별 주택연금의 빈곤율 완화 효과

(단위: %)



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균 등화한 처분가능소득 기준임. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용한 전체 인구 빈곤율임. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정 하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 주택가격 상한액 기준을 고려하지 않음.
 자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

〈표 5-5〉 가입률 시나리오별 주택연금의 빈곤율 완화 효과

(단위: %)

빈곤선 (중위 균등화 가구 처분가능 소득)	빈곤율 (A)	주택연금 가입률 시나리오											
		1%		5%		10%		30%		50%		100%	
		개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과
30% 미만	5.09	5.08 (0.26)	(0.26)	5.04 (0.87)	(0.87)	5.01 (1.64)	(1.64)	4.87 (4.28)	(4.28)	4.71 (7.53)	(7.53)	4.29 (15.77)	(15.77)
40% 미만	9.86	9.83 (0.28)	(0.28)	9.76 (1.00)	(1.00)	9.66 (1.97)	(1.97)	9.40 (4.67)	(4.67)	9.11 (7.56)	(7.56)	8.22 (16.62)	(16.62)
50% 미만	15.07	15.03 (0.21)	(0.21)	14.98 (0.55)	(0.55)	14.89 (1.18)	(1.18)	14.49 (3.86)	(3.86)	14.17 (5.92)	(5.92)	13.24 (12.09)	(12.09)
60% 미만	20.11	20.07 (0.17)	(0.17)	20.08 (0.15)	(0.15)	19.94 (0.85)	(0.85)	19.60 (2.53)	(2.53)	19.27 (4.17)	(4.17)	18.53 (7.87)	(7.87)

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 기증치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용한 전체 인구 빈곤율임. 가입률은 통계 패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 완화 효과는 빈곤율(A) 대비 주택연금 가입률 시나리오별 개선 빈곤율(B)과 빈곤율의 차이(B-A)의 비율(B-A)/A×100임. 소수점 둘째 자리 이하 빈곤율을 활용하여 완화 효과를 산출하였음. 주택가격 상한액 기준을 고려하지 않음.
자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

3. 노인 불평등 완화 효과

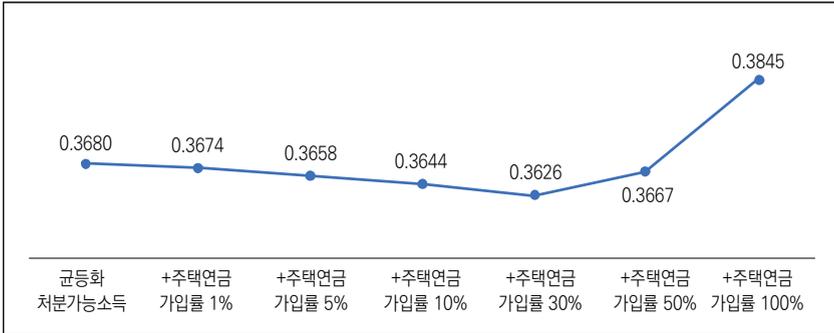
여기에서는 <표 5-3>에서 제시한 가입률 시나리오별 월지급금 시뮬레이션 결과를 활용해 주택연금의 불평등 완화 효과를 추정한다. 이를 위해 통계패키지인 STATA의 DASP(Distributive Analysis Stata Package)에서 제공하는 igini 모듈을 사용해서 지니계수를 산출하였다(정은희, 백승호, 김성아, 2018, p.76).

[그림 5-4]와 [그림 5-5]는 각각 주택연금 가입률 시나리오별 노인 인구의 지니계수와 전체 인구의 지니계수를 산출하여 불평등 완화 효과를 추정한 결과이다. 분석 결과, 현재 주택연금 가입률로 추정되는 1%부터 가입률이 높아질수록, 즉 점진적으로 정책 대상자 규모를 확대할수록 노인 지니계수와 전체 인구 지니계수는 점차 완화된다. 다만, 가입률 100%까지 지속해서 완화되는 전체 인구 지니계수와는 달리 노인 지니계수는 가입률이 일정 수준 이상이 되면 악화한다. 이 결과는 주택연금의 전면적 확대가 노인 불평등을 심화시킬 가능성이 있다고 보기보다, 상대적으로 숨겨져 있지만 소득 불평등에 비해 심각한 문제인 자산 불평등의 문제가(오민준, 2020) 주택이라는 자산을 소득으로 유동화하는 주택연금을 통해 전이된 것으로 볼 수 있다.

종합하면, 주택연금의 점진적 확대는 현세대 노인과 전체 인구 불평등을 완화한다. 하지만 주택연금의 전면적 확대는 숨겨진 자산 불평등의 심각성을 전이시켜 현세대 노인 불평등이 오히려 심화할 가능성이 있다. 하지만 주택연금의 빈곤 완화 효과는 여전히 유효하다. 즉, 주택연금은 중산층 이상 노인의 노후소득 확보에 효용이 높은 정책이라고 할 수 있다. 단 공적 재원과 행정력을 투입하는 공적 노후소득보장정책으로서 주택이 있지만 빈곤한 11.6%의 표적 집단을 대상으로 지원하는 방식이 바람직

할 수 있다(〈표 4-1〉 참조).

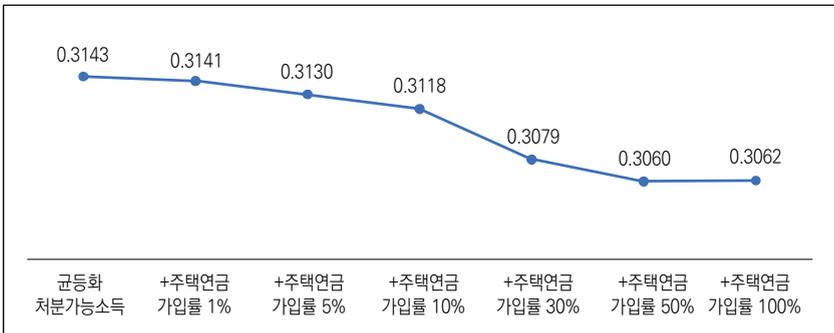
[그림 5-4] 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 지니계수 완화 효과



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 가중치에 가구 내 65세 이상 노인 가구원 수를 곱한 노인 가중치를 적용한 노인 인구의 지니계수임. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 주택가격 상한액 기준을 고려하지 않음.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[그림 5-5] 가입률 시나리오별 주택연금의 인구 지니계수 완화 효과



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용한 전체 인구의 지니계수임. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 주택가격 상한액 기준을 고려하지 않음.

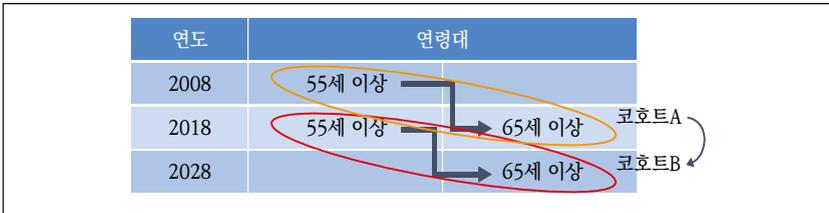
자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

제3절 중년 노후 빈곤 위험 완화 효과 분석 결과

1. 주택연금의 중년 노후 빈곤 위험 완화 효과 분석 단계

주택연금이 현세대 노인의 빈곤에 미치는 영향을 분석한 제2절에 이어 이 절에서는 현 중년이 은퇴 후 경험할 수 있는 노후 빈곤 위험에 대한 주택연금의 완화 효과를 추정하고자 한다. 분석자료에서 2018년 기준 중년 집단의 미래 노후소득을 추정하기 위해 코호트 개념을 활용한다. 코호트 A는 2008년 55세 이상 중년을 포함한 집단으로, 2018년에 65세 이상 노인이 되는 집단이다. 코호트B는 2018년 기준 55세 이상 중년을 포함한 집단으로 10년 후인 2028년에 65세 이상 노인이 될 집단이다.

[그림 5-6] 중년 노후 빈곤 완화 효과 추정을 위한 연도별 코호트 개념



자료: 저자 작성.

구체적으로 다음과 같이 진행한다.

첫째, 분석자료의 기준연도 기준 2008년 집단(코호트A)의 인구사회학적 특성이 2018년 기준 균등화 가구 처분가능소득에 미치는 영향을 모형으로 분석하여 미래 소득을 추정하는 함수를 도출한다. 이 연구에서 주목하는 빈곤율은 전체 인구 대비 가구 소득이 빈곤선에 미치지 못하는 가구에 속한 인구의 비율로 산출하므로 전체 표본을 활용한다. 이를 위한 모형의 산식은 다음과 같다.

$$eqdin_{i,t_{18}} = \beta_0 + \beta_1 X_{i,t_{08}} + \epsilon_{i,t_{08}}$$

여기에서 $X_{i,t_{08}}$ 은 코호트A의 2018년 균등화 가구처분소득($eqdin_{i,t_{18}}$)을 결정하는 2008년 인구사회학적 특성의 벡터다. Miles(1997)는 영국 가족지출조사(Family Expenditure Survey)를 분석하여 가구소득을 결정하는 요인으로 가구의 인적 자원과 노동시장 특성, 부가소득의 역할을 강조하였다. 즉, 가구주의 성별, 가구 내 취업 가구원 수, 직업, 거주지역, 근로소득 이외 투자소득 등을 주요 요인으로 보았다. 여기에서는 분석자료의 이용가능성을 고려하여 가구의 인적 자원으로서 코호트A의 2008년 가구주 성별, 가구주 연령, 가구주 교육 수준, 거주지역, 노동시장 특성으로서 가구주 종사상 지위, 가구주를 제외한 가구 내 취업자 수, 그리고 가구 경제력으로서 순자산, 균등화 가구 처분가능소득을 통제하였다.

〈표 5-6〉 기초통계량

구분		2008	2018
유효표본(가구)		4,274	4,892
성별	여성(%)	12.31	17.23
만나이(세)		49.92	54.44
교육 수준	중졸 이하(%)	28.81	22.72
	고졸(%)	37.03	33.91
	대졸 이상(%)	34.16	43.37
종사상 지위	상용직 임금근로자(%)	38.35	39.35
	임시일용직 임금근로자(%)	17.47	19.51
	자영자(%)	23.96	19.43
	실업자(%)	2.53	1.37
	비경제활동인구(%)	17.69	20.35
가구주 외 취업가구원 수(명)		0.74	0.77
순자산(=총자산-부채)(만 원)		23232.52	38323.08
2008년 균등화 가구 처분가능소득(만 원/연)		2227.23	
2018년 균등화 가구 처분가능소득(만 원/연)			3371.54

112 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

구분		2008	2018
거주지역	서울(%)	19.16	18.83
	광역시(%)	25.41	24.06
	중소도시(%)	45.83	47.33
	농어촌(%)	8.55	8.32
	도농복합군(%)	1.05	1.45

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 제외한 원표본 대상임. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용함. 가구 처분가능소득은 가구원 수의 루트값으로 균등화함.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제4차 및 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

〈표 5-7〉은 코호트A의 미래 소득 추정 함수를 도출하기 위한 다중회귀 분석의 결과이다. 모형은 통계적으로 유의미하고(F값=63.99), R2로 확인할 수 있는 모형의 설명력은 19.4% 정도이다. 가구주 성별이 여성인 가구의 미래 소득은 남성인 가구에 비해 126만 8,000원 적다. 가구주 나이가 1세 증가할수록 미래 소득은 27만 4,000원 감소하고, 가구주 교육 수준이 중졸 이하인 가구에 비해 고졸인 가구의 미래 소득은 395만 4,000원 대졸 이상인 가구는 755만 7,000원 높다.

〈표 5-7〉 2018년 균등화 가구 처분가능소득에 대한 2008년 인구사회학적 특성의 영향

구분	계수	표준오차	t	p> t	
가구주 성별	여성(남성=0)	-126.8	91.73	-1.38	0.167
가구주 만나이		-27.4	3.79	-7.22	0.000
가구주 교육 수준	중졸 이하(준거집단=0)				
	고졸	395.4	99.68	3.97	0.000
	대졸 이상	755.7	157.33	4.8	0.000
가구주 종사상 지위	상용직 임금근로자(준거집단=0)				
	임시일용직 임금근로자	-422.5	156.24	-2.7	0.007
	자영자	-195.7	151.75	-1.29	0.197
	실업자	-454.0	298.22	-1.52	0.128
	비경제활동인구	-571.5	180.26	-3.17	0.002
가구주 외 취업가구원 수		66.7	71.30	0.94	0.350
순자산(총자산-부채)(만 원)		0.004	0.00	2.21	0.027
2008년 균등화 가구처분소득(만 원/연)		0.406	0.11	3.56	0.000

구분		계수	표준오차	t	p> t
거주지역	서울(준거집단=0)				
	광역시	11.8	165.06	0.07	0.943
	중소도시	60.7	113.52	0.53	0.593
	농어촌	-118.3	145.37	-0.81	0.416
	도농복합군	33.4	271.85	0.12	0.902
상수	3455.6	313.23	11.03	0.000	
유효표본	4,272				
F	63.99				
p-value	0.000				
R ²	0.1942				

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 제외한 원표본 대상인. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용함. 오차항의 이분산성에 강건한 표준오차를 활용함.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제4차 및 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

가구주 종사상 지위가 상용직 임금근로자인 가구에 비해 임시·일용직 임금근로자인 가구의 미래 소득은 422만 5,000원, 자영자인 가구는 195만 7,000원, 실업자인 가구는 454만 원, 비경제활동인구인 가구는 571만 5,000원 적다. 가구주 외 취업가구원 수가 1명 늘어날수록 미래 소득은 66만 7,000원 증가한다. 총자산에서 부채를 감한 순자산이 1만 원 증가할수록 40원 증가하고, 연간 균등화 가구처분소득이 1만 원 증가할수록 미래 소득은 4,000원 증가한다. 거주지역이 서울인 가구에 비해 광역시에 거주하는 가구의 미래 소득은 11만 8,000원, 중소도시인 가구는 60만 7,000원, 도농복합군인 가구는 33만 4,000원 증가하고, 농어촌인 가구는 118만 3,000원 감소한다.

둘째, 첫 번째 단계에서 확보한 미래 소득 추정 모형을 활용해 2018년 기준 중년, 즉 코호트B의 2028년 미래 소득을 산출한다. 단, 자연 사망 등 인구 변화는 고려하지 않았다. 구체적인 산식은 다음과 같다.

$$eqdin_{t_{28}} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 X_{i,t_{18}}$$

셋째, 2028년 기준 기대소득에 현재 보유하고 있는 주택에 주택가격 상승률을 반영하여 2028년 기준 주택연금 가입률별 월지급금을 시뮬레이션하여, 주택연금 가입의 빈곤을 완화 효과를 추정한다. 제2절에서 주택연금의 현세대 노인 빈곤 완화 효과를 추정한 것과 같이, 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위로 할당하여 가정하되 이 과정을 100번 반복하여 평균값을 활용하였다.

〈표 5-8〉은 첫 번째 단계를 통해 추정한 코호트A의 2008년 및 2018년 균등화 가구 처분가능소득과 두 번째 단계를 통해 추정한 코호트B의 2018년 및 2028년 기대 균등화 가구 처분가능소득이다. 그리고 세 번째 단계를 통해 시뮬레이션한 주택연금 가입률 시나리오별 월지급금을 고려한 가구 소득이다.

〈표 5-8〉 코호트별 평균 (기대)소득

(단위: 만 원/연)

집단	균등화 가구 처분가능소득	소득(원/연)
코호트A	2008년 소득	2227.2
	2018년 소득	3310.1
코호트B	2018년 소득	3371.5
	2028년 기대소득	3753.3
	+주택연금 가입률 1%	3755.4
	+주택연금 가입률 5%	3764.0
	+주택연금 가입률 10%	3775.3
	+주택연금 가입률 30%	3819.7
	+주택연금 가입률 50%	3863.4
	+주택연금 가입률 100%	3975.0

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 제외한 원표본 대상임. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용함. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제4차 및 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

2. 주택연금의 중년 노후 빈곤 위험 완화 효과

〈표 5-9〉는 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 미래 노인 빈곤 위험과 주택연금 가입률 시나리오별 완화 효과를 추정한 결과이다. 중위소득 50% 기준 미래 노인 빈곤율은 46.5%로 추정된다. 〈표 5-4〉에서 동일한 빈곤선을 활용했을 때 노인 빈곤율이 44.2%로 나타난 것에 비해 2.3%포인트가량 증가한 것이다. 주택연금 가입률을 1%, 5%, 10%, 30%, 50%로 가정했을 때 노인 빈곤율은 각각 0.15%포인트, 0.64%포인트, 1.04%포인트, 3.56%포인트, 6.33%포인트 감소할 것으로 추정된다. 주택연금 가입률을 100%로 가정하면 노인 빈곤율은 32.5%로, 주택연금 가입을 고려하지 않은 노인 빈곤율을 30.0% 개선한다.

〈표 5-9〉 가입률 시나리오별 주택연금의 미래 노인 빈곤율 완화 효과

구분	빈곤율 (A)	차이 (B)	완화 효과 (B/A×100)
균등화 처분가능소득	46.46		
+주택연금 가입률 1%	46.30	0.152	0.33
+주택연금 가입률 5%	45.81	0.641	1.38
+주택연금 가입률 10%	45.42	1.035	2.23
+주택연금 가입률 30%	42.90	3.557	7.66
+주택연금 가입률 50%	40.12	6.331	13.63
+주택연금 가입률 100%	32.51	13.95	30.02

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 제외한 원표본 대상인. 가구 가중치에 노인 가구원 수를 곱한 노인 가중치를 적용함. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 노인 빈곤율은 상대빈곤율로서 균등화 가구 처분가능 중위소득의 50% 미만 노인 인구의 전체 노인 인구 대비 비율임. 완화 효과는 빈곤율(A) 대비 주택연금 가입률 시나리오별 개선 빈곤율과 빈곤율의 차이의 비율임. 소수점 둘째 자리 이하 빈곤율을 활용하여 완화 효과를 산출하였음.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제4차 및 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

〈표 5-10〉은 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 미래 빈곤 위험과 주택연금 가입률 시나리오별 완화 효과를 추정한 결과이다. 중위소득 50% 기준 미래 빈곤율은 11.3%로 추정된다. 〈표 5-5〉에서 동일한 빈곤선을 활용했을 때 빈곤율이 15.1%로 나타난 것에 비해 3.8%포인트가량 감소한 것이다. 주택연금 가입률을 1%, 5%, 10%, 30%, 50%로 가정했을 때 빈곤율은 각각 0.03%포인트, 0.08%포인트, 0.07%포인트, 0.58%포인트, 1.20%포인트 감소할 것으로 추정된다. 주택연금 가입률을 100%로 가정하면 빈곤율은 8.6%로 주택연금 가입을 고려하지 않은 빈곤율을 24.2% 개선하는 것이다.

〈표 5-10〉 가입률 시나리오별 주택연금의 미래 빈곤율 완화 효과

구분	빈곤율 (A)	차이 (B)	완화 효과 (B/A×100)
균등화 처분가능소득	11.30		
+주택연금 가입률 1%	11.28	0.028	0.24
+주택연금 가입률 5%	11.23	0.076	0.67
+주택연금 가입률 10%	11.23	0.069	0.61
+주택연금 가입률 30%	10.73	0.576	5.10
+주택연금 가입률 50%	10.11	1.195	10.57
+주택연금 가입률 100%	8.57	2.733	24.17

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 제외한 원표본 대상임. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용함. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 빈곤율은 상대빈곤율로서 균등화 가구 처분가능 중위소득의 50% 미만 인구의 전체 인구 대비 비율임. 완화 효과는 빈곤율(A) 대비 주택연금 가입률 시나리오별 개선 빈곤율과 빈곤율의 차이의 비율임. 소수점 둘째 자리 이하 빈곤율을 활용하여 완화 효과를 산출하였음.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제4차 및 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

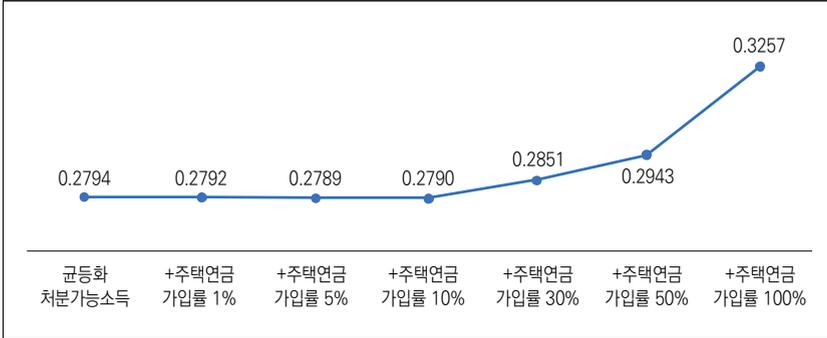
3. 주택연금의 중년 노후 불평등 위험 완화 효과

여기에서는 제2절에서 활용한 STATA의 `igini` 모듈로 주택연금의 미래 불평등 완화 효과를 추정한다. [그림 5-7]과 [그림 5-8]은 각각 주택연금 가입률 시나리오별 노인의 미래 지니계수와 전체 인구의 미래 지니계수를 산출하여 주택연금의 불평등 완화 효과를 추정한 결과이다. 노인 불평등은 주택연금 가입률이 높아질수록 완화되다가 50% 이상부터 오히려 악화한다. 가입률이 100%면 노인 불평등은 오히려 16.6% 증가한다. 하지만 주택연금 가입률이 높을수록 전체 인구 불평등은 완화되어, 가입률이 100%면 지니계수를 4.9% 완화한다. 제2절의 결과와 같이 주택연금 확대는 소득 불평등에 비해 심각한 수준인 자산 불평등의 문제가 전이된 것으로 볼 수 있다.

종합하면, 주택연금의 점진적 확대는 미래 노인 세대와 전체 인구 불평등을 완화한다. 하지만 전면적 확대는 숨겨진 자산 불평등의 심각성을 전이시켜 미래 노인 불평등이 오히려 심화할 가능성이 있다. 그리고 노후 빈곤 위험 완화 효과는 미래 노인 세대인 현 중년에게도 유효하다. 이는 주택의 자산을 노후소득으로 유동화하는 주택연금은 사실상 중산층 이상 집단의 노후소득보장에 유리하다는 제2절의 해석을 지지하는 것으로, 주택연금 제도는 중산층을 포괄하되 공적 노후소득보장정책으로서 주택이 있지만 빈곤한 11.6%의 표적집단을 우선 지원하는 것이 바람직할 수 있다(〈표 4-1〉 참조).

118 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

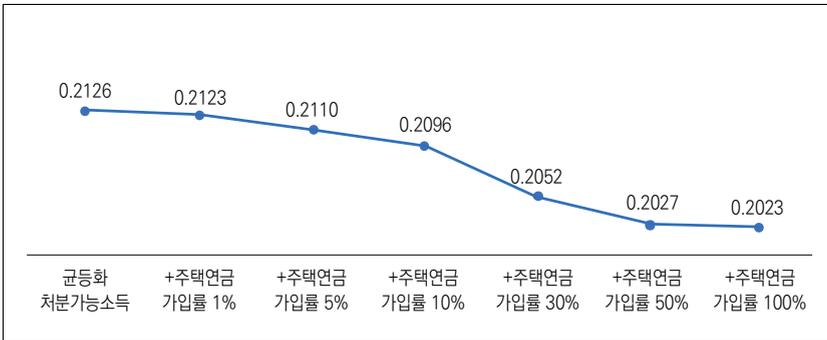
[그림 5-7] 가입률 시나리오별 주택연금의 미래 노인 지니계수 완화 효과



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 제외한 원표본 대상임. 가구 가중치에 가구 내 65세 이상 노인 가구원 수를 곱한 노인 가중치를 적용한 노인 인구의 지니계수임. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제4차 및 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[그림 5-8] 가입률 시나리오별 주택연금의 미래 인구 지니계수 완화 효과



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 제외한 원표본 대상임. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용한 전체 인구의 지니계수임. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제4차 및 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

사람을
생각하는
사람들



KOREA INSTITUTE FOR HEALTH AND SOCIAL AFFAIRS



제6장

결론과 정책 방안

제1절 결과 요약과 결론

제2절 함의와 정책 방안

제 6 장 결론과 정책 방안

제1절 결과 요약과 결론

이 연구는 40%가 넘는 우리나라의 높은 노인 빈곤율을 완화하기 위해서는 선제적인 정책 대응이 필요하다는 문제의식에서 출발했다. 연구의 목적은 주택연금의 현세대 및 미래 노인의 노후 빈곤 완화 효과를 추정하여 장기적으로 보조적 노후소득원으로서 주택연금제도의 실효성을 담보할 수 있는 실증적인 근거를 마련하는 데에 있다. 이를 통해 자산 축적과 유동화에 대한 생애주기 가설에 기반한 합리적 자산기반 복지의 타당성을 확보하고자 하였다. 또한 주택연금 활성화를 통한 현세대 및 미래 노인의 빈곤 완화를 위한 자산기반 복지의 정책적 기제를 마련하고, 자신이 살던 지역사회와 주택에서 노후소득을 보장받으며 건강한 노후를 보낼 수 있는 안정적 주거의 증장기적 기반을 형성하는 데에 기여하고자 하였다.

제2장 제1절에서 검토한 모딜리아니의 생애주기 가설은 생애 전 기간의 소득과 소비 수준을 고려하면서 저축과 자산의 축적 및 활용에 대한 행태를 설명한다. 경제활동기에는 소득이 항상소비 수준을 초과하여 양의 순 경제력 가치, 즉 저축이 발생하여 금융자산이나 실물자산을 축적한다. 한편, 아동기와 노년기 등 경제활동기 이외의 시기에는 지출해야 하는 항상소비 수준이 소득을 초과하여 저축을 현금으로 유동화하여 축적한 자산을 전 생애 기간에 전부 소비한다. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 현시점 가구주 연령집단별 소득소비 및 자산부채 수준과 구성을 분석한 결과 생애주기 가설이 국내에서도 일부 실현되는 양상을 확인하였다(제4장 제1, 2절).

이와 같은 생애주기 가설은 경제활동기 동안 발생하는 양의 경제력 순 가치로 축적한 자산을 은퇴 이후 근로소득이 감소하여 항상소비 수준이 총소득을 초과하는 노후에 실질 소득원으로 활용하는 자산기반 복지의 이론적 토대가 된다. 자산기반 복지는 개인이 생애주기 전반에 걸쳐 자산을 축적하고 소득의 형태로 유동화함으로써 자립적인 삶의 궤적이 실현 되게 하는 일련의 복지체제로, 자산을 형성하는 프로그램과 자산을 활용 하는 프로그램을 포함한다. 이 연구는 경제활동기에 축적한 자산을 노후 소득원으로 활용하는 유동화 프로그램으로서 주택연금과 그 정책 효과에 주목하였다.

우리나라의 다층 노후소득보장체계는 주택의 실물자산을 활용하는 제도인 주택연금을 포함하고 있다(그림 2-2). 소득 기준에 따라 빈곤층과 저소득층을 대상으로 하고 신청에 따라 지원하는 공공부조제도와 기초연금을 기반으로 하며(0층), 근로자의 의무가입과 일반 국민의 임의가입에 의한 공적연금제도인 국민연금과 특수직역연금이 중심에 위치한다(1층). 사적연금인 근로자와 자영자를 대상으로 하는 퇴직연금 프로그램과 개인 연금이 공적연금 위에 얹히고(2, 3층), 비연금제도인 은퇴 이후 지속하는 경제활동으로 얻는 근로소득, 자산소득, 사적이전 소득이 그 위에 위치한다(4층). 그리고 소득과 자산을 유동화하는 주택연금과 농지연금이 최상층에 자리한다(5층).

주택연금은 자신이 소유한 주택에서 거주하면서 사망할 때까지 계속해서 월지급금을 받는 공적 제도로, 노후소득과 안정적인 주거 확보라는 두 마리 토끼를 잡는 효과를 가진다는 점에서 유용하다고 평가받는다. 개인의 자유로운 의지로 자신의 자산을 보조적인 노후소득원으로 활용하는 제도의 실효성을 담보하기 위해서는 공적 노후소득보장정책으로서의 기능을 강화할 뿐 아니라 정책적 제도에 가입하는 것을 선택하는 개인의 행

태에 대한 접근이 필요하다.

그런데 고령자들이 주택연금을 이용하기보다 노후소득을 확보하기 위한 방안으로 주택을 매매하고, 그 차액으로 주택의 규모를 줄이거나 질이 낮은 주택으로 이사하는 경향이 있다. 그 배경에는 필요 노후소득액 대비 주택연금 월지급금 예상액에 대한 평가, 주택가격 상승에 대한 기대, 주택 보유 의지, 후세대를 위한 상속 동기 등이 있다. 이런 요인들이 주택연금 가입 제약 요인으로 논의되고 있다(제2장 제2절 내용 참조).

제3장 제1절에서는 사회보장정책의 관점에서 주택연금 제도를 분석하였다. 주택연금은 금융위원회 산하 한국주택금융공사가 채무자인 가입자와 채권자인 금융기관 사이의 보증기관으로 기능하는 공적 사회보장제도로, 자산, 특히 주택이 있지만 은퇴 후 소득이 부족한(Asset/house-rich and income/cash-poor) 고령층을 표적 집단으로 한다. 이 제도에 가입하기 위해서는 공시지가 9억 원 이하인 일반주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔 등 담보가 되는 주택을 소유하고 그곳에 거주하면서 본인 또는 배우자의 나이가 55세 이상인 대한민국 국민이어야 한다.

가입자는 자신이 납입할 보증료 총액이 장래 대위변제손실액을 모두 충당하도록 보증료 수입현가와 대위변제 손실현가가 같아지는 수지상등 원칙에 따라 월지급금을 연금으로 수령한다. 이때 주택가격상승률, 기대여명, 연금산정이자율 등이 고려되고, 가입 시점에 초기보증료를 부담한다. 단, 현재 주택연금 월지급금 산정방식에 따르면 월지급금 액수가 가입 종료 시점까지 고정되기에 시간이 지남에 따라 월지급금의 가치는 오히려 하락한다. 또한 가입자의 소득 등 경제력 수준을 고려하지 않아 자산, 특히 소유한 주택의 가치가 높은 고소득층이 제도의 효용을 누리는 등 제도가 역진적으로 운영될 가능성이 있다.

주택연금의 재정 즉, 주택담보노후연금보증 계정은 정부 및 금융기관

의 출연금, 가입자가 내는 보증료, 종료된 주택을 처분하는 등 구상권 행사에 따른 수입금 등을 재원으로 조성한다. 공사가 기금을 관리하는 데에 주목하게 되면, 주택가격 하락, 금리상승, 장수 리스크 관리에 초점을 맞추어 제도를 공급자를 중심으로 개편하거나 대상자 이익에 소극적으로 개선할 수 있다. 기금의 총액을 관리하는 금융상품으로 설계되어 보조적인 노후소득보장제도로서 이용자 이익을 극대화하는 기제가 부재하다고 볼 수 있다.

「한국주택금융공사법」 및 시행령과 시행규칙에 법적 근거를 두고 한국주택금융공사의 「주택담보노후연금보증규정」에 의하여 제도를 운영하고 있다. 그런데 현행 주택연금의 법률 체계에서는 법률에서 담보대출의 가격 상한액을 지정하는 등 소득보장제도로서의 시의성을 반영하기에 한계가 있다.

2007년 7월에 도입된 이후 2020년 12월 기준 주택연금을 이용하고 있는 건수는 총 6만 6,121건으로, 가입 규모가 점진적으로 증가해왔다. 가입자 실태를 확인한 결과, 가입자는 전 연령대에 분포하는데, 60대 이하의 가입률은 70대 이상에 비해 다소 낮아 연령이 높을수록 주택을 노후 소득으로 유동화하고자 하는 동기가 발현되는 것으로 보였다. 2020년 신규 가입자 중 독신 여성의 비율이 37.0%에 이르는 등 주택연금의 잠재적 수요자로서 독신 여성이 두드러졌다(제3장 제3절 내용 참조).

제4장에서는 주택연금의 효과를 해석하고 개선 방안을 도출하기 위해 주택연금의 잠재 수요를 분석하였다. 제3절에서 2020년 가계금융복지조사 원자료를 이용해 빈곤과 거주주택 보유 현황을 교차분석한 결과(〈표 4-1〉), 주택연금의 표적 집단인 빈곤하지만 거주주택이 있는 가구는 전체 가구의 11.6%로 확인되었다. 은퇴 가구주 가구의 생활비 재원 분포에서 주택연금을 포함한 자산 유동화 기제를 이용한다는 응답은 전체의 0.8%에

불과하지만, 표적 집단에서는 60~64세 가구주 가구의 8.6%, 65~69세 가구주 가구의 14.5%로 가구주 연령이 높을수록 비중이 높아져서 75세 이상 가구주 가구 중 주택연금의 표적 집단 36% 이상 수준을 유지하여 주택연금의 잠재적인 수요가 존재하는 것을 확인하였다.

제4장 제4절에서 노후 준비 현황을 분석하여 주택연금에 대한 잠재수요를 확인한 결과, 부모를 가족, 정부, 사회가 함께 부양해야 한다는 응답이 1998년 2.0%에서 점차 증가하여 2020년에 61.6%에 이르러 공적 노후소득보장에 대한 전반적인 요구가 증가한 것으로 볼 수 있다. 또한 자녀와 동거하기를 희망한다는 응답률은 2011년 27.6%에서 2017년 15.2%로 약 절반 정도로 감소하였고, 재산을 상속하지 않고 자신이나 배우자를 위해 이용하겠다는 응답률은 2011년 9.0%에서 2017년에는 17.3%로 증가하였다. 이를 종합하여 축적한 자산, 특히 주택을 노후소득으로 유동화하고 자신이 살던 집에서 안정적으로 살 수 있는 주택연금에 대한 잠재 수요가 존재한다고 보았다.

제5장에서는 한국복지패널 원자료를 이용해 주택연금 가입 여부를 1%, 5%, 10%, 30%, 50%, 100%로 무작위 할당된 가입률 시나리오별 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과를 분석했다. 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 노인 빈곤율은 44.2%였다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 가입률 시나리오에 따라 노인 빈곤율은 각각 0.13%포인트, 0.40%포인트, 1.02%포인트, 3.19%포인트, 5.48%포인트 감소했다. 가입률이 100%면 노인 빈곤율은 11.23%포인트 감소하여 노인 빈곤 완화 효과는 25.4%가 된다 ([그림 5-2], <표 5-4>).

2018년 기준 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 전체 인구 빈곤율은 15.1%였다. 1%, 5%, 10%, 30%, 50%의 가입률 시나리오에 따라 빈곤율은 각각 0.03%포인트, 0.08%포인트, 0.18%포인트, 0.58%포인트,

0.89%포인트 감소했다. 가입률이 100%면 빈곤율은 1.82%포인트 감소하여 빈곤 완화 효과는 12.1%가 된다([그림 5-3], <표 5-5>).

주택연금 가입률 시나리오별 노인 불평등과 전체 인구의 불평등을 추정된 결과, 노인 불평등은 주택연금 가입률이 높아질수록 완화되다가 50% 이상부터 오히려 악화되었고, 가입률이 100%면 노인 불평등은 오히려 4.5% 증가했다. 하지만 전체 인구 불평등은 주택연금 가입률이 높아질수록 완화되어 가입률이 100%면 지니계수를 2.6% 완화하였다([그림 5-4], [그림 5-5]). 이 결과는 주택연금의 확대가 노인 불평등을 심화시켰다기보다, 숨겨져 있지만 소득 불평등에 비해 심각한 수준인 자산 불평등의 문제가 주택이라는 자산을 소득으로 유동화하는 주택연금을 통해 전이된 것으로 해석했다.

제5장 제3절에서는 현 중년이 노인이 되었을 때 주택연금 가입 여부가 빈곤율을 완화하는 효과를 추정했다. 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 미래 빈곤 위험과 주택연금 가입률 시나리오별 완화 효과를 추정된 결과, 빈곤선을 중위소득 50%로 가정한 미래 노인 빈곤 위험과 주택연금 가입률 시나리오별 완화 효과를 추정된 결과, 중위소득 50% 기준 미래 노인 빈곤율은 46.5%로 추정되었다. 주택연금 가입률을 1%, 5%, 10%, 30%, 50%로 가정했을 때 노인 빈곤율은 각각 0.15%포인트, 0.64%포인트, 1.04%포인트, 3.56%포인트, 6.33%포인트 감소할 것으로 추정되었다. 주택연금 가입률을 100%로 가정하면 노인 빈곤율은 32.5%로 주택연금 가입을 고려하지 않은 노인 빈곤율을 30.0% 개선한 것이다(<표 5-9>).

중위소득 50% 기준 미래 전체 인구 빈곤율은 11.3%로 추정되었다. 주택연금 가입률을 1%, 5%, 10%, 30%, 50%로 가정했을 때 빈곤율은 각각 0.03%포인트, 0.08%포인트, 0.07%포인트, 0.58%포인트, 1.20%포인트 감소할 것으로 추정되었다. 주택연금 가입률을 100%로 가정하면 빈곤율

은 8.6%로 주택연금 가입을 고려하지 않은 빈곤율을 24.2% 개선한 것이다(〈표 5-10〉).

주택연금의 미래 불평등 완화 효과를 추정한 결과, 노인 불평등은 주택연금 가입률이 높아질수록 완화되다가 50% 이상부터 오히려 악화되었고, 가입률이 100%면 노인 불평등은 오히려 16.6% 증가했다. 하지만 주택연금 가입률이 높을수록 전체 인구 불평등은 완화되어, 가입률이 100%면 지니계수를 4.9% 완화하였다(〔그림 5-7〕, [그림 5-8]). 제2절의 결과와 같이 미래 세대에서도 주택연금 확대가 노인 불평등을 심화시켰다기보다, 소득 불평등에 비해 심각한 수준인 자산 불평등의 문제가 주택연금을 통해 전이된 것으로 보였다.

연구 결과를 종합하면, 주택연금의 노후 빈곤 위험 완화 효과는 현세대 노인뿐 아니라 미래 노인 세대인 현세대 중년에게 모두 유효하다. 또한 주택연금의 점진적 확대는 현세대뿐 아니라 미래 노인과 전체 인구 불평등을 완화한다. 주택 자산을 노후소득으로 유동화하는 주택연금은 중산층 이상 집단의 노후소득보장에 유리할 수 있다. 하지만 주택연금의 전면적 확대는 전체 인구 불평등과 달리 현세대 및 미래 노인 불평등을 악화할 가능성이 있다. 주택연금의 실질적인 이용률이 1% 내외에 그치고 있다는 점에서 주택연금 제도는 중산층을 포괄하여 점진적으로 확대되어야 한다. 단, 공적 노후소득보장정책으로서 주택연금은 주택이 있지만 빈곤한 11.6%의 집단을 표적 대상으로 하여 우선 지원하는 것이 바람직하다(〈표 4-1〉 참조). 이어지는 제2절에서는 이 연구에서 발견한 함의를 중심으로 주택연금의 실효성을 높이기 위한 정책 방안을 제안한다.

제2절 정책 방안

이 연구는 이론적 논의와 실태를 바탕으로 주택 자산을 유동화하여 보조적인 노후소득을 확보하는 노후소득보장정책으로서 주택연금이 가지는 현세대 및 미래 노인의 노후 빈곤 완화 효과의 존재를 검증하였다. 이를 바탕으로 중산층을 중심으로 제도를 점진적으로 확대하되,¹⁸⁾ 공적 노후소득보장정책으로 주택이 있지만 빈곤한 11.6%를 표적 집단으로 우선 지원하여 공적 제도로서의 실효성을 담보해야 할 필요를 확인하였다. 여기에서는 노후를 준비하는 개인이 자유로운 의지로 주택연금 가입을 선택할 수 있도록 제도의 공적 소득보장 기능을 강화하고 실질적인 접근성을 높이기 위한 정책 방안을 제안하고자 한다.

1. 공적 노후소득보장 기능 강화

주택연금이 수용자 입장에서 이로운 제도적 요인을 갖고 있다는 점은 금융상품으로 주택연금을 제공하는 공급자에게는 리스크가 될 수 있다. 주택연금 가입자는 주택 자산을 활용해 경기 변동에도 안정적인 노후소득을 확보할 수 있지만, 이것이 공급자에게는 주택가격 하락 리스크와 금리상승 리스크가 된다. 또 주택연금 가입자는 기대수명과 무관하게 안정적인 노후소득을 확보할 수 있지만, 이런 점이 공급자에게는 장수 리스크가 된다. 결과적으로 공급자는 리스크를 고려하여 보수적으로 제도를 설계할 개연성이 높다(Knaack, Miller, and Stewart, 2020).

주택연금의 공적 노후소득보장제도의 기능을 강화하기 위해첫째, 주택

18) 전성주 외(2015, pp.26~27)는 미국의 역모기지 가입률을 2.8%, 영국은 1.4%로 추정하였다. 개인이 자유로운 의지로 가입 여부를 선택하는 주택연금의 전면적 확대보다는 점진적 확대가 현실적인 정책 목표일 수 있다.

연금 대상자의 범위와 표적 집단을 구체화해야 한다. 공적 노후소득보장 제도로써 주택연금은 중산층을 포괄하여 점진적으로 확대해나가는 한편, 재정과 행정력을 투입하는 공적 지원은 주택을 소유한 저소득층, 여성, 후기 노인을 중심으로 대상자를 표적화할 수 있다.

둘째, 주택연금 월지급금 수준을 현실화해야 한다. 일정 기간 또는 종신까지 매달 고정된 액수를 지급하면 물가상승률을 반영하지 못해 실질 가치가 하락할 수 있다. 표적 집단을 중심으로 월지급금에 물가상승률 등을 반영하여 누진성을 강화할 수 있다.

셋째, 표적 집단을 대상으로 하는 누진적 지원을 강화해야 한다. 김도균, 유보배(2017, pp.66~68)는 초기보증료와 연보증료율을 주택연금 가입 제약 요인으로 발견하였다. 전성주 외(2015, pp.71~72)의 연구에서도 신규 가입자의 진입장벽이 될 수 있는 초기보증료 제도의 개선을 제안한 바 있다. 따라서 저소득층 초기보증료 및 법무사 비용, 감정비, 수입인지 등 가입비용을 면제 혹은 차등화하거나 연보증료율을 차등화하는 방안 등을 고려할 수 있다

넷째, 가입 이후 계약 내용을 조정하는 방안을 고려할 수 있다. 현행 제도에서는 가입자가 이사하는 경우에 새로운 주택의 가치를 반영해 계약 내용을 조정할 수 있고, 만 65세가 되어 기초연금을 수령하면 우대형으로 전환할 수 있다. 그러나 주택가격이 예측보다 상승해도 최초 계약에 의해 결정된 월지급금을 조정할 수 없어 해지를 선택하게 된다. 따라서 계약 중에 지역별 주택가격상승률을 반영하여 월지급금을 재산정하는 등 계약 내용을 조정하는 등의 방안을 검토할 수 있다. 이 과정에서 공급자는 장수 위험을 반영하는 등 안정적인 제도 운영을 도모할 수 있다.

2. 공적 노후소득보장제도로서 주택연금 기반 구축

Merton and Lai(2016)는 주택연금(역모기지)의 노후소득보장 정책의 정체성을 확보하고 정책의 기능을 강화하기 위해 규제와 위험부담의 역할을 수행할 것을 강조하였다. 현 체제에 의해 주택을 담보로 노후연금을 보증하는 기능 이외에 제도를 소득보장정책으로서 설계하고 법률 및 거버넌스 체계를 통해 관리하는 규제가 필요하다.

첫째, 현재 주택연금은 한국주택금융공사 및 가입자와 금융기관을 중심으로 설계되어 잠재적 수요자로서 일반 국민이 쉽게 제도에 접근할 수 있는 경로가 필요하다. 예를 들어 국민연금공단의 공적 재무설계서비스를 고려할 수 있다. 하지만 이 제도에 의해 2019년 기준 전국에서 활동하고 있는 상담사는 56명에 불과하고, 신규 상담사는 최소 12개월의 양성 과정을 거쳐야 한다(성혜영, 김아람, 2019, pp.38~40). 공적 재무설계 서비스 내용에 주택연금을 포함하기 위해서는 인력과 인프라의 절대적 규모를 확대하는 것이 필요하다.

둘째, 재정 구조를 점검할 수 있다. 현행 주택연금의 재정은 가입자가 내는 초기 보증료, 금융기관 출연금을 중심으로 구성되어 있다. 고제현과 김형준(2016)은 기초연금 수급자를 대상으로 하는 우대형 주택연금의 재원 일부를 복권기금 공익사업으로 충당할 것을 제안한 바 있다. 재정의 안정성과 공적 소득보장제도로서 누진적으로 제도를 개선한다면, 표적 집단을 대상으로 일반재정을 투입할 가능성을 고려할 수 있다.

셋째, 사회경제적 변화를 반영할 수 있도록 법률 체계를 재정비가 필요하다. 예를 들어, 현행 법률 체계에서는 가입 주택 상한가를 법률로써 제한하는 등 법을 개정하지 않으면 시세를 반영하기가 어렵다. 법률에서는 원칙을 제시하되, 고시 등을 통해 가입 주택의 조건이나 월지급금 등

에 시의성을 반영할 수 있다.

넷째, 다층 노후소득보장체계의 유용성 및 활용에 대한 공적 다부처 논의기구를 구축하고 활성화할 필요가 있다. 예를 들어, 주택연금을 포함하여 소득 공백 없는 노후생활 보장을 실현하기 위해 보건복지부, 저출산고령사회위원회, 금융위원회(기획재정부) 등 다부처 참여 거버넌스 체계를 통한 사회적 공론화 및 합의를 도모할 수 있다.

3. 가입률 제고를 통한 주택연금 실효성 확보

우리나라 노인 빈곤율이 40%를 넘는 현실에서 주택연금의 점진적인 확대가 노후 빈곤을 완화할 수 있다. 하지만 실질적인 이용률은 1% 내외에 그치고 있다는 점에서 주택연금의 가입률을 높이는 것이 중요하다.

이를 위해 첫째, 주택연금을 ‘대출’에서 ‘노후소득보장 복지제도’로 재프레이밍(reframing)할 수 있다. 주택연금 가입자는 ‘주거에 대한 불안 없이, 생활비 걱정 없이, 지금 내가 살고 있는 삶의 질을 그대로 죽을 때까지 유지할 수 있’(김도균, 유보배, 2017, p.65)고, ‘내 돈 내가 쓰니까 누구 터치 안 받고, 은근히 떳떳해’ 한다(김도균, 유보배, 2017, p.65). 주택연금 가입은 내 능력으로 내 삶을 스스로 책임지는 것이라는 점을 강조할 필요가 있다.

둘째, 일반 국민들이 주택연금의 존재와 효용을 인식할 수 있어야 한다. 현재, 주택연금 정보를 획득할 수 있는 경로는 수요자의 입장에서 주택금융공사가 유일(김도균, 유보배, 2017, pp.70~71)하고, ‘예약하고 가야’(김도균, 유보배, 2017, p.71) 하는 등 이용이 불편하다. 주택금융공사, 국민연금공단, 금융기관, 주민센터 등 주택연금 홍보 창구를 다원화하고 일원화한 재무설계서비스를 제공해 국민들이 제도를 쉽게 이해할

수 있도록 할 수 있다. 연 1회 국민연금 가입 내역 안내서 발송시 노후설계프로그램과 연동할 수 있는 URL을 발송하는 등 50대 이후 국민연금 가입자 전체에게 재무설계서비스 안내서를 발송(flyer)하거나, 재무목표와 소득 및 자산을 기입하면 주택연금을 포함한 노후소득 포트폴리오 합산 값과 재무목표 비교 결과가 디폴트(default)로 표시되게 하는 등 행동경제학적인 가입 방법도 고려할 수 있다(곽승욱, 2019).

셋째, 이용자가 주택연금 가입의 효용을 직·간접적으로 체험할 수 있는 방안을 모색해야 한다. 국민연금공단에서 제공하는 공적 재무설계서비스로 노후소득 포트폴리오를 작성할 수 있게 하되, 연령대별 재무설계서비스 제공시 생애주기를 고려한 자산 축적과 자산 활용 방안에 대한 정보를 제공하고, 개인별 노후소득 포트폴리오 작성시 주택연금을 포함하거나 이용 사례들을 소개할 수 있다.

넷째, 생애주기를 고려한 자산 축적과 활용에 대한 공론화와 사회적 합의가 필요하다. 가족의 부양 부담이 완화되고 노후 재산을 본인과 배우자를 위해 사용하겠다는 고령층이 늘어나는 등 자신의 삶을 스스로 책임지고자 하는 인식이 늘어나고 있다. 한 사람이 자신의 전 생애 동안 벌어들인 소득과 소비 수준을 고려해 자산을 축적하고 활용하는 생애 궤적에 대해 공론화할 수 있다.

4. 생애주기를 고려한 자산기반 복지체계 확립

생애주기 가설에 따르면, 전 생애 과정에서 청년기에는 경제활동 시작하여 독립하고 자산 축적을 시작한다. 중장년기를 거쳐 축적한 자산을 노년기부터 활용하여 노후생활을 영위한다. 따라서 경제활동기에 자산을 축적하고, 노년기에 자산을 활용하는 삶의 궤적이 실현되게 하는 일련의

복지체제로서 자산기반 복지체계를 구축할 필요가 있다.

주요 선진국에서도 청년기에 주택을 구입할 경우 원가구의 도움을 받는데, 점차 최초 주택 구입 연령이 늦춰지고 있다(OECD, 2021, p.12). 이러한 현실을 반영하여 경제활동을 시작하는 청년의 주택 지원 확대에 대한 요구가 세계적으로 확산되고 있다(OECD, 2021). 청년기와 장년기를 중심으로 하는 자산형성제도와 은퇴 이후 금융자산 및 실물자산 유동화 등 자산활용제도를 생애주기별 자산기반 복지체제로 구조화할 수 있다. 주택연금은 실물자산인 주택을 유동화하는 자산활용제도도 청년기 및 장년기 주택 마련 정책과 유기적 관계를 설정할 수 있다.

5. 다른 제도와의 관계 설정

주택연금은 생애주기를 고려한 자산기반 복지체계에서는 자산활용제도이자 다층 노후소득보장체계에서는 최상위층에 위치한 보조적인 노후소득보장제도이다. 따라서 다른 관련 제도와의 관계를 설정할 필요가 있다. 첫째, 자산기반 복지체계에서 주택(금융) 정책 등 자산형성제도에 대응하여 주택연금은 공적 자산활용제도로서 주택이 있는 저소득층 등 표적 집단을 우선 지원하는 것으로 역할을 분담할 수 있다. 공적연금을 중심으로 하는 다층 노후소득보장체계에서는 보완재로서 주택연금의 역할을 설정할 수 있다.

둘째, 기존 자산조사 기반 소득보장정책과의 관계를 설정해야 한다. 이때, 정책 목표를 달성하기 위한 합리성을 담보하면서 수요자의 이익을 극대화하는 것을 지향할 수 있다. 예를 들어, 기초연금이나 국민기초생활보장제도의 대상자를 판정하기 위해 자산을 소득으로 환산한 소득인정액 개념을 활용하고 있다. 자가 주택을 활용해 주택연금에 가입하는 것은 일

생 동안 형성한 자산을 보조적 노후소득원으로 활용하는 것으로, 개인이 제도의 혜택을 누리는 것은 타당하다. 현 주택연금 설계에서는 기초연금 수급자의 가입 주택 평가액이 1억 5,000만 원 미만시 월지급금을 우대하여 산정하도록 하고 있다¹⁹⁾. 여유진 외(2015, p.184)는 국민기초생활보장제도와 주택연금의 연계 방안을 모색하여 주택연금 가입자의 소득 혹은 재산 공제 방안을 제안한 바 있다. 따라서 자산조사 기반 소득보장정책 대상자의 소득인정액 산출시 월지급금을 순수 소득으로 즉시 인정하기보다 주택연금 가입 주택을 일반 재산으로 환산할 때 누적 월지급금을 부채로 인정하여 공제하는 방식 등을 고려할 수 있다.

셋째, 주택연금은 주택 자산을 노후소득원으로 유동화할 뿐 아니라, 노후에도 자신이 살던 집에서 계속 거주할 수 있게 하는 주거 안정성을 누릴 수 있는 제도이다. 이런 맥락에서 “노인이 살던 곳에서 건강한 노후를 보낼 수 있도록 주거, 의료·요양, 돌봄 서비스를 획기적으로 개선하는 ‘지역사회 통합 돌봄’”(관계부처 합동, 2018.11.20., p.2)과의 상호보완적 관계를 설정할 수 있다. 예를 들어, 지역사회 통합 돌봄이 살던 집에서 노후를 보내길 원하는 노인들에게 서비스를 연계하는 사회서비스 중심 접근이라면, 주택연금은 자신이 살던 집에서 노후를 보내면서 노후소득을 확보하는 소득보장 중심 접근이다.

넷째, 필요에 따라 노후에도 주거 이동성을 보장할 수 있어야 한다. 현행 주택연금 운영규칙에서 주민등록 주소 이전 사유는 한국주택금융공사 「주택담보노후연금보장 업무처리기준」에 의해 첫째, 질병치료, 심신요양 등을 위하여 병원, 요양시설 등에 입원하거나, 둘째, 자녀 등의 봉양을 받기 위하여 다른 주택 등에 장기체류하거나, 셋째, 관공서에 의하여 격리,

19) 한국주택금융공사 주택연금 주택연금 소개 ‘지급방식’(https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub01_04.do에서 2021.5.14. 검색)

수용, 수감되는 경우²⁰)로 제한하고 있다. 하지만 이러한 현 제도 설계에서 주택연금에 가입하겠다고 결정하는 것은 사실상 주택연금 가입 이외의 사유로 주택을 처분하거나 주소지를 이전할 수 있는 가능성을 원천 차단하는 것으로, 불확실한 미래를 고려한 심리적 제약으로 기능할 수 있다(김도균, 유보배, 2017, p.66). 이어나 자녀와의 동거로 인한 이동뿐 아니라, 가입률이 높은 후기 노인이 필요한 경우, 주택을 매각하지 않고 고령자복지주택, 케어안심주택과 같이 노인주거복지서비스가 제공되는 노인주택 등(주서령 외, 2020)으로 거주지를 이동할 수 있도록 규제를 완화할 필요가 있다.

마지막으로 주택연금에 가입하고 있으나 비었거나 계약이 종료된 주택을 활용하여 공공주택을 공급하는 방안을 고려할 수 있다. Dewilde and Raeymaeckers(2008)는 유럽 지역사회 가구 패널자료(European Community Household Panel)를 분석해서 노후에 주택을 보유하고 있는 것이 빈곤 완화에 영향을 미치지 않고, 사회주택 공급이 주택 보유 의지를 대체하고, 노인 빈곤을 완화에 기여한다고 평가한 바 있다. 국내에서도 고재현(2017)이 가입자와 청년이 주택연금 가입 주택을 공유하는 하우스 셰어링을 제안한 바 있고, 2020년 하반기에는 서울에서 주택연금 가입자의 빈 집을 청년과 신혼부부에게 공공임대한 경험도 있다.²¹⁾ 40% 이상의 높은 노인 빈곤율을 선진국 수준으로 끌어내리기 위해 장기적으로 사회주택 공급량을 확대할 필요가 있고, 이를 위해 주택연금 제도와의 연계 방안을 논의할 수 있다.

20) 기타 개인적인 특별한 사정 등은 공사가 인정한 경우에 한함(주택담보노후연금보장 업무 처리기준)

21) 민정희, (2020.10.28.). '주택연금 가입자 빈집' 청년·신혼부부에게 저렴하게 임대, KBS(<https://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=5035987>에서 2021.4.13. 검색).

6. 연구의 한계와 향후 연구과제

이 연구는 40%가 넘는 우리나라의 높은 노인 빈곤율을 완화하기 위한 선제적인 정책 대응이 필요하다는 문제의식에서 출발하여 2차 자료를 활용해 주택연금의7 현세대 및 미래 노인의 노후 빈곤 완화 효과를 추정하였다. 이를 위해 선행연구를 검토하고, 국내 제도와 관련 실태를 분석하였다. 중장기적으로 주택연금의 실효성을 담보하기 위하여 이 연구의 한계와 그에 따른 후속연구의 필요성을 다음과 같이 제안한다.

첫째, 이 연구에서는 연구 목적에 따라 주택연금의 점진적 확대에 따른 현세대 및 미래 노인의 노후 빈곤 완화 효과를 실증분석하였다. 제도 분석 결과, 2020년 신규 가입자의 37%가 독신 여성으로 나타나는 등 주택연금의 실효성을 담보하기 위해서는 향후 성별, 연령집단, 지역 등 하위 집단을 고려한 심층분석이 필요할 것으로 보인다.

둘째, 이 연구에서는 주택이라는 자산을 노후소득으로 유동화하는 기제에 주목하여 소득 기준 빈곤에 대한 주택연금의 효과에 주목하였다. 하지만 사람의 삶은 복합적이라는 점에서 소득 이외 주거 안정성, 이웃과의 사회적 관계 지속 등 다양한 삶의 영역과 다차원적인 삶의 질을 중심으로 접근하는 것이 필요하다.

셋째, 이 연구에서는 한국복지패널을 2차 자료로 활용하여 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과를 추정하였다. 분석 결과의 신뢰도를 확보하기 위해 행정자료 등 다양한 분석자료를 활용하여 다층 노후소득보장체계의 유용성과 주택연금의 역할을 추가 분석할 필요가 있다. 주택연금을 포함한 다층 노후소득보장체계 기반 노후소득 마련 실태 및 인식조사, 서베이실험, 정책실험 등을 고려할 수 있다.

넷째, 이 연구에서는 국내 주택연금 제도의 내용과 현황을 분석하였다.

향후 해외 주요국의 주택연금, 혹은 역모기지의 성공 혹은 실패 경험을 체계적으로 분석하여 한국에 적용할 수 있는 함의를 도출할 필요가 있다.

다섯째, 이 연구에서는 노인 빈곤 완화 효과에 주목하여 선행연구 검토 및 현황 분석 결과를 바탕으로 주택연금 개선 방안을 제안하였다. 주택연금이 집을 마련하고 그곳에서 살아가는 사람들의 실질적 삶과 맞닿아 있다는 점에서 향후 주택연금을 포함한 자산기반 복지체계 재구조화에 대한 사회적 공론화가 필요하다.

마지막으로 이 연구에서는 주택연금 이용률을 높이기 위한 가입 유인 및 저해 요인을 선행연구 검토를 통해 확인하였다. 주택연금을 점진적으로 확대하기 위해서는 주택연금의 수요와 가입 유인 요인을 찾아내야 하는데, 이를 위해 주택연금 가입자와 수요자가 포함된 주택연금 수요실태 조사를 활용하여 제도 개선의 효과를 시뮬레이션하는 등의 심층 계량 분석이 필요하다.



국내문헌

- 강성호, (2017). 국민·퇴직·개인·주택연금 소득대체를 추정과 노후소득보장체계 충당방안, 예산정책연구, 6(2), 20-53.
- 강성호, 류건식, (2016). 주택연금의 노후소득보장 수준 평가와 향후과제, 보험연구원 전문자료, 서울: 보험연구원.
- 고제현, (2015a). 주택연금 잠재수요층 특성 분석, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구소.
- 고제현, (2015b), 주택연금 가입이 고령층 소비 진작에 미치는 영향, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구소.
- 고제현, (2017). 주택연금과 하우스슈어링 연계방안, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구원.
- 고제현, 김형준, (2016). 주택연금 자원조달 다양화 방안 연구, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구원.
- 곽승욱, (2019). The Impact of Nudging on Retirement Savings : A Comprehensive Review and Non-Parametric Tests, 상업교육연구, 33(4), 63~84. doi:10.34274/krabe.2019.33.4.004
- 관계부처 합동, (2006.7.). 제1차 저출산·고령사회기본계획(요약본): 새로마지플랜 2010, 관계부처 합동.
- 관계부처 합동, (2018.11.20.). 지역사회 통합 돌봄 기본계획(안)-1단계: 노인 커뮤니티케어 중심, 관계부처 합동.
- 국민연금공단, (2020.7.). 국민연금 2019년 통계연보, 전주: 국민연금공단.
- 국토교통부, (2020.11.3.). 부동산 공시가격 현실화 계획, 세종: 국토교통부.
- 국회예산정책처, (2020.7.15.). 4대 공적연금 장기재정전망, 서울: 국회예산정책처.
- 김규림, 전용일, (2015). 주택연금 가입가구의 특성 분석, 연금연구, 5(2), 87-111.
- 김대환, 안장혁, 성미연, (2020). 사적연금 수요자의 행태 분석: 공적연금의 부족

- 분을 사적연금으로 보완하고 있는가?, 보건사회연구, 40(2), 556-580.
- 김도균, 유보배, (2017). 주택연금에 대한 주관적 인식 조사와 정책방향에 관한 연구, 경기: 경기연구원.
- 김안나, (2007). 주택연금제도의 노인 빈곤 완화 효과 분석, 사회복지정책, 30(1), 371-391.
- 김영미, (2012). 노후소득보장제도로서의 주택연금의 현황과 과제, 사회법연구, 19, 39-74.
- 김정주, (2013). 역모기지 수요 변화의 결정요인 분석과 정책적 시사점, 서울도시연구, 14(2), 13-33.
- 김진수, 이윤진, 김치완, (2015). 주택연금제도의 사회보장적 성격에 관한 연구, 사회보장연구, 31(1), 55-81.
- 김형근, (2018). 외생적 요인이 주택연금 수요에 미치는 영향: 거시요인과 정책 요인을 중심으로, 주택금융리서치, 2018년 제4호, 4-21.
- 김홍대, 최진, 진창하, (2014). 주택연금가입에 따른 고령가구의 소득불평등 개선 효과, 부동산학연구, 20(1), 57-77.
- 마승렬, (2011). 즉시연금과 역모기지(주택연금, 농지연금)의 수익비 비교, 리스 크관리연구, 22(2), 1-37.
- 민정희, (2020.10.28.). '주택연금 가입자 빈집' 청년·신혼부부에게 저렴하게 임대, KBS <https://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=5035987>에서 2021. 4.13. 검색.
- 방송희, 이용만, 조만, (2017). 자녀세대 경제력과 주택 상속동기에 따른 주택연금 가입 의향 분석, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구원.
- 백인걸, 고제현, (2019). 해외 역모기지 사례 연구: 공적 역모기지 중심으로, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구원.
- 백인걸, 최경진, (2019). 주택연금의 국민 경제적 효과분석, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구원.
- 백혜연, 김정주, 장인수, (2018). 노후 생활 안정을 위한 주택연금제도 활용 방안 연구, 세종: 한국보건사회연구원.

- 변준석, (2016). 주택연금 가입가구 특성분석, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구원.
- 보건복지부 보도참고자료, (2019.4.1.). 4월부터 6세 미만 모든 아동에 10만 원 아동수당 지급, 소득하위 20% 어르신(65세 이상) 기초연금 30만 원으로 인상. 세종: 보건복지부.
- 서윤규, (2016). 주택연금(Reverse Mortgage)제도 이용의 결정요인 분석: 예비 은퇴자를 중심으로, 부동산학보, 66, 231-245.
- 성혜영, 김아람, (2019). 국민연금 재무설계 서비스 개선방안, 전주: 국민연금연구원.
- 안세룡, (2016). 주택연금을 고려한 개인의 생애주기 자산배분 연구, 부산: 한국주택금융공사 주택금융연구원.
- 여유진, (2017). 자산기반복지, 다주제(多柱制)의 새로운 가능성. 여유진, 김미곤, 김수정, 박종현, 백승호, 이상호, 이승윤, 정준호, 주은선, 김성아, 조한나, (편). 한국형 복지모형 구축: 복지환경의 변화와 대안적 복지제도 연구 (pp. 273-321), 세종: 한국보건사회연구원
- 여유진, 김미곤, 김태완, 김명중, 정재훈, 이주미, (2015). 국민기초생활보장제도와 역모기지제도 연계방안 연구, 세종: 보건복지부, 한국보건사회연구원.
- 유지연, 한창근, (2018). 주택연금 가입 경험 연구, 사회복지정책, 45(4), 115-144.
- 여윤경, (2013). 주택연금의 가치분석, 한국증권학회지, 42(2), 341-371.
- 오민준, (2020). 자산 불평등에서 주택의 역할. 국토연구원 Working Paper, WP20-08, 세종: 국토연구원.
- 이선형, 김영훈, (2009). 수도권 노인의 주택연금제도 이용의향에 관한 연구: 예비 노인과의 비교를 중심으로, 한국인구학, 32(3), 73-101.
- 이진경, (2014). 주택연금의 노인가구 빈곤 완화 효과 분석, 부동산연구, 24(4), 91-101.
- 이충기, 박상수, (2013). 인구고령화와 주택연금 수요 분석: 일반화된 순서형 프로빗 모형을 적용하여, 경제학연구, 62(2), 27-58.

- 재정경제부, (2006.2.16.). 역모기지 활성화 방안, 재정경제부.
- 전성주, 박선영, 김유미, (2015). 노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안, 서울: 보험연구원
- 정경희, 오영희, 강은나, 김재호, 선우덕, 오미애, ..., 이금룡, (2014). 2014년도 노인실태조사, 서울: 보건복지부, 한국보건사회연구원.
- 정경희, 오영희, 강은나, 김경래, 이윤경, 오미애, ..., 홍송이, (2017). 2017년도 노인실태조사, 세종: 보건복지부, 한국보건사회연구원.
- 정경희, 오영희, 이윤경, 손창균, 박보미, 이수연, ..., 김소영, (2011). 2011년도 노인실태조사, 서울: 보건복지부, 한국보건사회연구원.
- 정은보, (2012). 주택금융월보(2012.12.), 통권 제101호, 서울: 한국주택금융공사 주택금융연구소.
- 정은희, 백승호, 김성아, (2018). 아동가구 소득지원제도의 소득재분배 효과, 세종: 한국보건사회연구원.
- 주서령, 김영선, 강은나, 이상욱, 유복재, 홍이경 ..., 김수경, (2020). 노인주거 복지서비스 제공모형 개발연구, 보건복지부, 경희대학교.
- 최경진, (2021). 주택연금 개요 및 주요현안, 2021년 한국보건사회연구원 연구 세미나 발표자료.
- 최경진, 성주호, 성기환, (2019). 주택연금의 가입연령별 재무적 가치 분석. 보험금융연구, 30(4), 3-29.
- 최현수, 여유진, 김태완, 임완섭, 오미애, 황남희, ... 김솔휘, (2016). 한국의 노인빈곤실태 심층 분석 및 정책적 시사점, 세종: 보건복지부, 한국보건사회연구원.
- 최현수, 이태진, 진재현, 김세진, 신지영, 안수인, 이지혜, 천미경, 한솔희, (2020). 통계로 보는 사회보장 2019, 세종: 보건복지부 사회보장위원회 사무국, 한국보건사회연구원.
- 통계청 보도자료, (2020.12.17.). 2020년 가계금융복지조사 결과, 대전: 통계청.
- 통계청 보도자료. (2020.12.24.). 2019년 퇴직연금통계 결과, 대전: 통계청.
- 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, (2020a). 2019년 한국복지

- 패널 14차 조사표. 세종: 한국보건사회연구원.
- 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, (2020b). 2019년 한국복지
패널 14차 조사자료 User's Guide. 세종: 한국보건사회연구원.
- 한국주택금융공사, (2007.7.). 주택연금 제도 및 상품소개(100問) 100답, 서울:
한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2007.6.15.). 역모기지 상품 이름 확정 「주택연금」
으로 불러주세요, 서울: 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2007.6.27.). 65세 이상 주택연금 시행... 7월부터
달라지는 것, 한국주택금융공사.;
- 한국주택금융공사 보도자료, (2008.3.5.). 대출 낀 집도 주택연금 가입, 한국주택
금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2008.5.9.). 주택연금 지급방식 다양해진다, 한국
주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2009.2.26.). 주택연금 대출한도, 3월부터 5억 원
으로, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2009.3.17.). 주택연금 농특세 면제, 가입비용
크게 준다, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2009.4.3.). 60세부터 주택연금 가입한다, 한국
주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2010.1.10.). 모든 주택연금 가입자, 재산세 25%
감면, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2010.6.28.). 노인복지주택(실버주택)도 주택연금
가입된다, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2020.6.30.). 주택연금, 담보주택 감정평가 수수료
감면, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2012.7.30.). 주택연금, 전후후박형 상품 출시,
한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2013.7.30.). 8월 1일부터 주택연금 가입 조건

- 완화로 보다 쉽게 연금 가입, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2013.11.28.). 주택금융공사, 종신형에 비해 월지
급금 더 많이 받을 수 있는 확정기간형 주택연금 출시, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2014.3.4.). 주택연금 가입요건 3월 10일부터
완화, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2014.11.3.). 오늘부터 다주택자도 주택연금 가입,
한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2015.8.4.). 담보주택 재건축 되어도 주택연금계약
유지, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2016.4.22.). 4월 25일, 「내집연금」 3종세트가
출시됩니다, 한국주택금융공사.
- 한국주택금융공사 보도자료, (2020.12.8.). 시가 12억~13억 원의 주택·주거 목적
오피스텔 오늘부터 정식가입, 한국주택금융공사.
- 함상문, 고성수. (2013). 고령화시대에 대비한 역모기지 활용에 관한 연구, 금융
연구 Working Paper, 2013(2), 서울: 한국금융연구원.

국외문헌

- Ando, A., & Modigliani, F. (1963). The “Life Cycle” Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests. *The American economic review*, 53(1), 55-84.
- Benartzi, S., Previtro, A., & Thaler, R. H. (2011). Annuitization Puzzles. *Journal of Economic Perspectives*, 25(4), 143-164. doi:10.1257/jep.25.4.143
- Brown, J. R. (2001). Private pensions, mortality risk, and the decision to annuitize. *Journal of Public Economics*, 82(1), 29-62. doi:10.1016/s0047-2727(00)00152-3
- Brown, J. R., Kling, J. R., Mullainathan, S., & Wrobel, M. V. (2008).

- Why Don't People Insure Late-Life Consumption? A Framing Explanation of the Under-Annuitization Puzzle. *American Economic Review*, 98(2), 304-309. doi:10.1257/aer.98.2.304
- Deaton, A. (2005). Franco Modigliani and the life cycle theory of consumption. *BNL Quarterly Review*, LVIII(233-234), 91-107.
- Dewilde, C., & Raeymaeckers, P. (2008). The trade-off between home-ownership and pensions: individual and institutional determinants of old-age poverty. *Ageing and Society*, 28(6), 805-830. doi:10.1017/S0144686X08007277
- Friedman, M. (1957). The Permanent Income Hypothesis. In: Friedman, M. (eds.), *A Theory of the Consumption Function* (pp.20-37). Princeton University Press.
- Gilbert, N., & Terrell, P. (2013). *Dimensions of social welfare policy (8 ed.)*. New Jersey: Pearson Higher Ed.
- Holzmann, R. & Hinz, R. (2005). *Old Age Income Support in the 21st Century*. Washington D.C.: The World Bank.
- Jappelli, T. (1999). The Age-Wealth Profile and the Life-Cycle Hypothesis: A Cohort Analysis with a Time Series of Cross-Sections of Italian Households. *Centre for the Study of Economics and Finance (CSEF) Working Paper No. 14, 1999*, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=156529> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.156529>
- Knaack, P., Miller, M., & Stewart, F. (2020). Reverse Mortgages, Financial Inclusion, and Economic Development, *Policy Research Working Paper*, No.9134. World Bank Group.
- Merton, R. C. & Lai R. N. (2016). *On an Efficient Design of Reverse Mortgages: A Possible Solution for Aging Asian Populations*.

- Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3075087> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3075087>
- Modigliani, F. (1986). Life cycle, individual thrift, and the wealth of nations. *The American Economic Review*, 76(3), 297-313.
- Modigliani, F. & Brumberg, R. H. (1954). Utility Analysis and the Consumption Function: An Interpretation of Cross-Section Data. In: Kurihara, K.K., (eds.), *Post-Keynesian Economics* (pp.388-436), Rutgers University Press, New Brunswick.
- Miles, D. (1997). A Household Level Study of the Determinants of Incomes and Consumption. *The Economic Journal*, 107(440), 1-25.
- Mitchell, D. (1991). *Income transfers in ten welfare states*. Avebury.
- OECD. (2019), *Pensions at a Glance 2019: OECD and G20 Indicators*, Paris, OECD Publishing, <https://doi.org/10.1787/b6d3dcfc-en>.
- OECD. (2021). *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*. Paris, OECD Publishing. <http://oe.cd/affordable-housing-2021>.
- Shefrin, H. M., & Thaler, R. H. (1988). The behavioral life-cycle hypothesis. *Economic Inquiry*, 26(4), 609-643.
- Venti, S. F., & Wise, D. A. (1991). Aging and the income value of housing wealth. *Journal of Public Economics*, 44(3), 371-397. doi : [https://doi.org/10.1016/0047-2727\(91\)90020-3](https://doi.org/10.1016/0047-2727(91)90020-3)

데이터베이스

- 금융감독원 통합연금포털 연금통계 '개인연금'(<https://100lifepan.fss.or.kr/board/pensionStat3.do>)에서 2021.3.31. 인출
- 금융감독원 통합연금포털 연금통계 '퇴직연금'(<https://100lifepan.fss.or.kr/>)

- board/pensionStat4.do에서 2021.3.31. 인출)
- 사회보장위원회 사회보장통계 ‘성별 기초(노령)연금과 기초연금의 수급자 현황 (2008~2018)(수급자 수)’(https://www.ssc.go.kr/stats/infoStats/stats010100_view.do?indicator_id=443&listFile=stats010200&chartId=2198)에서 2021.3.31. 인출)
- 주택금융연구원, 주택금융통계시스템 통계DB 간편통계 ‘성별 주택연금 공급 현황’(<https://www.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>에서 2021.4.2. 인출)
- 주택금융연구원, 주택금융통계시스템 통계DB 간편통계 ‘연령구간별 주택연금 공급현황’(<https://www.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>에서 2021.4.2. 인출)
- 주택금융연구원, 주택금융통계시스템 통계DB 간편통계 ‘지급방식별 주택연금 공급현황’(<https://www.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>에서 2021.4.2. 인출)
- 주택금융연구원 주택금융통계시스템 통계DB 간편통계 ‘주택연금 보증잔액 현황’(<https://www.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>에서 2021.4.2. 인출)
- 통계청, 1998년 사회조사 ‘노부모 부양책임에 대한 태도’(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1W20006&conn_path=I3)에서 2021.3.19. 인출)
- 통계청, 2002년 사회조사 ‘노부모 부양에 대한 견해’(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1W2A03&conn_path=I3)에서 2021.3.19. 인출)
- 통계청, 2006년 사회조사 ‘노부모 부양에 대한 견해’(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1W2C03&conn_path=I3)에서 2021.3.19. 인출)
- 통계청, 2008~2020년 사회조사 ‘부모 부양에 대한 견해’(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1W2C03&conn_path=I3)

- 에서 2021.3.19. 인출)
- 통계청, 2011~2017년 노인실태조사 ‘노인의 노후 자녀와의 동거 희망률’(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=117&tblId=DT_117071_010&conn_path=I3에서 2021.3.22. 인출)
- 통계청, 2018년 완전생명표(1세별)(https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B42&conn_path=I3에서 2021.3.22. 인출)
- 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료.
- 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제4차 및 제14차 한국복지패널(가구) 원자료.
- 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제1~14차 한국복지패널(머지) 원자료
- 한국부동산원 주택가격동향 “21.2월 전국주택가격동향조사 시계열(구) ‘전국 종합 가격 지수 및 변동률 장기 시계열’(https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/sub/sub.do?pageVal=page_4_2&categoryAt=HOUSE에서 2021.3.19. 인출)
- IMF. (2020.10.). World Economic Outlook Database: October 2020 Edition. (https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database/2020/October/download-entire-database에서 2021.3.30. 인출)

인터넷 자료

- 농림축산식품부 홈페이지(https://www.mafra.go.kr/mafra/1333/subview.do에서 2021.3.31. 인출)
- 별정우체국연금관리단 홈페이지(https://www.popa.or.kr/popa/popaMmi에서 2021.3.29. 인출)
- 한국주택금융공사 홈페이지 주택연금 소개 웹페이지(https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub01_02_03.do#/contents-title에서 2021.3.22. 검색)
- 한국주택금융공사 홈페이지 주택연금 주택연금 소개 ‘지급방식’(https://www.

- hf.go.kr/hf/sub03/sub01_04.do에서 2021.5.14. 인출)
한국주택금융공사 홈페이지 주택연금-‘가입자 유의사항’-‘이사 등 담보주택 변경’
(https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub06.do#/jwx_e_main_content
에서 2021.4.4. 인출)
한국주택금융공사 홈페이지 주택연금 소개 ‘내집연금 3중세트란’ (https://hf.go.kr/hf/sub03/sub01_01_01.do에서 2021.4.5. 인출)

법률 자료

- 「국민기초생활 보장법」(법률 제16734호, 2019.12.3., 일부개정)
「금융위원회와 그 소속기관 직제」(대통령령 제31573호, 2021.3.30., 일부개정)
「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」(법률 제17112호, 2020.3.24., 타법개정)
「주택법 시행령」(대통령령 제31468호, 2021.2.19., 일부개정)
「한국주택금융공사법」(법률 제17637호, 2020.12.8., 일부개정)
「주택담보노후연금보증규정」(2020.12.10., 일부개정)
「주택담보노후연금보증 업무처리기준」(2020.12.10., 일부개정)
「한국주택금융공사정관」(2019.12.18., 일부개정)



〈부표 1〉 2020년 가계금융복지조사 가구주 5세 단위 연령집단별 유효표본

(단위: 가구, %)

연령집단	가중치 미적용		모수 추정 가중치 적용	
	유효표본	비율	가구	비율
20~24	68	0.4	62,992	0.31
25~29	302	1.7	339,707	1.67
30~34	621	3.4	725,384	3.57
35~39	1,307	7.2	1,626,427	8.02
40~44	1,556	8.6	2,025,254	9.98
45~49	1,867	10.3	2,409,723	11.88
50~54	2,043	11.3	2,520,210	12.42
55~59	2,120	11.7	2,444,115	12.05
60~64	2,189	12.1	2,385,796	11.76
65~69	1,765	9.8	1,790,097	8.82
70~74	1,470	8.1	1,395,353	6.88
75~79	1,305	7.2	1,239,604	6.11
80~84	936	5.2	878,819	4.33
85+	515	2.9	447,307	2.20
전체	18,064	100.0	20,290,787	100.00

주: 가중치를 적용한 수치로 소수점 아래 자리에서 반올림하였으므로 합계가 맞지 않을 수 있음.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

152 주택연금의 노후 빈곤 완화 효과

〈부표 2〉 2020년 가계금융복지조사 가구주 1세 단위 연령집단별 유효표본

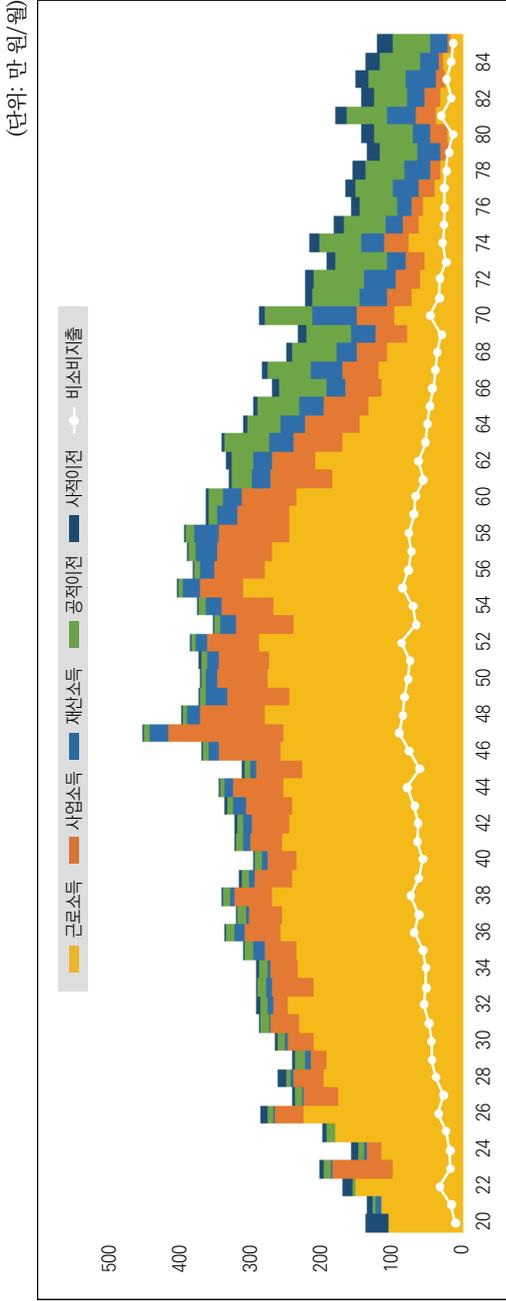
(단위: 가구, %)

연령집단	가중치 미적용		모수 추정 가중치 적용	
	유효표본	비율	가구	비율
20	2	0.01	2,004	0.01
21	5	0.03	4,835	0.02
22	5	0.03	4,799	0.02
23	17	0.09	15,941	0.08
24	39	0.22	35,414	0.17
25	33	0.18	34,363	0.17
26	48	0.27	61,203	0.30
27	68	0.38	70,671	0.35
28	74	0.41	89,344	0.44
29	79	0.44	84,125	0.41
30	110	0.61	123,607	0.61
31	104	0.58	119,864	0.59
32	118	0.65	132,051	0.65
33	117	0.65	147,795	0.73
34	172	0.95	202,068	1.00
35	174	0.96	199,157	0.98
36	218	1.21	274,083	1.35
37	295	1.63	362,652	1.79
38	315	1.74	421,781	2.08
39	305	1.69	368,753	1.82
40	307	1.7	396,014	1.95
41	286	1.58	364,928	1.80
42	320	1.77	419,452	2.07
43	306	1.69	399,711	1.97
44	337	1.87	445,148	2.19
45	347	1.92	452,022	2.23
46	363	2.01	458,998	2.26
47	387	2.14	498,936	2.46
48	367	2.03	490,038	2.42
49	403	2.23	509,727	2.51
50	426	2.36	533,744	2.63
51	410	2.27	510,987	2.52
52	396	2.19	498,663	2.46
53	418	2.31	522,150	2.57
54	393	2.18	454,666	2.24
55	388	2.15	461,935	2.28
56	360	1.99	421,783	2.08
57	423	2.34	489,962	2.41
58	445	2.46	495,909	2.44
59	504	2.79	574,525	2.83

연령집단	가중치 미적용		모수 추정 가중치 적용	
	유효표본	비율	가구	비율
60	504	2.79	596,531	2.94
61	443	2.45	479,950	2.37
62	443	2.45	466,916	2.30
63	399	2.21	431,680	2.13
64	400	2.21	410,719	2.02
65	428	2.37	439,332	2.17
66	358	1.98	359,983	1.77
67	384	2.13	388,682	1.92
68	311	1.72	311,908	1.54
69	284	1.57	290,192	1.43
70	300	1.66	284,674	1.40
71	328	1.82	312,440	1.54
72	341	1.89	327,190	1.61
73	280	1.55	257,140	1.27
74	221	1.22	213,908	1.05
75	260	1.44	254,778	1.26
76	237	1.31	219,263	1.08
77	334	1.85	322,773	1.59
78	260	1.44	236,541	1.17
79	214	1.18	206,250	1.02
80	224	1.24	215,126	1.06
81	216	1.2	192,843	0.95
82	173	0.96	165,100	0.81
83	171	0.95	170,119	0.84
84	152	0.84	135,632	0.67
85세 이상	515	2.85	447,307	2.20
전체	18,064	100.0	20,290,787	100

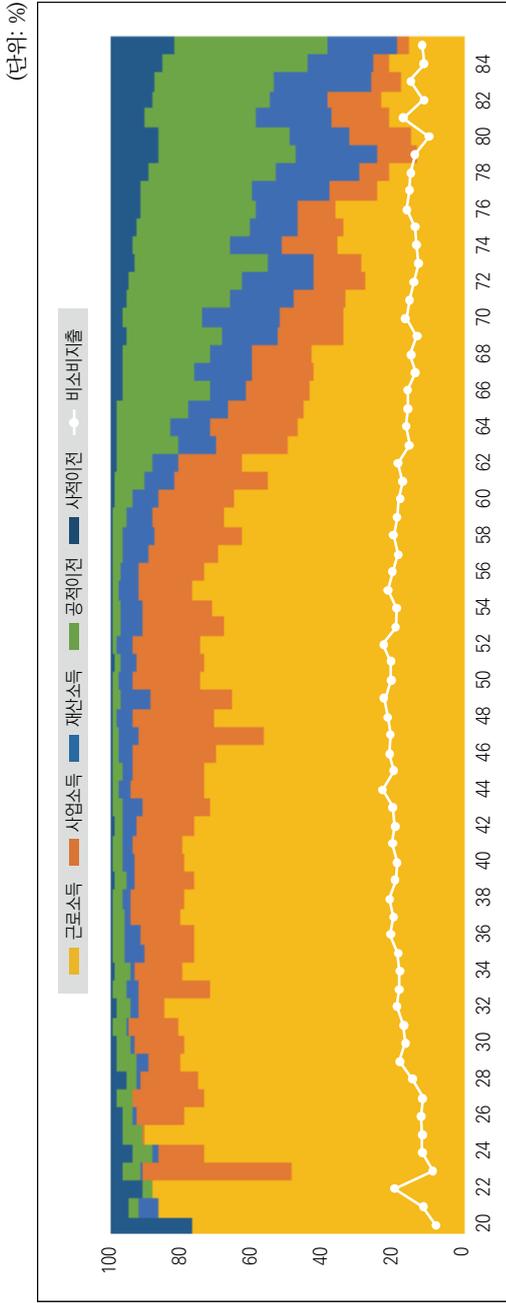
주: 소수점 아래 자리에서 반올림하였으므로 합계가 맞지 않을 수 있음.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 1] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 소득 수준



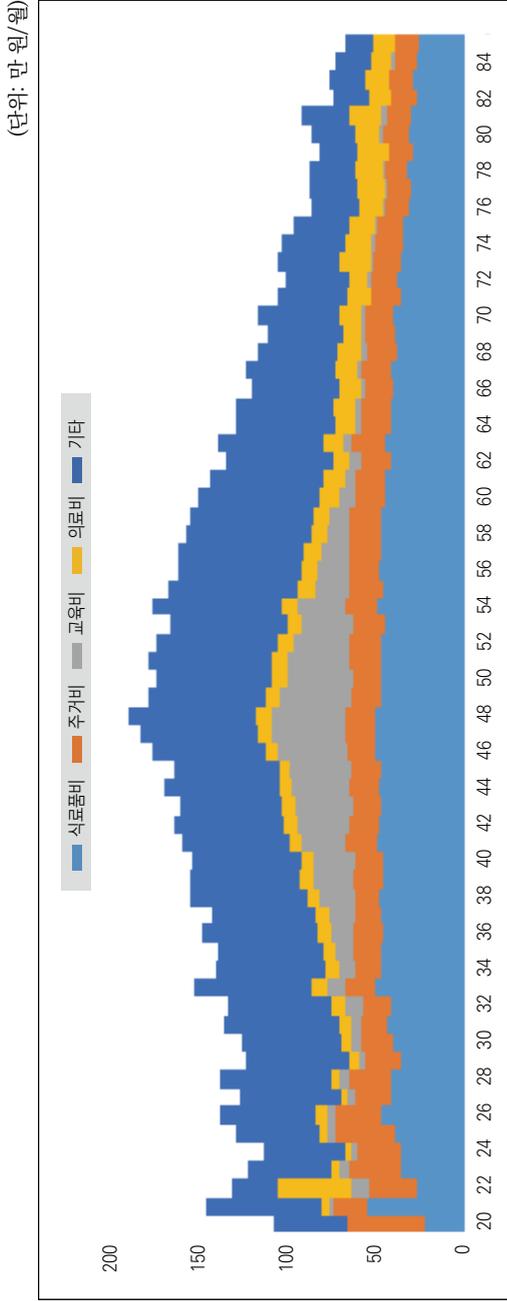
주: 가구원 수의 루트값으로 균등화한 월 단위 평균 소득임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 2] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 소득 구성



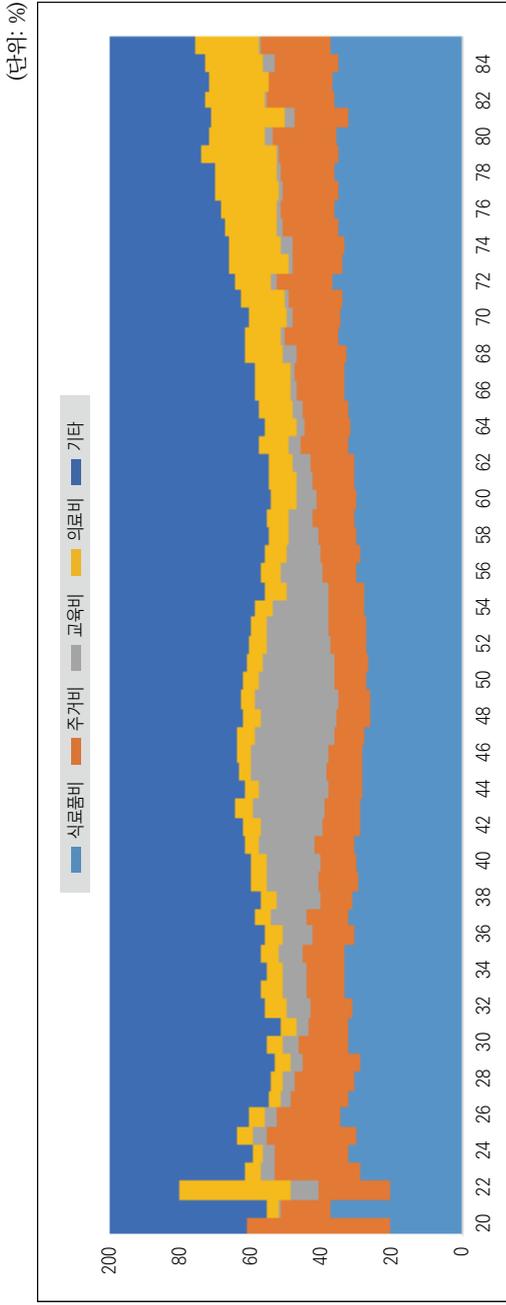
주: 가구원 수의 루트값으로 균등화한 월 단위 평균 소득임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 3] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 지출 수준



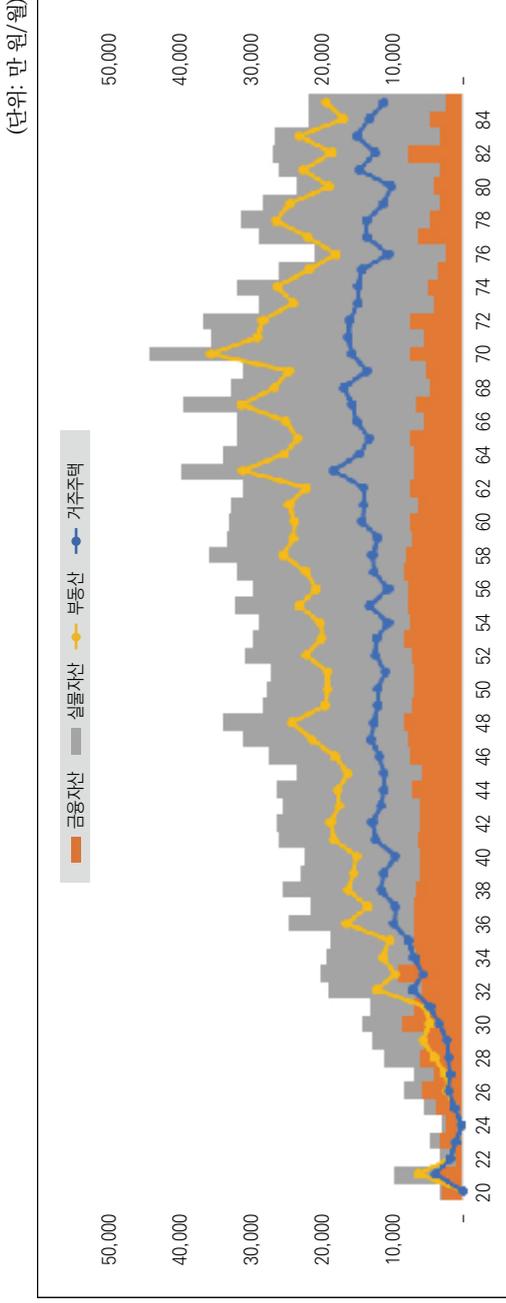
주: 가구원 수의 뚜트값으로 균등화한 월 단위 평균 지출임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 4] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 지출 구성



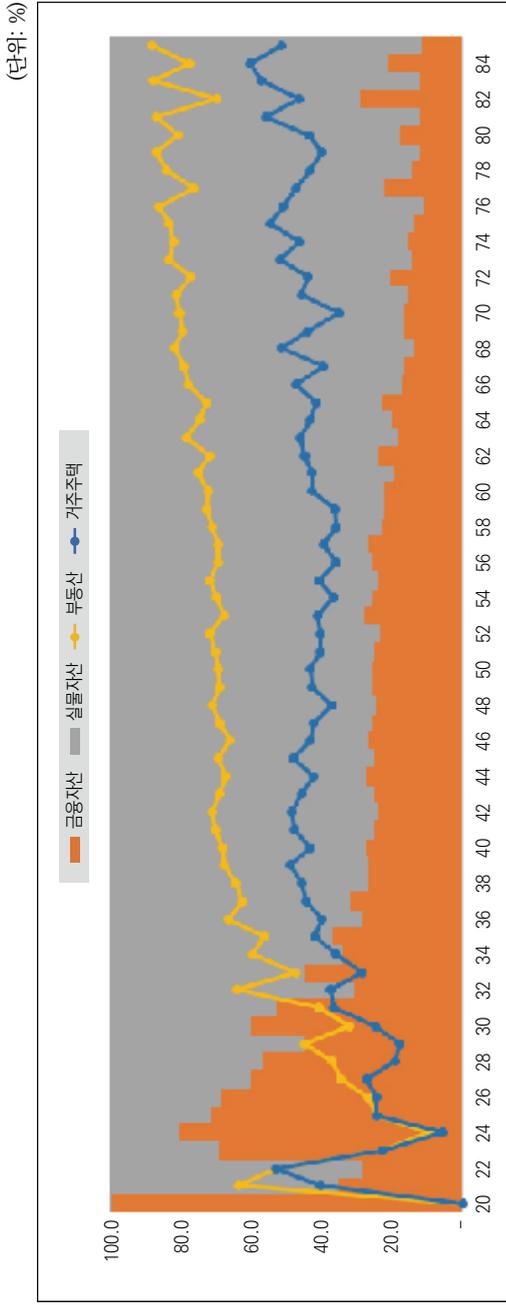
주: 가구원 수의 루트값으로 균등화한 월 단위 평균 지출임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 5] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 자산 수준



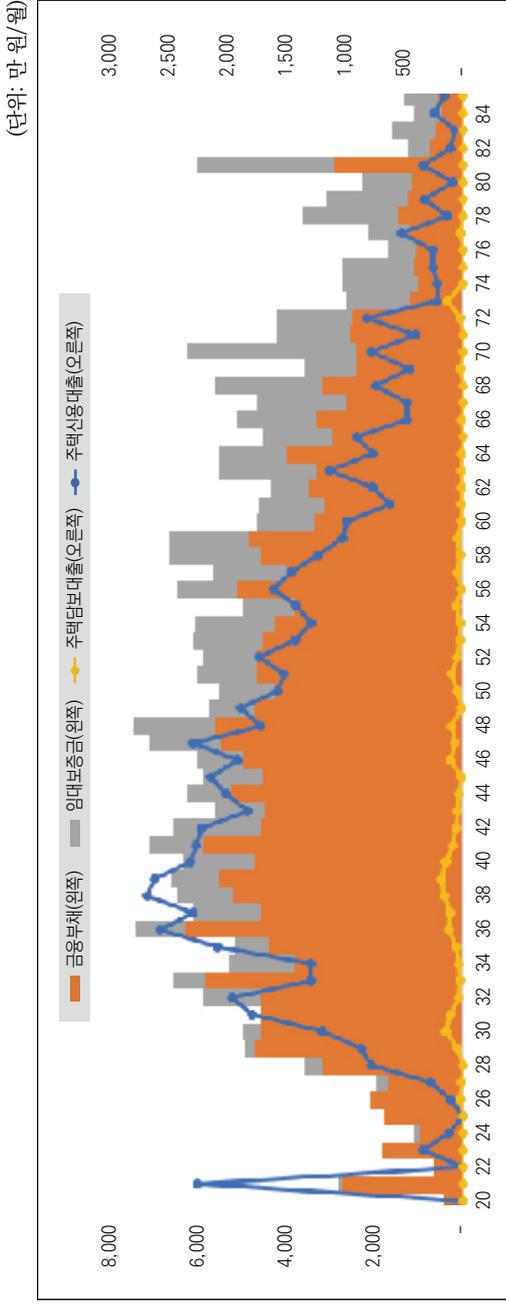
주: 가구원 수의 무트값으로 균등한 평균 자산임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 6] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 자산 구성



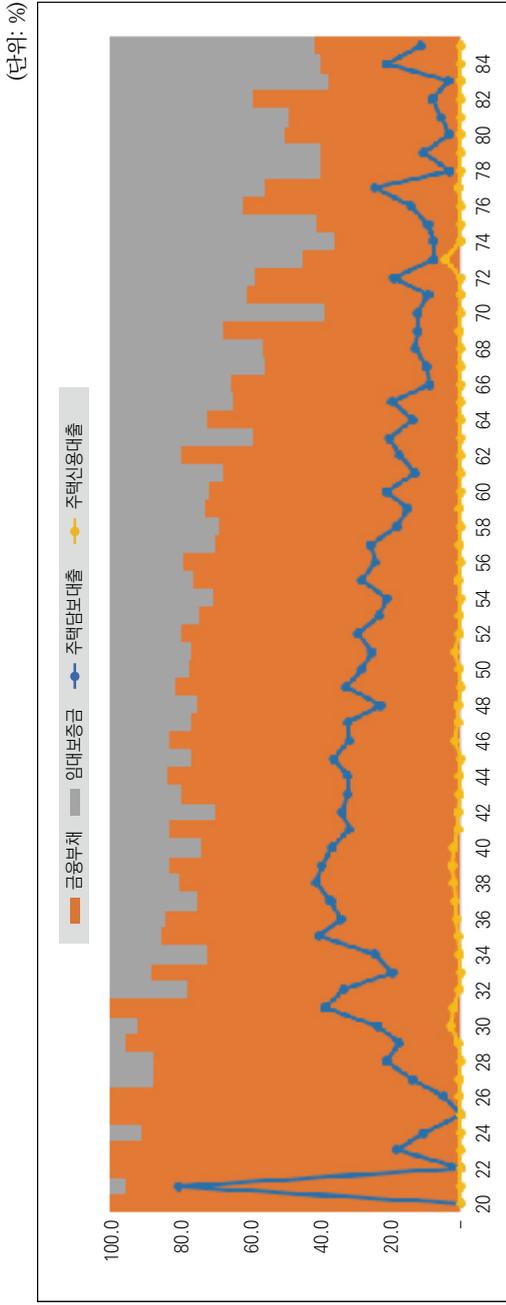
주: 가구원 수의 무트값으로 균등화한 평균 자산임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 7] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 부채 수준



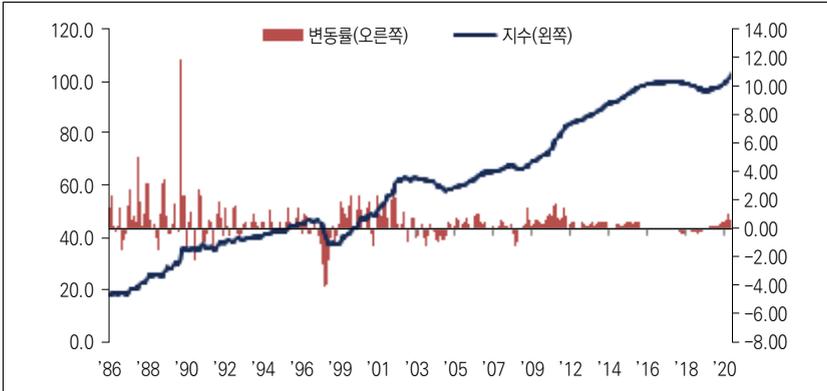
주: 가구원 수의 루트값으로 균등화한 평균 자산임. 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 8] 가구주 1세 단위 연령집단별 요소별 부채 구성



주: 가구원 수의 뚜렷한 수의 균등화한 평균 자산임, 개인 가중치를 적용함.
 자료: 통계청, 2020년 가계금융복지조사(가구) 원자료를 저자가 분석함.

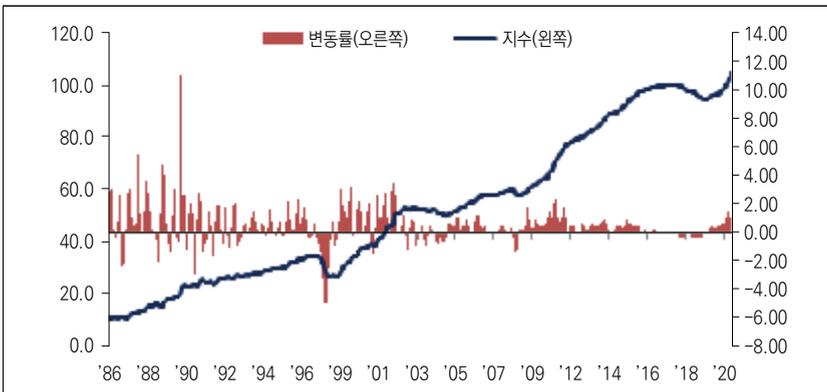
[부그림 9] 1986~2020년 전국 주택 전세 가격 지수 및 변동률



주: 아파트와 연립주택, 단독주택을 포함한 종합주택유형의 수치임. 주택 전세 가격 지수는 2017년 11월을 기준시점으로 조사시점의 가격비를 이용해 기준시점이 100인 수치로 환산한 값이고, 변동률은 주택 전세 가격 지수의 두 시점 간 비율임.

자료: 한국부동산원 주택가격동향 “21.2월 전국주택가격동향조사 시계열(구) ‘전국 종합 가격 지수 및 변동률 장기 시계열’(https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/sub/sub.do?pageVal=page_4_2&categoryAt=HOUSE)에서 2021.3.19. 인출) 자료를 추출하여 저자가 그림을 수정함.

[부그림 10] 1986~2020년 전국 아파트 전세 가격 지수 및 변동률



주: 주택 전세 가격 지수는 2017년 11월을 기준시점으로 조사시점의 가격비를 이용해 기준시점이 100인 수치로 환산한 값이고, 변동률은 주택 전세 가격 지수의 두 시점 간 비율임.

자료: 한국부동산원 주택가격동향 “21.2월 전국주택가격동향조사 시계열(구) ‘전국 종합 가격 지수 및 변동률 장기 시계열’(https://www.r-one.co.kr/rone/resis/common/sub/sub.do?pageVal=page_4_2&categoryAt=HOUSE)에서 2021.3.19. 인출) 자료를 추출하여 저자가 그림을 수정함.

〈부표 3〉 기업을 시나리오별 주택연금의 노인 빈곤율 완화 효과(주택연금 상환액 기준 고려)

(단위: %)

빈곤선 (중위 균등화 가구 처분가능 소득)	빈곤율	주택연금 가입률 시나리오											
		1%		5%		10%		30%		50%		100%	
		개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과
30% 미만	16.63	16.57 (0.35)	16.46 (1.04)	16.26 (2.25)	15.55 (6.53)	14.73 (11.44)	12.64 (24.01)						
40% 미만	31.59	31.48 (0.34)	31.11 (1.52)	30.69 (2.86)	28.99 (8.22)	27.49 (12.97)	22.94 (27.39)						
50% 미만	44.19	44.08 (0.24)	43.79 (0.90)	43.21 (2.22)	40.96 (7.31)	38.59 (12.66)	32.96 (25.41)						
60% 미만	53.80	53.65 (0.29)	53.08 (1.34)	52.40 (2.61)	49.80 (7.44)	47.31 (12.06)	41.17 (23.49)						

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 비중치에 가구 내 65세 이상 노인 가구원 수를 곱한 노인 비중치를 적용함. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하도. 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 완화 효과는 빈곤율(A) 대비 주택연금 가입률 시나리오별 개선 빈곤율(B)과 빈곤율의 차이(B-A)의 비율 ((B-A)/A×100)임. 소수점 둘째 자리 이하 빈곤율을 활용하여 완화 효과를 산출하였음. 주택가격 상환액 기준을 고려함.
자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

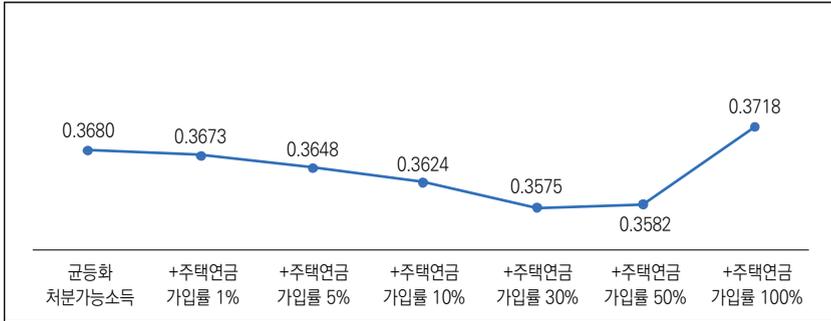
(부표 4) 기입률 시나리오별 주택연금의 빈곤율 완화 효과(주택연금 상환액 기준 고려)

(단위: %)

빈곤선 (중위 균등화 가구 처분가능 소득)	빈곤율 (A)	주택연금 기입률 시나리오											
		1%		5%		10%		30%		50%		100%	
		개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과	개선 빈곤율	완화 효과
30% 미만	5.09	5.08 (0.26)	0.81 (0.81)	5.05 (0.81)	5.01 (1.61)	4.86 (4.43)	4.70 (7.57)	4.28 (15.93)					
40% 미만	9.86	9.84 (0.23)	0.94 (0.94)	9.77 (0.94)	9.67 (1.88)	9.39 (4.77)	9.13 (7.43)	8.22 (16.62)					
50% 미만	15.07	15.04 (0.14)	0.50 (0.50)	14.99 (0.50)	14.90 (1.12)	14.47 (3.93)	14.14 (6.13)	13.24 (12.09)					
60% 미만	20.11	20.08 (0.16)	0.19 (0.19)	20.07 (0.19)	19.94 (0.84)	19.59 (2.56)	19.22 (4.41)	18.51 (7.95)					

주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 종합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 기준치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용함. 기입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 기입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 완화 효과는 빈곤율(A) 대비 주택연금 기입률 시나리오별 개선 빈곤율(B)과 빈곤율의 차이(B-A)의 비율((B-A)/A×100)임. 소수점 둘째 자리 이하 빈곤율을 활용하여 완화 효과를 산출하였음. 주택가격 상환액 기준을 고려함.
자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

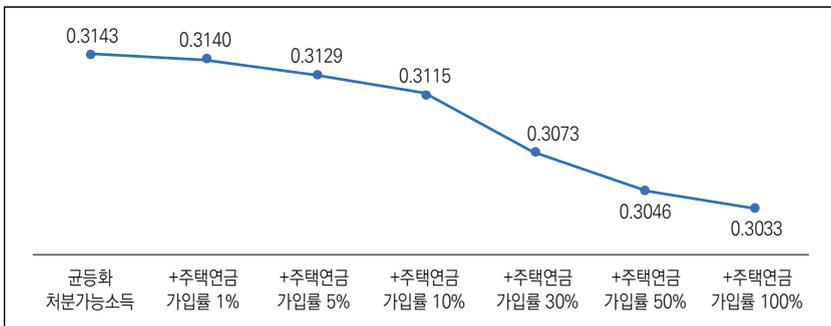
[부그림 11] 가입률 시나리오별 주택연금의 노인 지니계수 완화 효과(주택연금 상한액 기준 고려)



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 가중치에 가구 내 65세 이상 노인 가구원 수를 곱한 노인 가중치를 적용함. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 주택가격 상한액 기준을 고려함.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

[부그림 12] 가입률 시나리오별 주택연금의 인구 지니계수 완화 효과(주택연금 상한액 기준 고려)



주: 7차 조사(2012)년에 신규 표집한 가구를 포함하는 통합표본 대상임. 가구원 수의 루트값으로 균등화한 처분가능소득 기준임. 가구 가중치에 가구원 수를 곱한 개인 가중치를 적용함. 가입률은 통계패키지(STATA)에서 난수를 생성해 가입 여부를 무작위 할당하여 가정하되, 이 과정을 100번 반복한 평균을 활용함. 주택가격 상한액 기준을 고려함.

자료: 한국보건사회연구원, 서울대학교 사회복지연구소, 제14차 한국복지패널(가구) 원자료를 저자가 분석함.

간행물 회원제 안내

회원제에 대한 특전

- 본 연구원이 발행하는 판매용 보고서는 물론 「보건복지포럼」, 「국제사회보장리뷰」도 무료로 받아보실 수 있으며 일반 서점에서 구입할 수 없는 비매용 간행물은 실비로 제공합니다.
- 가입기간 중 회비가 인상되는 경우라도 추가 부담이 없습니다.

회원 종류

전체 간행물 회원

120,000원

보건 분야 간행물 회원

75,000원

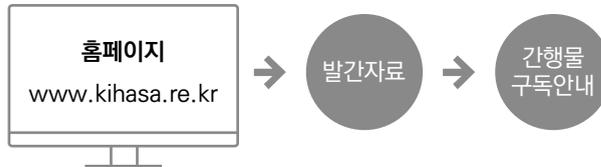
사회 분야 간행물 회원

75,000원

정기 간행물 회원

35,000원

가입방법



문의처

- (30147) 세종특별자치시 시청대로 370 세종국책연구단지
사회정책동 1~5F
간행물 담당자 (Tel: 044-287-8157)

KIHASA 도서 판매처

- 한국경제서적(총판) 02-737-7498
- 영풍문고(종로점) 02-399-5600
- Yes24 <http://www.yes24.com>
- 교보문고(광화문점) 1544-1900
- 알라딘 <http://www.aladdin.co.kr>