

연금이 역모기지지에 대한 태도와 가입의사결정에 미치는 영향*

The Effects of Pensions on the Attitude and Decision Making for the Reverse Mortgage Loan

전 경 구**

Chun, Kyung Ku

目 次

- | | |
|----------------------|-------------|
| I. 서 론 | IV. 분석결과 |
| II. 선행연구 고찰 및 이론적 논의 | 1. 표본의 기술통계 |
| 1. 선행연구 검토 | 2. 분석결과 |
| 2. 연금시장과 역모기지 잠재수요 | V. 결 론 |
| III. 분석모형 | <abstract> |
| 1. 분석모형 | <참고문헌> |
| 2. 자료수집 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to examine the effects of the pension system on the potential demand of the reverse mortgage for the elderly by the logistic regression model and path analysis. Specifically, This paper analyzed the effects of the pensions and jobs on the attitude toward and decision making for the reverse mortgage focusing on the Daegu Metropolitan Area.

(2) RESEARCH METHOD

The logistic regression model was employed to analyze the potential demand of the reverse mortgage loan. The model used some control variables which have been argued to affect the attitude for the reverse mortgage and decision making to loan the mortgage. Based on the results of the logistic regression analysis this study employed the path analysis model in order to analyze the causal relationships among

* 이 논문은 2013학년도 대구대학교 학술연구비지원에 의한 논문임.

** 주 지 자 : 대구대학교 도시·지역계획학과 교수, 도시 및 지역계획학박사, kkchun@daegu.ac.kr

▷ 접수일(2013년 8월 6일), 수정일(1차: 2013년 10월 17일), 게재확정일(2013년 12월 17일)

independent variables.

(3) RESEARCH FINDINGS

In the analysis of the logistic regression model which employed the pensions and jobs controlling other variables which argued to affect the potential demand of the reverse mortgage, only the amounts of the pensions appeared to be significant. However, in the analysis of the model which excluded the amounts of pensions, the jobs turned out to affect the dependent variables of the models.

2. RESULTS

The path analysis suggested that the amounts of pensions and attitude toward the reverse mortgage would be the mediators, while other independent variables were the exogenous variables in explaining the decision making to loan the reverse mortgage. The study discussed policy implications of the findings.

3. KEY WORDS

- reverse mortgage, pension system, aging, logistic regression model, path analysis
- 역모기지, 연금제도, 노령계층, 로지스틱 회귀모형, 경로분석

I. 서 론

노령화 사회에 대비한 소득보장정책이 다양한 차원에서 추진되고 있는데 역모기지도 그 가운데 하나이다. 주지하는 바와 같이 역모기지는 주택을 소유하고 있으나 특별한 소득이 없는 고령자가 소유주택을 담보로 매월 또는 일정기간마다 노후생활비를 연금형식으로 대출을 받고 대출기간 종료시점에는 주택을 상환하는 금융상품이다. 우리나라의 경우 역모기지는 1990년대 중반부터 도입이 추진되었으나 지지부진하다가 2007년 「한국주택

금융공사법」이 제정되고 이에 따라 한국주택금융공사가 설립된 이후 본격적으로 도입되었다. 우리나라에서 ‘주택담보노후연금보증’ 또는 ‘주택연금’이라고도 불리는 이 제도는 주택소유자가 주택에 저당권을 설정해 주고 금융기관으로부터 연금 방식으로 노후생활자금을 대출받을 경우 금전채무를 주택금융공사가 보증하는 제도이다.

미국을 비롯한 외국의 경우에는 고령자들을 위한 다양한 역모기지 상품이 개발되어 판매되고 있고 노령인구의 소득을 제고하는 중요한 수단 하나가 되어 있다¹⁾. 특히 우리나라는 주택과 같은 부동산 자산이 가계자산

1) 미국의 경우 Venti와 Wise(1991)는 역모기지에 의한 월수령액이 고령계층의 독신노령자들의 소득증가에 상당한 기여를 하는 것으로 보고하였다. Merrill 등(1994)은 미국에 있어서 1,200만명의 주택보유자 가운데 80만명 정도가 역모기지에 의하여 혜택을 받을 수 있을 것으로 추정하였다. 그리고 Mayer와 Simons(1994)는 앞의 연구들보다 낙관적인 의견을 제시 한 바 미국의 주택소유자 가운데 6백만명 이상이 역모기지에 의하여 월소득이 20%이상 증가 한다는 사실을 발표하였다 (Venti, S. F. and D. A. Wise, "Aging and the Income Value of Housing Wealth", *Journal of Public Economics*, 1991, 44, pp.371~397).

에서 차지하는 비중이 매우 높기 때문에 자가 소유자이면서 정년퇴직 후 일정한 소득이 없어 주거필요-소득빈곤 상태에 있으면서 자녀들로부터 제대로 부양을 받지 못하거나 또는 부양을 원하지 않는 고령층에게 역모기지는 매우 긴요한 노후대책의 하나가 될 수 있다²⁾.

우리나라에 역모기지가 도입된 초기에는 인식부족과 홍보부족 등으로 시장이 미성숙하여 가입건수가 695건에 불과하였다. 그 후 2009년 1천124건, 2010년 2천16건, 그리고 2011년에는 2천936건으로 평균 50% 내외의 성장률을 보이다가, 2012년 들어서는 주택시장이 침체에 들어가면서 가입자 수가 대폭 확대되어 2012년 상반기까지 누적 가입건수는 9천665건에 달하고 있다. 이와 같이 우리나라에 있어서 역모기지는 최근 들어 가입자 수가 급격히 증가하였으나 아직은 주택담보시장에서 차지하는 비중이 매우 낮은 실정이다³⁾. 더욱이 우리나라의 역모기지 시장은 수도권이 77%이상 대부분을 차지하고 있고 지방의 경우는 수도권에 비하여 가입자 수가 상대적으로 미미한 수준에 머물러 있다⁴⁾.

미국의 경우를 살펴보면 1989년 HECM (Home Equity Conversion Mortgage)가 도입된 초기에는 가입자 수가 당초 기대하였던 만큼 급격하게 증가하지는 않았으나 최근 들어 급격하게 증가하고 있다. 즉 초기에 매년 수백 건에 불과하던 가입자 수는 2007년 이후에 주택시장이 침체에 들어가면서 매년 100,000건 이상으로 증가하고 있다. 그럼에도 불구하고 1989년부터 2007년 기간 중 수천만명의 주택소유자 가운데 HECM 역모기지를 이용하는 가구는

400,000만건 이하에 불과한 실정이다⁵⁾.

이와 같이 주택연금이 노후소득보장 수단의 하나로 정착되어 가고 있으나 외국의 경우는 물론이거니와 우리나라도 아직은 초기단계라고 볼 수 있다. 따라서 주택연금시장을 확대하는 것이 보다 많은 노령인구의 소득보장을 위하여 필요한 정책이므로 그동안 역모기지 시장확대에 관한 연구들이 국내외적으로 적지 않게 수행되어 왔다. 그러나 이와 관련된 선행연구들은 대체로 수요자 또는 잠재수요자들의 행태적인 측면에 많은 관심을 보인 반면, 역모기지 수요에 영향을 미치는 연금시장의 본질적인 구조에 관한 분석을 간과한 문제점이 있었다.

사실 역모기지는 다양한 소득보장제도에 가운데 개인의 여건과 상황에 따라 선택할 수 있는 하나의 대안이라고 볼 수 있다. 즉 역모기지는 소비자들이 연금시장에서 구입할 수 있는 하나의 상품으로 볼 수 있기 때문에 다른 연금에 대해 일종의 대체재의 성격을 가지고 있다고 볼 수 있다⁶⁾. 따라서 노령인구의 역모기지 가입 의사결정을 이해하기 위해서는 연금제도를 분석하는 것이 중요하다. 이와 같은 문제인식 하에 본 연구는 대구대도시권을 중심으로 로지스틱 회귀모형과 경로분석 등의 방법론을 이용하여 연금이 역모기지 잠재수요에 미치는 영향을 분석하는 것을 목적으로 하고 있다.

본 연구에서는 대구대도시권을 연구대상지역으로 선정하였다. 지금까지 역모기지에 관한 선행연구들은 주로 수도권을 중심으로 수행되었는데 그것은 대부분의 역모기지 수요가 수도권에 집중되었고 지방의 경

2) 2012년 상반기까지 가입한 총 9천665건 가운데 주택규모별로는 국민주택규모(85㎡) 이하가 8천98건(78.1%)으로 대부분을 차지해 비교적 서민층이 이 제도를 많이 활용하는 것으로 나타났다. 그리고 매월 지급되는 연금액은 평균 103만원이었으며 100만원 미만을 받는 경우가 6천201건으로 절반을 넘고 있다.

3) 주택연금 출시 이후 2012년 6월 상반기까지 공급된 액수는 14조5천921억원, 대구경북지역의 공급액수는 2천671억원에 달한다.

4) 대구경북지역의 주택연금 가입자 수는 출시 초기인 2007년 23건, 2008년 21건에 불과하였다. 그 후 2009년 53건, 2010년 78건, 2011년 125건으로 매년 늘고 있고 2012년 들어서는 상대적으로 대폭 증가하여 7월까지의 가입건수는 총 412건에 달하고 있다.

5) Shan, Hui, "Reversing the Trend : The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market", *Real Estate Economics*, 2011, 39(4), pp.743~768.

6) 김정주·마승렬, "역주택저당대출 수요의 결정요인에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집, pp.207~225.

우 매우 제한적인 수요가 있었기 때문이다. 그러나 지방은 고령화 비율이 높고, 주택연금의 가입 필수 요건인 자가주택 비율이 높을 뿐만 아니라 앞으로 지방에서도 노령계층의 소득보장을 위하여 역모기지의 수요확대가 필요한 실정이다.

II. 선행연구 고찰 및 이론적 논의

1. 선행연구 검토

우리나라에 있어서 역모기지에 대한 본격적인 연구는 한국주택금융공사에 의한 공적보증 주택연금이 출시되던 2007년 전후를 중심으로 이루어지기 시작하였다. 역모기지 분야의 연구들은 다양한 측면에서 수행되어 왔는데 크게는 임경수·조덕호(1999)⁷⁾, 유선종·구본영(2005)⁸⁾, 김종호(2012)⁹⁾ 등에 의한 역모기지의 도입의 필요성과 활성화를 위한 정책에 관한 연구, 이종의·하성규(2008)¹⁰⁾, 박근수·김영훈(2010)¹¹⁾ 등에 의한 역모기지 수요 및 이용자 특성에 관한 연구, 그리고 마승렬·조덕호(2007)¹²⁾, 장운옥·엄영호·김계홍(2011)¹³⁾ 등에 의한 역모기지 모형구축 및 상품개발에 관한 연구 등으로 구분할 수 있다.

이와 같이 다양한 연구 가운데 본 연구의 주제와 관련 있는 주택연금 수요특성 및 잠재수요와 관련된 연구들은 주택연금의 가입의사 또는 특정한 주택연금상품 선택이 어떤 요인에 의하여 결정되는가에 관심을 가진 연구들이 대부분이다. 이와 같이 선행연구들이 주택연금가입을 결정하는 요인에 관심을 가진 이유는 주택연금제도가 도입된 초기이기 때문에 노령계층의 인구가 주택연금에 가입하는 비율이 매우 낮아 가입자의 특성연구를 통해 제도의 활성화를 촉진해야 할 필요성이 높았기 때문이라고 할 수 있다.

이와 관련하여 공적보증 주택연금이 시작되기 바로 이전 해에 김선주·유선종(2006)¹⁴⁾은 당시 신한·조흥은행에서 판매하고 있던 민간 역모기지상품의 이용자 특성분석을 실시한 결과 배우자 유무, 가족 수, 업종, 주택가격 등이 역모기지 선택에 영향을 미치는 요인인 것으로 나타났다. 그리고 최은희(2006)¹⁵⁾는 서울시 거주자를 대상으로 한 역모기지 잠재수요 결정요인에 대한 분석 결과 역모기지에 대한 인식이 높을수록, 소득수준보다 현재의 월 생활비가 많이 들수록, 그리고 노후 생활비가 부족할 것으로 생각할수록, 연령이 낮을수록 역모기지를 이용할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 또한 이종의(2009)¹⁶⁾는 예비수요층의 주택연금 이용의사를 분석한 결과, 미혼자보다는 기혼자, 미혼자녀가 없는 경우,

- 7) 임경수·조덕호, "노인주거안정을 위한 역저당제도 도입에 관한 연구", 한국노년학, 한국노년학회, 1999, 제19권 제1호, pp.1~13.
- 8) 유선종·구본영, "역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구", 국토연구, 국토연구원, 2005, 제45권, pp.119~143.
- 9) 김종호, "장수는 진정 축복인가? 사회보장제도의 보완수단으로서의 역모기지론(reverse mortgage loan)의 활성화 방안"에 관한 연구: 미국의 경험으로 중심으로, 고려법학, 고려대학교 법학연구원, 2012, 제64호, pp.269~317.
- 10) 이종의·하성규, "역모기지 상품선택 결정요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 제1호, pp.153~166.
- 11) 박근수·김영훈, "고령자의 주택연금제도 이용의 필요성에 영향을 미치는 요인: 55세 이상 고령자를 중심으로", 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2010, 제50호, pp.291~312.
- 12) 마승렬·조덕호, "The Building of New Reverse Mortgage Payment Plans in the Korean Housing Market", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 제3호, pp.273~290.
- 13) 장운옥·엄영호·김계홍, "주택연금 보증료와 월지급금에 대한 연구: 이자율위험과 장수위험 모형의 적용", 보험학회지, 한국보험학회, 2011, 제89집, pp.1~39.
- 14) 김선주·유선종, "역모기지 선택결정요인에 관한 연구: 민간 역모기지 이용자 특성 분석", 국토연구, 국토연구원, 제50권, pp.125~146.
- 15) 최은희, "노후생활 보장을 위한 역저당제도의 잠재수요 특성 분석", 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2006, pp.134~135.
- 16) 이종의, "역모기지 (예비)수요층의 특성 변화에 관한 연구 : 1999년~2009년: 한국의 경우", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2009, 제21권 제4호, pp.201~226.

교육수준이 높은 사람, 그리고 연령이 낮을수록 주택연금을 이용할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또 건강상태가 나쁠수록, 주택규모가 적을수록, 단독보다는 아파트 보유자가 주택연금을 이용할 확률이 높은 것으로 나타났다. 박근수·김영훈(2010)¹⁷⁾은 노후활동에 대한 태도가 주택연금의 필요성 인식에 미치는 영향을 분석한 바 노후자금 마련, 자녀부담 감소, 다양한 여가활동, 노후 삶의 질 보장, 사회적 체면, 친인척의 부정적 인식, 적은 연금액 등에 대한 태도 등이 주택연금의 필요성에 대한 인식에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

앞의 연구들은 대체로 역모기지지에 대한 인식이나 가입여부에 대한 의사결정에 미치는 영향을 분석한 연구인데 역모기지의 세 가지 상품 유형인 종신행, 종신흡합형 그리고 신용한도형의 선택에 결정을 미치는 요인을 분석한 연구도 있다. 이종의·하성규(2008)¹⁸⁾는 서울시와 평택시를 대상으로 역모기지 수요자들의 역모기지 상품 선택에 영향을 미치는 요인을 다항 로짓모형을 통해 분석한 결과 소유한 주택의 면적이 넓고, 가격이 비싸며, 보유주택수가 많을수록 신용한도형을 선택하는 비율이 높았으며, 연령이 높을수록 종신행을 선택하는 비율이 높은 것으로 나타났다. 또한 이종의(2009)¹⁹⁾는 유사한 연구에서 월 생활비, 부모거주, 성, 건강, 주택규모, 부동산자산보유 유무 등이 역모기지 상품선택에 영향을 미치는 요인인 것으로 나타났다.

앞에서도 언급한 바와 같이 외국의 경우

에도 역모기지를 이용하는 가구의 비율이 잠재수요 추정치의 하한선에 훨씬 못 미치고 있는 실정이다. 이에 따라 소비자들의 역모기지 수요에 영향을 미치는 연구들이 다양한 측면에서 수행되었다. 역모기지 가입의 의사결정과 관련하여 Leviton(2001)²⁰⁾은 주택에 대한 애착심(attachment), 가족특성, 가구의 재정적 여건, 그리고 유산상속에 대한 열망 등이 영향을 미치는 요인이라고 주장하였다.

특히, Chou, et al.(2006)²¹⁾은 홍콩의 중년계층(만45세~59세) 1,867명을 대상으로 로지스틱 회귀모형을 이용하여 역모기지 가입의 향에 영향을 미치는 사회·인구학적, 경제적, 신체적 건강 등의 요인을 조사하였다. 그는 자녀의 수가 적을수록, 주식, 채권, 펀드 등 금융자산이 많을수록 가입의향이 낮았다는 분석결과를 제시하였다. 또한 Consta-Point et al.(2010)²²⁾은 노령인구에 있어서 역모기지 가입과 주택판매라는 두 대안 가운데 어느 하나를 결정하는 요인을 분석하였다. 그들은 역모기지의 선택에 관한 의사결정이 주택가격에 영향을 받는 것이 아니라, 개인의 소득, 교육, 주택의 사회경제적 특성, 개인의 건강과 필요성 등과 같은 요인에 의해 영향을 받는다는 것을 밝혔다.

Ong(2008)²³⁾은 호주의 역모기지 이용자들의 특성을 분석한 결과 나이가 많을수록, 독신이며 여성이, 그리고 주택담보대출액을 제외한 주택의 현재가치가 높을수록 역모기지 대출액이 높은 것을 밝혔다. 그러나 주택가격 상승률이 낮은 지역의 역모기지 이용자들은

17) 박근수·김영훈, "고령자의 주택연금제도 이용의 필요성에 영향을 미치는 요인: 55세 이상 고령자를 중심으로", 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2010, 제50호, pp.291~312.

18) 이종의·하성규, "역모기지 상품선택 결정요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 제1호, pp.153~166.

19) 이종의, "역모기지 (예비)수요층의 특성 변화에 관한 연구 : 1999년~2009년; 한국의 경우", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2009, 제21권 제4호, pp.201~226.

20) Leviton, Roberta, "Reverse Mortgage Decision-Making", *Journal of Aging & Social Policy*, 2001, 13(4), pp.1~16.

21) Chou, K. et al., "Willingness to consider applying for reverse mortgage in Hong Kong Chinese middle-aged homeowners", *Habitat International*, 2006, 30, pp.716~727.

22) Consta-Point et al., "Housing Wealth and Housing Decisions in Old Age: Sale and Reversion", *Housing Studies*, 2010, 25(3), pp.375~395.

23) Ong, R., "Housing Wealth and Housing Decisions in Old Age: Sale and Reversion", *European Journal of Housing Policy*, 2008, 8(1), pp.61~79.

역모기지 대출액이 적었고, 사망 시 수혜금 또한 적은 것을 밝혔다.

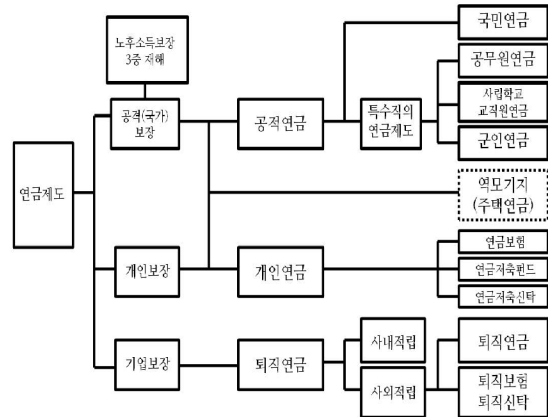
한편 Shan(2011)²⁴⁾이 최근 미국의 역모기지 시장에 있어서 수요자 특성의 변화를 분석한 결과에 따르면 역모기지 상품의 복잡성, 규제, 수요자들에 의하여 야기되는 각종 역선택과 도적적 해이(moral hazard)등이 역모기지의 확대를 가로 막는 요인인 것으로 나타났고 상품의 유형도 수요에 영향을 미치는 요인인 것으로 나타났다.

2. 연금시장과 역모기지 잠재수요

앞에서 주택연금의 잠재수요 또는 가입의사결정과 관련된 다양한 선행연구들을 검토하였지만 기존의 연구들은 인구적 요인이나 심리적 요인, 그리고 경제적 요인 등에 관심을 가진 연구들이 대부분이다. 그러나 주택연금은 연금시장에 있어서 하나의 상품이므로 잠재수요나 이용여부를 분석하기 위해서는 연금시장의 구조를 이해하는 것이 필요하다²⁵⁾. 역모기지는 본질적으로 주택을 담보로 한 일종의 연금제도이다. 따라서 어떤 개인이 역모기지의 잠재 수요자가 될 가능성에 영향을 미치는 중요한 요인은 노후 생활계획 속에서 어떤 연금을 선택할 것인가에 달려 있다고 할 수 있는 것이다. 그러나 주택연금의 잠재수요에 관한 기존의 연구들은 이를 고려하지 못한 문제점이 있다고 볼 수 있다.

현재 우리나라의 연금제도는 누가 보장하느냐에 따라 크게 공적보장, 개인보장, 기업보장연금의 3가지로 구분할 수 있다²⁶⁾. 이 가운데 국가가 보장하는 공적연금으로는 국민연금과 특수직역에만 적용되는 공무원연금, 사학연금, 군인연금 등이 있다²⁷⁾.

〈그림 1〉 우리나라의 연금제도



공적연금 가운데 국민연금은 국민의 노령, 장애 또는 사망에 대하여 실시하는 연금급여제도로서 공무원연금 등 직역연금과는 달리 일반국민을 위한 연금급여제도이다. 가입대상은 국내에 거주하는 18세 이상 60세 미만의 국민과 국민연금가입 사업장에 종사하는 외국인 및 국내거주 외국인이다. 국민연금은 보건복지부장관이 관리·운영하며 국민연금공단에 위탁운영되고 있다. 국민연금가입자는 2012년 현재 약 20,329만명으로 443만명에 불과하던 1988년에 비해 약 45.9배로 급격히 증가하였다²⁸⁾.

한편 공무원연금은 고용주인 국가가 피고용인인 공무원에게 제공하는 퇴직급여제도로 공무원이 퇴직, 사망, 공무로 인한 부상·질병·폐질 등으로 경제적 위험에 처할 때 사전에 설정된 기준에 따라 적절한 급여를 제공함으로써 공무원 및 그 유족에게 일정 수준의 소득을 보장하는 것을 목적으로 하고 있다. 행정안전부 장관이 관리운영의 책임을 지며 공무원연금공단이 연금기금의 운용을 담당하

24) Shan, Hui, "Reversing the Trend : The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market", *Real Estate Economics*, 2011, 39(4), pp.743~768.

25) 김정주·마승렬, "역주택저당대출 수요의 결정요인에 관한 연구", 부동산학회, 한국부동산학회, 2011, 제46집, pp.207~225.

26) 마승렬·조덕호, "The Building of New Reverse Mortgage Payment Plans in the Korean Housing Market", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 제3호, pp.273~290.

27) 김성숙 외, 공적연금의 이해, 국민연금연구원, 2008, pp.233~357.

28) 국민연금공단(www.nps.or.kr) 홈페이지 참조.

고 있다. 2012년 현재 348,493명이 공무원 연금수급의 혜택을 받고 있는데 이는 1990년에 비하여 13.7배 증가한 수치이다²⁹⁾).

사립학교교직원연금은 사립학교교직원만을 위한 공적연금제도로써 법률에 의하여 가입이 의무화되어 있는데 사립학교 교직원의 퇴직·사망 및 직무상 질병·부상·장애에 대하여 적절한 급여를 지급함으로써 교직원 및 그 유족의 생활안정과 복리향상을 목적으로 하고 있다. 2012년 현재 42,438명이 연금수급혜택을 받고 있다³⁰⁾.

한편 군인연금은 군인이 일정한 복무연한을 마치고 퇴직하거나 심신의 장애로 인하여 퇴직 또는 사망한 때 또는 공무상의 질병이나 부상 등으로 요양하는 때에 본인이나 그 유족에게 적절한 급여를 지급함으로써 본인 및 유족의 생활안정에 기여함으로써 목적으로 하고 있다.

공적연금 가운데 특히 공무원, 군인, 사립학교 교직원 등의 특수직역에만 적용되는 연금은 다른 연금제도와는 달리 국가적인 차원에서 지원이 이루어지고 있어 급여의 혜택이 상대적으로 높다.

이외에도 금융기관과 같은 개인이 보장하는 개인연금으로 연금보험과 연금저축펀드, 그리고 연금저축신탁 등이 있고 기업이 보장하는 연금으로 퇴직연금이 있다. 이 가운데 역모기지는 민간금융기관이 취급하되 한국주택금융공사가 보증한다는 의미에서 공적연금과 개인연금의 중간적인 성격을 띄고 있다.

이와 같은 연금체계 하에서 각 가구는 노후생활보장을 위한 계획을 나름대로 수립해 나간다. 예를 들어 국민연금에 가입하는 경우가 있고 저축연금에 가입하는 경우도 있으며 직업과 관련하여 공무원의 경우에는 공무원연금, 사립학교 교직원의 경우에는 사학연금, 그리고 군인의 경우에는 군인연금 등에 가입하여 퇴직 후 노후생활대책을 계획하게 되는

것이다. 경우에 따라 공적연금에 가입해 있더라도 충분한 노후생활설계를 위하여 연금저축 등의 개인연금에도 가입하는 경우도 많이 있다. 따라서 어떤 개인이 역모기지의 잠재수요자가 될 것인가는 개인이 수립하고 있는 연금계획과 밀접한 관련이 있다고 볼 수 있다.

만약 다양한 연금에 가입하여 퇴직 후 연금액이 많을 경우 또는 공적연금 가입자가 오랫동안 근무하여 퇴직연금이 비교적 많을 경우에는 주택을 담보로 한 역모기지의 잠재수요자가 될 가능성은 그만큼 적어지게 된다. 반대로 직업의 특성상 연금에 가입하지 않았을 경우, 국민연금에만 가입하여 노후보장이 충분하지 않은 경우, 특수직역연금이라 하더라도 퇴직 후 연금이 적어 노후생활보장이 충분하지 않을 경우, 그리고 개인연금이나 기업연금에 가입하되 상대적으로 퇴직 후 받을 수 있는 연금액수가 적은 경우 등은 역모기지의 잠재수요자가 될 확률은 그만큼 커지게 되는 것이다. 이와 같이 어떤 개인이 역모기지의 잠재수요자가 될 가능성은 다른 연금에 얼마나 의존하는가에 달려 있다고 볼 수 있다.

이와 같은 측면에서 역모기지의 잠재수요자가 될 가능성은 직업구조와 밀접한 관련이 있다. 공적연금제도가 마련되어 있어 상대적으로 많은 연금을 받을 수 있는 공무원, 사립학교교직원, 그리고 군인 등의 경우에는 주택을 담보로 한 역모기지의 잠재수요자가 될 가능성이 적어지는 반면 직업과 관련된 연금제도가 확립되어 있지 않아 국민연금이나 기타 연금에 가입하여야 하는 직업의 경우에는 상대적으로 역모기지의 잠재수요자가 될 가능성이 커지는 것이다. 이와 같이 연금시장에서 개인이 처한 상황과 이에 따른 연금계획은 역모기지 선택에 영향을 미치는 중요한 요인이나 기존의 연구는 이와 같이 중요한 요인을 고려하지 못한 문제점이 있는 것이다.

29) 공무원연금공단 홈페이지(www.geps.or.kr) 참조.

30) 사립학교교직원연금공단 홈페이지(www.geps.or.kr) 참조.

Ⅲ. 분석모형

1. 분석모형

1) 로지스틱 회귀모형

본 연구는 연금이 역모기지 잠재수요자의 역모기지에 대한 태도와 가입의사결정에 미치는 영향을 분석하기 위하여 1차적으로 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

이 모형에 있어서 종속변수는 역모기지에 대한 잠재수요자들의 태도와 역모기지 가입의사결정이다. 따라서 종속변수는 크게 두 가지로 측정되는데 하나는 역모기지의 필요성 인식여부이고, 다른 하나는 역모기지 가입의사이다. 본 연구에서는 종속변수를 더미변수로 처리하여 역모기의 필요성이 있다고 느끼는 경우를 1, 그렇지 않은 경우를 0으로 표기하였고, 역모기지 가입의향이 있는 경우를 1, 그렇지 않은 경우를 0으로 표기하였다.

그리고 이론적 배경에서 설명한 바와 같이 본 연구에서 가장 중요한 독립변수는 가입연금의 특성이다. 본 연구에서는 가입연금의 특성을 두 가지로 측정하였는데 하나는 장래의 예상연금수령액이고 다른 하나는 가입연금의 개수이다. 두 독립변수는 종속변수에 부의 영향을 미칠 것으로 기대된다. 그리고 공무원이나 교사 또는 직업군인과 같은 특수한 직업은 공적연금에 가입할 수 있어 역모기에 대한 태도와 가입의사결정에 영향을 미치는 중요한 요인이므로 또 다른 독립변수로 설정하였다. 직업변수의 경우 공적연금에 가입할 수 있는 특수직역을 1, 기타 직업군을 0으로 표기하였다.

그리고 본 연구에서는 다른 이론에서 역모기지의 가입의향에 영향을 미치는 것으로 주장되었거나, 선행 경험연구에서 사용되었던 변수들을 통제변수로 사용하였다. 이와 같은 통제변수들은 인구특성, 경제특성, 주택특성, 기타 노후대비 변수 등으로 구분할 수 있는데 통제변수

〈표 1〉 로지스틱 회귀모형의 변수구성

구 분		변 수	정 의	별주별 기준
종속변수	잠재수요	역모기지 필요성	역모기지 필요성 있음 = 1 역모기지 필요성 없음 = 0	-
		역모기지 가입의향	역모기지 가입의향 있음 = 1 역모기지 가입의향 없음 = 0	-
독립변수	연금특성	가구의 연금 예상수령액	연금 예상수령액(만원)	-
		가입한 연금의 개수	연금의 개수(개)	-
통제변수	직업특성	가구주의 직업	공무원, 교직, 군인 = 1 전문직, 회사원, 자영업, 기타 = 0	공적연금 수령자
		가구주의 성별	남성 = 1, 여성 = 0	남성
	인구특성	가구주의 학력	고졸, 전문대졸 = 0 대졸 이상 = 1	4년제 대학교 졸업 이상
		가구주의 연령	연령(세)	-
		은퇴 예상연령	연령(세)	-
		자녀의 수	자녀의 수(명)	-
		미성년 자녀의 수	동거 자녀의 수(명)	-
		지역	대구광역시 = 1 대구인근 경북 중소도시 = 0	대구광역시 거주
	경제특성	가구의 월 평균소득	월 소득(만원/월)	-
		가구의 월 생활비	월 생활비(만원/월)	-
		가구의 총 자산	가구의 총 자산(단위:백만원)	-
		소유 주택의 가격	주택의 가격(단위:백만원)	-
	주택특성	주택유형	아파트 = 1, 기타 = 0	-
		주택소유형태	자가 = 1, 기타 = 0	-
		주택규모	면적(m ²)	-
		주택담보대출 여부	이용 = 1, 미이용 = 0	-
	기타	노후대비도	예상연금의 생활비 비중	-

들의 정의와 구체적인 측정방법은 앞의 <표 1>과 같다.

2) 경로분석(path analysis)

본 연구의 주요한 분석방법은 로지스틱 회귀모형이다. 그러나 회귀분석결과 변수간의 인과관계를 보다 구조적으로 파악할 필요가 있어 경로분석을 보완적으로 실시하였다. 경로분석에서는 로지스틱 회귀분석결과를 바탕으로 주택연금의 가입의사, 주택연금에 대한 태도를 비롯하여 장래의 연금수령예상액을 내생변수로 설정하고 다른 변수들을 외생변수로 설정하였다.

2. 자료수집

본 연구에서는 대구대도시권³¹⁾에 거주하는 남녀 30세 이상을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 표본은 단순무작위 추출법에 의하여 추출하였고 표본 수는 지역별 인구수에 비례하여 배분하였다. 조사방법은 1:1 개별 면접에 의한 설문법과 e-mail 발송에 의한 자기기입식 설문지법을 사용하였다. 조사기간은 2011년 10월부터 11월까지와 2012년 3월부터에서 4월까지의 약 9주간으로, 수집한 설문지 가운데 350부의 유효한 설문지를 대상으로 분석을 실시하였다.

IV. 분석결과

1. 표본의 기술통계

표본의 기술통계분석결과는 다음 <표 2>에서 보는 바와 같다. <표 2>에 나타난 바와 같이 장래 역모기지에 가입할 의향이 있는 가구의 비율은 전체 응답자 350인의 57.4%인 201명으로 나타났다. 응답자 가운데

<표 2> 표본의 기술통계

변수	구분	구성비		가입의향 자수	비율 (%)
		수	%		
역모기지 가입의향	있음			201	57.4
	없음			149	42.8
성별	남성	279	79.7	157	56.3
	여성	71	20.3	44	62.0
연금수령 예상액	100만원 미만	88	25.1	71	80.7
	100만원~200만원	110	31.4	73	66.4
	200만원~300만원	104	29.7	48	46.2
	300만원이상	48	13.7	9	18.8
가입연금 개수	1개	92	26.3	64	69.6
	2개	159	45.4	92	57.9
	3개	83	23.7	40	48.2
	4개	15	4.3	5	33.3
직업	공적연금 직역	72	20.6	26	36.1
	기타 직역	278	79.4	175	62.9
거주지역	대구	267	76.3	145	54.3
	경북	83	23.7	56	67.5
주택 유형	아파트	238	68.0	133	55.9
	기타	112	32.0	68	60.7
주택 소유형태	자가	326	93.1	188	57.7
	기타	24	6.9	13	54.2
담보대출이 용여부	이용	96	27.4	65	67.7
	미이용	254	72.6	136	53.5

남성은 279명, 여성은 71명인데, 남성 응답자 가운데는 56.3%가, 여성 응답자 가운데는 62.0%가 역모기지의 가입의향이 있는 것으로 나타났다.

연금수령예상액은 100만원~200만원에 해당하는 응답자의 비율이 31.4%로 가장 높고 200만원~300만원이 29.7%, 100만원 미만이 25.1%이며, 300만원 이상으로 예상되는 응답자의 비율은 13.7%인데 표에서 보는 바와 같이 연금수령예상액이 적을수록 역모기지 가입의향자의 비율이 높은 것으로 나타났다. 그리고 가입연금의 개수는 2개가 전체의 45.4%로 가장 많고 4개 이상인 응답자의 비율은 4.3%로 가장 적는데 가입연금의 수가 적을수록 역모기지 가입의향자의 비율이 높은 것으로 나타났다. 직업별로는 공적연금에 가입할 수 있는 특수직역의 응답자 비율은 20.6%, 기타 직업을 가진 응답자의 비율은 79.4%인 것으로 나타났다. 특수직역의 응답자 가운데는 36.1%가, 기

31) 대구대도시권은 대구와 인근의 경산, 영천, 칠곡, 청도, 군위, 고령, 성주 등 2시 5군을 포함한다.

타 직업의 응답자 가운데는 62.9%가 역모기지 가입의향이 있는 것으로 나타나 공적 연금을 받을 수 있는 직업을 가진 응답자는 역모기지 가입의향자의 비율이 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

지역별로는 대구와 경북지역 거주자의 비율이 각각 76.3%와 23.7%인데 대구의 거주자 가운데는 54.3%가, 경북의 거주자 가운데는 67.5%가 역모기지 가입의향이 있는 것으로 나타났다. 주택유형별로는 아파트의 비율이 68.0%, 단독주택 등의 비율이 32.0%인데 아파트 거주자 가운데는 55.9%가, 기타 주택의 거주자 가운데는 60.7%가 역모기지 가입의사가 있는 것으로 나타났다. 그리고 주택소유형태별로는 자가소유자 가운데 57.7%가, 기타의 응답자 가운데는 54.2%가 역모기지 가입의사가 있는 것으로 나타났다. 그리고 담보대출을 이용하고 있는 가구는 67.7%가, 그렇지 않은 가구는 53.5%가 역모기지의 가입의향이 있는 것으로 나타났다.

2. 분석결과

1) 필요성 인식 분석

〈표 3〉의 좌측부분은 역모기지의 필요성 인식에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과이다. 역모기지의 필요성에 대한 태도가 반드시 역모기지 가입의향 및 실제가입으로 연결되는 것은 아니지만 역모기지의 잠재수요를 판단할 수 있는 중요한 지표의 하나이다.

본 연구는 여기서 2개의 다른 모형에 대하여 분석을 실시한 바 모형1은 모든 변수들을 독립변수로 도입한 모형이다. 분석결과, 예상연금 수령액과 가입연금의 개수는 5% 유의수준에서 유의성이 있는 것으로 나타났고 부호도 예상대로 음인 것으로 나타났다. 그리고 통제변수 가운데는 연령, 주택가격, 주택소유형태, 주택담보대출여부 등이 유의성이 있는 것으로 나타났다.

그러나 이론 검토에서 유의성이 있을 것으로 기대하였던 직업은 유의성이 없는 것으

〈표 3〉 로지스틱 회귀분석결과

변 수	필요성인식 분석				가입의사결정 분석			
	모형1		모형2		모형3		모형4	
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
필요성인식					2.251***	0.540	2.273***	0.530
연금수령액	-0.004**	0.002	-	-	-0.008***	0.002	-	-
직업	-0.729	0.503	-1.160**	0.451	-0.056	0.402	-0.865**	0.343
연금개수	-0.517**	0.258	-0.714***	0.234	0.158	0.198	-0.289*	0.165
은퇴연령	-0.000	0.056	-0.002	0.055	0.008	0.038	0.009	0.037
지역	-0.904*	0.539	-0.506	0.313	-0.618*	0.341	-0.748**	0.335
성별	0.643	0.483	0.645	0.477	-0.166	0.363	-0.277	0.352
연령	-0.089***	0.026	-0.089***	0.026	-0.009	0.020	-0.004	0.019
학력	0.129	0.107	0.080	0.101	-0.059	0.073	-0.093	0.071
자녀수	0.001	0.340	0.024	0.339	-0.416	0.292	-0.403	0.279
동거자녀수	0.402	0.323	0.412	0.320	0.315	0.274	0.374	0.262
부모동거여부	0.410	0.554	0.372	0.544	0.866**	0.434	0.675	0.420
월평균소득	-0.001	0.002	-0.001	0.001	-0.001	0.001	-0.003***	0.001
주택가격	-0.006**	0.003	-0.006**	0.003	-0.000	0.002	-0.000	0.002
주택유형	0.276	0.417	0.399	0.406	-0.055	0.306	0.063	0.292
주택소유형태	-0.706**	0.390	-0.677*	0.376	-0.634	0.399	-0.508	0.388
주택담보대출	1.338***	0.513	1.305**	0.510	0.715**	0.319	0.540*	0.307
주택규모	0.004	0.028	0.007	0.027	-0.0558***	0.021	-0.051**	0.021
자산	0.320	0.257	0.167	0.162	0.0981	0.155	0.089	0.151
상수항	7.251	3.976	0.325	0.250	3.759	2.835	3.801	2.772
-2 LL	205.039		208.781		351.733		371.178	
표본수	350		350		350		350	

*** 1% 유의수준, ** 5% 유의수준, * 10% 유의수준

로 나타났다. 이와 같은 현상이 나타나게 된 원인은 직업변수와 예상연금수령액을 비롯한 다른 독립변수들과의 다중공선성 때문이라고 판단되었다. 즉 공적연금을 받는 특수직역은 다른 직업의 경우보다 예상연금수령액이 많을 것이기 때문에 이들 변수 간에는 상당한 상관관계가 존재할 것으로 판단되었다. 본 논문에서는 이와 같은 독립변수들간의 다중공선성을 분석하기 위하여 분산팽창인자(VIF)의 값을 살펴본 결과 예상연금수령액의 VIF값이 9.8로 상당히 높은 것으로 나타났다. 그리고 직업과 가입연금개수의 VIF도 각각 5.0과 5.6으로 비교적 높은 것으로 나타났다.

이에 따라 예상연금수령액을 제외하고 직업과 가입연금의 개수 등 나머지 변수들을 독립변수로 도입한 모형2를 분석하였다. 이 모형에 있어서 직업 및 연금개수의 VIF값은 각각 1.2와 1.5로 상당히 감소한 것으로 나타났다.

모형2를 분석한 결과 직업과 가입연금의 개수는 각각 5%와 1%수준에서 유의성이 있는 것으로 나타났다. 따라서 당초 기대한 바와 같이 공적연금을 받는 특수직역군은 다른 직업군에 비하여 역모기지의 필요성을 인식하지 못할 확률이 높은 것으로 나타났고 가입연금의 수가 많은 경우도 역시 역모기지의 필요성을 느끼지 못할 확률이 높은 것으로 나타났다.

이들 외에 유의성이 있는 것으로 나타난 변수는 모형1의 경우와 마찬가지로 연령, 주택가격, 주택담보대출여부 등인 것으로 나타났다. 분석결과에 따르면 주택가격이 낮을수록 주택연금의 필요성을 인식할 확률이 높고, 자가 가구 및 주택담보대출이 있는 가구가 역모기지의 필요성을 인식할 확률이 높은 것으로 나타났다. 그러나 연령변수의 경우 선행연구결과와 달리 연령이 낮을수록 역모기지의 필요성을 인식하는 확률이 높게 나타났는데 그 이유는 노령 계층에 비하여 젊은 연령 계층일수록 주택을 반드시 자식들에게 물려주어야

할 자산으로 느끼지 않고 역모기제도를 활용하여 자신의 노후대책에 사용하는 것이 바람직하다고 생각하기 때문이라고 판단된다.

2) 가입의사 결정요인 분석

〈표 3〉의 우측부분은 연금이 역모기지 가입의사결정에 미치는 영향을 분석하기 위하여 본 연구에서 제시한 설명변수와 선행연구에서 제시되었던 변수들을 통제변수로 도입하여 분석을 실시한 결과이다. 모형3은 연금의 필요성 인식여부와 본 연구에서 제시한 연금수령예상액, 직업, 가입연금 개수 등의 독립변수를 비롯하여 통제변수를 모두 도입한 모형이다. 표에서 보는 바와 같이 모형3에서는 연금수령예상액이 유의성이 있는 반면, 직업과 가입연금의 개수는 유의성이 없는 것으로 나타났다. 그리고 통제변수 가운데는 부모와의 동거여부, 주택담보대출, 주택규모 등의 변수가 유의성이 있는 것으로 나타났다.

앞의 역모기지 필요성 인식분석에서 설명한 바와 같이 예상연금수령액은 직업 및 연금 가입개수와 상관성이 높은 변수이다. 이에 따라 앞의 태도분석과 마찬가지로 예상연금수령액 대신 직업과 가입연금 개수를 설명변수로 도입한 모형4를 분석하였다³²⁾.

모형4의 경우 모형3과는 달리 직업과 가입연금의 개수는 5%수준에서 역모기지의 가입의사결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 장래 타 직업에 비하여 비교적 많은 연금을 받을 것으로 예상되는 특수직역의 직업을 가진 사람들은 역모기지의 잠재수요자가 될 확률이 낮은 것으로 나타났다. 그리고 가입연금의 개수가 많을수록 역모기지의 잠재수요자가 될 확률이 낮아지는 것으로 나타났다. 이 두 가지 설명변수를 제외하고 영향을 미치는 다른 변수는 지역, 월평균 소득, 주택담보대출이용 여부, 주택규모 등인 것으로 나타났다.

32) 가입의사 결정분석모형은 역모기지 태도분석모형의 경우와 독립변수가 유사하기 때문에 분산팽창요인(VIF) 분석결과는 역모기지 태도분석의 경우와 비슷하게 나타났다. 즉 연금수령액이 포함된 모형3의 경우 VIF의 값이 9.8에 가깝고 직업과 가입연금개수의 VIF도 각각 4.8~5.4 정도이다. 그러나 연금수령액이 제외된 모형4의 경우 직업과 가입연금개수의 VIF는 1.5내외로 낮아졌다.

3) 경로분석

본 논문에서는 로지스틱 회귀모형의 분석 결과를 토대로 주택연금의 필요성 여부에 대한 인식과 가입의사 간의 관계를 비롯하여, 예상연금수령액과 직업구조 그리고 가입연금개수와의 관계를 인과관계의 측면에서 구조적으로 분석함으로써 변수들 간의 관계를 보다 분명하게 파악하기 위하여 경로분석(path analysis)을 실시하였다.

경로분석의 연구모형에 있어서는 역모기지 가입의향을 내생변수로 설정하고 장래수령할 연금액수와 주택연금의 필요성 인식 여부를 매개변수로 설정하였다. 그리고 미래수령할 연금액은 직업의 유형과 가입연금개수에 따라 결정될 것으로 보고 직업과 가입연금개수를 외생변수로 설정하였다. 그 밖에 앞에서 언급한 다른 통제변수들은 모두 외생변수로 간주하였다.

〈그림 2〉는 주어진 자료로부터 도출할 수 있는 가장 최적한 경로분석결과를 나타내고 있다. 이 모형에서 직접효과를 의미하는 경로계수는 외생변수 또는 매개변수들이 미치는 영향력의 상대적 크기를 비교하기 위하여 표준화 값을 표시하였다.

이 경로모형의 적합도를 다양한 지수를 토대로 분석한 바 chi-square값 29.1의

유의성은 $p > .05$ 이상이고 GFI, AGFI, NFI, RMSEA 등의 지수도 대체로 임계치 이내에 포함되는 것으로 나타났다. 따라서 이 모형은 전체적으로 수용할만한 모형인 것으로 판단된다³³⁾.

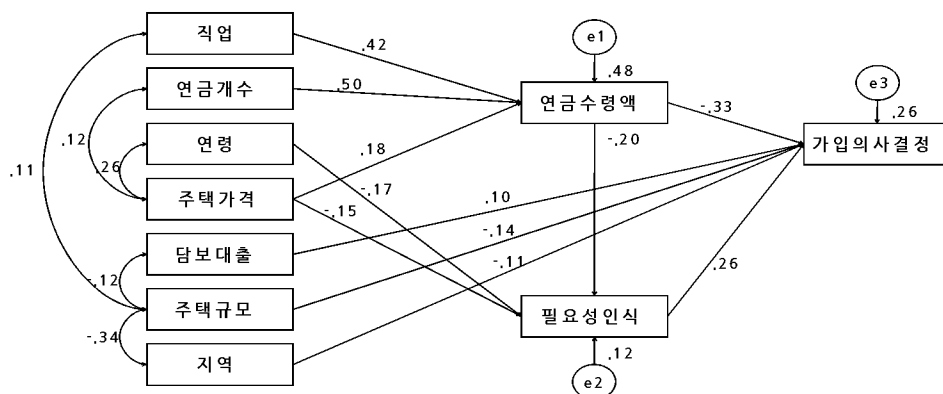
〈그림 2〉의 경로계수에서 보는 바와 같이 미래의 연금수령액과 필요성 인식여부는 역모기지 가입의사에 직접적인 영향을 미치고 그 크기도 가장 큰 것으로 나타났다. 반면, 직업과 연금 가입개수는 연금에 대한 태도와 가입의사결정에 직접적인 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 따라서 직업과 연금가입개수는 주택연금에 대한 태도와 주택연금 가입의사에 직접적인 영향을 미치지 보다는 매개변수인 연금수령액을 통하여 간접적인 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다³⁴⁾.

한편 다른 외생변수들 가운데 의사결정에 직접적인 영향을 미치는 변수는 담보대출여부, 주택규모, 지역 등의 변수이나 이들 변수들의 영향은 장래 연금수령액과 비교할 때 가입의사에 미치는 영향력이 상대적으로 약한 것으로 나타났다.

〈표 4〉 모형의 적합도 지수

지수	GFI	AGFI	NFI	RMSEA
	.984	.969	.942	.002
$\chi^2 = 29.058$ df = 29, $p > 0.05$				

〈그림 2〉 경로분석결과



33) 우종필, 구조방정식모델 개념과 이해, 한나래출판사, 2012, pp.360~372.

34) 부트스트래핑 방법에 의하여 간접효과 유의성을 검정한 결과 직업과 가입연금개수는 모두 유의성이 있는 것으로 나타났다.

V. 결 론

본 연구는 대구대도시권을 중심으로 연금과 직업 등의 변수가 역모기지지에 대한 태도와 가입의사결정에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 이론검토에서 논의한 바와 같이 예상연금수령액은 역모기지 잠재수요자에 영향을 미치는 매우 중요한 요인이 것으로 나타났다. 그리고 직업과 가입연금의 수는 역모기지 잠재수요에 간접적으로 영향을 미치는 변수인 것으로 판단된다.

이들 변수 이외에 역모기지 잠재수요에 직접적인 영향을 미치는 요인들은 지역특성과 주택담보대출 여부, 주택규모 등인 것으로 나타났다. 이들 변수 가운데는 서울이나 수도권을 대상으로 한 기존의 연구와 상이한 결과를 보이는 변수들이 있다. 예를 들면 대구광역시보다 대구 인근의 중·소도시에서 거주하는 응답자일수록 역모기지지에 가입할 가능성이 높다는

점과, 주택의 규모가 작을수록 역모기지지에 가입할 가능성이 높게 나타났다는 점이다.

이상의 분석결과를 역모기지가 독립적으로 운영되어야 하는 것이 아니라 기존의 연금체계와 관련하여 설계되고 시행되어야 하는 제도라는 것을 의미한다. 뿐만 아니라 역모기지는 전국적으로 획일적인 기준으로 시행되어야 할 것이 아니라 지역의 특수성을 반영하여 제도화 되어야 한다는 점이다. 공적보증 역모기지인 주택연금이 고령층에 대한 복지정책 성격을 지니면서도 공적연금과 사적연금 등의 다른 사회보장정책과 연계되고 지역의 여건도 고려되어 실시된다면 이 제도는 고령층의 부족한 소득을 해결할 수 있는 매우 유용한 정책으로 자리매김할 수 있을 것이다. 그리고 정부는 적은 규모의 재정지출로 고령층의 노후 생활보장 및 주거안정을 동시에 달성할 수 있는 저비용, 고효율의 사회보장정책의 한 부분으로 정착시킬 수 있을 것이다.

參考文獻

- 강종만·이석호, 역모기지 활성화 방안, 한국금융연구원, 2006.
- 김선주·유선중, “역모기지 선택결정요인에 관한 연구: 민간 역모기지 이용자 특성 분석”, 국토연구, 국토연구원, 제50권.
- 김성숙 외, 공적연금의 이해, 국민연금연구원, 2008.
- 김영훈, “노후생활보장을 위한 주택연금 이용 의향에 영향을 미치는 요인 연구 : 55세 이상 고령자를 중심으로”, 한국사회복지조사연구, 연세대학교 사회복지연구소, 2010, 제24권.
- 김용선·송명규, “로짓모형을 활용한 잠재적 수요자의 역모기지 선택요인에 관한 연구: 인구학적 특성과 역모기지제도에 대한 인지 여부를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 김정주·마승렬, “역주택저당대출 수요의 결정요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.
- 김종호, “장수는 진정 축복인가? 사회보장제도의 보완수단으로서의 역모기지론(reverse mortgage loan)의 활성화 방안에 관한 연구: 미국의 경험으로 중심으로”, 고려법학, 고려대학교 법학연구원, 2012, 제64호.
- 김 진, “고령세대의 생활안정을 위한 역모기지의 활용방안에 관한 연구”, 전북대학교 대학원 박사학위 논문, 2005.
- 김혜영·이창석·정재호, “유로노인복지주택의 이용의사결정요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.
- 마승렬, “역모기지의 보험료구조와 비용효율성에 관한 연구”, 리스크관리연구, 한국리스크관리학회, 2006, 제17권 제1호.
- 마승렬·조덕호, “The Building of New Reverse Mortgage Payment Plans in the Korean Housing Market”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 제42권 제3호.
- 박근수·김영훈, “고령자의 주택연금제도 이용의 필요성에 영향을 미치는 요인: 55세 이상 고령자를 중심으로

- 로”, 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2010, 제50호.
- 서운규, “고령화 사회 대비를 위한 역모기지제도 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2007, 제31집.
- 오희장·조덕호, “농지연금제도 도입을 위한 기반조사로서 농촌 고령자의 상속성향 분석”, 지방정부연구, 한국지방정부학회, 2009, 제13권 제2호.
- 우중필, 구조방정식모델 개념과 이해, 한나래출판사, 2012.
- 유선종·구본영, “역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구”, 국토연구, 국토연구원, 2005, 제45권.
- 이상신, “주택을 중심으로 한 현 정부의 부동산 정책평가와 차기정부의 과제”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 이종의, “역모기지 (예비)수요층의 특성 변화에 관한 연구 : 1999년~2009년; 한국의 경우”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2009, 제21권 제4호.
- 이종의·하성규, “역모기지 상품선택 결정요인에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2008, 제43권 제1호.
- 임경수·조덕호, “노인주거안정을 위한 역저당제도 도입에 관한 연구”, 한국노년학, 한국노년학회, 1999, 제19권 제1호.
- 장운옥·엄영호·김계홍, “주택연금 보증료와 월지급금에 대한 연구: 이자율위험과 장수위험 모형의 적용”, 보험학회지, 한국보험학회, 2011, 제89집.
- 조덕호·마승렬, 노후보장정책과 역저당연금제도, 집문당, 2007.
- 최은희, “노후생활 보장을 위한 역저당제도의 잠재수요 특성 분석”, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2006.
- 최차순, “주택연금의 경제적 파급효과에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제47집.
- Case, B and A. B. Schnare, “Preliminary Evaluation of the HECM Reverse Mortgage Program”, *Journal of the American Real Estate and the Urban Economics Association*, 1994, 22(2).
- Chou, K. et al., “Willingness to consider applying for reverse mortgage in Hong Kong Chinese middle-aged homeowners”, *Habitat International*, 2006, 30.
- Consta-Point et al., “Housing Wealth and Housing Decisions in Old Age: Sale and Reversion”, *Housing Studies*, 2010, 25(3).
- Fratantoni, M.C., “Reverse mortgage choices: A theoretical and empirical analysis of the borrowing decisions of elderly homeowners”, *Journal of Housing Research*, 1999, 10(2).
- Leviton, Roberta, “Reverse Mortgage Decision-Making”, *Journal of Aging & Social Policy*, 2001, 13(4).
- Mayer, C. J. and K. V. Simons, “A new look at reverse mortgage. a Potential market and institutional constraints”, *New England Economic Review*, 1994.
- Mayer, C. J. and K. V. Simons, “Reverse Mortgage and the Liquidity of Housing Wealth”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 1994, 22.
- Merrill, S. R., M. Finkel, and N. K. Kutty, “Potential Beneficiaries from Reverse Mortgage Products for Elderly Homeowners: An Analysis of American Housing Survey Data”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 1994, 22.
- Ong, R., “Housing Wealth and Housing Decisions in Old Age: Sale and Reversion”, *European Journal of Housing Policy*, 2008, 8(1).
- Shan, Hui, “Reversing the Trend : The Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market”, *Real Estate Economics*, 2011, 39(4).
- Venti, S. F. and D. A. Wise, “Aging and the Income Value of Housing Wealth”, *Journal of Public Economics*, 1991, 44.