

# 주택연금(Reverse Mortgage)제도 이용의 결정요인 분석\*

- 예비 은퇴자를 중심으로 -

Determinants for Users' Reverse Mortgage for the Real Estate Market

- Focus on Preliminary Retiree -

서 윤 규\*\*

Seo, Yun Keuy

## 目 次

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| I. 서론              | IV. 주택연금제도 만족도 결정요인 분석 |
| II. 주택연금 제도 이론적 고찰 | 1. 자료수집                |
| 1. 주택연금제도의 정의 및 현황 | 2. 변수정의                |
| 2. 주택연금제도의 특징      | 3. 연구모형                |
| 3. 주택연금제도의 장점과 단점  | 4. 신뢰성 및 타당성 분석        |
| 4. 주택연금제도 선행연구     | 5. 실증분석                |
| III. 고령사회의 문제점     | V. 결 론                 |
| 1. 국민연금의 고갈 예상     | <abstract>             |
| 2. 베이비부머의 은퇴       | <참고문헌>                 |
| 3. 노인빈곤율의 문제       |                        |

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The core of this research is to provide the retirees with the chances to arrange the economic conditions of the later lives through confirming the crucial factors which are considered the most important in culling the style of reverse mortgage loan at the time of the full-brownly beginning of the baby-boomers' retirement. and, simultaneously, for the government to make the effective implementation of the policies and the reasonable establishment of financial plans by controlling the excessive use of welfare policies to facilitate the stabilities of the later life in nation-wide.

\* 이 논문 또는 저서는 2014년 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2014S1A5B5A07041240)

\*\* 주 저 자 : 명지대학교 국제통상학과 객원 조교수, 경영학박사, power92@mju.ac.kr

▷ 접수일(2016년 5월 16일), 수정일(1차 : 2016년 6월 24일, 2차 : 2016년 6월 29일), 게재확정일(2016년 8월 10일)

## (2) RESEARCH METHOD

In the process of performing the survey by way of questionnaires, the most significant variable which the reserved retirees have picked up is whether they can accepting the pension during the rest of their lives, residing in his or her own house, which is suggesting that the reverse mortgage loan can be safely established on the base that the government firmly promises the beneficiaries its guarantee against the possible longevity risk in the reverse mortgage loan.

## (3) RESEARCH FINDINGS

This study tries to fathom out the choice-criterion, that is to say, the most pivotal factors in utilizing the policy, centered on the reserved retirees who are the potential customers and at the same time baby-boomers. By means of Factor analysis, the variables which have impacts on the satisfaction level of the reverse mortgage loan are analyzed in three respects: namely the policy-supporting institution(the tax benefits, the early guarantee fees, the interest rate of utilization, the payment of each month, the conditions for the registrations, the mortgage conditions, any kinds of the restrictions), the economic satisfaction(the economic readiness, the preparation for the later life, the pension economy, the comparison between the acquaintance), and the personal later-life state(the income for a month, the sustenance cost for a month, the expected subsistence cost after retirement, the condition of health).

## 2. RESULTS

In the plan of making use of the reverse mortgage loan, the following facts are corroborated. To begin with, the conditions for the registrations, the early guarantee fees, the payment of each month, and the mortgage conditions are the statistically influential factors in decision-making for the policy-supporting institution. secondly, the preparation for the later life, and the comparison between the acquaintances are for the economic satisfaction, and finally the condition of health and the income for a month are for the personal state. In the aspect of the plan for the recommendation, the interest rate of the loan, the conditions for the registrations and the payment of a month are the statistically influential factors in decision-making for the policy-supporting institution, the comparison between the acquaintances is for the economic satisfaction, and the condition of health alone is for the personal state.

## 3. KEY WORDS

- Reverse mortgage, Ageing society, Elderly poverty rate, Baby-boomer, Regression analysis
-

## 국문초록

연구의 가장 큰 핵심은 베이비부머의 은퇴가 본격적으로 시작되는 시점에 그들이 주택연금제도의 선택에서 가장 중요하게 생각하는 결정요인이 무엇인지 확인함으로써 제도의 활성화를 위한 방법을 확인하여 예비 은퇴자들에게는 노후의 안정적인 경제적 기반을 마련하는 기회를 제공하고, 정부에게는 국민의 노후생활 안정을 위해 추진하는 복지정책의 과도한 사용을 억제하여 정부재정계획의 합리적 수립과 효율적 집행이 가능하게 한다는 점이다. 주택연금 제도도입 초기에 잠재 수요고객인 베이비부머 세대를 중심으로 예비 은퇴자들의 주택연금제도의 이용에 있어서 선택기준 즉, 제도이용에 가장 큰 영향을 주는 요인을 확인하고자 하였다. 주택연금제도의 이용계획에 있어서 주택연금 지원제도는 가입조건, 초기보증료, 월지급액, 담보조건, 경제적 만족에서는 노후준비와 지인비교, 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 건강상태와 월 소득이 통계적으로 의사결정에 영향을 주는 요인으로 확인되었다. 추천계획에 있어서는 정책적 지원제도에서 가입조건, 대출금리, 월지급액, 경제적 만족에서는 지인비교, 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 건강상태만이 통계적으로 의사결정에 영향을 주는 요인으로 확인되었다.

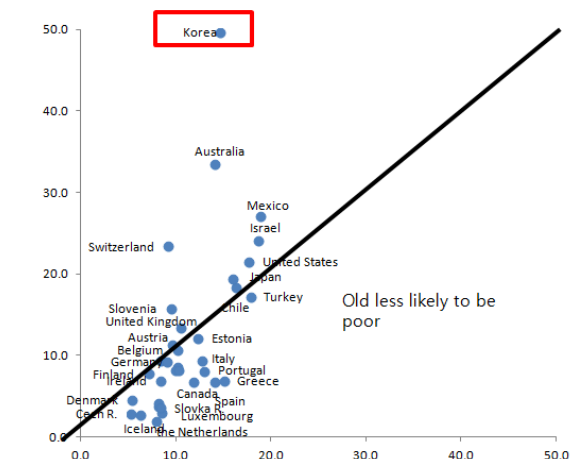
**핵심어 : 주택연금, 고령사회, 노인빈곤율, 베이비부머, 회귀분석**

## I. 서 론

최근 발표된 OECD의 빈곤율 관련 보고서에 따르면 우리나라 65세 이상 노령인구의 빈곤율이 OECD회원국 중 가장 높다고 발표되었다. 세계적으로 고령화 사회에 대한 문제점이 대두되는 상황에서 그 속도가 가장 빠른 우리나라의 베이비부머가 본격적으로 은퇴하기 시작하면 노후 경제생활의 준비 없이 맞이하는 노년의 경제 문제가 개인은 물론 국민의 복지를 책임져야 하는 국가차원의 사회적 문제로 대두되게 될 것이다. 우리나라의 예상 고령사회 과정은 2017년에 인구의 14%가 65세를 초과하는 고령사회에 도달하게 되고, 2026년에는 20%인 초 고령사회로 그리고 2050년에는 고령인구가 차지하는 비중이 37%에 달해 세계 최고령 국가가 될 것으로 전망되고 있다. 고령화의 문제는 개인에게는 노후의 안정적 경제생활을 위한 준비라는 점에서 그리고 국가생산성 하락에 따른 국가경쟁력 하

락의 원인이 된다는 점과 고령인구에 대한 경제적 지원 및 복지재원의 마련을 위한 재정적 부담이 점점 더 커질 것이라는 점에서 국가적 문제이며, 국가차원의 해결책이 필요한 이유인 것이다.

〈그림 1〉 OECD회원국 노인빈곤율 현황<sup>1)</sup>



자료 : OECD(2016)

1) <http://www.oecd.org/els/soc/income-distribution-database.htm>

고령화를 가장 중요한 사회문제로 인식하며, 대부분의 선진국 및 급속한 경제성장을 달성한 OECD회원국을 중심으로 향후 고령사회의 문제점을 인식하고 해결방안을 찾기 위해 노력하고 있다. 고령화의 문제는 개인적 차원의 은퇴 후 사용할 경제적 자원의 부족 문제와 국가적으로는 노인 부양을 위한 재정적 부담이 커지는 것을 의미하며, 생산 가능인구 감소에 따른 노동공급 감소, 고령인구의 증가에 따른 노동생산성 저하, 소비 및 투자 위축, 재정수지 악화 등을 초래하여 경제 성장을 둔화시킬 수 있다는 사실에서 사회문제가 될 수 있다. 우리나라 서울특별시 생산 가능인구(15-64세)는 2013년 788만 3000명(76.4%)에서 점차 감소하여 2033년에는 601만 7000명(63.6%)로 감소하여 생산 가능인구 100명당 부양해야 할 인구수인 총부양비가 2013년 30.9명에서 2033년 57.2명으로 증가할 것으로 전망된다고 예상하고 있다.

〈표 1〉 서울시 고령화 정도 및 총부양비

| 고령화사회        | 고령사회         | 초고령사회      |       |
|--------------|--------------|------------|-------|
| 2013년(10.9%) | 2019년(14.3%) | 2026년(20%) |       |
| 총부양비         |              |            |       |
| 2013         | 2020         | 2030       | 2033  |
| 30.9%        | 36.4%        | 52.8%      | 57.2% |

따라서 본 연구는 다른 OECD 회원국에 비해서 고령화의 속도가 현저히 빨라 고령사회의 대비를 위한 국가적 개인적 준비가 부족한 현실에서 향후 고령인구의 경제적 생활의 기반이 되는 주택연금제도의 필요성 및 유용성 그리고 선택의 기준을 도출하고자 하며, 동시에 베이비부머의 은퇴가 본격적으로 시작되는 시점에 그들이 주택연금제도의 선택에 가장 중요하게 생각하는 결정요인을 확인함으로써 제도의 활성화를 통하여 예비 은퇴자들에게는 노후의 안정적 경제적 여건을 마련하는 기회를 제공하고, 정부에

게는 국민의 노후생활 안정을 위해 추진하는 복지정책의 과도한 사용을 억제하여 정부재정 합리적 수립 및 효율적 집행이 가능하도록 정책수립 및 이행에 도움을 주게 될 것이다.

## II. 주택연금 제도 이론적 고찰

### 1. 주택연금제도의 정의 및 현황

주택연금제도(Reverse mortgage)는 평생의 경제활동을 통해서 소유권을 가지고 거주하고 있는 가장 큰 자산인 주택을 담보로 미래 노후 생활비의 부족분을 연금형태로 수령하는 제도를 말한다. 소유자와 그의 배우자까지 평생거주의 안정적 담보를 기반으로 계약에 따른 다양한 형태의 수령방법을 자신의 경제적 상황을 고려하여 선택할 수 있으며, 이를 통하여 노후의 빈곤한 경제생활의 위험을 개인적으로 해결할 수 있다는 점에서 선진국을 중심으로 고령화 사회가 진행되고 있는 여러 국가에서 시행되고 있다.

### 2. 주택연금제도의 특징

주택연금제도는 다음과 같은 특징을 가지고 있다. 첫째, 주거보장(residency guarantee)이다. 제도 도입초기에 과거 시행된 주택연금제도의 경우 단순한 주택담보의 기능만 가능하여 노령인구의 거주 안정적 지원의 기능이 부족하였으나, 현재는 주택연금 제도를 신청한 주택 소유자가 대출금의 크기에 관계없이 사망이나 이주이전까지는 담보로 제공된 해당주택에서 거주할 수 있게 보장하여 제도의 운영과 정착에 큰 공헌을 하고 있다. 둘째, 수입보장(income guarantee)이다. 주택연금을 이용한 연금(annuity)형식의 대출은 주택소유자가 해당 주택에 거주하는 한 지속적으로 이루어짐으로써, 노년인구의 노후 경제적 궁핍을 연금 등의 국가적 지원체계 뿐만 아니라 자신이 소유하고 있는

주택을 담보로 해결하는 기능을 제공하고 있다. 이는 정부의 복지정책의 기능을 줄이고 수급자 본인 스스로 노후 경제문제를 해결하게 함으로써 정부예산을 더 생산적이고 발전적인 부분으로 전용할 수 있는 기회를 제공하여 정부차원의 효율적 예산활용의 기회를 제공할 수 있다. 셋째, 상환유예 보장(repayment guarantee)이다. 주택연금의 신청자가 사망하거나 해당주택을 매각하기 전까지는 대출채권에 대한 상환이 유예된다. 즉 만기 계약일이 도달되어야만 해당주택에 대한 매각 등의 조치가 이루어진다는 것을 의미하며, 이는 제도이용자에게는 거주주택의 활용을 약속해주는 것이다. 넷째, 상계변제금지(non-recourse guarantee)이다. 주택연금 신청자의 다른 재산이 주택연금의 대출채무 상환 및 변제에 충당되지 않으며 오로지 담보로 제공된 해당주택에 한해서만 소구권을 갖는다는 의미이다.

### 3. 주택연금제도의 장점과 단점

주택연금의 장점으로는 종신지급, 주택가격 하락에 영향을 받지 않으며, 배우자 사망시에도 연금이 계속 지급되며, 세제혜택, 낮은 금리, 정부보증 및 평생 내 집에 살면서 연금을 받아 생활비를 해결 할 수 있다는 점이다. 그러나 주택연금의 단점으로 지적되는 사항은 이자지급에 따른 주택 가치에 비해 연금수령액이 작을 수 있으며, 인플레이션 발생을 고려하지 않으며 물가 상승시 초기 결정 보증료와 연금액에 경제적 손해가 발생할 수 있으며, 이혼시 배우자에게는 지급이 중지되며, 지급유형(정액형, 증가형, 감소형, 전후후박형)간 변경은 불가능하며, 재개발, 재건축 등 주택 소유권 상실시, 연금지급 중단된다는 점이다. 결국 이러한 장점과 단점을 모두 고려한 주택연금제도가 우리나라 사회 전체에서 안정적으로 운영된다면, 개인의 불안한 노후 경

제생활의 빈곤의 문제를 해결하는 방법으로 활용하고, 국가차원에서는 개인의 자산을 근거로 고령인구에게 복지를 확대한다는 점에서 날로 증가하고 있는 고령자에 대한 복지예산의 감소 효과와 이러한 절약예산의 용도전환에 따른 여타 산업 및 경제에 대한 생산요소에 투입함으로써 국가 경제에 있어 더 큰 파급효과를 거둘 수 있을 것이다.

### 4. 주택연금제도 선행연구

김정주(2013)<sup>2)</sup>는 기존의 선행연구들과는 달리 시계열 회귀분석의 기법을 활용하여 주택연금 판매실적에 영향을 주었을 것으로 판단되는 요인들의 실질적 효과를 분석하였다. 채무상환, 가입연령 완화, 전후후박형 옵션 등이 유의미한 정(+)의 효과가 있는 것으로 나타났고, 월 지급금 수준, 재산세 감면, 수시 인출금 범위 확대, 노인복지주택 가입허용 여부, 절차 간소화 등의 경우에는 별다른 영향이 없는 것으로 나타났다.

전경구(2013)<sup>3)</sup>의 연구에서는 대구도시권을 중심으로 연금과 직업 등의 변수가 주택연금제도에 대한 태도와 가입의사결정에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 예상연금수령액은 주택연금 잠재 수요자에 영향을 미치는 중요한 요인인 것으로 나타났고, 직업과 가입연금의 수는 주택연금의 잠재수요에 간접적으로 영향을 주는 변수인 것으로 확인되었다.

이승신(2013)<sup>4)</sup>은 국민노후보장패널조사를 통하여 베이비부머의 노후준비여부에 관한 연구를 실시하였다. 연구결과 베이비부머들의 노후준비 정도가 만족스러운 수준이 아니라는 것을 확인하였다. 노후 생활비의 대부분을 본인이나 배우자의 근로소득과 연금이었으며, 그 또한 충분하지 않은 것으로 파악되었다. 노후준비의 확률이 높은 경우는 동거가구원수가 적을수

2) 김정주, "역모기지 수요 변화의 결정요인 분석과 정책적 시사점", 서울도시연구, 서울연구원, 2013, 제14권 2호, pp.13-33.

3) 전경구, "연금에 역모기지에 대한 태도와 가입의사결정에 미치는 영향", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집, pp.183-196.

4) 이승신, "베이비부머의 노후준비여부에 관한 연구", 소비자문제연구, 한국소비자원, 2013, 제44권 2호, pp.73-95.

록, 교육수준이 높을수록, 건강, 여가, 경제 만족도가 높을수록, 가계총소득이 높을수록, 저축이 없는 경우보다 있는 경우, 자가 소유주택이 있는 경우, 그리고 경제적으로 독립적인 생활을 하고 있는 경우인 것으로 밝혀졌다.

김용선·송명규(2012)<sup>5)</sup>의 연구에서는 주택연금제도의 잠재적 수요자의 인구학적 특성과 인지여부를 중심으로 선택요인을 분석하였다. 주택연금의 선택에 있어서 통계적으로 유의미한 영향을 주는 변수로서 연령, 주거형태, 별도 주택소유 여부, 가구의 월평균소득, 주택연금제도 인지 여부 등이며, 연령이 높을수록, 주거형태가 자가보다 임차일수록, 별도의 주택을 소유할수록, 월평균소득이 낮을수록, 제도의 인지여부가 높을수록 주택연금제도의 이용을 위한 선택의 요인으로 작용하는 것으로 확인되었다.

백은영·정순희(2012)<sup>6)</sup>는 베이비부머의 재정현황과 주택자산이 은퇴준비 정도에 미치는 영향에 대해서 연구하였다. 베이비부머의 현재 재정현황에 있어서는 유동성 측면에서 가장 취약한 상황임을 알 수 있었다. 이는 가용자산의 78% 부동산인 거주주택임을 감안하면 충분히 예견되는 결과이다. 주택보유에 따른 베이비부머의 은퇴준비 정도의 차이에서는 전체적으로 주택보유자가 미보유자에 비해 재무적으로 더 나은 수준이며, 준비의 수준도 더 우량한 것으로 확인되었다.

박근수·김영훈(2010)<sup>7)</sup>의 연구에서는 행동에 대한 태도의 요인으로서 노후자금 마련, 자녀부담 감소, 다양한 여가활동 향유, 노후 삶의 질 보장에 대해서 긍정적일수록, 사회적 체면, 친인척들의 부정적 인식, 주택 가치에 비해 적은 연금액에 대해 부정적이지 않을수록, 여성일수록, 주택연금의 필요성에 대해서 높게 영향을 미

치는 것으로 밝혀졌으며, 연령이 낮고, 주택연금 제도에 대한 정보를 충분히 가지고 있으며, 긍정적인 의향을 가진 경우 제도이용에 더 필요욕구가 더 높다는 것을 확인하였다.

기존 주택연금에 대한 선행연구들은 주택연금제도의 이용을 통한 경제적 이익이나 예상되는 사회적 그리고 경제적 효과에 대해서 확인하는 정도의 연구결과를 확인하였으나, 이번 연구에서는 주택연금 제도를 이용하고자 할 때 제도이용자들이 가장 중요하게 생각하는 제도이용의 결정요인을 확인하게 되었다.

### Ⅲ. 고령사회의 문제점

고령사회는 여러 가지 사회적 문제를 야기하게 될 것이다. 우선 급격한 출산률 저하에 따라 생산가능인구(15-64세)의 감소와 더불어 생산성이 높은 양질의 노동력 공급의 감소가 예상되며, 노인세대에 대한 사회적 부담률이 커지게 되어, 2060년에는 젊은 세대 1명이 노인 세대 1인을 부담해야 하는 상황까지 예상되고 있다. 그 외에도 경제적 활동을 통한 자원을 생산하여 저축할 수 있는 시기는 점점 짧아지고, 기대수명의 연장에 따른 생산활동 없이 소비만 하는 시기는 점점 길어져 경제성장을 위한 저축률의 감소와 함께 가장 중요하고 급박한 사회적 문제로 발전하게 될 것이다.

#### 1. 국민연금의 고갈 예상

1988년부터 시작된 국민연금제도는 국가가 운영하는 사회보험으로서 의료보험과 더불어

5) 김용선·송명규, "로짓모형을 활용한 잠재적 수요자의 역모기지 선택요인에 관한 연구 : 인구학적 특성과 역모기지제도에 대한 인지 여부를 중심으로", 부동산학보, 부동산학회, 2012, 제50집, pp.30-43.

6) 백은영·정순희, "베이비부머 재정현황과 주택자산이 은퇴준비 정도에 미치는 영향", 소비문화연구, 한국소비문화학회, 2012, 제15권 1호, pp.141-160.

7) 박근수·김영훈, "고령자의 주택연금제도 이용의 필요성에 영향을 미치는 요인 : 55세 이상 고령자를 중심으로", 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2010, 통권 50호, pp.291-312.

우리나라의 대표적인 사회보험제도이다. 가입대상자는 공무원, 군인 등 특수직 종사자를 제외한 일반 민간기업 근로자와 개인 자영업자 등이다. 가입자가 노령이나 질병, 사망 등으로 소득능력이 상실 또는 감퇴 되었을 경우 본인이나 유족의 생계를 보장하기 위한 목적으로 운영된다.

최근 여러 연구들에서 2050년 전후 기금자체가 고갈될 위험이 있는 것으로 발표되는 등 여러 가지 문제점이 지적되고 있어 기금고갈의 사회적 파장을 고려한다면 빠른 대안과 해결책을 사회적 합의를 통해서 준비되어야 할 것이다.

- ① 저부담-고급여의 불합리한 급여지급 방식
- ② 사업장가입자와 지역가입자간 불평등 심화 및 납부예외세대의 급증
- ③ 세계 4대 규모의 막대한 기금자금의 효율적 운영관리의 문제
- ④ 공무원연금 등과의 차별적 운영
- ⑤ 저출산 고령인구 증가에 따른 기금고갈 예상

## 2. 베이비부머의 은퇴

우리나라의 베이비부머<sup>8)</sup>들의 은퇴가 시작되고 있다. 해방과 전쟁이후 어려움과 경제발전의 과정을 직접 경험하였으며, 사회적 분위기 및 경제문제에 있어서 사회구성원 간 경쟁이 매우 치열하였다. 자녀에 대한 교육열은 그 어느 세대보다 높았으며, 자녀에 대한 과도한 양육부담, 높은 주거비용으로 인하여 자신들의 향후 노후 경제생활의 준비는 소홀히 할 수밖에 없는 상황이었다. 따라서 베이비부머들의 은퇴에 따라 예상되는 발생 가능한 문제들의 사회적 파장은 매우 클 것이다. 우선 사회적 연금제도의 부족에 따른 국가재원의 부담은 점점 커지게 될 것이며, 은퇴 세대의 노후경제생활 자금을 마련 위한 주거공간의 이전으로 부동산시장에서 거래가 증가

하여 부동산 시장은 불안정한 모습을 보이게 될 것이다. 1990년대 후반부터 2000년대 초반까지 미국의 신경제, IT산업의 발전에 따른 닷컴버블에서 가장 높은 성장률을 기록하였다면, 2010년-2030년의 예상은 장기침체, 저성장에 따른 세계경제의 여건은 점점 더 어려워질 것으로 예상되고 있다. 이 시기에 은퇴하는 베이비부머들의 준비되지 못한 은퇴는 개인에게는 경제적 어려움의 문제로 국가차원에서는 과도한 고령세대를 위한 복지재원의 충당으로 다른 사회적 필요자금의 축소에 따른 불균형의 자금운용의 문제가 발생하게 될 것이다. 베이비부머는 평균적으로 은퇴이후 30여년을 경제적 활동 없이 생존함으로써 경제적 소득과 지출 사이에 큰 격차가 발생할 것으로 예상된다. 따라서 고령화에 따른 노후경제생활의 장기적 대책이 수립되어야 할 것이다. 베이비부머 중 10중 4명이 자신이 거주중인 주택을 통해서 노후생활자금을 마련하려는 의도를 가지고 있으며, 그중 1명은 주택연금제도를 이용할 의사가 있는 것으로 나타나고 있다(한경혜외 5인, 2011). 따라서 주택연금 제도는 개인들이 자신들이 가지고 있는 유일한 가치분소득인 주택을 담보로 노후의 경제적 문제를 해결할 수 있는 좋은 대안으로 인식되고 있다. 결국 실물자산인 부동산(대부분 거주중인 주택 등)을 활용하여 연금형태의 자금운영과 사후 매각을 통한 회수의 과정으로 유동성 제고의 경제적 효과를 높이는 방안을 추진해야 할 것이다.

## 3. 노인빈곤율의 문제

고령세대의 노후소득대책에 대한 질문에 대해서 현재 자신이 거주중인 주택이라고 응답한 비율은 63%, 적금 및 보험 47%, 공적연금 45%, 개인연금 34%, 기타 부동산 24%로 응답하였다.(한국보건산업진흥원, 2015 복수응답)

8) 베이비붐(baby boom)은 어떤 시기에 출생하는 아이의 수가 폭증하는 현상으로, 이 시기에 태어난 출생 코호트를 베이비부머(baby boomer)라 부르며, 특히 제2차 세계대전이 끝나면서 대부분의 선진국에서 출산율이 급증하고 출생아 수도 급증하는 베이비붐을 경험했는데, 이는 전쟁 동안 별거하던 젊은 부부들이 재결합하거나 미루었던 결혼과 출산을 한꺼번에 하면서 출산율이 급증하였기 때문이다. 미국은 제2차 세계대전 이후인 1945-60년, 일본은 1948년 전후 그리고 우리나라는 6.25전쟁이후인 1955년 이후 베이비붐 현상이 발생하였다.

1960년대 산업화의 시작과 1980년대 후반 수출주도의 경제성장을 바탕으로 세계경제의 한 축을 담당하는 선진 개발도상국이 되었으며, 1996년 OECD가입, 그리고 1997년 외환위기 등 경제적 변화가 매우 컸다. 산업의 구조조정 대량해고, 명예퇴직 등 노동시장에 가해진 급격한 변화는 개인들에게도 커다란 변화를 요구하였다. 특히 젊어서 열심히 일하고, 자녀들 교육 잘 시키면, 이후 노후생활은 어떻게든 잘 유지될 것으로 기대하며 현실만 바라보며 경제활동에 최선을 다하였으나, 저출산 및 고령화의 시대에서 기대되는 미래의 은퇴 후 생활은 미리 충분한 준비를 하지 않으면 빈곤한 경제생활이 기다리고 있다는 것이다. 베이비부머 세대 10명 중 7명은 노후 준비를 하지 못하고 있는 것으로 나타났다. 이는 퇴직 후 빈곤한 노후로 이어지는 만큼 경제적 활동을 지원할 수 있는 일자리 기회를 늘려야 하며 이들이 은퇴 후 연금을 받기 전까지 경제적 공백기가 발생하지 않도록 연금제도도 보완해야 될 것으로 분석되고 있다. 부모와 자식 부양의 책임감 때문에 자신의 노후 준비에 소홀할 수밖에 없어 고령화 시대에 걸맞은 노후 준비를 한 베이비부머 세대가 많지 않으며, 이는 사회적 문제가 되고 있다.

〈표 2〉 OECD 회원국 소득빈곤율 비교<sup>9)</sup>

| 구분   | 2010   |       | 2012   |       |
|------|--------|-------|--------|-------|
|      | 65세 이상 | 전체 인구 | 65세 이상 | 전체 인구 |
| 한국   | 47.2   | 15.2  | 49.6   | 14.6  |
| 호주   | 35.5   | 14.4  | 35.5   | 14.0  |
| 멕시코  | 27.6   | 20.4  | 31.2   | 21.4  |
| 미국   | 19.9   | 17.4  | 21.5   | 17.6  |
| 일본   | 19.4   | 16.0  | 19.4   | 16.0  |
| 영국   | 8.6    | 10.0  | 13.4   | 10.5  |
| 독일   | 10.5   | 8.8   | 9.4    | 8.4   |
| 스웨덴  | 9.5    | 9.1   | 9.3    | 9.0   |
| 프랑스  | 5.4    | 7.9   | 3.8    | 8.1   |
| OECD | 20.4   | 13.4  | 12.6   | 11.4  |

자료 : OECD-Pensions at a Glance(2015)

또한 베이비붐 세대가 은퇴하고 85세까지

약 30년 간 생활한다고 가정할 때 매달 약 250만원의 생활비가 필요하며 총 9억2400만 원이 필요한 것으로 예상되고 있으며, 안정적 노후경제 생활을 위한 완벽한 준비를 하고 있는 베이비부머는 거의 없으며, 결국 현재 자신이 거주하고 있는 부동산 자산을 대상으로 주택을 담보로 하는 주택연금제도가 향후 이들 베이비부머의 노후 생활자금 운영에 큰 영향을 줄 것으로 예상된다.

고령사회와 함께 세계 최고 저출산의 국가로 분류되는 우리나라의 고령화문제가 다른 OECD회원국의 문제보다 훨씬 더 심각하다는 것을 증명하는 사례이다. 출산과 육아에 따른 여성근로자의 일자리에 대한 경력단절 등 개인적 능력을 발휘할 수 있는 기회의 포기에서 발생하는 기회비용과 자녀의 양육비용과 각종 사교육에 부담해야 하는 비용적 측면을 고려했을 때, 전체 명시적 비용과 여러 가능성의 포기에 따른 기회비용이 출산과 양육의 포기로 이어져 결국 사회적으로 저출산의 결과로 나타난다고 할 수 있다. 결국 미래의 지속가능한 성장을 위하여 안정적인 노동인구의 확보를 위해서는 정부는 다양한 출산지원 정책 및 국가의 존립을 위협하는 저출산을 극복하기 위한 국가 차원의 적극적인 양육지원정책을 시행하여야 한다. 자녀의 양육과 교육에 막대한 경제적, 정신적 비용이 발생하는데, 양육시기에는 막대한 사교육비 등의 경제적 부담이 사회진출시기에는 경기침체에 따라 늦어지는 취업과 그에 따른 결혼시기에 필요한 자금의 준비가 어려워 결국 자녀들이 가정을 이루는데 필요한 경제적 지원을 함으로써 자신들의 노후 경제생활을 거의 준비하지 못하게 되는 것이다. 결국 은퇴 후 경제활동 없이 남은 노후의 안정적 경제생활을 위해서 기존의 연금이나 퇴직금 등이 불안정적 수급이나 부족의 문제를 해결하고자 자신이 거주하고 있는 주택을 담보 노후 경제생활자금을 위한 연금형태의 지원을 통해서 노후빈곤의 문제를 해결하고자 하는 것이 주택연금제도인 것이다.

9) <http://www.oecd.org/els/public-pensions/oecd-pensions-at-a-glance-19991363.htm>

## Ⅳ. 주택연금제도 만족도 결정요인 분석

### 1. 자료수집

본 연구를 위한 자료 수집 및 분석은 2차에 걸쳐 진행되었다. 1차 조사에서는 서울 및 전국의 50세 이상의 성인남녀를 대상으로 2016년 3월 주택연금에 대한 이해와 제도의 활용에 대하여 사전조사를 통해서 주택연금에 대한 인지도부와 주택연금제도를 선택할 때 중요하게 생각하는 변수들을 선별하였다. 그리고 1차 조사에서 수집된 선별된 변수(노후대책, 노후자금, 가입조건, 대출금리, 보증료, 세금감면, 담보부동산, 월지급액 등)에 대한 설문조사를 통해서 2016년 3월 15일-4월 15일까지 진행하였다. 설문의 방법은 1:1 면접 방식으로 진행 되었다. 면접대상자의 선정에 있어서 농지연금과의 교차응답을 방지하고자 주로 서울을 비롯한 도시지역 거주자를 대상으로 선별하였으며, 은퇴이전의 세대를 대상으로 분석하고자 설문지 문항에서 현재 은퇴자와 은퇴예정자의 구분을 확인하고, 예비 은퇴자를 중심으로 분석을 실시하였다.

총 400부의 설문지를 배포하여 327부가 회수되었으며, 설문 응답 중 불성실하고 통계분석에 사용하기 어려운 37부의 설문을 제외한, 총 290부의 설문을 실증분석에 이용하였다.

### 2. 변수정의

실증분석을 위하여 주택연금제도를 이용하고자 하는 이용고객들이 가장 중요하게 생각하는 주택연금선택에 영향을 주는 구성요소를 확인하였다. 연구의 가장 중요한 핵심은 제도도입 초기에 있는 주택연금을 활성화하기 위하여 제도를 이용하고자 하는 베이비부머를 중심으로 한 예비은퇴자들이 은퇴 후 경제생활의 지원을 위한 주택연금제도의 이용에 있어서 선택기준 즉, 제도이용에 가장 큰 영향을 주는 요인을 확인하고자 하였다.

주택연금제도의 정책적 지원제도에서 베이비부머를 비롯한 예비 은퇴자들의 선택의 가능성이 커진다는 점에서 제도 운영의 안정성 확보를 위한 주택연금제도의 구성에 있어서 중요 변수들의 지원정도를 파악하였다. 각종제한, 세금혜택, 초기보증료, 대출금리, 월지급액정도, 평생거주확신, 가입조건 및 담보조건을 선택하였

〈표 3〉 주택연금 설문조사 기본사항

|                |                      |                      |                       |                      |                      |                      |
|----------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1. 성 별         | 남성 : 159명(54.8%)     |                      |                       |                      | 여성 : 131명(45.2%)     |                      |
| 2. 평균연령        | 54.94세               |                      |                       |                      |                      |                      |
| 3. 학력          | 초등<br>3명(1.0)        | 중등<br>6명(2.1)        | 고등<br>116명(40.0)      | 대학<br>140명(48.3)     | 대학원이상<br>25명(8.6)    |                      |
| 4. 보유주택        | 아파트<br>207명(71.4)    | 단독주택<br>38명(13.1)    | 연립주택<br>30명(10.3)     | 오피스텔<br>6명(2.1)      | 기타<br>9명(3.1)        |                      |
| 5. 보유주택 규모     | 20평 이하<br>8명(2.8)    | 20-30평<br>60명(20.7)  | 30-40평<br>154명(53.1)  | 40-50평<br>40명(13.8)  | 50평 이상<br>28명(9.7)   |                      |
| 6. 보유주택 가격     | 2억이하<br>50명(17.2)    | 2-3억<br>116명(40.0)   | 4-5억<br>71명(24.5)     | 6-7억<br>25명(8.6)     | 8-9억<br>11명(3.8)     | 9억 이상<br>17명(5.9)    |
| 7. 가입연금        | 국민연금<br>199명(68.6)   | 개인연금<br>36명(12.4)    | 공무원연금<br>18명(6.2)     | 군인연금<br>1명(0.3)      | 기타<br>36명(12.4)      |                      |
| 8. 월평균 소득      | 200만 미만<br>27명(9.3)  | 200-300<br>50명(17.2) | 300-400<br>57명(19.7)  | 400-500<br>47명(16.2) | 500-600<br>47명(16.2) | 600만 이상<br>62명(21.4) |
| 9. 월평균 생활비     | 100만 미만<br>28명(9.7)  | 100-200<br>36명(12.4) | 200-300<br>62명(21.4)  | 300-400<br>80명(27.6) | 400-500<br>38명(13.1) | 500만 이상<br>46명(15.9) |
| 10. 은퇴후 예상 생활비 | 100만 미만<br>30명(10.3) | 100-200<br>41명(14.1) | 200-300<br>103명(35.5) | 300-400<br>76명(26.2) | 400-500<br>20명(6.9)  | 500만 이상<br>20명(6.9)  |
| 11. 은퇴 준비      | 부동산<br>84명(29.0)     | 주식<br>5명(1.7)        | 예금<br>63명(21.7)       | 연금<br>78명(26.9)      | 준비중<br>60명(20.7)     |                      |

다. 또한 주택연금제도를 이용하고자 하는 이용자들의 현재의 경제적 수준의 만족정도 또한 중요한 변수적 요인이 될 것으로 예상하여, 그들의 현재의 경제생활 만족도를 측정하였으며, 주요 변수로 경제준비, 노후준비, 지인비교, 연금경제 등의 만족 정도를 측정하였다. 마지막으로 은퇴 후 희망하는 노후경제생활의 수준이 제도이용에 일정부분 영향을 줄 것이라는 판단아래, 은퇴경제수준의 변수로 월 소득, 노동가능건강상태, 월 생활비, 그리고 은퇴예상생활비를 변수로 실증 분석을 실시하였다.

주택연금 제도를 이용하기 위하여 기본적으로 요구되는 기능에 대한 정의에 의하여 주택연금 제도 선택의 중요요인으로 주택연금제도의 정책적 지원제도, 경제적 만족 정도, 그리고 은퇴 후 기대하는 경제수준에 대한 3가지 범주를 파악하고, 각각의 범주에 대한 다양한 변수에 대한 설문지를 활용한 조사를 수행하였다.

### 1) 만 족

소비자의 재화나 서비스 이용에 대한 결과의 측정치로서 대부분의 기업이나 산업에서 기업이 향후 계속기업(going concern)으로 성장하기 위한 조건이며, 고객만족을 통하여 경쟁기업보다 높은 경쟁력을 유지하면서, 매출액 증대나 이윤극대화의 재무적 성과가 아니니 고객들에게 최대의 만족을 주는 것에서 기업의 존재 의의를 찾으려는 경영방식을 의미한다. 따라서 경영의 최종목표를 고객의 정성적 감동에 따른 지속적 사용 즉 재구매의 정도로 파악하고 이후 추천계획을 파악하여 기업의 재화나 서비스의 성과를 측정하게 된다.

### 2) 이용계획

이용계획은 서비스나 제도를 이용하고자 하는 수요자가 재화나 서비스의 이용을 위하여 부담한 비용과 자신이 얻은 효용을 비교하여, 자신의 만족이나 효용이 크다는 확신이나 믿음이 생겼을 경우 재화나 서비스의 이용을 하게 되며,

기대했던 것보다 효용이나 만족의 정도가 크다면 이후에도 지속적으로 이용할 가능성이 커질 것이라는 예상을 하며, 재이용의사 또는 고객충성도와 유사한 개념이라고 할 수 있다.

### 3) 추천계획

추천계획은 제품이나 서비스를 구매하여 경험한 소비자들이 자신의 구매와 사용의 경험을 주위의 지인들과 함께 공유하고자 하는 의도를 의미한다. 기존의 추천의도와 관련된 선행연구에서는 추천계획은 자신의 만족정도에 대한 긍정의 외부적 표현으로 정의하고 있다. 고객의 기대(expectations)와 필요(needs)에 의해서 제품이나 서비스의 구매와 재구매가 이루어지며, 만족한 고객은 지속적인 사용을 계획하게 되고, 자신의 재화와 서비스에 대한 만족에 대한 경험을 주위의 가족과 지인들에게 구전하게 된다는 것이다. 불만족한 고객의 경우에는 재화나 서비스를 제공한 기업이나 점포에 대한 다양한 방법으로 자신의 불만족과 실망을 전달하게 되는데, 최근에는 SNS, 인터넷 블로그, 카페 등 다양한 방법으로 실시간으로 이용에 대한 만족과 불만족의 경험이 게시되어 고객들의 불만족에 대한 나쁜 구전의 파급효과가 더욱 커지고 있어 기업들의 불만족한 고객에 대한 관리가 중요하게 되었다.

## 3. 연구모형

회귀분석은 모집단을 구성하는 변수들 간에 어떠한 관계가 있는지 그리고 변수들 간의 인과관계가 존재한다면 이를 어떻게 함수로 표현하는 것이 합리적인가에 대한 문제를 다루는 분석방법이다. 변수들 중 하나를 종속변수로 나머지를 독립변수로 하여 이들 변수들이 서로 상관관계를 가질 때 독립변수가 변화함에 따라 종속변수가 어떻게 변화하는가를 규명하는 통계기법이다.

가설 1. 주택연금 지원제도는 주택연금 이용계획에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

〈표 4〉 주택연금 제도 서비스 품질 구성 설문 영역

| 서비스품질 영향 요인 | 조작적 정의                         | 측 정 항 목                       |
|-------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 주택연금제도      | 주택연금제도의 이용에 대한 제도적 지원정도        | 각종제한 제도이용에 중요한 결정요인이다.        |
|             |                                | 세금혜택은 제도이용에 중요한 결정요인이다.       |
|             |                                | 초기보증료는 제도이용에 중요한 결정요인이다.      |
|             |                                | 대출금리는 제도이용에 중요한 결정요인이다.       |
|             |                                | 월지급액정도는 제도이용에 중요한 결정요인이다.     |
|             |                                | 평생거주확신은 제도이용에 중요한 결정요인이다.     |
|             |                                | 가입조건은 제도이용에 중요한 결정요인이다.       |
| 경제 만족정도     | 현재의 경제적 수준의 만족도                | 담보조건은 제도이용에 중요한 결정요인이다.       |
|             |                                | 경제준비만족정도는 제도이용에 중요한 결정요인이다.   |
|             |                                | 노후준비만족정도는 제도이용에 중요한 결정요인이다.   |
|             |                                | 지인비교만족정도는 제도이용에 중요한 결정요인이다.   |
| 은퇴경제수준      | 은퇴 후 경제생활에 영향을 주는 주요 요인에 대한 수준 | 연금경제만족정도는 제도이용에 중요한 결정요인이다.   |
|             |                                | 월 소득은 제도이용에 중요한 결정요인이다.       |
|             |                                | 노동가능건강상태는 제도이용에 중요한 결정요인이다.   |
|             |                                | 월 생활비 수준은 제도이용에 중요한 결정요인이다.   |
|             |                                | 기대 은퇴예상생활비는 제도이용에 중요한 결정요인이다. |

가설 2. 경제적 만족정도는 주택연금 이용 계획에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 3. 은퇴후 기대경제수준은 주택연금 이용계획에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 4. 주택연금 지원제도는 주택연금 추천계획에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 5. 경제적 만족정도는 주택연금 추천 계획에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 6. 은퇴후 기대경제수준은 주택연금 추천계획에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

주택연금제도에 대한 선행연구의 검토를 통해서 아래와 같은 실증모형을 설정하였다.

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \varepsilon_i$$

$X_1$ 은 주택연금제도의 이용에 대한 제도적 지원정도에 대한 내용으로서 세금혜택, 초기보증료, 대출금리, 월지급액수준, 평생거주확신 및 담보조건 등에 대한 설문대상자들에게 리커트 7점 척도로 확인하였다.

$X_2$ 은 현재의 경제적 만족도에 대한 질의를 하였으며, 노후생활 준비 및 주변 지인과의 비교 정도 그리고 노후경제생활의 핵심적 준비인 연금에 대한 만족도를 분석하였다.

$X_3$ 은 은퇴 후 경제생활에 영향을 주는 주요 요인에 대한 수준으로서 월 소득, 월 생활비, 노동가능건강상태 그리고 기대 은퇴예상생활비에 대한 분석을 실시하였다.

#### 4. 신뢰성 및 타당성 분석

연구모형에 포함된 요인간의 상호적 관계를 분석하고자 신뢰성 분석(Reliability analysis)과 타당성 분석(Validity analysis)을 실시하기 위하여 탐색적 요인분석과 신뢰성 계수를 확인하였다. 신뢰성 분석은 유사한 조건하에 같은 대상을 반복적으로 측정 하였을때 같은 결과가 나오는 정도에 관한 것이며, 타당성 분석은 조사하고자 하는 개념을 측정값이 얼마나 잘 나타내고 있는가에 관한 것이다. 실증연구에 사용된 변수들이 서로 분리되어 있고 각기 고유한 특성을 가지고 있는지를 확인하는 수렴타당성 및 판별타당성을 확인하였다. 각각의 변수를 구성하고 있는 항목에 대하여 요인분석을 실시하였다. 직교회전법으로 사용되는 베리맥스 회전법을 사용하였다. 신뢰성을 검증하고자 가장 많이 이용하는 크론바흐 알파(Cronbach's alpha)값을 이용하여 검증하였다.

일반적으로 사회과학 분야에서는 크론바흐 알파값이 0.6 이상이면 비교적 신뢰도가 높다고

인정할 수 있다. 신뢰성 분석에서 크론바흐 알파 값이 주택연금제도의 지원제도에서는 0.941, 경제적 만족정도는 0.913, 그리고 은퇴 기대경제수준은 0.708을 나타내어, 신뢰성에는 문제가 없는 것으로 확인되었다.

타당성 분석에서는 요인분석(factor analysis)의 방법으로 시행하였다. 그 과정에서 주택연금 이용자의 선택의 조건을 정책제도 측면, 현재 만족정도 그리고 은퇴 후 기대하는 경제수준의 범위로 구분하였으며, 분석결과 주택연금 지원제도에서는 각종제한, 세금혜택, 초기보증료, 대출금리, 월지급액정도, 평생거주확신, 가입조건 및 담보조건이, 현재의 경제적 만족 정도에 있어서는 경제준비, 노후준비, 지인비교, 연금경제 등의 만족 정도가 중요변수로 선택되었다. 은퇴 후 희망하는 노후경제생활의 수준에서는 월 소득, 노동가능건강상태, 월 생활비, 그리고 은퇴예상 생활비가 변수로 선택되어 실증분석에 사용되었다. 또한 다중회귀분석과정에서 변수들간의 관계를 확인하고자 다중공선성(multicollinearity) 존재여부는 VIF

(Variance Inflation Factors)값으로 확인할 수 있으며, 통계적으로 10보다 큰 값이면 변수가 다중공선성의 문제가 존재할 수 있는 것으로 알려져 있으며, 분석결과 변수들 상호간에는 다중공선성 문제는 존재하지 않는 것으로 확인되었다.

일반적으로 사회과학 분야에서는 크론바흐 알파값이 0.6 이상이면 비교적 신뢰도가 높다고 인정할 수 있다. 신뢰성 분석에서 크론바흐 알파 값이 편리성은 0.893, 경제성 0.805, 그리고 안전성은 0.762로 신뢰성에는 문제가 없는 것으로 확인되었다.

주택연금 제도에 설문응답자들이 생각하는 주택연금 제도를 활용함으로써 얻을 수 있는 요인들의 만족도를 조사하고자 주택연금 제도사용의 결정요인 중 '경제성, 편리성 그리고 안전성'에 다중회귀분석을 실시하였다. 또한 다중회귀분석과정에서 변수들 간의 관계를 확인하고자 다중공선성(multicollinearity) 존재여부는 VIF(Variance Inflation Factors)값으로 확인할 수 있으며, 통계적으로 10보다 큰 값이면 변수가 다중공선성의 문제가 존재할 수 있는 것으로 알려져 있으며, 분석결과 변수들 상호간에는 다중공선성 문제는 존재하지 않는 것으로 확인되었다.

〈표 5〉 변수에 대한 신뢰성 및 타당성 분석결과

| 구분     | 변수       | 요인    |       |       | Cronbach's alpha |
|--------|----------|-------|-------|-------|------------------|
|        |          | 1     | 2     | 3     |                  |
| 정책제도   | 각종제한     | .899  | .143  | -.035 | .941             |
|        | 세금혜택     | .889  | .128  | -.108 |                  |
|        | 초기보증료    | .875  | .129  | -.025 |                  |
|        | 대출금리     | .847  | .122  | .054  |                  |
|        | 월지급액인상   | .829  | .081  | -.012 |                  |
|        | 평생거주확신   | .802  | .068  | -.014 |                  |
|        | 가입조건     | .782  | .128  | -.062 |                  |
|        | 담보조건     | .742  | .112  | -.122 |                  |
| 현재만족정도 | 경제준비만족   | -.264 | .824  | -.281 | .913             |
|        | 노후준비만족   | -.240 | .805  | -.329 |                  |
|        | 지인비교만족   | -.120 | .789  | -.354 |                  |
|        | 연금경제만족   | -.292 | .751  | -.237 |                  |
| 은퇴경제수준 | 월생활비     | .061  | .579  | .720  | .708             |
|        | 월소득      | -.088 | .583  | .647  |                  |
|        | 노동가능건강상태 | -.026 | -.278 | .621  |                  |
|        | 은퇴예상생활비  | -.001 | .573  | .617  |                  |

## 5. 실증분석

주택연금 제도의 이용계획에 있어서 연금제도의 지원제도에 있어서 '가입조건', '초기보증료', '담보조건' 그리고 '월지급액인상', 경제적 만족 정도에서는 '노후준비만족'과 '지인비교만족' 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 '노동가능건강상태'와 '월 소득'변수가 통계적으로 유의한 것으로 확인되었다.

주택연금 제도의 추천계획에 있어서는 우선 연금지원제도에서 '가입조건', '대출금리', 그리고 '월지급액인상', 경제적 만족 정도에서는 '지인비교만족' 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 '노동가능건강상태'변수가 통계적으로 유의한

〈표 6〉 주택연금제도 이용자 회귀분석 결과 - 이용계획

| Model    | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t      | Sig.    | Collinearity Statistics |       |
|----------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|---------|-------------------------|-------|
|          | B                           | Std. Error | Beta                      |        |         | Tolerance               | VIF   |
| 가입조건     | .389                        | .071       | .372                      | 5.487  | .000*** | .413                    | 2.423 |
| 대출금리     | .013                        | .083       | .012                      | .159   | .874    | .331                    | 3.018 |
| 초기보증료    | .191                        | .094       | .177                      | 2.033  | .043**  | .250                    | 4.004 |
| 세금혜택     | .003                        | .104       | .003                      | .028   | .978    | .223                    | 4.474 |
| 각종제한     | -.015                       | .106       | -.014                     | -.141  | .888    | .200                    | 5.012 |
| 담보조건     | .136                        | .066       | .134                      | 2.053  | .041**  | .444                    | 2.254 |
| 월지급액인상   | .178                        | .084       | .158                      | 2.113  | .035**  | .342                    | 2.924 |
| 평생거주확신   | -.048                       | .074       | -.045                     | -.642  | .521    | .385                    | 2.595 |
| 경제준비만족   | -.056                       | .122       | -.055                     | -.464  | .643    | .234                    | 4.272 |
| 연금준비만족   | -.046                       | .102       | -.043                     | -.454  | .650    | .363                    | 2.756 |
| 노후준비만족   | -.244                       | .104       | -.240                     | -2.337 | .020**  | .311                    | 3.220 |
| 지인비교만족   | .415                        | .097       | .396                      | 4.264  | .000*** | .381                    | 2.626 |
| 노동가능건강상태 | .146                        | .067       | .131                      | 2.186  | .030**  | .941                    | 1.063 |
| 월소득      | -.001                       | .001       | -.160                     | -1.839 | .067*   | .447                    | 2.235 |
| 월생활비     | .001                        | .001       | .066                      | .673   | .501    | .357                    | 2.802 |
| 은퇴예상생활비  | .002                        | .001       | .129                      | 1.541  | .125    | .486                    | 2.057 |

\*. 상관계수는 0.1 수준(양쪽)에서 유의, \*\*. 상관계수는 0.05 수준(양쪽)에서 유의, \*\*\*. 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의

것으로 확인되었다.

실증분석결과 요인분석(Factor Analysis)에서 선택된 주택연금 지원제도에서는 각종제한, 세금혜택, 초기보증료, 대출금리, 월지급액인상, 평생거주확신, 가입조건, 담보조건으로 변수가 채택되었으며, 경제수준 만족도에서는 경제준비, 노후준비, 지인비교, 연금경제가 변수로, 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 월 소득, 노동가능건강상태, 그리고 은퇴예상생활비를 변수로 구성하였다. 회귀분석(Regression)에서는 이용계획과 추천계획에 통계적으로 유의한 영향을 주는 변수를 찾고자 하였다. 분석결과 이용계획에서는 제도 지원제도에서 초기보증료, 월지급액인상, 가입조건, 담보조건과 경제적 만족도에서는 노후준비와 지인비교, 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 월 소득과 노동가능건강상태가 영향을 주는 요인으로 확인되었으며, 추천계획에서는 제도 지원제도에서 초기보증료, 월지급액인상, 가입조건과 경제적 만족도에서는 지인비교, 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 노동가능건강상태가 영향을 주는 요인으로 확인되었다.

#### IV. 결 론

고령인구의 급속한 증가와 출산율의 급감에 따르는 사회적 비용의 기하급수적 증가하고 있다. 이러한 문제의 해결점을 찾는 일을 더 이상 미루거나 기다릴만한 시간이 없는 급박한 사회 문제인 것이다. 특히 우리나라의 경우 베이비부머들의 은퇴가 시작되는 시기이기에 그들의 은퇴 후 경제생활의 안정적 유지가 이후 고령세대의 경제적 자립을 위한 기본이 될 것이기에 고령세대의 노후 경제생활의 지원정책으로 추진되고 있는 주택연금제도를 활용한 노후 경제생활의 안정적 유지는 매우 중요한 의미가 있는 것이다.

제도도입 초기에 있는 주택연금을 활성화하기 위하여 잠재 수요고객인 베이비부머 세대를 중심으로 예비 은퇴자들의 주택연금제도의 이용에 있어서 선택기준 즉, 제도이용에 가장 큰 영향을 주는 요인을 확인하고자 하였다. 주택연금제도의 만족도에 영향을 주는 변수를 요인분석(Factor analysis)을 통해서 정책적 지원제도(세금혜택, 초기보증료, 이용금리, 월지급액, 가입조건, 담보조건, 각종제한), 경제적 만족(경제

〈표 7〉 주택연금제도 이용자 회귀분석 결과 - 추천계획

| Model    | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t      | Sig.    | Collinearity Statistics |       |
|----------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|---------|-------------------------|-------|
|          | B                           | Std. Error | Beta                      |        |         | Tolerance               | VIF   |
| 가입조건     | .272                        | .078       | .258                      | 3.488  | .001*** | .413                    | 2.423 |
| 대출금리     | .151                        | .091       | .136                      | 1.654  | .099*   | .331                    | 3.018 |
| 초기보증료    | .089                        | .103       | .081                      | .857   | .392    | .250                    | 4.004 |
| 세금혜택     | .104                        | .115       | .091                      | .905   | .366    | .223                    | 4.474 |
| 각종제한     | -.085                       | .117       | -.077                     | -.727  | .468    | .200                    | 5.012 |
| 담보조건     | .068                        | .073       | .067                      | .937   | .349    | .444                    | 2.254 |
| 월지급액인상   | .263                        | .093       | .231                      | 2.847  | .005**  | .342                    | 2.924 |
| 평생거주확신   | -.099                       | .081       | -.093                     | -1.214 | .226    | .385                    | 2.595 |
| 경제준비만족   | -.104                       | .124       | -.100                     | -.836  | .404    | .234                    | 4.272 |
| 연금준비만족   | .039                        | .104       | .036                      | .377   | .706    | .363                    | 2.756 |
| 노후준비만족   | -.036                       | .106       | -.035                     | -.334  | .738    | .311                    | 3.220 |
| 지인비교만족   | .294                        | .099       | .278                      | 2.963  | .003*** | .381                    | 2.626 |
| 노동가능건강상태 | .121                        | .068       | .108                      | 1.786  | .075*   | .941                    | 1.063 |
| 월소득      | .000                        | .001       | -.032                     | -.366  | .715    | .447                    | 2.235 |
| 월생활비     | .001                        | .001       | .085                      | .871   | .385    | .357                    | 2.802 |
| 은퇴예상생활비  | .001                        | .001       | .055                      | .660   | .510    | .486                    | 2.057 |

\*. 상관계수는 0.1 수준(양쪽)에서 유의, \*\*. 상관계수는 0.05 수준(양쪽)에서 유의, \*\*\*. 상관계수는 0.01 수준(양쪽)에서 유의

준비, 노후준비, 연금경제, 지인비교) 그리고 은퇴 후 기대하는 경제수준(월 소득, 월 생활비, 은퇴 후 예상 생활비, 노동가능건강상태)로 구분하여 분석하였다. 주택연금제도의 이용계획에 있어서 정책적 지원제도는 가입조건, 초기보증료, 월지급액, 담보조건, 경제적 만족에서는 노후준비와 지인비교, 그리고 개인적 상태에서는 노동가능건강상태와 월 소득이 통계적으로 의사결정에 영향을 주는 요인으로 확인되었다. 추천계획에 있어서 정책적 지원제도는 가입조건, 대출금리, 월지급액, 경제적 만족에서는 지인비교, 그리고 개인적 상태에서는 노동가능건강상태만이 통계적으로 의사결정에 영향을 주는 요인으로 확인되었다. 설문조사과정에서 예비 은퇴자들의 제도 선택에 가장 중요하게 생각하는 변수가 자신의 기존 주택에 거주하며 생존기간 동안 지속적으로 연금을 수령할 수 있는가의 점이었다. 주택연금의 장수위험의 가능성을 정부의 보증을 약속함으로써 제도의 안정적 조기 정착에 노력해야 하고 있다. 저출산에 따른 생산가능인구의 지속적 감소와 경기성장 가능성 저하 그리고 급증하는 노령인구의 경제적 지원은 미래 세대에게 큰 부담으로 작용할 것이다. 이러한 사회

전체의 구조적 문제를 해결하는 수단으로 주택연금제도의 활성화를 제안하는 것이다. 부모세대는 자신이 거주하고 있는 주택을 담보로 일정액의 연금형태로 수령하여 부족한 노령 경제생활의 자금을 확보하고, 자녀세대에서는 부모 세대의 고령 경제생활을 지원해야 하는 부담감에서 벗어나 자신의 은퇴이후의 경제생활을 준비하는 기회로 정부는 국민의 노령경제생활의 안정적 유지를 위한 복지재원의 재정적 규모를 축소하여 경제성장을 위한 분야에 대한 예산정책의 수립 및 집행함으로써 국가경제의 발전을 위한 건설적인 투자를 통해서 선순환의 기회로 삼을 수 있을 것이다.

기존 선행연구와의 비교에서 주택연금을 이용하고자 하는 예비 은퇴자들의 제도이용에 영향을 미치는 결정요인을 찾는다는 점에서 연구의 중요성을 판단할 수 있으나, 설문의 대상을 주로 서울을 비롯한 도시지역의 고령세대를 대상으로 연구가 이루어졌다는 점에서 연구의 한계가 존재하며, 동시에 고령세대가 자신의 주택을 연금형태의 대출제도를 이용한다는 점에서 자식세대 입장에서는 향후 증여 및 상속대상의

재산의 감소라는 결과에 대해서 제도이용에 부정적인 태도를 가지는 경우가 많다는 것을 확인하였다. 따라서 부모와 자식세대의 제도이용과

관련된 갈등의 원인, 결과 그리고 해결방안에 대한 연구가 지속적으로 이루어져야 할 것이다.

## 參考文獻

- 김수용 · 구용근 “노인의 주거요인이 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
- 김영훈, “노후생활보장을 위한 주택연금 이용 의향에 영향을 미치는 요인 연구 : 55세 이상 고령자들을 중심으로”, 한국사회복지조사연구, 연세대학교 사회복지연구소, 2014, 제24권.
- 김용선 · 송명규, “로짓모형을 활용한 잠재적 수요자의 역모기지 선택요인에 관한 연구 : 인구학적 특성과 역모기지제도에 대한 인지 여부를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 김정주, “역모기지 수요 변화의 결정요인 분석과 정책적 시사점”, 서울도시연구, 서울연구원, 2013, 제14권 2호.
- 김창기 · 김용희 · 정승영, “주택가격 결정 요인들의 주택연금의 수익성에 미치는 영향 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 박근수 · 김영훈, “고령자의 주택연금제도 이용의 필요성에 영향을 미치는 요인 : 55세 이상 고령자를 중심으로”, 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2010, 통권 50호.
- 백은영 · 정순희, “베이비부머 재정현황과 주택자산이 은퇴준비 정도에 미치는 영향”, 소비문화연구, 한국소비문화학회, 2012, 제15권 1호.
- 서윤규, “주택연금(Reverse mortgage)제도에 대한 사용자 만족 결정요인 분석”, 금융지식연구, 명지대학교 금융지식연구소, 2015, 제13권 2호.
- 윤정득 · 이현정, “베이비부머와 고령자의 자산효과 차이 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 이승진, “베이비부머의 노후준비여부에 관한 연구”, 소비자문제연구, 한국소비자원, 2014, 제44권 2호.
- 이현정 · 윤정득, “자가소유 노인가구의 자산효과 변화 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 이효병, “주택모기지론 거래은행 선택요인 분석 : 생애주기를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
- 전경구, “연금이 역모기지에 대한 태도와 가입의사결정에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013 55집.
- 최효비 · 이재송 · 최열, “은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 65집.
- David H. Downs, Z. Nuray Guner and Gray A. Patterson, “Capital Distribution Policy and Information Asymmetry : A Real Estate Market Perspective”. *Journal of real estate finance and economics*, 2000, vol 21.
- HyeYoun Baek · SeonJu Lee · Hangsuck Lee, “An Analysis of a Reverse Mortgages using a Multiple Life Model”, *The Korean Journal of Applied Statistics*, 2013, vol 26(3).
- Michael, C. F., “Reverse Mortgages Choice-A Theoretical and empirical analysis of the borrowing decisions of elderly homeowners”, *Journal of Housing Research*, 1999, vol 10(2).
- Salandro, D. and Harrison, W. B., “Determinant of the Demand for Home Equity Credit lines”, *Journal of Consumer Affairs*, 1997, vol 31(2).
- Thomas J. Miceli and C. F. Simans, “Reverse Mortgages and Borrower Maintenance Risk”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 1994, vol 22(2).
- Thomas P. Boehm and Michael C. Ehrhardt, “Reverse Mortgages and Interest Rate Risk”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 1994, vol 22(2).