

자녀세대의 주택연금제도에 대한 이용만족도 결정 요인 분석*

Determinants for Children Generation Satisfaction of Reverse Mortgage for the Real Estate Market

서 윤 규**

Seo, Yun Keuy

目 次

- | | |
|----------------------|------------------------|
| I. 서론 | IV. 주택연금제도 만족도 결정요인 분석 |
| II. 고령화의 현황과 문제점 | 1. 연구모형 |
| 1. 우리나라 고령화 현황 | 2. 자료수집 및 가설설정 |
| 2. 우리나라 고령화의 문제점 | 3. 신뢰성 및 타당성 분석 |
| III. 주택연금제도의 정의 및 활용 | 4. 실증분석 |
| 1. 주택연금제도의 의의 | V. 결 론 |
| 2. 우리나라 주택연금제도 현황 | 〈abstract〉 |
| 3. 주택연금제도 선행연구 | 〈참고문헌〉 |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

Recent precedent studies on housing pension(reverse mortgage) were mostly those which confirm decisive factors exercising the most significant effects in relation to aged population's understanding and utilization of pension system and national researches and studies of elderly life's economic stability and national social welfare level. It is asserted that disagreement with children of factor making the use of the system difficult accounts for a substantial part. It is expected that expectation to inherit parents' currently residing house in a certain point of future disappears due to the use of housing pension system and deprivation of a chance for inheritance serves as a rejection to the use of housing pension system.

(2) RESEARCH METHOD

The most important key of the study is to confirm selection standards in using

* 이 논문 또는 저서는 2015년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2015S1A5B5A07042898)

** 주 저 자 : 명지대학교 국제통상학과 객원조교수, 경영학박사, power92@mju.ac.kr

▷ 접수일(2017년 8월 13일), 수정일(1차: 2017년 9월 21일, 2차: 2017년 11월 2일, 3차: 2017년 11월 5일), 게재확정일(2017년 12월 20일)

the housing pension system for supporting economic life, that is, factors having the greatest effects on using the system, focusing on their children's generation having aged parents' generation.

(3) RESEARCH FINDINGS

As a positive analysis result, in the institutional convenience of the housing pension selected at Factor Analysis, variables of early stage guaranteed fee, tax benefit, all types of restrictions, security conditions, monthly payment and all life residence confirmation were adopted and as private preparatory extent, variables of economic preparation, pension preparation, later life preparation, health condition and comparative parts with acquaintance were adopted and in system use plan part, variables of need of housing pension, satisfaction of housing pension, use plan and recommendation plan were adopted.

2. RESULTS

As variables in institutional convenience, economic preparation and comparative variables with acquaintance were adopted as variables in private preparatory extent and need of housing pension and satisfaction with housing pension were adopted as variables in the plan of system use. And in recommendation intention, early stage guaranteed fee, tax benefit, security conditions and confidence for life long resident and private preparatory extent were adopted as variables and economic preparation, comparison with acquaintance and need of housing pension and satisfaction with housing pension were adopted as variables in the same as use plan in the plan of system use.

3. KEY WORDS

- Ageing society, Reverse mortgage, Children&Generation conflicts, Regression, Use intention

국문초록

주택연금제도에 대한 자녀세대들의 제도에 대한 의식과 필요성 등에 대한 분석을 위해서 가장 중요하게 생각하는 주택연금선택에 영향을 주는 구성요소를 확인하였다. 연구의 가장 중요한 핵심은 제도도입 초기에 있는 주택연금을 활성화하기 위하여 제도를 이용하고자 하는 고령의 부모님 세대를 두고 있는 그들의 자식세대를 중심으로 은퇴 후 경제생활의 지원을 위한 주택연금제도의 이용에 있어서 선택기준 즉, 제도이용에 가장 큰 영향을 주는 요인을 확인하고자 하였다. 회귀분석(Regression)에서는 이용계획과 추천계획에 통계적으로 유의한 영향을 주는 변수를 찾고자 하였다. 분석결과 이용계획은 제도적 편리성에서 세금혜택, 각종제한, 담보조건, 개인적 준비정도에서는 경제적 준비, 지인과의 비교 변수, 그리고 제도이용계획에서는 주택연금필요성, 주택연금 만족성 변수가 채택되었다. 또한 추천의도에서는

제도적 편리성은 초기보증료, 세금혜택, 담보조건 그리고 평생거주확신, 개인적 준비정도와 제도이용계획에서는 이용계획과 동일하게 경제적 준비, 지인과의 비교, 주택연금필요성, 주택연금 만족성 변수가 채택되었다.

핵심어 : 고령화 사회, 주택연금 제도, 자녀&부모세대 갈등, 회귀분석, 이용의도

I. 서 론

건강하게 오래사는 것은 인간의 가장 기본적인 희망사항이다. 또한 이러한 장수의 기쁨을 누리기를 원하는 소원의 선결과제는 기본적으로 경제적 여유로움은 필수적인 제반조건일 것이다. 더욱이 젊은 시절의 경제적 어려움보다 노후 빈곤이 더 두려운 이유는 더 이상 부의 축적을 위한 경제활동의 기회가 없다는 것에 더 두려움을 느끼는 것이다.

의료기술의 급속한 발전, 경제성장 그리고 정치적 안정은 근본적인 평균수명연장의 결과와 더불어 과거에 비해 길어진 수명은 은퇴이후 경제활동 없이 생활을 유지해야 하는 고령의 경제 문제를 통해서 경제적 활동이 없는 경제적 궁핍과 불안한 노후생활의 사회적 문제를 발생시키는 원인이 되고 있다.

최근의 주택연금제도에 대한 선행연구들에서는 주로 주택연금제도를 활용하고자 하는 고령인구(예비 베이비부머)의 제도이용에 영향을 주는 결정적 요인들을 확인하거나, 제도이용의 노후생활의 안정적 기여정도 등을 확인하는 연구가 대부분이었다. 선행연구의 결과에서 나타난 제도이용을 어렵게 하는 요인 중 자식들과의 의견불일치가 상당한 수를 차지하고 있다는 결과를 얻었다. 이는 부모의 거주주택을 미래 일정 시점에 상속받을 수 있으리라는 기대감이 부모 세대의 주택연금제도 이용에 대해서 거부감을 가지게 된다는 것을 의미한다. 주택가격 상승에 따라 자신의 경제적 활동으로는 주택구입의 가능성이 어려워지는 현실에서 부모세대의 주택이 자신들에게 상속될 수 있다는 기대감이 주택연금제도 이용에 따라 점점 감소하게 되는 것 때문

에 제도이용에 대한 거부감을 가지게 되는 것이다. 이는 곧 자녀세대와 부모세대간의 갈등의 원인 될 수 있다는 점에서 자녀세대들에 대한 주택연금제도에 대한 정확한 이해를 통해서 제도 도입과 활용의 필요성 및 중요성에 대한 이해의 기회를 제공해야 하는 이유인 것이다.

II. 고령화의 현황과 문제점

1. 우리나라 고령화 현황

우리나라의 고령화 진행은 2000년에 고령자비율이 7% 이르는 '고령화 사회'에 돌입하였으며, 2018년에는 고령사회(14.3%) 그리고 2026년에 초고령(20.8%) 사회가 될 것으로 예상하고 있다. 특히 우리나라 고령화의 가장 큰 문제점이라고 한다면 다른 OECD국가와 비교했을때, 그 속도가 너무 빠르다는 것이다. 고령화 사회(7%)에서 고령사회(14%) 그리고 초고령사회(20%)로 진행되는 속도가 세계 그 어느 국가보다 빠르다는 사실에서 사회적, 개인적으로 노후를 준비 할 수 있는 시간과 기회가 절대적으로 부족하다는 것을 의미한다. 2015년 5월 발표된 OECD 불평등보고서(2012년 기준)에 따르면 우리나라의 65세 이상 고령인구의 상대적 빈곤율이 49.6%를 기록함으로써 OECD 평균(12.6%)을 훨씬 초과해 34개 회원국 가운데 가장 높은 것으로 나타났다. 특히 고령화의 속도가 빠르다는 것은 사회적, 개인적 차원의 노후생활의 준비기간이 그 만큼 짧다는 것과 준비기간의 촉박함으로 국가적 차원의 고령세대에 대한 복지비용의 부담이 매우 커지게 됨을 의미한다. 고

령세대의 급격한 증가에 따른 국가의 복지비용 부담이 증가하게 되고, 교육 및 국방 등 다른 국가예산의 절감을 통하여 재원을 마련하거나, 세금의 부담을 증가시켜 필요 자금을 마련하여야 한다는 것이다. 이는 젊은 세대들이 부담해야 할 경제적 부담 증대와 더불어 경제성장을 위한 기회감소의 원인이 될 것이다.

2. 우리나라 고령화의 문제점

경제활동인구의 감소에 따른 경제성장 기회의 감소와 더불어 고령세대의 의료비용 등 사회보장비용의 급증으로 조세부담의 증가 그리고 이러한 신구세대의 부조화에 따른 세대 간 갈등이 사회문제화 할 가능성이 커질 것으로 예상된다. 최근 발표된 '2016~2025년 8대 사회보험 중기 재정추계¹⁾'에 따르면 공무원연금 적자규모가 2016년 2조2000억 원을 기록한 데 이어 2025년이 되면 7조1000억 원까지 확대될 것으로 예상되고 있으며, 노인 장기요양보험은 2016년 이미 400억 원 적자를 기록했고, 그 폭은 2025년 2조2000억 원으로 확대될 것으로 예상되고 있다. 고용보험 또한 2016년에 6000

억 원 흑자를 냈지만, 2020년 3000억 원 적자를 시작으로 2025년에는 2조6000억 원까지 적자 규모가 늘어날 것으로 예상되고 있다. 또한 국민건강보험은 현재 추진중인 재정건전화 위한 개혁의 일정이 예상대로 진행되지 않을 경우, 저출산 고령화에 따른 노인세대의 의료비 지원 급증에 따른 결과로 2018년부터 적자로 전환될 것으로 예상되고 있다.

2023년에는 21조원의 적립금이 완전 소진될 것으로 예상되고 있다. 이와 함께 2025년이 되면 공무원연금을 포함해 군인연금, 건강보험, 장기요양보험, 고용보험 등 8대 사회보험 중 5개가 적자로 전환되면서 여기서 발생하는 1년 적자 규모가 34조 6000억 원까지 확대될 것으로 전망되고 있다. 이러한 국민의 기본적 생활안정을 위해 필요한 사회안전망의 고갈에 대한 염려는 노후를 위해 꾸준히 납입한 현재의 고령세대나 미래의 평안을 위해 현재의 소비를 줄이고 준조세 형태로 납입하고 있는 젊은 세대 모두에게 미래 경제생활의 박탈감과 불안감을 증대시키고 있는 것이다.

우리나라의 경우 저출산의 사회적 흐름이 지속된다면, 2005년에 생산가능인구 7.9명이 노인 1명을 부양했던 비율이 2010년에는 6.6명, 2030년에는 2.6명, 2050년에는 1.4명, 그리고 2060년에는 젊은 세대 1명이 고령세대 1명을 부양하는 1.2명 될 것으로 예상된다. 사회적으로는 사회생활을 시작하는 젊은 세대의 안정적인 일자리 구하기가 어려워지는 상황에서 취직, 연애, 결혼을 포기하는 현실에서 늦은 결혼과 출산으로 국가 성장의 기본적 배경인 출산물은 점점 하락하고 있다는 문제점이다. 저출산으로 인한 생산과 소비의 감소는 미래 경제성장의 동력을 급격히 떨어뜨리는 원인이 될 것이며, IT기술 등의 도입에 따른 사람들의 노동력 대체의 생산방식으로의 전환은 일자리 감소와 조기퇴직에 따른 급격한 실업률 증가를 가져오게 될 것이다. 또한 과거에 비해 의료기술의 획기적인 발전으로 인간의 수명은 날로 증가하는 상황에

〈표 1〉 8대 사회보험 중기 재정추계

구분	2016	2025	증감
국민연금	17조 7천억	44조 4천억	150.8%
국민건강보험	52조 6천억	111조 6천억	112.1%
요양보험	4조 7천억	10조 5천억	123.4%
고용보험	8조 5천억	15조 8천억	85.9%
산재보험	5조 1천억	7조 2천억	41.2%
사학연금	2조 3천억	4조 6천억	100%
공무원연금	11조 9천억	21조	76.5%
군인연금	3조 1천억	4조 7천억	51.6%
	105조 9천억	219조 8천억	107.6%

자료 : 사회보험 재정건전화 정책협의회, "2016-2025 8대 사회보험 중기재정 추계 결과" 기획재정부 보도자료, 연금보전 예산과, 2017, p.4.

1) 기획재정부 사회보험재정건전화 정책협의회 4차 회의

서 세계 각국은 고령세대에 대한 막대한 복지재원의 충당을 위한 해결방안을 찾고자 노력해야 할 것이다.

Ⅲ. 주택연금제도의 정의 및 활용

1. 주택연금제도의 의의

‘주택연금제도’란 일정한 소득은 없으나 현재 부동산을 보유하고 있는 노년층에 주로 활용되는 방법으로 차입자는 대출자로부터 매기 연금형식으로 생활자금을 지급받고 연금지급 기간 말로 시 부동산을 매각하여 일시에 원금과 누적 이자를 상환하며, 주택소유자가 소유주택에 근저당권을 설정하고 금융기관으로부터 평생 또는 일정한 기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가 보증의 금융상품을 의미한다. 계약은 담보주택이 매각되거나 차입자가 사망하는 경우에 종료된다. 주택연금의 이용자격으로는 만 60세 이상의 1세대 1주택 소유자여야 하며, 배우자가 있을 경우 배우자 역시 만 60세 이상 이상이어야 한다. 또한 보증 신청일 현재 소유자와 배우자가 주택을 1채만 소유하고 있어야 한다. 60세 이상의 주택소유자를 대상으로 주거안정주거안정(중신거주)과 노후소득 보장(중신연금)을 동시에 제공함으로써 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 운영되고 있다.

주택연금 가입자를 위한 국가 보증업무는 한국주택금융공사에서 수행하고 있으며, 금융기관은 한국주택금융공사의 보증서에 따라 주택연금 가입자에게 대출방식으로 주택연금을 지급하고 있다.

2. 우리나라 주택연금제도 현황

2007년 주택연금제도가 본격적으로 고령자를 대상으로 본인 소유의 주거주택을 담보로

연금지급사업을 실시한 결과 총 515명이 제도를 이용하였다. 사업초기에는 주택연금제도의 홍보 부족과 더불어 일정 기간이 지나면 자신이 살고 있는 집에서 쫓겨날 수 있다는 불안감이 제도 활성화에 큰 걸림돌이 되었다. 그러나 공공기관인 한국주택금융공사의 보증과 더불어 제도이용 대상의 나이 제한 축소와 배우자가 사망할 때 까지 거주할 수 있으며, 가입자의 장수에 따른 초과 지급된 연금분에 대해서는 정부가 책임을 지는 등 제도활성화의 지원에 힘입어 매년 제도이용 가입자가 증가하고 있는 추세이다.

2007년 도입된 주택연금제도가 점점 가입자 수가 증가하면서 제도의 성공적 안착 및 도약을 준비하는 과정에서 제도의 가입조건을 더욱 더 완화해야 한다는 의견이 지배적이다. 과거에 비해 은퇴의 시기가 점점 빨라지는 사회적 분위기와 평균수명의 연장은 경제적 활동없이 지내야 하는 노후 경제생활의 어려운 시기가 점점 길어지고 있음을 의미하기 때문이다.

〈표 2〉 주택연금 가입자 증가 추이

연 도	신규 가입자수	누계 가입자수
2012	5,013명	12,299명
2013	5,296명	17,595명
2014	5,039명	22,634명
2015	6,486명	29,120명
2016. 02	1,508명	30,628명

자료 : 자료 : 한국주택금융공사 홈페이지, “주택연금 한눈에 보기”, <https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub03.do>

현재까지 주택연금제도를 이용하고 있는 이용자의 특징을 살펴보면 다음과 같다. 제도이용자의 연령별 분포는 60세-69세 35.3%, 70세-79세 49.6%, 80세 이상이 15.1%를 차지하고 있다. 제도이용자의 주택가격의 분포를 살펴보면, 2억원 미만이 38.5%, 2-4억원 41.3%, 4-6억원 14.1%, 그리고 6억원 초과

주택이 6.1%를 차지하고 있다. 이와 관련하여 월지급금 규모의 경우 100만원 미만의 연금을 받고 있는 대상이 60.4%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 100-200만원 30.8%, 200-300만원 6.6%, 300만원 이상의 연금을 수령하고 있는 가입자는 2.2%를 차지하고 있는 것으로 파악되었다.

3. 주택연금제도 선행연구

하정순·정삼석·정상철(2017)²⁾의 연구에서는 부동산 투자경험이 있는 투자자를 대상으로 부동산에 대한 선호속성과 구매의도를 확인하고자 하였다. 부동산투자자들의 투자스타일을 세분화하여 연구한 결과 자산가치의존형, 저평가의존투자형, 무관심형, 지역용도경기의존투자형, 임차인의존투자형 등 크게 5가지 부류의 구성을 보이는 것을 확인하였다. 투자스타일을 세분화하고 사회인구학적 부동산 투자 유형을 구분함으로써 고령화에 따른 주택연금제도의 운영과 결부하여 선호속성과 구매의도 등에 대한 유형을 분석하여 향후 진행될 주택연금제도를 이용한 유희 부동산 운영과정에서 평가의 기준으로 활용될 수 있을 것이다.

김지현(2017)³⁾은 우리나라 주택을 소비하는 계층의 주택구입시 고려하는 주요한 요인들을 분석하고 그 의미를 분석하였다. 주택구입에는 직접 거주 목적으로 구매하는 소비수요와 향후 미래 주택가격 상승의 기대를 포함한 투자수요가 혼재되어 있음을 고려하여 주거점유선택 결정에 주요 변수로 인식되고 있는 세대의 생애주기와 부동산시장 상황에 대한 주택구입자들의 인식과 지역 등의 변수들을 중심으로 이항 로지스틱분석을 실시하였다. 분석결과 주택구입에 영향을 주는 요소로서 사회인구학적 변수로 교

육수준, 구성가구원수, 주택관련변수로서 기타 주택의 소유여부, 자가, 전월세 등 점유형태, 대상물의 소재지 등이 도출되었다. 이러한 결과로서 거주목적의 소비수요 뿐만 아니라 향후 가격 상승의 기대 목적인 투자수요도 중요한 의사결정의 원인이 된다는 사실을 확인하였다.

권연화·최열(2016)⁴⁾의 연구에서는 노년세대와 잠재 노년세대(베이비부머)의 주거선택의 기준의 비교를 통해서 가족중심의 사회적 네트워크의 구조적·기능적 특성을 비교하고 가족 이외의 특성까지 연구하였다. 분석결과 가족중심 사회적 네트워크의 구조적 요소는 잠재 노년세대가 자가아파트에 비해 임차아파트를 선택할 확률에, 노년세대가 자가아파트에 비해 임차주택을 선택할 확률에 영향을 주는 것으로 파악되었다. 또한 기능적 요소인 자녀세대에 대한 만족도가 낮을수록 잠재 노년세대와 노년세대 모두에서 임차가구를 선택할 확률이 커지는 것을 확인하였으며, 자녀지원 변수는 노년세대에게만 유의미하여 자녀에게 경제적 지원을 받지 않을수록 자가아파트에 비해 임차아파트나 자가주택을 선택할 가능성이 높은 것으로 연구결과 확인되었다.

최효비·이재송·최열(2016)⁵⁾의 연구에서는 은퇴한 고령세대의 자산구성에서 부동산비중이 크다는 점에 착안하여 은퇴계층의 부동산 자산 형성에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 은퇴 고령세대가 보유한 부동산자산의 성격을 분석하기 위하여 이항로지스모형을 이용하여 실증 분석하였다. 우선 자가 소유에 영향을 주는 요인을 분석하고, 이후에는 자가 이외의 부동산 소유에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석결과 세대구성원 중 세대주의 은퇴 연령이 낮을수록, 혼인을 유지하고 있지 않을수록, 세대구성원의

2) 하정순·정삼석·정상철, "부동산투자스타일 세분화에 따른 선호속성과 구매의도에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제68집, pp.82-96.

3) 김지현, "주택구입에 영향을 미치는 요인분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제68집, pp.107-118.

4) 권연화·최열, "노년층과 잠재 노년층의 주거선택 비교분석 : social network의 특성을 중심으로", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집, pp.73-86.

5) 최효비·이재송·최열, "은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, pp.146-160.

〈표 3〉 주택연금 제도 서비스 품질 구성 설문 영역

서비스품질 영향 요인	조작적 정의	측 정 항 목
제도관리성	주택연금제도를 이용함에 있어 가입 연금수령 등의 제도를 이용하는 과정에서 편리한 정도가 이용의도 및 추천계획에 미치는 영향 정도	초기보증료 인하는 제도이용에 편리함에 영향을 줄 것이다.
		세금혜택 지원확대는 제도이용에 편리함에 영향을 줄 것이다.
		각종제한의 완화는 제도이용에 편리함에 영향을 줄 것이다.
		담보조건의 개선은 제도이용에 편리함에 영향을 줄 것이다.
		월지급액의 상향조정은 제도이용에 편리함에 영향을 줄 것이다.
개인적 준비정도	노후 경제생활을 위하여 개인적으로 연금 등 준비정도에 따른 주택연금제도의 이용의도 및 추천계획에 미치는 영향 정도	연금제도 지속적 이용가능성은 제도이용에 편리함에 영향을 줄 것이다.
		경제적 준비 정도는 개인적 준비정도에 영향을 줄 것이다.
		연금준비 정도는 개인적 준비정도에 영향을 줄 것이다.
		노후준비는 개인적 준비정도에 영향을 줄 것이다.
		건강상태는 개인적 준비정도에 영향을 줄 것이다.
주택연금제도 이해정도	주택연금제도의 기능 및 필요성에 대한 이해정도에 따른 이용의도 및 추천계획에 미치는 영향 정도	지인과 비교정도는 개인적 준비정도에 영향을 줄 것이다.
		연금의 필요성은 제도의 이해정도에 영향을 줄 것이다.
		연금의 만족정도는 제도의 이해정도에 영향을 줄 것이다.
		이용의도는 주택연금제도의 이해정도에 영향을 줄 것이다.
		추천계획은 주택연금제도의 이해정도에 영향을 줄 것이다.

수가 많을수록, 수도권 거주자일수록, 다른 실물 자산의 보유액 및 연간지출금액이 작을수록 자가 소유할 확률이 높은 것으로 파악되었다. 자가 이외의 부동산 소유에 대해서는 은퇴의 시기가 짧을수록, 낮은 교육수준의 세대주일수록, 부채총액과 경상소득 및 연간지출금액이 작을수록 자가 이외의 부동산 자산을 소유할 확률은 높은 것으로 연구결과 나타났다.

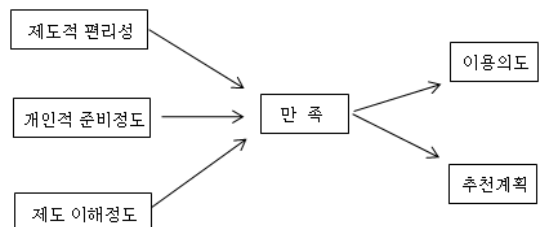
이달님·김수민·신승우(2015)⁶⁾의 연구에서는 주택연금 가입자와 미가입자의 주택연금 가입 의사결정을 분석하였다. 연구결과 본인연령, 부동산자산규모, 연간 부동산경상소득률 및 주택연금 인식경로가 통계적으로 유의한 결과로 나타났다. 본인의 연령이 80대 이면서, 배우자와의 연령차가 큰 경우 이타적 동기에 의한 주택연금 가입현상이 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다.

IV. 주택연금제도 만족도 결정요인 분석

1. 연구모형

고령화의 문제는 이제 개인의 문제라기보다는 국가의 재정의 불균형적 배분과 그에 따른 다른 경제적 부분에 상당한 영향력을 주는 국가적 규모의 사회문제임을 인식하고 적극 대응해야 하며, 자녀 및 고령인구를 부양해야 할 세대와의

〈그림 1〉 주택연금 연구모형



6) 이달님·김수민·신승우, "고령가구의 주택연금 가입 결정요인에 관한 연구", 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2015, 제28집 2호, pp.309-450.

제도의 활성화를 위한 사회적 합의를 이루어야 한다. 따라서 주택연금제도의 선택에 자녀세대와 부모세대간의 합의가 필요하다는 선행연구의 주장에 따라 자녀세대가 생각하는 제도이용 결정에 영향을 주는 결정요인을 찾고자 하였다. 특히 제도의 편리성, 부모세대의 노후 경제적 준비정도 그리고 이해정도를 중심으로 분석하고자 하였다.

1. 우리나라 고령화 진행상황 및 문제점 분석
2. 주택연금제도 도입의 경제적 사회적 필요성 및 당위성 분석
3. 베이비부머 등 예비 고령세대의 주택연금제도에 대한 기능 및 이해정도 파악
4. 주택연금제도를 이용하는데 영향을 주는 결정요인 분석
5. 부모세대 v.s 자녀세대 및 경제적 부양의 책임이 있는 경제주체들과의 합의
6. 향후 우리나라의 초고령화 사회문제 해결의 대안 제시

이번 연구가 역모기지제도에 관한 선행연구들과의 가장 큰 차이점은 제도를 실질적으로 이용하고자 하는 고령자 및 베이비 부머 예비 은퇴

자의 시각이 아닌 자녀 및 고령인구의 경제적 부양을 책임지는 경제활동인구의 생각을 확인하는데 있다. 주택연금제도를 이용하고자 하는 예비 수요자들에 대한 선행연구에서 제도 이용시 자녀와 충분히 협의를 해야 한다는 의견과 더불어 자녀세대와의 합의가 이루어지지 않을 경우 제도이용에 어려움으로 작용할 수 있을 것이라고 응답 설문대상자도 상당수 존재하였다. 이는 부모의 노력과 인내의 결실로 준비된 부모의 주택임에도 불구하고 자녀세대의 경우 향후 부모세대로부터 자신들에게 유산상속이라는 과정을 통해서 자신들의 미래 자산으로 포함될 가능성 때문에 부모세대의 주택연금제도 이용에 어느 정도 거부감이 있는 것으로 판단된다. 이러한 세대간 갈등의 원인과 해결과정의 제안을 통해서 고령화와 더불어 저출산의 사회적 문제를 해결하고 더불어 사회변화에 대한 경제주체들의 능동적 참여와 해결과정을 제안하고자 한다.

2. 자료수집 및 가설설정

본 연구를 위한 자료 수집 및 분석은 2차에 걸쳐 진행되었다. 1차 조사에서는 서울 및 전국

〈표 4〉 주택연금 제도 기초분석

1. 성 별	남성 : 207명(49.1%)			여성 : 215명(50.9%)	
2. 거주지역	수도권 : 318명(75.4%)			비수도권 : 104명(34.6%)	
3. 학력	초등 2명(0.5)	중등 3명(0.7)	고등 105명(24.9)	대학 276명(65.4)	대학원이상 36명(8.5)
4. 거주중인 주택	아파트 259명(61.4)	단독주택 48(11.4)	연립주택 54명(12.8)	오피스텔 26명(6.2)	기타 35명(8.3)
6. 거주주택 가격	2억 이하 117명(27.7)	2-3억 88명(20.9)	3-4억 79명(18.7)	4-5억 58명(13.7)	5억 이상 80명(19.0)
7. 거주주택 규모	20평 이하 44명(10.4)	20-29평 128명(30.3)	30-39평 170명(40.3)	40-49평 53명(12.6)	50평 이상 27명(6.4)
10. 월평균 소득	200만 미만 54명(12.8)	200-290 80명(19.0)	300-390 101명(23.9)	400-490 66명(15.6)	500만 이상 113명(26.8)
11. 월평균 생활비	100만 미만 36명(8.5)	100-190 108명(25.6)	200-290 107명(25.4)	300-390 99명(23.5)	400만 이상 72명(17.1)
12. 노후 예상 생활비	100만 미만 12명(2.8)	100-190 112명(26.5)	200-290 145명(34.4)	300-390 109명(25.8)	400만 이상 44명(10.4)

의 20세-54세의 성인남녀를 대상으로 2016년 3월 주택연금에 대한 이해와 제도의 활용에 대하여 사전조사를 통해서 주택연금에 대한 인지여부와 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 진행되었으며, 총 500부의 설문지를 배포하여 487부가 회수되었으며, 설문 응답 중 불성실하고 통계분석에 사용하기 어려운 65부의 설문을 제외한, 총 422부의 설문을 실증분석에 이용하였다.

기초분석 결과 자녀세대들의 부모님의 노후준비 정도에 대해서 306명(72.5%)는 충분하지 않다고 응답하였고, 116명(27.9%)는 충분하다고 응답하였다. 이는 부모님 세대가 자식들의 양육과 교육 그리고 결혼자금 등에 대한 지원을 하는 과정에서 자신들의 노후준비를 충분히 할 수 없었다는 사실을 인지하고 있다는 사실을 의미한다. 또한 부모님의 노후생활 준비정도에 대해서도 응답자의 74.2%는 부모님이 현재 준비중인 노후대책으로서의 연금이 충분하지 않다고 응답하고 있다. 이는 국가차원의 국민연금, 공무원연금, 군인연금, 사학연금 등의 미래 노후경제생활의 안정에 기여하는 정도가 예상만큼 충분하지 않다고 인지하고 있으며, 특히 일반 국민 대부분이 가입하고 있는 국민연금의 경우 현재의 시스템을 유지할 경우 2050년 고갈이 예상되는 등 부모세대의 미래 경제생활의 주축이 될 연금의 미래예상이 좋지 않음을 걱정하고 있음을 알 수 있다. 부모님의 은퇴시기에 대해서는 은퇴의 시기가 예상보다 빠를 것이라는 것은 노후의 경제생활의 준비기간이나 정도가 기대하는 것만큼 충분하지 않아 미래 경제생활을 위한 준비의 미흡을 의미하고, 이는 고령의 부모세대에게는 불안한 미래의 고령경제생활을 의미하고 자녀세대에게는 부모님의 경제생활에 일정부분 지원을 해야 한다는 점에서 경제적 부담감으로

작용하게 될 것으로 예상할 수 있다. 자녀세대의 주택연금제도의 기능과 필요성에 대해서 인지하고 있는 비율은 전체 응답자중 56.9%인 162명이었으며, 125명(43.1%)는 제도의 존재에 대해서 그 내용이나 필요성에 대해서 생각해보지 않았다고 응답하였다. 이는 고령세대의 미래의 경제생활에 대해서 그 준비기간이 현재의 준비가 막연히 충분하지 않다고만 인식하고 있을 뿐 그 해결방안에 대한 충분한 고민을 하고 있지 않고 있음을 알 수 있다.

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

가설 1. 주택연금제도 편리성은 이용의도의 사결정에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 2. 개인적 준비정도는 이용의도의 의사결정에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 3. 주택연금 이해정도는 이용의도의 의사결정에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 4. 주택연금제도 편리성은 추천계획 의사결정에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 5. 개인적 준비정도는 추천계획 의사결정에 통계적으로 유의한 영향을 줄 것이다.

가설 6. 주택연금 이해정도는 추천계획 의사결정에 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 편

리성에 대한 내용으로서 월지급액 상향 조정, 각종제한 완화, 세금혜택 증대, 초기보증료 감액, 제도유지 평생확신 그리고 담보조건 완화요인 등에 대한 설문대상자들에게 리커트 7점 척도로 확인하였다.

X_2 은 개인적 준비정도로써 노후준비 만족, 경제적 준비정도 충분, 연금 준비정도 충분, 지인비교 만족 그리고 건강상태 만족에 대한 만족도를 분석하였다.

X_3 은 주택연금 이해정도에서는 주택연금 제도 추천계획, 주택연금제도 이용의도, 주택연금제도 만족 그리고 주택연금제도 필요에 대한 분석을 실시하였다.

3. 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. 신뢰성은 하나의 개념을 측정하기 위해 여러 하위 측정 항목들이 존재할 경우 이들 측정값 사이에 상관관계를 분석하여 신뢰성을 평가하는 방법이다. 내적일관성 분석방법은 크론바흐 알파(Cronbach's Alpha)라고 불리는 측정항목 간의 상관관계 값을 바탕으로 진행된다. 일반적으로 사회과학 분야에서는 크론바흐 알파값이 0.6 이상이면 비교적 신뢰도가 높다고 인정할 수 있다. 신뢰성 분석에서 크론바흐 알파값이 제도편리성은 0.936, 개인적 준비정도는 0.872, 그리고 주택연금의 이해정도는 0.866으로 신뢰성에는 문제가 없는 것으로 확인되었다.

타당성 분석(Validity analysis)은 측정하고자 하는대상, 즉 구성개념을 측정항목이 제대로 혹은 올바르게 측정하고 있는지를 나타내는 정도이다. 타당성을 통계적으로 정확히 평가할 수 있는 방법은 존재하지 않으며

〈표 5〉 변수에 대한 신뢰성 및 타당성 분석결과

구 분	변 수	요 인			Cronbach's alpha
		1	2	3	
제도편리성	월지급액 상향 조정	.864	.005	.159	.936
	각종제한 완화	.860	.058	.266	
	세금혜택 증대	.851	.095	.286	
	초기보증료 감액	.830	-.003	.266	
	제도유지 평생확신	.817	-.038	.189	
	담보조건 완화	.796	.046	.248	
개인적 준비정도	노후준비 만족	.024	.885	.094	.872
	경제적 준비정도 충분	-.018	.857	.023	
	연금 준비정도 충분	-.103	.857	.159	
	지인비교 만족	.179	.819	.093	
	건강상태 만족	.028	.606	.078	
주택연금 이해정도	주택연금제도 추천계획	.328	.062	.854	.866
	주택연금제도 이용의도	.362	.015	.827	
	주택연금제도 만족	.199	.382	.734	
	주택연금제도 필요	.414	.165	.629	

다만 타당성의 유형에 따라 적절한 방법으로 실제의 타당성을 확인하기 위하여 요인분석(factor analysis)의 방법으로 시행하였는데, 분석결과 제도편리성에서는 월지금액 상향 조정, 각종제한 완화, 세금혜택 증대, 초기보증료 감액, 제도유지 평생확신 그리고 담보조건 완화요인이 선택되었으며, 개인적 준비정도에서는 노후준비 만족, 경제적 준비정도 충분, 연금 준비정도 충분, 지인비교 만족 그리고 건강상태 만족이 중요 변수로 확인되었다. 주택연금 이해정도에서는 주택연금제도 추천계획, 주택연금제도 이용의도, 주택연금제도 만족 그리고 주택연금제도 필요가 변수로 선택되었다. 주택연금 제도에 설문응답자들이 생각하는 주택연금 제도를 활용함으로써 얻을 수 있는 요인들의 만족도를 조사하고자 주택연금 제도 사용의 결정요인 중 '제도편리성, 개인적 준비정도 그리고 주택연금 이해정도'에 대하여 다중회귀분석을 실시하였다. 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.

4. 실증분석

회귀분석(Regression)에서는 이용의도와 추천계획에 통계적으로 유의한 영향을 주는 변수를 찾고자 하였다. 분석결과 이용의도에서는 제도편리성의 변수인 각종제한 완화, 세금혜택 증대, 담보조건 완화요인과 개인적 준비정도에서는 경제적 준비정도 충분, 지인비교 만족 그리고 주택연금 이해정도에서는 주택연금제도 추천계획, 주택연금제도 만족 그리고 주택연금제도 필요 변수가 모두 채택되었다. 또한 추천계획에서는 제도편리성의 변수인 세금혜택 증대, 초기보증료 감액, 제도유지 평생확신 그리고 담보조건 완화요인의 변수는 채택되었으나, 월지금액 상향 조정, 각종제한 완화 변수는 기각되었다. 개인적 준비정도에서는 경제준비충분 변수만 채택되고, 노후준비 만족, 연금경제 충분 그리고 건강상태 만족 변수는 기각되었다. 마지막으로 주택연금 이해정도에서는 추천계획, 주택연금제도

〈표 6〉 주택연금제도 자녀세대 회귀분석 결과 - 이용의도

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1 (Constant)	.809	.233		3.475	.001		
월지금액상향	.001	.077	.001	.011	.991	.297	3.367
각종제한	.147	.084	.146	1.759	.079*	.232	4.303
세금혜택	.174	.083	.169	2.101	.036**	.248	4.036
초기보증료	.078	.075	.076	1.043	.297	.306	3.265
평생확신	.106	.068	.105	1.562	.119	.354	2.823
담보조건	.155	.064	.156	2.407	.017**	.384	2.607
노후준비만족	.027	.081	.027	.336	.737	.341	2.930
경제준비충분	-.167	.080	-.161	-2.088	.037**	.384	2.605
연금경제충분	.012	.084	.011	.138	.890	.367	2.725
지인비교만족	.260	.072	.248	3.585	.000***	.478	2.093
건강상태만족	.048	.057	.047	.833	.406	.724	1.381
주연추천계획	.668	.039	.668	17.064	.000***	.513	1.949
주연만족	.097	.043	.084	2.244	.025**	.558	1.793
주연필요제도	.154	.037	.146	4.102	.000***	.625	1.601

〈표 7〉 주택연금제도 자녀세대 회귀분석 결과 - 추천계획

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	.912	.236		3.866	.000		
월지급액상향	-.039	.078	-.037	-.501	.617	.297	3.367
각종제한	.092	.085	.091	1.083	.280	.232	4.303
세금혜택	.184	.084	.179	2.195	.029**	.248	4.036
초기보증료	.165	.076	.160	2.172	.030**	.306	3.265
평생확신	.115	.069	.115	1.679	.094*	.354	2.823
담보조건	.124	.065	.125	1.904	.058*	.384	2.607
노후준비만족	.016	.081	.017	.204	.838	.341	2.930
경제준비충분	-.162	.080	-.156	-2.029	.043**	.384	2.605
연금경제충분	.138	.084	.130	1.648	.100	.367	2.725
지인비교만족	.224	.072	.214	3.099	.002**	.478	2.093
건강상태만족	.006	.057	.006	.107	.915	.724	1.381
주연만족	.252	.040	.219	6.336	.000***	.604	1.655
주연필요제도	.115	.036	.109	3.169	.002***	.615	1.626
주연이용계획	.614	.036	.615	17.064	.000***	.558	1.793

만족 그리고 주택연금제도 필요성에 대한 변수가 모두 채택되었다.

주택연금 제도의 이용계획에 있어서 연금 제도의 지원제도에 있어서 '가입조건', '초기보

증료', '담보조건' 그리고 '월지급액인상', 경제적 만족 정도에서는 '노후준비만족'과 '지인비교만족' 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 '노동가능건강상태'와 '월 소득'변수가 통계적

〈표 8〉 주택연금 제도 회귀분석 결과 종합 - 이용의도 & 추천계획

이용의도			추천계획		
(Constant)	변수	채택/기각	(Constant)	변수	채택/기각
제도편리성	월지급액상향	기각	제도편리성	월지급액상향	기각
	각종제한	채택		각종제한	기각
	세금혜택	채택		세금혜택	채택
	초기보증료	기각		초기보증료	채택
	평생확신	기각		평생확신	채택
	담보조건	채택		담보조건	채택
개인적 준비정도	노후준비만족	기각	개인적 준비정도	노후준비만족	기각
	경제준비충분	채택		경제준비충분	채택
	연금경제충분	기각		연금경제충분	기각
	지인비교만족	채택		지인비교만족	기각
	건강상태만족	기각		건강상태만족	기각
주택연금 이해정도	주연추천계획	채택	주택연금 이해정도	주연추천계획	채택
	주연만족	채택		주연만족	채택
	주연필요제도	채택		주연필요제도	채택

으로 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 것으로 확인되었다.

실증분석결과 요인분석(Factor Analysis)에서 선택된 주택연금 지원제도에서는 각종제한, 세금혜택, 초기보증료, 대출금리, 월지급액인상, 평생거주확신, 가입조건, 담보조건으로 변수가 채택되었으며, 경제수준 만족정도에서는 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 만족정도에서는 노후준비와 지인비교, 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 월 소득과 노동가능건강상태가 영향을 주는 요인으로 확인되었으며, 추천계획에서는 제도 지원제도에서 초기보증료, 월지급액인상, 가입조건과 경제적 만족정도에서는 지인비교, 그리고 은퇴 후 기대경제 수준에서는 노동가능건강상태가 영향을 주는 요인으로 확인되었다.

IV. 결 론

고령인구의 증가와 출산률 감소에 따른 사회적 비용이 기하급수적으로 증가하고 있다. 이는 은퇴이후 추가적인 경제활동 없이 생활해야 하는 기간이 점점 길어져 '장수의 축복'이 '노후빈곤'의 경제적 문제를 양산할 수 있다는 점이다. 이는 노후 경제생활의 준비 소홀이라는 개인적 문제로 단정할 수도 있으나, 각 개개인의 노후경

제생활의 문제는 크게는 국가경제발전의 기본인 동시에 국민복지 차원의 문제로 접근한다면 해결점을 찾는 일을 더 이상 미루거나 기다릴만한 시간이 없는 급박한 사회문제로 인식해야 하는 것이다.

이번 연구의 가장 큰 핵심은 부모세대의 주택연금제도의 이용에 대한 자녀세대의 제도에 대한 지식과 의식을 확인하고자 함이다. 자녀세대가 생각하는 고령의 부모의 미래 경제생활을 위해서 주거하고 있는 부모의 주택을 담보로 노후자금을 연금형식으로 수령하는 제도에 대한 의식확인을 통해서 장차 부모세대로부터 유산 상속을 통해서 자신의 재산이 될 수 있다는 기회를 포기해야 하는 것을 부모와 자식세대간에 어떻게 인정해야 하는지에 대한 사회적 공감대를 확인하고자 하였다.

제도도입 초기에 있는 주택연금을 활성화하기 위하여 부모세대와 자녀세대 사이의 제도에 대한 인식의 차이를 검증하고, 주택연금제도에 대한 최대 잠재 수요고객인 베이비부머 세대를 비롯한 자녀세대들의 주택연금제도의 이용에 있어서 선택기준 즉, 제도이용에 가장 큰 영향을 주는 요인을 확인하고자 하였다. 주택연금제도의 만족도에 영향을 주는 변수를 요인분석(Factor analysis)을 통해서 제도 편리성(월지급액 상향 조정, 각종제한 완화, 세금혜택 증대, 초기보증료 감액, 제도유지 평생확신, 담보조건 완화)요인이 선택되었으며, 개인적 준비정도(노후준비 만족, 경제적 준비정도 충분, 연금 준비정도 충분, 지인비교 만족 그리고 건강상태 만족) 그리고 주택연금제도 이해정도(주택연금제도 추천계획, 주택연금제도 이용의도, 주택연금제도 만족 그리고 주택연금제도 필요성)로 구분하여 분석하였다. 이용의도와 추천계획에 통계적으로 유의한 영향을 주는 변수를 찾고자 하였다. 분석결과 이용의도에서는 제도편리성의 변수인 각종제한 완화, 세금혜택 증대, 담보조건 완화요인과 개인적 준비정도에서는 경제적 준비정도 충분, 지인비교 만족 그리고 주택연금제도 이해정도에서는 추천계획, 주택연금제도 만족

그리고 주택연금제도 필요 변수가 모두 채택되었다. 또한 추천계획에서는 제도편리성의 변수인 세금혜택 증대, 초기보증료 감액, 제도유지평생확신 그리고 담보조건 완화요인의 변수는 채택되었으나, 월지급액 상향 조정, 각종제한 완화 변수는 기각되었다. 개인적 준비정도에서는 경제준비충분 변수만 채택되고, 노후준비 만족, 연금경제 충분 그리고 건강상태 만족 변수는 기각되었다. 마지막으로 주택연금 이해정도에서는 추천계획, 주택연금제도 만족 그리고 주택연금제도 필요성에 대한 변수가 모두 채택되었다.

설문조사과정에서 자녀세대들의 주택연금제도의 이해에 있어서 가입조건 중 가장 중요하게 인식하는 변수가 부모님이 자신의 기존 주택에 거주하며 생존기간 동안 지속적으로 연금을 수령할 수 있는가의 점이었다. 저출산에 따른 생산가능인구의 지속적 감소와 경기성장 가능성 저하 그리고 급증하는 노령인구의 경제적 지원은 미래 세대에게 큰 부담으로 작용하게 될 것이다. 주택연금의 장수위험의 가능성을 정부의 보증을 약속함으로써 제도의 안정적 조기 정착에 노력하고 있다. 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 은퇴 이후의 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.

주택연금제도의 성공적 정착을 위하여 필수적으로 선행되어야 할 문제가 주택연금제도 시행에 따라 발생할 막대한 물량의 부동산 매물을 원활히 처리하여 부동산가격의 안정성을 유지하는 것이며, 이러한 문제점을 효과적으로 해결하기 위해서는 부동산시장의 매물로 나온 부동산에 대한 원활한 매도와 매수가 이루어져야 하며, 정부의 제도적 보완이 필요한 부분이다. 따라서 연구의 진행결과 주택연금 제도의 필요성, 진행과정 그리고 제도 이용자들의 선택의 결정요인 등의 분석을 통하여 고령화의 사회적 문제를 해결하는 기본적 방안을 제시 할 수 있을 것으로 기대한다.

參考文獻

- 권연화·최열, "노년층과 잠재 노년층의 주거선택 비교분석 : social network의 특성을 중심으로", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집.
- 김지현, "주택구입에 영향을 미치는 요인분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제68집.
- 백은영·정순희, "베이비부머 재정현황과 주택자산이 은퇴준비 정도에 미치는 영향", 소비문화연구, 한국소비문화학회, 2012, 제15권 1호.
- 서윤규, "주택연금(Reverse Mortgage)제도 이용의 결정요인 분석 : 예비 은퇴자를 중심으로", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집.
- 안상모·이종아·정준호, "주택연금 신청자의 공간적 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
- 윤정득·이현정, "베이비부머와 고령자의 자산효과 차이 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 이상엽·고성수·김재환, "시뮬레이션분석을 통한 주택연금모형 주요변수의 적정성 검토에 관한 연구", 지역연구, 대한지리학회지, 2010, 제26권 3호.
- 이달남·김수민·신승우, "고령가구의 주택연금 가입 결정요인에 관한 연구", 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2015, 제28집 2호.

- 이효병, "주택모기지론 거래은행 선택요인 분석 : 생애주기를 중심으로", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
- 임하나 · 신승우 · 노승환, "지역별 주택연금 가입비용에 영향을 미치는 요인 연구", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2016, 제26집 3호.
- 전경구, "연금이 역모기지에 대한 태도와 가입의사결정에 미치는 영향", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
- 최효비 · 이재승 · 최열, "은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.
- 하정순 · 정삼석 · 정상철, "부동산투자스타일 세분화에 따른 선호속성과 구매의도에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제68집.
- 한정희, "인구구조와 주택가격:동아시아와 유럽 비교 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- Boehm, Thomas P., and Michael C. Ehrhardt., "Reverse Mortgages and Interest Rate Risk", *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 1994, vol 22(2).
- 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).
- Leviton, R., "Reverse Mortgages Decision Making", *Journal of Aging and Social Policy*, 2001, vol 13(4).
- 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).