

베이비부머의 주택연금에 대한 인식 및 이용의사

A Study on the Attitudes about Reverse-Mortgage among Baby Boomers

박누리* 홍형옥** 이현정***
Park, Nu-Ri Hong, Hyung-Ock Lee, Hyun-Jeong

Abstract

The purpose of this paper was to study on the attitudes about Reverse-Mortgage among Baby Boomers to offer the basis for revitalization of Reverse-Mortgage. Social survey research using a questionnaire was conducted among the babyboomer's living in Seoul area from September 30th to October 14th. The data from 102 respondents were analyzed using SPSS PASW 18.0. The main findings were as followings 1)although 64% of the respondents preferred to type which could withdraw temporary cash, but main factor that affected the use was a stability in one's old age 2) 72% of respondents thought adequate age for application was over 66. So lowering the qualification of age looked not need for revitalization 3) babyboomer's said that they would use reverse-mortgage if they couldn't get benefit from other pension inspite of getting lower recognition on house inheritance. It was be cause they regarded Reverse-Mortgage as a final step. In conclusion, current qualification and limit for withdraw looks adequate but it need public relations about its merit unlike other pension. And it has to emphasize its stability so that baby boomer can feel easy from holding a mortgage on their house

keywords : baby boomer, the old life preparation, attitudes about reverse-mortgage

주요어: 베이비 붐 세대, 노후생활 준비, 주택연금에 대한 인식

I. 서론

1. 연구의 배경 및 필요성

통계청(2006)에 따르면 현재 우리나라는 급격한 출산율 저하 및 의학발달 등에 따른 수명 연장으로 세계에서 가장 빠른 속도로 인구 고령화가 진행되고 있다. 2000년에 65세 이상의 고령자가 전체인구의 7.2%에 해당하는 339만 명을 넘어섬에 따라 이미 고령화 사회에 진입했으며, 지금부터 불과 8년 후인 2018년에는 고령사회로 진입할 것으로 예상된다. 이처럼 빠르게 고령화의 가속화가 진행되고 퇴직정년의 단축으로 인해 은퇴시기가 빨리 찾아오게 되면서 과거에 비해 노후준비가 더욱 중요시 되고 있다. 하지만 우리나라의 경우 퇴직정년의 단축, 핵가족화의 진전 등 사회구조적 변화, 공사적 연금시스템의 미흡 등으로 노후생활 보장 대책이 부족함에 따라 고령자들의 노후생활에 대한 불안감이 점점 고조되고 있는 상황이다. 더욱이 2010년을 기점으로 대거 은퇴가 예상되는 베이비 붐

세대의 경우유동성이 부족한 실물자산의 비중이 커(김재덕,2010) 노후 자금마련에 어려움이 따를 것으로 예상된다

이에 정부에서는 2007년 7월 고령자의 보유주택자산을 효과적으로 월 소득화하여 고령가구가 안정된 주거생활 및 노후생활을 동시에 도모하도록 하는 주택연금 제도를 도입하였다. 이는 고령자의 노후생활 보장에 실질적인 역할을 담당할 수 있을 것으로 기대되고 있다. 이렇듯 향후 주택연금의 주 고객층이 될 베이비부머의 향후 노후대책에 대한 관심이 높아지고 있음에도 불구하고 베이비부머를 대상으로 한 주택연금에 대한 선행연구는 그 양적인 면에서 매우 부족한 실정이다. 이에 현 제도의 활성화를 위해 주택연금에 대한 올바른 이해가 선행 되어야 하며, 이를 바탕으로 주택연금에 대한 베이비부머의 의식을 파악함으로써 주택연금 확대를 위한 정책에 시사점을 알아 볼 필요가 있다.

2. 연구의 목적 및 내용

본 연구의 목적은 고령화 사회의 가속화에 따른 효율적인 공적연금의 도입을 통한 노후생활 안정화를 위해, 주택연금 활성화를 위한 기초자료를 제공하는 데 있다. 연구 목적에 따라 연구의 내용은 향후 주 소비자층이 될 베이비부머의 주택연금에 대한 인식과 이용

*준회원(주저자), 경희대학교 주거환경학과 학사과정

**정회원(교신저자), 경희대학교 주거환경학과 교수, PhD

***정회원, 경희대학교 주거환경학과 조교수, PhD

의향을 조사분석하여 현 제도의 이용 가능성과 개선점을 파악하고 노후준비에 실질적인 도움이 될 수 있는 주택연금의 실체를 파악하려는 것이다. 연구내용에 따라 구체적인 연구 문제는 다음과 같다.

1. 조사 대상자의 노후생활에 대한 준비는 어떠한가?
2. 주택연금에 대한 인식은 어떠한가?
3. 조사대상자의 노후생활 준비에 따른 주택연금에 대한 인식은 어떠한가?
4. 조사대상자에 따른 주택연금 사용의사는 어떠한가?

3. 연구방법 및 절차

본 연구는 질문지를 이용한 사회조사연구 방법으로써 주택연금 실 사용층과 향후 사용할 가능성이 있는 사용자의 인식도 조사를 통해 주택연금의 현황과 문제점 및 발전방향을 도출하는 기초자료를 얻고자 했다. 조사대상은 서울시에 거주하는 베이비 붐 세대로 한정했고, 조사도구는 조사대상자의 주택연금에 대한 인식과 이용의사를 알아보기 위해 크게 4가지로 구분하여 조사대상자의 일반적 특성 10문항, 노후생활 준비 7문항, 주택연금 인식 15문항, 이용의사 2문항을 Likert 5점 척도를 이용해 설문을 구성하였다. 설문조사는 2010년 9월 30일부터 10월 14일까지 총 2주에 걸쳐 진행되었고, 서울시에 거주하는 베이비부머 세대를 대상으로 총 102부의 유효표본을 획득했다. 자료분석을 위한 통계처리는 SPSS18.0 통계프로그램을 이용하였으며 빈도분석, t-검증, ANOVA, 로짓회귀분석을 사용하여 결과를 도출하였다.

II. 이론적 배경

1. 주택연금

최근 고령화 사회가 가속화 되면서, 개인적으로나 사회적으로 노후설계가 중요시 되고 있다. 하지만 2010년을 기점으로 대거 은퇴가 예상되는 베이비 붐 세대의 경우 대부분의 자산이 유동성이 부족한 실물자산으로 이루어져 있어 노후자금 마련에 어려움을 겪고 있다. 따라서 고령자들의 보유주택 유동화는 향후 주거의 안전성을 도모하고 노후 생활자금 마련을 위해 도움이 될 것이다. 즉, 주택연금의 도입은 미비한 공적연금제도를 보완해 줌으로써 고령층의 노후 복지문제를 해결할 뿐만 아니라, 사회 전체적으로 부동산 시장의 안정과, 노년층의 소비확대 효과를 통한 안정적인 경제성장을 도모시킬 수 있다.

1) 정의 및 특성

주택연금이란 현재 보유중인 주택을 담보로 맡기고 노후 생활 시 필요한 자금을 연금형태로 지급받는 제도로서 주택은 소유하고 있지만 일정한 소득원이 부족한 고령층을 대상으로 하고 있다. 주택연금에 제도에

대한 간략한 개요는 아래 <표1>과 같다.

표1. 주택연금 개요

구분	주택연금제도
운영주체	한국주택금융공사
대상자	부부 모두 60세 이상
대상주택	1세대 1주택이며 9억 원 이하의 주택법상 주택
주택연금 지급방식	-종신지급 방식 :매월 일정금액을 종신토록 지급하는 형식으로 개별인출은 허용되지 않고 있다. -종신흉합 방식 : 일정한도(대출한도 50%) 내에서 개별 인출을 허용하고, 나머지 금액에 대해서 매월 일정한 금액을 종신토록 지급하는 방식
대출기간	소유자 및 배우자 사망이나 주택에 대한 소유권 상실 등
거주권 보장여부	이용자가 사망할 때까지 평생 거주 가능(거주보장)
상환방법	이용자 사망 후 주택처분 가격으로 일시 상환 주택가격<대출잔액: 부족부분 가입자(상속자)에게 청구하지 않음 주택가격>대출잔액: 남은 부분 가입자(상속자)가 가져감
세제 지원	1.이용자 전체: 등록세교육세, 농어촌특별세 면제 2.국민주택규모(85m2)이하: 재산세 25% 감면 3.주택가격 3억 원 이하, 연간소득 1,200만원 이하: 주택연금 대출이자비용 소득공제(200만원 이하)

출처 : 주택금융공사(2010)

2) 연금제도 이용현황

2010년 9월 기준 주택연금 가입건수는 1,226건으로 2007년 514건에서 약 2.4배로 증가하였으며, 보증공급액은 2010년 9월 19,126억으로 2007년 6,025억원 대비 약 3.2배 증가하였다. 특히 연금제도 자격요건을 완화한 2009년을 기점으로 공급건수가 크게 증가한 것을 볼 수 있다. 이러한 주택연금 이용자의 증가는 정부의 제도 활성화를 위한 자격요건의 완화와 과거 가족중심의 부양체제가 붕괴되면서 노후 생활을 위한 준비의 시급함으로 인해 나타난 결과로 보인다.

2. 베이비부머의 특성

1) 사회경제적 특성 및 소비패턴

베이비붐 세대는 1955년-1963년까지 9년에 걸쳐 태어난 세대를 일컫는 말로, 현재 그 수는 약 721만명으로 우리나라 총인구의 14.6%를 차지하고 있다(한국경영자 총 협회, 2010). 이들은 소비와 생산의 주도세력으로서 부동산, 예금, 주식 등의 보유자산에서도 다른 세대를 압도하며 현재 우리 사회를 이끌어 가고 있다. 또한 80년대 90년대부터 본격적으로 부동산에 투자를 하기 시작하였는데, 이때부터 교육에 대한 중요성을 인식하고 자식 교육을 위해 강남지역에 투자를 하면서 부동산 붐이 일어나기도 했다(이중상, 2007) 이제 베이비부머는 40대 후반~50대 중후반의 고령층이 되어, 올해부터 본격적으로 은퇴가 예상되며 이에 새로운 일자리나, 연금 등을 이용한 노후 생활 준비를 하고 있다.

2) 베이비붐 세대의 은퇴 특성

우리나라 노동시장에서 중고령자를 위한 노동시장 수요는 매우 부족한 실정으로 베이비 붐 세대가 은퇴하게 될 경우 이들의 경제적 어려움이 예상된다. 또한 1998년 시작된 국민연금의 경우 50세 이상의 중 고령자가 노후 소득 보존효과를 기대할 수 있는 가입기간이 평균 8.8년에 불과한 실정이며, 개인연금 가입비율도 3~4%에 불과해 노후 대책이 충분치 못한 상황이다(나일주 외2인,2008) 이렇듯 고령층의 노후 준비가 시급한 상황이지만 대부분의 베이비부머의 자산이 높은 실물자산으로 구성되어 있다는 점에서 주택을 소유하고 있으나 지속적인 소득 수준이 없는 경우 주택을 담보로 노후 생활비를 연금으로 지원하는 역모기지제도가 노후 생활의 경제적 불안감을 해소하는 방안으로 활용되고 있다.

III. 결과해석 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

1) 가구특성

조사 대상자의 가구특성을 조사한 결과 응답자의 65.7%가 여자 34.3%가 남자인 것으로 나타났다. 연령은 40대 초·중반이 36.1%, 40대 후반이 33%로 높게 나타났고 동거가족 수는 4명이 57.8%로 가장 높았다. 가구당 생활비는 300만원-400만원 미만이 32.9%로 가장 높게 나타났으며 뒤를 이어 200만원-300만원 미만, 400만원-500만원 미만이 각각 24.3%, 21.4%로 높게 나타났다.

2) 주거특성

조사 대상자의 주택유형은 아파트가 76.5%로 가장 많았고 주택규모는 85㎡이상 112㎡미만이 34.4%, 112㎡이상 148㎡미만 23.3%, 148㎡이상 22.2% 순으로 각각 높았으며 거주연수는 5년미만이 41.9%로 가장 높게 나타났다. 건축연수는 분류별로 비슷한 정도를 나타냈는데 20년 이상이 24.7%로 가장 높게 나타났다.

2. 희망 노후생활 및 준비특성

1) 노후준비 계획특성

현재 가입하고 있는 연금에 대해 중복 응답으로 질문한 결과, 국민연금 60%, 개인연금 36% 순으로 높게 나타났지만, 가입한 연금의 도움여부에 대해서는 그다지 필요하지 않다는 응답이 전체의 64.7%로 대체적으로 현재 연금에 대해 불만족 하는 모습을 보였다.

또한 조사 대상자의 노후 생활 시 필요한 자금 마련 계획을 알아보기 위해 선호도 누적빈도로 조사한 결과 향후 노후 주 수입원으로는 가입한 연금이 총 합계 207로 가장 높았고 뒤를 이어 보유하고 있는 현금자산

136, 현금 자산 외의 보유하고 있는 자산이 112로 각각 높게 나타났다. 즉, 상당수의 응답자가 특별한 노후 계획보다는 가입한 연금에 의존하고 있는 것을 알 수 있었다. 한편 베이비 붐 세대의 경우 과거 부동산 투자 붐에 의해 실물자산에 많은 부분을 투자해왔다는 점을 감안하였을 때 대부분 노후에 실물자산을 활용할 것으로 기대했으나 그 결과는 순위 3위에 그쳤는데, 이는 실물자산의 유동성 부족으로 인해 노후필요자금 활용의 어려움 때문에 나타난 결과로 보인다. 또한 노후 생활 시 자산소유를 통해 안정을 느끼지만 생활에 필요한 자금마련의 주 수단으로의 인식은 부족한 것으로 보인다. 이 점을 볼 때 주택은 소유하고 있으나 현금자산이 부족한 예비 수요자에게 평생 본인 소유의 집에서 거주할 수 있다는 안정성을 홍보함으로써 주택연금 활성화에 도움을 줄 수 있을 것으로 판단된다.

한편 노후 생활에서 가장 우려되는 사항은 의료비가 39.6%로 가장 많았고, 뒤를 이어 자녀결혼자금 24.8%로 높았다. 의료비나 자녀 결혼자금은 일시에 목돈을 필요로 하는 사항으로 일시적으로 거액의 자금이 필요한 응답자들은 현재 주택연금의 지급유형 중의 하나인 종신휘합형을 선택할 것으로 보인다.

2) 노후희망 생활수준 및 환경

노후 희망하는 적정 생활비로 100만원 이상 300만원 미만이 40.4% 300만원 이상 31.9%순으로 높게 나타났다. 응답자의 현재 생활비와 비교해 보았을 때 사회생활비, 자녀의 교육비 지출을 감하면 노후에도 현재의 소비패턴과 비슷할 것으로 보인다. 많은 응답자가 국민연금에만 의존하고 있지만, 국민연금의 기본 취지는 노후 기초생활만 보장한다는 점을 감안하였을 때 다수의 베이비부머가 노후 만족할 만한 소비 수준을 충족하기 어려울 것으로 보인다.

노후 희망 동거가족 대해서는 배우자가 88.1%로 가장 높았고, 노후를 자녀와 함께 보내겠다는 응답자는 없는 것으로 나타났다. 이는 과거에 비해 확대 가족중심체제가 붕괴되고 있으며 관습적으로 자녀에게 주택을 물려주어야 한다는 인식역시 약해질 것으로 보아 향후 주택연금의 활성화에 긍정적인 영향을 끼칠 것으로 보인다. 또한 응답자의 12%는 친구나 형제자매 혹은 기타 의견으로 답했다. 현재 주택연금은 배우자 중 한 명이 사망하더라도 남은 배우자가 주택을 종신투입 사용할 수 있도록 되어 있는 시스템이다. 하지만 친구나 기타 타인과 동거할 경우 주택 소유자가 먼저 사망할 경우 남아있는 동거인의 주택 거주 여부가 불분명해질 위험이 있어서 세부적 사항에 대한 제도개선이 필요할 것으로 보인다.

3. 주택연금에 대한 인식

1) 조사대상자의 주택연금에 대한 인식

주택연금에 대해 알고 있느냐는 질문에 대해서 응답자의 95.1%가 알고 있다고 응답함으로써 과거에 비해 많은 사람들이 인지하고 있는 것으로 나타났으며, 인지 경로에 대해서는 TV가 47%, 신문이 23%, 인터넷을 18%라고 답해 대중매체를 통한 홍보가 활발하게 이루어지고 있음을 보여주고 있다.

2) 조사대상자 특성에 따른 주택연금 인식

조사 대상자의 주택연금에 대한 인식을 분석하기 위해 Likert 5점 척도를 사용한 결과 <표2>와 같이 나왔다.

표2. 조사대상자의 주택연금에 대한 인식 n= 102

항목	평균	표준편차
주택연금은 자녀들의 경제적 부담을 덜어줄 수 있다고 생각한다	3.45	.757
노후 생활에 주택연금이 도움 될 것이라 생각한다	3.43	.742
주택연금보다는 타 연금이 더 도움이 될 것이다	3.42	.781
부동산 시장변동에 따른 위험 때문에 사용이 꺼려진다	3.38	.856
물가상승에 대한 우려 때문에 사용이 꺼려진다	3.33	.926
소유주택 가치에 비해 연금 지급액이 적을 우려 때문에 사용이 꺼려진다	3.25	.914
소유권 상실에 대한 우려 때문에 사용이 꺼려진다	3.18	.857
현금자산 부족 문제를 해결할 수 있을 것이다	3.18	.809
시행기관에 대한 불신 때문에 사용이 꺼려진다	3.09	.933
주택연금에 대한 인식부족 때문에 사용이 꺼려진다	2.82	.919
사회적 체면 때문에 주택연금 사용이 꺼려진다	2.46	.937

5=매우그렇다 4=그렇다 3=보통이다 2=아니다 1=매우아니다

위의 결과를 보면 주택연금에 대한 긍정적 답변으로는 '자녀의 경제적 부담을 덜어줄 수 있다'와 '노후 생활에 도움이 될 것이다'라는 응답이 각각 평균 3.45와 3.43으로 가장 높게 나타났다. 부정적 답변으로는 '타 연금이 더 도움이 될 것이다'와 '부동산 시장변동에 따른 위험 때문에 사용이 꺼려진다'가 높게 나타났다. 반면, 우려했던 사회적 체면과 인식부족에 대해서는 가장 낮게 나타났는데, 이는 지속적인 홍보와 사용자 증가로 인한 인식 개선에 의해 나타난 결과로 보인다. 한편 조사대상자의 연령에 따른 주택연금에 대한 인식을 조사하기 위해 ANOVA분석을 한 결과 다음 <표3>과 같이 나왔다.

표3. 조사대상자의 연령에 따른 주택연금에 대한 인식

항목	나이			F
	40대 초중반	40대 후반	50대	
자녀의 경제적 부담을 덜어줄 수 있다	3.18	3.63	3.53	3.280*

노후 생활에 주택연금이 도움 될 것이다	3.24	3.50	3.60	2.113
보유한 현금자산 부족 문제를 해결해 줄 것이다	3.06	3.25	3.27	.629
사회적체면 때문에 사용이 꺼려진다	2.55	2.28	2.63	1.189
인식부족 때문에 사용이 꺼려진다	3.06	2.50	2.87	3.147*
소유주택 가치에 비해 연금 지급액이 적을 우려 때문에 사용이 꺼려진다	3.48	3.03	3.27	1.995
시행기관에 대한 불신 때문에 사용이 꺼려진다	3.42	2.91	2.83	3.990*
주택 소유권 상실에 대한 우려 때문에 사용이 꺼려진다	3.36	2.91	3.30	2.715
물가상승에 대한 우려 때문에 사용이 꺼려진다	3.53	3.06	3.30	2.047
부동산 시장변동에 따른 위험 때문에 사용이 꺼려진다	3.45	3.16	3.39	1.098
주택연금보다 타 연금이 더 도움이 될 것이다	3.76	3.25	3.23	4.934**

*p<.05, **p<.01

통계적으로 유의미하게 나온 항목을 중심으로 보면, 40대 초중반보다는 40대 후반, 50대 일수록 주택연금을 통해 자녀의 경제적 부담을 덜어줄 수 있다는 질문에 대해 긍정적으로 응답하였다. 이는 노후가 가까워지면서 노후 준비의 부족함과 어려움을 느끼고, 자녀에게 부담을 주고 있다고 느끼는 응답자들에 의해 나타난 결과로 보인다. 특히 40대 후반의 경우 정년의 단축과 함께 퇴직 시기가 다가오면서 노후 생활에 대한 불안감이 크게 상승하는 것으로 보인다.

또한 주택연금에 대한 인식부족 때문에 사용이 꺼려진다는 응답에 대해서는 40대 후반, 50대가 더 낮게 대답함으로써, 아직은 준비가 시급하지 않은 40대 초중반이 주택연금에 대한 인식이 부족한 것으로 나타났다.

한편 '주택연금보다는 타 연금이 더 도움 될 것이다'에 대해 40대 초중반이 비교적 높게 응답하였다. 이는 투자성향이 강한 젊은 계층일수록 수익률이 높은 타 상품을 더 선호하는 것으로 보인다. 이에 주택연금의 수익률은 타 연금에 비해 낮지만 세제혜택이 큰 공적연금임을 강조한 차별화 전략을 실시 해 주택연금의 활성화에 도움을 줄 수 있을 것으로 보인다.

가입적정연령에 대해서는 응답자의 72%가 66세 이상이 적당하다고 답했다. 이는 현재의 가입자격 조건인 60세 이상과 비교해 보았을 때 현 기준이 적절한 수준임을 보여주고 있다.

3) 주택연금 지급방식 선호 유형

조사 대상자가 선호하는 연금 지급 유형은 종신토록 일정한 금액을 지급하는 방식이 36.6%로 가장 높았으며, 뒤를 이어 정해진 범위 내에서 수시로 인출이 가능한 방식이 28%, 50%내에서 수시인출이 가능한 종신

혼합 방식이 26.9%로 많은 비중을 차지하였다. 앞서 결과에서 대부분의 응답자가 노후 의료비나, 자녀 결혼자금을 위한 목돈을 필요로 하는데도 불구하고 종신토록 정액으로 지급받는 방식이 가장 높은 빈도를 보였다. 이는 일시로 거액의 돈을 인출할 경우 상대적으로 노후에 정기적으로 지급받는 금액이 적어지기 때문에 안전한 노후생활을 위해 정액형을 선호하는 응답자에 의한 결과로 보인다. 최근 퇴직금이나 타 연금도 일시에 거액의 돈을 지급하지 않는 방식으로 변경되고 있다는 점을 고려해 주택연금 제도에서도 노후 안정된 삶을 위해 정액형이 더 많은 비중을 차지해야 할 것이다. 한편 이러한 위험에도 불구하고 수시인출을 선호하는 응답자 역시 많다는 점에 주목 할 필요가 있다. 최근 정부는 주택연금의 활성화를 위해 자격요건을 완화를 고려하고 있고 이에 수시인출 범위를 더 확대하기를 원하는 수요자 위주로 지급 유형이 개선될 가능성이 있다. 하지만 수시 인출의 범위의 확대는 가입자의 노후생활을 불안정하게 만들 수 있는 위험 요인이 크다는 점을 감안하여 조절하여야 할 것이다.

4. 노후생활 우려에 따른 주택연금 인식

노후생활 우려사항에 따른 주택연금 인식간의 ANOVA분석을 실시한 결과 ‘자녀의 경제적 부담을 덜어줄 수 있다’와 ‘보유한 현금자산의 부족 때문이다’에서 통계적으로 유의한 결과가 나왔다. Duncan’s사후검증을 실시한 결과는 다음<표4>와 같다.

표4. 노후생활 우려사항에 따른 주택연금 인식의 ANOVA

항목	소득수준	중요도	Duncan's
자녀들의 경제적 부담을 덜어줄 수 있다고 생각한다	여가생활비	3.24	A
	기초생활비, 주거비	3.32	A
	의료비	3.37	A
	자녀결혼자금	3.88	B
현금자산 부족 문제를 해결할 수 있을 것이다	의료비	2.95	A
	기초생활비, 주거비	3.00	A
	여가생활비	3.29	A B
	자녀결혼자금	3.60	B

위의 결과를 보면 두 항목 모두 자녀의 결혼자금을 걱정하는 응답자일수록 주택연금을 통해 자녀의 경제적 부담을 덜 수 있고, 현금자산 부족 문제 해결에 대해 더 긍정적으로 답하였다. 자녀 결혼자금은 일시적으로 거액의 현금자산이 필요한 사항으로 금융자산보다는 실물자산의 비중이 큰 베이비붐 세대의 응답자들은 주택연금을 통해 부족한 현금자산을 마련하고자 하는 것으로 보인다. 자녀결혼자금을 위한 목돈은 다른 항목과 다르게 노후 기간 동안 계속 필요하다기보다는 자녀의 결혼 적정연령인 일정시기에 일시적으로 필요한 자금이다. 따라서 자녀의 결혼자금을 필요로 하는 일정 시기가 지난 후, 종신훈합형을 종신폭합형으로 전환할 수 있도록 지급 유형간의 유연성이 필요하다.

5. 조사대상자에 따른 사용의사

주택연금 향후 이용의향을 분석한 결과 ‘있다’와 ‘없다’의 두 가지 분류에서 각각 49%, 51%로 비슷한 빈도를 나타냈다. 한편 주택연금 인식에 따른 사용의사를 조사하기 위해 상관분석에서 유의한 수준이 나온 6가지 항목으로 이분형 로짓회귀분석을 실시했다. 그 결과는 다음의 <표5>와 같다.

표5. 주택연금 인식에 따른 주택연금 사용의사

항목	b	Exp(b)	-2log우도
경제적 부담감소에 도움 될 것이다	.550	1.733	100.985
노후생활에 도움 될 것이다	1.418**	4.128	
부족한 현금자산 충족에 도움 될 것이다	-.180	.836	
사회적 체면에 대한 우려 때문에 사용이 꺼려진다	-.443	.642	
소유권 상실에 대한 우려 때문에 사용이 꺼려진다	-.163	.849	
타연금이 더 도움 될 것이다	-1.053**	.349	

*p<.05, **p<.01

위 결과 ‘노후생활에 도움될 것이다’와 ‘타연금이 더 도움 될 것이다’에서 유의한 수준이 나왔다. 특히 주택연금이 노후생활에 도움 될 것이라 여기는 응답자일수록 주택연금 사용의사가 높은 것으로 나타났다. 이를 볼 때 일시적 거액의 자금 필요에 의해 주택연금을 선호하기도 하지만, 이용의사에 가장 영향을 미치는 것은 노후 생활환경의 질을 높이기 위해서인 것으로 보인다. 현재 주택연금의 지급 유형에서 수시인출이 가능한 종신훈합형보다는 노후에 매달 안정적으로 정액을 지급받는 정액형이 더 수요가 많은 이유를 짐작해 볼 수 있다. 즉, 주택연금 활성화를 위해 수시인출 범위를 확대하는 것은 제도의 활성화에 크게 도움이 되지 않을 것으로 보인다. 이는 향후 지급유형 개선 시 참고해야 할 사항이다.

한편 ‘타 연금이 더 도움 될 것이다’라고 생각하는 응답자일수록 주택연금을 사용하지 않겠다고 답하고 있다. 이는 노후생활 준비 시 주택연금보다 더 안정적인 연금이 있을 시 타 연금을 이용하겠다는 심리를 나타낸 것으로, 수요자들에게 있어 주택연금은 최후의 보류 수단이라는 인식이 있음을 알 수 있다. 이는 과거로부터 주택 소유의식이 강했던 우리나라 국민들의 심리를 반영한 결과로 소유 주택을 담보로 연금을 보장받는 형식은 수요자들에게 특히 베이비 붐 세대에게는 극단적인 선택으로 보일 수 있기 때문인 것으로 보인다. 즉, 주택연금보다는 국민연금을 통해 먼저 노후 문제를 해결하려 할 것임을 감안하여 현재의 고령화사회에서 국민연금을 이용해 최대한으로 노후보장이 될 수 있도록 주택연금 뿐만이 아니라 타 공적연금의 재정적 지원이 필요하다.

IV. 결론

본 연구의 목적은 베이비부머의 주택연금에 대한 인식 및 사용의사를 파악함으로써 주택연금 제도 활성화를 위한 기초자료를 제공하는 데 있었다. 연구방법은 질문지를 이용한 사회조사연구이며 자료처리로 SPSS PASW 18.0 통계 프로그램을 이용하였다. 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 조사대상의 64.4%가 의료비나 자녀결혼자금 등 일시적 목돈이 필요할 때 수시인출 허용을 선호했지만, 실제 이용의사를 물었을 때는 안정된 노후생활이 가장 큰 요인으로 작용하였다. 이는 지급유형이 정액 지급방식이 주를 이뤄야 함을 시사하고 있다.

둘째, 조사대상의 72%가 가입적정연령을 66세 이상으로 응답하였다. 이는 현재 가입조건인 60세가 적정하고, 일부 제기되고 있는 하향화의 필요성이 불필요함을 시사하고 있다.

셋째, 주택상속에 대한 인식이 낮아졌음에도 불구하고 타 연금이 도움 될 때에는 주택연금을 사용하지 않겠다고 응답한 비율이 우세하였다. 이는 심리적 안정을 위한 요소로서 주택이라는 자산을 중시 여기는 베이비부머 세대에게 있어서 주택연금은 노후를 위한 최후의 수단으로 인식되고 있음을 알 수 있다.

결론적으로, 최근 제기되고 있는 가입연령의 하향화는 제도 활성화에 불필요한 것으로 보인다. 또한 활성화를 위해 수시인출 한도를 확대함으로써 거액의 돈을 주게 될 경우 이용자의 노후생활을 위협하는 요인으로 작용할 위험이 있으므로 현재 50% 수준을 넘어서 지급하는 유형은 이용자의 노후를 위해서 좋지 않은 것으로 판단 되어진다.

홍보전략에 있어서는 주택연금이 노후자금 확보를 위한 마지막 수단으로 인식되고 있음을 감안하여 제도의 안정성을 가장 강조하여 홍보할 필요가 있다. 또한 주택연금의 높은 세제혜택과 평생 거주할 수 있는 안정성, 낮은 대출금리 등의 이점을 강조하면 향후 예비수요자로 하여금 제도 이용에 긍정적 영향을 끼칠 것으로 보인다.

마지막으로 설문조사와 병행해 문헌고찰을 통해 주택연금에 대해 리뷰한 결과 장수위험, 가격 하락위험 등 타 연금에 비해 리스크가 매우 커 정부의 재정 손실을 일으킬 우려가 있을 것으로 판단된다. 최근 부동산 시장이 불안하다는 점, 앞으로 고령화가 더욱 가속화 될 것이라는 점을 감안하였을 때 주택연금의 활성화도 높아지면서 위험 역시 점차 상승할 것으로 보인다. 중산층 이하 계층을 주요 대상으로 행하는 정책인 만큼 어느 정도의 리스크 감수는 필요하지만, 정도가

지나치게 될 경우 시행기관의 부실로 인해 모든 이용자가 노후생활을 위협받을 수 있다는 점도 감안해야 한다. 즉, 현재의 종신형을 효율적으로 지속하기 위해서는 사망률 예측이 가능한 보험회사로 하여금 주택연금과 같은 상품을 개발할 수 있도록 제도적으로 혜택을 줌으로써 리스크를 줄이는 것도 하나의 방안이 될 것으로 판단된다.

참고문헌

1. 권기철(2010). 노후경제 대책을 위한 역모기지 이용 성향에 관한 연구. 경기대 행정대학원 석사학위논문.
2. 김상철(2010). 베이비붐 세대의 역모기지 이용의사에 관한 연구. 중앙대 대학원 석사학위논문.
3. 김영호(2008). 한미일 베이비 붐 세대를 주목하라. 서강대 경제대학원 석사학위논문.
4. 김재덕(2010-5-16). 베이비붐 세대 은퇴와 사회적 변화. 안산시민신문.
5. 김화식(2010). 인구고령화 시대의 역모기지 활성화 방안 연구. 서강대 경제대학원 석사학위논문.
6. 나일주, 임찬영, 박소화(2008). 한국 베이비 붐 세대의 은퇴 준비를 위한 정책방향 설정, 한국노인복지학회 논문집 42(0), 151-173.
7. 노유나, 오동훈(2009). 공급자 관점의 일본 공적리버스모기지제도 분석. 부동산학연구, 15(3), 185-200.
8. 이선형, 김영훈(2009). 수도권 노인의 주택연금제도 이용의향에 관한 연구: 예비노인과의 비교를 중심으로. 한국인구학회지, 32(3): 73-101.
9. 이수호(2010). 역모기지는 시장에서 수요자의 특성과 선택요인에 관한 연구. 서울시립대 대학원 석사학위논문.
10. 이주연(2007). 일본 베이비붐 세대 퇴직의 본격화 및 그 영향. 해외경제 포커스 제2007-10호.
11. 이종상(2007). 베이비붐 세대의 노후 생활에 관한 연구. 한양대 행정대학원 석사학위논문.
12. 황성덕(2008). 역모기지 활성화 방안에 관한 연구:한국주택금융공사의 '주택연금'을 중심으로. 한남대 사회문화대학원 석사학위논문.
13. 한국경영자총협회(2010) 베이비붐 세대 712만명.
14. HINO JUNKO(2009). 일본의 공적역모기지 제도에 관한 연구. 경북대 과학기술대학원 석사학위논문.
15. 국토연구원 <http://www.krihs.re.kr>
16. 매일경제 <http://www.mk.co.kr>
17. 일본 무사시노시 <http://www.city.musashino.lg.jp>
18. 통계청 <http://www.kostat.go.kr>
19. 한국주택금융공사 <http://www.hf.go.kr>