

수도권 노인의 주택연금제도 이용의향에 관한 연구 : 예비노인과의 비교를 중심으로

이선형* · 김영훈**

이 연구의 주된 목적은 주택연금제도의 이용의향에 영향을 미치는 요인을 파악하되 예비노인과 노인을 구분하여 살펴보는 것이다. 특히 주택연금제도의 이용의향에 영향을 미치는 변수 중 인구사회 및 경제학적 변수를 포함하여 자녀관련 요인이나 노후대비 관련 요인 등 선행연구에서 조명하지 못했던 변수들을 중심으로 다른 변수들의 영향력을 통제한 후에 이들이 얼마나 큰 영향을 미치는지 살펴보고자 하였다. 그 결과 예비노인과 노인에게서 공통적으로 나타났던 결과들은 자녀와의 관계적 측면과 관련된 변수인 주택상속의향이었으며, 다르게 나타났던 결과들은 예비노인의 경우 주택연금제도 이용에 대한 자녀의 찬성정도와 더불어 삶의 질 향상 측면으로 대표되는 다양한 여가활동을 즐길 수 있다는 판단이며, 노인의 경우 주택연금이 자녀부담 감소에 도움이 될 것이라는 인식과 더불어 건강상태로 대표되는 경제적인 측면이 주택연금제도 이용의향에 더 영향을 미쳤음을 살펴볼 수 있었다.

핵심단어: 주택연금제도, 이용의향, 노후 소득보장

I. 문제제기

저출산과 평균수명 증가로 인한 인구고령화는 전 세계가 겪고 있는 문제이다. 이에 따라 길어진 노년을 어떻게 경제적으로 준비하여 풍요로운 삶을 살 것인가 하는 문제는 앞으로 노인이 될 모든 사람들이 해결해야 할 과제가 되어 있다. 그러나 한국 노인들은 이러한 과제를 성공적으로 해결해나가기에는 안정된 노후생활을 위협하는 여러 내외적인 상황에 직면해 있다. 공적 소득보장체계가 구축된 시기도 짧을뿐더러, 빠른 고령화로 인한 노인인구의 상대비 및 노후부양비의 증가속도 또한 예측하기 힘든 상황이다. 이에 따라 공적연금의 노후

* 호서대학교 노인복지전공 전임강사 | yisunh@hoseo.edu

** 호서대학교 시간강사 | a1436@hanmail.net

소득 기능은 점차 약화될 것으로 예상되고 있다. 정부에서는 국민연금 제도 도입 소득대체를 60%를 보장하였으나 2025년까지 40%선까지 점차적으로 낮추는 법안을 통과시킨 상태이다(한국경제, 2007).

이와 더불어 우리사회에 핵가족화를 비롯한 가족제도와 사회 구조 전반의 변화는 노후생활을 위협하는 또 다른 요소 중 하나이다. 부양의식의 변화로 인한 자녀 혹은 부모와의 동거의향이 급격히 낮아지고 있어, 자녀와 동거를 희망한다는 비율은 24.1%에 불과하고 건강이 나빠지면 동거하겠다는 비율도 5.3%에 불과하다(국토연구원, 2008). 결국 자식들과의 분거는 노후 경제생활과 관련하여 노인들의 경제적 자립을 요구하지만 본격적으로 노후준비가 이루어져야 할 50대 이상이 있는 한국 가족은 자녀의 고등교육 준비를 위한 사교육비와 연간 천만 원이 넘는 대학 등록비를 감당해야 하는 시기를 맞게 된다. 더군다나 주택가격상승은 물가 및 임금상승률을 상회해왔고 빚을 내서라도 주택을 마련하려는 인식이 팽배하다.

노후에 주택은 있지만 가용소득이 적은 상황에 직면하여 노후생활의 질을 유지하기 위해 연금 이외의 대안적 소득이 필요하다는 것은 선진국에서도 일반적인 현상이지만(Szymanoski, Enriquez and Diventi, 2007) 한국은 특히 비금융자산 대비 금융자산의 비중이 낮아 노후의 생계비 마련에 어려움을 겪게 된다. 이에 따라 한국에서는 1995년 추가적 노후소득보장을 위한 대안으로 주택연금 제도로서 역모기지 제도를 도입하였다. 즉 현재 거주하고 있는 주택을 담보로 노후 생활비를 연금방식으로 받게 되는 것으로, 미국의 Home Equity Conversion Mortgage나 영국의 Home Equity Reversion과 의미를 같이 한다. 그러나 주택은 자신의 마지막 재산이기도 하며 시간이 흐름에 따라 재산가치가 상승하고 이의 상승률이 높을 것으로 기대하고 있기 때문에 주택을 자식에게 상속하고자 하는 강한 의향을 보이고 있다. 이에 따라 노인 자신이 살고 있던 주택을 처분하거나, 주택연금이용에 대해 가족간의 동의 내지는 양해를 얻은 후에 이용하고자 하는 경향을 보이고 있다).

선진국의 경우에도 주택을 처분하고 더 작은 집으로 옮기려하지 않는다는 연구결과(Venti and Wise, 1989; 1990; Venti and Wise, 1991에서 재인용)와 역모기지 제도 이용이 가능할지라도 현재 소비를 늘리기 위해 이를 쉽게 선택하지 않는다는 연구결과도 제시되고 있다(Venti and Wise, 1991). 그동안 주택연금제도 이용의향에 관한 선행연구에서는 주로 성별이나 연령, 배우자유무, 소득 및 지출, 주택가격 등의 인구·사회 및 경제적인 변수와 이용의향과의 관계를 살

1) 대한은퇴자협회의 주택연금실시 전 조사에 의하면 주택연금제도 이용에 가장 염려스러운 것은 '자식에게 염치가 없다'고 한 응답자가 44%로 나타남.

펴보는 연구가 주로 이루어졌고, 노후생활비예측, 노후생활불안도, 주택상속의향과 이용의향과의 관계를 살펴보는 연구는 일부가 이루어져 왔을 뿐이다(Chen and Jensen, 1985; Leviton, 2001; 유선종·구본영, 2005; 김선주·유선종, 2006; 최은희, 2006; 김진철, 2007; 김영훈, 2008; 한국주택금융공사, 2008). 특히 자녀와 관련한 부분과 노후준비 상태는 주택연금제도 이용의향에 영향을 미칠 것으로 예상됨에도 불구하고 아직까지는 관련 연구가 드문 실정이다.

이에 따라 본 연구에서는 주택이용의향에 영향을 미치는 요인을 인구학적 요인과 경제적 요인, 자녀관련 요인, 노후준비 관련 요인 등으로 나누어 살펴보고자 하는데, 특히 65세 이상 노인층과 55-64세 예비노인층을 구분하고자 한다. 이들은 살아온 시대적 배경의 차이로 인구학적 특성과 경제적 특성, 가족이나 자녀에 대한 가치관 등에서 차이를 보이고 있는데, 공적연금이 성숙되지 않았을 때에 노후대비를 해왔던 노인층의 경우 교육수준이 낮고(정경희·오영희, 2000), 예비노인층에 비해서 경제적으로 어렵게 생활하고 있으며(정경희, 2009) 자녀의 도움도 더 많이 받았던 연령층이다. 통계청(2007b) 사회통계조사에서 노인의 42.1%는 자녀 또는 친척지원을 주된 생계비로 생활하고 있으며 연령이 높아질수록 이 비율은 증가한다고 조사되었다(65-74세 27.5%, 75-84세 45.3%, 85세 이상 73.3%).

예비노인층의 경우 이들과 연령 차이는 크지 않음에도 불구하고 본인들이 30-40대일 때 공적연금이 도입되어 비교적 기초적인 노후대비는 할 여건이 마련된 시대를 살았던 세대로 이전 세대에 비해 경제적인 여건은 상대적으로 나은 편이다. 이전 세대보다 자녀로부터 경제적 도움이나 생활비 마련 등에서 상대적으로 나은 세대로 볼 수 있다. 물론 동일한 연령대에 있다고 해서 동질적인 사람으로 구성되는 것은 아니나 이들은 비슷한 생애주기 단계에서 그 사회의 역사적·문화적 경험을 공유하며, 이러한 경험의 공유가 비슷한 사고방식과 행위양식으로 인도하는 기반이 될 수 있기 때문에(박재홍, 2001) 많은 연구들은 이러한 출생 코호트를 연구에 활용하고 있다(정순희·김현정, 2001; 방하남·김기현 2003; 이금자·이현지 2008; Radner, 1995).

따라서 본 연구에서는 주택연금제도가 경제적 노후준비를 보완할 수 있는 대안으로 기능할 수 있도록 하기 위해 주택연금제도 이용의향에 영향을 미치는 요인을 파악해보고자 하되, 예비노인과 노인을 비교하여 살펴보고자 하였다. 이는 예비노인의 경우 앞으로 주택연금제도를 이용할 대상이며 이러한 집단이 현재 노인과 이용의향에 어떠한 차이를 보이는지 밝힘으로서 앞으로 주택연금제도가 활성화하는 데에 기여하고자 한다.

II. 선행연구 고찰

1. 한국 노인의 소득보장 문제

한국 노인가구의 빈곤율은 일반 가구보다 높으며 선진국의 그것보다도 높은 편이다(김태완 외, 2008; 정경희, 2009). 이는 공적 및 사적 소득보장체계의 변화에도 불구하고 크게 개선되지 않고 있는데, 이러한 한국 노인의 소득보장 문제는 대체로 다음 3가지 원인에 기인한다. 첫째는 공적소득보장의 기초인 국민연금이 충분히 성숙되지 못한 상황에서 노후준비를 미처 하지 못한 노인들의 수가 상대적·절대적으로 급증하고 있다는 점이다. 과거 노인의 소득보장은 자녀에 의한 사적이전의 형태에서 1988년 공적연금인 국민연금을 통해 공적 노후 소득보장의 시대를 열었다. 이에 따라 2008년 처음으로 완전노령연금을 받는 노인들이 생김으로써 공적 노후보장에 의한 노후준비율은 점차 높아질 것으로 예상되고 있음에도²⁾ 아직까지 연금을 통한 생활비 마련 비율은 선진국에 비해 매우 낮은 실정이다(통계청, 2007b; U.S. Census Bureau, 2005; Office for National Statistics, 2008). 더군다나 최근 중장년층에서 경제사정으로 인해 국민연금을 납부하지 못하는 비율이 높아지고 있고 정부에서는 앞으로 공적연금의 소득대체율을 지속적으로 낮출 예정에 있어³⁾ 공적연금을 통한 노후보장이 충분한 소득원으로서 기능할 것인가의 문제는 앞으로도 이슈가 될 것이다.

둘째, 한국 가족의 부양 의식, 특히 노부모를 부양하려는 의식이 급격히 변화하고 있어 노후에 자립적인 생활을 요구받음에도 불구하고 노인들은 자신의 노후 준비를 충분히 할 수 있는 여건에 놓여있지 못하다는 점이다. 평균수명이 정년연령인 65세에 미치지 못하던 시절⁴⁾ 한국에서 행해지던 노인부양의 형태는 장남이 노부모의 생활을 책임지는 형태였다. 이는 젊어서 자식들에게 모든 것을 투자하고 노후를 보장받던 암묵적인 세대간의 계약(generational contract)에 근거한 것이었다. 그러나 최근 자식들은 물론, 장남의 부양의식마저도 희미해지는 경향이 뚜렷하며, 노부모 쪽에서도 자의든 타의든 자녀와 동거의향은

2) 한국보건사회연구원 2004년 조사결과에 의하면 노인가계(65세이상) 노후준비율이 28.3%(비노인가계 66.1%)에 불과하던 것이 통계청의 사회통계조사에서는 2005년 55.0%, 2007년 61.8%로 증가하는 추세를 보이고 있다(통계청, 2005; 2007b).

3) 2008년도부터 소득대체율 60%를 가입기간에 따라 30%(20년)에서 45%(30년)를 보장했으나, 2008년도부터 급여율은 50%로, 2009년부터 매년 0.5%P씩 삭감해 2028년까지 40%로 낮추는 법안을 의결하였다(한국경제, 2007년 7월 18일자).

4) 평균수명은 1960년 52.4세, 1970년 62.3세(통계청, 2005).

낮게 나타나고 있다. '자녀와의 동거의향'을 묻는 조사에서 39.4%가 '따로 거주하겠다'고 했으며, 27.7%는 '가까운 거리에 따로 거주하겠다'고 답했다(국토연구원, 2008). 45-64세 장년층이 향후 노인이 됐을 때 자녀와 따로 살고 싶다는 비율이 82%임을 감안하면 자녀와 따로 살고자 하는 추세는 늘어날 전망이다. 결국 자식들과 분거할 경우 노인들의 독자적인 경제생활을 위해 노후 생활비와 거주할 주택이 필요해진다.

윤성민(2000)은 노부모가 자식과 별도의 가구를 이룰때 756,243원의 추가적 생계비가 필요한 것으로 계산하였다. 그러나 한국의 부모세대는 이러한 경제적 노후준비를 할 여유가 없는 상황이다. 선진국의 예를 보면 자녀가 성인이 될 경우 경제적인 독립을 하고 부모는 노후준비를 갖는 가족생활주기를 보이는 반면 한국은 자녀의 독립연령이 늦고 본격적인 노후준비를 해야 할 50대에 교육비가 최고조에 이르는 등 경제적 회복기를 갖지 못하는 특성을 보임에 따라 노인의 소득보장문제는 여전히 노인들이 해결해야 할 과업으로 남게 된다.

셋째, 노후소득보장 문제의 또 다른 원인은 우리나라 가계의 자산구조 특징에서 찾을 수 있다. 노인이 될수록 부동산이 자산에서 차지하는 비중이 높은 것은 세계 공통적인 현상이나 한국의 경우 부동산, 특히 주택가격 상승률이 높아 무리하게 빚을 저서라도 주택을 구입하는 경향이 높다. 통계청(2007a)의 가계자산조사 결과를 살펴보면 전체연령에서 저축총액과 부동산의 비중이 각 20.4%, 76.8%인 반면 65세 이상의 경우 13.7%, 85.2%로 증가한다. 이를 주요 선진국의 비금융자산 대 금융자산의 비중과 비교해보면 미국 40 대 60, 영국 45 대 55, 독일 57 대 43, 일본 55 대 45, 싱가포르 46 대 54로 나타나고 있다(한국은행, 2001; 2004; Guiso, Haliassos and Jappelli, 2002, 여윤경, 2006에서 재인용). 이는 주로 주택가격의 지속적인 상승기대 등을 반영한 높은 주택 선호현상에 기인한 것으로 볼 수 있다. 이에 따라 노후에 주택은 보유하고 있으나 실제로 쓸 수 있는 가용소득은 적은, 일반적으로 주택자산은 있으나 현금은 부족한 (house rich, cash poor) 현상이 나타남으로 노후소득보장 문제의 원인으로 작용하고 있다.

2. 주택연금제도의 특징과 역할

이에 따라 정부에서는 이러한 노후소득보장문제를 개선하기 위해 주택연금제도를 도입하였다. 이는 거주하고 있는 주택을 담보로 사망 때까지 매월 일정액을 생활비로 평생 지급함을 정부가 보증함으로써 노인들에게 안정적인 소득

을 보장해주는 공적 연금제도이다. 이는 노인이 거주할 주택은 보유하고 있으나 은퇴후 가용소득이 적다는 특성을 감안하여 마련된 제도이며, 우리나라에서와 같이 부동산 및 거주 주택이 자산에서 차지하는 비중이 높으며 노후준비를 충분히 갖기 어려운 상황에서 노후소득보장 문제를 해결하기 위한 대안의 하나로 제안되고 있다. 선진국에서는 이러한 제도가 노후소득보장을 위한 대안의 하나로 자리 잡고 있는데, 대표적으로 미국의 Home Equity Conversion Mortgage(HECM, Reverse Mortgage: 이하 HECM)⁵⁾나 영국의 Home Income Plan을 들 수 있다.

한국에서는 1995년부터 민간금융기관(국민은행, 조흥은행, 삼성생명)에서 처음으로 주택에 대한 역저당방식을 사용한 역모기지 상품을 도입하였으나 성공적이지 못하였다. 이는 주택이 소유의 개념으로 인식되고 있으며, 자녀에게 상속되어야 한다는 의식이 강하기 때문에 실패했다는 분석이 있으나(여운경, 2006) 그 외에도 노후의 안정적인 소득보장을 위해서는 몇 가지 단점이 있었다. 우선 노인의 기대여명을 알 수 없는 상황에서 민간에서는 대부분 대출기간을 5-15년으로 확정하여 평생 동안 지급을 보장하지 않았다는 점이다. 이러한 방식에 의하면 일정기간동안의 소득은 보장될 수 있으나 대출기간 만기 후 대출액을 상환하지 않는다면 은행에서는 주택을 처분하게 되고 노인으로서 사망시까지 안정적인 소득원으로 기대하기 어려워 이용을 꺼리게 된다. 이에 따라 이러한 단점을 보완하여 정부는 공적으로 이용자(배우자 포함)가 사망할 때까지 평생 거주할 수 있게 하여 역모기지로 인해 일어날 수 있는 손해를 정부에서 떠맡는 형태로 변환되었다. 또 하나의 단점이었던 연령 제한 역시 역모기지 이용에 제한점으로 작용하였다.

기존의 제도에 의하면 두 부부 모두 65세 이상이어야 했으나 평균적으로 부부의 연령차가 4-5세 나는 점을 감안한다면 남자가 70세 가까이 되어야 이 제도를 이용할 수 있다고 볼 수 있다. 이에 따라 기대여명이 얼마 남지 않은 상황에서 이에 대한 유용성이 낮다고 판단한 노인들은 이의 이용을 꺼려온 것이다. 그러나 이러한 점을 감안하여 2009년 4월 6일부터 이용대상 연령이 만 60세 이상으로 낮아져 이용대상자가 약 80만 명 정도로 확대되었다(매일경제, 2009년 2월 24일자). 또한 담보주택가격도 6억 원에서 9억 원이하로 현실적으로 조정되었다. 이러한 주택연금제도에 대한 간략한 개요는 다음과 같이 정리될 수 있다(〈표 1〉 참조).

5) HECM은 미국에서 운용되는 역모기지의 대표적인 형태이며 HUD부에서 관리하고 미국인들 90% 이상이 이를 이용한다. 그밖에도 Fannie Mae의 Home Keeper Loan과 캐나다 거주인들을 위한 Canadian Home Income Plan(CHIP) 등을 들 수 있다(Holcomb, 2008).

<표 1> 주택연금제도 개요

구분	주택연금제도
운영주체	한국주택금융공사
대상자	부부 모두 60세 이상
대상주택	1세대 1주택이며 9억원이하의 주택법상 주택(주택, 아파트, 연립주택, 주상복합아파트)
주택연금 지급방식	중신지급 방식(매달 일정금액지급), 중신혼합 방식(대출한도 50% 내에서 개별인출허용, 나머지는 매달 일정지급)
대출기간	소유자 및 배우자 사망이나 주택에 대한 소유권 상실 등
거주권 보장여부	이용자가 사망할 때까지 평생 거주 가능(주거보장)
상환방법	이용자 사망 후 주택처분 가격으로 일시 상환 주택가격<대출잔액 경우 부족부분 가입자(상속자)에게 청구 없음, 주택가격>대출잔액 경우 남은 부분 가입자(상속자)가 가져감
세제 지원	1. 이용자 전체: 등록세, 교육세, 농어촌특별세 면제 2. 국민주택규모(85㎡)이하: 재산세 25% 감면 3. 주택가격 3억원 이하, 연간소득 1,200만원 이하: 주택연금 대출이자비용 소득공제(200만원 이하)

그럼에도 불구하고 선진국에서도 이 제도의 정착에 어려움을 겪는 이유는 주택 소유자들이 이론적으로는 좋은 제도라고 여기고 있으나 실제적으로 막상 주택을 처분하는 것에 대해서 거부감을 갖고 있기 때문이다. 한국의 주택연금가입은 도입 첫해 515명이 가입한데 이어 2008년 695명, 2009년 9월 현재 879명이 가입하여 증가추세에 있으나(한국주택금융공사 홈페이지) 아직까지 전국주택소유 대상자인 한국 65세 이상 고령자 가구주의 자가비율은 76%(268만호 중 204만호)인 상황에 비해 가입자는 적은 상황이다. 이용의향 역시도 여러 연구나 조사에 따라 차이가 나지만 고령층의 경우 적게는 13.8%(국토연구원, 2008)에서 높게는 25-30% 정도(유선중·구분영, 2005; 최은희, 2006)로 낮게 나타나고 있다. 2004년 영국에서는 전국적으로 조사된 '유산에 대한 태도 조사'에서 '이론적으로 역모기지는 좋은 제도라고 생각하는가'라는 질문에 60% 이상이 그렇다 라고 응답했으나, '실제로 금전적으로 도움이 될 것인가', '제공하는 기관을 신뢰하는가' 라는 질문에 그렇다 라고 응답한 것은 10% 미만으로 이 제도에 부정적인 태도를 갖고 있었다(Rowlingson and McKay, 2005; Rowlingson and Smith, 2005에서 재인용).

주택이란 시간에 따라 대부분 자산가치가 상승하고 이를 자식에게 상속하고

자 하는 욕구는 어느 나라나 공통적으로 갖고 있으나, 특히 한국은 자식에게 자산, 특히 주택을 상속하고자 하는 의향이 높아 사망 후 주택을 처분해야 하는 주택연금제도에 대한 이용 결정이 쉬운 상황은 아니다. 최근 들어 가족과 자식에 대한 가치가 변화하고 있지만 여전히 자식에게 자산을 물려주겠다는 비율이 높다. 한국보건사회연구원(2004)의 전국노인생활실태및복지욕구조사 결과에 의하면 소유 주택에 대한 처분을 어떻게 할 것인가의 조사에서 나를 위해 이용(6.5%)이나 사회환원(1.0%)의 비율은 여전히 낮았으며, 자식에게 재산을 물려주었거나 앞으로 물려줄 예정인 비율이 63.7%로 나타났다. 재산이나 가족지인이 없는 경우(28.8%)를 제외한다면 재산을 소유한 사람의 89.5%는 이를 자식에게 물려줄 의도인 것으로 나타나고 있다.

그러나 이러한 재산에 대한 노인들의 태도가 바뀌고 있는 것도 감지되고 있다. 한국의 경우는 아니지만 Rowlingson(2006)의 '부유하게 죽기 위해 가난하게 살 것인가' 혹은 '자식 유산을 쓸 것인가'라는 논문에서 노년에 스스로를 위해 삶을 즐기거나 필수품을 사는데 자산을 쓰고 싶어하는 응답이 1990년대 초반에 비해 증가하여 자산에 대한 태도가 변화하였다고 분석하고 있다. 또한 최근 미국의 경우 10여 년 동안 역모기지 시장이 급속하게 성장하고 있는데, 1990년 157건에 불과하던 HECM 이용건수가 1999년 이의 50배인 7,982건으로 증가하였고, 1999년에서 2006년 사이에는 76,531건으로 약 10배가량 증가하였다(Foote, 2007; Ong, 2008에서 재인용). 물론 이러한 최근의 변화는 경기가 안좋아짐에 따라 주가하락이나 실직 등으로 인해 감소한 노후생활비를 보전하기 위한 목적이 많은 것으로 여겨지기도 하지만 주택연금제도가 성숙되면서 이를 이용하여 노후소득을 늘리고자 하는 노인도 늘어나고 있음을 볼 수 있다.

결국 앞으로 노인빈곤 문제는 공적연금이 성숙되면서 어느 정도 풀려져나가겠지만 선진국에서도 공적연금만을 노후소득원으로 여기고 있지 않다는 점과 앞으로 평균수명의 증가로 인해 노년기동안의 건강약화는 필연적으로 의료비 문제를 야기할 것이라는 점, 한국가족이 노후소득보장에 어려움을 겪을 수 있다는 점 등 여러 이유들은 주택연금제도의 노후소득보장제도로서의 기능을 진지하게 생각해 보아야 하는 이유가 된다. 한 예로 미국은 HECM을 통해 의료비(특히 장기요양비)문제를 해결하기 위해 조지타운대학의 장기요양재정프로젝트를 진행하고 있는데(Research Works, 2005), 이러한 시도 역시 현 노인세대가 다른 세대에 부담을 주지 않고 자립적 생활을 해나갈 수 있도록 하기 위한 노력의 일환이다. 결국 주택연금제도가 앞으로 노후소득보장제도로서 긍정적인 대안으로 기능할 수 있도록 하는 연구가 지속적으로 이루어져야 할 것이다.

3. 주택연금제도 이용의향에 영향을 미치는 요인

역모기지에 관한 연구는 노인의 경제적 복지 증가를 연구목적으로 하여 대체적으로 3가지 정도의 연구방향으로 대별될 수 있다. 첫 번째로 제도도입 및 시행을 위한 주택연금제도(혹은 역모기지)에 대한 실태조사(국토연구원, 2008; 한국주택금융공사, 2008)와 잠재적인 수요 및 이에 대한 예측에 관한 연구(유선종·구본영, 2005; 최은희, 2006)를 들 수 있고, 다음으로는 상대적으로 빈곤율이 높은 노인들을 위한 노후 소득보장이나 빈곤완화에 긍정적일 것이라는 것을 밝히는 연구(강성호·김경아, 2008; 김안나, 2007; 여운경, 2006; Barbara, Megbolugbe, and Rasmussen, 1996; Kutty, 1998; Ong, 2008)도 이루어져왔다. 또한 최근 들어서는 주택연금제도 활성화 및 이용요인을 규명함으로써 노인의 경제적 복지를 증진시키고자 하는 연구를 들 수 있다(김진철, 2007; 김영훈, 2008; 최지연, 2008; 김대성, 2009; Chen and Jensen, 1985; Fratantoni, 1999; Leviton, 2001; Chou, Chow and Chi, 2006).

(1) 사회인구학적인 요인

사회인구학적인 요인 중 주택연금제도와 관련이 있는 것으로 여겨지는 변수는 연령 및 배우자 유무, 은퇴유무, 자녀유무, 건강상태 등을 들 수 있다. 우선 연령이 낮을수록 이용의향은 높다는 연구결과가 지배적이나(유선종·구본영, 2005; 최은희, 2006; 김영훈, 2008; Lee, 2005, 여운경, 2006에서 재인용; Chen and Jensen, 1985), 연령은 이용의향에 차이가 없다는 연구결과도 있다(김진철, 2007; Chou et al., 2006). 또한 HECM의 실제 이용자들을 분석한 연구에 의하면 이 제도를 이용한 사람들의 중위연령이 75세인데 반해 일반집단은 72세인 것으로 낮으며(HUD, 2000; Szymanoski et al., 2007에서 재인용), 한국주택금융공사(2008)의 조사에서도 일반노년층에 비해 주택연금 이용자의 연령은 높았다. 이용의향과 이용실태가 반드시 일치하는 것은 아닐 수도 있으며, 다른 변수들을 통제하였을 때에 연령이 영향을 미치는지, 아니면 연령층이 높아질수록 경제적 상황이 악화됨을 반영하는지 파악해볼 필요가 있을 것이다. Chen and Jensen(1985)은 주택순자산가치(Home Equity)를 이용하는 가계의 특성을 밝히기 위해 연령모델과 기대여명모델을 사용해 분석하여 은퇴한 집단과 배우자가 있는 집단이 이를 더 이용하고 있음을 밝혔다. 특히 은퇴여부와 혼인여부의 상호작용이 유의한 영향을 미쳤는데 은퇴한

경우는 독신인 가구가, 은퇴하지 않은 경우는 부부인 경우가 주택순자산가치를 이용할 가능성이 더 높았다. 연구자들은 이러한 결과에 대해 은퇴한 경우 배우자가 없을 때 자산에 대한 위협을 더 감수하는 경향이 있으며, 은퇴하지 않은 경우 배우자가 있을 때 소비욕구가 더 크기 때문인 것으로 해석했다.

다른 연구에서도 주택을 소유하며 배우자 없이 홀로 사는 여성이(Kutty, 1998; Venti and Wise, 1991; Ong, 2008) 이 제도를 많이 이용하고 있다고 밝히고 있으며, 성별이나 연령, 배우자유무보다는 자녀가 없는 경우가 이 제도 이용의향이 높다는 연구결과도 있다(Chou et al., 2006). 또한 주택연금제도 관련 연구는 아니었으나 건강상태가 양호할수록 퇴직소득이 적정하다고 응답하는 비율이 높은 것으로 나타난 조사결과가 있는 것을 볼 때(Statistics Canada, 2008) 건강이 좋지 않을수록 필요소득이 높아질 것으로 예상하여 주택연금제도를 선호할 수 있음을 추론해볼 수 있다.

(2) 재정적인 요인

재정적 요인의 경우 객관적 재정상태와 이에 대한 주관적 해석으로 구분해볼 수 있다. 객관적 재정상태의 경우 대표적으로 소득과 재산을 들 수 있으며, 재산은 유동자산과 주택을 포함한 부동산인 비유동자산이 포함될 수 있다. 노인과 비노인의 재정상태는 크게 차이가 나는 것으로 나타나는데 이는 노후연금이 정착된 선진국에서도 비슷한 경향이다(Radner, 1995). 한국복지패널원자료를 활용한 분석에서 소득과 소비 미충족률을 보면 예비노인과 노인은 소득과 소비 자체에도 차이가 나지만 이들의 격차인 미충족률은 50대 후반에 정점을 이루고 차츰 감소하는 것을 볼 수 있다(김수봉, 2009). 일반적인 실태조사인 국토연구원의 조사(2008)에서도 주택연금제도를 생계비에 사용하려 한다는 응답이 연령대에 상관없이 가장 높게 나타나고 있으며 실제 주택연금이용자를 조사한 한국주택금융공사(2008)의 조사에서도 주택연금이용자나 상담자의 경우 주택연금제도를 제외하고는 별다른 노후대비방법이 없었으며 소득이 50-100만원 미만인 39.0%, 100-200만원 미만이 36.8%에 이르러 대체적으로 소득수준이 낮은 계층이었다. Chen and Jensen(1985)의 연구에서는 소득이 높거나 낮은 집단이(중간인 집단에 비해) 주택순자산가치(Home Equity)를 이용하는 것으로 나타났다. 재정적인 요인은 주택연금제도 이용의향에 큰 고려변수임을 추정할 수 있다.

예비노인과 노인의 차이는 아니었지만 이는 연령대별로 차이가 났는데, 중

년층과 고령층을 구분하였던 최은희(2006)의 연구에서 고령층에서는 월소득이 높고, 자산대비 연생활비 비율이 낮은 집단이, 중년층에서는 월생활비가 높고, 주택가격이 낮은 집단이 주택연금제도의 이용의향이 높았다. 55세 이상을 조사했던 김영훈(2008)의 연구에서 주택가격이 높은 서울 남부지역에 거주하는 집단의 이용의향이 높았다는 결과와 서울·경기권 거주 30대 이상 기혼자들을 대상으로 했던 김진철(2007)의 경우 월수입이 400-500만원인 집단이 가장 이용의향이 높았고 200-300만원 미만인 집단이 가장 이용의향이 낮았다는 결과, 또한 Chou et al.(2006)의 경우 49-59세 홍콩사람을 대상으로 이용의향을 조사하였는데 펀드나 주식 등의 자산이 있는 집단이 이용의향이 있다는 결과를 볼 때, 현재 노인들은 대체적으로 소득보전을 위해 주택연금제도를 원하고 있으나 상대적으로 낮은 연령층에서는 생계비 문제 뿐 아니라 추가적 소득을 원하는 것으로 보인다. 그러나 다른 변수들을 통제한 상황에서의 결과에 대해서는 추가적인 연구를 통해 분석이 이루어져야 할 것이다.

다음으로 재정상태에 대한 주관적인 해석인 노후생활비 예측(최은희, 2006)이나 노후생활에 대해 느끼는 불안정도(유선종·구본영, 2005)도 주택연금제도 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 즉 노후생활비가 모자랄 것이라고 생각할수록, 노후생활에 불안을 느끼는 고령자일수록 주택연금제도를 이용하려는 의향이 높은 것으로 나타났다.

(3) 자녀관련 요인 및 기타

가족주의 가치관이 잔존하는 한국에서 자녀관련 변수는 주택연금제도 이용에 대한 선택에 주요 변인이 될 것으로 예측해볼 수 있다. 자녀에 대한 가치관은 연령에 따라 차이를 보이고 있는데, 가족실태조사에서 '노후를 위해 자식이 필요하다', '성인이려면 결혼해서 자식을 낳는 것이 인생의 주요 과업이다', '부부 관계보다는 부모자녀관계가 우선되어야 한다' 등의 질문에서 연령대가 높아질수록 '그렇다'라고 응답한 비율이 높고 특히 50대보다 60대의 경우 그 차이가 큰 것을 볼 수 있다. 또한 한국주택금융공사(2008)의 실태조사에서는 주택연금을 이용했거나 이용하려는 가장 큰 이유로 '자녀들에게 도움을 받기 싫어서'였으며, 그 다음이 생활비 및 노후대책 부족, 풍족한 여생 등을 꼽았다. 이는 30-60세 연령층을 조사한 최지연(2008)의 연구나 50-70세 세대주를 대상으로 한 유선종·구본영(2005)의 연구에서도 유사한 결과가 나타났다.

중년과 고령에 약간의 차이가 있었는데 고령이 '자녀부담주기 싫어서', '벌어

놓은 돈 부족', '풍족한 여생'의 순이라면, 중년의 경우 '풍족한 여생', '자녀부담 주기 싫어서', '벌어놓은 돈 부족'의 순이었다(최은희, 2006). 또한 주택연금제도 이용자는 일반노년층(87.2%)에 비해 주택상속의향이 상대적으로 낮았다(62.5%). 그러나 이러한 실태조사를 제외하고 이용의향과 자녀관련 요인의 관계를 살펴 보았던 연구는 소수만이 이루어져 왔다. 이를 살펴보면, 자녀관련 요인중 대표적으로 주택상속의향과 노후생활비 지원 변수가 관련이 있는 것으로 나타났는데, 즉 주택상속의향이 없는 집단이(유선종·구본영, 2005), 노후생활비를 자녀에게 지원받는 집단이 이용의향이 높은 것으로 밝혀졌다(최은희, 2006; 김영훈, 2008). 또한 조사 당시 주택연금제도가 도입되지 않은 상황에서 45-59세 홍콩 사람 663명을 대상으로 주택연금제도의 이용의향에 영향을 미치는 요인을 연구한 Chou et al.(2006)은 로지스틱 회귀분석을 통해 자녀유무와 주택을 제외한 금융자산, 보유한 자산의 종류가 영향을 미쳤으며 특히 자녀가 없는 집단이 있는 집단에 비해 이용의향이 2.91배 높은 것으로 분석하였다.

그밖에도 Leviton(2001)은 HECM에 대한 상담을 받았던 31명의 주택소유자들을 대상으로 질적연구를 통해 기존의 양적 연구에서 밝혀냈던 변수와는 다른 다음과 같은 요인들이 역모기지선택과 관련이 있음을 밝혀냈다. 즉 여태까지 살던 주택에 대한 애착, 예상치 못한 경제적인 문제나 의료비의 증가, 검소함, 부채에 대한 책임감, 독립적이고자 하는 욕구, 유산상속 등이 그것이다. 그밖에도 김진철(2007)의 경우 자녀수, 맞벌이 여부 등이 이용의향에 차이를 보이는 변수로 밝혀냈으나 앞으로 정교한 분석이 더 이루어져야 할 것으로 보인다. 아직까지 예비노인과 노인을 대상으로 자녀관련 요인의 차이를 분석한 연구는 보이지 않으나 자녀관련 가치관의 차이를 보인 점과 노후생활비를 자녀에게 지원받는 집단이 이용의향이 높은 것으로 밝혀진 것을 볼 때 노인의 이용의향과 예비노인의 이용의향의 차이를 예상해볼 수 있다.

Ⅲ. 연구방법

1. 조사의 개요

(1) 조사대상자

서울과 경기도에 거주하는 55세 이상 80세 이하의 남녀 고령자를 대상으로 2008년 9월 22일부터 10월 18일까지 600명을 일대일 면접설문조사를 실시하여 597부의 유효한 설문지를 회수하였다⁸⁾. 서울 및 수도권 지역을 서울 북부, 남부, 수도권 북부, 남부로 할당표집 하였으며 그 중 본 연구의 조사내용을 모두 응답한 320명을 본 연구의 분석 대상으로 하였다. 서울은 한강을 중심으로, 수도권은 한강과 인구분포를 참조하였다(〈표 2〉 참조).

〈표 2〉 설문조사 지역과 사례 수

구분	지역	유효사례수
서울 북부	마포구, 서대문구, 용산구, 중구, 종로구, 은평구, 성북구, 성동구, 광진구, 종랑구, 노원구, 강북구, 도봉구, 동대문구	63
서울 남부	강서구, 양천구, 구로구, 송파구, 강동구, 금천구, 동작구, 관악구, 서초구, 강남구, 영등포구	92
수도권 북부	고양시, 구리시, 파주시, 의정부시, 인천시	79
수도권 남부	김포시, 부천시, 광명시, 안산시, 안양시, 과천시, 수원시, 성남시	86
전체		320

(2) 조사도구

설문지는 주택연금제도 이용의향을 파악하기 위해 선행연구를 근거로 한 번 수정된, 크게 노인 및 예비노인의 일반사항과 경제적인 사항, 자녀관련 사항, 노후준비, 주택연금제도 유용성 인식 관련 사항으로 구성되었다(〈표 3〉 참조).

8) 2009년 단독주택 시도별 가격분포를 살펴보면 6억을 초과하는 주택이 1,404호인데 그 중 서울 1,159호, 경기 233호로 99.1%인 총 1,392호가 서울·경기지역에 밀집되어있다(김대성, 2009). 따라서 조사대상을 서울과 경기로 한정하였고 자가 보유자만을 대상으로 하였다.

<표 3> 설문지 조사내용

구 분	조사 항목
일반사항	성별, 배우자유무, 교육수준, 직업유무, 건강상태(본인)
경제적인 변수	월소득, 월소비, 주택형태, 주택가격
자녀관련 변수	자녀로부터 경제적 도움, 자녀에게로의 주택상속의향, 주택연금제도 이용에 대한 자녀의 찬성정도, 미혼자녀유무
노후준비 변수	노후대비여부, 연금수급여부, 퇴직 후 생활책임자 인식
주택연금제도의 유용성 인식 관련 변수	각 항목에 대해 주택연금이 얼마나 유용하다고 인식 하는가: 노후생활 자금 마련, 자녀부담 감소, 다양한 여가활동 향유,

2. 연구문제 및 분석방법

(1) 연구문제

- 예비노인과 노인은 일반적 특성 변수(사회인구적 특성, 경제적 특성)에 따라 주택연금제도 이용의향에 차이를 보이는가? 여기서 사회인구적 특성은 성별, 교육수준, 직업유무, 건강상태를 경제적 특성은 주택형태, 주택가격, 월소득, 월소비를 포함한다.
- 예비노인과 노인은 자녀관련 변수에 따라 주택연금제도 이용의향에 차이를 보이는가? 자녀관련 변수는 자녀로부터의 경제적 도움 여부, 주택상속의향, 주택연금제도 이용에 대한 자녀의 찬성 정도, 미혼자녀유무를 포함한다.
- 예비노인과 노인은 노후준비 변수에 따라 주택연금제도 이용의향에 차이를 보이는가? 노후준비 변수는 노후대비 여부, 연금수급 여부, 퇴직후 노후생활 책임자 인식을 포함한다.
- 예비노인과 노인은 주택연금제도의 유용성에 대한 인식에 따라 주택연금제도 이용의향에 차이를 보이는가? 주택연금제도의 유용성에 대한 인식 변수는 노후생활자금 마련, 자녀부담 감소, 다양한 여가활동 향유를 포함한다.

- 예비노인과 노인의 주택연금제도 이용의향에 상대적인 영향력은 어떠한가? 앞서 언급한 일반적인 특성 변수, 자녀관련 변수, 노후준비변수, 주택연금제도의 유용성 관련 변수 등 전체 변수를 포함한다.

(2) 분석방법

본 연구의 분석에 사용된 접근 방법은 크게 두 가지이다. 먼저 노인과 예비노인이 이용의향에 차이를 보이는지 살펴보기 위한 것이 하나이고 이는 교차분석을 통해 살펴보았다. 또 하나는 여러 변수들 중에 다른 변수를 통제할 때 어떤 변수들이 상대적으로 유의하게 주택연금제도 이용의향을 높이는가를 살펴보기 위한 것이고 이는 로지스틱 회귀분석을 사용하였다. 다시 말해 앞에서 제안된 4가지 영역, 즉 일반적인 특성 변수, 자녀관련 변수, 노후준비관련 변수, 주택연금제도의 유용성 인식 관련 변수별로 노인과 예비노인의 집단간 차이를 분석하였으며, 4가지 영역의 모든 변수를 투입하여 상대적인 변수의 영향력을 살펴보았다. 교차분석과 로지스틱 회귀분석의 결과는 유사한 결과를 나타낼 수 있으나 본 연구에서는 선행연구에서 조사되지 않았던 변수들이 조사되었고 이에 따라 그 변수에 대한 경향 파악 또한 의미가 있다고 보아 두 분석을 병행하였다.

IV. 연구결과

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상자의 일반적 특성을 예비노인과 노인으로 분류하여 살펴본 결과 다음과 같다(〈표 4〉 참조). 예비노인과 노인의 차별적 특성만을 살펴보면 예비노인이 유배우자인 경우가 많았으며 학력에 있어서는 노인이 중졸 이하가 많은 반면, 예비노인은 고졸이상 학력자가 많았다. 주택유형에서는 예비노인이 아파트에 거주하는 경우가 많았고 노인은 연립/다세대에 거주하는 경우가 가장 많았다. 월평균소득과 지출도 차이가 나타났는데 예비노인은 200만원 이상에, 노인은 200만원 미만에 비중이 높았고 월소비지출 역시 유사한 경향을 보여 예비노인의 경우 200만원 이상 지출하는 비중이 높았고 노인의 경우 100만원 미만으로 지출하는 비중이 가장 높았다.

<표 4> 조사대상자의 일반적 특성

(단위 : %, N=예비노인 203, 노인 116)

		구분	예비노인(55-64세)	노인(65세이상)
인구·사회학적 특성	성별	남	48.0	48.3
		여	52.0	51.7
	배우자유무	배우자 있음	97.0	83.6
		배우자 없음	3.0	16.4
	학력	무학·초등졸	14.8	38.1
		중졸	27.6	37.2
		고졸	40.9	18.6
		대졸이상	16.7	6.2
	거주지	서울 북부	18.6	21.6
		서울 남부	27.9	30.2
		수도권 북부	26.5	21.6
		수도권 남부	27.0	26.7
현재직업	미취업	44.3	68.1	
	관리/전문/사무직	7.2	4.4	
	생산/판매/서비스직	47.9	25.7	
	기타	0.5	1.8	
퇴직 전 직업	미취업	65.0	46.3	
	관리/전문/사무직	19.1	19.4	
	생산/판매/서비스직	5.9	34.0	
	기타	0.0	0.0	
경제적 특성	주택유형	아파트	59.3	37.9
		연립/다세대	27.0	41.4
		단독(다가구) 등	13.7	20.7
	주택가격	3억 미만	39.2	40.5
		3-4억 미만	32.4	31.9
		4억이상	28.4	27.6
	월평균소득	200만원 미만	33.8	71.6
		200만원 이상	66.2	28.4
월소비지출	100만원 미만	16.2	42.2	
	100-200만원 미만	40.7	37.9	
	200만원 이상	43.1	19.8	
		전체	100.0	100.0

2. 예비노인과 노인의 주택연금제도 이용의향의 차이

(1) 일반적 특성에 따른 주택연금제도의 이용의향 차이

일반적 특성에 따른 이용의향을 분석하기 위하여 먼저 예비노인(55-64세)과 노인(65세이상)을 구분하여 각각 교차분석을 실시하였다(<표 5>, <표 6> 참조). 교차분석 결과 두 집단 모두 건강상태에 따라 이용의향에 차이가 있었으며, 예비노인은 교육수준에서, 노인은 월소득이 집단간 차이를 보였다.

<표 5> 예비노인과 노인의 사회인구학적 특성별 주택연금제도에 대한 이용의향

		성별 ¹⁾		교육수준 ²⁾			직업유무 ³⁾		건강상태 ⁴⁾			계
		남	여	무학·초등졸	중졸	고졸 이상	없음	있음	불편	보통	건강	
예비노인	있음	70.4	73.3	66.7	55.4	81.2	74.1	70.3	55.6	46.8	84.9	71.9
노인	없음	29.6	26.7	33.3	44.6	18.8	25.9	29.7	44.4	53.2	15.2	28.1
노인	있음	63.0	76.3	76.7	61.9	71.4	68.4	73.0	54.2	85.4	64.6	69.9
	없음	37.0	23.7	23.3	38.1	28.6	31.6	27.0	45.8	14.6	35.4	30.1

주: 1) 예비노인 $\chi^2=0.2$ df=1 / 노인 $\chi^2=2.4$ df=1
 2) 예비노인 $\chi^2=13.0$ df=2 p<0.01 / 노인 $\chi^2=2.3$ df=2
 3) 예비노인 $\chi^2=0.3$ df=1 / 노인 $\chi^2=0.2$ df=1
 4) 예비노인 $\chi^2=31.5$ df=2 p<0.001 / 노인 $\chi^2=8.1$ df=2 p<0.05

<표 6> 예비노인과 노인의 경제적 특성별 주택연금제도에 대한 이용의향

		주택형태 ¹⁾			주택가격 ²⁾		월소득 ³⁾		월소비 ⁴⁾			계
		아파트	연립/다세대	단독/다가구	3억 미만	3억 이상	200만원 미만	200만원 이상	100만원 미만	100-200만원 미만	200만원 이상	
예비노인	있음	72.5	78.2	57.1	70.0	74.0	66.2	74.8	63.6	68.3	78.4	71.9
노인	없음	27.5	21.8	42.9	30.0	26.0	33.8	25.2	36.4	31.7	21.6	28.1
노인	있음	64.3	68.8	82.6	80.4	63.8	76.3	54.6	78.7	59.1	72.7	69.9
	없음	35.7	31.3	17.4	19.6	36.2	23.8	45.5	21.3	40.9	27.3	30.1

주: 1) 예비노인 $\chi^2=4.1$ df=2 / 노인 $\chi^2=2.4$ df=2
 2) 예비노인 $\chi^2=0.4$ df=1 / 노인 $\chi^2=3.9$ df=1 p<0.05
 3) 예비노인 $\chi^2=1.7$ df=1 / 노인 $\chi^2=5.2$ df=1 p<0.05
 4) 예비노인 $\chi^2=3.5$ df=2 / 노인 $\chi^2=4.3$ df=2

즉 예비노인은 건강상태가 좋은 경우, 교육수준이 고졸이상일 경우에 이용의향이 가장 높았고, 노인은 건강상태가 보통인 경우, 월소득이 상대적으로 낮은 집단(200만원 미만)의 이용의향이 가장 높았다. 나머지 변수에 대해서는 이용의향에 약간의 빈도 차이는 있었으나 집단간 차이를 나타낼 정도의 차이를 보이지는 않았다.

(2) 자녀관련 특성과 관련한 주택연금제도의 이용의향 차이

앞에서와 같이 예비노인과 노인 간에 주택연금제도 이용의향에 차이가 있는지를 살펴보기 위하여 각각 교차분석을 실시하였다(<표 7> 참조). 그 결과 예비노인과 노인 공통적으로 주택상속의향과 주택연금제도이용을 자녀가 얼마나

<표 7> 예비노인과 노인의 자녀관련 특성에 따른 주택연금제도의 이용의향

		자녀로부터 경제적 도움 ¹⁾		주택상속의향 ²⁾			주택연금제도 이용에 대한 자녀의 찬성정도 ³⁾		미혼자녀 유무 ⁴⁾		계
		받음	안받음	없음	보통	그렇다	낮음	보통이상	없음	있음	
예비노인	있음	71.1	72.1	87.7	60.3	67.3	56.4	86.1	67.4	75.0	71.9
	없음	29.0	27.9	12.3	39.7	32.7	43.6	13.9	32.6	25.0	28.1
노인	있음	72.7	66.0	88.6	87.1	34.2	60.0	78.8	71.0	61.5	69.9
	없음	27.3	34.0	11.4	12.9	65.8	40.0	21.2	29.0	38.5	30.1

주: 1) 예비노인 $\chi^2=0.02$ df=1 / 노인 $\chi^2=0.6$ df=1
 2) 예비노인 $\chi^2=14.8$ df=2 p<.001 / 노인 $\chi^2=34.7$ df=2 p<.0001
 3) 예비노인 $\chi^2=22.2$ df=1 p<.001 / 노인 $\chi^2=4.8$ df=1 p<.05
 4) 예비노인 $\chi^2=1.4$ df=1 / 노인 $\chi^2=0.5$ df=1

찬성하는가에 따라 주택연금제도 이용의향에 차이를 보였다. 즉 두 집단 모두 주택상속의향이 없는 집단이, 주택연금제도 이용에 대한 자녀의 찬성정도가 보통이상인 집단이 이용의향이 높았다. 나머지 두 변수인 자녀로부터 경제적 도움을 받는지 여부와 미혼자녀 유무에는 차이가 없었다.

(3) 노후준비 특성에 따른 주택연금제도의 이용의향 차이

앞에서와 같이 예비노인과 노인 간에 주택연금제도 이용의향에 차이가 있는지를 살펴보기 위하여 각각 교차분석을 실시하였다(<표 8> 참조). 그 결과 예비노인은 노후대비를 안 한 경우에, 퇴직 후 노후생활책임자가 전적으로 부부에게 있을 경우에 이용의향이 높았으며, 노인은 노후준비 관련 변수에 따라서는 집단간 차이를 보이지 않았다.

<표 8> 예비노인과 노인의 노후준비에 따른 주택연금제도의 이용의향

		노후대비여부 ¹⁾		연금수급여부 ²⁾		퇴직후 노후생활 책임자 인식 ³⁾		계
		예	아니오	받음	안받음	전적으로 부부	자녀의 도움 (일부/전적)	
예비노인	있음	67.8	81.7	72.1	71.9	77.1	45.2	71.9
	없음	32.2	18.3	27.9	28.1	22.9	54.8	28.1
노인	있음	70.8	69.2	62.2	75.0	74.0	61.8	69.9
	없음	29.2	30.8	37.8	25.0	26.0	38.2	30.1

주: 1) 예비노인 $\chi^2=4.0$ df=1 p<.05 / 노인 $\chi^2=0.03$ df=1
 2) 예비노인 $\chi^2=0.0008$ df=1 / 노인 $\chi^2=2.1$ df=1
 3) 예비노인 $\chi^2=13.2$ df=1 p<.001 / 노인 $\chi^2=1.7$ df=1

(4) 주택연금제도의 유용성 인식 정도에 따른 주택연금제도 이용의향 차이

앞에서와 같이 예비노인과 노인 간에 주택연금제도 이용의향에 차이가 있는지를 살펴보기 위하여 각각 교차분석을 실시하였다(〈표 9〉 참조). 그 결과 예비노인과 노인 간에 응답 결과는 유사한 경향을 보였지만 약간의 차이가 있었다. 즉 두 집단 모두 주택연금제도가 3가지 항목에 도움이 될 것이라 인식하는 경우의 이용의향이 높은 것은 일치하였으나 예비노인은 자녀부담 감소에서, 노인은 노후생활자금마련에서 유의한 차이를 보이지 않았다. 또한 예비노인은 주택연금제도로 인해 다양한 여가활동 향유가 가능할 것이라고 인식하고 있는 경우에 제도에 대한 이용의향이 가장 높았고, 노인은 주택연금제도로 인해 자녀부담이 감소될 것으로 인식하고 있는 경우에 제도의 이용의향이 가장 높았던 차이가 있었다.

<표 9> 주택연금이 각 항목에 도움된다고 인식하는 정도에 따른 이용의향

		노후생활자금 마련 ¹⁾		자녀부담감소 ²⁾		다양한 여가활동향유 ³⁾		계
		보통이하	그렇다	보통이하	그렇다	보통이하	그렇다	
예비	있음	64.8	77.6	67.0	77.4	49.4	87.6	72.4
노인	없음	35.2	22.4	33.0	22.6	50.6	12.4	27.6
노인	있음	63.0	75.7	50.0	87.5	59.3	80.7	70.7
	없음	37.0	24.3	50.0	12.5	40.7	19.3	29.3

주: 1) 예비노인 $\chi^2=4.1$ df=1 $p<0.05$ / 노인 $\chi^2=2.2$ df=1

2) 예비노인 $\chi^2=2.7$ df=1 / 노인 $\chi^2=19.5$ df=1 $p<0.001$

3) 예비노인 $\chi^2=35.7$ df=1 $p<0.001$ / 노인 $\chi^2=6.4$ df=1 $p<0.05$

3. 예비노인과 노인의 주택연금제도 이용의향에 영향을 미치는 요인 차이

다음으로 다른 변수들의 영향력을 통제된 상태에서 주택연금제도 이용의향에 영향을 미치는 요인을 규명하기 위해 전체 집단의 로지스틱 분석을 하였고(〈표 10〉 참조) 그 다음으로 예비노인과 노인을 나누어 로지스틱 회귀분석을 실시하였다(〈표 11〉).

〈표 11〉에 의하면 예비노인의 경우 다른 변수들을 통제된 상태에서 주택연금제도 이용의향에 유의하게 영향을 미치는 변수는 자녀의 주택연금 찬성 정도, 자녀로의 주택상속의향, 퇴직 후 노후생활자 인식, 주택연금제도가 다양한 여가활동 향유에 얼마나 도움이 된다고 인식하는가의 변수였다. 즉 자녀가 주택연금을 찬성하지 않는 경우에 비해 보통이상인 경우의 주택연금제도

<표 10> 주택연금제도 이용의향에 영향을 미치는 요인 : 전체

독립변인(괄호안은 준거집단)		b	s.e.	OR
상수		1.060	1.530	
인구사회적 특성	성별(남성)	0.550	0.470	1.740
	교육수준(무학/초졸)			
	중졸	-0.520	0.490	0.590
	고졸이상	0.560	0.530	1.750
	직업유무(무)	-0.350	0.490	0.700
	건강상태(불편)			
	보통	-0.408	0.630	0.620
건강	0.007	0.400	1.010	
경제적 특성	주택유형(아파트)			
	연립/다세대	0.150	0.420	1.160
	단독/다가구	-0.330	0.520	1.720
	주택가격(3억미만)	-0.180	0.390	0.420
	월평균소득(200만원 미만)	-0.140	0.450	0.830
	월평균소비(100만원미만)	0.030	0.480	0.870
100-200만원 미만				
200만원 이상	0.030	0.560	1.030	
자녀관련 특성	자녀의 경제적 도움(안받음)	-0.870	0.450	1.030
	자녀로의 주택상속의향(낮음)			
	보통	-2.130	0.530	0.120***
	높음	-2.400	0.530	0.090***
	자녀 주택연금찬성(낮음)	1.730	0.390	5.630***
미혼자녀여부(없음)	0.040	0.410	1.040	
노후준비관련 특성	노후준비 여부(했음)	0.070	0.390	1.080
	연금수급 여부(받음)	0.340	0.390	1.410
	퇴직후 노후생활책임자 인식(전적으로 부부)	-1.810	0.470	0.160***
주택연금도움 인식정도	노후생활자금 마련(보통이하)	-0.180	0.380	0.830
	자녀부담감소(보통이하)	0.910	0.370	2.490*
	다양한 여가활동향유(보통이하)	1.260	0.390	3.520**
연령	연령 (55-64세)	0.040	0.450	1.040
-2 Log Likelihood Chi-square (df=24)			123.1***	

주: * p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01

OR=Odds Ratio

<표 11> 주택연금제도 이용의향에 영향을 미치는 요인 : 예비노인과 노인

독립변인(괄호안은 준거집단)		예비노인			노인		
		b	s.e.	OR	b	s.e.	OR
상수		0.31	1.76		6.40	2.83	
인구사회학적 특성	성별(남성)	0.62	0.71	1.85	-2.22	0.99	0.80
	교육수준(무학/초졸)						
	중졸	-0.07	0.75	0.93	-0.73	0.92	0.48
	고졸이상	1.05	0.78	2.85	-1.17	1.13	0.31
	직업유무(무)	-0.39	0.70	0.68	-0.93	1.12	0.39
	건강상태(불편)						
	보통	-0.02	1.18	0.98	-2.34	1.25	0.10*
	건강	-0.42	0.54	0.66	0.84	0.92	2.31
경제적 특성	주택유형(아파트)						
	연립/다세대	0.68	0.58	1.97	-1.12	1.08	0.33
	단독/다가구	-0.45	0.72	0.64	1.11	1.31	3.04
	주택가격(3억미만)	-0.12	0.57	0.89	-0.82	1.06	0.44
	월평균소득(200만원 미만)	0.07	0.68	1.08	-0.08	0.96	0.92
	월평균소비(100만원미만)						
100-200만원미만	0.52	0.76	1.68	-0.40	0.85	0.67	
	200만원이상	0.36	0.85	1.44	0.11	1.18	1.11
자녀관련 특성	자녀의 경제적 도움(안받음)	-1.18	0.70	0.31	-0.69	0.79	0.50
	자녀로의 주택상속의향(낮음)						
	보통	-2.02	0.69	0.13**	-1.83	1.21	0.16
	높음	-1.43	0.73	0.24*	-5.04	1.35	0.01***
	자녀 주택연금찬성(낮음)	2.33	0.57	10.23***	0.58	0.83	1.79
	미혼자녀여부(없음)	-0.03	0.54	0.97	-1.62	1.24	0.20
노후준비관련 특성	노후준비 여부(했음)	0.56	0.56	1.75	-0.42	0.77	0.66
	연금수급 여부(받음)	-0.07	0.58	0.93	0.84	0.88	2.33
	퇴직후 노후생활책임자 인식 (전적으로 부부)	-2.37	0.73	0.09**	-1.46	1.01	0.23
주택연금도움 인식정도	노후생활자금 마련(보통이하)	0.05	0.56	1.05	0.43	0.88	1.54
	자녀부담감소(보통이하)	-0.16	0.39	0.85	1.80	0.53	6.04***
	다양한 여가활동향유(보통이하)	1.37	0.52	3.92**	0.27	0.93	1.31
-2 Log Likelihood Chi-square (df=23)		93.4***			64.52***		

주: * p<0.10, ** p<0.05, *** p<0.01

OR=Odds Ratio

이용의향은 10.23배 높았다. 주택상속의향 변수의 경우 자녀에게 주택을 물려줄 의향이 낮은 집단에 비해 보통인 집단은 87%, 물려줄 의향이 높은 집단은 76% 주택연금제도 이용의향이 감소했다. 퇴직 후 노후생활자 인식에 있어서는 퇴직 후 노후생활에 대한 책임이 전적으로 부부에게 있다고 생각하는 집단에 비해 자녀의 도움을 받겠다는 경우 주택연금제도 이용의향은 91% 감소하는 것으로 나타났다. 또한 주택연금제도가 다양한 여가활동에 도움이 된다고 생각할 경우 이용의향은 3.92배 높았다.

반면에 노인의 경우 다른 변수들을 통제하였을 때 건강상태, 자녀에게로의 주택상속의향과 주택연금제도, 자녀부담 감소에 얼마나 도움이 된다고 인식하는가의 변수만이 영향을 미쳤다. 즉 건강상태의 경우 불편한 집단에 비해 보통이라 인식하는 경우 이용의향이 90% 감소하였으며, 주택상속의향이 낮은 경우에 비해 높은 경우 주택연금제도 이용의향은 99% 감소하였으며, 주택연금이 자녀부담 감소에 도움이 될 것이라 응답한 경우의 이용의향은 보통 이하로 인식하고 있는 경우에 비해 6.04배 높은 것으로 나타났다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 55세 이상 80세 이하의 고령자 320명을 대상으로 주택연금제도 이용의향을 분석하였다. 예비노인(55-64세)과 노인(65세 이상)을 구분하여 이들의 이용의향의 차이를 살펴보고, 기존 선행연구에서 이용의향에 영향을 미치는 요인으로 분석되고 있는 자녀와의 가족관계적 측면, 노후대책으로서의 경제적 측면, 생활의 질 향상 측면, 크게 세 가지를 중심으로 분석하였다. 이를 통해 얻은 주요한 결과는 다음과 같다.

첫째, 예비노인과 노인의 일반적 특성에 관련하여 주택연금제도의 이용의향의 차이를 살펴보기 위해 교차분석을 실시한 결과 예비노인은 교육수준과 건강상태에서, 노인은 건강상태와 주택가격, 월 소득에서 차이가 났다. 예비노인은 교육수준이 고졸이상인 경우가, 주관적 건강상태를 건강하다고 한 경우가 이용의향이 높았고 노인은 건강상태가 보통이라 응답한 경우, 주택가격이 3억 이상인 경우, 월 소득이 200만원 미만인 경우의 이용의향이 가장 높았다. 그밖에 성별이나 직업유무, 주택형태, 주택가격, 월소비변수의 경우 이용의향에 차이를 보이지 않았다. 특히 로지스틱 회귀분석을 통해 다른 변수들을 통제한 상태에

서의 이용의향을 분석하였을 경우 예비노인은 사회인구학적 및 경제적 특성에서 유의미한 영향을 미치지 않았고 노인은 건강상태가 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 선행연구에 비추어볼 때 배우자유무나 은퇴상태, 성별 등이 주택연금제도에 차이를 보이는 변수였으나(Chen and Jensen, 1985; Venti and Wise, 1991; Kutty, 1998; Ong, 2008) 본 연구에서는 차이를 보이지 않았는데 이는 본 연구의 조사대상자의 특성 때문인 것으로 보인다. 즉 예비노인의 97.0%, 노인의 83.6%가 배우자가 있는 조사대상자의 특성 때문에 배우자유무나 성별의 경우 차이를 보이지 않았던 것으로 보인다.

둘째, 자녀관련 특성에 따른 주택연금제도 이용의향의 차이를 살펴보기 위해 교차분석을 실시한 결과 예비노인과 노인은 모두 주택상속의향과 주택연금제도에 대한 자녀의 찬성정도에서 차이를 보였다. 즉 공통적으로 자녀에게 주택상속 할 의향이 낮을 때, 주택연금제도 이용에 대해 자녀의 찬성정도가 높을 때 주택연금제도 이용의향이 가장 높았다. 다른 변수를 통제할 경우에는 예비노인은 주택상속의향과 자녀의 찬성정도 모두 영향을 미쳤으나 노인은 주택상속의향만이 주택연금제도 이용의향에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 선행연구에서 자녀관련 변수로 따로 살펴본 연구가 많지 않아 비교에 어려움이 있으나 주택상속의향에 대해서는 상속의향이 있는 집단이 이용의향이 높은 것으로 나타난 것은 유선종·구본영(2005)의 연구결과와 일치하였다.

셋째, 노후준비변수와 관련한 주택연금제도 이용의향의 차이를 살펴보기 위해 교차분석을 실시한 결과 예비노인의 경우 노후대비 여부와 퇴직 후 노후생활책임자 인식 변수에서 차이를 보였고 노인의 경우 차이를 보이지 않았다. 그러나 다른 변수들을 통제한 상태에서는 예비노인의 퇴직 후 노후생활책임자를 누구로 인식하는가 변수만이 영향을 미쳤고 노인에게는 영향을 미치는 변수가 없었다. 이러한 결과로 볼 때 이미 노년기에 접어들어 자신들의 생활을 바꿀 수 없는 노인들은 이 변수에 영향을 받지 않았으나 예비노인의 경우 영향을 받았으며, 노후생활책임자를 자신이라 인식하는 경우 이용의향이 더 높은 것은 이들이 주택연금제도를 적극적으로 자신의 노후대비 수단으로 여기고 있는 것으로 볼 수 있다.

다음으로 주택연금제도가 자신의 생활 영역(노후생활자금 마련, 자녀부담 감소, 다양한 여가활동 향유)에 얼마나 도움이 된다고 인식하고 있는가에 따라 주택연금제도 이용의향의 차이를 교차분석을 통해 살펴보았다. 그 결과 예비노인과 노인이 약간 차이를 보였는데 예비노인과 노인 모두 한 영역(예비노인은 자녀부담감소, 노인은 노후생활자금 마련)만 제외하고 모두 주택연금제도가 도

움이 될 것이라고 응답한 집단의 이용의향이 높았다. 다른 변수들을 통제한 상태를 파악하기 위한 로지스틱 회귀분석 결과 예비노인은 다양한 여가활동 향유가 가능할 것이라고 응답한 집단의 이용의향이 그렇지 않은 집단의 3.92배, 노인의 경우 자녀부담이 감소될 것이라고 응답한 집단의 이용의향이 그렇지 않은 경우에 비해 6.04배 높게 나타났다. 이는 예비노인과 노인의 특징을 단적으로 보여주는 결과로서 예비노인의 경우 추가적으로 삶의 질 향상을 위해 주택연금제도를 필요로 하고 있으며 노인의 경우 자녀부담을 감소시켜주고 싶은 마음에 주택연금제도 이용을 희망하는 것으로 나타났다.

결론적으로 예비노인과 노인 모두 주택에 대한 처분과 관련한 의사결정은 자녀에게 크게 영향을 받고 있음을 엿볼 수 있었다. 특히 노인은 주택을 상속하려 할 경우 주택연금제도 이용을 꺼리고, 자녀부담을 감소시킬 수 있을 경우에 주택연금제도를 이용하려고 하는 등 자녀를 많이 고려하는 것을 볼 수 있다. 또한 예비노인의 경우에도 기본적으로 자녀를 의식하고 있기는 하나 노인과 약간 다른 결과는 퇴직 후 노후생활에 대해 부부가 책임을 져야 한다고 생각할 경우 그렇지 않은 집단에 비해 이용의향이 높으며 상대적으로 좀 더 추가적인 여가생활을 통한 생활의 질을 높여줄 수 있을 것이라고 기대할 때 주택연금제도를 이용할 의향을 갖는 것으로 나타났다. 이는 한국주택금융공사의 실태조사에서 주택연금제도를 이용했거나 이용하려는 이유로 자녀들에게 도움을 받기 싫어서나 생활비 및 노후대책 부족이라는 응답과 맥을 같이한다고 볼 수 있다.

이러한 연구 결과를 토대로 다음과 같은 결론을 얻을 수 있다. 선행연구 결과를 통해 현재 예비노인 및 노인들이 주택연금제도를 이용하고자 하는 원인은 크게 세 가지 정도로 나누어서 생각해볼 수 있었다. 즉 자녀와의 가족관계적 측면, 경제적 측면, 삶의 질 향상 측면이 그것이다. 이러한 측면을 연구결과에 비추어볼 때 노인의 경우 자녀와의 관계적 측면과 건강을 통해 본 경제적 측면에 더 영향을 받는 의사결정을 하고 있으며 예비노인의 경우 자녀와의 관계적 측면과 삶의 질 향상 측면에서 주택연금제도와 관련한 이용의향을 보이고 있음을 추론해볼 수 있다.

다시 말해 현재 노인의 경우 아직 공적연금이 성숙되지 않았을 때에 노후대비를 해왔던 세대로 예비노인에 비해 상대적으로 경제적으로 열악한 상태에서 생활을 하고 있다. 이에 따라 자녀에 대한 도움을 더 많이 받았던 연령층이다. 연구결과 이들은 월소득과 주택가격에 따라서 이용의향에 차이를 보였다. 특히 주택가격이 낮고 월소득이 낮은 집단의 이용의향이 더 높은 것으로 나타난 것을 볼 때, 이러한 결과는 주택을 보유하고 있으나 현재 사용할 수 있는 현금은

적은(house rich, cash poor) 노인들의 전형적인 모습을 엿볼 수 있다. 이에 따라 노인의 경우 자녀에게 경제적 도움을 받고 있으나 주택상속을 자녀에게 하지 않을 경우, 또한 주택연금제도 이용을 통해 자녀부담이 줄어들 것이라 예상할 경우에 이용할 의향을 갖게 되는 것으로 볼 수 있다. 건강의 경우 건강상태를 보통이라고 응답하고 있는 집단의 이용의향이 높은 것을 볼 때 이들은 앞으로 건강악화로 인한 염려도 또한 하고 있으며 이러한 경우 추가적 자금의 필요를 느끼는 것으로 해석해본다. 이는 앞으로 추가적 분석이 더 필요할 것으로 여겨진다.

반면 예비노인층의 경우 이들과 연령 차이는 크지 않음에도 불구하고 본인들이 30-40대일 때 공적연금이 도입되어 비교적 기초적인 노후대비는 할 여건이 마련된 시대를 산 세대이다. 이에 따라 기본적으로 자녀주택상속 의향이 없는 경우 이용의향이 높았던 것은 노인과 유사한 결과였다. 이와 더불어 다른 경향을 보인 것은 주택연금제도가 본인들의 추가적인 삶의 질을 향상시켜 줄 수 있다고 인식할수록, 자녀가 주택연금이용을 반대하지 않을 경우, 노후 경제적 생활주체를 노부부 본인이라 인식할 경우 이용의향이 높은 것을 살펴볼 수 있었다. 이는 주택연금제도 이용결정에 있어서 본인들의 여가생활 등 삶의 질 향상을 위해 주택연금제도를 이용하고자 하는 경향을 엿볼 수 있으나, 한편으로는 이전세대보다 자녀로부터 경제적 도움이나 생활비 마련 등에서 자유로웠음에도 불구하고 예비노인이 자녀의 주택연금이용에 찬성하는지를 더 고려한다든지, 노부부 본인이 노후생활주체로서 역할을 할 수 있는지에 대해 고려하고 있다는 점은 이들의 의사결정 또한 자녀와의 관계 속에서 이루어질 가능성이 있음을 시사한다.

그러나 선행연구에서 주택연금제도 이용의향에 차이를 보였던 사회인구학적 변수나 경제적 변수들이(유선중·구본영, 2005; 최은희, 2006; 김영훈, 2008; Lee, 2005, 여윤경, 2006에서 재인용; Chen and Jensen, 1985; Venti and Wise, 1991; Ong, 2008) 다른 변수들을 통제하였을 때 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이는 앞으로 본 연구에서 포함되지 못하였던 연구대상 등을 고려하여 추가적인 연구가 더 필요할 것이다.

본 연구에서는 다음과 같은 몇 가지 한계를 갖고 있음을 밝힌다. 주택연금제도의 경우 주택을 담보로 연금을 받는 형태이므로 어느 정도 주택가격이 있는 수도권 노인을 중심으로 조사를 하였으나 농촌지역의 노인들이 이용의향에 어떠한 차이를 보이는지에 대해서도 살펴볼 필요가 있을 것이다. 또한 주택연금제도란 본래 자가보유자를 대상으로 하며 주택의 가격에 따라 연금이 지급된다.

따라서 소득이 적은 사람들은 일반적으로 보유한 주택가격이 낮을 것이며 반대로 소득이 많은 사람들은 주택가격도 높을 것이다. 이에 따라 주택을 보유하지 못한 사람이나 주택을 소유하였다더라도 이를 담보로 했을때 연금액수가 너무 적어 이용을 원치 않는 경우도 있을 것이며, 오히려 노후소득이 부족한 사람들에게 연금형태로 제공하고자 했던 주택연금제도가 실효성에 의문을 가질 수 있을 것이다.

본 연구에서는 이러한 근원적인 문제까지는 다루지 못한 한계를 가지고 있다. 또한 본 조사대상에 있어서 배우자가 있는 비율이 높아 주택연금제도 이용 의향에 영향을 미치는 변수 중 사회인구적 특성이 반영되지 않았을 가능성이 있다. 이에 따라 여태까지는 일반적으로 사회인구적 특성이나 경제적 특성이 주택연금제도에 대한 이용의향을 높이는 것으로 보아왔던 선행연구 결과와는 상이한 결과를 보이고 있는데 이러한 이유가 무엇인지 추가적인 분석이 이루어져야 할 것이다. 후속연구에서는 이러한 점을 고려하여 분석이 이루어진다면 더욱 깊이 있고 포괄적인 연구가 이루어질 것이다.

<참고문헌>

- 강성호·김경아 (2008) “역모기지 활용에 따른 가구유형별 노후소득보장 및 빈곤 완화 효과 분석-거주주택 및 순자산의 역모기지 전환 효과를 중심으로-” 《한국사회보장학회》 24(3): 171-198.
- 국토연구원 (2008) 《2007년도 주거실태조사:노인가구》 국토해양부 통계보고서 http://www.krihs.re.kr/data/cur__press/2007년도%20주거실태조사%20통계보고서__1.pdf.
- 김대성 (2009) “노후소득보장을 위한 주택연금 활성화 방안” 《리전인포》 166: 2-22.
- 김선주·유선중 (2006) “역모기지 선택 결정요인에 관한 연구:민간 역모기지 이용자 특성 분석” 《국토연구》 50: 125-146.
- 김수봉 (2009) “역모기제도 활성화 방안 ” 《보건사회연구》 156: 15-22.
- 김안나 (2007) “주택연금제도의 노인빈곤 완화 효과 분석” 《사회복지정책》 30: 371-391.
- 김영훈 (2008) 《노후생활보장을 위한 주택연금 이용 의향에 영향을 미치는 요인 연구》 강남대학교 박사학위논문.

- 김진철 (2007) 《중신형 역모기지 수요자 인식조사 연구》 호서대학교 석사학위논문.
- 김태완 외 (2008) 《2008 빈곤통계연보》 한국보건사회연구원.
- 매일경제 “[주택 대출] 집한채 있는 노부부에겐 주택연금이 효자네” 2009년 2월 24일자.
- 박재홍 (2001) “세대연구의 이론적·방법론적 쟁점” 《한국인구학》 24(2): 47-78.
- 방하남·김기현 (2003) “한국사회의 교육계층화:연령코호트간 변화와 학력 단계별 차이” 《한국사회학》 37(4): 31-65.
- 여윤경 (2006) “역모기지의 노후소득효과” 《소비자학연구》 17(1): 117-197.
- 유선중·구본영 (2005) “역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구” 《국토연구》 45: 119-143.
- 윤성민 (2000) “노인부양의 경제적 비용 계측 및 분석” 《지역사회연구》 8(1): 155-175.
- 이금자·이현지 (2008) “노인 코호트에 따른 삶의 질 결정 요인” 《노인복지연구》 41: 159-181.
- 정경희 (2009) “안정적인 노후소득보장을 위한 정책과제” 《보건사회연구》 156: 6-14.
- 정경희·오영희 (2000) “노인의 교육수준 변화 및 정책적 함의” 《보건복지포럼》 41: 55-65.
- 정순희·김현정 (2001) “노인 가계의 의료비 지출에 관한 연구 :비노인, 예비노인, 노인가계간 비교분석” 《노인복지연구》 12: 129-151.
- 최은희 (2006) 《노후생활 보장을 위한 역저당제도의 잠재수요 특성 분석》 서울대학교 박사학위 논문.
- 최지연 (2008) 《잠재수요자의 선호도 분석을 통한 주택연금제도 활성화 방안》 단국대학교 석사학위논문.
- 통계청 (2005) 《2005 사회통계조사》 대전: 통계청.
- _____ (2007a) 《2006년 가계자산조사 결과》 대전: 통계청.
- _____ (2007b) 《2007 사회통계조사》 대전: 통계청.
- 한국경제 “[딜 받는 국민연금] 99년 가입 月300만원 고소득자, 수익比 1.2배…
년 만큼밖에 못받아” 2007년 7월 18일자.
- 한국보건사회연구원 (2004) 《2004 전국 노인생활실태 및 복지욕구 조사》 서울 : 한국보건사회연구원.
- 한국은행 (2001) 《민간부문 금융자산운용의 특징과 시사점》 서울: 한국은행.

- 한국은행 (2004) 《우리나라 가계의 금융자산선택 결정요인》 서울: 한국은행
금융경제연구원 금융연구팀.
- Barbara, M. M. A., I. F. and D. W. Rasmussen (1996) "Reverse Mortgages and the Economic Status of Elderly Women" *Gerontologist* 36: 400 - 405.
- Chen, A. and H. H. Jensen (1985) "Home Equity Use and the life Cycle Hypothesis" *The Journal of Consumer Affairs* 19(1): 37-56.
- Chou, K. L., Chow, N. W. S. and I. Chi (2006) "Willingness to Consider Applying for Reverse Mortgage in Hong Kong Chinese Middle-Aged Homeowners" *Habitat International* 30: 716-727.
- Fratantoni, M. C. (1999) "Reverse Mortgage Choices: A Theoretical and Empirical Analysis of the Borrowing Decisions of Elderly Homeowner" *Journal of Housing Research* 10(2): 189-208.
- Guiso, L., Haliassos, M. and T. Jappelli (2002) *Household Portfolio*. MIT press.
- Holcomb, C. (2008) *The Reverse Mortgage Book*. Atlantic Publishing Group.
- Kelly, T. (2005) *The New Reverse Mortgage Formula*. John Wiley & Sons.
- Kutty, N. K. (1998) "The Scope for Poverty Alleviation Among Elderly Home-Owners in the United States through Reverse Mortgages" *Urban Studies* 35(1): 113-129.
- Lee, Y. G. (2005) "Home Equity Borrowing in the United States" *Journal of Asian Regional Association for Home Economics* 12(3): 157-166.
- Leviton, R. (2001) "Reverse Mortgage Decision-Making" *Journal of Aging & Social Policy* 13(4): 1-16.
- Office for National Statistics(ONS) (2008) *Social Trends 38*. N.Y. :Palgrave Macmillan.
- Ong, R. (2008) "Unlocking Housing Equity Through Reverse Mortgages: The Case of Elderly Homeowners in Australia" *European Journal of Housing Policy* 8(1): 61-79.
- Radner, D. E. (1995) "Incomes of the Elderly and Non-elderly, 1967-92" *Social Security Bulletin* 58(4): 82-97.
- Research Works (2005) "Reverse Mortgages : Converting Equity into Cash" 2(9): 1-8.
- Rowlingson, K. and J. Smith (2005) "Attitudes to Housing Assets and Inheritance" *CML Housing Finance Issue* 10: 1-12.
- Rowlingson, K. (2006) " 'Living Poor to Die Rich'? or 'Spending the Kid's

Inheritance' ? Attitudes to Assets and Inheritance in Later Life" *Journal of Social Policy* 35(2): 175-192.

Rowlingson, K. and S. McKay (2005) *Attitudes to Inheritance in Britain*, Bristol: The Policy Press.

Statistics Canada (2008) *2007 General Social Survey Report: The Retirement Plans and Expectations of Older Workers* Statistics Canada.

Szymanoski, E. J., Enriquez, J. C. and T. R. DiVenti (2007) "Home Equity Conversion Mortgage Terminations: Information to Enhance the Developing Secondary Market" *Journal of Policy Development and Research* 9(1): 5-45.

U.S. Census Bureau (2005) *65+ in the United States: 2005* Washington, D.C.: U.S. Census Bureau.

Venti, S. F. and D. A. Wise (1989) "Aging, Moving, and Housing Wealth" : D. A. Wise (ed), *The Economics of Aging*: University of Chicago Press 9-48.

_____ (1990) "But They Don't Want to Reduce Housing Equity" Wise, D. A.(ed), *The Economics of Aging*: Chicago: The University of Chicago.

_____ (1991) "Aging and the Income Value of Housing Wealth" *Journal of Public Economics* 44: 371-397.

[2009. 8. 17 접수 | 2009. 9. 28 심사(수정) | 2009. 11. 5 채택]