

자녀세대 경제력과 주택 상속동기에 따른 주택연금 가입의향 분석

방 송 희 연구위원



주택시장/정책

자녀세대 경제력과 주택 상속동기에 따른 주택연금 가입의향 분석

2017.12.28



-
- 연구자 : 주택금융연구원 연구위원 방 송 희(051-663-8173/shbang@hf.go.kr)
 한성대학교 부동산학과 교수 이 용 만
 KDI 국제정책대학원 교수 조 만
 - 본고의 내용은 연구진의 분석결과에 기반 한 것으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

목 차

요약

I. 연구개요	01
1. 검토배경	01
2. 연구목적	05
II. 주택 상속동기	07
1. 이기적 동기(Selfish Motive)	07
2. 이타적 동기(Altruistic Motive)	07
3. 계승적 동기(Dynastic Motive)	08
III. 주택 상속동기와 주택연금 가입영향 분석	10
1. 분석자료 및 내용	10
2. 분석모형	12
3. 기초통계분석	16
IV. 분석결과	22
V. 결론 및 시사점	28
※ 참고 문헌	32

요 약

1. 연구배경

- 한국을 비롯한 대부분의 국가에서 고령가구 자산 중 주택이 차지하는 비중이 높고, 주택연금의 긍정적 효과에도 불구하고 가입률은 높지 않은 상황
- 주택연금 가입의향에 영향을 미치는 요인으로 Kim et al.(2016)은 상속 동기를 주요요인으로 보고한 바 있으며, 상속동기에 따라 주택상속의 의사결정 변화 및 주택연금 시장 확대 속도가 달라질 것
- 주택상속과 주택연금 가입의향 간 관계 분석을 바탕으로 한국사회에 지배적으로 영향을 미치는 상속동기를 분석함으로써 주택연금 시장 확대에 따른 시사점 도출

2. 주택상속동기

- (이기적 동기) 자녀와 부모간 암묵적 계약형태로, 부모 부양 조건부 상속 계약이기 때문에, 일정수준 자녀의 경제력이 요구됨.
- (이타적 동기) 부모 부양 여부와 무관하게 상속의향이 높게 나타나며, 자녀가 경제적으로 어려울수록 상속의향이 강해짐.
- (계승적 동기) 농경사회를 근간으로 한 장자상속이 대표적인 예라 할수 있고, 자녀의 경제력 및 부양 여부와 무관하게 상속이 일어남.

3. 주택 상속동기와 주택연금 가입의향

- 분석결과를 종합할 때 한국 사회에서는 주로 계승적 동기 작용

- 주택의 상속의사를 결정하는 주된 요인으로 가구주 연령, 거주지역, 보유주택수, 배우자와의 연령차이 통계적으로 유의하게 나타난 반면,
 - 자녀의 경제력을 의미하는 자녀의 경제적 지원유무, 기혼자녀와의 동거여부는 통계적 유의성이 낮게 나타남.
- 또한, 상속의향은 주택연금 가입의향을 제한하는 요인으로 작용하며, 주택상속동기와 주택연금 인지여부 및 이해도, 소득부족 정도에 따라 주택연금 가입 의향이 달라지는 것으로 나타남.
- 계승적 동기가 지배적으로 작동하는 한국사회의 특성상 선친으로부터 농경사회의 영향을 상대적으로 강력하게 받아 가구주 연령이 높을수록 이러한 특징이 두드러지게 나타남.

4. 결론 및 시사점

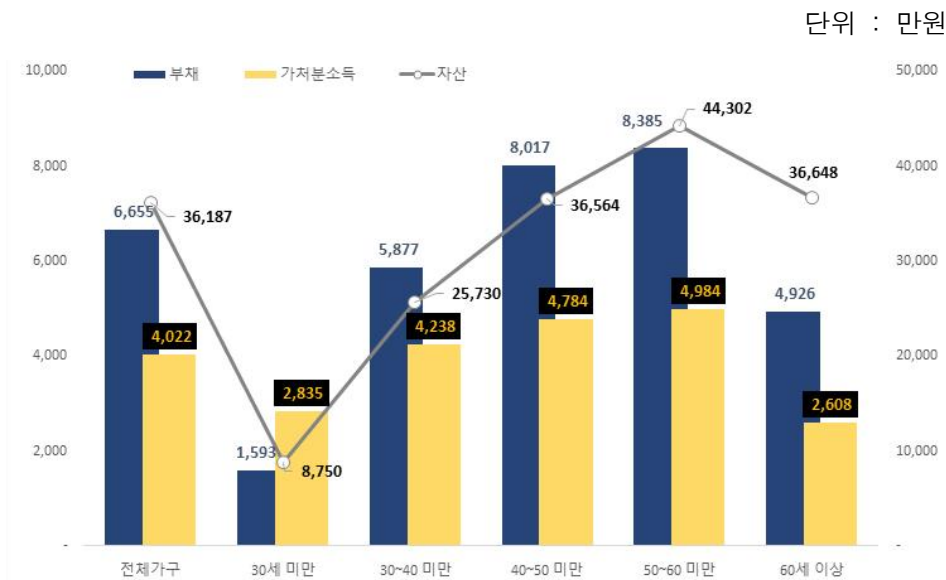
- 주택상속과 주택연금 가입은 대체재 성격을 보이는 것으로 나타났으며, 주택 상속 결정과정에서 농경사회에 기반한 계승적 동기가 강하게 작용
- 계승적 동기가 강하게 작용할 경우, 고령가구는 자녀의 경제력과 무관하게 주택을 상속하고자 하기 때문에 은퇴가구의 자산 유동화를 통한 소득 충족에 제약요인으로 작용
- 은퇴 노령가구의 생계 보장 장치의 확대 필요성이 대두되는 상황에서 주거와 소비의 안정을 동시에 추구할 수 있는 주택연금은 고령가구 빈곤 및 소득양극화 완화 등 사회적 후생증대에 기여할 것
- 향후 주택연금 수요 확대에 대비하여 주택연금제도의 지속성 강화를 위한 운영, 처분, 상품 확대방안에 대한 중·장기적 고민 필요
- 금융기관 및 보증기관의 재원확충, 채권의 효과적 회수 방안 마련 및 고령가구의 중대한 위험요인인 건강 불확실성 보완을 위한 요양보험 연계 등 다양한 맞춤형 상품개발 필요

I. 연구개요

1. 검토배경

- 가계금융복지조사에 따르면 가구주 연령이 50세~60세 미만인 가구의 자산, 소득, 부채가 모두 다른 연령 구간보다 높게 나타남.

[그림 1] 가구주 연령별 가구 부채, 자산, 소득



주) 부채 및 자산은 2016년 기준, 가처분소득은 2015년 기준으로 작성되었으며, 각각은 전체가구의 평균 가계부채, 자산, 가처분소득을 의미

※ 자료 : 통계청, 가계금융복지조사(2016)

- 전 연령대를 통틀어 가구 자산 중 부동산자산이 차지하는 비중이 높고, 가구주 연령이 높을수록 자산 중 거주주택 비중이 높게 나타남.

[그림 2] 가구주 연령대별 부동산/주택 보유가구 비율

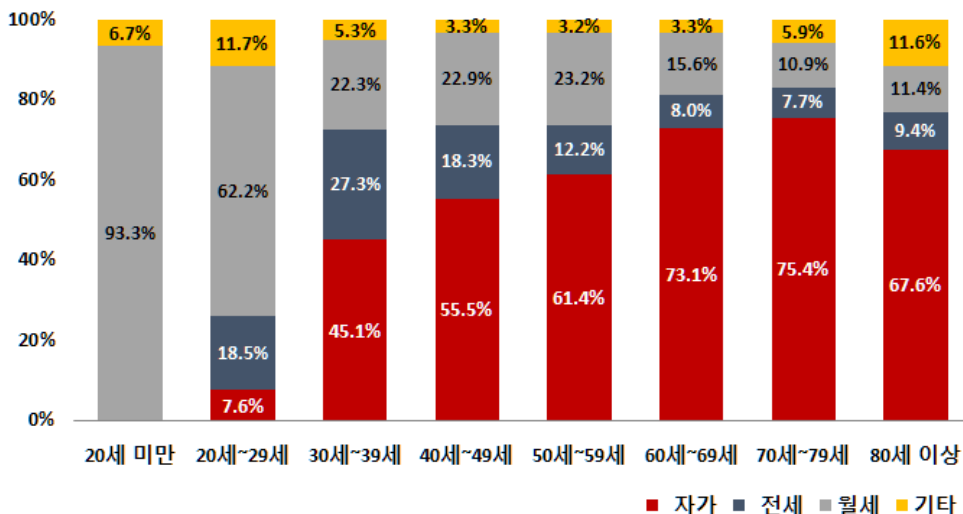
단위 : %



※ 자료 : 통계청, 가계금융복지조사(2016)

[그림 3] 연령별 주택점유형태

비율 (%)

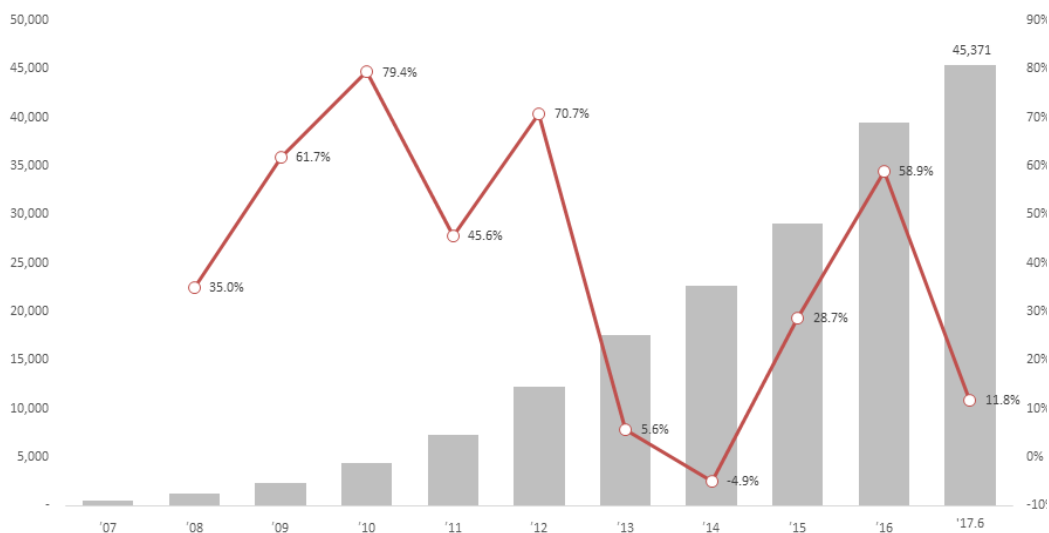


주) 자가점유는 소유+거주의 관점에서 자가보유주택에 거주하는 비율을 의미

※ 자료 : 2016년 주거실태조사, 국토교통부

- 2016년 주거실태조사에 따르면 60세 이상 고령가구(537.2만) 중 자가 점유비중은 약 73.0%이며, 60세~79세 연령구간의 자가점유 비중이 가장 높게 나타남.
- 이 또한 고령가구의 자산구성에서 거주주택이 차지하는 비중이 높음을 시사한다고 할 것임.
- 반면, 주택을 포함한 부동산은 현금성이 떨어지고, 위험에 대한 태도 또한 연령이 높을수록 회피적 성향이 강하게 나타난다는 점에서 고령가구의 생계 보장 장치의 확대 필요성이 대두되는 상황

〈그림 4〉 주택연금 누적 가입실적 및 증감율



주) 각년도 증감률연 전년대비 당해년 가입실적 증감을 의미하며, 2017년 6월 증감률은 전년 동월대비 증감률을 의미함.

※ 자료 : 한국주택금융공사

- 한국을 포함한 대부분의 국가에서 공통적으로 고령가구 자산 중 주택이 차지하는 비중은 상대적으로 높지만, 주택연금 가입률은 높지 않은 상황

- 생애주기이론에 따르면, 은퇴가구는 자산을 현금화하여 여생동안 소비하고 이를 통해 효용을 극대화
 - 은퇴가구 보유자산 중 거주 주택은 여생 동안의 주거안정을 위해 가장 늦게 현금화하는 것이 일반적
 - 이러한 의미에서 주택연금은 자산을 현금화하는 과정에서 발생하는 불확실성을 낮추고 은퇴가구의 소비효용을 극대화 할 수 있는 최선의 선택
- 주택연금에 대한 긍정적 인식 확산, 미래 주택시장 불확실성 확대 등의 영향으로 최근 주택연금 가입자가 빠르게 증가하고 있음에도 불구하고, 주택연금 가입률은 2017년 현재 가입 대상 가구의 약 1.1%에 수준에 그치고 있음.

■ 한국의 고령화 속도는 유례없이 빠르고, 이로 인한 사회적 위기감이 확산되는 가운데, 전통적 부양의식 약화로 고령층 빈곤과 공적 부양의 필요성 부각

- 공적 노령연금이 부족한 한국에서 주택연금은 금융상품이지만 연금(월지급금) 수령을 통한 소득보장 효과와 더불어 주거안정 기능까지 기대할 수 있어 노령연금의 보완재적 성격을 보이며 효과적인 제도

■ 주택연금 가입확률에 영향을 미치는 요인으로 Kim et al.(2016)은 상속의향을 주된 요인으로 보고

- 가구주 연령 60세 이상 가구의 자산 중 거주주택 비중이 70%에 육박하는 상황에서 자녀에게 거주주택을 상속하겠다는 결정은 고령가구 자산 현금화를 통한 소비효용 극대화를 저해하는 요인
- 선행연구에 따르면 자산 상속 동기는 ①이기적 동기(Selfish Motive), ②이타적 동기(Altruistic Motive), ③계승적 동기(Dynastic Motive)로 구분되며, 생애주기이론에 따라 행동하는 은퇴가구는 주로 이기적 동기에 의해 상속 결정

- Levhari and Mirman(1977), Davies(1981), Kotlikoff and Spivak(1981), Kotlikoff(1989), Cox(1987)등에 따르면 유럽, 미국 등 고령화를 먼저 경험한 국가들은 생애주기이론에 따라 현금화 한 자산으로 소비를 지속하며, 현금화의 한 방법으로 주택상속을 결정
- 생애주기이론에 따라 주택상속이 결정되는 경우 이들 고령가구의 상속동기는 이기적 동기라 볼 것임.
- 반면, Barro(1974), Becker(1974, 1981, 1991)을 앞서 기술한 선행연구와 달리 주택상속 동기에는 단순히 이기적 동기만이 작동하는 것이 아님을 밝히고 이타적 동기 모형으로 해석한 바 있음.
- 사회전반에 지배적으로 영향을 미치는 자산 상속 동기가 무엇인가에 따라 주택상속 여부, 부양의식 변화, 주택연금 시장 확대 속도는 달라질 것
- 따라서 한국사회에 주로 작동하는 상속동기가 어떤 성격을 갖고 있는지에 대한 분석은 향후 고령사회 대비를 위한 정책적, 사회적 시사점을 줄 수 있는 연구 영역

2. 연구목적

- 본 연구의 목적은 선행연구에서 나타난 주택 상속의향과 주택연금 가입의향간의 관계를 보다 명확히 하고, 이를 바탕으로 한국사회에서 주로 작용하는 상속동기는 무엇인지 분석함으로써 주택연금의 중장기 과제를 도출하고자 함.

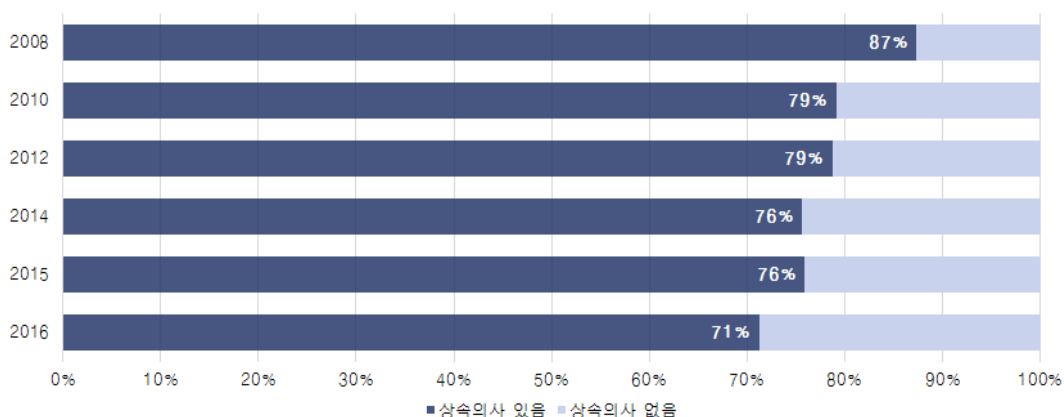
① 주택 상속의향은 주택연금 가입의사에 영향을 미치는가?

- 부모 부양의식이 점차 약화되는 사회구조에서, 부모세대의 주택 상속의향 또한 눈에 띄게 감소한 반면 주택연금 가입률은 증가
- 주택 상속의향과 주택연금 가입의향이 유의미한 음(-)의 관계를 갖는다면 주택 상속의향의 추세적 감소는 향후 주택연금 가입률 증가로

이어질 것

- 향후 주택연금 제도의 안정적 운영을 위하여 주택연금 수요예측 시장속의향을 반영할 필요가 있고, 시장 확대에 따른 중장기적 고민 필요

[그림 5] 상속의사 변화추이



※ 자료 : 주택연금수요실태조사 각 년도, 한국주택금융공사

■ 한국에서 주택 상속여부를 결정짓는 상속 동기는 무엇인가?

- 정서적으로 동양적, 유교적 사고가 오랜 기간 지배했던 한국에서는 미국, 유럽 등 국가를 대상으로 실증한 선행연구의 결과와 달리 주택 상속여부 결정에 이기적 동기보다 이타적 동기가 작동할 것
- 만일 기존의 선행연구에서와 달리 한국사회에서 나타나는 주택상속의 주된 동기가 이타적 동기라면, 고령화를 먼저 경험한 유럽 국가 보다 고령가구의 소득 양극화 및 고령 빈곤 등 사회적 문제가 빠른 속도로 현실화 될 수 있어 이에 대한 대비책 마련은 주요한 이슈
- 또한, 주택연금이 사적부양을 대체하는 공적부양의 역할에 기여하는 점을 고려할 때 이러한 분석결과는 주택연금 상품 구조 다각화 필요성의 단초가 될 것

II. 주택 상속동기

1. 이기적 동기(Selfish Motive)

- **자녀와 부모간의 암묵적 계약형태로, 상속받은 자녀는 부모를 부양하는 것을 조건으로 주택 상속 결정**
 - 대가족 사회에서 부양의 의미는 자녀가 부모와 함께 거주 및 생활 하면서, 경제활동을 책임지는 동거와 경제적 지원을 동시에 의미했던 반면, 도시화와 가구 및 주택구조 변화로 부양의 의미는 동거보다 경제적 지원에 방점을 둔다 할 것임.
 - 주택상속 의사결정에 이기적 동기가 작동하는 경우 피상속자는 부모의 여생 동안 경제적 부양 가능성이 인정되어야 암묵적 계약이 성사되므로 자녀에게 일정수준 이상의 경제력이 요구됨.
- **자녀에게 경제적 지원을 받는 가구의 상속의향이 높게 나타난다면 자산 상속의 의사결정에 이기적 동기가 작동한다고 볼 수 있음.**
 - 자녀세대와 부모세대와의 동거여부만으로 이기적 동기가 작용한다고 보기 어렵고, 동거와 경제적 부양이 동반될 때 상속의향이 증가한다면 주택상속 의사결정에 이기적 동기가 작동함을 의미
 - 반면, 자녀와 동거하지 않더라도 자녀가 부모에게 경제적으로 지원하는 경우 상속의향이 증가한다면 이기적 동기가 작동한다고 볼 수 있음.

2. 이타적 동기(Altruistic Motive)

- **자녀의 부모 부양 여부와 무관하게 상속의향이 높게 나타난다면 이타적 동기가 작동하는 것으로 볼 수 있음.**

- 극단적으로 부모는 자녀의 행복을 우선으로 생각하여 주택의 상속을 결정하고 여생동안 소비를 줄이는 선택을 하는 경우를 들 수 있음.
- 이타적 동기가 작동할 경우 자녀가 나를 부양하지 않아도 상속을 결정하며, 자녀가 경제적으로 어려울수록 상속 의향이 강해지는 특징을 보임.

〈표 1〉 상속자의 상속동기에 따른 인식

상속동기	상속에 대한 태도	내용	비고
이기적 동기	효율극대화 조건에 따라 선택	• 상속은 사적 연금에 대한 암묵적 계약 • 자녀의 선택에 대한 불확실성 존재 • 자녀가 부모를 부양한다 하더라도 불확실성이 크면 자산 유동화 또는 부분적인 유동화 선택 가능	전략적 동기
이타적 동기	무조건상속 자녀 행복 우선	• 자녀의 행복이 곧 부모의 행복 • 자녀의 소비 향상을 위해 상속 • 부양 여부는 상속 의사결정과 무관 • 생활이 어려운 자녀에게 더 많이 상속	
계승적 동기	무조건상속 가업유지 우선	• 주로 장자 상속 농경사회의 전통 • 암묵적인 사회적 계약 • 자산 기반 복지시스템	

3. 계승적 동기(Dynastic Motive)

- 농경시대, 부모의 가장 중요한 역할은 가업 및 가족의 유지에 있다는 동양적 사고에서, 가업 및 가계 유지의 근간이 되는 토지를 장자에게 상속하여 가업을 잇도록 한 ‘장자상속’에 기반

- 풍족하지 않은 자산을 자녀에게 공평하게 상속하면 가업 유지에 어려움을 겪을 수 있으므로, 가업을 잇는 자녀에게 상속자산을 집중시키고, 남은 자녀들은 새로운 가계를 꾸리도록 유도
 - 예로부터 가업을 잇는 자녀는 장자로 결정되는 것이 일반적 이었으나, 현대사회에서는 자녀수가 빠르게 감소하면서 가업 승계자를 장자에 국한하지 않고, 동거하던 자녀에게 상속하는 경우도 발생
 - 이러한 관점에서 자녀와의 동거 여부는 이기적 동기의 근거이기도 하지만 계승적 동기는 근거가 됨.
- 계승적 동기가 작동하는 경우, 부모 부양 여부와 관계없이 상속이 발생한다는 점에서 이타적 동기와 식별이 어려움.
- 이러한 관점에서 “계승적 동기”는 “이타적 동기”의 동양적 해석이라는 의견 존재
 - 반면 자녀의 경제력 측면에서 경제적으로 곤궁한 자녀에게 상속 의사가 높아진다면 이타적 동기로, 자녀의 경제력이 상속여부 결정에 고려사항이 아니라면 계승적 동기로 구분할 수 있을 것. 그러나 이 또한 자녀가 1명인 경우 판별이 어려움.

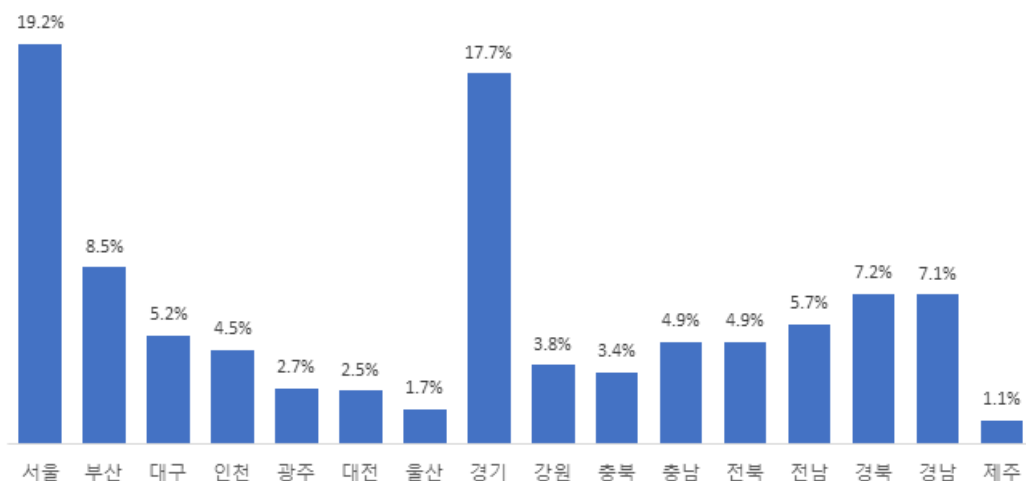
III. 주택 상속동기와 주택연금 가입의향 분석

1. 분석자료 및 내용

■ (분석자료) 한국주택금융공사에서 매년 조사하는 주택연금 수요실태조사 조사자료 활용

- 주택연금 수요실태조사는 가구주 연령 60세 이상, 주택을 보유한 일반 가구(표본규모 3,000개)와 주택연금 가입가구를 조사대상 매년 한국 주택금융공사에서 실시
- 조사가구의 지역적 분포를 살펴보면 서울과 경기도가 각각 19.2%, 17.7%로 높게 나타남.
- 2015년 이후 자녀의 경제력(주택보유 여부)을 제한적으로 판단할 수 있는 항목이 조사문항에 추가되어 상속동기 분석에 활용 가능

〈그림〉 분석자료의 지역별 분포



자료 : 한국주택금융공사, 주택연금수요실태조사(2016) 보고서

〈표〉 주택연금수요실태조사 주요 조사항목

구분	조사항목
주택보유 및 거주실태	• 보유주택 수 및 거주형태 • 주택유형, 면적 • 주택 인식가격/실제가격 • 주택담보 대출여부/잔액 • 임대여부/임대보증금 • 주택상속의향/상속방법
노년층 경제생활실태	• 월평균수입/지출 • 보유자산 • 경제활동여부/은퇴예상시기 • 노후생활 자산 및 소득 만족도 • 노후대책 충분성
주택연금인식/이용실태	• 향후주택가격 예상 • 주택연금 인지여부/수준/경로 • 주택연금 이용의향 • 주택연금 예상 이용시기 • 주택연금 추천의향
은퇴준비실태	• 은퇴준비 여부 • 은퇴준비 시기 • 은퇴준비 교육 경험/경로

■ (분석내용) 주택 상속의향 및 주택연금 가입의향에 영향을 미치는 요인 분석 및 주택 상속동기 분석

- (상속동기) 가구주 특성, 가구 특성, 자산, 지역 등과 상속 동기를 확인하기 위한 변수 포함하여 상속의향에 영향을 미치는 요인 분석
- (주택연금 가입의향) 가구주 특성, 가구 특성, 담보주택의 특성, 상속의향, 소득부족 정도, 주택연금에 대한 인지여부, 인지정도, 지역 변수를 설명변수에 포함

2. 분석모형

1) 상속동기에 영향을 미치는 특성

- **(동거여부)** 동거여부에 의해 상속의향이 높아졌다면 일반적으로 이기적 동기 또는 계승적 동기가 작동한 것으로 판단
 - 중소형 아파트 중심의 한국 주택구조와 주거형태를 고려할 때, 부모와 독립 자녀세대의 동거의 제약요인이 높아 동거여부가 직접적으로 상속동기를 유발하지는 않을 것
- **(순자산)** 순자산이 많을 때 상속동기가 높으면 이타적 동기 또는 계승적 동기가 작동하는 것으로 판단 할 수 있을 것
 - 순자산이 많은 은퇴가구는 자녀세대에게 상속하여 자녀의 행복과 후생을 높이하고자 할 것임. 부모세대로부터 물려받은 부의 되물림이라는 측면에서 이는 이타적 동기 또는 계승적 동기로 해석될 수 있을 것
- **(자녀수)** 자녀가 많을 때 상속동기가 높으면 이타적 동기 또는 계승적 동기 작동
 - 자녀가 많으면, 장자뿐만 아니라 다른 자녀에게도 조금씩이라도 상속을 해야 하기 때문에 상속동기가 커질 수 있고 이 때 장자에게 더 많이 상속하려고 하면 계승적 동기가 작동한다고 볼 수 있음.
- **(거주지역)** 서울이나 대도시보다 지방, 소도시, 농촌 지역에서 계승적 동기가 강하게 나타날 것
 - 농촌지역은 농업 유지를 위한 계승적 동기가 아직 남아 있을 듯. 지방이나 소도시도 농촌지역과 가까이 있어서 이런 성향이 남아 있을 듯
 - 그러나 서울이나 대도시의 경우, 파편화된 가족구성, 그리고 대가족이 거주하기 어려운 주거환경 등 때문에 계승적 동기가 약할 것이다.
- **(연령)** 나이가 많은 노인일수록 이기적 동기 또는 계승적 동기가 강하게 나타날 것

〈표 4〉 상속동기 추정모형 사용변수

Variable	Discription		Character
D_bequest	주택 상속의향	있다 없다	1 0
Age			numeric
D_age_6070 (기준)	응답자 나이	60세 이상 70세 미만 그렇지 않다	1 0
D_age_7080		70세 이상 80세 미만 그렇지 않다	1 0
D_age_80OVER		80세 이상 그렇지 않으면	1 0
D_mschool	학력	중학교 졸업 이하 그렇지 않다	1 0
D_hschool		고등학교 졸업 이하 그렇지 않다	1 0
D_cschool (기준)		대학교 졸업 이상 그렇지 않다	1 0
D_spouse	응답자의 배우자	있다 없다	1 0
Gap_age	응답자와 배우자의 나이 차이 = ABS (응답자 나이 - 배우자 나이)		numeric
D_capital	거주지역	수도권 (서울, 경기, 인천) 그렇지 않다	1 0
D_5mc	응답자 거주지	5대 광역시 (부산, 대구, 대전, 광주, 울산) 그렇지 않다	1 0
D_local (기준)		지방시도 그렇지 않다	1 0
Num_child	자녀수		numeric
D_coresid	자녀	기혼자녀와 동거하고 있다 그렇지 않다	1 0
D_supporting_parent		자녀의 경제적 지원이 있다 그렇지 않다	1 0
D_dependent_child		부양하고 있다 그렇지 않다	1 0
Net_asset	순자산 = 총자산 - 총부채		numeric
Num_houses	보유 주택수		numeric

- 그들이 살아온 세상(농업 중심 사회에서 제조업, 서비스업 중심 사회로 이행 과정을 겪음), 그리고 그들의 선친으로부터 영향 등 때문일 것
- 나이가 많을수록 자신의 노후에 대한 걱정 때문에 자녀가 자신을 부양해 주기를 바라고 이로 인해 자녀에게 주택을 물려주고 부양받기를 원할 것

2) 상속의향 및 상속동기에 따른 주택연금 가입의향 분석

- 주택 상속의향이 높으면 주택연금 가입의향은 떨어져 주택상속과 주택연금 가입은 서로 대체관계에 있다고 볼 수 있고,
- 한국사회에 지배적으로 작용하는 상속동기가 무엇이냐에 따라 주택연금 가입에 대한 의사결정 및 주택연금 가입에 영향을 미치는 요인이 달라질 것으로 기대됨.

〈표 5〉 주택연금 가입의향 추정모형 사용변수

Variable	Discription			Character
D_hp	주택연금 가입의향	있다 없다	1 0	
AGE	나이			numeric
D_AGE_6070 (기준)		60세 이상 70세 미만 그렇지 않다	1 0	
D_AGE_7080		70세 이상 80세 미만 그렇지 않다	1 0	
D_AGE_80OVER		80세 이상 그렇지 않다	1 0	
D_bequest		상속의향 있다 없다	1 0	

Variable	Discription		Character	
D_aware_pension	주택연금 인지정도	들어봤다	1	
		그렇지 않다	0	
D_hknow_pension		내용을 알고 있다	1	
		그렇지 않다	0	
D_income_verydef	지출대비 소득	매우부족하다	1	
		그렇지 않다	0	
D_income_def		부족하다	1	
		그렇지 않다	0	
D_expect_lp	장래 주택가격 예상	하락할 것이다	1	
		그렇지 않다	0	
Price_house (억원)	거주주택 현재가격 (시세)			numeric
Net_asset (억원)	순자산 = 총자산 - 총부채			numeric
Num_houses	보유 주택수			numeric
Num_child	자녀수			numeric
D_coresid	자녀	기혼자녀와 동거하고 있다	1	
		그렇지 않다	0	
D_supporting_parent		자녀의 경제적 지원이 있다	1	
		그렇지 않다.	0	
D_mschool	학력	중학교 졸업 이하	1	
		그렇지 않다	0	
D_hschool		고등학교 졸업 이하	1	
		그렇지 않다	0	
D_cschool (기준)		대학교 졸업 이상	1	
		그렇지 않다	0	
D_capital	거주지역	수도권 (서울, 경기, 인천)	1	
		그렇지 않다	0	
D_5mc		5대 광역시 (부산, 대구, 대전, 광주, 울산)	1	
		그렇지 않다	0	
D_local (기준)		지방시도	1	
		그렇지 않다	0	

- **(이기적 동기)** 가구주의 주택 상속 의향에 이기적 동기가 작용한다면 주택 연금과 주택상속은 가구주에게 대체관계로 인식되는 것.
- 주택을 상속하고 자녀로부터 돌봄을 받을 것인가? 아니면 주택을 담보로 하여 연금을 받아서 노후생활을 할 것인가?를 선택할 수 있는 가구주가 주택 연금을 선택한다는 것은 자녀의 봉양을 포기한 것을 의미
- **(이타적 동기)** 이타적 동기가 작동하는 상태에서 주택연금을 선택하였다는 것은 상속 필요성이 없다는 것을 의미. 즉 내가 자녀를 부양하거나 자산이 많을수록, 또는 자녀가 많을 경우 주택연금 선택 확률이 떨어져야 할 것임.
- **(계승적 동기)** 무조건적 상속을 가정하는 계승적동기가 강하게 작동하는 상황임에도 주택연금 가입을 선택했다는 것은 상속 필요성이 없다는 것

3. 기초특성분석

- **조사가구의 평균적 특성을 살펴보면 가구주의 연령은 약 69세, 자녀수는 약 2.8명, 순자산은 3.5억 수준임.**
 - 배우자와의 연령 차이는 평균 약 2.9년이지만 최대 22년의 차이를 보이는 가구까지 편차가 크며, 응답가구의 전체의 평균 보유주택수는 1.1호 수준
- **주택을 자녀에게 상속할 의향이 있다고 응답한 가구는 전체 응답가구의 약 75.7%(2,272가구)로 높은 수준이나, 추세적으로 감소하고 있는 것으로 나타남.**
 - 상속의향이 있다고 응답한 가구집단이 그렇지 않은 집단에 비해 순자산, 보유주택수, 가구주 연령의 평균값이 소폭 높게 나타났으며,
 - 상속의향이 있는 가구의 주택은 지방에 위치한 비율이 44% 로 가장 높았던 반면, 그렇지 않은 집단의 주택은 수도권에 약 48% 위치하고 있어 상속의향 여부에 따른 지역분포에도 차이를 보임.

〈표 6〉 주택 상속동기 분석자료의 기초특성

Variable	Obs.	Mean	Max	Min	STD
D_bequest	3,000	0.76	1	0	0.429
Age	3,000	69.11	86	60	6.401
D_age_6070 (기준)	3,000	0.55	1	0	0.497
D_age_7080	3,000	0.37	1	0	0.483
D_age_80OVER	3,000	0.07	1	0	0.262
D_mschool	3,000	0.58	1	0	0.494
D_hschool	3,000	0.33	1	0	0.471
D_cschool (기준)	3,000	0.09	1	0	0.280
D_spouse	3,000	0.75	1	0	0.432
Gap_age	3,000	2.89	22	0	2.873
D_capital	3,000	0.40	1	0	0.489
D_5mc	3,000	0.20	1	0	0.398
D_local (기준)	3,000	0.41	1	0	0.491
Num_child	3,000	2.78	10	0	1.211
D_coresid	3,000	0.06	1	0	—
D_supporting_parent	3,000	0.25	1	0	0.435
D_dependent_child	3,000	0.02	1	0	0.129
Net_asset	3,000	3.50	100	0	4.322
Num_houses	3,000	1.11	3	1	0.354

〈표 7〉 상속의향이 있는 가구

Variable	Obs.	Mean	Max	Min	STD
D_bequest	2,272	1.00	1	1	—
Age	2,272	69.54	86	60	6.446
D_age_6070 (기준)	2,272	0.53	1	0	0.499
D_age_7080	2,272	0.39	1	0	0.488
D_age_80OVER	2,272	0.08	1	0	0.274
D_mschool	2,272	0.60	1	0	0.489
D_hschool	2,272	0.32	1	0	0.465
D_cschool (기준)	2,272	0.08	1	0	0.272
D_spouse	2,272	0.74	1	0	0.440
Gap_age	2,272	2.79	22	0	2.840
D_capital	2,272	0.37	1	0	0.483
D_5mc	2,272	0.19	1	0	0.394
D_local (기준)	2,272	0.44	1	0	0.496
Num_child	2,272	2.88	9	0	1.222
D_coresid	2,272	0.06	1	0	.
D_supporting_parent	2,272	0.27	1	0	0.443
D_dependent_child	2,272	0.02	1	0	0.135
Net_asset	2,272	3.51	50	0.11	3.998
Num_houses	2,272	1.12	3	1	0.364

〈표 8〉 상속의향이 없는 가구

Variable	Obs.	Mean	Max	Min	STD
D_bequest	728	—	0	0	—
Age	728	67.77	84	60	6.071
D_age_6070 (기준)	728	0.64	1	0	0.480
D_age_7080	728	0.31	1	0	0.463
D_age_80OVER	728	0.05	1	0	0.217
D_mschool	728	0.51	1	0	0.500
D_hschool	728	0.39	1	0	0.487
D_cschool (기준)	728	0.10	1	0	0.306
D_spouse	728	0.80	1	0	0.404
Gap_age	728	3.20	19	0	2.953
D_capital	728	0.48	1	0	0.500
D_5mc	728	0.21	1	0	0.410
D_local (기준)	728	0.31	1	0	0.461
Num_child	728	2.49	10	0	1.127
D_coresid	728	0.03	1	0	.
D_supporting_parent	728	0.21	1	0	0.405
D_dependent_child	728	0.01	1	0	0.111
Net_asset	728	3.50	100	0	5.207
Num_houses	728	1.08	3	1	0.321

〈표 9〉 주택연금 가입의향 분석자료 기초특성

Variable	Obs.	Mean	Max	Min	STD
D_hp	3,000	0.13	1	0	0.341
AGE	3,000	69.11	86	60	6.401
D_AGE_6070	3,000	0.55	1	0	0.497
D_AGE_7080	3,000	0.37	1	0	0.483
D_AGE_80OVER	3,000	0.07	1	0	0.262
D_bequest	3,000	0.76	1	0	0.429
D_aware_pension	3,000	0.80	1	0	0.404
D_hknow_pension	3,000	0.14	1	0	0.346
D_income_verydef	3,000	0.06	1	0	0.236
D_income_def	3,000	0.33	1	0	0.470
D_expect_lp	3,000	0.12	1	0	0.326
Price_house (억원)	3,000	2.45	30	0.1	2.479
Net_asset (억원)	3,000	3.50	100	0	4.322
Num_houses	3,000	1.11	3	1	0.354
Num_child	3,000	2.78	10	0	1.211
D_coresid	3,000	0.06	1	0	.
D_supporting_parent	3,000	0.25	1	0	0.435
D_mschool	3,000	0.58	1	0	0.494
D_hschool	3,000	0.33	1	0	0.471
D_cschool	3,000	0.09	1	0	0.280
D_capital	3,000	0.40	1	0	0.489
D_5mc	3,000	0.20	1	0	0.398
D_local	3,000	0.41	1	0	0.491

- 전체 분석가구의 평균 주택가격은 약 2.5억원 수준으로 평균 순자산보다 낮았으며, 전체 응답가구의 약 80%가 주택연금에 대해 인지하고 있다고 응답한 것에 비해 주택연금 상품을 이해하고 있다는 응답은 14%로 현저히 낮게 나타남.

〈표 10〉 주택연금 가입의향이 있는 가구

Variable	Obs.	Mean	Max	Min	STD
D_hp	404	1.00	1	1	—
AGE	404	66.79	84	60	5.387
D_AGE_6070	404	0.72	1	0	0.448
D_AGE_7080	404	0.26	1	0	0.436
D_AGE_80OVER	404	0.02	1	0	0.148
D_bequest	404	0.56	1	0	0.497
D_aware_pension	404	0.94	1	0	0.241
D_hknow_pension	404	0.31	1	0	0.462
D_income_verydef	404	0.09	1	0	0.282
D_income_def	404	0.39	1	0	0.489
D_expect_lp	404	0.13	1	0	0.335
Price_house (억원)	404	2.90	22	0	2.378
Net_asset (억원)	404	4.07	100	0	5.809
Num_houses	404	1.15	3	1	0.404
Num_child	404	2.52	10	0	1.055
D_coresid	404	0.03	1	0	.
D_supporting_parent	404	0.21	1	0	0.408
D_mschool	404	0.43	1	0	0.496
D_hschool	404	0.45	1	0	0.498
D_cschool	404	0.12	1	0	0.327
D_capital	404	0.58	1	0	0.494
D_5mc	404	0.16	1	0	0.368
D_local	404	0.26	1	0	0.439

■ 주택연금 가입의향이 있다고 응답한 가구는 404가구로 전체 응답가구의 13.5%수준

- 주택연금 가입의향이 있는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 미래 주택 가격이 하락할 것이라 응답한 비중이 소폭 높았고, 거주하고 있는 주택의 현재가격과 순자산 수준은 높게 나타남.

- 주택연금 가입의향이 있는 가구의 거주지역은 수도권에 집중된 반면, 그렇지 않은 가구의 거주지역은 지방에 집중
- 또한 주택연금에 대한 인지여부와 이해도 또한 주택연금 가입의향이 있는 가구 집단에서 응답비율이 다소 높게 나타남.

〈표 11〉 주택연금 가입의향이 없는 가구

Variable	Obs.	Mean	Max	Min	STD
D_hp	2,596	—	0	0	—
AGE	2,596	69.47	86	60	6.471
D_AGE_6070	2,596	0.53	1	0	0.499
D_AGE_7080	2,596	0.39	1	0	0.488
D_AGE_80OVER	2,596	0.08	1	0	0.274
D_bequest	2,596	0.79	1	0	0.409
D_aware_pension	2,596	0.77	1	0	0.419
D_hknow_pension	2,596	0.11	1	0	0.317
D_income_verydef	2,596	0.05	1	0	0.227
D_income_def	2,596	0.32	1	0	0.466
D_expect_lp	2,596	0.12	1	0	0.325
Price_house (억원)	2,596	2.37	30	0	2.488
Net_asset (억원)	2,596	3.42	50	0	4.036
Num_houses	2,596	1.11	3	1	0.346
Num_child	2,596	2.82	9	0	1.229
D_coresid	2,596	0.06	1	0	.
D_supporting_parent	2,596	0.26	1	0	0.439
D_mschool	2,596	0.60	1	0	0.489
D_hschool	2,596	0.32	1	0	0.465
D_cschool	2,596	0.08	1	0	0.272
D_capital	2,596	0.37	1	0	0.483
D_5mc	2,596	0.20	1	0	0.402
D_local	2,596	0.43	1	0	0.495

IV. 분석결과

1. 상속의사 결정요인 및 상속동기

- 계승적 동기 또는 계승적 동기와 이기적 동기의 상호작용, 또는 계승적 동기와 이타적 동기의 상호작용*을 나타내는 식별 변수들이 대체적으로 통계적 유의성을 보임.
 - 이는 한국이 농경사회 이후 이어져 오던 가업승계의 전통과 계승적 동기에 의한 주택상속이 여전히 강하게 작용하고 있음을 의미
 - (연령) 나이가 많을수록 주택 상속의향이 높고, 이러한 성향은 60대보다 70대 이상에서 더 강하게 나타나 한국의 주택 상속동기에 계승적 동기 또는 이기적 동기가 작동하고 있는 것으로 해석 할 수 있음.
 - (지역) 지방에 비해 수도권과 광역시의 상속 의향이 낮고, 광역시보다 수도권의 주택상속 의향이 더 낮음. 계승적 동기에 따른 상속 행태가 지방에서 많이 영향을 받고 있다고 가정한다면, 수도권이나 5대 광역시는 이런 영향을 덜 받는다고 해석할 수 있음.
- (자녀의 경제력) 자녀수와 독립자녀와의 동거여부는 상속의향에 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타난 반면, 자녀의 경제력을 의미하는 변수의 통계적 유의성은 낮아 이기적 또는 이타적 동기가 작동한다고 보기 어려움.
 - (배우자) 배우자가 있다는 사실만으로는 주택의 상속 의향에 차이를 가져오지 않으나, 배우자가 어리면 주택 상속 의향이 낮아지는 것으로 나타남.
 - 배우자가 어릴수록 배우자의 생계를 우려하기 때문에 주택 상속 의향이 떨어지는 것으로 보임

〈표 12〉 상속의향에 대한 프로빗 이항선택모형 분석결과

변수	모형1			모형2		
	Coefficient	Std.Error	Prob.	Coefficient	Std.Error	Prob.
상수항	-0.7325	0.3485	0.036	0.1412	0.1566	0.367
응답자 연령	0.0137	0.0047	0.004			
70세~80세				0.1118	0.0593	0.059
80세 이상				0.1561	0.1147	0.174
학력						
중학교 졸업	0.1529	0.0967	0.114	0.1584	0.0966	0.101
고등학교 졸업	0.0916	0.0953	0.337	0.0847	0.0952	0.374
배우자 유무	0.0199	0.0780	0.799	0.0071	0.0778	0.928
배우자와의 연령차이	-0.0271	0.0107	0.012	-0.0271	0.0107	0.012
거주 수도권	-0.3107	0.0634	0.000	-0.3074	0.0633	0.000
지역 광역시	-0.2357	0.0715	0.001	-0.2372	0.0714	0.001
자녀수	0.1065	0.0248	0.000	0.1147	0.0245	0.000
기혼자녀 동거여부	0.2683	0.1258	0.033	0.2728	0.1258	0.030
자녀 금전지원유무	0.0550	0.0646	0.394	0.0670	0.0644	0.298
자녀 부양여부	0.2503	0.2142	0.243	0.2545	0.2139	0.234
순자산	0.0096	0.0065	0.141	0.0091	0.0065	0.160
보유주택수	0.2429	0.0798	0.002	0.2421	0.0798	0.002
McFadden R-squared	0.040			0.039		

2. 상속동기에 따른 주택연금 가입의향

- (분석결과) 주택 상속의향은 주택연금 가입의향을 제한하는 직접적 요인으로 작용하며, 주택상속동기와 주택연금 인지여부 및 이해도, 소득 부족 정도에 따라라도 주택연금 가입 의향이 달라지는 것으로 나타남.
- 주택 상속의사와 가구주의 연령은 주택연금 가입의향을 제한하는 요인으로 작용, 이는 농경사회에 바탕을 둔 계승적 동기의 DNA가 이어지면서 나타난 결과로, 가구주 연령이 높을수록 이러한 영향을 더욱 많이 받는 것으로 판단됨.

- 주택연금 상품에 대한 인지여부 및 이해정도 또한 주택연금 가입에 상당한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 소득 부족이 심하다고 생각하는 가구일수록 주택연금 가입 의향이 높아짐.
- (인지정도) 주택연금을 인지하고 있는 사람 중에서 주택연금에 대해 구체적으로 알고 있는 사람은 주택연금에 가입할 의향이 추가로 높아짐.
- (소득충분도) 예상되는 지출에 비해 소득이 많이 부족할 것으로 예상하는 경우 주택연금에 가입할 확률이 높아짐. 이는 노후 생활을 위한 소득 부족을 보충할 수단으로 주택연금을 고려하고 있다는 것을 보여줌.

〈표 13〉 주택연금 가입의향에 대한 이항선택 probit 모형 분석결과

변수		모형1			모형2		
		Coefficient	Std.Error	Prob.	Coefficient	Std.Error	Prob.
상수항		0.2265	0.4283	0.597	-1.5312	0.1878	0.000
응답자 연령		-0.0279	0.0057	0.000			
	70세~80세				-0.3150	0.0716	0.000
	80세 이상				-0.5530	0.1692	0.001
상속의향		-0.5039	0.0656	0.000	-0.5117	0.0655	0.000
주택연금 인지여부		0.4971	0.1042	0.000	0.4943	0.1045	0.000
주택연금 인지수준		0.5271	0.0778	0.000	0.5296	0.0778	0.000
소득충분도(많이부족)		0.5540	0.1275	0.000	0.5533	0.1277	0.000
소득충분도(부족)		0.3778	0.0685	0.000	0.3766	0.0685	0.000
미래 주택가격 기대		-0.0220	0.0957	0.818	-0.0141	0.0957	0.883
주택가격		0.0269	0.0155	0.082	0.0257	0.0155	0.097
순자산		-0.0021	0.0085	0.803	-0.0012	0.0085	0.887
보유주택수		0.1619	0.0842	0.054	0.1608	0.0842	0.056
기혼자녀 동거여부		-0.2399	0.1613	0.137	-0.2359	0.1615	0.144
자녀 금전지원유무		0.0434	0.0783	0.579	0.0417	0.0782	0.594
학력	중학교 졸업	-0.1006	0.1145	0.380	-0.1128	0.1144	0.324
	고등학교 졸업	0.0890	0.1102	0.419	0.0886	0.1102	0.422
McFadden R-squared		0.122			0.123		

- **(주택가격)** 자신의 거주하는 주택의 가격이 비싸면, 연금액이 올라가기 때문에 주택연금 가입 의향이 높을 수 있음.
 - 추정결과 주택가격이 비쌀수록 주택연금 가입 의향이 높아지는 것으로 나타났으나, 통계적 유의성은 높지 않음(유의수준 10%)
 - 미래 주택가격이 하락할 것으로 예상되면 주택연금 가입 확률이 높아질 것이라 기대하였으나(역선택 문제) 추정결과는 통계적으로 유의하지 않았음.
 - 이는 한국의 주택연금 상품 특성상 가입자에게 유리한 구조로 미래 주택가격 상승에 대한 이익을 향유하면서 미래 주택가격 하락과 무관하게 가격하락 리스크는 전이된 비소구적 성격을 갖기 때문일 수 있음.

■ **(내생성) 주택 상속의향을 나타내는 변수가 내생성(endogeneity)을 갖고 있을 수 있음.**

- 이를 감안하여 더미변수인 설명변수가 내생성을 가질 때의 프로비트 이항선택 모형(binary probit model with binary endogenous variable)으로 내생성을 전제한 모형 추정
- 추정결과 앞서 내생성을 고려하지 않은 모형을 그대로 사용하더라도 문제가 없는 것으로 보임.
 - 내생성을 전제하지 않을 때 -0.50~-0.51 수준을 보이던 상속의향의 추정계수가 내생성을 전제하면 -0.96~-0.91 수준으로 더 높게 나타났으나, 모형의 rho 추정계수가 통계적으로 유의하지 않아 상속의향 변수는 내생성을 갖고 있지 않은 것으로 보임.

〈표 14〉 상속동기의 내생성을 고려한 이항선택 probit 모형 추정결과

변수	모형1			모형2		
	Coefficient	Std.Error	Prob.	Coefficient	Std.Error	Prob.
<D_HPension>						
C	0.3405	0.4330	0.432	-1.2560	0.3109	0.000
Age	-0.0247	0.0062	0.000			

변수	모형1			모형2		
	Coefficient	Std.Error	Prob.	Coefficient	Std.Error	Prob.
D_age_7080				-0.2888	0.0750	0.000
D_age_80over				-0.5121	0.1715	0.003
D_bequest	-0.9629	0.3357	0.004	-0.9083	0.3303	0.006
D_aware_pension	0.4798	0.1038	0.000	0.4801	0.1043	0.000
D_hknow_pension	0.5126	0.0785	0.000	0.5181	0.0784	0.000
D_income_verydef	0.5376	0.1266	0.000	0.5403	0.1271	0.000
D_income_def	0.3665	0.0685	0.000	0.3677	0.0686	0.000
D_expect_lp	-0.0218	0.0938	0.816	-0.0144	0.0942	0.878
Price_house	0.0207	0.0160	0.196	0.0204	0.0160	0.202
Net_asset	0.0011	0.0086	0.899	0.0015	0.0086	0.859
Num_houses	0.1888	0.0846	0.026	0.1843	0.0849	0.030
D_coresid	-0.1920	0.1627	0.238	-0.1936	0.1634	0.236
D_supporting_parent	0.0549	0.0776	0.479	0.0541	0.0779	0.488
D_Mschool	-0.0708	0.1150	0.538	-0.0853	0.1155	0.460
D_Hschool	0.0977	0.1089	0.370	0.0958	0.1093	0.381
<D_bequest>						
C	-0.7278	0.3478	0.036	0.1587	0.1565	0.311
Age	0.0139	0.0047	0.003			
D_age_7080				0.1122	0.0592	0.058
D_age_80over				0.1571	0.1145	0.170
D_spouse	0.0247	0.0775	0.750	0.0108	0.0775	0.889
Gab_age	-0.0275	0.0107	0.010	-0.0275	0.0107	0.010
D_coresid	0.2582	0.1248	0.039	0.2638	0.1249	0.035
Net_asset	0.0098	0.0065	0.129	0.0093	0.0065	0.149
Num_child	0.1007	0.0252	0.000	0.1104	0.0248	0.000
D_supporting_parent	0.0548	0.0645	0.396	0.0671	0.0644	0.298
D_dependent_child	0.2582	0.2117	0.223	0.2628	0.2119	0.215
Num_houses	0.2410	0.0796	0.003	0.2401	0.0796	0.003
D_Capital	-0.3370	0.0648	0.000	-0.3302	0.0649	0.000
D_5MC	-0.2312	0.0712	0.001	-0.2339	0.0712	0.001
D_Mschool	0.1529	0.0965	0.113	0.1582	0.0964	0.101
D_Hschool	0.0989	0.0953	0.299	0.0907	0.0952	0.341
Rho	0.2772	0.1992	0.164	0.2396	0.1960	0.222

V. 결론 및 시사점

1. 분석결과 요약

1) 상속의사 결정요인

- 한국 사회에서 주택 상속의 의사결정에 계승적 동기가 강하게 작용하는 것으로 보임.
- 이기적 동기와 이타적 동기, 계승적 동기를 동시에 보여주는 변수가 통계적으로 유의한 것으로 나타났으나, 이기적 동기, 이타적 동기를 나타내는 각각의 변수는 유의하지 않았고,
- 계승적 동기 또는 계승적 동기와 이기적 또는 이타적 동기와의 상호 작용을 의미하는 변수의 통계적 유의성이 높게 나타나 결과적으로 계승적 동기가 지배적으로 작용하는 것으로 보임.

2) 주택연금 가입의향 결정요인

- 상속의향과 가구주 연령은 주택연금 가입 확률을 낮추는 주요 요인
- 한국에서 계승적 동기 또는 이타적 동기가 주된 상속동기로 작용한다는 것은 이기적 동기가 지배적인 서양에 비해 주택연금 가입자 확대에 제약 요인이 클 수 있음을 시사
- 상대적으로 연령이 낮은 고령가구(60-70세)의 주택연금 가입의향이 높고, 가구주 연령이 많을수록 매월 수령하는 연금액이 많음에도 불구하고 가입의향이 낮아지는 특징을 보임.
- 반면 소득부족에 대한 예상은 주택연금 가입 의향을 높이는 요인
- 소득부족 예상이 주택연금 가입 의향에 중요한 영향을 미친다는 것은

주택연금 시장 구조에 중요한 시사점 제공

- 이는 노령 빈곤이 심화될수록 주택연금 가입자 확대 가능성이 큰다는 것을 암시하기도 함.
 - 이 경우 주택연금 상품을 운영하는 주택금융공사의 재정악화를 야기할 수 있어 가입자 풀(pool) 확대를 위한 다양한 시도가 요구됨.
- **현재의 주택가격은 연금가입에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타난 반면, 예상과 달리 '미래 주택가격 하락 예상'은 주택연금 가입 의향에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타남.**
- 이는 한국의 주택연금 상품 구조상 주택가격 상승에 대한 이익은 향유하면서, 미래 주택가격 등락과 관계없이 가입자에게 유리한 비소구적 성격을 갖기 때문인 것으로 판단
 - 다만 주택연금 상품의 운영기간이 짧아 상기결론을 뒷받침하기에 한계가 있어 향후 다양한 가능성을 고려한 분석의 시도가 요구됨.

2. 시사점

■ 주택의 상속의향이 있는 가구 비중 감소 추세

- 상속의향 가구 비중의 감소는 노령인구의 부양을 책임져 왔던 암묵적 사회적 계약이 흔들리고 있다는 이야기로, 은퇴 노령가구의 생계를 보장할 수 있는 장치의 필요성 확대

■ 주택연금으로 대표되는 고령가구 연금제도의 역할 확대에 따른 사회 · 경제 효과가 상당할 것

- **(사회적측면)** 노후세대의 부양의무가 과거 암묵적으로 사적 부양에 크게 의존했던 반면 미래 불확실성이 확대로 공적부양의 필요성이 부각되는 등 패러다임이 전환되는 과정

- 이 과정에서 주택연금은 경제적 의미에서 공적 부양 기능을 갖는다 할 것임.
- **(경제적측면)** 주택연금 가입가구의 연금급여는 소득효과를 발생시켜 자산은 있지만 소득이 부족한 노령 은퇴가구에게 주택을 유동화 하여 생활할 수 있는 좋은 제도
- 소득 부족이 클수록 주택연금 가입 확률이 올라간다는 것은 주택연금이 은퇴 가구의 소비자금으로 기능한다는 것을 보여주며, 가족에 의한 부양이 어려워지는 만큼 소득부족에 따른 주택연금 역할은 향후 빠르게 확대될 것
- **주택연금 수요의 확대가 예상되는 바, 이에 대응하여 주택연금제도의 지속성 강화를 위한 운영, 처분, 상품 확대방안에 대한 중장기적으로 고민 필요**
 - **(운영방안)** 주택연금 상품의 안정적 운영을 위하여 주택연금 취급 금융기관의 대출재원, 불확실성에 확대에 따른 손실충당금 비축, 주택연금 보증기관의 적정 보증배수를 위한 자본금 확충 등에 대한 고민 필요
 - **(처분방안)** 처분대상 주택의 채권을 효과적으로 회수하기 위하여 임대 주택으로 전환 등에 대한 고민도 필요
 - **(확대방안)** 기존 연구에 따르면 미래 의료비지출과 요양서비스 이용 가능성 또한 자산 유동화의 제약 요인으로 작용하는 것으로 보고된 바 있어, 이러한 수요자의 needs를 고려한 의료비, 요양서비스 연계형 상품 개발 등 현금흐름 구조 다양화 필요
 - 노령화와 가구구조 변화, 그리고 노령가구의 상속에 대한 태도 변화 등에 따라 주택연금의 역할과 성격이 달라질 수 있음.
 - 가족 간 부양 시스템이 붕괴될 경우, 노령 은퇴가구들의 생계 유지와 미래의 건강 불확실성을 보완하기 위해 주택연금과 요양보험의 결합 등 다양한 맞춤형 상품 제공노력 필요
 - **(기타제안)** 향후 주택연금제도의 안정적 정착과 지속적 운영을 위해서 주택연금 제도의 사회적 후생효과 분석 등이 정책효과 분석이 중요한

의사결정의 기준이 될 것이므로 분석 기틀마련을 위한 통계 정비 필요

- 주택연금제도의 후생효과를 분석하기 위해서는 먼저 후생을 측정하고, 평가하는 기준 설정 필요
- 이론적으로 후생을 평가하는 기준으로 효율성과 형평성을 들 수 있으나 현실적으로 효율성과 형평성은 상충관계(trade-off)를 갖고, 이를 객관적으로 진단하는 것이 근본적으로 어려움.
- 따라서 상대적으로 쉽게 진단이 가능한 경제적 후생효과 분석을 고려할 수 있고, 이를 분석하기 위한 기틀을 마련하기 위해 현행 주택연금 수요실태 조사의 표본을 패널형태로 운영하여, 가구의 경제적 후생효과를 지속적으로 관찰 할 필요

참고문헌

1. Bernheim, B. Douglas, “The Economic Effects of Social Security : Toward a Reconciliation of Theory and Measurement“, *Journal of Public Economics*, Vol.33 No.3, pp.273-304, 1987
2. Bernheim, B. Douglas, Andrei Shleifer, and Lawrence H. Summers, “The Strategic Bequest Motive“, *Journal of Political Economy*, Vol.95, No.6, pp.1045-1076, 1985
3. Brown, Jeffrey R., “Rational and Behavioral Perspectives on the Role of Annuities in Retirement Planning“, NBER Working Paper 13537, 2007
4. CFPB, Reverse Mortgage : Report to Congress, 2012
5. Davidoff, Thomas, “Housing, Health and Annuities“, *Journal of Risk and Insurance*, Vol.76 No.1, pp.31-52, 2009
6. Davidoff, Thomas, Jeffrey R. Brown, and Peter A. Diamond, “Annuities and Individual Welfare“, *American Economic Review*, Vol.95 No.5, pp.1573-1590
7. Hu, Wei-Yin and Jason S. Scott, “Behavioral Obstacles in the Annuity Market“, *Financial Analysts Journal*, Vol.63, No.6, pp.71-82, 2007
8. Yaari, Menahem E., “Uncertain Lifetime, Life Insurance and the Theory of the Consumer“, *Review of Economic Studies*, Vol.32 No.2, pp.137-150
9. Yamada, Ken, “Intra-family Transfers in Japan : Intergenerational Co-residence, Distance, and Contact“, *Applied Economics*, Vol.38, pp.1839-1867, 2006
10. Yin, Ting, “Parent-Child Co-residence and Bequest Motives in China“, *China Economic Review*, Vol.21, pp.521-531, 2010