

최근 부산지역 주택연금 가입자 증가 요인 분석

- 2015년 부산지역 주택연금 가입자 수는 전년 대비 38.9% 증가 하였는데, 이는 부산지역의 과거 가입자 증가율 뿐 아니라 최근 다른 광역시 가입자 증가율과 비교하여도 매우 높은 수준임.
- 주택연금 가입에 영향을 미치는 요인은 연령, 소득, 주택가격 상승률, 지역, 학력, 주택유형, 주택연금 인지도 등을 들 수 있음. 그런데 본 보고서에서는 단기간 부산지역 가입자 증가 요인을 분석하고자 하므로 단기 변화요인을 중심으로 분석함.

1 연구배경

- (높은 고령자 비율) 부산시의 65세 이상 고령자 비율은 14.7%¹⁾이며 곧 은퇴를 맞이하게 될 베이비부머²⁾ 인구도 전체 부산인구의 16.4%³⁾로 두 비율 모두 7대 특별·광역시도⁴⁾ 중에서 가장 높음.
- (높은 가입자 증가율) 부산지역의 전년대비 주택연금 가입자 증가율은 38.9%로 6대 광역시 평균증가율 26.3%⁵⁾에 비하여 상당히 높은 수준일 뿐 아니라 '13년 대비 '14년도의 부산지역 가입자 증가율 12.4%에 비해서도 매우 높음을 알 수 있음.

1) 2015년 고령자 통계에 따르면 우리나라 전체의 65세 이상 고령자 비율은 13.1%이며, 서울 12.0%, 대구 12.7%, 인천 10.5%, 광주 11.1%, 대전 10.6%, 울산 8.6%임

2) '베이비붐'은 어떤 시기에 출생하는 아이의 수가 폭증하는 현상으로, 이 시기에 태어난 출생 코호트를 베이비부머(baby boomer)라 부름. 우리나라의 경우 한국전쟁 이후 1955년부터 1963년까지 출생한 이들로 현재 주로 50대(52~60세)가 이에 해당함

3) 부산복지개발원(2015), 『부산광역시 베이비부머 노후 복지를 위한 종합대책 수립』 재인용, 2010 인구주택총조사에 따르면 베이비부머 인구비율은 전국 평균 14.5%임. 서울 14.5% 대구 15.2% 인천 15.4% 광주 13.3%, 대전 14.2%, 울산 15.9%

4) 부산광역시 베이비부머 노후 복지를 위한 종합대책 수립(2011, 부산복지개발원) 2010 인구주택총조사에 따르면 베이비부머 인구비율은 전국 평균 14.5%임. 서울 14.5% 대구 15.2% 인천 15.4% 광주 13.3%, 대전 14.2%, 울산 15.9%

5) 광역시별로 2014년도와 2015년도 1월 ~ 10월까지의 가입자 수를 비교함

- 작성자 : 변준석 연구위원 (051-663-8177 / bjs@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

- (요인 분석) 이에 본 보고서에서는 먼저 주택연금 가입 결정과 관련된 요인을 검토하고, 이를 바탕으로 부산지역에 있어서 주택연금 관련 최근 변화를 살펴봄으로써 증가요인을 분석함.

2 주택연금 가입 요인

- (주택연금 가입요인) 선행연구⁶⁾에 따르면 주택연금가입과 관련된 주요 변수는 연령, 월소득, 주택가격 상승률, 기대 주택가격, 지역, 교육수준, 주택연금 인지도, 동거자녀 유무, 부부여부를 들 수 있음.
- (단기 변화요인) 주택연금 관련 여러 요인 중에서 단기간의 변화로 주택연금 수요에 유의미하게 영향을 줄 수 있는 것으로는 주택가격 상승률, 기대 주택가격과 주택연금 관련 인지도 변화를 들 수 있음.
- (주택가격 상승률) 특히 동일 주택에 대하여 주택가격이 상승하게 되면 주택연금 계리 모형에 따라 월지급금이 높아⁷⁾지기 때문에 자연스럽게 주택연금 가입 증가로 이어질 수 있음. Shan(2011)에 따르면 2000년대 초중반 미국 HECM⁸⁾ 가입가의 급격한 증가세는 주택가격 상승에 기인한다고 밝히고 있음. 또한 주택가격 상승이 HECM 가입 증가세의 약 1/3을 설명하고 있다고 함.
- (기대 주택가격) 주택가격에 대한 기대의 변화 또한 주택연금 가입에 있어서 단기에 영향을 미칠 수 있는 요인임. 왜냐하면 향후 주택가격에 대하여 상승 기대를 가지고 있다면 미래에 더 높은 월지급금을 기대할 수 있고, 이는 다음 기로 가입을 유보하려는 유인으로 작용할 수 있음. 반대로 주택가격 하락을 기대한다면 월지급금 감소 전에 하루라도 빨리 가입하고자 할 것이므로 현(現) 기에 가입하고자하는 유인이 더 커질 수 있음.
- (인지도 및 인지수준) 주택연금은 일반적인 대출과 달리 종신 지급, 비소구성 등 복잡한 상품 구조를 가지고 있으나 이용 대상자는 60

6) 최은희(2006), 노후생활 보장을 위한 역저당제도의 잠재수요 특성분석, 서울대학교 박사학위 논문

김정주,마승렬(2011), 역주택저당대출 수요의 결정요인에 관한 연구, 부동산학보

Shan, Hui(2011), Reversing the Trend : the Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market, Real Estate Economics

7) 2014년도 주택연금수요실태에 따르면 주택연금 이용자들이 생각하는 주택연금 단점은 “월지급액이 너무 적다” 73.4%, 두 번째로 “자녀에게 물려줄 재산이 없어진다.” 59.5%임(최대 3개까지 복수응답)

8) HECM은 현재 미국의 대표적인 역모기지 상품으로 우리나라 주택연금의 주요 benchmark 사례가 되었음

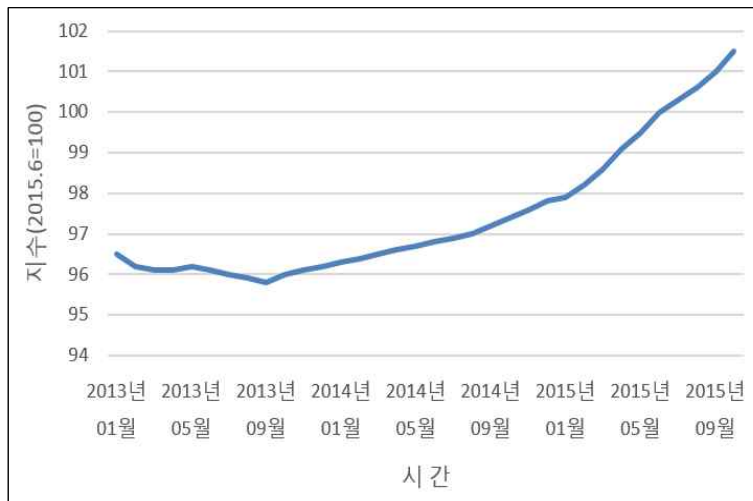
세 이상의 고령자라는 점에서 주택연금에 대한 인지도나 인지수준이 가입에 영향을 미칠 수밖에 없음.

- 2014년도 주택연금 수요실태조사에 따르면 주택연금에 가입하지 않은 일반 노인가구의 79.6%는 “주택연금”이라는 말을 들어본 적이 있다고 응답. 그러나 주택연금을 알고 있다고 응답한 사람들 중에서 가입 조건 등 ‘주택연금 특성을 알고 있는 경우는 16.8%에 불과함. 즉 주택연금 가입여부를 결정함에 있어서 가장 기초적인 판단 기준인 주택연금 가입조건 등을 알고 있는 비율은 매우 낮은 상황임.

3 부산지역 가입자 증가 요인⁹⁾

- (주택가격 상승률) 2013년 하반기부터 지방을 중심으로 주택경기가 되살아나고 있으며 최근 부산지역의 주택가격 또한 상승세에 있음. 주택연금 가입자의 대부분이 아파트¹⁰⁾ 소유자들이기 때문에 아파트 매매가를 살펴보면 다음과 같이 상승 추세를 보이고 있음

[그림1] 부산지역 아파트 매매가격 추이



※ 출처 : 한국감정원

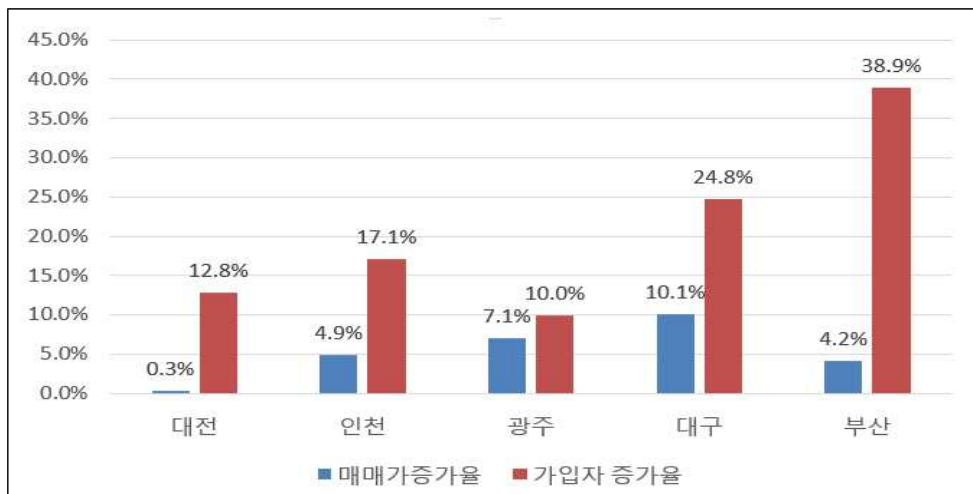
9) 앞서 가입요인에서 살펴본 바와 같이, 기대 주택가격 또한 주택연금 가입자 증가율 변화의 단기요인으로 작용할 수 있음. 그러나 기대와 실제 경제 행위 간에 괴리가 있을 수밖에 없고 ‘기대 가격지수’의 경우에는 통상 현장 전문가인 공인중개사를 통한 조사로 이루어지기 때문에 고령층의 기대와도 괴리가 발생할 수밖에 없음. 즉 주택가격에 대한 기대를 가입자 증가의 설명요인으로 분석하기 위해서는 데이터 수집 등을 포함하여 보다 정교한 논리와 모델이 필요할 것으로 보이기 때문에 본 보고서에서는 주택가격 관련 요인으로 상승률만을 고려함.

10) 2014년 주택연금수요실태 조사 자료에 따르면 당시 조사 응답자의 91.5%가 아파트 소유로 나타남

□ (주택가격 상승률과 가입자 증가율) 광역시도 단위에서 광역시 별로 전년 동기대비 주택가격 상승률과 가입자 증가율을 살펴보면, 아래 그래프와 같이 주택가격 상승률과 가입자 증가율은 양의 상관관계가 있는 것으로 나타남.

- 그런데 부산지역의 경우에는 다른 지역에 비하여 상대적으로 주택가격 상승률은 높지 않은 반면, 가입자 증가율은 월등히 높은 수준임. 이는 다른 지역에서는 나타나지 않는 부산 지역만의 가입자 증가요인이 있을 수 있기 때문에 최근 부산지역에 있어서의 변화에 대한 검토 필요.

[그림2] 매매가 상승률과 주택연금 가입자 증가율*



※ 2015년 10월 기준 전년 동월 대비 아파트 가격 증가율

※ 전년 대비 2015년 가입자 증가율로 각각 1월 ~10월까지의 가입자 수

※ 출처 : 한국감정원, 한국주택금융공사

□ (인지도 및 인지수준) 앞서 살펴본 바와 같이 주택연금 가입 관련 단기 변화 요인으로 주택연금 인지도와 인지수준을 들 수 있는데, 이러한 요인은 신문·방송 등의 언론 노출 빈도에 따라 영향을 받을 수 있기 때문에 최근 신문·방송에서 ‘주택연금’ 또는 ‘주택금융공사’의 노출 빈도 변화를 분석함. 언론 노출 빈도에 영향을 미칠 수 있는 요인은 부산지역 관할 지사의 노력정도, 본사 부산 이전 등 다양하나 본사 이전이 최근 부산지역의 큰 변화중 하나이므로 본사 이전 전/후로 언론 노출 빈도를 비교함.

- (부산 지역일간지 노출 빈도¹¹⁾) 부산일보와 국제 신문에서 본사 이전 전후로 ‘주택연금’과 ‘주택금융공사’로 검색한 결과 모두 100%이상 보도 횟수가 증가한 것을 볼 수 있음. 이러한 노출횟수의 증가는 주택연금에 대한 정보를 얻을 수 있는 기회의 증가 뿐 아니라 주택 연금에 대한 친근감 및 신뢰도¹²⁾ 향상을 가져올 수 있음.

[표1] 이전 전/후 지역 일간지 노출 빈도

지역 일간지	검색어	빈 도		이전 전 대비 증가율
		이전 전	이전 후	
부산일보	주택금융공사	41	83	102%
	주택연금	14	29	107%
국제신문	주택금융공사	33	83	152%
	주택연금	7	17	143%

※ 2010년 한국ABC협회에서 공개한 자료에 따르면 부산의 부산일보와 국제신문은 지방 일간지 중 발행부수 1위와 3위의 신문임이고 2위는 대구의 매일신문

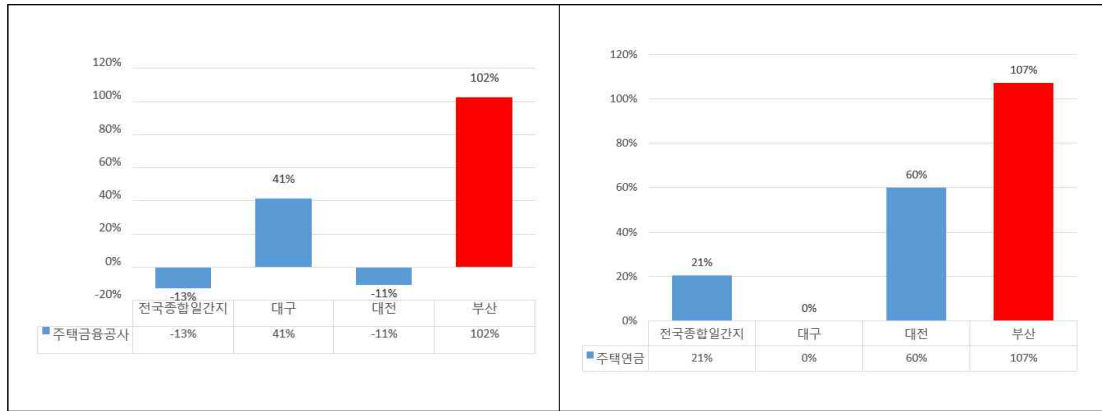
※ 본사 이전 후 약 10개월 정도 경과하였기 때문에 검색시간은 이전 전/후 10개월로 함.

- (타 지역과 노출 빈도 비교) 최근의 신문사 노출 빈도 증가가 부산지역에서만 일어나는 변화가 아닐 수 있음. 이에 부산지역과 타 지역 빈도 변화를 비교하기 위하여 수도권 이외의 광역시¹³⁾와 전국 종합 일간지에서의 노출 빈도 변화율을 비교함. 노출 빈도 증가율을 보면 타 지역이나 전국 종합일간지에 비하여 부산지역의 노출빈도 증가율이 월등히 높은 것을 확인할 수 있음.

11) 부산 관할 지사 활동 효과와 본사 이전에 따른 효과를 분리할 수 없어 본사 이전효과로 통합하여 분석

12) 2014년 주택연금 수요실태 조사에 따르면 주택연금의 장점이 무엇인가를 묻는 질문에 “국가가 연금지급을 보증하는 상품이다.”라는 응답이 26.3%임(최대 3개까지 복수 응답). 고령층에게 있어서 주택연금 상품을 제공, 보증하는 기관이 공공기관이라는 정보는 주택연금 가입에 있어서 유의미한 변수 일 수 있음

[그림3] 지역 간 일간지 노출 빈도 증가율 비교



※ 왼쪽은 ‘주택금융공사’, 오른쪽은 ‘주택연금’을 각각 키워드로 검색한 것임

※ 전국 종합일간지는 한국언론진흥재단(<http://www.kinds.or.kr>)에서 전국단위의 모든 종합 일간지를 대상으로 한 것이며, 대전 지역은 대전일보, 대구지역은 매일신문, 부산지역은 부산일보 노출 빈도임

- (지역방송 송출 빈도¹⁴⁾) 지역 방송에 있어서도 본사 이전 전/후의 방송 송출 빈도 비교결과 아래와 같이 이전 후에 방송 빈도가 높아졌음을 확인할 수 있음.

[표2] 이전 전/후 지역 방송 송출 빈도

지역 방송	검색어	빈 도		이전 전 대비 증가율*
		이전 전	이전 후	
KBS부산	주택금융공사	3	11	266%
	주택연금	0	3	-
KNN	주택금융공사	4	16	300%
	주택연금	1	5	400%

* 증가율이 매우 높게 나타나고 있는 것은 공사 이전 전의 방송 빈도가 매우 낮았기 때문임

- (네이버 트렌드) 신문, 방송으로만 분석을 한정할 경우 최근 인터넷 사용 기반¹⁵⁾ 미디어 트렌드를 반영하지 못할 수 있음. 이에 국내 최대 포털사인 네이버에서 제공하는 네이버 트렌드¹⁶⁾를 이용하여 “주택연금”에 검색에 대한 추이 변화를 통하여 주택연금에 대한

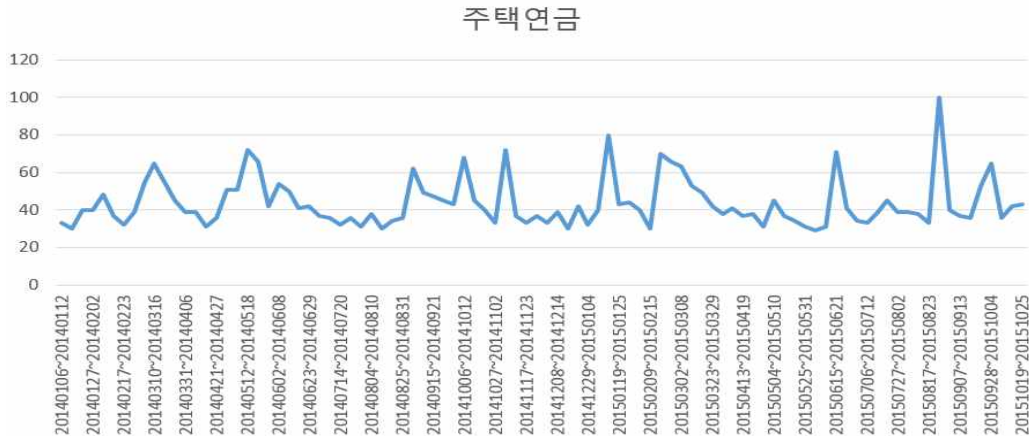
14) 부산 관할 지사 활동 효과와 본사 이전에 따른 효과를 분리할 수 없어 본사 이전효과로 통합하여 분석

15) 주택연금 가입 시 본인 뿐 아니라 자녀의 영향력도 있음을 고려할 필요가 있음

16) 네이버 트렌드는 검색횟수를 주간으로 합산하여 조회 기간 내 최대 검색량을 100으로 나타낸 그래프임. 구글 트렌드도 있으나 인터넷트렌드(<http://www.internettrend.co.kr>)에 따르면 우리나라 포털시장에서 네이버의 점유율은 약 80%를(검색 시기에 따라 달라짐) 상회하는 것으로 나타남

사회적 관심도 변화를 살펴봄. 그 결과 아래 그래프에서 볼 수 있는 바와 같이 2014년 이후에 “주택연금” 검색과 관련하여 뚜렷한 구조적 변화는 나타나지 않는 것으로 보임

[그림4] 네이버 트렌드 - 키워드 : 주택연금



※ 출처 : 네이버 트렌드(<http://trend.naver.com>)

4 시사점

- (부산지역 주택연금 가입자 증가요인) 2015년 부산지역 주택연금 가입자 증가율은 38.9%로 매우 높게 나타났는데, 그 원인은 부산지역의 주택가격 상승과 최근 부산지역에 있어서 주택연금 관련 언론 노출 빈도 증가로 나누어 볼 수 있음.
- (주택가격 상승) 부산을 포함한 광역시 단위에서의 분석결과 주택가격 상승 시 주택연금 가입자가 증가하는 것으로 나타났음. 그러나 주택가격 상승에 대한 주택연금 가입자 증가 정도는 지역, 주택가격 수준, 주택가격에 대한 기대 등에 따라서 차별적으로 나타날 수 있음.
- (언론 노출 빈도 증가) 최근 부산 지역에 있어서 ‘주택금융공사’

와 ‘주택연금’ 관련 언론 노출 빈도가 급증하였음. 본사 부산이전으로 인한 공사에 대한 부산지역 언론의 관심이 높아진 것이 언론 노출 빈도 증가의 한 원인이며, 이로 인하여 부산지역 고령층의 주택연금에 대한 관심증가로 이어진 것으로 보임.

- (지역경제 활성화 기대효과) 앞서 살펴본 바와 같이 부산지역 노인 인구 비율과 베이비부머 인구 비율이 높음. 또한 선행연구¹⁷⁾에 따르면 근로·사업 소득에 비하여 주택연금 월지급금의 한계소비성향이 더 큼. 이러한 점에서 지금과 같이 부산지역의 높은 주택연금 수요가 지속적으로 이어진다면 타 지역 대비 지역경제 활성화 기대효과가 클 것을 기대할 수 있음.

17) 고제현(2015)의 『주택연금 가입이 고령층 소비 진장에 미치는 영향』에 따르면 주택연금에 대한 한계소비성향 계수는 0.80, 근로·사업 소득에 대한 한계소비성향 계수는 0.68임