

최근 노령층 소득 및 주택연금 주요 이슈

- 최근 다양한 우리나라 노령층 관련 조사결과를 살펴보면 우리나라 노령층은 여전히 안정적인 소득을 확보하기 어려운 것으로 나타남
- 하지만 주택연금 수요실태조사에 따르면 주택연금은 주택을 보유한 노령층의 안정적인 수입원이 될 수 있음을 알 수 있음
- 최근 주택연금과 관련하여 역선택 위험과 담보주택 일시 매각에 따른 위험 등이 떠오르고 있음

-
- 작성자: 안세룡 연구위원 (051-663-8175 / sahn@hf.go.kr)
오수연 RA, 부산대 수학과 (sy_0626@pusan.ac.kr)
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

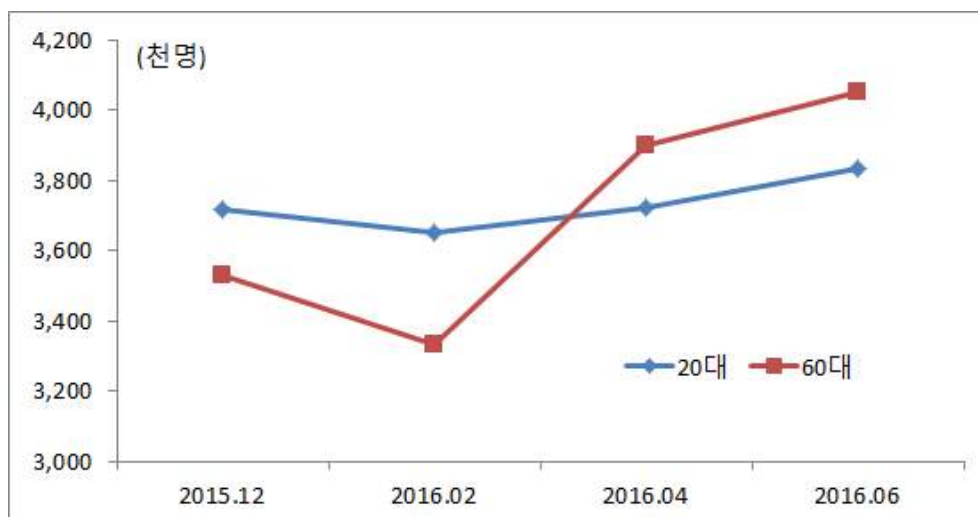
1 조사연구 배경

- 최근 우리나라 노령층 경제생활에 대한 다양한 조사에 따르면 우리나라 노령층은 여전히 안정적인 소득 확보에 어려움을 겪고 있음
 - 하지만 주택연금은 주택을 보유한 노령층의 보다 안정적인 경제생활에 도움이 될 수 있다고 알려져 있음
- 이러한 상황에서 이 조사연구는 최근 우리나라 노령층의 경제생활과 주택연금과 관련한 이슈들을 살펴보고자 함

2 최근 우리나라 노령층의 경제생활과 주택연금

- 우리나라 노령층 가운데 은퇴 후 연금 등을 통한 소득으로 안정적인 노후생활을 보내는 데 어려움이 있어 은퇴 이후에도 취업시장에 적극적으로 참여하고 있는 사람들이 많음
 - 이를 반영하듯 최근 60대 취업자 수가 20대 취업자 수를 넘어섰다는 통계조사 결과가 있음

[그림1] 60대 취업자 수와 20대 취업자 수 비교

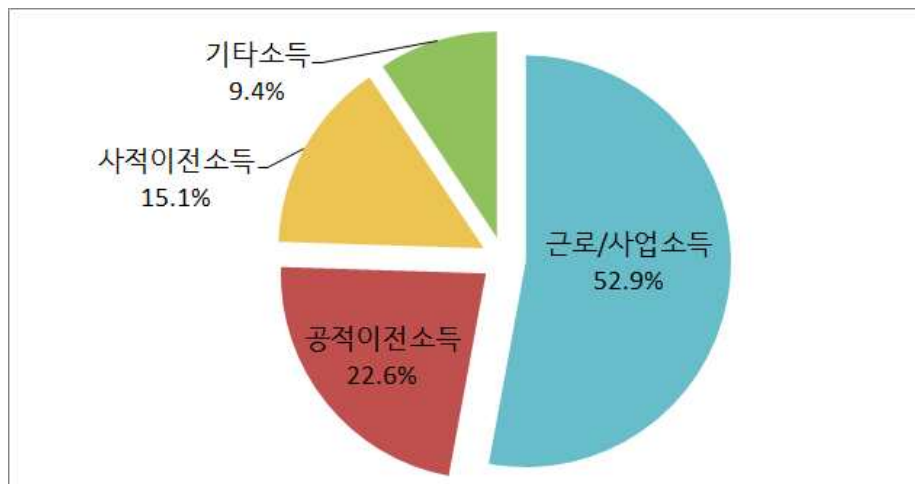


※ 자료 : 통계청 국가경제포털

- 노령층이 일을 하는 이유는 생활비 마련 79.3%, 용돈 마련 8.6% 등으로 나타나 여전히 경제적인 이유로 일을 하는 것을 알 수 있음(노인실태조사, 2014)

□ 또한 노인가구소득의 가장 큰 비중을 차지하는 것은 근로/사업 소득인 것으로 나타남

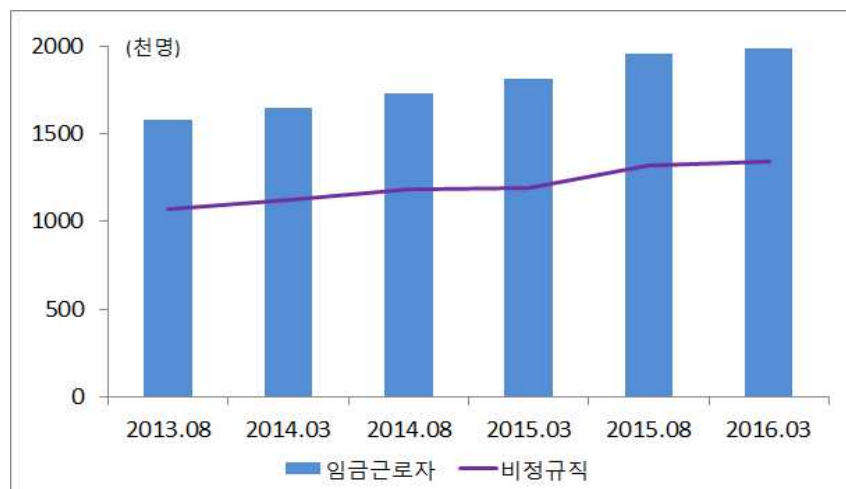
[그림2] 노인가구소득의 비중



※ 자료 : 보건복지부 노인실태조사 2014

- 노령층의 취업 행태를 살펴보면, 60대 이상 임금근로자 중 비정규직 근로자의 수가 증가하고 있으며, 이들의 평균 임금수준은 정규직의 51.6% 정도로 나타나고 있음

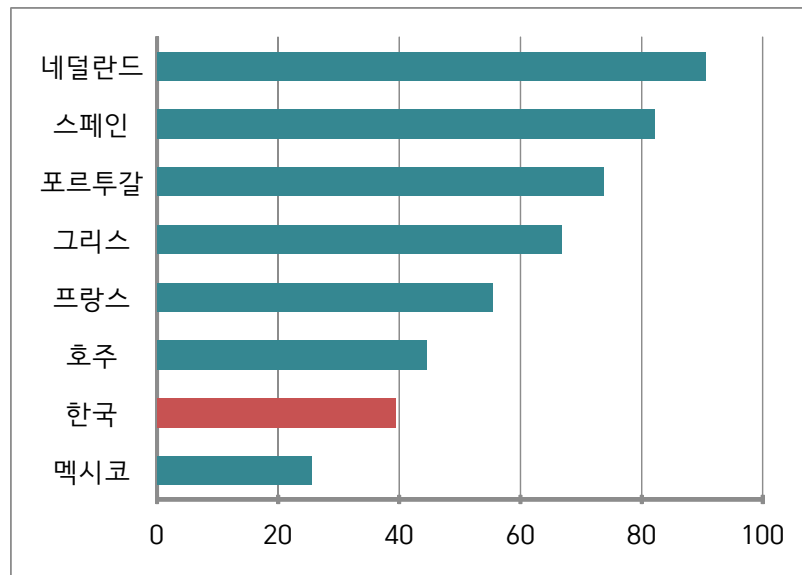
[그림3] 60대 이상 임금근로자의 수와 비정규직의 수



※ 자료 : 통계청 경제활동인구조사

- 이렇듯 노령층은 은퇴로 인한 빈곤뿐만 아니라, 일자리의 질이 높지 않다는 점에서도 경제생활에 어려움을 느끼고 있음
- 이러한 상황에서 우리나라의 연금소득대체율¹⁾은 약 39.3%로 OECD 평균인 52.9%에 비해 낮은 수준을 보인다고 함

[그림4] OECD국가의 연금소득대체율



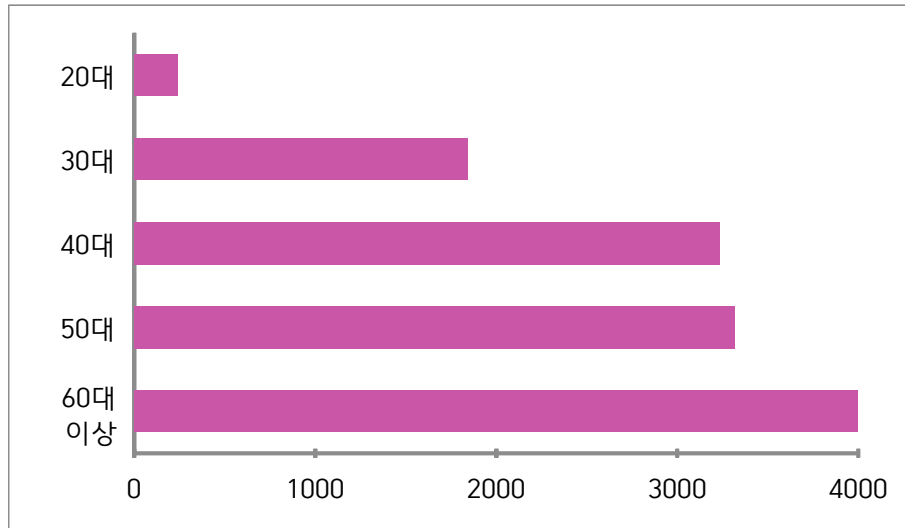
※ 자료 : OECD Statistics 2015

- 연금소득대체율이 낮을 뿐만 아니라, 연금을 수령하는 노령층의 비중 또한 매우 낮은 것으로 나타남
 - 2014년 노인실태조사에 따르면, 65세 이상 노인 중에 공적연금을 보유하고 있는 비율은 31.9%이지만 사적연금을 보유하고 있는 비율은 0.8%에 그치는 수준(노인실태조사, 2014)
 - 국민연금의 경우 2028년까지 40년 가입자에 한해 소득대체율을 40%로 하향 조정할 계획으로 알려져 있음(국민연금공단)
 - 사적연금 활성화 또한 많은 시간이 필요하기 때문에 현재 노인 빈곤문제는 해결하기 쉽지 않은 상황임

1) 은퇴 전 소득을 기준으로 은퇴 후 예상되는 연금소득의 비율

- 다만 상대적으로 많은 노령층이 자가를 보유하고 있어 그들의 부동산 자산을 유동화할 수 있는 주택연금의 중요성이 커지고 있음

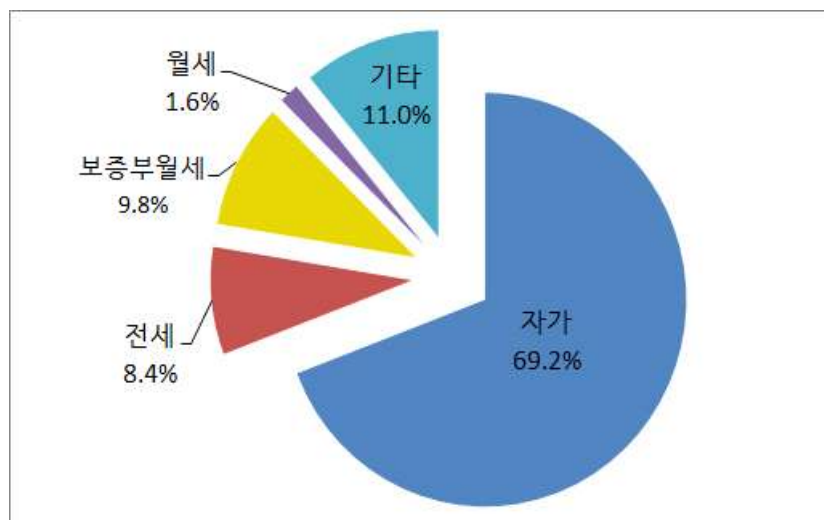
[그림5] 연령대별 주택소유자 수



※ 자료 : 통계청 개인별 주택소유통계 2014

- 2014년 기준으로 노령층의 69.2%가 자신이 보유한 주택에서 생활하고 있는 것을 확인할 수 있음

[그림6] 노령층의 거주 형태



※ 자료 : 통계청 개인별 주택소유통계 2014

- 이렇듯 정기적 소득이 부족한 노령층이지만 주택으로 축적한 자산을 주택연금을 통해 유동화 할 수 있음
- 또한 주택연금은 가입자의 주거이동을 수반하지 않는다는 점에서 주택시장과 지역사회 안정에 바람직한 도움을 주고 있음

□ 주택연금 수요실태조사에 응답한 600가구의 설문결과에 따르면, 주택연금을 가입한 가구의 주요 수입원은 주택연금 가입 이후 다음과 같은 변화를 나타냄

[표1] 주택연금 가입전후 수입 비중 비교

구분	주택연금 가입 전 수입 비중	주택연금 가입 후 수입 비중
근로/사업 소득	41.9%	6.8%
국민연금 등 공적 연금 소득	15.3%	21.5%
개인연금/퇴직연금	3.4%	2.9%
부동산 임대 소득	5.9%	2.6%
저축해 놓은 돈/금융소득	17.5%	2.6%
주택연금	0.0%	58.2%
자녀 혹은 친지 도움/빌림	15.9%	5.3%

※ 자료 : 한국주택금융공사 주택연금 수요실태조사 2015

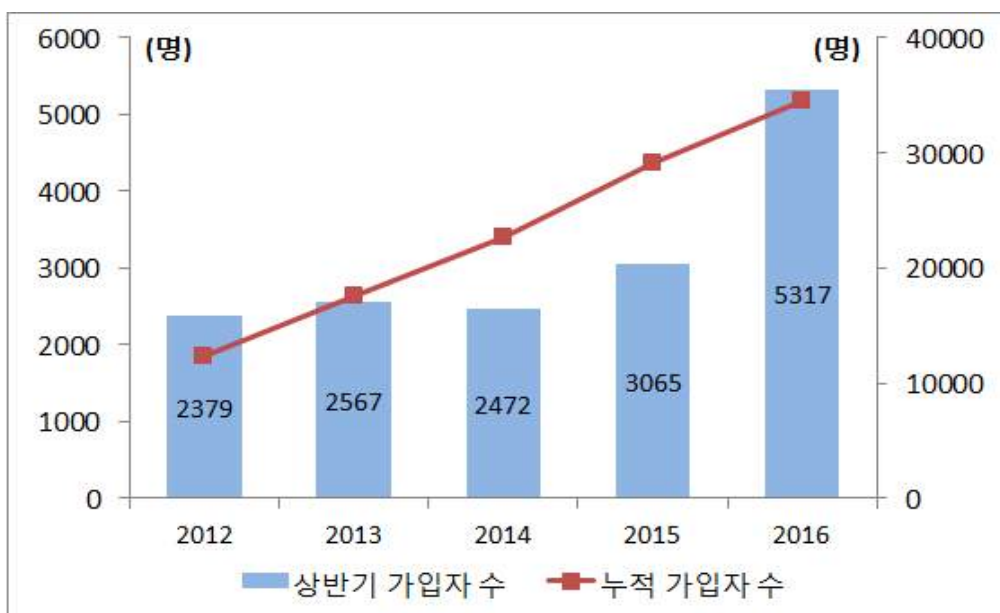
- 주택연금 가입 이전에는 근로소득, 금융소득 및 자녀지원이 주 수입원이었으나, 가입 이후 주택연금을 주 수입원으로 하여 근로소득, 금융소득 및 자녀지원의 비중이 줄어든다고 응답함
- 다만 설문조사의 특성 상 설문응답자가 직접 본인의 수입을 기입하게 되어 있어 결과가 매우 엄밀하다고 보기는 어려움
- 비록 매우 엄밀한 수치는 아니더라도, 주택연금이 노령층의 수입과 유동성의 부족분을 상당부분 보완할 수 있는 것은 분명해 보임

3 주택연금 관련 최근 이슈

1. 내집연금 3종세트

- 2016년 4월 출시된 내집연금 3종세트를 통해 공사가 주택연금 가입 문턱을 낮추고 혜택을 확대하면서 주택연금 가입자가 크게 증가함
 - 내집연금 3종세트는 연령별, 자산수준별 맞춤형 주택연금으로 다음과 같이 구성되어 있음
 - 저가 주택을 가지고 있는 노년층을 위한 우대형 주택연금
 - 노년층의 주택담보대출 짐을 덜어주기 위한 주택담보대출 상환용 주택연금
 - 장년층의 내집마련과 노후생활비 걱정을 동시에 해결하는 주택연금 사전예약 보금자리론
 - 이에 힘입어 2016년 상반기 주택연금 가입자 수는 지난해 상반기와 비교하여 73.5% 늘어난 5,317명 기록

[그림7] 주택연금 상반기 가입자 수와 누적 가입자 수



※ 자료 : 한국주택금융공사

2. 주택연금의 역선택

□ 최근 주택연금 가입과 관련한 이슈 가운데 ‘역선택’ 이슈가 제기되고 있음

- 이는 주택가격 상승이 기대되지 않는 주택일수록 주택연금 가입이 늘어난다는 가설임

□ 그러나 주택가격은 주택연금 가입 요인에 직접적으로 영향을 미치지 못하는 것으로 나타나(변준석, 2016) 주택가격과 관련한 역선택의 위험성은 예상보다 낮을 수도 있음

- 변준석(2016)의 연구에 따르면 주택연금 가입요인은 주택가격에 대한 기대뿐만 아니라 가입자의 소득수준, 연령, 건강 정도 등 매우 다양하게 나타남
- 따라서 단순히 주택가격과 연금가입 증가율만을 이용한 분석은 다른 요인의 영향을 배제하기 때문에 신뢰성이 부족할 수 있음

□ 다음 [표2]는 변준석(2016)의 주택연금 가입가구의 특성 분석 결과임

- [표2]에 나타난 4개의 모형은 다음과 같음
 - Model 1: 선행연구에서 논의된 변수를 중심으로 모델 설정
 - Model 2: Model 1에 연령, 주택가격, 소득변수의 제곱변수 추가
 - Model 3: Model 2에 소득대체율 변수 추가
 - Model 4: 주택가격과 주택가격 제곱변수 제외, 소득대체율²⁾과 의료비 비율 변수 추가

2) 소득대체율은 $\frac{\text{월지급금}}{\text{현재소득}} \times 100\%$ 로 정의

[표2] 가입가구 특성 분석 결과³⁾

변수명	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
	추정계수	추정계수	추정계수	추정계수
연령	0.043**	0.659**	0.846**	0.890**
연령제곱		-0.004**	-0.006**	-0.006**
주택가격	0.162**	0.718**	0.209	
주택가격제곱		-0.072**	-0.042	
월소득	-0.307**	-0.573**	-0.397**	-0.411**
월소득제곱		0.010**	0.007**	0.007**
금융자산	-0.055**	-0.047**	-0.044**	-0.044**
부부	0.475**	0.501**	0.696**	0.781**
학력(고졸)	0.916**	1.052**	1.155**	1.166**
학력(대졸이상)	2.598**	2.821**	2.789**	2.728**
직업(있음)	-1.269**	-1.100**	-1.165**	-1.064**
지역(5개광역시)	1.202**	1.083**	0.984**	1.083**
지역(수도권)	1.531**	1.241**	1.230**	1.253**
주택유형(아파트)	2.185**	2.274**	2.569**	2.538**
동거가족있음	-1.349**	-1.504**	-1.358**	-1.450**
소득대체율			0.003**	0.003**
의료비 비율				0.016**
상수	-7.639**	-29.549**	-36.587**	-37.849**
N	3,456	3,456	3,456	3,456
McFadden' s Adj R2	0.4274	0.4796	0.4988	0.4991

※ **: $p < 0.05$, 자료: 변준석(2016)

3) 자세한 모형은 변준석(2016) 참조

- [표2]의 결과에서 알 수 있듯이, 다른 많은 변수와 함께 소득대체율이 고려될 경우, 주택가격은 연금 가입에 특별한 영향을 미치지 못 하는 것으로 나타남
 - 소득대체율이 포함되지 않은 Model 1과 Model 2에서는 주택가격의 영향력이 유의한 것으로 나타났으나($p < 0.05$), 소득대체율이 포함된 Model 3에서는 주택가격의 영향은 유의하지 않았음
- 따라서 주택가격과 주택연금 가입의 역선택 문제는 실제 연금가입행태와 다를 수 있으며, 대신 역선택 위험에 대한 지속적인 모니터링이 필요함

3. 주택연금 담보주택 증가

- 주택연금이 활성화되고, 이후 주택연금 가입자 사망 등으로 인해 공사가 처리해야할 담보주택 증가 우려 또한 제기됨
 - 단기간에 다량의 담보주택을 매각할 경우 해당 담보주택의 가격 하락으로 공사의 부담이 커질 수 있다는 가설이 있음
 - 주택연금 가입자 수는 2016년 7월 말 기준 약 3만 5천명이며 향후 40만~50만 가구로 증가하더라도, 사망 시기 등을 감안하면 이들 주택을 일시에 매각해야 할 가능성은 매우 낮음
 - 또한 2010년 인구주택총조사 결과 우리나라 주택수가 1,450만 호 이상이었음을 감안하면, 주택연금 담보주택은 국내 주택에서 매우 작은 비중을 차지
 - 따라서 주택연금 담보주택 매각이 국내 부동산 시장에 하방 충격을 미치지 않는 것으로 판단
 - 다만 이 담보주택을 임대주택으로 전환하여 임대차시장의 활성화에 기여할 수 있다는 분석이 있음(신용상, 2015)

- 임대료를 적정수준으로 책정할 수 있으면 취약계층의 주거부담을 덜어줄 수 있는 좋은 방안이 될 수 있으므로, 이에 대한 면밀한 분석이 필요함

4 요약 및 시사점

- 최근 조사에 따르면 우리나라 노령층은 여전히 안정적인 소득을 확보하기 어려운 경우가 많음
 - 다만 주택을 보유한 노령가구가 주택연금 가입할 경우 주택 연금을 주 수입원으로 하여 보다 안정적인 경제생활을 할 수 있는 것으로 기대됨(주택연금 수요실태조사, 2015)
- 또한 최근 주택연금과 관련한 이슈로, 역선택 문제와 담보주택 일시 매각에 따른 위험 등이 떠오르고 있음
 - 주택연금 역선택의 경우 소득, 연령, 건강 등의 기타 주요 변수를 함께 고려할 경우 그 위험성이 낮을 수 있음
 - 주택연금 담보주택이 국내 부동산에서 차지하는 비중을 생각할 때, 향후 공사가 일시에 다량의 담보주택을 매각함으로 인한 공사의 손실과 국내 부동산시장 충격은 매우 작을 것으로 보임

참고문헌

김대진, 최막중, 2014, “노후소득보장을 위한 거주주택 유동화방안 선택 조건 비교,” 대한국토·도시계획학회지, 국토계획 제49권

변준석, 2016, “주택연금 가입가구 특성분석,” 한국주택금융공사

보건복지부, 2014, 노인실태조사

신용상, 2015, “주택연금 담보자산을 활용한 안정적 연금 재원 확보 및 임대차시장 활성화 방안,” 주간 금융브리프, 한국금융연구원

한국주택금융공사, 2015, 주택연금 수요실태조사