

연금퍼즐 관점에서 본 주택연금 가입정체 현상

최경진 연구위원

TRUDER FIRST



연금퍼즐 관점에서 본 주택연금 가입정체 현상

최경진 연구위원(6155@hf.go.kr)

- ❖ 주택연금은 거주자의 안정성 확보 및 노후소득 마련에 유용한 수단이나, 최근 신규 가입이 정체현상을 보임
- ❖ 연금퍼즐은 이러한 정체현상의 원인을 의료비, 유산상속 등 다양한 요인으로 규명
- ❖ '18년 주택연금 수요실태조사에 의하면 한국의 주택연금 가입정체는 월지급금에 대한 불만족, 유산상속, 주택가격 상승에 대한 기대감 등 심리적 요인에 크게 영향을 받음
- ❖ 반면, 미국은 주택연금 제도의 복잡성, 높은 보증료부담, 의료비 마련 등 제도적 요인의 영향이 큼
- ❖ 주택연금 퍼즐현상 해소를 위해서는 유산상속, 월지급금 산정과 관련한 주요변수 요인 뿐만 아니라 인간 내면의 심리적 요인을 면밀하게 검토하여 개선 필요

본고의 내용은 집필자의 개인 의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

1. 배경

■ 주택연금은 공·사적연금을 보완하기 위한 노후소득 마련수단으로 주목받으며 매년 급격한 성장세가 이어질 것으로 예상되었음

■ 그러나 주택연금의 신규 공급건수 증가율은 '16년* 이후 정체되며 당초 예상보다 더딘 성장세를 보임

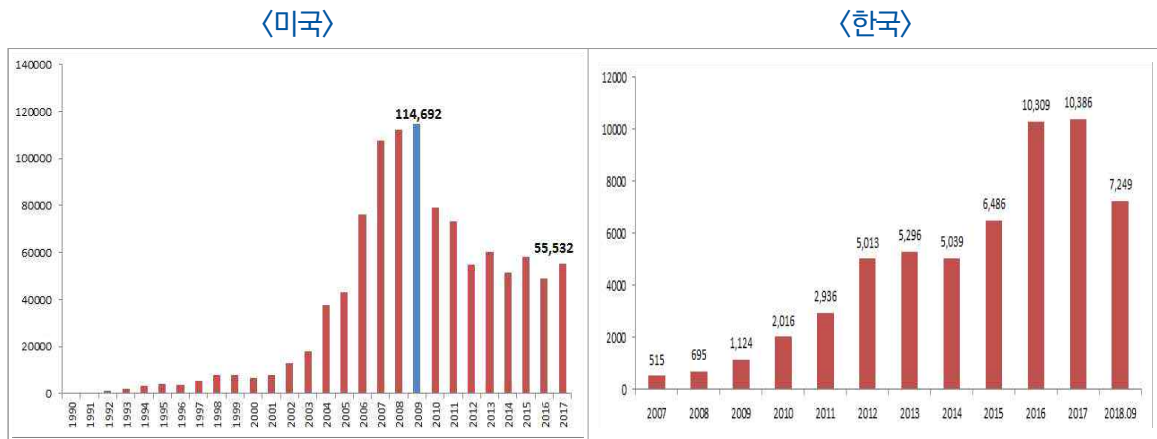
* '16년에 신규 공급건수가 큰 폭 증가한 것은 '내 집 연금 3종 세트' 출시에 의한 일시적 영향임

● 60세 이상 자가주택 보유가구('16년 기준 3,748,331가구)의 주택연금 이용률은 1.5%에 불과

● 우리와 유사한 공적 역모기지 제도를 운영하고 있는 미국도 1990년 도입 이후 꾸준한 성장세를 보였으나, 2009년 이후 정체*

- Lucas(2016)는 미국의 주택연금 가입률이 저조한 현상을 "Reverse Mortgage Puzzle"이라 함

[그림 1] 연도별 한국과 미국의 주택연금 신규 공급건수 추이 비교



※ 자료 : 변병도·김은실(2017) 해외 주요국의 역모기지 제도 최신 현황.

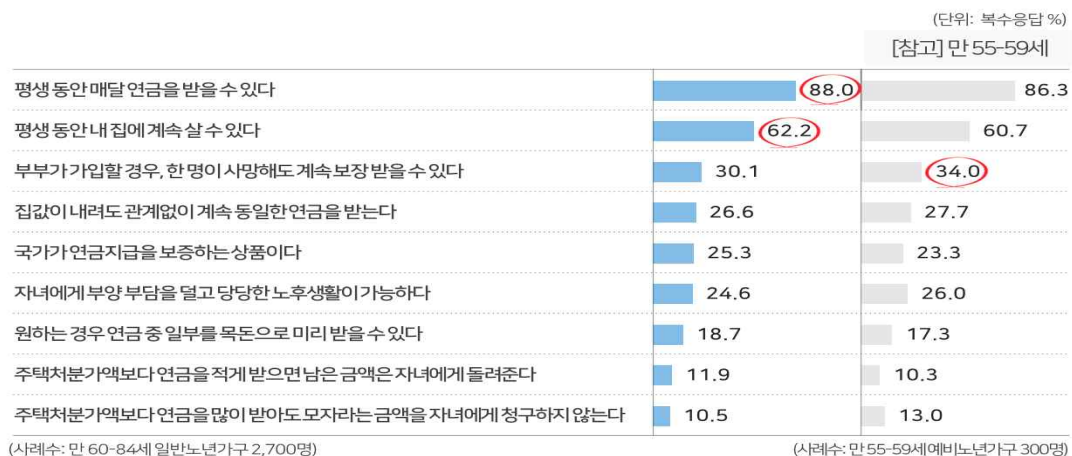
※ 자료 : 한국주택금융공사 주택금융연구원

이러한 주택연금 가입 정체현상을 연금퍼즐 관점에서 분석하고 시사점을 도출하고자 함

2. 주택연금의 연금퍼즐

60~84세 일반 노년가구를 대상으로 주택연금의 장점을 조사한 결과 ‘평생 동안 매달 연금을 받을 수 있다(88.0%)’는 점과 ‘평생 동안 내 집에 계속 살 수 있다(62.2%)’는 점을 주요 장점으로 인식함

[그림 2] 일반노년가구 주택연금 장점에 대한 인식



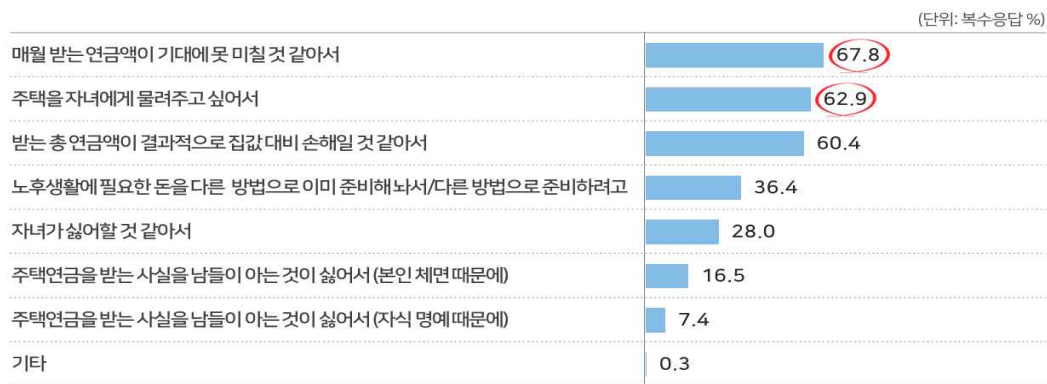
※ 자료 : 2018년 주택연금 수요실태조사(한국주택금융공사 주택금융연구원)

■ 그러나, 이 중 16.2%만이 향후 주택연금을 이용할 의향이 있다고 응답함

- 미국도 주택연금의 잠재수요는 전체 은퇴가구의 약12~14%로 추정되었음

■ 주택연금을 이용하지 않는 이유로는 ‘매월 받는 연금액이 기대에 못 미칠 것 같아서’, ‘주택을 자녀에게 물려주고 싶어서’, ‘연금액이 집값 대비 손해일 것 같아서’ 등임

[그림 3] 일반노년가구 주택연금 비이용 의향 이유



(사례수: 만 60~84세 일반노년가구 중 주택연금 비이용 의향가구 1,573명)

※ 자료 : 2018년 주택연금 수요실태조사(한국주택금융공사 주택금융연구원)

■ 종신연금은 안정적인 현금흐름을 제공하여 은퇴자가 평균수명 연장에 따른 장수리스크*를 회피할 수 있는 좋은 수단이나, 실제 은퇴자는 노후자산을 종신연금으로 전환하지 않거나 일부만 종신연금으로 전환하는데 이를 “연금퍼즐”이라고 정의함

* 여기서는 은퇴자 자산이 생존기간 동안 고갈되는 경제적 위험을 의미함

■ 연금퍼즐의 원인은 크게 제도적 요인과 심리적 요인으로 구분할 수 있음

- 제도적 요인은 의료비용 등 긴급한 자금마련의 어려움, 연금수급옵션의 非다양성, 수수료 등으로 인한 연금가입비용의 증가 등임
- 심리적 요인은 유산상속, 미래보다 현실을 중요하게 여기는 단기지향 심리, 연금전환 재원을 투자수단으로 인식하는 성향, 기대수명의 과소평가 등임

3. 주택연금 퍼즐현상에 대한 고찰

■ 미국은 유산상속을 제외하면 연금상품의 복잡성으로 인한 가입자의 이해부족, 높은 보증료 부담, 의료비용 마련의 어려움 등 제도적 요인이 주택연금 가입이 주요 요인임

- 미국은 건강보험 보장체계가 미흡하여 높은 의료비 부담 및 장기 간병비용이 가입정체의 주된 요인으로 꼽힘
 - 62~74세 은퇴가구를 대상으로 조사한 결과 은퇴가구의 약 15%만이 민영보험회사의 장기간병보험에 가입되어 있는 것으로 나타남

[표 1] 미국 은퇴가구의 장기간병보험 가입여부

장기간병보험 가입여부	비율
미 가입	84.93%
가입	15.07%

※ 자료 : Warshawsky(2017), 『Retire on the House - The Possible Use of Reverse Mortgages to Enhance Retirement Security』

- 특히 Medicaid* 가입대상에서 제외되는 중산층은 민영보험회사의 장기간병보험에 가입하지 않을 경우 주택연금 가입이 사실상 어려움
 - * Medicaid란 저소득층 및 장애인들을 위해 연방 및 주정부가 공동으로 요양원 보호 및 장기간병 등의의료비를 지원하는 프로그램임
- 미국의 주택연금의 보증료는 보험수리적으로 공정하게 산정되지 않았으며 다소 높다는 지적이 있음
 - 일반적으로 보증료율은 대출 종료시점의 보증리스크 및 가입자의 조기상환리스크 등을 반영하여 산정되어야 함
 - 그러나 현행 보증료율 체계는 주택가격 또는 대출잔액의 일정비율*로 책정되어 보증비용의 절감효과(risk pooling effect)**를 기대하기 어려움
 - * 초기보증료는 \$6,000를 한도로 \$200,000이하 주택가격의 2%, \$200,000 초과금액은 1%를 적용하며 연 보증료는 대출잔액의 0.5%임
 - * *조기상환(해약)에 따른 보증이익이 조기상환하지 않는 장수리스크를 가진 대출에 대해 보조함으로써 얻는 비용 절감효과를 말함
 - * Lucas(2016)에 의하면 현행 보증료율 체계하에서 이해관계자별 비용편익을 분석한 결과 대출실행자(은행)의 순현재가치(Net Present Value)는 대출잔액의 21.6%인 반면, 가입자는 -18.6%, 보증기관(FHA)은 -2.8%로 나타남

■ 우리나라는 ‘월지급금 산정의 불만’, ‘상속동기’, ‘은퇴자산의 투자 수단으로의 인식’ 등 심리적 요인이 주택연금 비가입의 주된 요인임

- 주택연금에 가입하지 않는 가장 큰 원인인 월지급금 산정 불만의 경우 가입자는 주요 변수의 장기 기대치가 아닌 직관적 판단, 현재의 상황 등에 근거해 월지급액 산정을 기대하기 때문으로 파악됨
- 유산상속의 경우 ‘18년 주택연금 수요실태조사 결과에 따르면 상속의향 비율(부분상속 포함)이 70%이상을 차지하여 미국과 유사한 수준임

[그림 4] 일반노년가구 보유주택 상속 의향



※ 자료 : 2018년 주택연금 수요실태조사(한국주택금융공사 주택금융연구원)

- 다만, 최근에는 자녀의 사적 이전이 줄어들고 부모에 대한 부양의식도 약화되고 있어 비상속비율이 증가함
- 미국의 경우 62~74세 은퇴가구를 대상으로 조사한 결과 상속의향 비율(부분상속 포함)이 약 68%로 나타나 주택연금 비가입의 주요 원인으로 지목
- 연금액이 집값대비 손해라는 인식은 은퇴자산의 투자자산으로의 인식과 유사함
- 주택가격이 상승하는 경우 주택연금에 가입하여 받는 월지급액의 현재가치가 주택의 임대 또는 자본수익(양도차익)보다 적을 수 있는데, 이를 투자손실로 인식하게 됨

4. 결론 및 시사점

■ 우리나라는 미국과 달리 ‘월지급금에 대한 불만족’, ‘유산상속’ 및 ‘은퇴자산의 투자수단으로의 인식’ 등 심리적 요인이 주택연금 가입을 저해하는 원인으로 꼽힘

● 미국은 우리와 비슷한 유산상속 비율을 제외하면 제도적 요인이 가입정체의 주된 원인임

- 특히 장기간병보험 등 노후 의료비 마련여부에 따라 주택연금 가입에 상당한 영향을 미침

■ 월지급금에 대한 불만족은 향후에도 지속될 것이므로 투명하고 객관적인 가정 및 모형을 설정해 월지급금을 산정하되, 월지급금 불만족 해소를 위한 대안* 마련 필요

* 전·월세 소득 허용, 보증료 및 이자비용 지원을 통한 월지급금 증가 등

■ 가입자 사망 시 배우자로의 연금승계, 사망시점의 주택가격이 대출잔액보다 클 경우 차액에 대한 유족 승계 등 주택연금이 일반 종신연금 상품에 비해 유리한 장점에 대해 적극적인 홍보 필요

■ 연금액이 집값대비 손해라는 인식은 주택연금을 은퇴 후 필요자금 마련을 위한 수단이 아닌 투자수단으로 인식하는데 기인하므로 지속적인 홍보 및 교육을 통한 인식 전환 필요

<참고문헌>

- 변병도, 김은실(2017), 『해외 주요국의 역모기지 제도 최신현황』
- 한국주택금융공사 주택금융연구원(2018), 『2018년 주택연금 수요실태조사』
- Lucas(2016) D. Merton(2016), 『Hacking Reverse Mortgages』
- Robert C. Merton(2016), 『On an Efficient Design of the Reverse Mortgage: Structure, Marketing, and Funding』
- Warshawsky(2017), 『Retire on the House - The Possible Use of Reverse Mortgages to Enhance Retirement Security』
- 통계청(2017), 『행정자료를 활용한 2016년 주택소유통계』

■ 작성자 : 최경진 연구위원 (051-663-8169 / 6155@hf.go.kr)

■ 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.