

주택연금 노후소득보장 효과 분석

- 우리나라의 경우 고령화는 매우 빠르게 진행되고 있는 반면, 공적연금 제도는 아직 충분히 성숙되지 않아 현 노인 세대에 있어서 공적연금을 통한 노후소득보장 효과에 대한 우려의 시각이 존재함.
- 기초연금, 국민연금 등 우리나라의 대표적 공적연금 제도의 노후소득보장효과를 측정하고, 사실상 공적연금 기능을 보완할 수 있는 주택연금의 노후소득보장 효과를 추정함.
- 서로 다른 제도 간 효과를 측정하기 위한 통일된 하나의 지표로서 노후소득보장 기여도를 제안함. 노후소득보장 기여도는 모든 노인들이 소득대체율 40%(목표연금 수준)를 달성하기 위해 해당 연금제도가 기여할 수 있는 비율을 의미하며, 소득대체율과 수급률이라는 두 가지 기준을 모두 포괄하는 지표임.
- 추정결과, 노후소득보장 기여도는 기초연금 15.0%, 국민연금 14.5%, 주택연금 31.3%로 나타났음. 즉 공적연금(기초연금, 국민연금)에 주택연금을 추가적으로 활용 시 노후소득보장 기여도는 기존 29.5%에서 60.8%까지 증가할 수 있는 것으로 분석됨.
- 목표연금 수준 대비 현재 공적연금의 노후소득보장 수준은 미흡한 편임을 알 수 있었으며 현 노인 세대의 노후소득보장에 기여할 수 있는 실질적이면서도 효과적인 제도는 주택연금 제도임을 다시 한 번 확인함.
- 주택 유동화를 통하여 현금 흐름을 창출하는 하나의 금융 상품으로서만 주택연금을 인식할 것이 아니라 현 고령층의 실질적인 노후소득보장 수단으로서의 공적 기능에도 주목할 필요가 있음.

■ 작성자: 변준석 연구위원 (051-663-8177 / bjs@hf.go.kr)

■ 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

1 논의배경

- 우리나라의 65세 이상 고령인구는 6,569천명으로 총인구 대비 13.2%¹⁾로 2010년에 비하여 2.2%p 증가하여 고령사회²⁾ 진입을 목전에 두고 있음.
- 그러나 우리나라 연금제도는 1988년 국민연금 도입, 1994년 개인연금, 2005년에 퇴직연금이 차례로 도입되면서 형식상 다층 노후소득보장 체계를 갖추고 있으나 국민연금 제도의 성숙도가 낮고 사각지대가 넓어 실질적인 노후소득보장 효과는 미흡한 편임³⁾.
 - 국민연금 수령액은 매월 납입하는 기여금 뿐 아니라 총 납입 기간에 따라 결정되기 때문에 제도 자체의 미성숙은 공적연금을 통한 실질적 노후소득보장이 충분하지 못할 수 있음을 의미함.
 - 국민연금 제도의 성숙도는 높지 않아 국민연금 평균 가입기간은 8.1년(2014년 6월 기준)이며, 신규수급자의 평균가입기간도 15.7년(2013년 말 기준)으로 매우 짧은 수준임⁴⁾.
- 이에 공적연금(기초연금, 국민연금)의 실질 소득대체율과 수급률 현황을 살펴보고, 각 공적연금 제도의 효과를 측정·비교 할 수 있는 ‘노후 소득보장 기여도’ 라는 단일 지표 개발 방안을 제안함.
 - 동 지표를 활용하여 공적연금과 더불어 주택연금을 함께 활용 시 고령층의 노후소득보장에 얼마나 추가적으로 기여할 수 있는지 분석하였음.

2 고령층 자산 및 소득 현황

- (자산 및 소득) 가구주 65세 이상 가구의 평균 총 자산은 약 3억 2천만 원으로 나타났으며, 자가 거주 주택가격은 약 1억 4천만 원, 자가 거주 비율은 68.3%를 나타냄.

1) 2015년 11월 현재 기준임, 출처 : 2015 인구주택총조사(2016)

2) 65세 이상 인구가 총인구에서 차지하는 비율이 7% 이상을 고령화 사회, 14%이상을 고령사회라 함

3) 김유빈(2016)

4) 김재호(2015)

<표 1> 가구주 65세 이상 고령 가구 자산 및 소득 현황

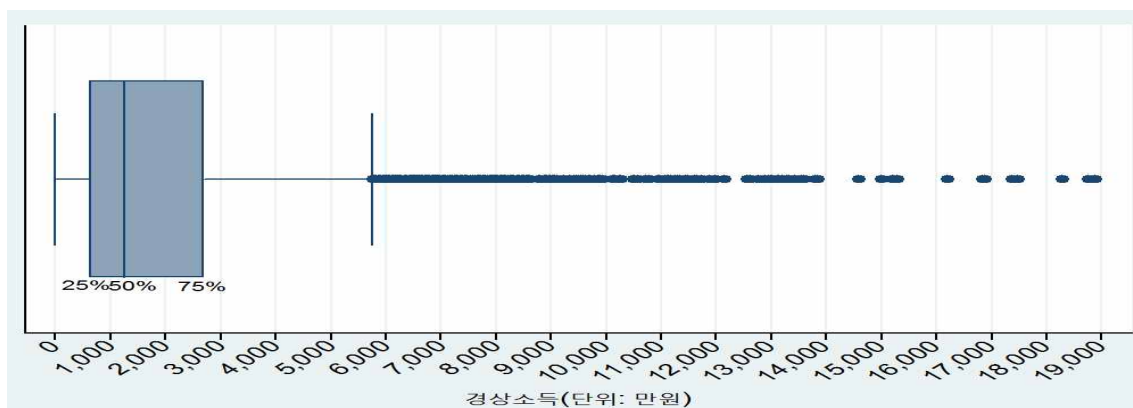
(단위 : 만원, %)

구 분	총 자산	실물자산	금융자산	총부채
평 균	31,777	26,837	4,940	3,690
구 분	순자산	경상소득	자가 거주주택 가격	자가 거주비율
평 균	28,087	2,191	14,076	68.3

* 출처 : 2015년 가계금융복지조사, 통계청

- 총 자산 중 실물자산은 84.4%를 나타냈으며, 실물자산 중 자가 거주주택 자산의 비중은 52.4%를 차지함.
- 고령층의 자가 거주 비율은 68.3%로 높은 수준으로 나타남.
- (소득 분포) 가구주 65세 이상 고령 가구의 연간 경상소득 평균은 2,191만원으로 나타났음. 아래에서는 박스 플롯(Box Plot)을 이용하여 고령 가구의 개략적인 소득 분포를 살펴보고자 함.

<그림 1> 고령층 소득

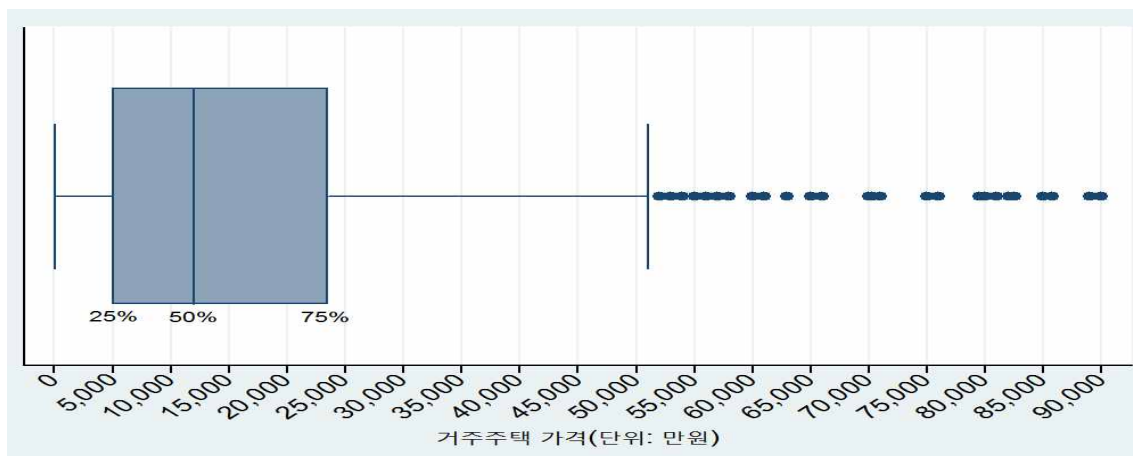


* 박스(음영부분 상자) 가운데 선은 중위수(하위50%)를 의미하여, 박스 안에는 전체 노인가구의 50%가 분포함. 박스 왼쪽의 세로선은 1분위 수(하위25%)를 의미하고, 박스 오른쪽의 세로선은 3분위 수(하위 75%)를 의미함. 박스 양쪽 바깥에 있는 세로실선은 이상치를 판별하기 위한 기준선으로 이 선을 넘어가는(박스에서 멀어지는) 값은 통상 ‘특이치’로 간주함.

- 고령가구 경상소득 중위수는 1,258만원으로 평균 2,191만원의 약 57%에 지나지 않는 것으로 고령가구의 50%가 연간 1,258만 원 이하의 소득을 올리고 있음을 의미함. 이에 반해 통상 특이치 구간으로 간주 되는 맨 오른쪽 세로실선을 넘어서는 구간에서도 상당히 조밀한 형태의 분포를 보이고 있어 고소득 고령 가구도 비교적 많이 분포하고 있음을 알 수 있음. 즉 대다수의 고령 가구의 연 소득은 매우 낮은 반면, 상당수의 고령층이 6,000만원 이상 소득을 올리고 있어 고령층의 소득 양극화를 확인할 수 있음.

□ (주택가격 분포) 박스 플롯을 통해 살펴본 가구주 65세 이상 고령가구의 거주 주택가격 분포는 다음과 같음.

<그림 2> 가구주 65세 이상 고령가구의 주택가격 분포



- 고령가구 주택의 중위가격은 1억 2천만 원으로 50%는 1억 2천만 원 이하의 주택을 소유하고 있음을 의미함. 3분위 수(75%)의 주택가격은 2억3,500만원으로 고령가구의 3/4은 이 가격 이하의 주택에 거주하고 있음을 알 수 있음.

3 노후소득보장 효과 분석

□ (평가 기준) 공적연금의 노후소득보장 효과 평가 기준으로는 통상 적정성(Adequacy), 보편성(Comprehensiveness) 지표를 들 수 있음.

- 적정성은 공적연금을 수급하고 있는 가구가 노후에 얼마만큼의

소득을 보장 받을 수 있는가를 측정하는 지표임. 적정성 평가를 위하여 은퇴 전 평균 소득 대비 연금 수령액을 의미하는 소득대체율 지표를 많이 사용함.

- 국민연금에서 사용하는 소득대체율은 명목⁵⁾ 소득대체율과 실질 소득대체율로 나누어 볼 수 있는데, 명목 소득대체율은 40년 완전 가입을 가정하고 계산한 이론적 소득대체율이며, 실질 소득대체율은 국민연금 납입액과 가입 기간에 따라 결정되는 연금 수령액을 기준으로 산정한 것을 의미함.

- 본 고에서는 실질 소득대체율⁶⁾을 기준으로 각 연금제도의 효과를 측정함. 즉 국민연금의 경우 실질 소득대체율은 국민연금 가입자들의 최근 3년간 월 평균소득(소위 국민연금 A값) 대비 실제 국민연금 수령액을 사용함. 주택연금의 경우 분모는 국민연금과 동일한 값을 사용하며 분자는 실제 고령 가구가 주택연금에 가입하면 받을 수 있는 월지급금을 사용하여 계산함.

- 보편성은 연금 대상의 포괄범위를 의미함. 즉 전체 대상 노인 인구 중에서 얼마나 많은 사람들이 가입하여 은퇴 후 연금을 수령할 수 있는가를 나타냄. 본 고에서는 기초연금이나 국민연금의 경우는 65세 이상 고령자 중에서 연금 수급자 비율인 수급률로, 주택연금의 경우는 고령인구 대비 주택연금에 가입 가능한 유자격자⁷⁾ 수를 수급률⁸⁾로 간주함.

□ (소득대체율) 실질 소득대체율을 구하기 위하여 국민연금에서 은퇴 전 평균 소득으로 사용하고 있는 2014년 기준 ‘A값’⁹⁾을 사용하였으며, 2014년 65세 이상자 고령인구를 기준으로 결과를 산출하였음.

5) 공적연금에서 사용하는 명목과 실질의 의미는 통상 경제학에서 사용하는 의미와 다름에 주의

6) 국민연금의 경우 명목 소득대체율은 40년 완전 가입을 기준으로 2008년에 50%로 낮추고, 매년 0.5%p씩 낮추어 2028년 40%까지 낮추는 것으로 계획되어 있음

7) 보유주택 합산가격 9억 이하인 주택법상 주택에 거주하는 가구를 기준으로 하며, 2016년 10월 현재 9억 초과 주택 및 주거용 오피스텔 가입 허용도 검토 중에 있음

8) 주택연금은 가구 단위이기 때문에 전체 가구 대비 유자격 가구의 비율로 보는 것이 일반적이나 개인 단위로 수급률을 산정하는 기초연금, 국민연금과 비교하기 위하여 개인단위 수급률로 나타내기로 함.

9) 최근 과거 3년간 국민연금 가입자들의 월 평균 소득으로 2014년 기준 A값은 1,981,975원임

<표 2> 실질 소득대체율

(단위: 원, %)

구분	기초연금	국민연금*	주택연금**
월 평균 수령액	178,155	330,000	627,604
실질 소득대체율	9.0	16.7	31.7

* 노령연금 수급자의 월평균 수령액 사용

** 주택가격, 연령(부부 중 저연령자)을 고려하여 2014년 월지급금 지급 기준에 따라 월지급금을 산출함. 주택담보대출이 있을 경우 주택가격에서 주택담보대출 금액을 제외함

※ 출처 : 보건복지부, 통계청, 한국주택금융공사

- 위 <표 2>에서 볼 수 있는 바와 같이 기초연금과 국민연금의 소득 대체율은 각각 20%가 되지 않으며, 주택연금이 상대적으로 높긴 하지만 약 32%에 지나지 않음. 실질 소득대체율을 높이기 위해서는 공적 연금 뿐 아니라 주택연금을 적극 활용할 필요가 있으며, 공적연금과 주택연금을 동시 활용 시 실질 소득대체율을 최대 57.4%¹⁰⁾까지 높일 수 있음.

- (보편성) 보편성을 측정하기 위하여 공적연금은 연금 수급률을 주택연금은 유자격자 수¹¹⁾ 비율을 사용하여 산출함.

<표 3> 연금 수급률¹²⁾

(단위: 원, %)

구분	기초연금	국민연금	주택연금*
수급자 수	4,350,000	2,270,000	2,575,378
수급률(%)	66.7	34.8	39.5

* 주택연금은 유자격자 수(개인단위) 기준 사용

※ 출처 : 보건복지부, 통계청, 한국주택금융공사

10) 이는 각 연금의 실질 소득대체율의 단순 합으로 개별 가구에 따라 수령할 수 있는 연금의 종류가 상이하므로 실제 개별 가구가 받을 수 소득대체율 합과는 차이가 날 수 있음

11) 근로연령기에 미리 가입하여 불입금을 미리 납입하였어야 하는 국민연금과 달리 주택연금은 유자격자의 경우 언제든지 가입할 수 있다는 점에서, 주택연금 고유 효과 추정을 위해 실제 가입자가 아닌 유자격자를 기준으로 함

12) 부부 중 한 명이 가입자인 경우 국민연금은 60% 내외의 유족연금 수급할 수 있고, 주택연금 역시 부부 모두 사망시까지 지급하므로 사실상의 수급률은 본 결과보다 높을 수 있음

- 기초연금 수급률¹³⁾은 66.7%를 나타내고 있으며, 주택연금 수급률은 개인단위 기준 39.5%를 보이고 있음. 주택연금 가입은 가구단위로 이루어진다는 점을 고려하여 가구단위 수급률($\frac{\text{유자격 가구수}}{\text{가구주 65세 이상 가구수}}$)은 65.7%로 나타나, 고령가구의 약 2/3가 주택연금 혜택을 받을 수 있는 것으로 나타남.

□ (종합 지표) 공적연금 노후소득 보장 효과 평가를 위한 두 가지 지표인 **실질 소득대체율과 수급률**을 **종합적으로** 나타낼 수 있는 **지표를 도입**할 필요가 있음. 지금까지 각 연금별 소득대체율과 수급률을 산정·비교하였으나 실질 소득대체율과 수급률이라는 두 가지 기준을 그대로 사용할 경우 공적연금에 주택연금을 추가적으로 활용 시 어느 정도로 연금 효과가 증가하게 되는지 측정·비교하는데 있어 어려움이 있기 때문임.

- (노후소득보장 기여도) 각 연금의 효과를 종합적으로 산정하기 위해, 실질 소득대체율과 수급률 두 가지 지표를 모두 반영할 수 있는 ‘노후 소득보장 기여도’라는 지표를 다음과 같이 정의함.

정 의

- ◆ 목표연금 수준
사회적으로 달성하고자 하는 **모든 고령자** 대상 평균 **소득 대체율**
- ◆ 노후소득보장 기여도
목표연금 수준 대비 각 연금별 기여 수준

- (목표연금 수준) 목표연금 수준은 국민연금의 장기 명목 소득대체율 40%를 기준으로 설정하였으며 다음과 같이 수식으로 나타낼 수 있음.

$$\begin{aligned} & \text{목표 연금 수준} (4,000(\%)^2) \\ & = 40\%(\text{소득대체율}) \times 100\% (65\text{세 이상 모든 고령자}) \end{aligned}$$

13) 국민연금과 기초연금 동시 수급자는 20.2%임

- (노후소득보장 기여도) 노후소득 보장 기여 수준은 각 연금의 실질 소득 대체율과 수급률의 곱¹⁴⁾으로 나타내며 이를 목표연금 수준으로 나누어 노후소득보장 기여도를 산정함.

$$\text{노후 소득보장 기여도}(\%) = \frac{\text{수급율}(\%) \times \text{소득대체율}(\%)}{\text{목표 연금 효과}(4,000(\%)^2)} \times 100\%$$

- (결과) 서로 다른 연금을 비교·평가하기 위한 하나의 기준인 노후 소득 보장 기여도를 활용하여 산출한 기여도를 살펴보면 기초연금 15%, 국민연금 14.5%을 보이고 있으며, 주택연금은 두 공적연금의 합보다 높은 31.3%¹⁵⁾를 나타내고 있음.

- 기존 공적연금에 주택연금까지 활용 시 목표연금에 어느 수준까지 도달할 수 있는지 각 연금 기여도의 합으로 산출할 수 있는데, 그 결과 목표연금 수준의 60.8%까지 달성할 수 있는 것으로 나타남.

<표 4> 노후소득보장 기여도

구 분	기초연금	국민연금	주택연금*
노후소득 보장 기여도(%)	15.0	14.5	31.3

* 유자격자가 모두가 주택연금에 가입한다고 가정했을 때의 기여도

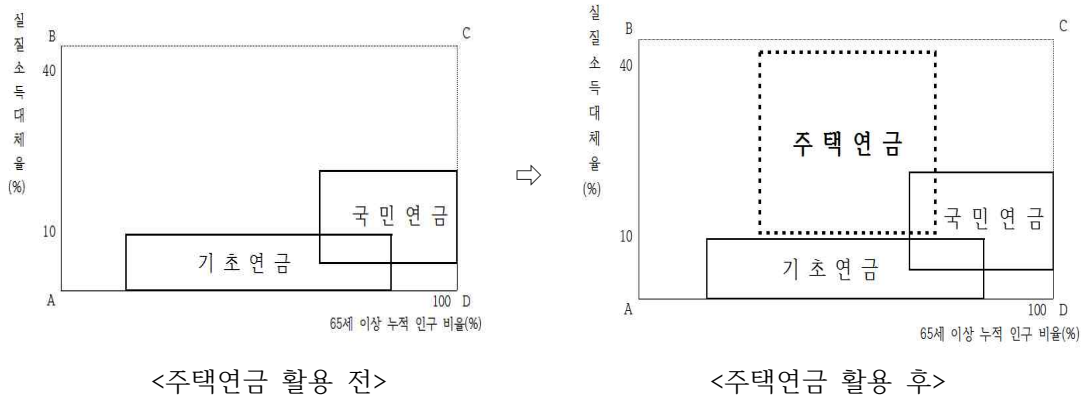
※ 출처 : 보건복지부, 통계청, 한국주택금융공사

- (그림을 이용한 비교) 노후소득 보장 기여도는 세로축에는 실질 소득대체율을 가로축에는 수급률을 두어 그림으로 표현할 수 있는데, 각 연금의 기여도는 아래 그림에서 넓이로 표현됨.

14) 공적연금 평가에 있어서 가장 중요하다고 실질 소득대체율과 수급률 기준을 동일 가중치로 적용

15) 앞서 언급한 바와 같이 주택연금은 실제 수급률이 아니라 유자격 가구 모두가 가입한다고 가정하였을 때의 수급률이라는 한계를 가짐. 그러나 현 노인 세대에 있어 국민연금을 새로 가입하는 것은 제도상 불가능하지만 주택연금은 언제든지 가입가능하다는 점을 고려할 필요 있음

<그림 3> 주택연금 활용 후 노후소득보장 기여도 변화



※ 각 연금 사각형의 넓이만 의미를 가지며 사각형의 위치는 의미를 가지지 않음

- 위 <그림 3> 왼쪽 그림에서 큰 사각형(ABCD)는 사회적으로 달성하고자 하는 ‘목표연금 수준’을 나타내며, 실선 사각형(기초연금, 국민연금)은 현재 공적연금을 통해 목표연금에 기여하고 있는 부분을 표현하고 있음. 또한 오른쪽 그림에서 점선 사각형(주택연금)은 주택연금을 통해 추가적으로 목표연금에 기여할 수 있는 부분을 나타냄.
- 위 그림은 목표연금 수준을 달성하기 위해서 기존 공적연금에 추가적으로 주택연금을 활용한다면 목표연금 달성도가 상당히 높아 질 수 있음을 시각적으로 보여주고 있음.

4 결어 및 시사점

- (종합 지표 개발) 공적연금 평가 지표로서 노후소득보장 기여도라는 지표 개발을 통하여 공적연금의 효과를 하나의 지표로 비교 가능.
- 평가 결과 주택연금의 노후소득보장 기여도는 기초연금과 국민연금의 두 배 이상으로 주택연금 활용 전 29.5%에서 활용 후 60.8%까지 증가
- 목표연금 수준 대비 현재 공적연금의 노후소득 보장 수준이 매우 낮음을 확인하였으며 주택연금 제도가 현 노인 세대의 노후소득 보장에 기여할 수 있는 실질적이면서도 매우 효과적인 제도임을 확인하였음.
- 주택연금을 주택 유동화를 통하여 현금 흐름을 창출하는 하나의 금융 상품으로만 인식할 것이 아니라 현 고령층의 실질적인 노후소득 보장 수단으로서의 공적 기능에 주목할 필요가 있음.

참 고 문 헌

1. 김용하, “노후 소득보장 시스템 개혁의 효과성 국제비교”, 『한국사회 정책』, 2011제18권 제 1호, 2011, pp209-241.
2. 김유빈, “우리나라의 노후소득 실태와 정책 시사점”, 『노동리뷰』, 2016, pp.111-119
3. 김재호, “주택연금을 고려한 노후소득의 불평등”, 『보건복지포럼』, 2015, pp.69-80.
4. “국민연금 사각지대 현황 및 추진과제”, 『공적연금 강화 및 노후 빈곤 해소를 위한 사회적 기구 사각지대 분과』 보고자료, 보건복지부, 2015.10,
5. “기초연금 도입 1주년, ‘생활에 도움된다’ ”, 보건복지부 보도자료, 2015.7.7
6. 보건복지부, www.mohw.go.kr
7. 통계청, www.kostat.go.kr
8. 주택금융공사, www.hf.go.kr
9. 국민연금관리공단, www.nps.or.kr