

# 주택금융 Insight

Biweekly

## Pick of the Week

로또분양 대응책으로 주목받는  
'주택채권입찰제'

## Major Issue

노인빈곤율을 고려한  
주택연금 대상층 특성분석



국민의 행복과 함께 성장하는  
최고의 주택금융기관!  
서민 주거복지 향상으로  
삶의 질을 개선하는 기관!





Pick of the Week

## 로또분양 대응책으로 주목받는 ‘주택채권입찰제’

- ❖ 최근 수도권 지역에서 나타난 청약 과열양상과 분양가상한제 시행 등으로 인한 로또분양 심화 우려에 대응하여 주택채권입찰제 도입에 대한 필요성이 대두
- ❖ 주택채권입찰제가 도입되면 청약시장의 투기수요 억제, 서민 주거복지 기여 등의 효과가 예상되나, 청약당첨자의 초기부담 증가 등으로 제도 도입에 대해서는 신중한 접근이 필요

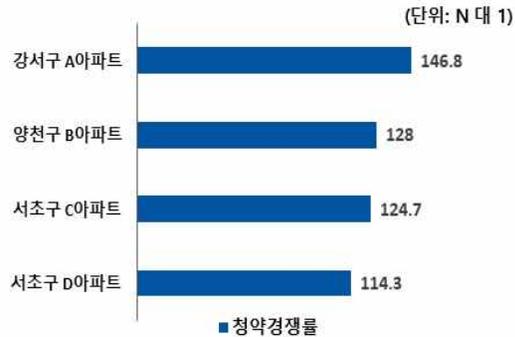
### 최근 서울지역의 청약 과열양상이 심화될 것으로 예상되면서 이에 대한 대응책으로 주택채권입찰제 도입에 대한 필요성이 부상 중임

- 올해 상반기 수도권 아파트 평균 청약경쟁률이 지방보다 2배 이상 높은 수준을 보이고, 분양한 서울 몇몇 아파트의 청약경쟁률이 100대 1 넘는 현상이 발생
- 일부 전문가들은 7월 말부터 분양가상한제도 적용되어 청약시장 과열현상 및 로또청약 심화가 우려된다며 주택채권입찰제 도입에 대한 필요성 주장
  - 올해 7월 29일부터 분양가상한제가 서울 강남, 서초 등 18개 자치구 309개 동과 경기 광명, 하남 등 3개시 13개 동에 적용 시행
  - 서진형 경인여대 교수는 정부가 규제를 통해 낮은 분양가로 공급하면서 풍부한 유동 자금이 청약시장에 몰리고, 시세차익에 대한 기대감이 더 커지면서 청약경쟁이 심화될 수 있다는 우려에 기인하여 채권입찰제 도입 등이 필요하다고 주장
  - 심교언 건국대 부동산대학원 교수도 분양가상한제가 ‘공공주거안정’이라는 원래 목적을 달성하려면 공공주택 도입 시 채권입찰제 도입도 함께 고려해야 한다고 발언

〈올해 상반기 수도권 아파트 평균 청약경쟁률\*〉



〈청약경쟁률 높은 서울 주요 아파트\*〉



※ 자료 : 부동산114, 중앙일보 등 언론자료 취합 \*기준 : 2020년 1월 1일 ~ 6월 11일

## ■ 주택채권입찰제는 분양시장의 투기수요 진입 방지 및 정부의 공공주택 건설자금 조달 목적 등에 따라 탄력적으로 운영

- 주택채권입찰제는 공공택지 내 분양가상한제 적용을 받는 전용면적 85m<sup>2</sup> 초과 아파트를 분양받을 때, 국민주택채권\*을 의무적으로 매입해야 하는 제도

\* 여기서 국민주택채권은 제2종 국민주택채권을 말하며, 세부적인 내용은 [참고] 내용을 참조  
 - 즉, 분양가상한제 적용받는 중대형 평형의 신규아파트를 청약할 때 청약희망자가 채권매입희망가를 써내면 금액이 높은 순서로 아파트를 분양받는 일종의 경매제도

### [참고] 국민주택채권

(개요) 국민주택채권은 정부가 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위해 발행하는 국채로, 제1종·제2종·제3종 국민주택채권으로 구분. 현재 제1종 국민주택채권만 발행되는 상황이며, 제2종 및 제3종 국민주택채권은 발행 폐지된 상태.

- (종류) ① 제1종 국민주택채권 : 「주택도시보증법」 제8조 및 동법 시행령 제8조에서 정한 해당 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자 또는 국가·지방자치단체·공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자 등이 매입하는 채권  
 ② 제2종 국민주택채권 : 공공택지 내 국민주택규모 85m<sup>2</sup> 초과 분양가상한제 주택을 공급받고자 하는 자가 매입하는 채권, 2013년 5월 발행 중단  
 ③ 제3종 국민주택채권 : 전용면적 85m<sup>2</sup>초과 공동주택용 공공택지를 분양받고자 하는 주택건설업체가 의무적으로 매입해야 하는 채권. 2005년 주택법 개정으로 도입했으나 2006년 2월에 제2종 국민주택채권이 재도입되며 발행 폐지

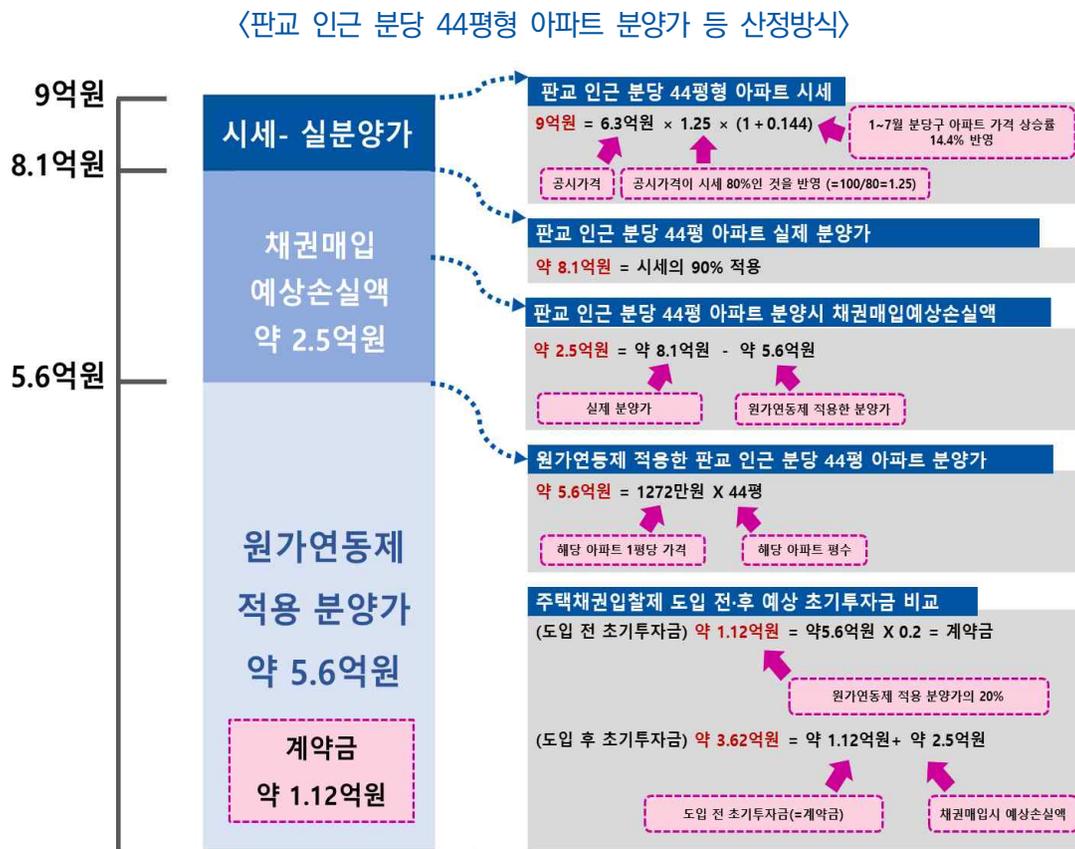
#### <종류별 국민주택채권 발행방법 및 조건\*>

구분	제1종 국민주택채권	제2종 국민주택채권	제3종 국민주택채권
이율	연 1%('19.8.8 이후)	연 0%	연 0%
발행형식	무기명('14.4월 이후)	등록	등록
발행방법	액면발행	액면 또는 분할발행	액면발행
발행일	매출한달 말일	매출한달 말일	매출한달 말일
상환기간	5년	20년 10년('06년 이후 발행분)	10년·20년
이자지급	연단위 복리식	x	x
매출방법	첨가소화(주택 등을 구입시 각종 등기·인가·등록을 위해 일반인들 대상으로 매입(소화)시키는 채권)		

※ 자료 : 주택도시보증포털, 오승현·김주훈(2007), 국가법령정보센터 등

- 투기 과열지역에서 분양가와 시세차익을 노리는 투기수요를 진정시키고, 채권 매각으로 공공주택 건설자금을 조달하는 목적에서 1983년 5월에 최초 도입  
 - 당시 분양가를 정부에서 통제하여 분양가와 시세 간 차이가 커서, 이를 노린 투기 세력의 시장진입을 억제하고 시세차익을 환수하기 위해 청약순위별 아파트를 공급 하되 제2종 국민주택채권 금액을 많이 써낸 사람에게 우선적으로 아파트를 분양

- 하지만 1980년대 중반 아파트가격이 폭등하면서 채권입찰제가 오히려 주택가격을 상승시킨다는 지적으로, 1989년 11월부터 채권상한액을 설정
  - 실제로 1989년 4월에 분양된 37.7평의 옥수동 H아파트 분양가격이 5,059만원 이었으나, 채권매입액은 1.1억원으로 분양가의 2배 이상 수준
  - 이로 인해 정부는 주택규모에 따라 채권매입하한액은 1만원 이상, 채권매입상한액은 기존 주택가격과 분양가의 차이 금액의 70% 범위 내에서 차등적으로 설정했으며, 주로 서울과 수도권 일부 신도시에 적용하여 시행
- 1995~96년 2년간 서울시 민영주택 동시분양 물량의 21%를 채권입찰제로 공급했으나, 1998년 1월에 분양가 자율화 시행 등으로 시세차익이 줄고 주택 시장이 침체되면서 1999년 7월에 제도 폐지
- 하지만 2006년 원가연동제를 적용받는 주택의 최초 분양자가 과도한 시세 차익을 누릴 가능성이 나타나 주택채권입찰제를 재도입
  - 당시 분양가가 약 5.6억원이었던 전용면적 145m<sup>2</sup>의 판교 인근 분당 아파트 시세가 9억원으로 산정되며 당첨자의 시세차익이 과도한 시세차익 발생이 예상됐으나, 이후 주택채권입찰제 적용으로 차단



※ 자료 : 건설교통부, 각종 언론자료 등 참고하여 작성

- 당시 대다수 분당 아파트 청약희망자는 당첨을 위해 채권매입상한액 약 6.58억원\* 수준까지 채권을 매입하겠다고 써내면서, 실제 당첨자들은 아래와 같이 채권매입 시 예상손실액 2.5억원을 감내하는 2가지 방법 중 택일하여 아파트를 분양받음

\* 채권매입상한액 약 6.58억원 = 2.5억원(채권매입시 예상손실액) ÷ 0.38(채권할인율 38%)

- ① 국민주택채권을 약 6.58억원 어치를 매입한 후 10년뒤 동일금액 정부 매각,  
② 채권을 매입한 후 즉시 매도하여 채권매입예상손실액 2.5억원을 정부에 납부
- 2008년 글로벌 금융위기 등으로 인한 부동산 가격 하락으로 시세차익이 줄어들어 제도가 유명무실화되면서 2013년 5월에 다시 폐지했으나, 최근 들어 주택채권입찰제 도입에 대한 필요성이 제기되며 관심이 확대

#### ■ 주택채권입찰제를 도입하면 시세차익 일부를 국고로 환수하기 때문에 청약시장에 몰리는 투기수요를 억제하는 효과 등의 기대가 가능

- 주택채권입찰제를 시행하면 시세차익 일부를 정부가 회수하기 때문에 청약시장의 투기수요 진입을 억제하고, 회수한 자금은 공공주택 건설 등에 투입되어 서민 주거복지를 실현하는 데 기여할 수 있을 것으로 예상
- 그러나 제도 도입은 청약당첨자의 초기부담이 증가하고, 이는 주택건설업체의 채산성 악화로 연결되어 주택공급이 위축될 가능성이 있다는 시각이 존재
  - 제도가 도입되면 채권을 매입하는 비용이 발생되어 청약당첨자의 초기부담금이 증가
  - 또한, 주택채권입찰제는 총이나 동호수를 전혀 모르는 상태에서 채권매입액을 써내어 입찰하는 경매식 제도이기 때문에 선호도가 낮은 주택에 당첨된 청약자의 미계약율이 높아질 가능성이 있으며, 이로 인해 주택건설업체의 채산성 확보가 어려워져 주택 공급물량 감소로 이어질 우려가 있다는 의견도 있음
- 따라서 제도 도입에 대한 신중한 접근이 필요하며, 만약 제도를 도입하게 된다면 발생할 수 있는 부작용이 최소화되도록 현행 제도를 개선하는 다방면의 고려 필요
  - 올해 7월말 김현미 국토부 장관은 아파트 분양 시세차익이 발생하는 문제를 해결하는 것도 중요하지만, 적절한 분양가를 형성해 무주택·실수요자가 적당한 가격으로 아파트를 구입하고, 주변 시세에도 영향을 미쳐 주택가격 안정을 가져오는 것이 더 중요하다고 표명
  - 부동산 전문가들도 만약 정부가 제도를 도입하게 된다면 채권상한액을 적정수준으로 낮추거나, 과거 판교 사례처럼 중대형 평수의 아파트에만 적용하거나, 9억원·12억원 등 금액대별로 채권액을 차등 적용하는 방안 등이 나올 가능성이 있다고 언급

유 선 영(주택금융연구원)

Major Issue

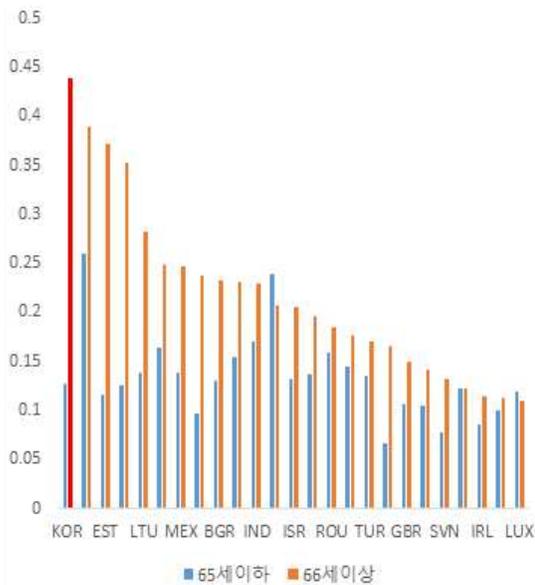
## 노인빈곤율을 고려한 주택연금 대상층 특성분석

- ❖ 2019년 상대적 빈곤선은 1,322만원이며 이에 미달하는 노인빈곤율(65세 이상)은 40.1%로 OECD 국가 중 가장 높은 수준임
- ❖ 주택연금은 빈곤층의 소득향상에 큰 도움을 주지만, 우대형 주택연금 대상 중 빈곤층에 속하는 가구의 경우 가입을 하더라도 여전히 빈곤층에 속해 추가적 지원방안 마련 필요

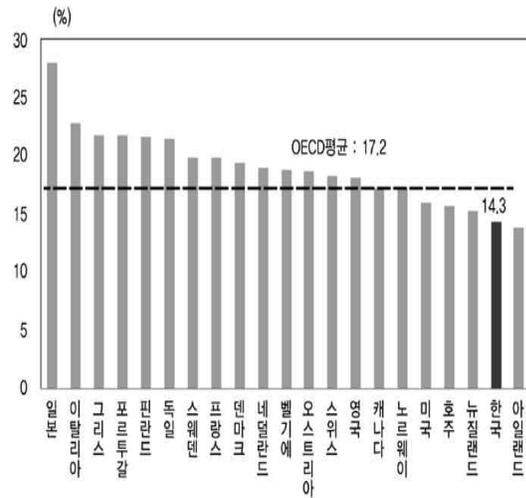
### 1. 논의배경

- **한국은 단기간에 산업화됨에 따라 인구사회구조가 선진국과 같은 형태로 급속히 진화하였으나, 고령화·저출산으로 인한 노인빈곤과 같은 여러 사회경제적 문제점에 대해 충분히 대비하지는 못하였음**
- **한국은 낮은 출산율로 인해 향후 생산가능인구 감소와 함께 고령화 이행 속도가 세계에서 가장 빠를 것으로 전망됨**
  - (고령화) 한국 인구 중 65세 이상 구성비는 2019년 14.9%에서 2067년 46.5%로 증가할 것으로 예상
  - (저출산) 저출산으로 인해 향후 생산가능인구 감소와 함께 고령화의 심화는 정부의 노인복지에 대한 재정부담으로 작용
    - 정부 역시 대통령 소속하에 「저출산고령사회위원회」를 발족하여 저출산 및 인구의 고령화에 대비
- **OECD기준 한국의 노인빈곤율은 43.8%로 OECD 평균 14.8%대비 매우 높은 수준임**
  - 청·중년층의 빈곤율은 국제적으로도 높은 편이 아니나 노인빈곤율은 OECD 국가 중 1위를 기록함. 은퇴이후의 큰 소득단절을 해소하고자 다양한 제도적 차원의 지원이 필요한 상황
- **주택연금은 출시이후 고령층의 거주권과 수급권을 동시에 보장하여 안정적인 노후생활을 영위할 수 있게 큰 도움을 줌**

〈OECD 노인 및 청·중년층 빈곤율〉



〈OECD 고령인구 비중〉



※ 자료 : OECD / 주 : 한국은 2017년 기준이며 다른 국가의 빈곤율은 2015~2017년 기준

- 2016년에는 65세 이상 · 1.5억원 미만 주택을 소유한 고령층을 대상으로 주거 안정 및 노후생활 지원을 목적으로 우대형 주택연금을 출시
  - 현재 우대형 주택연금은 연령과 주택가격 이외에도 기초연금수급 대상자라는 조건이 추가됨
- ▣ 주택연금 가입요건에 해당하는 대상에게는 포괄적 혜택을 제공하지만, 이러한 절대적 가입요건이 경제적 도움이 필요한 빈곤층을 선별하는 기준은 되지 못함
- ▣ 따라서 노인빈곤을 감안한 주택연금 가입대상에 대한 기준선을 제시하고자, 노인빈곤율을 파악하고 이를 반영한 주택연금 대상의 특성을 알아보고자 함
- 2019년 가계금융복지조사를 활용하여 상대적 노인빈곤율을 계산하고 현재 일반형 및 우대형 주택연금의 기준에 더해 잠재수요층의 특성을 세분화함
- 또한 기존의 주택연금 가입조건과 노인빈곤율을 함께 고려할 경우, 주택연금 가입을 통해 얻게 되는 빈곤층과 비빈곤층의 평균 소득증대 효과를 평가함

## 2. 노인빈곤율

### ■ 노인빈곤율이란 빈곤기준에 미달하는 65세 이상의 고령인구 비율을 말하며, 경제력을 기준으로 노후생활의 질을 판단하는 기준임

- 「상대적」 빈곤율은 기준이 되는 빈곤선이 다른 사람의 소득수준에 의해 유동적으로 결정, 반면 「절대적」 노인빈곤율은 정부에서 제시한 소득과 소비와 같은 경제 상황을 고려한 절대적 기준점(예. 최저생계비)에 미달하는 고령층의 비율을 말함
- 본 보고서에서는 국가 간 비교의 용이성과 절대적 노인빈곤율 통계의 단절을 피하고자 「상대적」 노인빈곤율을 적용함
  - 정부는 2015년 이후 절대적 노인빈곤율에 사용되는 최저생계비를 제시하고 있지 않아, 현재 절대적 노인빈곤율 통계는 시계열적으로 단절되어 있음

### ■ (상대적 노인빈곤율) 균등화 소득으로 빈곤선을 설정한 뒤, 65세 이상의 전체 인구수 대비 빈곤선 아래에 있는 65세 이상 인구의 비율을 계산

- (균등화) 균등화는 주거, 수도, 전기세 등과 같이 가족구성원이 함께 소비를 공유하는 부분을 감안하여, 1인당 소비할 수 있는 경제적 여력을 계산하는 과정임
- (빈곤율) 균등화 소득이 전체 중위소득의 일정수준 이하인 인구의 비율을 뜻함

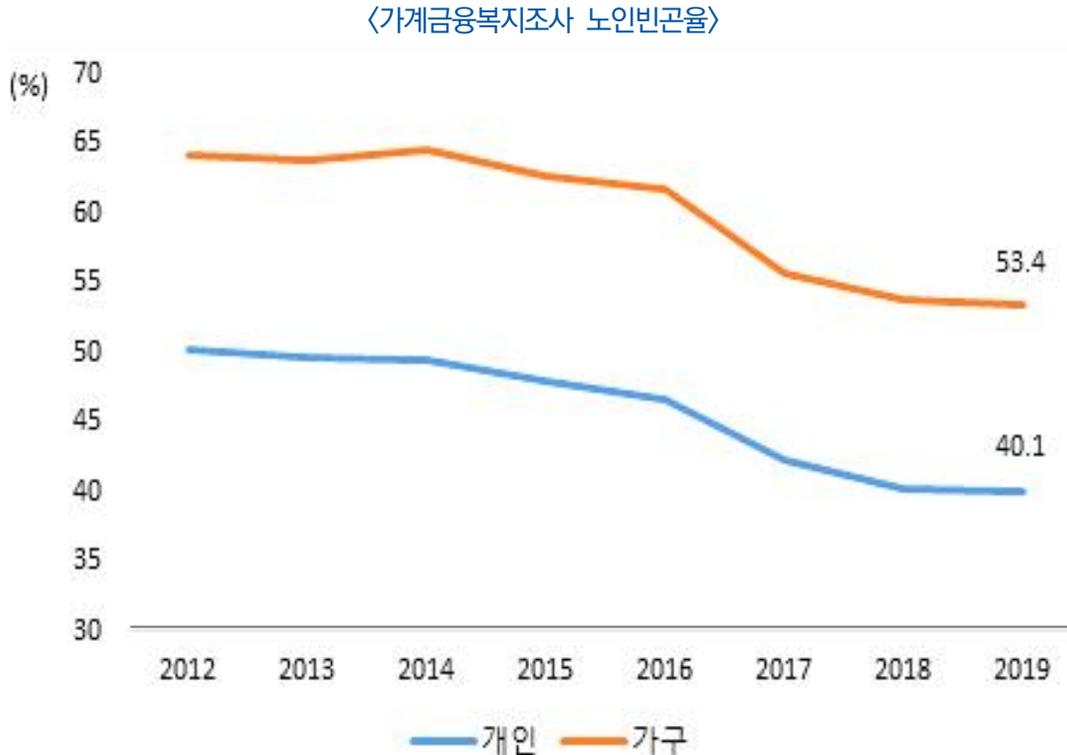
$$\text{노인빈곤율(\%)} = \frac{\text{균등화소득이 빈곤선 이하에 속한 65세 이상인구}}{\text{65세 이상인구}} \times 100$$

- 일반적으로 빈곤율을 가르는 빈곤선은 전체인구의 중위 가처분소득의 50%를 기준으로 함
- 본 보고서의 가처분소득은 균등화된 가처분소득을 말함

### ■ (현황) 2019년 가계금융복지조사를 기준으로 빈곤선은 1,322만원이며 노인빈곤율은 40.1%임. 2014년 이후 노인빈곤 해결을 위한 사회적 노력으로 인해 해당 수치는 지속적으로 하락하고 있음

- 2012년 50%를 기록하며 노인의 절반가량이 빈곤층에 속하였으나 2014년 이후 급속히 하락하고 있음. 하지만 여전히 OECD 국가 중 가장 높은 수준임

- 한국보건사회연구원의 2018년 빈곤통계연보 역시 가처분소득 기준 노인빈곤율은 2011~2015년 사이 40% 중반에서 완만하게 하락하는 것으로 나타남



※ 자료 : 가계금융복지조사(2012~2019)

※ 주 : 개인은 균등화된 노인빈곤율을 의미하며 가구는 가구단위의 노인빈곤율임

### ■ 노인빈곤층의 평균 주택가격과 균등 가처분소득은 빈곤층이 아닌 노인 가구의 절반수준인 1.6억원, 812만원임

- (노인빈곤층) 65세 이상 중 균등소득이 빈곤선 이하인 가구는 49%수준이었으며, 이 계층의 거주주택의 가치와 균등 가처분소득은 非빈곤층에 비해 크게 모자람
  - (주택가격) 평균이 중위값에 비해 6천만원 이상 높아 빈곤층에 속하는 가구의 주택 자산의 편차는 큰 것으로 나타남. 이는 노인빈곤층 중 자산과 소득이 둘다 빈곤한 계층이 있는 반면, 자산은 부유한데 소득이 부족하여 주택연금 가입으로 인해 빈곤층에서 벗어날 수 있는 계층이 있을 것으로 판단됨
  - (균등 가처분소득) 평균과 중위값이 표준편차 내에서 차이가 없어, 상당수 노인빈곤층의 균등 가처분소득이 약 810만원을 중심으로 형성되어 있음

〈자산현황 (단위=만원)〉

구분	65세 이상		전체가구	
	빈곤층	빈곤층 외		
주택가격	평균	16,200	32,436	29,318
	중위	10,000	20,000	21,000
균등 가처분소득	평균	812	2,834	2,808
	중위	810	2,306	2,374
인구	2,568,029가구(49%)		2,650,215가구(51%)	19,916,020가구
빈곤선	1,322			

※ 자료 : 2019년 가계금융복지조사 / 빈곤층은 빈곤선(1,322만원) 이하의 계층을 의미함

■ 노인빈곤의 원인으로서는 고령화에 따른 사회적 인식변화에 대한 대응 부족, 제도적 미비, 부동산 자산에 대한 편중현상으로 구분될 수 있음

- 산업화·핵가족화 진행·전통적 유교적 가족관에 대한 변화 등으로 자녀세대의 노인부양 의식이 약화되면서 노인층의 사적이전소득(예. 자녀, 형제 등)에 대한 의존도가 빠르게 감소

- (노후준비 부족) 고령층 가구 중 노후 준비를 하고 있는 가구가 늘고 있지만, 노후 준비를 하고 있지 않다는 가구 비중도 60대 이상에서 43%에 달하고 있는 실정임

- 고령화가 급속하게 진행됨에 따라 사회복지제도, 연금제도 등 노후대비를 위한 제도적 기반의 정비 속도가 고령화 속도를 따라가지 못한 점이 높은 노인빈곤율의 근본 원인으로 작용

- (공적연금 미흡) 주요 선진국에 비해 공적연금이 늦게 도입됨에 따라 수혜를 받는 고령층의 비중이 낮은 데다 지급금액도 작아 공적연금을 이용한 고령층의 소득보전 기능이 매우 미흡한 상황

- (자산편중) 자산의 70%이상이 유동성이 낮은 부동산에 편중되어 있음

- 장민(2019) 참고

〈주택연금 평균 대상층 주택연금 가입 효과 (단위=만원)〉

구분	연령	주택가격	주택연금 월지급금 (균등화이전)	가처분소득 (가입이전) (A)	주택연금 상승분 (B)	가처분소득 (가입이후) (A+B)	소득 상승률	
일반형	빈곤	68세	24,640	59,495	835	505	1,340	60%
	非빈곤	63세	27,974	54,963	3,552	466	4,018	13%
우대형	빈곤	77세	6,811	27,396	822	232	1,054	28%
	非빈곤	71세	8,288	25,585	2,511	217	2,728	9%

※ 자료 : 2019년 가계금융복지조사 / 빈곤층은 빈곤선(1,322만원) 이하의 계층을 의미함

### 3. 노인빈곤율을 고려한 주택연금 대상자 특성 및 주택연금 가입 혜택 분석

#### ■ 2019년 가계금융복지조사 기준 일반형 주택연금 가입대상 가구 중 27%가 빈곤층에 해당하며, 우대형 대상자 중 54%가 빈곤층에 해당

- (일반형) 일반형 대상은 5,034,176가구(총가구의 25%)이며 빈곤층 4%와 非빈곤층 21%로 구성됨

- (빈곤층) 평균 68세의 가구주가 평균 주택가격 2.46억원 / 평균 가처분소득 835만원의 자산현황을 보임
- (非빈곤층) 평균 63세의 가구주가 평균 주택가격 2.8억원 / 평균 가처분소득 3,552만원의 자산현황을 보임
  - (가입조건) 「65세 이상의 본인 혹은 배우자 · 시가 1.5억원 초과하며 9억원 이하 · 자가주택 거주」 혹은 「55세 이상에서 64세 이하 본인 혹은 배우자 · 시가 9억원 이하 · 자가주택 거주」로 분류

- (우대형) 우대형 대상은 1,810,615가구(총가구의 9%)이며 빈곤층은 5%와 非빈곤층 4%로 나뉨

- (빈곤층) 평균 77세의 가구주가 평균 주택가격 6,811만원 / 평균 가처분소득 822만원의 자산현황을 보임
- (非빈곤층) 평균 71세의 가구주가 평균 주택가격 8,288만원 / 평균 가처분소득 2,511만원의 자산현황을 보임
  - 가입조건 : 시가 1.5억원 이하 · 본인 혹은 배우자 65세 이상 · 자가주택 거주
  - 가계금융복지조사에서 기초연금 수급여부에 대한 자료가 없기에 거주 주택가격과 가구주 만 나이를 가입 제약조건으로 사용. 또한 가구주를 연장자로 가정하며 가구원수 평균인 2인가구를 기준으로 균등소득을 계산

#### ■ 일반형 빈곤층에 속한 평균 가구(68세/2.4억원 주택보유)가 주택연금에 가입할 경우 가처분소득이 60% 상승하며 빈곤층에서 벗어남

- (일반형) 일반형 가입자의 경우 보유주택이 2억원 중반 대에 형성되어 있어 주택연금 가입을 통해 의미 있는 수준의 소득증대(연 400~500만원대) 효과를 거둠
  - (빈곤층) 68세 2.5억원의 주택을 소유한 가구는 주택연금 가입으로 인해 505만원의 가처분소득을 추가적으로 수령하여 가처분소득이 1,349만원으로 상승
  - (非빈곤층) 63세 2.8억원의 주택을 소유한 가구는 주택연금 가입으로 인해 466만원의 가처분소득을 추가적으로 수령하여 가처분소득이 4,018만원으로 상승

- 반면, 우대형 빈곤층의 평균적인 가구(77세/6.8천만원 주택소유)는 주택연금 가입을 통해 가처분소득이 28%나 증대되지만, 낮은 주택가격으로 인해 빈곤층에서 벗어나는데 한계가 있음
  - (우대형) 우대형의 경우 고연령임에도 불구하고 낮은 주택가격으로 인해 주택연금 월지급금 수준이 일반형에 비해 절반수준에 그침
    - (빈곤층) 77세 6.8천만원의 주택을 소유한 가구는 주택연금 가입으로 인해 232만원의 가처분소득을 추가적으로 수령하여 가처분소득이 1,054만원으로 상승
    - (非빈곤층) 71세 8.3천만원의 주택을 소유한 가구는 주택연금 가입으로 인해 217만원의 가처분소득을 추가적으로 수령하여 가처분소득이 2,728만원으로 상승

#### 4. 결론

- 2019년 가계금융복지조사를 통해 구한 빈곤선은 1,322만원이며 이에 미달하는 65세 이상의 인구비율(노인빈곤율)은 40.1%임
  - 2012~2019년까지 노인빈곤율은 하락하고 있지만, 여전히 OECD 국가 중 가장 높은 수치를 보이고 있음
  - 또한 청·중년층의 경우 빈곤율은 OECD 평균 수준임을 감안할 때, 은퇴이후 고령층의 소득단절은 우려할만한 수준임
- 주택연금은 은퇴이후 고령층의 중요한 추가 소득원의 역할을 하고 있으며, 특히 우대형 주택연금은 일반형에 비해 주택가격 대비 높은 월지급금을 지급하고 있음
  - 우대형 빈곤층의 주택가격 대비 주택연금 연지급금은 4.8% 수준으로 일반형 2.6%에 비해 높은 수준임. 이러한 점은 주택연금 활성화를 통해 개인의 소득 증진 뿐만 아니라 사회적 재분배 효과까지 기대할 수 있음을 보여줌
  - 하지만, 우대형 빈곤층의 경우 여전히 빈곤을 벗어나기에는 부족한 수준임
    - 일반형 빈곤층의 경우 전형적인 “자산은 많으나 현금이 부족한(Asset Rich-Cash Poor)” 계층에 속하기에 주택연금의 혜택을 상대적으로 가장 많이 받음
- 따라서 우대형 빈곤층에 대한 추가적 지원을 위해 빈곤선을 기준으로 차등적 우대율을 적용하여 월지급금을 늘리는 것 이외에도 정부차원의 공적부조가 요구됨

- **우대형 빈곤층의 연령 및 주택가격에 대한 분포를 파악한 뒤 현실적으로 월지급금에 대한 우대율을 차별적으로 적용할 수 있는 기준선 제시가 필요**
  - ▶ 예) 현재 우대형 빈곤층의 평균 혹은 중위주택가격의 일정 비율을 기준으로 차별적 우대율 제시
- **마지막으로 자가거주 이외에 전세에 거주하는 빈곤층을 대상으로 전세보증금을 노후를 위한 준비수단으로 활용하는 방안을 강구하여야 함**
  - 현재 65세 이상 · 빈곤층가구의 월세보증금을 제외한 평균 전세보증금은 약 1.3억원으로 우대형 빈곤층 가구의 평균 주택가격보다 높은 수준. 전세보증금을 활용한다면 전세거주 가구의 빈곤해소에 큰 도움이 될 것으로 예상됨

백 인 걸(주택금융연구원)

### 〈참고문헌〉

- 백인걸 · 최경진, 2020, 주택연금의 소득보장 및 소비진작효과 분석
- 장민, 2019, 우리나라의 노인빈곤율 현황과 시사점
- 통계청, 2018, 빈곤통계연보
- 통계청, 2019, 가계금융복지조사
- OECD, 2019, Pension at a Glance 2019

 제2020-17호(9.10)

---

발행인	이정환
편집인	권오훈
발행처	한국주택금융공사(부산광역시 남구 문현금융로40 부산국제금융센터 12층)
디자인·인쇄	디자인글꼴
신고번호	부산남,다00001(2019.8.16)

**HF** 한국주택금융공사  
주택금융연구원