

# 초고령사회, 고령가구 주택 개보수금융의 필요성과 주택연금의 활용

방 송 회 (한국주택금융공사 수석연구위원)

- ➊ 초고령사회에서 고령가구 주거정책은 신규 주택 취득 지원을 넘어서, 기존 주택의 안전성, 에너지성능, 계속거주 가능성을 높이는 개보수 지원체계로 확장되는 추세
- ➋ 주택연금, 노후소득 보완수단을 넘어 고령자의 안전한 계속거주를 지원하는 생애주기형 주택 개보수 금융플랫폼으로 발전시켜 초고령사회 고령자 주거문제에 선제적으로 대응할 필요

## 1. 검토배경

▶ 2025년 기준 한국의 65세 이상 인구는 1,051만 명으로 전체 인구의 20.3%에 도달하며 초고령사회에 진입했고, 주요국과 비교할 때 매우 빠른 속도로 고령화 진행 중(국가데이터처, 「장래인구추계(2022-2072)」)

- ① 한국은 고령화사회에서 고령사회로 이행하는 데 17년, 고령사회에서 초고령사회로 진입하는 데 불과 8년이 소요
- ② 프랑스(115년), 독일(40년)이 고령화사회에서 고령사회로 이행하며 수세대에 걸쳐 대응 체계를 구축한 것과 비교하면, 한국은 고령사회 대응체계를 충분히 구축하기 전에 이미 고령가구 문제가 본격화되고 있는 상황

▶ 초고령사회에서 고령가구 주거정책은 신규 주택 취득 지원을 넘어, 살던 집의 안전한 이용과 주택 성능 유지 지원으로 확장될 필요

- ③ 고령가구는 자가점유율이 높고 이주 의향이 낮아 기존주택에서 계속 거주하려는 경향이 강하므로, 주거정책은 기존 주택의 안전성, 이동편의성, 에너지 성능, 돌봄 접근성을 높이는 방향으로 확대될 필요

▶ **지역사회 계속거주(Aging in Place)는 고령자가 살던 주택과 지역사회에서 안전하고 독립적으로 생활하도록 지원하는 정책목표로, 주택의 물리적 안전성, 이동 편의성, 주거성능과 지역 돌봄서비스 접근성 등이 함께 확보될 때 실현 가능**

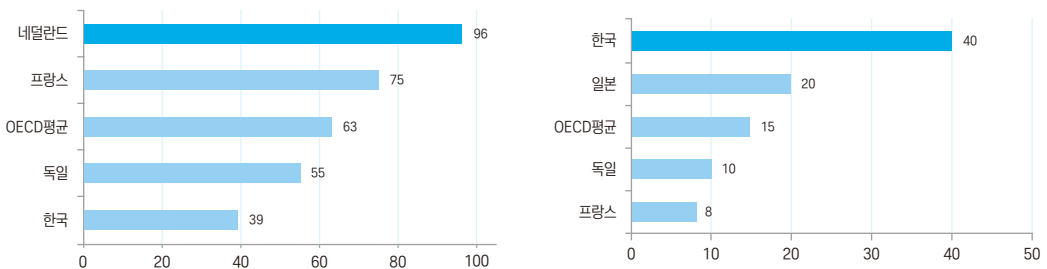
- Ⓞ 주택 개보수금융은 고령가구가 주택을 처분하지 않고 필요한 개보수를 시행하도록 지원함으로써, 지역사회 계속거주를 구체적인 주거조건으로 구현하는 정책수단
- Ⓞ 개보수 지연은 낙상·건강위험과 에너지빈곤, 돌봄비용 증가 및 주택재고의 질적 저하로 이어질 수 있어, 개보수 지원을 사회적 비용 예방 차원에서 접근할 필요

▶ **고령가구는 순자산이 상대적으로 많지만 부동산에 집중되어 있고 은퇴 후 소득이 제한적이어서, 일시적으로 큰 비용이 필요한 주택 개보수에 취약**

- Ⓞ 2024년 고령가구의 순자산은 4억 6,594만 원으로 전체 가구 평균을 상회하지만, 욕실 개조·단열·창호·난방설비 개선과 같은 중규모 이상 공사비를 경상소득만으로 부담하기에는 한계
- Ⓞ 따라서 고령가구의 주택 개보수금융은 소득을 기반으로 상환하는 일반 대출에만 의존하기보다 보유 주택자산을 활용하는 금융과 연계해 설계할 필요

▶ **본고에서는 고령가구의 주거이용실태, 국내외 주택 개보수 지원제도와 한계를 검토하여 주택연금을 활용한 개보수금융의 가능성과 보완과제를 제시하고자 함.**

주요국 노후소득 여건 비교 (공적연금 순수소득대체율과 노인빈곤율)



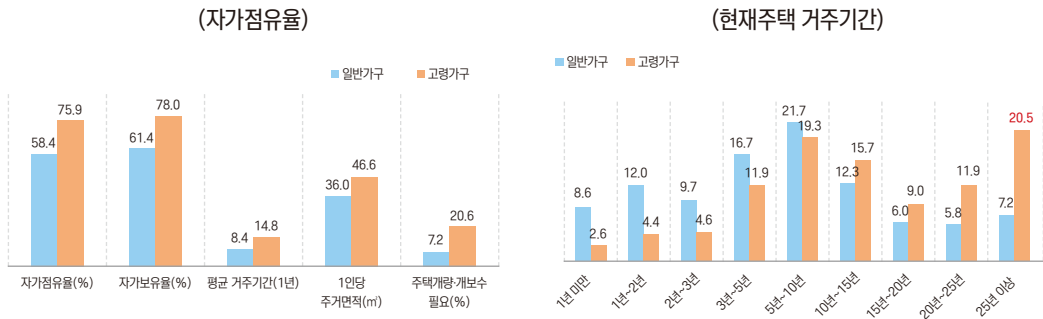
※ 출처 : OECD, Pensions at a Glance 2025

## 2. 고령가구 주거이용실태와 주택 개보수금융의 필요성

### ▶ 고령가구는 일반가구보다 자가점유율이 높지만, 자가 점유가 곧 안전하고 적절한 주거환경을 의미한다고 할 수 없음.

- ③ 2024년 주거실태조사에 따르면, 고령가구의 자가점유율은 75.9%로 일반가구 평균(61.3%)보다 16.6%p 높은 수준
- ③ 고령가구의 높은 자가점유율은 점유의 안정성을 의미하지만, 주택의 물리적 안전성, 이동 편의성, 에너지성능까지 보장하지는 않음.
- ③ 고령가구의 자가주택은 은퇴 이후 생활기반이자 주요 자산이지만, 노후화되거나 신체 상태에 맞지 않을 경우 유지관리에 부담이 될 수 있으므로, 주거정책은 보유주택의 안전한 이용 가능성에 초점을 둘 필요

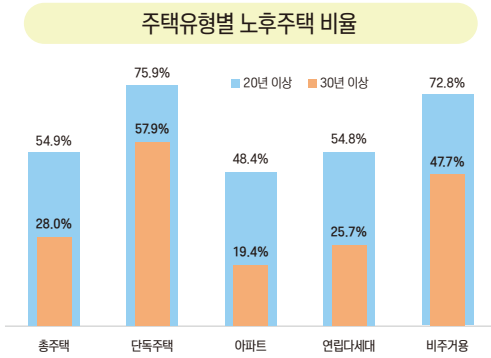
고령가구의 점유 안정성과 장기거주 특성



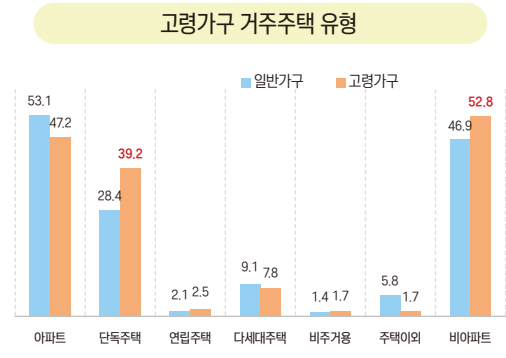
※ 출처 : 국토교통부, 2024년 주거실태조사

### ▶ 고령가구는 일반가구보다 비아파트 거주 비중이 높아, 개별가구의 주택 수선 부담이 상대적으로 클 것으로 예상

- ③ 2024년 주거실태조사에 따르면, 고령가구의 비아파트 거주비율은 52.8%로 일반가구(36.8%)보다 상대적으로 높은 수준
- ③ 아파트는 장기수선충당금, 관리사무소, 입주자 대표회의를 통해 집합적 유지관리 체계가 작동하지만, 비아파트는 수선 여부 결정, 비용 조달, 시공관리 등을 개별 가구가 직접 부담하는 경우가 많음.
- ③ 이로 인해 비아파트 거주 고령가구는 수선 필요를 인지하더라도 비용 조달, 시공업체 선택, 공사 관리, 사후관리 측면에서 제약을 받을 가능성이 큼.
- ③ 특히 비아파트는 체계적 유지보수 없이 장기간 사용되는 경우가 많아 누수, 배선 노후화, 방수 불량, 단열 부실 등이 복합적으로 누적될 수 있음.



※ 출처 : 국가데이터처, 「2024년 인구주택총조사」



※ 출처 : 국토교통부, 2024년 주거실태조사

▶ **고령가구의 장기거주 특성과 높은 노후 비아파트 거주비중은 주거문제가 보유 여부보다 주택의 질과 성능에 좌우될 가능성을 보여주며, 수선비·난방비·안전사고 등 숨은 주거비용을 확대하는 요인으로 작용**

- Ⓞ 2024년 인구주택총조사에 따르면 전국 주택의 54.9%가 준공 후 20년 이상, 28.0%가 30년 이상 경과했으며, 단독주택의 30년 이상 비율은 57.9%로 아파트(19.4%)보다 현저히 높은 수준
- Ⓞ 2019년 주거실태조사에서도 고령가구의 30년 초과 주택 거주비중은 35.1%로 일반가구(16.8%)의 약 2.1배였으며, 2024년 조사에서도 고령가구의 장기거주 경향이 확인
- Ⓞ 이는 노후 비아파트에 거주하는 고령 자가가가 수선비, 난방비, 안전사고, 돌봄 접근성 저하 등의 잠재적 비용에 노출될 가능성이 높음을 의미

▶ **고령가구의 개보수 수요는 주거지원 정책 선호와 고령친화 설비 설치율 등에서도 확인됨.**

- Ⓞ 2024 주거실태조사에 따르면, 고령가구가 필요로 하는 주거지원은 주택구입자금 대출지원 26.8%, 주택개량·개보수 20.6% 순으로 높게 나타남.
- Ⓞ 2023년 노인실태조사에 따르면, 화장실·욕실 안전손잡이 설치율은 18.2%, 휠체어 통행이 가능한 출입문·복도 개조율은 13.8%, 응급안전기기 설치율은 9.8%에 그치는 반면, 미설치자의 필요성 인식은 욕실 안전손잡이 38.2%, 단차 제거 35.8%, 미끄럼 방지 바닥재 41.9%, 응급안전기기 38.8% 수준
- Ⓞ 필요성 인식에 비해 실제 설치율이 낮다는 점은 개보수 수요가 실제 공사로 이어지지 못하고 있음을 시사

▶ **고령친화 개보수는 ①안전개조, ②기본수선, ③에너지성능 개선형 개보수를 포괄하는 통합적 주거성능 개선으로 접근할 필요**

- ④ 안전개조는 욕실 안전손잡이, 문턱 제거, 계단 보완, 미끄럼 방지 시설 등 낙상과 이동 제약을 줄이기 위한 최소 조건
- ④ 기본수선은 누수, 배선, 방수, 난방설비, 위생설비 개선 등 현재 주택을 계속 이용할 수 있도록 하는 필수 보수
- ④ 에너지성능 개선형 개보수는 단열·창호, 냉난방, 환기, 고효율 설비 교체 등 한파·폭염 대응과 에너지비용 부담 완화를 위한 개선
- ④ 따라서 고령친화 개보수는 개별 편의시설 설치가 아니라 주거안전, 건강, 에너지, 돌봄을 결합한 통합적 주거성능 개선으로 이해할 필요

▶ **고령가구 개보수 수요는 존재하지만, 비용과 금융접근성 제약으로 실행에 한계**

- ④ 안전개조, 기본수선, 에너지개선은 일시 비용 부담이 크기 때문에 은퇴 이후 축소된 고령층의 소득 흐름만으로 감당하기 어려운 경우가 많음.
- ④ 현재의 공공 주택수선 지원제도는 주로 저소득 취약계층 보호에 초점을 두고 있어, 주택자산은 보유하고 있으나 현금흐름이 부족한 일반 고령 자가가구를 포괄하기 어려운 상황
- ④ 따라서 고령가구 개보수 문제는 공공보조만으로 해결하기 어렵고, 공공보조와 주택자산 활용금융을 함께 검토할 필요

### 3. 국내외 주택 개보수 지원정책 사례와 시사점

#### 1) 국내 주택 개보수 지원정책

▶ **국내 주택 개보수 지원정책은 중앙정부 수선급여, 지자체 집수리, 에너지성능 개선사업으로 분산 운영**

- ④ (중앙정부) 주거급여 내 수선유지급여는 저소득 자가가구의 주택 노후도에 따라 경보수, 중보수, 대보수를 지원하는 기본 제도로 운영
- ④ (지자체) 서울 안심 집수리, 경기도 노후주택 집수리, 수원 새빛하우스, 인천 고령친화 집수리 등 지역별 노후주택 특성과 주거취약성에 대응한 사업 운영

- ⊕ (에너지성능 개선) 민간건축물 그린리모델링 이차지원사업과 저소득층 에너지효율개선사업이 별도 제도로 운영
- ⊕ 다만 각 사업은 소관부처, 지원대상, 지원한도, 신청절차가 분산되어 있어, 고령 자가가가구 필요한 개보수를 통합적으로 설계하고 접근하기 어려운 구조

▶ (중앙정부) 주거급여 수선유지급여는 저소득 자가가가구의 기본 주거성능 개선에 기여하나, 일반 고령 자가가가구 포괄에는 한계

- ⊕ 주거급여 수선유지급여는 주택 등을 소유하고 그 주택에 거주하는 자가가가구를 대상으로 구조안전, 설비, 마감 등 주택 노후도를 평가하여 주택개량을 지원하는 제도
- ⊕ 지원절차는 읍·면·동 신청 → 시·군·구 소득 및 재산조사 → LH 주택조사 → 시·군·구 보장결정 및 수선지원으로 구성
- ⊕ 지원 수준은 주택 노후도에 따라 경보수, 중보수, 대보수로 구분되며, 수급자의 소득 수준에 따라 기준금액의 100%, 90%, 80%가 차등 적용. 고령자 편의시설 설치에는 보수범위별 지원상한액과 별도로 추가지원 가능
- ⊕ 주거급여 수선유지급여는 저소득 자가가가구의 기본 수선에는 효과적이나, 수급기준 밖에 있는 일반 고령 자가가가구의 중대 수선수요를 포괄하기에는 한계

주거급여 수선유지급여 주요내용(2026년 기준)

기준금액(주기)			생계급여 선정기준 이하	~ 중위소득 40%이하	~ 중위소득 48%이하
보수범위	주기	지원금액			
경보수	3년	590만 원	100% 지원	90% 지원	80% 지원
중보수	5년	1,095만 원			
대보수	7년	1,601만 원			

주1) 주거약자 추가지원 : 장애인(380만 원), 고령자(50만 원), 침수우려가구(350만 원)에 대하여 장애물 없는 생활환경 조성을 위해 필요한 편의시설과 침수경보장치, 방범용방충망 등을 설치하는 경우 보수 범위별 지원상한액과 별도로 추가지급

주2) 보수범위별 공사항목

- ① 경보수 : 실내환경 개선 및 시설 정비, 단순교체 등 경미한 보수공사(도배, 장판 교체 등)
- ② 중보수 : 열효율 개선 및 방수, 배관, 전기배선 등 주택 성능개선 공사(창호, 단열, 난방 등)
- ③ 대보수 : 주택 구조물 보강 및 주요 시설개선 공사(지붕, 옥실 및 주방개량 등)

출처 : 마이홈포털(<https://www.myhome.go.kr/hws/portal/cont/selectSupSelfHouseholds View.do>, 최종검색일 : 2026.06.01)

▶ **(지자체) 지역 현장성과 시공관리 측면에서 장점이 있으나, 지역별 편차가 크고 안정적 재원 확보에 한계**

- ④ 지자체 집수리사업은 지역별 노후주택 특성, 저층주거지 분포, 주거취약계층 현황을 반영하여 현장 기반으로 운영
  - (서울) 서울시는 안심 집수리 보조사업과 융자지원을 병행. ①안심 집수리 보조사업은 반지하, 주거취약가구, 주택성능개선지원구역 내 저층주택 등을 대상으로 창호, 단열, 난방, 방수, 지붕, 설비 정비 등을 지원하고, ②융자지원은 사용승인 후 20년 이상 저층주택을 대상으로 공사비의 일정 범위 내에서 융자 지원
  - (수원) 새빛하우스는 사용승인 후 20년 이상 4층 이하 단독·다세대·연립주택을 대상으로 집수리 비용을 지원하고 있으며, 2023년 305호, 2024년 791호를 지원하는 등 사업 규모를 확대
  - (인천) 인천도시공사의 i형 고령친화 맞춤형 집수리사업은 고령가구를 대상으로 지속적으로 운영되는 사업으로, 고령친화형 수선모델의 지역 적용 가능성을 보여줌
  - (비수도권) 부산 샛산복마을 도시재생사업(노후주택 집수리 포함), 대구 사랑의 집수리(2012~2025년까지 기초생활수급자와 차상위계층 노후주택 약 2,350호 수리) 등 수도권 외 지역에서도 도시재생, 원도심 저층주거지 개선, 취약계층 주거복지와 결합한 집수리사업이 운영
- ④ 지자체 사업은 대상 발굴, 주택 상태 확인, 시공업체 관리, 사후점검을 지역 단위에서 수행할 수 있다는 점에서 고령가구 개보수금융과 결합할 여지가 큼.
- ④ 다만 사업대상, 지원한도, 공종, 예산규모가 지자체별로 상이하고, 재정 여건에 따라 지속성과 접근성에 차이가 발생할 수 있음.

▶ **(에너지능 개선) 고령친화 개보수의 범위를 단열, 창호, 냉난방, 환기 개선까지 확장해야 할 필요성을 보여줌.**

- ④ 민간건축물 그린리모델링 이차지원사업은 기존 민간건축물의 에너지 성능개선 공사비 대출에 대해 이자를 지원하는 제도
  - 지원 대상은 일정 시점 이전에 사용승인을 받은 기존 민간건축물이며, 도시재생 등 노후주거지 정비 지구 내 사업을 우선 선정하는 방식으로 운영
- ④ 저소득층 에너지효율개선사업은 단열, 창호, 보일러, 에어컨 등을 지원하여 저소득가구의 에너지 사용환경 개선을 목적으로 운영
- ④ 고령가구 개보수는 욕실 안전손잡이, 단차 제거 등 안전개조에 한정되기 어렵고, 단열, 창호, 냉난방, 환기 개선까지 포괄할 필요

- ⊕ 공공건축물 그린리모델링은 에너지 절감과 만족도 개선 효과가 보고되었으나, 다만 현행 사업은 에너지성능 개선을 중심으로 운영되어, 고령자 안전개조·주택연금·지자체 집수리사업과의 연계가 제한적
- ⊕ 따라서 초고령사회 대응을 위해서는 고령친화 개보수와 에너지성능 개선을 결합한 통합형 정책설계가 필요

## 2) 해외 주택 개보수금융지원 사례

### ▶ 해외 주요국은 주택 개보수를 단순 소액수선이 아니라 고령자의 계속거주, 주거안전, 건강위험 완화, 에너지비용 절감, 주택재고 성능 개선을 위한 정책수단으로 접근

- ⊕ 해외 사례는 자금지원뿐 아니라 주거진단, 공사범위 설정, 시공관리, 완료 확인을 함께 결합하고 있으며, 이는 국내에서도 금융지원과 비금융 지원을 함께 설계할 필요가 있음을 시사

### ▶ (미국) 보조금·장기 저리대출·공적 보증을 결합하여 주택 개보수금융 접근성을 보완

- ⊕ USDA Section 504는 농촌지역 저소득 자가소유자의 주택 수리, 개선, 현대화, 건강·안전 위해요인 제거를 지원하는 제도
  - 대출 한도는 최대 4만 달러, 보조금 한도는 최대 1만 달러이며, 대출과 보조금을 결합할 경우 최대 5만 달러까지 지원 가능
  - 대출조건은 20년, 고정금리 1%로 운영되어, 저소득 농촌 고령가구에 대한 보조금과 장기 저리대출 결합모형으로 참고 할 수 있음.
- ⊕ FHA Title I Property Improvement Loan Insurance는 민간 금융기관이 공급하는 주택개량대출에 대해 FHA가 보증을 제공하는 구조
  - 지원대상은 주택의 거주성 또는 효용을 개선하기 위한 수리·개량이며, 공적기관이 직접 대출을 공급하지 않더라도 민간 금융기관의 대출위험을 완화할 수 있음.

### ▶ (독일) KfW는 무장애화와 에너지효율 개보수를 정책금융으로 제도화

- ⊕ KfW는 주택 내 장벽 제거, 침입방지, 에너지효율 개선을 정책금융과 연계하여 지원
  - (KfW 159) 주택 내 장벽 제거와 침입방지 개선을 지원하며, 주택당 최대 5만 유로를 대출하며, 연령 제한 없이 이용할 수 있다는 것이 특징
  - (KfW 261) 에너지효율주택 수준의 개보수를 지원하며, 주택당 최대 15만 유로 대출과 일정 수준의 상환보조를 제공

- ③ 독일 사례는 고령친화 개보수를 욕실·문턱 등 안전개조에 한정하지 않고, 단열, 창호, 난방, 환기 등 에너지성능 개선과 결합할 수 있음을 보여줌.
- ③ 또한 에너지성능 개선의 경우 전문가 참여와 성능확인을 결합하여, 금융지원의 목적성과 공사품질을 관리한다는 점에서 시사점이 큼.

▶ **(일본) 주택금융지원기구의 고령자용 리폼용자는 고령자의 제한적인 현금흐름을 고려한 맞춤형 상환방식을 적용**

- ③ 일본 주택금융지원기구는 만 60세 이상 고령자를 대상으로 배리어프리, 히트쇼크 대책, 지진 안전성 강화를 위한 구조보강 등을 지원하는 고령자용 리폼용자를 운영
  - \* 배리어프리는 문턱·계단 등 이동을 방해하는 요소를 줄이는 주택 개조를, 히트쇼크 대책은 욕실·탈의실 등의 급격한 온도차를 줄이는 난방·단열 개선을 의미
- ③ 반환특례방식은 생전에는 이자만 납부하고, 원금은 사후에 담보주택 처분 등으로 일괄 상환하는 구조로, 은퇴 후 소득이 제한된 고령자의 월 상환 부담을 낮추면서 개보수 자금을 조달할 수 있다는 장점이 있음.
- ③ 일본의 그린 리폼론 고령자 반환특례는 에너지절약형 개보수와 사후상환을 결합한 사례로, 국내 그린 리폼형 주택연금 또는 사후상환형 개보수금융 설계에 참고할 수 있음.

▶ **(프랑스, 영국) 보조금, 주거진단, 지방정부 집행, 완료 확인을 결합할 필요성을 시사**

- ③ (프랑스) MaPrimeAdapt는 고령자와 장애인이 기존 주택에서 안전하고 편리하게 생활할 수 있도록 문턱 제거, 욕실 개조, 손잡이·계단승강기 설치 등의 공사비를 소득수준에 따라 지원
- ③ (영국) Disabled Facilities Grant는 출입문 폭 확장, 경사로, 안전손잡이, 계단승강기, 무단차 샤워, 난방시스템 개선 등을 지원
- ③ 두 사례는 고령자의 신체기능 변화에 맞춘 주택 적응을 목표로, 자금지원과 주거진단·공사범위 설정·집행·완료 확인을 결합했다는 점에서 진단과 공사관리 기능의 중요성을 시사

### 3) 소결 및 시사점

#### ▶ (국내사례) 주거급여 수선유지급여, 지자체 집수리, 그린리모델링, 에너지효율개선 등 다양한 수단이 있으나, 소관·대상·절차가 분산되어 고령가구가 개보수를 통합적으로 설계하기 어려움.

- ① 특히 저소득층 중심 지원체계와 민간대출 접근성 제약 사이에서, 자산은 있으나 현금흐름이 부족한 일반 고령 자가거주는 정책 사각지대에 놓일 가능성이 큼.
- ② 향후 정책과제는 기존 공공보조, 지자체 집수리, 에너지성능 개선사업을 연계하고, 부족한 자금에 대해서는 주택자산 활용금융을 결합하는 통합형 개보수지원 체계 구축에 있음.

#### ▶ (해외사례) 보조, 융자, 보증, 사후상환, 주거진단이 결합될 때 개보수 지원의 실효성이 높아질 수 있음을 시사

- ① 미국 USDA 사례는 저소득 농촌가구에 대해 보조금과 장기 저리대출을 결합할 수 있음을 보여주고, 미국 FHA Title I은 공적 보증을 활용하여 민간 개보수대출 공급을 보완하는 방식의 가능성을 제시
- ② 독일 KfW는 무장애화와 에너지효율 개보수를 정책금융으로 제도화하고, 전문가 참여와 성능확인을 결합
- ③ 일본 주택금융지원기구 사례는 고령자의 상환부담을 고려한 사후상환형 개보수금융 설계에 중요한 시사점을 제공
- ④ 프랑스와 영국은 자금지원과 함께 주거진단, 공사계획, 지방정부 집행, 완료 확인을 결합하고 있음.
- ⑤ 종합하면, 고령가구 개보수지원은 단순 보조금 지급이나 대출 공급에 그쳐서는 안 되고, 주거진단, 자금조달, 시공관리, 사후점검을 결합한 패키지형 지원체계로 설계될 필요

#### ▶ 국내외 사례를 종합하면, 고령가구 주택 개보수 지원은 단순한 보조금이나 대출 공급을 넘어 주거진단-자금조달-시공관리-사후점검을 연계한 통합형 체계로 설계할 필요

- ① 저소득 취약가구에는 공공보조를 우선 적용하고, 자산은 있으나 현금흐름이 부족한 고령 자가거주에는 저리융자·공적 보증·주택자산 활용금융을 결합하는 등 가구 여건에 따른 차등적 지원체계를 마련할 필요
- ② 특히 공공보조와 지자체 집수리사업만으로 충당하기 어려운 개보수비에 대해서는 주택연금을 보완적으로 활용하되, 금융지원과 현장 집행을 연계하는 목적형 개보수금융 프로그램으로 발전시킬 필요

## 4. 주택연금 활용 가능성과 과제

### ▶ 주택연금은 고령가구가 보유주택에 계속 거주하면서 개보수비를 마련할 수 있는 제도적 기반을 제공

- ④ 앞서 검토한 국내외 사례는 고령가구 개보수 지원에서 자금조달 방식과 시공관리 체계가 함께 설계되어야 함을 보여줌.
- ④ 특히 자산은 보유하고 있으나 현금흐름이 부족한 고령 자가га구의 경우, 일반 원리금상환형 대출만으로 개보수비를 조달하기 어려움
- ④ 주택연금은 고령가구가 보유주택에 계속 거주하면서 주택자산을 유동화할 수 있는 제도라는 점에서 개보수금융과 연계할 수 있는 기반을 제공
- ④ 주택연금 인출한도의 사용 용도에는 주택유지·수선비가 포함되어 있어 개보수비 조달을 위한 제도적 근거가 이미 마련되어 있고, 종신휘합방식 등은 대출한도의 일정 범위에서 수시인출이 가능해, 주택을 처분하지 않고 주택 개보수비용을 마련하는 수단으로 활용할 수 있음.

### ▶ 현행 제도 안에서도 개보수비 조달은 가능하지만, 고령친화 개보수 목적형 프로그램으로 구조화되어 있지는 않음.

- ④ 주택연금은 노후소득 보안을 주된 목적으로 설계되어 있으며, 개보수 목적의 상담, 점검, 공사관리 기능이 제도적으로 결합되어 있지는 않음.
- ④ 따라서 개보수비 인출 가능성이 존재하더라도, 고령가구가 어떤 공사를 우선해야 하는지, 적정 공사비는 얼마인지, 신뢰할 수 있는 시공업체를 어떻게 선택해야 하는지 판단하기 어려움.
- ④ 특히 고령자는 공사범위 판단, 견적 적정성 확인, 부실시공 대응, 사후관리 과정에서 정보비대칭에 노출될 가능성이 큼.
- ④ 주택연금 연계 개보수금융은 단순 자금 인출이 아니라, 고령가구의 주거안전과 주택성능 개선을 지원하는 목적형 프로그램으로 구조화될 필요

▶ **개보수 목적형 인출프로그램은 주택연금 상담을 주거안전 점검 창구로 확장할 수 있음.**

- ③ 주택연금 상담은 고령 자가가구와 공적 주택금융기관이 직접 접촉하는 정책 접점이므로, 이를 활용하면 월지급금, 인출한도, 보증료 안내뿐 아니라 주택 상태와 개보수 필요성에 대한 기본 점검을 함께 수행할 수 있을 것
  - 상담 단계에서 욕실 안전, 문턱·단차, 계단, 난방, 단열, 창호, 누수, 배선, 방법, 응급안전기기 등 고령친화 개보수 항목을 점검하고,
  - 점검 결과에 따라 주거급여 수선유지급여, 지자체 집수리사업, 통합돌봄 주거환경 개선, 그린리모델링 이차지원 등 기존 지원사업을 안내하고 연계할 수 있을 것
- ③ 이를 통해 주택연금은 단순한 노후소득 보완 수단을 넘어, 고령 자가가구의 주거안전과 개보수 수요를 발굴하는 정책 접점으로 확장 가능

▶ **주택연금 연계 개보수금융은 지자체 집수리사업과 결합될 때 정책효과가 커질 수 있음.**

- ③ 주택연금은 금융상담, 인출한도 산정, 지급구조 설계, 금융소비자 보호 측면에서 강점을 갖지만, 실제 주택 상태 진단, 공사범위 설정, 시공업체 관리, 사후점검 등의 업무는 지역 현장성을 가진 지자체와 주거복지 수행기관이 담당하는 것이 효과적
- ③ 따라서 주택금융공사는 금융설계와 소비자보호를 담당하고, 지자체는 대상 발굴, 주택 상태 진단, 시공관리, 사후점검을 담당하는 분업체계가 필요
- ③ 저소득 취약가구는 주거급여 수선유지급여, 지자체 집수리, 에너지효율개선사업 등 공공보조를 우선 적용하고, 자산은 있으나 현금흐름이 부족한 고령 자가가구는 주택연금 인출한도와 지자체 보조를 결합하여 부족한 개보수비를 조달하는 방식을 검토할 수 있음.
- ③ 지방 노후주택과 비아파트는 상대적으로 담보가치가 낮아 주택연금만으로 충분한 인출재원을 확보하기 어려울 수 있어 공공보조와 지자체 집수리사업을 결합하는 것이 중요
  - 지자체 복지예산을 활용하여 주택 개보수에 필요한 인출한도 부족분을 지원할 수 있다면 정책의 실효성을 제고할 수 있을 것

▶ **사전에약형 보금자리론과 연계한 그린 리폼형 주택연금은 기존주택 매입과 에너지성능 개선을 결합하는 생애주기형 주택금융모델로 검토 가능**

- ③ 현행 주택연금 사전예약 보금자리론은 보금자리론 이용 시 장래 주택연금 전환을 사전 약정하고, 실제 주택연금 전환 시 전환장려금을 지급하는 구조
- ③ 이 구조를 활용하면 신규주택 구입뿐 아니라 기존주택 매입 단계에서 단열, 창호, 냉난방, 환기, 고효율 설비 등 에너지성능 개선을 약정하도록 유도할 수 있고, 대출한도 우대 등의 인센티브 부여도 검토할 수 있음.

▶ **이 방식은 신규주택 중심 지원을 보완하고, 기존주택의 매입·성능개선·장기거주를 연결하여 재고주택의 질적 개선과 시장 내 순환에 기여 할 수 있을 것**

- ③ 노후 재고주택은 가격 측면에서 진입장벽이 상대적으로 낮을 수 있으나, 단열·창호·설비 성능 문제로 장기거주에 제약이 발생할 수 있으므로, 기존주택 매입 단계에서 개보수비를 함께 조달하도록 설계하면 주택 구입 이후 별도로 개보수 자금을 마련해야 하는 부담을 줄일 수 있을 것
- ③ 이는 주택금융 지원이 기존주택 매입, 성능개선, 장기거주, 장래 주택연금 전환으로 이어지도록 하는 구조이며, 기존주택의 물리적 성능을 개선한 뒤 장기간 거주하도록 유도할 경우, 재고주택의 질적 개선과 주택시장 내 순환을 동시에 기대할 수 있음.
  - 독일 KfW의 기존주택 매입 후 에너지효율 개보수를 의무화하는 정책사례는 기존주택 구입금융과 성능개선 금융을 결합할 수 있음을 보여줌(KfW, “Young buys old” programme, 2024)

▶ **장래 주택연금 전환 시 인센티브를 제공하면 고령기 개보수 의사결정 부담을 줄이고, 선제적 주택성능 개선을 유도 가능**

- ③ 상대적으로 의사결정 역량과 소득흐름이 안정적인 시기에, 주택 구입·대출 실행 단계에서 개보수 계획을 선제적으로 확정하도록 유도한다는 점에서 정책적 의미를 찾을 수 있음.
  - 다수의 선행연구에서 고령자는 복잡한 의사결정 상황에서 정보탐색과 대안 비교 부담이 커질 수 있고, 금융 의사결정 오류 가능성도 연령에 따라 달라질 수 있다고 보고됨(Mather, 2006; Agarwal, Driscoll, Gabaix and Laibson, 2009).
- ③ 그린 리폼형 주택연금은 보금자리론, 기존주택 매입, 에너지성능 개선 공사비, 주택연금 사전예약, 전환 시점 인센티브를 결합하여 재고주택 순환과 고령기 계속거주 기반을 동시에 강화하는 정책금융 수단으로 검토 가능
- ③ 다만 대출한도 증액이 과도한 차입으로 이어지지 않도록 지원 대상 공사항목, 성능개선 기준, 공사비 인정범위, 완료 확인절차, 주택연금 전환 인센티브 지급요건, 미전환 시 처리방식을 명확히 설계할 필요

## 5. 결론 및 시사점

### ▶ 초고령사회에서 고령가구 주거정책은 신규 주택 취득 지원을 넘어, 기존 주택의 안전한 이용과 성능 유지 지원까지 확장될 필요

- ③ 고령가구는 자가점유율이 높고 이주 의향이 낮아, 살던 집에서 계속 거주하려는 경향이 강함.
- ③ 그러나 비아파트·노후주택 거주, 낮은 고령친화 설비 설치율, 에너지 성능 저하가 결합될 경우 주거안전 문제가 심화되고 건강위험이 커질 수 있음.
- ③ 따라서 고령가구 주택 개보수는 단순한 주택수선이 아니라, 지역사회 계속거주를 실현하기 위한 핵심 정책수단으로 접근할 필요

### ▶ 고령가구 개보수 지원은 공공보조, 지자체 집수리, 에너지성능 개선, 주택자산 활용금융을 결합한 통합형 체계로 설계될 필요

- ③ 국내에는 주거급여 수선유지급여, 지자체 집수리사업, 그린리모델링 이차지원, 에너지효율개선사업 등 노후주택 개보수 관련 다양한 지원수단이 존재하지만, 소관·대상·절차·지원방식 등이 분산되어 고령가구가 필요한 개보수를 종합적으로 설계하기 어려움.
- ③ 특히 저소득층 중심 지원체계와 민간대출 접근성 제약 사이에서, 자산은 있으나 현금흐름이 부족한 고령자가가구가 사각지대에 놓일 가능성이 큼.
- ③ 저소득 취약가구에는 공공보조를 우선 적용하되, 자산은 있지만 소득이 제한된 고령가구에 대해서는 보유주택을 활용한 금융지원 방식을 병행 검토할 필요

### ▶ 주택연금은 고령가구의 주택자산을 개보수 재원으로 전환할 수 있는 유력한 제도적 기반이나, 단순한 공사비 인출수단을 넘어 개보수 전 과정을 지원하는 목적형·연계형 정책금융으로 발전시킬 필요

- ③ 주택을 처분하지 않고 계속 거주하면서 필요한 개보수비를 마련할 수 있다는 점에서, 주택연금은 고령가구의 지역사회 계속거주를 뒷받침하는 핵심 금융수단으로 활용 가능
- ③ 다만 인출에 따른 월지급금 감소, 저가·지방·비아파트 주택의 제한된 조달 여력, 공사업체 선정과 품질관리 과정의 정보비대칭을 고려하면 주택연금만으로 개보수 수요를 충족하는 데에는 한계
- ③ 따라서 주택연금 인출을 지자체 집수리사업, 공공보조, 에너지성능 개선사업과 결합하고, 주거진단-공사설계-자금지원-시공관리-사후점검을 하나로 연결하는 목적형 프로그램으로 구조화할 필요
- ③ 장기적으로는 사전예약형 보금자리론 등과 연계하여 기존주택 매입-고령친화-에너지성능 개선-장래 주택연금 전환을 하나의 흐름으로 연결하는 생애주기 주택금융모델로 확장함으로써 가속화되는 고령화에 선제적으로 대응할 필요

## | 참고문헌 |

- 국가데이터처(2023), 「장래인구추계: 2022~2072년」, 국가데이터처.
- 국가데이터처(2025), 「2025 고령자통계」, 국가데이터처.
- 국가데이터처(2025), 「2024년 인구주택총조사」, 국가데이터처.
- 국토교통부(2020), 「2019년 주거실태조사」, 국토교통부.
- 국토교통부(2025), 「2024년 주거실태조사」, 국토교통부.
- 보건복지부(2024), 「2023년 노인실태조사」, 보건복지부.
- 국토교통부(2020), 「공공건축물 그린리모델링 사업 성과 관련 보도자료」, 국토교통부.
- OECD(2025), 「Pensions at a Glance 2025」, OECD Publishing, Paris.
- U.S. Department of Agriculture(2026), 「Single Family Housing Repair Loans & Grants: Section 504 Home Repair Program」, USDA Rural Development, 최종검색일: 2026.06.04.
- U.S. Department of Housing and Urban Development(2026), 「Title I Property Improvement Loan Insurance」, HUD, 최종검색일: 2026.06.04.
- KfW(2024), 「KfW's 'Young buys old' Programme Starts on 3 September 2024」, KfW, 최종검색일: 2026.06.04.
- KfW(2026), 「Age-Appropriate Conversion Programme」, KfW, 최종검색일: 2026.06.04.
- KfW(2026), 「Federal Funding for Efficient Buildings: Residential Buildings Loan」, KfW, 최종검색일: 2026.06.04.
- Japan Housing Finance Agency(2025), 「Integrated Report 2025」, Japan Housing Finance Agency.
- Service-Public.fr(2024), 「MaPrimeAdapt': Financial Assistance to Adapt Housing for Older People and People with Disabilities」, French Public Administration, 최종검색일: 2026.06.04.
- UK Government(2026), 「Disabled Facilities Grants」, GOV.UK, 최종검색일: 2026.06.04.
- Agarwal, S., Driscoll, J. C., Gabaix, X., and Laibson, D. I.(2009), 「The Age of Reason: Financial Decisions over the Life-Cycle with Implications for Regulation」, Brookings Papers on Economic Activity, 2009(2), pp. 51-117.
- Mather, M.(2006), 「A Review of Decision-Making Processes: Weighing the Risks and Benefits of Aging」, in National Research Council Committee on Aging Frontiers in Social Psychology, Personality, and Adult Developmental Psychology, Carstensen, L. L. and Hartel, C. R. eds., When I'm 64, Washington, DC: National Academies Press.
- Park, K. A.(2022), 「Better Housing: FHA Title I Property Improvement Loans」, Cityscape, 24(3), pp. 361-376.

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

부록

