

석사학위논문

베이비부머의 주택연금 가입에 대한
세대간 인식차이 연구

2014년

한성대학교 부동산대학원
부동산 개발 및 관리 전공
김 여 원

석사학위논문
지도교수 백성준

베이비부머의 주택연금 가입에 대한
세대간 인식차이 연구

A study on differences in perception between generations for joining reverse mortgage of baby boomers

2013년 12월 일

한성대학교 부동산대학원
부동산 개발 및 관리 전공
김 여 원

석사학위논문
지도교수 백성준

베이비부머의 주택연금 가입에 대한
세대간 인식차이 연구

A study on differences in perception between generations for joining reverse mortgage of baby boomers

위 논문을 부동산학 석사학위 논문으로 제출함

2013년 12월 일

한성대학교 부동산대학원
부동산개발및관리전공
김 여 원

김여원의 부동산학 석사학위논문을 인준함

2013년 12월 일

심사위원장 _____ 인

심 사 위 원 _____ 인

심 사 위 원 _____ 인

국 문 초 록

베이비부머의 주택연금 가입에 대한 세대간 인식차이 연구

한성대학교 부동산대학원

부동산개발 및 관리 전공

김 여 원

급속히 노령화가 진행되면서 퇴직정년은 단축되고 은퇴시기가 빨리 찾아와 과거에 비해 노후준비가 더욱 중요시되고 있다. 그러나 저성장과 금융위기 이후의 저금리 상황으로 베이비부머들이 노후생활비를 마련하는 데 더 어려움을 겪고 있다. 은행예금과 적금이 대안이 되지 못하고 있어서, 베이비부머가 보유한 부동산자산을 활용할 필요성이 커지고 있는데, 특히 소유한 주택을 활용한 소득확충 방안의 마련이 중요해졌다.

역모기지(주택연금)제도는 자신이 거주하던 주택에서 계속 살고 싶어하는 노인의 욕구를 충족시키면서, 주택에 묶여 있는 자금을 유동화시킬 수 있는 수단으로 고안되었다. 우리나라에서는 주택을 담보로 노후 생활비를 연금방식으로 제공받을 수 있도록 제도화되어 이미 시행 중에 있으며, 베이비부머의 은퇴가 본격적으로 시작되면서 그 중요성도 커지고 있다.

본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 한 가족(세대)을 구성하고 있는 베이비부머와 에코부머의 주택에 대한 소유, 상속에 대한 인식 등의 차이를 규명함으로써 베이비부머의 주택연금 가입에 미칠 시사점을 도출하였다. 또한 어떤 요인들이 주택연금 가입결정에 있어서 영향력이 큰지도 알아보았다.

연구 방법으로는 국내외 문헌과 연구 자료를 고찰하고 설문조사를 통해 실

증적으로 분석하는 방법을 채택하였다. 연구의 공간적 범위는 서울특별시와 경기도 등 수도권으로 한정하여 한 가족을 이루는 부모집단과 자녀집단을 대상으로 설문조사하였다.

선행연구와 자료들을 종합해 보면, 우리나라 주택연금은 2007년 7월 출시 이후 가입자가 계속 증가하는 추세에 있다. 한편 60세 이후 노년층들의 설문에서는 자녀에게 주택을 상속하지 않겠다는 응답이 2010년 20.9%에서 2012년 21.3%, 2013년 25.7%로 갈수록 높아지는 것으로 나타나서 앞으로 주택연금 가입이 늘어날 것이 예측된다. 특히 우리나라 베이비부머는 자녀 교육비와 결혼비용마련, 주택대출상환 등으로 본인들의 노후는 제대로 준비를 하지 못한 상태에서 노후를 맞고 있고, 자녀세대는 취업난 등으로 경제적 어려운 시기를 겪고 있다. 자녀세대로부터 부양받는 것을 기대하기 힘들게 되면서 노후 생활비 마련을 위해 베이비부머의 보유 주택이 활용될 가능성이 높다.

본 연구는 베이비부머의 주택연금가입에 대한 세대 간의 인식차이를 살펴보기 위해 경제적인 요인, 가족왕래여건, 상속여부 요인, 주택소유인식, 그리고 주택부동산 시장요인으로 구분하여 설문조사하였다. 첫째 경제적인 요인 중 ‘충분한 결혼비용 준비’, ‘목돈의 감당여부’, ‘주택연금 가입필요’ 등이 부모와 자년간의 인식차이가 존재하는 것으로 나타났다. 자녀들이 보다 더 부정적인 판단을 보였다. 둘째 가족왕래여건 요인 중 ‘주택연금을 통한 동일생활권 희망’ 등이 부모와 자년간의 인식차이가 나타났다. 자녀세대가 더 높게 나타났으며 부모에게 의존이 필요한 자녀들의 성향이 나타났다. 셋째 상속여부요인 중 ‘경제적 지원을 통한 주택구입’은 부모가 높게 응답했고, ‘주택연금으로 인해 상속이 어려워져도 괜찮음’에서는 자녀가 높게 응답을 했다. 넷째 주택소유인식 요인 중 ‘주택연금으로 인한 소유권 없어짐’은 부모와 자녀 모두에게서 높게 나타났다. 이는 주택연금제도의 긍정적인 측면이라고 볼 수 있다. 다섯째 주택부동산 시장 요인 중 ‘향후 주택가격의 하락’에 대해서는 부모와 자녀 모두 높게 응답하였다. 자산증대보다는 주택연금을 활용하는 것이 더 낫다고 판단한 것을 알 수 있다.

본 연구는 한 가족을 이루는 베이비세대 부모와 에코부머 자녀를 대상으로 주택연금에 대한 인식차이를 규명하여 시사점을 제공하였지만 이미 주택연금

을 수령하고 있는 사람들을 직접적으로 연구하지 못한 한계점이 있다. 또한 지금 당장 일어날 문제는 아니지만 주택연금 가입으로 인하여 주택시장의 수요와 공급에 미칠 영향에 대한 조사와 연구는 부족하여 추후 과제로 남겨둔다.

【주요어】 주택연금, 연금가입결정, 베이비부머, 에코부머, 세대간 인식차이

목 차

I. 서 론	1
1.1 연구의 배경과 목적	1
1.2 연구의 범위와 방법	5
1.2 선행연구 고찰	7
II. 이론적 고찰	9
2.1 베이비부머	9
2.2 에코부머	19
2.3 주택연금	30
III. 연구설계 및 가설	38
3.1 연구문제 및 가설	38
3.2 조사 대상 및 자료 수집 방법	39
IV. 연구결과 및 해석	42
4.1 자료분석	42
4.2 가설의 검정	44
4.3 회귀분석	50
4.4 가설검정 종합	52

V. 결 론	54
5.1 연구결과의 요약 및 시사점	54
5.2. 연구의 한계와 향후 연구 방향	56
참고문헌	58
부 록	61
ABSTRACT	65

표 목 차

〈표 2-1〉 베이비부머 교육정도별 분포	10
〈표 2-2〉 에코부머 출생연도별 및 산업 대분류별 취업인구	24
〈표 2-3〉 주택연금 개요	31
〈표 2-4〉 주택연금 신규가입 및 보증공급 현황(월별)	34
〈표 3-1〉 연구문제의 가설	38
〈표 3-2〉 설문지 구성	41
〈표 4-1〉 조사 대상의 인구 통계적 분포	42
〈표 4-2〉 베이비부머의 부모 및 자녀 분포	43
〈표 4-3〉 조사 대상의 보유자산의 정도 분포	44
〈표 4-4〉 경제적여건 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과	45
〈표 4-5〉 가족왕래여건 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과	46
〈표 4-6〉 상속여부 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과	47
〈표 4-7〉 주택소유인식 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과	48
〈표 4-8〉 주택부동산시장 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과	49
〈표 4-9〉 주택연금제도 활용여부에 대한 t-검정 결과	50
〈표 4-10〉 부모집단의 회귀모형에 대한 분산분석표	50
〈표 4-11〉 부모집단의 주택연금에 대한 다중회귀분석	51
〈표 4-13〉 자녀집단의 주택연금에 대한 다중회귀분석	52
〈표 4-14〉 주택연금 가입에 가설검정 종합	53

그 립 목 차

〈그림 2-1〉 베이비부머 인구 분포	10
〈그림 2-2〉 베이비부머 지위별 취업인구	11
〈그림 2-3〉 베이비부머 1인가구 성별 및 출생연도별 분포	12
〈그림 2-4〉 베이비부머 세대구성 분포	12
〈그림 2-5〉 베이비부머 지역별 가구	13
〈그림 2-6〉 베이비부머 점유 형태별 가구	14
〈그림 2-7〉 베이비부머 거쳐 유형별 가구	14
〈그림 2-8〉 베이비부머와 에코부머 수도권 거주 비율	15
〈그림 2-9〉 에코부머 인구 구조	20
〈그림 2-10〉 에코부머 인구 분포	21
〈그림 2-11〉 에코부머 교육정도별 분포	22
〈그림 2-12〉 에코부머 혼인 상태별 분포	22
〈그림 2-13〉 에코부머 기혼 여성의 초혼 연령	23
〈그림 2-14〉 에코부머 초혼 출생아 수	23
〈그림 2-15〉 에코부머 주택유형	28
〈그림 2-16〉 에코부머 점유유형	29
〈그림 3-1〉 연구모형	39

I. 서론

1.1 연구의 배경과 목적

1.1.1 연구의 배경

젊은 시절에는 열심히 일하고 노후에는 안정적이고 편안함 삶을 누리고 싶은 것은 모든 사람의 바람일 것이다. 그러나 우리나라 중장년층의 경우, 노후의 경제적 기반이 취약하여 사회 문제로 대두되고 있다. 최근 우리나라의 경제 및 사회상황은 ‘저성장’, ‘저금리’, ‘고령화’로 설명된다.

베이비부머들이 직면한 노년, 노후, 정년, 은퇴 등의 현실은 매우 척박하다. 적자생존, 승자독식의 신자유주의가 지배하면서 사회 안전망은 부실해졌고 노후 책임은 고스란히 개개인의 숙제가 됐다. 노후자금은 생활자금과 직결돼 있는데 일자리 증가를 통한 꾸준한 근로소득과 안정적인 자산소득의 확보 기반이 흔들리고 있다. 경제적인 상황뿐만 아니라 가족 및 사회 내에서의 갈등도 고조되고 있다. 한평생 ‘회사인간’으로 살아온 베이비부머는 회사 이외엔 마땅히 그들만의 공간과 의지처가 없다. 일자리를 잃었을 때 가족갈등이 분출되는 이유이며, 실직과 은퇴로 인한 가족붕괴는 시간문제다.

고령화 추세를 보면, 현재 우리나라는 급격한 출산율 저하와 의료기술 발달 등에 따른 수명 연장으로 인구 고령화의 속도가 급속도로 진행되고 있다(통계청(2006)). 특히 2000년에 65세 이상의 고령자가 전체 인구의 7.2%에 해당하는 339만 명을 넘어섬에 따라서 이미 고령화 사회에 진입했으며, 2018년에는 고령사회로 진입할 것으로 예상된다. 이처럼 고령화가 가속화되면서 퇴직 정년은 단축되고 은퇴시기가 빨리 찾아오면서 과거에 비해 노후준비가 더욱 중요시 되고 있다.¹⁾

1) 박누리·홍형욱·이현정(2011), 「베이비부머의 주택연금에 대한 인식 및 이용의사」, 『한국주거학회 학술발표대회 논문집』, 2011 v.1(춘계), 290.

한편 급속한 고령화 속도로 인해 경제성장 속도는 느려지고 저성장 징후가 뚜렷해지고 있다. 한국경제가 저성장 기조 속에 정책과 투자 결정은 느려지고 (slow), 산업 근로자는 늙어가고(old), 일본과 중국 사이에 끼어(sandwiched) 좀처럼 활로를 찾지 못하고 있다.²⁾ 우리나라는 1983년~1992년간 평균 경제성장률이 9.7%를 기록, 세계 평균 경제성장률 3.5%보다 2.8배 높았던 호경기를 구가했지만 2000년대 들어 한국의 경제속도가 지속적으로 하락하면서 이제 우리나라 경제성장률은 세계 성장률을 밀돌고 있다. 2003년~2012년 우리나라 평균 경제성장률 3.16%로 세계 평균 경제성장률 3.83%보다 0.22%포인트 뒤졌고, 미국, 일본, 독일 등 선진 9개국이 국민소득 2만 달러에서 3만 달러로 도약하는데 평균 9.6년이 소요된 것에 비해 한국은 2007년 2만 1천 590달러에서 2013년 4월 현재 2만 3천 113달러로 2만 달러 이후 5년 동안 1천 600달러도 오르지 못하고 있다.

저성장으로 인해 취업구조도 변하고 있다. 2011년 15세~29세 취업자가 전체 취업자에서 차지하는 비중은 16%로 10년 전인 2001년 22.3%보다 6.3%포인트 떨어졌고 30세~39세 취업자 비중은 28.6%에서 23.9%로 4.7%포인트 줄었다. 반면 50세~59세 취업자 비중은 13.7%에서 21%로 7.3%포인트, 60세 이상은 9.6%에서 11.9%로 2.3%포인트, 40세~49세는 25.8%에서 27.3%로 1.5%포인트 높아졌다. 취업구조 고령화와 함께 베이비부머의 퇴직이 가시화될 경우 노동력 공백과 이로 인한 피부양자 수도 급증할 것으로 보인다.

이와 같은 저성장과 세계적 금융위기로 인한 저금리는 고령자들의 생활에 영향을 미쳐 노후생활비를 마련을 위해 은행 예금과 적금이 대안이 되지 못하고 연금생활자들의 생활 역시 갈수록 어려워지고 있다. 고령화 현상으로 인해 생긴 개인의 경제적 문제는 노후에 접어든 사람들의 삶의 질에 엄청난 영향을 끼친다. 정년퇴직이나 은퇴 후 소득은 급격히 줄어들지만, 지출은 상대적으로 덜 감소하여 노후생활은 더욱 힘들어진다.³⁾

2) 연합뉴스(2013), 2013년 11월 4일자 기사.

3) 김영훈(2008), 「노후생활보장을 위한 주택연금 이용 의향에 영향을 미치는 요인 연구」, 강남대학교 사회복지전문대학원 박사학위 논문, 1.

우리나라 노인계층은 주택은 갖고 있으나 가용소득은 부족한(house-rich, but cash-poor) 전형적인 현상을 나타내고 있어, 소유한 주택을 활용한 소득 확충 방안 마련이 중요한 실정이고 주택을 담보로 노후 생활비를 연금방식으로 제공받을 수 있는 주택연금제도가 그 대안으로 여겨진다. 또한 주택연금제도는 자신이 거주하던 주택에서 계속 살고 싶어 하는 노인의 욕구를 충족할 수 있으며 여러 연구에서 이 제도의 이용은 빈곤을 벗어나게 해준다는 결과도 제시되고 있어(kutty, 1998; 김안나, 2007; 강성호·김경아 2008) 노후소득보장을 위한 여러 가지 장점을 갖고 있다.⁴⁾ 특히 베이비부머는 총자산에서 부동산 비중이 거의 80%를 육박하는데, 그 대부분이 살고 있는 집이기 때문에 팔아서 노후 생활비를 쓸 수도 없는 상황이다. 따라서 주택연금을 통하여 집 자체를 유동화할 필요가 있다는 것이다.⁵⁾

한국주택금융공사의 2013년 10월 보도자료에 의하면 10월 한달간 553명이 신규로 가입하였다. 이는 9월에 비해 가입건수 62.2%(341건→553건), 보증금액은 58.6%(3,864억원→6,128억원) 늘어났다. 이는 주택상속에 대한 인식이 변화하고 있는 가운데 주택연금이 안정적인 노후생활비 확보수단이라는 공감대가 부모와 자녀세대에 확산되고 있기 때문이다.⁶⁾

주택은 은퇴 후에 안정적으로 거주할 곳을 제공해 주며 주택을 보유하고 있을 경우, 보유하지 않았을 경우에 드는 주택관련비용(예를 들면 임대료 등)을 절감해 주고 추후 주택연금 등의 형태로 유동화할 수 있는 자산이 되므로 (James & Sharpe, 2007) 은퇴에 있어 중요한 역할을 한다. 한편 다른 양상의 연구결과도 존재한다. 선진국의 경우 주택을 처분하여 더 작은 집으로 옮기려 하지 않으며(Venti and Wise, 1989; 1990; Venti and Wise, 1991), 또한 역모기지 제도 이용이 가능할지라도 현재 소비를 늘릴 목적으로 역모기지를 쉽게 선택하지 않았다는 것이다.⁷⁾

4) 이선형·김영훈(2009), 「노후준비를 위한 경제적 의사결정에 가족이 미치는 영향」, 『한국가족자원경영학회지』, Vol.15 NO.4, 170-171.

5) 미래에셋은퇴연구소(2011), 『은퇴와 투자 30호』.

6) 한국주택금융공사, 『2013년 10월 보도자료』.

7) Venti, S. F. and D. A. Wise(1991), "Aging and the Income Value of Housing Wealth" *Journal of*

국내에서 수행된 주택연금제도 의향에 관한 선행연구(Chen and Jensen, 1985; Leviton, 2001; 유선종·구본영, 2005; 김선주·유선종, 2006; 최은희, 2006; 김진철, 2007; 김영훈, 2008; 한국주택금융공사, 2008)를 살펴보면, 주로 성별이나 연령, 배우자유무, 소득 및 지출, 주택가격 등 인구·사회 및 경제적인 변수와 이용의향과의 관계를 살펴보는 연구가 주로 이루어졌으며, 그 외에 노후생활비예측, 노후생활불안도, 주택상속의향과 이용의향과의 관계를 살펴보는 연구가 일부 이루어져 왔다.⁸⁾ 그러나 자녀와 관련한 부분과 노후준비 상태는 주택연금 가입결정에 영향을 미칠 것으로 예상되나, 아직까지 관련 연구는 드문 실정이다.

지난 2012년 대선에서 보았듯이 20~30대와 50~60대의 표가 확연히 갈라섰다. 보수의 안정을 추구하는 세대와 진보의 개혁을 원하는 세대 간의 인식 차이가 드러났다. 그중에서 가장 확연하게 나타난 것은 주택 부동산 정책을 보는 관점의 차이가 날 것으로 생각되어 이 연구를 하게 되었다. 특히 같은 주거 공간에서 생활을 하는 부모세대인 베이비부머와 그들의 자녀세대인 에코부머간의 주택연금에 대한 인식의 차이에 대한 연구를 최초로 시작하게 되었다.

1.1.2 연구의 목적

본 연구는 주택연금제도에 대한 베이비부머와 에코부머의 인식의 차이에 대한 연구와 주택의 소유 및 주택 상속에 대한 가치관의 변화, 그리고 구성원간의 주택 연금에 대한 인식의 차이 등을 연구함으로써 선행연구와 차별성을 두었다.

또한 본 연구는 선행연구를 바탕으로 한 가족(세대)으로 구성하고 있는 베이비부머와 에코부머의 주택에 대한 소유, 상속에 대한 인식 등의 차이를 규

Public Economics 44: 371-397.

8) 이선형, 김영훈(2009), 「수도권 노인의 주택연금제도 이용의향에 관한 연구」, 『한국인구학』, Vol.32 No.3, 74-75.

명하고 이를 통해 주택공급 및 수요정책에 미칠 시사점을 도출하고자 한다. 그리고 어떤 요인들이 주택연금 가입결정에 큰 영향을 미치는지 알아보았다.

1.2 연구의 범위와 방법

1.2.1 연구의 범위

본 연구에 적용된 공간적 범위는 서울특별시와 경기도 등 수도권 거주자로 한정하였으며⁹⁾, 서울 및 수도권 거주자들을 주 대상으로 주택연금 가입결정 요인에 대한 부모와 자녀간의 인식 차이를 규명하고자 한다.

1.2.2 연구의 방법

본 연구에서는 주택연금제도와 관련된 국내외 문헌과 연구 자료를 분석하여 통합적인 체계로 정리하고, 실증적 연구를 위한 연구모형과 가설을 도출한다. 실증분석을 위해서는 주택연금 가입결정에 대한 부모와 자녀 집단의 인식 차이를 살펴보기 위한 설문조사를 실시하였다.

1.2.2.1 연구 방법의 절차

본 연구는 주택연금 가입결정에 요인에 대한 부모와 자녀 세대간의 인식차이를 다음과 같은 방법으로 분석하고자 한다.

첫째, 기존문헌 연구와 각종 자료를 통하여 주택연금 특징을 알아보고, 주택연금의 가입결정에 관하여 조사하였다.

둘째, 주택연금제도의 중점적 연구 대상의 공간적 범위인 서울 및 수도권

9) 주택연금제도의 대상은 전국이지만, 인구의 절반 이상이 몰려 있는 수도권을 중심으로 연구를 진행하더라도 그 결과에 대해 의미를 부여할 수 있을 것으로 판단한다.

거주자 중 한 가족을 이루는 부모집단 및 자녀집단 등을 대상으로 설문을 통해 주택연금 가입 결정요인에 대한 인식차이에 대하여 살펴보았다.

1.2.2.2 설문지 내용 및 분석방법

설문지 내용은 조사대상자의 경제적 여건 및 인식의 차이를 알아보기 위해 크게 5가지로 구분을 하였고, 경제적 여건에 7문항, 가족왕래여건에 3문항, 상속여부에 3문항, 주택소유인식에 5문항, 그리고 주택연금 제도 활용 여부는 1문항으로 하여 전체 24개 문항으로 진행한다.

분석방법은 빈도분석을 통한 t-검정으로 상호간의 인식 차이를 규명하고, 회귀분석으로 주택연금 가입여부에 영향을 주는 변수를 찾는 분석도 진행한다.

1.2.2.3 연구방법의 차별성

본 연구의 차별성은 기존의 선행 연구가 베이비부머, 에코부머 각자 진행된 반면, 본 연구는 한 가족을 구성 하고 있는 부모 자녀를 대상으로 하였다는 것이다. 특징은 가족배경, 사회배경, 경제배경으로 살펴보았으며, 가족구성원을 이루고 있는 가족 배경의 기초가 되는 주택을 부모의 노후에 사용할 노후 생활비 마련 목적의 주택연금에 대한 차이를 도출하였다. 가족 구성원간의 갈등의 소지가 있는 부모의 자산소유로 발생하는 상속과 주택소유, 주택연금에 대한 인식 차이와 기존 연구들에서 잘 다루지 않았던 항목인 상속과 주택연금에 대한 인식을 포함하였다.

1.2 선행연구 고찰

베이비부머와 에코부머의 주택연금 가입에 대한 선행연구는 크게 세 가지 방향에서 이루어지고 있다. 첫째는 베이비부머에 대한 선행연구이다. 베이비부머의 정의 및 사회, 경제적 특성 연구가 제시되었다.¹⁰⁾ 그리고 베이비부머 은퇴 이후의 노후준비에 주택연금의 중요성에 대해서 밝혔다.¹¹⁾ 베이비부머의 부동산 자산의 편중으로 주택연금을 통한 자산유동화의 필요성을 밝혔다.¹²⁾ 그리고 베이비부머의 주택연금 선택결정요인으로 성별이나 연령, 배우자 유무, 소득 및 지출, 주택가격 등 인구·사회 및 경제적인 변수에 의한 연구가 제시되었다.¹³⁾ 둘째는 에코부머에 대한 선행연구이다. 김지은·변서경(2013) 주택은 투자의 목적이 아니라 거주공간으로 인식하며 안전하고 편리한 주거 형태를 선호한다. 그리고 에코부머는 서울 강남을 가장 선호하는 것으로 나타났다.¹⁴⁾ 또한 에코부머는 과중한 빚을 지고, 생활고, 취업난 등이 복합적으로 맞물려서 어려움이 가중되는 세대라고 밝혔다.¹⁵⁾ 셋째는 주택연금에 대한 선행연구이다. 유선종·구본영(2005)은 주택연금이 도입되기 전 역모기지의 도입과정에 대한 연구로 2004년 신한은행이 시장 선점을 위하여 신상품을 개발·판매하였으나 역모기지 대출 기간을 한정하는 바람에 실패하였다고 밝혔다. 주택공사(HF)는 주택연금 가입 이유로 ‘자녀에게 도움을 받고 싶지 않아서’(87.0%)로 가장 높게 나타냈으며, ‘노후생활에 필요한 돈을 준비할 다른 방법이 없어서’(85.7%)로 그 다음을 차지한 것으로 나타났다. 그리고 주택연금 가입자 수는 증가하며 나이가 젊을수록 주택상속에 대한 인식이 낮아지는 것으로 밝혔다.¹⁶⁾

이와 같이 선행연구에서는 베이비부머 및 에코부머의 주택연금에 대한 다

10) 통계청(2012), 「베이비부머 및 에코부머 인구 사회적 특성분석」.

11) 박누리·홍형욱·이현정(2011), 「베이비부머의 주택연금에 대한 인식 및 이용의사」, 『한국주거학회 학술발표대회 논문집』.

12) 미래에셋은퇴연구소(2011), 「은퇴와 투자 30호」.

13) 이선형·김영훈(2009), 「수도권 노인의 주택연금제도 이용의향에 관한 연구」.

14) 김지은·변서경(2013), 「에코부머 주택수요 특성 분석」, 『주택산업연구원』.

15) 데일리리언(2013), 스팟뉴스팀, 2013년 10월 16일자.

16) 한국주택금융공사(2013), 「2013년 주택연금 수요실태 조사」.

양한 주제의 연구가 진행이 되었지만, 직접적으로 한 가족(세대) 안에 있는 베이비부머와 에코부머 간의 주택연금에 대한 인식 및 그 외 여러 가지 주제에 대한 분석은 부족하였다.

본 연구는 실제 한 세대 안에서 살고 있는 부모세대인 베이비부머와 자식세대인 에코부머의 주택연금에 대한 인식의 차이를 밝히고 그 외 경제적 여건, 가족왕래여건, 상속여부, 주택소유인식, 주택부동산 시장 등에 대한 상호간 인식차이를 밝히는 데 연구의 차별성이 있다.

Ⅱ. 이론적 고찰

2.1 베이비부머

2.1.1 베이비부머의 개념

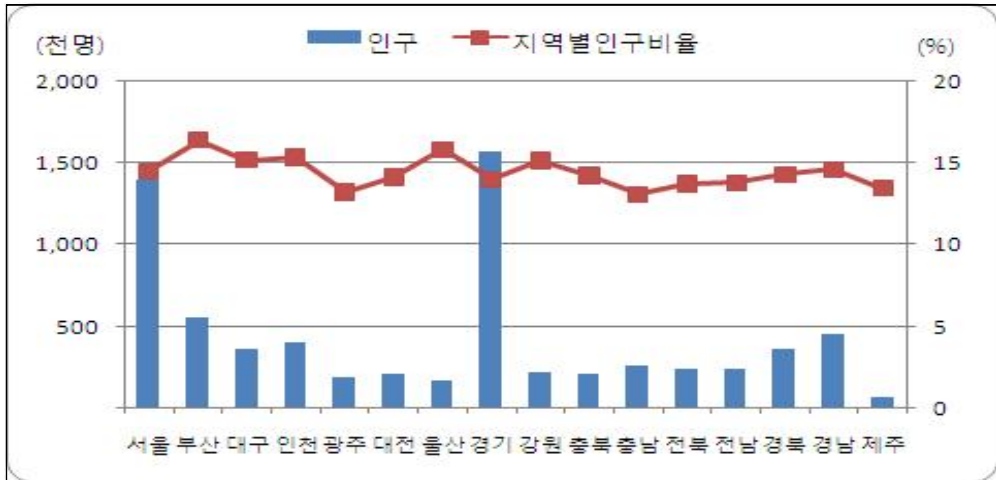
베이비붐은 미국에서 처음 사용된 용어다. 미국 내에서는 총인구 2억6천여 만명 중 29%를 차지하는 거대 인구집단으로, 세계대전이 끝난 1946년부터 1965년 사이에 출생한 사람들을 가리킨다. 베이비붐 현상은 미국에서만 볼 수 있는 것은 아니다. 다른 나라에서도 20세기 초 식민주의의 팽창으로 발발한 제2차 세계대전에 따라 베이비붐 현상을 볼 수 있었다. 일본에서는 ‘단카이세대’라고 일컫는다.¹⁷⁾

2.1.2 베이비부머 정의

베이비부머는 1955년~1963년까지 9년에 걸쳐 태어난 세대를 일컫는 말로, 2010년 11월 1일 현재 그 수는 약 695만 명으로 우리나라 총인구(4,799만 명)의 14.6%를 차지하고 있다¹⁸⁾ 베이비부머는 남자 346만명(49.8%), 여자 349만명(50.2%)으로 여자가 3만명 더 많다. 695만명중 50세(1960생)가 87만명(12.5%)으로 가장 많으며, 48세 12.3%, 49세 12.2% 순으로 나타났다. 지역별 분포를 보면 경기도가 157만명(22.6%)으로 가장 많으며, 서울 140만명(20.1%), 부산 56만명(8.0%), 경남 46만명(6.6%)순이다. 각 지역별 인구 대비로 보면 부산이 16.4%로 가장 높다. 울산이 15.9%, 인천이 15.4%순으로 나타난다.

17) 이용석·박환용(2013), 「베이비부머의 특성에 따른 주택유형 선택 변화 연구」, 『주거환경』, Vol.11 No.1, 161.

18) 통계청(2010), 인구주택총조사.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-1〉 베이비부머 인구 분포

교육정도는 고등학교 311만명(44.7%)으로 가장 많으며, 중학교 17.3%, 대학교(4년제) 15.8%순으로 나타난다. 교육받은 단계가 올라갈수록 남자가 더 많다.

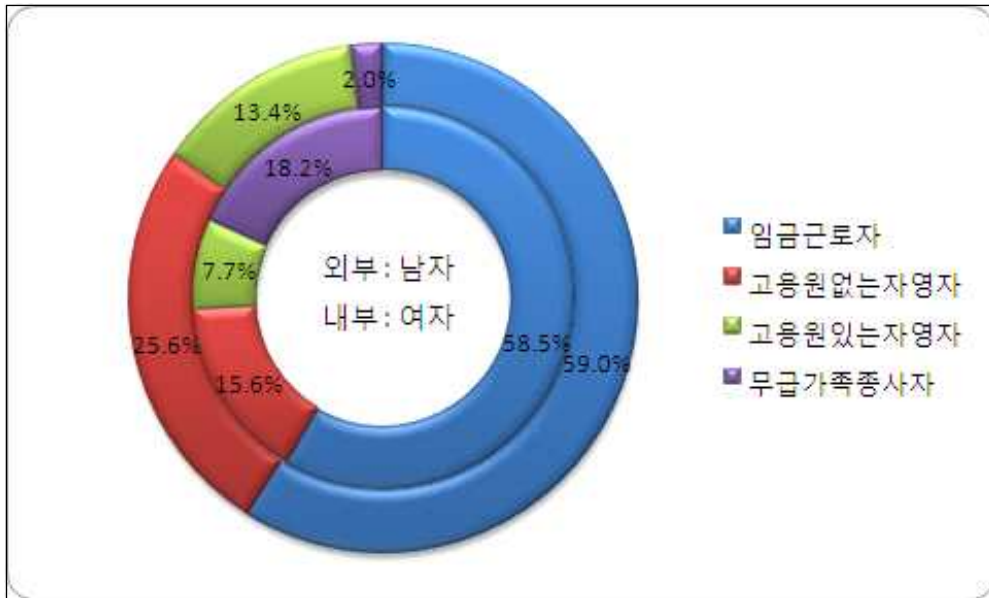
〈표 2-1〉 베이비부머 교육정도별 분포

(단위:천명, %)

교육정도		미취학	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교 (4년제)	대학원 (석사)	대학원 (박사)
계	6,950	58	659	1,200	3,106	524	1,096	225	82
	(100.0)	(0.8)	(9.5)	(17.3)	(44.7)	(7.5)	(15.8)	(3.2)	(1.2)
남 자	3,462	24	228	461	1,489	322	709	162	66
	(100.0)	(0.7)	(6.6)	(13.3)	(43.0)	(9.3)	(20.5)	(4.7)	(1.9)
여 자	3,488	34	431	739	1,617	202	386	63	16
	(100.0)	(1.0)	(12.3)	(21.2)	(46.3)	(5.8)	(11.1)	(1.8)	(0.5)
성 비		99.3	71.7	53.0	62.4	92.1	183.6	254.9	418.1

주) 재학 및 중퇴는 해당 교육정도에 포함

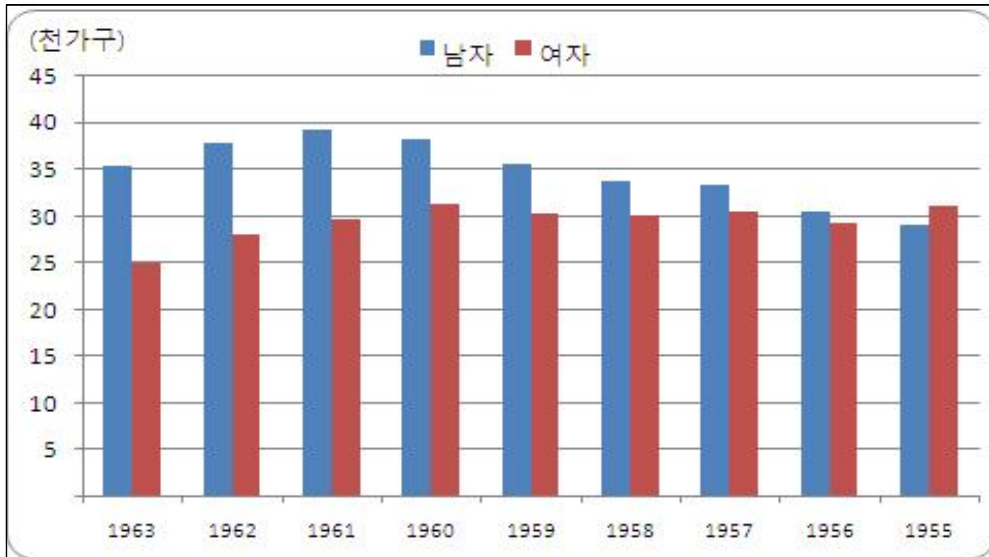
직업별 대분류별 취업인구는 장치기계조작 및 조립종사자가 75만명(15.1%)으로 가장 많고, 전문가 및 관련 종사자 65만명(13.1%)순이다. 여성인 경우에는 숙박 및 음식점 종사자가 많다. 종사상 지위별 근로형태는 임금근로자가 293만명(58.8%)으로 가장 많다. 고용원 없는 자영자가 108만명(21.6%), 고용원 있는 자영자 55만명(11.1%)순이다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-2〉 베이비부머 지위별 취업인구

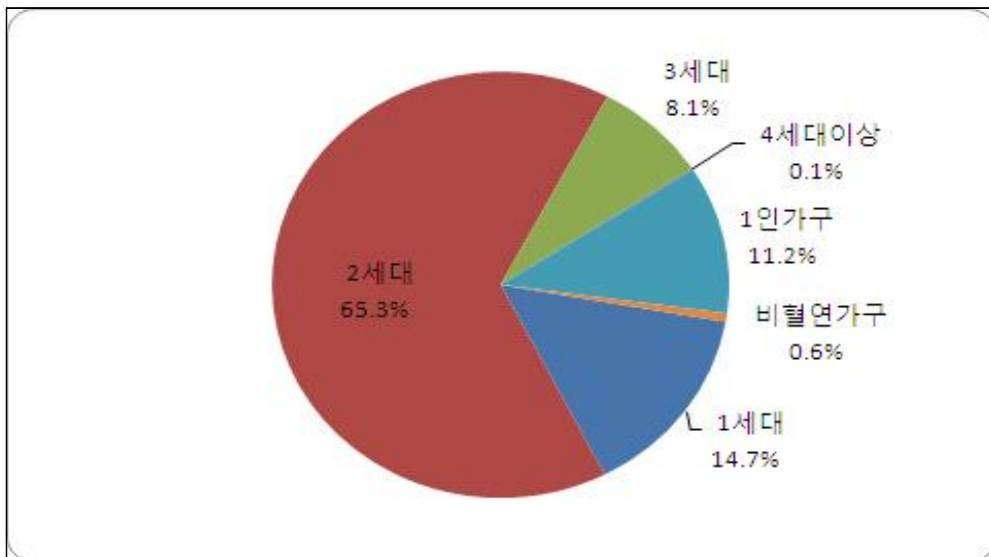
1인 가구 현황은 총 58만 가구이며, 이중 50세(1960년생)가 7만 가구로 가장 많다. 49세 6만 9천 가구, 51세 6만 6천가구순이다. 1인 가구 중 47~54세는 남자가 더 많고, 55세는 여자가 더 많다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-3〉 베이비부머 1인가구 성별 및 출생연도별 분포

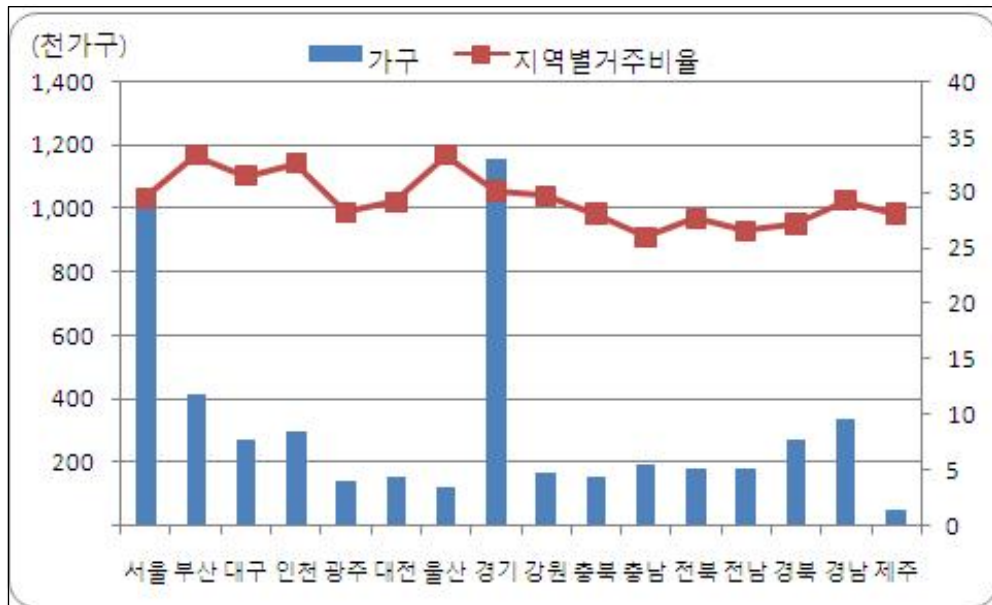
베이비부머가 있는 515만 가구의 세대구성은 2세대 가구가 336만 가구(65.3%)로 가장 많으며, 1세대 가구 14.7%, 1인 가구 11.2%순이다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-4〉 베이비부머 세대구성 분포

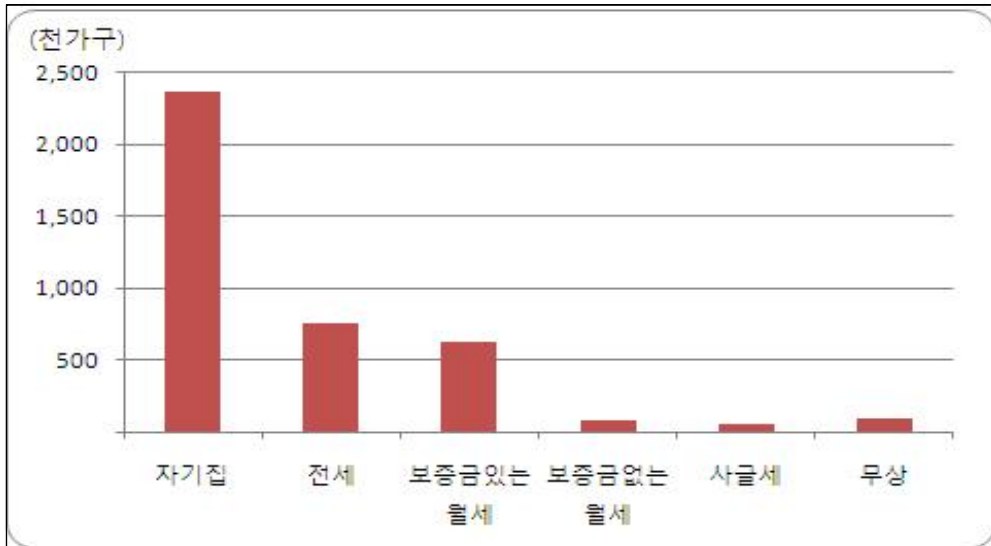
지역별로 베이비부머는 경기지역이 115만 가구로 가장 많으며, 서울 103만 가구, 부산 42만 가구, 경남 34만 가구 순이다. 각 지역별 가구 대비 베이비부머가 있는 가구 비율은 부산이 33.4%로 가장 높고, 울산 33.3%, 인천 32.7%순으로 나타났다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-5〉 베이비부머 지역별 가구

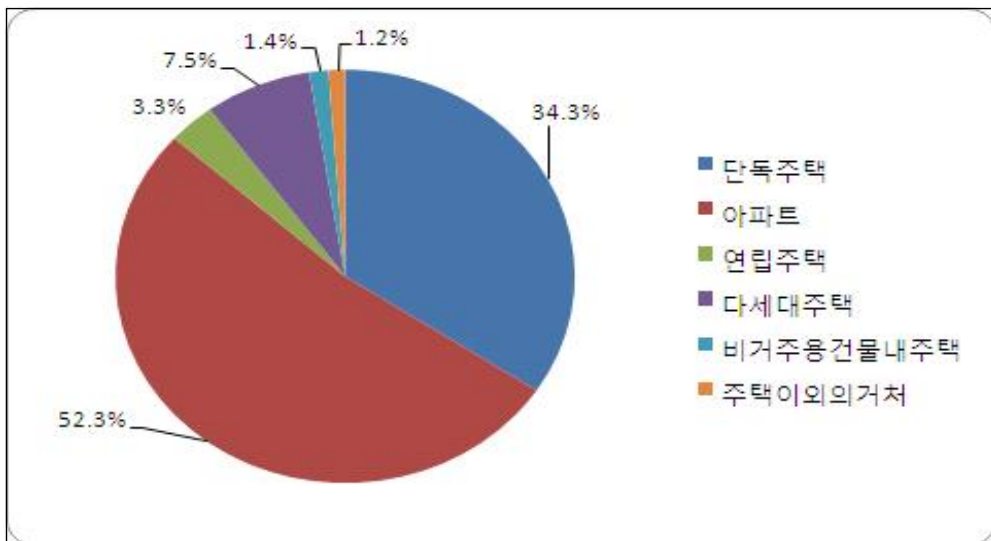
베이비부머가 가구주인 가구의 점유형태는 자기집에 거주하는 비율이 59.6%로 가장 높고, 전세 19.1%, 보증금 있는 월세 15.9%순이다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-6〉 베이비부머 점유 형태별 가구

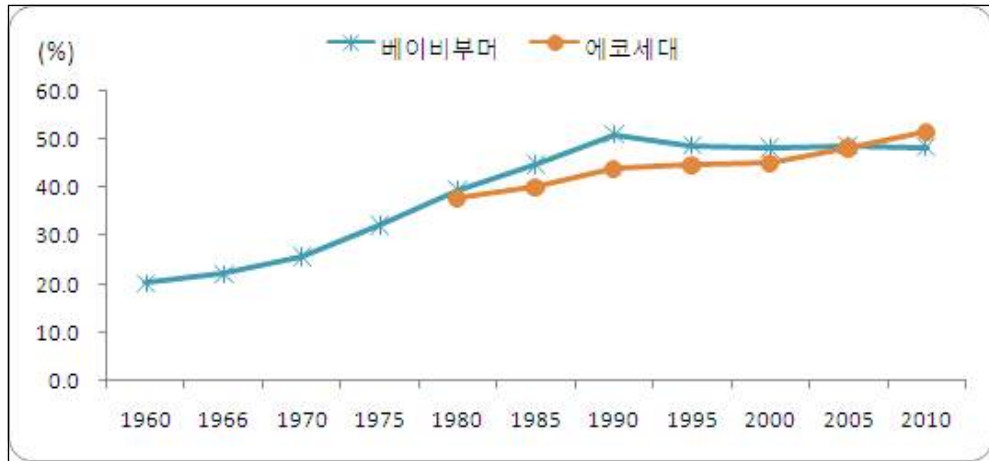
거처의 유형을 보면 아파트에 거주하는 비율이 52.3%로 가장 높고, 단독주택 34.3%, 다세대주택 7.5% 순이다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-7〉 베이비부머 거처 유형별 가구

베이비부머가 가구주인 가구의 거주층을 보면 지상층에 거주하는 비율이 96.6%로 가장 높으며, 지하 3.2%, 옥탑 0.2% 순이다. 인구주택총조사로 본 1960년도부터 2010년도까지의 베이비부머의 수도권(서울, 인천, 경기)거주비율은 1990년(51.1%)까지 계속 증가하다가 이후 감소 추세를 보인다. 연령별로 보면 나이가 많을수록 수도권에 거주하는 비율이 낮아진다.¹⁹⁾



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-8〉베이비부머와 에코부머 수도권 거주 비율

2.1.3 우리나라 베이비부머의 특성

베이비부머는 본격적으로 80~90년대 본격적으로 부동산에 투자하기 시작하였는데, 이때부터 교육에 대한 중요성을 인식하고 자식 교육을 위해 강남지역에 투자를 하면서 부동산 붐이 일어나기도 했다.²⁰⁾ 이제 베이비부머는 50대 초·중반의 고령층이 되어 본격적으로 은퇴가 시작되며, 이에 새로운 일자리나, 연금 등을 이용한 노후 생활을 준비를 하고 있다. 또한 이들의 건강상태에 따라 국민건강보험 재정운영이 달라지고, 이세대의 은퇴시기와 방법에 국민연금 재정 운영이 달라지는 등 한국 베이비부머 세대의 경험과 특성은 매우 복잡하게 나타난다. 현재 베이비부머의 삶은 정리해고와 명예퇴직으로

19) 통계청(2012.8.2.) 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

20) 이종상(2007), 「베이비부머의 노후 생활에 관한 연구」, 한양대학교 행정대학원 석사학위 논문.

직장을 떠나 영세 자영업자로 속속 편입하고, 자녀와 함께 일자리를 찾고 있다. 또한 자녀학자금과 결혼자금, 가계대출, 그리고 소득이 줄면서 하우스 푸어(House Poor) 혹은 렌트푸어(Rent Poor)로 전환되고 있다²¹⁾.

그러나 우리나라 노동시장에서 중고령자를 위한 노동시장 수요는 매우 부족한 실정으로 베이비 붐 세대가 은퇴하게 될 경우 이들의 경제적 어려움이 예상된다. 또한 1998년 시작된 국민연금의 경우 50세 이상의 중고령자가 노후 소득 보존효과를 기대할 수 있는 가입기간은 평균 8.8년에 불과한 실정이다. 개인연금 가입비율도 3~4%에 불과해 노후 대책이 충분치 못하다.²²⁾ 이렇듯 고령층의 노후 준비가 시급한 상황이지만 대부분의 베이비부머 자산이 부동산자산으로 구성되어 있어 주택을 소유하고 있으나 지속적인 소득 수준이 없는 경우 주택을 담보로 노후 생활비를 연금으로 지원하는 역모기지 제도가 노후 생활의 경제적 불안감을 해소하는 방안으로 활용될 소지가 매우 높다.

2.1.4 우리나라 베이비부머의 은퇴 특성

한국 베이비부머 세대는 지난 2년 동안 전반적으로 삶의 질이 저하된 것으로 나타났다. “2차 한국 베이비부머 연구 보고서”에 의하면 2년 전에 비해 베이비부머들의 소득이 줄었고 자녀관련 비용과 보건 의료비 지출이 늘어났다. 베이비부머의 약 66%정도는 18세 이상 성인 자녀와 함께 살고 있지만, 이들 자녀들의 65%가 미취업 상태로 나타났다. 은퇴 후 삶을 대비하는 경제적 준비도 취약했다. 개인연금, 공적연금, 기업연금 등의 노후 소득보장 체계를 모두 갖춘 비율은 약 14%였으며, 은퇴 후 생활비 충당을 위해 저축과 금융투자를 준비하는 비율은 21%에 불과한 실정이다. 베이비부머 대다수는 금융지식 및 재테크관련 지식이 거의 없는 것으로 나타났으며, 재테크 관련 지식을 교육 받은 베이비부머는 8%정도 인 것으로 나타나 교육면에서도 매우

21) 국민일보.(2013), 2013년 1월 7일 기사

22) 나일주·임찬영·박소화(2008), 「한국 베이비 붐 세대의 은퇴 대비를 위한 정책 방향 설정」, 『한국노인복지학회 논문집』, 42(0), 151-173.

위험한 수준인 것으로 나타났다. 또한 예비노인(1948년생부터 1954년 출생자) 1,407명의 대한 자료를 수집하여 분석한 결과 베이비부머 세대들은 대다수 미혼자녀와 같이 사는데 비해 예비노인은 부부나 예비노인 1인만으로 구성된 가구가 절반에 육박하였으며 장기적으로 노인만으로 구성된 가구가 늘어날 것으로 예측되어진다. 높은 실업률, 대량 은퇴, 계속되는 부동산 경기 침체, 자영업자의 급증과 몰락 등 거시지표 상으로 나타나는 한국사회의 모습 속에 투과된 지난 2년간 베이비부머의 삶이 그리 녹록치 않았음은 물론, 이들 삶의 변화의 방향성이 다소 희망적이지 못하다는 점에서, 이에 대한 보다 체계적이고 실질적인 정책적 개선 대책이 절실하다.²³⁾

베이비부머 세대의 은퇴가 본격화되면서 이들의 소득보장 역시 사회문제가 된다. 전체 베이비부머 세대 중 연금을 받을 수 있는 경우는 34%에 불과하며, 월 평균 수령액도 45만원 수준이며,²⁴⁾ 베이비부머의 노령연금수급 전망은 1960년에 출생한 연령집단이 2022년에 노령연금을 수급하는 비율은 46.1%로 절반에도 못 미치며, 특히 여성들은 22.9%만 노령연금을 수급하게 될 것으로 노후준비는 상당히 열악하다.²⁵⁾

가장 최근 자료인 국민연금연구원(2013)의 추정연구에 의하면 베이비부머가 속한 50대 가구주의 평균 자산은 약 4억 200만원이지만 이중 유동성이 낮은 실물자산의 비중이 74.5%에 달하였다. 전월세 보증금을 제외하면 금융자산은 9,000여만원에 불과한 반면, 50대의 부채는 7,939만원으로 전 연령대에서 가장 많은 것으로 추정되었다. 게다가 경제활동상태별 노후준비수준을 분석한 결과에서는 사적연금이나 공적연금에 가입하지 않은 무연금인 경우가 전체의 56.7%에 달했다. 그리고 연금을 받는 베이비부머의 경우도 생활이 넉넉지 않을 것으로 전망했다. 국민연금 등 공적연금을 10년 이상 가입한 베이비부머를 대상으로 추정한 결과, 수급개시 시점에서 받을 기대연금액은 남성은 월 51만 7,203원, 여성은 월 34만 8,440원에 불과했다.²⁶⁾

23) 서울대·메트라이프생명(2013), 『제2차 한국베이비부머 연구 보고서』.

24) KBS(2010), 12월 24일자 기사.

25) 국회입법조사처(2011), 「이슈와 논점 제251호」, 『베이비부머 은퇴이후 소득보장』.

26) 국민연금연구원(2013), 『패널자료를 이용한 노후소득원 추정』

한편, 사적연금에 해당하는 개인연금보험의 2003년~2012년 현황을 분석한 결과, 2012년의 1건당 월평균 가입액이 43만 5천원으로 2003년 41만 7천원과 비교해 큰 변화가 없었다.²⁷⁾ 또한 퇴직금을 연금으로 받는 사람은 극소수였다. 퇴직 연금 지급조건(만55세)에 맞는 1,575명을 삼성생명에서 분석한 결과 퇴직금을 연금으로 받는 사람은 단 3명(0,2%)에 그쳤다. 삼성생명 은퇴연구소 이윤재 연구원은 “이런 결과는 안정적인 노후 대비라는 퇴직연금제도의 취지가 무색해지고 있다는 의미”라면서 “퇴직연금의 75%이상을 연금으로 받도록 의무화하는 영국의 경우를 참고해 연금식 수령에 대한 세제 혜택을 늘릴 필요가 있다”고 강조했다. 베이비부머의 퇴직금이 확정기여형 가입자의 경우 1인당 퇴직급여가 1,000만원을 조금 넘었으며, 전체 평균도 3,103만원에 불과했다. 이처럼 퇴직금이 빈약한 것은 많은 가입자들이 퇴직금을 중간정산 받았기 때문으로 퇴직금 취지에 맞지 않게 주택구입자금등의 이유로 일시금으로 소진한 경우가 많고, 기업규모가 적을수록 퇴직급여가 낮아 중소기업 근로자들의 노후준비상황은 더욱 취약한 것으로 나타났다.²⁸⁾

중고령자를 위한 노동시장 수요는 매우 부족한 실정으로 베이비 붐 세대가 은퇴하게 될 경우 이들의 경제적 어려움 역시 예상된다. 또한 1998년 시작된 국민연금의 경우 50세 이상의 중고령자가 노후 소득 보존효과를 기대할 수 있는 가입기간이 평균 8.8년에 불과한 실정이며, 개인연금 가입비율도 3~4%에 불과해 노후 대책이 충분치 못한 상황이다.²⁹⁾ 이렇듯 고령층의 노후 준비가 시급한 상황이지만 대부분의 베이비부머의 자산이 높은 실물자산으로 구성되어 있다는 점에서 주택을 소유하고 있으나 지속적인 소득 수준이 없는 경우 주택을 담보로 노후 생활비를 연금으로 지원하는 역모기지 제도가 노후 생활의 경제적 불안감을 해소하는 방안으로 활용되고 있다.

27) 삼성생명(2013), 『2003년~2012년 개인연금보험 현황』.

28) 삼성생명은퇴연구소(2011) 『베이비부머 퇴직급여실태분석』

29) 나일주·임찬영·박소화(2008), 『한국 베이비 붐 세대의 은퇴 대비를 위한 정책 방향 설정』, 『한국노인복지학회 논문집』, 42(0), 151-173.

2.1.5 소결

베이비부머는 1955년~1963년까지 9년에 걸쳐 태어난 세대를 말한다. 2010년 11월 현재 약 695만명으로 우리나라 총인구(4,799만명)의 14.6%를 차지한다. 현재 직장에서 은퇴가 시작이 되며 제2의 인생을 맞이하고 있다. 베이비부머가 가구주인 가구의 점유형태는 자기집에 거주하는 비율이 59.6%로 가장 높게 나타났다.

지역적으로는 경기도가 157만명으로 가장 많으며, 서울이 140만명으로 나타났다. 각 지역별 인구 대비로는 부산이 16.4%로 가장 높다.

베이비부머 중 연금을 받을 수 있는 경우는 34%에 불과하며 월 평균 수령액도 45만원 수준으로 나타났다. 자녀학자금과 결혼자금, 가계대출, 그리고 소득이 줄어들면서 하우스푸어 혹은 란트푸어로 전환되고 있다.

2.2 에코부머

2.2.1 에코부머의 개념 및 정의

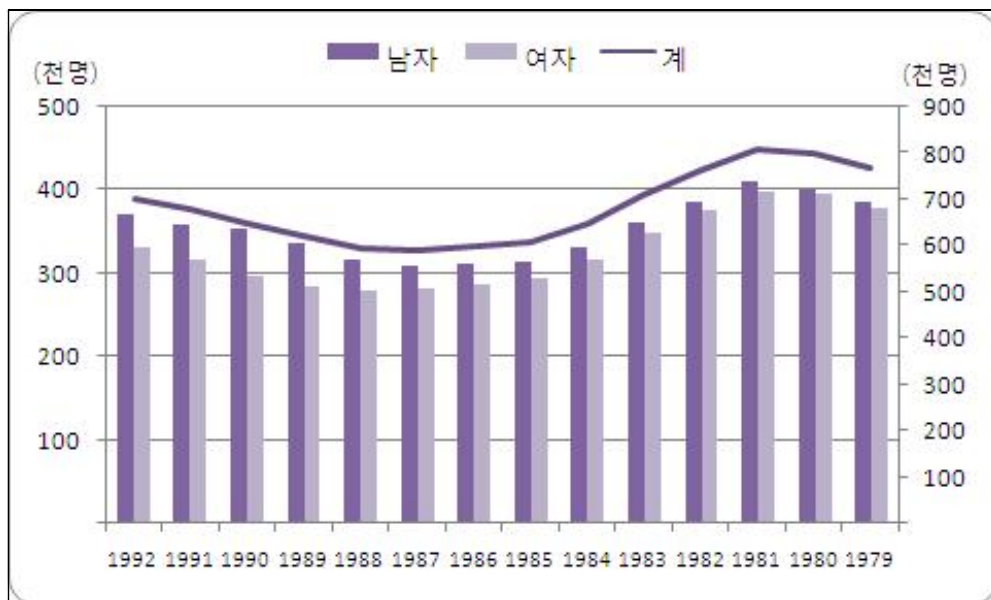
통계청 자료에 의하면 에코부머는 베이비부머가 낳은 자녀로 정의를 하였고, 1955년~1963년에 출생한 베이비부머 여성을 기준으로 자녀의 출생연도별 분포를 보면, 1983년생이 60만명(7.97%)으로 가장 많았고, 1979~1992년생이 베이비부머가 낳은 전체자녀에 대한 연도별 비율이 3% 이상이며, 이 연도 출생아 중 어머니가 베이비부머인 비율이 30%이상 이었다.³⁰⁾ 1979년~1992년 자녀를 모두 합하면 전체 베이비부머 자녀의 82.8%가 된다. 따라서 에코부머의 선정은 1979년~1992년생으로 한다.

30) 에코부머는 인구의 재상산 관점에서 정의된 용어이기 때문에 이번 자료에서는 베이비부머 여성을 기준으로 이들의 자녀를 에코부머로 보았다.

2.2.2 에코부머의 인구통계적 특성

한국전쟁 이후 베이비부머가 메아리(echo)처럼 다시 출생 붐을 일으켰다는 의미에서 에코부머라고 부른다. 에코부머는 대기업 수출 중심 정책의 성공에 따른 과실, 즉 국내총생산 및 1인당 국민 총소득 증가 등 경제 급성장기를 경험하며 성장하였다. 2003년 카드사 사태, 2008년 글로벌 금융위기 등의 경제적 불안 여파 속에서 경제활동기에 진입을 함. 부모세대인 베이비부머가 축적한 부와 자녀교육열에 의한 적극적 지원 하에 유년기, 학령기 등 성장기를 거치게 된다.

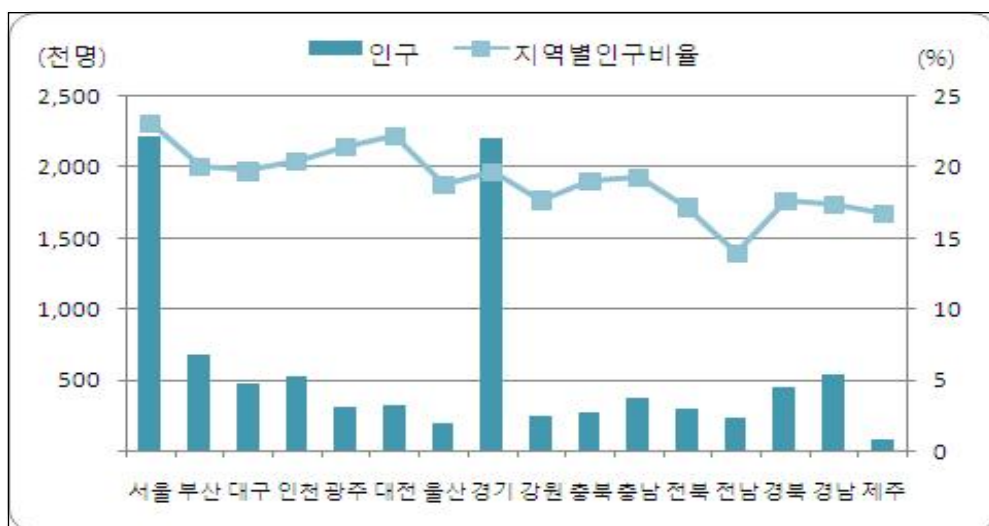
에코부머는 954만명으로 전체인구의 19.9%를 차지한다. 베이비부머 세대와 에코부머를 합하면 전체 인구의 34.4%가 된다. 남자 495만명(51.9%), 여자 459만명(48.1%)로 남자가 36만명 더 많다. 에코부머는 954만명중에 1981년생이 81만명(8.5%)으로 가장 많으며, 30세 8.4%, 31세 8.0%순으로 나타났다. 성비는 20세(119.0), 21세(118.1), 19세(113.6)순으로 높게 나타남.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-9〉 에코부머 인구 구조

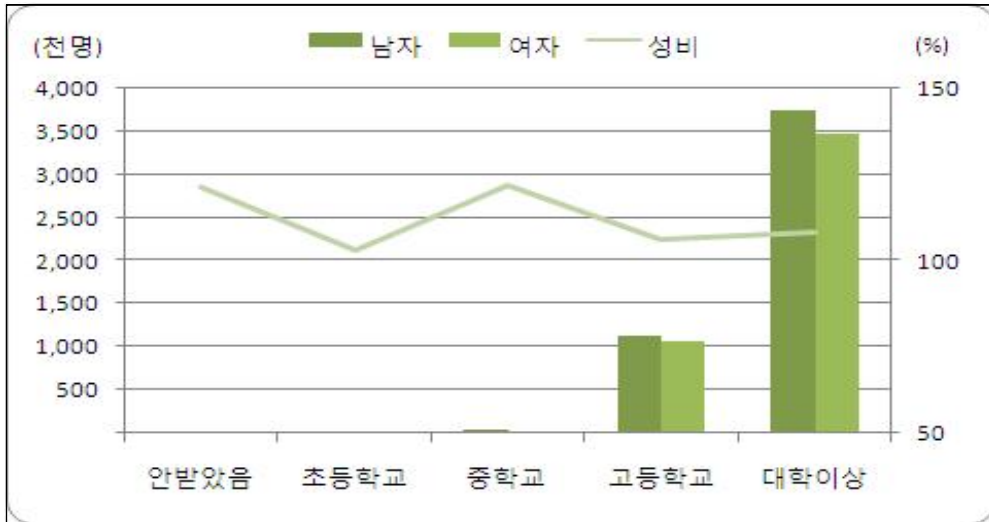
지역별 분포는 서울이 223만명(23.3%)으로 가장 많았으며, 경기 221만명(23.1%), 부산 68만명(7.1%), 경남 54만명(5.7%)순으로 나타났다. 각 지역별 인구대비로 보면 서울이 23.1%로 가장 높고, 대전이 22.2%, 광주가 21.4%로 나타났다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-10〉 에코부머 인구 분포

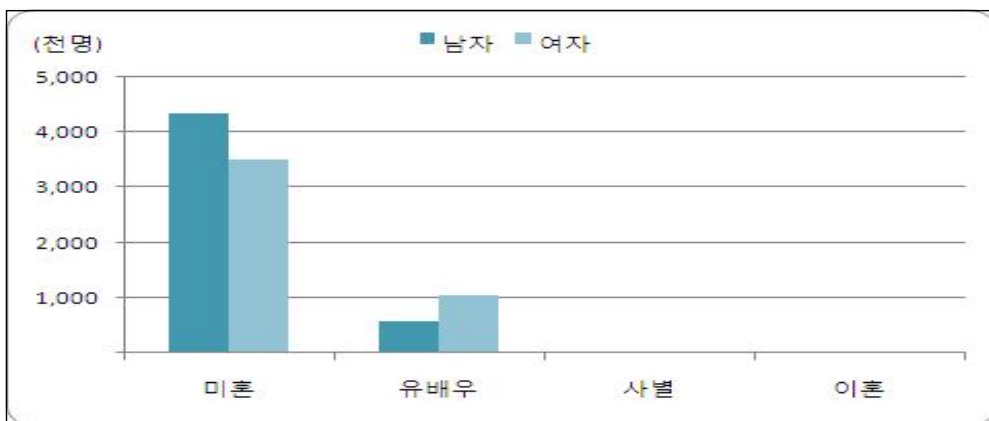
교육정도는 대학교(4년제)가 434만명(45.5%)으로 가장 많으며, 대학(4년제 미만)26.8%, 고등학교 23.3%순으로 나타났다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-11〉 에코부머 교육정도별 분포

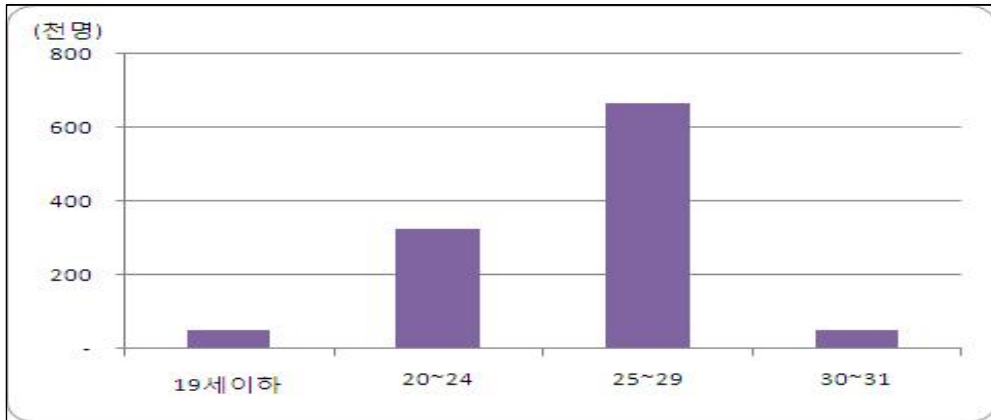
혼인상태를 살펴보면 미혼이 82.4%로 가장 많고, 배우자 있음 17.1%, 이혼 0.4%순으로 나타났다. 미혼은 남자가 많고, 배우자 있음, 사별과 이혼은 여자가 많다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-12〉 에코부머 혼인 상태별 분포

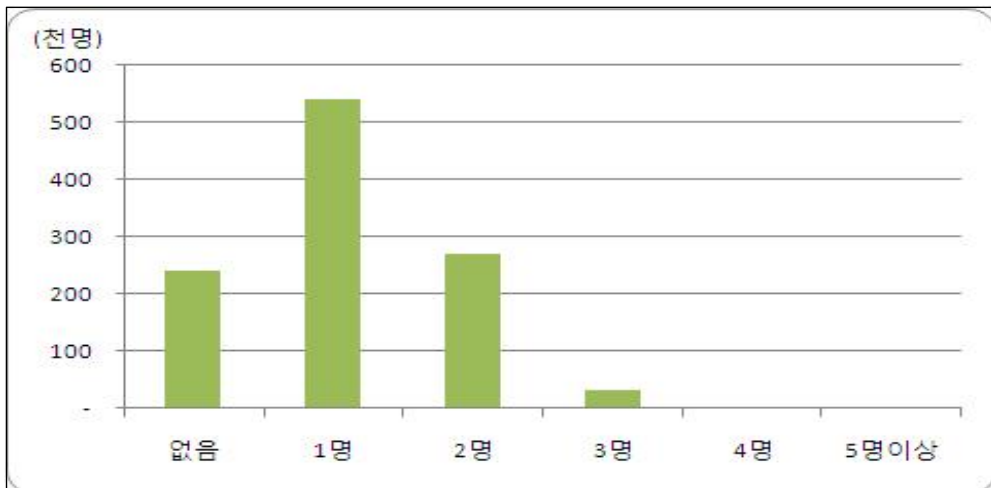
기혼여성 평균 초혼연령은 25.3세로 나타났다. 기혼여성의 초혼연령 분포는 25~29세가 61.1%로 가장 높고, 20~24세 29.7%, 30~31세 4.7%순으로 나타났다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-13〉 에코부머 기혼 여성의 초혼 연령

에코부머의 기혼여성 평균 출생아 수는 1.10명이고, 1명 자녀를 출산한 여성(49.7%)가 가장 많고, 2명(24.6%), 3명(3.0%)순으로 나타났다.



*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

〈그림 2-14〉 에코부머 초혼 출생아 수

직업 대분류별 취업인구는 전문가 및 관련 종사자가 139만명(30.0%)으로 가장 많고, 사무종사자 112만명(24.1%), 판매종사자 57만명(12.2%) 순으로 나타났다. 연령별 취업인구는 22세 미만은 서비스업 종사자가, 22세 이상은 전문가가 많았다. 산업 대분류 취업인구는 제조업이 90만명(19.4%)으로 가장 많고, 도매업 및 소매업 73만명(15.7%), 교육서비스업 49만명(10.5%) 순으로 나타났다. 종사자 지위별 근로형태는 임금근로자가 417만명(89.9%)으로 가장 많고, 고용원 없는 자영업자가 23만명(4.8%), 고용원 있는 자영업자가 12만명(2.7%) 순으로 나타났다.

〈표 2-2〉 에코부머 출생연도별 및 산업 대분류별 취업인구

(단위:천명, %)

출생 연도	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	1979
계	53 (100.0)	94 (100.0)	104 (100.0)	145 (100.0)	193 (100.0)	239 (100.0)	298 (100.0)	352 (100.0)	424 (100.0)	491 (100.0)	548 (100.0)	582 (100.0)	569 (100.0)	545 (100.0)
A	1 (1.2)	1 (0.7)	1 (1.0)	1 (0.9)	2 (0.8)	2 (0.9)	2 (0.8)	2 (0.7)	3 (0.8)	4 (0.7)	4 (0.7)	5 (0.9)	5 (0.8)	5 (0.9)
B	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.1)
C	12 (22.3)	13 (13.3)	15 (14.5)	23 (15.6)	31 (15.9)	41 (17.1)	53 (17.6)	62 (17.5)	80 (18.9)	100 (20.4)	117 (21.3)	123 (21.2)	117 (20.6)	113 (20.7)
D	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.1)	0 (0.1)	0 (0.1)	0 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	2 (0.3)	2 (0.4)	3 (0.5)	3 (0.5)	3 (0.6)
E	0 (0.1)	0 (0.1)	0 (0.1)	0 (0.1)	0 (0.1)	0 (0.2)	0 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.3)	1 (0.3)
F	1 (2.0)	1 (1.4)	1 (1.3)	3 (2.1)	4 (2.2)	6 (2.5)	8 (2.8)	11 (3.2)	17 (4.0)	20 (4.1)	25 (4.5)	28 (4.8)	30 (5.2)	31 (5.8)
G	10 (18.4)	20 (21.2)	21 (20.0)	26 (18.0)	33 (17.3)	38 (16.0)	48 (16.2)	55 (15.7)	66 (15.5)	77 (15.7)	82 (14.9)	86 (14.8)	86 (15.1)	80 (14.7)
H	1 (1.4)	1 (1.1)	1 (1.3)	3 (1.8)	4 (2.0)	5 (2.1)	7 (2.2)	8 (2.3)	10 (2.4)	12 (2.5)	14 (2.6)	17 (2.9)	18 (3.1)	18 (3.2)
I	14 (27.4)	27 (28.1)	22 (21.6)	23 (16.1)	25 (12.8)	24 (10.2)	24 (8.1)	24 (6.8)	24 (5.8)	26 (5.2)	28 (5.0)	28 (4.8)	29 (5.1)	26 (4.8)
J	1 (1.1)	2 (1.6)	2 (2.1)	4 (2.8)	6 (3.2)	9 (3.6)	12 (4.2)	17 (4.8)	22 (5.1)	26 (5.2)	29 (5.3)	30 (5.2)	28 (4.9)	25 (4.7)
K	0 (0.8)	1 (0.8)	2 (1.6)	3 (2.0)	4 (2.3)	7 (3.1)	12 (3.9)	16 (4.5)	21 (4.9)	24 (5.0)	26 (4.8)	28 (4.9)	27 (4.8)	26 (4.8)

출생 연도	1992	1991	1990	1989	1988	1987	1986	1985	1984	1983	1982	1981	1980	1979
L	0 (0.6)	0 (0.4)	1 (0.5)	1 (0.6)	1 (0.6)	2 (0.7)	2 (0.7)	3 (0.8)	4 (0.9)	4 (0.9)	6 (1.0)	7 (1.1)	7 (1.2)	7 (1.2)
M	1 (1.5)	1 (1.5)	3 (2.9)	6 (3.9)	9 (4.5)	11 (4.8)	18 (5.9)	24 (6.9)	30 (7.0)	35 (7.2)	38 (6.9)	41 (7.0)	38 (6.7)	36 (6.7)
N	2 (4.1)	4 (3.8)	4 (3.6)	6 (4.1)	9 (4.5)	10 (4.2)	11 (3.8)	13 (3.6)	15 (3.6)	16 (3.3)	19 (3.5)	20 (3.4)	18 (3.2)	18 (3.2)
O	0 (0.5)	1 (0.9)	2 (1.6)	2 (1.7)	4 (2.2)	5 (2.1)	7 (2.3)	9 (2.7)	12 (2.9)	17 (3.4)	22 (4.0)	24 (4.2)	26 (4.6)	26 (4.8)
P	4 (6.9)	11 (11.2)	13 (12.1)	15 (10.1)	20 (10.4)	27 (11.2)	34 (11.4)	41 (11.8)	47 (11.0)	50 (10.2)	56 (10.2)	58 (9.9)	56 (9.9)	54 (9.9)
Q	1 (2.3)	3 (3.3)	6 (6.1)	14 (9.8)	24 (12.4)	31 (12.8)	36 (12.0)	39 (11.1)	42 (10.0)	45 (9.1)	45 (8.1)	45 (7.8)	41 (7.3)	38 (7.0)
R	3 (5.2)	6 (5.9)	5 (4.7)	6 (4.3)	8 (4.0)	9 (3.6)	10 (3.2)	9 (2.7)	11 (2.6)	12 (2.3)	12 (2.2)	13 (2.2)	12 (2.2)	11 (2.0)
S	2 (3.6)	4 (3.8)	5 (4.6)	8 (5.5)	8 (4.4)	11 (4.4)	12 (4.1)	15 (4.2)	17 (4.0)	20 (4.0)	22 (4.0)	24 (4.1)	24 (4.2)	24 (4.4)
기타	0 (0.6)	1 (0.8)	1 (0.5)	1 (0.5)	1 (0.3)	1 (0.3)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)	1 (0.2)

*출처: 통계청(2012), 『베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성분석』.

에코부머 1인 가구는 총 100만 가구이며, 이중 1981년생이 11만 가구로 가장 많으며, 28세 10만 9천가구, 30세 10만 3천 가구 순으로 나타났다. 1인 가구중 19~22세는 여자가 더 많고, 18세 및 23~31세는 남자가 더 많다.

지역별로 에코부머가 있는 가구는 서울이 150만 가구로 가장 많으며, 경기 145만 가구, 부산 46만 가구, 인천 36만 가구 순으로 나타났다. 에코부머의 수도권 거주비율은 계속 증가추세를 보인다. 2010년도에는 에코부머 전체 인구대비 51.6%로 나타났다. 연령별로 나이가 많을수록 수도권에 거주하는 비율이 높았다.

2.2.3 에코부머의 사회경제적 특성

에코부머는 그 어떤 세대보다도 사회진입에 고통스러운 시련을 겪고 있다. 취업, 신용, 주거의 3중고로 연애, 결혼, 출산 등 세 가지를 포기하는 ‘삼포세

대'라는 말이 등장하고 취업시장의 수요자와 공급자간 학력의 미스매치 현상으로 심각한 취업난을 겪고 있다. 또한 대학 이상 졸업자의 취업률 악화로 인해 학자금 대출 상황이 어려워지고 연체자 증가 및 신용 유의자 급증, 높아진 주거비용으로 인해 독자적 주거생활이 어려워지고 결혼을 어렵게 하는 요인으로 작용하고 있다.

이런 에코부머는 경제난으로 인하여 20대 후반의 미혼비율이 급증하여 가정을 이루기 어렵게 되어 인구감소 추세 감소화 현상이 나타나며, 소비 집단의 소비가 제대로 이루어지지 않아 내수 침체의 장기화 예상이 되고, 세대 간 일자리 갈등 문제 심화와 자녀의 경제적 의존으로 인해 부모세대의 경제적 궁핍화 가능성이 대두 된다.

에코부머의 자산에 대한 가치관은 부동산 보다는 금융자산을 통한 자산 축적 가능성을 상대적으로 높게 보고 있으며, 내집 소유도 좋지만 쾌적하다면 전·월세도 괜찮다는 거주 중심의 주거관을 보유하고 있다. 자녀교육 및 지원과 관련한 가치관 측면에서는 부모 세대에 비해 몰입 정도가 극히 낮은 특성을 보인다. 또한 에코부머 10명중 6명은 빚더미와 취업난에 시달리고 있다. 교육부의 조사에 따르면 연간 등록금은 4년제 기준으로 평균 626만 7000원인 것으로, 졸업 때까지 2506만 8000원이 필요하다. 여기에 생활비, 교재비, 학원비 등이 더해지면서 졸업까지 최소 4000만원 정도가 필요한 셈이다. 에코부머 62.3%가 금융부채를 안고 있는 것으로 조사됐다. 이는 10명중 6명이 빚을 지고 사는 것으로 나타났다. 즉 생활고 취업난 등이 복합적으로 맞물려서 어려움이 가중되는 세대라고 본다.³¹⁾

2.2.4 에코부머의 소득 및 주거 특성

2010년 인구주택총조사를 기준으로 취업자는 6,449,000명으로 20~34세의 취업률은 63.0%이다. 에코부머의 직업 대분류별 취업인구는 전문가 및 관련

31) 데일리언(2013), 2013년 10월 16일자 기사

종사자가 139만명(30.0%)으로 가장 많았으며, 사무종사자 112만명(24.1%), 판매종사자 57만명(12.2%)순으로 나타났다. 연령별 취업인구는 22세 미만은 서비스업 종사자가, 22세 이상은 전문가가 많았다. 에코부머의 산업 대분류별 취업인구는 제조업이 90만명(19.4%)으로 가장 많았고, 도매 및 소매업 73만명(15.7%), 교육서비스업 49만명(10.5%)으로 나타났다. 남자의 경우 베이비부머 및 에코부머 모두 제조업에 종사하는 사람이 제일 많았고, 여자의 경우에는 교육서비스업이 가장 많았다. 종사상 지위별 근로형태에서는 임금 근로자가 417만명(89.9%)으로 가장 많았고, 고용원 없는 자영자가 23만명(4.8%), 고용원 있는 자영자 12만명(2.7%)순으로 나타났다.³²⁾

취업자의 월평균 임금은 2011년 현재 203.7만원으로 전년(2010년: 189.5만원)대비 7.5% 증가했다. 남성은 224.9만원으로 7.6% 증가 했고, 여성의 경우에는 177.3만원으로 6.0% 증가를 하였다. 월 소득 300만원 이상은 남성 19.1%로 여성 5.4% 보다는 남성의 고임금 비율이 더 높게 나타났다. 학력별로 차이는 고졸이하는 대졸이상 임금의 83.5%로 학력이 고임금에 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 300만원 이상 고임금 비중은 대졸이상이 18.0%로 가장 높게 나타났고, 전문대졸(9.6%), 고졸이하(9.0%)에 비해서는 대졸 학력이 1배 정도 높게 나타났다.³³⁾

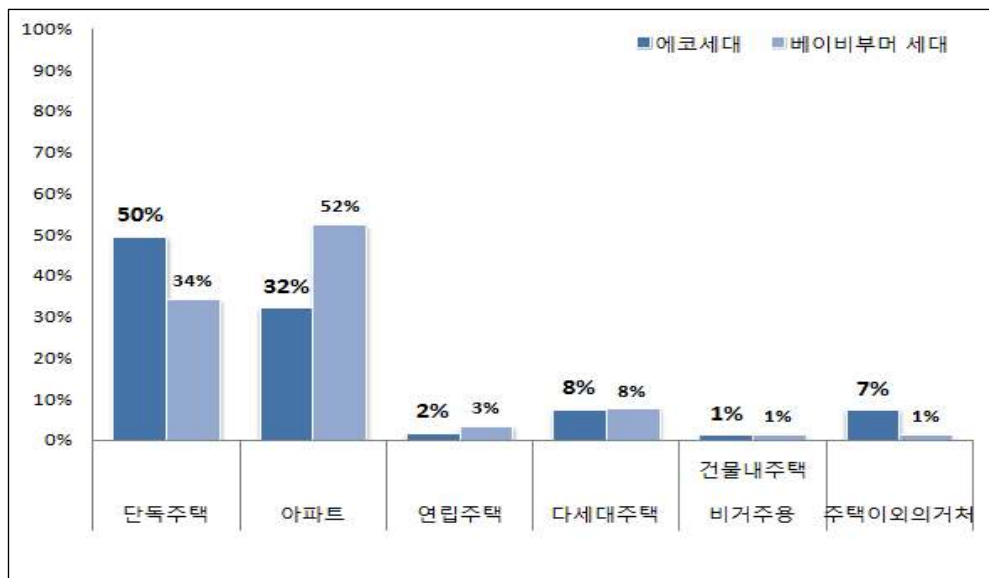
거주형태에서는 에코부머는 대부분 부모와 동거를 하는 것으로 나타났다. 에코부머가 있는 627만 가구의 세대 구성은 2세대 가구가 411만 가구(65.7%)로 가장 많았으며, 1인 가구 16.0%, 1세대 가구 8.5% 순서이다. 지역별로는 서울이 150만 가구로 가장 많았으며, 경기 145만 가구, 부산 46만가구, 인천에 36만 가구가 거주하고 있다.

에코부머의 앞으로 주택구매의사에 관한 설문결과 에코부머 70%는 앞으로 주택을 살 의사가 있으며, 30%는 주택을 살 의사가 없다고 응답했다. 에코부머에게 주택은 투자의 수단이 아닌 거주공간으로 인식함. 기혼가구주는 전용

32) 통계청(2010), 『2010년 인구주택총조사』

33) 한국고용정보원 www.keis.or.kr

60~85㎡이하의 중형 아파트를 선호하고, 미혼가구주와 1인가구는 전용 40~60㎡이하의 소형주택 전세 거주를 희망했으며, 단독, 다가구, 연립, 다세대 보다는 오피스텔과 같은 안전하고 편리한 주거형태를 선호한다. 장기적으로는 자가 구매 의사가 있으며, 아파트를 선호하고, 주택규모는 전용 60~85㎡이하의 중형주택을 가장 많이 선호한다.³⁴⁾



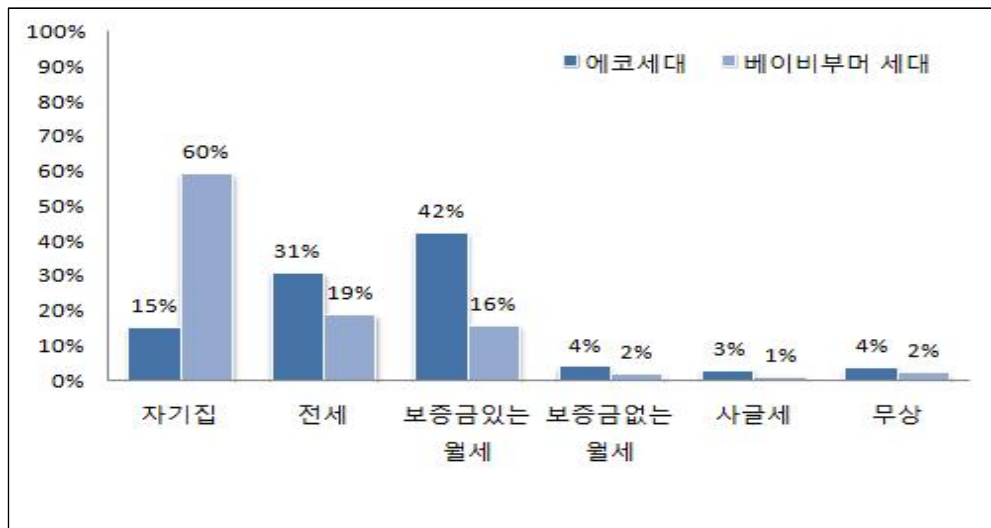
〈그림 2-15〉 에코부머 주택유형

에코부머는 앞으로 주거 지역으로 서울 강남을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 다만 에코부머는 부모로부터 적게는 4,500만원에서 많게는 1억 6,000만원 정도의 주거비 비원을 바라고 있는 것으로 조사돼 부모에 대한 의존도가 높았다. 에코부머 407명을 대상으로 수도권 내에서 주택수요 특성을 조사한 결과에 따르면, 응답자의 30%인 122명은 단기 이주 계획 지역으로 서울 강남권을 꼽았다. 서울 강북권(24.8%), 경기 남부권(21.9%), 경기북부권(12.1%), 인천(10.3%), 기타(0.5%)등의 순으로 조사 됐다. 장기 거주희망지역을 묻는 질문에는 서울 강남권을 꼽은 응답자가 더 늘었다.³⁵⁾

34) 김지은·변서경(2013), 「에코부머 주택수요 특성 분석」, 『주택산업연구원』.

35) 상계논문

에코부머가 가구주인 가구의 점유형태는 보증금 있는 월세에 거주하는 비율이 42.5%로 가장 높고, 전세 31.0%, 자기집 15.4% 순이다. 연령별로 보면 18세~28세까지는 보증금 있는 월세비율이 높으나, 29세 이상은 전세비율이 높다. 에코부머가 가구주인 가구는 단독주택에 거주하는 비율이 49.6%로 가장 높고, 아파트 32.4%, 다세대 7.5%순이다. 연령별로 보면 18세~28세까지는 단독주택 거주 비율이 높으나, 29세 이상은 아파트 거주비율이 높다.



〈그림 2-16〉 에코부머 점유유형

2.2.5 소결

에코부머는 베이비부머가 낳은 자녀로 정의를 하며 1979년~1992년 생으로 선정을 한다. 부모세대의 적극적인 지원으로 유년기, 학령기 등 성장기를 거치게 된다. 에코부머는 954만명으로 전체인구의 19.9%를 차지한다.

지역별 분포는 서울이 223만명(23.3%)으로 가장 많으며, 각 지역별 인구대비로 보면 서울이 23.1%로 가장 높다. 에코부머 1인 가구는 총 100만 가구이며, 이중1981년생이 11만 가구로 가장 많다.

에코부머는 취업, 신용, 주거의 3중고로 연애, 결혼, 출산 등 세 가지를 포

기하는 ‘삼포세대’라는 말이 등장한다. 거주형태는 대부분 부모와 동거를 하는 것으로 나타났다. 선호하는 주거지역은 서울 강남으로 나타났다.

에코부머가 가구주인 가구의 점유형태는 보증금 있는 월세에 거주하는 비율이 42.5%로 가장 높고, 전세 31.0%, 자가 15.4%순이다.

2.3 주택연금

2.3.1. 주택연금의 정의

주택연금제도는 본인소유의 집은 소유하고 있지만 소득이 부족한 어르신들에게 안정적인 수입을 얻을 수 있도록 집을 담보로 맡기고 평생동안 생활비를 연금방식으로 받는 제도를 말한다. 다른 말로 역모기지론 이라고도 하며 소득이 없어도 고령자가 자신이 소유한 주택을 담보로 제공하고 노후생활자금을 매달 대출받는 제도로 소득이 없어도 생활은 사후에 하면 되기 때문에 주거가 안정되며 소득이 없는 경우에도 생활에 대한 부담이 없다는 장점을 지닌다.

특징으로는 첫째는 평생거주, 평생 연금으로 가입자 및 배우자 모두에게 거주와 연금지급을 보장을 하며, 둘째는 공정 보증으로 국가가 연금지급을 보증하므로 연금지급 중단에 대한 위험이 없다. 셋째는 일반주택담보대출보다 낮은 금리를 적용하며, 넷째 저렴한 초기비용과 세제 혜택이다. 저당권 설정 시 등록세, 지방교육세, 농특세, 국민주택채권 매입의무가 면제 된다. 마지막으로 부부모두 사망 시 또는 원하는 때에 정산 가능하다는 것이다.

우리나라의 주택연금은 외국에서 시행되고 있는 역모기지가 우리나라에 도입되면서 붙여진 이름이다. 우리나라 역모기지 관련 금융상품은 1995년 국민은행에 의해 처음으로 출시되었으나 실적이 미미하였다. 2004년부터 신한은행이 시장 선점을 위하여 신상품을 개발·판매하였으나 역모기지 대출기간을

한정하는 바람에 그것의 보급에는 실패하였다.³⁶⁾

현행 한국주택금융공사에서 취급하는 주택연금이란 현재 보유 중인 주택을 담보로 맡기고 노후 생활 시 필요한 자금을 연금형태로 지급받는 제도로써 주택을 소유하고 있지만 일정한 소득원이 부족한 고령층을 대상으로 한다. 한국주택금융공사에서 취급하는 주택연금 제도에 대한 간략한 개요는 아래 <표 2-3>과 같다.

<표 2-3> 주택연금 개요

구 분	주 택 연 금 제 도
운영주체	한국주택금융공사
대 상 자	주택소유자가 만60세 이상 (부부공동으로 주택 소유 시 연장자가 만 60세 이상)
대상주택	부부 기준 1가구 1주택이며, 9억원 이하의 주택법상 주택
주택연금 지급방식	- 종신지급 방식 : 매월 일정금액을 종신토록 지급하는 형식으로 개별 인출은 허용하고 있지 않음 - 종신흡합 방식 : 일정한도(대출한도 50%) 내에서 개별 인출을 허용하고, 나머지 금액에 대해서 매월 일정한 금액을 종신토록 지급하는 방식
대출기간	소유자 및 배우자 사망이나 주택에 대한 소유권 상실 등
거주권 보장여부	가입자 및 배우자 모두 사망할 때까지 평생 거주 가능(주거보장)
상환방법	이용자 사망 후 주택처분 가격으로 일시 상환 주택처분금액 > 연금지급총액 : 남는 부분은 채무자(상속인)에게 돌아감 주택처분금액 < 연금지급총액 : 부족분에 대해 채무자(상속인)에게 별도 청구 없음
세제지원	1. 저당권 설정 시 등록세, 지방교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권 매입의무 면제 2. 재산세 25% 감면 3. 주택가격 3억원 이하, 연간소득 1,200만원 이하 : 주택연금 대출 이자비용 소득공제(200만원 이하)

*출처: 한국주택금융공사(<http://www.hf.go.kr>)

36) 유선중·구본영(2005), 「역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구」, 『국토연구』, 45: 119-143.

앞으로 노후준비의 관건은 충분한 노후준비를 통해 노후에 경제적으로 자립함으로써 노인 세대가 자식 세대에게 부담을 지우지 않고, 이를 통해 자식 세대의 노후준비가 충분히 될 수 있도록 보장함으로써 각 세대가 경제적으로 자립할 수 있는 능력을 키우는 것이 될 것이다. 이에 따라 안정적인 노후 소득 보장을 위해서는 다각적인 접근이 필요한 것으로 여겨진다. 이에 정부에서는 이러한 노후소득 보장문제를 개선하기 위해 주택연금제도를 도입을 하였다. 주택연금제도는 집을 담보로 하여 매달 일정 금액을 연금 형태로 받게 되는 제도로 이에 대한 지급보증을 정부에서 시행함으로써 금융기관의 역모기지 않고 차별성을 갖고 있다.

2.3.2 주택연금 이용현황

UN은 65세이상의 고령인구 비율이 7% 이상이면 고령화사회, 14%이상이면 고령 사회, 20%이상이면 초고령사회라고 정의를 한다. 고령화사회에서 고령사회로 진입하는데 프랑스는 115년, 미국은 73년, 독일은 40년이 걸린 것으로 발표하고 있다. 그러나 우리나라는 2000년에 이미 고령화사회로 진입하였으며 2018년에는 18년 만에 고령사회로 진입하고, 2026년에는 초고령사회가 될 것으로 예상하고 있어 세계 최고의 고령화 속도를 보이고 있다. 그만큼 고령화의 도래에 대하여 준비할 기간이 짧다는 것이다. 급속한 고령화는 경제 성장 저하 및 부양비 증가에 따른 지출부담 확대와 이에 따른 빈곤층 확대 등 부작용을 초래할 것으로 보인다.

고령화가 빠르게 진행되면서 우리나라는 2018년에 고령사회(고령인구 비율 14.5%), 2026년에 초고령사회(고령인구 비율 20.8%)로 접어들게 된다. 2012년 기준으로 65세 이상이 되는 고령인구는 598만명(전체인구 11.8%)인데 2018년에 740만명, 2026년에 1,084명으로 증가 할 것으로 보인다.³⁷⁾ 또한 베이비부머 세대의 은퇴가 시작되면서 이들이 겪게 될 경제적인 어려움을 최소화 하고 안정적인 은퇴 생활을 지속할 수 있도록 지원 할 수 있는 정책적인 노

37) 통계청 <http://kostat.go.kr>

력이 필요하다.

베이비부머 세대는 가계자산 중 부동산 자산이 금융자산보다 월등히 많은 상태이며, 이를 고려할 때 금융자산으로 쉽게 전환하여 의료비등 생활비로 활용할 필요가 있기 때문에 주택연금은 소득원이 불안정한 베이비부머 세대에게는 노후생활 안정에 크게 이바지 할 것이다. 주택연금은 2007년 515건, 6,025억원을 공급한 이후 2008~2011년 동안 보증공급 금액 기준으로 연평균 55.4%의 증가세를 보이고 있다. 2012년 1~9월 사이 주택연금은 3,650건, 5조 19억원이 공급되었는데, 이는 전년 동기 대비 각각 75.4%, 74.8% 증가한 수준이다. 베이비부머와 고령화 사회에 주택연금은 노후의 안정적인 주거지원이 가능하고 고령층의 부족한 소득을 보장하므로 빈곤을 완화 할 수 있을 것으로 기대한다.

2012년 기준 주택연금 가입건수는 5,013건으로 2009년 1,124건에서 약4.4배로 증가하였으며, 보증공급액은 2012년 6조 9,006억원으로 2009년 1조 7,474억원 대비 약3.95배 증가하였다. 특히 연금제도 자격요건을 완화한 2009년을 기점으로 공급건수가 크게 증가하였다³⁸⁾. 이러한 주택연금 이용자의 증가는 가족중심의 부양체제 붕괴와 함께 정부의 제도 활성화를 위한 자격요건 완화에 힘입은 결과이다. 그만큼 노후 생활을 위한 준비가 시급함을 나타내 주는 결과라고 판단된다.

38) 한국주택금융공사(2013), 「주택금융월보 10월 통계」

〈표 2-4〉 주택연금 신규가입 및 보증공급 현황(월별)

(건, 백만원, %)

구분	2009		2010		2011		2012(a)		2013(b)		전년대비 증감(b-a)	
	신규 가입	보증 공급 액	신규 가입	보증 공급 액	신규 가입	보증 공급 액	신규 가입	보증 공급 액	신규 가입	보증 공급 액	신규 가입	보증 공급 액
1월	50	61,721	67	100,212	150	210,190	218	330,444	653	899,742	435 (199.5)	569,298 (172.3)
2월	63	68,452	117	166,152	168	202,805	710	1,077,948	599	812,591	△111 (△15.6)	△265,357 (△24.6)
3월	117	160,395	134	197,135	284	371,838	386	511,539	381	422,546	△5 (△1.3)	△88,993 (△17.4)
4월	137	247,066	180	279,685	248	349,007	358	448,336	308	318,789	△50 (△14.0)	△129,547 (△28.9)
5월	141	212,602	160	236,103	241	358,845	322	433,855	305	308,153	△17 (△5.3)	△125,702 (△29.0)
6월	127	217,134	191	324,932	245	345,214	385	494,472	321	359,761	△64 (△16.6)	△134,711 (△27.2)
7월	80	143,460	157	242,253	212	281,162	298	372,334	478	563,815	180 (60.4)	191,481 (51.4)
8월	85	132,025	220	366,111	268	351,015	414	573,757	482	592,374	68 (16.4)	18,617 (3.2)
9월	79	114,769	189	298,346	265	391,895	559	759,069	341	386,404	△218 (△39.0)	△372,665 (△49.1)
10월	90	139,624	199	289,749	262	392,330	472	601,357	553	612,753	81 (17.2)	11,396 (1.9)
11월	89	134,165	245	324,425	284	386,612	521	690,745				
12월	66	116,032	157	211,017	309	459,057	370	606,744				
합계	1,124	1,747,445	2,016	3,036,120	2,936	4,099,970	5,013	6,900,600	4,421	5,276,928		

*출처: 주택금융공사(2013) 10월 보도자료

2.3.3 주택연금 이용사례와 가입 사유

주택금융공사는 주택연금 가입 조건이 완화되면서 하우스푸어나 조기은퇴자 등 소득이 부족한 고령층의 생활안정 수단으로 자리를 잡고 있다고 밝혔다.

주택연금에 대한 가입도 2007년 7월 출시 이후 가입자가 계속 증가 추세에 있으며 2013년 6월말 기준으로 1만 4,866건이 가입된 상태에 있다. 주택연금 가입자 평균 나이는 72.3세, 2억 8천만원 주택으로 103만원의 연금을 받고 있는 것으로 조사 됐다. 또 노년층이 보유하고 있는 자산 중 주택이 차지하는 비중은 일반 노년층이 81.6%, 주택연금이용자가 92.8%로 나타나, 노후를 위한 실질적인 자산으로 주택의 비중이 다른 자산과 대비하여 매우 큰 것으로 나타났다.

60세 이후의 노년층에게 자녀에게 주택을 미상속하겠다는 응답이 2010년 20.9%, 2012년 21.3%, 2013년 25.7%로 해가 갈수록 높아지는 것으로 나타났다. 특히 만 64세 미만의 33.5%가 ‘주택을 물려주지 않겠다.’라고 답변해 나이가 적을수록 상속에 대한 인식이 낮아지는 것으로 나타났다. 그만큼 노후 대책이 되어 있지 않다는 의미이며 노년의 삶에서 경제적 여건(돈)이 필요하다는 뜻이다. 이와 같이 주택상속에 대한 인식 변화가 빠르게 나타나고 있다. 한국주택금융공사에서 발표한 2013년 주택연금 수요실태조사 결과에서 나타난 것처럼 일반 노년층 25.7%의 응답은 지난 2008년 12.7%에 비해 2배 이상 증가했다. 특히 기대 수명 증가로 부모와 자식 모두 고령자가 되어가고 있으며 주택상속에 대한 인식은 더욱 악화될 것이라는 것이 주택금융공사의 분석이다.

주택연금 가장 큰 장점은 ‘평생 매달 연금을 받을 수 있기 때문’으로 나타났다. 일반 노년층과 주택연금 이용자들은 주택연금의 가장 큰 장점으로 ‘평생동안 매달 연금을 받을 수 있기 때문’이라고 응답한 비율이 각각 92.6%와

96.0%로 조사됐다. 이는 2012년 조사 때의 89.7%와 93.5%보다 높아진 것이다.

주택연금에 가입한 이유로는 ‘자녀에게 도움을 받고 싶지 않아서’(87.0%), 가 가장 많았으며 ‘노후생활에 필요한 돈을 준비할 다른 방법이 없어서’(85.7%)가 그 뒤를 이었다.³⁹⁾

이와 같이 주택금융공사(HF)의 ‘2013년 주택연금 수요실태 조사’에서 살펴본 것처럼 주택연금의 가입자 수는 해마다 증가를 하고 있으며 또한 나이가 젊을수록 주택상속에 대한 인식이 낮아지는 것으로 나타나고 있다.

2.3.4 소결

주택연금은 본인 소유의 집은 소유하고 있지만 소득이 부족한 어르신들에게 안정적인 수입을 얻을 수 있도록 집을 담보로 맡기고 평생동안 생활비를 연금방식으로 받는 제도이다. 노후준비의 가장 중요한 관건은 충분한 노후준비를 통해 노후에 경제적으로 자립을 함으로써 노인 세대가 자식 세대에게 부담을 지우지 않도록 하는 것이다.

고령화가 빠르게 진행되는 우리나라는 2018년에 고령사회, 2026년에 초고령사회로 접어들게 된다. 베이비부머 세대는 가계 자산중 부동산 자산이 금융 자산보다 월등이 많은 상태이며 의료비, 생활비로 활용한 필요가 있기 때문에 주택연금이 불안정한 노후생활에 안정적인 주거지원과 소득이 발생하는 주택연금이 중요한 역할을 한다.

2007년 7월 출시 이후 가입자가 계속 증가 추세에 있으며 2013년 6월말 기준으로 1만 4,866건이 가입된 상태에 있다. 주택연금 가입자 평균 나이는 72.3세, 2억 8천만원 주택으로 103만원의 연금을 받고 있는 것으로 조사되었다.

39) 한국주택금융공사(2013) 『2013년 주택연금 수요실태 조사』

60세 이후 노년층에게 자녀에게 주택을 미상속하겠다는 응답이 2010년 20.9%에서 2012년 21.3%, 2013년 25.7%로 해가 갈수록 높아지는 것으로 나타났다. 특히 만 64세미만의 33.5%가 ‘주택을 물려주지 않겠다.’라고 답변했다.

앞서 살펴본 것처럼 베이비부머는 자녀들 교육비와 결혼비용과 주택대출로 본인들의 노후는 제대로 준비를 하지 못한 상태에서 노후를 맞게 되며, 자녀 세대인 에코부머는 취업난등으로 경제적으로 어려운 시기를 겪고 있다. 또한 부양의 문제로 주택은 상속 받는 것 보다는 부모세대가 활용하여 노후 생활비를 마련하였으면 한다. 이와 같은 상황에 정부에서는 베이비부머들이 본인들의 주택에서 주거를 계속하면서 주택연금을 통한 노후생활비를 마련하는 주택연금제도를 만들어 냈다.

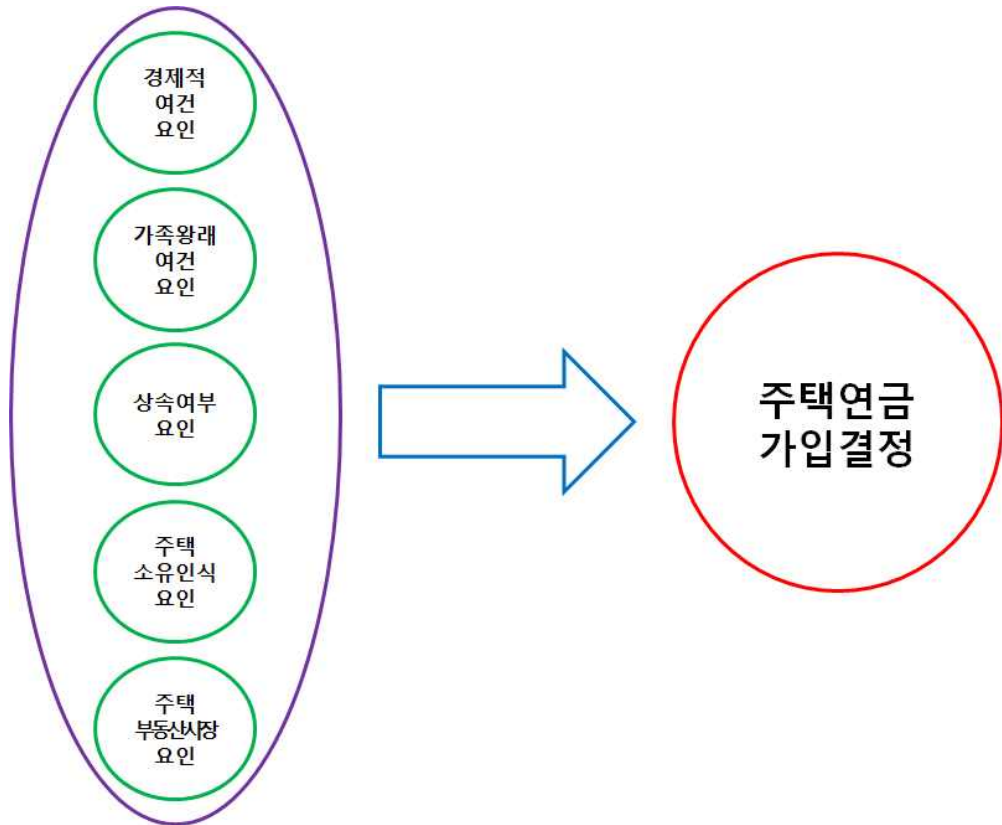
Ⅲ. 연구설계 및 가설

3.1 연구문제 및 가설

본 연구의 목적은 수도권 거주자들을 주 대상으로 베이비부머의 주택연금 가입결정에 대한 부모와 자녀 간의 인식 차이를 실증적으로 비교 분석함으로써, 주택연금 제도의 현황과 문제점 및 발전방향의 시사점을 도출하고자 한다. 본 연구에서 설명한 연구문제는 다음과 같다.

〈표 3-1〉 연구문제의 가설

가입결정 요인	가입 결정 요인 가설
경제적여건 요인	1. 경제적여건 요인은 주택연금 가입 결정에 부모와 자식 간의 인식차이가 있을 것이다.
가족왕래여건 요인	2. 가족 간의 왕래여건 요인은 가입 결정에 집단 간의 인식 차이가 있을 것이다.
상속여부 요인	3. 주택 상속여부 요인은 가입 결정에 집단 간의 인식차이가 있을 것이다.
주택소유인식 요인	4. 주택소유인식 요인은 가입 결정에 집단 간의 인식차이가 있을 것이다.
주택부동산시장 요인	5. 주택부동산시장 요인은 가입 결정에 집단 간의 인식차이가 있을 것이다.



〈그림 3-1〉 연구모형

3.2 조사 대상 및 자료 수집 방법

3.2.1 표본 설계 및 자료 수집 방법

본 연구는 설문지를 이용한 사회조사연구방법으로써 경제적 요인, 가족왕래 요인, 상속여부 요인, 주택소유인식 요인, 주택부동산시장 요인 등이 주택연금의 가입 결정에 집단 간의 인식차이를 알아보기 위한 것으로, 베이비부머의 부모와 자녀를 한 쌍으로 하여 총 130쌍(260명)을 대상으로 면접설문조사를 실시하였다. 설문조사는 2013년 9월 23일에서 10월 31일까지 이루어졌으며 총 130쌍(260부)를 배포하고 회수하였는데, 이중 부모의 연령이 베이비부머에 해당하지 않은(1963년 이후 출생) 설문 31쌍을 제외한 99쌍(198부)을 연

구의 최종 분석자료로 획득했다.

3.2.2 설문지 구성

본 연구를 위한 설문지의 각 문항은 아래 <표 3-2>와 같이 크게 8개의 부분으로 구성하였다.

설문지는 크게 세 부분으로 나누어 구성하였다. 첫 번째 부분은 주택연금의 활용에 관한 질문으로 구성하였으며, 두 번째 부분은 주택연금 가입결정과의 연관으로 구성하였다. 세 번째 부분은 인구 통계적 특성을 나타내는 질문으로 구성하였다.

3.2.3 자료 분석방법

수집된 자료는 사회과학을 위한 통계패키지인 PASW Statistics 18(SPSS)을 이용하여 분석하였으며 사용된 통계처리 방법은 다음과 같다.

첫째, 인구 통계적 변수를 기초로 표본의 특성을 포괄하기 위하여 빈도분석(Frequency analysis)을 실시하였다.

둘째, 경제적여건 요인, 가족왕래여건 요인, 상속여부 요인, 주택소유인식 요인, 주택부동산시장 요인 등이 주택연금의 가입 결정에 집단 간 인식차이가 있는지를 알아보기 위하여 t-검정을 사용하여 결과를 도출하였다.

셋째, 각 요인 중 주택연금 가입에 유의한 영향을 미치는 요인을 알아보기 위하여 회귀분석을 사용하여 결과를 도출하였다.

〈표 3-2〉 설문지 구성

구 분		측 정 문항수	측 정 요 소 내 용	설문지 문 항
인구통계적 특성		6	• 거주지 • 본인의 주거형태 • 성별 • (만)나이 • 부모님/조부모님 생존여부 • 자녀/형제·자매의 수	1~6
재산규모 및 주택비중		2	• 보유자산의 정도 • 자산 중 주택의 비중	7~8
가입결정요인	경제적 여건	7	• 경제적 독립 • 학비부담 종료 • 충분한 결혼비용 준비 • 의료비 등 목돈의 감당여부 • 안정적 소득기반 • 충분한 연금수입 • 주택연금 가입필요	9~15
	가족왕래 여건	3	• 가족간의 동일생활권 • 가족과의 동일권역 희망 • 주택연금을 통한 동일생활권 희망	16~18
	상속여부	3	• 상속을 통한 주택마련 • 경제적 지원을 통한 주택구입 • 주택연금으로 인한 상속어려워져도 괜찮음	19~21
	주택소유 인식	5	• 필수적인 주택소유 • 주택 소유를 위한 청약통장의 필요성 • 주택 소유에 대한 인식변화 • 주택담보대출의 범위(30%이내) • 주택연금으로 인한 소유권 없어짐	22~26
	주택 부동산시장	3	• 향후 주택가격의 하락 • 금융자산의 비중 늘림 • 수익형부동산으로의 투자	27~29
	종합	1	• 주택연금제도 활용	30

IV. 연구결과 및 해석

4.1 자료분석

4.1.1 조사대상대의 인구 통계적 분포

본 연구의 분석에 사용된 조사 대상의 인구통계학적 분포는 <표 4-1>에 제시하였다. 간단히 설명하면, 부모 집단에서의 성별은 남자가 32명(32.3%)이고 여자가 67명(67.7%), 자녀 집단에서의 성별은 남자가 51(51.5%)명이고 여자가 48(48.5%)명으로 나타났다. 연령은 부모집단에서 만 50~59세의 빈도가 54명(54.5%)으로 가장 많았으며, 만 55~59세의 빈도가 37명(37.4%)으로 나타났다.

<표 4-1> 조사 대상의 인구 통계적 분포

인구 통계적 특성		부모		자녀	
		빈도(명)	구성비(%)	빈도(명)	구성비(%)
거주지	서울	77	77.8%	79	79.8%
	인천	4	4.0%	4	4.0%
	경기도	13	13.1%	14	14.1%
	수도권외	5	5.1%	2	2.0%
거주형태	자가	69	70.4%	55	56.7%
	전세	26	26.5%	32	33.0%
	월세(보증부월세 포함)	3	3.1%	10	10.3%
성 별	남 자	32	32.3%	51	51.5%
	여 자	67	67.7%	48	48.5%

*거주형태 무응답 존재

<표 4-2>에 베이비부머의 부모 및 자녀의 수를 설문을 통하여 측정된 결과를 제시하였다. 베이비부머의 생존해 계신 부모님 수는 ‘1명’이 35.4%(34명), ‘2명’이 31.3%(30명)으로 나타났다. 베이비부머 자녀의 수는 ‘2명’이 72.

3%(68명)으로 가장 많았으며, ‘3명’이 16%(15명)으로 조사됐다.

〈표 4-2〉 베이비부머의 부모 및 자녀 분포

구 분		베이비부머 부모의 응답	
		빈도(명)	구성비(%)
생존해 계신 부모님의 수	0명	17	17.7%
	1명	34	35.4%
	2명	30	31.3%
	3명	8	8.3%
	4명	7	7.3%
자녀의 수	1명	10	10.6%
	2명	68	72.3%
	3명	15	16.0%
	4명	0	0.0%
	5명이상	1	1.1%

*무응답 존재

4.1.2 보유자산의 정도에 관한 유형

〈표 4-3〉에 보유자산의 정도를 설문을 통하여 측정된 결과를 제시하였다. 보유자산의 정도는 부모집단에서 5억원 이상이 40명(40.4%), 2~3억원 20명(20.2%)로 나타났고, 자녀집단에서 2억원 미만이 24명(26.7%), 5억원 이상 23명(25.6%)으로 조사되었다.

〈표 4-3〉 조사 대상의 보유자산의 정도 분포

인구 통계적 특성		부모		자녀	
		빈도(명)	구성비(%)	빈도(명)	구성비(%)
보유자산의 정도	2억원 미만	17	17.2%	24	26.7%
	2~3억원 미만	20	20.2%	19	21.1%
	3~4억원 미만	14	14.1%	12	13.3%
	4~5억원 미만	8	8.1%	12	13.3%
	5억원 이상	40	40.4%	23	25.6%
전체 자산 중 주택의 비중	0~49%	27	27.6%	25	27.8%
	50~59%	16	16.3%	15	16.7%
	60~69%	12	12.2%	15	16.7%
	70~79%	22	22.4%	20	22.2%
	80~100%	21	21.4%	15	16.7%

4.2 가설의 검정

본 연구에서는 주택연금의 가입 결정 요인을 살펴보기 위하여 t-검정을 이용하였다. t-검정은 케이스가 다른 두 개의 집단들에 대한 평균을 비교하기 위하여 사용되며, 또한 한 요인이 종속변수에 영향을 주는지 분석할 수 있다.

특히 이번 연구에서 요인들을 5점 척도를 이용해 측정 하였고, 측정한 결과를 t-검정하기 위하여 부모 집단과 자녀 집단으로 나누어 분석을 실시하였다.

4.2.1 경제적여건 요인에 대한 가설 검정

경제적여건에 따른 주택연금 가입 결정에 영향을 있는지를 분석하기 위하여 부모집단과 자식집단으로 구분하여 t-검정을 실시하였다(〈표 4-4〉 참조).

t-검정 결과 ‘충분한 결혼비용 준비’, ‘의료비 등 목돈 감당여부’, ‘주택연금

가입필요성'에서 신뢰수준 5%에서 통계적으로 집단 간 차이를 보여주고 있으며, '경제적 독립', '학비부담 종료', '안정적 소득기반', '충분한 연금수입'은 집단 간 차이를 보여주지 않았다.

현재시점에서 비교적 객관적으로 드러난 부분인, '경제적 독립', '학비부담 종료', '충분한 연금수입' 등에 대해서는 부모와 자녀간의 인식차이가 크지 않거나 자녀들의 응답이 다소 낙관적인 것을 보여준다. 그러나 미래시점에 해당하는 부분인, '충분한 결혼비용 준비', '의료비 등 목돈 감당여부', '안정적 소득기반' 등의 예상에서는 자녀들이 보다 부정적인 판단을 하고 있고 이것이 '부모의 주택연금 가입필요성'에 대한 응답에 영향을 미쳐 유의미한 인식 차이를 보인 것으로 판단된다.

종합적으로 경제적여건을 고려한 베이비부머의 주택연금 가입에 대한 인식을 보면, 자녀들이 인식하는 미래 부모의 노후생활에 대한 불안함이 부모들의 인식보다 더 큰 것으로 볼 수 있다. 이는 부모의 생활이 안정되지 못할 경우 자신들의 부양 부담이 커질 것이고 따라서 부모의 안정적인 노후생활을 위해서는 주택연금이 보다 필요하다고 응답한 것으로 판단된다.

〈표 4-4〉 경제적여건 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과

구 분	부모집단		자녀집단		t	Prob
	평균	표준 편차	평균	표준 편차		
경제적 독립	2.71	1.123	2.77	1.227	-0.555	0.580
학비부담 종료	2.90	1.260	3.08	1.253	-1.470	0.145
충분한 결혼비용 준비	2.66	1.011	2.43	1.021	2.247	0.027* *
의료비 등 목돈 감당여부	2.86	0.937	2.53	1.014	3.130	0.002* * *
안정적 소득기반	2.86	0.885	2.71	0.952	1.452	0.150
충분한 연금수입	2.64	0.991	2.77	0.995	-1.325	0.188
주택연금 가입필요성	2.73	1.046	2.99	0.860	-2.069	0.041* *

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.10

4.2.2 가족왕래여건 요인에 대한 가설 검정

가족왕래여건에 따른 주택연금 가입 결정에 영향이 있는지를 분석하기 위하여 부모집단과 자식집단으로 구분하여 t-검정을 실시하였다(〈표 4-5〉 참조). t-검정 결과 ‘주택연금을 통한 동일생활권 희망’에서 신뢰수준 5%에서 통계적으로 집단 간 차이를 보여주고 있으며, ‘가족 간의 동일생활권’, ‘가족과의 동일권역 희망’은 집단 간 차이를 보여주지 않았다.

비교적 객관적으로 드러나는 ‘가족 간의 동일생활권’, ‘가족과의 동일권역희망’ 등은 부모와 자녀간의 인식차이는 보여주지 않았으나 두 개의 설문 모두 자녀집단의 응답이 높게 나타났음을 보여줬다.

이상을 통해 가족왕래여건을 고려한 베이비부머의 주택연금 가입에 대한 인식을 보면, 부모에게 의존이 필요한 자녀들이 성향이 대체로 높음을 볼 수 있다. 이는 자녀의 독립시점에도 부모로부터의 지원이 필요할 것으로 예상 후 응답한 것으로 판단된다.

〈표 4-5〉 가족왕래여건 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과

구 분	부모집단		자녀집단		t	Prob
	평균	표준 편차	평균	표준 편차		
가족 간의 동일생활권	2.51	1.174	2.65	1.307	-1.050	0.296
가족과의 동일권역희망	3.05	0.930	3.07	1.013	-0.175	0.862
주택연금을 통한 동일생활권 희망	2.89	0.968	3.14	0.904	-2.323	0.022**

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.10

4.2.3 상속여부 요인에 대한 가설 검정

상속여부에 따른 주택연금 가입 결정에 영향이 있는지를 분석하기 위하여 부모집단과 자식집단으로 구분하여 t-검정을 실시하였다(〈표 4-6〉 참조). t-

검정 결과 ‘경제적 지원을 통한 주택구입’, ‘주택연금으로 인해 상속이 어려워져도 괜찮음’에서 통계적으로 집단 간 차이를 보여주고 있으며, ‘상속을 통한 주택마련’은 집단 간 차이를 보여주지 않았다.

비교적 객관적으로 드러난 부분인 ‘경제적 지원을 통한 주택구입’에서 자녀들이 부모보다 부정적인 판단을 하였고, ‘주택연금으로 인해 상속이 어려워져도 괜찮음’에서는 자녀들이 부모보다 낙관적으로 응답하였다.

상속여부를 고려한 베이비부머의 주택연금 가입에 대한 인식을 보면, 부모의 경제적 어려움이 자녀에게 부담이 될 것으로 판단해, 자녀들이 주택상속이 어려워져도 부모의 안정적인 노후생활을 위하여 주택연금이 보다 필요하다고 응답한 것으로 예상된다.

〈표 4-6〉 상속여부 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과

구 분	부모집단		자녀집단		t	Prob
	평균	표준 편차	평균	표준 편차		
상속을 통한 주택마련	2.23	1.048	2.36	1.156	-1.273	0.206
경제적 지원을 통한 주택구입	3.06	0.917	2.73	0.914	3.014	0.003***
주택연금으로 인해 상속어려워져도 괜찮음	2.79	0.860	3.04	0.968	-2.264	0.026**

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.01

4.2.4 주택소유인식 요인에 대한 가설 검정

주택소유인식에 따른 주택연금 가입 결정에 영향이 있는지를 분석하기 위하여 부모집단과 자식집단으로 구분하여 t-검정을 실시하였다(〈표 4-7〉 참조). t-검정 결과 ‘주택담보대출의 범위(30%이내)’, ‘주택연금으로 인한 소유권 없어짐’에서 통계적으로 집단 간 차이를 보여주고 있으며, ‘필수적인 주택소유’, ‘청약통장의 필요성’, ‘주택 소유에 대한 인식변화’는 집단 간 차이를 보여주지 않았다.

객관적으로 나타난 부분인 ‘필수적인 주택소유’, ‘청약통장의 필요성’ 등에 대해서는 부모와 자녀간의 인식 차이가 크지 않거나 자녀들의 응답이 다소 부정적인 것으로 보여주며, ‘주택소유에 대한 인식변화’에 대해서는 자녀가 부모보다 긍정적으로 답변하였다. 그러나 ‘주택담보대출의 범위(30%이내)’와 ‘주택연금으로 인한 소유권 없어짐’ 등에 대해서는 부모와 자녀간의 인식 차이가 유의한 것으로 나타났다.

주택소유인식을 고려한 베이비부머의 주택연금 가입에 대한 인식을 보면, 주택시장의 침체로 인해 자녀들이 인식하는 주택소유에 대한 부정적 인식이 부모보다 큰 것으로 볼 수 있다. 이는 주택부동산으로 자산증식을 할 수 있었던 과거와 달리 주택가격보다 더 많이 지급받을 수도 있는 주택연금이 안정적일 수도 있다고 판단한 것으로 예상된다.

〈표 4-7〉 주택소유인식 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과

구 분	부모집단		자녀집단		t	Prob
	평균	표준 편차	평균	표준 편차		
필수적인 주택소유	3.35	0.921	3.33	0.993	0.155	0.877
주택소유를 위한 청약통장의 필요성	3.60	0.844	3.55	0.895	0.460	0.646
주택 소유에 대한 인식변화	3.49	0.941	3.51	1.004	-0.082	0.935
주택담보대출의 범위(30%이내)	3.23	0.890	3.01	0.735	2.713	0.008***
주택연금으로 인한 소유권 없어짐	2.48	0.951	2.77	0.888	-2.408	0.018**

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.10

4.2.5 주택부동산시장 요인에 대한 가설 검정

주택부동산시장에 따른 주택연금 가입 결정에 영향이 있는지를 분석하기 위하여 부모집단과 자식집단으로 구분하여 t-검정을 실시하였다(〈표 4-8〉 참조). t-검정 결과 ‘금융자산의 비중늘림’에서 통계적으로 집단 간 차이를 보여 주고 있으며, ‘향후 주택가격의 하락’, ‘수익형부동산 투자’는 집단 간 차이를 보여주지 않았다.

현재의 주택시장에 대한 공통된 인식이라는 면에서 ‘향후 주택가격의 하락’과 ‘수익형부동산 투자’ 등에 대해서는 부모와 자녀간의 인식차이가 크지 않음을 보여줬다. 이는 주택 투자보다 오피스텔이나 상가 등 수익형부동산의 투자가 합리적일 것이라고 판단한 후 응답한 것으로 예상된다.

〈표 4-8〉 주택부동산시장 요인과 주택연금 가입과의 t-검정 결과

구 분	부모집단		자녀집단		t	Prob
	평균	표준 편차	평균	표준 편차		
향후 주택가격의 하락	3.28	1.053	3.19	1.012	0.612	0.542
금융자산의 비중 늘림	3.38	0.987	3.15	0.861	1.883	0.063*
수익형부동산 투자	3.15	1.014	3.27	0.901	-0.980	0.330

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.10

4.2.6 주택연금제도 활용 요인에 대한 가설 검정

주택연금제도 활용 대한 부모집단과 자식집단으로 구분하여 t-검정을 실시하였다(〈표 4-9〉 참조). t-검정 결과 ‘주택연금제도 활용’에서 통계적으로 집단 간 차이를 보여주고 있으며, 특히 부모집단보다 자녀집단에서 주택연금제도 활용에 대하여 긍정적인 반응을 보였다.

부모집단 보다 자녀집단에서 주택연금제도의 활용에 대해 낙관적인 응답을 한 것은 부모의 불안정한 노후생활이 자녀들에게 부담이 될 것으로 예상되므로, 부모의 안정적인 노후를 위하여 주택연금제도 활용에 대해 긍정적으로 응답한 것으로 판단된다.

〈표 4-9〉 주택연금제도 활용여부에 대한 t-검정 결과

구 분	부모집단		자녀집단		t	Prob
	평균	표준 편차	평균	표준 편차		
주택연금제도 활용	2.81	0.955	3.05	0.838	-2.410	0.018*

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.01

4.3 회귀분석

주택연금 가입에 유의한 영향을 미치는 요인을 알아보기 위하여 다중회귀 분석을 사용하여 결과를 도출하였다.

4.3.1 부모집단에 대한 다중회귀분석

5개의 독립변수로 주택연금에 대한 인식을 측정하는 모형에 대한 유의성 검정결과, 모형의 F 통계값은 9.974, 유의확률은 0.000으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준 0.05에서 주택연금제도 활용에 유의하게 설명하고 있으며, 35.2%(수정결정계수 31.6%)가 설명되고 있음을 보여줬다.

〈표 4-10〉 부모집단의 회귀모형에 대한 분산분석표

	제곱합	자유도	평균제곱	F	Prob
회귀	30.249	5	6.050	9.974	0.000***
잔차	55.802	92	0.607		
합계	86.051	97			

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.01, $R^2(\text{adj. } R^2)=0.352(0.316)$

개별 독립변수의 종속변수에 대한 기여도와 통계적 유의성을 검정한 결과, 유의성을 검정한 결과, 유의수준에서 주택연금제도 활용에 유의하게 영향을 미치는 독립변수는 ‘주택연금 가입필요’, ‘주택연금을 통한 동일생활권 희망’, ‘수익형부동산으로의 투자’이며, 독립변수의 상대적 기여도를 나타내는 표준화

계수에 의하면 ‘주택연금 가입필요’, ‘주택연금을 통한 동일생활권 희망’, ‘수익형부동산으로의 투자’의 순으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 4-11〉 부모집단의 주택연금에 대한 다중회귀분석

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	Prob
	B	표준오차			
상수	1.160	0.519		2.235	0.028***
주택연금 가입필요	0.350	0.080	0.385	4.401	0.000***
주택연금을 통한 동일생활권 희망	0.235	0.089	0.237	2.659	0.009***
안정적 소득기반	-0.179	0.120	-0.168	-1.498	0.138
수익형부동산으로의 투자	0.166	0.083	0.175	1.999	0.049***
목돈의 감당여부	0.005	0.114	0.005	0.041	0.967

4.3.2 자녀집단에 대한 다중회귀분석

5개의 독립변수로 주택연금에 대한 인식을 측정하는 모형에 대한 유의성 검정결과, 모형의 F 통계값은 7.221, 유의확률은 0.000으로 모형에 포함된 독립변수는 유의수준에서 주택연금제도 활용에 유의하게 설명하고 있으며, 28.6%(수정 결정계수 24.7%)가 설명되고 있음을 보여줬다.

〈표 4-12〉 자녀집단의 회귀모형에 대한 분산분석표

	제곱합	자유도	평균제곱	F	Prob
회귀	17.131	5	3.426	7.221	0.000***
잔차	42.702	90	0.474		
합계	59.833	95			

* $p < 0.10$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$, $R^2(\text{adj. } R^2) = 0.286(0.247)$

개별 독립변수의 종속변수에 대한 기여도와 통계적 유의성을 검정한 결과, 유의수준에서 주택연금제도 활용에 유의하게 영향을 미치는 독립변수는 ‘목돈의 감당여부’, ‘주택연금 가입필요’, ‘주택연금을 통한 동일생활권 희망’, ‘안정적 소득기반’, ‘수익형부동산으로의 투자’이며, 독립변수의 상대적 기여도를

나타내는 표준화 계수에 의하면 ‘수익형부동산으로의 투자’, ‘주택연금 가입필요’, ‘주택연금을 통한 동일생활권 희망’, ‘목돈의 감당여부’, ‘안정적 소득기반’의 순으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 4-13〉 자녀집단의 주택연금에 대한 다중회귀분석

독립변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	Prob
	B	표준오차			
상수	1.934	0.555		3.487	0.001***
목돈의 감당여부	-0.124	0.075	-0.156	-1.657	0.100*
주택연금 가입필요	0.202	0.088	0.214	2.308	0.023**
주택연금을 통한 동일생활권 희망	0.140	0.083	0.157	1.689	0.095*
안정적 소득기반	-0.147	0.088	-0.164	-1.659	0.100*
수익형부동산으로의 투자	0.246	0.082	0.273	2.998	0.004***

4.4 가설검정 종합

본 연구에서는 주택연금 가입 결정 요인에 대한 부모와 자녀간의 인식 차이에 관한 연구의 가설을 검증하기 위하여 t-검정을 실시하였다.

본 연구 모형의 가설 검정 결과 전체 22개의 문항 중 12개가 기각되었고 10개의 문항이 채택되었다. 채택률은 45.4%이고, 기각률은 54.5%이다. 경제적여건 요인을 나타내는 7가지 변수 중 3가지가 채택이 되었고, 가족왕래여건 요인을 나타내는 3가지 변수 중 1가지가 채택이 됐으며, 상속여부 요인을 나타내는 3가지 변수 중 2가지가 채택 되었고, 주택소유인식 요인을 나타내는 5가지 변수 중 2가지가 채택되었으며, 주택부동산시장 요인을 나타내는 3가지 변수 중 1가지가 채택 되었다. 가설검정의 채택 및 기각 여부를 종합하면 다음과 같다.

〈표 4-14〉 주택연금 가입에 가설검정 종합

가 설	세 부 내 용	채택여부
경제적여건 요인	경제적 독립	기각
	학비부담 종료	기각
	충분한 결혼비용 준비	채택
	의료비 등 목돈의 감당여부	채택
	안정적 소득기반	기각
	충분한 연금수입	기각
	주택연금 가입필요	채택
가족왕래여건 요인	가족 간의 동일생활권	기각
	가족과의 동일권역 희망	기각
	주택연금을 통한 동일생활권 희망	채택
상속여부 요인	상속을 통한 주택마련	기각
	경제적 지원을 통한 주택구입	채택
	주택연금으로 인해 상속어려워져도 괜찮음	채택
주택소유인식 요인	필수적인 주택소유	기각
	주택 소유를 위한 청약통장의 필요성	기각
	주택 소유에 대한 인식변화	기각
	주택담보대출의 범위(30% 이내)	채택
	주택연금으로 인한 소유권 없어짐	채택
주택부동산시장 요인	향후 주택가격의 하락	기각
	금융자산의 비중 늘림	채택
	수익형부동산으로의 투자	기각
주택연금제도 활용	주택연금제도 활용	채택

V. 결 론

5.1 연구결과의 요약 및 시사점

우리나라 총 인구(4,799만명)의 14.6%를 차지하고 있는 베이비부머는 부모의 교육열과 사회적변기속에 계층상승을 경험했고, 경제성장과 정치적 격변기의 주역으로 자리를 매김하였다. 그러나 지금은 자녀학자금과 결혼자금, 가계대출로 어려운 경제 상황을 맞고 있다. 또한 빠르게 고령화의 가속도가 진행되고 퇴직정년의 단축으로 인해 은퇴시기가 빨리 찾아오게 되면서 과거에 비해 노후준비가 더욱 중요시 되고 있다. 빚은 늘어가고 자산으로 보유하고 있는 주거용부동산은 노후에 거주를 하여야 하는 목적으로 처분도 어려운 상황에서, 2007년 7월 한국주택금융공사에서 출시된 공적 역모기지인 주택연금은 매년 가입건수의 꾸준한 증가로 주택은 소유하고 있으나 일정한 소득원이 부족한 고령층의 노후 생활의 경제적 불안감을 해소할 수 있는 방안으로 활용되고 있다.

본 연구는 베이비부머의 주택연금 가입결정에 대한 부모와 자녀간의 인식 차이를 중심으로 인식의 차이가 있는 요인이 무엇인지를 밝혀내는 데 본 연구의 주된 목적이 있다.

본 연구의 결과는 첫째 경제적 요인, 둘째 가족왕래여건, 셋째 상속여부 요인, 넷째 주택소유인식, 다섯째 주택부동산 시장요인이다.

첫째, 경제적여건 요인 중 ‘충분한 결혼비용 준비’, ‘의료비 목돈의 감당여부’, ‘주택연금 가입필요’ 등이 부모와 자녀간의 인식차이가 존재하는 것으로 나타났다. 자녀들이 보다 더 부정적인 판단을 하고 있고 미래의 부모의 노후 생활에 대한 불안함이 부모들의 인식 보다 더 큰 것을 볼 수 있다. 이는 부모의 생활이 안정 되지 못할 경우 자신들의 부양 부담이 커질 것으로 인식이

되어 주택연금이 보다 필요하다고 응답 한 것으로 판단된다. 따라서 ‘결혼비용준비’등과 같이 목돈이 사용될 수 있는 부분이 있는 만큼 현행 주택연금제도의 일부 개선방향으로 활용하고자 하는 노력이 있어야 할 것이다.

둘째, 가족왕래여건 요인 중 ‘주택연금을 통한 동일생활권 희망’ 요인이 부모와 자녀간의 인식차이가 존재하는 것으로 나타났다, 부모세대 보다는 자녀세대에서 높게 나타난 것은 부모에게 의존이 필요한 자녀들이 성향이 대체로 높음을 볼 수 있고, 자녀들의 독립시점에도 부모로부터 지원이 필요할 것으로 예상후 응답한 것으로 판단된다. 부모로부터 지원을 필요로 하는 요인에 대해서는 추가로 연구가 필요하다. 그리고 인식의 차이는 나타나지 않았으나, 비교적 객관적으로 드러나는 ‘가족과의 동일권역희망’의 경우 부모집단과 자녀집단 모두 평균점수대가 높게 나타나 부모에게 의존이 필요한 자녀들의 성향이 대체로 높음을 볼 수 있어, 정부의 복지정책에서 개선될 수 있는 요인으로 활용할 수 있을 것으로 기대된다.

셋째, 상속여부 요인 중 ‘경제적 지원을 통한 주택구입’, ‘주택연금으로 인해 상속이 어려워져도 괜찮음’ 등에서 부모와 자녀간의 인식차이가 존재하는 것으로 나타났다. ‘경제적 지원을 통한 주택구입’에서는 부모가 자녀 보다는 높게 답을 하였고, 이는 경제적 여건만 주어진다면 자녀에게 주택을 구입 해 주고 싶은 부모들의 의식의 표현이라고 본다. 특히 ‘주택연금으로 인해 상속이 어려워져도 괜찮음’에서는 자녀들이 부모보다 낙관적으로 응답한 것으로 나타나 주택연금의 신청대상 확대가 필요할 것으로 예상된다. 이는 선행연구에서 살펴본 것과 매우 비슷한 성향을 나타났다. 즉 부모의 경제적 어려움이 자녀에게는 부담이 될 것으로 판단이 되어 자녀들이 주택상속이 어려워져도 부모의 안정적인 노후생활을 위하여 주택연금이 보다 필요하다고 응답 한 것으로 예상이 된다. 이는 실질적으로 올해 들어 추석이후 주택연금가입자 수가 늘어나는 것과도 연관이 된다고 본다.

넷째, 주택소유인식에 중 ‘주택담보대출의 범위(30%이내)’, ‘주택연금으로

인한 소유권 없어짐’ 등에서 부모와 자녀간의 인식차이가 존재하는 것으로 나타났다. 인식차이가 존재하지 않는 것으로 나타난 ‘필수적인 주택소유’, ‘청약 통장의 필요성’, ‘주택 소유에 대한 인식변화’ 등은 부모집단과 자녀집단 모두 점수대가 높게 나타나 최근 주택시장의 침체로 주택연금 지급이 더 안정적인 수도 있다고 판단한 것으로 예상되므로 주택연금제도의 긍정적 측면을 적극 활용할 수 있을 것으로 기대된다.

다섯째, 주택부동산시장 요인 중 ‘금융자산의 비중 늘림’에서 부모와 자녀간의 인식차이가 존재하는 것으로 나타났다. 인식차이가 존재하지는 않지만, ‘향후 주택가격의 하락’에 대해 부모집단과 자녀집단 모두 높게 평가하는 것으로 나타나 주택가격 상승으로 인한 자산증대보다 주택연금 활용이 합리적임을 활용할 수 있을 것으로 판단된다.

5.2. 연구의 한계와 향후 연구 방향

본 연구는 베이비부머의 주택연금 가입결정에 대한 부모와 자녀 간의 인식차이에 관하여 여러 가지 시사점을 제공 하고 있지만 다음과 같은 몇 가지 한계점을 가지므로 후속 연구가 필요하다고 판단된다.

첫째, 실제 주택연금을 수령 받고 있는 사람들을 대상으로 연구하지 못하였다는 것이 한계로 지적될 것이다. 주택연금 제도를 활용하기를 원하는 설문을 표현했지만, 실제 주택연금을 받고 있는 사람들과 차이가 발생하기 때문에 정확히 측정하는데 한계가 있다고 판단된다. 따라서 향후 연구에서는 실제 주택연금을 받고 있는 사람들을 대상으로 보다 근접한 상황에서 연구를 진행하는 시도가 필요하다.

둘째, 연구 대상을 주택연금 가입결정에 대한 부모집단과 자녀집단으로 한정하여 보다 심층적인 연구를 진행했지만, 다양한 조사 결과를 측정할 수 없었다. 따라서 앞으로 다양한 계층과 아이টে으로 추가적인 연구가 수행되어야

할 필요성이 있다. 주택연금 가입 후에 동일생활권을 희망하는 요인등과 같은 심층적 요인에 대한 연구가 필요하다.

셋째, 본 연구에서 통계적 유의성이 관찰되지 않은 요인에 대해서도 보다 진지하게 새로운 척도를 개발하고, 주택연금 가입 결정과의 인과관계를 증명하여 더욱 심도 있는 연구를 통하여 추가적인 검증이 이루어져야 할 것이다.

본 연구를 통해서 주택연금제도가 베이비부머 세대와 에코부머에 각각 영향을 주는 요인에 대한 다각적인 연구가 진행이 되었고 이에 대해서는 어느 정도 연구 성과는 나타났다고 본다. 그러나 주택연금제도에 대한 부동산 정책 차원에서의 심도 있는 연구가 부족한 편이다. 그리고 당장 일어날 문제는 아니지만 주택연금 수령자가 수령목적을 다 달성하고 한국주택금융공사로 소유권이 이전이 되고 난 이후에 주택시장에서의 공급과 수요의 불균형으로 나타날 수 있는 주택문제 등에 대해서도 추가적인 연구가 필요하다.

참 고 문 헌

1. 국내문헌

- 강성호·김경아(2008), 「역모기지 활용에 따른 가구유형별 노후소득보장 및 빈곤 완화 효과분석」, 『한국사회보장학회지』, 24(3), 171-198.
- 국민연금연구원(2013), 『패널자료를 이용한 노후소득원 추정』
- 국민일보(2013), 2013년 1월 7일자 기사.
- 국회입법조사처(2011), 「베이비부머 은퇴 이후 소득보장」, 『이슈와 논점 제 215호』.
- 김선주·유선종(2006), 「역모기지 선택 결정요인에 관한 연구」, 『국토연구』, 45: 125-146.
- 김안나(2007), 「주택연금제도의 노인빈곤 완화효과 분석」, 『사회복지정책학회지』, 30, 371-391.
- 김영훈(2008), 「노후생활보장을 위한 주택연금 이용 의향에 영향을 미치는 요인 연구」, 강남대학교 사회복지전문대학원 박사학위 논문, 1.
- 김지은·변서경(2013), 「에코부머 주택수요 특성 분석」, 『주택산업연구원』.
- 김진철(2007), 「종신형 역모기지 수요자 인식조사 연구」, 호서대학교 석사학위 논문.
- 나일주·임찬영·박소화(2008), 「한국 베이비 붐 세대의 은퇴 대비를 위한 정책 방향 설정」, 『한국노인복지학회 논문집』, 42(0), 151-173.
- 데일리언(2013), 2013년 10월 16일자 기사.
- 머니투데이(2013), 2013년 10월 3일자 기사.
- 미래에셋은퇴연구소(2011), 「은퇴와 투자 30호」.
- 박누리·홍형욱·이현정(2011), 「베이비부머의 주택연금에 대한 인식 및 이용 의사」, 『한국주거학회 학술발표대회 논문집』, 2011 v.1(춘계), 290.
- 서울대·메트라이프(2013), 「제2차 한국베이비부머 연구보고서」.
- 삼성생명(2013), 「2003~2012 개인연금보험현황」.

삼성생명은퇴연구소(2011), 「베이비부머 퇴직급여 실태분석」.

연합뉴스(2011), 2011년 9월 20일자 기사.

_____ (2013), 2013년 5월 7일자 기사.

유선종·구본영(2005), 「역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구」, 『국토연구』, 45: 119-143.

이선형·김영훈(2009), 「수도권 노인의 주택연금제도 이용의향에 관한 연구」, 『한국인구학』, Vol.32 No.3, 74-75.

_____ (2009), 「노후준비를 위한 경제적 의사결정에 가족이 미치는 영향」, 『한국가족자원경영학회지』, Vol.15 No.4, 170-171.

이용석·박환용(2013), 「베이비부머의 특성에 따른 주택유형 선택 변화 연구」, 『주거환경』, Vol.11 No.1, 161.

이종상(2007), 「베이비부머의 노후 생활에 관한 연구」, 한양대학교 행정대학원 석사학위 논문.

최은희(2006), 「노후생활 보장을 위한 역저당제도의 잠재수요 특성 분석」, 서울대학교 박사학위 논문.

통계청 <http://kostat.go.kr>

통계청(2012), 「베이비부머 및 에코부머의 인구사회적 특성 분석」.

한국고용정보원 <http://www.keis.or.kr>

한국주택금융공사(2013), 「주택금융월보 10월 통계」.

_____ (2013), 「2013년 주택연금 수요실태조사」.

_____ <http://www.hf.go.kr>

KBS(2010), 2010년 12월 24일자 기사.

2. 국외문헌

- Chen, A. and H. H. Jensen(1985) "Home Equity Use and the life Cycle Hypothesis" *The Journal of Consumer Affairs* 19(1) : 37-56.
- James, R. N. and Sharpe, D. L.(2007) "Is Time Running Out? Savings and Investments of Renters Nearing Retirement Age" *Financial Counseling and Planning*, 18(2), 61-75.
- Kutty, N. K.(1998) "The Scope for poverty alleviation among elderly home-Owners in the United States through reverse mortgages" *Urban Studies* 35(1), 113-129
- Leviton, R.(2001) "Reverse Mortgage Decision-Making" *Journal of Aging & Social Policy* 13(4) : 1-16.
- Venti, S. F. and D. A. Wise(1989) "Aging, Moving, and Housing Wealth" : D. A. Wise (ed), *The Economics of aging*: University of Chicago Press 9-48.
- _____ (1990) "But They Don't Want to Reduce Housing Equity" Wise, D. A.(ed), *The Economics of Aging*: Chicago: The University of Chicago.
- _____ (1991) "Aging and the Income Value of Housing Wealth" *Journal of Public Economics* 44: 371-397.

부 록

〈설문지〉 베이비부머의 주택연금 가입에 대한 세대간 인식차이 연구(베이비부머용)

구분	질문 내용	매우 아니 다	아니 다	보통	그렇 다	매우 그렇 다
경제적 여건	자녀가 취업하여 경제적으로 독립하였다.	①	②	③	④	⑤
	자녀의 학비부담은 거의 끝났다.	①	②	③	④	⑤
	자녀의 결혼비용이 충분히 준비되어 있다.	①	②	③	④	⑤
	사고 또는 질병 등으로 갑자기 목돈이 필요한 상황이라도 감당할 만한 준비가 되어 있다.	①	②	③	④	⑤
	본인의 은퇴 후 가계의 소득기반이 안정적이다.	①	②	③	④	⑤
	본인의 연금수입으로 가구원의 일상생활이 충분히 가능하다.	①	②	③	④	⑤
	경제적 여건상 본인이 주택연금(역모기지)에 가입하는 것이 필요하다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
가족 왕래 여건	부모님과 가까이서 생활하고 있다.	①	②	③	④	⑤
	자녀가 가까이서(도보로 10분 이내) 생활하기를 희망하고 있다.	①	②	③	④	⑤
	주택연금을 활용해서라도 가족들과 가까이서 생활하는 것을 좋다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
상속 여부	본인은 부모님으로부터 주택을 상속하거나 경제적 지원을 받아서 마련하였다.	①	②	③	④	⑤
	본인은 자녀에게 주택을 상속하거나 주택마련을 위해 경제적 지원을 할 예정이다.	①	②	③	④	⑤
	주택연금을 가입함으로써 자녀에게 주택상속이 어려워져도 괜찮다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
주택 소유 인식	자녀가 주택을 반드시 소유해야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
	자녀가 주택마련을 위한 청약통장을 가져야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
	주택은 더 이상 소유(사는 것)가 아닌 거주(사는 곳)의 개념으로 바뀌어야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
	자녀가 주택담보대출을 받는 경우 원리금상환액은 소득의 30% 이내면 무난하다.	①	②	③	④	⑤
	주택연금 가입으로 본인의 주택에 대한 소유권이 없어져도 괜찮다.	①	②	③	④	⑤
주택 부동산 시장	향후 주택가격은 현재보다 더 낮아질 것으로 예상된다.	①	②	③	④	⑤
	은퇴후 안정적 소득기반을 확보하기 위해서는 작은 집으로 이사하고 여유자금으로 금융자산을 늘려 부동산의 비중을 낮춰야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
	노후 안정적 소득기반을 확보하기 위해서는 작은 집으로 이사하고 여유자금으로 상가 등 수익형 부동산에 투자해야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
종합	본인은 주택연금 제도를 활용하기 원하십니까?	①	②	③	④	⑤

통계처리를 위한 인적사항(베이비부머용)

1. 본인의 거주지? ① 서울 ② 인천 ③ 경기도 ④ 수도권 외
2. 본인의 주거형태? ① 자가 ② 전세 ③ 월세(보증부월세 포함)
3. 본인의 성별? ① 남 ② 여
4. 본인의 탄생 연도와 나이? 19 __년 (만__세)
5. 부모님(장인/장모, 시부/시모 포함)의 생존여부?
① 0명 ② 1명 ③ 2명 ④ 3명 ⑤ 4명
6. 자녀의 수는?
① 1명 ② 2명 ③ 3명 ④ 4명 ⑤ 5명이상
7. 재산 규모 및 주택비중

규모	현재 본인이 보유한 자산(금융자산과 부동산자산 포함)은 대략 어느 정도입니까?	2억원 이하	2~3억원	3~4억원	4~5억원	5억원 이상

주택비중	현재 본인이 거주하고 있는 주택이 전체 자산에서 차지하는 비중은?	0~49%	50~59%	60~69%	70~79%	80~100%

〈설문지〉 베이비부머의 주택연금 가입에 대한 세대간 인식차이 연구(एको부
머, 자녀용)

구분	질문 내용	매우 아니다	아니다	보통	그렇다	매우 그렇다
경제적 여건	본인이 취업하여 경제적으로 독립하였다.	①	②	③	④	⑤
	본인이나 형제의 학비부담은 거의 끝났다.	①	②	③	④	⑤
	본인이나 형제의 결혼비용이 충분히 준비되어 있다.	①	②	③	④	⑤
	사고 또는 질병 등으로 갑자기 목돈이 필요한 상황이라도 감당할 만한 준비가 되어 있다.	①	②	③	④	⑤
	부모님의 은퇴 후 가계의 소득기반이 안정적이다.	①	②	③	④	⑤
	부모님의 연금수입으로 가구원의 일상생활이 충분히 가능하다.	①	②	③	④	⑤
	경제적 여건상 부모님께서 주택연금(역모기지)에 가입하는 것이 필요하다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
가족 왕래 여건	조부모님과 가까이서 생활하고 있다.	①	②	③	④	⑤
	본인이나 형제가 가까이서(도보로 10분 이내) 생활하기를 희망하고 있다.	①	②	③	④	⑤
	주택연금을 활용해서라도 가족들과 가까이서 생활하는 것을 좋다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
상속 여부	부모님은 조부모님으로부터 주택을 상속하거나 경제적 지원을 받아서 마련하였다.	①	②	③	④	⑤
	부모님은 본인에게 주택을 상속하거나 주택마련을 위해 경제적 지원을 할 예정이다.	①	②	③	④	⑤
	주택연금을 가입함으로써 본인에게 주택상속이 어려워져도 괜찮다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
주택 소유 인식	본인이 주택을 반드시 소유해야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
	본인이 주택마련을 위한 청약통장을 가져야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
	주택은 더 이상 소유(사는 것)가 아닌 거주(사는 곳)의 개념으로 바뀌어야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
	본인이 주택담보대출을 받는 경우 원리금상환액은 소득의 30% 이내면 무난하다.	①	②	③	④	⑤
	주택연금 가입으로 부모님의 주택에 대한 소유권이 없어져도 괜찮다.	①	②	③	④	⑤
주택 부동산 시장	향후 주택가격은 현재보다 더 낮아질 것으로 예상한다.	①	②	③	④	⑤
	은퇴후 안정적 소득기반을 확보하기 위해서는 작은 집으로 이사하고 여유자금으로 금융자산을 늘려 부동산의 비중을 낮춰야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
	노후 안정적 소득기반을 확보하기 위해서는 작은 집으로 이사하고 여유자금으로 상가 등 수익형 부동산에 투자해야 한다고 생각한다.	①	②	③	④	⑤
종합	부모님께서 주택연금 제도를 활용하기 원하십니까?	①	②	③	④	⑤

통계처리를 위한 인적사항(एको부머, 자녀용)

1. 본인의 거주지? ① 서울 ② 인천 ③ 경기도 ④ 수도권 외
2. 본인의 주거형태? ① 자가 ② 전세 ③ 월세(보증부월세 포함)
3. 본인의 성별? ① 남 ② 여
4. 본인의 탄생 연도와 나이? 19__년 (만__세)
5. 조부모님(본가, 외가 포함)의 생존여부?
① 0명 ② 1명 ③ 2명 ④ 3명 ⑤ 4명
6. 형제자매(본인 포함)의 수는?
① 1명 ② 2명 ③ 3명 ④ 4명 ⑤ 5명이상
7. 재산 규모 및 주택비중

규모	현재 부모님께서 보유한 자산(금융자산과 부동산자산 포함)은 대략 어느 정도입니까?	2억원 이하	2~3억원	3~4억원	4~5억원	5억원 이상

주택 비중	현재 부모님께서 거주하고 있는 주택이 전체 자산에서 차지하는 비중은?	0~49%	50~59%	60~69%	70~79%	80~100%

ABSTRACT

A study on differences in perception between generations for joining reverse mortgage of baby boomers

Kim, Yeo-Won

Major in Real Estate Development and
Management

Graduate School of Real Estate

Hansung University

While a rapidly aging is in progress, retirement is shortened, retirement age comes faster so now retirement preparation is more important compared to the past. However, due to low growth and the situation of low interest rates since of the financial crisis, baby boomers have seriously suffered to prepare retirement living expenses of baby boomers. Since bank deposit and savings can't be an alternative, the needs of taking advantage of real estate baby boomers have has been increased, especially, it's important to prepare plans to expand income using their own houses.

Reverse mortgage system was designated by a means of securitization of funds tied up in housing while meeting the needs of elderly people who want to live in their house. It was institutionalized to receive retirement living expenses with housing mortgage in the pension scheme and it has already carried out, since the retirement of the baby boomers began i

n earnest, its importance is growing.

In this study, implications affecting baby boomers' joining reverse mortgage were drawn by investigating the differences in perception on ownership, inheritance for housing of baby boomers and echo boomers forming a family(household) based on previous studies. In addition, we examined what factors had a great effect in deciding to join reverse mortgage. The study method conducted with domestic and international literature and research data and selected how to analyze empirically through a survey.

The spatial extent of the study was limited to the metropolitan area such as Seoul and Gyeonggi-do and the survey was carried out targeting a parent group and a children group composing a family.

Previous studies and resources taken together, subscribers of reverse mortgage in Korea have increased since its launch in July 2007. Meanwhile, on the survey of the elderly people after age 60, it showed they didn't give their house to their children in 2010(20.9%), 2012(21.3%) and 2013 (25.7%), so reverse mortgage's joining is predicted to increase. In particular, baby boomers in Korea have faced with their old age without properly preparation for them due to their children's education expenses, wedding expenses and housing loan repayment, etc., and the generation of children has gone through a difficult time such as unemployment, etc. As it's difficult to receive their children's support, baby boomers' houses are likely to be used to raise retirement living expenses.

In the study, to examine difference in perception between generations for joining reverse mortgage of baby boomers, the survey was conducted by dividing to economic factors, family's visiting conditions' factors, the presence of inheritance's factors, housing ownership recognition's factors and residential real estate market's factors. First, 'enough marriage expenses preparation', 'presence of affording a good chunk of money', 'the needs of joining reverse mortgage' among economic factors showed differences in perception between parents and children. Children showed more negative t

han parents. Second 'hoping the same life zone through reverse mortgage' of family's visiting conditions' factors displayed differences in perception between parents and children. It appeared in the generation of children, their tendency to need to rely on parents showed. Third, regarding 'buying a house through financial support' among the presence of inheritance's factors, parents responded higher, with respect to 'good even if the inheritance is difficult due to reverse mortgage', children responded higher. This can be a positive aspect of reverse mortgage. Fifth, in regard to 'the decline in housing price in the future' among residential real estate market's factors, both parents and children responded high. It can be seen that they determine the use of reverse mortgage rather than asset's expansion.

Though the study provided implications by investigating differences in perception for reverse mortgage targeting parents of baby boomers and children of echo boomers forming a family, it has limitations of not directly studying those who have already received reverse mortgage. In addition, the research and studies on the effect of joining reverse mortgage on demand and supply in the housing market are lack so challenges in the future remain.

【Key words】 reverse mortgage, decision to join pension plan, baby boomers, echo boomers, differences in perception between generations