



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

住宅價格變化에 따른 역모기지
需要의 變化에 관한 研究

2011年



HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

韓 太 溫

碩士學位論文
指導教授 李龍萬

住宅價格變化에 따른 역모기지
需要의 變化에 관한 研究

A Study on Influence of the Housing Price Change
in Reverse Mortgage Demand

2010年 12月 日



漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

韓 太 溫

碩士學位論文

指導教授 李龍萬

住宅價格變化에 따른 역모기지
需要의 變化에 관한 研究

A Study on Influence of the Housing Price Change
in Reverse Mortgage Demand

위 論文을 不動產學 碩士學位 論文으로 提出함

2010年 12月 日



漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

韓 太 溫

韓 國의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2010年 12月 日

審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 방법과 흐름	2
 제 2 장 역모기지에 대한 이론적 고찰 및 선행연구	5
제 1 절 고령화 사회 개념과 역모기지 필요성	5
1. 고령화 사회 개념	5
2. 고령화 사회 특징	7
3. 역모기지 필요성	9
제 2 절 역모기지 개념과 이해	10
1. 역모기지의 정의	10
2. 일반 모기와 역모기지 제도 비교 고찰	10
제 3 절 국내의 역모기지과 해외의 역모기지	14
1. 국내의 역모기지	14
2. 해외의 역모기지	19
3. 주택연금과 외국역모기지 제도의 비교	25
제 4 절 역모기지의 관한 선행연구	27
1. 역모기지 선행연구 현황과 분류	27
2. 선행연구의 차별성	34
 제 3 장 주택가격 변화와 역모기지 수요의 실증분석	35
제 1 절 연구의 가설과 자료의 성격	35
1. 연구의 가설	35
2. 자료의 성격	36
제 2 절 주택가격 추이	39
1. 지역별 주택가격 추이	40

2. 규모별 주택가격 추이	47
3. 주택가격 추이에 대한 소결	50
제 3 절 실증분석	51
1. 주택연금 연도별 증가현황	51
2. 주택연금 지역별 증가현황	53
3. 횡단면분석을 활용한 주택가격과 주택연금 수요의 관계 ...	57
4. 소결	60
 제 4 장 결 론	 61
제 1 절 연구의 요약 및 시사점	61
제 2 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제	62
 【참고문헌】	 63
 ABSTRACT	 65



HANSUNG
UNIVERSITY

【 표 목 차 】

[표 2-1] 우리나라 부양비 및 노령화 지수	5
[표 2-2] 주요국의 인구 고령화 속도	6
[표 2-3] 고령화 사회 특징 분류	8
[표 2-4] 일반 모기지와 역모기지의 제도 비교	13
[표 2-5] 증가옵션과 감소옵션 비교	15
[표 2-6] 감소옵션 월 지급금 비교	16
[표 2-7] 증가옵션 월 지급금 비교	16
[표 2-8] 역모기지 선행연구의 분류	32
[표 3-1] 대형, 중형, 소형, 아파트 가격추이 비교	50
[표 3-2] 주택연금 연도별 건수현황	51
[표 3-3] 지역별 연도별 건수 현황	53
[표 3-4] 지역별 연도별 10000명당 1건 건수	55
[표 3-5] 전년도 대비 10000명당 1건 건 증가건수	56
[표 3-6] 횡단면분석 실행 수치	58
[표 3-7] 2008년 횡단면분석	58
[표 3-8] 2009년 횡단면분석	59
[표 3-9] 2010년 횡단면분석	59

【 그림 목 차 】

[그림 1-1] 연구 흐름도	4
[그림 2-1] 모기지와 역모기지 대출 잔액/지분비교	12
[그림 3-1] 전국/종합 주택매매가격지수	36
[그림 3-2] 주택연금 누계 건수현황	37
[그림 3-3] 연도별 고령자 현황 (65세 이상)	38
[그림 3-4] 2010년 지역별 고령자 현황(60세 이상)	39
[그림 3-5] 전국/종합, 전국/아파트 주택매매가격지수	41
[그림 3-6] 서울/종합, 서울/아파트 주택매매가격지수	42
[그림 3-7] 6개광역시/아파트 주택매매가격지수	43
[그림 3-8] 경기/아파트 주택매매가격지수	43
[그림 3-9] 강원도/아파트 주택매매가격지수	44
[그림 3-10] 충북, 충남/아파트 주택매매가격지수	45
[그림 3-11] 전북, 전남/아파트 주택매매가격지수	45
[그림 3-12] 경북, 경남/아파트 주택매매가격지수	46
[그림 3-13] 제주, 기타지방/아파트 주택매매가격지수	47
[그림 3-14] 전국/대형, 중형, 소형/아파트 주택매매가격지수	48
[그림 3-15] 서울/대형, 중형, 소형/아파트 주택매매가격지수	48
[그림 3-16] 경기/대형, 중형, 소형/아파트 주택매매가격지수	49
[그림 3-17] 주택연금 전년도 대비 증가 건수 그래프	52
[그림 3-18] 주택연금 연도별 지역별 비교 건수 그래프	54
[그림 3-19] 주택연금 연도별 지역별 증가 건수 그래프	56

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

우리나라의 부동산은 정치, 경제, 문화 등 사회 전반에서 중요한 의미를 가지고 있다. 단순히 생산과 주거 공간의 의미가 아닌 그 이상의 가치를 가지고 있는 중요한 자산이며, 주된 자산증식의 한 방안이기도 했다.

이러한 부동산 자산에 대한 의식은 개인의 자산 중 가장 큰 부분이 부동산이 되는 포트폴리오를 구성하기에 이르렀다.

그러나 이러한 편중된 자산의 배분으로 인하여 우리나라는 급격한 부동산 가격상승, 부동산 투기, 자본의 비유동성 등 여러 문제와 위험을 수반하게 되었다.

그러한 문제들은 인구의 구조가 급격하게 변화할수록 그에 따른 문제들을 우려하는 목소리들이 더욱 더 커지게 되었다.

현재 우리나라는 급격한 인구의 구조적 변화를 겪고 있으며 인구고령화가 가속되고 있는 시점이다.

과거 연구에서 2000년도에 65세 이상의 노인인구가 전체인구의 7.2%에 이르러 고령화 사회로 진입하였고 2004년 8.7%로 1.5% 상승하였고 현재 장래인구추계에 따르면 2011년도¹⁾의 노인인구가 13.3%로 이는 11년 만에 노인인구는 약 1.9배 증가하였다.

이러한 수치는 세계에서 유래를 찾아보기 힘든 급격한 노인인구의 증가율이다. 급격한 노인인구의 증가는 당사자들에게는 역할상실, 경제적 빈곤, 질병 등의 어려움을 겪게 될 뿐만 아니라, 사회적으로 의료비증가, 연금

1) 통계청 장래인구추계 65세 인구의 비율

고갈, 사회복지서비스 비용증가 등의 문제가 발생하여 어려움을 주게 된다.

과거부터 문제들을 인식한 우리나라는 여러 가지 제도적 노력을 하고 있으며 현재도 계속 제도적 경제적 노력을 하고 있는 상태이다.

그러한 제도적 노력의 한 방법으로 편중된 부동산의 자산의 유동화를 확보하고 노인의 경제적 생활을 보전하기 위해 역모기지(주택연금)가 시행된다.

이러한 정책적 시행의 일환으로 역모기지(주택연금)제도가 시행되었지만 그러한 노력에도 불구하고 과거의 역모기지(주택연금)는 성과가 나타나지 못하고 그 성과는 미비한 실정이었다. 하지만 최근 역모기지(주택연금)의 수요자가 증가하는 현상이 나타나고 역모기지(주택연금) 이용자가 급격하게 증가하는 현상을 보였다.

본 연구에서는 최근 역모기지 (주택연금)의 수요가 급격하게 증가한 원인을 연구하고 실증함으로서 역모기지(주택연금) 시장의 수요변화에 영향을 미치는 요인을 찾아보는데 본 연구에 목적이 있다.

제 2 절 연구의 방법과 흐름

본 연구에서는 역모기지의 이론과 선행연구를 고찰함으로서 이론적인 토대를 형성하고 최근 주택가격의 변화와 역모기지(주택연금) 수요변화를 연구 분석하여 주택가격의 변화와 주택연금시장 수요의 영향요인을 찾아보고자 한다.

그러한 본 연구의 방법은 크게 두 가지 나누어 분류 할 수 있다.

첫째, 문헌연구로써 역모기지(주택연금)의 연구, 인구고령화 추이, 사회

경제적 제도변화를 선행연구와 최근 공시된 자료를 통해 조사 연구 하였다. 문헌조사는 국내외 연구논문, 단행본, 학술단체 연구논문, 세미나 자료, 연구 보고서 그리고 정부기관의 백서, 신문, 잡지 등을 활용 하였다.

둘째, 통계자료 분석으로 국민은행의 주택가격매매지수 자료, 주택금융 공사의 역모기지(주택연금)통계자료, 통계청의 장래인구추계 자료, 신규주택 공급량, 통계청의 미분양 현황, 등 정부 각 기관의 발간 자료를 우선하였고, 인터넷 홈페이지의 각종 통계자료를 이용하였다. 이러한 최근 나타난 통계적 자료들을 통해 가설을 뒷받침 하고 실증분석 하였다.

이러한 방법으로 연구를 실시하였으며 기본적 이론 및 연구의 방향을 확인하기 위해 선행연구 자료를 바탕으로 작성하였고 최근 주택가격의 변화와 주택연금의 변화를 확인하기 위해 통계자료를 연구 분석 하였다.

연구 분석을 토대로 가설에 대한 특징을 확인하여 가설을 현상학적으로 실증하고, 재확인하기 위해 횡단면분석을 활용하여 실증을 완료하였다.

단계별로 살펴본 연구의 흐름은 4단계로 나누어 볼 수 있다.

첫째, 역모기지, 인구고령화에 관한 과거 선행연구의 자료를 바탕으로 고찰함으로서 이론적 토대를 형성하고 선행연구를 검토 한다.

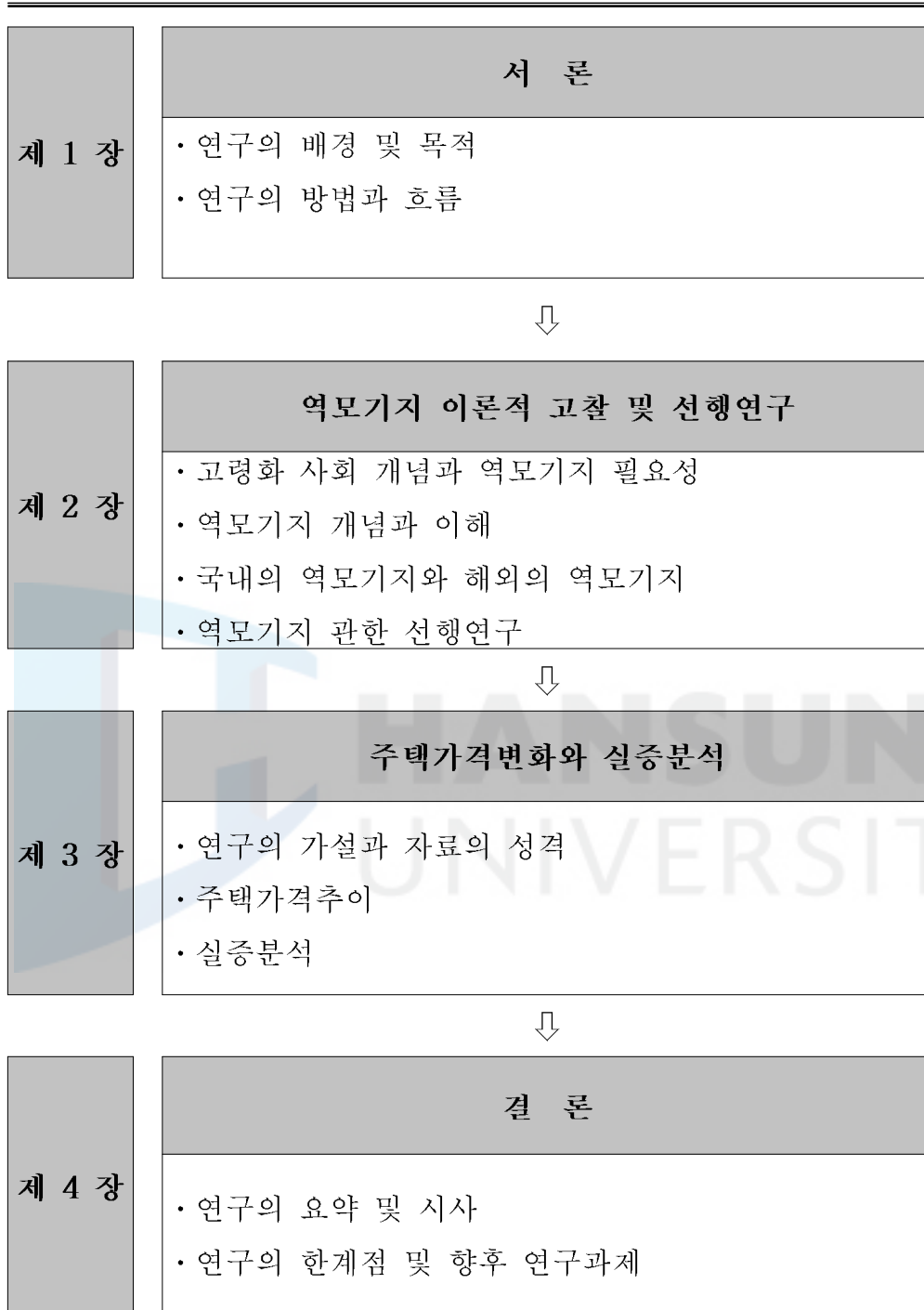
둘째, 최근 각 환경적 변화를 찾아 주택가격 하락의 이유를 짚어보고 주택가격의 하락의 특징들을 도출 함 으로서 가설을 정의 한다.

셋째, 주택연금의 통계자료의 연구 분석하여 가설을 실증분석 한다.

넷째, 가설을 입증하여 연구의 결과를 확인하고 향후 연구 과제를 알아 보고 결론을 맺는다.

본 연구의 구성과 흐름을 보다 쉽게 이해하기 위해 [그림 1-1]을 작성 하였다.

[그림 1-1] 연구의 흐름도



제 2 장 역모기지에 대한 이론적 고찰 및 선행연구

제 1 절 고령화 사회 개념과 역모기지의 필요성

1. 고령화 사회의 개념

고령화 사회는 빠른 인구노령화로 인해 나타나게 되며 일반적으로 인구 노령화[人口老齡化, aging of population]란 노령인구 비율의 증가로 파악되는 인구구조의 변화를 의미한다. 이것은 대체적으로 근대화 과정과 함께 나타난다. 거시적으로 보아 근대화는 인구변동과 병행하여 일어나며, 그것은 주로 사망률 저하와 출산율 저하에 따른 평균수명의 연장으로 노령인구를 증가시키므로 인구구조상 노령인구의 비율이 높아지게 되는데 이러한 사회를 고령화 사회라고 한다. 노인인구의 상대적 규모를 나타내는 지표에는 65세 이상 인구를 경제활동인구(15~64세)로 나눈 노령인구부양비, 노령인구를 연소인구(0~14세)로 나눈 노령화 지수가 있다.

[표 2-1] 우리나라 부양비 및 노령화 지수

연도	전체 인구 비중			노년 부양비	노령화 지수
	0-14세	15-64세	65세 이상		
1980	34.0	62.0	3.8	6.1	11.2
1990	25.6	69.3	5.1	7.4	20.0
2000	21.1	71.7	5.9	10.1	34.3
2010	16.3	72.8	10.9	14.9	66.8
2020	12.6	71.7	15.7	21.8	124.7

자료: 통계청, 장래인구추계

위와 같이 우리나라는 빠른 인구노령화로 인하여 고령화 사회가 되었다. 65세 이상 인구가 총인구를 차지하는 비율이 7% 이상을 고령화 사회[高齡化 社會, Aging Society], 65세 이상 인구가 총인구를 차지하는 비율이 14% 이상을 고령사회(Aged Society)라고 하고, 65세 이상 인구가 총인구를 차지하는 비율이 20% 이상을 후기고령사회(post-aged society) 또는 초고령사회라 한다.²⁾ 고령이란 용어에 대한 정의는 보편적으로 일정한 것은 아니다.

한국의 고령자 고용촉진법시행령에서는 55세 이상을 고령자, 50-54세를 준 고령자(2조)로 규정하고 있으나 UN은 65세 이상의 인구가 총인구에서 차지하는 비율이 7% 이상일 때 고령화 사회로 보고 있다. 세계의 기준과 비교할 수 있다는 의미와 가장 간편하게 고령화 진행 정도를 판단 할 수 있다는 점에서 65세 이상 노인 인구 비율이 자주 사용되고 있다.

현재 우리나라는 총인구 약 10명중 1명은 65세 이상으로 매우 빠르게 고령화가 진행되고 있다. 우리나라 고령화 속도는 미국, 영국 등과 같은 선진국은 물론 세계적인 장수국가로 널리 알려진 일본해 비해서도 8년 정도 빠르게 진행 되고 있다. 표 [2-2] 에서 보듯이 프랑스는 고령화 사회에서 고령사회로 바뀌는데 115년이 걸렸다. 반면 우리나라는 18년 정도로 다른 국가에 비해 월등하게 빠르다는 알 수 있다.

[표 2-2] 주요국의 인구 고령화 속도

구분	한국	일본	미국	영국	프랑스	독일	스웨덴
고령화 사회	2000	1970	1945	1930	1865	1930	1890
고령사회	2018	1996	2020	1975	1980	1975	1975
소요년수	18	26	75	45	115	45	85

자료: UN, Population Perspectives, 전인수(2009) 참조 구성

2) 전인수, 「역모기지 활성화 방안에 관한 연구」, 명지대학교 석사학위논문,(2009)

고령화의 이유는 출산율 하락과 평균수명 증가가 그 직접적인 원인이다. 우리나라는 1960년대 초 시작된 가족계획사업의 적극적인 추진으로 인하여 1970년대 후반 이후로는 빠르게 출산율이 하락하였고 급속한 산업과 기술의 발전으로 평균수명은 연장 되었다. 고령화의 직접적 원인이 출산율 하락과 평균수명의 증가이지만 우리나라의 경우 정책사업과 빠른 기술의 발전으로 직접적인 원인의 가속화로 인해 다른 국가보다 고령화가 빠르게 되었다.

2. 고령화 사회의 특징

고령화 사회는 노인들의 전체 사회에서 차지하는 비율과 비중이 다른 사회보다 높은 사회이다. 하지만 이러한 인구의 노령화는 단순히 노인이 많다는 의미보다는 노인 인구의 비율이 증가하면서 사회 경제적 구조에 있어서 많은 변화를 수반하는 것을 의미한다.

특히 우리나라와 같이 급속하게 고령화가 진행되고 있는 경우에는 미처 사회가 준비하지 못한 여러 가지 문제점들이 발생하게 되었고 그러한 문제점들의 한 사례로 노인문제를 들 수 있다.

노인문제는 경제적 빈곤, 건강문제, 고독, 등이 가장 대표적이다. 노인은 나이가 들어감에 따라 직업을 찾을 수 있는 기회가 줄어들게 되어 노인들은 수입이 줄고 경제적 빈곤에 시달리게 되며, 건강은 점차 쇠약해져 외부의 충격이나 질병에 대해 저항력이 감소하게 된다. 또한 노인들의 사회와 경제적 역할 상실로 인해 노인들은 외로움에 시달리게 된다.³⁾

고령자의 경제현황에도 변화가 생기는데 2007년도에 조사된 통계청의 각 연도별 「경제활동 인구조사」를 살펴보면 65세 이상의 인구의 경제활동참가율은 31.3%로 전년보다 0.8%p 상승하였다. 남자의 경우 42.8%로 나타났다. 여자의 경우 23.3%로 전년보다 각각 0.8%p, 0.6%p 상승하였다.

65세 이상 고령자를 위한 일자리 창출은 현재 문제 되고 있는 청년실업의 수준보다 어쩌면 더 심각한 문제를 발생 하게 할 수도 있다고 예상한

3) 지삼영, 「고령화 사회의 사회경제적 부담에 관한 연구」, 서울시립대 석사학위논문, (2005)

다.

고령화 사회는 이러한 노인문제 이외에도 많은 문제와 사회적인 변화들이 나타나게 되고 그러한 변화들을 정리하여 고령화 사회의 특징으로 정리 할 수 있으며, 크게 나누어 4가지 노동, 문화, 복지, 산업발달 로 볼 수 있다.⁴⁾

첫째, 노동시장의 구조의 변화가 나타난다. 전체적인 고령인구의 비중이 많아진 노동시장에서는 생산성은 둔화 되고 경제 활동 참가율은 점차 떨어지게 된다.

둘째, 사회복지 수요가 급격하게 증가한다. 고령인구의 최소한의 생활을 보장하기위한 의료, 사회보장, 복지관련 정책 등 사회복지 수요가 급격하게 증가 한다.

셋째, 새로운 노인문화가 형성되게 된다. 고령인구의 증가는 새로운 고령자들의 문화를 형성하게 되고 고령자들의 새로운 삶의 형태들이 나타나게 될 것이다.

넷째, 노인관련 산업의 급격한 발전이 이루어진다. 고령자들의 소비시장을 초점으로 관련 산업은 급격하게 발전하게 될 것이다.

좀 더 쉽게 이해를 돕기 위해 이러한 고령화 사회의 특징을 분류를 정리 하면 아래의 [표 2-3]에서 확인 할 수 있다.

[표 2-3] 고령화 사회의 특징 분류

<노 동>	<문 화>
노동시장의 구조 변화	노인문제와 노인 문화
-취업 구조의 노령화 -경제 활동 참가율 하락 -생산성 둔화	-3대 노인문제 (빈곤, 질병, 소외) -새로운 노인 문화의 형성
<복 지>	<노인관련산업 발달>
사회 복지 수요 증대	
- 의료, 사회보장의 수요증가 - 젊은 층의 부양 부담 증가 - 복지 관련 정책의 중요성 증대	- 실버비즈니스의 본격 성장 (주거, 의료레저, 등)

자료: 전인수(2009) 참조 구성

4) 전인수, 전계논문,(2009)

지금까지 우리나라의 고령화는 사회와 경제 전반에 걸쳐 변화를 주고 있는 특징들을 살펴보았다. 이러한 변화와 문제점의 과제를 풀어나가기 위해 끊임없는 노력은 계속 이어 나가야 할 것 이다.

3. 역모기지의 필요성

역모기지는 주택을 소유하고 있으나 자체 수입이 부족한 고령자가 보유 주택을 담보로 사망 또는 주택 매각 시까지 노후 생활에 필요한 자금을 연금 형태로 받아 안정된 주거 생활을 확보하는 제도이다.

역모기지 도입은 고령자 지원을 위한 사회적 부담을 경감시키고 역모기지 이용자는 자식이나 주위의 도움 없이 고령자 스스로 경제적 문제를 해결할 수 있는 방안이 될 수 있다.

그리고 사회 전체적으로 고령자의 소비증대로 인하여 경제발전에 기여하고 적은 재정지원으로 고령층의 복지 문제를 경감 할 수 있어 예산을 절감하고 효율적인 예산 운용이 가능하다.⁵⁾ 또한 편중된 자산⁶⁾의 포트폴리오를 재구성 할 수 있어 부동산의 유동성 확보와 부동산 시장의 안정화에 기여 할 수 있다.

개인적인 측면에서는 자식이나 주위 도움 없이 고령자 스스로 경제적인 문제점을 해결 할 수 있으며 고령자의 자녀들 또한 부모의 부양부담을 줄일 수 있다.

이러한 역모기지가 광범위하게 활용된다면 국가적인 측면으로는 개인의 자산을 통해 고령 계층의 복지를 확대한다는 점에서 국가의 복지 예산 절감 효과, 예산의 효율적 투자로 인한 생산성 증가를 얻을 수 있으며 경제적, 사회적인 측면에서도 부동산 유동성 증가로 인한 부동산 시장의 안정화와 재산 상속으로 인한 부의세금을 일부 차단할 수 있어 분배의 형평성을 꾀할 수도 있게 된다. 이렇게 역모기지는 국가, 사회, 개인의 복지적, 경제적 측면에서 많은 장점으로 그 필요성이 더욱 강조 된다.

5) 강종만·이석호, 『역모기지 활성화 방안』, 한국금융연구원,(2006), p56

6) 정명애, 「역모기지론의 개선방향에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문,(2010)

제 2 절 역(逆)모기지 (Reverse Mortgage loan) 개념과 이해

1. 역(逆)모기지 정의

역(逆)모기지⁷⁾(Reverse Mortgage loan)는 금융기관 등이 고령자 소유의 주택을 담보로 제공 받고 매월 연금 방식으로 자금을 지급하는 장기주택저당대출을 말한다. 주택은 있으나 특별한 소득원이 없는 경우, 고령자가 자택에 거주하면서 노후 생활자금을 연금 형태로 지급받고, 사망하면 금융기관이 주택을 처분하여 그동안의 대출금과 이자를 상환 받는 방식이다. 부동산을 담보로 주택저당증권(MBS)⁸⁾을 발행하여 장기주택자금을 대출받는 제도인 모기지론과 자금 흐름이 반대이기 때문에 이런 이름이 붙었다. 역모기지는 여러 가지 측면에서 장점이 있다. 추후 언급 되겠지만 역모기지는 사회적인 측면에서 상대적으로 적은 규모의 복지예산으로 고령층의 복지문제를 해결할 수 있어 저비용 고효율의 예산운영이 가능하다는 장점을 가지고 있다. 또한 부동산의 유동화를 확대 시킬 수 있다는 점도 장점이라 할 수 있다.

부동산을 현금화 하는 경우에는 지금까지는 부동산을 매각하거나 주택을 담보로 대출하는 방법이 유일 하였다. 전자의 경우에는 부동산을 매각함으로써 인하여 양도소득세 등을 지불해야하며 후자의 경우는 매달 또는 일시금으로 원금과 이자를 상환해야하는 의무가 발생한다. 하지만 역모기지는 부동산을 매각하지 않고 자택에 계속 거주를 하면서 그 주택을 담보로 일정액의 생활비를 연금 형태로 지급받는 제도로서 고령세대의 필요소득을 주택이라는 고정자산을 활용하여 현금으로 유동화 할 수 있다.

2. 일반 모기지와 역모기지 제도 비교 고찰

일반 모기지(Mortgage)는 주택을 구입하려는 구입자가 자금을 융자하

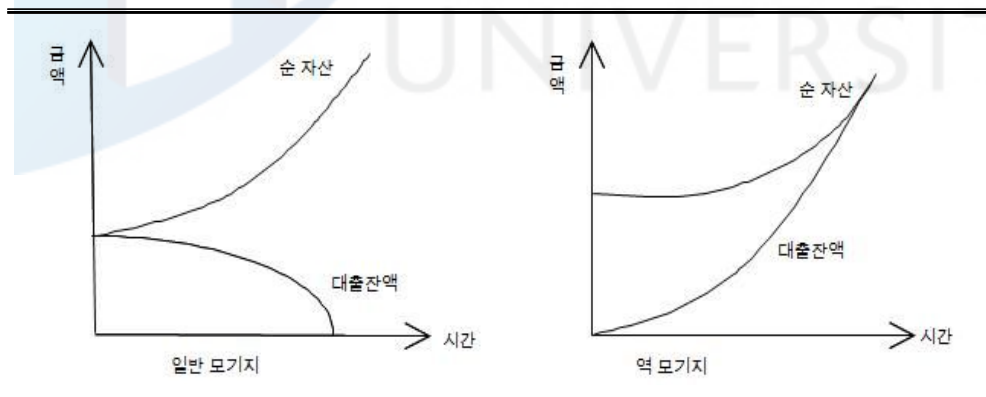
7) 유선종, 『외국의 역모기지 사례』, 집문당,(2006), p23

8) 주택저당증권 [Mortgage Backed Securities ; MBS, 住宅抵當證券]은 자산유동화증권(ABS)의 일종으로 주택, 토지를 담보물로 발행되는 채권을 말한다.

고 그 빌린 자금에 대해 매월 상환하는 제도로 기간이 지남에 따라 주택의 자산은 늘어나고 부채가 줄어드는 것이라면, 역모기지(Reverse Mortgage) 그 반대의 개념으로 주택을 담보로 하여 대출금을 계약기간동안 매월 분할 지급받고, 대출 원리금은 나중에 주택으로 대신 상환하는 제도이다. 이러한 점은 House rich , Cash poor⁹⁾인 고령세대에게 주택을 담보로 하여 생활에 필요한 자금을 연금으로 받을 수 있고 부족한 고령세대의 생활자금을 확보 할 수 있게 된다. 모기지의 경우에는 대출이 이루어지기 위해서는 이용자의 신청시점부터 미래의 상환시점까지 신용기록이 중요하게 고려되며 이때 주택소유권은 추가적인 담보의 역할을 하게 된다.

하지만 역모기지의 경우 주택소유권을 기초로 대출계약이 성립되기 때문에 대출 신청자의 신용상태 및 상환 능력 보다는 미래의 특정 시점에 예상되는 주택 가치에 근거하여 대출 금액이 결정된다. 또한 모기지의 경우 대출상환에 있어서 원리금은 줄고 지분이 늘어나는 주택담보대출인 것에 비해 역모기지는 대출 원리금은 늘고 지분이 줄어드는 주택담보대출이다. [그림 2-1] 을 보면 역모기지는 계약기간 전체를 통해서 대출 잔고와 지분과의 관계가 일반적인 모기지에 비하여 역으로 되어 있다는 것을 확인 할 수 있다.

[그림 2-1] 모기지와 역모기지 대출 잔액/지분 비교



자료 : 김진(2005) 참조 구성

9) 이수호, 「역모기지론 시장에서 수요자의 특성과 선택요인에 관한 연구」, 서울시립대 석사학위논문,(2010)

윗글에서 알 수 있듯이 역모기지에는 주택을 담보로 한 장기대출이라는 면에서 모기지의 일종이라고 할 수 있지만, 구조적인 측면에서는 반대의 개념이다. 하지만 이 두 가지 제도 모두 발생한 이자와 원금을 보장받기 위해서 주택을 담보로 활용 한다는 점에서 공통된다.

모기지와 역모기지의 구체적인 이해를 위해 그 차이점을 열거 하면 아래와 같다.

첫째, 모기지의 경우는 용자를 통해서 주택을 구입하려는 것이 목적인 반면, 역모기지 이용자는 자신이 소유한 주택을 통해서 생활자금을 획득하는 것을 목적으로 한다. 이러한 이유로 모기지의 경우 차용인이 얼마나 갚을 수 있을지 파악하기 위해서 소득 수준 등을 검토하지만, 역모기지에서는 상환능력을 검토하지 않는다.

둘째, 모기지의 경우는 최초 주택을 구입하는 시점에 일시금으로 발생하지만 역모기지에는 매월 분할하여 연금형태로 발생된다.

셋째, 모기지의 경우는 대출기간 확정 되지만 역모기지에는 고령자의 생존기간, 종신을 원칙으로 하고 있어 대출기간은 비확정적이다.

넷째, 모기지의 경우는 대출기간 동안 원리금분할상환을 하여 자산이 점차 증가하지만 역모기지에는 매년 원금과 이자가 증가하고 이는 고령자의 사망 시 일시상환을 원칙으로 한다.

다섯째, 모기지의 경우는 부대비용이 설정비용, 감정비용 등 최초 한 번의 부대비용이 발생되어 지는 반면 역모기지에는 최초 부대비용의 발생과 함께 매년 비용(보증료)이 발생된다는 점이다.

하지만 이 두 가지 제도는 주택을 담보로 하여 용자금과 이자를 보전한다는 점이 공통점이라 할 수 있다.

[표 2-4] 일반 모기지과 역모기지 제도의 비교

구 분	일반모기지 (Forward Mortgage)	역모기지 (Reverse Mortgage)
주이용고객	20대~30대의 소득자	60대 이후의 노후생활자
대출목적	주택구입자금	노후생활자금
대출방법	계약시 일시금 발생	매월 분할 발생 원칙
대출기간	확정	종식 원칙(비확정)
상환방법	원리금 분할상환	사망시 일시상환 원칙
계약종류	주택소유	주택처분
대출증감	기간경과에 따라 감소	증가
부대비용	최초발생	최초발생과 매년 발생(보증료)

자료 : 한국주택금융공사

제 3 절 국내의 역모기지과 해외의 역모기지

1. 국내의 역모기지

우리나라의 최초 역모기지는 1995년부터 민간금융기관의 주도로 역모기지 상품이 도입되어 국민은행이 판매함으로써 시작 되었다.

1995년부터 2002년 9월 까지 국민은행은 총 17건 (총 계약액은 2억 5천 만)이었으며, 보험회사인 삼성생명, SK생명에서도 2000년도에 개발하여 판매하였지만 판매실적이 없어 상품이 없어지게 되었다.

역모기지를 상품이 시장에 도입되었을 때, 예상과는 달리 상품의 판매실적은 미비 하였고, 그러했던 원인은 우리나라 고유의 주택에 대한 관념 과 제도의 미흡, 홍보의 부족 등의 이유들로 볼 수 있다.

그러한 문제점들을 해결하고 시장에서 정착하기 위해 우리나라의 역모

기지는 여러 가지 제도적 노력, 상품의 개발 등의 노력과 시행착오를 보정하며 꾸준히 발전하였고 정부는 2006년 고령화 사회에 대한 대책의 일환으로 공적보증 역모기지제도를 도입하기에 이르렀다.

현재 우리나라의 역모기지는 종신연금의 성격을 가지고 있는 공적 역모기지과 장기대출의 성격인 민간금융의 역모기지로 나누어 볼 수 있다.

(1) 주택금융공사의 공적 역모기지(주택연금)

정부는 2006년 2월 16일 고령화 사회에 대한 대책의 일환으로 공적보증 역모기지제도를 도입한다는 내용을 발표하였고 이것은 2005년 1월 21일 제 57차 국제과제 회의 및 저 출산·고령사회위원회에서 수립중인 저 출산·고령사회 기본계획의 핵심과제로 선정된 역모기지 보험의 구체적인 도입 방안을 제시 하였다.

한국주택금융공사는 역모기지 상품을 만들었으나 역모기지라는 말이 어려워 쉬운 우리말로 바꾸자는 의견이 있어 ‘주택담보 노후연금’으로 줄여서 주택연금 결정하게 되었다.

2007년 2월 9일 한국주택금융 공사법 시행령 및 시행규칙 개정안을 통하여 주택연금의 구체적인 내용을 발표 하였다.

현재 주택연금은 전국 주택금융공사 13개 지사를 비롯한 8개 금융기관에서 판매되고 있다.

주택금융공사의 주택연금의 이용자격¹⁰⁾은 만 60세 이상, 1세대 1주택 소유자가 해당된다. 부부 모두 만 60세 이상 조건이 되어야 가능하며 주택에는 법률상 주택이며 단독, 다세대, 연립주택과 아파트를 포함하지만 실버주택, 오피스텔은 제외 되고 기타 제한물권이 설정되어 있지 않아야 한다.

주택연금의 보증기한은 소유자 및 배우자 모두 사망 시 종신을 원칙으로 하지만 주택에 대한 소유권 상실이 있을 경우, 소유자가 사망 후 배우자가 6개월 이내에 소유권이전등기 및 채무인수를 하지 않는 경우, 1년 이상 담보주택에서의 미 거주 시에는 계약해지 사유가 된다.

10) 주택금융공사는 시행당시 65세 이상 이였으나 2009년 60세 이상으로 개정 되었다.

여기서 소유권 상실은 화재로 인한 주택소실, 재건축·재개발 등으로 인한 주택소유권 상실도 소유권의 상실의 경우에 포함한다.

주택연금의 지급방식은 종신지급 방식과 혼합지급 방식이 있으며 종신지급 방식은 수시인출한도 설정 없이 종신토록 매달 일정금액을 지급하는 방식이며 혼합지급 방식은 일정 한도(대출한도의 50%¹¹⁾) 내에서 개별인출을 허용하고, 나머지 부분에 대해 매달 일정금액을 종신토록 지급하는 방식이다. 개별인출 용도는 주택구입(임차)자금, 사행성, 사치오락성이 아닌 용도는 모두 허용 한다. 주택연금은 월 지급금 옵션제도로 가입자의 사정에 따라 증가옵션과 감소옵션 선택 할 수 있어 그 선택의 폭을 넓게 해 놓았다.

증가옵션과 감소옵션을 비교하고 주택연금의 실제 받는 사례를 표로 정리하여 좀 더 구체적인 상품의 이해를 돕기 위해 아래의 [표 2-5], [표 2-6], [표 2-7]을 작성하였다.

[표 2-5] 증가옵션과 감소옵션 비교

증가옵션	감소옵션
-매년 3%씩 월지급금이 증가하는 방식 -이용초기에는 종신지급방식(정액형) 보다 월지급금이 적음 -종신지급/종신흡합 두 방식 모두에서 선택하여 신청 가능	-매년 3%씩 월지급금이 감소하는 방식 -이용초기에는 종신지급방식(정액형) 보다 월지급금이 많음 -종신지급/종신흡합 두 방식 모두에서 선택하여 신청 가능

자료: 주택금융공사 홈페이지 세부상품안내

11) 공사는 인출한도 설정이 50%까지 가능한 경우는, 주택담보대출 상환 및 임대차보증금 상환 용도를 포함할 경우로 정하고 있다.

[표 2-6] 감소옵션 월지급금 비교
(주택가격 3억, 중신지급방식 기준)

가입연령	중신지급 (정액형)	감소옵션 선택 시 -일반 주택, 단위(천원)				
		가입 시	5년	10년	15년	20년
60세	709	929	797	685	588	505
65세	864	1,108	951	817	701	601
70세	1,064	1,334	1,146	984	845	755
75세	1,330	1,625	1,396	1,198	1,029	884
80세	1,688	2,007	1,723	1,480	1,271	1,091

자료: 주택금융공사 홈페이지 세부상품안내

[표 2-7] 증가옵션 월지급금 비교
(주택가격 3억, 중신지급방식 기준)

가입연령	중신지급 (정액형)	증가옵션 선택 시 -일반 주택, 단위(천원)				
		가입 시	5년	10년	15년	20년
60세	709	514	596	691	801	929
65세	864	646	749	868	1,006	1,167
70세	1,064	821	952	1,104	1,280	1,484
75세	1,330	1,061	1,231	1,427	1,654	1,918
80세	1,688	1,398	1,621	1,879	2,179	2,526

자료: 주택금융공사 홈페이지 세부상품안내

주택연금의 대출 금리는 3개월 CD+1.1% 이며, 초기보증료(주택가격의 2%이하), 연보증료(0.5%)의 부대비용이 들어간다.

주택연금의 상환은 주택에 주택금융공사가 1순위로 담보 설정을 하고 (보증금액120%) 이용자의 사망 후 담보주택의 처분으로 상환을 한다.

그 처분시점에서 주택가격이 대출 잔액 보다 많은 경우에는 상속인이 남은 부분을 상속하고, 대출 잔액이 주택가격보다 많을 경우 부족한 부분은 공적 보증료의 운영 자산에서 대체함으로서 이용자에게 리스크(RISK)를 전가하는 문제를 공공이 보증하면서 해결 되었다.

주택연금을 이용자의 세제혜택으로 저당권 설정 시 이용자 전체에게 설정비용을 면제해 주고 있으며 3억 이하의 국민주택규모이며 연소득이 1200만 원 이하 해당되면 재산세 25% 감면과 추가소득공제 200만원 한도에서 혜택이 주어진다.

(2) 민간금융 역모기지

우리나라 역모기지는 1995년 국민은행¹²⁾이 최초의 민간금융 역모기지 상품을 출시하였고 그 이후 2000년 조흥은행, 삼성생명, SK생명¹³⁾ 역모기지 상품을 출시하였지만 실적이 저조하여 상품판매를 중단하였다가 정부 차원의 공적 역모기지 제도가 검토됨에 따라 2004년 신한은행, 농협, 흥국생명에서 다시 시작 되었다.

하지만 다시 판매가 시작 되었지만 그 이후에도 활성화 되지 못하였고 판매 실적 또한 매우 저조 하였다.

한국 주택금융공사에서 2007년도 발간한 내용에 따르면 2006년 말 총 판매실적이 631건 ,계약금액 863억 원 수준이고 대부분 신한은행의 상품이며 흥국생명의 경우에는 실적이 전혀 없었다고 기록되었다.

민간금융 역모기지 상품의 부진의 사유를 짚어보면, 우선 민간금융 역모기지는 종신거주를 보장하지 않았으며, 역모기지 대상자가 고령인구에만 한정되어 있지 않고 장기주택담보대출의 성격을 벗어나지 못한 이유로 보

12) 국민은행은 1995년부터 2002년 9월 까지 7년간 17건(대출금액 2억 5천만 원) 보고되었다.

13) 조흥은행 2000년 1건, 삼성생명과 SK생명은 실적 없음 으로 보고되었다.

고 있다. 주택가격의 변동 위험, 이자율과 차입자의 수명에 관한 장수 위험 등을 대출자에게만 전가하였기 때문에 활성화 될 수 없었다고 보고 있다. 하지만 65세를 기준으로 평균 수명을 고려하였을 때 종신 상품과 큰 차이가 없는 15년에서 20년 까지 장기대출 상품도 존재하였기 때문에 단순히 종신상품이 없었다는 것만으로는 설명이 될 수 없다고 생각된다. 민간금융 역모기지 제도는 일반적인 주택 저당 대출과 상품내용이 유사하여 금융상품거래자들에게 별다른 차별성을 제시하지 못했으며 홍보가 부족했던 이유도 부진의 사유가 되었다.

시기적으로도 민간금융 역모기지 국민연금의 완전노령연금 지급이 개시되기 전이고, 퇴직연금제도가 활성화되기 전이기 때문에 역모기지 상품이 고령인구의 소득 전체를 부담하게 될 가능성이 높은 상태에서 대출가능금액이 지나치게 낮게 책정 되어 있었다. 즉, 2인 가구 최저생계비에 못 미치는 지급금 액수가 결코 매력적이지 못한 것도 하나의 이유였다.

은행의 입장에서는 금융상품을 취급하는 입장에서 역모기지는 유인요인이 부족 하였다. 역모기지의 관련위험¹⁴⁾들을 회피할 수단이 존재하지 않았고 어떤 리스크들이 존재하는 지 파악하기도 어려웠다 .

또한 역모기지에 연결된 담보에 대한 관리 및 유지하는 데 어려움이 있었고, 거주 권리에 대한 사회적 정서상 계약기간 만료 후 대출자에게서 담보를 회수하는 데에 어려움이 있었으며, 상환을 처리 중 소송 등이 발생할 수 있는 우려가 있어 시장진입을 기피하는 것도 이유였다.

이러한 다각적인 문제점들에도 불구하고 청와대 직속 인구고령대책 TFT가 만들어져 다시 이 제도의 도입을 검토하게 된다.

2004년 9월경 정부의 세재개편안 가운데 2005년부터 서울, 과천과 분당 등 5개 신도시에서 60세 이상 1 가구주택 보유자가 주택을 역모기지로 이용할 경우 “2년 거주” 요건을 갖추지 못하더라도 양도세를 과세하지 않기로 하는 내용을 포함시키기로 했다 . 또한 당시 개편안 가운데 역모기지 이용 고령자가 자녀와 같이 살게 되는 경우 불가피하게 “1가구 2주택”에 해당되더라도 비과세하기로 한 내용도 포함되었다 .

14) 강종만·이석호, 전개논문,(2006), p44

이러한 점들이 2004년을 기점으로 민간역모기지 상품이 시장에 재등장하게 되는 이유가 되었지만 앞서 언급 했듯이 실적은 미비 하였고 현재에도 큰 호응도를 얻지 못하고 있는 실정이다.

민간금융 역모기지의 대표적인 상품으로 국민은행의 KB 주택연금론이 있다. 국민은행의 KB 주택연금론의 이용자격은 만 45세~80세 미만이며 소유 주택에 본인 또는 배우자가 거주 여부와 무관 하다.

대상주택은 공부상 주택이고 실제 주거용으로 이용하는 본인소유 부동산이면 가능하고 주택연금과 다르게 실버주택도 실제 거주하는 주택으로 이용하고 있다면 대상주택 으로 본다.

대출지급방식으로 연금지급기간 이내에서 매월 일정액 지급하며 사정이 있는 경우(의료비, 자녀결혼비 등 필요시) 월지급금의 10회분을 선 지급하는 방법을 선택 하고 있다.

KB 주택연금론의 대출 금리는 5년 주기 변동 기준금리 변동을 하며 5년 MOR+1.2% 수준이다. 주택연금과 비교해서 다소 높은 수준의 금리인 것을 알 수 있다.

KB 주택연금론의 상환은 대상 부동산에 대하여 대출실행일 이전 제1순위 근저당권을 설정함을 원칙으로 하되, 부동산담보평가에 의한 대출가능금액 이내인 경우에는 후순위 담보설정이 가능하다.

하지만 KB주택연금이 노인의 소득보장을 위한 부분에서는 많은 부족한 점이 있는 실정이다.

2. 해외 역모기지

(1) 미국

역모기지를 활용하고 있는 여러 국가 중 가장 활발하게 운용하고 있는 곳은 미국이다. 역모기지의 시초는 영국의 Home Equity Reversion이었지만, 영국의 영향을 받아 공적기관 주도아래 여러 시행착오를 거치며 현재는 다양한 상품이 개발되어 있다.

미국은 1960년대 초기에 지방자치제 등이 행하는 공적 역모기지 프로그램(Public Sector Reverse Mortgage)을 도입한다. 이 후, 민간상품으로서 무보험 역모기지(Uninsured Reverse Mortgage) 또는 사업자 인수보험 부역모기지(Lender-Insured Reverse Mortgage)도 나오지만, 실용성과 경험의 부족으로 널리 보급되지는 못하였다.

1980년대 후반에 이를 보완하여 공공플랜으로서 HUD(Department of Housing and Urban Development)의 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)가 공적보험부역모기지(FHA)의 형태로 등장한다.

HECM의 대출방식은 다음과 같이 크게 다섯 가지로 구분되어질 수 있다.

15)

1. 종신대출플랜 (Tenure Reverse Mortgage)
2. 확정기간대출플랜 (Term Reverse Mortgage)
3. 한도액대출플랜 (Line of Credit)
4. 종신대출플랜과 한도액대출플랜의 조합(Modified Tenure)
5. 확정기간대출플랜 과 한도액대출플랜의 조합 (Modified Term)

종신대출플랜은 차입자가 거주 주택에 살고 있는 동안 매월 일정한 액수를 수령할 수 있는 것을 말한다. 확정기간플랜은 일정한 기간을 정하고 그 기간 동안 정해진 대출금을 받는 것이다. 다음으로 한도액대출플랜이란 대출자가 필요한 시기에 언제든지 일정 계산에 의해 정해진 한도 내에서 원하는 액수를 인출할 수 있게 한 플랜이다. 나머지 두 개의 조합은 각각의 특성을 동시에 사용할 수 있게 한 것이다. 이러한 지불 계획은 언제든지 전환할 수 있는데 그 때마다 수수료로 \$20씩 내야한다.

HECM은 62세 이상의 노령 인구 중 주택에 대한 소유권이 있는 가구를 대상으로 하며, 상대적으로 저소득층을 위한 상품이다. 대출금액의 산정은 대출자의 연령, 금리, 주택가치 등을 종합적으로 고려하여 결정하는데, 차입자의 연령이 높고 금리가 낮으며, 주택가치가 높을수록 대출금액은 증가

15) 유선중, 『외국의 역모기지 사례』, 집문당,(2006)

한다. 대출한도액은 주택에 대한 감정평가액과 주택법 (National Housing Act)에 의해 정해진 지역별 주택 상한액 가운데 낮은 금액을 기준으로 한다. 대출 금리는 고정금리와 변동금리 모두를 사용하고 있으나, 주로 사용되고 있는 것은 공정금리에 해당되는 비중은 1%에 불과하고 대부분 변동금리를 사용하고 있다.

공적보증 역모기지인 HECM이외에도 현재 미국에서 취급되고 있는 공적역모기지 관련 상품은 Home Keeper가 있다. Fannie Mae(FNMA, Federal National Mortgage Association)에서 판매하며, 2007년 기준 \$417,000까지 대출을 허용한다. 민간역모기지로는 주택가치의 최저 10%로부터 50%까지 대출할 수 있는 Financial Freedom의 Cash Account Advantage Plan을 예로 들 수 있다.

Home Keeper는 HECM 대상자보다는 조금 높은 가격의 주택을 소유하고 있는 중간계층의 고령자를 대상으로 하고, 정부보증은 없다. HECM의 경우는 단독주택 이외에 HUD인가 콘도미니엄도 적격이지만 Home Keeper는 단독주택만을 대상으로 한다. 대출방법은 HECM의 5가지 방식의 대출플랜과 달린 종신평플랜과 한도액플랜, 이 양자를 결합한 종신+한도액 플랜 중에서 선택할 수 있다.

Financial Freedom의 프로그램의 경우는 매우 높은 가격의 주택을 소유하고 있는 고령층을 대상으로 하고 있다.

이외 민간 역모기지로는 Providential사의 Lifetime Reverse Mortgage, Transamerica Home First사의 Transamerica Home First's Home Income Plan도 운영되고 있다.

이들은 62세 이상의 고령층을 상대로 하는 면에서는 비슷하지만 HECM보다 유연한 기준으로 접근하기 때문에 HECM을 보완한다고 할 수 있겠다.

(2) 영국

영국은 세계 최초로 1929년 Home Equity Reversion을 도입하는데, 이

는 사금융 제도의 역모기지의 시초라 할 수 있다. Home Equity Reversion은 자택소유권을 양도하고 이에 대한 매각대금을 매월 연금으로 받게 되는 프로그램이다. 이용자는 매월 1파운드 정도의 명목 월세를 지불하며 재산보험을 통해 건물의 유지 및 관리를 해주는 것으로 사망할 때까지 거주할 수 있었다.

영국의 공적역모기지제도의 도입은 1965년에 훗날 Hodge Equity Release로 바뀌는 Home Reversions에 의해서이다. 이 후 다양한 상품이 등장했으나 1988년 많은 숫자의 고령인구가 재정적 어려움에 처하게 되었고, 이로 인해 1990년에 금지되는 상황에 놓이기도 했다.

영국은 다른 국가들과는 달리 상이한 두 종류의 상품을 취급하고 있다. 주택담보대출인 홈인컴플랜(Home Income Plan)과 주택자산매각인 홈리버전(Home Reversion)이 그것이다 .

홈인컴플랜은 주택 자산에 담보설정을 하여 대출을 받고 그 현금자산으로 장기연금 상품을 구입하는 것이다. 일반적으로 종신 월차 연금으로 받는 방법과 전액을 일괄 지급받는 방법 중 선택이 가능하다. 대출금액은 부동산 자산의 30-50%까지이고, 대출이자를 제외한 세제혜택을 받는다. 대출원금은 사망 시로부터 6개월 이내에 매각하여 회수된다. 부부의 경우 사후에도 생존 배우자가 사망 시까지 연금지급이 보증된다.

홈리버전은 잔존 수명에 따라 할인이 되기 때문에, 투자자에게 주택을 시장가보다 낮은 가격으로 매각한다. 소유권 전체가 아니라 주택 지분의 일부를 거래할 수 있다는 것이 특징이다. 소유권은 이전하지만 종신 거주권은 유지된다. 65세 이상의 퇴직자를 주된 대상으로 한다.

또한 자산 가치의 35~65%에 해당하는 액수를 대출 받을 수 있다. 지급 액수를 상황에 맞게 또는 인플레이션을 감안하여 선택할 수 있고 또한 사용용도 역시 제한이 없다.

두 프로그램 모두 가장 특이한 점은 Recourse 방식을 유지하고 있다는 것이다. 다시 말해 주택의 자산 가치보다 대출금액이 클 경우 다른 제도들과는 달리, 채무로 인식이 되어 다른 자산 등에 소급이 되거나 차액만큼 이용자에게 기관에서 청구가 가능하다.

(3) 일본

일본의 역모기지는 지자체가 운영하는 공적 플랜, 은행이 주도하는 민간플랜, 정부가 개입된 공적플랜, 민간주택건설업체가 개입된 역모기지가 있다.

일본의 공적 플랜의 대표적 플랜으로서는 직접대출방식인 무사시노방식과 간접대출방식인 세타가야 방식이 있다.¹⁶⁾

직접대출방식인 무사시노방식은 무사시노시가 1980년에 유료복지서비스에 대한 현금지불이 불가능한 65세 이상의 고령자를 대상으로, 부동산 자산을 담보로 대출을 하면서 시작되었다. 이 방식은 저소득 고령자를 대상으로 하고 있으며, 대출자금의 사용처는 복지서비스에 제한이 되어 있다고 볼 수 있다.

간접대출방식인 세타가야방식은 지자체의 채원부담이 커지는 리스크를 억제하기 위해 복지공사가 민간금융기관과 제휴하고, 70세 이상의 고령자에게 복지서비스의 제공과 함께 이자의 상환에 관해서 무이자 대출을 행하는 방식을 채용한 것이다. 세타가야의 실버자금대출제도가 대표적이다.

민간 역모기지 플랜으로는 신탁은행이 부동산 신탁 수익권증서에 근저당권을 설정하고, 은행의 당좌대출계약에 의해 이용자에게 연금형 대출을 실시하는 것이다. 민간 역모기지는 고액자산가를 주요 대상으로 하며, 대출자금의 사용처에 제한을 받지 않는 것이 대부분이다.

일본의 역모기지가 2000년까지는 공적플랜으로는 지자체 중심으로 운영되고, 민간플랜으로는 신탁은행을 중심으로 운영되었다면, 2002년 후생노동성의 주도로 정부가 개입된 공적 역모기지를 도입한다.

장기생활 지원 자금 대출제도는 2003년에 도입되어, 기존 도시부의 자치단체에 의한 역모기지와 별도의 체계로 고령자의 생활자금을 지원하고 있다. 대출금은 국가가 3분의 2를 부담하고 각 자치단체의 사회복지협의회가 3분의 1을 부담한다. 대상자는 거주 부동산을 소유한 비과세 대상자 등과 저소득세대인 일용근로자로 생활보호복지제도의 측면이 강하다. 따라서 이용 조건에 해당하는 것은 고령세대의 절반 정도로 보인다.

16) 유선중, 전게서,(2006)

토지의 최저 평가액은 1,000만 엔이고, 대출한도액은 감정평가액의 70%이다. 대출기간은 3년을 주기로 그 시점에서 대출한도액 여유가 있는 경우 대출을 실시한다. 상환시점은 이용자의 사망 등의 계약종료 사유가 발생한 뒤, 대출금과 이자를 일괄상환 한다.

민간주택건설업체에 의한 역모기지로는 아사히카세와 주거교체형 역모기지 REMOVE와 홈 주식회사와 도요타파이낸스가 공동으로 기획한 역모기지 상품이 있다. 두 상품 모두 단독 주택자를 대상으로 하고 있다.

(4) 캐나다

캐나다의 공적역모기지로는 캐나다 주택연금플랜(CHIP: Canadian Home Income Plan)이 있다.

주택연금플랜은 고령자의 주택자산을 적극적으로 활용시키려는 프로그램으로서 1986년에 창설되었다. 캐나다의 독자적 역모기지로서는 유일한 프로그램이며, 비슷한 유형으로 성공하고 있는 영국과 미국의 프로그램을 2년간 조사한 후, 퇴직자의 수요에 적합한 내용으로 만들었다.

CHIP의 대출총액은 자산가치의 10~40%의 상당액 중에서 신청자의 연령이나 성별 등에 의해 결정된다. 따라서 연령이 높을수록 지급받는 금액의 비율은 높다. 이용자는 62세 이상으로 부부가 신청할 경우는 두 명 모두가 62세 이상이어야 한다.

이 프로그램은 연금이 시작되기 전의 담보로서의 성격이 있다. 역모기지를 매월 연금으로 받고 있는 사람은 이용자 총수의 1%이하일 정도로 이용자가 적으며, 이용자 대부분은 현금으로 일괄 수령하고 있다.

캐나다에서 민간 역모기지는 대부분 은행에서 취급하고 있다. 한 은행의 예를 보자면, 주택을 담보로 이용자의 종신거주를 약속하고 있다. 이용자의 연령과 지역에 따라 주택 자산평가의 10-45%의 범위에서 대출이 가능하며, 대출자금의 사용 목적은 자유이다.

가장 인기 있는 역모기지 상품으로서는 평생형(Lifetime Reverse Mortgage)과 기간한정형(Fixed Term Reverse Mortgage) 그리고 자산운

용형(Estate planning impact)을 들 수 있다. 자산운용형은 자신의 주택자산의 대출 잔존채무의 상환이나 자녀의 주택자산에 충당할 수도 있는 유연성 있는 플랜이다. 다른 역모기지플랜으로는 연금모기지(RAMs; Reverse Annuity Mortgage), Home Equity Plan 등이 있다.

캐나다는 주택의 자산가치가 대출 총액보다 적은 경우라도 이용자는 그 부족한 부분을 보충할 의무를 갖지 않아도 되는 Non-Recourse 방식이 적용되고 있다. 또한 역모기지를 이용하고 있는 부부 중에서 미망인이 된 배우자의 경우에도 동일 조건으로 계약은 계속된다.

3. 주택연금과 외국 역모기지 제도의 비교

이상에서 미국과 일본의 역모기지 제도에 대해서 살펴보았다. 역모기지 제도를 가장 활발하게 운영하고 있는 미국은 HECM(주택자산전환역저당 제도)이 전국적으로 광범위하게 이용되고 있다. 일본은 정부가 개입된 장기생활지원자금제도가 저소득고령세대의 생활보호를 목적으로 운영되고 있다. 이런 역모기지 제도들과 우리나라 주택연금의 차이점을 간단하게 살펴보면 다음과 같다.

(1) 이용자의 요건

연령기준을 보면 미국의 HECM은 부부 모두 62세 이상이고, 일본의 장기생활지원자금제도는 65세 이상의 고령자나 장애자로 해당지자체에 1년 이상 거주해야 이용이 가능하다. 주택연금은 부부 모두 만 60세로 다른 어느 나라보다 이용기간이 길다. 역모기지 이용자가 주택을 소유하고 거주해야 하는 요건은 주택연금을 비롯한 HECM, 장기생활지원자금제도가 모두 동일하다.

(2) 대상 부동산

주택연금 대상주택은 주택법상 주택으로 실제 거주용이어야 한다. 주택

가격은 신청일 기준으로 시가 9억 원 이하의 채무관계가 없는 자가 주택으로 1세대 1주택이어야 한다. HECM의 대상 주택은 기본적으로 HUD의 최저부동산 기준에 적합한 단독 주택이어야 한다. 일본의 장기생활지원자금제도의 대상은 토지의 최저 평가액은 일천만 엔으로 평가액이 적은 물건이라도 이용대상이 되고 있다.

(3) 대출한도와 월 지급금산정 기준

주택연금의 대출한도는 5억 원이며, HECM은 지역별로 차등화 하여 적용하고, 매년 주택가격 상승 등을 감안하여 조정된다. 장기생활지원자금제도는 감정평가액의 70%이나 일반적으로 이용자의 연령이 높을수록 대출 규모는 확대된다. 대출기간의 만료일은 사망일을 기준으로 하는 것을 동일 한데 장기생활지원자금제도는 3년을 주기로 그 시점에서 대출 한도액에 여유가 있을 때만 대출을 계속한다.

주택연금은 주택가격, 이용자의 연령, 기대금리 등에 따라 월 지급금이 산출된다. HECM은 이용자의 연령, 모기지 금리, 수정부동산가격¹⁷⁾에 기초하여 결정된다. 장기생활지원자금제도는 생활 상태에 맞추어 30만 엔 범위 내에서 개별적으로 설정된다.

(4) 대출 금리와 대출금상환

주택연금은 변동금리를 적용하고, HECM은 고정금리와 변동금리가 모두 가능하지만 대부분 변동금리 방식으로 이루어지고 있다. 장기생활지원자금제도는 연3%이내의 대출이자를 적용한다. 대출금의 상환시점은 이용자의 사망 등 계약종료사유가 발생한 뒤 담보대상 주택을 매각하여 대출금과 이자를 일괄 상환하는 것은 모두 동일하다.

17) 수정부동산가격이란 해당부동산 감정액과 FHA 203(b) 프로그램으로 정해진 인수 가능한 1 유닛 주택의 최대연금액 중에서 낮은 금액이다. 이 금액은 지역에 따라 다르지만 최대 15만 1,725달러이다.

(5) 주요특징

우리나라 주택연금의 가장 큰 특징은 대출방식으로 연령기준이 다른 나라보다 낮다. 그리고 종신 원칙과 비소구권을 특징으로 들 수 있다. 미국의 HECM은 변동금리를 적용하는데 연간 1회 조정하는 경우는 2%의 제한과 대출 전체기간 5%까지만 조정할 수 있는 제한을 두고 있으며, 월별로 조정하는 경우는 대출 전체 기간 동안 10%¹⁸⁾의 제한을 둔다. 일본의 장기생활지원자금제도는 대출금을 국가에서 2/3를 부담하고 자치단체가 1/3을 부담하며, 대출한도액만큼만 대출한 뒤 대출은 중단되고 주거는 가능하다.

제 4 절 역(逆)모기지의 관한 선행연구

1. 선행연구의 현황과 분류

하성규·조덕호(1997)의 “평생 주택 모형 개발에 관한 연구”는 모기지론과 역모기지론을 통한 평생주택 모형 개발의 정립을 주장하며 역모기지론 제도 정립을 위한 현결 과제를 제시하고 있다.

유선중·조주현(1998)의 “일본 역모기지 제도에 관한 연구”는 역모기지론 제도의 바람직한 융자 방식에 대하여 무사시노 방식과 세타가야 방식을 비교하며 역모기지론 제도에 있어서 바람직한 대출 방식과 이를 바탕으로 고령화 사회의 대책으로 우리나라에 역모기지론 제도의 필요성을 주장하고 있다.

임경수·조덕호(1997,1999)의 “역저당 제도와 노인복지 모형 개발” 및 “노인 주거 안정을 위한 역저당 제도 도입 가능성”에서 역저당 제도 시행에 따른 노인들의 주택 자산에 대한 의식을 현지 조사하여 우리나라의 전통적인 사회문화적 배경하에 역저당 제도 도입은 노인의 의식이 변화하지 않고는 어려운 과제임을 밝히고, 또한 역모기지 제도를 이용한 고령자 주

18) 1년 만기 미국재무성증권(Treasury Security)금리의 수익률을 기준금리로 적용 한다.

거 복지 모형을 제시 하였다.

유선중(2001,2002)은 “역모기지 제도가 일본 국민경제 미치는 효과”를 분석하면서 역모기지 제도 도입의 필요성을 제시하였고 산업연관 분석을 이용하여 역모기지가 일본 국민경제 미치는 효과를 분석 하였다. 분석의 특징으로 처음으로 역저당 제도가 국민경제 미치는 효과를 수치로 계산한 점이지만 일본의 사례를 이용한 분석으로 우리나라에 적용한 것은 현실적인 문제점이 있다.

김진태(2003)는 “주택담보연금제도 활성화 방안에 관한 연구”에서 선진국들의 제도적 내용들을 살펴 한국적 상황에서 어떻게 주택담보연금제도를 활성화할 것인가를 논했다. 중앙행정기관에서 채권을 유동화 시켜 연금을 지불하는 제도와 주택을 담보로 한 보험증권의 발행을 가능하도록 제도적 준비를 마련해 줄 것을 요청했다.

구본영(2005)은 “역모기지제도가 국민경제에 미치는 파급효과”에서 중장년층 530명의 면접 설문을 통하여 이 제도에 대한 관심 및 이용의향에 대하여 조사하였다. 이를 토대로 2000년 한국은행에서 발표한 산업 연관표를 이용하여 국민경제에 미치는 직접효과, 1차 파급효과, 2차 파급효과 종합적인 파급효과를 분석하였다. 결과적으로 이 제도 실시에 따라서 다른 산업이 받는 경제파급효과가 상당한 것으로 나타났다.

여윤경(2006)은 “역모기지의 노후소득 효과”에서 은퇴 노인 가계를 대상으로 역모기지 소비 대체율을 추정하였다. 결과적으로 소비 대체율이 높은 가구는 가구주 연령이 높고, 일인가계형태를 띠며, 소득 수준이 낮고, 위험자산과 안전자산이 많을수록, 총자산 중 거주주택이 차지하는 비중이 높을수록, 소득의 범위 내에서 소비를 하는 가계일수록 달성 가능성이 높게 나타났다.

마승렬(2006)은 “역모기지 VaR¹⁹⁾ 추정 및 리스크완화 방안”에서 몬테카를로 시뮬레이션 기법을 이용하여 역모기지의 시장리스크를 분석하였으며, 동 기법을 이용하여 역모기지의 순이익이 발생할 확률 분포를 생성한 후 신뢰수준 95%와 99% 에 있어서의 VaR을 추정하였다. 이후 역모기지 차

19) VaR=Value at Risk 의미한다.

입자의 연령 계층별 월지급금 수주의 조정을 통한 리스크 완화방안을 제시하고 있다.

차일권(2007,2008)은 “역모기지보험의 가격산정모형에 대한 연구” 및 “읍션을 이용한 역모기지보험의 가격산정모형”에서 역모기지제도의 리스크 분석을 시도하였다. 이를 바탕으로 통상적인 보험가격 산정방식으로 접근하기 곤란한 역모기지 보험의 가격결정모형을 제시하였다.

마승렬(2008)은 “역모기지 보증리스크의 증권화 방안”에서 역모기지도형에 내재해 있는 보증리스크를 확인한 후, 역모기지의 장기 운용과 관련한 보증자의 총체적 리스크를 헷징 하기 위한 방안으로서 역모기지 리스크 채권을 이용한 증권화 구조의 설계에 대하여 논의하였다.

강성호 (2008)는 “역모기지 활용에 따른 가구유형별 노후소득보장 및 빈곤 완화 효과분석”에서 역모기지의 적용은 가구유형별 소비 대체율 약 30% 전후의 효과를 볼 수 있음을 밝히고 있다. 이 연구는 부채까지 고려한 순자산에 대한 소득보장 및 빈곤완화를 다루었으며, 형평성 측면에서 무자산 혹은 저자산 노인 가구에 대한 다른 측면에서의 정책대안 마련 또한 고려되어야 함을 이야기 하고 있다.

이중의(2008)는 “로짓 모형을 활용한 역모기지 상품 선택 결정요인에 관한 연구”에서 역모기지의 이용자들이 상품을 선택할 때 어떠한 종류의 상품을 선택하며, 이에 영향을 미치는 요인이 무엇인가를 로짓 모형으로 설문조사 내용을 분석하여 발표하였다.

박은호(2008)는 “우리나라 역모기지론 제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”에서 활성화를 위해 이용대상을 명확히 하고, 금융기관과 대출자가 부담하는 위험을 경감시켜 줄 수 있는 공적인 보증체계가 마련될 것, 공적 보증의 비용을 낮추려는 노력이 필요하며, 실질적인 대출 금리를 낮추는 과감한 세제 지원과 현재 주택의 구입 또는 건축에 소요된 대출자금으로 한정된 주택담보채권의 유동화 대상 범위에 역모기지를 포함시켜 메리트를 높여야한다고 말하고 있다.

박종상(2009)은 “역모기지 제도의 활성화 방안에 관한 연구”에서 역모기지 활성화 방안을 위해 상품의 다양성 및 지급방식과 관련제도의 개선, 농

촌지역 노령인구의 안정적인 노후 생활보장, 주택상속에 대한 인식전환이나, 정부와 관련기관, 민간의 적극적인 홍보 및 광고효과가 필요하다고 하였다.

전인수(2009)는 "역모기지제도 활성화 방안에 관한 연구"에서 역모기지 관련 제도적인 측면의 개선 방안을 모색하고, 다음으로는 역모기지 상품 개선 방안에 관해서 연구하였다. 마지막으로 고령자의 의식 전환을 위한 홍보 및 정부 지원활동 강화 방안을 연구하였다. 우리나라의 경우 민간금융기관 및 공사의 역모기지 제도 모두 제도적인 부분과 상품적인 부분, 주택소유의식 전환을 위한 홍보 부족 및 정부의 지원활동 등이 미미한 것으로 조사되었다고 한다.

김화식(2010)은 "인구고령화 시대의 역모기지 활성화 방안 연구"에서 공적 보증과 민간 보증의 역할 분담을 통한 역모기지 활성화 방향 제시하였다. 저가형 주택은 주택연금을 활용 하도록 하고, 고가의 주택에 대하여는 Commercial base의 민간보증의 역모기지 신용보증을 활용하는 것이다.

또, 공적기관의 역모기지 채권유동화에 방안과, 민간금융기관의 차입이자 공제, 재산세 및 등록세 면제 또는 경감, 저당권 설정시 국민주택 채권 매입비용 경감과 같은 세제혜택이 필요하다고 하였다.

이수호(2010)는 "역모기지론 시장에서 수요자의 특성과 선택요인에 관한 연구"에서 국내 수요자들의 특성을 분석하여 역모기지론 선택에 영향을 미치는 요인을 파악함으로써 제도개선의 방향을 제시했다. SPSS15를 이용 로지스틱회귀분석을 실시하여 역모기지론 선택에 영향을 주는 요인을 분석한 결과로는 전체 변수 중 유의수준 10%에서 의미가 있는 변수는 주택유형, 자녀동거, 경제준비, 건강보험으로 나타났으며, 유의수준 5%에서 의미가 있는 변수는 거주기간, 저당권설정, 월 생활비, 그리고 유의수준 1%에서 의미가 있는 것은 주택규모, 주택가격, 인식, 주거환경개선 이었다.

권기철(2010)은 "노후경제 대책을 위한 역모기지 이용 성향에 관한 연구"에서 통계조사 결과 조사 대상자 대부분의 역모기지에 대한 인식은 긍정적으로 노후를 위해 연금을 가입하고 있었으며, 절대 다수가 자식에게 의지할 의향이 없고, 주택소유를 노후 대책의 수단으로 생각하며, 역모기지

제도에 대해서도 알고 있는 것으로 조사 되었다. 개선점으로는, 도중에 제도가 바뀔지 모른다는 정부에 대한 불신감과 우려를 표하였고, 보다 다양한 상품을 원하였다는 것이다. 연구는 다양한 상품을 개발과 정부의 적극적인 대책과 홍보의지, 각종 금융기관의 전문상담요원배치, 인플레이션 및 물가 수준을 감안한 제도적 장치와 정책을 강구할 필요성을 요구하였다.

선행 연구의 정확한 이해와 분류를 이해 할 수 있도록 다음의 [표 2-8]을 첨부 하였다.

[표 2-8] 역모기지 선행 연구 분류

주제	연구자	내 용
제도 연구	하성규·조덕호(1997)	역모기지론 제도 정립을 위한 현결 과제를 제시
	유선중·조주현(1998)	일본의 역모기지 제도를 비교 하고 역모기제도의 필요성 주장
	임경수·조덕호(1997,1999)	역모기지 제도를 이용한 고령자 주거 모형 제시
효과 연구	유선중(2001,2002)	산업연관 분석을 이용 역모기지론이 일본경제에 미치는 효과
	구본영(2005)	산업연관표를 분석하여 역모기지 제도의 실시 경제파급효과
	여윤경(2006)	총자산중 거주주택이 차지하는 비중이 높을수록, 소득범위에서 차지하는 비중이 높을수록 달성 가능성이 높다는 효과
	강성호(2008)	역모기지 활용이 따른 가구 유형별 노후소득보장 및 빈곤완화 효과
위험 연구	마승렬(2006)	역모기지의 VAR 추정 및 리스크 완화 방안
	차일권(2007,2008)	옵션을 이용한 역모기지보험의 가격산정 모형을 제시하고 역모기지 제도의 리스크 분석을 시도
	마승렬(2008)	역모기지 리스크 채권을 이용한 증권화 구조의 설계의 논의
제도 개선	김진태(2003)	선진국의 제도적 내용들을 살펴보고 우리나라의 상황에서 어떻게 역모기지를 활용할 것인가를 논의
	박은호(2008)	우리나라의 역모기론의 제도의 문제점과 개선방안을 제시
	박종상(2009)	상품의 다양성 및 지급방식과 관련제도의 개선방안을 제시
	전인수(2009)	관련제도 개선방안을 모색하고 고령자의 의식전환과 홍보 및 정부지원 활동 강화 제시
	김화식(2010)	공적보증과 민간보증의 역할분담을 통한 역모기지 활성화 방안제시
선택 요인	이종의(2008)	상품선택의 결정요인을 로짓모형을 활용하여 설문조사 내용을 분석
	이수호(2010)	국내 수요자들의 특성을 분석하여 역모기지 선택의 영향을 주는 요인을 파악
	권기철(2010)	노후 경제대책을 위한 역모기지 이용성향에 관한 결정요인과 제도개선요구

2. 선행연구와의 차별성

역모기지의 도입부터 현재에 이르기 까지 계속해서 역모기지 관련된 많은 연구들이 선행 되어 왔다.

연구들의 내용의 분류로 제도에 관련된 연구, 역모기지 효과에 대한 연구, 역모기지 위험에 대한 연구, 제도 시행 후의 제도개선에 관련된 연구, 역모기지 수요자 측면의 선택요인에 관련된 연구로서 크게 5가지의 분류되었다.

본 논문과 유사성을 가진 논문들은 선택요인의 연구들과 그 유사성이 있다고 할 수 있지만, 수요자 측면의 선택요인의 연구들은 역모기지 상품과 주택가격의 중요도를 확인 되었을 뿐이고 제한적인 설문조사를 통한 부분적 통계치의 연구로서 정확한 관계를 설명하기에는 아쉬운 부분이 있었다.

이러한 아쉬운 점은 제한적인 일부 설문조사를 통한 한계에 의한 이유도 있었지만 우리나라의 공적 역모기지의 시행과 그 활성화가 되기 시작한 시점이 얼마 되지 않았기 때문인 이유도 있다.

본 연구는 전체적으로 부동산가격이 영향을 받은 금융위기의 시점과 최근 주택금융공사의 역모기지 상품인 주택연금의 전체적 통계자료를 통해 실증 연구를 함으로서 주택가격과 역모기지의 수요의 관계를 규명 한다는 점이 다른 연구와 차별성이 있다 할 것이고 본 연구의 목적이 있다고 할 것이다.

제 3 장 주택가격 변화와 역모기지 수요의 실증분석

제 1 절 연구의 가설과 자료의 성격

1. 연구의 가설

금융위기 이후 우리나라의 역모기지(주택연금)는 계속적으로 증가하는 추이를 보이고 있으며 그 증가속도는 역모기지(주택연금) 상품 출시 후 최고를 기록하고 있다. 이러한 현상은 금융위기 이후 우리나라의 주택가격과 하락과 관계가 있다고 가정 하였다.

가설) 주택가격의 하락은 역모기지의 수요에 영향을 미친다.

주택가격이 하락을 주택연금의 수요에 영향을 이유로는 역모기지(주택연금)의 연금액을 산정 할 때 그 주택의 공식적이 가격이 그 연금액의 기준이 되기 때문이다. 예를 들어 기존의 1년 전의 가입자가 3억 원의 주택을 담보로 역모기지(주택연금)를 신청 하였을 때 월 약 71만원의 연금의 지급을 종신 보장받지만 현재 그 주택이 10% 가격이 하락하여 2억 7천만원일 때는 같은 주택을 가지고 있음에도 약 64만원의 약 7만원 낮은 연금을 보장 받는다. 이러한 사례를 통하여 볼 때 주택의 가격하락 시 역모기지(주택연금)의 가입자의 수가 증가 할 것이라는 가설을 전제 하였다.

본 장 제1절에서 볼 수 있듯이 주택가격의 추이를 지역별, 규모별로 비교 연구 하면서 최근 2008년 이후 주택가격의 변동의 아래와 같은 특징을 확인 할 수 있었다.

첫째, 금융위기 당시 전국의 주택가격이 하락 하였다.

둘째, 금융위기 당시 대부분의 주택가격이 하락 하였지만 금융위기 이후 2009년 이사분기부터 수도권은 주택의 가격이 하락세를 이어갔지만 지방지역은 상승세를 보이며 전국적으로 양분화 되었다.

셋째, 수도권의 서울, 경기, 인천 중 특히 경기도의 주택가격이 급격하게

하락세를 보였다.

넷째, 규모별 하락세의 가격지수는 대형>중형>소형 아파트의 순서를 보였다.

위와 같은 특징들이 역모기지(주택연금)의 수요에 영향을 주었을 것이라고 구체적으로 가정하고 자료를 연구 분석 하여 실증분석을 실시하였다.

2. 자료의 성격

(1) 전국주택가격 동향 조사

전국주택가격 동향 조사는 국민은행 부동산조사팀 제공하고 있으며 최초 1986년부터 조사 실시 되었다. 단독주택 및 연립주택 (1개 특별시, 6개 광역시, 42개 시, 3개 군, 96개 구), 아파트 (1개 특별시, 6개 광역시, 54개 시, 5개 군, 96개 구)지역을 매월, 매주(아파트는 매주, 단독주택과 연립주택은 매월 조사) 매매가격, 전세가격, 월세이율, 변동원인, 수급동향 등 지정통계와 표본조사를 한다. 동향조사는 전국 주택의 매매 및 전세가격 변동 상황과 월세시장 동향을 조사하여 주택시장 동향을 파악 및 분석을 하는 것에 목적을 두고 있으며, 법적근거로 통계법 제17조 (승인번호: 30404호, 1985년9월10일)근거로 두고 있다.

[그림 3-1] 전국/종합 주택매매가격지수



자료: 국민은행

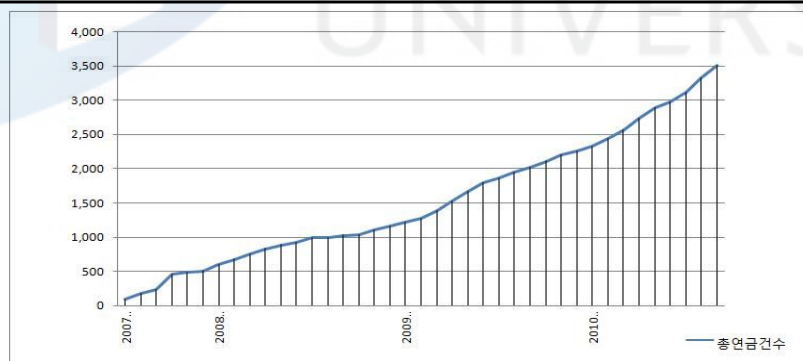
[그림 3-1]에서 1986년도부터 아파트 가격지수의 변화를 확인 할 수 있다. 본 연구에서 주택가격지수²⁰⁾의 대상으로 삼은 유형의 주택은 아파트이며 연구의 대상으로 정한 유형이 아파트인 이유는 변화의 폭이 커서 명확하게 비교 고찰 할 수 있다는 점과 현재 역모기지(주택연금) 이용자의 85.6% 이상²¹⁾의 주택이 아파트인 이유에 있다.

(2) 주택연금 통계

2004년 3월 출범한 주택금융공사는 1987년 설립된 주택금융신용보증금과 1999년에 설립된 한국주택저당채권 유동화주식회사(KoMoCo) 두기관의 통합을 통해 주택금융신용보증업무와 주택담보대출 유동화 업무를 수행하고 있다. 주택금융공사의 통계자료는 「공사 업무 통계」 중 보금자리론 및 MBS, 주택금융신용보증, 주택연금, 주택구입능력지수는 통계법 제 18조(통계작성의 승인)에 의해 국가 승인통계로 지정 되어있으며, (공사법 제 22조 13호) 주택금융에 관한 조사·연구 및 통계자료의 수집·작성하여 국내외 유관 기관과의 교류 협력을 위해 제공된다.

본 연구에서 사용한 자료는 주택연금의 2007년 7월에 도입 이후 조사 수집된 통계 자료이다.

[그림 3-2] 주택연금 누계건수 현황



자료: 주택금융공사

20) 국민은행은 2008년12월의 가격지수를 100으로 두었다.

21) 주택금융공사, 『주택금융월보』, (2010)

주택연금의 시행기간이 오래되지 않았고 그동안 개정과²³⁾ 함께 평균적 통계의 수치를 찾는 것에 다소 어려움이 있었다. 하지만 본 연구에서 실증하고자 하는 내용이 금융위기 이후의 시점과 같아 일부 보정 하여 사용할 수 있었다.

통계청에서 제공된 장래인구추계는 대체적으로 5년 주기로 인구 주택 총조사 실시 다음 연도에 작성하며 1964년도에 처음으로 1960년도의 인구 총조사 결과를 기초로 추계인구를 처음 작성되었고 코호트요인법 (Cohort Component Method)²⁴⁾으로 작성 되었다.

고령연구 [조희기간(년) : 1970 ~ 2030]
[단위 : 명]

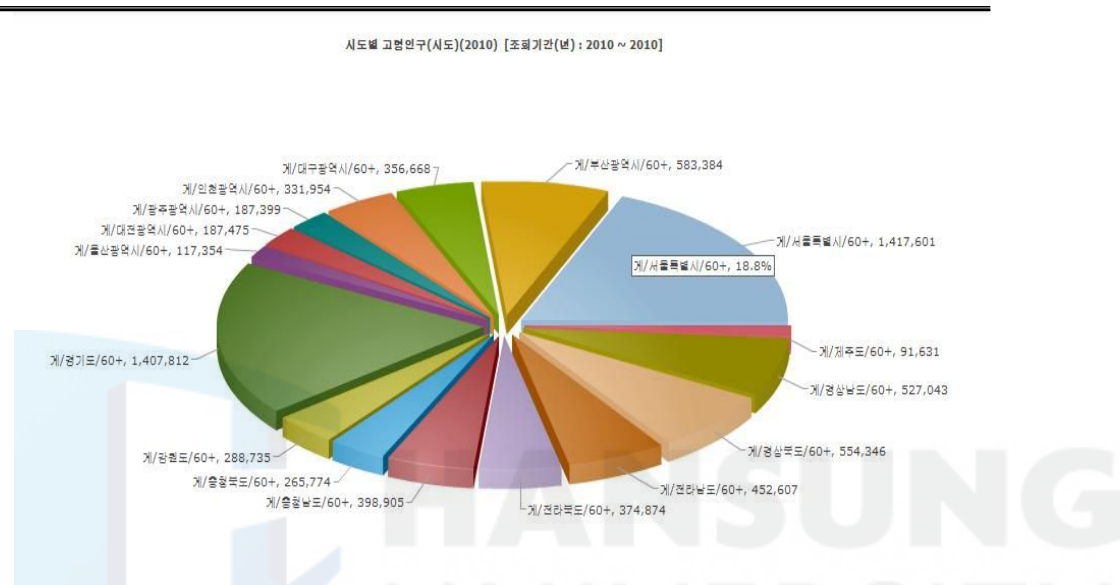
연도	남자 (A)/전국/65+	여자 (B)/전국/65+
1970	~500,000	~400,000
1975	~550,000	~450,000
1980	~600,000	~500,000
1985	~650,000	~550,000
1990	~700,000	~600,000
1995	~800,000	~700,000
2000	~900,000	~800,000
2005	~1,000,000	~900,000
2010	~1,100,000	~1,000,000
2015	~1,200,000	~1,100,000
2020	~1,300,000	~1,200,000
2025	~1,400,000	~1,300,000
2030	~1,500,000	~1,400,000

■ 남 자 (A)/전국/65+ ■ 여 자 (B)/전국/65+

- 22) 2007, 2010년 증가건수는 1년의 증가 건수로 환산 보정 하였다 .
- 23) 가입자격이 만 65세 이상에서 만 60세 이상으로 개정 2009년 5월 7일 시행 되었다.
- 24) 통계청은 코호트요인법이란 특정 연도의 성 및 연령별 기준인구에 인구변동요인인 출생·사망·국제이동에 대한 작래 변동을 추정하여 이를 조화하는 방법을 사용한다.

고령자의 기준은 UN 의 기준인 65세 이상자를 보통 이용하지만 본 연구에서는 주택연금 가입기준 연령이 2009년도에 바뀌었기 때문에 각 연도별로 고령자의 기준을 다르게 사용 하였다. 우리나라의 고령자 인구는 [그림 3-3]에서 확인 할 수 있듯이 계속해서 증가하는 모습을 볼 수 있다. 본 연구에서 사용한 자료는 장래추계인구의 통계 중 60세, 65세 이상의 고령자 지역별²⁵⁾ 통계이며 고령자의 지역별 분포는 [그림 3-4]와 같다.

[그림 3-4] 2010년 지역별 고령자 현황 (60세 이상)



자료: 통계청

제 2 절 주택가격 추이

최근 들어서 우리나라 주택시장 뿐만 아니라 세계적으로 큰 파급 효과를 가져왔던 사건이라 함은 미국의 서브프라임 모기지 사태 일 것이다.

2008년 미국의 과도하게 커진 부동산 시장은 서브프라임 대출과 파생상품의 부실로 미국은 158년의 역사를 자랑하던 리먼 브라더스 은행이 2008년 9월 15일 파산을 시작으로 메릴린치, AIG 등 금융회사들이 연이어 파산하며 세계적인 미국 발 금융위기가 도래하게 되었다.

25) 지역별 분류 [시도]

서브프라임 모기지 사태는 1980년대 이후 중남미를 비롯한 여러 나라의 인종들이 미국으로 이민을 하였고 기존의 하류층과 합해져 미국사회의 마이너리티(minority)²⁶⁾는 더욱 증가 시키게 되었는데 이러한 마이너리티 층의 수요층을 목적으로 나오게 된 주택담보대출 금융상품이 서브프라임²⁷⁾ 모기지론 인 것이다 미국의 부동산 시장의 거품은 이 서브프라임 모기지론의 대출의 수요를 급격하게 증가 시키게 된 것이다.

하지만 장기적인 저금리 정책으로 인플레이션 압박을 받던 미국은 정책금리를 올리기 시작하였고 그로 인하여 금융회사의 부실채권 급등, 집값 및 주가급락, 소비침체 등 계속되는 악순환이 나타나게 되었다.

이렇게 세계 경제의 중심에 서 있는 미국의 경제적 위기는 글로벌 금융위기로 이어지게 되었다.

우리나라 역시 금융위기의 영향으로 환율상승, 주식의 폭락, 부동산 시장의 침체, 실물경기악화등 사회와 경제 전반에 걸쳐 영향을 받게 되었다. 특히 주택시장은 금융위기의 영향으로 실물경기 침체와 미분양이 증가하는 등 주택가격이 급격하게 하락 하는 현상을 보였다.

1. 지역별 주택가격 추이

금융위기 이후 우리나라의 지역별 주택가격의 변화를 확인하기위해 국민은행의 주택가격동향조사 통계표를 활용하고 지역별로 가격변화를 살펴 보았다. 전국 평균 아파트가격은 2008년 계속 상승하는 추세를 보이다가 9월 금융위기를 기점으로 급속하게 하락하는 하락세를 보였지만 2009년 국가 경기부양정책²⁸⁾ 등의 영향으로 주택가격은 상승세를 유지하는 것으로 확인 되었다. 또한 유형별로 분류하여 아파트가 전체주택의 평균지수 보다 더 급감과 급증하는 모습을 확인 할 수 있었는데 이는 아파트가 전국의

26) 소수자 집단이라고 하며 육체적, 문화적 특징 때문에 다른 사람들과 구별되고 불평등한 차별대우를 받아서 집단적 차별이 되는 사람들을 말한다.

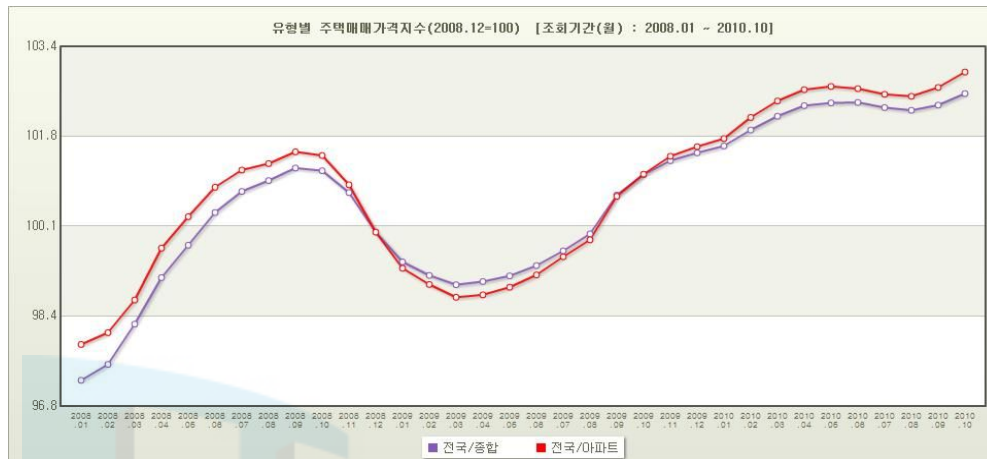
27) 미국은 주택을 담보로 대출을 받은 상품은 신용도에 따라 우량고객 프라임(PRIME), 중간층의 고객 알트에이(ART-A), 신용도의 낮은 고객 서브프라임(SUBPRIME) 나누어진다.

28) 정부는 다주택자 양도세 2010년 말까지 2년간 한시적 폐지, 지방 미분양 일반세율·장기보유특별공제 적용 등 정책을 시행 하였다.

평균주택보다 기울기가 더 크다는 것을 확인 할 수 있었다.

이러한 현상은 전국 어느 지역이나 같은 모습을 보였으며 아파트가 다른 주택에 비해 외부의 변화에 더 빠르게 변화하는 것으로 해석 할 수 있다.

[그림 3-5] 전국/종합, 전국/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

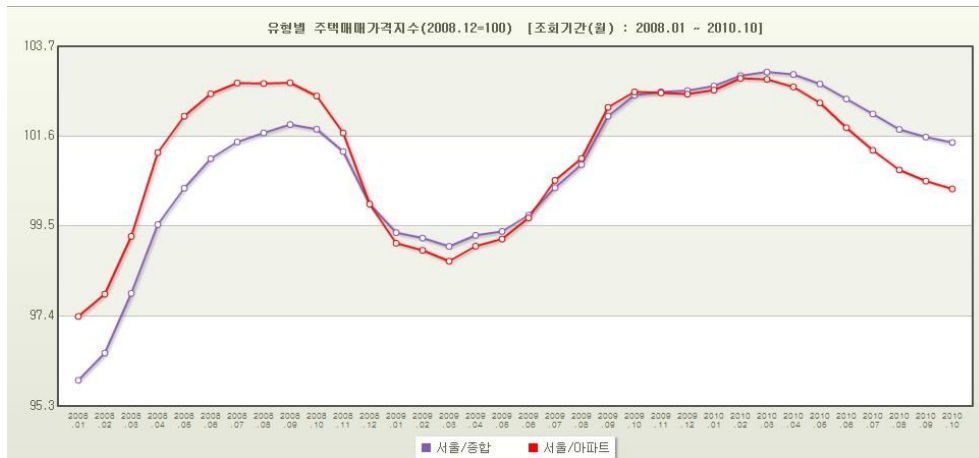
(1) 서울

서울지역의 주택가격은 2008년 9월 금융위기를 기점으로 역시 급격하게 하락하는 추세를 보였다. 2009년 정부의 경기부양책으로 영향으로 급속도로 가격이 상승하는 듯 했으나 잠시 보합세를 유지하다 2010년 3월을 기점으로 다시 계속해서 하락하는 가격지수를 보였다

서울은 강북, 강남, 강서, 강동 지역에 따라 다소 가격하락 폭의 차이가 있었다. ²⁹⁾

29) 크게 서울지역은 강북과 강남지역의 가격하락의 차이가 있었으며 특히 강북지역이 가격하락폭이 컸다.

[그림 3-6] 서울/종합, 서울/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

(2) 6개 광역시

부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산 6개 광역시는 금융위기 이후인 2008 사사분기를 기준으로 소폭 하락 또는 보합세의 가격지수를 보였지만 각 지역마다 다소 다른 양상을 보였다. 울산, 대전, 부산은 2008 사사분기 이후 상승가격지수를 보였고 광주, 대구는 현재까지 보합세를 유지하고 있으며, 수도권인 인천 지역만 다소 하락세의 가격지수를 보였다. 6개광역시 중 하락하는 지수를 보인 경우는 인천이 유일 하였다. 하지만 다른 수도권의 가격하락지수와 비교해서 상대적으로 낮은 하락지수를 보였는데 경인 운하사업 등 정책적³⁰⁾ 사업의 이유로 보고 있다.

또한 6개광역시의 가격지수의 변화를 보아 금융위기의 영향을 지방지역의 광역시들은 수도권보다 더욱 빠르게 회복했다는 사실 또한 확인 할 수 있었다.

30) 정부의 경인운하 건설 사업은 서해와 서울을 해운으로 직접 연결, 물류 수송비용을 줄이고 내륙 교통난을 완화할 목적으로 90년대 중반부터 추진된 대규모 국책사업 이다.

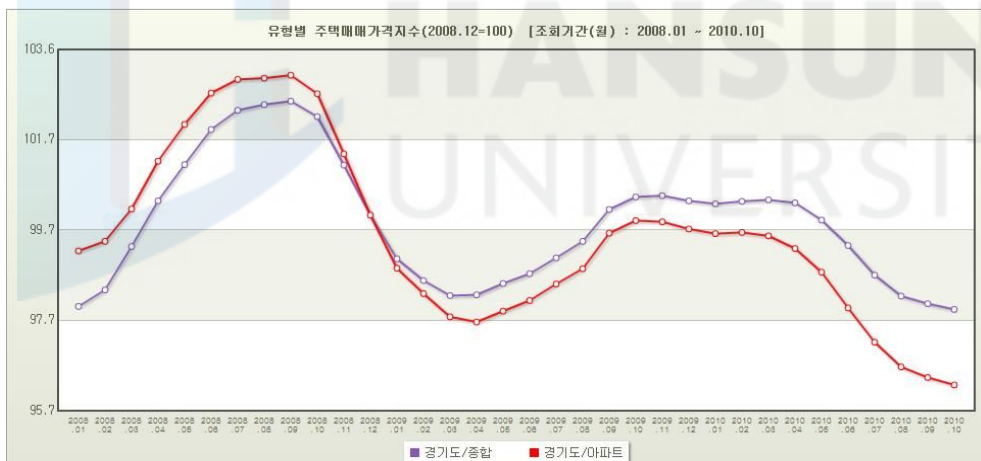
[그림 3-7] 6개 광역시/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

(3) 경기

[그림 3-8] 경기/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

경기지역의 주택가격지수는 전국에서 가장 낮은 지수(2010년 10월 96.3)를 보였다. 2008년 9월을 기점으로 급격한 하락하는 추세를 보였으며 경기의 부양 정책의 영향으로 다소 상승하는 듯 했으나 포함세를 유지하다 급

격하게 다시 하락세를 돌아서는 모습을 보였는데 이는 금융위기의 영향으로 장기적인 경기침체의 영향도 있었지만 대규모 공급³¹⁾이 맞물려 초과공급 현상을 보인 이유도 있는 것으로 보고 있다.

(4) 강원도

강원도 지역의 주택가격은 금융위기 이후 소폭 하락하는 주택가격지수를 보였고 몇 달간 보합세를 유지 하였지만 계속해서 크게 상승세의 주택가격지수를 확인 할 수 있었다.

[그림 3-9] 강원도/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

(5) 충북, 충남

충청북도, 충청남도 지역의 주택매매가격지수 역시 금융위기 이후 잠시 소폭 하락세의 가격지수 모습을 보였지만 2009년 2사분기 이후부터는 상승세의 가격지수의 모습을 보였고 특히 충북은 충남지역과 비교하여 크게 상승세의 가격지수를 보이는 것을 확인 할 수 있었다.

31) 파주, 수원, 김포, 평택, 화성, 양주, 판교, 오산, 신도시 사업이 수도권 위주로 대규모 공급이 이루어 졌다.

[그림 3-10] 충북, 충남/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

(6) 전북, 전남

전라북도, 전라남도 지역의 주택매매가격지수는 금융위기 이후 가장 가격지수의 하락이 없는 지역이며 가장 큰 상승세의 가격지수를 보였다.

금융위기 이후 상승폭이 다소 떨어지고 한동안 보합세를 보였지만 계속해서 상승하는 모습의 가격지수를 보였다. 특히 전라북도 지역은 가장 큰 상승가격지수를 보였다.

[그림 3-11] 전북, 전남/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

(7) 경북, 경남

경상북도, 경상남도 주택매매가격지수는 다른 지역들과 다르게 상이한 모습을 보였다. 경상북도는 금융위기 이후 하락세의 가격지수를 보이는 반면에 경상남도 지역은 잠시 보합세를 유지 하였으며, 2009년 2사분기 이후 경상남도 는 상승지수를 보였지만 경상북도 지역은 하락 후 계속 보합세를 보였다. 경상북도가 경상남도에 같은 경상도 임에도 불구하고 다른 이유는 경상북도의 아파트가 대형위주의 아파트로 신축 되었던 이유로 보고 있다. 추후 규모별 자료에서 확인 하겠지만 전국의 아파트 매매가격하락지수를 규모별로 보았을 때 가장 큰 폭으로 하락한 규모별 아파트는 대형, 중형, 소형 로 나누어 대형아파트가 가장 큰 폭으로 가격지수가 하락세를 보였다.

[그림 3-12] 경북, 경남/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

(8) 제주, 기타지방

제주지역, 기타지방의 주택가격매매지수는 모두 상승지수를 나타냈다. 하지만 기타지방은 다른 지역과 같이 금융위기 이후 하락지수를 소폭이나마 나타냈지만 제주지역의 가격지수는 금융위기 에도 하락세를 나타내지

않았다. 이렇게 금융위기의 직후 실물경기침체 영향을 전혀 받지 않고 상승의 가격지수를 나타낸 지역은 제주지역이 유일하였다.

[그림 3-13] 제주, 기타지방/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

2. 규모별 주택가격 추이

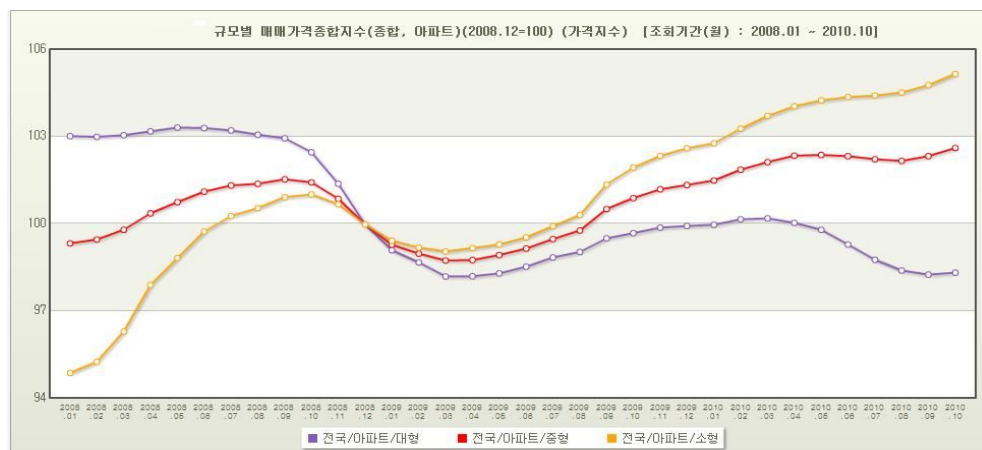
전국의 규모별³²⁾ 주택매매가격지수 변화는 아파트 대형, 중형, 소형에 따라 그 하락세와 상승세가 다르게 나타났다. 주택의 규모와 관계없이 금융위기를 이후인 2008년 사사분기를 기점으로 아파트 가격은 하락하였지만 2009년 이사분기를 기점으로 소형 아파트는 강한 상승세를 유지하였고 중형은 소폭 상승세를 대형은 보합세를 유지하다 하락세를 보였다.

전국적으로 대형아파트의 주택가격의 하락이 심화되었고 현재 또한 대형 아파트는 가격하락이 계속해서 이어지고 있는 것을 확인 할 수 있다.

또한 소형 아파트는 큰 폭으로 상승하였는데 이러한 현상은 실수요자와 투자자들이 주택 가격 하락 위험을 회피하기 위해 소형 아파트를 선호하는 이유로 보고 있다.

32) 국민은행은 주택규모별 아파트, 연립주택 규모별 구분은 [소형: 62.8㎡미만, 중형: 62.8㎡이상~95.9㎡미만, 대형: 95.9㎡이상] 단독주택규모별 구분은 건물면적은 [소: 95.9㎡미만, 중: 95.9㎡이상~162.0㎡미만, 대: 162.0㎡이상] 대지면적은 [소: 228.1㎡미만, 중: 228.1㎡이상~327.3㎡미만, 대: 327.3㎡ 이상]

[그림 3-14] 전국/대형, 중형, 소형/아파트 주택매매가격지수



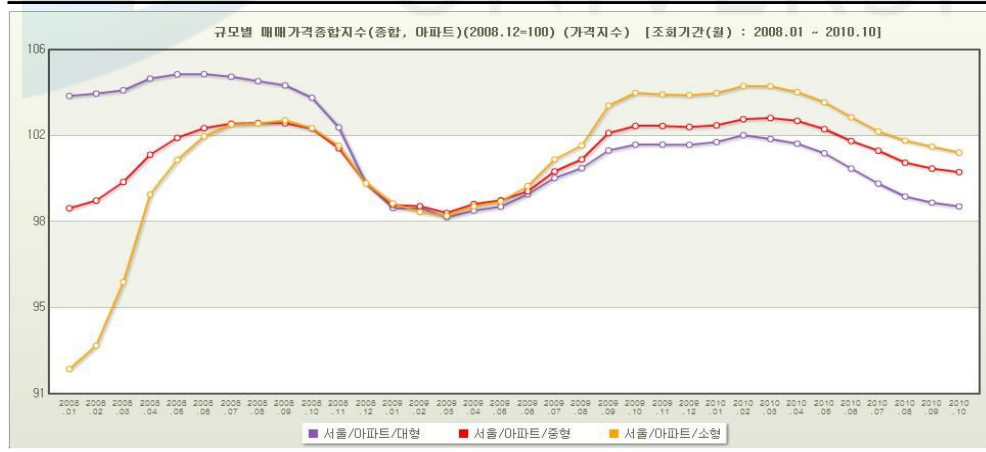
자료: 국민은행

(1) 서울

서울지역 규모별 아파트 역시 전국과 마찬가지로 금융위기 이후 강한 하락세의 주택매매가격지수를 보였다.

2009년 이사분기를 기점으로 상승세의 매매지수를 보였지만 다시 하락세 매매지수를 보였으며, 규모별 하락세의 가격지수는 대형>중형>소형 아파트의 순서를 보였다.

[그림 3-15] 서울/대형, 중형, 소형/아파트 주택매매가격지수



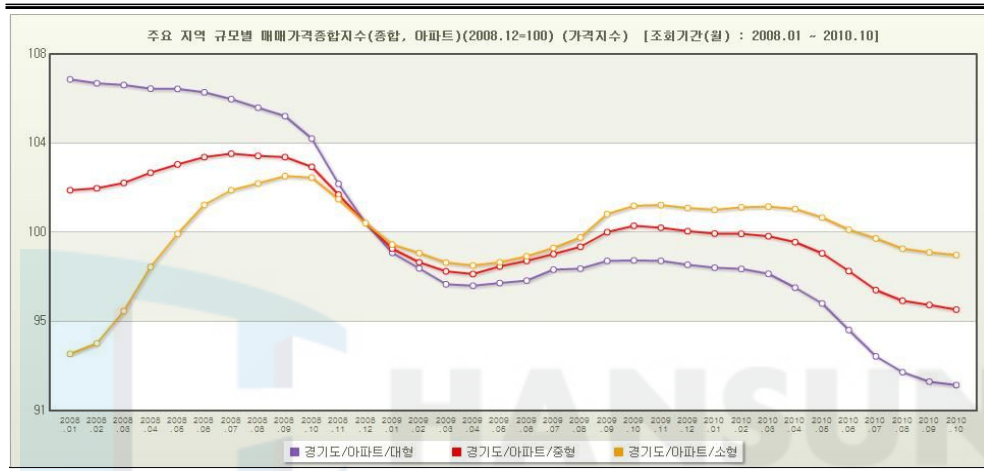
자료: 국민은행

(2) 경기, 기타지역

가격지수가 큰 폭으로 떨어진 경기 지역도 아파트 규모별 비교에서 타 지역과 같은 성향을 보였다.

특히 경기도 지역의 대형아파트는 전국 최대 하락세의 가격지수를 보였으며 2008년도 금융위기 이전부터 조금씩 하락세를 보이다 금융위기 이후 급격하게 하락세 보이고, 2010년도 까지 계속 하락세를 보인 것을 확인할 수 있었다.

[그림 3-16] 경기/대형, 중형, 소형/아파트 주택매매가격지수



자료: 국민은행

전국적으로 규모별 분류 하였을 때 소형아파트는 가격지수는 하락지역에서는 가장 적게 하락하는 가격지수를 보여 주었으며, 상승지역에서는 가장 크게 상승하는 가격지수를 보여 주었다. 그와 반대로 대형 아파트의 가격지수는 하락지역에서는 가장 크게 하락하는 가격지수를 보여 주었으며, 상승지역에서는 가장 작게 상승하는 가격지수를 보여 주었다. 중형 아파트의 가격지수는 상승지역에서는 상승세, 하락지역에서는 하락세, 보합지역에서는 보합세의 가격지수를 보여 주었지만 일부 그렇지 않은 지역도 있었다. 이러한 성향은 거의 대부분의 지역에서 나타났는데 좀 더 구체적으로 이해를 돕기 위해 아래의 [표 3-1] 작성하여 첨부 하였다.

[표 3-1] 대형, 중형, 소형 아파트 가격추이 비교

지역 규모별	하락지역	보합지역	상승지역
대형 APT	大幅하락	하락, 보합	小幅상승, 보합
중형 APT	하락	보합	상승
소형 APT	小幅하락, 보합	상승, 보합	大幅상승

3. 주택가격 추이에 대한 소결

매매가격종합지수를 비교 분석 한 결과 금융위기 이후에 지역별, 규모별로 가격의 변화를 아래와 같은 특징들을 찾을 수 있었다.

첫째, 금융위기 2008년 사사분기를 시작으로 대부분의 가격지수는 하락하는 현상을 확인 할 수 있었다

둘째, 금융위기 2008년 사사분기를 시작으로 전국의 가격지수는 하락하였지만 2009년 이사분기 이후 수도권은 주택의 가격지수가 계속적으로 하락하는 반면 지방지역 주택의 가격지수는 상승하여 전국의 주택가격이 양분화 되는 모습을 확인 할 수 있었다.

셋째, 수도권의 서울, 경기, 인천 중 특히 경기도의 가격지수가 급격하게 하락세를 보이는 것을 확인 할 수 있었다.

넷째, 규모별 하락세의 가격지수는 대형>중형>소형 아파트의 순서를 보였다.

제 3 절 실증분석

1. 주택연금 연도별 증가 현황

주택금융공사의 통계 자료에서 연도별 2007년 건수가 515건 집계되어 있다. 하지만 이 수치는 주택금융공사가 주택연금은 7월에 실행되었기 때문에 6개월의 통계 이다. 앞서 2절에 언급하였듯이 이러한 수치를 적절하게 보정하기 2007년 과 2010년의 집계 건수를 보정³³⁾ 하였다.

2007년도 최초 상품의 시행 당시 화제가 되었던 주택연금은 2008년의 집계 건수를 알 수 있듯이 급감하여 695건에 그친 것을 확인 할 수 있었다. 그러나 2008년 금융위기 이후 집계인 2009년 도 부터는 크게 증가하였고, 2010년 역시 크게 증가한 건수를 확인 할 수 있었다.

이러한 특징은 주택가격이 금융위기 이후 2008년 사사분기에 급감하여 2009년도 주택가격의 하락의 특징과 대조 되는 통계임을 알 수 있다.

[표 3-2] 주택연금 연도별 건수 현황

연도	합계	종신행	혼합형
2007	1030	838	192
2008	695	339	356
2009	1124	551	573
2010	1936.8	1155	782

자료: 주택금융공사 건별 통계 자료를 일부 보정 하여 작성한 것 임

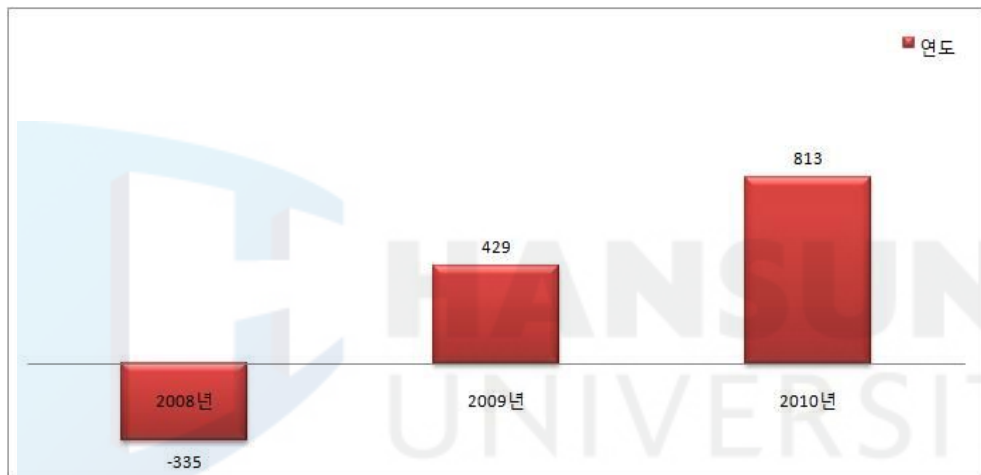
2008년 도의 현황에서는 혼합형의 연금의 지급 방식이 더 증가한 것을 알 수 있었다. 하지만 [표 3-2]에서 볼 수 있듯이 2010년의 현황에서 종신행의 연금건수가 급격하게 증가한 것을 알 수 있다. 이러한 현상은 주택연

33) 보정산식 : 2007년 건수=(515)/6*12, 2010년 건수=(1614)/10*12

금 가입자가 중도인출을 받을 수 있도록 한 담보대출이 성격의 혼합형 보다 종신연금의 성격이 강한 종신행을 더 선호하는 현상임을 예측해 볼 수 있다.

전년도 대비 증가 건수³⁴⁾ 그래프 [그림 3-17]에서 확인 할 수 있듯이 2008년도에는 마이너스(-) 335건의 건수증가를 보였지만 2009년도에는 2008년도 보다 429건 증가 하였고 2010년도에는 2009년도 보다 814건이 증가 한 것을 알 수 있다. 이러한 수치는 주택가격이 최초 당시보다 가입 건수가 더 감소하였지만 2008년도를 기준으로 가입건수가 매년 증가하고 있다 의미로 해석 할 수 있다.

[그림 3-17] 주택연금 전년도 대비 증가건수 그래프



자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정 하여 작성한 것임

그러나 2008년도 금융위기 이후 주택연금의 수요가 증가 하였다고 해서 주택가격의 하락과 연금의 수요를 연관성을 설명 할 수는 없다. 그리하여 조금 더 구체적으로 자료를 분석하기 위해서 지역별 증가현황을 연구 분석 하였다.

34) 산식: 각 연도별 증가건수 - 각 전년도 증가 건수

2. 주택연금 지역별 증가 현황

이미 기술 하였듯이 마찬가지로 지역별 건수 또한 정확한 증가의 추이를 확인하기 위해서 지역별로 건수 보정 하여 [표 3-3]수치를 도출 하였다. 하지만 이러한 통계 자료 수치로는 정확한 지역별 증가를 확인 할 수 없었다. 그러한 이유는 각 지역마다 고령자의 수가 상이한 이유에 있었다.

그래서 본 연구에서는 지역별·연도별 건당 수치를 각 지역별 고령인구³⁵⁾로 나누어 지역별 고령인구 1인당 평균건수³⁶⁾은 도출 하였다. 또한 2009년 5월 7일 주택금융공사 시행령의 개정으로 가입자의 기준이 만 65세에서 만 60세로 하향 조정된 것을 감안하여 2009년 통계자료는 고령인구의 비율을 보정³⁷⁾ 하여 사용 하였다.

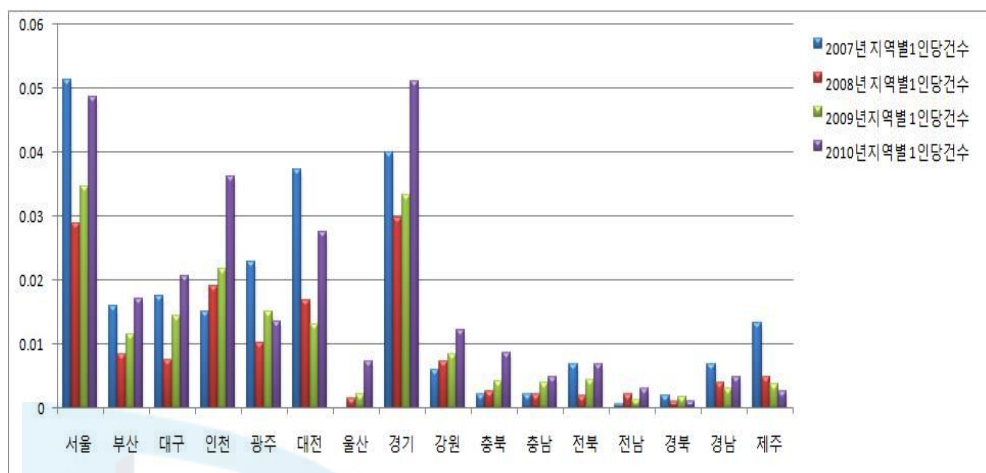
[표 3-3] 지역별·연도별 건수 현황

광역시도	2007	2008	2009	2010
서울	414	247	417	690
부산	54	30	57	99.6
대구	38	17	44	73.2
인천	30	40	62	120
광주	28	12	24	25.2
대전	42	20	21	51.6
울산	0	1	2	8.4
경기	342	269	405	720
강원	12	15	22	34.8
충북	4	5	10	22.8
충남	6	6	14	19.2
전북	18	5	15	25.2
전남	2	7	5	13.2
경북	8	4	9	6
경남	24	14	14	25.2
제주	8	3	3	2.4
합계	1030	695	1124	1936.8

자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정 하여 작성한 것임

각 연도별 가장 크게 증가한 순서는 2007년 (서울>경기>대전), 2008년 (경기>서울>인천), 2009년(서울>경기>대전), 2010(경기>서울>인천)으로 정리 할 수 있었으며 아래의 그래프 [그림 3-18]과 같이 나타 낼 수 있었다.

[그림 3-18] 주택연금 연도별 지역별 비교 건수 그래프



자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정 하여 작성한 것임

위와 같은 결과는 처음 주택연금의 시행 당시 2007년을 제외 하고는 매 해 수도권이 1,2,3 순위로 증가건수가 많다는 것을 확인 할 수 있었으며, 앞서 확인 했듯이 2008년을 기준으로 수도권과 광역시의 건수가 증가 한 것을 알 수 있었다.

또한 2010년에 수도권의 증가건수를 보았을 때 건수가 크게 증가한 것을 알 수 있었는데 이는 2010년도의 수도권의 주택가격의 크게 하락한 점과 대조 되었고, 2010년에 경기도와 서울을 비교하였을 때 경기도 지역의 건수가 서울 지역의 건수를 초과 한 것을 알 수 있었는데 이 또한 2010년도의 경기도 가격하락이 가장 큰 것과 대조되는 수치임을 확인 할 수 있

35) 고령인구자료는 인구추계현황 활용 되었다.

36) 산식: 지역별 주택연금 건수 = 지역별 건수 / 지역별 고령인구

37) 보정산식: (65세 이상 고령인구/12*8)+(60세 이상 고령인구/12*4)

었다. 또한 각 연도별 그래프 에서 제주지역은 최초 주택연금 시행 당시부터 계속해서 건수가 감소하고 있는 지역으로 유일 하였으며, 이는 유일하게 금융위기 영향 없이 주택가격이 상승 했던 사례와 대조 되었으며 유일한 경우임에는 같았다.

[표 3-4] 지역별·연도별 10000명당 1건 건수

광역시도	2007	2008	2009	2010
서울	5.123806766	2.883253898	3.4555176	4.867378056
부산	1.584874428	0.835691841	1.144695541	1.707280282
대구	1.747431735	0.74544729	1.429829493	2.052213699
인천	1.502020217	1.900038951	2.174947643	3.614958699
광주	2.487783207	1.018157136	1.493168753	1.344724358
대전	3.719776813	1.685729457	1.306246346	2.752366982
울산	0	0.147138884	0.20558647	0.715783015
경기	4.003938377	2.974364078	3.336634267	5.114319241
강원	0.589498091	0.713477107	0.838556311	1.205257416
충북	0.211841966	0.257518245	0.415931854	0.857871726
충남	0.210095804	0.205008354	0.389296569	0.481317607
전북	0.669070364	0.18247376	0.444505468	0.672225868
전남	0.059082624	0.203763809	0.120739117	0.291643744
경북	0.200266856	0.097862679	0.179564496	0.108235651
경남	0.675304942	0.381987645	0.300084238	0.478139355
제주	1.319500569	0.475586557	0.369055137	0.261920093

자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정 하여 작성한 것임

[표 3-4]를 활용하여 10000명당 1건 증가를 확인 할 수 있었으며 이러한 통계를 이용해 전년도 대비 연도별 10000명당 증가건수를 [표 3-5]와 같이 비교 분석 할 수 있었다.

[표 3-5] 전년도 대비 10000명당 1건 증가건수

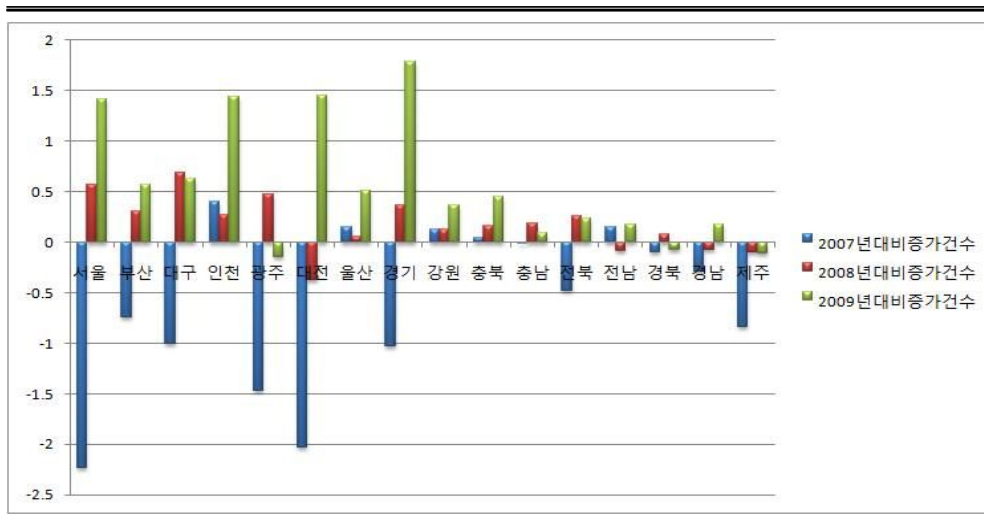
광역시도	2008	2009	2010
서울	-2.240552868	0.572263702	1.411860457
부산	-0.749182587	0.3090037	0.562584741
대구	-1.001984445	0.684382203	0.622384207
인천	0.398018734	0.274908693	1.440011056
광주	-1.469626072	0.475011617	-0.148444395
대전	-2.034047356	-0.379483112	1.446120637
울산	0.147138884	0.058447585	0.510196546
경기	-1.029574299	0.362270189	1.777684975
강원	0.123979015	0.125079204	0.366701105
충북	0.045676279	0.158413609	0.441939872
충남	-0.005087450	0.184288215	0.092021038
전북	-0.486596604	0.262031708	0.2277204
전남	0.144681185	-0.083024692	0.170904627
경북	-0.102404176	0.081701817	-0.071328846
경남	-0.293317297	-0.081903407	0.178055117
제주	-0.843914012	-0.10653142	-0.107135044

자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정하여 작성한 것임

전년도 대비 증가건수 [표 3-5]에서 2008년도 증가건수 대부분의 지역은 음의(-) 증가를 보인 것을 확인 할 수 있었으며 2009년도에 이러한 양의(-) 증가의 건수는 대전, 제주, 전남, 경남을 제외하고는 모두 작년대비 양의(+) 증가로 돌아 선 수치를 보였다.

이러한 수치는 2008년도 금융위기 이후 예는 전년도 대비 마이너스(-) 성장에서 양의(+) 성장으로 바뀌었다는 의미로 해석 할 수 있으며, 이러한 현상은 금융위기 이후 전국 대부분의 주택가격이 하락 한 현상과 대조되는 현상 이었다. 이러한 수치를 보다 쉽게 이해 할 수 있도록 연도별 비교 건수 그래프 [그림 3-19]로 나타 낼 수 있었다.

[그림 3-19] 주택연금 연도별 지역별 증가 건수 그래프



자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정 하여 작성한 것임

그러나 금융위기 이후 규모별 아파트 하락세가 대형>중형>소형 아파트의 순서로 나타난 특징에 대해서는 전체적인 비교 통계를 찾을 수 없었다. 다만 이러한 규모별 특징은 일부지역의 가격지수에 영향을 주었다는 사실을 확인 할 수 있었고 일부지역의 가입건수에 영향을 주었을 것이라는 사실만을 유추 할 수 있었다.

3. 횡단면 분석을 이용한 주택가격과 주택연금 수요의 관계

주택가격의 변화와 주택연금의 수요의 관계를 확인하기 위해서 횡단면 분석을 이용 하였다. 금융위기 당시 2008년 9월을 기준으로 주택매매가격 지수의 전년도 대비 증가 가격지수³⁸⁾와 주택연금의 전년도 대비 증가건수³⁹⁾를 각 연도별 2008년, 2009년, 2010년으로 나누어 횡단면분석 하여 주택의 가격변화 지수가 주택연금의 전년도 대비 증가건수에 어떠한 영향을 주었는지 분석 하였다.

38) 국민은행 가격지수는 (2008년 12월 =100)으로 산정 한 것이므로 % 와 같다

39) 증가건수는 10000명당 1건으로 산정

[표 3-6] 횡단면분석 실행 수치

광역시도	2008년		2009년		2010년	
	전년도대비 증가건수	전년도대비 증가가격지수	전년도대비 증가건수	전년도대비 증가가격지수	전년도대비 증가건수	전년도대비 증가가격지수
서울	-2.240552868	6.6	0.572263702	-0.5	1.411860457	-1.8
부산	-0.749182587	3.6	0.3090037	3.6	0.562584741	14.2
대구	-1.001984445	-2.3	0.684382203	-3.7	0.622384207	1.7
인천	0.398018734	12.1	0.274908693	-1.7	1.440011056	-2.1
광주	-1.469626072	1.8	0.475011617	-0.4	-0.148444395	1.8
대전	-2.034047356	0.8	-0.379483112	2.7	1.446120637	8.8
울산	0.147138884	-0.5	0.058447585	0.1	0.510196546	4.4
경기	-1.029574299	4.3	0.362270189	-3.5	1.777684975	-3.2
강원	0.123979015	0	0.125079204	0.3	0.366701105	3.2
충북	0.045676279	1.3	0.158413609	0.5	0.441939872	4.8
충남	-0.005087450	1.9	0.184288215	-0.9	0.092021038	1.6
전북	-0.486596604	4.4	0.262031708	1.9	0.2277204	11.7
전남	0.144681185	5.1	-0.083024692	2.7	0.170904627	7.4
경북	-0.102404176	-0.6	0.081701817	-3	-0.071328846	-0.1
경남	-0.293317297	2.3	-0.081903407	1.8	0.178055117	10.1
제주	-0.843914012	1.7	-0.10653142	1.3	-0.107135044	9.9

자료: 국민은행, 주택금융공사 통계자료를 일부 보정 하여 작성한 것임

통계 자료를 토대로 횡단면분석을 실시한 결과 $y = a \cdot x + p$ 여기서 p 는 절편이므로 $y = 0.0136x - 0.6236$ 의 공식이 도출되었으며 양의 관계를 나타내고 있으며, 유의하지 않는 결과가 도출 되었다.

주택가격이 상승하는 시점인 2007년 ~ 2008년 경우 이러한 결과가 도출된 이유는 최초 주택금융공사가 상품을 출시하면서 마케팅의 효과로 인해 가입건수가 증가한 이유로 설명되지 않는 것으로 사료 된다. 결과적으로 2008년도의 수치는 큰 의미가 없는 것으로 볼 수 있다.

[표 3-7] 2008년 횡단면분석

	추정계수	T값	확률
상수항	-0.6236	-2.3475	0.0341
지수증가분	0.0136	0.2190	0.8297

자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정하여 산정한 것 임

금융위기의 영향을 받은 이후 주택가격의 하락시점인 2008년~2009년 횡단면분석을 실시한 결과 $y=a*x+p$, 여기서 p 는 절편이므로 $y=-0.0686x+0.1862$ 의 공식이 도출되었고 음의 관계를 나타 내었으며 5%내의 유의한 ($F비=0.0232$) 결과가 도출 되었다.

이러한 공식의 도출과 유의한 결과는 주택가격의 변화의 가장 크게 일어났던 금융위기 이후에 주택연금의 수요가 영향을 받았다는 결과로 해석할 수 있을 것이다.

[표 3-8] 2009년 횡단면분석

	추정계수	T값	확률
상수항	0.1862	3.1808	0.0066
지수증가분	-0.0686	-2.5462	0.0232

자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정하여 산정한 것임

금융위기의 영향을 받은 이후 주택가격이 수도권과 지방으로 양분화되었던 시점인 2009년~2010년 횡단면분석을 실시한 결과 $y= a*x + p$ 여기서 p 는 절편이므로 $y=-0.0467x+0.7692$ 의 공식이 도출되었고 음의 관계를 나타 내었으며 ($F비=0.1255$) 결과가 도출 되었다.

[표 3-9] 2010년 횡단면분석

	추정계수	T값	확률
상수항	0.7692	3.9135	0.0015
지수증가분	-0.0467	-1.629	0.0255

자료: 주택금융공사 통계자료를 일부 보정하여 산정한 것임

2008년, 2009년, 2010년 횡단면분석을 실시한 결과 2008년 횡단면분석을 제외한 2009년, 2010년의 횡단면분석은 모두 (-)음의관계 공식이 도출 되었다.

(-)음의 관계라는 의미는 곧 대조적이라는 말과 같은 의미로 해석할 수 있다.

4. 소결

본 연구에서 주택연금 통계를 연구 분석 결과 연금의 증가건수의 특성을 들을 확인 할 수 있었으며 이는 주택가격의 특성들과 대조적이라는 것을 확인 할 수 있었다. 제주도는 독립된 성향을 가지고 있는 독특한 지역으로 외부적인변화⁴⁰⁾에 주택가격이 영향을 받지 않았지만 주택가격이 상승하면서 매년 연금의 증가건수가 감소하여 주택가격의 변화와 대조되는 수치를 확인 할 수 있었다.

또한 횡단면분석을 실시한 결과 2008년도 횡단면분석의 결과를 제외하고 2009년, 2010년도의 결과는 (-)음의 관계 공식을 도출 할 수 있었다.

이러한 결과는 주택연금의 통계 자료를 연구 분석한 결과와 같았으며 주택연금의 수요와 주택가격과는 (-)음의 관계임을 증명하는 것이다.



40) 본 연구에서 외부적인 변화는 금융위기 영향으로 실물경기가 침체되고 주택가격의 하락한 현상을 의미한다.

제 4 장 결 론

제 1 절 연구의 요약 및 시사점

우리나라는 현재에 이르기까지 놀라운 경제성장력을 밑바탕으로 고도성장을 이루어 냈다. 이러한 성장과 함께 기술의 발달, 저 출산 등의 이유로 우리나라는 세계에서 가장 빠르게 고령화 사회가 되었다.

이러한 빠른 고령화의 진행은 사회적인 노인 문제를 발생 시켰고 그러한 문제의 한 방편으로 역모기지 제도가 시행 되었지만 최근까지 우리나라의 역모기지는 수요자들의 호응을 얻지 못해 그 성과가 미비 하였다. 그러나 최근 금융위기 이후 주택가격이 하락하는 현상과 함께 역모기지의 수요가 급격하게 증가하는 수치를 나타내고 있어 사회적으로 부각되고 있다.

본 연구는 이러한 현상은 주택가격의 변화가 역모기지 수요에 영향을 주었을 것 이라는 생각으로 시작 되었다.

과거 지금까지 역모기지의 선택요인의 연구에서 역모기지의 가격은 중요한 변수로 확인 되었지만 가격이 역모기지의 수요의 변화가 어떠한 영향관계가 있는지에 대하여 연구 된 사례가 없었기에 그 영향관계를 파악하는데 본 연구의 목적과 의의가 있다.

본 연구에서는 최근 급격하게 변화하는 주택가격의 통계자료를 분석함으로써 주택가격의 변화의 특징들을 확인 할 수 있었고, 주택금융공사의 역모기지(주택연금)의 통계 자료를 연구 분석하여 실증 하였다.

연구 결과 주택가격과 역모기지의 수요는 (-)음의 관계임을 확인 할 수 있었다. 이러한 결과는 전국적인 수치를 활용하여 거시적으로 관계를 입증

한 연구 결과로서 향후 주택가격의 변화에 역모기지(주택연금)의 상품의 개선방향을 제시 할 수 있는 바탕 자료로 사용 될 수 있을 것 이다.

또한 향후 역모기지의 활성화제도, 관련제도, 관련 상품의 개선의 기본적인 자료로서 활용 될 수 있을 것 이다.

제 2 절 연구의 한계점 및 향후 연구과제

본 연구는 주택가격과 공적 보증 역모기지(주택연금)의 영향에 관한 실증분석을 통하여 주택가격과 역모기지의 수요는 (-)음의 관계임을 확인할 수 있었다. 역모기지(주택연금)의 수요는 많은 사회적, 경제적, 인문적, 환경적 영향요소들이 있으며 본 연구는 최근 변화한 주택가격의 변화를 토대로 분석하고 연구하였기 때문에 다른 영향요인의 변화를 고려할 수 없는 것이 본 연구의 한계가 있다고 할 것이다.

또한 주택연금공사의 역모기지(주택연금)의 제도의 통계자료가 제한적이며 실행기간 또한 오래되지 않아 반복적인 실증을 할 수 없다는 것이 또 하나의 한계가 될 것이다.

하지만 앞으로 계속해서 역모기지(주택연금)의 제도는 베이비부머 세대들의 은퇴와 함께 더욱 확대되어 질 것이며 금융위기 같은 경제적 변화는 계속해서 일어날 수 있을 것이다.

그러한 주택가격의 전국적 통계자료와 역모기지(주택연금)의 보다 구체적이고 전국적인 통계수치를 바탕으로 향후 계속해서 연구해 나아가 보다 정확한 주택가격과 역모기지의 수요의 영향 관계를 해명 함 으로서 우리나라의 역모기지 제도의 발전에 이바지 할 수 있도록 하는 것이 앞으로의 우리들의 연구 과제가 될 것이다.

【참고문헌】

1) 학위논문

김명선, 「고령사회 대비를 위한 주택연금 제도의 개선 방안에 관한연구」, 대구대학교 석사학위논문,(2009)

김지혜, 「주택모기지론 활성화 방안에 관한 연구」, 단국대학교 석사학위논문,(2009)

박은호, 「우리나라 역모기지론 제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구」, 경남대학교 석사학위논문,(2008)

신선하, 「역모기지에 대한 잠재수요자의 인식에 관한 연구」, 단국대학교 석사학위논문,(2006)

이수호, 「역모기지론 시장에서 수요자의 특성과 선택요인에 관한 연구」 서울시립대 석사학위논문,(2010)

지삼영, 「고령화 사회의 사회경제적 부담에 관한 연구」, 서울시립대 석사학위논문,(2005)

전인수, 「역모기지 활성화 방안에 관한 연구」, 명지대학교 석사학위논문,(2009)

정명애, 「역모기지론의 개선방향에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문,(2010)

최지연, 「잠재수요자 선호도 분석을 통한 주택연금제도 활성화 방안」, 단국대학교 석사학위논문,(2007)

차일권, 「역모기지 보험의 가격산정의 관한 연구」, 성균관대학교 석사학위논문,(2007)

2) 학술논문

- 김진, 「우리나라 역모기지 제도의 현황과 리스크 대응방안」, (2005), 『부동산학보』 24호, 한국부동산학회
- 마승렬·조덕호, 「역저당 연금제도를 위한 부동산가격의 장기예측방법」, (2002), 『보험학회지』 제66집, 보험학회
- 오정일·최우석, 「역저당 연금제도의 정책효과에 관한 경험적 연구」, (2007) 『한국정책학회보』 제17권 1호, 한국정책학회
- 여운경, 「역모기지 노후 소득 효과」, (2006), 『소비자학연구』 17호, 한국소비자학회
- 유선종, 「역모기지제도가 국민경제에 미치는 파급효과」, (2005), 『한국노년학』 25호, 한국노년학회

3) 단행본

- 강종만·이석호, 『역모기지 활성화 방안』, 한국금융연구원, (2006)
- 유선종, (2006) 『외국의 역모기지 사례』, 집문당, (2006)
- 주택금융공사, 『주택금융월보』, 각 년도, 각 월호

4) 웹사이트

- 국민은행, <http://www.kbstar.com/>
- 국회도서관, <http://www.nanet.go.kr/>
- 국가통계포털 KOSIS, <http://www.kosis.kr/>
- e-나라지표, <http://www.index.go.kr/>
- 통계청, <http://www.nso.go.kr>
- 주택금융공사, <http://www.hf.go.kr/>

ABSTRACT

A Study on Influence of the Housing Price Change in Reverse Mortgage Demand

Han, Tae-On

Major in Real Estate Finance
and Investment

Graduate School of Real Estate

Hansung University

Our country has been aged faster than any other nation in the world. It is anticipated that South Korea will be going into the post-aged society(old-age population, 20%) by 2026 following the aged society(old-age population, 14%) in 2018. The declining birthrate, combined with increasing average life span, will lead to the resulting in social problems.

The society is aging rapidly but the old-age are not prepared enough by government or by individuals. To improve the situation, reverse mortgage system came out.

Reverse mortgage system provided those who have real estate asset without particular source of income after retirement with stable money to live until dead. Despite its advantages, reverse mortgage was not

gained popularity. However, since the financial crisis was a sharp increase in demand for reverse Mortgage. Increased demand of reverse mortgage is closely connected with the housing prices decline.

This research is contents on influence of the housing price change in reverse mortgage demand.

For the study, literature research was used. From a literature research, the number of reverse mortgage members and housing price fluctuations were analyzed. The authentic data was collected from KOOKMIN bank and KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION.

The study results are summarized that the demand of reverse mortgage has negative correlation with housing price.

