

정책자료 2019-08

# 고령사회의 주거자산 기반 노후소득보장 연구



백혜연  
김정주 · 이경아 · 박신아

**【책임연구자】**

백해연 한국보건사회연구원 부연구위원

**【주요 저서】**

노후 생활 안정을 위한 주택연금제도 활용 방안 연구  
한국보건사회연구원, 2018(공저)

공무원 충원계획에 따른 공무원연금 가입자 수 전망모형  
공무원연금공단·한국보건사회연구원, 2018(공저)

사학연금 사망률 전망 및 가입자 추계  
사립학교교직원연금공단·한국보건사회연구원, 2017(공저)

**【공동연구진】**

김정주 한국건설산업연구원 연구위원

이경아 사학연금관리공단 차장

박신아 한국보건사회연구원 연구위원

정책자료 2019-08

**고령사회의 주거자산 기반 노후소득보장 연구**

발행일 2019년 12월  
저자 백해연  
발행인 조흥식  
발행처 한국보건사회연구원  
주소 [30147]세종특별자치시 시청대로 370  
세종국책연구단지 사회정책동(1~5층)  
전화 대표전화: 044)287-8000  
홈페이지 <http://www.kihasa.re.kr>  
등록 1994년 7월 1일(제8-142호)  
인쇄처 (주)에이치에이엔컴퍼니

© 한국보건사회연구원 2019  
ISBN 978-89-6827-662-0 93330

## 발간사 <<

우리나라는 다층 노후소득보장체계가 구축되어 있음에도 불구하고 실질적으로 공·사적연금으로부터 충분한 노후소득원을 확보하고 있지 못하다. 이러한 한계점으로 인해 현재 노인 세대는 이미 공·사적연금의 수급액 및 수급 기간이 거의 확정되어 있기 때문에 추가적인 노후소득원을 확보할 수 있는 방법이 많지 않다. 부족한 노후소득을 확보하기 위한 개인적인 노력으로는 정년 연령이 훨씬 넘은 나이까지 근로시장에 남아 근로소득 및 사업소득 등을 확보하는 방법이 있으며, 국가적 차원에서의 노력은 노인 빈곤 완화를 목적으로 하는 기초연금제도를 예로 들 수 있다. 그러나 이 두 가지 역시 현재 노인 세대가 단기간 안에 노후소득을 확보하기에는 어려움이 많다. 따라서 우리나라 노인 세대의 자산 소유 구조 양상이 특히 부동산과 같은 자산에 집중되어 있음을 고려해 보면, 주거자산의 유동화를 통한 노후소득원 확보가 단기간 내에 현 노인 세대가 효과를 볼 수 있는 하나의 대안이 될 수 있다고 생각한다.

이 연구는 현재 노인 세대의 자산-부채, 소득-소비 특성을 살펴보고, 다양한 주거자산 유동화 방안들을 비교하여 개인적인 금융 전략으로 방안들을 고려해 볼 수 있도록 제시하였다. 또한 다양한 방안들 중 특히 주택연금의 가입 효과를 소득계층별로 비교하여 향후 주택연금제도가 공공성의 역할을 강화하고 복지적 관점에서의 제도 개선을 마련해야 함을 강조하였다.

연구를 위해 수고를 아끼지 않은 내부, 외부 연구진과 평가위원들께 깊은 감사의 말씀을 전한다. 또한 일본 사례 수집에 큰 도움을 주신 연세대

최희정 박사님과 주택연금산출모형 프로그램을 만드는 데 도움을 준 성  
균관대 강영준 학생에게도 감사의 말씀을 전한다. 모쪼록 이 연구의 내용  
이 좀 더 실질적인 측면에서 주택연금제도 개선을 위한 기초 자료로 활용  
되기를 소망한다.

2019년 12월  
한국보건사회연구원장  
**조 흥 식**

# 목 차

|   |           |
|---|-----------|
| Abstract .....                                | 1         |
| 요 약 .....                                     | 3         |
| <b>제1장 서 론 .....</b>                          | <b>7</b>  |
| 제1절 연구의 배경 및 목적 .....                         | 9         |
| 제2절 선행연구 .....                                | 10        |
| <b>제2장 노인 세대의 자산-부채와 소득-소비 실태 .....</b>       | <b>15</b> |
| 제1절 문제 제기 .....                               | 17        |
| 제2절 국내 가구의 자산-부채의 구성 특징 .....                 | 19        |
| 제3절 국내 가구의 소득-소비의 구성 특징 .....                 | 29        |
| 제4절 시사점 .....                                 | 39        |
| <b>제3장 노인 세대의 자산-부채와 소득-소비 간 관련성 분석 .....</b> | <b>43</b> |
| 제1절 문제 제기 .....                               | 45        |
| 제2절 분석 모형 설정 .....                            | 46        |
| 제3절 분석 결과와 해석 .....                           | 51        |
| 제4절 시사점 .....                                 | 56        |
| <b>제4장 주거자산을 이용한 노후소득보장 연구 .....</b>          | <b>59</b> |
| 제1절 해외 주거자산 기반 복지 모델 .....                    | 61        |
| 제2절 주거자산 유동화 방안 제안 .....                      | 79        |
| 제3절 주거자산 유동화 방안별 비교 .....                     | 82        |

---

|                                      |            |
|--------------------------------------|------------|
| <b>제5장 주택연금을 이용한 노후소득보장 연구</b> ..... | <b>105</b> |
| 제1절 문제 제기 및 분석자료 소개 .....            | 107        |
| 제2절 주거자산 보유자의 특성 .....               | 109        |
| 제3절 주택연금 가입에 따른 소득 증대 효과 .....       | 117        |
| <br>                                 |            |
| <b>제6장 결론</b> .....                  | <b>127</b> |
| 제1절 연구 요약 및 시사점 .....                | 129        |
| <br>                                 |            |
| <b>참고문헌</b> .....                    | <b>131</b> |

## 표 목차

|   |     |
|---|-----|
| 〈표 2-1〉 연령대-주택 보유 수에 따른 관측치 분포 .....                | 21  |
| 〈표 2-2〉 연령대별 보유 자산 구성 요약 .....                      | 23  |
| 〈표 2-3〉 주택 보유 수에 따른 보유 자산 구성 요약 .....               | 24  |
| 〈표 2-4〉 연령대별 부채 구성 요약 .....                         | 26  |
| 〈표 2-5〉 주택 보유 수에 따른 보유 부채 구성 요약 .....               | 28  |
| 〈표 2-6〉 연령대별 소득 구성 요약 .....                         | 31  |
| 〈표 2-7〉 보유 주택 수에 따른 가구소득 구성 요약 .....                | 34  |
| 〈표 2-8〉 연령대에 따른 가구 소비 구성 요약 .....                   | 36  |
| 〈표 2-9〉 보유 주택 수에 따른 소비 구성 요약 .....                  | 38  |
| 〈표 3-1〉 분석 대상 변수 .....                              | 47  |
| 〈표 3-2〉 연속형 변수의 기초 통계량(1) .....                     | 48  |
| 〈표 3-3〉 범주형 변수의 기초 통계량(2) .....                     | 48  |
| 〈표 3-4〉 최종 선택 모형 추정 결과 .....                        | 53  |
| 〈표 4-1〉 유럽 자가 보유율 변화 .....                          | 63  |
| 〈표 4-2〉 국내 노인가구 자가 보유율(자가 점유율) 변화 .....             | 65  |
| 〈표 4-3〉 자산의 분포 분해: 금융자산과 주거자산 .....                 | 66  |
| 〈표 4-4〉 국내 65세 이상 고령자의 자산 분포 분해: 금융자산과 주거자산 .....   | 68  |
| 〈표 4-5〉 2006년 유럽 고령 주거자산 보유자의 전체 소득 구성 .....        | 70  |
| 〈표 4-6〉 국내 고령 주거자산 보유자의 전체 소득 구성 .....              | 71  |
| 〈표 4-7〉 주택 유통화 방안별 비교 .....                         | 81  |
| 〈표 4-8〉 소득 분위별 주택 가격 및 주택연금 지급액 .....               | 101 |
| 〈표 5-1〉 10차 재정패널의 연간 총소득에 대한 소득 오분위의 분위수 .....      | 108 |
| 〈표 5-2〉 10차 재정패널의 소득 분위별 연간 총소득과 연간 총지출의 평균값 비교 ... | 109 |
| 〈표 5-3〉 소득 분위, 연령 그룹별 평균 연간 총소득 비교(10차 재정패널) .....  | 110 |
| 〈표 5-4〉 소득 분위, 연령 그룹별 평균 연간 총지출 비교(10차 재정패널) .....  | 111 |

|  |     |
|--|-----|
| 〈표 5-5〉 10차 재정패널의 가구주 연령 만 55~60세에 대한 소득 분위별 평균 연간<br>총지출 비교 .....     | 111 |
| 〈표 5-6〉 주택 거주 유형 비교(10차 재정패널) .....                                    | 115 |
| 〈표 5-7〉 주거자산 소유자의 연령(10차 재정패널) .....                                   | 115 |
| 〈표 5-8〉 소득 분위별 자가 거주 주택 가치 비교(10차 재정패널) .....                          | 116 |
| 〈표 5-9〉 연령별, 소득분위별 자가 거주 주택 가치 비교(10차 재정패널) .....                      | 117 |
| 〈표 5-10〉 주택연금 가입 여부 통계(10차 재정패널) .....                                 | 117 |
| 〈표 5-11〉 주택연금 가입 여부에 따른 소득과 지출 비교 .....                                | 118 |
| 〈표 5-12〉 주택연금 가입 여부에 따른 최대 필요소득과 현재 연간 총소득 비교 .....                    | 119 |
| 〈표 5-13〉 주택연금 미가입자에 대한 자가 거주 주택의 가치 비교 .....                           | 120 |
| 〈표 5-14〉 주택연금 미가입자 모두 주택연금 가입 가정 시 주택연금(연액) 비교 .....                   | 121 |
| 〈표 5-15〉 주택연금 미가입자 모두 주택연금 가입 가정 시 새로운 연간 총소득 비교 ..                    | 124 |
| 〈표 5-16〉 주택연금 미가입자 모두 주택연금 가입 가정 시 최대 필요소득과 새로운<br>연간 총소득의 차이 비교 ..... | 125 |
| 〈표 5-17〉 주택연금 미가입자 모두 가입 가정 시 소득 분위 이동 .....                           | 126 |



## 그림 목차

|  |     |
|--|-----|
| [그림 2-1] 생애주기 가설에 따른 소득-소비-저축액의 흐름에 대한 예상 .....          | 18  |
| [그림 2-2] 연령대별 자산 구성 평균 비중 변화 .....                       | 24  |
| [그림 2-3] 주택 보유 수에 따른 자산 구성(총자산 대비) 비중 변화 .....           | 25  |
| [그림 2-4] 연령대별 부채 구성 변화 .....                             | 27  |
| [그림 2-5] 주택 보유 수에 따른 부채 구성(총부채 대비) 비중 변화 .....           | 29  |
| [그림 2-6] 연령대별 월평균 가구소득의 변화 .....                         | 33  |
| [그림 2-7] 연령대별 가구소득의 구성 변화 .....                          | 33  |
| [그림 2-8] 보유 주택 수에 따른 소득의 구성 변화 .....                     | 35  |
| [그림 2-9] 연령대에 따른 월평균 소비 지출액 변화 .....                     | 37  |
| [그림 2-10] 연령대에 따른 소비의 구성 변화 .....                        | 37  |
| [그림 2-11] 주택 보유 수에 따른 소비의 구성 변화 .....                    | 39  |
| [그림 2-12] 연령대별 총평균 소득-총평균 소비-소비 성향 변화 추이 .....           | 41  |
| [그림 2-13] 주택 보유 수에 따른 총평균 소득-총평균 소비-소비 성향 변화 추이 .....    | 42  |
| [그림 3-1] 연령대에 따른 주택자산 비중의 소비 제약 효과 .....                 | 55  |
| [그림 4-1] 주택 유동화 주요 변수 .....                              | 80  |
| [그림 4-2] 매각 비율( $\theta^*$ ) .....                       | 88  |
| [그림 4-3] 매매가 대비 전세가율( $\omega^*$ ) .....                 | 89  |
| [그림 4-4] 임대 비율( $\phi^*$ )1: 임대수익률=이자율 가정 .....          | 91  |
| [그림 4-5] 임대 비율( $\phi^*$ )2: 임대수익률=이자율×1.5 가정 .....      | 91  |
| [그림 4-6] 잔여 자산 가치: 주택 가격 상승률 2% .....                    | 93  |
| [그림 4-7] 잔여 자산 가치: 주택 가격 상승률 0%, 4% .....                | 94  |
| [그림 4-8] 방안별 잔여 자산 가치 .....                              | 95  |
| [그림 4-9] 방안별 주거 효용 .....                                 | 97  |
| [그림 4-10] 주택 유동화 방안별 총가치(A): 주택가격상승률=이자율=2% 가정 .....     | 98  |
| [그림 4-11] 주택 유동화 방안별 총가치(B): 주택가격상승률=4%, 이자율 2% 가정 ..... | 99  |
| [그림 4-12] 주택가격상승률별 주택연금 총가치 .....                        | 100 |

---

|   |     |
|---|-----|
| [그림 4-13] 소득 분위별 매각 비율 .....                          | 102 |
| [그림 4-14] 소득 분위별 매매가 대비 전세가율 .....                    | 103 |
| [그림 5-1] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제1오분위 기준) ..... | 112 |
| [그림 5-2] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제2오분위 기준) ..... | 112 |
| [그림 5-3] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제3오분위 기준) ..... | 113 |
| [그림 5-4] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제4오분위 기준) ..... | 113 |
| [그림 5-5] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제5오분위 기준) ..... | 114 |

---

## Abstract <<

### Housing Asset-based Old-age Income Security in an Aged Society

Project Head: Baek, Hyeyoun

Despite the establishment of a multi-pillar structure of old-age income security in Korea, the elderly do not have sufficient pension, public or private, for old-age. Due to these limitations, there are not many ways to secure additional sources of old-age income because the amount and benefit duration of the public and private pensions are already almost fixed. Personal efforts to secure old-age income include staying in the labor market until well over the age of retirement to secure salary income and business income. An example of efforts at the national level is the basic pension scheme aimed at alleviating old-age poverty. However, these two examples also present difficulties for the elderly to secure old-age income within a short period of time. Therefore, considering that the asset ownership structure of the elderly in Korea is concentrated especially on assets such as real estate, securing old-age income sources through the liquidity of residential assets could be an alternative to the effect of the current elderly in a short period of time.

---

Co-Researchers: Kim, Jeong Ju · Lee, Kyoung Ah · Park, Shin Ah

This study looked at the asset-liability and income-consumption characteristics of the current elderly and suggested that measures could be considered in a personal financial strategy by comparing them with various residential asset-liquidity strategies. It also emphasized that the future reverse mortgage system should strengthen the role of the public sector and prepare improvement of the system from a welfare perspective by comparing the effect of subscription to reverse mortgage, among various strategies, especially by income level. Finally, I hope that the findings of this study will be used as basic data for the improvement of reverse mortgage in a more practical way.

## 요약 <<

이 연구는 실제로 거주하고 있는 주거자산이 노후소득원으로 활용할 만한 가치가 있는지, 그리고 주거자산을 유동화할 수 있는 방안과 그에 따른 효과를 분석하는 것이다. 특히 단순히 노인 세대 전체의 자가 거주율만을 추정하는 것에 그치지 않고, 실제로 주거자산이 노후소득원으로 활용할 만한 가치가 있는지 노인 세대의 특성별로 그 수준을 비교 분석하였다.

2장과 3장에서는 주거자산의 가치에 기반한 노후소득보장 시스템의 구축 방안을 모색하기 위해서는 국내 가구들의 연령 변화에 따른 자산-부채/소득-소비 실태를 먼저 살펴볼 필요가 있다고 판단, 주거실태조사 데이터를 활용해 현황을 파악하고 자산-부채/소득-소비 간 관련성을 분석하였다.

2장에서 자산-부채/소득-소비 실태를 살펴본 결과, 연령대에 따라 자산에서 주택(부동산) 자산과 금융자산 사이에 존재하는 구성적 패턴이 달라졌는데, 자산의 경우 30대에서 40대를 경과하면서 금융자산이 부동산(주택) 자산으로 급격히 전환되어 이러한 경향이 약 70대까지 계속되었으나, 80대 이후부터는 오히려 부동산자산의 비중이 낮아지고 금융자산의 비중이 다시 높아지는 흐름이 관찰되었다. 그리고 연령과 자산 사이에 존재하는 이러한 패턴은 연령과 부채 사이에서도 일정 부분 반영되어 나타나고 있었다. 20대에 30%대에 머물러 있는 총부채 대비 주택 담보 대출액의 비중은 30대부터 60%대로 급격히 증가하였고 30대부터 80대 이후까지 금융기관 대출금과 주택 담보 대출금의 비중은 지속적으로 감소하였다. 그러나 비금융기관 대출과 임대 보증금의 비중은 반대로 지속적으

로 높아짐으로써 30~40대에 매입한 주택자산을 보유한 가운데 연령이 높아질수록 임대 보증금, 신용 대출 등 대체적인 방식으로 레버리지를 발생시키는 경향이 있음을 짐작할 수 있었다. 마지막으로, 연령대별로 소득과 소비 수준에 상당한 차이가 있으며, 연령 변화에 따라 소득과 소비 사이에는 상당한 상관관계가 존재하는 것으로 나타났다. 모든 연령대에서 평균적으로 소득 대비 소비의 비율(즉 소비 성향)이 1 미만으로 나타나 생애주기 가설의 관점에서 바라볼 경우 특히 고령층의 소비가 필요에 비해 제약되는 측면이 있는 것은 아닌지 의문을 제기할 수 있다고 판단되었다.

3장에서 자산-부채-소득-소비 간 관련성을 분석해 본 결과, 총자산에서 주택자산의 비중이 클수록 가구의 소비 성향에 부(-)의 효과가 발생하고, 이러한 효과의 크기는 연령대가 높아질수록 커지는 것이 확인되었다. 결국 생애주기 가설의 관점에서 바라봤을 때 국내에서는 정(+)의 저축 구간 동안 주택이라는 형태로 고형화된 자산이 부(-)의 저축 구간으로 원활히 재배분될 수 있는 충분한 제도적 여건이 갖춰지지 못했거나, 고령자들이 이러한 재배분 장치를 효과적으로 활용하지 못하는 상황에 놓여 있다고 해석해 볼 수 있을 것이다. 또한 이런 관점에서 본다면 정책적 차원에서는 주택자산에 묶인 가구 자산을 효과적으로 유동화할 수 있는 제도적 장치를 마련하고, 동시에 고령자들이 자발적으로 이러한 장치를 적극적으로 활용토록 하는 경제적 유인을 부여해야 할 필요성이 있다고 할 수 있을 것이다.

4장에서는 주거자산을 유동화할 수 있는 방안들을 부분 임대, 부분 매각, 주택연금, 전세 임차 등으로 구분하여 제안하였고, 대안별로 주거 효용까지 함께 고려했을 때 기대여명에 따른 잔여 가치와 주거 효용 가치의 합을 비교하는 방식으로 대안들을 비교 분석하였다. 그러나 본 분석의 한계점은 최소 소비 지출 금액을 최저생계비로만 한정하다 보니 다양한 소

득계층, 다양한 주거자산 가치별 대안들의 총가치 비교가 불가능하였다는 점이다.

마지막으로 5장에서는 주택연금에 의한 소득 증대 효과를 분석하였다. 10차 재정패널을 사용하여 소득 분위, 연령 그룹, 주택연금 가입 여부와 같은 특성에 따라 현재 노인 세대의 소득과 지출, 그리고 거주 유형, 보유한 주거자산 가치를 비교하였다. 또한 이러한 특성하에서 노인 세대가 안정적인 노후 생활을 위해 필요로 할 소득을 예상(가정)해 보고, 이 최소 또는 최대 필요소득과 현재 소득 간의 차이를 추정하여 주택연금에 가입하면 이 차이를 얼마나 줄일 수 있는지 비교 분석하는 방법으로 소득 증대 효과를 살펴보았다. 그 결과 대체적으로 중하위 소득계층에서 주택연금 가입으로 전체 소득이 최대 필요소득에 매우 근접해질 것으로 예상되었고, 데이터상 주택연금 미가입자들 중 절반 이상이 주택연금에 가입하면 현재 소득 분위에서 상위 분위로 이동할 것으로 분석되었다. 따라서 이 연구에서는 최종적으로 향후 이러한 대상(중하위 소득계층)을 주택연금으로 유인하기 위한 제도 개선안을 마련할 필요가 있음을 주장하였다.





제 1 장

서론

제1절 연구의 배경 및 목적

제2절 선행연구



## 제1절 연구의 배경 및 목적

노인 중 자가 거주 비율이 전체 노인의 3분의 2(2018년 기준 75.7%)<sup>1)</sup>를 넘어 주거자산 기반 복지(housing asset based welfare) 모델에 대한 관심이 고조되고 있다. 하우스푸어와 같이 주거자산의 비유동성으로 인해 현금성 소득이 충분하지 못한 노인 빈곤층이 실제로 많기 때문에 이러한 점을 고려하여 노후소득을 제고할 수 있는 활용 방안에 대한 연구가 필요한 실정이다.

현재까지 은퇴자(고령층)/비은퇴자(근로 연령층)와 같이 세대별 노후 준비 실태조사는 꾸준히 진행되었으나, 실제로 주거자산이 경제적 질적인 면에서 노후 준비에 활용할 만한 가치가 있는 규모들로 구성되어 있는지에 대한 연구와 연령대별 주거자산 대비 소득 수준을 파악한 조사나 연구들은 드문 편이었다. 따라서 본 연구에서는 실제 주거자산이 노후소득으로 활용할 만한 가치가 있는지 분석하여 주거자산의 유동성 제약 요인을 제거하면서 노후 생활 안정에 기여할 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

기존 국내 선행연구에서는 세대별 노후소득의 충분성을 분석하기 위해 주로 공·사적연금이나 노인 세대의 거주 주택 유형 및 자가 거주율 등을 파악해 왔다. 본 연구에서는 단순히 노인 세대 전체의 자가 거주율만을

1) 국토교통부(2019. 5. 16.)의 2018년도 주거실태조사 결과 발표 보도자료에 따르면, 고령 가구는 대부분 자가에 거주(75.7%)하고 있으며, 전년 대비 자가 점유율은 소폭 증가(75.3→75.7%)하였다고 함.

추정하는 것에 그치지 않고, 실제로 주거자산이 노후소득원으로서는 활용할 만한 가치가 있는지 노인 세대의 특성별로 그 수준을 비교 분석하고자 한다. 또한 이 연구를 통해 국외 선행연구인 Doling과 Elsinga(2013)와 같이 자산을 소득화하여 노후소득의 충분성을 어느 정도까지 확보할 수 있을지 비교해 보려 한다. 이때 주거자산을 귀속 임대료로 환산하는 방법론과 자산을 소득으로 재환산하는 방법론 등을 적용하고자 한다. 다음 절에서는 이 연구와 관련된 선행연구에 대해 조금 더 자세히 살펴보고자 한다.

## 제2절 선행연구

우리나라 노인 세대의 소득과 소비에 관한 연구들 중 홍중구, 손재영(2016)은 부동산자산을 비롯하여 그 외 자산과 소득 변인이 중고령 가구의 소비에 어떠한 영향을 미치는지 파악하고자 하였다. 중고령 가구의 소비에 관한 연구는 자산효과(wealth effect)와 소득효과(income effect)로 분리되어 수행된 반면 홍중구, 손재영(2016)은 다차원적인 자산과 소득 변인을 독립변수로 투입하여 상대적인 영향력까지 비교하였다. 또한 이전의 선행연구는 중고령 가구의 소비를 종속변수로 투입하면서 소비재의 성격을 분리하지 않은 반면, 비내구재 소비와 사회 참여 소비의 2가지 종속변수를 활용하여 중고령 가구의 소비 패턴을 보다 구체적으로 분석했다. 특히 사회 참여 소비는 교통비, 통신비, 문화생활 및 숙박비 등 활동적인 노후 생활과 관련한 소비로 노후 소비의 질적인 차이를 확인할 수 있다는 점에서 의미가 있다. 분석 방법으로는 국민노후보장패널 2013년(5차) 데이터로 다중선행회귀 모형을 적용했다. 구체적인 분석 대상은

2013년 조사 당시 만 50세 이상의 가구원이 포함된 가구로 총 4468가구의 응답을 분석했다.

분석 대상의 인구사회적 특성으로 전체 분석 가구의 총자산에서 부동산자산이 차지하는 비율은 86.7%로 중고령 가구에서 주거자산이 핵심적인 기능을 하고 있음이 드러났다. 회귀분석 결과 우선 비내구재 소비의 경우 근로소득, 부동산자산, 부동산소득 순으로 영향이 크게 나타났다. 다음으로 사회 참여 소비의 경우 근로소득, 부동산자산, 금융소득의 순으로 영향이 컸다. 중고령 가구 소비에서 소비재의 성격에 무관하게 근로소득과 부동산자산이 주요한 결정 요인인 반면, 사회 참여 소비의 경우 비내구재 소비와 달리 금융소득의 영향이 크게 나타났다. 이러한 결과는 중고령 가구의 소비에서 부동산 관련 자산이나 소득이 주요한 요인으로 부각되어 온 것과 상이한 결과로, 활동적인 노후 생활에 금융소득의 확대가 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 나아가 주목할 점으로 비내구재 소비와 사회 참여 소비에 걸쳐 75세 이상 고령자의 경우 그 외 전기 고령자와 비교하여 이전소득의 영향이 크게 나타났다.

홍중구, 손재영(2016)은 일련의 분석 결과를 바탕으로 기존 선행연구와 마찬가지로 국내 중고령 가구의 소비에서 부동산 관련 자산과 소득이 주요한 기능을 수행하고 있음을 밝혔다. 반면 적극적인 노후 생활을 위해서는 총자산의 대부분을 차지하고 있는 부동산자산을 금융소득과 같은 유동적인 자산으로 활용하는 방안이 필요할 것으로 지적했다. 나아가 75세 이상 고령자가 증가하는 현재 한국의 상황에서 부동산자산을 연계해 공적·사적이전소득을 증가시킴으로써 후기고령자의 소비가 활성화될 수 있다는 점에서 관련 정책 개발이 필요하다고 하였다.

김대환, 이동현(2018)은 부동산의 가격 변화가 사적연금 납입액에 미치는 영향을 분석했다. 한국 고령자의 가계 자산을 살펴보면 주택자산의

비중이 압도적으로 높다. 이러한 국내 현실과 맞물려 기존 선행연구는 실질적인 소득의 증감이 아닌 주택자산의 증감이 소비에 미치는 영향에 주목했다. 이에 반해 부동산이라는 핵심 자산이 노후 준비와 실질적으로 어떠한 관련성을 가지고 있는지에 대한 분석은 부족했다. 이에 김대환, 이동현(2018)은 고령자 개인의 노후소득보장 정도를 측정할 수 있는 변수로 개인연금 납입액을 활용해 주거자산 변동과의 관련성을 검토하고자 하였다. 특히 공적연금만으로 노후 생활의 안정성을 담보하기 어려운 상황에서 사적연금 납입액으로 노후소득보장 정도를 분석했다는 점에서 차별화된 의미를 가진다. 이를 위해 재정패널조사 2013년(6차)~2015년(8차)의 3개년 데이터를 활용, 이원고정효과 모델을 적용하여 분석을 수행했다. 구체적인 분석 대상은 주요 주택 보유 연령인 40~60세 중 근로 활동을 수행하고 있으며 부동산을 보유한 개인으로, 결과적으로 총 6267개의 샘플로 분석을 수행했다. 나아가 분석을 진행하면서 노후소득보장 정도를 측정하는 종속변수로 개인연금 납입액과 사적연금(개인연금+퇴직연금) 납입액을 활용해 부동산 가격 변동에 따른 연금 납입액의 탄력성을 비교했다.

분석 결과 개인연금과 사적연금에 걸쳐 부동산 가격과 금융자산의 증가는 납입액 증가에 유의미한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 특히 부동산 가격이 1% 증가할 때 개인연금 납입액은 0.183%, 사적연금 납입액은 0.171% 늘어나 부동산 가격의 상승은 주택자산의 보유가 많은 한국적 상황에서 개인의 노후 준비에 긍정적인 역할을 수행하는 것으로 나타났다. 반면 이러한 결과는 추후 주택시장이 침체될 경우 노후소득보장 활동도 함께 위축될 수 있다는 점에서 위험성이 드러났다. 나아가 주택 가격의 변동에서 개인연금의 탄력성이 사적연금보다 높았는데, 구체적으로 부동산 가격이 증가할 경우 퇴직연금보다 개인연금의 납입액이 더 크게 늘어

나는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 주택자산의 변동이 연금제도의 구조적 형태와 맞물려 결정된다는 점에서 연금제도를 설계하는 데 구조적인 영향력도 고려할 필요가 있음을 보여 준다.

김민정(2016)은 베이비부머의 소득과 자산 수준의 격차를 파악하는 것을 주요 목표로 특히 중장년층의 부동산자산 현황을 점검할 수 있는 기회를 제공한다. 김민정(2016)은 국내 베이비부머가 대거 은퇴 인구로 흡수되기 이전의 상황에서 베이비부머의 노후 준비 정도와 이들의 차이를 살펴보고 노년기 불평등을 점검한다는 점에서 핵심적인 문제를 제기한다. 이를 위해 제5차 국민노후보장패널조사 자료를 활용하였고, 이 중 1955~1963년에 출생한 베이비부머 가구주 1558가구의 응답값으로 분석을 수행했다.

우선 기초분석 결과 베이비부머 가계의 자가 소유 여부는 75.55%로 매우 높았고 나아가 자산 1분위를 제외한 모든 분위에서 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 베이비부머의 자가 보유에 따른 계층별 소득과 자산의 결합 비율을 살펴본 결과 자가 소유에 영향을 미치는 요인은 소득보다는 자산이었다. 나아가 베이비부머의 소득과 자산 규모를 결정하는 데 자가 여부는 유의미한 영향을 미치는 변수였으며, 특히 부동산자산이 베이비부머의 자산에 가장 영향을 미치는 요인으로 나타났다.

김민정(2016)의 연구는 베이비부머라는 예비 노인 인구 집단을 대상으로 이들의 소득과 자산 그리고 부동산자산의 관계를 개괄적으로 검토했다는 점에서 의미가 있다. 나아가 노후소득에서 부동산자산의 역할과 영향을 실증적으로 파악한 초기 연구라는 점에서 본 연구에 시사하는 바가 크다. 하지만 노인 내부 집단의 소득과 자산의 격차가 어떠한 측면에서 얼마큼 나타나고 있는지는 구체적으로 파악하기 어렵다는 점에서 한계가 있다. 특히 노후 자산의 핵심적인 요인으로 나타나고 있는 주거자산에 대

#### 14 고령사회의 주거자산 기반 노후소득보장 연구

한 정책적 접근이 지속적으로 요구되는 현 상황에서도 관련 기초 연구가 매우 부족하다는 점에서 본 연구는 차별화된 의의를 제공하고자 한다.



## 제 2 장

# 노인 세대의 자산-부채와 소득-소비 실태

제1절 문제 제기

제2절 국내 가구의 자산-부채의 구성 특징

제3절 국내 가구의 소득-소비의 구성 특징

제4절 시사점



# 2

## 노인 세대의 자산-부채와 << 소득-소비 실태

### 제1절 문제 제기

주거자산의 가치에 기반한 노후소득보장 시스템의 구축 방안을 모색하기 위해서는 국내 가구들의 연령 변화에 따른 자산-부채-소득-소비 실태를 먼저 파악할 필요가 있다. 참고로 흔히 가구의 소득 및 소비(저축) 행태의 이론적 토대로 언급되는 '생애주기 가설'(life-cycle hypothesis)에 따르면 개인의 소득과 소비(저축) 행태는 시간 경과에 따라 달라지는 것으로 예상되는데, 청년기에는 소득보다 소비가 많아 부(-)의 저축이 이루어지나 장년기에는 소비에 비해 소득이 많아 정(+)의 저축이 되고, 다시 노년기에는 소비가 소득을 초과함으로써 부(-)의 저축이 이루어지는 과정을 거치게 된다.<sup>2)</sup> 결국 동 가설에 따르면 장년기에 이루어지는 정의 저축액이 시점 간 자원 재배분의 과정을 통해 청년기와 노년기의 소비를 충당하게 된다.

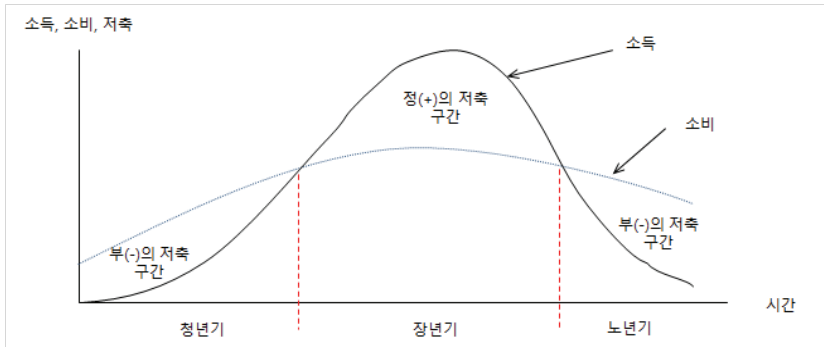
그런데 이러한 생애주기 가설이 타당성을 가지기 위해서는 정(+)의 저축 구간 동안 쌓인 저축액이 부(-)의 저축 구간으로 원활히 재배분될 수 있는 제도적 여건이 조성되어 있어야 한다. 그렇지 않을 경우 각 저축 구간에서 효율적인 소비와 저축이 이루어지지 못하게 되는데, 특히 장년기의 저축액이 노년기의 소비로 원활히 이어지지 못할 경우 과도한 복지 지출의 확대로 인해 정부 재정 부담이 가중되는 문제가 발생할 것을 예상해 볼 수 있다.

실제로 1990년대 이후 주요 선진국에서는 베이비부머 세대의 은퇴가

2) 박시내(2011, p. 47) 내용 참조.

본격화되면서 생애주기 가설의 타당성에 대한 관심이 은퇴 세대의 소비 행태를 중심으로 고조되었는데, 이는 당시 은퇴 세대의 은퇴 이후 소비 행태가 거시 경제 및 정부의 재정 건전성에 미치는 영향이 클 것으로 예상되었기 때문이다. 다만 이와 관련된 일부 연구들의 내용을 살펴보면 아직까지도 은퇴 전후의 소비 수준에 대한 일관적인 결론이 도출된 것으로 보기는 어려운 것으로 판단된다.<sup>3)</sup>

[그림 2-1] 생애주기 가설에 따른 소득-소비-저축액의 흐름에 대한 예상



자료: 박시내(2011, p. 49)를 재구성함.

한편 국내에서도 인구 고령화의 속도가 빨라지면서 은퇴 세대의 소비 행태에 대한 관심과 함께 관련 연구가 비교적 활발히 이루어지고 있다. 그런데 이들 연구의 내용을 살펴보면 인구 고령화라는 거시적 인구 구조의 변화와 경제 전체의 소비 구조, 소비 총량, 특정 소비 항목, 경제성장을 등 비교적 거시적 측면에서 국가 경제 또는 사회에 미치는 영향에 관심이 집중되어 왔음을 알 수 있다.<sup>4)</sup> 반면 고령자 개인 또는 가구 차원에

3) 박시내(2011, p. 49) 내용 참조.

4) 대표적인 최근의 연구로 박시내(2011), 신관호, 한치록(2016), 정옥영, 지계웅(2016)을 들 수 있음.

서 소비 또는 소득 구조의 특성을 타 연령층과 비교하는 방식으로 최근에 몇몇 연구<sup>5)</sup>가 진행되었으나 아직까지는 초기 단계로 볼 수 있고, 그중 일부 연구는 단순한 실태조사의 성격이 강해 아직까지는 연령 변화에 따른 가구의 자산-소득-소비라는 재무적 특성 변수 사이에 존재할 수 있는 구조적 특성을 충분히 파악해 정책적 관점에서 유용한 함의를 도출해 내지는 못하고 있는 것으로 생각된다.

본 연구에서는 이러한 기존 연구의 한계점과 관련해, 고령자들을 위한 주거자산 기반 노후소득보장 시스템 구축이라는 본 연구의 목적에 비추어 고령자들의 자산 구성상 특성이 (다른 연령층과 비교해) 소비에 어떠한 영향을 미치는지를 살펴보고자 했는데, 이를 위해 먼저 이 장에서는 연령대별 자산-부채-소득-소비의 구성적 특징을 비교하는 기초적인 작업을 수행함으로써 다음 장에서 이루어질 분석과 해석의 토대를 제시코자 하였다.

## 제2절 국내 가구의 자산-부채의 구성 특징

### 1. 분석 대상 데이터

현재 국내에서는 가구의 경제·사회·인구학적 특성에 대한 다양한 조사들이 이루어지고 있다. 특히 본 연구의 주된 관심인 고령자와 관련해서는 대표적으로 「통계법」에 따라 진행되는 ‘인구주택총조사’, 「노인복지법」에 따른 ‘노인실태조사’를 들 수 있고, 「저출산·고령화사회기본법」에 따라 이루어지는 ‘노후준비실태조사’에서도 일부 고령자의 개인적 특성 정보

5) 최근의 관련 연구로 김지열(2008), 김수봉(2011), 김진훈(2016), 최은영(2017), 구혜경, 배순영(2018), 윤재호, 김현정(2011) 등을 들 수 있음.

에 대한 수집이 이루어지고 있다. 하지만 인구주택총조사의 경우 본 연구의 목적과 관련해 필요한 개인의 재무 정보를 충분히 담지 못하고 있고,<sup>6)</sup> 노인실태조사와 노후준비실태조사는 조사 대상 연령대가 제한되어 있어 고령층 이외 다른 연령대 가구의 소득-소비-자산 구조에 대한 정보를 활용하기 어려운 한계점이 있다.<sup>7)</sup> 한편 2012년부터는 ‘가계금융복지조사’를 통해 개별 가구 단위에서 가장 포괄적인 정보의 수집이 매년 이루어지고 있으며, 관련 정보의 다양성 측면에서는 이 가계금융복지조사가 가장 우월한 데이터라고 볼 수 있다. 하지만 동 데이터는 총표본 수가 2만 개 정도로 비교적 적으며, 결측치 등을 감안할 경우 다양한 연령 계층과 자산 보유 특성을 구분해 분석을 수행하기에는 용이하지 않은 측면이 있다.

이에 본 연구에서는 통계청이 「주거기본법」에 근거해 매년 실시하는 ‘주거실태조사’의 2017년도 원자료를 활용하기로 하였다. 동 데이터는 가계금융복지조사에 비해 가계의 재무적 정보는 상대적으로 적으나 가구의 자산과 소득, 소비 수준에 대한 기본적인 정보를 담고 있고 표본 수 역시 6만 개를 넘어 관심 있는 가구 특성에 대한 비교적 폭넓은 추정과 분석이 가능할 것으로 예상되었다. 참고로 2017년 원자료에는 총 6만 640개의 관측치가 존재하였으나, 관심의 대상이 되는 주요 변수에서 측정 오류나 결측치인 것으로 확인되는 관측치들을 제거한 결과 잔여 관측치 수가 총 5만 7391개로 감소했으며, 동 관측치들을 최종 대상으로 삼아 분석을 시도하였다.

아울러 본 연구의 목적이 기본적으로 고령자들이 보유하고 있는 주거자산을 활용해 이들에 대한 노후보장 정도를 강화할 수 있는 방안을 모색

6) 인구주택총조사는 국내에서 거주하는 전체 인구(가구)의 연령별 구성 그리고 거주 주택의 특성을 파악하기 위한 조사로 가구 또는 개인 차원의 재무적 정보는 담고 있지 않음.

7) 노인실태조사는 노인 가구에 대한 정책 수립의 목적으로 조사가 이루어지기 때문에 조사 대상이 65세 이상으로 한정된다. 노후준비실태조사 역시 은퇴 전 가구 그리고 은퇴 직후 가구에 대한 노후 준비 실태를 파악하기 위한 목적으로 조사가 진행되기 때문에 조사 대상이 만 35세 이상 69세 이하인 사람들로 제한됨.

하는 데 있기 때문에 연령 변화에 따라 자산 및 부채의 구성이 어떠한 형태로 변화하게 되는지를 살펴보는 작업이 필요할 것으로 생각되었다. 또한 국내 가구 자산 중 부동산(특히 주택) 자산의 비중이 높고, 부채 역시 주택 등 부동산을 담보로 활용해 발생하는 경우가 많다는 점을 고려해 대상 관측치들을 연령대와 주택자산의 보유 수라는 2개 차원을 중심으로 자산과 부채의 구성 변화를 살펴보기로 하였다. 이에 관측치에 대한 정보 중 가구주 연령과 주택자산 정보를 토대로 연령은 '20대 이하-30대-40대-50대-60대-70대-80대 이상'의 7개 범주로, 주택자산은 '무주택-1주택-2주택 이상'의 3개 범주로 구분하였다. 아래의 표는 이러한 두 가지 기준에 따른 관측치의 분포를 요약한 것이다.

〈표 2-1〉 연령대-주택 보유 수에 따른 관측치 분포

(단위: 명, %)

| 구분          | 보유 주택 수           |                   |                  | 행 합<br>(비중)     |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|
|             | 무주택               | 1주택               | 2주택 이상           |                 |                   |
| 연령대         | 20대 이하            | 1,423<br>(2.48)   | 106<br>(0.18)    | 2<br>(0.00)     | 1,531<br>(2.67)   |
|             | 30대               | 3,468<br>(6.04)   | 2,715<br>(4.73)  | 131<br>(0.23)   | 6,314<br>(11.00)  |
|             | 40대               | 3,894<br>(6.79)   | 5,828<br>(10.15) | 443<br>(0.77)   | 10,165<br>(17.71) |
|             | 50대               | 3,577<br>(6.23)   | 6,816<br>(11.88) | 804<br>(1.40)   | 11,197<br>(19.51) |
|             | 60대               | 2,646<br>(4.61)   | 7,723<br>(13.46) | 878<br>(1.53)   | 11,247<br>(19.60) |
|             | 70대               | 2,220<br>(3.87)   | 7,864<br>(13.70) | 525<br>(0.91)   | 10,609<br>(18.49) |
|             | 80대 이상            | 1,523<br>(2.65)   | 4,675<br>(8.15)  | 130<br>(0.23)   | 6,328<br>(11.03)  |
| 열 합<br>(비율) | 18,751<br>(32.67) | 35,727<br>(62.25) | 2,913<br>(5.08)  | 57,391<br>(100) |                   |

주: ( )안의 숫자는 전체 관측치 중 해당 연령대-보유 주택 수의 조합에 속한 관측치의 비율(%)을 나타냄.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 2. 국내 가구의 자산-부채의 구성 특징

### 가. 연령대에 따른 자산 구성

연령대별로 보유 자산을 부동산자산, 주택자산(부동산자산에 포함), 금융자산, 기타자산으로 구분해 정리한 결과는 <표 2-2>와 같다. <표 2-2>와 [그림 2-2]를 보면 한 가지 특징적인 사실을 확인할 수 있는데, 총자산에서 부동산자산이 차지하는 비중은 연령대가 높아질수록 점차 커지는 경향이 있으며, 70대에는 부동산자산이 70%를 넘어 그 비중이 가장 높다는 점이다. 아울러 부동산자산의 비중과 주택자산의 비중이 유사한 추세를 보임으로써 대부분의 연령대에서 전체 보유 부동산자산 중 절대적인 비중을 주택자산이 차지하고 있음을 추측해 볼 수 있다. 다만 완전히 경제적 활동 측면에서 은퇴 단계로 접어드는 70대 이후부터는 총자산에서 부동산자산의 비중이 정체 또는 감소 추세를 보이는 것을 확인할 수 있다. 한편 금융자산의 비중이 30대에 53.6%로 상당히 높으나 40대 이후에는 30~40%대로 하락하는 반면, 부동산자산의 비중은 20~30대에서 40대로 넘어가면서 급격히 증가하는 모습을 보임으로써 상당수의 가구가 30대 이전에 축적된 금융자산을 30~40대를 거치면서 부동산으로 전환하는 경향이 있음을 예상해 볼 수 있다.



(표 2-2) 연령대별 보유 자산 구성 요약

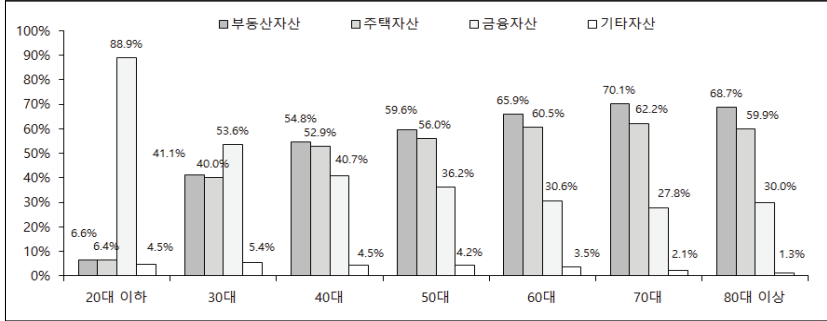
(단위: 명, 만 원)

| 구분        | 관측치 수                                | 평균     | 표준편차   | 최솟값    | 최댓값 |           |
|-----------|--------------------------------------|--------|--------|--------|-----|-----------|
| 20대<br>이하 | 부동산자산<br>주택자산<br>금융자산<br>기타자산<br>총자산 | 1,531  | 1,410  | 6,201  | 0   | 115,000   |
|           |                                      |        | 1,326  | 5,987  | 0   | 115,000   |
|           |                                      |        | 2,459  | 4,782  | 0   | 91,500    |
|           |                                      |        | 492    | 12,789 | 0   | 500,000   |
|           |                                      |        | 4,362  | 14,927 | 10  | 500,000   |
| 30대       | 부동산자산<br>주택자산<br>금융자산<br>기타자산<br>총자산 | 6,314  | 11,959 | 18,488 | 0   | 300,000   |
|           |                                      |        | 11,420 | 17,009 | 0   | 270,000   |
|           |                                      |        | 6,413  | 9,319  | 0   | 93,000    |
|           |                                      |        | 684    | 2,102  | 0   | 94,000    |
|           |                                      |        | 19,055 | 19,499 | 10  | 370,000   |
| 40대       | 부동산자산<br>주택자산<br>금융자산<br>기타자산<br>총자산 | 10,165 | 18,636 | 25,604 | 0   | 500,000   |
|           |                                      |        | 17,529 | 22,859 | 0   | 500,000   |
|           |                                      |        | 6,254  | 11,285 | 0   | 210,000   |
|           |                                      |        | 808    | 2,418  | 0   | 93,000    |
|           |                                      |        | 25,698 | 27,799 | 20  | 503,000   |
| 50대       | 부동산자산<br>주택자산<br>금융자산<br>기타자산<br>총자산 | 11,197 | 21,959 | 33,572 | 0   | 1,000,000 |
|           |                                      |        | 19,780 | 27,732 | 0   | 800,000   |
|           |                                      |        | 5,365  | 11,576 | 0   | 450,000   |
|           |                                      |        | 914    | 4,200  | 0   | 300,000   |
|           |                                      |        | 28,239 | 38,500 | 10  | 1,035,000 |
| 60대       | 부동산자산<br>주택자산<br>금융자산<br>기타자산<br>총자산 | 11,247 | 23,143 | 34,200 | 0   | 1,000,000 |
|           |                                      |        | 20,210 | 26,558 | 0   | 500,000   |
|           |                                      |        | 4,596  | 9,344  | 0   | 295,000   |
|           |                                      |        | 848    | 3,692  | 0   | 200,100   |
|           |                                      |        | 28,587 | 38,201 | 10  | 1,100,000 |
| 70대       | 부동산자산<br>주택자산<br>금융자산<br>기타자산<br>총자산 | 10,609 | 20,000 | 32,606 | 0   | 1,000,000 |
|           |                                      |        | 17,100 | 25,682 | 0   | 470,000   |
|           |                                      |        | 3,215  | 7,365  | 0   | 285,000   |
|           |                                      |        | 475    | 3,824  | 0   | 202,000   |
|           |                                      |        | 23,690 | 35,879 | 10  | 1,030,000 |
| 80대<br>이상 | 부동산자산<br>주택자산<br>금융자산<br>기타자산<br>총자산 | 6,328  | 14,936 | 27,813 | 0   | 800,000   |
|           |                                      |        | 12,736 | 24,908 | 0   | 800,000   |
|           |                                      |        | 2,441  | 6,119  | 0   | 150,000   |
|           |                                      |        | 235    | 2,250  | 0   | 102,000   |
|           |                                      |        | 17,612 | 30,345 | 5   | 800,000   |

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 24 고령사회의 주거자산 기반 노후소득보장 연구

[그림 2-2] 연령대별 자산 구성 평균 비중 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

### 나. 주택 보유 수에 따른 자산 구성

보유 주택 수를 기준으로 보유 자산을 부동산자산, 주택자산(부동산자 산에 포함), 금융자산, 기타자산으로 구분해 정리한 결과는 아래와 같다.

<표 2-3> 주택 보유 수에 따른 보유 자산 구성 요약

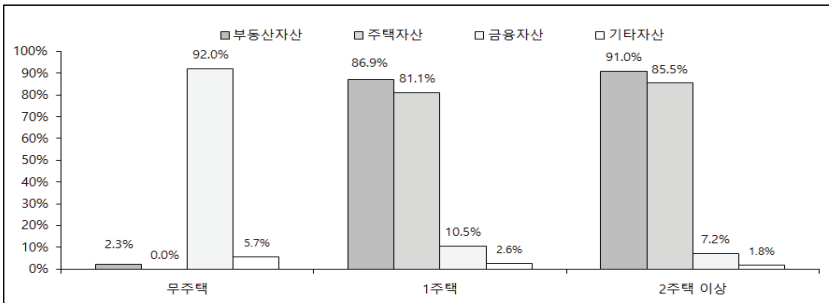
(단위: 명, 만 원)

| 구분      | 관측치 수 | 평균     | 표준편차   | 최솟값    | 최댓값   |           |
|---------|-------|--------|--------|--------|-------|-----------|
| 무 주택    | 부동산자산 | 18,751 | 851    | 8,936  | 0     | 450,000   |
|         | 주택자산  |        | 0      | 0      | 0     | 0         |
|         | 금융자산  |        | 7,113  | 11,281 | 0     | 450,000   |
|         | 기타자산  |        | 445    | 4,098  | 0     | 500,000   |
|         | 총자산   |        | 8,409  | 16,251 | 5     | 650,000   |
| 1 주택    | 부동산자산 | 35,727 | 24,744 | 27,502 | 50    | 1,000,000 |
|         | 주택자산  |        | 22,442 | 22,332 | 50    | 800,000   |
|         | 금융자산  |        | 3,356  | 7,602  | 0     | 205,000   |
|         | 기타자산  |        | 775    | 3,464  | 0     | 202,000   |
|         | 총자산   |        | 28,875 | 31,287 | 100   | 1,035,000 |
| 2 주택 이상 | 부동산자산 | 2,913  | 61,775 | 60,945 | 1,500 | 1,000,000 |
|         | 주택자산  |        | 55,374 | 48,908 | 1,100 | 800,000   |
|         | 금융자산  |        | 5,449  | 15,026 | 0     | 300,000   |
|         | 기타자산  |        | 1,226  | 6,750  | 0     | 300,000   |
|         | 총자산   |        | 68,449 | 68,011 | 3,320 | 1,100,000 |

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

마찬가지로 주택 보유 수에 따라 특징적인 사실을 확인할 수 있는데, 주택 보유 수가 늘어날수록 전체 자산에서 부동산과 주택자산의 비중이 증가하는 반면, 금융자산의 비중은 크게 줄어드는 경향을 보인다는 점이다.

[그림 2-3] 주택 보유 수에 따른 자산 구성(총자산 대비) 비중 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

#### 다. 연령대에 따른 부채 구성

연령대별로 부채를 금융기관 대출금, 주택 담보 대출금(금융기관 대출금에 포함), 비금융기관 대출금, 임대 보증금으로 구분해 정리한 결과는 <표 2-4>와 같다.

26 고령사회의 주거자산 기반 노후소득보장 연구

〈표 2-4〉 연령대별 부채 구성 요약

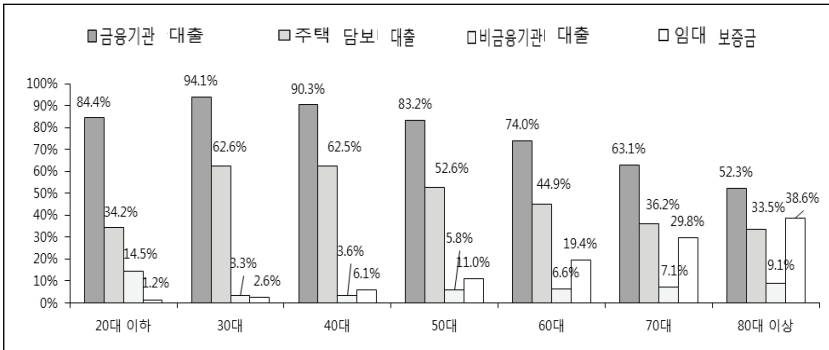
(단위: 명, 만 원)

|         | 구분        | 관측치 수  | 평균    | 표준편차  | 최솟값 | 최댓값     |
|---------|-----------|--------|-------|-------|-----|---------|
| 20<br>대 | 금융기관 대출금  | 1,531  | 464   | 1,974 | 0   | 26,000  |
|         | 주택 담보 대출금 |        | 268   | 1,648 | 0   | 26,000  |
|         | 비금융기관 대출금 |        | 68    | 704   | 0   | 15,000  |
| 이하      | 임대 보증금    |        | 27    | 929   | 0   | 36,000  |
|         | 총부채       |        | 559   | 2,293 | 0   | 36,000  |
| 30<br>대 | 금융기관 대출금  | 6,314  | 3,228 | 5,999 | 0   | 110,000 |
|         | 주택 담보 대출금 |        | 2,367 | 5,206 | 0   | 110,000 |
|         | 비금융기관 대출금 |        | 73    | 794   | 0   | 30,000  |
|         | 임대 보증금    |        | 198   | 2,156 | 0   | 65,000  |
|         | 총부채       |        | 3,499 | 6,491 | 0   | 110,000 |
| 40<br>대 | 금융기관 대출금  | 10,165 | 3,107 | 7,286 | 0   | 200,000 |
|         | 주택 담보 대출금 |        | 2,300 | 5,967 | 0   | 200,000 |
|         | 비금융기관 대출금 |        | 89    | 1,328 | 0   | 90,000  |
|         | 임대 보증금    |        | 502   | 3,753 | 0   | 80,000  |
|         | 총부채       |        | 3,698 | 8,849 | 0   | 280,000 |
| 50<br>대 | 금융기관 대출금  | 11,197 | 2,227 | 7,471 | 0   | 250,000 |
|         | 주택 담보 대출금 |        | 1,488 | 5,167 | 0   | 100,000 |
|         | 비금융기관 대출금 |        | 90    | 1,157 | 0   | 50,000  |
|         | 임대 보증금    |        | 566   | 4,162 | 0   | 150,000 |
|         | 총부채       |        | 2,883 | 8,973 | 0   | 250,000 |
| 60<br>대 | 금융기관 대출금  | 11,247 | 1,274 | 6,177 | 0   | 300,000 |
|         | 주택 담보 대출금 |        | 830   | 3,847 | 0   | 150,000 |
|         | 비금융기관 대출금 |        | 77    | 1,342 | 0   | 80,000  |
|         | 임대 보증금    |        | 542   | 4,000 | 0   | 100,000 |
|         | 총부채       |        | 1,893 | 7,955 | 0   | 300,000 |
| 70<br>대 | 금융기관 대출금  | 10,609 | 637   | 5,237 | 0   | 400,000 |
|         | 주택 담보 대출금 |        | 393   | 2,837 | 0   | 100,000 |
|         | 비금융기관 대출금 |        | 44    | 742   | 0   | 50,000  |
|         | 임대 보증금    |        | 367   | 3,206 | 0   | 100,000 |
|         | 총부채       |        | 1,048 | 6,522 | 0   | 430,000 |
| 80<br>대 | 금융기관 대출금  | 6,328  | 195   | 1,873 | 0   | 60,000  |
|         | 주택 담보 대출금 |        | 149   | 1,704 | 0   | 60,000  |
|         | 비금융기관 대출금 |        | 16    | 357   | 0   | 20,000  |
|         | 임대 보증금    |        | 173   | 2,110 | 0   | 80,000  |
|         | 총부채       |        | 384   | 3,008 | 0   | 80,000  |

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

〈표 2-4〉와 [그림 2-4]에서 확인할 수 있는 사실은 총부채가 20대를 지나 30대로 접어들면서 크게 증가한 뒤 연령대가 높아지면서 점차 감소하는 추세를 보인다는 점이다. 특히 금융기관 대출과 주택 담보 대출이 30대에 크게 늘어난 뒤 40대까지 이어지다가 50대 이후에는 줄어드는 경향을 보이는데, 이는 앞서 살펴본 연령대별 자산 구성 변화에 비춰 봤을 때 30~40대에 주택자산을 구입하기 위해 대출을 늘리고 50대 이후에는 대출금이 상당 부분 상환됨으로써 나타나는 현상으로 해석해 볼 수 있을 것이다.

[그림 2-4] 연령대별 부채 구성 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 라. 주택 보유 수에 따른 부채 구성

주택 보유 수를 기준으로 부채를 금융기관 대출금, 주택 담보 대출금(금융기관 대출금에 포함), 비금융기관 대출금, 임대 보증금으로 구분해 정리한 결과는 아래와 같다.

〈표 2-5〉 주택 보유 수에 따른 보유 부채 구성 요약

(단위: 명, 만 원)

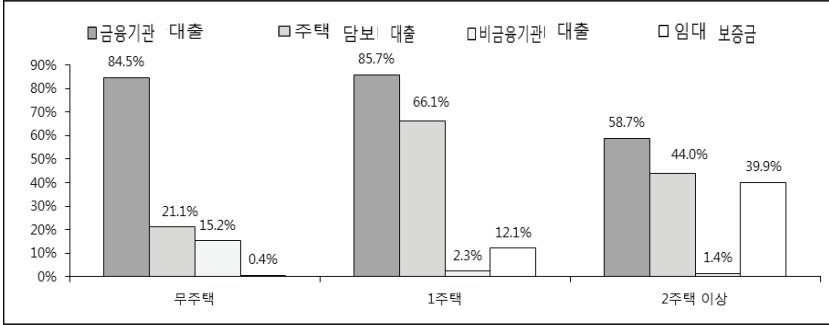
| 구분            |           | 관측치 수  | 평균    | 표준편차   | 최솟값 | 최댓값     |
|---------------|-----------|--------|-------|--------|-----|---------|
| 무<br>주택       | 금융기관 대출금  | 18,751 | 825   | 3,977  | 0   | 300,000 |
|               | 주택 담보 대출금 |        | 240   | 1,896  | 0   | 100,000 |
|               | 비금융기관 대출금 |        | 109   | 1,201  | 0   | 80,000  |
|               | 임대 보증금    |        | 14    | 762    | 0   | 80,000  |
|               | 총부채       |        | 949   | 4,281  | 0   | 300,000 |
| 1<br>주택       | 금융기관 대출금  | 35,727 | 1,971 | 6,218  | 0   | 400,000 |
|               | 주택 담보 대출금 |        | 1,533 | 4,567  | 0   | 150,000 |
|               | 비금융기관 대출금 |        | 44    | 927    | 0   | 90,000  |
|               | 임대 보증금    |        | 391   | 3,407  | 0   | 150,000 |
|               | 총부채       |        | 2,406 | 7,387  | 0   | 430,000 |
| 2<br>주택<br>이상 | 금융기관 대출금  | 2,913  | 4,815 | 12,911 | 0   | 250,000 |
|               | 주택 담보 대출금 |        | 3,631 | 10,048 | 0   | 200,000 |
|               | 비금융기관 대출금 |        | 102   | 1,526  | 0   | 40,000  |
|               | 임대 보증금    |        | 3,289 | 8,958  | 0   | 100,000 |
|               | 총부채       |        | 8,206 | 16,999 | 0   | 280,000 |

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

이 표에서 알 수 있는 사실은 보유 주택 수가 많아질수록 대출금의 크기 역시 커지는 경향이 있다는 사실이다. 또한 1주택 보유자에 비해 2주택 이상 보유자의 경우 총부채에서 주택 담보 대출금이 차지하는 비중은 크게 낮아지고, 대신 임대 보증금의 비중은 훨씬 커지는 것을 알 수 있는데, 이는 다주택 보유자는 자신들이 거주하는 주택 이외의 보유 주택을 임대용으로 활용하는 경우가 많다는 점을 시사하는 것으로 볼 수 있다.<sup>8)</sup> 참고로 아래의 그림은 부채가 있는 것으로 확인되는 1만 4529가구를 대상으로 총부채에서 금융기관 대출, 주택 담보 대출, 비금융기관 대출, 임대 보증금 각각이 차지하는 비중을 주택 보유 수 기준에 따라 별도로 산출한 것이며, 이로부터도 위에서 기술한 것과 같은 경향을 확인할 수 있다.

8) 참고로 이를 다주택 보유자는 임대 보증금을 끼고 주택을 매입하는 경우가 많다는 것으로 해석해 볼 여지도 있음.

[그림 2-5] 주택 보유 수에 따른 부채 구성(총부채 대비) 비중 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

### 제3절 국내 가구의 소득-소비의 구성 특징

가구의 소득과 소비 역시 연령과 자산의 크기, 그리고 주택자산이 자산에서 차지하는 비중에 따라 크게 달라질 것으로 예견해 볼 수 있다. 실제로 대부분의 국가에서 가구의 소득은 가구주 나이를 기준으로 20대부터 급격히 증가해 40대에 최고 수준을 보이며 50대 이후부터는 다시 급격히 감소하는 형태를 띤다. 반면 소비는 가구주의 연령 변화에 따라 큰 변화를 보이지 않음으로써 20대 중반부터 50대 중반 정도까지의 구간에서는 정(+)의 저축이, 나머지 구간에서는 부(-)의 저축이 이루어지는 전형적인 패턴을 확인할 수 있다.<sup>9)</sup>

자산의 크기 역시 가구소득과 소비 수준을 결정하는 중요한 요인으로 작용하는데, 경제학의 소비 이론에 따르면 일반적으로 가구가 보유하고 있는 자산의 크기는 '부(자산)의 효과'(wealth effect)를 통해 소비에 정

9) 김기호, 박정수(2017, pp. 175-176)의 내용을 참고함.

(+)의 효과를 가져다주게 된다.<sup>10)</sup> 반면 자산 중 주택자산은 주택자산의 가격 상승에 대한 기대, 주택자산으로부터 발생하는 임대 수입 등에 따라 소득과 소비의 크기에 정(+)의 영향을 미칠 것으로 예상되는가 하면, 주택(부동산) 자산의 낮은 현금화 가능성 또는 주택과 연계된 대출로 인해 자산 구성에서 지나치게 높은 주택(부동산) 자산의 비중은 오히려 (특히 부동산 경기 침체기에) 소비를 제약하는 요인으로 작용할 수 있다는 주장도 제기된다.<sup>11)</sup>

결국 특정 가구의 소득과 소비 수준은 해당 가구가 생애주기 측면에서 어떠한 단계에 놓여 있는지, 그리고 동 가구가 보유한 자산의 규모와 구성에 따라 상당한 편차를 보일 것으로 예상할 수 있다. 따라서 이하에서는 앞 절에서와 마찬가지로 연령 그리고 자산에서 가장 큰 비중을 차지하는 주택자산의 보유 수라는 두 가지 기준을 동일하게 적용해 1차적인 분석을 실시하고자 하였다.

## 1. 연령대에 따른 소득 구성

주거실태조사에서는 현재 소득을 크게 근로소득-재산소득-사회보험금-정보보조금-사적이전소득-연간 비경상소득으로 구분해 조사를 실시하고 있다. 연령대별로 이들 소득 구분에 따른 금액 분포를 구해 본 결과는 <표 2-6>과 같다.

10) 경제 이론 중 소비에 관한 대표적 이론을 제시한 Friedman의 항상소득 가설과 Modigliani의 생애주기 가설에 따르면, 가계 소비는 가계가 평생 동안 벌어들일 것으로 예상하는 향후 소득의 현재 가치에 의해 결정된다. 즉 소비 수준은 가계의 현재와 미래의 소득 흐름뿐만 아니라 보유하고 있는 자산의 가치 변동에 의해서도 영향을 받으며, 통상적으로 보유 자산(금융 및 실물 자산)의 가치가 변화함에 따라 나타나는 소비 수준의 변화를 '자산 효과(wealth effect)'로 정의함(허문중, 2013, p. 55).

11) 유승선(2008, p. 2), 조현승(2018, p. 42) 등의 내용을 참고함.



〈표 2-6〉 연령대별 소득 구성 요약

(단위: 명, 만 원)

| 구분 <sup>1)</sup> | 관측치 수       | 평균  | 표준편차 | 최솟값 | 최댓값    |
|------------------|-------------|-----|------|-----|--------|
| 20대 이하           | 월평균 근로소득    | 156 | 144  | 0   | 1,000  |
|                  | 월평균 재산소득    | 0   | 5    | 0   | 200    |
|                  | 월평균 사회보험금   | 0   | 5    | 0   | 170    |
|                  | 월평균 정부보조금   | 2   | 10   | 0   | 170    |
|                  | 월평균 사적이전소득  | 27  | 41   | 0   | 200    |
|                  | 월평균 가구소득    | 185 | 120  | 0   | 1,000  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 | 4   | 128  | 0   | 5,000  |
|                  | 월 총평균 소득    | 186 | 121  | 7   | 1,000  |
| 30대              | 월평균 근로소득    | 346 | 161  | 0   | 2,000  |
|                  | 월평균 재산소득    | 1   | 14   | 0   | 660    |
|                  | 월평균 사회보험금   | 0   | 6    | 0   | 200    |
|                  | 월평균 정부보조금   | 9   | 17   | 0   | 194    |
|                  | 월평균 사적이전소득  | 1   | 11   | 0   | 250    |
|                  | 월평균 가구소득    | 357 | 159  | 0   | 2,000  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 | 15  | 429  | 0   | 30,000 |
|                  | 월 총평균 소득    | 358 | 164  | 20  | 3,020  |
| 40대              | 월평균 근로소득    | 376 | 202  | 0   | 9,000  |
|                  | 월평균 재산소득    | 2   | 20   | 0   | 500    |
|                  | 월평균 사회보험금   | 1   | 11   | 0   | 400    |
|                  | 월평균 정부보조금   | 6   | 14   | 0   | 180    |
|                  | 월평균 사적이전소득  | 1   | 10   | 0   | 500    |
|                  | 월평균 가구소득    | 385 | 201  | 0   | 9,000  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 | 13  | 363  | 0   | 20,000 |
|                  | 월 총평균 소득    | 386 | 204  | 3   | 9,000  |
| 50대              | 월평균 근로소득    | 360 | 218  | 0   | 3,000  |
|                  | 월평균 재산소득    | 6   | 37   | 0   | 900    |
|                  | 월평균 사회보험금   | 3   | 24   | 0   | 550    |
|                  | 월평균 정부보조금   | 4   | 14   | 0   | 200    |
|                  | 월평균 사적이전소득  | 1   | 14   | 0   | 900    |
|                  | 월평균 가구소득    | 374 | 217  | 0   | 3,130  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 | 15  | 396  | 0   | 30,000 |
|                  | 월 총평균 소득    | 375 | 220  | 3   | 3,130  |
| 60대              | 월평균 근로소득    | 228 | 216  | 0   | 5,000  |
|                  | 월평균 재산소득    | 12  | 56   | 0   | 2,500  |
|                  | 월평균 사회보험금   | 29  | 69   | 0   | 600    |
|                  | 월평균 정부보조금   | 7   | 15   | 0   | 280    |
|                  | 월평균 사적이전소득  | 5   | 19   | 0   | 500    |
|                  | 월평균 가구소득    | 281 | 210  | 0   | 5,100  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 | 21  | 785  | 0   | 75,000 |
|                  | 월 총평균 소득    | 283 | 221  | 4   | 6,750  |

32 고령사회의 주거자산 기반 노후소득보장 연구

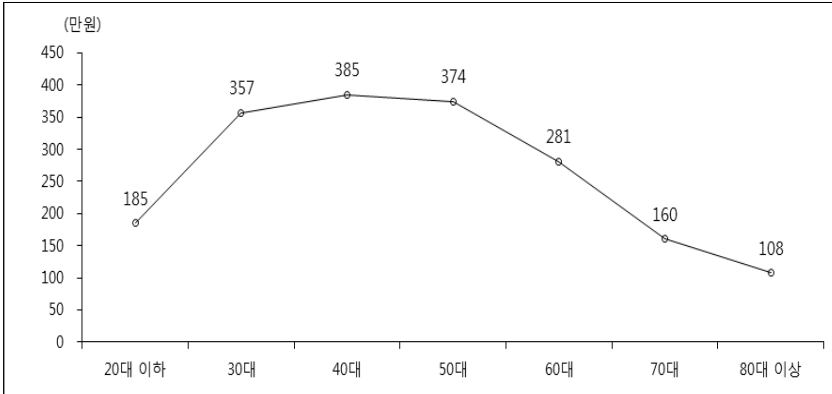
| 구분 <sup>1)</sup> |             | 관측치 수  | 평균  | 표준편차 | 최솟값 | 최댓값    |
|------------------|-------------|--------|-----|------|-----|--------|
| 70대              | 월평균 근로소득    | 10,609 | 85  | 136  | 0   | 1,500  |
|                  | 월평균 재산소득    |        | 13  | 49   | 0   | 1,000  |
|                  | 월평균 사회보험금   |        | 29  | 64   | 0   | 700    |
|                  | 월평균 정부보조금   |        | 19  | 17   | 0   | 200    |
|                  | 월평균 사적이전소득  |        | 15  | 25   | 0   | 300    |
|                  | 월평균 가구소득    |        | 160 | 140  | 0   | 1,510  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 |        | 14  | 353  | 0   | 20,000 |
|                  | 월 총평균 소득    |        | 162 | 144  | 5   | 1,871  |
| 80대 이상           | 월평균 근로소득    | 6,328  | 37  | 97   | 0   | 1,200  |
|                  | 월평균 재산소득    |        | 9   | 39   | 0   | 1,000  |
|                  | 월평균 사회보험금   |        | 18  | 51   | 0   | 550    |
|                  | 월평균 정부보조금   |        | 23  | 16   | 0   | 190    |
|                  | 월평균 사적이전소득  |        | 21  | 26   | 0   | 200    |
|                  | 월평균 가구소득    |        | 108 | 106  | 0   | 1,300  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 |        | 13  | 462  | 0   | 30,000 |
|                  | 월 총평균 소득    |        | 109 | 112  | 1   | 2,519  |

주: 1) 월평균 가구소득은 월평균 (근로소득+재산소득+사회보험금+정부보조금+사적이전소득) 금액의 평균값임. 월 총평균 소득은 월평균 가구소득에 연간 비경상 가구소득을 월할 계산(12로 나눔)한 금액을 합산한 금액의 평균임.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

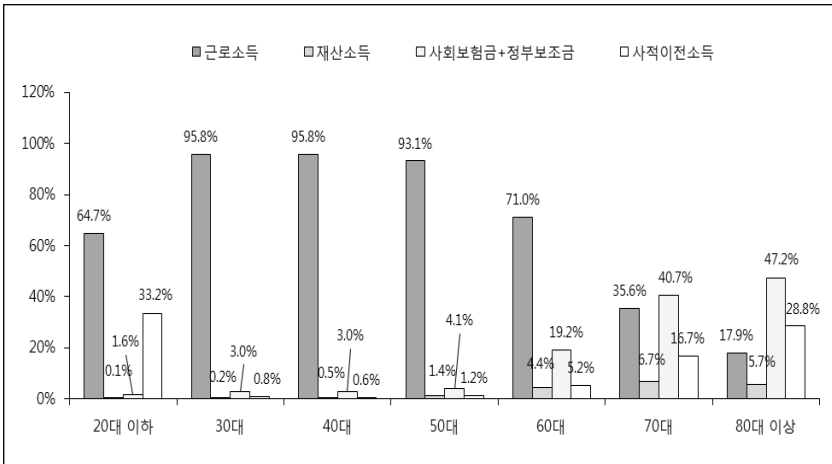
[그림 2-6]을 보면 월평균 가구소득은 연령대가 높아질수록 역 U자의 형태를 취하는 것을 알 수 있다. 월평균 가구소득이 극대화되는 나이대는 40대이고 50대부터 점차 줄어들기 시작하며, 60대부터 급격히 감소하는 추세를 보인다. 또한 50대 이전까지는 사회보험금과 정부보조금이 총소득에서 차지하는 비중이 그다지 높지 않으나, 60대 이후부터는 그 비중이 크게 높아지고, 자녀 등으로부터 지원이 이루어질 것으로 생각되는 사적이전소득의 금액은 70대 이후부터 절대적인 수준과 더불어 총소득에서 차지하는 비중 역시 크게 높아지는 것을 알 수 있다. 재산소득은 40대까지는 총소득에서 차지하는 비중이 극히 미미하나, 50대 이후부터는 1% 이상으로 높아지고, 60대 이후부터는 4~5% 이상의 비중을 차지하는 것으로 나타난다.

[그림 2-6] 연령대별 월평균 가구소득의 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

[그림 2-7] 연령대별 가구소득의 구성 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 2. 주택 보유 수에 따른 소득 구성

주택 보유 수에 따른 소득 유형별 금액 분포를 구해 본 결과는 아래와 같았다.

〈표 2-7〉 보유 주택 수에 따른 가구소득 구성 요약

(단위: 명, 만 원)

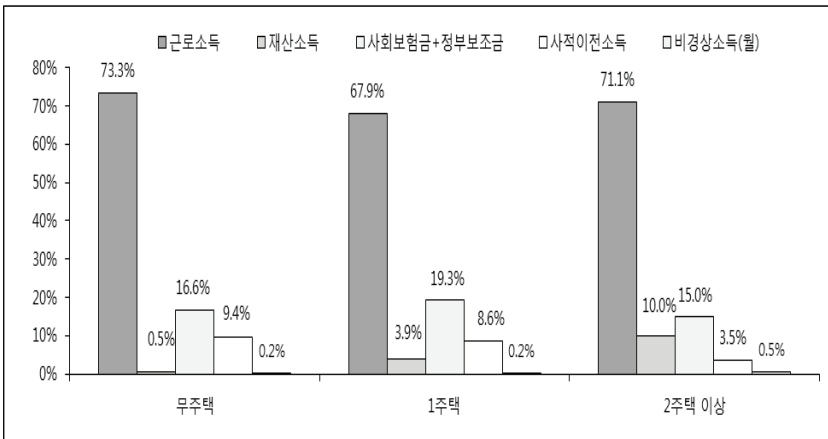
| 구분 <sup>1)</sup> |             | 관측치 수  | 평균  | 표준편차  | 최솟값 | 최댓값    |
|------------------|-------------|--------|-----|-------|-----|--------|
| 무<br>주택          | 월평균 근로소득    | 18,751 | 217 | 182   | 0   | 2,000  |
|                  | 월평균 재산소득    |        | 1   | 16    | 0   | 700    |
|                  | 월평균 사회보험금   |        | 4   | 22    | 0   | 420    |
|                  | 월평균 정부보조금   |        | 11  | 20    | 0   | 200    |
|                  | 월평균 사적이전소득  |        | 8   | 22    | 0   | 300    |
|                  | 월평균 가구소득    |        | 241 | 165   | 0   | 2,000  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 |        | 7   | 192   | 0   | 17,000 |
| 월 총평균 소득         |             |        | 242 | 167   | 1   | 2,117  |
| 1 주택             | 월평균 근로소득    | 35,727 | 249 | 234   | 0   | 9,000  |
|                  | 월평균 재산소득    |        | 9   | 40    | 0   | 1,000  |
|                  | 월평균 사회보험금   |        | 17  | 53    | 0   | 700    |
|                  | 월평균 정부보조금   |        | 10  | 15    | 0   | 280    |
|                  | 월평균 사적이전소득  |        | 8   | 21    | 0   | 900    |
|                  | 월평균 가구소득    |        | 292 | 215   | 0   | 9,000  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 |        | 15  | 411   | 0   | 30,000 |
| 월 총평균 소득         |             |        | 293 | 218   | 3   | 9,000  |
| 2<br>주택<br>이상    | 월평균 근로소득    | 2,913  | 345 | 295   | 0   | 3,000  |
|                  | 월평균 재산소득    |        | 35  | 99    | 0   | 2,500  |
|                  | 월평균 사회보험금   |        | 33  | 80    | 0   | 520    |
|                  | 월평균 정부보조금   |        | 5   | 12    | 0   | 150    |
|                  | 월평균 사적이전소득  |        | 5   | 19    | 0   | 350    |
|                  | 월평균 가구소득    |        | 422 | 284   | 0   | 3,130  |
|                  | 연간 비경상 가구소득 |        | 68  | 1,566 | 0   | 75,000 |
| 월 총평균 소득         |             |        | 428 | 315   | 7   | 6,750  |

주: 1) 월평균 가구소득은 월평균 (근로소득+재산소득+사회보험금+정부보조금+사적이전소득) 금액의 평균값임. 월 총평균 소득은 월평균 가구소득에 연간 비경상 가구소득을 월할 계산(12로 나눔)한 금액을 합산한 금액의 평균임.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

표를 보면 주택 수에 따라 월 총평균 소득에서 상당한 차이가 존재하는 것을 확인할 수 있다. 근로소득에서도 일정한 차이가 있으며, 다주택자의 경우 1주택 소유자나 무주택자에 비해 재산소득이 훨씬 크다는 사실을 알 수 있다. 특히 2주택 이상 다주택 보유자는 부동산 매매 차익, 주식 매매 차익 등 자산-부채의 이전과 관련이 있는 비경상 가구소득이 1주택 이하 가구에 비해 훨씬 많고 편차 역시 매우 크게 나타남으로써 일부 가구의 경우 부동산 등 자산 운용에 따른 경제적 효과를 누리는 것으로 예상해 볼 수 있다.

[그림 2-8] 보유 주택 수에 따른 소득의 구성 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/ind ex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

### 3. 연령대에 따른 소비 구성

주거실태조사에서는 소비를 크게 생활비와 비소비 지출로 구분해 정보를 수집하고 있다. 생활비란 식비, 주거 관리비, 의류비, 교육비, 의료비 등 일상생활에 소요되는 비용을 말하며, 비소비 지출은 이자 비용이나 자

녀·부모 등에게 정기적으로 보내는 생활 보조금 등 일상생활을 영위하기 위한 소비에 사용되지 않는 돈을 뜻한다. 연령대별로 이 두 가지 소비 항목과 양자를 더한 총소비 지출 금액을 구분해 분포를 산출한 결과는 <표 2-8>과 같았다.

<표 2-8> 연령대에 따른 가구 소비 구성 요약

(단위: 명, 만 원)

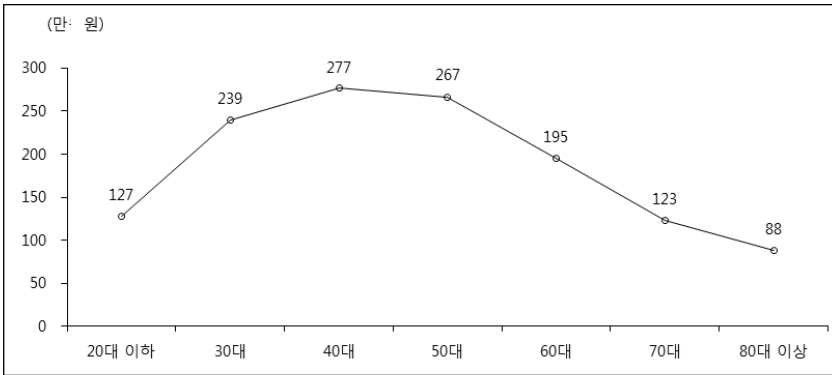
| 구분     |        | 관측치 수  | 평균  | 표준편차 | 최솟값 | 최댓값   |
|--------|--------|--------|-----|------|-----|-------|
| 20대 이하 | 생활비    | 1,531  | 122 | 69   | 2   | 500   |
|        | 비소비 지출 |        | 5   | 17   | 0   | 300   |
|        | 총소비 지출 |        | 127 | 74   | 3   | 500   |
| 30대    | 생활비    | 6,314  | 226 | 93   | 15  | 1,000 |
|        | 비소비 지출 |        | 14  | 29   | 0   | 400   |
|        | 총소비 지출 |        | 239 | 101  | 17  | 1,100 |
| 40대    | 생활비    | 10,165 | 262 | 112  | 5   | 1,500 |
|        | 비소비 지출 |        | 15  | 34   | 0   | 1,000 |
|        | 총소비 지출 |        | 277 | 122  | 5   | 2,000 |
| 50대    | 생활비    | 11,197 | 254 | 132  | 8   | 2,000 |
|        | 비소비 지출 |        | 13  | 31   | 0   | 500   |
|        | 총소비 지출 |        | 267 | 140  | 8   | 2,000 |
| 60대    | 생활비    | 11,247 | 186 | 107  | 15  | 1,000 |
|        | 비소비 지출 |        | 8   | 24   | 0   | 600   |
|        | 총소비 지출 |        | 195 | 114  | 15  | 1,050 |
| 70대    | 생활비    | 10,609 | 119 | 80   | 4   | 1,000 |
|        | 비소비 지출 |        | 4   | 13   | 0   | 350   |
|        | 총소비 지출 |        | 123 | 84   | 5   | 1,000 |
| 80대 이상 | 생활비    | 6,328  | 86  | 65   | 4   | 900   |
|        | 비소비 지출 |        | 2   | 11   | 0   | 500   |
|        | 총소비 지출 |        | 88  | 68   | 5   | 900   |

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/ind ex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

<표 2-8>과 [그림 2-9]를 살펴보면 총소비 금액은 가구주의 나이가 많아질수록 역 U자의 형태를 보이며, 생활비와 총소비 지출액이 가장 커지는 시기는 40대인 것으로 확인된다. 50대 이후부터는 소비액이 급격히 감소해 80대 이상에서는 월평균 총소비 지출액이 88만 원 수준에 그치는

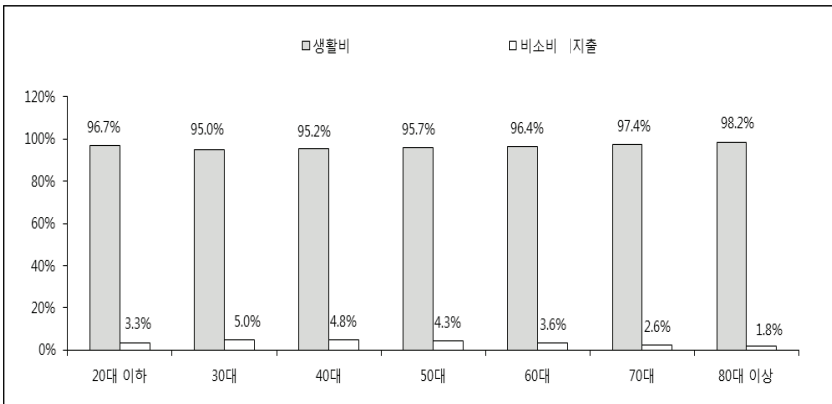
것을 알 수 있다. 한편 총소비 지출에서 비생활비의 비중은 모든 연령대에서 5% 미만에 불과하나, 30대부터 50대까지 4% 이상을 차지함으로써 이 기간에 주택 구매, 자녀 및 부모 봉양 등과 관련해 지출이 집중적으로 발생한다는 것을 짐작해 볼 수 있다.

[그림 2-9] 연령대에 따른 월평균 소비 지출액 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

[그림 2-10] 연령대에 따른 소비의 구성 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

#### 4. 보유 주택 수에 따른 소비 구성

보유 주택 수에 따라 소비 지출 구성의 분포를 요약한 결과는 <표 2-9>와 같다.

<표 2-9> 보유 주택 수에 따른 소비 구성 요약

(단위: 명, 만 원)

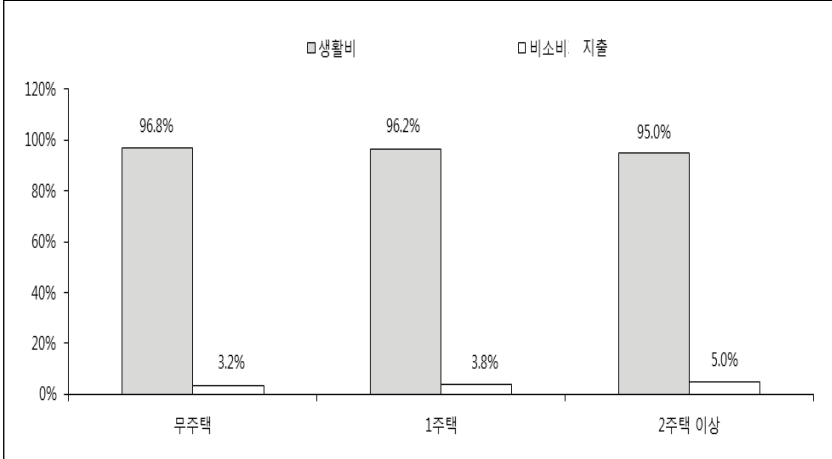
| 구분            |        | 관측치 수  | 평균  | 표준편차 | 최솟값 | 최댓값   |
|---------------|--------|--------|-----|------|-----|-------|
| 무<br>주택       | 생활비    | 18,751 | 165 | 102  | 2   | 1,100 |
|               | 비소비 지출 |        | 7   | 19   | 0   | 335   |
|               | 총소비 지출 |        | 172 | 106  | 3   | 1,100 |
| 1<br>주택       | 생활비    | 35,727 | 200 | 124  | 4   | 2,000 |
|               | 비소비 지출 |        | 10  | 28   | 0   | 1,000 |
|               | 총소비 지출 |        | 210 | 133  | 5   | 2,000 |
| 2<br>주택<br>이상 | 생활비    | 2,913  | 264 | 151  | 20  | 1,500 |
|               | 비소비 지출 |        | 18  | 40   | 0   | 500   |
|               | 총소비 지출 |        | 282 | 164  | 20  | 1,500 |

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

위 표를 살펴보면 총소비 지출액의 절대적 크기와 주택 보유 수 사이에는 강한 정(+)의 상관관계가 있음을 알 수 있다. 비소비 지출액 역시 절대적인 금액 측면에서는 총소비 지출액에서 차지하는 비중이 높지 않지만, 주택 보유 수가 많아질수록 금액이 커지는 것을 알 수 있다.



[그림 2-11] 주택 보유 수에 따른 소비의 구성 변화



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 제4절 시사점

위의 기초적인 분석 결과로부터 국내 가구의 ‘자산-부채-소득-소비’ 사이에 존재하는 어떠한 경험적 패턴을 명확히 포착하는 것은 쉽지 않다. 특히 본 연구의 목적인 고령 세대를 위한 주거자산 기반의 노후보장 시스템 구축과 관련해 어떤 구체적인 정책 방향을 제시하기 위해서는 자산-부채라는 저량적 개념의 정보와 소득-소비라는 유량적 개념의 정보 사이에 세대와 자산 정보가 결합되었을 때 어떠한 관련성이 존재하는지 대한 추가적인 분석이 필요하다.

그럼에도 불구하고 위의 분석 결과로부터 몇 가지 중요한 사실들을 확인할 수 있다. 첫째, 연령대에 따라 자산에서 주택(부동산) 자산과 금융자산 사이에 존재하는 구성적 패턴이 달라진다는 점이다. 자산의 경우 30대

에서 40대를 경과하면서 금융자산이 부동산(주택) 자산으로 급격히 전환되는 모습을 보인다. 이러한 경향은 약 70대까지 계속되며 전체 자산에서 주택자산을 중심으로 부동산자산이 차지하는 비중이 지속적으로 높아지는 경향이 나타난다. 그러나 80대 이후부터는 오히려 부동산자산의 비중이 낮아지고 금융자산의 비중이 다시 높아지는 흐름이 관찰된다.

둘째, 연령과 자산 사이에 존재하는 이러한 패턴은 연령과 부채 사이에서도 일정 부분 반영되어 나타나는 것으로 생각된다. 20대에 30%대에 머물러 있는 총부채 대비 주택 담보 대출액의 비중은 30대부터 60%대로 급격히 증가한다. 그리고 30대부터 80대 이후까지 금융기관 대출금과 주택 담보 대출금의 비중은 지속적으로 감소하지만 대신 비금융기관 대출과 임대 보증금의 비중은 지속적으로 높아짐으로써 30~40대에 매입한 주택 자산을 보유한 가운데 연령이 높아질수록 임대 보증금, 신용 대출 등 대체적인 방식으로 레버리지를 발생시키는 경향이 있음을 짐작할 수 있다. 이러한 사실은 특히 다주택 소유자일수록 총부채에서 임대 보증금이 차지하는 비중이 높다는 사실로부터도 확인할 수 있다.

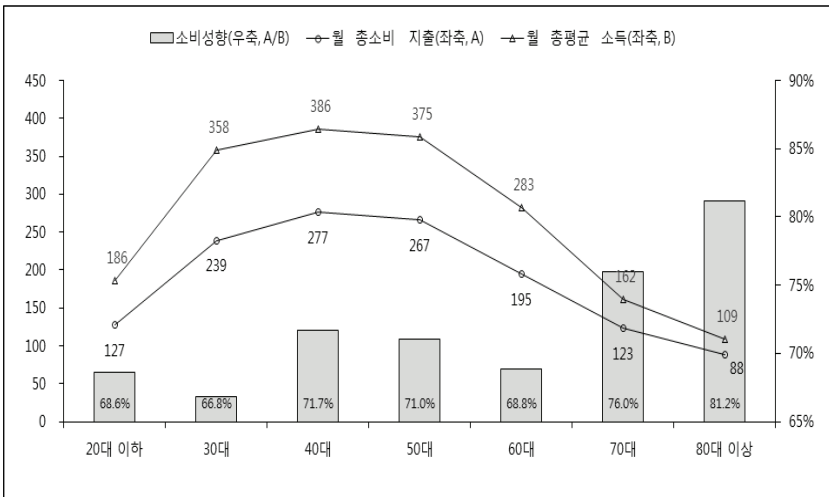
셋째, 연령대별로 소득과 소비수준에 차이가 있으며, 연령 변화에 따라 소득과 소비 사이에는 상관관계가 존재하는 것으로 나타난다. 또한 소비 성향은 70대 이후에 급격히 높아지기는 하지만 모든 연령대에서 평균적으로 소득 대비 소비의 비율(즉 소비 성향)이 1미만으로 나타난다. 이 때문에 생애주기가설의 관점에서 볼 경우 고령층의 소비가 필요에 비해 제약되는 측면이 있는 것은 아닌지 의문을 제기할 수 있다.<sup>12)</sup>

마지막으로 주택 보유 수와 연관시켜 소득과 소비 수준 사이의 관련성

12) 물론 생애주기가설은 개인의 생애주기 관점에서 소득과 소비 사이에 존재하는 관계에 대한 이론이므로, 세대(연령)대를 달리해 분석한 본문의 결과를 그대로 생애주기가설의 관점에서 해석하기는 어렵다. 다만 생애주기가설의 관점에서 보았을 때 고령층의 소비는 소득 이상으로 이루어지는 것이 합리적일 것이다. 때문에 고령층이 소득 이하로 소비를 하고 있다는 사실에 대해서는 여전히 본문과 같은 의문을 제기해 볼 수 있음.

을 살펴보면 주택 보유 수가 많아질수록 소득과 소비 수준 모두 커지는 경향이 관찰된다. 다만 소비 성향은 무주택자와 1주택자의 경우 큰 차이를 보이지 않지만 다주택자는 크게 떨어지는 것으로 나타난다. 이는 일차적으로 무주택자나 1주택자에 비해 다주택자의 소득 증가 폭이 소비 증가 폭에 비해 훨씬 크기 때문에 나타나는 현상인데 소득 수준에 따른 소비 성향의 차이 외에 연령이나 자산 규모에 따라 소비 성향에 어떠한 차이가 발생하는지에 대해서는 추가적인 분석이 필요하다.

[그림 2-12] 연령대별 총평균 소득-총평균 소비-소비 성향 변화 추이

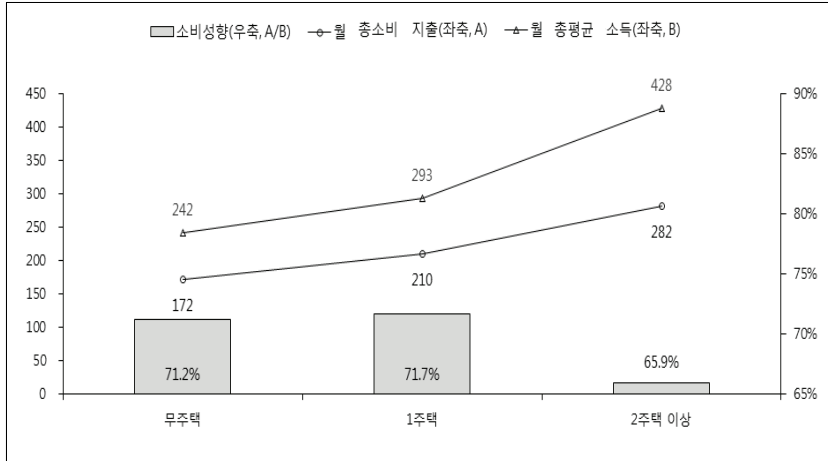


주: 세로축 좌축의 월 총소비 지출은 만 원 단위임.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

42 고령사회의 주거자산 기반 노후소득보장 연구

[그림 2-13] 주택 보유 수에 따른 총평균 소득-총평균 소비-소비 성향 변화 추이



주: 세로축 좌축의 월 총소비 지출은 만 원 단위임.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

제 3 장

## 노인 세대의 자산-부채와 소득-소비 간 관련성 분석

제1절 문제 제기

제2절 분석 모형 설정

제3절 분석 결과와 해석

제4절 시사점



# 3

## 노인 세대의 자산-부채와 << 소득-소비 간 관련성 분석

### 제1절 문제 제기

앞 장에서의 분석 결과로부터 가구주의 연령-자산(특히 주택자산)-소득-소비 사이에는 일정한 관련성이 있을 것으로 예상해 볼 수 있다. 다만 이들 변수 간 관련성의 방향성은 명확하지 않은데 특히 소득 대비 소비의 비중, 즉 '소비 성향'의 측면에서 가구주의 연령과 자산 구성이 어떠한 관련성을 보이는지에 대해서는 추가적인 분석이 필요한 상황이다.

참고로 이 연구의 목적인 고령자를 위한 주거자산 기반의 노후보장 시스템 구축과 관련해 이번 장에서 주로 주목하는 부분은 주택자산과 소비 성향 사이의 관계에 관한 것이다. 그동안 가구의 자산 가격 변화가 소비에 미치는 영향에 관해서는 비교적 많은 연구가 있었으나, 자산의 구성 특히 가구 자산의 대부분을 차지하는 주택자산이 소비에 어떠한 영향을 미치는지에 대해서는 연구가 제대로 이루어지지 않았다. 앞 장에서도 언급한 바와 같이 가구의 자산에서 주택자산이 차지하는 비중이 높을 경우 주택자산에서 발생하는 임대 수입을 얻거나 주택자산을 담보로 대출을 받음으로써 소비가 증가하는 효과가 있을 수 있으나, 반대로 주택자산 구입과 연계된 채무에서 발생하는 원리금 상환 부담이 소비를 제약할 가능성이 있고, 특히 고령자의 경우 소득 자체가 감소하는 상황에서 총자산에서 주택자산이 지나치게 높은 비중을 차지함으로써 유동성이 제약되어 소비가 줄어들 수도 있다. 결국 주택자산이 차지하는 비중과 가구 소비 사이의 관련성, 그리고 특히 타 연령대와 비교해 고령자 가구에서의 주택

자산 비중이 소비와 어떠한 관련성이 있는지를 확인할 수 있다면 향후 고령자를 위한 주거자산 기반의 노후보장 시스템을 어떠한 방향으로 설계해 나가야 하는지에 대한 단서를 얻을 수 있을 것이다.

이하에서는 먼저 본격적인 분석을 위해 설정한 모형의 형태 그리고 분석에 활용된 주요 변수와 이들 변수의 기초 통계량을 제시하기로 한다. 그런 다음 추정된 변수들의 유의미성 등에 기초해 최적 모형을 선정 한 뒤, 이 모형에 기초해 분석 결과에 대한 해석을 시도하기로 한다. 마지막으로 이러한 분석 결과를 바탕으로 향후 고령자를 위한 주거자산 기반의 노후보장 시스템 구축을 위한 정책 방향을 제시함으로써 이 장을 마무리하기로 한다.

## 제2절 분석 모형 설정

### 1. 분석 대상 변수의 선정 및 기초 통계량

앞서 제시된 분석 결과에 기초할 때 특정 가구의 소비 수준은 가구주의 연령과 주택 보유 수라는 두 가지 변수에 의해 일정한 영향을 받는다고 가정할 수 있다. 또한 이 두 가지 변수 외에도 여러 가지 가구 내부의 특성이 소비 수준에 영향을 미친다고 볼 수 있는데, 통상 가구의 소득 수준, 자산 및 부채의 규모, 가구주의 성별, 배우자의 유무, 자녀의 수, 교육 수준 등의 변수가 가구의 소비 수준과 유의미한 관련성이 있는 것으로 알려져 있다.<sup>13)</sup>

따라서 앞 장에서의 분석 결과와 선행연구들의 결과에 기초할 때 설정

---

13) 구혜경, 배순영(2018), 김진훈(2016), 조현승(2018) 등의 내용을 참고함.



해 볼 수 있는 가설의 하나는 가구의 소비가 가구주의 연령(생애주기)과 주택 보유 수에 따라 달라진다는 것이다. 또한 이 두 가지 변수 외에도 소득의 절대적 수준, 총자산의 절대적 수준, 총자산 대비 총부채의 과다 여부, 부채에 대한 정기적인 상환 압박 정도, 임대 수입과 자본 이익, 주택 담보 대출 등 레버리지 효과와 관련성이 높은 주택자산이 총자산에서 차지하는 비중 등 재무적 변수, 그리고 가구주의 성별, 배우자 유무, 동거하는 가족 내 장애를 가진 가족의 유무 등 인구·사회학적 변수가 가구의 소비와 관련성이 있을 것으로 예상해 볼 수 있다. 이러한 추론에 입각해 <표 3-1>과 같이 변수들을 구성해 분석을 진행하기로 하였다.

<표 3-1> 분석 대상 변수

| 구분    | 변수명                | 정의(코딩 또는 계산 방식)   |
|-------|--------------------|---|
| 종속 변수 | 소비 성향              | - $\ln(\text{월 총소비 지출액} / \text{월 총평균 소득액})$                        |
|       | 월 총평균 소득액          | - $\ln(\text{월 총평균 소득액})$   |
|       | 총자산액               | - $\ln(\text{총자산 가액})$  |
|       | 총자산 대비 총부채액의 비율    | - $\ln(\text{총부채 가액} / \text{총자산 가액} + 1)$                          |
|       | 월평균 소득 대비 총부채액의 비율 | - $\ln(\text{총부채 가액} / \text{월 총평균 소득} + 1)$                        |
| 독립 변수 | 총자산 대비 주택자산의 비율    | - $\ln(\text{주택자산 가액} / \text{총자산 가액} + 1)$                         |
|       | 동거 가족 수            | - $\ln(\text{동거 가족 수})$   |
|       | 가구주 성별             | - 남자: 1 / 여자: 0(이분형 변수)   |
|       | 배우자 유무             | - 배우자 있음: 1 / 배우자 없음: 0(이분형 변수)                                     |
|       | 동거 장애 가족의 유무       | - 동거 장애 가족 있음: 1 / 동거 장애 가족 없음: 0(이분형 변수)                           |
|       | 주택 보유 수            | - 무주택: 0 / 1주택: 1 / 2주택 이상: 2(범주형 변수)                               |
|       | 가구주 연령대            | - 30대 이하: 3 / 40대: 4 / 50대: 5 / 60대: 6 / 70대: 7 / 80대 이상: 8(범주형 변수) |

주: 범주형 변수 중 주택보유 수와 가구주 연령대는 1차로 표에 제시된 바대로 코딩한 뒤, 다시 각각의 범주에 대해 더미변수로 전환해 분석을 진행하였음.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

참고로 분석을 수행하는 데 20세 이하 연령대를 별도로 구분할 경우 관측치의 개수가 추정해야 할 모수의 개수에 비해 적어 분석이 어려워지는 측면이 있었다. 이에 20대는 30대와 동일한 소비 성향을 가지는 것으로 가정, 연령대를 ‘30대 이하-40대-50대-60대-70대-80대 이상’의 6개로 구분해 분석을 진행하기로 하였다. 그리고 위와 같이 정의된 각 변수의 기초 통계량을 전체 관측치를 대상으로 계산해 본 결과는 아래와 같았다.

〈표 3-2〉 연속형 변수의 기초 통계량(1)

| 변수명                | 기초 통계량  |        |         |         |
|--------------------|---------|--------|---------|---------|
|                    | 평균      | 표준편차   | 최소값     | 최대값     |
| 소비 성향              | -0.2751 | 0.3528 | -3.5553 | 4.4697  |
| 월 총평균 소득액          | 5.3584  | 0.8194 | 0.0000  | 9.1050  |
| 총자산액               | 9.3855  | 1.4289 | 1.6094  | 13.9108 |
| 총자산 대비 총부채액의 비율    | 0.0820  | 0.2436 | 0.0000  | 7.6014  |
| 월평균 소득 대비 총부채액의 비율 | 3.0438  | 2.1718 | 0.0000  | 9.3927  |
| 총자산 대비 주택자산의 비율    | 0.3960  | 0.2952 | 0.0000  | 0.6931  |
| 동거 가족 수            | 0.8166  | 0.5251 | 0.0000  | 2.3026  |

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

〈표 3-3〉 범주형 변수의 기초 통계량(2)

| 변수명          | 범주별 빈도  |
|--------------|---|
| 가구주 성별       | 0: 12,916 / 1: 44,475   |
| 배우자 유무       | 0: 18,365 / 1: 39,026   |
| 동거 장애 가족의 유무 | 0: 55,555 / 1: 1,836  |
| 주택 보유 수      | 0: 18,751 / 1: 35,727 / 2: 2,913                                    |
| 가구주 연령대      | 3: 7,845 / 4: 10,165 / 5: 11,197 / 6: 11,247 / 7: 10,609 / 8: 6,328 |

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 2. 모형의 설정 및 분석 과정

가구주의 연령과 주택 보유 수라는 두 가지 변수가 분석을 수행하는 데 주된 관심의 대상이 되는 변수이다. 그런데 가구주 연령의 경우 가구 소비 수준을 결정함에 있어 '비선형적 관계'가 존재할 것을 생애주기 가설에 비추어 볼 때 쉽게 예상할 수 있고, 앞 장에서 제시된 연령대별 월평균 소비 지출액 수준 분석 결과로부터도 이러한 사실은 어느 정도 뒷받침된다. 보유 주택 수의 경우 자산의 크기와 직접적으로 관련됨으로써 소비 수준과 어느 정도 정(+)의 상관관계를 가지고 있을 것으로 예상해 볼 수 있다.

다만 주거실태조사 자료에는 가구의 주택 보유 수에 대한 직접적인 조사 결과가 있는 것은 아니며, ① 주택 보유 여부에 대한 정보, ② 총보유 주택자산의 가격 정보, (주택 보유자를 대상으로 한) ③ 자신이 보유하고 있는 주택의 가격 정보와 ④ 보유하고 있지 않은 주택의 가격 정보만이 있기 때문에 주택자산의 보유 수를 크게 무주택-1주택-2주택 이상의 세 가지로만 구분이 가능하다. 그런데 1주택과 2주택 이상 보유자의 경우 주택 보유 수가 소비 수준에 미치는 영향은 상당히 다를 것으로 예상해 볼 수 있다. 2주택 이상 보유자는 자신이 보유한 주택에 거주하면서 다른 보유 주택을 활용해 임대 수입을 얻는 것이 가능하기 때문에 수입의 안정성이 큰 반면, 1주택 보유자는 해당 주택에 거주할 경우 임대 수입이 적거나 발생하지 않을 것이며, 해당 주택에 거주하지 않을 경우 임대 수입이 발생하나, 동시에 스스로 임차 가구가 됨으로써 임차료를 지급해야 하고, 임차 보증금을 조달하는 데 부채를 발생시키게 될 경우 그에 따른 금융 비용 역시 부담해야 할 것이므로 이러한 지출 필요성이 소비 수준을 제약할 것이기 때문이다.

이러한 추론에 기초해 본 연구에서는 분석 대상 모형을 아래와 같이 설정하였다. 한편 아래의 식에서  $(\alpha_i, \gamma_j, \delta_{ij})$ 의 경우 분석 대상인 데이터의 특성에 따라 고정효과(fixed effect)나 확률효과(random effect)로 볼 수 있는데, 본 연구에서는 연구 목적에 따라 나이 구간과 주택 보유 수 구간을 임의적으로 구분한 뒤, 이러한 구분이 전체 데이터를 포괄하도록 하였으므로 이들 효과를 고정효과로 간주해 분석을 시도하였다.

### 〈분석 대상 모형〉

$$y_{ijt} = \alpha_i + \gamma_j + \delta_{ij} + x'_{ijt}\beta_{ij} + z'_{ijt}\eta_{ij} + \epsilon_{ijt}$$

여기서  $y_{ijt}$  :  $i$ 번째 연령대,  $j$ 번째 주택 소유 집단에 속한  $t$ 번째 가구의 평균 소비 성향

$\alpha_i$  :  $i$ 번째 연령대에 속한 가구의 평균 소비 성향에 미치는 미관찰 변수들의 전반적인 효과

$\gamma_j$  :  $j$ 번째 주택 소유 집단에 속한 가구의 평균 소비 성향에 미치는 미관찰 변수들의 전반적인 효과

$\delta_{ij}$  :  $i$ 번째 연령대,  $j$ 번째 주택 소유 집단에 속한 가구의 평균 소비 성향에 미치는 연령-주택 보유 수에 따른 교락효과

$x_{ijt}$  :  $i$ 번째 연령대,  $j$ 번째 주택 소유 집단에 속한  $t$ 번째 가구의 '총자산 대비 주택자산 비율'을 제외한 나머지 독립변수들의 값으로 구성된 열벡터(공변량 벡터)

$z_{ijt}$  :  $i$ 번째 연령대,  $j$ 번째 주택 소유 집단에 속한  $t$ 번째 가구의 '총자산 대비 주택자산 비율'

$\epsilon_{ijt}$  : 확률적 오차항

$i$  : 연령대를 나타내는 지수(index)로  $i = 1, 2, 3, 4, 5, 6$

$j$  : 주택 보유 수를 나타내는 지수(index)로  $j = 1, 2, 3$

$\epsilon_{ijt}$  : 확률적 오차항으로 아래의 조건을 만족

$$\text{Var}(\epsilon_{ijt}) = \sigma_{ijt}^2, \text{Cov}(\epsilon_{ijt}, \epsilon_{i'j't'}) = 0$$

(적어도  $i \neq i', j \neq j', t \neq t'$  중 하나가 성립할 경우)

위와 같이 1차적으로 모형을 설정한 뒤, 고정효과 모수 그리고 공변량 계수들과 이들 고정효과 모수 사이의 교호효과에 대한 유의성 검정을 통한 변수 삭제 및 추가를 통해 최적 모형을 도출하는 과정을 반복하였다. 이 과정에서 주요 관심의 대상이 되는  $z_{ijt}$  변수와 절편의 크기를 결정짓는 고정효과 모수들의 추정치에 대해서는 통계적 유의미성이 확보되지 않는 경우에도 연구 목적에 따른 해석의 필요성이 존재하였기 때문에 모형 선택 과정에서 유의성 검정 결과에 따른 추가나 삭제의 과정을 거치지 않았다.

아울러 각 연령대에서 총자산에서 주택자산이 차지하는 비중이 가구의 소비 성향에 어떠한 영향을 미치는지를 비교하기 위해 준거가 되는 연령 집단을 선정할 필요가 있었는데, 앞 장에서의 분석 결과를 토대로 소득과 소비 금액이 가장 큰 40대를 준거 연령 집단으로 삼아, 타 연령대에서 주택자산의 상대적 비중이 소비 성향에 어떠한 영향을 미치는지를 살펴보고자 하였다.

마지막으로 오차항과 관련해 각 연령대와 각 주택 보유 수 집단에 속한 관측치들 사이에서 (로그)소비 성향값들의 분산이 다소 차이가 있는 것으로 확인되었다. 이 때문에 추정회귀계수의 분산공분산 추정치를 산출하는데 '이분산 일치추정량'을 적용함으로써 추정 결과의 신뢰성을 높여 보고자 하였다.

### 제3절 분석 결과와 해석

최적 모형 추정 결과 아래 모형이 최적 모형으로 결정되었다. 아래 모형에서는 앞서 제시된 모형과 비교해 통계적 유의성이 확인되지 않는 ① 연령-주택 보유 수 사이의 교호작용항  $\delta_{ij}$ , ② (연령-주택 보유 수)의 조합

에 따른 공변량들( $x_{ijt}$ )의 회귀계수의 차이, ③ (연령-주택 보유 수)의 조합에 따른 총자산 대비 주택자산 비율의 회귀계수들 간 차이가 모두 제거됨으로써 연령, 주택 보유 수에 대한 고정효과만이 추정되었고, 공변량과 주택자산 비율에 대해서는 모든 (연령-주택 보유 수)의 조합에 대해 동일한 회귀계수가 추정되었다. 참고로 이 모형의  $R^2$ 값은 0.3746이었으며, 수정  $R^2$ 값은 0.3744였다. 다중공선성에 대한 검정 결과 분산팽창계수가 총자산 대비 주택자산 비율 변수에 대해 다소 높았으나 나머지 변수들의 경우 대부분 10 미만으로 나타나 다중공선성의 문제는 크지 않은 것으로 보고 최종 모형으로 아래의 모형을 선택, 동 모형의 추정 결과에 입각해 해석을 시도하였다.

〈최종 선택 모형〉

$$y_{ijt} = \alpha_i + \gamma_j + x_t'\beta + z_t\eta + \epsilon_{ijt}$$

- 여기서  $y_{ijt}$  :  $i$ 번째 연령대,  $j$ 번째 주택 소유 집단에 속한  $t$ 번째 가구의 평균 소비 성향
- $\alpha_i$  :  $i$ 번째 연령대에 속한 가구의 평균 소비 성향에 미치는 미관찰 변수들의 전반적인 효과
- $\gamma_j$  :  $j$ 번째 주택 소유 집단에 속한 가구의 평균 소비 성향에 미치는 미관찰 변수들의 전반적인 효과
- $x_t$  :  $t$ 번째 가구의 '총자산 대비 주택자산 비율'을 제외한 나머지 독립변수들의 값으로 구성된 열벡터(공변량 벡터)
- $z_{it}$  :  $i$ 번째 연령대 집단에 속한  $t$ 번째 가구의 '총자산 대비 주택자산 비율'
- $\epsilon_{ijt}$  : 확률적 오차항(가정은 분석 대상 모형의 가정과 동일)

〈표 3-4〉 최종 선택 모형 추정 결과

| 변수명                        | 회귀계수 추정치 | 표준오차 <sup>1)</sup> | t 통계량    | 유의확률 <sup>2)</sup> |
|----------------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|
| 30대 이하                     | -0.0463  | 0.0062             | -7.4331  | 0.0000             |
| 40대(준거변수)                  | 1.3396   | 0.0168             | 79.6088  | 0.0000             |
| 50대                        | 0.0100   | 0.0063             | 1.5811   | 0.1138             |
| 60대                        | -0.0452  | 0.0069             | -6.5087  | 0.0000             |
| 70대                        | -0.0996  | 0.0075             | -13.2185 | 0.0000             |
| 80대 이상                     | -0.1335  | 0.0084             | -15.8309 | 0.0000             |
| 1주택                        | -0.1211  | 0.0081             | -14.9481 | 0.0000             |
| 2주택                        | -0.1334  | 0.0104             | -12.7642 | 0.0000             |
| 동거 가족 수                    | 0.1888   | 0.0044             | 43.1622  | 0.0000             |
| 배우자 유무                     | 0.0457   | 0.0051             | 8.9546   | 0.0000             |
| 가구주 성별                     | 0.0015   | 0.0046             | 0.3232   | 0.7466             |
| 동거 장애 가족의 유무               | -0.0276  | 0.0063             | -4.3906  | 0.0000             |
| 월 총평균 소득액                  | -0.3893  | 0.0040             | -98.2482 | 0.0000             |
| 총자산액                       | 0.0357   | 0.0016             | 22.1984  | 0.0000             |
| 총자산 대비 총부채액의 비중            | 0.0130   | 0.0070             | 1.8572   | 0.0633             |
| 월평균 소득 대비 총부채액의 비중         | 0.0166   | 0.0013             | 12.3859  | 0.0000             |
| 총자산 대비 주택자산의 비중(30대 이하)    | -0.0408  | 0.0136             | -2.9876  | 0.0028             |
| 총자산 대비 주택자산의 비중(40대, 준거변수) | 0.1951   | 0.0146             | 13.4064  | 0.0000             |
| 총자산 대비 주택자산의 비중(50대)       | -0.0019  | 0.0126             | -0.1534  | 0.8781             |
| 총자산 대비 주택자산의 비중(60대)       | -0.0282  | 0.0133             | -2.1220  | 0.0338             |
| 총자산 대비 주택자산의 비중(70대)       | -0.0489  | 0.0134             | -3.6602  | 0.0003             |
| 총자산 대비 주택자산의 비중(80대 이상)    | -0.0694  | 0.0151             | -4.6103  | 0.0000             |

주: 1) 이분산 일치 표준오차(heteroscedasticity consistent standard error)임.

2) 양측 검정에 따른 유의확률임.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

위 추정 결과에 따르면 40~50대를 전후해 평균 소비 성향이 감소하는 경향이 있고, 특히 연령대가 높아질수록 평균 소비 성향의 감소 정도가

커지는 것을 확인할 수 있다. 주택 보유 수가 많아질수록 평균 소비 성향이 줄어드는 경향이 있고, 동거 가족 수가 많아질수록, 배우자가 있을수록, 총자산이 많아질수록, 총자산 대비 부채액의 비율과 평균 소득 대비 부채액의 비율이 높을수록 소비 성향은 커지는 데 반해, 장애를 가진 동거 가족이 있을 경우 그리고 월 총평균 소득액이 클수록 소비 성향은 작아지는 것으로 나타난다. 반면 장애를 가진 동거하는 가족 구성원이 있을 경우 오히려 소비 성향이 떨어지는 것으로 나타나는데, 이는 주거실태조사에 소비 지출에 대한 설문은 일상적인 생활비 지출액을 중심으로 구성되어 있는 반면, 의료비 지출에 대한 별도의 설문은 없기 때문에 발생한 현상으로 해석된다. 즉 장애 보유 가족이 있을 경우 의료비 지출에 대한 부담이 커지면서 오히려 일상적인 소비 지출액은 줄어들어 이러한 분석 결과가 나타난 것으로 해석하는 것이 합리적일 것이다.

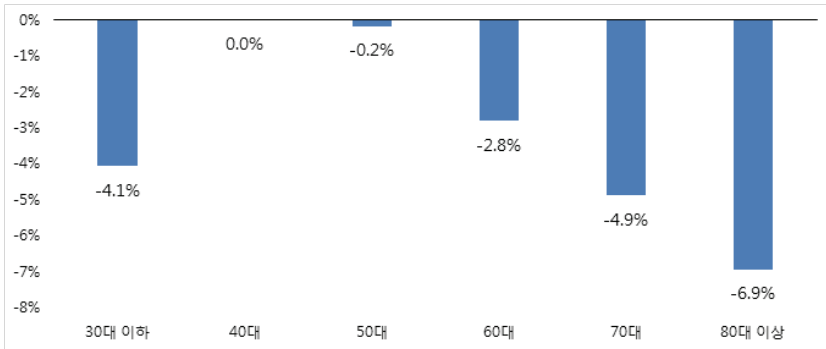
그런데 이러한 결과는 상당히 직관적이다. 특히 총자산의 크기가 클수록 소비 성향이 높아지는 것은 경제 이론에서의 ‘부의 효과’가 실제로 국내 가구들 사이에서도 존재함을 의미하고, 월 총평균 소득액이 커질수록 소비 성향이 낮아지는 것 역시 경제 이론에서 언급되는 ‘한계소비 성향 체감의 법칙’이 적용되는 것으로 해석해 볼 수 있다. 반면 총자산 대비 총부채액의 비율과 월평균 소득 대비 총부채액의 비율이 높을수록 소비 성향이 높아지는 것에 대한 해석은 이론적으로는 쉽지 않다. 다만 국내 가구가 총자산 또는 소득을 담보로 해 차입을 늘리는 경우 이러한 차입액이 주로 소비 활동에 지출되는 경향이 있다는 사후적 해석은 충분히 가능할 것으로 생각된다.

한편 이러한 다양한 공변량 변수들의 영향력을 통제한 상태에서도 총자산 대비 주택자산의 비중은 각 연령대에서 소비 성향에 상당히 유의미하게 영향을 미침을 확인할 수 있다. 40대의 소비 성향을 기준으로 했을



때 50대를 제외하고는 모든 연령대에서 주택자산의 비중이 높을수록 소비 성향에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타나 주택자산이 전체 자산에서 차지하는 비중이 커질수록 소비가 제약되는 효과가 대부분의 연령대에서 존재함을 확인할 수 있다. 특히 주목할 만한 부분은 60대 이상 연령대에서 추정된 회귀계수의 절댓값이 점차 커지는 것으로 나타남으로써 주택 자산 비중이 높아질수록 소비 제약 효과가 점차 커진다는 점이다. 아래의 그림은 연령대에 따른 주택자산 비중의 소비 제약 효과를 그림으로 도시한 것이다.

[그림 3-1] 연령대에 따른 주택자산 비중의 소비 제약 효과



주: 1) 위 그림의 수치는 총자산에서 주택자산이 차지하는 비율이 1%포인트 증가할 경우 소비 성향이 줄어드는 비율을 나타냄(일종의 탄력성 개념).

2) 40대의 경우 총자산에서 주택자산이 차지하는 비율이 1% 증가할 경우 소비 성향은 19.5% 증가하는 것으로 나타남. 따라서 총자산에서 주택자산이 차지하는 비중이 소비를 제약하는 효과는 없는 것으로 볼 수 있으므로 위의 그림에서 소비 제약 효과를 0%로 표시하였음.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/in dex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 제4절 시사점

이러한 분석 결과는 주거자산 기반의 노후소득보장 시스템 구축과 관련해 상당히 중요한 의미를 제공해 준다. 기존 연구 중 주택자산이 가구 소비에 어떠한 영향을 미치는지에 대한 명확한 근거를 제시한 연구는 거의 발견되지 않는다. 그런데 본 장에서의 분석 결과를 보면 총자산에서 주택자산의 비중이 클수록 가구의 소비 성향에 부(-)의 효과가 발생하고, 이러한 효과의 크기는 연령대가 높아질수록 커지는 것이 확인된다. 결국 앞서 언급한 생애주기 가설의 관점에서 바라봤을 때 국내에서는 정(+)의 저축 구간 동안 주택이라는 형태로 고형화된 자산이 부(-)의 저축 구간으로 원활히 재배분될 수 있는 충분한 제도적 여건이 갖춰지지 못했거나, 고령자들이 이러한 재배분 장치를 효과적으로 활용하지 못하는 상황에 놓여 있다고 해석해 볼 수 있을 것이다. 또한 이런 관점에서 본다면 정책적 차원에서는 주택자산에 묶인 가구 자산을 효과적으로 유동화할 수 있는 제도적 장치를 마련하고, 동시에 고령자들이 자발적으로 이러한 장치를 적극적으로 활용토록 하는 경제적 유인을 부여해야 할 필요성이 있다.

참고로 본 장에서 제시된 분석 결과와 이러한 해석은 최근 고령자들의 노후보장 수단으로 활용도가 크게 높아지고 있는 주택연금과 직접적인 관련이 있다. 주택연금은 주택자산을 담보로 평생 동안 대출금을 연금 형태로 수령하는 대출 상품으로써 별다른 소득원이 없는 고령자들에게는 자신이 보유한 주택자산을 유동화하는 효과적인 수단이 될 수 있다. 다만 아직까지 전체 고령자 중 주택연금 이용자는 많지 않은데, 본 연구의 분석 결과에 따를 때 이처럼 고령자들의 주택연금 이용이 아직까지 원활하지 않은 것에 대한 원인 파악과 이를 토대로 한 주택연금제도의 개선은 고령자들을 위한 주거자산 기반 노후소득보장 시스템의 구축과 관련해

중요한 과제로 제시해 볼 수 있을 것이다.

다음 장에서는 본 장에서 이루어진 논의의 연장선상에서 향후 우리나라 고령 가구의 주거자산, 즉 주택자산을 활용한 노후소득보장 시스템을 어떠한 방식으로 설계해 나가야 할 것인지에 대해 좀 더 심도 있는 논의를 시도해 보기로 한다. 위에서 언급한 주택연금은 중요한 논의 주제의 하나이나, 단순히 주택연금에 대한 논의를 벗어나, 기존 노후보장 시스템을 전반적으로 주거자산의 활용과 연계시켜 제도적 효과성을 높이기 위한 다각적인 검토를 수행키로 한다.



제 4 장

## 주거자산을 이용한 노후소득보장 연구

- 제1절 해외 주거자산 기반 복지 모델
- 제2절 주거자산 유동화 방안 제안
- 제3절 주거자산 유동화 방안별 비교



# 4

## 주거자산을 이용한 << 노후소득보장 연구

### 제1절 해외 주거자산 기반 복지 모델

주거자산 기반 복지(Housing asset-based welfare) 모델은 자산 기반 복지(Asset-based welfare) 모델 개념이 대두된 이후 발전, 수립된 개념이다(Rajiv, 2018). 자산 기반 복지 모델은 1990년대 미국에서 확산된 개념으로 사회 정책의 접근에 있어 연금 혹은 저축과 같은 개인별 자산(asset)의 중요성을 강조하는 흐름에서 확대되었다. 이후 개인의 자산에 있어 주거(housing)는 자산에서의 규모 및 중요성이 매우 높음에 따라 주거에 초점을 둔 주거자산 기반 복지 모델로 개념이 확장되었다. 나아가 주거의 경우 개별 국가의 거시 경제 또는 사회에 미치는 영향도 매우 크다는 점에서 주거자산 기반 복지 모델에 관한 연구는 지속적으로 확대되어 왔다.

이에 해당 장에서는 유럽과 동아시아의 주거자산 기반 복지 모델의 선행연구를 통해 한국적 상황에서의 시사점과 적용 가능성을 검토하고자 한다. 나아가 유럽과 동아시아에서 주거자산이 노후소득보장과 어떠한 관련성을 맺고 있는지 살펴봄으로써 주거자산 기반 복지 모델의 한국적 시사점을 도출하겠다.

## 1. 유럽

### 가. 자가 보유 비율

주거자산 기반 복지 모델에서 주거의 보유 여부는 핵심적인 요인이다. 주거 보유에 관한 선행연구는 다양한 측면에서 진행되었는데 그중 사회 정책적 접근으로 자가 비율과 복지국가의 상관관계에 관한 연구는 복지적 관점에서 다양한 함의를 제시한다. 구체적으로 복지 레짐(체제)별 자가 비율에 관한 연구로 복지의 증가와 자가 비율 간 상충관계(trade-off)에 주목한 연구가 많이 수행되었고 복지국가의 성격이 약할수록 자가 비율이 높다고 주장한다(Castles, 1998; Kemeny, 2005). Kemeny(1980)는 정부 정책의 방향이 자가 보유에 영향을 미치는데 특히 호주는 개인의 책임을 중시하는 민영화 전략을 선택하고, 스웨덴은 사회적 렌트와 같은 집합주의(collectivism)를 강조하는 반면, 영국에서는 민영화와 집합주의의 2개 전략을 혼용하는 등 국가별 전략에 따라 상이한 결과가 나타난다고 설명한다. 나아가 Castles와 Ferrera(1996)의 연구는 노인을 대상으로 한 공적연금에 발달한 나라일수록 자가 비율이 낮은 것을 확인했다. 이러한 결과는 개별 국가의 노후보장 시스템이 발달되지 않을 경우 개인은 개별적, 자발적인 노후 전략으로 자가를 보유한다고 설명한다. 종합적으로 거시적인 측면에서 복지국가의 성격이나 개별 국가의 사회 정책은 자가 비율에 영향을 미치는 결정 요인으로 기능한다는 점에서 정책적 함의를 가진다.

유럽 내 개별 국가의 자가 비율을 검토함에 있어 국가별로 자가에 대해 상이한 정의(사민주의 국가의 경우 합동주택(cooperative housing)을 자가로 인정함)를 하거나 통일된 조사에 의거한 통계치가 제공되지 않는다는 점에서 국가 비교에는 한계가 있다. 그럼에도 불구하고 경제협력개



발기구(OECD) 및 개별 국가의 마이크로 데이터를 통해 추정된 근삿값을 바탕으로 자가 보유 비율의 변화를 확인할 수 있다.

〈표 4-1〉 유럽 자가 보유율 변화

(단위: %)

| 구분    | 1945~<br>1950년 | 1960년 | 1970년 | 1980년 | 1990년 | 2002년 | 2006~<br>2009년 | 2014년 |
|-------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|-------|
| 조합주의  |                |       |       |       |       |       |                |       |
| 프랑스   | -              | 41    | 45    | 51    | 54    | 55    | 57             | 65    |
| 독일    | -              |       |       |       | 38    | 42    |                | 49    |
| 오스트리아 | 36             | 38    | 41    | 48    | 55    | 56    | 56             | 57    |
| 벨기에   | 29             | 50    | 55    | 59    | 67    | 71    | 78             | 72    |
| 네덜란드  | 28             | 29    | 35    | 42    | 44    | 53    | 57             | 67    |
| 사민주의  |                |       |       |       |       |       |                |       |
| 덴마크   |                | 43    | 49    | 52    | 51    | 51    | 54             | 63    |
| 핀란드   | 38             | 57    | 59    | 61    | 67    | 58    | 59             | 73    |
| 스웨덴   |                | 36    | 35    | 41    | 42    | 42    | 66             | 69    |
| 지중해   |                |       |       |       |       |       |                |       |
| 그리스   |                |       |       | 70    | 77    | 83    | 80             | 74    |
| 이탈리아  | 40             | 45    | 50    | 59    | 67    | 80    | 80             | 73    |
| 스페인   |                |       | 64    | 73    | 76    | 85    | 85             | 79    |
| 포르투갈  |                |       |       | 57    | 58    | 64    | 76             | 75    |
| 자유주의  |                |       |       |       |       |       |                |       |
| 영국    | 29             | 42    | 49    | 56    | 68    | 69    | 70             | 65    |
| 아일랜드  |                |       | 71    | 76    | 81    | 77    | 75             | 69    |
| 동유럽   |                |       |       |       |       |       |                |       |
| 에스토니아 |                |       |       |       | 35    | 95    | 98             | 82    |
| 라트비아  |                |       |       |       | 22    | 82    | 87             | 81    |
| 리투아니아 |                |       |       |       | 47    | 95    | 97             | 90    |
| 불가리아  |                |       |       |       | 93    | 93    | 97             | 84    |
| 체코    |                |       |       |       | 59    | 64    |                | 79    |
| 헝가리   |                |       |       |       | 78    | 92    | 92             | 88    |
| 폴란드   |                |       |       |       | 51    | 55    | 75             | 83    |
| 루마니아  |                |       |       |       | 76    | 95    | 96             | 96    |

64 고령사회의 주거자산 기반 노후소득보장 연구

| 구분    | 1945~1950년 | 1960년 | 1970년 | 1980년 | 1990년 | 2002년 | 2006~2009년 | 2014년 |
|-------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|-------|
| 슬로바키아 |            |       |       |       | 73    | 89    | 88         | 90    |
| 슬로베니아 |            |       |       |       | 68    | 82    | 82         | 77    |

주: 1) 자료들은 근삿값을 제시하고 있음.

2) 2006~2009년 중 OECD 통계치가 집계된 가장 최신 값을 제시함.

자료: Catte, Girouard, Price와 Andre(2004); Scanlon과 Whitehead (2007); European Mortgage Federation (2011, 2018); Balchin(1996); OECD(2016). Affordable housing database[데이터 파일]. <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>에서 2019. 5. 27. 인출.

출처: Doling과 Elsinga(2013, p. 27) 참고하여 재작성.

분석 결과 1945년에서 2014년으로 시간이 지남에 따라 유럽 내 전 국가에 걸쳐 자가 비율이 지속적으로 상승하였다. 가장 최신 데이터인 2014년 자료에 따르면 독일을 제외한 전 유럽 국가에서 자가가 가장 보편적인 주거 점유 형태로 나타났다.

그럼에도 불구하고 자가 비율에서 국가별로 상당한 편차를 보이며 복지 레짐별로도 특수성이 나타났다. 구체적으로 Hoekstra(2003)는 Esping Andersen이 주장한 세 가지 복지국가 레짐에서 자가 비율의 관계를 살펴보았는데, 1990~2002년 기간 동안 사회민주주의 국가에서는 자가 비율이 낮고 자유주의 국가에서는 자가 비율이 높아 레짐 간 이질성이 다소 뚜렷하게 나타났다. 또한 과거 공산국가의 영향을 받은 동유럽 국가의 경우 자가 비율이 매우 높아 보편적인 주거 점유 형태를 보였다.

하지만 2014년 자료로 검토한 결과 복지국가별 레짐이나 국가적 특수성에 관계없이 전체적으로 유럽 내 자가 비율이 매우 상승해 국가별 특수성이 사라진 것으로 나타났다. 특히 사민주의 국가의 2014년 자가 비율이 자유주의 국가를 상향하는 수준으로 높아져 복지 레짐에 근거한 주거 기반 모델의 유효성 검토에 의문을 제기한다.

유럽 사례에 기반해 국내 자가 보유율과 자가 점유율의 변화를 검토한다. 국내 자가 보유율 검토는 고령자의 자가 보유율을 구체적으로 파악하

고자 국토교통부에서 제공하는 ‘주거실태조사’ 보고서들을 활용해 65세 이상 가구주(노인가구)의 주거 점유 형태가 자가인 비율의 시기별 변화를 <표 4-2>와 같이 확인하였다.

<표 4-2> 국내 노인가구 자가 보유율(자가 점유율) 변화

(단위: %)

| 구분                         | 2010년      | 2012년      | 2014년      | 2016년      | 2017년      | 2018년      |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 노인가구<br>자가 보유율<br>(자가 점유율) | 75.7(72.8) | 73.4(70.2) | 73.5(71.0) | 75.7(73.4) | 77.4(75.3) | 77.5(75.7) |

출처: 국토교통부(2016, pp. 55-56); 국토교통부(2019, p. 20)

<표 4-2>를 살펴보면 2010년부터 2018년에 걸쳐 일관되게 고령자 자가 보유율이 약 70% 이상으로 그 비율이 매우 높게 나타났다. 2014년 유럽 통계와 비교할 때 최근 자가 비율이 급격하게 증가한 사민주의 국가와 지속적으로 자가 비율이 높았던 자유주의 국가의 비율을 뛰어넘는 수준으로 자가 보유 비율이 높았다. 하지만 유럽 자료의 검토 결과와 달리 국내 자가 보유율 검토는 고령자를 대상으로 했다는 점에서 자가 보유 비율이 더 높게 추정되었을 가능성이 있다. 그럼에도 불구하고 한국 고령자의 경우 자가 보유가 보다 보편적인 방식으로 자리매김하고 있다는 한국적 상황의 특수성이 나타난다.

이러한 현상을 Castles(1998), Kemeny(2005), Castles와 Ferrera(1996)의 주장으로 해석하면 한국의 경우 고령자의 공공 노후소득보장 정책이 충분하지 않고 개인별 노후소득보장이 중요해 자가 보유 비율이 높다고 볼 수 있다. 여기서 제기되는 의문은 한국 고령자가 보유한 주거가 노후의 소득을 보장하는 기능을 충분히 수행하는지의 여부이다. 이에 후절에서 유럽 내 자가의 노후소득보장 기능과 맞물려 한국적 상황에서의 자가의 기능을 점검함으로써 의문점을 해소하고자 한다.

## 나. 가구 자산의 분포

가구 자산을 측정한 후 자산의 특성을 분해해 주거자산의 비중을 파악하는 것은 자산의 분포를 살펴보는 데 도움을 준다. 하지만 이를 국가 간 비교로 수행하는 데는 한계가 있다. 특히 유럽 국가 내 가구 자산의 분포를 비교하기 위해 활용할 만한 동일한 기준의 미시 데이터가 부족한 상황이기 때문에 직접적으로 국가 간 가구 자산의 규모를 비교하는 것은 매우 어려운 일이다.

그럼에도 불구하고 Altissimo et al.(2005)은 Eurostat 자료를 이용하여 국가 간 비교를 수행해 개략적인 수준에서 유럽 국가별 주거자산의 분포를 검토하였다. Altissimo et al.(2005)은 자산을 형성하는 2개의 주요한 항목인 금융자산과 주택자산으로 분해해 유럽 국가별 자산 내 항목별 비중을 비교하였다. 이는 가구 내 자산을 금융자산과 주택자산으로 명확하게 나누어 국가별로 자산 축적에 영향을 미치는 금융시장 및 주택시장의 흐름을 파악할 수 있도록 도와준다는 점에서 간접적인 지표 역할을 수행한다. 나아가 자산 대비 금융자산의 비중을 파악할 수 있도록 도와 자산의 유동화 가능성도 점검할 수 있게 해 준다.

〈표 4-3〉 자산의 분포 분해: 금융자산과 주거자산

(단위: %)

| 구분    | 프랑스 |     | 독일  |     | 이탈리아 |     | 스페인 |     | 네덜란드 |     | 영국  |     | 미국  |     |
|-------|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|
|       | '95 | '00 | '95 | '00 | '95  | '00 | '95 | '00 | '95  | '00 | '95 | '00 | '95 | '00 |
| 금융 자산 | 50  | 53  | 44  | 49  | 45   | 51  | 33  | 36  | 69   | 62  | 64  | 61  | 71  | 73  |
| 주거 자산 | 50  | 47  | 56  | 51  | 55   | 49  | 67  | 64  | 31   | 38  | 36  | 39  | 29  | 27  |

주: 자산을 구성하는 요소는 다양하지만 금융자산과 주거자산(주택자산)의 합이 100이 되도록 조정함.  
출처: Altissimo et al. (2005, p.13) 재구성.

Altissimo et al.(2005)의 국가 간 비교 결과는 국가에 따라 가구 내 자산의 비중이 상이함을 보여 준다. 1995년과 비교하여 2000년에는 대체로 모든 국가에서 자산 내 금융자산의 비중이 높아지는 경향을 보인다. 하지만 그 정도에는 국가별 차이가 나타나 스페인, 독일, 프랑스에서는 2000년에도 금융자산의 비중이 36~53%인 반면, 네덜란드와 영국, 미국에서는 61~73%로 상대적으로 높은 비중을 보였다. 그럼에도 불구하고 영국의 경우 주택 비용이 매우 가파르게 증가해 네덜란드와 함께 자산 비중에서 1995년에 비해 2000년의 주거자산(주택자산)의 비중이 증가한 모습을 보인다. 다음으로 보다 구체적으로 금융자산의 측면에서 결과를 검토한다. 지중해 국가인 이탈리아와 스페인에서 금융자산의 비중이 낮은 반면 자유주의 국가인 영국과 미국의 경우 다른 국가와 비교해 금융자산의 비중이 상대적으로 매우 높았다. 반면 자유주의 국가에서는 주택자산의 비중이 낮았다. 특히 이러한 경향은 개별 국가의 연금 체계 특수성 과도 연계해 해석이 가능한데 Altissimo et al.(2005)은 적립식 기금이 잘 발달한 나라인 네덜란드, 영국, 미국에서 금융자산의 비중이 높은 것으로 해석한다.

Doling과 Elsinga(2013)는 55세 이상 가구주를 대상으로 주거자산과 금융자산의 국가별 분포를 분석해 유럽 내 고령자의 자산 분포를 파악하고자 하였다. 우선 주거자산을 포함한 비금융자산은 모든 유럽 국가에서 순자산의 4분의 3을 넘는 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 나아가 순자산 중 금융자산이 차지하는 비중을 국가별로 분석해 금융자산의 국가별 특수성을 보다 구체적으로 파악하였다. 분석 결과 순자산 중 금융자산이 차지하는 비중은 국가 간에 차이가 컸는데, 특히 북유럽과 중유럽권 국가(오스트리아 제외)에서는 다른 남유럽권 국가에 비해 금융자산의 비중이 높았다. 반면 지중해 국가인 이탈리아, 그리스, 스페인의 경우 금융자산

의 비중이 평균적으로 낮았다. 하지만 이러한 국가 간 비교는 구체적인 미시 자료를 활용한 분석이 아니므로 복지 레짐의 효과인지 아니면 국가들 간 GDP 규모의 차이와 같은 경제 발전의 효과인지는 단정하기 어렵다고 주장한다.

유럽 사례에 기반해 국내 고령자의 자산 대비 금융자산과 주거자산의 비중을 검토한다. 이를 위해 자산의 비중을 분석함에 있어 Altissimo et al.(2005)의 접근을 따른다. 구체적으로 자산을 구성하는 다양한 요인이 있지만 금융자산과 주택자산으로만 구분하여 자산의 비중을 검토한다. 분석은 최신 주거실태조사 자료를 활용하여 수행한다. 주거실태조사의 경우 부동산자산(건물, 토지, 임야 등)을 포괄적으로 조사하는 그 외 데이터와 달리 부동산자산 내에서 주택자산을 별도로 측정하고 있어 본 분석에 활용한다. 또한 Altissimo et al.(2005)은 데이터 내에서 연령 제한을 두지 않은 반면, 본 연구는 고령자 주거자산에 초점을 두고 있는 만큼 65세 이상 가구주로 한정하여 분석 결과를 제시한다.

〈표 4-4〉 국내 65세 이상 고령자의 자산 분포 분해: 금융자산과 주거자산

(단위: %)

| 구분   | 2010년 | 2014년 | 2017년 |
|------|-------|-------|-------|
| 금융자산 | 16    | 18    | 16    |
| 주거자산 | 84    | 82    | 84    |

주: 1) 해당 자산이 0원인 경우는 분석에서 제외함.

2) 65세 이상 가구주로 분석을 수행함. 자산을 구성하는 요소는 다양하지만 금융자산과 주거자산(주택자산)의 합이 100이 되도록 조정함.

자료: 국토교통부. (2010). 2010년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019.05.28. 인출; 국토교통부. (2014). 2014년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019.05.28. 인출; 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

분석 결과 최근 한국의 경우 자산에서 주거자산의 비중이 금융자산보다 훨씬 높았다. 주거자산이 80% 이상을 차지하고 있어 Altissimo et al.(2005)의 분석과 비교할 때도 매우 높은 것으로 나타났다. 더불어 Altissimo et al.(2005)의 분석에서는 1995년부터 2000년까지 5개 연도에 걸쳐 금융자산의 비중이 대체로 높아지는 경향을 보이는 반면, 국내의 경우 2014년에 일시적으로 금융자산의 비율이 미약하게 증가하였으나 대체로 주거자산의 비중이 일관되게 높았다. 국내 고령자 금융자산은 Altissimo et al.(2005)의 결과와 비교할 때 매우 낮은 수준으로 국내 고령자의 금융자산에의 접근과 이용이 매우 제한적임을 보여 준다. 나아가 Altissimo et al.(2005)의 연구 결과에서도 지적하였듯 국가별 금융시장의 발전 정도에 따라 국가별 금융자산의 이용에 차이가 나타나는데, 이러한 결과는 한국의 경우 금융시장 발전이 상대적으로 더더 국내 고령자의 금융자산 규모 또한 제한적일 수밖에 없음을 보여 준다. 결과적으로 국내 고령자는 자산의 비중이 주거자산에 매우 편중되어 있어 노후 자산의 유동화에 어려움이 있음을 예상할 수 있다.

#### 다. 주거 보유자의 소득 구성

자가 비율과 주거자산의 비중을 검토한 결과 유럽 내 주거 보유의 비율은 지속적으로 높아졌고, 주거자산의 비중에는 편차가 있지만 보편적으로 유럽 인구 상당수에 걸쳐 주거자산의 비중이 높았다. 이러한 결과는 주거자산 보유자의 실제적인 삶을 통해 주거의 기능과 의미를 검토해야 할 필요성을 제기한다. 이를 위해 EU-SILC(European Union Statistics on Income and Living Conditions) 2006년 자료를 활용, 유럽 내 65세 이상 고령 주거 보유자의 소득 구성을 검토해 고령자의 소득 구성에서 주거의 기능과 의미를 파악하고자 하였다.

〈표 4-5〉 2006년 유럽 고령 주거자산 보유자의 전체 소득 구성

(단위: %)

| 구분    | 근로·사업소득 | 연금 | 정부보조금 | 금융자산 |
|-------|---------|----|-------|------|
| 조합주의  |         |    |       |      |
| 벨기에   | 9       | 73 | 10    | 11   |
| 프랑스   | 7       | 76 | 9     | 9    |
| 사민주의  |         |    |       |      |
| 덴마크   | 9       | 71 | 12    | 9    |
| 핀란드   | 8       | 79 | 7     | 7    |
| 스웨덴   | 11      | 73 | 7     | 9    |
| 자유주의  |         |    |       |      |
| 아일랜드  | 15      | 70 | 9     | 8    |
| 지중해   |         |    |       |      |
| 이탈리아  | 13      | 72 | 8     | 8    |
| 포르투갈  | 12      | 63 | 17    | 8    |
| 스페인   | 12      | 74 | 9     | 8    |
| 동유럽   |         |    |       |      |
| 헝가리   | 10      | 77 | 9     | 6    |
| 슬로베니아 | 9       | 54 | 29    | 6    |

주: 보다 다양한 소득 구성원이 있으나 근로소득, 연금, 정부보조금, 금융자산의 총비율이 100%가 되도록 재조정함.

자료: EU-SILC. (2006). Eurostat[데이터파일]. <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>에서 2019. 8. 15. 인출.

분석 결과 유럽 내 주거자산을 보유한 고령자의 경우 소득 중 연금이 54~79%로 상당히 높은 비중을 차지했다. 나아가 연금과 정부보조금을 합치면 79~86%로 고령자 소득의 대부분을 차지하는 것으로 나타났다. 이는 유럽의 경우 고령자 소득은 보편적인 정부 제도를 통해 상당 부분 지원되고 있다는 점에서 시사하는 바가 컸다. 즉 주거자산의 측면에서 유럽 내 주거자산 보유자는 주거자산의 가치와 관계없이 소득의 상당 부분을 국가로부터 제공받고 있어 개별 가구가 보유한 주거자산의 가치가 소득 구성 내에서 큰 편차를 보이지 않는 것으로 나타났다.

유럽의 경우에 기반해 국내 65세 이상 고령 주거 보유자의 소득 구성을 검토한다. 이를 통해 유럽 고령 주거 보유자와 국내 고령 주거 보유자의 차이점을 살펴본 후 주거자산의 가치를 재검토한다.



(표 4-6) 국내 고령 주거자산 보유자의 전체 소득 구성

(단위: %)

| 구분      | 2011년 | 2014년 | 2017년 |
|---------|-------|-------|-------|
| 근로·사업소득 | 28    | 30    | 23    |
| 연금      | 46    | 51    | 57    |
| 정부보조금   | 17    | 13    | 13    |
| 금융자산    | 8     | 6     | 7     |

주: 1) 65세 이상 자가를 보유한 가구주를 대상으로 분석을 수행함.

2) 해당 소득이 0원인 경우는 분석에서 제외함.

3) 보다 다양한 소득 구성원이 있으나 근로소득, 연금, 정부보조금, 금융자산의 총비율이 100%가 되도록 재조정함.

4) 연금은 공적연금(국민연금, 특수지역연금)과 사적연금(개인연금, 퇴직연금, 주택연금, 농지연금)의 합계임.

5) 정부보조금은 공적연금을 제외한 공적이전소득 금액으로 기초연금, 국민기초생활보장급여, 보훈급여, 장애수당 등 금액의 합계임.

6) 기초생활보장급여의 경우 2017년은 가구 단위로 조사하였으나 2011년과 2014년은 개인 단위로 조사하고 있어 본인과 배우자의 기초생활보장급여를 합산하여 가구당 금액을 활용함.

자료: 한국보건사회연구원(2011, 2014, 2017). 노인실태조사 원자료 분석.

분석 결과 국내 자가를 보유한 65세 고령자의 연금 비중은 2017년 기준으로 57%로 나타났다. 이러한 결과는 유럽의 수준에는 미치지 못하지만 2011년 46%에서 2017년 50%를 상회하는 수준으로 확장되었다는 점에서 그 발전을 보여 준다. 반면 정부보조금은 2011년 17%였으나 2014년과 2017년에 걸쳐 13% 수준으로 하락해 고령자에게로의 공적 이전이 보다 제한적인 방향으로 수행되었음을 보여 주고 있다. 결과적으로 국내 주거자산 자가 보유 고령자의 경우 유럽의 동일 인구 집단과 비교해 연금이나 정부보조금의 소득 구성이 여전히 부족하다는 점에서 노후소득의 안정성이 고령자 개개인의 역량에 따라 상당한 격차가 발생할 수 있음이 나타난다.

구체적인 사례로 국내 자가 보유 고령자의 근로·사업소득의 경우 시기별로 매우 상이하지만 23~30%의 비율을 보이고 있다. 이러한 결과는 유럽에서 근로·사업소득의 비율이 7~15%라는 점과 비교해 한국의 65세

고령자는 여전히 본인의 노동력을 투입해 소득의 상당 부분을 형성하고 있음을 보여 준다.

유럽과 한국의 자가 보유자의 소득 구성을 살펴본 결과, 국가 간 비교를 통해 한국적 상황에서의 문제점을 보다 구체적으로 파악할 수 있었다. 즉 유럽과 달리 노후소득보장 정책이 제한적으로 제공되는 만큼 국내 고령자의 경우 개별적인 생산성과 생애 과정에서의 소득 활동에 따라 상당한 편차가 있을 수 있으며, 궁극적으로 이러한 소득 구성 속에서 개별 주거자산의 가치가 고령자의 노후소득의 질에도 영향을 끼칠 수 있음을 보여 준다. 종합적으로 유럽과 한국의 소득 구성을 분석하면서 자가 보유자를 대상으로 비교를 시도했다는 점에서, 자가를 보유하지 않은 고령자 집단에서는 보다 열악한 결과가 도출될 수 있다는 점을 주의할 필요가 있겠다.

## 2. 동아시아

### 가. 싱가포르의 자산 기반 복지<sup>14)</sup>

싱가포르는 한국과 유사하게 보편적인 복지 혜택을 제공하는 복지국가이기보다, 유교적 전통을 기반으로 가족에게 책임을 강조하면서 국가의 공적 지원은 최소화하는 형태를 유지했다. 다만 취약한 인구 집단을 대상으로 단기적인 구제에 집중한 소수의 재정 지원을 통해 복지 혜택을 제공했다.

그렇다면 싱가포르의 주거자산 복지는 어떠한 모습일까? 우선 싱가포르 주거자산 복지에 핵심적인 역할을 한 제도로 중앙적립기금인

---

14) 싱가포르의 주거자산 기반 복지 내용은 Doling과 Elsinga(2013, pp.122-125)의 6장 동아시아 국가의 주거자산 기반 복지 내용을 참고하여 요약 및 정리함.

CPF(Central Provident Fund)를 검토하고자 한다. 싱가포르의 우리나라의 국민연금과 유사한 제도로 볼 수 있는 CPF를 1955년부터 도입, 제공하였고 노후보장을 주목적으로 한다. 구체적으로 강제 저축의 형태로 운용되며 주택 구입에도 자금을 사용할 수 있으나 이런 경우에는 노후연금이 줄어드는 디자인이다. 즉 싱가포르는 복지 체계상 주택 소유권이 다층 연금의 한 층으로 내재되어 있다고 볼 수 있기 때문에 국가적으로 대규모의 보조금을 제공하는 주택 소유 프로그램을 유지할 수밖에 없는 상태이다.

CPF가 강제 저축이면서 다층 연금의 한 층처럼 적격자에게 주택을 제공하는 디자인을 취함에 따라 많은 싱가포르인은 자가 보유자가 될 수 있었고 이들은 생애 기간 동안 부를 증식할 수 있었다. 구체적으로 싱가포르 자가 보유자 비율은 1970년에는 29%였던 반면 2003년에는 92%로 CPF가 자국민의 자가 보유에 핵심적인 역할을 했다고 평가할 수 있다.

CPF는 주거자산과 연동된 제도이지만 보다 넓게는 연금으로써의 기능도 수행한다. 앞서 언급한 바와 같이 CPF는 강제 저축의 형태로 싱가포르의 모든 근로자가 월급의 일정 비율만큼 납입하여 적립하고 있다. 55세에 도달하면 최소한 한 번 이 저축 계좌의 대부분을 인출할 수 있으나 일부는 62세부터 연금으로 받을 수 있다. 매월 납입한 보험료는 3개 계좌에 각각 다른 목적으로 적립된다. 예를 들어 특별 계좌에는 노후를 위해 적립하거나 퇴직 관련 금융 상품에 투자하려는 목적으로 적립되고, 보통 계좌에는 CPF 승인 투자 수단으로서 투자하기 위한 목적으로 적립되며 특히 주택 구매에 사용될 수 있다. 그리고 나머지 한 계좌는 의료저축 계좌로 1977년부터 의료비 지원 기능이 추가되었다.

이처럼 중앙적립기금 CPF는 원칙적으로는 연금 기금이라 볼 수 있다. 하지만 유럽의 적립기금들과는 달리 싱가포르의 CPF는 주택자산을 노후

소득보장 체계의 한 축으로 삼고 있다는 점에서 그 특이성이 있다. 구체적으로 연금저축의 대부분은 평생 동안에 걸쳐 주택자산으로 이전될 수 있고, 또 일반적으로도 싱가포르인들이 연금 기금을 주택자산으로 이전해 왔기 때문에 CPF를 통해 궁극적으로 퇴직과 노후보장을 담보하는 주택자산을 보유하는 전략을 선택해 왔다고 볼 수 있다.

다음으로 주택개발공사(HDB: Housing Development Board)의 역할을 살펴본다. 싱가포르의 주택개발공사인 HDB는 1961년 설립되었다. 이후 HDB 주도로 싱가포르 내에 최초의 고층 아파트를 건설하는 등 본격적인 주택 공급을 시작하였고 이후 적격 가구에 99년 임대차 구입을 권장하기 시작했다. 1971년에는 공공임대주택의 전매가 허용되어 자가 주택의 2차 시장이 형성되었으며, 정부는 계속해서 자격 기준과 보조금을 규제하였다. 특이한 점은 정부가 주택시장에서 중심적인 역할을 유지하면서 주가의 흐름과 새로운 주택 유닛의 가격 그리고 누가 보조금을 받으면서 주택을 살 수 있는지 등을 통제하여 주택 소유권의 공공 형태를 구성하고 있다는 점이다. 또한 HDB에서는 62세 이상 주택 소유자에게 임대차 매입 계획(Lease Buyback Scheme)을 추진하였다. 이에 따라 남은 임대 기간에 대하여 일부 또는 전부를 매각할 수 있고, 계속해서 거주할 수 있는 권리를 제공한다. 이것은 금융기관의 역모기지과 동일한 역할을 수행하는 제도라 볼 수 있다. 종합적으로 싱가포르의 주택 소유권 관련 정책은 주택 공급 및 모기지 시스템의 규제를 완화하고 임대에서 소유형태로의 소유권 이전 및 민간 부문에 중점을 두고 주택 소유 확대를 수립해 온 유럽의 주택 프로그램과 확연한 차이가 있다.

## 나. 일본의 자산 기반 복지

일본은 대부분의 동아시아 국가들 중 GDP 대비 공공 지출의 규모가 큰 편인데도 불구하고 복지 제도는 가족과 기업의 책임을 중요시한다. 또한 싱가포르의 주택 정책은 자가 소유권을 확대하는 방향으로 가고 있는 반면 일본의 경우 주거와 복지를 연결하는 수단들이 다른 나라들에 비해 암묵적이고 간접적인 편이다. 나아가 일본 정부는 공공주택 보조금이나 제도적 형태에 얽매이기보다 정부 주도의 주택 관련 정책을 완화하고 다양한 형태의 주택 프로그램을 제공한다는 점에서 차이가 있다.

일본의 주거자산 복지 모델은 보다 다양한 역모기지 상품을 제공하고 있다는 점에서 그 특징을 볼 수 있다. 그중 2016년에 수립, 도입한 역모기지형 주택론(일본에서는 ‘리버스 60’으로 명함, 이하 리버스 60)을 검토하고자 한다. 리버스 60<sup>15)</sup>은 독립행정법인 일본주택금융지원기구(Japan Housing Finance Agency)가 실시하는 주택금융보험을 활용한 역모기지형 주택론으로, 고령사회에서 지역의 주거 환경을 조성하기 위해 만 60세 이상 고령자에게 제공하는 주택융자보험형 리버스 모기지형 주택론이다. 최근에는 금융기관에서의 요구를 기반으로 한 상품 개선은 물론, 취급 금융기관 수가 증가함에 따라 2018년도에는 신청 건수가 511건(전년 대비 293.7%)으로 이용자가 매년 늘어나고 있다. 구체적으로 리버스 60은 매월 이자만 지불하는 방식으로 원금은 신청인(연대 채무자 포함) 전원이 사망한 때에 상속인으로부터 일괄 상환받거나, 용자 주택 및 토지를 매각해 상환받는 상품이다. 금융기관은 주택 취득 후에 자금을 필요로 하는 만 60세 이상을 대상으로 매월 이자를 지불하고, 원금

15) 일본주택금융지원기구 홈페이지의 리버스 60 소개를 참고하여 요약함(일본주택금융지원기구 홈페이지. 리버스 60 소개. [https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken\\_revmo/index.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html)에서 2019. 5. 15. 인출).

은 고객이 사망한 때에 담보 물건(주택 및 부지)의 매각 등으로 일괄 상환하도록 한다. 용자 후 고객이 사망한 경우에 상속인이 바로 잔여 채무를 일괄하여 상환하지 못할 때는 기구가 새롭게 금융기관과 기구 사이에 체결한 주택용자보험 계약에 근거하여 금융기관에 잔여 원금을 보험금으로 지불하고, 보험금 지불 후에는 담보 물건의 매각 등을 진행해 회수한다. 금융기관은 주택용자보험을 이용해 역모기지 특유의 리스크(장수 리스크 및 담보 가치 하락 리스크)를 회피하는 것이 가능하기 때문에 도시부 등의 담보 가치가 고액인 주택에 한정하지 않고 폭넓게 역모기지형 주택론을 제공할 수 있다.

즉, 리버스 60의 핵심적인 특징은 주택용자보험을 활용한 금융기관에 의한 역모기지형 주택론이며 만 60세 이상 고객을 대상으로 한다는 점이다.<sup>16)</sup> 나아가 생활 자금을 제외한 주택 건설(재건축), 맨션, 단독 주택 구입(이사), 리폼, 주택론의 차환, 세컨드 하우스의 건설, 구입, 서비스형 고령자 주택의 입주 일시금, 자녀 세대 등이 이주하는 주택 취득 자금을 위한 자금과 같은 다양한 주택 자금 용도로 이용할 수 있고, 담보 평가액의 50% 또는 60%까지 용자가 가능하다.<sup>17)</sup> 마지막으로 매월 이자만 지불하고 원금은 고객이 사망한 때에 담보 물건(주택 및 부지)의 매각 등으로 일괄 상환하는 점도 큰 특징이다.

일본은 금융시장이 발전한 미국의 경우에도 상품의 활용이 낮다는 점에서 역모기지의 상품 가능성을 보다 적극적으로 확대하려는 계획을 가지고 있다. 不動産総合戦略協會(2018)에 따르면 “필요한 때에 언제라도 필요한 자금을 얻을 수 있는 상황을 만들어 두는 것”에 방점을 두고 역모

16) 만 50세 이상 만 60세 미만의 고객도 이용 가능하지만, 이 경우의 용자액은 담보 평가액의 30%까지임.

17) 장기 우량 주택의 경우에 고객 연령이 만 60세 이상일 때 담보 평가액의 55% 또는 65%까지 용자가 가능함.

기지를 운용하려 하고 여유로운 노후를 궁극적인 목적으로 주택의 자산화 및 도시 재생을 도모하려 한다는 점에서 적극적인 추진 의지가 나타난다.

이 밖에도 일본은 주거자산을 노후소득원으로 활용하는 다양한 금융 상품을 제공한다. ‘장기생활지원자금 대출 제도(長期生活支援資金貸付制度)’<sup>18)</sup>는 노인 가구의 생활을 지원하기 위해 후생노동성 사회원호국이 2002년 12월에 시행한 대출 제도로 일본 최초의 전국적이고 공적인 리버스 모기지로 주목받았다.

이는 기존 후생노동성 사회원호국 지역복지과에서 저소득 가정 등을 지원하기 위해 수행한 ‘생활복지자금 대출 제도’를 2002년 12월 24일 개정해 ‘장기생활지원자금 대출 제도’를 창설한 것으로, 도도부현·시정촌 사회복지협의회가 대출 주체 및 창구 역할을 하였다. 구체적으로 생활복지자금 대출 사업<sup>19)20)</sup>은 저소득 가구, 장애인 가구 등에 자금의 대출과 민생위원에 의해 필요한 지원을 행하는 것으로 경제적 자립 및 생활 의욕의 조장 촉진 등을 도모하여 안정적인 생활을 확보할 목적으로 1955년 탄생한 제도이다. 제도 창설 이래, 사회 변화 등을 고려하여 시대의 요구에 부응하며 개정이 이루어져 ‘복지의 대출 제도’로서 그 역할을 수행했다.

‘장기생활지원자금 대출 제도’는 토지 자산이 있으면서 저소득층인 65세 이상 노인 가구를 대상으로 생활 자금이나 의료비 등의 용자를 하는

18) at home 홈페이지. 장기생활지원자금 대출제도 소개. [https://www.athome.co.jp/contents/words/term\\_988/](https://www.athome.co.jp/contents/words/term_988/)에서 2019. 7. 18. 인출.

19) mhlw 홈페이지. 생활복지자금(장기생활지원자금)의 개요. <https://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/seikatsu-fukushi-shikin2.html>에서 2019. 7. 16. 인출.

20) mhlw 홈페이지. 생활복지자금 대출제도 소개. [https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/seikatsuhogo/seikatsu-fukushi-shikin1/index.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/seikatsu-fukushi-shikin1/index.html)에서 2019. 7. 16. 인출.

제도로, 2003년 4월 이후 전국 각 도도부현 사회복지협의회에서 순차적으로 도입·실시했다. 즉 '장기생활지원자금 대출 제도'는 생활복지자금의 자금 종류 중 하나로서 저소득 고령자 가구가 거주용 부동산을 담보로 생활비를 대출하여 노후를 안심하고 살아갈 수 있도록 도모하고자 도입했다.

2009년 10월 '장기생활지원자금 대출 제도'는 '부동산 담보형 생활자금'으로 명칭을 최종 변경한다. 부동산 담보형 생활자금 대출 제도는 현재 생활하고 있는 자기 소유의 부동산(토지, 가옥)에 향후에도 지속적 거주를 희망하는 고령자 가구에 그 부동산을 담보로 대출하는 제도로, 일반 가구용 부동산 담보형 생활자금과 요보호 가구용 부동산 담보형 생활자금 두 종류를 지급한다.<sup>21)</sup>

종합적으로 일본의 주거자산 모델은 특히 금융 상품과의 결합을 통해 매우 다양한 형태로 노인의 주택자산을 활용할 수 있도록 도모하고 있다는 점에서 차이점이 나타났다. 나아가 동아시아 국가 내에서도 싱가포르, 일본, 한국의 구체적인 주거자산 모델이 차이를 보이고 있다는 점에서 국내 주거자산 모델의 방향을 수립하는 데 의의를 찾을 수 있을 것으로 생각한다.

---

21) kyoshakyo 홈페이지. 장기생활지원자금 대출제도 소개. <http://www.kyoshakyo.or.jp/service/service2/s23/>에서 2019. 7. 16. 인출.



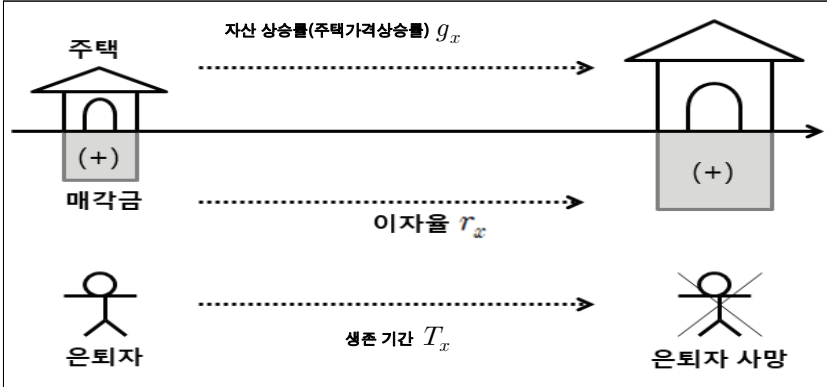
## 제2절 주거자산 유동화 방안 제안

### 1. 주택 유동화 의사 결정

주택 유동화 의사 결정의 주요 변수는 자산(주택) 상승률, 이자율, 생존 기간이다. 이자율은 시장에서 결정되는 것이며 주택 보유의 기회비용에 해당한다. 가령 주택 유동화를 통한 소득 흐름을 비교하지 않고 단순히 실물 주택을 보유하는 것과 주택을 매각하고 은행에 매각 대금을 예치하는 상황을 상정할 경우의 의사 결정은 자산 상승률이 이자율보다 더 크다면 실물 주택을 보유하려 할 것이고 주택 가격 상승률보다 이자율이 더 높다면 주택을 매각하고 이자 수익을 얻을 수 있는 금융자산으로 보유하려 할 것이다. 왜냐하면 주택은 현금화하는 데 아무런 제약이 없는 상황을 가정할 때 금융자산과 대체재 관계이기 때문이다.

이를 가구별 기준으로 좀 더 세분화하면 개인별 상황에 따른 주택 유동화 방안의 최적값을 대략적으로나마 살펴볼 수 있다. 가령 이자율은 시장에서 결정되는 것이므로 주어지는 값이라고 한다면 향후 자신이 거주하는 지역의 주택 상승률이 매우 높을 경우를 예상하면 주택을 소유하는 것을 선호할 것이고 반대인 경우에는 매각하고 현금화하기를 원할 것이다. 마찬가지로 주관적 기대여명에 따라서도 선호가 달라질 수 있다. 따라서 이 장에서는 이를 좀 더 확장시켜 방안별·조건별 가시적 비교를 제시하였다.

[그림 4-1] 주택 유동화 주요 변수



## 2. 주택 유동화 방안

기존에 많이 사용되던 주택 유동화 방안에는 부분 매각과 부분 임대  
 가 있다. 부분 매각은 단순히 집을 매각하고 좀 더 작은 집을 구입한 뒤 차액  
 을 생활비로 사용하는 방법이며 부분 임대는 다가구 주택과 같이 거주 면  
 적을 줄이는 대신 임대 수익을 받는 형태이다. 새로운 대안으로 수요가  
 증가할 것이라 기대되는 방법은 주택연금으로 거주하고 있는 주택에서  
 계속 생활하며 생존 기간 동안 주택 가격에 따라 연금을 수령하고 사망  
 후 소유권이 이전되는 제도이다. 또 다른 방법은 전세 임차로 살던 주택  
 을 매각하고 동일한 규모의 주택에 거주하는 방법이다.

각각의 주택 유동화 방안은 개별적으로는 많이 다루어져 왔으나 동일  
 한 조건하에서 재무적 최종값이 어느 정도 되는지를 실질적으로 비교하  
 려는 시도는 비교적 적었다.<sup>22)</sup> 따라서 이번 절에서는 가구의 주택 유동화

22) 김대진, 최막중(2014)은 시나리오별 선택 조건을 비교하였으나 본고에서 사용한 것과 같은 분위별 값을 적용하지는 않음.

의사 결정과 관련된 분위별 대푯값을 사용해 방안별 재무적 결과를 도출하고 비교하는 내용을 다루었다. 분석의 내용은 크게 두 부분으로 구성된다. 우선 대표적인 주택 유동화 방법인 부분 매각, 전세 임차, 주택연금, 부분 임대 가가주의 기대여명( $T$ )에 따라 어떠한 값을 갖는지에 대한 결과를 비교한다. 그리고 산출된 균형 유동화 비율과 소득 분위별 실제 대푯값을 사용해 대략적인 노후소득 필요 자금을 위한 정책적 시사점을 살펴보고자 한다.

〈표 4-7〉 주택 유동화 방안별 비교

| 구분                     | 부분 매각            | 전세 임차            | 주택연금          | 부분 임대 |
|------------------------|------------------|------------------|---------------|-------|
| 주거 면적 <sup>1)</sup>    | 축소               | 동일               | 동일            | 축소    |
| 주택 지분<br>(home equity) | 부분 매각 후<br>잔여 지분 | 없음               | 상환 후 잔여<br>지분 | 동일    |
| 자산 가치<br>상승 효과         | 가능               | 없음               | 가능            | 가능    |
| 현금 흐름                  | 부분 매각 대금         | 매각 대금<br>- 전세 대금 | 총연금액          | 임대 수익 |

주: 1) 주거 면적에 비해해 거주자 효용이 증가하는 것으로 가정.

자료: 김대진, 최막중(2014) 참조하여 재정리.

### 제3절 주거자산 유동화 방안별 비교

#### 1. 주택 유동화 잔여 가치 산출 모형

##### 가. 주택 유동화 잔여 가치 모형<sup>23)</sup>

###### 1) 부분 매각

주택 유동화의 가치는 주택 유동화 이후 사망 시점까지의 생계비와 주택 매각 대금의 순차액과 사망 시점의 처분 가치 혹은 잔여 가치의 합으로 평가될 수 있다. 식 (1)은 주택 지분(home equity)을 부분적으로 매각하고 매각 대금을 생계비로 사용한다고 가정했을 때의 가치를 나타내고 있다. 주택 매각 대금은  $B_a$ , 생활비의 미래 누적 가치는  $C$ ,  $\theta$ 는 부분 매각 비율이며  $R_a$ 는 매각 후 잔여 주택 지분의 사망 시점의 미래 가치이다. 또한  $r$ 은 이자율,  $g$ 는 주택 가격 상승률이 된다.

$$\begin{aligned}
 M_a &= B_a - C + R_a. \\
 C &= \int_0^T c e^{rt} dt. \\
 B_a &= \theta V e^{rT}. \\
 R_a &= (1 - \theta) V e^{gT}.
 \end{aligned} \tag{1}$$

23) 이 장에 사용된 가치 산출식은 김대진, 최막중(2014)을 인용함.

## 2) 전세 임차

전세 임차는 부분 매각과 달리 주택 지분을 모두 매각해 주택을 소유하지 않고 대신 전세를 통해 주거를 하는 형태이다. 따라서 주택 매각 자금 전부가 소비되며 주택 지분을 갖고 있지 않기 때문에 향후 주택 가격이 상승할 경우 부분 매각과 달리 자산 가치 상승은 없으나 대신 이로 인해 전세 자금이 상승하게 되며 사망 시점에서 반환받는 전세금이 잔여 가치가 된다. 식 (2)는 앞서와 마찬가지로 구성되며  $\omega$ 는 매매가 대비 전세가율,  $R_b$ 는 전세금,  $\Delta R_b$ 는 사망 시점의 보증금 반환액이다.

$$\begin{aligned}
 M_b &= B_b - \Delta R_b - C + R_b. \\
 B_b &= (1 - \omega) V e^{rT}, \quad R_b = \omega V e^{gT}. \\
 \Delta R_b &= \int_0^T g w V e^{gt} e^{r(T-t)} dt.
 \end{aligned} \tag{2}$$

## 3) 주택연금

주택연금의 잔여 가치는 생존 기간 동안 받은 총연금액  $B_c$ 를 사망 시점의 주택 가치에서 차감하고 남은 잔액이 된다. 주택 가격 대비 연금 지급액은 연금 전환율  $k$ 이고 월 지급금  $p$ 는 주택 가격  $V$ 에 단위당 연금 전환율인  $k$ 를 적용해 산출할 수 있다. 따라서 주택연금의 잔여 가치  $R_c$ 은 사망 시점의 주택 가치  $V e^{gT}$ 에서 생존 기간 받은 연금 총액의 미래 가치  $P(p, r')$ 를 제하면 된다. 이때 총대출금  $P$ 는 주택연금 가입 시 부과되는 초기 보증료와 연 보증료<sup>24)</sup>가 포함된 것으로 대출 이자율  $r'$ 는 이자율보다 높다. 사망 시점의 잔여 가치는  $\max(R_c, 0)$ 으로 대출금을 상환하고 잔

여 가치가 남아 있을 경우에만 받게 된다. 즉, 사망 시점에 잔여 가치인 주택 가치에서 연금 총액을 제한 값이 음수일 경우에는 그 값을 0으로 인식한다는 의미이다.

$$\begin{aligned}
 M_c &= B_c - C + \max(R_c, 0), \\
 B_c &= \int_0^T p e^{rt} dt, \quad p = kV, \\
 R_c &= V e^{gT} - P(p, r').
 \end{aligned} \tag{3}$$

#### 4) 부분 임대

부분 임대는 주택 지분을 유지하며 거주 면적의 일부를 축소해 임대 수익을 거두는 것으로 거주 면적이 줄어든다는 점에서는 부분 매각과 같으나 주택 지분이 동일하다는 차이가 있다.  $B_d$ 는 임대 수익으로 총생계비를 차감하고 사망 시점의 주택 가격을 가산하여 산정된다. 이때 임대 수익률  $h$ 는 주택 가격에 임대 비율  $\phi$ 와 임대 면적을 적용해 산출한다.

$$\begin{aligned}
 M_d &= B_d - C + R_d, \\
 B_d &= \int_0^T h \phi V e^{gt} e^{r(T-t)} dt, \quad R_d = V e^{gT}.
 \end{aligned} \tag{4}$$

24) 초기 보증료는 주택 가격  $V$ 의 1.5%가 최초 연금 지급일에 대출금에 포함되며 연 보증료는 총대출금의 0.75%를 총대출금에 합산하도록 하고 있음.

$$P = V \times 1.5\% \times \left(1 + \frac{0.75\%}{12}\right)^T e^{rT} + \int_0^T p \left(1 + \frac{0.75\%}{12}\right)^T e^{rT} dt.$$

## 나. 분석 가정 소개

### 1) 노후 생활비 균형 조건

부분 매각, 전세 임차, 주택연금, 부분 임대 네 가지의 주택 유동화 방안별 총현금은 매각 대금, 전세금 및 상승분, 연금 지급액, 임대 수익이다. 이는 적어도 생존 기간 동안의 생계비보다는 같거나 크다. 이 중 주택 연금은 가입자 연령과 주택 가격에 의해 결정되나 나머지 부분 매각, 전세 임차, 부분 임대의 잔여 가치는 각각 매각 비율  $\theta$ , 매매가 대비 전세가율  $\omega$ , 임대 비율  $\phi$ 에 따라 변동적이다. 따라서 유동화 방안별 비교를 위해서는 고정값인 주택연금액을 중심으로 이를 조정하며 또 의사 결정 측면에서도 주택연금보다 소득 금액이 적다면 다른 방안을 고려할 필요 없이 주택연금을 선택할 것이므로 주택의 처분 혹은 임대로 인한 수익을 총 생계비와 같거나 큰 것으로 상정한다(식 (5)).

$$\begin{aligned} B_C &\geq C, \\ p(=kV) &\geq c. \end{aligned} \quad (5)$$

이러한 조건하에서 방안별 매각(임대) 수익이 산출될 수 있고 이를 다시 기준값이 주택연금과 같게 만드는 균형 매각 비율  $\theta^*$ , 균형 매매가 대비 전세가율  $\omega^*$ , 균형 임대 비율  $\phi^*$ 을 살펴볼 수 있고 방안별 균형 비율 산출식은 다음과 같다.

$$B_a = B_c.$$

$$\theta^* = k \times \frac{\int_0^T e^{rt} dt}{e^{rT}}. \quad (6)$$

$$B_b - \Delta R_b = B_c.$$

$$\omega^* = \frac{e^{rT} - k \int_0^T e^{rt} dt}{e^{rT} + g \int_0^T e^{rT+(g-r)t} dt}. \quad (7)$$

$$B_d = B_c.$$

$$\phi^* = \frac{k}{h} \times \frac{\int_0^T e^{rt} dt}{\int_0^T e^{rT+(g-r)t} dt}. \quad (8)$$

## 2) 주거 효용 보정

비교를 위해서는 동일한 주거서비스를 상정하여야 하지만 유동화 방안 별로 주거 면적이 다르기 때문에 이를 감안하여 거주 면적에 비례해 거주 서비스에 대한 효용이 증가한다고 상정한다. 따라서 동일 주택에 거주하는 주택연금을 제외한 나머지 부분 매각, 전세 임차, 부분 임대에 대해서는 감소되는 면적만큼의 효용을 보정한다.

$$U_a = m(1 - \theta^*)A.$$

$$U_b = U_c = mA.$$

$$U_d = m(1 - \phi^*)A. \quad (9)$$



## 2. 시나리오 분석

### 가. 균형 유동화 비율 산출

#### 1) 주요 변수값 및 시나리오

현재 주택연금제도하에서 주택 가치와 연금액의 관계를 살펴보면 주택 연금의 연금 전환율  $k$ 는 대략 0.238%이다. 이때 최저생계비 116만 원<sup>25)</sup>을 가능하게 하는 주택 가격은 약 3억 3,500만 원으로 이를 이 연구에서 기준이 되는 주택 가격으로 설정하였다.<sup>26)</sup>

주택 유동화의 방안별 잔여 가치는 실질적으로 자산 상승률과 이자율의 스프레드에 의해 결정되며 크기는 기대여명에 따라 달라지는 변동적인 값이다. 따라서 주택 유동화 방안의 잔여 가치에 핵심적 변수인 이자율은 2%<sup>27)</sup>로 상정하고 주택가격 상승률을 각각 0%, 2%, 4%로 수준별로 반영하였다. 그리고 주택연금의 대출이자율  $r'$ 은 예금이자율  $r$ 에 1.1%의 가산금리를 적용하였다. 또 주거 효용 보정 변수값은 김대진, 최막중(2014)의 연구를 참고하여 정성훈, 강준모(2002)의 추정값인 250만 원/ $m^2$ 을 상정하여 효용계수  $A$ 로 역산한 약  $76m^2$ 를 적용하였다.

25) 보건복지부 홈페이지. 2019년 기준 중위소득 및 생계의료급여 선정기준과 최저보장수준. [http://www.mohw.go.kr/react/jb/sjb0406vw.jsp?PAR\\_MENU\\_ID=03&MENU\\_ID=030406&page=1&CONT\\_SEQ=345715](http://www.mohw.go.kr/react/jb/sjb0406vw.jsp?PAR_MENU_ID=03&MENU_ID=030406&page=1&CONT_SEQ=345715)에서 2019.07.01. 인출. 2019년 2인 가구 기준으로 기준 중위소득은 2,906,528원이며, 기준 중위소득의 40%를 최저생계비로 설정하여 116만 원(1,162,611원)을 사용.

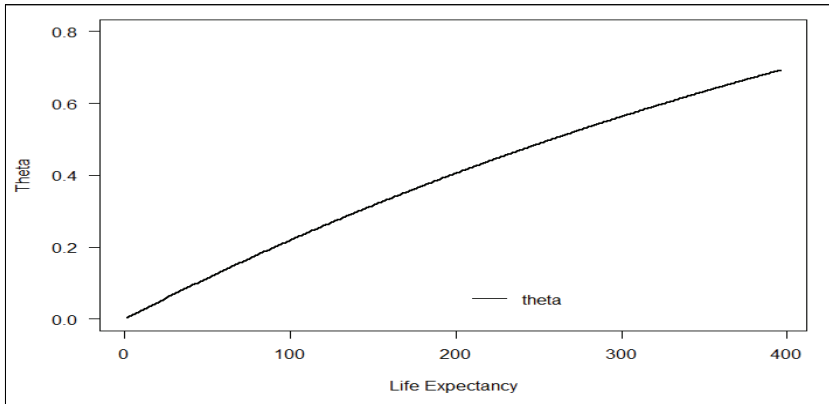
26) 김대진, 최막중(2014)의 연구에 사용된 주택 가치는 3억 5,500만 원으로 이 연구에서 추정을 위해 사용된 주택 가격과 비슷한 수준임.

27) 통계청의 시장금리 추이(한국은행 경제통계시스템)에 따르면 국고채 5년의 2018년 평균은 2.31%임(통계청 홈페이지. 시장금리 추이. [http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx\\_cd=1073](http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1073)에서 2019. 8. 1. 인출).

## 2) 균형 비율-매각 비율

균형 매각 비율은 기대여명에 따라 생존기간 동안의 생활비(최저생계비 가정)를 조달하기 위해 요구되는 매각 비율이다. 가령 65세를 기준으로 평균 기대여명 20년을 가정할 때 균형 부분 매각 비율은 약 0.47로 추정된다. 아래 그림과 같이 기대여명이 증가함에 따라 매각 비율이 커지는 것은 생존기간이 길어질수록 필요 총소득액이 증가하여 처분해야 하는 주택 지분도 많아지기 때문이다.

[그림 4-2] 매각 비율( $\theta^*$ )



주: 균형 매각 비율( $\theta^*$ )은 기대여명(개월)에 따라 증가하며 평균 기대여명 25년 수준인 300개월 차 시점에서는 약 0.56의 값을 갖음.

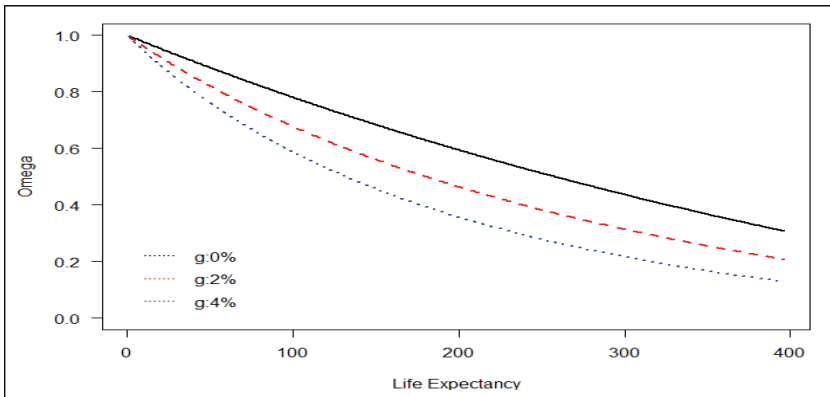
자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 3) 균형 비율-매매가 대비 전세가율

주택을 팔고 주거 면적을 축소하는 대신 차액을 노후소득으로 이용하는 전세 임차의 경우 잔여 가치를 결정하는 값인 균형 매매가 대비 전세

가율  $\omega^*$ 는 균형 매각 비율과 달리 기대여명에 반비례한다. 이는 기대여명이 증가할수록 필요로 하는 총소득액이 늘어나게 되며 이 때문에 생활비로 확보해야 되는 주택 처분 수익을 제외하고 전세(주택 임차)를 얻는 데 소용될 수 있는 부분이 감소하기 때문이다. 다시 말해 기대여명이 길수록 주택 매각 대금 중 더 많은 부분을 현금으로 갖고 거주 면적을 축소해 전세를 얻어야지 필요 자금을 충당할 수 있다는 의미이다.

[그림 4-3] 매매가 대비 전세가율( $\omega^*$ )



주: 매매가 대비 전세가율이 기대여명(개월)이 증가할수록 하락하는 것은 주택가격 상승률이 높을수록 거주지 확보를 위해 소요되는 전세가 역시 증가해 거주 면적이 감소함을 의미함.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

매매가 대비 전세가율에 영향을 미치는 또 다른 변수는 주택 가격상승률  $g$ 이다. 이는 주택 가격이 상승하면 자연적으로 전세 가격도 오르게 되는데 전세 임차 방안의 경우 이미 초기 시점에 주택 지분을 모두 현금화한 상태이므로 총수익은 고정된 상태에서 노후 필요 자금을 제외한 나머지 금액만이 전세를 구하는 데 전용될 수 있으므로 주택가격 상승률이 높을수록 상대적으로 거주 면적은 더 감소하게 된다.<sup>28)</sup> 따라서 그림에서 보

이듯이 주택 가격 상승률이 증가할수록 매매가 대비 전세가율 곡선의 곡률은 더욱 커진다. 가장 완만한 형태의 전세가율은 주택 가격이 상승하지 않을 때로 이 경우 생활비를 제외한 좀 더 많은 자금을 주거 면적을 확보하는 데 사용할 수 있다.

#### 4) 균형 비율-임대 비율

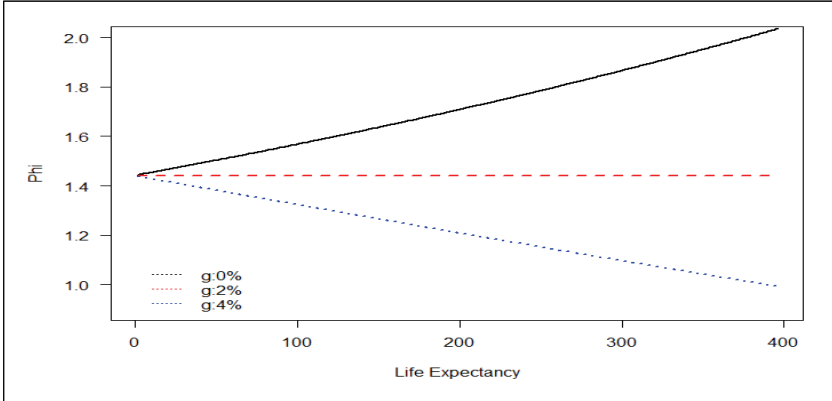
부분 매각이나 전세 임차는 은퇴 시 주택 지분을 매각함으로써 일시금 형태의 현금 수익을 얻는 방법인 반면 부분 임대는 주택 지분은 유지한 채 주거 면적만 감소하며 지속적으로 임대 수익을 얻을 수 있는 방법이다. 이처럼 노후 생활 자금 마련을 위해 부분 임대를 선택할 경우 주요 변수인 주택 가격이 상승할수록 최소 필요 노후 자금을 조달<sup>29)</sup>하는 데 요구되는 주택 임대 비율은 점점 더 하락하게 된다. 최소 생활비가 고정된 상태에서 주택 가격이 올랐으므로 이에 따라 임대 보증금도 증가해 비교적 낮은 비율만 임대하고 거주 면적을 축소하지 않아도 되기 때문이다.

반대로 주택 가격이 상승하지 않을 경우 미래에 필요한 명목 소득액이 늘어남에 따라 임대 비율도 원칙적으로 증가한다. 따라서 그림에서와 같이 주택 상승률  $g = 0\%$ 일 때 임대 비율이 커지는 것도 가능하다. 하지만 부분 임대의 경우 초기값이 1을 넘어서는 것으로 보이는데 이는 실질적인 대안으로서의 현실성은 떨어지는 결과로 임대 수익률을 이자율과 동일하다고 가정했기 때문이다. 임대 수익률이 이자율보다 높다고 가정할 경우 초기값은 1 이하가 되기는 하지만 주택 상승률이 높지 않은 상황에서는 임대 비율이 지속적으로 상승하는 결과를 나타내어 역시 현실성은 떨어진다고 판단된다.

28) 단위당 면적으로 매매가 대비 전세가율 비교.

29) 주택연금 총액 기준.

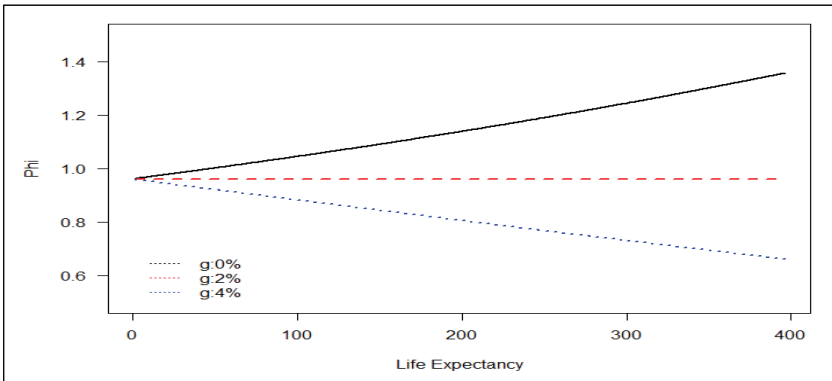
[그림 4-4] 임대 비율( $\phi^*$ )1: 임대수익률=이자율 가정



주: 가로축 기대여명의 단위는 개월 기준임.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/ind ex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

[그림 4-5] 임대 비율( $\phi^*$ )2: 임대수익률=이자율×1.5 가정



주: 가로축 기대여명의 단위는 개월 기준임.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/ind ex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

## 나. 주택 유동화 방안별 가치

### 1) 잔여 가치

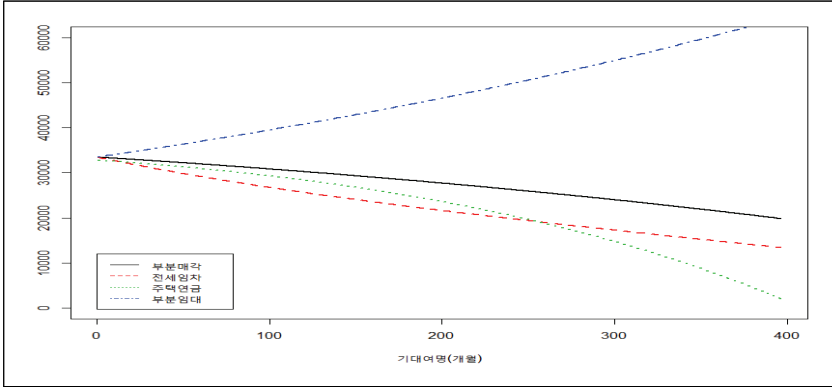
앞서 주택 유동화의 주요 변수인 기대여명과 자산 상승률에 따라 각 방안의 균형 매각 비율  $\theta^*(T)$ , 균형 매매가 대비 전세가율  $\omega^*(T)$ , 균형 임대 비율  $\phi^*(T)$ 을 이용해 노후 필요소득을 사용하고 남은 잔여 가치  $R_a$ ,  $R_b$ ,  $\max(R_c, 0)$ ,  $R_d$ 를 산출하였다.

$$B_a = (B_b - \Delta R_b) = B_c = B_d = C. \quad (10)$$

부분 매각 잔여 가치  $R_a$ 는 은퇴 시점의 자산 가치를 기준으로 주택 가격 상승률이 이자율보다 높다면 상승하는 형태가 되고 반대로 자산 가치 상승이 없다면 잔여 가치는 완만하게 감소하거나 급격하게 감소하는 형태가 된다. 전세 임차의 잔여 가치  $R_b$ 는 은퇴 시점에 주택을 모두 현금화한 상태로 사망 시 반환받을 전세 보증금이 증가하게 되며 자산 가격 상승률에 따라 잔여 가치가 보다 크게 상승한다.

[그림 4-6]은 주택 가격 상승률을 잠재 GDP 성장률인 2%로 가정했을 때 방안별 노후 자산 가치를 보여 준다. 기대여명에 따라 약 250개월 수준에서 방안별 자산 가치가 달라진다. 기대여명이 비교적 짧은 구간에서 부분 매각이 주택연금이나 부분 임대보다 높은 가치를 나타내고 있다.

[그림 4-6] 잔여 자산 가치: 주택 가격 상승률 2%



주: 1) 세로축: 잔여 자산가치 또는 노후 자산 가치(만 원), 가로축: 기대여명(개월).

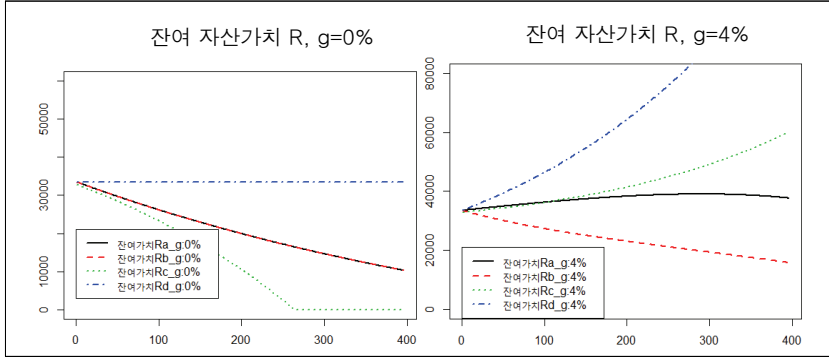
자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

하지만 주택 가격 상승률을 각각 0%로 가정할 경우 주택연금  $R_c$ 의 가치는 부분 매각  $R_a$ , 전세 임차  $R_b$ 보다 낮다. 반대로 주택 가격 상승률을 4%로 가정하면 전세 임차의 가치가 가장 낮다. 이는 주택에 대한 지분 정도와 주택 가격 상승률에 잔여 자산 가치가 영향을 받기 때문이다.

이자율이 주택가격상승률보다 클 경우( $g=0\%$ ) 주택연금의 잔여 가치  $R_c$ 는 풋옵션 형태로 자산 가치가 감소한다. 그리고 총대출금(연금총액)이 주택 가격을 초과하지 않는 한 주택의 잔여 지분에 대한 상속이 가능하므로 자산 가격 상승률이 높을수록 주택연금의 잔여 가치는 완만하게 상승한다. 부분 임대 of 잔여 가치  $R_d$ 는 주택의 소유 지분을 유지하고 있는 상태이므로 주택 가격 상승 시 원래의 주택 가격을 넘어서는 가치를 갖게 된다.<sup>30)</sup>

30) 그러나 임대 수익률이 이자율을 크게 상회하지 않는 한 실현 가능성이 낮은 방안임.

[그림 4-7] 잔여 자산 가치: 주택 가격 상승률 0%, 4%



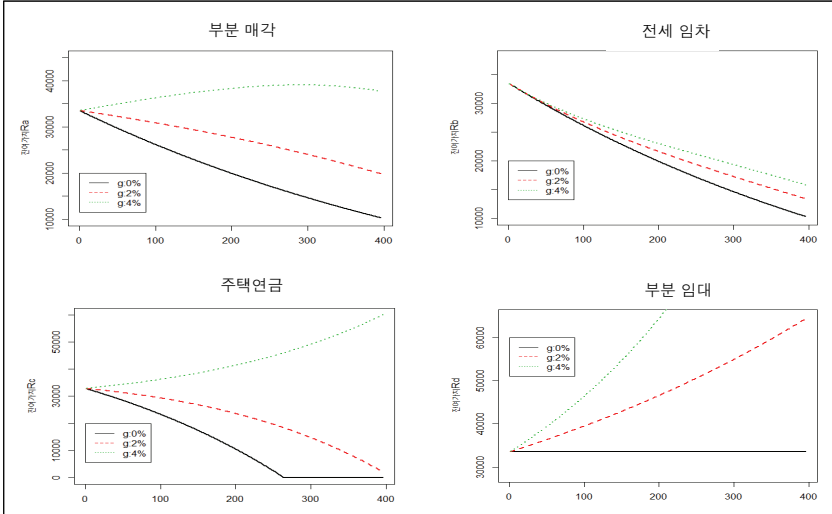
주: 1) 세로축: 잔여 자산가치 또는 노후 자산 가치(만 원), 가로축: 기대여명(개월)  
 2)  $R_a$ : 부분 매각,  $R_b$ : 전세 임차,  $R_c$ : 주택연금,  $R_d$ : 부분 임대  
 자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사데이터파일. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

[그림 4-8]은 주택 가격 상승률별·방안별 가치를 나타낸 것이다. 먼저 전세 임차의 경우 모든 자산 가격 상승률하에서 공통적으로 우하향한다는 특징을 보인다.

다시 말해 주택에 대한 소유 지분이 없기 때문에 자산 상승률을 높게 가정하는 경우에도 일관되게 소유 자산 가치가 하락하는 방법이며 각 그래프 간 차이가 좁다. 반면 부분 임대는 주택에 대한 지분을 유지하고 있기 때문에 주택 가격 상승 시 상승 폭이 가장 크고 그래프 간 폭이 가장 넓다. 하지만 앞서 언급하였듯이 이 경우 임대 수익률 가정에 대한 제약이 이자 수익률을 크게 상회할 때만 제한적으로 성립된다.



[그림 4-8] 방안별 잔여 자산 가치



주: 세로축-잔여 자산가치 또는 노후 자산 가치(만 원), 가로축-기대여명(개월)

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

부분 매각의 경우는 보다 직관적인 해석이 가능한데 주택 가격 상승 폭이 클수록 잔여 자산 가치가 보다 완만하게 감소하며 최저생계비 증가 폭을 상쇄할 정도로 주택 가격이 오른다면 최종적인 자산 가치의 절대적인 상승도 기대할 수 있다. 주택연금은 대출 이자율이 이자율보다 높으므로 자산 가격 상승이 없을 경우보다 일찍 잔여 자산 가치가 하락하게 되어 동일한 조건<sup>31)</sup>이라면 부분 매각보다 잔여 자산 가치 측면에서는 불리할 수 있다. 하지만 반대로 주택 가격 상승률이 높을 경우에는 주택 소유 지분이 갈수록 감소하게 되는 부분 매각보다 사망 시 잔여 가치에 대한 상속권이 주어지므로 상대적으로 월등하게 잔여 자산 가치 상승이 가능하다.

31) 최저생계비를 충족할 수 있는 주택 가격 이상.

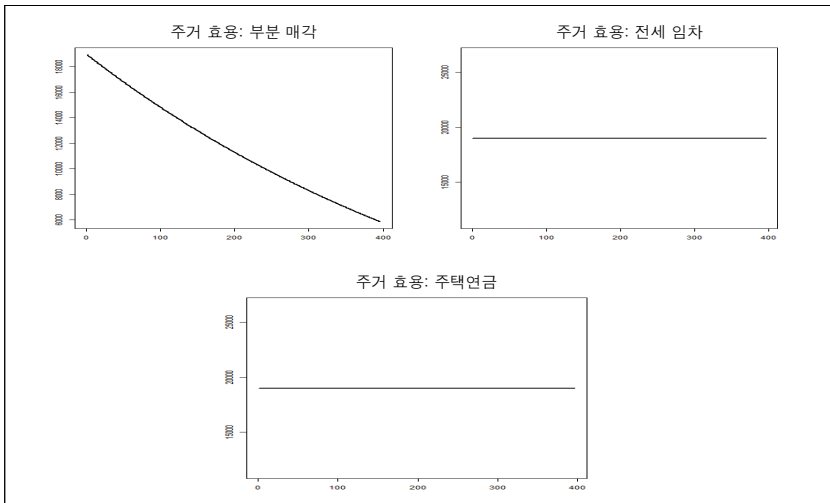
하지만 이와 같은 비교는 실제 상황에서라면 성립하지 않을 수 있다. 그 이유는 첫째, 실제 필요로 하는 현금 흐름은 월 단위인 데 반하여 자산의 매각, 임차, 임대는 부분적으로 이루어지기 어렵기 때문이다. 따라서 자산의 분할 매각, 임차, 임대가 실질적으로 어려운 상황에서 유동화 방안으로 적합한가에 대한 고려가 필요하다. 어느 정도 부분 유동화가 가능하다 하더라도 실질 구매력을 잃지 않으려면 최소 명목 이자율 수준으로 유동화 자금을 대한 관리가 이루어져야 하는데 이 부분 역시 월 단위로 적용되기에는 어려움이 있다. 따라서 부분 유동화에 따르는 마찰적 비용(frictional cost)을 고려한다면 주택연금이 우월한 전략일 수밖에 없다. 특히 이는 수도권 이외의 유동성이 낮은 지역에 거주할수록 유동성 할인이 감소할 수 있어 주택연금이 보다 유리해질 수 있다. 둘째, 미래 주택 가격 상승에 따른 자산 가치의 증대 가능성에 대한 고려이다. 앞서 살펴 보았듯이 전세 임차의 경우 주택에 대한 지분이 0인 상태로 이는 향후 주택시장의 상승률이 높은 경우에도 이에 대한 보상이 이루어지지 못한다는 단점이 있다. 또한 부분 임대의 경우 주택에 대한 소유 지분을 유지하기 위해서는 임대 수익률이 이자율보다 훨씬 크다는 가정이 필요해 현실적으로 적합하지 않다. 하지만 부분 매각과 주택연금은 주택가격 상승 시 잔여 가치 상승의 효과를 누릴 수 있다. 그리고 주목할 점은 자산가격 상승률이 아주 높은 상황에서는 오히려 주택연금의 상승 폭이 부분 매각의 상승 폭을 상회한다는 점이다. 따라서 이러한 점들이 주택 유동화에 대한 판단에서 고려될 필요가 있다.

## 2) 주거 효용

방안별 주거 효용의 경우 부분 매각만 기대여명이 증가할수록 하락하

는 형태를 띠고 전세 임차와 주택연금은 일정한 상수값을 나타낸다. 이는 부분 매각은 기대수명이 증가할수록 노후 생계비를 위해 매각 비율이 늘어나고 이로 인해 거주 면적이 감소하여 효용 역시 감소하기 때문이다. 반면 거주 면적이 일정한 전세 임차와 주택연금의 주거 효용은 ‘주택효용 계수×거주 면적’이 일정하게 된다. 부분 임대 경우 임대 수익률이 이자율과 같다고 가정한 경우 앞서 균형 임대 비율  $\phi^*$ 이 1보다 큰 비현실적인 상황<sup>32)</sup>이 되므로 주거 효용 역시 음의 값을 갖는 비상식적인 형태를 띠어 고려의 대상에서 제외하였다.

[그림 4-9] 방안별 주거 효용



주: 세로축은 기대효용을 금액으로 환산한 가치로 시작점의 값은 19,000만 원이고, 가로축은 기대여명 개월 수입.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

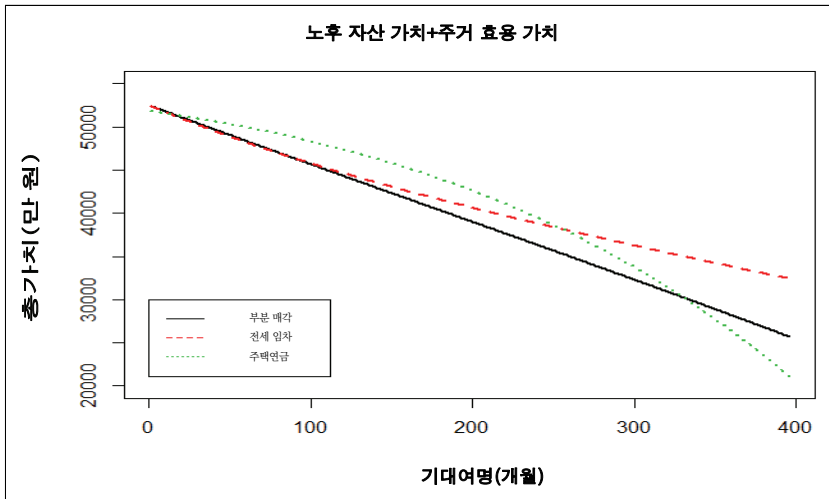
32) 거주 면적이 음수인 상황.

### 3) 방안별 총가치

은퇴자의 경제적·행동적 의사 결정을 반영하기 위해서는 유동화 방안별 자산의 명목 잔여 가치와 주거 효용 가치를 합산한 개념이 보다 적합할 것이다.

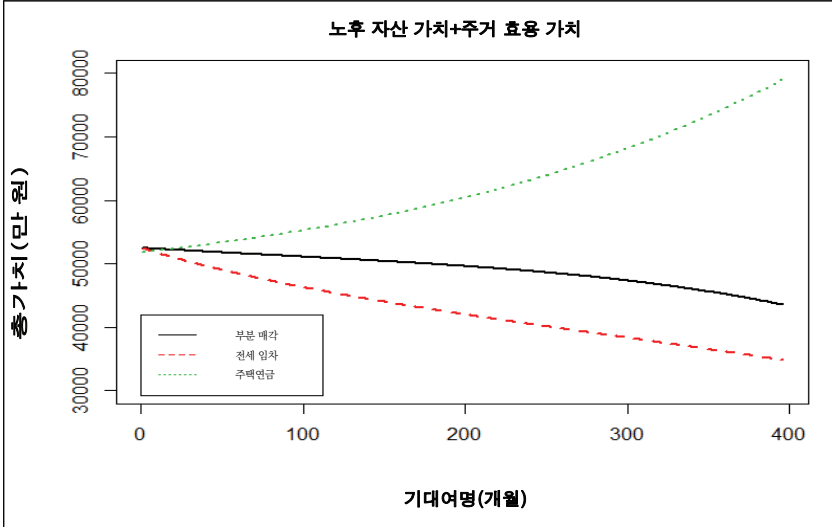
노후 자산 가치와 주거 효용 가치를 모두 고려한 총가치의 경우 방안별 우선순위는 기대여명 약 250개월 시점까지 '주택연금 > 전세 임차 > 부분 매각' 순으로 이는 앞서 자산 가치만 고려한 경우의 '부분 매각 > 주택연금 > 전세 임차'와는 다른 결과이다. 이는 자산 가치가 부분 매각이 높긴 하지만 기대여명이 증가할수록 거주 면적이 감소함에 따라 주거 효용 역시 줄어들면서 주거 면적이 동일한 주택연금과 전세 임차가 상대적으로 우월하기 때문이다.

[그림 4-10] 주택 유동화 방안별 총가치(A): 주택가격상승률=이자율=2% 가정



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/ind ex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

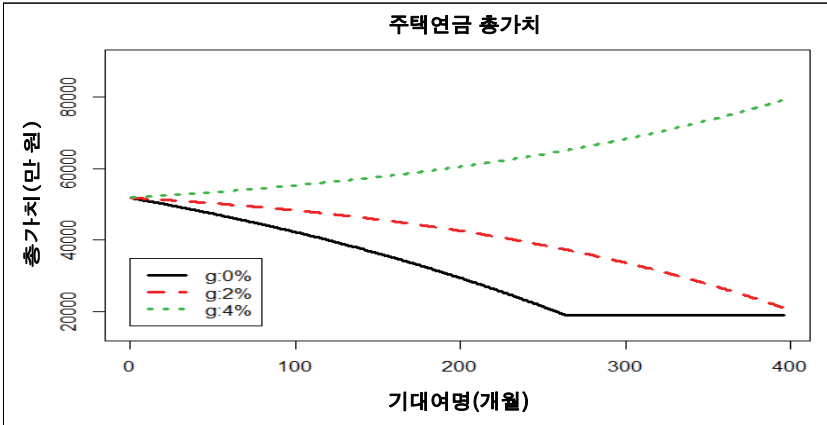
[그림 4-11] 주택 유동화 방안별 총가치(B): 주택가격상승률=4%, 이자율 2% 가정



자료: 국국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

주택 가격 상승률을 4%로 이자율 2%보다 높다고 가정할 경우에도 주택연금이 가장 우월한 것은 동일하나 전 구간에서 부분 매각이 전세 임차 보다는 높게 나타났다. 이는 주택에 대한 소유권이 일부 남아 있는 부분 매각이 소유권이 없는 전세 임차보다 자산 가격 상승률이 높은 상황에서는 유리해지기 때문이다. 이러한 이유로 생존 기간 동안 동일한 거주 면적이 보장되고 사망 시 주택자산 가치에서 대출 총액을 차감한 분만큼을 반환받을 수 있는 주택연금이 모든 상황에서 우월한 가치를 지닌다.

[그림 4-12] 주택가격상승률별 주택연금 총가치



자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

요약하면 주거 면적 감소로 인한 효용 가치 하락과 주택 가격 상승분의 상대적 크기에 따라 방안별 우선순위가 차이가 나며 그 차이가 자산 상승률과 이자율 간 차이가 클수록 커진다는 점이다. 다시 말해 자산 성장률이 2%인 경우 비교적 방안별 차이가 적으며 이는 이자율을 자산 성장률과 동일하게 가정하였으므로 복리 효과에 의해 방안별 차이가 감소되기 때문이다.

#### 다. 소득 분위별 주택 유동화 비교

##### 1) 소득 분위별 주택자산

앞서 사용된 분석 결과는 2019년 기준 2인 가족의 최저생계비 116만 원을 기준으로 65세 은퇴자가 생존 기간 동안 최저생계비로 생활을 한다고 가정할 경우 생활비를 충족할 수 있는 주택 가격인 약 3억 3500만 원

을 기준으로 산출된 것이다. 하지만 실제 주택 가격은 이보다 훨씬 낮은 수준인 경우가 더 많다. 따라서 2018년 가계금융복지조사상 나타난 소득 분위별 주택 가격을 적용하여 최저생계비를 사용할 경우의 매각 비율과 임차 비율을 산정하여 보았다.

〈표 4-8〉은 60세 이상 자가 보유 가구주의 소득 분위별 평균 주택 가격과 해당 주택 가격의 대략적인 주택연금 월 지급액이다. 소득 1분위 주택 가격은 약 1억 4615만 원, 소득 3분위 주택 가격은 2억 8626만 원, 5분위 주택 가격은 약 5억 73만 원이다. 이 중 최저생계비를 충족하는 수준의 주택 가격인 3억 3500만 원을 상회하는 것은 5분위로 대략 20% 미만의 가구만이 주택이 유일한 자산이라고 했을 경우 잔여 생존 기간 동안 주택 유동화를 통한 자체적인 생활비 조달이 가능하다고 볼 수 있다. 따라서 나머지 소득계층은 추가적인 근로소득이나 자녀들로부터의 소득 이전, 국가로부터의 생활비 보조 정책 등 최저 생활을 유지하기 위한 보조적 정책 수단이 필요하다.

〈표 4-8〉 소득 분위별 주택 가격 및 주택연금 지급액

(단위: 가구, 만 원)

| 소득 분위 | 관찰 수 <sup>1)</sup> | 주택 가격 <sup>2)</sup> | 주택연금 월 지급액 <sup>3)</sup> |
|-------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| Q1    | 471                | 14,615              | 33.78                    |
| Q2    | 1,398              | 21,543              | 50.72                    |
| Q3    | 1,180              | 28,626              | 67.66                    |
| Q4    | 1,040              | 32,703              | 77.32                    |
| Q5    | 1,216              | 50,073              | 120.8                    |

주: 1) 가계금융복지조사 자료로 총 5305가구.

2) 60세 이상 자가 보유 가구주의 소득 분위별 평균 주택 가격.

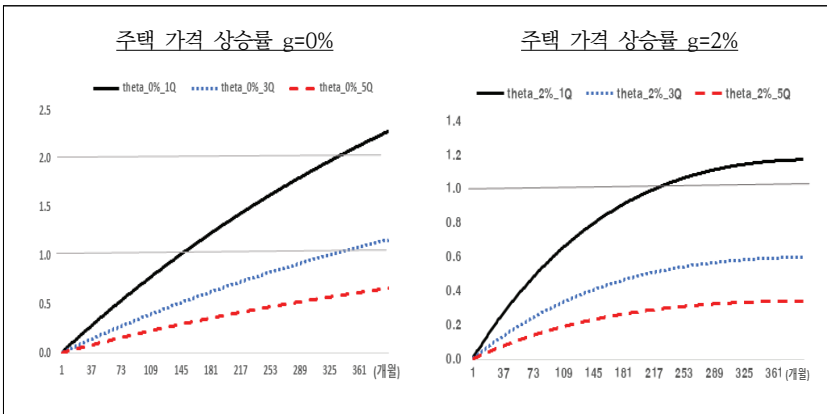
3) 2019년 기준 주택 가격별 월 지급액 값 이용 선형 추정.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

앞서 최저생계비를 기준으로 방안별 비교를 통해 살펴보았는데 이하에 서는 소득 분위별 평균 주택 가격을 이용하여 매각 비율과 매매가 대비 전세가격을 살펴보았다.<sup>33)</sup>

[그림 4-13]은 소득 1분위, 3분위, 5분위의 주택 가격을 적용할 경우 의 매각 비율을 나타내고 있다. 주택 가격 상승률  $g$ 가 0%인 상황에서는 1분위, 3분위 모두 매각 비율이 1을 초과하였으며 주택 가격 상승률  $g$ 가 2%인 상황에서는 1분위만 매각 비율이 1을 초과하였다.

[그림 4-13] 소득 분위별 매각 비율



주: 1) 주택 가격 상승률 0%하에서는 1분위와 3분위가 매각 비율 1을 초과하나 주택 가격 상승률 2%하에서는 1분위만 초과.

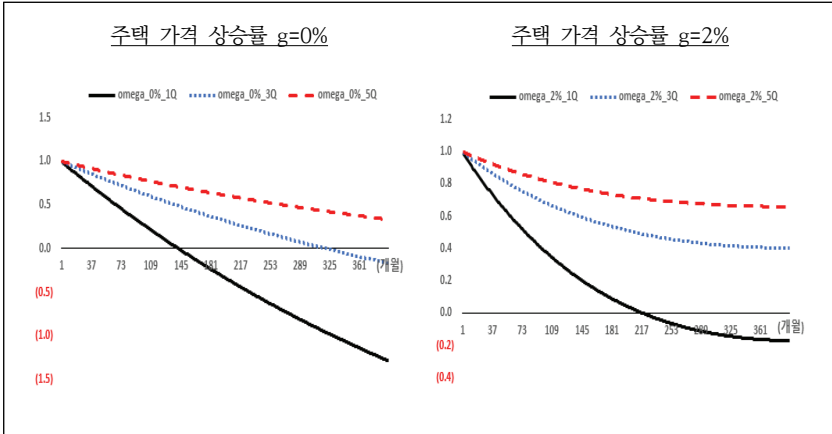
2) 분위별 평균 주택 가격에 2019년 최저생계비 116만 원 적용.

자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/ind ex.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

33) 부분 임대인 경우 초기 임대 비율이 1을 초과하므로 이를 제외하고, 주택연금금은 주택 가격에 따라 월 지급 금액이 고정되어 있어 고려하지 않음.



[그림 4-14] 소득 분위별 매매가 대비 전세가율



주: 분위별 평균 주택 가격에 2019년 최저생계비 116만 원 적용.  
 자료: 국토교통부. (2017). 2017년도 주거실태조사[데이터파일]. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019. 5. 28. 인출.

[그림 4-14]의 소득 분위별 매매가 대비 전세가율 역시 매각 비율과 마찬가지로 주택 가격 상승률 0%하에서는 1분위와 3분위 모두 0을 하회하고 주택 가격 상승률 2%하에서는 1분위의 매매가 대비 전세가율이 0을 하회하였다.

매각 비율과 매매가 대비 전세가율 모두 최저생계비를 기준으로 역산된 값이기 때문에 주택 가격 상승률 0%를 가정하는 상황에서는 [그림 4-7]에서 보이듯이 두 방법의 잔여 자산 가치는 같다. 따라서 이때 임계점은 1분위의 경우 기대여명 142개월(11.8년), 3분위는 기대여명 320개월(26.7년)에 매각 비율과 매매가 대비 전세가율이 각각 1을 초과하거나 0 미만으로 떨어지게 된다. 하지만 이는 어디까지나 비교를 위한 단순화된 결과이고 실제 부분 매각이나 전세 임차를 통한 유동화에 따르는 거래 비용이나 마찰 비용 등을 고려할 경우와는 많이 다를 수 있다.

이상의 결과는 단순한 가정을 통해 도출된 것으로 실제와는 다를 수 있

다. 하지만 이를 통해 대부분의 은퇴 가구의 경우 실제 은퇴 후 소요 자금에 대한 개념이 분명하지 않을 수 있는데 최저생계비를 유지할 수 있는 대략적인 주택 가격을 고려해 최소한 필요 자금의 규모 정도를 가늠할 수는 있을 것이다.

또한 주택 유동화의 현실적 제약성을 고려할 때 주택연금이 실질적으로 주거 효용 등을 고려할 때 가장 실현 가능한 방법임에도 불구하고 인지도나 금융 이해도의 부족 등으로 많이 활용되지 못하는 점에 대해서는 정책적 고심이 필요해 보인다. 무엇보다 주택연금과 노령연금 등 기존 노후소득 정책과의 연계성이 보다 세밀하게 다루질 필요가 있다고 본다.

제 5 장

## 주택연금을 이용한 노후소득보장 연구

제1절 문제 제기 및 분석자료 소개

제2절 주거자산 보유자의 특성

제3절 주택연금 가입에 따른 소득 증대 효과



# 5

## 주택연금을 이용한 << 노후소득보장 연구

### 제1절 문제 제기 및 분석자료 소개

주거 소유 여부와 노후소득 충분성의 관계를 분석하여 현 고령층의 노후소득보장을 강화할 수 있는 새로운 정책 적용이 필요한 시점이다. 따라서 본 연구에서는 가구 단위로 노인 세대의 지역별 주거자산 보유 형태를 파악하여 공공성을 강화하는 방법으로 주택연금제도를 활성화한다는 가정하에 주택연금 가입 효과를 분석하고자 한다. 결과적으로 본 연구가 주택연금제도가 고령층의 주거 안정 및 주거복지에 대한 사회 안전망으로서 역할을 할 수 있을지 판단을 하기 위한 연구로 활용되기를 기대한다.

#### 1. 분석 자료

주택연금 가입에 따른 효과를 분석하기 전에 데이터 기반(data-based)의 노인 세대의 자가 거주 주택과 주택연금 가입자 특성을 구체적으로 살펴볼 필요가 있다. 데이터 기반의 분석을 위해서는 주택연금 가입자에 대한 가입여부와 주택연금 수급액 정보가 포함된 자료가 요구된다. 그러나 앞 장에서 사용한 주거실태조사의 경우 주택연금 가입여부만을 파악할 수 있어 이번 장의 연구에서는 한국조세재정연구원에서 2008년부터 매년 구축하고 있는 재정패널조사를 활용하였다. 현재까지 공표된 미시 자료 중 주택연금 가입자에 대한 정보들을 포함하고 있는 자료는 매우 드문 편이다. 그럼에도 불구하고 재정패널은 주택연금 가입 여부와 소득, 지출, 부채 등 다양한 정보들을 포함하고 있어 주택연금 가입여부에 따른

특성을 실증 분석을 통해 파악하는 데 적절하다고 판단하였다.

이 연구에서는 2017년에 조사된 10차 재정패널 데이터를 활용하였는데, 이때 가구주 연령을 만 60세(2016년 기준) 이상으로 한정하여 노인 세대의 연간 총소득, 연간 총지출, 자가로 보유하고 있는 거주 주택의 가치들을 살펴보고, 주택연금 가입 여부에 따른 비교 분석을 진행하였다. 또한 횡단면 가중치를 분석 시 적용하였다.

기존 10차 재정패널 데이터의 샘플 수(가구 수)는 총 4,839개였으나, 분가 가구인 49개 샘플을 제외하여 1차적으로 총 4,790개를 이용, 소득 분위를 산출하였다(표 5-1 참조). 또한 다음에 설명할 분석 결과들은 패널 자료 전체 데이터를 이용하여 소득 분위를 산출한 후 가구주 연령을 만 60세 이상으로 제한, 데이터를 총 1,761개로 정리한 뒤 분석하였다. <표 5-2>는 전체 데이터(전 연령 대상)인 총 4,839개 중 생성 변수인 연간 총소득과 연간 총지출을 소득 오분위로 구분하여 소득 분위별로 비교한 결과이다. 참고로 여기서 연간 총지출은 소비 지출과 비소비 지출이 모두 포함된 값이라고 한다.

<표 5-1> 10차 재정패널의 연간 총소득에 대한 소득 오분위의 분위수

(단위: 만 원)

| 오분위수   | 연간 총소득   |
|--------|----------|
| 제1오분위수 | 1,480.00 |
| 제2오분위수 | 2,808.00 |
| 제3오분위수 | 4,479.24 |
| 제4오분위수 | 7,000.00 |

주: 총샘플 수 4790개 중 패널조사 결과 데이터를 합산하여 생성한 변수인 연간 총소득 변수값 중 결측치가 존재하였음. 최솟값 49.79만 원, 최댓값 67,825원.

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

〈표 5-2〉 10차 재정패널의 소득 분위별 연간 총소득과 연간 총지출의 평균값 비교

(단위: 만 원, 개)

| 소득 분위 | 평균 연간 총소득           | 평균 연간 총지출           |
|-------|---------------------|---------------------|
| 제1오분위 | 851.70              | 1,260.94            |
| 제2오분위 | 2,131.86            | 2,233.33            |
| 제3오분위 | 3,586.86            | 3,233.96            |
| 제4오분위 | 5,654.73            | 4,561.40            |
| 제5오분위 | 11,103.03           | 7,503.20            |
| 총빈도 수 | 4,717 <sup>1)</sup> | 3,922 <sup>1)</sup> |

주: 1) 총샘플 수 4,790개 중 패널조사 결과 데이터를 합산하여 생성한 변수인 연간 총소득과 연간 총지출 변수값 중 결측치가 존재하여 오차가 발생함.

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/panel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

## 제2절 주거자산 보유자의 특성

### 1. 소득 분위별 노인 세대의 소득과 지출 비교

10차 재정패널 중 노인 세대(가구주 연령 만 60세 이상)에 대하여 소득 분위별로 평균 연간 총소득과 평균 연간 총지출이 연령에 따라 감소하는 것을 확인할 수 있다(표 5-3, 표 5-4 참조).

이 연구에서는 노인세대의 최소 필요소득과 최대 필요소득을 가정하여 현 소득과 비교분석을 진행하였고, 최소 필요소득은 현재 지출 그대로를 가정하였다. 그리고 최대 필요소득은 김대식, 노영기, 안국신, 이종철 (2018)이 설명하고 있는 소비 이론들 중 듀젠베리의 상대소득 이론을 참고하여 설정하였다. 듀젠베리는 톱니효과를 “소득이 증가함에 따라 일단 높아진 소비 수준은 소득이 감소해도 다시 종전의 수준으로 감소하지 않는다.”라고 정의하고 있다. 따라서 최대 필요소득값 설정을 위해 은퇴 전

후 시기인 만 55~60세에 가장 높은 소비(지출) 수준에 도달한 후에도 그 수준을 유지하고자 할 것이라 가정하였고, 그에 따라 필요한 소득의 규모를 예상해 보았다.

다시 정리하면, 여기서 만 55~60세의 평균 연간 총지출은 만 60세 이후의 최대 필요소득 수준으로 가정했다고 볼 수 있다. 10차 재정패널 원데이터상에서 만 55~60세에 대한 소득 분위별(소득 오분위 기준) 평균 연간 총지출을 산출한 결과는 <표 5-5>와 같다. <표 5-5>의 최대 필요소득과 실제 노인 세대의 연간 총소득을 비교하여 그 차이를 산출한 후 다음 절에서는 이 차이를 거주 주택 보유자들이 주택연금에 가입함으로써 얼마만큼 줄여 나갈 수 있을지 분석하는 방법으로 주택연금 가입으로 인한 필요소득 획득 정도를 살펴보았다. 즉, 이 연구에서는 노인 세대의 소득이 현재 지출 규모 이상, 그리고 은퇴 전후 시기의 지출 규모 이하여야 한다는 가정 아래 주택연금 가입을 통한 필요소득 획득 정도를 비교해 본 것이다.

<표 5-3> 소득 분위, 연령 그룹별 평균 연간 총소득 비교(10차 재정패널)

(단위: 만 원)

| 구분        | 제1오분위              | 제2오분위                | 제3오분위                | 제4오분위                | 제5오분위                 | 전체                        |
|-----------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
| 60대       | 997.09<br>(20.23%) | 2,144.19<br>(48.04%) | 3,523.53<br>(63.83%) | 5,630.03<br>(81.91%) | 10,841.87<br>(78.62%) | 2,719.02<br>(1,741<br>가구) |
| 70대       | 841.43<br>(48.09%) | 2,036.42<br>(41.91%) | 3,471.45<br>(29.35%) | 5,378.28<br>(15.96%) | 10,575.69<br>(15.86%) |                           |
| 80대<br>이상 | 769.22<br>(31.68%) | 2,043.12<br>(10.05%) | 3,282.05<br>(6.83%)  | 5,012.4<br>(2.13%)   | 9,860.41<br>(5.52%)   |                           |
| 평균        | 846.66<br>(707가구)  | 2,088.57<br>(408가구)  | 3,488.32<br>(293가구)  | 5,579.42<br>(188가구)  | 10,730.45<br>(145가구)  |                           |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/panel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.



〈표 5-4〉 소득 분위, 연령 그룹별 평균 연간 총지출 비교(10차 재정패널)

(단위: 만 원)

| 구분        | 제1오분위                | 제2오분위                | 제3오분위                | 제4오분위                | 제5오분위                 | 전체                        |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------------------------|
| 60대       | 1,330.59<br>(20.35%) | 1,983.22<br>(47.94%) | 3,523.53<br>(63.83%) | 5,630.03<br>(81.91%) | 10,841.87<br>(78.62%) | 1,890.52<br>(1,583<br>가구) |
| 70대       | 825.65<br>(48.40%)   | 1,593.84<br>(41.75%) | 3,471.45<br>(29.35%) | 5,378.28<br>(15.96%) | 10,575.69<br>(15.86%) |                           |
| 80대<br>이상 | 685.04<br>(31.25%)   | 1,470.91<br>(10.31%) | 3,282.05<br>(6.83%)  | 5,012.4<br>(2.13%)   | 9,860.41<br>(5.52%)   |                           |
| 평균        | 875.63<br>(688가구)    | 1,765.93<br>(388가구)  | 2,645.8<br>(259가구)   | 3,582.45<br>(151가구)  | 6,963.1<br>(97가구)     |                           |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

〈표 5-5〉 10차 재정패널의 가구주 연령 만 55~60세에 대한 소득 분위별 평균 연간 총지출 비교

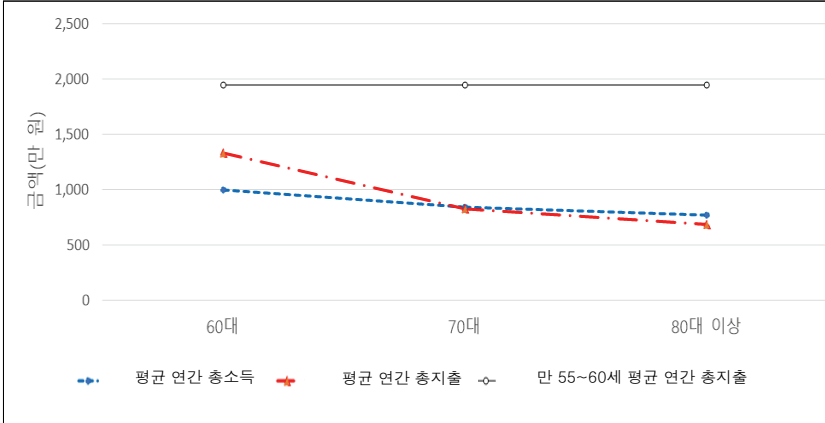
(단위: 만 원)

| 구분               | 제1오분위    | 제2오분위    | 제3오분위    | 제4오분위    | 제5오분위    |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 평균 연간 총지출<br>(I) | 1,945.02 | 2,328.12 | 3,518.49 | 4,402.82 | 7,008.91 |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

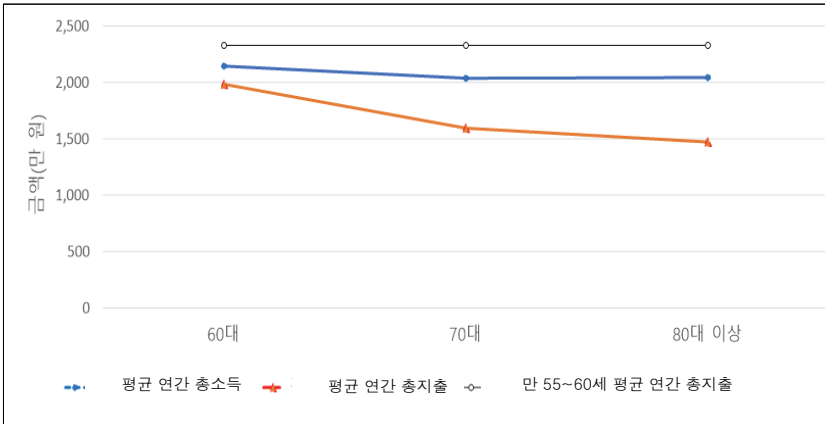
[그림 5-1]~[그림 5-5]를 보면 소득 분위 제1오분위~제3오분위는 현재 노인 세대의 연간 총소득이 최대 필요소득으로 정의한 만 55~60세의 연간 총지출보다 낮은 편이며, 하위 소득 분위일수록, 그리고 연령이 높아질수록 그 차이가 커지고 있다. 그러나 제4오분위와 제5오분위의 경우에는 현재 노인 세대의 연간 총소득이 최대 필요소득에 비해 충분히 높은 것으로 나타났다.

[그림 5-1] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제1오분위 기준)



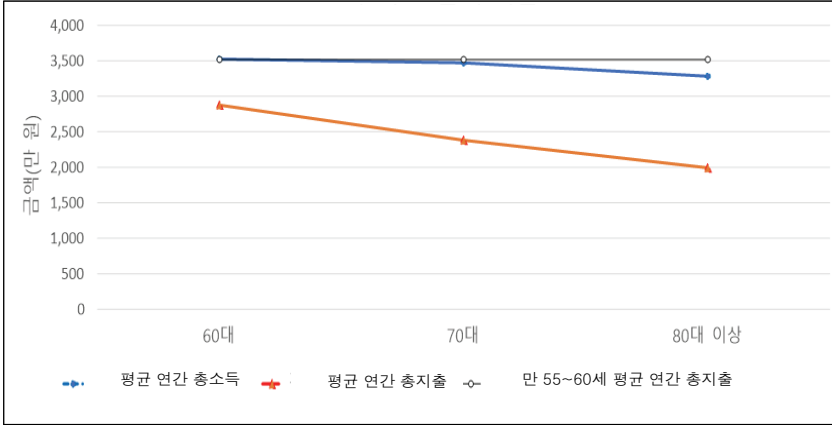
자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/panel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

[그림 5-2] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제2오분위 기준)



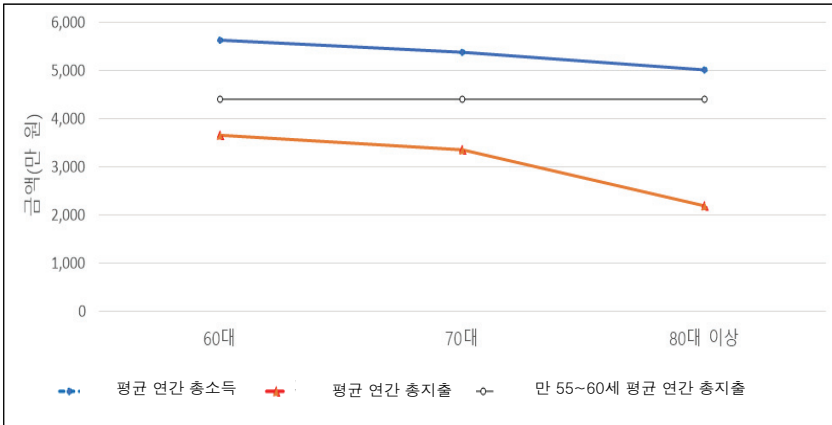
자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/panel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

[그림 5-3] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제3오분위 기준)



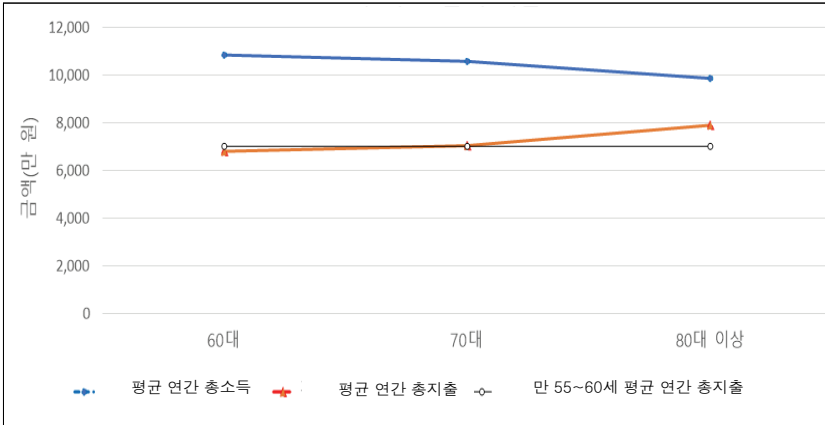
자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

[그림 5-4] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제4오분위 기준)



자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

[그림 5-5] 10차 재정패널상 연간 총소득과 최대 필요소득 비교(제5오분위 기준)



자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

## 2. 노인 세대의 주택 거주 유형과 거주 주택 보유자의 주택 가치 비교

노인 세대의 주택 거주 유형과 주택 가치를 비교하기 위해 다음의 <표 5-6>, <표 5-7>과 같이 노인 세대의 소득 분위별, 연령별로 구분하여 분석하였다. 이때 주택 거주 유형이 자가이면서 단독 명의자 또는 공동 명의자가 적어도 1인이 만 60세 이상인 경우로 데이터를 한정하여 비교 분석하였다. 단, 거주 주택 이외에 주택 보유는 고려하지 않았다.

<표 5-7>을 보면 만 60세 이상 노인의 명의로 거주 주택을 보유하고 있는 가구 수는 총 1185가구(단독 명의 1150가구, 공동 명의 35가구)였고, 단독 명의의 경우 명의자 평균 연령은 약 71세였다. 또한 공동 명의의 경우 명의자 평균 연령은 단독 명의일 때보다는 낮은 약 65세였다.

〈표 5-6〉 주택 거주 유형 비교(10차 재정패널)

| 주택 거주 유형 | 빈도(비중)           |
|----------|------------------|
| 자가       | 1,239가구(70.36%)  |
| 전세       | 117가구(6.64%)     |
| 보증부 월세   | 194가구(11.02%)    |
| 무보증 월세   | 20가구(1.14%)      |
| 무상 거주    | 191가구(10.85%)    |
| 총        | 1,761가구(100.00%) |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

〈표 5-7〉 주거자산 소유자의 연령(10차 재정패널)

(단위: 가구)

| 구분                        | 총가구 수 | 명의자<br>만 60세 이상 | 평균 나이  |
|---------------------------|-------|-----------------|--------|
| 단독 명의                     | 1,197 | 1,150           | 70.79세 |
| 공동 명의                     | 35    | 35              | 65.30세 |
| 무응답<br>또는<br>명의자 만 60세 미만 | 7     | 54              | -      |
| 총                         | 1,239 | 1,239           | -      |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

〈표 5-8〉과 〈표 5-9〉에서는 소득 분위별, 그리고 연령 그룹별 거주 주택의 가치를 비교해 보았다. 〈표 5-8〉에서 소득 분위에 따른 변화를 보면, 제1오분위~제4오분위 사이에서는 소득 분위별 거주 주택이 약 5,000만 원의 차이가 나고 있다.

〈표 5-8〉 소득 분위별 자가 거주 주택 가치 비교(10차 재정패널)

(단위: 만 원)

| 소득 분위<br>주택 가치 사분위수 | 제1오분위   | 제2오분위   | 제3오분위   | 제4오분위   | 제5오분위   |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1사분위수               | 5,000   | 7,000   | 10,000  | 12,000  | 20,000  |
| 2사분위수               | 10,000  | 15,000  | 19,000  | 23,000  | 31,000  |
| 3사분위수               | 20,000  | 25,000  | 32,000  | 40,000  | 52,000  |
| 최소                  | 300     | 200     | 1,000   | 3,000   | 4,000   |
| 최대                  | 250,000 | 170,000 | 160,000 | 160,000 | 270,000 |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

〈표 5-9〉는 연령별 거주 주택 가치를 비교한 것이고, 평균 자가 거주 주택 가치는 2억 3,000만 원 정도였다. 소득 분위 기준 제1오분위와 제4오분위를 제외한 다른 소득 분위에서는 가구주의 연령대가 높아질수록 자가 거주 주택 가치가 대체적으로 증가하였다. 그러나 제1오분위, 제4오분위는 60대에서 70대로 접어들면서 점점 자가 거주 주택 가치가 감소하다가 80대부터는 다시 증가하였다.

한국주택금융공사 홈페이지의 예상 연금 조회<sup>34)</sup>를 참고해 보면, 이 분석에서 산출한 평균 거주 주택 가치인 2억 3,000만 원 기준으로는 종신 방식의 주택연금에 가입할 경우 65세 기준 약 56만 원, 70세 기준 약 69만 원, 75세 기준 약 86만 원을 주택연금으로 매월 종신까지 받을 수 있다. 이와 같이 자가 보유하고 있는 거주 주택을 담보로 주택연금을 가입하게 된다면 평균적으로 매달 50만 원 이상의 노후소득이 발생할 수 있을 것이다. 다음 절에서는 좀 더 세부적으로 주택연금에 가입하면 어떠한 소득 분위에 속한 노인 세대가 얼마만큼 추가적인 소득을 확보하고, 또 안정적인 노후 생활을 기대할 수 있을지에 대해 분석해 보고자 한다.

34) 한국주택금융공사 홈페이지. 예상연금조회 소개. <https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub02.do>에서 2019. 12. 20. 인출.

〈표 5-9〉 연령별, 소득분위별 자가 거주 주택 가치 비교(10차 재정패널)

(단위: 만 원)

| 연령 그룹<br>소득분위 | 60대       | 70대       | 80대 이상    | 총         |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 제1오분위         | 13,309.27 | 15,134.23 | 14,517.40 | 14,616.16 |
| 제2오분위         | 18,021.41 | 19,753.46 | 27,340.42 | 19,751.32 |
| 제3오분위         | 22,998.62 | 24,604.25 | 44,392.18 | 25,127.22 |
| 제4오분위         | 30,047.13 | 37,664.42 | 10,698.69 | 30,662.44 |
| 제5오분위         | 43,023.13 | 59,750.26 | 64,955.11 | 47,325.52 |
| 총             | 24,625.16 | 20,463.30 | 21,472.58 | 23,043.93 |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

## 제3절 주택연금 가입에 따른 소득 증대 효과

### 1. 노인 세대의 주택연금 가입 여부에 따른 특성 비교

노인 세대의 주택연금 가입 비중은 10차 재정패널상에서 2.5%(표 5-10 참조)로, 실제 주택금융공사의 누적 가입자 수와 전체 만 60세 이상 노인 중 주택 보유자 수의 비율로 산출된 가입률과 거의 유사한 수치를 보였다.

〈표 5-10〉 주택연금 가입 여부 통계(10차 재정패널)

| 구분       | 빈도(가구) | 비율(%) |
|----------|--------|-------|
| 주택연금 가입  | 31     | 2.5   |
| 주택연금 미가입 | 1,154  | 97.5  |
| 결측치      | 54     |       |
| 총        | 1,239  | 100.0 |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

주택연금 가입 여부에 따른 연간 총소득과 연간 총지출을 비교해 본 결과(표 5-11 참조), 제1오분위~제2오분위의 경우 평균 연간 총소득이 주택연금 가입 가구가 더 많았으며 평균 연간 총지출은 주택연금 미가입 가구가 대체적으로 더 높게 나타나고 있었다.

〈표 5-11〉의 마지막 열에 있는 소득과 지출(최소 필요소득) 차이를 비교해 보면, 제1오분위와 제2오분위에서만 주택연금 미가입자의 소득과 지출 격차가 주택연금 가입자에 비해 큰 것으로 나타나 이 소득 분위들에서 특히 주택연금 가입으로 인한 소득 증대 효과가 클 것으로 예상되었다. 한 가지 미리 밝힐 점은 이 분석에서 주택 가치 1억 5,000만 원 미만에 대하여 우대 방식이 아닌 종신 방식을 동일하게 적용했다는 것이다. 따라서 우대 방식을 고려할 경우 가입 효과는 더 커질 수도 있다.

〈표 5-11〉 주택연금 가입 여부에 따른 소득과 지출 비교

(단위: 만 원)

| 가입 여부       | 소득 분위 | 평균<br>총 연간 소득<br>(A) | 평균<br>총 연간 지출<br>(B) | 평균(소득-지출)<br>(A)-(B) |
|-------------|-------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 주택연금<br>가입  | 제1오분위 | 980.96               | 793.72               | 187.24               |
|             | 제2오분위 | 2,180.48             | 1,430.85             | 749.63               |
|             | 제3오분위 | 3,474.82             | 2,940.11             | 504.95               |
|             | 제4오분위 | 5,044.52             | 3,124.36             | 1,920.15             |
|             | 제5오분위 | 7,998.20             | 5,709.87             | 2,259.34             |
|             | 총     | 2,735.84             | 1,901.25             | 693.64               |
| 주택연금<br>미가입 | 제1오분위 | 909.20               | 941.52               | -33.95               |
|             | 제2오분위 | 2,111.11             | 1,797.04             | 302.69               |
|             | 제3오분위 | 3,482.97             | 2,537.28             | 941.25               |
|             | 제4오분위 | 5,644.37             | 3,540.41             | 2,074.04             |
|             | 제5오분위 | 10,875.84            | 7,485.90             | 3,317.84             |
|             | 총     | 2,996.39             | 2,090.45             | 632.91               |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사데이터 파일. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.



은퇴 전후 시기의 연간 총지출이 만 60세 이후에도 일정하게 유지될 것이라 가정할 경우, 만 55~60세의 연간 총지출을 노인 세대의 최대 필요소득으로 정의하여 실제 그들의 연간 총소득과 비교해 보면 제3오분위를 제외한 전체 소득 분위에서 주택연금 미가입 가구가 최대 필요소득과 현 소득 간의 격차가 주택연금 가입 가구에 비해 더 큰 것으로 나타났다(표 5-12 참조). 따라서 향후 미가입 가구가 주택연금에 가입하게 된다면 최대 필요소득과의 간극을 어느 정도 줄일 수 있을 것으로 예상된다.

〈표 5-12〉 주택연금 가입 여부에 따른 최대 필요소득과 현재 연간 총소득 비교

(단위: 만 원)

| 가입 여부    | 소득 분위 | 최대 필요소득(I) <sup>1)</sup> -연간 총소득(A) |
|----------|-------|-------------------------------------|
| 주택연금 가입  | 제1오분위 | 964.06                              |
|          | 제2오분위 | 147.64                              |
|          | 제3오분위 | 43.66                               |
|          | 제4오분위 | -641.69                             |
|          | 제5오분위 | -989.28                             |
|          | 총     | 160.94                              |
| 주택연금 미가입 | 제1오분위 | 1,035.82                            |
|          | 제2오분위 | 217.02                              |
|          | 제3오분위 | 35.52                               |
|          | 제4오분위 | -1,241.55                           |
|          | 제5오분위 | -3,866.93                           |
|          | 총     | -1.17                               |

주: 1) 최대 필요소득은 10차 재정패널 원데이터에서 가구주 만 55~60세에 대한 연간 총지출을 소득 분위별로 산출하여 적용함.

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

## 2. 노인 세대의 주택연금 가입으로 인한 소득 증대효과 분석

주택연금 가입으로 인한 소득 증대 효과를 살펴보기 위해 현재 주택연금 미가입자를 대상으로 자가 거주 주택의 가치를 비교해 보았다. 이러한 비교는 주거자산이 유동화할 만한 가치가 있는지 살펴보기 위한 단계라

고 할 수 있다. <표 5-13>을 보면, 거주 주택의 가치가 생각보다 높지 않은 편이다. 특히 제1오분위에 속해 있는 현재 주택연금 미가입자들은 평균 가치가 1억 5,000만 원 미만이기 때문에 향후 주택연금 가입 시 우대 방식을 선택하여 다른 일반 연금 지급 방식보다 더 많은 연금을 받을 수 있도록 하는 것이 유리할 수 있다. 또한 표를 살펴보면, 현금성 소득 기준으로 소득 분위를 구분했을 때와 비교하여 주거자산의 가치 역시 소득 분위가 높아질수록 증가하는 것으로 나타났다.

<표 5-13> 주택연금 미가입자에 대한 자가 거주 주택의 가치 비교

(단위: 만 원)

| 소득 분위 | 평균 주택 가치(주택연금 미가입자) |           |           | 총         |
|-------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
|       | 60대                 | 70대       | 80대 이상    |           |
| 제1오분위 | 13,995.02           | 15,136.03 | 14,386.05 | 14,691.25 |
| 제2오분위 | 18,886.32           | 18,418.01 | 22,567.12 | 19,037.86 |
| 제3오분위 | 22,514.27           | 24,987.76 | 43,955.48 | 24,363.67 |
| 제4오분위 | 30,361.45           | 36,706.23 | 16,575.85 | 30,784.86 |
| 제5오분위 | 45,245.82           | 62,681.79 | 71,803.90 | 49,282.94 |
| 총     | 24,834.13           | 19,582.84 | 19,841.06 | 22,124.51 |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

다음으로는 주택연금 미가입자가 모두 주택연금에 가입하게 될 경우 현재 연령과 거주 주택 가치에 연동된 주택연금 연액을 산출해 보았다. 앞서 설명한 대로 모든 대상자들은 동일 연금 지급 방식, 즉 종신 방식으로 가입 시점부터 사망할 때까지 동일한 금액을 연금으로 받는다고 가정하였다. 또한 가입자 연령의 경우 주거자산의 명의자 나이에 따라 결정되는데, 이 연구에서는 가구주가 아닌 명의자의 연령을 주택연금 연액 산출을 위해 사용하였고, 공동 명의자는 적어도 한 명이 60세 이상일 경우로 가정하였다. 예를 들어 공동 명의자인 부부의 연령이 모두 60세 이상이면 최소 연령을 기준으로 하였고, 부부 중 한 명이 60세 미만이면 60세 이상

인 명의자의 연령을 사용하여 연생(두 사람의 생존 기간 모두를 고려) 모형 사용하지 않았다.

다음의 <표 5-14>는 앞서 설명한 가정들을 이용하여 주택연금 연액을 산출한 것이다. 연 단위로 최소 420만 원에서 최대 3,000만 원 정도를 거주주택을 담보로 하여 주택연금으로 받을 수 있다. 특히 주택연금 모형의 특성상 고연령으로 갈수록 동일 주택 가치에 대한 주택연금은 기대여명이 짧아지기 때문에 연금액 자체는 커질 수밖에 없다. 이러한 특성을 <표 5-14>에서도 확인할 수 있다.

<표 5-14> 주택연금 미가입자 모두 주택연금 가입 가정 시 주택연금(연액) 비교

(단위: 만 원)

| 소득 분위 | 주택연금 연액(주택연금 미가입자 모두 주택연금 가입 가정) |          |          |          |
|-------|----------------------------------|----------|----------|----------|
|       | 60대                              | 70대      | 80대 이상   | 총        |
| 제1오분위 | 419.76                           | 669.61   | 898.14   | 690.35   |
| 제2오분위 | 550.62                           | 783.35   | 1,356.43 | 723.34   |
| 제3오분위 | 658.35                           | 1,048.47 | 1,766.20 | 862.77   |
| 제4오분위 | 845.23                           | 1,422.45 | 696.30   | 932.75   |
| 제5오분위 | 1,058.84                         | 1,796.91 | 3,009.67 | 1,313.06 |
| 총     | 687.70                           | 826.37   | 1,111.52 | 805.59   |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사[데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

<표 5-14>에서 산출한 주택연금 연액을 <표 5-12>에서 산출했던 최대 필요소득과 연간 총소득의 차이에 추가적으로 더하여 주택연금 가입으로 인한 소득 증대 효과가 규모 면에서 얼마나 되는지 분석해 보았다(표 5-16 참조). 그 결과 평균적으로는 기존 연간 총소득 대비 26.9% 소득이 증가하는 것으로 나타났다. 그중에서 제1오분위의 80대 이상 주택연금 미가입자가 기존 연간 총소득에 비해 1.07배 소득이 늘어 가장 소득 증가율이 높게 나왔고, 반대로 가장 고소득 집단이면서 저연령 집단인 제5오

분위의 60대 주택연금 미가입자가 기존 연간 총소득 대비 10.2% 연간 소득이 늘어나 증가율이 모든 미가입자들 중 가장 낮았다.

연령대별로 비교해 보면 60대와 80대 이상은 소득 증가율 차이가 50% 포인트 정도, 소득 분위로 비교하면 제1오분위와 제5오분위의 증가율 차이가 64%포인트 정도 날 것으로 예상되었다. 이와 같이 저소득 집단과 고연령 집단에서 주택연금 가입으로 인한 소득 증대 효과가 더 크게 나타나는 것으로 확인됐다.

〈표 5-16〉을 살펴보면 주택연금 미가입 상태에서는 제4오분위 이상의 소득계층일 경우만 최대 필요소득 이상으로 연간 총소득을 얻고 있는 것으로 나타났으나, 주택연금 미가입자 중 제1오분위를 제외한 전체 소득 분위에 속해 있는 주택연금 미가입자는 주택연금에 가입함으로써 최대 필요소득 이상으로 소득을 확보할 수 있음을 확인할 수 있다.

조금 더 구체적으로 〈표 5-16〉을 살펴보면, 전체 주택연금 미가입자들은 평균적으로 최대 필요소득보다 연간 총소득이 1만 원 정도 더 많은 것으로 추정되었으나, 주택연금 가입을 가정하면 연간 총소득이 80만 원 정도 더 많아져 가입 전에 비해 최대 필요소득과 연간 총소득 간의 차이가 총 689배나 더 커질 것으로 예상된다. 제3오분위, 60대 집단은 최대 필요소득과 현재 소득 간의 차이가 주택연금 가입 전 13만 1,900원에서 가입 후 -645만 1,500원으로 약 50배나 되며 전체 그룹 중 가장 큰 증감률을 보일 것으로 예상되었다. 그러나 이와는 반대로 제5오분위, 60대 집단은 그 차이가 -3863만 8,900원에서 -4973만 8,400원으로 약 29%의 가장 작은 증감률을 보일 것으로 예상되었다.

소득 분위 기준으로는 평균 거주 주택 가치가 전체 평균값에 근접했던 제3오분위 집단의 주택연금 미가입자가 기존 소득보다 35만 5,200원이 더 필요했던 것에 비해 주택연금 가입 후에는 필요소득보다 827만

2,500원이나 더 확보할 수 있는 것으로 나타나 주택연금 가입으로 인한 소득 증대 효과가 모든 소득 분위 중 가장 높았다. 또한 연령대 기준으로는 70대가 가장 그 효과가 높고, 그다음으로 80대 이상, 60대 순으로 예상되었다.

(표 5-15) 주택연금 미가입자 모두 주택연금 가입 가정 시 새로운 연간 총소득 비교

(단위: 만 원)

| 소득 분위 | 새로운 연간 총소득<br>(주택연금 미가입자 모두 주택연금 가입 가정) |                      |                      | 총                    |
|-------|---|----------------------|----------------------|----------------------|
|       | 60대                                     | 70대                  | 80대 이상               |                      |
| 제1오분위 | 1,437.93<br>(41.2%)                     | 1,578.62<br>(73.4%)  | 1,740.77<br>(107.4%) | 1,600.03<br>(76.0%)  |
| 제2오분위 | 2,746.38<br>(25.1%)                     | 2,803.31<br>(38.5%)  | 3,443.82<br>(65.0%)  | 2,832.87<br>(34.2%)  |
| 제3오분위 | 4,163.64<br>(18.8%)                     | 4,535.78<br>(30.1%)  | 5,034.51<br>(54.0%)  | 4,345.74<br>(24.8%)  |
| 제4오분위 | 6,575.68<br>(14.7%)                     | 6,767.23<br>(26.6%)  | 5,708.71<br>(13.9%)  | 6,577.12<br>(16.5%)  |
| 제5오분위 | 11,982.75<br>(10.2%)                    | 12,913.74<br>(16.2%) | 13,405.27<br>(29.0%) | 12,228.51<br>(12.4%) |
| 총     | 4,884.39<br>(16.0%)                     | 2,946.17<br>(39.1%)  | 2,802.08<br>(66.7%)  | 3,802.11<br>(26.9%)  |

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사데이터 파일]. <https://www.kipf.re.kr/panel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

〈표 5-16〉 주택연금 미가입자 모두 주택연금 가입 가정 시 최대 필요소득과 새로운 연간 총소득의 차이 비교

(단위: 만 원)

| 소득 분위 | (A) 소득                      | 60대                 | 70대                   | 80대 이상               | 총                   |
|-------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| 제1오분위 | (A1) 주택연금 미가입자              | 926.85              | 1,034.53              | 1,105.84             | 1,035.82            |
|       | (A2) 가입 가정 시<br>(A1 대비 증감률) | 507.09<br>(-0.45)   | 366.40<br>(-0.65)     | 204.25<br>(-0.82)    | 344.99<br>(-0.67)   |
| 제2오분위 | (A1) 주택연금 미가입자              | 132.37              | 303.48                | 240.73               | 217.02              |
|       | (A2) 가입 가정 시<br>(A1 대비 증감률) | -418.26<br>(-4.16)  | -475.19<br>(-2.57)    | -1,115.70<br>(-5.63) | -504.75<br>(-3.33)  |
| 제3오분위 | (A1) 주택연금 미가입자              | 13.19               | 31.18                 | 250.18               | 35.52               |
|       | (A2) 가입 가정 시<br>(A1 대비 증감률) | -645.15<br>(-49.91) | -1,017.29<br>(-33.63) | -1,516.03<br>(-7.06) | -827.25<br>(-24.29) |
| 제4오분위 | (A1) 주택연금 미가입자              | -1,327.64           | -941.96               | -609.58              | -1,241.55           |
|       | (A2) 가입 가정 시<br>(A1 대비 증감률) | -2,172.86<br>(0.64) | -2,364.41<br>(1.51)   | -1,305.89<br>(1.14)  | -2,174.30<br>(0.75) |
| 제5오분위 | (A1) 주택연금 미가입자              | -3,863.89           | -4,107.91             | -3,386.69            | -3,866.93           |
|       | (A2) 가입 가정 시<br>(A1 대비 증감률) | -4,973.84<br>(0.29) | -5,904.82<br>(0.44)   | -6,396.36<br>(0.89)  | -5,219.60<br>(0.35) |
| 총     | (A1) 주택연금 미가입자              | -612.37             | 428.63                | 695.22               | -1.17               |
|       | (A2) 가입 가정 시<br>(A1 대비 증감률) | -1,295.53<br>(1.12) | -396.75<br>(-1.93)    | -422.36<br>(-1.61)   | -807.62<br>(689.27) |

주: 최대 필요소득은 10차 재정패널 원데이터에서 가구주 만 55~60세에 대한 연간 총지출을 소득 분위별로 산출하여 적용함.

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사데이터 파일. <https://www.kipf.re.kr/panel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.

다양한 유동화 방안들 중 본 연구에서 주택연금을 활용하는 방법에 대해 그 효과를 분석해 보았다. 그 결과, 앞서 분석했던 최대 필요소득과 새로운 총소득 간의 차이 변화와 다음의 <표 5-17>에 나타난 결과를 참고하면 특히 제3오분위 이하에서 주택연금 가입으로 인한 소득 증대 효과가 크게 발생한다고 볼 수 있었다. <표 5-17>에서와 같이 제3오분위 이하의 분위별로 평균 180명(7%) 정도씩 주택연금으로 소득 분위 이동 효과를 볼 것으로 예상되었다. 또한 <표 5-17>과 같이 주택연금 미가입자가 주택연금에 가입하면 소득 분위상 변화가 일어날 수 있는데, 특히 상위 소득 분위로 이동하는 비중이 <표 5-17>에서 굵게 표시한 부분으로 총 58% 정도를 차지할 것으로 예상되어 주택연금 활성화에 따른 노인 세대의 소득 증대 효과가 매우 크다고 볼 수 있다. 따라서 중하 소득계층의 주택연금 가입을 유인할 수 있도록 주택연금 활성화를 위한 복지적 관점에서 개선안이 마련될 필요가 있다.

<표 5-17> 주택연금 미가입자 모두 가입 가정 시 소득 분위 이동

(단위: 만 원)

| 주택연금<br>미가입자 <sup>1)</sup> | 주택연금 미가입자 가입 가정 이후 |                 |                 |                 |                 |
|----------------------------|--------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                            | 제1오분위              | 제2오분위           | 제3오분위           | 제4오분위           | 제5오분위           |
| 주택<br>연금                   | 223명<br>(19.6%)    | 126명<br>(11.1%) | 29명<br>(2.5%)   | 11명<br>(1.0%)   | 3명<br>(0.3%)    |
| 미가<br>입자                   | 0명<br>(0%)         | 104명<br>(9.1%)  | 139명<br>(12.2%) | 48명<br>(4.2%)   | 3명<br>(0.3%)    |
|                            | 0명<br>(0%)         | 0명<br>(0%)      | 29명<br>(2.5%)   | 160명<br>(14.0%) | 23명<br>(2.0%)   |
|                            | 0명<br>(0%)         | 0명<br>(0%)      | 0명<br>(0%)      | 22명<br>(1.9%)   | 118명<br>(10.4%) |
|                            | 0명<br>(0%)         | 0명<br>(0%)      | 0명<br>(0%)      | 0명<br>(0%)      | 101명<br>(8.9%)  |

주: 1) 주택연금 미가입자 중 주택 가치 결측치로 인해 샘플 수 1,154명->1,139명으로 감소.

자료: 한국조세재정연구원. (2017). 10차 재정패널조사데이터 파일. <https://www.kipf.re.kr/p/anel/index.do>에서 2019. 4. 16. 인출.



제 6 장

결론

제1절 연구 요약 및 시사점



## 제1절 연구 요약 및 시사점

국내 선행연구에서는 세대별 노후소득의 충분성을 분석하기 위해 주로 공·사적연금이나 거주 주택 유형과 노인 세대의 자가 거주율 등을 파악해 왔으나, 실제로 거주하고 있는 주거자산이 노후소득원으로서 활용할 만한 가치가 있는지, 그리고 주거자산을 유동화할 수 있는 방안과 그에 따른 효과 분석에 대한 연구는 극히 드물게 진행되었다. 이 연구에서는 단순히 노인 세대 전체의 자가 거주율만을 추정하는 것에 그치지 않고, 실제로 주거자산이 노후소득원으로서 활용할 만한 가치가 있는지 노인 세대의 특성별로 그 수준을 비교 분석하고자 하였다.

주거자산의 가치에 기반한 노후소득보장 시스템의 구축 방안을 모색하기 위해서는 국내 가구들의 연령 변화에 따른 자산-부채/소득-소비 실태를 먼저 살펴볼 필요가 있다고 판단, 주거실태조사 데이터를 활용해 현황을 파악하고 자산-부채/소득-소비 간 관련성을 분석하였다. 그 결과, 정책적 차원에서는 주택자산에 묶인 가구 자산을 효과적으로 유동화할 수 있는 제도적 장치를 마련하고, 동시에 고령자들이 자발적으로 이러한 장치를 적극적으로 활용토록 하는 경제적 유인을 부여해야 할 필요성이 있음을 주장하였다.

다음 장에서는 주거자산을 유동화할 수 있는 방안들을 부분 임대, 부분 매각, 주택연금, 전세 임차 등으로 구분하여 제안하였고, 대안별로 주거 효용까지 함께 고려했을 때 기대여명에 따른 잔여 가치와 주거 효용 가치의 합을 비교하는 방식으로 대안들을 비교 분석하였다. 그러나 이 분석의

한계점은 최소 소비 지출 금액을 최저생계비로만 한정하다 보니 다양한 소득계층, 다양한 주거자산 가치별 대안들의 총가치 비교가 불가능하였다는 점이다. 이러한 한계점으로 인해 대안별 비교 우위를 해석할 경우 주의할 필요가 있음을 강조하여 밝힌다. 또한 노인 세대에게 효과적으로 주거자산을 유동화할 수 있는 방안을 제시하기 위해서는 분석 모형 내 분석 대상의 세분화가 향후 연구에서 필요하다고 생각한다. 예를 들어 이러한 대안별 분석은 개인별 효과 분석이기 때문에 추가적으로 전체 노인 세대가 무작위로 대안을 선택한다거나, 또는 동일 대안을 선택한다는 극단적인 방법 등을 적용하여 전 노인 세대의 경제적 취약 정도가 주거자산의 유동화로 어느 정도 완화되는지 반드시 추가 연구가 필요하다고 본다.

마지막 분석 관련 장에서는 주택연금 가입으로 인한 노인 세대의 소득 증대 효과를 분석하였다. 그 결과, 노인 세대 중 중하 소득계층에게 조금 더 소득 증대 효과가 높게 나타남을 확인하였다. 따라서 중하 소득계층이 적극적으로 주택연금을 활용할 수 있도록 방안을 마련해야 한다고 주장하였다. 주택연금이 하나의 복지 제도로써 공공성을 강조하려면 노인 세대 중 중하 소득계층에게 더 소득 증대 효과를 크게 하면서 가입을 유인할 수 있도록 현재의 우대 방식(현재는 1억 5,000만 원 미만 주택에 대해 일반 주택연금 지급 방식의 최대 13%를 더 지급)을 개선할 필요가 있다. 물론 만약 우대 방식을 현재보다 더 확대(연금액 증액)할 경우 주택연금 제도 자체의 재정 건전성 확보도 함께 고려해야 하기 때문에 이 경우에는 공시지가 9억 원 제한에 대한 변경도 고려해 볼 수 있을 것이다. 또한 노인 세대 중 중하 소득계층의 가입을 유인하기 위해 보증료를 조정할 수도 있다. 현재는 모든 가입자에게 동일 보증료율을 적용하고 있으나, 제도 자체의 손익 구조를 살펴본 후 주택 가치나 소득에 따라 보증료율을 다르게 적용하는 방법도 고려해 볼 수 있다.

## 참고문헌 <<

- 구혜경, 배순영. (2018). 고령자의 소비생활 현황 및 변화 연구: 2015년과 2017년 한국의 소비생활지표 비교. **소비자문제연구**, 49(2), 1-44.
- 국토교통부. (2016). **2016년도 주거실태조사 연구보고서**. 세종: 국토연구원.
- 국토교통부. (2019). **2018년도 주거실태조사: (특성가구) 연구보고서**. 세종: 국토연구원.
- 김기호, 박정수(2017). **생애주기에 따른 소득과 소비**, 한국의 사회동향 2017, 대전: 통계개발원.
- 김대식, 노영기, 안국신, 이종철. (2018). **현대경제학원론 제7판**. 서울: 박영사.
- 김대진, 최막중. (2014). 노후소득보장을 위한 거주주택 유동화방안 선택조건 비교. **국토계획**, 49(5), 123-36.
- 김대환, 이동현. (2018). 부동산의 가격변화가 노후준비에 미치는 영향: 사적연금을 중심으로. **부동산연구**, 28(3), 53-64.
- 김민정. (2016). 베이비부머 세대의 소득 및 자산 결합분포 특성 분석. **소비자정책교육연구**, 12(4), 225-248.
- 김수봉. (2011). 베이비 붐 세대의 소비실태와 고령친화 산업적 함의. **보건복지포럼**, 174, 28-37.
- 김지열. (2008). 고령친화산업 활성화를 위한 노인소비지출 특성에 관한 연구. **사회과학 담론과 정책**, 45-63.
- 김진훈. (2016). 고령자 가구의 소비특성 및 소비패턴 결정요인. **한국노년학**, 36(3), 905-926.
- 박시내. (2011). **한국 중고령자의 소득·소비 분석 - 생애소득 가설을 중심으로**. 대전: 통계개발원.
- 신관호, 한치록. (2016). 고령화 및 소득변화가 소비구조에 미치는 영향. **사회과학연구**, 23(1), 7-24.
- 유승선. (2008). 가계부채가 가계의 소비, 주택 및 순금융자산수요에 미치는 영향. **NABO 경제포커스 2008-5호**, 국회예산정책처.
- 윤재호, 김현정. (2011). 은퇴와 가계소비 간 관계분석. **경제분석**, 17(1), 1-44.

- 정성훈, 강준모. (2002). 아파트 전세 가격 결정요인 연구. **한국지역개발학회지**, 14(2), 57-75.
- 정욱영, 지계웅. (2016). 인구고령화에 따른 음식숙박 소비지출 변화 분석. **호텔경영학연구**, 25(5), 139-153.
- 조현승. (2018). **우리나라 고령층의 특징과 소비구조 변화**. 산업경제, 2018-2, 세종: 산업연구원.
- 최은영. (2017). 고령자 가구소득과 노동 및 가구소비에 관한 연구. **사회보장연구**, 33(1), 117-140.
- 한국보건사회연구원. (2011). **노인실태조사[데이터파일]**. 내부자료.
- 한국보건사회연구원. (2014). **노인실태조사[데이터파일]**. 내부자료.
- 한국보건사회연구원. (2017). **노인실태조사[데이터파일]**. 내부자료.
- 허문중. (2013). 주택가격 변동의 소비에 대한 자산효과 추정 및 시사점. **부동산포커스**, 66, 54-62.
- 홍중구, 손재영. (2016). 중고령가구의 소비요인에 관한 연구. **주거환경**, 14(4), 297-313.
- 不動産総合戦略協会(2018). リバースモーゲージの現状と行方. R E S Aレポート 2018年11月号.
- Altissimo, F., Georgiou, E., Sastre, T., Valderrama, M. T., Sterne, G., Stocker, M., Weth, M., Whelan, K. and Willman, A. (2005). Wealth and asset price effects on economic activity. *ECB Occasional Paper Series*, 29, June.
- Balchin, P. (1996). *Housing policy in Europe*. London: Routledge.
- Castles, F. G. (1998). The really big trade-off: Home ownership and the welfare state in the new world and the old. *Acta politica*, 33, 5-19.
- Castles, F. G. and Ferrera, M. (1996). Home ownership and the welfare state: is Southern Europe different?. *South European Society and Politics*, 1(2), 163-185.
- Catte, P., Girouard, N., Price, R. W. and Andre, C. (2004). *Housing*

- markets, wealth and the business cycle*. Paris: OECD.
- Doling, J. and Elsinga, M. (2013). *Demographic Change and Housing Wealth: Home-owners, Pensions and Asset-based Welfare in Europe*. Netherland: Springer.
- European Mortgage Federation (2011). *HYPOSTAT 2010. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*. Brussels: EMF.
- European Mortgage Federation (2018). *HYPOSTAT 2017. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*. Brussels: EMF.
- Hoekstra, J. (2003). Housing and the welfare state in the Netherlands: an application of Esping-Andersen's typology. *Housing, Theory and Society*, 20(2), 58-71.
- Kemeny, J. (1980). Home ownership and privatization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 4(3), 372-388.
- Kemeny, J. (2005). "The really big trade-off" between home ownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980 thesis, and a reformulation 25 years on Housing. *Theory and Society*, 22(2), 59-75.
- Scanlon, K. and Whitehead, C. (2007). *Social housing in Europe*. London: London School of Economics and Political Sciences.

〈web 자원〉

- 국토교통부. (2010). **2010년도 주거실태조사[데이터파일]**. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019.05.28. 인출.
- 국토교통부. (2014). **2014년도 주거실태조사[데이터파일]**. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019.05.28. 인출.
- 국토교통부. (2017). **2017년도 주거실태조사[데이터파일]**. <https://mdis.kostat.go.kr/index.do>에서 2019.05.28. 인출.
- 국토교통부. (2019.05.16.). 2018년도 주거실태조사 결과 발표. **국토교통부 보도자료**. [http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?lcmspa](http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspa)

ge=1&id=95082293에서 인출.

보건복지부 홈페이지. **2019년 기준 중위소득 및 생계의료급여 선정기준과 최저**

**보장수준.** [http://www.mohw.go.kr/react/jb/sjb0406vw.jsp?PAR\\_MENU\\_ID=03&MENU\\_ID=030406&page=1&CONT\\_SEQ=345715](http://www.mohw.go.kr/react/jb/sjb0406vw.jsp?PAR_MENU_ID=03&MENU_ID=030406&page=1&CONT_SEQ=345715)에서 2019.07.01. 인출.

일본주택금융지원기구 홈페이지. **리버스 60 소개.** [https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken\\_revmo/index.html](https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html)에서 2019.05.15. 인출.

통계청 홈페이지. **시장금리 추이.** [http://www.index.go.kr/potal/main/Eac/hDtIPageDetail.do?idx\\_cd=1073](http://www.index.go.kr/potal/main/Eac/hDtIPageDetail.do?idx_cd=1073)에서 2019. 8. 1. 인출.

한국조세재정연구원. (2017). **10차 재정패널조사[데이터 파일].** <https://www.kipf.re.kr/panel/index.do>에서 2019.04.16. 인출.

한국주택금융공사 홈페이지. **예상연금조회 소개.** <https://www.hf.go.kr/hf/sub03/sub02.do>에서 2019.12.20. 인출.

at home 홈페이지. **장기생활지원자금 대출제도 소개.** [https://www.athome.co.jp/contents/words/term\\_988/](https://www.athome.co.jp/contents/words/term_988/)에서 2019.07.18. 인출.

EU-SILC. (2006). **Eurostat[데이터파일].** <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>에서 2019.08.15. 인출.

kyoshakyo 홈페이지. **장기생활지원자금 대출제도 소개.** <http://www.kyoshakyo.or.jp/service/service2/s23/>에서 2019.07.16. 인출.

mhlw 홈페이지. **생활복지자금(장기생활지원자금)의 개요.** <https://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/seikatsu-fukushi-shikin2.html>에서 2019.07.16. 인출.

mhlw 홈페이지. **생활복지자금 대출제도 소개.** [https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/seikatsuhogo/seikatsu-fukushi-shikin1/index.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/seikatsuhogo/seikatsu-fukushi-shikin1/index.html)에서 2019.07.16. 인출.

OECD. (2016). Affordable housing database[데이터 파일]. <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>에서 2019.05.27. 인출.