

신탁방식 주택연금 확대를 위한 정책적 연구*

A Policy Study for Expansion of Trust-method Reverse Mortgage

최 경 진**·전 희 주***

Kyungjin Choi·Heujju Chun

본 연구는 최근 주택연금의 배우자 수급 불안정성 해소를 위해 추진되고 있는 신탁방식 주택연금의 이용의향 요인을 최초로 분석하고 신탁방식 주택연금 이용확대를 위한 정책적인 제안을 하고자 한다. 신탁방식 주택연금 가입의향에 영향을 주는 가장 중요한 요인은 주택연금 가입 시 자녀와의 관계, 은퇴준비를 위한 교육의 필요성, 상속의향, 노후를 위한 충분한 준비, 주택연금에 대한 지식 등으로 나타났다. 신탁방식 주택연금의 활성화를 위해서는 무엇보다 신탁방식 주택연금에 대한 개념 및 장점을 주요 대상자들에게 충분히 전달하는 것이 중요할 것으로 사료된다. 또한, 신탁방식 주택연금 가입이 부모의 노후생활에 도움이 되는 동시에 자녀부담도 경감된다는 인식을 가질 수 있도록 자녀를 대상으로 한 교육, 홍보, 상담 등도 강화되어야 할 것으로 판단된다.

국문 색인어: 주택연금, 신탁, 노후 생활, 비레오즈 로짓모형

한국연구재단 분류 연구분야 코드: B051602

* 본 논문은 보험금융연구 100호 기념 공모전에서 최우수 논문으로 선정되었습니다.

** 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원(choikj23@naver.com), 제1저자

*** 동덕여자대학교 정보통계학과 부교수(hjchun@dongduk.ac.kr), 교신저자

논문 투고일: 2020. 5. 19, 논문 최종 수정일: 2020. 8. 26, 논문 게재 확정일: 2020. 8. 21

I. 서론

우리나라는 세계에서 가장 빠른 인구고령화가 진행되고 있다. 2019년 통계청 장래 인구특별추계결과에 따르면 총인구 중 65세 이상 고령자 비율은 2018년 14.8%에서 2067년 46.5%로 증가할 것으로 예상되었다. 또한, 2015~2020년 한국의 기대수명은 82.5세로 세계의 평균 기대수명(72.3세) 보다 높은 수준인 것으로 추정되고 있다. 고령화로 인한 기대수명 증가는 사회·경제적 측면에서 악영향을 미칠 수 있다. 사회적 측면에서는 산업화 및 도시화에 따른 가족주의 약화, 1~2인 가구중심의 핵가족화, 여성의 사회 진출 증가 등으로 가족의 부양비율은 감소하는 반면, 국가와 사회에 의한 공적 부양 또는 고령자 스스로 노후를 해결해야 한다는 인식은 증가하고 있다. 실제 부모 부양에 대한 인식변화를 살펴보면 가족부양의 비중은 2006년 63.4%에서 2010년 36.0%, 2018년 26.7%로 하락하였다(2002, 2010, 2018년 통계청 사회조사 결과). 급격한 부모 부양의식 변화와 함께 기대수명은 점차 증가하고 있으나 이에 대비한 노후준비는 부족한 상황으로 노후생활비 부족에 따른 고령자의 노후빈곤 위험에 노출될 가능성은 매우 크다. 경제적 측면에서는 부족한 노후소득이 고령층의 소비위축을 초래하여 경제는 저성장 단계로 진입할 것이며, 고령층을 위한 의료·복지관련 재정부담은 확대될 것으로 예상되고 있다.

고령자의 장수리스크 및 소비위축으로 인한 저성장을 완화하기 위한 수단으로서 주택연금이 주목받고 있다. 주택연금은 55세 이상 고령자가 주택을 담보로 노후생활자금을 종신까지 받을 수 있는 역모기지 상품으로 이용자 수는 매년 증가하여 2019년 말 현재 7만 건을 돌파하였다. 고령화가 지속되고 고령자 스스로 노후를 준비해야 하는 상황에서는 주택연금의 가입자 증가는 향후에도 이어질 전망이다. 국가차원에서 제도출범 초기와 비교하여 가입연령 및 주택가격요건 완화, 내집연금 3중세트 출시 등 주택연금 활성화를 위한 다양한 제도개선¹⁾을 시행하였다. 최근에는 주택담보대출 상환용 주택연금의 최대 인출한

1) 초기 가입요건은 부부 모두 만 65세 이상이었으나, 현재는 부부 중 1명만 55세 이상으로 완화하였으며 주택가격은 기존 6억 원 이하에서 9억 원 이하로 확대되었다. 2016년에는 내집연금 3중세트는 주택담보대출자가 일부는 인출하여 대출을 상환하고 잔여분은 주택연금을 수령하는 주택담보대출 상환용 주택연금, 보금자리론 이 용자가 향후 주택연금 가입을 약정할 경우 보금자리론 금리를 15bp 우대하는 보금자리론 연계 주택연금, 1.5억 이하 저가주택보유자에 대해 기존 주택연금에 비해 더 많은 월지급금을 지급하는 우대형 주택연금제도가 있다.

도를 70%에서 90%로 확대하고 우대형 주택연금의 지급률을 최대 20%로 높이는 제도개선을 단행하였다.

그러나 이러한 제도개선에도 불구하고 현행 근저당권 방식하에서의 주택연금제도는 상속, 임대차 등의 문제로 배우자의 수급안정성이 저하되고 추가적인 노후소득 창출에 제약을 받는 한계점이 존재한다. 현행, 주택연금제도에서 배우자가 가입자 사망 후 동일한 월지급금을 수령하기 위해서는 가입자 사후 6개월 이내 배우자가 소유권을 이전하고 대출금에 대한 채무인수 및 근저당권 설정변경 등기를 완료해야만 한다. 만약, 상속을 주장하는 자녀의 반대로 배우자 승계를 위한 일련의 절차가 완료되지 못할 경우 배우자는 월지급금을 수령할 수 없다. 또한 소유권 이전 및 근저당권 설정 변경 등기를 완료할 경우에도 이와 관련한 제반비용이 발생하는 문제점이 존재한다. 또한, 주택연금 담보주택의 임대차와 관련하여도 현행 근저당 방식의 주택연금제도에서는 비현실적인 보증금 없는 월세만을 허용하고 있어 주택연금 가입자의 추가적인 노후소득 창출은 사실상 어려운 상황이다. 이러한 문제점을 개선하기 위해 정부는 주택연금 신탁방식 도입을 추진하고 있다.

이에 본 연구는 주택연금 잠재 가입 대상자들의 신탁방식 주택연금의 가입의향 요인을 살펴보고 향후 신탁방식 주택연금 활성화를 위한 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

II. 이론적 배경 및 선행 연구

신탁은 최근 고령화 시대와 맞물려 고령자의 안정적인 자산관리수단으로 최근 주목을 받고 있다. 이러한 관점에서 신탁에 대한 개념 및 이론적 배경을 살펴본 후 신탁방식 주택연금에 대한 주요내용을 소개하기로 한다. 또한 신탁방식 주택연금에 대한 가입의향 분석에 앞서 신탁방식 주택연금의 기원이 되는 주택연금 가입의향과 관련한 선행연구를 고찰할 필요가 있다.

1. 이론적 배경

신탁이란 위탁자와 수탁자 간의 신뢰관계를 바탕으로 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 수익자의 이익 또는 특정의 목적을 위해 그 재산의 관리·처분·운용·개발·그 밖에 신탁 목적의 달성을 위해 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 의미한다(신탁법 제2조).

즉, 신탁설정자인 위탁자(피상속인)가 자신의 재산을 수탁자에게 맡기면, 수탁자는 신탁된 재산을 관리, 운용하고 창출된 이익을 사전에 지정된 수익자에게 전달하는 형태이다. 신탁의 설정은 첫째, 위탁자와 수탁자 간의 계약, 둘째 위탁자의 유언, 셋째 신탁의 목적·신탁재산·수익자 등을 특정한 자기신탁 중 하나의 방법을 선택할 수 있다(신탁법 제3조). 신탁은 설정방법, 목적, 기타 특징에 따라 다양한 유형이 존재할 수 있다.

〈Figure 1〉 Type of Trust According to Trusted Property



한편, 자본시장법에서는 신탁재산의 종류를 기준으로 신탁상품을 구분하고 있다. 구체적으로 자본시장법 제103조제1항에 의하면 수탁하는 신탁재산의 종류에 따라 금전신탁, 재산신탁 등으로 구분되며 여러 가지의 종류의 재산을 하나의 신탁계약으로 설정하는 것(종합재산신탁)도 가능하다.

대표적으로 우리나라 다층연금제도 중 퇴직연금의 경우 위탁자(근로자)가 금전(퇴직연금자산)을 수탁자(금융기관)에게 신탁하고, 위탁자의 지시에 따라 수탁자의 금전을 운용하여 원리금을 지급하므로 금전신탁 중 특정금전신탁에 해당한다. <Figure 1>는 신탁에 대한 이해를 돕기 위한 도식화 그림이다.

최근 급격한 고령화로 인한 치매 등 노인성 질환의 증가, 빈번한 상속분쟁 등의 사회적 문제와 더불어 저금리 현상이 심화됨에 따라 노후자산관리의 중요성이 부각되면서 상속형 신탁제도²⁾가 주목받고 있다. 관련 선행연구에서도 고령화 시대 신탁을 통한 자산관리의 장점 및 필요성을 언급하고 있다. 심인숙(2012)은 신탁제도의 탄력성 및 자유로운 설계가 가능한 장점뿐만 아니라 신탁재산의 독립성과 도산격리기능 등과 같이 신탁법에서 부여하는 두터운 보호 장치가 고령화시대 자산관리수단으로서 이용가능성을 크게 증진시킬 수 있음을 언급하였다. 김판기(2012) 역시 고령자가 자신의 재산을 관리 또는 승계하고자 할 경우 기존의 민법상의 제도를 활용하는 것보다 신탁제도를 활용하는 것이 훨씬 더 유연하고 투명한 자산관리 및 승계가 가능함을 언급하였다. 제철웅(2018)은 고령자나 장애인의 일상생활, 치료, 요양에 관한 특별한 수요를 충족시켜 주기 위한 별도의 특별수요신탁이 필요함을 주장하였다.

송호영(2012)은 고령자가 생전에는 역모기지계약에 따라 본인이 연금형태로 수익을 받다가 고령자 사망 후 잔여가치는 제3자가 수익자가 되도록 하는 내용의 신탁계약과 주택연금이 결합한 제도설계 가능성을 언급하였다.

정부도 금융복지적 관점에서 고령층 자산관리 니즈에 부합한 신탁상품 공급 활성화와 더불어 주택연금의 배우자 수급권강화를 위한 신탁방식 주택연금 도입을 추진하고 있다. 이와 관련하여 김선주(2020)는 정부가 발표한 신탁방식 주택연금 도입을 위해서는 한국주택금융공사법 제43조의 3의 주택담보노후연금보증채무의 이행 규정이 개정되어야 함을 주장하였다.

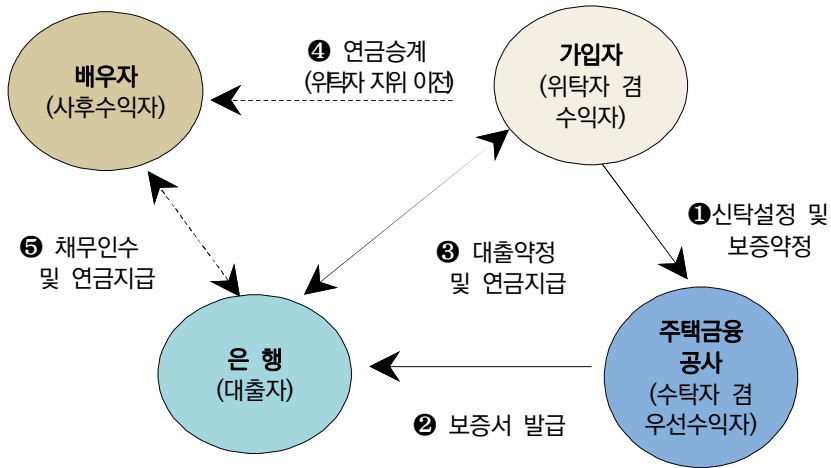
2) 상속형 신탁에는 유언신탁, 유언대용신탁, 수익자 연속신탁이 있다. 유언신탁은 유언서에 명시된 상속재산을 수탁자에게 위탁하여 운용하고 위탁자 사망 시 유언서 내용대로 유증되도록 하는 신탁을 의미한다. 유언대용신탁은 위탁자 생전에는 위탁자와 자신을 수익자로 지정하고 위탁자 사후에는 배우자, 자녀 등을 수익자로 지정하여 승계하는 신탁을 의미한다. 수익자 연속신탁은 수익자가 순차적으로 연속하는 형태의 신탁으로 수익자 사망 시에 해당 수익권이 소멸하고, 차순위자가 새로이 수익권을 취득하는 등 순차적으로 다른 사람에게 수익권이 귀속되는 형태의 신탁이다.

2. 신탁방식 주택연금

신탁방식 주택연금은 주택연금 가입자가 주택금융공사와 신탁계약에 의해 주택 소유권을 이전하면, 주택금융공사는 보증서를 금융기관에 발급하여 금융기관(대출자, 채권자)이 위탁자(그 사망 후에는 배우자)에게 연금을 지급(대출)하는 방식이다.

신탁계약을 통해 가입자는 위탁자 겸 수익자로, 배우자는 사후수익자, 상속인은 가입자 및 배우자 사망 후 잔여재산을 교부받는 귀속권리자로 지정된다. 신탁방식 주택연금은 유언대용신탁의 형태로서 계약상 가장 큰 특징은 가입자 사후 위탁자의 지위는 배우자에게만 이전되도록 설정하여, 배우자는 안정적으로 연금을 승계할 수 있다는 점이다.

〈Figure 2〉 Structure of Trust-method Reverse Mortgages



가입자는 계약기간 신탁주택에 대한 유지·수선 등 실질적 관리행위와 이에 소요되는 비용을 부담하는 대신 신탁주택을 점유·사용하는 동시에 신탁주택의 유휴 공간 발생 시 임대 수익 수취가 허용된다. 향후, 가입자 및 배우자의 사망 또는 중도해지로 인한 계약종료 시 주택금융공사는 은행에 대출채무를 대위변제하고, 신탁주택을 공매(public sale)하여 구상채권을 회수한다. 구상채권 회수 후 잔여금액은 귀속권리자에게 교부하며, 상속인이 대출채무를 변제할 경우 주택소유권은 상속인에게 반환된다(〈Figure 2〉 참조).

이러한 신탁방식 주택연금이 도입될 경우 기대효과는 다음과 같다.

먼저, 이용자 측면에서 가입자 사망 후 소유권 이전절차 및 자녀 등의 여부에 상관없이 안정적으로 월지급금을 수령할 수 있다. 또한, 유휴 공간 발생 시 “보증금 있는 월세”도 가능하여 월지급금 이외의 임대수의 확보가 가능하다. 특히, 주택 중 가입자 주거 외 공간에 대한 활용이 문제되었던 다가구 주택에 대한 주택연금 가입이 활성화될 것으로 예상된다. 그 밖에 근저당권 방식하에서 가입할 경우 발생하는 근저당 설정비용 및 가입자 사후 배우자 승계비용을 절감할 수 있다.

다음으로 주택금융공사 측면에서 신탁방식 주택연금은 담보주택을 법원 경매가 아닌 공매로 처분하므로 처분기간 단축 및 비용을 절감할 수 있으며 구상채권 회수가능금액의 증가가 가능하다. 또한, 근저당권 방식에 비해 처분기간이 단축되므로 주택가격 변동위험이 축소되고, 주택 경기상황 및 매각물량에 맞춰 주택을 처분할 수 있으므로 주택연금의 재정 건전성 향상을 도모할 수 있다. 재정건전성 강화를 통한 주택연금 제도의 지속가능성 확보는 가입자 측면에서도 안정적인 주택연금 수급에 도움이 될 것이다.

결론적으로 신탁방식은 기존의 근저당방식에 비해 가입자 측면에서 가입자 사망 시 배우자가 연금을 자동 승계하여 고령자의 주거안정(종신거주) 및 노후소득(종신지급) 강화와 더불어 유휴 공간 임대를 통한 추가소득도 기대할 수 있다. 주택금융공사 측면에서도 공매를 통해 담보주택 회수함으로써 회수기간이 단축되고 비용이 절감되는 등 주택연금의 대위변제 손실 가능성을 줄일 수 있을 것이다. 현행 근저당방식과 비교하여 신탁방식의 장점을 요약한 표는 <Table 1>과 같다.

일본에서도 담보주택 처분의 용이성, 배우자 수급권 강화 등의 장점이 존재하여 민간 역모기지 상품의 대부분은 신탁을 활용하고 있다(Kojima, 2013).

(Table 1) The Comparison of Collateral Security method and Trust-method

구분	근저당권 방식(현행)	신탁 방식
담보권 설정	근저당권	신탁등기(소유권 이전)
선순위 소액임대차	배제불가능	신탁 후 배제가능
등록면허세 (70세, 3억 원 주택 기준)	72만 원	7천 원
가입자 사망 시 연금 승계 절차	자녀동의→배우자에게 주택 소유권 이전→연금 승계	배우자에게 자동 승계
채권실행방법	법원 경매	공매(public sale)
채권실행절차 및 소요기간	- 절차 복잡, 장기간 소요 (약 13개월) - 폐쇄시장에서의 경매 - 처분가격 및 절차의 경직성	- 절차 간편, 단기간 소요 (단 30일 내외) - 일반공개시장에서의 공매 - 처분가격 및 절차의 융통성

3. 선행연구 분석

공적보증의 주택연금제도가 출범하기 이전에는 민간 금융기관의 역모기지 상품이 존재 하였으나 수요 부진으로 활성화되지 못했던 상황이었다. 이러한 배경하에 김선주·유선중 (2006)은 민간 금융기관 역모기지 상품의 수요부진 원인으로 종신거주를 보장하지 않고 금리, 대출기간 등 일반적인 주택담보대출의 상품내용과 유사하여 이용유인이 없다는 점, 부동산을 상속의 대상으로 보는 사회적인식과 역모기지의 복잡한 상품 구조에 대한 고령 자의 이해부족 등을 지적하였다. 이후 정부차원에서 역모기지 활성화 TFT*를 구성하여 국 내에 적합한 역모기지 상품을 연구한 결과 2007년 공적 역모기지제도인 주택연금이 출범 하게 되었다.

주택연금제도가 시행된 2007년 이후에는 주로 한국주택금융공사에서 실시한 주택연금 수요실태조사 데이터를 바탕으로 주택연금 가입결정요인 등을 분석하고 있다. 대표적으로 김정주·미승렬(2011)은 한국주택금융공사의 2008년도 수요조사자료를 이용하여 주택연 금의 가입확률을 분석한 결과 연령, 연금수령액, 기타보유자산 수준, 목돈수요 및 상속의 향이 낮을수록, 주택가격이 높고 주택관련부채가 클수록 가입확률이 높아지는 것으로 나 타났다. 이달남 외(2015)는 2010년과 2012년 주택연금 수요실태조사 자료를 이용하여 가입결정요인을 분석한 결과 주택연금 가입(+)에 영향을 미치는 변수는 연령, 성별(남성),

대학교졸업이상, 부동산자산, 주택유형(아파트), 거주지역(수도권), 인식경로(지인) 등으로 나타났다.

김진영 외(2017) 역시 2015년 주택연금수요실태조사 결과를 바탕으로 가입결정요인을 분석한 결과, 월평균 소득 및 금융소득의 비중이 높을수록, 부동산 자산과 금융자산이 총 자산에서 차지하는 비중이 낮을수록, 생활비 및 의료비가 지출에서 차지하는 비중이 높을수록 주택연금에 가입할 가능성은 높게 나타났다. 이재송·최열(2017)은 2016년 주택연금 수요실태조사를 이용하여 주택연금 이용의 결정요인을 분석한 결과, 연령이 높고, 수도권에 거주하며, 학력이 높을수록 주택연금의 이용 확률이 높아지는 것으로 추정되었다. 이와 더불어 보유 자산이 작고, 가구원 수가 적으며, 경제적으로 도움을 주고 있는 자녀가 없는 경우에도 주택연금의 이용 확률이 높아지는 것으로 추정되었다.

그 밖에 박상수 외(2017)은 2010년부터 2014년까지 주택금융 및 보금자리론 설문조사의 주택연금 관련 데이터를 바탕으로 주택연금 수요를 예측한 결과 연령이 높고, 저소득층일수록 주택연금에 대한 수요가 높게 나타나 저소득 계층에 대한 가입조건 완화를 통한 노후 소득대체율 상승이 이뤄져야 함을 주장하였다.

해외의 경우 가입결정요인과 관련하여 Chou et al.(2006)은 홍콩의 주택보유가구를 대상으로 주택연금 이용의향에 미치는 요인을 분석한 결과 일정수준의 금융자산을 보유하고 자녀가 없는 경우 역모기지 이용의향이 높게 나타났다. Swarn(2016)은 2012년 미국 HRS(Health and Retirement Study)자료를 바탕으로 가입의향을 분석한 결과 학력이 높으면서 순자산보유액이 많고, 위험회피성향이 강할수록 역모기지 가입의향이 높았다.

우리와 유사한 공적보증의 역모기지 제도를 운영 중인 미국은 1990년 도입된 이래 꾸준한 성장세를 보였으나, 2009년 이후 역모기지 수요가 정체되었다(변병도·김은실, 2017). 이에 역모기지 수요부진의 원인에 대한 연구가 다수 진행되었다. Redfoot et al.(2007)는 역모기지 가입을 저해하는 주요 요인 중 하나로 가입 시 부과하는 수수료 및 서비스 비용과 같은 역모기지 상품비용을 언급하였다. Nakamjima and Telyukova(2017)는 역모기지 상품비용뿐만 아니라 유산상속, 건강에 대한 불확실성도 역모기지 수요저하의 요인임을 주장하였다. 다만, 일부 문헌들은 고령층의 역모기지 상품에 대한 잘못된 인식과 정보부족을 역모기지 수요 감소의 원인으로 언급하고 있다(Leviton, 2002; Davidoff et al., 2017).

선행연구를 통해 노후준비가 부족하고 자녀에게 노후를 의존하지 못하는 고령자들이 은퇴 후 경제적 문제 해결을 위해 주택연금에 가입할 확률이 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 또한 학력이 높고 수도권에 거주할수록 주택자산에 대한 상속의식 약화 등으로 주택연금 가입의향이 높았다. 우리보다 먼저 공적역모기지 제도가 시작된 미국의 경우 역모기지 수요부진의 주요인은 높은 상품비용, 제도의 복잡성 등과 같은 제도적 요인뿐만 아니라 상속 및 건강의 불확실성 등 심리적 요인도 복합적으로 작용하고 있음을 알 수 있다. 기존 근저당권 방식의 단점을 보완한 신탁방식 주택연금은 가입자 측면에서 유용한 제도임에는 분명하다. 그러나 소유권 이전을 통해 주택을 신탁하는 부동산 신탁제도 자체가 일반인에게 생소하고 제도가 더욱 복잡해지는 상황에서 신탁방식 주택연금의 이용의향을 면밀히 분석할 필요가 있다.

Ⅲ. 연구모형과 분석방법

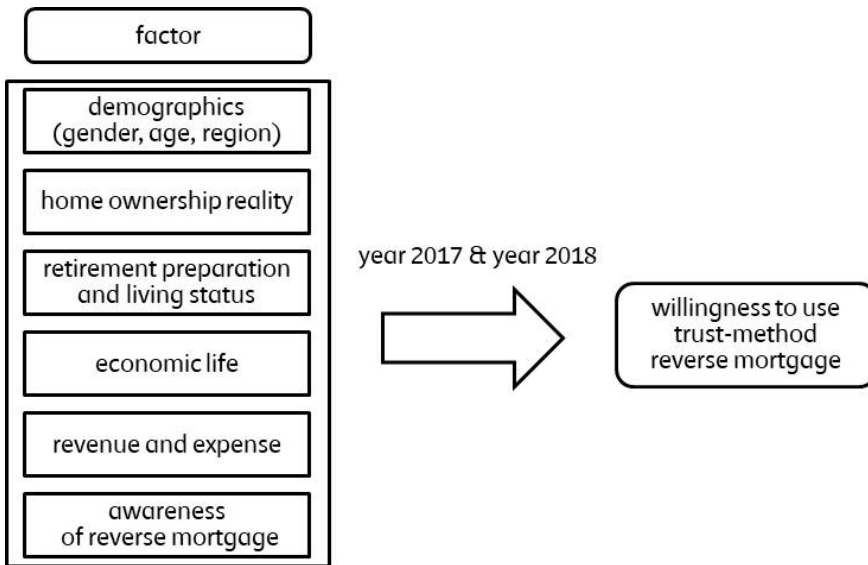
본 연구는 신탁방식 주택연금 이용의향 문항을 포함하고 있는 2017년과 2018년 '주택연금 수요실태조사' 설문자료를 기반으로 비례오즈 로짓모형(proportional odds logit mode)을 활용하고자 한다. 신탁방식 주택연금의 이용의향에 영향을 주는 요인으로 고려할 변수는 인구 통계적 특성 외에 주택 소유 실태, 은퇴준비 및 생활 실태, 경제생활, 수입 및 지출, 주택연금에 대한 인식 관련 변수 등의 32개 변수들을 포함하였다(〈Table 2〉참고). 이에 대한 연구모형은 〈Figure 3〉에 제시되었다.

〈Table 2〉 Independent Variables Considered for Analysis

Factors	Independent Variables
demographics	age, gender, residence area, spouse or not, educational background, the number of children, support for children or not
home ownership	residence type, house price, mortgage or not, rent deposit, intent to inherit house, prospect for house price
retirement preparation and living conditions	retirement preparation or not, enough for retirement plan or not, the needs of financial education for retirement preparation, taking of financial education course for retirement or not
economic life	who has a job of oneself or one's spouse?
income and expense	monthly average income, major use area of monthly income, major use purpose of monthly income, sufficient monthly income, amount of total asset, amount of financial asset, main asset, sufficiency of asset for aged life
awareness of reverse mortgage	awareness of reverse mortgage, knowledge of reverse mortgage, participation intention of reverse mortgage, relationship with children in case of participating in reverse mortgage

모형의 반응변수인 신탁방식 주택연금 이용의향은 순서화된(ordered) 5점 척도로 측정된 리커트형(likert-type) 변수로, 앞서 언급한 비례오즈 로짓모형을 통해 신탁방식 주택연금 이용의향에 영향을 미치는 요인을 찾고자 한다. 비례오즈 로짓모형은 이항로짓모형을 순서형 다항으로 확대하여 순서화된 다항 중 하나를 선택하게 하는 다항로짓모형(multinomial logit model) 중 하나이다(Agresti, 2007; 전희주·오평석, 2011). 비례오즈 로짓모형은 반응변수의 범주가 J 일 때, 일반 다항로짓모형과는 다르게 $J-1$ 개의 순서형 누적로짓 모형들의 각 설명변수 x_i 의 회귀계수들이 $\beta(\beta_1 = \dots = \beta_{J-1})$ 로 동일하게 가정한다. 즉, $J-1$ 개의 순서형 누적로짓 모형들의 독립변수인 x_i 의 값에 대한 β 는 $j = 1, \dots, J-1$ 에 대하여 동일한 비례상수가 된다. 따라서 각 회귀계수 β 의 해석은 $J-1$ 개의 순서형 누적로짓 모형에 대해 동일하기 때문에 모형이 단순해지고 해석이 매우 용이한 장점을 갖는다.

〈Figure 3〉 Research Model



IV. 실증분석

1. 데이터

분석대상 표본 데이터는 2017년과 2018년 ‘주택연금 수요실태조사’ 중 주택연금에 가입하지 않은 각 연도별 55세 이상 3,000가구를 대상으로 하였다. 2017년과 2018년의 표본 구성은 55세 이상의 일반노년가구를 모집단으로 하여 랜덤으로 표집되었고 표본은 거의 동질적인 특성을 가지므로 본 연구는 2017년과 2018년의 표본을 합산한 총 6,000가구를 대상으로 분석을 진행하였다.

〈Table 3〉 The Sample's Demographic Characteristics

variables			
		n	%
gender	male	2992	49.9
	female	3008	50.1
age	55-60	600	10.0
	< 65	1701	28.3
	< 70	1296	21.6
	< 75	1095	18.3
	< 80	838	14.0
	≥ 80	470	7.8
	spouse	yes	4742
	no	1258	21.0
no. of children	none	64	1.1
	1	501	8.4
	2	3006	50.1
	3	1499	25.0
	4	619	10.3
	≥ 5	311	5.1
residence	Seoul	1132	18.9
	Busan	501	8.4
	Dae-gu	301	5.0
	Incheon	288	4.8
	Gwangju	152	2.5
	Daejeon, Sejong	175	2.9
	Ulsan	111	1.9
	Gyeonggi-do	1144	19.1
	Gangwon-do	224	3.7
	Chungcheong-do	477	7.9
	Jeonlado, Jeju	655	10.9
	Gyung-sang-do	840	14.0
total		6000	100.0

〈Table 3〉은 2017년과 2018년 ‘주택연금 수요실태조사’의 주택연금 수요대상자 6,000가구의 기본적인 인구통계학적 구성을 보여준다. 가구주 성별은 남성은 2992명 (49.8%), 여자는 3008명(50.2%)이며, 가구주의 거주지역은 서울 1,132명(18.9%), 부산

501명(8.3%), 대구 301명(5.0%), 인천 288명(4.8%), 광주 152명(2.5%), 대전·세종 175명(2.9%), 울산 111명(1.9%), 경기 1,144명(19.1%), 강원도 224명(3.7%), 충청도 477명(7.9%), 전라도·제주 655명(10.9%), 경상도 840명(14.0%)로 구성되었다. 가구주가 배우자가 있는 경우는 4,742명(79.0%), 배우자가 없는 경우는 1,258명(21.0%)이다.

〈Table 4〉는 본 연구의 분석 주제인 2017년 자료와 2018년 자료의 신탁방식 주택연금 이용의향에 대한 설문대상자들의 응답 결과이다. 신탁방식 주택연금 이용의향에 대해 ‘반드시 이용하겠다’의 응답이 2017년 자료는 0.73%, 2018년 자료는 0.27%로 너무 낮게 나타나 ‘반드시 이용하겠다(will definitely use)’와 ‘이용하겠다(will use)’를 하나로 합치고, 대칭적으로 ‘절대 이용하지 않겠다(will never use)’와 ‘이용하지 않겠다(will not use)’를 하나로 합쳐 반응변수인 신탁방식 주택연금 이용의향은 3개의 순서형 범주로 사용하고자 한다.

〈Table 4〉 The Sample's Willingness to Use Trust-method Reverse Mortgage

variables		n	%
willingness to use trust-method reverse mortgage	will definitely use	30	0.5
	will use	703	11.7
	don't know	1,735	28.9
	will not use	2,793	46.6
	will never use	739	12.3
total		6,000	100.0

2. 모형선택 및 분석결과

〈Table 5〉는 2017년과 2018년 통합된 분석대상 데이터를 바탕으로 고려된 32개의 설명변수들을 대상으로 비례오즈 로짓모형과 단계적 제거법(stepwise elimination method)에 의해 선택된 최적모형에 대한 적합 통계량이다. 선택된 모형의 적합도 지표인 이탈도(deviance)/df는 0.7668이며, 이에 대한 p-값은 1.00으로 선택된 모형은 매우 잘 적합 되었음을 알 수 있다.

〈Table 5〉 Model Adequacy and Goodness of Fit Test

deviance	deviance/df	p-value	Max-rescaled R^2	AIC
8888.7	0.7668	1.00	0.3459	9136.2

〈Table 6〉 Effective Factor to Willingness to Use Trust-method Reverse Mortgage Satisfaction

factor	df	Wald -chisq	p-value	order of importance
relationship with children in case of participating in reverse mortgage	1	778.8	<.0001	1
needs of education for retirement preparation	2	95.3	<.0001	2
intent to inherit house	2	83.9	<.0001	3
residence area	11	169.3	<.0001	4
knowledge of reverse mortgage	4	30.9	<.0001	5
amount of financial asset	3	22.5	<.0001	6
age	5	29.9	<.0001	7
sufficiency of asset for aged life	1	14.9	0.0001	8
house price	3	20.3	0.0001	9
sufficient preparation for old age	1	9.06	0.0026	10
residence type	3	8.73	0.0332	11

〈Table 6〉은 최적의 비례오즈 로짓모형을 통해 선택된 신탁방식 주택연금 이용의향(willingness to use trust-method reverse mortgage)에 영향을 주는 11개의 요인들이다. 신탁방식 주택연금 이용의향에 영향을 주는 가장 주요한 요인으로는 주택연금 가입 시 자녀와의 관계(relationship with children in case of participating in reverse mortgage)와 은퇴준비를 위한 교육의 필요성(needs of education for retirement preparation)으로 나타났다. 다음으로 자녀에 대한 주택 상속의향(intent to inherit house), 거주지역(residence area), 주택연금에 대한 지식(knowledge of reverse mortgage), 금융자산액(amount of financial asset), 연령(age), 현재 보유한 노후자산의 충분성(sufficiency of asset for aged life), 주택가격(house price), 노후를 위한 충분한 준비(sufficient preparation for old age), 거주형태(residence type) 순으로 나타났다. 본 연구에서 거주지역과 거주형태는 신탁방식 주택연금 이용의향에 통계적으로

유의한 변수이나 통제변수로 보고 해석은 하지 않고자 한다.

〈Table 7〉 Parameter Estimates of Proportional Odds Logit Model

factor	parameter	df	$\hat{\beta}$	s.e.	$\exp(\hat{\beta})$
Intercept	1	1	-5.5138	0.3538	-
	2	1	-3.4032	0.3483	-
relationship with children in case of participating in reverse mortgage		1	1.3095	0.0469	3.704
needs of education for retirement preparation	yes	1	0.7528	0.0786	2.123
	a little	1	0.3558	0.0679	1.127
	no	0	0.0000	-	1.000
intent to inherit house	all	1	-0.6356	0.0694	0.530
	part of it	1	-0.3263	0.0778	0.722
	no	0	0.0000	-	1.000
residence area	Seoul	1	0.3928	0.1265	1.481
	Busan	1	0.5356	0.1285	1.708
	Dae-gu	1	-0.4052	0.1632	0.667
	Incheon	1	0.1020	0.1509	1.107
	Gwangju	1	-0.5988	0.2212	0.549
	Daejeon, Sejong	1	-0.1631	0.1929	0.850
	Ulsan	1	0.2945	0.2204	1.343
	Gyeonggi-do	1	0.6191	0.1130	1.857
	Gangwon-do	1	0.7588	0.1643	2.136
	Chungcheong-do	1	-0.6404	0.1447	0.527
	Jeonlado, Jeju	1	-0.3311	0.1268	0.718
Gyungsang-do	0	0.0000	-	1.000	
knowledge of reverse mortgage	none(0)	1	-0.6098	0.1980	0.543
	only name(1)	1	-0.4253	0.1768	0.654
	concept(2)	1	-0.1535	0.1648	0.858
	condition(3)	1	0.0012	0.1758	1.001
	much(4)	0	0.0000	-	1.000
amount of financial asset (unit: 10,000won)	< 500	1	0.3898	0.0850	1.477
	< 3,000	1	0.1708	0.0893	1.186
	< 7,500	1	0.1104	0.0782	1.117
	≥ 7,500	0	0.0000	-	1.000
age	55-60	1	0.6759	0.1517	1.966
	< 65	1	0.6513	0.1352	1.918
	< 70	1	0.4331	0.1380	1.542
	< 75	1	0.5653	0.1398	1.760
	< 80	1	0.4319	0.1457	1.540
	≥ 80	1	0.0000	-	1.000
sufficiency of asset for aged life		1	-0.1854	0.0481	0.831

〈Table 7〉 Parameter Estimates of Proportional Odds Logit Model

factor	parameter	df	$\hat{\beta}$	s.e.	$\exp(\hat{\beta})$
house price (unit: 10,000won)	< 15,000	1	-0.1332	0.1255	0.875
	< 30,000	1	0.2147	0.1030	1.240
	< 50,000	1	0.1353	0.0943	1.145
	≥ 50,000	0	0.0000	-	1.000
sufficient preparation for old age		1	-0.1388	0.0461	0.870
residence type	own	1	-0.3467	0.1539	0.707
	lease	1	-0.1988	0.1513	0.820
	rent	1	-0.3358	0.1736	0.715
	etc	0	0.0000	-	1.000

〈Table 7〉은 신탁방식 주택연금 이용의향에 영향을 주는 변수들의 계수의 추정 값들이다. 본 연구에서는 신탁방식 주택연금 이용의향을 설명하기 위해 오즈비(승산비, odds ratio)를 사용한다. 오즈(승산, odds)는 성공 확률에 대한 실패 확률의 비이며, 오즈비는 비교하고자 하는 두 집단의 오즈의 비로 정의되며 발생률과 연관성의 지표로 사용된다.

신탁방식 주택연금 이용의향에 가장 큰 영향을 미치는 요인인 주택연금 가입 시 자녀와의 관계(relationship with children in case of participating in reverse mortgage)의 오즈비는 3.704(=exp(1.3095))로 주택연금 가입 시 자녀와의 관계가 긍정적인 것으로 예상할수록 신탁방식 주택연금에 대한 이용의향은 더욱 높아지는 것으로 나타났다. 신탁방식 주택연금 이용의향에 두 번째로 영향을 주는 요인인 은퇴준비를 위한 교육의 필요성(need of education for retirement preparation)은 은퇴준비를 위한 교육이 필요 없을 것 같다고 응답한 대상 대비, 필요하다고 응답한 대상의 오즈비는 2.213(=exp(0.7528)), 어느 정도 도움이 될 것 같다는 대상의 오즈비는 1.127(=exp(0.3558))로 은퇴준비를 위한 교육의 필요성을 느낄수록 신탁방식 주택연금에 대한 이용의향은 더욱 높은 경향을 보인다.

신탁방식 주택연금 이용의향에 세 번째로 영향을 주는 요인인 자녀에 대한 주택 상속의향(intent to inherit house)은 주택상속 의향이 없는 응답 대비, 전부상속을 하겠다는 응답의 오즈비는 0.530(=exp(-0.6356)), 부분상속을 하겠다는 응답의 오즈비는 0.722(=exp(-0.3263))로 주택상속 의향이 높을수록 신탁방식 주택연금에 대한 이용의향은 작아진다.

주택연금 지식(knowledge of reverse mortgage)에 대한 신탁방식 주택연금 이용의향

을 보면, 주택연금 제도에 대해 매우 잘 아는 대상('much') 대비 오즈비는 들어 본 적이 없다('none') 0.543(=exp(-0.6098)), 이름만 들어 봄('only name') 0.654(=exp(-0.4253))로 주택연금에 대한 지식이 많을수록 신탁방식 주택연금 이용의향 또한 높았다.

금융자산(amount of financial asset)에 대한 신탁방식 주택연금 이용의향은 금융자산 금액이 7500만 원 이상 대비, 500만 원 미만의 오즈비는 1.477(=exp(0.3898)), 3000만 원 미만의 오즈비는 1.186(=exp(0.1708)), 7500만 원 미만의 오즈비는 1.117(=exp(0.1104))로 금융자산이 적을수록 신탁방식 주택연금 이용의향은 더욱 높아진다.

연령에 따른 신탁방식 주택연금 이용의향은 80세 이상 대비 55~60세의 오즈비는 1.966(=exp(0.6759)), 60~65세는 1.918(=exp(0.6513)), 65~70세는 1.542(=exp(0.4331))로 연령이 적을수록 신탁방식 주택연금 이용의향은 높아지는 경향을 보인다.

현재 보유한 노후자산의 충분성(sufficiency of asset for aged life)에 대한 오즈비는 0.831(=exp(-0.1854))로 현재 보유한 노후자산이 충분하다고 생각할수록 신탁방식 주택연금 이용의향은 낮아지는 경향을 보인다.

주택가격(house price)에 대한 신탁방식 주택연금 이용의향은 주택가격 5억 이상 대비, 1.5억의 오즈비는 0.875(=exp(-0.1332)), 3억 미만의 오즈비는 1.240(=exp(0.2147)), 5억 미만의 오즈비는 1.145(=exp(0.1353))로 우대형 주택연금 가입대상 주택가격 요건인 1.5억 미만을 제외하면 주택가격이 낮을수록 신탁방식 주택연금의 이용의향이 높았다. 반면, 1.5억 이하의 주택 소유자는 오히려 신탁방식 주택연금의 이용의향이 가장 낮았다.

현재까지 준비한 노후대책이 충분한가(sufficient preparation for old age)에 대한 오즈비는 0.870(=exp(-0.1388))으로 현재까지 준비한 노후대책이 충분하지 않다고 응답할수록 신탁방식 주택연금에 대한 이용의향은 더욱 높아지는 경향을 보인다.

이상의 신탁방식 주택연금 이용의향에 영향을 주는 요인들을 종합해보면, 첫째, 주택연금 가입 시 자녀와의 관계 및 상속의향이 신탁방식 주택연금 가입의향에 중요한 요인으로 나타난 점은 아직까지도 주택연금 가입 대상 노년가구가 유산을 기대하고 있는 자녀를 의식하고 있다는 점을 보여준다. 둘째, 은퇴준비를 위한 교육의 필요성이 낮고 주택연금제도에 대한 인지 또는 이해가 부족한 노년가구일수록 가입의향이 낮은 점은 해외사례에서와 같이 제도의 잘못된 인식 또는 이해부족이 신탁방식 주택연금 가입에 중요한 영향을 미

칠 수 있음을 짐작할 수 있다. 셋째, 은퇴준비가 부족하여 현재 보유자산 및 소득이 충분하지 않을수록 신탁방식 주택연금의 가입의향이 높게 나타난 점은 자녀의 도움 없이 스스로 노후생활을 준비해야 하는 고령자의 인식이 반영된 결과로 볼 수 있다.

마지막으로 선행연구를 통해 제시된 근저당권 방식의 주택연금 가입의향과의 비교측면에서 살펴보면, 주택연금의 특성상 상속의향이 낮고 보유자산이 많지 않으면서 노후준비가 부족한 노년가구의 이용의향이 높다는 점은 이전의 연구결과와 유사하나 연령이 낮을수록 신탁방식 주택연금 가입의향이 높다는 점은 차이점으로 볼 수 있다.

신탁이라는 생소한 개념, 소유권이 이전된다는 측면에서 이전 연구와는 다르게 주택연금 지식정도, 은퇴준비 교육의 필요성, 자녀와의 관계가 신탁방식 가입의향과 관련한 고유한 요인으로 나타났다. 선행연구를 통해 나타난 기존 근저당권 방식의 주택연금 가입의향 요인과 본 연구와의 비교를 <Table 8>에 제시하였다.

<Table 8> Comparison to Effective Factor mentioned in Previous Research

가입의향요인	근저당권 방식	신탁방식
연령	+	-
소득(노후준비)	-	-
보유자산(금융자산)	-	-
주택가격	+	1.5억 원 제외(-)
상속의향	-	-
주택연금 지식		+
은퇴준비 교육의 필요성		+
자녀와의 관계		+

V. 요약 및 결론

본 연구는 정부에서 추진하고 있는 신탁방식 주택연금에 대한 주요내용을 최초로 살펴 보고 이에 대한 가입의향을 실증분석 하였다. 신탁방식 주택연금은 유언대용신탁의 한 형태로서 가입자 측면에서는 자녀와의 상속분쟁으로 인한 배우자 수급권 불안정성을 해소하는 동시에 유후 공간 활용을 통한 임대수의 창출이 가능한 장점이 존재한다. 공급자 측면에서는 담보주택 처분기간 및 비용이 단축되는 등 재정건전성을 도모할 수 있는 장점이 존재한다. 이처럼 가입자 및 공급자 측면에서의 장점이 존재하므로 정부에서도 신탁방식 주택연금 도입을 추진하고 있다. 이에 본 연구는 본격적인 제도시행에 앞서 한국주택금융공사의 신탁방식 주택연금 이용의향 문항을 포함하고 있는 2017년과 2018년 '주택연금 수요실태조사' 설문자료를 이용하여 신탁방식 가입의향에 관한 실증분석을 수행하였다. 분석 결과, 신탁방식 주택연금 가입의향에 영향을 주는 가장 중요한 요인은 주택연금 가입 시 자녀와의 관계, 은퇴준비를 위한 교육의 필요성, 자녀에 대한 주택 상속의향, 주택연금에 대한 지식 등으로 나타났다.

본 연구를 통해 노후준비와 소득 및 자산이 부족한 고령자일수록 신탁방식 주택연금 가입의향이 높은 점은 기존문헌에서 제시된 것과 공통적으로 나타났다. 그러나 은퇴준비를 위한 교육의 필요성과 주택연금에 대한 지식정도가 신탁방식 주택연금 이용의향에 중요한 영향을 미친다는 점에서 신탁방식 주택연금에 대한 개념을 가입대상자들에게 정확히 전달하는 것이 중요할 것으로 판단된다. 특히, 신탁방식 주택연금은 현행 근저당권 방식과 달리 주택소유권이 주택금융공사로 이전되는 만큼, 이에 대한 가입자의 오해를 해소할 수 있는 정기적인 교육 및 홍보가 필요하다. 예를 들어 신탁방식 주택연금에서도 가입자가 위탁자 겸 수익자로서 주택의 사용과 처분에 대한 통제가 가능하다는 점, 중도해지 할 경우 소유권을 다시 가입자에게 되돌려 주며, 가입자가 원할 경우 이용 중에도 신탁계약에 따라 자유롭게 이사가 가능하다는 점을 인식시킬 필요가 있다.

다음으로, 자녀와의 관계 및 상속의향이 신탁방식 주택연금 가입에 중요한 요소로 나타난 만큼, 부모의 신탁방식 주택연금 가입이 자녀에게 손해가 아닌 부모의 노후생활에 도움이 되는 동시에 자녀의 부담도 경감된다는 인식을 가질 수 있도록 자녀를 대상으로 한 교

육, 홍보, 상담 등도 강화될 필요가 있다.

마지막으로, 본 연구의 결과는 가입대상자의 현실적인 제약조건을 고려하지 않은 명시 선호 현상에 의한 잠재수요 결과이다. 즉, 실제의사결정 시점의 잠재수요자가 직면하게 될 제약조건에 따라 실제 선택행위는 달라질 수 있는 한계점이 존재한다. 따라서 명시선호와 현시선호의 괴리를 극복할 수 있는 보다 세밀한 정책적 노력이 뒷받침될 필요가 있다.

궁극적으로 가입자의 인식제고와 더불어 정부의 정책적 노력이 결합되어 신탁방식 주택 연금이 조기에 시행되고 안정적으로 정착된다면 고령자의 노후소득 및 주거안정성이 더욱 강화될 수 있을 것이다. 더 나아가 신탁방식 주택연금의 도입을 계기로 고령자의 효율적 자산관리 수단으로 주목받고 있는 신탁이 활성화되는 계기가 될 것으로 기대한다.

참고문헌

- 김선주 (2020), “고령자 주택자산을 활용한 주택연금 활성화를 위한 법제도 개선방안”, **부동산법학**, 제24권 제1호, pp. 1-22.
- (Translated in English) Kim, S. (2020). “Utilizing Elderly Housing Assets Improvement of Legal System for Activating Housing Pension”, *Real Estate Law Review*, 24(1):1-22.
- 김선주·유선종 (2006), “역모기지 선택 결정요인에 관한 연구: 민간 역모기지 이용자 특성 분석”, **국토연구**, 제50권, pp. 125-146.
- (Translated in English) Kim, S., and S., Yoo (2020). “A Study on the Deciding Cause of Choosing Reverse Mortgage: Analysis on the Feature of Reverse Mortgage User”, *The Korea Spatial Planning Review*, 50:125-146.
- 김정주·마승렬 (2011), “역주택저당대출 수요의 결정요인에 관한 연구”, **부동산학보**, 제46호, pp. 207-225.
- (Translated in English) Kim, J., and S., Ma (2011). “A Study on the Determinants of the Demand for Reverse Mortgage in Korea”, *Korea Real Estate Academy Review*, (46):207-225.
- 김진영·민대기·최형석 (2017), “자산구성과 노후준비 인식 수준에 따른 주택연금 가입결정 요인에 관한 연구”, **경영연구**, 제32권 제2호, pp. 257-281.
- (Translated in English) Kim, J., D., Min and H., Choi (2017). “A study on asset portfolio and the perception of old age preparation as determinants of demand for reverse mortgage”, *Journal of Business Research*, 32(2):257-281.
- 김판기 (2012), “고령화 사회에 있어서 재산관리와 승계수단으로서의 신탁 - 유언신탁과 유언대용신탁을 부가하여 -”, **동아법학**, 제55호, pp. 201-225.
- (Translated in English) Kim, P. (2012). “Trust as a device for property

management and succession in aging society”, *Dong-A Law Review*, (55):201-225.

박상수·심미령·이충기 (2017), “코호트 효과를 고려한 주택연금 수요 추정”, **한국경제연구**, 제35권 제3호, pp. 31-72.

(Translated in English) Park, S., M., Shim and C., Lee (2015). “Estimation of Demands for Reverse Mortgage Loans in Korea with Consideration of Cohort Effects”, *Journal of Korean Economy Studies*, 35(3):31-72.

변병도·김은실 (2017), “해외 주요국의 역모기지 제도 최신 현황”, 한국주택금융공사 주택금융연구원, 이슈리포트 17-9호.

(Translated in English) Byun, B., and E. Kim (2017). “Current Status of Reverse Mortgage in Major Countries”, Korea Housing Finance Corporation Housing Finance Research Institute, Issue Report 17- No. 9.

송호영 (2012), “가족관계의 변화에 따른 고령자의 재산보호를 위한 제도에 관한 연구”, **법과 정책연구**, 제12권 제1호, pp. 207-223.

(Translated in English) Song, H. (2012). “A study on the system for the protection of the elderly's property due to changes in family relationships”, *Journal of Law and Politics research*, 12(1):207-223.

심인숙 (2012), “고령화 시대 재산관리 수단으로서의 신탁 - 개정신탁법을 중심으로-”, **선진상사법률연구**, 제59호, pp. 75-119.

(Translated in English) Shim, I. (2012). “The Prospects of the Trust Schemes as an Asset Management Vehicle for an Aging Society - Focusing on the Trust Act of Korea Recently Rewritten”, *Advanced Commercial Law Review*, (59):75-119.

이달남·김수민·신승우 (2015), “고령가구의 주택연금 가입 결정요인에 관한 연구”, **도시행정학보**, 제28권 제2호, pp. 309-323.

(Translated in English) Lee, D., S., Kim and S., Shin (2015). “A study of

Factors Determining JooTaekYeonkeum Borrowing Decisions of Elderly Households”, *Journal of the Korean Urban Management Association*, 28(2):309-323.

이재송·최열 (2017), “고령층의 사회경제적 특성을 고려한 주택연금 이용 및 만족도 결정요인 분석”, **대한토목학회논문집**, 제37권 2호, pp. 437-444.

(Translated in English) Lee, J., and Y., Choi (2017). “A Study on Determinants of Use and Satisfaction of Reverse Mortgage Considering Socioeconomic Characteristics of the Elderly”, *Journal of the Korean Society of Civil Engineers*, 37(2):437-444.

전희주·오평석 (2011), “비례오즈 로짓모형을 이용한 보험회사의 비대면 채널 성장성(활용수준) 결정요인 분석”, **리스크관리연구**, 제22권 2호, pp. 77-99.

(Translated in English) Chun, H., and P., Oh (2011). “A Study on Determinant Effect of Non-face Channel Growth Using Proportional Logit Model”, *The Journal of Risk Management*, 22(2):77-99.

제철웅 (2018), “고령자-장애인을 위한 집합특별수요신탁제도의 입법 제안”, **법학논총**, 제35권 제1호, pp. 289-318.

(Translated in English) Je, C. (2018). “On the Proposal for Legislation of a Special Needs Pooled Trust for Elderly and Persons with Disabilities,” *Hanyang Law Review*, 35(1):289-318.

한국주택금융공사, www.hf.go.kr, 2020. 4.

(Translated in English) Korea Housing Finance Corporation, www.hf.go.kr, April 2020.

국가법령정보센터(신탁법), www.law.go.kr, 2020. 4.

(Translated in English) National Law Information Center(Trust Law), www.law.go.kr, April 2020.

국가법령정보센터(자본시장과 금융투자업에 관한 법률), www.law.go.kr, 2020. 4.

(Translated in English) National Law Information Center(Capital Market

Law), www.law.go.kr, April 2020.

- Chou, K., N., Chow and I., Chi (2006). “Willingness to consider applying for reverse mortgage in Hong Kong Chinese middle-aged homeowners”, *Habitat International*, 30(2):716-727.
- Davidoff, T., P., Gerhard and T., Post (2017). “Reverse mortgages: What homeowners (don’t) know and how it matters.”, *Journal of Economic Behavior and Organization*, 133:151-171.
- Kojima T. (2013). “How to Make Reverse Mortgages More Common in Japan”, *Nomura Journal of Capital Markets*, 4(4):1-12.
- Leviton, R. (2002). “Reverse Mortgage Decision-Making”. *Journal of Aging & Social Policy*, 13(4):1-16.
- Nakajima, M., and I., Telyukova (2017). “Reverse mortgage loans: A quantitative analysis,” *The Journal of Finance*, 72(2):911-950.
- Redfoot, D., L., Scholen and S., Brown (2007). Reverse Mortgages: Niche Product or Mainstream Solution? Report on the 2006 AARP National Survey of Reverse Mortgage Shoppers. Report no. 2007-22. AARP Public Policy Institute.
- Swarn, C. (2016). “Reverse mortgage participation in the United States: Evidence from a national study”, *International Journal of Financial Studies*, 4(1):1-10.

Abstract

This study intends to analyze the intention to use the trust-method reverse mortgage for the first time in order to resolve the instability of spouse supply and demand in the past, and to make a policy proposal to expand the use of the trust-method reverse mortgage. As a result of analysis of the intention to use the trust-method reverse mortgage, the most important factors influencing the intention to join the trust-method reverse mortgage are relationships with children in case of participating in reverse mortgage, intention to inherit the house, needs for education to prepare for retirement, sufficient preparation for retirement, and knowledge of reverse mortgage. In order to invigorate the trust-method reverse mortgage, it is important to communicate the concept and advantages of the trust-method reverse mortgage to the target audience. In addition, it is considered that education, public relations, and counseling for children should be strengthened so that the parents' participation in the trust-method reverse mortgage can help the parents' retirement and reduce the burden on their children.

※ **Key words:** Reverse Mortgage, Trust-method Reverse Mortgage, Willingness to Use Trust-method Reverse Mortgage, Old-age Life, Proportional Odds Logit Model