

역모기지제도 도입을 위한 고령자 의식¹⁾에 관한 연구

- A Study on the Preception of the Older's for the Introduction of the Reverse Mortgage System -

유선중 건국대학교 부동산학과 교수

구본영 경기대학교 박사과정 수료(부동산금융 전공)

※ 주요단어 : 고령사회, 역모기지, 의식조사, 이용의향

목 차

- I. 서 론
 - 1. 연구의 배경과 목적
 - 2. 연구의 범위와 방법
 - 3. 선행연구
- II. 역모기지제도의 이론 고찰
 - 1. 역모기지제도의 배경
 - 2. 외국의 역모기지제도
 - 3. 우리나라의 역모기지 상품
 - 4. 국내외 역모기지제도의 시사점
- III. 고령자의 생활·의식 조사
 - 1. 조사의 개요
 - 2. 조사 대상의 특성
- IV. 실증분석
 - 1. 가설설정
 - 2. 신뢰성 및 타당성
 - 3. 검증결과
 - 4. 설문조사 및 검증결과의 한계
- V. 결론 및 제언

1) 이 논문은 2005년도 건국대학교 신입교원연구비 지원에 의한 논문임

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

주택은 모든 사람의 필수품이며 값비싼 내구 소비재중의 하나다.²⁾ 자기 소득만으로 주택을 구입하기 위해서는 장기간 저축해야 하고, 가구 소득의 증가율보다 주택가격상승률이 클 경우에는 주택구입이 더욱 어렵다. 사람들은 주택을 소유하기 위해 소득의 상당부분을 주택에 투입한다. 그 결과 고령기에 이르면 융자금은 변제되고 주택은 완전소유가 되나, 정년퇴직 등으로 현금수입원의 고갈로 인해 생활이 어렵게 되는 경우가 있다.

최근 통계청발표에 따르면 평균수명이 늘어남에 따라 고령인구가 급격히 증가하는 추세로 1990년 5.1%, 2000년 7.2%, 2010년에는 10.7%, 2020년에는 15.1%, 2026년에는 20%의 초고령화³⁾ 국가로 될 것으로 추정하고 있다. 이러한 증가추세는 전 세계에서 가장 빠른 추세로 프랑스는 65세 이상 고령자인구가 전 인구의 7%에서 14%로 되는 데 1865년에서 1980년까지 무려 115년이 걸렸고, 미국은 1945년에서 2020년까지 75년이 걸리고, 스웨덴은 85년, 이탈리아는 61년이 소요되었다. 또한 고령화추세가 빠르다고 하는 일본도 24년⁴⁾이 걸렸는데 이것과 비교하여 볼 때 우리나라의 고령화속도는 OECD 국가 중 가장 빠른 속도임을 알 수 있다.

이는 우리나라가 고령사회에 대한 대비가 시급함을 말해 주는 것으로 볼 수 있다. 이러한 급속한 고령화의 현상은 경제, 사회측면에서 볼

때 저축률 하락 및 투자감소로 이어져 전반적인 성장이 둔화되고 고령자에 대한 부담은 증가하여 국민연금의 조기 고갈⁵⁾과 재정수지가 악화될 것으로 예상되고 있다.

1998년에 한국보건사회연구원 ‘전국 노인생활실태 및 복지욕구조사’에 의하면 65세 이상의 고령자는 20.2%가 자녀로부터 부양을 기대하거나 별거하기를 원하고 있으며, 자녀로부터 부양을 기대하지 않는 고령자는 43.2%인 것으로 나타났다. 반면 25~34세의 연령대는 절대다수인 83.1%가 자녀로부터의 부양을 전혀 기대하지 않는다고 하여 앞으로 고령자의 독립가구 구성 비율은 한층 증가할 전망이다.

이러한 사회적인 상황을 고려하여 볼 때, 고령자 가구의 주거상황을 변화시키지 않으면서 안정적인 경제생활을 보장하는 제도장치가 필요함을 알 수 있다.

그 대안으로 선진 주택금융기법의 하나인 역모기지제도(Reverse Mortgage System)를 도입하는 방안을 고려할 수 있다. 고령자가구가 소득원의 상실 혹은 정년퇴직 등으로 소득이 없을 경우에도 안정된 주거생활을 영위하며 생활을 보장할 수 있게 하는 역모기지제도는 고령사회의 사회안전판 역할을 할 수 있기 때문이다.

역모기지제도는 소유하고 있는 주택이나 택지를 담보로 하여 연금과 같은 형태로 노후생활자금을 지급하고, 이들의 사후 또는 이주 후에 담보로 제공된 부동산을 처분하여 변제하는 주택담보 연금제도다.⁶⁾ 이는 부동산의 소유와 이용의 개념을 동시에 충족한 하나의 제도이며 우리나라와 같이 고령세대의 사회보장제도가 아직

2) 방경식·장희순(2004), 부동산학개론, 부연사, p.98; 脇田武光(1979), 都市土地經濟論, 東京: 大明堂, pp.197~198.
3) UN의 고령화사회 분류기준(전체인구 중 65세 이상 인구비율)에 의하면 고령화사회(aging society)는 7% 이상 14%미만이고, 고령사회(aged society)는 14% 이상 20%미만이며, 초고령사회(super-aged society)는 20% 이상으로, 이상의 3가지 유형으로 분류하고 있다.
4) 재정경제부(2001), ‘OECD 한국경제보고서’.
5) 국민연금관리공단은 2020년에는 재정수지 적자가 시작되고 2047년에는 적립기금이 소진될 것으로 예측하였다.
6) 김 진(2004), “역모기지의 활용방안에 대한 연구, 『주거환경』, 한국주거환경학회, p.27.

미흡한 상황에서 유효적절한 제도다. 고령자들이 자신이 살고 있는 주택에 거주하면서 그 주택을 이용하여 필요소득을 충당한다면 연금제도의 미흡한 점을 보완하는 대안이 될 수 있다.

또한 사회적 측면에서 고령자의 지속적인 노후생활 안정을 위한 욕구를 충족시킬 수 있으며, 경제적 측면에서 주택자산의 유동화로 인한 경제효과를 얻을 수 있다.

고령인구의 증가와 노후보장이 불안한 우리나라의 상황으로 미루어볼 때 이러한 제도의 도입은 선호될 것으로 판단되며, 또한 그로 인한 경제효과도 적지 않을 것으로 짐작할 수 있다. 따라서 본고에서는 역모기지 상품에 대한 고령세대의 인지도, 이용의향, 주택에 대한 인식 등⁷⁾의 조사를 통해 역모기지 이용대상층을 파악하고 고령자의 생활 및 의식을 파악하는데 그 목적이 있다.

이와같이 예비고령자와 고령세대가 역모기지에 대해 갖고 있는 의식에 대한 설문조사를 통하여 궁극적으로는 공적 역모기지제도 도입의 필요성을 도출하여 정책입안에 필요한 기초적인 연구로 활용될 수 있도록 제안하고자한다.

2. 연구의 범위와 방법

2004년 5월부터 민간금융기관에서 판매하는 역모기지상품과 2004년 7월부터 농업협동조합에서 농지를 주 담보로 하는 역모기지상품을 포함하여 민간에서 운영하는 역모기지의 유형을 연구의 대상으로 하였다.

연구의 방법으로서 문헌조사를 통한 이론적인 정리를 한다. 이것에 의해 역모기지제도의 원리와 개념정리를 하고 이미 공적 역모기지제도를

시행하고 있는 미국과 일본의 역모기지제도를 구체적으로 살펴본다.

또한, 서울시 전역의 50세 이상 70세 이하 성인남녀 약 530세대를 대상으로 2004년 7월 12일부터 7월 21일까지 조사원 면접조사(interview)로 설문조사 실시하였다. 면접조사 대상자를 서울시로 한정 한 것은 구별로 다양한 소득계층, 주택유형이 분포하므로 구별 인구비중을 감안하여 구별로 표본을 분배하였고, 여기에 구별 주택유형(단독주택, 아파트, 연립다세대주택)을 감안하여 표본설계를 분배하였다.

이를 통하여 예비고령자와 고령세대의 생활과 자산활용의 현황을 명확히 하고, 이 제도에 대한 관심 및 이용의향 등을 분석한다. 또한 설문·분석한 내용을 토대로 역모기지제도의 관심 및 이용의향에 어떠한 요인들이 영향을 미치는지를 실증분석하여 공적 역모기지제도의 도입 가능성을 모색하였다.

3. 선행연구

국내의 역모기지제도 선행연구는 아직까지 초보 단계에 지나지 않는 상태로 우선 하성규·조덕호에 의한 “평생주택모형개발에 관한 연구”는 모기지와 역모기지제도를 비교하면서 역모기지제도의 이론적 배경과 틀, 그리고 역모기지제도를 실시하기 위한 선결 과제를 서술하였다. 한편 모기지와 역모기지제도를 통하여 평생주택모델(Life Time Housing Model)의 정립을 주장하였으며 또한 평생주택모델의 성공적인 운영을 위한 정책대안의 하나로써 주택시장의 활성화, 안정화 및 주택금융의 확대공급 등을 우선과제로 제시하였다.⁸⁾

유선중·조주현은 “일본의 역모기지제도에 관

7) 노후 의존도, 주택의 상속에 대한 의식, 동일지역 거주에 대한 의식, 노후생활비 불안도, 연금제도에 대한 만족도, 역모기지제도 관심도, 역모기지제도 이용의향, 역모기지제도의 시행주체 등에 대해 설문조사하였다.

8) 하성규·조덕호(1997), “평생주택 모형개발에 관한 연구”, 「국토계획」 제32 권 호, 대한국토도시계획학회 pp.143~161.

한 연구”에서 일본에서 시행되고 있는 역모기지 제도의 두 가지 방식인 복지공사를 자금원으로 하는 「무사시노방식」과 민간금융기관을 자금원으로 하는 「세타가야 방식」을 시뮬레이션을 통해 분석하고, 역모기지제도의 바람직한 용자방식에 대하여 검토하면서 이를 토대로 고령사회 진입을 목전에 두고 있는 우리나라의 경우 역모기지제도 도입의 필요성을 강조하였다.⁹⁾

임경수·조덕호는 한국의 고령자 주거실태와 역모기지제도 도입 가능성을 역설하면서 역모기지제도를 이용한 고령자의 주거복지 모형의 제시를 통하여 사회복지의 대안으로써, 이 제도 도입 방안을 제시하였다.¹⁰⁾

유선중은 일본에서 역모기지제도가 국민경제에 어떠한 영향을 미치는지 “일본의 역모기지제도의 이용촉진에 관한 연구”에서 밝혔다. 그는 이 연구에서 일본의 고령화세대가 ‘노후생활에 불안해한다’는 것을 설문조사(65.8%)로 밝혔으며, 이러한 세대들의 역모기지제도 이용의향 세대수(8.9%)를 토대로¹¹⁾ 분석을 진행하였다. 이를 위해 총무청 고령사회대책실의 ‘고령자의 경제생활에 대한 의식조사’(1996)에서 밝힌 역모기지제도의 이용의향 4%를 근거로 역모기지제도를 이용한 전국의 재정규모를 추계하였으며, 이 결과를 근거로 일본의 산업연관분석표를 이용하여 역모기지제도가 일본경제에 미치는 효과를 추정하였다. 그 결과 2.27배의 생산유발효과 및 1.24배의 부가가치유발효과와 과급효과가 있다고 주장하였다. 또한 유선중은 이 논문을 바탕으로 우리나라도 고령사회에 진입하였기 때문에 역모기지제도의 도입을 검토할 필요가 있다고

제시하였다.¹²⁾

김진태는 “주택담보연금제도 활성화 방안”에 관한 연구”에서 우리나라 고령자세대의 노후의 불안한 경제적 상황을 타개하기 위한 방안의 하나로써 주택을 담보로 한 연금제도의 활성화 방안을 제시하고 이 제도의 문제점 및 우리나라에서 정착, 운영하기 위한 대안등을 제시하였다.¹³⁾

김진은 고령자세대의 필요소득 추정을 통하여 고령자가 소유하고 있는 부동산을 이용하여 필요소득을 창출할 수 있다면 연금수급의 재정악화를 억제하는 효과가 있다 하여 역모기지제도 도입의 필요성을 제시하였다.¹⁴⁾

이러한 국내 선행연구를 종합해 보면 대부분 역모기지제도 도입의 필요성을 강조하는 데에 중점을 두고 있다. 본 논문은 우리나라의 고령세대를 대상으로 역모기지의 의식조사가 처음으로 이루어졌다는 데에 연구의 차별성이 있다.

II. 역모기지제도의 이론 고찰

1. 역모기지제도의 배경

1) 역모기지제도의 개요

역모기지제도는 미국에서 먼저 발전하였는데, 1960년대에 고령세대의 고정자산세 연납방법(PTD : Property Tax Deferral)으로 고안 되었으나, 실용성이 적어 넓게 보급되지 못하였다. 이를 개선하기 위해 1987년에 의회를 통과한 연방주택국 보증 역모기지(FHA- Insured Reverse

9) 유선중·조주현(1998), “일본의 역모기지제도에 관한 연구”, 「국토계획」 제33권4호, 대한국토도시계획학회, pp.105~122.

10) 임경수·조덕호(1999), “역모기지제도와 노인복지모형 개발”, 지역사회개발연구, 제24집 호, pp.65~85.

11) 유선중(2001), “일본의 역모기지제도의 이용촉진에 관한 연구”, 일본대학대학원 박사학위논문 p.159, 304.

12) 유선중(2002), “역모기지제도가 국민경제에 미치는 경제효과에 관한 연구”, 「국토계획」 제37권2호, 대한국토도시계획학회, pp.147~157.

13) 김진태(2003), “주택담보연금제도 활성화 방안”에 관한 연구”, 지역사회개발연구, 제28집1호, pp.97~106.

14) 김진, 전개논문, pp.27~38.

Mortgage)로 주택자산전환저당보험(HECM : Housing Equity Conversion Mortgage)으로 알려진 것이 처음이다.

역모기지는 더 이상 경제활동을 할 수 없는 고령자들이 주택 등 부동산을 가지고 있으나 일정한 경제능력이 없어도 부동산등을 매도하지 않고 매월 또는 계약된 내용에 따라 부동산자산을 담보로 하여 생활비를 보전하여 노후에 안정된 주거생활을 보장하여 주는 것을 목적으로 하는 제도다. 역모기지제도는 황혼기¹⁵⁾에 있는 고령자들이 생전에 자금의 상환을 전제로 하지 않으면서도, 고령자들의 주거환경을 이사 등으로 변화시키지 않고 주택 등 부동산자산을 효과적으로 유동화하여 소득화 함으로써 주거안정과 생활안정을 보장할 수 있는 방안이 될 수 있다.

일반적으로 주택자산은 각 가구의 총 자산 중 대부분을 차지하고 있으며 주택자산이 각 고령자가구 자산의 70% 이상을 차지하고 있는 것으로 조사되었다.¹⁶⁾

모기지 제도는 주택 구입자가 빌린 자금을 매월 일정액을 상환하는 제도로서 상환기간이 증가함에 따라 주택의 자산은 늘어나고 부채는 감소하게 되는 반면에 역모기지제도는 주택의 소유자가 역모기지기관으로부터 매달 약정된 금액을 지급받게 되어 자산은 점차 줄어들게 되고 부채는 점점 증가하게 된다. 즉, 계약기간 동안 원금과 이자의 상환을 요구받지 않는다는 장점이 있다. 실질적으로 역모기지제도를 이용하는 자금대출자는 월 소득이 생활비를 충당하기에

충분하지 않기 때문에 매월 빌린 자금을 상환한다는 것은 지극히 어려운 일이다.¹⁷⁾

2. 외국의 역모기지제도

1) 미국

미국의 역모기지는 1960년대 공적 역모기지제도(Public Sector Reverse Mortgage)로 시작하였고, 그 후에 순수한 민간상품으로서 무보험 역모기지(Uninsured Reverse Mortgage)¹⁸⁾ 또는 대출자인수보험부 역모기지(Lender-insured Reverse Mortgage)¹⁹⁾의 형태가 있다.

그러나 공적 역모기지와 무보험 역모기지는 실용성이 적어 넓게 보급되지 않았고, 대출자인수보험부 역모기지도 민간기업에 노하우가 충분히 축적되지 않았기 때문에 널리 보급되지 않았다. 이를 개선하기 위해 1980년대 후반에 공공플랜으로서 주택도시개발성(HUD : Department of Housing and Urban Development)의 주택자산전환저당보험(HECM : Home Equity Conversion Mortgage)이 창설되었고, 연방주택국 보증 역모기지(FHA-insured Reverse Mortgage)가 공적보험부 역모기지의 형태로 등장했다.

1981년에는 전미주택자산전환센터(NCHEC : National Center for Home Equity Conversion)가 업계의 정보교환과 소비자에 대한 정보제공을 목적으로 설립된 후, 전미퇴직자협회(AARP : American Association of Retired Persons)도

15) 이를 후사면(後斜面)이라고도 부르는데, 정년퇴임 후 사망에 이르는 시점까지를 말하며, 이 기간은 일반적으로 소득이 없고, 자식들이나 연금 또는 사회복지시설의 지원 등을 받아서 생을 마감하는 기간을 말하며, 전사면(前斜面)은 한 가구가 형성되어 가구주가 정년 퇴임하는 기간까지 즉, 가구원이 소득이 있는 기간을 말한다.

16) J. Friedman, and J. Sjogren(1980), *The Assets of the Elderly as They Retire*, Cambridge MA: Abt Associates.

17) S. R. Merrill Finkel, M. and Kutty N. (1994), *op. cit.*, pp.257~299.

18) 역모기지 인수시의 대출자 리스크중, 융자기간을 확정함으로써 리스크의 경감을 도모하였다. 무보험역모기지에서는 보험시스템을 사용하지 않으며, 확정기간종료 직후에 변제 의무가 발생한다는 특징이 있다.

19) 대출자가 담보부족 리스크를 인수하고, 이에 상당하는 보험료를 차주로부터 징수함으로써 종신융자를 가능하게 한 제도다.

역모기지에 관한 정보센터를 창설하였으며 1981년 민간에 의하여 최초로 무보험, 확정기간 융자형 역모기지인 역모기지대출(RAM : Reverse Annuity Mortgage)이 샌프란시스코개발기금²⁰⁾에 의해 시작되었다.

RAM은 융자금의 사용용도에 한정은 없으나 융자기간이 5~15년의 확정기간으로, 확정기간 종료 직후에 상환의무가 발생한다는 점에 문제가 있어 미국 전 지역에 보급되지 못하였다.

미국의 경우 정부기관인 연방주택국(FHA: Federal Housing Administration)의 보증을 통해 대출 금융기관이 직면하게 되는 3가지 리스크²¹⁾를 완화시키고 있다. FHA는 대출 금융기관에 대해서는 담보주택의 가격 변동, 이자율 변동, 대출자의 생존 기간 변동으로 인한 손실을 보증해 주고, 대출자에 대해서는 대출 금융기관의 파산 등의 경우에 대신 생계비를 보증 지급하는 역할을 하고 있다. 보험료는 역모기지 이용자인 대출자가 부담한다.

따라서 역모기지 이용자들은 당초 계약기간 이상으로 장수하더라도 당장 주택을 매각하여 원리금을 상환할 필요가 없으며 이후 기간에는 이자만이 계속 누적되다가 대출자의 사망 이후에 원리금과 함께 청구된다. 1989년 FHA가 보증하는 역모기지인 HECM이 처음 도입된 이후 HECM은 미국의 가장 대표적인 역모기지 상품으로 자리 잡았으며 현재 역모기지 시장의 80%를 차지하고 있다.

이것은 HECM에서는 연방저당금고(FNMA :

Federal National Mortgage Association)가 2차 저당시장의 투자가로서 HECM의 저당채권을 매수하여 대출자가 HECM계약을 확대하는데 중요한 역할을 하고 있기 때문이다. 이처럼 HECM에는 공적 모기지 보험과 2차저당시장이라는 형태로 대출자에 대한 참가 촉진책이 도입되었다. 그리고 고령자 복지의 관점에서 차주에게 각종 보호책이 포함되어 있다. HECM은 대출자와 차주의 리스크를 공적기관의 관여로 경감시킬 수 있어 전국적으로 확산이 가능하게 되었다.

1996년에 FNMA가 개발한 Home Keeper가 있으며, 이는 소액자산 보유층을 대상으로 한 HECM과 고액자산 소유자층·고소득 계급을 대상으로 한 민간 역모기지의 사이를 좁히기 위해서 개발하였다. 이용대상이 62세 이상으로서 기존 주택대출의 상환 방법이 융자조건으로 되어 있는 점은 HECM과 동일하다. 그러나 HECM의 경우는 단독 주택 이외에 주택도시개발성(HUD)이 인정한 공동주택도 이용 가능하지만 Home Keeper의 대상은 단독주택으로 한정되어 있다는 것이 차이점이다.

2) 일본

미국의 주정부가 빈곤한 고령자의 구제를 목적으로 역모기지제도를 도입한 것처럼, 일본에서도 무사시노(武藏野)시가 복지서비스의 확대에 따른 유상주택 복지서비스 공급체계의 일환으로서 역모기지제도를 도입하였다. 서비스를 받고 싶어도 현금수입이 부족한 자가소유 고령

20) San Francisco Development Fund : 캘리포니아주의 특별법에 따라 설립된 대출기관이며, 민간은행이 자본을 낸다.

21) 첫째, 부동산가격 리스크이다 담보로 제공된 주택의 가격이 실제로 대출자가 사망하는 시기에 얼마가 될지 불확실하고 크게 하락할 경우에는 담보가 부족해질 수도 있다. 둘째, 금리 리스크이다, 수십 년의 장기간이 될 수도 있는 대출기간 동안의 금리를 예측하기 어렵고 금리가 상승할 경우에는 대출 금융기관에 손실이 발생할 수도 있다. 셋째, 장수 리스크이다 당초 예상했던 기간보다 대출자가 오랫동안 생존함으로써 주택 매각을 통한 원리금 상환 시기가 지연될 수도 있다. 이러한 다양한 리스크를 민간 금융기관들이 대출조건에 반영할 경우 대출금리는 높아지고 주택의 담보인정비율은 낮아진다. 결국 집을 담보로 맡기고 대출을 받더라도 필요한 노후생계비를 마련하는 데에는 턱없이 부족하게 되어 노년층은 역모기지를 사용을 꺼리게 되는 것이다.

자를 대상으로 복지자금서비스를 실시한 것이 역모기지제도 도입의 효시다.²²⁾ 그 후 신탁은행이나 도시은행이 고령자형 부동산담보융자를 하고 이들의 융자를 기본으로 하여 1990년에 세타가야구(世田谷區) 복지공사가 민간금융기관과 제휴하여 자산활용제도를 창설 하였다.²³⁾

현재 각 지자체에서 시행하고 있는 자산활용 제도는 무사시노시(武藏野市) 복지공사처럼 지방자치단체가 자금을 대여하고 이용자에게 직접 융자하는 직접융자방식과 세타가야구(世田谷區) 복지공사처럼 민간금융기관과 제휴하여 이용자의 자산활용을 지원하는 융자알선 방식외에 최근 일본에서 시행하고 있는 장기생활지원자금 대출제도가 있다.

이는 공적플랜으로서 지자체 중심으로 운영되고 민간플랜이 신탁은행을 중심으로 운영되었다면, 2003년 이후에는 국가기관인 후생노동성에서 예산이 지원되는 형태의 역모기지제도로 전환되었다. 2002년도에 후생노동성은 국가의 제도로서 역모기지제도의 도입을 발표하였으며 2003년도 이후 일본의 지방자치단체에서는 장기생활지원자금 대출제도라는 형태로 역모기지를 도입하였다.

이 제도는 일정한 거주용 부동산을 소유하고 그 주택에 계속 거주하는 것을 희망하는 저소득 고령자 세대에 해당 부동산을 담보로 생활자금을 대출하여 해당세대의 자립된 생활을 지원하는 것을 목표로 하고 있다. 이것은 기존 도시부의 지방자치단체에 의한 역모기지제도는 별도의 체계로 고령자의 생활자금을 지원하기 위한 시책으로, 일본에서도 미국의 HECM과 유사한 형태로 정부가 개입된 역모기지프로그램이 탄생한 것을 의미한다.

3. 우리나라의 역모기지 상품

1) 도입경위

우리나라에서 처음 역모기지 금융상품을 판매한 것은 1995년 국민은행이 시초였는데 1995년부터 2002년까지 7년간 역모기지인 “실버론 대출”을 판매했지만 이 기간 판매실적은 17건²⁴⁾으로 2억 5000만원에 불과했다. 조흥은행 역시 1년간 역모기지를 상품으로 출시했지만 1건에 그쳤고, 삼성생명도 과거에 유사한 상품을 개시했지만 판매실적은 전무해 상품자체가 없어졌다.

그 후 환경이 성숙되지 않아 판매가 중지되었으나, 신한(조흥)은행에서 시장 선점을 위하여 2004년 5월 다시 역모기지론을 시판하기에 이르렀다. 신한(조흥)은행, 농협, 흥국생명 등 민간에서 판매하고있는 역모기지 상품은 만기가 정해져 있다. 신한(조흥은행²⁵⁾은 최장 15년까지이며, 흥국생명은 최장 20년까지로 이 기간이 지나면 대출이 중단된다. 또한 농업협동조합에서 2004년 7월 농촌의 농지를 주 담보로 한 농촌형 역모기지론을 시판하고 있다. 현재 민간에서 상품화되어 있는 것은 비록 3개 기관에 불과하지만 이는 시장참여를 결정하여 상품을 판매하고 있는 기관으로, 은행과 제2금융기관을 중심으로 한 민간금융기관들이 역모기지시장에 대한 참여를 준비하고 있어 민간금융기관을 중심으로 역모기지제도에 대한 관심이 높아져가고 있음을 알 수 있다.

이렇게 우리나라의 일부 금융기관이 판매하고 있는 역모기지는 낮은 담보인정비율이나 고금리, 기한부 대출 등의 이유로 진정한 의미의 역모기지로 보기 어렵고 변형된 주택담보대출에 가깝

22) 유선중·조주현(1998), 전계논문, pp.109~111.

23) 유선중(2001), 전계논문, pp.35~40.

24) 방경식·장희순(2004), 전계서 p.582.

25) 2004년 9월 기준 약 150건

다고 지적할 수 있다. 즉, 약정된 기한이 지나면 금융기관으로의 상황이 불가피하여 역모기지 이용자의 생존에 상관없이 주택이 처분된다는 것이다.

2) 대출 대상자 및 제도

대상자로는 본인명의의 주택을 담보로 제공하는 개인은 40세 이상이면 누구나 가능하며 담보 대상 주택으로는 아파트, 단독주택, 빌라, 연립다세대주택, 다가구주택이 해당된다.

대출기한은 최장 15년으로 대출기간이 10년 초과하는 경우의 대출한도는 주택기준가격의 60%로 적용금리는 기준금리와 차등금리를 적용한다. 계약자가 이용기간 중 사망한 경우에도 대출한도의 여유가 있는 상황이라면 상속인이 담보제공자를 변경하게 함으로써 일시상환 및 담보주택의 처분에 대한 문제점이 발생하지 않는다.

<표 1> 판매중인 역모기지론의 상품 비교

금융기관 내용	신한(조흥)은행	농업협동조합 단위조합	흥국생명
시행일	2004. 5. 1	2004. 7. 1	2004. 5. 1
대출 대상	40세 이상의 주택 소유자 개인	55세 이상 농업인 단위 조합 가입자만 가능)	제한없음
대출 한도	담보인정금액의 40~60% (대출기간 및 지역 별 차등 적용)	담보인정금액의 60% 이내	담보인정 금액의 60% 이내
대출 금리	· 변동금리 확정 (CD유통수익률 · 고정금리 연8.1% 이상)	6%내외에서 조합 자율 결정	연6.9% (변동금리)
대출 기간	최장 15년 이내(고정금리 대출은 5년 이내)	10년 이내 범위에서 연 단위로 자유롭게 선택	최장 20년 이내

농촌형 역모기지론은 농지를 담보로 농지의 개별공시지가 60% 이내에서 대출하여 주는 제도로 대출자격은 55세 이상 농업인이다 대출기간은 10년 이하로 주택을 담보로 하는 역모기지와 같이 대출기간이 정해져 있는 것이 외국의

역모기지제도와 근본적으로 다른 차이점이다. 다시 말해 국내 금융기관들이 역모기지도론이라는 명목으로 출시한 대출상품은 사실상 변형된 주택담보대출이라 할 수 있다.

결국 우리나라의 역모기지제도는 미국의 HECM이나 일본의 장기생활지원자금대출제도와 같은 공적기관이 참여하고 있는 역모기지 대출상품은 출시된 적이 없는 상태로, 공적 역모기지제도의 도입을 검토할 필요가 있다.

3) 민간역모기지상품의 한계

역모기지가 고령자들을 위한 금융상품으로 만들어졌지만, 상품판매가 부진한 이유는 우리나라의 국민 정서와 맞지 않는다는 점이다. 우리나라의 국민 정서상 집을 어렵게 마련한 주택을 담보로 대출을 받고 나중에 집을 팔거나 은행에 넘길 경우 자신은 아무것도 갖지 못했다는 박탈감이 강하게 작용한다는 지적이지만, 실질적인 역모기지의 운용상 문제점은 다음과 같다.

첫번째는, 역모기지의 리스크를 헷지(hedge) 하는 보험기능이 없어서 상품의 구조가 사업자인 금융기관에 유리한 구조로 만들어졌다는 것이다. 역모기지 대출기간을 최장 15년으로 제한하고 있어 60세 고령자가 대출을 받더라도 15년 이후인 75세에는 상환해야 한다. 최근 고령자의 평균수명이 연장되고 있는 점을 감안할 때, 15년 이후에 대출금 상환으로 주택은 없게 되는 상태가 된다. 이처럼 우리나라 민간금융기관에서 시행하고 있는 역모기지는 장수에 대한 리스크를 대출기관이 고령자(이용자)에게 전가시키는 구조로 되어 있어 장수리스크를 감안하지 않았다는 점이 판매의 부진으로 나타났다는 지적이다. 따라서 고령자들이 생각할 때 자신의 수명을 예측할 수 없는 경우에 역모기지는 위험한 상품일 수 있다고 생각하게 된다는 것이다.

두번째는, 대출금리가 다소 높은 편이다.

변동금리대출은 기존의 주택담보대출과 비슷한 연 6% 전후가 적용되는 반면 고정금리로 대출 받을 때는 신한(조흥)은행의 경우, 2년 이내가 연 7.8%, 5년은 연 8.4% 등이 각각 적용된다. 한국주택금융공사의 모기지 대출금리가 10년 만기는 연 6.7%가 적용되는 것을 감안한다면 금리가 높은 편이다. 고정금리가 변동금리보다 높은 이유는 금리변동에 대한 리스크를 은행이 감당하기 때문이다.

세번째는, 세금우대 측면으로서 기존의 새로운 주택을 구입할 때 이용하는 모기지의 경우, 15년 이상 대출을 받으면 연간 1000만원까지 소득공제혜택을 주는 반면에 역모기지는 대출기간은 같아도 소득공제혜택이 없는 것도 단점이다. 소득공제혜택을 받을 경우 최대 2.5% 포인트까지 금리가 할인되는 효과가 있다. 역모기지는 고령자들의 생활비 조달을 목적으로 하는 제도인 만큼 소득공제혜택을 주는 법개정이 이루어져야 하며 다른 세제의 지원도 이루어져야 한다.

네번째는 이용자의 선택 플랜이 다양하지 못하다는 것이다. 미국이나 다른 외국의 경우와 다르게 이용자가 선택할 수 있는 대출기간이 적게는 5년에서 많게는 20년으로 한정되어 있다는 것이다. 이는 고령자가 이 제도를 이용할 경우에 정해진 월정액만 수령해야 하는 확정기간 대출플랜으로 이용자의 선택의 폭이 적다는 것이다. 미국의 경우는 공적플랜으로 HECM의 경우는 5가지 플랜으로 시행되며 민간플랜의 경우는 3가지 종류로서 이용자 선택의 폭이 많다는 것이다.

다섯번째, 주택을 소유하고 있지만 낮은 주택가격을 보유하고 있는 저소득 고령자에게는 지금 시행되고 있는 역모기지가 생활비를 충당할 수 있는 정도가 아니라는 것이다. 따라서 상대적으로 주택가격이 낮은 저소득계층의 고령자의 경우에는 정부가 일정액을 보증해주는 체계가

이루어져야 할 것이다. 우리나라의 역모기지는 고령자들의 필요소득을 대신할 수 있는 대체방안이 아닌 금융기관의 장기주택담보대출의 성격이다. 특히 농협은 이용대상자를 농업인으로 한정하고 있어서 농업인이 아닌 사람의 이용을 제한하고 있다. 또한 신한(조흥)은행이나 흥국생명 은 연령에 제한 없이 본인명의의 주택이나 아파트에 국한시키고 있다. 역모기지의 대상부동산과 시행지역을 한정시킴으로서 역모기지의 활성화가 위축되고 있다. 우리나라의 역모기지 시행에 있어서 가장 중요한 문제점은 역모기지가 안고 있는 구조적인 리스크를 보장해 줄 수 있는 대안이 없다는 것이다. 이러한 문제점들은 사업자와 이용자의 리스크 양자를 보장해주는 대응 방안을 모색하여 제도를 활성화할 수 있게 만들어야 한다는 것이다.

4. 국내외 역모기지제도의 시사점

미국의 역모기지는 무보험 역모기지와 대출자인수보험부 역모기지의 형태로 시작되었으며, 오늘날 주류로 되어 있는 것은 HECM, Home Keeper와 약간의 민간회사 상품으로 이들 상품은 모두 저당권보험부 역저당체도로 금리상승과 부동산가격하락에 의한 담보부족리스크를 회피하도록 설계되어있다. 또한 미국의 역저당제도 시장에서는 부동산가격이 낮은 소유자는 HECM을, 부동산가격이 높은 소유자는 민간상품을, 그리고 중간층은 Home Keeper를 이용하고 있다.

미국에서는 정부기관인 FHA의 보증을 통해 사업리스크를 완화시키고 있다. FHA는 대출금융기관에 대해서는 담보주택의 가격 변동, 이자율 변동, 대출자의 생존 기간 변동으로 인한 손실을 보증해 주고, 대출자에 대해서는 대출 금융기관의 파산 등의 경우에 대신 생계비를 보증 지급하는 역할을 하고 있다. FHA가 보증하는 역모기지인 HECM은 미국의 가장 대표적인 역

역모기지론 상품으로 자리 잡았으며 현재 역모기지론 시장의 80%를 차지하고 있다.

일본 노인가계의 주택가격은 비교적 높아 노인 가계는 전형적으로 '자산은 풍부하나 소득은 작음(House Rich, Cash Poor)' 경제적 특성을 나타내고 있다. 주택자산과 소득수준을 연령대별로 살펴보면 보유주택가치는 연령이 올라갈수록 증가하지만 소득은 50~59세를 정점으로 급속히 하락하고 있다. 노인가계는 역저당 제도를 통해 은퇴 후 부족한 소득을 보조하기 위해 주택자산을 이용할 수 있으며 공적연금의 재정부담을 부분적으로 해결할 수 있다.

일본의 역저당제도는 1981년 동경의 무사시노시 복지공사가 부동산을 담보로 한 복지자금대여제도를 창설한 것에서 시작되었으며, 신탁은행과 도시은행이 고령자를 대상으로 부동산담보융자제도를 실시하였고, 1990년에는 동경 세타가야구의 세타가야후레아이공사가 민간금융기관과의 제휴에 의한 자산활용제도를 창설하였다. 그러나 이들 공공플랜은 일본의 부동산경기쇠퇴와 더불어 민간금융기관의 엄격한 대출조건 등 여러가지 제약요건으로 인해 보편적인 활용에 이르지 못하였다. 이러한 제도운용상의 문제점을 보완하여 후생노동성에서는 2003년부터 장기생활지원자금대출제도의 형태로 새로운 공적역모기지를 시작하여 빠른 정착을 보이고 있다.

국내에서도 1995년 일부 민간 금융기관 주도로 역모기지 상품이 도입되어 판매되었으나 국민의식 부족 등의 이유로 판매가 부진하였으나, 급속한 고령화 추세 및 사회보장제도의 미흡으로 노후 소득보장 문제가 심각하게 대두되고 있는 가운데, 2004년에 민간 금융기관 주도로 다시 역모기지 상품이 도입되었다.

역모기지가 안정적으로 정착되기 위해서는 금리 및 주택가격이 안정성을 지녀야 하며, 생의 마감과 역모기지 계약기간이 일치 않는 것에 대

한 기술적 문제점 등에 대비할 필요가 있다. 일찍 고령화 문제로 고민한 일본의 경우 역모기지 제도가 충분히 활용될수 있는 상황이었지만, 전술한 바와 같은 이유로 보편화되지 못하였다. 따라서 중장기적으로 금리 및 부동산 가격을 안정시켜 고령자 및 금융기관들로 하여금 예측 가능하게 하고, 여타 사회보장제도와 연계 등을 통하여 이 제도가 순조롭게 정착될 수 있도록 여건 마련이 중요할 것으로 생각된다.

III. 고령자의 생활·의식 조사

1. 조사의 개요

1) 조사 목적

고령사회의 진입에 따라 고령층의 안정적 노후 생활영위에 대한 관심이 고조되고 있다. 한편, 기존 공적 연금제도의 미비로 고령층에 대한 충분한 노후자금 지원이 어려운 실정이며 이와 더불어 주택 및 유산상속에 대한 인식변화로 기존 주택을 자녀에게 상속해야 한다는 의식이 점차 바뀌는 추세다.

이에 부동산 자산가치는 높으나 현금이 적은 고령층에게 그들이 청장년 시절 마련한 주택을 담보로 노후자금 지원을 받을 수 있는 시스템 구축이 필요한 시점이다. 이미 시중에서 선을 보인바 있는 역모기지 상품에 대한 인지도, 이용의향, 주택에 대한 인식 등 조사를 통해 역모기지 이용대상층을 파악하고 고령자의 생활 및 의식을 파악하는 데 그 목적이 있다.

2) 조사대상 및 지역

조사대상은 50세 이상 70세 이하 중장년층 세대주 530명으로 한다. 이는 퇴직을 고려하는 시점부터 고령자 구분의 기준이 되는 65세를 충족

히 포괄하기 위함이며, 조사지역은 서울특별시 25개 구 전역을 대상으로 하였다. 다양한 인구 특성에 맞는 조사결과를 도출할 수 있도록 하기 위해 구별로 다양한 소득계층, 주택유형이 분포하므로 구별 인구비중을 감안하여 구별로 표본을 분배하였고, 여기에 구별 주택유형(단독주택, 아파트, 연립다세대주택)을 감안하여 표본설계를 분배하였다.

3) 설문조사 내용 구성

설문조사의 항목구성은 설문조사 대상자들의 사고의 흐름을 고려하여 ①주택에 대한 인식 ② 주택구입 ③노후자금에 대한 계획 ④역모기지 ⑤인적사항 순으로 배열한다.

4) 설문조사 방법 및 시기

설문조사는 조사원 면접조사(interview)로 하고, 조사의 시기는 2004년 7월 12일부터 7월 21일까지 10일간 수행하였다.

5) 표본 추출 및 할당

표본추출은 층화추출법²⁶⁾을 사용하였다. 우선 1단계로 서울시 구별 인구비중에 따라 전체 표본을 할당하고 2단계로 각 구별 주택유형 분포에 따라 할당된 표본수를 분배하였다.

지역별 할당내용으로는 모집단은 서울시 거주 총인구(9,895,217인, 2000년 인구센서스 기준)를 기준으로 하였고 주택유형별로는 단독주택에 134개, 아파트 272개, 연립 및 다세대주택에 124

개를 할당하였으며, 조사대상자의 연령대별 편중으로 인한 오차를 최소화하기 위하여 50대와 60대 연령대에 반반씩 설문을 할당하였다. 총 설문조사는 530부를 하였으며, 그 중 회수된 유효표본은 500부 이었고²⁷⁾, 조사의 유의수준은 95% 신뢰수준에서 $\pm 4.4\%$ 다

6) 분석방법

유효한 설문지 500부를 분석하였고, 통계처리 는 SPSS for Window Release 11.5 를 이용하였으며 빈도분석(Frequency)과 교차분석(Cross Tabulation)을 이용하여 분석하였다.

설문항 중 주택에 대한 인식, 역모기지에 대한 관심도 및 인지도, 향후 이용의향 등의 항목에 대하여는 5점 척도분석²⁸⁾을 하여 응답자의 인식에 대한 객관적인 비교작업을 하였다. 또한 항목에 따라 필요한 경우 연령대별 및 소득별로 구분하여 의식수준의 차이를 분석하였다.

2. 조사 대상의 특성

본 설문조사의 분석 대상이 된 500 세대의 특성을 연령, 직업, 세대 구성, 주거 유형, 월평균 수입, 월평균 소비, 주택 시가로 구분하여 분석하면 다음과 같다.

1) 연령

전체적으로 50대 전반의 비율이 30.6%로 가장 높으나, 50대와 60대의 연령이 각각 절반의

26) 층화추출법(層化抽出法, stratified sampling method)이란 표본(標本)을 조사할 때에 표본을 추출하는 방법의 하나로, 모집단을 의미있는 하위집단으로 나누고, 각 하위집단별로 정해진 수만큼 무작위 표본추출을 하여 표본과 모집단의 동질성을 확보하고 표본의 대표성을 높이는 표본추출법이다. 층화라는 것은 모집단을 몇 개의 하위집단으로 나눌때 그 하나하나를 층(strata)이라 일컫는데서 유래한 것이다.

27) 유효설문비율이 94.3%로 매우 높게 나타난 것은 실제 설문조사를 실시하기 전에 50부 가량의 사전설문조사(pre-survey)를 실시하여 설문지의 오류 수정 작업을 수행하였기 때문이며 또한 조사원에 대한 철저한 사전교육을 실시한 것에 기인한 것으로 판단된다. 본문 내용은 유효하게 회수된 500개를 분석한 결과다.

28) 매우 아니다 1점, 아니다 2점, 보통 3점, 그렇다 4점, 매우 그렇다 5점으로 환산하여 평균을 내어 이를 수치화함으로써 응답자수 비율 이외에 응답자의 평균적인 인식을 점수화할 수 있다.

비율로 분포되어 있다.

<표 2> 연령

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
50 ~ 54세	153	30.6
55 ~ 59세	97	19.4
60 ~ 64세	122	24.4
65 ~ 70세	128	25.6
계	500	100.0

2) 직업

직업을 8개의 카테고리로 분류하여 조사한 결과, 퇴직자의 비율이 41.0%로 가장 높았고, 주부가 28.4%로 그 뒤를 이었다. 한편 공무원(18.4%), 자영업자(17.0%)의 비율도 상당히 높았다.

<표 3> 직업

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
자영업	85	17.0
공무원	92	18.4
회사원	26	5.2
전문직	18	3.6
주 부	142	28.4
퇴 직	70	14.0
비정규직	65	13.0
기타	2	0.4
계	500	100.0

3) 세대 구성

부부와 미혼 자녀가 동거하는 세대가 59.4%로 가장 높았으며, 부부 거주세대가 22.0%를 차지하였다. 한편 단독 부부와 기혼 자녀 또는 기혼 자녀 세대가 동거하는 비율은 9.2%에 그쳤으며, 단독 세대는 6.2%로 낮았다.

<표 4> 세대 구성

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
단독세대(혼자 거주)	31	6.2
부부 거주	110	22.0
부모와 거주	4	0.8
부부와 미혼 자녀	297	59.4
부부와 기혼 자녀	9	1.8
부부와 기혼 자녀세대	37	7.4
기타	12	2.4
계	500	100.0

4) 주거유형

주거 유형은 아파트가 50%로 가장 높았고, 단독 주택이 30.8%, 연립, 다세대 주택이 16.8%를 차지하였다.

<표 5> 주거유형

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
단독주택	154	30.8
아파트	250	50.0
연립,다세대주택	84	16.8
계	500	100.0

5) 월평균 수입

월평균 수입에 대해 100만원 미만부터 500만원 이상까지를 10단계로 나누어 조사한 결과 150만원 미만이 29%로 가장 많았다. 한편 500만원 이상의 고소득 세대도 10.6%로 나타났다.

<표 6> 월평균 수입

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
~99만원	70	14
100만원 ~ 149만원	75	15
150만원 ~ 199만원	59	11.8
200만원 ~ 249만원	69	13.8
250만원 ~ 299만원	53	10.6
300만원 ~ 349만원	64	12.8
350만원 ~ 399만원	23	4.6
400만원 ~ 449만원	22	4.4
450만원 ~ 499만원	12	2.4
500만원 이상	53	10.6
계	500	100.0

<표 8> 주택 시가

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
1억원 미만	19	4.6
1억 ~ 1억5천만원 미만	68	16.5
1억 5천만원 ~ 2억원 미만	48	11.7
2억원 ~ 2억 5천만원 미만	61	14.8
2억 5천만원 ~ 3억원 미만	36	8.7
3억원 ~ 3억 5천만원 미만	57	1.8
3억 5천만원 ~ 4억원 미만	27	6.6
4억원 이상	96	23.3
계	412	100.0

6) 월평균 소비

월평균 소비에 대한 조사에서는 100만원 미만이 22.2로 가장 많았고, 40.4%의 세대가 150만원 미만을 소비하는 것으로 나타났다.

<표 7> 월평균 소비

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
~99만원	111	22.2
100만원 ~ 149만원	91	18.2
150만원 ~ 199만원	76	15.2
200만원 ~ 249만원	86	17.2
250만원 ~ 299만원	52	10.4
300만원 ~ 349만원	47	9.4
350만원 ~ 399만원	14	2.8
400만원 ~ 449만원	14	2.8
450만원 ~ 499만원	9	1.8
500만원 이상	-	-
계	500	100.0

7) 주택 시가(가격)

현재 소유하고 있는 주택의 시가에 대한 조사 결과, 4억원 이상이 23.3%로 가장 높았고, 1억1억 5천만원 미만이 16.5%를 차지하였다

3. 조사대상자의 생활 및 의식 조사결과

고령자의 생활 및 의식조사에서는 설문조사 내용 중 역모기지제도 이용의향과 직접 연관된 중요내용만을 분석하기로 한다.

1) 노후 의존도

조사자의 자녀에게 노후를 의지하기를 원하는지에 대해 조사대상자의 4.6%가 ‘매우 아니다’를 79.8%가 ‘아니다’라고 응답하여 총 84.4%에 해당하는 조사자가 노후를 자녀에게 의지하지 않겠다는 것으로 나타났다.

한편, 이러한 노후의존도를 5점 척도로 환산하면 평균 2.20으로 자식에게 노후를 의존하려는 의식이 매우 낮은 것으로 분석되었다.

<표 9> 자식에게 노후의존에 대한 의식

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
매우 아니다	23	4.6
아 니 다	399	79.8
보 통	30	6.0
그 될 다	43	8.6
매우 그럴다	5	1.0
계	500	100.0

2) 주택의 상속에 대한 의식

주택을 유산으로 자식에게 남겨 주어야 한다

고 생각하는지에 대한 조사결과, 조사자의 46.0%가 ‘아니다’라고 응답하여 유산상속에 대해 물려줄 필요가 없다는 부정적인 대답을 하였고, 남겨주어야 한다고 응답한 경우는 39.4%로 조사되었다. 이는 상대적으로 주택을 유산으로 양도해야 한다는 전통적인 의식에서 탈피하는 비교적 자유로운 사고의 폭을 나타내는 것으로 중장년층의 의식이 변화하고 있음을 알 수 있다. 참고로 중립적인 의견을 답한 경우도 14.6%를 차지하고 있어, 이들의 향후의 사고의 추이에도 지속적인 연구가 필요할 것으로 생각된다.

<표 10> 주택 상속에 대한 의식

(단위: 명%)		
구 분	응답자수	비율
절대로 물려줄 필요 없다	4	0.8
물려줄 필요 없다	226	45.2
물려줘도 안물려줘도 그만이다	473	14.6
물려주는게 좋다	181	36.2
반드시 물려주어야 한다	16	3.2
계	500	100.0

3) 동일지역 거주에 대한 의식

동일지역 거주에 대한 의식조사 결과, 대다수의 중장년층이 한곳에서 오래 살기를 원하는 것으로 조사되었다.

<표 11> 동일지역 거주에 대한 의식

(단위: 명%)		
구 분	응답자수	비율
매우 아니다	1	0.2
아 니 다	95	19.0
보 통	57	11.4
그 령 다	321	64.2
매우 그렇다	26	5.2
계	500	100.0

즉, 동일지역 장기거주에 대해 ‘그렇다’는 의견(매우 그렇다 포함)이 총 69.4%에 달하는 것으로 나타나 10명 중 7명은 한 곳에서 오래 동안 살기를 원하는 것으로 나타났다. 이는 역모기제도의 도입시 고려할 요인 중의 하나로서,

외국에서 시행중인 역모기지의 경우 이러한 이용대상 계층의 성향을 감안하여 본인이 현재 거주하고 있는 주택에서 안정적으로 거주할 수 있도록 배려하고 있는 것을 보면 알 수 있다.

4) 연금제도에 대한 만족도

현재 가입중인 연금에 대한 만족도를 조사한 결과, ‘만족한다’는 17.3%, 불만은 44.0%로 나타나 대체로 불만이 많은 것으로 나타났다. 5점 척도로 환산하면 2.69로 가입중인 연금제도에 대체로 불만이 많은 것으로 보인다.

한편, 국민연금을 노후보장대책으로 필요한 제도라고 인식하는지에 대한 조사결과,²⁹⁾ 국민연금제도가 노후보장에 ‘도움이 된다’는 23.4%, ‘도움이 되지 않는다’는 32.9%로 응답자의 1/3이 국민연금제도의 노후보장기능에 대해 부정적으로 인식하는 것으로 나타났다.

<표 12> 연금제도에 대한 만족도

(단위: 명%)		
구 분	응답자수	비율
매우 불만이다	19	5.4
불만이다	136	38.6
보통이다	136	38.6
만족한다	57	16.2
매우 만족한다	4	1.1
계 ³⁰⁾	352	100.0

5) 노후생활비의 불안도

조사대상자들이 느끼는 노후생활비에 대한 불안의 5점 척도는 평균 3.11로 나타났고, 전체적으로 44.2%가 노후생활비에 대해 ‘불안을 느낀다’고 응답하였고 33.4%만이 ‘불안이 없다고’ 응답하여, 50대와 60대의 다수는 노후생활비를 걱정하고 있는 것으로 나타났다.

29) 배현진(2002), ‘국민연금제도의 개선방안에 관한 실증연구’, 서강대학교대학원 석사학위논문, p.48.

30) n=352로 전체 응답자중 연금제도를 가입한 응답자만을 대상으로 정리하였다

<표 13> 노후생활비 불안도

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
매우 아니다	12	2.4
아 니 다	155	31.0
보 통	115	23.0
그 럴 다	200	40.6
매우 그렇다	18	3.6
계	500	100.0

한편 노후 생활비의 불안도는 경제 능력과 밀접한 관계를 가질 것으로 사료된다. 따라서 월평균 수입에 따른 노후 생활비에 대한 불안에 차이가 있는지를 분석하였다. 월평균 수입을 150만원 미만, 150만원~249만원, 250만원~349만원, 350만원~449만원 미만, 450만원 이상의 다섯 개의 그룹으로 구분하여 일원분산분석(One-way Anova)을 실행하였다. 결과는 <표 14>와 같다.

<표 14> 노후 생활비의 불안도에 관한 일원분산분석 결과(월평균 수입별)

요인명	구 분	제공합	자유도	평균제곱	F	유의확률
노후 생활비에 대한 불안	집단간	39.429	4	9.857	11.372	.000
	집단내	429.073	495	.867		
	합 계	468.502	499			

‘노후 생활비에 대한 불안’은 월평균 수입에 따라 응답자들의 지각수준이 유의수준 $\alpha=0.1$ 에서 유의한 차이($p < 0.000$)가 있는 것으로 나타났다. 따라서 Scheffe의 사후검정을 실시하였다. 다중비교 결과 월평균 수입이 450만원 이상인 응답자들은 그 외의 응답자들(450만원 이하)에 비해 노후 생활비에 대한 불안감이 현저하게 적게 나타났다. 그러나 450만원 이상의 고소득층을 제외한 나머지 그룹들 간에는 불안감에 유의한 차이가 보이지 않았다는 결과 또한 간과할 수 없다.

<표 15> 다중비교

종속변수 : REGR factor score 1 for analysis 1 Scheffe

(i) 월수입	(j) 월수입	평균차(I-J)	유의확률
150만원미만	150~249 만원	.09483	.951
	250~349 만원	.27645	.224
	350~449 만원	.27816	.547
	450만원이상	.89867	.000
150~249 만원	150만원미만	-.09483	.951
	250~349 만원	.18162	.676
	350~449 만원	.18333	.863
	450만원이상	.80385	.000
250~349 만원	150만원미만	-.27645	.224
	150~249 만원	-.18162	.676
	350~449 만원	.00171	1.000
	450만원이상	.62051	.001
350~449 만원	150만원미만	-.27816	.547
	150~249 만원	-.18333	.836
	250~349 만원	-.00171	1.000
	450만원이상	-.62051	.020
450만원이상	150만원미만	-.89867	.000
	150~249 만원	-.80385	.000
	250~349 만원	-.62222	.001
	350~449 만원	-.62051	.020

6) 주택자산 가치

주택 자산 가치에 대한 인식을 조사한 결과, ‘주택의 자산 가치가 높다고 생각한다’는 34.4%, ‘그렇지 않다’는 25.6%로, ‘보통이다’는 40.4%로 나타났다. 5점 척도로 환산하면 3.12로 주택의 자산 가치가 높다고 생각하는 의식이 대체로 높은 것으로 보인다.

<표 16> 주택자산 가치에 대한 인식

(단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
매우 아니다	5	1.0
아 니 다	123	24.6
보 통	200	40.0
그 럴 다	152	30.4
매우 그렇다	20	4.0
계	500	100.0

7) 주택소유 의식

주택을 반드시 소유해야 한다고 생각하는가에 대한 조사 결과 조사대상자의 70.6%가 ‘그렇다’

고 응답하여 주택의 개인 소유 의식이 매우 강한 것으로 나타났다(5점 척도로 환산하면 평균 3.58). 하지만 ‘그렇지 않다’는 응답도 21%를 나타냈다. 예부터 주택에 대한 강한 소유 의식을 가져온 우리나라의 상황을 고려할 때 이는 결코 적지 않은 비율이라고 할 수 있다.

<표 17> 주택소유 의식 (단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
매우 아니다	1	0.2
아 니 다	104	20.8
보 통	42	8.4
그 렷 다	308	61.6
매우 그렇다	45	9.0
계	500	100.0

8) 주택구입시기

조사대상자들이 주택을 구입한 시기를 조사한 결과 40대 때가 44.8%로 가장 높았고, 50대(24.1%), 30대(20.7%)의 순으로 이어졌다.

<표 18> 주택구입시기 (단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
20 대	5	2.5
30 대	42	20.7
40 대	91	44.8
50 대	49	24.1
60 대	16	7.9
70 대	-	-
계	203	100.0

9) 역모기지제도에 대한 관심도

주택을 담보로 일정기간 또는 남은 여생동안 생활비를 지원받을 수 있는 역모기지 제도에 대한 관심도가 어느 정도인지 조사해 보았다. 조사대상자의 48.0%가 역모기지제도에 대해 ‘관심이 없다’고 응답하였고, ‘관심이 있다고 응답한 경우는 31.8%인 것으로 나타났다. 5점 척도로

환산하면 2.85점으로 역모기지제도에 대한 관심은 중앙치보다 약간 상회하는 것으로 분석되었다.

<표 19> 역모기지제도에 대한 관심도 (단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
매우 없다	13	2.6
없는 편이다	227	45.4
보통이다	101	20.2
많은 편이다	138	27.6
매우 많다	21	4.2
계	500	100.0

10) 역모기지제도에 대한 이용의향

한편 역모기지제도를 이용하고 싶은지에 대한 의사를 설문한 결과 조사대상자의 28.2%가 ‘이용의사가 있다’고 응답하였다. 기존에 우리나라 고령층의 주택소유에 대한 의식과 주택을 자식에게 유산으로 남겨주고자 하는 강한 의식을 고려한다면, 이 수치는 상대적으로 잠재적인 수요층이 높은 것으로 해석할 수 있다. 이는 현재 경제상황이 예전과 다르게 급변하고 있으며 퇴직 연령이 낮아지고 있고 아직 공적연금을 통한 노후보장이 완벽한 수준에 이르지 못한 여러 가지 여건을 고려하여 중장년층의 의식이 변화하고 있음을 암시한다고 할 수 있다.

<표 20> 역모기지제도 이용의향 (단위: 명 %)

구 분	응답자수	비율
매우 없다	30	6.0
없는 편이다	236	47.2
보통이다	93	18.6
많은 편이다	130	26.0
매우 많다	11	2.2
계	500	100.0

11) 역모기지제도의 장점

역모기지제도를 이용하고자 하는 경우 그 제도의 장점이 무엇인지 설문한 결과, 무엇보다 '자식에게 부담이 없다는 것이 34.2%로 가장 높게 나타났다. 이어 '노후생활자금을 마련할 수 있다'가 29.1%, '내 집에서 계속 거주할 수 있다'가 20.5%로 조사되어 역모기지제도 도입을 희망하는 계층이 노후 자식에게 자신의 미래를 책임지게 하지 않으려는 의지가 높음을 알 수 있다. 또한 '내 집에서 계속 거주할 수 있다는 점을 장점으로 답하였으므로 향후 제도 도입시 고령층의 동일지역 거주 희망의향을 반영하는 것이 필요함을 알 수 있다.

<표 21> 역모기지제도의 장점

(단위: 명%)

구 분	응답자수	비율
자식에게 부담이 없음	80	34.2
노후생활자금 마련	68	29.1
내 집에서 계속 거주 가능	48	20.5
필요시 대출 가능	30	12.8
부동산가격 상승시 이익	5	2.1
기타	3	1.3
계	234	100.0

12) 역모기지제도의 단점

역모기지제도의 단점으로는 가장 큰 것이 '주택을 담보로 하기 때문'에 생기는 불안인 것으로 나타나 이에 대한 응답이 56.2%로 과반수를 넘었다. 그 뒤로는 '집을 물려줄 수 없음'이 20.8%, '이사하는 것이 어렵다는 응답이 17.0%로 뒤를 이었다³¹⁾.

<표 22> 역모기지제도의 단점

(단위: 명%)

구 분	응답자수	비율
주택 담보로 인한 불안	281	56.2
집을 물려줄 수 없음	104	20.8
이사의 어려움	85	17.0
기타	30	6.0
계	500	100.0

13) 역모기지제도의 시행주체

역모기지제도를 시행할 경우 그 시행주체는 '공공기관에서 담당 하는 것이 좋겠다'는 의견이 64.8%로 대다수를 차지하였고 이어 은행이 20.4%인 것으로 나타나 역모기지제도의 시행을 공적기관에서 담당하는 것을 선호함을 알 수 있었다.

<표 23> 역모기지제도의 시행주체

(단위: 명%)

구 분	응답자수	비율
공공기관	324	64.8
은행	102	20.4
국가가 지원하는 민간기업	45	9.0
신용있는 민간기업	10	2.0
기 타	19	3.8
계	500	100.0

IV. 실증분석

1. 가설설정

전술한 바와 같이, 50-60대의 고령화를 대상으로 실시한 본 연구의 설문 조사 결과 응답자의 46%가 주택 상속에 대해 부정적 의식을 표명했다. 또한 44.2%가 노후 생활비에 대해 불안을 느낀다고 응답하였다. 이러한 주택 상속에

31) 역모기지제도의 장점은 역모기지제도에 대한 이용의향이 있는 응답자에 대해서만 설문을 한 반면, 역모기지제도의 단점에 대해서는 이용의향과 상관없이 전체 조사대상자에게 질문하였다. 이유는 역모기지제도가 아직 실질적으로 도입이 되지 않았다고 보고, 향후 이 논문에서 의도하는 대로 공공부문에서 보증하는 역모기지제도의 도입시 이용 대상자들로 하여금 이용을 꺼리게 하는 이유가 무엇인지 알아보기 위하여 이용의향이 있는 응답자를 포함한 전체 대상자에게 설문을 실시하였다.

대한 의식 변화 및 노후에 대한 불안은 무엇을 시사하는가? 고령 사회의 진전이 OECD 국가 중 가장 빠른 속도로 진전되는 우리나라에도 미국이나 일본과 같은 공적 역모기지제도가 도입된다면 제도의 이용자가 상당히 있을 것으로 예상할 수 있을 것이다. 또한 역모기지 제도라는 새로운 제도에 대한 이용도는 연령대별로 차이가 있을 것으로 예측된다. 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 두 개의 가설을 세웠다.

<그림 1> 본 설문조사의 가설

<가설 1>

주택 상속에 대한 의식 및 노후에 대한 불안이 공적 역모기지 제도의 이용에 영향을 미칠 것이다.

<가설 2>

노후를 불안해 하는 상당수 세대가 공적 역모기지 제도를 이용할 것이며 연령대별, 직업별로 차이가 있을 것이다.

2. 신뢰성 및 타당성

타당성은 일반적으로 내용타당성, 기준타당성, 개념타당성 등으로 나누어 분석할 수 있는데 본 연구에서는 내용타당성과 개념타당성만을 검증하였다.

타당성의 분석과 요인의 해석을 용이하게 하기 위하여 널리 이용되고 있는 직교회전 중에서 배리맥스 회전(varimax rotation)을 실시하였다.

아이겐값(eigen value)이 1 이상되는 요인수에 의한 분석의 결과 역모기지제도의 관심도 및 이용의향을 1개의 요인으로 묶었으며 누적비율은 85.2%로 분석되었다. 신뢰성을 검증하기 위하여 크롬바하 알파(Cronbach alpha) 값을 활용하였으며 알파값에 대한 통일된 절삭기준은 없으나 Nunally(1978)의 연구에 의한 0.5를 절삭기준으로 활용하였다. 각 변수에 대한 신뢰성 검증결

과는 <표 24>에 제시하였는데 알파값이 0.8269로 나타나 포함된 요인들이 매우 안정된 신뢰성을 확보하고 있다고 판단 할 수 있다.

<표 24> 역모기지제도 관심 및 이용의향에 대한 요인변수의 신뢰성 및 타당성 검증결과

요인변수	요인적재 값	아이겐 값	누적비율	알파계수
역모기지제도의 관심 및 이용의향	.923	1.705	85.242	0.8269

3. 검증결과

<가설 1>

주택 상속에 대한 의식 및 노후에 대한 불안이 공적 역모기지 제도의 이용에 영향을 미칠 것이다.

먼저 어떤 변수가 역모기지제도의 관심 및 이용의향에 영향을 미치는지에 대한 유의도를 알아보기 위해 다중회귀분석을 하였다. 분석 모형에 사용된 독립변수들은 역모기지제도의 이용에 높은 영향을 미칠 것으로 예상되는 ①주택 상속 의향 ②노후생활에 대한 불안과 더불어, ③노후에 자식에 대한 의존 ④주택자산 가치 ⑤주택소유 의식 ⑥구입시기 등 6가지 요인을 설정하였다. 또한 종속변수는 역모기지제도의 관심 및 이용 의향이다.

독립변수의 투입 방식은 설명력이 높은 변수별로 순서대로 투입되는 단계별 분석법(Stepwise Method)을 사용하였으며 각 독립변수의 통계적 유의성을 판단하기 위하여 독립변수 t 값을 산출하였다 t 값의 유의도에 의해 주택 상속 의향, 노후 생활 불안 등 2개의 변수가 유의한 변수들로 판명되었고, 나머지 변수인 노후 자식 의존, 주택 자산 가치, 주택 소유 의식, 구입 시기 등의 4개 변수는 제외되었다.

<표 25>를 보면, ‘역모기지제도에 대한 관심 및 이용 의향에 영향을 미치는 변수들 중 주택 상속 의향에 대한 β 계수 값이 -.263으로 가장 크게 나타나 주택상속 의향이 가장 설명력이 높

은 변수로 나타났다. 다음으로 노후생활 불안에 대한 β 값이 .139로 ‘역모기지제도에 대한 관심 및 이용 의향’에 유의한 영향을 미치고 있는 것으로 분석되었다. 따라서 ‘주택 상속 의향’, ‘노후생활 불안’의 순으로 역모기지 제도의 관심 및 이용에 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 즉 주택을 상속할 의향이 없는 고령자 세대 및 노후 생활에 불안을 느끼는 고령자 세대는 역모기지 제도에 관심을 보이며 이 제도를 이용할 것이라고 예측할 수 있다.

<표 25> 역모기지제도 의식에 관한 요인과 역모기지제도의 관심 및 이용의향 회귀분석 결과

변수	분석	B	Beta	t	유의 확률	공차 한계	VIF
(상수)		.342		1.033	.303		
노후생활에 대한 불안*		.148	.139	2.053	.041	.985	1.015
주택상속 의향**		-.274	-.263	-3.891	.000	.985	1.015
R square = .098 df 1 = 1 df 2 = 200							
F = 4.213 sig F = 0.41							

* : $p \leq 0.05$, ** : $p \leq 0.01$

<가설 2>

노후를 불안해 하는 상당수 세대가 공적 역모기지제도를 이용할 것이며 연령대별, 직업별로 차이가 있을 것이다.

<가설 2-1> 연령대별

위 가설을 검증하기 위해 연령대별에 따라 ‘역모기지제도에 대한 관심 및 이용 의향’에 차이가 있는지를 비교 분석하였다. 연령대를 네 개로 구분하고 이 네 집단에 따라 ‘역모기지제도의 관심 및 이용 의향’에 차이가 있는지를 분석하기 위해 일원분산분석(One-way Anova)을 하였다. 결과는 <표 26>과 같다.

<표 26> 역모기지제도의 관심 및 이용 의향에 대한 일원분산분석 결과 (연령대별)

요인명	구 분	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
역모기지제도의 관심 및 이용 의향	집단간	8.342	3	2.781	2.811	.039
	집단내	490.658	496	.989		
	합 계	499.000	499			

‘역모기지제도의 관심 및 이용 의향’은 연령별에 따라 응답자들의 지각수준이 유의수준 $\alpha=0.1$ 에서 유의한 차이($p < 0.039$)가 있는 것으로 나타났다. 따라서 각 요인별로 Scheffe의 사후검정을 실시하였다.

<표 27> 다중비교
종속변수 : REGR factor score 1 for analysis 1 Scheffe

(i) 연령	(j) 연령	평균차(i-j)	유의확률
50~54세	55~59세	4.089E-03	1.000
	60~64세	2.106E-02	.999
	65~70세	.3033703	.092
55~59세	50~54세	-4.089E-03	1.000
	60~64세	1.697E-02	.999
	65~70세	.2992809	.174
60~64세	50~54세	-2.106E-02	.999
	55~59세	-1.697E-02	.999
	65~70세	.2823104	.171
65~70세	50~54세	-.3033703	.092
	55~59세	-.2992809	.174
	60~64세	-.2823104	.171

‘연령대별 역모기지제도의 관심 및 이용 의향’에 관한 분석 결과 현 고령자세대인 65세 이상은 ‘역모기지제도의 관심 및 이용 의향’이 적고 반면 50대의 경우는 관심 및 이용 의향이 높게 나타났다. 이로써 역모기지라는 새로운 제도에 대해 65세 이상의 세대는 별다른 관심을 보이지 않지만 예비 고령자라고 할 수 있는 50대의 세대는 공적 역모기지제도를 더 이용할 것으로 기대된다. 따라서 <가설 2>의 연령대별에 따른 이용의향의 차이가 채택되어, 현재의 50대 세대가 향후 65세 이상의 고령자가 될 즈음에는 역모기지제도의 이용이 활발할 것으로 예측할 수 있다.

4. 설문조사 및 검증결과의 한계

본 논문에서 실시한 설문조사는 일반적인 고령자집단을 대상으로 한 것으로 고령자의 생활의식조사를 통해 노후의존도, 주택의 상속에 대한 의식, 동일지역 거주에 대한 의식, 연금제도

에 대한 만족도, 노후생활비의 불안도, 역모기지에 대한 관심도 및 역모기지에 대한 이용의향 등에 대한 의식조사를 실시하였다.

또한 분석에서는 가설을 설정하여 5점척도분석을 통한 빈도분석과 교차분석을 하였으며, 회귀분석과 분산분석(Anova)을 통한 가설검증과 Scheffe의 사후검정을 하였다.

설문자료의 신뢰성에 약간의 문제가 있을 가능성은 있다. 왜냐하면 국내에서 일반인들의 역모기지제도에 대한 지식이 적을 뿐만 아니라 미국의 HECM에 여러가지 용자방식이 존재하는 것은 수요자의 취향과 수요를 감안하였기 때문인데, 국내에도 이러한 제도 공급의 전제 하에서 설문하는 것과 그냥 피상적인 개념 설명 하에 응답하는 것과는 많은 차이가 존재할 가능성이 없지 않을 것이기 때문이다.

또한 실제로 역모기지 상품을 이용한 집단과 이용하지 않은 집단을 모두 포괄하는 고령자집단을 대상으로 역모기지에 대한 설문조사도 행해져야 했지만, 설문지 설계단계에서 이를 고려치 못한 한계가 있다. 금번 연구에서 고려되지 못한 부분에 대해서는 앞으로의 진행되는 연구에서 보완 수정하여 계속적으로 수행되어야 할 것이다

V. 결론 및 제언

이미 고령사회에 진입한 우리나라가 직면하고 있는 사회적 상황 및 사회보장제도 등을 감안, 공적 역모기지제도 도입을 위한 기존연구의 하나로 본 연구에서는 고령자의 생활 및 의식에 대한 조사를 하였다.

이번 설문조사에서 나타난 중·장년층 세대주의 생활의식· 조사에 대한 실태분석을 요약하면, 첫째, 조상대상자의 노후의존도에 대한 설문

결과 응답자의 84.4%가 ‘노후를 자녀에게 의지하지 않겠다’는 것으로 나타났다 이는 대부분의 중·장년층 고령세대가 자신의 노후를 자녀에게 의지하지 않으려 함을 시사하는 것이다.

둘째, 주택의 상속에 대한 의식조사의 설문결과, 조사대상자의 46.0%가 ‘상속하지 않겠다’고 응답하여 ‘상속하겠다’고 응답한 경우의 39.4%보다 높게 나타났다. 이는 주택을 자식에게 남겨줘야 한다는 유산상속의 의식에서 어느 정도 자유로운 것임을 알 수 있다.

셋째, 동일지역에 계속해서 살겠느냐는 거주에 대한 의식조사 결과, 조사대상자의 69.4%가 ‘그렇다’는 의견으로 나타났다 이는 고령세대가 거주하던 곳에서 이사하기를 꺼려하는 특성이 드러난 것으로 판단되며, 향후 이 제도 도입시 고령자가 자기가 살던 주택에서 이사하지 않고 용자를 받을 수 있도록 고려해야 함을 암시하는 것이다.

넷째, 현재 시행중인 연금제도에 대한 만족도의 설문결과, 조사대상자의 44.0%가 ‘불만족한다’로 ‘만족한다’의 17.3%보다 훨씬 높게 나타났다. 이는 연금제도가 미흡한 것을 시사하는 것으로서 정부의 대책마련이 시급한 상황임을 알 수 있다.

다섯째, 노후생활비에 대한 설문결과, 조사대상자의 44.2%가 ‘불안하다’라고 응답하였다 이는 절반에 가까운 중·장년층 고령세대가 노후생활에 대한 불안을 느끼는 것으로 국민연금 등 사회보장제도의 미흡함을 알 수 있다. 또한 월 평균 수입이 450만원 이상인 응답자들은 불안감이 현저하게 적었으나, 450만원 이상의 고소득층을 제외한 나머지 그룹들은 유의한 차이가 드러나지 않았다.

여섯째, 역모기지제도 이용의향에 관한 설문결과, 조사대상자의 28.2%가 이 제도를 ‘이용하고 싶다’고 나타났다. 이는 2001년 일본에서 설

문조사한 결과의 8.9%³²⁾보다 훨씬 높게 나타난 것으로서, 향후 이 제도 도입시 이용자가 많을 것임을 암시하는 것이다.

다음으로, 설문조사의 실증분석을 통해 다음과 같은 사실이 검증되었다.

첫째, 역모기지 제도의 관심 및 이용 의향에 영향을 미치는 주요 요인들이 ‘주택 상속 의향, ‘노후 생활 불안의 순으로 부각되었다. 따라서 주택을 상속할 의향이 없는 고령자 세대 및 노후 생활에 불안을 느끼는 고령자 세대는 역모기지 제도에 관심을 보이며 향후 이 제도를 이용할 것이라고 예측할 수 있다.

둘째, 역모기지제도의 관심 및 이용 의향에 연령별로 차이가 있음이 검증되었다. 즉 고령자 세대인 65세 이상은 역모기지제도의 관심 및 이용 의향이 적은 반면 50대의 경우는 관심 및 이용 의향이 높게 나타났다. 이로써 예비 고령자라고 할 수 있는 50대의 세대에게 공적 역모기지제도를 적극적으로 소개한다면 앞으로 이 제도의 이용 전망은 매우 밝다고 예측할 수 있다.

우리나라 대부분의 고령세대는 국민연금제도 등 사회보장제도의 미흡함으로 인해 노후생활에 불안을 느끼고 있는 것으로 나타나 공적 역모기지제도가 도입될 경우 그 이용자는 적지 않을 것으로 사료된다.

이와 같이 역모기지제도는 고령자의 노후생활 안정을 위한 사회적인 측면, 고령자의 연금제도에 대한 불안해소 및 사회보장제도의 일환으로서의 정책적인 측면, 이 제도가 경제에 미치는 파급효과를 고려한 경제적인 측면에서, 공적 역모기지제도의 도입이 필요한 상황이다. 현재 일부 민간금융기관에서 판매하고 있는 역모기지상품은 공적 역모기지제도와 거리가 있는 변형된 형태의 역모기지 상품으로써, 1981년 미국에서 민간에 의해 최초로 발매된 무보험 확정기간 용

자형 역모기지인 RAM(Reverse Annuity Mortgage)과 유사한 것으로 확정기간 종료 직후에 상환의무가 발생한다는 점에 문제가 있어 미국 전 지역에 보급되지 못한 상품이었다. 따라서 민간주도의 역모기지 상품이 아닌 공적 역모기지제도의 도입이 시급한 실정이다.

물론 미국이나 일본의 공적 역모기지제도를 우리나라에 그대로 적용한다는 것은 제약이 있다. 이는 우리사회가 가지고 있는 주택에 대한 가치와 경제적 위치 등을 고려할 때 우리만의 고유관념이 있기 때문이다. 즉, 주택을 거주 개념뿐 아니라 투자의 한 방법으로 생각하거나 재산상속의 주요 방식으로 생각하는 것이 그 예다.

또한 주택투자가 다른 상품의 투자보다 높은 수익을 발생시켰기 때문에 역모기지상품을 일정 기간 판매한 적이 있었지만, 그 성과가 없었다. 따라서 역모기지제도가 제대로 자리매김하기 위해서는 주택에 대한 인식의 전환이 필수적이며 아울러 주택에 대한 투자가 적정 수준에서 관리되는 주택정책이 필요하다.

이러한 인식의 전환과 주택정책의 개선을 위해서는 다음과 같은 방안들이 연구되어야 한다.

첫째, 정부나 지방자치단체에서 주택을 담보로 하여 고령자에게 월소득을 보장할 수 있는 공적 역모기지제도를 검토하여야 한다. 미국의 HECM제도 또는 일본의 무사시노(武藏野) 방식인 직접융자방식과 같은 공적 역모기지제도의 검토가 유용할 것이다. 또한 주택담보부 연금채권을 발행하여 그 자금을 채권시장에서 유동화시켜 그 자금으로 연금을 지불하는 방식을 검토할 필요가 있다.

둘째, 고령자만을 대상으로 하는 복지공사와 같은 공적기관의 설립을 검토해야 한다. 이를테면 일본의 세타가야(世田谷) 방식과 같이 복지

32) 고지마카쓰에·유선중(2000), “리버스·모기지제도가日本經濟に及ぼす波及効果に關する調査研究”, (일본)후생성 후생과학연구비보조금(과제번호H11-정책-012), pp.72-78

공사를 설립하여 원금은 금융기관에서 제공하고 고령자의 이자부담을 경감하기 위하여 이자상당액을 무이자로 복지공사가 부담하는 즉, 고령자에게는 이자 부담을 경감시킬 수 있는 제도 등을 검토할 수 있다.

셋째, 역모기지제도의 활용촉진을 위하여 세금 감면이나 대출이율에 대한 혜택 등이 필요하다. 현재 일부 민간금융기관에서 판매하고 있는 역모기지론(Reverse Mortgage Loan)의 확정금리는 연 8.1%로 이는 일반주택모기지론에 비하여 이자가 월등히 높아 고령자들은 이용하기 어렵다. 이자율은 사회복지 차원에서 낮게 적용되어야 할 것이며 세금 역시 감면 또는 비과세 등의 혜택이 검토되어야 한다.

넷째, 역모기지제도 대상의 확대를 검토하여야 한다. 역모기지제도의 대상을 자가 주택 소유자에게만 국한시킬 것이 아니라, 임대주택 소유자에게도 임대보증금 범위 내에서 용자의 혜택을 주는 즉, 재산이 많지 않은 고령자도 역모기지제도를 이용할 수 있는 방안을 검토해야 한다.

참고문헌

- 김 진. 2004. “역모기지의 활용방안에 관한 연구”, 주거환경 제2권 제1호(통권 제2호), 한국주거환경학회
- 김진태. 2003. “주택담보연금제도 활성화 방안에 관한 연구”, 지역사회개발연구, 제28집(1호)
- 김태훈. 2003. “후사면과 역모기지권·역모기지제도의 시장성 및 감정평가활동”. 감정평가 5~6월호. 한국감정평가협회.
- 박덕배. 2004. “노후소득보장 문제와 역모기지제도”. 경제주평. 현대경제연구원
- 방경식 외(역). 1984. 도시토지경제론. (경영문화원)
- 원종욱. 2004. “기초연금제도의 도입을 통한 소득보장체계의 다원화와 사각지대 해소방안”. 연금포럼 제13호, 국민연금관리공단 국민연금관리센터.
- 유선중. 2001. “일본의 리버스모기지 제도의 이용촉진에 관한 연구”(일본대학대학원, 박사학위논문)
- 유선중·조주현. 1998. “일본의 역모기지제도에 관한 연구”. 국토계획. 대한국토 도시계획학회
- 임경수·조덕호. 1999. “역모기지제도와 노인복지모형 개발”. 지역사회개발연구.
- 정경희. 2002. “가족변화에 따른 노인부양상태와 정책적 함의”. 보건복지포럼 6월호 통권 제68호). 한국보건사회연구원
- 조진희. 2004. “경로연금의 현황과 과제”. 연금포럼 제13호, 국민연금관리공단 국민연금관리센터.
- Friedman, J. and Sjogren, J. 1980. *The Assets of the Elderly as They Retire*, Cambridge MA: Abt Associates.
- Merill, S. R., Finkel and Kutty, N. 1994. “Potential Beneficiaries for Reverse Mortgage Products for Elderly Homeowners: An Analysis of AHS Data”, *Journal of the American Real Estate and Urban Economic Association*, Vol.22, pp.257-299.
- Szymanoski, E. J. Jr. 1994. “Risk and the Home Equity Conversion Mortgage,” *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, Vol.22, pp. 347-366.
- Thompson, H. 1980. “Homeowner’s Equity: Providing Lifetime Annuities for the Elderly”, *Federal Home Lone Bank Board Journal* (December), pp.23-28.

논문 접수일 : 2005. 4. 10

심사 시작일 : 2005. 4. 20

심사 완료일 : 2005. 5. 30

ABSTRACT

A Study on the Preception of the Older's for the Introduction of the Reverse Mortgage System

Seon-Jong Yoo · Bon-Young Gu

※ Keywords : Aged Society, Reverse Mortgage, Preference Survey, Consumer Attitude

Reverse mortgages offer seniors the ability to retain their personal and financial independence. Unlike a traditional mortgage that people make payments on each month, reverse mortgages provide payments to the older - in effect 'reversing' the direction of the mortgage payments.

The overall populations of this country are aging and the number of elderly populations has been gradually increased. Aging society is on of the most representative demographic characteristics in Korea. National Pension that is an income security program to provide against loss or reduction of earnings ability mainly due to old age, however, is not enough to cover the living costs of elderly households and other financial systems for the elderly did not established. Therefore, the elderly people who are house rich but cash poor will meet some difficulties in obtaining the monthly living expenses and it will be deteriorated. The objectives of this paper are to suggest a new housing financial model for the Korean elderly through the income conversion of housing assets, and to analyze its potential demand by surveying elderly people living in Seoul Metropolitan.

The result of survey shows that the elderly in Korea feel unsecure to their remaining life in terms of monthly income. They also do hesitate to inherit their housing and furthermore do not want to be supported by their grown sons. It means that the liquidation of elderly housing assets can significantly contribute to improve the income shortage of elderly households. Finally, This paper suggests that the reverse mortgage is one of the most feasible policy alternatives to solve the monthly income shortage of the Korean elderly.