

역모기지 선택 결정요인에 관한 연구 : 민간 역모기지 이용자 특성 분석

A Study on the Deciding Cause of Choosing Reverse Mortgage
: Analysis on the Feature of Reverse Mortgage User

김선주 건국대학교 대학원 부동산학과 박사과정(제1연구자)

유선종 건국대학교 부동산학과 교수

※ 주요단어 : 역모기지, 월지급액, 총 지급횟수(계약기간)

목 차

- I. 서론
 - 1. 연구의 배경과 목적
 - 2. 연구의 범위와 방법
 - 3. 선행연구
- II. 역모기지 제도의 이론적 고찰
 - 1. 역모기지 제도 개요
 - 2. 미국의 역모기지
 - 3. 국내 역모기지
- III. 역모기지 이용자 특성 조사
 - 1. 조사 개요
 - 2. 역모기지 이용자 특성
- IV. 실증분석
 - 1. 종속 변수
 - 2. 변수 구성
 - 3. 회귀분석 결과
- V. 결론

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

최근 우리나라의 급속한 고령화진전과 출산율 저하 등으로 인해 노년층 부양문제가 사회적 이슈로 대두되고 있으나, 국민연금 등 사회보장 제도만으로 노년층의 경제적 자립을 도모하기에는 미흡하다. 통계청 자료에 의하면 우리나라는 2004년 말 현재 65세 이상 고령자가 418만 명으로 전체 인구의 8.7%를 차지하여 이미 고령화 사회에 진입하였으며, 통계청은 2018년에는 고령사회, 2026년에는 초고령화 사회로 진입할 것으로 예상한다.¹⁾

인구의 빠른 고령화에도 불구하고 공적, 사적인 노후 보장이 충분하지 않은 상황에서 노후소득 보장 문제가 심각하게 부각되고 있다. 반면 15~64세의 청장년층 인구는 2016년을 고비로 감소세로 전환할 것이므로 청장년층의 노인부양 부담이 급증할 전망이다.²⁾ 또한 65세 이상 1인 가구의 연간 소득이 평균 513만 원으로 최저 생계비(480만 원)를 약간 상회하는 수준에 머무르고 60세 이상 인구의 국민연금 수급자비율도 2004년 말 현재 19.5%에 불과하다.

평균 수명은 점점 길어지지만 고용구조상 정년은 짧아짐에 따라 퇴직 후 노후소득보장 대책이 사회 정책적으로 매우 중요한 과제다. 따라서 현

행 사회보장제도 이외에 노년층의 경제적 안정을 기할 수 있는 다양한 수단을 확보하여 노년층 지원에 소요되는 재정 부담³⁾을 완화하고 노년층의 소비 확대를 유도하여 경제 활성화와 안정적인 경제성장을 도모할 필요가 있다.

또한 금융기관은 고령사회 진입에 대비하여 저축보다는 소비가 많은 노년층을 대상으로 한 금융 상품을 개발하여 새로운 수익원을 창출할 필요가 있다. 그 방안의 일환으로 역모기지 도입을 적극 고려할 수 있다.

정부는 현재 국가정책의 일환으로 역모기지 활성화를 모색하고 있다. 정부는 역모기지 저당 주택에 대해 1세대 1주택 비과세 특례를 인정하고, 서울·과천·5대 신도시에 주택 1채를 보유한 60세 이상의 노인이 그 주택을 10년 이상 역모기지(Reverse Mortgage)에 담보로 제공하면 2년 이상 거주하지 않아도 양도세를 부과하지 않도록(2005년 1월부터 시행)하고, 60세 이상 노인이 자녀와 함께 거주함에 따라 1가구 2주택이 되더라도 자신의 주택을 역모기지 담보로 제공하면 1가구 1주택으로 인정, 양도세를 비과세하기로 역모기지를 정착화시키려는 노력을 보이고 있다.

또한 연구기관, 학계, 업계 등 민간전문가가 참여하는 '역모기지 활성화 TFT'를 구성하여 국내 실정에 적합한 역모기지 상품을 연구하고 있다. 그 성과로 2007년에 공적 역모기지를 한국주택금융공사에서 판매할 예정이다.⁴⁾

1) UN은 65세 이상 인구비중이 7%이상일 경우 고령화 사회, 14% 이상일 경우 고령사회, 20% 이상일 경우 초고령화 사회로 분류.

2) 15~64세 인구가 부양해야 하는 65세 이상 고령자수는 2000년 10.1명, 2030년에는 37.3명으로 급증할 것으로 추정(통계청 '장래 인구 특별추계 결과' 2005. 1).

3) 국제신용평가기관인 S&P는 최근 미국, 영국, 독일, 프랑스 등 주요 선진국의 국제 신용 등급이 급격한 고령화에 따른 연금과 의료비용 급증으로 향후 30년 이내에 현재의 AAA에서 투기 등급으로 추락할 가능성이 있다고 경고했다.

4) 중앙일보. 2006. 2. 17.

정부에서도 고령화 사회에 대비하여 역모기지 제도의 활성화를 위해 관련 법안의 제정을 추진하고, 청와대 직속 인구고령대책 TFT가 구성되어 고령자 지원제도의 일환으로 역모기지 제도의 도입을 적극 검토하고 있는 현 상황에서 외국의 역모기지 사례의 심도 있는 연구와 더불어 국내에서 판매되었던 민간 역모기지의 충분한 검토가 요구된다.

이러한 현 시점에서 본 연구는 2004년부터 신한·조흥은행에서 판매된 국내 민간 역모기지를 이용한 사람들의 성향을 분석하여, 국내에서 역모기지를 선택하게 되는 결정요인을 밝히는 것을 목적으로 한다.

이와 같이 민간 역모기지 이용자 특성과, 역모기지 선택 결정요인들을 분석한 결과를 국내 공적 역모기지 정책 입안에 필요한 정보로 제공하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 범위는 민간 역모기지 이용자 특성과, 역모기지 선택 결정 요인들을 분석하기 위한 연구 범위로는 2004년 5월부터 2005년 12월까지 민간 금융기관에서 판매하는 역모기지 상품과 그 역모기지 이용자들 중 신한·조흥은행⁵⁾의 역모기지 이용자 417명을 대상으로 한다.⁶⁾ 신한·조흥은행의 역모기지 이용자의 특성은 이용자들이 계약 당

시 작성하였던 자료를 토대로 분석하였다. 연구의 방법으로는 문헌조사를 통한 역모기지에 대한 이론적 정리와 공적 역모기지가 안정적으로 정착하고 있는 미국의 역모기지제도를 살펴본다. 다음으로는 국내 민간금융에서 판매되는 역모기지 현황과 문제점을 분석하고, 현재 연구 진행 중인 공적 역모기지의 내용을 조사·정리하였다.

그리고 실증 분석 방법으로는 첫째, 신한은행의 역모기지 이용자 417명의 특성을 빈도분석과 기초 통계량으로 분석한다. 둘째, 역모기지 총 지급횟수가 많아질수록 종신형 역모기지⁷⁾에 근접하는 것이므로, 역모기지 총 지급 횟수(월)를 종속변수로 하고, 독립변수를 사회 인구학적 특성, 주택 지역적 특성, 역모기지 이용 특성을 사용하여 분산 분석과 다중회귀분석을 통해 역모기지 총 지급횟수에 영향을 미치는 요인들을 분석한다.

3. 선행연구

국내의 역모기지 제도에 관한 선행연구는 아직까지 미흡한 실정이다. 국내 선행 연구들을 살펴보면 다음과 같다.

임경수·조덕호(1999)는 ‘역모기지 제도와 노인복지모형 개발’이라는 논문에서 한국의 고령자 주거실태와 역모기지 제도 도입 가능성을 역설하면서 역모기지 제도를 이용한 고령자의 주거복지 모형의 제시를 통하여 사회복지의 대안으로서, 역

5) 신한·조흥 통합추진위원회는 2005. 12. 30. 제10차 회의를 열어, 신한·조흥 통합은행이 ‘신한’으로 존속법인을 ‘조흥’으로 결정했다고 밝혔다. 본 논문에서는 이하 신한으로 표기함.

6) 신한은행과 조흥은행에서 판매하는 역모기지 상품은 동일하다. 신한·조흥은행 이용자들의 특성자료는 역모기지 상품 계약 시 이용자들이 작성한 자료를 참조하여 신한·조흥은행의 역모기지 담당 부서의 협조로 구성하였다.

7) 역모기지 이용자가 사망 할 때까지 역모기지 연금이 지급되는 역모기지. 현재 민간 역모기지는 종신형이 아니고, 최장 계약기간이 15년인데, 이들 이용자가 총 지급기간을 선택하게 되어 있다. 이 지급기간에서 장기간을 선택할수록 종신형 역모기지를 요구하는 것으로 볼 수 있다.

역모기지 제도 도입 방안을 제시하였다.

유선종(2002)은 '역모기지제도가 국민경제에 미치는 경제효과에 관한 연구'에서 일본의 산업연관분석표를 이용하여 역모기지 제도가 일본경제에 미치는 효과를 추정하였다. 그 결과 2.27배의 생산 유발효과 및 1.24배의 부가가치 유발효과와 파급효과가 있다고 주장하였다. 또한 유선종은 이 논문을 바탕으로 우리나라도 고령화 사회에 진입하였기 때문에 역모기지 제도의 도입을 검토할 필요가 있다고 제시하였다.

김진태(2003)은 '주택담보연금제도활성화 방안'에 관한 연구에서 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 대안 등을 제시하였다.

유선종·구본영(2005)은 50세 이상 70세 이하의 중장년층 세대주를 대상으로 역모기지 제도 도입에 대한 의식조사를 하였다. 그 결과 이들의 23%가 시가 4억 원 이상의 주택에 거주하고 있으며, 84%가 노후를 자녀에게 의존하지 않겠다고 하였으며, 46%가 주택을 자녀에게 상속할 필요가 없다고 응답하였다. 69%가 동일 지역에 장기거주를 희망하였고 44%가 노후생활비에 대한 불안을 느끼고 있었으며, 34%가 주택자산의 가치가 높다고 생각하고 있었다. 또한 32%가 역모기지 제도에 관심이 많은 편이라고 하였고, 28%가 역모기지 제도를 이용할 의사가 있다고 하였다.

이러한 국내 선행연구를 종합해 보면 대부분 역모기지 제도 도입의 필요성을 강조하는 데 중점을 두고 있다.

본 연구에서 분석하고자 하는 민간 역모기지

이용자 특성 분석을 통해 역모기지 선택요인을 분석하는 연구는 국내에서는 찾아볼 수 없었다. 그러나 노후의 소비를 위해 역모기지나 또는 주택 순자산가치(Home Equity)를 활용하는 금융상품(Second Mortgage, Refinancing Mortgage, Home Equity Borrowing, Home Equity Credit Line 등)의 이용 행동을 직접 분석하거나 이용 의도를 분석한 연구들이 있다. 이러한 연구들을 살펴보면 다음과 같다.

Chen & Jensen(1985)은 '소비자 신용조사'를 이용하여 자가 주택 보유자를 대상으로 소비지출을 위해 주택의 순자산가치를 이용하는 가구와 이용하지 않는 가구를 결정하는 요소를 분석하였다. Chen과 Jensen은 'Age Model'과 'Life Expectancy Model'을 이용하여 주택 순자산 가치 이용 결정요소를 분석한 결과, 가구주 기대여명, 은퇴여부, 결혼 상태, 소득, 순자산 등이 중요한 요소로 결정되었다. 특히 은퇴 여부와 결혼상태 간의 상호작용 항이 유의하게 나타났는데, 이는 은퇴한 가구라도 배우자나 부양가족의 유무에 따라 주택 순자산가치의 사용여부는 다르게 나타났다. 즉 은퇴한 가구라도 배우자나 부양가족이 없는 경우 주택 순자산가치의 이용가능성이 더 큰 것으로 나타났다.

Salandro & Harrison(1997)은 '1982, 1992 Survey of Consumer Finance'를 이용하여 Home Equity Credit Lines의 수요를 분석하였다. 그 결과 가계의 순자산, 소득, 이자율이 그 수요를 결정하는 가장 중요한 요인으로 나타났다. 또한 Salandro & Harrison은 소비자들이 대출 상품을 이용하는 데 있어 이자율에 점점 더 민감해 진다는 것을 발견하였다.

<표 1> 모기지와 역모기지의 비교

구분	모기지	역모기지
목적	주택구입자금	생활자금 확보
대출	계약 시 일시 대출	대출약정기간 동안 매월 대출
대출기간	사전 대출기간 확정	종신 또는 확정 기간
상환	원리금 분할상환	대출기간 종료 시 원리금 일시상환
계약 종료 후	주택소유	주택처분
대출금의 증감	Falling Debt, Rising Equity	Rising Debt, Falling Equity

<표 2> 역모기지의 특징

특징	내용
주거보장	주택소유자는 대출금의 크기에 상관없이 사망할 때까지 거주할 수 있는 권리 보장
상환유예보장	주택소유자가 사망하거나 해당 주택을 이전(매각)하기 전까지는 대출금 상환유예
상환청구권 제한	담보로 제공한 해당 주택으로만 대출채무 변제에 충당. 해당 주택이외의 다른 재산은 변제에 충당되지 않도록 보장

Lee(2005)는 ‘2001 American Housing Survey’를 이용하여 5만 6,145가구를 대상으로 하여 Home Equity Borrowing(주택 순자산가치 담보대출)의 이용자와 비이용자의 특성 분석과 그 이용가능성에 대한 로짓 분석을 시행하였다. 그 결과 가구주 연령, 교육수준, 인종, 주거지역, 소득, 투자소득 유무, 이용 중인 모기지 숫자 등이 Home Equity Borrowing에 유의한 영향을 미치는 결정요소로 나타났다. 특히 가구주 연령이 많을수록 고

용 수준이 높을수록 Home Equity Borrowing을 이용할 가능성이 증가하였다.

본 논문은 현재 국내에서 운용되고 있는 역모기지 현황을 분석하고 역모기지 이용자에 대한 특성 분석을 처음으로 실시하였으며, 역모기지 총 지급 횟수(월)를 종속변수로 하여 분산분석과 다중회귀분석을 통해 역모기지 총 지급횟수에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다는 데 연구의 차별성을 갖는다.

II. 역모기지 제도의 이론적 고찰

1. 역모기지 제도 개요

역모기지는 주택은 소유하고 있으나 생활 자금이 필요한 고령자에게 주택을 담보로 사망 시(주택이전 시)까지 노후생활자금을 연금형식으로 지급하는 제도다. 위의 <표 1>은 모기지와 역모기지를 비교 설명하고 있다. 역모기지와 모기지는 주택과 관련된 채무를 유발하고 주택 가치에 영향을 받는다는 공통점이 있지만 개념상으로 서로 상반된 성격을 지니고 있다.

위의 <표 2>에서 보면 역모기지의 일반적인 주요특징은 주거보장, 상환유예보장, 상환청구권제한 등이 있다.

이 특징으로 인해 미국, 영국 등의 경우 역모기지 수혜대상을 일정 연령 이상으로 제한함으로써 고령자의 노후보장수단으로 활용하고 있다. 역모기지의 이러한 특징은 노인 은퇴자들이 생전에 주거환경을 변화시키지 않고 주택 등 부동산 자산을 효과적으로 유동화 함으로써 소득을 발생시켜 주거안정과 소득안정을 동시에 보장할 수 있는 방안

이 된다. 그리고 역모기지를 이용하여 노인가계는 자산 포트폴리오 구성을 다양화하고 유동성 증가를 통해 소비를 증가시킬 수 있을 뿐 아니라 주거 안정을 도모할 수 있다.

역모기지의 일반적 유형은 아래의 <표 3>에서 보듯이 3가지 형태로 분류할 수 있다. 국내의 현재 민간 역모기지 상품은 대부분 확정기간지급형이다.

<표 3> 역모기지의 유형

구분	내용
종신지급형	채무자가 주택을 소유, 거주(해당 주택)하는 동안 계속 지급
확정기간지급형	계약기간 동안 약정금액 지급
한도설정형 (일시지급형)	정해진 한도 내에 채무자 자금 필요 상황 시 인출하여 사용
혼합형	한도설정형 + 종신지급형 또는 확정기간지급형

2. 미국의 역모기지

1961년 최초로 역모기지 상품이 도입되었으나, 1989년에 HUD⁸⁾가 개발한 HECM⁹⁾ 상품이 등장하면서 시장이 활성화 되었다. 1980년대 이후 민간 금융기관이 시장에 적극 참여하였으나 부동산 가격 전망의 불안, 역모기지 대출채권 시장의 유동성 부족, 소비자분쟁 등으로 시장에서 대부분 소멸되었다. 현재 미국에서 HECM이 가장 대표적인 상품으로 역모기지 시장의 약 90% 이상을 점유하고 있다. HECM은 차입자 보호 장치로 역모기지 상환을 위해 담보주택 처분 강요가 불가능하고, 차입자의 상환부담은 담보주택 매각대금으로 제한하고 있으며 금융기관 파산 시 HUD에서 직접 약정한 금액을 지급한다.

HECM의 활성화요인은 첫째, 연방주택의 공적 보증을 통해 부동산 가격 변동에 따른 채권회수위험을 최소화한 것이다. 둘째, 역모기지 채권 중

<표 4> 미국의 역모기지 종류

구분	HECM	Home Keeper	Financial Freedom Plan
사업주체	HUD	FNMA	Financial Freedom Plan Funding
사업개시년도	1989년	1996년	1993년
사업범위	49주, 워싱턴,D.C, 푸에르토리코	49주, 워싱턴,D.C	12주(아리조나주, 캘리포니아, 콜로라도, 미시간, 뉴저지, 네바다, 뉴욕, 오레곤, 펜실바니아, 유타, 워싱턴, 와이오밍)
주요 고객층	저소득층	저·중소득층	고소득층
융자대상 평가액	\$121,296~\$219,849	\$252,700	\$1,000,000
융자방식	종신, 확정기간, 한도액	종신, 한도액	일괄상환방식(종신연금보험 가능)
리스크 헷지 보험	있음	있음	없음

8) HUD: Department of Housing and Urban

9) HECM: Home Equity Conversion Mortgage

FHA에서 보증한 채권에 한해 Fannie Mae가 매입함으로써 금융기관의 유동성을 확보한 것이다. 셋째, 정부보증을 통하여 금융기관의 주택가격 하락, 수명연장 위험 등을 제거하고 금리변동의 상한선을 설정하여 금리변동 리스크를 최소화한 것이다. 넷째, 대출기간동안 전문 관리기관이 주택 상태를 주기적으로 점검하는 체계적인 시스템을 보유하여 담보가치를 유지한 것이다. 마지막으로 대출승인 전에 HUD가 승인한 상담기관의 상담을 의무화하여 금융지식이 부족한 고령자가 충분한 정보를 제공받아 스스로 의사결정할 수 있도록 한 것이다.

미국 역모기지의 종류는 소득자층에 따라 각각 다른 모기지 상품을 판매하고 있음을 앞의 <표 4>에서 보여주고 있다. HECM은 저소득층을 대상으로 하고 있으며, Home Keeper는 중간소득층을 대상으로 하며, Financial Freedom는 고액소득자를 대상으로 한다. Financial Freedom Plan은 리스크헷지보험이 없고 일괄상환방식을 채택하고 있으며, 종신연금보험이 가능하다.

3. 국내 역모기지

1) 민간 역모기지 현황

1995년 민간 금융기관 주도로 역모기지 상품이 도입되었으나 국민은행 7년간 100건, 조흥은행 2000년 1건 등 판매 부진으로 판매가 중단되었다. 최근 정부차원의 역모기지 도입이 검토됨에 따라 2004년 초부터 일부 민간금융기관에서 역모기지를 다시 취급하고 있는데, 그 현황은 <표 5>와 같다.

신한·조흥은행에서 판매되었던 역모기지 상

<표 5> 금융기관별 취급실적(05. 6월말 현재)

구분	계약금액/ 건수	취급시기
신한은행	258억 원/ 211건	'04.5
조흥은행	147억 원/ 121건	'04.5
농협	11억 원/ 15건	'04.7
흥국생명	실적 없음	'04.5

품은 신한 금융지주 회사에서 만들어진 상품으로 그 내용은 같으며, 신한은행과 조흥은행으로 나누어 판매하였다. 농협과 흥국생명의 판매율은 저조하거나, 없으며 그동안 국내에서 판매된 대부분이 신한은행의 역모기지 상품이었다.

국내 역모기지 상품은 변형된 주택담보대출의 일종으로 공적 역모기지 상품과는 크게 다른 모습을 보이고 있다.

첫째, 차주의 종신거주를 보장하지 않고 있어 계약 만료 이후의 생활에 불안요소로 작용하여 역모기지 활성화의 저해요소로 작용하고 있다. 둘째, 역모기지 대상자가 노년층에 한정되지 않고 있어¹⁰⁾ 역모기지 본래의 목적으로 이용되기보다는 주택저당대출의 성격으로 이용되고 있다. 셋째, 담보주택가격, 이자율 및 차입자의 수명연장 위험(장수위험) 등의 역모기지의 모든 위험을 대부분 이용자에게 전가하여 국내 민간 역모기지의 활성화 가능성을 저해하고 있다. 다음의 <표 6>은 금융기관별 상품내용을 대출대상, 대상주택, 대출한도, 지급방식, 대출기간, 상환방법 등으로 비교한 것이다. 대상연령은 신한은행은 연령제한을 하지 않고 있으며, 대상주택은 모든 유형의 주택을 포함하고 있으며, 주택담보비율은 지역별

10) <표 6>에서 알 수 있듯이 신한·조흥은행의 경우 연령제한이 없다.

<표 6> 금융기관별 상품 내용

구분	신한·조흥은행	농협	한국생명
시행일	2004. 5. 1.	2004. 7. 1.	2004. 5. 1.
대출 대상	본인 명의 주택소유자 연령제한 없음 ¹¹⁾	55세 이상 농업인	20세 이상 주택 소유자
대상 주택	아파트 단독주택 연립주택 주거용 오피스텔	주거용부동산 비주거용부동산 농지(전, 답)	시소제지 아파트
대출 한도	담보인정금액의 40~60% 담보인정비율은 대출기간 및 지역별 차등적용	담보인정금액의 50~60% (주거용 부동산 60%)	담보인정금액의 50~60%
지급 방식	일정금액을 연금지급방식으로 지급(이용자가 지급주기 결정)	매월 일정금액을 연금지급 방식으로 지급	매월 중 신청분 일괄 지급
대출 기간	최대 15년	최대 10년	10년, 15년, 20년
상환 방법	만기 일시상환 주택담보대출로 전환 가능	만기 일시상환	만기 일시상환 타 상품으로 전환 가능

차등 적용 조건과 담보비율이 40~60%로 낮은 편이다. 지급방식은 선행연구에서 매월로 기재되었으나, 조사에 의하면 이용자의 요구에 따라 2개월, 3개월에 지급을 받는 경우도 있었다. 대출기간은 10년, 15년, 20년으로 종신지급형은 없었다. 상환 방법이 일시상환으로 주택을 처분해야만 가능하므로 계약기간 만료 시 거주에 대한 불안이 존재한다.

2) 판매 부진 사유 분석

먼저, 수요측면(역모기지 이용자)에서 살펴보면 다음과 같은 원인이 있다.

첫째, 종신거주를 보장하지 않고 일반적인 주택 저당 대출과 금리, 대출 기간 등 상품 내용이 유사하여 특별한 이용유인이 없다.

둘째, 부동산을 상속의 대상으로 보는 사회적 인식과 이용자가 금융지식이 부족한 노인으로 역모기지의 복잡한 상품 구조에 대한 이해가 부족하여 그 이용률이 저조하였다. 미국의 경우처럼 전문 상담기관¹²⁾의 상담을 의무화하여 금융지식이 부족한 고령자가 충분한 정보를 제공받아 스스로 의사결정을 할 수 있도록 해야 할 필요가 있다.

셋째, 주택평가금액 대비 대출가능금액이 50%

11) 역모기지 관련 모든 논문과 자료에 '만 40세 이상'으로 표기되었으나, 신한은행에 조사해 본 결과 신한·조흥은행에서 판매하는 역모기지 상품의 대출대상은 연령제한이 없었다.

12) 미국의 경우 HECM 역모기지는 HUD가 승인한 상담기관의 상담을 의무화하고 있다.

수준으로 실지금액과 차입자의 기대금액과 큰 차이가 발생한다. 시가 3억 원, 만기 15년, 금리 8%인 경우 월 수령액은 약 52만 원 정도로 2인 가족 최저생계비 66만 8천원을 하회하고 있다.

다음은 공급측면(금융기관)에서 원인을 분석하면 첫째, 역모기지 관련 리스크 파악이 어렵고, 효과적인 리스크 회피 수단이 없어 대출기관이 적극적인 상품 판매에 많은 문제점이 있다. 둘째, 대출취급에 위험을 분담할 수 있는 제도 및 체계가 정립되지 않았고, 관리수단이 미흡하여 담보 가치의 장기간 유지가 어렵다. 셋째, 고령자를 대상으로 한 상품으로 상담업무에 장기간이 소요되고 분쟁가능성이 높아 금융기관의 적극적인 시장 진출에 어려움이 있다.

이상의 문제점들을 보완하여 공적 역모기와 보증 제도를 도입한다면 국내의 역모기지 시장은 미국의 사례처럼 점차 활성화될 것으로 예상된다.

3) 공적 역모기지 계획안

공적 역모기지 주요 내용은 <표 7>과 같다. 기준시가 3억 원 이하의 주택을 소유한 고령자는 역모기지 대출을 할 때 재산세 감면(25%)과 대출이자 소득공제(연간 200만 원 한도)도 받게 된다. 부부가 모두 65세 이상이며 1가구 1주택이어야 하며, 기준 시가 6억 원(시가 7억 2천만~7억 5천만 원) 이하인 주택만 해당된다. 또한 해당 주택에 실제로 1년 이상 거주하고 있어야 하며, 배우자가 없는 노인도 1가구 1주택과 기준 시가 6억 원 이하의 조건만 갖추면 역모기지 이용 대상이 된다.

재정부는 계약자가 평균 83세까지 살고, 주택 가격이 연간 4% 상승하는 것을 가정하면 연 8% 금리(보증수수료 등 포함)로 대출을 받는 경우 대략 주택 기준시가의 절반 정도가 대출한도로 추정하고,¹³⁾ 90세 때, 즉 25년간 연금을 지급 받으면 집값과 대출 원리금이 거의 같아질

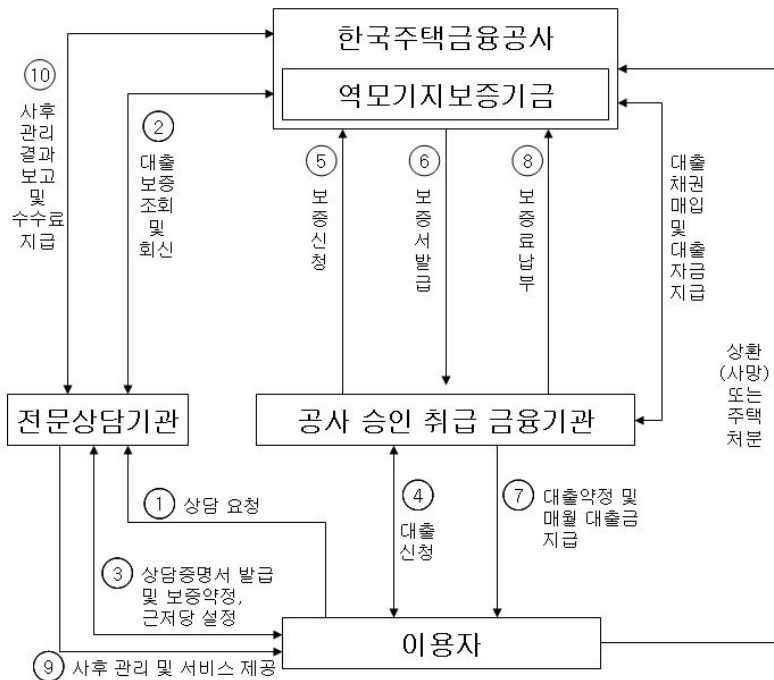
<표 7> 증신형 역모기지 주요 내용

가입 대상	부부가 모두 65세 이상
지급 방식	사망 시까지 매월 지급, 의료비나 자녀 결혼 등에 한해 전체 대출금의 30%까지 일시 대출 허용
대상 주택	1년 이상 실제 거주하고 있는 1가구 1주택, 기준시가 6억 원 이하, 담보대출이나 가압류, 전월세 계약이 없어야 함 단독, 다가구, 연립, 아파트 등 종류 제한 없음
상환 방식	가입자가 사망 시 원금과 대출 이자 등 정산, 남은 금액은 상속인에게 지급, 사망 전 중도 상환 가능
세제 지원	기준시가 3억 원 이하인 경우 - 근저당권 설정에 대한 등록세(설정금액의 0.2%)면제 기준시가 3억 원 이하로 국민주택규모이면서 연간 소득이 1200만 원 이하인 경우 - 근저당권 설정 시 국민주택 채권 매입(설정 금액의 1%)의무 면제, 주택 재산세 25% 감면, 연금 소득에 대한 소득세 계산 시 대출 이자를 소득 공제(연 200만 원 한도)

자료: 재정경제부

13) 65세의 노인이 기준시가 6억 원짜리 집을 갖고 있다면, 이를 담보로 2억 9310만 원을 대출받아 사망 때까지 매달 186만 원씩을 나눠서 받게 된다. 3억 원짜리 집이라면 대출한도가 1억 4600만 원이고 월 93만 원 정도씩 받는다.

<그림 1> 공적 보증 역모기지 예상 구조



자료: 김갑태, 2006. 5. “공적보증 역모기지 정착을 위한 상품개발 방향”. 주택금융월보

것으로 추정한다.¹⁴⁾

공적 보증 역모기지 예상 구조는 <그림 1>과 같다. 공적 역모기지의 가장 큰 특징은 역모기지의 위험¹⁵⁾들 중 종신형 역모기지에서 그 위험이 가장 높은 평균 수명 연장 위험을 정부가 책임지는 것이다. 그동안 금융회사가 역모기지 취급을 기피한 이유는 종신 보장에 대한 부담 때문이었는데, 이것을 정부 보증(주택금융공사)으로 해결해 주겠다

는 의미다. 그런데 역모기지 가입자들도 보증 보험료를 따로 부담해야 한다.

가입자가 보증 보험료를 부담하는 이유는 담보 주택 가치보다 더 연금을 받을 가능성에 대비한 정부 보증의 재원 마련을 위한 것이다. 보증 보험료도 대출 이자처럼 가입자가 사망하여 계약이 끝나는 경우에 정산하는 것이다.

재정부는 역모기지 가입대상은 65세¹⁶⁾ 이상

14) 6억 원짜리 집 소유자가 매달 186만 원을 65세부터 83세까지 18년간 받으면 총액은 4억 176만 원이다. 여기에 그동안 내지 않는 대출이자(연 6.5%)와 보증보험료 등을 포함하면 9억 원 정도가 된다. 이 기간 중 연평균 주택상승률(4%)을 감안하면 주택 가치는 12억 1,500만 원으로 오를 것으로 예상된다. 하지만 통상적으로 금융회사에서 주택가격 하락 등을 고려해 주택 담보가치의 70%(이 경우 8억 5천만 원)까지만 돈을 빌려주는 것을 감안하면 금융회사에서 최대한 빌릴 수 있는 만큼 빌리는 셈이 된다. 이 시점 이후부터는 집값이 대출 원리금을 넘을 가능성이 크다.

15) 담보주택 가격변동 위험, 평균수명 연장 위험, 이자율 변동 위험, 유동성 위험, 금융기관의 파산 위험.

16) 역모기지 가입자의 연령이 낮을수록 대출기간이 장기화되어 손실발생 가능성 및 예상손실규모가 증가하여 고령자가 수령하는 월지급금에도 영향을 준다는 점과 종신형 역모기지 가입자의 생존기간이 길어질수록 월지급금을 국민의 세금으로 충당해야 하

주택 보유자 중 역모기지를 활용할 수 있는 사람은 77만 가구로 추정되며, 미국의 사례에 비춰볼 때 이 중 2%(1만 5천 명) 정도가 가입할 것이라고 예상한다. 기준시가가 6억 원을 넘는 주택은 정부가 보증하는 종신형 역모기지에 가입할 수 없다. 그러나 공적 역모기지가 정착되면 미국의 경우처럼 은행이나 보험사 등이 자체적으로 고가 주택의 종신형 역모기지상품을 출시할 것이다.

이상에서 시행 예정인 공적 역모기지의 주요 내용을 살펴보았는데, 종신 지급과 이를 정부가 보증하는 점이 가장 큰 특징이다.

III. 역모기지 이용자 특성 조사

1. 조사 개요

통계청에 의하면 우리나라의 경우 65세 이상 가구의 주택소유비율이 70% 정도에 이르고(2000년 기준) 2005년 4월 말 현재 국민연금 수급자 중 월 50만 원 이상 수급자의 비중은 1.5%에 불과하고 향후 국민연금 예상지급액도 최고등급의 경우 76만 4,660원(가입기간 20년) 114만 7,000원(가입기간 30년) 152만 9,330원(가입기간 40년) 수준으로 추정된다. 따라서 국민 연금 등 현행 사회보장제도만으로는 노년기에 안정적인 생활을 유지하기 어려운 점을 감안하면 역모기지에 대한 잠재수요는 상당히 클 것으로 예상된다.

미국의 경우 역모기지 계약자가 초기인 1990년

에는 157건, 1991년에는 389건¹⁷⁾이었다. 우리나라의 경우 2004년 5월부터 본격 시행된 역모기지 계약자가 2005년 12월 현재 약 400건이 넘는다. 이는 미국의 초기 역모기지 가입 현황과 비교할 때 적지 않은 숫자라 할 수 있다. 정부의 공적지원이 이루어진다면 국내의 역모기지제도는 활성화될 가능성이 크다고 할 수 있다.

이에 국내 역모기지 시장의 활성화를 위해 현재 민간 역모기지 이용자들의 특성을 조사 분석할 필요가 있다. 본 논문에서는 2004년 5월부터 2005년 12월까지 신한은행의 역모기지 상품을 이용한 계약자들 417명이 역모기지 계약 당시 자기 기입식 방법에 의해 작성한 자료를 토대로 이용자들의 특성을 조사하였다.

2. 역모기지 이용자 특성

본 연구 대상자의 417명의 특성을 사회 인구학적 특성, 주택 지역적 특성, 역모기지 이용 특성으로 분류할 수 있다. 사회인구학적 특성으로는 연령, 직업, 배우자 동거 여부, 가족 수, 교육 수준, 성별, 자동차 유무 등이 있으며, 주택 지역적 특성으로는 거주유형, 주택의 크기, 담보물 감정가, 거주 기간, 거주 지역, 다른 유형 금융상품의 대출기관 수, 거주지와 담보물의 동일 여부 등이 있으며, 역모기지 계약 특성으로는 연금지급주기, 월 연금지급액, 대출금리 조건, 변동금리 기준 물, 역모기지 총 지급횟수 등으로 분류하여 분석하였다.

는 문제가 발생한다.

17) HECM의 연도별 실적-HUD자료

연도	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
건수	157	389	1019	1964	3365	4166	3596	5208	7895	7923	6637	7789	13049	18085	37789	29765

<표 8> 사회 인구학적 특성

연령(세)	빈도(명)	비율(%)
30~44	12	2.9
45~54	18	4.3
55~64	81	19.4
65~74	166	39.8
75~84	27	30.5
85~	13	3.1
계	417	100

직업	빈도(명)	비율(%)
자영업자	13	3.1
정년퇴직자	286	68.6
급여소득자	9	2.2
주부	109	26.1
계	417	100

가족 수	빈도(명)	비율(%)
1	106	25.4
2	247	59.2
3	28	6.7
4	30	7.2
5	4	1.0
6	2	0.5
계	417	100

교육수준	빈도(명)	비율(%)
중졸 이하	94	22.3
고졸 이하	210	50.4
전문대졸	11	2.6
대졸	96	22.8
석사	3	0.7
박사	5	1.2
계	417	100

성별	빈도(명)	비율(%)
남	249	59.9
여	168	41.1
계	417	100

자동차	빈도(대)	비율(%)
소유	85	20.5
무소유	332	79.5
계	417	100

배우자	빈도(세대)	비율(%)
동거	292	69.8
비동거	125	30.2
계	417	100

1) 사회 인구학적 특성

먼저, 역모기지 이용자의 사회 인구학적 특성을 분석해 보면 <표 8>과 같다.

본 논문에서 분석한 신한은행의 민간 역모기지는 이용 대상에 연령 제한이 없음에도, 65세 이상이 73.4%를 차지하고 있다. 이는 정부에서 시행하려는 공적 역모기지 대상자의 연령층에 부합하고 있다. 민간 역모기지 이용 대상자 중에서 65세 이상 75세 미만의 연령층이 가장 높은 비율을 차지하고 있어 공적 역모기지 시행 이후에도 주요 이용 연령층으로 예상된다.

이용자의 직업은 정년 퇴직자의 비율이 68.6%로 가장 높았고, 그 다음으로 주부의 비율이 26.1%로 높았다. 이처럼 정년 퇴직자와 주부의 비율이 94.7%로 높은 것은 정규 수입이 없는 고령자층에게 일정한 연금이 필요하다는 것을 보여주고 있는 것이다.

가족 구성원 수는 2명으로 이루어진 가정이 가장 많았고, 그 다음이 혼자 사는 가정이 높은 비율을 차지했다. 이것은 노인 혼자 생활하거나 노부부만으로 이루어진 가정에서 생활 수단으로 역모기지를 이용하고 있음을 단적으로 보여주고 있다.

신한은행의 역모기지 이용자의 교육수준은 고

<표 9> 주택 지역적 특성

주택유형	빈도(명)	비율(%)
아파트	371	88.8
주택	30	7.4
연립, 빌라	10	2.39
오피스텔	2	0.5
토지	4	0.95
계	417	100

주택규모(평)	빈도(개)	비율(%)
30 미만	257	61.6
30~40 미만	63	15.0
40~50 미만	53	12.6
50~	44	10.7
계	417	100

감정가(억)	빈도(명)	비율(%)
3 미만	212	50.8
3~6 미만	123	29.5
6~9 미만	56	13.4
9~	26	6.2
계	417	100

거주지역	빈도(명)	비율(%)
서울	218	52.3
경기	152	36.5
인천	12	2.9
전남(광주)	3	0.7
경북(부산)	18	4.3
충청(대전)	14	3.4
계	417	100

거주기간(월)	빈도(개)	비율(%)
1~24 미만	146	35.1
24~60 미만	106	25.2
60~120 미만	76	18.1
120~240 미만	73	17.7
240~	16	4.3
계	417	100

대출기관수	빈도(개)	비율(%)
0	269	64.5
1	116	27.8
2	26	6.2
3	5	1.2
4	1	0.2
계	417	100

거주지, 담보지	빈도(개)	비율(%)
일치	338	81.1
불일치	79	18.9
계	417	100

것은 고령자층이 많으므로 자가운전의 어려움 때문에 자동차를 소유하지 않는 것으로 예상된다. 배우자 동거여부는 배우자와 동거하는 경우가 69.8%이고, 반대의 경우가 30.2%로, 부부만 사는 노년층의 생활자금으로 역모기지 상품을 이용한 것으로 판단된다.

2) 주택 지역적 특성

주택 지역적 특성으로는 담보주택의 유형, 담보주택의 크기, 담보물의 감정가, 거주 기간, 거주 지역, 다른 유형 금융상품의 대출기관 수, 거주지와 담보물의 동일 여부 등을 조사한 결과는 <표 9>와 같았다. 담보주택 유형은 아파트가 88.8%로 가장 높은 비율을 나타냈고, 토지를 담보로 한 역모

질 이하가 72.3%를 차지했으며, 대출 이상이 27.7%로 나타났다.

민간 역모기지의 성별을 조사해 본 결과 남자가 59.9%이고, 여자가 41.1%의 비율이었다. 그리고 자동차 소유여부는 자동차를 소유한 이용자가 20.5%이고, 소유하지 않은 가정이 79.5%였다. 이

기지 이용자도 있었다. 담보주택의 규모 중에서 가장 높은 비율을 차지하는 것은 30평 미만 규모(61.6%)다. 이것은 소형 주택에 거주하는 고령자층에서 역모기지를 이용할 확률이 높다는 것을 알 수 있다.

담보주택의 감정가를 분석해 보면 공적 역모기지 대상에 해당하는 6억 미만인 주택의 경우 전체의 80.55%를 차지하고 있다. 6억 이상의 주택은 약 20% 정도다. 고가 주택을 대상으로 하는 역모기지상품을 판매하는 미국의 Financial Freedom Plan처럼 고가 주택을 소유하면서 역모기지를 이용하고자하는 고령자층에 대한 민간금융기관의 상품 개발이 요구된다. 이용자의 거주 지역은 서울이 52.3%를 차지하고 경기, 인천, 전라도, 경상도, 충청도로 지역적으로 분포되어 있었다. 이는 역모기지 제도가 아직은 서울과 경기도 중심이지만 앞으로 전국 각 지역에 확대될 가능성을 보여주고 있다.

이용자의 담보주택에 거주한 기간을 분석한 결과 2년 미만의 거주기간이 가장 높은 비율을 차지했다. 이는 역모기지에 가입하면 3년을 거주하지 않아도 양도소득세가 면제되는 조항 때문인 것으로 판단된다.

이용자들이 역모기지와는 다른 유형의 금융 상품을 대출한 금융기관의 수를 분석하면 대출을 받지 않은 경우가 가장 높고, 36% 정도가 역모기지 이외의 대출을 받고 있는 것으로 나타났다. 신한은행의 역모기지를 이용자들의 특성을 분석해 보면 이들이 담보물로 한 주택과 실제 거주하는 주택의 주소가 동일하지 않은 경우가 18.9%다.

1가구 1주택만을 소유한 가구주만이 공적역모기지를 이용할 수 있으나, 본 논문의 조사 결과 1

가구 2주택 이상을 소유하면서 역모기지를 이용한 고령자들이 있었다. 이들을 대상으로 하는 역모기지 상품 개발은 민간 금융기관의 역할이다.

3) 역모기지 계약 특성

역모기지 계약 특성은 역모기지 이용자의 월 지급액, 역모기지 총 지급 횟수, 연금지급주기, 대출 금리 조건, 변동금리 기준물 등이다. 이를 분석하면 결과는 <표 10>과 같다. 월지급액은 50만 원에서 100만 원 미만이 35.7%로 가장 높게 나타났고, 100만 원에서 200만 원 미만도 32.3%로 거의 비슷한 비율을 나타냈다. 50만 원 미만은 13.5%로 가장 낮은 비율을 보여주는데, 50만 원 이하의 월 지급액은 생활 자금으로 운영하는 데 어려움이 있기 때문인 것으로 판단된다.

역모기지의 총 지급횟수는 15년까지 분포되어 있는데, 10년 이상이 41.45%로 가장 많은 빈도수를 나타냈다. 이는 역모기지 이용자들이 장기간의 역모기지 연금 수령을 원하는 것이므로 장기간 연금 수령의 역모기지 실현 가능성을 보여주고 있다. 이 총 지급횟수가 길어질수록 고령자가 안심하고 생활자금 수단으로 활용할 수 있는 역모기지제도가 정착할 수 있을 것이다.

역모기지 지급 주기는 매월 지급받는 형식이 99%로 가장 많았고, 2개월과 3개월 주기가 1%를 나타냈다. 역모기지 이용 시 금리조건은 시장금리 연동이 99.5%이고, 고정금리는 0.5%를 나타냈다. 변동 금리 기준물로는 3개월이 79.2%이고, 6개월이 18.4%이고, 12개월이 1.9%이며 고정금리가 0.5%였다.

다음 <표 11>은 민간 역모기지 상품을 계약한 사람들의 정량적 변수들의 기초 통계량을 조사한

<표 10> 역모기지 계약 특성

월 지급액 (만 원)	빈도(개)	비율(%)
50 미만	57	13.5
50~100	150	35.7
100~200	131	32.3
200 이상	79	18.5
계	417	100

총지급횟수(월)	빈도(개)	비율(%)
0~60	106	25.5
61~120	138	32.9
121~180	173	41.5
계	417	100

지급주기	빈도(개)	비율(%)
1개월	145	99
2개월	1	0.5
3개월	1	0.5
계	147	100

것이다. 이용자의 평균 연령은 69.4세로 거의 70세에 가깝다. 민간 역모기지를 이용하는 사람들의 평균 연령은 시행될 공적 역모기지 대상인 65세보다 많았다.

금리조건	빈도(개)	비율(%)
시장금리연동	146	99.5
고정금리	1	0.5
계	147	100

변동금리 기준물	빈도(개)	비율(%)
3개월	116	79.2
6개월	27	18.4
12개월	3	1.9
고정금리	1	0.5
계	147	100

가족 수는 평균 2명으로 주로 노부부가 사는 가구의 역모기지 이용률이 높은 것으로 보여진다. 이것은 고령자들의 생활 수단으로서 역모기지의 필요성을 단적으로 보여주는 것이다.

총 지급횟수의 평균값은 약 7년(84개월)이었다. 이것은 민간 역모기지를 이용한 연령층은 고령자이지만 종신 지급이 보장되지 않는 상황에서 총 대출기간을 장기화하지 않는 경향을 보이는 것이다. 다른 유형의 금융상품을 대출한 평균 기관

<표 11> 정량적 변수의 기초 통계량

구분	N	최소값	최대값	평균	표준편차
나이(세)	417	31	92	69.43	10.108
거주기간(월)	417	1	576	69.48	78.728
가족 수(명)	417	1	5	2.00	0.880
대출기관 수(개)	417	0	4	0.44	0.685
담보물 크기(평)	417	10	272.42	33.02	78.728
감정가(억 원)	417	0.5	18	3.8	2.801
총지급횟수(월)	417	12	180	84.47	39.634
월지급액(만 원)	417	6	733	137	113

수를 보면 0.44개로 1개 미만이다. 따라서 역모기지를 이용자들은 다른 유형의 대출상품의 이용률이 저조한 것이다. 담보물 평균 크기는 33.118평이고, 최소값이 10평인 것은 주거용 오피스텔이 담보물이었다. 담보물의 감정가 평균은 3억 8천만 원이고, 최소값이 5천만 원이었는데, 이것은 이 담보주택이 2건의 다른 대출을 이용하여 감정가가 낮아진 것이다. 월 지급액 평균기는 137만 원이었다. 이상에서 현재 민간 역모기지 이용자들의 특성을 분석하였다. 평균보다 높은 변수들이 있었는데 이들 변수들을 분석해 보면 월 200만 원 이상의 역모기지 지급액을 받는 이용자가 80명으로 18.5%이고, 담보주택 규모가 100평 이상이 9건이 있었고, 9억 원 이상의 주택이 26개가 있었다.

이러한 분석 결과는 국내에 6억 원 이하의 주택에 대해 공적 역모기지가 시행되어도, 미국의 Financial Freedom Plan처럼 민간 금융이 담당해야 할 역모기지 상품의 필요성을 제시하는 것이다.

IV. 실증분석

1. 종속 변수

역모기지를 이용하는 사람들이 어떠한 유형의 역모기지 상품을 선택하는가에 따라 우리나라에서 공적 역모기지(중신형 역모기지) 정착 가능성을 판단할 수 있다. 단기간(5년 미만)의 역모기지 상품을 선택하는 것은 주택저당대출의 성격이 강한 것으로 볼 수 있고, 또한 양도세 감면 혜택을 생각한 일시적 대출일 가능성이 높다.

고령자의 노후생활 자금마련을 위한 진정한 의미의 역모기지는 중신형 지급이어야 한다. 그런

의미에서 총지급기간이 길수록 역모기지 이용자들이 역모기지 본연의 역할인 노후의 생활 연금으로 역모기지를 선택한 것으로 판단할 수 있다. 즉, 역모기지 상품 중에서 계약기간을 장기화된 상품을 선택할수록 주택 저당 형태로 변형된 역모기지가 아닌 실제적 역모기지상품이라 할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 총 지급기간을 종속변수로 설정하여 총 지급기간에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 한다.

2. 변수 구성

각 독립 변수들의 정의와 추정방법은 다음 <표 12>와 같다. 선행 연구들에서 분석 결과에 유의미한 영향을 미친 변수들 중에서 신한은행에서 구한 역모기지 이용자 특성에 포함된 자료와 연구자가 중요하다고 판단되어지는 변수들을 분석하고자 한다. 추정에 사용된 독립변수는 사회 인구학적 특성으로는 연령, 직업, 배우자 유무, 가족 수, 교육 수준, 성별, 자동차 유무 등이 있으며, 주택 지역적 특성으로는 거주유형, 담보주택의 크기, 담보물의 감정가, 거주기간, 거주지역, 다른 유형의 금융상품의 대출유무에 따른 총 대출기관 수, 거주지와 담보물의 동일여부 등이 있으며, 역모기지 계약 특성으로는 연금지급주기, 월 연금지급액, 대출금리 조건, 변동금리 기준물로 분류하였다.

3. 회귀분석 결과

위에서 살펴본 특성들이 역모기지 총 지급 횟수에 미치는 영향을 알아보기 위해서 본 연구에

<표 12> 변수 구성

구분	변수명	범위	측정방법
사회 인구 학적 특성	연령	세	ln(연령)
	가족 수	명	명
	성별		남=1, 여=0
	자동차 유무		유=1, 무=0
	직업	정년퇴직자 급여소득자 자영업자 주부	정년퇴직자=1, 아니면=0 급여소득자=1, 아니면=0 자영업자=1, 아니면=0 비교변수
	교육 수준	대졸 이상 고졸 이하 중졸 이하	대졸이상=1, 아니면=0 고졸이하=1, 아니면=0 비교변수
주택 지역적 특성	담보물 크기	평	ln(평)
	담보물 감정가	원	ln(원)
	거주기간	월	ln(월)
	대출기관 수	개	개
	거주유형	아파트 기타	아파트=1, 아니면=0 비교변수
	거주지역	서울 경기, 인천 기타(충청, 경상, 전라)	서울=1, 아니면=0 경기, 인천=1, 아니면=0 비교변수
	거주지와 담보지 동일여부		동일=1, 아니면=0
역모기지 계약적 특성	월 지급액	원	ln(월)
	연금 지급주기	1개월, 기타	1개월=1, 기타=0
	대출금리조건	변동금리, 고정금리	변동금리=1, 고정금리=0
	변동금리기준물	3개월 6개월 기타	3개월=1, 아니면=0 6개월=1, 아니면=0 비교변수

서는 선형모형, log-log모형, 준log모형을 각각을 추정하였다. 결정계수(R²)가 높은 모형인 log-log모형을 선택하여 다중회귀분석을 한 결과는 <표 13>과 같다.

회귀분석 모형의 적합도인 수정된 R²은 0.641로 총 지급횟수에 미치는 요인을 64.1% 설명하고

있는 것으로 분석되었고, 유의 확률은 0.000으로 0.001보다 작아 1% 수준 이하에서 회귀식이 통계적으로 매우 유의한 것으로 분석되었다. 다중회귀분석에서는 독립변수 간의 다중공선성이 크게 존재할 경우 해당 회귀분석의 결과는 의미가 없으므로 다중공선성의 문제를 검토해야 한다.

<표 13> 다중회귀분석 결과

구분	변수명	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
		B	표준오차	베타			공차한계	VIF
	독립변수	-.181	.980	.115	-1.185	.853		
사회 인구 학적 특성	나이	.186	.151	.041	1.230	.219	.777	1.287
	성별	.085	.055	.057	1.552	.121	.641	1.561
	배우자동거	.189	.062	.118	3.028	.003	.567	1.765
	고졸 이하 대졸 이상	.050	.057 .066	.034 -.042	.890 -1.038	.374 .300	.579 .534	1.727 1.872
	가족 수	-.069	.032	-.093	-2.397	.017	.579	1.727
	정년퇴직자	-.015	.060	-.010	-.257	.797	.603	1.658
	급여소득자	.088	.144	.021	.609	.543	.740	1.351
	자영업자	.442	.160	.088	2.758	.006	.855	1.170
	자동차유무	.107	.055	.059	1.932	.054	.921	1.086
주택 지역적 특성	거주 기간	-.021	.018	-.036	-1.151	.251	.881	1.135
	서울 경기, 인천	-.050 -.028	.083 .084	-.034 -.019	-.600 -.333	.549 .739	.268 .275	3.726 3.640
	대출기관 수	-.101	.033	-.094	-3.065	.002	.917	1.090
	담보유형	.002	.083	.001	.019	.985	.676	1.480
	담보물 크기	.082	.058	.052	1.400	.162	.621	1.610
	감정가	.756	.035	.738	21.908	.000	.761	1.314
	거주지와 담보지 동일여부	-.012	.058	-.007	-.211	.833	.863	1.120
역모기 지계약 적 특성	월 지급액	-.643	.043	-.480	-15.123	.000	.857	1.167
	연금 지급주기	1.076	.231	.143	4.656	.000	.915	1.093
	대출 금리조건	-.104	.324	-.010	-.321	.748	.925	1.081
	기준물 3개월	.037	.067	.022	.551	.582	.559	1.788
	기준물 6개월	.038	.066	.023	.581	.562	.573	1.745

R=0.813, R² =0.661, 수정된 R²= 0.641, F= 33.255, 유의확률= 0.000

다중공선성의 문제는 공차한계와 VIF(분산팽창계수)값의 크기로 검토할 수 있다.

공차한계가 0.1 이하이거나 VIF가 10 이상이

면 다중공선성이 있을 것으로 판단해야 하며, 독립변수를 다시 선택하여 회귀모형을 수정해야 한다.¹⁸⁾ 각 독립변수들의 공차한계 값은 더미변수로

18) 김은정·박양규. spss통계분석. 21세기사. p321.

작성된 담보주택의 거주지역이 서울지역과 경기·인천지역이 0.268과 0.275로 작으며, 대부분의 독립변수가 0.5 이상으로 비교적 높게 나타났으며, VIF도 서울지역과 경기·인천지역이 3.726과 3.640으로 크게 나타났으며, 대부분의 독립변수가 2 이하로 비교적 낮게 분석된다. 즉, 본 연구에서 추정된 회귀모형은 다중공선성이 낮고, 회귀모형에 의한 추정량은 적절한 것으로 분석되었다.

이상에서 회귀모형이 유의미한 것으로 분석되었으므로 종속변수인 역모기지 연금 총 지급횟수에 대한 각 독립 변수들의 관계를 분석하면 다음과 같다.

역모기지 총 지급횟수에 영향을 미치는 독립 변수들 중에서 유의확률 5%에서 유의미한 변수로는 배우자 동거 여부, 가족 수, 자영업자, 대출기관수, 담보물의 감정가, 월 지급액, 연금 지급 주기 등이 있으며, 10% 유의수준에서 유의한 변수로는 자동차 유무가 있었으며, 그 외에 성별은 12.1%의 유의수준과 담보물의 크기는 16.2%의 유의수준을 갖는다. 담보물의 크기가 클수록 연금액수가 많아져서 총 지급횟수에 정(+의) 관계를 갖는 유의미한 변수일 수 있으나, 지역적으로 주택의 가격이 편차가 있으므로 주택의 크기가 주택의 가격과 비례하지 않으므로 유의수준이 작은 변수로 결정된 것으로 판단된다.

총 지급횟수에 가장 큰 요인으로 분석된 것은 담보주택의 감정가이며, 사회 인구학적 요인 중에서 배우자 동거 여부의 계수값이 0.118로 가장 크게 나타났고, 그 다음으로 계수의 절대값이 큰 순서는 가족 수, 자영업자인 더미변수, 자동차 소유여부로 분석되었다. 주택 지역적 특성에서 역모기지 총 지급횟수에 영향을 미치는 변수로는

담보주택의 감정가의 계수가 0.738로 가장 크게 나타났고, 다른 유형의 금융상품 대출기관 수의 계수값의 절대값은 0.094로 분석되었다. 역모기지 계약적 특성에서는 연금액의 월지급액의 계수값의 절대값은 0.480으로 높게 나타났고, 연금 지급주기의 계수값이 0.143으로 분석되었다.

유의한 변수들이 역모기지 연금 총 지급횟수에 미치는 영향의 방향성을 분석하면, 대출기관수와 가족 수, 월 지급액 변수들은 (-)방향으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 역모기지를 계약한 이용자들이 다른 유형의 주택 대출 상품을 받지 않는 경향이 있는 것으로 판단되며, 가족 수가 적을수록 즉, 노부부만 동거하거나 노인 혼자인 1인 가정일수록 생활 수단이 막연하므로 총 지급횟수가 장기적인 역모기지를 이용할 가능성이 높아지는 것을 보여주고 있다.

월 지급액이 (-)방향의 변수로 분석된 것은 담보주택에 대하여 총 수령 연금액은 일정하게 결정되는 데 연금 지급횟수가 길어지면 월지급액은 감소하기 때문이다. (+)방향의 유의 변수들은 배우자 유무, 자영업자, 이용자의 자동차 소유 유무, 담보주택의 감정가, 연금 지급 주기가 있었다.

배우자가 있는 경우 월 생활비의 부담은 증가하고, 자영업자의 경우 퇴직금이 없어서 노후생활 자금으로 역모기지의 필요성이 강조될 것으로 판단된다. 담보물의 감정가가 높을수록 이용자들이 선택하는 총 지급횟수가 많아진다. 이러한 결과는 담보물의 감정가가 높을수록 이용자에게 지급되는 총 연금액수가 많아지므로 안정적인 노후생활 자금으로 역모기지를 이용할 수 있다는 사실을 보여주고 있다.

V. 결론

정부는 고령자 사회보장책 일환으로 역모기지 제도를 활성화시키려는 계획을 추진 중에 있고, 최근 금융기관에서도 기존 일반 모기지 시장의 성숙으로 향후 잠재적인 모기지 시장에 대한 관심이 높아지고 있다. 이러한 정부와 금융기관의 관심에도 불구하고 역모기지가 활성화되지 않는 것에는 여러 가지 원인이 있다.

이에 본 연구에서는 2004년부터 현재까지 민간 역모기지를 이용하는 역모기지 계약자들의 특성을 분석하였다. 그 결과 신한·조흥은행에서 판매하는 역모기지 상품에는 연령제한을 두지 않고 있음에도 불구하고 65세 이상이 72.3%를 차지하고 있다, 이는 정부에서 시행하려는 공적 역모기지 대상자의 연령층에 부합하고 있으며, 이들 65세 이상의 고령자층이 다른 연령층에 비해 역모기지 이용의사가 높다는 것을 보여주는 분석이라 할 수 있다. 이용자의 가족 구성원을 보면 고령자 본인만 존재하는 경우와 노부부만이 존재하는 경우가 대부분으로 나타나 노후의 생활보장 수단으로 역모기지가 사용되고 있음을 알 수 있다. 담보주택의 유형은 아파트가 가장 많았고, 담보주택의 크기는 30평형 미만 규모가 61.6%로 가장 많았다. 담보물건의 가격은 1억 이상~3억 미만이 50.8%이고, 6억 미만이 81.3%로 민간 역모기지 이용자의 80% 정도가 6억 미만의 주택을 소유한 것으로 조사되었다. 민간 역모기지를 이용자들 중에서 서울 경기에 거주하는 이용자들이 52.3%로 많았으나, 서울을 제외한 지역에서 이용한 사람들이 47.7%로 나타나 역모기지의 지역적 확산을 기대할 수 있었다. 역모기지 총 지급횟수는 10년 이상의 비

율이 가장 높게 나타나 역모기지 이용자들이 장기적인 연금 지급 형태의 역모기지를 희망하는 것으로 예상된다.

총 지급횟수에 영향을 미치는 독립 변수들 중에서 유의확률 5%에서 유의미한 변수로는 배우자 유무, 가족 수, 자영업자, 대출기관수, 담보물의 감정가, 월 지급액, 연금 지급 주기 등이 있으며, 10% 유의수준에서 유의한 변수로는 자동차 유무가 있었다. 이들 중에서 종속변수인 역모기지의 총 지급횟수와 배우자 유무, 자영업자, 이용자의 자동차 소유 유무, 담보주택의 감정가, 연금 지급 주기의 변수들은 정(+)의 관계를 나타내고 있었다. 배우자가 있는 경우 월 생활비의 부담은 증가하고, 자영업자의 경우 퇴직금이 없어서 노후생활 자금으로 역모기지의 필요성이 강조될 것으로 판단된다. 담보물의 감정가가 높을수록 이용자들이 선택하는 총 지급횟수가 많아진다. 이러한 결과는 담보물의 감정가가 높을수록 이용자에게 지급되는 총 연금액수가 많아지므로 안정적인 노후생활 자금으로 역모기지를 이용할 수 있다는 사실을 보여주고 있다.

이상에서 현재 국내의 역모기지 이용자 특성 분석과 역모기지 선택결정 요인에 관해 연구하였다. 역모기지제도에 대한 정부의 강력한 실현의지와 금융기관들의 관심에도 불구하고 역모기지는 활성화되지 않고 있다. 이에 대한 해결책으로는 첫째, 고령자의 주택에 대한 애착심과 상속에 대한 일반적 통념 등 의식의 전환이 이루어져야 한다. 둘째, 역모기지 자체의 위험(장기 생존 리스크, 담보주택 가치의 하락, 이자율 변동)을 현재 국내에서는 금융기관이 모두 전가시키는 형태로 판매되고 있다. 현재 국내의 민간 역모기지가 안고 있

는 위험을 공적 역모기지 도입이나, 역모기지 보험으로 해소하는 방안을 모색해야 역모기지 제도가 활성화 될 것이다.

그리고 본 연구에서 민간 역모기지 이용자 특성을 조사 분석한 결과, 월 200만 원 이상의 역모기지 지급액을 받는 이용자가 80명으로 18.5%이고, 담보주택의 규모가 100평 이상이 9건이 있었고, 9억 원 이상의 주택이 26개가 있었다. 이러한 분석 결과는 국내에 6억 원 이하의 주택에 대해 공적 역모기지를 시행해도, 미국의 Financial Freedom Plan처럼 민간 금융이 담당해야 할 고가의 주택을 소유한 상류층을 대상으로 하는 역모기지 상품의 필요성을 제시하는 것이다.

demand for home equity credit lines". *Journal of Consumer Affairs*.

- 논문 접수일 : 2006. 7. 11
- 심사 시작일 : 2006. 7. 14
- 심사 완료일 : 2006. 8. 1

K C I

참고문헌

강종만. 2005. "역모기지 활성화를 위한 과제". 주간 금융브리프 14.
 강종만. 2005. "역모기지 도입에 관한 소고". 주간 금융브리프 14.
 강종만. 2005. "인구고령화와 역모기지 도입". 주간 금융브리프 14.
 김명수 역. 다변량 해석 가이드. 대한미디어.
 김은정·박양규. SPSS통계분석. 21세기사.
 김진. 2004. "역모기지 활용방안에 관한 연구". 주거환경 제2권 (제1호).
 김진태. 2003. "주택담보연금제도 활성화에 관한 연구". 지역사회 개발연구.
 박신영. 2004. "고령자를 위한 역모기지 도입". 밝은 노후.
 유선중·구본영. 2005 "역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구". 국토연구.
 최태성·김성호. 통계자료분석. 다산.
 Chen, A. & Jensen, H. 1985 "Home equity use and the life cycle hypothesis". *Journal of Consumer Affairs*.
 Lee, Y. G. 2005 "Home equity borrowing in the U. S." *Journal of Asian Regional Association for Economics*.
 Salandro & Harrison, W. B. 1997. "Determinants of the

ABSTRACTS

A Study on the Deciding Cause of Choosing Reverse Mortgage : Analysis on the Feature of Reverse Mortgage User

Sun-Ju Kim Ph. D. Candidate, Dept. of Real Estate Studies, Konkuk Univ.
Seon-Jong Yoo Professor, Dept. of Real Estate Studies, Konkuk Univ.

※ Key words : Reverse Mortgage, Monthly Payment, Contract Period

Recently, the elderly population is increasing in Korea and so public (tenure) Reverse Mortgage will be executed by a government. So it is demanded that the analysis of a foreign case and the study of the interior private Reverse Mortgage.

This study analyzed the feature of private(Shinhan Bank) Reverse Mortgage user from 2004. 5 to 2005. 12. The main purpose of this study is to study on deciding the cause of choosing Reverse Mortgage. For this study, the feature of Reverse Mortgage user was analyzed. This paper is applied the public Reverse Mortgage policy plane.

The result of the features of Shinhan Bank Reverse Mortgage user is same as this. User's main ages is 60~79, and family numbers is 1~2. The main type of a security house is Apt. The size of a security house is obtained the highest number under 30 pyeong, and the main appraisal price of a security house is 100 million~300 million won. User lived mainly in Seoul, the user's primary monthly payment is 500 thousand~1 million won. User contracted chiefly during 10 years.

Multiple regression analysis is composed that dependent variable is the contract period, and independent variable is the user's features.

The result of the multiple regression analysis showed that those with car, those with a life partner, lower family number, those with a self -management, higher security house appraisal price, lower lending finance organ number, monthly payment, lower payment period(one month) were more likely to have higher contract period (total payment frequencies).