

주택연금 활성화를 위한 주택연금 이용자의 만족도 연구

A Study on Satisfaction Level of Reverse Mortgage Users to Activate the Reverse Mortgage

최 경 진*·전 희 주**

Kyungjin Choi·Heuiju Chun

주택연금은 소득의 안정성 및 충분성 측면에서 중산층 이하 고령층의 유용한 노후소득 마련 수단일 뿐만 아니라 노후소득 마련에 따른 자신감 형성, 자신의 익숙한 환경에 거주할 수 있는 심리적 안정에도 도움을 준다. 본 연구는 최근의 한국주택금융공사의 '2019년 주택연금 수요실태조사' 자료를 바탕으로 비례오즈 로짓모형을 이용하여 주택연금 이용자의 이용만족도에 영향을 주는 요인을 살펴보았다. 그 결과, 주택연금 이용만족도에 영향을 주는 주요 요인은 노후대비 자산충분성, 정부의 노후지원 정도, 중도상환계획, 자녀 수, 배우자 유무, 주택연금 가입 전 고려사항, 자산보유정도, 수입출처 등으로 나타났다. 반면, 중도상환에 영향을 주는 요인은 연령, 배우자 유무, 소득으로 나타나 주택연금의 만족도 향상을 위해서는 기본적으로 개인별 재무적 상황과 주택연금제도에 대한 충분한 이해가 선행되어야 하며, 정책적 측면에서는 꾸준한 제도개선 노력이 뒷받침되어야 한다는 점을 시사하고 있다.

국문 색인어: 주택연금, 주택연금 인식, 이용만족도, 노후 생활, 비례오즈 로짓모형
한국연구재단 분류 연구분야 코드: B051609

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

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

논문 투고일: 2020. 3. 18, 논문 최종 수정일: 2020. 9. 29, 논문 게재 확정일: 2021. 2. 18

I. 서론

주택연금은 55세 이상 9억 원 이하 자가주택 소유자가 소유주택을 담보로 노후 생활자금을 받는 공적보증의 역모기지 상품이다. 주택연금의 가장 큰 장점은 자신의 소유주택에 계속 거주하면서 매월 연금형태의 생활자금(이하 “월지급금”)을 수령할 수 있고, 부부 중 한 명이 먼저 사망하더라도 금액 없이 동일한 월지급금을 수령할 수 있다는 점이다. 또한 사망으로 인한 계약 종료 시 월지급금을 포함한 주택연금 지급총액이 주택가격을 초과하는 경우에도 초과액을 청구하지 않는 반면, 반대의 경우 잔여금액에 대해서는 자녀 등에게 상속이 가능한 것도 주택연금 가입의 큰 이점이다.

노후소득보장 측면에서 주택연금은 주목을 받고 있다. 우리나라의 높은 고령화율에 비해 국민연금 등의 공적연금 소득대체율은 39.3%(OECD 2017)에 불과하여 국민연금을 보완할 노후소득원 확보가 필요하다. 부족한 노후소득을 보완할 목적으로 주목받았던 퇴직연금, 개인연금 등의 사적연금은 낮은 연금전환율, 저조한 운용수익률 등으로 노후소득 보장기능의 제 역할을 다하지 못하고 있다. 이처럼 노후소득 부족으로 인한 노인빈곤 우려가 증가하는 상황에서 우리나라 고령층의 주택 등 실물자산 보유비중이 높은 점을 감안할 때, 주택연금이 공적연금을 보완할 수 있는 대안으로 주목받고 있다. 실제 주택연금 이용가구의 평균 노후소득대체율은 공적연금 30%, 주택연금 70%로 나타나 노후소득의 대부분을 주택연금이 차지하였으며 한계소비성향도 0.96로 추정되어 주택연금이 노후소득 보장뿐만 아니라 높은 소비기여도를 가진 소득원으로 나타났다(백인걸·최경진 2020).

정부 및 국회 등 국가기관에서도 우리나라 고령층의 낮은 노후소득 대비 높은 실물자산 보유비중을 고려하여 주택연금 활성화를 위한 제도개선 법안을 추진하였다. 최근에는 신탁방식 주택연금 도입, 가입대상 주택가격 확대(시가 9억 원 → 공시가격 9억 원), 주거용 오피스텔 가입허용, 주택연금 전용 압류방지전용계좌 도입을 골자로 한 한국주택금융공사법 법률개정안이 2020년 11월 19일 개정안이 국회 본회의를 통과하였다. 이에 따라 가입대상 주택가격 기준 확대 및 주거용 오피스텔 가입허용은 2020년 12월 8일부터 시행되었으며, 신탁방식 및 압류방지전용계좌 도입은 시행령 개정절차를 거쳐 2021년 6~7월경 시행될 예정이다.

주택연금의 고유한 장점, 정부 및 국회의 적극적인 제도개선 등으로 주택연금 가입자 수는 해마다 빠르게 증가해 왔으며 향후에도 그 증가세는 이어질 것으로 판단된다. 실제, 2007년 7월 주택연금이 도입된 이래 2016~2020년 신규 가입 건수가 매년 1만 건 이상을 기록한 결과 주택연금 누적 가입자 수는 2020년 말에 8만 건을 돌파하였다.

이러한 가입자 수 증가에도 불구하고 주택연금에 대한 오해로 인해 중도해지 건수도 2010년 91건에서 2015년 809건, 2019년 1,527건으로 나타나 가입 건수 증가에 비례하여 중도해지 건수도 증가하고 있다. 이제는 주택연금의 양적 성장뿐만 아니라 주택연금 가입자가 가입 이후에도 꾸준히 주택연금에 대한 만족도를 유지할 수 있도록 제도 운영의 내실화가 필요한 상황이다. 그러나 주택연금 제도 초기단계에서 주택연금 수요추정 및 양적 활성화를 위한 선행연구는 다수 존재하나 주택연금 가입자의 만족도와 관련한 연구는 상대적으로 미비한 상황이다.

이에 본 연구는 한국주택금융공사가 가장 최근에 실시한 ‘2019년 주택연금 수요실태조사’ 자료를 바탕으로 현재 주택연금 이용자의 어떠한 요인들이 주택연금 이용 만족도에 영향을 미치고 주택연금 중도상환 의향에는 어떠한 요인들이 영향을 주는지를 살펴보고 관련 시사점을 언급하고자 한다.

II. 선행연구분석 및 연구모형

주택연금은 종신까지 노후소득 및 거주안정성이 보장되므로 주택연금의 이용은 단순한 소비자 만족을 넘어 고령층 삶의 만족도와 연관이 있다고 할 수 있다. 이러한 관점에서 삶의 만족도에 관한 다양한 정의를 통해 고령자의 삶의 만족도에 영향을 주는 요인 및 주택연금과 관련한 선행연구를 분석하고자 한다.

1. 선행연구

삶의 만족도는 삶의 질을 측정하는 주관적 지표 중 하나로서 개인의 삶에 대한 전반적인 평가의 개념이다. Diener(1984)는 개인의 삶에 대한 인지적 평가로 정의하였으며

Veenhoven(1996)은 자신의 전반적인 삶의 질을 얼마나 긍정적으로 평가하는 정도로 정의하였다. Pavot and Diener(1993)는 자신의 주관적 판단기준에 따라 자신의 삶에 대한 의식적인 인지적 판단으로 정의하였다. 국내문헌에서도 삶의 만족도 대한 정의는 앞서 제시한 해외문헌과 유사하다(최성재 1996; 김희주·주경희 2008; 최인근 2008).

삶의 만족은 삶의 영역(domain of life) 또는 요인과의 밀접한 연관성이 존재한다. 다수의 연구에서는 삶의 만족은 삶의 영역에 대한 만족의 결과물로 언급하고 있다(Cummins 1996, 1998, 2003; Headey et al 1984; Headey and Wearing 1992; Meadow et al 1992; Rampichini and D'Andrea 1998; Salvatore and Muñoz Sastre 2001; Veenhoven 1996). 그러나 이러한 삶의 영역에 대한 열거와 구분이 임의적이라는 점이다. 따라서 연구의 대상 및 목적에 따라 선택 가능한 삶의 영역이 달라질 수 있으며 주요 연구자들이 분류한 삶의 영역(요인)은 <Table 1>과 같다.

<Table 1> The life domains(factors) suggested by researcher

연구자	삶의 영역(요인)
Cummins(1996)	물질적 행복, 건강, 생산성, 친밀감, 안전, 공동체, 정서적 행복
Argyle(2001)	재물, 건강, 일과 고용, 사회적 관계, 레저, 주택, 교육
Day(1987)	가정생활, 노동, 사회적 활동, 여가활동, 건강, 소비, 내구재(부동산 등)소유, 종교, 국가적 상황
Headey and Wearing(1992)	레저, 결혼, 건강, 성 생활, 우정, 삶의 기준

특히, 중·고령자의 경우 삶의 만족도에 영향을 주는 요인으로는 건강상태, 사회활동 참여정도, 자녀와의 동거 여부 그리고 혼인상태 등 인구학적 배경, 근로소득 유무 및 자산보유정도, 사회경제적 배경 등으로 언급되고 있다(신현구 2007; 손종철 2010; 조동훈 2015). 김시월·조향숙(2012)은 국민연금공단의 국민노후보장패널조사 데이터를 이용하여 중·고령자 단독가구의 재정(소득, 자산), 건강, 심리상태에 따른 삶의 만족도를 분석하였다. 분석결과 남성보다는 여성이, 재정 및 건강만족도가 높을수록, 심리상태가 안정될수록 삶의 만족도가 높게 나타났다.

선행연구를 통해 삶의 만족도를 결정하는 요인은 소득(재물), 자산(주택)과 같은 물질적인 영역뿐만 아니라 사회적 관계, 건강, 정서적 행복, 가정생활과 같은 비 물질적 영역도

영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 주택연금은 노후소득이 제공될 뿐만 아니라 자신에게 익숙한 지역에 계속 거주할 수 있는 주거안정성이 보장된다는 측면에서 심리적 안정감 등 비 물질적인 요인도 포함하고 있다. 이에, 소득과 주거안정성 요인이 중·고령자 삶의 만족도에 어떠한 영향 미치는지 분석한 선행연구를 살펴보기로 한다.

장항채(2018)는 소득유형별 고령자 삶의 만족도를 분석한 결과, 근로소득, 금융소득, 공적연금은 고령자 삶의 만족도와 양(+)의 관계를 보인 반면, 사회보장소득, 기타소득 등은 음(-)의 관계를 보여주었다. 반면, 김대환 외(2011)는 공적연금과 사적연금 소득에 따른 삶의 만족도를 분석한 결과 공적연금인 국민연금은 중·고령자 삶의 만족도에 영향을 주지 못한 반면, 개인연금 등 사적연금은 삶의 만족도를 높이는 유의한 요소임을 보여주었다. 그렇다면, 국민연금 수급이 왜 중·고령자 삶의 만족도에 유의한 영향을 주지 못하는 이유에 대해 권혁창·이은영(2012)은 다음의 두 가지로 설명하였다.

첫째, 우리나라의 국민연금제도는 미성숙한 단계로 연금수급자의 보험료 납입기간이 짧아 연금수급액이 적다는 점을 들 수 있다. 다음으로, 선진국의 경우 실질 소득 증가에도 행복수준이 상승하지 않는다는 Eastern의 연구결과를 토대로 일정 빈곤선을 초과할 경우 국민연금액이 절대적인 소득은 증가시킬 수 있어도 상대적 소득은 변하지 않기 때문임을 언급하였다.

한편, 주택연금은 노후빈곤 완화 및 소득보장효과가 높다는 점이 다수의 연구에서 언급되고 있다(김안나 2007; 김대환·이봉주·류건식 2017; 변준석·홍희정 2017; 백인걸·최경진 2020).

우리보다 먼저 공적보증의 역모기지제도가 출범한 미국의 경우 주택연금이 가입자의 재무적 만족도에 직접적인 영향을 미쳤으며(Kim et al. 2012) 재무적 만족도는 자산수준이 높고 부채가 낮을수록 높게 나타났다(Hansen et al. 2008).

이재송·최열(2017)은 '2016년 주택연금 수요실태조사' 자료를 바탕으로 연령, 성별, 지역, 교육정도, 수입과 자산 등의 11개 주요 독립변수들이 주택연금 이용자의 만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 연령이 높은 여성의 수도권 거주자일수록 만족도가 높게 나타났다. 분석결과에 대해 고연령 일수록 월지급금이 높게 지급되고 여성이 경제권을 쥐고 있는 상황에서 안정적인 수입이 발생한 점, 생활비가 상대적으로 많이 드는 수도권에서의 생활비 보조효과가 크기 때문으로 해석하였다.

한편, 거주안정이 삶의 만족도에 미치는 영향과 관련하여 Rowles(1993)는 자신이 거주하는 주택을 포함하여 익숙한 지역에 대한 고령자의 애착은 물리적, 심리적, 그리고 사회적 측면에서 노후 삶의 만족도에 영향을 미칠 수 있음을 주장하였다. 물리적 차원에서는 자신이 소유한 주택에 거주함으로써 얻을 수 있는 익숙한 주변 환경이 신체활동 및 인지력의 감소로 인한 불편함을 보완해 줄 수 있다. 심리적 차원에서는 자신이 거주하는 장소에 대한 편안함이나 안정감을 얻을 수 있으며, 사회적 차원에서는 가족, 이웃 등으로부터 사회적 지원을 받을 수 있는 유익이 존재한다.

또한, 주택연금을 통한 노후소득의 유동성 확보는 잠재적으로 자신의 주택에 대한 유지 또는 수선을 가능하게 함으로써 중·고령자의 주거 만족도를 증가시키는 것으로 나타났다(Amerigo and Aragones 1997; Fernandez-Carro et al. 2015). 다른 관점에서는 주택연금이 은퇴 이후 익숙한 장소(place)에서 가능한 오랫동안 사람들과의 관계를 유지하면서 보내는 것을 의미하는 Aging In Place(이하 “AIP”) 실현에 유용한 수단이기 때문이다.

실제 미국 AARP가 50세 이상 성인남녀를 대상으로 조사한 보고서에 따르면 약 68%가 자신의 주택 또는 지역에 가능한 오랫동안 거주하기를 희망하는 것으로 나타났다. 우리나라에서도 통계청의 2015년 사회조사 결과, 65세 이상 고령자의 86%가 자신의 집에 거주하길 희망하였다. 이러한 조사결과는 노년에 자신의 익숙한 환경에서 독립적인 생활을 영위하고자 하는 욕구가 반영된 결과로 볼 수 있다. 노후소득이 부족한 고령자의 경우 AIP 실현을 위해서는 주택연금 가입이 하나의 대안으로 고려될 수 있으므로 주택연금 가입과 AIP 의향 사이에 강한 양(+)의 상관관계를 존재할 수 있음을 짐작할 수 있다.

주택연금의 소득 및 주거안정 보장이 가족과 사회에 독립된 인격체로서 노후생활을 영위할 수 있는 중요한 매개체이며 가입자 삶의 만족도를 높여 성공적인 노후를 보낼 수 있는 가능성을 높이고 있다(유지연·한창근 2018). 즉, 주택연금 가입이 단순한 이용자 만족도를 넘어 사회적 관계형성에도 도움을 주어 전반적인 노후 삶의 만족도를 향상시키는 역할을 하고 있다. 그러나 주택연금 가입 전 개인이 처한 재무적 상황, 상속에 대한 니즈, 거주환경 등이 상이하므로 이를 고려한 주택연금 가입 여부 및 시기에 대한 결정이 필요할 것이다. 실제 미국의 경우 가입 전 상담을 받은 이용자일수록 가입 후 만족도가 높게 나타

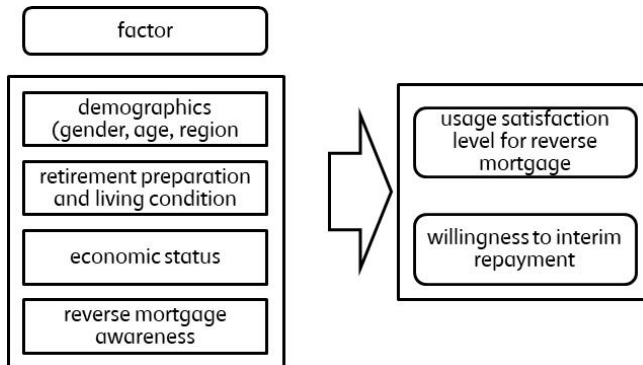
났다(Redfoot et al. 2007; Moulton et al. 2017). 만약, 이에 대한 충분한 고려 없이 가입할 경우 주택연금의 만족도에 차이가 있을 것으로 판단된다.

Ⅲ. 연구모형 및 방법

1. 연구모형

본 연구는 비레오즈 로짓모형을 활용하여 인구통계, 은퇴준비 및 생활 실태, 경제 상태, 주택연금에 대한 인식과 관련된 독립변수들 중 어떠한 변수가 주택연금 가입자의 만족도와 중도상환 의향에 영향을 주는지를 찾고자 한다. 이에 대한 연구모형은 <Figure 1>에 제시되었다.

<Figure 1> Research model



본 연구에서는 리커트 5점 순서형 척도인 주택연금 이용 만족도의 원점수는 비레오즈 로짓모형의 비레오즈 가정을 만족하지 않아, 원점수의 ‘매우 만족한다’(5점)를 ‘만족한다’(4점)와 같이 4점, ‘매우 불만이다’(1점)를 ‘불만이다’와 같이 2점으로 단순화하여, 비레오즈 로짓모형 적용은 비레오즈 가정을 만족하는 불만(2점), 보통(3점), 만족(4점)과 같이 3개의 순서형 범주로 단순화하였다. 주택연금 중도상환 의향은 “상환할 계획이 전혀 없다”, “여건이 되면 상환하겠다”, “구체적인 상환 계획이 있다”의 3개의 범주이나 “구체적인

상환계획이 있다”로 응답한 대상이 13명(1.6%)로 너무 작아 “여건이 되면 상환하겠다”와 “구체적인 상환계획이 있다”를 “1”, “상환할 계획이 전혀 없다”를 “0”으로 하는 2개의 범주로 축소하여 분석하였다.

2. 연구방법

본 연구에서 사용하는 비례오즈 로짓모형은 이항로짓모형을 순서형 다항으로 확장하여 순서화된 다항 중 하나를 선택할 수 있도록 고안된 모형이다(최경진·전희주 2020; 이덕로·전희주 2013).

상기 언급한 내용을 구체적으로 설명하면, 범주 $1, \dots, J$ 를 갖는 반응변수 Y 가 범주 j 에 해당할 확률인 j 번째 누적확률(cumulative probability), $P(Y \leq j) = p_1 + \dots + p_j$, $j = 1, \dots, J$ 은 $P(Y \leq 1) \leq \dots \leq P(Y \leq J) = 1$ 과 같이 순서적 성질을 갖는다. 처음 $J-1$ 개의 로짓은

$$\begin{aligned} \text{Logit}[P(Y \leq j)]_i &= \log\left(\frac{P(Y \leq j)}{1 - P(Y \leq j)}\right) \\ &= \log\left(\frac{p_1 + \dots + p_j}{p_{j+1} + \dots + p_J}\right) \\ &= \alpha_j + \beta x_i, \quad j = 1, \dots, J-1, i = 1, \dots, n \end{aligned} \quad (2.1)$$

과 같이 표현되며, 이를 누적로짓(cumulative logit)이라 한다. 누적로짓모형은 일반 로짓모형과 달리 설명변수 x_i 의 효과를 $\beta(\beta_1 = \dots = \beta_{J-1})$ 로 동일하게 가정을 한다. 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. 이를 반영한 식(2.1)를 비례오즈 로짓모형 또는 순위로짓모형(ordered logit model)이라 한다(전희주·오평석 2011; Agresti 2007).

IV. 실증분석

1. 데이터 및 기술통계량

본 연구는 한국주택금융공사가 매년 실시하는 ‘2019년 주택연금 수요실태조사’ 중 주택연금 이용가구 조사결과를 활용하였다. 여기서 주택연금 이용가구는 최근 1년 이내 주택연금에 가입한 가구(보증서 발급일 기준 2017년 7월부터 2018년 6월 이내)로서 총 800가구를 표본으로 추출하였다. 구체적인 표본 추출 방법은 전체 이용가구 리스트를 근거로 거주지역/연령별 비율로 할당하였으며, 표본오차는 95% 신뢰수준에서 800가구 기준 $\pm 3.5\%$ 이다. 조사방법은 사전 전화 접촉을 통해 본 설문조사에 동의한 가구를 대상으로 대면 면접 방식으로 진행하였다.

〈Table 2〉~〈Table 5〉는 ‘2019년 주택연금 수요실태조사’ 주택연금 이용자 800명의 인구통계학적 구성, 은퇴 준비 및 생활 실태 특성, 경제 상태 특성, 주택연금에 대한 인식과 관련한 총 22개 설명변수 별 주택연금 이용만족도에 대한 기술통계량들이다. 〈Table 2〉의 주택연금 이용자들의 인구통계학적 구성을 보면, 설문응답자는 남성 367명(45.9%), 여성 433명(54.1%)이며, 연령은 65세 미만 55명(6.9%), 65~70세 미만 115명(14.4%), 70~75세 미만 173명(21.6%), 75~80세 미만 220명(27.5%), 80~85세 미만 169명(21.1%), 85세 이상은 68명(8.5%)으로 구성되었다.

전체 이용자들의 주택연금 이용 만족도 평균은 3.80(표준편차 0.64)로 나타났으며 성별 차이는 없지만 고 연령, 독신, 자녀 수가 많을수록 주택연금 이용 만족도는 더 높게 나타났다.

〈Table 2〉 The sample's demographic characteristics

variables		n	%	satisfaction	
				mean	sd
gender	male	367	45.9	3.80	0.64
	female	433	54.1	3.80	0.65
age	< 65	55	6.9	3.42	0.81
	< 70	115	14.4	3.73	0.65
	< 75	173	21.6	3.82	0.67
	< 80	220	27.5	3.79	0.62

	< 85	169	21.1	3.89	0.61
	≥ 85	68	8.5	3.97	0.42
having spouse	yes	466	58.3	3.76	0.67
	no	334	41.8	3.85	0.61
no. of children	none	36	4.5	3.53	0.77
	1	70	8.8	3.71	0.62
	2	268	33.5	3.77	0.67
	3	260	32.5	3.84	0.67
	4	105	13.1	3.80	0.56
	≥ 5	61	7.6	3.97	0.41
residence	Seoul	211	26.4	3.59	0.69
	Busan	78	9.8	3.74	0.59
	Dae-gu	40	5.0	3.65	0.66
	Incheon	20	2.5	3.85	0.37
	Gwangju	17	2.1	3.82	0.64
	Daejeon, Sejong	20	2.5	3.90	0.31
	Ulsan	9	1.1	3.78	1.20
	Gyeonggi-do	291	36.4	3.95	0.59
	Gangwon-do	9	1.1	3.67	0.50
	Chungcheong-do	26	3.3	4.04	0.45
	Jeonlado, Jeju	26	3.3	3.69	0.55
	Gyungsang-do	53	6.6	3.85	0.77
total		800	100.0	3.80	0.64

〈Table 3〉은 주택연금 이용자의 은퇴 준비 및 생활 실태 특성 변수들과 그 특성에 따른 주택연금 이용 만족도를 보여준다. 주택연금 이용자들은 85.6%가 무직으로 본인과 배우자 모두 직업을 가지고 있는 경우 만족도가 3.90으로 가장 높았고 모두 직업을 가지고 있지 않은 경우 만족도가 3.81로 다음으로 높게 나타났다.

또한, 경제, 노후, 재산관련 정보를 TV와 라디오에서 얻고 있는 주택연금 이용자의 만족도가 가장 높았으며 노후준비가 충분하다고 대답한 응답자일수록 만족도가 높게 나타났다.

〈Table 3〉 The sample's retirement preparation and living condition characteristics

variables		n	%	satisfaction	
				mean	sd
myself and spouse's job	myself	77	9.6	3.71	0.78
	spouse	28	3.5	3.57	0.69
	both	10	1.3	3.90	0.57
	none	685	85.6	3.81	0.63
time to sign up for a reverse mortgage (year)	< 3	408	51.0	3.81	0.63
	< 6	108	13.5	3.73	0.76
	< 10	48	6.0	3.94	0.43
	< 20	155	19.4	3.69	0.68
	≥ 20	81	10.1	3.94	0.53
information source	TV, radio	680	85.0	3.81	0.64
	newspaper, magazine	16	2.0	3.56	0.73
	internet, mobile	7	0.9	3.57	0.53
	spouse, family	61	7.6	3.79	0.71
	friend, acquaintance	36	4.5	3.69	0.52
preparation for old age	very enough	2	0.3	4.50	0.71
	enough	123	15.4	3.98	0.50
	common	385	48.1	3.89	0.61
	short	257	32.1	3.62	0.67
	very short	33	4.1	3.36	0.82
government support	enough	348	43.5	3.94	0.54
	not enough	452	56.5	3.69	0.70
private financial products for old age	enough	425	53.1	3.89	1.20
	not enough	375	46.9	3.69	0.63
total		800	100.0	3.80	0.65

〈Table 4〉는 주택연금 이용자들의 경제 상태 특성과 그 특성에 따른 주택연금 이용 만족도를 보여준다. 수입이 높을수록, 월수입이 충분하다고 생각할수록 주택연금에 대한 만족도는 높아지는 것을 알 수 있다. 수입항목 중 부동산 임대소득이 높을수록 주택연금에 대한 만족도는 커지는 것으로 보인다.

〈Table 4〉 The sample's economic status characteristics

variables		n	%	satisfaction	
				mean	sd
income (unit: 10,000 won)	< 100	106	13.3	3.73	0.63
	< 150	229	28.6	3.71	0.70
	< 200	165	20.6	3.80	0.62
	< 300	126	15.8	3.85	0.58
	≥ 300	174	21.8	3.91	0.63
income source	earned income	62	7.8	3.69	0.78
	public pension	144	18.0	3.88	0.59
	private pension	9	1.1	3.78	0.67
	property for rent	14	1.8	4.14	0.53
	saving financial income	20	2.5	3.50	0.61
	reverse mortgage	540	67.5	3.79	0.64
	children or relative	11	1.4	3.73	0.47
Is your monthly income sufficient?	very enough	6	0.8	4.33	0.52
	enough	142	17.8	3.99	0.53
	common	384	48.0	3.88	0.59
	short	231	28.9	3.63	0.65
	very short	37	4.6	3.14	0.89
income before reverse mortgage (unit: 10,000 won)	< 100	106	13.3	3.73	0.63
	< 150	229	28.6	3.71	0.70
	< 200	165	20.6	3.80	0.62
	< 300	188	23.5	3.87	0.58
	≥ 300	112	14.0	3.90	0.66
asset (unit: 100,000,000won)	< 1.5	85	10.6	3.88	0.59
	< 3.0	302	37.8	3.82	0.59
	< 4.5	170	21.3	3.67	0.66
	< 6.0	161	20.1	3.80	0.74
	≥ 6.0	82	10.3	3.88	0.62
enough assets for old age	very enough	5	0.6	4.40	0.55
	enough	112	14.0	4.02	0.48
	common	420	52.5	3.86	0.60
	short	231	28.9	3.61	0.67
	very short	32	4.0	3.34	0.90
total		800	100.0	3.80	0.65

또한, 보유하고 있는 자산이 가장 낮은 1.5억 원 미만과 가장 높은 6억 원 이상의 자산을 가지고 있는 응답자가 그 외 다른 자산금액을 보유하고 있는 응답자 대비 주택연금 만족도가 모두 3.88로 높게 나타났다. 다음으로 노후대비 자산이 충분하다고 생각할수록 주택연금에 대한 만족도 점수는 높은 경향을 보여주고 있다.

〈Table 5〉 The sample's reverse mortgage awareness characteristics

variables		n	%	satisfaction	
				mean	sd
the reason to use the reverse mortgage source	not to help from children	310	38.8	3.81	0.56
	no method in old age	314	39.3	3.78	0.66
	for better life	71	8.9	3.86	0.76
	for more living expense	36	4.5	3.78	0.76
	for benefit	7	0.9	4.00	0.58
	with recomm. of children	60	7.5	3.67	0.73
	others	2	0.3	4.00	0.00
subscription period after leaning reverse mortgage	< 1 year	6	0.8	4.33	0.52
	< 2 year	142	17.8	3.99	0.53
	<4 year	384	48.0	3.88	0.59
	≥ 4 year	231	28.9	3.63	0.65
considerations before subscribing a reverse mortgage	sufficient amount	425	53.1	3.85	0.65
	Complexity of the procedure	20	2.5	3.70	0.66
	uncertainty of receipt	81	10.1	3.81	0.48
	much guarantee fee	34	4.3	3.68	0.64
	children's dislikeness	36	4.5	3.53	0.56
	secret exposure	17	2.1	3.52	0.80
	receipt of same amount	77	9.6	3.82	0.40
	etc	110	13.8	3.64	0.50
favor to discuss reverse mortgage	spouse	295	42.4	3.76	0.67
	son	217	31.2	3.87	0.57
	daughter	131	18.8	3.82	0.68
	daughter(son) of law	15	2.2	3.93	0.46
	relative	11	1.6	3.91	0.54
	friend	12	1.7	3.67	0.49
	none	15	2.2	3.73	0.80
willingness to interim repayment	none	712	89.0	3.84	0.63
	if necessary	75	9.4	3.40	0.70
	yes	13	1.6	3.76	0.60
total		800	100.0	3.80	0.65

〈Table 5〉는 주택연금 이용자들의 주택연금에 대한 인식과 그 특성에 따른 주택연금 이용 만족도를 보여준다. 주택연금을 이용하게 된 주요 계기는 자녀들에게 생활비 도움을 받

고 싶지 않아서(38.8%), 노후생활에 필요한 돈을 준비할 다른 방법이 없어서(39.3%) 가입한 이용자의 만족도가 높게 나타났다. 주택연금 가입 시 고려사항은 매달 받는 연금이 충분한지 여부(53.1%)와 평생 동안 매달 연금을 받을 수 있는지(10.1%)를 고려한 이용자의 만족도가 높게 나타났다. 중도상환 의향(willingness to interim repayment)은 '상환계획이 없다.'가 89%를 차지했으며 '중도상환을 하겠다.'고 답한 응답자보다 주택연금 이용 만족도는 매우 높게 나타났다.

2. 모형분석 결과

먼저 앞에서 고려된 22개 설명변수들을 대상으로 변수 진입과 제거 기준 모두 유의수준 0.05를 사용한 단계적 제거법(stepwise elimination method)을 사용하여 최적모형을 선택하였다. 최종 선택된 비례오즈 로짓모형은 통계적 유의수준 0.05하에서 비례오즈 가정이 타당한 것으로 나타났다(부록의 <Appendix Table 1> 참조). 또한 선택된 최적모형에 대한 적합도(goodness of fit)와 통계량 이탈도(deviance)/df, AIC(Akaike's Information Criteria) 등은 부록의 <Appendix Table 2>에 제시하였다.

<Table 6>은 최적의 비례오즈 로짓모형에서 선택된 주택연금 이용 만족도에 유의하게 영향을 주는 요인들이다. 주택연금 이용 만족도에 영향을 주는 주요 요인은 배우자 유무, 노후대비 자산충분성, 노후준비와 관련한 정부지원, 중도상환계획, 자녀 수, 거주지역, 주택연금 가입 전 고려사항, 자산보유정도, 수입출처 순으로 나타났다. 이재송·최열(2017)의 연구에서는 연령, 성별, 거주지역만이 만족도에 유의한 영향을 미치는 요인으로 언급되고 있으나 본 연구에서는 그보다 다양한 요인들이 가입자 만족도에 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

〈Table 6〉 Effective factor to reverse mortgage satisfaction

factor	df	Wald χ^2	p-value	order of importance
spouse	1	5.39	0.0203	9
no. of children	5	21.76	0.0006	4
residence	11	28.20	0.0030	5
government support	1	14.20	0.0002	2
income source	6	15.77	0.0150	8
asset	4	13.56	0.0088	7
enough assets for old age	4	40.51	<.0001	1
considerations before subscribing	7	20.79	0.0041	6
willingness to interim repayment	2	13.60	0.0006	3

〈Table 7〉은 최종 선택된 비례오즈 로짓모형의 계수와 오즈비 추정값을 제시하고 있다. 〈Table 7〉을 보면, 배우자가 있는 주택연금 이용자의 배우자가 없는 경우보다 주택연금 이용 만족도의 오즈는 $\exp(-0.5152)=0.597$ 배 낮게 나타났다. 이는 주택연금이 독거노인가구의 노후소득 마련 및 주거안정에 중요한 역할을 하고 있음을 보여준다. 또한 주택연금 이용자의 자녀가 많을수록 주택연금 이용의 만족도는 더 높은 경향을 보였다. 일반적으로 자녀 수가 많을 수록 상속의향이 높으나(방승희 2017), 다수의 자녀에게 동의를 받아 주택연금에 가입할 경우 그만큼 상속부담 경감으로 인한 가입 만족도는 높다는 점을 알 수 있다.

거주지역에 따라 주택연금 이용자의 주택연금 이용만족도에 차이가 존재하나 거주지역은 통제변수로서 별도의 해석은 하지 않고자 한다.

노후준비와 관련한 정부지원에 대해서는 정부지원이 충분하지 않다고 답한 응답자가 충분하다고 답한 응답자보다 오히려 주택연금 이용 만족도의 오즈가 $\exp(0.8159)=2.261$ 배 높음을 보인다. 정부의 노후생활지원이 주로 저소득 고령층을 중심으로 이뤄지고 있는 상황에서 중산층 이상 차상위계층의 노후생활비 마련 수단으로 주택연금이 중요한 대안이 될 수 있음을 보여준다 할 것이다.

수입출처를 살펴보면, 자녀/친지의 도움을 받는 경우 대비 부동산 임대 소득자의 주택연금 이용 만족도의 오즈는 $\exp(0.8148)=2.259$ 배, 국민연금 등 공적연금 수급자의 주택연금 이용만족도 오즈는 $\exp(0.7312)=2.078$ 배, 근로사업소득 $\exp(0.4833)=1.621$ 배인 반면,

개인연금/퇴직연금 등 사적연금 수급자는 $\exp(-0.1009)=0.904$ 배, 금융소득자는 $\exp(-1.4560)=0.233$ 배로 주택연금 이용만족도가 상대적으로 낮게 나타났다. 이는 생계형 임대소득자 중 대부분은 은퇴한 고령층으로 이들에 대한 과세 및 건강보험료 부과로 인한 세 부담, 임차주택의 공실발생 가능성이 존재한다. 즉, 임대소득은 연금소득 또는 금융소득에 비해 현금흐름의 안정성 측면에서 불리한 점이 존재하므로 임대소득에 의존하여 생활하는 고령자가 안정적인 현금흐름이 제공되는 주택연금에 가입할 경우 이에 대한 만족도는 다른 소득자에 비해 상대적으로 높다는 점을 보여주고 있다. 다음으로 공적연금 수급자의 만족도가 높다는 점은 권혁창·이은영(2012)의 주장에서도 알 수 있듯이 국민연금 가입기간 짧아 노후소득이 부족한 70대 이상 고령층의 주택연금 이용 만족도가 높게 나타난 것으로 판단할 수 있다.

자산보유액이 1.5억 원 미만인 경우 주택연금 이용 만족도가 가장 높았으며 자산이 작을수록 주택연금 이용에 대한 만족도는 높아지며, 노후대비 충분한 자산이 부족하다고 생각할수록 주택연금 이용 만족도는 높아지는 경향을 보이고 있다. 이는 현재 주택가격이 1.5억 원 미만인 기초연금 수급자를 대상으로 시행하고 있는 우대형 주택연금에 제도에 대한 영향으로 볼 수 있으며 동시에 노후대비 자산이 작을수록 주택 다운사이징 등을 활용한 노후소득 마련이 쉽지 않은 상황에서 주택연금이 저가 주택을 소유한 고령층의 노후소득 마련에 중요한 역할을 하고 있음을 의미한다 할 것이다. 이와 관련하여 정부는 지난 2019년 12월부터 우대형 주택연금에 신규로 가입하는 신청자의 월 지급금을 일반 주택연금 가입자 보다 기존 13%에서 최대 20%까지 가산 지급하는 등 저 소득 고령층의 노후소득 보장을 강화한 부분은 주택연금 만족도 향상 측면에서도 의미 있는 조치로 판단된다.

주택연금 가입 전 고려사항과 관련해서는 기타 항목 대비 주택연금액의 충분성 및 현금흐름의 안정성을 고려하여 가입한 이용자의 주택연금 이용만족도 오즈가 높게 나타났다. 이는 해외문헌(Redfoot et al. 2007; Moulton et al. 2017)의 결과와 마찬가지로 우리나라도 가입 전 충분한 상담의 중요성을 보여주는 결과로 볼 수 있다. 따라서 주택연금의 제도적 특성을 충분히 이해하고 가입하는 것이 필수적이다. 예를 들어, 주택연금의 월지급금은 매년 장기 주택가격상승률을 반영하여 산정되므로 가입 시점 산정된 월지급금은 담보주택가격 변동에 관계없이 종신까지 정액으로 지급된다.

주택가격 변동에 관계없이 정액의 월지급금이 지급되는 특성은 다음의 두 가지 장점이 존재한다. 먼저, 주택가격 하락 시에도 월지급금이 변동되지 않으므로 종신까지 안정적인 현금흐름 예측이 가능하다. 만약, 사망으로 인한 계약종료 시 주택처분가치가 월지급금을 포함한 대출잔액에 미달하더라도 상환금액은 주택처분가치에 한정된다. 다음으로 주택가격이 상승 시에도 월지급금은 변동되지 않으나 사망 시점 주택처분 가액이 대출잔액을 초과할 경우 그 차액에 대해서는 유족에게 상속이 가능하다. 이러한 특성을 충분히 인지한 가입자는 상대적으로 만족도가 높게 나타난 반면, 월지급금의 지급특성 및 제도 전반에 대한 이해가 부족한 일부 가입자는 중도해지 하는 경우가 발생하고 있다.

마지막으로 중도상환 의향과 관련하여 중도상환계획이 없다고 응답한 이용자가 중도상환을 생각하고 있는 이용자 대비 주택연금 이용만족도 오즈가 1.224배 높은 것으로 나타났다.

〈Table 7〉 Proportional odds logit model fit estimate

factor	parameter	df	$\hat{\beta}$	s.e.	p-value	$\exp(\hat{\beta})$
intercept		1	13.984	232.3	0.9520	-
		1	16.496	232.3	0.9434	-
having spouse	yes	1	-0.5152	0.2220	0.0203	0.597
	no	0	0.0000	-	-	1.000
no. of children	0	1	-3.1277	0.7081	<0.0001	0.044
	1	1	-1.4871	0.6577	0.0238	0.226
	2	1	-1.5613	0.5897	0.0081	0.210
	3	1	-1.6779	0.5921	0.0046	0.187
	4	1	-1.8481	0.6257	0.0031	0.158
	≥ 5	0	0.0000	-	-	1.000
residence	Seoul	1	-0.0255	0.4338	0.9530	0.975
	Busan	1	-0.0913	0.4741	0.8473	0.913
	Dae-gu	1	0.9117	0.5719	0.1109	2.489
	Incheon	1	1.3479	0.8589	0.1165	3.849
	Gwangju	1	0.0505	0.7653	0.9474	1.052
	Daejeon, Sejong	1	1.7932	0.8908	0.0441	6.009
	Ulsan	1	0.3254	0.8970	0.7168	1.385
	Gyeonggi-do	1	0.9475	0.4400	0.0313	2.579
	Gangwon-do	1	-0.7870	0.9322	0.3985	0.455
	Chungcheong-do	1	1.5815	0.8707	0.0693	4.862

	Jeonlado, Jeju	1	-0.4110	0.6373	0.5189	0.663
	Gyungsang-do	0	0.0000	-	-	1.000
government support	enough	1	0.8159	0.2165	0.0002	2.261
	not enough	0	0.0000	-	-	1.000
income source	earned income	1	0.4833	0.8192	0.5552	1.621
	public pension	1	0.7312	0.7900	0.3546	2.078
	private pension	1	-0.1009	1.0838	0.9258	0.904
	property for rent	1	0.8148	1.3175	0.5362	2.259
	saving financial income	1	-1.4560	0.9075	0.1086	0.233
	reverse mortgage	1	0.3363	0.7656	0.6604	1.400
	children or relative	0	0.0000	-	-	1.000
asset (unit: 100,000,000won)	< 1.5	1	0.5005	0.5548	0.3669	1.650
	< 3.0	1	-0.0273	0.3961	0.9450	0.973
	< 4.5	1	-0.7952	0.3867	0.0397	0.451
	< 6.0	1	-0.5113	0.3769	0.1749	0.600
	≥ 6.0	0	0.0000	-	-	1.000
enough assets for old age	very enough	1	-13.329	232.3	0.9542	<0.001
	enough	1	-12.131	232.3	0.9584	<0.001
	common	1	-11.358	232.3	0.9610	<0.001
	short	1	-10.005	232.3	0.9656	<0.001
	very short	0	0.0000	-	-	1.000
considerations before subscribing a reverse mortgage	sufficient amount	1	0.0047	0.3173	0.9882	1.005
	Complexity of the procedure	1	-0.7737	0.6415	0.2277	0.461
	uncertainty of receipt	1	0.3087	0.4477	0.4906	1.362
	much guarantee fee	1	-1.1701	0.5197	0.0243	0.310
	children's dislikeness	1	-0.0271	0.5327	0.9594	0.973
	secret exposure	1	-0.4000	0.6744	0.5531	0.670
	receipt of same amount	1	-1.1357	0.4039	0.0049	0.321
	etc	0	0.0000	-	-	1.000
willingness to interim repayment	none	1	0.2022	0.6866	0.7684	1.224
	if necessary	1	-0.8390	0.7248	0.2470	0.432
	yes	0	0.0000	-	-	1.000

그렇다면, 주택연금 중도상환 의향에 영향을 주는 요인들이 무엇인지 분석하기 위해 중도상환의향 변수를 종속변수로 이를 제외한 21개의 설명변수들을 대상으로 만족도와 동일한 방법으로 단계적 제거법을 사용하여 최적의 로지스틱 회귀모형을 선택하였다. 최종 선택된

로지스틱 회귀모형의 타당도를 검증하기 위한 적합도(goodness of fit), 통계량 이탈도(deviance)/df, AIC(Akaike's Information Criteria) 등은 부록의 〈Appendix Table 3〉에 제시하였다.

〈Table 8〉은 최적의 로지스틱 회귀모형으로 선택된 주택연금 중도상환 의향에 영향을 주는 요인변수들이다. 주택연금 중도상환 의향에 영향을 주는 주요 요인은 거주지역, 연령, 배우자 유무, 소득으로 나타났다. 여기서 거주지역은 주택연금 중도상환 의향에 가장 중요한 영향 요인이지만 이것은 지역적인 차이에 의한 것이므로 본 연구에서는 통제변수로 고려하여 해석은 하지 않겠다.

〈Table 8〉 Effective factor to willingness to interim repayment

factor	df	Wald χ^2	p-value	order of importance
age	5	15.80	0.0074	2
having spouse	1	6.98	0.0083	3
residence	11	25.98	0.0065	1
income	4	11.06	0.0259	4

〈Table 9〉는 주택연금 중도상환 의향에 대한 로지스틱 회귀모형 계수와 오즈비 추정값을 제시하고 있다. 배우자가 있는 주택연금 이용자가 배우자가 없는 이용자보다 주택연금 중도상환 의향의 오즈는 $\exp(0.7563)=2.130$ 배 높게 나타났다. 연령은 85세 이용자 대비 65세 이하의 주택연금 중도상환 의향 오즈는 17.31배, 65~70세는 13.04배로 나이가 많아질수록 주택연금 중도상환 의향은 낮아지는 경향을 보인다. 소득은 월 평균 소득이 100~300만 원 > 100만 원 이하 > 300만 원 이상 > 150~200만 원 > 100~150만 원 순으로 주택연금 중도상환 의향은 높게 나타났다. 이상을 살펴 볼 때, 주택연금 중도상환 의향에 영향을 주는 변수는 주택연금에 대한 인식과 관련된 요인보다는 연령, 배우자 유무, 소득과 같은 이용자의 현재 상황에 영향을 받는 것으로 여겨진다.

〈Table 9〉 Logistic regression model fit estimate

factor	parameter	df	$\hat{\beta}$	s.e.	p-value	$\exp(\hat{\beta})$
intercept		1	-4.0090	1.1382	0.0004	-
having spouse	yes	1	0.7563	0.2863	0.0083	2.130
	no	0	0.0000	-	-	1.000
age	< 65	1	2.8510	1.0714	0.0078	17.31
	< 70	1	2.5677	1.0466	0.0142	13.04
	< 75	1	1.7593	1.0513	0.0942	5.808
	< 80	1	2.0003	1.0409	0.0546	7.391
	< 85	1	1.6811	1.0615	0.1133	5.372
	≥ 85	0	0.0000	-	-	1.000
residence	Seoul	1	-0.3254	0.4339	0.4533	0.722
	Busan	1	-0.8209	0.5411	0.1293	0.440
	Daegu	1	0.5815	0.5517	0.2919	1.789
	Incheon	1	-0.3033	0.7628	0.6910	0.738
	Gwangju	1	-0.3704	0.8796	0.6737	0.690
	Daejeon, Sejong	1	-1.4636	1.1104	0.1875	0.231
	Ulsan	1	-14.761	1064.1	0.9889	<0.01
	Gyeonggi-do	1	-1.4439	0.4667	0.0020	0.236
	Gangwon-do	1	-14.682	910.2	0.9871	<0.01
	Chungcheong-do	1	-0.9667	0.8435	0.2518	0.380
	Jeonlado, Jeju	1	-1.7897	1.1058	0.1056	0.167
	Gyungsang-do	0	0.0000	-	-	1.000
income (unit: 10,000 won)	< 100	1	0.5201	0.4757	0.2743	1.682
	< 150	1	-0.4726	0.4386	0.2812	0.623
	< 200	1	-0.0168	0.4309	0.9689	0.983
	< 300	1	0.5930	0.3877	0.1262	1.809
	≥ 300	0	0.0000	-	-	1.000

〈Table 10〉은 주택연금 중도상환 이유를 복수로 응답한 결과이다. 중도상환 하고자 하는 가장 큰 이유는 매월 받는 연금이 기대에 못 미쳐서(25.0%), 받는 총 연금액이 결과적으로 집값 대비 손해인 것 같아서(21.5%), 주택연금 가입 이후 집값이 올라서/오를 것 같아서(21.5%) 등으로 나타났다. 결국, 주택연금 가입 시 받게 될 월지급금 등 이용자가 가입이전 예상했던 기대치가 가입 이후 미치지 못할 경우 중도상환 하려는 경향이 큼을 알 수 있다.

〈Table 10〉 The reasons to interim repayment

variable	reasons	n	%
the reason to repay midway through	I want to hand over the house to my children	18	12.5
	Because my children don't like	1	0.69
	I don't like knowing that I received a reverse mortgage	5	3.47
	To prepare the money needed for retirement in a different way to prepare in a different way	11	7.64
	The total pension received seems to be a loss compared to the house price	31	21.5
	The monthly pension amount didn't meet expectations	36	25.0
	When changing mortgage housing(moving, etc.), the procedure is complicated	5	3.47
	After joining the housing pension, the house price will go up/go up	31	21.5
	I need to dispose of the house, such as joining the house with my children	3	2.08
	Because it is necessary to move to the residence due to health reasons, etc.(entering a nursing facility, etc.)	3	2.08
total		144	100

V. 결론 및 시사점

본 연구는 가장 최근에 조사된 한국주택금융공사의 ‘2019년 주택연금 수요실태조사’ 설문자료를 바탕으로 비례오즈 로짓모형을 이용하여 인구통계, 경제생활, 은퇴준비 및 생활실태, 경제 상태와 주택연금에 대한 인식의 주제에 해당하는 변수들을 독립변수들 중 어떠한 요인들이 주택연금 이용 만족도에 영향을 주는지를 찾고자 하였다. 그 결과, 주택연금 이용 만족도에 영향을 주는 주요 요인은 노후를 위한 충분한 자산정도, 충분한 정부의 지원제도, 중도상환계획, 자녀 수, 배우자 유무, 주택연금 가입 전 고려사항, 자산보유정도, 수입출처 순으로 나타났다.

주택연금 가입에 따른 만족도는 고령층의 노후소득 마련을 통한 재무적 만족, 배우자 및

자녀 등 가족의 지지에 의한 심리적 안정, 제도에 대한 충분한 인지 여부 측면에서 살펴볼 수 있다.

먼저, 재무적 만족 측면에서 보유자산이 1.5억 원 미만, 보유자산 규모가 작고, 노후를 위한 충분한 자산이 부족하다고 생각한 이용자일수록 주택연금 이용의 만족도는 높아지는 경향을 보여주었다. 이는 보유자산이 적은 고령자들에게 주택연금이 노후를 위한 중요한 역할을 하고 있음을 알 수 있다. 특히, 우대형 주택연금제도 시행과 같이 취약계층을 위한 사회보장적 성격이 내재되어 있음을 알 수 있다.

한편, 정부의 노후에 대한 지원제도가 부족하다고 생각하는 응답자가 충분하다고 생각하는 응답자보다 주택연금 이용 만족도가 높아 자가주택을 소유한 중산층 이상 고령층의 노후대비 정부지원제도가 부족할 때 주택연금이 이를 보완할 수 있는 정책대안이 될 수 있음을 보여주었다.

주택연금은 국가보증의 공적역모기지 상품으로 세제부담 및 현금흐름의 불확실성 문제를 앓고 있는 생계형 임대소득자에게는 종신까지 안정적인 노후소득을 제공함으로써 이들에 대한 만족도가 증가하였다.

다음으로 자녀가 많을수록 만족도가 높다는 점은 주택연금 가입에 있어 자녀의 지지 또는 관계형성이 주택연금 가입 여부에 적지 않은 영향을 미친다는 점을 고려할 때, 가족의 동의를 얻어 주택연금에 가입한 이용자일수록 상속부담의 경감 등으로 만족도가 높은 것으로 볼 수 있다. 또한, 가입 이후 주택연금을 통한 노후소득을 마련함으로써 자녀 및 배우자에게 독립적으로 노후생활을 할 수 있다는 자신감을 높이고 자신의 주택에 계속 거주할 수 있다는 점에서 심리적 안정에도 도움을 주는 것으로 볼 수 있다.

제도 인지 측면에서 현금흐름의 충분성 및 안정성을 검토한 후 가입한 이용자 일수록 만족도는 높게 나타났다. 이는 월지급금을 포함한 주택연금제도의 특징을 충분히 인지한 경우 가입 이후 만족도의 상승으로 이어지고 있음을 알 수 있다. 또한, 중도상환을 하지 않고 계속 이용하고자 비중이 89.0%를 보여 현재 주택연금 이용자들은 주택연금의 효용성을 느끼고 있는 것으로 보이며 계속 이용하고자 하는 응답자가 그렇지 않은 응답자보다 주택연금 이용의 만족도가 높아 주택연금이 고령자 노후생활 만족에 충분한 역할을 하고 있음을 나타낸다 할 것이다.

결론적으로 선행연구에서 살펴본 바와 같이 주택연금은 단순한 노후소득 마련수단을 넘어 가족의 지지, 노후소득 마련에 따른 자신감 형성, 자신의 익숙한 환경에 거주할 수 있는 심리적 안정 등으로 이어져 삶의 만족도 향상에 도움을 줄 수 있다.

그러나 중도상환 의향에 영향을 미치는 주요요인이 연령, 배우자 유무, 소득임을 감안하면 가입 후 만족도 형성의 배경에는 가입 이전 충분한 제도 인지와 더불어 현재 상황에 대한 충분한 고려가 뒷받침되어야 한다. 따라서 개인 및 관련기관 차원에서 가입자의 만족도 향상을 위해 주택연금 가입 전 충분한 상담 및 교육이 매우 중요할 것으로 판단된다. 정책적 측면에서도 저소득 고령자뿐만 아니라 중산층의 노후소득을 보완하는 차원에서 주택연금의 제도개선이 꾸준히 이뤄져야 할 것이다.

다만, 본 연구는 가장 최근에 조사된 2019년도 자료를 이용하였다는 점에서 최근의 이용자 만족도를 파악하는 데 유용할 것으로 판단되나 한 해의 자료만을 가지고 분석하였다는 점에서 한계가 존재한다. 향후 시간 경과에 따라 만족도 추이변화 및 비교분석이 필요할 것이다.

참고문헌

- 권혁창·이은영 (2012), “국민연금 수급이 고령자의 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, **사회복지연구**, 제43권 2호, pp. 61-85.
- (Translated in English) Kwon, H., and E., Lee (2012). “A Study on the Effect of the National Pension on the Life Satisfaction of Old age”, *Korean Journal of Social Welfare Studies*, 43(2):61-85.
- 김대환·류건식·이상우 (2011), “중·고령자 삶의 만족도 결정요인: 공적연금과 사적연금을 중심으로”, **리스크관리연구**, 제22권 1호, pp. 1-27.
- (Translated in English) Kim D., K., Ryu and S., Lee (2011). “Factors Determing the Old's Happiness: Based on Public and Praivate Pension”, *The Journal of Risk Management*, 22(1):1-27.
- 김대환·이봉주·류건식 (2017), “노후빈곤율의 진단과 주택연금을 활용한 노후빈곤 개선”, **보험학회지**, 제110권, pp. 1-29.
- (Translated in English) Kim D., B., Lee and K., Ryu (2017). “Study on the Poverty Rate for the old and the Role of Reverse Mortgage to Ameliorate It”, *Korean Journal of Insurance*, 110:1-29.
- 김시월·조향숙 (2012), “중·고령자 단독가구의 삶의 만족도와 재정, 건강, 심리 상태와의 관계”, **Financial Planning Review**, 제5권 3호, pp. 89-116.
- (Translated in English) Kim, S., and H., Cho (2012). “Relationships between Life Satisfaction and Finance, Health, Psychology Status of the Middle Aged and Elderly Who are Living Alone”, *Financial Planning Review*, 5(3):89-116.
- 김안나 (2007), “주택연금제도의 노인빈곤완화 효과분석”, **사회복지정책**, 제30호, pp. 371-391.
- (Translated in English) Kim, A. (2007). “ Effects of Reverse Mortgage on the Reduction of Elderly Poverty”, *Social Welfare Policy*, 30:371-391.

김희주·주경희 (2008), “한국적 성공적 노후척도를 활용한 노인의 삶의 만족에 관한 연구”, **노인복지연구**, 제41호, pp. 125-158.

(Translated in English) Kim, H., and K., Ju (2008). “A Study on Life Satisfaction in Old Age: Applying 'Successful Aging Scale' for Korean Elderly”, *Korean Journal of Gerontological Social Welfare*, 41:125-158.

방송희 (2017), **자녀세대 경제력과 주택 상속동기에 따른 주택연금 가입의향 분석**, 주택금융연구원 연구보고서.

(Translated in English) Bang, S. (2017). *Analysis on participation intention of reverse mortgage by economic power of children generation and the motivation for housing inheritance*, Housing Finance Research Institute Research Paper.

백인걸·최경진 (2020), “주택연금의 소득보장 및 소비진작효과 분석”, *Journal of the Korean Data Analysis Society*, 제22권 1호, pp. 227-241.

(Translated in English) Baek, I., and K., Choi (2020). “Income Security and Consumption-Boosting Effects of Reverse Mortgage”, *Journal of the Korean Data Analysis Society*, 22(1):227-241.

변준석·홍희정 (2017), “노인 가족에 있어서 주택연금 노후소득보장 효과”, **한국가족복지학**, 제22권 1호, pp. 61-76.

(Translated in English) Byun, J., and H., Hong (2017). “The Elderly Income Guarantee Effect of Korean Reverse-Mortgage”, *Korean Journal of Family Welfare*, 22(1):61-76.

손종칠 (2010), “중고령자 은퇴 및 은퇴만족도 결정요인 분석,” **노동정책연구**, 제10권 2호, pp. 125-153.

(Translated in English) Son, J. (2010). “Determinants of Retirement and Retirement Satisfaction in Korea”, *Quarterly Journal of Labor Policy*, 10(2):125-153.

신현구 (2007), “노동시장 은퇴자의 은퇴 만족도 및 삶의 만족도,” **노동리뷰**, pp. 81-93.

(Translated in English) Shin, H. (2007). “Retirement Satisfaction and Life Satisfaction of Labor Market Retiree, *Labor Review*, 81-93.

유지연·한창근 (2018), 주택연금 가입 경험 연구, **사회복지정책**, 제45권 4호, pp. 115-144.

(Translated in English) Yu, J., and C., Han (2018). “Study on Experiences of Participating in Reverse Mortgage Program”, *Social Welfare Policy*, 45(4):115-144.

이덕로·전희주 (2013), “누적로짓모형을 이용한 보험설계사의 이직 후 만족도 영향요인 분석”, **한국데이터정보학회지**, 제24권 6호, pp. 1369-1384.

(Translated in English) Lee, D., and H., Chun (2013). “Analysis of factor of life planners’ satisfaction after turnover using the cumulative logit model”, *Journal of the Korean Data And Information Science Society*, 24(6):1369-1384.

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.

장항채 (2018), “소득유형과 고령자 삶의 만족도 사회적지지의 매개효과를 중심으로”, **GRI 연구 논총**, 제20권 4호, pp. 23-46.

(Translated in English) Chang, H. (2018). “Income Types and Life Satisfaction of the Aged: Focused on the Mediating Effects of Social Supports”, *GRI Review*, 20(4):23-46.

전희주·오평석 (2011), “비례오즈 로짓모형을 이용한 보험회사의 비대면 채널 성장성(활

용수준) 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.

조동훈 (2015), “중고령자 삶의 만족도 결정요인 패널분석”, **융용경제**, 제17권 제1호, pp. 5-27.

(Translated in English) Cho, D. (2015). “Analysis on the determinant of life satisfaction by using panel data”, *Korea Review of Applied Economics*, 17(1):5-27.

최경진·전희주 (2011), “신탁방식 주택연금 확대를 위한 정책적 연구”, **보험금융연구**, 제31권 3호, pp. 51-76.

(Translated in English) Choi, K. (2020). “A Policy Study for Expansion of Trust-method Reverse Mortgage, *Journal of Insurance and Finance*, 31(3):51-76.

최성재 (1986), “노인의 생활만족도 척도개발에 관한 연구”, **이화여대 한국문화연구원**, 제42권 49호, pp. 233-257.

(Translated in English) Choi, S. (1986). “A Study on the Development of the Scale of Living Satisfaction for the Elderly, *Ewha Woman's University Korea Culture Research Institute*, 42(49):233-257.

최인근 (2008), “노인의 여가 활동 유형에 따른 생활만족에 관한 연구”, 국제신학대학원 대학교 사회복지학과 박사학위논문.

(Translated in English) Choi, I. (2018). “A study on life satisfaction according to the old's leisure activity type”, Department of Social Welfare Kukje Theological University and Seminary Ph. D. Dissertation.

한국주택금융공사 (2020. 3), www.hf.go.kr

(Translated in English) Korea Housing Finance Corporation (2020. 3). www.hf.go.kr

- AARP (2018). 2018 Home And Community Preferences Survey A National Survey of Adults Age 18-plus, AARP Research.
- Agresti. A. (2007) *An introduction to categorical data analysis*, Wiley, New York.
- Amerigo, M., and J., Aragonés (1997). "A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction". *Journal of Environmental Psychology*, 17:47-57.
- Argyle, M. (2001). *The Psychology of Happiness*, Routledge.
- Cummins, R. (1996). "The Domains of Life Satisfaction: An Attempt to Order Chaos", *Social Indicators Research*, 38:303-332.
- _____ (1998), *Directory of Instruments to Measure Quality of Life and Cognate Areas*, fourth edition, Melbourne: School of Psychology, Deakin University.
- _____ (2003), *A Model for the Measurement of Subjective Well-Being through Domains*, draft, Melbourne: School of Psychology, Deakin University.
- Diener, E. (1984). "Subjective Well-Being", *Psychological Bulletin* 95, 542-575.
- Fernandez-Carro, C., J., Modenes and J.. Spijker (2015). "Living conditions as predictor of elderly residential satisfaction. A cross-European view by poverty status", *European Journal of Aging*, 12:187-202.
- Hansen, T., B., Slagsvold and T.. Moum (2008). "Financial satisfaction in old age: A satisfaction paradox or a result of accumulated wealth?" *Social Indicators Research*, 89:323-347.
- Headey, B., and A., Wearing (1992). *Understanding Happiness: A Theory of Subjective Well-being*, Melbourne, Australia, Longman Cheshire.
- Headey, B., E., Holmström and A., Wearing (1984). "The Impact of Life

- Events and Changes in Domain Satisfactions on Well-being”, *Social Indicators Research*, 15:203-227.
- Kim, S., K., Sargent-Cox, D., French, H., Kendig and K., Anstey (2012). “Cross-national insights into the relationship between wealth and wellbeing: A comparison between Australia, the United States of America and South Korea”. *Ageing and Society*, 32:41-59.
- Meadow H., J., Mentzer, D., Rahtz and M., Sirgy (1992). “A Life Satisfaction Measure Based on Judgment Theory”, *Social Indicators Research*, 26:23-59.
- Moulton, Stephanie, Căzilia Loibl, and Donald Haurin (2017). “Reverse Mortgage Motivations and Outcomes: Insights From Survey Data”, *Cityscape*, 19(1):73-97.
- OECD (2017). “Pensions at a Glance: OECD and G20 Indicators”.
- Pavot, W., and E., Diener (1993). “Review of the Satisfaction With Life Scale”, *Psychological Assessment*, 5(2):164-172.
- Rampichini, C., and S., D’Andrea (1998). “A Hierarchical Ordinal Probit Model for the Analysis of life satisfaction in Italy”, *Social Indicators Research*, 44(1):41-69.
- Redfoot, L., Donal Ken Scholen and S., Kathi 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.
- Salvatore, N., and M., Muñoz Sastre (2001). “Appraisal of Life: ‘Area’ versus ‘Dimension’ Conceptualizations”, *Social Indicators Research*, 53:229-255.
- Veenhoven, R. (1996). “Developments in Satisfaction Research”, *Social Indicators Research*, 37:1-45.

Appendix

〈Appendix Table 1〉 Score test for the proportional odds assumption

chi-square	df	p-value
46.8	41	0.2456

〈Appendix Table 2〉 Model adequacy and goodness of test for the proportional odds model

statistic	estimate	d.f.	value/df	p-value
Deviance	779.82	1359	0.57	1.00
Likelihood ratio test	209.48	41		<.0001
R^2	0.2304			
Max-rescaled R^2	0.3146			
AIC	930.66			

〈Appendix Table 3〉 Model adequacy and goodness of test for logistic regression model

statistic	estimate	d.f.	value/df	p-value
Deviance	479.28	777	0.62	1.00
Likelihood ratio test	75.15	21		<.0001
R^2	0.0897			
Max-rescaled R^2	0.1793			
AIC	523.28			

Abstract

This study examined the factors affecting the satisfaction of the use of reverse mortgage subscribers by using the proportional odds logit model based on the latest data from the '2019 reverse mortgage demand survey' by the Housing Finance Corporation. As a result, the main factors influencing the satisfaction of using the reverse mortgage were sufficient asset level for old age, sufficient government support system, interim repayment plan, the number of children, the presence of a spouse, consideration for reverse mortgage, asset level, and income source.

The reverse mortgage is not only a useful tool for preparing income for old age groups under the middle class due to the stability and sufficiency of income, but also helps to build confidence in retirement income and psychological stability to live in their familiar environment. In addition, it suggests that, in order to build satisfaction with the reverse mortgage, it is necessary to consider and understand the financial situation of the individual and the reverse mortgage system in advance, and in the policy aspect, steady efforts to improve the system should be supported in the future.

※ Key words: reverse mortgage, recognition of reverse mortgage, satisfaction level of the use of reverse mortgage, old-age life, proportional odds logit model

