



주택연금의 노후소득보장 수준 평가와 향후과제

강성호 연구위원, 류건식 선임연구위원

- 본고는 최근 도입된 ‘내집연금 3중세트’ 등 주택연금 제도를 검토하고, 가입에 따른 노후소득보장 효과를 평가한 후 주택연금의 향후과제를 제시함.
- 기대여명이 증가함에 따라 부동산 자산을 안정적 소득흐름으로 전환하여 노후에 대비하려는 경향이 증가하고 있음.
 - 주택금융공사는 2016년 4월에 기존의 주택연금에 비해 대상범위와 지원수준을 확대한 ‘내집연금 3중세트’를 출시함.
 - 기존의 ‘일반형’에 추가하여 ‘내집연금 3중세트’ 주택연금은 대상범위와 지원수준 확대를 통해 가입유인을 향상시킬 것으로 보임.
- 주택연금은 노인세대의 노후소득을 향상시킬 뿐 아니라 노인빈곤 해소 등 불평등 완화에도 기여할 것으로 평가됨.
 - 주택연금의 소득보장효과를 살펴본 결과, 약 1억 9천만 원의 주택은 60세 이상 대상자의 소득대체율이 23.9%(실질소득대체율 15.2%)로 추정되어 노후소득 향상에 기여할 것으로 추정됨.
 - 소득계층별로 보면, 1분위의 소득대체율은 48.1%, 5분위의 경우는 12.6%로 나타나 저소득층일수록 불평등 완화에 기여할 것으로 보임.
- 주택연금의 노후소득보장 기능을 향상시키기 위한 향후과제는 다음과 같음.
 - 첫째, 가입자의 특성 및 욕구를 반영한 다양한 주택연금을 제공함으로써 선택의 폭을 확대할 필요가 있음.
 - 둘째, 독거 노인가구, 하우스푸어 등을 포함한 중산층 이하의 가구가 주택연금을 적극적으로 활용할 수 있도록 제도적 보완장치를 보다 강화할 필요가 있음.
 - 셋째, 주택연금은 국민연금, 퇴직연금, 개인연금 등 다층노후소득보장 체계 및 경제적 상황을 고려하여 장기적이고 유기적 관점에서 정책을 수립해 나가야 할 것임.

1. 검토배경



- 기대여명이 증가함에 따라 부동산 자산을 안정적 소득흐름으로 전환하여 노후에 대비하려는 경향이 증가하고 있음.
 - 특히, 주택연금¹⁾은 보유주택을 활용하여 현 노인세대의 생활안정을 도모할 수 있다는 점에서, 급속한 장수화²⁾ 및 부양의식이 악화되는 현실에서 높은 관심을 보이고 있음.
- 이에 주택금융공사는 2016년 4월에 기존의 주택연금에 비해 대상범위와 지원수준을 확대한 ‘내집연금 3종세트’를 출시함.
 - 이로 인해 2016년 상반기 주택연금 가입자는 5,317명으로 지난해 상반기 가입자(3,065명)보다 73.47% 증가함.
 - 또한 주택연금 가입자들이 지급 받는 월지급 연금액은 주택가격 3억 기준으로 60세 68만 원, 70세 97만 원으로 나타남.³⁾
- 본고에서는 ‘내집연금 3종세트’ 등 주택연금 제도를 검토하고, 가입에 따른 노후소득보장 효과를 추정 한 후 이를 바탕으로 주택연금에 대한 평가와 향후과제를 제시하고자 함.
 - 특히, 주택연금의 소득대체율⁴⁾ 추정을 통해 자산수준 및 소득수준별로 함의를 제시하고자 함.

1) 집을 소유하고 있지만 소득이 부족한 노인가구가 안정적인 수입을 얻을 수 있도록 집을 담보로 맡기고 자기 집에 살면서 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도(역모기지)로, 공적보증 주택연금임.

2) 40년 동안 0세 기준 기대여명(기대수명)이 연간 0.47년 증가하였음(강성호 2015).

3) <http://www.hf.go.kr/hindex.html>에서 주택연금 월지급금 예시 참조.

4) 소득대체율은 자신의 ‘퇴직 직전 소득’ 대비 ‘연금소득’의 비율로 정의됨.

2. 주택연금제도 내용 및 가입자 특성



가. 주택연금제도의 주요내용

■ 우리나라 주택연금은 한국주택금융공사가 공적보증을 통해 시행하고 있으며, ‘일반형’⁵⁾과 최근 도입된 ‘내집연금 3종세트’로 구분할 수 있음.

■ ‘일반형’은 2007년 도입 이후 4차례의 변경을 통해 가입을 활성화하도록 정책을 추진하여 왔음.

- 지급방식 다양화(정액형 → 증가형, 감소형까지 확대), 주택가격의 확대(6억 원 이하 → 9억 원 이하), 이용 도중 이사 가능, 가입연령을 65세에서 60세로 낮춤.⁶⁾
- ‘내집연금 3종세트’와 비교할 때 ‘일반형’은 급여액 수령방식에 있어서 정액형과 증감형 등 선택이 가능하다는 특징이 있으며, 주택담보대출 상환용 주택연금(내집연금 1종) 및 ‘우대형’ 주택연금(내집연금 3종)과 가입대상은 동일함.

■ ‘내집연금 3종세트’는 기존의 주택연금(일반형)을 기초로 연령별 · 자산수준을 고려하여 다양화한 것이며, 특히 고령층에 대해서는 ‘부채감소 · 노후대비 · 주거안정’에 초점을 두었음.

- ‘주택담보대출 상환용’은 주택담보대출이 있는 60세 이상인 자가 가입 시 일부(연금지급 한도의 70%까지)를 미리 인출하여 대출을 갚고 잔여분으로 매월 연금 수령하는 형태임.⁷⁾
- ‘사전예약 보금자리론’(내집연금 2종)은 40세 이상인 자가 보금자리론을 신청하면서 주택연금 가입을 사전 예약하고, 주택연금 가입연령에 도달 시 주택연금으로 전환하는 형태임.
 - ‘사전예약 보금자리론’은 보금자리론⁸⁾에 해당되고, 연금형태로 수급받기 위해서는 60세가 된 이후에 별도로 주택연금 전환을 신청해야 함.
- ‘우대형’은 저가주택(주택가격 1.5억 원 이하)을 보유한 경우 주택연금 월지급금을 최대 15%까지 추가 지급하는 형태임.

5) 14개 금융기관(국민은행 등 은행 12개사, 교보생명, 흥국생명의 보험 2개사)에서 주택연금을 취급하고 있으나, ‘내집연금 3종세트’는 보험사에서 취급이 불가함(주택금융공사 홈페이지).

6) 황재훈(2011), 「고령화사회 진입에 따른 주택연금 활성화 방안」, 『주택금융월보』, 한국주택금융공사.

7) 기존 대출을 원활하게 상환하기 위해 주택연금 인출한도(50% → 70%)는 높이고, 대출이자율은 낮춤.

8) 만 19세 이상인 무주택자 또는 주택 취득 30년 이내인 1주택자(일시적 2주택 허용)에게 대출 상환을 목적으로 만기까지 고정금리(우대금리 추가적용)가 적용되는 금융상품임.

■ 제도 내용을 정리하면, 기존의 ‘일반형’에 추가하여 ‘내집연금 3종세트’ 주택연금은 대상범위와 지원수준을 확대하여 가입유인을 향상시킬 것으로 평가됨.

- ‘주택담보대출 상환용’은 연금수급과 대출상환을 동시에 할 수 있고, ‘사전예약 보금자리론’은 주택연금 전환 시 장려금을 제공하는 등 주택연금의 가입유인을 증가시킬 것임.
- 특히, ‘우대형’은 노후준비 자산이 적은 가입자에게 보다 강한 혜택을 제공함으로써 노후소득 불평 등 문제를 완화하는 역할을 할 것으로 평가됨.

〈표 1〉 주택연금 유형별 가입요건 및 특징

구분	내집연금 3종세트			일반형
	주택담보대출 상환용(1종)	사전예약 보금자리론(2종)	우대형(3종)	
가입대상 및 요건	본인 또는 배우자가 만 60세 이상	본인 또는 배우자가 만 40세 이상	본인 또는 배우자가 만 60세 이상	1, 3종과 동일
	부부기준 9억 원 이하 1주택 보유자(또는 보유주택 합산 가격이 9억 원 이하인 다주택자)	무주택자 또는 부부기준 9억 원 이하 1주택 보유자 ※대출한도: 주택가격의 최대 70%(5억 이내)	부부기준 1.5억 원 이하 1주택 보유자	1종과 동일
가입비 및 보증료	가입비(초기보증료)는 주택가격의 1.0%	가입비(초기보증료)는 주택가격의 1.5%	가입비(초기보증료)는 주택가격의 1.5%	2, 3종과 동일
	연보증료는 연금지급총액의 연 1.0%	연보증료는 연금지급총액의 연 0.75%	연보증료는 연금지급총액의 연 0.75%	2, 3종과 동일
특징	• 주택담보대출 상환을 위하여 연금지급한도의 70% 까지 일시인출 가능(향후 추가인출 불가) • 종신평액형만 선택 가능 • 대출금리 0.1%p 인하	• 주택연금 전환 시 우대금리(0.15%p 또는 0.30%p)가 적용된 전환장려금(대출액, 대출기간, 우대금리 등에 따라 다름) 지급 • 본인 또는 배우자가 만 60세 된 이후 주택연금 전환 희망 시 주택연금 적용	• 일반 주택연금보다 최대 15%의 높은 월지급금 • 연금지급한도의 45% 이내에서 필요에 따라 일시인출 가능 • 종신평액형만 선택가능	• 정액형, 증감형 선택 가능
	• 평생거주, 평생지급(부부 중 한 명의 사망 시에도 동일금액을 지급 보장), 국가의 연금지급 보증 • 연금수령액보다 집값이 남으면 상속인에게 돌아가나, 반대의 경우는 상속인에게 청구되지 아니함 • 저당권 설정 시 등록세 면제(설정금액의 0.2%), 교육세 면제(등록세액의 20%), 농어촌 특별세 면제(등록세액의 20%), 국민주택권 매입의무 면제(설정금액의 1%) • 기타 대출이자비용 소득공제(연간 200만 원 한도), 재산세 25% 감면			

자료: ‘한국주택금융공사 홈페이지, 한국주택금융공사 보도자료(2016. 7. 8)’를 참조하여 정리함.

나. 주택연금 가입 현황 및 가입자의 특성

■ 주택연금 가입자는 내집연금 3종세트 출시와 연금에 대한 인식전환⁹⁾에 따라 최근 급증함.

- 최근 5년간 상반기 가입자는 2012년 2,379명, 2013년 2,567명(7.9% 증가), 2014년 2,472명(3.7% 감소), 2015년 3,065명(24.0% 증가), 2016년 5,317명(73.5% 증가)으로 증가함.
- 이로 인해 8월 30일 현재 누적 가입자는 총 3만 5,537명이며, 여기서 주택연금을 해지한 자를 제외한 누적 연금 유지자는 3만 265명으로 나타남.¹⁰⁾

■ 한국주택금융공사의 주택연금 수요실태조사(2015년)에 따르면, 주택을 보유한 노인가구¹¹⁾는 대부분 주택 1채를 보유(90.2%)하고 자가에서 거주(97.2%)하는 것으로 나타남.

- 이를 일반 노인가구¹²⁾와 주택연금 이용가구로 구분하여 볼 때 보유주택가격은 약 2억 6천만 원으로 유사하나, 주택가격에 따라 주택연금의 이용 정도가 달라짐(〈표 2〉 참조).
 - 전반적으로 주택가격이 1억 원 이하로 낮거나 6억 원을 초과하는 경우 주택연금을 이용하지 않는 경향이 있음.
- 주택연금을 이용하는 경우 생애소득의 흐름을 평활화하여 노후소득보장에 효과적인 것으로 나타남(〈그림 1〉 참조).
 - 연령별로 보면, 만 70세 이상에서는 일반 노인가구에 비해 주택연금 이용가구가 주택연금으로 인해 월 평균 수입액¹³⁾이 높게 나타남.

9) ‘한국주택금융공사 보도자료(2016. 7. 8), 주택연금 상반기 가입자 최대치 기록’에 의하면, 주택연금 가입 증가를 가입확대 정책과 인식전환으로 평가하고 있음. 5월 기준으로 볼 때 2015년에 비해 2016년의 가입 규모가 3배 수준임.

10) <http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20160830000335>.

11) 동 조사에서는 60~84세인 자로서 주택을 보유한 가구를 대상으로 하며, 이중 주택연금 이용가구는 2013년 07월~2014년 06월 기간 이내 주택연금 보증서를 발급한 가구임.

12) 주택연금을 가입하지 않는 노인가구를 여기서는 ‘일반 노인가구’로 정의함.

13) 주택연금을 포함한 수입금액임.

〈표 2〉 주택연금 가입여부별 보유주택 가격 비교
(2015년 기준)

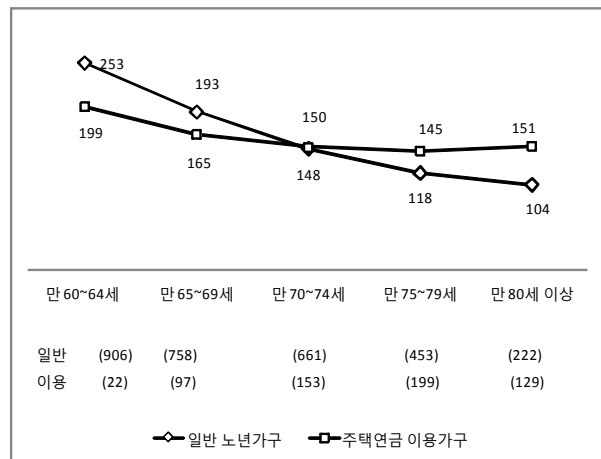
(단위: %, 만 원)

구분	일반 노인가구	주택연금 이용가구
1억 원 이하	11.2	2.5
1억 원 초과 ~2억 원 이하	32.6	33.0
2억 원 초과 ~4억 원 이하	41.5	52.3
4억 원 초과 ~6억 원 이하	9.7	10.5
6억 원 초과	5.0	1.7
전체	100.0	100.0
평균	26,084	25,670

자료: 주택금융공사(2015), 「2015년도 주택연금 수요실태조사」, 『주택금융월보』.

〈그림 1〉 일반 노인가구 및 주택연금 이용가구의 연령별 월 평균 수입액

(단위: 만 원)



자료: 주택금융공사(2015), 「2015년도 주택연금 수요실태조사」, 『주택금융월보』.

■ 주택을 소유한 일반 노인가구는 노후대비가 부족하다고 느끼고 있으며, 이들의 주택연금 이용 의향은 60세 이상 대상자의 13.5%로 나타나 향후 지속적인 가입유인이 있을 것으로 보임.¹⁴⁾

- 주택을 소유한 일반 노인가구 10명 중 4명이 노후대비가 부족¹⁵⁾한 것으로 인식함.
- 주택연금 이용 의향(13.5%)을 고려할 때 향후 가입자는 약 41만¹⁶⁾ 가구가 될 것으로 추정됨.
- 주택연금 이용 의향은 연령이 낮거나, 상속의향이 없고, 자녀에게 경제적 도움을 받지 못하는 경우 높아지는 경향 있음.
 - 이는 부양의식 약화와 관련되며, 향후 이러한 현상이 더 일반화된다면 주택연금 이용은 더욱 증가할 것으로 예상됨.

14) 주택금융공사(2015), 「2015년도 주택연금 수요실태조사」, 『주택금융월보』.

15) 일반노인가구의 희망 월수입은 206만 원(실제 126만 원)으로 평균 80만 원이 부족한 것으로 조사됨.

16) 60세 이상 노인가구 수×13.5%=41만 가구로 추정할 수 있으며, 여기서 60세 이상 노인가구 수는 통계청(http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1P2002&compPath=3)의 60세 이상 가구주 가구 중 부부가구인 307만 가구로 하였음.

3. 주택연금의 노후소득보장¹⁷⁾ 수준 및 평가



가. 주택연금의 소득대체율¹⁸⁾ 추정

■ 60세 이상 대상자 전체를 기준으로 주택연금 소득대체율의 평균은 23.9%, 실질소득대체율¹⁹⁾은 15.2%로 추정됨.

- 평균 주택가격 약 1억 9천만 원의 월평균 주택연금은 61만 원(실질연금액²⁰⁾ 39만 원)이었으며, 이들의 월평균 퇴직 직전 소득²¹⁾은 256만 원으로 나타남.

■ 소득계층별²²⁾로 보면, 저소득층일수록 소득대체율은 증가²³⁾하는 것으로 나타남.

- 1분위에서 5분위 사이에서 주택연금의 소득대체율은 12.6%~48.1%(실질소득대체율 7.7%~32.2%)로 추정됨.
- 이를 주택연금월액과 퇴직 직전 소득으로 구분하여 살펴보면, 1분위에서 5분위 사이에서 월평균 주택연금은 47만 원~89만 원(주택가격 약 1억 2천만 원~3억 2천만 원)이었으며, 이들의 월평균 퇴직 직전 소득은 99만 원~706만 원으로 추정됨.

17) 노후소득보장 효과를 분석하는 척도로 다양한 방법이 있겠지만, 여기서는 연금분야에서 많이 활용하는 소득대체율추정을 통해 분석하고자 함.

18) 여기서 소득대체율은 최초 수급시점을 기준으로 산출하였으나, 주택연금은 실질가치가 보전되지 않아 연금소득의 현재가치는 감소할 수 있으므로 실질소득대체율도 함께 제시함. 분석가정은 주택금융공사의 예상연금액 산출 방법(주택가격의 현재가와 연금액 현재가가 일치하도록 하여 산출)과 본고에서 설정한 가정을 참조 바람(부록).

19) 실질소득대체율은 소득대체율 산식에 할인율을 적용하여 최초 수급시점으로 현재화한 것임.

20) 실질연금액은 할인율을 적용하여 최초 수급시점으로 현재화한 것임.

21) '퇴직 직전 소득'은 조사자료에서 존재하지 않으므로 퇴직 직전 소득 대비 퇴직 후 소득의 비율이 약 70%인 점을 감안하여 퇴직 후 소득에 1/0.7배를 곱하여 퇴직 직전 소득을 산출함. 소득은 OECD 방식의 균등화지수(가구개처분소득/가구원수 제곱)를 활용한 균등화처분소득임.

22) 여기서의 소득계층은 가처분소득을 5분위로 구분한 것을 사용함.

23) 주택연금의 소득대체율이 소득수준에 반비례하는 이유는 주택가격과 소득 간에는 정비례 관계가 성립하지 않을 뿐 아니라, 소득대체율의 정의에서 분모인 '퇴직 직전 소득'이 저소득층일수록 낮기 때문에 동일 연금소득일지라도 저소득층의 소득대체율은 높아지게 됨.

〈표 3〉 소득계층별 주택연금 소득대체율

(단위: 만 원, %)

소득분위 ¹⁾	퇴직 직전 소득 ²⁾ : A	주택연금 월액: B	소득대체율: B/A×100
1분위 (12,011)*	99	47 (32)	48.1 (32.2)
2분위 (17,529)*	210	59 (38)	28.2 (18.1)
3분위 (22,126)*	312	69 (43)	22.1 (13.8)
4분위 (26,849)*	424	78 (48)	18.4 (11.3)
5분위 (31,674)*	706	89 (54)	12.6 (7.7)
전체 (18,569)*	256	61 (39)	23.9 (15.2)

주: 1) 소득분위의 정의는 앞에서와 동일함. 2) '퇴직 직전 소득'은 퇴직 후 소득에 1/0.7배를 곱하여 산출함. 3) ()안은 각각 실질 주택연금월액과 실질소득대체율임. 4) ()* 안은 주택연금 가입자의 소득구간별 평균 주택가격임.

나. 주택연금의 노후소득보장 수준 평가

■ 소득보장 효과 측면에서 보면, 약 1억 9천만 원의 주택은 소득대체율이 23.9%(실질소득대체율 15.2%)로 추정되어 노후소득 향상에 기여할 것임.

● 이러한 소득대체율 수준은 국민연금제도에서 40년 가입 시 평균소득자(월소득 약 200만 원)의 소득대체율이 40% 수준이고, 현실적 가입기간인 25년 가입 시 25~30% 수준²⁴⁾이라는 점에서 높은 수준으로 평가됨.

■ 저소득층의 경우 노후소득보장 효과가 커 노인빈곤 해소 등 불평등 완화에도 기여할 것으로 평가됨.

● 1분위의 소득대체율은 48.1%, 5분위의 경우는 12.6%로 나타나 저소득층일수록 불평등 완화에 기여할 것으로 보임.

24) 이태열·강성호·김유미(2014), 『공·사 사회안전망의 효율적인 역할 제고 방안』, 보험연구원.

4. 결론 및 향후 과제



- 주택연금은 현 노인세대의 노후소득을 향상시킬 것이라는 점에서 긍정적으로 평가되나, 장기적으로 보다 발전하기 위해 다음과 같은 제도개선 방향을 모색해 나갈 필요가 있음.
- 첫째, 가입자의 특성 및 욕구를 반영한 다양한 주택연금을 제공함으로써 선택의 폭을 확대할 필요가 있음.
 - 주택연금 가입대상자의 대부분이 노인이라는 점에서 건강보험 등 보험상품과 연계한 상품²⁵⁾ 개발이 요구됨.
- 둘째, 독거 노인가구, 하우스푸어²⁶⁾ 등을 포함한 중산층²⁷⁾ 이하의 가구가 주택연금을 적극적으로 활용할 수 있도록 제도적 보완장치를 강화할 필요가 있음.
 - 현재 ‘우대형’ 주택연금은 주택가격만 고려하고 있지만, 가입자의 소득 상황을 동시에 고려하여 가입조건을 탄력적으로 조정한다면 주택연금 가입유인이 보다 증가될 것임.
 - 또한 초기보증료를 소득계층별 혹은 주택가에 연동하여 중산층 이하 가구에 대한 감액을 검토할 필요가 있음.²⁸⁾
- 마지막으로, 주택연금은 국민연금, 퇴직연금, 개인연금 등 다층노후소득보장 체계 및 경제적 상황을 고려하여 장기적이고 유기적 관점에서 정책을 수립해 나가야 할 것임.
 - 공적연금과 달리 주택연금은 실질가치를 보전해주지 않기 때문에 초고령기의 소득보장수준감소에 대응할 필요가 있음.
 - 특히, 주택가격이 하락하는 과정에서 주택연금 가입이 증가하고 있다는 점에서²⁹⁾ 집값 하락에 따른 주택연금의 재정문제에 탄력적으로 대응할 수 있는 정책개발이 요구됨. **kiqi**

25) 영국의 Aviva는 주택연금의 월지급금을 간병보험료로 가용할 수 있게 하는 연계상품을 공급하고 있음(전성주·박선영·김유미 2014).

26) 주택 외에 다른 소득원이 없거나 혹은 적은 소득계층을 의미함.

27) OECD 기준에 의하면 중산층은 중위소득의 50%에서 150% 범위에 있는 소득계층을 의미함.

28) ‘전성주·박선영·김유미(2014), 「안정적 노후생활 보장을 위한 주택연금 활성화 방안」, 『KiRi Weekly』, 보험연구원’에 의하면, 미국 HECM Saver 상품은 초기보증료를 크게 줄여 가입유인을 증가시키는 것으로 조사된 바 있음.

29) <http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20160830000335>.

부록. 분석가정 및 분석자료

구분	변수	내용
분석가정	대상자	만 60세 이상이면서 9억 원 이하의 자가 주택보유자
	보증료	현 주택연금 정책과 동일하게 가입비(초기보증료)는 집값의 1.5%, 연보증료는 0.75%로 설정함(내집연금 1종은 각각 1%, 1%를 적용)
	할인율	5.51%(주택금융공사 참고)
	주택가격 상승률	2.7%(주택금융공사 참고)
	기대여명	통계청에서 제공하는 각 세별 여성의 기대여명 ³⁰⁾ 을 적용함(주택금융공사 참고)
	수급기간	가입 후 기대여명까지 종신정액형(중도 인출액 없음)으로 수급하는 것으로 함
분석자료	기타	- 주택가격 1.5억 이하 가구에 대해서는 우대형 주택연금을 적용하여 일반형 주택연금보다 15% 높은 금액 적용함(주택금융공사 참고) - 중도인출을 허용하지 않는 주택연금의 소득대제율을 산출함
	분석자료	통계청 가계금융복지조사 2015년 자료를 활용하여 현행 주택연금금융공사에서 제공하는 예상 연금조회 프로그램을 활용하여 주택연금액을 산출함

30) 여성의 기대여명을 활용하는 이유는 주택연금은 부부 중 마지막 1인이 사망할 시점까지 제공하므로 상대적으로 기대여명이 긴 여성을 기준으로 적용함.