

최근 주택연금 현황과 역할 증대

- 출산률 저하와 기대수명 증가로 노후생활 보장에 대한 관심이 증대되고 있으며, 안정적 노후소득 수단 중 하나인 주택연금의 가입 실적이 증가하고 있음
- 주택연금 평균가입 연령이 다소 낮아지는 추세로 60대 가입 비중 증가, 3억원 이하 · 수도권 주택 편중을 특징으로 하며, 주택연금 가입 후 월지급금은 다소 감소하는 경향을 보이고 있음
- 잠재적 주택연금 수요층인 베이비부머의 은퇴 본격화, 고령층과 베이비부머의 부동산 중심의 자산 보유 및 노후보장 준비 미흡 등으로 주택연금에 대한 필요성이 증대될 것으로 예상됨

- 출산률 저하와 기대수명 증가로 고령화가 진전되면서 노후생활 보장에 대한 관심이 증대되고 있으며, 안정적 노후소득 중 하나인 주택연금의 가입 실적이 증가하고 있음
 - 주택연금은 만 60세 이상의 고령층이 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정한 기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가가 보증하는 역모기지론임
 - 주택연금은 2007년 7월 출시 이후 가입 건수, 연금지급액 및 보증공급액 등이 지속적으로 증가하고 있음
 - 2013년 신규가입 건수는 총 5,296건으로 연금지급액과 보증공급액은 각각 3,423억원, 6조 2,950억원이 공급됨
 - 이에 따라 2007년 7월 주택연금 출시 이후 2013년 12월 말까지 총 가입건수는 총 1만 6,127건으로 연금지급액과 보증잔액은 각각 8,395억원, 22조 278억원에 달함
 - 2008~2013년 누적 가입건수, 연금지급액, 보증잔액은 각각 연평균 69.1%, 99.7%, 72.9%의 높은 증가세를 보이고 있음



주택연금 공급 현황

(단위: 건, 억원)

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	연평균증가율 (2008~2013)
신규 가입	건수	515	695	1,124	2,016	2,936	5,013	5,296	50.1%
	연금지급액	44	230	531	911	1,401	2,392	3,423	71.6%
	보증공급액	6,025	8,633	17,474	30,361	41,000	69,006	62,950	48.8%
보증 잔액	건수	511	1,166	2,260	4,067	6,689	11,393	16,127	69.1%
	연금지급액	44	265	772	1,639	2,931	5,193	8,395	99.7%
	보증잔액	5,972	14,247	31,275	59,523	97,470	163,485	220,278	72.9%

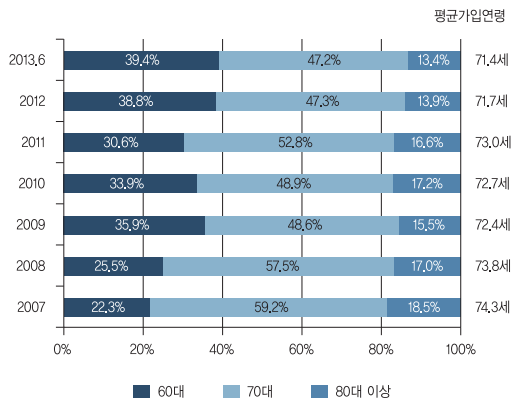
자료: 주택금융공사

□ 주택연금 평균 가입연령이 다소 낮아지는 추세로 60대 가입 비중 증가, 3억원 이하·수도권 주택 편중을 특징으로 하며, 주택연금 가입 후 월지급금은 다소 감소하는 경향을 보이고 있음

- 주택연금 평균 가입연령이 다소 감소하는 추세로, 연령대별 주택연금 가입비중을 살펴보면 60대 비중이 지속적으로 증가하고 있는 반면, 80대 이상 비중은 감소하고 있음
 - 주택연금 평균 가입연령은 2007년 74.3세에서 2013년 말 71.4세로 감소함
 - 2007년 60대 가입 비중은 22.3%에 불과하였으나, 2009년 4월 주택연금 가입연령이 기존 65세에서 60세로 하향조정되면서 60대 가입 비중은 2013년 6월말기준 39.4%로 증가함
 - 반면 80대 가입비중은 2007년 18.6%에서 2013년 6월말 기준 13.4%로 감소함
- 주택연금 가입자는 3억원 이하·수도권의 주택 보유 비중이 높으며, 주택연금 가입 후 월지급금은 다소 감소하는 경향이 있음
 - 2007년 가입자의 경우 평균 주택가격은 2억 4,500만원으로 가입후 평균 월 101만원을 연금으로 받았으나, 2013년 가입자의 평균주택가격은 2억 7,500만원으로 2007년 대비 12% 증가한 반면, 월지급금은 91만원으로 2007년 대비 10% 감소함
 - 이는 부동산 경기침체 장기화로 주택가격 하향 안정세가 지속되고 기대수명 연장 추이를 반영하여 주택가격상승률 등 주요변수가 조정된 것에 기인함¹⁾

1) 주택연금공사는 2013년 2월부터 장기 주택가격상승률을 연 3.3%에서 연 3.0%로, 연금산정이자율을 연 6.33%에서 연 6.02%로 조정·적용한 바 있으며, 2014년 1월부터 주택연금 신규 가입자에 대하여 장기 주택가격상승률은 현행 연 3.0%에서 연 2.9%로, 생명표는 현행 2011년 국민생명표에서 2012년 국민생명표로 변경하는 등 지속적으로 주택연금 월지급금을 산정하는 주요변수들을 조정하고 있음

주택연금 연령대별 가입현황



주택연금 가입자 특성

	평균 주택가격 (백만원)	3억원 이하 주택 비중(%)	수도권 비중(%)	평균월 지급금 (천원)
2007	245	69%	76.3%	1,019
2008	254	69%	80.0%	935
2009	295	60%	78.6%	1,068
2010	285	64%	76.7%	1,070
2011	268	67%	73.6%	1,018
2012	293	61%	77.0%	-
2013	275	65%	73.5%	916

□ 인구 고령화와 잠재적 주택연금 수요층인 베이비부머의 은퇴가 본격화되고 있는 가운데, 고령층과 베이비부머의 부동산 중심의 자산 편중과 노후보장 준비 미흡 등으로 주택연금에 대한 필요성이 증대될 것으로 예상되며, 향후 국내 고령층의 안정된 노후생활의 대안으로 자리매김할 수 있도록 지속적인 노력이 필요함

- 고령층 인구의 급증 및 빠른 고령화 속도에 비하여 고령층 및 베이비부머의 자산은 실물자산에 편중되어 있어 안정적 노후 소득을 창출하기 어려우며, 노후보장 수단이 미흡한 상태임
 - 2013년 고령사회를 거친 우리나라는 2021년 65세 이상 노년인구 비중이 20%를 넘는 초고령 사회로 진입할 것으로 예상됨²⁾
 - 2013년 3월말 현재 전체 가구의 평균 자산은 3억 2,557만원으로 실물자산 비중은 73.3%이고, 부동산 비중은 67.8%에 달하며, 고령층일수록 자산 구성의 부동산 편중 현상은 더욱 심한 상태로 60세 이상인 가구 자산의 82.7%가 실물자산이며, 부동산 비중은 79.1%임
 - 이러한 가계자산의 쏠림 현상은 노후 지속적 현금흐름 확보를 저해하며 유동성을 저하시키므로 은퇴 후 안정적 노후 소득을 창출하기에 어려운 구조임

2) 65세 이상 인구비중은 2010년 11%에서 2060년 40.1%로 확대될 것으로 예상됨



자산 유형별 가구당 보유액 및 점유율

(단위: 만원, %)

	자 산	금 융 자 산			실 물 자 산			순자산	가구소득
		저축액	전·월세 보증금		부동산	기타			
전체	32,557	8,700 (26.7)	6,343	2,357	23,856 (73.3)	22,060 (67.8)	1,796	26,738	4,793
50~59세	42,479	10,817 (25.5)	8,928	1,888	31,663 (74.5)	29,167 (68.7)	2,496	34,541	5,576
60세 이상	32,587	5,626 (17.3)	4,760	866	26,962 (82.7)	25,774 (79.1)	1,188	28,475	2,560

주 : ()은 구성비임

자료: 통계청, 2013, 2013년 가계금융·복지조사 결과

- 또한 고령자를 위한 사회안전망이 부족한 실정으로 노후소득의 기초적 사회안전망인 국민연금의 보장성이 축소되고 있으며,³⁾ 사적연금 가입도 활성화되고 있지 못함
- 특히, 통계청(2013)에 따르면 2012년 은퇴연령층가구 빈곤율이 50.2%에 달하며, 가구주의 예상 은퇴 연령은 66.1세인 반면 실제 은퇴 연령은 61.3세로 나타나 5년간의 소득공백기가 나타나므로 이에 대한 준비가 필요함⁴⁾
- 주택연금은 노후의 안정적 주거와 노후 소득 확보를 동시에 충족시켜줄 수 있는 대안으로 활용될 필요가 있음
 - OECD Pensions at a Glance 2013에서는 연금 수령자와 미래 수령자 간의 균형을 맞추고, 공적연금에 대한 정부의 재정부담을 줄이는 방향으로의 연금개혁이 필요하다고 지적하며, 이때 고령층의 부동산을 활용한 역모기지 등을 활용하는 방안을 제시함⁵⁾
 - 잠재적 주택연금 수요층인 베이비부머(1955~63년생)의 은퇴가 2015년 이후 본격화될 것으로 예상되는 한편 주택가격의 불활성성이 상존하는 상황에서 주택연금이 노후생활의 안전판으로 활용되기 위해서는 보증재원의 건전성 확보 및 주택연금의 활성화 등 지속적인 노력을 기울일 필요가 있음

선임연구원 김규림

3) 국민연금의 소득대체율은 제도 초기 70%에서 1998년 말 60%로 하향 조정된 이후 2007년 법 개정으로 2028년까지 40%가 되도록 조정되었으며, 연금 지급 개시 연령은 2013년부터 61세로 늘어난데 이어 5년마다 1세씩 연장되어 2033년에는 65세부터 연금 지급이 가능함

4) 2013년 3월말 현재 가구의 14.0%는 가구주가 은퇴했으며, 생활비 충당정도가 '부족한 가구'는 40.1%, '매우 부족한 가구'는 21.8%로 응답하여 60% 이상의 은퇴가구가 생활비가 부족한 것으로 나타남

5) <http://online.wsj.com/news/articles/SB10001424052702304465604579221790369012088>