

2024년 21회차 부산국제금융진흥원 특강

초고령사회의 대안 주택연금, 오해와 진실



한국주택금융공사 주택연금부 김윤수 부장

2024.10.30

Table of Contents

1

한국주택금융공사 소개

2

한국의 고령화, 현재와 미래는?

3

고령화는 주택가격 폭락을 가져올까?

4

한국, 초고령사회의 대안은 있나?

5

주택연금의 오해와 진실은?



한국주택금융공사 소개

1. 한국주택금융공사 소개

연혁 및 지배구조

연혁

2004.

- 03 한국주택금융공사 설립
- 03 주택금융신용보증기금 직접관리
- 03 모기지론 판매개시
- 06 제1차 MBS 발행

2005.

- 07 학자금대출 신용보증기금 업무수탁
- 10 제1차 학자금대출증권(SLBS) 발행

2007.

- 07 주택연금 출시

2009.

- 05 학자금대출신용보증기금 이관

2015.

- 03 MBS 공급 100조원 돌파

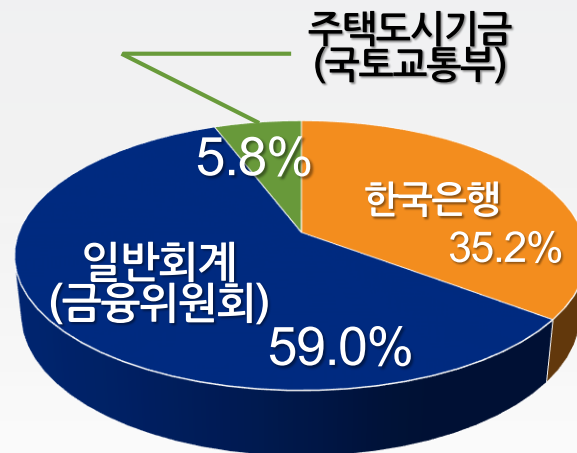
2024.

- 09 주택연금 가입자 13만명 돌파

지배구조



정부 및 한국은행(100%)



HF

KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

1. 한국주택금융공사 소개

주요 업무

정책모기지 공급

- 10년 이상 장기 고정금리 원리금
분할상환방식의 모기지론인
보금자리론과 적격대출 공급

유동화증권 발행

- 금융기관으로부터 주택저당채권을
양도받아 이를 기초로 유동화증권
(MBS, MBB) 발행

주택금융의 장기적·안정적 공급을 통해
국민 복지증진과 국민경제 발전에 기여

주택연금 공급

- 만 55세 이상 노인층이 보유한
주택을 담보로 금융기관으로부터
종신연금 수령을 보장

주택보증 공급

- 국민들의 주거안정을 위해
전세자금대출 및 아파트중도금
대출에 대한 신용보증을 공급

2

한국의 고령화 현재와 미래는?

2-1

인구구조 변화

2-2

수도권과 비수도권 인구이동

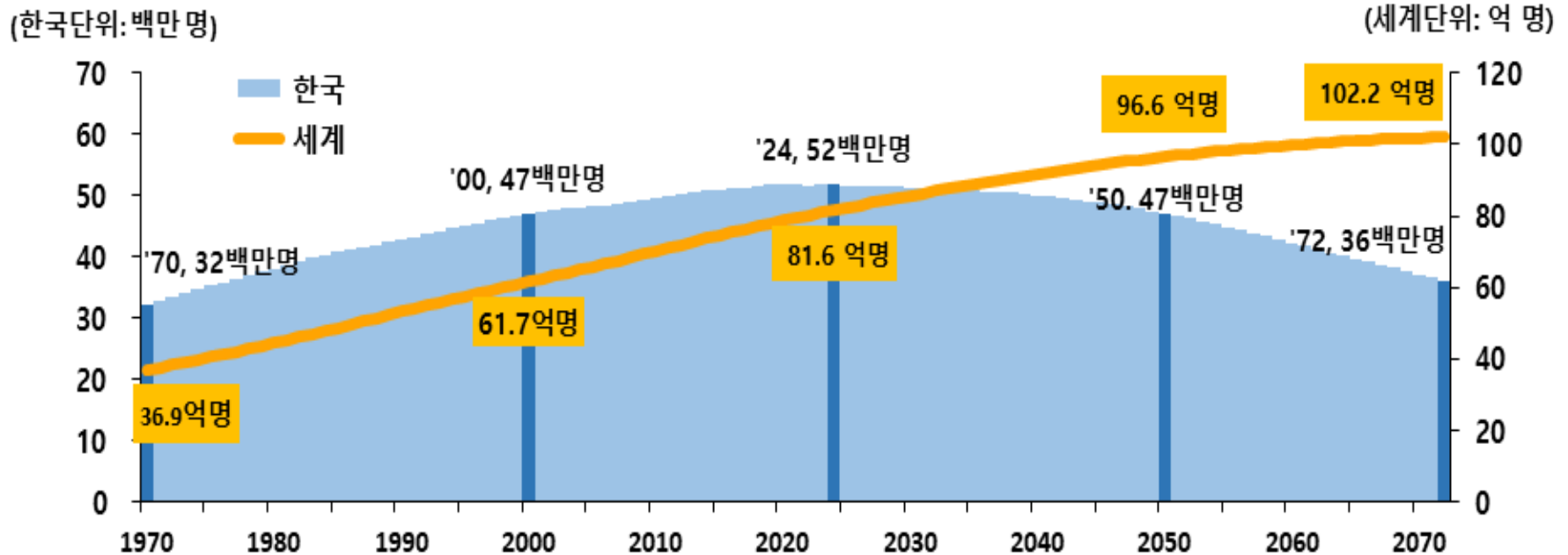
2-3

고령화 및 노후준비 현황

2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 인구 추이

- ▶ 세계 인구는 2024년 81억 6천만 명에서 2072년 102억 2천만 명으로 증가
- ▶ 한국 인구는 2024년 5천 2백만 명에서 2072년 3천 6백만 명으로 감소

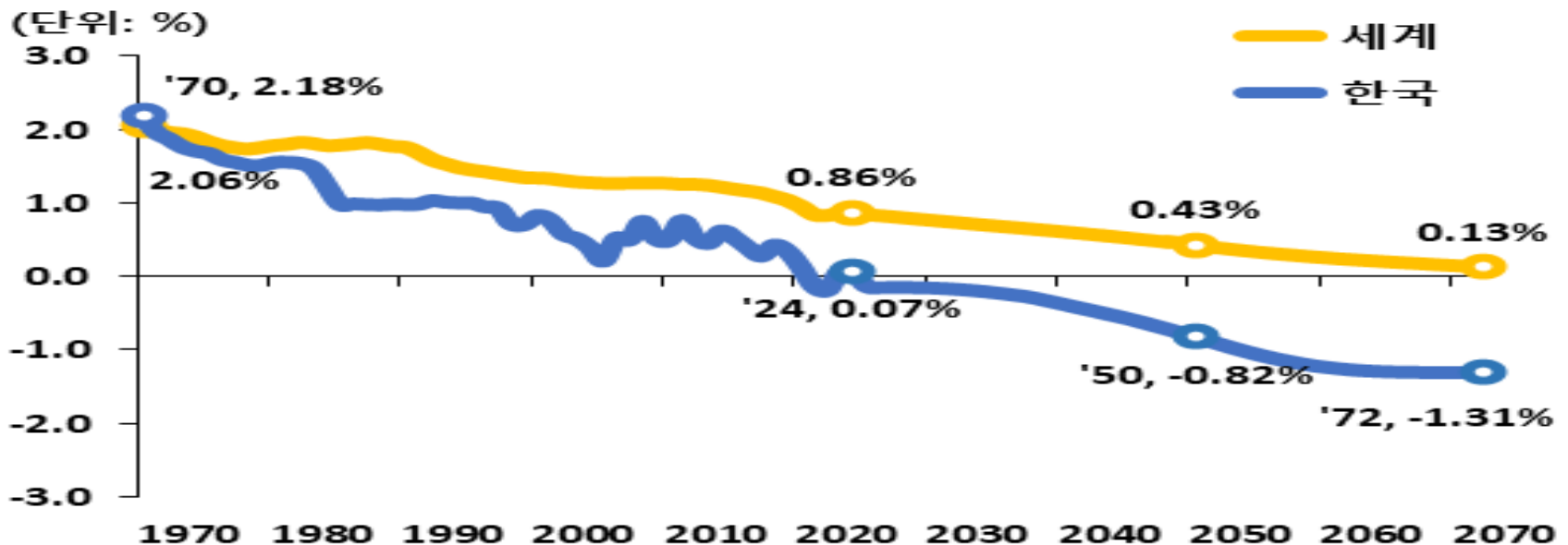


자료 : 통계청 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23 보도자료)

2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 인구 추이

- ▶ 2024년 세계와 한국의 인구성장률은 각각 0.86%, 0.07% 수준으로 전망
- ▶ 2050년에는 세계 0.43%, 한국 -0.82%, 2072년에는 세계 0.13%, 한국 -1.31% 수준이 될 전망

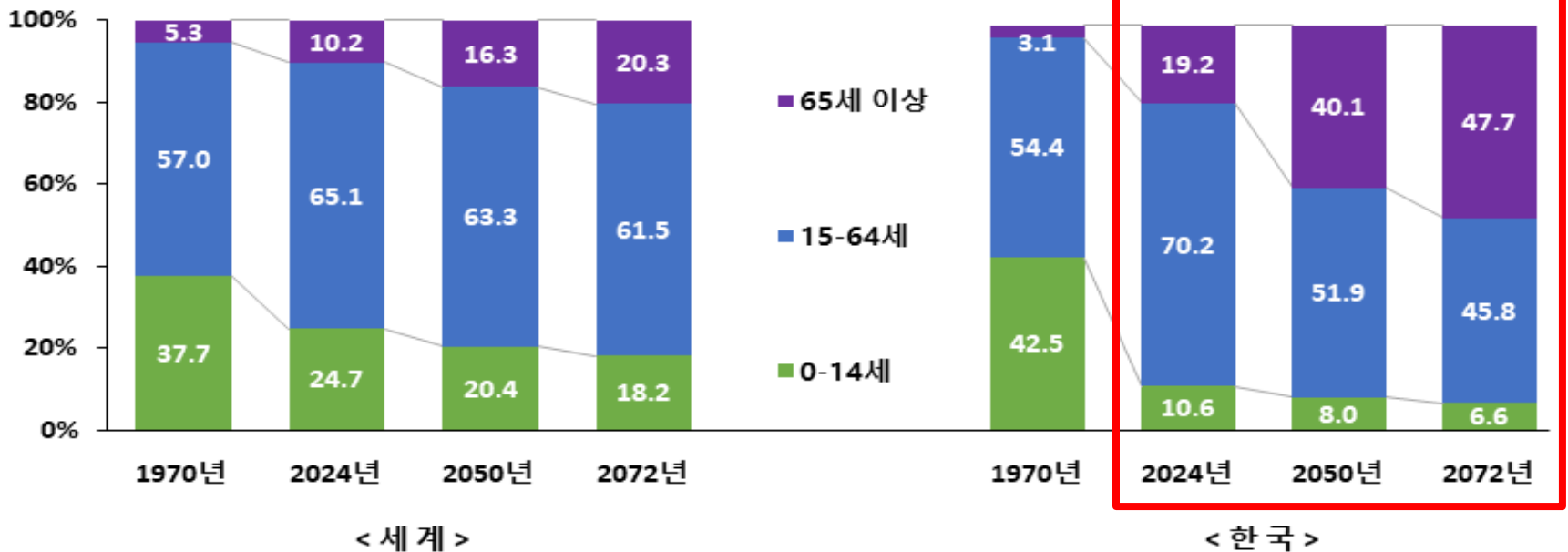


자료 : 통계청 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23 보도자료)

2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 인구 구조

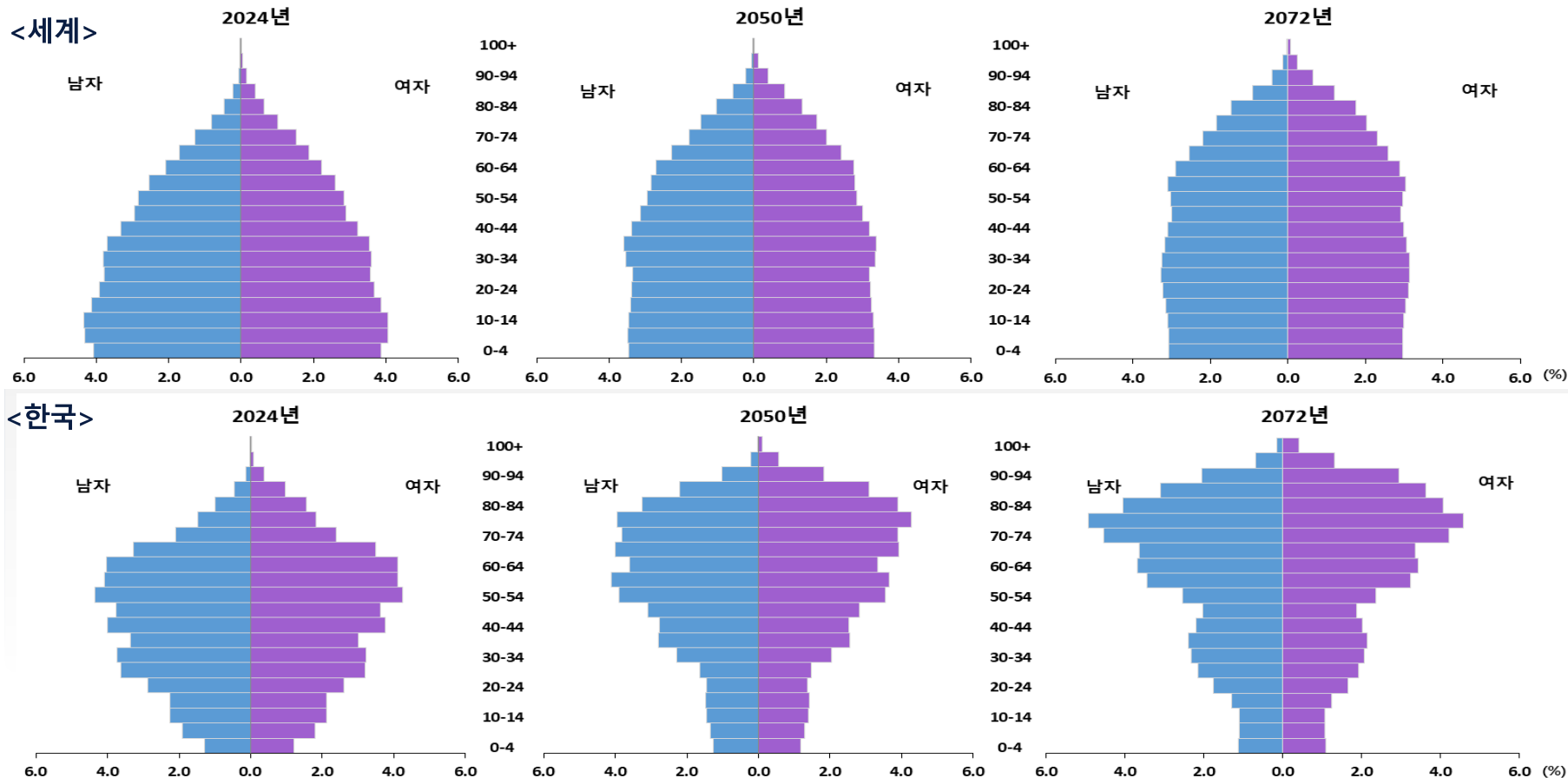
- ▶ 세계 인구 중 고령인구 구성비는 2024년 10.2%에서 2072년 20.3%로 증가
- ▶ 한국 인구 중 고령인구 구성비는 2024년 19.2%에서 2072년 47.7%로 증가



자료 : 통계청 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23 보도자료)

2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 인구 피라미드



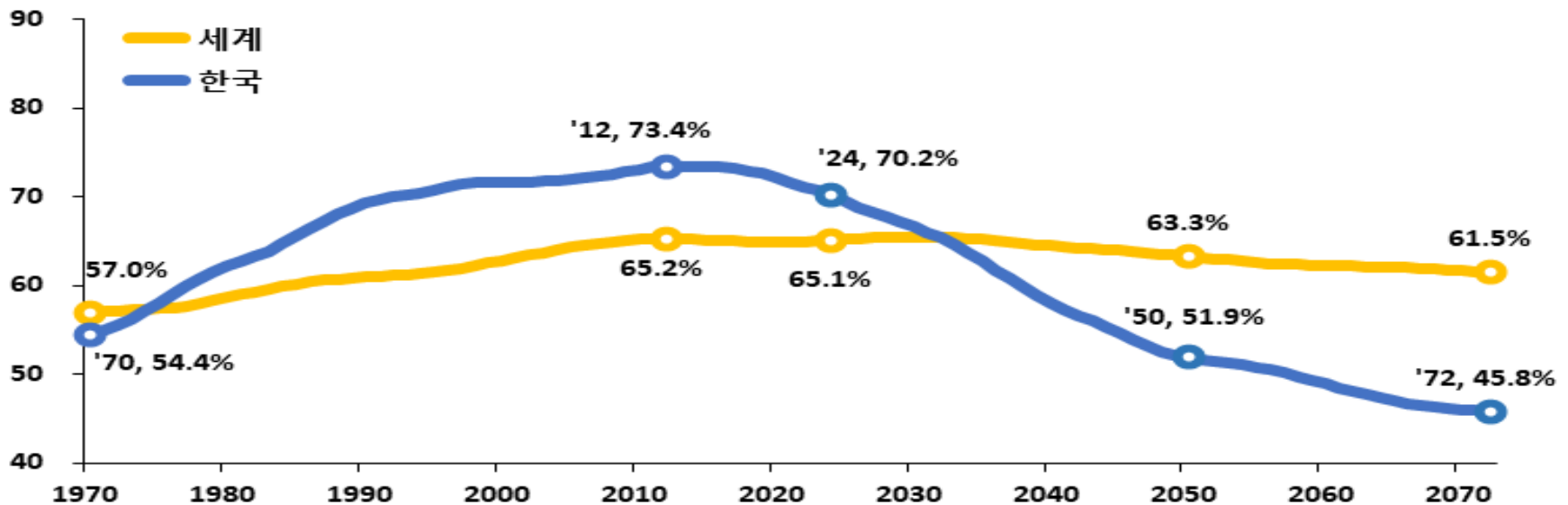
자료 : 통계청 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23 보도자료)

2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 인구 구조

- ▶ 한국의 생산연령인구 구성비는 1970년 54.4%에서 2012년(73.4%)이 정점
- ▶ 2024년 70.2%, 2050년 51.9%, 2072년에는 45.8% 수준으로 낮아질 것으로 전망

(단위 : %)

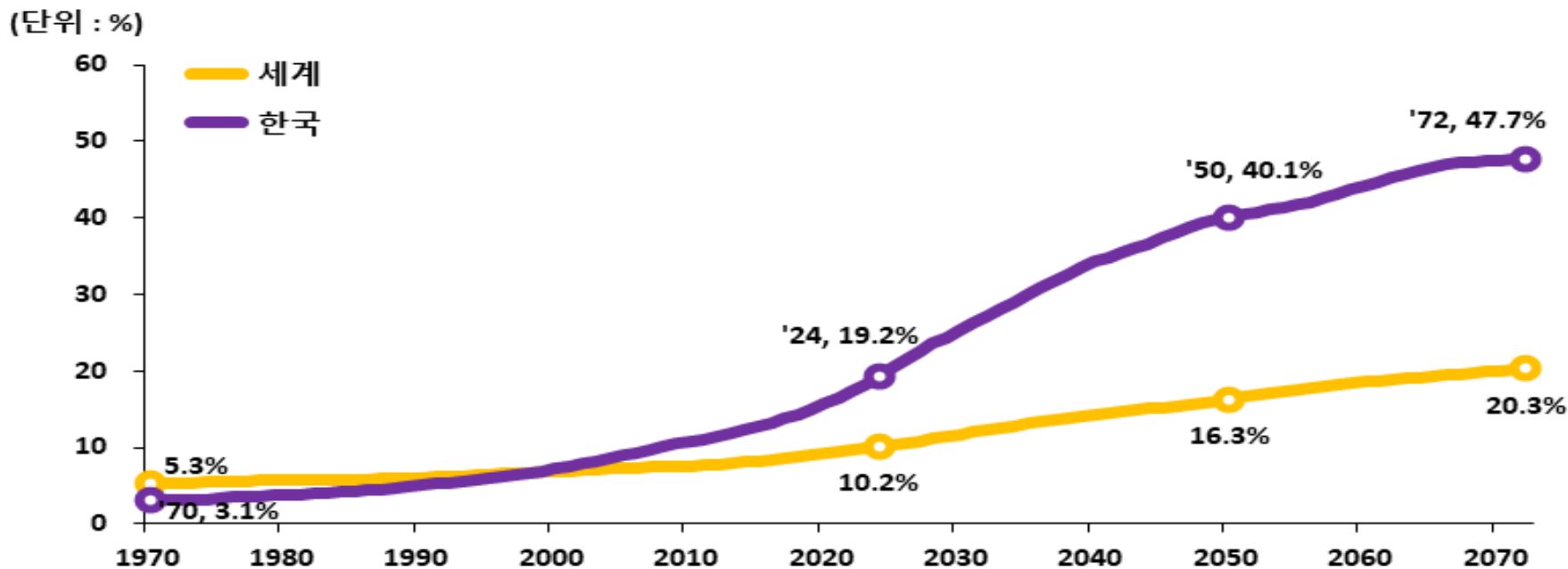


자료 : 통계청 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23 보도자료)

2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 고령인구 구성비 추이

- ▶ 한국의 고령인구 구성비는 2024년 19.2%로 1970년(3.1%) 대비 6배 수준으로 증가
- ▶ 2072년에는 47.7% 수준으로 높아질 것으로 전망



자료 : 통계청 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23 보도자료)

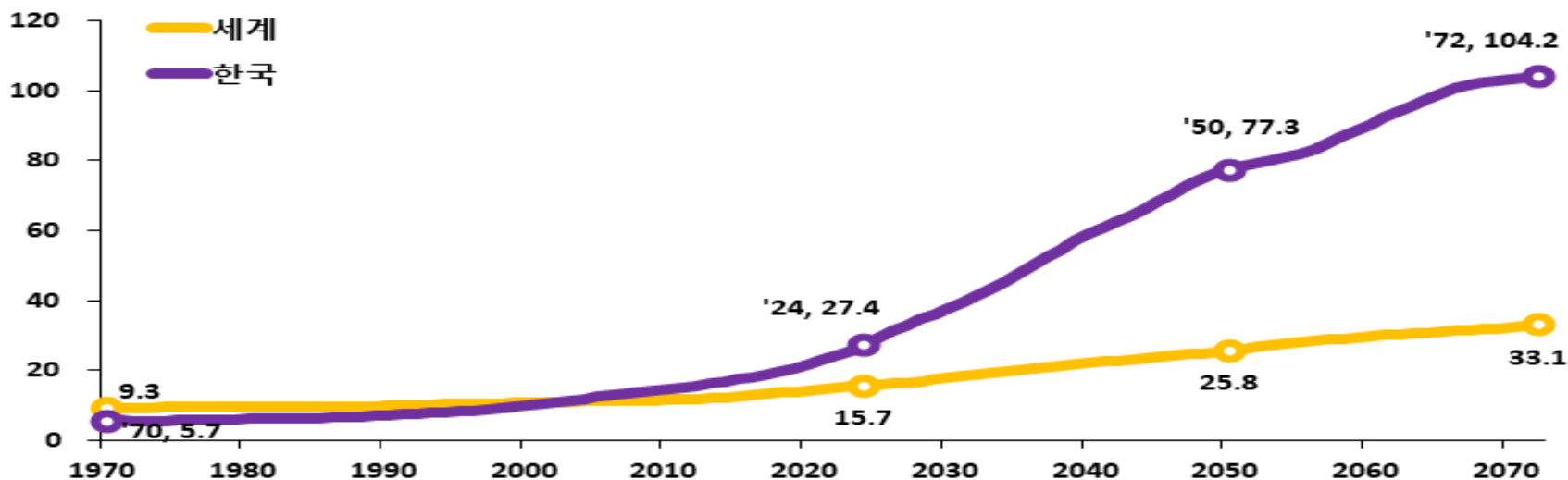
2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 노년부양비* 추이

* 생산연령 1백명 당 고령인구의 비율

- ▶ 세계의 노년부양비는 2024년 15.7명에서 2072년 33.1명으로 2024년 대비 2.1배 수준으로 증가할 것으로 전망
- ▶ 한국의 노년부양비는 2024년 27.4명에서 2072년 104.2명으로 2024년 대비 3.8배 수준으로 증가할 것으로 전망

(단위 : 생산연령인구 100명 당)



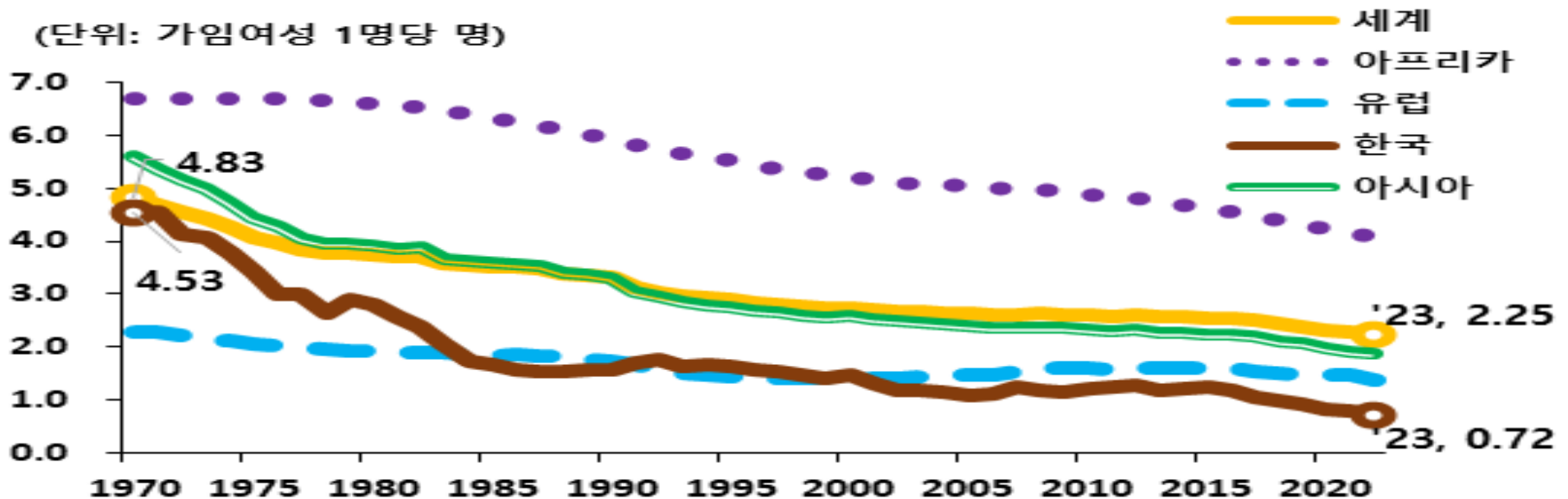
자료 : 통계청 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23 보도자료)

2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 합계출산율 추이

* 합계 출산율(TFR, Total Fertility Rate) : 여성 1명이 평생 동안 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아 수. 연령별 출산율의 총합.
- 외국인 이민없이 현상유지가 되는 합계 출산율은 2.1이며 이보다 작을 경우 인구가 감소함

- ▶ 세계의 합계출산율은 2023년 2.25명으로 1970년 4.83명에 비해 2.57명 감소
- ▶ 한국의 합계출산율은 2023년 0.72명으로 1970년 4.53명에 비해 3.81명 감소

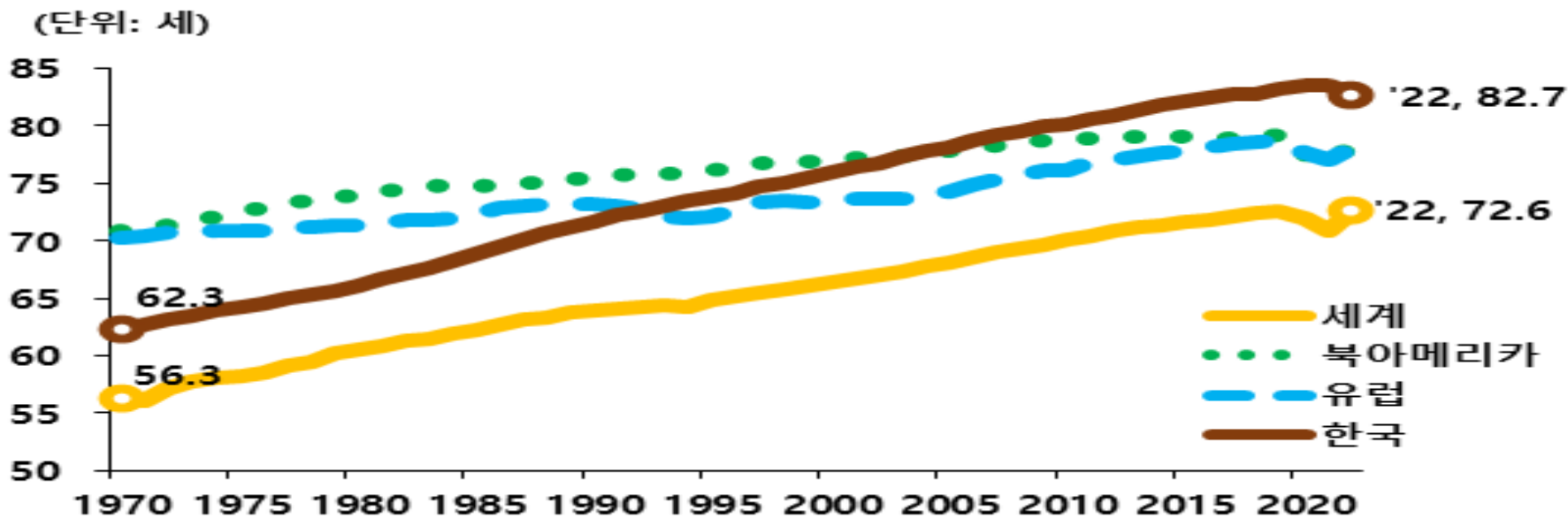


자료 : 통계청 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23)

2-1. 인구구조 변화

세계와 한국의 기대수명 추이

- ▶ 세계의 기대수명은 2022년 72.6세로 1970년 56.3세에 비해 16.4세 증가
- ▶ 한국의 기대수명은 2022년 82.7세로 1970년 62.3세에 비해 20.5세 증가



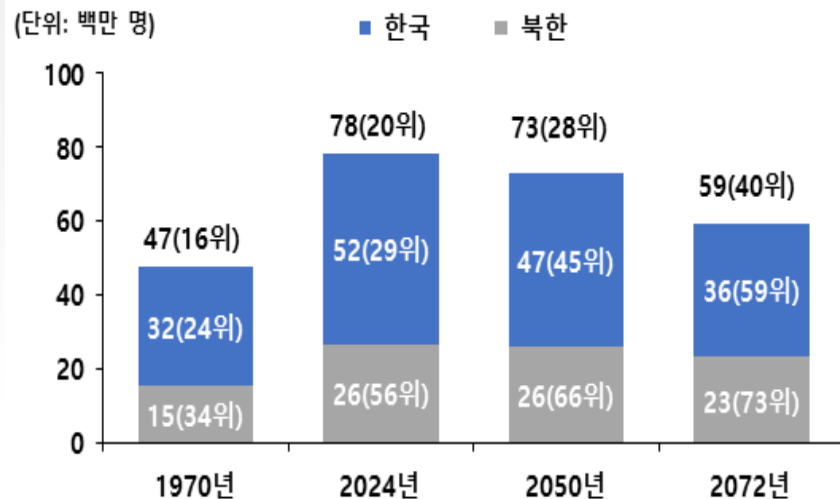
자료 : 통계청, 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23)

2-1. 인구구조 변화

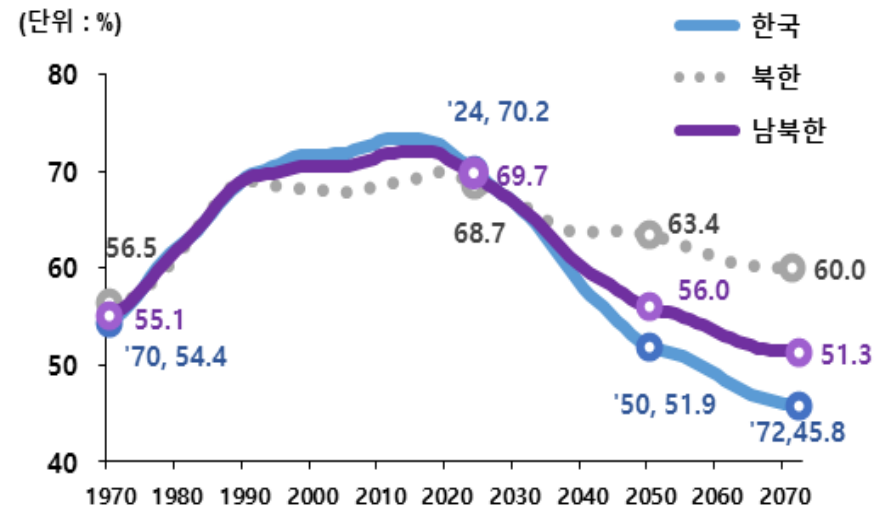
남한과 북한의 인구 구조

- ▶ 남한과 북한을 합한 총인구는 2024년 7천 8백만 명에서 2072년에는 5천 9백만 명으로 감소할 것으로 전망
- ▶ 남한과 북한을 합한 생산연령인구 구성비는 2024년 69.7%, 2072년 51.3%로, 한국에 비해 2024년에는 0.5%p 낮으며, 2072년에는 5.5%p 높아질 것으로 전망

<남북한 인구추이>



<남북한 생산연령인구 구성비 추이>



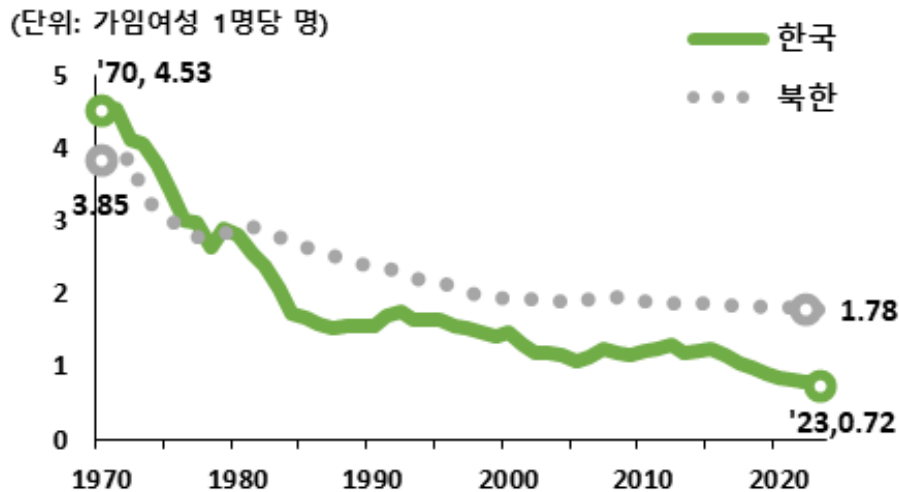
자료 : 통계청, 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23)

2-1. 인구구조 변화

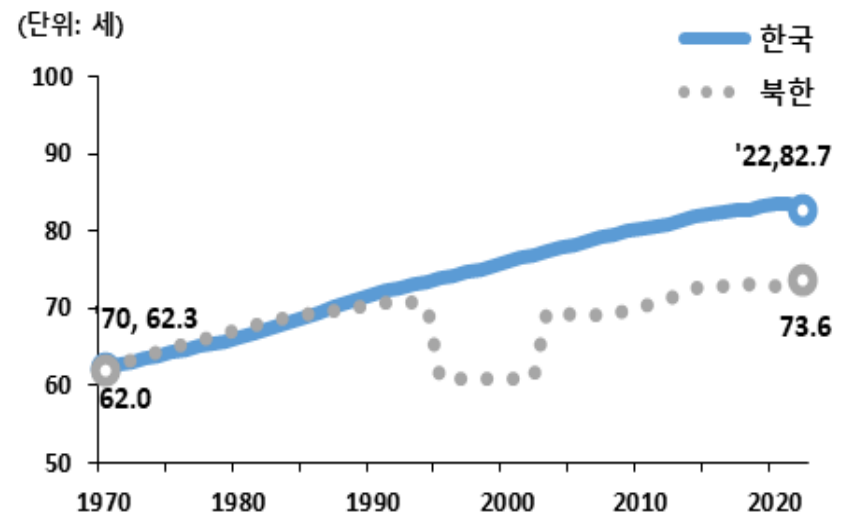
남한과 북한의 합계출산율과 기대수명

- ▶ 북한 합계출산율은 1970년(3.85명)에는 한국보다 0.68명 낮았으나 2023년(1.78명)에는 한국(0.72명)에 비해 1.06명 높은 것으로 추정
- ▶ 북한의 기대수명은 1970년(62.0세)에는 한국보다 0.2세 낮았으나 2022년(73.6세)에는 한국(82.7세)에 비해 9.1세 낮은 것으로 추정

<남북한 합계출산율 추이>



<남북한 기대수명 추이>



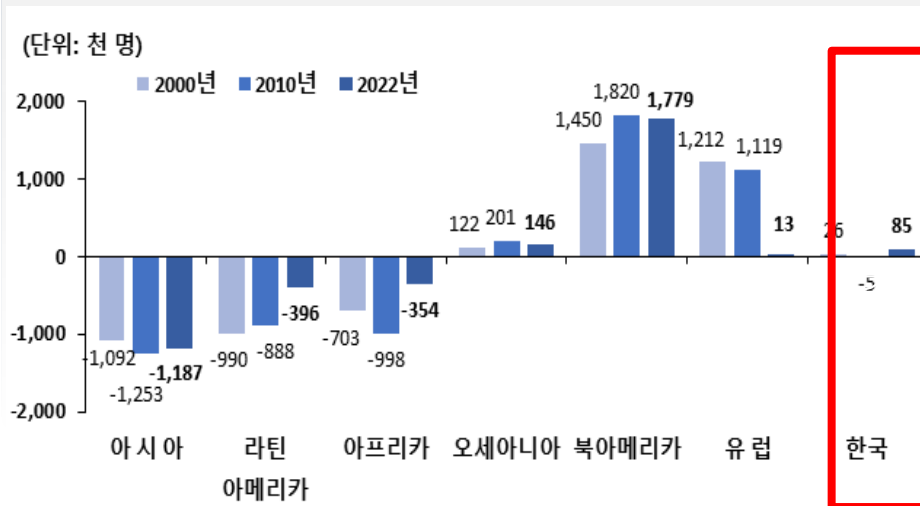
자료 : 통계청, 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23)

2-1. 인구구조 변화

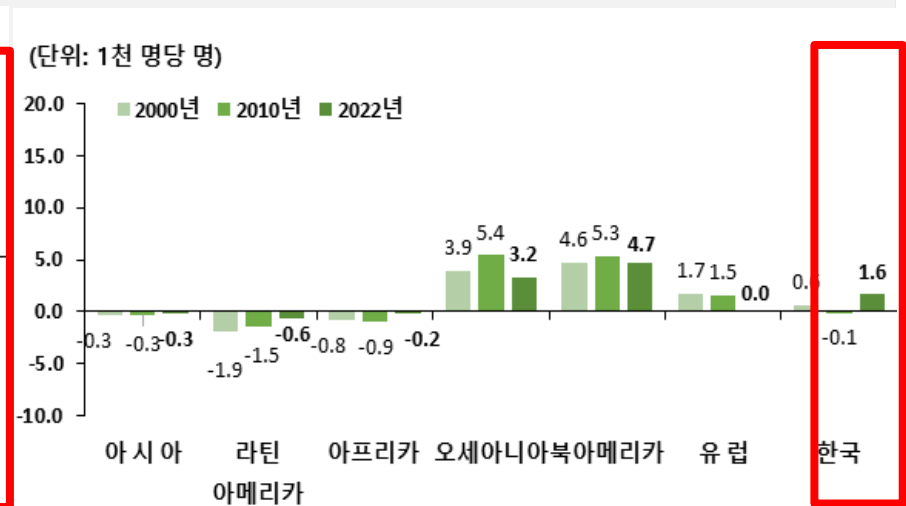
대륙별 국제 순이동 추이

- 2000년, 2010년, 2022년 아시아, 라틴아메리카, 아프리카 대륙 국가의 국제순이동은 순유출, 북아메리카, 오세아니아, 유럽 국가는 순유입으로 추정
- 한국은 2000년 2만 6천 명 순유입, 2010년 5천 명 순유출, 2022년 8만 5천명 순유입되었으며, 2022년 인구 1천 명당 순이동자수는 1.6명 수준

<대륙별 국제순이동자수 추이>



<대륙별 국제순이동률 추이>

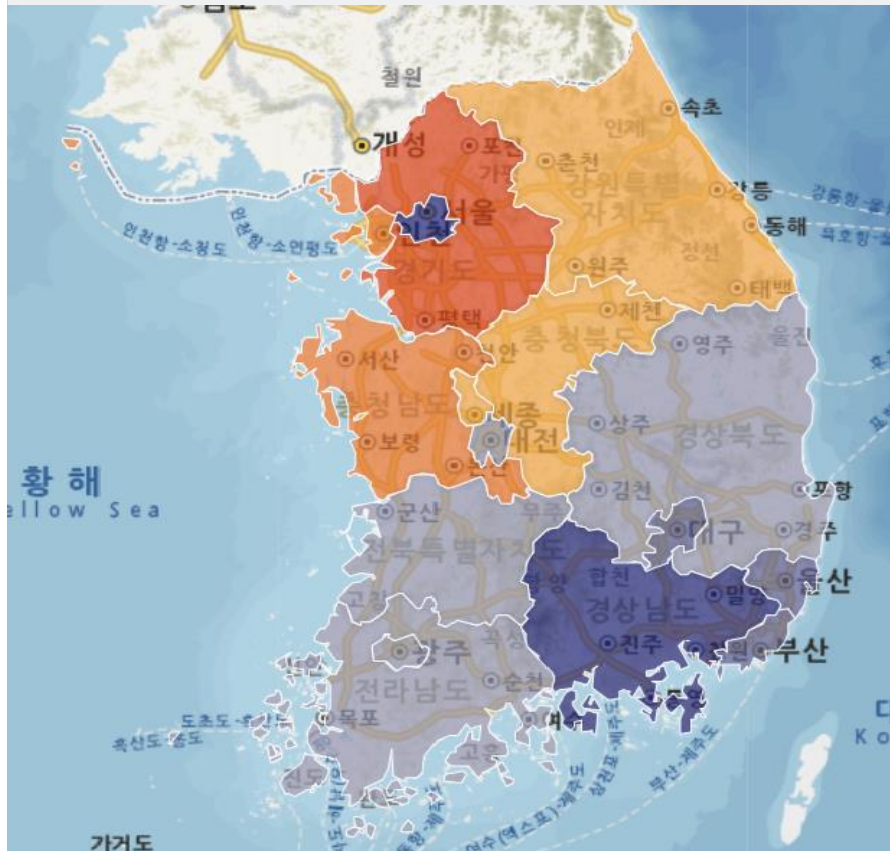


자료 : 통계청, 2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구 현황과 전망(2024.9.23)

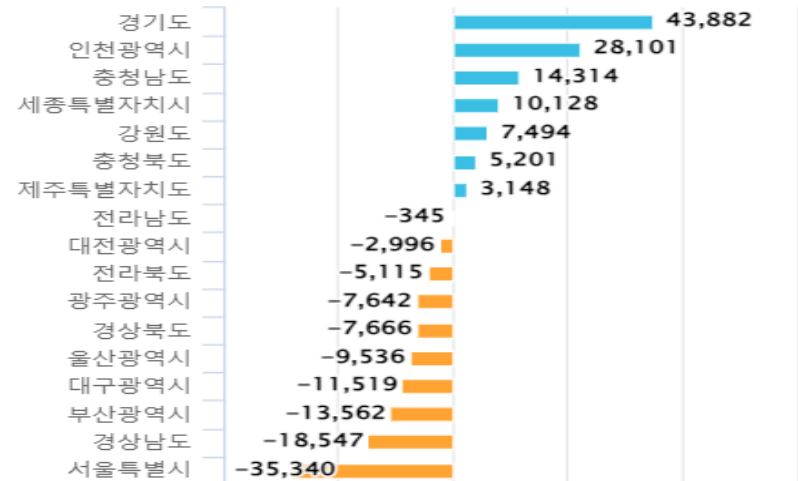
2-2. 수도권과 비수도권 인구이동

시군구별 인구순이동* 통계 (2022년)

▶ 경기, 인천, 충남 등 7개 시도는 순유입, 서울, 경남, 부산 등 11개 시도는 순유출



인구 이동자 수(명)



출처: 통계청 「국내인구이동 통계」

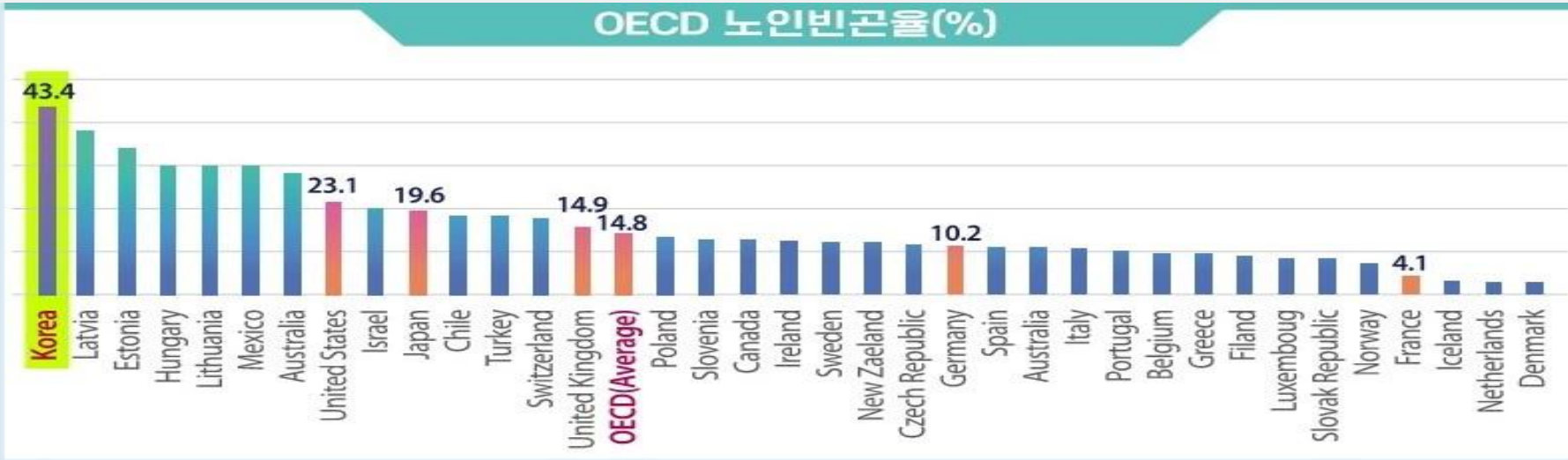
자료 : 통계청 통계 지리정보서비스

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

OECD 노인빈곤율* 비교

* 65세이상 인구 중 가처분소득이 전체 인구의 중위소득의 50% 미만인 자의 비율

▶ 노인빈곤율은 43.4%로 OECD 평균(14.8%)의 3배, 프랑스(4.1%)의 11배



※ 주 : '18년 기준(단, 뉴질랜드 '14년, 일본 · 스위스 '15년, 멕시코 · 네덜란드 '16년, 칠레 · 덴마크 · 독일 · 아이슬란드 · 아일랜드 · 이탈리아 · 스위스 · 미국 '17년 기준)

※ 자료 : OECD.stat(Colombia는 미공시)

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

한국과 G5의 사회 안전망 비교 1

▶ 연금소득대체율*, 한국 절반 안되는 43.4% vs. G5 69.6%

* 직장인의 재직기간 평균 소득대비 퇴직 후 받게 되는 연금액의 비율

▶ 공적연금 개시연령, 한국 62세 ➡ 65세(69년생) vs. G5 65~67세 ➡ 67~75세

한국 vs. G5^{주1)}의 사회안전망(연금) 비교

									G5
공·사적연금 소득대체율			43.4% (OECD 32위)	83.7% (7위)	61.5% (21위)	68.0% (17위)	61.0% (22위)	73.6% (12위)	69.6%
비교지표	연금 수급 개시 연령	현행	62세	65세	65세	65세	66세	67세	65~67세
		상향 예정	65세 * '33년	67세 * '27년	75세 * 희망시, '22년	67세 * '29년	68세 * '46년	-	67~75세 * '22~'46년
	보험료율 ^{주2)}		9.0%	12.4%	18.3%	18.6%	25.8%	27.5%	20.5%
	완전연금 가입기간 ^{주3)}		20년	10년	25년	45년	35년	43년	32.6년

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

한국과 G5의 사회 안전망 비교 2

- ▶ 한국, 사적연금 세제지원율 낮음(20.0% vs. G5 29.0%)
- ▶ 한국, 사적연금 가입율 낮음(16.9% vs. G5 54.3%)

								G5
사적연금	세제지원율 ^{주4)}	20.0% * 납입금 비	41.0%	31.0%	21.0%	24.0%	28.0%	29.0%
	가입률 ^{주5)}	16.9% * 15~64세 인구비	62.9%	54.3%	70.4%	51.0%	33.0%	54.3%

※ 주 : 1) 고령화율('20년 기준): 韓 15.7%, 美 16.9%, 日 28.9%, 獨 21.8%, 佛 20.4%

2) 보험료율(사용자부담분 + 근로자부담분) '18년 기준

3) 완전연금은 감액되지 않은 연금으로, 각국 법령에서 완전연금 수급에 필요한 가입기간 규정

4) 사적연금 세제지원율(납입금 중 세액감면 · 공제 등 세제혜택을 받는 비율) '18년 기준

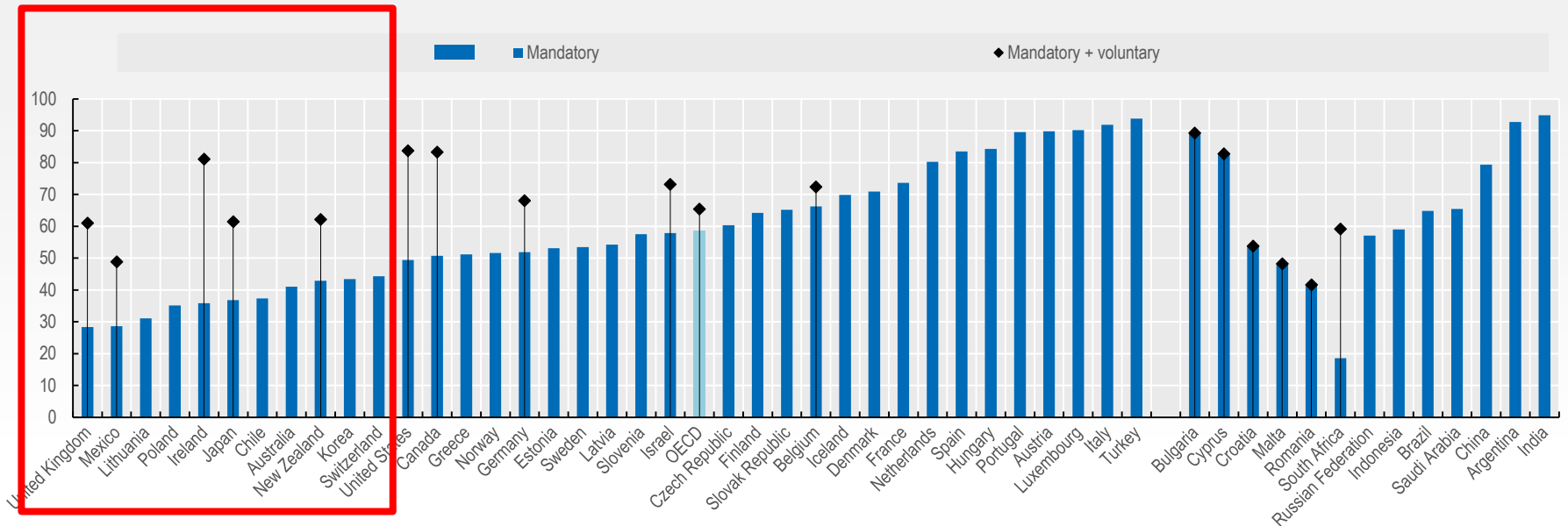
5) 사적연금 가입률 일본 · 영국 '18년, 프랑스 '17년, 미국 '16년, 독일 · 한국 '15년 기준

※자료 : OECD 「Pensions at a Glance('19년)」, 「Pensions Outlook('18년)」, 고용노동부('19년) 등

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

OECD 국가별 의무가입 및 선택가입 연금의 소득대체율 비교

- ▶ 국민연금은 40년 가입을 전제로 소득대체율이 40%, 실제로는 가입기간이 짧아 30-35% 수준
- ▶ 의무가입 소득대체율이 낮은 나라들은 선택가입으로 보완



자료: OECD, Pensions at a Glance 2019, 2019

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

인구 변화와 노인 1인당 생산가능인구 전망

▶ 고령인구 급증과 저출산에 따른 생산가능인구 감소로 노인부양부담 급증

➡ '55년 국민연금 기금 고갈 전망

- 국민연금기금 적립금 전망 : 740.0조원('20년) => 1,314.0조원('40년) => △166.7조원('55년) => △300.0조원('60년) (국회예산정책처, '20년)

인구 변화와 노인 1인당 생산가능인구 전망



2020년
4.6명이
노인 1명 부양



2040년
1.7명이
노인 1명 부양



2060년
1.0명이
노인 1명 부양

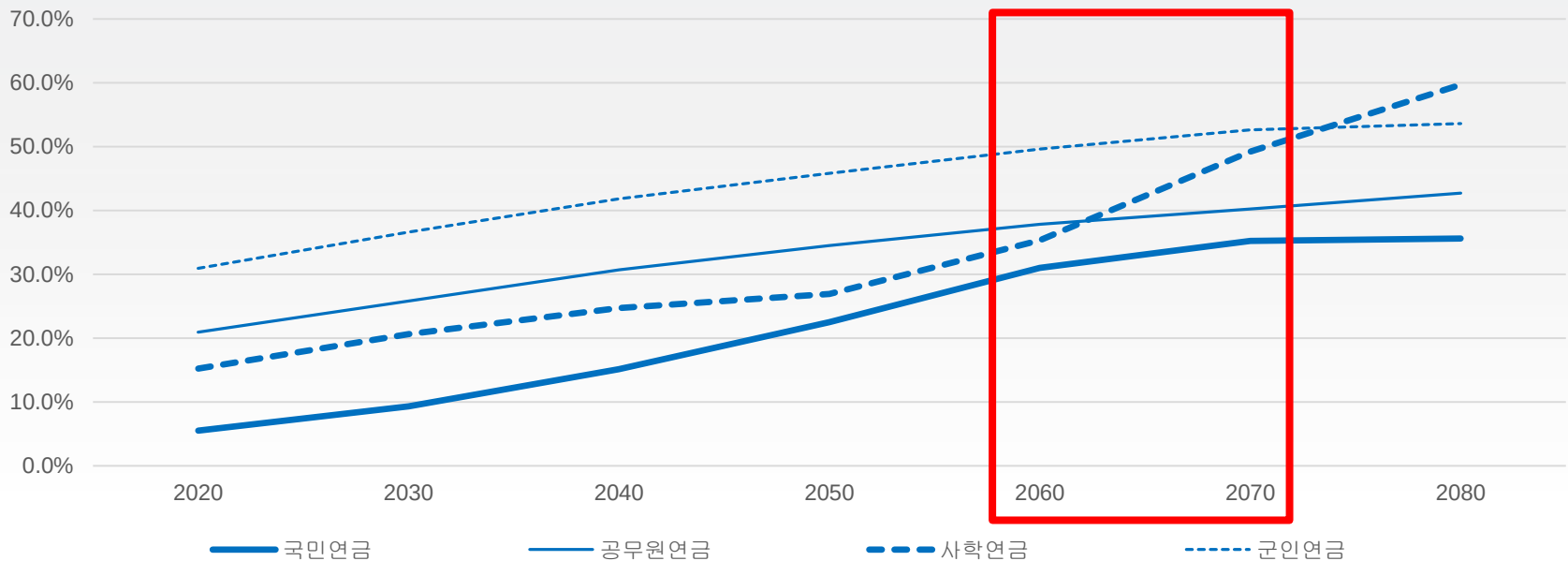
※ 자료: 통계청 장래인구추계

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

공적연금의 부과방식(PAYGO)* 부과율 추계

* 국민연금 적립금이 제로가 되면 당해 년도에 장수한 보험료가 국민연금을 지급하기 위한 유일한 재원이 되는데 이를 부과 방식(PAYGO : Pay As You Go)이라고 함

- 국민연금기금이 고갈되면 '65년 기준으로 징수해야 할 보험료는 35.6%로 추정
➡ 엄청난 세대갈등을 야기할 것



자료 : 국회예산처, 4대 공적연금 장기 재정전망, 2020

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

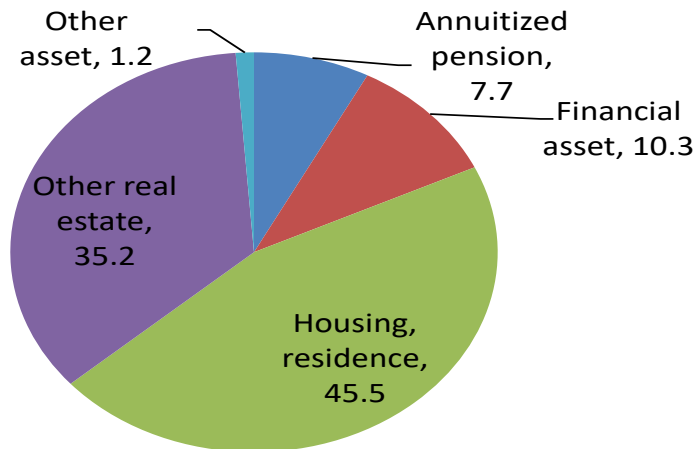
은퇴가구의 자산구성비 비교

▶ 미국의 경우 은퇴가구는 자산의 45%가 연금자산인 반면 한국은 7.7%*

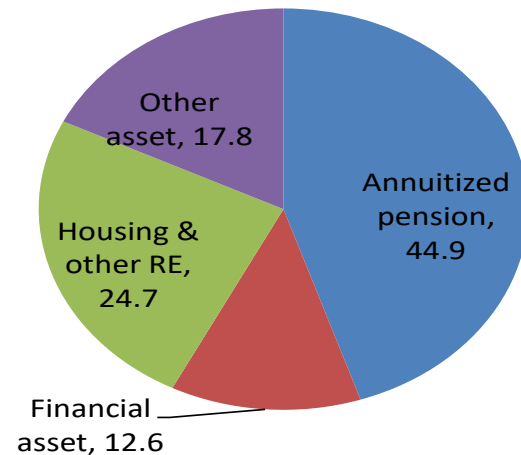
* 연금을 현재 가치화하여 자산에 포함한 뒤 자산비중을 계산

➡ 한국은 거주주택(45.5%) 이외의 부동산 비중(35.2%)이 높음

<한국 은퇴가구의 자산구성>



<미국 은퇴가구의 자산구성>



자료: 한국 Cho, Kim, Kim, Lee(2016), 미국 Poterba, Venti, Weiss (2011)

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

65세이상 가구의 소득 구성원 비교

- ▶ 공적연금 비중이 OECD 국가 평균 57.1%, 퇴직연금까지 포함할 경우 65.4%
 - ➡ 반면, 한국은 25.0%에 불과
- ▶ 한국은 근로소득이 52.5%를 차지

	공적연금	퇴직연금	공적이전+퇴직연금	자본소득 (사적연금+저축이자 등)	근로소득
한국	25.0	0.0	25.0	22.5	52.5
미국	41.3	7.6	48.8	15.9	35.3
일본	49.2	0.0	49.2	10.6	40.2
캐나다	35.1	0.0	35.1	42.4	22.5
멕시코	6.1	27.1	33.1	11.1	55.8
터키	14.9	37.1	52.0	15.9	32.1
전체	57.1	8.3	65.4	10.0	24.6

자료 : OECD(2019), Pensions at a Glance 2019

2-3. 고령화 및 노후준비 현황

청년층(15~29세) 경제활동참가율

- ▶ 청년층 경제활동 참가율은 50% ➡ 부모는 은퇴 후에도 부담 가중
- ▶ 25~34세 미국 남성들의 20%가 부모님과 함께 거주
➡ 부모의 65%는 성인자녀에게 재정적인 지원 (the Wall Street Journal, 2024.9.29)

	2023.5				2024.5				증감			
	청년층 인구	15~19세	20~24세	25~29세	청년층 인구	15~19세	20~24세	25~29세	청년층 인구	15~19세	20~24세	25~29세
<전 체>	8,416	2,261	2,643	3,513	8,173	2,230	2,498	3,445	-243	-31	-145	-67
◦경제활동인구	4,252	178	1,312	2,763	4,107	180	1,245	2,682	-145	2	-66	-81
- 취 업 자	4,005	172	1,240	2,594	3,832	166	1,161	2,504	-173	-6	-78	-89
- 실 업 자	247	6*	72	169	276	14*	84	178	28	8	12	9
◦비경제활동인구	4,164	2,083	1,331	750	4,066	2,051	1,252	763	-98	-33	-79	13
◦경제활동참가율	50.5	7.9	49.6	78.7	50.3	8.1	49.9	77.9	-0.2	0.2	0.3	-0.8
◦고 용 률	47.6	7.6	46.9	73.8	46.9	7.4	46.5	72.7	-0.7	-0.2	-0.4	-1.1
◦실 업 률	5.8	3.4*	5.5	6.1	6.7	7.5	6.7	6.6	0.9	4.1	1.2	0.5

자료: 통계청 2024년 5월 경제활동인구조사 청년층 부가조사 결과

3

고령화는 주택가격 폭락을 가져올까?

3-1

일본의 인구구조 변화와 고령화 현황

3-2

일본 주택가격 폭락의 배경과 원인

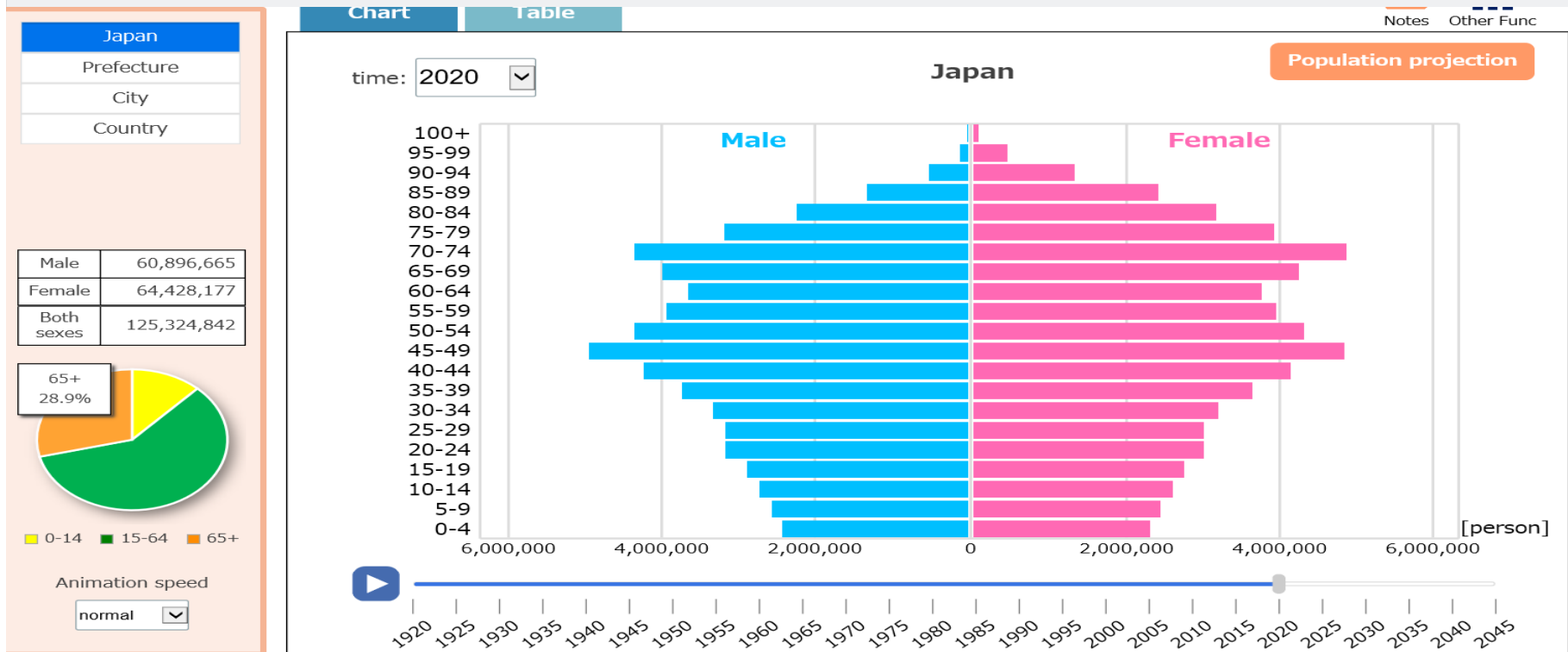
3-3

고령화와 주택가격의 관계

3-1. 일본의 인구구조 변화와 고령화 현황

2020년 인구 피라미드

▶ 20년 총인구는 125백만명(24년 총인구는 124백만명), 65세이상 노인인구비율 28.9%

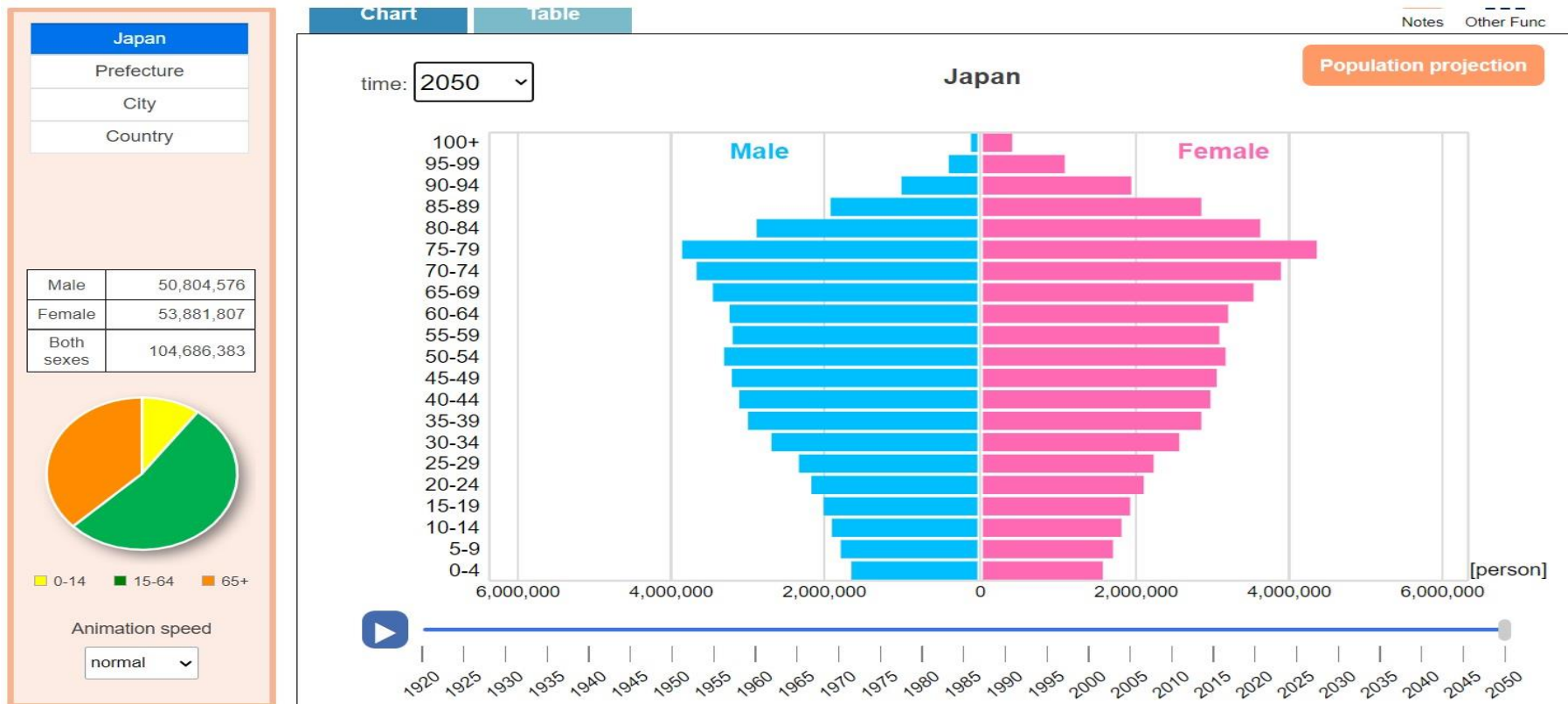


자료 : 일본 통계국

3-1. 일본의 인구구조 변화와 고령화 현황

2050년 인구 피라미드

➤ 2050년 총인구는 105백만명, 65세이상 노인인구비율 37.1%



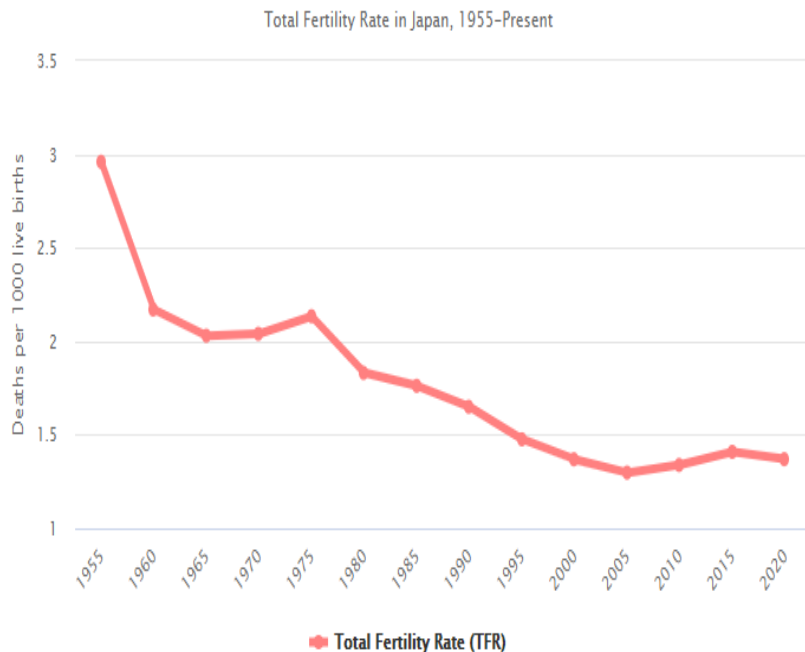
자료 : 일본 통계국

3-1. 일본의 인구구조 변화와 고령화 현황

2023년 합계출산율과 2100년 예상 인구

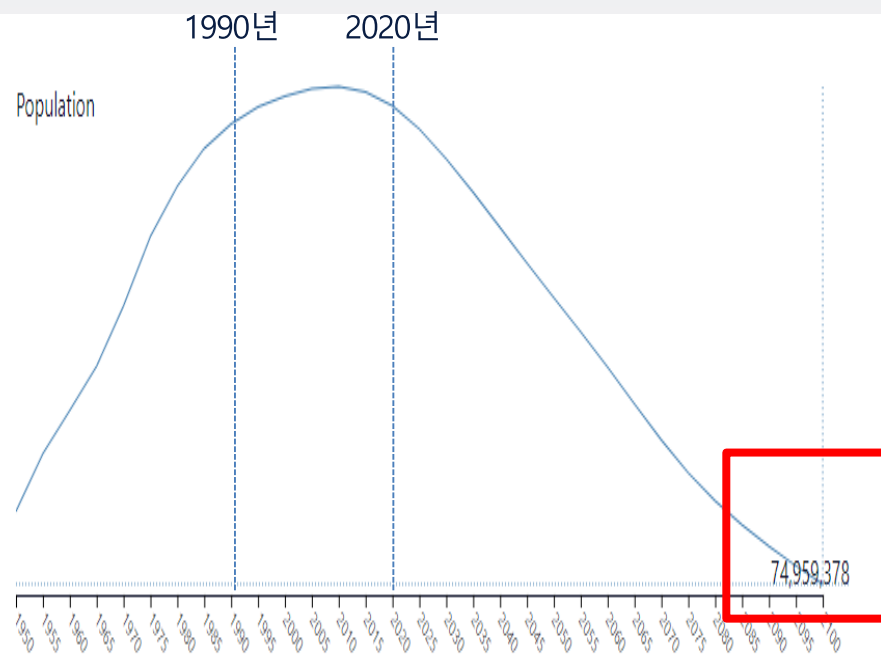
➤ 2023년 합계출산율은 1.2명, 2100년 인구는 75백만명으로 감소 예상

<합계출산율 추이>



Source : www.worldometers.info

<총 인구 시뮬레이션>

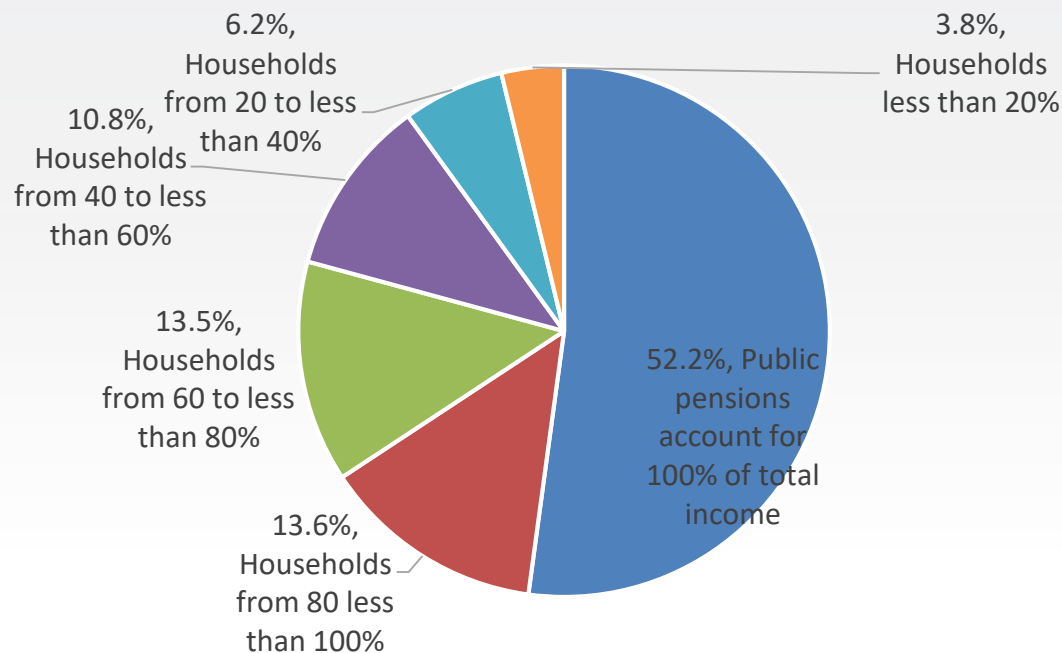


Source : www.populationpyramid.net

3-1. 일본의 인구구조 변화와 고령화 현황

일본 은퇴자의 소득 원천

- ▶ 공적 연금을 받는 은퇴 가구 중 소득의 100%가 공적 연금인 비율이 52.2%
➡ 공적 연금의 소득 대체율이 61%로 높기 때문에 가능.



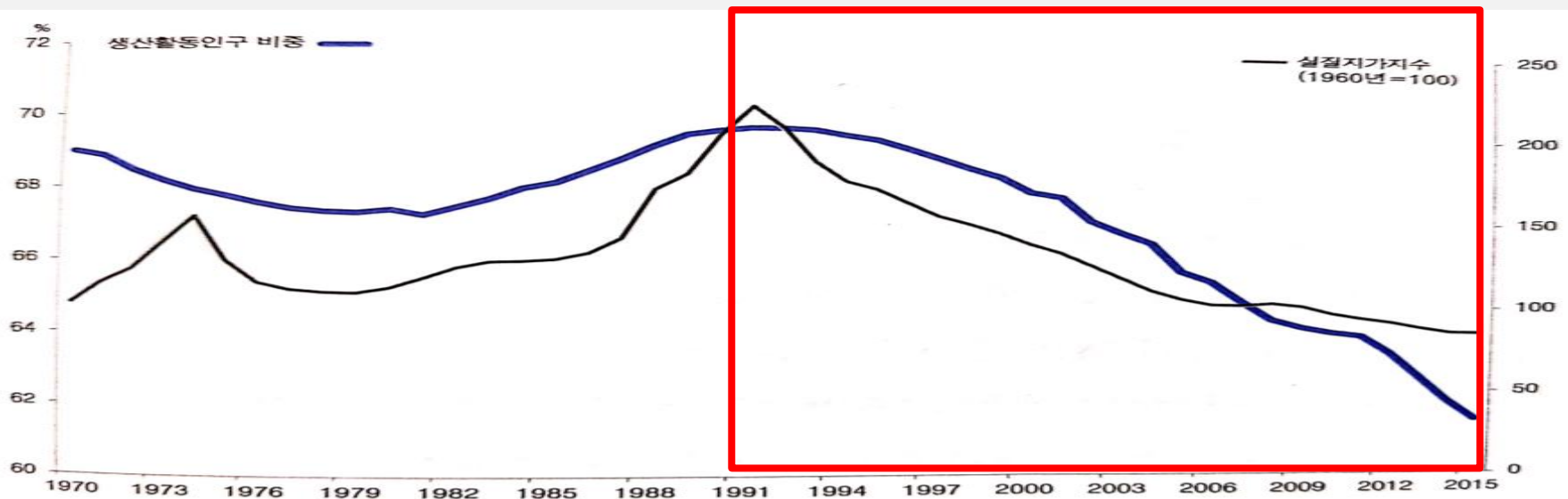
Source : Annual Report on the Ageing Society FY 2019, June 2019 Cabinet Office of Japan

3-2. 일본 주택가격 폭락의 배경과 원인

생산활동인구 비중과 실질지가지수*

* 명목토지가격 / 소비자물가

- ▶ 한국은 1955~1974년생 베이비붐 세대가 1,650만명으로 5,100만명 인구의 1/3을 차지하며 향후 10년 이내 모두 은퇴 => 고령화가 주택가격 폭락을 가져올까?
- ▶ 일본은 생산활동인구 비중이 줄어드는 시기와 실질지가지수가 폭락하는 시기가 대체로 일치 => '생애주기(life cycle)', '인구절벽' 가설을 주장하는 사람들의 근거로 활용



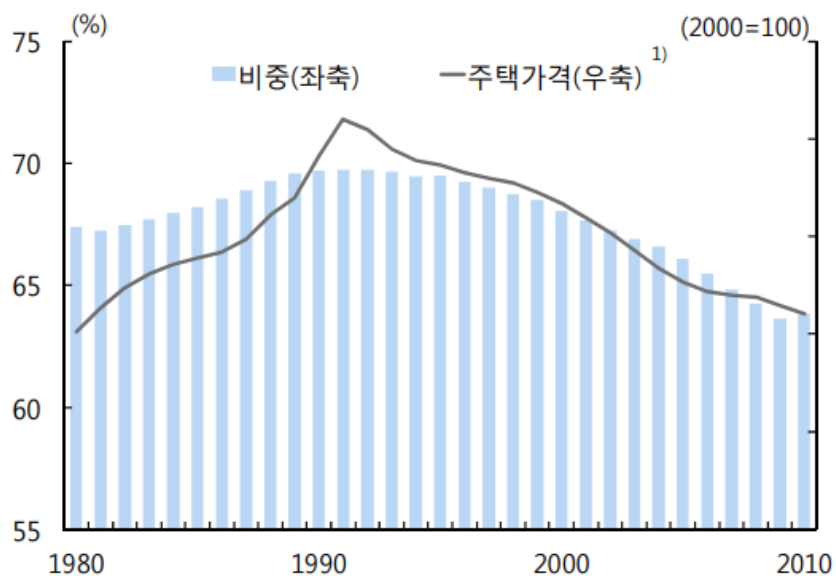
자료 : 홍춘욱, 『인구와 투자의 미래』, 일본 통계국

3-2. 일본 주택가격 폭락의 배경과 원인

생산활동인구 비중과 주택가격

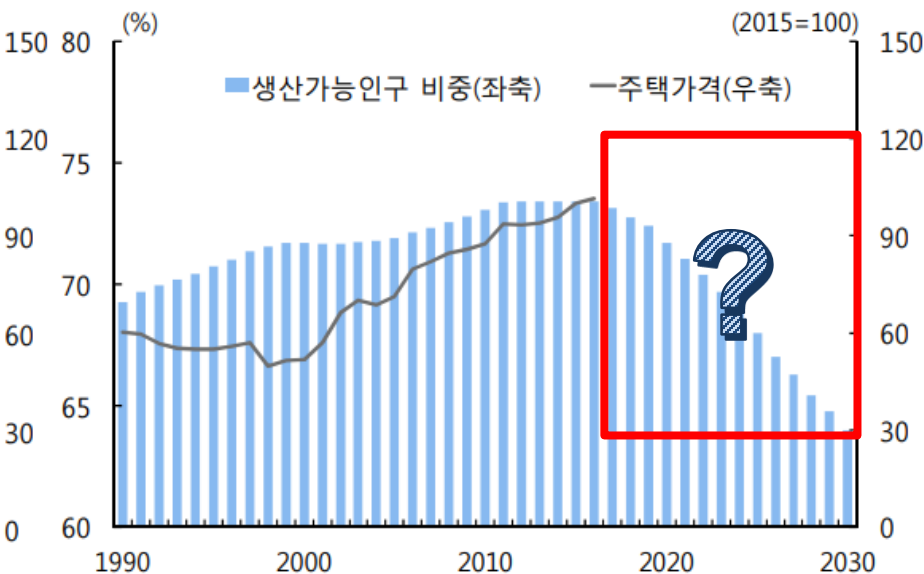
- ➡ 2017년부터 생산활동인구 비중이 줄어드는 한국도 일본과 같이 주택가격이 동반 하락할 것이라고 주장

<일본>



주: 1) 일본 223개 도시 주택지가
자료: 일본통계청, 일본 부동산연구소

<한국>



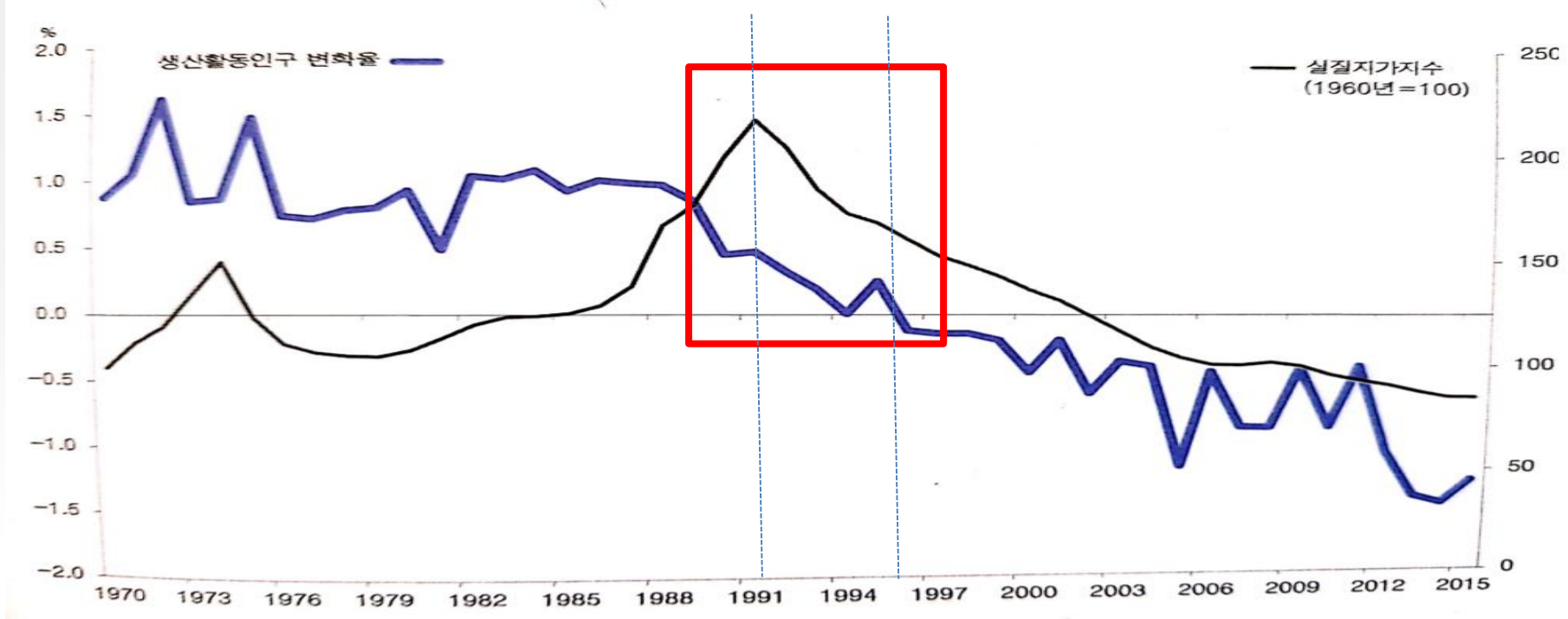
자료: 통계청, KB부동산

3-2. 일본 주택가격 폭락의 배경과 원인

생산활동인구 변화율과 실질지가지수*

* 명목토지가격 / 소비자물가

➤ 지가지수 폭락시점은 1991년, 생산활동인구 감소시점은 1996년. 5년의 시차.



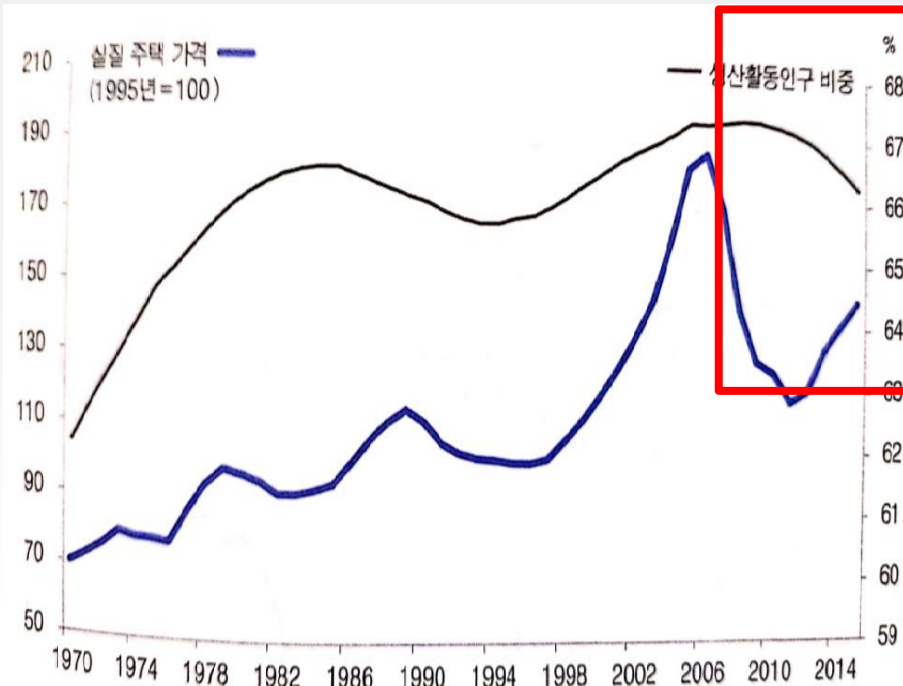
자료 : 홍춘욱, 『인구와 투자의 미래』, 일본 통계국

3-3. 고령화와 주택가격

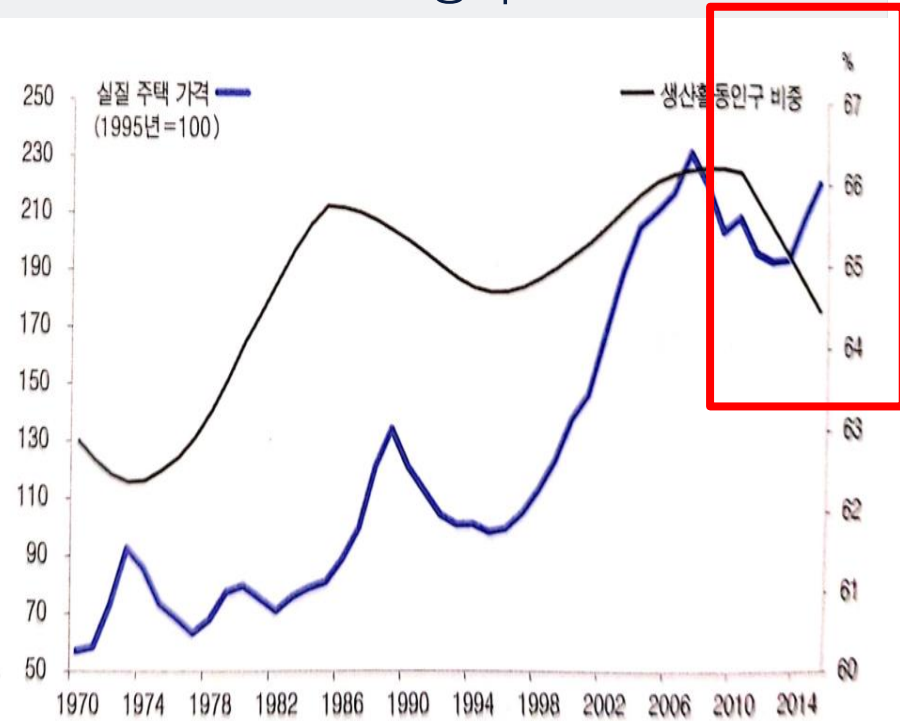
미국과 영국의 생산활동 인구비중과 실질주택가격

▶ 생산활동인구 비중 감소에도 불구하고 실질 주택가격은 상승하기도 함 1

<미국>



<영국>



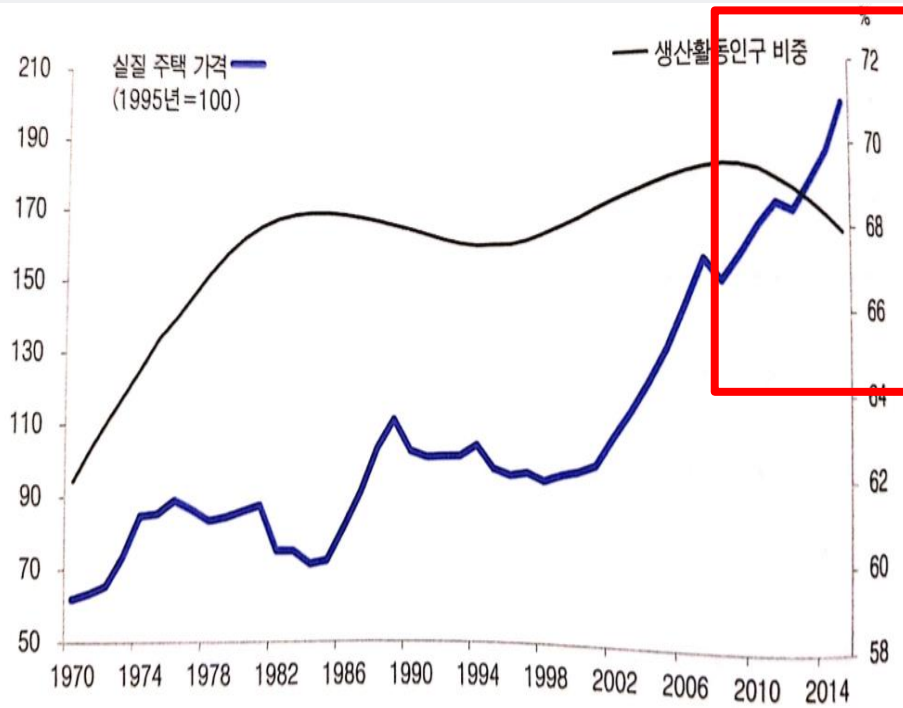
자료 : 홍춘욱, 『인구와 투자의 미래』, 세계은행, 국제결제은행

3-3. 고령화와 주택가격

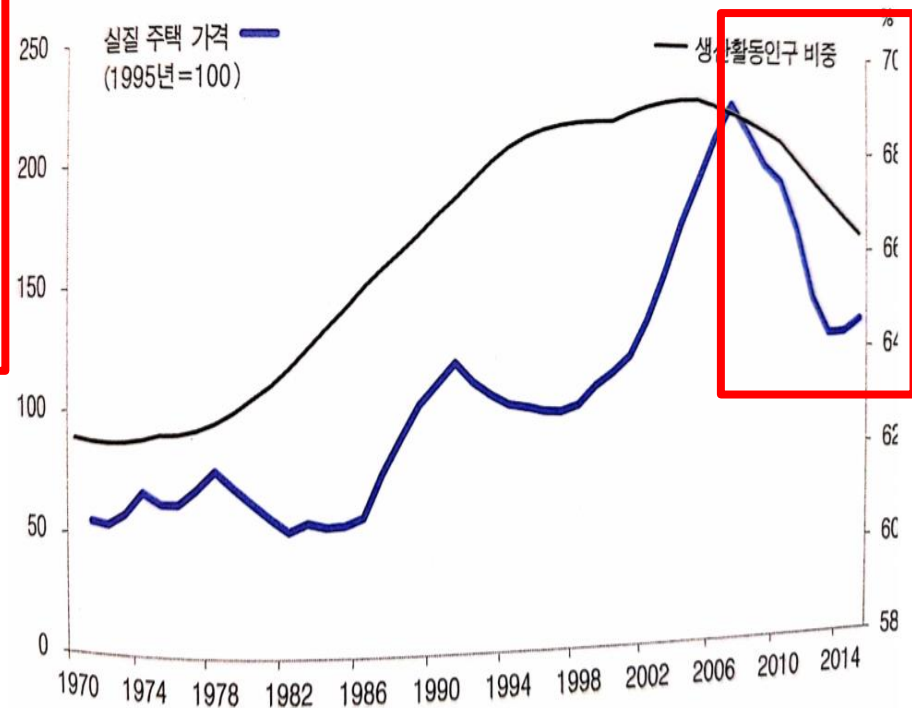
캐나다와 스페인의 생산활동 인구비중과 실질주택가격

▶ 생산활동인구 비중 감소에도 불구하고 실질 주택가격은 상승하기도 함 2

<캐나다>



<스페인>

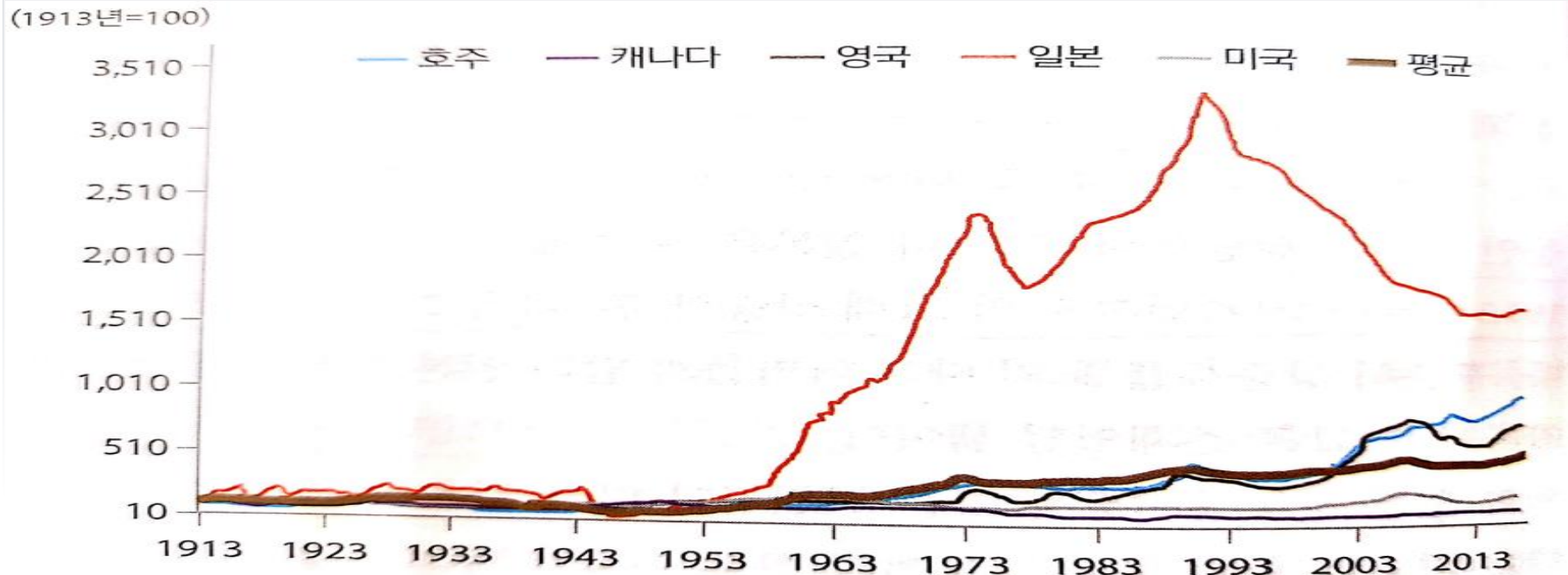


자료 : 홍춘욱, 『인구와 투자의 미래』, 세계은행, 국제결제은행

3-2. 일본 주택가격 폭락의 배경과 원인

1913년 이후 세계 주요국 실질 부동산 가격 추이

- 1913년 이후 세계 주요국 12개 나라의 실질주택가격은 100여년 동안 약 4배 상승
- 일본은 1913년부터 1990년까지 약 31배 상승한 후 다음 25년간 약 50% 하락

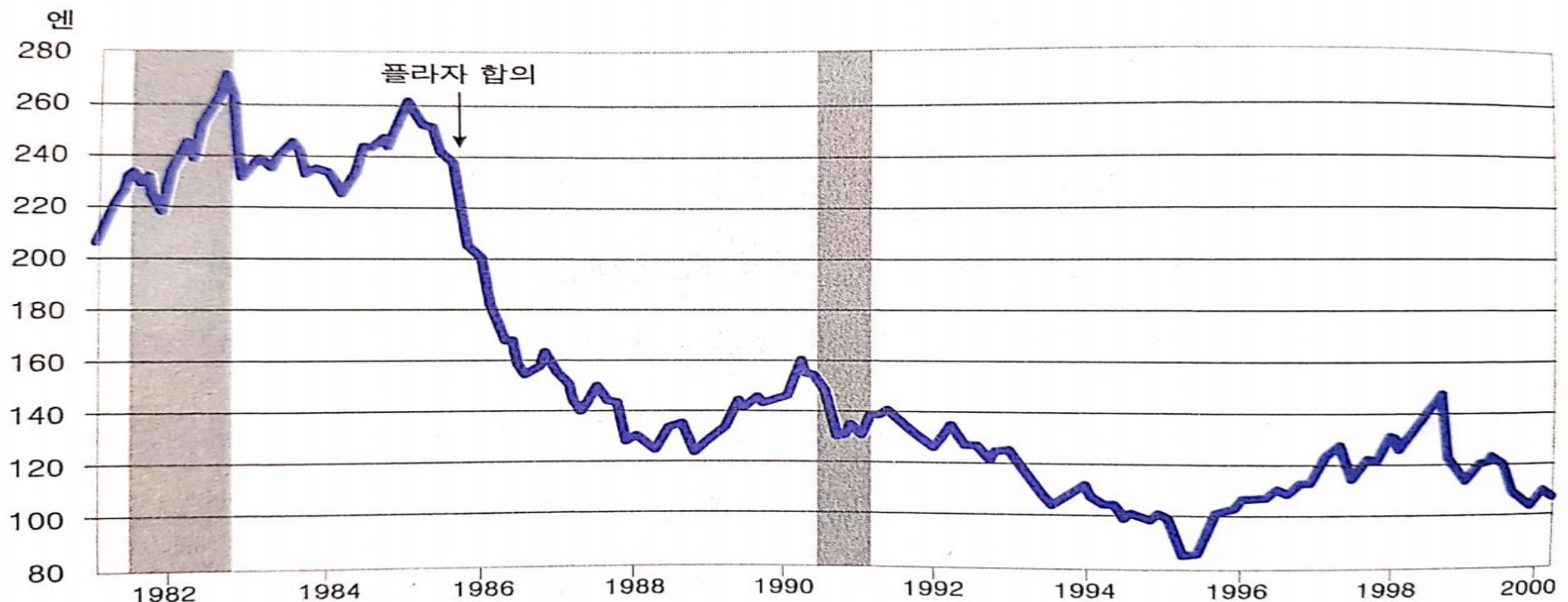


자료 : Knoll 외 2명, "No Price Like Home : Global House Prices, 1870-2012", American Economic Review (2017)

3-2. 일본 주택가격 폭락의 배경과 원인

1985.9월 플라자 합의로 일본 엔화 절상

▶ 플라자합의 직전 242엔/달러가 11월말에는 202엔/달러까지 급락



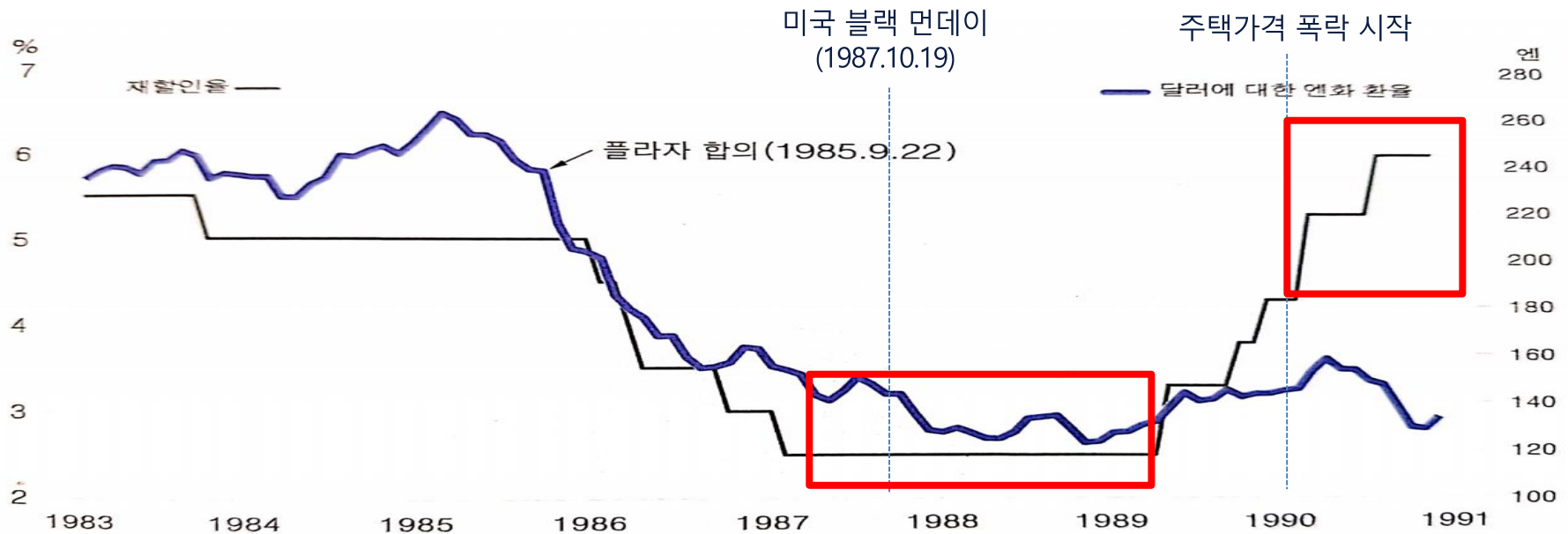
자료 : 홍춘욱, 『인구와 투자의 미래』, 미국 세인트루이스 연준

주 : 음영으로 표시된 부분은 국내 총생산 성장률이 2분기 연속 마이너스를 기록한 경기 침체 국면

3-2. 일본 주택가격 폭락의 배경과 원인

엔고불황에 대비해 금리인하로 대응

- ▶ 정책금리를 85년 말 5.0%에서 87년 초 2.5%까지 2.5%p 인하 => 주택가격급등
- ▶ 87.10월 미국 블랙먼데이 발생으로 금리인상 시기 놓침(정책실패1) => 89년 5월 금리 0.75%p 인상을 시작으로 금리인상 => 90년 주택가격 폭락 시작 => 주택가격 폭락 이후에도 금리인상 지속 (정책실패2)

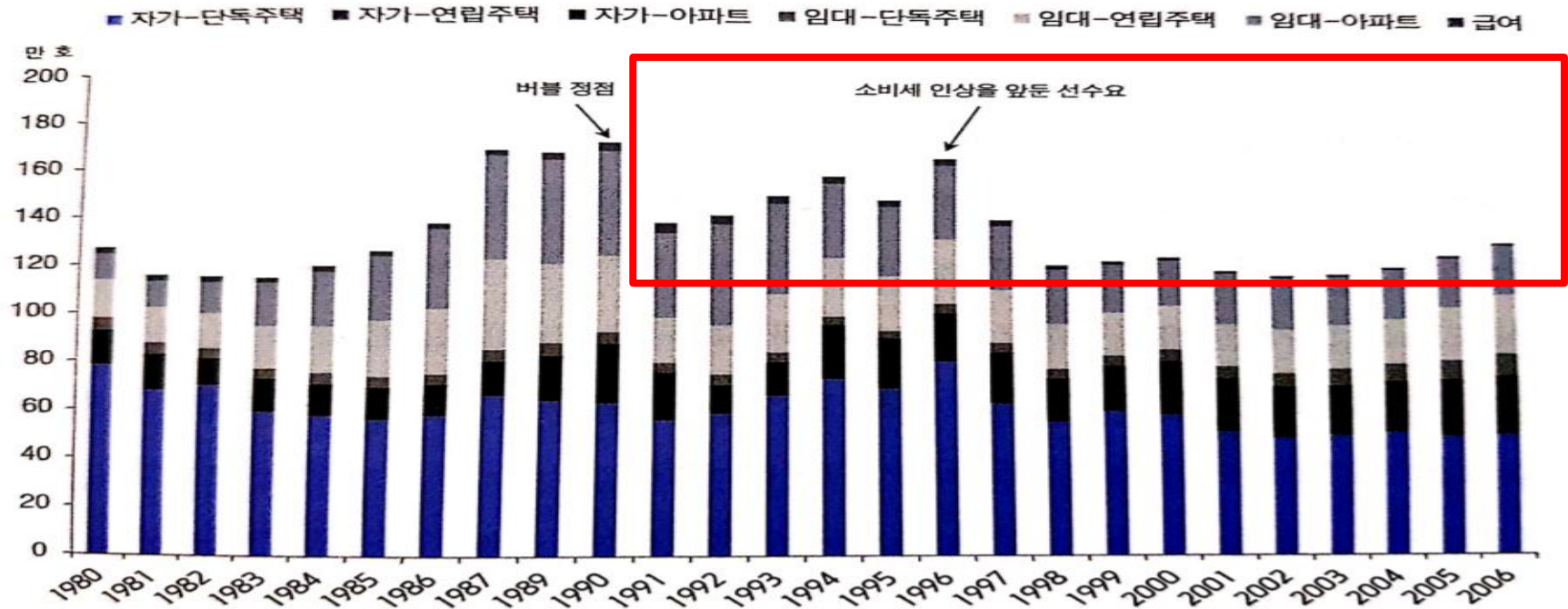


자료 : 홍춘욱, 『인구와 투자의 미래』, 블룸버그

3-2. 일본 주택가격 폭락의 배경과 원인

1990년대를 전후한 일본의 주택공급 추이

- ▶ 주택가격이 폭락한 1990년 이후에도 지속적으로 100만호 이상씩 주택공급 (정책실패3)

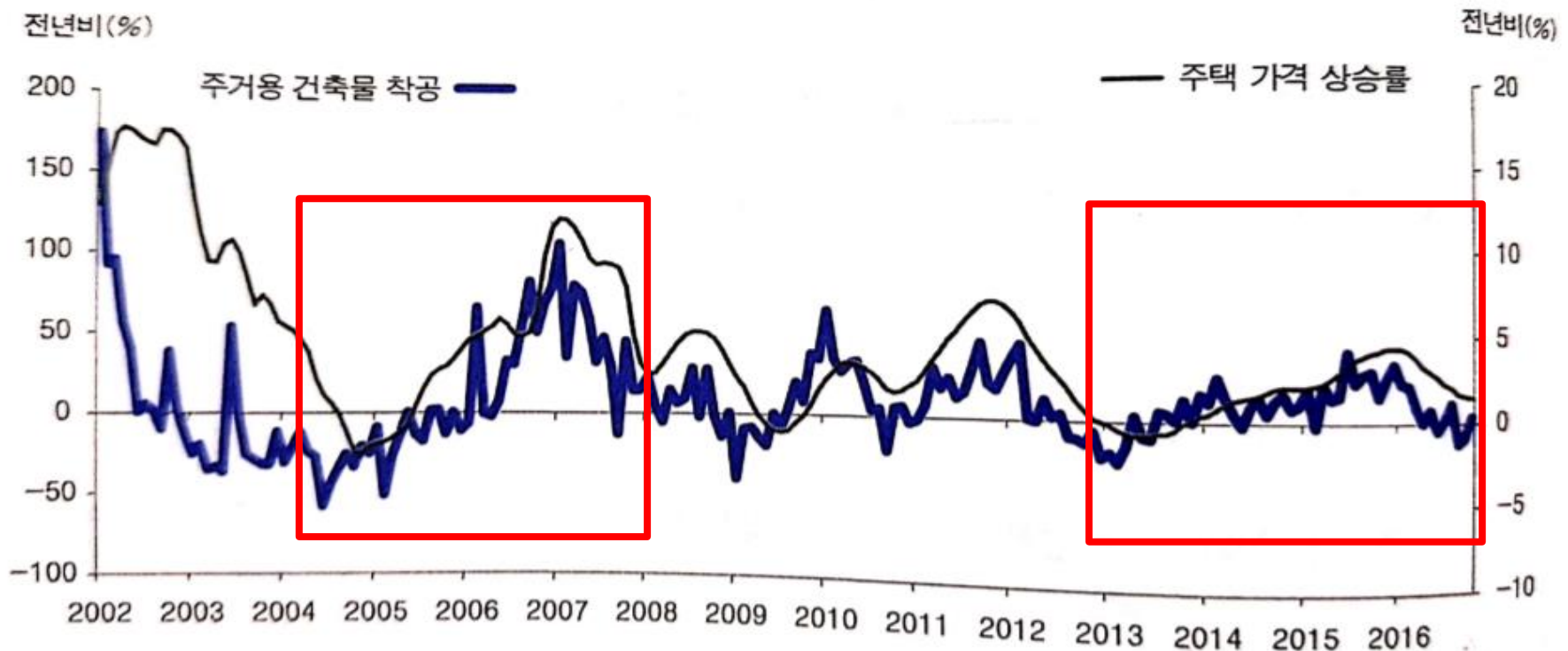


자료 : 홍춘욱, 『인구와 투자의 미래』, KB 경제연구소

3-3. 고령화와 주택가격

한국의 주택착공과 주택가격 상승률의 관계

▶ 주택착공 2~3년 후 입주시점의 물량이 적으면 주택가격 상승



자료 : 홍춘욱, 『인구와 투자의 미래』(2017), 통계청, KB국민은행

3-3. 고령화와 주택가격

주택가격에 영향을 미치는 가장 중요한 변수는 공급

➡ 현재 미국의 주택가격은 생산가능인구 감소에도 글로벌 금융위기 전 수준을 초과



3-3. 고령화와 주택가격

주택가격에 영향을 미치는 가장 중요한 변수는 공급

➤ 미국의 현재 주택가격 상승 이유는 공급부족

– 2023~2024.6월까지 1년6개월 동안 8% 상승, 뉴욕은 10% 상승



Business / Economy

The housing market is 'stuck' until at least 2026, Bank of America warns



By Matt Egan, CNN

🕒 4 minute read · Updated 7:39 PM EDT, Thu June 27, 2024

3-3. 고령화와 주택가격

주택가격에 영향을 미치는 가장 중요한 변수는 공급

▶ 미국의 현재 주택가격 상승 이유는 공급부족



Business

Markets

Tech

Media

Calculators

Videos

New York (CNN) — Help may not be on the way for first-time homebuyers frustrated by high mortgage rates and even higher home prices.

Economists at Bank of America warned this week that the US housing market is “stuck and we are not convinced it will become unstuck” until 2026 — or later.

The bank said home prices will stay high and go even higher. The housing shortage will persist. And mortgage rates may not fall much — even if the Federal Reserve finally delivers long-delayed interest rate cuts.

“This will take many years to work itself out. There isn’t a magic fix,” Michael Gapen, head of US economics at Bank of America, told CNN in a phone interview. “The message for first-time homebuyers is one of patience and frustration.”

Housing affordability is a major problem in America.

3-3. 고령화와 주택가격

주택가격에 영향을 미치는 가장 중요한 변수는 공급

▶ 미국의 현재 주택가격 상승 이유는 공급부족

– 2024년 4.5%, 2025년에도 5% 상승 예상, 2026년에야 0.5%로 떨어질 것

☰ CNN Business Markets Tech Media Calculators Videos

“It’s been a weird combination. Mortgage rates rose substantially but so did home prices. That typically doesn’t happen,” said Gapen.

The supply of homes simply cannot keep up with demand. Prices have had nowhere to go but up.

The median price of a previously owned US home climbed in May for the 11th month in a row to a record \$419,300 — up 6% from a year earlier.

Bank of America expects home prices will climb by 4.5% this year and then by another 5% in 2025 before eventually dipping by 0.5% in 2026.

‘Lock-in effect’ could persist for eight years

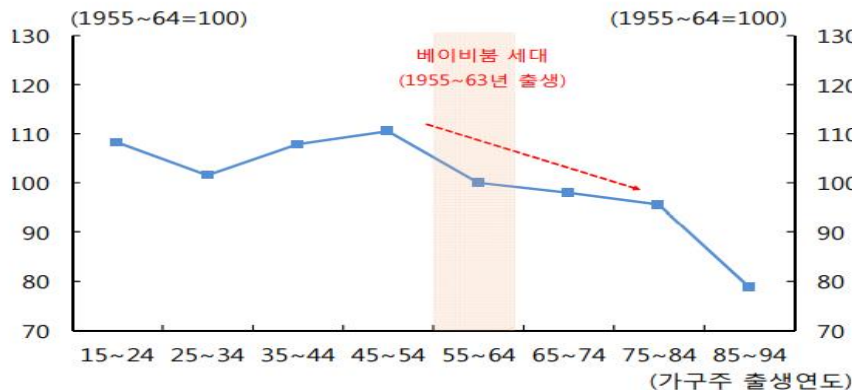
One major problem hurting supply is the “lock-in effect.”

3-3. 고령화와 주택가격

한국의 고령화와 주택가격의 관계

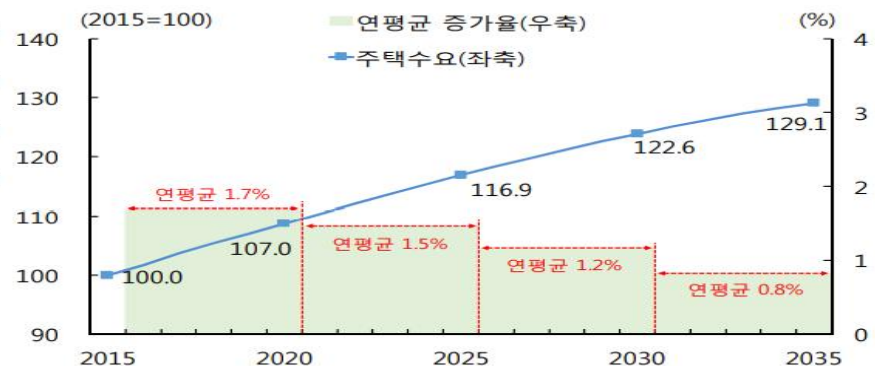
- ▶ 한국은행은 2017년도 보고서에서 인구 고령화는 중장기적으로 주택수요 증가세를 완만하게 둔화시킬 것으로 전망
- ➡ 60대 이상 1~2인 가구 증가에 따른 중소형 주택과 유동성 확보를 위한 아파트 수요 확대, 월세비중 확대 예상. 그러나 급격한 조정가능성은 제한적일 것

〈그림 27〉 세대별 상대 주택수요¹⁾



주: 1) APC 모형으로 추정된 세대별 회귀 계수의 크기로서 1955~64년 출생 가구의 주택수요를 기준(100)으로 표준화
자료: 노동패널조사, 자체 추정

〈그림 28〉 중장기 주택수요 추정¹⁾



주: 1) 경제성장률은 2015년 2.8% → 2035년 2.2%로 점차 감소하는 것으로 가정
자료: 노동패널, 통계청(장래가구추계, 2012.4월)

자료: 한국은행, 『인구고령화가 주택시장에 미치는 영향』 (2017.7)

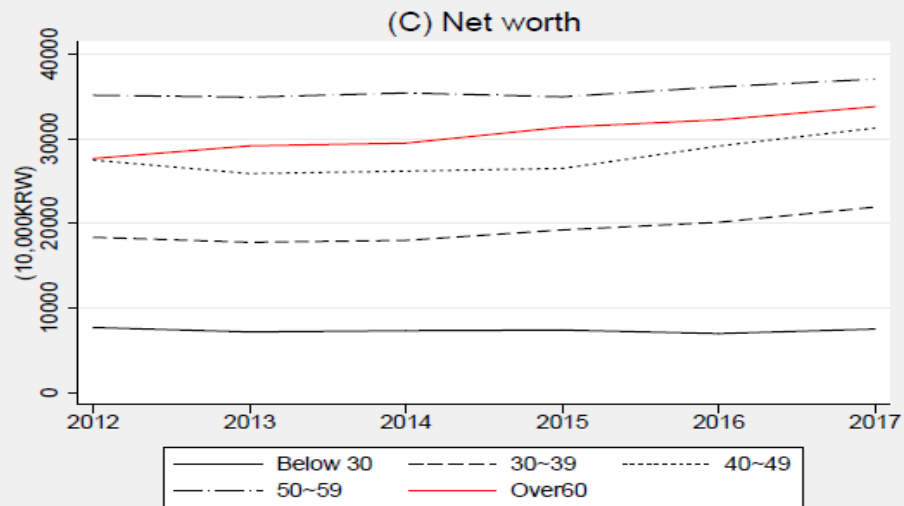
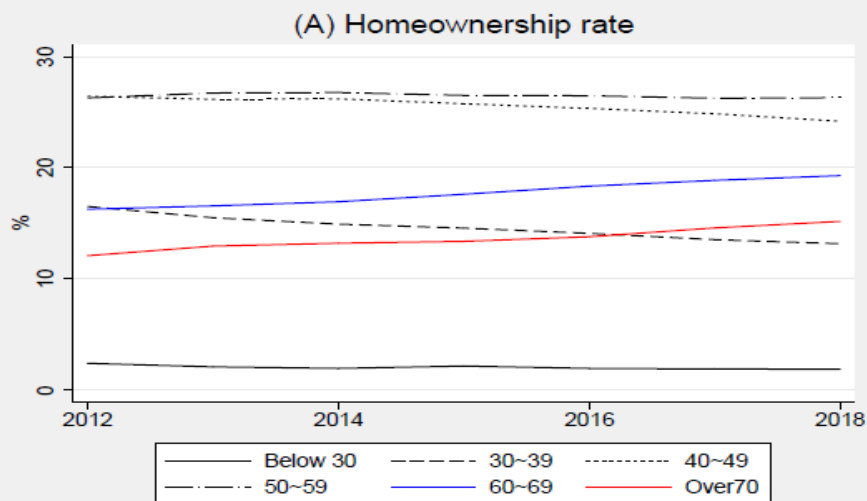
3-3. 고령화와 주택가격

한국의 고령화와 주택가격의 관계

- ▶ 한국은행은 2020.12월 BIS 보고서를 통해 64세 이상 고령층의 비율과 주택가격 사이에는 양의 상관관계가 있다고 분석하고 **고령화는 집값 상승 요인이라고 주장**

* 2008년1분기부터 2017년4분기까지 수도권 95개, 비수도권 5개 지역의 주거용 주택거래통계와 인구통계학적 요인에 대한 분기별 통계치 사용

- ➡ 이사할 유인이 적은 고령층이 늘어날수록 주택이 매물로 나오는 시기가 지연 되고, 이는 **공급 감소**로 인한 주택가격 상승으로 이어진다고 해석. 베이비 붐 세대들은 수명연장에 대비해 공격적으로 자산투자에 나섬

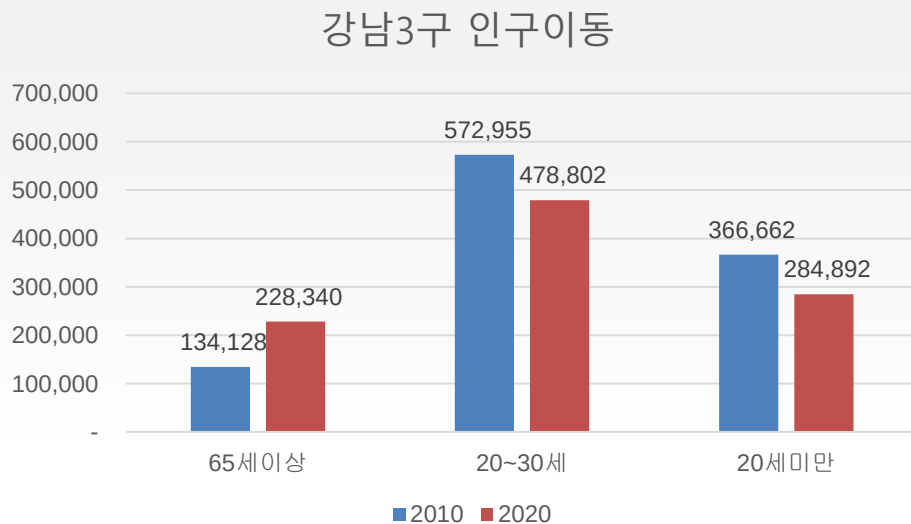


3-3. 고령화와 주택가격

강남권 연령별 인구이동 통계

▶ 강남3구에서 65세이상은 10년간 70.2% 증가, 반면 20세미만은 22.3% 감소

➡ 강남권 주택을 적극적으로 사들이는 세대는 고령층



(단위 : 명)

	2010년	2020년	증감	증감율
65세이상	134,128	228,340	94,212	70.2%
20~30대	572,955	478,802	- 94,153	-16.4%
20세미만	366,662	284,892	- 81,770	-22.3%

자료 : 통계청 국내인구이동 통계

4

한국, 고령사회의 대안은 있나?

4-1

주택연금의 특징

4-2

국가별 역모기지 상품 비교

4-3

주택연금의 전망

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

필요 노후소득 충족자 비율

- ▶ 필요노후소득은 단독가구의 경우 월 130만원, 부부 가구는 월 210만원
- ▶ 만51~만60세 중 국민연금만으로 월 130만원을 충족할 수 있는 비율은 8.41%
- ➡ 월 85만원(필요노후소득의 65.4%*)을 충족할 수 있는 비율은 17.53%

* 65세 이상 노인의 소득에서 공적연금이 차지하는 비율의 OECD 평균치, 강제 퇴직연금을 포함

➡ 주택연금 활성화가 필요한 이유

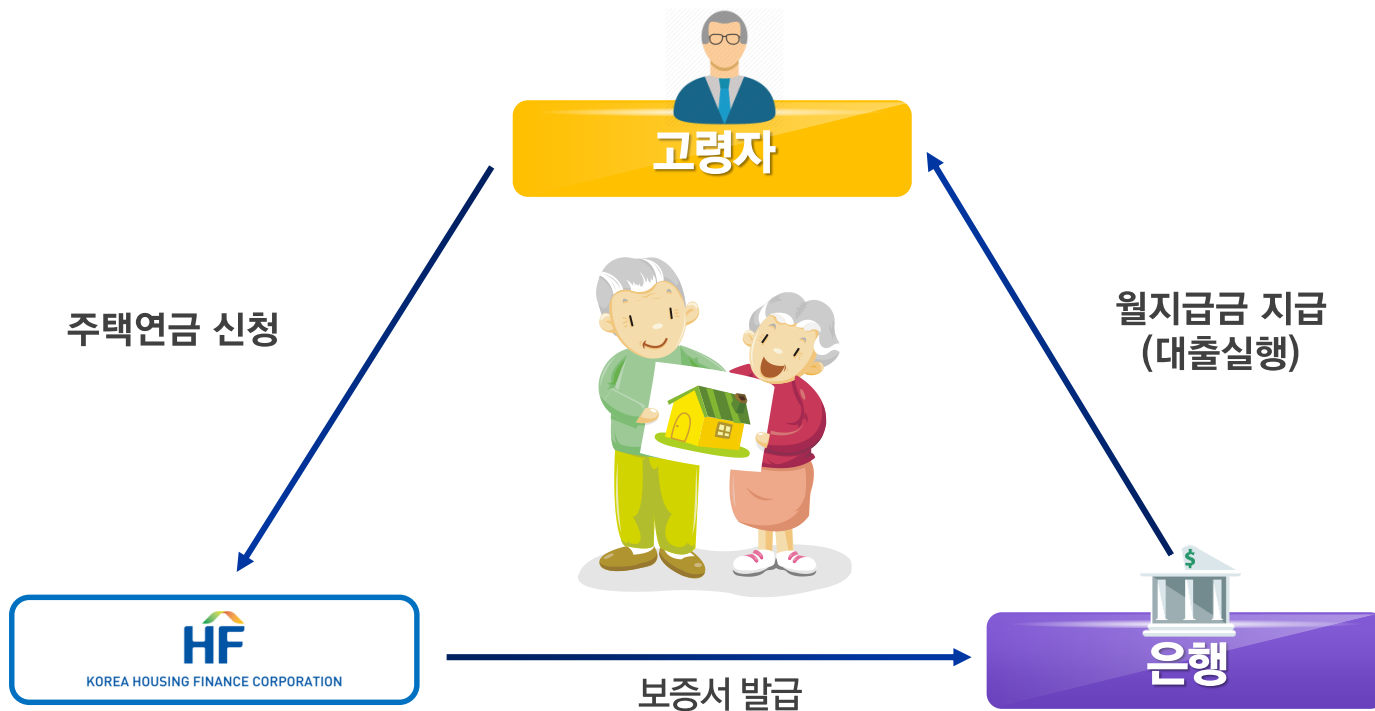
구분	인구수 (천명)	2019년말 가입이력 기준		60세까지 가입가정	
		(천명)	(%)	(천명)	(%)
전체	8,404	706	8.41	755	8.98
남자	4,222	673	15.95	718	17.02
여자	4,182	33	0.79	37	0.88

자료 : 국민연금연구원, 『노인가구의 소비수준을 고려한 필요 노후소득 연구』 (2020.12)

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

▶ 주택연금이란?

집을 소유하고 계신 **만55세 이상 어르신**들이 집을 담보로 맡기고 **자기 집에 평생 살면서** 일정기간 또는 **평생 동안 매달 연금**을 받도록 **국가가 보증**하는 제도



4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

▶ 주택연금이 금융혁신인 이유

하버드 대학 조지프 슐페터 교수, 『경제발전의 이론』 中

혁신은 새로운 결합이다. 기존에 있는 자원을 새롭게 결합하거나 조합해 기존 자원의 가치를 높여주는 활동이 혁신이다. 이러한 혁신활동이 경제가 성장하도록 이끈다.

주택연금은 고령층이 주택에 거주하면서 사용가치를 누림과 동시에 기존에는 사용할 수 없었던 주택지분에 대한 자산가치를 본인이 소득으로 전환하여 사용할 수 있게 만들어 줌으로써 주택의 가치를 기존보다 높여주었다.

참고 : 김윤수, 대전일보 기고문, 『금융에서 혁신성장을 이루는 방법』 (2020.3)

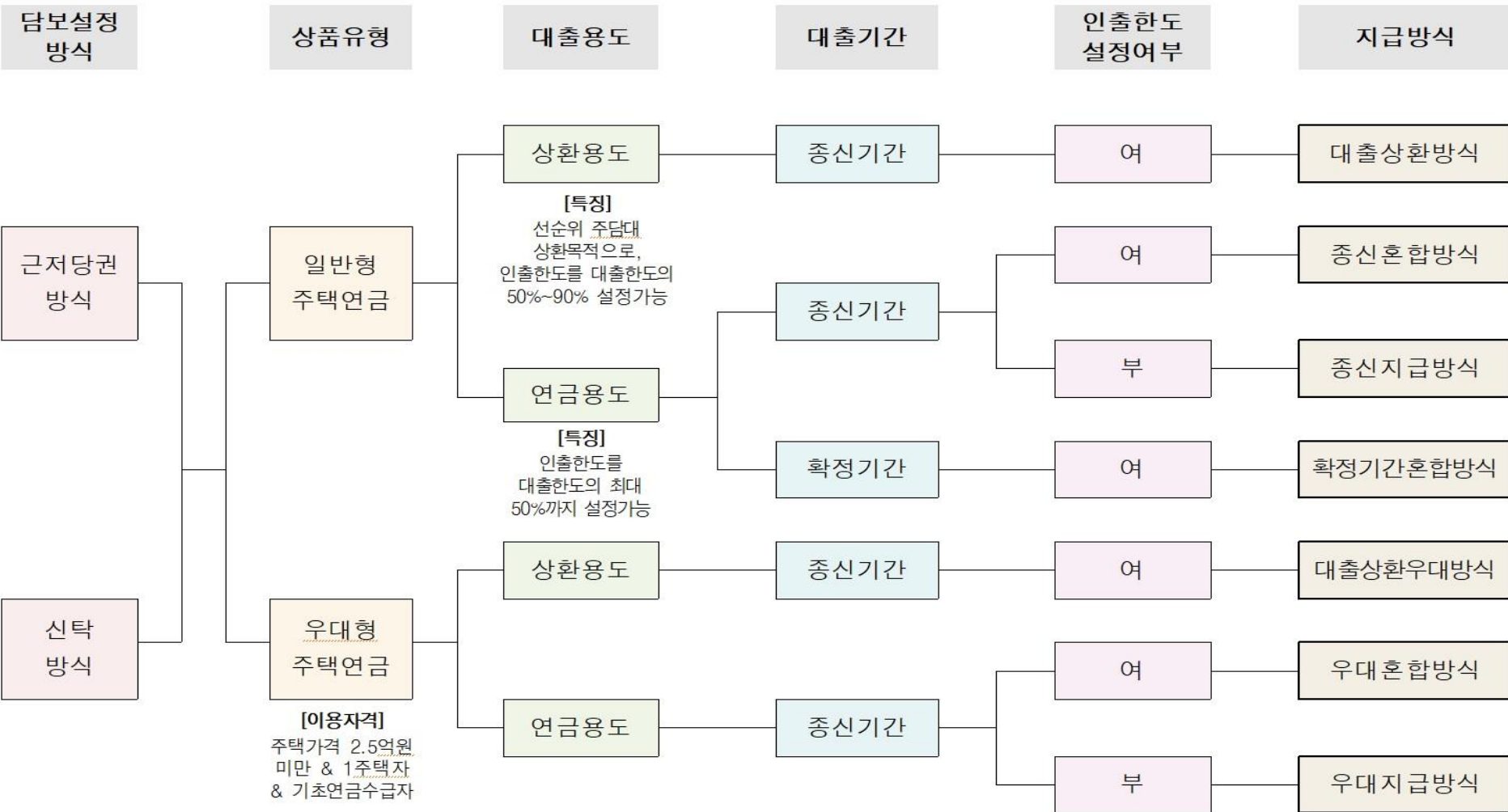
4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

주택연금 vs 주택담보대출

구분	주택연금(역모기지)	주택담보대출(모기지)
목적	부족한 노후소득 확보	주택구입자금 확보
주이용자	고령자(55세 이상)	중장년층(20~40대)
대출시점	계약시부터 매월 발생 (연금방식)	계약시 일시에 발생
대출기간	미확정(본인 및 배우자 종신)	대출기간 확정
상환	대출기간 종료시(사망 등) 원리금 일시상환	원리금 분할상환
계약종료 후	주택처분	주택소유
대출금의 증감	기간 경과에 따라 증가	기간 경과에 따라 감소

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

주택연금 상품구분 모식도

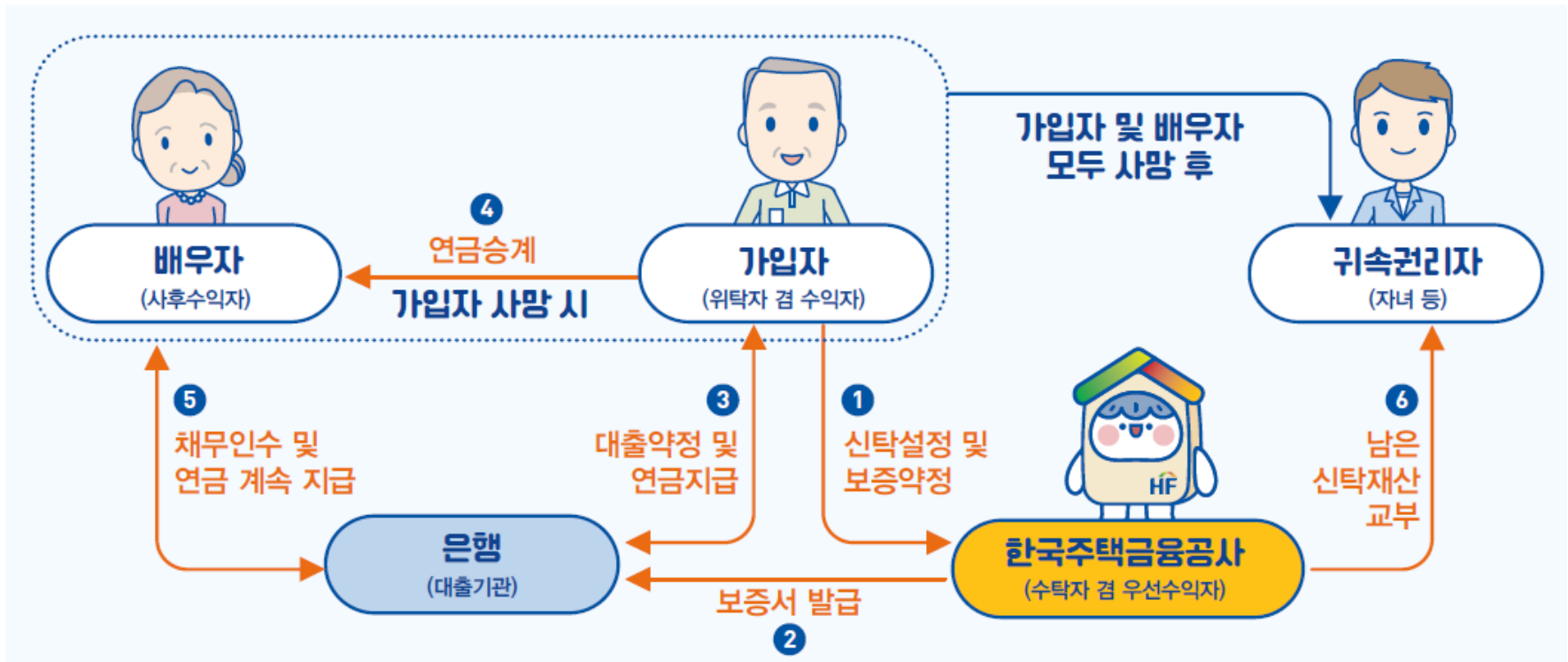


※ '신탁방식 + 종신혼합방식'의 경우, 보증발급 시에 한하여 임대차보증금 반환 용도로 대출한도의 90%까지 인출한도 설정 가능

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

신탁방식 주택연금 개요

- ▶ 주택소유자가 공사가 체결하는 신탁계약에 따라 **주택소유권을 공사에 이전(신탁)**하고, 수탁자인 공사가 신탁의 우선수익권*을 담보로 주택연금대출을 보증



4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

배우자 자동 승계

- ▶ 배우자는 신탁의 사후수익자로서 **가입자 사망 시 신탁계약에 따라** 가입자의 수익권이 배우자에게 승계되도록 설계
- ▶ 따라서, **별도의 상속등기 및 위탁자 변경 절차 없이** 주택연금 채무인수만으로 담보주택 거주·수익권 및 연금수급권을 자동 승계

수익권

- ▶ 가입자는 위탁자(채무자) 겸 수익자로서 신탁주택에서 발생하는 수익*을 수취
공사는 수탁자 겸 우선수익자(채권자)로서 근저당권을 설정하는 대신 우선수익권을 담보로 취득

*** 신탁주택에 계속 거주하며 주택연금을 수급하고, 신탁주택 처분 시 잔여자산을 교부받을 권리**

신탁종료

- ▶ 가입자 및 배우자 사망 시 공사는 은행에 대출채무를 대위변제하고, 신탁주택을 공매하여 구상채권 회수
(잔여 금원은 귀속권리자에게 교부)

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

근저당방식 vs 신탁방식

구분	근저당권 방식(민법)	신탁방식(신탁계약서)
담보취득방법	근저당권 설정	신탁등기(신탁의 우선수익권 취득)
담보주택 소유자	가입자 및 배우자	공사
배우자 승계	가입자 사망 시 배우자가 자녀 등 공동 상속인의 동의를 얻어 주택 소유권을 100% 확보 후 주택연금 승계 가능	가입자 사망 시 신탁계약에 따라 배우자가 수익권을 취득하고 공동상속인의 동의나 별도 절차 없이 주택연금 승계 가능
임대차	- 보증금 있는 임대차 불가(보증금 없는 월세만 가능) - 담보주택 전부 임대는 공사로부터 주민등록 이전 승인을 받은 경우에만 가능	- 보증금 있는 임대차 가능(보증금은 공사가 지정하는 은행에 예치) - 담보주택 전부 임대는 공사로부터 주민등록 이전 승인을 받은 경우에만 가능
담보주택 유형	- 주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔 - 주거면적이 50% 이상인 복합용도주택	- 주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔 - 복합용도주택과 농가주택 등 신탁이 제한되는 주택은 신탁방식 이용불가
잔여재산의 귀속	담보주택 처분 후 잔여재산은 민법에 따라 법정 상속인에게 귀속	담보주택 처분 후 잔여재산은 사전에 가입자가 지정한 귀속관리자에게 귀속

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

근저당방식 vs 신탁방식 가입시 비용 비교

▶ 주택가격 5억원으로 주택연금 가입 가정

구분	근저당권 방식(민법)	신탁방식(신탁계약서)
등록면허세* 및 지방교육세**	(혜택) 「지방세특례제한법」에 따라 75%감면(최대225만원) (감면前) 2,080,800원 (근저당권설정금액의 0.2%) (납부액) 520,200원 (절감액) 1,560,600원	(혜택) 감면 없으나, 공사가 전액 지원 (감면前) 7,200원 (납부액) 0원 (절감액) 7,200원
농어촌특별세	(혜택) 「농어촌특별세법」에 따라 면제 (감면前) 260,100원 (납부액) 0원 (절감액) 260,100원	(혜택) 등록면허세 감면액의 20% 이므로 납세의무 없음 (납부액) 0원
국민주택채권매입의무	(혜택) 「주택도시금융법 시행령」에 따라 면제 (감면前) 797,640원(할인율 9.2%) (납부액) 0원 (절감액) 797,640원	※ 신탁등기는 납세의무 없음 (납부액) 0원
(고객)납부 금액 합계	• 520,200원	• 0원
절감 금액 합계	• 2,618,340원	• 7,200원

* 2025년부터 2027년까지 50% 감면으로 축소 예정

** 등록면허세액의 20%

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

» 신청자격?

나이	주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 만 55세 이상 (확정기간방식은 부부 중 연소자가 만 55~74세)
주택보유	부부기준 공시가격 12억원 이하 1주택 소유자 - 공시가격 12억원 초과 2주택자는 3년 이내 비거주 1주택 처분 - 보유주택 합산가격 공시가격 12억원 이하 다주택자
대상주택	주택 및 노인복지주택(지방자치단체 신고) 중 실제 거주하는 한 채 (확정기간방식은 노인복지주택 제외)

1. 종신연금

· 매월 월지급금을 종신까지 지급받는 방식

2. 확정기간

· 매월 연령별로 선택가능한 지급기간 동안 월지급금을 받는 방식
- 종신지급 대비 최대 80% 더 많은 월지급금 수령
※ 선택기간: 10년, 15년, 20년, 25년, 30년

목돈인출한도

주택연금 이용 중에 의료비, 주택수선비 등 비상자금으로 활용이 가능하도록 목돈인출한도(50% 이내) 설정 가능, 대출상환방식은 90%



월지급금 지급유형(종신방식)

 정액형 평생 동안 동일한 금액수령	 초기증액형 가입 초기 선택한 기간 (3, 5, 7, 10년)은 정액형보다 많이, 이후는 정액형보다 덜 수령	 정기증가형 3년마다 4.5%씩 일정하게 증가한 금액을 수령
----------------------------------	---	--

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징



연령과 집값에 따라 결정~!!!

- ◉ 연금 수령액은 **연령과 집값이 높을수록 많아**집니다.
- ◉ 부부의 경우에는 **적은 나이를 기준으로 연금액이 결정**됩니다.



주택가격은 시가 100% 반영~!!!

- ◉ **순차 적용하되**, 고객요구시 “4”번 감정평가가격 우선적용 가능(단, 비용은 고객부담)

- 01 한국감정원 인터넷 시세 (www.ret.co.kr)
- 02 국민은행 인터넷 시세 (www.kbstar.co.kr)
- 03 국토교통부 주택공시가격 (www.kreic.org/realtyprice)
- 04 감정평가가격 (정식감정과 약식감정 중 선택)

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

일반주택, 종신지급방식, 정액형(2024년 10월 기준)

(단위 : 천원)

주택가격 연령	1억	2억	3억	4억	5억	6억	7억	8억	9억	10억	11억	12억
55세	145	291	436	582	728	873	1,019	1,164	1,310	1,456	1,601	1,747
60세	198	396	594	791	989	1,187	1,385	1,583	1,781	1,979	2,177	2,375
65세	240	480	720	960	1,201	1,441	1,681	1,921	2,162	2,402	2,642	2,882
70세	295	591	886	1,182	1,478	1,773	2,069	2,365	2,660	2,956	3,251	3,278
75세	370	740	1,111	1,481	1,851	2,222	2,592	2,962	3,333	3,538	3,538	3,538
80세	474	949	1,424	1,898	2,373	2,848	3,322	3,797	3,939	3,939	3,939	3,939

70세(부부 중 연소자기준) **5억원 주택** 기준으로 **매월 약 147만원** 수령

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징



대출금리는 변동금리 적용

- 01 CD금리 + 1.1% 또는 COFIX금리 + 0.85%
- 02 '24.10.25일 기준 **4.25%(COFIX), 4.5%(CD)**



가입비(초기보증료) 및 연보증료 (연금지급총액의 0.75%)

- 01 가입비 = 주택가격 X 1.5% (첫 연금 수령 시 1회 발생)
- 02 연보증료 = 연금지급총액 X 0.75% ÷ 12개월 (매달 발생)

가입시 본인부담 비용 (인지세 및 근저당권설정비용, 감정평가수수료 등)

보증료는 월지급금 보장 및 미래손실 충당을 위한 재원으로 가입자가 직접 납부할 필요가 없으며 연금지급총액에서 자동공제

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

✓ 부부 모두 사망 시, 주택 소유권 상실 시, 그리고 장기 미 거주 시 지급정지

- 정해진 기한 내 지급정지사유 해소 시 연금 계속 지급 (단, 부부 모두 사망한 경우 제외)
- 지급정지 된 기간 내의 월 지급금은 지급 개시된 후 **일시에 지급**

주택연금 지급정지 사유

01 • 주택연금 지급정지 사유

- 가입자만 사망하는 경우에는 배우자 채무인수 후 계속 이용 가능

02 • 주택 소유권을 상실하는 경우

- 매각, 양도로 소유권 이전

<참고> 2015. 8월부터 재개발, 재건축이 되어도 주택연금 계속 이용 가능!!

03 • 장기 미 거주하는 경우

- 부부 모두 1년 이상 미 거주
- 단, 병원 입원 및 장기요양 등 예외 인정

04 • 처분조건약정 미 이행 및 주택의 용도 외 사용

- 소유주택가격 합산 공시가격 12억 초과 2주택자로 가입 후 3년 내 비거주 주택 미 처분 등

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

- ✓ 종료 시 상환해야 하는 금액은 최대 주택처분금액 범위 내에서 이용한 연금지급총액

01 • 직접상환

- 이용도중 언제든지 연금지급총액 전부 또는 일부 상환 가능 (별도 수수료 없음)
- 연금지급총액(연금수령액 + 가입비 + 연 보증료 + 대출이자)을 직접 상환

02 • 주택을 처분하여 상환

- 부부 모두 사망 시, 주택을 처분한 금액으로 연금지급총액 상환
- 이 경우에도 상환금액은 주택처분금액을 넘지 않음



주택처분금액 < 연금지급총액 = 부족해도 더 청구하지 않음

주택처분금액 > 연금지급총액 = 남은 부분은 상속인에게 상속됨

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

✓ 재산세 절감 효과

근저당권 방식	신탁 방식
25% 감면 (24년말 감면혜택 일몰, 25년부터 27년까지 일몰 기한 연장 예정)	25% 감면 예정(신규) (25년부터 27년까지)

✓ 상속세 절감 효과

※ 가입자 조건 예시

- ▶ 부부 중 연소자 연령 : 72세 ('23년 평균 가입연령. 18년간 이용 후 90세에 사망)
- ▶ 주택가격(1주택자) : 가입 시 **10억원**, 사망 시 20억원
- ▶ 가입 시 예상 월지급금 : 3,230,030원
- ▶ 그 외 : 사망 시점의 금융자산 2억원 보유, 자녀 2명

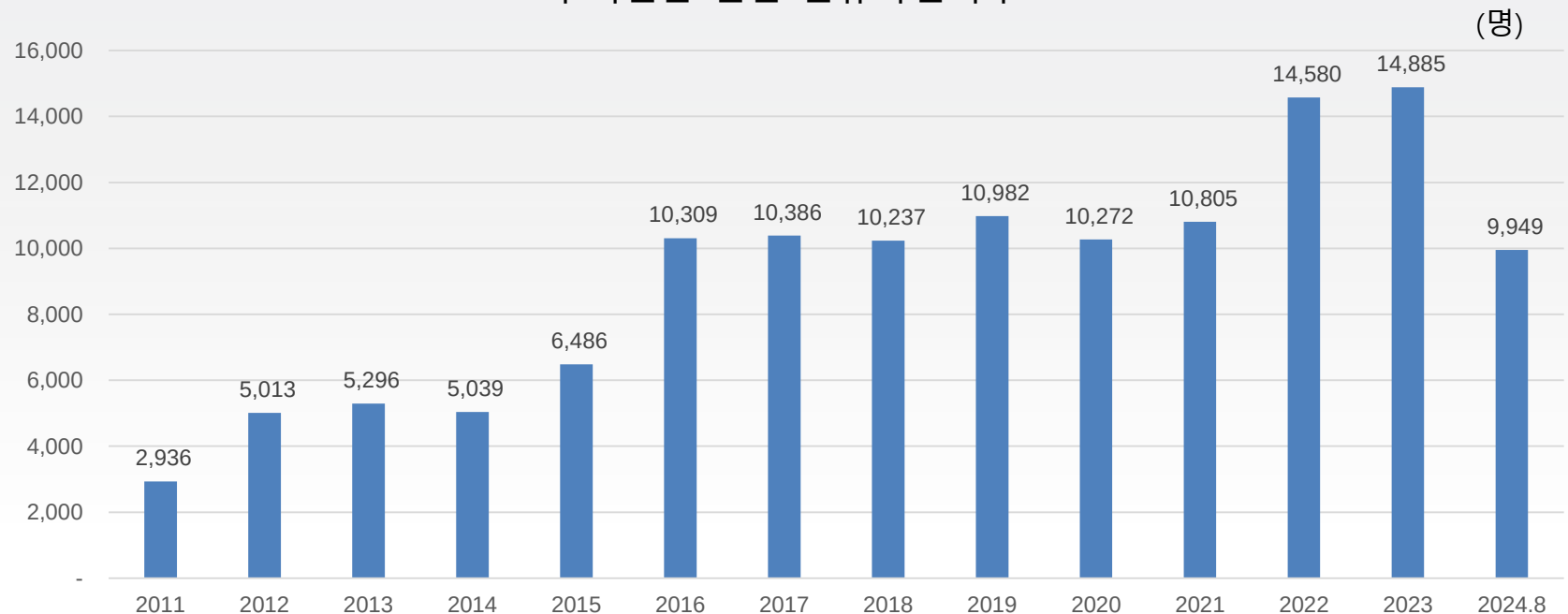
주택연금 미가입자 상속세	주택연금 가입자 상속세
1억5천만원	0원

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

주택연금 실적추이

▶ 2007년 7월 출시 이후 꾸준히 증가하여 2024.8월말 기준 131,425명 가입

<주택연금 연간 신규가입자수>



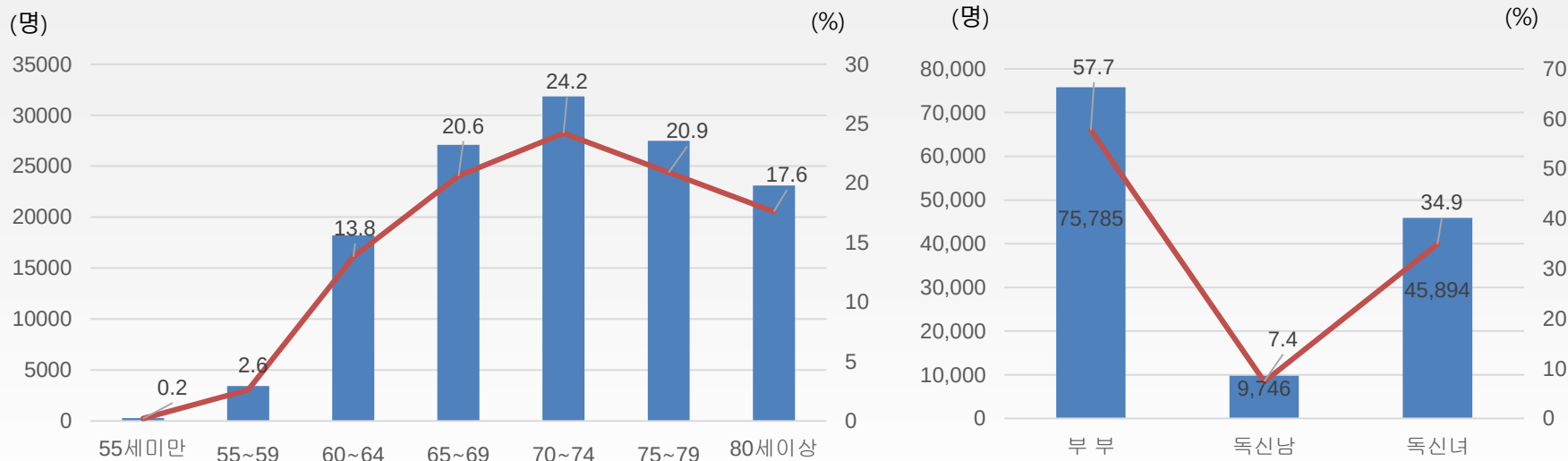
* 자료 : 한국주택금융공사

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

주택연금 이용현황 (가입자)

- ▶ 가입자 평균 연령은 72.2세(부부 중 연소자 기준)
- ▶ 평균 월 지급금은 1,236천원 (24년 가입자 평균은 1,537천원)

<주택연금 가입자 연령 및 가족형태>

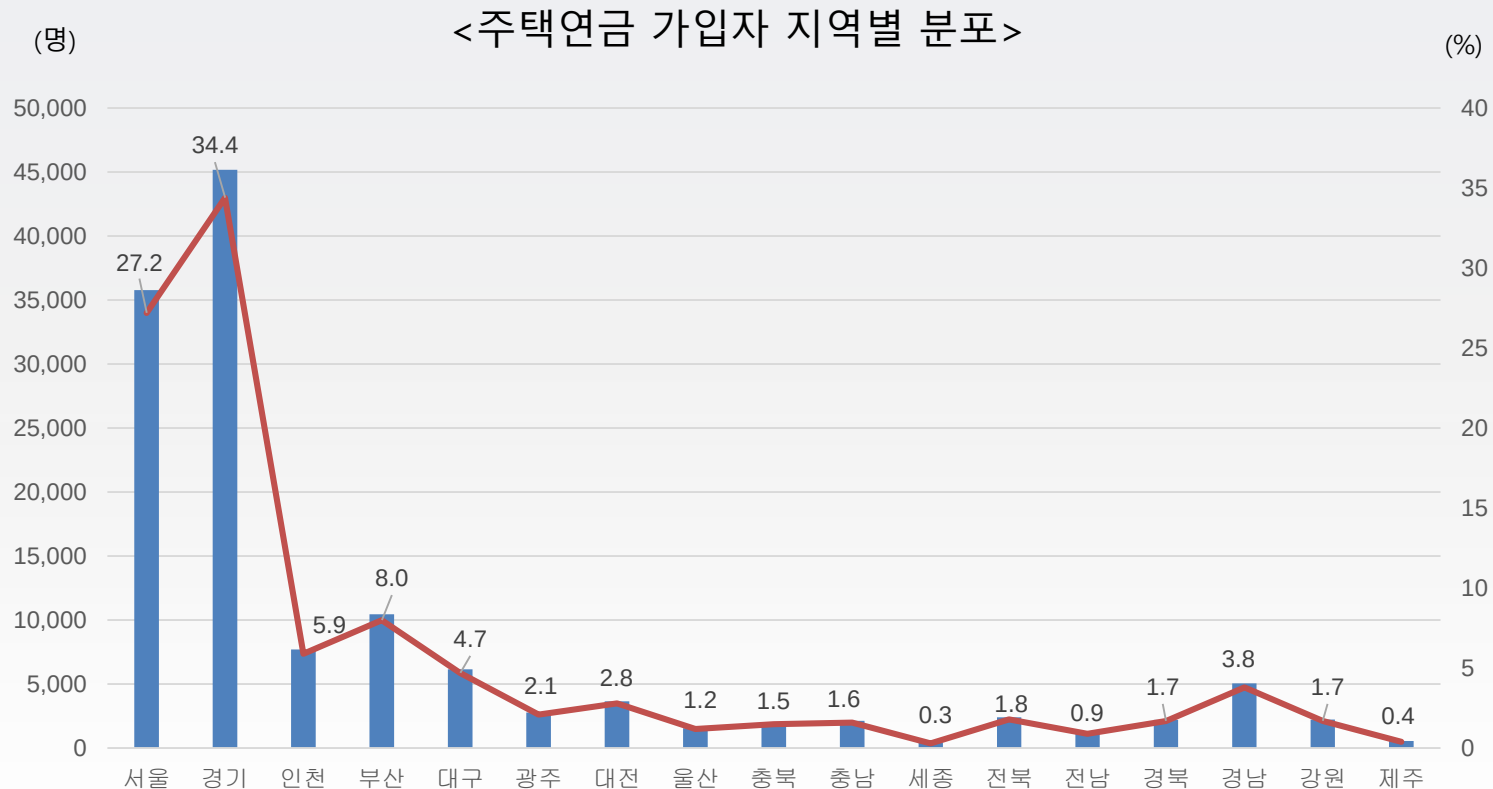


자료 : 한국주택금융공사 ('24.8월말 기준)

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

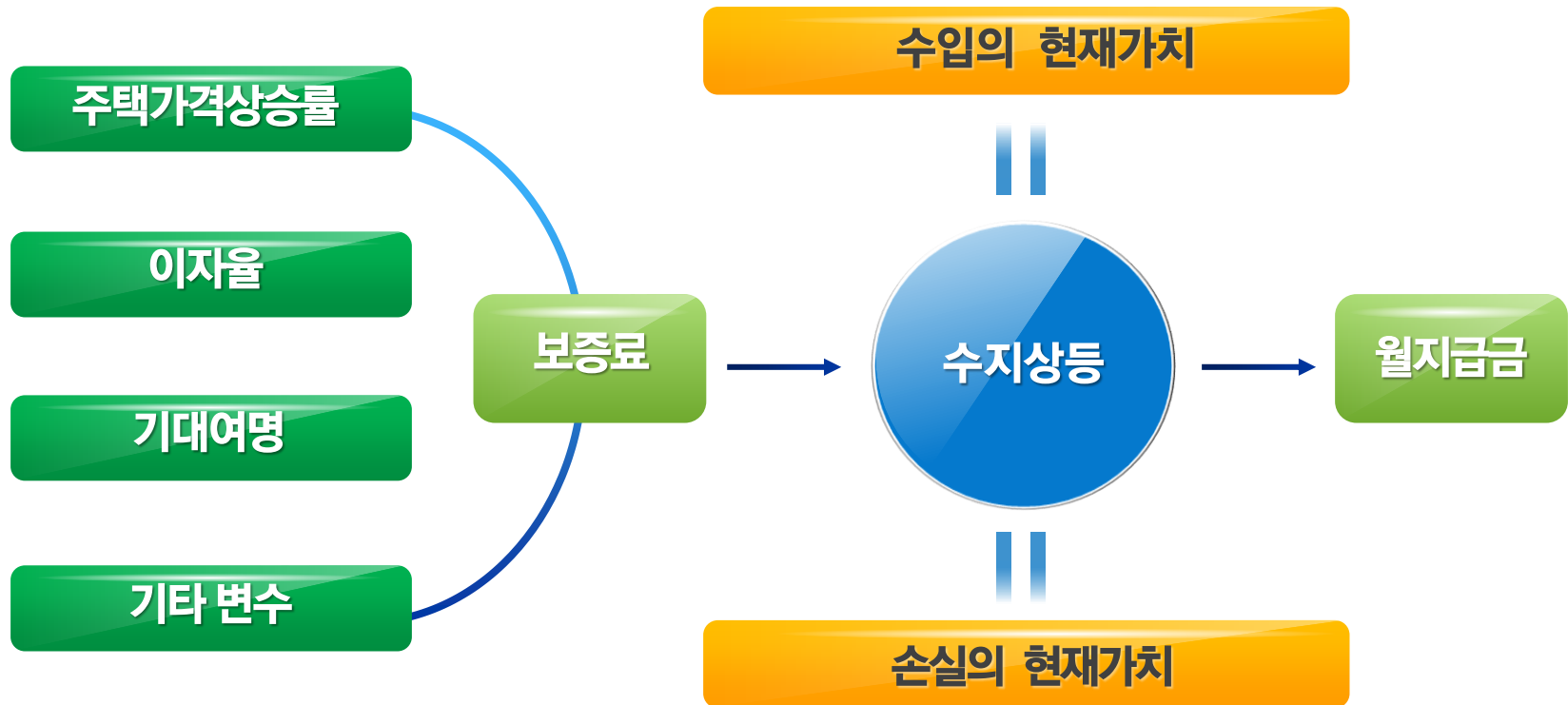
주택연금 이용현황 (지역별)

▶ 주택연금 수도권 비중은 68% 비수도권 비중은 32%



4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

차입자 **사망시점**의 **주택가격**과 **대출잔액**을 예측하여 현재시점에 지급 가능한 **월지급금**의 규모를 산출하는 **보험수리구조**



4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

▶ 계리모형 산식 : 수지상등

[가입자가 납입하는 **보증료 총액**으로 **대위변제액**을 모두 충당하도록
수입현가와 손실현가가 같아지는 수지상등

$$\sum_{t=1}^{T(x)} E(MGP)(1+i)^{-t+1} \approx \sum_{t=1}^{T(x)} E(Loss)(1+i)^{-t}$$

수입 = 예상 보증료 총액

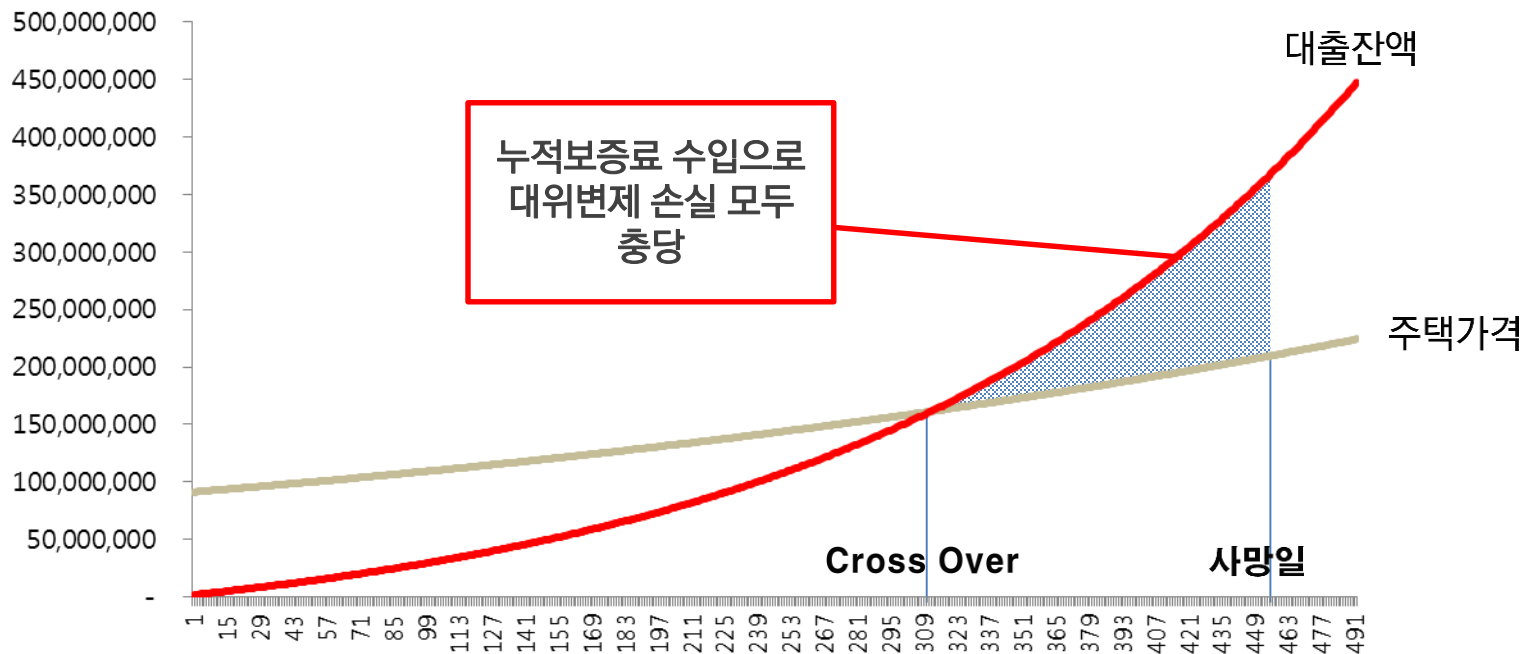
지출 = 예상 대위변제액

- t : 가입경과월수 (연보증료가 지급되는 매기의 말)
- x : 보증신청인의 연령과 배우자의 연령 중 낮은 연령
- $T(x)$: 연령 세인 자가 완전생명표상의 최고 연령이되는 년도 말까지의 잔여월수
- $E(MGP)$: 수입의 기대 값, 즉 예상 보증료
- i : 연금산정이자율/12
- $E(Loss)$: 손실의 기대 값, 즉 예상 보증채무이행 손실금액

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

▶ 주요변수가 가정범위 내인 경우

대출잔액이 주택처분가격을 초과한 이후 손실이 발생하나,
보증료수입으로 손실을 모두 충당 ⇒ 수지상등 충족

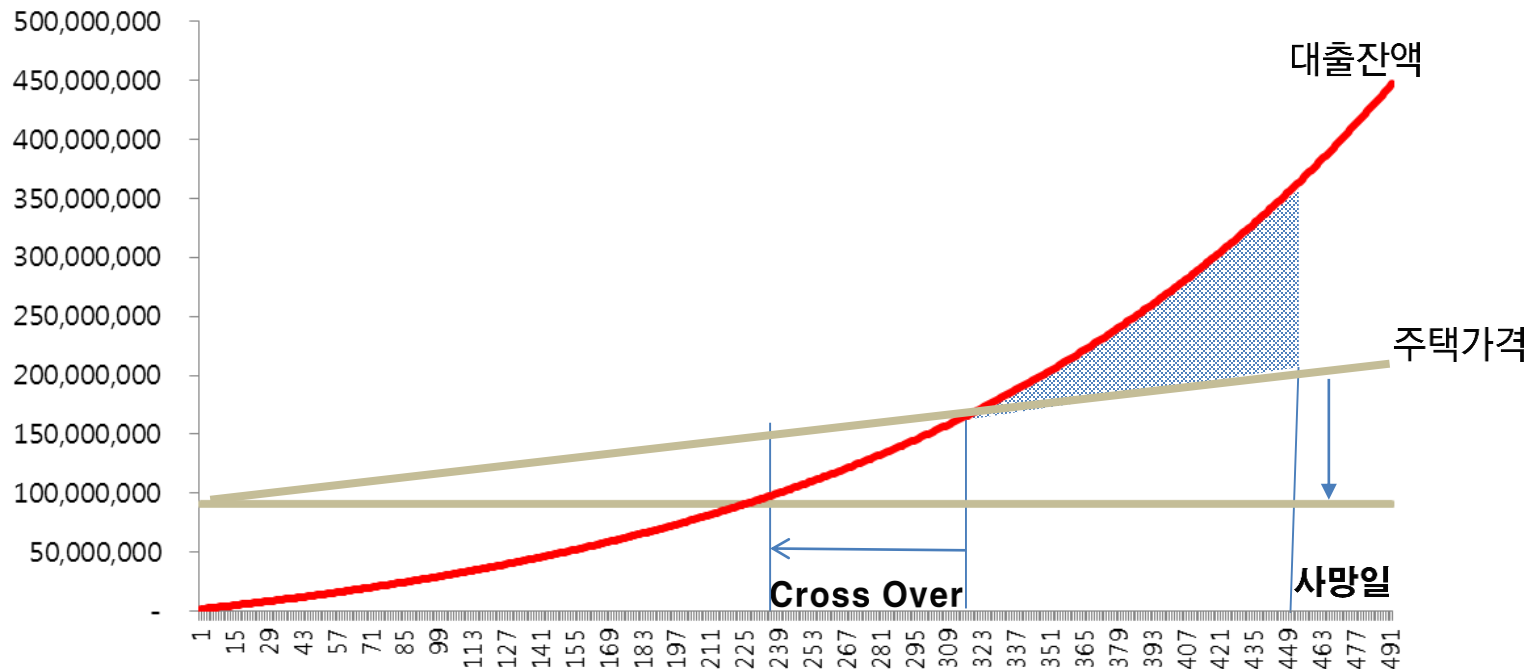


주택가격 1억원, 60세 기준

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

▶ 주택가격 하락 위험

취급시점에 가정한 미래주택가격보다 사망시점의 실제 주택가격이 낮아져 예상손실금액을 초과하는 손실발생

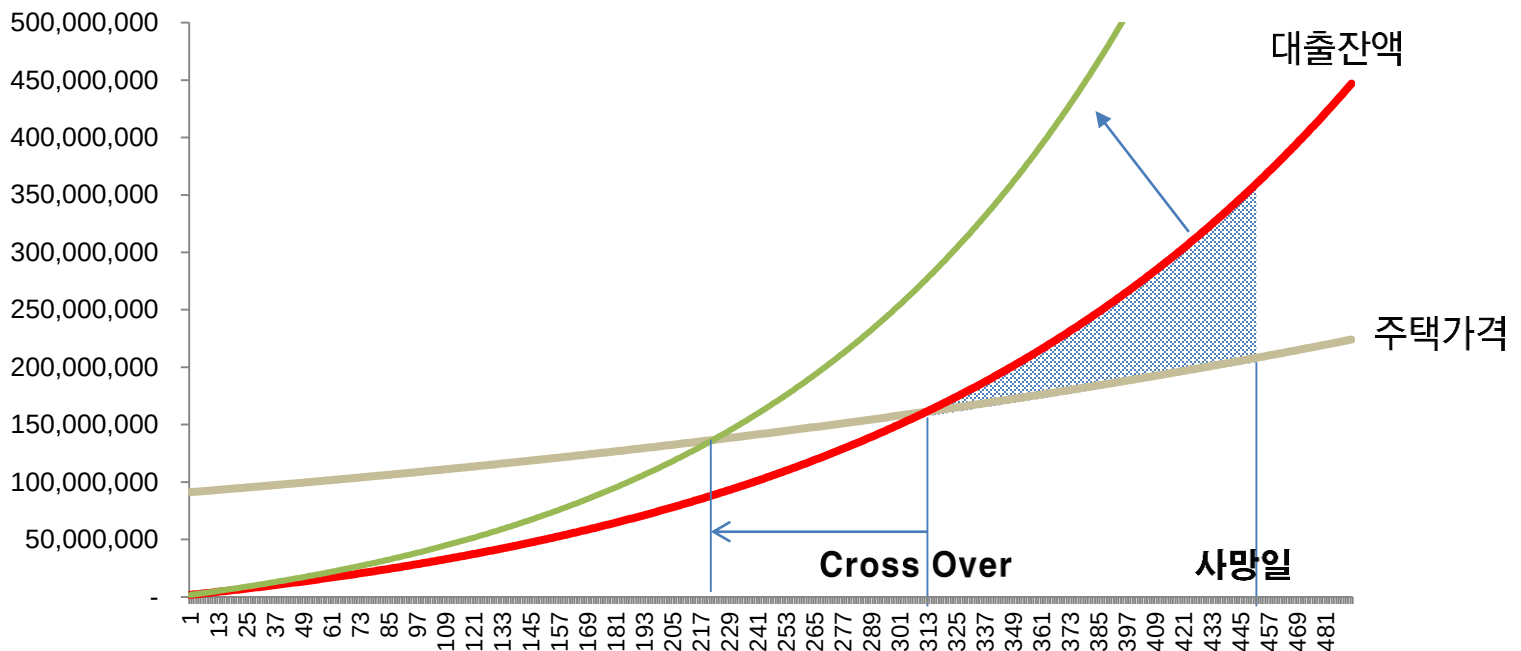


주택가격 1억원, 60세 기준

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

▶ 이자율 상승 위험

[기대금리(할인율) 수준보다 실제 대출금리가 오르면 대출잔액이 빠르게 증가하여 예상손실금액을 초과하는 손실발생]

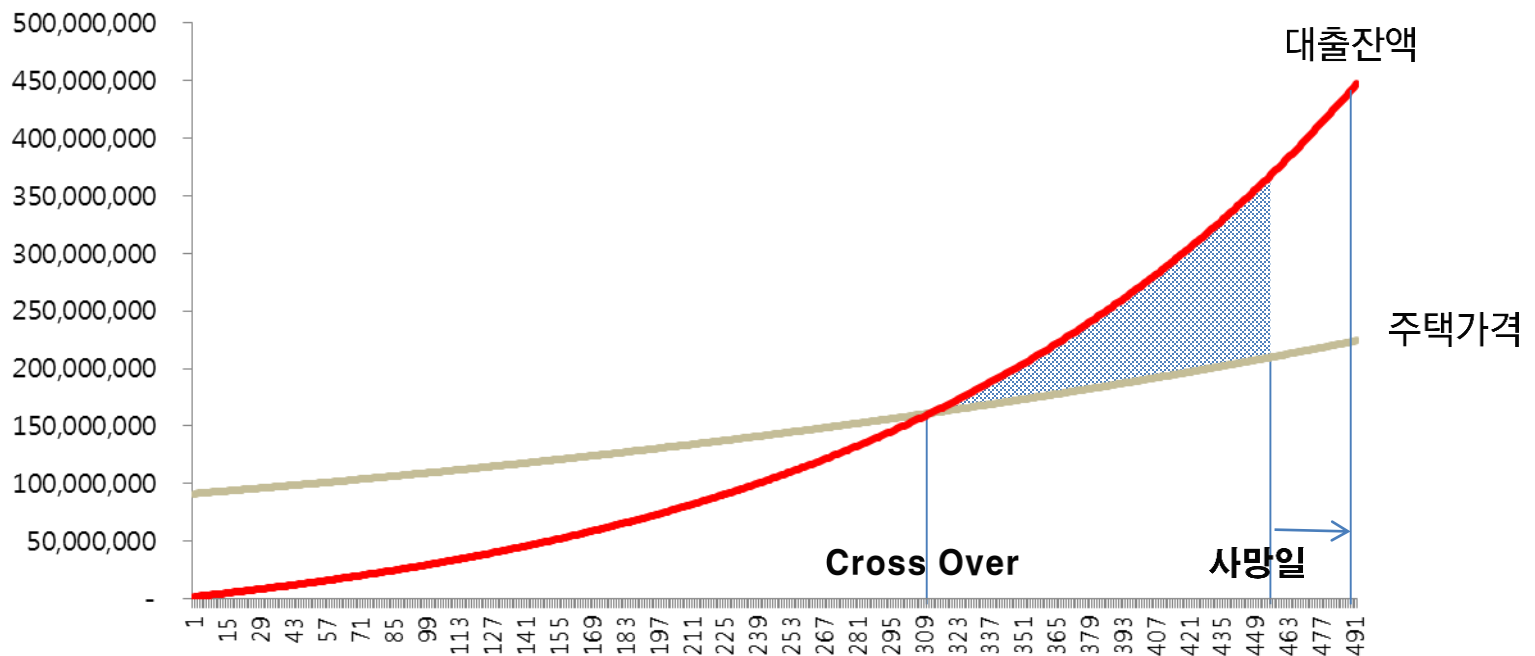


주택가격 1억원, 60세 기준

4-1. 주택연금(Korean Home Pension)의 특징

▶ 장수위험

예상했던 수명보다 차입자가 오래 살게 되면 월지급금을 계속 지급하게 되므로 예상손실금액을 초과하는 손실발생



4-2. 국가별 역모기지 상품 비교

국가별 역모기지 상품 형태

Home Equity Monetization Schemes

Reverse Annuity Mortgage (RAM) Type

- 정부보증 있는 상품 중심 :
HECM(the U.S.), 주택연금(Korea), RMP(Hong Kong)
- 정부보증 없는 민간회사 상품 중심 :
Lifetime Mortgage (the U.K.), CHIP Reverse Mortgage (Canada),
Home Equity Reversion Product (New Zealand)

Home Equity Release (HER) Type

- 정부에서 구매 : Sale-Lease Buy Back Scheme (Singapore)
- 민간에서 구매 : Home Reversion Scheme (Australia), Viager (France)

• 자료 : 김윤수·이용만·조만, International Comparison of Pension Systems-Home Equity Monetization Schemes: An Inter-Country Survey (2023)

4-2. 국가별 역모기지 상품 비교

구 분		주택연금(한국)	HECM(미국)	RMP(홍콩)
보증기관		•한국주택금융공사	•주택도시개발부(HUD) 산하 연방주택청(FHA)	•홍콩모기지유한공사 (HKMC)
보증형태		•직접보증 (사업비 공사부담)	•위탁보증 (사업비 금융기관 부담 : 고객에 취급수수료 청구)	•위탁보증 (사업비 금융기관 부담 : 고객에 취급수수료 청구)
도입시기		•2007년 7월	•1989년(시범사업 출시) •1998년(정규사업 승인)	•2011년 7월
가입 요건	연령	•만 55세 이상	•만 62세 이상	•만 55세 이상
	주택보유수	•합산 공시가격 12억원 이하(2주택자 가능)	•제한없음	•제한없음
	주택가격	•공시가격 12억원 이하	•제한없음 (최대 \$1,149,825까지 인정)	•제한없음 (최대 HK\$25m까지 인정)
지급방식		•종신(혼합)방식 •확정혼합방식 •우대(혼합)방식 •대출상환방식	•종신지급방식 •확정기한방식 •한도설정방식 •종신혼합방식 •확정혼합방식	•종신(혼합)방식 •확정(혼합)방식 (10년/15년/20년)

4-2. 국가별 역모기지 상품 비교

구 분		주택연금(한국)	HECM(미국)	RMP(홍콩)
총대출한도		•Min(Min(주택가격, 12억원)×PLF, 6억)	•Min(주택가격, \$1,149,825)×PLF*	Min(주택가격, \$25m)×LTV
보증 요율	초기보증료	(‘15.2월 이후) •주택가격의 1.5%	(‘17.10월 이후) MCA**의 2.0%	•주택가격의 0.28% (4년차부터 10년차까지)
		(‘15.2월 이전) •주택가격의 2.0%	(‘17.10월 이전) •MCA**의 0.5%	
	연보증료	•0.5%→0.75%(‘15.2월)	•1.25%→0.5%(‘17.10월)	•1.25%
대출금리		•변동금리 - COFIX(6월 변동) 또는 - CD(3월 변동) + 마진	•변동금리(월변동, 연변동) - CMT(또는 LIBOR)+마진 •고정금리(기대금리와 동일) - 금융기관 자율 결정	•홍콩 프라임 레이트 – 2.5%p
금리마진		•정책적으로 결정 - COFIX:0.85%, CD:1.1%	•금융기관 결정 (150~250bp)	•정책적으로 결정
금리상한		•없음	•전년대비 2%p, 총기간 5%p (연 변동금리에만 적용)	•없음 (홍콩 프라임 레이트를 HKMC에서 직접 공시)
월지급금***		1,478천원	\$1,091(약 1,452천원)	HK\$9,021(약 1,536천원)
기타	상담제도	•공사 상담사 활용	•전문상담사 운영	•상담전문 변호사 제도

* PLF(Principal Limit Factor)는 LTV(Loan-to-Value)와 유사한 개념

** MCA(Maximum Claim Amount, 최대청구가능금액)=Min(주택평가금액, \$1,149,825)

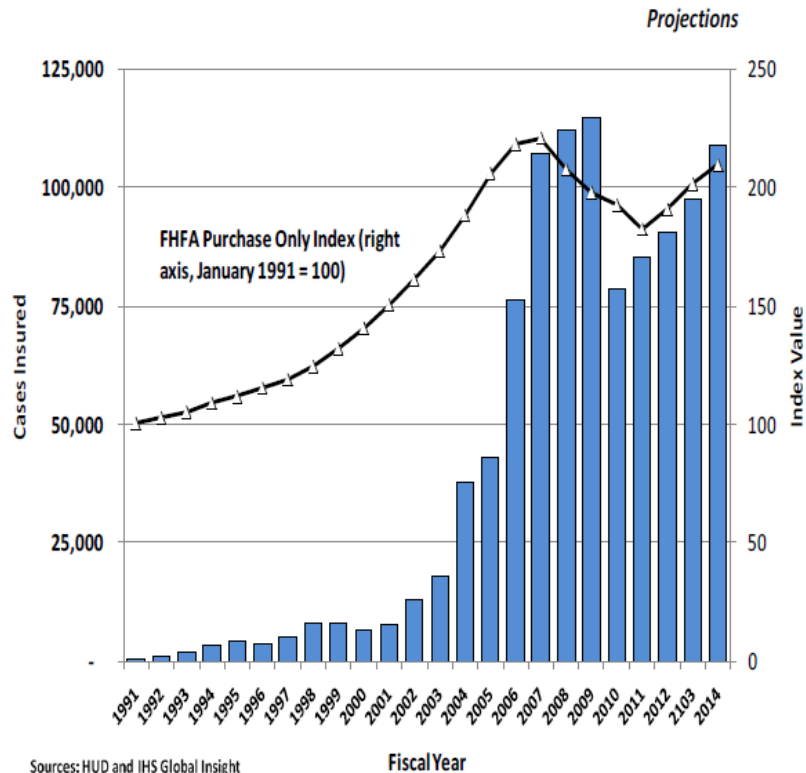
*** 연령 70세, 주택가격 5억원 기준으로 산출

4-3. 주택연금 전망

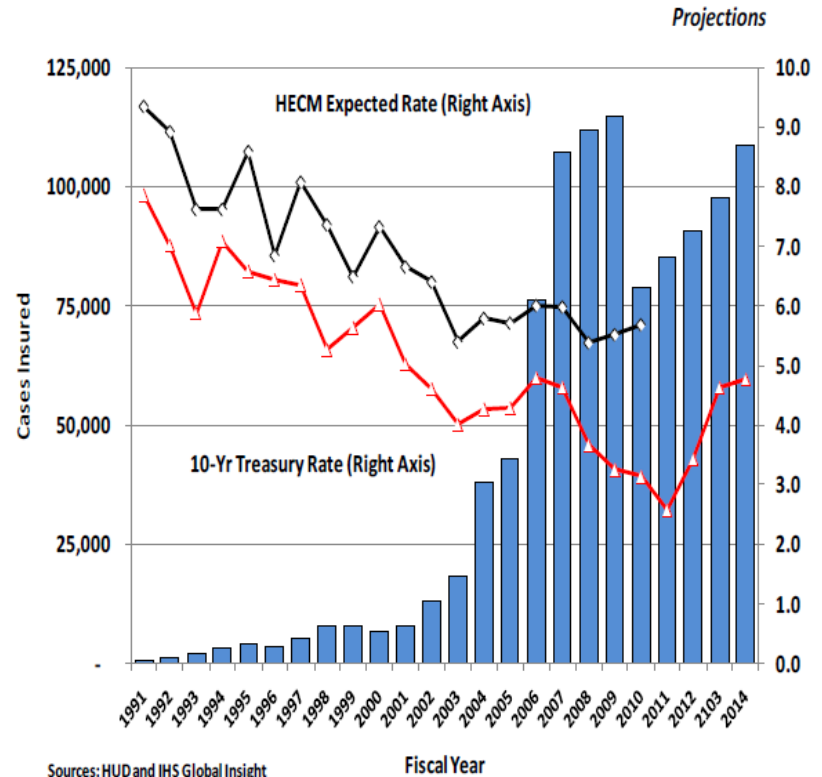
▶ 美 HECM의 공급추이

[주택가격 상승, 금리인하로 2004년부터 공급이 급증]

HECM Volume and US House Prices



HECM Volume and Interest Rates

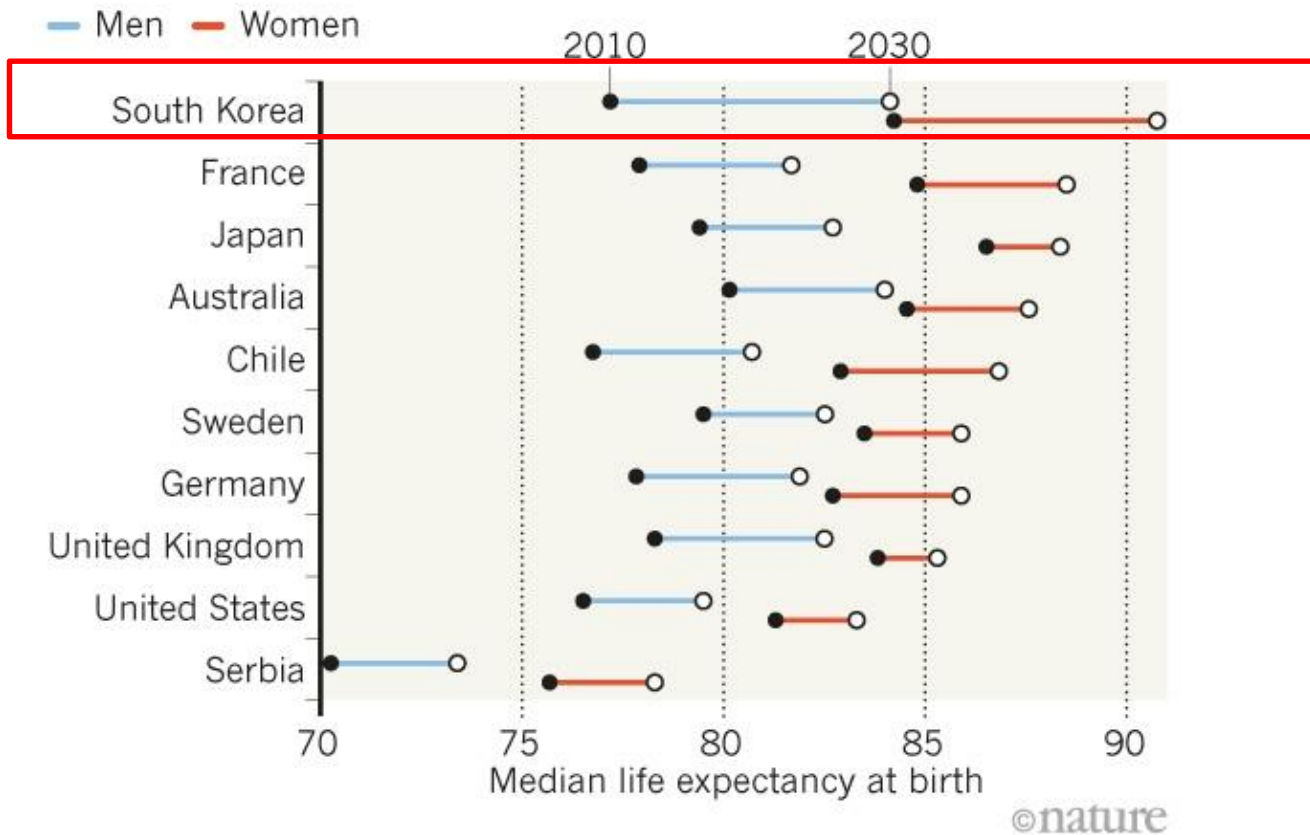


"Expected" rate is the sum of 10-yr Treasury rate (or LIBOR 10-yr swap rate) plus lender's margin if the HECM is an ARM.

4-3. 주택연금 전망

AGEING POPULATIONS

By 2030, South Korean women are likely to have dethroned their Japanese counterparts as the world's longest living population.



자료: WHO & 영국 임페리얼칼리지런던 연구팀, 랜싯, 2017

4-3. 주택연금 전망

[소득 및 교육 수준이 높은 **신노년층**이 확대되고 있다]

노인가구의 소득과 자산 현황

구분	2008	2011	2014	2017	2020	2023
연간 가구 소득 (만 원)	1,688	2,161	2,305	2,590	3,027	3,469
연간 개인 소득 (만 원)	701	849	959	1,177	1,558	2,164
금융 자산 규모 (만 원)	1,588	2,554	3,142	3,632	3,213	4,912
부동산 자산 규모 (만 원)	16,648	21,742	21,342	24,546	26,183	31,817
부동산 자산 보유율 (%)	81.0	81.4	89.1	91.3	96.6	97.0

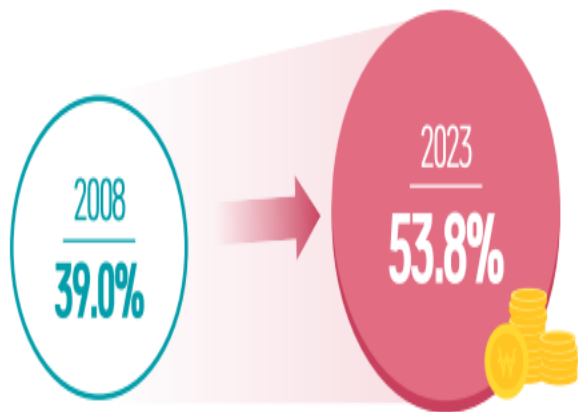
자료: 보건복지부, 2023 노인실태조사 보도자료(24.10.17)

4-3. 주택연금 전망

[소득 및 교육 수준이 높은 **신노년층**이 확대되고 있다]

노인가구의 소득 구성

근로소득+사업소득



공적이전소득



사적이전소득



자료: 보건복지부, 2023 노인실태조사 보도자료(24.10.17)

4-3. 주택연금 전망

[소득 및 교육 수준이 높은 **신노년층**이 확대되고 있다]

교육수준 현황

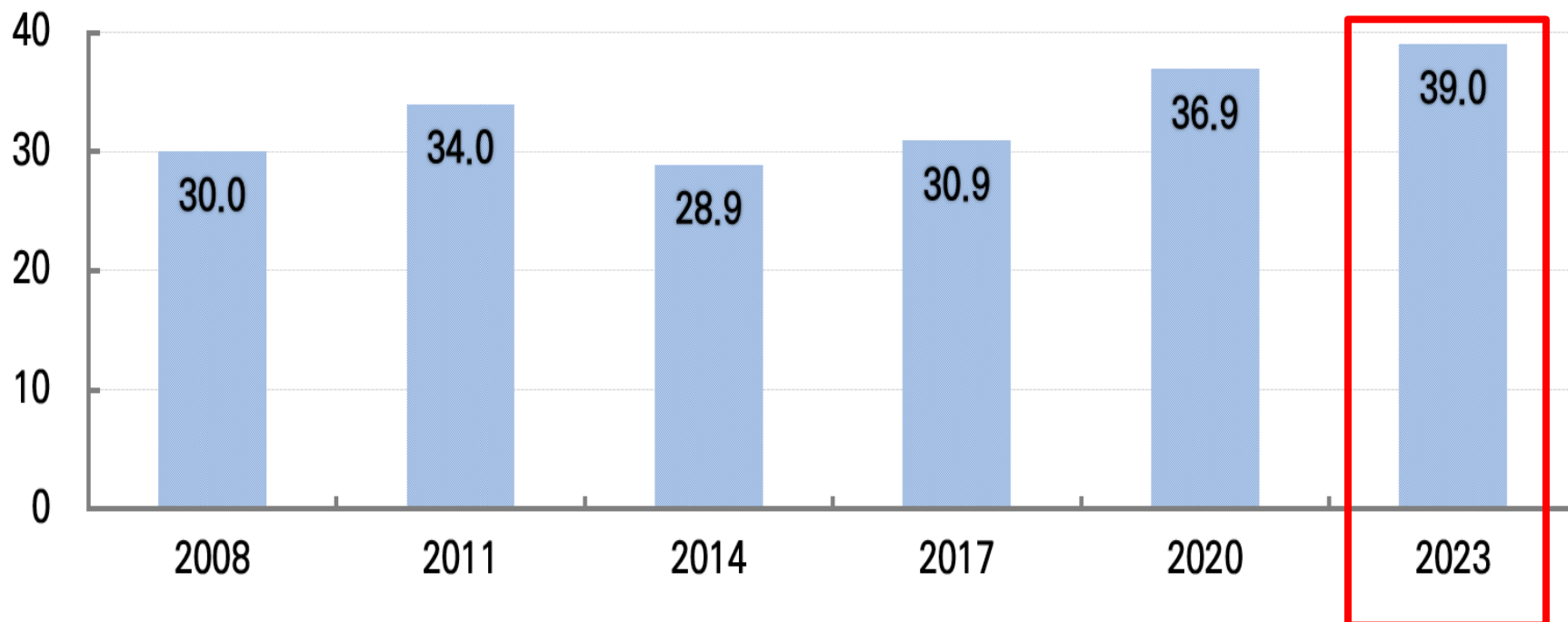
구분	2008	2011	2014	2017	2020	2023
무학 (글자 모름)	15.3	10.9	9.6	6.6	2.9	4.4
무학 (글자 해독)	17.7	20.7	20.9	17.7	7.7	7.9
초등학교 졸업	38.0	35.4	32.0	34.1	31.7	28.2
중학교 졸업	11.8	13.4	13.2	16.9	23.3	21.2
고등학교 졸업	10.5	12.5	16.6	17.3	28.4	31.2
전문대학 이상 졸업	6.7	7.0	7.8	7.5	5.9	7.0

자료: 보건복지부, 2023 노인실태조사 보도자료(24.10.17)

4-3. 주택연금 전망

[일을 하고 있는 노인 비중이 늘어나고 있다]

일을 하고 있는 노인 비중 (단위:%)

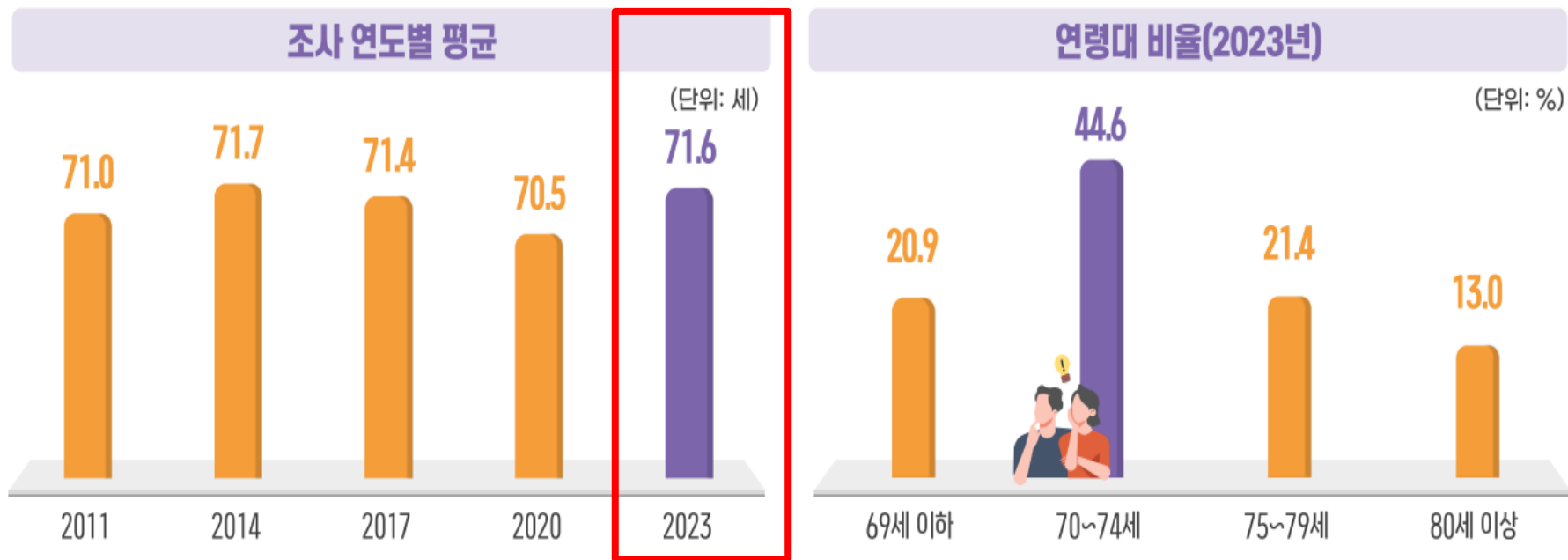


자료: 보건복지부, 2023 노인실태조사 보도자료(24.10.17)

4-3. 주택연금 전망

[노인이라고 생각하는 나이는 평균 71.6세]

노인 연령 기준에 대한 생각



자료: 보건복지부, 2023 노인실태조사 보도자료(24.10.17)

4-3. 주택연금 전망

[재산상속에 대한 가치관이 급격히 변화하고 있다]

희망하는 재산 상속 방식

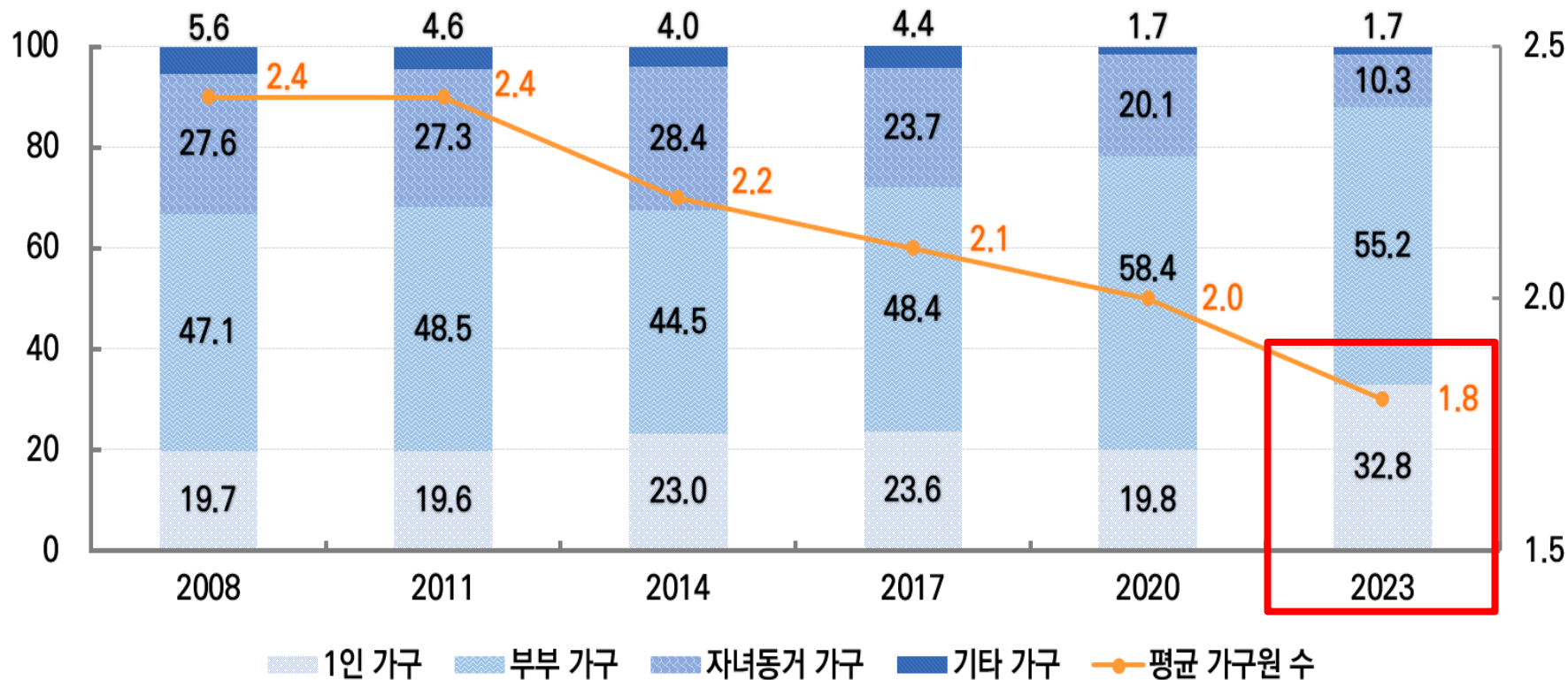
구분	2008	2011	2014	2017	2020	2023
모든 자녀에게 골고루	51.1	50.8	52.3	59.5	53.5	51.4
자신·배우자 위해 사용	9.2	9.0	15.2	17.3	17.4	24.2
부양을 많이 한 자녀에게 전부/더 많이	3.8	3.8	3.3	3.5	7.0	8.8
경제적으로 어려운 자녀에게 전부/더 많이	7.5	9.1	7.0	6.1	7.7	8.4
장남에게 전부/더 많이	21.3	23.3	17.7	11.0	13.3	6.5
사회에 환원	1.9	2.6	4.2	2.6	1.1	0.6
기타	5.3	1.4	0.4	0.1	0.1	0.1

자료: 보건복지부, 2023 노인실태조사 보도자료(24.10.17)

4-3. 주택연금 전망

[1인가구(독거노인)이 급속히 증가하고 있다]

가구 형태 및 평균 가구원 수



자료: 보건복지부, 2023 노인실태조사 보도자료(24.10.17)

[1인가구(독거노인)이 위험하다]

가구 형태별 주요특징

구분	독거노인	노인부부	자녀동거	기타
주관적 건강상태 '건강하다' 응답 비율 (%)	34.2	48.6	43.2	46.3
우울증상을 가진 비율 (%)	16.1	7.8	15.0	7.8
평균 만성질환 (개)	2.4	2.0	2.2	1.8
영양관리 '양호' 비율 (%)	54.4	71.2	64.1	73.2
'생활상의 어려움이 있다' 비율 (%)	73.9	48.1	-	-

자료: 보건복지부, 2023 노인실태조사 보도자료(24.10.17)

4-3. 주택연금 전망

주택연금 우수 사용 사례

- ▶ 공무원으로 퇴직하여 공무원 연금으로만 생활하여야 하는 상황
- ▶ 큰 수술을 여러 번 받아 본인 사망 시 아내 생활비 걱정
 - 유족연금은 60%로 줄어들어 월 200만원 수준만 받게 됨
- ▶ 그동안 모은 돈과 1억4천만원 대출받아 평생 살고 싶은 신규주택으로 이사
- ▶ 아내가 60세 되는 생일날 주택연금에 가입
- ▶ 일시인출금으로 기존 대출상환하고도 월지급금으로 150만원 수령
- ▶ 대출이자 상환 걱정 없이 평생 살고 싶은 새집에서 안정적으로 거주 가능
 - 본인 사망 후에도 배우자는 유족연금과 주택연금으로 월 350만원 수령



주택연금의 오해와 진실은?

5. 주택연금 오해와 진실

주택연금 관련 오해와 진실 1 & 2

▶ 주택연금은 정부가 복리이자로 폭리를 취하는 상품이다? (X)

- 주택연금은 대출상품이므로 이자가 발생하는데 가입자가 살아계시는 동안 이자연체에 대한 걱정없이 지내실 수 있도록 하기 위해서 불가피하게 복리구조가 됨. 복리를 원하지 않으면 매월 이자를 직접 상환하는 방법도 있음.
- 대출이자는 공사가 아닌 은행이 가져가는 부분이고, 최소한의 가산금리 (CD+1.1%, COFIX+0.85%)를 처음부터 지금까지 변동없이 운영하고 있음

▶ 주택연금은 정부가 보증료로 폭리를 취하는 상품이다? (X)

- 초기보증료 주택가격의 1.5%, 연보증료 대출잔액의 0.75%는 부부 모두 사망 시 대출잔액이 주택가격을 초과하여 발생할 것으로 예상되는 예상손실금액에 대비하기 위한 용도이지 공사가 가져가는 이익(마진)이 아님
- 주택연금에서 공사가 가져가는 이익(마진)은 없고 보증료 수입과 예상손실금액이 같아지는 수준에서 월지급금을 산정하므로(수지상등원칙) 보증료를 낮추면 월지급금도 같이 줄어듬.

5. 주택연금 오해와 진실

주택연금 관련 오해와 진실 3 & 4

▶ 주택연금은 물가상승률이 반영되지 않는다? (X)

- 주택연금은 장기간 주택가격이 매년 일정한 상승률로 상승한다는 가정하에서 월지급금을 산출함
- 현재의 월지급금은 미래의 물가상승분을 지금 반영하여 산출된 금액이므로 정기적으로 월지급금이 오르지 않는다고 하여 물가상승률이 반영되지 않는다고 할 수 없음. 정기증가형을 선택하면 후반에 많이 받을 수 있음

▶ 대출상환용 주택연금은 일반형 대비 불리하게 월지급금을 받는다? (X)

- 주택연금 월지급금은 나이에 맞는 대출한도를 먼저 결정한 후 이 대출한도를 월지급금으로 환산함.
- 따라서 같은 나이라면 대출한도가 같고, 이 대출한도의 90%를 먼저 쓰고 남은 10%를 월지급금으로 받는 것(대출상환용)과 대출한도의 100%를 월지급금으로 받는 것(일반형)은 정확히 비율만큼의 차이만 발생.

4-3. 주택연금 오해와 진실

주택연금 관련 오해와 진실5 & 6

▶ 주택연금은 한번 가입하면 명의가 넘어가서 내 집이 아니게 된다? (X)

- 담보설정 방법에는 근저당방식과 신탁방식이 있는데 근저당방식은 주택의 소유권이 고객에게 있고, 신탁방식만 소유권을 공사로 이전
- 신탁방식도 가입자 사망 후 배우자가 안전하게 주택연금을 받으실 수 있도록 하기 위해 형식적으로 소유권을 공사로 이전한 것일 뿐 주택을 소유하고 계신 것과 실질적인 차이가 없음

▶ 주택연금은 한번 가입하면 해지할 수 없다? (X)

- 주택연금은 대출잔액(월지급금, 대출이자, 보증료)을 상환하시면 언제든지 해지가 가능하고, 3년 이내 해지 시 초기보증료는 기간에 비례하여 환급 가능
- 그러나 한번 해지하면 동일주택을 담보로 3년 이내 재가입이 불가능하므로 신중하게 결정하셔야 함

4-3. 주택연금 오해와 진실

주택연금 관련 오해와 진실 7 & 8

▶ 주택연금 가입 후 주택가격이 오르면 손해다? (X)

- 주택가격이 오른 후에 가입했다면 월지급금을 더 받을 수 있었다는 아쉬움 때문에 손해라고 인식할 수는 있으나,
- 가입자와 배우자 모두 사망 후 주택을 처분하여 대출잔액과 정산하고 남은 금액은 공사가 가져가는 것이 아니고 상속인인 자녀에게 돌아가는 것이므로 손해라고 볼 수 없음

▶ 주택가격이 오를 때 까지 기다렸다가 가입하는 것이 이득이다? (△)

- 월지급금은 나이가 많을 수록, 주택가격(시가)이 높을 수록 많아지는 것은 사실임
- 그러나 월지급금은 매년 초 조정을 하는데 의학기술의 발달로 사망확률이 계속 낮아지고 있어 이를 반영하다 보면 월지급금이 매년 줄어드는 추세이므로 이러한 점도 고려해야 함

4-3. 주택연금 오해와 진실

주택연금 관련 오해와 진실 9 & 10

▶ 주택연금 가입 후 주택가격이 오르면 월지급금을 올려줘야 합리적이다? (X)

- 주택가격이 일정 비율로 상승할 것을 이미 반영하여 월지급금을 산출한 것임
- 주택가격이 올랐다고 하여 월지급금을 올려야 하면 반대로 주택가격이 떨어지면 월지급금을 내려야 하는데 이는 주택가격과 관계없이 주거의 안정을 갖게 하려는 주택연금의 취지에 맞지 않음

▶ 주택연금은 주택가격이 낮은 시골 집은 가입이 안된다? (X)

- 주택연금에 가입하려면 주택가격 공시가격을 기준으로 12억원 이하이어야 가능하므로 주택가격이 높은 것에 대해서는 제한이 있음
- 그러나 주택가격이 낮은 것에 대해서는 제한없이 모두 가입 가능함. 오히려 주택가격 2.5억원미만&1주택자&기초연금수급자이면 일반형보다 최대 20% 월지급금을 더 받을 수 있는 '우대형 주택연금'에 가입 가능함

4-3. 주택연금 오해와 진실

주택연금 관련 오해와 진실 11 & 12

▶ 주택연금 월지급금은 주택의 공시가격을 기준으로 산출된다? (X)

- 주택연금 가입 가능 여부를 결정할 때는 주택가격 공시가격을 기준으로 12억원 이하이어야 가능함
- 그러나 월지급금을 결정할 때는 주택의 공시가격의 아니라 시가로 결정함. 시가가 공시가격보다 약 30~40%가 높기 때문에 가입자에게 유리함.

▶ 주택연금은 부부 중 연소자 기준으로 만 55세 이상이어야 가입이 가능하다? (X)

- 주택연금은 부부 중 연장자 기준으로 만55세 이상이면 가입이 가능함
- 다만, 월지급금을 계산할 때는 부부 중 연소자 기준의 나이로 산출함. 예를 들어 남편의 나이가 만57세이고 부인의 나이가 만53세이면 부인의 나이인 만53세를 기준으로 월지급금이 산출됨.

4-3. 주택연금 오해와 진실

주택연금 관련 오해와 진실 13 & 14

▶ 주택연금은 재건축이 시작되면 강제 해지된다? (X)

- 관리처분인가가 나서 주택이 멸실되어도 주택연금 월지급금은 계속 지급 됨.
- 다만 재건축을 하려면 주택의 소유권을 재건축조합에 이전해야 하는데 신탁방식은 소유권이 공사에 있으므로 재건축을 하기 위해서는 근저당방식으로 전환한 후 진행하여야 함.

▶ 주택연금에 가입하면 이사갈 수 없다? (X)

- 주택연금 가입 후 이사갈 수 있음. 다만, 종전주택과 신규주택의 주택가격 차이에 따라 월지급금이 바뀔 수 있음.
- 예를 들어 주택연금 가입 시 3억원인 주택이 현재 4억원인데 6억원의 주택으로 이사를 간다면 현재가격과의 차이인 2억원(=6억원-4억원)에 대해서 월지급금이 증가하고, 2억원에 대한 초기보증료를 추가 납부 해야 함.

외부 기고

고령사회 대안 '주택연금'

은퇴 가구는 생활비로 한달에 얼마가 필요할까. 올해 초 국민연금연구원에서 발표한 자료에 따르면 필요 노후소득은 단독가구의 경우 월 130만 원, 부부가구는 월 210만 원이라고 한다. 하지만 만 51~60세 중 은퇴 후 국민연금만으로 월 130만 원을 충족할 수 있는 비율은 8.41%밖에 안 되고 월 85만 원을 충족할 수 있는 비율도 17.53% 밖에 안 된다. 노인 가구 5명 중 4명은 월 85만 원도 국민연금으로 충족이 안 된다는 거다. 그럼 어떻게 이 부족한 노후생활비 문제를 해결할 수 있을까. 현재 40%인 국민연금의 목표소득대체율을 더 높여서 이를 해결하는 방안은 실현하기가 어려워 보인다. 왜냐하면 국회 예산정책처에서 전망하기로, 국민연금 적립금이 2055년에는 고갈될 전망이다. 이렇게 되면 젊은 세대들이 내는 보험료가 국민연금의 유일한 재원이 되어 2070년 쯤에는 월소득의 35.2%를 보험료로 건어야 되기 때문이다. 국민연금 보험료로 월소득의 9%만 부담하는 지금도 부담스러운데 지금의 4배 수준보다 더 많이 부담하라고 한다면 미래세대가 동의하지 않을 것이다.

초고령사회인 일본은 어떻게 고령층의 생활비 문제를 해결하고 하고 있을까. 일본은 공적연금의 소득대체율이 61%로 높기 때문에 은퇴자의 52%는 공적연금에만 의지해 생활하고 있고 그 외의 은퇴자는 공적연금 이외에 근로소득을 더해 생활하고 있다. 따라서 일본은 고령자 고용안정법 개정안을 올해 4월부터 시행해 근로자에게 70세까지 취업 기회를 보장하는 것을 의무적으로 노력하도록 했고 이에 따라 기업들은 정년을 70세, 80세까지 연장하거나 아예 정년을 폐지하기

시작했다. 이렇게 일본은 높은 공적연금의 소득대체율을 기반으로 하고 여기에 정년 연장을 통한 근로소득을 보완하는 방법으로 고령층의 생활비 문제를 해결하려고 하고 있다. 그러나 우리나라는 '상황이 여의치 않다. 정년 연장을 도입하는 과정에서 청년 세대와 상당한 갈등을 야기할 뿐만 아니라 정년 연장을 도입한 이후에도 공적연금의 소득대체율을 획기적으로 높이지 않는다면 은퇴자의 부족한 소득을 해결할 수가 없기 때문이다.

그렇다면 어떻게 하는 것이 좋을까. 필자는 고령층의 노후생활비를 해결할 수 있는 방법으로 한국주택금융공사에서 공급하는 주택연금을 제시하고 싶다. 예를 들어 현재 3억 원의 주택에 거주하고 있는 만 70세 어르신 이 주택연금에 가입하면 평생 동안 월 92만 원을 받을 수 있다. 여기에다가 국민연금으로 월 88만 원만 받을 수 있도록 설계를 하면 필요노후생활비 월 180만 원을 마련할 수 있는 것이다. 주택연금은 본인의 자산을 소득으로 활용하는 것이므로 세금 투입으로 인한 정부 부담을 요구하지 않고, 청년 세대와의 세대 간 갈등을 야기하지도 않는다. 따라서 가입요건 완화와 세제 지원 등을 통해 은퇴자들의 주택연금 가입을 독려하는 것이 고령층의 노후생활비를 해결하는 가장 합리적인 대안이라고 생각한다. 고령사회 문제 해결을 위한 대한민국 최후의 보루다.



김윤수 한국주택금융공사 대전지사장

고령화와 주택가격

인구 고령화가 심해지면 주택가격이 하락할까? 이 질문은 매우 중요하다. 왜냐하면 우리나라에서 1955년부터 1974년까지 태어난 베이비붐 세대가 전체 인구 5100만 명 중 1/3인 1650만 명인데 앞으로 10년 이내에 이 세대가 모두 퇴직을 하기 때문이다. 만일 고령화가 주택가격 폭락을 가져오는 중요한 원인이라면 우리나라도 그 영향을 피하지 못할 것이다.

고령화가 주택가격 하락에 영향을 줄 것이라고 주장하는 사람들의 주된 논리는 생애주기가설(life-cycle hypothesis)에 근거한다. 생애주기가설은 연령대가 높아지면서 사람들이 소비를 위해 저축을 줄이고 자산을 처분한다는 것이다. 그 실례로 많이 언급되는 것이 일본이다. 고령화가 심해진다는 것은 생산활동인구(15~64세) 비중이 줄어든다는 것인데 일본은 1990년대 초반 주택가격이 폭락하는 시기와 생산활동인구 비중이 줄어들기 시작하는 시기가 대체로 일치한다. 일본은 1990년 초 버블의 정점에서 그 후 25년간 50% 정도 주택가격이 하락했다. 그런데 일본의 주택가격 폭락은 정말 생산활동인구 비중 감소 때문이었을까? 자세히 보면 일본에서 주택가격 폭락이 시작된 해는 1991년이요 생산활동인구 비중 감소가 시작된 해는 그로부터 5년 후인 1996년이다. 따라서 생산활동인구 비중 감소가 주택가격 폭락의 원인이라는 설명은 말이 안 된다.

고령화가 진행되고 있는 다른 선진국의 사례를 보아도 생산활동인구 비중 감소와 주택가격은 관계가 없음을 알 수 있는데 미국, 영국, 프랑스, 캐나다, 스페인 등의 국가에서는 최근 5년간 생산활동인구 비중 감소에

도 불구하고 주택가격이 상승하고 있다. 일본의 주택가격 폭락의 주된 원인은 고령화가 아니라 금리인상과 금리인하 시기 조절의 실패, 주택가격 폭락에도 불구하고 지속된 주택공급 등 정부의 정책 실패라고 보는 것이 타당하다. 그렇다면 고령화와 주택가격은 어떤 관계가 있을까? 최근 한국은행 소속 이코노미스트들이 국제결제은행(BIS)에 흥미로운 논문을 발표했다. 고령화는 주택가격 하락요인이 아니라 오히려 상승요인이 된다고 주장했다. 이는 이사할 유인이 적은 고령층이 늘어날수록 주택이 매물로 나오는 시기가 지연되어 공급이 감소하고 기대수명이 늘어남에 따라 고령층이 자산을 처분하는 것이 아니라 오히려 공격적으로 자산투자에 나서고 있기 때문이라고 해석했다.

필자는 이 주장에 동의하며 여기에 하나를 더하고 싶은데 바로 한국주택금융공사에서 공급하고 있는 주택연금이다. 주택연금은 고령층의 주택 매도 압력을 완화시켜주기 때문에 베이비붐 세대의 은퇴에도 불구하고 주택가격 하락을 방지하는 효과가 있을 것이다.

고령화의 진전은 장기적으로 주택수요 증가세를 완만하게 둔화시킬 수는 있을지라도 주택가격의 폭락을 가져올 것 같지는 않다. 그러나 고령층 1인 가구 증가 등 예전과는 다른 주택 수요가 생기고 있으니 이러한 고령가구의 수요에 맞는 주택공급이 이루어져야 할 것이다.



김윤수 한국주택금융공사 대전지사장

노인 빈곤율과 주택연금

최근 10년(2011~2020년)간 한국의 고령화 속도(4.4%)가 OECD 평균(2.6%)의 2배 가까이로 OECD 37개국 중 가장 빠르게 고령화가 진행되고 있고, 20년 후인 2041년에는 셋 중 한 명이 노인인 나라가 되며, 2048년에는 가장 나이가 될 전망이라고 한다. 지난 2월 한국경제연구원에서 발표한 자료다. 이렇게 고령화속도는 가장 빠른데 비해 2018년 기준 노인빈곤율(43.4%)은 OECD 평균(14.8%)의 3배 수준으로 OECD 국가 중 가장 높다. 이를 G5 국가인 미국(23.1%), 일본(19.6%), 영국(14.9%), 독일(10.2%), 프랑스(4.1%)와 비교하면 얼마나 압도적으로 높은 수준인지 알 수 있다. 우리나라 노인들이 매우 곤궁하고 고령화 속도도 전 세계적으로 유례 없이 빨라서 이대로 방치할 경우 한국은 '노인 지옥'에 직면할 것이라고 경고했다.

그런데 과연 실제로 우리나라 노인들이 OECD 국가 중 가장 곤궁하다고 보는 것이 맞는 것일까. 필자는 노인빈곤율 통계수치가 국가 간의 현실을 그대로 말해주고 있는 것인지에 대해서는 의문을 제기하고 싶다. OECD에서 발표하고 있는 노인빈곤율은 65세 이상 인구 중 가처분소득이 전체 인구의 중위소득인 50% 미만인 사람의 비율을 말하는 데 여기서 주의할 점은 노인의 '소득'만을 고려하고 '자산'은 고려하지 않는다는 것이다. 2019년 기준 60세 이상 가구의 주택소유율이 67.5%나 되는 우리나라의 상황을 감안하면 노인빈곤율에서 나타나는 만큼 우리나라 노인들이 곤궁하다고 볼 수는 없을 것 같다. OECD도 이러한 자산가치 반영의 필요성을 인정하고는 있으나 자산가치 반영의 표준

화가 어려워 앞으로 노인빈곤율 산정 방식의 수정은 어려워 보인다.

어떻게 하면 노인빈곤율을 개선할 수 있을까. 주택의 자산가치를 소득으로 전환시킬 수 있으면 된다. 어떻게 이것이 가능할까. 한국주택금융공사에서 공급하고 있는 주택연금이 가입하면 가능해진다. 주택연금은 고령층이 주택에 거주하면서 주택의 자산가치를 소득으로 전환해 사용할 수 있도록 국가가 보장해주는 혁신적인 제도다. 주택연금은 어느 정도 노인빈곤율 개선효과가 있을까. 2017년 연금확화지에 게재된 '노후빈곤율의 진단과 주택연금을 활용한 노후빈곤 개선'이라는 논문 따르면 2016년 자료로 분석한 결과 주택소유자가 모두 주택연금에 가입하면 60세 이상 노인빈곤율은 10.5%포인트, 65세 이상 노인빈곤율은 13.0%포인트가 개선된다고 한다.

OECD 노인빈곤율은 우리나라의 노인빈곤 위험을 과대평가하고 있다고 생각한다. 그렇다고 할지라도 세계에서 가장 빠른 속도로 고령화하고 있는 위험을 방치하고 있을 수는 없는 일이다. 그나마 다행인 것은 다른 국가와 달리 우리나라는 국가가 보증하는 주택연금이라는 제도가 활성화 되어있다는 것이다. 전국적으로 주택연금의 이용률을 높이는 것은 자산기반 복지체제를 실현하면서 곧 다가올 초고령사회를 대비하는 가장 현실적인 방안 중 하나라고 생각한다.



김윤수 한국주택금융공사 대전지사장

경제인칼럼

◇연금 권하는 사회

올해 초 코로나 바이러스가 발생하면서 주식 시장이 폭락하였을 때 과거와는 다른 재미있는 현상이 나타났다.

일명 '동학개미운동'이라고 부르는데 한 번도 주식투자를 해보지 않았던 개인들이 주가가 낮아진 삼성전자를 매수하기 시작한 것이다.

과거에는 개인들이 주가가 오를 때 사고 폭락할 때 팔기 때문에 개인들은 늘 손실을 보고나서야 빠져나오는 경향이 컸었다.

그런데 이번에는 달랐다. 주가가 떨어졌을 때 매수하기 시작하여 기관 대신 주식 시장의 폭락을 막아주는 든든한 버팀목의 역할을 해주었을 뿐만 아니라 결국 주가가 반등함에 따라 큰 이익도 볼 수 있었다.

이렇게 개인들이 주식 투자에 있어서는 점점 스마트해져가는 것 같은데 은퇴 준비에 있어서는 아직 개선할 점이 많은 것 같다. 은퇴자들의 자산구성비를 살펴보면 우리나라 은퇴자들은 미국 은퇴자들과는 매우 다른 특징이 있다는 것을 발견하게 된다.

미국의 경우 거주 주택 및 기타 부동산이 은퇴자들의 전체 자산에서 차지하는



김윤수

한국주택금융공사 대전지사장

비중이 약 25%인 반면 우리나라는 약 80%나 된다. 반면에 공적 및 사적 연금자산이 은퇴자들의 전체 자산에서 차지하는 비중은 미국의 경우 약 45%인 반면 우리나라는 약 8%에 불과하다.

이러한 통계는 고령자의 자산 중 상당 부분이 현금화하기 어려운 거주 주택으로 구성되

어 있어서 이러한 거주주택의 활용도를 높이는 문제가 중요하다는 것을 말해주는 데 이런 문제를 해결해 줄 수 있는 것이 주택연금이라고 할 수 있다.

한국주택금융공사에서는 올해 4월부터 주택연금의 가입연령을 만 60세 이상에서 만 55세 이상으로 낮추었다.

이는 은퇴 이후 국민연금 수급개시 연령인 62세에서 65세까지의 소득 공백 기간을 줄이자는 취지인데 이를 통해 약 115만 가구가 가입대상에 새로 추가되었다고 한다.

개인들이 주식 투자에서 성공을 거두기 시작한 것처럼 은퇴도 현명하게 준비하여 길어진 은퇴 이후의 시기를 성공적으로 보낼 수 있으면 좋겠다. 코로나 이전이 빛 권하는 사회였다면 코로나 이후에는 연금 권하는 사회를 보고 싶다.

참고. 주택연금 관련 대전일보 기고문(2020년4월,3월)

경제인칼럼

◇세계를 이끄는 대한민국 금융상품



김윤수

한국주택금융공사 대전지사장

코로나19 사태를 경험하면서 요즘 많은 국민들이 우리나라의 의료시스템, 진단키트, 그리고 시민의식은 세계 최고의 수준임을 깨닫고 있는 것 같다. 그런데 알고 보면 이외에도 세계 시장을 선도하고 있는 상품들이 우리나라에는 더 많이 있을 것인데 필자는 그 중 하나가 한국주택금융공사에서 공급하고 있는 주택연금이라고 생각한다.

역모기지 상품이 성공적으로 운영되고 있다고 평가되는 국가는 미국과 우리나라 정도인데 미국의 대표적인 역모기지 상품인 HECM은 1989년에 도입되었고, 주택연금은 2007년에 출시되었다. 금융소비자입장에서 어느 상품이 더 좋은지 알기 위해서는 동일한 나이와 주택가격을 가진 금융소비자가 각각 미국의 HECM과 한국의 주택연금을 가입할 경우 얼마의 연금을 받을 수 있는지를 비교해보면 된다.

현재 가격이 30만달러(약 3억7000만원)인 주택을 갖고 있는 75세의 금융소비자가 미국의 HECM을 가입할 경우에는 주택가격의 약 50%를 연금으로 일시에 받을 수 있는 반면 주택연금에 가입

할 경우에는 주택가격의 약 65%를 연금으로 일시에 받을 수 있다(실제로는 주택연금의 경우 연금을 일시에 받을 수는 없다). 이러한 차이가 나는 가장 큰 이유는 미국의 경우 가입 수수료 등 은행의 이윤이 충분히 보장되도록 설계한 반면 한국은 은행의 이윤을 최소화하고 그혜택이

모두 금융소비자에게 돌아가도록 설계하였기 때문이다.

2018년 가을, 필자가 주택연금 상품 개발팀장 자격으로 미국 MIT 경영대학원을 방문하여 노벨경제학상을 수상하신 로버트 머튼 석좌교수, 그리고 HECM 연구를 많이 하신 데보라 루카스 석좌교수와 세미나를 가졌었는데 두 교수 모두 주택연금에 대한 칭찬을 많이 했다. 그 중 데보라 루카스 석좌교수는 세미나가 끝나고 이런 이메일을 보내주셨다.

“한국은 미국 역모기지의 단점을 모두 보완하여 아주 좋은 상품으로 출발한 것 같습니다. 이제 한국이 전 세계 역모기지 시장을 이끌어가는 리더의 역할을 해추면 좋겠습니다. 저도 돕고 싶습니다.”

경제인칼럼

◇금융에서의 혁신성장



김윤수

한국주택금융공사 대전지사장

요즘 혁신성장을 이야기 할 때는 자율주행, AI, 핀테크 등에 대해서만 주로 언급하는 것 같다. 그렇다면 핀테크 말고는 금융에서 혁신성장을 이룰만한 것은 없는 것일까?

혁신이 경제성장의 원동력이라고 말한 미국 하버드대학의 교수였던 조지프 슐페터(1983-1950)는 ‘경제발전의 이론’이라는 저서에서 혁신을 새로운 결합이라고 정의하였다. 즉 기존에 있는 자원을 새롭게 결합하거나 조합해 기존 자원의 가치를 높여주는 활동을 혁신이라고 정의하고, 이러한 혁신활동이 호황과 불황이 반복되며 순환하는 경제가 성장하도록 이끈다고 말하였다.

이러한 관점에서 본다면 필자는 한국주택금융공사에서 공급하고 있는 주택연금이 중요한 금융혁신이라고 생각한다. 그 이유는 주택연금이 출시되기 전과 출시된 후 주택이라는 자원의 가치가 얼마나 더 높아졌는가를 비교해 보면 알 수 있다. 주택을 구입하게 되면 주택에 거주할 수 있는 사용가치와 주택지분(주택가격-대출금액)에 해당하는 자산가치를 소유하게 된다. 그런데

주택연금이 출시되기 전에는 고령층이 주택에 거주하면서 사용가치를 누림과 동시에 주택지분에 해당하는 자산가치를 본인이 소득으로 사용할 수 있는 방법이 없었다. 주택지분에 해당하는 자산가치는 본인 사후에나 상속인에 의해 사용될 수 있을 뿐이었던 것이다. 그러나 주택연금은 고령층이 주택

에 거주하면서 사용가치를 누림과 동시에 주택지분에 대한 자산가치를 본인이 소득으로 전환하여 사용할 수 있게 만들어 줌으로써 주택의 가치를 기존보다 획기적으로 높여주었다.

따라서 주택연금은 주택과 금융을 새롭게 결합하여 주택의 가치를 높여주는 금융 혁신이라고 말할 수 있다. 이러한 혁신상품의 활용도를 높여 전국적으로 주택의 가치를 높게 되면 경제가 성장하는데 도움이 될 것이라고 보는데, 이는 고령층이 새로운 소득을 활용해 소비행위를 할 수 있기 때문이다. 혁신성장에 대한 참신한 아이디어가 필요한 지금은 주택연금을 고령층의 복지 측면에서만이 아니라 고령 사회에서의 경제 성장 측면에서 고민해 볼 때이다.