

베이비붐 세대 은퇴로 인한 주택시장의 변화와 금융권의 대응방안 연구

전인수* · 민규식**

Analysis On the Retiring Baby Boomers' Impact on the Real Estate Market and How the
Financial Sector Should Respond to the Resulting Changes

In-su Jeon* · Guy-sik Min**

요 약

베이비붐 세대의 은퇴와 더불어 이들 세대가 점진적으로 고령계층에 진입함에 따라 향후 주택 수요 감소 및 보유자산 처분 압력이 증가하는 등 주택시장 내에 일대 변화가 예고되고 있다. 이러한 배경 하에 본고에서는 우리나라 베이비붐 세대의 특성과 가계자산 구성 현황 등의 분석을 통해 베이비붐 세대의 은퇴가 주택시장에 미치는 영향을 분석하였고, 이를 토대로 금융권의 대응방안을 모색하여 제시하였다.

ABSTRACT

As the Baby Boom Generation continues to age and face retirement, they are expected to reduce the overall demand for housing and liquidate assorted assets, triggering significant changes in the real estate market. With that in mind, this report analyzes the characteristics and the asset structure of the average Korean Baby Boomer to better understand the impact their retirement will have on the real estate market and what actions the domestic financial institutions should take in response.

키워드

the Baby Boom Generation, retirement, housing, real estate market, financial
베이비붐 세대, 은퇴, 주택, 부동산 시장, 금융

1. 서론

인구보건복지협회와 유엔인구기금(UNFPA)이 공동 발표한 '2010년 세계 인구현황 보고서'에 따르면 우리나라의 합계 출산율은 전 세계 평균인 2.52명의 절반에도 못 미치는 1.24명으로 최하위를 기록하고 있으며 세계에서 가장 빠르게 고령화가 진행되고 있다. 우리나라는 이미 2000년에 65세 이상 인구가 전체 인

구의 7.2%에 이르러 UN이 정한 고령화 사회에 진입 진입했다. 현 추세가 지속된다면 2018년에는 65세 이상 고령인구의 비중이 14.3%에 이르고, 2026년에는 초고령사회(20.8%)에 진입할 것으로 예상된다.

이러한 인구의 노령화와 관련하여 최근 화두의 중심에 선 대상이 베이비붐 세대다. 우리나라의 경우 베이비붐 세대는 약 712만 5천 명으로 전체 인구의 14.6%(통계청, 2010년 인구총조사)를 차지하고 있다.

* 전주대학교 부동산학과 박사과정(choninsu3943@kbstar.co.kr)

** 교신저자 : 전주대학교 부동산학과 교수(gsmi@jj.ac.kr)

접수일자 : 2011. 10. 5

심사(수정)일자 : 2011. 11. 29

게재 확정일자 : 2011. 12. 12

2010년부터는 베이비붐 세대가 정년 연령으로 접어들면서 은퇴가 본격화되고 있고 인구의 빠른 고령화로 베이비붐 세대의 소득변화와 소비행태는 자산시장과 주택시장에 큰 변화를 가져올 것으로 예견되고 있다.

우리나라의 경우 1980년대 중반 베이비붐 세대가 주택시장에 본격적으로 진입하면서 소형주택의 수요가 높아졌으며, 2000년대 들어서는 중대형 주택을 선호하게 되면서 주택가격의 상승세가 나타나는 등 베이비붐 세대는 주택가격 결정에 주요 변수로 작용해 왔다. 따라서 베이비붐 세대의 은퇴와 더불어 이들 세대가 점진적으로 고령계층에 진입함에 따라 향후 주택수요 감소 및 보유자산 처분 압력이 증가하는 등 주택시장 내 변화가 예상된다. 부동산 정책과 관련된 시계열 자료를 분석해 보면 주택가격은 정부의 정책 및 인구요인의 영향을 많이 받는다[1],[2]. 특히, 부동산 시장에서 인구 구조 중 베이비붐 세대의 은퇴는 부동산 수요 변화나 주택 소비를 결정짓는 중요한 요인이다.

이러한 배경 하에 본고에서는 베이비붐 세대의 은퇴가 주택시장에 미치는 영향과 이로 인한 금융권의 대응방안을 모색하고자 한다.

연구의 범위는 우리나라 베이비붐 세대를 중심으로 일본과 일부 미국의 사례를 비교하여 살펴보고, 연구 방법으로는 각종 실증문헌들에서 변화의 흐름을 읽어내고 객관적인 통계자료를 통해 이를 검증하였다.

II. 선행연구 고찰

저출산·고령화로 인한 인구구조 변화의 중심에 베이비붐 세대가 위치해 있다. 이들에 대한 연구는 그동안 학계, 금융기관, 정부 당국에서 다양하게 이루어져 왔으며, 이러한 연구들은 베이비붐 세대의 은퇴가 사회·경제 전반에 미치는 파급효과와 대응과제들을 다각도로 제시하고 있다.

이수옥은 ‘베이비 부머 가구의 소득변화와 주택시장(이수옥, 2010)’ 연구에서 베이비붐 세대가 직장 은퇴 후 거주하고 있는 소유주택을 매각해 부족한 생활비 등을 충당하게 된다면 주택 매각은 대략 3단계에 걸쳐 이루어질 것으로 보았다[3]. 정호성은 ‘단카이 세대 은퇴에 따른 일본 부동산시장의 변화와 전망(정호

성, 2010)’이란 연구를 통해 한국 베이비부머는 일본에 비해 상대적으로 넓게 퍼져 있으며, 은퇴도 순차적으로 진행되어 대량 퇴직 가능성은 희박하다고 보았다. 베이비붐 세대 은퇴와 인구 고령화에 따라 주택시장의 경우 급격한 충격은 없었지만 양국 모두 주택시장의 양극화 및 중장기적 하락세는 지속될 가능성이 있다고 했다[4]. 조주현은 ‘저출산·고령화 사회의 부동산 시장구조 변화(조주현, 2011)’ 연구에서 우리보다 앞서 저출산·고령화와 인구감소를 겪고 있는 일본 부동산 시장에서의 구조적 변화를 고찰하여 인구구조의 변화는 부동산 시장의 구조를 근본적으로 변화시킬 것으로 전망하였고, 그 속도는 서서히 이루어질 것으로 보았다[5]. KB금융지주 경영연구소는 ‘국내 가계부채 현황 및 국제 비교를 통한 위험수준 평가(KB금융지주 경영연구소, 2011)’에서 국내 가계부채 현황과 OECD 주요국의 가계부채 현황을 비교·분석하여 국내 가계부채 리스크 요인을 점검하였다. 최근 인구 감소, 고령화 등과 가계부채 조정이 맞물려 주택 가격이 장기적으로 회복하거나 하락할 가능성이 있으며, 가계부채 증가세를 늦추기 위한 정부의 정책적 유도 및 금융기관의 대출 리스크 관리 강화가 필요하다고 보았다[6].

이 밖에도 선행 연구 고찰을 통해 베이비붐 세대의 특징 및 자산 현황을 체계적으로 조사하고, 베이비붐 세대의 은퇴 이후 주택 처분 가능성을 점검하여 이로 인한 주택시장 내 파급효과를 분석하였다. 이상의 분석을 통해 부동산시장 변화에 따른 금융권의 대응방안을 모색하고 시사점을 도출하고자 한다.

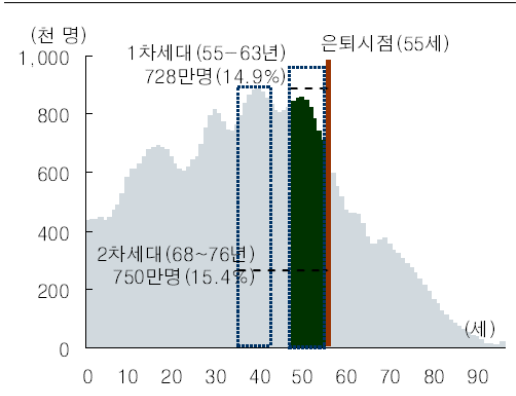
III. 우리나라 베이비붐 세대의 특성과 가계자산 구성 현황

3.1 베이비붐 세대의 인구 통계적 특성

인구 통계적으로 베이비붐 세대란 제2차 세계대전 이후 세계적으로 다른 시기에 비해 집중적으로 출산율이 높았던 때에 태어난 사람들을 지칭하는 말로, 학계에서 미국은 1946~1964년, 일본은 1947~1952년(또는 1949~1955), 우리나라의 경우는 한국전쟁을 겪은 이후 세대인 1955년부터 산아제한 운동이 벌어진 1963년까지 총 9년간에 걸쳐 출생한 세대로 보는 것이 일반화되어 있다. 베이비붐 세대는 한국 전쟁 후 급격한 출산붐을 타고 태어나 산업화와 민주화, 외환

위기 등 격변의 세월을 겪으며 경제성장을 이끈 중추 세력으로 부동산, 예금, 주식 등 재산을 다른 세대보다 많이 보유하면서 생산과 소비 측면에서 주도적인 역할을 해왔다[7].

통계청의 ‘2011년 연령별 경제활동인구 총괄’ 자료를 바탕으로 추정해보면 베이비붐 세대는 약 637만 명이 취업상태(고용률 77.6%)다. 이중 임금근로자는 198만 명(31.2%)으로 추정되며 자영업자 및 고용주가 28%, 기능직 및 기타 34% 순이다. 국내에서는 정년연령을 60세로 권고하고 있으나 실제로 55세를 정년으로 채택하는 기업비율이 43%에 달하고 있어 2010년부터 베이비붐 세대가 조기 정년퇴직 연령(55세)에 진입함에 따라 향후 10여 년 동안 은퇴가 지속될 전망이다.



자료 : 통계청 “장래인구추계치(2010년)”

그림 1. 베이비붐 세대 현황

Fig. 1 Status of Baby Boom Generation

3.2 베이비붐 세대의 사회·경제적 특성

베이비붐 세대는 경제성장을 견인해왔다. 또한 주가와 주택가격 상승을 통해 부를 축적해 왔으며, IMF 등으로 부의 상실도 경험했다. 부모와 자녀를 동시에 부양해야 하나, 자녀로부터의 부양 혜택을 받기 어려운 샌드위치 세대로 볼 수 있다. 연령이 높아질수록 임금근로자 및 자영업 비중이 빠르게 감소함에 따라 향후 베이비붐 세대 계층의 경우 퇴직에 따른 소득감소에 직면할 가능성이 존재한다. 실제로 은퇴 연령은 50~55세로 추정되나 연금수령시점은 만 60~65세로 은퇴 후 연금수령 시기까지 약 10년 정도 공백 기간

이 존재함에 따라 노후대책에 대한 우려가 확대되고 있다. 연구에 의하면 현재 남성 베이비부머의 93%와 여성 베이비부머의 60% 이상이 경제활동을 하고 있으며, 노동시장에서 완전히 은퇴한 사람은 아직 소수에 불과하다. 베이비붐 세대의 월평균 가계소득은 전체 가계소득의 약 1.12배에 해당하는 월평균 386만 원 수준으로 우리나라 전체 가계 평균소득에 비해 약간 높은 것으로 나타났다. 베이비부머의 가계 지출 중에서는 자녀를 위한 비용이 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 자녀의 결혼 및 교육비용을 부담스럽게 생각하고 있다. 또한 베이비붐 세대의 90% 이상이 자녀의 대학 교육비 및 결혼 비용을 지원해야 한다고 생각하는 등 자녀 세대에 대한 책임감은 높은 편이나 상대적으로 자녀 교육비가 소득에 비해 높아 부담감을 안고 있다. 이 또한 베이비붐 세대의 자산 건전성을 악화시키는 요인으로 작용할 것으로 보인다[8],[9].

3.3 베이비붐 세대의 가계자산 구성 현황

베이비붐 세대가 세대주인 가구는 전체 가구의 약 24.4%를 차지하고 있으며, 이들 가구의 평균 총자산은 3.3억 원으로 전체 가구의 평균자산인 2.7억 원을 상회하는 것으로 나타나고 있다. 총자산 현황은 부동산이 74%인 2억 4,678만 원, 금융자산이 7,319만 원, 기타자산이 996만 원이며 연간 경상소득은 4,820만 원으로 다른 연령대에 비해 높은 수준을 보이고 있으며 연령대가 높아질수록 부동산 보유 비중이 증가하는 추세다. 금융자산과 기타자산이 차지하는 비중은 각각 22.2%와 3.0%며 55세~65세 계층이 가장 많은 자산을 보유하고 있으나 대부분의 자산이 부동산에 편중되어 있다. 고령계층일수록 이러한 현상은 두드러지는데 고령계층의 총자산 규모는 줄어들고 있으나 부동산 비중은 86.2%로 여전히 높다.

국내 가구의 경우 부채 증가와 부동산 구입과의 연관성은 뚜렷한 것으로 나타나는 편인데, 베이비붐 세대의 상당수가 부채를 활용하여 주택을 마련한 것으로 파악된다. 베이비붐 세대의 부채 비율도 높은 편으로 향후 부동산가격 하락 시 채무 부담은 더욱 가중될 전망이다. 결국 베이비붐 세대는 가계부채를 통해 부동산 자산을 증대시킨 것으로 추정되며, 향후 소득감소에 따른 부채상환 부담 증가는 보유 부동산의 처분 압력으로 이어질 가망성이 높다[8].

표 1. 베이비붐 세대의 평균자산 및 구성비
Table 1. Average Asset and Composition Ratio of Baby Boom Generation

단위(만원, %)

구 분	전체	베이비붐 세대		
		자산	구성비	
총자산	27,568	32,995	100.0	
순자산	23,005	27,121	82.2	
부채총액	4,263	5,874	17.7	
금융 자산	저축액	4,089	5,422	16.4
	전월세보증금	1,739	1,897	5.7
부동산	거주주택	11,564	13,344	40.4
	거주주택이외	8,917	11,334	34.4
기타자산	779	996	3.0	

자료 : 통계청 "2010 가계금융조사"

3.4 베이비붐 세대의 은퇴 이후 주택 처분 가능성

베이비붐 세대가 은퇴한 후에 필요한 생활비는 현재 가치로 약 211만원으로 예측하고 있다. 필요 생활비는 생활수준에 따라서 차이가 있겠으나, 예상하는 생활수준에 상관없이 베이비붐 세대의 은퇴 후 경제 생활은 빠듯한 수준일 것으로 예상된다[9]. 현재는 베이비붐 세대의 상당수가 경제활동에 참여 중이나 60세 이후에 경제활동에 참여하는 비중은 급감하는데다 금융자산 중 저축액도 축소되고 있는 점 등을 감안한다면 베이비붐 세대는 은퇴 이후 소득 감소에 직면할 것으로 전망된다.

베이비붐 세대의 약 80%는 노후 준비를 하고 있는 것으로 조사되었다. 주요 노후대비 수단으로는 국민연금 이 38.5%로 가장 높았으며, 예금·적금이 24.3%, 사적연금이 19.5%였다. 한편 은퇴 이후 실제 연금 수령까지 약 10년 정도의 공백기가 존재하고 주요 노후생활수단이라고 답한 국민연금은 빠른 고령화 진행 및 재정 구조의 취약성으로 인해 노후 대책에 대한 우려가 확산되고 있다. 또한 국민연금은 가입한 평균 소득자를 기준으로 60%대의 연금소득대체율을 제시(2005년 기준)하고 있으나 국내 연금소득대체율은 약 42.1%로 OECD 평균 68.4%를 상당히 밑도는 수준이다.

향후 베이비붐 세대의 경우 은퇴에 따른 정기적인 소득 감소가 예상되는 가운데 개인 및 공적연금의 지원이 미미한 점을 감안한다면 보유 자산 중 높은 비

중을 차지하고 있는 주택의 처분 압력이 가중될 전망이다. 특히 의료비 및 생활자금 마련을 위해 보유자산 매각을 통한 현금 확보 압력은 높을 것으로 전망되나 우리나라 부모의 경우 자녀 세대 지원에 대해 적극적인 성향을 보이는 점을 고려하면 유산 증여 수단으로 부동산을 보유하려는 성향이 높은 것으로 판단됨에 따라 보유주택의 대량 처분 가능성은 다소 제한적인 것으로 보인다[8].

3.5 베이비붐 세대의 가계 재무건전성 현황

베이비붐 세대의 총 가계소득 대비 금융부채(Debt to Income, DTI)의 비율은 86.2%로 전체 가구 평균 76.5%를 상회하고 있다. 이를 세분화하여 담보대출 용도별로 분석해보면 거주주택 마련이 37.5%로 가장 높게 나타났으며, 사업자금 마련이 26.0%, 거주 주택이외 부동산 마련이 21.3%순이었다.

이는 국내 금융기관의 담보대출은 상당부분 거주주택 마련에 사용되어 왔다는 것이며, 상환형태가 주로 만기일시 구조로 되어 있어 향후 가구의 소득 감소 및 외부 충격 발생 시 상환 압력이 높아질 우려가 있다.

50대~60대의 담보대출 상환방법을 파악해보면 만기일시 상환이 44.2%로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 수시 상환이 포함된 기타 28.5%, 원금분할 및 원리금 분할상환이 21.2%로 나타났다. 특히 주택담보대출의 경우 금리변동에 민감한 부채 구조로 되어 있어 향후 금리 인상 및 소득 감소 등 외부 충격에 취약한 상황이다. 이에 베이비붐 세대가 세대주인 가구의 소득대비 금융부채 비율은 기타 연령대에 비해 높은 수준을 보임에 따라 은퇴 이후 부채상환에 대한 압력이 가중될 가능성이 존재한다[6],[8].

표 2. 연령별 가계소득 대비 금융부채 비율
Table 2. Ratio of Financial Liabilities to Household Income in Age-structure

	30세 미만	30-40세	40-50세	50-60세	60세 이상	베이비붐 세대	전체
부채 총액	935	3,815	5,339	5,865	3,056	5,874	4,264
금융 부채 (a)	856	2,890	3,807	4,042	1,577	4,153	2,884

임대보증금	79	924	1,532	1,824	1,479	1,721	1,380
경상소득(b)	2,707	4,183	4,777	4,647	2,133	4,820	3,771
가처분소득(C)	2,176	3,252	3,662	3,533	1,681	3,381	2,912
DTI(a/b)	31.6%	69.1%	79.7%	87.0%	73.9%	86.2%	76.5%
DTI(a/c)	39.3%	88.9%	104.0%	114.4%	93.8%	122.8%	99.0%

주 : 베이비붐세대(2010년 기준 48~55세의 통계치 활용), DTI는 %로 환산, 단위: 만원, %

자료 : 통계청 "2010 가계금융조사"

IV. 베이비붐 세대의 은퇴 및 고령화가 주택시장에 미치는 영향

우리나라의 주택 시장은 사회·경제적 환경의 변화와 더불어 주택 수요에 영향을 미치는 인구 및 가구 구조의 변화가 나타나고 있다. 주택 수요의 큰 비중을 차지했던 베이비붐 세대의 은퇴가 이루어지고 있으며 이와 함께 고령화와 1인 가구의 증가는 주택 시장에 큰 변화를 가져올 것으로 예상된다. 본 장에서는 베이비붐 세대의 은퇴 및 고령화가 주택시장에 미치는 영향을 분석하였다.

4.1 미국과 일본 사례를 통해 본 인구 비중 감소와 주택가격 하락

지역별로 차이는 있겠지만 우리나라의 인구는 2019년부터 감소할 예정이다.

미국의 경우에는 미국 전체 인구 중 쌍봉세대의 비중이 상승하면서 주택가격지수가 상승하였으나, 2007년부터 쌍봉세대 비중이 하락하면서 주택 가격이 급락하였다. 일본 역시 쌍봉세대 비중의 상승과 더불어 지가지수가 상승하였으나, 1993년 정점을 전후로 하락세를 이어가고 있다.

우리나라의 경우 경제활동을 하는 인구 중 핵심 생산가능 인구는 2008년부터 이미 감소하고 있으며 생산가능 인구 및 주요 자산 보유 세대라고 일컫는 40~59세 쌍봉세대인구는 2017년부터 감소할 것으로 보여 이에 따른 자산 수요의 변화에 대한 관심이 높

아지고 있다. 그러나 국가별로 자산시장에 대한 경제 및 문화적 환경 차이에 의해 연령대별 주택 수요가 다르게 나타날 수 있기 때문에, 미국 및 일본의 사례가 국내에도 적용될 수 있는지 여부에 대해서는 연령대별 인구 구조와 주택 수요 등에 대한 세밀한 검토가 필요하다[10].

4.2 국내 인구구조의 변화가 주택시장에 미치는 영향

2015년 대비 2020년의 국내 인구 변화 및 영향을 살펴보면 30~40대 인구 감소율이 높아지며, 20~59세 인구가 96만 명 감소하고, 60세 이상 인구는 232만 명 증가할 것으로 예상된다.

50대 이하 인구가 전반적으로 감소함에 따라 신규 주택 수요의 활력이 떨어질 것으로 보인다. 또한 주요 주택 보유 연령층인 쌍봉세대 인구가 22만 명 감소하면서 고가 주택에 대한 수요도 감소세로 전환되고, 60세 이상의 인구가 크게 증가하지만 이들 인구는 신규 주택 구입보다는 기존 보유 주택을 유지하거나 소형 주택으로 갈아타는 수요가 더 많을 것으로 보인다. 따라서 소형 주택 수요는 지속될 것으로 보이나 전반적인 중대형 주택시장은 위축될 가능성이 높을 것으로 예상된다[11].

2015년까지 단기간에 인구 변동 요인만으로 주택시장이 급격한 침체를 겪을 가능성은 높지 않지만 2015년 이후 중장기적으로는 30~40대 주요 신규 자산 수요층이 감소하면서 시장이 위축될 가능성이 높으며, 주택공급의 증가 등과 맞물릴 경우에는 주택시장이 크게 위축될 가능성도 배제할 수 없다.

4.3 보유 자산 중 부동산 비중의 축소 가능성

국내 베이비붐 세대는 부동산 관련 부채 부담, 자녀 세대에 대한 책임감 및 노후생활대책 마련이 미미하여 보유 자산의 매각 압력은 비교적 높을 것으로 예상된다. 일본 단카이 세대 및 미국의 베이비붐 세대의 경우 풍부한 금융자산과 공적자금 확보 등으로 안정적인 노후 생활을 위해 은퇴 이후 자산처분 압력이 높지 않은 상황이다. 이와 달리 국내는 자녀 및 친지 지원이 56.6%를 차지하고 있다.

베이비붐 세대는 자산 중 부동산 보유 비율이 높고, 부동산 중에서도 주택이 차지하는 비율이 높다.

중장기적인 관점에서 베이비붐 세대의 은퇴 및 인구 구조 변화로 점진적인 주택 수요 감소와 실수요층 중심의 주택시장 재편으로 이어질 것으로 예상된다. 또한 최근 수도권을 중심으로 주택가격의 하락이 지속되고, 가격 상승에 대한 기대 또한 낮아지면서 주택 투자에 대한 관심이 급감하고 있다. 현재 정부 차원에서 다양한 부동산 활성화 대책을 내놓고 있으나 빠른 고령화, 인구의 감소, 주택 보급률의 상승 등으로 인해 주택 수요의 불확실성이 커지고 있다[12]. 따라서 베이비붐 세대가 보유자산 중 주택 규모를 줄이고 금융자산을 확보할 가능성은 높을 것으로 추정된다.

베이비붐 세대가 보유 자산 중 부동산을 축소할 가능성은 높은 가계부채 비율에서도 찾을 수 있다. 2010년 국내 가계부채 규모는 932조 원으로 GDP 대비 80%를 차지하고 있으며 가계 가처분소득 대비 비율은 145% 수준으로 외환위기, 카드사태 시기를 제외하고 지속적으로 증가하고 있는 추세다. 조사에 따르면 기준금리가 1% 상승하게 되면 가계의 순이자 부담은 연간 1.2조 원 증가할 것으로 보인다. 2010년 3월 한국은행이 발표한 것처럼 LTV 상승 등 악순환 가능성은 항시 존재한다. 향후 금리가 정상화되면 이자부담 증가 및 소득감소에 직면한 베이비붐 세대의 부채상환 부담은 증가할 것으로 예상된다. 이에 따라 금융권의 대출회수 압력도 증가할 것이며, 부동산을 처분하려는 매도 수요 증가로 주택가격의 추가 하락 가능성도 배제할 수 없는 상황이 도래할 수 있다[6],[13].

4.4 은퇴 세대의 고령화 진전에 따른 주택 시장 변화

앞으로 주택시장은 베이비붐 세대의 고령화, 출산율 감소 및 가족 분화에 따른 노인 부양 기능 약화로 인해 실버세대를 위한 전용주택이 등장할 가능성이 존재한다.

일본의 경우 빠른 고령화로 의료기관 및 요양서비스를 결합한 실버타운이 증가하는 추세다. 특히, 고령자의 기존 주택을 개조한 실버타운 조성이 활발하다. 일본의 실버타운은 동경 내에만 180여 개 민간 실버타운이 구성되어 있는 등 도심 외곽에서 도심으로 집중되고 있는 특징을 보이고 있다.

일본은 중대형 주택을 보유한 고령계층을 중심으로 월 임대수익 확보 및 대출 상환분 상각을 위한 리모

텔링 사업의 수요가 지속적으로 증가할 것으로 전망하고 있다. 일본 주택리폼시장의 주요 투자대상은 50대 이상 장년층이 80% 이상을 차지하고 있다. 2008년 주택리폼시장은 5조 7,804억 엔으로 성장하였고, 단독주택 4,400만호 중 50% 이상이 리폼적령기인 15년을 지나 관련시장이 더욱 확대될 것으로 보인다. 일본 단카이 세대는 풍부한 노후자금을 바탕으로 도심에 거주하면서 새로운 소비 세력으로 등장했다.

우리나라는 향후 인구구조 변화에 따른 가구원수의 감소 및 자녀 세대와의 분리, 소득감소 및 노후생활비 부담으로 소형주택에 대한 선호도는 점차 증가할 것으로 보인다. 또한 의료서비스 혜택 및 자녀 세대와의 근거리 거주 선호 등으로 일본의 경우처럼 도심에 거주하려는 수요는 꾸준히 증가할 것으로 예상되는 등 지역별로 차별화 양상을 보일 것으로 전망하고 있다. 따라서 도심내 고령계층을 위한 도시형생활주택 등 소형 규모의 주택이나 임대주택에 대한 수요는 확대될 것으로 예상된다. 또한 신축 착공수의 정체, 노후 재고주택의 증가가 예상되는 가운데 높은 부동산 보유 의지를 감안한다면 기존 주택을 리모델링한 후 임대주택으로 전환하는 개조사업은 고령계층의 새로운 투자처로 부각될 수 있을 것이다.

V. 결 론

KB금융지주 경영연구소의 ‘인구변화에 따른 주택 시장 영향 및 시사점’에 따르면 2015년 이후 주택 및 주택담보대출에 대한 수요 감소가 나타날 가능성이 존재한다. 지역별로 차이가 있겠지만 2019년부터 전국적으로 인구가 감소할 예정이다. 향후 1인 가구의 증가 및 고령화의 진행 등으로 2015년까지는 주택시장이 급격한 침체를 겪을 가능성은 높지 않지만 2015년 이후에는 주택 및 주택담보대출에 대한 수요 감소가 예상된다. 또한 주요 자산 보유층으로 불리는 쌍봉세대 비중이 2017년부터 감소할 것으로 예상되어, 과거 일본과 미국의 경우와 같은 주택가격 장기 하향 추세가 나타날 가능성도 상존한다. 베이비붐 세대의 은퇴, 고령화, 인구 감소 등 인구변동과 주택가격 변화에 대한 시장의 합리적 기대를 전제로 하는 경우 주택가격의 추세적 하락시기가 예상보다 앞당겨질 가능성도 제기되고 있는 바 본 장에서는 주택시장 변화

에 따른 금융권의 대응방안을 모색하고자 한다.

첫째, 주택시장 수요 감소에 따른 주택담보대출 축소 가능성에 대비하여야 한다. 국내 주택담보대출시장은 그동안 부동산 투자 집중 및 주택가격 상승으로 지속적인 성장세를 유지해 왔다. 그러나 베이비붐 세대의 은퇴 및 인구 고령화의 빠른 진척으로 주택가격의 불확실성이 확대되고 있다. 이러한 투자수요 위축, 과도한 가계부채 부담, 총부채상환비율(DTI) 규제 등은 주택담보대출 수요 기반의 위축을 가져올 것으로 예상된다. 일본의 경우에도 버블 붕괴 직후인 1990년대 초반과 2005년 이후 주택담보대출 규모는 감소하였다. 이에 따라 향후 주택시장의 변화에 대응하여 새로운 주택담보대출 기회 모색 및 부동산 관련 금융상품 개발 등이 필요한 시점이다.

둘째, 주택금융상품(역모기지론) 수요 확대하여야 한다. 베이비붐 세대의 은퇴 및 빠른 고령화가 본격적으로 진행됨으로써 고령자 스스로 노후생활에 대한 책임 의식이 확대됨에 따라 역모기지론의 활성화가 예상되는 등 주택금융상품 확대가 필요하다. 국내 경제활동 인구당 노인부양비율은 1990년 6.4%에서 15.4%로 급증한데다, 2030년에는 37.7%에 달할 것으로 예상되는 등 빠른 고령화 진척으로 공적연금 부담이 높아지고 있다. 65세 이상 고령자의 저축률은 감소 추세를 보이고 있으며 낮은 출산율로 인해 노인 스스로 노후생활에 대한 책임 의식이 요구되는 가운데, 이들 계층의 높은 자가 보유 비중을 감안한다면 보유주택을 활용한 소득 확보 방안인 주택연금상품에 대한 수요는 꾸준히 증가할 전망이다.

국내 주택연금상품은 2007년 7월 도입 이후 가입 건수가 미미하였으나, 최근 고령사회 도래 및 향후 노후생활에 대한 관심이 증가하면서 규모 및 건수가 빠르게 증가하고 있는 추세다. 주택연금상품은 매월 신규 가입 건수가 증가하여 2011년도 1월~9월말 신규 가입 건수 2,018건, 보증금액 2조 8,619억 원을 기록하고 있다. 현 주택금융상품의 한계점 및 금리 위험부담 등에 대한 개선이 이루어진다면 주택연금상품의 수요는 꾸준히 증가할 것으로 보인다. 이에 금융기관의 주택연금상품의 차별화 및 대체 상품에 대한 적극적인 개발이 시급한 상황이다[8],[14].

셋째, 주택금융 연계상품 개발 및 활성화 방안을 모색하여야 한다. 주택담보대출 채권의 장기 보유로

인해 금융기관이 부담하게 되는 신용위험을 시장에 분산하기 위해 주택저당증권(MBS) 발행을 적극적으로 검토할 필요가 있다. 일본의 경우, 부동산 버블 붕괴 이후 주택가격 하락기에 민간금융기관의 금리 리스크 헷지 및 부채자산관리(ALM)의 필요로 인해 MBS 시장이 크게 확대 되었다. MBS 발행을 통한 주택담보대출채권 유동화는 자산·부채 만기불일치로 인한 금리 리스크 관리에도 효과적으로 대응할 수 있을 것이다.

또한 주택담보대출 외에 부동산신탁, REITs, 부동산펀드 등 부동산과 관련한 다양한 투자상품 개발이 필요하다. 미국이 도입한 주택담보대출 워크아웃 제도도 도입을 검토할 필요가 있다. 주택담보대출 워크아웃 프로그램은 주택담보대출의 이자율 형태, 원리금 조정, 만기 연장과 같은 주택대출 계약조건 조정을 말하는 것으로, 미국의 경우 금융위기 이후 주택가격 하락세가 지속되자 과도한 주택담보대출 압류와 경매를 방지하기 위해 대규모 주택담보대출 워크아웃 프로그램을 실시했다[8].

이상과 같이 베이비붐 세대 은퇴로 인한 주택시장의 변화와 금융권의 대응방안을 검토한 결과, 다음과 같은 시사점을 얻었다. 우리나라의 베이비붐 세대는 산업화와 민주화, 외환위기와 금융위기 등 격변의 시기를 겪으면서도 경제성장을 주도해온 세대들이다. 2010년부터 베이비붐 세대가 조기 정년퇴직 연령에 진입함에 따라 향후 10년 동안은 지속적으로 은퇴가 이어질 것으로 전망된다. 그러나 베이비붐 세대들은 충분한 은퇴준비를 하지 못했고 공적연금 소득대체율도 낮아 향후 주택처분 가능성이 높을 것으로 보인다. 이로 인한 급격한 주택가격 하락 가능성은 낮은 편이지만 2015년 이후에는 주택가격 하락의 가능성도 배제할 수 없어 주택시장의 변화는 예고된 것으로 보인다. 따라서 금융기관에서는 주택시장 수요 감소에 따른 주택담보대출 축소 가능성을 대비하여야 하며, 아울러 주택연금상품 활성화 방안을 모색하여 수익원을 개발해야 한다. 또한 다양한 주택금융 연계상품 개발로 베이비붐 세대 은퇴로 인한 주택시장 변화의 흐름에 앞서가야 할 것이다.

참고 문헌

- [1] 고편송, 박창수, “부동산 정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구(시계열 분석과 회귀분석 중심으로)”, 한국전자통신학회논문지, 5권, 2호, pp. 205-213, 2010.
- [2] 고편송, 고봉성, “서민 주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 6권, 2호, pp. 280-287, 2011.
- [3] 이수옥, “베이비 부머 가구의 소득변화와 주택시장”, 한국주택학회·한국부동산분석학회 공동정책 세미나 자료집, pp. 5-19, 2010.
- [4] 정호성, “단카이세대 은퇴에 따른 일본 부동산시장의 변화와 전망”, 한국주택학회·한국부동산분석학회 공동정책세미나자료집, pp. 40-41, 2010.
- [5] 조주현, “저출산·고령화 사회의 부동산 시장구조 변화”, 부동산연구, 제21집, 제2호, pp. 5-26, 2011.
- [6] KB금융지주 경영연구소, “국내 가계부채 현황 및 국제비교를 통한 위험수준 평가”, KB금융지주 경영연구소, pp. 1-21, 2011.
- [7] 강창호, “베이비부머의 주거만족도가 주거선택에 미치는 영향”, 전주대학교 박사학위논문, pp. 1-33, 2010.
- [8] 손은경, “베이비붐 세대 은퇴에 따른 주택시장 변화”, KB금융지주 경영연구소, pp. 1-19, 2011.
- [9] 한경혜, 최현자, 은기수, 이정화, 주소현, 김주현, “한국의 베이비 부머 연구”, 서울대학교 노령·고령 사회연구소, pp. 15-40, 2011.
- [10] 기경목, “인구변화에 따른 주택시장의 영향 및 시사점”, KB금융지주 경영연구소, pp. 1-23, 2011.
- [11] 손은경, “1인가구 급증에 따른 소형 주택시장의 변화”, KB금융지주 경영연구소, pp. 1-16, 2011.
- [12] 이종아, “주택시장의 투자수익률 분석”, KB금융지주 경영연구소, pp. 18-19, 2011.
- [13] 한국은행 금융연구원, “우리나라 가계부채의 결정요인과 평가”, 금융경제논총 2010-1, pp. 3-16, 2010.
- [14] 황신익, “고령사회의 도래에 대비한 역모기지론 활성화에 관한 연구”, 동국대학교 석사학위논문, pp. 1-23, 2007
- [15] 통계청, “2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구 주택부문) 보도자료”, 2011. 7. 7.
- [16] 한국주택금융공사, “주택연금, 9월중 신규 가입 265명, 보도자료”, 2011. 10. 6.

저자 소개



전인수(In-Su Jeon)

2003년 2월 상명대학교 대학원
교육학 석사
2009년 2월 명지대학교 대학원
부동산학 석사

전주대학교 대학원 부동산학 박사과정 재학
KB국민은행 근무

※ 관심분야 : 부동산 투자관리, 부동산 자산관리



민규식(Guy-Sik Min)

1981년 2월 건국대학교 법학과 졸업(법학사)

1987년 2월 건국대학교 행정대학원 부동산학과 졸업(행정학 석사)

1994년 2월 건국대학교 대학원 행정학과 졸업(행정학박사)

전주대학교 부동산학과 교수

전주시 도시계획위원회 위원

전주시 부동산평가위원회 위원

전북개발공사 사외이사

※ 관심분야 : 부동산투자, 경영, 관리