

# 주택연금과 주택담보대출의 활성화 방안 인식분석

이찬호\*, 신영미\*\*

부산대학교 경영학과 교수\*, 부산대학교 부동산학 석사\*\*

## A Recognition Analysis on Activation of Housing Reverse Mortgage Loans and Mortgage Loans

Lee Chan Ho\*, Shin Yeong Mi\*\*

Dept. of Business Administration, Pusan National University\*

Master of Real Estate Science, Pusan National University\*\*

**요약** 본 논문은 주택연금과 주택담보대출을 비교하면서 부동산금융 활성화 방안을 분석하였다. 구체적으로는 이론적 고찰과 선행연구를 토대로 한 설문문을 통해 조사를 실시한 후 인식을 분석 하였다. 분석 결과 주택연금 활성화를 위해서는 모든 부동산으로 대상 확대, 세제혜택 다양화, 1가구 1주택 제한 폐지를, 주택담보대출 활성화를 위해서는 금리유형의 다양화, 상환방법의 확대, 15년 세제혜택 조건 완화, 저소득가구에 대한 혜택 등을 우선적인 방안으로 인식했다. 본 연구는 인식분석 결과를 통해 이상의 합리적인 개선점과 활성화 방안을 제시함으로써 국민복지 제도가 가미된 선진금융 정책 실현을 위한 기초자료<sup>1)</sup>를 제공하고 국민주거안정에 기여함에 그 의의를 가진다.

**주제어** : 부동산 금융, 주택연금, 주택담보대출, 규제완화, 주택

**Abstract** This study deals with a comparative analysis on reverse mortgage loans and mortgage loans in order to pave a path for activation of real estate financing. The fact-revealing analysis was conducted through surveys based on theoretical consideration and advanced researches, which has drawn a range of findings. As the results of this study, the important findings concerning the improvement on the activation of practical housing reverse mortgages are applicable to all real estate, diversifying the tax benefits, and deregulation of 1 house, etc. and findings concerning the improvement to activate mortgage loans are diversifying types of interest rates, diversifying types of repayment, tax benefits for less than 15 years maturity period, and granting benefits(low interest rates, higher loan limits) to low-income households, etc. This study has a significance for providing basic materials in order to accomplish advanced finance policies along with social welfare services as suggesting measures to improve and activate real estate financing through the findings out of the fact-revealing analysis conducted as above.

**Key Words** : real estate financing, reverse mortgage loans, mortgage loans, deregulation, households

Received 13 May 2014, Revised 13 June 2014

Accepted 20 July 2014

Corresponding Author: Yeong-Mi Shin(Pusan National University)

Email: aprilshin1@hanmail.net

© The Society of Digital Policy & Management. All rights reserved. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0>), which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ISSN: 1738-1916

## 1. 서론

최근 의학기술과 생활수준의 개선으로 평균수명이 늘어나면서 고령화가 심각한 사회 문제로 대두되고 있으며 2009년 통계청 자료에 따르면 2008년의 경우 65세 이상 인구의 경제활동 참가율이 30.6%이고, 65세에서 79세까지의 고령층 인구 중 향후 취업 희망자의 비율이 41.8%로 나타나 노년층의 자립상황이 취약한 실정이다[12]. 또한 통계청, 금융감독원, 한국은행 자료에 의하면 2010년 2월말 우리나라 가구의 평균 자산총액(27,268만원)중 76%(20,661만원)가 부동산이고, 평균 부채액(4,263만원) 중 68%(2,284만원)는 금융 부채였으며, 55%는 부동산담보대출(2,329만원)로 가계자산과 가계부채의 가장 큰 비중을 부동산이 차지하고 있었다[5]. 이러한 상황에 대한 하나의 대안으로 금융기관에 주택을 담보로 제공하고 노후생활과 주거안정을 동시에 추구 할 수 있는 금융상품인 주택연금과 주택담보대출제도가 있다. 이에 본 연구는 주택연금과 주택담보대출의 비교를 통해 각 상품의 개선방안을 도출하고 고령층의 경제적 문제를 해결하기 위한 기초자료를 제공하는데 그 의의를 가진다.

본 연구는 부산지역의 주택연금과 주택담보대출 이용자를 대상으로 설문조사를 통해 인식분석을 실시하였으며 이를 위해 먼저 “모기지론과 역모기지론”에 대한 국내외 문헌, 학술논문, 전문서적 등을 통하여 주택연금과 주택담보대출에 대한 선행연구와 이론적 내용을 검토하였다. 본 분석 결과는 주택연금과 주택담보대출의 문제점을 개선하고 그 제도를 활성화하는데 단초를 제공 할 것이다.

## 2. 이론적 배경 및 선행연구 고찰

### 2.1 이론적 배경

부동산금융은 부동산을 취득, 개발, 관리, 처분하기 위하여 필요한 자금을 융통, 운영, 이와 관련된 자금의 흐름을 말하며 토지, 건물, 주택 등 부동산을 담보로 하는 금융 뿐 아니라 대출채권 등을 유동화하여 자금을 조달하는 것을 포함한다[2].

주택담보대출이란 주택을 담보로 제공하고 주택이외의 타 담보물과 함께 담보취득하는 경우와 일부 신용을

취급하는 것을 포함하는 형태의 금융상품이며 주택구입자 또는 주택보유자가 주택을 담보로 하여 은행으로부터 자금을 차입하는 것을 말한다[1].

한편 주택연금은 만60세 이상의 고령자가 부부기준 1주택만을 소유하고 있는 9억원 이하의 주택 및 해당지체에 신고된 노인복지주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정한 기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가가 보증하는 금융상품이며 이를 위하여 공사는 연금 가입자를 위해 은행에 보증서를 발급하고 은행은 공사의 보증서에 의해 가입자에게 주택연금을 지급하고 나중에 부부 모두 사망 후 주택을 처분해서 정산하면 되고 연금수령액 등이 집값을 초과하여도 상속인에게 청구하지 않으며, 반대로 집값이 남으면 상속인에게 돌아간다.

이러한 주택연금은 2007년 7월 도입 이후 고령자들의 호응으로 연평균 58%의 증가세를 보였고 2013년 5월 현재 5개월간 총 2,246건이 신규로 유입되어 주택연금이 노후소득 창출수단의 대안으로 자리잡고 있으며 주택연금 가입자 특성을 보면 점차 연령이 낮아지고, 중신지급형을 선호하는 쪽으로 변화를 보이고 있다[11].

### 2.2 선행연구 고찰

#### 2.2.1 주택연금에 관한 연구

‘한국복지패널(KWPS) 2007(2차 자료)’를 통해 분석한 유지연은 주택연금이 다층적 노후소득보장의 한 방안으로 고령계층의 안정적인 소득보장을 위한 대안으로 자리매김을 하기 위해서는 기초보장의 수급자와 유사한 보유자산등으로 인해 국가의 보장을 받지 못하는 고령자들에 대해서 기초생활 보장과의 긴밀한 연계를 통한 저소득계층에 대한 정책적 배려가 필요함을 제시하였다[4].

한편 권기철은 주택연금제도는 고령층일수록 다양한 신상품을 요구하여 선택의 폭을 확대해 가려는 성향이 있으며 고령세대를 위한 중저가 주택등을 중심으로 공적보증과 세제지원 등 역모기지 활성화 기반 조성을 위한 정부의 일관성 있는 정책의 추진이 필요함을 제시 하였다[6].

손현국 역시 주택연금제도의 활성화를 위하여 주택가격 제한을 완화하고 1가구 1주택의 제한을 풀어 가입 대상의 폭을 좀 더 넓혀야 하며 주택 이외의 부동산도 활용

할 수 있도록 하여 농어촌의 노령가구에도 활용도를 높일 수 있도록 해야 할 것을 제안 하였다[3].

주택연금제도의 리스크는 금리상승으로 인해 담보 부족이 조기에 발생할 수 있는 금리변동, 경기후퇴등으로 부동산가격 대폭하락에 따른 부동산 가격변동 위험, 생존확률과 의학진보에 의한 여명의 신장 및 건강자에 의한 대량 계약체결의 장수 리스크 등이 존재[10]하는 바 이에 대한 대응책이 마련되어야 할 것이다.

### 2.2.2 주택담보대출에 관한 연구

2004년 한국주택금융공사는 중·장기적 상품인 주택 담보대출을 출시하였는바, 이는 주택금융제도 정착을 위해 도입하여 금융기관의 단기성 변동금리 주택자금대출 상품들과 경쟁하면서 성장하여 왔다. 이러한 주택담보대출과 관련하여 주남준은 주택담보대출 선택시 가구의 특성인 성별, 연령, 가구원 수, 교육 수준, 월 소득 및 주거 특성인 주택소유 유무, 주거 형태, 주거 유형 등과 상품요소인 금리방식, 대출기간, 대출금액, 상환방식, DTI, LTV 등을 분석하여 주택담보대출의 상품 개발과 홍보등 기초 자료를 제시하였다[8].

김소연[9]은 금융기관들이 주택담보대출을 취급하면서 개인의 상환능력보다는 부동산 담보 가치에 따라 대출한도를 결정하고 있음을 밝혔다.

또한 주민권은 국민은행 자료를 이용하여 개별차입자의 특성에 따른 금리선택의 결정요인들을 추정하였는데 대출금액이 증가하는 경우 금융비용이 낮은 변동 금리형을 선택하였고 대출기간, 월 상한액, LTV계수가 증가 할수록 고정금리형을 택하는 것으로 나타났다. 주택가격 변동은 기본적으로 주택담보대출 수요를 확대하여 고정금리, 변동금리 구분 없이 모기지 공급에 긍정적인 역할을 하는 것으로 분석하였다[7].

이상의 선행연구를 토대로 분석한 본 연구는 선행연구와는 달리 주택연금제도와 주택담보대출제도를 동시에 분석함으로써 그 차이 인식에 중점을 두었다.

## 3. 주택연금과 주택담보대출 인식분석

본 연구는 부산지역에 거주하는 일반인을 대상으로 표본을 선정하고 단순무작위표본추출법을 적용하여 응

답표본을 선정하였다. 설문내용은 주택연금과 주택담보대출제도에 관한 문제점과 활성화방안을 리커트 5점척도에 의해 답하도록 하였다. 설문조사기간은 2013년 5월 6일부터 2013년 5월 20일까지로 15일 동안 실시하였다. 설문결과 발송된 총 1000부의 설문지중 385부의 설문지를 회수하여 38.5%의 회수율을 나타냈다. 수집된 설문지 중에서 응답이 불성실한 10부를 제외한 375부를 분석에 사용하였다.

본 조사에 대한 응답자의 연령분포는 20대부터 60대 이상까지 다양하다. 그러나 경제활동이 가장 왕성하고 따라서 부동산관련 대출에 대한 관심도가 높으며, 부동산관련 대출의 경험이 상대적으로 많을 것으로 추측되는 30대와 40대의 응답 비율이 약 59%를 차지하고 또한 경제활동에서 은퇴가 시작되는 연령대인 50대 이상도 20.3%가 포함되어 본 조사를 위한 설문표본은 적절히 선정된 것으로 보인다.

(Table 1) Sample descriptions

(a)	①	②	(b)	①	②
㉑	78	20.8	0	17	4.5
㉒	109	29.1	1	276	73.6
㉓	112	29.9	2	60	16.0
㉔	69	18.4	3	19	5.1
㉕	7	1.9	4	3	0.8
㉖	375	100.0	㉖	375	100.0

notes : (a)ages (b)houses holding ①numbers ②percent  
㉑twenties ㉒thirties ㉓forties ㉔fifties ㉕above 60 ㉖total

또한 본 조사에 대한 응답자의 보유주택 수는 0채부터 4채까지 다양하다. 그러나 일반적인 주택보유 수 인 1채를 보유하고 있는 응답자의 응답 비율이 약 73.6%를 차지하고 2채를 보유하고 있는 응답자의 응답 비율은 16.0%를 차지하여 이들 2 집단이 전체 응답자의 89.6%를 차지함으로써 본 조사를 위한 설문표본은 적절히 선정된 것으로 보인다.

### 3.1 주택연금제도에 대한 분석

노후 생활계획 및 대책의 준비 유형을 볼 때, 충분한 준비가 되어 있는 경우(25.0%)와 충분한 준비가 되어 있지 않은 경우(25.4%)는 비슷한 비율을 보이고 있는데, 부동산으로 준비가 충분히 되어 있는 경우는 43.1%이고 부동산으로 준비가 충분히 되어 있지 않은 경우는 26.7%로

노후 준비는 부동산으로 하는 경우가 상대적으로 많았다. 한편 국가·사회복지로 충분하다고 생각하는 비율은 12.8%에 불과하여 국가·사회복지로 충분하다고 생각하지 않는 비율은 61.98%에 비하여 현저히 낮았다. 따라서 본 조사 결과에서도 노후 생활준비로서의 주택연금제도는 그 필요성이 높아질 것임을 유추할 수 있다.

〈Table 2〉 Retirement plan

(a)	(a)		(b)		(c)	
	①	②	①	②	①	②
-2	13	3.5	10	2.7	75	20.0
-1	87	23.2	85	22.7	157	41.9
0	113	30.1	186	49.6	95	25.3
1	136	36.3	83	22.1	45	12.0
2	26	6.9	11	2.9	3	.8
③	375	100.0	375	100.0	375	100.0

notes : (a)degree (a)sufficient real estate (b)adequate preparation (c)national care ①numbers ②percents ③total

먼저 주택연금제도의 장점을 살펴보면, 주택연금 가입 시 세제 혜택(당해 연도에 납부해야 할 재산세 25% 감면, 이자비용 연금소득공제 등), 일반주택담보대출보다 낮은 금리(변동금리적용: 3개월 CD금리+1.1%), 저렴한 초기 비용(등록세, 지방교육세, 농특세, 국민주택채권 매입면제 등), 국가가 보증하는 상품으로 연금지급 중단 위험 없음, 평생거주·평생지급(평생 동안 가입자 및 배우자 모두에게 거주와 연금지급보장) 등 여러 가치를 들 수 있다.

이러한 장점에 대한 인식이 보유한 주택의 비중과 관련성을 갖고 있는지에 대한 분석을 실시한 결과 부동산 비중과 주택연금의 장점인식 간에는 통계적으로 유의한 차이를 보였다.

〈Table 3〉 Housing ratio of total asset and mortgage loan recognition

(I)	(II)			④	
	(a)	(b)	(c)		
a	①	11	1	19	31
	②	35.5%	3.2%	61.3%	100.0%
	③	9.1%	11.1%	8.1%	8.5%
	④	3.0%	.3%	5.2%	8.5%
b	①	26	1	23	50
	②	52.0%	2.0%	46.0%	100.0%
	③	21.5%	11.1%	9.8%	13.7%
	④	7.1%	.3%	6.3%	13.7%
c	①	11	0	28	39
	②	28.2%	.0%	71.8%	100.0%
	③	9.1%	.0%	12.0%	10.7%

d	④	3.0%	.0%	7.7%	10.7%
	①	17	1	61	79
	②	21.5%	1.3%	77.2%	100.0%
	③	14.0%	11.1%	26.1%	21.7%
e	④	4.7%	.3%	16.8%	21.7%
	①	56	6	103	165
	②	33.9%	3.6%	62.4%	100.0%
	③	46.3%	66.7%	44.0%	45.3%
f	④	15.4%	1.6%	28.3%	45.3%
	①	121	9	234	364
	②	33.2%	2.5%	64.3%	100.0%
	③	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(d)	(e)		(f)		
	16.506	8	.036		

notes:(I)variables(merits) (II)(houses/total assets) ratio (a)low ratio (b)middle ratio (c)high ratio (d)chi-square (e)degrees of freedom (f)significance(2 tails)①numbers ②line percents ③ row percents ④cell percents (a)tax benefits (b)low interest rates (c)low initial cost (d)national warranty (e)payments with residence (f)total

즉, 주택담보대출보다 낮은 금리를 장점으로 생각하는 경우는 총 부동산 중 주택비중이 차지하는 비중이 높은 집단보다 주택비중이 낮은 집단에서 장점으로 생각하는 비율이 높았으며, 저렴한 초기비용을 장점으로 생각하는 경우는 총 부동산 중 주택비중이 차지하는 비중이 낮은 집단보다 주택비중이 높은 집단에서 장점으로 생각하는 비율이 높아 낮은 금리에 대한 인식과는 반대되는 결과를 보였다. 국가가 보증하는 상품으로 연금지급 중단 위험이 없는 장점에 대한 인식 또한 주택비중이 높은 집단에서 장점으로 생각하는 비율이 크게 높아 주택이 유일한 부동산인 집단의 경우에는 지급중단 위험을 매우 중요하게 생각하는 것을 알 수 있다.

주택연금제도 활성화를 위해 개선해야 할 점으로는 1가구1주택 제한 폐지(다주택자허용), 현행 일반주택연금 대상주택가격 9억원 이하 제한 해제, 모든 부동산에 적용 방안(대상 폭 확대), 대출금 지급방식의 다양화, 사전가입 주택연금 지급시기의 주택소유자 만60세 이상 연령 제한 완화, 일반주택연금 대상자의 주택소유자 만60세 이상 연령 제한 완화, 세제 혜택(저소득층지원 및 이용자 자녀에게 소득공제 등) 다양화 등을 들 수 있다. 이에 주택연금 이용의향 정도와 주택연금제도 활성화를 위한 개선점들 간의 관련성 정도를 교차분석을 통해 분석 하였다.

분석결과 주택연금제도의 이용의향이 높은 집단에서는 세제 혜택(저소득층지원 및 이용자 자녀에게 소득공제 등) 다양화, 모든 부동산에 적용 방안(대상 폭 확대)

을, 이용의향이 보통인 집단에서는 1가구1주택 제한 폐지(다주택자허용), 세제 혜택(저소득층지원 및 이용자 자녀에게 소득공제 등) 다양화를, 이용의향이 낮은 집단에서는 대출금 지급방식의 다양화, 모든 부동산에 적용 방안(대상 폭 확대)을 개선의 우선순위로 인식하여 개선의 우선순위가 이용의향의 정도에 따라 약간의 차이는 있었으나 그 차이가 통계적으로 유의하지는 않았다.

<Table 4> Relationship between intentions to use and improvements of reverse mortgage loan

(I)	(II)			(h)	
	(a)	(b)	(c)		
a	①	13	38	21	72
	②	18.1%	52.8%	29.2%	100.0%
	③	17.6%	24.4%	14.5%	19.2%
	④	3.5%	10.1%	5.6%	19.2%
b	①	5	11	18	34
	②	14.7%	32.4%	52.9%	100.0%
	③	6.8%	7.1%	12.4%	9.1%
	④	1.3%	2.9%	4.8%	9.1%
c	①	17	34	28	79
	②	21.5%	43.0%	35.4%	100.0%
	③	23.0%	21.8%	19.3%	21.1%
	④	4.5%	9.1%	7.5%	21.1%
d	①	18	20	26	64
	②	28.1%	31.3%	40.6%	100.0%
	③	24.3%	12.8%	17.9%	17.1%
	④	4.8%	5.3%	6.9%	17.1%
e	①	5	11	13	29
	②	17.2%	37.9%	44.8%	100.0%
	③	6.8%	7.1%	9.0%	7.7%
	④	1.3%	2.9%	3.5%	7.7%
f	①	5	7	9	21
	②	23.8%	33.3%	42.9%	100.0%
	③	6.8%	4.5%	6.2%	5.6%
	④	1.3%	1.9%	2.4%	5.6%
g	①	11	35	30	76
	②	14.5%	46.1%	39.5%	100.0%
	③	14.9%	22.4%	20.7%	20.3%
	④	2.9%	9.3%	8.0%	20.3%
h	①	74	156	145	375
	②	19.7%	41.6%	38.7%	100.0%
	③	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	④	19.7%	41.6%	38.7%	100.0%
(d)	(e)	(f)			
13.774	12	.315			

notes : (I)variables(improvements) (II)intentions to use of reverse mortgage loan (a)low (b)middle (c)high (d)chi-square (e)degrees of freedom (f)significance(2 tails) ①numbers ②line percents ③row percents ④cell percents ㉔deregulation of 1 house ㉕deregulation of 900 million won house prices ㉖applicable to all real estate ㉗diversification of the loan payment methods ㉘deregulation of payment periods over 60 years ㉙deregulation of payment subjects over 60 years ㉚diversifying the tax benefits ㉛total

### 3.2 주택담보대출제도에 대한 분석

주택담보대출제도는 금융기관에 주택을 담보로 제공하고 이를 토대로 자금을 차용하는 금융제도이다. 이에 주택담보대출제도의 문제점과 보유한 주택의 비중 간에 서로 관련성을 갖는지 여부에 대하여 알아보기 위해 교차분석을 실시하였다.

먼저, 보유한 주택의 비중이 높은집단에서는 높은 대출금리(이자율) 수준과 단기·일시상환방식으로 만기 도래 및 금융시장(부동산침체 등) 위기시 일시적 원금상환 부담을, 보유한 주택의 비중이 보통인 집단에서는 이용자가 부담하는 부대비용(기한 전 상환수수료 등)과 높은 대출금리(이자율) 수준 및 단기·일시상환방식으로 만기 도래 및 금융시장(부동산침체 등) 위기시 일시적 원금상환 부담을, 보유한 주택의 비중이 낮은 비중인 집단에서는 단기·일시상환방식으로 만기 도래 및 금융시장(부동산침체 등) 위기시 일시적 원금상환 부담과 변동금리 위주의 대출방식을 문제점의 우선순위로 인식하여 문제점의 우선순위가 보유한 주택의 비중에 따라 차이가 없고 통계적으로도 유의하지 않은 것으로 나타났다.

<Table 5> Housing ratio of total real estates and recognition of mortgage loan defects

(I)	(II)			(h)	
	(a)	(b)	(c)		
a	①	21	2	53	76
	②	27.6%	2.6%	69.7%	100.0%
	③	17.4%	22.2%	22.6%	20.9%
	④	5.8%	.5%	14.6%	20.9%
b	①	23	1	43	67
	②	34.3%	1.5%	64.2%	100.0%
	③	19.0%	11.1%	18.4%	18.4%
	④	6.3%	.3%	11.8%	18.4%
c	①	19	4	31	54
	②	35.2%	7.4%	57.4%	100.0%
	③	15.7%	44.4%	13.2%	14.8%
	④	5.2%	1.1%	8.5%	14.8%
d	①	36	2	48	86
	②	41.9%	2.3%	55.8%	100.0%
	③	29.8%	22.2%	20.5%	23.6%
	④	9.9%	.5%	13.2%	23.6%
e	①	7	0	11	18
	②	38.9%	.0%	61.1%	100.0%
	③	5.8%	.0%	4.7%	4.9%
	④	1.9%	.0%	3.0%	4.9%
f	①	6	0	16	22
	②	27.3%	.0%	72.7%	100.0%
	③	5.0%	.0%	6.8%	6.0%
	④	1.6%	.0%	4.4%	6.0%
g	①	9	0	32	41

	②	22.0%	.0%	78.0%	100.0%
	③	7.4%	.0%	13.7%	11.3%
	④	2.5%	.0%	8.8%	11.3%
	①	121	9	234	364
h	②	33.2%	2.5%	64.3%	100.0%
	③	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	④	33.2%	2.5%	64.3%	100.0%
(d)		(e)		(f)	
15.493		12		.216	

notes : ( I )variables(defects) ( II )/houses/total real estates) ratio (a)low ratio (b)middle ratio (c)high ratio (d)chi-square (e)degrees of freedom (f)significance(2 tails) ①numbers ②line percents ③row percents ④cell percents @higher loan rate ⑤variable interest rate driven ⑥incidental costs borne by users ⑦burdens of repayment at a time in crisis ⑧spread associated with credit quality differentiation ⑨small loans because of the first payment low deposits deducted ⑩small loans because of LTV regulation ⑪total

주택담보대출제도의 활성화 방안에 대하여 응답자 전체적으로 보면 금리유형의 다양화가 17.1%를 차지하여 가장 많은 비율을 차지하였고, 다음으로 상환방법 확대가 16.8%를 차지하였다. 또한 현재 만기 15년이상 세계 혜택(소득공제) 조건 완화와 저가보유 주택의 저소득가구(다문화·다자녀·노인 가구, 장애인포함) 이자율 감면 및 대출한도 확대도 주택자금대출제도의 활성화 방안으로 상당수가 인식하고 있었다.

한편, 주택담보대출제도의 이용의향이 높은 집단에서는 금리유형의 다양화, 상환방법의 확대를, 이용의향이 보통인 집단과 낮은 집단에서는 상환방법의 확대, 금리유형의 다양화를 활성화 방안의 우선순위로 인식하여 주택담보대출제도의 활성화 방안에 대한 인식의 우선순위가 주택담보대출 이용의향의 정도에 관계없이 비슷하였으며 그 차이가 통계적으로도 유의하지 않았다.

<Table 6> Relationship between intentions to use and activations of mortgage loan

( I )	( II )			①	
	(a)	(b)	(c)		
a	①	7	19	18	44
	②	15.9%	43.2%	40.9%	100.0%
	③	10.3%	13.5%	10.8%	11.7%
	④	1.9%	5.1%	4.8%	11.7%
b	①	11	21	32	64
	②	17.2%	32.8%	50.0%	100.0%
	③	16.2%	14.9%	19.3%	17.1%
	④	2.9%	5.6%	8.5%	17.1%
c	①	8	16	25	49
	②	16.3%	32.7%	51.0%	100.0%
	③	11.8%	11.3%	15.1%	13.1%

d	④	2.1%	4.3%	6.7%	13.1%
	①	10	20	19	49
	②	20.4%	40.8%	38.8%	100.0%
	③	14.7%	14.2%	11.4%	13.1%
e	④	2.7%	5.3%	5.1%	13.1%
	①	13	23	27	63
	②	20.6%	36.5%	42.9%	100.0%
	③	19.1%	16.3%	16.3%	16.8%
f	④	3.5%	6.1%	7.2%	16.8%
	①	10	20	17	47
	②	21.3%	42.6%	36.2%	100.0%
	③	14.7%	14.2%	10.2%	12.5%
g	④	2.7%	5.3%	4.5%	12.5%
	①	2	4	11	17
	②	11.8%	23.5%	64.7%	100.0%
	③	2.9%	2.8%	6.6%	4.5%
h	④	.5%	1.1%	2.9%	4.5%
	①	7	18	17	42
	②	16.7%	42.9%	40.5%	100.0%
	③	10.3%	12.8%	10.2%	11.2%
i	④	1.9%	4.8%	4.5%	11.2%
	①	68	141	166	375
	②	18.1%	37.6%	44.3%	100.0%
	③	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(d)	(e)		(f)		
	7.913		14		.894

notes : ( I )variables(activations) ( II )intentions to use of mortgage loan (a)low (b)middle (c)high (d)chi-square (e)degrees of freedom (f)significance(2 tails) ①numbers ②line percents ③row percents ④cell percents @diversify types of maturity ⑤diversify types of interest rates ⑥tax benefits for less than 15 years maturity period ⑦grant benefits(low interest rates, higher loan limits) to low-income households ⑧diversify types of repayment ⑨deregulation LTV ⑩deregulation DTI ⑪diversify types of loan ⑫total

#### 4. 결론

본 논문은 주택연금제도와 주택담보대출제도 비교를 통해 부동산금융 활성화를 위해 고려해야 할 것은 무엇 인지를 도출하고자 하였다. 본 연구는 이론적 고찰과 실험 연구를 토대로 설문을 작성하고 설문조사를 실시한 후 통계분석을 실시하였다.

먼저 합리적인 주택연금제도의 활성화를 위한 개선점 으로는 모든 부동산에 적용, 세계혜택 다양화, 1가구 1주택 제한폐지, 대출금 지급방식 다양화, 주택가격 9억이하 제한폐지, 지급시기 만60세 이상제한 완화, 지급대상 만 60세 이상제한 완화의 순으로 우선순위를 인식하였으며, 다음으로 주택담보대출제도의 활성화를 위한 개선사항 으로는 금리유형의 다양화, 상환방법 확대, 15년 세계혜

택 조건완화, 저소득가구에 이자율과 대출한도 혜택 부여, LTV 완화, 만기형태의 다양화, 다양한 대출상품 개발확대, DTI 완화의 순으로 우선순위를 인식하였다.

본 연구는 분석 결과를 통해 이상의 합리적인 개선점과 활성화 방안을 제시함으로써 국민복지 제도가 가미된 선진금융 정책 실현을 위한 기초자료를 제공하고 국민주거안정에 기여함에 그 의의를 가진다. 그러나 본 연구에서는 표본설정 집단이 한국주택금융공사의 주택연금과 금융기관의 주택담보대출 이용자를 중심으로 하여 설문조사대상으로 분석하였기 때문에 분석결과와 결론을 일반화 하는데는 한계가 있을 것이다.

## REFERENCES

- [1] Beom-Seok Kim · Han-Su Yoo, Real Estate Financing, Chung Rok Press, p.160, 2013.
- [2] Byeong-Woo Kim · Jae-Kyeong Yoo · Dong-Hoon Lee, Real Estate Financing, Doo Nam Press, pp.35, 2010.
- [3] Hyun-Kook Son, The Economic Validity of Korean Reverse Mortgage, Master dissertation, Yonsei University, p.53, 2008.
- [4] Ji-Yeon Yu, Effects of Reverse Mortgage on the Income Security of the Aged, Master dissertation, Sungkyunkwan University, p.62, 2009.
- [5] Joong-Hee Lee, Understanding the Structured Finance of Real Estate, Boo Yeon Press, p.19, 2011.
- [6] Ki-Chul Kweon, A Study on Propensity of the Use of Reverse Mortgage for Economic Plans in one's old age, Master dissertation, Kyonggi University, pp.91-92, 2009.
- [7] Min-Kyun Ju, A Study on the Choice for the Type of Residential Mortgage Rates, Master dissertation, Konkook University, pp.46-47, 2011.
- [8] Nam-Jun Ju, The Effects of Household Characteristics on House Mortgage Loan Choice, Master dissertation, Dankook University, pp.71-74, 2006.
- [9] So-Yeon Kim, A Study on The Regarding Improvement Plan of a House loan on Security

System in Korea, Master dissertation, Dankook University, p.41, 2010.

- [10] Young-Hyun Cho, A Study on Promoting of Reverse Mortgage System Through Risk Management, Master dissertation, Hanyang University, p.89, 2010.
- [11] Korea Housing Finance Corporation, Summer, pp.4-5, <http://www.hf.go.kr>, 2013.
- [12] Statistics Korea, 2009 Elderly Statistics, 2009, <http://www.kostat.go.kr>

### 이 찬 호(Lee, Chan Ho)



- 1995년 2월 : 아주대학교, 경영학박사
- 2010년 8월 : 건국대학교, 부동산학박사
- 2006년 3월 ~ 현재 : 부산대학교 경영학과 교수
- 관심분야 : 원가 · 관리회계, 부동산평가 · 금융

· E-Mail : lechanho@pusan.ac.kr

### 신 영 미(Shin, Yeong Mi)



- 2014년 2월 : 부산대학교, 부동산학석사
- 1988년 9월 ~ 현재 : IBK 기업은행 PB
- 관심분야 : 부동산금융 · 조세, 재무 · 자산관리, 마케팅
- E-Mail : aprilshin1@hanmail.net