

경제와 노후생활

■ 경제

- 동 향 : 8월 가계대출, 큰 폭 증가
- 이 슈 : (경제) 중국 부동산발 금융위기 요인 점검
(산업) 북일 관계 개선의 영향과 시사점

■ 노후생활

- 테 마 : 공유형 주택연금의 도입 필요
- 세 심 록 : 『이도탄탄(履道坦坦)』 밝아가는 길이 밝고 평탄하다
- 복 리 뷰 : 뉴 노멀

□ 동향

○ 8월 가계대출, 큰 폭 증가

- 한국은행은 8월말 은행의 가계대출 잔액(모기지론양도 포함)이 14개월만에 최대폭인 전월대비 4.6조원 증가한 536.8조원을 기록
 - 주택담보대출은 LTV·DTI 규제완화, 주택거래량 증가, 유동화조건부 적격대출, 보금자리론 등 정책모기지론 취급 확대 등으로 큰 폭 증가
 - 반면 마이너스통장대출 등은 신용대출이 상환됨에 따라 예년과 달리 소폭 증가에 그침
- 주택담보대출 증가로 가계부채 문제에 대한 우려감을 다시 나타나고 있음
 - 하지만 모니터링 결과 주택담보대출 일부가 신용대출 상환에 이용된 것으로 파악되는 바, 가계부채의 질적 개선 효과도 기대

○ 8월 고용률 60.8%로 전년동월대비 0.8%p 상승

- 취업자는 2,588만5천명으로 전년동월대비 59만4천명 증가, 고용률은 60.8%로 전년동월 대비 0.8%p 상승
 - 농림어업의 취업자 수 감소세가 지속되었지만, 제조업, 도매및소매업, 보건업및사회복지서비스업, 임시직 등에서 증가규모가 확대되어 전체취업자 증가는 전년동월대비 2개월 연속 50만 명대로 나타났음
 - 50대는 23만5천명, 60세이상은 19만9천명, 20대는 11만6천명, 40대는 1만9천명 각각 증가하였고, 30대는 5천명 감소하였고, 고용률은 모든 연령계층에서 상승하였음
 - 성별로 보면 남자 고용률은 71.8%로 전년동월대비 0.7%p 상승하였고, 여자는 50.2%로 전년동월대비 0.9%p 상승하였음

<국내 주요 경제지표 추이>

구 분		2012	2013		2014							
		연간	연간	3/4	4/4	1/4	2/4	6월	7월	8월	8/29	9/12
실물지표	GDP성장률(%)	2.3	3.0	1.1	0.9	0.9	0.6	-	-	-		
	제조업생산지수(%)	0.7	-1.6	0.1	1.8	0.6	0.3	0.2	3.5	-		
	소비자물가지수(%)	2.2	1.3	1.4	1.1	1.1	1.6	1.7	1.6	1.4		-
	실업률(%)	3.2	3.1	3.0	2.8	4.0	3.7	3.5	3.4	3.3		
	경상수지(억달러)	508.4	798.8	237.8	248.4	151.3	241.3	79	-	-		
금융지표	국고채(3년)(%)	3.13	2.79	3.01	2.90	2.87	2.82	2.75	2.56	2.54	2.55	2.50
	원/달러(원)	1,126.8	1,095.0	1,112.2	1,062.1	1,069.0	1,029.6	1,019.4	1,019.4	1,025.4	1,019.2	1,020.1
	코스피지수(P)	1,930.4	1,960.5	1,917.7	2,009.3	1,946.1	1,993.2	1,995.1	1,995.1	2,060.9	2,064.6	2,050.3

주 : 제조업생산, 소비자물가는 전년동기대비 증감률이며, 금융지표는 9/1~9/12의 평균값임.

□ 이슈 : (경제) 중국 부동산發 금융위기 요인 점검¹⁾

최근 중국 주택가격이 8개월 연속 둔화되는 가운데, 부동산 개발업체의 채무불이행이 증가하는 등 부동산發 리스크 확대 우려가 지속되고 있다. 이에 따라 부동산 시장 위축이 최근 중국정부의 그림자 금융 및 공급과잉 산업 규제 강화 등과 맞물려 중국경제 전반에 걸쳐 직간접적으로 영향을 줄 것으로 우려되면서 은행 등 금융권으로의 리스크 전이 가능성이 확대되고 있다.

주택 수급 상황, PIR, 주택 공실면적, 지방정부의 재정수입 구조, 부동산 대출 등 전반적인 중국 부동산 시장을 점검한 결과는 다음과 같다. 첫째, 주택시장의 수급이 지속 감소하고 있다. 주거용 및 상업용 주택의 신규 착공면적이 2014년 2/4분기 현재 각각 전년대비 -14.5%, 0.2% 증가하고 있을 뿐 아니라, 주거용 신규 판매 면적도 동기간 9.3% 감소하는 등 주택시장 둔화가 지속되고 있다. 지역별로는 북경, 상해 등 4대 직할시의 주거 및 상업용 주택 수급이 동반 감소하는 양상이 지속되고 있다. 둘째, 대도시를 중심으로 소득대비 주택가격 비율이 확대하는 등 부동산 버블 우려가 심화되고 있다. 중국 전체 소득대비 주택가격 비율(PIR)은 지난 2005년 8.9배에서 2013년 7.2배로 소폭 감소했지만 북경, 상해 등 대도시는 오히려 확대되는 등 대도시 중심의 버블이 심화되고 있다. 셋째, 주택 공실면적도 급증하면서 부동산 버블 붕괴 양상이 심화되고 있다. 중국 전체 공실면적 중 주거용 주택 비중은 약 66%로 상업용 23%의 약 3배 수준이 지난 2011년 이후 지속되고 있다. 이에 따라 주거용 주택의 공실면적이 2013년 현재 3억 2,400만 평방미터로 지난 2008년보다 3배 증가하는 등 주택시장 버블 붕괴 우려가 확대하고 있다. 넷째, 지방재정의 과도한 토지매각 수입의존이 지속되는 등 지방정부의 재정 악화도 우려된다. 지방정부의 재정수입 중 토지 사용권 매각 비중이 지난 3년간 평균 약 50%를 차지하는 등 부동산 경기 침체가 지방재정 악화로 파급될 가능성도 커지고 있다. 다섯째, 부동산 부실 대출 확대가 우려된다. 중국의 부동산 정책은 지난 2007년부터 최근까지 규제와 완화를 반복하는 정책 일관성 부족으로 2013년 3월부터 현재까지 북경, 상해, 심천 등 대도시 평균 주택가격 상승률은 20%를 상회하는 등 가격안정화 정책의 실효성이 저하되고 있다. 또한 최근 주택담보대출 잔액이 2014년 1/4분기 현재 약 10조 5,200억 위안으로 2005년 말 약 1조 8,600억 위안보다 6배 증가했으며, 증가율도 2014년 1/4분기 20.4%로 4분기 연속 20%대 증가율이 지속되고 있다. 이에 따라 상업은행의 가계 불량대출 중 부동산 대출비중이 2010년 48.7%에서 2013년 35.3%로 다소 감소하고 있으나,

1) 현대경제연구원, 『경제주평』 “중국 부동산發 금융위기 요인 점검” 14-35호 (2014. 09. 05) 재구성.

여전히 30%가 넘는 높은 수준이 지속되고 있다. 종합적으로 평가하면, 중국 부동산 시장은 수급 약화, 대도시의 부동산 버블 심화, 주거용 주택의 공실면적 확대, 지방재정 악화 가중, 부동산 부실 대출 확대 등 리스크가 지속적으로 확대될 것으로 예상된다. 이에 따라 부동산 경기 침체 장기화로 투자, 소비 등 중국의 실물경제 회복 지연 양상도 지속될 것으로 우려된다.

< 최근 중국 부동산 시장의 리스크와 향후 전망 >

구분	요인	전망
주택 수급 동반 감소	• 주거용 및 상업용 신규 주택 착공 및 판매면적이 감소	회복 지연 지속
대도시 부동산 버블 심화	• 대도시 평균 주택가격 증가속도가 가계소득 향상 속도를 추월	대도시 부동산 거래 규제 지속
공실면적 급증	• 주택 준공면적 대비 공실면적 비중 지속 확대	주택 준공허가 규제 강화
지방재정 수입구조 편중성 심화	• 지방정부의 과도한 토지매각 수입의존 지속	지방재정 악화 불가피
부동산 대출 부실화 확대	• 주택담보대출 증가, 가계 부동산 부실대출 지속	대출규제 강화가 예상되나, 지방별 차별적 시행 전망

자료 : 현대경제연구원 자체 평가.

향후 중국 부동산 경기 침체 장기화에 따른 중국의 성장 둔화에 대비한 대응책 마련이 필요하다. 첫째, 국내 소비시장 위축에 대비한 리스크 최소화 방안 마련이 필요하다. 둘째, 對中 수출의존도가 높은 산업에 대한 해외 활로 개척 방안도 지속적으로 마련해야 한다. 셋째, 중국 부동산 리스크 확산에 따른 돌발 위험에 대비한 금융시장 안전판도 강화해야 한다. 넷째, 중국 금융경색에 대비해 중국에 진출한 국내 현지 기업에 대한 사전적 지원책 마련이 필요하다.

한재진 연구위원 (2072-6225, hzz72@hri.co.kr)

□ 이슈 : (산업) 북·일 관계 개선의 영향과 시사점²⁾

북·일 양국은 평양선언(2002. 9. 17) 채택 12주년을 앞두고 일본인 납북자 문제 해결에 관한 합의를 계기로 국교정상화 협상 재개 등 관계 개선 기대감이 고조되고 있다. 일본인 납북자 문제가 순조롭게 해결될 경우 북·일 정상회담 성사를 비롯해 양국 간 국교정상화 교섭 재개도 가능하다. 북·일 관계 개선은 동북아 정세를 비롯해 남북관계에도 큰 영향을 주는 만큼 양국 간 관계 변화를 지속적으로 주목할 필요가 있다.

북·일 국교정상화 논의는 1990년부터 활성화되기 시작해 2002년 북·일 평양선언과 2004년 2차 북·일 정상회담으로 정점에 달했으나, 일본인 납북자 문제 미해결로 난항을 겪어왔다. 최근 양국 간 교섭 확대는 경제적 어려움과 외교적 고립을 탈피하고자 하는 북한과 임기 내 납북자 문제를 해결하겠다는 일본의 이해가 일치하면서 나타난 결과이다. 다만 일본인 납북자 문제 해결에는 다소 진전이 있겠지만, 북핵 문제 미해결, 주변국 정세 등으로 단기간 내 양국 국교정상화 실현은 어려울 것으로 전망된다. 북한의 '스톡홀름 합의' 적극 이행으로 납북자 문제 해결은 진전될 가능성이 높고, 이에 따라 일본의 對北 경제 제재도 완화될 수 있다. 특히 일본은 납북 일본인 문제와 북한 핵·미사일 문제는 별개임을 강조해, 납북자 문제 해결에 대한 강한 의지를 표명했다. 반면 북·일 국교정상화의 경우 북핵 문제는 물론 주변국 합의 등이 해결이 선행되어야 하기 때문에 단기간에 성사되기는 어려울 것으로 예상된다.

납북자 문제가 해결된다면, 북한과 일본에는 다음과 같은 파급 영향이 예상된다.

우선 북한에 대해서는 첫째, 북·일 교역 재개로 북한 경제 회생과 주민 생활 향상에 도움이 될 수 있다. 교역 재개 시, 북·일 양국 간 총 교역액은 약 20억 달러 규모 이상으로 확대될 수 있다. 이는 2013년 북한 GDP 300억 달러의 약 7% 수준이며, 2013년 남북 교역액 11억 달러보다 많아, 북한 경제 회생에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상된다. 또한 경공업 제품 수입 확대는 북한 주민 생활 개선에도 보탬이 될 수 있다. 둘째, 일본의 對北 ODA 지원 확대 시 북한 산업 인프라 개선 및 경제특구 개발이 크게 진전될 수 있다. 북·일 관계 진전 시 약 17억 달러로 추정되는 인도적 차원의 對北 공적개발원조 자금이 지원될 수 있다. 이는 2014년 북한의 예산 71억 달러(통일부 추정)의 23.9%로, 북한 경제 재건과 지방급 경제특구 개발에 큰 도움이 될 수 있다. 셋째, 북·일 인적 교류 확대는 북한의 개혁·개방 확대에도 기여할 수 있다. 만경봉호 운항

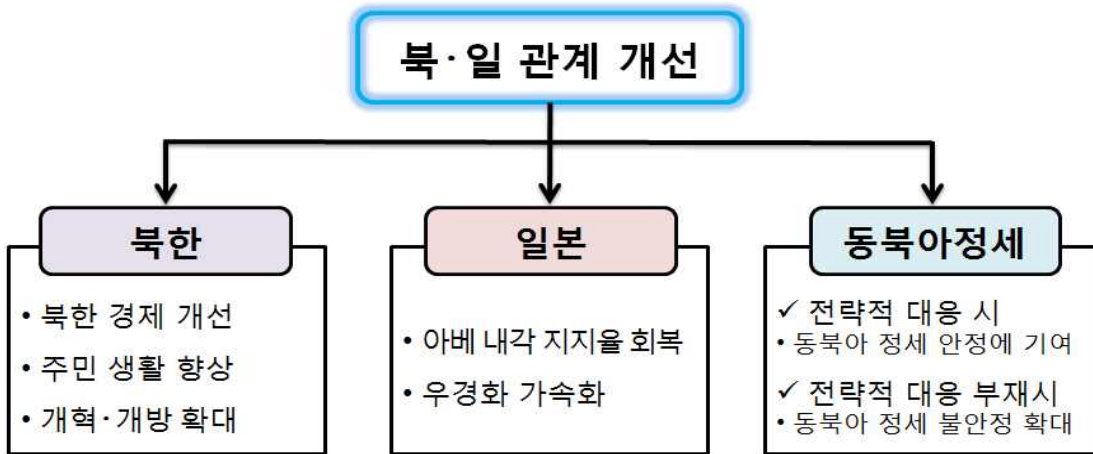
²⁾ 현대경제연구원, 『VIP 리포트』 “북·일 관계 개선의 영향과 시사점” 14-32호 (2014. 09. 01.) 재구성.

재개로 연간 1만 5,000명 이상의 북한주민이 일본을 방문할 경우, 북한의 개혁·개방 확대에 긍정적 영향을 미칠 수 있다.

한편, 일본은 아베 내각의 지지율 회복을 비롯해 일본 내 우경화가 가속될 우려가 있다. 일본 정부의 숙원 과제인 일본인 납북자 문제 해결 시 아베 정부에 대한 지지율은 크게 상승할 것으로 전망된다. 또한 납북자 문제 해결에 따른 아베 정권의 지지 기반 확보는 평화헌법 개정 등 우경화 기조 강화를 뒷받침 할 수 있다.

마지막으로 북·일 관계 개선은 우리 정부의 전략적 정책 대응이 부재할 시에는 동북아 정세 불안 요인으로 작용할 수도 있다.

< 북·일 관계 개선이 미치는 영향 >



북·일 관계 개선은 북한의 개혁·개방 확대, 한반도 정세 안정 등의 긍정적 영향은 물론, 남북 교류 협력 위축 등 남북 관계가 상대적으로 약화될 수도 있어 우리 정부의 전략적 정책 대응이 필요하다.

우선, 북·일 관계 개선이 6자회담 등 한반도 평화유지를 위한 다자간 공조체제에 부정적 영향을 미치지 않도록 외교적 노력이 필요하다. 다음으로, 남북 고위급 접촉 확대 등 남북 관계 개선을 위한 정부 차원의 대화 노력 확대로 남북 관계가 더 이상 경색되지 않도록 해야 한다. 또, 민간 차원에서도 남북 간 신뢰와 동질성 회복 등을 위한 인도적 지원 사업이 활성화될 수 있도록 해야 한다. 특히 다가올 인천 아시안 게임을 비롯해 추석맞이 이산가족 상봉 행사 개최 등은 좋은 계기가 될 수 있다. 마지막으로, 현재 추진 중인 남북 경협사업의 차질없는 추진과 중단된 경협사업의 재추진 등을 통해 통일비용 절감은 물론 동북아 정세 안정을 꾀해야 한다.

이용화 선임연구원(2072-6222, yhlee@hri.co.kr)

□ 테마 : 공유형 주택연금 도입 필요³⁾

○ 요약

국내 고령자들의 경제적 노후준비가 미흡한 가운데 노후소득보장 문제가 심각하게 대두되고 있다. 노후소득보장을 위한 특별한 대안이 부재한 상황에서 주택 등 실물자산 비중이 유난히 높은 고령자들의 경우 주택을 활용한 역모기지(국내 주택연금 등) 제도의 이용이 매우 절실하다.

2007년 도입된 공적보증 국내 역모기지인 주택연금이 서울 및 경기 지역 위주로 빠르게 성장하고 있다. 2013년 말 누적 공급 추이를 보면 건수로는 1.6만건, 보증공급 금액으로는 22조원을 상회하고 있다. 2010년 주택금융공사의 전망보다 더욱 빠르게 수요가 증가하는 요인으로는 중산·서민층 고령자의 복지 지원 차원에서 설계된 주택연금의 높은 월지급금을 들 수 있다. 따라서 은퇴가 시작된 국내 베이비붐세대(55~63년생)는 높은 실물자산 비중을 유동화 하여 노후소득보장 문제를 해결하려고 주택연금을 적극 활용할 수 있을 것으로 판단된다.

하지만 중장기적으로 개인의 평균수명이 길어지고, 비정상적인 초저금리 현상이 해소되고, 수도권 중심의 부동산시장 침체가 장기화되는 상황이 예견된다. 이러한 변화에 따라 연금 지급액이 크게 감소하고 주택연금의 성장을 제약하는 네 가지 요인이 발생할 것으로 보인다.

첫째, 기대여명의 증가에 따른 성장 한계이다. 국내 평균 기대여명은 의학의 빠른 발달과 웰빙 트렌드의 영향으로 빠르게 늘어나고 있는 바, 주택연금의 적정 월지급액이 급격히 줄어들 수 있다. 둘째, 금리상승에 따른 성장 한계이다. 중장기적으로 현재의 비정상적인 초저금리 현상이 해소될 경우 주택가격과 지급금액의 현재가치가 변하면서 적정 월지급액이 축소될 수밖에 없다. 셋째, 주택가격하락에 따른 성장 한계이다. 중장기적으로 인구 및 가구 감소 현상이 빠르게 진행되면서 특히 수도권 주택시장의 초과공급 현상이 주택시장 침체 기초가 이어질 경우 적정 월지급액이 빠르게 줄어진다. 넷째, 재정수지 악화에 따른 성장 한계이다. 앞에서 언급한 세 가지 여건의 변화에도 초기의 월지급액을 그대로 유지할 경우 공적 보증기관의 보증손실이 커질 수 있다. 가뜩이나 '재정수지 악화-국가채무 급증'의 악순환 구조에 대한 우려가 증대되고 있는 상황에서 국민 세금과 연결되는 보증손실이 지속되기가 어렵다.

만약 네 가지 제약 요인에 의해 빠르게 줄어든 월지급금을 제시할 경우 수요자의 입장에서는 당연히 매력을 느낄 수 없어 주택연금의 실효성이 감소하게 된다. 반대로, 월지급금의 실효성을 유지하기 위해 현행 월지급금을 줄이지 않고 그대로 유지할 경우 보증기관의 손실이 커지게 된다.

국내 주택연금은 이러한 네 가지 제약 요인의 극복이 중장기적으로 역모기지 활성화의 관건이 될 것으로 판단된다. 특히 현재의 역모기지 구조를 개선한 공유형 주택연금 제도의 도입이 필요하다. 국가와 자녀가 동시에 여건 변화에 따른 손실과 수익을 공동으로 부담·분할하게 함으로써 월지급액의 실효성을 높여야 한다. 뿐만 아니라 주택연금 제도만으로 당면한 고령화와 노후소득보장 문제가 완전히 해결될 수 없기 때문에 여타 사회보장 제도와의 연계를 통하여 이 제도가 순조롭게 정착될 수 있도록 하는 것도 중요하다.

3) 현대경제연구원, 『현안과 과제』 “주택연금 성장의 제약 요인과 시사점” 14-31호 (2014. 08. 06) 재구성.

□ 주택연금의 필요성 증대

○ 국내 고령자들의 경제적 노후준비가 미흡한 가운데 특히 국내 사적 연금의 불충분 등으로 노후소득보장 문제가 심각하게 대두되고 있음

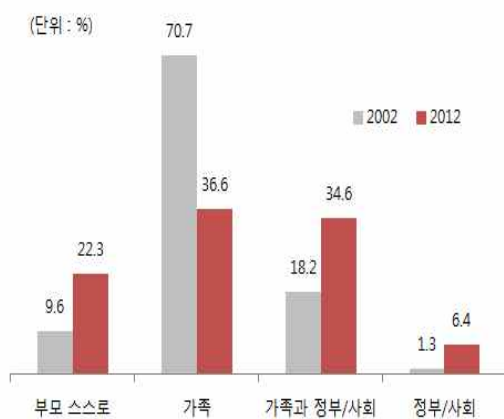
- 전통적 가족부양체제 붕괴 등으로 자녀지원 등 사적(私的)이전에 의한 소득이 축소되는 가운데 연금 소득대체율이 낮아 노후소득보장이 되지 못함

- 통계청 사회조사의 부모부양에 대한 견해에서 '가족'과 '가족과 정부/사회'가 부양해야 된다는 견해는 축소되고, '부모 스스로'가 빠르게 늘고 있음
- 국내 연금 소득대체율은 45.2%로 OECD평균 65.8%보다 20%p 낮으며,⁴⁾ OECD에 의하면 일반적으로 연금수급자가 퇴직 전 생활수준을 유지하기 위해서 소득대체율이 적어도 70% 이상이 되어야 한다고 지적⁵⁾

- 국민노후보장패널조사에서 나타난 고령자들의 걱정 월생활비 부족액이 고령일수록 확대됨

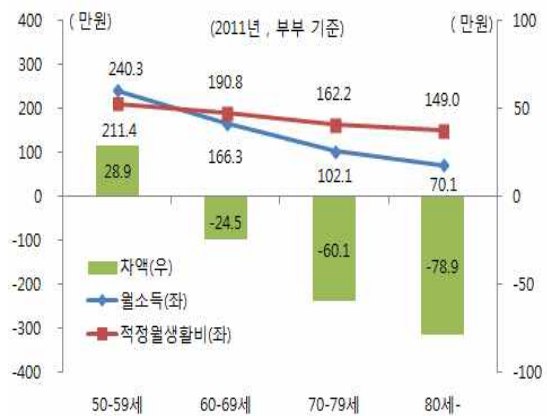
- 2011년 기준 60세 이상의 부부기준 고령자들의 월생활비 부족액이 70대의 경우 약 60만원, 80대의 경우 약 80만원으로 추정

< 부모부양에 대한 견해 >



자료: 통계청 자료 재구성.

< 고령자 월소득과 걱정월생활비 >



자료: 국민노후보장패널조사를 재구성.

주: 소득은 근로소득, 연금, 이전소득등 포함.

4) 노령자들의 인간적인 노후생활 보장을 위한 사회복지 제도는 국민연금으로 한정될 만큼 공적 사회복지의 여력 부족하며, 퇴직연금은 시기적으로 노후대비가 절대 필요한 고령자를 위한 대책은 되지 못함. 한편 민간금융기관의 개인연금 상품의 판매는 점차 증가하고는 있으나 소득이 없어 경제적 어려움을 겪고 있는 노년층을 위한 금융상품은 아니며, 수익률이 낮아 성장세가 약화.

5) 국내의 학자들의 경우도 약 60% 수준이 적정 노후소득수준으로 추정.

○ 특별한 대안이 부재한 상황에서 실물자산(주택 등) 비중이 유난히 높은 고령자들의 경우 주택을 활용한 주택연금 제도의 이용이 매우 절실함

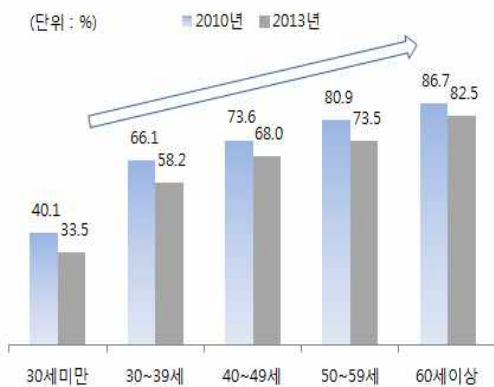
- 국내 가계(비영리법인포함)의 총자산대비 비금융자산(실물자산) 비중은 높아 노후생활을 위해 금융자산이 절실한 고령자의 요구에 맞지 않은 구조

- 국민대차대조표(2014.5)에 의하면 국내 가계의 총자산대비 비금융자산 비중 65.7%는 일본 39.8%, 미국 29.6%, 유로존 41.7% 등보다 매우 높음
- 통계청등의 가계금융복지조사에서 2010년~2103년 실물자산 가치하락, 금융자산 증가 등으로 총자산대비 실물자산 비중이 전 연령별로 하락하지만 고연령층 가계일수록 뚜렷하게 높아짐(50세 이상의 경우 70% 이상)
- 유동성과 가격산정을 위한 표준화비율이 높은 아파트 비중이 커 상대적으로 역모기지기가 빨리 발달할 수 있는 환경

- 주택연금 제도는 주택을 소유하고 있으나 특별한 소득원이 없는 고령자에게 주택을 담보로 사망 또는 주택이전 시까지 노후생활 자금을 연금으로 지급하는 한국의 공적 보증 역모기지 제도임

- 고령자가 자신의 집에서 노후생활을 즐기면서 자신의 주택을 담보로 노후생활 자금을 조달할 수 있음⁶⁾
- 역모기지제도는 미국·영국·프랑스 등 서구에서 시행되고 있는 제도로, 한국에서는 2007년 주택금융공사의 주택연금을 판매 시작한 이후 본격 도입

< 연령별 가계 비금융자산 비중 >



자료 : 가계금융·복지조사 통계를 사용하여 현대경제연구원에서 재가공.

주 : 2010.2.28일 기준, 2013.3.31일 기준.

< 모기지론과 역모기지론 >

	모기지론 (forward mortgage)	역모기지론 (reverse mortgage)
목적	주택구입	노후생활비
주 이용자	30~40대 소득자	노후생활자
대출발생	계약 시 일시 발생	사망 시까지 발생
대출기간	대출기간 확정	사망 시 종료
상 환	원리금 분할상환	주택처분 후 일괄상환

자료 : 현대경제연구원.

6) 역모기지론으로 대출 받을 경우 만기까지 주택의 소유권은 은행이 아니라 대출 고객에게 있음.

□ 주택연금의 필요성 증대

○ 2007년 본격 도입된 공적보증 역모기지인 주택연금이 서울 및 경기 지역 위주로 금융위기 이후 빠르게 성장하고 있음

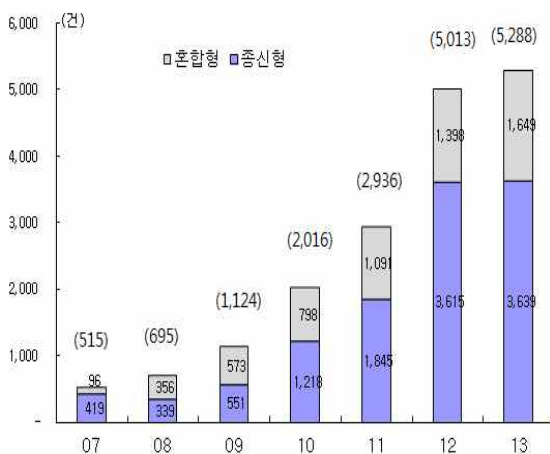
- 금융위기 이전 국내 주택연금(역모기지 시장)의 성장이 두드러지지 못하였음

- 국내 역모기지는 1995년 일시 도입되었으나 판매실적이 부진하여 중단되었다가 2004년 일부 금융기관에서 다시 사용하였지만 그 실적은 극히 저조하였음 (2005년 6월말 현재 금융기관의 총 약정금액은 416억 원에 그침)
- 일부 금융기관에서 역모기지 개념의 상품을 판매하였지만 대출기간 제한, 주택가격 하락과 금리상승 등에 따른 위험성, 주택에 대한 인식 등으로 실제 이용자가 많지 않았음

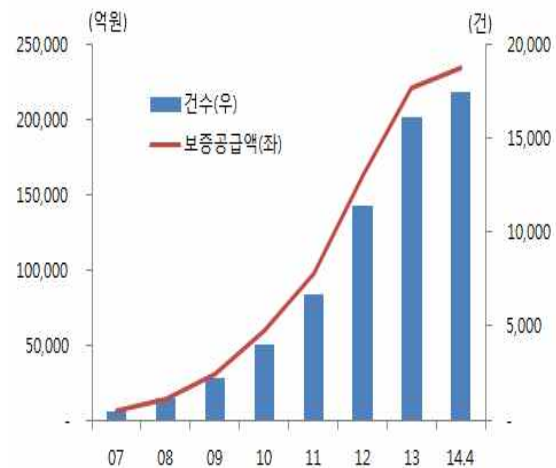
- 2007년 주택금융공사에서 보증하는 '주택연금'이라는 역모기지론 상품을 보급한 이후 빠른 속도로 증가

- 국내 대표적인 역모기지론인 주택금융공사의 주택연금(혼합형과 종신형)의 경우 2007년 515건에 그쳤던 계약건수가 2013년 5,288건을 기록(공급액도 2007년 약 6,025억 원에서 2013년 약 62,859억 원으로 증가)
- 2013년말 주택연금 누적 공급 추이를 보면 건수로는 1.6만건, 보증공급 금액으로는 22조원을 상회함

< 주택연금 연 공급 추이 (건수) >



< 주택연금 누적 공급 추이 >



자료 : 주택금융공사.

주 : 종신형은 피보증인이 생존하는 동안 월지급금을 지급받는 방식, 혼합형은 종신지급방식과 인출한도 이내에서 피보증인이 수시로 신청하여 대출금을 지급받는 개별인출을 결합한 방식임.

○ 출시 5년간 미국 HECM 보다 더욱 빠르게 성장하고 있으며, 주택금융공사의 2010년 전망보다 더 빠르게 증가하고 있음

- 국내 주택연금은 출시 초기 미국의 대표적인 공적보증 역모기지인 HECM 보다 더욱 빠른 속도로 증가

· 미국 HECM의 경우 출시 5년간 실적이 6,894건을 기록한 반면 국내 대표적인 공적보증 역모기지인 주택금융공사의 주택연금은 9,733건 판매

* 1980년대 후반 미국주택도시개발성(HUD)의 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)가 창설되었고, 연방주택국 보증 역모기지(FHA-insured Reverse Mortgage)가 공적보증부 역모기지 형태로 등장 · 즉, 기존 제품의 포장을 변화부터 가구, 가전 등은 고령자의 사용 편리성을 증진시키고 고령자를 위한 식품, 화장품이 개발되는 등 제조업의 전 부문에 적용

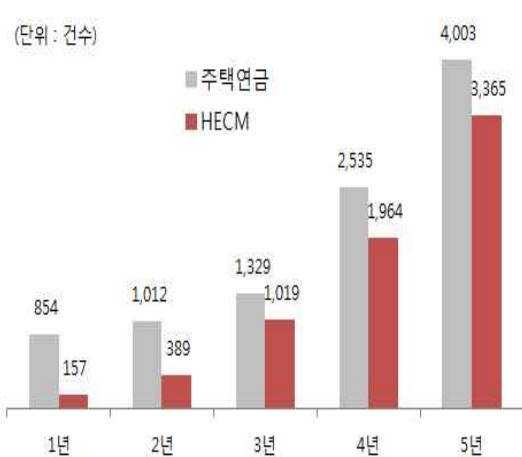
- 주택금융공사의 주택연금은 실효성이 높아 상당수가 주택연금을 이용할 의사를 보이고 있으며, 당초 예상보다 수도권을 중심으로 매우 빠르게 성장

· 주택금융공사의 2010년 '주택연금 수요실태조사'에 따르면 주택보유 일반노년층의 11.2%, 주택연금 상담자의 37.1%가 1년 이내에 주택연금을 이용할 의향이 있는 것으로 응답

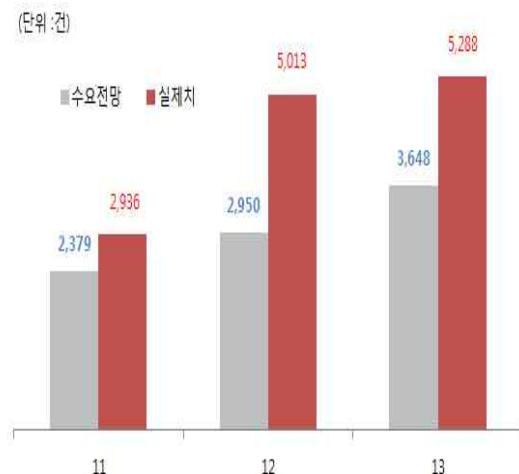
· 또한 2010년 당시 향후 주택연금 추정 이용자 보다 2013년까지의 실제 이용자가 더욱 많음

· 지역별로는 서울과 경기 등의 수도권 지역의 주택연금 이용 비중이 소폭이나마 축소되고 있으나 90%에 가까운 절대적인 비중을 차지하고 있음

< 한·미 공적보증 역모기지 출시 초기 연간 공급 추이 (건수) >



< 주택연금 수요전망 및 실제치 >



자료 : 주택금융공사 보도자료(2012) 및 주택연금 수요실태조사(2010).

○ (중산·서민층 고령자의 복지 지원 차원에서 설계된 주택연금의 현재 구조 하에서 노후 생활에 실효성 높은 월지급금이 급성장의 한 요인

- 중산·서민층 고령자 지원을 위해 대상주택의 범위에서 고가주택을 제외하고 중저가 주택을 중심으로 설계되며, 수명에 대해 비대칭성을 지니고 있음
 - 과세기준 9억원 이하의 주택을 소유한 만60세 이상인 고령자(1세대 1주택 원칙)를 대상으로 하며 가장이 일찍 사망해도 배우자 사망 시 까지 지속
 - 만일 이용자 사망시 '주택가격 < 대출잔액'일 경우 주택가격 처분해도 부족한 부분은 가입자(상속인)에게 청구하지 않으나, '주택가격 > 대출잔액'일 경우 대출잔액의 남은 부분은 가입자(상속인)에게 돌아감(비대칭성)

- 공적보증을 통해 리스크를 최소화함으로써 고령자에게 실질적으로 노후소득에 도움이 될 수 있도록 가능한 한 많은 월지급금이 지급될 수 있도록 설계
 - 주택연금 도입 당시 용역을 담당한 한국금융연구원 추정 결과에 크게 의존하다가 현실적인 상황을 반영하여 월지급액이 도입 당시보다 축소⁷⁾
 - 60세가 주택가격이 3억원 또는 6억원인 경우 제 비용을 고려하고 월 59.7만원과 119.4만원 정도 지급되는 것으로 산정
 - 2010년 '주택연금 수요실태조사'에 따르면 주택연금 이용자는 생활비와 의료비 등을 위해 월 평균 수입액이 137만원 중 70%(약 96만원)를 주택연금으로 충당하고 있어 실효성이 높음

< 주택연금 연령별 월지급액 예시(천원) >

(단위 : 원)

주택가격 현재 연령	3억원	6억원
60세	597,360	1,194,730
65세	709,530	1,419,060
70세	854,010	1,708,010
75세	1,041,810	2,083,620
80세	1,293,880	2,587,750

자료 : 2014년 7월 현재 주택금융공사 홈페이지에 주택가격과 연령을 입력했을 때 계산된 월지급액임.

주 : 부부(배우자 나이가 4살 작은 것으로 설정), 수시인출금액 0인 종신형을 가정.

7) 주택가격은 수도권을 중심으로 급등하는 2006년 당시 주택가격 상승률을 연 4%로, 대출한도 설정 할인율을 8%(주택 가격하락, 長壽리스크 등을 감안하여 모기지론 금리 6.5%에 1.5%를 가산), 기대여명도 83세를 가정.

○ 빠른 고령화로 노후소득보장 문제가 커지는 가운데 특히 베이비붐 세대와 이후 세대의 주택연금에 대한 수요가 급증할 전망

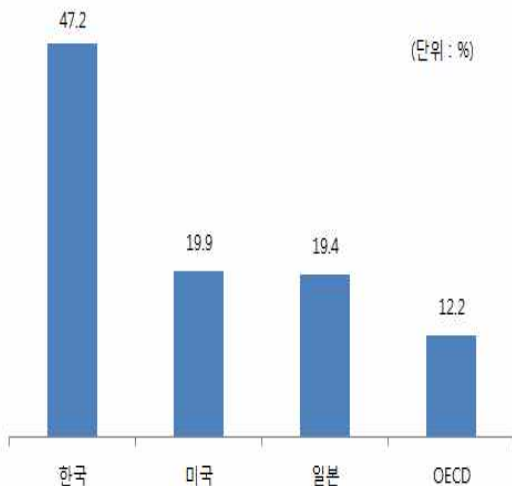
- 고령화가 빠르게 진행되면서 노년부양비와 노령화지수 등이 빠르게 상승하고, 고령인구의 빈곤이 심각한 사회적·경제적 문제로 대두될 것으로 보임

- 생산가능인구 100인당 부양할 수 있는 정도를 나타내는 노년부양비의 경우 2000년 이후 20년 만에 2배 상승 예상되고, 노령화지수의 경우 2000년부터 30을 넘는 노령화사회에 접어들었으며, 2020년에는 120에 근접 전망
- 2010년 기준 고령인구의 소득빈곤율(전체 노인인구 중위소득의 50% 미만에 속하는 사람 비중)은 47.2%로 OECD 국가 중 가장 높은 수준
 - * 노년부양비 = (65세이상 인구/15~64세인구)×100
 - * 노령화지수 = (65세이상 인구/0~14세 인구)×100

- 본격 은퇴가 시작된 국내 베이비붐세대(55~63년생)의 높은 실물자산 비중을 유동화하여 노후소득보장 문제를 해결하려는 수요 요인이 클 것으로 판단

- 특히 2010년 기준 베이비붐세대 세대들의 경우 아파트 비중이 50%를 상회하고, 이후 세대들은 54% 수준
- 뿐만 아니라 2010년 기준 베이비붐 세대들의 자가 비율이 65% 수준이며, 베이비붐 이후 세대들의 자가 비율도 50%를 상회

< 주요국 노령인구의 소득빈곤율 >



자료 : Pensions at a Glance 2013.
 주 : 1) 2010년 기준.
 2) 노령인구는 65세 이상.

< 베이비붐세대의 주거 소비형태 >

(단위 : 천명, %)

		베이비붐세대 (55~63년생)	이후 세대 (64~75년생)
거주 주택 유형	단독주택	2,541 (35.6)	3,068 (31.4)
	아파트	3,584 (50.3)	5,285 (54.1)
	연립주택	266 (3.7)	332 (3.4)
	다세대	523 (7.3)	808 (8.3)
	기타	217 (3.0)	280 (2.9)
주택 점유 형태	자가	4,567 (64.4)	5,019 (51.6)
	전세	1,257 (17.7)	2,682 (27.6)
	월세	992 (14.0)	1,554 (16.0)
	기타	280 (4.0)	463 (4.8)

자료 : 통계개발연구원, '베이비붐세대의 현황과 은퇴효과 분석(2010)'.
 주 : ()안은 비중.

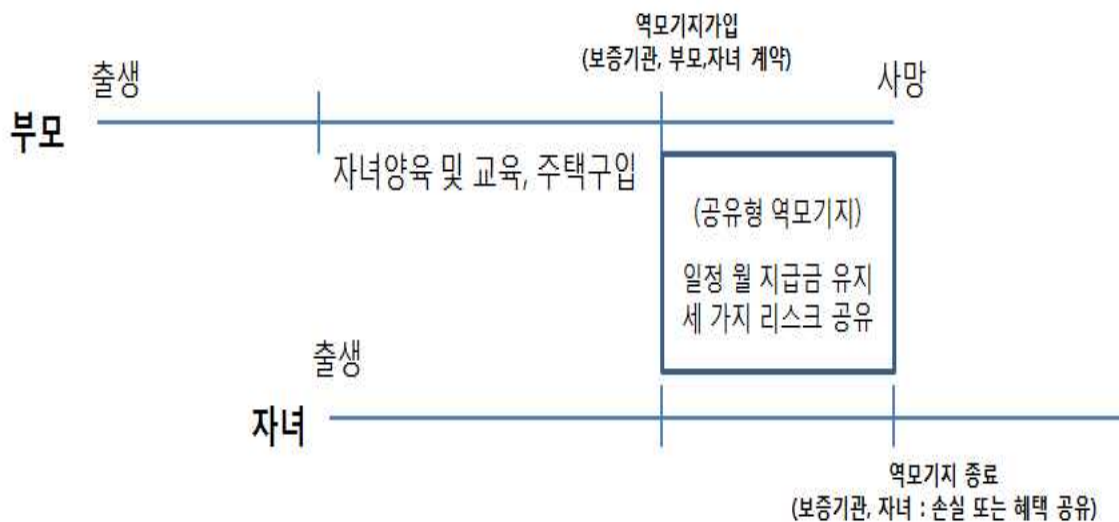
□ 시사점

- 국내 주택연금은 네 가지(기대여명 증가·금리 상승·주택가격 하락·재정수지 악화) 제약 요인을 고려하고 설계되었으나, 중장기적으로 큰 변화를 보일 수 있는 이들 제약 요인의 극복이 활성화의 관건으로 판단
 - 점점 심각해지고 있는 고령자의 노후소득보장 문제를 해결하기 위해서 주택연금의 역할이 중요한데 네 가지(기대여명 증가·금리 상승·주택가격 하락·재정수지 악화) 제약 요인에 따른 실효성 감소에 대한 대비 시급
 - 주택연금 가입 시의 초기 보증료 축소의 경우 근본적인 해결책이 되지 못하고, 보증기관의 보증재원 확충도 재정문제 등으로 쉽지 않음
 - 현재의 주택연금의 수요가 월지급액 측면에서 실효성이 있기 때문인데 만일 월지급액이 축소되면 이용자가 급감하면서 노후소득보장 문제에 직면할 가능성이 높은 바, 안정적인 역모기지 제도의 정착이 매우 중요
 - 중장기적으로 금리와 부동산 가격을 안정시켜 고령자 및 보증기관이 예측 가능하게 함으로써 가능한 국가 부담을 줄이는 방향으로 유도
 - 장기간에 걸친 주택가격 변동 위험을 최소화하기 위해서는 주택가격의 평가 및 장기예측 기법 등이 필요
 - 향후 국민세금 부담을 최소화하기 위하여 월지급액을 2~3년 주기로 조정하여 보증기관의 부담을 최소화하여야 할 것임
 - 경제정책을 단기적 성과위주로 펼치기 보다는 중장기적 관점에서의 경제 및 금융시장의 안정에도 역점을 둘 필요
- 특히 네 가지 제약 요인을 극복하기 위해서는 (국가+자녀) 공유형 역모기지 제도를 검토할 필요가 있음
 - 국가(공적 보증기관)와 자녀가 동시에 네 가지 리스크에 따른 손실과 혜택을 공유하게 함으로써 월지급액 실효성을 높일 수 있는 한국형 공유형 역모기지 구축을 검토
 - 국가가 월지급액 보장을 전적으로 책임질 경우 공적보증기관의 손실이 눈덩이처럼 불어나

서 지속되기 어렵고, 월지급액을 축소시킬 경우 노후생활에 실효성이 크게 떨어져 역모기지가 활성화되기 어려움

- 비록 효에 대한 유교적인 성향이 점차 퇴색되고는 있지만 '부모 부양'이라는 전통적 한국적인 정서를 가미한 한국형 역모기지이며, 자녀의 입장에서도 부모의 주택을 이용하여 부모의 노후생활에 일정 정도 기여할 수 있음
- 공유형 역모기지의 주 이용자는 지금과 같은 노후생활자이지만 계약 시 노후생활자와 공적 보증기관뿐만 아니라 자식도 포함하여 네 가지 리스크에 대한 부담을 공동 부담

< (국가+자녀) 공유형 역모기지 >



- 구체적으로 공유형 역모기지는 일정 정도의 월지급금을 유지하기 위해 세 가지 리스크를 국가(공적 보증기관)와 자녀가 일정 공동 부담하게 함으로써 보증기관 부실화를 방지하면서 역모기지 활성화를 유지
 - 장수리스크의 경우 노후생활자가 조기 사망할 경우 지금과 같이 자녀들에게 주택가치의 잔여분이 돌아가지만 장수할 경우 국가와 자녀가 분담
 - 금리리스크 및 주택가격하락 리스크의 경우 노후생활자 사망 후 금리하락, 주택가격상승 등으로 주택가격이 계약당시보다 커지면 잉여분에 대해 자녀에게 일정부분 돌려주고, 반대의 상황이 나타나 작아지면 그 부담을 국가와 자녀가 공동 부담하는 구조
- 뿐만 아니라 역모기지 제도만으로 당연한 고령화와 노후소득보장 문제가 완전히 해결될 수 없기 때문에 여타 사회보장제도와의 연계 등을 통하여 고령자의 노후부담을 줄여 이 제도가 순조롭게 정착될 수 있도록 해야 할 것임

- 역모기지 제도는 서울, 수도권, 대도시를 제외한 지역의 고령자가 실제로 노후소득보장 수단으로 활용하기에는 매우 어려울 것으로 판단
- 다양한 사회보장제도 등을 적절히 배합한 역모기지제도의 모색과 더불어 역모기지마저 이용할 수 없는 서민층의 노후생활에도 관심을 집중할 필요

< 현행 역모기지와 공유형 역모기지(안) 비교 >

	현행(단독형) 역모기지	공유형 역모기지
주 이용자	- 보통 60대 이후의 노후생활자	- 보통 60대 이후의 노후생활자
계약 당사자	- 노후생활자	- 노후생활자 및 자녀
월 지급금	- 계약 시 정해진 금액	- 계약 시 정해진 금액
장수리스크	- 조기사망 : 이익잔여분 자녀 지급 - 장수 : 손실분 보증기관 부담	- 조기사망 : 이익잔여분 자녀 지급 - 장수 : 손실분 보증기관과 자녀 공동 부담
금리상승 및 주택가격하락 리스크	(계약 종료 시) - 이익 : 이익잔여분 자녀 지급 - 손실 : 보증기관 부담	(계약 종료 시) - 이익 : 보증기관과 자녀 분할 - 손실 : 보증기관과 자녀 공동 부담
경제적 효과	- 보증기관 부실화 - 역모기지 위축 → 노후소득보장 문제 확대 (자녀의 부모부양 부담 증가)	- 보증기관 부실화 방지 - 역모기지 활성화 유지 → 노후소득보장 문제 축소 (자녀의 부모부양 부담 축소)

박덕배 전문연구위원 (2072-6216, dbpark@hri.co.kr)

□ 세심록(洗心錄)

○ 이도탄탄(履道坦坦) : 밟아가는 길이 밝고 평탄하다

류길재 통일부 장관은 올해 대북정책의 키워드로 이도탄탄(履道坦坦 : 밟아가는 길이 밝고 평탄하다)이라는 다소 낯선 사자성어를 제시했다. 이는 주역의 64괘 가운데 제10괘인 천택리(天澤履)괘에 등장하는 말이다. 주역은 유교의 경전으로 흉운(凶運)을 물리치고 길운(吉運)을 잡는 처세상의 지혜를 제시하는 책이다.

천택리괘의 리(履)는 밟아 가며 몸소 실천하는 것을 말한다. 밟는다(履)는 것은 이행하는 것이고 실천하는 것이다. 사람이 무엇보다 먼저 실천하여야 하는 것이 바로 예절(禮節)이다. 예절은 인간사회에서 지켜야할 원칙이며 기본 질서이다. 그래서 서로 협동하는 가운데 사람도 모이고 재물도 점차 축적된다는 소축(小畜)괘 다음에 서로가 약속되어 있는 예를 실천하라는 의미로 예절괘인 리(履)괘가 따라오는 것이다.

천택리괘에 관한 주역의 원문을 살펴보면 "리호미(履虎尾)라도 부절인(不啞人)이라 형(亨)하니라"라고 적혀있는데 이는 원칙과 기본에 정성을 기울이면 '호랑이 꼬리를 밟아도 물리지 않는다'는 뜻을 담고 있다. 주역에서는 사람이 동물과는 달리 예절이 있기에 사람다워지고 그 모임이 아름답다(嘉會)고 설명하고 있다. 사람이 세상을 사는 것은 호랑이 꼬리를 밟은 것과 같아 언제 호랑이에게 물릴지 모르는 위험을 내포하고 있다. 그러나 원칙을 지키고 행하면 비록 호랑이 꼬리를 밟았더라도 물리지 않는다. 따라서 얇은 얼음을 밟듯 호랑이 꼬리를 밟듯 조심 또 조심하면서, 원칙과 규범을 지키고 실천한다면 아름다운 삶을 살아갈 수 있다는 것이다.

특히, 이도탄탄은 '항상 정성스럽고 겸손하게 행하면 그 어떤 난관도 이겨낼 수 있다'는 의미를 담고 있다. 류 장관은 이도탄탄의 자세로 남북관계를 풀어나갔으면 한다고 강조했다. 그는 남과 북이 조금씩 협력하다보면 신뢰가 쌓인다면서 한반도 신뢰프로세스는 그러한 정신을 담은 정책이라고 강조했다. 또한, 과거에 했던 작은 약속들을 하나씩 실행에 옮겨 나가고, 본 궤도에 오르면 더 많은 약속, 더 큰 약속들을 이행해나갈 수 있을 것이라고 설명했다.

**삶은 새로운 것을 받아들일 때에만 발전한다.
결코 아는 자가 되지 말고 언제까지나 배우는 자가 되어라.**

- 라즈니쉬(인도의 철학자, 1931-1990)

□ 북 리뷰 : 뉴 노멀⁸⁾

피터 힌센은 전 세계에서 개최되는 포럼과 세미나에 자주 초청되는 열정적인 기조 연설가로 유명하고, Across Group의 공동 창립자, Across Technology의 회장, McKinsey&Company의 초빙기업가로 활동.

○ 주요 내용

- 뉴 노멀 시대의 도래

- 현재 디지털 혁명의 중간지점에 와 있고, 디지털은 이제 필수품이 되었음
- 새로운 기술 패러다임의 네 가지 기둥은 '4I' : 인포메이션(Information), 인텔리전스(Intelligence), 통합(Integration), 혁신(Innovation).

- 뉴 노멀 시대의 고객 전략에서 가장 중요한 것은 고객 접촉

- 소비자들이 최상의 가치로 여기는 것은 상호작용의 품질이기 때문에, 게임의 새로운 이름은 콘택트(Contact), 즉 '고객 접촉'이 될 것임
- 파레토의 법칙(80대20 법칙)을 강조할 때면, 판매의 80퍼센트를 나타내는 제한된 고객들에 집중하고 나머지 20퍼센트는 잊어버리라는 것으로 해석하였으나 차이를 만들어내는 부분은 바로 꼬리이기 때문에 롱테일의 법칙이 적용됨
- 뉴 노멀 시대에는 클로즈업을 통해 롱테일을 이용하기 위해 고객들과 엔드 투 엔드(end-to-end)로 상호작용하며 채널 간 일관성을 지향

- 뉴 노멀 시대의 정보 전략은 '퍼즐 조립'이 아닌 '미스터리'로 해결

- 퍼즐은 확정적인 해답을 가진 문제나 질문을 말함. 퍼즐을 풀려면 모든 완벽한 정보 조각들을 찾아야 하는 반면, **미스터리**는 정보의 과부하를 말함. A와 B를 어떻게 연결할지, 심지어 어디에 A와 B가 있는지조차 알아내기가 힘들
- 정보 전략은 **콘텐츠, 협업, 인텔리전스, 지식**이라는 네 가지 축으로 이루어져 있으며, 그 토대 위에 조직이 서 있다고 할 수 있음

- 뉴 노멀 시대의 경영은 혁신과 아웃소싱으로 변화하고, T형 인간이 새로운 인재상으로 등장

- 제조업 분야에서만 이루어지던 아웃소싱이 뉴 노멀 시대에는 전산업으로 확대되었고, 저비용 서비스 제공자들은 다방면으로 등장하게 되어, 지금은 한 사람이 온전히 혼자서 사업체를 운영하는 일이 가능
- 거대한 조직이 유능하고 젊은 직원들을 고용하고 유지할 수 있는 유일한 방법은 그들이 다양한 경험을 할 수 있도록 업무 순환을 시켜주는 것이고, 이를 통해 T형 인재로 만들어질 수 있음

⁸⁾ 피터 힌센 지음, 이영진 옮김, "뉴 노멀(Digitaal is het nieuwe normaal)", 흐름출판, 2014.1.

HRI Leaders Forum

최고CEO와 으뜸 지성의 만남



프리미엄급 최고경영자 포럼 HRI 리더스 포럼

일정

매월 넷째주 목요일 저녁 7시 만찬

장소

서울시 주요호텔

시간

19:00 ~ 19:35 만찬 및 인사교류
19:35 ~ 19:45 경제·산업동향 브리핑
19:45 ~ 21:00 주제 강연

HRI리더스포럼에 지혜를 나눠준 연사

- 김난도 서울대 교수(대한민국소버트랜드의 최근 흐름과 시사점)
- 최재천 이화여대 교수(21세기 기업생태계와 지식의 통섭)
- 유홍준 명지대 교수(명작의 조건과 장인정신)
- 금난새 지휘자(하모니리더십)
- 김정운 명지대 교수(마음을 움직이는 힘)

HRI리더스포럼 혜택

- 명사들의 주제강연(경제·경영·인문·사회·예술)
- CreativeTV(usociety.co.kr)WIP멤버십 제공
- 매회 경제·경영 베스트셀러 제공
- 최신 경제산업 동향자료

연회비

- 1명 가입시 100만원(1인)
- 2명 가입시 90만원(1인)
- 3명 이상 가입시 80만원(1인)



HRI리더스포럼 사무국
Tel. 02-2072-6246,6309
Fax. 02-2072-6249
E-mail. forum@hri.co.kr

 현대경제연구원
<http://www.hri.co.kr>