

# 보도자료

보도일시	2018년 4월 24일(화) 조간
담당자	송인호 KDI 국토·인프라정책연구부 연구위원 (미국 1-513-926-1283, inhosong@kdi.re.kr)
배포일시	2018년 4월 23일(월) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

## 주택연금의 지속가능성을 위한 개선방안: 주택가격을 중심으로

송인호 KDI 국토인프라정책연구부 연구위원

- 본 보도자료는 KDI 정책연구시리즈(2017-09) 「주택연금의 지속가능성을 위한 개선방안: 주택가격을 중심으로」 내용을 요약한 것입니다.

- 정부가 고령층을 위한 주택유동화 상품인 주택연금의 가입을 적극 유도함에 따라 향후 주택연금의 지속가능성을 살펴볼 필요
  - 60세 이상 고령층 가구주의 평균 자산(3억 6,648만원<sup>1)</sup>) 중 금융자산의 비중은 약 1.8%에 불과한 반면, 실물자산이 대부분을 차지해 현금지출에 대한 대비가 매우 취약
  - 고령층 자산의 대부분을 차지하는 주택을 유동화하기 위해 정부는 주택연금상품의 활성화를 유도

1) 2016년 가계금융복지조사

- 정부는 2007년 주택연금상품을 도입, 2016년에는 ‘내 집 연금 3종 세트’를 출시하는 등 주택연금 가입을 적극 유도

\* 주택연금 가입건수는 2017년 4월 기준 총 3만 8,451건, 주택금융공사의 연금보증 공급금액은 46조 1,700억원을 기록

- 현 시점에서 주택연금상품이 향후 주택가격의 추세를 적절하게 반영하고 있는지, 나아가 중장기적으로 지속가능한지 여부를 살펴봐야 함.

□ 본 연구는 주택연금 설계에 적용하고 있는 중장기 주택가격의 적정성을 검토하고, 주택가격 변동에 따른 정부부담을 추정

- 현재 주택연금제도는 중장기 주택가격 상승률을 2.1%로 가정하고 설계돼 있으나 인구사회적 변수와 경제성장률 전망 등을 고려한 본 연구의 분석에 따르면 명목주택가격 상승률은 향후 연평균 -0.33%~0.66%에 그치는 것으로 나타남(표 참조).
- 분석시나리오에 사용된 전제는 향후 우리나라의 경제성장률이 연 3%를 지속하고 중장기 인구구조가 통계청 추계를 따른다고 가정했음.

<표> 중장기 명목주택가격 추이 추정 결과

구분	시나리오 1	시나리오 2
기본 전제	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 우리나라 경제성장률 향후 3% 유지</li> <li>- 통계청에서 추계한 중장기 인구구조 변화가 실현될 것이라고 가정</li> </ul>	
인플레이션 시나리오	전년동기 대비 1%p 상승하는 경우	전년동기 대비 2%p 상승하는 경우
2018년 1분기 ~ 2030년말 기준	명목주택가격 중장기 추정 결과	
	연평균 상승률 -0.33%	연평균 상승률 0.66%

□ 분석결과, 주택연금에 현재 적용된 장기적인 주택가격의 상승률이 과대추정돼 있을 가능성을 배제할 수 없으며, 이는 주택가격과 연동된 정부의 주택연금 부담이 증가될 수 있음을 의미

○ 장기적으로 명목주택가격이 -0.33%의 상승률(시나리오 1)을 보일 경우 정부재정으로 부담해야 할 손실규모는 2044년 최대 7조 8,000억원에 이를 것으로 추정

- 또한 주택의 기대가격이 하락해 주택연금 가입률이 높아질 경우 정부부담이 추가적으로 늘어날 가능성도 배제할 수 없음.

○ 명목주택가격이 장기적으로 0.66% 상승률(시나리오 2)을 기록하는 경우에도 정부의 손실규모는 2044년에 최대 4조 5,000억원에 이를 것으로 추정

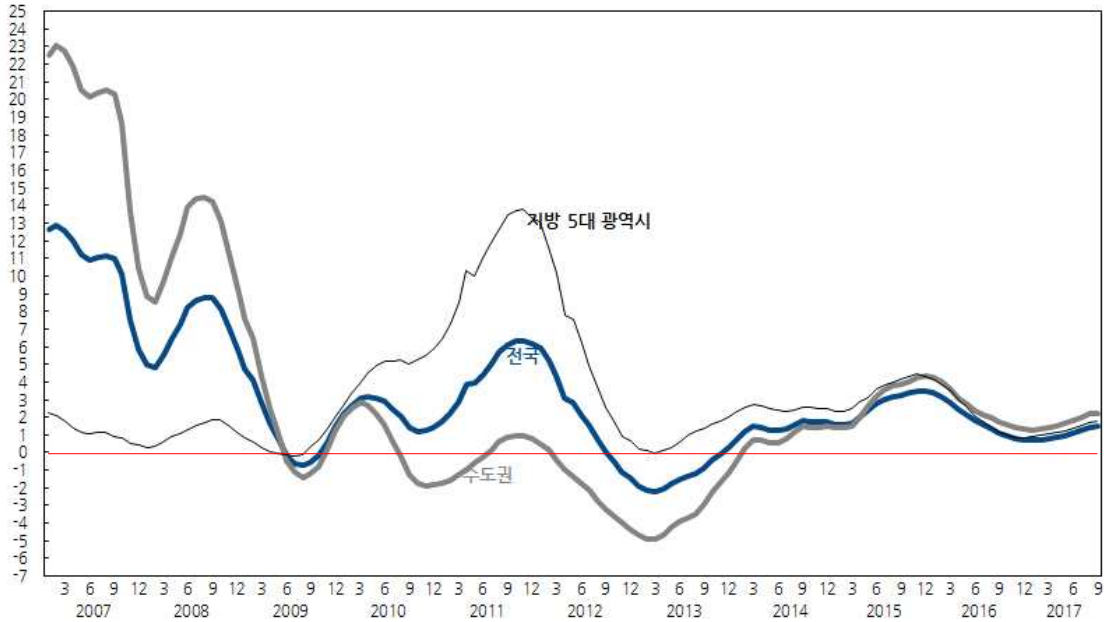
□ 따라서 현재 주택연금모형을 재검토하고 주택연금의 활성화와 동시에 지속가능성을 제고할 수 있는 방안이 균형 있게 마련될 필요

○ 첫째, 주택금융공사는 주택가격의 중장기적 추세에 대한 정확한 진단과 정밀한 분석을 통해 주택연금모형을 정교히 설계하고 이에 맞는 주택연금 산정액을 도출

- 주택연금모형의 정교한 설계를 위해 지역별 차별성을 보이는 주택가격을 주택연금모형에 반영하는 등 기본적인 주택가격 상승률에 대한 전제를 조정할 필요(그림 참조)

<그림> 수도권 및 지방5대광역시의 차별적 주택가격 상승률

(전년동기대비, %)



자료: 한국감정원

- 현재까지 주택연금가입이 수도권에 집중되고 있는 상황에서 지역별 주택가격 추이를 반영한 차별화된 주택연금액을 산정하는 방안을 단기적으로 시도해 봄직 함.
- 둘째, 정부는 중장기적인 주택가격의 하락가능성을 염두에 두면서 주택연금제도의 활성화와 지속가능성을 균형 있게 도모하는 방안을 동시에 모색해 나가야 함.
  - 현재, 주택연금 가입률(2016년말 기준 0.88%)이 미미한 상황이므로 이를 제고하기 위해 주택연금에 대한 일반국민의 인식을 높이는 동시에, 중장기적 주택연금의 지속가능성을 위해 주택연금 산정방식을 더욱 정교화할 필요
  - 중장기적으로는 주택가격의 하락가능성에 대비해 주택금융공사가 담보주택을 일괄적으로 일시에 매각하는 현재의 처분방식 대신 주택의 활용 및 매각에 있어 다양한 방안을 강구해야 함.