

농지를 포함한 농촌형 역모기지 효과*

The Effects of Reverse Mortgage Including Lands for Rural Elderly Households*

충북대학교 주거환경·소비자학과
교수 이희숙

Department of Housing, Interior Design & Consumer Studies, Chungbuk National University

Professor : Lee, Hee-Sook

◀ 목 차 ▶

- | | |
|-----------|------------|
| I. 서론 | IV. 연구결과 |
| II. 문헌고찰 | V. 결론 및 제언 |
| III. 연구방법 | 참고문헌 |

<Abstract>

The purpose of this study was to find the effects of reverse mortgage including lands for rural elderly households. The data were drawn from 2005 Farm Household Economy Survey. And 1,165 households, which householder age were 65 to 75 and owned lands, were selected. The major findings as follows;

First, in the case of conducting mortgage using only lands in rural area, the average substitute rate of current consumption was found to be over 100%(LTV=100%). This result implied that the conducting mortgage with land could be very effective for enhancing economic well-being of rural elderly households.

Second, in the case of conducting mortgage using only shelters in rural area, the average substitute rate of current consumption was found to be only 25.7% (LTV=100%). This result implied that the conducting mortgage with only shelters could be no use for enhancing economic well-being of rural elderly households.

Third, with FTA, it is time to rebuild agribusiness from small farm with family business to scale of farm business. It is expected the mortgage system with lands may very effective for not only enhancing economic well-being of rural elderly households, but for better farm business.

주제어(Key Words): 역모기지 (Reverse Mortgage), 농촌가계 (Rural Households), 노인가계 (Elderly Households)

Corresponding Author : Lee, Hee-Sook, Department of Housing, Interior Design & Consumer Studies, Chungbuk National University, 12 Gaeshindong, Heungdukgu, Chungju, Korea Tel: +82-43-261-3148 Fax: +82-43-276-7166 E-mail: leehs@chungbuk.ac.

* 이 논문은 2005년도 정부(교육인적자원부)의 재원으로 한국학술진흥재단의 지원을 받아 수행된 연구임(KRF-2005-041-C00502).

I. 서론

역모기지는 모기지의 반대개념이다. 즉, 모기지가 주택 구입시 구입할 주택을 담보로 금융기관으로부터 대출을 받아 10~20년 장기적으로 매월 분할하여 상환하는 것과는 반대로 역모기지는 주택보유자가 자신의 주택을 금융기관에 담보로 하고 주택의 시장가치에 준하여 일정기간 동안 매월 연금처럼 일정 금액을 금융기관으로부터 받는 제도를 말한다.

역모기지는 미처 노후준비를 하지 못한 노인가계의 경제적 향상을 위하여 선진국에서 일찍이 도입한 제도이지만 우리나라에서는 1995년에서야 민간금융기관들이 도입하기 시작하였다. 그러나 그동안 판매실적은 몇 가지 문제점으로 인하여 매우 부진하였으며 문제점을 보완한 새로운 역모기지 상품이 2007년 7월부터 판매되면서 노인가계의 경제적 향상에 많은 기여를 기대하고 있는 상태이다. 그럼에도 불구하고 주택의 시장가치가 도시에 비해 매우 낮은 농촌의 경우, 주택만을 담보로 한 역모기지의 실효성 문제가 대두되고 있으며 논과 밭 등을 역모기지 대상에 포함시켜야 한다는 의견이 제시되고 있다.

우리나라 농촌(읍·면)지역의 만 65세 이상 노인인구의 비율은 농촌만의 특수상황인 젊은이들의 이농과 영농후계 인력의 단절 등으로 인하여 1995년 16.2%에서 2004년 29.3%로 크게 상승하여 왔다. 이는 도시지역의 경우, 2004년 전국 평균 65세 이상 인구 8.7%에 비하여 매우 높은 수준이다(통계청, 2005). 아울러 라이프사이클 중 노년기가 가장 경제적으로 취약한 시기이며, 특히 농촌지역 가계경제가 도시지역보다 상대적으로 취약하다는 점은 재론의 여지가 없을 것이다. 이는 본래적으로 농촌지역의 낙후된 경제수준에서 비롯된 점 이외에도 도시근로자와는 다르게 퇴직금(혹은 기업연금)이 없고, 소득공제 혜택이 적은 영농인에게 있어 개인연금 등의 보험가입에 대한 동기가 부족한 점 등을 그 이유로 지적할 수 있다.

이처럼 농촌지역의 노인들은 경제적 측면에서 매우 취약한 집단이며, 그 집단의 비율이 점차 높아지고 있다는 점에서 농촌노인의 경제적 복지 향상 방안에 대한 노력이 요구되고 있다. 선행연구에 따르면, 대다수 농촌 노인들은 저축이나 자녀로부터의 생활비 보조도 별로 없을 뿐만 아니라 연금과 같은 각종 사회보장제도의 혜택에서도 사각지대에 놓여 있다(박대식, 정명채, 허장, 2000; 고정숙, 박은식, 황대용, 이종환, 2005). 물론 그동안 정부차원에서 농촌노인의 경제적 복지 향상을 위하여, 1995년 농어민을 대상으로 국민연금을 확대하고, 농업인의 은퇴자금지원과 유사한 성격인 경영이양 직접 지불제도를 1997년부터 실시하는 등 노력을 기울여 온 것은 사실이다. 그러나 이러한 정책들이 효과면에서는 부정적인 시각을 갖고 있는 것 또한 사실이다.

농촌노인 만 65세 이상 200명을 대상으로 연구한 박대식(2004)의 연구결과에 따르면 국민연금을 받고 있는 사람은 겨우 14.5%인 29명에 달했고 연금 수령액도 연 72~192만원(월평균 6~16만원)에 불과했다. 또한 농촌주민을 대상으로 한 고정숙 등(2005)의 연구에서도 만 60세 이상의 경우, 조사대상자의 약 10% 정도만이 연금을 수령하고 있으며, 60세 미만의 경우 약 12% 이상이 현재 국민연금을 미납하고 있는 것으로 나타났다. 이처럼 국민연금이 사회보험임에도 불구하고 미납자가 나타나는 이유는 경제적 빈곤에 의해서 라기 보다는 대다수 농촌주민들이 정부에 대한 일반적 불신, 국민연금기금 운용에 대한 불신, 상대적으로 낮은 기대연금액 등으로 인해서 농어민연금의 노후대책 수단으로서의 역할에 대하여 부정적으로 평가하고 있기 때문으로 분석하고 있다.

또한 경영이양 직접지불제도는 1997년에 도입된 제도로서 고령화로 인해 은퇴시기가 지났음에도 불구하고 다른 분야 취업이 어려운 농업인을 대상으로 한다. 즉, 고령임에도 불구하고 노후소득이 보장되지 않아 생산성이 낮은 영농활동을 계속하고 있는 농업인에게 정부가 적정한 소득을 보장해 줌으로써 은퇴를 유도하는 한편, 쌀 전업농에게 영농규모 확대기회를 부여하여 우리나라의 쌀 산업경쟁력이 강화될 수 있도록 하기 위하여 도입된 제도이다. 이 제도에 따르면 63~72세의 고령 농업인이 자신이 소유한 농업진흥 지역의 논을 쌀 전업농 육성 대상자에게 매도하거나 5년 이상 임대시(소유규모 2ha까지) 정부에서 보조금을 지원해주게 된다. 참고로 2004년도의 경영이양 직접지불제도 지원 단가는 농지를 팔 경우 연간 2,896천원/ha(2~8년간 매월 분할 지급)이고, 임대를 줄 경우 2,977천원(일시불)이었다. 하지만 이 제도 역시 지원대상이 농업진흥지역의 논에 한정됨으로 인하여 노동력 투입량이 많아 유희화가 심한 밭에 대해서는 아무런 보조지원이 없는 것이 문제로 지적되고 있다.

한편 우리나라 농가 전체의 자산구조를 살펴보면, 2005년 말 현재 고정자산은 전체 자산의 80.0%를 구성하고 있고, 고정자산의 66.7%가 농지이며, 건물(주택)은 21.6%로 나타났다. 이 중 만 60세 이상 농촌노인 가구는 119,462천원 규모의 농지를 보유하고 있으며 이는 60세 미만 농촌가구와 매우 유사한 농지 규모이다(통계청, 2005). 아울러 이러한 농촌노인의 농지 자산규모는 가구당 고정자산 209,091천원의 57%에 해당되는 수준으로 오히려 전체 농가 평균인 51% 보다 더 높은 구성비율을 보이고 있다(통계청, 2006).

이러한 농촌노인 가계의 자산구조 특성, 즉 고정자산의 형태가 자산의 대부분을 차지하며, 이 중에서도 특히 농지형태의 고정자산 형태가 많은 부분을 구성한다는 특성은 농가 주택만을 대상으로 역모기지를 시행하는 경우, 농업인 복지를 위하여 충분한 자금이 공급되지 못하는 문제가 발생할 수

있음을 시사함과 동시에 농지를 이용한 역모기지 제도가 농촌 노인가계의 경제적 복지를 증진시킬 수 있는 방안으로 매우 효율적일 수 있다는 점을 시사하고 있다.

본 연구의 목적은 농촌노인가계의 경제적 향상을 위한 방법으로 이들이 보유하고 있는 자산 중 농지를 포함한 역모기지 제도의 시행효과를 측정하는 데 있다. 구체적으로 농지를 포함하여 역모기지를 시행할 경우, 현재 농촌노인들의 생계비를 어느 정도 수준으로 대체할 수 있는지(소비대체율)를 측정하는 데 있다.

II. 문헌고찰

역모기지는 소비자 입장에서 주택소유자가 자신의 주택을 금융기관에 맡기고 주택가치 만큼 원하는 기간 동안 마치 연금처럼 매월 일정금액을 받아 사용할 수 있는 제도로 이해할 수 있다. 그리고 약정한 기간동안 자신의 집에 거주할 수 있음은 물론 약정기간이 끝나도 사망시까지 자신의 집에 거주할 수 있으며, 만일 약정기간보다 먼저 사망하게 되면 사망시점에서 주택을 처분하되 잔여분은 상속되도록 함을 기본으로 한다.

그러나 실제 금융기관 측면에서 역모기지는 모기지와 마찬가지로 주택을 담보로 한 장기대출 제도라는 개념으로 출발한다. 다만 모기론은 주택구입이 목적인 자가 대출금의 일정 부분을 매월 상환하므로 기간 경과에 따라 부채는 감소하고 주택의 순자산 가치는 증가하는 반면, 역모기지는 노후 생활비 조달을 목적으로 한 자가 금융기관으로부터 매달 약정금액을 받기 때문에 부채는 증가하고 주택의 순자산 가치는 감소하게 되는 것이 다르다. 그리고 역모기지 대출금 상환 시기는 차입자의 사망 또는 주택매각 등의 사유가 발생한 경우에만 가능하다. 또한 역모기지는 이미 집을 소유하고 있고 그 집을 담보로 대출을 받는 것이기 때문에 신청자의 상환능력이나 신용상태를 전혀 고려하지 않는다는 점도 모기지와 다른 점이다.

이 밖에 역모기지 관련 사항을 살펴보면 다음과 같다.

1. 역모기지 형태와 관련 위험

역모기지 형태는 대출금 지급방식에 따라 매월 일정한 금액을 지급받는 형태와 주택의 가치(역모기지 대출금액) 중 30% 정도는 언제든지 역모기지 이용자가 긴급시 수시로 돈을 찾아 쓸 수 있도록 하며 나머지 70%만 매월 일정금액을 지급받을 수 있도록 하는 형태가 있다. 후자를 신용한도액 설정제도라고 한다. 또한 지급기간에 따라 사망시까지 지급이 보장되는 종신지급제도, 일정기간 동안만 지급되는 일정

기간 지급제도가 있다.

역모기지 제도와 관련된 위험은 역모기지를 취급하는 금융기관이 갖는 위험으로 역모기지 신청자가 기대여명보다 오래 생존해서 발생할 수 있는 장수위험이 있다. 즉, 신청자가 기대여명보다 오래 살면 월지급금(종신제도의 경우에만)은 물론 사망시까지 집을 현금화 할 수 없기 때문에 발생할 수 있는 금융기관의 손실위험이 장수위험이다. 또한 역모기지 시행기간 중 시행 초기의 예상과는 다르게 시중금리 상승으로 인한 금리변동위험이 있다. 이는 주택가격과 대출금리에 기준하여 이미 지급기간과 월지급금을 결정하였는데 시중금리가 상승하면서 대출금리가 상승함에 따라 발생하는 금융기관의 손실위험을 말한다. 이와 같은 맥락에서 역모기지 시행기간 중 주택가격이 하락함으로써 발생하는 주택가격변동위험이 있다. 이상의 역모기지 위험 모두 역모기지 신청자에게 지급한 금액보다 담보주택의 처분가액이 작아 발생하는 금융기관의 손실위험을 의미한다.

2. 주요국의 역모기지 운영

1) 미국

미국의 역모기지 상품은 대상 주택가치 수준에 따라 크게 3가지로 분류할 수 있다. 먼저 주택자산전환 모기지(HECM, Home Equity Conversion Mortgage)가 있으며 이는 금융기관이 안고 있는 역모기지 위험을 보전해 주는 정부의 보증제도, 즉 역모기지로 인하여 금융기관이 손실을 볼 경우 이를 보전해주는 정부의 보증제도를 첨가한 상품으로 1989년 도입되었으며, 이 상품이 전체 모기지 시장의 90% 정도를 차지하고 있다. HECM은 주로 저소득 노인을 대상으로 한 복지 지원 형태의 역모기지 상품으로 2005년 현재 대출한도액은 대도시를 기준으로 31만 달러 수준으로서 매년 주택가격 상승 등을 감안하여 조정되고 있다.

다음으로 Home Keeper라는 상품은 주로 중저가주택을 소유하고 있는 중산층 노인가계에서 이용할 수 있는 상품으로 대출한도액은 36만 달러 정도이며 정부보증제도는 없다. 마지막으로 Financial Freedom Plan이라는 상품은 고가주택을 보유한 부유층 고령자를 대상으로 판매하고 있으며 대출한도 등에 제한을 두고 있지 않는 것이 특징이며 이 역시 정부보증제도는 첨가되지 않는다. 위 3가지 상품 모두 62세 이상의 노인가계가 대상이다.

가장 많이 팔리고 있는 HECM 조건에 대하여 좀더 구체적으로 살펴보면 주택소유자가 그 주택에 거주하여야 한다. 주택의 유형은 단독, 다가구, 콘도미니엄(우리나라 아파트에 해당) 등이 가능하다. 특히 고령자는 전문상담원의 상담과 지도를 받을 것을 의무화하고 있다. 이는 대상자가 고령이기

때문에 금융상품에 대한 이해수준이 낮아 HECM 조건을 충분히 이해하지 못함으로써 발생할 수 있는 손해를 방지하기 위함이다. 역모기지의 월지급금 산정기준금액은 기대여명, 대출금리, 주택가치 등을 종합적으로 고려하여 결정하며 종신제를 기본으로 하고 있다(강종만, 이석호, 2006).

2) 일본

일본의 역모기지 제도는 무사시노시(市)와 같이 지방자치단체가 일반 예산을 재원으로 대출하는 방식과 세타가야구(區)와 같이 민간금융기관 자금을 재원으로 하는 방식이 있다.

무사시노 방식 역모기지 상품 대상자는 시내에 1년 이상 거주하는 장애자나 65세 이상의 노인으로서 제한하고 대출기간은 종신제를 원칙으로 한다. 이에 비해 세타가야 방식은 복지공사가 민간금융기관과 제휴하여 금융기관이 대출을 시행하고 대출금의 이자상당액은 복지공사가 무이자로 대출해주는 형태를 취한다. 이 때문에 복지공사 측면에서 금리변동에 따른 재정지원 규모가 변동하는 금리위험이 발생하고 있음이 문제점으로 지적되고 있다(강종만, 이석호, 2006).

3) 영국

영국의 역모기지 제도는 미국과 유사하며 주택의 매각여부에 따라 Home Reversion과 Lifetime Mortgage로 구분된다.

Home Reversion은 Reversion 회사 등이 이용자 주택의 전부 또는 일부를 매입하거나 제 3자가 매입하도록 주선한 후 일시금을 지급하거나 매월 일정금액을 지급하는 형태이다. 주택매입자는 이용자가 사망 혹은 이사할 때까지 주택을 매각할 수 없기 때문에 일반적으로 주택가격의 35~60%에 상당하는 금액을 지급한다. 이용자는 주택을 매각한 이후에도 해당 주택에서 계속 거주가 가능하지만 이런 경우에 주택의 유지관리 책임을 부담해야 한다. Lifetime Mortgage는 미국의 HECM과 마찬가지로 주택을 담보로 역모기지 대출이 이루어지며, 사망 혹은 주택매각 시점까지 주거가 보장된다(보험개발원, 2004; 강종만, 2005; 강종만, 이석호, 2006).

3. 우리나라의 역모기지 제도 운영

우리나라의 역모지기 상품은 2007년 7월 전까지 일부 금융기관인 신한은행, 조흥은행, 농협 등에서만 판매하고 있었으며 2005년 말 총 411건, 계약금액 523억원으로 매우 저조한 것으로 평가되었다. 이는 몇 가지 문제점에서 기인하며, 구체적인 문제점으로는 종신제가 아닌 대출기간을 제한(5~15년 만기)하고 있으며, 대출기간이 지나면 이용자는 거주하고 있던 집에서 퇴거해야 한다는 점, 상품에 대한 홍보가 부족하다는 점, 그리고 부동산을 상속 수단으로 간주하는 인식이 보편화되어 있는 점 등을 들 수 있다.

이 중 금융기관이 대출기간에 제한을 둔 것은 이용자가 기대여명보다 오래 살거나, 대출금리상승, 주택가격하락 등으로 인한 손실의 위험을 이유로 종신으로 대출금을 지급하는 것을 기피하였기 때문이다(문영기, 김진, 2004).

이러한 문제점을 제거하고 역모기지를 활성화시키기 위해, 정부는 미국의 HECM과 같이 중저가 주택을 중심으로 역모기지 위험에 대한 공적보증제도 도입을 고려하게 되었다. 정부는 2005년 1월 21일 제57차 국정과제회의에서 고령친화산업 활성화 전략 주요과제로 '역모기지 활성화'가 선정되면서 2007년 7월부터 본격적으로 연금의 성격을 가진 종신제 역모기지 상품을 주택금융공사에서 선보이게 되었다.

새로운 역모기지 상품 이용조건으로는 배우자가 있는 경우 부부 모두(일인 가계는 제외함) 만 65세 이상이며 1세대 1주택을 소유하고 있는 사람만이 대상이며, 역모기지 신청일로부터 소급하여 해당주택에 주택소유자(또는 배우자)가 1년 이상 계속 거주한 경우이어야 한다. 또한 대상주택은 6억원 이하(과세기준)의 실버주택, 오피스텔, 상가를 제외한 주택법상의 주택은 모두 해당된다. 주택가격의 평가는 한국감정원의 인터넷시세(www.ret.co.kr), 국민은행 부동산시세(www.kbstar.com)를 기준으로 하며 설정금액(LTV)은 현재 주택가격과 향후 예상보증총액의 120% 범위 내에서 결정할 수 있다. 연금지급방식(기간)은 종신(주택소유자 및 그 배우자가 모두 사망할 때까지)이나, 종신흠합형도 허용하고 있다. 종신흠합형이란 이용자가 대출한도의 30% 내에서 수시 인출이 가능한 금액을 정하고, 나머지는 종신흠형으로 지급받을 수 있는 형태이다(한국주택금융공사 홈페이지 www.khtc.co.kr, 2007. 9. 30).

역모기지 월 지급금은 이용자의 연령(기대여명)과 대출금리, 그리고 주택가격에 따라 달라지며, 한 일간지에서 소개한 월지급금 규모 사례를 참고로 소개하면 다음과 같다.

〈표 1〉 월 지급금 규모 추정(만원)

| 가입 연령 | 주택 가격 | 주택가격 6억원 | | 주택가격 3억원 | |
|----------|----------|----------|------|----------|------|
| | | 대출한도 | 월지급금 | 대출한도 | 월지급금 |
| 65세 | | 29310 | 186 | 14655 | 93 |
| 70세 | | 30000 | 198 | 17882 | 118 |

주: 주택가격 시가기준, 주택가격 상승률(연 4%), 기대여명(83세), 대출한도 설정 할인율(8%): 주택가격하락, 장수리스크 등을 감안하여 모기지론 금리(6.5%)에 1.5% 가산함. 출처: 한국경제신문(2007. 3. 26), <http://www.hankyung.com>.

대출금 상환은 이용자 사망 등 계약해지 사유 발생시 주택처분(경매)으로 이루어지며, 대출금 회수 후 부족분이 발생

하여도 역모기지를 위한 해당 주택 이외의 다른 재산 및 상속인 등에게 청구권을 행사할 수 없다. 반면, 주택처분(경매) 금액으로 대출금을 회수하고도 남은 잔여금은 법적상속인에게 지급한다. 이용자는 일반 금융기관을 통해 역모기지 상품을 이용할 수 있으며 현재 6개 시중은행과 2개 보험사가 취급하고 있다(주택금융공사 홈페이지, www.khtc.co.kr, 2007. 9. 30).

한국주택금융공사가 제시하고 있는 역모기지 제도의 특성은 다음과 같다.

1) 주택연금보증

주택연금보증이란 역모기지 보증을 의미하며 역모기지 대출금에 대하여 정부(주택금융공사)가 제공하는 보증을 말한다. 즉, 연금지급 기간 동안 주택가격의 하락, 금리인상, 그리고 이용자가 예상보다 장수함으로 발생하는 금융기관의 손실을 정부가 모두 보전해 줄 것을 보증하는 제도이다.

이용자는 주택금융공사(보증인)에게 보증을 부탁하여 보증약정을 맺고 보증료를 지불한다. 초기보증료는 주택가격의 2%를 최초 대출 실행시 1회 납부하며, 연보증료는 보증잔액의 연 0.5%를 매월 납부하도록 되어 있다. 주택금융공사는 보증약정에 따라 이용자가 대출을 받을 금융기관에게 보증서를 발급하여준다.

2) 역모기지 교육 및 정보인프라 구축

역모기지 제도를 활성화시키기 위해 전문상담사 제도 운영이 고려되고 있다. 즉, 역모기지 신청 전에 역모기지 상품에 대한 정보제공 및 상담을 제공하는 역모기지 전문상담사 제도를 운영하려는 제도이다. 현재 미국(HECM)의 경우, 민원 및 소송예방을 위해 정부가 승인한 전문상담사의 카운슬링을 의무화하고 있으며, 2003년 현재 850명의 전문상담사를 운영하고 있다. 이 전문상담사는 금융분야 등 전문직 퇴직자(60세 이상)를 대상으로 선발함으로써 고령층 일자리 창출에 기여하는 효과도 갖고 있다. 우리나라에서의 역모기지 전문상담사 운영방식은 주택금융공사에서 상담사의 자격관리 및 교육실시를 담당하되, 역모기지 상품설명, 대출신청대행, 역모기지 이용주택 점검 등을 담당하게 될 것이다(재경경제부 보도 자료, 2006. 2. 16).

4. 우리나라 농촌에 적합한 역모기지 상품

정부는 노인가계의 노후생활자금 등 생계비를 지원하는 역모기지 제도의 활성화를 위하여 전격적으로 보증제도를 도입하였다. 그러나 역모기지 담보대상이 주택으로 한정되어 있어 주택가격이 낮은 농가의 경우 역모기지 이용은 매우 제한적일 것으로 예상되고 있다. 우리나라 농가 전체의 자산

구조를 살펴보면, 2005년 말 현재 전체 자산은 298,178천원이며 이중 고정자산의 규모가 238,399천원으로 전체 자산의 80.0%를 구성하고 있다. 이와 같이 전체 자산 중 고정자산의 구성비율이 높은 것은 우리나라 도시근로자 가구에서도 나타나는 특성이라고 할 수 있으나 고정자산 중 농지형태가 상당부분을 차지하고 있다는 점은 도시근로자 가계와 매우 다른 점이라고 할 수 있다. 즉, 2005년 말 현재 농가가 보유한 고정자산 중 농지형태로 가구당 평균 158,523천원의 수준(고정자산의 66.7%)을 보유하고 있었으며, 또한 2005년 단위농가가 보유한 건물(주택 포함)의 가치는 51,420천원으로 그 비중은 고정자산의 21.6% 수준이다. 이 중 만 60세 이상 농촌 노인가구는 119,462천원 규모의 농지를 보유하고 있었으며, 이는 젊은 연령층 가구의 경우와 농지보유 규모가 크게 다르지 않음을 뒷받침하고 있다(통계청, 2005). 아울러 이러한 농촌노인의 농지 자산규모는 가구당 고정자산 209,091천원의 57%에 해당되는 수준으로 오히려 전체 농가 평균(51%)보다 더 높은 구성비율을 보이고 있다(통계청, 2006).

이러한 농촌노인 가계의 자산구조 특성, 즉 고정자산의 형태가 자산의 대부분을 차지하며, 이 중에서도 특히 농지형태의 고정자산 형태가 많은 부분을 구성한다는 특징은 역모기지를 이용한 정책, 특히 농지를 이용한 역모기지정책이 농촌 노인가계의 경제적 복지를 증진시킬 수 있는 방안으로 매우 효율적일 수 있다는 점을 시사하고 있다. 고령화가 급속도로 진행되는 농촌에 대한 복지지원에 대해 농지를 포함한 농촌형 역모기지 도입이 필요하며, 농촌형 역모기지의 조기 정착과 효율적 운영을 위해 농협, 농지은행, 한국주택금융공사 등의 업무분담체계가 필요한 것으로 지적되고 있다. 농협과 한국주택공사의 역할은 주택 역모기지와 다르지 않으나, 여기서 농지은행이 반드시 필요한 이유는 농지은행이 농지의 매매 및 임차 정보를 제공하고 있기 때문이다. 농지은행은 역모기지 만료시 채권실행에 따라 한국주택금융공사가 보유한 농지를 매입하고 이를 대규모 기계농이 가능하도록 농지를 재분배하는 역할을 하게 된다(강종만, 2005, 2006). 즉, 농지은행이 역모기지로 이용하려는 농지를 전업농에게만 다시 매각함으로써 농지의 유동화 현상을 막을 수 있고, 동시에 농민후계자가 기계농업을 할 수 있을 정도의 대규모 농토를 계획적으로 조성하여 줄 수 있다는 것이다. 따라서 '농지를 이용한 역모기지 제도'는 자산의 유동성 증대로 인해 소비를 증진시킴으로써 농촌노인의 경제적 복지를 향상시키는 역할뿐만 아니라 농민이 부족한 농촌현실과 국제적 경쟁력을 높여야 하는 시점에 부합되는 제도가 될 수 있을 것이다.

분명한 것은 몸을 움직일 수 있는 한 농사일을 계속하려는 농업인은 자기 소유 농지에서 계속적으로 농사를 지을 수

있도록 하는 제도(역모기지 주택에서 계속 거주할 수 있는 시스템과 동일한 의미에서)를 가미해야 한다는 점이다. 박대식(2004)의 연구에 따르면 대부분 65세 이상의 농촌노인의 경우, 응답자의 78.8%가 은퇴를 하지 않고 계속 농사를 짓겠다는 의사를 갖고 있는 것으로 보고하고 있으며, 이러한 연구결과가 이러한 점의 중요성을 뒷받침하고 있다.

현재 우리나라 농업 경영주들은 대부분 농지를 자녀에게 상속할 계획으로 있고(정명채, 민상기, 최경환, 1992) 이로 인한 농지 분산효과는 미세할 지라도 농지의 영세성과 기계농의 어려움을 가속시킬 수 있다. 또한 비농업종사 자녀에게 의 농지상속은 농지의 유동화와 농경지 임대 및 휴경지의 면적을 증가시킴으로써 농경지 이용의 효율성을 감소시키는 효과를 가져 올 수 있다.

청장년의 이농현상과 가족해체로 노인부양의 가치관이 사회에 팽대해 지면, 대부분 농민은 그들의 가장 큰 자산형태인 농지를 그들의 노후대비책으로 이용하려고 하는 경향이 높아질 것이다. 그러기 위해서 이때 그들이 이용할 수 있는 일반적 방법은 임대를 주거나 매각하여 이자 혹은 다른 부분의 투자를 고려하여 볼 수 있을 것이며, 이들의 방법은 다음과 같은 몇 가지 문제점을 야기시킬 수 있을 것이다. 첫째, 임대를 줄 경우, 농토가 황폐화할 가능성이 크고, 둘째, 매각하여 일시금을 갖게 될 경우, 이를 운용하여 매월 소비를 충당할 수 있는 투자방법에 농민이 미숙하다는 문제점이 발생한다.

위와 같은 우리나라 농촌상황을 고려하여 볼 때, 농지를 이용한 역모기지제도는 농민과 전체 농업경제면에서도 상당히 효율적일 것이라고 전망된다.

다만, 강종만(2006)에 따르면, 농지를 담보로 맡긴 농민이 사망할 경우, 농지법상 금융기관이 농지소유를 하지 못하도록 되어 있어, 담보물에 농지를 포함시킬 경우 농지법을 개정해야 하는 문제가 선결되어야 한다.

5. 선행연구 고찰

비록 본 연구의 목적과 부합되는 직접적인 선행연구는 전무한 상태이지만, 여기서는 농지를 이용한 농촌형 역모기지 제도의 실시 효과가 얼마나 있을 지를 시사해주는 농업경영 실태를 연구한 선행연구들을 중심으로 살펴보고자 한다.

삶의 질 향상 기획단(1999)에 따르면, 전국 15개 표본 지역에서 만 60세 이상의 농촌노인을 대상으로 현장조사한 결과, 이들의 대다수인 74%가 농사일에 참여하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 농사일 참여율은 조사대상 연령을 조금 높이면 훨씬 낮아져서 박대식(2004)은 65세 이상의 농촌노인을 대상으로 농사참여율을 조사한 결과 56.4%로 나타났다. 이들은 아파서 농사일을 전혀 할 수 없을 단계가 아닌 이상 대

체로 농사일을 계속하고 있다고 하였고, 농사일을 그만 두는 시기는 대략 75세 전후가 되는 것으로 보고하였다.

이러한 결과는 농촌노인들이 농업이 아니고는 다른 생계수단이 없기 때문에 힘들더라도 농사를 계속하고 있는 것으로 해석되며, 박대식(2004)의 연구결과가 이를 뒷받침하고 있다. 즉, 65세 이상의 농사일을 하고 있는 사람을 대상으로 농사일 부담정도를 살펴 본 박대식(2004)의 연구결과에 따르면, '감당하기 무척 힘들다' 52.2%, '힘들다' 34.5%로 응답자의 86.7%가 농사일을 감당하기 힘들어하는 것으로 나타나고 있다. 또한 농사일을 하는 이유로는 '돈이 필요해서' 52.2%, '농사일밖에 모르기 때문에' 21.2%로 나타나 농사로써 생계를 유지하고 있는 것으로 나타났다. 이처럼 노령 농업인들의 영농목적이 영농을 통해 무엇인가를 이루어 보겠다는 의욕이 있는 것이 아니어서 젊은 농업인들의 농지 획득 기회를 줄이고 생산성은 떨어지게 되는 결과를 낳고 있다.

아울러 현재 노령 농업인의 농지경작이 얼마나 영세하고 기계농과는 거리가 멀어 농업생산성이 낮음을 단적으로 보여주는 연구결과가 있다. 박대식 외 2인(2000)에 의하면 60세 이상의 노인가계에서 경작하는 평균 논 면적은 1ha에 못 미치는 2,154평이며 밭은 357평에 불과한 것으로 나타났다. 밭은 텃밭 등에서 자가소비용 채소를 재배하는 것이 일반적이며, 농기계는 대부분(80%)이 1대 이하를 가졌다고 응답하였으며, 농기계를 전혀 소유하지 않고 있는 사람도 58.1%나 되는 것으로 나타났다. 이 후 이루어진 박대식(2004)의 연구에서는 응답자의 대부분(78.5%)이 1ha 이하의 농지를 소유하고 있었으며, 농기계를 소유하고 있는 가구의 비율은 45.5%이며 농기계 소유 농가의 55.0%가 2대 이상의 농기계를 보유하고 있는 것으로 보고되었다. 그러나 보유한 농기계는 트랙터, 콤팩트 등과 같은 대형 농기계가 아닌 경운기, 이앙기, 관리기, 선별기, 동력분무기 등으로 나타나서 농촌노인에 의하여 이루어지는 영농의 생산성에 문제가 있음을 시사하고 있다.

또한 젊은이들의 농지 획득 기회와 관련하여 경작농지 면적을 살펴본 결과, 연령별로 차이를 보이지 않으나 젊은 층의 경우 소유한 농지보다는 임대한 경우가 더 높은 비율을 나타내고 있었으며, 이는 노령 농업인들이 그동안의 농업경영을 통해 어느 정도의 농지를 보유하고 있는 반면, 젊은 층은 자신의 노동능력에 비해 소유면적이 적어 농지를 빌려서 임대영농을 하고 있는 것으로 해석되었다. 앞으로 국제적인 경쟁을 갖춘 농업을 위해서는 영세농의 농지를 합하여 젊은이들에 의한 대규모 기계농을 지향해야 할 필요성이 있으며, 농지를 이용한 역모기지 제도야말로 이러한 문제점을 해결하는 매우 효과적인 제도로 작용하리라고 판단된다.

한편 농사를 계속할 수 없을 경우 현재의 농지를 어떻게

할 것인지에 대하여 된 박대식 외 2인(2000)의 연구에서는 자식에게 임대하거나 상속한다는 응답이 대부분이며 타인에게 처분하는 경우는 그다지 높지 않은 것으로 나타났다. 그리고 박대식의 또다른 연구(2004) 역시 '자식에게 맡기거나 상속해 줌' 52.2%, '다른 사람에게 빌려 주거나 영농을 대행하게 함' 26.6%, '다른 사람에게 판매함' 9.7% 등으로 나타나 특별한 동기가 없는 한 비록 경제적으로 힘들다 할지라도 농지를 노후 경제적 복지를 위해 타인에게 판매하려는 동기는 매우 약할 것으로 결론지었다. 그러나 박대식 등의 이전 연구(1996)에서는 주요 농지 처리방법으로 '자식에게 상속' (68.5%), '타인에게 임대' 11.6%의 순으로 나타났으며, 이를 박대식의 이후 연구(2004)와 비교하였을 때 자식에게 상속해 주겠다는 사람은 감소하고 대신에 다른 사람에게 농지를 빌려 주겠다는 사람은 증가했음을 알 수 있다. 그럼에도 불구하고 이러한 결과는 농지를 이용하여 농촌형 역모기지 제도를 시행할 경우, 가장 큰 걸림돌이 농지를 자식에게 상속하여 주겠다는 노령자의 생각 혹은 가족가치일 수 있음을 시사하고 있으며, 만일 농촌형 역모기지 제도를 효과적으로 시행하려면 많은 홍보와 교육이 병행되어야 가능할 수 있음을 시사하고 있다.

Ⅲ. 연구방법

1. 연구내용

본 연구의 구체적 내용은 농지를 포함하여 역모기지를 시행할 경우, 현재 농촌노인들의 생계비를 어느 정도 수준으로 대체할 수 있는지(소비대체율)를 측정하는 데 있다. 이를 위해 우선, 농가 주택만으로 역모기지를 시행할 경우, 농지만으로 역모기지를 시행할 경우, 그리고 주택과 농지를 묶어서 시행할 경우 등 3가지 경우를 살펴보았다.

2. 연구모형

1) 이론적 연구모형

본 연구의 이론적 모형은 Ando와 Modigliani(1963)의 소비의 생애주기가설(life cycle hypothesis of consumption)이다. 생애주기가설에 의하면 가계(혹은 개인)는 생애주기의 전 기간에 걸친 효용의 극대화를 위해 전 생애적 지출패턴을 선택하게 된다. 즉, 가계(혹은 개인)는 소비를 위한 자원의 사용에 있어서 생애주기적 관점을 취한다는 것으로 소득수준보다 지출수준이 높은 젊은 시기에는 중년의 고소득 시기를 고려하여 미리 돈을 빌려서 소비를 하고, 중년의 고소득 시기에는 젊은 시기에 빌린 돈을 갚고 저축을 하며, 노년기에

는 축적된 자산을 사용한다는 것이다. 따라서 현재의 소비수준은 현재 소득수준과 축적된 자산의 함수가 되며, 축적된 자산이 현재의 소비를 위한 자원으로 사용되기 위해서는 저축의 인출, 주택 혹은 농지를 포함한 부동산 판매 등을 통해 가능하다(여윤경, 2006).

그런데 농지는 전 생애에 걸쳐서 농가가 축적할 수 있는 자산 중 가장 큰 비중을 차지하는 형태이다. 대부분의 농가는 목돈이 생기면 생산의 수단이 되는 농지를 구입하는 것, 이것이 가장 크고 보람된 자산축적으로 생각하고 있으며, 농지는 경제적인 곤경으로부터 농가를 지켜주는 최후 보루로서 작용한다. 그런데 소비를 위해 농지를 처분하여 활용하는 것은 아무리 가계가 곤궁하여도 최후의 보루를 없애버리게 되는 셈이어서 심리적으로 매우 큰 비용을 수반하게 될 것으로 생각된다. 따라서 농지를 포함한 역모기지 제도 시행시 농업에 종사하고 싶을 때까지 농지주인이 농사를 지을 수 있게 하는 등 심리적 비용 부분을 해결할 수 있는 대안이 제시될 수 있다면 농지는 노후 농가의 소득안전성을 위해 유용한 자원이 될 수 있다.

2) 실증적 연구모형

미래 일정기간 동안 매월 일정금액(연금)을 지급받는 경우, 지급받는 총 연금의 현재시점의 가치를 연금의 현재가치라고 한다. 농촌노인가계의 농지(혹은 거주주택)를 이용하여 역모기지 제도를 시행할 경우, 농지(혹은 거주주택)의 시장가치만큼 연금형태로 매월 일정금액을 받게 되며, 역모기지로 부터 얻게 되는 총연금액수의 현재가치(Present Value of Annuity)는 농지(혹은 거주주택)의 담보가치라고 할 수 있다.

본 연구의 목적은 농지를 포함한 역모기지로 부터 받게 될 연금(월 일정금액)은 얼마가 될 것이며 이는 현재 소비지출의 몇 % 정도를 대체할 수 있는가를 측정하는 것이다. 이를 위해 다음 식을 이용하였다.

즉, 농촌노인의 기대여명(n년) 동안 매년 A만큼 연금을 지급받을 경우, 이자율(할인율)이 r%라고 하면 이 연금의 현재가치, 즉 농지(혹은 거주주택)의 담보가치(PV)는 다음의 식으로 표현할 수 있다(장영광, 2006, p. 50).

$$PV = A\{(1+r)^n - 1\} / \{r(1+r)^n\}$$

PV= 농지(혹은 거주주택)의 담보가치

A = 역모기지로 부터의 매년 받게 되는 연금

r = 역모기지 이자율(대출이자)

n = 기대여명

여기서 PV는 농지(혹은 거주주택)의 기준시가와 역모기지

의 LTV(Loan to Value)에 의해 결정된다. 주택 역모기지의 경우 LTV는 정부의 공적보증이 이루어지지 않았던 2007년 7월 이전에는 60% 선으로 매우 낮게 책정되어 있었으나, 현재는 120% 이내에서 정할 수 있다. 본 연구에서는 농촌의 거주주택의 가치 상승이 대도시에 비해 매우 낮다는 점과 실질 농지가격 상승을 역시 지난 10년간(1995년 4/4분기~2005년 1/4분기) 평균 1%내외라는 점(농업기반공사 농어촌연구원, 2005)을 고려하여 LTV 60% 수준에서부터 각 10% 단계별로 100%까지의 수준을 각각 살펴보았다.

현재 정부보증 역모기지 상품의 대출이자율 r 은 양도성에 금증서(CD) 91일물(3개월 단위 변경 적용) + 1.1%로 변동 적용된다. 실제 2007년 7월에는 6.1%로 시작했던 금리가 현재 계속 상승하여 2007년 9월말 현재 거의 7% 수준을 보이고 있다. 본 연구를 위해서는 8.0%를 적용하여 분석하였으며, 그 이유는 현재 CD 금리의 지속적인 상승이 전망되고 있지만 최대 상승하여도 가까운 장래에 최대 8.0%는 넘지 않을 것이라고 판단되었기 때문이다. 또한 현재 금리인 7.0%를 적용하지 않은 이유는 본 연구결과를 기초로 실제 농지를 포함한 농촌형 역모기지 제도의 실행 가능성을 점검할 때 조금이라도 그 효과가 부풀려지는 여지를 없애기 위함이다. 기대여명은 통계청에서 제공하고 있는 2005년 기대여명을 적용하였으며, 그 이유는 본 연구자료가 수집된 2005년에 맞추기 위함이다.

역모기지에서부터 얻게 되는 연금소득(A)이 현재의 소비지출(C)을 어느 정도 감당할 수 있는가를 나타내주는 역모기지 소비대체율(%)은 $(A/C)*100$ 로 산출된다.

여기서 고려할 점은 물가상승률과 농촌 주택 혹은 농지가격상승률이다. 농촌의 주택과 농지는 실물자산이라는 특성으로 적어도 물가상승률을 만회할 정도의 상승률이 지속될 것이라고 가정하고 물가상승으로 인한 화폐가치하락과 실물자산가격 상승으로 인한 담보가치 상승은 서로 상쇄될 수 있다고 가정하였다.

2. 연구대상 및 연구자료

본 연구의 대상은 가구주의 연령이 65세에서 75세에 속하는 농촌 노인가계이다. 연령의 하한선을 65세로 정한 것은 현재 공적보증 역모기지 상품 가입연령이 65세이기 때문이다. 상한선을 75세로 정한 것은 그 이상의 연령에서는 농지를 이용한 역모기지 연금을 시작한다는 의미가 크지 않을 것이라고 판단하였기 때문이다. 또한 연구목적상 농지(논, 밭, 과수원 등을 포함한 총액)를 갖고 있지 않은 가구는 연구대상에서 제외하였으며 최종 1,165가구가 분석대상으로 선정되었다. SPSS 12.0 for Windows 통계 프로그램을 이용하여 분석하였으며, 빈도와 퍼센트를 주로 이용하였다.

본 연구를 위한 자료는 통계청에서 수집한 것 중 가장 최근 자료인 '2005년 농가경제조사'를 이용하였다. 통계청에서는 매년 농업정책수립과 농업경영개선을 위한 기초자료를 제공하기 위해 패널 표본농가를 대상으로 수입, 지출, 자산 등 전반적인 농업경영실태를 광범위하게 조사하고 있으며, 2005년에는 표본농가 3,200가구 중 전출 등으로 교체된 농가를 제외한 연중 변동이 없는 3,048가구를 대상으로 하였다.

농가자산 중 농지는 공시지가를 적용하여 평가하고 있는 반면, 주택은 매우 다른 방법으로 평가하고 있다. 즉 주택의 경우, 새것으로 구입 또는 신축하였을 때 어느 정도의 비용이 소요되었는가를 추정하여 이 값에서 감가상각액을 뺀 금액으로 평가하고 있다. 아울러 '농가경제조사' 원시자료에는 '거주용 주택'이 따로 구분되어 평가액이 제시되는 것이 아니라, 건물의 외형이 주택의 형태를 갖추고 있는 것은 거주용 여부와 상관없이 주택으로 분류되어 있다. 따라서 본 연구에서는 주택의 형태를 2개 이상 소유하고 있는 가계의 경우, 이 중 가장 평가액이 높은 것을 거주주택으로 임의 판단하고 이의 평가액을 주거주택평가액으로 하였다.

조사기간은 매년 연초 및 연말을 기준으로 연 2회 조사하고 있으며 본 연구는 연말에 조사된 자료를 이용하였다. 또한 조사대상에서 제외된 농가는 단독(1인) 및 외국인 가구, 비혈연가구원으로 구성된 가구, 상시고용인 5인 이상의 대규모 기업농, 농업시험장, 학교, 종교단체 및 법인 등이다(통계청, www.nso.go.kr).

IV. 연구결과

1. 조사대상자의 일반적 특성

조사대상가계의 가구주는 대부분 남성이었으며 이는 분석자료인 농가경제조사 자료 대상에서 1인가구가 제외되었기 때문이다. 또한 연령은 65세 이상부터 70세 이하 집단이 60.3%로 70세를 초과하는 집단보다 높은 구성비율을 보였으며, 교육수준은 초등학교 이하가 65.1%를 구성할 정도로 매우 낮은 특성을 보였다. 노동능력은 최대 노동능력을 100이라 하였을 때 조사대상 가구주의 노동능력을 %의 개념으로 나타낸 것으로 90% 이상을 나타낸 조사대상자가 85.2%로 나타나 노령임에도 불구하고 대부분 조사대상자가 농업에 적극적으로 종사하고 있는 것으로 해석된다. 그리고 대부분 가구주가 직접 경영주의 역할, 즉 농업경영을 주관하고 있는 것으로 나타났다.

연농가소득은 일년 동안의 농업소득(농업총수입에서 농업경영비를 차감한 금액)과 농업외소득(농가가 농업외의 활동을 통하여 얻은 성과를 의미)을 합한 금액과 이전소득, 비경상소

〈표 2〉 조사대상 가구의 일반적 특성

(총가구수: 1,165)

| 구 분(명, %) | | | 구 분(명, %) | | |
|-----------|-------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|
| 성 별 | 남 | 1,122(96.3) | 연 령 | 70세 이하 | 703(60.3) |
| | 여 | 43(3.7) | | 71세 이상 | 462(39.7) |
| 교육수준 | 무학 | 126(10.8) | 노동능력 | 50% 이하 | 33(2.8) |
| | 초등학교 | 633(54.3) | | 51~70% 이하 | 46(3.9) |
| | 중학교 | 223(19.1) | | 71~85% 이하 | 63(5.4) |
| | 고등학교 | 150(12.9) | | 86~90% 이하 | 31(2.7) |
| | 대학 이상 | 33(2.8) | | 91% 이상 | 992(85.2) |
| 연간 농업종사일수 | 상시종사자 (90일 이상) | 1,102(94.6) | 경영주와의 관계 | 본인 | 1,156(99.2) |
| | 임시종사자 (90일 미만) | 63(5.4) | | 배우자 | 8(0.7) |
| | | | | 부모 | 1(0.1) |
| 구 분 | 평균금액(원) | | 표준편차 | | |
| 연간농가소득 | 26,517,895 | | 24,623,822 | | |
| 연간가계소비지출 | 16,245,724 | | 10,106,278 | | |
| 총농지평가액 | 148,525,000 | | 219,294,900 | | |
| 주택평가액 | 31,267,090 | | 33,473,031 | | |

득을 모두 합한 금액이며 가구당 평균 26,517,895원으로 나타났다. 연간가계소비지출은 가처분소득의 개념 즉, 총소비지출에서 비소비지출(조세, 공적연금 등)을 제외한 소비지출을 측정하였으며 평균 가구당 16,245,724원으로 나타났다.

총농지평가액은 한 가구가 소유하고 있는 논, 밭을 비롯하여 과수원, 임야 등의 농지를 건설교통부가 2005년 공시한 공시지가로 평가한 금액이며, 평균 가구당 148,525,000원 규모를 소유하고 있는 것으로 나타났다. 또한 거주주택평가액은 가구당 31,267,090원이다.

2. 농지를 이용한 역모기지 연금액과 소비대체율

본 연구의 궁극적 목적은 농지를 포함한 농촌형 역모기지 제도의 시행효과를 측정하는 것이지만, 우선 농지만을 이용한 역모기지 효과를 살펴보고, 다음으로 현재 실행 중인 주택만을 이용한 역모기지 효과, 마지막으로 농지와 주택을 묶은 역모기지 효과를 살펴보고자 한다.

본 연구의 대상 즉, 농지를 소유하고 있는 농촌 노인가계 1,165가구를 대상으로 농지를 이용한 역모기지 효과를 측정하되, 농지가격 기준 담보비율(LTV)이 100%, 90%, 80%, 70%, 60%일 경우를 각각 구분하여 현재 소비대체율을 측정하였다.

우선, 매년 수령할 수 있는 평균연금액 수준을 살펴보면, LTV=100%의 경우, 연평균 17,770,684원(월 1,480,890원)의 연금액을 수령하게 되며, LTV=90%일 경우, 연 평균연금액

은 15,993,616원(월 1,332,801원), LTV=80%일 경우, 연 평균 연금액은 14,216,548원(월 1,184,712원), LTV=70%일 경우, 연 평균연금액은 12,439,479원(월 1,036,623원), 그리고 LTV=60%일 경우, 연 평균연금액은 10,662,411원(월 888,534원)을 수령하는 것으로 나타났다.

다음으로 수령하는 연금액이 현재 소비지출을 어느 정도 대체하는 지 분석한 결과, 첫째, 농지평가액의 100%를 역모기지 대출 한도액으로 책정한다고 가정할 경우(LTV=100%), 평균 소비대체율은 118.4%가 되며, 이는 평균적으로 조사대상 가구 모두 현재 소비 이상을 충분히 충당할 수 있음을 의미한다. 구체적으로 살펴보면, LTV=100%일 경우, 현재 소비지출을 100% 이상 충당(소비대체율 분포 100% 이상)할 수 있는 가구는 36.1%의 분포를, 70% 이상 충당(소비대체율 분포 70% 이상)이 가능한 가구는 51.8%의 분포를 보였다.

둘째, LTV=90%로 역모기지 대출한도액을 정할 경우, 평균 소비대체율은 106.6%로 나타났다. 이 역시 평균적으로 조사대상 가구 모두 현재 소비 이상을 충분히 충당할 수 있음을 의미한다. 구체적으로 살펴보면, LTV=90%일 때 소비지출을 100% 이상 충당할 수 있는 가구는 32.8%의 분포를, 70% 이상 충당이 가능한 가구는 47.4%를 보였다.

셋째, LTV=80%로 역모기지 대출한도액을 책정할 경우, 평균 소비대체율은 94.8%로 나타났으며, 이는 평균적으로 조사대상 가구 모두 현재 소비지출을 약 95% 정도 충당할 수 있는 수준임을 의미한다. 구체적으로, LTV=80%일 때,

현재 소비지출을 100% 이상 충당할 수 있는 가구는 27.2%의 분포를, 70% 이상 충당할 수 있는 가구는 42.0%의 분포를 보였다.

넷째, LTV=70%로 역모기지 대출한도액을 책정할 경우, 평균 소비대체율은 82.9%로 나타났으며, 구체적으로 LTV=70%일 때, 현재 소비지출을 100% 이상 충당(소비대체율 분포 100% 이상)할 수 있는 가구는 22.9%의 분포를, 70% 이상 충당할 수 있는 가구는 36.2%의 분포를 나타냈다.

다섯째, LTV=60%로 역모기지 대출한도액을 책정할 경우, 평균 소비대체율은 71.1% 수준을 보였다. 구체적으로 LTV=60%일 때, 현재 소비지출을 100% 이상 충당할 수 있는 가구는 18.8%의 분포를, 70% 이상 충당할 수 있는 가구는 30.3%의 분포를 보였다.

이러한 결과는 농지의 가격상승률이 낮다는 것을 고려하여 담보이율이 가장 낮은 LTV=60%인 경우의 결과만 살펴봐도 농지만을 이용하여 모기지 연금보험 상품을 출시할 경우 그리고 노인농가에서 이를 적극적으로 활용할 경우, 현재 노인가계소비지출 수준을 평균 70% 이상 높일 수 있는 노인가계의 경제적 향상 방안이 될 수 있음을 시사하고 있다.

3. 주택을 이용한 역모기지 연금액과 소비대체율

현재 시행하고 있는 역모지기제도와 같이 농촌의 주택만을 이용하여 역모기지를 시행할 경우의 효과를 살펴보기 위해 조사대상 1,165 가구 중 주택을 소유하고 있지 않은 가구 21가구를 제외한 1,144가구를 분석하였으며, 주택가격 담보

비율(LTV)이 100%, 90%, 80%, 70%, 60%일 경우를 각각 구분하여 연평균연금액과 현재 소비대체율을 측정하였다.

매년 수령할 수 있는 연평균연금액을 살펴본 결과, LTV=100%일 경우에도 3,719,110원(월 309,926원)의 매우 낮은 수준을 보였으며, LTV=90%의 경우 3,347,199원(월 278,933원), LTV=80%의 경우 2,975,288원(월 247,941원), LTV=70%의 경우 2,603,377(월 216,948원), LTV=60%의 경우 2,231,466원(월 185,956원)의 수준을 보였다.

다음으로 수령하는 연금액으로 현재 소비지출을 어느 정도 충당할 수 있는 지 분석한 결과, 첫째, LTV=100%일 때 즉, 주택평가액의 100%를 역모기지 대출한도액으로 책정한다고 가정할 경우, 평균 소비대체율은 25.7%로 농지의 경우(118.4%)보다 매우 낮은 소비대체율을 보였다. 구체적으로 살펴보면, LTV=100%의 경우 현재 소비지출을 100% 이상 충당할 수 있는 가구는 1%(농지의 경우 36.1%)의 분포를, 70% 이상 충당이 가능한 가구는 3.3%(농지의 경우 51.8%)의 분포로 매우 낮은 소비대체율을 보였다.

둘째, LTV=90%일 때, 평균 소비대체율은 23.1%(농지의 경우 106.6%), LTV=80%일 때, 평균 소비대체율은 0.8%(농지의 경우 94.8%), LTV=70%일 때, 평균 소비대체율은 0.6%(농지의 경우 82.9%), LTV=60%일 때, 평균 소비대체율은 0.5%(농지의 경우 71.1%)의 수준을 각각 보였다.

이상의 결과를 요약해보면, 농촌의 거주주택만을 대상으로 역모기지를 현재처럼 실시할 경우, 주택담보비율을 100%로 하여도 평균 소비대체율은 겨우 25%수준을 보이고, 소비

<표 3> 농지를 이용한 역모기지 평균 연 연금액과 소비대체율

(총가구수: 1,165 가구)

| 구분 | | LTV=60% | LTV=70% | LTV=80% | LTV=90% | LTV=100% |
|-------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 연평균연금액(원) | | 10,662,411 | 12,439,479 | 14,216,548 | 15,993,616 | 17,770,684 |
| (표준편차) | | (15,929,164) | (18,584,025) | (21,238,885) | (23,893,746) | (26,548,607) |
| 평균소비대체율(%) | | 71.1 | 82.9 | 94.8 | 106.6 | 118.4 |
| (표준편차) | | (99.1) | (115.6) | (132.1) | (148.6) | (165.1) |
| 구분 | | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) |
| 소비대체율분포 (%) | 30 미만 | 378(32.4) | 312(26.8) | 260(22.3) | 232(19.9) | 199(17.1) |
| | 31~40 미만 | 163(14.0) | 145(12.4) | 118(10.1) | 94(8.1) | 83(7.1) |
| | 41~50 미만 | 108(9.3) | 116(10.0) | 137(11.8) | 109(9.4) | 95(8.2) |
| | 51~60 미만 | 94(8.1) | 92(7.9) | 88(7.6) | 104(8.9) | 111(9.5) |
| | 61~70 미만 | 68(5.8) | 78(6.7) | 72(6.2) | 75(6.4) | 72(6.2) |
| | 71~80 미만 | 64(5.5) | 59(5.1) | 68(5.8) | 67(5.8) | 72(6.2) |
| | 81~90 미만 | 36(3.1) | 57(4.9) | 46(3.9) | 60(5.2) | 56(4.8) |
| | 91~100 미만 | 34(2.9) | 39(3.3) | 59(5.1) | 42(3.6) | 55(4.7) |
| | 100 초과 | 219(18.8) | 267(22.9) | 317(27.2) | 382(32.8) | 421(36.1) |
| 계 | | 1,165(100) | 1,165(100) | 1,165(100) | 1,165(100) | 1,165(100) |

〈표 4〉 주택을 이용한 역모기지 연평균연금액과 소비대체율

(총가구수: 1,144 가구)

| 구분 | | LTV=60% | LTV=70% | LTV=80% | LTV=90% | LTV=100% |
|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 연평균연금액(원) | | 2,231,466 | 2,603,377 | 2,975,288 | 3,347,199 | 3,719,110 |
| (표준편차) | | (2,381,775) | (2,778,738) | (3,175,700) | (3,572,663) | (3,969,626) |
| 평균소비대체율(%) | | 15.4 | 18.0 | 20.5 | 23.1 | 25.7 |
| (표준편차) | | (15.4) | (18.0) | (20.5) | (23.1) | (25.7) |
| 구분 | | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) | 빈도(%) |
| 소비대체율분포 (%) | 30 미만 | 1,014(88.5) | 947(82.8) | 886(77.4) | 832(72.7) | 779(68.1) |
| | 31~40 미만 | 83(7.3) | 112(9.8) | 128(11.2) | 126(11.0) | 138(12.1) |
| | 41~50 미만 | 27(2.4) | 46(4.0) | 68(5.9) | 93(8.1) | 97(8.5) |
| | 51~60 미만 | 8(0.7) | 19(1.7) | 29(2.5) | 46(4.0) | 56(4.9) |
| | 61~70 미만 | 2(0.2) | 7(0.6) | 15(1.3) | 22(1.9) | 35(3.1) |
| | 71~80 미만 | 2(0.2) | 2(0.2) | 6(0.5) | 8(0.7) | 18(1.6) |
| | 81~90 미만 | 2(0.2) | 2(0.2) | 2(0.2) | 5(0.4) | 4(0.3) |
| | 91~100 미만 | 0(0.0) | 1(0.1) | 1(0.1) | 2(0.2) | 5(0.4) |
| | 100 초과 | 6(0.5) | 7(0.6) | 9(0.8) | 10(1.0) | 12(1.0) |
| 계 | | 1,144(100) | 1,144(100) | 1,144(100) | 1,144(100) | 1,144(100) |

대체율 70% 수준을 충족할 수 있는 가구도 겨우 3.3%를 나타낼 정도로 소비대체 효과가 매우 미약한 것으로 평가된다. 이는 농촌가구의 경우, 주택만을 대상으로 역모기지를 실시한다는 것은 거의 실효성이 없는 것으로 결론지어도 크게 무리가 없을 것으로 판단된다.

4. 농지와 주택을 함께 이용한 역모기지 연금액과 소비대체율

농촌 노인 가계가 보유하고 있는 농지와 주택을 함께 이용한 역모기지 상품을 출시할 경우, 어떠한 소비대체 효과를 가져올 수 있을 것인가를 살펴보았다. 우선, 매년 수령하는 연평균연금액 수준을 살펴보면, LTV=100%의 경우, 연 21,422,754원(월 1,785,230원)의 연금액을 수령하게 되며, LTV=90%일 경우 연 평균연금액은 19,280,479원(월 1,606,707원), LTV=80%일 경우 연 평균연금액은 17,138,204원(월 1,428,184원), LTV=70%일 경우 연 평균연금액은 14,995,928원(월 1,249,661원), 그리고 LTV=60%일 경우 연 평균연금액은 12,853,653원(월 1,071,138원)을 수령하는 것으로 나타났다.

다음으로 수령하는 연금액이 현재 소비지출을 어느 정도 대체하는지 분석한 결과, 첫째, 농지와 주택을 합한 평가액의 100%를 역모기지 대출한도액으로 책정한다고 가정할 경우(LTV=100%), 평균 소비대체율은 143.6%(농지의 경우 118.4%)로 나타났으며, 이는 평균적으로 조사대상 가구 모두 현재 소비 이상을 충분히 충족할 수 있음을 의미한다. 구체적으로 살펴보면, LTV=100%일 때, 현재 소비지출을 100%

이상 충족할 수 있는 가구는 49.1%(농지의 경우 36.1%)의 분포를, 70% 이상 충족이 가능한 가구는 67.4%(농지의 경우 51.8%)의 분포를 보였다.

둘째, LTV=90%일 때, 평균 소비대체율은 129.3%(농지의 경우 106.6%)로 나타났다. 이 역시 평균적으로 조사대상 가구 모두 현재 소비 이상을 충분히 충족할 수 있음을 의미한다. 구체적으로 살펴보면, LTV=90%일 때, 현재 소비지출을 100% 이상 충족할 수 있는 가구는 43.4%(농지의 경우 32.8%)의 분포를, 70% 이상 충족이 가능한 가구는 61.8%(농지의 경우 47.4%)의 분포를 보였다.

셋째, LTV=80%의 경우, 평균 소비대체율은 114.9%(농지의 경우 94.8%)로 나타났으며, 이러한 결과 역시 평균적으로 조사대상 가구 모두 현재 소비 이상을 충분히 충족할 수 있음을 의미한다. 구체적으로, LTV=80%일 때, 현재 소비지출을 100% 이상 충족할 수 있는 가구는 37.9%(농지의 경우 27.2%)를, 70% 이상 충족할 수 있는 가구는 56.3%(농지의 경우 42.0%)의 분포를 보였다.

넷째, LTV=70%일 때, 평균 소비대체율은 100.5%(농지의 경우 82.9%)로 나타났으며, 구체적으로 현재 소비지출을 100% 이상 충족할 수 있는 가구는 31.8%(농지의 경우 22.9%)의 분포를, 70% 이상 충족할 수 있는 가구는 49.1%(농지의 경우 36.2%)의 분포를 나타냈다.

다섯째, LTV=60%의 경우, 평균 소비대체율은 86.2%(농지의 경우 71.1%)를 충족할 수 있는 것으로 나타났으며, 구체적으로 현재 소비지출을 100% 이상 충족할 수 있는 가구는

〈표 5〉 농지와 주택을 함께 이용한 역모기지 연평균연금액과 소비대체율

(총가구수: 1,165 가구)

| 구 분 | | LTV=60% | LTV=70% | LTV=80% | LTV=90% | LTV=100% |
|-------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 연평균연금액(원) | | 12,853,653 | 14,995,928 | 17,138,204 | 19,280,479 | 21,422,754 |
| (표준편차) | | (16,774,885) | (19,570,699) | (22,366,513) | (25,162,327) | (27,958,142) |
| 평균소비대체율(%) | | 86.2 | 100.5 | 114.9 | 129.3 | 143.6 |
| (표준편차) | | (103.4) | (120.7) | (137.9) | (155.2) | (172.4) |
| 구 분 | | 빈 도(%) | 빈 도(%) | 빈 도(%) | 빈 도(%) | 빈 도(%) |
| 소비대체율분포 (%) | 30 미만 | 224(19.2) | 163(14.0) | 131(11.2) | 113(9.7) | 89(7.6) |
| | 31~40 미만 | 135(11.6) | 108(9.3) | 93(8.0) | 66(5.7) | 57(4.9) |
| | 41~50 미만 | 126(10.8) | 124(10.6) | 93(8.0) | 83(7.1) | 78(6.7) |
| | 51~60 미만 | 106(9.1) | 106(9.1) | 108(9.3) | 97(8.3) | 67(5.8) |
| | 61~70 미만 | 94(8.1) | 92(7.9) | 86(7.4) | 86(7.4) | 89(7.6) |
| | 71~80 미만 | 67(5.8) | 82(7.0) | 81(7.0) | 75(6.4) | 80(6.9) |
| | 81~90 미만 | 71(6.1) | 65(5.6) | 73(6.3) | 72(6.2) | 72(6.2) |
| | 91~100 미만 | 56(4.8) | 55(4.7) | 59(5.1) | 68(5.8) | 61(5.2) |
| | 100 초과 | 286(24.6) | 370(31.8) | 441(37.9) | 505(43.4) | 572(49.1) |
| 계 | | 1,165(100) | 1,165(100) | 1,165(100) | 1,165(100) | 1,165(100) |

24.6%(농지의 경우 18.8%)의 분포를, 70% 이상 충족할 수 있는 가계는 41.3%(농지의 경우 30.3%)의 분포를 보였다.

이상의 결과를 통해 농지와 주택을 묶어서 역모기지 제도를 농촌에서 시행할 경우 담보비율을 70% 수준만 유지하여도 평균적으로 현재 주택과 농지를 보유하고 있는 농가는 현재 소비지출 이상은 충분히 충족할 수 있음을 시사하고 있다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 농지를 포함한 농촌형 역모기지 제도를 실행할 경우 현재 노인농가 소비의 얼마정도를 대체할 수 있는지를 측정함해 봄으로써 그 효과를 살펴보는 것이 목적이다. 이를 위해 2005년 통계청에서 실시한 농가경제조사 자료를 이용하되, 역모기지 상품의 주 이용대상으로 판단되는 가구주연령 65세~75세인 가구 중에서 농지를 소유하고 있는 가구만을 대상으로 분석하였다. 분석결과를 기초로 한 본 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 농가가 소유하고 있는 농지만을 이용한 역모기지를 시판할 경우, LTV=90% 이상만 되면 평균 소비대체율이 100% 이상이라는 점을 고려할 때, 공적보증을 가미한 농지 역모기지 상품 출시를 농촌노인의 경제적 향상을 위해 매우 가치 있는 정책이라고 생각된다. 특히 현재 소비지출을 70% 이상 충족할 수 있는 가구의 비율은 LTV=100%일 때 51.8%에서부터 LTV=90%일 때 47.4%까지의 분포를 보였으며 이

는 LTV=90% 이상만 되면 농지를 보유하고 있는 가구의 50% 정도가 현재 소비의 70% 이상을 충족할 수 있을 것으로 개대할 수 있다. 이러한 결과 역시 농지를 역모기지로 이용할 경우 경제적 향상을 위해 농촌노인가계가 의존할 수 있는 유용한 금융상품일 수 있음을 시사하고 있다.

둘째, 농가가 보유하고 있는 주택을 이용한 역모기지를 시판할 경우, 그 효과는 매우 미미할 것으로 나타났으며 이는 LTV=100%로 적용할 경우에도 현재 소비대체율이 70% 이상인 가구수는 주택을 보유하고 있는 가구의 3.3%에 지나지 않았음이 이러한 사실을 뒷받침하고 있다. 이는 현실적으로 주택만으로 역모기지 상품을 운용할 경우 그 실효성이 의심되며 농지와 묶어서 역모기지를 운용하여야 실질적인 역모기지의 효율성을 기대할 수 있음을 시사하고 있다.

이러한 측면에서 농지와 주택을 함께 묶어 역모기지를 운용할 경우 어떠한 결과를 가져올 수 있을 지에 대한 분석을 실시한 결과, LTV=70% 이상만 되면 평균 소비대체율이 100% 이상을 보였다. 아울러 LTV=100%일 때, 현재 소비지출을 70% 이상 충족할 수 있는 가구는 67.4%에서부터 LTV=60%일 때 41.3%까지 매우 높은 현재 소비대체율을 보이고 있다. 이러한 결과는 농촌의 역모기지 상품은 농지를 대상으로 혹은 농지와 주택을 함께 이용한 역모기지 상품을 운용하는 것이 매우 바람직함을 시사하고 있다.

이러한 결론을 바탕으로 몇 가지 제언을 다음과 같이 하고자 한다.

첫째, 농지를 이용한 역모기지 상품 운용은 농촌노인의

경제향상을 위하여 매우 유용한 수단이 될 수 있음이 본 연구를 통하여 입증 되었으나, 선행연구를 기초하여 볼 때 농촌노인들의 의식이 걸림돌이 될 수 있다. 즉, 농촌노인은 농지를 자신이 지켜야 할 보루로 생각할 수 있으며 이 때문에 이를 자식에게 상속하여 주고자 하는 열망이 매우 큰 것으로 나타나 있다. 따라서 정부차원에서 농촌노인의 의식에 변화를 줄 수 있는 홍보 내지 교육차원에서의 정보제공이 매우 중요하리라고 판단된다.

현재 노인 세대에서 농지를 이용한 역모기지제도가 성공하지 못한다 할지라도 국가적 차원에서 소규모 영농이 문제점으로 되어있는 우리나라 농업구조를 개선시킬 수 있는 효과를 함께 고려하여 지속적인 홍보 혹은 정보를 제공해야 할 것이다. 즉 농지를 포함한 역모기 제도는 농촌노인의 경제적 향상은 물론 농업의 구조를 대규모 기계농으로 개선시키는데 큰 공헌을 할 것으로 사료되기 때문이다. 한 걸음 더 나아가 현재 FTA 협상 진전 등 농업개방으로 인해 대규모 영농으로 경쟁력을 높여야 하는 시점에서 농지를 이용한 모기지 금융상품 운용을 적극적으로 고려해 보아야 할 시점이라고 판단된다.

둘째, 농촌 주택만을 역모기지 상품 대상으로 하기에는 그 평가액이 너무 낮아 연금으로서의 효율을 기대하기 어렵다. 그러나 주택을 농지와 결합한 역모기지 상품이라면 연금으로서의 효율성이 배가 되리라고 판단된다.

■ 참고문헌

- 강종만(2005). 역모기지를 도입에 관한 소고. 주간금융브리프, 14(9), 3-7.
- 강종만(2006). 고령농업인 복지지원에 위한 농촌형 역모기지 도입. 금융포커스, 15(43), 8-9.
- 강종만, 이석호(2006). 역모기지 활성화 방안. 서울: 한국금융연구원.
- 고정숙, 박은식, 황대용, 이종환(2005). 농촌 주민의 경제생활 실태 분석. 2005 한국소비자학회 춘계학술대회 자료집, 435-444.
- 문영기, 김진(2004). 우리나라 역모기지의 현황과 활용방안에 관한 연구. 지역개발연구, 12호, 65-88.
- 박대식(2004). 농촌노인의 경제활동 및 소득 실태 분석. 한국농촌경제연구원, 연구보고 R481.
- 박대식, 정명채, 허장(2000). 노령농업인의 영농참여와 생산적 복지대책. 한국농촌경제연구원, 연구보고 R419.
- 보험개발원(2004). 역모기지 시장전망 및 대응방안. CEO report(2004-06).
- 삶의 질 향상 기획단(1999). 새천년을 향한 생산적 복지의 길. 서울: 퇴설당.
- 여윤경(2006). 역모기지의 노후소득 효과. 소비자학연구, 17(1), 177-197.
- 장영광(2006). 현대재무관리. 서울: 신영사.
- 정명채, 민상기, 최경환(1992). 은퇴농어민에 대한 지원대책. 한국농촌경제연구원.
- 통계청(2005, 2006). 2004년 농가경제통계.
- Ando, A., & Modigliani, F.(1963). The Life Cycle Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests. *American Economic Review*, 53, 55-84.

(2007년 9월 27일 접수, 2007년 10월 10일 채택)