

주거자산 유동화 방안의 다양화: 돌봄 결합 임대주택을 중심으로

이후빈 강원대학교 부동산학과 조교수 (hoobin@kangwon.ac.kr)

머리말

나이가 들어 은퇴하면 거의 유일한 자산인 주택에서 현금 소득을 창출해야 하는데, 이러한 주거자산 유동화 방안으로 주택연금에 대표적이다. 주택연금에 가입하면 평생 내 집에서 살면서 그 집을 담보로 대출받아 연금과 같이 사용할 수 있다. 그런데 요즘 평균 수명이 증가하면서 소득 확보와 주거안정 이외 돌봄 필요가 노년의 중요한 과제로 떠올랐다. 평생 혼자서도 건강하게 살면 좋겠지만, 인간의 특성상 위험에 대비하고, 또 건강을 잘 관리하며 살기 위해서는 도움이 필요한 것이 현실이다.

소득 확보, 주거안정, 돌봄 필요를 고려할 때 주택연금 이외 다른 주거자산 유동화 방안을 고민할 필요가 있다. 이 글에서는 특히 돌봄 결합 임대주택을 지원할 수 있는 유동화 방안을 모색하고자 한다. 각자 자기 집에 살아 서로 너무 멀리 떨어져 있는 고령자들에게 돌봄서비스를 효율적으로 전달하기는 어렵다. 오히려 공간적으로 인접한 임대주택 단지에서 돌봄서비스를 효율적으로 전달할 수 있다. 공간적 효율성은 돌봄서비스의 비용을 낮춰 계속 길어지는 노년 생활의 지속가능성을 높일 수 있다.

한 가지 주의할 점은 이 글이 주거자산 유동화 방안의 '최적화'가 아니라 '다양화'에 초점을 맞춘다는 사실이다. 65세를 기준으로 삼아 획일적으로 고령자를 규정하더라도, 고령자 각각의 상황은 서로 다르다. 따라서 소득 확보, 주거안정, 돌봄 필요를 종합적으로 어떻게 고려할지에 대한 해법도 다를 수밖에 없다. 누구에게는 주택연금이, 다른 사람에게는 돌봄 결합 임대주택이 더 나올 수 있다. 고령자 주거정책을 고민하는 처지에서는 설부른 최적화보다는 신중한 다양화가 필요하다.

주택연금을 통한 소득 확보와 주거안정

소득이 부족한 노년에는 자산유동화가 필요하다. 생애주기 가설에 따르면, 청년기와 장년기에 저축하여 이 저축으로 노년기를 살아야 한다. 경제활동을 활발하게 하는 젊은 시절에는 소득이 소비보다 많아 저축할 수 있지만, 경제활동에서 은퇴하여 소득보다 소비가 많아지면 이 부족분을 저축으로 메꿔야 한다. 이때 저축은 자산의 형태로 노년기에 전달된다. 그래서 노년에 부족한 소득을 자산으로 보충하려면 이 자산을 현

금으로 바꾸는 유동화 과정이 필요하다.

저축으로 미리 사두는 자산으로는 금융자산과 주거자산이 있다. 주식, 연금과 같은 금융자산은 생활과는 별도로 투자해야 한다. 기업에 대한 소유권을 나타내는 주식은 가치를 품고 있지만 일상생활에서는 별 도움이 되지 않는 하나의 증서에 불과하다. 반면에 소비수단(사는 곳)이자 투자자산(사는 것)인 주택을 일단 구매하면 자가소유자로서 임대료를 내지 않을 수 있고 가격이 오르면 부의 축적도 가능하다. 그래서 대부분 사람들은 저축을 거주주택의 형태로 모아둔다.

거주주택을 유동화할 때는 소득 확보뿐만 아니라 주거안정도 고려해야 한다. 소비와 투자의 성격을 모두 가진 주택은 생활과 동떨어진 금융자산과 비교해 저축을 모아두기 편리하지만, 노년에 주택에서 현금을 추출할 때는 살 집에 대한 걱정도 같이 해야 한다. 가장 단순한 유동화 방식인 매각을 고려해보자. 주식은 매각해서 현금을 손에 쥐면 끝이지만, 지금 살고 있는 주택을 팔면 새롭게 거주할 곳을 마련해야 한다. 그래서 거주주택을 유동화할 때는 여전히 그 집에서 살면서 현금을 조달하는 방법이 필요하다. 역모기지(reverse mortgage)는 거주주택을 담보로 은행에서 매월 일정한 금액을 계속 대출받는 방안이다. 은행은 역모기지를 신청한 고령자가 사망한 이후에 담보인 거주주택을 매각하여 대출의 원리금을 회수한다. 이에 따라 고령자는 사망할 때까지 대출금으로 매월 일정한 연금을 받으면서 거주주택에서 여전히 거주할 수 있다. 우리나라에서 한국주택금융공사의 공적 보증을 통해 중신 거주를 확실하게 보장하는 역모기지 상품으로 주택연금이다. 주택연금은 노년의 가장 큰 고민, 즉 소득 확보와 주거안정을 동시에 해결할 수 있는 묘안이다.

돌봄의 필요와 공간적 효율성

평균 수명의 증가는 노년의 고민거리로 소득 확보와 주거안정 외에도 돌봄 필요를 추가했다. 의료기술의 발달로 더 오래 살게 되면서 역설적으로 건강하지 않게 살아가는 기간이 길어졌고, 그만큼 일상생활에서 다른 사람의 도움이 필요해졌다. 그런데 돌봄 서비스의 제공은 이제 가족을 넘어 사회의 책임이 되었다. 자녀로부터 노년에 돌봄을 받는 것이 당연하지 않게 되었고, 일상생활을 돕는 돌봄서비스는 돈을 주고 사야 하는 상품으로 변했다. 국가는 누구에게나 찾아오는 노년을 대비하기 위해 노인장기요양보험의 형태로 이 상품의 기초적 공급을 추구한다.

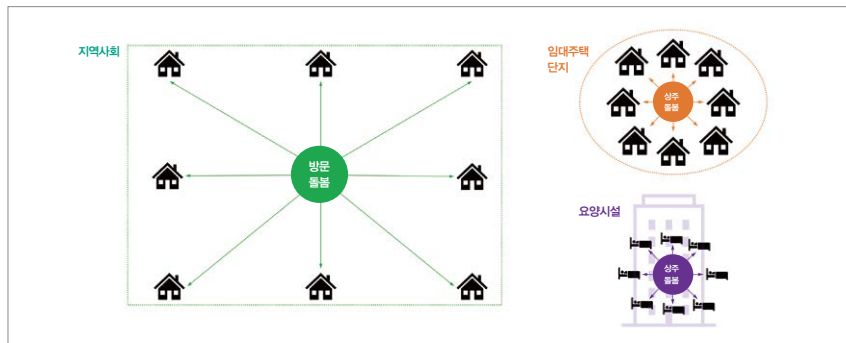
그런데 고령화의 빠른 진전으로 개인과 사회의 돌봄서비스 비용이 감당할 수 없는 수준으로 치솟을 것이라는 전망이 지배적이다. 일단 개인으로서 수명의 연장은 결국 돌봄서비스를 구매해야 하는 기간이 길어졌다는 것을 의미한다. 사회보험으로서 노인장기요양보험은 이러한 개인의 비용부담을 어느 정도 줄여줄 수 있지만, 이러면 사회적 비용의 부담이 늘어난다. 노인장기요양보험의 적자는 쉽게 해결할 수 없는 구조적 문제이다(최성은 2022). 초고령사회로의 진입을 앞둔 현시점에서 개인과 사회의 돌봄 서비스 비용을 어떻게 억제할지에 대한 고민이 필요하다.

정부는 2018년 11월에 지역사회 통합돌봄을 발표했다. 현재 고령자가 홀로 집에서 생활하기 불편하면 병원 또는 시설에 가는데, 시설 보호는 개인에게 삶의 질 악화를, 사회에게 과도한 비용 증가를 초래한다. 반대로 고령자의 지역사회 계속 거주(Aging in Place)는 삶의 질 악화와 비용 증가를 억제할 수 있다. 이를 위해서는 일단 주거와 돌봄, 더 나아가 의료와 요양의 통합서비스 제공이 필요하다. 주거를 가장 먼저 언급한 이유는 '집'이라는 물리적 장소가 다양한 인적 서비스를 통합할 수 있는 토대이기 때문이다. 그래서 지역사회 통합돌봄의 맨 중앙에 '주택'이 존재한다.

그런데 여기서 서비스의 장소가 반드시 고령자가 기존에 살던 자택이어야만 하는지에 대해 고민할 필요가 있다. 지역사회 통합돌봄은 찾아가는 서비스이다. 읍면동 수준의 지역사회를 하나의 단위로 한다고 하지만, 개별 주택으로 흩어진 고령자들을 각각 찾아가기 위해서는 서비스 제공 이외에 상당한 이동 시간이 필요하다. 또한 일정한 시간 약속에 기초한 방문서비스는 고령자의 긴급 호출에 취약할 수밖에 없다.

이에 비해 고령자 임대주택 단지는 돌봄서비스의 공간적 효율성을 높일 수 있다. 1명의 직원이 독립된 임대주택에 상주하며, 서로 모여 있는 임대주택 단지에 거주하는 고령자 8~10가구에게 돌봄서비스를 제공하는 방식이다. 공간적 근접을 통해 이동 시간을 줄이고 긴급 호출에도 대응할 수 있다. 서로 모여 있지만 개별 주택에서 독립 생활을 유지한다면, 개별 주택과 단체 시설 사이에서 공간적 묘안을 찾을 수 있다.

그림 1 돌봄서비스의 공간적 효율성

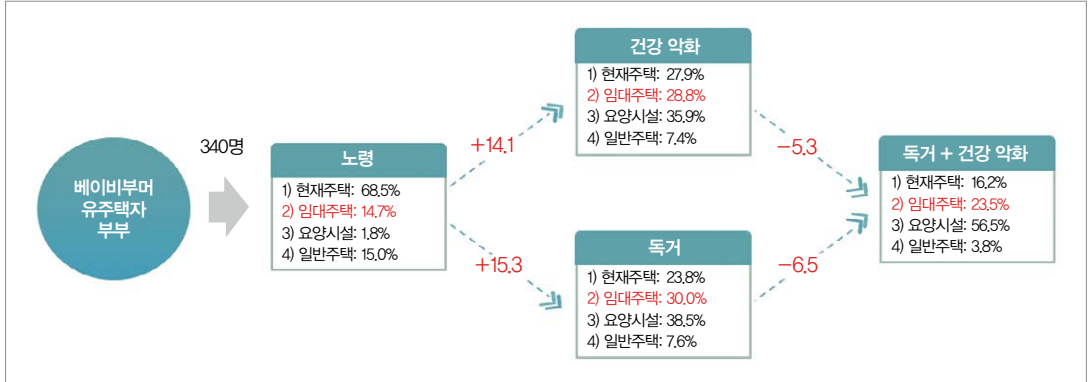


자료: 저자 작성.

베이비부머 유주택자가 원하는 주거

고령자 임대주택 단지는 고령자의 높은 자가소유율을 고려할 때 기존에 임대주택에 거주하는 소수에게 유용한 직업적인 대안으로 생각되기 쉽다. 대개 사람들은 이렇게 생각한다. '이미 주택을 소유하고 있는 유주택자는 주택연금을 통해 소득 확보와 주거 안정을 꾀하면서 자택에서 지역적 돌봄서비스를 받기를 원할 것이다.' 과연 그럴까? 공간적 근접을 통한 돌봄서비스 비용의 감소는 소득이 부족한 고령자에게 상당히 매력적일 수 있다. 특히 평균 수명의 증가로 돌봄서비스 비용이 부담되는 현 상황에서는 더욱 그렇다. 그러면 고령자가 자택에서 나와 임대주택으로 갈 수 있지 않을까?

그림 2 베이비부머 유주택자의 상황별 주거수요



자료: 박미선, 강미나, 이후빈 외(2021, p.35)에서 일부 발췌.

박미선, 강미나, 이후빈 외(2021)는 세대와 주택소유를 교차한 6가지 집단에 대해 이주를 고려할 수 있는 4가지 상황별 주거수요를 설문으로 조사했다. 먼저 세대는 베이비부머(1955~1963년 출생)를 기준으로 베이비부머 이전의 현재 노인과 베이비부머 이후의 미래 노인으로 구분했다. 그리고 각 세대에서 주택소유에 따라 유주택자와 무주택자를 분리하여 6가지 집단을 구성했다. 그리고 ① 단순히 나이가 들었을 때, ② 나이가 들어 건강이 악화되었을 때, ③ 나이가 들어 혼자가 되었을 때, ④ 건강이 악화되고 혼자가 되었을 때라는 네 가지 상황에서 어디서 거주할지를 물어봤다.

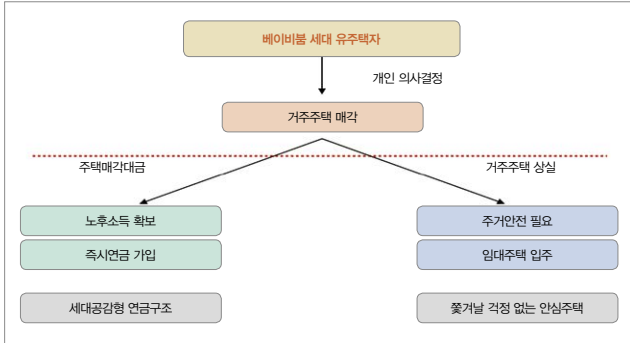
여기서 베이비부머 유주택자의 임대주택 수요에 주목할 필요가 있다. 베이비부머는 이제 막 노년에 접어든 거대한 인구집단으로 한국 사회의 고령자 정책에 상당한 파급력을 가지고 있다. 그리고 베이비부머 유주택자가 이미 가지고 있는 자택에서 나와 더 효율적인 돌봄서비스를 제공하는 임대주택에 거주할 의향이 있다면, 이 사실은 지역사회 통합돌봄의 물적 토대인 주거를 어떤 방향으로 구성해야 할지에 대해 상당한 시사점을 내포한다. 마음대로 흩어진 자택으로 찾아가는 것만이 정답이 아니라는 것이다.

설문조사에 따르면, 베이비부머 유주택자 중에서 건강이 악화되거나 혼자가 되면 임대주택에 거주하겠다는 응답이 약 30%를 차지한다. 단순히 나이가 들었을 때 임대주택 이주를 고려하는 비율은 약 15%지만, 건강 악화 또는 단독 거주 상황이 발생하면 이 응답률은 약 2배로 증가한다. 다만 건강 악화와 단독 거주 상황이 겹쳐 다른 사람의 도움이 더욱 필요해지면 임대주택 응답이 감소하고 요양시설 응답이 증가한다. 이러한 설문결과는 다른 사람의 도움이 때때로 필요한 노년기에 돌봄서비스를 효율적으로 제공할 수 있는 임대주택이 하나의 주거대안이 될 수 있음을 보여준다.

임대주택 이주를 고려한 주거자산 이동화

평균 수명 증가와 가족 형태 변화는 노년의 고민거리를 소득과 주거에서 소득, 주거, 돌봄으로 확장했다. 내 집에서 살면서 그 집으로 소득을 확보하는 것뿐만 아니라 남의 집에 거주하더라도 효율적으로 돌봄을 받아 그 비용을 아껴야 할 필요가 생겼다. 물론

그림 3 임대주택 이주를 고려한 주거자산 유동화 방안



자료: 이후빈, 박미선, 조윤지 외 2020, p.100.

전자와 후자 중에 어떤 것이 정답이라고 단언할 수 없다. 각자의 상황에서 최적의 답안을 찾으려고 노력할 뿐이다. 다만 정책을 설계하는 처지에서는 사회의 변화에 따라 다양한 대안을 마련하기 위해 분주하게 고민해야 한다. 이런 측면에서 주택연금 이외 유주택자의 임대주택 이주를 고려한 주거자산 유동화 방안이 필요하다.

이후빈, 박미선, 조윤지 외(2020)는

‘주택매각-즉시연금-임대주택’으로 구성된 주거자산 유동화 방안을 제시했다. 베이비부머 유주택자는 개인의 선택에 따라 주택연금 또는 ‘주택매각-즉시연금’을 선택할 수 있다. 거주주택을 매각한 다음 그 대금으로 연금에 가입하면 주택연金の 월대출액보다 더 많은 월납입액을 확보할 수 있다. 다만 거주주택 상실로 새로운 주거공간을 마련해야 하고, 이 주거비용이 월납입액과 월대출액의 차이를 초과하면 사실상 주택연금보다 손해이다. 이래서 상대적으로 주거비용이 저렴하면서 동시에 자가주택과 같이 주거안정을 꾀할 수 있는 주거대안이 뒷받침되어야 한다.

새로운 주거자산 유동화 방안의 실행력을 높일 수 있는 세부 전략은 ‘세대공감형 연금구조’와 ‘쫓겨날 걱정 없는 안심주택’이다. 먼저 베이비부머 유주택자가 주택매각대금으로 국가가 운영하는 연금에 가입하면, 운영 주체는 이 자금으로 청년에게 전세보증금 또는 주택구입자금 대출을 해주고 여기서 나오는 이자소득으로 베이비부머에게 연금을 지급한다. 베이비부머와 청년 세대를 연계하는 사회적 가치 지향은 국가의 지원을 정당화할 수 있는 근거이고, 이에 따라 베이비부머 유주택자는 안정적이면서 상대적으로 높은 연금 월납입액을 확보할 수 있다. 그다음 국가, 지방자치단체 등을 포함한 공공이 돌봄서비스와 결합한 임대주택을 공급한다. 예를 들어 현재의 고령자복지주택을 개선해서 공공임대주택으로 공급할 수 있다. 공공의 공급을 통해 저렴하면서 안정적인 주거형태를 임대주택에서도 확보할 수 있다. 특히 노년에 거주하기에는 임대주택의 점유 불안정성이 문제가 되므로, 공공의 공급과 이를 통한 안정적인 점유는 매우 중요하다. 또한 효율적인 돌봄서비스 제공을 통해 주거와 돌봄의 전체 비용 절감을 추구할 수 있다. 🌱

참고문헌

박미선, 강미나, 이후빈, 이재춘, 이길제, 이운상, 조정희 외. 2021. 초고령사회 선제적 대응을 위한 지원주택 추진방향 설정 및 사업모델 개발 연구. 진주: 한국토지주택공사.
 이후빈, 박미선, 조윤지, 우지윤, 백혜연, 다무라 후미노리. 2020. 베이비붐세대 주택자산 유동화와 연계한 주거대안 구축방향 탐색. 세종: 저출산고령사회위원회.
 최성은. 2022. 고령화시대의 노인장기요양보험과 노인돌봄 재정정책. 재정포럼 2월호, 26-46. 세종: 조세재정연구원.