

## 농촌형 역모기지론 도입효과 분석

황의식\* 채광석\*\*

### Keywords

역모기지론(reverse mortgage loan), 노후소득(aged farm income), 농지(farmland), 연금(pension)

### Abstract

The purpose of this paper is to estimate the effect of a reverse mortgage loan program on aged farmers' income problem. This paper estimate the magnitude of income effect of aged farmers in rural area based on the levels of yearly payments of reverse mortgage with the 2006 farm household economy survey data. The results show that (i) aged farmers with a higher level of farmland asset, lower debt ratio, and shorter life expectancy faced high income increase, and (ii) aged farmers in rural areas could improve their life and stabilize their living conditions considerably using reverse mortgage loan program on farmland.

### 차례

1. 서론
2. 고령농가 노후소득 부족 실태
3. 역모기지론 도입효과 분석
4. 결론

---

\* 한국농촌경제연구원 연구위원

\*\* 한국농촌경제연구원 전문연구원

## 1. 서론

농촌지역의 고령화가 심화되면서 제기되고 있는 문제가 노령농가의 노후소득 부족 문제이다. 노후소득 부족으로 인하여 가계비 및 의료비를 충당하지 못하는 농가들이 많이 나타나고 있다. 대다수 농촌 노령농가는 저축이나 자녀로부터의 생활비 보조도 많지 않을 뿐만 아니라 연금과 같은 각종 사회보장 혜택에서도 사각지대에 놓여있다 (박대식, 2004; 최경환외, 2007). 그러면서도 핵가족화와 저출산의 현상이 심화되면서 가족의 노인부양 기능이 약화되어 노령가구 스스로 노후를 대비하는 자기 부양의 중요성이 증대하고 있다.

정부는 농업인의 노후소득 부족문제를 해결하기 위하여 국민연금 보험료의 50%를 보조지원하고 있지만<sup>1</sup>, 대다수 농업인들은 국민연금에 가입하지 않고 있다. 그에 따라 향후 국민연금 수령자와 비수령자인 농업인 간의 소득불균형이 더욱 심화될 것으로 전망된다. 고령농업인의 부족한 노후소득 문제를 보완하는 방안을 마련하는 것이 중요한 정책적 과제가 되고 있다. 기존의 농가 복지지원 확대, 국민연금 보험료 보조수준의 확대 등의 정책방안 이외의 것까지 확대하여 검토할 필요가 있다. 특히 정부보조에 의한 대안은 무임승차의 문제가 크기 때문에 농가가 스스로 대응할 수 있는 방안을 마련하는 것이 효과적이다.

그런데 농업인은 젊은 시절에 노후준비보다는 소득창출 확대를 위해 농업생산 기반인 농지구입에 투자를 확대한다. 그만큼 유동성이 높은 노후 소득준비를 하지 못하고, 반면 유동성이 낮은 농지자산만 많이 소유하게 된다. 이러한 농지는 생산수단이라는 특성을 가지고 있어 매각하여 소득으로 전환하는 것도 어려운 실정이다. 그만큼 농업 소득이 악화될 수록 고령농가의 소득부족문제는 심화될 것이다. 특히 고령농가일수록 농업경영능력이 낮아져 농업소득을 높이기 어려워 소득부족문제가 크다.

따라서 농가가 가장 많이 소유하고 있는 농업 생산요소인 농지를 자산으로서의 역할을 수행하도록 하여 농업인의 부족한 소득문제를 해결하는 방안을 모색하는 것이 필요하다. 이것이 농지를 바탕으로 한 농촌형 역모기지론이라 할 수 있다. 농가 스스로 자기 자산을 가지고 노후소득문제를 해결하도록 한다는 면에서 효과적이다. 현재 주택을

<sup>1</sup> 농어촌지역에는 1995년부터 본격적으로 확대되었다. 표준소득 15등급까지의 저소득 농가에 대해서만 국민연금 보험료의 50%를 국고에서 보조하고 있고, 그 이상은 정액으로 보조하고 있다.

대상으로 한 종신형 역모기지론이 도입되고 있지만 농지는 포함되지 않아 그만큼 농촌 지역의 노후소득문제를 해결하기 위한 방안이 부족하다.

물론 농가는 농지를 영농승계 등을 통하여 대부분 자녀에게 상속할 계획을 가지고 있어 소득문제를 해결하여 주는 수단으로 활용되기는 쉽지 않다(최경환·황의식, 2007). 농지거래의 위축도 장애요인이 되고 있다. 이러한 시장의 실패가 있으므로 정부의 개입이 필요하다. 농업인 국민연금에 대한 지원을 확대하는 대신에 농지에 대한 역모기지론 도입을 촉진하는 방안이 대안이 될 수 있다. 이를 위해서는 농지를 바탕으로 한 농촌형 역모기지론 도입의 효과가 어느 정도인가를 분석하는 것이 필요하다. 사전적으로 효과가 큰 정책일 경우에는 다른 대안보다 우선적으로 도입할 수 있기 때문이다.

노후 소득보장대책의 일환으로 거론되고 있는 농촌형 역모기지론에 대한 검토는 많이 진행되어 왔다. 국내에서 역모기지 제도에 대한 연구는 1990년대 후반부터 시작되었으나 대부분의 연구들이 외국의 역모기지 제도에 대한 연구와 국내 도입의 필요성에 관한 연구이다(유선종·조주현, 1998; 김진, 2005; 여윤경, 2006). 농업부문에서는 김정호 등(2007)의 연구에서 고령 은퇴농의 생활안정 지원을 위해 농촌형 역모기지론 도입을 제시하였고, 이희숙(2007)의 연구에서는 주택과 농지를 포함한 농촌형 역모기지 제도를 실행할 경우 노인농가의 소비대체율이 어느 정도인지를 분석하였고, 마승렬외(2008)은 농촌형 역모기지론 조합별<sup>2</sup> 월지급가능금액 추정하였다.

이 논문에서는 농촌형 역모기지론을 도입하였을 경우 고령농가의 노후소득문제가 얼마나 해결되는가를 분석하고자 한다. 이 분석을 위하여 2006년 농가경제조사 원자료를 활용하여 고령 농업인들의 노후 소득을 구체적으로 분석하고 농촌형 역모기지론이 도입되었을 경우 노후소득문제 해결에서의 효과를 비교하였다.

이 논문은 다음과 같은 순서로 구성되어 있다. 먼저 다음 2절에서는 노후소득 부족 실태를 파악하고, 3절에서는 역모기지론 도입 효과를 분석한다. 4절에서는 이제까지의 논의에 대해 정리하고, 논의 결과에 대한 정책적 시사점을 정리한다.

<sup>2</sup> 모형 1은 주택담보, 모형 2는 농지담보, 모형 3은 농지매각의 경우이다.

## 2. 고령농가의 노후소득 부족 실태

### 2.1. 고령농가 소득 분포

먼저 고령농업인이 어느 정도의 소득부족 문제에 직면하고 있는가를 파악하기 위하여 소득분포를 분석하였다. 65세 이상 고령농업인의 노후 소득실태를 분석한 것은 농업인의 노후 준비를 위한 적정 수준 도출 등에 많은 시사점을 줄 것이다.<sup>3</sup> 2006년 농가 경제조사의 원자료 표본농가 중 연금수령 연령에 해당되는 “65세 이상 농가만을 추출하여 분석하면서, 젊은 영농인력이 있는 경우를 제외하기 위하여 3인 가구 이하”<sup>4</sup>인 농가를 분석 대상으로 설정하였다.

고령농업인의 농가소득분포를 보면<표 1>, 평균 농가소득은 22,503천 원으로 농가 전체의 평균소득인 32,303천 원의 69.7% 수준으로 평균보다는 낮은 수준이다. 소득원별 구성비를 보면 농업소득이 37.9%를 차지하고 있고, 농외소득이 37.8%, 이전소득이 24.3%를 차지하고 있다. 이전소득에서는 국민연금 등 공적연금의 이전소득이 8.8%<sup>5</sup> 수준이다.

표 1. 고령농가 연령별 농가소득 및 구성(2006)

단위: %

	농가 소득 (천원)	농업 소득 비율	농외 소득 비율	이전소득 비율			
				합계	농업 보조금	국민 연금등	사적 이전소득
65~69세	28,601	42.7	38.8	18.5	4.1	7.3	7.1
70~74세	21,283	36.8	38.9	24.3	3.8	8.3	12.1
75~79세	17,405	31.4	32.7	35.9	3.0	12.2	20.7
80세 이상	14,262	24.1	35.9	40.0	3.1	13.7	23.2
평균	22,503	37.9	37.8	24.3	3.8	8.8	11.8

자료: 농가경제원자료 분석

<sup>3</sup> 여기에서는 65세 이상의 농가를 고령농업인으로 구분하여 분석하였다. 국민연금 수령 연령인 60세를 설정하지 않은 것은 60~64세 농가의 농가소득이 평균소득보다 높기 때문이다(최성환 외).

<sup>4</sup> 가구원 수가 4인 이상인 경우에는 젊은 영농인력이 있는 경우가 많고, 그에 따라 근로 소득인 농업소득이 크게 나타나 고령농가의 소득 구성의 특성을 정확히 분석하기 어렵기 때문에 분석 표본에서 제외하였다. 농가경제는 가구단위로 조사하고 있어 후계 인력의 유무에 따라 농가 간 소득수준에 큰 차이를 보이고 있기 때문이다.

<sup>5</sup> 전 국민을 대상으로 한 조사의 70대 공적이전소득 비율은 25.5%로 농업인의 공적이전 소득 비율이 매우 낮은 수준이다.

경영주 연령별로 보면, 65~69세 농가의 평균 농가소득은 28,601천 원으로 가장 높고, 80세 이상 고령농가의 농가소득은 14,262천 원으로 연령이 높을수록 소득이 낮아지고 있다.<sup>6</sup> 경영주 연령대별 농가의 소득원 구성을 보면, 65~69세의 농가에서는 농업소득의 비중이 약 42.7% 수준으로 매우 높고, 국민연금 등 공적연금의 비중은 7.3%로 낮은 수준이다. 반면, 80세 이상 농가의 농업소득 비중은 24.1%에 불과하고 공적연금의 비중은 13.7%로 매우 높은 수준이나 전 국민의 70세 이상 공적이전소득 비율인 25.5%보다 여전히 낮은 수치이다. 고령농가일수록 이전소득의 비중이 높아 노후 연금 준비가 중요한 소득원이 되고 있다.

고령농가의 소득규모별 농가분포를 보면, 농가소득이 1천만 원 이하인 저소득 농가의 비율이 15.8%이고, 1천~1.5천만 원 정도의 농가 비율도 20.1%나 되어 35.9%가 1.5천만 원 이하의 저소득 상태에 직면하고 있다<표 2>. 반면 3천만 원 이상의 소득수준이 높은 고령농가의 비중은 21.2%에 불과하다.

표 2. 고령농가 연령별 농가소득 규모별 농가분포(2006)

단위: %

농가소득 규모	65~69세	70~74세	75~79세	80세 이상	평균
1천만 원 이하	9.2	15.2	18.1	40.0	15.8
1~1.5천만 원	12.1	21.6	31.5	20.8	20.1
1.5~2천만 원	14.9	21.2	23.3	19.2	19.2
2~3천만 원	28.6	23.2	20.4	12.5	23.6
3천만 원 이상	35.2	18.8	6.7	7.5	21.2
평균	14.8	30.1	36.1	19.0	

자료: 2006 농가경제조사 원자료 분석 결과

소득규모별 소득원 구성을 보면, 농가소득이 1천만 원 이하의 저소득 농가에서는 이전소득 비중이 44.5% 수준이어서 이전소득이 중요하고, 농업소득의 비중은 11.8%에 불과하다<부표 1>. 1천만 원 이하인 농가에서는 국민연금 등 공적이전소득의 비중이 18.3%나 차지하고 있어 공적연금이 소득문제를 해결하는 중요한 수단이 되고 있다. 소득수준이 3천만 원 이상인 고소득 고령농가의 경우에는 농업소득 비중이 42.0%이고,

<sup>6</sup> 60~65세 농가의 평균소득이 37,983천원으로 전체 농가의 평균소득 32,303천원보다 높은 것으로 보아 농가에서는 65세 이전을 노후연령이라기 보다는 활발하게 영농활동을 하는 시기임을 알 수 있었다. 따라서 본 연구에서도 65세이상을 고령농업인이라고 정의하였다.

이전소득의 비중은 17.8%에 불과하다.

연령별, 농가소득 규모별 농가분포를 보면<표 2>, 65~69세 농가에서는 3천만 원 이상인 농가가 35.2%로 가장 많은 비중을 차지하고 있고, 1천만 원 미만인 저소득 농가의 비율은 9.2%에 불과하다. 이 연령대 농가에서는 소득수준이 충분한 농가가 많은 비중을 차지하고 있다. 반면 경영주 연령이 70~74세인 농가에서는 농가소득이 1천만 원 이하인 농가의 비중이 15.2%를 차지하고 있고, 1천~1.5천만 원 사이의 농가소득을 얻고 있는 농가의 비율도 21.6%를 차지하고 있어 저소득의 문제가 나타나고 있다. 80세 이상의 고령농가에서는 60% 이상이 농가소득 1.5천만 원 이하인 것으로 나타나고 있다. 이를 볼 때 농가에서는 70세가 넘어가면 고령 농업인으로 소득문제가 발생한다고 할 수 있다.<sup>7</sup>

## 2.2. 고령농가 소득부족 실태분석

고령농가가 소득부족 문제에 직면하고 있는지 여부를 평가할 적정 노후 소득수준의 기준에 대해서는 다양한 견해가 제시되고 있다. 개인별로 추구하는 기대소득수준이 다르기 때문에 한 기준으로 평가하기는 어려울 것이다. 그러나 어느 수준 이하가 되면 소득부족의 문제에 직면하였다고 볼 수 있으므로 평균적인 분석도 필요하다.

여기에서는 두 가지 기준을 적용하여 분석하였다. 첫째는 개인별 상대적 기준이 되는 농가소득이 가계비를 충족하지 못하는 수준이다. 이는 개별가구의 특성을 고려한다는 점에서 장점이 있고 좋은 지표이지만, 소득이 높으면 동시에 소비도 많고, 한 시점의 평가이기 때문에 가계비를 충족하지 못하였다고 해서 소득부족문제가 나타난다고 지적하기 어려운 단점도 있다. 또한 소득이 낮으면 소비지출도 감소하기 때문에 객관화하기가 어렵다.

둘째는 절대적인 소득수준을 설정하는 방법이다. 절대적인 소득수준으로는 최저생

7 고령농의 평균소득이 65-69세는 2860만원, 70-74세는 2128만원, 75-79세는 1740만원, 80세 이상은 1426만원으로 AVOVA 테스트 결과 F값이 47.87로 유의수준 0.01에서 “연령별 평균농가소득이 서로 차이가 없다”라는 가설을 기각하는 것으로 나타났다. 또한 분산분석법을 이용하지 않고 4개 연령구간에서 두개 연령구간(65-69세와 70-74세, 70-74세와 75-79세, 75-79세와 80세 이상)씩 묶어 t-검정을 실행한 결과 모두 “비교 대상의 평균소득이 같다”라는 가설을 유의수준 0.01에서 모두 기각하는 것으로 나타났다.

계비 및 절대빈곤 소득을 기준으로 선택하는 경우도 있다. 다른 한편으로 새롭게 지적되고 있는 지표가 은퇴 이전 소득의 일정 수준(예: 65~75%)을 필요 노후소득 수준으로 선택하는 방식이다. 최근 도시가구 조사<sup>8</sup>에서는 퇴직 전 생활비의 65% 수준이 필요하다고 지적한 결과도 제시되고 있다.

이 논문에서는 소득의 가계비 충족 비율과 61~65세 사이 농가의 가계비 지출<sup>9</sup>의 65% 수준을 노후 소득 부족문제가 발생하는 임계치로 적용하여 분석하였다.<sup>10</sup> 가계비 수준보다 적은 소득을 얻은 농가가 어느 정도 비율인지를 분석함으로써 고령농업인의 노후 소득부족 실태를 평가하고자 하였다.

먼저 가계비 지출 대비 농가소득의 비율을 고려하여 소득이 가계비를 충족하지 못하는 농가의 비율을 분석하였다. 그 결과 전체 고령농가에서 34.9%의 농가가 소득으로 가계비를 충당하지 못하고 있다. 이러한 농가의 비율을 경영주 연령대별로 보면 <표 3>, 65~69세 농가에서는 31.1%, 80세 이상 농가에서는 43.3%를 차지하고 있다. 고령농가일수록 소득부족의 문제가 크게 나타나고 있다.

고령농가의 소득규모별 농가소득의 가계비 충당비율을 보면, 1천만 원 미만의 소득을 얻은 농가의 75%이상은 가계비를 충당하지 못하고 있다. 1~1.5천만 원 이하의 소득을 얻은 농가에서도 소득으로 가계비를 충당하지 못하는 농가의 비율이 45.0%에 이르고 있다. 농가소득이 1.5천만 원 이하인 고령농가의 비율이 35.9%인 점을 고려하면

표 3. 연령별, 소득규모별 가계비 미충족 농가 비율(2006)

소득규모	연령대				평균
	65~69세	70~74세	75~79세	80세 이상	
1천만 원 이하	93.9	67.5	73.5	72.9	75.3
1~1.5천만 원	49.2	45.9	42.4	40.0	45.0
1.5~2천만 원	31.5	29.9	31.7	13.0	29.3
2~3천만 원	25.0	23.1	21.8	20.0	23.5
3천만 원 이상	13.4	12.6	11.1	11.1	12.9
합 계	31.1	34.3	39.3	43.3	34.9

자료 : 2006 농가경제조사 원자료 분석 결과

8 하나은행, 한국갤럽, 2007. 7.

9 농가의 경우에는 61~65세를 은퇴 직전의 연령으로 보고 분석한 것이다.

10 가구원 수별 최저생계비를 충족하지 못하는 농가의 비율은 10.2%이고, 절대빈곤 이상 소득을 충족하지 못하는 농가의 비율은 7.2%인 것으로 분석되었고, 이는 너무 적은 비율인 것으로 생각되어 이에 대한 자세한 분석은 생략하였다.

많은 농가들이 소득으로 가계비를 충족하지 못하고 있다. 65~69세 농가 중 저소득 농가인 소득수준이 1.5천만 원 이하인 농가에서는 50% 이상의 농가가 가계비지출 이하의 소득을 얻고 있고, 80세 이상의 농가중 가계소득이 1천만원 미만인 농가에서는 가계비를 충족하지 못하는 농가가 70% 이상을 차지하고 있다.

다른 한편으로 필요 노후 소득을 절대적 기준으로 설정하였을 경우 이를 충족하지 못하는 농가분포를 분석하였다. 절대적 소득 기준으로 먼저 61~65세 농가의 가계비지출(31,133천 원)의 65% 수준인 20,236천 원(월 169만 원)을 설정하였다. 이 소득수준 이상의 소득이 있어야 보다 편안한 노후 생활을 할 수 있다는 전제하에서 설정한 것이다.<sup>11</sup> 이는 은퇴 직전의 소득을 기준으로 한 것이다. 분석 결과 이 적정소득을 충족하지 못하는 농가의 비율은 전체 56.1%에 이르고 있다. 소득 수준이 월 가계비 169만 원을

그림 1. 고령농가 소득(61-65세 가계비의 65%) 비율별 농가 누적 분포(2006)

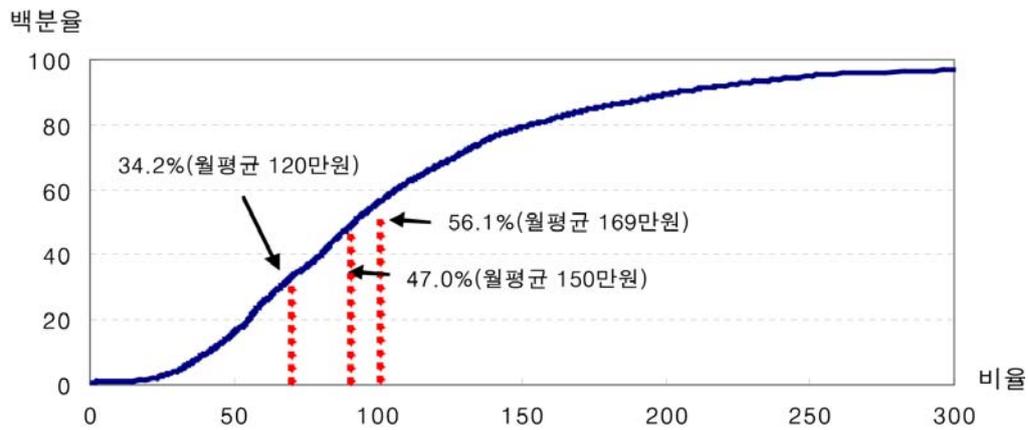


표 4. 연령별 농가소득이 월 169만 원보다 적은 농가비율 분포(2006)

단위: %

65~69세	70~74세	75~79세	80세 이상	평균
37.0	59.0	73.7	81.7	56.1

<sup>11</sup> 가계비 지출을 65% 수준으로 설정하는 것이 높다는 지적도 있어 월 소득이 120만원인 경우도 고려하여 <그림 1>에 함께 표시하였다. 농가의 소득수준은 일정하므로 적정소득이 감소하면 <그림 1>에서와 같이 기준이 100보다 감소한 것으로 나타난다.

충족하지 못하는 농가의 비율을 연령별로 보면, 65~69세 농가에서는 37.0%이고, 80세 이상 농가에서는 81.7%로 나타나고 있다. 고령농가일수록 소득이 부족한 농가가 많이 분포하고 있다.

노후 필요소득을 월 169만 원에서 150만 원으로 낮추었을 때 농가소득이 이를 충족하지 못하는 농가(150만 원/농가소득)의 비율은 56.1%에서 47.0%로 감소한다. 농가 필요소득 수준을 다시 월 120만 원으로 더 낮추면 그 비율은 34.2%로 더 감소하게 된다. 필요노후소득을 어떻게 설정하더라도 30% 이상의 고령농가는 편안한 노후생활을 위한 소득이 부족한 것으로 보아야 할 것이다. 따라서 젊었을 때 미리 노후 소득을 준비하는 것이 중요한 과제이다.

### 3. 농촌형 역모기지론 도입효과 분석

#### 3.1. 역모기지론 개념

농가의 노후소득 부족 문제를 농가소득 증대만으로 접근하는 것은 적절하지 않다. 농가는 농지라는 많은 자산을 소유하고 있다. 따라서 자산을 처분하여 부족한 소득문제를 보완함으로써 편안한 노후생활이 가능하기 때문이다. 농가소득을 얻는 것으로 노후 소득문제를 해결하는 것이 1차적인 과제이지만, 다른 한편으로 농가가 보유하고 있는 토지자산을 자녀에게 상속하지 않고 자신의 노후 소득문제를 해결하는 방안으로 활용하는 것도 한 방안이 될 것이다. 물론 농가의 정서상 농지는 자녀에게 상속하는 것을 먼저 고려하여 농지로 노후 문제를 해결하기를 원하지 않는 농가가 많다. 그러나 점차 영농승계가 이루어지지 않은 상태에서 자산 상속을 지속하기는 어렵다는 점을 고려할 때, 이 방안도 하나의 수단이 될 것이다.

그러나 농지자산을 바로 매각하는 것은 농가의 소득원을 상실하는 것이 되고 자산 관리의 기회를 상실하는 것이 되므로 매각의 방법은 효과적이지 않다. 농가가 농지를 보유하면서 소득으로 전환하여 유동화하는 것이 유력한 수단이다. 즉, 주택금융공사가 실시하고 있는 주택에 대한 역모기지론을 활용하는 것이 필요하다. 역모기지론의 개념은 현재의 자산을 유지 활용하면서 이의 일정부분을 대출금으로 차입하고 최종적으로 대출금과 차입잔고가 일치하였을 때 금융기관에 매각하는 것이다.

현재 주택금융공사는 가계부문의 주택, 특히 거래가 용이한 아파트에 대해 주택연금

(중신형 역모기론)을 실시하면서 가계의 노후소득 부족 문제를 해결하는 데 도움을 주고 있다. 최근 시판된 주택연금이 도시 고령자들에게는 관심을 끌고 있으나, 도시 노인들에 비해 상대적으로 저가의 주택을 소유하고 있는 농촌 노인들의 경우 저가의 주택<sup>12</sup>을 담보로 생활안정을 유지할 만한 역모기지 대출을 기대할 수가 없다(마승렬 외, 2008). 그렇지만 농촌 노인들은 주택자산 이외의 농지자산을 평균 약 2억 원 정도 소유하고 있다. 도시지역 노인과 비슷한 규모의 고정자산을 보유하고 있는 것으로 나타났다. 따라서 농촌형 역모기지는 주택보다는 비교적 자산가치가 높은 농지를 함께 담보로 맡기는 방안이 마련되어야 제도 취지를 살릴 수 있다.

하지만 농지는 농지법에 의한 소유와 이용규제로 도시지역 주택보다 매매가 쉽지 않고 가격 상승률도 미미해 담보가치가 떨어지기 때문에 공적 보증 등과 같은 지원방안이 보완되어야 역모기론 시장이 성립할 수 있다. 또한 역모기론에 가입한 농민이 사망할 경우, 현행 농지법상 금융기관이 농지를 소유하지 못하도록 하고 있기 때문에 농촌형 역모기지의 조기정착과 효율적 운영을 위해서는 농협, 농지은행, 한국주택금융공사 등 간의 업무분담과 협조체계가 필요하다(강종만, 2006). 현행 농지법에서는 일반 금융기관은 농지를 소유하지 못하도록 되어 있기 때문에 이에 대한 정책적 문제 해결이 필요하다.<sup>13</sup>

고령 농가가 역모기지를 활용할 경우 역모기지에서 얻게 되는 소득은 총연금액수의 현재가치(Present Value Annuity Due, PVAD)를 이용하여 다음과 같이 구할 수 있다.

$$PVAD = [A(1+r)^n - 1] / r(1+r)^n \quad (1)$$

PVAD=농지의 담보가치

A=역모기지에서부터 연금

r=역모기지 이자율

n=기대여명(사망연령-현재연령)

<sup>12</sup> 2006년 농가경제조사에 따르면 65세 이상 고령농의 건물자산의 평가액은 약 5,000만 원 내외로 나타났다.

<sup>13</sup> 본 연구는 농촌형 역모기지 도입의 효과 측정이 주목적이기 때문에 농지를 근거로 한 농촌형 역모기론의 구체적 도입방안은 이 연구를 벗어나므로 생략하도록 한다.

여기서 *PVAD*는 역모기지의 담보가치와 담보대출비율(*loan to value*)<sup>14</sup>에 의해 결정된다. 본 논문에서는 역모기지 이자율(*r*)을 8%로 적용한다. 현재 역모기지론을 실시하고 있는 한국주택금융공사의 양도성예금증서(CD) 91일물+1.1%를 적용하면 약 7% 내외이다. 농촌에 대해서 약간 높은 이자율을 적용한 것은 수입개방화에 따른 농업수익 악화로 농지가격의 하락 가능성과 장수리스크 등을 고려하여 보수적으로 접근하였다.<sup>15</sup> 기대여명은 통계청에서 제공하는 연령별 완전생명표를 이용하였다. 또한 농지가격 상승률은 물가상승률과 같다고 가정한다. 이로 인해 물가상승으로 인한 화폐가치 하락과 실물자산가격 상승으로 인한 담보가치 하락은 서로 상쇄된다.

### 3.2. 농가 자산 현황

이 논문에서는 역모기지론의 효과를 분석하기 위하여 먼저 농가가 소유하고 있는 토지자산에서 현재 부채를 뺀 순토지자산의 규모를 먼저 산출하였다. 부채가 토지자산의 가치보다 큰 경우에는 통합의 오류를 방지하기 위하여 순토지자산이 0원인 것으로 가정하여 처리하였다. 부채가 자산보다 많은 경우에는 음(-)의 소득을 다른 농가에 전가하는 것이 아니므로 이와 같이 접근하였다.

그 결과 고령농가의 평균 농가소득은 22,503천 원이지만, 순토지자산은 호당평균 1억 4,999만 원을 소유하고 있다<표 5>. 이를 경영주 연령별로 보면, 65~69세 농가에서 순토지자산은 1억 5,724만 원이고, 80세 이상 농가의 순토지자산도 1억 3,732만 원에 이르고 있다. 순토지자산은 최고령 농가도 상당부분 소유하고 있으므로 이를 소득으로 전환하는 것이 필요하다.

<sup>14</sup> 한국주택금융공사의 경우 최대 담보대출비율은 아파트의 경우 70%, 기타 주택의 경우 65%로 하고 있다. 단 해당주택에 임대차가 있을 경우는 담보가치가 떨어지므로 단독은 65%, 아파트 등은 60%의 대출비율을 적용한다. 본 논문에서는 농지의 경우 아파트나 일반주택보다 농지가격 상승률이 낮은 점을 고려하여 담보대출비율은 60%로 가정한다.

<sup>15</sup> 역모기지론 수요자의 농지가격에 대한 예상변이(*conjunctual variation*)와 위험선호도는 상이할 수 있으나 이 논문에서는 모두 동일하다고 가정한다.

표 5. 연령별 순토지자산 보유규모(2006)

단위: 천 원, %

나이	65~69세	70~74세	75~79세	80세 이상	평균
순토지자산	157,240	141,389	158,574	137,320	149,989

자료 : 2006 농가경제조사 원자료 분석 결과

### 3.3. 역모기지론의 소득증대 효과 분석

농촌형 역모기지론의 소득증대 효과는 통계청에서 조사한 2006년 농가경제조사 원자료 중에서 65세이상 3인 가구 이하의 가구만을 활용하였다. 3인 가구 이상인 농가는 가계가 부양할 여력을 가지고 있다고 본 것이다. 따라서 본 연구의 분석결과는 표본농가의 개별적 현금흐름을 추산한 다음 이를 평균한 것이다.<sup>16</sup> 농가가 보유하고 있는 순토지자산을 유동화할 경우 고령농가의 소득문제가 얼마나 해결되는가를 분석하였다.<sup>17</sup>

농가소득 규모별 역모기지론 소득을 보면<표 6>, 연간 농가 평균 역모기지론 소득은 11,359천 원으로 고령 농업인의 평균소득인 22,503천 원의 50.4% 수준이다. 농가소득 규모별로 보면, 농가소득이 1천만 원 이하인 농가의 역모기지론 소득은 약 8,553천 원이고, 농가소득이 3천만 원을 초과하는 농가에서의 평균 역모기지론 소득은 13,865천 원으로 농가소득 규모가 작은 농가일수록 역모기지론을 포함한 전체 농가소득의 증가 비율은 더 큰 것으로 나타난다. 따라서 저소득 농가일수록 역모기지론은 중요한 정책수단이 될 수 있다.

표 6. 농가소득 규모별 연간 역모기지론 소득(2006)

단위: 천 원

	1천만원 이하	1~1.5천만원	1.5~2천만원	2~3천만원	3천만원 초과	평균
역모기지론소득	8,553	9,868	10,392	13,038	13,865	11,359

자료 : 2006 농가경제조사 원자료 분석 결과

<sup>16</sup> 연금지급방식에는 종신행, 종신흡합과 월지급급 증가 옵션이 있으나, 본 연구에서는 평생 동안 매월 일정한 금액을 나누어 지급받는 연금지급방식으로 가정한다.

<sup>17</sup> 농가경제조사에서는 농지가치를 시가가 아닌 공시지가로 평가하고 있어 역모기지론 소득으로 과소전환될 수 있다.

표 7. 순토지자산을 유동화할 경우 농가소득 변화(2006)

단위: 천 원, %

연 령	농가소득 (A)	역모기지론 소득 (B)	전체소득 (A + B)	가계비 미충족 농가비율
65~69세	28,601	10,451	39,052	17.0 (31.1)
70~74세	21,283	10,596	31,879	18.0 (34.3)
75~79세	17,405	13,940	31,344	16.3 (39.3)
80세 이상	14,262	12,458	26,720	14.2 (43.3)
평균	22,503	11,359	33,852	17.0 (34.9)

주: ( )는 역모기지론 도입 이전의 가계비를 충족하지 못한 농가의 비율

다음으로는 순토지자산을 유동화할 경우 연령대별 농가소득 변화를 살펴보았다. 65~69세 농가는 순토지자산이 연간 10,451천 원으로 전환되고, 71~74세 농가는 연간 10,596천 원, 75~79세 이상의 농가는 13,940천 원의 소득으로 전환되게 된다. 그러면 기존의 농가소득에다 역모기지론으로 획득한 자산소득까지 포함한 고령농가의 전체소득은 평균 33,852천 원으로 증가하게 된다. 65~69세 농가의 소득은 39,052천 원으로 증가하고, 80세이상 농가의 소득은 26,720천 원으로 증가하게 된다.

농지에 대한 역모기지론의 도입으로 농가소득이 증가함으로써 농가소득으로 가계비를 충당하지 못하는 농가의 비율도 감소하게 된다. 노후 소득의 증가에 따라 전체적으로 가계비를 충족하지 못한 농가의 비율은 기존의 34.9%에서 17.0%로 약 절반 정도로 감소하는 효과를 얻게 될 것이다. 그만큼 고령농가 소득부족문제가 해결되고 있다. 65~69세 농가에서는 가계비를 충족 못한 농가의 비율이 31.1%에서 17.0%로 감소하고, 80세 이상 농가에서는 그 비율이 43.3%에서 14.2%로 크게 감소하게 된다.

이와 같이 농지에 대한 역모기지론을 도입하는 것은 농가의 노후 소득문제를 해결하는 데 유용한 수단이다. 따라서 농업인의 노후소득 문제를 해결하기 위하여 국민연금에 가입하도록 하기 위한 국민연금 보험료에 대한 보조지원도 필요하지만 그에 못지않게 보조수단으로서 농지에 대한 농촌형 역모기지론을 도입하는 것도 효과적이다. 농지가 원활히 유동화될 수 있도록 농지은행에서 농지를 매입하여주는 정책적 보완조치도 효과적이다.

#### 4. 결 론

산업화·도시화로 인해 가족의 전통적인 노인부양 기능이 약화되면서, 스스로 노후를 준비하는 것이 중요한 과제로 대두하고 있다. 우리나라는 선진국에 비해 공적사회보장 체계가 덜 구비되어 있어 노후소득 부족문제가 상대적으로 더 크게 발생하고 있다. 특히 초고령사회로 진입한 농촌의 경우 노후소득 부족문제는 심각하다.

이 논문에서는 농가의 노후소득문제가 어느 정도 수준인지를 분석하여 농업인에게 노후소득 준비의 필요성을 제기하고, 노후 소득문제 해결을 위한 하나의 대책으로 농촌형 역모기지론을 도입하였을 때 고령농가의 소득문제가 어느 정도 해소되는지를 분석하였다.

농업인의 노후소득문제를 해결하기 위하여 정부는 국민연금 보험료의 일정부분을 보조지원하고 있다. 그럼에도 불구하고 여전히 농가의 노후소득 준비는 부족한 것으로 조사되고 있다. 이러한 보조지원의 일부를 농지에 대한 농촌형 역모기지론을 도입하는 재원으로 활용한다면 보다 큰 효과를 얻을 수 있을 것으로 보인다. 이는 농가 스스로 소득부족문제를 해결하도록 유도한 것이므로 보조지원의 무임승차문제도 크게 완화되기 때문이다. 즉, 농지에 대한 역모기지론을 도입하면 소득으로 가계비를 충족하지 못하는 농가 비율이 34.9%이었던 것이 17.0%로 17.0%가 감소하게 된다. 적정 노후소득의 절대적 기준을 충족하지 못하는 농가의 비율도 크게 감소한 것으로 분석되고 있다. 이와 같이 농지에 대한 농촌형 역모기지론을 도입하는 것은 노후소득문제 해결에 효과적인 대안이 되고 있다.

그러나 농지는 소유와 이용에 규제가 있기 때문에 거래시장이 잘 발달되어 있지 않다. 그만큼 농지에 대한 역모기지론을 도입하기가 어렵다. 이를 보완하기 위하여 농지은행에 대한 출연 등의 정부지원으로 농지의 유동성을 높여주면 농지에 대해서도 역모기지론의 도입이 가능하다. 따라서 정부지원을 바탕으로 한 농지에 대한 역모기지론을 도입하는 것이 필요하다. 이는 농업인에 대한 국민연금 보험료 보조지원에 못지 않게 노후소득 문제 해결에 도움을 줄 수 있기 때문이다.

이 연구는 농가경제조사 원자료를 활용하여 농촌형 역모기지론을 도입하였을 경우 고령농가의 노후소득문제가 얼마나 해결되는가를 분석한데 의의가 있다고 할 수 있다. 그러나 이 연구의 한계와 향후과제도 존재한다. 이 연구에서는 역모기지론 수요자의 농지가격에 대한 예상변이와 위험선호도가 동일하다고 가정하고 분석하였다. 그러나 역모기지론은 장기 가입하여야 하므로 농지가격에 대한 불확실성이 존재하게 된다. 따

라서 농지가격의 예상변이와 위험선호도에 따라 역모기지론 참여자의 수요 및 공급에 영향을 미칠 수 있다. 이러한 요소를 고려하여 분석할 필요가 있다. 또한 향후 연구에서는 농촌형 역모기지론이 아직까지 활성화되지 않는 이유가 수요 및 공급상의 문제인지 아니면 제도상의 문제인지 등에 대해서도 분석하는 것이 보다 시사성이 높은 연구가 될 것이다.

### 참고 문헌

- 강종만. 2006. “고령농업인 복지지원을 위한 농촌형 역모기지 도입.” 금융포커스, 15(43).
- 김정호·최경환·이용호. 2007. 「고령 은퇴농의 생활안정 지원제도 도입방안」. 한국농촌경제연구원.
- 김진. “고령세대의 생활안정을 위한 역모기지의 활용방안에 관한 연구.” 전주대학교 박사논문.
- 마승렬·조덕호·김갑태. 2008. “농촌형 역모기지 모형개발 및 효과 측정.” 『국토계획』 제43권 제1호.
- 박대식. 2004. 「농촌노인의 경제활동 및 소득 실태 분석」. 한국농촌경제연구원.
- 여윤경. 2006. “역모기지의 노후소득효과.” 『소비자학연구』 제17권 제1호.
- 오영수 등. 2006. “고령화리스크의 진전과 노후보장체계의 재구축.” 『금융연구』 19권 별책.
- 유선종·조주현. 1998. “일본의 역저당제도에 관한 연구.” 『국토계획』 제33권 제6호.
- 이희숙. 2007. “농지를 포함한 농촌형 역모기지 효과.” 『대한가정학회지』 제45권 제9호.
- 최경환·황의식. 2007. 「농업인의 노후 소득대책에 관한 연구」. 한국농촌경제연구원.
- 통계청. 2006. 「농가경제조사」.

원고 접수일: 2008년 2월 15일

원고 심사일: 2008년 3월 4일

심사 완료일: 2008년 9월 25일

부표

부표 1. 고령농가 소득규모별 농가분포 및 소득구성(2006)

단위: %

농가소득 규모	농가 비율	농가 소득 (천원)	농업 소득 비율	이전소득 비율			
				합계	농업 보조금	국민 연금등	사적 이전소득
1천만원 이하	15.8	6,787	11.8	44.5	5.2	18.3	20.9
1~1.5천만 원	20.1	12,412	31.5	32.6	3.9	12.9	15.8
1.5~2천만 원	19.2	17,495	38.1	28.9	3.9	10.3	14.6
2~3천만 원	23.6	24,417	38.6	25.4	4.2	10.2	11.0
3천만 원 이상	21.2	46,155	42.0	17.8	3.3	5.3	9.2
평균	100	22,503	37.9	24.3	3.8	8.8	11.8

자료: 2006 농가경제조사 원자료 분석 결과