



## 주거비부담과 주거불만족이 노인 주거행동에 미치는 영향 분석 - 대구 · 경북지역을 중심으로 -

### The Effects of Housing Cost Burden and Housing Dissatisfaction on Elderly Housing Behaviors - A Case Study from the Daegu · Gyeongbuk Region -

김진엽\*  
Jinyhup Kim

#### ■ Abstract ■

The study purposed to empirically analyze step-by-step determinants of housing behaviors for elderly homeowners in Daegu · Gyeongbuk who have ever moved their houses, determined housing tenure patterns or chosen housing types. Many experts told that Daegu · Gyeongbuk could see intensified aging in the future. In particular, this study focused on the effects of housing costs and dissatisfaction on housing behaviors of elderly homeowners. For this purpose, both the 2016~2020 Korean housing survey and the multinomial logistic regression were used. As a result, when elderly homeowners were burdened with housing costs, there were negative inclinations of intra-regional residential mobility and the choices of home ownership and apartments. The elderly usually moved from the suburban area to the downtown and selected Jeonse · monthly-rent, nursing facilities or the downsizing of their houses. In addition, when elderly homeowners were dissatisfied with the residential environment, there were positive inclinations of migration villages, housing tenure and housing types. In other words, if the current residential environment would not meet the needs of daily life, elderly homeowners were expected to move to a new residential environment where they wanted regardless of the housing condition. This study suggested a policy implication in terms of residential stability through aging in place (AIP) for elderly homeowners in Daegu-Gyeongbuk.

**Keywords:** Senior housing, Home ownership, Housing behavior, Housing consumption, Daegu · Gyeongbuk

\* 계명대학교 도시계획학전공 조교수 | Assistant Professor, Department of Urban Planning, Keimyung University | [jyk@kmu.ac.kr](mailto:jyk@kmu.ac.kr) |

© Copyright 2023 Korea Real Estate Board. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

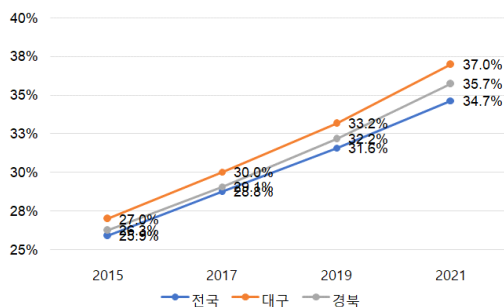
## I. 서론

미국 통계국에서 141개국을 대상으로 발표한 「An Ageing World: 2015」 보고서에 따르면 우리나라는 65세 이상 인구 비율이 2015년 13%에서 2050년 35.9%까지 증가하며 일본에 이어 세계 2위를 차지할 전망이다(US Census Bureau, 2016). 이와 같은 급진적 고령화 추세 속에서 2005년 경북지역은 65세 이상 인구 비중이 14%로 고령사회를 진입하였고, 전국과 대구지역은 각각 9%와 7.8%로 고령화사회에 진입하였다. 아울러, 2020년 초고령사회로 진입한 경북지역(20.7%)과 함께 2025년에는 전국(20.3%)과 대구(21.1%)도 초고령사회 진입이 예상되고 있다(통계청, 2021). 더 나아가 2047년 대구·경북지역은 전국 고령인구 비중을 훨씬 뛰어넘는 약 40% 이상의 최고령 지역이 될 것으로 전망된다.

〈그림 1〉은 우리나라 전국, 대구, 경북지역의 전체 자가소유가구 대비 60세 이상 자가소유가구 비중 추이를 보여준다. 2015년 대구·경북지역의 전체 자가소유가구 대비 60세 이상 자가소유가구

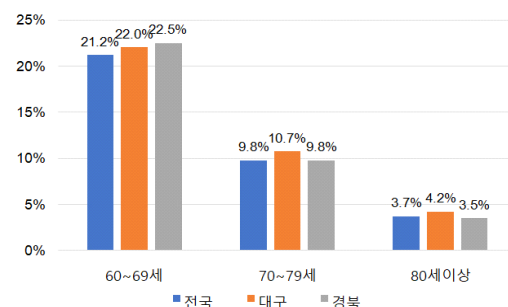
비중은 각각 27%와 26.3%로 전국(25.9%)보다 높은 수준임을 알 수 있다. 아울러, 노인인구의 증가로 2021년 전국, 대구, 경북지역의 전체 자가소유가구 대비 60세 이상 자가소유가구 비중은 모두 증가하며 각각 34.7%, 37.0%, 35.7%까지 증가함을 확인할 수 있다. 즉, 전국에 비해 대구·경북지역은 더욱 심각한 고령화 추세로 60세 이상 자가소유가구의 비중도 더 크게 증가하는 추세이다. 〈그림 2〉는 2021년 우리나라 전국, 대구, 경북지역의 연령별 노인 자가소유가구 비중을 보여준다. 대구, 경북지역을 포함한 전국 모두에서 60~69세 자가소유가구 비중은 70~79세에 접어들며 절반 이상으로 줄어들고, 80세 이상 접어들며 5% 미만까지 떨어짐을 확인할 수 있다. 즉, 노인인구는 연령의 증가와 함께 자가소유를 포기하며 주택을 소비하는 경향을 확인할 수 있다. 이처럼 60세 이상 자가소유가구 비중이 더욱 증가하는 추세 속에서, 연령 증가와 함께 나타나는 급속한 주택소비 경향은 주택시장의 수요공급 측면에 막대한 영향을 미칠 것으로 예상된다.

초고령화 시대 진입을 앞두고 노인주거 관련하여



자료 : KOSIS(2023).

〈그림 1〉 60세 이상 자가소유가구 비중 추이



자료 : KOSIS(2023).

〈그림 2〉 연령별 60세 이상 자가소유가구 비중

여 다양한 연구들이 진행되어왔다. 그러나 노인 자가소유자의 주거 이동 여부, 주거점유형태 결정, 주거유형 선택 등 단계별 주거행동 결정요인을 분석한 국내 연구는 쉽게 찾아볼 수 없다. 특히, 고령화 심화가 더욱 예상되는 대구·경북지역을 중심으로 노인 자가소유자의 주거비부담과 주거불만족이 주거행동에 미치는 영향에 초점을 두고 진행된 연구는 더욱 찾아볼 수 없다.

노인인구의 살던 곳에서 노후 맞이하기(aging in place, AIP)는 주거 안정성 측면에서 매우 중요한 이슈이다. 하지만, 여러 학자들은 주거비부담과 주거불만족이 살던 곳에서 노후를 맞이하는데 가장 큰 방해 요소라고 지적하고 있다(Kim, 2021; Kim and Dawkins, 2021). 이러한 측면에서 고령화 심화가 더욱 예상되는 대구·경북지역을 중심으로 진행하는 노인주거 연구는 더욱 의미가 있을 것이다. 이에 본 연구는 대구·경북지역을 중심으로 노인 자가소유자의 주거비부담과 주거불만족이 주거 이동과 주택소비에 미치는 영향을 분석하여 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)를 위한 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

## II. 이론 및 선행 연구

### 1. 이론적 배경

생애주기가설(life-cycle hypothesis)은 가계의 생애주기에 걸쳐 발생하는 저축 또는 투자와 소비행위를 설명하는 중요한 이론으로 활용되고 있다. 가설에 의하면 가계는 생애주기의 각 단계

에서 발생하는 소득과 소비의 불균형을 극복하고 전 생애주기에 걸쳐 동일한 수준의 소비효용을 제공받고자 저축 또는 차입 행동을 한다는 것이다(권건우·진창하, 2016; 심영, 2015). 즉, 가계는 생애 초년기 소비가 소득을 초과하는 경우 차입을 통해 소비효용을 만족시키고, 장년기 소득이 소비를 초과하는 경우 차입 비용을 갚으며, 노년기 퇴직 후 소득이 없는 경우 저축을 사용하게 된다는 것이다.

이러한 생애주기가설은 가계의 주거 행동을 이해하기 위한 이론적 틀로 많이 활용되고 있다. 특히, 많은 학자들은 생애주기가설을 활용하여 노년층 “퇴직”과 “건강 악화 및 장애”의 관점에서 노인주거 행동을 설명하고 있다. 즉, 노년기 퇴직 후 소득이 없어짐에 따라 주거비용, 의료비용, 생활비 등에 대한 경제적 부담을 느끼기 시작한다는 것이다. 특히, 주거비부담은 노인인구의 자가 소유(저축)를 포기하게 만들고, 주택소비를 통해 전·월세 이주 또는 다운사이징을 하게 된다는 것이다. 실제, 많은 학자들이 실증분석 결과를 통해 위와 같은 이론적 배경을 지지하고 있다. VanderHart(1998)는 퇴직이 주택자산을 소비하기 위한 갈망에 양(+)의 영향을 미친다고 하였다. Painter and Lee(2009)도 퇴직한 노인은 주택소비를 통해 전월세 또는 다운사이징을 하는 경향을 보인다고 하였다. 비슷하게, Bian(2016)은 퇴직 노인은 모든 종류(적은 방 개수, 단독주택에서 다가구·다세대주택, 저렴한 주택)에 대해 다운사이징을 하려는 경향을 보인다고 하였다.

아울러, 노년기 건강 상태가 좋지 못할 경우, 노인인구는 자가 소유보다는 전·월세 또는 요양시

설에서 얻게 되는 소비효용이 더 크다는 것이다. 특히, 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)를 위해 자가에서 거주하기를 원하지만, 현 주택이 유니버설 디자인 등을 통해 장애 노인의 일상생활 속 니즈를 만족시킬 수 없다면 주거만족도는 크게 떨어질 것이다. 이러한 이론적 배경에 대해 많은 학자들이 실증분석 결과를 제시하고 있다. VanderHart(1998)는 노년층 신체적 제약은 전·월세 또는 시설에서 얻는 효용을 증가시킨다고 주장하였다. 또한, Sabia(2008)는 일을 못 할 정도의 건강 악화는 노인인구가 자가 소유를 포기하는 확률을 증가시킨다고 하였다. Painter and Lee(2009)와 Shan(2010)도 일관된 실증분석 결과를 제시하였다. 즉, 장애와 최근 병원 입원을 경험한 노인인구는 자가 소유를 포기하고, 주택소비를 할 가능성을 증가시켰다.

## 2. 노인인구의 주거비부담

과거 학자들에 의해 노인인구의 주거비부담 관련 연구가 꾸준히 진행되어왔다. 대부분의 연구가 주거실태조사 또는 노인실태조사 자료를 활용하였고, 로지스틱 회귀분석을 통해 실증 분석하였다. 먼저, 권연화·최열(2015)은 2010년 주거실태조사를 활용하여 전국 총 6,780개의 노인가구를 대상으로 가구 구성과 주택점유 형태에 따른 주거비부담 능력을 실증적으로 분석하였다. 소득에서 차지하는 주거비 비율(rent to income ratio, RIR)이 30% 이하라면 주거비부담이 적절한 가구, 30~50% 이하라면 주거비부담이 과도한 가구, 50% 초과라면 주거비부담이 심각한 가

구로 정의하였다. 주거비부담 능력을 종속변수로 하는 순서형 로지스틱 회귀분석 결과로 자가 독거 노인 가구, 자가 노인 부부 가구, 자가 노인 포함 가구 모두에서 소득이 낮고, 거주기간이 짧고, 거주지가 서울지역이고, 주거 사용면적이 넓다면 주거비부담을 느낄 확률이 높았으며, 그 중, 서울 지역의 주거가 모두 가장 큰 영향을 미쳤다.

권연화·최열(2020)은 2017년 주거실태조사를 사용하여 그들의 과거 연구를 업데이트하였다. 다만, 전국이 아닌 부산지역만을 대상으로 고려했다는 점에서 차이점이 존재한다. 소득 대비 주거비용(RIR)에 따른 주거비부담정도(적절한 주거비부담, 과도한 주거비부담, 심각한 주거비부담)를 종속변수로 하는 순서형 로지스틱 회귀분석을 통해 주거비부담을 유발하는 요인을 실증 분석하였다. 결과로, 1인 가구일수록 주거비부담이 심해질 가능성이 증가하여 노인가구는 2.87배 만큼 증가하였다. 이는 1인 가구의 소득이 여러 명으로 구성된 가구에 비해 소득이 낮기에 소득 대비 주거비지출 비율이 높아진 것으로 볼 수 있다. 또한, 경제활동을 하지 않을수록 노인가구의 주거비부담이 가중될 확률도 5.88배 높아졌는데, 이는 경제활동을 하지 않을 시 소득 불충분으로 소비를 할 수 없기 때문으로 추측할 수 있다. 대중교통 접근성에 만족할수록 노인가구의 주거비부담이 가중될 확률도 1.43배 증가하였는데, 이는 노인가구에게 대중교통 사용의 편리함은 매우 중요한 요소이기에 높은 임대료를 지불하더라도 접근성이 높은 주택에 거주할 의사가 있음을 말해준다. 또한, 슈바베지수(가구의 소비지출에서 주거비가 차지하는 비율)에 따른 주거비부담정도

(25%를 초과하면 주거 빈곤)를 종속변수로 하는 이항로짓모형 결과로, 1인 가구일수록 주거비 부담이 심해질 가능성이 증가하여 노인가구는 3.08배만큼 증가하였다. 경제활동을 하지 않을수록 노인가구가 주거 빈곤에 빠질 가능성은 3.45배 증가하였다. 장애인 가구도 연령의 증가와 함께 주거 빈곤에 빠질 가능성이 1.04배 높아졌다. 대중교통 접근성에 만족할수록 노인가구가 주거 빈곤에 속할 가능성은 1.39배 증가하였다.

최근 허경재·민혁기(2021)는 2017~2019년 주거실태조사 자료를 이용하여 수도권 주택가격이 주택선택에 미치는 영향을 다항 로지스틱 회귀분석을 통해 실증 분석하였다. 주거비부담 변수인 가구소득 대비 주택가격 비율(price to income ratio, PIR)을 임의로 감소(1.0 PIR → 0.7 PIR) 시켰을 경우의 주거선택 변화를 추정하여 주거비부담 완화효과를 측정하였다. 분석 결과는 소형 주택의 감소율이 높지만 1인 노년 가구에서는 소형 주택 감소율이 상대적으로 낮게 나타났다. 즉, 주거비부담 완화에도 불구하고 혼자 거주하는 가구로 인한 소형 규모에 대한 수요가 존재함을 의미한다. 1인 중년 및 노년가구의 경우 각각 중소형·중형규모의 다세대 주택, 중·대형 규모의 아파트로 이동하는 경우가 1인 청년가구에 비해 상대적으로 많이 나타났다. 이는 자산의 증가 또는 가족 방문 등을 위한 여유 공간이 청년 가구와 달리 필요하기 때문으로 사료된다. 또한, 주택유형에 대해 집값이 하락할 때 넓은 규모의 공동주택을 선호하는 경향이 나타났으나 가구 유형에 따라 차이를 보이기도 하였다.

이정훈·박진백(2018)은 또 다른 자료인 한국보건사회연구원이 조사한 2014년 노인실태조사를 바탕으로 지역별 고령층의 주거비부담 결정요인을 실증적으로 분석한다. 개인이 느끼는 주거비부담 여부를 종속변수로 하는 로지스틱 회귀분석 결과로 수도권 전체에 대해 자가 거주자보단 월세 거주자가 주거비부담을 크게 느끼는 것(+0.840,  $p<0.01$ )으로 분석되었으나, 전세 거주자는 자가 거주자에 비해 주거비부담을 적게 느끼는 것(-0.359,  $p<0.01$ )으로 분석되었다. 전세를 통한 다운사이징을 선택할 경우 자가 매매 후 재원 확보가 가능하기에 상대적으로 주거비부담을 적게 느낄 수 있기 때문이다. 이와 같은 주거접유 형태에 따른 주거비부담은 수도권의 도시 지역과 비도시 지역에서 거의 유사한 것으로 분석되었다. 그 외 변수로 수도권 전체에서 가구소득이 낮을수록 주거비부담이 높았고(+0.427,  $p<0.01$ ), 성별에 따른 차이는 확인할 수 없었으나 나이가 증가할수록 주거비부담의 차이는 미비(-0.01,  $p<0.10$ )하지만 존재하였다.

위와 같은 선행 연구는 주거비부담을 나타내는 RIR 또는 PIR을 종속변수로 설정, 인구학적, 경제학적, 주택 특성 등의 독립변수가 미치는 영향을 실증 분석하였다. 모든 연구에서 일관되게 “퇴직”과 직접적 연관이 있는 소득의 감소가 주거비부담에 주요 요인이라고 제시하고 있다. 특히, 1인 노인가구의 경우에 그 정도는 더욱 심화되었다. 아울러, 퇴직 후 소득이 줄어들며, 노인인구는 주택소비를 통해 소형 주택(다운사이징)을 선택한다는 결과를 제시하고 있다.

### 3. 노인인구의 주거불만족

과거 학자들은 노인인구의 물리적 주거환경을 통한 주거만족도가 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)에 미치는 영향에 대해 지속적인 연구를 진행해왔다. 대부분의 연구가 주거실태조사 자료를 활용하였고, 로지스틱 회귀분석을 통해 실증 분석하였다. 먼저, 남궁미 외(2017)는 2012년 주거실태조사를 이용하여 노인들을 연령에 따라 장년가구(55~64세), 전기 노인가구(65~74세), 후기 노인가구(75세 이상)로 세분화한 후 전반적인 주거만족도에 영향을 미치는 요소들을 분석한다. 주거만족도(매우 불만족, 약간 불만족, 대체로 만족, 매우 만족)를 종속변수로 활용한 순서형 로지스틱 회귀분석 결과로 모든 인구 코호트에서 인구통계학적 변수, 주택 변수에서 통계적으로 유의미한 수치를 도출하지는 못하였다. 하지만 대부분의 주거환경 변수에 대해서 통계적 유의성과 함께 주거만족도에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히, 주변 자연환경(+3.730,  $p<0.01$ ), 미취학 자녀 보육 적합(+2.117,  $p<0.01$ ), 방범 상태(+2.068,  $p<0.01$ ), 의료시설 근접(+2.043,  $p<0.01$ ) 등이 매우 중요한 변수로 나타났다.

김병석·이동성(2021)은 최근 자료인 2019년 주거실태조사를 이용해 노인 1인가구의 주거특성 요인이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 주거만족도(매우 불만족, 약간 불만족, 대체로 만족, 매우 만족)를 종속변수로 활용한 순서형 로지스틱 회귀분석 결과로 주택유형의 경우 참조변수로 설정한 아파트에 거주하고 있는 노인가구에 비해 단독주택에 거주하고 있는 노인가구일수록

주거만족도가 낮게 나타났다(-0.496,  $p<0.01$ ). 이러한 결과는 노인가구의 경우 상대적으로 편의시설 이용 등이 유리한 주거환경이 조성된 아파트를 선호하기 때문으로 예측된다. 또한, 주택전용면적이 증가할수록 주거만족도가 높아지는 것으로 나타났다(+0.007,  $p<0.05$ ), 수도권에 거주하는 노인 1인가구는 비수도권에 거주하는 노인 1인가구보다 주거만족도가 낮았다(-0.276,  $p<0.05$ ). 마지막으로 근린·환경특성 변수의 경우 방범 상태, 대중교통 접근용이성, 의료시설 접근용이성 등이 노인 1인가구의 주거만족도에 큰 영향을 미쳤다.

비슷하게, 김현경·이성원(2022)은 2019년 주거실태조사를 활용해 노인가구의 주거만족도 결정요인을 분석하였다. 다만, 중년남성 1인에 초점을 두고, 2,476가구를 대상으로 객관적·주관적 주택 및 근린환경 특성 요소와 주거만족도 간의 관계를 분석하였다. 객관적 주택특성 변수 중 주거유형에 대해 중년남성 1인가구는 아파트에 거주할 때 상대적 만족도가 가장 높은 것(+0.064,  $p<0.05$ )으로 나타났다. 주거 설비와 관련된 변수 중에선 주방(+0.101,  $p<0.05$ ), 욕실(+0.097,  $p<0.01$ ), 그리고 난방 시설(+0.034,  $p<0.10$ )이 중년남성 1인가구의 주거만족도에 영향을 주는 변수로 나타났다. 주관적 주택특성 변수 중 주택구조 안정성(+0.129,  $p<0.01$ ), 방화(+0.091,  $p<0.01$ ), 위생(+0.053,  $p<0.05$ ), 환기(+0.051,  $p<0.05$ ), 방수(+0.042,  $p<0.10$ ), 채광(+0.037,  $p<0.10$ ) 순서로 주거만족도에 큰 영향을 주는 것으로 나타났다. 아울러, 근린환경 특성에서 상업시설, 의료시설, 공공시설, 문화시설, 도시공원 및 녹지 접근성 변수들도 주거만족도를 유의미한



수준에서 높여준다고 나타났다.

하지만, 최순희 외(2016)는 주거실태조사가 아닌 2015년 한림대학교 고령사회연구소에서 추진한 조사 자료(서울 영등포구와 춘천시에 거주하는 65세 이상 노인 1,500명)를 활용하였다. 특히, 도시와 농촌 지역에서 주거환경이 노인의 삶의 만족에 미치는 영향을 분석한다. 노인의 삶의 만족을 나타내는 7점의 리커트 척도를 종속변수로 활용한 다중 회귀분석 결과로 이웃관계 만족(+0.138,  $p<0.01$ ), 주택 만족(+0.152,  $p<0.01$ ), 주거 애착(+0.143,  $p<0.01$ )이 노인의 삶의 만족에 큰 영향을 미치는 요인이었다. 아울러, 물리적 환경 만족(-0.135,  $p<0.01$ ), 사용하는 방 수(+0.107,  $p<0.01$ ), 주거 정체성(+0.070,  $p<0.05$ )이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 하지만, 도시와 농촌 지역에서 동시에 양(+)의 효과를 나타내며 통계적 유의성을 보여준 것은 이웃 관계 만족과 주거 애착뿐이었다. 위와 같은 선행 연구는 주거 만족도를 나타내는 순서형자료(매우 불만족, 약간 불만족, 대체로 만족, 매우 만족)를 종속변수로 설정, 주택 및 근린환경 특성 등의 독립변수가 미치는 영향을 실증 분석하였다. 모든 연구에서 “건강 악화 및 장애”에 직접적 연관이 의료시설 접근 용이성을 주요 요인으로 제시하고 있다. 또한, 일부 연구에서는 주택 내 시설(주방, 욕실 등)이 주거만족도에 큰 영향을 미친다고 제시하고 있다.

### III. 연구 질문과 가설

이상의 선행 연구를 통해 노인가구는 퇴직 후

주거비부담과 건강 악화 및 장애 시 주거불만족에 노출될 경우, 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)에 부정적 영향요인이 될 수 있음을 예측할 수 있다. 하지만 대구·경북지역의 노인 자가소유자를 대상으로 주거비부담과 주거불만족이 노인인구의 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)에 어떠한 영향을 미치는지에 관한 연구는 존재하지 않는다. 또한, 기존 연구와는 달리 주거 이동 여부, 주거점유 형태 결정, 주택유형 선택까지 단계별 과정을 추적함으로써 노인 자가소유자의 주거행동을 상세히 분석한 연구는 더욱 존재하지 않는다. 이러한 면에서 본 연구의 차별성을 찾을 수 있으며 구체적인 연구 질문은 아래와 같다.

#### 1. 주거비부담과 주거불만족이 주거 이동에 미치는 영향

첫 번째 연구 질문은 주요 변수인 주거비부담(주거관리비부담, 주택대출부담), 주거불만족(주택불만족, 주거환경불만족)이 주거 이동 여부에 미치는 영향을 분석한다. 주거비부담과 주거불만족에 관련된 다양한 변수들을 활용하며 실질적으로 어떠한 변수가 노인 자가소유자의 주거 이동(시도 내 이동, 시도 간 이동) 계획에 영향을 미치는지 그 정도가 어느 정도인지를 분석한다. 본 연구에서 시도 내 이동은 대구, 경북 내에서의 이동을 의미하며, 시도 간 이동은 대구, 경북 간의 이동을 의미한다. 본 연구는 연구가설 1로 “주거비부담과 주거불만족 시 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)에 부정적인 영향을 미치며, 주거 이동 계획에 양(+)의 효과를 미칠 것”으로 예상한다.

## 2. 주거비부담과 주거불만족이 주거점유 형태에 미치는 영향

두 번째 연구 질문에서는 노인 자가소유자가 주거 이동을 계획할 경우, 다음 과정인 주거점유 형태 선택에 미치는 영향에 대해 알아본다. 즉, 위와 같은 주거비부담과 주거불만족 관련 변수가 주거점유 형태 선택에 어떠한 영향을 미치는지 분석한다. 특히, (1) 자가, (2) 비자가와의 상관관계에 대해 분석한다. 본 연구는 연구가설 2로 “주거비부담과 주거불만족 시 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)에 부정적인 영향을 미치며, 주택소비를 통해 비자가 선택에 양(+)의 효과를 미칠 것”으로 예상한다.

## 3. 주거비부담과 주거불만족이 주거유형에 미치는 영향

세 번째 연구 질문에서는 노인 자가소유자가 주거 이동을 계획할 경우, 어떠한 주택유형을 선택하는지에 대해 알아본다. 즉, 주거비부담과 주거불만족 관련 변수가 주택유형 선택에 어떠한 영향을 미치는지 분석한다. 특히, (1) 아파트, (2) 비아파트와의 상관관계에 대해 분석한다. 본 연구는 연구가설 3으로 “주거비부담 시 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)에 부정적인 영향을 미치며, 주택소비를 통해 비아파트 선택에 양(+)의 효과를 미칠 것”으로 예상한다. 즉, 아파트보다는 상대적으로 저렴한 비아파트로의 이동에 양(+)의 영향을 예측한다. 또한, “주택불만족 시 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)에 부정적인 영향을 미

치며, 주택소비를 통해 비아파트 선택에 양(+)의 효과를 미칠 것”으로 예상한다. 즉, 요양시설 등으로의 이동에 양(+)의 영향을 예상한다.

## IV. 자료와 방법론

주거실태조사는 국민의 주거실태와 추이를 대면조사를 통해 조사·파악하여 중장기주택계획 및 부동산정책에 활용하기 위해 실시한다. 2006년 처음 실시한 주거실태조사는 2년 단위로 짝수 해는 일반가구를, 홀수 해는 특수가구를 대상으로 진행되고 있다. 2017년부터 일반가구와 특수가구를 통합해 표본 규모를 확대하였으며, 그 결과 2020년 총 10회에 걸친 일반가구에 대한 주거실태조사가 진행되었다. 주거실태조사를 통해 가구의 특성, 주택 및 주거환경 특성, 주거비부담, 이사 경험과 주거만족도, 주거 가치관, 주택구입 및 소유현황, 향후 이사계획 등의 자료를 수집할 수 있다.

본 연구는 노인 자가소유자의 주거행동 결정요인 분석을 위해 2016~2020년 주거실태조사를 수집하여 활용하였다. 이 중 대구·경북지역에서 거주하는 60세 이상 자가소유자를 대상으로 2016년 831가구, 2017년 3,032가구, 2018년 2,975가구, 2019년 3,041가구, 2020년 2,406가구의 유효 표본을 확보하였다. 추가로, 유효하지 않은 변수 값을 갖는 표본을 제외하고 대구·경북지역에서 거주하는 60세 이상 자가소유 12,174가구를 대상으로 최종 분석하였다. 본 연구에서 주요 변수인 주거비부담과 주거불만족 관련 변수는 다음



과 같은 세부 설문을 통해 구성되었다. ① 주거관리비부담 - 귀 댁이 현재 거주하고 있는 주택의 주거관리비 부담은 어느 정도입니까?(난방비, 전기료, 상하수도료, 취사연료비, 일상적인 주택수선·유지비, 일반관리비, 화재보험료 등을 포함), ② 주택대출금부담 - 자가인 경우 주택을 위한 대출금 상환이 끝나지 않은 경우 부담은 어느 정도입니까?, ③ 주택만족도 - 현재 거주하는 주택의 상태로 시설 측면에 대해 만족은 어느 정도입니까?, ④ 주거환경만족도 - 현재 살고 있는 주거환경에 대한 만족은 어느 정도입니까?

〈표 1〉은 실증분석을 위해 사용될 변수설명이다. 먼저 종속변수로는 노인 자가소유자의 주거이동 예정에 대해 시도 내 이동(대구, 경북 내)을 할 예정이라면 1, 시도 간(대구, 경북 간) 이동을 할 예정이라면 2의 값을 갖도록 하였다(참조집단: 이동 예정이 없는 노인 자가소유자). 또한, 주거이동 시 어떠한 주거점유 형태를 선택할 것인지를 분석하기 위해 자가 선택 시 1, 비자가 선택 시 2의 값을 갖도록 하였다(참조집단: 이동 예정이 없는 노인 자가소유자). 추가로, 주거이동 시 어떠한 주거유형을 선택할 것인지를 분석하기 위해 아파트 선택 시 1, 비아파트 선택 시 2의 값을 갖도록 하였다(참조집단: 이동 예정이 없는 노인 자가소유자). 즉, 세 가지 종속변수인 주거이동, 주거점유, 주거유형을 활용하여 노인인구의 단계별 주거 행동을 상세 분석하려 한다.

독립변수로는 본 연구의 주요 변수로 활용될 주거관리비부담과 주택대출부담 변수를 추가하였다. 이론적 배경에서 설명한 바와 같이 퇴직 후 소득이 없거나 줄어든 노인인구가 주거관리비와

주택대출금(이자 포함) 납부는 주거비부담을 더욱 가중시킬 것이다. 이러한 경우, 노인인구는 주택소비를 통해 전·월세 또는 다운사이징을 하는 경향을 보인다. 아울러, 또 다른 주요 변수인 주택불만족과 주거환경불만족 변수를 추가하였다. 특히, 노년기 건강 상태가 좋지 못할 경우 일상생활 속 니즈를 현 주택에서 만족시켜주지 못한다면, 노인인구는 기꺼이 주택소비를 통해 전·월세 또는 요양시설로 이동하는 경향이 있기 때문이다.

그 외에 노인 자가소유자의 인구적 특성으로 연령, 성별, 최종학력, 은퇴 여부, 독거노인 여부, 그리고 장애 여부를 변수로 사용한다. 아울러, 경제적 특성으로는 소득의 자연로그 값, 주택자산의 자연로그 값, 주택 외 순자산의 자연로그 값, 주택담보대출 유무 값을 변수로 사용한다. 주택 특성으로는 현재 거주하고 있는 주택의 유형인 아파트, 단독주택, 다세대/다가구, 주택면적 변수가 사용된다. 마지막으로 연도별 시간더미와 시도에 대한 장소더미를 사용하여 시간과 장소에 대한 통제를 시도하였다. 위와 같은 주요 변수 외의 독립변수 선정은 선행 연구를 바탕으로 이루어졌다(권연화·최열, 2020; 김병석·이동성, 2021; 허경재·민혁기, 2021).

방법론으로는 다항 로지스틱 회귀분석을 활용한다. 다항 로지스틱 회귀분석을 활용하여 주거비 부담(주거관리비부담, 주택대출부담) 변수와 주거불만족(주택불만족, 주거환경불만족) 변수가 노인 자가소유자의 주거행동에 미치는 영향을 분석하려 한다. 즉, 주거이동 시 시도 내 이동과 시도 간 이동을 종속변수(참조집단: 이동 예정이 없는 노인 자가소유자)로 취해 주요 독립변수와의

〈표 1〉 변수설명

변수명		설명
주거행동	주거이동	이동예정 시 위치 선택(시도 내 이동=1, 시도 간 이동=2) (이동 예정이 없는 노인 자가소유자=0)
	주거점유	이동예정 시 주거점유 형태(자가=1, 비자가=2) (이동 예정이 없는 노인 자가소유자=0)
	주거유형	이동예정 시 주거유형 선택(아파트=1, 비아파트=2) (이동 예정이 없는 노인 자가소유자=0)
인구적 특성	연령_6069	연령(60~69세=1, 그 외=0)
	연령_7079	연령(70~79세=1, 그 외=0)
	연령_80	연령(80세 이상=1, 그 외=0)
	성별	성별(남자=1, 여자=0)
	최종학력	대학졸업(4년제 대학 이상 졸업=1, 그 외=0)
	은퇴	은퇴 여부(은퇴자=1, 그 외=0)
	독거노인	독거 여부(독거노인=1, 그 외=0)
	장애	장애 여부(장애 있음=1, 그 외=0)
경제적 특성	소득	근로소득의 자연로그 값
	주택자산	주택자산의 자연로그 값
	부채	부채의 자연로그 값
	주택 외 순자산	주택 외 순자산의 자연로그 값(주택 외 순자산 = 총자산 - 주택자산 - 부채)
	주택담보대출	주택담보대출 유무(있음=1, 없음=0)
	주거관리비부담	주거관리비 지불 부담(부담된다=1, 부담 안 된다=0)
	주택대출부담	주택담보대출금 상환 부담(부담된다=1, 부담 안 된다=0)
주택 특성	아파트	현 주택유형(아파트=1, 그 외=0)
	단독주택	현 주택유형(단독주택=1, 그 외=0)
	다세대/다가구	현 주택유형(다세대/다가구=1, 그 외=0)
	주택면적	주택 평수
	주택불만족	물리적 주택환경 만족 여부(불만족한다=1, 그 외=0)
	주거환경불만족	주변 주거환경 만족 여부(불만족한다=1, 그 외=0)
시간 더미		2016~2020년도 더미변수 사용
장소 더미		대구광역시, 경상북도 더미변수 사용

상관관계를 파악하려 한다. 또한, 주거점유 형태 선택 시 자가와 비 자가를 종속변수(참조집단: 이

동 예정이 없는 노인 자가소유자)로 취해 주요 독립변수와의 상관관계를 파악하려 한다. 마지막으

로, 주거유형 선택 시 아파트와 비아파트를 종속 변수(참조집단: 이동 예정이 없는 노인 자가소유자)로 취해 주요 독립변수와의 상관관계를 파악하려 한다. 이와 같이 노인 자가소유자의 주거행동을 단계별로 분석 시도한다.

## V. 실증분석 결과

### 1. 기술통계

〈표 2〉는 주거 이동 예정 여부에 따른 기술통계 결과이다. 인구적 특성 관련하여 이동 예정 집단의 평균 나이는 비이동 예정 집단보다 낮음을 알 수 있다. 이동 예정 집단의 남성 가구주 비중은 비이동 예정 집단보다 상대적으로 높은 것으로 확인되었다. 비슷하게 4년제 대학 이상을 졸업한 가구주 비중이 이동 예정 집단에서 더 높음을 확인할 수 있다.

하지만 비이동 예정 집단에서 은퇴, 독거노인, 장애를 가진 가구주의 비중이 더 높음을 확인할 수 있다. 경제적 특성 관련하여 이동 예정 집단에서 소득, 주택자산, 부채가 모두 높았으며, 주택담보대출 소유 비중도 높음을 확인할 수 있다. 반면, 비이동 예정 집단에서 주택 외 순자산이 높음을 알 수 있다. 주거관리비부담을 느끼는 가구의 비중은 비이동 예정 집단에서 더 높은 것으로 나타났으나, 주택대출부담을 느끼는 가구의 비중은 이동 예정 집단에서 더 높은 것으로 나타났다. 주택 특성 관련하여 이동 예정 집단에서 아파트와 다세대, 다가구 거주 비중이 더 높은 것으로 나타났고, 비이동 예정 집단에서 단독주택 거주 비중이

더 높은 것으로 나타났다. 또한, 이동 예정 집단에서 주택면적이 더 높게 나타났다. 주택불만족을 느끼는 가구의 비중은 이동 예정 집단에서 더 높았지만, 주거환경불만족을 느끼는 가구의 비중은 비이동 예정 집단에서 더 높음을 확인할 수 있다.

〈표 3〉은 주거 이동 예정 시 선택하게 될 주거 점유 형태와 주택유형에 따른 기술통계 결과이다. 인구적 특성 관련하여 자가 선택 예정인 집단은 비자가 선택 예정인 집단보다 평균 나이가 적으나, 남성과 4년제 대학 이상 졸업한 가구주 비중이 더 높음을 알 수 있다. 반면, 비자가 선택 예정인 집단에서 은퇴, 독거노인, 장애를 가진 가구주의 비중이 더 높게 나타나고 있다. 아울러, 아파트 선택 예정인 집단에서 평균 나이가 적고, 은퇴와 장애를 가진 가구주의 비중이 더 낮음을 알 수 있다. 하지만, 아파트 선택 예정인 집단에서 남성, 4년제 대학 이상 졸업, 독거노인의 가구주 비중은 더 높게 나타났다. 경제적 특성 관련하여 자가 선택 예정인 집단에서 소득, 주택자산, 부채, 주택 외 순자산이 모두 더 높았으나, 주택담보대출 소유 비중은 비자가 선택 예정 집단에서 높았다. 비슷하게, 비자가 선택 예정인 집단에서 주거관리비부담과 주택대출부담을 느끼는 가구의 비중은 더 높게 나타났다. 또한, 아파트 선택 예정인 집단에서 소득, 주택자산, 부채, 주택 외 순자산, 주택 담보대출 소유 비중까지 모두 더 높음을 확인할 수 있다. 하지만 비아파트 선택 예정인 집단에서 주거관리비부담과 주택대출부담을 느끼는 가구의 비중이 더 높은 것으로 나타났다. 마지막으로 주택 특성 관련하여 자가 선택 예정인 집단에서 다세대/다가구 거주자 비중이 높았고, 비자가 선

〈표 2〉 주거 이동 예정에 따른 기술통계

변수	전체		이동 예정		비이동 예정	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
연령	72.647	8.006	68.059	6.664	72.712	8.005
성별	0.728	0.445	0.806	0.397	0.727	0.445
최종학력	0.096	0.295	0.194	0.397	0.095	0.293
은퇴	0.243	0.429	0.188	0.392	0.244	0.429
독거노인	0.263	0.440	0.171	0.377	0.264	0.441
장애	0.052	0.222	0.024	0.152	0.052	0.222
소득	4.963	0.880	5.340	0.776	4.958	0.881
주택자산	9.481	0.994	9.783	0.961	9.477	0.994
부채	1.064	2.787	1.765	3.474	1.054	2.776
주택 외 순자산	6.836	3.292	6.367	4.172	6.843	3.278
주택담보대출	0.018	0.135	0.058	0.235	0.018	0.133
주거관리비부담	0.796	0.403	0.647	0.479	0.798	0.401
주택대출부담	0.046	0.208	0.071	0.257	0.045	0.208
아파트	0.251	0.434	0.353	0.479	0.250	0.433
단독주택	0.328	0.470	0.165	0.372	0.331	0.470
다세대/다가구	0.137	0.344	0.206	0.406	0.136	0.343
주택면적	23.319	7.080	24.959	8.728	23.296	7.051
주택불만족	0.172	0.377	0.224	0.418	0.171	0.377
주거환경불만족	0.210	0.407	0.171	0.377	0.211	0.408
경상북도	0.569	0.495	0.476	0.501	0.571	0.495
대구광역시	0.431	0.495	0.524	0.501	0.429	0.495
2016	0.068	0.251	0.135	0.343	0.067	0.250
2017	0.247	0.431	0.288	0.454	0.246	0.431
2018	0.242	0.429	0.229	0.422	0.243	0.429
2019	0.248	0.432	0.218	0.414	0.248	0.432
2020	0.195	0.396	0.129	0.337	0.196	0.397
샘플수	12,174		170		12,004	

택 예정인 집단에서 아파트와 단독주택 거주자 비중이 높게 나타났다. 아울러, 주택면적은 자가 선

택 예정 집단에서 더 높았으며, 비자가 선택 예정인 집단에서 주택불만족, 주거환경불만족을 느끼

〈표 3〉 주거 이동 예정 시 주거점유 형태와 주거유형 선택에 따른 기술통계

변수	자가		비자가		아파트		비아파트	
	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차	평균	표준편차
연령	67.594	6.634	69.730	6.590	67.172	6.103	69.130	7.179
성별	0.820	0.386	0.757	0.435	0.817	0.389	0.792	0.408
최종학력	0.218	0.414	0.108	0.315	0.280	0.451	0.091	0.289
은퇴	0.180	0.386	0.216	0.417	0.140	0.349	0.247	0.434
독거노인	0.158	0.366	0.216	0.417	0.172	0.379	0.169	0.377
장애	0.023	0.149	0.027	0.164	0.022	0.146	0.026	0.160
소득	5.414	0.795	5.074	0.648	5.505	0.813	5.138	0.681
주택자산	9.848	1.001	9.550	0.765	9.970	1.051	9.558	0.788
부채	1.854	3.574	1.444	3.109	1.884	3.551	1.621	3.396
주택 외 순자산	6.805	3.897	4.791	4.771	6.834	4.005	5.803	4.324
주택담보대출	0.045	0.208	0.108	0.314	0.064	0.247	0.051	0.223
주거관리비부담	0.579	0.496	0.892	0.315	0.527	0.502	0.792	0.408
주택대출부담	0.068	0.252	0.081	0.277	0.054	0.227	0.091	0.289
아파트	0.331	0.472	0.432	0.502	0.430	0.498	0.260	0.441
단독주택	0.143	0.351	0.243	0.435	0.065	0.247	0.286	0.455
다세대/다가구	0.211	0.409	0.189	0.397	0.172	0.379	0.247	0.434
주택면적	25.476	9.246	23.100	6.291	25.678	9.469	24.091	7.711
주택불만족	0.188	0.392	0.351	0.484	0.172	0.379	0.286	0.455
주거환경불만족	0.150	0.359	0.243	0.435	0.108	0.311	0.247	0.434
경상북도	0.459	0.500	0.541	0.505	0.387	0.490	0.584	0.496
대구광역시	0.541	0.500	0.459	0.505	0.613	0.490	0.416	0.496
2016	0.120	0.327	0.189	0.397	0.065	0.247	0.221	0.417
2017	0.301	0.460	0.243	0.435	0.355	0.481	0.208	0.408
2018	0.173	0.380	0.432	0.502	0.172	0.379	0.299	0.461
2019	0.263	0.442	0.054	0.229	0.301	0.461	0.117	0.323
2020	0.143	0.351	0.081	0.277	0.108	0.311	0.156	0.365
샘플수	133		37		93		77	

는 가구의 비중이 더 높게 나타났다. 또한, 아파트  
선택 예정 집단에서 아파트 거주가 비중이 높게

나타났다. 주택면적은 아파트 선택 예정 집단에  
서 더 높게 나타났고, 비아파트 선택 예정인 집단

에서 주택불만족, 주거환경불만족을 느끼는 가구의 비중이 더 높게 나타났다.

## 2. 주거비부담과 주거불만족이 주거 이동에 미치는 영향

〈표 4〉는 주요 변수가 주거 이동에 미치는 영향 분석 결과이다. 먼저, 인구적 특성에 대해 가구주 연령이 증가할수록 시도에 무관하게 주거 이동 예정에 음(-)의 경향을 보이고 있다(참조집단: 연령\_6069). 이는 가구주 연령이 증가할수록 주거 이동이 감소한다는 임미화(2013)와 최효비·최열(2022)의 연구 결과와 유사하다. 남성 가구주의 경우 시도 간(대구, 경북 간) 이동을 하는데 음(-)의 경향을 보이거나, 은퇴한 가구주의 경우 시도 내(대구, 경북 내) 이동에 음(-)의 영향을 미치는 것을 확인할 수 있다. 은퇴한 노인가구의 경우 만만치 않은 주거 이동 비용에 대한 부담으로 시도 내 이동조차 어려운 것으로 예상된다. 또한, 독거노인 가구주의 경우 시도 간 이동에 음(-)의 영향을 미쳤다. 최효비·최열(2022)의 연구에서도 노인가구의 가구원 수가 증가할수록 주거 이동 의사가 있을 확률은 증가하는 것으로 나타났다.

경제적 특성에 대해 주택 외 순자산이 높을수록 시도 간 이동에 음(-)의 영향을 미쳤다. 이는 많은 주택 외 자산을 가진 노인인구는 주택소비를 통해 다운사이징 또는 전·월세로 이동하더라도 도심지 내 또는 교외 내 근거리 이동을 선호하는 것으로 예측된다. 또한, 노인인구가 주거관리비 부담을 느낄 경우 시도 내 이동에는 음(-)의 경향을 보였으나, 시도 간 이동에는 양(+)의 경향을 보

여준다. 즉, 교외에서 도심지 내 이동과 같은 장거리 이동을 통해, 자가 소유를 포기하고 다운사이징, 전·월세, 시설 등으로 이동하며 주택소비를 하는 것으로 예측된다.

주택 특성에 대해 단독주택 거주자는 시도 내와 시도 간 이동에 모두 음(-)의 경향을 보였으나, 시도 내 이동에서만 통계적 유의성을 보였다. 이는 단독주택에 거주하는 노인인구는 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)를 실현하려는 희망이 더욱 높은 것으로 예측된다. 또한, 주택면적이 클수록 거주자는 시도 내와 시도 간 이동에 모두 양(+)의 경향을 보였으나, 시도 간 이동에서만 통계적 유의성이 나타났다. 이는 노인인구가 주택소비를 통해 교외에서 도심지 내로 다운사이징을 하려는 움직임으로 예상된다. 더 중요하게 노인인구가 주택불만족 시 시도 내와 시도 간 이동에 모두 양(+)의 경향을 보였고, 통계적으로도 모두 유의미하였다. 즉, 현 주택의 물리적 환경이 일상생활의 니즈를 만족시켜주지 못할 경우 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)는 어려워지며, 거리에 무관하게 주거 이동을 하는 것으로 보인다. 마지막으로, 주거환경불만족은 시도 내 이동에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 볼 때, 근거리 이동을 통한 주거환경변화를 선호하지 않는다는 점을 알 수 있다.

## 3. 주거비부담과 주거불만족이 주거점유 형태에 미치는 영향

〈표 5〉는 주요 변수가 주거점유 형태에 미치는 영향 분석 결과이다. 인구적 특성에 대해 연령이 증가할수록 자가와 비자가로의 이동에 모두 음(-)



〈표 4〉 주거비부담과 주거불만족이 주거 이동에 미치는 영향(N=12,174)

변수	시도 내 이동		시도 간 이동	
	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.
연령_7079	-0.471**	0.222	-0.385	0.369
연령_80	-0.955***	0.350	-1.832**	0.778
성별	0.284	0.323	-0.898*	0.478
최종학력	0.373	0.255	0.351	0.481
은퇴	-0.510**	0.254	0.161	0.408
독거노인	0.311	0.321	-1.475**	0.667
장애	-0.932	0.720	0.073	0.742
소득	0.132	0.095	-0.010	0.249
주택자산	0.068	0.107	0.120	0.157
부채	0.019	0.034	0.029	0.064
주택 외 순자산	-0.039	0.027	-0.082*	0.044
주택담보대출	0.120	0.509	1.188	0.742
주거관리비부담	-0.886***	0.194	1.037*	0.546
주택대출부담	-0.011	0.434	-0.476	0.727
아파트	-0.011	0.428	-0.012	0.671
단독주택	-0.968**	0.477	-0.612	0.687
다세대/다가구	0.243	0.444	-0.542	0.768
주택면적	0.002	0.013	0.055***	0.020
주택불만족	1.016***	0.252	0.849*	0.441
주거환경불만족	-0.459*	0.279	0.322	0.428
상수	-4.336***	1.229	-6.619***	2.142
LR chi2(48)	183.20			
Prob > chi2	0.00			
Pseudo R <sup>2</sup>	0.09			
Log likelihood	-892.58			

주 : 1) \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

2) 장소, 시간 더미를 사용하여 통제함.

의 경향을 보이고 있다. 이는 〈표 4〉에서 설명한  
바와 같이 가구주 연령이 증가하며 주거 이동이

감소하기 때문으로 예상된다. 또한, 은퇴 가구주  
의 경우에 자가 이동에 음(-)의 경향을 보이고 있

〈표 5〉 주거비부담과 주거불만족이 주거점유 형태에 미치는 영향(N=12,174)

변수	자가		비자가	
	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.
연령_7079	-0.470**	0.218	-0.410	0.390
연령_80	-1.064***	0.361	-1.449**	0.670
성별	-0.014	0.319	-0.009	0.554
최종학력	0.396	0.246	0.061	0.583
은퇴	-0.435**	0.246	-0.049	0.439
독거노인	-0.082	0.338	-0.038	0.594
장애	-0.476	0.592	-0.826	1.030
소득	0.102	0.098	0.139	0.223
주택자산	0.100	0.101	0.037	0.196
부채	0.038	0.032	-0.082	0.090
주택 외 순자산	-0.029	0.027	-0.112**	0.044
주택담보대출	0.039	0.500	1.878**	0.873
주거관리비부담	-0.784***	0.192	0.747	0.549
주택대출부담	-0.185	0.423	0.149	0.818
아파트	0.030	0.427	-0.199	0.672
단독주택	-0.797*	0.467	-1.097	0.717
다세대/다가구	0.254	0.445	-0.545	0.732
주택면적	0.016	0.012	0.012	0.026
주거불만족	0.846***	0.260	1.371***	0.429
주거환경불만족	-0.330	0.273	-0.052	0.453
상수	-4.714***	1.197	-5.625**	2.283
LR chi2(48)	179.78			
Prob > chi2	0.00			
Pseudo R <sup>2</sup>	0.09			
Log likelihood	-890.63			

주 : 1) \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

2) 장소, 시간 더미를 사용하여 통제함.

는데, 이는 퇴직 후 줄어드는 소득으로 인해 자가보다 비자가를 선호하는 경향으로 판단된다.

경제적 특성 중 주택 외 순자산이 높을수록 비자가로 이동하는 데 음(-)의 영향을 미쳤고, 현재 주택

담보대출을 소유하고 있다면 비자가로 이동하는 데 양(+)<sup>1)</sup>의 영향을 미쳤다. 이는 주택 외 순자산이 높은 경우, 경제적 여유로 인해 주택소비를 통한 전·월세, 요양시설로의 이동이 필수적이지 않은 것으로 예상된다. 하지만, 주택담보대출을 소유하고 있는 경우, 경제적 부담으로 인해 주택소비가 불가피한 것으로 보인다. 비슷하게, 주거관리비부담을 느낄 경우 주거 이동 시 자가를 선택하는 데 음(-)<sup>2)</sup>의 경향을 보였다. 즉, 주거비 등 추가 자금 마련이 시급하기에 자가 소유를 유지하기보다는 비자가 전환을 통한 주택소비를 할 것으로 예상된다.

주택 특성에 대해 주택불만족 시 자가 또는 비자가로의 이동에 모두 양(+)<sup>3)</sup>의 경향을 보였다. 즉, 현 주택의 물리적 환경이 건강 상태 악화 및 장애를 가진 노인인구의 일상생활 속 니즈를 만족시켜주지 못한다면, 점유 형태와 무관하게 물리적 주택환경이 유리한 곳으로 이동을 감행하는 것으로 예측된다.

#### 4. 주거비부담과 주거불만족이 주거유형에 미치는 영향

〈표 6〉은 주요 변수가 주거유형 선택에 미치는 영향 분석 결과이다. 인구적 특성에 대해 연령이 증가할수록 주거 이동률이 낮아지는 경향 때문에, 모든 주택유형에서 음(-)<sup>4)</sup>의 경향을 보이는 것으로 예측된다. 4년제 대학 이상을 졸업한 가구주의 경우 아파트로 이동에 양(+)<sup>5)</sup>의 경향을 보인다. 그러나, 은퇴 가구주의 경우 아파트로 이동에 음(-)<sup>6)</sup>의 경향을 보인다. 이는 고등교육을 받은 가구주일수록 고용에 유리하고 높은 소득이 예상되기

에, 상대적으로 나은 주거환경인 아파트 선택 확률이 증가하는 것으로 판단된다.

경제적 특성에 대해 주택 외 순자산이 높을수록 비아파트를 선택하는 데 음(-)<sup>7)</sup>의 경향을 보였다. 이는 주택 외 순자산이 높을수록 상대적으로 비선호되는 다세대, 다가구로의 이동을 꺼려하는 것으로 예상된다. 또한, 주거관리비부담을 느낄 경우 아파트를 선택하는 데 음(-)<sup>8)</sup>의 경향을 보여준다. 즉, 현 주택에서 주거관리비부담을 느낄 경우, 상대적으로 저렴한 주거환경으로 이동할 확률이 높기에 아파트가 선택되지 않는 것으로 고려된다.

주택 특성에 대해 현재 아파트, 단독주택 거주 시 비아파트를 선택하는 데 음(-)<sup>9)</sup>의 경향을 보였다. 아파트, 단독주택 가구주는 상대적으로 비선호되는 다세대, 다가구로의 이동을 꺼려하는 것으로 예상된다. 아울러, 주택불만족 시 아파트와 비아파트로의 이동에 모두 양(+)<sup>10)</sup>의 경향을 나타냈다. 이는 현 주택의 물리적 환경이 건강 악화 및 장애를 가진 노인인구의 일상생활 속 니즈를 만족시키지 못한다면, 주거유형에 무관하게 주거환경이 유리한 곳으로 이동하는 것으로 예측할 수 있다. 또한, 주거환경불만족을 느낄 때 아파트를 선택하는 데 양(+)<sup>11)</sup>의 경향을 나타낸다. 즉, 노인인구는 아파트 단지에 형성된 노인복지시설과 같은 편의시설 이용에 유리한 주거환경을 선호하는 것으로 예측할 수 있다.

## VI. 결론

우리나라는 세계에 유래가 없을 정도로 급속한

〈표 6〉 주거비부담과 주거불만족이 주거유형에 미치는 영향(N=12,174)

변수	아파트		비아파트	
	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.
연령_7079	-0.308	0.260	-0.572**	0.279
연령_80	-1.470***	0.543	-1.004**	0.406
성별	0.112	0.386	-0.137	0.394
최종학력	0.611**	0.276	-0.248	0.431
은퇴	-0.927***	0.322	0.279	0.293
독거노인	0.228	0.399	-0.372	0.431
장애	-0.342	0.726	-0.722	0.725
소득	0.121	0.124	0.097	0.135
주택자산	0.130	0.121	0.011	0.135
부채	0.032	0.039	0.004	0.049
주택 외 순자산	-0.031	0.032	-0.075**	0.033
주택담보대출	0.612	0.544	0.199	0.637
주거관리비부담	-0.941***	0.229	0.025	0.297
주택대출부담	-0.683	0.541	0.508	0.550
아파트	0.805	0.618	-0.812*	0.467
단독주택	-0.913	0.729	-1.022*	0.468
다세대/다가구	0.620	0.652	-0.323	0.472
주택면적	0.011	0.015	0.020	0.017
주택불만족	1.010***	0.317	0.922***	0.309
주거환경불만족	0.693*	0.368	0.094	0.311
상수	-6.729***	1.513	-3.415**	1.546
LR chi2(48)	209.88			
Prob > chi2	0.00			
Pseudo R <sup>2</sup>	0.10			
Log likelihood	-903.05			

주 : 1) \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

2) 장소, 시간 더미를 사용하여 통제함.

고령화를 경험하며, 2025년에는 65세 이상 고령 인구 비율이 20% 이상인 초고령사회 진입을 앞두

고 있다. 이에 본 연구는 고령화 심화가 더욱 예상 되는 대구·경북지역을 대상으로 노인 자가소유

자의 주거 이동 여부, 주거점유 형태 결정, 주거유형 선택의 단계별 주거행동 결정요인을 실증 분석하였다. 특히, 노인 자가소유자의 주거비부담과 주거불만족이 주거 행동에 미치는 영향에 초점을 두어 진행하였다. 이를 위해 2016~2020년 한국 주거실태조사 자료와 다항 로지스틱 회귀분석 모형을 사용하였다.

첫째, 주거 이동 결정요인 분석에서 노인 자가소유자가 주거관리비부담을 느낄 경우, 시도 내(대구, 경북 내) 이동에는 음(-)의 경향을 보였으나, 시도 간(대구, 경북 간) 이동에는 양(+)의 경향을 보여준다. 아마도 주택소비를 통해 교외에서 도심지 내로 장거리 이주를 감행하는 것으로 예측된다. 즉, 교외의 자가 소유를 포기하고 도심지 내에서 다운사이징, 전·월세, 요양시설 등을 선택하는 것으로 예상된다. 아울러, 노인 자가소유자는 주거불만족 시 시도 내 또는 시도 간 이동에서 모두 양(+)의 경향을 나타냈다. 현 주택의 물리적 환경에서 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)가 어렵다면, 주거지역에 무관하게 일상생활 속 니즈를 만족시켜주는 주택으로 이동하는 것으로 예측된다.

둘째, 주거점유 형태 결정요인 분석에서 노인 자가소유자가 주거관리비 부담을 느낄 경우, 주거 이동 시 자가를 선택하는 데 음(-)의 경향을 보여준다. 즉, 주거비, 병원비, 생활비 등 추가 자금 마련을 위해 주택소비를 통한 전·월세로 점유 형태를 전환하는 것으로 예측된다. 아울러, 노인 자가소유자가 주거불만족 시 자가소유 또는 전·월세로의 이동에 모두 양(+)의 경향을 보였다. 이는 현 주택의 물리적 환경이 일상생활 속 니즈를 만족시켜주지 못한다면, 점유 형태와 무관하게 물

리적 주택환경이 유리한 곳으로 이동을 감행하는 것으로 예측할 수 있다.

셋째, 주거유형 선택요인 분석에서 노인 자가소유자가 주거관리비부담을 느낄 경우, 아파트를 선택하는 데 음(-)의 경향을 보여준다. 즉, 현 주택에서 주거관리비부담을 느낄 경우, 상대적으로 열악한 주거환경으로 이동할 확률이 높기에 아파트가 선택되지 않는 것으로 고려된다. 아울러, 노인 자가소유자가 주거불만족 시 아파트와 비아파트로의 이동에 모두 양(+)의 경향을 나타냈다. 이는 현 주택의 물리적 환경이 일상생활 속 니즈를 만족시키지 못한다면, 주거유형에 무관하게 물리적 주택환경이 유리한 곳으로 이동을 감행하는 것으로 고려된다.

노인 자가소유자의 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)를 방해하는 가장 중요한 요소들에 대해 여러 학자들은 주거비부담과 주거불만족을 지적하고 있다. 본 연구는 이러한 주장을 뒷받침하는 실증분석 결과를 제시한다. 즉, 노인 자가소유자가 주거관리비부담을 느낄 경우 시도 내 이동, 자가 선택, 아파트 선택에 모두 음(-)의 경향을 보였다. 이러한 주거 행동은 생애주기가설에 의해 노년기 퇴직 후 소득이 없을 시 주택소비를 통해 소비 욕구를 충족시키는 것으로 설명할 수 있다. 또한, 노인 자가소유자는 주거불만족 시 이동 지역, 주택 점유 형태, 주택 유형의 모든 옵션에 대해 양(+)의 경향을 나타냈다. 이 또한, 생애주기가설에 의해 건강 악화 및 장애 시 일상생활 속 니즈를 만족시켜줄 수 있는 주택으로 이동하여 소비효용을 높이는 것으로 설명할 수 있다.

본 연구는 고령화 심화가 예상되는 대구·경북

지역을 중심으로 노인 자가소유자의 주거비부담과 주거불만족이 주거 행동에 미치는 영향을 분석하여 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)를 통한 주거 안정성 추구 측면에서 정책적 시사점을 제시한다. 즉, 주거비부담 시 노인인구는 교외에서 자가를 포기하고 도심지에서 다운사이징, 전·월세, 시설 입주를 통해 노인복지 편의시설에 대한 니즈를 만족시키는 것으로 예측된다. 아마도 도심지로 유입 가능한 노인인구의 수요를 파악, 이에 대응할 수 있는 주택, 시설, 복지 마련의 정책적 노력이 요구될 수 있을 것이다. 아울러, 주거불만족 시 주거 안정성이 매우 취약해진다는 연구 결과를 바탕으로, BF(barrier free) 인증 등을 통한 주택의 유니버설디자인 적용 확대로 주택 내 안전사고를 줄일 필요가 있을 것이다. 즉, 안정적인 노후설계를 위한 물리적, 비물리적 주거 환경 개선으로 노인들의 지역사회 내 계속살기를 위한 정책적 노력도 병행되어야 할 것이다. 다만, 노인인구의 주거 행동에 대한 분석은 연령대별 세분화한 집단에 따라 크게 상이할 수 있다. 특히, 고령층 노인인구의 경우 저·중령층 노인인구에 비해 주거 비이동 의사가 매우 높을 수 있기에, 연령대별 집단 분석을 통해 맞춤형 정책 제시가 필수적일 수 있다. 이에 본 연구는 노인 자가소유자라 하더라도 연령대에 따라 구분된 집단별 분석을 시도하지 못했다는 점에서 그 한계점이 있다.

ORCID 

김진엽 <https://orcid.org/0000-0002-4017-2312>

## 참고문헌

1. 국가통계포털 홈페이지(KOSIS), 2023, Accessed January 3, 2023, <https://kosis.kr/index/index.do>.
2. 권진우·진창하, 2016, 「생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구」, 『주택연구』, 24(3): 49-69.
3. 권연화·최열, 2015, 「노년층의 가구구성 및 주택점유 형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석」, 『대한토목학회논문집』, 35(4):977-986.
4. \_\_\_\_\_, 2020, 「주거취약계층별 주거비부담 결정요인 비교분석: 부산지역을 대상으로」, 『한국지역개발학회지』, 32(1):119-141.
5. 김병석·이동성, 2021, 「노인 1인가구의 주거특성이 주거만족도에 미치는 영향: 노인가구와 일반가구 비교를 중심으로」, 『주거환경』, 19(3):349-360.
6. 김현경·이성원, 2022, 「중년남성 1인가구의 주거특성과 주거만족도 간의 관계」, 『한국지역개발학회지』, 34(2):165-194.
7. 남궁미·최화용·전희정, 2017, 「노인가구의 연령별 주거만족도 차이 및 결정요인에 관한 연구」, 『한국정책학회보』, 26(3):1-22.
8. 심영, 2015, 「생애주기가설에 기반한 노인가계의 부채상태 분석」, 『한국생활과학회 학술대회논문집』, 243-244.
9. 이정훈·박진백, 2018, 「고령층의 주거비 부담이 경제활동 참여에 미치는 영향」, 『부동산학보』, 73:5-19.
10. 임미화, 2013, 「패널자료를 이용한 가구주 연령별 주거이동발생 요인」, 『부동산연구』, 23(2):79-94.
11. 최순희·윤현숙·김영범·임연옥, 2018, 「노인의 주거환경이 삶의 만족에 미치는 영향: 도시와 농촌 지역 비교」, 『노인복지연구』, 73(1):111-132.
12. 최효비·최열, 2022, 「이변량 프로빗 모형을 이용한 노인가구의 주거이동 의사 결정요인 분석: 부산·



- 울산·경남 노인가구를 대상으로, 『부동산 분석』, 8(2):75-94.
13. 통계청, 2021, 2021 고령자통계, Accessed January 3, 2023, [https://kostat.go.kr/board.es?mid=a10301060500&bid=10820&act=view&list\\_no=403253](https://kostat.go.kr/board.es?mid=a10301060500&bid=10820&act=view&list_no=403253).
14. 허경재·민혁기, 2021, 「주거비부담이 가구유형별 주거선택에 미치는 영향」, 『주택도시연구』, 11(3): 17-40.
15. Bian, X., 2016, "Leverage and elderly homeowners' decisions to downsize," *Housing Studies*, 31(1):20-41.
16. Kim, J., 2021, "Housing accessibility for seniors with mobility and grasping disabilities: Lessons from the American Housing Survey," *Housing Studies*, 36(5):758-783.
17. Kim, J. and C. Dawkins, 2021, "Aging, property taxes, and housing adjustments: Lessons from the health and retirement study," *Housing Policy Debate*, 31(6):947-966.
18. Painter, G. and K. Lee, 2009, "Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors," *Regional Science and Urban Economics*, 39(6):749-760.
19. Sabia, J. J., 2008, "There's no place like home: A hazard model analysis of aging in place among older homeowners in the PSID," *Research on Aging*, 30(1):3-35.
20. Shan, H., 2010, "Property taxes and elderly mobility," *Journal of Urban Economics*, 67(2): 194-205.
21. US Census Bureau, 2016, "An Aging World: 2015," Accessed January 3, 2023, <https://www.census.gov/content/dam/Census/library/publications/2016/demo/p95-16-1.pdf>.
22. VanderHart, P. G., 1998, "The housing decisions of older households: A dynamic analysis," *Journal of Housing Economics*, 7(1):21-48.
- 
- 논문접수일: 2023년 2월 6일  
심사(수정)일: 2023년 4월 4일  
게재확정일: 2023년 4월 13일

## 국문초록

본 연구의 목적은 고령화 심화가 더욱 예상되는 대구·경북지역을 대상으로 노인 자가소유자의 주거 이동 여부, 주거점유 형태 결정, 주거유형 선택의 단계별 주거 행동 결정요인을 실증 분석하는 것이다. 특히, 주거비부담과 주거불만족이 노인 자가소유자의 주거 행동에 미치는 영향에 초점을 두어 진행하였다. 이를 위해 2016~2020년 한국 주거실태조사 자료와 다항 로지스틱 회귀분석 모형을 사용하였다. 연구 결과로 노인 자가소유자가 주거관리부담을 느낄 경우, 시도 내 이동에 음(-)의 경향, 자가 선택에 음(-)의 경향, 아파트 선택에 음(-)의 경향을 보였다. 아마도, 주택소비를 통해 교외에서 도심지 내로 이주하며 다운사이징, 전·월세, 요양시설 등을 선택하는 것으로 예상된다. 또한, 노인 자가소유자가 주거불만족을 느낄 경우, 이동 지역, 주택점유 형태, 주택 유형의 모든 옵션에 대해 양(+)의 경향을 나타냈다. 즉, 현 주택의 주거환경이 일상생활 속 니즈를 만족시키지 못한다면, 주거 조건에 무관하게 주거환경이 유리한 곳으로 이동을 감행하는 것으로 예측된다. 본 연구의 결과는 고령화 심화가 예상되는 대구·경북지역의 노인 자가소유자가 살던 곳에서 노후 맞이하기(aging in place, AIP)를 통한 주거 안정성 추구 측면에서 정책적 시사점을 제시한다.

주제어 : 노인주택, 자가소유, 주거행동, 주택소비, 대구경북