

고령가구의 주택유형: 아파트에 계속 거주할 것인가?*

Housing Type for Elderly Households:
Will Elderly People Continue to Live in an Apartment?

박 동 하 (Park, Dongha)**
김 춘 형 (Kim, Jun-Hyung)***

< Abstract >

The main aim of this study is to empirically investigate housing types of elderly households, which are expected to increase significantly due to rapid population aging in the housing market. While previous studies mainly focus on the future plans or preferences of elderly households on housing types, this study examines the factors which might influence on the selection of housing types. For the empirical analysis, we use frequency analysis on retention rate of apartments, the non-apartment retention rate and the total apartment occupancy rate over 20 years and logit model. The results of apartment retention rate analysis suggest that elderly households have no preference for a specific housing type, compared to other age groups. We use logit model to examine characteristics that influence on the selection of current housing type (apartment). The results show that the age of the householder, job, the change in the residential size, and the housing occupancy type are significantly associated with the current housing type(apartment). In particular, the results show that the elderly households tend to reduce their housing size to live in apartments, implying that the elderly households also prefer apartments to other housing types. However, it turns out that even if there is a preference for housing type, home ownership can act as an obstacle of actual occupancy. Health factors and regional factors are significant only in elderly households whose existing housing type is an apartment. As a results, incipient deterioration in health is a factor that makes elderly households who lived in apartments continue to live in apartments. Overall, the results suggest that the selection of elderly households' housing type is not only influenced by the characteristics of old age. It shows that the actual housing type is determined by various factors such as job, residential size, location, and existing housing type.

Keyword : Elderly Household, Housing Type, Apartment, Korean Labor and Income Panel Study (KLIPS), Logit Model

I. 서론

한국의 고령화가 급격히 진행되고 있다. 통계청의

장래인구추계 및 장래가구추계에 따르면 만 65세 이상 고령인구는 2020년 813만 명에서 2040년 1,722만 명으로 약 2.1배 증가한다. 이로써 전체 인구에서 고령인구가 차지하는 비중은 15.7%에서 33.9%로 상승한다.

* 이 논문은 2020년 12월 4일 개최된 한국노동패널 학술대회에서 발표한 자료를 기초로 작성되었음

** 본 학회 정회원, 경기연구원 연구위원, dongha.park@snu.ac.kr, 주저자

*** 본 학회 정회원, 명지대학교 부동산학과 교수, junhgkim@gmail.com, 교신저자

고령인구의 증가는 필연적으로 고령인구가 가구주인 가구, 즉 고령가구의 비중을 증가시킨다. 2020년 고령 가구는 464만 가구였으나, 2040년에는 1,001만으로 약 537만 가구가 늘어난다. 이는 2020년의 2.16배에 달하는 수치이다. 전체 가구에서 고령가구가 차지하는 비중은 22.8%에서 44.2%로 상승한다. 통계청의 장래 인구 및 장래가구추계자료는 이처럼 고령가구가 10가구 중 4가구가 넘는 상황이 20년 내 도래함을 보여준다. 세계적으로도 전례를 찾기 어려운 급격한 고령화로 한국 사회는 크게 변할 것이다. 주택시장도 마찬가지이다. 특히 베이비붐세대가 본격적으로 은퇴하게 되면 주택시장에 침체가 올 것이라는 전망이 제기되면서, 고령화와 주택시장 간의 관계에 대한 학술적 논의가 촉발되었다. 이후 주택면적, 점유형태, 주거입지 등에 걸쳐 고령가구의 주택소비 특성을 찾으려는 시도가 지속적으로 이루어지고 있다(김준형·김경환, 2011; 고진수, 2012; 김준형·한정훈, 2012; 정의철, 2013; 고진수 외, 2015).

다만 이 가운데 고령가구의 주택유형은 상대적으로 학술적 논의가 부족하다. 급증하는 고령가구의 규모에 부합하도록 고령가구를 위한 주거가 원활히 제공되어야 한다면 이 주거가 일반가구들이 선호하는 아파트인지, 아니면 단독주택 등 새로운 주택유형으로 선호가 바뀌는지 검토가 필요하다. 그러나 이후 상세히 살펴보겠지만, 아직 이에 답할 만큼 그 실증적 증거는 충분하지 않다.

이에 본 연구는 고령가구의 실제 주택유형의 변화를 분석함으로써 고령기에도 아파트에 대한 선호가 지속되는지 살펴보고자 한다. 나아가 고령가구의 주택유형 선택을 결정하는 요인들이 무엇인지 확인하고자 한다. 이를 통해 늘어나는 고령가구에 맞추어 공급해야 할 주택의 유형을 파악할 수 있을 것이다. 이를 위해 먼저 2장에서는 주택의 유형 및 그 선택의 주요 개념 및 관련 연구들을 살펴본 뒤, 고령가구의 주택유형에 한정해 기존 연구들을 검토할 것이다. 이를 통해 새로운 연구의 필요성을 확인한 뒤, 3장에서는 한국노동파널 조사자료를 활용하여 고령가구의 주택유형 선택을 살펴볼 분석틀을 제시한다. 아파트에 계속 거주하는 비율, 비아파트에 계속 거주하는 비율뿐만 아니라 계속 아파트에 거주하는지, 계속 비아파트에 거주하는지 등에 대한 로짓분석의 결과는 4장에서 제시된다. 분석결과를 토대로 고령가구의 주택유형 선택을 어떻게 접근

할 것인지 등 그 시사점을 5장에서 논한다.

II. 이론연구

1. 주택의 유형과 선택

주택유형은 「건축법」, 「주택법」 등에 기초해 법적으로 구분할 수 있으며, 유형별 주택재고와 같은 통계를 생성할 목적으로 고안된 통계청의 기준으로도 구분할 수 있다. 법적 구분의 기준까지 개념적으로 포괄하고 있는 통계청 기준으로 설명하자면, 주택은 크게 단독주택과 공동주택으로 나눈다. 단독주택은 다시 통상 한 가구가 살도록 설계되어 있는 일반단독주택, 여러 가구가 살도록 설계된 다가구단독주택, 그리고 주거용 부분과 영업용 부분이 함께 있는 영업겸용 단독주택으로 구분할 수 있다. 공동주택으로는 아파트와 연립주택, 그리고 다세대주택이 있다. 여러 세대가 함께 살도록 설계되어 있으면서 5층 이상인 주택을 아파트라고 하며, 연립주택과 다세대주택은 4층 이하이다. 건물 한 동의 연면적 660m^2 를 기준으로 이를 초과하면 연립주택으로, 이 연면적 이하이면 다세대주택으로 구분한다. 단독주택, 공동주택 이외 비거주용 건물 내 주택도 존재하는데, 영업겸용 단독주택과 달리 영업용 면적이 주거용 면적보다 커야 한다. 이상은 영구성 등의 기준들을 충족하기에 주택으로 구분되는데, 이러한 주택의 기준들을 충족하지 못하는 주택 이외의 거처도 존재한다. 구체적으로 오피스텔, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등이 여기에 해당된다.

이와 같은 다양한 주택의 유형 중 학술연구에서 자주 다루는 것은 아파트와 단독주택의 선택이다. 즉 누가 아파트를 선택하고 단독주택을 선택하는지, 그 이유는 무엇인지 살펴보는 연구가 빈번하게 진행되어 왔다. 특히 1980년대 이후 아파트가 새로운 주거의 표준이 되어 전체 주택에서 아파트가 차지하는 비중이 크게 늘어나면서, 과연 아파트 선호의 원인이 무엇인지 파악하기 위한 연구가 빈번히 이루어졌다.

아파트를 선택하는 요인으로 우선 언급되는 것은 양호한 내부 공간이다. 아파트는 입식 부엌, 온수 욕실, 수세식 화장실 등을 기본적으로 구비, 단독주택에 비

해 주택의 설비수준이 우수하다(강인호 외, 1997). 유지관리가 공동으로 이루어지면서 난방, 하자보수 등의 문제에 대응하기도 쉽다(강인호 외, 1997). 내부시설 뿐만 아니라 외부시설도 단독주택에 비해 양호한 것으로 평가된다. 아파트는 대부분 주차장, 어린이놀이터, 노인정, 휴게소 등 생활편의시설을 구비하고 있기 때문이다(강인호 외, 1997). 특히 주차장이 잘 구비되어 단독주택 지역의 심각한 주차문제를 경험하지 않을 수 있다는 점이 아파트 선호의 중요한 이유로 언급된다(강인호 외, 1997). 외부공간 면적도 상류층 단독주택 지역보다 더 넓다는 분석결과도 존재한다(강인호 외, 1997). 프라이버시가 잘 확보되며 보안이 양호하다는 점 역시 아파트의 상대적 매력으로 작동한다. 전세로 아파트에 입주하는 이유로 “주인세대와 완전히 분리되어 독립성이 있어서”, “단독주택에 비해 마음 놓고 집을 비울 수 있어서” 등의 응답이 높게 나타나는 것은 이와 같은 맥락이다(강인호 외, 1997). 아파트처럼 고밀개발이 이루어지는 지역이 단독주택 중심 지역보다 대중교통이나 상업시설 등을 잘 구비할 가능성이 높으며, 이 역시 주민의 생활 편의성을 향상시키는 요인이 된다.

특히 1990년대 말부터 아파트시장에 대형 건설사들의 고유 브랜드가 사용되기 시작하였으며, 이를 토대로 2000년대부터 아파트의 품질경쟁이 본격적으로 이루어졌다(신종칠, 2004). 다른 업체와의 차별성, 경쟁력 등을 확보하기 위해 기존 아파트에 적용되지 않은 품질 요소들을 적극적으로 도입하려 한 것도 이때부터이다. 새로운 내·외부 디자인을 소개하거나, 단지에 색채와 야간 경관조명을 활용하거나, 내진, 내풍구조를 적용하거나, 리모델링이 용이한 구조 등으로 바꾸는 것이 그 예이다(배정익 외, 2003). 단독주택과 달리 아파트가 주거환경에 대한 가구의 선호에 더 신속하게 반응해 온 이유는 여기에서 찾을 수 있다.

아파트의 가격은 토지의 지분이 상대적으로 작으므로 단독주택보다 저렴할 것으로 기대된다. 그러나 이처럼 주거공간으로서 더 나은 매력도를 지닌 탓에 국내에서 아파트는 동일 면적의 단독주택보다 더 비싼 것이 일반이다. 게다가 아파트에 대한 선호가 지속되는 탓에 시간이 지나더라도 아파트의 가격은 떨어지지 않고 오히려 상승한다. 그 결과 아파트는 소비재로서 뿐만 아니라 투자재로서의 가치도 확보, 더 많은 수요를 유발한다. 아파트선호자들이 상대적으로 주택의 시

장가치, 매매용이성, 투자 가치 등을 더 중시한다는 연구결과는 이를 뒷받침한다(박선영 외, 2005).

단순히 물리적, 경제적 측면 이외에도 사회적 측면에서 아파트의 선호 요인이 존재한다. 아파트에 거주한다는 것 자체가 적어도 중산층 이상의 계층에 속해 있다는 신호를 제공하기 때문이다. 아파트가 본격적으로 보급될 때 상대적으로 고학력, 화이트칼라가 집중되면서 아파트는 중산층의 주택유형으로 자리잡았다(장성수·김진균, 1994). 가구주의 학력이 낮을수록 단독주택을 선택하는 반면, 배우자의 학력이 높을수록, 전문직 종사자일수록, 가구소득이 높을수록 아파트를 선택한다는 연구결과도 일찌감치 소개된 바 있다(장성수, 1998). 지명도 높은 대형 건설사가 브랜드 아파트를 공급하고, 이 아파트들이 보다 높은 가격대로 거래되면서 아파트의 계층효과는 더욱 커졌다. 대졸 이상 가구가 연립, 다세대주택보다 아파트를 선택하거나 교육수준이 높을수록 아파트를 선택한다는 분석결과, 생산직에 비해 사무직이 아파트를 선택하며, 임시직이나 자영업은 아파트보다 연립, 다세대주택을 선택한다는 분석결과, 소득이 높을수록 단독주택보다 아파트를 선택한다는 다수의 실증분석 결과들은 이와 같은 아파트의 계층효과를 입증한다(최막중·임영진, 2001; 문태현 외, 2008; 김주영·유승동, 2013).

2. 고령가구와 주택유형

그렇다면 고령가구는 주택유형을 어떻게 선택하는가? 먼저 고령가구는 아파트보다 단독주택을 선호할 수 있는데, 가장 큰 원인은 다운사이징(downsizing)이다. 주택 다운사이징은 안도(Ando)와 모딜리아니(Modigliani)의 생애주기이론에 기초한다. 가구는 생애에 걸쳐서 일정 수준 이상의 소비를 필요로 한다. 그러나 소득은 생애에 걸쳐서 균등하게 발생하지 않고, 근로연령기에 집중적으로 발생한다. 이에 은퇴 이후에도 월활한 소비를 하기 위해서 가구는 근로연령기의 여유소득을 자산으로 축적한다. 은퇴 이후 이 자산을 인출해 부족한 소득을 충당하는 것이다. 이렇게 축적하는 자산 중 하나가 주택자산이며, 은퇴 이후 이 자산을 인출하는 것이 주택자산의 다운사이징으로 나타나게 된다. 주택다운사이징은 여러 방식으로 가능한데, 아파트에서 단독주택으로 이주하는 것도 그 중 하나이다. 한국부동산원 전국주택가격동향조사의 2020

년 10월 기준 단위면적당 매매가격의 중위값을 비교하면 아파트는 455만 원/m²이며, 단독주택은 137만 원/m²이다. 이는 동일 면적에서 주택유형을 아파트에서 단독주택으로 바꾸면 일반적으로 주택자산의 70%를 현금으로 인출할 수 있음을 뜻한다. 주택유형의 변화는 이처럼 다운사이징의 주요 수단이 될 수 있다.

이와 같은 자산유동화의 요인 이외에도 고령가구들은 단독주택을 선호할 수 있다. 은퇴한 고령가구는 집에서 체류하는 시간이 늘어난다. 이에 따라 프라이버시나 쾌적성에 대한 요구가 증가한다. 여유시간에 활용할 공간에 대한 필요도 커진다. 체류시간의 증가로 인해 고령가구는 주택을 선택할 때 이웃과의 사회적 관계도 더욱 고려하게 된다. 단독주택은 이와 같은 새로운 요구들을 충족시키는 주거유형이 될 수 있다. 실제 권오정 외(2014)는 옆집의 소음이 들리지 않고 자유롭게 야간활동을 할 수 있다는 점에서, 또 이웃들과 보다 친밀하게 지낼 수 있고 간단한 농작물을 키울 수 있다는 점에서 단독주택에 크게 만족하고 있는 고령가구의 인터뷰 내용을 보고한 바 있다.

한편 고령가구도 다른 가구들과 마찬가지로 아파트를 선호할 것이라는 주장도 존재한다. 앞서 살펴본 아파트의 상대적 장점, 즉 양호한 내·외부환경, 공동의 유지관리, 높은 접근성, 경제적 가치, 사회적 가치 등은 고령가구에게 있어서도 마찬가지로 중요한 주거선택의 요인이기 때문이다. 고령가구가 단독주택을 선호하는 원인으로 프라이버시를 언급하였지만, 프라이버시를 이유로 아파트를 선택하는 일반 가구들의 사례도 앞서 언급한 바 있다. 단독주택의 이론과 현실이 서로 다른 탓에 단독주택에 대한 선호가 실제 선택으로 이어지지 않을 수 있다.

특히 고령가구는 신체적 노화를 고려한 주택을 필요로 한다. 휠체어가 다닐 수 있는 문턱이 없는 넓은 통로나 경사로, 엘리베이터 등의 무장애(barrier-free) 설계를 요구한다. 최근에 지어진 아파트들은 당연히 구비하고 있는 이 설계를 오래된 단독주택에서 기대하기는 어렵다. 그렇다고 고령가구를 위해 단독주택의 개조가 적극 지원되고 있지도 않다. 이 상황에서 단독주택보다는 아파트가 고령가구에게 보다 물리적으로 편리한 공간일 수 있다.

고령가구의 주택유형 선택에 있어서 고려해야 할 또 다른 요인은 에이징인플레이스(Aging in Place) 성향이다. 연령이 높아질수록 주거의 이동성을 급격히 줄

어든다. 현재 주택에 문제가 있더라도, 새로운 선호가 생기더라도 주거이동의 결정 자체를 하기가 쉽지 않다. 이는 곧 기존에 아파트에 거주하고 있는 고령가구는 계속 아파트를, 그리고 단독주택에 있었던 고령가구는 계속 단독주택에 거주할 가능성이 높음을 뜻한다. 설령 움직이더라도 근거리로 이동할 가능성이 높은데, 아파트 가까이에는 상대적으로 아파트가, 단독주택 가까이에는 상대적으로 단독주택이 있을 확률이 크다. 이 점으로 인해 고령가구의 주택유형 자체가 변하지 않을 가능성도 높다.

3. 기존 실증연구 검토

실증연구를 통해 고령가구의 주택유형 선택을 확인할 수 있는 방법 중 하나는 전체 가구에 대한 분석결과에서 가구주 연령 변수의 추정결과를 살펴보는 것이다. 대표적인 연구로 최막중·임영진(2001), 김주영·유승동(2013)을 들 수 있다. 먼저 최막중·임영진(2001)은 국토연구원의 「주거만족도 및 주택수요 조사」를 분석, 연령이 높을수록 단독주택을 선호함을 발견하였다. 한국주택금융공사의 조사연구자료를 활용한 김주영·유승동(2013)은 중첩로짓모형을 활용, 주택유형에 대한 선택을 점유형태에 대한 선택과 연계하여 분석하였다. 이에 따르면 단독주택에 대한 선호는 자가주택에 거주하는 60대 이상으로 한정되며, 임대주택을 선택하는 가구들은 모든 연령대에서 단독주택보다 아파트를 선호하는 것으로 나타난다.

한편 일련의 연구들은 고령가구만으로 한정해, 주택유형에 대한 선호를 살펴보고 있다. 먼저 이용석·박환용(2013)은 편의표본추출법으로 서울에 거주하면서 1955-1963년에 태어난 베이비붐세대 936명을 조사하였다. 선호하는 주택유형으로 전원주택이 38.7%로 가장 높게 나타났으며, 다음이 아파트 26.9%, 단독 20.7%의 순서로 나타났다. 저자들은 이를 “자연과 함께 쾌적한 삶을 영위할 수 있는 전원주택을 선호하는 것”으로 해석하였다(165쪽).

임기홍·백성준(2014)도 마찬가지로 1955년부터 1963년 사이에 태어난 베이비붐세대 1,300명을 대상으로 설문조사를 하였다. 차이점으로는 은퇴 이전과 이후의 선호 주택유형을 비교한다는 점이다. 은퇴 이전에는 아파트에 대한 선호가 매우 크게 나타난다. 그러나 은퇴 이후에는 아파트에 대한 선호가 절반 정도

로 줄어드는 반면, 전원주택과 타운하우스 등에 대한 선호가 크게 증가한다. 은퇴 이후 비아파트에 대한 높은 선호를 발견하고 있다는 점에서 이용석·박환용(2013)의 연구와 유사하다고 볼 수 있다.

황선혜 외(2010)는 이들 연구와 표본 및 주택유형 구분 등이 다르다. 우선 표본은 서울 전역이 아니라 강남 및 서초에 거주하는 1955-1963년생 베이비붐세대 150명을 대상으로 한다. 주택유형 역시 일반 유형들 이외에 고령가구에게 주요 대안이 될 수 있는 별동형 단독주택, 공동사용주택, 노인복지주택, 요양형주택, 은퇴자커뮤니티 등을 추가하였다. 더 큰 차이점은 은퇴 이후 부부동거 및 건강상태에 따라 네 가지 상황을 가정한다는 점이다. 부부가 동거하면서 모두 건강할 때, 부부가 동거하지만 건강이 악화될 때, 혼자 있으면서 건강할 때, 혼자 있으면서 건강이 악화될 때. 각 상황에 대해 선호하는 주거유형을 응답하도록 하였다.

분석결과 부부가 모두 건강할 때에는 일반 아파트가 가장 선호되며(50.7%), 다음이 일반 단독주택(20.0%)으로 나타났다. 고령자 대상 주거유형 중에서는 별동형 단독주택, 빌라형 단독주택, 노인복지주택이 각각 6%의 비중으로 나타났다. 이는 고령자 대상의 특별한 유형보다 일반 주택시장에 머무는 것을 선호함을 시사한다. 건강이 악화된 부부 상황에서도 일반 아파트가 가장 비중이 크지만 그 비율은 37.3%로 감소한다. 그리고 건강한 상황에서 20.0%를 차지한 일반단독주택의 비율은 3.3%까지 감소한다. 대신 노인복지주택이나 요양형주택 등 의료서비스 접근이 포함된 주택의 비중은 각각 18.7%와 18.0%로 증가한다.

혼자 건강할 때 가장 선호되는 유형도 역시 일반아파트이다. 부부가 건강할 때에 비해 선호하는 응답자의 비율은 50.7%에서 56.7%로 더 증가한다. 반면 일반단독의 비율은 부부가 건강할 때에 비해 크게 감소한다(20.0%에서 6.7%). 단독주택은 부부가 모두 건강할 때 선호되지, 혼자서 건강할 때 선호되는 유형은 아니다. 혼자서 건강할 때 노인복지주택의 선택 비율도 상대적으로 높다(14.0%). 마지막으로 독거 상태이면서 건강하지 않을 때 아파트를 선택하는 비율은 25.3%로 줄어든다. 반면 요양형주택에 거주하겠다는 응답은 44%로 아파트보다 높은 비중을 차지한다. 고령가구의 주택유형 선택을 이처럼 독거나 건강 상태를 기준으로 분리·접근한다는 점에서 이 연구는 의의를 갖는다.

이처럼 실증연구들은 주로 고령가구의 주택유형에 대한 선호를 분석한 것으로, 그 선호가 실제 주거이동으로 이어지는지 여부는 분석되지 않고 있다. 그러나 이동에 제약이 커지는 고령가구의 특성상 주택유형에 대한 선호가 주거이동으로 이어지는데 많은 장애물이 존재할 수 있다. 이에 착안하여 본 연구는 10년 전과 현재의 주택소비를 직접 조사, 이를 토대로 아파트 및 비아파트 유지를과 아파트 거주 증감률을 확인한다. 또한, 실증분석을 통해 이론연구와 선행연구에서 확인된 변수들이 고령가구의 주택유형에 실질적인 영향을 미치는지 살펴본다.

III. 연구설계

본 연구는 한국노동패널조사자료(이후 'KLIPS')를 사용하여 고령가구의 거주 주택유형을 분석한다. 한국 노동연구원에서 생산하는 KLIPS는 패널표본구성원을 대상으로 1998년부터 매년 소득 활동과 주거 등에 대해 추적 조사된다. 2020년 기준으로는 2019년에 수행된 22차 조사의 자료가 공개되어 활용 가능하다. 본 연구는 KLIPS 자료 중 2009년과 2019년 조사에 모두 응답한 가구를 주요 표본으로 한다.

먼저 이 자료를 활용하여 아파트에 거주하는 고령가구 중 계속 아파트에 거주하는 가구의 비율(이후 '아파트 유지를')을 살펴본다. 여기에서 고령가구는 기준시점(과거) 대비 10년 후인 현재의 가구주 나이가 65세 이상인 가구를 뜻한다. 이는 국토교통부(2017)의 주거복지로드맵, 보건복지부의 기초연금 수급 기준 등에서 고령가구의 나이 기준을 65세 이상으로 둔 것에 따른다. 이를 통해 구분된 표본에 대해 2009년(12차년도) 조사시 아파트에 거주하고 있었던 가구 대비 2019년(22차년도) 조사시 아파트에 거주하고 있는 가구의 비율로 아파트 유지를 산정한다. 분석결과의 신뢰도를 점검하기 위해 기준시점을 1999년(2차년도) 및 2014년(17차년도)로 변경, 추가로 분석한다. 종점을 2019년으로 고정한 것은 가장 최근까지의 주택유형 변화 분석이 시의성이 가장 클 것이라는 판단에 기초한다. 이어 같은 방식으로 '비아파트 유지를', 즉 비아파트에 거주하고 있었던 고령가구가 계속 비아파트에 거주하는 비율도 산정한다. 또한 아파트와 비아파트에 거주하는 가구의 비율 변화를 파악하기 위해, 전체 가구

중 아파트 거주가구의 변화율도 함께 살펴볼 것이다. 아파트 유지율, 비아파트 유지율, 전체 가구 중 아파트 거주율 등의 분석 초점은 과연 고령가구가 다른 연령 대와 비교할 때 주택유형의 선택에 있어 구분된 특징을 갖고 있는지, 만약 있다면 그 특징은 구체적으로 무엇인지 확인하는 데 있다.

선행연구들이 확인한 것처럼 주택유형 선택에는 다양한 요인들이 함께 영향을 미친다. 이에 먼저 기준시점에 아파트에 거주했던 고령가구를 대상으로 현재 아파트 거주 여부를 종속변수로 둔 로짓분석을 시행한다. 이 분석의 초점은 아파트에 거주하고 있었던 고령가구가 계속 아파트에 거주하거나, 다른 유형으로 이전하는 선택에 있어 영향을 미치는 요인들이 무엇인지 파악하는데 있다. 아파트 유지율과 함께 비아파트 유지율을 분석한 것처럼, 로짓모형 역시 아파트 거주 고령가구를 대상으로 한 모형과 함께 비아파트 거주 고령가구를 대상으로 한 모형도 함께 분석한다. 아파트 거주 고령가구를 대상으로 한 모형의 경우 종속변수를 아파트와 비아파트가 아니라, 아파트, 단독주택, 그리고 다세대주택, 다가구주택 등의 기타 주택유형의 3가

지로 구분한 다항로짓모형도 함께 추정한다.

로짓분석은 아파트 유지율, 비아파트 유지율, 아파트 거주가구 변화율 등과 마찬가지로 2009년과 2019년의 주택유형을 비교하는 형태이므로, 두 시점 모두 응답한 가구를 표본으로 한다. 다만 합가, 사망 등으로 인해 10년 사이 가구주가 자녀 세대 혹은 부모 세대로 변동된 경우는 분석대상에서 제외한다.

주택유형 선택에 영향을 미치는 요인으로 로짓모형에 포함할 설명변수를 결정하기 위해 주택유형을 종속변수로 한 기존 선행연구들에서 사용된 변수를 검토하였다(<표 1>). 먼저 가구주의 학력을 들 수 있다. 교육수준이 높을수록 아파트 거주를 선호하는 사회계층효과에 대한 연구들은 앞서 언급한 바 있다(장성수·김진균, 1994; 장성수, 1998; 최막중·임영진, 2001; 문태현 외, 2008; 김주영·유승동, 2013). 가구주의 직업도 기존 연구들이 공통으로 포함하고 있으며, 또 통계적으로 유의하게 추정된 요인이다. 이에 경영·전문·사무, 서비스·판매, 자영업, 기술·기능·농림어업, 주부·무응답 등의 5개 집단으로 구분, 더미로서 그 영향을 추정한다.

<표 1> 주택유형을 종속변수로 한 기존 실증연구의 독립변수 검토

구분	장성수(1998)	최막중·임영진(2001)	문태현 외(2008)	김주영·유승동(2013)	이용석·박환용(2013)	본 연구
학력	●***	●***	●	●**	●***	●
직업	●*	●***	●**	●**	●**	●
소득	●	●***	●	●**	●	●
부채				●**		△
연령	●*	●***	●**	●**		●
가구원수	●	●	●*	●**	●***	△
현재 주택유형		●***		●**	●***	●
주택규모			●***		●**	●
점유형태			●	●**	●***	●
현재 거주지역				●**		●
성별			●			
소비				●**		
저축	●**				●***	
거주기간				●**		
자녀동거 희망					●***	
자가선호			●	●**		
이사계획					●***	
희망 거주지역					●***	

*: p-value<0.1, **: p-value<0.05, ***: p-value<0.01 (실증분석의 결과가 다수인 경우 가장 높은 유의도에 기초)

△는 본 연구에서 부분적으로 반영되었음을 의미 (부채는 순자산으로, 가구원수는 가구구성 관련 변수들로 반영)

월평균 가구소득은 작년 한 해 동안 있었던 근로소득, 금융소득, 부동산소득, 사회보험에 의한 소득, 이전소득, 그리고 기타소득을 모두 합친 후 12개월로 나누어 월평균 값을 구한다. 순자산은 부동산자산과 금융자산을 합한 값에 부채를 제한 금액이다. 이때 부동산자산은 주택 소유 가구의 경우 현재 주택의 시세에 추가로 소유한 부동산가격을 더한 값이다. 또한 현재 거주하고 있는 주택을 임차한 경우, 전세금을 포함한 보증금은 부동산자산에 포함하였으며, 거주하고 있는 주택 이외에 추가로 임차한 주택의 보증금 역시 부동산자산에 포함한다. 부동산자산의 세부 가격을 밝히지 않고 11단계 범주로 응답한 가구들도 존재한다. 이 경우 각 계급의 계급값을 입력하여 금액으로 환산하였으며, 가장 높은 단계인 '10억 원 이상'으로 응답한 경우 계급값은 자산가격을 직접 응답한 사람 중 10억 원 이상 50억 이하의 자산가격에 응답한 58명의 평균값인 14억 7천만 원을 사용하였다. 금융자산은 은행 예금, 주식, 채권, 저축성 보험, 아직 태지 않은 계돈, 개인적으로 빌려준 돈 등의 총액을 의미한다. 부채는 금융기관과 비금융기관, 개인으로부터 빌린 돈과 돌려주

어야 할 임대보증금, 미리 탄 계돈 등을 모두 포함한다. 소득과 자산은 4분위로 나누어 소득과 자산이 각각 가장 적은 집단을 참조집단으로 한 변수로 투입된다.

모두 고령이긴 하지만 그 내에서도 가구주의 연령이 아파트 거주 여부에 영향을 미칠 수 있다. 고령 내에서도 젊은 층에 속하는 60대와 연장자에 속하는 85세 이상 등에서 아파트 선호는 다르게 나타날 수 있다. 이에 아파트 선호에 대한 연령의 비선형적 영향을 측정하고자 연령과 그 제곱항을 모형에 포함시킨다. 또 다른 모형에서는 연속변수 대신 연령대별 더미변수를 투입, 연령대별 영향을 상세히 살펴본다.

동거가족의 수도 주택유형 선택에 영향을 줄 수 있다. 주거실태조사에 따르면 수도권의 1인당 평균주거 면적은 약 30m²이다(국토교통부, 2020). 하지만 1인 및 2인 가구를 위한 소형주택은 아파트보다 오피스텔이나 다가구주택 등 비아파트 중심으로 공급되고 있다. 국토교통부의 아파트주거환경통계(2018)에 따르면, 2018년의 공급면적 42.9m² 미만의 아파트는 전체 아파트에서 약 5%에 불과하다. 따라서 가구원수가 적은 경우 아파트보다 비아파트를 선택할 승산이 높으리

<표 2> 실증 모형에 사용된 변수

변수명	시점	설명	데이터 입력
아파트 거주	현재	아파트 거주여부	아파트=1
가구주 학력	과거	가구주의 최종 학력	대출 이상=1
소득수준	과거	직전 해의 근로/금융/부동산/사회보험/이전/기타 소득의 월평균값	연속변수 (만 원)
순자산규모	과거	부동산자산 + 금융자산 - 부채	연속변수 (억 원)
가구주 직업	과거	경영 · 전문 · 사무/서비스 · 판매/기술 · 기능 · 농림어업/자영업/ 무용답 · 무직 · 주부	각 집단에 대한 더미
가구주 연령	과거	가구주의 나이	연속변수 (세)
부부동거	과거	가구주와 가구주의 배우자가 동거하고 있음	부부동거=1
자녀동거	과거	가구주와 가구주의 자녀 중 한 명 이상이 동거하고 있음	자녀동거=1
독거	기간 내	1인가구가 아니었지만 기간 내 변화, 현재 1인 가구임	기간 내 독거 가구로 변화=1
자녀분가	기간 내	자녀와 살았지만 기간 내 자녀가 분가, 현재는 자녀와 같이 살지 않음	기간 내 자녀가 분가=1
건강하지 않음	과거	가구주 및 그 배우자가 '건강하지 않은 편이다', '건강이 아주 안 좋다'로 응답	가구주 또는 배우자의 건강이 좋지 않거나 매우 안 좋다=1
건강악화	기간 내	기준시점과 비교, 가구주 및 그 배우자의 건강이 한 단계 이상 안 좋아졌다고 응답	10년동안 가구주 또는 배우자의 건강이 악화=1
주거면적	과거	점유하고 있는 주택의 전체 면적 또는 실제 사용면적	연속변수 (3.3m ²)
주거면적 변화	기간 내	현재 면적 - 기준시점 면적	연속변수 (3.3m ²)
주택소유	과거	자가거주	자가=1
점유형태 변화	기간 내	기준시점과 비교하여 현재 점유형태가 달라짐	기간 내 점유형태 변화=1
서울 거주	과거	서울 거주	서울 거주=1
시도간 이주	기간 내	기준시점과 비교, 현재 거주하는 지역(도 수준)이 다름	기간 내 시도간 이주=1

라 예상된다. 특히 고령가구의 가구구성 변화가 주택 유형 선택에 미친 영향을 파악하기 위해 본 연구는 기준시점의 부부동거 여부와 자녀동거 여부를 설명변수로 사용한다. 또 분석기간 내 독거가구가 되었는지, 자녀가 분가하였는지에 대한 설명변수도 추가한다.

가구주와 배우자의 건강도 주택유형 선택에 영향을 미칠 수 있다. 앞서 살펴본 황선혜 외(2010)에 따르면 부부가 모두 건강할 때 아파트를 선호한다. 현재 건강 상태뿐만 아니라 건강 악화 등에 의해서도 영향을 받을 수 있다. 따라서 기준시점의 건강 상태와 함께 건강이 악화되었는지 여부를 변수로 모두 포함, 건강이 고령가구의 주택유형 선택에 미치는 영향을 확인한다.

주거면적 또한 고령가구의 주택유형 선택에 영향을 미치리라 예상된다. 앞서 언급했듯이 다운사이징을 통해 고령가구는 노후의 부족한 소득을 충당할 수 있다. 이 다운사이징의 한 형태가 아파트에서 비아파트로의 이동이 될 수 있다. 그러나 아파트에서 아파트로 이동하면서도 면적을 줄이는 것도 다운사이징이 될 수 있다. 면적이 큰 가구가 면적을 줄이면서도 아파트 유형을 고수하는지 여부가 분석의 초점이다.

주택의 점유형태도 주택유형 선택에 영향을 미칠 수 있다. 이용석·박환용(2013)은 베이비붐세대 중 자가 가구가 상대적으로 연립·도시형 생활주택, 실버타운, 단독주택 등을 선호하는 것으로 분석한 바 있다. 본 연구는 여기에서 나아가 기준시점의 자가 여부, 그리고 기간 내 점유형태의 변화여부가 주택유형 선택에 미친 영향을 분석한다. 기준시점에 특정 주택유형을 보유하고 있다는 것은 그 시점의 주택유형 선호가 반영된 결과로 볼 수 있다. 이 점에서 현재 아파트에 거주하고 있는 자가가구와 임차가구의 주택유형 선택은 달라질 수 있다. 기존 주택유형과 점유형태를 함께 살펴봄으로써 본 연구는 이 가설을 확인할 수 있다.

주택유형의 선택은 지역에 따라 달라질 수 있기 때문에 통제변수로 지역도 포함한다. 실제 아파트 거주 비율은 지역에 따라 다르다. 주거실태조사(2019년)에 따르면 인천(54.2%)과 경기도(56.9%)는 전국 평균(50.1%)보다 조금 높게 나타나며, 서울(42.2%)은 전국 평균보다 낮다. 이에 기준시점의 서울 거주 여부, 그리고 기간 내 거주지역의 변화 여부를 설명변수로 포함한다. 이상 설명한 변수들은 <표 2>에서 상세하게 확인할 수 있다.

IV. 실증분석

1. 기초통계량

2009년과 2019년 사이 주택유형 변화를 분석하기 위한 표본은 총 5,387가구이다. 수치의 신뢰도를 검토하기 위해 추가로 분석된 1999~2019년 및 2014~2019년 자료의 표본크기는 각각 2,902가구와 6,182가구이다. 2009~2019년 전체 표본 중 고령가구의 기초통계는 <표 3>과 같다.

2019년을 기준으로 할 때 고령가구 중 아파트에 거주하는 가구는 약 35%이다. 10년 전 아파트 거주 고령가구의 85%는 현재에도 아파트에 거주하고 있으며, 10년 전 아파트에 거주하지 않았던 고령가구 중 14%는 현재 아파트에 거주하고 있는 것으로 나타난다.

기준시점의 소득 수준과 자산 규모는 기준시점에 아파트에 사는 사람이 더 높다. 기준시점에 아파트에 거주한 가구는 평균 약 357만 원, 아파트에 거주하지 않는 가구는 평균 약 237만 원의 월 소득으로 120만 원의 차이가 존재한다. 순자산은 전체 고령가구의 경우 2억 3천만 원이지만, 기준시점 아파트 거주가구는 약 3억 2,100만 원, 비아파트에 거주한 가구는 약 1억 8,700만 원으로 역시 분명한 차이가 존재한다.

고령가구의 현재 기준 가구주 나이는 약 73세로 아파트 거주 여부에 따른 큰 차이는 없다. 기준시점에 부부가 동거하는 고령가구는 약 74%이며, 고령가구 중 15%는 분석기간 내에 1인 가구가 된 것으로 나타났다. 기준시점에 자녀와 동거하는 고령가구는 약 49%로 나타났지만, 고령가구 중 27%는 기간 내 자녀의 분가를 경험하였다.

기준시점에 가구주 또는 배우자의 건강에 이상이 있다고 응답한 가구는 42%로 나타났다. 이 비율은 당시 아파트에 거주하고 있는 가구(31%)보다 아파트에 거주하지 않는 가구(46%)가 더 높다. 분석기간 내에 가구주 또는 배우자의 건강이 악화되었다고 응답한 고령가구는 22%인데, 이 비율 역시 기준시점 아파트 거주 가구(18%)보다 비아파트 거주가구(24%)가 더 높다.

고령가구의 기준시점 주거면적은 평균 $98.5m^2$ 이며 아파트 거주가구($96.5m^2$)와 비아파트 거주가구($99.3m^2$)간 차이는 거의 없다. 기준시점에 자가인 고령가구는 약 79%이며, 이 역시 아파트 거주여부에 따라 차이가 크게 발생하지는 않는다. 기간 내 점유형태가 자가

<표 3> 기초통계 (고령가구)

변수명	전체 N=1,474				기준시점 아파트 거주가구 N=433				기준시점 비아파트 거주가구 N=1,041			
	Mean	Std.Dev	Min	Max	Mean	Std.Dev	Min	Max	Mean	Std.Dev	Min	Max
현재(2019년) 아파트거주	0.35	0.48	0	1	0.85	0.36	0	1	0.14	0.35	0	1
소득수준 [†]	271.91	248.69	0.4	3442.5	356.75	280.77	13.3	2150	236.62	224.97	0.4	3442.5
순자산규모 [†]	2.27	4.62	-9.8	109.2	3.21	6.85	-2.6	109.2	1.87	3.19	-9.8	46
경영·전문·사무업 [†]	0.07	0.25	0	1	0.14	0.35	0	1	0.04	0.19	0	1
기술·기능·농림어업 [†]	0.25	0.43	0	1	0.27	0.45	0	1	0.24	0.43	0	1
서비스·판매업 [†]	0.02	0.15	0	1	0.03	0.17	0	1	0.02	0.13	0	1
자영업 [†]	0.40	0.49	0	1	0.27	0.44	0	1	0.45	0.50	0	1
현재(2019년) 가구주연령	73.44	6.22	65	96	71.83	5.27	65	86	74.11	6.47	65	96
부부동거 [†]	0.74	0.44	0	1	0.78	0.42	0	1	0.73	0.45	0	1
자녀동거 [†]	0.49	0.50	0	1	0.62	0.49	0	1	0.43	0.50	0	1
기간 내 독거	0.15	0.35	0	1	0.12	0.33	0	1	0.15	0.36	0	1
기간 내 자녀분가	0.27	0.44	0	1	0.35	0.48	0	1	0.23	0.42	0	1
가구주 학력 [†]	0.12	0.32	0	1	0.23	0.42	0	1	0.07	0.26	0	1
건강하지 않음 [†]	0.42	0.49	0	1	0.31	0.46	0	1	0.46	0.50	0	1
기간 내 건강악화	0.22	0.42	0	1	0.18	0.38	0	1	0.24	0.43	0	1
주거면적 [†]	98.46	65.00	6.6	742.5	96.54	33.66	13.2	260.7	99.26	74.24	6.6	742.5
기간 내 주거면적 변화	2.21	69.71	-660	693	1.52	40.17	-135.3	574.2	2.50	78.81	-660	693
주택소유 [†]	0.79	0.41	0	1	0.80	0.40	0	1	0.78	0.41	0	1
기간 내 점유형태 변화	0.14	0.35	0	1	0.18	0.38	0	1	0.13	0.33	0	1
서울 거주 [†]	0.18	0.39	0	1	0.20	0.40	0	1	0.17	0.38	0	1
기간 내 시도간 이주	0.07	0.26	0	1	0.08	0.28	0	1	0.07	0.25	0	1

[†]이 표기된 변수는 기준시점(2009년)의 값을 의미

에서 임차로, 임차에서 자가로 변화한 가구는 14%이다. 기준시점에 서울에 거주하는 고령가구는 전체의 약 18%이며, 기간 내에 거주지역을 변경한 고령가구는 7%이다.

2. 아파트 유지율 및 비아파트 유지율

<표 4>를 보면, 2009년 아파트에 살고 있던 가구 중 약 85%는 2019년에도 아파트에 계속 거주한다. 2009년의 가구주 나이로 나누어 살펴보면, 연령대에 따른 아파트 유지율의 특정 패턴은 발견되지 않는다. 35-44세, 그리고 65-74세 집단에서 상대적으로 평균보다 높은 값이 나타나지만 34세 이하, 45-54세, 그리고 75세 이상에서는 평균보다 낮은 값이 나타나기 때문이다. 반면 기준시점을 1999년으로 할 때 연령이 높을수록 아파트 유지율이 낮아지는 패턴이 나타난다.

구체적으로 34세 이하는 80%이지만 75세 이상은 60%이다. 다만 가구주 연령이 65세 이상 집단 내에서 표본이 20년 사이에 크게 감소하기 때문에 결과를 일반화하기는 어렵다. 2014년을 기준으로 할 때에는 2009년 기준시점의 결과와 마찬가지로 특정한 패턴이 발견되지 않는다. 이처럼 기간에 걸친 주택유형 변화를 비교한 결과만으로는 고령가구가 다른 연령대 가구들에 비해 아파트 유지율이 낮다고 보기是很 어려운 상황이다.

비아파트 유지율의 분석결과는 <표 5>와 같다. 2009년 비아파트에 거주했던 가구의 2019년 비아파트 유지율은 75%로 확인된다. 즉, 2009년 아파트 이외 유형에 거주하고 있는 네 가구 중 세 가구는 10년 후에도 계속 아파트 이외 유형에 거주하며, 나머지 한 가구는 아파트로 주택유형을 바꾼 것이다. 비아파트 유지율이 아파트에 비해 10%p 가량 낮게 나타난 것으로 보아,

비아파트 거주가구가 상대적으로 주택유형을 바꿀 가능성이 높은 것으로 볼 수 있다. 연령대별 분석결과를 살펴보면 아파트 유지율과는 다르게, 연령이 낮은 가구 내에서 비아파트 유지율이 낮아지는 패턴을 확인할 수 있다. 구체적으로 34세 이하에서 비아파트 유지율은 47%였으나, 연령이 높아질수록 점차 증가, 75세 이상에서 90%에 이르고 있다. 기준연도를 1999년이나 2014년으로 달리하더라도 연령에 따라 증가하는 패턴은 유사하게 나타난다.

아파트 유지율과 비아파트 유지율을 종합적으로 보기 위한 아파트 거주가구 변화율의 분석결과는 <표 6>과 같다. 전체 가구에 대해 2009년 대비 2019년 아파트 거주가구의 변화율은 117%로 산정, 기간 내에 아파트 거주가구가 전반적으로 늘어났음을 확인할 수 있다. 가구주 연령으로 나누어 살펴보면 34세 이하에서 133%로 가장 높게 나타나지만, 55-64세, 65-74세, 그리고 75세 이상에서도 115~122%로 평균과 비슷하거나 그를 상회하는 수치가 관측된다. 가장 깊은 연령

<표 4> 아파트 유지율

가구주 연령	2009-2019			1999-2019			2014-2019		
	과거 아파트	현재 아파트	아파트 유지율	과거 아파트	현재 아파트	아파트 유지율	과거 아파트	현재 아파트	아파트 유지율
전체	2,310	1,953	85%	955	720	75%	2,923	2,640	90%
-34	371	303	82%	156	125	80%	313	275	88%
35-44	678	593	87%	410	312	76%	871	798	92%
45-54	599	491	82%	233	169	73%	688	621	90%
55-64	356	300	84%	122	93	76%	527	467	89%
65-74	241	215	89%	29	18	62%	328	306	93%
75-	65	51	78%	5	3	60%	196	173	88%

*단위: 가구, %, 연령구분은 기준시점 기준

<표 5> 비아파트 유지율

가구주 연령	2009-2019			1999-2019			2014-2019		
	과거 비아파트	현재 비아파트	비아파트 유지율	과거 비아파트	현재 비아파트	비아파트 유지율	과거 비아파트	현재 비아파트	비아파트 유지율
전체	3,077	2,316	75%	1,947	1,247	64%	3,259	2,688	82%
-34	357	167	47%	295	140	47%	338	202	60%
35-44	518	331	64%	504	301	60%	483	342	71%
45-54	665	509	77%	540	368	68%	568	469	83%
55-64	706	580	82%	436	306	70%	707	619	88%
65-74	600	522	87%	158	122	77%	672	599	89%
75-	231	207	90%	14	10	71%	491	457	93%

*단위: 가구, %, 연령구분은 기준시점 기준

<표 6> 아파트 거주가구 변화율

가구주 연령	2009-2019			1999-2019			2014-2019		
	과거 아파트	현재 아파트	변화율	과거 아파트	현재 아파트	변화율	과거 아파트	현재 아파트	변화율
전체	2,310	2,714	117%	955	1,420	149%	2,923	3,211	110%
-34	371	493	133%	156	280	179%	313	411	131%
35-44	678	780	115%	410	515	126%	871	939	108%
45-54	599	647	108%	233	341	146%	688	720	105%
55-64	356	426	120%	122	223	183%	527	555	105%
65-74	241	293	122%	29	54	186%	328	379	116%
75-	65	75	115%	5	7	140%	196	207	106%

*단위: 가구, %, 연령구분은 기준시점 기준

의 가구들과 함께 고령가구 내에서 아파트 거주가구가 유사하게 늘어나는 것은 기준시점을 1999년으로 설정 하더라도 마찬가지이다. 다만 2014년을 기준시점으로 분석할 때에는 65~74세 집단을 제외하고 55~64세 및 75세 이상 가구들은 평균보다 낮은 수치를 보인다.

이상의 결과에 따르면, 고령가구가 다른 연령대 가구들에 비해 아파트를 떠나 단독주택 등 비아파트에 거주하는 경향이 강하다는 근거를 분명히 발견하기는 어렵다. 오히려 고령가구가 다른 연령대와 유사하거나 강하게 아파트에 계속 거주하거나 아파트로 이주할 가능성이 있음을 짐작케 한다. 그러나 이는 다른 요인들을 통제하면서 보다 면밀히 검토될 필요가 있다.

3. 로짓분석 결과

로짓모형은 기준시점에 아파트에 거주한 가구를 대상으로 현재 시점에 아파트에 계속 거주하는지에 대한 모형(모형 1-1 ~ 모형 1-4), 그리고 기준시점에 비아파트에 거주한 가구를 대상으로 현재 시점에 아파트에 거주하는지에 대한 모형(모형 2-1 ~ 모형 2-4)으로 나누어 추정한다. 아파트 유지율, 비아파트 유지율 분석의 표본 중 비고령가구가 제외되어, 이 분석의 표본크기는 1,474가구이다.

<표 7>은 기준시점에 아파트에 거주하고 있는 가구를 대상으로 한 모형추정의 결과이다. 먼저 [모형 1-1]은 일반가구의 주택유형 선택 결정요인 분석에서 기본적으로 포함된 개인 및 가구특성 요인들로 구성되어 있다. 분석결과 가구주 연령만 95% 신뢰수준에서 현재 아파트 거주 여부에 통계적으로 유의한 영향을 미친다. 일차항과 제곱항이 모두 유의하게 나타나는데, 이는 고령가구 내에서도 가구주의 연령이 높을수록 아파트 거주 확률은 늘어나지만, 특정 시점 이후로는 오히려 아파트 거주 확률이 낮아짐을 의미한다. 학력이나 소득, 자산 등은 주택유형의 변화에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 못한다.

여기에 고령가구의 특성을 감안, 가구구성 및 건강 요인을 추가한 것이 [모형 1-2]이다. 기준시점의 부부 동거 여부, 자녀동거여부, 부부동거와 자녀동거와의 교차항, 그리고 기간 내 독거가구가 되었는지, 기간 내 자녀분가가 진행되었는지 등 가구구성과 관련된 다섯 개의 변수, 그리고 기준시점의 건강상태, 기간 내 건강의 악화 여부, 그리고 이들의 상호작용 등 가구의 건강

과 관련된 세 변수를 포함시켰으나 이들 변수들은 모두 통계적으로 유의하지 않다. 가구구성 및 건강의 특성이나 그 변화가 주택유형의 변화에 영향을 미치지 않는 것으로 판단된다. [모형 1-1]에 포함된 변수들의 추정결과는 크게 달라지지 않는다.

[모형 1-3]은 여기에 주거면적, 점유형태, 거주지역 등 주거 관련 변수들을 추가하였다. 이 모형에서는 통계적으로 유의한 변수들이 확인된다. 주거면적 관련 변수들 중에서는 기간 내 면적 변화가 통계적으로 유의한 음의 값을 보인다. 즉 기간 내 주거면적을 늘린 가구는 아파트에서 비아파트로 이주할 가능성이 큼을 뜻한다. 고령가구가 주거면적을 줄이는 선택은 아파트에 계속 거주하려는 선택과, 그리고 주거면적을 늘리는 선택은 비아파트로 바꾸려는 선택과 밀접하게 연관되어 있음을 의미한다. 점유형태의 경우 기준시점의 주택 소유여부와 기간 내 점유형태 변화와의 상호작용이 통계적으로 유의하게 추정된다. 해석하자면 기준시점에 거주하고 있는 주택, 즉 이 모형의 경우 거주하고 있는 아파트를 소유하고 있다면 계속 아파트에 머물게 되며, 만약 아파트를 소유하고 있었으나 이후 임차로 점유형태를 바꾸면 주택유형 역시 비아파트로 바뀌게 된다는 것이다. 거주지역 관련 변수들 중에서는 기간 내 시도간 이주 변수가 통계적으로 유의한 음의 값을 추정된다. 이는 고령가구가 기준시점에 거주하고 있었던 시도에서 다른 시도로 이주하게 되면 아파트에서 비아파트로 주택유형을 바꾸게 될 가능성이 높음을 의미한다.

[모형 1-3]에서는 이처럼 새로운 요인들의 통계적 유의성이 확인되지만 동시에 기존 변수들의 통계적 유의성이 사라지기도 한다. 바로 연령 변수가 여기에 해당된다. 이는 연령의 영향이 주택과 관련된 여러 변수들의 영향을 대변하고 있음을 시사한다. 반대로 건강 관련 변수는 새롭게 통계적 유의성을 확보하고 있다. 기간 내 건강이 악화된 가구는 오히려 계속 아파트에 거주하지만, 원래 건강이 안 좋은 가구가 기간 내 건강이 악화된다면 비아파트에 거주하게 된다는 것이다.

연령의 영향이 비선형적인 것으로 판단, 이를 더 효과적으로 관측하기 위해 [모형 1-4]에서는 가구주 연령을 연속변수와 그 제곱항 대신 연령대별 더미로 포함하였다. 그러나 추정결과는 크게 다르지 않다.

비아파트는 사실 동질적이지 않으며 여러 이질적인 주택유형으로 구성되어 있다. 이에 현재의 주택유형을

크게 아파트, 단독주택, 그리고 기타 유형의 세 집단으로 구분하여 이향로짓모형 대신 다향로짓모형을 추정한 결과는 <표 8>과 같다. 이는 <표 7>의 [모형 1-4]에 대응되는 추정결과이다. 다만 종속변수를 아파트 대비

단독주택, 아파트 대비 기타유형으로 결정, 비아파트 대비 아파트로 추정한 <표 7>과 반대의 부호로 해석하여야 한다.

아파트 대비 단독주택과 아파트 대비 기타유형의 추

<표 7> 로짓모형 추정결과 - 기준시점 아파트에 거주하고 있는 고령가구

구분		모형 1-1	모형 1-2	모형 1-3	모형 1-4
가구주 학력 [†]	대학이상	-0.337	-0.317	-0.085	-0.133
소득수준 [†]	2/4분위	-0.129	-0.484	-0.610	-0.566
(참조: 1/4분위)	3/4분위	-0.286	-0.656	-0.509	-0.508
	4/4분위	-0.155	-0.619	-0.604	-0.559
순자산규모 [†]	2/4분위	-0.184	-0.250	-0.451	-0.482
(참조: 1/4분위)	3/4분위	0.356	0.230	0.068	0.068
	4/4분위	0.653	0.601	0.516	0.541
가구주의 직업 [†]	경영·전문·사무	0.563	0.693	0.653	0.628
(참조: 무응답·무직·주부)	기술·기능·농림어업	0.313	0.307	0.137	0.070
	서비스·판매	0.139	0.386	0.496	0.322
	자영업	-0.073	-0.090	-0.073	-0.094
가구주의 연령 [†]	연령	0.928**	0.985**	0.750	
(참조: 55~59세)	연령 ²	-0.007**	-0.007**	-0.006	
	60~64세				0.457
	65~69세				0.461
	70~74세				1.047
	75세 이상				-1.330
가구구성	부부동거 [†]	0.861	0.972*	0.760	
	자녀동거 [†]	1.007	0.948	0.525	
	부부동거 × 자녀동거 [†]	-1.130	-1.209	-0.755	
	기간 내 독거	-0.446	-0.577	-0.328	
	기간 내 자녀분가	0.275	0.403	0.406	
건강	건강하지 않음 [†]	-0.031	0.028	0.103	
	기간 내 건강악화	0.813	1.300**	1.475**	
	건강하지 않음 [†] × 기간 내 건강악화	-1.026	-2.057**	-2.310**	
면적	주거면적 [†]		-0.006	-0.006	
	기간 내 면적 변화		-0.009*	-0.009*	
자가	주택(아파트)소유 [†]		0.969*	1.129**	
	기간 내 점유형태 변화		-0.123	0.090	
	주택소유 [†] × 기간 내 점유형태 변화		-1.897**	-2.181***	
지역	서울 거주 [†]		0.631	0.581	
	기간 내 시도간 이주		-1.988***	-2.128***	
	서울 거주 [†] × 기간 내 시도간 이주		1.396	1.524	
상수항		-29.200**	-31.398**	-23.545	1.179
LR chi ²		13.70	21.02	70.69***	74.19***
Pseudo R ²		0.037	0.056	0.190	0.199

*N=433, 종속변수: 현재 아파트 거주=1, †이 표기된 변수는 기준시점(2009년)의 값을 의미

정결과에서 통계적으로 유의하면서 같은 부호로 추정되는 것은 기간 내 면적 변화와 기간 내 시도 간 이주 여부이다. 해석하자면 기간 내 면적을 늘릴수록 아파트 대비 단독주택, 아파트 대비 기타유형을 선택한다는 것이다. 또 기존 거주 시도에서 다른 시도로 이주한 경우에는 아파트에서 단독주택 혹은 아파트에서 기타

유형의 주택으로 이전할 확률이 증가한다는 것이다.

그러나 다른 통계적으로 유의한 변수들은 모형을 달리하여 나타난다. 구체적으로 직업 중 자영업 여부, 기준시점의 주거면적 등이 여기에 해당된다. 가구주가 자영업에 있을수록, 기준시점의 주거면적이 클수록 아파트보다는 단독주택을 선택하는 것이다.

<표 8> 아파트 거주 고령가구의 이후 주택유형에 대한 다항로짓모형 추정결과

구분	아파트 대비 단독주택 (20가구)		아파트 대비 기타유형 (47가구)		
	추정계수	Wald- χ^2	추정계수	Wald- χ^2	
상수항	-13.241	0.276	-0.544	0.336	
가구주 학력 [†]	대학이상	-0.391	0.274	0.354	0.506
소득수준 [†]	2/4분위	0.185	0.012	0.669	1.211
(참조: 1/4분위)	3/4분위	0.812	0.304	0.633	0.959
	4/4분위	1.206	0.616	0.374	0.280
순자산규모 [†]	2/4분위	0.757	0.354	0.685	1.373
(참조: 1/4분위)	3/4분위	-0.122	0.010	0.227	0.114
	4/4분위	0.044	0.001	-0.483	0.426
가구주의 연령 [†]	60-64세	-0.949	1.313	-0.196	0.170
(참조: 55-59세)	65-69세	-0.267	0.088	-0.342	0.429
	70-74세	-8.797	0.011	-0.879	1.529
	75세 이상	-9.442	0.001	1.711	2.854*
직업	경영·전문·사무	1.867	1.693	-1.733	3.537*
	기술·기능·농림어업	2.060	2.309	-0.394	0.607
	서비스·판매	-9.072	0.001	-0.235	0.055
	자영업	2.233	2.897*	-0.327	0.441
가구구성	부부동거 [†]	-0.925	0.618	-0.746	1.185
	자녀동거 [†]	-0.918	0.286	-0.472	0.331
	부부동거 × 자녀동거 [†]	1.138	0.380	0.669	0.506
	기간 내 독거	0.738	0.465	0.115	0.033
	기간 내 자녀분가	-1.196	1.939	-0.251	0.209
건강	건강하지 않음 [†]	-0.932	0.990	0.097	0.050
	기간 내 건강악화	-1.746	1.668	-1.415	3.600*
	건강하지 않음 [†] × 기간 내 건강악화	-9.012	0.000	2.326	4.509**
면적	주거면적 [†]	0.018	3.090*	-0.002	0.065
	기간 내 면적 변화	0.016	5.966**	0.010	3.311*
자가	주택(아파트)소유 [†]	6.748	0.072	-1.605	6.638**
	기간 내 점유형태 변화	8.173	0.106	-0.707	0.928
	주택소유 [†] × 기간 내 점유형태 변화	-7.413	0.087	3.248	12.435***
지역	서울 거주 [†]	-0.307	0.105	-0.839	1.909
	기간 내 시도간 이주	2.664	12.418***	1.851	7.630***
	서울 거주 [†] × 기간 내 시도간 이주	-0.299	0.029	-1.705	1.755

*N=433, -2LL(0)=454.8, -2LL(x)=333.2, LR: $\chi^2=121.5$ (p-value<0.01), †이 표기된 변수는 기준시점(2009년)의 값을 의미

아파트 대비 기타유형에서만 통계적으로 유의하게 나타난 변수들은 가구주의 연령과 직업, 건강, 점유형태와 거주지역 등이다. 연령의 경우 75세 이상을 나타내는 더미에서 통계적으로 유의한 양의 값이 나타난

다. 이는 55-59세와 비교할 때 75세 이상은 아파트보다 기타유형을 선택한다는 것이다. 이 기타유형에는 단독주택이 제외되었음에, 그리고 아파트 대비 단독주택은 통계적 유의성을 확보하지 못하고 있음에 유의할

<표 9> 로짓모형 추정결과 - 기준시점 비아파트에 거주하고 있는 고령가구

구분		모형 2-1	모형 2-2	모형 2-3	모형 2-4
가구주 학력 [†]	대학이상	0.102	0.045	-0.092	-0.083
소득수준 [†]	2/4분위	0.125	0.185	0.130	0.129
(참조: 1/4분위)	3/4분위	0.009	0.132	0.080	0.070
	4/4분위	0.469	0.616*	0.595*	0.572
순자산규모 [†]	2/4분위	-0.549**	-0.516**	-0.233	-0.237
(참조: 1/4분위)	3/4분위	-0.339	-0.316	-0.086	-0.067
	4/4분위	-0.661**	-0.673**	-0.201	-0.188
가구주의 직업 [†]	경영·전문·사무	0.450	0.344	0.528	0.418
(참조: 무응답·무직·주부)	기술·기능·농림어업	-0.217	-0.337	-0.343	-0.347
	서비스·판매	0.160	0.087	-0.021	-0.006
	자영업	-0.623***	-0.726***	-0.703***	-0.705***
가구주의 연령	연령	0.641**	0.688**	0.843**	
	연령 ²	-0.005**	-0.006**	-0.007**	
(참조: 55-59세)	60-64세				-0.042
	65-69세				-0.113
	70-74세				-0.533
	75세 이상				-1.319**
가구구성	부부동거 [†]	-0.175	0.096	0.114	
	자녀동거 [†]	-0.199	0.119	0.115	
	부부동거 × 자녀동거 [†]	0.243	-0.100	-0.129	
	기간 내 독거	0.302	0.110	0.087	
	기간 내 자녀분가	-0.486*	-0.548*	-0.521*	
건강	건강하지 않음 [†]	-0.299	-0.328	-0.303	
	기간 내 건강악화	-0.205	-0.323	-0.283	
	건강하지 않음 [†] × 기간 내 건강악화	0.146	0.164	0.142	
면적	주거면적 [†]		-0.003	-0.003	
	기간 내 면적 변화		-0.006***	-0.006***	
자가	주택(비아파트)소유 [†]		-0.572*	-0.540*	
	기간 내 점유형태 변화		0.542	0.531	
	주택소유 [†] × 기간 내 점유형태 변화		0.811	0.782	
지역	서울 거주 [†]		-0.319	-0.314	
	기간 내 시도간 이주		0.546	0.562	
	서울 거주 [†] × 기간 내 시도간 이주		0.949	0.937	
상수항		-20.844**	-21.994**	-26.877**	-0.723*
LR chi ²		39.25***	46.35***	97.85***	93.89***
Pseudo R ²		0.047	0.055	0.116	0.112

*N=1,041, 종속변수: 현재 아파트 거주=1, †이 표기된 변수는 기준시점(2009년)의 값을 의미

필요가 있다. 연령이 높아 주택유형이 바뀌는 것은 '아파트→단독주택'이 아니라 '아파트→다가구·다세대 등'으로 이해하여야 한다는 것이다. 직업 중 '경영·전문·사무'도 통계적으로 유의한 음의 값으로 추정된다. 이는 무직 등에 비해 현재 경영, 전문, 사무직 등에 종사하면 기타유형 대신 아파트에 계속 거주하는 선택을 함을 뜻한다.

<표 7>의 분석결과 중 건강이 악화되면 아파트에 머무르지만, 워낙 건강하지 않은 상태에서 건강이 악화되면 비아파트로 이동한다는 결과에서 비아파트는 단독주택이 아니라 다세대·다가구 등임을 시사한다. 아파트 대비 단독주택 모형이 아니라 아파트 대비 기타유형 모형에서만 통계적으로 유의한 값이 나타났기 때문이다. 주택(아파트) 소유여부 및 주택소유와 기간 내 점유형태 변화의 상호작용항도 아파트 대비 기타유형에서만 통계적으로 유의하다. 거주하고 있는 아파트를 실제 보유하고 있을 때 다세대·다가구 등으로 이주하기보다 계속 아파트에 거주하며, 만약 임차로 이주할 경우에는 아파트에서 다세대·다가구로의 변화가 일어남을 뜻한다.

<표 9>는 비아파트에 거주하고 있는 고령가구의 주택유형 선택에 대한 로짓모형 추정결과이다. 종속변수는 동일하게 아파트를 1로, 비아파트를 0으로 구분한 것이다. [모형 2-1]에서 [모형 2-4]까지 변수의 구성은 [모형 1-1]에서 [모형 1-4]와 동일하다. 이에 가장 최종모형으로 볼 수 있는 [모형 2-3] 및 [모형 2-4]로 변수의 영향을 살펴보기로 한다.

전술한 것처럼 [모형 2-3]과 [모형 2-4]의 차이는 연령이다. [모형 2-3]은 연령과 연령제곱항을 통해 연령의 비선형적 영향을, 그리고 [모형 2-4]는 각 연령집단의 구분된 영향을 측정하고자 하였다. [모형 2-3]에 따르면 연령은 비아파트 거주가구의 주택유형 선택에 통계적으로 유의한 비선형의 영향을 주고 있다. 즉 연령이 높을수록 아파트로 이주하려 하지만, 연령이 너무 높을수록 그 경향은 감소한다는 것이다. [모형 2-4]에 따르면 그 가장 큰 요인은 75세 이상으로 판단된다. 55-59세 참조집단에 비해 이 집단이 비아파트에 머무르려는 성향이 매우 큰 상황이다.

그 외 변수들은 두 모형에서 대부분 동일한 방향의 영향을 보인다. 자영업은 두 모형 모두에서 통계적으로 유의한 음의 영향을 가하고 있다. 자영업에 종사할 수록 아파트보다는 비아파트에 계속 머무르는 선택을

한다는 것이다. 가구구성 변수 중에서는 기간 내 자녀 분수가 통계적으로 유의한 음의 값을 양 모형에서 갖는다. 이는 기간 내 자녀가 분기한 가구는 아파트로 이동하지 않고 계속 비아파트에 머무른다는 것이다. 기간 내 주거면적을 늘리는 선택은 비아파트에 계속 머무르는 결과를 수반한다. 이는 반대로 주거면적을 줄이는 선택은 아파트로의 이동으로 이어지게 된다는 것이다. 기존 시점에 비아파트를 소유하고 있었다면 이후에도 계속 비아파트에 거주할 것으로 나타나는 것은 아파트의 사례와 동일하다.

소득 4분위 가구는 소득 1분위 가구에 비해 아파트로 이주하는 성향을 갖는다는 점은 [모형 2-3]에서만 발견된다. 연령더미가 포함되면서 이 변수가 통계적으로 유의하지 않게 된다는 것은 연령집단별 영향이 고소득의 영향을 대체함을 뜻한다.

V. 결론

급격한 고령화는 필연적으로 고령가구를 늘릴 것이며, 이들의 주택소비는 한국의 주택시장도 크게 바꿀 것이다. 이 고령가구의 주택유형 선택, 즉 고령가구가 아파트에 거주할지, 단독주택에 거주할지 여부는 하위 주택시장의 지형을 크게 바꿀 것이다. 그럼에도 불구하고, 고령가구의 주택유형에 대한 기존 연구들은 가구의 향후 계획이나 의향, 선호 등만 다루고 있지, 실제 고령가구의 주택소비 변화를 분석하지 않고 있다. 이에 본 연구는 KLIPS를 분석, 짧게는 5년에서 길게는 20년에 걸친 고령가구의 실제 주택유형 변화를 살펴보면서 그 실증적 근거를 탐색하였다.

우선 간단한 빈도분석을 통해 발견한 사실은 고령가구가 다른 연령대의 가구에 비해 특정 주택유형으로 이주한다고 볼 근거는 충분하지 않다는 점이다. 기존 아파트에 거주하는 가구가 계속 아파트에 계속 거주하는지, 기존에 비아파트에 거주하는 가구가 계속 비아파트에 거주하는지, 그리고 전체적으로 아파트에 거주하는 비율은 어떻게 달라지는지 등을 살펴본 결과, 고령가구만의 특징적인 패턴을 발견할 수 없었다. 고령화로 인해 특정 주택유형에 대한 수요가 늘어난다는 예측은 아직까지는 그 실증적 근거가 부족한 상황으로 보아야 할 것이다.

대신 본 연구를 통해 확인한 것은 고령가구의 실제

주택유형 변화에 영향을 미치는 다양한 요인들이다. 먼저 다른 요인들을 통제한 상태에서도 연령의 영향이 존재한다. 이는 비아파트에 거주하는 고령가구에 한해 발견되는데, 그 내용은 가구주의 연령이 높을수록 아파트라는 주택유형을 선호하며 다만 그 경향은 점차 감소한다는 것이다. 더미변수 추정결과에 따르면 아파트로의 이동이 감소하는 것은 75세 이상으로 판단된다. 이는 고령가구라고 해서 아파트에 대한 선호가 크게 달라진다고 보기 어려우며, 오히려 비아파트에서 아파트로의 이주 수요가 한동안 지속될 수 있음을 시사한다.

선행연구들과 마찬가지로 본 연구에서도 주택유형과 직업과의 밀접한 관계가 확인된다. 고령일지라도 은퇴하지 않고 직업을 가질 수 있는데, 이 직업이 고령 가구의 주택유형과 연관되어 있다는 것이다. 본 연구가 발견한 것은 자영업과 경영·전문·사무직의 특성이다. 아파트 거주가구 중 자영업에 종사할수록 단독 주택을 선택하며, 비아파트 거주가구 중 자영업에 종사할수록 비아파트에 머무르는 선택을 하며, 경영·전문·사무직에 종사하는 아파트 거주가구는 다른 가구들에 비해 다가구·다세대보다 아파트에 계속 머무르는 선택을 한다는 것이다. 자영업에 종사할 때 확보가 가능한 시간적 자유가 비아파트에서 상대적으로 더 요구되는 유지관리의 부담을 줄여주기 때문에 해석할 수 있다. 반대로 경영·전문·사무직이 갖고 있는 시간적 제약들은 유지관리의 부담이 적은 아파트의 선택으로 이어지는 것으로 해석된다.

가구구성 관련 요인들 중에서는 자녀분가 요인이 비아파트 거주가구 내에서 통계적으로 유의한 영향력을 보인다. 자녀와 계속 거주하는 가구들은 그렇지 않은 가구들에 비해 아파트로 이주한다는 것이다. 이는 여전히 교육환경, 편의시설 등 자녀와 함께 거주하기 적합한 환경으로 아파트가 선택됨을 뜻한다. 역으로 분가가 진행된 비아파트 거주가구들은 아파트로 이주할 동인이 상대적으로 크지 않음을 시사한다.

고령가구의 주택소비에 특별히 연관된 요인으로 자주 지목된 건강 특성은 주택유형에도 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 아파트 거주가구 내에서만 발견되는데, 건강의 악화 그 자체는 아파트에 계속 거주하게 만들지만 건강이 원래 좋지 않았던 가구가 건강이 더 악화되면 아파트에서 비아파트로 이주한다는 것이다. 건강 악화는 곧 의료시설에 대한 의존도의 증가를

뜻하는데, 이 상황에서 더 많은 가사노동을 요하거나 의료시설 접근성이 낮은 비아파트로 이주하지는 않는 것으로 보인다. 그럼에도 건강이 원래 좋지 않았던 가구가 이주하는 비아파트는 다항로짓모형을 분석한 결과 단독주택이 아니라 다가구·다세대이다. 건강이 안 좋았던 가구가 비아파트로 이주하는 것은 단독주택의 저밀 주거환경에 대한 선택이 아니라 다가구·다세대로의 이동을 통해 아파트에 축적된 주택자산을 인출하는 행위에 가까운 것으로 보인다. 계속된 건강 악화가 의료비 지출 규모를 늘릴 때 아파트에서 비아파트로 주택유형의 변화가 일어나는 것으로 볼 수 있다.

고령가구의 주택유형 변화에 대해 여러 모형에 걸쳐 공통적으로 발견되는 영향력은 바로 주택소비 특성들이다. 주택의 점유형태, 주거면적, 그리고 주거입지 등이 주택유형의 변화와 밀접하게 연관되어 있다. 가장 분명한 것은 점유형태이다. 고령기에 접어들 때 자가 거주를 하고 있다면, 그 소유한 주택유형을 계속 유지하는 특징이 아파트 거주가구 내에서도, 비아파트 거주가구 내에서도 발견된다. 이는 만약 해당 주택을 현재 소유하지 않고 있다면 주택유형의 변화가 원활히 이루어짐을 의미한다. 실제로 아파트를 소유하고 있는 가구가 임차로 이동할 때, 즉 거주하고 있던 아파트를 처분할 때, 아파트에서 비아파트로 이동하는 현상은 통계적으로 유의하다. 새로운 주택유형에 대한 선호가 존재할지라도 이를 실행함에 있어 기존 주택의 소유 여부는 적지 않은 장애가 될 수 있음을 시사한다.

주거면적도 주택유형 선택과 깊이 연관되어 있다. 아파트나 비아파트에 거주하고 있는 고령가구 모두에 걸쳐 주거면적을 늘릴 경우에는 비아파트를, 주거면적을 줄일 경우에는 아파트를 선택하는 현상이 관찰되기 때문이다. 다항로짓모형에서는 기준시점의 주거면적이 클수록 아파트에서 단독을 선택하는 현상도 유의하게 나타난다. 고령가구가 일반적으로 주택자산을 늘리기보다는 유지하거나 줄이려고 하기에, 주거면적을 늘리는 수단으로 비아파트로의 이동이 사용되고 있음을 뜻한다. 역으로 은퇴 이후 주거면적을 늘릴 이유들이 존재함에도 불구, 비아파트 거주가구가 주거면적을 줄이면서 아파트로 이주하는 현상이 발견되는 것은 그만큼 아파트에 대한 선호가 고령가구 내에서 존재함을 입증하는 결과로도 볼 수 있다.

아파트에 거주하고 있던 가구가 비아파트로 주택유형을 바꾸는 선택은 지역 간 주거이동과 함께 나타날

가능성이 높다. 기존 생활권 내 근거리 이동이 아니라 새로운 생활권을 선택하는 장거리 이동을 할 때, 고령 가구는 비로소 아파트에서 비아파트로의 이동을 보다 쉽게 선택한다는 것이다.

이처럼 고령가구의 주택유형은 단순히 ‘고령’이라는 특징 하나만으로 쉽게 예측되기 어렵다. 고령가구의 주택유형 변화는 연령과 직업, 가구구성, 건강, 주택의 점유형태, 주거면적, 주거입지 등 다양한 요인에 의해 결정되는 것으로 이해할 필요가 있다. 오히려 연령의 추정결과는 고령이더라도 한동안 아파트에 대한 선호가 지속됨을 시사한다. 건강 악화는 아파트에 거주하는 고령가구를 계속 아파트에 거주하게 하는 요인임을 보여준다. 기존 주택의 소유 여부가 큰 관성으로 작동하기에 아파트에 자가거주 중인 고령가구의 주택 유형 변화를 기대하기도 쉽지 않다. 아파트에 거주하고 있는 고령가구가 비아파트로 이동하는 것은 주택의 점유형태나 면적, 입지 등 주택소비 전반을 크게 조정하면서 이루어지는 것으로 바라보아야 할 것이다.

논문접수일 : 2021년 6월 6일

논문심사일 : 2021년 6월 7일

게재확정일 : 2021년 6월 21일

참고문헌

1. 강인호 · 강부성 · 박광재 · 박인석 · 박철수 · 이규인, “우리나라 주거형식으로서 아파트의 일반화 요인 분석”, 「대한건축학회논문집」 제13권 제9호, 1997, pp. 101-112
2. 고진수, “노년가구의 주거소비 특성 - 연령, 건강, 독거효과를 중심으로”, 「국토계획」 제47권 제3호, 2012, pp. 235-247
3. 고진수 · 김준형 · 강민규, “서울 종고령가구의 주택자산 이전에 관한 연구”, 「서울도시연구」 제16권 제1호, 2015, pp. 41-55
4. 국토교통부, “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”, 국토교통부 보도자료, 2017. 11. 29
5. 국토교통부, 2019년도 주거실태조사 연구보고서, 2020
6. 권오정 · 이용민 · 하해화 · 김진영 · 혼혜실, “노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구”, 「Family and Environment Research」 제52권 제3호, 2014, pp. 285-299
7. 김주영 · 유승동, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석 - 생애주기상 가구원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로”, 「주택연구」 제21권 제4호, 2013, pp. 61-86
8. 김준형 · 김경환, “고령화와 주택시장: 은퇴 전후 주택소비 변화를 중심으로”, 「부동산학연구」 제17권 제4호, 2011, pp. 59-71
9. 김준형 · 한정훈, “은퇴 이후의 주거입지: 서울거주 인구를 중심으로”, 「국토계획」 제47권 제3호, 2012, pp. 159-173
10. 문태현 · 정운영 · 정경석, “주택유형 선택요인 분석 및 선택 확률에 관한 연구: 진주시 사례를 중심으로”, 「국토계획」 제43권 제2호, 2008, pp. 87-98
11. 박선영 · 신종칠 · 오동훈, “소비가치가 주택유형 선택행동에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토계획」 제40권 제1호, 2005, pp. 75-91
12. 배정익 · 손재룡 · 이경희, “브랜드아파트의 차별화 계획요소에 대한 거주자의 선호도 조사연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」 제19권 제9호, 2003, pp. 23-30
13. 신종칠, “다차원척도법을 활용한 아파트브랜드의 포지셔닝에 관한 연구”, 「국토계획」 제39권 제5호, 2004, pp. 155-168
14. 이용석 · 박환용, “베이비부머의 특성에 따른 주택유형 선택 변화 연구”, 「주거환경」 제11권 제1호, 2013, pp. 159-172
15. 임기홍 · 백성준, “한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거 선택과 이동 특성”, 「한국콘텐츠학회논문지」 제14권 제1호, 2014, pp. 438-449
16. 장성수, “아파트 선택에 영향을 미치는 가구의 사회 · 경제적 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」 제14권, 제11호, 1998, pp. 31-38
17. 장성수 · 김진균, “아파트 거주민의 사회계층적 성격에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」 제10권 제12호, 1994, pp. 45-52
18. 정의철, “고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석: 55세 이상 자가점유가구를 중심으로”, 「국토연구」 제77호, 2013, pp. 119-136
19. 최막중 · 임영진, “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 「국토계획」 제36권 제6호, 2001, pp. 69-81
20. 황선혜 · 이연숙 · 윤혜경, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거이동계획 패턴 연구 - 생애상황을 중심으로”, 「한국생태환경건축학회 논문집」 제10권 제5호, 2010, pp. 101-108
21. 국토교통부, 2018 아파트주거환경통계 <http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hRsId=33>
22. 국토교통부, 2019 주거실태조사 <http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statMetaView.do?hRsId=327>
23. 통계청, 2019 장래가구추계 https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BZ05011&conn_path=I2
24. 통계청, 2019 장래인구추계 https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA401&conn_path=I2
25. 한국노동연구원, 제22차(2019)년도 한국노동패널조사자료 <https://www.kli.re.kr/klips/index.do>
26. 한국부동산원, 전국주택가격동향조사 월간 동향 <http://www.r-one.co.kr/rone/ressis/statistics/statisticsViewer.do>

<국문요약>

고령가구의 주택유형: 아파트에 계속 거주할 것인가?

박 동 하 (Park, Dongha)
 김 춘 형 (Kim, Jun-Hyung)

본 연구는 우리나라의 급격한 고령화로 인해 크게 증가하리라 예상되는 고령가구의 실제 주택유형을 실증적으로 규명하려는 목적을 가진다. 이를 위해 길게는 20년의 기간에 걸친 아파트 유지율의 빈도분석과 로짓모형을 활용한 실증분석으로 아파트 선택에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 본 연구는 선행연구가 주로 수행한 고령가구의 향후 계획 또는 선호 주택유형 분석과 달리 실제 주택유형을 분석했다는 차별성을 가진다. 먼저 아파트 유지율, 비아파트 유지율 및 아파트 거주 비율 분석을 통해 고령가구가 다른 연령대의 가구에 비해 특정 주택유형을 더 선호한다고 볼 근거가 충분하지 않음을 확인하였다. 구체적인 영향 요인을 확인하기 위해 수행한 로짓분석은 현재의 주택유형(아파트)을 종속변수로 두고 기존 주택을 아파트와 비아파트로 나누어 수행되었다. 분석 결과, 가구주의 연령, 직업, 주거면적의 변화, 주택 점유형태는 기존 주택유형과 관계없이 공통적으로 현재 아파트 거주 여부에 유의한 영향을 미치는 것이 확인되었다. 고령가구가 주거면적을 줄이면서 아파트를 선택하는 분석 결과는 고령가구 내에서도 아파트에 대한 선호가 강하게 존재함을 의미하는 결과이다. 하지만 주택유형에 대한 선호가 존재할지라도 이를 실행할 때 기준주택 소유여부가 큰 장애물로 작용할 수 있음이 드러났다. 그 외 건강요인, 지역요인은 기준시점에 아파트에 거주하는 고령가구에서만 통계적으로 유의하게 나타났다. 특히 초기의 건강 악화는 아파트에 거주하는 고령가구를 계속 아파트에 거주하게 하는 요인임이 드러났다. 이러한 결과는 고령가구의 실제 주택유형이 단순히 고령이라는 특징만으로 결정되지 않으며, 직업, 주거면적, 기준 주택유형 등 다양한 요인에 의해 결정되고 있음을 보여준다.

주 제 어 : 고령가구, 주택유형, 아파트, 한국노동패널조사, 로짓모형