

# 자녀 근접성 및 이전소득에 따른 고령 부모가구의 임차전환 위험률 분석\*

Analysis on the Risk Rate of Tenure Transition of Elder Parents  
by Impacts of Proximity to Children and Transfer Income from Children

정 보 선 (Jung, Bo-Seon)\*\*  
이 상 엽 (Lee, Sang-Youb)\*\*\*

## < Abstract >

This study analyzes the tenure transition to understand the generation-friendly housing support policy for Aging in Place. Data from the 2nd~6th KLoSA are used for the analysis that targets households of elderly parent and adult children living in close proximity. The analysis model established is referred to as the cox proportional hazards model. The results of the analysis are as follows. The risk rate of tenure transition is high when physical constraints of elderly parents is high and they are living in a metropolitan area. Whereas, the risk rate of tenure transition is low when economic constraint is low, geographical constraints with children are low and child support money is provided. Only with mothers it is found that the risk rate of tenure transition is affected by geographical constraints with children, physical constraints, and economic constraint. The implications of this study are as follows. First, it is judged that results of studies overseas are also applied in Korea. Second, it is confirmed that proximity to children and support from children play a major role for mothers. Third, it is meaningful that proximity to children are important as a source of support for the Aging in Place.

Keyword : Geographic Proximity, Short-Distance Residence, Family Support, Cox Proportional Hazards Model

## I. 서론

통계청(2020)에 따르면, 2020년에 65세 이상의 노인 인구는 우리나라 인구의 15.7%이고, 향후 점차 증가하여 2025년에는 20.3%에 이르러 우리나라가 초고령 사회에 진입할 것이라 전망하였다. 급격하게 증가하는 고령자의 주거안정성은 주요한 사회 정책적 문제이다. 고령화로 인해 복지시스템의 재정적 위기가 발생할 때 공공 기관은 고령자 복지에 어려움을 경험하

는데, 이 때 자녀와 지리적 거리는 많은 관심을 야기한다(Pettersson and Malmberg, 2009). 많은 유럽 국가에서 고령자에 대한 복지는 공공기관의 책임이지만, 가족 지원도 여전히 매우 중요하다(Daotland and Loweinstein, 2005). 북유럽에 비해 복지 수준이 낮은 남유럽에서 가족은 주택을 포함한 복지 제공에서 중요한 역할을 한다(Mulder et al., 2015). 특히 부모와 자녀 간 지리적 거리는 다른 유럽 국가에 비해 남유럽 국가에서 훨씬 작았는데(Hank, 2007), 이는 가족 지원과 관련이 있을 수 있다(Mulder et al., 2015). 복지

\* 이 논문은 제1저자의 박사학위 논문(2021)을 수정·보완하여 작성하였음.

\*\* 건국대학교 부동산학과 박사, boseon1022@naver.com, 주저자

\*\*\* 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산학과 교수, sangyoub@konkuk.ac.kr, 교신저자

제공의 한 형태로서 가족 지원에 대한 높은 의존도 및 중요성이 결합되어 가족 구성원으로부터 멀어지기를 선호하지 않을 수 있기 때문이다(Mulder et al., 2015). 이처럼 세대 간 지리적 근접성을 근간으로 형성되는 고령 부모에 대한 자녀의 지원은 종종 제도적 관리를 보충할 수 있다(Kolk, 2017).

국외 연구에 의하면, 부모와 가까이 거주하거나 이동한 자녀가 노부모의 건강관리, 주택 유지관리, 기타 필요를 지원할 경우 고령 가구는 현재 소유한 주택을 유지할 가능성이 높다(Painter and Lee, 2009; Painter and Lee, 2014). 첫째, 건강관리 필요로 인해 가까운 거리 내 자녀가 있으면 노년층 주택 소유자는 현재 주택에 남아 있을 가능성이 높음을 의미한다(Painter and Lee, 2009). 둘째, 부모와 가까운 곳에 거주하는 자녀가 고령 가구의 주택 유지관리에 도움이 되는 경우 고령 부모는 자신이 소유한 현재 집에서 머무를 수 있다(Painter and Lee, 2009; Lee and Painter, 2014). 셋째, 고령 부모는 이미 자녀와 가까이 거주하면 현재 집에서 거주하기로 결정할 수 있다(Painter and Lee, 2009). 노년층은 자녀와 가까우면 현재 집에서 거주를 선호하기 때문이다(Meyer and Cromley, 1989; Silverstein, 1995). 결국, 고령 부모의 임차 전환 결정은 자녀와의 지리적 근접성과 관련성이 있다(Painter and Lee, 2009). 결과적으로 근거리 자녀의 지원은 고령 부모의 임차전환을 감소시켜 고령층의 주거안정성 및 Aging in Place를 실현할 수 있다.

또한 자녀와 근접성은 자가를 유지하고 유산을 축적하려는 고령 가구의 선호에 영향을 미치기 때문에 중요한 역할을 한다(Lee and Painter, 2011). 노부모가 지리적 근접성으로 인해 자녀와 더 많은 관계를 맺고 있다면 원하는 수준의 유증을 위해 유증할 수 있는 부의 원천으로 주택 소유를 유지할 수 있다(Lee and Painter, 2011). 반면, 고령 가구가 자녀와 관계가 적을 경우 주택자산을 유산으로 축적하기 보다는 소비할 가능성이 더 높는데, 그러한 관계의 연결 중 하나는 지리적 근접성일 수 있다(Lee and Painter, 2011). 그러나 국내의 고령가구 임차전환 관련 연구는 자녀와 근접성에 대한 고려가 미흡하다. 이에 본 연구는 우리나라 고령 부모가구의 임차 전환에도 근거리 거주 자녀가 영향을 미치는지 살펴보려고 한다. 또한 고령 부모의 성별을 기준으로 아버지와 어머니로 구분하여 임차전환 위험률 차이를 파악하고자 한다.

이를 통한 본 연구의 목적 및 의의는 다음과 같다. 첫째, 고령 부모의 Aging in Place와 자녀 근접성이 밀접하게 관련 있는지 살펴보려고 한다. 이를 통해 자녀와 근거리에서 거주하는 고령 부모가구가 주택 소유에서 임차로 전환할 가능성이 낮다는 국외 연구결과(Lee and Painter, 2014; Lee and Painter, 2011; Painter and Lee, 2009)를 한국에서도 유사하게 확인할 수 있는지 분석하고자 한다. 둘째, 고령 부모의 Aging in Place를 유지하는데 자녀로부터 이전소득의 영향력을 검증하고자 한다. 이를 통해 고령 부모가 주거의 안정성을 유지함에 있어 자녀로부터 지원금, 즉 비공식적 가족 지원을 통해 보완할 수 있는지 검증하고자 한다. 추가적으로, 이러한 영향이 아버지와 어머니의 성별에 따라 차별성을 발견할 수 있는지 검증하고자 한다.

본 연구의 분석 자료는 2008~2016년(2~6차 자료) 고령화연구패널조사(KLoSA) 자료이다. 분석 대상은 가구주 연령이 만 55세 이상 고령 부모가구와 근거리 거주 만 20세 이상 성인 자녀가구이다. 분석 모형은 Cox 비례적 위험모형(Cox Proportional Hazards Model)을 설정한다. 본 연구의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장은 점유형태 전환의 경제적·비경제적 요인 및 세대 간 이전에 관한 이론적 배경을 고찰하고, 국내·외 관련 선행 연구를 검토한다. 제Ⅲ장은 실증 분석에 사용한 자료 및 변수를 설명하고, 기술통계를 살펴본다. 제Ⅳ장은 실증 분석의 결과에 따른 해석을 수행한다. 제Ⅴ장은 본 연구의 요약 및 한계를 서술하고, 향후의 연구 방향을 제시한다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구

### 1. 이론적 배경

#### 1) 점유형태 전환의 경제적·비경제적 요인

일반적으로 고령자의 점유형태 전환의 결정 요인은 두 가지로 분류된다(Jones, 1997). 먼저, 연령에 따른 가구의 소비 패턴을 설명하기 위한 가장 일반적인 전통적 생애주기 모델에서 추격 동기가 없는 가구는 모든 자산을 소비하여 특정 시점에 주택을 매각한다고 가정한다(Lee and Painter, 2014). 즉, 생애주기 가설

에서 고령자는 퇴직 기간 동안 모든 주택 자산은 아니라도 일부를 소비하여 임차전환 또는 다운사이징(downsizing) 할 것으로 예측하였다(Jones, 1997). 그러나 다른 연구(Hurd, 1990; Sheiner and Weil, 1993; Walker 2004; Davidoff, 2008)에서 주택 자산을 줄이는 결정은 다른 자산을 줄이는 결정과 다를 것이라고 하였다. 주택 자산을 예방적 저축의 원천(Sheiner and Weil, 1993; Davidoff, 2008; Walker, 2004) 또는 유증 가능한 자산으로 간주하여 퇴직 기간 동안 주택 자산을 소비하지 않거나 재정 자산을 먼저 소비할 것으로 예상하였다(Lee and Painter, 2011). Hurd(1990)는 거래비용 문제, 예방적 절약동기, 요청동기 등으로 인해 주택 자산은 가장 마지막에 소비할 것으로 예상하였다.

다음으로, 고령 가구의 재정 상태에 의존하는 생애주기 가설과 달리 전통적인 생애주기 모델에 포함되지 않은 주택소비 선호도 요인(Vanderhart 1994; Venti and Wise, 1990)으로 다양한 인구학적 요인을 강조하였다(Venti and Wise, 1990). 즉, 자산 소비 욕구나 유동성 제한이 없더라도 주택 소유를 전환할 것으로 예측하였다(Feinstein and McFadden, 1989). 여러 연구(Vanderhart, 1994; Dieleman et al., 1995; Feijten 2005)에서 고령 가구의 주택 소유 전환에 대한 다양한 비경제적 요인을 제시하였다. 이혼 또는 사망은 주택 규모나 서비스에 대한 수요를 변화시키며, 그 결과 주택 소유에서 임차로 전환할 수 있다(Painter and Lee, 2009). 또한, 가구주 또는 가구 구성원의 건강상태 악화나 노화로 인해 고령 가구는 주택 소유에 따른 유지관리 등의 신체적 책임을 줄이기 위해 임차를 원할 수 있다(Painter and Lee, 2009; Lee and Painter, 2014). 결국, 고령 가구는 건강관리, 주택 유지관리 등을 위해 자녀나 다른 가족과 근거리에서 거주하고자 주거를 이동하는데(Litwak and Longino 1987; Meyer and Speare, 1985; Siegel, 1985; Silverstein, 1995), 이 때 근거리에서 자녀가 거주하고 있는 경우, 자가가구는 현재 주택에 계속하여 남을 가능성이 높다(Lee and Painter, 2014).

## 2) 세대 간 이전과 세대 간 지리적 근접성

세대 간 이전 동기의 주요 이론은 교환 이론과 이타주의 이론이 있다(Altonji et al., 1996; Ioannides and Kan, 1999). 교환 이론에서 개인은 효용극대화를

위해 결핍된 욕구, 자원 등 충족 시 서비스, 재화 등을 교환한다(White et al., 2015). 즉, 세대 간 이전은 시간 이전의 대가로 금전 이전이 이루어진다(Ioannides and Kan, 1999). Cox(1987)는 세대 간 이전이 이타주의 혹은 교환 동기인지 검증한 결과, 소득과 금전수령은 긍정적 관계이므로 이타주의 가설을 기각하였다(Cox, 1987).

이타주의 이론에서 부모와 자녀는 이타적 관계이기 때문에 세대 간 이전은 금전 이전에 대한 시간 이전의 교환은 없는 것으로 가정하고, 필요가 가장 큰 방향으로 이동한다(Ioannides and Kan, 1999). 즉, 금전 이전은 부유한 세대에서 가난한 세대로 이전하고, 부모의 지원이 더 필요한 자녀에게 이전한다(이길재·최막중, 2017). Cox(1987)의 기초한 Altonji et al(1996)의 연구결과, 소득과 금전수령은 부정적 관계이므로 이타주의 동기를 수용하였다.

일반적으로 세대 간 이전은 부모 세대와 자녀 세대가 근접할수록 증가하는 경향이 있다(Compton and Pollak, 2014). 세대 간 거리가 멀어지면 부모가 자녀에게 제공하는 양상에도 영향을 미치는 것으로 밝혀졌다(Mulder et al., 2015). Tomassini et al.(2003)는 부모가 가까운 곳에 거주하는 자녀에게 더 많은 돈을 이전한다고 하였다. 즉, 부모와 자녀가 근거리에서 거주하는 경우 친밀한 관계를 유지하면서(Buex and Wel, 2008; Compton and Pollak, 2014) 상호 지원을 활발하게 이전한다(Hank, 2007; Ward et al., 2014). 결국, 세대 간 지리적 근접성은 상호 호혜적 교류를 통해 세대 간 이전이 용이하도록 하는 근간인 것이다.

## 2. 선행연구

### 1) 국외연구

고령 부모가구의 점유형태 전환에 자녀와 근접성이 어떤 영향을 미치는지에 관한 연구는 비교적 최근에 수행되고 있다.

Painter and Lee(2009)는 미국의 Panel Study of Income Dynamics(PSID) 1968년-2005년 자료를 이용하여 가구주 또는 배우자 연령이 50세 이상 가구를 대상으로 Cox 비례적 위험 모형을 통해 자가 가구의 임차전환 위험률을 분석하였다. 분석결과, 독거 가구일수록, 이혼할수록, 장애가 존재할수록, 대도시에 거

주할수록 임차 전환 위험률이 증가하였다. 반면, 자산이 많을수록, 자녀와 같은 주(state)에 거주할수록 임차 전환 위험률이 감소하였다. 이를 통해 고령 가구의 임차전환 결정에서 근거리 거주 자녀의 중요성을 강조하였다.

노부모의 주택 임차전환에 있어 자녀와 근접성의 중요성을 강조한 Painter and Lee(2009) 연구에서 나아가 Lee and Painter(2011)는 자녀와 근접성 뿐 아니라, 근거리 내 자녀의 이동성도 고려하여 연구하였다. Lee and Painter(2011)는 미국의 Panel Study of Income Dynamics(PSID) 1968년-2005년 자료를 이용하여 가구주 또는 배우자 연령이 50세 이상 고령 가구를 대상으로 Cox 비례적 위험 모형으로 생존 분석을 통해 임차전환 위험률을 분석하였다. 분석결과, Painter and Lee(2009)의 주요 결과와 일치하며, 같은 주(state)에 자녀가 거주하거나 같은 주(state)로 최근 자녀가 이동한 고령 부모가구의 임차전환 위험률이 감소하였다.

후속 연구로 Lee and Painter(2014)는 Painter and Lee(2009) 연구를 발전시켜 고령 부모와 성인 자녀 간 지리적 근접성에 대한 지리적 규모를 집, 인구조사기관, 주(state)로 구분하여 연구하였다. Lee and Painter(2014)는 미국의 Panel Study of Income Dynamics(PSID) 1968년-2005년 자료를 이용하여 가구주 또는 배우자 연령이 50세 이상 가구를 대상으로 Cox 비례적 위험 모형을 통해 자가 가구의 점유형태 전환을 분석하였다. 분석결과, 장애가 존재할수록, 대도시에 거주할수록 임차 전환 위험률이 증가하였다. 반면, 소득이 높을수록, 자산이 많을수록, 성인 자녀와 같은 집 또는 주(state)에 거주할수록 임차전환 위험률이 감소하였다. 이를 통해 고령 가구는 자녀와 가깝게 거주 시 임차전환 위험률이 감소하나, 지리적 근접성 영향은 단조롭게 증가하지 않는다고 하였다.

Goodstein(2016)은 미국 Health and Retirement Study(HRS) 1992~2012년 자료를 이용하여 가구주나 배우자 연령이 50세~70세 고령 가구를 대상으로 선형 확률 모형(Linear probability model)을 통해 자가 가구의 점유형태 전환을 분석하였다. 분석결과, 성인 자녀와 동거, 동거하는 성인 자녀수가 많을수록 임차전환 확률이 감소하였다. 성인 자녀수가 1명 증가하면 자가 가구가 임차전환 확률이 평균 1~2%p 혹은 평균 임차 전환율이 대략 40~60% 감소한다고 추정하였다.

## 2) 국내연구

고령가구의 주택점유형태 전환에 대한 국내 연구는 경제적 요인을 중심으로 수행되었다. 정의철(2013)은 한국노동패널조사(KLIPS) 2004~2008년(7~11차 조사) 자료를 이용하여 2008년에 가구주 연령이 만 55세 이상 자가 가구를 대상으로 Cox 비례적 위험 모형의 이산적(discrete time) 형태를 통해 점유형태 전환을 분석하였다. 분석결과, 건강상태 나쁠수록, 총자산 대비 거주주택자산 비율이 높을수록 임차전환 위험률이 증가하였다. 반면, 기혼이고, 상용직 취업자이고, 총자산 대비 금융자산 비율이 높을수록 임차전환 위험률이 감소하였다. 특히, 자산 구성을 달리하여, 유형별 자산의 수준 값보다 구성 비율이 임차전환 설명 시 유용함을 제안하였다.

이경애·정의철(2014)은 한국노동패널조사(KLIPS) 2003~2012년(6~15차 조사) 자료를 이용하여 가구주 연령이 만 55세 이상 자가 가구를 대상으로 이변량 프로빗 모형(Bivariate probit model with sample selection)을 통해 성별 주거이동 및 점유형태 변화를 분석하였다. 분석결과, 여성에 비해 남성가구주는 가구원 수가 적을수록, 주택자산 비율이 높을수록 임차 확률이 높아 점유형태 전환 가능성이 증가하였다. 반면, 남성에 비해 여성가구주는 가구실질소득이 적을수록, 주거비용 차이가 클수록 임차 확률이 높아 점유형태 전환 가능성이 증가하였다. 이를 통해 주거이동 후 점유형태 변화가 남성가구주는 보유자산 재구성을 위함이고, 여성가구주는 경제적 부담 해소를 위함이라 제시하였다.

이경애·정의철(2016)은 한국노동패널조사(KLIPS) 2003~2012년(7~15차 조사) 자료를 이용하여 가구주 연령이 만 55세 이상 자가 가구를 대상으로 Cox 비례적 위험 모형에 기초한 경쟁 위험 분석(Competing risks analysis)을 통해 주거이동 및 점유형태 변화를 분석하였다. 분석결과, 배우자 존재 시 임차전환 위험률이 낮은 것으로 나타났다. 반면, 총자산 대비 주택자산 비율이 높을수록, 총자산 대비 금융자산 비율이 높을수록, 상대주거비용이 많을수록, 건강상태 악화 시 임차전환 위험률이 높은 것으로 나타났다. 오즈비(Odds ratio)를 비교할 때, 상대적으로 인구학적 요인의 영향력이 크며, 경제적 요인의 영향력도 적지 않다고 하였다.

### 3) 본 연구의 차별성

본 연구의 차별성은 다음과 같다. 첫째, 고령 부모가구의 임차전환 의사결정 과정에서 자녀와 근접성이 관련 있는지 검증한 점이다. 상당수의 비경제적 요인은 간접적으로 미래의 경제적 요인에 영향을 미치므로 주택 결정시 중요하다(VanderHart, 1994). 이에 본 연구는 경제적 요인과 더불어, 비경제적 요인으로 근거리 자녀 거주를 고려하여 분석하고자 한다. 이를 통해 근거리에 자녀가 거주하는 고령 가구의 임차전환 위험률이 감소한다는 국외 연구 결과가 우리나라에도 적용되는지 검증하고자 한다.

둘째, 점유형태 전환과 세대 간 이전의 상호 작용을 분석하기 위해 이전 금액을 고려한 점이다. 가족 구성원 간 소득 이전은 가족 구성원 간 소득 불평등을 완화하여 소득 균등화 기제로 역할을 수행한다(Becker, 1974). 이에 본 연구는 자녀로부터 지원금이 고령 부모가 현재 주택에서 계속 거주하여 Aging in Place를 일정 부분 보완할 수 있는지 살펴보고자 한다.

셋째, 고령 부모의 성별을 기준으로 성별 점유형태 전환 위험률을 비교하여 분석한 점이다. 여성이 남성에게 비해 세대 간 유대가 더 가깝게 형성되며(Abel, 1986; Markides et al., 1986), 생애주기의 노년기에 경제적 소득 감소를 더 크게 경험하므로(이경애·정의철, 2014) 아버지와 어머니에 따라 차별성이 존재하는지 파악하고자 한다.

## III. 분석자료

### 1. 모형설정 및 변수측정

#### 1) 모형설정

분석 모형은 생존 분석을 통해 자가에서 임차로의 전환 기간을 모델링하기 위해 Cox의 비례적 위험 모형을 설정하였다(Painter and Lee, 2009; Lee and Painter, 2014). 임차전환 위험률( $\lambda$ )을 추정하기 위해 관찰기간 동안 생존(survival)은 자가 유지로 정의하고, 실패(failure) 또는 사건(event)은 자가에서 임차전환으로 정의하였다. 생존 분석의 일반적 개념에 따라 생존 기간은 사건, 즉 자가에서 임차 전환이 발생하는 시점까지의 기간으로 정의하였다.

Cox(1972)는 생존 기간과 공변량 간 연관성을 설명

하기 위해 위험 함수(Hazard Function)에 기초한 회귀 모형으로 Cox 비례 위험 모형(Cox Proportional Hazards Model)을 제안하였다. 본 연구의 위험 함수는 사건 발생 시점까지 자가 유지한 가구의 순간위험률(instantaneous risk of failure)이다. 즉, 가구가 t시점까지 자가 유지의 조건 하에서 순간조건부 확률에 대한 극한치로, 다음의 식 (1)과 같다.

$$\lambda(t; z) = \lim_{\Delta t \rightarrow 0} \frac{pr(t \leq T < t + \Delta t | t, z \leq T)}{\Delta t} \quad (1)$$

여기서  $T$ 는 실패까지의 기간 혹은 사건 발생까지의 기간을 나타내는 무작위 변수로, 불연속적이거나 연속적일 수 있다(Cox, 1972). 본 모형에서 위험 함수 비율  $\frac{\lambda(t; z_1)}{\lambda(t; z_2)}$ 은 시점에 따라 변하지 않는 불변으로 가정한다. Cox의 비례적 위험 모형의 식은 다음의 식 (2)와 같다.

$$\lambda(t; z) = \exp(\beta z) \lambda_0(t) \quad (2)$$

여기서  $z$ 는  $(z_1, z_2, \dots, z_p)$ 로, 공변량 벡터이고,  $\beta$ 는 회귀계수 벡터이다.  $\lambda_0(t)$ 는 기저 위험 함수(baseline hazard function)로, 시점 t기의 공변량 값들이 모두 0일 때, 위험 함수 값이다.

Cox의 비례적 위험 모형의 회귀계수  $\beta$ 는 부분 우도(partical lilelihood)를 최대화하는 방법으로 추정하며, 우도식은 다음의 식 (3)과 같다.

$$L(\beta) = \sum_{i=1}^k \beta z_i - \sum_{i=1}^k \log \left[ \sum_{l \in R(t_{(i)})} \exp(\beta z_l) \right] \quad (3)$$

#### 2) 자료 및 변수

분석 자료는 2008~2016년(2~6차 조사) 고령화연구패널조사(KLoSA)<sup>1)</sup> 자료이다. 해당 자료는 '자녀와 얼마나 멀리 떨어져 살고 있는지'를 조사하고 있어 자녀와 지리적 근접성<sup>2)</sup>과 주택점유형태 전환 간의 상관관계를 검증하는데 적합한 자료로 판단된다. 시간적 범위는 2008년 금융위기 전과 후의 거시경제 및 주택

시장 여건이 상이하므로 2006년도(1차 조사)는 제외하였다.

분석 대상은 고령 부모가구와 근거리 성인 자녀가구이다. 분석 표본은 2008년에 가구주<sup>3)</sup> 연령이 만 55세 이상<sup>4)</sup> 고령이면서 자가 거주하며 자녀와 동거하지 않는 부모<sup>5)</sup>를 선정하고, 가장 가까이에서 거주하는 성인 자녀<sup>6)</sup>를 추출하여 대응 구조의 패널 자료를 구축하였다. 분석에 이용 가능한 대응구조 가구 수는 1,165가구이고, 대응구조 표본<sup>7)</sup> 수는 4,425개이다. 하위 표본은 고령 부모의 성별을 기준으로 남성가구주(아버지)와 여성가구주(어머니)로 구분하였다. 대응구조 하위 표본 수는 남성가구의 경우 2,965개이고, 여성가구의 경우 1,460개이다.

분석 방법은 부모가구의 매 연도(t기) 주택점유형태를 측정하여 사건<sup>8)</sup> 발생 시점을 추적하여 생존기간(년)에 미치는 영향을 분석하고, 임차 전환 위험률( $\lambda$ )을 추정하였다. 통상적으로 자가에서 임차로 전환은 주거의 하향 이동으로서, 주거안정성을 저해하여 고령층의 Aging in Place를 약화시키므로 이를 분석하고자 한다.

설명 변수는 t-1기 특성, t-1기에서 t기 변화 특성으로 구분된다. t-1기의 부모 연령(만 55~65세, 65~75세, 75세 이상), 부모 성별(남성=1), 가구총소득(로그값), 거주지역(수도권=1), 일상생활기능<sup>9)</sup> 제약(수), 근거리 자녀 거주(30분 내=1)<sup>10)</sup>, 자녀 연령(만 20~30세, 30~40세, 40세 이상), 자녀 성별(남성=1), 자녀로부터 이전금액(천만 원) 등을 포함하였다. t-1기에서 t기 변화 특성도 t기 주택점유형태 전환에 영향을 줄 것으로 판단하여 혼인상태 변화(기혼→사별·이혼=1), 건강상태 변화(악화=1), 근거리 자녀 유무 변화(무→유=1) 등을 포함하였다.

주택소비 선호도 요인으로, 전통적 생애주기 모델에서 강조했던 경제적 요인인 총소득과 순자산을 고려하고, 전통적 생애주기 모델에 포함되지 않은 대표적 비경제적 요인인 건강상태를 고려하였다. 대도시 거주 시 자가에서 임차로 전환 가능성이 높아(Painter and Lee, 2009) 지역변수도 고려하였다. 고령 부모의 자가에서 임차전환 결정은 자녀의 지리적 근접성과 관련성이 있어(Painter and Lee, 2009; Lee and Painter, 2014) 근거리 자녀 유무를 고려하였다. 자녀의 경제적

- 1) 고령화연구패널조사는 만 45세 이상 중·고령자의 인구·사회·경제적 상태 등을 파악하여 사회·경제 정책 수립에 활용될 기초자료 생산에 목적이 있음. 중·고령자 대상의 미국, 유럽 등 선진국 패널조사 자료(HRS, ELSA, SHARE)와 비교하도록 자료를 생산하여 학술연구 및 고령화정책의 기초자료로 제공하고자 함. 조사주기는 격년(짝수)이고, 설문 내용은 인적 속성, 소득, 자산, 가족, 건강 등을 구성함.
- 2) 고령화연구패널조사는 비동거 자녀와 얼마나 멀리 떨어져 살고 있는지에 대해 대중교통 수단을 이용하는 경우 걸리는 시간(30분 내, 1시간 내, 2시간 내, 2시간 이상)을 조사함.
- 3) 고령화연구패널조사는 '가구주 여부'를 5차부터 조사함. 자료 특성상 2~4차 가구주는 5~6차 가구주와 동일 아이디를 추출함. 다만, 해당 기간에 가구주 변동성 여지가 존재함.
- 4) 생애주기 가설에 의하면, 퇴직기에 임차전환 또는 다운사이징을 할 것으로 예측한 점(Jones, 1997), 노년기의 주거 이동이 은퇴기에 발생하는 점(Litwak and Longino, 1987) 등으로 미루어 보아, 우리나라에서 일반적으로 퇴직을 경험하기 시작하는 연령인 만 55세 이상으로 설정함.
- 5) 자녀와 동거하는 고령 부모가구는 근거리 거주하는자녀와 지리적 근접성이 상이할 것으로 판단하여 분석 표본에서 제외함.
- 6) 가장 근거리에서 거주하는 자녀가구가 다수인 경우 연령이 가장 많은 자녀가구를 추출함.
- 7) 부모 55~65세 미만과 자녀 20~30세 미만의 대응구조 표본 수는 79개이고, 부모 55~65세 미만과 자녀 30~40세 미만의 대응구조 표본 수는 665개(15.0%)이고, 9개(1.8%)이고, 부모 55~65세 미만과 40세 이상의 대응구조 표본 수는 665개(15.0%)이고, 부모 65~75세 미만과 자녀 20~30세 미만의 대응구조 표본 수는 6개(0.1%)이고, 부모 65~75세 미만과 자녀 30~40세 미만의 대응구조 표본 수는 510개(11.5%)이고, 부모 65~75세 미만과 자녀 40세 이상의 대응구조 표본 수는 1,646개(37.2%)이고, 부모 75세 이상과 자녀 20~30세 미만의 대응구조 표본 수는 0개(0%)이고, 부모 75세 이상과 자녀 30~40세 미만의 대응구조 표본 수는 24개(0.5%)이고, 부모 75세 이상과 자녀 20~30세 미만의 대응구조 표본 수는 1,343개(30.4%)로 나타남.
- 8) 사건은 자가 가구에서 임차 가구로 전환, 즉 자가 가구의 점유형태 전환임. 일반적으로 자가 가구의 점유형태 전환은 임차 전환을 의미하는데, 자가 거주에서 임차 거주로 거주 방식으로 바뀌는 것을 말함. 우리나라의 임차는 전세, 보증부 월세, 월세 등으로 세분화되는데, 이를 모두 포함함.
- 9) 고령화연구패널조사는 객관적 건강상태를 파악하기 위해 ADL(Activities of Daily Living)과 IADL(Instrumental Activities of Daily Living)을 조사함. ADL은 기본적 일상생활수행능력 평가 척도로 옷 입기, 식사하기, 화장실 이용하기, 세수·양치·머리감기, 목욕·샤워하기 등을 수행하는데 타인의 도움이 필요한지 여부를 측정함. IADL은 도구적 일상생활수행능력 평가 척도로 몸단장하기, 식사 준비하기, 집안일하기, 빨래하기, 교통수단 이용하기, 근거리 외출하기 등을 수행하는데 타인의 도움이 필요한지 여부를 측정함. 본 연구는 일상생활기능(ADL, IADL) 변수로 명명하였음.
- 10) 고령 부모가 대중교통 수단을 이용하는 경우 비동거 자녀와 30분 내 거주하면 1의 값을, 그렇지 않으면 0의 값을 부여함. 전국노인실태조사(2017)에 의하면, 노부모와 자녀 간 거주 거리는 걸어서 10분 내인 경우가 6.3%, 걸어서 10~30분 이내인 경우가 11.9%, 자동차로 30분 내인 경우가 21.5%로 가장 많은 것으로 나타남. 본 연구는 대중교통을 이용할 경우 30분 내 자녀가 거주하는 경우를 근거리 자녀 거주로 정의함.

부는 부모의 주택 소유에서 임차 전환 예측 시 중요한 데(Painter and Lee, 2009), 생애주기 노년기의 정기간 소득 감소 등이 자녀로부터 이전을 통해 보완되는 경우 주택소비 선호도를 변화시킬 것으로 판단하여 고려하였다.

## 2. 기초통계량

<표 1>은 전환 시기별로 주택점유형태가 변화한 가구 수와 생존율(%)<sup>11)</sup>을 보여준다. 생존율(%)은 2008년-10년 전환기에 가장 높은 것으로 나타났다. 생존율(%)은 전환 시기가 경과할수록 점차적으로 감소하여 2014-16년 전환기에 가장 낮은 것으로 나타났다.

<표 1> 전환 시기별 가구 수 추이

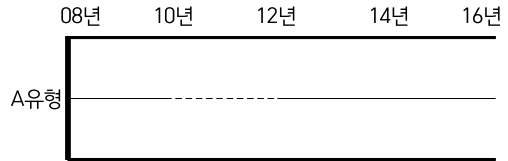
시기	총 결측 가구	결측 후 관측 가구	총 관측 가구	임차 전환 가구	자가 유지 가구	생존율 (%)
2008-10년	-	-	1,165	60	1,105	94.85
2010-12년	1	-	1,104	17	1,087	93.30
2012-14년	-	1	1,088	20	1,068	91.67
2014-16년	-	-	1,068	12	1,056	90.64
표본 수	1	1	4,425	109	4,316	-

각 전환 시기별로 주택점유형태가 변화한 가구 수와 그 생존율(%)을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 2008년에 자가 가구인 1,165가구 중에서 2010년에 임차 전환 가구는 60가구이고, 자가 유지 가구는 1,105가구이며, 생존율(%)은 94.85%로 가장 높은 것으로 나타났다. 2010년까지 자가를 유지한 1,104가구<sup>12)</sup> 중에서 2012년에 임차 전환 가구는 12가구이고, 자가 유지 가구는 1,087가구이며, 생존율(%)은 약 93.30%로 두 번째로 높게 나타났다. 2012년까지 자가를 유지한 1,088가구<sup>13)</sup> 중에서 2014년에 임차 전환 가구는 20가구이고, 자가 유지 가구는 1,068가구이며, 생존율(%)은 약 91.15%로 세 번째로 높게 나타났다. 2014년까지 자가를 유지한 1,068가구 중에서 2016년에 임차 전환 가구는 12가구이고, 자가 유지 가구는 1,056가구

이며, 생존율(%)은 약 90.64%로 가장 낮다.

<그림 1>은 특정 시기에 관찰되지 않은 가구의 관측 추이를 보여준다. 해당 유형(A유형)은 2008년-2010년에 관측되었는데, 2010년-2012년에 관측되지 않다가 2012년-2016년에 다시 관측되었다.

<그림 1> 관측 추이



<표 2>는 성별·점유형태별 기초통계량이다. 2008년에 가구주 연령이 만 55세 이상인 고령 자가가가가 2016년까지 주택점유형태를 임차가구로 전환한 비율은 여성가가주가 4.6%로 남성가가주 1.6%보다 약 3배 높게 나타났다. 고령 부모의 연령층의 평균 비율을 비교하면, 남성과 여성가가주 모두 다른 연령층에 비해 만 65~75세 미만 연령층의 평균 비율이 가장 높다.

가구총소득(로그 값) 평균은 남성가가주가 7.086으로 여성가가주 6.173 보다 높다. 남성가가주의 자가 유지 가구가 7.089로 임차 전환 가구 6.945 보다 높다. 여성가가주의 자가 유지 가구는 6.163으로 임차 전환 가구 6.417 보다 낮다. 가구순자산(천만 원) 평균은 남성가가주가 22.431로 여성가가주 13.259 보다 훨씬 높다. 남성가가주의 자가 유지 가구는 22.541로 임차 전환 가구 15.794 보다 높다. 여성가가주의 자가 유지 가구는 13.203으로 임차 전환 가구 14.544 보다 낮다. 이를 통해 여성가가주에 비해 남성가가주가, 임차 전환 가구에 비해 자가 유지 가구가 상대적으로 경제적 수준이 높은 것을 확인할 수 있다.

근거리 자녀 거주하는 고령 부모의 평균 비율은 남성가가주가 60.2%로 여성가가주 69.7%보다 높다. 이를 통해 아버지에게 비해 어머니가 자녀와 근거리 거주 선호가 강한 것으로 보인다. 근거리 자녀 거주가 변화한 고령 부모의 평균 비율은 남성가가주와 여성가가주

11) 이경애·정의철(2016)의 생존율 식을 참고하여 본 연구의 생존율(%)은 [(해당 시점의 자가 가구 수/2008년 자가 가구 수) × 100]으로 산출함.  
 12) 2010년까지 자가 유지한 1,105가구 중 2010-12년 1가구가 관측되지 않아 2010-12년의 총 관측가구는 1,104가구임(그림 1 참조).  
 13) 2012년까지 자가 유지한 1,087가구 중 2010-12년에 관측되지 않던 1가구가 2012년부터 관측되어 2012-14년의 총 관측가구는 1,088가구임(그림 1 참조).

<표 2> 성별·점유형태별 기초통계량

		고령 부모		남성가구주		자가 유지		임차 전환		여성가구주		자가 유지		임차 전환	
		평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차	평균	표준 편차
t-1 특성	임차전환	0.025	0.155	0.016	0.126	-	-	-	-	0.042	0.200	-	-	-	-
	만55~65세 미만	0.202	0.402	0.231	0.421	0.230	0.421	0.292	0.459	0.145	0.352	0.328	0.473	0.137	0.344
	만65~75세 미만	0.489	0.500	0.505	0.500	0.504	0.500	0.542	0.504	0.456	0.498	0.459	0.502	0.456	0.498
	만75세 이상	0.309	0.462	0.265	0.441	0.266	0.442	0.167	0.377	0.399	0.490	0.213	0.413	0.407	0.491
	성별 (남성=1)	0.670	0.470	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	가구총소득 (로그값)	6.785	1.143	7.086	0.968	7.089	0.967	6.945	1.021	6.173	1.224	6.417	1.288	6.163	1.220
	가구순자산 (천만원)	19.405	28.462	22.431	30.598	22.541	30.768	15.794	16.283	13.259	22.313	14.544	27.610	13.203	22.064
	거주지역 (수도권=1)	0.214	0.410	0.214	0.410	0.212	0.409	0.354	0.483	0.214	0.411	0.443	0.501	0.204	0.403
	근거리 자녀 거주 (거주=1)	0.633	0.482	0.602	0.489	0.602	0.490	0.604	0.494	0.697	0.460	0.754	0.434	0.694	0.461
	성인 자녀 가구 특성														
	만20~30세 미만	0.019	0.137	0.026	0.160	0.025	0.157	0.083	0.279	0.005	0.069	0.016	0.128	0.004	0.065
	만30~40세 미만	0.271	0.445	0.347	0.476	0.347	0.476	0.396	0.494	0.116	0.320	0.230	0.424	0.111	0.314
	만40세 이상	0.710	0.454	0.626	0.484	0.628	0.483	0.521	0.505	0.879	0.326	0.754	0.434	0.885	0.319
	성별 (남성=1)	0.551	0.497	0.552	0.497	0.554	0.497	0.479	0.505	0.547	0.498	0.426	0.499	0.552	0.497
세대 간 이전 특성															
일상생활 기능(ADL, IADL) 제약	0.437	1.851	0.463	1.888	0.462	1.893	0.521	1.557	0.384	1.774	0.148	0.853	0.395	1.803	
자녀로부터 이전금액 (천만원)	0.172	0.272	0.126	0.208	0.126	0.209	0.122	0.173	0.265	0.351	0.255	0.604	0.265	0.336	
t-1 → t기 변화 특성	혼인상태변화(기혼→사별·이혼=1)	0.028	0.166	0.008	0.088	0.008	0.087	0.021	0.144	0.071	0.256	0.016	0.128	0.073	0.260
	건강상태 변화 (약화=1)	0.447	0.497	0.446	0.497	0.441	0.497	0.792	0.410	0.448	0.497	0.787	0.413	0.433	0.496
	근거리 자녀 거주 변화 (비거주→거주=1)	0.114	0.317	0.120	0.325	0.121	0.326	0.104	0.309	0.100	0.300	0.115	0.321	0.099	0.299
N of obs		4,425		2,965		2,917		48		1,460		1,399		61	

모두 자가 유지 가구가 임차 전환 가구에 비해 높은 것으로 나타났다. 근거리 거주 자녀의 연령층별 평균 비율을 비교하면, 남성과 여성가구주 모두 다른 연령층보다 만 40세 이상 연령층의 평균 비율이 가장 높다.

근거리 자녀가 아들인 경우 평균 비율은 남성가구주가 55.2%로 여성가구주 54.7%에 비해 근소하게 낮다. 남성가구주의 자가 유지 가구가 55.4%로 임차 전환 가구 47.9%에 비해 높다. 여성가구주의 자가 유지 가구



55.2%로 임차 전환 가구 42.6%에 비해 높다. 이를 통해 여성에 비해 남성이가구가, 임차 전환 가구에 비해 자가 유지 가구가 상대적으로 근거리에서 아들이 거주하는 것으로 나타났다.

한 해 동안 근거리 자녀로부터 이전받은 정기적 용돈, 생활비, 병원비 등의 이전금액(천만원) 평균은 남성이가구가 0.126으로 여성이가구 0.265보다 적다. 남성이가구의 자가 유지 가구는 0.126으로 임차 전환 가구가 0.122보다 높다. 여성이가구의 자가 유지 가구는 0.265로 임차 전환 가구 0.255보다 높다. 이를 통해 자녀로부터 금전 이전은 남성에 비해 여성 이가구가, 자가 유지에 비해 임차 전환 가구가 상대적으로 경제적 수준이 낮아 자녀로부터 지원금이 많은 것으로 보인다. 고령 부모의 일상생활기능 제약 수 평균은 남성이가구가 0.463개로 여성이가구 0.384개보다 높은 것으로 나타나 아버지가 어머니에 비해 노화로 인한 기능 제약이 빠른 시점에서 발생한 것으로 보인다. t-1기에 비해 t기에 건강상태가 악화된 부모의 평균 비율은 남성이가구가 44.6%이고, 여성이가구 44.8%로 유사하게 나타났다. t-1기 기혼에서 t기 사별 및 이혼으로 변화한 고령 부모의 평균 비율은 남성이가구가 0.8%로 여성이가구 7.1%보다 낮다.

#### IV. 분석결과

<표 3>은 2008년에 고령 부모 자가가구의 점유형태 전환 위험률을 2016년까지 Cox의 비례적 위험 모형을 통해 추정한 결과이다. 모형(1)은 고령 부모가구 자가 가구의 전체 표본, 모형(2)는 남성이가구 고령 부모 자가가구의 하위 표본, 모형(3)은 여성이가구 고령 부모 자가가구의 하위 표본으로 분석한 결과이다. 모형(1), (2), (3)의 유의도와 적합성은 각 모형의 Wald값이  $Prob>=0.0000$ 이므로 모든 모형은 유의수준 1%내 적합한 것으로 판단된다.

여성에 비해 남성이가구 고령 부모는 임차전환 위험률( $\lambda$ )이 낮으며, 0.740배 감소하는 것으로 추정되었다. 기술통계에서 성별 경제적 격차를 알 수 있듯이, 여타 조건이 일정하다면 남성에 비해 여성이가구는 재정적 제약이 높아 빠른 시점에서 자가 주택을 매각하여 재정적 제약을 해소할 것으로 판단된다.

일상생활기능(ADL, IADL) 제약이 많은 고령 부모

는 임차전환 위험률이 높고, 제약이 1단위 증가할 때 임차전환 위험률( $\lambda$ )은 1.090배 증가하는 것으로 추정되었다. 가구주 장애가 있으면 자가에서 임차전환 위험률이 높다는 연구(Painter and Lee, 2009; Lee and Painter, 2014)와 유사하다. 자립에 비해 일상생활기능 제약의 고령가구는 주택소비 선호가 감소하며(정보선 · 이상엽, 2019a), 건강한 고령자에 비해 건강이 나쁠수록 상대적으로 의료비용 및 간호비용 등 지출이 높기 때문에 여타 조건이 일정하다면 빠른 시점에 주택을 매각하여 지출 자금을 충당할 가능성이 있다(정의철, 2013).

순자산이 많은 고령 부모는 임차전환 위험률( $\lambda$ )이며, 순자산(천만원)이 1단위 증가할 때 0.990배 감소하는 것으로 추정되었다. 순자산이 많은 고령 부모는 자가에서 임차전환 위험률이 낮다는 연구(Painter and Lee, 2009; 정의철, 2013; Lee and Painter, 2014)와 동일하다. 순자산이 많은 가구는 자금 조달 능력이 높기 때문에 예산 제약에 직면할 가능성이 낮아 주택자산 처분 의사결정을 후순위로 미룰 것으로 판단된다. 주택 자산을 줄이는 결정은 다른 자산을 줄이는 결정과 상이하며(Hurd, 1990; Sheiner and Weil, 1993; Walker 2004; Davidoff, 2008), 거래 비용 문제, 예방적 절약 동기 등으로 인해 주택 자산을 마지막으로 소비할 것이기 때문이다(Hurd, 1990).

비수도권에 비해 수도권에 거주하는 고령 부모는 임차전환 위험률( $\lambda$ )이 높으며, 1.695배 증가하는 것으로 추정되었다. 고령 부모가 대도시 거주 시 자가에서 임차전환 위험률이 높다고 예측한 연구(Painter and Lee, 2009)와 유사하다. 수도권은 비수도권에 비해 상대적으로 주택가격 수준, 재화소비 수준 등이 높기 때문에, 여타 조건이 동일하다면 소비 재원 충당 요인이 높아 자가 주택을 매각하여 임차전환 가능성이 높을 것으로 예측된다.

근거리에서 자녀가 거주하는 고령 부모는 그렇지 않은 부모에 비해 임차전환 위험률( $\lambda$ )이 낮고, 0.650배 감소하는 것으로 추정되었다. 동일 주(state)에 자녀가 거주하는 고령 부모는 그렇지 않은 부모에 비해 자가에서 임차전환 위험률이 낮다는 연구(Painter and Lee, 2009; Lee and Painter, 2014)와 유사하다. 근거리 자녀는 부모의 건강 · 관리 요구와 밀접한 관련이 있으며, 주택의 유지관리도 도움을 줄 수 있으므로 부모의 임차전환 결정은 자녀와의 지리적 근접성과 연관

있다(Painter and Lee, 2009). 즉, 근거리 자녀가 고령 부모의 건강·관리 및 주택 유지관리 등을 지원 시 고령 가구는 현재 주택에서 계속 거주할 확률이 높아 자가 유지할 가능성이 높다(Lee and Painter, 2014).

근거리 자녀 연령이 만 20~30세 미만에 비해 만 40세 이상인 경우 임차전환 위험률( $\lambda$ )이 낮고, 0.452배 감소하는 것으로 추정되었다. 근거리 자녀는 고령 부모를 부양하는 자산의 원천으로 삼을 수 있다(Painter and Lee, 2009). 만 40세 이상 자녀는 20대 자녀에 비해 상대적으로 사회적·경제적 안정화되어 있어 고령 부모를 적극적으로 부양하는 자산의 원천으로 기여할 것으로 판단된다.

자녀로부터 이전금액이 많은 고령 부모는 임차 전환 위험률( $\lambda$ )이 낮고, 이전금액(천만원)이 1단위 증가할 때 0.666배 감소하는 것으로 나타났다. 가족 구성원 간 소득 이전은 가족 구성원 간 소득 불평등을 완화하여 소득 균등화 기제로서 역할을 수행하므로(Becker, 1974) 자녀의 경제적 부는 부모가 주택 소유에서 임차 전환 가능성을 예측하는데 중요하다(Painter and Lee, 2009). 특히 정기적 소득이 감소하는 생애주기의 노년기에 자녀로부터 금전 도움은 고령 부모가 현재의 주택에 계속하여 거주하도록 Aging in Place를 지원하는 역할을 할 것으로 판단된다.

t-1기 기혼에서 t기 이혼·사별한 경우 임차전환 위험률( $\lambda$ )이 높고, 2.510배 증가하는 것으로 추정되었다. 여러 연구(Vanderhart, 1994; Dieleman et al., 1995; Feijten 2005)에서 고령 가구가 주택 소유 전환에 대한 다양한 비경제적 요인을 제시하였다. 대표적 비경제적 요인인 이혼 또는 사별은 주택 규모 또는 서비스에 대한 수요를 변화시켜 주택 소유에서 임차로 전환될 수 있다(Painter and Lee, 2009).

건강이 t-1기에 비해 t기에 악화된 경우 임차전환 위험률( $\lambda$ )이 높고, 1.468배 증가하는 것으로 추정되었다. 가구주의 건강 악화 또는 노화로 인해 고령 가구는 주택 소유에 따른 유지관리 등의 신체적 책임을 줄여 임차를 원할 수 있다(Painter and Lee, 2009). 이에 고령 가구의 가구주가 건강한 경우 자가 비율이 증가하고, 악화된 경우 자가 비율이 감소할 가능성이 높다(고진수·최막중, 2014)

t-1기와 달리, t기에 근거리 자녀 거주 시 임차전환 위험률( $\lambda$ )이 낮고, 0.687배 감소하는 것으로 추정되었다. 고령 부모는 건강관리 및 주택 유지관리를 위해

자녀와 근거리 거주를 선호한다(Litwak and Longino 1987; Meyer and Speare, 1985; Siegel, 1985; Silverstein, 1995). 결국, 노인들이 가족 구성원에게 지원을 요청함에 따라 자녀의 지리적 근접성은 중요하므로(Lin and Rogerson, 1995; Rogerson et al., 1997; 정보선·이상엽, 2021)고령 부모의 건강관리 및 주택 유지관리 등의 지원이 용이하도록 자녀와 근접성 제약 감소 시 현재의 주택에 계속 거주하여 자가를 유지할 가능성이 높을 것으로 짐작된다.

임차 전환 위험률(Haz. Ratio)을 비교하면, 혼인상태 변화가 가장 높은 것으로 예측되었다. 그 다음으로는 수도권 거주, 건강상태 악화, 일상생활기능 제약, 순자산, 부모 성별, 근거리 자녀 거주 변화, 자녀로부터 이전금액, 근거리 자녀 거주, 자녀 연령의 순으로 예측되었다. 고령 부모의 성별 임차전환 위험률 분석 결과, 공통적 성별효과는 부모가구의 순자산, 거주지역, 혼인상태 변화 등이 성별과 관계없이 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 한편, 차별적 성별효과는 첫째 근거리 자녀 유무 및 그 변화의 자녀와 근접성 제약, 둘째 가구총소득 및 자녀로부터 이전금액의 경제적 제약, 셋째 일상기능제약 및 건강상태 변화의 신체적 제약에 따른 상이한 영향을 발견하였다. 이하는 차별적 영향을 중심으로 고찰하겠다.

첫째, 자녀와 근접성 제약 측면에서 살펴보면, 근거리 자녀 유무 및 변화는 여성가구주 고령 부모만 통계적 유의성을 보였다. 임차전환 위험률( $\lambda$ )은 근거리 자녀 거주 시 0.457배 감소하고, 변화 시 0.558배 감소하는 것으로 추정되었다. 일반적으로 세대 간 유대는 여성이 남성보다 가깝게 여기는 점(Abel, 1986; Markides et al., 1986), 어머니가 아버지보다 자녀와 높은 수준의 빈번한 교류를 형성하는 점(Hank, 2007), 어머니가 아버지보다 자녀와 지리적 근접성이 높은 점(정보선·이상엽, 2019b) 등을 감안할 때, 자녀와 근접성 제약은 아버지에게 비해 어머니에게 주요한 작용한 것으로 짐작된다.

둘째, 신체적 제약 측면에서 살펴보면, 일상생활기능 제약, 건강상태 악화는 여성가구주 고령 부모만 통계적 유의성을 보였다. 임차전환 위험률( $\lambda$ )은 일상생활기능 제약 시 1.260배 증가하고, 건강상태가 악화 시 1.556배 증가하는 것으로 추정되었다. 인구통계학 관점에서 여성은 남성에 비해 기대수명 및 평균수명이 높아 상대적으로 빠른 시점에 아버지가 신체적 제약을

<표 3> 고령 부모 자가가구의 임차전환 위험률 분석결과

구분		모형 (1) 전체 고령 부모 자가가구			모형 (2) 남성가구주 고령 부모 자가가구			모형 (3) 여성가구주 고령 부모 자가가구			
		coef	z	Haz. Ratio	coef	z	Haz. Ratio	coef	z	Haz. Ratio	
t-1 특성	고령 부모 가구 특성	만 65-75세 미만	0.115	0.75		0.301	1.27		-0.070	-0.28	
		만 75세 이상	-0.181	-0.86		-0.050	-0.13		-0.547 *	-1.67	0.579
		성별 (남성=1)	-0.301 **	-2.16	0.740						
		가구총소득 (로그값)	-0.019	-0.23		0.119	0.59		-0.197 **	-2.10	0.821
		가구순자산 (천만원)	-0.010 **	-2.82	0.990	-0.013 **	-2.04	0.987	-0.005 **	-2.62	0.995
		거주지역 (수도권=1)	0.528 ***	4.15	1.695	0.581 ***	3.34	1.788	0.366 *	1.91	1.442
	성인 자녀 가구 특성	근거리 자녀 거주 (30분 내=1)	-0.431 **	-2.34	0.650	-0.258	-0.93		-0.783 **	-2.33	0.457
		만 30-40세 미만	-0.258	-1.21		-0.323	-1.15		0.251	0.84	
		만 40세 이상	-0.794 ***	-3.00	0.452	-0.888 **	-2.53	0.412	-0.476	-1.38	
		성별 (남성=1)	0.101	0.71		0.024	0.13		0.120	0.56	
	세대 간 이전 특성	일상생활기능 (ADL, IADL) 제약	0.086 **	1.99	1.090	0.078	1.00		0.231 ***	4.32	1.260
		자녀로부터 이전소득 (천만원)	-0.406 **	-2.39	0.666	-1.129	-1.59		-0.308 ***	-2.91	0.735
t-1 → t기 변화 특성	혼인상태 변화 (기혼→사별·이혼=1)	0.920 ***	4.60	2.510	0.810 **	2.33	2.247	1.203 ***	3.16	3.331	
	건강상태 변화 (악화=1)	0.384 **	2.30	1.468	0.384	1.36		0.442 **	2.30	1.556	
	근거리 자녀 거주 변화 (비거주→거주=1)	-0.376 *	-1.80	0.687	-0.375	-1.33		-0.583 *	-1.67	0.558	
Log likelihood		-434.14822			-152.3989			-204.52059			
Wald $x^2$		108.40			51.56			112.22			
Prob > $x^2$		0.0000			0.000			0.000			
N of obs		109			48			61			

주 : \*\*\* p < 0.01, \*\* p < 0.05, \* p < 0.1

겪을 때, 어머니가 주택 유지관리의 신체적 책임질 수 있다. 그러나 어머니의 신체적 제약 발생 시, 주택 유지관리의 신체적 책임을 부담할 배우자가 사망한 확률이 높을 것으로 예상된다. 결국, 건강 악화 혹은 노화로 인해 주택 유지관리 등의 신체적 책임을 줄이기 위한 임차 선호(Paintner and Lee, 2009)는 가구 내 지원에 대한 기대가 낮은 어머니에게 유의미한 결과를 보인 것으로 예측된다.

셋째, 경제적 제약 측면에서 살펴보면, 가구총소득, 자녀로부터 이전금액은 여성가구주 고령 부모만 통계적 유의성을 보였다. 임차 전환 위험률( $\lambda$ )은 가구총소득(로그값)이 1단위 증가할 때 0.821배 감소하고, 이전금액(천만원)이 1단위 증가할 때 0.735배 감소하는 것

으로 추정되었다. 생애주기 과정상 남성에 비해 여성은 노년기에 경제적 소득 감소를 더욱 크게 경험한다는(이경애·정의철, 2014) 경제적 격차를 고려할 때, 경제적 제약은 아버지에게 비해 어머니에게 유의한 영향을 미친 것으로 판단된다.

## V. 결론

본 연구는 고령화 시대에 주요한 사회·정책적 문제인 고령자의 주거안정을 실현하도록 Aging in Place를 보완하는 원천으로서, 근거리 거주 자녀의 중요성을 이해하고자 하였다. 이를 위해 우리나라 고령 부모

의 임차전환 위험률을 분석함에 있어 자녀와 근접성 및 자녀로부터 이전소득이 미치는 영향을 검증하고, 고령 부모의 성별 임차전환 위험률을 비교하여 분석하였다. 이를 위해 고령화연구패널(KLoSA) 2008년~2016년(2차~6차 조사) 자료를 이용하여 Cox의 비례적 위험 모형(Cox Proportional Hazards Model)을 설정하여 임차전환 위험률을 추정하였다.

주요 분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 노년기는 생애주기 과정상 노화로 인해 일상생활기능(ADL, IADL) 제약이 많아 건강 수준이 나쁜 경우, 수도권에 거주하는 경우 임차전환 위험률이 높은 것으로 추정되었다. 반면, 부모의 경제적 수준이 높은 경우, 근거리 자녀 거주 및 그 변화로 자녀와 근접성이 낮은 경우, 자녀로부터 정기적 이전소득이 많은 경우 임차전환 위험률이 낮은 것으로 추정되었다. 이를 통해 근거리 거주 자녀는 고령 부모의 신체 건강관리, 주택 유지관리 뿐만 아니라, 재정 지원관리 등의 역할을 수행함으로써 Aging in Place를 일정 부분 보완하여 고령부모를 부양하는 중요한 자산의 원천으로 작용하는 것으로 사료된다.

성별 분석결과, 공통적 성별효과는 아버지와 어머니 모두 순자산, 거주 지역, 혼인상태 변화 등이 성별과 관계없이 임차전환에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 한편, 차별적으로는 아버지와 달리, 어머니만 자녀와 근접성 제약, 신체적 제약, 재정적 제약 시 임차전환에 유의한 영향을 존재하는 것을 발견하였다. 이는 여성이 남성에 비해 자녀와 유대감 및 교류가 높은 점, 높은 기대수명으로 가구 내 신체적 지원이 낮은 점, 노년기의 경제적 소득 감소가 더 큰 점 등이 기인하는 것으로 판단된다.

이를 통해 자녀와 근거리에서 거주하는 고령 부모가구의 임차전환 위험률이 감소한다는 국외 연구결과가 우리나라에서도 확인할 수 있다. 특히 고령 부모의 신체 건강관리, 주택 유지관리, 재정 지원관리 등의 근거리 자녀의 역할은 아버지에 비해 어머니에게 보다 중요하게 작용하는 것으로 판단된다. 결국, 고령 부모가구의 주택 임차전환 의사결정 과정에서 근거리 거주 자녀가 중요한 결정 요인임을 시사한다. 그러나 본 연구는 가족 구성원 중 자녀와의 관계에 초점을 두어 분석함으로써 그 외의 가족 구성원 간의 관계는 반영하지 못하였다. 노년기 고령층의 사회적 관계를 감안할 때, 형제, 자매, 친척과 관계도 고령 부모가구의 의사

결정 과정에 잠재적으로 영향을 미칠 수 있을 요인이므로 그 관련성을 분석하는 것도 유용할 것으로 판단된다.

논문접수일 : 2021년 10월 6일

논문심사일 : 2021년 10월 8일

게재확정일 : 2021년 12월 15일

## 참고문헌

1. 고진수·최막중, “노년 가구의 주거 선택행태에 관한 연구 : 주거이동과 노인주택 선택을 중심으로”, 『한국도시설계학회지 도시설계』, 제15권 제2호, 2014, pp. 19-32
2. 이경애·정의철, “고령 자가 거주 가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인: 가구주의 성별 특성을 중심으로”, 『주택연구』, 제22권 제3호, 2014, pp. 127-152
3. 이경애·정의철, “경쟁위험모형을 이용한 고령 자가거주 가구의 주거이동 및 주택점유형태 선택에 관한 연구”, 『부동산연구』, 제22권 제4호, 2016, pp. 5-17
4. 이길재·최막중, “신혼가국의 주택소비에 나타나는 세대 간 자산 이전과 성별 효과”, 『주택연구』, 제25권 제1호, 2017, pp. 35-63
5. 정경희·오영희·이윤경·오미애·강은나·김경래·황남희·김세진·이선희·이석구·홍송이, 『2017년도 노인실태조사』, 한국보건사회연구원, 2017
6. 정보선, “고령 부모가구의 주거 관련 결정에 관한 연구 - 자녀와 지리적 근접성 및 세대 간 이전의 영향을 중심으로”, 건국대학교 부동산학과 박사학위 논문, 2021
7. 정보선·이상엽, “Aging in Place 관점에서 노년기의 활동제약에 따른 고연령가구의 주택소비 영향에 관한 연구”, 『부동산분석학회 학술발표논문집』, 2019a, pp. 163-181
8. 정보선·이상엽, “고령가구의 주거입지에서 세대 간의 시간 및 금전이전이 지리적 근접성에 미치는 영향과 성별효과”, 『부동산연구』, 제29권 제4호, 2019b, pp. 7-24
9. 정보선·이상엽, “고령 부모와 성인 자녀 간 지리적 근접성 결정요인에 관한 지역 비교 연구”, 『국토연구』, 제109권, 2021, pp. 37-52
10. 정의철, “고령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석: 55세 이상 자가점유 가구를 중심으로”, 『국토연구』, 제77권, 2013, pp. 119-136
11. Abel, E. K., “Adult daughters and care for the elderly”, 『Feminist Studies』, Vol. 12 No. 3, 1986, pp. 479-497
12. Altonji, G., F. Hayashi and L. Kotlikoff, “The Effects of Income and Wealth on time and Money Transfers between Parents and Childrens”, NBER Working Paper, 1996 WP No. 5522
13. Becker, G., “A Theory of Social Interactions”, The Journal of Political Economy, Vol. 82 No. 6, 1974, pp. 1063-1093
14. Buex, F and V. Wel, “Parental bond and life course transitions from adolescence to young adulthood”, Youth Studies Australia, Vol. 43 No. 169, 2008, pp. 71-88
15. Compton, J. and R. Pollack, “Family proximity, childcare, and women’s labor force attachment”, Journal of Urban Economic, Vol. 79, 2014, pp. 72-90
16. Cox, D., “Regression Models and Life Tables”, 『The Journal of the Royal Statistical Society』, Vol. 34, 1972, pp. 187-202
17. Cox, D., “Motives for Private Income Transfers”, The Journal of Political Economy, Vol. 95 No. 3, 1987, pp. 508-546
18. Daatland, O. and A. Lowenstein, “Intergenerational solidarity and the family-welfare state balance”, European Journal of Ageing, Vol. 2, 2005, pp. 174-182
19. Davidoff, T., “Illiquid Housing as Self-Insurance: The Case of Long Term Care”, UC Berkeley mimeo, 2008, pp. 1-24
20. Dieleman, F. M., Clark, W. A. V., and Deurloo, M. C., “Falling out of the home owner market”, Housing Studies, Vol. 10 No. 1, 1995, pp. 3-15
21. Feijten, P., 2005, “Union dissolution, unemployment and moving out of homeownership”, European Sociological Review, Vol. 21, No. 1, pp. 59-72
22. Feinstein, J., and McFadden, D., “The dynamics of housing demand by the elderly: Wealth, cash flow, and demographic effects”, The economics of aging, University of Chicago Press, WP No. 2471, 1989, pp. 9-48
23. Goodstein, R. M., “The Effect of Coresiding Adult Children on Housing Transitions among Older Homeowners”, FDIC Division of Depositor and Consumer Protection Working Paper, WP No. 2016-02, 2016
24. Hank, K., “Proximity and contacts between older parents and their children: A European comparison”, Journal of Marriage and Family, Vol. 69 No. 1, 2007, pp. 157-173
25. Hurd, M. D., “Research on the elderly: economic status, retirement, and consumption and saving”, Journal of Economic Literature, Vol. 28 No. 2, 1990, pp. 565-637
26. Ioannides, Y., and Kan, K., “The Nature of Two-Directional Intergenerational Transfers of Money and Time : An Empirical Analysis”, Department of Economics Tufts University, Working Paper, 1999, WP No. 9917
27. Jones, L., “The tenure transition decision for elderly homeowners”, Journal of Urban Economics, Vol. 41 No. 2, 1997, pp. 243-263
28. Kolk, M., “A life-course analysis of geographical distance to siblings, parents, and grandparents in Sweden”, Population, Space and Place, Vol. 23 No. 2, 2017
29. Lee, K. O., and Painter, G., “Housing tenure transitions of older households: what is the role

- of child proximity?", *Real Estate Economics*, Vol. 42 No. 1, 2014, pp. 109-152
30. Lee, K. O., and Painter, G., *Housing Tenure Transitions of Older Households: How close do they want to live to their kids?*, 2016
  31. Lin, G. and P. Rogerson, "Elderly parents and the geographic availability of their adult children", *Research on Aging*, Vol. 17, 1995, pp. 303-331
  32. Markides, K. S., Boldt, J. S., and Ray, L. A., "Sources of helping and intergenerational solidarity: A three-generations study of Mexican Americans", *Journal of Gerontology*, Vol. 41, 1986, pp. 506-571
  33. Litwak, E., and Longino, C. F., "Migration patterns among the elderly: A developmental perspective", *The Gerontologist*, Vol. 27, 1987, pp. 266-272
  34. Meyer, J. W., and Speare, A., "Distinctively elderly migration: Types and determinants", *Economic Geography*, Vol. 61 No. 1, 1985, pp. 79-88
  35. Meyer, J. W., and Cromley, E., "Caregiving Environments and Elderly Residential Mobility", *The Professional Geographer*, Vol. 41, 1989, pp. 440-450
  36. Mulder, C. H., Dewilde, C., van Duijn, M., and Smits, A., "The association between parents' and adult children's homeownership: A comparative analysis", *European Journal of Population*, Vol. 31, No. 5, 2015, pp. 495-527
  37. Painter, G., and Lee, K. O., "Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors", *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 39 No. 6, 2009, pp. 749-760
  38. Pettersson, A. and G. Malmberg, "Adult children and elderly parents as mobility attractions in Sweden", *Population, space and place*, Vol. 15, 2009, pp. 343-357
  39. Rogerson, A., A. Burr and G. Lin, "Changes in geographic proximity between parents and their adult children", *International Journal of Population Geography*, Vol. 3, 1997, pp. 121-136
  40. Seltzer, J. J. Yahirun and S. Bianchi, "Coresidence and geographic proximity of mothers and adult children in stepfamilies", *Journal of Marriage and Family*, Vol. 5, 2013, pp. 1164-1180
  41. Sheiner, L., and Weil D. N., "The housing wealth of the aged", *Brown University, NBER Working Paper*, WP NO. 4115, 1993
  42. Siegel, D. L., "Homogeneous versus heterogeneous areas for the elderly", *Social Service Review*, Vol. 59, 1985, pp. 217-238
  43. Silverstein, M., Parrott, T., and Bengtson, V., "Factors that predispose middle-aged sons and daughters to provide social support to older parents", *Journal of Marriage and the Family*, Vol. 57, No. 2, 1995, pp. 465-475
  44. Silverstein, M., "Stability and Change in Temporal Distance Between the Elderly and Their Children", *Demography*, Vol. 32, 1995, pp. 29-45
  45. Tomassini, C., Wolf, D. A., and Rosina, A., "Parental housing assistance and parent-child proximity in Italy", *Journal of Marriage and the Family*, Vol. 65, 2003, pp. 700-715
  46. Venti, S. F., and Wise, D. A., "But they don't want to reduce housing equity", *Issues in the Economics of Aging*, NBER Working Paper, University of Chicago Press, WP No. 2859, 1990, pp. 13-32
  47. Vanderhart, P. G., "An empirical analysis of the housing decisions of older homeowners", *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, Vol. 22 No. 2, 1994, pp. 205-234
  48. Ward, R., G. Deane and G. Spitze, 2014, "Life-course changes and parent-adult child contact", *Review of African Political Economy*, Vol. 36 No. 5, 2014, pp. 568-602
  49. Walker, L., 2004, "Elderly Households and Housing Wealth: Do They Use it or Lose it?", *Michigan Retirement Research Center, University of Michigan, Working Paper 70*
  50. White, M., M. Klein and F. Martin, 2015, "Life-course changes and parent-adult child contact", *Family theories : an introduction - 4th edition*, SAGE Publications, Inc.
  51. Zhang, Y., M. Engelman and E. Agree, 2012 "Moving considerations a longitudinal analysis of parent-child residential proximity for older americans", *Research on Aging*, Vol. 35 No. 6, 2014, pp. 663-687
  52. 통계청, 2020 [www.kostat.go.kr](http://www.kostat.go.kr)
  53. 한국고용정보원, *고령화연구패널조사* [www.keis.or.kr](http://www.keis.or.kr)

<국문요약>

## 자녀 근접성 및 이전소득에 따른 고령 부모의 임차전환 위험률 분석

정 보 선 (Jung, Bo-Seon)  
이 상 엽 (Lee, Sang-Youb)

---

본 연구는 고령화 시대 고령자의 Aging in Place를 지원하는 원천으로서, 근거리 자녀의 중요성을 이해하고자 한다. 이를 위해 우리나라 고령 부모의 임차전환 위험률에 자녀와 근접성 및 자녀로부터 이전소득이 미치는 영향을 분석하고, 아버지와 어머니로 구분하여 차별적 영향을 살펴보았다. 분석을 위해 고령화연구패널조사(KLoSA) 2008년~2016년(2차~6차 조사) 자료를 사용하여 고령 부모가구와 성인 자녀가구를 대상으로 Cox 비례적 위험 모형을 설정하였다. 분석결과, 고령 부모의 건강수준이 나쁜 경우, 수도권에 거주하는 경우 임차전환 위험률이 높은 반면, 경제적 수준이 높은 경우, 자녀와 근접성이 높은 경우, 자녀로부터 금전이전 받은 경우 임차전환 위험률이 낮은 것으로 예측되었다. 성별효과 분석결과, 아버지에 비해 어머니는 자녀와 근접성 제약, 신체적 제약, 경제적 제약 시 임차전환 위험률에 차별적 영향이 존재함을 발견하였다. 이를 통해 근거리 자녀 거주 시 고령 부모의 임차전환 위험률이 감소한다는 국외 연구결과가 우리나라도 확인된다는 점, 자녀와 근접성 및 자녀로부터 이전소득이 어머니에게 주요하게 작용한다는 점, 고령층의 Aging in Place을 지원하는 원천으로서 근거리 자녀가 중요하다는 점에서 고령화 시대에 시의성 있는 연구로 판단된다.

---

주 제 어 : 지리적 근접성, 근거리 거주, 가족 지원, 콕스의 비례적 위험 모형