

최저주거기준으로 측정한 농촌지역 고령자의 주거수준 변화와 지역간 격차, 1995~2005

김현중 · 강동우* · 이성우

서울대학교 농경제사회학부 · *서울대학교 지역개발조정연구소 · 서울대학교 농경제사회학부

The Change and Regional Disparity of Elderly Housing Conditions in Rural Areas, 1995~2005

Kim, Hyun Joong · Kang, Dongwoo* · Lee, Seong Woo

Dept. of Agricultural Economics and Rural Development, Seoul National Univ.

**Institute of Regional Planning and Landscape Architecture, Seoul National Univ.*

ABSTRACT : As people get aged, we need to pay more attention to the elderly living condition with respect to welfare policy. The present study focuses on housing condition of elderly people living in rural area, and analyzes its determinants, periodical difference, and regional disparities, incorporating an index of minimum housing standard. This study applies multi-level logit model that has a strong statistical advantage that can take random aspects of household and regional context into account. We found that married couple household, presence of economically-active family members, higher education, specialized profession, migration and higher level of land price tend to lower the probability of residing in substandard housings. We also found that housing conditions for elderly people prove to be different by regions and it is particularly noticeable in mountainous rural areas in Gyeongsangnam-do and Gyeongsangbuk-do with the poorest elderly housing conditions. Results also implies that housing welfare policies should be implemented differently considering the target groups based on regional differences. We conclude with some additional policy implications for the elderly living in rural areas.

Key words : Rural Area, Elderly Population, Minimum Housing Standard, Regional Disparity, Multi-level Logit Model

1. 서 론

고령화는 총인구에서 65세 이상의 고령인구 비율이 증가하는 현상으로, 우리나라는 이미 2000년에 고령화 사회에 진입하였으며, 고령화 속도는 세계 어느 선진국보다 빠르게 진행되고 있다.¹⁾ 인구구조에서 고령인구 비중의 증대는 다양한 사회적·개인적 문제를 초래하기 마련이다. 사회적으로는 고용구조의 변화와 그에 따른 생산·소비 등의 위축, 그리고 고령자 복지를 위한 재정 부담의 증대 등을, 개인적으로는 수명연장에 따른 빈곤, 건강악화, 고독감 등을 각각 야기하게 될 것이다. 이처럼

고령화 사회가 미치는 부정적인 요소를 최소화하기 위해서는 국가적·개인적 차원에서 장기적이고 주도면밀한 준비가 필요하다.

고령자는 대개 경제활동의 중단으로 소득이 매우 제한적인데다 신체적 노화로 인해 사회적·개인적으로 독립되기 쉬운 경우가 많다. 특히, 사회활동의 중단으로 활동범위가 축소될 수밖에 없는데, 이는 가정에서 지내는 시간의 증가로 이어진다. 이처럼 생활의 근거지가 가정 중심으로 변화하는 고령자의 편안한 노후생활을 위해서는 주거의 안정을 확보하는 것이 중요하다. 이러한 문제점을 인식하고 있는 중앙정부는 급속한 고령화를 대비하는 한편 노인들의 주거수준 향상을 목적으로 노인전용 공공임대주택을 포함한 다양한 주거시설을 공급하고 있으며, 아울러 노인을 위한 주택개발사업 등도 펼치고 있다. 하지만 현재까지는 공급중심의 정책이 주를 이루고

Corresponding author: Lee, Seong Woo

Tel : 02-880-4744

E-mail : seonglee@snu.ac.kr

있을 뿐만 아니라, 다양한 계층과 지역의 수요를 반영하지 못하는 총량 위주로 수립되고 있어 정책의 효과성이 떨어지는 문제를 안고 있다.

고령자의 주거수준은 타 계층에 비해 상대적으로 열악한 것으로 분석되고 있으며(주택백서, 2003), 지역, 소득수준에 등에 따라 상이하다. 따라서 고령자의 지역간·계층간 주거서비스 실태를 면밀히 분석하여 지역별·계층별 주거특성 및 주거서비스 격차를 파악하고, 각 지역 또는 계층의 특성에 부합하는 주거정책 방안을 마련해야 한다. 이를 위해서는 우선적으로 고령자의 주거실태를 면밀히 파악해야 한다. 전국대상의 미시적인 공간자료가 구축되어야 하며, 연령 혹은 소득계층으로 구분하여 일반적인 주거수준의 현황을 살펴볼 뿐만 아니라, 사회경제학적·인구학적 특성이 주거수준에 어떠한 영향을 미쳤는지를 파악하는 것이 정책방안을 마련하는데 커다란 함의를 지닌다. 여기에 더하여 시기별 자료의 구축 또한 중요한데, 정책을 모니터링(Monitoring)하고, 시기별 정책적 주안점을 판단할 수 있기 때문이다.

그간 고령자의 주거수준에 관한 연구는 꾸준히 수행되고 있지만, 공간적으로 한정된 대상으로 수행되었거나(김성연, 2006; 이성재, 2007), 전국을 대상으로 한 연구 또한 시기별 현황 및 특성을 주로 다루고 있다(윤주현·김근용 외, 2005; 윤주현·강미나 외, 2004; 주거복지백서, 2002). 특히, 농촌지역 고령자의 주거수준에 미친 영향을 분석한 연구는 극히 드문 실정이다.

이 연구의 목적은 최저주거기준(Minimum Housing Standard)을 적용하여 농촌지역 고령자의 주거수준 결정요인을 분석하고, 시기별(1995~2005년) 변화를 살펴봄과 동시에 농촌지역 간의 격차를 규명하는 데 있다. 농촌지역 고령자의 주거수준에 대한 정확한 실태파악과 지역별 격차에 대한 실증분석은 향후 구체적이고 효과적인 정책을 입안·추진하는데 기초자료를 제공할 수 있다는 점에서 중요하다.

농촌지역은 2005년을 기준으로 전국의 87개 군(郡)지역을 대상으로 하였다.²⁾ 분석시점은 1995년과 2005년이다. 이 기간 동안에는 우리나라의 주택시장 등을 포함하여 가구 구성원의 인구학적, 사회경제적 특성 등에 많은 변화가 있었으며, 아울러 농촌지역의 주거수준 개선을 위한 제도가 개정되어 오늘까지 시행되고 있다. 상술하면, 1995년에 40세 미만의 인구비중이 70%에서 2005년 59%로 감소하면서 급격한 인구의 노령화가 진행되었다. 이 기간 동안 농촌지역의 1인당 명목소득은 39.9%가 증가하였으며, 본 연구의 공간적 범위인 87개 군의 주거지역 공시지가는 18.8%가 증가하였다. 이 외에도 1997년 IMF 경제위기로 실업이 증가하였고, 미혼, 이혼 등의 증

가로 독신가구가 증가하였으며, 여성의 경제활동이 확대되는 등 사회적·경제적 측면에서 많은 변화가 있었다. 특히, 농촌지역의 주거개선을 위한 정책적 관심과 관련 제도가 개정되었다. 1994년 ‘농어촌정비법’, 1995년 ‘농어촌주택개량촉진법’ 등이 개정되어 본격적으로 농촌지역 주거수준 개선을 위한 중앙정부 차원의 지원정책이 시행된 시기이기도 하다. 따라서 이 기간 동안 농촌지역 고령자의 주거수준 변화를 살펴보는 것은 적절하다고 판단된다.

개별 가구의 주거수준은 가구의 특성과 각 가구가 속한 지역에 의존적이다. 주택이 경제적 재화라는 점에서 가구의 특성에 영향을 받는 것은 분명하다. 그리고 주거수준은 지역의 주택시장에 영향을 받는다는 사실 또한 주거수준을 분석함에 있어 간과할 수 없는 중요한 요인이다. 즉, 주거수준은 보다 나은 수준의 주택공급과 기존의 주택시설, 주택수요와 연계되며 주택시장의 영향을 받는다. 예를 들면, 특정지역에 가격이 저렴한 공공임대주택 등이 공급되면, 그 지역의 주거수준은 향상된다. 따라서 주택시장 혹은 주거수준을 분석하는 모형에 지역별 특성에 따른 공간적 이질성(Spatial Heterogeneity)과 공간적 종속성(Spatial Dependence)을 반영하는 것은 합당하다. 본 연구는 이러한 특징을 분석모형에 반영하기 위해 다층로짓모형(Multilevel Logit Model)을 사용하였다. 분석에 활용한 자료는 전국에 걸친 대규모 표본인 인구주택총조사 2% 표본자료이다.

주거수준은 자가소유여부 즉, 자가 혹은 차가여부에 따라 상이할 수 있다. 따라서 자가와 차가로 구분하여 농촌지역의 주거수준을 분석하는 것이 타당하다. 그러나 본 연구에서 활용하는 인구주택총조사의 경우, 1995년 자료에는 차가의 주거면적 자료가 대부분 누락되어 있어 자가, 차가로 구분하여 분석하는 데 제약이 따르므로 본 연구는 자가만을 대상으로 분석하였다.³⁾

연구의 구성은 다음과 같다. 우선 이 연구에서 활용하는 주거수준 평가지표인 최저주거수준에 대한 내용을 살펴보고, 관련 연구동향을 소개하는 한편 연구의 차별성을 밝힌다. 다음으로 이 연구에서 활용하는 분석방법과 변인 및 자료를 소개하고, 농촌지역 고령자의 주거수준과 지역별 차이를 실증분석 한다. 마지막으로 연구결과를 요약하고 농촌지역 고령자의 주거수준 개선을 위한 정책적 과제를 제언한다.

II. 이론적 배경

1. 주거수준 측정지표와 최저주거수준

주거수준이란 인간의 거주생활, 정주활동 및 행태를 통칭하며, 주거로부터 발생하는 모든 서비스의 양적, 질적 정도의 수준을 나타내는 복합적인 개념이다(이길순·이원용, 1994). 쾌적한 주거에서 살고 싶은 욕구는 인간의 기본적인 욕구 중 하나일 만큼 누구나 적정수준의 주거서비스를 누릴 수 있어야 있다. 그러나 우리나라의 경우만 하더라도 주택보급률이 100%를 상회한 현재에도 적정 주거수준에 미달하는 가구에서 생활하는 사람은 주변에서 어렵지 않게 찾아볼 수 있다. 열악한 주거수준에 거주하는 사람들의 주거복지를 위해 정책적 배려가 필요한 자명하다.

주거복지정책을 수립하기 위해서는 먼저 지원가구를 파악해야 하는데, 이를 위해서는 주거수준을 측정할 수 있는 지표가 필요하다. 주거수준의 측정지표로는 주택보급률, 1인당 주거면적 등의 양적 지표와 주거밀도(Housing Density), 주거비지불능력(Housing Affordability), 최저주거기준 등의 질적 지표가 있다. 2010년 현재 농촌지역의 주택보급률은 100%를 이미 상회하고 있으며, 농촌지역 고령자의 절대다수가 주택을 소유하고 있어 양적 측면의 주거수준은 충족되었다고 볼 수 있다. 그러므로 농촌지역의 고령자의 주거수준은 질적 지표를 활용하여 측정하는 것이 타당하다.

주거수준을 측정할 수 있는 질적 지표인 최저주거기준, 주거밀도, 주거비지불능력은 농촌지역의 질적 주거수준을 측정할 수 있는 유용한 주거지표이다. 주거밀도는

주거과밀을 측정할 수 있는 장점이 있는 반면, 주거면적에 대한 내용을 담고 있지 못한 연유로 포괄적인 주거복지를 분석하는 데는 일정한 한계가 있다(Myers, 1990; 임형백·민성희 외, 2009). 주거비지불능력은 소득대비 지출하는 주거비용의 비율로서 주택의 소비능력을 측정할 수 있는 장점이 있다. 그러나 우리나라의 인구주택총조사에는 소득수준과 주택가격, 그리고 전, 월세 여부에 대한 변인을 수록하고 있지 않은 관계로 주거비지불능력을 분석하는 데는 제약이 따른다.

본 연구에서 농촌지역 고령자의 주거수준을 측정하기 위해 사용하는 지표는 2004년에 설정·공고된 최저주거기준이다(Table 1 참조). 최저주거기준이란 인간이 영위하여야 할 최소한의 주거수준으로서 그 사회의 절대적 주거빈곤선으로 파악될 수 있다(윤주현·김근용 외, 2005). 현재까지 논의되고 있거나 제도화된 주거의 질적 수준을 측정하는 지표 중에는 주거면적과 방, 그리고 부엌 구비여부 등을 포함한 주요 시설을 포괄하고 있다는 측면에서 최저주거수준은 엄격한 주거지표로 인식되고 있다(서울특별시, 1997). 그러나 최저주거기준 또한 일정 부분 한계를 지니고 있다. 구조·성능·환경 기준에 대한 구체적 평가지표가 마련되어 있지 않아 실효성에 의문이 제기되고 있을 뿐 아니라, 현실적으로 실증분석이 불가능하다. 일각에서는 농촌지역의 주거수준을 측정하는 데 있어 최저주거기준의 문제점을 언급하고 있다. 윤희정·김태현 외(2009)에 따르면, 이 기준은 도시 공공주

Table 1 최저주거기준

<가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수>

가구원 수(인)	표준 가구구성	실(방) 구성	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	12(3.6평)
2	부부	1 DK	20(6.1평)
3	부부+자녀1	2 DK	29(8.8평)
4	부부+자녀2	3 DK	37(11.2평)
5	부부+자녀3	3 DK	41(12.4평)
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	49(14.8평)

•K: 부엌, DK: 식사실 겸 부엌, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수
 •침실분리기준: 부부는 동일한 침실 사용, 만6세 이상 자녀는 부모와 분리, 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리, 노부모는 별도 침실 사용

<필수적인 설비의 기준>

•상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실, 목욕시설 확보

<주택의 구조·성능 및 환경기준>

•영구건물로서 내열·내화·방열·방습에 양호한 재질 확보
 •적절한 방음·환기·채광·난방 설비 구비
 •소음·진동·악취·대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합
 •홍수·산사태·해일 등 자연재해에 위험이 현저하지 않을 것

자료 : 건설교통부 공고 제2004-173호

택 위주의 기준으로, 대부분 실내공간만을 대상으로 하고 있는 점, 농촌지역에 거주하는 가구구성이 최저주거기준에서 제시하고 있는 표준가구구성과 차이가 있는 점, 농촌지역의 방 개수 기준, 침실분리 기준이 최저주거기준과의 정합성이 결여되어 있는 점 등을 문제점으로 지적하고 있다. 이러한 주장은 타당하며, 차제에는 농촌지역의 실정에 맞는 최저주거수준을 재정립할 필요가 있다. 하지만 현재까지 질적 주거수준을 측정하는 지표로는 최저주거수준이 가장 엄격한 지표일 뿐 아니라, 제도화되어 있는 점을 감안하여 본 연구에서는 최저주거기준으로 농촌지역 고령자의 주거수준을 분석하였다.

2. 관련 연구동향

주거수준에 대한 선행연구 중 가장 포괄적인 연구로는 주거복지백서(2002)가 있다. 1975년 이후 인구주택총조사 및 기타 정부통계, 주거실태조사 자료 등을 바탕으로 우리나라 주거복지수준의 현황을 파악하는 동시에 주거복지제도의 문제점과 정책방안을 제시하였다. 보다 최근에 수행된 연구 중에는 윤주현·김근용 외(2005, 2006), 김혜승(2007)이 대표적이다. 윤주현·김근용 외(2005, 2006)는 주거서비스 측정지표를 개발하여 1995년, 2000년, 2005년 인구주택총조사 자료와 2005년에 실시된 설문조사 자료를 토대로 지역간·계층간 주거서비스 실태를 연도별로 파악하고, 격차를 측정하였다. 주거서비스 측정지표는 양적, 질적, 지불능력, 안정성, 형평성 등 5개 범주로, 지역은 16개 시도내 시부와 군부로, 그리고 계층은 소득, 점유형태, 가구주 연령으로 구분하여 우리나라의 주거서비스 실태를 포괄적으로 파악하였다. 김혜승(2007)은 주거복지정책의 정의와 우리나라 주거복지정책을 개관하고, 2005년 인구주택총조사와 2006년 주거실태 및 수요조사 자료를 이용하여 최저주거기준 미달가구의 규모와 특징을 분석하였다. 이들 연구들은 최저주거기준 미달가구의 지역별 규모와 가구 및 주거특징에 따른 주거수준을 파악하고 있어 현재의 주거수준 파악에 유용한 정보를 제공한다. 그러나 지역별·계층별 주거특징에 따른 주거수준만을 분석할 뿐, 주거수준의 결정요인에 대한 분석은 수행되지 않았다.

노인의 주거수준에 관한 연구는 2000년대 중반 이후 꾸준히 수행되고 있으며, 대표적인 연구로는 윤주현·강미나 외(2004), 건설교통부(2006), 강미나·김혜승 외(2007), 장영희(2007) 등이 있다. 상기의 연구들은 연구마다 조금씩 차이는 있지만, 고령화의 진전추세와 노인가구의 가구특성, 주거실태, 주거의식 등을 토대로 노인주거 지원정책의 방향과 정책방안을 제시하는 내용으로 구

성되어 있다. 이들 연구들은 주로 설문조사를 활용하여 노인주거의 실태를 분석하여 분석대상이나 자료의 대표성이 떨어지며, 노인주거의 정책방안을 주목적으로 수립된 연구인만큼 노인의 주거수준에 대한 심층적인 분석은 이루어지지 않았다.

최저주거기준으로 주거수준을 측정한 연구는 김성연(2006), 이성재(2007) 등이 있다. 법적 기준에 준하거나, 법적 기준을 토대로 최저주거기준 미달가구의 실태 및 특성 등을 파악하였다는 점에서 의의는 있으나, 물리적 특성에 초점을 맞추고 있으며, 분석대상지가 일부지역으로 한정되어 있다.

이성우·민성희(2002)는 최저주거기준을 통해 주거수준에 영향을 미치는 요인을 실증분석 하였으며, 출신지역별 주거수준에는 격차가 있음을 밝히고 있다. 비록 이 연구는 노인의 주거수준이 주된 분석대상은 아니지만, 주거수준의 결정요인을 분석하고 있어 이 연구에 시사점을 던져주고 있다.

선행연구의 한계를 종합하면 다음과 같다. 주거복지백서(2002), 이성우·민성희(2002), 윤주현·김근용 외(2005, 2006)를 제외한 나머지 연구들은 주거수준 변화를 분석함에 있어 시계열 자료의 활용이 미흡하였다. 또한 윤주현·강미나 외(2004), 건설교통부(2006), 강미나·김혜승 외(2007), 장영희(2007), 김성연(2006), 이성재(2007)는 주거수준의 물리적 특성에 중점을 두고 분석하였으며, 특히 노인의 주거수준을 분석함에 있어 사회경제적, 지역적 특징이 반영되지 못한 한계가 있다. 일반적으로 주택시장은 지역적 특성을 반영하고 독립된 시장을 형성하며, 동시에 인근 지역에 영향을 받기 때문에 지역간 상관관계가 존재하는데, 상기 선행연구들은 이러한 상관관계를 분석에 반영하지 못하였다.

본 연구의 공간적 대상은 농촌지역, 계층은 고령자를 대상으로 주거수준을 실증분석하는 점에서 선행연구들과는 분석관점에서 뚜렷한 차별성을 지닌다. 아울러 주택시장의 지역적 상관관계를 모형에 반영하여 분석하는 점, 인구, 사회경제적, 지역적 특성 등을 종합적으로 고려하여 농촌지역 고령자의 주거수준을 파악하는 점, 그리고 시계열 자료(1995~2005년)를 활용하여 농촌지역 고령자 주거수준의 시기별 특징과 지역간 차이, 그리고 변화과정을 종합적으로 살펴보는 점 등에서 선행연구들의 지닌 부분적인 한계를 보완하고 있다. 앞서 언급하였듯이, 농촌지역 고령자의 주거복지 개선을 위한 정책은 지역별·계층별·시기별 자료 등을 토대로 추진되어야 함은 자명하며, 본 연구의 결과는 향후 농촌지역 고령자의 주거수준 개선을 위한 차별화된 정책을 마련하는데 기초자료로서 활용가치가 높다고 판단된다.

III. 분석방법

1. 분석모형

주거수준은 가구의 소득, 자산, 선호 등의 요인뿐만 아니라 지역주택시장 및 정책효과 등의 요인에 영향을 받으므로 이를 반영할 수 있는 분석방법이 필요하다. 비록 농촌은 도시에 비해서 지역주택시장의 거래가 활발하지 않지만, 균형 소재지를 중심으로 한 상대적 거리, 지역별 영농형태 및 경제활동에 따라 상이한 생활권을 형성하고 있으므로 농촌 지역에서도 지역주택시장의 존재는 유효할 것이라 판단된다. 또한 농어촌주택개량촉진법 등 농촌노인 주거수준에 영향을 줄 수 있는 정책이 시·군에서 시행되는 점을 고려할 때, 지역 주택시장의 특성을 반영할 필요가 있다. 따라서 본 연구는 농촌지역 주거수준의 지역적 특성을 반영하기 위하여 다층로짓모형(Multi-level Logit Model)을 사용하였다.

다층모형은 하위수준 집단이 상위수준 집단에 포함되는 위계적 구조의 자료를 분석할 수 있도록 발전된 계량모형으로서(이성우 외, 2006), 다층모형을 활용하면 개인의 특성뿐만 아니라 개인이 속해 있는 지역의 특성을 함께 고려하는 모형을 구성할 수 있어 현상에 대한 풍부한 계량적 해석을 가능하게 하는 장점이 있다(김미영·이성우, 2009).

주거수준에 영향을 미치는 수준(Level)은 다양하게 설정될 수 있다. 개별 가구 수준과 가구가 속한 읍·면·동 또는 시·군·구 수준, 더 나아가서는 시·도 수준까지 여러 위계로 구성할 수 있다. 그러나 다양한 계층으로 설정할 시, 대표성을 가질 수 있는 하위 지역의 표본수, 상위 지역수준의 정규성 등 통계적 한계가 존재할 수 있다. 따라서 본 연구는 주거수준이 개별 가구특성과 군 수준의 2계층 모형을 설정하였다. 군 지역 하위에 읍·면·동 수준을 반영하는 것이 보다 현실성 있는 모형이지만, 이 연구에서 활용하는 인구주택총조사에는 군지역내 읍·면·동을 구분할 수 없는 한계가 있다. 분석모형은 다음 식 (1)과 같다.

$$\eta_{ij} = \beta_{0j} + \sum_{k=1}^K \beta_k x_{ijk} + \epsilon_{ij},$$

where $\epsilon_{ij} = N(0, \sigma_\epsilon^2)$, $\beta_{0j} = \gamma_{00} + u_{0j}$, $u_{0j} = N(0, \sigma_u^2)$ 식 (1)

$$Cov(\epsilon_{ij}, u_{0j}) = 0$$

$$Cov(u_{0j}, u_{0j'}) = 0 \text{ for } j \neq j'$$

식 (1)에서 i 와 j 는 각각 가구와 군이며, η_{ij} 는 연계

함수로 로짓함수를 사용한 군 수준의 최저주거수준 미달 여부를 의미한다. x_{ijk} 는 상수항을 제외한 각 가구별 k 번째 독립변인, β_k 는 상수항을 제외한 독립변인에 대한 제약 최우추정계수(Restricted Maximum Likelihood Estimator)를 각각 의미한다. 이 모형에서는 각 가구가 속한 군지역의 특성을 반영하기 위해 상수항에 대하여 임의효과를 가정한 단순 임의절편모형(Random Intercept Model)을 사용하였다. β_{0j} 는 각 군별 축약계수(Shrinkage Estimator)를 의미하고 γ_{00} 은 각 가구수준의 평균적인 경향을 추정한 고정효과(Fixed Effect)이며, u_{0j} 는 군 지역의 임의효과(Random Effect)를 나타낸다. ϵ_{ij} 는 각 가구별 임의효과를 의미한다. 이 모형에서는 u_{0j} 와 ϵ_{ij} 에 대하여 정규분포와 상호 독립을 가정하였다. 군 지역간 임의효과의 상관관계는 독립으로 가정하며, Jennrich and Schluchter(1986)의 연구를 참조하여 군지역의 공분산 구조를 결합 주대각 공분산구조(Banded Main Diagonal Covariance Structure)로 사용하였다. 다층모형을 적용하기 위해서는 연속변인에 대한 중심보정(Centering)이 필요하며(Luke, 2004), 독립변인 중 유일한 연속변인인 공시지가를 평균가로 중심보정 하였다.⁴⁾

최저주거수준의 미달여부는 이산적(Discrete)이다. 즉, 최저주거수준을 충족하거나 미달하는 경우만 존재한다. 종속변수가 1 또는 0의 이항벡터를 이루므로 결과의 확률식은 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$\begin{aligned} \gamma_{ij} &= \text{Prob}(Y_{ij} = 1) = P \\ \gamma_{ij} &= \text{Prob}(Y = 0) = 1 - P \end{aligned}$$

연계함수로 로짓함수를 사용하여 최저주거수준 미달 확률을 계산할 수 있으며, 다음의 식 (2)로 표현할 수 있다.

$$\eta = \log\left(\frac{P}{1-P}\right) = X_{ij}\beta + Z_{ij}\gamma_j. \quad \text{식 (2)}$$

2. 자료 및 변인

실증분석을 위해 사용될 자료(data)는 1995년, 2005년의 인구주택총조사 2% 표본자료와 표준지 공시지가이다. 인구주택총조사는 소득, 자산 등 가구의 경제수준을 측정할 수 있는 자료를 담고 있지는 않지만, 소득을 대체할 수 있는 교육수준, 직업, 학력 등과 같은 변인들을 포함하고 있다. 또한 주택과 관련된 다양한 변인을 담고 있어 주거수준을 분석할 수 있다. 다만, 인구주택총조사

에는 지역별 주택시장의 특성을 설명할 수 있는 자료를 포함하고 있지 않다. 본 연구는 표준지 공시지가 중 주거지역 최고액을 변인에 추가하여 지역별 주택시장의 특성과 주택가격 상승을 반영하였다. 분석에 사용된 표본은 인구주택총조사 자료에서 농촌지역(87개 군 지역)에 거주하는 65세 이상의 고령자 중 가구주이면서 동시에 자가인 경우로 한정하여 추출하였으며, 1995년 6,900개, 2005년 17,182개이다.⁹⁾

최저주거기준은 면적 기준, 시설 기준, 그리고 구조·성능·환경 기준으로 분류된다. 이중 구조·성능·환경 기준은 구체적인 평가지표가 마련되어 있지 않은 연유로 측정에 제약이 따른다. 뿐만 아니라 인구주택총조사에는 이를 평가할 수 있는 정보를 포함하고 있지 않아 본 연구에서는 주거면적, 방의 개수, 시설 측면의 조건만을 대상으로 하여 주거수준을 분석하되, 세 개의 조건 중 하나라도 충족하지 않으면 최저주거수준에 미달하는 가구라고 판명한다.

최저주거수준에서 주거면적과 방의 개수는 가구원 수 또는 가구의 구성에 따라 결정된다. 그러나 이 기준에는 가구구성에 대한 기준적용이 모호하기 때문에 김혜승(2007)의 연구를 참조하여 6세 미만의 이동을 제외한 가구원 수를 기준으로 면적과 방의 개수 기준을 적용한다. 가구면적은 김혜승·김태환(2008)의 연구를 참조하여 주택의 연건평은 총 사용방수에 대한 개별 가구의 사용방수 비율로 계산하며, 방 개수는 사용방수와 침실외의 방, 거실, 식당을 모두 합한 값을 사용한다.

주거수준에 영향을 미치는 요인은 크게 가구수준의 특성과 지역수준의 특성으로 구분할 수 있다. 전자는 가구의 소득수준, 주거선호 등을, 후자는 주택정책 등을 포함한 지역적 특성을 각각 의미한다. 주거수준 결정요인을 분석하기 위해서는 상기의 두 가지 특성을 설명할 수 있는 독립변수를 설정하는 것이 타당하다. 가구수준의 특성은 인구주택총조사를 활용할 경우 많은 부분을 설명할 수 있다. 그러나 지역적 특성의 경우는 자료구득의 한계로 인해 동일한 기준의 변수를 채택하기가 어려운 한계가 있다. 특히, 지역적 특성 중 정책 관련 변수는 정책적 효과를 살펴보기 위해서는 반드시 채택되어야 하는 변수임에도 불구하고 자료 구축이 되어 있지 않은 관계로 변수로 채택하기 어려운 실정이다. 이러한 한계로 인해 본 연구는 표준지 공시지가 중 주거지역 최고액만을 지역적 특성을 설명할 수 있는 변수로 채택하였다.

농촌지역 고령자의 최저주거수준 결정요인을 분석하기 위한 종속변인은 최저주거기준 미달여부이다. 이 연구와 같이 최저주거기준으로 주거수준의 결정요인을 분석한 연구는 많지 않지만, 주거밀도와 자가소유를 활용한 연구는 국내외에서 꾸준히 수행되고 있다(Myers and Lee, 1998; 이성우·임형백, 2003; 이성우·민성희, 2002). 주거밀도를 결정하는 요인들은 자가소유 결정요인과 유사한 경향을 보이고 있는 것으로 선행연구(이성우·임형백, 2003)에서 확인되었으며, 최저주거기준의 결정요인 또한 주거밀도와 자가소유 결정요인과 유사할 것이다. 선행연구들을 참조하여 독립변인을 인구학적 변인,

Table 2 변인설명

변인		내용	
종속변인	최저주거기준 미달여부	미달=1, 충족=0	
독립변인	인구학적	성별	남자=1, 여자=0(Ref.)
		혼인상태	미혼, 이혼, 사별(Ref.) 유배우
	사회경제적	학력	중졸(Ref.) 고졸 대졸 이상
		직업	전문직 사무직, 서비스직 농림어업(Ref.) 기능직 무직, 일용 노동직
		근로가족수	근로가족수 0명(Ref.) 근로가족수 1명 근로가족수 2명 이상
	이동	원거리 이동	다른 시군구, 시도 및 국외로부터의 이주
		근거리 이동	같은 시군구내 이주
		비이동	비이주(Ref.)
	지역	공시지가	주거지 공시지가 최고액 (원/㎡, 1995년, 2005년)

사회경제적 변인, 이동변인, 지역변인 등 4가지 범주로 설정하며, 다음 Table 2와 같다.

여성가구주의 주거수준은 남성가구주에 비해 낮은 것이 일반적이다. 하지만 특정한 경우에는 여성가구주의 주거수준이 높을 수 있다(임형백·민성희, 2009; 이성우·임형백, 2003; Myers and Lee, 1998). 혼인상태는 유배우자가 있는 가구주가 미혼이거나 이혼을 경험한 가구주보다 주거수준이 높은 것으로 보고되고 있다(Murie et al., 1991; Haurin et al., 1988). 사회경제적 변인 중 학력, 직업, 근로가족수는 소득과 깊은 관련이 있어 학력이 높을수록, 직업이 전문직일수록, 가구당 근로가족수가 많을수록 주거수준이 높은 경향을 보인다(Clark and Dieleman, 1996; Megbolugbe and Linneman, 1993; Gyourko and Linneman, 1997; Coulson, 1999; 임형백·민성희, 2009). 이동변인은 주거수준에 영향을 미치며, 주택시장에 대한 정보소유 등의 차이로 인해 원거리 가구의 주거수준은 근거리이동이나 비이동자의 주거수준에 비해 낮은 것이 일반적이다(천진홍·이성우, 2007; 이성우·민성희, 2002). 그러나 농촌지역 고령자의 경우는 선행연구와 반대의 결과가 나타날 수 있다. 왜냐하면, 고령자 중 농촌지역으로 이주하는 거주자는 은퇴 후 편안한 노후를 보내는 경우가 많은데, 은퇴 이주자는 기존 거주자에 비해 소득수준이 높은 관계로 주거수준이 높을 수 있다.

IV. 분석결과

1. 일반적 특성

모형에서 통제된 주요변인별 기초통계치는 Table 3과 같으며, 시기별 변화를 중심으로 설명하면 다음과 같다. 1995년에서 2005년까지 농촌지역 고령자의 주요 변인별 구성비는 크게 변하지 않은 가운데, 모든 변인들에서 주거수준이 개선되었다. 농촌지역 고령자의 최저주거기준 미달가구비율은 1995년 83.5%에서 2005년 52.6%로 줄어들어 10년간 평균 30.9%의 주거수준이 개선되었다. 이 기간 중 주거수준이 가장 많이 개선된 변인은 직업 중 기능직을 가진 가구주의 경우 45.6%가 개선되어 가장 높은 값을 나타냈으며, 뒤를 이어 남자 가구주 39.9%, 사무직·서비스직에 종사하는 가구주 37.3% 등으로 분석되었다.

독립변인별 주거수준이 높은 경향은 1995년과 2005년 모두 유사하게 분석되었다. 남자 가구주의 주거수준이 여자가구에 비해 높았으며, 배우자가 있는 가구주가 배우자가 없는 가구주에 비해, 그리고 학력이 높은 가구주의 주거수준이 상대적으로 양호한 것으로 나타났다. 농림어업의 직업을 가진 가구주의 주거수준은 타 직종에 비해 가장 열악한 것으로 드러났으며, 전문직에 종사하는 가구주일수록 주거수준이 높았다. 근로가족수가 많은 가구주일수록, 그리고 이동한 가구의 주거수준이 높은

Table 3 변인별 기초통계치

변인	1995년(N=6,900)			2005년(N=17,182)		
	평균	표준편차	미달가구비율(%) 평균 : 83.5	평균	표준편차	미달가구비율(%) 평균 : 52.6
성별	0.621	0.485	남자 78.1 여자 88.9	0.598	0.490	남자 49.0 여자 56.2
미혼, 이혼, 사별	0.428	0.495	88.6	0.453	0.498	56.2
유배우	0.572	0.495	77.3	0.547	0.498	48.4
중졸	0.964	0.189	83.6	0.921	0.269	53.8
고졸	0.024	0.153	49.4	0.063	0.242	32.3
대졸 이상	0.014	0.118	38.1	0.016	0.127	17.5
전문직	0.004	0.062	18.5	0.004	0.060	14.2
사무직, 서비스직	0.009	0.094	75.4	0.018	0.134	38.1
농림어업	0.543	0.498	83.2	0.533	0.499	51.6
기능직	0.004	0.062	74.1	0.007	0.084	28.5
무직, 일용노동직	0.440	0.496	81.7	0.438	0.496	53.5
근로가족수 0명	0.347	0.476	84.5	0.368	0.482	54.8
근로가족수 1명	0.251	0.434	83.6	0.266	0.442	51.8
근로가족수 2명	0.402	0.490	79.3	0.366	0.482	49.0
원거리 이동	0.021	0.143	56.6	0.016	0.127	25.4
근거리 이동	0.072	0.259	58.6	0.022	0.145	21.8
비이동	0.907	0.291	84.6	0.962	0.191	53.0
공시지가	0.044	0.454	-	0.030	0.403	-

것으로 분석되었다.

2. 모형분석 결과

임의절편모형으로 추정된 농촌지역 고령자의 주거수준 결정요인 분석결과는 Table 4와 같다.⁶⁾ 절편의 지역수준은 시기별로 매우 유의하게 나타났으며($p < 0.01$), 그 크기도 1995년 0.2289에서 2005년 0.3285로 증가하고 있어 주거수준의 결정요인 분석시 가구 수준과 함께 지역수준을 함께 포함하여 분석할 필요가 있음을 시사하고 있다.

가구주가 남자일 경우 1995년에는 최저주거수준에 미달하는 주택에서 거주할 확률이 낮은 반면, 2005년에는 그 반대로 나타났다. 하지만 두 시기 모두 성별이 최저주거수준에 미치는 영향은 통계적 유의성을 보이지 않고 있다.

두 시기 모두 결혼한 유배우 가구일수록, 그리고 근로가족수가 많을수록 최저주거수준에 미달하는 주택에 거주할 확률이 낮은 것으로 분석되었다. 1995년에서 2005년의 기간 동안 동일한 효과를 보이고 있으나, 유배우 가구주의 경우 2005년은 통계적 유의수준이 떨어진다. 이러한 결과는 배우자가 있거나 근로가족수가 많은 경우 그렇지 않은 경우에 비해 소득측면에서 높은 경제력을

소유하고 있을 개연성이 높기 때문인 것으로 판단된다.

교육수준과 직업은 경제적 능력을 반영한다는 점에서 주거수준과 가장 밀접한 관련을 가지고 있다. 교육수준의 경우 예상한 대로 학력이 높을수록 최저주거수준에 미달하는 주택에 거주할 확률이 낮은 것으로 나타났다. 직업의 경우 참조집단인 농업에 비해 타 직업을 가진 모든 가구주의 최저주거수준 미달 주택에 거주할 확률은 낮았다. 시기별로 참조집단에 비해 최저주거수준 미달 주택에 거주할 확률이 낮은 직업을 가진 가구주는 다소 상이하게 나타난 가운데, 두 시기 모두 전문직에 종사하는 가구주가 가장 낮은 것으로 분석되었다. 다만, 기간별, 집단별로 통계적 유의성은 일정한 편차를 보이고 있는데, 1995년에는 사무직과 서비스직, 기능직이, 2005년에는 무직과 일용노동직에서 통계적 유의성은 없는 것으로 분석되었다. 이러한 결과를 통해 소득능력을 대변하는 교육수준과 직업이 최저주거수준과 밀접한 관련성이 있음을 확인할 수 있다.

이동변인에서는 참조집단인 비이동에 비해 원거리 혹은 근거리로 이동한 가구가 최저주거수준 미달가구에 거주할 확률은 낮게 나타났으며, 통계적으로 매우 유의한 결과를 보였다. 주거지 이동은 개인 또는 가족집단이 보다 나은 삶을 추구하는 과정으로 현재 거주하는 지역보다 타 지역으로의 이동 성향은 소득, 취업기회, 주택문제

Table 4 농촌지역 고령자의 최저주거기준 미달가구 모형

변인	1995년		2005년	
	추정치	표준오차	추정치	표준오차
고정효과				
개인수준				
절편	3.1082***	0.1415	0.3516***	0.0961
성별	-0.1181	0.1529	0.0282	0.0683
유배우	-0.6057***	0.1469	-0.1093	0.0698
고졸	-1.2549***	0.1688	-0.7805***	0.0721
대졸 이상	-1.1954***	0.2359	-1.5254***	0.1664
전문직	-2.2693***	0.5499	-1.2196***	0.3827
사무직, 서비스직	-0.2961	0.3279	-0.3188**	0.1254
기능직	-0.3959	0.4601	-0.8176***	0.2118
무직, 일용노동직	-0.6502***	0.1106	-0.0454	0.0676
근로가족수 1명	-0.5907***	0.1144	-0.2102***	0.0680
근로가족수 2명	-0.7742***	0.1342	-0.2499***	0.0808
원거리 이동	-1.3199***	0.1887	-1.0593***	0.1463
근거리 이동	-1.3742***	0.1043	-1.3136***	0.1316
공시지가	-0.4541***	0.1379	-0.4142***	0.1484
임의효과				
개인수준(절편)	0.9487***	0.0163	0.9988***	0.0108
지역수준(절편)	0.2289***	0.0535	0.3285***	0.0553
Deviance	5,636.65		21,729.33	
N	6,900		17,182	

*** $p < 0.01$ ** $p < 0.05$

등과 같은 부분에서의 상향이동이 기대되는 계층이 이동하는 것이 일반적이다(유경문, 1990). 앞서 언급하였듯이, 농촌지역으로 이주하는 고령자는 직업을 선택하기보다는 노후를 즐기기 위해 쾌적한 주거 환경을 찾아 이동했을 가능성이 많기 때문에 비이동가구에 비해 주거수준이 높은 것으로 판단된다.

지역변인인 공시지가의 경우 공시지가가 높은 지역에 사는 가구가 그렇지 않은 집단에 비해 최저주거수준에 미달하는 가구에 거주할 확률이 낮게 나타났으며, 유의수준도 높았다. 이 연구가 농촌지역에 거주하는 고령자 중 자가소유로 한정하여 분석하였다는 점에서 경제력이 높은 가구가 공시지가가 높은 지역에 거주하는 확률이 높기 때문인 것으로 이해된다.

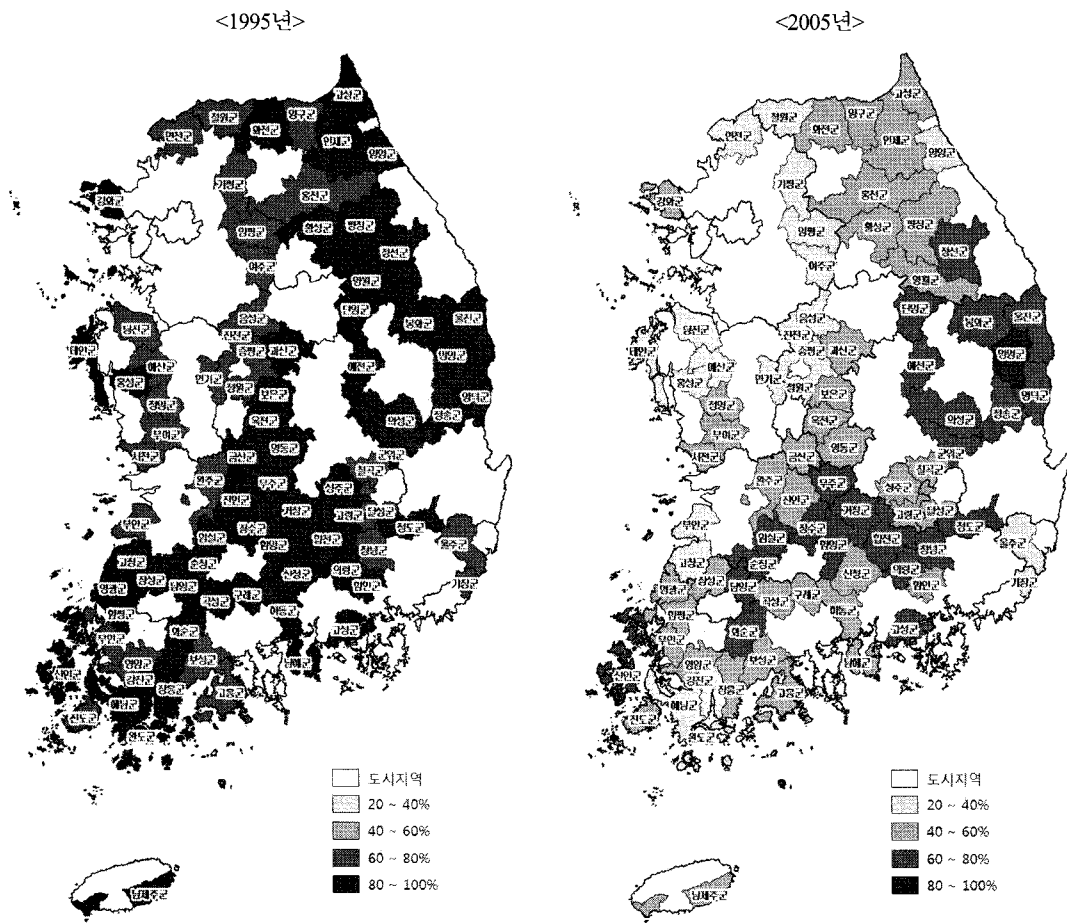
3. 지역 및 시기별 변화

농촌지역 고령자의 주거수준 변화를 지역별로 살펴보기 위해 모형에서 통제된 변인별 평균조건의 고령자가 최저주거수준 미달가구에 거주할 확률을 지역별로 분석

하였다. 전술하였듯이, 지역간 격차를 확인하는 것은 정책적 지원이 시급한 지역을 판단할 수 있어 효과적인 정책방안을 모색하는데 선결과제이다. 분석결과는 Figure 1과 같으며, 지역별 자세한 수치는 부표에 수록하였다.

예상한 바와 같이, 농촌지역 고령자의 최저주거기준 미달가구 현황은 지역별·시기별로 상이하게 나타났다. 1995년에는 경상남도, 경상북도, 전라북도의 산간지역에 위치하고 있는 농촌지역의 주거수준이 가장 열악한 것으로 드러난 가운데, 최저주거기준 미달가구비율이 가장 높은 지역은 의성군 93.7%, 봉화군 93.5%, 진안군 93.3% 등의 순으로 나타났다. 1995년에는 최저주거기준에 미달하는 가구의 비율이 80%가 넘는 지역이 전체 87개 군 지역 중 58개 군으로 나타나, 농촌지역 고령자의 주거수준이 얼마나 열악했는지를 확인할 수 있다.

1995년에 비해 2005년도의 농촌지역 고령자의 주거수준은 경상남도 창녕군만이 유일하게 소폭 악화되었으며, 기타 지역은 모두 큰 폭으로 개선되었다. 그렇지만 1995년도에 이어 지역간 격차는 여전히 존재하였다. 1995년과 유사하게 2005년도에도 경상남도와 경상북도의 산간



지역에 입지하고 있는 농촌지역의 주거수준이 가장 열악한 것으로 나타났다. 고령자의 주거수준이 가장 열악한 상위 10개 지역인 영양군 82.0%, 청송군 77.6%, 봉화군 76.4%, 군위군 74.8% 등이 모두 이들 지역에 속한다.

1995년에서 2005년 사이 농촌지역 고령자의 주거수준이 가장 많이 개선된 지역 또한 지역별로 큰 편차를 보이고 있다. 특정지역에 몰려 있지 않고, 전국에 걸쳐 산재하여 분포하고 있는 것이 특징적이다. 특기할만한 사항으로는 1995년과 2005년에 주거수준이 가장 열악한 지역으로 나타난 지역인 경상남도, 경상북도에 입지한 농촌지역의 경우 이 기간 동안 주거수준 개선이 타 지역에 비해 상대적으로 낮았다. 반면, 전라남도, 전라북도, 충청남도, 그리고 경기도에 속해있는 농촌지역의 주거수준은 상대적으로 많이 개선되었다. 군 지역별로 살펴보면 다음과 같다. 고창군이 59.6%가 개선되어 가장 높게 나타났으며, 울릉군 58.2%, 부안군 53.7%, 홍성군 52.0% 등의 순으로 뒤를 잇고 있다. 농촌지역 고령자의 주거수준 개선이 가장 더딘 지역은 창녕군 -1.1%, 영양군 8.7%, 의령군 12.3% 등의 순으로 나타났다.

V. 종합 및 시사점

본 연구는 고령자들의 주거안정이 여타 다른 생활안정의 기반이 되리라는 판단 아래, 다층로짓모형을 사용하여 농촌지역 고령자들의 주거수준 현황, 결정요인, 그리고 시기별·지역별 격차를 실증분석 하였다.

주요 연구결과를 종합하면 다음과 같다. 농촌지역 주거수준에 영향을 미치는 변인은 선행연구와 유사하게 나타났다. 즉, 유배우 가구주, 근로가족수가 많은 가구주, 학력이 높고 전문직에 종사하는 거주주일수록 최저주거수준에 미달하는 주택에 거주할 확률이 낮은 것으로 분석되었다. 이동변인은 원거리 또는 근거리로 이동한 가구가, 지역변인은 공시지가가 높은 지역에 사는 가구가 최저주거수준 미달가구에 거주할 확률이 각각 낮게 나타났다. 시기별, 지역별 주거수준의 변화는 지역간 큰 편차를 나타냈다. 1995년에서 2005년 사이 주거수준 개선이 낮고, 2005년 현재 또한 주거수준이 열악한 농촌지역은 경상남도, 경상북도 산간지방에 집중되어 있는 것을 확인할 수 있었다. 농촌지역의 주거수준은 최근 10년간 괄목할만한 수준으로 향상되었지만, 2005년 현재 50% 이상의 가구가 최저주거기준에 미달하는 주택에 거주하고 있어 앞으로도 지속적인 주거수준개선이 요망된다. 마지막으로 주거수준의 결정요인 분석시 가구 수준과 함께 지역 수준을 함께 고려하는 다층로짓모형의 유의성을 실

증분석을 통해 증명하였으며, 이는 후속연구에 분석방법론 측면에서 시사점을 줄 것으로 판단된다.

상기의 분석결과는 농촌지역 고령자의 주거수준 개선을 위한 정책마련시 기초자료로서 활용가치가 높을 것으로 판단되며, 동시에 몇 가지의 정책적 시사점을 제공하고 있다. 첫째, 농촌의 근간을 이루고 있는 농림어업에 종사하는 가구주의 주거수준이 타 직업에 비해 월등히 낮은 것으로 분석되어 이들을 위한 세심한 정책적 관심과 배려가 필요하다. 농림어업에 종사하는 가구주의 주거수준이 개선된다면, 농촌의 안정화에 기여할 수 있다. 둘째, 농촌지역 고령자의 주거수준 개선을 위한 계층을 구별하고 차별적인 지원정책을 수립하여야 한다. 본 연구의 분석결과를 통해 농촌지역 고령자의 계층을 구체적으로 구분할 수는 없으나, 계층별 주거수준의 차이와 계층구분의 필요성을 확인한 만큼 정책적 우선순위를 설정하기 위해 계층 세분화를 위한 연구가 필요하다. 셋째, 농촌지역 고령자의 주거수준은 지역별로도 큰 격차를 보이고 있는 바, 주거수준이 열악한 지역부터 선제적으로 지원방안을 펼쳐야 할 것이다. 특히, 경상남도, 경상북도 산간지방에 위치하고 있는 농촌지역에 대한 정책적 지원방안을 우선적으로 강구하되, 이들 지역의 상당수는 오랜 기간 동안 낙후지역으로 머문 까닭에 지역수준에서 주거수준을 개선할 수 있는 종합적인 방안을 강구할 필요가 있다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 주거수준에 영향을 미치는 지역적 특성을 설명하기 위한 다양한 변수를 채택하지 못하였다. 특히, 정책 관련 변수를 포함하지 못하였는데, 이는 자료의 한계에 기인한다. 추후 주거복지정책 자료가 지역적 수준으로 구축되면, 정책의 효과를 검증할 수 있는 후속 연구가 수행될 수 있으리라 판단된다. 둘째, 주거수준을 분석함에 있어 주거비지불능력을 고려하지 못하였다. 주거비지불능력을 포함하는 것은 보다 정확한 주거수준을 진단할 수 있다는 점에서 큰 의미를 지닌다. 하지만 주거비지불능력을 분석할 수 있는 공식적인 자료를 구득할 수 없는 관계로 인해 제외시킬 수밖에 없었다. 마지막으로 읍·면·동 수준에서 농촌지역 고령자의 주거수준을 분석할 수 없는 연유로 부득이하게 군지역을 기준으로 분석을 수행하였다. 따라서 보다 미시적인 분석결과를 내 놓기에는 한계가 있었다. 특히, 이 연구처럼 다층로짓모형으로 주거수준을 분석하는 경우에는 보다 다양하고 적시성 높은 계층을 설정할 수 있다는 점에서 미시적 수준의 공간자료의 구축이 시급하다고 판단된다.

- 주1) 통계청(2005)에 따르면, 고령화 인구의 비율이 2030년에는 24.1%, 2050년에는 37.3%에 이를 것으로 전망되고 있다. 농촌은 도시에 앞서 2000년에 고령사회에 진입하였으며, 정부는 보건·의료·복지 등에서 고령화 문제를 최우선 과제로 다루고 있다(보건복지부, 2005)
- 주2) 보다 미시적인 분석을 위해서는 전국의 읍·면지역을 농촌지역으로 분류하여 분석하는 것이 바람직하다. 그러나 인구주택총조사에는 읍·면 지역을 구분할 수 없어, 군지역을 농촌지역으로 분류하여 분석하였다.
- 주3) 농촌지역 고령자의 자가소유 비율은 1995년에는 96%, 2005년에는 97%로 분석되었다. 따라서 자가만을 대상으로 분석하여도 농촌지역 고령자의 전반적인 주거수준을 파악할 수 있으리라 판단된다.
- 주4) 중심모정은 질편을 주어진 자료의 범위로 오게 하여 참조집단의 해석에 유리한 장점이 있다(이성우 외, 2006).
- 주5) 1995년에서 2005년 동안 농촌지역 고령자수가 50%가 증가한 사실을 감안하더라도 1995년도의 표본수가 너무 적은 점은 표본의 대표성 문제를 야기할 수 있다. 1995년의 경우 가장 적게 표출된 지역으로는 울릉군(29개), 중평군(42개) 등이 있으며, 이러한 지역에 대한 분석결과는 모집단을 설명하는데 오차범위가 클 수 있다.
- 주6) 모형에서 통제되는 독립변인들의 영향력이 1995년과 2005년에 차이가 있는지를 확인하기 위해서 chow 테스트를 실시하였으며, 유의수준 1%에서 1995년과 2005년 모형의 추정치는 통계적으로 차이가 있는 것으로 나타났다.

이 연구는 2008년 정부재원(교육인적자원부 학술연구 조성사업비)으로 한국학술진흥재단의 지원을 받아 연구되었음(KRF-2008-B00034)

참고문헌

1. 강미나, 김혜승 외, 2007, 노인주거복지 제고를 위한 종합계획 수립연구: 고령자 생활패턴 분석을 통한 주거환경 편리성 개선방안 연구, 국토연구원.
2. 건설교통부, 1995, 1995년차 자가공시에 관한 연차 보고서.
3. 건설교통부, 2005, 2005년차 자가공시에 관한 연차 보고서.
4. 건설교통부, 2006, 고령자 주거지원 중장기 계획수립 연구.
5. 김경혜, 1998, 노인들의 동거형태 결정요인에 관한 연구 - 서울시 거주 노인을 중심으로, 한국노년학, 18(1), 107-122.
6. 김근용, 윤주현 외, 2003, 국민주거안정을 위한 주택정책 개편방안 연구, 국토연구원.
7. 김미영, 이성우, 2009, 노부모-자녀 동거의 결정요인과 지역간 차이, 1995-2005, 농촌계획, 15(4), 89-107.
8. 김성연, 2006, 최저주거기준을 활용한 주거복지지표 개선에 관한 연구, 주택도시, 58, 47-58.
9. 김승희, 2009, 고령가구 주거실태에 관한 연구 : 강원도 3개시를 대상으로, 주거환경, 7(2), 15-25.
10. 김혜승, 2007, 최저주거기준을 활용한 2006년 주거복지 소요추정 연구, 국토연구원.
11. 김혜승, 김태환, 2008, 최저주거기준의 의의와 기준 미달가구 규모 추정, 국토논단, 96-107.
12. 보건복지부, 2005, 농어촌복합노인복지단지 조성사업 추진계획.
13. 서울특별시, 1997, 복지주거기준제도 도입을 위한 주거기준 및 정책개발연구.
14. 손경환, 김혜승 외, 2003, 주택종합계획(2003-2012) 수립 연구, 국토연구원.
15. 유경문, 1990, 인구가동의 결정요인에 관한 실증 분석-한국의 경우(1966-1985)를 중심으로, 한국경제학회 제4차 국제학술회의, 3915-3983.
16. 유성호, 2000, 노인과 성인자녀의 별거를 결정하는 요인, 그 이론적 탐색 2, 노인복지연구, 169-185.
17. 윤주현, 강미나 외, 2004, 인구고령화와 노인주거: 고령화사회 노인주거의 현황과 정책과제. 국토연구원.
18. 윤주현, 김근용 외, 2005, 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(I) : 주거서비스 지표의 개발 및 측정, 국토연구원.
19. 윤주현, 김근용 외, 2006, 지역간·계층간 주거서비스 격차 완화방안 연구(II) : 시도별 정책방안 모색, 국토연구원.
20. 윤희정, 김태현 외, 2009, 최저주거기준의 읍·면 지역 적용 및 문제점 분석, 국토계획, 44(4), 7-20
21. 이길순, 이원용, 1994, 농촌 주거수준의 변화에 관한 연구, 한국농촌생활과학회지, 5(1), 31-41.
22. 이미자, 2008, 고령 세대주의 주거선호와 주택소유 특성에 관한 고찰, 한국지적정보학회지, 10(1), 41-58.
23. 이성우, 민성희, 2002, 주거밀도로 측정된 출신지역별 주거수준 차이, 1990-2000, 국토계획, 37(7), 137-155.
24. 이성우, 윤성도 외, 2006, 공간계량모형응용, 서울, 박영사.
25. 이성우, 임형백, 2003, 편견 및 편향적 지역개발 가설의 유효성 - 주거 밀도를 적용할 경우, 한국지역개발학회지, 15(2), 91-112.

26. 이성재, 2007, 최저주거기준 미달가구의 특성 연구: 전주시를 중심으로, 대한건축학회논문집, 23(12), 269-276.
27. 임형백, 민성희 외, 2009, 최저주거기준으로 측정된 출신지별 주거수준의 차이 1980-2000, 한국지방자치학회, 21(1), 55-78.
28. 장경석, 김준형, 2003, 대학생 주거비부담에 대한 실증적 연구: 서울대 재학생을 중심으로, 주거복지연대 주최 대학생주거복지와 정책과제에 관한 워크숍 자료집.
29. 장영희, 2007, 고령화시대 노인주거복지 정책방안. 서울시정개발연구원.
30. 장영희, 2009, 서울시 노인주거 특성과 노인주거시설 수요 연구, 주택연구, 17(4), 95-114.
31. 전광섭, 2007, 한국 역대정부의 주택정책 만족도 연구, 주택연구, 15(1), 149-187.
32. 주거복지연대, 2002, 주거복지백서: 주거빈곤가구의 지역별 주거대책을 중심으로.
33. 천진홍, 이성우, 2007, 이주 유형이 자가소유에 미치는 영향에 관한 연구 : 결정요인과 이동유형별 주거선택과의 연계성을 중심으로, 한국지역지리학회지, 13(6), 651-673.
34. 통계청, 2005, 장래인구특별추계.
35. Chaplin, R. and A. Freeman, 1999, Towards an Accurate De of Affordability, Urban Studies, 36(11), 1949-1957.
36. Chatterjee, S, and B, Price, 1991, Regression Analysis by Example, New York, John Wiley & Sons, Inc.
37. Clark, W. A. V. and F. M. Dieleman, 1996, Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Markets, New Brunswick, USA, Center for Urban Policy Research.
38. Coulson, N. E., 1999, Why Are Hispanic and Asian American Homeownership Rates so Low? : Immigration and Other Factors, Journal of Urban Economics, 45, 209-227.
39. Gyourko, J. and P. Linneman, 1997, The Changing Influences of Education, Income, Family Structure, and Race on Homeownership by Age over Time, Journal of Housing Research, 8(1), 1-24.
40. Haurin, D. R., P. H. Hendershott, and D. C. Ling, 1988, Homeownership Rates of Married Couples: An Econometric Investigation, Housing Finance Review, 7, 85-108.
41. Jennrich, R. I., Schulchter, M. D., 1986, Unbalanced Repeated-Measures Models with Structured Covariance Matrices, Biometrics 42, 805-820
42. Luke, D. A., 2004, Multilevel Modeling, Thousand Oaks, London, New Delhi : SagePublications.
43. Megbolugbe, I. F. and D. Linneman, 1993, Home Ownership, Urban Studies, 30, 659-682.
44. Murie, A., F. M. Dieleman, and P. Hooimeijer, 1991, Housing Asset Values and The Mobility of Elderly Homeowners, Housing Research and Policy Issues, The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research, 1, 21-35.
45. Myers, D. and S. W. Lee, 1998, Immigrant Trajectories into Homeownership: A Temporal Analysis of Residential Assimilation, International Migration Review, 32, 593-625.
46. Myers, D., 1990, Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets, Wisconsin: The University of Wisconsin Press.

접 수 일: (2010년 2월 11일)

수 정 일: (1차: 2010년 2월 26일, 2차: 3월 15일)

게재확정일: (2010년 3월 15일)

■ 3인 익명 심사필

최저주거기준으로 측정된 농촌지역 고령자의 주거수준 변화와 지역간 격차, 1995~2005

<부표. 지역별 최저주거기준 미달가구 예측치(1995 ~ 2005년)>

시·도명	군명	1995년(A)	2005년(B)	차이 (C)=(A)-(B)	개선순위
부산광역시	기장군	68.0	37.3	30.8	46
대구광역시	달성군	76.3	53.0	23.3	70
인천광역시	강화군	82.6	45.8	36.8	28
	옹진군	82.6	37.7	44.8	11
울산광역시	울주군	70.0	38.3	31.7	42
경기도	여주군	68.8	29.9	38.9	22
	연천군	78.7	34.3	44.4	13
	가평군	78.5	36.0	42.5	15
	양평군	77.9	37.2	40.7	19
강원도	홍천군	79.7	43.7	36.1	32
	횡성군	86.7	47.2	39.5	20
	영월군	81.1	50.1	31.0	45
	평창군	86.3	49.3	37.1	27
	정선군	87.0	60.2	26.7	62
	철원군	78.1	26.5	51.6	5
	화천군	83.8	58.6	25.2	67
	양구군	70.9	48.2	22.8	73
	인제군	83.5	48.4	35.1	35
	고성군	84.1	49.5	34.6	37
충청북도	양양군	86.0	35.2	50.9	7
	청원군	73.3	36.6	36.8	28
	보은군	81.7	58.5	23.2	72
	옥천군	82.8	47.2	35.6	34
	영동군	84.1	48.1	36.0	33
	진천군	72.1	34.6	37.5	25
	괴산군	83.4	54.8	28.6	51
	음성군	71.4	39.7	31.7	42
	단양군	87.8	60.9	26.9	60
	증평군	71.9	39.1	32.7	40
충청남도	금산군	86.2	59.3	27.0	59
	연기군	64.0	27.7	36.3	31
	부여군	71.6	44.8	26.8	61
	서천군	79.5	44.7	34.7	36
	청양군	77.1	51.1	26.1	65
	홍성군	81.1	29.0	52.0	4
	예산군	77.2	33.6	43.7	14
	태안군	80.4	31.2	49.2	8
전라북도	당진군	72.1	30.2	41.9	17
	완주군	79.5	43.0	36.5	30
	진안군	93.3	56.0	37.4	26
	무주군	90.6	61.6	29.0	48
	장수군	89.8	61.8	28.0	54
	임실군	90.3	65.5	24.7	68
	순창군	92.0	60.1	31.9	41
	고창군	87.2	27.6	59.6	1
부안군	78.8	25.0	53.7	3	

시·도명	군명	1995년(A)	2005년(B)	차이 (C)=(A)-(B)	개선순위
전라남도	담양군	81.1	61.2	19.9	78
	곡성군	90.8	53.2	37.6	24
	구례군	82.4	50.9	31.4	44
	고흥군	78.1	44.6	33.5	39
	보성군	74.9	46.8	28.1	53
	화순군	81.9	61.2	20.7	76
	장흥군	87.9	59.1	28.8	50
	강진군	83.4	38.6	44.8	11
	해남군	82.8	36.4	46.5	10
	영암군	77.3	48.9	28.4	52
	무안군	70.8	43.3	27.6	56
	합평군	85.4	45.9	39.4	21
	영광군	85.0	42.6	42.5	15
	장성군	85.6	57.9	27.7	55
	완도군	82.1	30.9	51.3	6
	진도군	79.2	50.4	28.9	49
신안군	91.0	60.4	30.6	47	
경상북도	군위군	88.5	74.8	13.8	85
	의성군	93.7	71.8	21.9	75
	청송군	91.4	77.6	13.8	85
	영양군	90.7	82.0	8.7	88
	영덕군	82.3	60.0	22.2	74
	고령군	84.6	58.1	26.5	63
	성주군	86.1	59.7	26.4	64
	칠곡군	77.4	50.1	27.3	58
	예천군	89.0	70.1	18.9	79
	봉화군	93.5	76.4	17.1	82
	울진군	90.5	66.3	24.2	69
	울릉군	82.9	24.7	58.2	2
	청도군	83.9	65.6	18.3	80
경상남도	의령군	85.3	73.0	12.3	87
	함안군	89.6	48.7	41.0	18
	창녕군	62.3	63.4	-1.1	89
	고성군	84.1	49.5	34.6	37
	남해군	83.0	49.4	33.6	38
	하동군	82.9	44.5	38.3	23
	산청군	80.8	53.3	27.5	57
	함양군	91.1	65.1	26.0	66
	거창군	87.7	70.6	17.0	83
	합천군	87.7	73.0	14.7	84
제주특별자치도	남제주군	89.6	41.2	48.4	9