

노인의 주거관리행동에 관한 연구 : 주거만족과 주거선택의 인과관계를 중심으로

Housing Management Behavior of the Elderly
: Focus on the Causal Effects of Housing Satisfaction and Housing Selections

계명대학교 소비자정보학과
교 수 홍 성 희*

Dept. of Consumer Information Science, Keimyung University
Professor Hong, Sung-Hee

〈목 차〉

- | | |
|------------|------------|
| I. 서론 | IV. 연구결과 |
| II. 이론적 배경 | V. 요약 및 결론 |
| III. 연구방법 | 참고문헌 |

〈Abstract〉

Housing selections of the elderly depends on various changing factors as they get old. Among those factors, housing satisfaction might be one of the most predictable and crucial factor. This study is focused on the casual effect of housing satisfaction on the elderly's likelihood of selection among three alternatives of housing type. The sample was selected from 349 elderly aged above 65 who were living in Jeonju area, and was analyzed from multiple regressions and casual analysis.

The results could be summarized as follows; First, the elderly preferred 'their own house living at present (aging in place)' among three housing type. Second, factors that influenced on housing satisfaction of the elderly were condition of health, economic status, living with spouse or not, level of social activities, and family supports. Third, the elderly who were male, without spouse, living in single-family houses, in better health condition and with lower educational level were having more likelihood of selection of present housing. The elderly who were having more likelihood to select reverse mortgage payment were male, with spouse, living in apartment houses, the older, in worse health conditions and economic status. And the elderly who were male, with spouse, living in apartment houses, and in worse health

* 주저자: 홍성희 (hsh@kmu.ac.kr)

conditions were having more likelihood to select national rental housing.

Key Words : 주거선택(housing selections), 주거만족(housing satisfaction),
현재주택거주(aging in place), 주택연금(reverse mortgage payment),
공공임대주택(national rental housing)

I. 서론

우리나라 전체 인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비중은 1980년 3.8%에서 2010년 11.0%로 지속적으로 증가하고 있다. 이 같은 추세로 본다면 2018년에는 노인인구 비율이 14.3%로 고령사회에 진입할 것으로 추측된다(통계청, 2010).

고령화의 영향으로 개인의 생활주기에서 노년기가 길어지면서 노년기를 전체적으로 동질적인 시기로 보기보다는 개인의 상황과 생활양식에 따라 다양한 요구와 선호를 발생시킬 수 있는 이질적인 여러 단계로 구성되는 것으로 보아야 한다. 노화가 진행됨에 따라 건강상태가 더 나빠지며 배우자가 사망하거나 일상생활 능력이 저하되는 등의 변화가 오면서 물리적, 사회적, 심리적인 면에서 적합한 주거와 생활 방식에 대한 욕구도 달라지기 때문이다.

노인은 노화현상으로 인해 일상생활능력이 저하되고 독립적인 생활을 유지하기 어려울 것이라는 일반적인 인식과는 달리 국토연구원의 주거실태조사 결과에 의하면 노인들의 87.4%가 현재 집에서 계속 거주를 희망하고 있으며, 건강이 나빠질 경우에도 현재 집에서 계속 거주를 희망하는 노인이 63.8%나 되는 것으로 나타났다(국토연구원, 2008). 통계청(2010)의 고령자통계에서도 향후 자녀와의 동거를 원하지 않는 노인들 중 75.7%가 살고 싶은 곳으로 '자기 집'을 희망한 것으로 나타났다. 이와 같이 노인들이 현재는 물론 건강상태와 일상생활

능력이 더 저하되는 미래에도 자녀 동거나 시설부양을 받기 보다는 독립적인 거주를 원하는 경향을 보인다.

노인복지를 위한 사회보장제도가 일찍부터 도입된 선진국에서는 초기에는 노인의 주거문제를 노인시설에서 해결하는 것이 보편적이었으나 1980년대부터 노인시설보다 살던 집을 개조하거나 주택 건축 시부터 노인이 되어서도 살 수 있도록 미리 고려하여 건축하는 것이 사회경제적 비용을 줄이고 노인들의 주거만족도도 더 높다는 사실을 발견하였다. 실제로 노인이 노후를 보내고 싶어 하는 주거유형인 자신의 집에서 지속적으로 생활할 때 주거만족도와 행복감이 커지고 더 오래 산다는 것이다. 따라서 최근에는 노인을 위한 가장 좋은 주거정책은 '살던 곳에서 노후를 보내도록 한다'(aging in place)는 현재주택거주의 방향으로 선회하고 있다(Pynoos, 1995).

노인이 노후주거로서 현재 주택에 계속 거주하는 것을 선호하지만 현재의 주택을 노인의 특성에 적합한 환경으로 조성하기에는 노인의 주거수준과 경제적 수준이 열악한 것으로 추측된다. 우리나라 노인의 주거실태는 일반가구에 비해 더 열악한데, 47.4%의 노인이 현재 주택에서 20년 이상 거주하고 있으며, 화장실이 재래식이거나 온수가 나오지 않는 집에서 거주하는 노인이 각각 10.1%, 7.7%이며, 미끄럼 방지시설이 되어있는 경우는 10.6%에 불과했다(보건복지가족부, 2008). 이는 고령자의 소득수준이 낮기 때문에 편리하고 안전한 주거를 해

결하기 어렵기 때문인 것으로 보인다(박신영, 2007). 실제로 우리나라 65세 이상 노인가구의 월평균소득은 약 183만원으로 전국 가구 평균 소득의 53% 수준이며, 노인들이 겪는 가장 큰 어려움은 '경제적인 어려움(41.4%)'이었다. 또 61%의 노인이 노후준비가 되어 있지 않다고 한 실태(통계청, 2010)에서 보듯이 노인의 현재 및 미래의 경제적 수준이 열악하기 때문에 자력으로 현재의 주택을 노인의 특성에 적합한 환경으로 조성하기에는 무리가 있다. 따라서 개인이 노후에 살 집을 계획하는 장기적인 주거관리 뿐 아니라 정부와 지역사회에서 다양한 유형의 노인주거를 공급하고 지원해야 할 것이다.

현재주택거주를 위해서는 살던 집을 개조하여 노후생활에 적합한 안전성과 편의성을 갖추는 것과 주택연금에 가입하여 자신의 집에 거주하면서 생활비를 보장받는 것, 그리고 공공 임대주택의 성격인 국민임대주택을 공급받는 방안 등이 있다.

주택개조는 노인의 신체기능을 보완해주고 주택 내 사고 발생을 감소시켜 안전성이 증가하게 되어 현재의 주택에서 지속적으로 거주할 수 있게 한다. 이는 노인이 익숙한 지역사회에 머물면서 독립적인 생활을 할 수 있도록 지원하는 것이므로 시설 입소를 늦추어주고 장기적인 관점에서 사회적 부양비용을 절감시킨다(곽인숙, 2009).

그러나 현재주택 거주방식은 자산 중 부동산의 비율이 높은 노인가계의 유동성을 저하시켜 생활비 조달이 어려워지며, 기대여명 증가에 따라 노후자금에 대한 심리적 부담을 가중시킨다. 통계청(2010)의 조사결과 노인의 주된 노후준비 방법은 국민연금이 29.6%로 가장 많고, 특히 도시 지역의 고령자의 경우 농어촌지역에 비해 상대적으로 연금 이외에 부동산 운용의 비율이 높게 나타난 사실도 이 같은 가능성을 시사한다. 그러므로 노년기의 안정적 소

득이나 유동자산의 운용이 어려운 상황을 고려할 때 고령자가구의 노후소득을 보장하면서 주거상황을 변화시키지 않는 방안이 필요한데, 그 대안이 서구의 역모기지제도를 도입한 주택연금이 될 수 있다.

고령자용 국민임대주택은 주택을 소유하지 못함으로써 개조나 주택연금과 같은 방식에 의해 현재주택에 지속적으로 거주하기 어려운 무주택 노인에게 주거와 복지 및 의료서비스를 복합적으로 제공할 수 있는 유형이다. 특히 공동주택의 비율이 높은 우리나라에서 공동주택의 유형으로 고령자용 임대주택을 공급하는 것은 현실적인 대안으로, 주변의 노인복지시설과의 연계 및 단지 내 고령자를 위한 복지시설을 설치함으로써 무주택노인의 주거 안정과 자립생활을 지원하며 주변시설에서의 사회활동을 유도하는 효과가 있는 것으로 평가된다.

이와 같이 현재주택에 기반을 둔 주생활은 자신이 살던 지역사회와 집에서 독립적인 생활을 원하는 노인들의 주거욕구를 충족시켜 줄 수 있을 것으로 기대된다. 그러나 노인 개개인의 연령이나 건강상태에 따른 노화의 정도와 배우자유무, 자녀관계 등 개인적 특성과 가족 특성 등에 따라 현재 주택을 활용하는 유형도 다를 수 있으며, 특히 현재 주거의 물리적, 환경적 상태를 평가한 결과인 주거만족도에 따라 서로 달라질 수 있다. 주거만족도는 거주자가 실제 주생활에서 경험하고 느끼는 감정으로 주거환경의 질을 평가하는 평가기준으로 작용할 뿐 아니라 행동의 예측인자로서(Weldemann & Anderson, 1994), 주거선택과 관리행동의 매개적 역할을 하기 때문이다. 따라서 노인의 주거만족도를 높이는 방안은 노인들이 자신의 주거지에서 독립적인 생활을 오래 지속하며 시설로의 이동을 연기시킬 수 있는 방안이 될 수 있다.

본 연구는 노인들의 독립적인 생활을 지원하는 현재주택거주의 유형에 대한 선택 및 선

호도의 실태와 영향요인을 탐색하고자 하는 목적에서 시작되었으며 이 과정에서 주거만족도의 매개적 역할을 탐색하는데 중점을 두었다. 노후주거를 선택하는 문제는 단순히 주거유형을 선택하는 문제이기보다는 노년기 전반에 대한 생활방식과 부양유형을 선택하는 관리행동으로서 노후의 생활만족도에 영향을 미칠 수 있다. 그러므로 노후주거의 선택과 영향요인을 탐색하는 본 연구는 노년기의 생활 안정 및 삶의 질과 직결된 노후계획과 준비행동으로서 의의를 갖는다.

II. 이론적 배경

1. 노후주거선택

노년기에 어떤 유형의 주거에 살 것인가를 선택하는 것은 단순히 주택유형의 선호나 거주 지역의 선택 이상의 것으로, 이는 노년기의 주거가 일상생활능력, 건강상태, 자녀와의 동거 여부 등 다양한 요인에 따라 복합적으로 결정되기 때문이다. 노인들은 노년기의 상실감, 건강문제, 가족문제와 함께 주거환경에서 스트레스를 경험하기도 하며 새로운 환경에 적응하기 보다는 익숙한 환경에서 안정적으로 생활하고 싶어 하므로(Golant, 1982) 건강상태나 경제적 능력, 자녀의 부양의사 등에 따라 본인의 집에서 자립생활을 하거나 유료노인시설 등 여러 가지 대안에 대해 미리 계획하고 대처해야 한다.

노후의 주거유형 중 노인이 노인시설에 입소하지 않고 자신의 집에서 지속적으로 거주하는 방안은 세 가지로 구분되는데, 기존 주택을 개조나 수리하여 계속 사는 현재주택거주, 주택연금에 가입하여 기존주택에 거주, 그리고 국민임대주택 거주이다.

1) 현재주택거주

노인은 시설보다 자신의 집에서 생활할 때 더 행복하고 만족스럽게 생각하며 더 오래 산다는 연구결과들이 발표되면서 가능하면 노인을 자신의 집에서 생활하도록 하는 ‘aging in place’의 원칙을 강화시키고 있다(Kahn & Kameman, 1976).

노인의 거주와 부양의 책임이 개인과 가족보다는 국가에 있으며 정부가 주도하는 노인복지정책 하에서 시설부양이 이루어졌던 선진국에서 정책을 전환한 것은 노인시설의 운영과 입소 초기에 예측하지 못했던 여러 가지 문제점에 봉착하면서 부터였다. 즉, 초기에는 노인들의 여명이나 노인성질환에 대한 예측과 정보가 부족했으나 입소노인들의 평균연령이 점차 높아지면서 장기보호에 따르는 노인의 시설중후군, 의존성 증가, 대처방안의 미흡, 과다한 운영비용 등 시설보호에 대한 한계와 비판을 자각하게 되었다. 따라서 시설주거의 대안으로 노인이 자신의 주택에 계속 거주하면서 노화정도나 생활욕구에 맞추어 수리 또는 개조하는 대안을 선택하며 수리 및 개조비용을 정부에서 보조하는 대안이 시도되었다. 이는 기존의 주거와 지역사회에 그대로 거주하면서 노인이 독립적인 생활을 유지할 수 있도록 지원해주는 것이 바람직하다는 사실을 시사하는 것이다.

노인이 자신의 집에 계속 거주할 경우 시설주거 입소에 따르는 지역이동이나 주거이동에서 나타날 수 있는 부정적인 영향을 최소화하는데도 효과적이다. 노인은 집에서 생활하는 시간이 길기 때문에 주거환경이 노인의 생활에 미치는 영향은 다른 연령층보다 크고 광범위하다. 특히 지금까지 살아온 생활환경에서 이동하여 새로운 노인시설주거환경에 적응해야 하는 것은 노인의 사회적, 심리적 상태와 생활만족도에 부정적 영향을 미칠 수 있다. 즉, 이동한 노인시설환경이 부적합하거나 새로운 주거

환경에 잘 적응할 수 없는 경우 불안, 짜증, 분노 등의 심리상태를 야기할 수 있는데, 노인시 설주거를 선택하는 것은 수십년 동안 상호 정서적, 물질적 부양관계를 유지해오던 자녀와 심리적으로나 거리상으로 떨어지는 상황을 결정하는 것이며, 기본 생활단위인 가구로부터 벗어나는 행위이기 때문이다(Goldschneider, 1989). 노인의 강제주거이동에 관한 Altman 외(1985)의 연구는 주거이동 후 노인의 정서적, 신체적 건강상태가 나빠졌다는 결과를 보고한 바 있다. 한편 주거이동으로 지금까지 맺어온 사회적 관계와 안정된 사회조직을 더 이상 유지할 수 없게 되는 경우도 노인에게 사회적 관계의 변화로 인한 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

2) 주택연금

주택연금은 고령자가 주택을 담보로 제공하고 금융기관으로부터 노후생활자금을 매달 연금처럼 지급받는 대출(주택금융공사, 2007)의 방식으로 주거안정과 현금유동성 간의 상쇄관계를 해결할 수 있는 노인복지를 위한 주택정책(마승렬·조덕호, 2007)의 하나로 평가되고 있다.

서구의 역모기지제도를 도입한 우리나라의 주택연금은 부동산의 소유와 이용의 개념을 동시에 충족하는 방안이다. 주택연금을 신청한 주택소유자는 사망이나 이주 시까지 자택에 거주할 수 있게 보장받으면서 스스로 노후를 책임지는 자조 노력의 방편이라는 점에서(양해룡, 2007) 노후주거와 노후생계비의 두 가지 문제를 동시에 해결할 수 있는 장점을 갖는다.

우리나라 가계의 자산포트폴리오에서 부동산이 차지하는 비중이 높으며 고령자의 경우 더 높아, 2010년 조사된 65세 이상 가구의 주택소유율은 77.7%의 수준(통계청, 2010)에 달했다. 따라서 경제활동을 통해 적정수입을 확보하기 어려운 고령자의 경우 유동성의 결여로

안정된 생활비를 확보하는데 어려움이 많다. 이러한 상황을 고려할 때 고령자가구의 주거상황을 변화시키지 않으면서 안정적인 노후소득을 보장하는 제도가 필요한데, 그 대안이 주택연금제도이다.

주택연금은 1995년 시중은행과 보험회사에 도입, 판매되었으나 취급기관의 손실을 보전하는 보증제도 미흡과 대출기간의 제한, 높은 대출금리 등으로 초기에는 변형된 형태의 장기 부동산담보분할 대출상품에 불과한 것으로 평가되었다. 정부는 이러한 문제점을 보완하여 고령자 노후생활안정을 위한 대책의 일환으로 2006년 2월 ‘역모기지 활성화 방안’을 발표하였고, 2007년 7월부터 공적보증 주택연금을 출시하여 판매하였으나 당초 기대에 못 미치는 판매실적을 나타내고 있다. 이는 아직까지 제도에 대한 인식과 홍보 부족, 상속불가능에 대한 거부감, 담보자산가치가 줄어들 경우 금리의 상승 등의 문제가 있기 때문인 것으로 보인다. 특히 우리나라 노인들에게는 자녀에 대한 유산상속의 욕구가 강하므로 주택을 담보로 생활비를 대부받아 소비한다는 것에 대해 노인과 자녀 양측이 상당한 부담을 느낄 수 있다.

그러나 가파른 고령화 속도를 감안할 때 앞으로 주택연금의 활용가능성이 매우 높다는 견해가 제시되고 있다(이종의·하성규, 2008). 기존의 민간금융기관에서 판매한 역모기지 계약자들의 특성을 분석한 유선종과 구분영(2006)은 역모기지 상품 가입에 연령 제한을 두지 않았음에도 불구하고 65세 이상이 73.4%를 차지하였으며, 정년퇴직자의 비율이 68.6%에 달한 것으로 보고하였다. 이는 역모기지 상품 가입자가 주로 정규수입이 없는 고령층이며, 이들에게 일정한 연금이 필요하다는 것을 보여줌으로써 앞으로 주택연금의 이용도가 높아질 것을 시사하고 있다.

3) 국민임대주택

우리나라의 고령자 주거복지시설로는 양로 및 요양시설을 거쳐 2005년에는 국민임대주택의 일부를 노인 전용주택으로 공급하는 정책이 처음 실시되면서 고령자 주거복지시설로서 공공임대주택의 역할이 증가될 것으로 전망된 바 있다(장영희, 2007). 고령자를 위한 국민임대주택은 주변의 노인복지관, 보건소 등 노인복지시설과의 연계 및 단지 내 고령자를 위한 복리시설 설치와 무장애시설 등 고령자 친화적 설계를 특징으로 하는 임대주택을 의미한다. 이는 2005년부터 공공부분에서 주거단지 또는 주동 전체를 고령자 전용으로 계획하거나 국민임대주택단지 내 일부를 고령자용으로 계획하는 방식으로 진행 중에 있다.

고령화 및 미래사회위원회(2004)의 조사에 의하면 노인들이 풍요로운 생활을 위해 선호하는 거주공간은 '개조한 현재주택'(30.4%)과 함께 '서비스 부가 고령자전용주택'(28.6%)에 대한 선호도도 매우 높게 나타남으로써 고령자 전용주택에 대한 요구와 필요성이 크다는 것을 시사한다.

최근 우리나라에서도 노인을 위한 가정봉사원 파견, 주간보호시설 설치 등의 법적 근거가 마련되고 있으며, 노인의 소득, 건강, 주거, 여가 등에 대한 중장기대책을 모색하는 등(신화경·이준민, 2008) 복지서비스를 확대해가고 있다. 그런데 우리나라의 대표적인 주거형태인 공동주택은 고령자에게 필요한 주거형태와 복지 및 의료서비스를 복합적으로 제공할 수 있는 장점을 가지고 있다. 따라서 고령자 공동주택은 우리나라 실정에 맞는 주거형태이며 향후 고령사회에 대응하여 고령자의 주거안정을 도모할 수 있다는 측면에서도 좋은 대처방안으로 평가되고 있다.

이미 2006년에 조사된 주택도시연구원 자료(2006)에 의하면 국민임대주택 거주자 중 60세

이상의 비율이 16.9%로 나타난 것을 볼 때 고령자의 생활방식 및 신체적 특성을 고려한 주택 개발 및 공급이 필요한 시기라고 하겠다. 또한 노인임차가구의 경우 주거환경에 대한 개조나 수리 등이 불가능하므로 공공임대주택의 공급을 통해 이들의 주거안정성을 높이는 정책이 더 필요한 대상이라고 하겠다(강순주·김상희, 2000).

이상의 세 가지 유형은 노인이 현재주택에 지속적인 거주를 가능하게 하는 공통점을 갖는 대안으로서, 현재주택거주는 노인의 특성에 적합하거나 편의성을 증진시키는 개조를 통해 지속적 거주를 도모한다. 주택연금은 노후생계비를 위해 현재주택을 매각하거나 임대주택으로 이동하지 않으면서, 즉 주거소유와 소득보장을 양립하면서 지속적 거주를 보장한다. 국민임대주택은 무주택노인에게 주택을 소유하지 않더라도 한 곳에 지속적으로 거주할 수 있는 편의를 제공한다. 따라서 이 세 가지 대안은 자신의 집에서 계속 거주하는 'aging in place'의 개념을 충족시키면서 경제력에 따라 선택할 수 있는 대안으로서 의미를 갖는다.

2. 주거만족도와 주거선택

주거환경의 물리적 특성은 거주자의 문화적, 개인적 요인들을 통해 지각되는 것으로, 주거만족도는 단순히 물리적 특성에만 한정되는 것이 아니라 개인의 행태심리적 요소 및 기능적, 기술적, 사회경제적 환경요소의 영향을 받게 되는 총체적인 성격을 갖는다. 그러므로 주거만족도는 주거환경의 물리적 측면 뿐 아니라 사회적, 행태적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 된다(Rapport, 1977; 이주택, 1998에서 재인용).

Marans 와 Spredelmeyer(1981)는 주거환경의 객관적인 조건과 주관적인 경험, 만족 간의 관

계를 설명하는 모델을 제시하였는데, 주거환경의 객관적인 속성들이 개인의 지각과 평가단계를 거쳐 개인의 만족에 영향을 미친다고 하였다.

나아가 주거만족은 주거환경의 질을 평가하는 ‘평가기준’으로 작용할 뿐 아니라 객관적인 환경에 대한 지각과 평가가 만족에 미치는 효과를 측정함으로써 행동의 ‘예측인자’로서 역할을 하는 것으로 여겨진다(Weldemann & Anderson, 1994). 이와 유사한 견해로서 Fishbein 과 Ajzen (1975)은 거주자의 감정적 태도인 주거만족도가 행동의도를 경유하여 실제로 환경과 관련된 행동으로 연결될 수 있다고 하였다. 이때 주거만족도는 주거환경에 대한 물리적 구성요소와 사회적 구성요소에 대한 평가로서, 거주자에게 환경의 속성에 대한 지각, 그리고 환경에 대한 태도 및 감정을 형성시키고 환경을 고려한 행동의도로 이어질 수 있다는 것이다.

따라서 주거만족도는 개인의 인구사회학적 요인 및 주거 특성에 따라 형성되며, 주거만족도에 따라 노후주거유형에 대한 선택이 달라진다고 볼 수 있다.

3. 주거만족 및 주거선택의 영향요인

노후주거를 현재주택거주의 개념을 중심으로 그 유형을 구분하여 영향요인들과의 관련성을 분석한 연구들은 거의 이루어지지 않아 일반적인 주거유형에 대한 선택을 대상으로 살펴본 선행연구에서 주거선택과 관련된 요인들은 노인의 개인적 요인과 가족요인, 사회적 요인 등이 있다.

노후의 주거선택과 관련된 개인적 요인은 주로 인구통계학적 요인과 경제적 요인 등이다. 그 중 성별에 따른 차이는 일관된 경향을 보이지 않는다. 남성이 여성보다 실버타운을 더 선호한다는 연구결과(조희자, 2001; 이민경 외, 2004)가 있는 반면 남성이 더 실버타운에

대해 높은 선호를 보인다는 결과(박영옥, 2001; 김순미 외, 2004, 소연경 외, 2005)도 있다. 연령에 따른 차이는 대부분의 연구에서 나타나고 있지만 연령이 증가할수록 실버타운의 필요성을 더 느낀다는 연구(김기수, 1995)와 반대로 고연령층이 실버타운에 대해 호의적이지 않거나 관심이 적다는 연구 결과(조희자, 2001; 소연경 외, 2005)가 대조를 이룬다. 배우자 유무에 따라 노인의 주거만족도에도 차이를 보이는데, 김소희(2009)의 연구결과에서는 배우자가 생존해있는 노인부부가구의 경우 노인단독가구에 비해 더 높은 주거만족도를 보였다.

경제적 요인으로는 학력, 소득, 자산이 주거 선호에 영향을 미치고 있는데(김순미 외, 2004; 이민경 외, 2004; 권오정, 2005), 이 중에서 가계소득의 영향력이 가장 높은 것으로 나타났다. 대체로 소득이 많을수록 유료노인시설에 대한 선호도가 높은 것으로 나타나는데, 이는 시설입소 시 보증금, 관리비 등을 지불할 능력이 전제되어야 하기 때문인 것으로 보인다. 이인수의 연구(2003)에서도 주된 수입원이 있는 노인이 자녀와 별거하며 독립적인 생활이나 시설 생활을 선호하는 경향이 높았다. Golant (1982)는 미국의 60세 이상 노인 400명을 조사한 결과 경제적 어려움이 적을수록 현재 주거에 대한 만족도가 높았으며, 김소희(2009)의 연구결과 노인의 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 요인이 생활수준으로 나타남으로써 노년기 주거에서 경제적 상태의 중요성을 보여준다.

Johnson(1980)은 노인의 신체적 능력이 주거만족에 미치는 영향을 연구하였는데, 노인이 자신을 돌볼 수 있고 독립적인 생활이 가능하며, 주택을 관리할 수 있을 정도의 신체적 능력과 건강이 유지될 때 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 김소희(2009)의 연구에서도 노인의 건강수준이 좋을수록 주거에 만족하는 경향을 보였다. 나아가 노인들에게는 건강이 개

인의 신체적인 독립상태를 유지하고 역할 수행에 필요한 기본적인 수단이자 동시에 제약요인이기 때문에 건강상태가 주거유형을 결정짓는 주요인이 된다.

노인이 거주하는 주거유형에 따라 주거만족이 달라질 수 있는데, 아파트 거주자의 주거만족도가 기타 유형 거주자에 비해 더 높았다(김소희, 2009). 또 박인숙과 홍성희(2009)의 노후 부양유형과 관련된 주거선택에 대한 연구에서는 현재 공동주택에 거주하는 노인이 단독주택 거주 노인에 비해 앞으로 노인전용주거를 선택할 가능성이 높았다.

현대사회에서 가족의 여러 기능이 대체되거나 축소되고 있지만 여전히 가족은 원활한 생활을 뒷받침해 줄 수 있는 활력과 재충전의 기회를 제공할 뿐 아니라, 가족을 통해 노인은 다양한 물질적·비물질적 지원을 받을 수 있다. 특히 노년기에는 생활범위가 가족에게로 축소되는 시기로 부부나 자녀 등 가족 간의 유대와 지지가 심리적 복지와 전반적인 안녕에 영향력이 큰 것으로 나타나고 있다(전길양 외, 2000). 가족의 지지 중에서도 배우자의 지지가 중요한데, 노년기는 인간의 발달단계에서 상호의존도가 매우 증가하는 시기로서 배우자에 대한 상호의존이 그 어느 때보다도 중요하기 때문이다. 더구나 고령화 사회에서 연장된 노년기는 과거에 비해 노부부의 상호의존을 더욱 증가시키게 되며 결과적으로 배우자의 존재는 노인의 생활에 직접적인 영향을 미치게 된다. 즉, 배우자가 존재함으로써 부부간에 심리적 유대나 신뢰를 지각하고 필요시에 배우자에 의한 적절한 도구적 지원이 이루어지는 것은 노년기 생활의 질을 향상시키는 데 매우 중요한 일이라고 하겠다. 박인숙 외(2009)의 연구에서는 배우자가 사망할 경우 노인전용주거에 대한 선호율이 높아지는 것으로 나타나 배우자 유무가 노인의 주거선택에 중요한 요인이라고 보았다.

사회활동참여는 은퇴한 노인들의 직업 역할을 대체할 수 있으며(조해경, 2002), 노후생활의 여러 국면을 보완해주고 사회적 역할의 상실을 보충해줌으로써 가치와 만족감을 부여해준다. 주거의 위치나 형태, 질적 조건에 따라 노인은 여가 및 사회활동을 같이 하는 동료들과의 연계를 통해 다양한 물질적·비물질적 지원을 받을 수 있으며, 노인복지 서비스 접근에 큰 영향을 미쳐 나아가 노후생활의 전반적인 만족도를 향상시킬 수 있다는 주장(Larson을 최성재·장인협, 2004에서 재인용)에서 볼 때 사회활동참여는 노인의 주거만족도에 직접적인 영향을 미칠 수 있음을 알 수 있다.

III. 연구방법

1. 연구문제

본 연구는 노인이 기존주택에 지속적으로 거주할 수 있는 노후주거유형을 현재주택거주, 주택연금, 공공임대주택으로 보고, 이에 대한 선택에 영향을 미치는 개인적 요인과 사회적 요인의 상대적인 영향력과 주거만족도를 매개로 한 인과관계를 살펴보고자 한다.

본 연구를 위한 구체적인 연구문제는 다음과 같다.

<연구문제 1> 노인의 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 무엇인가?

<연구문제 2> 노인의 주거선택에 영향을 미치는 요인은 무엇인가?

<연구문제 3> 노인의 주거선택과 주거만족도에 영향을 미치는 변인들의 인과적 관계는 어떠한가?

2. 변수의 구성 및 측정도구

조사도구는 구조화된 설문지를 사용하였으며 노인의 주거선택과 주거만족에 영향을 미칠 것으로 예상되는 독립변수로서 개인적 요인으로는 노인의 사회인구학적 배경변인을, 사회적 요인으로는 사회활동과 가족지원을 선정하였다.

1) 독립변수

(1) 개인적 요인

사회인구학적 배경을 나타내는 노인의 성별,

연령, 교육수준, 배우자유무, 월평균 가계총소득, 주관적 경제상태, 주관적 건강상태 등을 선정하였다. 주관적 경제상태를 측정하기 위한 도구는 김재중(2007)의 연구에서 사용된 척도로 현재 경제적인 여유, 자립가능성 등에 관한 5개의 문항으로 구성되었으며 신뢰도는 .663이었다. 건강상태의 측정은 홍현방(2005), 최인영(2007)의 연구에서 사용된 2개의 문항으로 구성되었으며 신뢰도는 .821이었다.

(2) 사회적 요인

사회적 요인은 사회활동과 가족 지원으로

〈표 1〉 변수의 정의와 측정방법

변수	정의 및 측정방법
종속변수(주거선택)	
현재주택거주	현재의 주택에서 계속 거주를 원하는 정도 1=전혀 그렇지 않다 4=보통이다 7=매우 그렇다
주택연금	주택연금 가입을 원하는 정도 1=전혀 그렇지 않다 4=보통이다 7=매우 그렇다
국민임대주택	고령자용 국민임대주택 거주를 원하는 정도 1=전혀 그렇지 않다 4=보통이다 7=매우 그렇다
독립변수	
개인적 요인	
성별 ^D	1=여성 0=남성
연령	만 나이
교육수준	교육받은 연수
배우자유무 ^D	1=배우자 있음 0=배우자 없음
가계총소득	월평균 가족총소득
주관적 경제상태	1=전혀 그렇지 않다 4=보통이다 7=매우 그렇다
주관적 건강상태	1=전혀 그렇지 않다 4=보통이다 7=매우 그렇다
주택의 유형	1=단독주택, 2=아파트, 3=다가구/다세대/연립주택
사회적 요인	
사회활동(5)	사회활동비중, 만족도, 참여의사의 정도 1=전혀 그렇지 않다 4=보통이다 7=매우 그렇다
가족지원(5)	배우자 및 자녀의 지원정도 1=전혀 그렇지 않다 4=보통이다 7=매우 그렇다
주거만족도	현재주택 및 주거환경에 대한 만족도 1=전혀 그렇지 않다 4=보통이다 7=매우 그렇다

() : 문항수

^D ; 더미 변수

구성하였다. 사회활동은 김재중(2007)의 연구에서 사용된 척도를 참고로 사회활동이 생활에서 차지하는 비중, 사회활동을 통한 만족, 사회활동 참여의사 등 5개 문항으로 구성하였으며 신뢰도계수는 .921이었다. 가족지원은 배우자 및 자녀를 포함한 가족원의 지원 정도를 측정하기 위한 5개 문항으로, 신뢰도계수는 .800이었다.

2) 매개변수

노인의 개인적 요인과 사회적 요인을 매개하여 주거선택에 영향을 미치는 매개변수는 주거만족도로서, 현재 살고 있는 주택과 주거환경에 대한 전반적인 만족도를 측정하였다.

3) 종속변수

종속변수인 주거선택을 측정하기 위해 노후 주거로 선택할 수 있는 유형을 현재주택거주, 주택연금, 국민임대주택의 세 가지로 선정하였으며, 각각에 대해 노후에 거주를 원하는 정도로 측정하였다.

3. 조사대상 및 조사기간

조사대상은 전북의 중소도시와 농촌지역에 거주하는 65세 이상 노인 360명으로 질문지에 의한 1인 면담 조사로 진행하였으며, 부실 기재된 응답자를 제외한 349명의 자료를 분석하였다. 조사기간은 2010년 6월 7일부터 11일까지 예비조사를 거쳐 일부 문항을 수정한 후 2010년 6월 15일부터 27일까지 본조사를 실시하였다.

4. 자료의 분석방법

자료의 분석은 SPSS Win 19.0 통계 프로그램을 이용하여 조사대상자의 일반적 특성에 대해서는 빈도, 백분율, 평균을 산출하여 경향을

파악하였다. 노후주거선호도와 주거만족도에 영향을 미치는 요인들의 상대적인 영향력은 다중회귀분석을 통해, 변수들 간의 인과적 관계는 경로분석을 통해 분석하였다. 다중회귀분석을 실시하기 전에 상관관계와 공선성 진단을 통해 변수들 간의 공차한계값이 .10보다 크고 VIF 값은 모두 10보다 훨씬 적으므로 다중공선성의 문제가 없음을 확인하였다.

IV. 연구결과

1. 조사대상자의 일반적 특성 및 주거 실태

조사대상자의 일반적 특성 중 성별은 남성 40.1%, 여성 59.9%로 여성이 더 많이 표집되었다. 연령분포는 65-69세가 51.6%로 가장 많고, 교육수준은 초등학교졸업자 34.4%로 가장 많았으며, 전문대학 졸업이상인 경우가 5.8%로, 전반적으로 낮은 교육수준을 보인다. 배우자가 있는 노인은 64.2%였으며, 월평균가계소득은 210.02만원으로, 2010년 도시근로자 월평균소득(3인)인 388만원(통계청)보다 낮은 수준으로 나타났다.

주거실태로서 노인의 현재 주택에 대한 만족도는 평균 4.862로 중간보다 약간 높은 수준이며, 주거선택 중 한재거주주택을 원하는 수준이 가장 높은 평균값(4.471)을 보이며, 주택연금을 원하는 수준이 가장 낮은 평균값(3.993)을 보이고 있다. 선행연구에서 알려진 것과 같이 노인들은 현재의 주택에 계속 사는 것을 원하는 한편 현 주택을 담보로 주택연금에 가입하여 생활비를 조달받는 방식에 대해서는 인지도가 부족하거나 수용의사가 적은 것으로 보인다.

〈표 2〉 조사대상자의 일반적 특성

		(N=349)	
		빈도	백분율
성별	남성	140	40.1
	여성	209	59.9
연령	65-69세	180	51.6
	70-74세	99	28.4
	75세 이상	70	20.1
교육수준	무학	52	14.9
	초등학교졸업	120	34.4
	중학교졸업	89	25.5
	고등학교졸업	68	19.5
	전문대학졸업이상	20	5.8
배우자유무	유배우	224	64.2
	무배우	125	35.8
주택의 유형	단독주택	147	42.1
	아파트	162	46.4
	연립/다세대/다가구	40	11.5
주택의 소유	본인/배우자소유	219	62.8
	자녀소유	98	28.1
	전세	8	2.3
	월세	9	2.6
	기타	15	4.3
		평균	표준편차
월평균 총가계소득(만원)		210.20	204.79
평균 연령(세)		70.710	4.898
주관적 경제상태		4.439	.956
주관적 건강상태		4.559	1.391
사회활동		4.883	1.054
가족지원		4.876	1.014
주거만족도		4.862	1.318
주거선택수준: 현재주거거주		4.471	1.423
주택연금		3.993	1.843
국민임대주택		4.322	1.813

2. 노인의 주거만족도에 영향을 미치는 변인들

노인의 주거만족도에 영향을 미치는 요인들의 상대적인 영향력을 파악하기 위해 다중회귀 분석을 실시하였다(표3 참조).

노인의 주거만족도에 영향을 미치는 요인으로는 연령의 영향력이 가장 컸으며, 연령이 많

을수록 현재 거주하고 있는 주택에 대하여 만족하였다. 다음으로는 주관적 건강상태, 주관적 경제상태, 배우자유무, 사회활동, 가족지원 순으로 영향을 미쳤다. 즉 건강상태가 양호할수록 주거만족의 수준이 높았는데, 건강상태의 정적 영향력은 Johnson(1980)의 노인의 주거만족도 연구에서 독립적인 생활이 가능하고 주택을 관리할 수 있을 정도의 신체적 능력이 있을 때, 또한 김소희(2009)의 연구에서 건강수준이 좋을수록 주거만족도가 높은 것으로 나타난 결과와 유사하다.

〈표 3〉 노인의 주거만족도에 대한 영향요인

(N=349)		
	b	β
개인적요인		
성별 ^D		
연령	.069	.026
교육수준	.075***	.277
배우자유무 ^D	-.017	-.054
가계총소득	.512**	.186
주관적 경제상태	.000	-.020
주관적 건강상태	.061***	.221
건강상태	.206***	.244
주택의 유형 ^D	-.248	.093
사회적 요인		
가족지원	-.020*	-.120
사회활동	.032***	.181
상수		-3.023**
F-value		8.926***
R2(Adj. R2)		.226(.201)

* p<.05, ** p<.01, *** p<.001

^D; 더미 변수

또 경제상태를 양호하게 인지할수록 높은 주거만족도를 보였다. 경제상태의 정적 영향력은 미국노인의 경제적 어려움이 주거만족에 부정적 영향을 미쳤던 Golant(1982)의 연구결과나

생활수준이 주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 변수로 나타난 김소희(2009)의 연구결과와 유사한 경향을 보이는 것이다.

배우자가 있는 노인의 주거만족수준이 배우자 없는 노인에 비해 높았는데, 이는 유배우자의 주거만족도가 더 높게 나타난 이연숙 외(1999), 김소희(2009)의 연구결과와 일치하는 결과이다.

3. 노인의 주거선택에 영향을 미치는 변인들

노인의 주거선택에 영향을 미치는 요인들의 상대적인 영향력을 파악하기 위해 주거유형별로 다중회귀분석을 실시하였다(표4 참조). 노인의 주거선택 중 현재주택에 계속 거주를 희망

하는 정도에는 가계총소득이 가장 큰 영향을 미쳤는데, 소득이 많을수록 현재 주택에 계속 거주를 희망하는 정도가 높았다. 다음으로는 배우자유무, 현재주택유형, 교육수준, 주거만족도, 주관적 건강상태, 성별, 사회활동의 순으로 영향을 미쳤다. 즉 무배우자인 경우, 단독주택 거주자의 경우, 교육수준이 낮을수록, 현재의 주택에 만족할수록, 건강상태를 양호하게 인지할수록, 남성인 경우, 사회활동을 많이 할수록 노후주택으로 현재주택에 대한 선호도가 높았다. 자신의 건강상태를 양호하게 인식하는 노인들이 현재주택거주를 선호하는 경향은 건강하기 때문에 현재의 주택에서 생활하는데 불편함이나 무리가 없다는 상황을 반영하는 것으로서, 건강상태가 나빠지면 노인의 독립적인 생

〈표 4〉 노인의 주거선택에 대한 영향요인

(N=349)

	현재주택거주		주택연금		국민임대주택	
	b	β	b	β	b	β
개인적요인						
성별 ^D						
연령	-.365*	-.126	-.612**	-.163	-1.009***	-.274
교육수준	-.010	-.034	.056**	.150	.027	.072
배우자유무 ^D	-.064**	-.185	-.028	-.063	-.012	-.027
가계총소득	-.595**	-.201	.193	.050	-.007	-.002
주관적	.002***	.254	.002***	.200	.002**	.184
경제상태	-.033	-.111	-.058**	-.151	-.038	-.102
주관적	.123*	.135	.092	.078	-.128	-.110
건강상태	.548***	.191	-.361	-.097	-.527**	-.144
주택의 유형 ^D						
사회적 요인						
가족지원	-.005	-.027	-.015	-.065	-.013	-.060
사회활동	.022***	.112	.001	.004	.021	.085
주거만족도	.161**	.150	.309***	.222	.170*	.124
상수	4.815***		.721		2.764	
F-value	6.303***		8.869***		7.975***	
R ² (Adj. R ²)	.184(.155)		.241(.214)		.222(.194)	

* p<.05, ** p<.01, *** p<.001

^D ; 터미 변수

활이 불가능하여 시설거주가 불가피해진다는 박인숙(1998)의 연구결과와 일맥상통한 맥락으로 볼 수 있다.

노인이 선택할 수 있는 주거유형 중 주택연금으로의 전환을 원하는 정도에 영향을 미치는 요인은 주거만족도, 가계총소득, 성별, 주관적 경제상태, 연령 등이었다. 현재 주택에 대한 만족도가 높을수록, 가계총소득이 많을수록, 주관적 경제상태를 낮게 인지할수록, 남성일 경우, 연령이 많을수록 주택연금을 선택하는 경향이 높았다. 연령의 정적 영향력은 유선중 외(2005)의 50세 이상 70세 이하의 중장년층 세대주를 대상으로 한 역모기지 제도에 대한 의식 조사에서 65세 이상이 73.4%를 차지하였던 결과와 유사한 것으로, 연령이 증가함에 따라 주거와 생활비를 동시에 해결할 수 있는 주거유형에 대한 관심이 커지는 것으로 볼 수 있다.

노인의 주거유형선택 중 국민임대주택 거주를 원하는 정도에 가장 영향을 미치는 요인은 성별이며, 남성노인의 국민임대주택 선호도가 여성노인에 비해 높다. 다음으로는 가계총소득, 주택의 유형, 주거만족도의 순으로, 가계총소득이 많을수록, 현재 공동주택에 거주하는 경우, 현재 주택에 만족할수록 노후주거로서 국민임대주택을 선택하려는 경향이 높았다.

4. 노인의 주거선택에 영향을 미치는 변수들의 인과적 관계

노인의 주거선택에 관한 다중회귀분석의 결과를 기초로 주거선택에 영향을 미치는 변수들의 인과관계를 분석하기 위해 상관관계를 파악하고 유의하지 않은 변수를 배제한 후 새로운

〈표 5〉 경로모형을 위한 최종회귀분석

(N=349)

	주거만족		현재주택거주		주택연금		국민임대주택	
	b	β	b	β	b	β	b	β
개인적요인								
성별 ^D	-	-	-.384*	-.133	-.647*	-.173	-.962***	-.261
연령	-	-	-	-	.053*	.142	-	-
교육수준	.075***	.281	-.069***	-.200	-	-	-	-
배우자유무 ^D	.440**	.160	-.661***	-.223	-	-	-	-
가계총소득	-	-	.002***	.253	.002***	.197	.002**	.187
주관적 경제상태	.061***	.220	-.039*	-.131	-.069**	-.179	-	-
주관적 건강상태	.196***	.232	.116*	.127	-	-	-	-
주택의 유형 ^D	-	-	.493***	.172	-.458**	-.123	-.397*	-.108
사회적 요인								
가족지원	-.022*	-.135	-	-	-	-	-	-
사회활동	.035***	.197	.021*	.111	-	-	-	-
주거만족도	-	-	.163**	.151	.311***	.223	.166*	.121
상수			4.951***		.962		2.4418.329***	
F-value	-3.338**15.416***		6.791***		9.478***		.214(.189)	
R ² (Adj. R ²)	.213(.200)		.182(.155)		.237(.212)			

* p<.05, ** p<.01, *** p<.001

모형을 구성하여 다중회귀분석을 실시하였다 <표 5>. 또 각 독립변인이 종속변인에 미치는 효과를 직접효과와 간접효과로 분해하여 <표 6><표 7><표 8>에 제시하였으며, 이에 근거한 경로모형은 <그림 1><그림 2><그림 3>과 같다.

1) 현재거주주택 선택에 영향을 미치는 변수들의 인과적 관계

노인의 주거선택 중 현재거주주택을 원하는 정도에 영향을 미치는 변수들의 인과적 관계를 분석한 결과 <표 5>와 <표 6>에 의하면 남성 노인이, 배우자가 없는 경우, 교육수준이 낮을수록, 가계총소득이 많을수록, 경제상태를 낮게 인지할수록, 단독주택에 거주할 경우, 사회활동을 많이 할수록, 그리고 주거만족수준이 높을수록 현재거주주택을 선호하였다(그림 1 참조).

성별이 현재거주주택 선호에 미치는 총인과효과는 부적 직접효과(-.133)와 정적 비인과효과(.134)로, 서로 영향력이 상쇄되어 총효과(-.001)는 아주 미미하다. 교육수준의 총효과(-.185)는 부적 직접효과(-.200)와 주거만족을 통한 정적 간접효과(.042) 및 부적 비인과효과(-.027)로 구분되며, 교육수준이 낮을수록 현재주택을 선호

하였다. 배우자유무는 노인의 현재주택 선호에 강한 부적 직접효과(-.223)와 주거만족을 통한 정적 간접효과(.024)를 미치나 총효과(-.211)는 부적 효과로, 무배우자의 현재거주주택 선호도가 높은 것으로 나타난다. 가계총소득이 현재거주주택 선호에 미치는 총인과효과(.253)는 정적 직접효과만을 가지며, 부적 비인과효과(-.144)로 인해 총효과는 정적 효과(.109)를 보여 가계총소득이 많을수록 현재거주주택을 선호하는 것으로 나타난다. 주관적 경제상태는 현재거주주택 선호에 부적 직접효과(-.131)와 정적 간접효과(.033)를 가지나 그 영향이 적어 부적 총효과(-.101)를 보인다. 건강상태의 총인과효과는 정적 직접효과(.127)와 주거만족을 통한 정적 간접효과(.035)로 구분된다. 그러나 부적 비인과효과(-.106)에 의해 총효과(.056)는 낮은 수준의 정적 효과를 보인다. 따라서 노인의 건강상태가 좋을수록 주거만족수준도 높으며, 현재주택 선호수준을 높여준다. 주택유형의 총인과효과는 정적 직접효과(.172)이며, 총효과(.098)는 정적 영향을 보인다. 즉 단독주택에서 거주할 경우 현재거주주택을 선택할 경향이 높았다.

사회적 요인 중 가족지원은 현재주택선호에

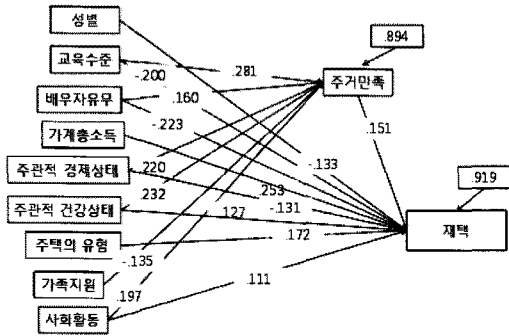
<표 6> 현재거주주택 선택에 대한 총 경로효과

(N=349)

	인과효과		총인과효과	비인과효과	총효과
	직접효과	간접효과			
성별	-.133	-	-.133	.134	-.001
교육수준	-.200	.042	-.158	-.027	-.185
배우자유무	-.223	.024	-.199	-.012	-.211
가계총소득	.253	-	.253	-.144	.109
주관적 경제상태	-.131	.033	-.098	-.003	-.101
주관적 건강상태	.127	.035	.162	-.106	.056
주택의 유형	.172	-	.172	-.074	.098
가족지원	-	-.020	-.020	.007	-.013
사회활동	.111	.030	.141	.003	.144
주거만족도	.151	-	.151	-.022	.129

미치는 직접효과는 없으며, 주거만족을 통한 부적 간접효과(-.020)와 정적 비인과효과(.007)로 총효과(-.013)는 낮은 수준이다. 사회활동은 현재주택 선호에 대하여 정적 직접효과(.111)와 주거만족을 통한 정적 간접효과(.030)로 정적 총효과(.144)를 보인다. 그러므로 사회활동을 많이 할수록 주거만족도가 높으며, 현재거주주택 선호 수준이 높게 나타난다. 매개변인인 주거만족이 현재거주주택 선호에 미치는 총효과($r=.129$)는 인과적 직접 효과(.151)와 비인과효과(-.022)로, 현재의 주택에 만족할수록 노후에도 현재거주주택에 계속 거주를 원하는 정도가 높다.

이상의 인과관계 및 경로를 통해 노인의 현재거주주택 선호에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 배우자유무로 확인되었으며, 다음으로는 교육수준, 사회활동, 주거만족도, 가계총소득, 주관적 경제상태, 주택유형, 주관적 건강상태 등이었다.



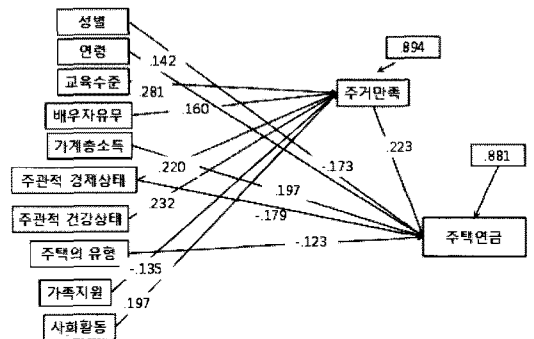
〈그림 1〉 현재거주주택 선택에 관한 인과모형

2) 주택연금 선택에 영향을 미치는 변수들의 인과적 관계

노후주거선택 대안 중 주택연금을 원하는 정도에 영향을 미치는 변수들의 인과적 관계는 <표 5>와 <표 7>에 의하면 남성인 경우, 연령이 많을수록, 가계총소득이 많을수록, 주관적

경제상태가 낮을수록, 공동주택에 거주할 경우, 주거만족수준이 높을수록 주택연금을 원하는 수준이 높은 것으로 나타났다(그림 2 참조).

노인의 성별이 주택연금 선택에 미치는 효과는 부적 직접효과(-.173)와 부적 비인과효과(-.020)를 통한 강한 부적 총효과(-.193)로, 남성인 경우 주택연금을 선택하는 경향이 더 큰 것으로 나타난다. 연령의 효과는 정적 직접효과(.142)와 정적 비인과효과(.144)로 가장 강력한 정적 총효과(.286)를 보인다. 즉, 연령이 많을수록 주택연금에 대한 높은 선호도를 보인다. 교육수준이 주택연금 선택에 미치는 효과는 정적 간접효과(.063)와 부적 비인과효과(-.066)로, 영향이 상쇄되어 총효과(-.003)는 미미하다. 배우자 유무도 주택연금 선택에 대한 직접효과는 없고, 정적간접효과(.036)와 정적 비인과효과(.071)를 가지나, 그 영향은 매우 적다. 가계총소득은 주택연금 선호에 정적 직접효과(.197)와 정적 비인과효과(.071)로 정적 총효과(.268)를 가져 가계총소득이 많을수록 주택연금을 선호하는 것으로 나타난다. 주관적 경제상태는 주택연금에 부적 직접효과(-.179)와 주거만족을 통한 정적 간접효과(.049)를 미치며, 총효과는 약한 부적 효과를 보인다. 주관적 건강상태는 주택연금 선호에 대한 약한 정적 간접효과(.052)를 가지나 부적 비인과 효과(-.057)에 의해 그 영향이 상쇄되어 총효과는 미미하다. 주



〈그림 2〉 주택연금 선택에 관한 인과모형

택유형은 주택연금 선택에 대하여 정적 직접효과(.123)를 가지나 강한 부적 비인과효과(-.360)에 의해 총효과(-.237)는 부적 효과를 보인다. 따라서 단독주택보다는 공동주택에 사는 경우 주택연금을 더 원하는 것으로 나타난다. 가족지원과 사회활동은 주택연금 선호에 직접적인 영향을 없고 약한 간접효과만을 가져 총효과는 미미하다.

매개변인인 주거만족도가 주택연금 선택에 미치는 총효과($r=.268$)는 인과적 직접 효과(.223)와 비인과 효과(.045)로, 주거만족수준이 높을수록 주택연금에 대한 선호도가 높았다.

이상의 인과관계 및 경로를 통해 노인의 주택연금 선택에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 연령이며, 다음으로는 가계총소득과 주거만족, 주택의 유형, 성별, 배우자유무 등으로 확인되었다.

3) 국민임대주택 선택에 영향을 미치는 변수들의 인과적 관계

노인의 주거선택 중 국민임대주택 선택수준에 영향을 미치는 변수들의 인과적 관계는 <표 5>와 <표 8>에 의하면 남성일 경우, 교육수준이 높을수록, 배우자가 있는 경우, 가계총소득이 많을수록, 공동주택에 거주할 경우, 사

회활동이 많을수록, 주거만족수준이 높을수록 국민임대주택을 선택하려는 수준이 높은 것으로 나타났다(그림 3 참조).

노인의 성별이 국민임대주택 선택에 미치는 총인과 효과(-.261)는 직접효과만을 가지며 총효과($r=-.265$)는 부적 효과로, 남성노인이 여성노인에 비해 국민임대주택을 더 원하는 것으로 나타났다. 교육수준은 주거만족을 통한 간접효과(.034)와 비인과효과(.064)만 미치는데, 교육수준이 높을수록 국민임대주택을 선호하였다. 배우자유무 역시 국민임대주택 선택에 직접효과는 미치지 않고 주거만족을 통한 간접효과(.019)와 비인과효과(.107)를 보이며, 유배우자가 국민임대주택을 원하는 수준이 더 높았다. 가계총소득은 국민임대주택 선호에 정적 직접효과(.187)와 비인과효과(.086)를 보이며, 가계총소득이 많을수록 국민임대주택 선택수준이 높았다. 주택유형은 직접효과(-.108)와 비인과효과(-.127)를 보여 공동주택 거주자가 국민임대주택을 원하는 수준이 높은 것으로 나타난다. 사회활동이 국민임대주택 선택에 미치는 총효과(.113)는 주거만족을 통한 간접효과(.024)와 비인과효과(.089)로 구분되며, 사회활동을 많이 할수록 국민임대주택을 선택하려는 의사가 높

<표 7> 주택연금 선택에 대한 총 경로효과

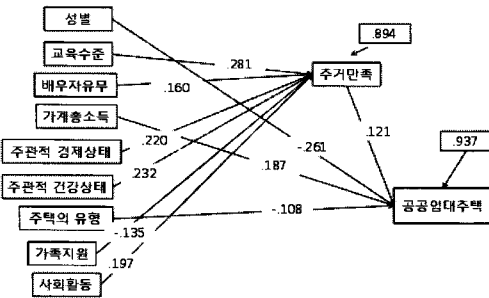
(N=349)

	인과효과		총인과효과	비인과효과	총효과
	직접효과	간접효과			
성별	-.173	-	-.173	-.020	-.193
연령	.142	-	.142	.144	.286
교육수준	-	.063	.063	-.066	-.003
배우자유무	-	.036	.036	.017	.053
가계총소득	.197	-	.197	.071	.268
주관적 경제상태	-.179	.049	-.130	.042	-.088
주관적 건강상태	-	.052	.052	-.057	-.005
주택의 유형	.123	-	.123	-.360	-.237
가족지원	-	-.030	-.030	-.016	-.046
사회활동	-	.044	.044	.005	.049
주거만족도	.223	-	.223	.045	.268

게 나타난다.

매개변인인 주거만족도가 국민임대주택 선택에 미치는 총효과($r=.173$)는 인과적 직접 효과(.121)와 비인과효과(.052)로 구분해 볼 수 있다. 이는 현재의 주택에 대하여 만족할수록 국민임대주택을 선택하는 수준이 높아짐을 알 수 있다.

이상의 인과관계 및 경로를 통해 노인의 국민임대주택 선택에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 가계총소득으로 확인되었으며, 다음으로는 성별, 주택유형, 주거만족, 배우자유무, 사회활동, 교육수준 등이었다.



〈그림 3〉 국민임대주택 선택에 관한 인과모형

V. 요약 및 결론

본 연구는 고령화 사회에서 노후주거로서 자신의 집에서 계속 살기를 원하는 노인들이 증가하는 추세에서 독립적인 거주와 생활을 지원하는 거주유형으로서 현재 주택을 활용하는 다양한 방식에 대한 선택과 영향요인을 분석하며 주거선택의 과정에서 매개적 역할을 하는 주거만족도의 인과관계를 탐색하는 연구이다. 분석 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 노인의 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 연령, 주관적 건강상태, 주관적 경제상태, 배우자유무, 사회활동, 가족지원 등이었다. 이중 가장 큰 영향을 미치는 요인은 연령으로 나타남으로써 고령의 노인들이 현재 주택에 대해 만족하므로 계속 자신의 집에서 여생을 보내고자 하는 의사를 가질 것으로 예측된다. 그러므로 노인들이 현재 뿐 아니라 앞으로 노화와 건강상태가 더 나빠지는 미래에도 현재주택 거주가 가능하도록 노후주거복지정책의 일환으로 주택의 시설 설비 수리 및 안전장치 보급을 지원해야할 것이다.

둘째, 노인이 현 거주지에 지속적으로 거주하기 위한 대안 중 현재주택을 개보수하여 노

〈표 8〉 국민임대주택 선택에 대한 총 경로효과

(N=349)

	인과효과		총인과효과	비인과효과	총효과
	직접효과	간접효과			
성별	-.261	-	-.261	-.004	-.265
교육수준	-	.034	.034	.064	.098
배우자유무	-	.019	.019	.107	.126
가계총소득	.187	-	.187	.086	.273
주관적 경제상태	-	.027	.027	-.075	-.048
주관적 건강상태	-	.028	.028	-.121	-.093
주택의 유형	-.108	-	-.108	-.127	-.235
가족지원	-	-.016	-.016	.0	-.016
사회활동	-	.024	.024	.089	.113
주거만족도	.121	-	.121	.052	.173

후에도 계속 살기는 원하는 방식인 현재거주주택에 대한 선호도는 무배우노인이, 단독주택 거주자의 경우, 교육수준이 낮을수록, 건강상태를 양호하게 인지할수록 높았다. 건강하기 때문에 현재의 단독주택에서 생활하는데 지장이 없어 현재주택을 고수하려는 성향을 보이는 것으로 볼 수 있다. 주택연금 선택수준에 대한 영향요인으로는 연령과 주관적 경제상태가 주목할만 한데, 연령이 많고 자신의 경제상태가 나쁜 것으로 인지하는 만큼 미래에 대한 경제적 불안과 생활비 조달의 어려움으로 인해 주택연금을 선호하는 것으로 보인다. 한편 국민임대주택에 대한 선택수준은 공동주택 거주자의 경우 높은 선호를 보이는데, 이는 공동주택의 거주경험이 같은 공동주택의 유형으로 보급되는 고령자용 국민임대주택에 대해 긍정적으로 작용하기 때문인 것으로 보인다.

셋째, 주거선택에 대한 인과적 관계를 분석한 결과 현재거주주택을 원하는 정도가 높은 노인은 배우자가 없으며, 남성인 경우, 교육수준이 낮고, 총소득이 높으나 주관적 경제상태가 낮으며, 사회활동을 많이 하고, 단독주택에 거주하며, 건강한 노인들이었다. 교육수준과 배우자유무, 주관적 경제상태, 주관적 건강상태, 사회활동은 현재거주주택 선택에 직접적 영향 이외에 주거만족도를 높여줌으로써 더 선택수준이 높아지는 간접효과를 보인다. 주택연금에 대한 선택수준이 높은 노인은 배우자가 있는 남성으로, 연령이 많고, 가계소득이 많고, 주관적 경제상태가 낮으며, 공동주택에 거주하며, 건강상태가 나쁜 노인들이었다. 국민임대주택에 대한 선택수준이 높은 노인들은 배우자가 있고, 교육수준이 높고, 건강상태가 나쁜, 공동주택에 거주하는 남성노인들이다. 또한 교육수준과 배우자유무, 주관적 경제상태, 주관적 건강상태, 사회활동은 주거만족도를 경유하여 주택연금과 국민임대주택에 대한 선택수준

에 각각 정적 간접효과를 보임으로써 주거만족도의 매개변수로서의 중요성이 입증되었다. 결과적으로 현재주택을 선호하는 노인들은 배우자가 없거나, 건강상태가 좋으며, 단독주택에 거주하는 반면 주택연금 또는 국민임대주택을 선택하려는 노인들은 배우자가 있고, 건강상태가 나쁘며, 공동주택에 거주하고 있는 특징을 보인다.

이상의 결과를 중심으로 결론과 제언을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 현재거주주택, 주택연금, 국민임대주택에 대한 선택에 공통적으로 영향을 미치는 요인은 성별과 가계총소득, 주택유형, 그리고 주거만족도였다. 모든 유형에서 남성이 여성보다 더 높은 선택의사를 보였으나, 현재거주주택에 대해서는 무배우남성이, 주택연금과 국민임대주택에 대해서는 유배우남성이 더 높은 선택의사를 보였다. 따라서 남성이 노후주거에 대한 선택권과 결정권을 가지며 관심도 크지만 어떤 유형의 주거를 선택하는가는 배우자의 존재에 따라 달라진다고 하겠다. 따라서 노인부부가구와 노인단독가구의 주거선택과 관리행동은 매우 다른 양상을 보이므로 노인가구에 대한 실태조사를 바탕으로 배우자 유무에 따라 상이한 주거욕구를 충족시킬 수 있는 노인주택이 공급되어야 할 것이다. 나아가 본 연구에서 여성노인들이 각 주거유형에 대해 낮은 선호도를 보이는 결과에서 고령여성노인의 주거실태 및 주거만족도가 상대적으로 낮을 가능성이 있을 것으로 우려된다. 즉, 여성이 남성에 비해 평균수명이 긴 상태에서 고령여성노인은 무배우의 가능성과 경제적 수준이 열악할 가능성이 높는데, 노후주거에 대한 관심과 준비가 없다면 주거수준 또한 열악해질 것이다. 따라서 여성노인의 노후주거에 대한 계획과 정보 부족, 경험부족을 해소시킬 수 있도록 재가복지서비스의 일환으로 전문가의 정보를 제공하거나 노인복

지관 등 노인복지시설을 통해 노후주거관리 프로그램을 운영하여 홍보를 강화할 필요가 있다.

둘째, 주택유형은 모든 유형의 주거선택수준에 영향을 미치나 영향력의 양상은 달리 나타난다. 즉, 현재거주주택에 대해서는 단독주택 거주자가, 주택연금과 국민임대주택에 대해서는 공동주택 거주자가 더 선호하였다. 공동주택의 경우 주택연금으로의 전환이 더 쉽고 공동주택으로 공급되는 국민임대주택에 대해서도 더 수용성이 높기 때문인 것으로 보인다. 이미 우리나라의 공동주택 비중이 단독주택에 비해 훨씬 높은 현실을 감안할 때 현재 공동주택 거주자인 중장년층이 노인이 되는 시기에는 주택연금 및 국민임대주택에 대한 선호도가 더 높아질 것으로 예상된다. 따라서 노인주거를 개발하고 시행하는 정부나 민간사업자는 공동주택의 장점인 부대시설 및 지역사회시설, 그리고 지역사회 서비스와의 연계성 등을 갖추 뿐 아니라 단점으로 인지되고 있는 획일적이고 고층위주의 건축방식을 탈피해 다양한 단지유형과 자연친화적이며 사회적 교류를 유도하는 세대통합적인 주거환경여건을 갖추도록 해야 할 것이다.

셋째, 가계총소득은 모든 유형의 주거선택에 정적 영향을 미치는 중요한 요인으로 확인되었으나, 주관적 경제상태는 현재거주주택 및 주택연금 선택에 부적영향을 미쳤다. 이러한 상반된 결과는 가계총소득은 노인 본인 뿐 아니라 자녀와 동거할 경우 자녀소득이 포함되는 가족소득의 개념이며, 주관적 경제상태는 현재 및 미래의 경제력과 노후자금에 대한 충분성을 주관적으로 판단하고 주변과 비교한 개념으로서 노인의 경제상태를 주관적, 심리적으로 평가한 지표로서의 차이에서 비롯된 것으로 보인다.

넷째, 주거만족도는 모든 유형에 대한 인과

모형에서 선택수준에 영향을 미칠 뿐 아니라 개인적 요인 및 사회적 요인을 매개하여 주거선택수준에 기여하는 매개변수로서 그 중요성이 입증되었다. 따라서 노후주거를 선택하기에 앞서 현재 주거에서 노인에게 적합한 주거환경을 조성하여 편안하고 안정적인 주생활을 하는 것이 더 중요하고 의미있는 일이라 하겠다. 나아가 현재의 주거만족도를 향상시키는 일이 노인 개인이 현재 주택에 계속 거주할 수 있는 가능성을 높이는 동시에 국가적, 사회적으로도 시설거주를 감소 또는 지연시키는 방안이 될 수 있을 것이다.

본 연구는 노인의 개인적 특성과 사회적 특성에 따라 노후주거선택에 차이가 있을 것으로 보고 노후주거유형을 인식하고 자신의 선택수준을 평가하는 과정에서 현재의 주거만족도가 매개하는 인과적 과정에 중점을 둔 결과 관련 변수를 세분화하지 못한 한계가 있다. 즉, 가계총소득과 주관적 경제상태는 노인의 경제적 상황을 나타내는 변수들임에도 불구하고 상반된 영향력을 보였다. 따라서 자녀와 동거하는 노인가구의 경우 노인소득을 자녀소득과 분리 측정하거나 노인가구의 소득 또한 근로소득 및 자산소득, 이전소득 등으로 세분화하여 측정해야 할 것이다. 또 주거만족도 및 주거선택에 영향을 미치는 변수로서 거주지역, 현 주택에서의 거주기간, 주변의 노인시설 등 주택경험을 측정할 수 있는 다양한 변수들을 고려해야 할 것이다. 한편 고령기에는 부부 중 한 사람이 사망하게 되므로 무배우 노인에게 필요한 정보를 제공하기 위해서는 남성노인과 여성노인의 주거선택이나 주택유형에 따른 선호도를 비교하는 연구도 의미 있는 주제가 될 것으로 생각된다.

【참 고 문 헌】

- 1) 박인숙(2009). 노인의 주택내 사고발생에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 한국가정관리학회지, 27(4), 55-66.
- 2) 박인숙·홍성희(2009). 노후의 부양유형과 주거 선호에 영향을 미치는 요인. 한국가족자원경영학회지, 13(4), 17-38.
- 3) 권오정(2005). 예비노인층의 실버타운에 대한 선호경향. 대한건축학회 논문집, 21(2), 21-30.
- 4) 고령화 및 미래사회위원회(2004). 고령사회에 대응한 주거환경 개선.
- 5) 구본영(2006). 역모기지가 국민경제에 미치는 효과, 경기대 서비스경영전문대학원 박사학위논문.
- 6) 국토연구원(2008). 2007년도 주거실태조사 연구보고서.
- 7) 김미희(2006). 고령화 사회에 대비한 중년층의 노후 주거선호-광주지역의 대학생 자녀를 둔 학부형을 대상으로-. 한국주거학회 논문집, 17(1), 117-126.
- 8) 박신영(2007). 고령자 주거지원 방안과 정책방향, 경기논단, 봄호, 21-40.
- 9) 김소희(2009). 지역사회거주 노인의 주거만족도 영향요인에 관한 연구. 사회복지정책, 36(1), 117-142.
- 10) 김순미·홍성희·김혜연·김성희(2004). 봉급생활자의 은퇴설계 : 노인 부양으로서 유료노인시설 선호 및 요구도, 대한가정학회지, 42(5), 175-192.
- 11) 김영태(2010). 한국 공공임대주택 정책흐름. 한국주거학회지, 9, 6-11.
- 12) 김재중(2007). 성공적인 노화에 영향을 미치는 요인 연구. 백석대학교 석사학위논문.
- 13) 마승렬·조덕호(2007). 한국주택시장에서의 새로운 역모기지연금 지급방법 구축. 대한국토계획학회지, 42(3), 273-291.
- 14) 박명옥(2001). 유료노인 복지시설 입주의식 및 선호도. 청주대학교 석사학위논문.
- 15) 박신영(2006). 한국의 고령자 주거정책 : 현황. 한국주거학회. 2006년도 제1회 심포지엄.
- 16) 박신영(2008). 고령자 주거지원 방안. 한국주거학회지, 3(1), 31-35.
- 17) 보건복지가족부(2008). 2008년도 노인실태조사-전국노인생활실태 및 복지욕구조사기초분석보고서.
- 18) 신화경·이준민(2008). 고령사회 노인주거지원 정책에 관한 연구. 한국가정관리학회지, 26(5), 15-25.
- 19) 소연경·허선구(2005). 실버타운 선호도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 -관여도를 중심으로-. 한국가정관리학회지, 21(6), 145-154.
- 20) 양해룡(2007). 고령사회를 대비한 역모기지 활성화 방안에 관한 연구, 명지대학교 부동산·유통경영대학원 석사학위논문.
- 21) 유선중·구본영. “역모기지 제도 도입을 위한 고령자 의식에 관한 연구”. 국토연구 제45권, 2005.
- 22) 이민경(2003). 실버타운 선호도에 관한 연구-중·노년을 대상으로, 중앙대학교대학원 석사학위 논문.
- 23) 이연숙·김미선·이정화(2007). 주거서비스 제공 가능성에 따른 도시 노인의 주거선호 변화에 관한 연구. 한국생태환경건축학회 논문집, 7(5), 99-106.
- 24) 이인수(2003). 유료 노인주거복지시설에 거주하게 된 이유에 관한 연구. 한국주거학회지, 14(2), 121-132.
- 25) 이중희·하성규(2008). 역모기지 상품선택 결정요인에 관한 연구. 대한국토계획학회지, 43(1), 153-166.
- 26) 전길양·송현애·고선주·김일명(2000). 노년기 준비교육 프로그램 -풍요로운 노후 가꾸기-. 한국노년학, 20(1), 69-91.

- 27) 조성희·이태경(2005). 예비노인의 노후상황별 주거환경 선호에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 16(4), 9-16.
- 28) 조인숙·박남희·신화경(2007). Aging in Place를 위한 재가노인복지서비스에 관한 연구. 한국주거학회논문집, 18(1), 95-102.
- 29) 조해경(2002). 성공적인 노화에 관한 연구-성인학습을 중심으로, 연세대학교 대학원 박사학위논문.
- 30) 주택도시연구원(2006). 국민임대주택 실태조사.
- 31) 최성재·장인협(2004). 노인복지학, 서울대학교 출판부.
- 32) 최인영(2007). 한국 중년세대의 가치관과 성공적인 노화인식에 관한 연구, 이화여자대학교 석사학위논문.
- 33) 통계청(2010). 2010고령자통계.
- 34) 한국주택금융공사(2006). 역모기지 보충 도입 방안.
- 35) 홍현방(2005). 성공적인 노화 개념 정의를 위한 문헌 연구. 이화여자대학교 대학원 박사학위 논문.
- 36) Altman, I. and Werner, C.(1985), Home Environments, Plenum.
- 37) Goldschneider, C. (1989), "Living Arrangements among the Older Population: 38. Constraints, Preferences, and Power, Ethnicity and the New Family Economy, Westview Publication C., New York.
- 38) Marans. R. W. and Spreckelmeyer. K. F. 1981. Evaluating Built Environments : A Behavioral Approach. Ann Arbor : University of Michigan Institute for Social Research.
- 39) Pynoos, J., Cohen, E., Davis, L., & Bernhardt, S(1987). Housing for the aged; Design directives and policy considerations. New York : Elsevier.
- 40) Weidemann, S. and Anderson, J.(1985). Residents Perception of Satisfaction and Safety : A Basis for Change in Multifamily housing Environment and Behavior, 14, 160-179..
- 41) Schooler, K.(1980), "Effects of Environment on Morale", The Gerontologist, 10, 4-19.
- 투 고 일 : 2011년 4월 1일
 - 심 사 일 : 2011년 4월 7일
 - 심사완료일 : 2011년 4월 22일