

## 노인가구 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구

### A Study on Factors Influencing Residential Satisfaction by Elderly Household Types

천현숙\*                      오민준\*\*  
Chun, Hyeonsook              Oh Minjun

#### Abstract

Because of rapid aging, housing stability of elderly household is becoming an important social problem. The population of the elderly people was 11.3% and that of the elderly household was 23.2%, about 407 million, in 2010. Yet, social policies for elderly people are focusing on the household who takes care of the elderly people, not on the elderly headed households. These policies fail to reflect the reality. Housing satisfaction of the elderly household is different based on the tenure type and the satisfaction can be further affected by the types of elderly household within the same tenure group. Thus, strengthening the policies for the elderly headed households as well as differentiating the policies based on the types of household is required in order to meet the needs of the elderly households. For the elderly household living in a rent house in a city, a housing voucher is needed and for the low income elders who own their houses, housing renovation is required. Public housing affects only the residential satisfaction of single elderly households, not for all elderly households probably because public housing does not meet the demand of the elderly households appropriately. Since the elderly households wanting to move is noticeably small, a policy that provides proper facilities within the elders' neighborhood is most necessary. Also, in order to lessen the burden of housing expenses of the elders with low income, a public housing policy, in which 2-3 people living together in one public housing, needs to be examined.

Keywords : Housing Satisfaction, Elderly Household, Elderly Headed Household, Tenure Type, Public Rental Shousing  
주요어 : 주거만족도, 노인가구, 노인가구주거, 점유형태, 공공임대주택

#### I. 서론

##### 1. 연구배경과 목적

급속한 고령화로 인해 노인가구의 주거안정이 중요한 사회적 문제가 되고 있다. 노인인구는 2010년 현재 총 인구의 11.3%에 달하고 있어서 조만간 고령사회로 진입할 것으로 예상된다. 가구원 중 65세 이상 노인이 포함된 노인가구는 2010년 현재 407만 가구로 총가구의 23.2%이다. 현재 정부 정책은 저소득층 노인들에 대해 시설중심의 정책과 더불어 노인가구를 위한 주택공급과 편의시설 설치 등의 정책을 시행하고 있으나 노인가구유형별로 세분화된 정책이 마련되어 있지는 않은 상황이다.

노인가구는 노인이 가구주인 가구와 가구원중 노인이 포함된 가구를 모두 포함하는 개념이다. 노인이 가구주인 가구는 311만 가구이고 비노인이 가구주로서 노인을 부양하는 가구가 96만 가구로 노인가구주거가 훨씬 많다.

노인가구주거는 노인부부만으로 구성된 노인부부가구, 독거노인가구, 노인이 가구주이면서 부부이외에 다른 가구원과 동거하는 가구 등으로 구분된다. 2010년 현재 노인부부가가 104.6만가구, 독거노인가구 106만 가구, 기타 노인가구주거가 99.9만가구이다. 노인가구 유형별 증가율을 보면 노인가구주거나 독거노인가구의 증가율이 매우 높다.

노인가구는 정기적인 소득원이 없으므로 빈곤에 진입하기 쉽고 노인들의 신체적, 정서적 특성상 주거이동을 통한 주거조정이 쉽지 않다. 따라서 정책적 지원 필요성도 매우 큰 집단이다. 노인가구유형별로 사회경제적 특성이나 주거실태의 차이를 규명하여 노인가구유형별 지원을 다양화하는 것이 바람직하며 어떤 유형구분에 따라 정책을 차등화하는 것이 효과적인지를 검토할 필요성이 있다. 본 연구의 목적은 노인가구유형별 주거실태 특성을 파악하고 특히 노인가구유형별 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 규명하여 노인주거지원을 가구유형별로 세분화할 것을 제안하고자 하는 것이다.

본 연구는 노인가구를 유형별로 구분하고 각 유형별로 주거만족도에 영향 미치는 변수에 차이가 있는지를 살펴보고 이를 통해 노인가구 유형별로 정책지원에서 고려할 요소들을 상세하게 검토할 수 있으며 향후 노인가

\*정회원(주거자, 교신저자), 국토연구원 연구위원  
\*\*정회원, 국토연구원 연구원

Corresponding Author: Hyeonsook Chun, Korea Research Institute for Human Settlements, 15191-6, Anyang city, Gyeonggi Province, Korea. E-mail: hchun@krihs.re.kr

구 유형별로 니즈 차이를 반영하는 보다 세심한 노인주거정책을 수립하는데 도움이 될 수 있을 것이다.

2. 연구범위와 방법

본 연구는 전국에 거주하는 노인가구를 가구유형별로 구분하고 각 유형별 특성과 주거실태를 살펴보았다. 연구에서 사용한 자료는 2011년 국토해양부의 주거실태조사를 사용하였다.<sup>1)</sup> 노인가구유형별 사회경제적 특성과 주거실태에 관한 기초통계량을 살펴보고 주거만족도를 종속변수로 하는 로짓모형을 통해 노인가구유형별 주거만족도에 영향을 미치는 변수를 살펴보았다.

II. 노인가구 유형 및 주거만족도 관련 선행연구

연구에 따라 노인가구의 정의와 유형구분에 차이가 있다. 노인가구를 가구원중 65세 이상 가구원이 포함된 가구로 정의하는 연구(Yoon, 2004, Kim 2008)가 있는 반면 가구주가 65세 이상인 가구로 보기도 한다(Park, 2006) <Table 1>.

노인가구 유형구분에서도 차이가 있는데 Yoon et al. (2003) 연구에서는 노인가구를 노인 1인가구, 노인부부가구, 노인세대주와 미성년 동거가구, 노인세대주와 성인 동거가구, 노인동거가구로 5가구로 구분하여 분석하였다.

Park and Song(2006)의 연구는 노인단독가구, 노인부부가구, 노인가구주+비노인동거가족가구, 비노인가구주+노인+동거가족가구 4가지로 구분하고 가구유형이 빈곤탈피에는 영향을 미치지 않지만 빈곤진입에는 영향을 미치고 있다고 분석하고 있다. Ahn(2005)은 노인에 대한 사회적 지지가 삶의 질에 미치는 요인을 분석하기 위하여 노인단독가구를 노인부부가구, 노인독신가구로 구분하였다.

Kwon et al.(2011)는 노인 1인가구와 노인부부가구를 노인단독가구로 정의하고 있다. 노인단독가구를 가구소득, 가구원 수, 건강 상태의 3가지 특성에 따라 8개 유형으로 구분하고 각 유형별 주거실태와 주거공간 사용차이를 분석하였다. 이 연구는 노인단독가구 개념을 가구원수가 1인 개념이 아니라 노인 1인 또는 노인부부만으로 구성된 가구를 의미하는 것으로 사용하고 있다.

2007 주거실태조사에서는 노인독립가구를 노인 1인가구와 노인부부가구로 정의하고 노인독립가구 유형별로 주거실태를 분석하였다(국토해양부·국토연구원, 2007). Kim and Kang(2008)는 노인가구, 노인 1인가구, 노인부부가구로 유형화하고 노인가구유형별로 소득, 건강, 가구원수를 기준으로 8가지 유형으로 구분하여 특성과 주거수요를 파악하였다.

노인가구의 주거만족도는 개인의 주거욕구가 충족되는 정도에 의해 형성되며 주택, 근린, 개인적 속성에 의해 영향을 받는다(Galster & Heller, 1981).

노인들에게 주거환경의 질은 일상생활의 중요한 맥락(context)를 제공해준다(Golant, 1984). 생활수준, 주택의 경과년수, 주택크기, 노인부부가구 여부, 거주기간, 소유 여부, 다세대/연립주택, 건강수준이 노인의 주거만족도에 미치는 개인-환경 적합성 모델을 이용한 노인의 주거만족도 연구에서는 건강할수록, 거주기간이 오래될수록, 거주환경의 쾌적성을 추구할수록, 편의성에 치중할수록 주거만족도가 높은 것으로 나타난다(Kim, 2013). 노인의 거주유형에 따른 삶의 만족도 차이에 관한 연구에서는 지역사회 거주노인이 실버타운이나 양로원거주 노인보다 가족과의 지지체계가 잘 갖추어진 것으로 나타났다(Jung, 2010).

III. 노인가구 유형구분과 유형별 실태

1. 노인가구유형 구분

선행연구결과를 검토해볼 때 노인 1인가구, 노인부부가구의 구분은 대부분의 연구들이 일치하고 있으므로 여기서도 동일한 구분을 사용하였다. 통상 노인가구라 하면 가구원중 노인이 한명이라도 포함된 가구를 의미하는데 본 연구에서는 노인이 가구주인가 아닌가를 기준으로 하여 노인가구주가구와 비노인이 가구주인 가구에 노인이 포함된 가구(이하 노인가구로 지칭)로 구분하였다.

가구주는 실질적으로 가구를 대표하는 사람을 의미로 정의되고 있다(국토해양부, 2009). 따라서 가구원중 노인이 포함되어 있더라도 가구원인가 가구주인가에 따라 유형을 다르게 구분할 필요가 있다고 생각되며 선행연구에

Table 1. Types of Elderly Households

Researcher	Target	Types of elderly household
Yoon et al. (2004)	Elderly households	Single elderly-headed households, couple elderly households, elderly headed households+minors, elderly headed households+adults (5 types)
Park et al. (2006)	Elderly households	Single elderly-headed households, couple elderly households, elderly headed households+non elderly, non-elderly household+elderly+non-elderly (4 types)
Kim et al. (2008)	Elderly households	Elderly households, single elderly-headed households, couple elderly households (3 types)
Ahn (2005)	Elderly headed households	Single elderly-headed households, couple elderly households (2 types)
Kwon et al. (2011)	Elderly household	Single elderly-headed households, couple elderly households

1) 주거실태조사는 2006년 이후로 홀수년도에는 일반가구(33,000가구), 짝수년도에는 특수가구(장애인, 노인, 임대주택 가구 등)을 조사하는 가구이다. 본 연구의 연구대상인 노인가구는 2007년 9724가구가 조사 되었으나 2010년 일반조사에서도 약 6500가구의 노인가가 조사되었으므로 샘플 수가 매우 크므로 더 최신 자료인 2010년도 주거실태조사 자료를 사용하였다.

서도 이와 유사한 유형구분이 사용되고 있다(Yoon et al., 2003, Park et al., 2005).

노인가구 유형은 독거노인가구, 노인부부가구, 노인가구 주가구, 노인가구의 4가지 유형으로 구분하였다.

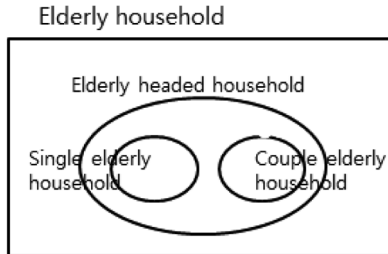


Figure 1. Types of Elderly Household

2. 노인가구유형별 증가현황과 인구사회적 특성

위의 노인가구유형별로 2010년 인구총조사 결과를 살펴 보면 노인가구가 407만, 노인가구주 가구 311만, 독거노인가구 106만 가구(전체 노인가구의 26.2%)이고 지역별로는 독거노인 중 도시지역 거주가가 66만 5천 가구로 나타난다<Table 2>.

2000년 이후 증가율을 보면 노인가구는 51.1%가 증가하였으나 노인가구주가구는 79.4%, 노인부부가구는 82.3%, 독거노인가구는 96.5%가 증가하여 가구원중 노인이 포함된 가구의 증가율보다 노인이 가구주인 가구의 증가율이 훨씬 더 높으며 특히 독거노인가구증가율이 가장 높음을 알 수 있다.

3. 노인가구유형별 주거실태와 경제적 특성<sup>2)</sup>

노인가구유형별로 주거실태의 차이를 살펴보는 것은 노인가구유형별 주거지원정책의 차등화필요성을 검토하는데 있어서 중요한 시사점을 줄 수 있다. 이하에서는 노인가구유형별로 주택유형, 점유형태, 주거비부담 등의 차이를 살펴본다.

**Table 2. Status of Elderly Households** (unit: Households, %)

	1985	1990	1995	2000	2005	2010
Elderly households	-	-	-	2,695,208	3,371,277	4,073,610
				(18.8)	(21.2)	(23.2)
Couple elderly households	145,528	229,064	380,742	573,592	827,722	1,045,651
	(1.5)	(2.0)	(2.9)	(4.0)	(5.2)	(5.9)
				(27.0)	(24.6)	(25.7)
Elderly headed households	677,013	962,522	1,251,231	1,734,402	2,448,348	3,111,011
	(7.1)	(8.5)	(9.7)	(12.1)	(15.4)	(17.7)
				(64.4)	(72.6)	(76.4)
Single elderly-headed households	114,610	192,584	349,020	542,690	782,708	1,066,365
	(1.2)	(1.7)	(2.7)	(3.8)	(4.9)	(6.1)
				(20.1)	(23.2)	(26.2)
General	9,571,361	11,354,540	12,958,181	14,311,807	15,887,128	17,573,067
	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)

Note. Elderly Households: Elderly Sample (10%) of Census First ( ) is the proportion of ordinary households, Second ( ) is the proportion of of elderly households

노인가구유형별로 주택유형, 점유형태, 사용면적 등의 차이를 살펴본 것이 <Table 3>이다. 아파트 거주비율은 노인가구 32.5%, 노인부부가구 30.7%, 노인가구주가구가 28.6%였으며 독거노인가구가 20.9%로 가장 낮았다. 단독주택거주비율은 반대로 독거노인가구가 70.7%로 가장 높았다. 노인가구유형별로 점유형태도 차이가 있었으며 자가비율이 독거노인가구 57.7%, 노인가구 70.6%, 노인가구주가구 72.8%, 노인부부가구 82.7%, 노인가구 70.6%순서로 높았다. 도시지역에서 자가율은 독거노인 44.8%, 노인가구 65.2%, 노인가구주가구 67.2%, 노인부부가구 78.5%로 도시지역에서도 독거노인이 자가율이 가장 낮고 노인부부가구가 가장 높았다.

가구당 사용면적은 노인부부가구가 75.7 m<sup>2</sup>로 가장 넓었고 노인가구는 72.4 m<sup>2</sup>, 노인가구주가구가 70.0 m<sup>2</sup>로 비슷한 수준이고 독거노인가구는 57.1 m<sup>2</sup>로 가장 작았다.

1인당 사용면적은 노인가구 35.7 m<sup>2</sup>, 노인부부가구 37.9 m<sup>2</sup>, 노인가구주가구가 40.0 m<sup>2</sup>로 비슷하였고 독거노인가구는 57.1 m<sup>2</sup>로 가장 넓었다. 노인가구의 1인당 주거사용면적은 일반가구에 비해 상당히 넓은 편이다.

Table 3. Elderly Households by Type Housing Characteristics

	Single elderly household	Couple elderly household	Elderly headed household	Elderly households	General	
House types	Detached house (%)	70.7	59.4	61.4	57.0	40.4
	Apartment (%)	20.9	30.7	28.6	32.5	47.1
	Multiplex-row house (%)	6.1	8.2	8.3	8.8	10.1
	Etc. (%)	2.3	1.7	1.8	1.7	2.4
	Owned (%)	57.7	82.7	72.8	70.6	54.3
Occupied types	Chonsei (%)	14.6	8.6	11.2	13.0	21.7
	Monthly rent (Deposit) (%)	13.5	5.3	9.2	9.8	18.2
	Monthly rent (Non Deposit) (%)	6.4	1.3	3.1	2.7	3.3
	Etc. (%)	7.8	2.2	3.7	3.9	2.7
	House size	Size per households (m <sup>2</sup> )	57.1	75.7	70.0	72.4
Size per capita (m <sup>2</sup> )		57.1	37.9	40.0	35.7	28.5
Room per capita <sup>3)</sup> (rooms)		2.3	1.5	1.6	1.4	1.1
Length of residence	< 2years (%)	13.1	6.5	9.4	11.3	24.4
	Average (years)	13.3	18.1	15.5	13.9	7.9
Not meet minimum housing standards	Total (%)	25.4	11.2	16.2	14.7	10.7
	Facilities (%)	24.3	9.4	13.4	11.4	5.6
	Size (%)	2.3	2.3	3.7	4.1	5.7

Data. Housing Survey (Krihs, 2010)

- 2) 본 연구에서는 2010년도 주거실태조사의 가구별 가중치가 적용된 자료를 이용하여 분석하였다.
- 3) 거실포함한 방수입

노인가구유형별로 주택거주기간을 보면 독거노인가구가 13.3년, 노인가구주가가 15.5년, 노인부부가구 18.1년, 노인가구 13.9년으로 일반가구에 비해 전반적으로 거주기간이 긴 편이다. 이는 노인층에서 자가비용이 높고 농촌지역 거주비용이 높기 때문에 나타나는 특성으로 생각된다.

최저주거기준 미달비용을 보면 유형에 상관없이 노인가구가 전반적으로 일반가구에 비해 미달비용이 높다. 최저주거기준 미달비용은 독거노인가구가 25.4%로 가장 높고 노인부부가구가 11.2%로 가장 낮았다. 노인가구는 면적미달보다 시설미달비용이 높은 특징을 보이는데 이는 노인가구의 주거사용면적이 일반가구보다 넓기 때문이다. 시설미달 중에서는 화장실 미달이 가장 높고 다음이 목욕시설미달로 나타난다. 화장실이 최저주거기준에 미달하는 가구비용도 독거노인가구가 가장 높고 노인부부가구가 가장 낮았다.

주택유형이나 점유형태, 사용면적 등을 볼 때 노인부부가구는 노인가구주가가구보다는 노인가구와 유사한 특성을 보인다. 한편 경제적 특성을 살펴보면 소득에서는 노인부부가구나 독거노인가구가 가장 낮은 반면 자산에서는 노인부부가구가 가장 많았다<Table 4>.

Table 4. Economic Status by Type Housing Characteristics

	Single elderly households	Couple elderly households	Elderly headed householders	Elderly households	General
Monthly Income (10,000won)	72.3	146.0	156.6	197.5	290.8
Total asset (10,000won)	9,992.2	23,302.8	20,678.3	20,959.5	18,805.1
Real estate asset (10,000won)	7,549.0	18,402.3	16,130.7	16,595.4	15,428.2
Debt (10,000won)	887.2	2,014.8	1,960.4	2,432.2	3,270.0
Employment status of head of household	24.7%	42.2%	36.5%	48.8%	79.2%

Data. Housing Survey (Krihs, 2010)

노인가구유형별 임대료 현황은 <Table 5>와 같다. 차가 가구의 월환산임대료(국민은행 월세이율을 적용)는 독거노인가구가 월 25.5만원, 노인가구주가가 39.3만원, 노인가구 48.2만원, 노인부부가구가 51.7만원으로 독거노인가구가 가장 적고 노인부부가구가 가장 많았으며 일반가구 57.5만원에 비해 상당히 낮은 수준이었다. 주거관리비도 같은 패턴을 보인다. 노인가구유형별로 소득대비 주거비 부담이 30% 이상인 가구비용을 보면 독거노인가구가 86.4%로 가장 높았고 노인가구가 73.6%로 가장 낮았다. 노인가구의 임대료가 일반가구에 비해 낮은데도 주거비 부담 과다가구비용이 높은 것은 노인가구의 소득수준이 낮기 때문이다.

이상에서 살펴본것듯이 노인가구 유형별로 주거실태, 소득이나 자산 등의 경제적 상태, 임대료 현황 등이 차이가

Table 5. Average Monthly Rent (Non-Owned Households)

(unit: 10,000 won, %)

	Monthly rent (10,000 won)		Housing Expenses (10,000 won)	Housing burden more than 30%	
	rate 1	rate 2		rate 1	rate 2
Single elderly households	25.5	19.3	10.0	86.4%	80.9%
Couple elderly households	51.7	36.3	16.7	82.6%	76.4%
Elderly headed householders	39.3	28.4	14.3	80.0%	73.4%
Elderly households	48.2	34.0	17.8	73.6%	64.6%
General	57.5	41.2	21.6	53.0%	40.3%

Data. Housing Survey (Krihs, 2010)

Note 1. rate 1- Rent Conversion Rate 0.96%/month (KB Bank, 2010. 8)

Note 2. rate 2- Credit Loans Rate 7.22%/Year (The Bank of Korea, 2010. 8)

Note 3. Housing Expenses: Heating, electricity, etc. (excluding rent and non-routine repairs House)

나타나고 있음을 알 수 있다. 주거사용에 있어서는 독거노인가구가 가장 열악하였고 다음이 노인가구주가가구였으며 노인부부가구와 노인가구는 비슷한 특성을 보였고 다른 노인가구 유형에 비해서는 상대적으로 형편이 좋았다. 경제적 여건에서도 독거노인가구가 가장 열악하였고 노인부부가구는 소득은 낮지만 자산은 많은 것으로 나타났다. 이러한 차이를 통해 노인주거지원정책에서 노인가구 유형을 감안할 필요성이 있음을 알 수 있다. 노인부부가구와 독거노인가구는 노인가구주가가구의 하위유형이라고 할 수 있다. 그러나 주거실태나 경제적 특성을 보면 독거노인가구는 뚜렷하게 구분되는 특징을 보이는 반면 노인부부가구는 자산이나 주거실태가 노인가구주가가구보다 상당히 양호한 특징을 보인다. 따라서 주거지원정책과 관련하여 살펴볼 때 노인부부가구는 노인가구주가가구의 범주에 포함하여 보아도 무방할 것으로 생각된다.

#### IV. 노인주거지원 정책

노인주거복지시설 외에 노인주거를 지원하는 정책은 분양주택 공급, 임대주택 공급, 전세 및 구입자금 지원 등의 금융지원, 주택 및 주거단지 내 편의시설 설치 지원 등이 있다.

##### 1. 분양주택 및 임대주택공급

분양주택 공급은 일차적으로 노부모를 부양하는 가구에 대한 가점 등 인센티브를 부여하는 구조로 되어 있다. 예를 들어, 분양주택공급시 65세 이상 노부모를 부양하고 있는 가정의 경우 ‘노부모부양시 가점’을 부여받는다(주택공급규칙 11조의 2, 12조).

국민주택 노부모부양가구 특별공급(주택공급규칙 제19조 13항)에 따라 노부모부양 우선공급 자격은 3년이상 노부모를 부양하고 있는 무주택세대주에게 우선공급 자격이 주어진다.<sup>4)</sup> 주택공급규칙 제18조 제5항에 따라 거동이 불

편한 노인·장애인을 배려하기 위하여 1층 주택을 우선 배정하도록 하고 있다.

또한 30년 이상 장기임대주택 신규공급시 수도권은 5%, 기타 지역은 3% 이상 주거약자용 주택을 의무적으로 건설하도록 하고 있다.<sup>5)</sup> 국민임대주택은 노부모부양가구에 우선공급과 고택자우선공급제도를 실시하고 있다. 영구임대주택 입주자 선정 시에도 65세 이상 직계존속을 부양하는 자로서 수급자 선정기준 소득인정액 이하인 경우 입주자격을 부여한다.

## 2. 구입 및 전세자금지원과 주택연금 등 금융지원

근로자서민전세자금 지원 받을 때 신혼부부, 다자녀가구 등에 대해서는 연소득 기준 완화, 금리우대, 대출 기준 완화 등의 혜택을 부여하고 있는데, 특히 고택자 및 노부모부양 시에는 전세자금에만 우대조건(우대금리 0.2% 적용하여 3.1%)을 적용한다. 국민주택기금으로 지원되는 구입자금지원에 노인가구나 노인부양가구를 대상으로 하는 상품이나 우대조건은 없으며 일반가구와 동등한 자격으로만 지원된다. 금융지원 중 노인가구를 대상으로 하는 대표 상품은 주택연금이 있다. 본인과 배우자 모두 만 60세 이상인 1주택 가구이어야 하며<sup>6)</sup> 시가 9억 이하의 주택 또는 지방자치단체에 신고된 노인복지주택이 가입대상이다.

## 3. 편의시설 설치

보금자리주택을 신규공급하거나 개조 시 고택자를 위한 편의시설을 반드시 설치하여야 한다. 편의시설은 보급자리주택 건설 등에 관한 특별법(2012), 보급자리주택 설계기준(2011) 및 「장애인고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제9조(2012)에 의거하여 현관, 공용욕실, 주방, 거실 시설에 대하여 최초 신청자에 한하여 무료로 설치하고 있다. 보급자리주택 업무처리지침에는 보급자리주택 설계기준으로 고택자주택 주거동 공용공간계획과 단위세대 계획이 명기되어 있다.

## 4. 노인가구 주거지원정책의 문제점

우리나라 노인주거지원정책은 노인이 가구주인 가구를

위한 정책과 노인을 부양하는 가구를 대상으로 하는 정책으로 구분할 수 있다. 부모와 동거부양을 위한 합가시 1가구 2주택이더라도 양도세가 감면된다. 주택전세자금과 주택개량자금지원은 노인과 동거하는 경우와 노인이 가구주인 경우 모두 적용된다. 주택구입자금에는 노인부양가구나 가구주가 노인인 경우에 대한 우대사항이 없다. 분양주택이나 임대주택 공급시 가점 적용은 노인부양가구에만 적용되는 사항이다. 물론 노인가구 특별공급이 있기는 하지만 가점제 적용을 위한 조건이 주민등록 등재이기 때문에 실질적인 부양과는 상관없이 동일한 주민등록에 올라있으면 가점을 받을 수 있다.<sup>7)</sup>

자녀와 동거하는 노인가구보다 독립적으로 거주하는 노인가구주거비율이 더 높고 증가율도 빠름에도 불구하고 현재까지 노인주거정책은 노인과 동거를 장려하는 방향의 정책 비중이 더 크다는 점을 문제점으로 지적할 수 있다.

노인이 포함된 가구, 노인가구주 가구, 독거노인 가구 등 노인가구 유형별로 주거실태가 다른 특성을 감안하여 노인주거정책을 노인가구 유형별로 세분화할 필요가 있다.

## V. 노인가구유형별 주거만족도에 미치는 영향요인

### 1. 노인가구의 주거만족도 분석 자료

노인가구의 주거만족도<sup>8)</sup>에 영향을 미치는 요인을 파악하면 노인가구 유형별 주거지원정책 수립 시 시사점을 도출할 수 있다. 이하에서는 노인가구유형별(독거노인가구, 노인가구주가구, 노인가구) 및 점유형태별(자가, 차가)로 구분하여 분석하였다. III장에서 살펴보았듯이 노인부부가구는 노인가구와 특성이 크게 다르지 않아 별도로 구분하지 않았다. 분석에 사용한 자료는 '2010년도 주거실태조사(국토해양부·국토연구원 2010)자료'<sup>9)</sup>이며 노인가구유형별 표본수는 독거노인가구 1,836가구, 노인가구주가구 6,417가구, 노인가구 8,203가구, 노인부부가구 2,698가구이다.

노인가구의 주거만족도에 대하여 분석할 때 자가/차가 여부는 매우 중요한 요소이다. 점유형태별 주거만족도에서도 자가가구가 만족 혹은 매우 만족으로 응답한 비율이 85.2%인데 비하여 차가가구는 75.5%로 자가가구가 차가가구에 비하여 주거만족도가 더 높은 것으로 나타나 점유형태는 주거만족도에 영향을 미치는 중요한 변수로 생각되어 본 연구에서는 자가가구와 차가가구를 나누어 분석하였다<sup>10)</sup>.

4) ① 입주자모집공고일 현재 만65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)을 3년 이상 계속하여 부양(같은 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 경우에 한함)하고 있는 무주택세대주

② 청약저축(주택청약종합저축 포함) 1순위자(청약저축에 가입하여 2년이 경과한 자로서 매월 약정납입일에 월 납입금을 24회 이상 납입한 자)

③ 피부양 직계존속을 포함한 세대원 전원이 무주택이어야 함(피부양자 직계존속의 배우자가 있을 경우 그 배우자도 무주택이어야 하며, 신청 시 피부양자 직계존속의 배우자도 반드시 기재하여야 하고 피부양자의 배우자가 주택을 소유하고 있었던 기간은 무주택기간에서 제외함)

5) 주거약자는 장애인 복지법상 장애인, 국가유공자, 보훈대상자 중 도시근로자월평균소득 100% 이하에 해당되는 사람 혹은 가구 등이다.

6) 2013년 9월 1일부터 소유자만 60세 이상이어도 가입가능한 것으로 변경될 예정이다.

7) 2012년 도입된 주거약자 지원은 노인가구주 가구를 대상으로 하지 아니면 노인이 포함된 가구를 대상으로 할지 미정인 상태이다.

8) 주거만족도 변수는 현재 살고 있는 주택의 전반적인 주택에 대한 만족도를 설문한 변수로써 4점 척도로 구성되어 있다.

9) 주거실태조사는 2006년 이후로 홀수년도에는 일반가구(33,000가구), 짝수년도에는 특수가구(장애인, 노인, 임대주택 가구 등)를 조사하는 가구이다. 본 연구의 연구대상인 노인가구는 2007년 9724가구가 조사되었으나 2010년 일반조사에서도 약 6500가구의 노인가구가 조사되었으므로 샘플 수가 매우 크므로 더 최신 자료인 2010년도 주거실태조사 자료를 사용하였다.

Table 6. Residential Satisfaction by Home Ownership Type  
(unit: Households, %)

	Very dissatisfied	Little dissatisfied	Little satisfied	Very satisfied
Owned	390 (2.2)	2,278 (12.7)	13,524 (75.2)	1,805 (10.0)
Non-owned	416 (3.7)	2,308 (20.8)	7,867 (70.8)	526 (4.7)

Table 7. Residential Satisfaction by Type Housing Characteristics  
(unit: Households, %)

	Very dissatisfied	Little dissatisfied	Little satisfied	Very satisfied
Single elderly-headed households	64 (3.5)	299 (16.3)	1,321 (72.0)	152 (8.3)
Elderly headed households	184 (2.9)	898 (14.0)	4,737 (73.8)	598 (9.3)
Elderly households	230 (2.8)	1,125 (13.7)	6,079 (74.1)	769 (9.4)
Couple elderly households	67 (2.5)	334 (12.4)	2,024 (75.0)	273 (10.1)

2. 노인가구의 주거만족도 분석모형

본 연구와 같이 종속변수가 순서형 값을 갖는 경우 순서형 로짓모형(Ordered Logit Model)을 사용하여 분석하게 되며 응답을 확률 개념으로 처리하게 된다. 본 연구에서 주거만족도는 4점 척도로 구성되어 있고 주거실태조사에서 ‘전반적인 주택에 대한 만족도’로 질문되었다. 따라서 주거만족도(4점 척도)를 종속변수로 갖는 순서형 로짓모형을 추정하기 위하여, 순서화된 종속변수와 설명변수간의 관계를 Eq. (1)과 같이 가정하였다.

$$y^* = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \varepsilon \tag{1}$$

단,  $\varepsilon$ 는  $E(\varepsilon)=0$ 인 대칭 분포

본 연구에서와 같이 응답자가 선택 가능한 응답(y)이 4개 존재한다고 하면, 1부터 4까지를 선택하기 위한 응답자에 내재한 기준, 즉  $y^*$ 가 일정 범위 내에서는 j를 선택할 수 있도록 하는 관찰 불가능한 기준이 된다. 현재 살고 있는 주택의 전반적인 주택에 대한 만족도에 대한 응답으로 ‘매우 불만족’, ‘약간 불만족’, ‘대체로 만족’, ‘매우 만족’이 주어졌다면 각 응답간에는 관찰되지 않는 구별될 수 있는 어떠한 기준이 존재한다고 가정할 수 있다. 일종의 현시적 선호(Revealed Preference) 관계가 있다고 가정하는 것이다<sup>10)</sup>. 다음은 범주화된 기준 와 관찰 가능한 응답 외의 관계를 나타낸 식이다.

10) 또한 자가가구와 차가가구를 나누어 분석을 할 경우 차가가구의 주거부담률이나 공공임대주택 거주 여부들을 변수로 추가할 수 있기 때문에 자가와 차가를 나누어 분석하는 것이 변수의 다양성 및 풍부성 면에서 타당하다.

11) 이성우 외(2005)

- $y = 1$  if  $y^* \leq \mu_1$  ( $=0$ )
- 2 if  $\mu_1 \leq y^* \leq \mu_2$
- 3 if  $\mu_2 \leq y^* \leq \mu_3$
- 4 if  $\mu_3 \leq y^*$

일반적으로  $\mu_j$ 는 다양한 값들이 추정될 수 있으나 회귀 분석의 용이성을 위해  $\mu_1=0$ 으로 정규화(Normalization)하였다. 이러한 가정하에 순서형 로짓모형의 기본식은 아래와 같이 정의된다.

$$\log \left[ \frac{P(y \leq j|x)}{1 - P(y \leq j|x)} \right] = \mu_j - \sum_{k=1}^K \beta_k x_k$$

단,  $j=1, \dots, 4$

순서형 로짓모형은 유의한 설명변수 한 단위의 변화에 따른 종속변수 확률의 변화를 한계효과로 추정할 수 있다<sup>12)</sup>. 순서형 로짓모형에 설명변수로서 포함되는 가구특성은 가구당 월 소득, 자금지원여부, 대출상환 부담 여부, 도시거주 여부 등이다. 도시거주 여부는 도시에 사는 노인가구가 도시가 아닌 지역에 사는 노인가구에 비하여 주거만족도가 낮을 것으로 생각되어 변수로 추가 하였다. 주거특성으로는 주택사용면적, 건축경과년수, 주택유형(아파트 여부), 최저주거기준 미달여부 등을 포함하였다. 이는 주거만족도를 분석한 선행 연구와 유사한 변수이다. 주택의 시설과 관련한 변수는 국토교통부에서 고시하고 있는 최저주거기준 미달 여부를 추가하였다. 근린 및 지역특성으로는 이웃과의 관계, 주변자연환경, 병원 및 의료복지시설 등 접근 용이성, 도시거주여부 등을 포함하였다. 차가가구모형에서는 공공임대주택 거주 여부와 주거비부담률을 추가로 포함되었다.<sup>13)</sup> 자금지원, 공공임대주택 거주 여부 등은 정책 변수로 정부 혹은 지자체에서 정책수혜를 받은 경우 주거만족도에 영향을 미칠 것으로 생각되어 추가하였다.

3. 노인가구 유형별 주거만족도 영향요인

자가와 차가집단에 따라 사용가능한 독립변수에 차이가

12) 일반적으로 확률에 대한 한계효과는 선택할 확률을 편미분함으로써 구할 수 있는데, 더미변수의 경우 불연속인 변수를 편미분하게 되므로 한계효과를 과대 추정하는 경향이 있다(이성우 외, 2005). 따라서 한계효과와 정의적 측면을 이용하여 연속인 변수의 경우 평균 조건에 +1을 함으로써 두 경우의 확률을 구하고 그 차이로써 한계효과를 구할 수 있고, 더미 변수의 경우 0인 경우와 1인 경우의 확률의 차를 구함으로써 한계효과를 구할 수 있다.

13) 소득은 월평균 가구총소득자료를 사용하였다. 도시거주 여부는 수도권 및 시(市)에 거주하는 경우와 군(郡)지역의 동(洞)부에 거주하는 가구를 도시거주로 구분하였다. 대출상환부담여부는 임차료나 대출금을 매월 상환하는 것에 대한 부담여부를 나타낸다. 최저주거기준 미달여부는 면적기준, 방수기준, 시설기준 중 하나라도 미달한 경우로 정의하였다. 주거환경만족도에 해당하는 이웃 관계, 주변 자연환경, 병원 및 의료복지시설 등 접근용이성에 대한 만족도는 종속변수와 마찬가지로 리커트형 4점 척도로서 숫자가 커질수록 높은 만족도를 나타낸다.

있기 때문에 자가집단과 차가집단을 구분하고 각 집단 내에서 노인가구 유형별로 모형을 추정하였다.

1) 자가 노인가구 유형별 주거만족도 영향요인

노인가구유형별 자가가구 각 변수의 기술 통계량은 <Table 8>과 같다. 소득은 독거노인가구가 월 75.9만원으로 가장 적고 노인가구가 198.4만원으로 가장 많았다. 구입자금 지원을 받은 비율도 독거노인가구는 13.9%로 가장 적고 대출상환부담, 주택면적 등도 가장 적게 나타났다. 건물경과년수는 독거노인가구가 약 10.5년으로 가장 오래된 것으로 나타났다. 주택유형은 노인가구주거가구와 노인가구는 각각 25%, 28.8%가 아파트 거주하는데 반해 독거노인가구는 18.3%만이 아파트로 나타났다. 마찬가지로 최저주거기준도 독거노인가구는 21.1%가 미달하여 노인가구, 노인가구주 가구에 비하여 미달 비율이 가장 높았다. 이를 통해 전반적으로 독거노인가구의 주거실태가 열악한 것을 알 수 있다.

Table 8. Descriptive Statistics (Owned Elderly Households)

	Single elderly Households		Elderly headed householders		Elderly households	
	Avg.	Std.	Avg.	Std.	Avg.	Std.
Residential satisfaction	2.897	0.589	2.926	0.574	2.933	0.572
Income (10,000 won)	75.914	89.055	162.440	194.895	198.437	217.399
Financial support (purchase)	0.139	0.346	0.176	0.381	0.168	0.374
Loan repayment burden (1=burden)	0.071	0.257	0.115	0.319	0.146	0.354
Size (m <sup>2</sup> )	68.963	28.387	78.292	32.965	80.169	34.057
Building age (year)	10.523	2.615	9.931	2.581	9.645	2.629
Not meet minimum housing standards (1=not meet)	0.211	0.408	0.128	0.334	0.115	0.319
House type (1=Apartment)	0.183	0.387	0.250	0.433	0.288	0.453
Neighbors satisfaction	3.193	0.521	3.143	0.532	3.131	0.530
Surrounding environment satisfaction	3.126	0.630	3.057	0.648	3.047	0.652
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	2.249	0.867	2.449	0.837	2.475	0.831
City (1=City)	0.468	0.499	0.620	0.485	0.646	0.478
Sample size	1,278		5,183		6,468	

Residential Satisfaction: 4-point scale 1: Very dissatisfied, 4: Very satisfied

<Table 9>의 순서형 로짓모형 분석결과 자가가구에서는 가구유형별로 만족도에 영향을 주는 변수에 차이가 없는 것으로 나타났다. 가구특성에 해당하는 소득과 구입자금 지원여부, 대출상환 부담여부는 주거만족도에 미치는 영향이 유의하지 않게 나타났다. 주거특성 중에서는 사용면적, 건축경과년수, 최저주거기준 미달여부가 3가지 가구유형에서 모두 유의한 것으로 나타났다.

Table 9. Residential Satisfaction Model (Owned Households)

Variables	Single elderly households		Elderly headed households		Elderly households	
	p-value		p-value		p-value	
Intercept	0.1462	-	0.0357	-	0.0322	-
Income	0.9997	0.6645	1.0001	0.514	1.0001	0.6773
Financial support (purchase)	1.2198	0.3815	1.0850	0.4089	1.0197	0.8254
Loan repayment burden	0.6773	0.1943	0.8870	0.3042	0.9445	0.5418
Size (m <sup>2</sup> )	1.0058	0.0244**	1.0079	<.0001***	1.0073	<.0001***
Building age (year)	0.8492	<.0001***	0.8684	<.0001***	0.8691	<.0001***
Not meet minimum housing standards	0.3253	<.0001***	0.3608	<.0001***	0.3680	<.0001***
House type	1.0124	0.9507	1.1366	0.149	1.2187	0.0105*
Neighbors satisfaction	2.4596	<.0001***	2.7180	<.0001***	2.7902	<.0001***
Surrounding environment satisfaction	2.0592	<.0001***	2.5774	<.0001***	2.5865	<.0001***
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	2.0542	<.0001***	2.0711	<.0001***	2.0561	<.0001***
City	1.8174	<.0001***	1.7572	<.0001**	1.7946	<.0001***
	R <sup>2</sup>	0.2328	0.2439	0.2437		
Model	Likelihood Ratio	<.0001	<.0001	<.0001		
	N	1,278	5,183	6,468		

Data. Housing Survey (Krihs, 2010)

Note. \*\*\*: 1% \*\*: 5% \*: 10% Level

근린 및 지역특성 관련 변수는 이웃관계, 주변 자연환경, 병원 및 의료복지시설 접근용이성이 3가지 가구유형에서 동일하게 유의한 것으로 나타났다.

<Table 10-12>은 순서형 로짓모형에서 유의미한 결과를 나타낸 변수들의 주거만족도에 대한 한계효과를 살펴본 것이다. 자가 독거노인가구의 사용면적은 클수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다. 사용면적이 평균(68.963 m<sup>2</sup>)에서 1 m<sup>2</sup> 증가할 경우 ‘대체로 만족’이나 ‘매우 만족’에 응답할 확률이 약 0.09%p 증가하는 것으로 나타났다. 건축경과년수가 증가할수록 주거만족도가 떨어지는 것으로 나타났다.

자가거주 독거노인가구의 경우 최저주거기준에 미달하는 경우 미달하지 않는 경우보다 ‘매우 불만족’이나 ‘약간 불만족’으로 응답하는 경우가 약 25%p 증가하는 것으로 나타났다. 노인가구주거가구나 노인가구에서도 최저주거기준 미달하는 경우 불만족으로 응답하는 경우가 높아지고 있었고 다음으로는 이웃관계만족도가 가장 크게 변화하는 것으로 나타나고 있다.

자가 노인가구에 대한 로짓분석 결과 정책적으로 의미

Table 10. Marginal Effect (Owned Single Elderly Households)

	Very dissatisfied	Little dissatisfied	Little satisfied	Very satisfied
Size (m <sup>2</sup> )	-0.02%	-0.09%	0.07%	0.02%
Building age (year)	0.49%	2.71%	-2.24%	-0.46%
Not meet minimum housing standards	4.40%	21.04%	-18.40%	-2.64%
Neighbors satisfaction	-1.68%	-10.59%	6.33%	4.27%
Surrounding environment satisfaction	-1.45%	-9.02%	5.89%	3.13%
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	-1.45%	-9.00%	5.88%	3.12%
City	-1.65%	-9.32%	7.44%	1.88%

Table 11. Marginal Effect (Owned Elderly Headed Households)

	Very dissatisfied	Little dissatisfied	Little satisfied	Very satisfied
Size (m <sup>2</sup> )	-0.01%	-0.07%	0.02%	0.05%
Building age (year)	0.18%	1.32%	-0.55%	-0.77%
Not meet minimum housing standards	1.84%	12.19%	-7.83%	-4.36%
Neighbors satisfaction	-0.76%	-5.95%	-3.08%	9.04%
Surrounding environment satisfaction	-0.74%	-5.75%	-2.61%	8.36%
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	-0.62%	-4.81%	-1.03%	5.85%
City	-1.11%	-7.26%	5.14%	2.12%

Table 12. Marginal Effect (Owned Elderly Households)

	Very dissatisfied	Little dissatisfied	Little satisfied	Very satisfied
Size (m <sup>2</sup> )	-0.01%	-0.06%	0.02%	0.04%
Building age (year)	0.18%	1.27%	-0.48%	-0.78%
Not meet minimum housing standards	1.76%	11.65%	-7.31%	-4.34%
House type	-0.22%	-1.63%	0.41%	1.22%
Neighbors satisfaction	-0.76%	-5.84%	-3.71%	9.55%
Surrounding environment satisfaction	-0.72%	-5.56%	-3.00%	8.56%
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	-0.60%	-4.61%	-1.27%	5.88%
City	-1.12%	-7.34%	5.10%	2.24%

있는 내용은 건축경과년수와 최저주거기준 미달여부 변수와 이웃관계, 병원접근성 등이 주거만족도에 유의한 것으로 나타났다는 점이다. 주택자체의 요인 중에서는 건축경

과년수와 최저주거기준 미달여부가 유의하게 나타났는데 건축경과년수가 오래된 경우 건물노후 및 개보수필요성 등으로 만족도가 낮아지고 있고 최저주거기준 미달 역시 만족도를 낮추는 요인이 되고 있다. 더불어 이웃과의 관계가 노인가구의 주거만족도에 중요한 요인으로 나타나고 있다.

2) 차가 노인가구 유형별 주거만족도 영향요인

차가가구는 차가가구 순서형 로짓모형의 설명변수중 구입자금지원을 전세자금지원으로 교체하였고 공공임대주택 거주여부와 주거비부담률 변수를 추가하였다. <Table 13>은 노인가구유형별 차가가구 각 변수의 기술 통계량이다. 소득은 독거노인가구가 월 58.1만원으로 가장 적고 노인가구가 158.1만원으로 가장 많다. 전세자금 지원을 받은 비율도 독거노인가구는 2.5%로 가장 적고 주택면적 등도 가장 적은 것으로 나타났다. 건물연한은 독거노인가구가 약 9.6년으로 가장 긴 것으로 나타났다. 최저주거기준은 독거노인가구는 21.3%가 미달하여 노인가구, 노인가구주거에 비하여 미달 비율이 높았다. 그러나 주거비부담률

Table 13. Descriptive Statistics (Non-owned Elderly Households)

Variables	Single-Elderly Households		Elderly Householders		Elderly Households	
	Avg.	Std.	Avg.	Std.	Avg.	Std.
Residential satisfaction	2.742	0.618	2.770	0.590	2.780	0.582
Income (10,000 won)	58.138	38.482	106.169	101.402	158.088	165.366
Financial support (Chonse)	0.025	0.157	0.051	0.220	0.056	0.231
Loan repayment burden (1=burden)	0.500	0.500	0.469	0.499	0.456	0.498
Size (m <sup>2</sup> )	39.004	19.046	48.112	23.916	53.748	26.998
Building age (year)	9.577	2.418	9.131	2.401	8.827	2.452
Not meet minimum housing standards (1=not meet)	0.213	0.410	0.190	0.392	0.169	0.375
House type (1=Apartment)	0.308	0.462	0.381	0.486	0.418	0.493
Public rent (1=Public)	0.563	0.443	0.506	0.376	0.448	0.348
Housing burden more than 30%	0.217	0.412	0.227	0.419	0.212	0.409
Neighbors satisfaction	2.957	0.507	2.938	0.496	2.916	0.515
Surrounding environment satisfaction	2.821	0.665	2.847	0.648	2.854	0.646
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	2.711	0.702	2.706	0.686	2.708	0.686
City (1=City)	0.901	0.298	0.912	0.283	0.916	0.278
Sample Size	558		1,234		1,735	

Residential Satisfaction: 4-point scale 1: Very dissatisfied, 4: Very satisfied



이 30%를 초과하는 가구 비율은 세 가지 유형의 노인가구에서 모두 대략 21~22%수준이었다. 도시거주 비율은 자가가구에서 독거노인가구 46.8%, 노인가구주가구 62.0%, 노인가구 64.6%로 나타난 것에 비하여, 차가가구의 노인가구 모두 90%를 넘는 것으로 나타났다.

<Table 14>는 노인가구유형별 순서형 로짓 분석 결과이다. 차가가구에서도 노인가구 유형별로 구분하여 분석하였으며 노인가구 유형별로 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 다르게 나타났다. 모든 가구유형에서 사용면적과 근린 및 지역특성 관련 변수(이웃과의 관계, 주변 자연환경, 병원 등 접근용의성)가 유의하게 나타났고 대출상환부담 여부는 독거노인가구에서만, 최저주거기준 미달여부는 독거노인가구에서만 유의한 것으로 나타났다. 아파트 여부는 노인가구주가구와 노인가구에서, 공공임대주택 여부는 독거노인가구와 노인가구에서 유의하게 나타났다. 차

Table 14. Residential Satisfaction Model (Non-owned Households)

Variables	Single elderly households		Elderly headed households		Elderly households	
	exp (β)	p-value	exp (β)	p-value	exp (β)	p-value
Intercept	0.0196	-	0.0429	-	0.0461	-
Income	1.0033	0.2377	1.0003	0.6827	1.0003	0.5054
Financial support (Chonsei)	0.4558	0.1750	1.0560	0.8622	1.1066	0.6917
Loan repayment burden	0.6998	0.0888*	0.9923	0.9570	0.8945	0.3593
Size (m <sup>2</sup> )	1.0123	0.0407**	1.0100	0.0046***	1.0068	0.0153**
Building age (year)	0.9688	0.5096	0.9027	0.0026***	0.9028	0.0003***
Not meet minimum housing standards	1.0102	0.9704	0.8143	0.2608	0.7674	0.0985*
House type	1.0842	0.7996	1.5168	0.0418**	1.5445	0.0083***
Public rent (1=Public)	0.9836	0.9396	0.9830	0.9251	1.0346	0.8441
Housing burden more than 30%	3.5633	0.0011***	1.5032	0.1039	1.4211	0.0881*
Neighbors satisfaction	2.7654	<.0001***	2.3385	<.0001***	2.6272	<.0001***
Surrounding environment satisfaction	2.7418	<.0001***	2.5345	<.0001***	2.5008	<.0001***
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	1.6705	0.0003***	1.9782	<.0001***	1.8804	<.0001***
City (1=City)	1.0766	0.8414	1.3375	0.2544	1.2586	0.2856
R <sup>2</sup>	0.2503		0.2159		0.2186	
Model Likelihood Ratio	<.0001		<.0001		<.0001	
Sample size	558		1,234		1,735	

Data. Housing Survey(Krihs, 2010)

Note. \*\*\* : 1% \*\* : 5% \* : 10% Level

가가구의 주거만족도 모형에서도 모든 노인가구 유형에서 소득과 전세자금지원은 유의하지 않은 반면 대출상환부담은 주거만족도를 낮추는 것으로 나타났다.

<Table 15-17>은 순서형 로짓모형에서 유의미한 결과를 나타낸 변수들의 주거만족도 응답에 대한 한계효과를 살펴본 것이다. 대출상환부담변수는 독거노인가구에서만 유의미하게 나타났는데, 대출상환에 부담을 느낄수록 주거만족도도 떨어지는 것으로 나타났다. 사용면적이 평균에서 1 m<sup>2</sup> 증가할 때 모든 가구유형에서 주거만족도가 증가하는 것으로 나타났다. 공공임대주택여부는 독거노인가구와 노인가구에서 유의미하게 나타났는데, 독거노인가구에서는 공공임대주택에 거주하는 가구가 거주하지 않는 가구에 비해 주거만족도를 '대체로 만족' 혹은 '매우 만족'으로 응답하는 비율이 17% 이상 높은 것으로 나타났다. 차가가구 분석결과 중 정책적 관점에서 볼 때 유의한 결과는 공공임대거주가 주거만족도를 높인다는 점과 대출상환부담이 주거만족도를 낮춘다는 점이다. 이웃과 관계만족도, 주변 자연환경 만족도, 병원 및 의료복지시설 등 접근용의성 등의 변수들은 차가가구에서도 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

독거노인가구의 분석결과 중 건축경과년수와 최저주거

Table 15. Marginal Effect (Non-owned Single Elderly Households)

	Very dissatisfied	Little dissatisfied	Little satisfied	Very satisfied
Loan repayment burden	0.73%	5.93%	-4.94%	-0.99%
Size (m <sup>2</sup> )	-0.02%	-0.20%	0.17%	0.03%
Public Rent (1=Public)	-1.95%	-17.02%	11.84%	5.18%
Neighbors Satisfaction	-1.32%	-12.26%	7.60%	4.66%
Surrounding environment satisfaction	-1.31%	-12.19%	7.59%	4.60%
Easy access (Hospitals and medical welfare facilities)	-0.83%	-7.29%	5.46%	1.82%

Table 16. Marginal Effect (non-owned Elderly Headed Households)

	Very dissatisfied	Little dissatisfied	Little satisfied	Very satisfied
Size (m <sup>2</sup> )	-0.02%	-0.15%	0.13%	0.03%
Building age (year)	0.20%	1.63%	-1.36%	-0.27%
House type	-0.75%	-6.24%	5.03%	1.22%
Neighbors satisfaction	-1.09%	-9.93%	6.36%	3.57%
Surrounding environment satisfaction	-1.15%	-10.57%	6.50%	4.07%
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	-0.94%	-8.43%	5.80%	2.64%

Table 17. Marginal Effect (Non-owned Elderly Households)

	Very dissatisfied	Little dissatisfied	Little satisfied	Very satisfied
Size (m <sup>2</sup> )	-0.01%	-0.10%	0.08%	0.02%
Building age (year)	0.19%	1.57%	-1.30%	-0.27%
Not meet minimum housing standards	0.51%	4.15%	-3.48%	-0.67%
House type	-0.74%	-6.32%	5.08%	1.24%
Public rent (1=Public)	-0.56%	-4.89%	3.83%	1.06%
Neighbors satisfaction	-1.10%	-10.36%	6.10%	4.26%
Surrounding environment satisfaction	-1.06%	-10.00%	6.06%	3.94%
Easy access (hospitals and medical welfare facilities)	-0.83%	-7.60%	5.25%	2.35%

기준 미달여부 등이 유의하게 나타나지 않은 것은 독거 노인가구 대부분이 저소득층에서 사용면적을 제외한 주택의 물리적 속성에 대한 기대수준이 매우 낮아 이런 요소들이 충족되지 않더라도 주거만족도에는 영향을 미치지 않는 것으로 보인다.

## VI. 결론 및 정책제언

이상의 분석에서 나타난 가장 큰 시사점은 노인가구를 위한 주거지원정책의 초점을 노인부양가구에 대한 지원보다는 노인가구주 가구에 대한 지원을 강화하는 방향으로 개선이 필요하다는 점이다. 노인가구 유형별 구성비율이나 증가율을 보더라도 자녀와 동거하는 비율보다 노인이 단독으로 또는 노인부부가구 등으로 독립적으로 거주하는 경우가 훨씬 많을 뿐 아니라 더 빠르게 증가하고 있는 현실을 반영할 필요가 있다. 노인부부가구의 경우 노인부부가 단독으로 생활이 가능할 정도로 여건이 가장 양호한 집단인 반면 독거노인가구는 낮은 자산과 소득수준은 물론 주거실태로 가장 열악한 집단이었다. 노인가구유형별 차이를 감안한 주거지원정책은 다음과 같은 정책을 제안할 수 있다.

한편 자가와 차가에 따라, 또 노인가구주가구내에서도 독거노인가구에 대해서는 집단 특성을 반영한 세분화된 정책이 필요하다.

도시에 거주하는 차가노인가구들에게는 주거비를 보조하는 주택바우처제도가 필요하다. 노인가구는 임대료 절대액은 높지 않지만 절대적인 소득수준이 낮아 주거비부담율이 높은 특징을 보이기 때문에 도시에 거주하는 차가 노인가구에게는 주거비보조가 가장 필요하다.

저소득층 자가노인가구를 위해서는 주택개조비용 지원이 필요하다. 경과년수가 오래된 주택이 주거만족도를 떨어뜨리는 요인이 되고 있으므로 자가구구의 주택개조를

적극 지원할 필요가 있다. 현재도 국민주택기금에서 주택개량 자금 지원이 되고 있지만 이는 상황을 전제로 하는 대출로 소득수준이 낮은 노인가구가 이용하기 어려운 점이 있다. 노인 주거기준에 적합한 개조 소요비용의 일부는 재정지원하고 일부는 저리금융지원을 하여 개조를 적극 장려할 필요가 있다. 농촌거주 장애인 주택개조비용에 대해 재정지원이 이루어지는 사례가 있으므로 저소득층 노인가구에 대해서도 장애인에 준하는 지원을 해줄 수 있다. 또한 자비로 주택을 개조한 경우 소득공제 혜택을 부여하는 방안도 필요하다.

공공임대주택 거주여부는 차가가구중에서 독거노인가구에서만 주거만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 이는 노인가구가 입주 가능한 공공임대주택이 많이 공급되지 않았던 점과도 상관이 있고 기공급된 공공임대주택들도 노인들의 수요에 맞게 공급되지 않았기 때문인 것으로 볼 수 있다. 노인들은 주거이동을 희망하는 비율이 매우 낮는데 이는 노인들에게 지역사회가 주는 의미가 크기 때문이기도 하다. 노인들에게는 주택뿐 아니라 지역사회가 제공하는 서비스와 이웃과의 관계가 매우 중요하기 때문에 임대주택 공급시 이런 특징을 감안하여야 한다.

노인가구를 위해서는 생활권을 고려하여 복지관을 중심으로 하는 지역사회밀착형의 수요대응형 공공임대주택을 제공하는 것이 바람직하다. 우체국이나 경찰서 등의 공공시설을 주거복합건물로 재건축하여 상층부에 공공임대주택을 공급하여 노인들이 거주할 수 있도록 하는 방안도 가능하다. 일본의 소규모 다기능시설처럼 시설과 주택의 기능을 수용하는 주거를 공급하는 방안도 검토할 수 있다. 이는, 시설과 주택의 중간 단계로 노인들이 낮에는 다기능시설에서 지내다가 밤에는 자기집으로 돌아가도록 하는 것이다.

독거노인가구들은 특히 자산과 소득수준이 낮아 현재의 공공임대주택 임대료는 부담하기 어렵고 이런 점이 공공임대주택 입주의사가 낮은 원인이기도하다. 따라서 2~3인이 한 호에 거주할 수 있는 다세대 동거형(Home sharing) 공공임대주택을 공급하여 저렴한 임대료로 거주할 수 있도록 하는 방안을 검토할 필요가 있다. 다세대 동거형 임대주택은 주택의 평면구조를 2~3인 거주하는데 불편이 없도록 방의 크기나 욕실의 위치 등을 세심하게 고려하여야 한다. 도시형생활주택을 노인거주용으로 공급하고 노인을 위한 공간계획 및 서비스 요소를 추가하는 방안도 좋을 것이다.

모든 노인가구유형에서 이웃과 관계가 주거만족도에 미치는 영향이 유의미한 것으로 나타나고 있는 점에 주목할 필요가 있다. 커뮤니티 활성화는 노인가구 주거만족도에 있어서 중요한 요소라고 할 수 있다. 노인주거복지에서 '지역커뮤니티'의 중요성은 지역커뮤니티 자원의 활용이란 점에서도 매우 중요하다. 노인들과 지역사회를 잘 연계하기 위해서는 주거복지관련 정보를 제공하고 상담서

비스 제공도 매우 중요하다고 할 수 있다.

본 연구는 주거실태조사(2010) 자료를 사용하였으나 이 자료는 노인주거실태 파악을 목적으로 생산된 자료가 아니며 노인주거 특성을 파악하기에 다소 미흡한 점이 있다. 특히 노인 주거만족에 근린환경이 미치는 영향을 객관적으로 파악하기에 적합한 요소가 충분히 포함되어 있지 않은 한계점이 있다. 향후에는 각 노인가구 유형별로 보다 심층적인 연구가 진행될 필요가 있을 것으로 생각된다.

## REFERENCES

- Ahn, K. (2005). Study on the Quality of Life and Social Support of Married Couples and Single Households Elderly. *Journal of the Korea Gerontological Society*, 25(1), 1-19.
- Bae, H. (2011). A study on Older Adults' Use Social Services by Type of Elderly Households and Factors Affecting Service Utilization. *Social Science Research Review Kyungsoong University*, 27(3), 1-24.
- Galster, G.C & Hesser, G.W. (1981). Residential satisfaction: Compositional and contextual correlates. *Environment and Behavior*, 13(6), 735-758.
- Golant, S. M. (1984). The effects of residential and activity behaviors on old people's environmental experiences. *Human behavior and the environment: Advances in Theory & Research*. 7, 239-278. New York: Plenum Press.
- Jung J. (2012) A study on the elderly's social social support and life satisfaction in the residence type, *Journal of Korean Institute of Interior Design*, 19(6), 233-240
- Kim, H. & Kang, M. (2008). *A Study on Housing Support System for the Elderly based on Hosuing Demand Analysis*. (Krihs Publication No. 2008-12). An-Yang: Korea Reserch Institute for Human Settlements.
- Kim, S (2009). A Study on factors to influence on the housing satisfaction of the elderly. *Social Welfare Policy*, 36(1), 117-142.
- Kim, Y. & Baek, J. (2010). Strategies to Improve Housing Welfare Services for the Elderly with Low Income: Focused on Supplying Elderly Welfare Housing. *Journal of the Korean Urban Management Associatio*, 23(4), 387-418.
- Kim, Y. (2013). Analysis on the residential satisfaction and the intention to live of the elderly using person-environment fit model. *Residential Environment Institute of Korea*, 11(10), 51-62.
- Kwon, O., Lee,Y., Ha, H., Shin, H., & Kim, H. (2011). Characteristics of Space Usage Patterns by Type of Single or Couple Elderly Households: Focused on an Analysis of Time Use Survey. *Journal of The Korea Housing Association*, 22(4), 33-42.
- Lee, M., & Lee. J. (2010). A Study on the Choice of Housing Tenure and Housing Type according to the characteristics in Elderly Households. *Info Design Issue*, 24, 88-103.
- Lee, M. (2010). A Study on the Home Ownership Characteristics of Aged Householders. *Journal of KAGIS Research*, 12(1), 13-24.
- Molit and Krihs. (2007, 2009, 2010). Housing Survey.
- Park, N. (2005). Incentive Effects of the National Basic Livelihood Security Program in Korea. *Korean Social Security Studies*, 21(4), 227-254.
- Park, N. & Song, M. (2006). A Study on Dynamics of Elderly Poverty. *Journal of Welfare for the Aged*, 31, 37-26.
- Park, S. (2006). 한국의 고령자주거정책: 현황. 한국주거학회 제1회 심포지움, 3-37.
- Yoon J, et al. (2004). *Aging the Society, Housing Problems of Elderly Households and Policy Issues* (Krihs Publication No. 2008-12). An-Yang: Korea Reserch Institute for Human Settlements.

접수일(2013. 6. 28)

수정일(1차: 2013. 8. 12)

게재확정일자(2013. 10. 4)