

# 예비 고령자의 경제적 은퇴계획에 따른 고령자 주택선택에 관한 연구

## A study on the Housing Choice of the Elderly according to the Financial Retirement Planning of Pre-seniors

김창곤\* · 이주형\*\*

Kim, Chang-Gon · Lee, Joo-Hyung

### 초 록

본 연구는 예비 고령자의 노년기 경제적 은퇴계획 특성에 따른 고령자 주택의 주택유형별 선택요인을 분석하고, 향후 고령자 주택의 개발방안을 도출하는 데 연구의 목적이 있다. 본 연구에서는 기존 선행연구의 변수를 통제변수로 하고, 새로이 '노년기 경제적 은퇴계획'의 변수를 본 모형을 통해 검증했다는 점에 의의가 존재하며, 세부 모형 간 차이가 있음을 도출했다. 분석결과를 종합해보면 고령자 주택유형 선택모형에서는 노년기 경제적 은퇴계획에서 노인복지시설을 기준으로 단독주택, 공동주택의 선택요인의 차이가 존재하는 것을 알 수 있었다.

**주요어** : 주택유형선택, 고령자 주택, 단독주택유형, 공동주택유형, 노인복지시설유형

### ABSTRACT

This study analyzed the determinant factors of elderly housing by housing type according to the Financial Retirement plan of preliminary elders and it aimed to draw a future development scheme of elderly housing. This study used parameters of existing research as control variables and it has a meaningful point that the variables of Financial Retirement plan of elders were verified through the research model which this study used. In addition, there was a difference between the detailed models. As a comprehensive analysis result, the Choice Model of elderly housing type has a difference between determinants, the single-family housing and the multi-family housing, based on the

\* 한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과 박사과정 (전자우편 : rtackdrhs21@naver.com), 주저자.

\*\* 한양대학교 도시대학원 교수 (전자우편 : joo33@hanyang.ac.kr), 교신저자

Welfare Facility for the Aged from Financial Retirement plan of elders.

**KEYWORDS** : Housing type choice, the Elderly Housing, Single-family, Multi-family, Elderly Welfare Facility

## 1. 서론

베이비붐 세대로 지칭하는 예비 고령자는 기존의 고령자와 달리 노년기 가치관과 라이프스타일의 변화, 소비욕구와 소비수준 등 전반적으로 다른 양상을 보이고 있다. 또한 과거 고령자와는 다른 사회·경제·역사·문화 경험과 가치관을 가지고 있으며, 높은 교육수준 및 경제력을 바탕으로 주택에 대해서도 획일적인 패턴에서 벗어나 다양하고 세분화된 주거 니즈와 주거관을 갖고 있는 것으로 나타났다(전인수, 2013).

이와 관련되어 고령자 주택유형 및 주거선택에 대한 다양한 선호가 증가하고 있는데 국내의 고령자 주택정책에서는 2005년부터 고령자용 국민임대주택 건설시범사업을 수행하고 있으며, 국민임대주택, 영구임대주택, 보금자리주택 등 고령자 주거 공급확대를 위한 다양한 노력을 진행 중이다.

하지만 점차 증가하는 고령자를 주거복지의 일환으로 보완하기에는 한계가 존재한다. 따라서 예비 고령자의 특성을 통한 고령자 주택 개발방안에 대한 연구가 필요한 시점이다.

최근 활발히 진행 중인 예비 고령자의 주택선택 연구(김민창, 2014; 김창곤 외, 2015)에서는 향후 고령자의 신체적 기능 및 일상생활 수행능력의 저하, 만성질환의 보유, 소득수준 저하 등 고령자의 특성을 고려해 생활 편의를 높이는 시설 및 기능이 두루 갖추어진 고령자 주택이 필요함을 언급하고 있다.

서울시 「2012 서울서베이」의 원자료 분석을 통한 서울시 주요통계 보고서에서는 고령자가 거주지 및 주택 선택 시 가장 중요하게 고려하는 요인으로 65세 이상 1인가구는 경제적 여건을 61.7%, 2인 이상 가구는 경제적 여건을 48.8%로 거의 절반에 가까운 비율로 고려하고 있다는 것을 알 수 있다. 이처럼 현실적으로 주택선택은 수요자의 경제적 여건에 의해 크게 좌우되는데 예비 고령자는 은퇴로 인한 경제력 저하, 자녀의 결혼에 따른 세대수의 변화, 건강상 문제 등 은퇴계획에 따른 경제적 여건이 상이할 것으로 판단된다.

따라서 수요자 측면을 고려하여 고령자 주택을 개발하기 위해서는 예비 고령자의 저출산, 고령화로 인한 가구특성의 변화, 다양한 라이프스타일에 의한 노년기 가치관 등과 더불어 은퇴준비자금, 향후 일자리 계획, 연금, 부동산 투자 계획 등 경제적 은퇴계획이 주택선택에 어떠한 영향을 미치는지 알아볼 필요가 있다.

본 연구는 고령자 주택의 주택유형별 구분을 기반으로 예비 고령자의 가구 특성, 현주택 특성을 통제변수로 삼고자 한다. 또한 경제적 은퇴계획이 주택유형별 하위시장 선택에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 한다.

## 2. 선행연구 검토 및 차별성

고령자 주택선택에 관한 예비 수요자에 관한 연구는 점차 다양한 독립변수의 개발과 종속변수인

주택선택의 유형세분화가 진행되고 있다.

우선 하정순(2007)은 서울시, 분당, 일산에 거주하는 40대 및 50대를 대상으로 심리적 변수인 라이프스타일을 이용하여 실버타운 선호속성과 선택의도에 미치는 영향력을 파악하였다. 또한 윤정득 외(2007)는 강남구, 송파구, 서초구, 양천구 및 분당구에 거주하는 45세 이상의 수요자를 고령진입층(45~59세 이하)과 고령자(60세 이상)로 구분하여 고령자 주택단지에 대한 수요자 특성을 분석하였다.

강창호(2010)는 주거만족을 위한 주거선택요인을 도출하기 위해 베이비부머의 시대적, 인구학적 특정계층의 주거의식을 분석하고 이들의 주거이동과 주거문제를 해결하기 위한 공급측면의 주택정책방안을 모색하였다.

김혜연 외 2인(2010)은 베이비부머의 은퇴는 사회경제적 측면뿐만 아니라 주택시장에 상당한 영향을 미칠 것으로 분석하고 베이비부머의 은퇴 후 주거이동과 주거선호에 관한 주거환경특성을 파악하여 베이비부머가 대부분 살아온 공동주택의 라이프스타일과 선호를 만족시키는 공동주택상품을 개발하는 것이 필수적이라고 주장하였다.

김민창 외(2014)는 고령자 주택에 입주하기 원하는 예비 수요자의 특성에 따른 입지유형 선택결정요인을 분석하였다.

김창곤 외(2015)는 예비 고령자의 고령자 주택 수요특성에 기반한 고령자 주택의 도심형, 교외형, 전원휴양형 입지유형별 고령자 주택의 개발방안을 도출하였다. 이렇듯 기존 연구에서는 예비 고령자의 주택규모, 주택점유유형, 주택형태 등에 대한 다양한 주택선택요인을 연구하고 있다. 최근 연구

에서는 고령자 주택의 입지유형 선택결정요인을 복합적으로 분석한 연구와 이를 보다 세분화한 입지유형별 세부적인 주택선택에 대한 연구가 진행되었다.

하지만 개인 및 가구특성, 현주택 특성, 노년기 선호 등과 더불어 경제적 은퇴계획이 현실적으로 주택선택에 중요하게 좌우되고 있음에도 불구하고 이를 반영한 주택선택에 대한 연구는 미흡하였다. 이러한 특성을 간과한다면 막연한 수요자의 선호에 따른 주택선택이기 때문에 실제 고령자 주택을 공급하는 데 있어 효율적인 시사점을 도출할 수 없을 것이다. 따라서 본 연구에는 선행연구에서 주로 다루고 있는 개인 및 가구 특성, 경제적 특성, 현주택 특성, 노년기 가치관 등을 종합하여 통제변수로 설정하고자 한다.

추가적으로 '경제적 은퇴계획'에 대한 선행연구를 통해 변수를 개발하여 본 연구모형을 통해 검증하고자 한다. 나아가 고령자 주택의 주택유형별 하위 주택선택 모형을 구분하여 이에 대한 결정요인을 비교 및 종합하는데 기존의 연구와 차별성이 있다.

## 3. 분석의 틀

### 3.1. 변수의 설정

본 연구는 예비 고령자의 경제적 은퇴계획에 따른 주택유형 선택요인을 예측하는데 목적이 있다.

이를 위해 독립변수와 다양한 종속변수의 확률분포를 분석하는데 활용하는 대표적 다변량 분석 방법으로 다항로지스틱 분석을 활용하였다.

로지스틱 회귀모형은 종속변수가 정량적인 변수가 아닌 경우 종속변수의 선택에 영향을 미치는

독립변수들을 분석할 때 사용된다.

로지스틱 회귀모형은 크게 두 가지로 구분할 수 있는데, 로지스틱 회귀모형의 형태는 선형이 아닌 비선형 형태로써 종속변수의 값이 2가지 선택 속성을 가질 경우(이항 로지스틱분석)와 3가지 이상의 선택 속성을 가질 경우(다항 로지스틱분석)로 구분한다. 본 연구에서는 종속변수가 3가지 이상 이므로 다항로지스틱 분석을 실시하였다.

모형의 해석에 대하여 이항과 다항로지스틱 회귀분석의 차이를 본 연구 주제를 통해 설명하면 이항 로지스틱은 주택을 선택할 경우와 선택하지 않을 경우로 구분하여 모형이 하나가 도출되게 된다. 즉, 선택하지 않을 경우를 기준으로 선택할 경우의 유의확률과 선택확률이 도출된다. 하지만 다항로지스틱은 종속변수가 3가지 범주 이상이므로 연구자의 기준으로 선택한 종속변수 범주를 기준으로 나머지 범주의 선택확률을 분석한다.

우선 독립변수는 기존의 선행연구의 검토와 관련 이론의 고찰을 통해 분석결과에 의미 있는 영향을 미친다고 판단되는 가구 특성, 현 주거 특성, 현 경제적 특성 등의 통제 변수를 고려하였다. 또한 그 밖에 연구자가 중요하다고 판단되는 경제적 은퇴계획 변수를 개발하여 기존 연구와 차별된 독립변수를 활용하고자 한다. 종속변수인 고령자 주택의 선택은 향후 고령자의 다양한 라이프스타일 변화에 의해 입지 및 주택유형에 따라 복합적으로 구분될 것으로 판단된다.

종합적으로 본 연구에서는 예비 수요층의 경제적 은퇴계획 변수의 검증과 이에 따른 고령자 주택 유형별 하위모형의 차이를 비교하여 시사점을 도출하고자 한다.

### 3.1.1. 종속변수의 설정

본 연구에서는 고령자 주택의 선택을 세분화하기 위해 주택유형별로 구분된 고령자 주택을 다시 입지 및 건강상태에 따라 하위 유형으로 세분화하여 구분하였다. 이를 통해 예비 고령자의 다양한 라이프스타일에 따른 고령화 주택의 주택유형 선택을 통해 종합적 시사점을 도출하고자 한다.

이러한 근거는 우선 Blank(1988)가 분류한 고령자 주택 입지유형의 분류를 참고하여, 국내의 고령자 주택 현황을 고려하였다. 크게 단독주택, 공동주택, 노인복지시설로 구분하였으며, 세부적으로는 단독주택이 3개, 공동주택이 3개, 노인복지시설이 2개 유형으로 분류하였는데, 이는 강병근(1999)의 입지 및 건강상태에 따른 분류기준을 주택유형별로 세분화하여 구분하였다(〈표 1〉 참조).

〈표 1〉 종속변수의 설정

구분	설명	
고령자 주택유형 구분	단독주택=1	
	공동주택=2	
	노인복지시설=3	
유형별 세부모형 구분	단독 주택	도심형 단독주택=1
		교외형 단독주택=2
		그 외 기타(전원형 단독주택, 타운하우스 등)=3
	공동 주택	도심형 아파트=1
		교외형 아파트=2
		그 외 기타(전원형 아파트, 빌라/연립)=3
	노인 복지 시설	의존형(요양, 양로등)=1
		그 외 기타(그룹홈, 통합형노인주거)=2

### 3.1.2. 독립변수의 설정

다음으로 독립변수는 다음 <표 2>와 같이 설정하였다. 우선, 예비 고령자의 특성이 주택선택에 미치는 영향력을 파악하기 위하여 ‘가구 특성’, ‘현 주거 특성’, ‘경제적 특성’, ‘경제적 은퇴계획’의 4개의 대분류로 구분하였다.

본 연구에서 설정한 독립변수는 총 17개로 ‘가구 특성’에는 ‘성별’, ‘학력’, ‘노부모 부양 유무’, ‘결혼 여부’, ‘미혼자녀 수’, ‘근무기간’, ‘건강상태 여부’로 7가지로 구성하였고, ‘현 주택 특성’에는 ‘현 주택규모’, ‘현 주택 거주지역’, ‘현 주택 거주기간’으로 3개로 세분화 하였다. ‘경제적 특성’에는 ‘총자산’, ‘소득 대비 생활비’, ‘부채 및 대출’로 3개로 구성되며, ‘경제적 은퇴계획’은 ‘퇴직금 수령액’, ‘은퇴준비자금 적정 여부’, ‘은퇴준비자금 충분 여부’로 3가지로 세분화하였다.

‘가구특성’은 본 연구에서 설정한 변수를 설명하면 전반적인 가구의 형태에 따른 일반적인 현황에 대한 특성이라고 할 수 있다.

다음으로 ‘현 주택 특성’은 현재 예비 고령자가 거주하고 있는 주택의 특성을 나타내는 부문이라고 할 수 있다. ‘경제적 특성’은 예비 고령자의 현재 경제적인 활동으로써 소득, 부채 등에 관한 지표로 정의하였다. 하지만 기존연구에서는 세부 변수 간 상관성이 상대적으로 높았기 때문에 이를 통합한 세부 자산의 규모인 ‘총소득’과 월평균 ‘소득 대비 생활비’, ‘부채 및 대출금액’으로 한정하였다.

마지막으로 ‘경제적 은퇴계획’은 선행연구를 종합하여 은퇴를 위해서 가구별 계획하고 있는 경제적 은퇴준비자금을 세부적으로 조사하여 측정하였다. 즉 은퇴시점 이전에 은퇴 설계를 위해 준비할

<표 2> 예비 독립변수의 설정

특성	변수	정의
가구 특성	성별	가구주 성별
	학력	대졸이상 여부
	결혼	결혼 상태
	노부모 부양 여부	노부모 부양 여부
	미혼자녀 수	미혼자녀의 수
	근무기간	가구주 근무년수
	건강상태	가구주 건강상태 (5점 척도 보통 이상)
현 주택 특성	주택규모	소형: 25평 미만 중형: 25-40평 미만 대형: 40평 이상
	거주기간	현 주택 거주년수
	거주지역	강남(서초, 반포, 송파구) or 그 외 기타
현 경제적 특성	총자산	가구의 총자산
	소득대비생활비 비율	가구 월평균소득 대비 생활비(%)
	부채 및 대출	가구 부채 및 대출금액
경제적 은퇴계획	경제활동 여부	은퇴 후 부수적인 경제활동 여부
	은퇴준비자금 적정 여부	은퇴준비자금 > 은퇴준비 최소필요 금액
	은퇴준비자금 충분 여부	은퇴준비자금 > 은퇴준비 적정 금액
	역모기지론 활용 여부	주택을 이용 역모기지론 활용 여부

수 있는 퇴직금, 부동산 자산, 금융자산, 기타자산 등과 은퇴시점 이후부터 평균 기대여명인 80세까지 수령할 수 있는 국민연금, 사학연금, 개인연금 등을 합산한 금액의 총액이다. 이러한 각 금액을 합산한 금액을 은퇴준비자금으로 정의하였다.

‘은퇴준비자금 적정 여부’의 판단은 실제 준비할 수 있는 은퇴준비자금과 은퇴준비자금 최소금액을 비교하였다. 은퇴준비자금 최소금액은 노년기 생활유지를 위한 최소 필요 월평균 생활비에 노후기

간(평균 기대여명-은퇴시기)을 곱하여 산출하였다.

또한 '은퇴준비자금 충분 여부'는 실제 준비할 수 있는 은퇴준비자금과 은퇴준비자금 적정금액을 비교하였다. 은퇴준비자금 적정금액은 노년기 생활을 유지하기 위해 필요하다고 생각하는 적정 월평균 생활비에 노후기간(평균 기대여명-은퇴시기)을 곱하여 산출하였다.

그 밖에 '경제활동 여부'는 은퇴 후, 임금피크제, 창업 등의 부수적 경제활동 계획이 있는 경우는 1, 계획이 없는 경우는 2로 구분하였다. 또한 역모기 이론의 활용 여부를 5점으로 체크하여 예비 고령자의 평균이상이면 활용으로 1, 활용하지 않음은 2로 구분하였다.

### 3.2. 자료수집 및 분석방법

국가의 공공정보개방정책에 따라 주택의 소유권 이전관련 자료는 모집단 전체의 시계열 분석이 가능할 것이다. 그러나 개인차원에서 데이터 전처리(데이터 획득, 마이닝 과정)를 진행한다면 많은 비용과 시간이 수반된다는 단점이 있다. 또한 주택선택은 주택정책, 주택수요, 이사 시기 등 시계열적 요인의 적용이 필요하다.

하지만 국가차원에서 주택선택에 대한 사용가능한 자료(주거실태조사, 2012 ; 고령자 연구패널, 2012) 역시 전수 모집단이 아니며 매년 시계열 자료로 구축되고 있지 않다. 특히 본 연구에서 대상으로 하는 예비 수요자의 고령자 주택선택에 대한 독립 및 종속변수는 국가에서 실시한 자료로만 이용하기에는 한계가 존재한다. 따라서 연구목적에 최적화된 자료를 구득하기 위해서 개별적인 설문을 실시하였다.

본 연구는 예비 고령자를 중심으로 고령자 주택선택에 대한 선호특성을 실증 분석하기 위해 선행연구와 이론 고찰을 통해 유의하게 도출된 변수를 우선적으로 채택하여 지표체계를 설정한 후 설문조사 실시하였다. 이러한 이유는 선행연구에서 사용되었던 모든 변수를 설문하기에는 시간과 비용의 제약이 존재하기 때문이다. 또한 '가구 특성', '현 주택 특성', '현 경제적 특성'은 기존의 변수로 통제변수의 역할로 사용되었기 때문에 '노년기 경제적 은퇴계획'의 세부변수에 보다 집중하여 자료를 구득하기로 하였다.

설문조사는 설문조사 전문 업체와 협업하여 2015년 5월 27일부터 8월 30일까지 약 3개월간 설문을 실시하였으며, 서울의 자가 아파트를 소유하고 있는 베이비붐세대를 중심으로 하였다. 또한 앞서 정의한 대로 예비고령자를 65세 은퇴 이전을 대상연령으로 한정하였으며, 평균 은퇴연령인 55세의 전후 10년으로 계산하여 45~65세 미만을 예비고령자의 구체적인 범위로 설정하였다. 해당 자료는 구득 가능한 가장 최근시점으로 현재 국내 진행된 데이터에 비해 가장 최근이라 할 수 있다.

설문 결과는 총 1,300부의 설문 부수 중 일관성이 낮은 설문지를 제외한 총 1,140부의 설문지를 바탕으로 분석을 실시하였다. 그 중 종속변수인 '고령자 주택유형 선택'에 대한 항목으로 단독주택이 40.4%로 가장 많은 비율을 차지하였고 그 다음으로 공동주택이 36.8%, 노인복지시설이 22.8%로 나타났다.

세부적으로 유형을 구분하면 단독주택 중 도심형 단독주택이 39.1%, 교외형 단독주택이 41.3%, 그 외 기타가 19.6%로 나타났다. 또한 공동주

택 중 도심형 아파트가 14.3%, 교외형 아파트가 59.5%, 그 외 기타가 26.2%로 나타났으며, 노인복지시설은 의존형 노인복지시설이 42.3%, 그 외 기타가 57.5%로 도출되었다.

### 3.3. 변수 간 상관분석

고령자 주택유형별 다항 로지스틱 회귀분석을 실시하기 앞서 17개의 각 변수의 다중공선성(multi collinearity)을 제거하기 위해 상관분석을 실시하였다. 일반적인 독립변수 간의 다중공선성을 제거하는 방법에는 상관분석을 이용하는 방법, 단계선택법을 이용하는 방법, 요인점수를 이용하는 방법이 있다. 본 연구에서는 상관분석을 통해 다중공선성 여부를 판단하였다.

우선 ‘결혼 여부’의 경우 대부분의 응답 대상자가 기혼 상태이기 때문에 ‘결혼 여부’는 제외하도록 하였다. 이를 제외한 나머지 16개의 변수의 상관분석을 실시한 결과 ‘가구 특성’과 ‘현 주택 특성’, ‘현 경제적 특성’ 등 세부변수들의 상관계수는 대부분  $\pm 0.4$  미만으로 도출되었다. 반면 ‘현 주택 특성’ 중 ‘주택규모’와 ‘거주지역’의 상관성은 .440, 거주지역과 거주기간은 ‘-.486’으로 도출되어 다소 상관성이 있는 것으로 도출되었다. 때문에 연구자의 판단에 의해 ‘현 주택 특성’의 통제변수는 ‘거주규모’로 한정하고 나머지 변수는 제외하도록 하였다.

## 4. 실증분석

### 4.1. 예비 고령자의 고령자 주택유형 선택요인 분석

고령자 주택을 선호하는 예비 고령자의 주택유형(공동주택, 단독주택, 노인복지시설) 선택요인

을 분석하기 앞서 ‘가구 특성’, ‘현 주택 특성’, ‘현 경제적 특성’, ‘경제적 은퇴계획’에 따라 주택유형의 선택에 차이가 존재하는지를 검정하였다.

우선 로지스틱 회귀분석의 전 단계로 개별 독립변수 별로 분산분석(ANOVA 및  $\chi^2$  검정)을 실시하였다. ANOVA 분산분석을 통한 검정의 통계량을 살펴본 결과, 모든 p값이 95% 내에서 유의한 것으로 나타나 집단 간의 차이가 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다.

$\chi^2$  검정을 통해 질적 변수의 집단 간 차이를 검정한 결과를 종합하여 보면 모든 변수들이 95% 이내로 도출되어 독립변수와 종속변수인 주택유형별 집단 간의 차이가 있는 것으로 분석되었다.

이렇게 기본적인 독립변수의 검증을 기반으로 고령자 주택유형별 선택 확률을 다항 로지스틱 회귀모형을 통해 분석하였다. 이에 대한 결과는 <표 3>과 같다. 전체 모형의 예비 고령자의 유효 샘플은 총 1,140개로 도출되었다. 전체 모형의 종속변수는 노인복지시설을 기준으로 단독주택과 공동주택의 선택요인을 분석하였고, 고령자 주택유형 결정요인으로 분석된 독립변수는 총 14개의 변수가 사용되었다.

먼저 분석모형에 대한 통계치를 살펴보면  $-2LL(0)$ 값은 2442.330이며,  $-2LL(k)$ 값은 2092.031로 도출되었다. Cox와 Snell의  $R^2$  값과 Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .665에서 .700으로 약 67~70%의 설명력을 나타냈다.

유의하게 도출된 추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 고령자 단독주택유형 선택모형에서는 ‘가구 특성’ 중 ‘성별’, ‘학력’, ‘건강상태’가 유의하게 도출되었고, ‘현 주택 특성’에서는 ‘주택규모 :

〈표 3〉 경제적 은퇴계획에 따른 고령자 주택유형 선택요인 분석

구분		단독주택				공동주택				
		B	Wald	sig.	Exp(B)	B	Wald	sig.	Exp(B)	
상수		3.476	19.493	.000		.247	.096	.757		
가구특성	성별	.739	21.684	.000	2.094	-.693	12.007	.001	.500	
	학력	-.535	11.159	.001	.586	-.434	5.387	.020	.648	
	근무년수	.012	1.149	.284	1.012	.008	.305	.581	1.008	
	노부모 부양 여부	-.276	.471	.591	1.311	.280	.475	.491	1.324	
	건강상태	-1.434	7.241	.007	.238	-2.542	24.962	.000	.079	
현 주택 특성	주택 규모	25평 미만	-.223	.856	.355	.800	.476	3.273	.070	1.610
		25 to 40평 미만	-.459	5.744	.017	.632	-.447	3.592	.058	.639
현 경제적 특성	총자산	.000	24.737	.000	1.000	.000	2.451	.117	1.000	
	소득대비생활비	-.013	8.329	.004	.987	.019	11.500	.001	1.019	
	부채 및 대출	.000	.076	.782	1.000	.000	.121	.728	1.000	
경제적 은퇴계획	경제활동 여부	.000	4.702	.030	1.000	.000	2.715	.099	1.000	
	은퇴준비자금 적정	.000	1.880	.170	1.000	.000	15.813	.000	1.000	
	은퇴준비자금 충분	.000	.022	.881	1.000	.000	33.683	.000	1.000	
	역모기지론활용여부	-.736	22.244	.000	.479	.536	8.123	.004	1.709	
표본수		n=1,140								
-2LL		-2LL(0)=2442.330.945, -2LL(k)=2092.031, $\chi^2=350.298$ , df=28 p=.000								
Pseudo R <sup>2</sup>		Cox and Snell R <sup>2</sup> =.665, Nagelkerke R <sup>2</sup> =.700, McFaddena R <sup>2</sup> =.543								

주 : 음영표시는 sig. 90% 이내에서 유의한 지표를 나타냄.

25 to 40평 미만'이 유의하게 도출되었다.

'현 경제적 특성'에서는 '총자산', '소득대비 생활비'가 유의하게 도출되었다. '경제적 은퇴계획'은 '경제활동 여부', '역모기지론 활용 여부'가 유의하게 도출되었다.

다음으로 고령자 공동주택 유형 선택모형에서는 '가구 특성' 중 '성별', '학력', '건강상태'가 유의하게 도출되었고, '현 주택 특성'에서는 '주택규모 : 25평 미만', '주택규모 : 25 to 40평 미만'이 유의하

게 도출되었으며, '현 경제적 특성'에서는 '소득대비 생활비'가 유의하게 도출되었다. '경제적 은퇴계획'은 '경제활동 여부', '역모기지론 활용 여부', '은퇴준비자금 적정 여부', '은퇴준비자금 충분 여부'가 유의하게 도출되었다.

#### 4.2. 고령자 주택유형별 선택요인 분석

고령자 주택을 선호하는 예비 고령자의 주택유형별 선택요인 분석에 앞서 '가구 특성', '현 주택 특



성, '현 경제적 특성', '경제적 은퇴계획'에 따라 하위 주택유형별 종속변수의 차이가 존재하는지를 검증하였다.

로지스틱 회귀분석의 전 단계로 개별 독립변수와 종속변수를 분산분석(ANOVA 및  $x^2$  검정)을 실시한 결과, 모든 변수가 90% 내에서 유의한 것으로 나타나 주택유형별 하위 모형의 집단 간 차이가 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다.

#### 4.2.1. 예비 고령자의 단독주택 유형 선택요인 분석

기본적인 독립변수 및 종속변수의 검증을 기반으로 고령자 단독주택 유형별 선택 확률을 다항 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 전체 모형의 예비 고령자의 유효샘플은 총 460개이며, 전체 모형의 종속변수는 '그 외 기타'를 기준으로 '도심형 단독주택'과 '교외형 단독주택' 유형의 선택요인을 분석하였다. 단독 주택유형별 선택요인으로 분석된 독립변수는 총 14개의 변수가 사용되었다.

먼저 분석모형에 대한 통계치를 살펴보면  $-2LL(0)$ 값은 967.429이며,  $-2LL(k)$ 값은 586.201로 도출되었다. Cox와 Snell의  $R^2$  값과 Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .608, .693으로 약 61~69%의 설명력을 나타냈다.

유의하게 도출된 추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 '도심형 단독주택유형 선택모형'에서는 '가구 특성' 중 '성별', '건강상태'가 유의하게 도출되었고, '현 주택 특성'에서는 '주택규모 : 25 to 40평 미만'이 유의하게 도출되었으며, '현 경제적 특성'에서는 '소득대비 생활비'가 유의하게 도출되었다. '경제적 은퇴계획'은 '경제활동 여부', '은퇴준

비자금 적정 여부'가 유의하게 도출되었다.

다음으로 '교외형 단독주택 유형 선택모형'에서는 '개인적 특성' 중 '성별', '학력', '근무년수'가 유의하게 도출되었고, '현 주택 특성'에서는 '주택규모 : 25평 미만', '주택규모 : 25 to 40평 미만'이 유의하게 도출되었으며, '현 경제적 특성'에서는 '총소득', '소득대비 생활비', '부채 및 대출'이 유의하게 도출되었다. '경제적 은퇴계획'은 '역모기지론 활용 여부', '은퇴준비자금 적정 여부', '은퇴준비자금 충분 여부'가 유의하게 도출되었다.

#### 4.2.2. 예비 고령자의 공동주택 유형 선택요인 분석

기본적인 독립변수 및 종속변수의 검증을 기반으로 고령자 공동주택 유형별 선택 확률을 다항 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 전체 모형의 예비 고령자의 유효 샘플은 총 420개이며, 전체모형의 종속변수는 '그 외 기타'를 기준으로 '도심형 아파트'와 '교외형 아파트'의 유형별 선택요인을 분석하였다. 고령자 공동 주택유형별 선택요인으로 분석된 독립변수는 총 14개의 변수가 사용되었다.

먼저 분석모형에 대한 통계치를 살펴보면  $-2LL(0)$ 값은 787.656이며,  $-2LL(k)$ 값은 397.388로 도출되었다. Cox와 Snell의  $R^2$  값과 Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .605, .715으로 약 61~72%의 설명력을 나타냈다. 유의하게 도출된 추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 '도심형 아파트 유형 선택 모형'에서는 '가구 특성' 중 '성별', '학력', '근무년수'가 유의하게 도출되었고, '현 주택 특성'에서는 유의한 변수가 도출되지 않았으며, '현 경제적 특성'에서는 '총자산', '소득대비 생활비', '부채 및 대출'

이 유의하게 도출되었다. '경제적 은퇴계획'은 '경제 활동 여부', '은퇴준비자금 충분 여부', '역모기지론 활용 여부'가 유의하게 도출되었다.

다음으로 '교외형 아파트 유형 선택모형'에서는 '개인적 특성' 중 '성별', '학력', '근무년수', '노부 모 부양 여부'가 유의하게 도출되었고, '현 주택 특성'에서는 '주택규모 : 25 to 40평 미만'이 유의하게 도출되었으며, '총자산', '소득대비생활비', '부채 및

대출'이 유의하게 도출되었다. '경제적 은퇴계획'은 '경제활동 여부', '은퇴준비자금 적정 여부', '은퇴준비자금 충분 여부', '역모기지론 활용 여부', 가 유의하게 도출되었다.

#### 4.2.3. 예비 고령자의 노인복지시설 유형 선택 요인 분석

기본적인 독립변수 및 종속변수의 검증을 기반

〈표 4〉 경제적 은퇴계획에 따른 고령자 주택유형별 선택요인 분석(단독주택)

구분		도심형 단독주택				교외형 단독주택			
		B	Wald	sig.	Exp(B)	B	Wald	sig.	Exp(B)
상수		13.192	10.442	0.001		32.503	161.604	0.000	
가구 특성	성별	3.861	38.770	0.000	0.021	4.150	38.419	0.000	0.016
	학력	-0.796	2.401	0.121	0.451	1.071	3.777	0.052	2.918
	근무년수	0.008	0.026	0.873	1.008	-0.305	33.687	0.000	0.737
	노부모 부양 여부	-.175	.366	.135	1.301	.179	.370	.229	1.308
	건강상태	-16.800	33.781	0.000	5.056	-20.209	35.812	0.000	1.672
현 주택 특성	주택 규모								
	25평 미만	1.050	2.542	0.111	2.857	4.434	27.190	0.000	84.256
	25 to 40평 미만	3.261	22.203	0.000	26.075	6.353	52.307	0.000	574.328
현 경제적 특성	총자산	0.000	2.386	0.122	1.000	0.000	13.273	0.000	1.000
	소득대비 생활비	0.042	4.053	0.044	1.043	-0.117	24.098	0.000	0.890
	부채 및 대출	0.000	1.423	0.233	1.000	0.000	30.387	0.000	1.000
경제적 은퇴계획	경제활동 여부	0.000	7.862	0.005	1.000	0.000	1.428	0.232	1.000
	은퇴준비자금 적정	0.000	16.281	0.000	1.000	0.000	16.585	0.000	1.000
	은퇴준비자금 충분	0.000	0.006	0.938	1.000	0.000	21.698	0.000	1.000
	역모기지론 활용	-0.606	1.290	0.256	0.545	-3.022	28.377	0.000	0.049
표본수		n=460							
-2LL		-2LL(0)=967.429, -2LL(k)=536.201, $\chi^2=431.228$ , df=26 p=0.000							
Pseudo R <sup>2</sup>		Cox and Snell R <sup>2</sup> =.608, Nagelkerke R <sup>2</sup> =.693, McFaddena R <sup>2</sup> =.446							

주 : 음영표시는 sig. 90% 이내에서 유의한 지표를 나타냄.

으로 고령자 공동주택 유형별 선택 확률을 다항 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 하지만 종속변수가 이분형으로 나뉘어 있기 때문에 이항로지스틱과 동일한 결과가 도출되었다. 전체 모형의 예비 고령자의 유효 샘플은 총 260개이며, 전체모형의 종속변수는 ‘그 외 기타’를 기준으로 ‘의존형 노인 복지시설’의 유형별 선택요인을 분석하였다. 고령

자 공동 주택유형별 선택요인으로 분석된 독립변수는 총 14개의 변수가 사용되었다(〈표 6〉 참조).

먼저 분석모형에 대한 통계치를 살펴보면 -2LL(0)값은 354.258이며, -2LL(k)값은 133.816으로 도출되었다. Cox와 Snell의  $R^2$ 값과 Nagelkerke  $R^2$ 값은 각각 .572, .768로 약 57~76%의 설명력을 나타냈다.

〈표 5〉 경제적 은퇴계획에 따른 고령자 주택유형별 선택요인 분석(공동주택)

구분		도심형 아파트				교외형 아파트			
		B	Wald	sig.	Exp(B)	B	Wald	sig.	Exp(B)
상수		-11.367	22.570	0.000		11.864	99.114	0.000	
가구특성	성별	-2.358	7.445	0.006	10.574	-2.261	15.420	0.000	9.595
	학력	5.438	46.212	0.000	230.030	3.952	45.706	0.000	52.045
	근무년수	-0.350	13.734	0.000	0.705	-0.198	32.573	0.000	0.820
	노부모 부양 여부	1.400	1.405	0.236	4.056	-1.758	3.742	0.053	0.172
	건강상태	0.019	2.180	0.177	1.011	-.399	.375	.291	1.517
현 주택 특성	주택 규모								
	25평 미만	-19.137	0.002	0.966	4.887	-0.983	2.509	0.113	0.374
	25 to 40평 미만	0.162	0.053	0.817	1.175	1.346	7.822	0.005	3.841
현 경제적 특성	총자산	0.000	22.707	0.000	1.000	0.000	37.057	0.000	1.000
	소득대비 생활비	0.120	10.908	0.001	1.128	-0.024	4.020	0.045	0.976
	부채 및 대출	0.001	13.731	0.000	1.001	0.000	12.926	0.000	1.000
경제적 은퇴계획	경제활동 여부	0.000	17.467	0.000	1.000	0.000	8.497	0.004	1.000
	은퇴준비자금 적정	0.000	1.980	0.159	1.000	0.000	5.376	0.020	1.000
	은퇴준비자금 충분	0.000	28.243	0.000	1.000	0.000	56.459	0.000	1.000
	역모기지론 활용	2.263	8.995	0.003	9.611	1.310	8.565	0.003	3.708
표본수		n=420							
-2LL		-2LL(0)=787.656, -2LL(k)=397.388, $\chi^2=350.298$ , df=28 p=.000							
Pseudo $R^2$		Cox and Snell $R^2=.605$ , Nagelkerke $R^2=.715$ , McFaddena $R^2=.495$							

주 : 음영표시는 sig. 90% 이내에서 유의한 지표를 나타냄.

〈표 6〉 예비 고령자의 경제적 은퇴계획에 따른 고령자 주택유형별 선택요인 분석(노인복지시설)

구분		의존형 노인복지시설				
		B	Wald	sig.	Exp(B)	
상수		-35.785	5.673	.017		
가구특성	성별	6.857	3.943	.047	3.308	
	학력	-1.521	.893	.345	.218	
	근무년수	.123	.734	.391	1.131	
	노부모 부양 여부	12.421	.000	.992	4.587	
	건강상태	18.871	.000	.982	5.960	
현 주택 특성	주택규모	25평 미만	-.421	.008	.930	.657
		25 to 40평 미만	-.563	.300	.584	.570
현 경제적 특성	총자산	.000	2.599	.107	1.000	
	소득대비 생활비	.218	.812	.368	1.244	
	부채 및 대출	.001	2.843	.092	1.001	
경제적 은퇴계획	경제활동 여부	.000	.721	.396	1.000	
	은퇴준비자금 적정	.000	5.319	.021	1.000	
	은퇴준비자금 충분	.000	1.560	.212	1.000	
	역모기지론 활용 여부	-12.112	2.365	.124	5.492	
표본수		n=260				
-2LL		-2LL(0)=354.258, -2LL(k)=133.816, $\chi^2=220.442$ , df=14 p=.000				
Pseudo R <sup>2</sup>		Cox and Snell R <sup>2</sup> =.572, Nagelkerke R <sup>2</sup> =.768, McFaddena R <sup>2</sup> =.622				

주 : 음영표시는 sig. 90% 이내에서 유의한 지표를 나타냄.

유의하게 도출된 추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 ‘의존형 노인복지시설 유형’에서는 ‘가구 특성’ 중 ‘성별’이 유의하게 도출되었고, ‘현 주택 특성’에서는 유의한 변수가 도출되지 않았으며, ‘현 경제적 특성’에서는 ‘부채 및 대출’이 유의하게 도출되었다. ‘경제적 은퇴계획’은 ‘은퇴준비자금 적정 여부’가 유의하게 도출되었다.

### 4.3. 연구결과 비교고찰

고령자 주택 유형의 선택요인 모형도출결과를

종합하면 기존 선행연구와 일치하게 ‘가구 특성’, ‘현 주택특성’, ‘현 경제적 특성’이 유사하게 도출되었다.

반면, ‘경제적 은퇴계획’ 부문에서는 ‘경제활동 여부’와 ‘역모기지론 활용 여부’ 변수는 두 가지 모형에서 모두 유의하게 도출되었다. ‘경제활동 여부’는 단독주택, 공동주택 모두 계획이 있을수록 선택을 하는 것으로 나타나 흥미로운 결과를 보이고 있으나 이는 세부 모형에 따라 차이가 존재할 것으로 판단되었다. 반면 ‘역모기지론 활용 여부’는

공동주택에서만 활용할수록 선택할 확률이 높았으나 단독주택은 활용하지 않을수록 선택확률이 높다는 것을 알 수 있었다.

이는 향후 고령자 단독주택에 관심이 많은 예비고령자는 역모기지론의 활용을 염두에 두지 않으나 상대적으로 고령자 공동주택을 선택하는 예비 고령자들은 활용의사가 높다는 것을 시사한다. 따라서 역모기지론의 활용의사가 있는 수요자는 노인복지시설에 대비하여 고령자 단독주택 유형을 개발하는데 상대적으로 고려해야 할 요인으로 분석된다.

또한 ‘은퇴자금 적정 여부’와 ‘은퇴자금 충분 여부’는 단독주택에서는 도출되지 않았으나, 공동주택에서만 도출되는 결과를 나타내고 있었다. 이를 통해 주택유형 간 은퇴자금의 적정 혹은 충분 여부에 따라 주택유형의 선택에 차이가 존재한다는 것을 도출할 수 있었다.

이는 동산과 부동산의 차이에 따른 은퇴자금의 구성에 의해서도 주택선택의 결과가 달라질 수 있음을 시사한다. 하지만 이러한 결과를 주택선택모형의 개발을 위해 선택확률을 높여주는 변수로 일반화하기보다 주택유형별 세부모형의 도출을 통해 종합비교가 필요하다.

다음으로 주택유형별 세부모형의 주택선택요인 모형의 결과를 종합하였다. 일부분 차이가 존재하지만 통제변수인 ‘가구 특성’과 ‘현 주택 특성’, ‘현 경제적 특성’은 기존 연구의 결과와 대부분 유사하게 도출되었다.

‘경제적 은퇴계획’은 전체 모형과 하위 모형 간 세부변수의 유의성 및 방향성에 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 우선 ‘경제활동 여부’는 전체모

형에서는 모두 유의했으나 세부 모형에서는 유의하지 않은 모형이 존재했다. 도심형 단독주택과 도심형 공동주택에서는 경제활동의 계획이 있을수록 선택할 확률이 높았고, 교외형 아파트 유형에서만 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

또한 ‘은퇴자금 적정 여부’와 ‘은퇴자금 충분 여부’는 전체 주택유형 선택모형과 세부모형에서 차이가 존재했다. 전체 단독주택 유형에서는 도출되지 않은 반면, 세부모형에서는 일부 유의한 것으로 선택확률이 도출되었다.

‘역모기지론 활용 여부’ 역시 전체 모형과 일부 모형에 방향성 및 유의성에 차이가 존재했다. 세부 모형에서는 교외형 단독주택에서만 활용하지 않을수록 선택할 확률이 증가하는 것으로 나타났다. 이에 반하여 도심형 및 교외형 아파트에서는 모두 활용할수록 선택확률이 증가하도록 도출되어 역모기지론 활용계획이 있는 예비고령자는 아파트 유형을 선호하는 것으로 나타났다.

이러한 변수의 도출결과로 보아 ‘경제적 은퇴계획’이 주택선택을 함에 있어 중요한 선택요인이 된다는 것을 검증하였다. 은퇴자금이 부족하거나 은퇴설계를 위해 향후 일자리 계획이 있는 경우, 역모기지론 활용을 통해 주택연금을 수령하기를 계획하는 경우에는 상대적으로 단독주택유형 보다 아파트유형을 선호하는 것을 알 수 있었다.

## 5. 결론

### 5.1. 요약 및 결론

본 연구는 예비 고령자의 노년기 경제적 은퇴계획 특성에 따른 고령자 주택의 주택유형별 선택요인을 분석하였다.

예비 고령자의 주택유형별 선택요인의 분석결과를 통한 시사점을 도출해보면 도심형보다 교외형을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났으며, 은퇴자금이 적정하면 도심형 단독주택, 의존형 노인복지시설을 선택할 확률이 높았고, 충분할 경우 도심형 아파트를 선택할 확률이 높은 차이가 존재했다.

이러한 결과를 통해 다양한 라이프스타일을 고려한 고령자 주택의 개발에 있어 은퇴계획 특성의 변수를 고려해야함을 알 수 있었다.

향후 고령자 주택을 개발 및 선택요인을 분석하는데 있어, 기존의 선행연구의 특성은 기반으로 하되, 다양한 예비 고령자의 은퇴계획 변수를 고려해야 할 것으로 본다.

이러한 은퇴계획의 변수는 향후 고령자 주택의 개별 건축물 개발방향의 확률을 예측할 수 있으며, 향후 해당 집단의 군집분석을 통해 고령자 주택의 수요도 예측할 수 있을 것이다.

## 5.2. 향후 연구과제

본 연구는 연구의 범위를 명확히 하기 위해 대상을 설정함에 있어 서울시 자가 소유의 아파트 거주자를 대상으로 범위를 한정하였다. 이는 모든 예비 고령자의 지역별 차이와 주택특성을 반영하지 못하고 있다는 것으로 예비 고령자의 전수 모집단에 대한 결과가 아니라는 점이 연구의 한계로 볼 수 있다.

또한 국가의 공공정보개방정책에 의한 제도적 미비로 인한 시계열적 자료의 구득 한계로 부득이하게 개별적인 설문조사를 실시하였다. 이는 구득 가능한 가장 최근 자료로 명확한 목적성을 가진

설문조사라는 것에 의의가 있으나 시간과 비용의 제약으로 보다 세부적이고 다양한 라이프스타일에 따른 고령자 주택선택모형을 도출하지 못했다는 것에 연구의 한계가 있다.

따라서 향후 연구에서는 보다 광범위한 지역 및 주택유형 선택을 고려한 예비 고령자 전수 DB자료와 시계열 자료의 구축을 통해 변화를 고려해야 할 것이다. 또한 향후 연구에는 본 모형을 보다 구체적으로 고령자 주택의 주택유형별 점유유형 선택요인, 주택유형별 주택규모 결정요인 등 복합적이고 다양한 모형의 분석을 통해 종합 비교할 필요가 있다.

추가적으로 예비 고령자의 다양한 은퇴계획 시나리오에 따른 변수를 구축하여 향후 고령자 주택 개발을 위한 정책적 시사점을 도출해야 할 것으로 판단된다. 이에 대한 연구의 한계는 향후 연구과제로 남겨두도록 한다.

## 【참고문헌】

- 강병근 (1999), 「고령화사회에 대응한 노인주거 유형」, 대한건축학회지, 통권 132권, pp.3-14.
- 강창호(2010), 「베이비부머의 주거만족도가 주거선택에 미치는 영향」, 전주대학교 박사학위논문.
- 김민창 (2014), 「수도권 고령자 주택의 주거선호와 입지선택에 관한 연구」, 한양대학교 박사 학위논문.
- 김민창·원유호·이주형(2014), 「예비 수요자 주택선호특성을 고려한 유형별 고령자 주택 개발 방안에 관한 연구 : 수도권을 중심으로」, 한국산학기술학회논문지, 제15권, 제5호, pp.2844-

- 2858.
- 김창곤·원유호·이주형(2015), 「예비 고령자의 입지유형별 고령자 주택선택요인 분석」, 한국콘텐츠학회논문지, 제15권, 제9호, pp.562-575.
  - 김혜연·이연숙·윤희경(2010), 「베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구」, 한국주거학회, 제21권, 5호, pp.83-92.
  - 윤정득·조주현(2007), 「고령자 주택단지의 특성요인이 입주가격에 미치는 영향에 관한 연구」, 주택연구, 제15권, 2호, pp.149-179.
  - 전인수 (2013), 「베이비붐 세대의 은퇴 후 주거 특성 분석」, 한국전자통신학회, 제7권, 제1호, pp.222-278.
  - 하정순 (2007), 「라이프스타일 세분화를 통한 실버타운 수요자 분석」, 주택연구, 제15권, 4호, pp.133-160.
  - Blank, T. O (1988), 「Older Persons and Their Housing, Today and Tomorrow」, Springfield, IL : Charles C Thomas Pud Ltd.