

# 수도권 고령가구의 주거이동 선택에 대한 연구 : 거주기간을 중심으로

## Residential Mobility Choices of Elderly Households in the Seoul Metropolitan Area

### : An Analysis of the Length of Residence

최정미\* · 김경희\*\* · 임미화\*\*\*

Chongmi Choi\* · Kyounghee Kim\*\* · Mihwa Lim\*\*\*

#### Abstract

A super-aged society is expected in 2025, as the elderly population, aged 65 or older, living in the Seoul metropolitan area will account for approximately 44.10%. The proportion of the elderly is expected to continue to increase up to 48.7% by 2050. Hence, there is an urgent need to establish housing policies for elderly households. This study aims to examine the effect of the length of residence of elderly households in the metropolitan area on their choice of residential mobility, identify the characteristics of elderly households, and provide policy implications. According to the analysis results of this study, elderly households in the metropolitan area have less intention to move as the length of their residence in the current location increases. Even if they intend to move, they decide to move within the current region. In particular, owner-occupiers' intention to move decreases further as the length of their residence increases, indicating that residential stability has a significant impact on the quality of life for elderly households. These results, in line with previous studies, and this study suggest that the residential mobility of elderly households is closely related to the length of residence and satisfaction with the residential environment, and should be taken into consideration when establishing future policies related to housing for elderly households.

**Keywords:** Super-Aged Society, Residential Mobility, AIP, Bivariate Probit Model with Sample Selection

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

인구 고령화는 연령분포의 중심이 고연령대로 이동하는 현상이다. 우리나라 인구 고령화의 전망은 기대수명의 증가와 출산율 감소 등의 요인으로 인

해 고령자의 범위는 점차 확대되고 있으며, 통계청의 장래인구 추계(통계청, 2023b)에 의하면 2020년 기준으로 65세 이상 고령인구가 총인구의 15.7%를 차지하며 2025년 20.6%, 2050년에는 40%를 초과할 전망으로 인구의 20% 이상이 고령인 초고령화 사회로의 진입이 임박한 것으로 예상된다. 고령인구

\*전주대학교 부동산학과 박사과정(주저자: fl-choi@naver.com)

\*\*전주대학교 부동산학과 석·박사통합과정(gaham2001@naver.com)

\*\*\*전주대학교 부동산국토정보학과 부교수(교신저자: mia5683@jj.ac.kr)

증가에 따른 다양한 문제는 개인적·가족적 차원의 문제가 아니라 사회적인 문제로 대두되고 있다. 고령인구는 이동 측면에서 다른 연령집단과 다른 패턴을 보인다. 통계청의 국내 인구이동통계(통계청, 2023a)에 따르면 2022년 전 연령층의 평균 이동률은 12%를 나타냈으며 20~34세 집단의 이동률은 평균 20% 이상으로 가장 높은 이동률을 기록했다. 35세 이상 집단에서부터 이동률은 다시 감소하였으며 나이가 많아질수록 이동률은 더욱 감소하였다. 55~64세 집단의 이동률은 10% 이하이고, 65세 이상 집단에서는 7% 미만까지 감소하여 고령자 집단 일수록 더욱 감소하였다. 청년층은 주로 교육, 직업, 결혼과 같은 요인으로 인해 활발한 주거 이동을 보이지만, 중장년층은 자녀의 교육과 경제적 안정성을 이유로 주거 이동을 결정하는 경향이 있다. 고령자의 경우 이미 정착한 주거지에서의 안정감과 지역 사회와의 연계성 때문에 주거 이동이 현저히 감소한다. 이는 고령자가 새로운 환경에 적응하기 어렵다는 점과도 관련이 있으므로 고령자의 주거 이동의사는 특히 주거환경 만족도와 거주지에 대한 애착에 의해 크게 좌우된다. 이러한 특성은 본 연구에서 수도권 고령인구의 주거 이동 의향을 분석하는 데 중요한 배경이다. 고령자의 이동은 단순한 이동이 아닌 삶의 질과 직결되는 중요한 문제이므로 이들의 주거 이동 결정요인을 심층적으로 분석하는 것이 고령자 사회에서의 주거정책 수립에 필수적 요소이다.

통계청의 인구와 인구밀도(통계청, 2023c)에 따르면, 우리나라 전체에서 수도권의 면적은 약 12%에 불과하지만, 인구는 약 50%가 집중되어 있다. 이중 수도권에 거주하는 65세 이상 고령인구는 약 44.10%로 나타났고, 2050년에는 48.7%까지 증가

할 것으로 전망된다(통계청, 2021). 수도권 지역은 행정구역상 서로 구분되어 있으나 주거·업무·생활이 밀접하게 연계된 사실상 통합된 대도시로 간주 및 고찰되고 있다. 이러한 상황을 고려해 볼 때 수도권 지역을 대상으로 한 고령가구의 거주기간에 따른 주거 이동에 관한 연구는 고령인구 주거정책 수립을 위한 기초자료로 사용될 수 있을 것이라 예상된다. 따라서 본 연구는 고령가구의 장기 거주 경향과 주거 이동 의사와의 연관성을 분석하고, 특히 거주기간이 고령가구의 주거 이동 선택에 미치는 영향을 중점적으로 살펴보고자 한다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 수도권 지역을 공간적 범위로 설정하였고 이는 고령가구가 밀집된 수도권 지역의 고령가구 주거 이동 의사와 이동 지역 선택 요인을 살펴보고자 함이다.

주거 이동 분석을 위한 자료는 국토교통부에서 제공하는 「2021년 주거 실태 조사」(국토교통부, 2021)<sup>1)</sup> 자료를 이용하였다. 가구의 특성을 3가지 범주(가구 특성, 주거 특성, 경제적 특성)로 구분하고, 이에 따른 주거 이동 의사와 주거 이동 지역 결정요인을 분석하였다. 주거 이동 지역은 서울에서 서울, 인천에서 인천, 경기에서 경기로 이동하고자 하는 경우 수도권 지역 내 이동으로 '지역 내 이동'이라 정의하고, 수도권 외 지역으로 이동하고자 하는 경우 '지역 간 이동'으로 정의하였다. 고령가구의 주거 이동 의사가 있을 경우 주거 이동 결정요인을 분석하기 위해 표본 선택 이변량 프로빗 모형을 활용하였다. 이 모형을 통해 주거 이동 의사 여부와 주거 이동 지역 간의 상호 선택 편향을 보정하고 수도권 고령가구의

1) 주거 실태 조사는 국토교통부가 2006년부터 주거 기본법 제20조 및 동법시행령 제13조에 따라 시행하며 다양한 국민 계층이 특성에 부응하는 주택정책 수립을 조사의 목적으로 한다. 비록 2022년 주거 실태 조사 데이터가 현재 배포되었으나 연구 시작 시점에서 2021년 데이터가 최신자료였고, 2021년도와 2022년도 데이터 간에 큰 차이가 없음을 확인하여 기존 분석의 타당성을 유지하기 위해 2021년 데이터를 사용하였다.

거주기간에 따른 주거이동 선택 차이를 분석하였다.

최종적으로 각 변수가 주거 이동 의사와 이동 지역에 미치는 영향력을 검증하고 이를 바탕으로 정책적 시사점을 도출하였다.

## 2. 선행연구 검토

고령자의 기준은 분명하게 연령상으로 구분하기는 어려우나, 우리나라 노인복지법과 국민기초생활보장법 등에서 65세 이상을 노인이라고 정의하고 있고, 주요 기관과 정부 부처, 국가와 통계 사이트에서 65세 이상을 기준으로 삼고 있어 본 연구에서는 고령가구의 기준을 가구주의 연령 65세 이상으로 하였다.

최근 국내에서는 거주기간과 주거 이동에 대한 연구가 활발히 이루어지고 있다.

이창효·이승일(2012)은 한국노동패널 자료를 기초로 거주기간과 생애주기에 따른 주거 이동 결정 요인을 Cox 비례위험모형을 이용하여 분석하였다. 그 결과 가구주의 연령, 거주 유형, 주택 유형이 주거 이동 및 거주기간에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 가구주 연령이 많을수록, 자가 가구일수록, 단독 주택에 거주할수록 기존 주택에 오랜 기간 거주하는 경향을 보이는 것으로 나타났다. 김태현(2008)은 2005년을 시점으로 서울시에 거주하고 있는 370만 가구의 이주 데이터를 분석한 결과 주거 이동이 주로 같은 행정동 내에서 이루어지며, 평균 거주기간이 약 700일이라는 결과를 도출하였다. 이러한 연구들은 거주기간이 주거 이동의 주요 변수임을 시사하며, 거주기간이 길수록 주거 이동의 빈도가 낮아진다는 결과를 보여준다. 최열·김형준(2012)은 한국노동패널 조사 데이터(1999년과 2008년)를 활용하여 수도권과 비수도권 주거 이동의 결정요인을 비교 분석하였다. 연구 결과에 따르면, 수도권에서는 거주기간이 짧을수록 주거 이동

확률이 높으며, 이는 비수도권보다 더욱 두드러지는 경향을 보인다고 제시하였다. 이러한 연구는 수도권 고령가구가 거주기간을 중요하게 인식하며 거주기간이 주거 이동 의사 결정에 중요한 요소로 작용할 수 있음을 시사한다.

주거 만족도 역시 고령가구의 주거 이동에 중요한 변수가 된다. 강태환(2006)의 연구 결과에 따르면, 주거 만족도는 주거 이동 의향에 영향을 미치는 변수일 뿐만 아니라 이전의 주거 경험과도 밀접하게 관련된 변수라고 할 수 있다. 이는 고령가구가 거주기간 동안 축적된 주거 경험과 관련이 깊으며, 거주기간이 길어질수록 주거 만족도가 높아지고 이주의사가 감소하는 경향을 보인다.

한편 초고령화 사회를 앞둔 우리나라의 현실에서 가구주가 고령인 가구의 주거 이동과 관련한 국내 선행연구를 살펴보면 주로 이동 의향(최열 외, 2007; 황선희 외, 2010), 이동 요인(이승권, 2011; 김도연 외, 2012), 이동유형(김혜원, 2009; 김도연, 2011), 이동이 노인에게 미치는 영향(이희진 외, 2010; 최영석, 2012) 등을 주제로 다루고 있다. 그러나 대부분의 연구는 주로 노인이 아닌 예비 노인층을 대상으로 이동 의향이나 시설 입주 의사를 조사하거나, 이동 요인이나 동기에만 초점을 맞추고 있다. 또한 이러한 연구들은 이동 의향과 현 거주지에 대한 주거 만족도 또는 이동 후 새로운 거주지에 대한 주거 만족도를 확인하는 데 초점을 맞추는 경우가 많았다. 그러나 고령가구는 다른 연령층에 비해 주거 이동성이 낮고, 한 번 정착한 지역에서 오랫동안 거주하는 경향이 있어 하루 중 많은 시간을 지역 사회에서 보내는 특성이 있다. 이러한 특성은 고령가구가 생활의 많은 부분을 지역 사회 내에서 해결하며, 이는 거주 지역과의 강한 연계성을 형성하게 한다(김용진, 2012).

본 연구는 기존 연구들과 달리 거주기간에 중점을 두어 수도권 고령가구의 주거 이동 선택 요인을 분

석하고자 한다. 특히 거주기간이 길수록 주거 이동 의사가 감소하고, 이주 의사가 있더라도 지역 내에서 이동할 가능성이 높은 경향을 분석하는 데에 중점을 두었다. 이를 통해 수도권 고령가구가 지역 사회와의 연계성을 중시하며, 거주기간과 주거 안정성이 주거선택에 큰 영향을 미친다는 점에서 선행연구와 차별성을 가진다.

### 3. 분석 자료 및 모형 분석

#### 3.1 분석의 자료

주거 실태 조사는 가구 설문조사를 통해 국민의 주거 생활에 관한 전반적인 사항을 파악하며, 이러한 정보를 바탕으로 중앙정부가 국민의 요구를 반영한 주택 및 주거정책을 수립하기 위해 시행한다. 본 연구는 국토교통부에서 제공하는 「2021년 주거 실태 조사」 일반 가구 표본 50,300가구의 원 데이터를 얻어 Python 프로그램을 활용하여 현재 수도권 지역에 거주하고 있는 17,718가구를 추출한 후 실증 분석할 자료를 재구축하였다.

수도권 가구의 주거 이동 의사 결정 요인 분석을 위해 Table 1과 같이 변수를 구성하였다. 주거 실태 조사 중 지급 능력을 고려한 주거 이동계획 여부 문항을 활용하였고, 해당 문항에 대한 응답은 '계획이 있음', '계획이 없음', '잘 모르겠음'으로 나뉘었다. 본 연구에서는 '계획이 없음'이나 '잘 모르겠음'으로 답하였을 때 확실한 주거 이동 의사가 없는 것으로 간주하여 '주거 이동 의사가 없는 것'으로 연구 모형을 설정하였다. 주거 이동 의사가 있는 경우 주거 실태 조사에서 이주 이동 계획 지역에 대해서는 세분이 되어 있지만 현 거주지에 대한 정보가 서울, 경기, 인천으로 분류된 한계가 있어 서울에서 서울, 인천에서 인천, 경기에서 경기로의 이동을 계획하는 경우 '지역 내 이동'으로 수도권에서 비수도권으로의 계획은 '지역 간 이동'으로 간주하여 추가적인 분석을

하였다.

독립변수는 가구 특성, 주거 특성, 경제적 특성으로 구성하였다. 가구 특성은 본 연구에서 밝히고자 하는 현 거주지의 거주기간에 대하여 현재 주택 마련 시점과 현재 주택 거주 시점의 문항을 활용하였다. 또한 가구주 연령 변수를 가구의 생애주기 단계가 변화함에 따라 주거 이동 양상이 달라진다는 가정하에 가구주의 연령이 55세 이상 64세 이하인 예비 고령가구, 65세 이상인 고령가구, 55세 이하인 비고령 가구로 세 가지 세부 집단을 구성하였다. 참조 집단인 비고령 가구와 비교하여 예비 고령가구와 고령가구 각각 주거이동 계획에 미치는 영향을 살펴보고자 하였고, 가구주의 성별과 학력, 가구원 수를 변수로 사용하였다. 주거 특성 변수는 현재 거주하고 있는 주택 유형과 점유 형태, 주거환경 만족도를 사용하였고, 선행연구에서 주거환경 만족도가 주거 이동 의사에 미치는 영향이 큰 것으로 나타남에 따라 세부적으로 대중교통 접근 용이성과 치안 및 범죄 방범 상태의 문항을 활용하였다. 해당 문항에서 응답자는 불만족할 경우 '매우 불만족', '약간 불만족'으로, 만족할 경우 '대체로 만족', '매우 만족'으로 답하였는데 본 연구에서는 '대체로 만족' 및 '매우 만족'으로 답하였을 때 만족하는 것으로 모형을 설정하였다. 고령가구의 주거 이동 의사에 영향을 미치는 경제적 특성 변수로는, 가구 총 월 소득 및 부동산 자산을 활용하였다. 65세 이상 고령가구의 자산 구성에서 부동산이 차지하는 비율은 80.2%로 가장 높게 나타났고, 저축은 14.2%를 차지하여 50대의 저축 비중 19.3%보다 낮은 편으로 나타났다(통계청, 2021). 그 외에 주거비 부담 정도, 국민기초생활 급여 수급 가구 해당 여부를 경제적 특성 변수로 활용하였다. 한편 거주기간과 연령은 본질적으로 연관성이 클 가능성이 있다. 즉 나이가 많을수록 오랜 기간동안 한 지역에 거주했을 가능성이 있어서 두 변수가 밀접한 상관관계를 가질 수 있어 다중공선성 문제가 발

**Table 1.** Variable Description

Division		Variable	Variable Description
Dependent Variable		Willingness to Move Residence	1: Exists 0: None
		Residential Movement Planning Area	1: Moving between regions 0: Movement within the area
Independent Variable	Family Characteristic	Period of Residence	Continuous (years)
		Age of Head of Household	0: 65 years or older 1: 55-4 years old 2: Under 54 years old
		Gender of Head of Household	1: Male 0: Female
		Head of Household Education	1: College graduate or higher 0: Less than college graduate
		Number of Household Members	Continuous (persons)
	Residential Characteristics	Housing Type	1: Apartment 0: Others
		Type of Housing Occupancy	1: Owned 0: Others
		Satisfaction with Residential Environment	1: Satisfied 0: Dissatisfied
		Easy Access to Public Transportation	1: Satisfied 0: Dissatisfied
		Public Security and Crime Prevention Status	1: Satisfied 0: Dissatisfied
Economic Characteristics	Households Receiving National Basic Livelihood Security Benefits	1: Corresponding 0: Not applicable	
	Housing Cost Burden	1: Burdened 0: No burden	
	Gross Monthly Income	Monthly average total ordinary income (10,000 won)	
	Real Estate Assets	Real estate assets (10,000 won)	

생활 가능성을 고려하였다. 이를 확인하기 위해 VIF(Variance Inflation Factor)검정을 수행하였으며, 그 결과 거주기간과 65세 이상 고령가구의 VIF 값은 각각 1.148로 이는 일반적으로 다중공선성 문제로 간주하는 기준치인 10을 크게 밑도는 것으로 확

인하였다. 따라서 연령과 거주기간 간의 상관관계가 있지만 이로 인해 연구 모형의 신뢰성이 저해될 정도의 다중공선성 문제는 발생하지 않는 것으로 판단하여 거주기간과 65세 이상 고령가구를 각각 독립변수로 사용하였다.

### 3.2 실증모형 분석

일반적으로 가구의 주거 이동 의사와 그에 따른 주거 이동 계획 지역은 순차적으로 이루어지는 것이 대부분이므로 이처럼 2차 이상 일련의 선택에 따른 표본의 선택성은 대부분 자료에서 흔히 야기되는 통계적 문제점이다(Maddala, 1983). 2차 이상 일련의 선택에 따른 표본의 선택성을 통제하기 위해서는 표본 선택 이변량 프로빗 모형(Bivariate Probit Model with Sample Selection)을 사용하는 것이 적합하다(최효비·최열, 2022; 임미화, 2019).

표본 선택 이변량 프로빗 모형은 선택된 집단의 선택편의를 고려한 모형으로 두 개의 종속변수를 다룬다. 주거 이동 지역을 분석할 때, 주거 이동 의사가 있는 사람들만을 대상으로 할 때 선택편의로 인한 일반적인 프로빗 모형이나 로지스틱 회귀분석을 사용하면 결과가 왜곡될 수 있는 문제가 발생한다. 이에 따라 주거 이동 의사가 있는 집단은 작위적으로 선택된 집단으로 이러한 일련의 선택에 따른 표본의 선택성을 주거 이동 의사가 있을 때만 관찰되는 종속변수의 특성을 고려한다면 표본 선택 이변량 프로빗 모형의 적용이 적합하다고 판단하였다.

이변량 프로빗 모형의 기본 식은 다음의 식 (1)로 표현된다.

$$\begin{aligned}
 Z_{i1} &= \beta_1' X_{i1} + \epsilon_{i1} \\
 Z_{i2} &= \beta_2' X_{i2} + \epsilon_{i2} \\
 Y_{i1} &= 1, \text{ if } Z_{i1} > 0 \text{ and} \\
 &= 0, \text{ otherwise} \\
 Y_{i2} &= 1, \text{ if } Z_{i2} > 0 \text{ and} \\
 &= 0, \text{ otherwise}
 \end{aligned} \tag{1}$$

식 (1)에서  $X_{i1}$ 과  $X_{i2}$ 는 각각 선택한  $i$  번째 사람에 관련된 변인들의 함수를 나타낸다.  $\epsilon_{i1}$ 과  $\epsilon_{i2}$ 는 관찰되지 않는 확률 오차항으로 일련의 선택을 실행

한 개인의 확률 오차항  $\epsilon_{i1}$ 과  $\epsilon_{i2}$ 는 상관관계를 가지며, 이는 이변량 정규분포 함수(Bivariate Normal Distribution Function)로 나타난다. 이 경우 총 4가지의 가능한 가지 수를 가질 수 있는데 이 가지 수를  $\pi_n, n = 1, \dots, 4$ 라고 하면,

$$\begin{aligned}
 \pi_1 &= \Pr(Y_{i1} = 1 \text{ and } Y_{i2} = 1) \\
 &= \Phi_2(\beta_1' X_{i1}, \beta_2' X_{i2}, \rho) \\
 \pi_2 &= \Pr(Y_{i1} = 1 \text{ and } Y_{i2} = 0) \\
 &= \Phi_2(\beta_1' X_{i1} - \beta_2' X_{i2} - \rho) \\
 &= \Phi_2(\beta_1' X_{i1}) - \pi_1 \\
 \pi_3 &= \Pr(Y_{i1} = 0 \text{ and } Y_{i2} = 1) \\
 &= \Phi_2(-\beta_1' X_{i1}, \beta_2' X_{i2} - \rho) \\
 &= \Phi(\beta_2' X_{i2}) - \pi_1 \\
 \pi_4 &= \Pr(Y_{i1} = 0 \text{ and } Y_{i2} = 0) \\
 &= \Phi_2(-\beta_1' X_{i1} - \beta_2' X_{i2} - \rho) \\
 &= 1 - \pi_1 - \pi_2 - \pi_3
 \end{aligned} \tag{2}$$

식 (2)로 표현될 수 있으며, 이때  $\Phi_2$ 는 이변량 정규 누적분포함수(Bivariate Normal Cumulative Distribution Function)를 나타내고,  $\Phi$ 는 일변량 정규 누적분포함수(Univariate Normal Cumulative Distribution Function)를 나타낸다.

본 연구의 종속변수 중 주거 이동 계획 지역 변수는 주거 이동 의사가 있을 때만 관찰되는 특성이 있다.  $Y_{i1}$ 이 단지  $Y_{i2}$ 일 경우에만 관찰될 때는 표본 선택 이변량 프로빗 모형(Bivariate Probit Models with Sample Selection)을 활용한다(Kaplan and Venezky, 1994).

주거 이동 의사에 따른 주거 이동 계획 지역의 이중 선택을 식으로 표현하면 식 (3)과 같다.

$$\begin{aligned}
 Z_{i1} &= \beta_1' X_{i1} + \epsilon_{i1} \\
 Z_{i2} &= \beta_2' X_{i2} + \epsilon_{i2} \\
 Region(Y_{i1}) &= 1, \text{ if } Z_{i1} > 0 \text{ and} \\
 Region(Y_{i1}) &= 0, \text{ otherwise}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Mobility}(Y_{i2}) &= 1, \text{ if } Z_{i2} > 0 \text{ and} \\ \text{Mobility}(Y_{i2}) &= 0, \text{ otherwise} \end{aligned} \quad (3)$$

$X_{i1}$ 는 지역 간 이동을 선택한  $i$  번째 사람에 대한 가구 특성, 주거 특성, 경제적 특성들의 함수를 나타내는 것이고,  $X_{i2}$ 는 주거 이동 의사가 있는 것으로 선택한  $i$  번째 사람에 대한 변수들의 함수를 나타낸다. 일반적인 이변량 프로빗 모형에서처럼  $\epsilon_{i1}$ 과  $\epsilon_{i2}$ 는 관찰되지 않은 확률 교란을 의미한다. 이때 주거 이동 의사가 있는 사람들만을 대상으로 주거 이동 지역을 분석하게 된다. 오차항  $\epsilon_{i1}$ 과  $\epsilon_{i2}$ 가 이변량 정규분포를 그린다고 가정함으로써, 이러한 표본의 선택성 문제를 해결할 수 있다.  $\epsilon_{i1}$ 는 전체 모집단에서 정의되지만,  $\epsilon_{i2}$ 는 단지  $Y_{i2} = 1$ 인 하위집단에서만 정의된다. 이때  $\rho: \epsilon_{i1}, \epsilon_{i2} \sim N(0, 0, 1, 1, \rho)$ 는 식 (4)와 같이 오차항 간의 상관계수(Unconditional Probability)를 만들 수 있다.

$$\begin{aligned} \pi_1 &= \Pr(Y_{i1} = 1 \text{ and } Y_{i2} = 1) \\ &= \Phi_2(\beta_1'X_{i1}, \beta_2'X_{i2}, \rho) \\ \pi_2 &= \Pr(Y_{i1} = 0 \text{ and } Y_{i2} = 1) \\ &= \Phi_2(\beta_1'X_{i1} - \beta_2'X_{i2} - \rho) \\ &= \Phi(\beta_2'X_{i2}) - \pi_1 \\ \pi_3 &= \Pr(Y_{i1} = 0) \\ &= \Phi(-\beta_2'X_{i2}) \\ &= 1 - \pi_1 - \pi_2 \end{aligned} \quad (4)$$

## 4. 분석 결과

### 4.1 기초통계분석

수도권 가구의 주거 이동 의사와 주거 이동 계획 지역의 결정요인을 분석하기 위해 사용된 범주형 변수 및 연속형 변수의 기초 통계량은 Table 2와 같다. 분석에 이용된 2021년 주거 실태 조사에서 분석에 이용된 거주 지역이 수도권인 17,718 가구 중 89.48%가 주거 이동 의사가 없다고 응답하였다. 주

거 이동 의사가 있다고 응답한 가구 중 76.31%는 현재 살고 있는 지역과 같은 지역으로 23.69%는 현재 거주하고 있는 지역에서 떠나 다른 지역으로 이동할 계획이 있다고 응답하였다.

분석 대상의 가구 특성은 다음과 같다. 응답한 가구 중 65세 이상 고령가구는 30.34%, 55세 이상 64세 이하 예비 고령가구는 24.14%, 54세 이하 비 고령 가구는 45.52%로 가구주의 약 78.60%가 남성 이었고, 59.70%가 대졸 이상 학력인 것으로 나타났다. 거주기간은 평균 약 8년이었고, 가구원 수는 평균 약 2.44명으로 나타났다. 주거 특성을 살펴보면 거주 형태의 약 49.98%가 아파트에 거주하고 있고, 약 52.46%가 자가 소유인 것으로 나타났다.

수도권 거주 가구의 대부분은 현재 주거환경에 만족하는 것으로 나타났고, 대중교통 접근 용이성과 치안 및 범죄 방범 상태 또한 대체로 만족하는 것으로 나타났다.

경제적 특성으로는 약 4.5%가 국민기초생활보장 급여를 수급하는 가구로 나타났다. 이는 연구 대상 가구의 대부분이 경제적으로 자립적인 상태임을 시사하지만, 주거비 부담 정도의 분석 결과 약 62.90%의 가구가 주거비 부담을 느끼고 있는 것으로 나타났다. 수도권은 비수도권에 비해 주택 가격과 생활비 수준이 높으므로 주거비 부담이 더 큰 경향을 보인다. 이는 수도권의 높은 주거비용이 고령가구의 생활 안정성에 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 시사한다. 또한, 총 월 소득은 평균 약 337만 원으로 나타났고, 평균 부동산 자산은 약 3억 4,895만 원으로 나타나 이러한 자산이 실질적인 생활비로 전환되지 않는 상황에서 주거비 부담은 여전히 큰 문제로 남을 수 있다. 이는 고령가구의 주거 안정성을 확보하기 위해 주거비 지원 프로그램의 확대 및 주거비 부담을 완화할 수 있는 다각적인 정책적 접근이 필요하다.

**Table 2.** Descriptive Statistics

Division	Variable	Mean	S.D	Min	Max	%		
Dependent Variable	Willingness to Move Residence	Exists	0.11	0.31	0.00	1.00	10.52	
		None	0.89	0.31	0.00	1.00	89.48	
	Residential Movement Planning Area	Moving between Regions	0.24	0.43	0.00	1.00	23.69	
		Movement within The Area	0.76	0.43	0.00	1.00	76.31	
Family Characteristic	Period of Residence	Continuous (Years)	8.76	7.47	1.00	64.00	85.20	
		65 Years or Older	0.30	0.00	0.00	1.00	30.34	
	Age of Head Of Household	55-64 Years Old	0.24	0.00	0.00	1.00	24.14	
		Under 54 Years Old	0.46	0.00	0.00	1.00	45.52	
		Gender of Head of Household	Male	0.78	0.41	0.00	1.00	78.51
	Head of Household Education	Female	0.21	0.41	0.00	1.00	21.48	
		College Graduate or Higher	0.60	0.49	0.00	1.00	59.70	
	Number of Household Members	Less Than College Graduate	0.40	0.49	0.00	1.00	40.30	
		Continuous (Persons)	2.44	1.14	1.00	8.00	43.66	
	Independent Variable	Housing Type	Apartment	0.50	0.50	0.00	1.00	49.98
			Others	0.50	0.50	0.00	1.00	50.02
		Type of Housing Occupancy	Owned	0.52	0.50	0.00	1.00	52.46
Others			0.48	0.50	0.00	1.00	47.54	
Satisfaction with Residential Environment		Satisfied	0.84	0.37	0.00	1.00	84.16	
		Dissatisfied	0.16	0.37	0.00	1.00	15.84	
Easy Access to Public Transportation		Satisfied	0.84	0.36	0.00	1.00	83.92	
		Dissatisfied	0.16	0.36	0.00	1.00	16.08	
Public Security and Crime Prevention Status		Satisfied	0.88	0.33	0.00	1.00	87.86	
		Dissatisfied	0.12	0.33	0.00	1.00	12.14	
Economic Characteristics		Households Receiving National Basic Livelihood Security Benefits	Applicable	0.05	0.21	0.00	1.00	4.68
			Not Applicable	0.95	0.21	0.00	1.00	95.32
	Housing Cost Burden	Burdened	0.63	0.48	0.00	1.00	62.90	
		No Burden	0.37	0.48	0.00	1.00	37.10	
Gross Monthly Income	Monthly Average Total Ordinary Income (10,000 Won)	336.80	236.26	0.00	2,250	59.86		
	Real Estate Assets (10,000 Won)	34,895.40	53,564.23	0.00	675,000	147.51		

**4.2 고령가구의 주거 이동 의사 결정 요인 분석**

Table 3에 제시된 선택 이변량 프로빗 모형을 사용하여 고령가구의 주거 이동 의사와 주거 이동 계획 지역(지역 내 이동, 지역 간 이동)에 대한 결정요

인을 분석한 결과, 표본 선택 이변량 프로빗 모형의 오차항 간 상관관계를 나타내는 rho 값이 5% 유의 수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 이는 고령가구의 주거 이동 의사-주거 이동 계획 지역에

**Table 3.** Results of Bivariate Probit Analysis on the Determinants of Residential Mobility and Planning Areas of Elderly Households

Variable	Intention to Move Housing Among Elderly Households (N=17,718)				Residential Movement Planning Area for Elderly Households (N=1,807)				
	Est.	S.E.	z	P-value	Est.	S.E.	z	P-value	
Period of Residence	-0.007**	0.003	-2.380	0.017	-0.004**	0.006	-0.630	0.025	
Household Characteristics	Age of Head of Household								
	Elderly Household	-0.299***	0.047	-6.300	0.000	0.064**	0.095	0.680	0.049
	Pre-Elderly Households	-0.183***	0.039	-4.650	0.000	0.049*	0.081	0.600	0.054
	Gender of Head of Household	0.060	0.039	1.550	0.122	0.014	0.079	0.170	0.862
	Head of Household Education	0.087**	0.035	2.500	0.013	0.122*	0.071	1.730	0.083
	Number of Household Members	0.028*	0.016	1.810	0.071	-0.038	0.034	-1.120	0.264
Residential Characteristics	Housing Type	-0.042	0.032	-1.330	0.185	0.080	0.065	1.240	0.213
	Type of Housing Occupancy	-0.797***	0.041	-19.520	0.000	-0.620***	0.084	-7.420	0.000
	Satisfaction with Residential Environment	-0.180***	0.040	-4.490	0.000	-0.125***	0.080	-1.570	0.117
	Easy Access to Public Transportation	0.079*	0.042	1.910	0.056	0.108	0.087	1.240	0.213
	Public Security and Crime Prevention Status	-0.213***	0.044	-4.870	0.000	-0.227***	0.085	-2.660	0.008
	Economic Characteristics	Households Receiving National Basic Livelihood Security Benefits	-0.321***	0.083	-3.860	0.000	-5.509	0.568	0.000
Housing Cost Burden		-0.063**	0.029	-2.150	0.032	-0.071	0.059	-1.220	0.223
Gross Monthly Income		0.001***	0.000	7.420	0.000	0.001***	0.000	3.260	0.001
Real Estate Assets		0.001	0.000	1.050	0.292	0.000	0.000	0.390	0.694
Constant	-0.880***	0.068	-13.040	0.000	-2.036***	0.136	-14.970	0.000	
AthRho	2.499**	5.369	0.470	0.642					
Rho	0.987***	0.143							

Note.: \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

이르는 일련의 선택 문제를 일변량 프로빗 모형을 적용하는 경우 선택편의 문제가 발생할 수 있으므로 표본 선택 이변량 프로빗 모형의 적용이 타당함을 설명한다(박종훈, 2019).<sup>2)</sup>

고령가구의 주거 이동 의사를 분석한 결과 가구 환경 특성 변수 중 거주기간, 가구주 연령, 가구주 학력 및 가구원 수 변수가 유의한 것으로 나타났다. 특히 거주기간의 변수는 부(-)의 영향이 있는 것으로 추정

2) 만약  $p > 0$ 이고 5% 이내에서 통계적으로 유의하다면,  $P[y_1] = P[y_2]$ : 일치  $\rightarrow E[P(y_2=1)|(y_1=1)] > E[P(y_2=1)|(y_1=0)]$ 이며,  $p < 0$ 이고 5% 이내에서 통계적으로 유의하다면,  $P[y_1] \neq P[y_2]$ : 불일치  $\rightarrow E[P(y_2=1)|(y_1=1)] > E[P(y_2=1)|(y_1=0)]$ ,  $p$  값이 통계적으로 유의하지 않다면, 표본선택편의가 발생하지 않은 것으로 독립적인 두 개의 프로빗 모형을 구성함.

되어 거주기간이 길어질수록 주거 이동 의사가 낮아지는 것으로 나타났고, 추정치의 표준 오차가 작으므로 추정치의 신뢰성은 높다고 할 수 있으며 통계적으로 매우 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 본 연구에서 밝히고자 했던 고령가구가 거주기간이 길어질수록 주거 이동 의사가 없다는 사실을 확인한 결과로 이창호·이승일(2012)의 연구에서 주거 기간이 길어질수록 주거 이동 가능성이 낮아진다는 결과와도 일치한다. 이는 본 연구에서 밝히고자 했던 고령가구가 거주기간이 길어질수록 주거 이동 의사가 없어 거주하고 있는 지역 내에서 지속적인 거주를 할 수 있도록 하는 것이 초고령화 사회가 임박한 현실에서 가장 시급하게 고령가구 주거정책에 반영되어야 할 것을 시사한다.

다만 연구 결과가 수도권 고령가구에만 한정된 결과인지 아니면 전국의 고령자에게도 같은 적용될 수 있는지에 대한 추가적인 연구가 필요하다. 또한 고령가구뿐만 아니라 청년층과 중장년층까지 표본을 확대하여 동일한 분석을 수행할 때도 유사한 결과가 도출될 가능성이 있다. 거주기간이 길어질수록 한국적 주거 특성상 전세 또는 자가의 형태로 거주할 가능성이 높아지고, 이에 따라 이사할 의향이 자연스럽게 감소할 수 있기 때문이다.

가구주 연령 변수의 경우 비고령 가구에 비해 예비 고령가구, 고령가구 모두 주거 이동 의사에 부(-)의 영향이 있는 것으로 추정되어 비고령 가구에 비해 예비 고령가구, 고령가구 모두 주거 이동 의사가 없을 확률이 높으며 고령가구의 가구주 연령은 주거 이동 의사에 통계적으로 매우 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 가구주의 연령이 많아질수록 주거 이동이 감소한다는(임미화, 2013; 김진엽, 2023) 연구 결과와 유사하다. 가구주 학력 변수는 고령가구의 주거 이동 의사에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났고 통계적으로 매우 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 교육 수준이

높을수록 주거 이동을 할 확률이 높게 나타난(정의철·이경애, 2013) 연구 결과와 유사하다. 한편 가구원 변수의 경우 주거 이동 의사에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 가구원 수가 증가할수록 주거 이동 의사가 높아질 것으로 예상되나, 추정치는 0.05 수준에서 통계적으로 유의하지 않는 것으로 나타났다. 주거환경 특성 변수 중 주택의 점유 형태, 주거환경 만족도, 대중교통 접근 용이성, 치안 및 범죄 방범 상태 변수는 고령가구의 주거 이동계획에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택의 점유 형태 변수는 부(-)의 영향이 있는 것으로 추정되어 점유형태에 따라 주거 이동 의사가 감소하는 것으로 나타났고, 통계적으로 매우 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 최열·김형준(2012)의 연구에서 자가 가구가 주거 이동 의사가 낮다는 점과 일치한다. 대중교통 접근 용이성의 변수는 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 대중교통 접근 용이성이 높을수록 주거 이동 의사가 증가할 것으로 예상되나 추정치는 0.05. 수준으로 주거 이동 의사에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 치안 및 범죄 방범 상태의 변수는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 치안 및 범죄 방범 상태가 좋을수록 주거 이동 의사가 감소하는 것으로 나타났고, 통계적으로 매우 유의미한 것으로 나타났다. 이는 주거 만족도와 밀접하게 관련된 변수로 강태환(2006)의 연구 결과와도 일치하였다. 경제적 환경 변수에서 국민기초생활보장 급여 수급 가구 해당 여부, 주거비 부담 정도, 총 월 소득 변수는 고령가구의 주거 이동계획에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 국민기초생활보장 급여 수급 가구 변수는 부(-)의 추정치로 국민기초생활보장 급여 수급 가구에 해당하면 주거 이동 의사가 감소하는 것으로 나타났고, 이는 통계적으로 매우 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 주거비 부담 정도의 변수 또한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 추정

되어 주거비 부담 정도가 증가할수록 주거 이동 의사가 감소하는 것으로 나타났고 추정치의 신뢰성 및 통계적으로 주거 이동 의사에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 총 월 소득의 변수에서는 정(+)의 영향으로 추정되어 총 월 소득이 증가할수록 주거 이동 의사도 증가하는 것으로 나타났고, 표준 오차가 매우 작게 나타나 추정치의 신뢰성은 매우 높고 p 값이 매우 작으므로 통계적으로 매우 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 한편 부동산 자산 변수는 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

주거 이동 의사가 있는 고령가구를 대상으로 한 주거 이동 계획 지역 결정요인 분석 결과는 다음과 같다. 가구 환경 특성 중 고령가구의 주거 이동 계획 지역에 유의미한 영향을 미치는 변수는 거주기간, 가구주 연령 및 학력 변수인 것으로 나타났다. 가구주 연령에서 예비 고령가구보다 고령가구에서 통계적으로 유의미한 결과를 나타냈고, 이러한 결과는 거주기간이 길수록 고령가구일수록 가구주 학력이 높을수록 주거 이동 의사가 있어도 현재 살고 있는 지역 내에 머물고자 한다는 것을 나타내는 결과이다. 주거 특성 중에서는 주택점유 형태가 가장 큰 영향을 미치는 변수로 나타났다. 이러한 변수의 중요성을 고려할 때, 주택점유 형태에 따른 고령가구 주거 정책 마련이 가장 시급한 과제라고 할 수 있다. 자가주택을 소유하지 않은 가구는 주거 이동 의사를 가질 확률이 높으며, 주거 이동 의사가 있을 때는 지역 외로 이동할 확률이 높은 것으로 나타났다. 이러한 현상이 자발적 이동인지 비자발적 이동인지에 관해서는 추가 연구가 필요하다. 비자발적 이동일 경우 고령가구의 주거 연속성을 확보하기 위한 대책 마련이 필요할 것으로 판단된다. 또한 주거환경 만족도와 치안 및 범죄 방범 상태 변수가 큰 영향을 미치는 것으로 나타나 현재 살고 있는 주거지역에 대한 주거환경 만족도와 치안 및 범죄 방범 상태 변수가 때

우 유의미한 결과로 나타났다. 이 결과는 주거 이동 의사가 있는 경우에도 현재의 지역에서 연속적인 거주를 하고자 하는 것으로 추정할 수 있다. 한편 경제적 특성 변수 중에서는 총 월 소득이 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 고령가구의 경우 총 월 소득이 높을수록 현재 살고 있는 지역에서 벗어날 확률이 높은 것으로 추정되었다.

또한 Table 4와 같이 본 연구의 핵심 변수인 거주기간이 주거 이동 의사에 미치는 영향을 보다 심층적으로 분석하기 위해 거주기간과 각 독립변수 간의 상호작용 항(Effect Of Interaction Terms)을 포함한 이변량 프로빗 모형을 추가로 분석하였다. 이 분석의 목적은 거주기간이 주거 이동 의사에 미치는 영향에서 고령가구의 연령대, 주택 유형, 주거비 부담 수준 등과 같은 요인들에 따라 차별화되는지를 평가하는 데 있다.

분석 결과 대부분의 상호작용 항에서는 통계적으로 유의미한 결과를 확인하지 못했지만, 거주기간과 주택점유 형태의 상호작용 항에서는 유의미한 결과가 도출되었다. 구체적으로 거주기간이 길고 주택점유 형태가 자가인 경우 주거 이동 의사가 더욱 감소하는 경향을 보였다. 이는 자가주택에 오래 거주한 고령가구의 경우 주거 안정성과 익숙함이 주거 이동 의사를 억제하는 주요 요인으로 작용할 수 있음을 시사한다. 그러나 이러한 상호작용 항은 주거 이동 계획 지역에는 유의미한 영향을 미치지 않았으며, 이는 주택점유 형태와 관계없이 주거 이동 지역 선택에는 거주기간이 큰 영향을 미치지 않음을 의미한다.

이와 같은 분석 결과는 거주기간이 주거 이동 선택에 미치는 영향에서 주택유형별로 차별화될 수 있음을 시사하며, 주택점유 형태가 자가인 고령가구의 경우 주거 안정성에 대한 고려가 주거 이동 의사를 크게 감소시킬 수 있음을 보여준다. 반면 연령대별 차별화나 주거비 부담 수준에 따른 차별화는 확인되

**Table 4.** Analysis of Interaction Term Effects

Variable	Intention to Move Housing among Elderly Households (N=17,718)				Residential Movement Planning Area for Elderly Households (N=1,807)				
	Est.	S.E.	z	P-value	Est.	S.E.	z	P-value	
Period of Residence	-0.007**	0.003	-2.380	0.017	-0.004**	0.006	-0.630	0.025	
Household Characteristics	Age of Head of Household								
	Elderly Household	-0.299***	0.047	-6.300	0.000	0.064**	0.095	0.680	0.049
	Pre-Elderly Households	-0.183***	0.039	-4.650	0.000	0.049*	0.081	0.600	0.054
	Gender of Head of Household	0.060	0.039	1.550	0.122	0.014	0.079	0.170	0.862
	Head of Household Education	0.087**	0.035	2.500	0.013	0.122*	0.071	1.730	0.083
	Number of Household Members	0.028*	0.016	1.810	0.071	-0.038	0.034	-1.120	0.264
Residential Characteristics	Housing Type	-0.042	0.032	-1.330	0.185	0.080	0.065	1.240	0.213
	Type of Housing Occupancy	-0.797***	0.041	-19.520	0.000	-0.620***	0.084	-7.420	0.000
	Satisfaction with Residential Environment	-0.180***	0.040	-4.490	0.000	-0.125***	0.080	-1.570	0.117
	Easy Access to Public Transportation	0.079*	0.042	1.910	0.056	0.108	0.087	1.240	0.213
	Public Security and Crime Prevention Status	-0.213***	0.044	-4.870	0.000	-0.227***	0.085	-2.660	0.008
	Economic Characteristics	Households Receiving National Basic Livelihood Security Benefits	-0.321***	0.083	-3.860	0.000	-5.509	0.568	0.000
Housing Cost Burden		-0.063**	0.029	-2.150	0.032	-0.071	0.059	-1.220	0.223
Gross Monthly Income		0.001***	0.000	7.420	0.000	0.001***	0.000	3.260	0.001
Real Estate Assets		0.001	0.000	1.050	0.292	0.000	0.000	0.390	0.694
Period of Residence*	0.013**	0.006	2.370	0.018	0.010	0.012	0.850	0.395	
Type of Housing Occupancy									
Constant	-0.841***	0.068	-12.090	0.000	-2.009***	0.136	-14.260	0.000	
AthRho	2.526**	5.369	0.470	0.642					
Rho	0.987***	0.164							

Note.: \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

지 않았으며, 이는 거주기간의 영향력이 이러한 요인들에 의해 크게 달라지지 않음을 의미한다.

정책적 함의로는 자가 거주 고령가구의 주거 안정성을 높이기 위해서는 주택 내 생활 편의성을 강화하거나 지역 사회의 서비스를 확충하는 것이 중요할 수 있다. 또한 거주기간이 긴 자가주택 소유 고령가

구를 대상으로 한 주거 이동 관련 정책은 이들의 이동 의사를 고려한 맞춤형 지원 프로그램이 필요할 수 있다. 이러한 정책적 접근은 고령자의 주거 이동 의사 결정에 더 현실적이고 개인화된 지원을 제공함으로써, 주거 안정성을 유지하면서도 필요 시 원활한 주거 이동을 도모할 수 있을 것이다.

## 5. 결론

우리나라의 65세 이상 고령인구 중 수도권에 거주하는 고령인구는 약 44.10%이다. 2050년에는 48.7%까지 증가할 것으로 전망되고 있어 정책적 수요 역시 증가하는 추세로 고령가구를 위한 주거정책 수립이 시급하다. 본 연구는 2021년 주거 실태 조사 자료를 활용하여 수도권에 거주하는 고령가구의 주거 이동 의사와 주거 이동 계획 지역 결정요인을 분석하는 것을 목적으로 하였다. 주거 이동 의사와 이에 따른 주거 이동 계획 지역(지역 내 이동, 지역 간 이동)의 선택은 일련의 과정을 통해 결정된다. 이 과정에서 발생할 수 있는 표본 선택성 문제를 해결하기 위해 표본 선택 이변량 프로빗 모형(Bivariate Probit Model with Sample Selection)을 활용하였다.

본 연구에서 살펴보고자 했던 고령가구의 거주기간이 주거 이동 선택에 미치는 영향은 가구 특성 변수 중 고령가구의 거주기간이 주거 이동 의사와 주거 이동 계획 지역과 부(-)의 관계가 있는 것으로 나타나 거주기간이 길어질수록 주거 이동 의사가 없을 확률이 높고, 주거 이동 의사가 있는 고령가구이더라도 지역 내에서 이동할 확률이 높은 것으로 추정되었다.

거주기간이 길어질수록 주거 이동 의사가 감소한다는 것은 고령가구가 오랜 기간 머문 지역에 대한 애착과 안정성을 중시한다는 것을 의미한다. 이는 고령인구가 급격한 변화를 두려워하기 때문에 한 지역에 오래 거주하면서 익숙해진 환경에 편안함을 느끼고 이와 같은 심리적 안정감이 앞으로의 계속 거주에도 긍정적 영향을 미친다는 기존 연구(성수연, 2022)결과와도 맥락을 같이 한다. 가구주 연령 또한 고령가구가일수록 주거 이동 의사와 주거 이동계획 지역 간에 부(-)의 관계가 있는 것으로 나타났다. 즉 주거 이동계획이 있는 경우에도 지역 내 이동할 확률이 높은 것으로 분석되었다. 가구원 수는 주거 이동

의사에는 유의미한 영향을 미치지 않지만, 주거 이동계획이 있을 때 이동 지역 선택에는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 한편 가구주의 학력은 주거 이동 의사와 주거 이동 계획 지역에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 고령가구의 가구 특성은 대부분 자연적으로 형성된 것이므로 이를 기반으로 한 주거정책 수립에는 한계가 있을 수 있으나 수도권 고령가구에 대한 특성을 반영하는 데에는 시사점이 있을 것으로 판단된다. 고령가구의 주거 특성 중 주택점유 형태는 주거 이동 의사와 주거 이동 계획 지역 모두에 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 자가에 거주하는 고령가구는 주거 이동 의사가 없을 확률이 높으며, 주거 이동 의사가 있는 자가 거주 고령가구는 현재 거주 지역 내에서 이동할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 또한 주거환경 만족도 및 치안 및 범죄 방범 상태 변수에서는 주거 이동 의사와 주거 이동 계획 지역 모두 부(-)의 영향이 있는 것으로 나타나 현재 거주하고 있는 거주지에 대한 만족도가 높을수록 주거 이동 의사가 없고, 주거 이동 의사가 있는 경우 지역 내에서 이동할 확률이 큰 것으로 나타났다. 경제적 특성 변수 중에서 주거 이동 의사와 주거 이동 계획 지역에 가장 큰 영향을 미치는 변수로 총 월 소득이 도출되었고, 국민기초생활보장 급여 수급 가구 및 주거비 부담 정도의 변수는 모두 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이 같은 결과에 따라 고령가구의 소득과 계층(국민기초생활보장 급여 수급 가구), 주거비 부담 특성을 고려한 주거비 지원 정책 또한 요구된다.

초고령사회를 앞둔 현시점에서 고령가구에 대한 인식의 변화가 선제적으로 이루어져야 할 과제이며 고령가구가 현재 살고 있는 지역 사회 내에서 편안하고 안전하게 살아갈 수 있도록 하는 것이 고령가구의 삶의 질을 높일 수 있다.

본 연구는 수도권 고령가구를 대상으로 거주기간에 따른 주거 이동 선택 요인을 분석하였으나, 이 결

과가 비수도권 고령자나 다른 연령대에서도 유사하게 나타날 가능성이 있다. 수도권 고령가구에서 나타난 주거 이동 패턴이 비수도권 고령가구 혹은 비고령 가구와 차이가 있는지를 확인하는 추가 연구가 필요하다. 이러한 비교 연구는 주거정책 수립 시 지역적 차이와 연령별 특성을 더 정밀하게 반영할 수 있는 중요한 기초자료를 제공할 것이므로 향후 수도권과 비수도권, 다양한 연령대 간의 주거 이동 의사와 패턴을 비교 분석하여 보다 다양한 정책적 요구를 세분화한 연구가 필요하다.

## 참고문헌

- 강태환(2006), “기성시가지 내에 아파트 거주민의 주거 이동 의향에 관한 연구”, 『부동산학 연구』, 12(2): 51~60.
- 김도연(2011) “노인가구의 주거 이동을 통한 주택 환경의 변화”, 석사학위논문, 서울대학교.
- 김도연·김현철·진정(2012) “농촌지역 노인가구 구성원의 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회』, 14(3): 83~94.
- 김용진(2012), “도시 노인의 삶의 질 증진을 위한 근린 환경 요소: 자립적 생활 능력과 사회적 지지를 중심으로”, 박사학위논문, 서울대학교.
- 김진엽(2023), “자녀와의 교류가 노인 주거 이동에 미치는 영향분석”, 『LHI Journal』, 14(2): 1~17.
- 김태현(2008), “서울시 내 주거 이동의 시·공간적 특성: 수도권 거주 가구의 주택 거주기간을 고려하여”, 박사학위논문, 서울대학교.
- 김혜원(2009) “노년층의 자녀 동거 여부와 거주지 이동의 관계: 이동 방향을 중심으로”, 석사학위논문, 한양대학교.
- 박종훈(2019), “주택의 사회·경제적 함의: 투기적 수요, 소유·점유 불일치, 주거격차”, 박사학위논문, 서울대학교.
- 성수연(2022), “고령인구 밀집 지역의 사회 공간적 특성과 계속 거주 영향 요인 분석: 서울시를 사례로”, 박사학위논문, 서울시립대학교.
- 이승권(2011), “노년기 주거 이동과 주거환경 선택 요인”, 박사학위논문, 강원대학교.
- 이창효·이승일(2012), “가구 구성원 변화에 따른 주거 이동의 영향 요인 분석: 수도권 거주 가구의 주택 거주기간을 고려하여”, 『국토계획』, 47(4): 205~217.
- 이희진·이연숙·이수진(2010), “환경적 지원성과 활동적 노인의 총체적 건강 간의 관계에 대한 질적 사례 연구”, 『한국주거학회』, 21(2): 77~86.
- 임미화(2013), “패널자료를 이용한 가구주 연령별 주거 이동 발생 요인”, 『부동산연구』, 23(2): 79~94.
- 임미화(2019), “수도권 가구의 비수도권으로 주거 이동계획에 미치는 영향 요인에 관한 연구”, 『주택연구』, 27(2): 117~134.
- 정의철·이경애(2013), “고연령 소유가구의 주거 이동 및 주택점유 형태 결정요인 분석”, 『주택연구』, 27(2): 51~53.
- 최열·김형준(2012), “수도권 및 비수도권의 주거 이동 결정요인 비교분석”, 『국토계획』, 47(4): 219~231.
- 최열·최진아·김지현(2007), “노인 주거 이주 및 입지 결정요인 분석”, 『부동산학보』, 29: 12~22.
- 최영석(2012), “주거 이동으로 인한 정주 환경 변화가 노인의 건강에 미치는 영향”, 석사학위논문, 명지대학교.
- 최효비·최열(2022), “이변량 프로빗 모형을 활용한 노인가구의 주거 이동 의사 결정요인 분석: 부산·울산·경남 노인가구를 대상으로”, 『부동산분석』, 8(2): 75~94.
- 통계청(2021), “고령자 통계”, 세종.
- 통계청(2023a), “국내 인구이동통계”, 세종.
- 통계청(2023b), “장래인구추계”, 세종.
- 황선혜·이연숙·윤혜경(2010), “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거 이동계획 패턴 연구”, 『한국생태환경건축학회』, 10(5): 101~166.
- Kaplan, D. and R. L. Venezky (1994), “Literacy and Voting Behavior: A Bivariate Probit Model with Sample Selection”, 『Social Science Research』, 23(4): 350~367.
- Maddala, G. S. (1983), 『Limited-Dependent and Qualitative Variables in Econometrics』, Cambridge: Cambridge University Press.
- 국토교통부, “2021, 주거실태조사”, 2023.10.21. 읽음. <https://mdis.kostat.go.kr/dwnSvc/ofrSurvSearch>.

do?curMenuNo=UI\_POR\_P9240.

11.7c 읽음. [https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT\\_1B08024&conn\\_path=I2](https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B08024&conn_path=I2).

27. 통계청, “인구밀도(인구주택총조사기준): 시도”, 2023.

---

## 요 약

2025년 초고령사회가 임박한 시점에서 우리나라의 65세 이상 고령인구 중 수도권에 거주하는 고령인구는 약 44.10%이다. 2050년에는 48.7%까지 증가할 것으로 전망되고 있어 정책적 수요 역시 증가하는 추세로 고령 가구를 위한 주거정책 수립이 시급하다. 특히 본 연구에서는 수도권 고령가구의 거주기간이 주거 이동 선택에 미치는 영향을 살펴보고자 했으며 이에 따른 고령가구의 특성을 파악하여 정책적 시사점을 도출하고자 하였다. 연구 결과에 따르면 수도권 고령가구의 경우 현 거주지역에서 거주기간이 길수록 주거 이동 의사가 없고, 더 나아가 주거 이동 의사가 있는 경우라고 하더라도 지역 내 이동을 결정하는 것으로 나타났다. 특히, 주택의 점유 형태가 자가인 경우 거주기간이 길수록 주거 이동 의사가 더욱 감소하는 것으로 나타나 주거 안정성이 고령가구의 삶의 질에 중요한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 선행연구 및 본 연구에서도 고령가구의 주거 이동은 거주기간 및 주거환경 만족도와 밀접한 영향이 있다고 판단되며 향후 고령가구의 주거와 관련된 정책 마련 시 고려해야 한다고 판단된다.

**주제어:** 초고령사회, 주거 이동, AIP, 표본 선택 이변량 프로빗

---