

노년 가구의 주거 선택행태에 관한 연구

- 주거이동과 노인주택 선택을 중심으로

Patterns of Housing Choice of Korean Elderly Households

- Focused on the Residential Mobility and Elderly Housing

고진수* · 최막중**

*광운대학교 도시계획부동산학과 교수 / **서울대학교 환경대학원 교수

Ko, Jinsoo* · Choi, Mack Joong**

국문요약

본 연구는 노년 가구가 겪게 되는 연령의 증가, 건강의 악화, 독거 상황이 주거이동과 노인주택 선택에 미치는 영향을 분석하여 향후 고령화가 심화됨에 따라 나타날 수 있는 문제점을 도출하고 개선방향을 제안하는 것이 목적이다. 분석 결과를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 주택 점유 형태, 소득, 지역, 주거 만족도, 거주기간, 주택 유형이 노년 가구의 주거이동에 영향을 미치고 있다. 둘째, 고령화 사회에서 의료시설로의 접근성은 더욱 중요해질 것으로 예상된다. 건강이 악화된 노년 가구는 향후 주거이동 시에 도시지역으로 이동하기를 선호하며, 이는 비도시지역의 의료시설 접근성의 문제인 것으로 파악된다. 또한 노년 가구는 노인주택으로 이동하기보다는 현재 주택에 그대로 거주하기를 원하므로 의료시설이 특화된 노인주택을 공급하기보다는 현재 거주지역의 의료접근성을 개선하는 것이 바람직하다. 셋째, 노년 가구는 장년가구와 분리된 형태의 노인주택을 선호하며, 대부분 소규모 차가 수요를 갖고 있는 것으로 나타나므로 이러한 선호를 반영한 노인주택을 공급할 필요가 있다.

Abstract

This study aims to analyze aging, deterioration and solitary condition's influence on the residential mobility and the choice of elderly housing and to address housing issues of the aging society. First, the residential mobility of elderly households are influenced by diverse factors such as housing tenure, income, region, housing satisfaction, duration, and housing types. Second, accessibility to medical service is anticipated to be more important in aged society. Aged households with poor health-condition prefer to migrate into urban areas to find better accessibility to medical service. Also, they prefer to reside in current housings rather than move to the housings built for the elderly. Thus, improving medical accessibility of current residential area is supposed to be more desirable than supplying elderly housings which are specialized in medical service. Third, the supply of elderly housing should reflect the characteristics of elderly households: Many senior households hoped to live in elderly housing despite its insufficient supply and shows high demand for the low-rent and small-sized elderly housing which is separated from middle-aged housings. Consequently, the elderly households' preference needs to be considered in supplying the elderly housing.

주제어 : 고령화, 노년 가구, 주거이동, 노인주택

Keywords : Aging, Elderly Household, Residential Mobility, Elderly Housing

이 논문은 2013학년도 광운대학교 교내 학술 연구비에 의해 수행된 것임.

이 논문은 고진수의 박사학위논문 일부를 수정·보완한 논문임.

Corresponding Author : Ko, Jinsoo, Department of Urban planning & Real estate, Graduate School of Business Administration, KwangWoon University, 26 Kwangwoonro, Nowon-Gu, Seoul 139-701, Korea, Tel: +82-2-940-8107, E-mail: realty@kw.ac.kr

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

1.1.1. 연구의 배경

우리나라 인구는 다른 나라에 비하여 매우 빠르게 고령화되고 있다. 우리나라는 2000년에 65세 이상 인구가 전체 인구에서 차지하는 비율이 7.1%가 되어 고령화 사회(Aging society)에 진입하였고, 2010년에는 11.0%까지 증가하였다. 또한 우리나라의 합계출산율은 지속적으로 감소하고 있으며, 2005년에는 사상 최저치인 1.08명을 기록하였다. 2008년 합계출산율은 전 세계 평균(2.54명)과 선진국 평균(1.60명)에 한참 못 미치는 1.20명으로 세계에서 가장 낮은 수준이다.

이와 같이 우리나라는 급속하게 고령화가 진행되는 동시에 저출산 현상이 심화되고 있으며, 베이비붐 세대가 은퇴 후 노인 인구로 편입되게 되면 고령화가 우리나라 사회·경제에 미칠 영향은 더욱 커질 것으로 예상되고 있다. 의학 기술의 발달과 생활수준 향상으로 평균 수명은 길어졌으나, 은퇴 연령은 차츰 낮아지고 있어 노년 가구는 은퇴 후 소비 활동을 위해 장년 가구 시점부터 자산(wealth)을 축적할 필요가 증가하고 있으며, 노년 가구가 된 이후에는 소득 감소로 인해 소비 활동이 위축되지 않도록 자산을 재배분할 필요성이 제기된다. 그러므로 노년 가구의 주거 선택행태 변화를 파악하는 것은 향후 주택 시장 변화를 예측하는데 중요한 시사점을 제공할 수 있다.

고령화가 진행됨에 따라 노년 가구의 수가 매우 크게 증가할 것이며, 노년 가구의 주거 수요는 인구·사회·경제적 특성에 따라 더욱 다양해질 것이다. 하지만 우리나라의 주택 정책은 그동안 급격한 도시화로 인해 부족한 주택을 공급하는데 중점을 두고 진행되어 노년 가구 특성을 고려한 주거 수요를 충족하는데 한계를 갖고 있으며, 노년 가구의 특성을 고려한 주거 정책도 대부분 장년 가구를 기반으로 한 설문에서 연령 기준만을 고려하여 노년 가구를 구분함으로써 노년 가구에서 나타나는 다양한 특성을 파악하는데 한계를 갖고 있다.

1.1.2. 연구의 목적

따라서 본 연구는 장년 가구와 구별되는 노년 가구 특성을 파악하기 위해 노년 가구를 연령뿐만 아니라 건강, 결혼 상태를 기준으로 구분하고, 이를 바탕으로 노년 가구의 주거 이동과 노인주택 선택행태를 분석함으로써 고령화가 진행되면서 나타날 수 있는 노년 가구의 주거문제를 파악하고, 이를 해결하기 위해서는 정책적 관심이 필요함을 확인하고자 한다.

1.2. 연구의 방법 및 범위

연구는 다음과 같이 구성된다. II장에서는 선행 연구를 통해 노년 가구의 생애주기 변화가 주거이동 및 노인주택 선호에 미치는 영향을 중심으로 고찰한다. III장에서는 분석 자료와 분석방법을 설명하고, 노년 가구의 연령, 건강 상태, 결혼 상태를 기준으로 가구를 구분한다. IV장에서는 연령 효과, 건강 효과, 독거 효과가 주거이동과 노인주택 선호에 미치는 각각의 영향을 분석하고 시사점을 도출한다. 종속변수 형태에 따라 노년가구의 주거 이동 선택에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 이항 로짓모형(binary logit model)을 활용하고, 노인주택 선택에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 다항 로짓모형(multinomial logit model)을 활용한다. V장에서는 노년 가구의 연령 효과, 건강 효과, 독거 효과가 주거 선택행태에 미치는 영향을 종합하여 정책적 시사점을 도출한다.

2. 선행연구 고찰

2.1. 노년 가구의 주거이동

노년 가구는 장년 가구에 비해 한 지역에 오래 거주하는 특징이 있다. 하지만 동일 주택에서 오래 거주하고 있다는 사실 자체만으로 노년 가구가 안정적인 주거 환경을 영위하고 있는 것으로 단정할 수는 없다. 왜냐하면 현재 주거 서비스에 만족하기 때문에 이동하지 않는 것과 불만족스럽지만 이동할 수 없는 것을 구분하기가 쉽지 않기 때문이다. 그러므로 노년 가구의 다양한 주거 상황과 주거 수요를 정확히 파악하여 주거 수요에 부합하는 주거 환경을 제공하고 동시에 더 나은 환경으로 이동하는데 어려움이 없도록 도울 필요가 있다.

노년 가구는 장년 가구와 마찬가지로 가구주의 연령이 증가함에 따라 주거이동성이 낮아진다(Fokkema and Wissen, 1997(75세 이상); 임미화, 2013(60세 이상)), 하지만 노년 가구의 경우, 연령이 매우 높더라도 일상생활의 도움이 필요한 경우에는 주거이동이 발생할 수 있다. 60세 이상 노년 가구를 대상으로 한 Meyer and Speare(1985)의 연구에서도 연령이 높아질수록 도움을 얻기 위해 주거이동하는 경우가 증가하였으며, Varady(1980)의 연구는 70세 이상 노년 가구의 경우, 연령이 증가할수록 주거 환경에 대한 만족도가 낮아져 주거이동성이 높아짐을 밝힘으로써 노년 가구의 주거이동에 영향을 미칠 수 있는 연령 이외의 변수들을 통제하지 않은 상태에서 단순히 연령 증가가 주거이동을 감소시킨다고 단정할 수 없음을 설명하고 있다.

임미화(2013)의 연구는 한국노동패널 자료(1998-2010년)를 활용하여 가구주 연령대별로 주거이동에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과, 노년층의 경우 상용직일 경우, 나이가 증가할수록, 결혼한 경우, 주택크기가 클수록 주거이동이 감소하고, 가구주가 남성일 경우, 가구원수가 많을수록, 거주임대료가 높을수록, 아파트 거주하는 경우에 주거이동이 증가함을 밝힌 바 있다.

Litwak and Longino(1987)는 노년 가구의 주거이동을 생애주기 관점에서 은퇴, 생활기능 약화로 인한 도움의 필요, 만성적인 생활기능 약화로 인한 요양시설 입소로 구분하였다. 한편 Meyer and Speare(1985)는 어메니티 이동(amenity mobility), 도움을 받기 위한 이동(assistance mobility), 노후를 준비하기 위한 이동(mobility in preparation for aging)으로 노년 가구의 주거이동을 구분하였다.

노년 가구는 가구주 본인 또는 배우자의 건강 상태가 악화되어 독립적인 생활을 영위하기 어려워지면 도움을 받기 위해 주거이동이 발생할 수 있다¹⁾. 특히 배우자와 동거하지 않는 노년 가구는 건강이 악화되면 일상생활에 대한 의존도가 높아지기 때문에 주거이동이 더욱 크게 증가하였다(Nelson and Winter, 1975; Bradsher et al., 1992).

Rogers(1988)는 벨기에, 영국, 네덜란드, 이탈리아 등의 예비 노년 가구(50대)를 대상으로 한 주거이동자료를 분석하였다. 분석을 통해 배우자와 동거하지 않는 경우에 독거하는 비율과 주거이동하는 비율이 증가하고 있음을 밝히며 노년 가구의 주거이동에 결혼 상태가 미치는 영향이 매우 중요함을 강조하였다. 또한 노년 가구의 결혼 상태 변화도 주거이동에 영향을 미치는데 Ermisch and Jenkins(1999)는 노년 가구가 배우자와 사별한 시점에서 주거이동이 증가함을 보였다. 이는 노년 가구의 경우, 배우자와 동거하지 않는 경우에 홀로 일상생활이 어려워지면 자녀 또는 친척 등의 도움을 받기 위해 주거이동할 수 있기 때문이다.

1) 물론 건강이 악화되었다고 해서 반드시 주거이동이 일어나는 것은 아니다. 건강이 악화되더라도 현재의 주택에서 자립적인 생활이 가능하도록 주거 환경을 바꾸거나, 도움을 줄 수 있는 사람이 현재 주택에서 거주하도록 할 수도 있기 때문이다.

2.2. 노년 가구의 주거이동지역

장년 가구에 비해 노년 가구의 주거 입지는 더욱 신중하게 접근할 필요가 있다. 왜냐하면 노년 가구는 장년 가구에 비해 근린환경에 익숙한 현재 지역을 벗어나지 않으려는 경향이 존재하고, 노년 가구의 주거이동은 이동하려는 지역의 자연·지리적 특성뿐만 아니라 입지가 제공하는 서비스에도 크게 영향을 받기 때문이다²⁾. 또한 노년 가구는 장년 가구에 비해 원거리 이동을 위한 정보를 얻는 데에도 어려움이 따르고, 장년 가구에 비해 주거이동이 더 가까운 거리 내에서 이루어질 가능성이 높으므로 노년 가구가 원거리로 이동하는 경우에는 압출 요인에 의한 것이기보다는 이동지역의 주택 또는 근린환경이 노년 가구에게 주는 흡입 요인과 관련이 있을 가능성이 높다³⁾.

노년 가구의 주거이동지역은 노년 가구의 주거이동 이유와 밀접한 관계를 갖으며, 연령 효과, 건강 효과, 독거 효과가 복합적으로 영향을 미친다. 노년 가구의 주거이동을 구분한 Meyer and Speare(1985)의 연구를 통해 노년 가구주의 연령이 낮은 경우에는 어메니티 이동이 증가하지만 연령이 증가하면 건강이 악화될 가능성이 높아져 도움을 받기 위한 이동과 노후를 준비하기 위한 이동이 크게 증가함을 밝힌 바 있다. 특히 도움과 관련한 노년 가구의 주거이동은 독거 효과와도 밀접한 관계를 갖고 있는데 건강이 악화되더라도 일상생활에 도움을 줄 수 있는 배우자 또는 자녀가 함께 거주하고 있는 경우라면 주거이동이 발생하지 않을 수 있기 때문이다.

Serow(1987b)는 미국, 호주, 벨기에, 캐나다, 서독, 헝가리, 일본, 네덜란드의 자료를 이용하여 연령에 따른 노년 가구 주거이동이유를 살펴본 결과 연령이 상대적으로 낮은 노년 가구의 주요한 이동이유는 ‘은퇴’였으며, 연령이 높은 노년 가구의 주거이동이유는 ‘배우자와 사별’이었다. 또한 Litwak and Longino(1987)의 연구에서도 상대적으로 연령이 낮은 노년 가구는 은퇴로 인한 주거이동의 비율이 높았으며, 이러한 주거이동을 하는 노년 가구 특성을 살펴보면 소득이 높고, 건강하며, 배우자와 동거하는 경우가 많은 것으로 나타났다.

노년 가구의 주거이동이유와 이동방향에 따른 특성을 살펴보면 Glasgow and Beale(1985)의 연구는 노년 가구의 주거이동 전·후의 지역 규모와 주거이동이유를 분석하였다. 노년 가구가 현재보다 큰 규모의 지역으로 이동한 경우에는 주거이동이유가 건강이 악화되었거나 도움이 필요하기 때문이었으며, 현재보다 작은 규모의 지역으로 이동하는 경우에는 주거이동이유가 라이프스타일 때문이었다. Longino(1980)는 미국의 1970년 PUMS(Public-Use Microdata Samples)를 통해 60세 이상 노년 가구의 주거이동을 분석한 결과, 대도시지역(metropolitan area)으로 이동하는 노년 가구는 더 의존적인 특성을 갖고 있는 반면에 대도시지역에서 그 외의 지역으로 이동하는 노년 가구는 소득과 교육수준이 높은 특징을 갖고 있음을 밝혀냈다.

김준형·한정훈(2012)은 통계청의 국내이동통계자료를 활용하여 은퇴 이후의 주거입지를 분석하였다. 그 결과, 은퇴 이후 인구들이 수도권 및 교외 지역에 비해 서울 및 도시지역을 선택할 확률이 2000년대 중반 이후 급격히 증가하고 있으며, 55-64세 및 65-74세 집단에 비해 75세 이상 집단에서 고밀지역으로의 이동성향이 강화되고 있음을 밝힌 바 있다.

2) 노년 가구 주거이동과 입지 특성의 관계를 밝힌 연구로는 노년 가구의 건강과 관련하여 천식, 관절염 등과 같은 만성 질환을 개선하기 위해 따뜻하고, 건조한 기후로 이동하는 노인들이 많이 존재함을 밝힌 Gober & Zonn(1983)의 연구와 건강과 노후를 위해 노년 가구가 따뜻한 지역으로 이동하는 경향(sunbelt migration)을 밝힌 Wiseman(1980)의 연구 등이 있다.

3) 노년 가구의 주거이동거리와 이동지역의 관계를 분석한 Yeatts et al.(1987)의 연구는 노년 가구가 이동한 지역의 특성이 이동거리보다 더 중요한 요소임을 밝힌 바 있으며, 노년 가구는 근린환경이 안전한 곳으로 이동하려는 경향이 나타나며(Varady, 1980; Serow, 1987a), 노인이 많이 거주하는 지역에 정착하려는 특성을 보인다(Varady, 1980).

2.3. 노년 가구의 노인주택 선택

노년 가구가 거주하는 주택 유형과 관련한 문제는 일반 주택에 거주하는 경우와 노인전용주거시설에 거주하는 경우로 구분하여 살펴볼 수 있다. 노년 가구는 일반 주택에 거주하는 경우, 노후한 주택에 거주할 확률이 높으나 주택 문제를 개선할 경제적 능력이 낮기 때문에 주택 내에서 안전사고 등 위험을 겪을 가능성은 시간이 지날수록 증가한다.

노년 가구의 주거이동과 주택 유형의 관계를 살펴본 연구는 많지 않으며, 대부분 일반 주택에서 노인 요양시설로 이동하는 노년 가구 특성을 분석하였다. 노년 가구의 연령이 증가할수록 노인 요양시설로 이동할 확률이 증가하였으며, 이러한 결과는 노년 가구가 일반 주택에 거주하기 위해서는 독립적인 생활이 가능해야 함을 시사한다(Dolinsky and Rosenwaike, 1988; Speare et al., 1991). 연령이 높을수록 건강이 악화될 확률은 증가하고, 건강이 악화되면 도움 없이 일반 주택에서 생활하기가 어려워져 요양시설로 이동하려는 경향이 증가하기 때문이다. 노년 가구를 대상으로 주거이동 전·후의 주택 유형 변화를 살펴본 Fokkema and Wissen(1997)의 연구는 노년 가구가 높은 층에 거주하는 경우에 주거이동이 증가하고 있음을 밝혔으며, 이러한 결과는 노년 가구가 단독주택을 선호한다는 것을 간접적으로 시사하고 있다. Varady(1980)의 연구에서도 노년 가구가 공공주택에 거주하는 경우에 주거 만족도가 낮아져 주거이동이 증가함을 밝힌 바 있다.

진미윤·이현(1995)은 미래 노년 가구의 주거 선호도를 파악하기 위해 서울에 거주하는 45-60세를 대상으로 설문을 진행하여 노년 가구의 주거이동과 주택 유형의 관계를 살펴 보았다. 분석 결과에 따르면 예비 노년 가구들은 차가(임대)보다 자가(분양)로 거주하기를 희망했으며, 가장 선호하는 노인주택의 점유형태는 저층 아파트(5층 이하)였으며, 다음으로 단독주택을 희망하고 있었다. 주택의 규모는 약 23.93평을 선호하는 것으로 나타났다. 이를 통해 연령이 증가함에 따라 다른 유형에 비해 저층 아파트와 단독주택을 더욱 선호하고 있음을 확인하였다. 또한 노인주택 선택에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과, 현재 주택에 거주한 기간이 짧을수록, 자녀 출가 후 예상 소득이 적을수록, 배우자가 있는 경우에 노인주택으로 이동하기를 희망하였다.

지남석·임병호(2012)는 대전지역 고령자를 대상으로 한 설문조사를 통해 선호하는 실버타운의 속성을 조사한 결과, 위치 측면에서는 도시근교형(60.2%), 전원형(29.6%), 도시형(10.2%)의 순서로 선호하였고, 주거 유형 측면에서는 공동주택(71.2%)을 선호하였으며, 점유형태는 임대형(80.6%)을 선호하는 것으로 나타났다.

Speare et al.(1991)은 노년 가구와 주거 환경에 관한 시계열 자료를 바탕으로 건강과 생활기능의 변화와 노년 가구의 주거 환경 변화의 관계를 분석한 결과, 생활기능의 악화 정도가 클수록 노년 가구의 주거이동이 증가하였다. 그리고 생활기능과 주관적 건강의 수준이 낮고, 독거노인인 경우에 요양시설로 이동하는 경향이 증가하였다. 하지만 진미윤·이현(1995)의 연구에서는 노년 가구의 건강 상태는 노인주택으로 이동하는데 유의미한 영향을 미치지 않았으며, 배우자와 동거하는 경우에 노년 가구가 노인주택으로 이동하려는 경향이 존재함을 밝힌 바 있다.

최열·최진아·김지현(2007)의 연구는 부산 지역에 거주하는 중년층(40세-59세)을 대상으로 노후 입지와 주택 유형 선택에 영향을 주는 요인을 분석하였다. 분석 결과 점유형태가 자가이고, 소득이 높을수록 노인주택으로 이동할 확률이 증가하였으며, 향후 '자녀와 별거'하는 경우보다 '자녀와 동거'하는 경우에 노인주택으로 이동할 확률이 증가하고 있어 노년 가구는 자녀와 떨어져 생활하는 것을 선호하는 것으로 나타났다.

3. 연구의 분석틀

3.1. 분석 자료의 구성

분석 자료는 노년 가구의 인구·사회·경제적 특성 및 주거 특성에 관해 조사된 2007년 주거실태조사를 활용하였으며, 노년 가구의 주거 선택행태를 분석하고, 노년 가구의 주거 선택행태에 영향을 주는 요인을 밝히기 위해 표1과 같이 연령, 건강 상태, 결혼 상태, 독거 여부를 기준으로 자료를 구분한다. 또한 분석의 기본대상이 되는 ‘노년가구’는 주거 소비의 의사결정이 자주적으로 이루어져야 한다는 측면에서 65세 이상의 노인이 가구주인 경우로 한정하고, 가구주가 아니면서 자녀와 동거하거나 양로시설 또는 무상으로 거주하는 경우는 제외한다. 노년가구의 경우, 건강상태 변수는 일상생활활동(ADL: Activity Daily Living)과 도구적 일상생활활동(IADL: Instrumental Activity Daily Living)으로 상세하게 조사되었으나, 장년 가구와 비교를 위해 동일하게 측정된 주관적 건강상태(4점 척도)로 구분하였으며, 장년 가구에서 나타날 수 있는 독거 효과를 통제하기 위해 혼자 거주하는 장년 가구는 제외한다.

〈표 1〉 가구의 구분

| | 장년가구 (n=3,428) | 노년가구 (n=5,485) | | |
|-------|-------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|
| | | 건강 노년 부부 (n=1,385) | 건강하지 않은 노년 부부 (n=1,844) | 독거노인 (n=2,256) |
| 건강 상태 | 건강함 | 건강함 | 건강하지 않음 | · |
| 결혼 상태 | 배우자와 동거 | 배우자와 동거 | 배우자와 동거 | 독거 |
| 가구원 수 | 2명 이상 | 2명 | 2명 | 1명 |

3.2. 분석 방법

노년 가구와 장년 가구를 대상으로 노후에 희망하는 주거유형과 지역에 대한 선호도를 조사한 설문 결과와 현재 가구의 주거 상황을 비교한다. 주거 소비행태 변화를 살펴보기 위해 노후 희망 거주형태(11개)를 주거이동 선택(2개)과 노인주택 선택(3개)으로 구분하여 각 분석의 종속변수로 사용하며, 실제 설문의 응답은 다음과 같이 11개 세부 응답으로 구성되어 있다.

분석의 종속변수는 노년 가구의 주거이동 선택 모델의 경우, ‘주거이동하지 않음’ 또는 ‘주거이동’의 이항 변수로 구성되는 로짓 모형의 형태를 취한다. 노년 가구의 노인주택 선택 모델은 종속변수가 ‘주거이동하지 않음’, ‘일반주택으로 이동’, ‘노인주택으로 이동’의 다항 변수로 구성되는 로짓모형을 추정한다. 노년 가구의 주거이동 선택과 노인주택 선택에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위해 선행연구를 통해 추출한 독립변수는 연령효과, 건강효과, 독거효과를 확인하기 위한 변수와 점유형태, 가구소득, 가구주 성별, 가구원 수, 지역, 만족도, 거주기간, 주택 유형이다.

〈표 2〉 노년 가구의 주거선택 행태에 영향을 미치는 요인

| 노후 희망 거주형태 | 종속변수 | | 독립변수 | | |
|------------------------------------|------------|------------|-------------------|--------------------------|--|
| | 주거이동 선택 | 노인주택 선택 | | | |
| 현재의 집에서 그대로 살고 싶다 | 주거이동 X | 주거이동 X | 연령효과 | 가구 구분 (노년 가구=1) | |
| | | | 건강효과 | 건강 상태 (건강 나쁨=1) | |
| | | | 독거효과 | 결혼 상태 (독거=1) | |
| | | | 점유형태 | 점유형태 (자가=1) | |
| 현재의 집을 노인이 살기 편하게 고쳐 서 계속 살고 싶다 | | | 가구소득 | ln(총 소비지출) (만원) | |
| 무료 양로시설 | 주거이동 ○ | 노인주택 | 가구주 성별 | 가구주 성별 (남자=1) | |
| 고령자전용 국민임대주택 | | | 가구원 수 | 가구원 수 (명) | |
| 대규모 유료시설(실버타운) 구입 | | | 지역 | 지역 (서울=1) | |
| 대규모 유료시설(실버타운) 임차 | | | 만족도 (매우만족=5) | 주택시설 노후 만족도 적정 면적 만족도 | |
| 노인공동생활주택 구입 | | | 거주기간 | 거주기간 (월) | |
| 노인공동생활주택 임차 | | | | 연립 · 다세대 · 빌라 | |
| 다른 주택을 구입하여 이사 | | 일반주택 | 주택 유형 (단독주택=0) | 아파트 | |
| 다른 주택을 임차하여 이사 | | | | | |
| 자녀 또는 친지 집으로 이사 | | . | | | |

4. 노년 가구의 주거선택 행태

4.1. 노년 가구의 주거이동 선택

노년 가구의 주거이동 희망 비율은 4.5%로 장년 가구의 주거이동 희망 비율(13.7%)과 비교해볼 때, 노년 가구가 장년 가구에 비하여 현재 주택에서 그대로 거주하기를 선호하고 있다. 노년 가구를 건강 상태와 결혼 상태로 구분하여 보면 독거노인, 건강한 노년 부부, 건강이 악화된 노년 부부의 순서로 주거이동을 원하고 있음을 확인할 수 있다.

〈표 3〉 노년 가구 주거이동 선택 비율

| 가구 구분 향후 주거 선택 | | 장년 가구 | | 건강 노년 부부 | | 건강 악화 노년 부부 | | 독거노인 | | 전체 노년 가구 | |
|-------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | 빈도 (명) | 비율 (%) | 빈도 (명) | 비율 (%) | 빈도 (명) | 비율 (%) | 빈도 (명) | 비율 (%) | 빈도 (명) | 비율 (%) |
| 주거이동 X | 현재 주택에서 그대로 거주 | 2,743 | 81.3 | 1,204 | 87.3 | 1,593 | 86.5 | 1,939 | 86.2 | 4,736 | 86.6 |
| | 현재 주택을 수선하여 거주 | 171 | 5.1 | 119 | 8.6 | 187 | 10.2 | 180 | 8.0 | 486 | 8.9 |
| | 소계 | 2,914 | 86.3 | 1,323 | 95.9 | 1,780 | 96.7 | 2,119 | 94.2 | 5,222 | 95.5 |
| 주거이동 ○ | 노인주택 | 45 | 1.3 | 10 | 0.7 | 17 | 0.9 | 76 | 3.4 | 103 | 1.9 |
| | 다른 주택 | 410 | 12.1 | 45 | 3.3 | 44 | 2.4 | 39 | 1.7 | 128 | 2.3 |
| | 자녀 또는 친지 집 | 7 | 0.2 | 1 | 0.1 | 0 | 0.0 | 15 | 0.7 | 16 | 0.3 |
| | 소계 | 462 | 13.7 | 56 | 4.1 | 61 | 3.3 | 130 | 5.8 | 247 | 4.5 |
| 계 | | 3,376 | 100.0 | 1,379 | 100.0 | 1,841 | 100.0 | 2,249 | 100.0 | 5,469 | 100.0 |

*노인주택은 고령자전용임대주택, 대규모 유료시설(실버타운), 노인공동생활주택을 포함함

다른 변수들을 통제한 상태에서 점유형태, 건강 상태, 결혼 상태 등의 변수가 주거이동에 미치는 독립적인 영향을 파악하기 위해 주거이동여부를 종속변수로 이항 로짓모형을

추정한 결과 분류정확률은 86.3%에서 95.2%로 모형 설명력은 비교적 높게 나타난다. 전체 가구를 대상으로 분석한 결과를 살펴보면 점유형태가 차가인 경우 자가에 비하여 주거이동이 증가하며, 소득이 높을수록 주거이동이 증가한다.

점유형태에 상관없이 장년 가구에서 노년 가구가 되면 주거이동이 감소하여 연령 효과가 나타난다. 하지만 건강 효과는 주거이동에 유의미한 영향을 미치지 않고 있다. 이러한 결과는 건강 효과의 경우 건강이 악화되어 가족 등의 도움이 필요해서 이동하는 경우도 존재하지만, 주거이동이 이루어지 위해서는 일정 수준 이상으로 건강해야하기 때문일 수도 있기 때문이다. 혼자 거주하는 경우에 주거이동이 증가하여 독거 효과가 존재하나, 점유형태에 따라 세분하여 살펴보면 독거 효과는 자가로 점유하는 노년 가구의 주거이동에 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있다⁴⁾.

〈표 4〉 노년가구의 주거이동 선택에 영향을 미치는 요인

| 종속 변수 | | 주거이동 (주거이동 선택=1) | | | | |
|-----------------------|--------------------------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 가구 구분 | | 전체 가구 | | | 노년 가구 | 장년 가구 |
| | | 전체 | 자가 | 차가 | | |
| 독립 변수 | | 추정 계수 | 추정 계수 | 추정 계수 | 추정 계수 | 추정 계수 |
| 점유형태 | 점유형태 (자가=1) | -1.154*** | | | -1.200*** | -1.127*** |
| 가구소득 | ln(총 소비지출) (만원) | 0.418*** | 0.430*** | 0.361*** | 0.376*** | 0.471*** |
| 연령효과 | 가구 구분 (노년 가구=1) | -0.503*** | -0.520** | -0.563* | | |
| 건강효과 | 건강 상태 (건강 나쁨=1) | -0.172 | -0.202 | -0.134 | -0.167 | |
| 독거효과 | 결혼 상태 (독거=1) | 0.352** | 0.542** | -0.085 | 0.222 | |
| 가구주 성별 | 가구주 성별 (남자=1) | -0.052 | 0.115 | -0.273 | -0.072 | 0.379 |
| 가구원 수 | 가구원 수 (명) | 0.031 | 0.063 | -0.049 | | 0.035 |
| 지역 | 지역 (서울=1) | 0.638*** | 0.535*** | 0.625*** | 1.274*** | 0.240* |
| 만족도 | 주택·시설 노후 만족도 (매우 만족=5) | -0.416*** | -0.411*** | -0.327*** | -0.584*** | -0.310*** |
| | 적정 면적 만족도 (매우 만족=5) | -0.020 | -0.161* | 0.204* | -0.181* | 0.051 |
| 거주기간 | 거주기간 (월) | -0.001*** | -0.001 | -0.001 | -0.002*** | 0.003* |
| 주택 유형 (단독주택=0) | 연립·다세대·빌라 | 0.435*** | 0.859*** | -0.042 | 0.484** | 0.496*** |
| | 아파트 | 0.311*** | 0.772*** | -0.438** | -0.077 | 0.443*** |
| | 상수 | -3.170 | -4.388 | -3.372 | -2.569 | -4.817 |
| | 표본 수 (n) | 8,810 | 7,277 | 1,533 | 5,446 | 3,364 |
| Pseudo R ² | McFadden's R ² | 0.126 | 0.113 | 0.065 | 0.149 | 0.061 |
| | Cragg & Uhler's R ² | 0.069 | 0.050 | 0.060 | 0.056 | 0.052 |
| | Efron's R ² | 0.073 | 0.054 | 0.060 | 0.088 | 0.047 |
| | 분류정확률 | 0.917 | 0.940 | 0.821 | 0.952 | 0.863 |

노년 가구를 대상으로 한 분석 결과를 살펴보면 서울에 거주하는 경우, 주택·시설이 노후하여 불만족하는 경우, 현재 주택 면적이 가구원 수에 비해 너무 넓어서 불만족하는 경우, 거주기간이 짧을수록, 단독주택에 비해 연립·다세대·빌라에 거주하는 경우에 주거

4) 자가 노년 가구를 대상으로 독거 효과의 추정계수는 0.456(p=0.060)로 90% 신뢰수준에서 주거이동에 유의미한 영향을 미치고 있다.

이동이 증가한다. 반면에 장년 가구는 노년 가구와 달리 적정 면적 만족도가 주거이동에 영향을 미치지 않으며, 거주기간이 길수록 주거이동이 증가한다.

적정 면적의 만족도의 경우, 자가로 점유하는 경우에는 현재 주택 면적이 너무 넓어서 불만족스러운 경우에 주거이동이 증가한다. 하지만 차가로 점유하는 경우에는 주택 면적에 만족하더라도 주거이동이 증가한다. 이러한 결과는 주거이동이유가 점유형태에서 비롯된 것이라면 주택 면적에 대해 만족하더라도 차가로 점유하고 있는 가구는 주거이동할 수 있기 때문이다. 현재 거주하는 주택 유형이 주거이동에 미치는 영향을 살펴보면 노년 가구가 연립·다세대·빌라 또는 아파트에 거주하는 경우에 단독주택에 거주하는 노년 가구에 비해 주거이동이 증가하고 있음을 확인할 수 있다.

4.2. 노년 가구의 주거이동지역 선택

현재 거주하는 지역과 주거 이동하고자 하는 지역을 함께 살펴보면 현재 도시지역에 거주하고 있는 노년 가구는 장년 가구에 비해 도시지역에 계속 거주하기를 희망하고 있다. 또한 비도시지역에 거주하고 있는 노년 가구도 장년 가구보다 도시지역으로 이동하는 것을 더욱 희망하고 있다.

〈표 5〉 노년가구의 주거이동지역 선택

| 이동비율 | 장년 가구 (N=2,880) | | 건강 노년 부부 (N=1,346) | | 건강 악화 노년 부부 (N=1,797) | | 독거노인 (N=2,208) | | 전체 노년가구 | |
|----------------------|--------------------|-----------|--------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|-------------------|-----------|------------|-----------|
| | 도시 지역 | 비도시 지역 | 도시 지역 | 비도시 지역 | 도시 지역 | 비도시 지역 | 도시 지역 | 비도시 지역 | 도시 지역 | 비도시 지역 |
| 노후 지역 현재 지역 | | | | | | | | | | |
| 도시 지역 | 92.6 | 7.4 | 96.8 | 3.2 | 96.2 | 3.9 | 96.2 | 3.8 | 96.4 | 3.6 |
| 비도시 지역 | 40.8 | 59.2 | 30.9 | 69.1 | 35.2 | 64.8 | 36.4 | 63.6 | 34.7 | 65.3 |
| 지역 유지 비율 | 87.1 | | 85.0 | | 78.9 | | 80.8 | | 81.2 | |
| 지역 변경 비율 | 12.9 | | 15.0 | | 21.1 | | 19.2 | | 18.8 | |
| 도시-비도시 | 6.2 | | 1.9 | | 1.7 | | 2.0 | | 1.9 | |
| 비도시-도시 | 6.7 | | 13.2 | | 19.4 | | 17.2 | | 16.9 | |

*도시 지역은 광역시와 시를 의미하며, 비도시지역은 읍과 면을 의미함

*지역 변경비율은 현재 지역과 노후 지역이 다른 것을 의미함. 즉 현재는 도시지역(광역시/시)에 거주하지만 노후에는 비도시지역(읍/면)에 거주하기를 희망하는 가구와 현재 비도시지역에 거주하지만 향후에는 도시지역에 거주하기를 희망하는 가구를 합한 후 전체 가구 수로 나눈 수치임

비도시지역에서 도시지역으로 이동하기를 희망하는 비율은 장년 가구(6.7%)에 비해 노년 부부(13.2%)가 높으며, 건강이 악화될 때 가장 높게 나타난다. 하지만 독거노인이 되면 약간 감소하여 17.2%가 되는데 여전히 장년 가구보다 도시지역으로 이동하기를 희망하고 있다. 또한 비도시지역에서 도시지역으로 이동을 희망하는 노년 가구 특성을 살펴보면 다음과 같은 사실을 확인할 수 있다. 첫째, 비도시지역에서 도시지역으로 이동하기를 희망하는 노년 가구(905가구, 16.9%)는 다른 노년 가구에 비해 건강 상태가 나쁜 것으로 나타나 노년 가구의 건강 상태와 도시지역으로 이동하기를 선호하는 것 사이에 통계적으로 유의미한 관계가 있음을 알 수 있다. 둘째, 향후 지역 사회가 제공할 희망하는 서비스(가사 서비스, 건강관리 서비스, 정서적 서비스, 사회적 서비스, 주거지원 서비스) 가운데 건강관리 서비스에 대한 수요가 다른 노년 가구에 비해 유의하게 높게 나타난다⁵⁾. 셋째, 현재 거주하는 주택에서 병원·의원·약국 등 의료시설까지 거리가 먼 것으로 나타난다. 하지

만 비도시지역은 도시지역보다 주택에서 모든 서비스 시설(상업, 의료, 문화·복지, 대중교통, 공공행정 서비스)까지 거리가 멀기 때문에 이는 비도시지역의 일반적인 문제로 볼 수 있다.

〈표 6〉 노년 가구의 건강 상태와 도시지역 이동

| 주거 이동 건강 상태 | 비도시 → 도시 이동 | 비도시 → 도시 이동 이외 | 계 |
|----------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 건강 나쁨 | 655 (18.85%) | 2,820 (81.15%) | 3,475 (100%) |
| 건강 좋음 | 250 (13.33%) | 1,626 (86.67%) | 1,876 (100%) |
| 계 | 905 (16.91%) | 4,446 (83.09%) | 5,351 (100%) |

Pearson $\chi^2(1)=26.4$, $p<0.001$

〈표 7〉 노년 가구의 서비스 수요

| 주거 이동 구분 서비스 구분 | | 비도시 → 도시 이동 (n=905) | 비도시 → 도시 이동 이외 (n=4,446) | t-test | |
|--------------------|--|---------------------------|--------------------------------|--------|-------|
| | | 평균 | 평균 | t값 | p값 |
| 가사 서비스 (3) | -식사준비와 반찬배달 -세탁과 청소 -장보기 | 0.503 | 0.492 | -0.664 | 0.507 |
| 건강관리 서비스 (6) | -방문간호 -목욕 -물리치료 -미용과 이발 -병원 안내와 동행 -보장구 대여 | 0.621 | 0.559 | -4.045 | 0.001 |
| 정서적 서비스 (2) | -말벗 -전화문안 | 0.438 | 0.434 | -0.193 | 0.847 |
| 사회적 서비스 (4) | -행정업무 안내와 동행 -물품이나 지원금 수령과 전달 -취업 알선 -상담 서비스 | 0.394 | 0.417 | 1.488 | 0.137 |
| 주거지원 서비스 (3) | -전구 교환 등 간단한 주택관리 -도배, 장판 등 간단한 집수리 -개조와 주거 이동에 관한 정보 제공 | 0.580 | 0.574 | -0.422 | 0.673 |

*각 세부 서비스 항목에 대해 향후 이용 희망 여부를 '예/아니오'로 설문이 이루어져 '예'로 응답한 경우를 1로 설정하여 서비스 항목별로 평균을 구하였음

고령화 시대의 노년 가구와 주거 지역의 관계를 종합해보면 비도시지역에서 도시지역으로 이동하는 노년 가구가 증가할 것으로 예상할 수 있다. 또한 도시지역으로 이동하기를 희망하는 노년 가구의 특성을 살펴본 결과, 건강이 악화되어 의료 서비스의 접근성을 개선하기 위해 도시지역으로 이동하기를 희망하고 있음을 유추할 수 있다. 이러한 결과는 노년 가구가 큰 규모의 지역으로 이동하는 경우에 건강이 악화되거나 도움이 필요해서 주거 이동이 발생한다는 선행연구의 결과와 일치한다.

4.3. 노년 가구의 노인주택 선택

노년 가구의 생애주기 특성, 주택 특성 등을 통제한 상태에서 향후 주택 유형 선택에 영향을 주는 요인을 다항 로짓모형을 통해 살펴본다. 다항 로짓모형에서 사용할 종속변수는 '주거 이동하지 않음', '노인주택으로 이동', '다른 일반주택으로 이동'이고, '주거 이동하지 않음'을 기준 범주로 정하고 분석을 진행한다. '주거 이동하지 않음'을 기준 범주로

- 5) 도시지역에서 비도시지역으로 이동하기를 희망하는 노년 가구(100가구, 1.85%)는 다른 노년 가구에 비하여 소득이나 소득 대비 주거비와 같은 경제적 이유 또는 라이프스타일과 같은 이유가 주거 이동에 영향을 미칠 것으로 예상하였으나 표본 수가 부족하여 통계적으로 유의미한 차이는 발견할 수 없었다. 다만 도시 지역에서 비도시지역으로 이동을 희망하는 노년 가구는 다른 노년 가구에 비하여 건강 상태가 양호했으며, 차가 가구인 경우가 많은 것으로 나타났다.

한 다항 로짓모형 추정 결과는 표8에 제시하였으며 요약하면 다음과 같다.

노인주택으로 이동하는 노년 가구의 특징을 살펴보면 차가인 경우, 독거하는 경우, 서울에 거주하는 경우, 주택·시설이 노후하거나 현재 주택 면적이 가구원 수에 비해 너무 넓어 불만족할수록, 거주기간이 짧을수록 주거 이동이 증가한다. 다른 일반 주택으로 이동하는 노년 가구 특징을 살펴보면 차가인 경우, 소득이 높을수록, 독거하는 경우, 서울에 거주하는 경우, 주택·시설이 노후하여 불만족할수록, 거주기간이 짧을수록, 연립·다세대·빌라에 거주하는 경우에 주거 이동이 증가한다.

이러한 결과를 종합해보면 노인주택으로 이동하는 노년 가구는 일반주택으로 이동하는 노년 가구에 비해 상대적으로 비자발적 또는 하향 이동일 가능성이 높을 수 있음을 시사한다. 소득이 높을수록 다른 일반 주택으로 이동하려는 경향은 증가하는 반면에 노인주택으로 이동하려는 경향에는 소득이 유의미한 영향을 미치지 않고, 배우자와 동거하고 있는 경우에는 다른 일반 주택으로 이동하려는 경향이 있는 반면에 독거하는 경우에는 노인주택으로 이동하려는 경향이 높게 나타나기 때문이다.

〈표 8〉 노년가구의 노인주택 선택에 영향을 미치는 요인

| 종속 변수 | | 노인주택=1 (기준 범주: 주거 이동하지 않음) | | | 다른 일반 주택=1 (기준 범주: 주거 이동하지 않음) | | |
|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------|----------|-----------------------------------|-----------|-----------|
| | | 전체 가구 | 노년 가구 | 장년 가구 | 전체 가구 | 노년 가구 | 장년 가구 |
| 독립 변수 | | Coef. | Coef. | Coef. | Coef. | Coef. | Coef. |
| 점유형태 | 점유형태(자가=1) | -1.023*** | -1.153*** | -0.899** | -1.196*** | -1.329*** | -1.152*** |
| 가구소득 | ln(총 소비지출) (만원) | 0.136 | 0.007 | 0.593* | 0.534*** | 0.687*** | 0.472*** |
| 연령효과 | 가구 구분 (노년 가구=1) | -0.389 | | | -0.465** | | |
| 건강효과 | 건강 상태 (건강 나쁨=1) | 0.130 | 0.059 | | 0.071 | -0.230 | |
| 독거효과 | 결혼 상태 (독거=1) | 0.979*** | 1.010*** | | -0.044 | -0.546** | |
| 가구주 성별 | 가구주 성별 (남자=1) | 0.118 | 0.219 | -1.020 | 0.271 | -0.191 | 0.776 |
| 가구원수 | 가구원 수(명) | -0.154 | | -0.244 | 0.456 | | 0.059 |
| 지역 | 지역(서울=1) | 1.600*** | 1.755*** | 1.327*** | 0.300*** | 0.838*** | 0.106 |
| 만족도 | 주택·시설 노후 만족도 (매우 만족=5) | -0.511*** | -0.703*** | -0.035 | -0.392*** | -0.512*** | -0.342*** |
| | 적정 면적 만족도 (매우 만족=5) | -0.114 | -0.298* | 0.121 | 0.024 | -0.051 | 0.031 |
| 거주 기간 | 거주기간(월) | -0.002** | -0.002** | 0.004 | -0.002*** | -0.002*** | 0.004** |
| 주택 유형 (단독주택 =0) | 연립·다세대· 빌라 | 0.314 | 0.299 | 0.808* | 0.530*** | 0.767*** | 0.483*** |
| | 아파트 | 0.067 | -0.371 | 0.630 | 0.366*** | -0.004 | 0.444*** |
| 상수 | | -1.701 | -0.412 | -7.611 | -5.254 | -6.095 | -5.221 |
| 표본 수(n) | | 8,772 | 5,415 | 3,357 | 8,772 | 5,415 | 3,357 |
| Pseudo R ² | McFadden's R ² | 0.151 | 0.162 | 0.063 | 0.151 | 0.162 | 0.063 |
| | Cragg & Uhler's R ² | 0.090 | 0.064 | 0.054 | 0.090 | 0.064 | 0.054 |
| | Count R ² | 0.922 | 0.958 | 0.865 | 0.922 | 0.958 | 0.865 |

노년 가구가 노인주택으로 이동하는데 영향을 미치는 요인을 살펴보면 선행연구와 다른 결과가 나타난다. 기존의 국내 연구에서는 배우자와 동거하는 경우에 노인주택으로 이동하기를 선호하였지만, 본 연구에서는 독거노인이 노인주택에 거주하기를 희망하고 있다. 이러한 차이는 기존 연구가 예비 노년 대상의 설문에 기반하고 있어 실제 노년 가구의 상

황을 정확히 반영하지 못하였기 때문인 것으로 생각할 수 있다. 또한 연령 효과와 건강 효과가 노인주택으로 이동하는데 유의미한 영향을 미치지 않고 있기 때문에 향후 노인주택을 공급하는 경우에 이를 고려할 필요가 있다.

4.4. 노인주택 점유형태 및 단지형태 선택

노년 가구가 거주하길 원하는 노인주택의 점유형태는 약 86%(=57/66가구)가 차가로 노인주택에 거주하기를 선호하고 있다. 그리고 노년 가구는 현재 거주하는 주택 면적보다 작은 규모의 노인주택에 거주하기를 희망하고 있다. 장년 가구는 현재 거주하는 주택 면적에 비해 약 42% 감소한 54.1m² 규모의 노인주택을 선호하고 있다. 하지만 노년 가구의 경우 평균적으로 현재 거주하는 주택 면적에 비해 약 53% 감소한 36.9m² 정도의 노인주택을 희망하고 있다.

노년 가구가 희망하는 노인주택의 형태를 살펴보면 장년 가구는 78.1%가 노년 가구와 장년 가구가 분리된 단지를 선호하고 있다. 하지만 단지 분리형 노인주택에 대한 선호는 노년 가구의 건강이 악화되고, 독거하게 되면서 증가하여 독거노인의 경우 87.5%가 단지 분리형 노인주택을 선호하고 있는 것으로 나타난다.

〈표 9〉 노인주택 거주 시 희망 주택 면적(단위: m²)

| | 장년 가구 | 건강 노년 부부 | 건강 악화 노년 부부 | 독거노인 |
|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 현재 주택 면적 | 92.7 | 95.8 | 85.7 | 63.6 |
| 노인주택 희망 면적 | 54.1 (41.6% 감소) | 48.1 (49.8% 감소) | 38.9 (54.6% 감소) | 31.7 (50.2% 감소) |
| | | 36.9(53.4%감소) | | |

〈표 10〉 선호하는 노인주택의 단지형태

| | 장년 가구 | | 건강 노년 부부 | | 건강 악화 노년 부부 | | 독거노인 | |
|---------|-----------|-----------|-------------|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------|
| | 빈도 (명) | 비율 (%) | 빈도 (명) | 비율 (%) | 빈도 (명) | 비율 (%) | 빈도 (명) | 비율 (%) |
| 단지 분리 | 464 | 78.1 | 881 | 78.5 | 1,359 | 85.0 | 1,654 | 87.5 |
| 단지 혼합 | 90 | 15.2 | 167 | 14.9 | 184 | 11.5 | 182 | 9.6 |
| 건물 내 분리 | 40 | 6.7 | 75 | 6.7 | 56 | 3.5 | 55 | 2.9 |
| Total | 594 | 100.0 | 1,123 | 100.0 | 1,599 | 100.0 | 1,891 | 100.0 |

5. 결론

본 연구는 장년 가구와 구별되는 노년 가구의 특성이 주거 선택행태에 미치는 영향을 파악하기 위해 노년 가구를 연령뿐만 아니라 건강, 결혼 상태를 기준으로 구분하여, 각각의 변화가 노년 가구의 주거이동과 노인주택 선택행태에 미치는 영향을 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 노년 가구가 생애주기에서 겪게 되는 연령 증가, 건강 악화, 독거 상황이 주거이동과 노인주택 선택행태에 미치는 영향이 다르게 나타남을 확인할 수 있다. 그러므로 고령화 시대의 주택 시장 변화를 정확히 예측하기 위해서는 노년 가구에서 나타나는 다양한 특성을 더욱 면밀히 파악해야 한다.

둘째, 고령화 시대에 의료 서비스 접근성은 더욱 중요해질 것이다. 주거 이동지역을 살펴보면 노년 가구가 비도시지역에서 도시지역으로 이동하기를 희망하는 비율이 높게 나타

나며, 건강이 악화된 노년 가구는 의료 접근성을 개선하기 위해 주거 이동하기를 희망하는 경우가 많다. 이러한 경우에 노인주택으로 이동하기보다는 현재 주택에 거주하기를 선호하고 있다. 그러므로 의료 서비스가 특화된 노인 주택을 공급하기보다는 노년 가구가 거주하는 지역의 의료 서비스 접근성을 개선하는 것이 노년 가구에게 실질적인 도움이 될 수 있다.

셋째, 노년 가구 특성을 반영하여 노인주택을 공급할 필요가 있다. 많은 노년 가구가 노인주택에 거주하기를 희망하고 있으나 노인주택 공급량은 이에 미치지 못하는 것으로 나타난다. 향후 노년 가구의 수는 더욱 증가할 것으로 예상되므로 노인주택을 공급할 필요가 있다. 하지만 노인주택 수요의 대부분은 소규모 차가 수요이고, 장년가구와 분리된 형태의 노인주택을 선호하는 것으로 나타나 이에 대한 고려가 필요하다.

하지만 이와 같은 연구의 결과와 시사점은 노년 가구가 생애주기에서 겪는 변화 가운데 보편적으로 나타나는 연령 증가, 건강 악화, 독거의 순차적으로 진행된다고 가정한 한계를 갖는다. 연령 효과, 건강 효과, 독거 효과를 거치며 노년 가구의 주거 수준이 하락하고 있어 이를 노년 가구 주거 소비행태의 이행 단계로 보았기 때문이다. 하지만 노년 가구가 실제로 겪게 되는 변화는 위와 같은 순서로 진행되지 않을 수 있으며, 동시에 나타날 가능성도 존재하므로 가구 자료와 주택 특성이 결합된 패널자료를 통해 이에 대한 검증이 필요하다.

참고문헌

1. 고진수 2012, “노년 가구의 주거 소비행태 특성: 연령·건강·독거 효과를 중심으로”, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
2. 김준형·한정훈 2012, “은퇴 이후의 주거입지: 서울거주 인구를 중심으로”, 『국토연구』, 제47권, 제3호, pp.159-173.
3. 임미화 2013, “패널자료를 이용한 가구주 연령별 주거이동발생 요인”, 『부동산연구』, 제23집, 제2호, pp.79-84.
4. 지남석·임병호 2009, “대전지역 고령자의 실버타운 선택기준에 대한 조사연구”, 『국토연구』, 제44권, 제2호, pp.23-37.
5. 진미윤·이현 1995, “노인가구의 주거소비행태에 따른 노인주택 개발방향에 관한 연구”, 『주택연구』, 제3권, 제1호, pp.49-73.
6. 최열·최진아·김지현 2007, “노인주거 이주 및 입지 결정요인 분석”, 『부동산학보』, 제29권, 제5호, pp.12-22.
7. Bradsher, JE et al. 1992, ‘Health and geographic mobility among the recently widowed’, *Journal of Gerontology: SOCIAL SCIENCES*, vol. 47, no. 5, pp.S261-S268.
8. Dolinsky, AL & Rosenwaik, I 1988, ‘The role of demographic factors in the institution of the elderly’, *Research on Aging*, vol. 10, no. 2, pp.235-257.
9. Ermisch, JF & Jenkins, SP 1999, ‘Retirement and housing adjustment in later life: evidence from the British household panel survey’, *Labour Economics*, vol. 6, issue. 2, pp.311-333.

10. Fokkema, T & Wissen, LV 1997, 'Moving plans of the elderly: a test of the stress-threshold model', *Environment and Planning A*, vol. 29, pp.249-268.
11. Glasgow, N & Beale, CL 1985, 'Rural elderly in demographic perspective', *Rural Development Perspectives*, vol. 2, no. 1, pp.22-26.
12. Gober, P & Zonn, LE 1983, 'Kin and elderly amenity migration', *The Gerontologist*, vol. 23, no. 3, pp.288-294.
13. Golant, SM 1992, *Housing America's elderly: Many possibilities, few choices*, Sage Publications.
14. Litwak, E & Longino, CF. Jr 1987, 'Migration patterns among the elderly: a developmental perspective', *Journal of Gerontology*, vol. 27, no. 3, pp.266-272.
15. Longino, CF. Jr 1980, 'Residential relocation of older people: metropolitan and nonmetropolitan', *Research on Aging*, vol. 2, no. 2, pp.205-216.
16. Meyer, JW & Speare, A. Jr 1985, 'Distinctively elderly mobility: types and determinants', *Economic Geography*, vol. 61, no. 1, pp.79-88.
17. Nelson, RM & Winter, M 1975, 'Life disruption, independence, satisfaction, and the consideration of moving', *The Gerontologist*, vol. 15, pp.160-164.
18. Rogers, A 1988, 'Age patterns of elderly migration: an international comparison', *Demography*, vol. 25, no. 3, pp.355-370.
19. Serow, WJ 1987a, 'Determinants of interstate migration: differences between elderly and nonelderly movers', *Journal of Gerontology*, vol. 42, no. 1, pp.95-100.
20. Serow, WJ 1987b, 'Why the elderly move', *Research on Aging*, vol. 9, no. 4, pp.582-597.
21. Speare, A. Jr et al. 1991, 'Disability, residential mobility, and changes in living arrangements', *Journal of Gerontology: SOCIAL SCIENCES*, vol. 46, no. 3, pp.S133-S142.
22. Varady, DP 1980, 'Housing problems and mobility plans among the elderly', *Journal of the American Planning Association*, vol. 46, no. 3, pp.301-314.
23. Wiseman, RF 1980, 'Why older people move', *Research on Aging*, vol. 2, no. 2, pp.141-154.
24. Yeatts, DE et al. 1987, 'Distance versus destination: stream selectivity of elderly interstate migrants', *Journal of Gerontology*, vol. 42, no. 3, pp.288-294.

투고 2013.09.23

1차심사완료일 2013.10.31

2차심사완료일 2013.11.28

게재확정일자 2013.11.28

최종수정본접수 2014.02.12