

# 고령가구의 주택유형 : 아파트에 계속 거주할 것인가?

박동하\*, 김준형\*\*

본 연구는 급격한 고령화에 따라 큰 변화를 맞이할 주택시장에서 상대적으로 연구가 부재했던 고령가구의 주택유형을 확인하고자 하는 목적을 가진다. 즉, 본 연구는 아파트에 거주하고 있던 가구가 고령기를 거치면서 아파트에 계속 거주하는지, 아니면 주택유형을 바꿔 비아파트로 이주하는지 여부를 확인하고자 하였다. 본 연구는 시간의 변화에 따라 실제 거주하는 주택유형을 분석함으로써 선행연구에서 주로 이루어졌던 향후 거주하고 싶은 희망 주택 유형을 분석한 연구의 한계를 극복하는 차별성을 가진다. 또한 나아가 실증분석을 통해 어떤 특성을 가진 고령가구가 아파트에 거주하게 되는지 분석하였다.

아파트 유지율과 비아파트 유지율 등의 통계 자료 분석결과, 고령가구의 아파트 유지율은 다른 연령 계층과 크게 차이나지 않는 모습을 보였다. 그러나, 비아파트 유지율은 상대적으로 고령가구가 높은 유지율을 보이는 차이점이 나타났다. 이를 종합한 아파트 거주 증감률은 30대 이하의 젊은 층에서 매우 높게 나타났으며, 고령가구는 중년가구와 큰 차이가 없었다. 이 결과는 고령가구가 아파트를 떠나 비아파트에 실제 거주한다고 말하기는 어렵다는 것을 확인시켜주었다. 추가로 아파트 거주 여부를 종속변수로 둔 로짓 모형의 실증분석 결과, 고령가구는 건강이상여부, 교육수준, 가구원수, 자가 여부, 월평균 가구소득, 금융 자산 등에서 전체 가구와 다른 결과를 보였다. 이를 통해 고령가구의 실제 거주 특성을 반영한 주택유형 공급의 필요성을 확인하였다.

주요용어 : 고령화, 고령가구, 아파트, 주택유형, 로짓 모형

## I. 들어가며

한국의 고령화가 급격히 진행되고 있다. 통계청의 장래인구추계 및 장래가구추계에 따르면 만 65세 이상 고령인구는 2020년 813만 명에서 2040년 1,722만 명으로 약 2.1배 증가한다. 이로써 전체 인구에서 고령인구가 차지하는 비중은 15.7%에서 33.9%로 상승할 것으로 전망된다. 고령인구의 증가는 필연적으로 고령인구가 가구주인 가구, 즉 고령가구의 비중을 증가시킨다. 2020년 고령가구는 464만 가구였으나, 2040년에는 1,001만으로 약 537만 가구가 늘어난다. 이는 2020년의 2.16배에 달하는 수치이다. 전체 가구에서 고령가구가 차지하는 비중 역시 22.8%에서 44.2%로 상승한다. 고령가구가 10가구 중 4가구가 넘는 상황이 20년 사이에 도래한다. 세계적으로도 전례를 찾기 어려운 이와 같은 급격한 고령화의 진행은 한국 사회를 크게 변모시킬 것이다. 주택시장도 마찬가지이다.

\* 서울대학교 환경계획연구소, 겸임연구원, 제1저자, dongha.park@snu.ac.kr

\*\* 명지대학교 부동산학과, 교수, 교신저자, junhgkim@gmail.com

베이비붐세대의 은퇴가 본격적으로 시작되면서 주택시장에 침체가 올 것이라는 전망과 그에 대한 반론이 고령화와 주택시장 간의 관계에 대한 학술적 논의를 촉발하였다. 이후 주택면적, 점유형태, 주거입지 등에 걸쳐 고령가구의 특성을 찾으려는 시도가 지속적으로 이루어지고 있다.

그러나 고령가구의 주택유형에 대한 논의는 상대적으로 논의가 부족한 상황이다. 늘어나는 고령가구의 규모에 맞추어 고령가구의 주거가 원활히 제공되어야 한다. 그렇다면 이 주거가 과연 아파트 등의 공동주택인가, 아니면 단독주택인가? 이후 상세히 살펴보겠지만, 아직 이에 대해 뚜렷한 답을 제시하기에 그 실증적 증거는 충분하지 않은 상황이다.

이에 본 연구는 2장에서 주택의 유형과 아파트의 선호에 대해 먼저 살펴보고 이어서 고령가구가 실제 거주할 주택유형을 이론적 실증적으로 살펴본다. 이어 3장에서는 노동패널조사 자료를 활용하여 가구주의 연령에 따른 아파트 유지율, 비아파트 유지율 및 아파트 증감률을 살펴본다. 이를 통해 고령가구의 실제 아파트 거주 여부가 다른 연령대별 가구와 차이가 존재하는지 확인한다. 이어 4장에서는 전체 가구와 고령 가구로 나누어 교육수준, 가구원수, 가구소득 등 여러 요소에 따라 아파트에 거주할 확률이 어떻게 달라지는지 확인한다. 그리고 5장에서는 연구를 요약하고 시사점을 도출하며 마무리한다.

## II. 이론연구

### 1. 주택의 유형과 그 선택

주택유형은 건축법, 주택법 등에 기초해 법적으로 구분할 수 있으며, 유형별 주택재고와 같은 통계를 생성할 목적으로 고안된 통계청의 기준으로도 구분이 가능하다. 법적인 구분 기준까지 포괄하고 있는 통계청의 기준으로 설명하자면, 주택은 크게 단독주택과 공동주택으로 나눈다. 단독주택은 다시 통상 한 가구가 살도록 설계되어 있는 일반단독주택, 여러 가구가 살도록 설계된 다가구 단독주택, 그리고 주거용 부분과 영업용 부분이 함께 있는 영업겸용단독주택으로 구분할 수 있다. 공동주택으로는 아파트와 연립주택, 그리고 다세대주택이 있다. 여러 세대가 함께 살도록 설계되어 있으면서 5층 이상인 주택을 아파트라고 하며, 연립주택과 다세대주택은 4층 이하이다. 건물 한 동의 연면적 660㎡를 기준으로 이를 초과하면 연립주택으로, 이 연면적 이하이면 다세대주택으로 구분한다. 단독주택, 공동주택 이외 비거주용 건물 내 주택도 존재하는데, 영업겸용단독주택과 달리 영업용 면적이 주거용 면적보다 커야 한다. 이상은 영구성 등의 관점에서 주택으로 구분되는데, 이 주택의 기준을 충족하지 못하는 주택 이외의 거처도 존재한다. 구체적으로 오피스텔, 호텔·여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등이 여기에 해당된다.

이와 같은 다양한 유형들 중 학술연구에서 자주 다룬 것은 아파트와 단독주택의 선택이다. 즉 누가 아파트를 선택하고 단독주택을 선택하는지, 그 이유는 무엇인지 살펴보는 연구가 빈번하게 진행되어 왔다. 특히 1980년대 이후 아파트가 새로운 주거의 표준이 되어, 전체 주택에서 아파트가

차지하는 비중이 크게 늘어나면서, 과연 아파트 선호의 원인이 무엇인지 파악하기 위한 연구가 자주 등장하였다.

아파트를 선택하는 요인으로 우선 언급되는 것은 양호한 내부 공간이다. 입식부엌, 온수욕실, 수세식화장실 등을 기본적으로 구비, 단독주택에 비해 주택의 설비수준이 우수하다(강인호 외, 1997: 106). 유지관리가 공동으로 이루어지면서 난방, 하자보수 등의 문제가 발생했을 때 스스로 해결하지 않아도 되는 장점도 존재한다(강인호 외, 1997: 110). 내부시설뿐만 아니라 외부시설도 단독주택에 비해 양호한 것으로 평가된다. 주차장, 어린이놀이터, 노인정, 휴게소 등 생활편의시설을 구비하고 있는 아파트가 많기 때문이다(강인호 외, 1997: 105). 특히 주차장이 잘 구비된 아파트에서 단독주택 지역의 심각한 주차문제를 경험하지 않을 수 있다는 점이 아파트 선호의 중요한 이유로 언급된다(강인호 외, 1997: 107). 외부공간 면적도 상류층 단독주택 지역보다 더 넓다는 분석결과도 존재한다(강인호 외, 1997: 109). 프라이버시가 잘 확보되며 보안이 양호하다는 점도 아파트의 상대적 매력으로 작동한다. 전세로 아파트에 입주하는 이유로 “주인세대와 완전히 분리되어 독립성이 있어서”, “단독주택에 비해 마음 놓고 집을 비울 수 있어서” 등의 응답이 높게 나타나는 것은 이와 같은 맥락에서이다(강인호 외, 1997: 109). 아파트처럼 고밀개발이 이루어지는 주변 지역이 단독주택 주변 지역에 비해 대중교통이나 상업시설 등이 양호할 가능성이 높으며, 이 역시 주민의 생활편의성을 향상시키는 요인이 된다.

특히 1990년대 말부터 아파트시장에 대형 건설사들의 고유 브랜드가 본격적으로 사용되기 시작하였으며, 이를 토대로 2000년부터 아파트의 품질경쟁이 본격적으로 이루어졌다(신종철, 2004: 156-157). 다른 업체와의 차별성, 경쟁력 등을 확보하기 위해 기존 아파트에 적용되지 않은 품질요소들을 도입하고자 적극 노력하였다. 새로운 내·외부 디자인을 소개하거나, 단지에 색채와 야간 경관조명을 활용하거나, 내진, 내풍구조를 적용하거나, 리모델링이 용이한 구조 등으로 바꾸는 것이 그 예이다(배정익 외, 2003). 단독주택과 달리 아파트가 주거환경에 대한 가구의 선호에 보다 신속하게 반응해 온 이유 중 하나이다.

아파트의 가격은 토지의 지분이 상대적으로 작으므로 단독주택보다 저렴할 것으로 기대된다. 그러나 이처럼 주거공간으로서 더 나은 매력도를 지닌 탓에 국내에서 아파트는 동일면적의 단독주택보다 더 비싼 경향이 있다. 또 우리나라에서 아파트에 대한 선호가 시간이 경과할지라도 크게 변하지 않는 탓에 시간이 지나더라도 아파트의 가격은 떨어지지 않고 오히려 상승한다. 그 결과 아파트는 소비재로서뿐만 아니라 투자재로서의 가치도 갖게 되면서 더 많은 수요를 유인한다. 아파트선호자들이 상대적으로 주택의 시장가치, 매매용이성, 투자가치 등을 더 중시한다는 연구결과는 이러한 해석을 뒷받침한다(박선영 외, 2005: 87).

단순히 물리적, 경제적 측면 이외에도 아파트는 사회적 측면에서도 선호 요인이 존재한다. 아파트에 거주한다는 것 자체가 적어도 중산층 이상의 계층에 속해있다는 효과를 제공하기 때문이다. 아파트가 본격적으로 보급된 시기에서도 상대적으로 고학력, 화이트칼라가 집중되면서 아파트는 중산층의 주택유형으로 자리 잡았다(장성수·김진균, 1994). 가구주의 학력이 낮을수록 단독주택을 선택하는 반면, 배우자의 학력이 높을수록, 전문직 종사자일수록, 가구소득이 높을수록 아파트를 선

택한다는 연구결과는 일찌감치 소개된 바 있다(장성수, 1998). 지명도 높은 대형 건설사가 브랜드 아파트를 공급하고, 이 아파트들이 보다 높은 가격대로 거래되면서 아파트의 계층효과는 더욱 커졌다. 대졸 이상 가구가 연립, 다세대주택보다 아파트를 선택하거나 교육수준이 높을수록 아파트를 선택한다는 분석결과, 생산직에 비해 사무직이 아파트를 선택하며, 임시직이나 자영업은 아파트보다 연립, 다세대주택을 선택한다는 분석결과, 소득이 높을수록 단독주택보다 아파트를 선택한다는 분석결과는 아파트의 사회계층효과를 입증한다(최막중·임영진, 2001: 77; 문태현 외, 2008: 94; 김주영·유승동, 2013: 77).

## 2. 고령가구의 주택유형

이상의 논의를 토대로 할 때 고령가구는 주택유형을 어떻게 선택할 것인가? 먼저 고령가구는 아파트보다 단독주택을 선호할 수 있는데, 가장 큰 원인은 다운사이징(downsizing)이다. 주택 다운사이징은 안도(Ando)와 모딜리아니(Modigliani)의 생애주기이론에 기초하고 있다. 가구는 생애에 걸쳐서 일정 수준 이상의 소비를 필요로 한다. 그러나 소득은 생애에 걸쳐서 균등하게 발생하지 않는다. 근로할 수 있는 시기에 소득이 집중적으로 발생한다. 은퇴 이후에도 원활한 소비를 하기 위해서 가구는 근로시기의 여유소득을 자산으로 축적한다. 은퇴 이후에 이 자산을 인출해 부족한 소득을 충당하는 것이다. 주택자산도 가구가 축적하는 자산의 형태 중 하나이며, 따라서 은퇴 이후 다운사이징을 통해 가구는 주택자산을 인출한다는 것이다. 주택다운사이징은 여러 방식으로 가능하며 아파트에서 동일한 면적의 단독주택으로 이주하는 것도 그 중 하나일 수 있다. 2020년 10월 기준 단위면적당 매매가격의 중위값을 비교하면 아파트는 455만 원/㎡이며, 단독주택은 137만 원/㎡이다. 이는 곧 아파트에서 단독주택으로 주택유형을 바꾸면 면적을 유지하더라도 주택자산의 70%를 현금으로 사용할 수 있음을 의미한다. 다운사이징의 방식으로 주택유형 변화가 쉽게 선택될 가능성을 여기에서 찾을 수 있다.

이와 같은 경제적 요인 이외에도 단독주택이 고령가구들에게 선호될 수 있다. 은퇴를 한 고령가구는 집에서 체류하는 시간이 늘어난다. 이에 따라 프라이버시나 쾌적성에 대한 요구가 증가한다. 여유시간 때 활용할 공간에 대한 필요도 늘어난다. 체류시간의 증가로 인해 고령가구는 주거유형을 고려할 때 이웃과의 사회적 관계도 더욱 고려하게 된다. 단독주택은 이와 같은 새로운 요구들을 충족시킬 수 있는 주거유형이 될 수 있다. 실제 고령가구를 대상으로 한 다음의 인터뷰 결과에서 이를 부분적으로 확인할 수 있다.

“아파트 경험이 한번 조금 있어요. 1년! 그... 먼저 88년도에 집을 살 때 목동! 거기 가서 살았는데 너무 불편했어요. 왜냐면... 그때 뭐가 있냐면 이런 집에서는 소리 뭐 이런 물 내려가는 소리 뭐하는 소리 하는 소리들이 이게 다 내가 아는 소리잖아요. 근데 아파트는 남이 내는 소리를 내가 아무 준비 없이 듣더라구요. 아무리 잘 지었다고 사는 사람들이 뭐 자기네들은 뭐 소리 안 들리고 좋고 아니예요. 옆에서 속삭이는 소리, 방

하고 방하고 부부싸움하는 소리도 들리고 대화하는 소리도 들려요... 이런 데서도 설거지 내가 맨날 새벽 2시에 해도 누가 뭐라 할 사람도 없고 아무 신경 안 쓰이고 편찮아요. 내 그런 데서는 할 수가 없잖아요. 어떤 그런 제약받고 그런 거를 내가 못 견디는 거 같아요. 그래서 그냥 그 단독주택을 선호하는 것 같아요. 개인적으로... 그래서 어릴 적 아마 그런 경험 때문에 그리고 이제 그 아파트 경험이 없으니까 아파트도 못하고 결국 또 이렇게 단독주택 형식으로...” (권오정 외, 2014: 290)

“이 집에 온 게 한 6년 정도 된 거 같아요. 근데 살아보니까. 어... 아파트에서 느끼지 못했던 음... 그런 여러 가지를 좀 느낄 수 있는 것 같아요. 첫째는, 아파트는 앞뒤집만 그런 [손으로 설명해주시면서] 문 맞은편 집하고 여기만. 같은 집 얼굴밖에 모르는데. 이 주택에 살다보니까 동네 사람들하고 좀 친해지는 것 같고 또 얼굴도 알고 서로 인사도 나누고. 그것보다는 또 땅을 가깝게 이렇게 하니까 땅내음도 좀 맡을 수도 있고. 좁지만 나무도 좀... 감나무도 몇 그루 있고. 매실도 심었고... 그런 것도 재미가 쏠쏠해요. 상추도 심고 지금도 어 씨앗, 상추, 쑥갓 이런 씨앗을 파종했거든요” (권오정 외, 2014: 290)

연령이 높을수록 아파트보다 단독주택을 선호한다거나 60대 이상의 자가가구는 단독주택을 선호한다는 실증분석의 결과(최막중·임영진, 2001: 77; 김주영·유승동, 2013: 79)는 이러한 면에서 쉽게 설명될 수 있다.

한편 고령가구도 대다수의 일반 가구들과 마찬가지로 아파트를 선호할 것이라는 주장도 존재한다. 앞서 살펴본 아파트의 상대적 장점, 즉 양호한 내외부환경, 공동의 유지관리, 높은 접근성, 경제적 가치, 사회적 가치 등은 고령가구의 주거선택에 있어서도 마찬가지로 중요한 요인이기 때문이다. 앞서 고령가구가 단독주택을 선호하는 원인으로 프라이버시가 언급되었지만, 프라이버시를 이유로 아파트를 선택하는 일반 가구들의 사례도 언급되었다. 단독주택의 이론적 특성과 실제 국내에서의 특성 간 차이가 존재하는 탓에 단독주택에 대한 선호가 실제 선택으로 이어지지 않을 수 있는 상황이다.

특히 고령가구는 신체적 노화를 고려한 주택을 필요로 한다. 휠체어가 다닐 수 있는 문턱이 없는 넓은 통로나 경사로, 엘리베이터 등의 무장애(barrier-free) 설계를 요구한다. 최근에 지어진 아파트들은 당연히 구비하고 있는 이 설계는 오래된 단독주택에서는 거의 갖추어져 있지 않다. 그렇다고 단독주택에 입주한 고령가구를 위해 주택개조가 본격적으로 지원되고 있지도 않다. 따라서 고령가구에 있어서는 단독주택보다 아파트가 보다 편리할 공간일 수 있다. 50대 및 60대 이상의 임차가구들이 연립, 다세대보다 아파트를 선호한다는 분석결과(김주영·유승동, 2013)는 이와 같은 맥락에서 볼 때 당연한 결과처럼 보인다.

고령가구의 주택유형 선택에 있어서 고려해야 할 또다른 이슈는 Aging in Place 성향이다. 고령가구는 이동성이 급격히 감소한다. 현재 주택에 문제가 있더라도, 새로운 선호가 생기더라도 주거

이동 자체를 결정하는 일이 빈번하지 않음을 뜻한다. 이는 곧 기존에 아파트에 거주하고 있는 고령가구는 계속 아파트를, 그리고 기존에 단독주택에 있었던 고령가구는 계속 단독주택에 거주할 가능성이 높음을 뜻한다. 설령 주거이동이 이루어지더라도 지역 내에서 근거리로 이동할 가능성이 높는데, 아파트 가까이에서는 상대적으로 아파트가, 단독주택 가까이에서는 상대적으로 단독주택이 있을 확률이 크다. 이 점으로 인해 고령가구의 주거유형 자체가 변하지 않을 가능성도 적지 않다.

### 3. 실증연구

고령가구의 주택유형 선택을 다룬 실증연구는 황선희 외(2010), 이용석·박환용(2013), 임기홍·백성준(2014) 등이 있다. 먼저 이용석·박환용(2013)은 편의표본추출법으로 서울에 거주하고 있는 1955-1963년에 태어난 베이비붐세대 936명을 조사하였다. 선호하는 주택유형으로 전원주택이 38.7%로 가장 높게 나타났으며, 다음이 아파트 26.9%, 단독 20.7%의 순서로 나타났다. 이에 대해 “자연과 함께 쾌적한 삶을 영위할 수 있는 전원주택을 선호하는 것”으로 해석하였다(165쪽).

임기홍·백성준(2014)도 마찬가지로 1955년부터 1963년 사이에 태어난 베이비붐세대 1,300명을 대상으로 설문조사를 진행하였다. 차이점으로는 은퇴 이전과 이후의 선호 주택유형을 비교하고 있다는 점이다. 은퇴 이전에는 아파트에 대한 선호가 매우 크게 나타난다. 그러나 은퇴 이후에는 아파트에 대한 선호가 절반 정도로 줄어드는 반면, 전원주택과 타운하우스 등에 대한 선호가 크게 증가한다. 은퇴 이후 비아파트에 대한 높은 선호를 발견하고 있다는 점에서 이용석·박환용(2013)의 연구와 맥을 같이 한다.

황선희 외(2010)는 이들 연구와 접근 방식이 다르다. 서울 전역이 아니라 강남 및 서초구에 거주하고 있는 1955-1963년생 베이비붐세대 150명을 대상으로 설문조사를 진행하였다. 더 근본적인 차이점은 은퇴 이후 부부동거 및 건강상태에 따라 네 가지 상황을 가정하였다는 점이다: 부부가 동거하면서 모두 건강할 때, 부부가 동거하지만 건강이 악화될 때, 혼자 있으면서 건강할 때, 혼자 있으면서 건강이 악화될 때. 이 각각의 상황에 대해 선호하는 주거유형을 응답하도록 하였다. 주거유형 역시 1절에서 살펴본 통계청 기준과는 차이가 있다. 일반단독주택, 일반아파트, 빌라형연립주택 등은 유사하지만 그 이외에도 고령가구에게 주요한 옵션이 될 수 있는 별동형 단독주택, 공동사용주택, 노인복지주택, 요양형주택, 은퇴자커뮤니티 등을 추가하였다.

분석결과 부부가 모두 건강할 때에는 일반 아파트가 가장 선호되었으며(50.7%), 다음이 일반 단독주택(20.0%)으로 나타났다. 고령자를 대상으로 한 주거유형 중에서는 별동형 단독주택, 빌라형 단독주택, 노인복지주택이 각각 6%의 비중으로 나타났다. 고령자를 대상으로 한 특별한 유형보다 일반 주택시장에 머무는 것을 선호한다고 볼 수 있다. 건강이 악화된 부부 상황에서도 일반 아파트가 가장 비중이 크지만 그 비율은 37.3%로 감소한다. 그리고 건강한 상황에서 20.0%를 차지한 일반단독주택의 비율은 3.3%까지 감소한다. 대신 노인복지주택이나 요양형주택 등 의료서비스 접근이 포함된 주택의 비중은 각각 18.7%와 18.0%로 증가한다.

혼자 건강할 때 가장 선호되는 유형도 역시 일반아파트이다. 부부가 건강할 때에 비해 선호하는

응답자의 비율은 50.7%에서 56.7%로 더 증가한다. 반면 일반단독의 비율은 부부가 건강할 때에 비해 크게 감소한다(20.0%에서 6.7%). 단독주택은 부부가 모두 건강할 때 선호되지, 혼자서 건강할 때 선호되는 유형은 아님을 짐작할 수 있다. 혼자서 건강할 때 노인복지주택에 대한 선택 비율도 상대적으로 높게 나타난다(14.0%). 마지막으로 독거 상태이면서 건강하지 않을 때 아파트를 선택하는 비율은 25.3%로 줄어든다. 반면 요양형주택에 거주하겠다는 응답은 44%로 아파트보다 높은 비중을 차지한다. 고령가구의 주택유형 선택을 이처럼 독거나 건강 상태를 기준으로 분리해 접근하였다는 점에서 의의가 존재한다.

실증분석을 수행한 선행연구들은 주로 고령가구의 주택유형의 선호를 분석한 것이며, 그 선호가 실제 주거 이동으로 이어지는지에 대해서는 분석된 바가 적다. 이에 착안하여 본 연구는 10년 전과 현재의 주거 이동을 토대로 아파트/비아파트 유지율과 아파트 거주 증감률을 확인한다. 또한 실증분석을 통해 이론연구와 선행연구에서 확인된 변수들이 고령가구의 주택유형에 어떤 영향을 미치는지 살펴본다.

### III. 연구설계

#### 1. 아파트 유지율

본 연구는 먼저 실제 고령가구의 아파트 거주가 어느 정도 유지되는지(아파트 유지율)를 살펴본다. 아파트 유지율의 확인을 위해 노동패널조사 자료를 활용하여 2009년(12차 조사)에 아파트에 거주한 사람이 2019년(22차 조사)에도 아파트에 거주하는지를 확인한다. 분석을 위해 추가로 기준이 되는 시점을 달리하여 1999년(2차 조사)과 2014년(17차 조사)에 아파트에 거주한 사람의 2019년에 아파트에 거주하는지도 함께 살펴본다.

[표 1]을 보면, 2009년 아파트에 살고 있던 사람들의 약 85%는 2019년에도 아파트에 계속 거주하고 있음이 확인된다. 2009년 시점의 가구주 나이에 따라 그룹별로 살펴보면, 전반적으로 평균값과 비슷하여 큰 차이가 없으나 가장 나이가 많은 그룹인 가구주 연령 75세 이상 그룹에서 아파트 유지율이 79%로 나타나 그룹 중 가장 낮은 수치를 보인다. 하지만 이러한 결과를 쉽게 고령 가구의 아파트 유지율이 낮다고 해석하기는 어렵다. 기준을 달리한 1999년부터 2019년의 결과와 2014년부터 2019년의 결과에서 일관되게 고령 가구 그룹에서 최저 수준의 아파트 유지율을 보이고 있지 않기 때문이다. 각 기준시점 별 과거 아파트 거주 인원수에서 크게 차이가 나는 이유는 시점과 종점 모두 응답한 가구만을 기초 분석에 포함했기 때문이다. [표 1]의 결과를 통해 그룹별 아파트 유지율의 차이가 크지 않으며 오히려 고령가구의 아파트 유지율은 전체 가구 평균과 큰 차이가 없다고 보는 것이 합리적이다. 이러한 결과는 오히려 앞서 논의되었던 고령가구의 주거 유형 선호에 대한 상반된 연구 결과가 나올 수 있는 근거가 된다. 나이에 따라 아파트 선호가 결정되기보다 가구의 특성에 따라 아파트 선호가 달라지기 때문에 같은 고령 가구에 대한 조사에서도 선호 주거

<표 1> 아파트 유지율 비교

가구주 연령	1999-2019			2009-2019			2014-2019		
	과거 아파트	현재 아파트	아파트 유지율	과거 아파트	현재 아파트	아파트 유지율	과거 아파트	현재 아파트	아파트 유지율
전체	985	738	75%	2,316	1,959	85%	2,910	2,629	90%
-34	158	125	79%	368	300	82%	314	278	89%
35-44	410	311	76%	670	588	88%	857	786	92%
45-54	239	174	73%	597	490	82%	671	607	90%
55-64	133	99	74%	358	302	84%	531	471	89%
65-74	36	22	61%	247	219	89%	330	306	93%
75-	9	7	78%	76	60	79%	207	181	87%

\* 단위: 가구, %, 연령구분은 왼쪽 1999년, 가운데 2009년, 오른쪽 2014년이 기준

유형에 대한 상반된 연구 결과가 나올 수 있다. 즉, 정책적으로 고령 가구를 위해 제공할 주거 유형은 나이에 따른 일괄적 주거 정책이 아니라 보다 상세한 수요 분석을 통해 이루어질 필요가 있음을 알 수 있다.

이어서 같은 형식으로 비아파트 유지율을 살펴본다. [표 2]를 통해 확인되는 2009년에 비아파트에 거주했던 가구의 2019년 비아파트 유지율은 75%이다. 아파트 유지율보다는 약 10%p 적은 값이지만 비아파트 역시 대다수의 가구가 주거유형을 바꾸지 않고 10년이 지난 시점에도 비아파트에 거주하는 것이 확인된다. 여기서 아파트 유지율과 다르게 특징적으로 나타나는 것은 가구주의 나이가 적을수록 비아파트 유지율이 줄어드는 경향이 관찰된다는 점이다. 2009년에 비아파트에 거주했던 75세 이상의 가구 중 88%가 2019년에도 비아파트에 거주하고 있는 반면, 34세 이하 가구와 44세 이하 가구는 각각 47%와 64%만 비아파트에 계속 거주하는 모습을 보인다. 비아파트 유지율에서 가구주 연령 그룹별 차이는 기준 시점을 달리한 좌우의 표에서도 동일하게 관찰된다. 다만, 아파트 유지율과 비아파트 유지율 모두 1999년을 과거 기준으로 한 조사에서는 고령가구 표본수가 크게 줄어들어 통계적인 오류가 발생할 가능성이 있다. 이점을 감안하면 대체적으로 비아파트 유지율은 거의 모든 시점에서 가구주의 나이가 적을수록 감소하는 형태로 나타났다고 볼 수 있다. 하지만 비아파트 유지율 결과를 통해서 확인되는 것은 젊은 세대의 아파트 선호현상이며 고령가구의 비아파트 선호현상으로 해석하는 것은 무리가 있다. 그 이유의 확인을 위해 아파트 유지율과 비아파트 유지율을 종합한 아파트 거주 증감률([표 3])을 확인할 필요가 있다. 아파트 거주 증감률에서 고령가구의 아파트 거주 증감률이 중년 가구와 비교하여 시기에 따라 더 높게 나타나기도 하기 때문이다. 고령가구의 아파트 거주 증감률은 전반적으로 전체 평균과 비슷하거나 높은 수준으로 확인된다. 특히 35세부터 54세까지 그룹과 55세 이상 그룹으로 나눠 살펴보면 전반적으로 55세 이상의 고령 가구에서 상대적으로 높은 아파트 거주 증감률이 확인된다. 종합하면 고령가구 또한 전반적으로 아파트를 선호하며 아파트를 떠나는 가구보다 아파트에 머무는 가구가 더 많다. 고령가구일수록 Aging in Place 현상으로 비아파트로부터 아파트로의 이주율이 상대적으로 떨어지지만



<표 2> 비아파트 유지율 비교

가구주 연령	1999-2019			2009-2019			2014-2019		
	과거 비아파트	현재 비아파트	비아파트 유지율	과거 비아파트	현재 비아파트	비아파트 유지율	과거 비아파트	현재 비아파트	비아파트 유지율
전체	2010	1282	64%	3087	2319	75%	3243	2671	82%
-34	298	144	48%	356	168	47%	330	198	60%
35-44	505	302	60%	509	325	64%	477	337	71%
45-54	541	368	68%	660	504	76%	560	461	82%
55-64	458	315	69%	700	575	82%	698	611	88%
65-74	185	140	76%	612	528	86%	674	600	89%
75-	23	13	57%	250	219	88%	504	464	92%

\* 단위: 가구, %, 연령구분은 왼쪽 1999년, 가운데 2009년, 오른쪽 2014년이 기준

<표 3> 아파트 거주 증감률 비교

가구주 연령	1999-2019			2009-2019			2014-2019		
	과거 아파트	현재 아파트	아파트 증감률	과거 아파트	현재 아파트	아파트 증감률	과거 아파트	현재 아파트	아파트 증감률
전체	985	1466	149%	2316	2727	118%	2910	3201	110%
-34	158	279	177%	368	488	133%	314	410	131%
35-44	410	514	125%	670	772	115%	857	926	108%
45-54	239	347	145%	597	646	108%	671	706	105%
55-64	133	242	182%	358	427	119%	531	558	105%
65-74	36	67	186%	247	303	123%	330	380	115%
75-	9	17	189%	76	91	120%	207	221	107%

\* 단위: 가구, %, 연령구분은 왼쪽 1999년, 가운데 2009년, 오른쪽 2014년이 기준

종합적인 아파트 거주 증감률에서 고령 가구는 평균적인 수준을 보여 특별히 아파트 선호도가 떨어지는 것이 아님이 확인된다.

## 2. 모형 및 변수의 설정

앞서 단순한 가구주의 연령만으로는 고령가구의 아파트 유지율 차이를 확인하기 어렵다. 따라서 고령 가구 중 아파트에 계속 거주하게 되는 가구의 특성을 확인하기 위해 현재(2019년) 아파트 거주 여부를 종속변수로 둔 로짓 분석을 시행한다. 상세한 분석을 위해 고령가구에 대한 분석과 함께 전체 가구에 대한 분석을 병행한다.

먼저 모형에 도입할 설명변수는 기준(시작) 연도의 아파트 거주 여부이다. 앞서 아파트 유지율에서 중심이 되었던 2009년의 아파트 거주 여부가 모형에 투입된다. 아파트 유지율과 비아파트 유지

울에서 확인했듯이 각 가구는 기존 주거유형을 고수하는 경우가 많으므로 기존에 아파트 거주 가구는 계속해서 아파트에 거주할 승산이 높으리라 예상한다.

가구주 나이 또한 현재 아파트 거주 여부에 영향을 미칠 것이라 예상된다. 젊은 가구에서 아파트에 대한 선호가 높은 것은 아파트 거주 증감률을 통해 확인하였다. 따라서 가구주 나이가 적을수록 아파트에 거주할 승산이 높으리라 예상한다. 이는 연령이 높을수록 아파트보다 단독주택을 선호하리라는 선행연구(최막중·임영진, 2001; 김주영·유승동, 2013)와 그 맥락은 같으나 변수의 설정에서는 다른 점을 보인다. 이 연구의 초점은 아파트와 비아파트로 나누어져있으며, 비아파트 중에는 단독주택 외에도 오피스텔 등 다양한 주거 유형이 존재하기 때문이다.

가구주와 배우자의 건강 또한 아파트 거주 여부에 영향을 미칠 것이다. 황선훈 외(2010)의 연구에 따르면 부부가 모두 건강할 때 가장 선호되는 주거 유형은 아파트이다. 따라서 건강에 이상이 있는 경우 상대적으로 아파트가 아닌 다른 주거 유형의 거주 확률이 높아질 수 있다.

가구주의 교육수준 역시 중요한 설명변수가 될 것이라 예상할 수 있다. 이론 연구에서 살펴보았듯이 학력이 높을수록 아파트 거주를 선호하는 사회계층효과는 이미 여러 연구를 통해 입증된바 있다(장성수·김진균, 1994; 장성수, 1998; 최막중·임영진, 2001; 문태현 외, 2008; 김주영·유승동, 2013). 따라서 본 연구에서도 학력이 높을수록 아파트에 거주할 확률이 높게 나타나리라 예상한다.

또한 동거가족의 수는 주거 유형에 영향을 줄 수 있다. 주거실태조사에 따르면 서울의 1인당 평균주거면적은 약 30 제곱미터인데, 1인 가구나 2인 가구를 위한 작은 크기의 주거는 아파트보다는 오피스텔 또는 다가구주택에서 보다 많이 공급되는 것이 현실이다. 국토교통부의 아파트주거환경 통계(2018)에 따르면, 2018년의 공급면적 42.9 제곱미터 미만의 아파트는 전체 아파트의 약 5%만 차지할 뿐이다. 따라서 1인 가구 등 동거하고 있는 가족의 수가 적은 경우 아파트보다 비아파트를 선택할 승산이 높을 것이다.

자가인지 임차가구인지의 여부 또한 주거 유형에 영향을 미칠 수 있다. 이용석·박환용(2013)은 실증분석을 통해 고령가구가 되는 베이비붐 세대 중 자가 거주가구는 상대적으로 연립·도시형 생활주택, 실버타운, 단독주택 등을 선호하는 것으로 분석하였다. 이에 따라 본 연구에서도 고령가구는 자가일수록 비아파트를 선호하리라 예상한다.

또한 지역에 대한 통제가 필요하다. 전체 주택에서 아파트 거주 비율은 지역에 따라 다르게 나타난다. 2019년 주거실태조사에 따르면 전체 주택대비 아파트 거주 비율은 서울에서 약 42%, 인천은 약 54%, 경기도는 약 57%로 수도권만 모으면 전국 평균인 50%보다 조금 높은 수준의 아파트 거주 비율을 보인다. 수도권 변수는 통제변수로 사용하며, 수도권에 거주할수록 아파트에 거주하리라 예상한다.

앞서 언급한 교육수준과 같은 맥락으로 소비, 자산 등이 많을수록 아파트를 선호하는 형태로 사회계층효과가 나타날 수 있다. 단, 생애주기이론에 따라 고령가구에서는 소득과 소비의 불일치가 일어날 확률이 상대적으로 높다. 그러므로 고령가구의 주거유형 선택에 있어 소득과 소비를 동시에 설명변수로 투입할 필요성이 생긴다.

월평균 가구소득은 작년 한 해 동안 있었던 근로소득, 금융소득, 부동산소득, 사회보험에 의한 소

득, 이전소득, 그리고 기타소득을 모두 합친 후 12개월로 나누어 월평균 값을 구한다. 또한 월평균 가구소비는 처음부터 가구에 물어본 작년 한 해의 월평균 생활비를 의미한다.

순자산은 부동산 자산과 금융 자산을 합한 값에 부채만큼을 제외한 금액이다. 이 때 부동산 자산은 주택을 소유한 가구의 경우 현재 부동산의 시세에 추가로 소유하고 있는 부동산의 가격을 더한 값이다. 또한 현재 거주하고 있는 주택을 임차한 경우, 전세금을 포함한 보증금은 부동산 자산에 포함하였으며, 거주하고 있는 주택 이외에 추가로 임차한 주택의 보증금 역시 마찬가지로 부동산 자산에 포함한다. 부동산 자산 가격의 문항에서 직접 금액에 대한 응답을 하지 않은 경우 추가로 11단계(1: 1천만원 미만, 2: 1천만원~2천5백만원 미만....10: 5억원~10억원 미만, 11: 10억원 이상)로 범주화되어 응답을 받았다. 이 경우 개인의 응답에 해당하는 각 계급의 계급값을 입력하여 금액으로 환산하였다. 단, 가장 높은 단계인 10억원 이상으로 응답한 경우, 계급값을 따로 구할 수 없

<표 4> 변수 설명 및 코딩

변수명	설명	데이터 입력
[종속]현재 아파트 거주	현재(2019년) 기준 아파트 거주여부	아파트 거주=1 비아파트거주=0
10년 전 아파트거주	2009년 기준 아파트 거주여부	아파트 거주=1 비아파트거주=0
가구주 나이	2019년 가구주의 나이	연속변수(세)
건강이상	2019년에 가구주 또는 가구주의 배우자가 '건강하지 않은 편이다' 혹은 '건강이 아주 안 좋다'로 응답	건강이 좋지 않다=1 가구주와 배우자 모두 건강이 좋다=0
교육수준	가구주의 최종 학력	중졸이하=0 고졸=1 대졸=2 대학원졸=3
1인가구	동거인이 없음	1인가구=1 아니면=0 (참조집단: 3인 이상 가구)
2인가구	동거인과 함께 2인이 거주	2인가구=1 아니면=0 (참조집단: 3인 이상 가구)
자가여부	현재 자가에 거주	자가=1 임차=0
수도권	현재 서울, 인천, 경기도에 거주	수도권=1 비수도권=0
월평균가구소득	작년 전체 기간의 근로/금융/부동산/사회보험/이전/ 기타 소득의 월 평균값	연속변수(만 원)
월평균가구소비	가구별 월평균생활비	연속변수(만 원)
순자산	부동산 자산 + 금융 자산 - 부채	연속변수(억 원)
부동산 자산	현재 부동산관련 자산 총액	연속변수(억 원)*
금융 자산	현재 은행예금/주식/채권/저축성 보험/타지 않은 껏돈/빌려준 돈 총액	연속변수(억 원)
가계 총부채	현재 금융기관 /비금융기관 /개인적으로 빌린 돈 /받은 임대보증금 /미리 탄 껏돈의 총액	연속변수(억 원)

다. 이 경우 자산을 입력하기 위해 자산 가격을 직접 응답한 사람 중 10억원 이상 50억 이하의 자산 가격을 말한 58명의 평균값인 14억7000만원을 계급값 대신 사용하였다.

금융 자산은 은행 예금, 주식, 채권, 저축성 보험, 곧 타야하는 데 아직 타지 않은 갯돈, 개인적으로 빌려준 돈의 총액을 의미한다. 부채는 금융기관과 비금융기관, 개인으로부터 빌린 돈과 추가로 임대해주며 받은 임대보증금과 미리 탄 갯돈을 모두 포함한다.

이상 설명한 변수들의 요약된 설명과 변수 입력은 [표 4]를 통해 확인할 수 있다.

## IV. 결과 및 해석

### 1. 기초 통계량

실증분석에 활용한 자료는 노동패널조사 중 2009년과 2019년 조사에 모두 응답한 가구만을 사용한다. 모형 내에 변수 중 결측값이 하나라도 있는 경우 그 가구는 분석에서 제외된다. 모형에 사용한 변수들의 기초통계량은 [표 5]와 [표 6]을 통해 확인할 수 있다. [표 5]는 전체 가구, [표 6]은 고령 가구의 기초통계량이다. 여기서 고령가구나 합은 2009년에 가구주의 연령이 55세 이상인 가구를 의미한다. 전체 가구 수는 약 5400가구이며, 고령 가구는 그 중 약 2200가구이다.

먼저 [표 5]를 통해 전체 가구의 기초 통계량을 살펴본다. 2019년 현재 아파트에 거주하는 사람들은 전체 응답자의 약 50%이며, 2009년에 아파트에 거주하는 사람은 전체 응답자의 약 43%로 나타난다. 가구주 나이의 평균은 약 61세이며, 가구주 또는 가구주의 배우자의 건강에 이상이 있다고 응답한 경우는 23%이며, 1인가구는 전체 가구 중 약 23%, 2인가구는 약 30%를 차지한다. 그리고 자가 가구는 전체 중 68% 정도로 조사되었다. 전체 가구의 월평균가구소득은 약 400만원이며, 월평균가구소비는 약 250만원으로 조사되었다. 월평균 최대 소득이 약 6천만 원인 경우는 이 항목이 지난해의 이전 소득과 부동산 소득 등을 모두 포함하기 때문에 실현가능성이 있다고 판단하였다.

모형에 투입할 변수들의 상관계수는 월평균가구소득과 월평균가구소비가 0.75로 최댓값을 보였으며, 월평균가구소득과 월평균가구소비 변수는 상대적으로 높은 상관계수임에도 불구하고 고령가구의 분석을 위해 의도적으로 동시에 투입하여 분석하고자 하였다. 두 번째로 높은 상관계수는 종속변수인 현재 아파트 거주와 10년 전 아파트 거주가 0.59로 나타났다.

순자산은 평균 2억 8천만 원 수준으로 나타나며, 그 중 부동산 자산은 평균 3억 원, 금융자산은 평균 4천만 원, 부채는 평균 6천만 원 수준으로 집계된다.

이어서 [표 6]을 통해 고령 가구를 살펴본다. 2019년과 2009년에 아파트에 거주하는 고령가구의 비율은 30%대로 나타나 [표 5]의 전체 가구에 비해 전체적인 비율이 낮아진 것이 확인된다. 가구주의 나이 평균은 약 75세이다. 가구주 또는 가구주의 배우자의 건강에 이상이 있다고 응답한 가구는 43%로 확인되며, 1인가구는 37%, 2인가구는 47%로 전체 가구에 비해 1인 또는 2인가구의 비중이 크게 늘어남이 확인된다. 그리고 자가 가구는 전체 중 74%로 전체 가구보다 약간 상향되었으

<표 5> 기초 통계량 (전체 가구)

변수명	Obs	Mean	Std. Dev.	Min.	Max.
[종속]현재(2019년) 아파트 거주	5,380	0.50	0.50	0	1
10년 전(2009년) 아파트거주	5,380	0.43	0.49	0	1
가구주 나이	5,380	60.98	14.09	22	99
건강이상	5,380	0.23	0.42	0	1
교육수준	5,380	1.04	0.89	0	3
1인가구	5,380	0.23	0.42	0	1
2인가구	5,380	0.30	0.46	0	1
자가여부	5,380	0.68	0.47	0	1
수도권	5,380	0.46	0.50	0	1
월평균가구소득	5,380	399.13	335.49	0	5992.92
월평균가구소비	5,380	246.27	159.02	18	1872
순자산	5,356	2.77	3.79	-39.95	52.43
부동산 자산	5,374	2.95	4.27	0	120
금융 자산	5,380	0.41	0.75	0	11.40
가계 총부채	5,362	0.59	2.14	0	100

<표 6> 기초 통계량 (고령 가구)

변수명	Obs	Mean	Std. Dev.	Min.	Max.
[종속]현재(2019년) 아파트 거주	2,195	0.36	0.48	0	1
10년 전(2009년) 아파트거주	2,195	0.30	0.46	0	1
가구주 나이	2,195	75.07	7.33	55	99
건강이상	2,195	0.43	0.49	0	1
교육수준	2,195	0.50	0.74	0	3
1인가구	2,195	0.37	0.48	0	1
2인가구	2,195	0.47	0.50	0	1
자가여부	2,195	0.74	0.44	0	1
수도권	2,195	0.39	0.49	0	1
월평균가구소득	2,195	235.73	260.36	0	5992.92
월평균가구소비	2,195	147.44	99.64	18	1000
순자산	2,189	2.80	4.06	-10.32	52.43
부동산 자산	2,192	2.85	4.94	0	120
금융 자산	2,195	0.35	0.74	0	10.08
가계 총부채	2,192	0.39	2.49	0	100

며, 월평균가구소득은 약 240만원, 월평균가구소비는 약 150만원으로 조사되어 전체 가구의 평균값보다 크게 줄어드는 것이 확인된다. 순자산과 부동산 자산, 금융자산의 평균값은 전체 평균과 크게 차이하지 않으며 부채는 평균 4천만 원 수준으로 전체 평균보다 다소 적은 것이 확인된다.

## 2. 실증분석 결과

로짓모형을 활용한 실증분석 결과는 [표 7]을 통해 확인할 수 있다. 실증 분석 결과는 좌측의 전체 가구를 대상으로 한 결과와 우측의 고령 가구의 비교분석으로 나뉜다. 또한 분석 모형은 설명 변수 중 월평균가구소비와 순자산을 차례로 투입한 것에 따라 모형1부터 모형3으로 나뉜다. 모형4는 순자산을 구성하고 있는 부동산/금융 자산 및 부채를 순자산 대신 투입한 모형이다. 모든 실증 분석 모형의 Pearson goodness of fitness는 0.1보다 커 귀무가설을 기각하지 않아 모형 적합성을 만족시켰으며, ROC curve를 활용한 모형 적합도 검정에서도 0.8 이상의 값을 나타내 수용할만한 모형임을 확인하였다.

실증분석 결과를 살펴본다. 본 실증분석을 통해 흥미롭게 살펴보게 되는 설명변수는 1) 건강이상 여부, 2) 교육수준 3) 가구원수 4) 자가 여부 5) 월평균 가구소득 6) 순자산과 금융 자산이다. 위 변수들은 전체 가구와 고령 가구에서 유의도가 차이가 나는 결과를 보인다.

먼저 건강이상 변수는 계수가 음수로 나와서, 건강이 나쁘면 비아파트에 거주할 승산이 높다고 해석할 수 있다. 하지만 이 결과는 고령가구를 대상으로 한 분석에서만 통계적으로 유의하게 확인된다. 이는 선행연구를 지지하는 결과이며, 건강한 고령가구는 아파트를 선호하더라도 건강에 이상이 생길 경우 보다 자연과 가까운 주거유형을 택하거나 건강관리를 중점적으로 받을 수 있는 시설로의 이동을 고려하는 것이라 추론할 수 있다. 즉, 건강이상여부는 고령가구의 아파트 거주 여부 선택에 있어 선행연구에서와 마찬가지로 중요한 변수로 실제 작용하고 있음이 확인된다.

교육 수준은 전체 가구에서만 교육 수준이 높을수록 아파트에 거주하는 결과가 통계적으로 유의하게 나타난다. 즉, 아파트 거주 여부에 있어서 교육수준은 전체 가구에서는 사회계층효과를 나타내어 교육수준이 높을수록 아파트 거주 확률이 높아지나 고령가구로 한정하면 그 영향이 줄어들어 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석된다. 고령가구의 교육수준이 평균적으로 낮으며 표준편차가 전체 가구에 비해 적어 균질하게 나타나는 것이 결과의 원인이라 생각된다.

그리고 가구원수에 있어서 실증분석 결과는 고령가구의 특징을 확인할 수 있는데, 고령가구의 경우 1인/2인 가구와 3인 이상의 가구의 아파트 거주 확률에 차이가 없는 것으로 나타난다. 이러한 결과는 전체 가구를 대상으로 한 분석에서 1인/2인 가구일수록 비아파트에 거주한다고 나타난 결과와는 큰 차이를 보인다. 55세 미만의 상대적으로 젊은 가구는 가구원수가 적은 경우 비용효율적인 비아파트로의 거주를 고려하나, 고령가구의 경우 가구원 수가 아파트 거주 여부를 결정하는 데에 영향을 미치지 않는 것으로 판단된다.

<표 7> 현재 아파트 거주 여부에 대한 로짓 분석 결과

종속변수 : 현재 아파트거주	전체 가구				고령 가구			
	모형1	모형2	모형3	모형4	모형1	모형2	모형3	모형4
	Coef. (Std. Err.)	Coef. (Std. Err.)	Coef. (Std. Err.)	Coef. (Std. Err.)	Coef. (Std. Err.)	Coef. (Std. Err.)	Coef. (Std. Err.)	Coef. (Std. Err.)
10년 전 아파트거주	2.587*** (0.074)	2.562*** (0.074)	2.558*** (0.074)	2.553*** (0.074)	3.448*** (0.136)	3.418*** (0.136)	3.444*** (0.137)	3.436*** (0.137)
가구주 나이	-0.013*** (0.003)	-0.012*** (0.003)	-0.011*** (0.004)	-0.011*** (0.004)	-0.020** (0.009)	-0.018** (0.009)	-0.018** (0.009)	-0.018** (0.009)
건강이상	-0.098 (0.094)	-0.074 (0.094)	-0.076 (0.094)	-0.068 (0.094)	-0.283** (0.131)	-0.272** (0.131)	-0.267** (0.131)	-0.237* (0.132)
교육수준	0.297*** (0.050)	0.254*** (0.051)	0.263*** (0.052)	0.265*** (0.052)	0.144 (0.088)	0.098 (0.090)	0.093 (0.091)	0.108 (0.092)
1인가구	-0.395*** (0.105)	-0.205* (0.114)	-0.201* (0.114)	-0.204* (0.114)	0.003 (0.211)	0.216 (0.227)	0.203 (0.228)	0.188 (0.229)
2인가구	-0.372*** (0.091)	-0.251*** (0.095)	-0.246*** (0.096)	-0.256*** (0.097)	0.071 (0.185)	0.194 (0.191)	0.186 (0.192)	0.160 (0.194)
자가여부	0.310*** (0.079)	0.281*** (0.079)	0.313*** (0.082)	0.323*** (0.082)	-0.196 (0.142)	-0.235 (0.143)	-0.247* (0.147)	-0.236 (0.148)
수도권	0.197*** (0.071)	0.170** (0.072)	0.183** (0.072)	0.203** (0.073)	0.445*** (0.126)	0.418*** (0.126)	0.409*** (0.128)	0.480*** (0.130)
월평균 가구소득	0.0002 (0.0001)	-0.0002 (0.0002)	-0.0002 (0.0002)	-0.0002 (0.0002)	-0.001** (0.0003)	-0.001*** (0.0004)	-0.001*** (0.0004)	-0.001*** (0.0004)
월평균 가구소비	- (0.0004)	0.002*** (0.0004)	0.002*** (0.0004)	0.002*** (0.0005)	- (0.001)	0.003*** (0.001)	0.003** (0.001)	0.002** (0.001)
순자산	- (0.011)	- (0.011)	-0.013 (0.011)	- (0.011)	- (0.011)	- (0.011)	0.008 (0.018)	- (0.018)
부동산 자산	- (0.012)	- (0.012)	- (0.012)	-0.020* (0.012)	- (0.012)	- (0.012)	- (0.012)	-0.004 (0.020)
금융자산	- (0.056)	- (0.056)	- (0.056)	0.071 (0.056)	- (0.056)	- (0.056)	- (0.056)	0.233** (0.094)
가계 충부채	- (0.023)	- (0.023)	- (0.023)	-0.002 (0.023)	- (0.023)	- (0.023)	- (0.023)	-0.105 (0.061)
cons.	-0.652*** (0.232)	-1.064*** (0.251)	-1.143*** (0.264)	-1.152*** (0.265)	-0.044 (0.716)	-0.563 (0.741)	-0.512 (0.752)	-0.538 (0.755)
N	5,380	5,380	5,356	5,356	2,195	2,195	2,189	2,189
LR chi2	2319.58***	2339.53***	2327.45***	2331.54***	1061.70***	1069.15***	1061.97***	1072.37***
Pseudo R <sup>2</sup>	0.311	0.314	0.314	0.314	0.370	0.372	0.371	0.374

\*: p<0.1    \*\*: p<0.05    \*\*\*: p<0.01

자가 여부의 실증분석 결과 또한 전체가구와 고령가구의 경향이 다르게 나타난다. 전체가구는 자가일수록 아파트에 거주할 확률이 높게 나타난다. 하지만, 고령가구를 대상으로 한 분석은 순자산을 통제했을 때 10%의 유의수준으로 자가일수록 비아파트에 거주할 확률이 높은 것으로 나오나 대부분 통계적으로 유의하지 않은 것으로 확인된다. 이러한 고령가구를 대상으로 한 실증분석에서 자가 여부 계수의 부호는 전체 가구의 분석과 다른 부호로 나타난다. 이러한 결과는 나이가 어린 가구주는 예산의 제약으로 인해 차가로 살다가 자가를 마련하면서 투자의 목적까지 달성할 수 있는 아파트로 이사하려는 목표에 따라 나타난 결과로 해석할 수 있다. 반면 고령가구는 이러한 자가 여부는 투자의 목적이 상대적으로 줄어들어 아파트에 살지 비아파트에 살지 영향이 일관되게 나타나지 않은 것으로 추론된다.

월평균 가구소득을 살펴보면, 고령가구를 대상으로 한 분석에서만 통계적으로 월평균 가구소득이 많을수록 비아파트에 거주할 승산이 높은 것이 통계적으로 유의한 것으로 확인된다. 이러한 결과는 다운사이징의 결과로 파악된다. 다운사이징을 통한 자금 확보의 목적으로 비아파트로 이사한 경우, 여유자금을 통해 부동산 소득 등을 발생시킬 수 있고 이 결과로 월평균 소득이 높아질 수 있다. 이는 이론 연구에서 살펴본 고령가구의 다운사이징을 지지하는 결과이며, 고령가구를 대상으로 한 조사에서만 통계적으로 유의하게 나타나는 것 또한 이론적 논의를 지지한다. 하지만 이 결과는 두 시점 간 비교를 통한 로짓 모형의 한계로 보이며 다른 분석방법을 통해 보다 상세한 분석이 가능할 것이다.

순자산은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 확인된다. 이는 부동산 자산, 금융 자산 등 자산을 구성하는 요소들이 아파트 거주 확률에 다른 영향을 주고 있기 때문으로 추론할 수 있다. 따라서 순자산을 부동산 자산, 금융자산, 부채로 나누어 분석한 모형4를 살펴보면, 전체 가구와 고령 가구에서 차별적인 결과를 확인할 수 있다. 특히 금융 자산이 많을수록 아파트에 거주할 승산이 높은 것으로 나타나는데 이는 앞서 살펴본 월평균소득의 반대 효과로 이해할 수 있다. 부동산에 비해 상대적으로 유용하기 쉬운 금융 자금을 많이 가지고 있을수록 고령 가구의 다운사이징의 유인은 줄어들 것이며, 이미 누리고 있던 아파트에서의 사회적 계층효과를 누리기 위한 선택에 의해 나타난 결과로 해석 가능하다. 고령가구에서만 금융 자산이 아파트 거주에 통계적으로 유의한 영향을 주는 것은 이를 뒷받침한다.

이상 전체 가구와 고령 가구에서 종속변수에 대한 영향이 완전히 다르게 나타난 설명변수들을 모두 확인하였다. 이와 같은 차이는 향후 고령화가 진행됨에 따라 확인되는 고령가구의 특성들을 확인하여, 특성에 따라 요구되는 주택유형을 사전에 분석함으로써 선제적으로 주택유형 공급이 이루어져야할 필요성이 존재함을 의미한다.

이어서 전체 가구에 대한 조사와 고령가구에 대한 조사에서 차이가 나지 않았던 설명변수들에 대해 살펴본다. 10년 전 아파트 거주여부는 모든 모형에서 통계적으로 유의한 것으로 확인된다. 즉, 10년 전 아파트에 거주한 사람은 현재 아파트에 거주할 승산은 매우 안정적으로 높게 나타나 Aging in Place 이론을 지지한다.

가구주 나이는 가구주의 나이가 어릴수록 아파트에 거주할 승산이 높은 것으로 나타난다. 이러



한 결과는 앞서 비아파트 증감률 등에서 확인할 수 있었듯이 30대 이하의 가구주들의 아파트 선호 현상이 매우 컸기 때문에 나타난 결과라 볼 수 있다. 즉, 교육수준, 소득, 소비, 자산 등을 통제했을 때에는 전체 가구에서든 고령 가구 내에서는 가구주의 나이가 어릴수록 아파트에 살고 있을 승산이 높은 것으로 해석할 수 있다.

통제변수로 사용된 수도권 변수는 예상과 일치하는 결과로서 수도권에 거주할수록 아파트에 거주할 승산이 높은 것으로 확인된다. 그리고 월평균 가구소비의 분석은 가설을 지지하는 결과로서, 사회적 계층효과에 따라 소비액이 많을수록 아파트에 거주할 확률이 높은 것이 확인된다. 이를 확장하면, 소득, 소비, 자본 중 특히 소비가 아파트의 사회적 계층 효과에서 핵심적 역할을 하는 것으로 해석할 수 있다.

추가로 부동산 자산 변수에 대해서도 해석한다. 전체가구에서는 10%의 유의도로 부동산 자산이 많을수록 비아파트에 거주하는 것으로 확인된다. 부동산 자산이 많으려면 소유하고 있는 부동산이 매우 비싸거나 거주하고 있는 주택 이외에도 소유하고 있는 부동산이 많아야 할 것이다. 아파트가 아닌 상가나 연립주택 등을 소유한 경우 임대 사업의 효율성을 높이기 위해 아파트가 아닌 다양한 주택에 거주할 유인이 생길 수 있다. 보다 확실한 해석과 설명을 위해서는 추가적인 분석이 필요할 것이다.

## V. 결론 및 시사점

본 연구는 급격히 진행되고 있는 고령화에 발맞추어 고령가구가 실제 어떠한 주택유형에 거주하는지를 분석함으로써 적절한 주택유형 공급의 시사점을 도출해내고자 진행되었다. 선행연구는 고령 가구가 쾌적성을 중시하여 아파트보다 단독주택 등 비아파트를 선호한다는 연구와, 고령가구 역시 최근의 아파트 선호 현상을 보여 아파트를 더 선호한다는 연구가 모두 존재하여 고령가구의 선호 주택유형에 대해서는 추가 연구가 필요한 상황이었다. 또한, 고령가구가 향후 어떠한 주택유형으로 이주할 것인지의 선호에 대한 연구가 많이 이루어진 데에 반해 고령가구가 주거이동을 통해 실제 주택유형이 변화하는 데에 대한 연구는 상대적으로 드물었다.

이에 따라 본 연구는 노동패널조사 자료를 활용하여 고령가구의 아파트 유지율과 비아파트 유지율 및 아파트 거주 증감률을 도출하였다. 자료 분석결과, 고령가구의 아파트 유지율은 다른 연령 계층과 크게 차이 나지 않는 모습을 보였으나, 비아파트 유지율에 있어서 고령가구는 상대적으로 높은 비아파트 유지율을 보였다. 이를 종합한 아파트 거주 증감률에서 고령가구는 가구주 나이가 35-55세인 중년 가구와 큰 차이가 없어 고령가구가 다른 가구에 비해 아파트를 떠나 비아파트에 거주하는 경향이 있다고 말하기 어렵다는 것이 확인되었다.

추가로 고령 가구의 특성에 따라 아파트 거주 여부의 차이를 확인하기 위해 아파트 거주 여부를 종속변수로 둔 로짓 모형을 분석하였다. 실증분석 결과, 고령가구는 건강이상여부, 교육수준, 가구원수, 자가 여부, 월평균 가구소득, 금융 자산 등에서 전체 가구를 분석한 결과와 다른 결과를 보였

다. 건강이상, 월평균 가구소득, 금융자산은 고령가구에서만 주거유형의 결정에 통계적으로 유의한 결과를 보이는 변수로 관찰되어 주목할 필요가 있다. 실증분석 결과는 가구주 나이가 55세 이상인 고령가구 중에서 10년 전 아파트에 거주했을수록, 가구주 나이가 적을수록, 건강에 이상이 없을수록, 수도권에 거주할수록, 월평균 가구소득이 적을수록, 월평균 가구소비가 많을수록, 금융자산이 많을수록 아파트에 거주하고 있을 승산이 높은 것으로 나타났다. 특히 이 결과는 전체 가구의 분석에서 통계적으로 유의하게 나타났던 교육수준, 가구원수, 자가 여부의 변수가 유의하지 않게 나온 점 역시 고령가구의 특이점이므로 기억할 필요가 있다.

본 연구의 결과는 무엇보다 고령가구의 선호가 실제 거주로 이어지지 않을 수 있다는 점을 확인했다는 데에 의의가 있다. 비아파트는 아파트와 비교하여 뚜렷한 장점과 단점을 가지는 주택 유형이기에 비아파트의 장점을 선호하는 고령가구라 하더라도 아파트가 지닌 편의성, 투자성 등 여러 측면과 비교에 의해 실제 거주 이동으로 이어지지 않을 수 있다. 이 때문에 고령가구의 선호에서 한 발 나아가 실제 거주하는 주택 유형을 파악한 것은 고령 가구의 주택 소요 파악과 향후 주택 공급 계획에 대한 중요한 근거 자료가 될 수 있다.

하지만 본 연구는 패널 자료를 가지고도 시계열적인 분석을 하지 못했다는 한계를 지닌다. 추후 콕스비례위험분석 또는 패널 로짓모형 등 다양한 분석 방법을 활용하면 고령가구의 실제 주거유형에 대해 보다 풍부한 해석을 할 수 있으리라 기대한다.

## 참고문헌

- 강인호·강부성·박광재·박인석·박철수·이규인(1997), “우리나라 주거형식으로서 아파트의 일반화 요인 분석”, 「대한건축학회논문집」, 13(9): 101-112.
- 권오정·이용민·하해화·김진영·염혜실(2014), “노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구”, 「Family and Environment Research」, 52(3): 285-299.
- 김주영·유승동(2013), “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석 - 생애주기상 가구원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로”, 「주택연구」, 21(4): 61-86.
- 문태현·정윤영·정경석(2008), “주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구”, 「국토계획」, 43(2): 87-98.
- 박선영·신종철·오동훈(2005), “소비가치가 주택유형 선택행동에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토계획」, 40(1): 75-91.
- 배정익·손재룡·이경희(2003), “브랜드아파트의 차별화 계획요소에 대한 거주자의 선호도 조사연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, 19(9): 23-30.
- 신종철(2004), “다차원척도법을 활용한 아파트브랜드의 포지셔닝에 관한 연구”, 「국토계획」, 39(5): 155-168.
- 이용석·박환용(2013), “베이비부머의 특성에 따른 주택유형 선택 변화 연구”, 「주거환경」, 11(1): 159-172.
- 임기홍·백성준(2014), “한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거 선택과 이동 특성”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 14(1): 438-449.
- 장성수(1998), “아파트 선택에 영향을 미치는 가구의 사회·경제적 특성에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, 14(11): 31-38.
- 장성수·김진균(1994), “아파트 거주민의 사회계층적 성격에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」, 10(12): 45-52.
- 최막중·임영진(2001), “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 「국토계획」 36(6): 69-81.
- 황선혜·이연숙·윤혜경(2010), “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거이동계획 패턴 연구 - 생애상황을 중심으로”, 「한국생태환경건축학회 논문집」, 10(5): 101-108.

## 통계 자료

- 국토교통부, 아파트주거환경통계(2018)
- 국토교통부, 주거실태조사(2019)