

구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구

A Study on the Housing Satisfaction of Retirement Class in the Metropolitan
applying Structural Equation Modeling(SEM)

김 현 수* · 성 주 한**

Kim, Hyun Soo · Sung, Joo Han

目 次

- I. 서 론
- II. 이론적 배경 및 선행연구 고찰
 - 1. 이론적 배경
 - 2. 선행연구 고찰
 - 3. 선행연구와의 차별성
- III. 연구가설과 연구모형
 - 1. 연구가설
 - 2. 연구모형
- IV. 실증연구
 - 1. 자료의 수집 및 표본의 특성
 - 2. 변수의 조작적 정의 및 척도
 - 3. 탐색적 요인분석과 신뢰성 분석
 - 4. 확인적 요인분석
 - 5. 구조방정식모형 분석을 이용한 가설 검증
- V. 결 론
 - <abstract>
 - <참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze the behavior of urban retirees in their 50s to 60s to prepare their old age, investigate what change occurs in their post-retirement residential size and analyze their post-retirement housing behavior patterns.

(2) RESEARCH METHOD

This study employed the Structural Equation Modeling(SEM) to achieve the major objectives of this study.

* 주 저 자 : 유니에셋 어드바이저스(주) 대표이사, 부동산학박사, bestuse@empas.com

** 교신저자 : 강남대학교 부동산학과 강사, 부동산학박사, didier09@hananet.net

▷ 접수일(2014년 10월 6일), 수정일(1차: 2014년 11월 17일, 2차: 2014년 11월 26일, 3차: 2014년 12월 15일), 게재확정일(2015년 2월 13일)

(3) RESEARCH FINDINGS

The retirees continuing to have the income after retirement(income after retirement) and having much social participation(leisure activity) have the high level of housing satisfaction. This suggests the emergence of the new retired strata longing for activity senescence after retirement unlike the past generation.

2. RESULTS

This study attempted to survey and identify the housing satisfaction with a focus on the retirees in their 50s to 60s living in Seoul and the metropolitan area. And it attempted to analyze their post-retirement housing satisfaction. Results of this study showed that their housing satisfaction increased as they had much income and many leisure activities after retirement. That is, it is judged that the retirees continuing to have the income and actively involved in leisure activity after retirement have the high level of housing satisfaction compared to the counterparts.

3. KEY WORDS

• retirement, baby-boom generation, 50s~60s, housing satisfaction, SEM

국문초록

본 연구의 목적은 50~60대 도시은퇴자들이 자신들의 노후를 준비하기 위한 행태를 분석하여, '은퇴 후 어떤 변화를 보이고 있는지를 조사하여 은퇴 이후의 주거행동패턴을 분석하는 것이다. 본 연구에서는 '서울, 수도권에 거주하는 50~60대 연령층 중에서 기 은퇴자들을 대상으로 주거만족도를 조사 규명하고 은퇴자들의 은퇴 후 주거만족도를 시도한 점에서 기존연구와 본 연구의 차별성이 있다. 연구결과, 은퇴 후 소득이 있을수록, 여가활동을 많이 할수록 주거만족도가 증가(확대)되는 것으로 밝혀졌다. 즉, 은퇴 후에 계속적인 소득이 발생하고 여가활동에 적극적으로 참여하는 활발한 은퇴자일수록 그렇지 않은 은퇴자에 비해 주거만족도가 높은 것으로 판단된다. 이 연구결과가 시사하는 점은 은퇴 후 수입이 계속발생하고(은퇴 후 소득), 사회참여를 많이 할수록(여가생활) 주거만족도가 높다는 것은 과거 세대와 달리 은퇴 후에도 활동적인 노년기를 갈구하는 새로운 은퇴계층의 출현을 시사하는 것으로 판단된다.

핵심어 : 은퇴, 베이비붐세대, 50~60대, 주거만족도, 구조방정식

I. 서론

최근 은퇴계층 세대는 장수시대에 따른 '노부모 봉양'과 청년 취업난으로 인한 '자녀부양'의 짐까지 삼중고를 겪고 있어 소위 '샌드위치 세대'라고 불리어지고 있다. 또한 주택시장의 패러다임 변화까지 맞물려 이른바 '하우스 푸어(house

poor; 내 집 빈곤층)'로 지칭되는 사회적인 문제도 야기시키고 있다.

은퇴계층의 특성은 지난 2012년에 치루어졌던 제18대 대통령선거에도 나타났는바, 전체 연령대 중에서 가장 높은 투표율을 보인 연령대는 50대로서 82%였고 2위가 60세 이상으로서 80.9%의 두 번째로 높은 투표율을 기록하여

선거결과에 결정적인 역할을 한 것으로 분석되고 있다.¹⁾ 이 같은 배경은 앞에서 언급된 50~60대의 은퇴시기와 맞물린 생애 주기적 상황 및 경제, 사회적 상황과 무관하지 않은 것으로 보인다.

농림축산식품부에 의하면 도시에 거주하는 귀농, 귀촌 희망자의 연령은 50대가 40.4%로 가장 많고 60대가 17.6%로서, 40대의 27.8%에 이어 3위를 차지하고 있어 50~60대 합계가 총 58%이며 귀농 예정시점은 40.2%가 1~2년 이내, 35.8%가 3년 이후로 나타나, 향후 50~60대의 대규모 귀농과 귀촌으로 인하여 주거변동이 예고되고 있다.²⁾

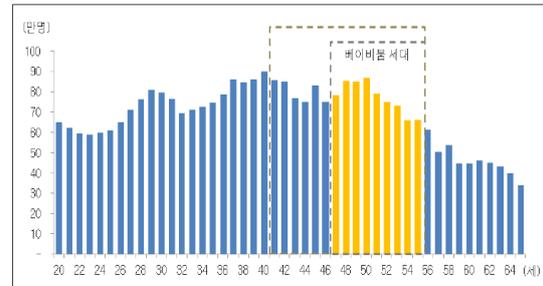
한편 우리나라의 고령화 속도는 <표 1>과 같이 세계의 다른 선진국들과 비교해볼 때 가장 급격하고 빠른 증가율로 나아가고 있다. 이러한 추세 하에서 <그림 1>과 <그림 2>에 의하면 우리나라의 산업화를 이끌었던 베이비붐 세대(1955년~1963년 사이에 출생한 50세~58세, 2010년 기준 약808만 명, 전체인구의 16.1%;국가통계포털)와 베이비붐 이전 세대인 60대(2010년 기준 약 454만 명; 전체 인구의 9.0%)의 은퇴와 동시에 고령시기에 진입하고 있다.³⁾

<표 1> 인구 고령화 속도

	도달연도			증가소요년수	
	7%	14%	20%	7% → 14%	14% → 20%
일 본	1970	1994	2006	24	12
프랑스	1864	1979	2018	115	39
독 일	1932	1972	2009	40	37
영 국	1929	1976	2026	47	50
이탈리아	1927	1988	2006	61	18
미 국	1942	2015	2036	73	21
한 국	2000	2018	2026	18	8

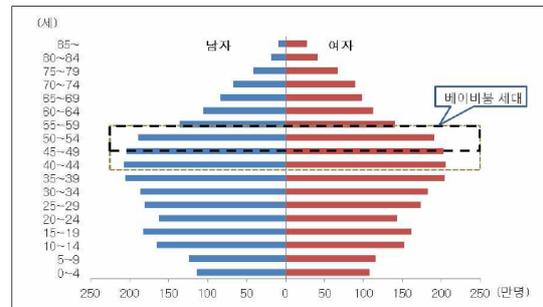
자료 : 통계청, 2006, 장래인구추정

<그림 1> 베이비붐 세대 현황(2010년)



자료 : 통계청, 2010, 2010년 인구총조사

<그림 2> 연령대별 인구구조(2010년)



자료 : 통계청, 2010, 2010년 인구총조사

대다수의 은퇴계층들은 미래에 대한 준비가 되어있지 않은 상태에서 고령화 시기라는 어려움을 경험하게 되었다. 특히, 은퇴계층들은 소득이 감소하거나 또는 소득이 없는 상태에서 주거생활과 여가활동 및 사교활동을 하여야 하지만 현실은 매우 어렵다. 따라서 본 연구의 목적은 50~60대 은퇴계층들의 주거만족도에 있어 어떠한 요인들이 가장 많은 영향을 줄 것인지 파악하는 것이 중요할 것이고, 은퇴자들의 삶의 만족감을 주기 위해서 어떤 노력들이 필요한지를 살펴볼 것이다. 이러한 중요 요인들의 파악과 만족감을 주기 위한 노력들은 은퇴계층들의 주거만족도를 높임으로서 사회적 편익을 제고하여 사회적 비용을 경감시키는데 기여할 것이다.

1) 중앙선거관리위원회, "18대 대통령선거 투표율 분석(2012. 12. 19 시행)", 2013, pp.18~20.
 2) 농림축산식품부, "2012 대한민국 귀농, 귀촌 페스티벌", 2012. 방문객 5,000명 중 500명 표본 추출 분석결과, <동아일보 보도자료, 박용>.
 3) 주택산업연구원, "베이비붐세대 주택수요 특성 분석", 2012, p.11.

II. 이론적 배경 및 선행연구 고찰

1. 이론적 배경

은퇴에 대한 정의는 김연정(1996)⁴⁾의 연구에 의하면 연령, 직업 활동 참가중단, 연금수급, 생애주기의 과정 또는 사건 등과 관련하여 연구자의 관점에 따라서 다르게 정의된다. 과거에는 일반적으로 객관적인 지표에 의해 즉, 연령으로 봐서 고령이며 직업으로부터 물러난 경우를 흔히 은퇴로 보았다. 그러나 인구의 고령화를 경험하고 있는 오늘날의 은퇴는 객관적인 지표뿐만 아니라 주관적인 평가도 은퇴를 정의하는데 중요하게 사용되고 있다.

또한 한희자·강은실(2001)⁵⁾의 연구에 의하면 은퇴는 60세 전후의 연령으로 주된 직업활동을 그만 둔 상태를 의미하며 개인의 직업적 경력의 끝나거나 줄어드는 과정으로 이 과정은 이전 수입의 상실이나 자유시간의 증가로 인식되고 받아들여진다.

그리고 이희숙·신상미(2003)⁶⁾의 연구는 가구주 연령이 55세 이상이고 주된 일자리에서는 은퇴하였으나 소일거리는 계속하고 있는 가구를 은퇴가구로 정의하고 있다.

이와 같이 은퇴라는 의미는 50대 이후의 지금까지 해왔던 직업활동을 그만 둔 경우를 의미할 것이다.

은퇴 후 변화인식에 대해 김주희·이기영·최현자(2009)⁷⁾에 의하면 은퇴자들은 은퇴 이후 생활에 있어서 많은 변화를 경험하거나 인식하게 된다. 즉, 은퇴 이후에 나타나는 경제적 상태, 사회적 역할, 건강, 연령 등 객관적인 요소의 변화뿐만 아니라 은퇴로 인해 겪게 되는 이러한

상황에 대한 주관적인 변화를 인식하게 된다고 하였다.

또한 한국노동패널에서 유일하게 은퇴에 대해 처음이자 마지막으로 조사한 '한국노동패널 6차 조사자료'의 분석결과에 의하면 평균 은퇴연령은 56.8세이며 은퇴사유는 본인의 건강상의 이유가 46.9%로 가장 높고 다음이 권고사직, 명예퇴직, 정년퇴직 순이었다. 그리고 은퇴 이후 '소일거리를 한다'고 응답한 총 41명의 은퇴자 중 남자 28명, 여자 13명으로 남성의 수가 여성에 비해 두 배 가량 높았다. 소득 원천은 자녀소득, 친지보조금이 가장 높은 비율로 나타났으며, 다음으로 배우자, 정부, 사회단체의 보조금 순으로 나타났다.

이상과 같은 결과를 볼 때 은퇴자들은 은퇴 이전에 비해 경제적 상태, 사회적 역할, 건강 등에서 많은 변화를 겪고 있음을 알 수 있다.

2. 선행연구 고찰

곽노선(1993)⁸⁾의 결과에 의하면 주거만족도에 영향을 미치는 주거 환경의 물리적 특징은 주택의 크기와 사용 가능한 공간의 양이라고 하였으며 거주면적이 넓을수록 주거만족도가 높아 주택의 크기를 주거 변경 요구의 중요한 변인으로 보았으며 아파트 거주가구의 경우 방 당 거주인 수가 주거만족도에 큰 영향을 미치고 있다고 하였다.

이주택(1993)⁹⁾의 결과에 의하면 주거만족도 결정요인이나 주거만족도에 영향을 미치는 요인은 선행연구에서 살펴보면 사회적 변수, 물리적 변수, 개인적 변수, 서비스 변수, 근린환경 변수 등이 있다고 하였다.

장세옥(2006)¹⁰⁾의 결과에 의하면 주거만

4) 김연정, "은퇴노인 가계와 취업노인 가계의 소득-지출 및 자산의 비교 분석-", 대한가정학회지, 대한가정학회지, 1996, 36(7), pp.57~67.

5) 한희자·강은실, "은퇴자들의 은퇴 후 삶의 상태변화", 정신간호학회지, 한국간호과학회 정신간호학회, 2001, 10(2), pp.203~219.

6) 이희숙·신상미, "은퇴노인 가계의 경제구조 분석", 한국가정관리학회지, 한국가정관리학회, 2003, 21(4), pp.103~116.

7) 김주희·이기영·최현자, "은퇴자의 은퇴 이후 생활수준 변화 인식에 관한 연구", 한국가족자원경영학회지, 한국가족자원경영학회, 2009, 13(4), pp.73~90.

8) 곽노선, "중도시 거주 가구의 주거만족도 및 주거이동성향", 한국교원대학교 대학원 석사학위논문, 1993, pp.1~110.

9) 이주택, "주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구", 동국대학교대학원 박사학위논문, 1993, pp.1~159.

족이란 주거요구가 충족되는 정도에 대한 주관적인 평가의 결과로서 이는 소비자가 수행하는 평가의 과정에서 생기는 것이라고 하였다. 즉 주택이 변화하는 주거기대와 목표 그리고 변화되는 가족욕구에 대해서 계속 평가되기 때문에 주거요구가 충분히 충족되는 주택구입 초기의 만족은 높지만, 시간이 지남에 따라 불만이 생겨나고 다시 향상된다.

남영우·최민섭(2007)¹¹⁾의 결과에 의하면 주거만족도란 사람들이 그들이 살고 있는 사회적, 물리적 환경에 대한 정서적 반응의 표현이라고 할 수 있다. 주거만족도를 주거서비스에 대한 거주자의 만족이라는 측면에서 보면 주거만족도란 주택에 대한 입주자의 주관적인 만족의 정도를 의미한다. 즉 주거만족도는 매우 만족에서 매우 불만족에 이르는 전체적인 만족의 범위를 언급할 수 있는 주거조건들에 대한 만족 또는 불만족의 상태이며 거주자가 생활하고 있는 주택에 대한 긍정적, 부정적 느낌을 의미한다.

3. 선행연구와의 차별성

지금까지의 선행연구 문헌을 고찰해 본 결과, 은퇴 기 경험자를 대상으로 하여 서울, 수도권에 거주 중인 50대와 60대를 모두 포함하고 은퇴계층의 '주거 만족도'를 조사한 연구는 매우 미미한 것으로 보인다. 예를 들면, 연구대상을 '베이비부머 세대'를 중심으로 한 연구(주택산업연구원, 2012)는 많은 편이나 '50대와 60대'를

동시에 대상으로 한 연구는 미진하며 또한 '은퇴 예정자'를 대상으로 한 선행연구(이수옥 외, 2008; 정호성 외, 2010)가 대부분인 것으로 판단된다.

따라서 50대와 60대를 모두 포함한 은퇴자들의 은퇴 후 주거만족도를 분석하는 것은 기존연구와 본 연구의 차별성이 있다고 하겠다. 이러한 연구의 차별성을 구조방정식을 통한 실증연구를 가지고 검증하였다는데 큰 의미가 있다고 하겠다.

Ⅲ. 연구가설과 연구모형

1. 연구가설

주거만족도에 관한 연구는 선행연구와 본 연구의 탐색적 요인분석을 통해 은퇴 후 소득, 재무능력, 여가활동, 사교활동, 기대거주기간, 자녀동거의향으로 나뉜다. 특히, 기대거주기간은 신뢰성 부분에서 정밀하지 않은 관계로 분석되지 않았기 때문에 연구가설에서도 제외한다.

첫째, 은퇴 후 소득은 주거만족도에 정(+)의 영향을 미친다. 선행연구로는 정의철(2002)¹²⁾, 전영진·조주현(2008)¹³⁾, 박천규·이수옥·손경환(2009)¹⁴⁾, 최승호(2009)¹⁵⁾, 강남훈(2010)¹⁶⁾, 박홍철(2010)¹⁷⁾, 서수복(2010)¹⁸⁾, 최상일(2011)¹⁹⁾의 연구들이 있다.

둘째, 사교활동은 주거만족도에 정(+)의 영

- 10) 장세옥, "국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구", 대구대학교 석사학위 논문, 2006, pp.1~63.
- 11) 남영우·최민섭, "국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2007, 13(3), pp.89~103.
- 12) 정의철, "도시가구의 주택규모 결정요인 추정에 관한 연구 -수도권 아파트거주 가구를 중심으로-", 주택연구, 한국주택학회, 2001, 9(1), pp.173~194..
- 13) 전영진·조주현, "실버타운 예비수요자의 입주의향 결정요인 분석에 관한 연구 -서울 강남지역 3개구 거주자를 중심으로-", 부동산도시연구, 건국대학교 부동산·도시연구원, 2008, 1(1), pp.75~91.
- 14) 박천규·이수옥·손경환, "가구생애주기를 감안한 주택수요 특성 분석연구", 국토연구, 국토연구원, 2009, 60, pp.171~187.
- 15) 최승호, "노년기 주거선택 결정요인에 관한 연구 : 실버타운을 중심으로", 서울시립대학교 박사학위 논문, 2009, pp.1~179.
- 16) 강남훈, "가구원수에 따른 주택규모 및 점유형태 선택행태에 관한 연구. 공동주택의 선택에 영향을 미치는 가구특성을 중심으로", 한양대학교 박사학위 논문, 2010, pp.1~135.
- 17) 박홍철, "노인가구의 경제적 특성에 따른 주택규모 및 주택유형 선택에 관한 연구 -수도권을 중심으로-", 한양대학교 석사학위 논문, 2010, pp.1~89.
- 18) 서수복, "베이비부머 세대의 농촌이주 결정요인분석", 국토연구, 국토연구원, 2010, 64, pp.21~37.

24 구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구

향을 미친다. 선행연구로는 김혜연 외(2010)²⁰⁾, 정훈 외(2008)²¹⁾, 박천규 외(2009)²²⁾, 양점도 외(2004)²³⁾, 강창호 외(2010)²⁴⁾의 연구들이 있다.

셋째, 재무능력은 주거만족도에 정(+)²⁵⁾의 영향을 미친다. 선행연구로는 정의철(2002), 강창호·서진형(2010), 강남훈(2010), 박홍철(2010)의 연구들이 있다.

넷째, 자녀동거의향은 주거만족도에 정(+)²⁶⁾의 영향을 미친다. 선행연구로는 윤현숙 외(2012)²⁵⁾, 유성호(1996)²⁶⁾의 연구들이 있다.

다섯째, 여가활동은 주거만족도에 정(+)²⁷⁾의 영향을 미친다. 선행연구로는 정훈 외(2008),

최승호(2009))의 연구들이 있다.

여섯째, 주거만족도는 구전효과(구전활동)에 정(+)²⁷⁾의 영향을 미친다. 선행연구로는 신종철(2006)²⁷⁾의 연구가 있다.

따라서 본 연구에서는 위의 선행연구를 바탕으로 <표 2>와 같은 연구가설을 설정하였다.

2. 연구모형

본 연구는 최근 50~60대 은퇴자의 주거만족도에 미치는 영향을 살펴보기 위해 내생변수로 주거만족도와 구전효과(구전활동)를 설정하였고, 외생변수들로는 은퇴 후 소득, 사교활동, 재무능력, 자녀동거 의향, 여가활동을 구축하였다.

<표 2> 연구가설

가설	연구가설의 내용	가설부호	선행연구자
제1가설	은퇴 후 소득은 은퇴자의 주거만족도 증가에 정(+) ²⁵⁾ 의 영향을 미칠 것이다.	+	정의철(2002), 전영진·조주현(2008), 최승호(2009), 박천규·이수옥·손경환(2009), 강남훈(2010), 박홍철(2010), 서수복(2010), 최상일(2011)
제2가설	사교활동은 은퇴자의 주거만족도 증가에 정(+) ²⁷⁾ 의 영향을 미칠 것이다.	+	양점도·김준택(2004), 정훈·주석중 외 3인(2008), 박천규·이수옥·손경환(2009), 김혜연·이연숙·윤혜경(2010)
제3가설	재무능력은 은퇴자의 주거만족도 증가에 정(+) ²⁵⁾ 의 영향을 미칠 것이다.	+	정의철(2002), 강창호·서진형(2010), 강남훈(2010), 박홍철(2010)
제4가설	자녀동거 의향은 은퇴자의 주거만족도 증가에 정(+) ²⁶⁾ 의 영향을 미칠 것이다.	+	유성호(1996), 윤현숙·윤지영·김영자(2012),
제5가설	여가활동은 은퇴자의 주거만족도 증가에 정(+) ²⁷⁾ 의 영향을 미칠 것이다.	+	정 훈·주석중 외 3인(2008), 최승호(2009)
제6가설	은퇴자의 주거만족도는 구전효과(구전활동)에 정(+) ²⁷⁾ 의 영향을 미칠 것이다.	+	신종철(2006)

19) 최상일, "베이비붐세대의 노년기 주택선택예측모형에 관한연구", 동의대학교 박사학위 논문, 2011, pp.1~131.

20) 김혜연·이연숙·윤혜경, "베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구 -서울 강남지역 공동주택거주자를 대상으로-", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2010, 21(5), pp.83~92.

21) 정훈·최창환·강만호·유우상·주석중, "공동주택 단지내의 물리적 환경과 노인 여가활동에 관한 연구 -광주광역시 지역 아파트를 중심으로-", 대한건축학회연합논문집, 대한건축학회지회연합회, 2008, 10(4), pp.71~78.

22) 박천규·이수옥·손경환, "가구생애주기를 감안한 주택수요 특성 분석연구", 국토연구, 국토연구원, 2009, 60, pp.171~187.

23) 양점도·김준택, "농촌노인의 욕구분석을 통한 생활 만족도에 관한 연구", 복지행정논총, 한국복지행정학회, 2004, 14(1), pp.25~46.

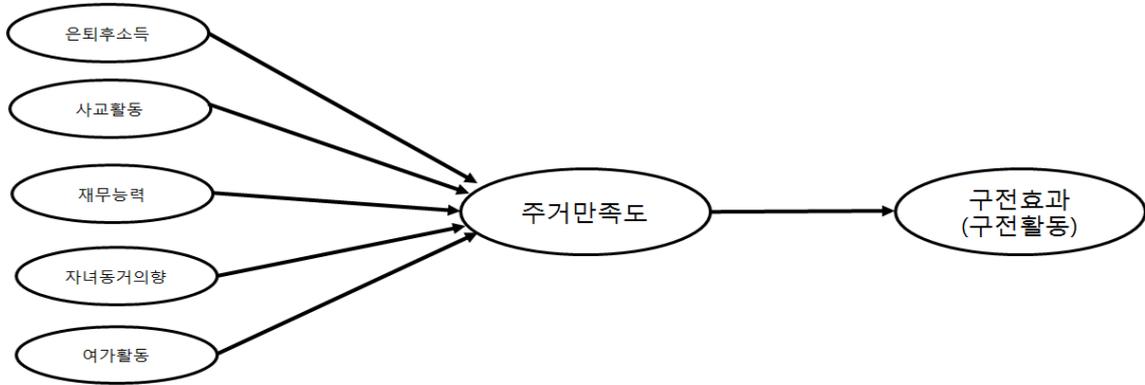
24) 강창호·서진형, "노후설계에 따른 주거만족도와 주거선택요인", 부동산정책연구, 한국부동산정책학회, 2010, 11(2), pp.93~110.

25) 윤현숙·윤지영·김영자, "노년기 거주형태의 변화와 영향요인에 관한 중단 연구", 한국사회복지학, 한국사회복지학회, 2012, 64(1), pp. 249~271.

26) 유성호, "노인과 성인자녀의 별거를 결정하는 변인: 그 이론적 탐색", 한국노년학, 한국노년학회, 1996, 16(1), pp.51~68.

27) 신종철, "부동산중개서비스에 대한 만족결정요인에 관한 연구", 주택연구, 한국주택학회, 2006, 14(3), pp.213~245.

〈그림 3〉 연구모형



IV. 실증연구

1. 자료의 수집 및 표본의 특성

설문조사 방법은 6명의 조사자가 직접 조사 대상자를 방문 대면하여 설문지를 배포 및 설명하고 응답을 완료한 다음 회수하는 ‘자기기입 설문조사법’을 사용하였다.

자료 수집의 시간적 범위는 2013년 8월26일부터 9월22일까지 28일간 실시하였다. 설문조사 중 응답자가 설문내용에 대한 질의를 할 것에 대비하여 설문조사원에 대한 사전교육을 통해 설문내용에 대한 상세한 오리엔테이션을 실시하였으며 응답자 선정은 가능한 한 서울의 강남과 강북 및 경기도 등 수도권의 여러 지역이 골고루 분포되도록 하였다.

표본의 선정은 조사대상이 되는 모집단의 규모가 매우 크고 표본 프레임이 구하기가 어렵기 때문에 ‘비확률 추출법’으로 하되, 설문조사원의 거주지에서 근거리지역을 원칙으로 하여 최대한 골고루 지역할당 및 방문하는 것으로 하였다.

설문지는 총 500부를 배포하였으며 이 중 470부를 회수하였고 미완성 기재설문지 27부를 1차 제거하고 남은 443부를 코딩하여 이 중 불성실한 답변을 하였다고 판단되는 37부와 결측치 55부를 2차로 제외시킨 후, 최종적으로 351부를 통계처리를 위한 분석자료로 사용하였다. 이를 바

탕으로 표본의 특성을 살펴보면, 〈표 3〉과 같다.

〈표 3〉 조사 대상자의 일반적 특성

구분	설문항목	빈도	퍼센트
성 별	남 성	236	67.2
	여 성	115	32.8
연 령	50대	206	58.5
	60대	145	41.5
현 재 거 주 지 역	서울시 강남	114	32.5
	서울시 강북	133	37.9
	인천시 / 경기도	84	23.9
	인천시	20	5.7
현 재 거 주 주택의 종 류	아파트	214	61
	단독주택	59	16.8
	빌라, 다세대, 연립	74	21.1
	기 타	4	1.1
현 재 거주주택의 소유형태	자가	280	79.8
	전월세	66	18.8
	기 타	5	1.4
현재 동거 가족 수	1명	23	6.6
	2명	95	27.1
	3명	97	27.6
	4명	124	35.3
	5명 이상	12	3.4
은퇴(경과) 기 간	1년~5년	241	68.7
	6년~10년	75	21.3
	11년~20년	35	10.0
최종 학력	중졸이하	32	9.1
	고졸	111	31.6
	대졸	159	45.3
	대학원 이상	49	14.0

2. 변수의 조작적 정의 및 척도

연구모형을 검증하기 위한 변수의 조작적 정의는 선행연구에서 제시된 것과 연구자의 경험의 근거에 바탕을 이루고 있다.

다음 <표 4>는 은퇴계층의 변수의 조작적 정의 및 척도에 대해서 살펴본 것이다.

3. 탐색적 요인분석과 신뢰성 분석

최근 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구를 위해서 많은 변수들의 상호관련성을 상관성을 바탕으로 소수의 요인(factor)으로 추출하여 전체 변수들의 공통요인을 찾아내 각 변수가

받는 영향의 정도와 그 집단의 특성을 규명하기 위해 요인분석을 하였다. 또한 요인추출방법은 주성분(principal components)분석²⁹⁾을 사용하여 베리맥스(varimax)법³⁰⁾에 의한 요인회전이 이루어 졌으며, 고유값(eigen value)은 1.0을 기준으로 하였다. 요인분석을 실시하는 경우에 표본의 수는 적어도 변수 개수의 4~5배가 적당하며, 대체로 50개 이상은 되어야 한다. 본 연구에서 사용된 표본 수 351개는 적절한 수치로서 등간척도인 리커트 5점척도 측정된 것이다.

요인분석을 실시하기 전에 먼저 자료가 요인분석에 적합한 것인가를 조사해보아야 하는데, 본 연구에서는 모상관행렬이 단위행렬인지의 검증을 하기위해 Kaiser-Meyer-Olkin(KMO)

<표 4> 변수의 조작적 정의 및 척도

구분	조작적 정의	측정항목	관련연구	항목수 및 척도
은퇴 후 소득	은퇴계층의 은퇴 후 소득을 의미함	A1. 귀하의 월평균 가구소득은 다른 집에 비해 높은 편입니까? A2. 보유재산은 다른 집에 비해 많은 편입니까? A3. 연금수령액은 다른 사람에 비해 많은 편입니까? A4. 은퇴 후 임시소득(비정규 근로소득)은 다른 사람에 비해 많은 편입니까?	정의철(2002), 전영진·조주현(2008), 강남훈(2010), 박천규·이수옥·손경환(2009)	4 (5점 리커트 척도)
재무 능력	은퇴계층의 재무능력을 의미함	A5. 생활비(교육비, 주택관리비 등 포함)는 다른 집에 비해 많이 드는 편입니까? A6. 주택관리비(전기, 수도세 등)는 다른 집에 비해 많이 드는 편입니까?	강창호·서진형(2010), Hyunjeong Lee(2003)	2 (5점 리커트 척도)
여가 활동	은퇴계층의 여가활동을 의미함	A8. 귀하는 집안에서 남들보다 애완동물이나 식물 기르기, 취미활동(약기연주 등)을 많이 합니까? A9. 집 바깥나들이나 외출시간이 다른 사람들보다 많은 편입니까?	정훈·주석중 외 3인(2008), 최승호(2009)	2 (5점 리커트 척도)
사회 활동	은퇴계층의 사회활동을 의미함	A11. 친척, 친구들과 가까운 거리에 살고 있습니까? A12. 집에 동네 사람들이 자주 놀러옵니까? A13. 집을 장만할 경우 주변 친·인척들의 집보다 더 넓거나 비슷해야 된다고 생각합니까? A14. 같이 살고 있지 않는 가족, 친척, 친구들과 명절, 생일 등에 집으로 자주 초대합니까?	양점도·김춘택(2004), 정훈·주석중 외 3인(2008), 박천규·이수옥·손경환(2009), 김혜연·이연숙·윤혜경(2010)	4 (5점 리커트 척도)
자녀 동거 의향	은퇴계층의 자녀동거 의향을 의미함	A18. 노후에는 자식이 부모를 만드시 봉양(동거)해야 된다고 생각합니까? A19. 노후에 자녀와 함께 사는 것(동거)이 좋다고 생각합니까?	유성호(1996), 윤현숙·윤지영·김영자(2012),	2 (5점 리커트 척도)
주거 만족도	은퇴계층의 주거만족도를 의미함	B1. (현재 살고 있는 집의 주거 생활이) 편하다 B2. (현재 살고 있는 집의 주거 생활이) 행복하다 B3. (현재 살고 있는 집의 주거 생활이) 매우 만족스럽다 B4. (현재 살고 있는 집의 주거 생활이) 즐겁다	신종철(2006)	4 (5점 리커트 척도)
구전 효과	은퇴계층의 구전효과를 의미함	B5. 현재 살고 있는 집을 친구들이나 지인들에게 추천할 의사가 있다. B6. 현재 살고 있는 집에 대해서 좋게 말할 의향이 있다.	신종철(2006), 남영우(2007) ²⁸⁾	2 (5점 리커트 척도)

28) 남영우·최민섭, "국민입대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2007, 13(3), pp.89~103.

29) 주성분분석은 어떤 변수가 가지는 공통변량, 고유변량, 오차변량을 모두 포함하여 총변량에 기초하여 요인을 추출하는 방법이다.

30) 가장 일반적으로 사용되는 방법의 하나로 각 변수별로 열(column)의 요인적재량을 제곱한 값의 분산을 최대화시켜 각 요인을 극소화하는 방법이다. 이 때 각 요인의 요인적재량이 0이나 1에 가깝도록 하여 각 열마다 요인적재량이 높은 변수의 수를 최소화한다.

측도와 바틀렛(bartlett)의 구형성 검정(test of sphericity)을 이용하여 “모상관행렬은 단위행렬이다”라는 귀무가설을 검증하였다. 분석 결과, 요인분석 모형의 적합성 여부를 나타내는 바틀렛의 구형성 검정치는 변수들 사이의 상관관계의 존재에 대한 통계적 검증으로, 귀무가설을 기각함으로써 단위행렬이 아니라는 것은 상관관계행렬이 변수들 사이에 적어도 통계적으로 유의한 상관관계를 가지고 있다는 충분한 증거를 보여주기 때문에 요인분석 적용에 무리가 없음을 의미한다. 본 연구에서 분석된 자료는 그 유의확률이 0.000으로 귀무가설이 기각되며, 수집된 자료가 요인분석의 사용에 적합하며 공통요인이 존재한다고 결론을 내릴 수 있다.

〈표 5〉에 의하면 전체 변수에 대한 표본적합도를 나타내는 Kaiser-Meyer-Olkin(KMO) 측도는 변수의 쌍들의 상관관계가 다른 변수에 의해 설명되는 정도를 나타내는 것으로, 외생변수인 경우 0.741로 적당하고, 내생변수의 경우 0.804로 좋은 것으로 나타나고 있다.³¹⁾

〈표 5〉 KMO와 bartlett의 구형성 검정

		외생변수	내생변수
표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도		.741	.848
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱	1590.959	1298.200
	자유도	91	15
	유의확률	.000	.000

〈표 6〉 외생변수의 탐색적 요인분석과 신뢰성분석

		탐색적 요인분석					신뢰성분석	평가	
		요인적재값					공통성 (communality)		Cronbach's α
		1	2	3	4	5			
은퇴 후 소득	A3. 연금수령액은 다른 사람에 비해 많은 편입니까?	.801	.119	-.078	-.003	.046	.664	0.829	채택
	A4. 은퇴 후 임시소득(비정규 근로소득)은 다른 사람에 비해 많은 편입니까?	.794	.071	.195	-.021	.019	.674		
	A1. 귀하의 월평균 가구소득은 다른 집에 비해 높은 편입니까?	.793	.162	.166	-.058	.113	.699		
	A2. 보유재산은 다른 집에 비해 많은 편입니까?	.756	.211	.216	-.007	.164	.690		
사교 활동	A14. 같이 살고 있지 않는 가족, 친척, 친구들을 명절, 생일 등에 집으로 자주 초대합니까?	.097	.846	.014	.021	.079	.732	0.757	채택
	A12. 집에 동네 사람들이 자주 놀러옵니까?	.191	.731	.022	.110	.143	.605		
	A11. 친척, 친구들과 가까운 거리에 살고 있습니까?	.044	.698	.044	-.104	.247	.562		
	A13. 집을 장만할 경우 주변 친·인척들의 집보다 더 넓거나 비슷해야 된다고 생각합니까?	.198	.671	.115	.130	-.100	.529		
재무 능력	A6. 주택관리비(전기, 수도세 등)는 다른 집에 비해 많이 드는 편입니까?	.118	.078	.907	.003	.033	.843	0.827	채택
	A5. 생활비(교육비, 주택관리비 등 포함)는 다른 집에 비해 많이 드는 편입니까?	.231	.061	.878	-.024	.023	.829		
자녀 동거 의향	A18. 노후에는 자식이 부모를 반드시 봉양(동거)해야 된다고 생각합니까?	-.070	-.002	-.008	.907	.031	.829	0.779	채택
	A19. 노후에 자녀와 함께 사는 것(동거)이 좋다고 생각합니까?	-.001	.121	-.011	.885	.079	.805		
여가 활동	A8. 귀하는 집안에서 남들보다 애완동물이나 식물 기르기, 취미활동(악기연주 등)을 많이 합니까?	.150	.044	-.106	.080	.800	.682	0.668	채택
	A9. 집 바깥나들이나 외출시간이 다른 사람들보다 많은 편입니까?	.077	.234	.185	.035	.743	.648		
고유값(Eigen value)		2.658	2.358	1.773	1.659	1.342			
분산설명력 (%)		18.989	16.842	12.663	11.851	9.582			
누적설명력 (%)		18.989	35.831	48.494	60.345	69.927			

31) 일반적으로 KMO 값이 0.90 이상이면 매우 좋음, 0.80 이상이면 좋음, 0.70 이상이면 적당하다고 판단한다.

〈표 7〉 내생변수의 탐색적 요인분석과 신뢰성분석

		탐색적 요인분석			신뢰성분석 Cronbach α	평가
		요인적재값		공통성 (commu- nality)		
		1	2			
주거 만족도	B3. (현재 살고 있는 집의 주거 생활이) 매우 만족스럽다	.890	.222	.841	0.902	채택
	B4. (현재 살고 있는 집의 주거 생활이) 즐겁다	.881	.235	.831		
	B2. (현재 살고 있는 집의 주거 생활이) 행복하다	.855	.290	.814		
	B1. (현재 살고 있는 집의 주거 생활이) 편하다	.671	.464	.666		
구전 효과	B5. 현재 살고 있는 집을 친구들이나 지인들에게 추천할 의사가 있다.	.236	.882	.834	0.804	채택
	B6. 현재 살고 있는 집에 대해서 좋게 말할 의향이 있다.	.290	.858	.820		
고유값(Eigen value)		2.889	1.917			
분산설명력 (%)		48.145	31.955			
누적설명력 (%)		48.145	80.100			

요인적재값(Factor loading)은 각 변수들이 각 요인에 대해 어떤 관계를 가지고 있는가를 나타내 주는 값이다. 요인적재값의 절대값이 0.3 이상이면 다소 유의적이고, 요인절대량의 절대값이 0.4 이상이면 유의적이고, 요인절대량의 절대값이 0.5 이상이면 매우 유의적이라고 본다. 이 방법은 요인적재값의 절대적인 크기에 의해 해석을 하는 방법인데 이 방법을 사용하기 위해서는 표본의 크기가 적어도 50개 이상이어야 한다. 각 변수와 요인간의 상관관계의 정도를 나타내는 요인적재값(factor loading)에서 각 변수들과 상관관계가 가장 높은 요인이 매우 유의적 기준인 0.5 이상이며, 요인분석에서 공통요인들(common factors)에 의해 설명되어지는 변수의 분산비율을 말하는 공통성(communality) 또한 모두 일반적 기준인 0.4를 상회하는 0.5 이상으로 확인되었으며, 공통성이 1에 가까운 변수는 없으므로 변수간의 다중공선성 문제는 없는 것으로 확인되었다.

요인들에 대한 신뢰성을 검증하기 위하여 내적 일관성 신뢰도(internal consistency reliability)를 검증하는 크론바하 알파계수(cronbach's alpha)를 이용하였다. 요인들에 대해서 신뢰도계수를 이용해 내적일관성을 측정해본 결과 〈표 6〉에서 나타난 바와 같이 외생변수들의 크론바하 알파값은 은퇴 후 소득인 경우 0.829, 사교활동인 경우 0.757, 재무능력인 경우 0.827, 자녀동거 의향인 경우 0.779, 여가활동인 경우 0.668로 신뢰성이 있다고 나왔지만, 심리적 측면과 관련된 기대거주

기간의 경우에는 0.308로 신뢰성이 낮아 제거하였다. 그리고 〈표 7〉에서 내생변수들의 크론바하 알파값은 주거만족도인 경우 0.902, 구전효과인 경우 0.804로 신뢰성이 높은 것으로 나타났다.

4. 확인적 요인분석

탐색적 요인분석을 통해 외생변수들은 은퇴 후 소득, 사교활동, 재무능력, 자녀동거의향, 여가활동으로 구성하였고, 내생변수들은 주거만족도와 구전효과(구전활동)으로 구성하여 각각 외생 확인적 요인분석과 내생 확인적 요인분석을 하고자 한다.

수집된 표본 설문자료를 근거로 하여, 은퇴 후 소득, 사교활동, 재무능력, 자녀동거의향, 여가활동, 주거만족도, 구전효과 등 7개의 요인에 대한 인과관계를 분석하였다. 이를 위해서 구조방정식에 관한 분석기법을 사용되었다. 일반적으로 구조방정식 모형은 2단계 접근법(two step approach)에 의해 분석을 한다(Anderson, Gerbing, 1988). 1단계에서는 측정모형을 개별적으로 아니면 측정모형과 이론모형에 포함된 요인과 변수를 동시에 확인요인분석을 실시하는 단계이다. 이를 통해 내적일관성과 타당성을 확인할 수 있다. 2단계에서는 연구자가 설정한 연구모형에 나타난 요인간의 관계를 연결한 이론모형을 검증하는 단계이다. 연구모형과 적합성을 확인하기 위해서 구조방정식 모형분석을 실시한 다음 전체적인 경로의 유의성을 확인할 수 있다. 확인요인

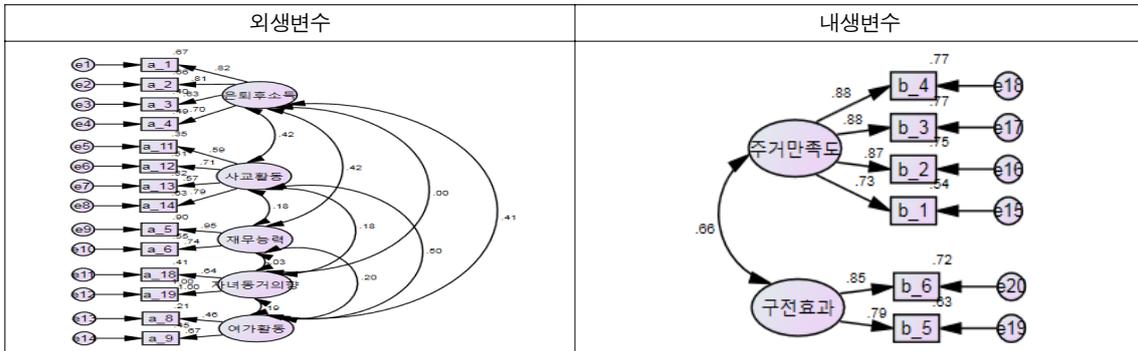
분석과 이론모형 분석과정에서 공통적으로 적합지수를 가지고 모형의 적합성 여부를 판단하게 된다.

외생적 확인요인분석 적합도 결과, 카이제곱값은 136.405(자유도=68, $p=0.000$), GFI=0.951, NFI=0.916, CFI=0.955, TLI=0.940, RMSEA=0.054의 결과를 보여주었다. 모든 적합지수들이 기준이상을 보여 전반적인 적합지수 판단에 문제가 없음을 나타냈다. 또한 내생적 확인요인분석 적합도 결과, 카이제곱값은 44.774(자유도=8, $p=0.000$), GFI=0.958, NFI=0.966, CFI=0.972, TLI=0.947, RMSEA=0.052의 결과를 보여주었다. 모든 적합지수들이 기준이상을 보여 전반적인 적합지수 판단에 문제가 없음을 나타냈다.

외생적 확인요인분석과 내생적 확인요인분

석을 통해 개념신뢰도(CR)(0.7 이상)와 분산추출지수(AVE)(0.5 이상)에는 문제가 없는 것으로 판단되어, 수렴타당성과 구성타당성이 확보되었음을 알 수 있다. 또한 집중타당성과 판별타당성을 살펴볼 수 있다. 집중타당성은 잠재변수를 측정하는 관측변수들의 일치성 정도를 나타내는 것으로, 표준화 회귀계수의 요인적재값이 0.5 이상이거나 비표준화 회귀계수의 CR값이 1.965 이상이면 집중타당성이 있다고 볼 수 있다. <표 8> 외생적 확인요인분석과 <표 9> 내생적 확인요인분석을 살펴본 결과, 표준화 회귀계수를 통해 요인적재값이 0.5 이상이고 비표준화 회귀계수의 C.R. 값이 1.965 이상이므로 집중타당성이 있다고 볼 수 있다. 또한 구성개념(요인)들의 상관관계가 0.8미만으로 나와 판별타당성도 있는 것으로 나타났다.

<그림 4> 외생적 확인요인분석과 내생적 확인요인분석



<표 8> 외생적 확인요인분석 결과

경로	비표준화 회귀계수	표준화 회귀계수	S.E.	C.R.	P	개념신뢰도 (CR)	분산추출지수 (AVE)
a_4 <--- 은퇴후소득	1.000	.699				.867	.622
a_3 <--- 은퇴후소득	.914	.632	.086	10.581	***		
a_2 <--- 은퇴후소득	1.053	.813	.080	13.093	***		
a_1 <--- 은퇴후소득	1.081	.817	.082	13.130	***		
a_14 <--- 사교활동	1.000	.795				.798	.501
a_13 <--- 사교활동	.636	.569	.067	9.453	***		
a_12 <--- 사교활동	.886	.714	.078	11.422	***		
a_11 <--- 사교활동	.655	.589	.067	9.779	***		
a_6 <--- 재무능력	1.000	.741				.897	.815
a_5 <--- 재무능력	1.286	.951	.169	7.617	***		
a_19 <--- 자녀동거의향	1.000	.997				.841	.735
a_18 <--- 자녀동거의향	.594	.641	.038	15.573	***		
a_9 <--- 여가활동	1.000	.674				.712	.533
a_8 <--- 여가활동	.827	.502	.185	4.468	***		

〈표 9〉 내생적 확인요인분석 결과

경로	비표준화 회귀계수	표준화 회귀계수	S.E.	C.R.	P	개념신뢰도 (CR)	분산추출지수 (AVE)		
b_4	<---	주거만족도	1.000	.876		.935	.784		
b_3	<---	주거만족도	.969	.878	.044			21.886	***
b_2	<---	주거만족도	.948	.866	.044			21.389	***
b_1	<---	주거만족도	.848	.733	.052			16.268	***
b_6	<---	구전효과	1.000	.849		.843	.728		
b_5	<---	구전효과	.962	.792	.080			12.012	***

5. 구조방정식모형 분석을 이용한 가설검증

구조방정식모형의 적합도는 〈표 10〉과 같다. 먼저 절대적합지수로서 모형의 전반적 적합도를 평가하는 X²통계량은 모형이 모집단 자료에 완전하게 적합하다는 귀무가설을 검증한다. X²통계량이 크다는 것은 적합도가 나쁘게 나와 연구모형이 기각될 가능성이 커지고, 반면, X²통계량이 작다는 것은 적합도가 좋게 나와 연구모형이 채택될 가능성이 커진다는 것을 의미한다. 〈표 10〉에서 X²통계량이 302.434이고 유의확률(p)이 0.000으로 적합도 기준 p>0.05를 충족하지 못함에 따라 적합도는 떨어지는 것으로 나왔지만 표본의 크기가 클수록 유의확률(p)가

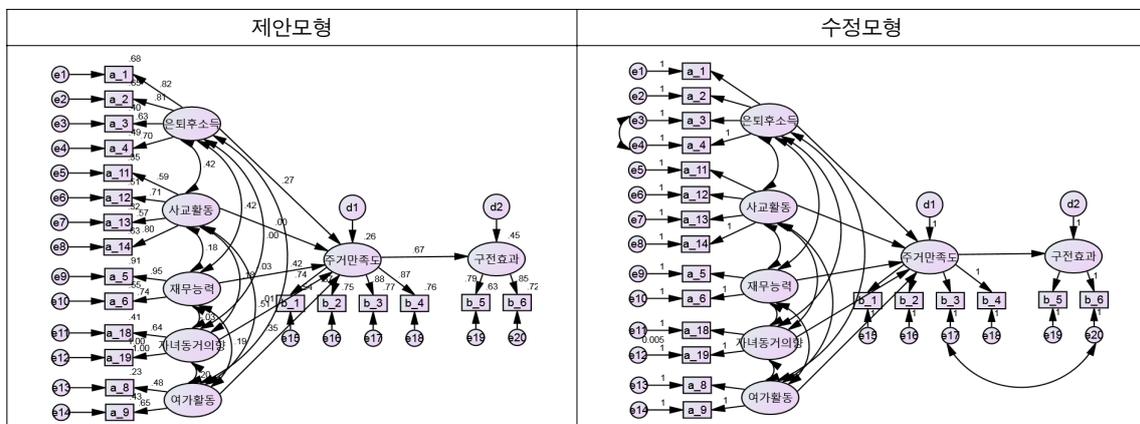
거의 0.05를 넘지 못하는 연구가 많다. 또한 GFI(0.924), NFI(0.903), CFI(0.950), TLI(0.938), RMSEA(0.052)와 같은 모든 지수의 적합도가 기준 이상으로 나타남으로, 이 모형은 적합한 것으로 사료된다.

하지만, 높은 모형의 적합도를 위해서는 수정지수(MI : Modification Index)를 통해서 MI가 가장 큰 값들을 공분산(covariance)으로 연결하여 X²통계량을 낮춰 적합도를 높이는 것을 말한다. 아래 〈표 10〉은 제안모형과 수정모형의 적합도 검증 결과로서 수정지수를 통한 수정모형이 제안모형보다 더 적합하게 나온 것을 알 수 있다.

〈표 10〉 제안모형과 수정모형의 적합도 검증 결과

적합도	X ²	df	p	GFI	NFI	CFI	TLI	RMSEA
제안모형	302.434	155	.000	.924	.903	.950	.938	.052
수정모형	266.854	153	.000	.933	.914	.961	.952	.046
적합도의 기준	P>0.05			0.9 이상				0.05 이하

〈그림 5〉 제안모형과 수정모형



은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구의 구조 방정식모형 분석결과인 <표 11> 제안모형의 가설검증 결과와 <표 12> 수정모형의 가설검증 결과 모두 거의 비슷한 결과를 나타내고 있는 것으로 보인다. 본 연구에서 설정한 가설들의 검증결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 은퇴 후 소득과 주거만족도 간의 관계에 대한 가설 1을 살펴보면, 은퇴 후 소득이 많을수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다(제안모형(경로계수=0.306, p=0.000), 수정모형(경로계수=0.314, p=0.000)). 이러한 가설검증결과는 은퇴 후 소득이 더 많을수록 더욱 더 주거만족감을 느낄 수 있는 시설을 찾거나 서비스를 받을 수 있는 공간을 찾게 된다는 것이다. 은퇴 후에도 지속적인 소득이 발생하는 은퇴자일수록 그렇지 않은 은퇴자에 비해 주거만족도가 높은 것으로 판단된다. 이러한 가설검증결과는 정의철(2002), 전영진·조주현(2008), 강남훈(2010), 박천규·이수욱·손경환(2009)의 연구 등을 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

둘째, 여가활동과 주거만족도 간의 관계에 대

한 가설 5를 살펴보면, 여가활동이 많을수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다(제안모형(경로계수=0.420, p=0.005), 수정모형(경로계수=0.431, p=0.004)). 이러한 가설검증결과는 여가활동을 많이 하는 은퇴계층일수록 더욱 더 주거만족감을 느낄 수 있는 시설을 찾거나 서비스를 받을 수 있는 공간을 찾게 된다는 것이다. 여가활동에 참여하는 활발한 은퇴자일수록 그렇지 않은 은퇴자에 비해 주거만족도가 높은 것으로 판단된다. 이러한 가설검증결과는 정훈·주석중 외 3인(2008), 최승호(2009)의 연구 등을 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

셋째, 주거만족도와 구전효과와의 관계에 대한 가설 6을 살펴보면, 주거만족도가 클수록 구전효과가 더 커지는 것으로 나타났다(제안모형(경로계수=0.692, p=0.000), 수정모형(경로계수=0.736, p=0.000)). 이러한 가설검증결과는 주거만족도가 더 클수록 더욱 더 지인들에게 좋게 말하거나 추천하려는 긍정적인 구전효과(구전활동)를 하게된다는 것이다. 이러한 가설검증결과는 신종철(2006)의 연구 등을 통해 추론할 수 있었던 가설적 관계를 실증적으로 확인한 결과이다.

<표 11> 제안모형의 가설검증 결과

가설		비표준화 계수	표준화 계수	S.E.	C.R.	P	결과
		Estimate	Estimate				
가설1	주거만족도 <--- 은퇴후소득	.306	.269	.090	3.380***	***	채택
가설2	주거만족도 <--- 사교활동	.002	.002	.077	.023	.982	기각
가설3	주거만족도 <--- 재무능력	-.040	-.032	.077	-.524	.600	기각
가설4	주거만족도 <--- 자녀동거의향	.005	.008	.040	.137	.891	기각
가설5	주거만족도 <--- 여가활동	.420	.349	.151	2.789***	.005	채택
가설6	구전효과 <--- 주거만족도	.692	.674	.060	11.499***	***	채택

*, **, *** : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함.

<표 12> 수정모형의 가설검증 결과

가설		비표준화 계수	표준화 계수	S.E.	C.R.	P	결과
		Estimate	Estimate				
가설1	주거만족도 <--- 은퇴후소득	.314	.264	.096	3.272***	.001	채택
가설2	주거만족도 <--- 사교활동	.004	.004	.077	.048	.962	기각
가설3	주거만족도 <--- 재무능력	-.042	-.034	.076	-.553	.580	기각
가설4	주거만족도 <--- 자녀동거의향	.000	.000	.040	-.001	.999	기각
가설5	주거만족도 <--- 여가활동	.431	.361	.151	2.854***	.004	채택
가설6	구전효과 <--- 주거만족도	.736	.698	.060	12.203***	***	채택

*, **, *** : 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함.

V. 결론

본 연구는 50~60대 도시 은퇴자들이 은퇴 후 주거만족도에 영향을 미치는 요인들이 무엇인지를 파악하고자 하였다. 이를 위해 가장 적합한 모형인 구조방정식 모형을 사용하였고, 결과도 선행연구를 통해 이해하였던 결과가 그대로 나온 것을 알 수 있었다.

연구결과는 다음과 같다. 첫째, 은퇴 후 소득이 많을수록 주거만족도가 증가하였다. 은퇴 후라도 소득이 있으면 생활비를 확보하기 위해 이사하지 않더라도 생활을 할 수 있기 때문에 주거에 대한 만족도가 높을 것이다. 또한 은퇴 후에 더 많은 소득을 벌 수 있다면 더 좋은 집으로 이사함으로써 쾌적한 공간을 확보함으로써 더욱 더 만족감을 느낄 것이다. 반면, 은퇴 후 소득이 없으면 더 작은 집으로 이사하여 생활비를 마련할 것이고, 이는 주거만족도를 떨어뜨리는 결과를 가져올 것이다. 따라서 은퇴 후 소득은 주거이동과 직접적인 관련을 맺고 있으며 추후 새로운 연구를 통해 더욱 더 자세한 결과를 얻을 수 있을 것이라 생각된다.

둘째, 여가활동을 많이 할수록 주거만족도

가 증가되는 것으로 밝혀졌다. 즉 은퇴 후에 여가활동에 적극적으로 참여하는 활발한 은퇴자일수록 그렇지 않은 은퇴자에 비해 주거만족도가 높은 것으로 판단된다. 이는 여가활동을 하기 위해서는 경제적인 부분이 수반되어야 하고, 이를 통해 여가활동이 가능하게 되는 것이다. 결과에서는 표준화계수에서 은퇴 후 소득이 주거만족도에 미치는 영향보다 여가활동이 주거만족도에 미치는 영향이 더 크게 나타나는데, 이는 경제적인 부분이 충족된 은퇴계층인 경우 여가활동은 주거만족도를 높인다고 볼 수 있을 것이다. 추후 연구에서는 은퇴후 소득과 여가활동과의 관계를 살펴봐야 할 것이다.

셋째, 주거만족도가 높으면 구전효과(구전활동)을 통해 다른 은퇴계층에게 정보를 제공하거나 추천할 것이다.

추후 연구는 50~60대 은퇴계층의 주거만족도는 주거이동과 직접적인 관련이 있을 것으로 생각되는데, 이와 관련하여 자세하고 구체적인 연구가 이루어져야 할 것이다. 그리고 인구통계적인 특성을 조절변수로 이용하여 더 구체적인 결과를 이끌어내야 할 것이다.

參考文獻

- 강남훈, "가구원수에 따른 주택규모 및 점유형태 선택행태에 관한 연구. 공동주택의 선택에 영향을 미치는 가구 특성을 중심으로", 한양대학교 박사학위 논문, 2010.
- 강창호, "베이비부머의 주거만족도가 주거선택에 미치는 영향", 전주대학교 박사학위 논문, 2010
- 강창호 · 서진형, "노후설계에 따른 주거만족도와 주거선택요인", 부동산정책연구, 한국부동산정책학회, 2010, 11(2).
- 곽노선, "중도시 거주 가구의 주거만족도 및 주거이동성향", 한국고원대학교 대학원 석사학위논문, 1993.
- 김기용 · 이창무, "고령화 사회와 주택수요", 대한국도도시계획학회 춘계산학협동학술대회자료집, 2010.
- 김선엽 · 박천일, "공공임대주택 거주자의 주거만족 결정 요인에 관한 연구", 사회과학연구, 경성대학교 사회과학연구소, 2012, 28(2).
- 김선태 · 송명규, "베이비부머의 은퇴와 아파트가격의 규모탄력성", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 김선태 · 송명규, "베이비부머의 은퇴와 아파트가격의 규모별 변화 패턴", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제52집.
- 김성배 · 이주형, "도시형 생활주택 유형별 선호 주거환경요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 김수용 · 구용근, "노인의 주거요인이 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
- 김연숙 · 김주희, "노인의 주거형태 및 주택환경과 삶의 질에 관한 연구", 노인간호학회지, 노인간호학회, 2004, 6(2).
- 김연정, "은퇴노인 가계와 취업노인 가계의 소득-지출 및 자산의 비교 분석", 대한가정학회지, 대한가정학회지, 1996, 36(7).
- 김주희 · 이기영 · 최현자, "은퇴자의 은퇴 이후 생활수준 변화 인식에 관한 연구", 한국가족자원경영학회지, 한국가족자원경영학회, 2009, 13 (4).
- 김준형 · 김경환, "고령화와 주택시장, 은퇴전후 주택 소비 변화를 중심으로", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2011, 17(4).

- 김준형 · 한정훈, "은퇴이후의 주거입지 -서울거주 인구를 중심으로-", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2012, 47(3).
- 김찬호 · 김태훈, "베이비붐세대 주택수요특성 분석", 주택산업연구원, 2012.
- 김현수 · 최민섭, "최근 은퇴계층의 주거면적 변동에 따른 주거만족도에 관한 연구", 주거환경, 한국주거환경학회, 2013, 12(1).
- 김혜연 · 이연숙 · 윤혜경, "베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구 -서울 강남지역 공동주택거주자를 대상으로-", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2010, 21(5).
- 남영우 · 최민섭, "국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2007, 13(3).
- 리해근 · 하규수, "일상생활요인이 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향", 한국콘텐츠학회논문지, 한국콘텐츠학회, 2012, 12(6).
- 박순찬 · 전광섭, "소형주택의 만족도분석과 개선방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 박재룡 · 이동원 · 이은미 · 문외솔 · 한태영 · 성삼경, "부동산시장하락가능성점검", CEO Information, 삼성경제연구소, 2010, 제773호.
- 박천규 · 이수옥 · 손경환, "가구생애주기를 감안한 주택수요 특성 분석연구", 국토연구, 국토연구원, 2009, 60.
- 박홍철, "노인가구의 경제적 특성에 따른 주택규모 및 주택유형 선택에 관한 연구 -수도권을 중심으로-", 한양대학교 석사학위 논문, 2010.
- 서수복, "베이비붐 세대의 은퇴이주요인과 주택정책의 함의", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010, 45(5).
- 서수복, "베이비붐 세대의 농촌이주 결정요인분석", 국토연구, 국토연구원, 2010, 64.
- 성지미 · 안주엽, "중고령자의 은퇴만족도에 대한 연구", 한국경제연구, 성균관대학교 경제연구소, 2011, 29(2).
- 양점도 · 김춘택, "농촌노인의 욕구분석을 통한 생활 만족도에 관한 연구", 복지행정논총, 한국복지행정학회, 2004, 14(1).
- 오정석, "장기전세주택 거주자의 주거만족도 결정요인 분석 -서울시 SHift의 주거환경을 중심으로-", 사회과학논집, 연세대학교 사회과학연구소, 2010, 41(2).
- 유성호, "노인과 성인자녀의 별거를 결정하는 변인: 그 이론적 탐색", 한국노년학, 한국노년학회, 1996, 16(1).
- 윤현숙 · 윤지영 · 김영자, "노년기 거주형태의 변화와 영향요인에 관한 종단 연구", 한국사회복지학, 한국사회복지학회, 2012, 64(1).
- 이민아 · 김지범 · 강정환, "동거형태와 한국노인의 삶의 질 만족도, 자녀와의 관계만족도가 갖는 매개효과", 보건과 사회과학, 한국보건사회학회, 2011, 29.
- 이수옥 · 손경환 · 지대식 · 박천규, "부동산 시장의 환경변화에 대응한 정책방향연구", 국토연구원 보고서, 국토연구원, 2007, NO. 국토연 207-39.
- 이영행 · 최민섭, "1인가구의 주거선택 요인이 원룸선호도 만족에 미치는 영향에 관한연구 -원룸거주 대학생을 중심으로-", 주거환경, 한국주거환경학회, 2009, 7(2).
- 이윤재 · 이현수, "노인주택 면적계획을 위한 예비노인층 및 노인층의 선호 주거특성과 공간사용특성", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2008, 19(6).
- 이재원 · 전광섭, "도시형생활주택 선호특성에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 이주택, "주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구", 동국대학교대학원 박사학위논문, 1993.
- 이희숙 · 신상민, "은퇴노인 가계의 경제구조 분석", 한국가정관리학회지, 한국가정관리학회, 2003, 21(4).
- 장세욱, "국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 연구", 대구대학교 석사학위 논문, 2006.
- 전영진 · 조주현, "실버타운 예비수요자의 입주의향 결정요인 분석에 관한 연구 -서울 강남지역 3개구 거주자를 중심으로-", 부동산도시연구, 건국대학교 부동산 · 도시연구원, 2008, 1(1).
- 정의철, "도시가구의 주택규모 결정요인 추정에 관한 연구 -수도권 아파트거주 가구를 중심으로-", 주택연구, 한국주택학회, 2001, 9(1).
- 정호성 · 강성원 · 문외솔 · 박준 · 손민중 · 이찬영 · 이은미 · 이민훈 · 박변순, "베이비붐 세대 은퇴의 과급효과와 대응방안" -주요국(미 · 일)비교 포함-, 삼성경제연구소, 2010.
- 정훈 · 최창환 · 강만호 · 유우상 · 주석중, "공동주택 단지내의 물리적 환경과 노인 여가활동에 관한 연구 -광주광역시 지역 아파트를 중심으로-", 대한건축학회연합논문집, 대한건축학회지회연합회, 2008, 10(4).
- 최상일, "베이비붐세대의 노년기 주택선택예측모형에 관한연구", 동의대학교 박사학위 논문, 2011.
- 최상일 · 박태진 · 강정규, "의사결정나무모형을 이용한 노년기 주거유형 선택예측에 관한 연구 : 부산광역시 거주 베이비붐 세대를 중심으로", 주거환경, 한국주거환경학회, 2011, 9(2).
- 최 열 · 김종성, "순서형프로빗(Ordered Probit)을 이용한 주택규모 선택에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2003, 38(7).
- 최승호, "노년기 주거선택 결정요인에 관한 연구. 실버타운을 중심으로", 서울시립대학교 박사학위 논문, 2009.
- 하정순 · 조주현 · 이현석, "라이프스타일이 실버타운 선호속성 및 선택의도에 미치는 영향에 관한 연구", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2007, 42(4).
- 한희자 · 강은실, "은퇴자들의 은퇴 후 삶의 상대변화", 정신간호학회지, 한국간호과학회 정신간호학회, 2001, 10(2).
- 홍경규, "대구시 주거이동 결정요인별 선호주거지역 분석", 한국주거학회논문집, 한국주거학회, 2008, 19(6).