

부동산자산이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질 인식에 미치는 영향*

The Effect of Real Estate on the Quality of Life of the Elderly and Pre-elderly

송 명 규**

Song, Myung Gyu

目 次

I. 서론	4. 가설
II. 이론적 논의와 선행연구 검토	IV. 실증분석
1. 삶의 질	1. 측정변수의 점검
2. 삶의 질의 다차원성	2. 제안모형 분석
3. 삶의 질의 객관적 지표와 주관적 지표	3. 최적모형의 선정과 분석
4. 부동산학의 고령자 관련 연구동향과 본 연구의 차별성	V. 결론
III. 자료와 분석 방법	1. 연구결과의 요약과 정책적 시사점
1. 자료	2. 연구의 한계와 향후 연구 방향
2. 분석대상 표본	〈abstract〉
3. 변수	〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVE

This study tries to find the effect of real estate(RE) on the quality of life(QoL) of the Korean elderly and pre-elderly(E&PE).

(2) RESEARCH METHOD

This study relies on a path analysis based on the 2012 Korean Longitudinal Study of Ageing(KLoSA2012).

(3) RESEARCH FINDINGS

The findings are summed up as follows; Firstly, RE along with personal spending

* 이 연구는 2016년도 단국대학교 대학연구비의 지원으로 연구되었음. 본 논문은 한국부동산학회의 2017년 하반기 전국학술대회에서 발표, 집중토론을 거쳐 완성도를 높였습니다.

** 주 저 자 : 단국대학교 사회과학대학, 교수, 행정학박사, mksong@dankook.ac.kr

▷ 접수일(2017년 10월 20일), 수정일(1차: 2017년 12월 17일), 게재확정일(2017년 12월 20일)

money(PSM) turned out to have a very significant and positive effect on QoL of E&PE. Secondly, the effect of RE appeared to be much stronger than those of household income(HI) and household debt(HD). Thirdly, HD proved to exert a negative influence on QoL. Finally, only RE appeared to have both a direct effect and an indirect effect through the mediatory variables such as financial satisfaction, health satisfaction, and family satisfaction on QoL.

2. RESULTS

The fact that RE exerts much stronger effect on QoL than HI means that E&PE have overly depended on RE for their old age. Therefore, this study suggests that some policies to raise and maintain their current income are necessary.

3. KEY WORDS

- the elderly, the pre-elderly, quality of life, real estate, causality

국문초록

본 연구는 고령화연구패널조사(KLoSA2012)를 활용하여 부동산자산 보유액이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질에 미치는 영향을 경로모형을 통해 분석했다. 밝혀진 사실들은 다음과 같다. 첫째, 부동산총자산은 월평균용돈 및 가구총소득과 더불어 고령자 및 예비고령자의 전반적 삶의 질 인식에 모두 유의한 정(+)의 영향을 준다. 그러나 가구총부채는 유의한 부(-)의 영향을 준다. 둘째, 부동산총자산은 월평균용돈과 거의 유사한 정도로 가구총소득이나 가구총부채보다 삶의 질에 더 큰 영향을 준다. 셋째, 부동산총자산은 삶의 질에 경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도 등을 경유하여 간접적으로만 영향을 주는 월평균용돈, 가구총소득, 가구총부채와는 달리 직접적으로도 영향을 준다. 넷째, 그렇기는 하지만 부동산총자산이 삶의 질에 미치는 영향은 간접효과가 직접효과보다 크다. 본 연구는 이를 토대로 고령자 복지를 위한 정책적 시사점에 대해 간단히 논의했다.

핵심어 : 고령자, 예비고령자, 삶의 질, 부동산자산, 인과관계

I. 서론

한국은행에 따르면 2016년의 우리나라 합계출산율은 1.17명으로 세계 최저 수준인 반면 기대수명은 계속 높아져 고령화가 빠른 속도로 진행되고 있다.

고령화는 각국의 성장률, 소비수준, 경상수지, 인플레이션, 금융, 주택, 노동시장, 산업구조 등 경제 전반에 큰 충격을 주게 될 뿐만 아니라 복지

정책에도 많은 영향을 미친다.¹⁾ 이에 최근 들어 세계 각국에서는 고령자의 행복 혹은 삶의 질과 그 영향요인에 관한 학술적 탐구가 인구학, 보건학, 사회학, 사회복지학, 체육학, 심리학, 행정학 등 다양한 분야에서 활발히 전개되고 있다.

이런 사정은 우리나라도 마찬가지여서 고령사회의 제반 현상과 문제, 고령자 혹은 예비고령자²⁾의 행복 및 삶의 질과 그 영향요인 규명, 그리고 이를 바탕으로 하는 정책 제언들이 관련 학문분야에서 쏟아져 나오고 있다. 그러나 아직까지 가구

1) 한국은행, 인구구조 고령화의 영향과 정책과제, 한국은행, 2017, p. 3.

의 부동산자산 보유액이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질에 미치는 영향은 거의 보고된 바가 없다. 우리나라의 경우, 고령자 및 예비고령자의 부동산 자산 보유액은 그들의 삶의 질에서 매우 중요한 의미를 지닌다. 왜냐하면 2016년 현재, 우리나라 가계는 총자산의 약 70%를 부동산으로 갖고 있는데, 60세 이상 계층은 정도가 더 심해 그 비율이 약 79%에 이르기 때문이다³⁾. 이는 우리나라 사람들, 특히 고령층은 노후 대비를 거의 부동산자산에 의존해왔다는 뜻이다.

이런 배경에서 본 연구는 부동산자산 보유액이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질에 미치는 영향을 경로모형을 통해 분석하고 이를 바탕으로 고령자 복지를 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 연구를 위한 자료는 한국고용정보원의 고령화연구패널조사(KLoSA2012)이며, 표본의 크기는 1,804이다.

II. 이론적 논의와 선행연구 검토

1. 삶의 질

‘삶의 질’이란 학계나 일상생활 모두에서 광범위하게 사용되는 용어임에도 불구하고 매우 추상적인 개념이어서 명확한 정의가 어렵다. 따

라서 학자들은 삶에 대한 만족감, 행복감, 복지, 안녕감(well-being) 등을 유사용어로 보고 이를 통해 삶의 질을 정의하거나 혹은 삶의 질의 대체용어로 쓰고 있다. 본 연구는 한석태(2008)⁴⁾의 용례처럼 삶의 질을 이런 유사용어를 포괄하는 대표 용어로 보고, 삶의 질을 ‘삶의 전반적 영역에 대한 만족감 및 행복감’이라 정의한다.

2. 삶의 질의 다차원성

삶의 질은 삶의 전반적 영역에 대한 평가인 만큼 다차원성을 지녔으며, 그렇기에 각각의 생활 영역은 그 영향요인이자 선행요소라고 볼 수 있다. 따라서 본 연구처럼 삶의 질과 그 영향요인 간의 인과관계를 탐구하는 실증연구들은 나름의 목적과 초점에 따라 삶의 영역을 구분하고 있다. 몇몇 예를 살펴보면, 정원미·최숙자(2003)⁵⁾는 인구학적 변수(연령, 종교, 학력), 가족관계(결혼상태, 동거인), 경제여건(생활수준, 생활비마련 방법, 용돈), 건강지각 등 4가지, 이형석·김도관·고혜정·구형모·권의정·김지혜(2003)⁶⁾는 신체 및 심리적 건강, 독립성의 수준, 사회관계, 환경 및 종교 등 4가지, 손신영(2006)⁷⁾은 경제적 상태, 자아존중감, 사회적지지, 신체적 기능, 우울 등 다섯 가지, 권미애·김태현(2008)⁸⁾은 인구통계적 변수(성별, 연령, 학력, 종교, 결혼상태), 경제적 상태, 건강, 직업, 가족형태 등 5가지, 한석태(2008)⁹⁾는 신체적 변수,

2) 고령자란 일반적으로 만65세 이상자 일컬으며 본 연구에서도 그렇다. 예비고령자는 연구 목적과 범위에 따라 달리 정의되는데, 본 연구에서는 만50세 이상 65세 미만자를 말한다(본 연구가 활용한 자료인 고령화연구패널조사(KLoSA2012)는 만50세 이상자를 대상으로 하고 있다. 이에 대해서는 제3장에서 상술한다).

3) 2016년 현재 우리나라 전체 가계의 평균 총자산은 36,187만원(100.0%), 그 중 금융자산은 9,400만원(26.0%), 실물자산은 26,788만원(74.0%), 부동산자산은 25,029만원(69.2%), 부동산 중 현재 거주주택자산은 14,244만원(39.4%)이며(통계청 <http://kostat.go.kr/wsearch/search.jsp>의 “III. 통계표”, 2016년 가계금융·복지조사 보고서, 통계청, 2016, <표2-1>), 가계 중 가구주가 60세 이상인 경우의 총자산은 36,648만원(100.0%), 금융자산은 6,582만원(18.0%), 실물자산은 30,066만원(82.0%), 부동산자산은 28,976만원(79.1%), 현재 거주주택자산은 13,091만원(35.7%)이다(통계청 <http://kostat.go.kr/wsearch/search.jsp>의 가구주 연령계층별 자산 및 부채현황_05040103.xlsx-Exel).

4) 한석태, “노인의 삶의 질 결정요인에 관한 연구: 객관적 변수와 주관적 변수의 비교”, 한국행정정보, 한국행정학회, 2008, 제42권 제3호, p.442.

5) 정원미·최숙자, “노인의 삶의 질 관련요인 분석연구”, 동남보건대학 논문집, 동남보건대학, 2003, 제21권 제2호, pp.195~196.

6) 이형석·김도관·고혜정·구형모·권의정·김지혜, “노인 삶의 질 척도(Geriatric Quality of Life Scale)의 표준화”, 한국심리학회지: 임상, 한국심리학회, 2003, 제22권 제4호, p.863.

7) 손신영, “농촌 노인 및 도시 노인의 삶의 질과 관련요인에 대한 비교 연구”, 한국노년학, 한국노년학회, 2006, 제26권 제3호, pp.606~608.

8) 권미애·김태현, “노년기 삶의 만족도에 관한 연구: 자원봉사활동 집단과 경제활동집단의 비교를 중심으로”, 한국노년학, 한국노년학회, 2008, 제28권 제4호, pp.1093~1096.

경제적 변수, 사회적 관계 변수, 심리적 변수 등 4가지, 최아름·정홍주(2013)¹⁰⁾는 경제적 측면, 신체적 측면, 사회적 측면, 자아존중감(매개변수) 등 4가지, 최윤진(2009)¹¹⁾은 인구사회적 특성, 건강 상태, 고용과 경제상태, 가족관계, 사회적 관계망(비동거 자녀와의 관계, 자녀로부터의 경제적 지원 등 포함) 등 5가지, 임은기·정태연(2009)¹²⁾은 가족관계, 종교, 경제, 건강, 일과 직장, 심리적 안정감, 여가, 복지 등 8가지, Layard, Clark, Cornaglia, Powdthavee, and Vernoit(2014)¹³⁾는 가족 배경과 유년기의 특성 외에 소득, 교육수준, 취업, 가족의 지위, 육체적 건강, 정서적 건강 등 6가지, 이순자·전은화(2015)¹⁴⁾는 가족관계, 건강, 경제수준, 사회활동(교우, 여가, 종교) 등 4가지 영역을 각각 독립변수로 설정했다.

이런 연구들을 정리해보면 가장 흔히 탐구되는 독립변수는 인구통계적 변수, 신체적 건강 변수, 소득과 자산 같은 경제적 변수, 가족이나 친지 같은 사회적 관계 변수, 자기효능감이나 역할 자신감 같은 정신적·정서적 건강 변수(혹은 심리적 변수)들을 알 수 있는데, 본 연구는 이 가운데 신체적 건강 변수, 경제적 변수, 사회적 관계 중 가족관련 변수를 영향요인으로 채택한다. 정신적·정서적 건강 변수는 선행연구에 따를 때 의미 있는 매개변수로 예측되나¹⁵⁾ KLoSA 2012에서는 조사되지 않았다. 인구통계적 변수는 상세한 자료가 있지만 본 연구의 방법인 경로

모형에 이들 변수를 투입하면 모형이 지나치게 복잡해질 우려가 크다. 또한 본 연구의 초점은 부동산자산 보유액이 삶의 질에 미치는 영향이므로 많은 변수를 투입하는 것보다는 경제적 변수를 자세히 다루는 편이 취지에 부합할 것이다.

경제적 변수를 중시하는 것은 이론과 실제 모두에서 충분한 근거가 있다. 소득, 자산, 용돈과 같은 경제 여건은 삶의 근거를 형성하기 때문에 의식주 뿐만 아니라 건강, 가족관계 등에도 많은 영향을 미칠 것이다. 물론 경제적 풍요가 항상 높은 삶의 질을 보장하는 것은 아니지만 최소한의 삶의 질에 어느 정도의 경제여건은 필수 불가결한 것이다. 또한 많은 경험적 연구들도 다른 어떤 요인보다 경제여건이 삶의 질에 중요하다는 결과를 보이고 있다¹⁶⁾.

3. 삶의 질의 객관적 지표와 주관적 지표

한편 삶의 질이 만족감 및 행복감이라는 것은 객관적 지표나 척도로 측정하거나 설명하기 곤란한 매우 주관적이고 질적인 개념이라는 뜻이다. 그러나 삶의 질이 아무리 주관적 지표라고 하더라도 그 근원에는 객관적으로 주어지는 여건이 있게 마련이다. 그렇다면 삶의 제반 영역에서의 객관적 여건과 그 영역에서의 주관적 만족감 가운데 어떤 것이 삶의 질에 더 큰 영향을 주는가 하는 의문과¹⁷⁾ 이들 사이에 인과관계가 있다면 무엇이 원인이고 무엇이

9) 한석태, 전개논문, p.448.

10) 최아름·정홍주, “노인의 삶의 질 결정요인에 관한 한일비교 연구”, 보건과 사회과학, 한국보건사회학회, 2013, 제33집, pp.29~57.

11) 최윤진, “연령에 따른 노인의 삶의 질에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 한영신학대학교대학원 박사학위논문, 2009, p.47.

12) 임은기·정태연, “한국 노인의 행복 요인 탐색과 척도개발”, 한국노년학, 한국노년학회, 제29권 제3호, 2009, p.1141.

13) Layard, R., Clark, A. E., Cornaglia, F., Powdthavee, N., and Vernoit, J., “What Predicts a Successful Life? A Life-course Model of Well-being”, *The Economic Journal*, 2014, Vol. 124, p.F721.

14) 이순자·전은화, “노인의 행복한 삶에 영향을 미치는 관련변인 연구”, 한국가족복지학, 한국가족복지학회, 2015, 제20권 제1호, p. 114. 이 연구는 본문에 기술한 4가지 영역 외에 자기실현과 마음의 평화를 매개변수로 투입했다.

15) 정신적·정서적 건강 변수의 하나인 자아존중감을 매개변수로 노인의 경제상태가 행복에 미치는 영향을 분석한 윤명숙·이묘숙(2012)에 의하면 자아존중감은 경제상태와 행복을 완전매개하는 것으로 나타났다(윤명숙·이묘숙, “노인의 경제상태가 행복에 미치는 영향: 자아존중감의 매개효과”, 한국노년학, 한국노년학회, 2012, 제32권 제2호, p.408.

16) 대표적인 예로, 세계 94개 국가를 대상으로 회귀분석을 통해 경제적 여건, 인구학적 요소, 사회적 조건, 환경적 여건 등이 삶의 질에 미치는 영향을 비교·분석한 Stanca(2010)를 들 수 있다(Stanca, L., “The Geography of Economics and Happiness: Spatial Patterns in the Effects of Economic Conditions on Well-Being”, *Social Indicators Research*, 2010, Vol. 99, No. 1, pp.115~133.)

17) 이 문제를 다룬 Ferriss(2006)는 삶의 질에 영향을 주는 요인을 크게 내생적 요인과 외생적 요인으로 나누었는데, 전자는 삶의 여건에 대한 개인의 정신적, 감정적, 생리적 반응 등 주관적 요소(주어진 여건에 대한 개인적 평가나 인지)를 의미하며 후자는 사회구조, 즉 개인이나 집단

결과인가 하는 의문이 제기된다.

우선 전자의 논제와 관련하여, 객관적 변수와 주관적 변수를 각각 이용한 두 개의 경로모형을 설정하고 경로들의 계수와 유의성 비교를 통해 한국 노인들의 삶의 질 결정요인을 분석한 한석태(2008)¹⁸⁾에 따르면 자기효능감, 경제적 만족감, 건강 자부심의 순으로 주관적 변수들이 객관적 변수들보다 삶의 질에 훨씬 큰 영향을 미쳤다. 또 도시노인의 삶의 질 결정요인을 분석한 한형수(2004)¹⁹⁾도 경제지표의 경우, 객관적 지표보다는 주관적 만족도가 삶의 질 혹은 행복 증진에 더 중요한 역할을 한다고 주장했으며, 건강의 경우도 객관적인 질병 유무보다 주관적인 건강인식이 더 중요한 요인으로 판명된 연구가 많다(윤명숙, 2007)²⁰⁾. 해외 실증연구들도 유사한 결론을 보인 예가 많은데, 가령 삶의 질 연구로 널리 알려진 Diener(1984, 2000)²¹⁾나 삶의 질에 대한 그간의 연구들을 종합적으로 검토한 Evans and Huxley(2002)²²⁾에 따르면 전체적인 삶의 질에 가장 확실한 영향을 주는 요소들은 삶의 각 영역에서의 주관적 만족감이며 개인적 특성이나 객관적 환경요소들은 주된 영향요소가 되지 않는다.

다음, 객관적 여건과 주관적 만족감 간의 인과관계는 전자가 후자에 영향을 주고 이것이 궁극적으로 개인의 삶의 질 인식을 결정한다고 보

는 견해가 보편적이다. 다시 말하면 삶의 질이라고 하는 주관적이고 심리적이며 종합적인 자기 평가에는 삶의 각 영역에서의 객관적 지표가 바로 영향을 미친다기보다는 이것이 우선 각 영역에서의 주관적인 자기 평가에 영향을 주고 이런 평가들이 모여서 삶의 질 전체에 대한 평가를 결정한다는 것이다. 그렇다면 객관적 여건은 최초 독립변수로, 주관적 만족감은 매개변수로, 삶의 질은 최종 종속변수로 볼 수 있을 것인데, 본 연구도 객관적 경제여건은 최초 독립변수로, 경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도는 매개변수로, 전반적 삶의 질 인식은 최종 종속변수로 간주한다.

4. 부동산학의 고령자 관련 연구동향과 본 연구의 차별성

고령화의 진전과 함께 부동산학 분야에서도 부동산 현상과 고령화를 연계하는 연구 활동이 증가하고 있는데, 이들은 대부분 ① 노인이나 고령자주택(정책 평가 및 제언(Kim and Jung, 2017; 김도윤, 2016 등)²³⁾, 주거실태(김상현, 2016; 김수웅·구용근, 2014 등)²⁴⁾, 주거만족도(이한나·김승희, 2017; 김현수·성주한, 2015 등)²⁵⁾, 주거선택(권연화·최열, 2016; 성주한·김형근, 2016 등)²⁶⁾, 도시재생(김진, 2014 등)²⁷⁾, 주택연금(김홍대·최진·

혹은 공동체에 미치는 사회 환경의 문화적·사회심리적 영향 등 객관적 요소(개인에게 주어지는 환경적 여건)를 의미한다(Ferriss, A. L., "A Theory of Social Structure and the Quality of Life", *Applied Research in Quality of Life*, 2006, Vol. 1, p.117.

18) 한석태, 전개논문, p.441.

19) 한형수, "한국사회 도시노인의 삶의 질에 관한 연구", 사회복지정책, 한국사회복지정책학회, 2004, 제19권, p.135.

20) 윤명숙, "도시·농촌 노인의 심리사회적 특성과 문제유주 및 삶의 질 관계 연구", 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2007, 통권 제38호, p.286.

21) Diener, E., "Subjective Well-being", *Psychological Bulletin*, 1984, Vol. 95, pp.542~575, Diener, E., "Subjective Well-being: The Science of Happiness and a Proposal for a National Index", *The American Psychologist*, 2000, Vol. 55, Issue 1, pp.34~43.

22) Evans, S. and Huxley, P., "Studies of Quality of Life in the General Population", *International Review of Psychiatry*, 2002, Vol. 14, No. 3, pp.203~211.

23) Kim, J. and Jung, S. Y., "Comparison of Korean and Foreign Elderly Housing Welfare Policy", 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2017, Vol. 35, No. 2, pp.141~150, 김도윤, "고령자주택의 활성화에 관한 법정 정책 개선방안", 일감부동산법학, 건국대학교 법학연구소, 2016, 제13권, pp.3~32.

24) 김상현, "부산시 고령가구 주거실태 분석 연구", 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2016, 제34권 제1호, pp.24~41, 김수웅·구용근, "노인의 주거요인이 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, pp.50~64.

25) 이한나·김승희, "준고령자와 고령자의 주거만족도 영향요인 비교 분석: 강원도를 중심으로", 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2017, 제35권 제1호, pp.83~101, 김현수·성주한, "구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집, pp.19~33.

진창하, 2014; 서윤규, 2016 등)²⁸⁾ 등), ② 부동산 자산이 소비에 미치는 영향(홍중구·손재영, 2016; 윤정득, 2014 등)²⁹⁾, ③ 부동산 자산 구성(조성호·정의철, 2014; 임미화, 2014 등)³⁰⁾ 및 운용(최효비·이재송·최열, 2016 등)³¹⁾에 초점이 있을 뿐 아직까지 부동산자산과 고령자 혹은 예비고령자의 삶의 질을 직접 연계한 연구는 찾아보기 힘들다. 본 연구가 기존 연구들과 다른 가장 큰 차별성은 바로 이 점, 즉 부동산자산과 고령자 혹은 예비고령자의 삶의 질 사이의 인과관계를 밝힌다는 데에 있다. 본 연구의 두 번째 차별성은 표본의 크기와 신뢰성에 있다. 본 연구는 크기 1,804의 대형표본을 사용하며 이들은 전국의 시도별 인구비율에 따라 할당 추출되었으므로 신뢰성과 대표성이 매우 높다. 따라서 특정 지역주민에 국한된 소형 표본에 의존해온 그간의 많은 연구들과 다르다.

Ⅲ. 자료와 분석 방법

1. 자료

본 연구는 고령화연구패널조사(Korean Longitudinal Study of Ageing, KLoSA) 자료를 바탕으로 한다. KLoSA는 2006년의 제1차 조사 이후 2016년까지 모두 여섯 차례의 기본조사가 수행되었는데, 수집된 자료의 코딩이 완료되어 일반에 공개된 자료는 2014년의 제5

차 기본조사가 가장 최근의 것이다. 그러나 2014년 자료는 본 연구의 핵심 변수인 부동산 자산보유 실태가 누락되어 활용할 수 없다. 따라서 본 연구는 부득이 2012년의 제4차 기본조사 자료(KLoSA2012)를 활용했다.

2. 분석대상 표본

KLoSA2012는 크게 인구통계적 사항, 가족 사항, 건강 사항, 고용 사항, 소득과 소비 사항, 자산 사항, 삶의 질 사항 등 총 7개 영역에 걸쳐 326개 변수 값을 수록한 방대한 자료이다³²⁾. 본 연구는 그 중 인구통계적 사항 중 응답자의 학력, 연령, 성별, 소득, 소비 사항 중 연간 가구총소득, 개인 월평균용돈, 자산 사항 중 가구 총자산, 가구 부동산총자산, 가구 총부채, 가구 순자산, 삶의 질 사항 중 경제상태만족도, 건강상태만족도, 자녀관계만족도, 부부관계만족도, 전반적 삶의 질 인식 등의 변수를 활용한다.

연구의 방법은 잠재변수가 내포된 경로분석(혹은 측정변수와 잠재변수가 혼용된 구조방정식모형 분석)인데, 이를 위해서는 모든 변수에 걸쳐서 결측치가 없어야 하며 또한 신뢰성이 낮은 응답지가 포함되어서도 안 된다. 이에 본 연구는 KLoSA2012에서 결측치가 있거나 신뢰성이 낮은 패널은 모두 삭제한 완전한 파일을 새로 구축하고 이를 실제 분석에 투입하였다. 신뢰성이 낮은 응답은 모순이나 비현실성을 통해 추려냈

- 26) 권연화·최열, “노년층과 잠재 노년층의 주거선택 비교분석: Social Network의 특성을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집, pp.86~100, 성주환·김형근, “패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, pp.176~190(이 논문은 65세 이상 계층뿐만 아니라 중·장년층도 분석에 포함하고 있다).
- 27) 김진, “고령친화형 도시재생의 필요성과 정책대안”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2014, 제32권 제2호, pp.145~154.
- 28) 김홍대·최진·진창하, “주택연금가입에 따른 고령가구의 소득불평등 개선효과”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2014, 제20권 제1호, pp.57~77, 서윤규, “주택연금(Reverse Mortgage)제도 이용의 결정요인 분석: 예비 은퇴자를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집, pp.231~245.
- 29) 홍중구·손재영, “중고령가구의 소비요인에 관한 연구: 연령대별 부동산 자산과 소득을 중심으로”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2016, 제14권 제4호, pp.297~313, 윤정득, “베이비부머와 고령자의 자산효과 차이 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp.86~100.
- 30) 조성호·정의철, “가구특성이 부동산자산 구성에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산도시연구, 건국대학교 부동산도시연구원, 2014, 제6권 제2호, pp.25~40, 임미화, “부동산자산을 중심으로 본 중고령 가구의 자산변화 요인분석”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2014, 제26권 제5호, pp.225~242.
- 31) 최효비·이재송·최열, “은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, pp.146~160.
- 32) 한국고용정보원, 고령화연구패널 4차 기초분석보고서, 2013, 한국고용정보원, pp.3~8.

〈표 1〉 표본의 연령 및 성별 분포

만연령			성별		
계급	도수(명)	구성비(%)	계급	도수(명)	구성비
51세부터 60세	712	39.5	남	1159	64.2
61세부터 70세	564	31.3	여	645	35.8
71세부터 80세	428	23.7	-	-	-
81세 이상	100	5.5	-	-	-
총계	1804	100.0	총계	1804	100.0

다. 부동산보유액이 총자산보유액보다 높거나, 유형별 자산보유액의 합계가 총자산보유액과 다르거나, 총자산보유액이 연간소득보다 낮은 경우 등이 그런 예이다. 이런 방법을 통해 최종적으로 확보한 유효표본의 크기는 1,804로 전체표본(생존자) 크기 7,486의 24.1%에 해당한다.

이들 1,804명 가운데 고령자인 만65세 이상은 전체의 47.6%인 859명이며, 예비고령자인 만65세 미만은 52.4%인 945명이다. 이들의 평균 학력, 즉 피교육년수는 10.02(표준편차 3.49)로서 대략 중졸 수준이며, 평균 연령은 만 64.6세(표준편차 9.53)이다. 〈표 1〉은 이들의 연령 및 성별 분포를 보여준다. 표에 나타나 있듯이 남성이 1,159명으로 전체의 64.2%를 차지해 여성의 약 2배에 이른다.

3. 변수

본 연구는 가구총소득, 월평균용돈, 부동산총자산, 가구총부채 등의 객관적 경제여건이 응답자의 경제상태만족도에 영향을 주고 이것이 다시 건강상태만족도와 가족관계만족도 등을 경유하여 궁극적으로 전반적인 삶의 질 인식에 미치는 영향을 경로모형을 통해 분석하는 것이 골자인데, 이 중 가족관계만족도는 부부관계만족도와 자녀관계만족도를 통해 간접적으로 측정되는 잠재변수라는 점에서 통상적인 경로분석과 구조방정식모형 분석의 결합이라고도 말할 수 있다.

객관적 경제여건을 측정하는 변수로서, 가구총자산, 가구순자산, 가구총금융자산 등은 분석

에 투입하지 않았는데 그 이유는 다음과 같다. 가구총자산은 부동산자산, 금융자산, 기타자산으로 구성되는데 그 중 기타자산은 무응답이나 '0'으로 응답한 경우가 지나치게 많아 변수로서의 의미가 거의 없었다. 따라서 총자산은 거의 부동산자산과 금융자산으로 구성된다고 볼 수 있는데, 총자산 중 부동산이 차지하는 비율은 평균 77.03%에 이르며³³⁾ 양자 간의 상관계수도 0.881에 달해 두 변수 사이에는 지나치게 높은 공선성이 있다. 따라서 실제 분석에서는 양자 가운데 택일할 수밖에 없는데, 본 연구의 초점은 부동산자산에 있으므로 부동산총자산을 선택했다. 한편 순자산은 총자산에서 부채를 뺀 것인데, 부동산총자산과 순자산의 상관계수도 0.842로 매우 높고 부채를 분석에 포함시키기로 하였으므로 순자산을 추가적으로 투입할 수는 없다. 부동산총자산과 부채의 상관계수는 유의하기는 하지만 0.367에 불과해 공선성 문제는 없다고 판단된다.

한편 주관적 변수들 가운데 건강상태만족도, 경제상태만족도, 부부관계만족도, 자녀관계만족도는 각각의 영역에 대한 응답자 자신의 만족 정도를, 전반적삶의질인식은 동년배의 다른 사람들과 비교했을 때 느끼는 자신의 전반적인 삶의 질(행복감)에 대한 만족 정도를 100점 만점으로 측정한 것으로서, 0점에 가까울수록 불만족, 100점에 가까울수록 만족을 의미한다³⁴⁾.

4. 가설

본 연구의 가설은 크게 객관적 변수들인 가구총소득, 월평균용돈, 부동산총자산, 가구총부

33) 앞의 각주 6)과 대비 바람.

34) 한국고용정보원, 전개서, pp.284~285.

채가 주관적 변수인 경제상태만족도에 미치는 영향에 관한 가설들과 경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도 등의 주관적 변수들이 내적 인과관계를 거쳐 전반적삶의질인식에 미치는 영향에 관한 가설들로 나누어지는데, 이들을 구체적으로 기술하면 다음과 같다.

1) 객관적 변수들이 경제상태만족도에 미치는 영향

가설 1-1: 부동산총자산은 경제상태만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설 1-2: 월평균용돈은 경제상태만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설 1-3: 가구총소득은 경제상태만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설 1-4: 가구총부채는 경제상태만족도에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.

2) 주관적 변수들의 내적 인과관계와 전반적삶의질인식에 미치는 영향

(1) 직접적 영향

가설 2-1: 경제상태만족도는 전반적삶의질 인식에 (다른 변수의 매개 없이) 직접적으로 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설 2-2: 건강상태만족도는 전반적삶의질 인식에 직접적으로 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

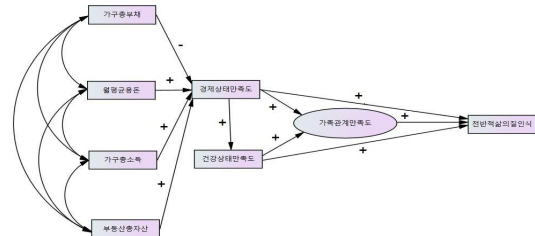
가설 2-3: 가족관계만족도는 전반적삶의질 인식에 직접적으로 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

(2) 간접적 영향

가설 3-1: 경제상태만족도는 건강상태만족도와 가족관계만족도를 차례로 매개하여서도 (간접적으로도) 전반적삶의질 인식에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설 3-2: 경제상태만족도는 (건강상태만족도의 매개 없이) 가족관계만족도를 매개하여서도 전반적삶의질 인식에 정(+)의 영향을 미

〈그림 1〉 가설



칠 것이다.

가설 3-3: 경제상태만족도는 건강상태만족도를 매개하여서도 (가족관계만족도의 매개 없이) 전반적삶의질 인식에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설 3-4: 건강상태만족도는 가족관계만족도를 매개하여서도 전반적삶의질 인식에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

〈그림 1〉은 이상의 가설들을 축약하여 보여주는데, 변수들 간의 인과관계를 부동산총자산을 최초 독립변수로 하는 경로만 정리하여 제시하면 다음과 같다.

- ① 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 전반적삶의질인식
- ② 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 건강상태만족도 → 전반적삶의질인식
- ③ 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 가족관계만족도 → 전반적삶의질인식
- ④ 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 건강상태만족도 → 가족관계만족도 → 전반적삶의질인식

이런 인과관계는 최초 독립변수가 모두 4개이므로 총 16개가 존재한다.

IV. 실증분석

1. 측정변수의 점검

〈표 2〉는 분석에 투입된 측정변수들의 주요 통계량을 보여준다. 우선 객관적 변수인 가구총소득을

〈표 2〉 측정변수들의 기초통계량과 신뢰도

객관적 경제여건 관련 변수			주관적 삶의 질 인식 관련 변수					크론바하 α
변수	평균	표준편차	변수	평균(점수)	표준편차(점수)	왜도	첨도	
가구총소득(만원)	2989.93	2576.71	건강상태만족도	60.68	19.12	-0.880	0.515	A와 B: 0.733 전체: 0.843
월평균용돈(만원)	19.87	18.34	경제상태만족도	58.56	19.03	-0.646	0.168	
부동산총자산(만원)	23521.70	31342.12	부부관계만족도(A)	68.06	16.22	-1.044	1.878	
가구총부채(만원)	2953.45	9215.90	자녀관계만족도(B)	71.12	14.79	-0.993	1.860	
-	-	-	전반적삶의질인식	63.06	15.63	-0.709	0.709	

보면 평균이 약 3,000만원인 반면 표준편차는 약 2,600만원에 이르러 가구 간의 소득격차가 매우 심함을 알 수 있다. 이런 경향은 여타 변수들도 마찬가지로 월평균용돈(평균 약 20만원), 부동산총자산(평균 약 2억 3500만원), 가구총부채(평균 약 3000만원) 모두 평균과 유사하거나 이를 상회하는 표준편차를 보이고 있는데, 특히 가구총부채는 표준편차가 평균의 3배를 초과한다.

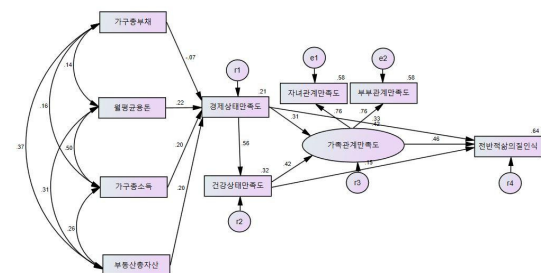
다음, 주관적 변수들을 보면 먼저 다섯 가지 모두에서 평균값이 60점 내외로 매우 낮다는 것이 눈에 띄는데, 특히 경제상태만족도는 58.56점에 불과해 고령자 및 예비고령자의 삶에서 큰 애로사항임을 엿볼 수 있으며, 자녀관계만족도만이 70점을 약간 넘을 뿐이다. 주관적 변수들의 크론바하 α 는 다섯 변수 전체를 한 묶음으로 보았을 때는 0.843, 부부관계만족도와 자녀관계만족도만을 묶었을 때는 0.733으로 분석에 무난한 수준이다. 부부관계만족도와 자녀관계만족도 묶음의 크론바하 α 를 따로 검토하는 까닭은 이 두 가지가 '가족관계만족도'라고 하는 잠재변수의 측정변수로 사용되기 때문이다.

표의 왜도와 첨도는 변수들의 정규성을 판단하기 위한 지표이다. 표를 보면 모든 측정변수들은 왜도의 절대값이 1.1 이하, 첨도의 절대값이 1.9 이하로서 정규분포에 가깝다고 볼 수 있다³⁵⁾.

2. 제안모형 분석

〈그림 2〉의 제안모형은 〈그림 1〉의 가설들

〈그림 2〉 제안모형



을 검정하기 위한 경로모형으로, 〈그림 1〉의 경로들에 더해 가족관계만족도의 측정변수들인 부부관계만족도 및 자녀관계만족도와 그 측정오차, 매개변수들(경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도) 및 최종 종속변수(전반적 삶의 질 인식)의 잔차항까지를 포함하고 있다. 〈표 3〉은 이를 분석한 결과인데, 가족관계만족도가 부부관계만족도와 자녀관계만족도에 미치는 영향을 제외한 여타 원인변수의 결과변수에 대한 영향(경로)은 각각 제3절에서 제시한 가설에 해당한다.

앞서 설명했듯이 가족관계만족도는 부부관계만족도와 자녀관계만족도로 간접 측정되는 잠재변수인데, 표에 제시된 것처럼 이들의 표준화 요인적재량이 모두 0.7을 넘고, 분산추출지수(AVE)가 0.581로 0.5 이상이며, 개념신뢰도가 0.736으로 0.7을 초과하므로 집중타당도가 확보되었다고 볼 수 있다.

표의 표준화 경로계수(혹은 요인적재량) 부

35) 본 연구의 경로분석은 최우도법으로 모수를 추정하는데, West, Finch, and Curran에 따르면 이런 경우 왜도가 2 이하, 첨도가 7 이하 일 것이 권장된다(West, S. G., Finch, J. F., and Curran, P. J., "Structural Equation Models with Non-normal Variables: Problems and Remedies", in R. H. Hoyle (ed.), *Structural Equation Modeling: Concepts, Issues, and Applications*, Thousand Oaks: Sage, 2000, pp.56~75).

〈표 3〉 제안모형 분석과 가설검정

원인변수	결과변수	가설(예측)	표준화 경로계수 (표준화 요인적재량)	C.R.	유의 확률
부동산총자산	→ 경제상태만족도	+	.203	8.641	***
가구총소득	→ 경제상태만족도	+	.202	8.235	***
월평균용돈	→ 경제상태만족도	+	.221	8.903	***
가구총부채	→ 경제상태만족도	-	-.069	-3.077	.002
경제상태만족도	→ 건강상태만족도	+	.562	28.847	***
경제상태만족도	→ 가족관계만족도	+	.311	11.006	***
건강상태만족도	→ 가족관계만족도	+	.417	14.510	***
가족관계만족도	→ 부부관계만족도	(+)	(.763)	26.605	***
가족관계만족도	→ 자녀관계만족도	(+)	(.762)	26.605	***
경제상태만족도	→ 전반적삶의질인식	+	.328	15.833	***
건강상태만족도	→ 전반적삶의질인식	+	.148	6.680	***
가족관계만족도	→ 전반적삶의질인식	+	.460	15.533	***

주) ***는 $p < 0.0005$ 임을 의미. 이하 동일함.

〈표 4〉 모형 적합도

구분	χ^2	χ^2 의 df	χ^2 의 p	$Q(=\chi^2/df)$	SRMR	IFI	TLI	CFI	PNFI	RMSEA
제안모형	128.261	18	0.000	7.126	0.0359	0.979	0.958	0.979	0.488	0.058
최적모형	31.356	15	0.008	2.090	0.0143	0.997	0.993	0.997	0.414	0.025
수용기준		참조지수		$1 \leq Q \leq 3$	0.05이하	0.9이상	0.9이상	0.9이상	0.06이상	0.05이하

호를 보면 모두 가설(혹은 예측)과 일치하며, 유의 확률 역시 매우 낮아(최대값 0.002) 대단히 유의함을 알 수 있다. 따라서 모든 연구가설이 통계적으로 매우 잘 지지되고 있다. 그러나 이 모형은 적합도 지수로 판단할 때 개선의 여지가 있다. 〈표 4〉는 제안모형의 각종 적합도 지수를 보여주는데, 대부분의 지수에서는 수용기준에 부합했지만 Q값과 RMSEA는 미달했다. 이는 제안모형에 유의하지만 누락된 모형의 경로가 있을 수 있음을 뜻한다. 이에 수정지수(modification index, MI) 검토를 통해 유의하지만 누락된 경로를 수정지수가 큰 순서대로 하나씩 추가해보는 일련의 새로운 모형 검토를 통해 최적모형을 찾아나갔다.

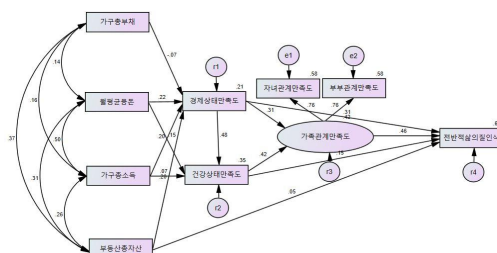
3. 최적모형의 선정과 분석

1) 최적모형의 도출과 적합도

〈그림 3〉은 이런 과정을 통해 구축한 최적모형이다. 최적모형은 제안모형에 월평균용돈 → 건강상태만족도, 가구총소득 → 건강상태만족도, 부동산총자산 → 전반적삶의질인식 경로가 추가된 형태이다. 이는 월평균용돈과 가구총소득은 경제상태만족도를 경유하지 않고도 직접 건강상태만족도에 영향을 주며, 부동산총자산은 경제상태만족도, 건강상태만족

도, 가족관계만족도를 경유하지 않고도 직접 전반적삶의질인식에 유의한 영향을 줌을 뜻한다. 그런데, 월평균용돈 → 건강상태만족도, 가구총소득 → 건강상태만족도 경로에서 건강상태만족도는 매개변수이므로 월평균용돈 → 건강상태만족도 → 가족관계만족도 → 전반적삶의질인식, 월평균용돈 → 건강상태만족도 → 전반적삶의질인식, 가구총소득 → 건강상태만족도 → 가족관계만족도 → 전반적삶의질인식, 가구총소득 → 건강상태만족도 → 전반적삶의질인식 등 총 4개의 간접경로가 추가되어 부동산총자산 → 전반적삶의질인식 경로까지 포함하면 최적모형의 전체경로 수는 제안모형의 16개에서 21개로 늘어난다. 〈표 4〉는 최적모형의 적합도 지수도 보여주는데, Q와 RMSEA를 포함한 모든 지수에서 수용기준을 충분히 충족시키고 있으며, 전체적으로 보아 대단히 적합도가 높다.

〈그림 3〉 최적모형



2) 최적모형의 가설검정과 매개효과

〈표 5〉는 최적모형의 가설(추가된 경로 포함)검정 결과를 보여준다. 표에 제시된 것처럼 모든 경로의 부호가 가설(혹은 예측)과 일치하며 최대 0.002 이하의 유의수준에서 유의하다. 따라서 모든 연구가설이 채택된다. 그러나 모든 연구가설이 유의하다고 해서 매개효과까지 유의하다는 보장은 없으므로 부트스트래핑(bootstrapping)을 통해 통계적 유의성을 검정할 필요가 있는데, 그 결과 〈표 6〉처럼 모든 간접효과가 최대 0.003 이하의 유의수준에서 유의하게 나타났다. 따라서 $\alpha = 0.05$ 에서 최적모형의 경로 21개는 모두 유의하다고 말할 수 있다.

3) 효과분해

〈표 7〉은 효과분해를 보여주는데, 효과의 표준화계수를 통해 독립변수가 종속변수에 미치는 영향력을 비교할 수 있다. 표를 보면, 독립변수인 객관적 경제여건들, 즉 가구총부채, 월평균 용돈, 가구총소득, 부동산총자산은 최종 종속변수인 전반적삶의질인식에 각각 -0.043, 0.188, 0.149, 0.178의 상대적 영향력(최대값: 1)을 지닌다. 따라서 전반적삶의질인식에 대한 영향력의 크기는 월평균용돈, 부동산총자산, 가구총소득, 가구총부채의 순임을 알 수 있다. 그러나 월평균용돈과 부동산총자산의 영향력 차이는 0.01에 불과하여 통계적으로 큰 의미는 없다.

〈표 5〉 최적모형 분석과 가설검정

원인변수	결과변수	가설(예측)	표준화경로계수	C.R.	유의확률
부동산총자산	→ 경제상태만족도	+	.203	8.641	***
가구총소득	→ 경제상태만족도	+	.202	8.235	***
월평균용돈	→ 경제상태만족도	+	.221	8.903	***
가구총부채	→ 경제상태만족도	-	-.069	-3.077	.002
경제상태만족도	→ 건강상태만족도	+	.480	22.883	***
가구총소득	→ 건강상태만족도	+	.071	3.147	.002
월평균용돈	→ 건강상태만족도	+	.151	6.637	***
경제상태만족도	→ 가족관계만족도	+	.311	11.002	***
건강상태만족도	→ 가족관계만족도	+	.417	14.508	***
가족관계만족도	→ 부부관계만족도	(+)	.762	26.632	***
가족관계만족도	→ 자녀관계만족도	(+)	.762	26.632	***
경제상태만족도	→ 전반적삶의질인식	+	.312	14.813	***
부동산총자산	→ 전반적삶의질인식	+	.052	3.317	***
건강상태만족도	→ 전반적삶의질인식	+	.148	6.688	***
가족관계만족도	→ 전반적삶의질인식	+	.461	15.587	***

〈표 6〉 매개효과 검정

(유의확률)

원인변수→	가구총부채	월평균용돈	가구총소득	부동산총자산	경제상태만족도	건강상태만족도
결과변수↓						
건강상태만족도	.002	.002	.002	.002		
가족관계만족도	.002	.003	.002	.003	.001	
전반적삶의질인식	.002	.003	.002	.003	.002	.002

〈표 7〉 효과분해

(표준화계수)

결과↓	원인→	객관적 경제여건(독립변수)				주관적 만족도(매개변수)		
		가구총부채	월평균용돈	가구총소득	부동산총자산	경제상태만족도	건강상태만족도	가족관계만족도
총효과	경제상태만족도	-.069	.221	.202	.203	.000	.000	.000
	건강상태만족도	-.033	.257	.168	.098	.480	.000	.000
	가족관계만족도	-.035	.176	.133	.104	.511	.417	.000
	전반적삶의질인식	-.043	.188	.149	.178	.619	.340	.461
직접효과	경제상태만족도	-.069	.221	.202	.203	.000	.000	.000
	건강상태만족도	.000	.151	.071	.000	.480	.000	.000
	가족관계만족도	.000	.000	.000	.000	.311	.417	.000
	전반적삶의질인식	.000	.000	.000	.052	.312	.148	.461
간접효과	경제상태만족도	.000	.000	.000	.000	.000	.000	.000
	건강상태만족도	-.033	.106	.097	.098	.000	.000	.000
	가족관계만족도	-.035	.176	.133	.104	.200	.000	.000
	전반적삶의질인식	-.043	.188	.149	.126	.307	.192	.000

가설의 예측대로 가구총부채는 전반적삶의질인식에 부(-)의 영향을 주지만 절대값으로 판단할 때 영향력은 가장 작다.

부동산총자산이 전반적삶의질인식에 미치는 총효과(0.178)는 직접효과(0.052)와 간접효과(0.126)의 합인데, 간접효과는 다시 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 건강상태만족도 → 가족관계만족도 → 전반적삶의질인식 경로효과($0.203 \times 0.480 \times 0.417 \times 0.461 = 0.019$), 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 건강상태만족도 → 전반적삶의질인식 경로효과($0.203 \times 0.480 \times 0.148 = 0.014$), 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 가족관계만족도 → 전반적삶의질인식 경로효과($0.203 \times 0.311 \times 0.461 = 0.029$), 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 전반적삶의질인식 경로효과($0.203 \times 0.312 = 0.063$)의 합이다.

객관적 경제여건 가운데, 가구총부채는 오직 경제상태만족도에만 부(-)의 직접효과를 주며, 부동산총자산은 여타 주관적 매개변수의 경우 없이도 전반적삶의질인식에 직접적으로 정(+)의 영향을 미친다는 사실은 매우 특기할만하다. 한편 매개변수인 주관적 만족도들이 전반적삶의질인식에 미치는 총영향의 크기는 경제상태만족도, 가족관계만족도, 건강상태만족도의 순인데, 경제상태만족도는 전반적삶의질인식에 직접효과 뿐만 아니라 가족관계만족도와 건강상태만족도 모두 혹은 둘 중 하나를 경유하는 매개효과도 갖고 있으므로 당연한 결과로 보이나 건강상태만족도는 직접효과와 가족관계만족도를 경유하는 간접효과까지 갖고 있음에도 불구하고 오직 직접효과만 있는 가족관계만족도에 비해서도 총효과가 낮다는 사실도 흥미롭다. 이는 전반적삶의질인식에서 가족관계만족도가 얼마나 중요한 요인인가를 방증하는데, 매개변수들이 전반적삶의질인식에 미치는 직접효과만 보면 가족관계만족도(0.461), 경제상태만족도(0.312), 건강상태만족도(0.146)의 순으로 더 크다.

마지막으로, 매개변수들이 전반적삶의질인식에 미치는 영향을 직접효과와 간접효과로 나누어보았을 때, 가족관계만족도와 경제상태만족도는 직접효과가 더 크나 건강상태만족도는 가족관계만족

〈표 8〉 회귀식의 설명력(R^2)

종속변수	R^2	종속변수	R^2
경제상태만족도	.211	전반적삶의질인식	.645
건강상태만족도	.348	가족관계만족도	.417

도를 경유한 간접효과가 더 크다는 사실도 특기할 만한데, 이 또한 전반적삶의질인식에서 가족관계의 중요성을 다시 한 번 뒷받침한다.

4) 회귀식의 설명력

〈그림 3〉의 경로모형은 중회귀모형 4개가 결합된 형태인데, ① 경제상태만족도를 종속변수로 하고 가구총부채, 월평균용돈, 가구총소득, 부동산총자산을 독립변수로 하는 모형, ② 건강상태만족도를 종속변수로 하고 월평균용돈, 가구총소득, 경제상태만족도를 독립변수로 하는 모형, ③ 가족관계만족도를 종속변수로 하고 경제상태만족도와 건강상태만족도를 종속변수로 하는 모형, ④ 전반적삶의질인식을 종속변수로 하고 경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도, 부동산총자산을 종속변수로 하는 모형이 바로 그것이다. 〈표 8〉은 이들 모형의 설명력, 즉 R^2 을 제시하는데, 보는 바와 같이 ①에서 ④로 갈수록 설명력이 높음을 알 수 있다. 마지막 모형, 즉 종속변수가 전반적삶의질인식인 모형의 R^2 은 0.645로, 이는 경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도, 부동산총자산이 전반적삶의질인식의 약 65%를 설명한다는 뜻인데, 종속변수가 주관적·심리적 변수인 점을 감안한다면 매우 높은 값이라고 말할 수 있다.

V. 결론

1. 연구결과의 요약과 정책적 시사점

본 연구의 최적모형을 통해 발견된 사실들을 부동산총자산에 초점을 두어 정리하면 다음과 같다.

첫째, 가구총부채, 월평균용돈, 가구총소득, 부동산총자산이 고령자 및 예비고령자의 전

반적 삶의 질 인식에 미치는 영향력의 크기는 수치상으로는 월평균용돈, 부동산총자산, 가구총소득, 가구총부채의 순이지만, 월평균용돈과 부동산총자산의 영향력은 사실상 거의 차이가 없다. 다시 말하면 월평균용돈과 부동산총자산은 거의 유사한 정도로 가구총소득이나 가구총부채보다 삶의 질에 더 큰 영향을 준다. 둘째, 월평균용돈, 부동산총자산, 가구총소득은 삶의 질에 정(+)의 영향을 주지만 가구총부채는 부(-)의 영향을 준다. 셋째, 월평균용돈, 부동산총자산, 가구총소득, 가구총부채는 모두 매개변수인 경제상태만족도에 유의한 영향을 주며, 이 중 월평균용돈과 가구총소득은 건강상태만족도에도 유의한 직접 영향을 준다. 넷째, 객관적·물질적 경제여건 가운데 부동산총자산만이 최종 종속변수인 삶의 질에 매개변수를 경유한 간접 영향뿐만 아니라 경유하지 않는 직접 영향도 미친다. 다섯째, 매개변수들인 경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도 간의 인과관계는 모두 유의하며 또한 정(+)의 값을 갖는다. 따라서 가구총부채가 삶의 질에 부(-)의 영향을 주는 것은 경제상태만족도에 부(-)의 효과를 미치기 때문이다. 여섯째, 부동산총자산이 삶의 질에 미치는 효과는 직접효과인 ① 부동산총자산 → 삶의 질 인식 경로와 간접효과들인 ② 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 건강상태만족도 → 가족관계만족도 → 전반적삶의 질인식, ③ 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 건강상태만족도 → 전반적삶의 질인식, ④ 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 가족관계만족도 → 전반적삶의 질인식, ⑤ 부동산총자산 → 경제상태만족도 → 전반적삶의 질인식 경로 등 모두 다섯 가지 경로를 통해 나타나는데, 이 중 경로 ⑤가 가장 큰 효과계수를 보이며 그 다음이 경로 ①이다. 나머지 경로들도 모두 경제상태만족도를 경유하므로 부동산총자산은 비록 직접적으로 삶의 질 인식에 긍정적인 영향을 주기도 하지만 그것보다는 우선 경제상태만족도라고 하는 주관적·심리적 판단에 긍정적인 영향을 주고 이것이 다시 직접 혹은 건

강상태만족도와 가족관계만족도 등을 경유하여 간접적으로 삶의 질에 긍정적인 영향을 주는 경향이 강하다. 일곱째, 경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도가 전반적삶의 질인식에 미치는 영향을 직접효과만 보면 가족관계만족도, 경제상태만족도, 건강상태만족도의 순으로 크다. 그러나 경제상태만족도는 가족관계만족도와 건강상태만족도 모두 혹은 둘 중 하나를 경유하는 간접효과도 갖고 있어서 총효과는 경제상태만족도가 가족관계만족도보다 크다. 이는 부동산총자산을 포함한 객관적 경제여건은 모두 경제상태만족도에 유의한 영향을 주는 바, 경제상태만족도는 삶의 질 제고에서 근원적인 중요성을 지닌다는 것을 암시한다.

자산으로서의 부동산은 보유 혹은 사용만 할뿐 운영하거나 매각하지 않는 한 가처분소득을 발생시키지 않는다. 그럼에도 불구하고 경상적 가구소득보다 삶의 질에 더 큰 영향을 주다는 사실은 고령자나 예비고령자의 미래 가구소득이 매우 불안정하다는 사실을 암시한다. 만약 미래에도 안정적으로 일정한 가처분소득을 기대할 수 있다면 그것이 삶의 질에 미치는 영향은 부동산 보유액보다 클 수 있다. 다음, 부동산총자산은 객관적 경제여건 중 유일하게 삶의 질에 직접적인 영향도 주는데, 이는 부동산을 보유하고 있다는 사실 자체가 곧바로 삶의 질 인식과 안정감을 고취한다는 뜻이다. 피상적으로 판단하면 이런 현상은 부동산의 긍정적인 측면으로 비춰질 수 있지만 그 이면을 들여다보면 항상 그런 것은 아니다. 본 연구의 표본도 그렇지만³⁶⁾ 우리나라의 중장년층 및 고령층은 그동안 부동산 보유를 중심으로 노후를 대비해왔으며, 그런 까닭에 총자산 중에서 이자, 배당금, 연금 등 경상소득을 보장해 줄 수 있는 금융자산 비중이 매우 낮다. 다시 말하면 부동산총자산이 삶의 질 인식에 직접적인 영향을 주는 까닭은 부동산 이외의 자산 보유액이 부동산에 비해 워낙 적기 때문인 것이다. 만약 표본이 우연히도 부동산 이외의 자산, 즉 금융자산이나 기타자산 보유액이 부동산과

36) 제3장에서 보았듯이 본 연구의 표본의 경우도 가구총자산에서 부동산이 차지하는 비율이 77.03%에 이른다.

유사하거나 혹은 그 이상인 집단이었다면 본 연구와는 매우 다른 결과가 나타났을 수도 있다.

이런 논의들은 고령화 시대에 당면하여 현재와 같은 자산 포트폴리오가 고령자의 삶의 질 증대에 얼마나 취약한지, 또한 안정적인 경상소득을 보장해 줄 수 있는 취업이나 연금, 보험, 예금, 증권 같은 금융자산의 확대가 고령자의 복지 정책에서 얼마나 긴요한지를 다시 한 번 상기시킨다.

2. 연구의 한계와 향후 연구 방향

본 연구의 한계를 지적하고 향후 연구 방향을 제시하면 다음과 같다. 우선, 본 연구는 KLoSA에 수록된 변수만을 활용할 수밖에 없었고 그런 까닭에 방법론적으로 경로분석에 머물렀는데, 건강상태(정신적, 육체적), 가족관계,

전반적 삶의 질 등을 간접적으로 측정할 수 있는 보다 다양한 변수(설문지 상의 구체적인 질문)를 확보할 수 있었다면 완전한 형태의 구조방정식 모형 구축이 가능했을 것이다. 측정오차를 통제하여 잡음(noise)이 없는 순수한 값으로 결과를 도출하고 모형에 투입되는 개념들이 충분한 타당성을 갖도록 하기 위해서는 향후, 많은 시간과 비용이 들더라도 연구 목적에 부합하는 별도의 표본조사를 수행할 필요가 있다.

다음, 본 연구는 고령자와 예비고령자를 구분하지 않고 통합하여 분석했는데, 두 집단 간에는 변수 값과 경로계수에 유의미한 차이가 있을 수 있다. 따라서 두 집단 간의 차이를 밝히는 것 역시 향후 연구에서 매우 흥미롭고 유익한 주제가 될 것이다.

參考文獻

- 권미애·김태현, “노년기 삶의 만족도에 관한 연구: 자원봉사활동 집단과 경제활동집단의 비교를 중심으로”, 한국노년학, 한국노년학회, 2008, 제28권 제4호.
- 권연화·최열, “노년층과 잠재 노년층의 주거선택 비교분석: Social Network의 특성을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집.
- 김도윤, “고령자주택의 활성화에 관한 법정정책 개선방안”, 일감부동산법학, 건국대학교 법학연구소, 2016, 제13권.
- 김상현, “부산시 고령가구 주거실태 분석 연구”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2016, 제34권 제1호.
- 김수웅·구용근, “노인의 주거요인이 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.
- 김진, “고령친화형 도시재생의 필요성과 정책대안”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2014, 제32권 제2호.
- 김홍대·최진·진창하, “주택연금가입에 따른 고령가구의 소득불평등 개선효과”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2014, 제20권 제1호.
- 김현수·성주한, “구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집.
- 손신영, “농촌 노인과 도시 노인의 삶의 질과 관련요인에 대한 비교 연구”, 한국노년학, 한국노년학회, 2006, 제26권 제3호.
- 서윤규, “주택연금(Reverse Mortgage)제도 이용의 결정요인 분석: 예비 은퇴자를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집.
- 성주한·김형근, “패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.
- 윤명숙, “도시·농촌 노인의 심리사회적 특성과 문제음주 및 삶의 질 관계 연구”, 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2007, 통권 제38호.
- 윤명숙·이효숙, “노인의 경제상태가 행복에 미치는 영향: 자아존중감의 매개효과”, 한국노년학, 한국노년학회, 2012, 제32권 제2호.

- 윤정득, “베이비부머와 고령자의 자산효과 차이 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.
- 이순자·전은화, “노인의 행복한 삶에 영향을 미치는 관련변인 연구”, 한국가족복지학, 한국가족복지학회, 2015, 제20권 제1호.
- 이한나·김승희, “준고령자와 고령자의 주거만족도 영향요인 비교 분석: 강원도를 중심으로”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2017, 제35권 제1호.
- 이형석·김도관·고혜정·구형모·권의정·김지혜, “노인 삶의 질 척도(Geriatric Quality of Life scale)의 표준화”, 한국심리학회지: 임상, 한국심리학회, 2003, 제22권 제4호.
- 임미화, “부동산자산을 중심으로 본 중고령 가구의 자산변화요인분석”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2014, 제26권 제5호.
- 임은기·정태연, “한국 노인의 행복 요인 탐색과 척도개발”, 한국노년학, 한국노년학회, 2009, 제29권 제3호.
- 정원미·최숙자, “노인의 삶의 질 관련요인 분석연구”, 동남보건대학 논문집, 동남보건대학, 2003, 제21권 제2호.
- 조성호·정의철, “가구특성이 부동산자산 구성에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산도시연구, 건국대학교 부동산도시연구원, 2014, 제6권 제2호.
- 최아름·정홍주, “노인의 삶의 질 결정요인에 관한 한일비교 연구”, 보건과 사회과학, 한국보건사회학회, 2013, 제33집.
- 최윤진, “연령에 따른 노인의 삶의 질에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 한영신학대학교대학원 박사학위논문, 2009.
- 최효비·이재송·최열, “은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집.
- 한국고용정보원, 고령화연구패널 4차 기초분석보고서, 한국고용정보원, 2013.
- 한국은행, 인구구조 고령화의 영향과 정책과제, 한국은행, 2017.
- 한석태, “노인 삶의 질 결정요인에 관한 연구: 객관적 변수와 주관적 변수의 비교”, 한국행정학보, 한국행정학회, 2008, 제42권 제3호.
- 한형수, “한국사회 도시노인의 삶의 질에 관한 연구”, 사회복지정책, 한국사회복지정책학회, 2004, 제19권.
- 홍중구·손재영, “중고령가구의 소비요인에 관한 연구: 연령대별 부동산 자산과 소득을 중심으로”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2016, 제14권 제4호.
- Diener, E., “Subjective Well-being”, *Psychological Bulletin*, 1984, Vol. 95.
- Diener, E., “Subjective Well-being: The Science of Happiness and a Proposal for a National Index”, *The American Psychologist*, 2000, Vol. 55, Issue 1.
- Evans, S. and Huxley, P., “Studies of Quality of Life in the General Population”, *International Review of Psychiatry*, 2002, Vol. 14, No. 3.
- Ferriss, A. L., “A Theory of Social Structure and the Quality of Life”, *Applied Research in Quality of Life*, 2006, Vol. 1.
- Kim, J. and Jung, S. Y., “Comparison of Korean and Foreign Elderly Housing Welfare Policy”, 대한부동산학회지, 대한부동산학회, 2017, Vol. 35, No. 2.
- Layard, R., Clark, A. E., Cornaglia, F., Powdthavee, N., and Vernoit, J., “What Predicts a Successful Life? A Life-course Model of Well-being”, *The Economic Journal*, 2014, Vol. 124.
- Stanca, L., “The Geography of Economics and Happiness: Spatial Patterns in the Effects of Economic Conditions on Well-Being”, *Social Indicators Research*, 2010, Vol. 99, No. 1.
- West, S. G., Finch, J. F., and Curran, P. J., “Structural Equation Models with Non-normal Variables: Problems and Remedies”, in R. H. Hoyle (ed.), *Structural Equation Modeling: Concepts, Issues, and Applications*, Thousand Oaks: Sage, 2000.
- 통계청: <http://kostat.go.kr/wnsearch/search.jsp>의 “Ⅲ. 통계표”, 2016년 가계금융·복지조사 보고서, 통계청, 2016.
- 통계청: <http://kostat.go.kr/wnsearch/search.jsp>의 가구주 연령계층별 자산 및 부채현황_05040103.xlsx-Exel.