

# 고령층의 주거비 부담이 경제활동 참여에 미치는 영향

The Impact of the Housing Affordability on the Seniors' Economic Activity

이 정 훈\* · 박 진 백\*\*

Lee, Jeonghun · Park, Jinbaek

---

## 目次

---

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| I. 서론              | IV. 분석모형 및 데이터 |
| 1. 연구의 목적과 범위      | 1. 분석모형 설정     |
| 2. 연구의 구성          | 2. 데이터         |
| II. 선행연구 검토        | V. 분석결과        |
| III. 기초현황분석        | VI. 결론         |
| 1. 인구구조의 변화        | <abstract>     |
| 2. 연령별 주택점유형태      | <참고문헌>         |
| 3. 연령별 주거비부담 수준 측정 |                |

---

## ABSTRACT

---

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

This study analyzes whether the housing affordability increases the probability of the seniors' economic activity.

#### (2) RESEARCH METHOD

This study relies on a path analysis based on the 2014 Old People Fact-Finding Survey in the Korea Institute for Health and Social Affairs(KIHASA). This paper uses the cross-sectional fixed-effect controlled logit model to analyze the determinants of the seniors' housing affordability and the its impact on the economic activity.

#### (3) RESEARCH FINDINGS

In this paper, we find that the housing affordability of people who live in Jeonse are less than that of people who live in their own house in the metropolitan urban

---

\* 주 저 자 : 한국감정원 KAB부동산연구원 연구원, k25981@kab.co.kr

\*\* 교신저자 : 한국감정원 KAB부동산연구원 책임연구원, 경제학박사, makinoid@gmail.com

▷ 접수일(2018년 2월 27일), 수정일(1차: 2018년 3월 16일), 게재확정일(2018년 5월 20일)

area, but the same phenomenon is not found in other areas. And we also find that the elderly who feel the highly housing affordability are more likely to engage in economic activities.

## 2. RESULTS

Higher housing affordability leads to involuntary economic activity of the elderly. Therefore, We judge that the policies about housing price stabilization and the increase of the public transfer spending are necessary to reduce their housing affordability.

## 3. KEY WORDS

- senior, housing affordability, economic activity, regional housing market, public transfer income

---

## 국문초록

---

본 연구는 2014년 노인실태조사 자료를 이용하여 고령층의 주거비 부담이 경제활동에 미치는 영향을 분석한다. 분석 결과, 수도권 도시지역에서는 자가 거주자에 비해 전세 거주자의 주거비 부담이 낮은 것으로 분석되었다. 이는 주택가격이 높은 수도권 도시지역에서는 고령층이 재산의 상당 부분을 자가에 집중할 경우 생활을 위한 소비 채원과 주거비 간의 경합관계가 강해지는 것에 기인한다고 볼 수 있다. 이와 같은 상황에서는 오히려 자가에 비해 전세에 거주하는 것이 오히려 주거비 부담 수준을 낮출 수 있는 것으로 해석할 수 있다. 또한, 주택가격이 가장 저렴한 지방의 비도시 지역을 제외한 모든 지역에서 자가에 비해 월세에 거주할수록 주거비 부담이 더 높아지는 것으로 분석되었다. 주거비 부담이 경제활동에 미치는 영향에서는 수도권과 지방의 비도시 지역에 거주하는 고령층이 주거비 부담에 더 민감하게 반응하여 경제활동을 할 확률이 더 높아지는 것으로 분석되었다. 고령층의 경제활동 확률에 대해 이전소득의 영향력은 개인에 의한 사적이전소득에 비해 공적이전소득이 고령층의 경제활동 확률을 낮출 유인이 더 큰 것으로 분석되었다.

**핵심어 :** 고령층, 주거비부담, 고령층 경제활동참여, 지역주택시장, 공적이전소득

---

## I. 서론

### 1. 연구의 목적과 범위

본 연구는 고령층의 주거비 부담이 경제활동에 미치는 영향을 분석한다. 과거에 비해 주택은 투자의 대상으로 더욱 부각되는 상황에서 주택가격이 가파르게 상승함에 따라 주거비 부담 관련 연구는 주택을 구입하기 어려운 취약층인 대학생, 신혼부부가 주를 이루었고, 고령층에 대

한 관심은 상대적으로 적었다. 그러나 지속적으로 저출산·고령화 심화로 인해 인구구조에서 고령층의 비중이 지속 증가할 것으로 전망되는 상황에서 주거비 부담이 높은 고령층에 대한 관심이 필요하다고 판단한다.

고령층은 은퇴 등으로 인해 청장년층에 비해 소득에 제한을 받는 인구의 비율이 높을 수밖에 없다. 반면, 주거비는 일반 소비에 비해 매우 경직성이 높아 소득감소에도 불구하고 지출 규모를 선뜻 낮추기 어렵다. 따라서 고령층의 주거

비 부담 수준은 다른 연령 집단에 비해 상대적으로 높을 수밖에 없는 구조이다. 이와 같은 상황에서 고령층의 경우 주거비 부담 수준이 상승할 경우 선택할 수 있는 대안은 비경직성 일반 소비지출을 줄이거나 주택 등 자산을 매각하고 거주 주택을 다운사이징하는 방법 등으로 대응할 수 있다. 그러나 이와 같은 대응을 할 수 없는 고령층의 경우 주거비 부담은 생계 목적으로 경제활동을 하도록 유도할 유인이 존재한다. 즉, 은퇴 이후 시기에도 본인의 자아실현, 성취감 획득 등의 목적이 아닌 주거비 부담에 대응한 생계형 노동 공급을 할 수 밖에 없는 것이다.

본 연구는 저출산·고령화로 인구구조가 꾸준히 변하고 있는 우리 사회에서 그간 관심이 부족했던 고령층의 주거비 부담에 대해 분석을 할 필요성이 있다고 판단한다. 특히, 본 연구에서는 기존 연구에서 분석한 사례가 없는 연령별 주거비 부담 수준의 측정과 연령별 차이 확인, 지역별 고령층의 주거비 부담 결정요인 분석, 주거비 부담 수준이 높은 고령층의 경제활동 참여 가능성을 분석하는 데 목적을 두었다.

## 2. 연구의 구성

본 논문은 다음과 같이 구성되었다. 2장은 우리나라 인구구조 변화와 주거비 부담에 대한 선행연구를 검토하고, 선행연구의 주요 관심 내용이 무엇이며, 고령층 인구가 지속적으로 늘어날 것으로 전망되는 상황에서 선행연구에서 미흡했던 연구 내용이 어떤 것인지를 구체적으로 제시하고자 한다. 3장은 기초현황분석으로 먼저

우리나라 인구구조가 어떻게 변화하고 있는지를 구체적인 자료를 통해 살펴봄으로써 저출산·고령화 국면을 이해하고자 한다. 그리고 국토교통부의 2016년 주거실태조사 자료를 이용하여 연령별 주택점유형태와 연령별 주거비부담 수준을 측정한 결과를 살펴봄으로써 연령별로 직면한 주거상황을 이해하고자 한다. 4장은 본 연구의 주요 가설을 검증하기 위한 계량분석 모형 설정과 데이터에 대한 설명을 하고, 5장에서는 분석 결과를 제시하도록 한다. 6장은 결론 부분으로 본 연구의 전반적인 내용을 요약하고 본 연구의 주요 학술적인 공헌 및 연구의 한계 등을 제시하고자 한다.

## II. 선행연구 검토

우리나라는 저출산·고령화로 인구구조가 꾸준히 변화함에 따라 주택에 대한 주요 수요층은 과거에 비해 고연령층으로 이동하고 있다(박진백·민철홍, 2017<sup>1)</sup>). 과거에 비해 주택은 투자의 대상으로 더욱 부각되는 상황에서 주택가격이 가파르게 상승함에 따라 주택을 구입하기 어려운 취약층에 대한 사회적 관심이 높아지고 있고, 학계에서는 주로 대학생, 신혼부부에 대한 주거비 부담 연구가 주를 이루고 있다(박천규·이영, 2010<sup>2)</sup>; 이태진 외, 2016<sup>3)</sup>; 천현숙 외, 2016<sup>4)</sup>; 박종훈·이성우, 2017<sup>5)</sup>; 박애리 외, 2017<sup>6)</sup>; 강정구·마강래, 2017<sup>7)</sup>; 김준형, 2016<sup>8)</sup>). 사회초년생의 높은 주거비부담은 결

- 1) 박진백·민철홍, "실질 투자수익률이 연령별 아파트매매거래에 미치는 영향", 한국감정원 부동산시장 분석보고서, 한국감정원, 2017, 통권5호, pp.89~104.
- 2) 박천규·이영, "결혼 후 3년 이내 출산이 주택소비에 미치는 영향", 주택연구, 한국주택학회, 2010, 제18권 제1호, pp.27~39.
- 3) 이태진·김태완·정의철·최은영·임덕영·윤여선·최준영·우선희, "청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안", 한국보건사회연구원 연구보고서, 한국보건사회연구원, 2016, pp.1~227.
- 4) 천현숙·이길제·김준형·윤창원, "주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근", 한국보건사회연구원 연구보고서, 한국보건사회연구원, 2016, pp.1~116.
- 5) 박종훈·이성우, "신혼부부 가구는 왜 독립적이지 못하는가?", 지역연구, 한국지역학회, 2017, 제33권 제3호, pp.31~47.
- 6) 박애리·심미승·박지현, "청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구", 청소년복지연구, 한국청소년복지학회, 2017, 제19권 제2호, pp.1~20.
- 7) 강정구·마강래, "지역의 주택가격이 초혼시기에 미치는 영향", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2017, 제29권 제2호, pp.97~110.

## 8 고령층의 주거비 부담이 경제활동 참여에 미치는 영향

혼시기를 늦추거나 출산율을 떨어뜨리는 등의 다양한 문제가 발생할 수 있기 때문에(박진백·이재희, 2016<sup>9)</sup>), 기존 연구들은 향후 경제의 주역이 될 사회초년생을 대상으로 높은 주거비 부담에 대한 사회적 해법을 찾기 위해 높은 관심을 가진 것으로 판단된다. 이와 대비하여 점점 인구의 수가 늘어나고 있는 고령층의 주거비 부담에 대한 관심은 상대적으로 낮았는데, 최근 들어 취약층으로 고령층에 대한 관심이 높아지고 있다(고흥·유선중, 2017<sup>10)</sup>; 조혜진·김민정, 2014<sup>11)</sup>; 권연화·최열, 2015<sup>12)</sup>).

고령층은 청장년층에 비해 경제활동에 참여하는 인구의 비중이 줄어들기 때문에 기대되는 소득수준이 낮은 편이다. 그러나 주거를 위해 기본적으로 소요되는 비용인 매매가격, 전세가격, 월세보증금, 월세가격 등은 연령에 따라 차별적으로 책정되지 않으며, 전기세, 가스세, 수도세 등 관련 비용 역시 사용한 양만큼 부과되기 때문에 연령에 종속되지 않는다. 즉, 고령층은 기대 소득수준이 낮기 때문에 주거비용이 일정하다면 주거비 부담 수준이 높아질 수밖에 없는 구조인 것이다(최옥금, 2011<sup>13)</sup>).

기준에 수행된 고령층 주거비 관련 연구는

주택소유형태 및 주거비용과 노인의 경제복지 관계 분석(심영, 2001<sup>14)</sup>), 노인가구의 소비지출구조 및 패턴에 대한 연구(양세화·오찬옥, 2001<sup>15)</sup>; 심영, 2015<sup>16)</sup>; 이지영·김도성, 2015<sup>17)</sup>), 주거비 부담 능력에 대한 연구(권연화·최열, 2015) 등으로 유형화할 수 있다. 이와 같이 고령층의 주거비에 대해 다양한 주제와 방법으로 접근을 한 기존 연구들은 고령층의 주거비 부담 수준이 청장년층에 비해 상대적으로 높다는 점을 공통적으로 지적하고 있다. 이는 연령이 높아질수록 소비지출을 줄이는 경향이 있지만, 주거비는 일정수준 이하로 줄일 수가 없기 때문에 전체 소비지출에서 주거비가 차지하는 비중이 높아질 수밖에 없기 때문이다.

이와 같이 전체 소비지출에서 주거비 비중이 높은 현상을 분석하기 위해 기존 연구들은 자신의 소득과 대비하여 부담해야 하는 주거비 수준이 어느 정도 인지를 주거비 부담능력(Housing Affordability)으로 정의하였고(Whitehead, 1991<sup>18)</sup>; Hancock, 1993<sup>19)</sup>; Hulchanski, 1995<sup>20)</sup>), 대체로 주거비 부담능력은 소득 대비 주택임대료비율(Rent in Income Ratio: RIR)로 측정하고 있다. 인구구조에서 고령층의 비중이 높아짐에 따라 고령층의 주

8) 김준형, "청년 주택문제에 대한 세 가지 가설", 도시정책연구, 도시정책학회, 2016, 제7권 제3호, pp.5~25.

9) 박진백·이재희, "경기변동에 따른 주택가격변동이 출산율에 미치는 영향", 육아정책연구, 육아정책연구소, 2016, 제10권 제3호, pp.51~69.

10) 고흥·유선중, "고령세대 주거비 부담에 관한 연구", 한국지역학회지, 한국지역학회, 2017, 제33권 제2호, pp.47~55.

11) 조혜진·김민정, "한국 고령 가계의 주거부담 결정요인", 소비자정책교육연구, 한국소비자정책교육학, 2014, 제10권 제2호, pp.19~37.

12) 권연화·최열, "노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석", 대한토목학회논문집, 대한토목학회, 2015, 제35권 제4호, pp.977~986.

13) 최옥금, "노인 가구의 소비지출 유형화 및 영향요인 분석", 한국노년학, 한국노년학회, 2011, 제30권 제2호, pp.277~296.

14) 심영, "주택소유형태와 주거비용에 의한 노인 단독가계의 경제복지 분석", 응용과학연구, 서원대학교응용과학연구소, 2001, 제10권 제1호, pp.229~241.

15) 양세화·오찬옥, "주거비 지출구조 분석을 통한 노인가계와 비노인가계 비교", 한국주거학회 논문집, 한국주거학회, 2001, 제12권 제4호, pp.53~62.

16) 심영, "생애주기가설에 기반한 노인가계의 부채상태 분석", 한국생활과학회 학술대회, 한국생활과학회, 2015, 제11호, pp.243~244.

17) 이지영·김도성, "베이비붐 세대 가계의 소비지출특성과 패턴에 관한 연구: 노인가계와의 비교를 중심으로", 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2015, 제69권, pp.323~346.

18) Whitehead, Christine, M. E., "From need to affordability: An Analysis of UK Housing Objectives," *Urban Studies*, 1991, Vol. 28, No. 6, pp.871~887.

19) Hancock, K. E., "Can't pay? won't pay? or Economic Principles of 'Affordability'," *Urban Studies*, 1993, Vol. 30, No. 1, pp.127~145.

20) Hulchanski, J. D., "The concept of housing affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure to income Ratio," *Housing Studies*, 1995, Vol. 10, No. 4, pp.471-491.

거문제와 주거비 부담에 대한 연구가 일부 진행되었으나(권연화·최열, 2015; 조혜진·김민정, 2014), 여전히 매우 희소한 상황이고, 해당 연구들은 주거비 부담의 결정요인에 대해 실증하였을 뿐, 구체적으로 연령별 주거비 부담 수준에 대한 측정이라든지 주거비 부담의 지역적 차별성이라든지, 주거비 부담 수준이 높은 고령층이 선택하게 되는 추가 노동에 대한 논의가 없어 한계점이 있다.

은퇴 이후 경제활동에 의한 소득이 없어질 경우, 고령층은 은퇴 이전 시기보다 지출 규모를 줄일 수 밖에 없다. 그러나 일반 소비에 비해 상대적으로 경직성 지출인 주거비는 소득 감소에 맞춰 줄이는 데 한계가 있을 수밖에 없으므로 고령층 가계에는 큰 부담이 될 수밖에 없다. 결국, 주거비 부담이 크다면 고령층은 생계를 위해 경제활동을 해야 할 수도 있는 것이다. 윤민석·서명희(2015)<sup>21)</sup>에 따르면, 서울에 거주하는 만 65세 이상 노인 중 약 37%가 은퇴 이후에도 경제활동을 통해 소득을 얻는 것으로 추정하였고, 이들이 은퇴 이후에도 계속 일을 하는 주된 이유 중 하나로 고령층의 저소득 문제를 제시하였다. 즉, 노후 준비가 부족했던 노인층은 주로 생계비 마련을 위해 경제활동을 지속하고 있다고 본 것이다.

이에 본 연구는 저출산·고령화로 인구구

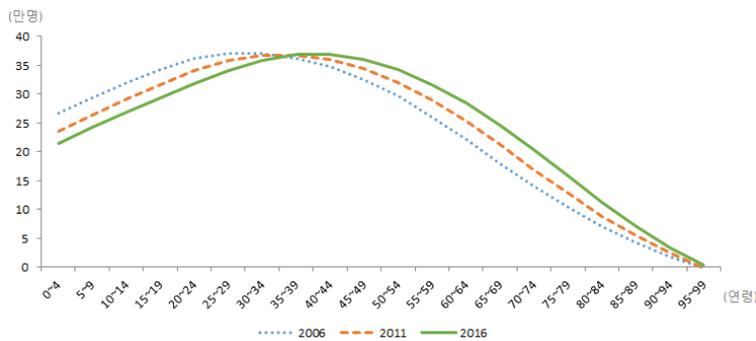
조가 꾸준히 변하고 있는 우리 사회에서 그간 관심이 부족했던 고령층의 주거비 부담에 대해 분석을 할 필요성이 있다고 판단한다. 특히, 기존 연구에서는 분석한 사례가 없는 연령별 주거비 부담 수준의 측정과 연령별 차이 확인, 지역별 고령층의 주거비 부담 결정요인 분석, 주거비 부담 수준이 높은 고령층의 경제활동 참여 가능성에 대한 분석을 통해 기존 연구의 부족함을 채우고자 한다.

### Ⅲ. 기초현황분석

#### 1. 인구구조의 변화

우리나라는 저출산·고령화로 인해 인구구조가 지속적으로 변화하고 있다(김재환, 2017<sup>22)</sup>). <그림 1>은 2006년부터 2016년까지 11년간 5세 단위 연령대별 인구구조의 변화 추이를 나타내고 있다.<sup>23)</sup> 해당 시기동안 파악할 수 있는 특징적인 인구구조의 변화는 0~4세 구간의 인구감소, 60세 이상 인구의 증가, 전체 인구에서 차지하는 비중이 높은 연령대가 지난 10년간 30대에서 40대 초반으로 이동하

<그림 1> 인구구조의 변화



자료 : 행정자치부 주민등록연앙인구

21) 윤민석·서명희, “서울시 일하는 노인근로특성과 정책과제”, 서울연구원 연구보고서, 서울연구원, 2015, pp.1~194.

22) 김재환, “인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요추정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, pp.146-159.

23) 인구구조의 변화를 쉽게 확인하기 위해 연령대별 인구를 로컬 가중 산포도 평활화 알고리즘(Locally Weighted Scatter Smoothing Algorithm)을 이용하여 평활화한 값을 이용하여 그래프를 그렸다.

고 있다는 점으로 저출산·고령화가 심화되고 있다는 점이다. 0~4세에 해당하는 인구의 감소는 저출산에 기인한 것이다. 저출산으로 인한 사회경제적 문제는 저출산이 심화되고 있는 현재에 즉각 나타나기 보다는 20~30년의 시차를 두고 장기적으로 영향을 미칠 가능성이 높다. 현재와 같이 저출산이 심화된다면, 현재 출생하는 인구가 주로 경제활동을 하는 20~30년 후의 주택의 수요가 크게 감소하는 것을 의미하며, 인구구조의 변화에 따라 장기적으로 주택시장이 위축될 가능성이 존재한다는 것을 의미한다<sup>24)</sup>.

고령층과 주택시장의 관계는 생애주기가설에 기초하여 생애 소비를 일정하게 유지하기 위해 소득이 없는 은퇴한 고령층은 주택을 매도하여 소비 재원으로 활용하는 것으로 논의되었다 (Modigliani and Brumberg, 1954<sup>25)</sup>). 이와 같은 생애주기가설에 기초한 고령층의 주택 수요 논의는 주택의 다운사이징(Downsizing)으로 이어지게 된다. 왜냐하면 고령층이 주택을 매도만 하고 주택의 수요층으로 작동하지 않는 것이 아니라 어떤 형태로든 주택을 소비해야 하기 때문이다. 이 경우 생애주기가설을 가장 합리적으로 이해하는 방법은 소유한 주택을 매도하고 주택을 다운사이징하여 거주지를 바꾸는 방법이고, 이 현상이 고령층을 중심으로 발생할 가능성이 높다는 것이다. 주택다운사이징은 거주 면적을 줄이거나 주택가격 및 주거비용이 더 저렴한 곳으로 이사하는 것, 자가에서 임차로 전환

하는 것으로 정의할 수 있다(김용진·손재영, 2014<sup>26)</sup>). 이 현상의 기본적인 발생 원인은 고령층의 소득감소에 있고, 고령층이 소득을 비교적 수월하게 얻을 수 있는 유일한 자산이 주택이기 때문이다(이현정·윤정득, 2015<sup>27)</sup>; 서윤규, 2016<sup>28)</sup>; 권연화·최열, 2016<sup>29)</sup>).

주택을 소유한 고령층은 주택의 다운사이징을 통한 재원 마련이 가능하지만, 주택을 소유하지 않은 임차인은 주로 보증금이 적은 주택으로 이사를 하거나 전세에서 월세로 줄이는 등의 형태로 다운사이징을 하게 될 것이다. 다운사이징을 통해 임대료가 줄었다고 하더라도 기본적인 생활을 위해 반드시 부담해야 하는 전기세, 가스세, 수도세 등 주거비 부담은 경직적으로 지출될 수밖에 없다. 결국 기대 소득수준이 낮은 고령층은 주거비 지출의 경직성에 의해 주거비 부담 수준이 높을 수밖에 없는 구조를 가지게 되는 것이다.

본 연구는 생애주기가설 내용 중에서 노년기에 접어든 인구가 상대적으로 소득 수준이 낮다는 점에 주목하고 있다(이창희 외, 2017<sup>30)</sup>). 이론에 따르면 청장년기에 자산형성을 한 사람은 노년기에 처분할 수 있는 자산이 축적되어 있겠지만, 청장년기에 임금소득이 상대적으로 낮은 저학력자 등은 은퇴 연령 이후에 처분할 수 있는 자산 형성을 하기 어려웠을 가능성이 높다. 이 경우 고령의 나이에도 불구하고 경제활동을 유지해야 할 가능성이 높으며, 특히 주거비 부담 수준이 높은 사람일수록 생계유지를 위한 노동을 더 할 수밖에 없다고 판단한다.

24) 저출산과 주택시장의 관계에 대해 저출산으로 인해 장기적인 주택시장 영향력 외에 저출산의 원인으로 주택가격이 작동할 수 있음에 주목할 필요가 있다. 박진백·이재희(2016)는 OECD 19개국을 대상으로 주택가격이 출산율에 영향을 미치는 영향을 분석한 결과 주택가격 상승이 출산율을 낮출 수 있음을 실증하였다. 특히 주택가격 상승이 심화되는 호경기나 주택수요자가 주택가격이 오를 것이라는 기대감이 형성될 경우 출산과 양육에 드는 비용과 주택을 구입하는 비용 간에는 경합관계가 더욱 심화되는 것이 확인되었다. 이는 현재 시점에서 주택시장 부양 정책이 20~30년 주택시장의 침체구조를 만드는 데 영향을 미칠 수 있음을 시사한다고 볼 수 있다.

25) Modigliani, F. and R. H. Brumberg, *Utility analysis and the consumption function: an interpretation of cross-section data*, Post Keynesian Economics, Rutgers University Press, 1954, pp.388~436.

26) 김용진·손재영, “중고령 자가거주가의 주택다운사이징 요인”, 주택연구, 한국주택학회, 2014, 제22권 제1호, pp.29~57.

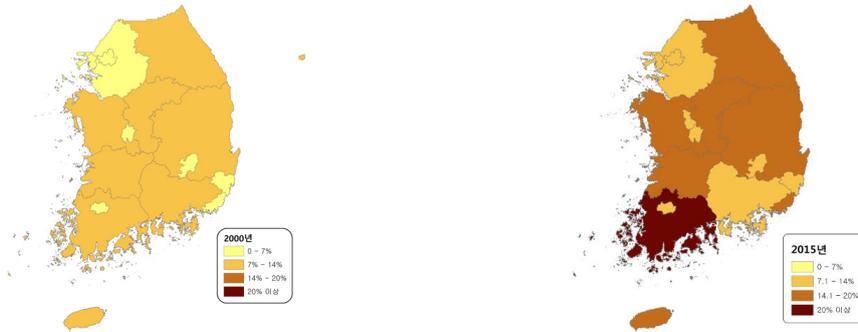
27) 이현정·윤정득, “자가소유 노인가구의 자산효과 변화 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61권, pp. 121~135.

28) 서윤규, “주택연금(Reverse Mortgage)제도 이용의 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66권, pp.231~245.

29) 권연화·최열, “노년층과 잠재 노년층의 주거선택 비교분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66권, pp.73~87.

30) 이창희·이강용·정준호, “가계자산 축적 동학 -연령·코호트·시간효과를 중심으로-”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69권, pp5-19.

〈그림 2〉 전국 노인인구 비율 변화



자료: 통계청 인구주택총조사 2000, 2015

2000년 전국의 노인 인구는 337만 명으로 전체 인구에서 차지하는 비율이 약 7.3% 수준이었다. 2015년에는 노인인구가 656만 명으로 전체 인구에서 13.2% 수준으로 상승하여 고령사회 진입이 멀지 않은 것으로 분석되었고 그 시기는 2018년으로 예상되었으나, 예상과 달리 2017년에 우리나라는 공식적으로 고령사회로 진입하였다.<sup>31)</sup> 〈그림 2〉는 2000년과 2015년의 전국 시도별 노인인구 비율 변화를 나타낸다. 2000년에는 수도권과 광역시를 제외한 모든 지역에서 고령화사회로 진입하였다.<sup>32)</sup> 2015년에는 전국적으로 고령화가 심화되는 것으로 나타났으며, 지역별로 고령화 전개 속도가 차별적으로 나타나고 있음을 알 수 있다. 특히 전라남도의 노인 인구 비율은 21.1%로 인구 5명 중 1명은 65세 이상 노인인 것으로 분석되었다.

## 2. 연령별 주택점유형태

〈표 1〉은 연령별 주거점유 형태를 보여준다. 연령이 증가함에 따라 자가점유 비율이 점차 상승하는 것을 알 수 있으며, 30대부터 자가비율이 급속하게 증가한 것을 알 수 있다. 이는 경제활동에 본격적으로 참여하며 자산을 축적해나가고, 결혼으로 새 가구를 꾸리면서 집 장만을 하는

경우가 30대에 많이 발생하기 때문인 것으로 풀이된다. 한편 월세가구의 경우 20대에서의 비중이 73.4%로 압도적인 비율을 보이고 있는데, 이는 경제활동을 하지 않는 학생이나, 이제 막 경제활동을 시작하는 경우 거주할 집을 구매할 충분한 자산을 준비하지 못하는 경우가 많기 때문에 비교적 짧은 기간에 임대료를 내고 거주할 수 있는 임대차를 주로 이용하게 되는 것으로 풀이된다. 전세가구 비중은 30대가 가장 높게 나타난다.

정리하자면 소득수준이 비교적 낮고, 충분

〈표 1〉 연령별 주거점유 형태

연령	자가	전세	월세	무상
20-29	5.7 (5.3)	17.3 (15.9)	79.7 (73.4)	5.9 (5.4)
30-39	133.2 (42.4)	88.8 (28.3)	73.3 (23.4)	18.6 (5.9)
40-49	244.7 (55.5)	80.4 (18.2)	101.7 (23.1)	13.7 (3.1)
50-59	272.3 (59.9)	60.1 (13.2)	111.0 (24.4)	11.3 (2.5)
60-69	221.0 (71.8)	26.7 (8.7)	52.6 (17.1)	7.6 (2.5)
70-79	139.8 (75.4)	13.8 (7.4)	22.2 (12.0)	9.7 (5.2)
80+	68.2 (68.8)	9.0 (9.1)	11.5 (11.6)	10.4 (10.5)

주: 표의 수치는 해당 연령의 가구수를 나타내며, ( )안은 해당 연령 가구의 거주비중을 나타냄  
자료 : 2016년 주거실태조사

31) 세계일보, “빠르게 늙어가는 한국... ‘고령사회’ 공식 진입”, 2017.09.03.

32) UN에 따르면 총 인구 중에서 노인(만 65세 이상) 인구 비율이 7% 미만이면 ‘일반사회’, 7~14%는 ‘고령화사회’, 14%~20%는 ‘고령사회’, 20% 이상은 ‘초고령화 사회’로 분류한다.

한 자산을 마련하지 못한 20대의 경우에는 월세 비중이 높은 반면에 30대에 진입하면서 내집장만을 하는 가구가 증가하여 일부는 월세에서 전세로, 또 비교적 여력이 있는 가구의 경우 자가로 진입하는 특성을 보이고 있다. 또한 70대까지 자가가구의 비율은 더 증가한다. 그러나 80대 이상으로 진입하면서 자가가구 비중은 줄어드는 반면에 전세와 무상가구의 비중은 반등하는 특성을 보이고 있다. 이는 노인의 경우 자녀를 출가시키고 자신이 거주한 집을 팔아 좀더 작은 규모의 집을 구매하거나 전세 혹은 임대형식의 주택으로 옮기는 다운사이징 효과를 보여준다고 하겠다(김유정·김호철, 2003<sup>33)</sup>).

타 연령 집단과 비교하여 이 표에서 볼 수 있는 고령층의 주거점유형태 특성은 높은 자가 점유 비율이다. 하지만 동시에 노인 10명중 3명은 자신의 집에서 거주하지 않는다는 점 또한 확인할 수 있다. 앞서 살펴보았던 우리나라 인구구조의 점진적 변화 과정에서 고령층의 지속적인 증가는 전세나 월세 등 차가로 거주하는 노인가구의 증가도 의미하며, 이에 따라 주거비 부담을 호소하는 고령층도 계속 늘어날 것으로 전망할 수 있다.

### 3. 연령별 주거비 부담 수준 측정

주거비 부담은 소득 대비 주택임대료비용(Rent in Income Ratio: RIR)로 측정하고 있다(이창무 외, 2012<sup>34)</sup>; 이수욱·김태환, 2016<sup>35)</sup>; 최열 외, 2014<sup>36)</sup>). 주거비 부담은 다음과 같은 방식에 의해 측정할 수 있다.

$$J = (\sigma + w + si_L + oi_p) / I \quad (1)$$

여기서  $J$ 는 주거비 부담 수준을 나타내며,  $\sigma$ 는 주거를 위한 전기세, 가스세, 수도세 등 기본비용,  $w$ 는 월세(임대료),  $s$ 는 자기자본에 의한 보증금,  $o$ 는 타인자본에 의한 보증금,  $i_L$ 은 예금금리,  $i_p$ 는 주택담보대출금리,  $I$ 는 처분가능소득을 나타낸다.

RIR 방식에 의해 산출되는 주거비 부담 수준은  $\sigma$ 가 없고, 보증금에 지불로 발생한 기회비용이 없으며, 은행에서 보증금 마련을 위해 대출 받은 돈에 대한 이자비용이 없다고 가정하고 있다. 즉, 기존에 생산된 RIR 방식의 주거비 부담 수준 지표는 과소 추정될 가능성이 있는 것이다. 본 연구에서는 이와 같은 문제점을 해결하고자 주거실태조사에서 확인가능한 자료들을 기초로 개인이 주택 거주를 위해 지출하는 주거비용 외에 보증금 중 자기 자본인 경우에 대해 보증금으로 사용하지 않고 은행에 예금했을 경우 발생할 이자분에 대한 기회비용( $si_L$ )과 타인자본에 대한 이자비용( $oi_p$ )을 모두 포함한 실질 주거비 부담 수준을 측정하였다.

분석결과, 저연령층에서 연령이 높아짐에 따라 주거비 부담 수준은 대체로 감소하여 50~59세 연령대에서 대체로 주거비 부담 수준이 가장

〈표 2〉 연령별 거주 주택유형에 따른 주거비 부담 수준(%)

연령	단독	다가구	연립	다세대	아파트
20-29	0.00	47.44	101.28	0.00	60.64
30-39	54.73	50.03	53.27	37.67	27.95
40-49	36.32	28.72	23.74	26.93	22.54
50-59	26.02	29.97	28.16	26.79	21.41
60-69	26.08	30.40	24.26	28.72	24.88
70-79	37.32	41.54	33.45	29.78	33.16
80+	51.87	50.48	53.85	53.27	41.04

자료 : 2016년 주거실태조사

33) 김유정·김호철, "예비노년층의 노년기 주거요구 특성에 관한 연구 -서울을 중심으로-", 부동산학보, 한국부동산학회, 2003, 제21권, pp.193~202.  
 34) 이창무·김현아·조만, "소득대비 주택가격 비율(PIR)의 산정방식 및 그 수준에 대한 국제비교", 주택연구, 한국주택학회, 2012, 제20권 제4호, pp.5~25.  
 35) 이수욱·김태환, "소득변화에 따른 청년가구의 임대료부담능력 전망과 지불 가능한 임대주택 규모 추정", 주택연구, 한국주택학회, 2016, 제24권 제3호, pp.5~26.  
 36) 최열·김상현·이재송, "로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석: 부산시 사례를 중심으로", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59권, pp.45~58.

낮은 것으로 분석되었고, 이는 단독, 다가구, 다세대, 아파트에서 공통적으로 확인할 수 있다. 다만, 연립주택의 경우는 50~59세 거주자의 주거비 부담이 40대나 60대에 비해 다소 높은 것으로 분석되었다. 그리고 60세 이상인 집단부터 연령이 높아짐에 따라 주거비 부담 수준이 지속 증가하여, 80대에 이르러서는 아파트 거주자를 제외하고 주거비 부담 수준이 50% 수준을 넘어서는 것으로 분석되었다. 이는 매월 일정하게 지출되어야 하는 경직적인 주거비용에 비해 연령이 높아짐에 따라 개인이 취득하게 되는 소득 수준이 지속적으로 낮아지는 데 기인하는 것이다.

#### IV. 분석모형 및 데이터

##### 1. 분석모형 설정

본 연구는 고령층이 어떤 요인에 의해 주거비 부담을 느끼며, 이와 같은 주거비 부담이 경제활동의 유인을 높이는지에 관심이 있다. 먼저 주거비 부담과 관련하여 본 연구는 자가, 전세, 월세 등 주거점유 형태를 주목하고자 한다. 일반적으로 임차가구는 자가가구에 비해 주거비 부담 수준이 클 가능성이 높기 때문이다. 다만, 소득이 제한되는 고령층은 재산의 상당 부분을 자가에 집중하는 것에 비해 전세와 같은 다운사이징을 선택할 경우 소비에 활용할 수 있는 재원이 확보될 수 있으므로 상대적으로 주거비 부담을 적게 느낄 가능성이 존재한다. 반면 월세 거주자는 매달 일정하게 지출해야 하는 월세로 인해 주거비 부담을 가장 강하게 느낄 가능성이 높다고 판단한다. 이와 같은 주거점유 형태가 주거비 부담에 미치는 영향에 대한 분석은 식(2)의 로짓모형에 기초한다.

$$s_{ji} = \beta_0 + Z'X + \gamma'E + \alpha_j + \epsilon_{ji} \quad (2)$$

여기서 하첨자  $j$ 는 17개 시도를 의미하며,

$i$ 는 개인을 의미한다.  $s_{ji}$ 는 개인이 주거비 부담 여부를 응답한 것으로 0은 주거비 부담을 느끼지 않고, 1은 주거비 부담을 느낀다고 응답한 것이다.  $X$ 는 개인의 주거형태를 나타내는 변수의 열벡터로 자가, 전세, 월세, 무상으로 모두 더미변수로 구성되며, 기준 주거형태 집단을 자가로 설정하였다.  $Z$ 는 주거형태에 따른 회귀계수값을 나타내는 열벡터로  $Z' = [z_1, z_2, z_3]$ 으로 구성되며,  $z_1$ 은 전세,  $z_2$ 는 월세,  $z_3$ 은 무상 거주자의 회귀계수값이 된다. 이 회귀계수값은 통계적으로 유의한 수준에서 양(+)<sup>의 값으로 크기가 클수록 해당 주거형태에 거주하는 사람이 주거비 부담을 더 강하게 느낀다고 해석하게 된다.</sup>  $E$ 는 통제변수를 나타내는 열벡터로 본 분석에서는 성별, 나이, 가구소득의 로그값으로 설정하였다.  $\alpha_j$ 는 지역의 특성에 의해 발생할 수 있는 회귀계수의 불일치 추정 발생 가능성을 통제하는 고정효과를 의미한다. 그리고 주거비 부담 여부를 나타내는  $s_{ji}$ 는 잠재변수  $s_{ji}^*$ 의 수준에 따라 아래와 같이 관측이 된다고 가정한다.

$$s_{ji} = \begin{cases} 1, & s_{ji}^* > 0 \\ 0, & s_{ji}^* \leq 0 \end{cases} \quad (3)$$

이와 같은 주거비 부담은 은퇴연령이 넘은 고령층에게 경제활동을 유도할 가능성이 있다. 이와 같은 판단은 주거비가 다른 소비지출과 결합 관계에 있는 것에 근거한다. 경합구조를 살펴보면, 개인의 소비는 한정된 예산 제약하에서 결정되어야 하는데, 주거비 부담은 주거비 외의 소비지출을 낮추는 요인으로 작동할 수 있다. 이와 같은 예산 제약구조 하에서 경제주체는 일정한 소비생활을 유지하면서 주거비 부담을 감당하기 위해 경제활동에 참가할 유인이 생기게 되는 것이다. 본 연구는 이 점에 주목하여 주거비 부담이 경제활동 참가에 영향력이 있는 것으로 판단하고 있는 것이다. 식(4)는 이와 같은 관계를 나타내는 것으로,  $j$ 지역의 개인  $i$ 가 직면한 주거비 부담  $s_{ji}$ 가 경제활동 참여 여부  $w_{ji}$ 에 미치는 영

향을 의미한다.

$$w_{ji} = \delta_0 + \delta_1 s_{ji} + K' I + M' T + \eta_j + e_{ji} \quad (4)$$

노인의 경제활동 참여는 주거비 부담 여부에 이 전소득에 의해 영향을 받을 가능성이 있다. 이는 고령의 나이에도 불구하고 경제활동을 선택하는 것은 생활의 기반이 되는 소득의 수준이 낮기 때문으로 판단할 수 있기 때문이다. 이와 같은 이 전소득은 가족, 친지, 지인 등 민간부문에서 자발적인 동기에 의해 이루어지는 사적이 전소득과 사회보험, 공공부조 등과 같이 공공부문에서 연금, 수당, 급여 등의 형태로 지급되는 공적이 전소득이 있다(여윤경, 2018<sup>37)</sup>). 개인의 상황에 따라 수렴하게 되는 이 전소득의 종류는 차이가 있겠지만, 이 전소득의 수혜로 인하여 개인은 이 전소득이 발생하기 이전과 다르게 예산제약으로 인한 소비 간 경합관계가 완화되며 이는 경제활동 참가 유인을 감소시킬 수 있다. 식(4)의  $I$ 는 이와 같은 이 전소득을 나타내는 열벡터로 사적이 전소득과 공적이 전소득으로 구성된다.  $T$ 는 통제변수를 나타내는 열벡터로 본 분석에서는 독거노인 여부, 교육수준, 성별, 나이로 구성하였다.  $\eta_j$ 는 지역의 특성에 의해 발생할 수 있는 회귀계수의 불일치 추정 발생 가능성을 통제하는 고정효과를 의미한다.

## 2. 데이터

본 연구는 한국보건사회연구원이 조사한 2014년도 노인실태조사 자료를 이용하여 분석을 한다. 본 연구의 주요 가설은 자가, 전세, 월세 등 주택점유형태에 따라 주관적으로 느끼는 주거비 부담의 수준이 차이가 날 것이라는 것과 이

와 같이 주거비 부담을 느낄 경우, 고령의 나이에도 불구하고 경제활동을 할 확률이 높아질 수 있다는 것이다. 이와 같은 회귀분석에 주요 변수로 사용될 주거비 부담 변수는 0과 1로 구성된 더미 변수로 노인실태조사에서 '생활비 중 가장 부담이 되는 항목'<sup>38)</sup>에 대한 답변에서 '월세 및 주거관련비(공과금 등)'라고 응답한 경우를 1로 하고 그 외의 값을 0으로 설정한 것이다. 이와 같은 설정은 개인이 주거비 부담을 크게 느끼지만 다른 소비와 비교할 때 상대적으로 부담이 낮을 경우는 모두 주거비 부담을 느끼지 않는다고 보는 것으로 회귀분석 결과는 과소추정의 가능성을 배제하기 어렵다.<sup>39)</sup> 경제활동 변수는 현재 '경제활동 활동 여부'에 대한 답변에서 경제활동을 하고 있다고 응답한 경우를 1, 그렇지 않은 경우를 0으로 설정하였다. 회귀분석에 사용된 가구 소득은 '가구 총소득 금액'의 로그값이며, 성별은 남자를 1, 여자를 0으로 설정하였다. 독거노인은 '노인가구 형태'에서 독거노인으로 응답한 경우를 1, 그 외의 형태로 응답한 경우를 0으로 설정하였다. 교육수준은 무학인 경우를 1, 초졸인 경우를 2, 중고졸인 경우를 3, 대졸이상인 경우를 4로 설정하여 수치가 커짐에 따라 교육수준이 높아지는 것으로 설정하였다.

본 연구는 지역별 인구구조의 차이는 지역의 경제상황과 직간접적으로 강한 관련성이 있으며, 지역별로 개인이 소유한 자산의 수준 역시 이 상황과 무관하지 않다고 보고 있다. 이 경우 주거비 부담에 대한 개인의 반응은 지역에 따라 차별적일 가능성이 있다. 본 연구는 이와 같이 거주 지역에 따라 차별적으로 나타나는 영향력을 확인하기 위해 분석 샘플을 수도권과 지방으로 구분하고, 이를 다시 도시 지역과 비도시 지역으로 나누어 분석하고자 한다. 노인실태조사를 통해 이를 엄격하게 구분하기는 어렵기 때문에

37) 여윤경, "주택연금의 소득대체율에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제72권, pp.74-86.

38) 노인 가구가 지출하는 생활비 중에서 가장 부담이 되는 항목 상위 5개는 다음과 같다: ①주거관련비(35.4%), ②보건의료비(23.1%), ③식비(16.2%), ④월세(5.1%), ⑤경조사비(5.1%).

39) 이와 같은 문제를 해결하기 위해 대안적으로 해당 변수를 전체 생활비에서 월세 및 주거관련비가 차지하는 비중으로 설정하여 분석할 수 있지만, 본 연구는 다른 항목과 대비할 때 개인이 주관적으로 판단할 때 주거비가 가장 부담스럽다고 판단한 경우의 영향력을 분석하는 데 있으므로 해당 분석을 시행하지는 않았다. 이와 같은 한계점은 향후 연구에서 보완되기를 기대한다.

대안적으로 대리변수(proxy variable)를 설정하고자 한다. 구체적으로 본 연구에서는 개인의 거주지역 정보에서 ‘읍면’과 ‘동’을 활용하여 ‘읍면’을 비도시 지역으로 설정하고 ‘동’을 ‘읍면’에 비해 보다 발달한 도시 지역으로 설정하였다. 이와 같은 설정은 분석을 위한 정보가 충분하지 않아 도시와 비도시로 엄밀히 구분하기 어려운 상황에 기인하는 것으로 본 연구에서 대안적으로 제안하는 사항임을 밝힌다.

본 연구에서는 2014년도 노인실태조사 자료의 전체 관측점(10,451명) 중 분석에 활용한 변수들 중에서 결측값을 제외한 9,276명을 사용한다. 주요 분석을 위한 샘플 분류 결과, 수도권은 2,238명(24.1%), 지방은 7,038명(75.9%)이며, 수도권의 도시 거주자는 1,811명(80.9%)과 비도시 거주자는 427명(19.1%), 지방의 도시 거주자는 4,265명(60.6%), 비도시 거주자는 2,773명(39.4%)으로 분류되었다.

## V. 분석결과

〈표 3〉은 고령층의 주거비 부담 결정 요인

〈표 3〉 고령층 주거비 부담 결정 요인 분석

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	수도권			지방		
	전체	도시	비도시	전체	도시	비도시
전세	-0.359*** (0.109)	-0.294** (0.116)	-0.455 (0.321)	0.084 (0.140)	0.130 (0.152)	-0.098 (0.391)
월세	0.840*** (0.105)	0.925*** (0.109)	0.986* (0.511)	1.292*** (0.118)	1.476*** (0.129)	0.257 (0.324)
무상	0.094 (0.134)	0.115 (0.153)	-0.083 (0.285)	-0.009 (0.086)	0.210* (0.109)	-0.367** (0.143)
가구소득	-0.427*** (0.046)	-0.397*** (0.051)	-0.568*** (0.121)	-0.546*** (0.042)	-0.585*** (0.051)	-0.427*** (0.079)
성별	0.115 (0.073)	0.092 (0.081)	0.157 (0.180)	-0.052 (0.060)	-0.049 (0.073)	-0.082 (0.108)
나이	-0.010* (0.006)	-0.012* (0.006)	-0.007 (0.013)	0.007 (0.004)	0.007 (0.006)	0.006 (0.008)
상수	3.630*** (0.597)	3.583*** (0.661)	4.766*** (1.480)	2.930*** (0.507)	3.181*** (0.615)	2.195** (0.920)
관측점	2,238	1,811	427	7,038	4,265	2,773
Pseudo-R-squared	0.0494	0.0542	0.0415	0.0745	0.0999	0.0301
log likelihood	-2235	-1857	-361.2	-3474	-2353	-1101

( )안은 표준오차를 나타냄. 지역별 고정효과는 통제했으나 결과에 제시하지 않음.

\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

의 분석 결과를 나타낸다. (1)열의 수도권 전체에 대한 분석 결과를 살펴보면, 주거점유 형태에 따라 주거비 부담을 느끼는 확률이 차별적인 것으로 분석되었다. 월세 거주자는 자가 거주자에 비해 주거비 부담을 느끼는 확률이 높은 것으로 분석된 반면, 전세 거주자는 자가 거주자에 비해 주거비 부담을 느끼는 확률이 낮은 것으로 분석되었다. 이는 소득이 제한되는 고령층이 재산의 상당 부분을 자가에 집중하는 것에 비해 전세와 같은 다운사이징을 선택할 경우 소비에 활용할 수 있는 재원이 확보될 수 있으므로 상대적으로 주거비 부담을 적게 느낄 가능성이 있기 때문인 것으로 판단된다. 반면 월세 거주자는 매달 일정하게 지출해야하는 월세로 인해 주거비 부담을 가장 강하게 느낄 가능성이 높은 것으로 판단된다. 이와 같은 현상은 영향력의 크기 변화가 있지만 수도권의 도시 지역에서도 거의 유사하게 나타나는 것으로 분석되었다. (3)열에서는 전세 변수에서 통계적인 유의성이 보고되지 않아 도시 지역의 분석 결과와 비교된다. 즉, 비도시 지역에서는 전세 거주자와 자가 거주자의 주거비 부담은 무차별적인 것으로 판단할 수 있다. 다만, (3)열의 결과에서 월세 변수의 계수값이 더 커져 월세 거주자의 주거비 부담 수준이 도시 지

역보다 더 크다는 것을 알 수 있다.

지방의 경우는 수도권 분석 결과와 큰 차이를 보인다. 먼저 전세의 경우는 (4)~(6)열 모두에서 통계적인 유의성이 보고되지 않아 수도권의 분석 결과와 차별적이다. 이는 주택가격이 고가인 수도권에 비해 지방은 상대적으로 저렴하고, 이에 전세가격 역시 상대적으로 저렴한 것에 기인한다고 판단한다. 즉, 수도권 도시의 경우는 주택가격이 상대적으로 고가이고, 이를 유지하기 위한 제반 비용과 생활을 위한 소비지출액을 유지하는데 상당한 예산제약이 발생할 가능성이 있어 자가와 전세의 경합관계가 형성되는 반면, 지방은 주택가격이 수도권에 비해 안정적이므로 이와 같은 경합관계가 발생하지 않는 것으로 판단된다. (4)~(5)열의 지방의 월세 변수는 통계적으로 유의하면서 계수값이 가장 큰 것으로 분석되었다. 이를 통해 지방의 월세 거주자는 자가에 비해 높은 주거비 부담을 느끼며, 특히, 지방의 도시에서 월세로 거주하는 고령층의 주관적인 주거비 부담 수준이 가장 높은 것을 알 수 있다. 반면, 지방의 비도시에서는 월세에

서도 통계적인 유의성이 보고되지 않았다. 지방에서는 무상으로 거주하는 경우에서 통계적인 유의성이 보고되었는데, (5)열의 지방 도시에는 양(+)의 방향, (6)열의 지방 비도시에서는 음(-)의 방향으로 보고되었다.<sup>40)</sup> 이와 같은 차이는 지방의 도시의 경우 비도시에 비해 상대적으로 높은 물가수준에 기인한다고 판단한다. 그 외 변수에서는 모든 지역에서 가구소득이 낮을수록 주거비 부담이 높은 것으로 분석되었으나, 성별에 따른 차이는 확인할 수 없었고, 수도권 도시 지역을 제외하고는 나이에 따른 주거비 부담의 차이를 확인할 수 없었다.

〈표 4〉는 주거비 부담이 고령층의 경제활동에 미치는 영향에 대한 분석 결과이다. (1)~(3)열의 수도권 지역에서 다른 소비항목에 비해 주거비 부담을 더 느낄수록 개인은 경제활동을 선택할 확률이 더 높아지는 것을 확인할 수 있다. 특히, 도시지역에 비해 비도시지역에서 주거비 부담이 높아질수록 경제활동을 할 확률이 더 높아지는 것을 알 수 있다. 이는 〈표 3〉의 고령층 주거비 부담 결정 요인 분석에서 수도권 비도시

〈표 4〉 주거비 부담이 고령층 경제활동에 미치는 영향

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	수도권			지방		
	전체	도시	비도시	전체	도시	비도시
주거비 부담	0.320*** (0.089)	0.234** (0.100)	0.534** (0.208)	0.133** (0.065)	-0.011 (0.084)	0.396*** (0.116)
사적이전소득	-0.315*** (0.038)	-0.339*** (0.043)	-0.278*** (0.094)	-0.283*** (0.035)	-0.260*** (0.043)	-0.314*** (0.068)
공적이전소득	-0.384*** (0.055)	-0.434*** (0.062)	-0.175 (0.124)	-0.395*** (0.040)	-0.458*** (0.048)	-0.248*** (0.082)
독거노인	-0.064 (0.118)	-0.023 (0.132)	-0.180 (0.280)	-0.348*** (0.082)	-0.139 (0.107)	-0.662*** (0.139)
교육수준	-0.079** (0.040)	-0.040 (0.045)	-0.187* (0.100)	-0.217*** (0.033)	-0.079** (0.039)	-0.351*** (0.068)
성별	0.987*** (0.095)	0.850*** (0.106)	1.578*** (0.240)	0.792*** (0.072)	0.757*** (0.089)	0.867*** (0.137)
나이	-0.111*** (0.009)	-0.106*** (0.010)	-0.143*** (0.019)	-0.106*** (0.006)	-0.098*** (0.007)	-0.150*** (0.010)
상수	10.073*** (0.759)	10.114*** (0.859)	11.884*** (1.691)	11.423*** (0.568)	10.265*** (0.703)	14.985*** (1.119)
관측점	2,238	1,811	427	7,038	4,265	2,773
Pseudo-R-squared	0.127	0.112	0.202	0.131	0.108	0.181
log likelihood	-1625	-1311	-283.7	-3044	-1952	-947.5

( )안은 표준오차를 나타냄. 지역별 고정효과는 통제했으나 결과에 제시하지 않음.  
\*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1

40) 무상으로 거주하는 가구란 무상, 판사, 사택 또는 친척집 등에서 세 없이 무상으로 살고 있는 경우를 의미한다.

의 월세 거주자의 주거비 부담이 가장 높은 것과 연계하여 해석할 필요가 있다. (4)~(6)열의 지방 지역의 분석 결과를 살펴보면, 지방의 도시에서는 주거비 부담이 경제활동 확률에 미치는 영향이 보고되지 않은 반면, 비도시 지역에서는 주거비 부담이 높을수록 경제활동을 할 확률이 더 높은 것으로 분석되었다. 이를 통해 수도권과 지방의 비도시 지역에서 거주하는 고령층이 주거비 부담에 더 민감하게 반응하여 경제활동을 할 확률이 더 높아지는 것을 알 수 있다. 이는 비도시 지역은 도시지역에 비해 상대적으로 농업과 같은 1차 산업을 통한 경제활동 참여가 더 수월할 수 있기 때문으로 판단한다.

분석 결과에서 이전소득의 증가는 고령층의 경제활동 확률을 낮추는 것으로 분석되었다. (1)열과 (4)의 수도권과 지방의 전체 샘플에 대한 분석 결과를 살펴보면, 공적이전소득의 계수 값이 사적이전소득의 계수값에 비해 더 높게 분석되어 가족, 친지, 지인에 의해 자발적으로 이루어지는 이전소득 형태에 비해 제도적인 차원에서의 이전소득이 고령층의 경제활동 확률을 낮출 유인이 더 높은 것을 알 수 있다. 다만, 이와 같은 관계는 수도권과 지방 모두 도시지역에서 뚜렷한 반면, 비도시지역에서는 오히려 사적이전소득의 영향이 더 커지는 것을 알 수 있다.<sup>41)</sup> 그 외 변수에서는 모든 지역에서 대체로 여성에 비해 남성일수록 경제활동을 할 확률이 높으며, 나이가 들어감에 따라 경제활동 확률이 낮아지는 것으로 분석되었다. 다만, 독거노인일 경우는 지방의 비도시지역에서 경제활동 확률이 더 낮은 것으로 분석되었고, 교육수준이 낮을수록 경제활동 확률이 더 높아지는 것으로 분석되었는데, 이는 수도권에 비해 지방에서 뚜렷하게 나타나는 현상인 것으로 분석되었다.

## VI. 결론

본 연구는 한국보건사회연구원의 2014년 노인실태조사 자료를 이용하여 고령층 주거비 부담이 경제활동 참여에 미치는 영향을 분석하였다. 고령층은 은퇴 등으로 인해 청장년층에 비해 소득에 제한을 받는 인구비중이 높지만, 주거비는 일반 소비지출에 비해 경직성이 높아 고령층이 될수록 주거비 부담 수준이 높아질 수 있다. 이와 같은 주거비 부담 수준은 개인의 소유 자산 수준이나 경제 상황에 따라 차별적일 수 있고 이와 같은 차이는 지역의 경제상황과 직간접적으로 강한 관련성이 있기 때문에 지역을 수도권과 지방으로 나누고 해당 지역을 다시 도시 지역과 비도시 지역으로 구분하여 분석을 하였다.

분석 결과, 수도권 도시지역에서는 자가 거주자에 비해 전세 거주자의 주거비 부담이 낮은 것으로 분석되었다. 이는 주택가격이 높은 수도권 도시지역에서는 제한적으로 고령층이 재산의 상당 부분을 자가에 집중할 경우 생활을 위한 소비 재원과 주거비 간의 경합관계가 강해지는 것에 기인한다고 볼 수 있다. 이와 같은 상황에서는 자가에 비해 전세에 거주하는 것이 오히려 주거비 부담 수준을 낮출 수 있는 것으로 해석할 수 있다. 또한, 주택가격이 가장 저렴한 지방의 비도시 지역을 제외한 모든 지역에서 자가에 비해 월세에 거주할수록 주거비 부담이 더 높아지는 것으로 분석되었다. 주거비 부담이 경제활동에 미치는 영향에서는 수도권과 지방의 비도시 지역에서 거주하는 고령층이 주거비 부담에 더 민감하게 반응하여 경제활동을 할 확률이 더 높아지는 것으로 분석되었다. 고령층의 경제활동 확률에 대해 이전소득의 영향력은 사적이전소득에 비해 공적이전소득이 고령층의 경제활동 확률을 낮출 유인이 더 큰 것으로 분석되었다. 다만, 이와 같은 분석은 도시지역에서는 공적이전소득의

41) 이는 비도시지역의 고령층은 자녀와 동거하는 경우가 도시지역에 비해 상대적으로 적기 때문인 것으로 판단된다. 이정훈(2016)에 따르면, 수도권 도시는 자녀동거가구 비율이 높은 반면, 지방 비도시 지역은 노인독거가구 및 노인부부가구 비율이 높은 것으로 분석되었다. 고령층 가구에 대한 주된 사적이전소득이 자녀의 용돈입을 감안하면, 자녀와 동거하지 않는 가구의 비율이 높은 지역인 지방 비도시 지역에서 사적이전소득의 영향이 큰 것은 합리적인 결과로 판단된다.

영향이 더 강한 반면, 비도시지역에서는 사적이 전소득의 영향이 더 강한 것으로 분석되었다.

본 연구의 분석 결과는 다음의 몇 가지 정책적 함의를 가진다. 첫째, 주택가격이 과도하게 상승하지 않도록 정책적 노력이 필요하다. 본 연구에서는 수도권의 도시지역에서는 높은 주택가격으로 인해 자가 거주자가 전세 거주자에 비해 주거비 부담을 더 느끼는 것으로 분석되었다. 이는 수도권의 비도시나 지방의 도시, 비도시 등 다른 지역에 나타나지 않는 현상으로 높은 주택가격에 기인하는 것으로 판단된다. 둘째, 높은 주거비 부담으로 인해 일을 해야 하는 고령층에 대한 정부의 제도적 지원이 중요하다. 다른 소비지출에 비해 경직적으로 지출될 수밖에 없는 주거비의 특성을 고려하여 주거비 부담이 높은 고령층을 선별하여 제도적으로 지원하는 범위를 확대할 필요가 있다고 판단한다.

본 연구는 다음의 한계점이 있음을 밝힌다. 첫째, 본 연구의 주요 변수인 주거비 부담 변수는 더미변수로 처리하여 회귀분석 결과가 편의추정되었을 가능성이 있다. 본 연구의 주거비 부담 변수는 노인실태조사의 설문 항목 중 '생활비 중 가장 부담이 되는 항목'에 대한 답변에서 '월세

및 주거관련비'라고 응답한 경우를 1로 설정하고 나머지를 0으로 설정하여 실제 생활비에서 주거비 비중이 크더라도 개인의 주관적 판단에 의해 그 수준이 낮다고 판단이 되면 주거비 부담이 낮은 것으로 응답했을 가능성이 있다. 이에 회귀분석 결과가 편의될 가능성이 있으므로 향후 연구에서는 전체 생활비에서 월세 및 주거관련비가 차지하는 비중으로 설정하여 분석할 필요가 있다고 판단한다. 둘째, 주거비 부담 변수와 경제활동 변수간의 역인과성(reverse causality) 발생 가능성에 대한 통제가 필요하다. 본 연구의 관점은 주거비 부담이 높은 것이 경제활동의 발생확률을 높인다고 보는 데 있지만, 경제활동을 하여 소득이 발생하는 경우에는 주거비 부담 수준을 낮추는 역인과성이 발생할 수 있다. 향후 연구에서는 적절한 도구변수를 적용하는 등 변수간의 내생성을 통제할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다. 셋째, 본 연구는 2014년 자료에 한정하여 분석된 연구로 일반화하는 데 한계가 있다고 판단한다. 유사한 논점으로 다른 시계열에 대한 분석을 추가하여 시간의 흐름에 따른 주거비 부담의 영향력을 지속적으로 관찰할 필요가 있다고 판단한다.

## 參考文獻

- 강정구·마강래, "지역의 주택가격이 초혼시기에 미치는 영향", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2017, 제29권, 제2호.
- 고홍·유선중, "고령세대 주거비 부담에 관한 연구", 한국지역학회지, 한국지역학회, 2017, 제33권, 제2호.
- 권연화·최열, "노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석", 대한토목학회논문집, 대한토목학회, 2015, 제35권 제4호.
- 권연화·최열, "노년층과 잠재 노년층의 주거선택 비교분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66권.
- 김용진·손재영, "중고령 자가거주가구의 주택다운사이징 요인", 주택연구, 한국주택학회, 2014, 제22집, 제1권.
- 김유정·김호철, "예비노년층의 노년기 주거요구 특성에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2003, 제21권.
- 김재환, "인구 및 가구구조 변화에 따른 주택수요추정에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69권.
- 김준형, "청년 주택문제에 대한 세 가지 가설", 도시정책연구, 도시정책학회, 2016, 제7권, 제3호.
- 박애리·심미승·박지현, "청년세대의 주거 빈곤 진입과 주거 불안정성 인식에 관한 연구", 청소년복지연구, 한국청소년복지학회, 2017, 제19권, 제2호.
- 박종훈·이성우, "신혼부부 가구는 왜 독립적이지 못하는가?", 지역연구, 한국지역학회, 2017, 제33권, 제3호.
- 박진백·민철홍, "실질 투자수익률이 연령별 아파트매거래에 미치는 영향", 한국감정원 부동산시장 분석보고

- 서, 한국감정원, 2017, 통권5호.
- 박진백·이재희, “경기변동에 따른 주택가격변동이 출산율에 미치는 영향”, 육아정책연구, 육아정책연구소, 2016, 제10권 제3호.
- 박천규·이영, “결혼 후 3년 이내 출산이 주택소비에 미치는 영향”, 주택연구, 한국주택학회, 2010, 제18권 제1호.
- 심영, “주택소유형태와 주거비용에 의한 노인 단독가계의 경제복지 분석”, 응용과학연구, 미래창조연구원, 2001, 제10권 제1호.
- 심영, “생애주기가설에 기반한 노인가계의 부채상태 분석”, 한국생활과학회 학술대회, 한국생활과학회, 2015, 제11호.
- 양세화·오찬옥, “주거비 지출구조 분석을 통한 노인가계와 비노인가계 비교”, 한국주거학회 논문집, 한국주거학회, 2001, 제12권 제4호.
- 여윤경, “주택연금의 소득대체율에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제72권.
- 윤민석·서명희, “서울시 일하는 노인근로특성과 정책과제”, 서울연구원 연구보고서, 서울연구원, 2015.
- 이수옥·김태환, “소득변화에 따른 청년가구의 임대료부담능력 전망과 지불 가능한 임대주택 규모 추정”, 주택연구, 한국주택학회, 2016, 제24권 제3호.
- 이정훈, “근린환경이 노인의 건강에 미치는 영향력 분석”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 2016.
- 이지영·김도성, “베이비붐 세대 가계의 소비지출특성과 패턴에 관한 연구: 노인가계와의 비교를 중심으로”, 노인복지연구, 한국노인복지학회, 2015, 제69권.
- 이창무·김현아·조만, “소득대비 주택가격 비율(PIR)의 산정방식 및 그 수준에 대한 국제비교”, 주택연구, 한국주택학회, 2012, 제20권 제4호.
- 이창희·이강용·정준호, “가계자산 축적 동향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69권.
- 이태진·김태완·정의철·최은영·임덕영·윤여선·최준영·우선희, “청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안”, 한국보건사회연구원 연구보고서, 한국보건사회연구원, 2016.
- 이현정·윤정덕, “자가소유 노인가구의 자산효과 변화 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61권.
- 서윤규, “주택연금(Reverse Mortgage)제도 이용의 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66권.
- 조혜진·김민정, “한국 중고령 가계의 주거부담 결정요인”, 소비자정책교육연구, 한국소비자정책교육학회, 2014, 제10권 제2호.
- 천현숙·이길재·김준형·윤창원, “주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근”, 한국보건사회연구원 연구보고서, 한국보건사회연구원, 2016.
- 최열·김상현·이재승, “로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석: 부산시 사례를 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59권.
- 최옥금, “노인 가구의 소비지출 유형화 및 영향요인 분석”, 한국노년학, 한국노년학회, 2011, 제30권 제2호.
- Hancock, K. E., “Can't pay? won't pay? or Economic Principles of 'Affordability',” *Urban Studies*, 1993, Vol. 30, No. 1.
- Hulchanski, J. D., “The concept of housing affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure to income Ratio,” *Housing Studies*, 1995, Vol. 10, No. 4.
- Modigliani, F. and R. H. Brumberg, *Utility analysis and the consumption function: an interpretation of cross-section data*, Post Keynesian Economics, Rutgers University Press, 1954.
- Whitehead, Christine, “From need to affordability: An Analysis of UK Housing Objectives,” *Urban Studies*, 1991, Vol. 28, No. 6.