

중고령자의 자가거주 여부가 행복감 및 미래에 대한 태도에 미치는 영향

The Effect of Whether Residence in One's Own House or Not on Happiness and Attitude toward Future of Middle-aged or Elderly People

이 경 진* · 송 명 규**

Lee, Kyung Jin · Song, Myung Gyu

차 례

- | | |
|-------------------------------|-------------------------|
| I. 서론 | 2. 모형과 가설 |
| II. 이론적 논의와 선행연구 검토 | 3. 분석방법 |
| 1. 행복감 | IV. 실증분석 |
| 2. 행복감의 영향 요소 | 1. 모형적합도와 가설검정 |
| 3. 행복감에 대한 객관적 영향요인과 주관적 영향요인 | 2. 집단간 경로계수의 차이 검정 |
| 4. 행복감과 미래전망 | 3. 주택관련자산이 행복감에 미치는 총영향 |
| 5. 본 연구의 차별성 | 4. 회귀식의 설명력 |
| III. 자료와 분석 방법 | V. 결론 |
| 1. 자료와 표본 | <abstract> |
| | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVE

This study aims to identify the effect of whether residence in one's own house or not on happiness and attitude toward future of middle or elderly people.

(2) RESEARCH METHOD

This study depends on a path analysis including a construct based on the 2016 Korean Longitudinal Study of Ageing(KLoSA2016).

(3) RESEARCH FINDINGS

Firstly, the effect of asset related to house(ARTS) on happiness appears to be larger and more positive in the cases of dwellers in their own house than in the cases of rental house dwellers.

* 주 저 자 : 한국문화관광연구원, 연구원, 단국대학교 대학원 도시및지역계획학박사, leekj@kcti.re.kr

** 교신저자 : 단국대학교 사회과학대학, 교수, 행정학박사, mksong@dankook.ac.kr.

▷ 접수일(2019년 10월 11일), 수정일(1차 : 2019년 11월 29일), 게재확정일(2019년 12월 23일)

Secondly, the belief that the social welfare institutions such as National Pension, health insurance, and medical treatment insurance will provide a security for his or her old age is somewhat obscure and ambiguous.

2. RESULTS

Not the dwellers in their own house but the rental house dwellers tend to adhere to the belief more strongly.

3. KEY WORDS

residence in one's own house, residence in rental house, happiness, attitude toward future, middle-aged or elderly people

국문초록

본 연구는 고령화연구패널조사를 활용하여 중고령자의 자가거주 여부가 행복감 및 미래에 대한 태도에 미치는 영향을 경로모형을 통해 분석했다. 분석 결과, 거주할 주택을 소유하고 있느냐 아니냐 하는 사실 그 자체가 주거안정성과 관련하여 경제상태만족도에 영향을 주며 경제상태만족도는 행복감에 직접 혹은 간접적으로 영향을 주는 것으로 나타났다. 이 경우, 주택관련자산이 행복감에 미치는 영향은 자가거주자의 경우가 전월세거주자의 경우보다 크고 긍정적인 것으로 판명됐다. 또한 '국민연금, 건강보험, 요양보험이 자신의 노후를 보장할 것이며 다음 세대에는 세상이 더 발전할 것'이라는 믿음은 구체성이 결여된 애매한 미래예측이며 실현가능성이 모호한 맹목적인 믿음일 수 있는데, 이런 믿음은 자가거주자보다는 전월세거주자에게서 더 높게 나타났다. 보통 자가거주자들은 주거가 안정되어 있고 따라서 좀 더 객관적으로 미래를 내다보고 준비할 능력이 있는 반면 전월세거주자들은 주거가 불안하여 자신의 힘으로 미래를 준비하기가 어려운 사람일 경우가 많다. 이런 관점에서 볼 때, 위의 사실은 후자일수록 제도의 도움이나 미래에 대한 막연한 기대에 의존하는 비율이 높다는 것을 뜻한다.

핵심어 : 자가거주, 임대거주, 행복감, 미래전망, 중년층 이상

I. 서론

주택이란 '의식주'의 '주'를 구성하는 생필품으로서, 국민들의 '삶의 질' 혹은 행복감을 좌우하는 기본적인 요소이다. 우리나라 헌법 제35조는 모든 국민은 건강하고 쾌적한 환경에서 생활할 권리를 가지며, 국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 영위할 수 있도록 노력하여야 한다고 규정하고 있어 쾌적한 주거가 국민에게 부여된 기본권임을 천명하고 있다.

한편 우리나라는 미국 및 서구 국가들과는 달리 아파트를 포함한 대부분의 주택이 임대보다는 분양에 치우쳐 있다. 이에 따라 우리 국민들은 주택소유 욕구가 여타 국가들에 비해 매우 높은 편인데, 여기에는 전월세거주자들의 채권(임대료) 보전의 불안, 임대시장의 불안정과 임대가격 급등, 불충분한 임대 서비스, 매매가의 절반을 넘는 높은 전세가 등도 중요한 요인으로 작용한다. 따라서 특정 세대가 자가에 거주하느냐 자가 없이 전월세에 거주하느냐 하는 것은 그 세대의 행복감에 적지 않은 영향을 주리라라는 가설을 쉽게 추론할 수 있다.

행복감이란 비슷한 연령대의 다른 사람에 비해 자신이 느끼는 '삶의 질' 정도라고 볼 수 있다. 이와 같은 자신의 삶에 대한 태도는 자신을 포함한 사회경제적 여건 변화에 대한 미래 전망에도 영향을 미칠 것이다. 이는 행복감이 높은 사람일수록 다른 조건이 같다면 미래도 낙관적으로 바라보게 될 가능성이 높기 때문이다. 물론 이런 미래관은 행복감뿐만 아니라 특정인의 지식 및 교육수준, 연령, 성별, 직업 등에도 영향을 받을 것이다.

본 연구는 우리나라 45세 이상 중고령층을 대상으로 자가거주 여부가 행복감 및 미래전망에 미치는 영향을 AMOS v.21 패키지를 활용하여 경로모형으로 분석하고자 한다. 이 분석에서 자가거주 여부는 조절변수이며, 이는 결국 동일한 모형을 두 집단에 대해 적용하고 그 결과를 비교분석하는 것이다. 연구를 위한 자료는 한국고용정보원의 고령화연구패널조사(KLoSA2016)이며, 전체 표본의 크기는 6,777명, 자가거주 집단의 표본크기는 5,122명, 전월세거주 집단의 표본크기는 1,655명이다.

II. 이론적 논의와 선행연구 검토

1. 행복감

'행복감'이란 개인이 타자의 삶에 비해 상대적으로 자신의 삶에 얼마나 만족하는가 하는 개념이다. 그러나 '행복'이란 매우 추상적인 개념이기 때문에 학계에서는 보통 '삶의 질'이라는 개념을 행복감의 대체용어로 사용한다. 삶의 질은 또한 안녕감 즉, 웰빙(well-being)이란 용어로도 대체되는데, 오히려 이 용어가 일상생활에서는 행복감이나 삶의 질보다 훨씬 널리 사용되는 편이다. 본 연구에서 활용한 KLoSA2016 설문지도 행복감을 "동년배의 다른 분들과 비교했을 때,

자신의 전반적인 삶의 질에 대한 만족도"¹⁾로 정의하고 있다.

2. 행복감의 영향 요소

행복은 매우 다양한 요소의 영향을 받으며, 행복감 또한 마찬가지이다. 따라서 행복감에 초점을 두고 이에 미치는 영향요소들 사이의 인과관계를 분석하고자 하는 본 연구와 같은 접근들은 매우 다양한 선행요소를 동시에 고려해야 한다. 본 연구와 관련된 선행연구들의 동향을 보면 흔히 논의되는 선행요소들은 연령, 성별, 학력과 같은 인구통계적 변수, 신체적 건강 관련 변수, 소득과 자산 같은 경제적 여건 변수, 가족이나 친지 같은 사회적 관계 변수, 자기효능감이나 역할 자신감, 사회경제적 지위 등과 같은 정신적·정서적 건강 변수(혹은 심리적 변수)들이다.²⁾ 본 연구는 이 가운데 신체적 건강 관련 변수, 경제적 여건 변수, 가족관계 변수, 사회경제적 지위를 영향요인으로 채택한다. 한편, 미래전망과 관련된 변수로는 자신의 경제적 미래("나는 앞으로 생활수준이 점점 더 낮아질 것 같다." - 생활수준 낮아질것), 일반사회의 미래("나는 자식 세대가 우리 세대보다 더 나은 경제적/사회적 환경에서 살 수 있을 것 같다." - 다음세대세상더발전), 국가역할의 미래("나라에서 나의 노후생활을 보장해 줄 수 있을 것 같다." - 정부노후생활보장), 국민연금제도의 미래("국민연금제도'는 나의 노후생활 안정에 도움이 될 것 같다." - 국민연금이 노후보장), 건강보험제도의 미래("국민건강보험제도'는 나의 노후생활 안정에 도움이 될 것 같다." - 건강보험노후보장), 요양보험제도의 미래("요양보험제도는 나의 노후생활 안정에 도움이 될 것 같다." - 요양보험노후보장)³⁾ 등이 활용된다.

본 연구가 사용하는 KLoSA2016은 응답자의 연령, 성별, 직업, 가족관계, 거주지 등에 대한 상세한 조사가 되어 있으며, 이들 인구통계적

1) 한국고용정보연구원, 2016년 제6차 고령화연구패널조사 설문지, 2016, p. 299.

2) 송명규, "부동산자산이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질 인식에 미치는 영향", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, pp. 80~81.

3) 한국고용정보연구원, 2016년 제6차 고령화연구패널조사 설문지, 2016, pp. 296~297.

변수 중 상당수는 행복감에 의미 있는 영향을 줄 것이다. 그러나 본 연구는 연령만을 표본의 특성에서 간단히 설명할 뿐 경로모형에서는 모두 다루지 않았다. 그 이유는 본 연구의 초점은 주택관련자산, 총자산, 총부채, 소득 등과 같은 부동산 관련 경제지표가 행복감에 미치는 영향에 있기 때문에 인구통계적 변수까지 고려하면 모형이 지나치게 복잡해질 뿐만 아니라 연구의 초점도 흐려질 수 있기 때문이다.

〈표 1〉은 행복감 혹은 삶의 질에 미치는 영향요인에 대한 선행연구 동향을 보여준다. 표에

나타나 있듯이 대부분의 연구가 인구통계적 변수, 신체적 건강 관련 변수, 경제적 여건 변수, 사회적 관계 변수, 자기효능감이나 역할 자신감, 사회경제적 지위 등의 변수를 골고루 다루고 있지만 특히 경제적 여건 변수는 거의 모든 연구에서 채택되었다는 점이 눈에 띈다. 이는 송명규(2017)⁴⁾에서도 지적되었듯이 소득, 자산, 부채와 같은 경제 여건은 삶의 바탕을 형성하기 때문에 의식주, 건강, 가족관계 뿐만 아니라 행복감(삶의 질) 그 자체에도 직간접적으로 많은 영향을 미칠 것이기 때문이다.

〈표 1〉 행복감 혹은 삶의 질에 미치는 영향요인에 대한 선행연구 동향

선행연구	인구통계적 변수	신체적 건강 관련 변수	경제적 여건 변수	사회적 관계 변수	자기효능감이나 역할 자신감, 사회경제적 지위	기타
최윤진(2009) ⁵⁾	○	○	○	○		
임은기·정태연(2009) ⁶⁾		○	○	○	○	종교, 여가, 복지
최아름·정홍주(2013) ⁷⁾		○	○	○	○	
신학진(2014) ⁸⁾	○		○			출생코호트
이순자·전은화(2015) ⁹⁾		○	○	○	○	종교, 여가
김형민·김동현(2015) ¹⁰⁾	○					
신승배(2017) ¹¹⁾	○	○	○	○	○	여가
송명규(2017)		○	○	○		
이윤경(2018) ¹²⁾			○	○	○	문화여가생활
김창진·허훈(2018) ¹³⁾			○	○	○	
정은영·서은희·김은영(2019) ¹⁴⁾	○	○		○		노후준비도, 노후불안
Stanca(2010) ¹⁵⁾			○			
Baernholdt, Hinton, Yan, Rose, and Mattos(2012) ¹⁶⁾		○			○	
Layard, Clark, Cornaglia, Powdthavee, and Vernoit(2014) ¹⁷⁾	○	○	○	○		유년기의 특성, 가족의 지위
Gobbens and van Assen(2014) ¹⁸⁾		○	○	○		
Soósová(2016) ¹⁹⁾	○	○		○	○	사망에 대한 준비

4) 송명규, “부동산자산이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질 인식에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, p. 81.
 5) 최윤진, “연령에 따른 노인의 삶의 질에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 한영신학대학교대학원 박사학위논문, 2009, p. 47.
 6) 임은기·정태연, “한국 노인의 행복 요인 탐색과 척도개발”, 한국노년학, 한국노년학회, 제29권 제3호, 2009, p. 1141.
 7) 최아름·정홍주, “노인의 삶의 질 결정요인에 관한 한일비교 연구”, 보건과 사회과학, 한국보건사회학회, 2013, 제33집, pp. 29~57.
 8) 신학진, “베이비붐 세대의 경제수준이 삶의 질에 미치는 영향: 노후준비의 매개효과와 취업, 출생코호트의 조절효과”, 사회과학연구, 경성대학교 사회과학연구소, 2014, 제30권 제4호, pp. 161~183.
 9) 이순자·전은화, “노인의 행복한 삶에 영향을 미치는 관련변인 연구”, 한국가족복지학, 한국가족복지학회, 2015, 제20권 제1호, p. 114.
 10) 김형민·김동현, “베이비부머 세대의 사회적 관계망이 삶의 질에 미치는 영향”, 특수교육재활과학연구, 대구대학교 특수교육재활과학연구소, 2015, 제54권 제4호, pp. 89~100.
 11) 신승배, “한국 장애인 삶의 질에 영향을 미치는 요인”, 인문사회, (사)아시아문화학술원, 2017, 제218권 제4호, pp.1043~1067.
 12) 이윤경, “삶의 질 영향요인 추세분석: 상향확산이론의 적용을 중심으로”, 사회과학연구논총, 이화여자대학교 이화사회과학원, 2018, 제34권 제2호, pp. 1035~1072.
 13) 김창진·허훈, “삶의 질과 소득의 관계에서 사회자본의 매개효과: 경기도민의 삶의 질 조사를 활용하여”, GRI연구논총, 경기개발연구원, 2018, 제20권 제4호, pp. 227~264.
 14) 정은영·서은희·김은영, “베이비 붐 세대 여성의 삶의 질에 영향을 미치는 융합적 요인”, 한국융합학회논문지, 한국융합학회, 2019, 제10권 제3호, pp. 335~345.

4. 행복감과 미래전망

‘성공한 사람일수록 행복하다’는 명제는 행복감과 개인적 성공 간의 관계를 설명하는 전통적 가설이었다. 하지만 최근에는 그 역으로 ‘행복한 사람일수록 성공 가능성이 높다’라는 명제 또한 나름대로의 논리와 충분한 실증적 연구를 통해 많은 지지를 받고 있다(Boehm and Lyubomirsky, 2008²⁰⁾; Achor, 2010²¹⁾; Walsh, Boehm, and Lyubomirsky, 2018²²⁾). 그 이유는 행복한 사람일수록 실적이 많으며 상급자 등 주변으로부터 더 높은 평가를 받게 되기 때문이다(Cropanzano and Wright, 1999²³⁾; Judge et al., 1999²⁴⁾; Wright and Staw, 1999²⁵⁾; Hosie, Willemyns, and Sevastos, 2012²⁶⁾ 등). 그런데 행복감과 성공의 사이에는 매개변수가 있는데, 바로 긍정적이고 낙관적인 미래에 대한 태도, 혹은 미래전망이다. 다시 말하면, 행복한 사람일수록 긍정적 혹은 낙관적으로 미래를 내다보며 미래에 대한 이런 태도는 성공가능성을 더 높인다는 것이다.

본 연구는 행복감과 미래전망의 상관관계에만 초점이 있으며 개인의 성공까지를 포함한 전

체적인 구조는 다루지 않는다. 그런데, 행복감과 개인의 성공 간의 관계를 다룬 선행연구들은 대부분 매우 구체적인 성취도, 예를 들면 판매원의 판매량, 학생의 성적, 직장인의 근무성적평가와 성과급 등을 종속변수로 다루며 따라서 미래전망과 관련되는 매개변수들도 매우 구체적이고 연구대상 직업이나 연령층에만 한정되는 특수성을 지니고 있다. 그러나 본 연구에서 다루는 미래전망은 “나는 앞으로 생활수준이 점점 더 낮아질 것 같다.”, “나는 자식 세대가 우리 세대보다 더 나은 경제적/사회적 환경에서 살 수 있을 것 같다.”, “나라에서 나의 노후생활을 보장해 줄 수 있을 것 같다.”, “국민연금제도는 나의 노후생활 안정에 도움이 될 것 같다.” 등과 같이 모든 사람에게 던져지는 광범위하고 추상적이며 막연한 질문에 대한 태도이다. 따라서 행복감이 이 같은 미래전망에 항상 긍정적인 영향을 줄 것이라고는 장담할 수 없다. 또한 이들 질문에 대해서는 계층에 따라 다소 상이한 태도가 나타날 수도 있을 것이다. 가령 다른 조건이 같다면 소득이 많거나 자가거주자라서 주거가 안정되어 있거나 학력이 높은 사람일수록 좀 더 냉정하게 미래를 평

- 15) 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.
- 16) Baernholdt, M., Hinton, I, Yan, G., Rose, K., and Mattos, M., "Factors Associated with Quality of Life in Older Adults in the United States", *Qual Life Res*, 2012, Vol. 21, pp. 527~534.
- 17) 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.
- 18) Gobbens, R. and van Assen, M., "The Prediction of Quality of Life by Physical, Psychological and Social Components of Frailty in Community-dwelling Older People", *Quality of Life Research*, 2014, Vol.23, No.8, pp. 2289~2300.
- 19) Soósová, M. S., "Determinants of Quality of Life in the Elderly", *Central European Journal of Nursing and Midwifery*, 2016, Vol.7, No.3, pp. 484~493.
- 20) Boehm, J. K., and Lyubomirsky, S., "Does Happiness Promote Career Success?" *Journal of Career Assessment*, 2008, Vol.16, pp. 101~116.
- 21) Achor, S., *The Happiness Advantage: The Seven Principles of Positive Psychology that Fuel Success and Performance at Work*, NY: Random House, 2010, pp. 85~130.
- 22) Walsh, L. C., Boehm, J. K., and Lyubomirsky, S., "Does Happiness Promote Career Success? Revisiting the Evidence", *Journal of Career Assessment*, 2018, Vol. 26, No. 2, pp. 199~219.
- 23) Cropanzano, R. and Wright, T. A., "A 5-year Study of Change in the Relationship between Well-being and Job Performance", *Consulting Psychology Journal*, 1999, Vol. 51, pp. 252~265.
- 24) Judge, T. A., Thoresen, C. J., Pucik, V., and Welbourne, T. M., "Managerial Coping with Organizational Change: A Dispositional Perspective", *Journal of Applied Psychology*, 1999, Vol. 84, pp. 107~122.
- 25) Wright, T. A. and Staw, B. M., "Affect and Favorable Work Outcomes: Two Longitudinal Tests of the Happy Productive Worker Thesis", *Journal of Organizational Behavior*, 1999, Vol. 20, pp. 1~23.
- 26) Hosie, P., Willemyns, M., and Sevastos, P., "The Impact of Happiness on Managers' Contextual and Task Performance", *Asia Pacific Journal of Human Resources*, 2012, Vol. 50, pp. 268~287.

가할 수도 있는 것이며, 소득이 적거나 전월세 거주자로서 주거가 불안정하거나 학력이 낮은 사람일수록 스스로 미래를 준비하고 개척할 수 있는 능력이 취약하기 때문에 막연히 좀 더 나은 미래, 혹은 좀 더 긍정적인 미래를 기대할 수도 있는 것이다. 물론 소득과 학력, 주거안정도는 밀접한 상관관계가 있을 터인데, 본 연구는 그 가운데 자가거주 여부를 판단기준으로 하는 주거안정도에 초점을 둔다.

요컨대, 본 연구의 관심은 다음과 같다. 자가거주 여부에 따라 자가거주 집단과 전월세 거주 집단으로 나누었을 때, 다른 조건이 같다면 보다 행복한 사람이 보다 긍정적인 미래전망을 갖는 경향이 있겠지만 자력으로 미래를 개척할 능력이 떨어지고 자신만의 대안이 없는 전월세 거주 집단이 오히려 좀 더 긍정적으로 미래를 전망할 수 있다는 것이다. 이 경우, 전월세 거주 집단의 미래전망은 외부 의존적이고 막연한 것일 가능성이 높다.

5. 본 연구의 차별성

지금까지 고찰한 선행연구들 외에도 부동산 자산이 소비에 미치는 영향(홍중구·손재영, 2016; 윤정득, 2014 등)²⁷⁾에 관한 연구들이나 부동산 자산의 구성(조성호·정의철, 2014; 임미화, 2014 등)²⁸⁾ 및 운용에 관한 연구들(최효비·이재송·최열, 2016 등)²⁹⁾도 본 연구의 선행연구 영역에 속한다고 볼 수 있다.³⁰⁾ 그러나 이들 연

구는 부동산자산과 행복감, 행복감과 미래전망을 초점으로 하는 본 연구와는 맥락이 조금 다르므로 자세한 논의는 불필요할 것이다.

선행연구 가운데 본 연구와 가장 직접적으로 연결되는 것은 송명규(2017)³¹⁾이다. 그러나 본 연구는 크기 6,777의 대형표본을 사용하며, 가장 최근의 것인 KLoSA2016을 자료로 활용하며, 주택관련자산, 주관적건강상태, 주관적계층의식 등 새로운 변수를 독립변수로 추가로 투입했으며, 미래전망과 관련된 6개 변수(생활수준낮아질것, 다음세대세상더발전, 정부노후생활보장, 국민연금이노후보장, 건강보험노후보장, 요양보험노후보장)를 최종 종속변수로 추가했다는 점이 송명규(2017)³²⁾와 다르다.

III. 자료와 분석 방법

1. 자료와 표본

본 연구가 사용하는 자료는 고령화연구패널조사(Korean Longitudinal Study of Ageing, KLoSA)인데, 조사가 끝나 통계적 분석이 가능한 것은 2016년의 것이 가장 최근이다.

KLoSA2016은 45세 이상의 사람들을 조사대상으로 하며, 변수의 수만 해도 300개가 넘는 방대한 자료이다. 본 연구는 그 중 인구통계적 사항 중 응답자 연령, 경제 여건 중 자가거주 여

27) 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.

28) 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.

29) 최효비·이재송·최열, “은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, pp. 146~160.

30) 이들 외에 본 연구의 선행연구로서 검토된 것들로는 김현수·성주환, “구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집, pp. 19~33, 성주환·김형근, “패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, pp. 176~190, 이관우·김지현, “은퇴 후 라이프스타일이 주거선호에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제75집, pp. 87~100 등이 있다.

31) 송명규, “부동산자산이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질 인식에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, pp. 78~89.

32) 송명규, “부동산자산이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질 인식에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, pp. 82~90.

부, 주택관련자산, 총자산, 가구총소득, 총부채 등 네 개 변수, 미래전망 중 생활수준낮아질것, 다음세대세상더발전, 정부노후생활보장, 국민연금이노후보장, 건강보험노후보장, 요양보험노후보장 등 6개 변수, 행복감과 관계된 것 중 주관적 건강상태, 주관적계층의식, 부부관계만족도, 자녀관계만족도, 건강상태만족도, 경제상태만족도, 행복감 등 7개 변수를 사용한다.

연구의 방법은 잠재변수가 하나 내포된 경로분석인데, 잠재변수는 가족관계만족도로서 부부관계만족도와 자녀관계만족도를 측정변수로 한다. 경로분석을 위해서는 모든 변수에 걸쳐 결측치가 없어야 하므로 분석 대상 변수 가운데 하나라도 결측치가 있는 케이스는 모두 삭제한 뒤 크기 6,777에 해당하는 새로운 자료파일을 구축하고 이를 분석대상으로 삼았다. <표 2>는 표본의 자가거주 여부 및 연령 분포를 보여준다. 표에서 알 수 있듯이 자가거주자는 5,922명으로 전체의 87.4%를 차지하며 60세 이하는 5,122명으로 전체의 약 75.6%를 차지한다.

한편 <표 3>은 측정변수들의 전체 평균과 표준편차를 보여주는데, 주택관련자산, 총자산, 가구총소득, 총부채 등 경제적 여건 관련 변수는 평균에 비해 표준편차가 커서 응답자 사이에 격차가 매우 심함을 알 수 있다. 반면, 여타 변수들은 평균에 비해 표준편차가 크게 낮아 평균을 중심으로 대단히 밀집된 분포를 보인다. 변수 중 주택

관련자산이란 자가거주자의 경우에는 거주주택의 자기 평가가격을, 전월세거주자의 경우는 전월세보증금을 뜻한다.

<표 4>는 위에서 설명하지 않은 여타 측정변수들의 정의와 측정수단을 보여주며, <표 5>는 전체 케이스를 자가거주 집단과 전월세거주 집단으로 나누었을 때, 각 집단의 측정변수들의 평균과 기초통계량, 집단간 평균 차이, 그리고 크론바하 α 로 판단한 신뢰도를 보여준다. 표에 나타나 있듯이 총부채와 건강보험노후보장 변수를 빼면 모든 변수에서 두 집단 사이에 통계적으로 유의한 평균 차이가 있음을 알 수 있는데, 이는 두 집단 사이에 특정 변수의 분산이 동일하다고 볼 수 있으나 아 니냐와 무관하다. 표에 나타난 또 하나의 큰 특징은 집단 간 평균차이가 유의한 변수 가운데 요양보험노후보장을 제외하면 모든 경우에 자가거주 집단의 평균이 전월세거주 집단의 평균에 비해 높다는 점인데³³⁾, 이는 요양보험이 상대적으로 저소득층인 전월세거주자들에게는 노후생활의 희망에 큰 몫을 담당함을 뜻한다.

표의 왜도와 첨도는 변수들의 정규성을 판단하기 위한 지표인데, 표에 나타나 있듯이 모든 측정변수들은 왜도의 절대값이 1.1 이하, 첨도의 절대값이 2.1 이하로서 정규분포에 가깝다고 볼 수 있다³⁴⁾. 한편 크론바하 α 는 자가거주집단이 0.714, 전월세거주집단이 0.777로서 분석이 가능할 정도의 신뢰성은 갖추었다고 판단된다.

<표 2> 표본의 자가거주 여부 및 연령 분포

자가거주 여부			연령		
계급	도수(명)	구성비(%)	계급	도수(명)	구성비
자가거주	5922	87.4	60세 이하	5122	75.6
전월세거주	855	12.6	61세 이상	1655	24.4
총계	6777	100.0	총계	6777	100.0

33) '생활수준낮아질 것'이라는 변수 역시 자가거주 집단보다는 전월세거주 집단에서 평균이 낮는데, 이는 질문 자체가 부정적인 것이므로 반대로 해석해야 한다.

34) 본 연구처럼 최우도법을 통해 모수를 추정하는 경로모형 혹은 구조방정식모형은 왜도가 2 이하, 첨도가 7 이하일 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〉 측정변수들의 전체 평균과 표준편차

변수	평균	표준편차	변수	평균	표준편차
주관적건강자산(만원)	19577	21002	정부노후생활보장(점: 100점 만점)	47.43	20.669
총자산(만원)	37435	49765	국민연금노후보장(점: 100점 만점)	50.79	22.506
가구총소득(만원)	3459	2830	요양보험노후보장(점: 100점 만점)	55.10	18.473
총부채(만원)	3204	11699	건강보험노후보장(점: 100점 만점)	56.48	18.029
주관적건강상태(점: 6점 만점)	3.20	.830	건강상태만족도(점: 100점 만점)	63.27	17.137
부부관계만족도(점: 100점 만점)	69.04	14.560	경제상태만족도(점: 100점 만점)	59.60	17.704
자녀관계만족도(점: 100점 만점)	71.92	13.586	행복감(점: 100점 만점)	65.26	14.035
생활수준낮아질것(점: 100점 만점)	50.68	20.778	주관적계층의식(점: 6점 만점)	2.87	1.025
다음세대상대발전(점: 100점 만점)	61.69	16.485			

〈표 4〉 여타 측정변수들의 정의와 측정수단

측정변수	측정수단(질문) ³⁵⁾
주관적건강상태	“본인의 건강상태에 대해 어떻게 평가하십니까?”
주관적계층의식	“(응답자의) 사회경제적 지위는 다음 중 어디에 속한다고 생각하십니까?”
부부관계만족도	“배우자와의 관계에 대해서는 어느 정도 만족하고 계십니까?”
자녀관계만족도	“자녀와의 관계에 대해서는 어느 정도 만족하고 계십니까?”
건강상태만족도	“건강상태에 대해서 어느 정도 만족하고 계십니까?”
경제상태만족도	“자신의 경제상태에 대해서는 어느 정도 만족하고 계십니까?”

〈표 5〉 집단별 측정변수들의 기초통계량과 신뢰도

		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정				비대칭도		크론바하 a	
		F	유의 확률	t	자유도	유의 확률 (양쪽)	집단별 평균		왜도		첨도
							집단	평균			
주택관련자산	1 ¹⁾	163.478	.000	19.960	6775	.000	자가	21457	-	-	-
	2 ²⁾			34.777	2403.048	.000	전월세	6551	-	-	
총자산	1	31.500	.000	12.602	6775	.000	자가	40297	-	-	
	2			14.268	1225.622	.000	전월세	17615	-	-	
가구총소득	1	10.465	.001	6.355	6775	.000	자가	3542	-	-	
	2			7.058	1205.693	.000	전월세	2886	-	-	
총부채	1	1.755	.185	1.522	6775	.128	자가	3286	-	-	
	2			1.617	1163.980	.106	전월세	2635	-	-	
주관적건강상태	1	1.231	.267	3.829	6775	.000	자가	3.21	-.378	-.147	
	2			3.709	1092.592	.000	전월세	3.09	-.457	-.088	
주관적계층의식	1	86.532	.000	20.420	6775	.000	자가	2.96	.043	-.052	
	2			18.020	1037.767	.000	전월세	2.22	.711	-.323	
부부관계만족도	1	100.097	.000	11.612	6775	.000	자가	69.81	-.810	1.479	
	2			9.858	1018.769	.000	전월세	63.68	-.624	.521	
자녀관계만족도	1	52.080	.000	8.367	6775	.000	자가	72.44	-1.016	2.083	
	2			7.141	1021.234	.000	전월세	68.30	-.793	.627	
생활수준낮아질것	1	10.431	.001	-3.475	6775	.001	자가	50.34	-.367	.035	
	2			-3.307	1081.134	.001	전월세	52.98	-.147	-.127	
다음세대상대발전	1	4.307	.038	4.107	6775	.000	자가	62.01	-.222	.661	
	2			3.856	1072.775	.000	전월세	59.53	-.601	.538	

35) 한국고용정보연구원, 2016년 제6차 고령화연구패널조사 설문지, 2016, pp. 100, 296~298.

		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 t-검정				비대칭도		크론바하 a	
		F	유의 확률	t	자유도	유의 확률 (양쪽)	집단별 평균		왜도		첨도
							집단	평균			
정부노후생활보장	1	8.410	.004	3.367	6775	.001	자가	47.75	- .413	- .325	자가 거주 집단: .714 전월세 거주 집단: .777
	2			3.202	1080.644	.001	전월세	45.20	.066	- .216	
국민연금이노후보장	1	32.639	.000	5.496	6775	.000	자가	51.36	- .550	- .012	
	2			5.067	1061.839	.000	전월세	46.84	- .315	- .648	
건강보험노후보장	1	28.666	.000	- .520	6775	.603	자가	56.44	- .373	.364	
	2			- .479	1061.210	.632	전월세	56.78	- .060	- .340	
요양보험노후보장	1	.589	.443	-5.532	6775	.000	자가	55.08	-2.814	.509	
	2			-5.630	2885.947	.000	전월세	55.10	-2.814	.500	
건강상태만족도	1	23.019	.000	6.422	6775	.000	자가	63.78	- .880	.798	
	2			5.885	1058.284	.000	전월세	59.77	- .796	.366	
경제상태만족도	1	92.090	.000	22.520	6775	.000	자가	61.38	- .668	.522	
	2			19.095	1018.189	.000	전월세	47.31	- .243	- .480	
행복감	1	62.485	.000	16.191	6775	.000	자가	66.29	- .792	.912	
	2			14.311	1038.574	.000	전월세	58.13	.711	- .323	

- 1) 등분산이 가정됨.
- 2) 등분산이 가정되지 않음.

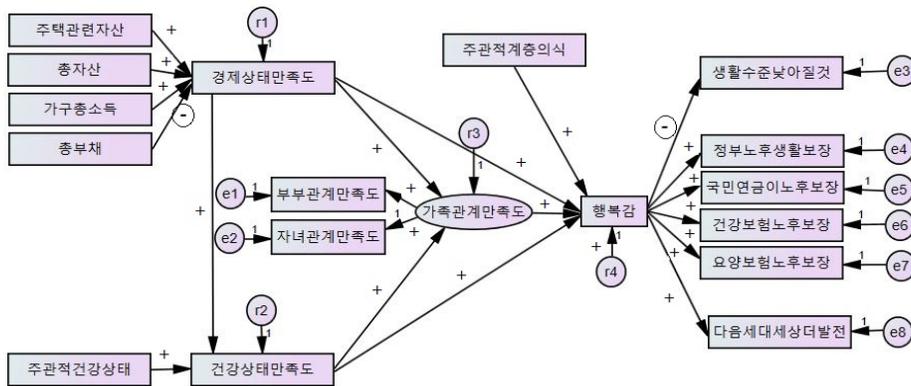
2. 모형과 가설

〈그림 1〉은 본 연구의 연구모형을 보여준다. 모형을 간단히 설명하면 주택관련자산, 총자산, 가구총소득, 총부채는 경제상태만족도에 영향을 주고 경제상태만족도는 행복감에 직접적으로 영향을 주기도 하고 건강상태만족도, 가족관계만족도를 경유하여 간접적으로 영향을 주기도 한다. 건강상태만족도는 외생변수인 주관적건강상태와 내생변수인 경제상태만족도에 영향을 받으며 행복감에 직접적으로 영향을 주기도 하고 가족관계만족도를 통해 간접적으로 영향을 주기도 한다. 외생변수인 주관적계층의식은 다른 변수

들과의 인과관계 없이 오직 행복감에만 직접적인 영향을 준다. 행복감은 미래전망 변수들인 생활수준낮아질것, 정부노후생활보장, 국민연금이노후보장, 건강보험노후보장, 요양보험노후보장, 다음세대세상더발전에 직접적인 영향을 준다.

〈그림 1〉에는 본 연구의 가설도 제시되어 있는데, 인과관계에 표시된 +와 -의 부호가 바로 그것이다. +는 긍정적인 영향을 준다는 뜻이며, -는 부정적인 영향을 준다는 뜻이다. 그림을 보면 오직 '총부채 → 경제상태만족도'와 '행복감 → 생활수준낮아질것'이라는 경로만이 -의 부호를 지닐 수 있다.

〈그림 1〉 연구모형



주: 모형을 간단히 표현하기 위해 외생변수 간의 공분산은 표시하지 않았음

3. 분석방법

〈그림 1〉의 연구모형은 구조방정식과 경로 모형이 결합된 형태인데, 분석방법은 자가거주 여부를 조절변수로 하는 집단비교이다. 이를 위해 본 연구는 동일한 모형을 2개 집단에 적용하여 측정동일성과 구조동일성이 확보되는지를 먼저 검토하고 이를 바탕으로 두 모형에서 동일한 위치에 있는 경로들의 계수들이 유의한 차이가 나는지 아닌지를 검정한다. 측정동일성과 구조동일성은 측정동일성모형의 적합도와 구조동일성모형의 적합도를 기초로 판단한다.

IV. 실증분석

1. 모형적합도와 가설검정

〈표 6〉은 모형들의 적합도를 보여준다. 표를 보면 알 수 있듯이, 비제약모형, 측정동일성모형, 구조동일성모형, 구조잔차동일성모형, 측정오차동일성모형 모두에 걸쳐서 SRMR, GFI, AGFI, NFI, IFI, CFI, RMSEA 등 모든 적합도지수가 수용기준을 초과하여 집단비교에 큰 무리가 없다.

〈표 6〉 모형들의 적합도

Model	SRMR	GFI	AGFI	NFI	IFI	CFI	RMSEA
비제약모형	.0661	.945	.903	.910	.914	.914	.054
측정동일성모형	.0661	.945	.904	.910	.914	.914	.053
구조동일성모형	.0657	.933	.903	.869	.874	.874	.059
구조잔차동일성모형	.0659	.923	.900	.859	.864	.864	.058
측정오차동일성모형	.0661	.917	.893	.852	.857	.857	.059
수용기준(적합 혹은 매우 적합 기준)	0.08이하	0.9이상	0.9이상	0.9이상	0.9이상	0.9이상	0.08이하

〈표 7〉 연구모형의 가설검정

영향 방향(경로)	가설 (예측)	자가거주자			전월세거주자		
		표준화 경로계수	C.R.	유의확률	표준화 경로계수	C.R.	유의확률
주택관련자산 → 경제상태만족도	+	.087	5.662	***	-.008	-1.90	.849
총자산 → 경제상태만족도	+	.168	10.705	***	.259	4.151	***
가구총소득 → 경제상태만족도	+	.230	17.989	***	.312	9.339	***
총부채 → 경제상태만족도	-	-.038	-2.690	.007	-.193	-3.696	***
주관적건강상태 → 건강상태만족도	+	.425	45.553	***	.490	19.086	***
경제상태만족도 → 건강상태만족도	+	.517	55.379	***	.401	15.621	***
경제상태만족도 → 가족관계만족도	+	.320	19.120	***	.340	7.746	***
건강상태만족도 → 가족관계만족도	+	.238	14.407	***	.396	8.881	***
주관적계층의식 → 행복감	+	.115	12.514	***	.147	6.697	***
건강상태만족도 → 행복감	+	.142	12.223	***	.156	4.727	***
경제상태만족도 → 행복감	+	.225	18.847	***	.279	8.923	***
가족관계만족도 → 행복감	+	.521	35.578	***	.494	9.336	***
가족관계만족도 → 부부관계만족도	+	.807	46.812	***	.707	14.583	***
가족관계만족도 → 자녀관계만족도	+	.745	46.812	***	.651	14.583	***
행복감 → 생활수준낮아질것	-	.036	2.748	.006	.047	1.382	.167
행복감 → 정부노후생활보장	+	.091	7.051	***	.102	3.004	.003
행복감 → 국민연금이노후보장	+	.149	11.563	***	.305	9.353	***
행복감 → 건강보험노후보장	+	.090	6.923	***	.211	6.306	***
행복감 → 요양보험노후보장	+	.048	3.732	***	.300	9.209	***
행복감 → 다음세대세상더발전	+	.228	17.978	***	.338	10.508	***

주) ***는 $p < 0.0005$ 임을 의미. 이하 동일함.

한편 <표 7>은 연구모형의 가설검정 결과를 보여준다. 표에 나타난 것처럼 전월세거주자집단의 '주택관련자산 → 경제상태만족도'와 자가거주집단 및 전월세거주자집단 모두의 '행복감 → 생활수준낮아질것' 경로만이 유의수준 0.05에서 유의하지 않을 뿐 나머지 모든 경로가 가설과 일치하며 또한 매우 유의하다. 따라서 연구모형은 양 집단에 걸쳐 전체적으로 매우 잘 지지되고 있다고 판단할 수 있다.

2. 집단간 경로계수의 차이 검정(조절 효과 분석)

<표 8>은 집단간 경로계수의 차이를 t-검정한 것으로, 표에서 C.R값이 음수인 경우는 자가거주자가 전월세거주자에 비해 경로계수가 더 큰 것이며 양수인 경우는 전월세거주자가 자가거주자에 비해 경로계수가 더 작은 것이다.

표에서 보듯이, '주택관련자산 → 경제상태만족도', '총자산 → 경제상태만족도', '가구총소득 → 경제상태만족도', '총부채 → 경제상태만족도', '주관적건강상태 → 건강상태만족도', '경제상태만족도 → 건강상태만족도', '건강상태만족도 → 가족관계만족도', '행복감 → 국민연금이노후보장', '행복감 → 건강보험노후보장', '행복감 → 요양보험노후보장', '행복감 → 다음세대세상더발전' 경로는 집단간 경로계수의 차이가 유의수준 0.05에서 유의하며 나머지는 유의하지 않다.

이 가운데 특히 주목을 끄는 것은 두 부류인데, 그 중 하나는 '주택관련자산 → 경제상태만족도'이며 다른 하나는 '행복감 → 국민연금이노후보장', '행복감 → 건강보험노후보장', '행복감 → 요양보험노후보장', '행복감 → 다음세대세상더발전' 경로이다.

'주택관련자산 → 경제상태만족도' 경로의 계수가 전월세거주자의 경우보다 자가거주자의 경우가 높다는 것은 자가거주의 경우 주택관련자산이 많을수록 경제상태에 대한 만족이 크다는 것인데, 이는 자가를 소유하고 있다는 사실과

그 자가가 높은 가격을 지닌다는 사실이 경제상태 만족에 큰 기여를 한다는 뜻이다. 이는 자가소유라고 하는 주거안정 요인이 경제상태 만족에 큰 역할을 하고 있음을 시사한다. 반면 전월세거주자의 경우는 주택관련자산이 크다는 것이 경제상태만족에 크게 기여하지 못함을 뜻하는데 (<표 7>에서 전월세거주자의 '주택관련자산 → 경제상태만족도' 경로계수가 유의하지 않음을 참조) 이는 주거불안정과 관련이 깊을 것이다. 즉, 서론에서 언급했듯이 거주할 주택을 소유하고 있느냐 아니냐 하는 사실 그 자체가 주거안정성과 관련하여 경제상태만족도에 영향을 준다는 것이다. 한편 '행복감 → 국민연금이노후보장', '행복감 → 건강보험노후보장', '행복감 → 요양보험노후보장', '행복감 → 다음세대세상더발전' 경로계수가 자가거주자의 경우보다 전월세거주자의 경우가 높다는 것은 다음과 같이 해석된다. 제2장의 이론적 논의에서 언급한 것처럼 국민연금, 건강보험, 요양보험이 자신의 노후를 보장할 것이며 다음 세대에는 세상이 더 발전할 것이라는 믿음은 구체성이 결여되어 있는 애매한 미래 예측이며 실현가능성이 모호한 맹목적인 믿음일 수 있는데, 자가거주자처럼 주거가 안정되어 있고 따라서 좀 더 객관적으로 미래를 내다보고 준비할 능력이 있는 사람들보다는 전월세거주자처럼 주거가 불안하여 자신의 힘으로 미래를 준비하기가 어려운 사람들(특히 그 중 행복도가 높은 사람들)일수록 제도의 도움이나 미래에 대한 막연한 기대에 의존하는 비율이 높다는 사실을 암시한다.

3. 주택관련자산이 행복감에 미치는 총영향

<표 9>는 자가거주 여부별 독립변수의 종속변수에 대한 표준화된 총효과를 정리한 것인데, 총효과란 직접효과와 매개변수를 통한 간접효과를 합한 것이다. 표에서 보듯이 주택관련자산은 자가거주자의 경우, 크던 작던 간에 모든 종속변수에 긍정적인 영향을 주지만 전월세거주자의 경우 총영향이 0을 보인 정부노후생활보장과 생

활수준낮아질것이라는 변수를 빼면 크던 작던 간에 모든 종속변수에 부정적인 영향을 주는데, 이는 물론 주택관련자산이 매개변수인 경제상태만족도에 미치는 영향이 <표 7>에서 본 것처럼 (유의하지는 않지만) 부정적이기 때문이다. 본 연구의 초점 중 하나는 주택관련자산이 행복감에 미치는 영향인데, 이것 역시 자가거주자의 경우가 전월세거주자의 경우보다 크고 긍정적이다.

한편, 자가거주자의 경우, 행복감에 미치는 경제여건 관련변수들의 상대적인 영향력 크기는

절대값을 기준으로 할 때, 가구총소득, 총자산, 주택관련자산, 총부채의 순이며 전월세거주자의 경우는 가구총소득, 총자산, 총부채, 주택관련자산의 순이다. 그 밖에, 본 연구의 초점에서는 다소 어긋난 사항이지만 자가거주자의 경우 행복감에 기여하는 정도를 크기순으로 나열해 보면 경제상태만족도, 가족관계만족도, 건강상태만족도이며, 이런 경향은 전월세거주자의 경우도 마찬가지이다.

<표 8> 자가거주자와 전월세거주자 간 경로계수 차이의 유의성 검정

영향 방향(경로)	경로계수 차이의 유의성 검정		영향 방향(경로)	경로계수 차이의 유의성 검정	
	C.R.	P		C.R.	P
주택관련자산 → 경제상태만족도	-1.988	**	경제상태만족도 → 행복감	1.109	
총자산 → 경제상태만족도	2.29	**	가족관계만족도 → 행복감	0.186	
가구총소득 → 경제상태만족도	4.384	**	가족관계만족도 → 자녀관계만족도	0.129	
총부채 → 경제상태만족도	-3.102	**	행복감 → 생활수준낮아질것	0.225	
주관적건강상태 → 건강상태만족도	3.8	**	행복감 → 정부노후생활보장	0.079	
경제상태만족도 → 건강상태만족도	-5.874	**	행복감 → 국민연금이노후보장	4.226	**
경제상태만족도 → 가족관계만족도	-0.64		행복감 → 건강보험노후보장	3.251	**
건강상태만족도 → 가족관계만족도	2.993	**	행복감 → 요양보험노후보장	7.098	**
주관적계층의식 → 행복감	1.286		행복감 → 다음세대세상더발전	2.687	**
건강상태만족도 → 행복감	0.47				

주) **는 p < 0.05임을 의미.

<표 9> 자가거주 여부별 독립변수의 종속변수에 대한 총효과

종속변수 ↓	독립변수 →	주관적	주관적	총부채	가구	총자산	주택관련	경제상태	건강상태	가족관계	행복감
		건강상태	계층의식		총소득		자산	만족도	만족도	만족도	
자가거주자	경제상태만족도	.000	.000	-.038	.230	.168	.087*	.000	.000	.000	.000
	건강상태만족도	.425	.000	-.019	.119	.087	.045**	.517	.000	.000	.000
	가족관계만족도	.101	.000	-.017	.102	.074	.039**	.443	.238	.000	.000
	자녀관계만족도	.075	.000	-.012	.076	.055	.029**	.330	.177	.745	.000
	부부관계만족도	.082	.000	-.013	.082	.060	.031**	.358	.192	.807	.000
	행복감	.113	.115	-.020	.122	.089	.046**	.530	.266	.521	.000
	다음세대세상더발전	.026	.026	-.005	.028	.020	.011**	.121	.061	.119	.228
	요양보험노후보장	.005	.006	-.001	.006	.004	.002**	.026	.013	.025	.048
	건강보험노후보장	.010	.010	-.002	.011	.008	.004**	.047	.024	.047	.090
	국민연금이노후보장	.017	.017	-.003	.018	.013	.007**	.079	.040	.077	.149
	정부노후생활보장	.010	.010	-.002	.011	.008	.004**	.048	.024	.048	.091
생활수준낮아질것	.004	.004	-.001	.004	.003	.002**	.019	.010	.019	.036	
전월세거주자	경제상태만족도	.000	.000	-.193	.312	.259	-.008*	.000	.000	.000	.000
	건강상태만족도	.490	.000	-.077	.125	.104	-.003**	.401	.000	.000	.000
	가족관계만족도	.194	.000	-.096	.155	.129	-.004**	.498	.396	.000	.000
	자녀관계만족도	.126	.000	-.063	.101	.084	-.003**	.325	.258	.651	.000
	부부관계만족도	.137	.000	-.068	.110	.091	-.003**	.352	.280	.707	.000
	행복감	.172	.147	-.113	.183	.152	-.005**	.588	.352	.494	.000
	다음세대세상더발전	.058	.050	-.038	.062	.051	-.002**	.199	.119	.167	.338
	요양보험노후보장	.052	.044	-.034	.055	.046	-.001**	.177	.106	.149	.300
	건강보험노후보장	.036	.031	-.024	.039	.032	-.001**	.124	.074	.104	.211
	국민연금이노후보장	.053	.045	-.035	.056	.046	-.001**	.179	.107	.151	.305
	정부노후생활보장	.018	.015	-.012	.019	.016	.000**	.060	.036	.051	.102
생활수준낮아질것	.008	.007	-.005	.009	.007	.000**	.028	.017	.023	.047	

주) *는 직접효과이며 **는 간접효과임.

4. 회귀식의 설명력

〈그림 1〉의 연구모형은 중회귀모형 4개와 단순회귀모형 6개가 결합된 형태인데, ① 경제상태만족도를 종속변수로 하고 주택관련자산, 총자산, 가구총소득, 총부채를 독립변수로 하는 모형, ② 건강상태만족도를 종속변수로 하고 경제상태만족도와 주관적건강상태를 독립변수로 하는 모형, ③ 가족관계만족도를 종속변수로 하고 경제상태만족도와 건강상태만족도를 독립변수로 하는 모형, ④ 행복감을 종속변수로 하고 경제상태만족도, 건강상태만족도, 가족관계만족도, 주관적계층의식을 종속변수로 하는 모형이 중회귀모형들이며, 행복감을 독립변수로 하고

미래전망 변수들 즉, 생활수준낮아질것, 정부노후생활보장, 국민연금이노후보장, 건강보험노후보장, 요양보험노후보장, 다음세대세상더발전을 종속변수로 하는 모형이 단순회귀모형들이다.

표에서 보듯이 종속변수를 행복감으로 하는 중회귀식의 R²는 자가거주자의 경우 0.587, 전월세거주자의 경우 0.680으로, 이는 본 연구에서 투입된 변수들이 자가거주자 행복감의 58.7%, 전월세거주자 행복감의 68.0%를 설명한다는 뜻이다. 한편 행복감의 미래전망 변수들에 대한 설명력은 매우 낮은 편인데, 이런 경향은 전월세거주자보다는 자가거주자들의 경우에 더욱 뚜렷하다.

〈표 10〉 회귀식의 설명력, R²

종속변수	자가거주자 R ²	전월세거주자 R ²	종속변수	자가거주자 R ²	전월세거주자 R ²
경제상태만족도	.129	.128	건강보험노후보장	.008	.044
건강상태만족도	.490	.444	국민연금이노후보장	.022	.093
가족관계만족도	.244	.394	정부노후생활보장	.008	.010
행복감	.587	.680	생활수준낮아질것	.001	.002
다음세대세상더발전	.052	.114	자녀관계만족도	.555	.424
요양보험노후보장	.002	.090	부부관계만족도	.651	.500

V. 결론

본 연구를 통해 발견된 사실들을 주택관련 자산이 중고령자의 행복감 및 미래에 대한 태도에 미치는 영향에 초점을 두어 간단히 정리하면 다음과 같다. 첫째, 거주할 주택을 소유하고 있느냐 아니냐 하는 사실 그 자체가 주거안정성과 관련하여 경제상태만족도에 영향을 주며 경제상태만족도는 행복감에 직접 혹은 간접적으로 영향을 주는 것으로 나타났다. 이 경우, 주택관련 자산이 행복감에 미치는 영향은 자가거주자의 경우가 전월세거주자의 경우보다 크고 긍정적인 것으로 판명됐다. 둘째, ‘행복감 → 국민연금이노후보장’, ‘행복감 → 건강보험노후보장’, ‘행복감 → 요양보험노후보장’, ‘행복감 → 다음세대세

상더발전’ 경로계수가 자가거주자의 경우보다 전월세거주자의 경우가 높다는 것은 다음과 같이 해석된다. 보통 자가거주자들은 주거가 안정되어 있고 따라서 좀 더 객관적으로 미래를 내다보고 준비할 능력이 있는 반면 전월세거주자들은 주거가 불안하여 자신의 힘으로 미래를 준비하기가 어려운 사람일 경우가 많다. 한편 ‘국민연금, 건강보험, 요양보험이 자신의 노후를 보장할 것이며 다음 세대에는 세상이 더 발전할 것’이라는 믿음은 구체성이 결여된 애매한 미래예측이며 실현가능성이 모호한 맹목적인 믿음일 수 있다. 이런 관점에서 볼 때, 위의 사실은 전월세거주자일수록 제도의 도움이나 미래에 대한 막연한 기대에 의존하는 비율이 높다는 것을 뜻한다.

이상의 두 가지 사실은 전월세거주자의 행

복감 증진과 미래 준비와 관련하여 다음과 같은 정책적 시사점을 던진다. 첫째, 주택시장이 임대보다는 분양 위주로 전개되는 우리나라의 경우, 전월세거주자의 주거안정과 이에 기반한 행복감 증진을 위해서는 큰 폭의 임대료 변화 없이 중장기적으로 안심하고 거주할 수 있는 저렴한 주택이나 장기 임대주택의 보급이 매우 중요하다. 둘째, 전월세거주자들에게 보다 큰 혜택이 돌아가

도록 각종 보험이나 연금제도를 확대하고 정비할 필요가 있다는 것과 함께 이들이 사회와 경제현상의 변화에 대하여 좀 더 냉정하고 객관적으로 미래를 내다보고 준비할 수 있도록 각종 정보 제공이나 개인적 능력 강화에도 힘써야 한다는 것을 지적할 수 있다.

참고문헌

- 김창진·허훈, “삶의 질과 소득의 관계에서 사회자본의 매개효과: ‘경기도민의 삶의 질’ 조사를 활용하여”, GRI연구논총, 경기개발연구원, 2018, 제20권 제4호, pp. 227~264.
- 김현수·성주한, “구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집, pp. 19~33.
- 김형민·김동현, “베이비부머 세대의 사회적 관계망이 삶의 질에 미치는 영향”, 특수교육재활과학연구, 대구대학교 특수교육재활과학연구소, 2015, 제54권 제4호, pp. 89~100.
- 성주한·김형근, “패널로지분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, pp. 176~190.
- 송명규, “부동산자산이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질 인식에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, pp. 78~92.
- 신승배, “한국 장애인의 삶의 질에 영향을 미치는 요인”, 인문사회, (사)아시아문화학술원, 2017, 제218권 제4호, pp.1043~1067.
- 신학진, “베이비붐 세대의 경제수준이 삶의 질에 미치는 영향: 노후준비의 매개효과와 취업, 출생코호트의 조절효과”, 사회과학연구, 경성대학교 사회과학연구소, 2014, 제30권 제4호, pp. 161~183.
- 윤정득, “베이비부머와 고령자의 자산효과 차이 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp. 86~100.
- 이관우·김지현, “은퇴 후 라이프스타일이 주거선호에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제75집, pp. 87~100.
- 이순자·전은화, “노인의 행복한 삶에 영향을 미치는 관련변인 연구”, 한국가족복지학, 한국가족복지학회, 2015, 제20권 제1호, pp. 113~131.
- 이윤경, “삶의 질 영향요인 추세분석: 상향확산이론의 적용을 중심으로”, 사회과학연구논총, 이화여자대학교 이화사회과학원, 2018, 제34권 제2호, pp. 1035~1072.
- 임미화, “부동산자산을 중심으로 본 중고령 가구의 자산변화요인분석”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2014, 제26권 제5호, pp. 225~242.
- 임은기·정태연, “한국 노인의 행복 요인 탐색과 척도개발”, 한국노년학, 한국노년학회, 제29권 제3호, 2009, pp. 1141~1158.
- 정은영·서은희·김은영, “베이비 붐 세대 여성의 삶의 질에 영향을 미치는 융합적 요인”, 한국융합학회논문지, 한국융합학회, 2019, 제10권 제3호, pp. 335~345.
- 조성호·정의철, “가구특성이 부동산자산 구성에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산도시연구, 건국대학교 부동산도시연구원, 2014, 제6권 제2호, pp. 25~40.
- 최아름·정홍주, “노인의 삶의 질 결정요인에 관한 한일비교 연구”, 보건과 사회과학, 한국보건사회학회, 2013, 제33집, pp. 29~57.
- 최윤진, “연령에 따른 노인의 삶의 질에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 한영신학대학교대학원 박사학위논문, 2009.
- 최효바·이재송·최열, “은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65집, pp. 146~160.
- 한국고용정보연구원, 2016년 제6차 고령화연구패널조사 설문지, 2016.
- 홍중구·손재영, “중고령가구의 소비요인에 관한 연구: 연령대별 부동산 자산과 소득을 중심으로”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2016, 제14권 제4호, pp. 297~313.

- Achor, S., *The Happiness Advantage: The Seven Principles of Positive Psychology that Fuel Success and Performance at Work*, NY: Random House, 2010.
- Baernholdt, M., Hinton, I, Yan, G., Rose, K., and Mattos, M., "Factors Associated with Quality of Life in Older Adults in the United States", *Qual Life Res*, 2012, Vol. 21, pp. 527~534.
- Boehm, J. K. and Lyubomirsky, S., "Does Happiness Promote Career Success?" *Journal of Career Assessment*, 2008, Vol.16, pp. 101~116.
- Cropanzano, R. and Wright, T. A., "A 5-year Study of Change in the Relationship between Well-being and Job Performance", *Consulting Psychology Journal*, 1999, Vol. 51, pp. 252~265.
- Gobbens, R. and van Assen, M., "The Prediction of Quality of Life by Physical, Psychological and Social Components of Frailty in Community-dwelling Older People", *Quality of Life Research*, 2014, Vol.23, No.8, pp. 2289~2300.
- Hosie, P., Willemyns, M., and Sevastos, P., "The Impact of Happiness on Managers' Contextual and Task Performance", *Asia Pacific Journal of Human Resources*, 2012, Vol. 50, pp. 268~287.
- Judge, T. A., Thoresen, C. J., Pucik, V., and Welbourne, T. M., "Managerial Coping with Organizational Change: A Dispositional Perspective", *Journal of Applied Psychology*, 1999, Vol. 84, pp. 107~122.
- 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, pp. F720~F738.
- Soósová, M. S., "Determinants of Quality of Life in the Elderly", *Central European Journal of Nursing and Midwifery*, 2016, Vol.7, No.3, pp. 484~493.
- 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.
- Walsh, L. C., Boehm, J. K., and Lyubomirsky, S., "Does Happiness Promote Career Success? Revisiting the Evidence", *Journal of Career Assessment*, 2018, Vol. 26, No. 2, pp. 199~219.
- 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.
- Wright, T. A., and Staw, B. M., "Affect and Favorable Work Outcomes: Two Longitudinal Tests of the Happy Productive Worker Thesis", *Journal of Organizational Behavior*, 1999, Vol. 20, pp. 1~23.