

# 예비 고령자의 입지유형별 고령자 주택 선택요인 분석

## A study on Determinant Factors of Preferred elderly Housing based on Location among Preliminary Elders

김창곤, 원유호, 이주형  
한양대학교 도시대학원 도시개발경영·교통학과

Chang-Gon Kim(ccc01225@naver.com), You-Ho Won(wonyouho@naver.com),  
Joo-Hyung Lee(joo33@hanyang.ac.kr)

### 요약

본 연구는 예비 고령자의 고령자주택 수요특성에 기반 한 고령자주택의 도심형, 교외형, 전원휴양형 입지 유형별 고령자 주택의 개발방안을 도출하는 데 연구의 목적이 있다. 분석결과를 종합한 시사점을 도출해보면 도심형을 선호하는 고령자 주택유형 예비 고령자들은 개인적 특성이 다른 유형에 비해 다수 도출된 것으로 판단해 보았을 때, 이러한 개인적 특성에 맞게 고려해야 할 것으로 판단된다. 다음으로 교외형에 주택 유형 선택에 있어서는 도출된 모형을 중심으로 미혼자녀유무, 건강상태 유무, 현주택규모, 노후경제활동 계획 등을 고려하되, 노년기 주거선호의 접근성, 편리성, 투자성, 환경성을 상대적으로 주택의 개발수요를 예측해야 할 것으로 판단된다. 또한 전원·휴양형 고령자 주택유형의 선택 시에는 상대적으로 현 주택 특성의 세부변수가 다수 도출된 점을 판단했을 때 기본적으로 예비 고령자들의 현 주거 특성을 고려를 기본으로 하되 노년기 주거선호의 쾌적성, 편리성, 안전성, 투자성, 환경성 등의 종합적인 선호가 주요 결정요인으로 도출되었기 때문에 노년기 주거선호에 대한 예비 조사를 고려하여 주거유형의 선택을 고려해야 할 것으로 판단된다.

■ 중심어 : | 이항로지스틱 | 도심형 | 교외형 | 전원휴양형 | 고령자 주택 |

### Abstract

This study aims to draw a Housing development scheme of elderly housing, including the urban, suburban and resort type according to location type, which is based on a Demanding Characteristics of preliminary elderly for elderly housing. In addition, The comprehensive implication tells that the preliminary elderly who wants the urban elderly housing type have a more personal characteristics than other types. So it should be considered according to personal characteristics. Next, when we choose the suburban elderly housing type and predict the demand for housing development, it should not only considers factors such as the Unmarried children, Health status, Current housing size and Plans for economic activity in old age but also considers factors such as the Accessibility, Convenience, Investment and Environment characteristics of elderly housing preference. Next, when we choose the resort elderly housing type which based on the fact that a few detailed parameters of current housing characteristics exist, it should be based on the current housing characteristics of preliminary elderly. In addition, it should consider a pre-investigation for elderly housing preference in order to select the housing type. Because a comprehensive preference such as the comfort, convenience, safety, investment, environmental characteristics is considered as major determinants factors.

■ keyword : | Binary Logistic Regression | Urban Type | Suburban Type | Rural Type | the Elderly Housing |

## I. 서론

통계청의 장래인구추계(2010~2060)에 따르면 2005년도에 65세 이상의 고령자가 총인구의 7%를 넘어 고령화 사회로 이미 진입했으며, 14~20%인 고령사회는 2018년, 20%이상인 초고령 사회는 2026년에 진입할 것으로 전망된다.

고령화는 사회 곳곳에 큰 영향을 미치며 주택시장도 그 중 하나다. 외국만 해도 일본, 영국 등 고령 인구가 급증하는 나라에서는 주택수요가 줄고 규모도 축소되며 설계시에도 고령자의 특성을 배려한 전용 주택이 조명받기 시작했다[1].

최근 공급되고 있는 주택의 추세는 1~2인 가구 증가로 중대형보다 소형 주택의 인기가 높아져 소형아파트 및 오피스텔, 도시형생활주택의 공급이 급격히 늘어났다. 하지만 규모만 축소했을 뿐 구조나 설계는 젊은 가구의 생활상을 반영한 경우가 대부분이어서 고령자용으로는 적합하지 않다. 자녀의 결혼 및 직장 등에 따른 분가로 노부부 둘만 남거나, 배우자와 사별, 이혼 등으로 홀로 사는 고령자가 적지 않고 건강상 애로를 겪는 고령자도 많지만 이들을 배려한 주택은 찾아보기 어려운 현실이다[2].

향후 고령자의 신체적 기능 및 일상생활 수행능력의 저하, 만성질환의 보유, 소득수준의 저하 등 고령자의 특성을 고려해 생활 편의를 높이는 시설 및 기능이 갖추어진 고령자 주택의 수요가 증가할 것으로 예상된다. [3].

하지만 현재 민간에서 개발한 많은 고령자주택의 경우 높은 분양가와 임대료, 관리비, 고령자 특성에 따른 선호요인 등 변화된 예비 고령자 특성을 반영하지 못하고 있다. 때문에 미분양 및 미입주 등이 발생하고 있으며, 고령자주택 공급의 활성화가 부진하다.

이러한 근본적 이유는 라이프 스타일이 과거와 급격히 달라졌음을 간과하고 있기 때문이다. 저출산, 고령화로 인한 가구특성의 변화, 장기 경제침체와 국제위기로 인한 경제적 특성의 변화, 디바이스 및 기술의 발달로 인한 노년기 가치관, 주택선택특성의 변화가 일어나고 있다.

향후 고령자는 이러한 라이프 스타일 및 노후시기 가치관 등에 따라 입지유형별 고령자 주택을 선택할 것으로 예측된다. 이에 예비 고령자의 고령자주택 수요특성에 기반 한 고령자주택의 입지유형별(도심형, 교외형, 전원휴양형) 고령자 주택의 개발에 대한 정책적 시사점을 도출할 필요가 있다.

관련 학술연구에서는 이러한 향후 고령자 주택 개발의 중요성에 힘입어 베이비붐세대, 청장년층, 고령자 등의 주택선택의 결정요인을 분석하고 있다. 또한 고령자 주택을 선택함에 있어 입지유형별 차이가 존재한다는 것을 밝히고 있다. 하지만 이러한 고령자 주택의 입지유형별 주택선택과 하위 주택선택에 대한 세부적 모형을 구분하여 구체적인 결정요인을 분석한 연구는 부족하다. 따라서 본 연구는 고령자 주택의 입지유형별 구분을 기반으로 예비 고령자의 개인적특성, 경제적특성, 노년기 가치관, 노년기 주택선택 특성이 주택선택에 어떠한 영향을 미치는지 결정요인을 분석하고자 한다. 이를 통해 향후 고령자 주택개발 전략에 필요한 시사점을 도출하고자 한다.

## II. 이론 및 선행연구 고찰

### 1. 예비 고령자와 고령자 주택의 특성

의학기술의 발달과 생활환경 개선을 통해 오늘날의 평균 수명은 1970년대 62세에서 2012년 약 80세로 과거에 비해 10년에서 20년 정도 증가하였다. 이로 인해 과거 노인이라고 여겼던 연령층이 현재는 중·장년층에 속하게 되었다.

유광석(2007)의 연구에서는 예비 고령자를 45세 이상에서 60세 미만에 해당하는 예비노년층을 예비 고령자로 정의하고 있다. 이는 중·장년층은 연령, 가족, 개인의 심리적·생물학적 과정, 사회·역사적 배경에 의해 종합적인 영향을 받고 있으며, 가족생활주기의 관점에서 자녀양육 역할이 어느 정도 감소된 노부모와 성장한 자녀의 중간에 위치하는 세대라 말하고 있다.

또한 개인적 발달의 관점에서는 신체적·생물학적 노화가 시작되는 시기로 인생의 유한성에 직면하여 본질

적 자아에 의한 성찰에 관심을 가지는 시기이며, 사회적 관점에서는 사회생활·직업생활에서의 모든 난관을 극복하고 대인관계 및 사회경제적 지위 등에 있어 절정기에 달하였으나 더 이상의 성취보다는 하강과 은퇴를 감지하기 시작하며 새로운 일을 시작하기에는 너무 늦었음을 인식하는 시기로 예비 고령자를 정의하고 있다.

이러한 연구와 최근 연구조사 된 서울시 복지재단의 ‘노인능력 활용방안(2012)’의 결과를 설정의 근거로 사용하였다. 이 결과에 따르면 최근 은퇴시기가 과거에 비해 점차 빨라지고 있으며, 평균 은퇴시기가 남자는 약 55세, 여자는 약 53세라는 연구결과가 도출되었다. 따라서 남자를 기준으로 전후 10년의 수도권에 거주하는 예비 고령자의 연령대를 대상으로 하였으며, 향후 고령자 주택의 구입 및 거주 의사가 있는 예비 고령자로 정의하고자 한다.

한편 이러한 예비 고령자에 의해 향후 주택에 대한 공급과 수요는 크게 영향을 받을 것으로 판단된다. 향후 고령자는 신체적 기능저하에 따라 일상 활동에 지장을 받게 되므로 이에 따른 주거선택이 이루어져야 할 것이다. 이는 인생의 마지막을 정리하는 시기에서 인간의 존엄성을 최소한으로 충족할 수 있는 수단으로서 주택의 중요성을 의미하는 것이다.

고령자주택의 개념은 명확하게 정립되어 있지 않고, 그 정의는 다양하다. 미국건축가협회(AIA)에서는 고령자주택을 ‘다양한 보호와 지원을 제공하고 노인들이 가능한 독립성과 프라이버시를 많이 유지할 수 있도록 하는 건물 포함한 다양한 시설들을 갖춘 주택’으로 정의하였다[6].

이러한 고령자 주택의 개발 시 어떠한 형태의 생활환경을 제공하는가에 따라 입주자의 삶의 질에 미치는 영향을 다양하게 나타낼 수 있다. 고령자 주택이 가지는 입지조건을 분석하기 위해서는 이전의 생활권에서 지속적으로 여생을 보내는 것을 원하는지, 아니면 좀 더 좋은 생활조건에 따라 이동하기를 원하는지에 따르는 입주자들의 선호를 분석할 필요가 있다. 최근의 노인들의 고령자주택의 선호하는 입지조건은 경제력이 허용된다면 인적·사회적 관계를 지속할 수 있고, 교통수단이 편리하며, 주위환경이 쾌적하고, 백화점·문화시설

과 가까운 곳을 선호하는 경향이 있다[4].

이렇듯 고령자주택의 입지특성에 따른 개발유형을 통해 도시형, 도시근교형, 전원휴양형으로 분류할 수 있다. 노인을 대상으로 하는 주거단지의 개발이 지속적으로 이루어졌던 일본의 사례에서는 건설 초기에는 전원휴양형 시설이 주로 건설되었으나, 최근에는 노인의 수요가 다양화되고, 문화활동 및 인간적·사회적 관계를 중시하는 이유로 도시 근교형을 선호하고 있다[7].

표 1. 입지특성에 따른 고령자 주택의 분류

구분	도시형	도시근교형	전원휴양형
입지특성	대도시에 입지 기존의 공공·상업·의료 시설 등과 밀접한 관계를 유지할 수 있는 지역	도시와 가까운 곳에 입지하여 사회 활동을 위한 대도시로의 왕래가 가능한 지역	자연환경과 온천지역이 풍부한 지역으로, 휴양과 관광 등을 위한 지역
시설형태	가족동거의 3세대 주택 공동기숙사지구 노인분리세대의 공동주택	노인타운 저층주거시설 레저와 건강시설	노인촌 휴양과 전원풍경의 주거지역 각종편의시설
규모구조	아파트 등 다층구조	노인 주거단지 단독 및 연립주택	휴양과 전원시설 단독 및 주거시설
교통여건	도시 내 대중교통 이용 수단과 접근 용이	도시에서 1시간~1시간 반 이내 고속도로 및 국도와 연계	중소도시와 인접 기존국도 및 지방도로와 연계
선호특성	여성의 선호도가 높게 반면, 고령자일수록 선호도 감소	전체적으로 고르게 선호하나 연령이 높아질수록 선호도 감소	후기고령자일수록 선호
단점	높은 기차로 대지의 신규확보의 어려움 건물의 고층화 등으로 사업비용 상승 자연조건의 상대적 인 불리함	도시기능의 확산으로 지가 상승폭이 높음	고립감을 느낄 수 있음 토지가격이 낮지만 단지 개발 비용이 높고, 운영 부담이 높음 도시기능의 상대적인 미흡

출처: 대한건설협회, 1995, "실버산업의 현황과 개발방향"

## 2. 선행연구검토 및 연구의 차별성

고령자주택 선택에 관한 예비 수요자에 관한 연구는 다양하게 범위에서 진행되고 있다. 우선 김혜연 외 2인(2011)은 베이비부머의 은퇴는 사회 경제적 측면뿐만 아니라 주택시장에 상당한 영향을 미칠 것으로 분석하고 베이비부머는 은퇴 후 소득이 감소하면 상당수가 거주주택을 처분할 것이며 제2의 노후 주거준비로 인한

주거이동이 일어날 것으로 전망하여 베이비부머의 은퇴 후 주거이동과 주거선호에 관한 주거환경특성을 파악하여 베이비부머가 대부분 살아온 공동주택의 라이프스타일과 선호를 만족시키는 공동주택상품을 개발하는 것이 필수적이라고 주장하였다[8].

또한 윤정득 외(2007)은 강남구, 송파구, 서초구, 양천구 및 분당구에 거주하는 45세 이상의 수요자를 고령진입층(45-59세 이하)과 고령자(60세 이상)로 구분하여 고령자 주택단지에 대한 수요자 특성을 분석하였다. 입주자의향을 분석하기 위하여 인구통계학적 요인, 사회통계적 요인, 관리요소, 운영요소, 입주요소, 위치요소를 고려하였으며, 주택규모는 30평-40평 미만, 월평균소득이 200만원-300만원 미만에 해당하는 경우가 고령자 주택단지의 입주의향이 강한 것으로 나타났다. 또한 고령자 주택단지가 종합병원과 연계되고 요양병원과 동시에 운영되며, 또한 근린공원이 주변에 소재할 경우에 입주의향이 크다는 것을 밝혔다[9].

강창호(2010)는 주거만족을 위한 주거선택요인을 도출하기 위해 베이비부머의 시대적, 인구학적 특징계층의 주거의식을 분석하고 이들의 주거이동과 주거문제를 해결하기 위한 공급측면의 주택정책방안을 모색하였다. 또한, 2020년에 이르르면 베이비부머의 은퇴가 가속화하여 우리나라 주택시장의 패턴이 크게 변화할 것으로 예상하였으며 이들이 전체인구에서 차지하는 비율이 큰 만큼 주택의 수급규모가 크게 확대될 것이며 현재의 고령 세대들과 다른 특성 즉, 새로운 문화를 가짐으로 인하여 주택수급의 패턴도 크게 변화할 것으로 예상하였다[10].

하정순(2007)은 서울시, 분당, 일산에 거주하는 40대 및 50대를 대상으로 심리적 변수인 라이프 스타일을 이용하여 실버타운 선호속성과 선택의도에 미치는 영향력을 파악하였다. 라이프 스타일을 친취지향형, 물질지향형, 검소지향형 등 3개 집단으로 구분하여 실버타운 선호를 파악한 결과, 친취지향형은 도심형 실버타운에 입주할 의도가 있으며, 물질지향형은 도심형에 입주할 의도가 있으나 실제 입주할 의사가 적은 집단이며, 검소지향형은 전원형을 선호함을 밝혔다[11].

하춘광(2004)은 서울 및 경기도의 5개 신도시에 거주

하는 40세 이상 59세 이하의 중년층을 대상으로 공동체적 인간관계가 실버타운 입주관련태도에 어떠한 영향을 미치는지에 대해서 조사하였다. 공동체적 인간관계를 가족공동체적 인간관계, 친구공동체적 인간관계, 이웃공동체적 인간관계로 구분하여 분석한 결과, 친구공동체적 인간관계의 정도가 높을수록 실버타운 입주의도가 높다는 것을 밝혔다[12].

허선구(2004)는 서울 및 수도권지역에 거주하는 40세 이상을 대상으로 실버타운 입주의사에 영향을 미치는 인구 통계적 요인, 사회 경제적 요인, 가치관, 소비자 욕구 및 소비자 관심 정도와 공급자측 요인으로 관리적 측면과 서비스 측면의 요인에 관한 변수들을 중심으로 입주의사에 미치는 영향을 실증분석하였다. 소비자의 가치관, 소비자 욕구에 따라서 실버타운에 대한 관심도가 차이가 있으며, 관심도, 서비스의 종류 및 내용, 운영 설립주체 및 입주방식이 선호도(입주의사)에 영향을 미치는 것을 밝혔다[13].

김민창 외(2014)는 고령자 주택에 입주하기 원하는 예비 수요자의 특성에 따른 입지유형 선택결정요인을 분석하였다. 이를 통해 고령자주택은 개발 유형별로 선호하는 특성이 상이하게 도출됨을 밝혔다. 또한 개인특성에 따른 지표가 가장 많은 부분을 차지하고 있었으며, 각 입지유형별 주택개발의 전략에 대한 시사점을 도출하였다[14].

이렇듯 기존 연구에서는 예비 고령자의 주택규모, 주택점유유형, 주택형태 등에 대한 선택결정 요인을 밝히고 있다. 그 중 최근 연구에서는 고령자 주택의 입지유형 선택결정요인을 분석한 연구가 진행되었으나 자료의 한계로 입지유형별 하위시장인 세부적 주택선택에 대한 결정요인은 분석하지 못하고 있다. 따라서 선행연구에서 주로 다루고 있는 개인적 특성, 경제적 특성, 현 주택 특성, 노년기 가치관, 노년기 주택선호 특성 등을 종합하고자 한다. 또한 고령자 주택의 입지유형에 따른 하위 주거선택에 대한 결정요인을 분석하여 고령자 주택을 개발함에 있어 보다 입지유형별 실증적인 기본자료와 시사점을 제시하는 데 연구의 차별성이 있다.

### III. 분석의 틀

#### 1. 변수의 설정

본 연구는 예비 고령자의 노년기 주거선호에 따른 주거유형의 주택선택을 예측하는데 초점을 두고 있으며, 기존의 선행연구의 검토와 관련 이론의 고찰을 통해 분석결과에 의미 있는 영향을 미친다고 판단되는 가구특성, 현주거특성, 경제적 특성 등의 변수를 고려하였다. 또한 그 밖에 연구자가 중요하다고 판단되는 노년기 주거선호 변수들을 추가하여 기존 연구와 차별된 독립변수를 활용하여 분석을 실시하였다.

실증분석 자료는 수도권에 거주하고 있는 고령자 주택에 관심을 가지고 있는 45세 ~ 65세 미만의 가구를 대상으로 설문조사를 하였다. 고령화 주택은 향후 고령자의 다양한 수요에 의해 입지특성에 따라 개발방향이 달라질 것으로 판단된다. 따라서 본 연구에서는 예비수요층의 노년기 주거선호가 고령자 주택선택에 미치는 영향요인을 보다 세분화 하여 도심형, 교외형, 전원·휴양형으로 분류한 입지유형별 주택선택 모형을 도출하고자 한다.

##### 1.1 종속변수의 설정

본 연구에서는 고령화 주택의 선택을 세분화하기 위해 입지유형별로 구분된 주택선택을 다시 하위시장인 주택유형으로 세분화하여 적용하였다. 이처럼 세분화된 고령화 주택의 다양한 입지유형별 주택선택모형 도출을 통해 종합적 시사점을 도출하고자 한다.

구체적으로 본 연구의 하위시장에 따른 주택선택유형은 예비 고령자 샘플의 한계가 존재하기 때문에 설문설계를 통한 세분화된 유형을 그대로 사용하기보다 객관적으로 선택이 명확히 구분되는 이분형으로 재설정하였다.

‘주택유형’은 ‘공동주택’과 ‘단독주택’으로 구분된다. 공동주택은 설문조사를 통해 추출된 노년기 선호 주택유형 중 아파트 저층, 아파트 고층, 빌라/연립주택 등을 포함하고 있으며 단독주택은 단독주택, 펜션, 전원주택 등의 기타유형으로 구분된다.

##### 1.2 독립변수의 설정

다음으로 독립 변수는 다음과 [표 2]와 같이 설정하였다. 우선, 예비 고령자의 특성이 주택선택에 미치는 영향력을 파악하기 위하여 ‘개인적 특성’, ‘현 주거특성’, ‘경제적 특성’, ‘노년기 가치관’, ‘노년기 주거선호’의 5개의 대분류로 구분하였다. 본 연구에서는 독립변수를 총 24개로 ‘개인적 특성’에는 ‘성별’, ‘학력’, ‘결혼유무’, ‘노무모부양유무’, ‘미혼자녀유무’, ‘근무기간’, ‘건강상태 여부’로 7가지로 구성하였고, ‘현주거특성’에는 ‘현주택유형’, ‘현 주택점유형태’, ‘현 주택규모’, ‘현 주택거주지역’, ‘현 주택거주기간’으로 5개로 세분화 하였다. ‘경제적 특성’에는 ‘금융소득유무’, ‘부동산소득유무’, ‘부채 유무’로 3개로 구성되며, ‘노년기 가치관’은 ‘노후 경제활동계획’, ‘향후동거의사’로 2가지로 세분화하였다. 마지막으로 ‘노년기 주거선호’는 ‘집근성’, ‘경제성’, ‘쾌적성’, ‘편의성’, ‘안전성’, ‘투자성’, ‘환경성’으로 7개로 세분류로 구분하였다.

주택선택에 대한 선행연구[15][21][22][30]를 살펴보면 ‘개인적 특성’을 ‘나이’, ‘교육’, ‘직업’, ‘가구원수’, ‘자녀수’, ‘자녀의 결혼여부’등으로 구분하고 있으며, 본 연구에서 세부적으로 변수를 설명하면 ‘개인적 특성’은 전반적인 개인 및 가구의 형태에 따른 일반적인 현황에 대한 특성이라고 할 수 있다.

따라서 ‘성별’은 남자는 1, 여자는 0으로 구분하였으며, ‘학력’은 대졸미만은 1, 대졸이상은 0으로 구분하였다. ‘노부모 부양유무’는 노부모와 동거 사실에 따라 동거하면 1, 동거하지 않으면 0으로 구분하였고, 미혼자녀유무는 미혼자녀가 있으면 1 없으면 0으로 구분하였다. 또한 ‘건강상태 여부’는 건강하면 1, 건강하지 않으면 0으로 구분하였고, 마지막으로 근무기간은 현재까지 설문대상자가 직장에서 근무한 기간을 나타낸다.

다음으로 ‘현주택특성’은 현재 예비 고령자가 거주하고 있는 주택의 특성을 나타내는 부문이라고 할 수 있다. 선행연구를 살펴보면 ‘주택수준’, ‘가구유형’, ‘주택소유여부’, ‘주택규모 및 소유형태’, ‘점유형태’ 등으로 주택의 특성을 구분하고 있다.

본 연구의 세부 변수에 대한 설명을 살펴보면 ‘현 주택유형’은공동주택이면 1, 단독주택이면 0으로 구분하

였고, ‘현 주택점유형태’는 자가는 1, 임차는 0, ‘현 주택 규모’가 소형(25평 미만)은 1, 중대형(중형: 25~40평, 대형: 40평 이상)은 0 으로 구분하였다. 또한 ‘현 주택 거주지역’은 서울에 거주하면 1, 그 외 기타 수도권에 거주하면 0으로 구성하였다.

‘경제적 특성’은 선행연구[20][21][24][26][27]에서 ‘가구소득’, ‘청약저축예금 가입여부’, ‘월평균생활비’, ‘주거비’, ‘가구총소득’, ‘가구 월소득’, ‘가구저축액’, ‘항상소득’, ‘임시소득’, ‘자산규모’, ‘금융 및 부동산 소득’, ‘근로소득’, ‘부채’, ‘월평균소득’등으로 구분하고 있다.

본 연구에서는 ‘경제적 특성’을 예비 고령자의 현재 경제적인 활동으로써 소득, 부채 등에 관한지표로 정의하였다. 세부적인 내용을 살펴보면 ‘금융소득 유무’에 따라 1, 0으로 구분하였고, ‘부동산소득 유무’도 역시 1, 0으로 구분하였다. 또한 ‘부채금액’역시 부채의 유무에 따라 1 과 0으로 이분형 구분하였다.

‘노년기 가치관’은 노년기에 가지고 있는 이상적인 가치가 무엇인지 알아보는 부분으로서 선행연구[28][29]를 살펴보면 ‘노년기 가치관’에 대해 ‘노년기 이사계획’, ‘정서적 부양인식’, ‘결혼자녀와 주거의식’, ‘노후자금준비금액’, ‘개인의 가치관 및 경제상황’, ‘가족공동체적 인간관계’, ‘친구공동체적 인간관계’, ‘이웃공동체적 인간관계’, ‘가족·친지·친구와의 관계’ 등이 있다.

본 연구에서는 ‘노년기 가치관’에 대한 세부적인 지표를 다음과 같이 구분하였으며, ‘노년기 경제활동계획’에 따라 일자리, 창업 등의 활동을 계획하고 있으면 1 없으면 0으로 구분된다. ‘향후 동거의사’에 따라 ‘부부 동거’, ‘자녀와 동거’, ‘친구와 동거’, ‘그 외 기타’동거에 따라 크게 4가지 유형을 더미변수 처리 하였으나 ‘자녀와 동거’ 부분을 중심으로 지표체계를 구축하였다.

마지막으로 노년기 주거선호에 대한 지표는 ‘직장위치’, ‘보건의료’, ‘투자성’, ‘접근성’, ‘쾌적성’, ‘편리성’, ‘안전성’, ‘교통·의료시설·여가시설의 접근성’, ‘대중교통이용’, ‘투자가치’, ‘주거안전 요인’등으로 고령자의 주거선호에 대한 선행연구들이 이루어져있다[27][30][31].

본 연구에서 살펴보고자 하는 ‘노년기 주거선호 특성’은 ‘접근성’이 4개(교통편의성, 상업시설, 복지시설, 사회활동 용의성), ‘경제성’이 4개(세계특례, 저렴한 매입

가격, 저렴한 임대가격, 주거비용), ‘쾌적성’이 6개(조화로운 디자인, 일조·통풍, 내부 평면구조, 친환경재료, 밀집도, 전망), ‘편리성’이 4개(고령자 설계, 내부 가변성, 부대시설, 의료시설), ‘안전성’이 4개(병원 네트워크, 방범시스템, 방재시스템, 호출시스템), ‘투자성’이 4개(장래 주택가격상승, 장애개발가능성, 임대수익가능, 브랜드가치), ‘환경성’이 4개(공원·녹지, 전원활동, 산지·계곡, 섬·해안)으로 구분되어 있다. 본 연구에서는 이러한 각 중분류별 주택선택특성을 요인분석으로 구분하여 요인으로 구분하기에 적합한지 살펴본 후 각 부문별 변수의 점수 평균값을 사용하였다.

표 2. 고령화 주택선택 관련 독립변수의 구분

특성	변수	정의	기준 범주
개인적 특성	성별	남자=1, 여자=0	-
	학력	대졸이상=1, 중고졸=0	대졸이상 여부
	결혼	결혼=1, 미혼=0	-
	노부모 부양	부양=1, 미부양=0	-
	미혼자녀	유=1, 무=0	-
	근무기간	년	-
현 주택 특성	건강상태	건강=1, 건강못함=0	5점 척도 보통 이상
	주택유형	공동=1, 단독=0	공동: 아파트 저층, 아파트 고층, 빌라·연립주택, 단독: 단독주택, 전원주택, 펜션
	주택점유	자가=1, 임차=0	자가/임차(전세, 보증부 월세, 보증부 없는 월세)
	주택규모	소형 =1, 중대형=0	소형: 85㎡미만 중대형: 85㎡ 이상
경제적 특성	거주기간	년	-
	거주지역	서울=1, 경기=0	서울 or 그 외 수도권
	금융소득유무	유=1, 무=0	-
노년기 가치관	부동산소득 유무	유=1, 무=0	-
	부채유무	유=1, 무=0	-
	노후경제활동 계획	계획 유=1, 계획 무=0	창업, 재취업 등의 계획 유무
노년기 주거선호	자녀동거	동거=1, 비동거=0	더미(Dummy) 구분
	접근성	평균 점수	하위 변수의 종합 평균
	경제성	평균 점수	하위 변수의 종합 평균
	쾌적성	평균 점수	하위 변수의 종합 평균
	편리성	평균 점수	하위 변수의 종합 평균
	안전성	평균 점수	하위 변수의 종합 평균
	투자성	평균 점수	하위 변수의 종합 평균
환경성	평균 점수	하위 변수의 종합 평균	

## 2. 자료수집 및 분석방법

본 연구는 예비 고령자를 중심으로 고령자 주택선택

에 대한 선호특성을 실증 분석하기 위해 선행연구와 이론 고찰을 중심으로 구성된 지표를 바탕으로 설문조사를 실시하였다. 설문조사는 2014년 2월 27일부터 3월 30일 까지 총 32일간 설문을 실시하였으며, 서울과 인천 그리고 경기도 등의 수도권을 중심으로 하였다. 해당 자료는 구득가능한 가장 최근시점으로 현재 통계청에서 2010년에 진행된 '인구주택총조사'에 비해 가장 최근이라 할 수 있다.

또한 앞서 정의한 대로 예비고령자를 65세 은퇴 이전을 대상연령으로 한정하였으며, 평균 은퇴연령인 55세의 전후 10년으로 계산하여 45 이상 ~ 65세 미만을 예비고령자의 구체적인 범위로 설정하였다.

설문방법은 고령자 주택 선택에 미치는 영향요인(독립변수)을 '개인적 특성', '현 주택 특성', '경제적 특성', '노년기 가치관', '노년기 주거선호' 부분으로 구분하여 다지선다 방식 혹은 Likert 7점 척도를 사용하여 측정하였다. 우선 수도권에 거주하고 있는 실 거주민을 대상으로 설문에 대한 내용을 설명한 후 인터뷰를 통해 각 부분별 변수에 대한 평가를 하였다. 그 결과 총 780부의 설문 부수 중 56부를 제외한 724부의 유효설문을 회수하였으며, 일관성이 낮은 설문지를 제외한 총 674부의 설문지를 바탕으로 분석을 실시하였다. 그 중 종속변수인 '고령자주택 입지유형'에 대한 항목으로 교외형이 34.7%로 가장 많은 비율을 차지하였고 그 다음으로 도시형, 전원·휴양형이 같은 비율인 32.6%로 나타났다.

#### IV. 실증분석

고령자 주택선택 유형별 이항 로지스틱 회귀분석을 실시하기 앞서 각 변수 간 다중공선성(multicollinearity)을 제거하기 위해 상관분석을 실시하였다.

일반적인 독립변수 간의 다중공선성을 제거하는 방법에는 상관분석을 이용하는 방법, 단계선택법을 이용하는 방법, 요인점수를 이용하는 방법이 있다. 본 연구에서는 상관분석을 통해 다중공선성 여부를 판단하였다. 그 결과 '개인적특성'과 '현주택특성', '노년기 가치관' 등의 세부변수들의 상관계수는  $\pm 0.4$  미만으로 도출

되었다. 반면 '노년기 주택선호' 특성 중 접근성과 쾌적성이 .403, 편리성과 쾌적성이 .455, 안정성과 편리성이 .422 등으로 상관성이 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 하지만 일반적으로 상관계수가  $\pm 0.7$  이상일 경우에 다중공선성의 우려가 있는 것으로 판단하므로 상관분석 결과 다중공선성을 의심할 정도의 상관관계는 없는 것으로 나타났다.

#### 1. 도심형 고령자 주택선택 결정요인 분석

도심형을 선호하는 예비 수요층의 고령자 주택유형(공동주택, 단독주택) 선택 결정요인을 분석하기 앞서 개인적 특성, 현주택 특성, 경제적 특성, 노년기 가치관, 노년기 주거선호에 따라 주택유형을 선택함에 차이가 존재하는지를 검정하기로 한다.

우선 로지스틱 회귀분석의 전 단계로 개별 독립변수별로 분산분석(ANOVA)과 검정을 통한 일변량 분석을 실시하였다. 분산분석을 실시하기 전에 관측값들이 정규분포의 가정을 만족하는지 검정하기 위하여 Sample 수가 4개 이상, 2000개 이하일 때 활용되는 Shapiro-Wilk 검정을 통해 정규성 검정을 실시하였다. 검정 결과, 모든 독립변수의 P-value가 0.05보다 크게 나타나 정규성이 있는 것으로 판단되었다.

이와 같이 분산분석을 통한 검정의 통계량을 살펴본 결과, 모든 p값이 95% 내에서 유의한 것으로 나타나 집단 간의 차이는 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다. 다음으로 질적 변수들을  $\chi^2$  검정을 통해서 집단 간 차이를 검정한 결과를 종합하여 보면 모든 변수들이 95% 이내로 도출되어 주택규모별 집단 간의 차이가 있는 것으로 분석되었다.

다음으로 도심형에 입지하는 주택유형선택 확률은 이항 로지스틱 회귀모형을 통하여 분석하였으며 그 결과는 [표 3]과 같다. 도심형 입지특성의 고령자 주택유형을 선호하는 예비 고령자의 샘플은 총 674개 중 220개로 도출되었다. 본 분석 시 종속변수는 단독주택과 공동주택으로 구분하였고, 고령자 주택유형 결정요인으로 분석된 독립변수는 총 24개의 변수가 사용되었다.

먼저 분석모형에 대한 통계치를 살펴보면  $-2\text{Log 우도}$  값은 100.964로 도출되었고, Cox와 Snell의  $R^2$  값과

Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .604에서 .806으로 약 60% 및 81%의 설명력을 나타냈다. 또한 분류정확도는 91.8%로 나타났다.

추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 우선, '개인적 특성'의 경우  $\beta$ 값이 성별(2.197), 학력(-2.529), 결혼여부(-6.146), 노부모 부양(-3.842), 미혼자녀(-4.142), 근무기간(-0.412), 건강상태여부(7.021)로 유의하게 도출되었다.

표 3. 도심형 고령자 주택선택 결정요인 분석

구분	B	Wald	Sig.	Exp	
개인적 특성	성별	2.20	4.71	.030	8.997
	학력	-2.53	3.76	.052	.080
	결혼여부	-6.15	9.49	.002	.002
	노부모 부양	-3.84	7.13	.008	.021
	미혼자녀	-4.14	13.21	.000	.016
	근무기간	-.41	20.42	.000	.663
	건강상태	7.02	17.20	.000	1120.0
현 주택 특성	주택유형	15.41	16.54	.000	4943284.6
	주택접유	-1.73	.99	.319	.18
	주택규모	-11.17	18.92	.000	.000
	거주기간	.04	.35	.555	1.03
경제적 특성	거주지역	10.29	17.70	.000	29387.04
	금융소득	-6.98	14.50	.000	.001
	부동산소득	-1.48	1.85	.173	.23
노년기 가치관	부채	6.77	18.03	.000	871.00
	노후경제 활동계획	-1.56	2.61	.106	.21
노년기 주거선호	자녀동거	.137	.251	.616	1.15
	접근성	4.68	7.03	.008	107.23
	경제성	-.18	.14	.708	.84
	쾌적성	-2.99	8.68	.003	.05
	편리성	4.74	13.76	.000	114.63
	안전성	-1.07	1.81	.178	.34
	투자성	2.47	8.09	.004	11.77
환경성	-2.91	15.69	.000	.06	
constant	-4.14	2.88	.047	1.02	
Cox and Snell	.604				
Nagelkerke	.806				
-2LL	100.964				
chi-square	203.948				
p-value	.000				
the accuracy of classification	91.8				

세부적으로 살펴보면 주택유형 중 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우는 남자인 경우와 건강상태가 건강한 경우이며, 반대로 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 학력이 낮은 경우, 기혼인 경우, 미혼자녀가 있을 경우, 근무기간수가 높은 경우로 도출되었다.

'현 주택 특성'의 경우  $\beta$ 값이 주택유형(15.414), 주택규모(-11.168), 거주지역(10.288)이 유의한 요인으로 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우는 공동주택에 거주하고 있는 경우, 서울에 거주하고 있는 경우이며, 반대로 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 소형주택에 거주하고 있는 경우로 도출되었다.

'경제적 특성'의 경우  $\beta$ 값이 금융소득유무(-6.977), 부채유무(6.77)로 유의하게 도출되었다. 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우는 부채를 가지고 있는 경우이며, 반대로 단독주택을 선택하는 경우는 금융소득이 있는 경우로 도출되었다.

'노년기 가치관'에 대한 요인은 유의하게 도출되지 않았으며 '노년기 주거선호'의 경우  $\beta$ 값이 접근성(4.675), 쾌적성(-2.991), 편리성(4.742), 투자성(2.466), 환경성(-2.91)로 유의하게 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우는 접근성과 편리성 그리고 투자성이 높은 경우이며, 반대로 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 쾌적성과 환경성이 높은 경우로 도출되었다.

## 2. 교외형 고령자 주택선택 결정요인 분석

다음으로 교외형을 선호하는 예비 수요층의 고령자 주택유형(공동주택, 단독주택) 선택 결정요인을 분석하기 앞서 개인적 특성, 현주택 특성, 경제적 특성, 노년기 가치관, 노년기 주거선호에 따라 주택유형을 선택함에 차이가 존재하는지를 검정하였다.

이와 같이 분산분석을 통한 검정의 통계량을 살펴본 결과, 모든 p값이 95% 내에서 유의한 것으로 나타나 집단 간의 차이는 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다. 다음으로 질적 변수들도 역시  $\chi^2$  검정을 통해서 집단 간 차이를 검정한 결과 자녀동거 여부를 제외한 모든 변수들이 95% 이내로 도출되어 주택규모별 집단 간의 차이가 있는 것으로 분석되었다.

추가적으로 교외형에 입지하는 주택유형선택 확률은 이항 로지스틱 회귀모형을 통하여 분석하였으며 그 결과는 [표 4]와 같다.

표 4. 교외형 고령자 주택선택 결정요인 분석

구분	B	Wald	Sig.	Exp	
개인적 특성	성별	.75	1.86	.173	2.11
	학력	-.73	2.01	.157	.48
	결혼여부	-1.14	1.59	.207	.32
	노부모 부양	-.69	1.29	.255	.498
	미혼자녀	.84	8.08	.004	2.32
	근무기간	-.01	.14	.711	.99
현 주택 특성	건강상태	1.05	7.18	.007	2.85
	주택유형	20.85	.00	.998	1129677009.5
	주택접유	-.32	.50	.478	.72
	주택규모	-.90	4.35	.037	.41
	거주기간	.04	1.11	.292	1.04
경제적 특성	거주지역	-.27	.56	.456	.76
	금융소득	-.11	.09	.769	.89
	부동산소득	-.01	.00	.980	.99
노년기 가치관	부채	.12	.06	.802	1.13
	노후경제활동계획	-1.28	8.71	.003	.27
노년기 주거선호	자녀동거	-.08	1.12	.291	.92
	접근성	.50	3.21	.073	1.65
	경제성	.17	.88	.347	1.18
	쾌적성	.30	1.38	.241	1.35
	편리성	-.67	7.07	.008	.51
	안전성	-.12	.21	.651	.89
constant	투자성	.55	6.73	.009	1.74
	환경성	-.34	3.33	.068	.71
constant	-23.11	4.31	.038	1.09	
Cox and Snell					.263
Nagelkerke					.371
-2LL					217.497
chi-square					71.372
p-value					.000
the accuracy of classification					76.1

교외형 입지특성의 고령자 주택유형을 선호하는 예비 고령자의 샘플은 총 674개 중 234개로 도출되었다. 본 분석 시 종속변수는 단독주택과 공동주택으로 구분하였고, 고령자 주택유형 결정요인으로 분석된 독립변수는 총 24개 변수를 사용하였다.

먼저 분석모형에 대한 통계치를 살펴보면 -2Log우도 값은 100.964로 도출되었고, Cox와 Snell의  $R^2$  값과 Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .604에서 .806으로 약 60% 및 81%의 설명력을 나타냈다. 또한 분류정확도는 91.8%로 나타났다.

주정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 우선, '개인적 특성'의 경우  $\beta$ 값이 미혼자녀 유무(0.841), 건강상태 여부(1.049)로 유의하게 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 주택유형 중 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우

는 미혼자녀가 있는 경우와 건강상태가 건강한 경우로 도출되었다.

'현 주택 특성'의 경우  $\beta$ 값이 주택규모(-0.897)가 유의한 요인으로 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 소형주택에 거주하고 있는 경우로 도출되었다.

'경제적 특성'에 대한 요인은 유의하게 도출되지 않았으며, '노년기 가치관'의 경우  $\beta$ 값이 노후경제활동계획(-1.282)로 유의하게 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 노후경제활동계획이 있는 경우로 도출되었다.

'노년기 주거선호'의 경우  $\beta$ 값이 접근성(0.504), 편리성(-0.669), 투자성(0.553), 환경성(-0.337)로 유의하게 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우는 접근성과 투자성이 높은 경우이며, 반대로 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 편리성과 환경성이 높은 경우로 도출되었다.

### 3. 전원휴양형 고령자 주택선택 결정요인 분석

전원휴양형을 선호하는 예비 수요층의 고령자 주택 유형(공동주택, 단독주택) 선택 결정요인의 분석에 앞서 개인적 특성, 현주택 특성, 경제적 특성, 노년기 가치관, 노년기 주거선호에 따라 주택유형을 선택함에 차이가 존재하는지를 검증하였다.

이와 같이 분산분석을 통한 검정의 통계량을 살펴본 결과, 모든 p값이 95% 내에서 유의한 것으로 나타나 집단 간의 차이는 통계적으로 유의한 것으로 분석되었다. 질적 변수들도 역시  $\chi^2$  검정을 통해서 집단 간 차이를 검증한 결과 자녀동거 여부를 제외한 모든 변수들이 95% 이내로 도출되어 주택규모별 집단 간의 차이가 있는 것으로 분석되었다.

다음으로 전원휴양형에 입지하는 주택유형선택 확률은 이항 로지스틱 회귀모형을 통하여 분석하였으며 그 결과는 [표 5]와 같다. 전원·휴양형 입지특성의 고령자 주택유형을 선호하는 예비 고령자의 샘플은 총 674개 중 220개로 도출되었다. 본 분석 시 종속변수는 단독주택과 공동주택으로 구분하였고, 고령자 주택유형 결정

요인으로 분석된 독립변수는 총 24개의 변수가 사용되었다.

먼저 분석모형에 대한 통계치를 살펴보면 -2Log우도 값은 95.647로 도출되었고, Cox와 Snell의  $R^2$  값과 Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .402에서 .656으로 약 40% 및 65%의 설명력을 나타냈다. 또한 분류정확도는 94.1%로 나타났다.

추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 우선, ‘개인적 특성’의 경우  $\beta$ 값이 학력(4.98), 근무기간(0.202), 건강상태여부(3.824)로 유의하게 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 주택유형 중 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우는 학력이 높은 경우, 근무기간수가 많은 경우, 건강상태여부가 건강한 경우로 도출되었다.

‘현 주택 특성’의 경우  $\beta$ 값이 주택점유(2.495), 주택규모(2.221), 거주기간(-0.29), 거주지역(2.918)로 유의한 요인으로 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우는 자가주택을 소유하고 있는 경우, 소형주택을 소유하고 있는 경우, 서울에 거주하고 있는 경우에 높은 것으로 도출되었으며 반면, 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 거주기간이 긴 경우 높은 것으로 나타났다.

‘경제적 특성’의 경우  $\beta$ 값이 부채유무(-1.424)로 유의한 요인으로 도출되었으며, 세부적으로 살펴보면 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 부채를 가지고 있는 경우로 나타났다.

‘노년기 가치관’의 경우  $\beta$ 값이 노후경제활동계획(-3.688)로 유의하게 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 노후경제활동계획이 있는 경우로 도출되었다.

‘노년기 주거선호’의 경우  $\beta$ 값이 쾌적성(-1.733), 편리성(1.667), 안전성(-1.792), 투자성(1.494), 환경성(-2.612)로 유의하게 도출되었다. 세부적으로 살펴보면 공동주택을 선택할 확률이 높은 경우는 편리성과 투자성이 높은 경우이며, 반대로 단독주택을 선택할 확률이 높은 경우는 쾌적성, 안전성, 환경성이 높은 경우로 도출되었다.

표 5. 전원휴양형 고령자 주택선택 결정요인 분석

구분	B	Wald	Sig.	Exp	
개인적 특성	성별	-.37	.08	.780	.688
	학력	4.98	9.19	.002	145.47
	결혼여부	-1.48	1.69	.193	.23
	노부모 부양	.21	.03	.853	1.23
	미혼자녀	.36	.36	.550	1.44
	근무기간	.20	9.74	.002	1.22
현 주택 특성	건강상태	3.82	7.37	.007	45.77
	주택유형	22.92	.00	.996	8980736178.7
	주택점유	2.49	3.81	.051	12.12
	주택규모	2.22	5.64	.018	9.22
	거주기간	-.29	6.23	.013	.75
경제적 특성	거주지역	2.92	5.95	.015	18.51
	금융소득	-.79	.62	.431	.45
	부동산소득	-1.79	2.06	.151	.17
노년기 가치관	부채	-1.42	4.19	.041	.24
	노후경제활동계획	-3.69	9.72	.002	.03
노년기 주거선호	자녀동거	-.17	.25	.618	1.19
	접근성	.04	.00	.951	1.04
	경제성	.21	.14	.709	1.24
	쾌적성	-1.73	6.37	.012	.18
	편리성	1.67	5.97	.015	5.29
	안전성	-1.79	8.01	.005	.17
	투자성	1.49	6.85	.009	4.46
환경성	-2.61	11.50	.001	.07	
constant	-18.03	3.94	.047	1.25	
Cox and Snell			.402		
Nagelkerke			.656		
-2LL			95.647a		
chi-square			112.974		
p-value			.000		
the accuracy of classification			94.1		

#### 4. 분석결과의 종합

예비 수요자의 입지특성별 고령자 주택유형 선택에 대한 결과를 종합적으로 살펴보기로 한다[표 6]. 우선 개인적 특성을 살펴보면 도심형에서는 개인적 특성이 상대적으로 다른 유형에 비해 중요한 결정요인으로 도출되는 것으로 나타났다. 이는 예비 수요자가 도심형 고령자 주택유형을 선택 시 특히 성별, 학력, 결혼여부, 노부모 부양 유무 등 개인적 특성에 유의해서 개발해야 함을 알 수 있다. 반면 교외형에서는 미혼자녀 유무, 건강상태 여부가 전원·휴양형에는 학력 및 근무기간 수, 건강상태 여부가 주요한 결정요인으로 도출되었다.

다음으로 현 주택 특성에서는 전원·휴양형에서 주택 점유, 주택규모, 거주기간, 현주택 거주지역 등 현 주택 특성에 대한 변수가 상대적으로 주요한 요인으로 도출

되었다. 또한 각 유형에서 현 주택규모가 공통된 주요 요인으로 도출되었기 때문에 각 입지형태별 주택유형을 선택하는 데 있어서는 현 주택규모에 대한 고려를 . 그 밖에 도심형에서는 현 거주지역이 주요한 요인으로 도출되었다.

또한 경제적 특성에서는 도심형에서는 금융소득유무와 부채유무가 주요요인으로 도출된 반면, 교외형에서는 주요한 요인이 하나도 도출되지 않았다. 또한 전원·휴양형 고령자 주택유형 선택에서는 부채유무가 주요한 요인으로 도출되었다.

노년기 가치관에서는 도심형에서는 주요요인이 도출되지 않았지만 교외형과 전원·휴양형에서는 노후경제활동계획유무가 주요요인으로 도출되었다. 이는 상대적으로 도심형이 나머지 유형에 비해 노년기 가치관에 대한 비중이 적음을 알 수 있다. 반면 자녀동거 여부는 주택유형 선택에서 주요한 요인으로 도출되지 않았다.

노년기 주거선호에서는 각 유형별로 대부분 중요한 요인으로 도출되고 있음을 알 수 있었는데, 우선 공통적으로 쾌적성, 편리성, 투자성, 환경성이 고령자 주택유형 선택에 주요한 요인으로 도출되고 있음을 알 수 있었다. 이러한 분석 결과로 미루어 보았을 때 앞서 언급한 노년기 주거에 대한 관념을 기본적으로 고려해야 함을 알 수 있었다. 반면 접근성은 도심형과 교외형에서는 도출되었지만 전원휴양형에는 도출되고 있지 않았으며, 쾌적성은 도심형과 전원·휴양형에서는 도출되었지만 교외형에서는 도출되지 않고 있음을 알 수 있었다. 또한 전원·휴양형에서는 단독으로 안전성에 대한 노년기 주거선호가 주요한 결정요인으로 도출되었다.

본 연구의 도심형, 교외형, 전원·휴양형 각 입지특성별로 다양하게 도출된 고령자 주택선호요인의 결정요인을 종합 비교해 보면 도심형 주택유형 선택에는 상대적으로 개인적 특성, 경제적 특성, 노년기 주거선호의 세부 변수를 고려해야 하며, 교외형 주택유형선택에서는 노년기 가치관과 노년기 주거선호의 세부변수를 고려해야 할 것으로 판단된다. 또한 전원·휴양형 주택유형 선택에는 현 주택 특성, 노년기 가치관, 노년기 주거선호의 세부변수를 고려해야 할 것으로 판단되며, 공통적으로 개인적 특성의 ‘건강상태 여부’와 현 주택특성의

‘현 주택규모’, 노년기 주거선호의 ‘편리성’, ‘투자성’, ‘안전성’ 등의 세부변수를 고려해야 할 것으로 판단된다.

표 6. 입지특성별 고령자 주택유형 선택 종합비교

구분	도심형	교외형	전원휴양형
개인적 특성	성별(+)	성별	성별
	학력(-)	학력	학력(+)
	결혼여부(-)	결혼여부	결혼여부
	노부모 부양(-)	노부모 부양	노부모 부양
	미혼자녀(-)	미혼자녀(+)	미혼자녀
	근무기간(-)	근무기간	근무기간(+)
현 주택 특성	건강상태(+)	건강상태(+)	건강상태(+)
	주택유형(+)	주택유형	주택유형
	주택점유	주택점유	주택점유(+)
	주택규모(-)	주택규모(-)	주택규모(+)
	거주기간	거주기간	거주기간(-)
	거주지역(+)	거주지역	거주지역(+)
경제적 특성	금융소득(-)	금융소득	금융소득
	부동산소득	부동산소득	부동산소득
	부채(+)	부채	부채(-)
노년기 가치관	노후경제 활동계획	노후경제 활동계획(-)	노후경제 활동계획(-)
	자녀동거여부	자녀동거여부	자녀동거여부
노년기 주거선호	접근성(+)	접근성(+)	접근성
	경제성	경제성	경제성
	쾌적성(-)	쾌적성	쾌적성(-)
	편리성(+)	편리성(-)	편리성(+)
	안전성	안전성	안전성(-)
	투자성(+)	투자성(+)	투자성(+)
	환경성(-)	환경성(-)	환경성(-)

## V. 결론

### 1. 연구의 시사점

본 연구는 예비 고령자의 고령자주택 수요특성에 기반 한 고령자주택의 도심형, 교외형, 전원휴양형 입지유형별 고령자 주택의 개발방안을 도출하는 데 연구의 목적이 있다. 이를 위해 설정된 변수의 차이검증과 상관성 분석을 거쳐 변수의 신뢰도와 다중공선성을 제거한 후, 입지유형별 고령자주택의 선택결정요인을 이항로지스틱 분석방법을 이용하여 실증하였다.

예비 고령자의 입지특성별 고령자 주택선택의 분석 결과를 종합한 시사점을 도출해보면 먼저 예비 고령자의 고령자 주택유형 선택에 있어서, 기본적으로 개인적 특성의 건강상태여부와 현주택 특성의 현 주택규모, 노년기 주거선호의 편리성, 투자성, 환경성에 대한 고려를 기본으로 주택유형의 공급을 고려해야 할 것으로 판단된다.

그 중 특히 도심형을 선호하는 고령자 주택유형 예비 고령자들은 개인적 특성이 다른 유형에 비해 다수 도출된 것으로 판단해 보았을 때, 이러한 개인적 특성에 맞는 예비 고령자 층을 타겟으로 고려해야 할 것으로 판단된다. 즉, 학력이 높을수록, 기혼일수록, 부양부모가 있을수록, 미혼자녀가 있을수록, 근무기간수가 길수록 단독주택을 선호하는 것으로 도출되었으므로, 도심형에 위치한 고령자 주택의 단독주택 개발 시 은퇴 전 근무기간이 길고, 고학력자이면서, 부인, 자녀, 노부모 등의 부양가족이 많은 수요층을 끌어들이 수 있도록 주택유형을 개발해야 한다. 그 밖에 도출된 모형을 고려하되, 노년기 주거선호에 대한 접근성, 쾌적성, 편리성, 투자성, 환경성 등의 선호 정도를 고려한 수요조사가 이루어져야 한다.

다음으로 교외형에 주택유형 선택에 있어서는 도출된 모형을 중심으로 미혼자녀유무, 건강상태 유무, 현주택규모, 노후경제활동 계획 등 다양한 요인을 고려하되, 노년기 주거선호의 접근성, 편리성, 투자성, 환경성을 상대적으로 중요시하여 주택유형의 수요를 예측해야 할 것으로 판단된다. 특히 미혼자녀 유무는 도심형과 다르게 있으면 단독주택을 선택하는 것으로 나타났는데 이는 도심형에 비해 상대적으로 토지비용이 상대적으로 적기 때문에 보다 개인의 프라이버시를 중시하는 단독주택을 고려한다는 것을 알 수 있다. 따라서 고령주택유형의 개발시 단독주택의 분양가 입주비용 등을 고려하여 저렴한 주택을 공급 및 개발이 유도되어야 한다.

또한 전원·휴양형 고령자 주택유형의 선택 시에는 상대적으로 현 주택 특성의 세부변수가 다수 도출된 점을 고려하여 기본적으로 예비 고령자들의 현재 거주하고 있는 주택에 대한 고려를 기본으로 수요가 이루어져야

할 것으로 판단된다. 즉 현재 주택이 자가, 주택규모가 소형일 경우에는 전원형에 입지한 공동주택, 현 주택 거주기간이 길면 전원형에 입지한 단독주택, 현 거주지역이 서울이면 전원형 공동주택을 선택할 확률이 높으므로 예비 고령자의 특성을 고려하여 종합적인 개발이 이루어져야 할 것이다. 또한 교외형과 마찬가지로 노후경제활동계획이 있을수록 공동주택을 선택하지 않는다는 점을 고려하여 예비 고령자의 노후경제활동 계획 여부를 고려하여야 할 것으로 판단된다. 한편 노년기 주거선호의 쾌적성, 편리성, 안전성, 투자성, 환경성 등의 종합적인 선호가 주요 결정요인으로 도출되었기 때문에 노년기 주거선호에 대한 예비 조사를 고려하여 주거유형의 선택을 고려해야 할 것으로 판단된다.

## 2. 향후 연구과제

본 연구는 예비 수요자의 특성에 따라 입지유형별 고령자 주택의 주택유형에 대한 결정요인을 분석하였다는 것에 의의가 존재한다. 하지만 본 연구의 대상을 설정함에 있어 수도권에 한정되어 있으며, 장년층과 은퇴 직전의 고령자의 선호가 다를 수 있음을 고려하지 못하였다는 것이 한계가 있다.

또한 설정된 변수에 비해 충분한 설문 샘플을 확보하지 못하였다. 이러한 자료의 한계로 보다 구체적인 고령자 주택의 선택에 대한 유형화를 하지 못했다는 것에 연구의 한계가 있다.

따라서 향후 연구에서는 보다 지역 및 시기를 고려한 광범위한 DB자료의 구축을 고려해야 할 것이며, 이를 기반으로 입지유형별 특성에 따라 분석이 이루어져야 할 것이다.

즉 고령자주택의 입지유형별 주택형태 및 점유유형 선택결정요인, 주택형태 및 주택규모 결정요인 등 복합적인 모형의 도출과 종합 비교를 통한 정책적 시사점을 제시할 필요가 있다. 또한 추가적으로 예비 고령자의 다양한 은퇴 시나리오에 따른 세부적 모형을 분석하여 향후 고령자 주택 개발을 위한 정책적 시사점을 도출해야 할 것으로 판단된다. 이에 대한 연구의 한계는 향후 연구과제로 남겨두도록 한다.

## 참고 문헌

- [1] 이민관, 이주형, “노인가구의 특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 디자인융복합연구, 제9권, 제5호, 2010.
- [2] 최승호, 노년기 주거선택 결정요인(실버타운)에 관한 연구, 서울시립대학교, 박사학위논문, 2009.
- [3] 김민창, 수도권 고령자주택의 주거선호와 입지선택에 관한 연구, 한양대학교, 박사학위논문, 2014.
- [4] 유광석, 가구특성에 따른 유료노인주거시설의 선호입지에 관한 연구, 한양대학교, 석사학위논문, 2007.
- [5] 서울시복지재단, 노인능력 활용방안 연구, 서울특별시, 2012.
- [6] 김용주, 베이비붐 세대의 고령화에 따른 주거선호 연구, 영산대학교, 박사학위논문, 2013.
- [7] 안준영, 고령자주택의 주거환경적 특성에 관한 연구, 서울시립대학교, 석사학위논문, 2011.
- [8] 김혜연, 이연숙, 윤혜경, “베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구”, 한국주거학회, 제21권, 제5호, 2010.
- [9] 윤정득·조주현, “고령자주택단지의 특성요인이 입주가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구, 제15권, 2호, 2007.
- [10] 강창호, 베이비부머의 주거만족도가 주거선택에 미치는 영향, 전주대학교, 박사학위논문, 2010.
- [11] 하정순, “라이프스타일 세분화를 통한 실버타운 수요자 분석”, 주택연구, 제15권, 제4호, 2007.
- [12] 하춘광, 中年層의 共同體의 人間關係가 실버타운 入住關聯態度에 미치는 影響, 성균관대학교, 박사학위논문, 2004.
- [13] 허선구, 실버타운 선호도의 결정요인에 관한 연구, 호서대학교 벤처전문대학원, 박사학위논문, 2004.
- [14] 김민창, 원유호, 이주형, “예비 수요자 주택선호 특성을 고려한 유형별 고령자주택 개발방안에 관한 연구 : 수도권을 중심으로”, 한국산학기술학회 논문지, 제15권, 제5호, 2014.
- [15] 한동근, 가구특성에 따른 주거선택에 관한 연구, 서울대학교, 석사학위논문, 1987.
- [16] 윤해련, 비표준 가구의 주택수요 특성, 한양대학교, 석사학위논문, 2001.
- [17] 최열, 김종성, “순서형 프로빗을 이용한 주택구모선택에 관한 연구”, 주택연구, 제10권, 제1호, 2002.
- [18] 문태현, 정운영, 정경석, “주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구”, 국토연구, 제43권, 제2호, 2008.
- [19] 최상일, 베이비붐세대의 노년기 주택선택 예측 모형에 관한 연구, 동의대학교, 박사학위논문, 2012.
- [20] 유완, 김인하, 김영국, “가구특성에 의한 주택선택 방법”, 국토계획, 제25권, 제4호, 1992.
- [21] 장성수, “아파트 선택에 영향을 미치는 가구의 사회·경제적 특성에 관한 연구”, 건축학회, 제14권, 제11호, 1998.
- [22] 정의철, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형 선택에 관한 연구”, 주택연구, 제10권, 제1호, 2002.
- [23] 김정수, 이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 국토계획, 제39권, 제1호, 2004.
- [24] 마승희, 노인가구주의 주택수요 특성에 관한 연구, 건국대학교, 석사학위논문, 2006.
- [25] 최유미, 남진, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 국토계획, 제43권, 제3호, 2008.
- [26] 이주형, 이천기, 임종현, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 국토계획, 제44권, 제3호, 2008.
- [27] 박홍철, 노인가구의 경제적 특성에 따른 주택구모 및 주택유형 선택에 관한 연구, 한양대학교, 석사학위논문, 2010.
- [28] 서기영, 이진혁, 류지애, “유료 노인복지시설의 계획특성에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집, 제17권, 제5호, 2001.
- [29] 김소희, “지역사회거주 노인의 주거만족도 영향요인에 관한 연구”, 사회복지정책, 제36권, 제1호,

2009.

[30] 진미윤, *가구특성 및 주택특성에 따른 주거선택 행동 분석*, 연세대학교, 석사학위논문, 1992

[31] 서수복, “베이비붐 세대의 은퇴이주요인과 주택 정책 함의, 대한국토·도시계획학회지”, 국토계획, 제45권, 제5호, 2010b.

저 자 소 개

김 창 곤(Chang-Gon Kim)

정회원



- 2008년 2월 : 서울과학기술대학교 건축공학과(건축공학사)
- 2010년 8월 : 건국대학교 부동산대학원(부동산학석사)
- 2015년 2월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원(박사 수료)

<관심분야> : 도시재생, 주택개발, 주택정책

원 유 호(You-Ho Won)

정회원



- 2008년 8월 : 경원대학교 도시계획학과(도시계획학사)
- 2011년 2월 : 한양대학교 도시대학원(도시공학석사)
- 2015년 8월 : 한양대학교 도시대학원(도시공학박사)

<관심분야> : 도시재생, 주택개발, 주택정책, 상권분석

이 주 형(Joo-Hyung Lee)

정회원



- 1979년 2월 : 한양대학교 건축학과(건축공학사)
- 1983년 5월 : 미 코넬대학교 대학원(도시계획학석사)
- 1985년 6월 : 미 코넬대학교 대학원(도시계획학박사)

▪ 1986년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 교수

<관심분야> : 도시재생, 도시문화, 주택정책