

주택연금 잠재수요자의 자가 주택 계속거주 의향에 관한 분석

Analysis on the Intention to Aging in Place in Owner Occupied Housing of Potential Participants of Korean Home Pension

최 경 진*·최 건 호**·전 희 주***

Kyung-jin Choi·Geonho Choi·Heuiju Chun

본 연구는 주택연금 잠재수요자의 AIP(Aging in Place, 현재 주택 계속거주 또는 자가 주택 계속거주) 의향의 3가지 범주(자발적 계속거주 희망, 비자발적 계속거주 희망, 자발적 이주 희망)에 대한 특성을 분석하였다. 분석 결과, 비자발적 AIP 희망 집단의 경우 주거 환경 및 경제적 상황이 매우 열악하고 신탁방식으로 주택연금을 가입하고자 하는 의향이 높았다. 반면, 자발적 AIP 희망 집단의 경우 단독주택과 다가구 주택의 비중이 높은 중소도시 거주자 및 농어촌 거주자들이 많았다. 마지막으로 자발적 이주 희망 집단의 경우 아파트에 거주하며 사회경제적 수준이 높은 집단으로 나타나 주택연금 가입 시 중도해지 가능성이 높을 것으로 예상된다. 따라서 주택연금 가입 활성화를 위해서는 잠재수요자의 AIP 의향을 고려한 마케팅 전략이 필요할 것으로 보인다.

국문 색인어: 계속거주 의향, 대응분석, 일반화로지모형, 주택연금

한국연구재단 분류 연구분야 코드: B051606

* 경상국립대학교 경영학부 부교수(choikj23@gnu.ac.kr), 제1저자

*** 동덕여자대학교 경제학과 조교수(geonhochoi@dongduk.ac.kr), 공동저자

*** 동덕여자대학교 정보통계학과 부교수(hjchun@dongduk.ac.kr), 교신저자

논문 투고일: 2022. 12. 15, 논문 최종 수정일: 2023. 4. 26, 논문 게재 확정일: 2023. 5. 19

I. 서론

주택연금의 잠재적 수요자라고 할 수 있는 고령자는 대부분 변화를 선호하지 않는 성향이 있고 사회적·경제적 활동 등에 있어서 현재 거주하고 있는 지역사회에 익숙하기 때문에 현재의 주택에서 계속 거주하기를 희망하는 특성이 있다. 우리나라의 경우 고령자의 83.8%는 건강할 때, 현재 살고 있는 집에서 계속 거주하기를 원하는 것으로 나타났으며(2020년 노인실태조사 결과) 심지어 고령자의 57.6%는 건강 악화로 거동이 불편함에도 현재 살고 있는 집에서 계속 살기를 희망하였다(2017년 노인실태조사 결과). 특히, 고령 가구 중 독신여성 가구주의 경우 주거 이동 확률이 낮았다(이경애·정의철 2014). 한편, 고령층의 계속거주 의향은 우리나라뿐만 아니라 해외 문헌에서도 확인되고 있다. 미국의 경우 50세 이상 성인 중 79%가 현재의 지역사회에서 계속 살고 싶다고 응답했고 77%가 현재 거주 주택에 계속 거주하기를 희망하였다(AARP's new 2021 home and community preference survey). 또한, 거주 주택이 고령자에게 주는 안전 및 안정감으로 인해 건강 악화 시에도 계속 거주를 희망하였다(Fonad 2006).

이렇듯 고령자의 높은 주거안정 니즈에도 불구하고 가족 구성원의 변화, 노후 소득 부족, 신체적·정신적 건강 상태 악화 등의 요인은 고령자의 주거 안정에 부정적 영향을 미치고 있다. 최근 자녀 분가에 의한 핵가족화와 부양 의식 변화, 황혼 이혼 증가 및 배우자 사별 등으로 노인부부 및 노인단독가구의 비중은 증가하는 추세에 있으며 동 비중은 2020년 기준 78.2%를 차지하고 있다. 또한, 배우자가 없는 노인단독가구의 경우 높은 주거안정 니즈에도 불구하고 주거 이동은 증가하는 경향이 있다(Rogers 1988; Ermisch and Jenkins 1999). 특히, 우리나라는 2018년 기준 66세 이상 노인빈곤율이 43.4%를 기록하여 OECD 국가 중 가장 높은 수준이다. 고령층의 노후 소득 부족이 심각한 상황에서 경제적 요인이 고령자 주거 이동에 큰 영향을 미치고 있다(송주연·전희정 2018). 이경애·정의철(2014)은 노후 준비가 부족한 여성가구의 경우 경제활동을 하지 못하면 주거 이동 확률이 높으며 주거 이동 시 임차할 확률이 높다는 점을 보여주었다.

마지막으로 고령자 주거 이동 요인으로는 고령자의 신체적·정신적 건강의 악화를 들 수 있다. 고령자의 신체적·정신적 건강이 악화되면 고령자의 거주 주택은 불편한 공간이 될

수 있으므로 현재 주택에 계속 거주하기 위해서는 고령자의 신체적·정신적 건강이 유지되어야 한다(이하나·김승희 2018). 만약, 고령자의 비자발적인 주거 이동 후 거주 환경 적응이 어려울 경우 사회적 관계 단절 및 심리적 우울감 증가 등의 부작용이 초래될 수도 있다(서승희·이경희 1996).

주택연금은 주택연금 가입자의 종신 거주 및 생활비 지급을 보장하는 특성이 있다. 따라서 주택연금은 고령자의 주거안정 니즈를 충족할 수 있는 유용한 수단이 되므로 현재 주택에서 계속 거주할 의향이 높은 주택연금 가입대상자는 주택연금 가입을 선호할 것으로 예상해 볼 수 있다. 이에 본 연구는 중·고령층의 주택연금 가입 활성화를 모색하는 차원에서 주택연금 잠재수요자의 계속거주 의향에 영향을 미치는 요인을 분석하고 관련 시사점을 제시하고자 한다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제Ⅰ장의 서론에 이어 제Ⅱ장에서는 이론적 배경 및 선행연구를 고찰하고 제Ⅲ장에서는 분석데이터 및 연구모형을 기술하고자 한다. 제Ⅳ장은 분석데이터 및 연구모형을 이용하여 도출한 분석 결과를 제시하고 제Ⅴ장에서는 선행연구 및 분석 결과를 바탕으로 결론 및 시사점을 기술하고자 한다.

II. 이론적 배경 및 선행연구

이 장에서는 현재 주택 계속거주 의향과 관련한 이론적 배경으로 Aging In Place(이하, 'AIP'라 함)의 정의 및 개념을 살펴보고 관련 선행연구를 고찰하기로 한다.

1. AIP(Aging In Place)의 정의 및 개념

AIP(Aging In Place)는 고령자가 자신이 살던 주택과 지역사회에서 독립적으로 계속 거주하고자 하는 의향을 의미하는데 고령자의 AIP는 아래와 같이 다양한 측면에서 정의되고 있다. 노년학 사전에서는 좁은 의미로 자신이 살던 집에서 이사하지 않고 지속적으로 거주하는 것이라고 정의하고 있다(Harris 1988). AIP의 '장소(place)'란 초기에는 거주

장소로서의 개념이었으나 이제는 지역사회 거주를 의미하는 Aging in community까지도 AIP와 동일한 의미로 해석하고 있다(Thomas and Blanchard 2009). 이러한 측면에서 미국의 질병통제센터는 AIP를 연령, 소득 및 능력수준에 관계없이 자신의 주택과 지역사회에서 독립적으로 안전하게 편안히 거주할 수 있는 능력으로 정의하였다. 또한, AIP는 물리적 차원 뿐만 아니라 심리적 사회적 차원으로까지 확장되어 언급되고 있다. UN의 ‘비엔나 고령화에 대한 국제적 행동계획(Vienna International Plan of Action on Ageing)’ 중 ‘주택과 환경’ 분야에 해당하는 Recommendation 19에서는 고령자를 위한 주택은 물리적 공간뿐만 아니라 심리적, 사회적 중요성도 고려해야 한다고 언급하였다. 사회적 차원에서는 가족이나 이웃을 포함한 사회적 지원의 연계와 지역사회에 대한 귀속감 또는 소속감을 의미하기도 하는데 박준범·마강래(2020)는 고령자의 사회적 관계 형성이 계속 거주에 긍정적 영향을 미치고 있다는 점을 보여주었다.

한편, 고령자는 건강악화 시 요양시설 등으로 이동하는 특성을 고려하여 Houben(2001)은 고령자가 가능한 오랫동안 익숙한 환경에 머무를 수 있는 상황을 만들어줌으로서 요양시설로 이주할 필요성을 배제하거나 늦추는 것이 AIP라고 언급하였다. Davey et al.(2004)도 유사한 관점에서 AIP를 요양시설을 통한 돌봄보다는 어느 정도의 독립성을 가지고 지역사회에서 계속 살아가는 것으로 정의하였다. AIP는 다양한 의미를 함축하고 있으나 고령자의 자율적 선택을 전제로 자신이 익숙한 집 또는 지역사회에서 가능한 한 오랫동안 독립적으로 생활하는 것으로 정리될 수 있다.

다음으로 AIP는 고령자의 존엄·자율성·독립성이라는 측면에서 고령자가 어디에서 그리고 어떻게 노년을 보낼지에 대한 선택권을 의미하기도 한다(Wiles et. al 2012). 반면, 지역사회(집)에 대한 애착과 만족도가 모두 낮음에도 어쩔 수 없이 그 지역에 머무른다면 이는 Stuck in Place에 해당된다(Erickson et al. 2012).

2. AIP의 실현 조건

AIP 실현을 위한 조건으로 다수의 문헌에서는 거주 환경 개선과 고령자 돌봄 서비스를 언급하고 있다.

먼저 거주 환경 개선에 대해 살펴보면, 최근 들어 거주 환경 개선에는 주택 개조 및 수리 뿐만 아니라 고령자의 활동 증진을 위한 기반시설 개선(교통시설, 운동시설 등) 등도 포함하고 있으며 실제로 Lehning(2012)은 주택 개조, 교통수단 개선 등이 노인의 삶의 질 향상과 이동성 개선에 도움을 주고 있다고 설명하고 있다. 우리나라의 경우 서울 지역에 거주하는 고령자를 대상으로 조사한 결과에서 현재 거주하고 있는 주택에 계속 거주하기를 희망하지 않는 가장 주된 이유는 현재 거주하고 있는 주택이 불편하기 때문인 것으로 나타났다(김영주 2006). 또한, 노후 주택이 많은 부산 지역의 고령자를 대상으로 조사한 결과에서는 응답자의 50%가 현재 살고 있는 주택의 개조를 희망하였다(오찬옥 2008).

다음으로 고령자의 노화가 진행됨에 따라 신체적·정신적 건강이 저하되기 때문에 고령자 돌봄 서비스 충족도 AIP 실현의 중요한 요인이 될 수 있다. 최근 독거노인가구 및 노인 부부가구가 증가함에 따라 가족 중심의 노인돌봄에서 지역사회 등 비 혈연 중심 노인돌봄으로의 전환이 요구되고 있는 상황이다(김수영 외 2015). 특히, 요양시설을 이용한 돌봄보다 재가 또는 지역사회 차원의 돌봄이 고령자 삶의 질 향상뿐만 아니라 국가적 측면에서도 재정 부담을 완화할 수 있는 장점이 있다(Marek et al. 2000; Sixsmith and Sixsmith 2008; Kaye et al. 2009). 우리나라의 경우 국가적 차원에서 노인돌봄 문제를 해소하기 위해 노인장기요양보험을 도입하여 운영하고 있으며 치매 등 노인성 만성질환이 증가함에 따라 그 수요는 꾸준히 증가하고 있다. 국민건강보험에 의하면 장기요양보험 총급여비는 2017년 576억 원, 2019년 857억 원, 2020년 982억 원으로 증가하고 있으며 1인당 월 평균 급여비도 2017년 110만 원, 2019년 128만 원, 2020년 132만 원으로 증가하고 있어 비 혈연 중심 노인돌봄으로 전환되고 있음을 알 수 있다. 그리고 최근에는 세대별 연계 기능이 존재하는 노인장기요양보험의 재정 불안전성 문제가 제기되고 있으며 이의 해결방안으로 치매간병보험 가입이 필요하다는 주장이 제기되고 있다. 한편, 공적보충인 역모기지제도를 가장 먼저 도입한 미국에서는 고령자의 주요한 재무적 리스크 중 하나인 장기 간병비용 마련을 위해 간병보험과 역모기지의 연계 필요성이 제기되어 왔으며 최근에는 실제로 장기 간병비용 마련을 위해 역모기지가 활용되고 있다(Stucki 2006).

끝으로 AIP 실현 조건으로 주택 수선 및 개조, 노인돌봄에 더하여 사회참여 및 소통도 제시되고 있다(김수영 외 2015).

III. 분석데이터 및 연구모형

1. 분석데이터

본 연구는 주택연금 잠재수요자의 AIP 의향에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 한국주택금융공사가 매년 실시하는 주택연금 수요실태조사¹⁾를 활용하였다. 구체적으로는 한국주택금융공사가 2021년도에 주택연금 잠재이용대상자인 55세 이상 중·고령자 3,000명을 대상으로 실시한 설문조사 데이터를 활용하였다. 2021년 주택연금 수요실태조사에는 55세 이상 중·고령자의 인구통계, 주택 소유 실태, 경제 생활, 은퇴 준비, 생활실태, 수입·지출 및 주택연금에 대한 인식과 관련된 정보가 포함되어 있다. 설문조사대상인 55세 이상 중·고령자 3,000명 중 현재 자가 주택에 거주하는 자는 2,925명으로 <Table 1>은 현재 자가 주택에 거주하는 중·고령자의 AIP 의향에 대한 응답 결과이다. 중·고령자의 AIP 의향은 명목형 반응변수로 자발적 또는 비자발적 ‘현재 주택에 계속거주 희망’, 자발적 또는 비자발적 ‘다른 곳으로 이주 희망’의 4개 범주로 구성되어있다. 그러나 <Table 1>의 결과에서 알 수 있듯이 비자발적 ‘다른 곳으로 이주 희망’의 비중은 1.2%(35명)로 매우 낮아 이를 제외한 나머지 3개의 범주에 해당하는 2,890명을 분석대상으로 설정하였다.

1) 주택연금 수요실태조사는 한국주택금융공사가 주택연금 제도개선, 상품설계 및 영업 전략 수립을 위해 매년 주택연금 잠재 이용가구와 주택연금 이용가구를 대상으로 진행하는 설문조사이다. 참고로 2021년도에는 2021년 7월 15일부터 2021년 12월 31일까지 직접방문조사 형태로 설문을 진행하였다.

〈Table 1〉 AIP(Aging in Place) intention for middle-aged and elderly people

(단위: 명, %)

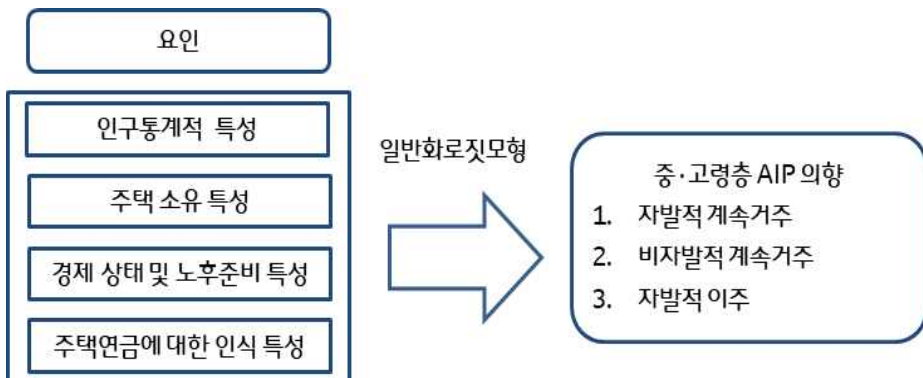
AIP(Aging in Place) 의향		응답자 수	비중
현재 주택에 계속거주 희망	자발적	2,552	86.22
	비자발적	251	8.58
다른 곳으로 이주 희망	자발적	117	4.00
	비자발적	35	1.20
계		2,925	100.00

2. 연구 모형

일반적으로 AIP 의향과 같은 명목형 반응변수에 대한 분석모형은 일반화로지트모형 (Generalized Logit Model)을 활용한다(Agresti 2013; 전희주·안철경 2012).

따라서 본 연구는 일반화로지트모형을 이용하여 중·고령층의 인구통계적 특성 요인, 주택 소유 특성 요인, 경제상태 및 노후준비 특성 요인, 주택연금에 대한 인식 특성 요인들 중 중·고령층의 AIP 의향에 영향을 주는 요인들을 찾고자 한다. 이에 대한 연구모형은 〈Figure 1〉과 같다. 아울러 대응분석을 이용하여서도 중·고령층의 AIP 의향에 영향을 주는 요인들을 찾아보고자 한다.

〈Figure 1〉 A study model for analysis of AIP(Aging in Place) intention factors in middle-aged and elderly people



가. 일반화로지트모형

본 연구에서 명목형 반응변수에 해당하는 중·고령층의 AIP 의향에 해당하는 Y 는 3개의 범주를 갖고, 각 범주에 속할 확률을 각각 $\{\pi_1, \pi_2, \pi_3\}$ 라고 할 때 $\sum_{j=1}^3 \pi_j = 1$ 이 성립한다. k 개의 설명변수벡터로 구성된 행렬을 $\mathbf{X} = (1, x_1, x_2, \dots, x_p)$ 라 하고 그에 대응하는 반응변수 j 의 모수 벡터를 $\beta_j = (\alpha_j, \beta_{1j}, \beta_{2j}, \dots, \beta_{pj})$ 라 하고, 반응변수의 범주 중 기준범주를 마지막 범주인 $j = 3$ 이라고 할 때, 명목형 반응변수에 대한 일반화로지트모형은 다음과 같이 정의된다.

$$\log\left(\frac{\pi_j}{\pi_3}\right) = \beta_j \mathbf{X}' = \alpha_j + \sum_{l=1}^k \beta_{lj} x_l, \quad j = 1, 2 \quad (1)$$

여기서 $\log(\pi_j/\pi_3)$ 을 기준범주 로짓이라고 하며 π_j 는 (3.1)로부터 다음과 같이 구해진다.

$$\pi_j = \frac{\exp(\beta_j \mathbf{X}')}{1 + \sum_{k=1}^2 \exp(\beta_k \mathbf{X}')}, \quad j = 1, 2 \quad (2)$$

또한 기준범주 3에 속할 확률은 $\sum_{j=1}^3 \pi_j = 1$ 의 조건으로부터 아래와 같이 도출된다.

$$\pi_3 = \frac{1}{1 + \sum_{k=1}^2 \exp(\beta_k \mathbf{X}')} \quad (3)$$

나. 대응분석

대응분석(Correspondence Analysis)은 2차원 또는 다차원 분할표의 행과 열 정보를 저차원 공간인 2차원의 공간에 시각적으로 표현하여 그들의 대응관계를 탐색적으로 탐구하려는 다변량 자료분석 방법 중의 하나로 고객의 브랜드 인식에 대한 포지셔닝을 알아보

는데 주로 활용된다(전희주 2010). 대응분석은 분할표 각각의 열과 행은 셀 빈도로부터 다변량분석에 적용되는 차원축소기법을 통하여 p 차원과 n 차원의 가중 유클리드 공간에서의 행 좌표점 $r_1, \dots, r_n$ 과 열 좌표점 $c_1, \dots, c_p$ 를 한 그래프에 동시에 나타내는 탐색적 자료분석 방법이다(최용석 2001; 전희주·안철경 2012; 박복희·전희주 2017).

먼저 N 은 $n \times p$ 차원의 이원분할표를 이루는 자료행렬이라고 하면, N 을 원소 전체의 합으로 나눈 비율 원소로 이루어지는 F 를 대응행렬이라 부른다. F 의 행과 열의 합으로 이루어지는 벡터를 r 과 c 로 각각 정의하고, D_r 과 D_c 을 각각 벡터 r 과 c 의 합을 대각으로 하는 원소로 대각행렬이라고 하면, 다음과 같은 행렬로 나타낼 수 있다.

$$N = (n_{ij}), (n_{ij} \geq 0 \ (i = 1, \dots, n; j = 1, \dots, p)), \quad (4)$$

$$F = (f_{ij}), f_{ij} = n_{ij}/n_{++} \ (n_{++} = \mathbf{1}_n' N \mathbf{1}_p),$$

$$r = F' \mathbf{1}_n, \ c = F \mathbf{1}_p \ (r_i > 0, c_j > 0),$$

$$D_r = \text{diag}(r), \ D_c = \text{diag}(c),$$

$\mathbf{1}$ = 모든 원소가 1인 벡터

대응분석을 위한 방법론적인 요약은 다음과 같다.

- 1) 이원분할표 자료행렬 N 을 W 로 변환하여 W 의 특이값(singular value) 분해

$$W = D_r^{-\frac{1}{2}} F D_c^{-\frac{1}{2}} = U D_u V'$$

를 고려한다.

여기서 $D_r = \text{diag}(f_{1+}, \dots, f_{n+})$ 과 $D_c = \text{diag}(f_{+1}, \dots, f_{+p})$ 는 크기가 $n \times n$ 과 $p \times p$ 인 대각행렬이고 D_u 는 특이값을 대각원소로 하는 대각행렬이다.

- 2) 행과 열 범주를 나타내는 저차원 그래프의 좌표축은 각각 $D_r^{-\frac{1}{2}} U$, $D_c^{-\frac{1}{2}} V D_u$ 로부터 얻는다.
- 3) 2)의 행렬에서 2번째, 3번째 열 벡터를 좌표점으로 하는 2차원 그림을 얻는다.

IV. 실증분석 결과

1. 표본의 특성

가. 인구통계적 특성

〈Table 2〉는 본 연구의 분석대상 2,890명의 인구통계학적 특성을 나타낸 표이다. 성별은 남성 1,455명(50.35%), 여성 1,435명(49.65%)이며, 연령대는 50대 후반(55~59세)이 19.86%, 60대 초반(60~64세)이 26.37%, 60대 후반(65~69세)이 18.48%, 70대 초반(70~74세)이 15.64%, 75세 이상이 19.65%의 비중을 보이고 있다. 또한, 배우자 유무와 관련하여 배우자가 존재하는 비중은 약 80.10%를 차지하고 있으며, 교육수준은 고등학교 졸업자의 비중이 52.39%로 가장 높으며, 자녀수는 2명이라고 응답한 비중이 전체응답자의 58.20%로 다수를 차지하고 있다. 거주 지역은 서울이 16.78%, 경기도 20.80%, 6대광역시 20.83%, 나머지 지방이 14.59%를 차지하고 있다. 월간 병원방문 횟수는 2번 이상이 29.93%, 1번 방문이 45.33%로 월 1번 이상 병원을 방문하는 비중은 75.26%로 만성질환 발생 가능성이 높은 55세 이상 중·고령층은 의료서비스 이용이 빈번함을 알 수 있다.

〈Table 2〉 Demographic characteristics of middle-aged and elderly people aged 55 or older

(단위: 명, %)

구분		대상자 수	비중(%)
성별	여성	1,435	49.65
	남성	1,455	50.35
연령대	55 ~ 59세	574	19.86
	60 ~ 64세	762	26.37
	65 ~ 69세	534	18.48
	70 ~ 74세	452	15.64
	75세 이상	568	19.65
거주지역	서울	485	16.78
	경기도	601	20.80
	6대광역시	602	20.83

	기타 지자체	1,202	41.59
배우자 유무	있음	2,315	80.10
	없음	575	19.90
교육수준	중졸 이하	1,010	34.95
	고졸	1,514	52.39
	대졸 이상	366	12.66
자녀 수	없음	37	1.28
	1명	332	11.49
	2명	1,682	58.20
	3명	600	20.76
	4명 이상	239	8.27
월간 병원 방문 횟수	없음	715	24.74
	1번	1,310	45.33
	2번 이상	865	29.93
전체		2,890	100.00

나. 주택 소유 특성

〈Table 3〉은 본 연구의 분석대상인 55세 이상 중·고령층 2,890명의 주택 소유 특성이 다. 주택 보유 수는 1주택 보유자가 91.66%로 다수를 차지하고 있으며 주택 유형은 아파트 1,363명(47.16%), 단독주택/다가구 919명(31.80%), 연립/다세대주택/빌라 460명(15.92%), 오피스텔/복합주택/기타 148명(5.12%)의 순서로 나타났다. 주택면적은 85㎡ 이하의 비중은 약 42.73%이며 현재 주택담보대출이 존재하는 대상의 비중은 13.63%에 불과하였다. 주택을 자녀에게 상속하겠다(일부 포함)는 응답자는 전체 분석대상 인원의 72.56%에 해당하는 2,097명인 반면, 상속 의향이 없다고 응답한 대상은 전체 분석대상 인원의 27.44%인 793명이다.

〈Table 3〉 Characteristics of housing ownership among middle-aged and elderly people aged 55 or older

(단위: 명, %)

구분		대상자 수	비중
주택 보유 수	1채	2,649	91.66
	2채 이상	241	8.34
주택 유형	단독주택/다가구	919	31.80
	아파트	1,363	47.16
	연립/다세대주택/빌라	460	15.92
	오피스텔/복합주택/기타	148	5.12
주택면적	60㎡ 이하	270	9.34
	60 ~ 85㎡ 이하	965	33.39
	85 ~ 102㎡ 이하	546	18.89
	102 ~ 135㎡ 이하	780	26.99
	135㎡ 초과	329	11.38
주택담보대출 유무	있음	394	13.63
	없음	2,496	86.37
자녀상속 의향	전부 상속	1,458	50.45
	일부 상속	639	22.11
	상속 의향 없음	793	27.44
전체		2,890	100.00

다. 경제상태 및 노후준비 특성

〈Table 4〉는 55세 이상 중·고령자 2,890명의 경제상태 및 노후준비 특성이다. 55세 이상 중·고령자의 월 소득은 200만 원 미만의 비중이 30.73%, 200~300만 원 미만인 22.73%이며 500만 원 이상은 16.71%로 나타났다. 이들의 월 소득의 충분성에 대한 응답 비중은 ‘매우 부족하다’가 5.22%, ‘부족하다’가 22.39%로 나타나 월 소득이 충분하지 않다고 느끼는 비중이 27.81%라고 할 수 있으며 이는 월 소득 200만 원 미만의 비중과 거의 일치함을 보여준다. 총자산 보유액은 ‘2~4억 원 미만’(33.81%), ‘2억 원 미만’(19.62%), ‘4~6억 원 미만’(19.24%) 등의 순으로 나타났으며 총 자산보유액의 충분성에 대해서는

‘부족하다’고 응답한 비중이 32.98%(매우 부족하다: 6.68%, 부족하다: 26.30%)이며 ‘보통이다’의 비중은 46.61%를 차지하였다.

노후준비 정도는 ‘보통이다’의 비중이 47.4%로 가장 높으나 ‘매우 부족하다’와 ‘부족하다’의 비중도 38.02%를 차지하고 있어 55세 이상의 중·고령층은 여전히 노후대책에 대한 준비가 충분치 않음을 알 수 있다. 또한, 정부의 노후에 대한 지원 정도에 긍정적으로 응답한 비중은 33.94%에 불과하여 나머지 55세 이상의 중·고령층은 여전히 정부의 추가적인 노후생활 지원을 바라고 있음을 알 수 있다.

〈Table 4〉 Economic conditions and retirement preparation characteristics of middle-aged and elderly people aged 55 or older

(단위: 명, %)

구분		대상자 수	비중
월 소득	200만 원 미만	888	30.73
	200~300만 원 미만	657	22.73
	300~400만 원 미만	533	18.44
	400~500만 원 미만	329	11.38
	500만 원 이상	483	16.71
월 소득의 충분성	매우 부족하다	151	5.22
	부족하다	647	22.39
	보통이다	1,347	46.61
	충분하다	720	24.91
	매우 충분하다	25	0.87
총자산 보유액	2억 원 미만	567	19.62
	2~4억 원 미만	977	33.81
	4~6억 원 미만	556	19.24
	6~8억 원 미만	285	9.86
	8억 원 이상	505	17.47
총자산 보유액의 충분성	매우 부족하다	193	6.68
	부족하다	760	26.30
	보통이다	1,309	45.29
	충분하다	609	21.07
	매우 충분하다	19	0.66
노후준비 정도	매우 부족하다	192	6.64
	부족하다	907	31.38
	보통이다	1,370	47.40
	충분하다	410	14.19
	매우 충분하다	11	0.38
노후에 대한 정부 지원의 충분 정도	그렇다	981	33.94
	아니다	1,909	66.06
전체		2,890	100.00

라. 주택연금에 대한 인식 특성

〈Table 5〉는 55세 이상 중·고령자 2,890명의 주택연금에 대한 인식 특성이다. 55세 이상 중·고령자 중 주택연금에 ‘가입하겠다’는 비중은 16.26%, ‘가입하지 않겠다’는 비중은 52.39%로 여전히 주택연금 가입 의향은 높지 않음을 알 수 있다. 주택연금 가입 시 자녀와의 관계는 ‘영향 없음’의 비중이 60.52%로 가장 높았다. 다만, 자녀와의 관계가 긍정적인 비율이 11.84%(긍정적: 11.42%, 매우 긍정적: 0.42%)로 부정적인 비율 27.64%(부정적: 24.91%, 매우 부정적: 2.73%)에 비해 현저히 낮아 주택연금 가입 시 자녀와의 관계도 고려할 필요가 있다고 할 수 있다.

〈Table 5〉 Perception characteristics of home pension

(단위: 명, %)

구분		대상자 수	비중
주택연금 가입 의향	가입하지 않겠다	1,514	52.39
	잘 모르겠다	906	31.35
	가입하겠다	470	16.26
신탁방식 주택연금 가입 의향	가입하지 않겠다	1,690	58.48
	잘 모르겠다	998	34.53
	가입하겠다	202	6.99
주택연금 가입 시 자녀와의 관계	매우 부정적	79	2.73
	부정적	720	24.91
	영향 없음	1,749	60.52
	긍정적	330	11.42
	매우 긍정적	12	0.42
전체		2,890	100.00

2. 분석결과

가. 중·고령자의 AIP 의향 영향 요인

중·고령자의 AIP 의향에 영향을 미치는 요인을 살펴보기에 앞서 분석에 활용한 일반화 로짓모형의 적합도 통계량을 살펴보면, $\chi^2=2,059.37$, p-값은 1.00로 나타나 분석모형은 유의수준 0.05하에서 적합함을 알 수 있다.

〈Table 6〉은 최대가능도추정법에 의해 분석한 중·고령자의 AIP 의향에 유의한 영향을 미치는 요인들로 최적의 일반화로짓모형에 포함된 설명변수들이다. 중·고령자의 AIP 의향에 유의한 영향을 미치는 요인은 총 11개 변수로 가장 큰 영향을 미치는 요인은 주택을 자녀에게 물려줄 의향으로 나타났다. 다음으로 노후준비 정도, 주택 보유 수, 주택 유형, 신탁방식 주택연금 가입 의향, 교육수준, 월간 병원 방문 횟수, 총자산 보유액의 충분성, 노후에 대한 정부 지원제도 충분 정도, 월 수입의 충분성, 배우자 유무의 순서로 나타났다.

〈Table 6〉 Factors influencing AIP intention of middle-aged and elderly people

요인	자유도	χ^2	p-값	중요도
자녀 상속 의향	2	44.63	<0.0001	1
노후준비 정도	2	15.15	0.0005	2
주택 보유 수	2	14.94	0.0006	3
주택 유형	6	22.85	0.0008	4
신탁방식 주택연금 가입 의향	2	11.05	0.0040	5
교육수준	2	10.75	0.0046	6
월간 병원 방문 횟수	2	9.01	0.0110	7
총자산 보유액의 충분성	2	7.19	0.0274	8
노후에 대한 정부지원의 충분 정도	2	6.90	0.0318	9
월 수입의 충분성	2	6.07	0.0480	10
배우자 유무	2	5.92	0.0519	11
최대가능도비	4,000	2,059.37	1.0000	-

〈Table 7〉은 중·고령자의 AIP 의향에 영향을 미치는 요인별 최대가능도추정 결과로 AIP 의향의 마지막 범주인 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 주택에 계속 거주 희망’의 모형 1과 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘비자발적 현재 주택에 계속 거주 희망’의 모형 2를 표현하고 있으며 각각 함수번호 1과 2로 표시하였다.

먼저, AIP 의향에 가장 큰 영향을 주는 요인인 ‘주택을 자녀에게 물려줄 의향’에 대해 살펴보면, 모형 1, 즉 함수번호 1에서만 유의하게 나타났다. 주택을 자녀에게 물려줄 의향이 1단위 증가할수록 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈가 $\exp(-0.5188)=0.5952$ 배 감소하였다. 이는 자녀에게 주택을 상속하겠다는 의향이 낮을수록 자발적으로 다른 곳으로 이주하는 것 보다는 자발적으로 현재 주택에서 계속 거주하고자 하는 성향이 높다는 것을 의미한다. 자녀에게 주택을 상속하겠다는 의향이 낮을수록 현재 주택에서 자발적으로 계속 거주하겠다는 의향이 높다는 점에서 상속 의향이 낮은 집단은 주택연금에 가입할 가능성이 있다고 할 수 있다. 따라서 자녀에게 주택을 상속하겠다는 의향과 주택연금 수요는 반비례 관계에 있음을 본 연구결과를 통해서도 추론할 수 있다.

다음으로 AIP 의향에 영향을 주는 두 번째 요인인 ‘노후준비 정도’는 모형 2, 즉 함수번호 2에서만 유의하게 나타났다. 즉, ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘비자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈비는 $\exp(-0.4206)=0.6566$ 으로 노후준비 정도가 1점 높을수록 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘비자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈는 0.6566배 낮아짐을 보여준다. 이러한 결과는 노후준비 정도가 낮을수록 자발적으로 다른 곳으로 이주하는 것 보다는 비자발적으로 현재 주택에 계속 거주하는 성향이 높아짐을 의미한다. 결국, 노후준비 대책이 부족한 중·고령자는 현 거주지를 떠나고 싶지만, 경제적인 상황이 여의치 않아 어쩔 수 없이 머물고 있음을 짐작할 수 있다.

〈Table 7〉 Estimates of the maximum likelihood of factors affecting AIP intentions of middle-aged and elderly people

요인		함수번호	추정치	표준오차	χ^2	p-값
상수		1	4.9332	0.8971	30.24	<.0001
		2	3.1553	1.0567	8.92	0.0028
주택을 자녀에게 물려줄 의향		1	-0.5188	0.1175	19.49	<.0001
		2	-0.0869	0.1387	0.39	0.5310
노후준비 정도		1	0.0485	0.1669	0.08	0.7716
		2	-0.4206	0.1987	4.48	0.0343
주택 보유 수	1채	1	0.9842	0.2679	13.50	0.0002
		2	0.5776	0.3572	2.61	0.1059
	2채 이상	1	0.0000	-	-	-
		2	0.0000	-	-	-
주택 유형	단독주택/ 다가구	1	0.1805	0.5041	0.13	0.7204
		2	0.3416	0.6103	0.31	0.5757
	아파트	1	-0.0232	0.4859	0.00	0.9620
		2	-0.1197	0.5950	0.04	0.8406
	연립/다세대주 택/빌라	1	-0.1463	0.5262	0.08	0.7810
		2	0.5716	0.6295	0.82	0.3639
	오피스텔/ 복합주택/기타	1	0.0000	-	-	-
		2	0.0000	-	-	-
신탁방식 주택연금 가입 의향		1	-0.0575	0.1496	0.15	0.7007
		2	0.2895	0.1749	2.74	0.0979
교육수준		1	-0.4093	0.1649	6.16	0.0130
		2	-0.6558	0.2001	10.74	0.0011
월간 병원 방문 횟수		1	0.0007	0.1365	0.00	0.9961
		2	-0.2918	0.1620	3.25	0.0716
총자산 보유액의 충분성		1	0.3819	0.1555	6.03	0.0141
		2	0.2432	0.1841	1.75	0.1865
노후에 대한 정부 지원 충분 정도		1	-0.2484	0.2073	1.44	0.2308
		2	-0.6299	0.2588	5.92	0.0149
월 수입의 충분성		1	-0.3708	0.1563	5.63	0.0177
		2	-0.2821	0.1805	2.44	0.1181
배우자 유무	있음	1	-0.8978	0.3796	5.59	0.0180
		2	-0.7724	0.4111	3.53	0.0602
	없음	1	0.0000	-	-	-
		2	0.0000	-	-	-

세 번째로 AIP 의향에 유의한 영향을 미치는 요인인 주택 보유 수는 함수번호 1에서만 유의하게 나타났다. 주택 2채 이상 다 주택 보유자에 비해 1주택 보유자의 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈비는 $\exp(0.9842)=2.6757$ 로 나타났다. 즉, 1주택 보유자가 다(多) 주택 보유자에 비해 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 집에서 계속거주 희망’의 오즈가 2.6757배 높음을 보여준다. 결과적으로 1주택 보유 중·고령층이 자발적으로 다른 곳으로 이주하는 것 보다는 자발적으로 현재 살고 있는 주택에 계속 거주하고자 하는 성향이 더 높음을 알 수 있다. 2주택 보유자의 자발적 이주 의향이 높다는 점은 향후 주택시장 상황에 따라 처분 임대 등의 주택자산 유동화가 가능한 특성이 작용한 것으로 판단된다. 따라서 상대적으로 1주택 보유자의 주택연금 가입 가능성이 높을 수 있다고 추정할 수 있다.

네 번째 요인인 ‘주택 유형’이 AIP 의향에 미치는 영향과 관련하여 함수번호 1을 살펴보면, ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈는 단독주택/다가구 > 오피스텔/복합주택 > 아파트 > 연립/다세대 주택 순으로 높게 나타났다. 즉, 단독주택/다가구에 거주하는 중·고령층이 다른 주택 유형에 거주하는 중·고령층보다 자발적으로 현재 주택에서 계속 거주하려는 성향이 높음을 의미한다. 주택 유형의 함수번호 2를 보면, ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘비자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈는 연립/다세대 주택 > 단독주택/다가구 > 오피스텔/복합주택 > 아파트 순으로 높게 나타났다. 즉, 아파트에 거주하는 중·고령자일수록 비자발적으로 현재 주택에 계속 거주하기보다는 자발적으로 이주하려는 성향이 높음을 의미한다. 일반적으로 아파트는 다른 주택 유형에 비해 거래가 활발히 이뤄지는 특성이 존재하므로 주택가격 상황에 따라 처분 및 이사가 용이한 특징이 반영된 것으로 판단된다. 반면, 단독주택/다가구의 경우 수도권 및 광역시 이외의 지역의 비중이 높은 점을 감안할 때, 주로 농어촌 지역 중·고령자는 현 거주 지역에 대한 애착이 높아 자발적인 계속거주 의향이 높다고 추론할 수 있다. 반면, 아파트와 같은 공동주택에 해당하는 연립/다세대 주택 거주자의 경우 아파트에 비해 주거환경이 열악하고 거래가 활발하지 않은 이유 등으로 이주를 희망함에도 어쩔 수 없이 거주하는 것으로 추정된다.

다섯 번째로 AIP 의향에 영향을 주는 요인인 '신탁방식 주택연금 가입 의향'은 함수번호 2만 다소 유의하게 나타났다. 신탁방식 주택연금 가입 의향에 대하여 '자발적 다른 곳으로 이주 희망' 대비 '비자발적 현재 주택에 계속거주 희망'의 오즈비는 $\exp(0.2895)=1.3358$ 로 신탁방식 주택연금 가입 의향이 1단위 높을수록 '자발적 다른 곳으로 이주 희망' 대비 '비자발적 현재 주택에 계속거주 희망'의 오즈는 1.3358배 높게 나타났는바, 이는 신탁방식 주택연금 가입 의향이 높을수록 자발적으로 다른 곳으로 이주하는 것 보다는 비자발적으로 현재 주택에서 계속 거주하고자 하는 성향이 높음을 의미한다. 신탁방식 주택연금은 등록면허세 등 초기 가입비용이 적은 장점이 있어 앞서 살펴보았듯이 노후준비가 부족한 비자발적 계속거주 중·고령자에게 매력적일 수 있음을 보여주는 결과라 할 수 있다.

여섯 번째로 AIP 의향에 영향을 미치는 요인인 교육수준은 함수번호 1과 2에서 모두 유의하게 나타났다. 함수번호 1의 경우 교육수준이 한 단계 높을수록 '자발적 다른 곳으로 이주 희망' 대비 '자발적 현재 주택에 계속거주 희망'의 오즈비는 $\exp(-0.4093)=0.6641$ 로 나타났다. 함수번호 2의 경우 교육수준이 한 단계 높을수록 '자발적 다른 곳으로 이주 희망' 대비 '비자발적 현재 주택에 계속거주 희망'의 오즈비는 $\exp(-0.6558)=0.5190$ 로 나타났다. 즉, 교육수준이 한 단계 높을수록 자발적이든 비자발적이든 현재 거주지에 계속 거주하기보다는 자발적으로 다른 곳으로 이주하고자 하는 경향이 높음을 보여준다. 일반적으로 교육수준이 높은 중·고령자의 경우 주택연금 등 제도에 대한 이해가 높을 뿐만 아니라 주택연금 이외에 다양한 주택자산 유동화 방식에 대한 정보 또는 지식을 갖고 있을 가능성이 높아 현 거주지에 계속 거주할 의향이 낮은 것으로 판단된다.

일곱 번째로 AIP 선택에 영향을 미치는 요인은 '월간 병원 방문횟수'로 함수번호 2에서만 유의하게 나타났다. 월간 병원 방문횟수의 '자발적 다른 곳으로 이주 희망' 대비 '비자발적 현재 주택에 계속거주 희망'의 오즈비는 $\exp(-0.2918)=0.7469$ 로 월간 병원 방문횟수가 1번 더 많을수록 '자발적 다른 곳으로 이주 희망' 대비 '비자발적 현재 주택에 계속거주 희망'의 오즈는 0.7469배 낮아짐을 보여준다. 결국, 월간 병원 방문횟수가 많을수록 비자발적으로 현재 주택에 계속 거주하기보다는 자발적으로 다른 곳에 이주하고자하는 성향은 높아짐을 의미한다.

병원 방문 횟수가 늘어난다는 점은 중·고령자가 병원이 가까운 곳으로 이주하거나 요양

시설로 이주하려는 성향이 높을 수 있다고 추정할 수 있다. 앞선 선행연구 결과에서처럼 본 연구의 분석결과에서도 건강상태가 중·고령자의 AIP 실현에 필요조건임을 알 수 있다. 그러나 ‘비자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 경우 경제적 이유 등으로 병원 방문을 줄이거나 거주지 이전을 희망하나 그렇지 못할 수 있다는 점을 고려할 필요가 있다.

여덟 번째 AIP 의향에 영향을 주는 요인은 ‘총자산 보유액의 충분성’으로 함수번호 1에서만 유의하게 나타났다. 총자산 보유액의 충분성에 대한 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈비는 $\exp(0.3819)=1.4651$ 로 총자산 보유액의 충분성이 1단위 더 높을수록 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 집에서 계속거주 희망’의 오즈는 1.4651배 높아진다. 이러한 결과는 총자산 보유액이 충분하지 않다고 느낄수록 자발적으로 현재 주택에 계속 거주하기 보다는 자발적으로 현재 주택에서 다른 곳으로 이주하려는 성향이 더 높음을 의미한다. 총자산 보유액이 충분하지 않다고 생각하는 중·고령층이 자발적으로 이주하려는 성향이 높다는 점에서 자산증식을 위해 이주하려는 것으로 해석될 수 있다.

아홉 번째 AIP 의향에 영향을 미치는 요인은 ‘노후에 대한 정부 지원의 충분 정도’로 함수번호 2의 회귀계수에서만 유의하게 나타났다. 정부 지원의 충분 정도에 대해 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘비자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈비는 $\exp(-0.6299)=0.5326$ 으로 정부의 노후지원에 대한 충분 정도가 1단위 더 높을수록 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘비자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈는 0.5326배 낮아짐을 보여준다. 이는 정부의 노후지원이 불충분하다고 느낄수록 비자발적으로 현재 집에서 계속 거주하고자 하는 성향은 높아짐을 의미하므로 비자발적 계속거주 의향자에게도 주택연금을 통해 노후 소득을 마련할 기회가 있음을 적극 홍보할 필요가 있다고 판단된다.

열 번째 AIP 의향에 영향을 미치는 요인은 ‘월 수입의 충분성’으로 함수번호 1에서만 유의하게 나타났다. 월 수입의 충분성에 대해 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘비자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈비는 $\exp(-0.3708)=0.6902$ 로 월 수입의 충분성이 1단위 더 높을수록 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈는 0.6902배 낮아진다. 이는 월 수입의 충분성이 낮다고 생각 할수록 자발적으

로 현재 주택에 계속 거주하려는 성향이 높음을 의미한다. 결국, 월 수입의 충분성이 낮다고 여기는 계층은 자발적으로 계속 거주할 의향이 높다는 점에서 추가 소득 마련을 위해 주택연금을 가입할 가능성이 높다고 할 수 있다.

마지막으로 AIP 선택에 영향을 주는 요인은 ‘배우자 유무’로 함수번호 1과 2에서 모두 유의함을 보인다. 함수번호 1의 경우, 배우자가 있는 경우의 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈는 독신인 경우에 비해 0.4075배 감소함을 보여준다. 함수번호 2의 결과를 보면, 배우자가 있는 경우 ‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’ 대비 ‘비자발적 현재 주택에 계속거주 희망’의 오즈는 독신인 경우에 비해 0.4619배 감소한다. 즉, 독신인 경우가 자발적으로 다른 곳으로 이주하기보다는 자발적이든 비자발적이든 현재 거주지에 계속 머물고자 하는 경향이 높음을 보여준다. 일반적으로 독신의 경우 다른 곳으로 이주할 경우 배우자가 존재하는 경우에 비해 상대적으로 새로운 환경 적응에 어려움을 느낄 수 있다는 점에서 자발적 또는 비자발적 여부에 상관없이 현재 주택에 계속 거주하려는 성향이 강한 것으로 판단된다.

상기 분석 결과를 토대로 자발적으로 이주하기를 희망하는 집단과 대비한 자발적 현재 주택 계속거주 희망 집단 및 비자발적 현재 주택 계속거주 희망 집단의 특성을 정리한 결과는 <Table 8>과 같다.

<Table 8> Characteristics of the voluntary and involuntary current housing continuous residential group compared to the voluntary relocation group

자발적 현재 주택 계속거주 희망	비자발적 현재 주택 계속거주 희망
상속 의향 낮음	노후준비 대책 부족
1주택 보유	연립/다세대 주택
단독주택/다가구	신탁방식 가입 의향이 높음
교육수준 낮음	교육수준 낮음
총자산 보유액이 충분하다고 느낌	월간 병원 방문 횟수 적음
월수입의 충분성이 낮다고 느낌	정부의 노후지원이 불충분 하다고 느낌
독신	독신

나. 고령자의 현 주거지 계속거주 의향과 그 영향 요인들의 연관성 분석

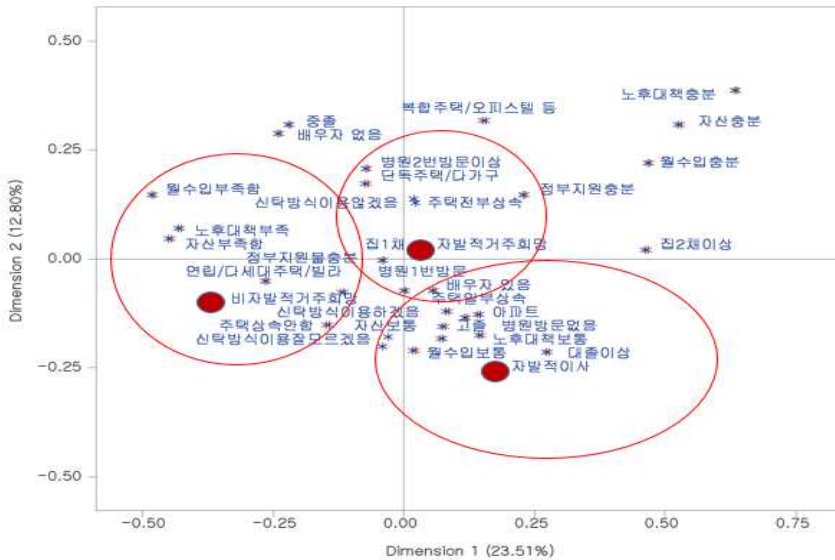
〈Figure 2〉는 55세 이상 중·고령층 AIP 의향의 3개의 반응변수 범주와 AIP 의향에 영향을 주는 요인들을 대상으로 다중대응분석(Multiple Correspondence Analysis)을 통해 연관성을 분석한 결과이다.

먼저 주택연금 수요에 가장 부합할 것으로 예상되는 집단인 ‘자발적 현재 주택 계속거주 희망’으로 응답한 집단은 주택 보유수 1채, 주택 전부 상속, 단독주택/다가구 거주, 월간 병원 2번 이상 방문, 신탁방식 주택연금 가입하지 않음과 연관성이 높았다. 앞선 일반화로 짓모형과 비교하여 1주택, 단독주택/다가구의 요인이 일치함을 알 수 있다.

‘비자발적 현재 주택 계속거주 희망’은 연립/다세대주택/빌라 거주, 주택을 상속하지 않음, 자산이 부족함, 노후대책이 부족함, 월 수입이 부족함, 신탁방식 이용하겠음과 관련이 높았다. 상기 연관 요인 중 일반화로짓모형과 일치하는 요인은 연립/다세대주택/빌라, 노후대책 부족, 신탁방식 이용 의향이다.

‘자발적 다른 곳으로 이주 희망’은 대졸 이상, 월 병원 방문 없음, 아파트 거주, 월 수입 보통, 노후대책 보통, 주택 일부 상속, 신탁방식 이용 반반과 관련이 높은 것으로 나타났다. 일반화로짓모형과 비교하여 학력수준, 아파트 거주, 주택 일부 상속 등이 공통적인 요인이라고 할 수 있다.

〈Figure 2〉 Results of response analysis on whether middle-aged and elderly people are willing to continue living and their influencing factors



V. 결론 및 시사점

중·고령층은 자신에게 익숙한 주택이나 환경에서 노후를 보내고자 하는 니즈 즉, AIP 의향이 존재한다. 주택연금은 이러한 중·고령자의 AIP 의향을 충족시킬 수 있는 도구로서 AIP 의향에 영향을 미치는 요인 분석을 통해 주택연금 잠재수요층의 특성을 분석하고자 하였다. 이를 위해 본 연구는 주택연금 잠재수요자에 해당하는 자가주택 거주 중·고령층의 인구통계적 특성 요인, 주택 소유 특성 요인, 경제상태 및 노후준비 특성 요인과 주택연금에 대한 인식 특성 요인을 바탕으로 일반화로지트모형과 대응분석을 이용하여 중·고령층 AIP 의향의 3가지 범주인 ‘현재 거주지에서 자발적 계속거주’, ‘현재 거주지에서 비자발적 계속거주’, ‘현재 거주지에서 자발적 이주’에 영향을 미치는 요인을 살펴보았다.

먼저, 주택연금 수요에 가장 적합한 범주로 예상되는 ‘현재 거주지에서 자발적 계속 거주’를 희망하는 중·고령자의 특성을 일반화로지트모형으로 분석한 결과 1주택 보유, 단독주택/다가구 거주, 낮은 자녀상속 의향 및 소득 부족 성향을 보였으며 이러한 특성은 주택연

금 수요의 특성과 부합한다고 할 수 있다. 이 범주에서는 대응분석을 통한 분석에서도 1주택 보유, 단독주택/다가구 거주 등의 특성을 확인할 수 있었다. 특히, 단독주택/다가구 거주 특성은 중소도시 및 농어촌 지역의 특성과 일치하는 만큼 이들 지역에 거주하는 중·고령자들을 대상으로 하는 주택연금 가입 마케팅 전략이 필요함을 시사한다.

다음으로 ‘현재 거주지에서 비자발적 계속거주’ 범주의 경우 노후준비가 부족하고 연립 다세대 주택에 거주하며 신탁방식 주택연금 가입 의향이 높은 특성을 보여주었다. 또한, 정부의 노후생활지원 정도에 대해서도 불충분하다고 느끼고 있었다. 결국, 연립 다세대 주택 등 비교적 열악한 환경에 거주하고 있으나 주택 거래가 부진하거나 경제적인 문제로 계속 거주할 수밖에 없는 상황으로 볼 수 있다. 이러한 특성은 대응분석에서도 대체로 일치하는 결과를 보였다. 주목할 사항은 비록 비자발적 계속 거주임에도 이들 집단의 신탁방식 주택연금에 대한 가입 의향이 높은 점이다. 따라서 비자발적 계속거주 의향자들은 노후 소득이 부족하므로 초기 가입비용이 저렴하고 배우자 수급권이 안정적으로 보장되는 신탁방식에 대한 마케팅을 강화할 필요가 있다.

또한, 일반화로짓모형 분석 결과에 의하면 자발적 거주 여부에 관계없이 공통적으로 독신의 AIP 의향이 상대적으로 높았다. 독신의 경우 일반적으로 부부가구에 비해 일반적으로 기대 여명이 짧은 특성이 존재한다. 독신 중·고령자의 주택연금 가입 유인 전략 마련도 검토할 필요가 있을 것으로 판단된다.

마지막으로 ‘현재 거주지에서 자발적 이주’ 범주에 대해 일반화로짓모형 분석과 대응분석을 통해 확인한 결과 주로 대졸 이상의 고학력자이고 아파트에 거주한다는 특성을 보였다. 일반적으로 학력수준이 높을수록 주택연금 등 주택을 활용한 다양한 현금흐름 창출 방법에 대한 이해가 높을 수 있다. 또한, 아파트의 경우 다른 주택에 비해 거래가 용이한 특성이 존재하므로 다운사이징, 매매, 전·월세 등을 활용한 다양한 전략을 구사할 수 있다. 특히, 현재 주택연금 가입자 구성을 살펴보더라도 아파트 거주자의 비중이 높다. 이러한 특성으로 인해 주택가격 상승 시에는 중도해지 후 담보주택 처분 또는 재가입 성향이 있는 반면, 하락기에는 주택연금에 가입하려는 경향이 높다는 점은 아파트 거주 중·고령자의 성향을 뒷받침하는 결과로 볼 수 있다. 결국, ‘현재 거주지에서 자발적 이주’ 범주의 경우 주택연금에 가입하더라도 언제든지 주택가격 상황에 따라 중도해지 할 가능성이 높다. 따라

서 주택연금 가입 비중이 높은 자발적 이주 희망 집단의 특성을 고려하여 중도해지 완화를 위한 제도개선이 필요하다.

결론적으로 종신까지 노후 소득과 주거안정을 보장하는 주택연금 제도의 취지를 고려할 때 자발적 거주 여부에 관계없이 자가 거주 중·고령자에 대한 주택연금 가입 활성화 및 주택연금 계약 유지전략 마련이 필요하다고 할 수 있을 것이다. 특히, 단독주택/다가구의 비중이 높은 중소도시 및 농어촌 지역 거주자, 아파트에 비해 상대적으로 주거 환경이 열악한 연립/다세대주택 거주자 등 가입 비중이 낮은 집단에 대한 가입 활성화에 초점을 맞추어 필요가 있다. 동시에 현재 아파트 거주 가입자의 중도해지를 완화하기 위한 방안 마련도 필요하다고 할 수 있을 것이다.

참고문헌

- 김수영·문경주·오찬옥 (2015), “고령화 지역의 Aging in Place에 영향을 주는 조건분석을 통한 정책방향 탐색”, **지역사회연구**, 제23권 제2호, pp. 137-164.
- (Translated in English) Kim, S., K. Moon and C. Oh (2015). “Searching for Policy Orientation By the Analysis of Factors affecting Aging in Place in the Aging Community”, *Korean Association Of Regional Studies*, 23(2):137-164.
- 김영주 (2006), “Aging in Place 활성화를 위한 노인가구의 주택개조실태 및 요구조사”, **생활과학논집**, 제23권, pp. 13-35.
- (Translated in English) Kim, Y. (2006). “A Study on Residential Remodeling and Needs of Elderly Households to Activate “Aging in Place””, *Chung-Ang Journal of Human Ecolog*, 23:13-15.
- 박복희·전희주 (2017), “저축성 보험과 보장성 보험에서의 소비자의 채널 선호 분석: 구매의사결정과정을 중심으로”, **보험학회지**, 제109호, pp. 1-42.
- (Translated in English) Park, B. and H. Chun (2017). “The Preference of Consumers for Channel in Saving Insurance & Coverage Insurance: Based on the Decision Making Process for Purchase”, *Korean Journal of Insurance*, 109:1-42.
- 박준범·마강래 (2020), “고령자의 계속거주(Aging In Place)와 사회적 관계에 대한 연구”, **대한부동산학회지**, 제38권 제4호, pp. 5-21.
- (Translated in English) Park, J. and K. Ma (2020). “A Study on Aging In Place and Social Relational Factors”, *Korea Marine Tourism Society*, 38(4):5-21.
- 보건복지부·한국보건사회연구원 (2018), “2017년 노인실태조사 결과”, 2018. 5.
- _____ (2020), “2020년 노인실태조사 결과”, 2020. 6.
- 서승희·이경희 (1996), “주거이동이 노인의 생활에 미치는 영향”, **한국노년학**, 제16권

제1호, pp. 69-82.

(Translated in English) Seo, S. and K. Rhee (1996). "The Effect of Residential Relocation for the Life of the Elderly", *Journal of the Korean Gerontological Society*, 16(1):69-82.

송주연·전희정 (2018), "노인 주거이동 의향 결정요인 및 변화에 관한 연구: 2006·2016 주거실태조사 자료를 이용하여", **국정관리연구**, 제13권 제2호, pp. 191-220.

(Translated in English) Song, J. and H. Jun (2018). "Factors Affecting Residential Mobility Among the Elderly: A Comparative Study Between the 2006 and 2016 Korea Housing Survey", *Journal of governance studies*, 13(2):191-220.

오찬옥 (2008), "그룹홈과 공유주택개념을 중심으로 본 Aging in Place를 위한 노인주거대안개발을 위한 연구: 부산광역시 단독주택 거주노인을 중심으로", **한국주거학회논문집**, 제19권 제3호, pp. 59-70.

(Translated in English) Oh, C. (2008). "A Study for Developing Housing Alternatives for the Elderly Focused on Group Home and Shared Housing for Aging in Place- Focused on the Elderly Lived in Detached Housing, Busan", *Journal of the Korean housing association*, 19(3):59-70.

이경애·정의철 (2014), "고연령 자가 거주 가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인: 가구주의 성별 특성을 중심으로", **주택연구**, 제22권 제3호, pp. 127-152.

(Translated in English) Lee, K. and E. Chung (2014). "Residential Mobility and Housing Tenure Choice Decisions of Older Homeowners: Impacts of Gender-specific Characteristics of Household Heads", *Housing Studies Review*, 22(3):127-152.

이한나·김승희 (2018), "고령자의 건강상태 변화에 따른 주거선택과 주거이동의사", **대한부동산학회지**, 제36권 제1호, pp. 131-147.

(Translated in English) Lee, H. and S. Kim (2018). "Housing Choice and

Residential Movements due to Changes in Health Status of the elderly -Focused on Comparison with The elderly and Semi-elderly people in Gangwon-do”, *Korea Marine Tourism Society*, 36(1):131-147.

전희주 (2010), “이동통신사의 멤버십 가입 효과 분석 및 가맹점 포지셔닝 연구,” *Journal of the Korean Data Analysis Society*, 제2권 2(B)호, pp. 973-982.

(Translated in English) Chun, H. (2010), “Membership Subscription Effect and Positioning Study of A Mobile Telephone Company”, *Journal of The Korean Data Analysis Society*, 12(2):973-982

전희주·안철경 (2013), “일반화 로짓과 대응분석을 이용한 GA사업모델 방향에 관한 연구”, *보험금융연구*, 제24권 1호, pp. 139-168.

(Translated in English) Chun, H. and C. Ahn (2013). “A Study on GA Business Model Using Generalized Logit Model and Multiple Correspondence Analysis”, *Journal of Insurance and Finance*, 24(1):139-168.

최용석 (2001), *SAS 대응분석의 이해와 응용*, 자유아카데미.

AARP's new 2021 home and community preference survey, <https://www.aarp.org/research/topics/community/info-2021/2021-home-community-preferences.html>.

Agresti, A. (2013). *An Introduction to Categorical Data Analysis*, 3rd ed., New York, Wiley.

Davey, J., G. Nana, V. de Joux and M. Arcus (2004). “Accommodation options for older people in Aotearoa/New Zealand. Wellington”, New Zealand: NZ Institute for Research on Ageing/Business & Economic Research Ltd, for Centre for Housing Research

Aotearoa/New Zealand.

- Erickson, L., V. Call and R. Brown (2012). "SOS -Satisfied or Stuck, Why Older Rural Residents Stay Put: Aging in Place or Stuckin Place in Rural Utah", *Rural Sociology*, 77(3):408-434.
- Ermisch, J. and S. Jenkins (1999). "Retirement and housing adjustment in later life: evidence from the British household panel survey", *Labour Economics*, 6(2):311-333.
- Fonad, E., T. Wahlin, K. Heikkila and A. Emami (2006). "Moving to and living in a retirement home: Focusing on elderly people's sense of safety and security", *Journal of Housing for the Elderly*, 20(3):45-60.
- Harris, D. (1988). *Dictionary of gerontology*, New York, NY: Greenwood Press.
- Houben, P. (2001). "Changing Housing for Elderly People and Co-ordination Issues in Europe", *Housing Studies*, 16(5):651-673.
- Kaye, H., P. Mitchell and H. Charlene (2009). "Do noninstitutional long-term care service reduce Medical spending?", *Health Affairs*, 28(1):262-272.
- Lehning, A. (2012). "City Governments and Aging in Place: Community Design, Transportation and Housing Innovation Adoption", *The Gerontologist*, 52(3):345-356.
- Marek, K. and M. Rantz (2000). "Aging in place: A new model for long term care", *Nursing Administration Quarterly*, 24(3):1-11.
- OECD (2021). "Pensions at a Glance 2021: OECD and G20 Indicators", OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/ca401ebd-en>.
- Rogers, A. (1988). "Age patterns of elderly migration: an international comparison", *Demography*, 25(3):355-370.
- Sixsmith, A. and J. Sixsmith (2008). "Ageing in place in the United

- Kingdom”, *Ageing International*, 32:219-235.
- Stucki, B. (2006). “Using reverse mortgages to manage the financial risk of long-term care”, *North American Actuarial Journal*, 10(4):90-102.
- Thomas, W. and J. Blanchard (2009). “Moving beyond place: Aging in community”, *Generations*, 33(2):12-17.
- U.N. (1983). *VIENNA International Plan of Action on Aging*.
- Wiles, J., A. Leihing, N. Guberman, J. Reeve and R. Allen (2012). “The Meaning of Aging IN Place to Older People”, *The Gerontologist*, 52(3):357-366.

Abstract

This study analyzed the characteristics of the three AIP(Aging in Place) intention groups for owner-occupied house(voluntary or involuntary continuous residence, voluntary relocation) of the potential participants of the Korean home pension. As a result of the analysis, in the case of the involuntary self-housing AIP intention group, the residential environment and economic situation were very poor, but the willingness to join the trust-type home pension was high. On the other hand, in the case of the voluntary self-housing AIP group, the proportion of residents in rural villages and fishing villages of small and medium-sized cities with a high proportion of single-family homes was high. Lastly, in the case of the voluntary relocation group, it is assumed that there is a high possibility of early termination when subscribing to the Korean home pension, as it appears to be a group living in an apartment and having a high socioeconomic level. Marketing strategies that consider the AIP intentions of potential participants are needed to encourage the participation to the Korean home pension.

※ Key words: Aging in place, Correspondence analysis, Generalized logit model, Korean home pension