



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

博 士 學 位 論 文

무배우 여성 고령세대주의
주택소유특성에 관한 연구



漢城大學校 大學院

經濟不動産學科

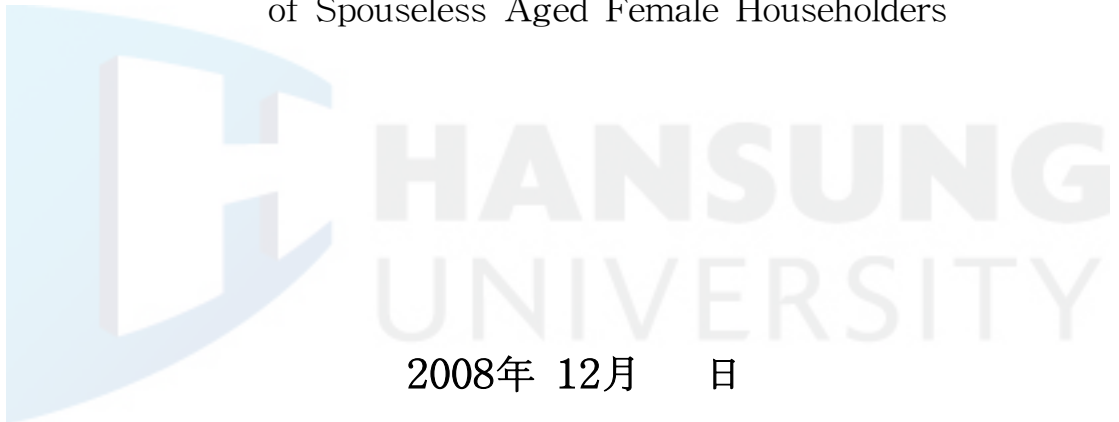
不動産學專攻

李 美 子

博 士 學 位 論 文
指導教授 安 正 根

무배우 여성 고령세대주의
주택소유특성에 관한 연구

A Study on Homeownership Characteristics
of Spouseless Aged Female Householders



漢城大學校 大學院

經濟不動産學科

不動産學專攻

李 美 子

博 士 學 位 論 文
指導教授 安 正 根

무배우 여성 고령세대주의 주택소유특성에 관한 연구

A Study on Homeownership Characteristics
of Spouseless Aged Female Householders

위 論文을 不動産學 博士學位論文으로 提出함

2008年 12月 日

漢城大學校 大學院

經濟不動産學科

不動産學專攻

李 美 子

李美子の 不動産學博士學位論文을 認准함

2008年 12月 日



審査 委員長 (印)

審査 委員 (印)

審査 委員 (印)

審査 委員 (印)

審査 委員 (印)

< 목 차 >

제 1 장 서론	1
----------------	---

제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
-------------------------	---

제 2 절 연구의 범위와 방법	3
------------------------	---

1. 연구범위	3
---------------	---

2. 연구방법	4
---------------	---

제 2 장 이론적 고찰과 선행연구의 검토	6
------------------------------	---

제 1 절 인구의 정의와 우리나라 인구구조의 변화	6
-----------------------------------	---

1. 인구의 정의	6
-----------------	---

2. 우리나라의 인구추이	7
---------------------	---

3. 우리나라 인구구조의 변화	10
------------------------	----

제 2 절 고령인구 증가와 가구형태의 변화	17
-------------------------------	----

1. 고령화의 개념	17
------------------	----

2. 고령화의 원인과 파급영향	17
------------------------	----

3. 고령화의 단계	21
------------------	----

4. 가구 형태의 변화	26
제 3 절 주택시장의 세분화와 고령자 주거선호.	34
1. 주택시장의 세분화	34
2. 고령자의 주거선호와 삶의 만족도	36
3. 고령자 주거관련 정책	42
4. 고령자 주거정책의 문제점	47
제 4 절 선행연구의 검토	48
제 3 장 고령세대의 주택소유특성	56
제 1 절 기술방법 및 연구대상자의 속성	56
1. 기술방법	56
2. 세대주의 성별과 배우자 유무	57
3. 연령별 주택소유 추이	59
4. 주택소유유무별 고령자 점유율	62
제 2 절 비교령 · 고령세대의 특성	65
1. 비교령 · 고령세대의 주택소유 유무	65
2. 비교령 · 고령세대의 가구형태	67
3. 비교령 · 고령세대의 가구형태별 주택소유 비율	68

4. 비고령 · 고령 유주택세대의 주택소유 유형	69
5. 가구형태 · 주택유형별 고령세대 점유율	71
제 3 절 무배우 · 유배우 고령세대의 특성	71
1. 무배우 · 유배우 고령세대의 주택소유 유무	71
2. 무배우 · 유배우 고령세대의 가구형태	76
3. 무배우 · 유배우 고령세대의 가구형태별 점유율	77
4. 무배우 · 유배우 고령 유주택세대의 주택소유 유형	79
5. 주택유형별 무배우 · 유배우 고령세대 점유율.....	81
제 4 장 주택소유특성에 관한 다중회귀분석	83
제 1 절 분석자료와 분석방법	83
1. 분석자료와 변수	83
2. 연구의 흐름	85
3. 다중회귀분석	86
4. 선형확률모형	86
5. 로짓모형	87
제 2 절 비고령 · 고령자 회귀모형	88
1. 비고령자의 경우	88
2. 고령자의 경우	92

제 3 절 분석결과의 해석	98
----------------------	----

1. 선행연구와의 비교	98
--------------------	----

2. 분석결과의 의미	101
-------------------	-----

제 5 장 결론	103
----------------	-----

《참고문헌》	106
--------------	-----

<Abstract>	114
------------------	-----



< 표 목차 >

<표 2-1> 인구밀도 비교	7
<표 2-2> 장래인구 추계	10
<표 2-3> 성별·연령별 인구구조	11
<표 2-4> 연령별 인구구성과 성비	12
<표 2-5> 국민의 평균연령	14
<표 2-6> 출산순위별 출생성비	15
<표 2-7> 연령별 사망률 성비	16
<표 2-8> 주요 국가별 65세 이상 인구비율 추이	18
<표 2-9> 노년부양비 및 고령화지수 추이	20
<표 2-10> 고령화의 국제비교	22
<표 2-11> 시·도별 고령화율	23
<표 2-12> 전국대비 서울의 고령자 현황	25
<표 2-13> 강북과 강남의 세대수 및 고령인구	25
<표 2-14> 가구의 정의	27
<표 2-15> 가구 및 가족구조 관련 변화 추세	28
<표 2-16> 연령별 독거 노인가구	29
<표 2-17> 연도·연령별 가구주 분포	30
<표 2-18> 무배우자들의 성, 거주지역, 혼인상태 및 연령별 1인가구 거주비율	33
<표 2-19> 남녀격차지수의 구성지표와 하위지표	40
<표 2-20> 한국의 남녀격차지수 추이	40
<표 2-21> 월지급금 비교(주택가격 3억원, 종신지급방식)	46
<표 2-22> 세제 혜택(주택연금 이용자의 세제혜택	46
<표 2-23> 상환시점 및 상환금액	47

<표 2-24> 선행연구의 검토	54
<표 3-1> 전체 세대주의 성별, 배우자유무	58
<표 3-2> 고령세대주의 성별, 배우자유무	58
<표 3-3> 방배4동 남녀 유주택을 및 연령구간별 점유율	59
<표 3-4> 삼선동 남녀 유주택을 및 연령구간별 점유율	60
<표 3-5> 전체세대와 고령세대의 비교	61
<표 3-6> 방배4동 고령자 점유율	62
<표 3-7> 삼선동 고령자 점유율	63
<표 3-8> 65세 이상 고령세대주 주택소유 비율	64
<표 3-9> 세대수와 주택소유 비율	66
<표 3-10> 가구형태에 의한 분류	67
<표 3-11> 방배4동 가구형태별 주택소유 유무	68
<표 3-12> 삼선동 가구형태별 주택소유 유무	69
<표 3-13> 방배4동 유주택세대의 주택소유 유형	70
<표 3-14> 삼선동 유주택세대의 주택소유 유형	70
<표 3-15> 가구형태 · 주택유형별 고령세대 점유율	71
<표 3-16> 방배4동 무배우 · 유배우 고령세대 주택소유 비율	73
<표 3-17> 삼선동 무배우 · 유배우 고령세대 주택소유 비율	75
<표 3-18> 방배4동 무배우 · 유배우 고령세대 가구형태	76
<표 3-19> 삼선동 무배우 · 유배우 고령세대 가구형태	77
<표 3-20> 방배4동 무배우 · 유배우 고령세대 가구형태별 점유율	78
<표 3-21> 삼선동 무배우 · 유배우 고령세대 가구형태별 점유율 ...	78
<표 3-22> 방배4동 무배우 · 유배우 고령 유주택세대의 주택소유 유형 ...	79
<표 3-23> 삼선동 무배우 · 유배우 고령 유주택세대의 주택소유 유형 ...	80
<표 3-24> 방배4동 주택유형별 무배우 · 유배우 고령세대 점유율 ...	81
<표 3-25> 삼선동 주택유형별 무배우 · 유배우 고령세대 점유율 ...	82
<표 4-1> 분석에 사용한 독립변수	84
<표 4-2> 비고령 남녀모형 회귀분석 결과	88

<표 4-3> 각 동의 비고령 남녀모형 회귀분석 결과	89
<표 4-4> 비고령 배우자모형 회귀분석 결과	90
<표 4-5> 각 동의 비고령 배우자모형 회귀분석 결과	90
<표 4-6> 비고령 무배우자모형 회귀분석 결과	91
<표 4-7> 각 동의 비고령 무배우자모형 회귀분석 결과	92
<표 4-8> 고령 남녀모형 회귀분석 결과	93
<표 4-9> 각 동의 고령 남녀모형 회귀분석 결과	93
<표 4-10> 고령 배우자모형 회귀분석 결과	94
<표 4-11> 각 동의 고령 배우자모형 회귀분석 결과	95
<표 4-12> 고령 남자모형 회귀분석 결과	95
<표 4-13> 각 동의 고령 남자모형 회귀분석 결과	96
<표 4-14> 고령 여자모형 회귀분석 결과	97
<표 4-15> 각 동의 고령 여자모형 회귀분석 결과	97
<표 4-16> 비고령·고령자모형의 유의성과 회귀계수 부호	98

〈 그림 목차 〉

[그림 2-1] 2008 인구 피라미드	8
[그림 2-2] 지역별 인구분포 변화 추이	9
[그림 2-3] 시·도별 고령인구비율	24
[그림 2-4] 연도별 여성가구주 변화 추이	31
[그림 3-1] 방배4동 연령대별 주택소유 추이	60
[그림 3-2] 삼선동 연령대별 주택소유 추이	61
[그림 4-1] 주택소유특성의 다중회귀분석	85



제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

국제연합(United Nations: UN)의 정의에 의하면, 65세 이상 인구비율이 14%를 넘는 사회를 고령사회라 하고, 65세 이상 인구비율이 20%를 넘는 사회를 초고령사회라 한다.¹⁾

우리나라 통계청의 2005년 인구주택센서스 결과에 의하면, 65세 이상 인구비율은 전국 평균이 9.3%, 동지역이 7.2%, 읍·면지역이 18.6%로 되어 있다. 그리고 울산 5.3%를 제외한 도시지역들은 7.0%에서 8.7%이며, 나머지 농촌지역들은 10.0%에서 17.7%에 이르고 있어, 이미 대부분이 고령화사회 및 고령사회에 진입해 있는 실정이다.²⁾

2005년 조사결과 독거노인 전체에서 65세 이상의 여성 독거노인이 차지하는 비율을 연령별로 자세히 살펴보면, 65~69세 78.8%, 70~74세 83.9%, 75~79세 86.1%, 80~84세 85.1%이다. 즉 노인인구 중에서 여성 독거노인이 차지하는 비율은 남성에 비해 월등히 높고, 연령이 높을수록 이 같은 경향은 심화되어 75~79세에서는 여성 독거노인이 전체의 86.1%를 차지하고 있다.³⁾ 이 같은 인구구조의 변화는 사회 전 분야에서 총체적 대응방안을 모색할 필요성을 제시하고 있으며, 주택관련분야에서도 여성고령화 문제에 대비방안을 다각적 측면에서 검토할 필요성이 있다.

우리나라도 이미 고령화사회 단계를 넘어 고령사회의 단계로 나아가고 있다. 따라서 현 시점에서 우리나라 주택정책의 상당 부분은 고령인구에 초점이 맞추어져야 할 것이다. 이 같은 점에서 여성고령인구, 그

1) 김태현(2007), 『노년학』, 교문사, pp.2~3.

2) 통계청, 2005 인구주택총조사에 의한 시·도별 65세 이상 인구비율은 다음과 같다. 서울특별시 7.3%, 부산광역시 8.7%, 대구광역시 8.0%, 인천광역시 7.1%, 광주광역시 7.2%, 대전광역시 7.0%, 경기도 7.3%, 강원도 12.9%, 충청북도 12.1%, 충청남도 14.2%, 전라북도 14.2%, 전라남도 17.7%, 경상북도 14.4%, 경상남도 10.8%, 제주도 10.4%.

3) 한국여성개발원, 『2006 여성통계연보』, p.80.

중에서도 특히 무배우 여성 고령인구의 주택소유특성 등을 파악한다는 것은, 시의적으로도 적절하고 의미 있는 연구라 할 수 있다. 또한 각 지역의 실제 주택소유특성을 정확히 파악하여 각각의 부분시장의 특정 계층 수요자에 적합한 주택정책을 마련하여 보다 현실적인 고령자 주택정책이 마련되어져야 한다.

본연구가 특별히 무배우 여성 고령인구에 초점을 맞춘 것은, 한국적 남아선호사상으로 인해 고령인구층에 있어서도 여전히 주택소유권이 대부분 남성 위주로 되어 있다는 점에 근거한다. 이것은 남자 배우자 사망시 주택의 상속 및 처분이 남성 위주로 진행되기 때문에, 일정한 소득이 없는 무주택 여성 고령인구의 증가는 현실적으로 심각한 사회 문제를 야기할 수 있다는 점을 간과할 수 없다. 유주택 여성고령자의 경우에는, 역연금저당(reverse annuity mortgage) 등 다양한 방안으로 주택이 노후 생계비를 위한 수단으로 사용될 수 있다.

본 연구는 무배우 여성 고령인구의 주택소유특성에 초점이 맞추어져 있으며 다른 인구집단과의 차이점을 발견하기 위해 여러 계층으로 인구 집단을 나누고 있다. 따라서 본 연구에서는 ① 비고령세대와 고령세대 간, ② 비고령세대의 경우 배우자유무 간, ③ 고령세대 중 성별 간에 있어서, 주택소유특성을 주택소유 유무, 소유주택 유형, 가구형태, 가구형태별 주택소유 비율, 가구형태·주택유형별 고령세대 점유율 등을 분석하고자 한다.

본 연구는 65세 미만의 비고령자집단과 65세 이상의 고령자집단을 나누고, 65세 미만의 비고령자집단의 경우 비고령 무배우세대를 분리·분석하여 비고령자집단에서의 배우자유무간의 차이점을 분석하고자 하였으며, 65세 이상의 고령자집단을 다시 성별로 분리하여 고령화에 따른 여성고령자의 주택소유 유무를 위시한 주택소유특성에 따른 차이를 분석하고자 했다는 점에서 기존연구와 차별성을 갖는다.

제 2 절 연구범위와 방법

1. 연구범위

주택시장은 지역, 가격, 규모 등 다양한 기준에 따라 여러 개의 부분시장(submarket)으로 나누어진다. 주택시장이 여러 개의 부분시장으로 자연스럽게 분화되거나, 특정 목적을 위하여 여러 개의 부분시장으로 나누는 것을 시장세분화(market segmentation)라 한다.

주택시장은 여러 가지 변수로 세분화할 수 있다. 주택시장은 소비자의 연령과 성별 등 인구통계학적 특성으로 세분화 할 수 있고, 소득과 같은 경제적 특성으로 세분화할 수 있다. 또한 소비자의 라이프 스타일(life style), 생활태도, 선호패턴, 기호, 인생관 등과 같은 사회적·심리적 특성에 따라 세분화할 수 있다. 이 중에서도 인구의 구조적 특성은 주택시장 세분화에 중요한 기본이 된다. 연구자의 입장에서든 전체시장을 보다 동질적인 여러 개의 부분시장으로 나누는 것은, 시장분석을 보다 명쾌하고 구체적으로 할 수 있는 이점이 있다.⁴⁾

일반적으로 연구범위는 내용적 범위, 공간적 범위, 시간적 범위 등으로 나누어진다. 본 연구는 서울시의 주택시장을 일단 강남시장과 강북시장으로 나누고, 그 중에서 각각 1개 동을 연구대상으로 선정하여 2008년 2월을 기준으로 비교령·고령세대주의 주택소유특성을 비교·고찰하고 있다. 따라서 연구의 공간적 범위는 서울시의 서초구 방배4동(강남시장)과 성북구 삼선동(강북시장)이다.

본 연구에서 말하는 주택소유특성이란 주택소유 유무, 소유주택건수, 소유주택 유형, 세대의 가구형태 등을 지칭하며 본 연구는 무배우 여성 고령세대주의 주택소유특성을 파악하는 데 목적이 있다.

주택소유특성을 파악함에 있어 경제적 변수는 인구적, 사회적, 심리적 변수 등 다른 어떤 것보다도 중요한 변수이다. 그러나 본 연구에서는

4) 안정근(2004), 『현대부동산학』, 법문사, pp.155~159.

Neil Carn et al.(2001), *Real Estate Market Analysis Techniques and Applications*, South-Western College Publishing, pp.65~68.

경제적 변수가 아닌 인구적 변수로 비고령·고령세대주의 주택소유특성을 고찰하고 있다. 이것은 전적으로 자료의 한계 때문이다. 본 연구에서 사용된 행정안전부의 원자료에는 원천적으로 소득 등의 경제적 자료가 수록되어 있지 않다.

본 연구는 이 같은 자료의 한계를 극복하고자, 일단 주택시장이 경제적 변수에 따라 강남시장과 강북시장으로 나누어진다고 전제하고, 이 두 시장 간의 주택소유특성을 비교하였다.

2. 연구방법

본 연구는 총 5개장으로 이루어진다. 제1장 서론에 이어 제2장 이론적 고찰에서는 우리나라의 인구변천과 인구구조의 변화, 고령인구의 증가와 가구형태의 변화를 개괄적으로 살펴보고, 기존의 선행연구에 대한 검토와 더불어, 고령세대주의 주거선호유형과 주거정책, 주거실태, 여성노인의 빈곤실태 등을 살펴본다.

제3장은 주택소유특성에 관한 기술통계분석의 결과를 수록한 것이다. 본 연구에 사용된 자료는 2008년 2월 기준 행정안전부의 주민·주택전수자료이며, 연구대상은 서울시 서초구 방배4동 9,995세대와 서울시 성북구 삼선동 11,656세대이다. 행정안전부의 주민·주택자료에는 세대주의 연령, 성별, 배우자 유무, 직계존속수와 직계비속수⁵⁾, 세대주의 전국 주택소유 지분건수, 세대주의 소유주택유형이 수록되어 있다.

본 연구에서는 세대주의 전국의 주택소유지분 건수가 0지분은 무주택세대로, 0.1~1.0 지분은 1.0로 처리하여 1주택세대로, 1.0을 초과하는 지분부터는 다주택세대로 구분하고, 1주택 보유세대와 다주택 보유세대를 유주택세대로 명명하였다. 그리고 세대주의 연령을 기준으로 65세 미만은 비고령세대로 65세 이상은 고령세대로 나누었다.

소유주택 유형은 주택법 제5조 제1항의 정의에 근거하여 일단 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택)과 공동주택(아파트, 연립주택, 다

5) 직계존속이란 부, 모, 조부, 조모, 증조부, 증조모, 고조부, 고조모, 장조부, 장조모까지를, 직계비속이란 자, 손, 증손, 고손까지를 말한다.

세대주택, 기숙사)으로 나누었다. 그러나 아파트가 가장 많이 공급되어 있고, 다른 주택유형보다 선호도가 높고 가격도 상대적으로 고가임을 감안하여, 공동주택을 다시 아파트와 나머지 부분으로 나누고, 나머지 부분을 연립 등으로 명명했다. 따라서 소유주택유형은 단독주택, 아파트, 연립 등의 3가지로 구분된다.

가구형태는 배우자 유무, 직계존속수, 직계비속수의 자료를 활용하여, 1세대가구, 2세대가구, 3세대가구로 구분하였다. 세대주를 기준으로 본인과 배우자 또는 본인 1인만 존재하고 직계존·비속이 존재하지 않을 시는 1세대가구로, 본인과 배우자 또는 본인1인만 존재하면서 직계존속 또는 직계비속이 존재할 경우에는 2세대가구로, 그리고 본인과 배우자 또는 본인1인만 존재하면서 직계비속과 직계존속이 모두 존재할 경우에는 3세대가구로 분류하였다.

제4장에서는 여러 개의 회귀모형을 설정하여 연구대상 집단 간의 주택소유특성의 차이를 분석하였다. 비고령집단의 경우에는, 비고령 남녀모형, 비고령 배우자모형, 비고령 무배우자모형의 3가지로 분석하였다. 고령집단의 경우에는, 고령 남녀모형, 고령 배우자모형, 고령 남자모형, 고령 여자모형의 4 가지로 분석하였다. 그리고 각 모형에 대하여 주택소유 여부(유주택: 1, 무주택: 0)를 종속변수로 하고, 세대주의 연령, 성별, 배우자 유무, 직계존속수, 직계비속수, 거주지역(방배4동: 1, 삼선동: 0)을 독립변수로 하여 로짓모형(logit model)으로 회귀분석 하였다.

제 2 장 이론적 고찰과 선행연구의 검토

제 1 절 인구의 정의와 우리나라 인구구조의 변화

1. 인구의 정의

인구란 용어를 처음 사용한 사람은 베이컨(F. Bacon, 1561~1626)으로 알려져 있다. 그는 자신이 저술한 『수상록』(Essay, 1597)에서 인구(human population)란 사회생활을 영위하는 “인간의 추상적인 집단”으로 정의하고 있다. 인구는 특정 지역에서 생존활동을 하는 구체적인 인간집단이며, 인구현상은 그 사회의 자연적·문화적·사회적·경제적 조건을 반영한다. 이러한 의미에서 인구현상은 특정 시대의 사회소산이고, 한 시대의 사회가 만들어낸 인구현상은 그 사회의 존속발전에 중요한 영향을 미친다.⁶⁾

우리나라에서 인구에 대한 직접적이고 구체적인 관념은 17세기 후반 실학의 등장과 더불어 나타났다. 유형원, 이익, 정약용 등은 인구통계에 관심을 나타내었으며, 인구조사의 중요성을 역설하기도 하였다. 실학자들은 인구와 토지의 관계에 대하여, 토지면적당 노동력 투입이 증가하면 단위면적당 식량 생산이 증가할 것이라고 믿었다. 유형원은 17세기 초 임진왜란으로 인구가 감소하여 유허토지가 늘어난 상황에서, 경작에 필요한 노동력을 보충하기 위하여 인구증가의 중요성을 강조하였다.⁷⁾

우리나라의 인구에 대한 전통적인 관념은 중국과 큰 차이가 없는 것으로, 유교적 가치관에 입각한 효의 관념에 의한 다산의 강조, 특히 남아선호에 대한 가치관은 우리 사회의 모든 계층에서의 공통점이었다. 유교적 원리에 입각한 우리나라의 전통적인 가족제도는 다산을 장려하고 있지만, 남아선호사상은 결코 다산의 가치가 아니라는 점이 최근 몇몇 연구에서 밝혀진 바 있다. 장남 중심의 직계가족제도는 사망률이 낮

6) 한주성(1999), 『인구지리학』, 한울아카데미, p.11.

7) 상계서, p.30.

을 때는 오히려 강력한 저출산 요소로 작용하고 있었으며, 여성의 재혼을 강하게 규제한 제도도 과거 우리사회의 출산력 억제에 상당히 기여했다고 한다.⁸⁾

2. 우리나라의 인구추이

1) 국가별 비교

<표 2-1> 인구밀도 비교

구분	면적(km ²) ⁹⁾	인구(천명) ¹⁰⁾	밀도(명/km ²)
방글라데시	144,000	161,318	1,120
대만 ¹¹⁾	36,188	22,978	635
한국 ¹²⁾	99,720	48,607	487
네덜란드	41,530	16,450	396
일본	377,900	127,938	339
영국	243,610	61,019	250
독일	357,030	82,534	231
이탈리아	301,340	58,946	196
스위스	41,280	7,512	182
중국	9,598,060	1,336,311	139
덴마크	43,090	5,453	127
프랑스	551,500	61,946	112
미국	9,629,090	308,798	32
스웨덴	450,290	9,160	20
뉴질랜드	270,530	4,215	16
캐나다	9,984,670	33,170	3
호주	7,741,220	20,951	3

<표 2-1>은 국토해양부가 2008년 7월 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 연차보고서’에서 발표한 국가별 인구밀도이다. 우리나라의 면적은 99,720km²이고 인구는 48,607천명이다. 우리나라 인구는 세계인구 67억

8) 한주성, 전게서, pp.29~30.

9) FAO (2003), 「<http://faostat.fao.org>」

10) UN(2007), 「World Population Prospects, 2006 revision」

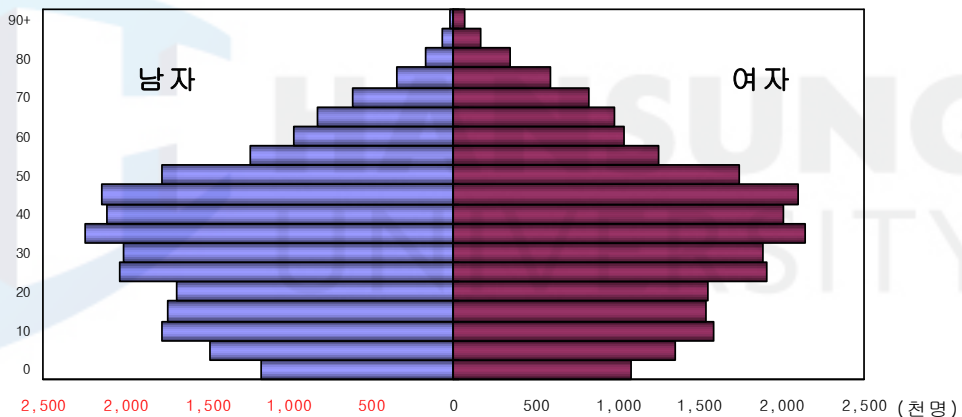
11) 대만(2005), 「Statistical Yearbook」

12) 우리나라의 면적은 2007년(지적 미복구지역 312km² 미포함), 인구는 2008년 자료임.

5천만명의 0.72%로, 인구 규모면에서 세계 26위를 차지하고 있다. 일본은 면적 377,900km² 인구 127,938천명 인구밀도 339명/km²이고, 중국은 면적 9,598,060km² 인구 1,336,311천명 인구밀도 139명/km²이다. 미국은 면적 9,629,090km² 인구 308,798천명 인구밀도 32명/km², 캐나다는 면적 9,984,670km² 인구 33,170천명 인구밀도 3명/km²이다.

방글라데시는 면적 144,000km² 인구 161,318천명 인구밀도 1,120명/km²이며, 대만은 면적 36,188km² 인구 22,978천명 인구밀도 635명/km²이다. 우리나라의 인구밀도는 487명/km²으로 도시국가 및 소규모 국가를 제외하면 세계 3위를 차지하고 있어, 대표적인 인구 과밀국가이다.¹³⁾

[그림 2-1] 2008 인구 피라미드



자료 : 국토해양부(2008), 국토의 계획 및 이용에 관한 연차보고서

[그림 2-1]의 우리나라 2008 인구피라미드를 보면, 50세 이전까지는 남자와 여자의 성비가 비슷하게 나타나고 있으나, 65세 이상 고령구간에서는 여자가 남자에 비해 많아지고 있음을 알 수 있다.¹⁴⁾

13)국토해양부(2008), 「국토의 계획 및 이용에 관한 연차보고서」, p.7.

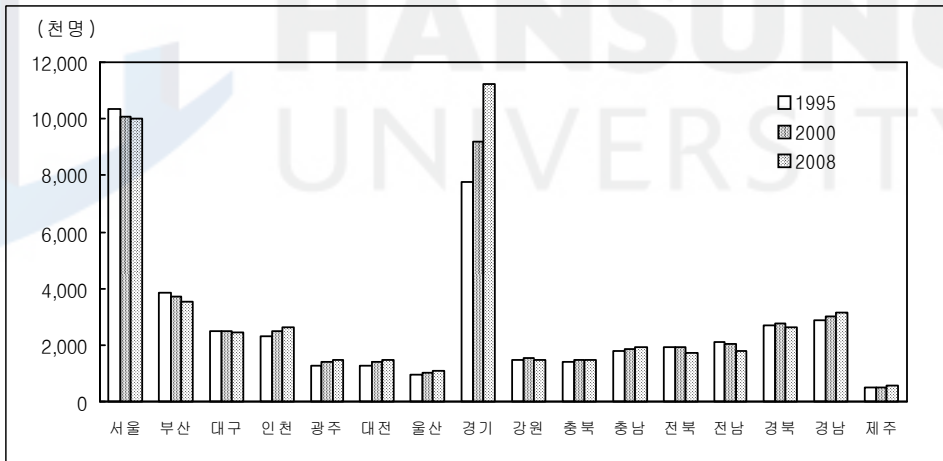
이 연차보고서는 2008년 7월 1일 현재 국토기본법 제24조에 따라 국토의 계획 및 이용의 현황과 주요 시책에 관한 내용을 2008년도 정기국회에 제출하기 위하여 관계부서의 자료를 종합하여 작성한 것임.

2) 지역별 비교

2007년에 비해 2008년 인구수가 늘어난 지역은 서울(6,000명), 인천(16,000명), 광주(2,000), 대전(10,000명), 울산(5,000명), 경기(209,000명), 충남(8,000명), 경남(6,000명), 제주(1,000)등 9개 지역이다. 인구수가 감소한 지역은 부산(28,000명), 대구(13,000), 강원(9,000), 충북(1,000명), 전북(24,000명), 전남(23,000명), 경북(14,000명) 등 7개 지역이다.

수도권 인구는 2007년 2,368만명(48.9%)에서 23,100명이 증가한 2,391만명(49.2%)으로 나타났다. 특별시와 광역시 인구는 2,264만명(46.6%)으로 2007년 2,265만명(46.7%)보다 2,000명이 줄었고, 그 비중도 0.1%p 낮아졌다.¹⁵⁾ [그림 2-2] 는 지역별 인구분포 변화추이를 나타내고 있다.

[그림 2-2] 지역별 인구분포 변화 추이



자료: 통계청, 「시도별 장래인구추계 결과」, 2008.

3) 장래인구 추계

<표 2-2>는 통계청의 장래인구 추계를 나타내고 있다. 우리나라의

14) 국토해양부, 전계보고서, p.12.

15) 상계보고서, p.12.

인구가 2020년에 49,326천명을 정점으로 하고 그 이후부터는 인구가 감소하기 시작하여 2050년에는 42,343천명에 이를 것으로 전망하고 있다. 그러나 최근의 출산력 저하 추세로 볼 때, 이 같은 인구 감소세는 더 당겨질 수도 있다고 보고 있다. 또한 고령화의 급속한 진행과 함께 2025년부터 여자인구가 남자인구보다 많아지며, 2050년에는 성비가 96.0 수준으로 낮아질 것으로 전망하고 있다.¹⁶⁾

<표 2-2> 장래인구 추계

(단위: 1,000명)

연도	장래인구추계			성비 (명)
	계	여성	남성	
2006	48,456	24,112	24,344	101.0
2010	48,875	24,334	24,540	100.8
2015	49,277	24,570	24,707	100.6
2020	49,326	24,646	24,680	100.1
2025	49,108	24,602	24,506	99.6
2030	48,635	24,444	24,190	99.0
2035	47,734	24,087	23,647	98.2
2040	46,343	23,489	22,854	97.3
2045	44,521	22,657	21,864	96.5
2050	42,343	21,609	20,734	96.0

자료: 여성정책개발원, 『2006 여성통계연보』, 통계청, 「장래인구 추계」

3. 우리나라 인구구조의 변화

1) 유년인구 감소와 고령인구 증가

<표 2-3>에서 1980년부터 2005년까지의 0~14세의 유년인구와 15~64세의 생산가능인구, 65세 이상 고령인구의 성별인구구조를 나타내고

16) 김두섭·박상태·은기수(2002), 『한국의 인구 1』, 통계청, pp.59~61.

있다.

유년인구(0~14세)는 1980년 이래 감소추세를 보여, 구성비가 1980년 33.8%(여 32.8%, 남 34.9%)에서 2005년 19.1%(여18.1%, 남20.1%)로 떨어지고 있다.

<표 2-3> 성별·연령별 인구구조

(단위: 1000명, %)

연도	여 성				남 성			
	전체	0~14세	15~64세	65세이상	전체	0~14세	15~64세	65세이상
1980	18,658	6116	11,635	907	18,749	6540	11,670	539
1985	20,192	5836	13,258	1098	20,228	6259	13,316	652
1990	21,619	5354	14,914	1352	21,771	5780	15,180	811
1995	22,196	4873	15,657	1666	22,356	5362	16,020	974
2000	22,916	4551	16,281	2084	23,067	5088	16,692	1287
2005	23,576	4278	16,669	2629	23,466	4708	17,021	1736
백분율								
1980	100.0	32.8	62.4	4.9	100.0	34.9	62.2	2.9
1985	100.0	28.9	65.7	5.4	100.0	30.9	65.8	3.2
1990	100.0	24.8	69.0	6.3	100.0	26.6	69.7	3.7
1995	100.0	22.0	70.5	7.5	100.0	24.0	71.7	4.4
2000	100.0	19.9	71.0	9.1	100.0	22.1	72.4	5.6
2005	100.0	18.1	70.7	11.2	100.0	20.1	72.5	7.4

자료: 2006년 여성통계연보, p.52.

65세이상 고령인구¹⁷⁾를 보면 1980년 남성고령인구 2.9% 여성고령인구는 4.9%, 1990년 남성고령인구 3.7% 여성고령인구 6.3%, 2000년 남성고령인구 5.6% 여성고령인구 9.1%, 2005년 남성고령인구 7.4% 여성고령인구 11.2%로 여성고령인구의 증가율이 남성고령인구의 증가율보다 확대되고 있다.¹⁸⁾

17) 자료: 보건복지가족부 홈페이지. 저출산·고령화에 대비 기초노령연금제도가 2008년 1월부터 단계별로 시행되었다. 제1단계는 2008년 1월 1일부터 1937년 12월 31일 이전에 출생한 70세 이상을 대상으로 우선적으로 실시되었으며, 제2단계는 2008년 7월 1일부터 65세 이상을 대상으로 시행되었다. 기초노령연금제도는 소득인정액이 대통령령에서 정하는 기준 이하인 노인(전체 노인 중 60%)을 대상으로 하여, 국민연금 전체 가입자 평균소득월액(A값)의 5%('08년 8~9만원)에 해당하는 금액을 매월 지급하는 제도이다. 소득인정액 = 소득 + 재산의 소득환산액(부양의무자의 소득·재산은 고려 않음)으로 계산된다.

2) 고령인구의 성비불균형

<표 2-4>의 연령별 인구구성과 성비¹⁹⁾를 보면, 1985년 100.2명에서 1995년 100.7명, 2000년 100.7명으로 여성 인구가 많이 나타나지만, 2005년의 경우에는 구성비가 99.5명으로 여성이 남성보다 약간 많은 것으로 나타난다.

<표 2-4> 연령별 인구구성과 성비

(단위: 1,000명, 명)

연령	1985년			1995년			2000년			2005년		
	여성	남성	성비	여성	남성	성비	여성	남성	성비	여성	남성	성비
계	20,192	20,228	100.2	22,196	22,357	100.7	22,196	22,357	100.7	23,576	23,466	99.5
0~4	1,780	1,923	108.0	1,606	1,821	113.4	1,606	1,821	113.4	1,145	1,237	108.1
5~9	1,891	2,025	107.1	1,469	1,627	110.7	1,469	1,627	110.7	1,515	1,654	109.2
10~14	2,165	2,311	106.7	1,798	1,914	106.4	1,798	1,914	107.6	1,619	1,816	112.2
15~19	2,089	2,227	106.6	1,876	1,987	105.9	1,876	1,987	106.4	1,474	1,626	110.3
20~24	2,059	2,186	106.1	2,066	2,238	108.3	2,066	2,238	105.9	1,746	1,916	109.7
25~29	2,043	2,027	99.2	2,059	2,078	100.9	2,059	2,078	108.3	1,814	1,858	102.5
30~34	1,526	1,590	104.2	2,084	2,146	103.0	2,083	2,146	100.9	2,036	2,060	101.2
35~39	1,257	1,324	105.4	2,031	2,103	103.6	2,030	2,103	103.0	2,047	2,066	100.9
40~44	1,079	1,109	102.8	1,491	1,580	105.9	1,491	1,580	103.6	2,041	2,082	102
45~49	1,046	1,043	99.7	1,203	1,262	104.9	1,203	1,262	104.9	1,939	1,962	101.2
50~54	886	810	91.4	1,035	1,029	99.4	1,035	1,029	99.4	1,429	1,427	99.8
55~59	707	561	79.3	990	924	93.3	990	924	93.3	1,151	1,127	97.9
60~64	566	440	77.7	821	674	82.0	821	674	82.0	991	897	90.5
65~69	416	307	73.7	623	421	67.5	623	421	67.5	924	756	81.8
70이상	681	345	50.7	1042	554	53.1	1042	554	53.2	1705	980	57.5

자료: 한국여성개발원, 『2006 여성통계연보』

18) 통계청은 노인인구가 2005년 437만명에서, 2020년 782만명(약 2배), 2030년 1,190만명(약 3배)으로 증가할 것으로 예상하고 있다. 특히 75세 이상의 후기 노인인구가 크게 증가할 것으로 추계하고 있다. 평균수명의 연장으로 인하여, 65세 이상 노인인구가 지속적으로 증가하여 2005년 현재 전체인구의 9.3%를 차지하고 있다. 평균수명은 2000년에는 75.9세(남자 72.1, 여자 79.5)이었으나, 2010년에는 78.8세(남자 75.5세, 여자 82.7세)에 이를 것으로 예측하고 있다. 그리고 남녀 간 평균수명의 차이는 7.4세에서 6.7세로 줄어든 것으로 예측하고 있다.

19) 여성 100명당 남성인구

연령별 성비를 보면 전체적으로 저연령층에서는 남성인구가 여성인구보다 더 많으나, 고연령층으로 갈수록 여성인구가 남성인구보다 많은 구조를 보인다. 또한 성비에 있어서 여성인구가 남성인구보다 많아지는 연령분기점은 2005년의 경우 50~54세이며, 성비는 99.8명이다.

0~4세 유년인구 연령층의 성비를 보면, 1985년 108.0명에서 1995년 113.4명으로 점차 증가하는 현상을 보였으나, 2005년에는 108.1명으로 약간 감소한 것으로 나타나고 있다.

65세 이상 고령층의 경우 65~69세의 성비는 급격한 불균형을 보여, 1985년 73.7명, 1995년 67.5명, 2000년 67.5명, 2005년 81.8명으로 나타난다. 70세 이상에서는 1985년 50.7명, 1995년 53.1명, 2000년 53.2명, 2005년 57.5명으로 여성이 남성에 비해 높은 성비 불균형을 보인다. 이것은 여성고령인구가 남성고령인구보다 상대적으로 많기 때문이다.²⁰⁾

3) 여성인구의 증가

통계청의 2005년 센서스인구에 의한 연령별 인구구성과 성비에 의하면, 우리나라 총인구²¹⁾는 47,026천명이며, 이 중 여성인구는 23,558천명이고 남성인구는 23,464천명이다.

총인구는 2000년과 비교하여 여성은 2.8% 남성은 1.7% 증가하였다. 그러나 통계청의 장래인구추계 전망에 의하면, 2020년까지 총인구는 증가하지만 2025년부터는 감소하는 것으로 예측되고 있다.

2025년 에는 여성 24,602천명, 남성 24,506천명으로 추계되어 여성인구가 남성인구보다 많아지고 있으며, 2050년에는 여성 21,609천명, 남성 20,734천명이 될 것으로 전망하고 있다.²²⁾

(1) 국민의 평균연령

20) 총조사 인구 또는 연앙추계 인구의 연령별 성별 인구임.

21) 매 5년마다 실시하는 인구 및 주택센서스 시점에 대한민국에 거주하는 내국인수를 의미함.

22) 본 연구논문 <표 2-2> 참고할 것.

<표 2-5>의 국민의 평균연령²³⁾은 1970년 23.6세, 1980년 25.9세, 1990년 29.5세, 2000년 33.1세, 2005년 35.6세로 계속적으로 증가하고 있다. 남녀간 평균연령의 차이도 1970년 1.4세로부터 2005년 2.4세로 여자가 남자보다 조금 더 높다. 2010년 이후의 국민 평균연령은 2010년 38세에서 2020년 42.7세, 2030년 46.7세, 2050년 53.4세로 계속 상승할 것으로 추계되고 있다.

<표 2-5> 국민의 평균연령

(단위: 세)

연도	계	여성	남성	남녀 차이
1970	23.6	24.3	22.9	1.4
1980	25.9	26.9	25.0	1.9
1990	29.5	30.6	28.5	2.1
2000	33.1	34.3	31.9	2.4
2005	35.6	36.8	34.4	2.4
2010	38.0	39.2	36.8	2.4
2020	42.7	43.9	41.4	2.5
2030	46.7	48.1	45.4	2.7
2040	50.4	51.9	48.9	3.0
2050	53.4	55.0	51.7	3.3

자료: 통계청, 「장래인구추계」

(2) 출산순위별 출생성비

<표 2-6>의 출산순위별 출생성비²⁴⁾에서, 2005년 첫째아 출생성비는 107.7인 반면 셋째아 출생성비는 127.7 넷째아 이상 출생성비는 133.5이다. 2002년 출생성비는 110.0으로 1994년 115.2 이후 꾸준히 감소하다가, 1998년 이후부터 다소 높아져 110.0 내외를 유지하고 있다.

23) 현재의 유년인구가 생산가능 연령층이 되는 시점부터는, 고령인구가 생산가능연령인구보다 빨리 증가하여 생산가능 연령인구의 부양인구부담률이 더욱 커지게 될 것이다. 또한 인구구조가 점차 고령화되어 감에 따라 국민의 평균연령 또한 점차 높아질 것이다. 이 같은 지속적인 고령화는 노인복지체계와 노인주거문제를 비롯한 각종 노인문제의 변혁을 요구하고 있다.

24) 출생성비는 출생시 여자 100명당 남아 수

출산순위별 출생성비를 1994년 이후부터 살펴보면, 첫째아는 1994년 이후 104~107정도 유지하였고, 둘째아는 1997년 이후에 첫째아 정도의 성비를 유지하고 있는 것으로 나타났으나, 넷째아 이상의 경우 1994년 224.2를 정점으로 낮아지기는 하였으나, 2005년에는 133.5로 높은 수준을 유지하고 있다. 이는 아직도 남아선호사상이 남아 있다고 해석되어진다.

<표 2-6> 출산순위별 출생성비

(단위: 명)

년도	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
총출생성비	115.2	113.2	111.6	108.2	110.1	109.6	110.2	109.0	110.0	108.7	108.2	107.7
첫째	106.0	105.8	105.3	105.1	105.9	105.6	106.2	105.4	106.5	104.9	105.2	104.8
둘째	114.1	111.7	109.8	106.3	108.0	107.6	107.4	106.4	107.3	107.0	106.2	106.4
세째	202.2	177.2	164.0	133.5	144.7	141.8	141.7	140.3	140.0	135.2	132.0	127.7
넷째 이상	224.2	203.9	184.6	153.7	153.6	154.6	167.5	152.4	152.5	148.6	138.4	133.5

자료: 한국여성개발원, 『2006 여성통계연보』, p.59. 재구성

(3) 연령별 사망률 성비

<표 2-7>를 보면 2005년 사망률 성비는 122.3이다. 이는 남자사망률이 여자의 1.2배란 뜻이다. 그리고 35세 이상에서 74세 구간은 200을 넘고 있는데, 이는 남자의 사망률이 여자의 사망률보다 2배 이상이라는 것을 의미하는 것이다. 그리고 35~39세에는 203.20, 40~44세에서는 253.1, 45~49세에서는 278.3, 50~54세에서는 289.8, 55~59세에서는 281.20으로 나타나고 있다. 가장 정점을 보이고 있는 40~44세 구간을 연도별로 살펴보면 2000년의 312.9를 정점으로 하고 2005년 278.3으로 낮아지기는 하였으나 40~44세의 남성사망률은 여전히 높게 나타나고 있다.

2005년을 기준으로 65세 이상 고령구간에서는 수치상으로는 낮아지고 있음을 보이고 있는데 65~69세 251.0, 70~74세까지 211.2, 75~79세에서 176.2, 80세 이상에서는 130.0로 남성고령자의 사망률 성비는 낮아지고 있다.²⁵⁾

<표 2-7> 연령별 사망률 성비

(단위: 명)

연령	1990년	1995년	1999년	2000년	2003년	2005년
계	133.3	128.6	124.3	123.7	121.7	122.3
0~4	117.3	110.2	117.6	108.3	121.3	112.8
5~9	128.4	136.5	114.4	145.1	137.0	135.1
10~14	139.2	161.4	145.2	151.7	145.0	128.0
15~19	225.7	215.9	205.9	200.8	194.6	179.3
20~24	199.2	201.9	216.1	225.6	199.5	153.6
25~29	220.8	240.7	231.1	224.8	203.9	168.7
30~34	250.3	259.5	220.7	211.7	213.7	183.8
35~39	265.7	280.5	247.6	246.9	244.6	203.2
40~44	264.5	289.0	305.4	278.2	275.4	253.1
45~49	264.5	287.8	301.8	312.9	293.6	278.3
50~54	263.1	282.6	292.2	295.9	299.7	289.8
55~59	248.9	273.0	289.8	285.7	272.0	281.2
60~64	240.8	253.5	266.8	267.4	271.8	269.5
65~69	220.8	226.4	225.3	229.9	236.8	251.0
70~74	195.4	192.4	197.0	191.9	199.3	211.2
75~79	173.3	167.1	168.4	170.8	168.0	176.2
80 이상	136.4	129.7	126.9	125.9	126.7	130.0

자료: 한국여성개발원, 『2006 여성통계연보』

25) 사망률 성비는 여성 100에 대한 남성 사망수.

제 2 절 고령인구 증가와 가구형태의 변화

1. 고령화의 개념

국제연합(United Nations: UN)은 한 국가의 인구유형을 연령구조에 따라 크게 3가지로 분류하고 있다. 65세 이상의 고령인구가 전체인구에서 차지하는 비율이 4% 미만인 국가를 유년인구국, 4~7%인 국가를 성년인구국, 그리고 7% 이상인 국가를 고령인구국이라 한다. 또한 전체인구에 대한 고령인구의 비율이 7% 이상인 사회를 고령화사회(aging society), 14% 이상인 사회를 고령사회(aged society), 그리고 20% 이상인 사회를 초고령사회(super aged society)라 한다.²⁶⁾

우리나라의 경우, 평균수명의 연장으로 65세 이상 고령인구가 지속적으로 증가하여 고령사회의 정도가 심화되고 있다. 통계청은 우리나라의 고령인구는 2005년 437만명으로 전체인구의 9.3%를 차지하지만, 2020년에는 782만명(약 2배), 2030년에는 1,190만명(약 3배)으로 증가할 것으로 전망하고 있다. 특히 75세 이상의 후기고령인구가 급증할 것으로 예상하고 있다.²⁷⁾

2. 고령화의 원인과 파급영향

1) 고령화의 원인

고령화는 근본적으로 출산율이 하락하는 저출산사회(low fertility society)에서 주로 발생한다. 저출산의 원인으로는 가치관의 변화, 초혼연령 상승 및 미혼인구의 증가, 자녀교육 및 가사노동 부담의 증가, 여

26) 김태현, 전게서, pp.2~3.

27) 자료: 보건복지가족부 홈페이지

① 05. 9 저 출산 고령사회 기본법 제정시행, '05. 9. 1 대통령직속 저 출산 고령사회 위원회 출범 * 위원장:대통령, 위원 : 12개 부처 장관 및 민간위원 12명

② 05. 10 보건복지부 저 출산 고령사회 정책본부 출범, 복지부/노동부/산자부/예산처 등 12개 부처 공무원 및 민간전문가로 구성

③ 05. 11~'06. 7 제1차 저 출산 고령사회 기본계획 수립

성의 사회활동 참여 증가 등이 있다. 보건의료 수준의 향상, 국민영양 상태의 개선 및 건강에 대한 관심 증가 등으로 평균수명이 연장되어 고령인구가 급증하고 있다. 또한 자녀가치관의 변화는 가족의 재생산 기능의 약화로 이어지고 있다.

초혼 연령의 상승과 그에 따른 미혼인구의 증가 현상도 저출산의 주요한 요인이다. 여성의 초혼 연령의 상승은 여성들이 혼인에 부여하는 가치를 낮게 하고 있다. 혼인 후에도 출산 및 자녀양육 부담으로 인하여 여성의 출산기피현상이 이어지고 있어, 1~2명의 자녀를 선호하는 소자녀관의 정착에 일조하고 있다. 이는 셋째아 출생성비²⁸⁾가 1995년 177.2에서 2005년 127.7로 감소하고 있으며 넷째 이상의 출생성비 또한 1995년 203.9에서 2005년 133.5인 것으로 설명할 수 있다.²⁹⁾

2) 노인문제 발생배경

<표 2-8> 주요 국가별 65세 이상 인구비율 추이 (단위: %)

구분	미국	독일	프랑스	영국	스웨덴	일본	한국 ³⁰⁾
1950	8.8	9.4	11.4	10.7	10.3	4.9	3.3*
1960	9.2	10.9	11.6	11.7	12.0	5.7	2.9
1970	9.8	13.2	12.6	12.9	13.7	7.1	3.1
1980	11.3	15.0	13.7	14.8	16.2	9.1	3.8
1985	11.5	14.0	12.4	14.7	17.0	10.2	4.3
2000	12.5	16.4	14.8	16.0	17.4	17.1	7.2
2010	12.2	19.8	14.9	17.1	19.5	21.5	10.7
2025	17.2	23.4	19.4	21.2	24.3	26.7	19.1
2030	20.6	-	23.2	-	-	28.0	23.1

자료: 통계청(2001), 장래인구추계 UN(1998). World Population Prospects.

노인문제의 발생배경으로는 노인인구의 증가, 산업화 및 도시화, 핵가족화 그리고 가치관 및 의식의 변화를 들 수 있다.³¹⁾

28) 본 논문 <표 2-6> 출산순위별 출생성비 참고

29) 김경호(2004), 「저출산고령화사회의 노인복지」, 한국사회조사연구소, 사회연구, 2004년 제1호, pp.28~30.

30) *은 1955년 추계임.

첫째, 노인인구의 증가를 들 수 있다. <표 2-8>는 주요 국가별 65세 이상 고령인구의 비율을 나타내고 있다. 이에 의하면 1980년도에 미국은 11.3%, 독일 15.0%, 프랑스 13.7%, 영국 14.8%, 스웨덴 16.2%, 일본 9.1%로, 65세 이상 인구가 전체인구의 약 10% 이상을 차지하고 있음을 알 수 있다. 2025년경에는 스웨덴, 독일, 일본, 프랑스를 비롯한 많은 나라들의 고령인구가 20% 내외에 도달할 것으로 전망되고 있다. 이러한 고령사회로의 추세는 노인문제가 앞으로는 세계 모든 국가가 당면하고 있는 공통적인 관심사가 될 것임을 시사하고 있다.³²⁾

둘째, 산업화와 도시화로 인한 영향을 들 수 있다. 우리나라는 1960년대 이전 1차산업 중심이었던 산업구조가 1970년대 중반부터는 2~3차 산업중심구조로 변화하면서, 전통적인 경제 영역이었던 농업·어업·수산업 등의 1차산업 종사자는 급격히 줄고, 서비스직이나 사무직 등의 3차 산업 종사자의 비중이 상대적으로 커지게 되었다. 우리나라는 1960년대 이후 농업사회로부터 산업사회로의 전환이 이루어짐에 따라 도시인구가 팽창하게 되었으며, 1970년대에 들어서면서부터 급속한 도시화율을 나타내고 있다. 이 같은 도시화현상은 산업화현상과 마찬가지로 사회변동과 가치관의 변화로 전통적 생활방식과는 다른 행동 유형과 규범의식을 낳았고, 도시로의 인구집중을 불러 일으켜 성인자녀와 노부모간의 분리를 가져와 전통사회와는 다른 부양의식과 규범을 낳게 하는 원인이 되고 있다.³³⁾ 셋째, 핵가족화와 가치관 및 의식의 변화를 들 수 있다. 핵가족화에 의한 가족원수의 감소는 부양자녀수의 축소를 뜻하며, 노인문제 발생에 영향을 미치고 있다. 점차 부부 중심의 핵가족 생활을 중요시하게 됨에 따라, 부모세대와 자녀세대가 경제적 여건만 된다면 별거하여 지내는 것이 서로에게 편리한 생활이 될 수 있다는 인식이 보편화되고 있다. 또한 장남 위주의 가족 부양의식에도 많은 변화가 나타나고 있으며 여성의 고학력화, 여성지위의 향상 등이 노인문제의 발생배경이 되고 있다.³⁴⁾

31) 김태현, 전계서, pp.2~19.

32) 상계서, pp.5~6.

33) 상계서, p.14.

3) 고령화의 파급영향

우리나라 총인구는 2020년 49,326천명을 정점으로 하여 그 후부터는 점차 감소세로 전환될 전망이다. 생산 가능인구 감소, 평균 근로연령 상승, 저축 및 소비투자 위축 등 경제 활력이 저하되고, 국가경쟁력이 약화될 것이 우려되고 있다. 생산가능인구³⁵⁾는 2016년 36,500천명을 정점으로 감소하고, 평균연령도 2005년 35.6세에서 2030년 46.7세로 증가할 것으로 예상된다. 이에 따라 잠재성장률도 2000년대 5.08%에서 2030년대에는 2.16%로 하락할 것으로 전망되고 있다.

노인인구 부양을 위한 생산가능인구의 조세와 사회보장비 부담이 증가함에 따라 세대간 갈등이 유발될 수도 있다. 2005년에는 생산가능인구 8.2명이 노인 1명을 부양하였으나, 2020년에는 4.6명, 2050년에는 1.4명이 노인 1명을 부양해야 한다.³⁶⁾<표 2-9>의 총부양비란 생산가능인구(15~64세)가 부양해야 할 유년 인구(0~14세)와 고령인구(65세 이상)의 비율을 말한다.

<표 2-9> 노년부양비 및 고령화지수 추이

연도	총부양비 ³⁷⁾	유년부양비 ³⁸⁾	노년부양비 ³⁹⁾	고령화지수 ⁴⁰⁾
1980	60.5	54.3	6.2	11.4
1985	52.1	45.5	6.6	14.5
1990	44.2	37.0	7.2	19.4
1995	40.6	32.3	8.3	25.8
2000	39.5	29.5	10.2	35.0
2005	39.6	26.7	13.0	48.6
2008	38.4	24.1	14.3	59.3

자료: 통계청 「인구주택총조사보고서」

34) 김태현, 전개서, pp.15~19.

35) 생산가능인구는 15~64세 인구 중 군복무자, 교도소 수감자 외국인 등은 제외하며, 만 15세 인구 중 취업자와 실업자를 합친 경제활동인구와 주부 학생 심신장애 등의 비경제활동인구를 합친 것임.

36) 자료: 보건복지가족부 홈페이지

37) 총부양비 = (14세 이하 + 65세 이상 / 15세~64세) * 100

38) 유년부양비 = (14세 이하 / 15세~64세) * 100

총부양비를 살펴보면, 1980년 60.5% 1990년 44.2% 2000년 39.5%, 2008년 현재 38.4%이다. 유년부양비는 1980년 54.3%, 2000년 29.5%, 2008년 24.1%이며, 노년부양비는 1980년 6.2에서 2000년 10.2이며, 2008년에는 14.3%로 높아졌다. 65세 이상 고령인구를 0~14세 유년인구로 나눈 고령화지수는, 1980년 11.4%, 2000년 35%, 2008년 59.3%로 계속 높아지고 있다.

저출산에 따른 근로인구의 감소는 조세수입 및 사회보장기여금 등의 수입을 지속적으로 감소시키는 반면, 노인인구의 증가는 연금수급자의 증가 및 노인 의료 및 복지비용 등 재정지출의 급증으로 이어져 재정수지에 악영향을 미친다. 그리고 노인인구의 노인질환에 대한 의료 요양서비스의 수요를 증가시켜, 사회적 비용과 국가재정 부담을 증가시킬 것으로 전망된다.

평균수명의 연장 등에 따라 노인부부끼리 생활하는 기간과 배우자 사별 후 여성노인이 혼자 생활하는 기간이 길어지고, 이에 따라 일상생활에 지장이 있는 노인들에 대한 수발서비스를 제공하기 위한 사회적 비용이 크게 늘어날 것으로 보인다.⁴¹⁾ 또한 급속한 인구고령화는 정치, 사회, 경제 전 분야에서 노인들의 욕구 표출을 가속화시킬 것이며, 노인들의 정치집단화도 급격히 진행될 것으로 전망된다. 이러한 노인들의 파워를 가리켜 ‘고령시민파워’(senior citizen power) 또는 ‘회색파워’(gray power)라고 한다.⁴²⁾

3. 고령화의 단계

1) 고령화의 국제비교

39) 노년부양비 = (65세 이상 / 15세~64세) * 100

40) 노령화지수 = (65세 이상 / 14세 이하) * 100

41) 김경호, 전개논문 pp.30~33.

42) 김현진(2004), 「고령화의 사회·정치적 영향」, 한국사회조사연구소, 사회연구, 2004년 제1호, pp.88~94.

〈표 2-10〉 고령화의 국제비교

국가	고령인구 비율 및 도달연도			증가소요연수	
	고령화사회 (7%)	고령사회 (14%)	초고령사회 (20%)	7% →14%	14% →20%
프랑스	1864	1979	2019	115	40
노르웨이	1885	1977	2021	92	44
스웨덴	1887	1972	2011	85	39
호주	1939	2012	2030	73	18
미국	1942	2014	2030	72	16
캐나다	1945	2010	2024	65	14
이탈리아	1927	1988	2008	61	20
영국	1929	1976	2020	47	44
독일	1932	1972	2010	40	38
일본	1970	1994	2006	24	12
한국	2000	2018	2026	18	8

자료: 통계청, 「장래인구추계결과」

〈표 2-10〉은 고령화사회에서 고령사회로 전환한 각 나라별 고령화 속도를 보여주고 있다. 〈표 2-10〉에 의하면, 고령화사회에서 고령사회로 전환되는데 프랑스 115년, 노르웨이 92년, 스웨덴 85년, 호주 73년, 미국 72년, 캐나다 65년, 이탈리아 61년, 영국 47년, 독일 40년, 일본 24년이 걸렸으며, 우리나라는 18년이 걸렸다. 이것은 서구국가들에 비해 우리나라의 고령화가 급격히 진행되고 있음을 나타낸다. 그리고 고령사회에서 초고령사회로의 도달연수에 있어서도, 프랑스 40년, 노르웨이 44년, 스웨덴 39년, 호주 18년, 미국 16년, 캐나다 14년, 이탈리아 20년, 영국 44년, 독일 38년, 일본 12년인데 비해, 우리나라는 8년으로 서구국가들에 비해 고령화가 급격히 진행할 것으로 예상하고 있다.⁴³⁾

2) 시·도별 고령화

〈표 2-11〉를 보면 전체 234개 시·군·구 중 초고령사회에 진입한 시·군·구는 63개(26.9%)이며, 고령사회에 진입한 시·군·구는 37개(15.8%), 그리고 고령화사회에 진입한 시·군·구는 87개(37.2%)이다.

43) 한국금융연구원(2005), 「고령화에 따른 금융부문의 대응」, 2005 제1호, pp.88~94.

2005년 현재 우리나라의 전국 평균 고령자비율은 9.3%이며, 동지역은 7.2% 읍·면지역은 18.6%이다. 지역별 고령자비율을 살펴보면 서울 7.3%, 부산 8.7%, 대구 8.0%, 인천 7.1%, 광주 7.2%, 대전 7.0%, 경기 7.3%, 강원 12.9%, 충북 12.1%, 충남 14.2%, 전북 14.2%, 전남 17.7%, 경북 14.4%, 경남 10.8%, 제주 10.4%로 대부분이 고령화사회 및 고령사회에 들어와 있다.

<표 2-11> 시·도별 고령화율

(단위: 천명, %)

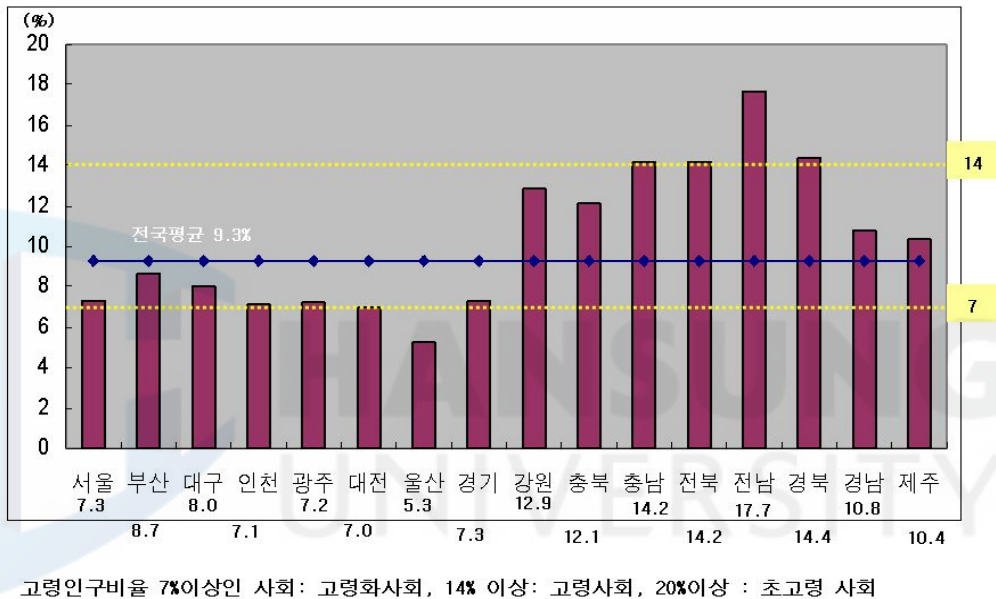
구분	2000			2005		
	총인구	65세 이상	비율	총인구	65세 이상	비율
전국	45,985	3,372	7.3	47,041	4,365	9.3
동지역	36,642	2,001	5.5	38,338	2,747	7.2
읍면지역	9,343	1,370	14.7	8,704	1,618	18.6
서울	9,854	535	5.4	9,763	711	7.3
부산	3,655	225	6.2	3,513	304	8.7
대구	2,474	147	5.9	2,456	197	8.0
인천	2,466	137	5.5	2,518	179	7.1
광주	1,351	75	5.6	1,414	101	7.2
대전	1,366	75	5.5	1,439	101	7.0
울산	1,012	41	4.0	1,045	56	5.3
경기	8,938	519	5.8	10,341	753	7.3
강원	1,485	147	9.9	1,461	188	12.9
충북	1,463	142	9.7	1,454	176	12.1
충남	1,840	222	12.1	1,879	268	14.2
전북	1,887	212	11.2	1,779	253	14.2
전남	1,994	271	13.6	1,815	321	17.7
경북	2,716	314	11.6	2,595	374	14.4
경남	2,971	267	9.0	3,041	330	10.8
제주	513	43	8.4	531	55	10.4

자료: 통계청, 2005 인구주택총조사

시·도별로는 전남의 고령인구 비중이 17.7%로 가장 높고, 경북 14.4%, 충남 14.2%, 전북 14.2% 순으로 되어 있다. 고령인구 비중이 가장 낮은 시·도는 울산 5.3%이고, 그 다음으로 대전 7.0%, 인천 7.1%, 광주 7.2% 순으로 되어 있다. 전남, 경북, 충남, 전북은 고령인구비율이 14%를 넘어 고령화사회에서 고령사회로 진입하였고, 서울, 부산, 대구,

인천, 광주, 대전, 경기도는 고령인구비율이 7%를 넘어, 울산은 제외한 모든 시·도가 고령 또는 고령화사회에 진입하였다. [그림 2-3]은 우리나라 2005 인구주택센서스결과에 의한시·도별, 시·군·구별 고령인구비율을 나타내고 있다.

[그림 2-3] 시·도별 고령인구 비율
(2005년인구주택센서스)



3) 서울의 고령화

<표 2-12>는 우리나라 전체와 서울시의 고령인구를 연도별, 성별로 나타내고 있다. 2005년 통계청의 전국대비 서울의 고령자 현황에 의하면, 우리나라 총인구수는 47,041,434명이고 성별로는 남자 23,465,650명, 여자 23,575,784명이다. 서울의 고령인구는 2000년의 5.43%에서 2005년 7.28%로 1.85%p 증가하였다. 서울시와 전국 모두 65세 이상 고령인구의 점유비중이 증가하고 있는데, 특히 여성 고령자의 비율이 높아지고 있다. 우리나라 전체 고령자(9.28%)와 서울의 고령자(7.28%)를 비교해 볼 때, 서울의 고령자 비율이 상대적으로 낮게 나타나고 있다.

<표 2-12> 전국대비 서울의 고령자 현황

(단위: 천명, %)

구분		2000			2005		
		인구	남성	여성	인구	남성	여성
전국	전체	45,985	23,068	22,917	47,041	23,466	23,576
	65세 이상	3,372	1,287	2,084	4,365	1,736	2,629
	고령자비율	7.33	5.58	9.10	9.28	7.40	11.15
서울시	전체	9,854	4,944	4,910	9,763	4,837	4,925
	65세 이상	535	210	325	711	299	412
	고령자비율	5.43	4.25	6.62	7.28	6.19	8.36
전국과 서울고령자 비율차이(p%)		1.90	1.33	2.48	2.00	1.21	2.79

자료: 통계청 총조사 총괄 (2000, 2005 조합정리)

4) 서울 강남과 강북의 고령화

<표 2-13>은 2007년 말 서울시 구별 주요 통계자료를 요약한 것으로, 강남과 강북의 세대수, 가구수 및 65세 이상 고령자 인구를 나타내고 있다. 한강을 기준으로 한 강북과 강남을 비교해 볼 때, 세대수는 강북 50.15%, 강남 49.85%로 강북이 약간 높으며 가구수 역시 같은 추세를 보이는 데 비해, 65세 이상의 고령인구는 강북이 강남에 비해 10.2%p 높고 세대수도 많아 상대적으로 고령인구수가 강남보다 강북에 더 높게 나타나고 있다.

<표 2-13> 강북과 강남의 세대수 및 고령인구

(단위: 천명, %)

지 역	세대수	가구수	65세 이상 고령자
한강이북	1,995.3	1,300.9	433.4
한강이남	1,983.6	1,294.6	353.1
서울전체	3,978.9	2,595.5	786.6
강북(%)	50.15	50.12	55.10
강남(%)	49.85	49.88	44.90

자료: 2007년 말 서울시 통계 데이터베이스(data base: DB)의 자료를 재정리함.

4. 가구 형태의 변화

1) 가구의 개념

우리나라 통계청의 정의에 따르면, 가구는 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침, 등 생계를 같이 하는 생활단위를 말한다. 국제연합(United Nations: UN)은 취사와 기타 기본적인 생활을 공동으로 하는 사람 또는 사람들의 사회경제적 단위를 가구로 정의하고 있는데, 취사와 기타 기본적인 생활을 공동으로 한다는 점에서 볼 때, 주거 및 기타 기본적인 생활에 대한 의사결정 단위로 볼 수 있다. <표 2-14>에서는 일반적인 가구에 대한 분류를 정리하고 있다.⁴⁴⁾

주택과 관련하여 가구는 주택소비에 대한 의사결정의 주체 또는 주택소비의 주체로 생각할 수 있다. 그러나 인구주택총조사에서는 이러한 일반적인 가구에 대한 정의 외에도, 가구주를 중심으로 한 혈연관계 여부, 비혈연관계에 있는 경우에는 비혈연 가구의 규모 등에 따라 가구에 대한 정의를 보다 세분화하고 있다.

조사연도별 가구의 구분기준을 보면, 1980년을 기점으로 가구의 구분기준이 보통가구 개념 대신 일반가구의 개념이 도입되었다. 보통가구가 혈연관계를 중시하면서 가구주 및 가족과 친척 등과 같이 살고 있는 가구를 의미한다면, 일반가구는 혈연관계가 없더라도 5명 이하의 사람들이 집단시설 이외의 거처에서 가구주를 중심으로 살고 있는 가구를 포함하고 있다. 최근에는 일반가구의 개념이 보다 중요시되고 있다.

44) ① 가구주와 그 가족만이 살고 있는 가구 ② 가구주, 가족, 친척 및 그 밖의 사람이 같이 살고 있는 가구로, 동거인이 5인 이하인 가구 ③ 가구주, 가족, 친척 및 그 밖의 사람이 같이 살고 있는 가구로 동거인이 6인 이상인 가구 ④ 혼자 살림하는 가구(단독가구) ⑤ 보통가구 이외에 혈연관계가 전혀 없는 사람끼리 모여 살고 있는 가구 ⑥ 혈연관계가 없는 5명 이하의 사람들이 집단시설 이외의 거처에서 가구주를 중심으로 살고 있는 가구(비혈연 5인 이하 가구) ⑦ 혈연관계가 없는 2인 이상의 사람들이 모여 기숙사, 고아원 등 시설에서 기거를 같이 하고 있는 경우(집단시설가구) ⑧ 6인 이상이 동일한 거처에서 집단하숙 또는 자취를 하고 있는 생활단위(비혈연 6인 이상 가구).

〈표 2-14〉 가구의 정의

조사연도	가구의 정의
1970	보통가구 : 가구주를 중심으로 혈연관계가 있는 사람끼리 모여사는 가구: ①, ② + ③, ④ 준가구: ⑤
1975	보통가구 : ①② + ③④ 준가구 : ⑤(‘학교, 병원, 종교단체 등의 기숙시설과 고아원, 양로원 등의 일정한 거처를 중심으로’라는 표현이 추가됨)
1980	일반가구: 1인 또는 2인 이상의 사람들이 가구주를 중심으로 모여 취침, 취사 등 생계를 같이하는 단위를 말함 : ①②(③의 경우, ②를 기준으로 분리) ④⑥ 집단가구 : ⑦⑧
1985	일반가구 : ①②④⑥ 집단가구 : ⑦⑧
1990~2000	일반가구 : ①②④⑥ 집단가구 : ⑦⑧ 외국인 가구

가구주의 연령, 성, 교육수준, 직업 등도 주택소비와 관련하여 일정한 영향을 줄 수 있다. 그러나 이러한 변수들은 주택수요에 대한 선호요인으로 작용하는 것으로 가정하고 있으며, 가구원수와 가구의 세대구성은 주택규모와 주택소요에 직접적인 영향을 줄 수 있는 변수로 고려되고 있다.⁴⁵⁾

2) 노인 1세대가구의 증가

〈표 2-15〉에서 1980년과 2000년 사이의 가구 및 가족구조 관련 변화 추세를 볼 수 있다. 평균가구원수는 1980년 4.5명에서 2000년 3.1명으로 감소하였다.

가구규모면에서 1인가구는 1980년 4.8%에서 2000년 15.5%로 상승하였으며 2인가구와 3인가구는 1980년 2인가구 10.5%, 3인가구 14.5에서

45) 윤주현(2002), 『한국의 주택』, 통계청, pp.28~30.

2000년 2인가구 19.1, 3인가구 20.9로 상승한 반면 4인가구 이상에서는 가구규모가 감소하고 있다.

가족형태 구성에 있어서는 1980년에 핵가족으로 이루어진 가구의 비율은 74.0%이었으나, 2000년에는 82.0%이다. 세대구성에서 보면 1세대 가구는 1980년 8.3%에서 2000년 14.2%로 증가하였으나, 3세대 가구는 1980년 16.5%에서 2000년 8.2%로 급격히 감소하였다.

<표 2-15> 가구 및 가족구조 관련 변화 추세

(단위: 천 가구, 명, %)

	1980	1985	1990	1995	2000
총가구수(1,000가구)	7,969	9,571	11,355	12,958	14,312
평균가구원수(명)	4.5	4.1	3.7	3.3	3.1
가구 규모(%)					
1인 가구	4.8	6.9	9.0	12.7	15.5
2인 가구	10.5	12.3	13.8	16.9	19.1
3인 가구	14.5	16.5	19.1	20.3	20.9
4인 가구	20.3	25.3	29.5	31.7	31.1
5인 가구	20.0	19.5	18.8	12.9	10.1
6인 이상 가구	29.9	19.5	9.8	5.5	3.3
가족형태 구성(%)					
핵가족	74.0%	75.3%	76.0	79.8	82.0
직계가족	11.2%	10.7	10.3	9.1	7.9
기타	14.8%	14.0	13.8	11.2	10.1
세대 구성(%)					
1세대 가구	8.3	9.6	10.7	12.7	14.2
2세대 가구	68.5	67.0	66.3	63.3	60.8
3세대 가구	16.5	14.4	12.2	9.8	8.2
4세대 이상가구	0.5	0.4	0.3	0.2	0.2
기타	6.3	8.6	10.5	14.1	16.7
성별가구주(%)					
남성가구주가구	85.3	84.3	84.3	83.4	81.5
여성가구주가구	14.7	15.7	15.7	16.6	18.5

자료: 통계청(2002), KOSIS, 해당 연도 한국의 사회지표, (가구세대 구성은 해당연도 인구센서스보고서)

이러한 핵가족 및 1세대가구의 증가에는, 성인자녀들의 독립으로 인해 노인부부만이 남게 되는 노인부부가구의 증가가 결정적이라 볼 수 있다.⁴⁶⁾ 과거 노인 부양은 가족 내에서 해결해야 한다는 생각이 지배적이었으며, 노인을 부양하는 것은 일반적인 가치였다. 그러나 노인 스스로 생활을 책임지는 경우가 늘어났고, 부양에 대한 가치관도 변화함으로써 인해, 노인들로 구성된 가구가 급격하게 증가하고 있다.

일반적으로 노인가구는 노인들만으로 이루어지거나, 노인과 그 배우자만으로 구성된 가구를 뜻한다. 여기서 노인은 만 65세 이상의 사람으로 정의된다.⁴⁷⁾

<표2-16> 연령별 독거 노인가구

(단위: 명, %)

연령	전체/성별	1995		2000		2005	
60세 이상전체	계	480,322	여성비율	706,582	여성비율	977,837	여성비율
	여성	409,404	85.2	589,381	83.4	788,298	80.6
	남성	70,918		117,201		189,539	
60~64	계	131,302	82.4	163,892	77.1	195,129	71.1
	여성	108,221		126,329		138,745	
	남성	23,081		37,563		56,384	
65~69	계	135,280	86.7	187,682	83.9	234,901	78.8
	여성	117,297		157,399		185,139	
	남성	17,983		30,283		49,762	
70~74	계	111,422	86.5	168,473	86.6	237,426	83.9
	여성	96,341		145,972		199,297	
	남성	15,081		22,501		38,129	
75~79	계	63,373	85.6	116,137	86.4	178,521	86.1
	여성	54,248		100,322		153,787	
	남성	9,125		15,815		24,734	
80~84	계	28,410	85.5	50,368	84.3	95,422	85.1
	여성	24,303		42,481		81,175	
	남성	4,107		7,887		14,247	
85+	계	10,535	85.4	20,030	84.3	36,438	82.8
	여성	8,994		16,878		30,155	
	남성	1,554		3,152		6,283	

자료: 2006여성통계연감재구성

46) 김두섭 외 2인, 전계서, pp.251~254

47) 윤주현, 전계서, pp.137~138

<표 2-16>은 연령별 독거 노인가구 현황을 나타낸다. 2005년 독거 노인 여성비율은 65~69세 78.8%, 70~74세 83.9%, 75~79세 86.1%, 80~84세 85.1%이다. 여성 독거노인비율은 남성 독거노인에 비해 높고, 고령화되면서 더욱 높은 경향을 보여 75~79세에는 전체에서 여성독거 노인이 차지하는 비율이 86.1%에 달하고 있다. 따라서 여성독거노인의 문제가 고령화시대의 심각한 문제의 일면이라 할 수 있다.⁴⁸⁾

3) 여성가구주의 증가

<표 2-17> 연도·연령별 가구주 분포

(단위: 명, %)

연령	1985			1995			2000			2005		
	여성	남성	여성%	여성	남성	여성%	여성	남성	여성%	여성	남성	여성%
계	100.0 (1,501,377)	100.0 (8,069,984)	15.7	100.0 (2,146,859)	100.0 (10,811,322)	16.6	100.0 (2,653,010)	100.0 (11,658,797)	18.5	100.0 (3,485,220)	100.0 (12,401,908)	21.9
15세 미만	0.1	0.0	40.7	0.1	0.0	54.3	0.0	0.0	51.4	0.0	0.0	46.7
15-24	14.5	3.4	44.1	10.3	2.3	46.7	8.5	1.8	52.1	7.6	1.8	54.2
25-29	7.1	12.5	9.5	6.8	8.7	13.5	7.5	6.9	19.7	8.0	5.0	31.0
30-34	6.1	16.4	6.4	5.9	16.0	6.9	6.0	13.3	9.3	7.0	11.1	15.1
35-39	7.3	15.0	8.3	8.1	17.5	8.5	7.8	16.0	9.9	7.4	13.8	13.1
40-44	8.9	13.0	11.3	8.5	13.7	10.9	10.2	16.1	12.6	9.1	15.1	14.5
45-49	10.9	12.4	14.0	8.9	11.1	13.7	9.1	12.1	14.6	10.5	14.7	16.7
50-54	11.6	9.7	18.2	9.4	9.2	17.0	8.6	9.7	16.7	8.5	10.9	18.0
55-59	11.0	6.6	23.7	10.5	8.2	20.1	8.6	7.9	19.8	7.7	8.6	19.9
60+	22.5	10.9	27.7	31.6	13.2	32.1	33.8	16.1	32.4	34.4	19.1	33.6

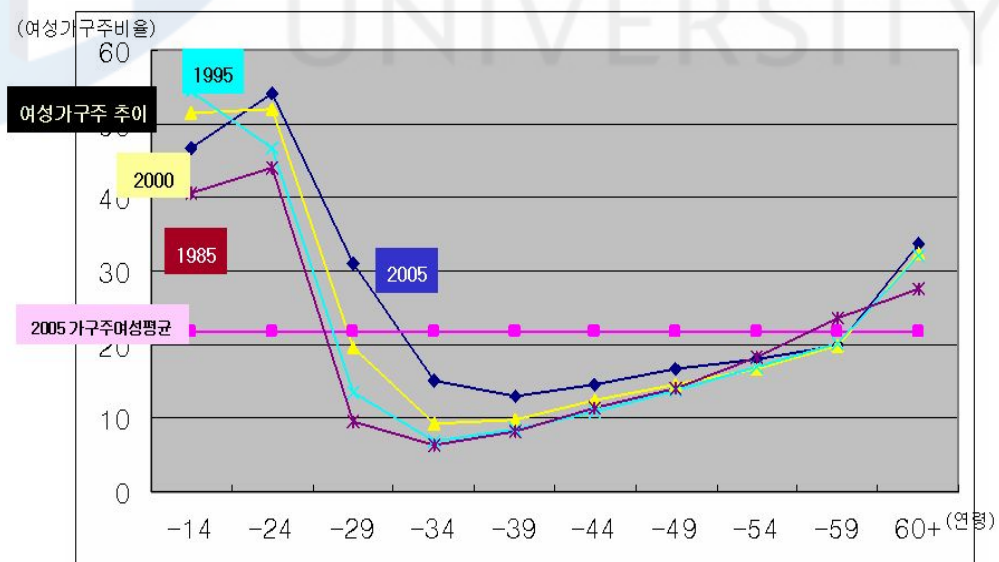
자료: 한국여성개발원, 『2006 여성통계연보』 지역 및 연령별 가구주 분포재구성

48) 윤주현(2002)은 “노인 1인 가구와 노인 부부가구의 과거 20년 간 주택점유형태 구성의 변화를 살펴보면, 노인부부가구는 큰 변화가 없었던 것에 비해 노인 1인 가구의 경우 자가점유의 비율이 지속적으로 감소하는 것을 확인할 수 있다”라고 언급하고 있다. 윤주현(2002)의 이 같은 언급은 여성독거노인 문제를 연결시켜 볼 수 있다. 현재 고령층(65세 이상)에서는 정서상 주택이 남자 소유로 되어 있는 경우가 많으며, 주택도 자식들에게 상속되는 수가 많다. 만약 주택이 여성에게 상속된다면, 무배우 여성고령자는 주택을 처분하여 생활비로 사용할 수 있지만, 그렇지 못한 무주택 여성고령자는 자식에게 전적으로 생활을 의존해야하는 경우 사회적 차원의 대책 마련이 필요한 것으로 보인다.

<표 2-17>에서는 1985~2005년 간의 여성가구주의 연도·연령별 변화추이를 볼 수 있다. 가구의 규모가 축소되고 가구를 이루는 세대구성이 단순화되는 추세와 더불어 눈에 띄는 것은, 여성가구주 가구가 지속적으로 증가하고 있다는 점이다. 가구주란 통상 가구를 대표하는 사람으로, 혈연가구의 경우 경제적으로 책임을 지고 있거나 지는 것이 당연시되는 가구원을 뜻한다.

우리사회 정서상 남자가 가구주로 인정되는 것이 일반적이므로, 여성가구주의 증가는 가족제도 변화의 한 측면을 보여주고 있다. 이러한 여성가구주 가구의 증가는 주로 집을 떠난 미혼여성들이 1인 가구를 형성하거나, 사별 혹은 이혼한 여성들이 가구주가 되는 현상으로 설명할 수 있다.⁴⁹⁾ [그림 2-4]를 보면, 여성가구주의 평균비율은 1985년 15.7%에서 1995년 16.6%, 2000년은 18.5%, 2005년 21.9%로 지속적으로 증가하고 있다. 그리고 각 연도별 연령대별 여성가구주의 평균비율 곡선이 상향하고 있음을 알 수 있다.

[그림 2-4] 연도별 여성가구주 변화 추이
(1985~2005)



자료 : 통계청, 2005 인구주택 총조사 중 각년도 통계치

49) 김두섭 외 2인, 전거서, p.252.

2005년 여성가구주는 1995년에 비해 133만8천명이 증가한 348만5천명이고, 여성가구주 가구의 구성비도 1995년 16.6%에서 21.95%로 증가하고 있다. 2005년 여성가구주의 연령별 분포를 보면, 40~44세는 14.5%, 45~49세는 16.7%, 60세 이상은 33.6%로 나타났고, 25~29세 여성가구주도 31%로 비교적 높게 나타났다.⁵⁰⁾

통계청 자료에 의한 평균 초혼연령을 보면, 미혼여성의 경우 1987년 24.5세, 1990년 24.8세, 1995년 25.4세, 2000년 26.5세, 2005년 27.7세로, 평균 초혼연령이 25~29세의 구간에서 상승하고 있다.

여성가구주의 증가는 이혼수의 증가가 영향을 미치는 것으로 보이며. 통계청 자료에 의한 2005년 평균 이혼연령은 38.6세이다.⁵¹⁾ 여성가구주의 증가는 고령인구의 사별과 함께, 30~50세의 구간에서는 이혼의 증가가 영향을 미치는 것으로 보인다.

60세 이후에서는 여성가구주가 평균치 이상 급증 추이를 보이고 있는데 이는 젊은 여성가구주 증가와 더불어, 고령여성 가구주 증가를 잘 보여주고 있다.⁵²⁾

4) 무배우 1인가구의 증가

<표 2-18>은 1980년과 2000년 사이에 15세 이상 무배우 1인가구의 비율을 성, 거주지역, 혼인상태 및 연령별로 제시하고 있다. 성별로 보면, 15세 이상 무배우자들 중에서 1인 가구에 거주하는 여성들의 비율이 남성들보다 높게 나타나고 있다.

거주지역을 보면, 무배우자들 내에서 도시거주자와 농촌거주자의 차이가 드러나고 있다. 무배우자 비율은 1990년에 도시 7.7%, 농촌 9.1%이며, 2000년에는 도시 14.0%, 농촌 22.2%로서, 농촌 거주자들에게서

50) 산식 = (여성가구주가구수/총가구수) * 100

자료 : 통계청 인구주택 총조사

51) 연령별 이혼수 및 구성비를 보면 다음과 같다. (연도, 30~39세, 40~49세, 50~59세, 60세 이상의 순서)이다. 1985년, 37.3%, 11.2%, 2.2%, 0.5%이고, 1995년, 49.5%, 16.3%, 3.5%, 0.6%이며, 2000년, 45.1%, 25.2%, 5.3%, 1.0%이고, 2005년은 42.7%, 30.7%, 8.0%, 2.0%이다.

52) 한국여성개발원, 『2006 여성통계연보』, p.88. 연령별 이혼수 및 구성비 참고

무배우 1인 가구의 비율이 더 높게 나타나고 있다.

무배우자 1인가구의 증가는 이혼이나 사별로 인한 여성가구주의 증가와도 관련이 있는 것으로 해석할 수 있다. 무배우자들의 혼인상태별 1인가구 거주비율을 살펴보면, 각 연도별 1인가구 거주비율이 1980년에 이혼한 사람들의 16.8%, 사별한 사람들의 8.3%, 미혼자들의 2.3%로 이혼한 사람에게서 가장 높게 나타난다.

<표 2-18> 무배우자들의 성, 거주지역, 혼인상태 및 연령별 1인가구 거주비율

(단위: %)

		1980년	1985년	1990년	1995년	2000년
전체		3.7	5.4	8.0	12.3	15.6
성	남성	2.6	4.1	6.8	10.7	13.2
	여성	4.7	6.6	9.1	13.5	17.5
거주 지역	도시	3.6	5.3	7.7	11.1	14.0
	농촌	3.8	5.6	9.1	16.8	22.2
혼인 상태	미혼	2.3	3.7	5.5	8.3	10.1
	사별	8.3	11.5	16.4	23.9	30.6
	이혼	16.8	20.8	26.1	30.1	32.2
연령	15~24	1.6	2.2	2.5	3.7	3.9
	25~34	6.5	9.6	14.4	17.2	17.5
	35~44	8.6	13.0	19.4	27.0	30.4
	45~54	8.2	10.2	15.1	22.1	29.0
	55~64	11.1	15.2	21.6	29.3	36.2
	65+	8.1	11.8	17.3	25.4	33.7

자료: 해당연도 인구센서스 자료

2000년에는 이혼한 사람들의 32.2%, 사별한 사람들의 30.6% 미혼자들의 10.1%가 1인가구에 속하는 것으로 나타났다.⁵³⁾ 이혼에 의한 무배우자 1인가구의 증가는 <표 2-17> 연도·연령별 가구주 분포에서 보는 바와 같이 여성가구주의 증가와 관계가 있음을 알 수 있다. 이는 고

53) 김두섭외 2인, 전제서, pp.259~261.

령인구의 경우에는 배우자와의 사별이, 30~50세의 구간에서는 이혼의 증가가 영향을 미치는 것으로 보인다.

60세 이후부터 여성가구주의 비율이 평균치 이상으로 급증 추이를 보이는데, 젊은 여성가구주 증가와 더불어 고령 여성가구주가 증가하고 있음을 잘 보여주고 있다. 여성가구주의 비율은 1985년 15.7%, 1995년 16.6%, 2000년 18.5%, 2005년 21.9%로 지속적으로 증가하고 있다.⁵⁴⁾

사별이나 이혼을 한 사람들의 경우, 1인가구의 형성비율이 높은 것은, 한편으로는 이들이 독립생활을 할 여유가 있음을 뜻할 수도 있으나, 다른 한편으로는 나머지 가족원들에게 의지할 형편이 되지 못됨을 의미할 수도 있다. 특히 홀로된 노인들의 경우, 자녀가족과의 결합이 원활하지 못할 가능성을 시사하고 있다.⁵⁵⁾

무배우자들의 혼인상태별 1인가구 거주비율에서 미혼자들에게서 1인가구 거주비율이 높아진 현상은, 김경호(2004)가 지적하고 있는 저출산의 원인으로서, 가치관의 변화, 초혼연령 상승 및 미혼인구의 증가, 자녀교육 및 가사노동 부담의 증가, 여성의 사회활동 참여 증가 등과도 관련이 있다고 해석할 수 있다.⁵⁶⁾

비고령층 무배우자들의 1인가구 거주비율이 1980년과 2000년 사이에 증가하는 현상은, 주로 미혼인 사람들 내에서의 1인가구 거주 경향이 늘어났음을 뜻하는 것으로 해석되며 고령층에서의 1인가구 무배우자들의 증가는, 앞에서 지적한 바와 같이 이혼이나 사별한 사람들의 1인가구 거주 경향이 높아지고 있기 때문으로 해석할 수 있다.⁵⁷⁾

제 3 절 주택시장의 세분화와 고령자 주거선호

1. 주택시장의 세분화

54) 본 논문의 <표 2-17> 연도·연령별 가구주 분포 참고

55) 김두섭 외 2인, 전계서, p.261.

56) 김경호, 전계논문, pp.28~30.

57) 김두섭외 2인, 전계서, pp.259~261.

인구구조의 특성은 주택시장 세분화에 중요한 기본이 된다. 부동산은 표준화된 상품이 아니다. 부동산시장은 지역, 가격, 규모 등에 따라 몇 개의 부분시장(submarket)으로 나누어진다. 분석자의 입장에서든 전체 시장을 보다 동질적인 부분시장으로 나누는 것은, 시장분석을 보다 명쾌하고 구체적으로 할 수 있는 이점이 있다. 시장세분화(market segmentation)는 몇 개의 소비자 특성을 근거로 한다.

첫째 소비자의 연령과 성별 등 인구통계학적 특성으로 시장을 세분화 할 수 있고, 둘째 소비자의 경제적 특성으로 시장을 세분화할 수 있다. 경제적 특성의 가장 중요한 것은 소비자의 수입이다. 셋째 소비자의 사이코 그래픽스(생활양식 등) 특성을 이용할 수도 있다. 예를 들어 태도, 선호패턴, 기호 및 혹은 행동양식 등에 기초하여, 소비자를 상호 구별이 가능한 몇 개의 하위그룹으로 나누는 것이다.⁵⁸⁾

일반시장분석(general market analysis)에서는 수요와 공급의 총량을 결정한다. 그러나 부분시장분석에서는 결정된 총량을 부분시장별로 할당한다. 또한 부분시장별로 공급해야 할 제품의 질을 규정하고, 공급제품의 구성요소별 수요를 추계한다. 이것을 각각 공급시장의 차별화(market disaggregation)와 수요시장의 세분화(market segmentation)라고 한다.⁵⁹⁾

일반시장분석에서 공급대상에 따라 시장차별화가 이루어지면, 부동산 제품에 대하는 소비자들을 다시 몇 개의 집단으로 나눈다. 유사한 공급단위는 상대적으로 유사한 가구집단에 의해 점유되기 마련이다. 시장세분화(market segmentation)란 이처럼 특정한 부동산제품의 소비자를 보다 동질적인 소집단으로 구분하는 것을 말한다. 시장세분화는 소비자의 인구적, 사회적, 경제적, 심리적 특성 등에 따라 이루어진다. 일반적으로 소비자는 성별, 연령별 인구구조, 생애주기 등 인구적 특성에 따라 서로 다른 주택단위(housing unit)를 소비한다. 예를 들어 미혼자녀가 있는 중·장년 가구주는 단독주택이나 가족지향형 아파트를 선호하지만, 독신자나 고령층은 다른 형태의 주택단위를 선호한다. 소비자의

58) Neil Carn et, 전제서, pp.65~68.

59) 안정근, 전제서, p.155.

직업, 지위, 신분 등도 세장세분화의 기준이 된다. 소득은 소비자의 경제적 특성 중 가장 중요한 위치를 점하고 있다. 시장을 가구소득에 따라 세분화하면, 공급주택의 가격별 가능매수자(potential buyer)를 개략적으로 추계할 수 있다. 그리고 소득과 같은 경제적 특성을 연령, 성별, 혼인 여부 등과 같은 인구적 특성과 결합하면, 보다 정치한 추계치를 획득할 수 있다. 소비자의 심리적 특성도 시장세분화시 고려해야 할 중요한 요소가 된다. 예를 들어, 같은 나이에 비슷한 소득을 가진 사람이라 할지라도 어떤 사람은 도시주택을 선호하지만, 어떤 사람은 교외주택을 선호할 수 있다. 이럴 경우 연령이나 소득변수로는 이 두 사람의 선호유형을 차별화할 수 없다. 그것보다는 도시생활과 전원생활에 대한 태도, 소비하고자하는 주택공간의 광협, 라이프스타일, 인생관 등에 따라 구분하는 것이 보다 설명력이 있다.⁶⁰⁾

2. 고령자의 주거선호와 삶의 만족도

1) 고령자의 주거선호

첫째, 고령가구의 주거점유 형태를 보면, 고령가구의 자가거주율은 76%로 일반가구의 54.2%보다 매우 높은 편이다. 특히 노인부부가구의 경우 자가거주율이 80.1%로 높으나, 노인 1인가구(66.7%) 및 노인세대주 미성년 동거가구(70.8%)는 상대적으로 낮다. 미국의 경우 노인가구의 자가거주율은 75.8%(1999)로서 우리나라와 비슷한 수준이다.⁶¹⁾

둘째, 주거형태에서는 고령자가구의 67.7%가 단독주택에 거주하고 있다. 이는 1990년의 83.3%에서 급속히 하락한 것이지만, 반면 아파트 거주가구는 1990년의 9.4%에서 2000년에는 21.9%로 증가하였다. 이는 1990년 이후 아파트 중심의 주택신규공급에 기인한다. 하지만 노인 1인가구의 경우 단독주택 거주비율이 80.1%로 여전히 높은 편이다.⁶²⁾

60) 안정근, 전게서, pp.155~159.

61) 윤주현·강미나·송하승(2004), 「인구고령화와 노인주거」, 국토연구원, p.43.

62) 상계논문, p.45.

과거 20년 간 노인 1인가구와 노인부부가구의 거처의 변화를 살펴보면, 모두 아파트 거주가구수의 증가경향이 두드러진다. 특히 노인 1인가구에서 아파트 거주가구의 증가세는 일반가구나 1인가구의 증가율을 넘어서고 있다.⁶³⁾

한상훈(2007)에 의하면, 주거형태에 있어서 전반적으로 아파트와 단독주택에 대한 선호도가 높게 나타나고 있다. 고령인구가 아파트를 선호하는 것은 주택관리나 각종서비스 제공의 용이함 등 아파트 생활만이 가질 수 있는 편리함 때문이며, 단독주택이나 연립주택을 선호하는 것은 주택에 대한 소유의식과 정원에 대한 선호 때문이라 해석하였다. 또한 대부분의 노인들은 실버타운이나 노인요양시설 등에 거주하는 것 보다는 현재 거주형태와 비슷한 일반 주택형태를 선호하고 있었으며, 특히 어린이부터 노인까지 한집에서 같이 산다는 생애주택의 개념은 노인들의 주택에 대한 애착심과 관련이 있다고 보았다.⁶⁴⁾

셋째, 규모 및 기타의 면에서 이환용(2004)에 의하면, 주택규모의 선호에 있어 65세 미만의 집단에서는 연령과 선택규모 사이에 정(+)의 관계가 나타난 반면, 가구주의 연령이 65세 이상인 집단에서는 가구주 연령과 선택하는 규모 사이에 음(-)의 관계가 도출되었다. 즉 가구주의 연령이 증가함에 따라, 큰 평수 보다는 작은 평수를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다⁶⁵⁾.

이연숙(1999)의 연구에서는 노년기의 상황을 부부동거와 건강에 대한 4가지 상황으로 구분하고, 이에 따른 노년 주거특성에 대한 선호 성향을 파악하였다. 분석결과 부부가 동거시나 건강할 시에는 편리한 지리적 위치를 선택하지만, 혼자 거주하거나 건강이 악화된 상태에서는 연고지역을 선택하는 경향을 보였다. 우세한 상황에서는 도시 밖 근교지역을 선호하고 자녀들과 떨어져서 거주하려고 하지만, 열등한 상황이 되면 도심지역을 선호하고 자녀들과 가까이 거주하려는 경향이 나타났

63) 윤주현, 전게서, p.142.

64) 한상훈(2007), 「고령화시대에 대비한 부동산개발 방향설정에 관한 연구」, 대구·경북 부동산 분석학회 추계 세미나 및 정기총회, pp.11~14.

65) 이환용(2004), 「인구 고령화가 주택규모에 미치는 영향」, 석사학위논문, 서강대학교 대학원, p.43.

다. 노후에 선호하는 주택형태는 비교적 다양한데, 상황의 변화에 따라 선호유형이 변하는 것으로 나타났다. 열등한 상황으로 갈수록 주택소유의식은 악화되고, 주택평수도 축소하려는 경향을 보였다.⁶⁶⁾

2) 고령자 삶의 만족도에 영향을 미치는 요인

권중돈·조주연(2000)은 대전광역시에 거주하는 65세 이상 노인 600명을 대상으로 설문조사를 한 결과, 교육정도, 일상생활, 동작능력, 경제활동 참여여부, 경제생활의 애로정도, 주거편이도, 사회단체활동 참여도, 친구수라는 7가지 변수가 노년기의 삶의 만족도에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.⁶⁷⁾

노인의 특성과 생활상황에 따른 삶의 만족도 수준 차이에 관한 가설 검증 결과, 여성노인, 고령노인, 자녀별거노인, 질병이 있는 노인, 경제적 자립도가 낮고 경제활동에 참여하지 않은 노인, 여가 및 사회활동 참여도가 낮은 노인의 삶의 만족도가 상대적으로 낮았다. 결과적으로 남성노인이 여성노인에 비하여 삶의 만족도가 높고, 교육수준과 신앙심은 노년기의 삶의 만족도에 긍정적인 영향을, 연령은 부정적 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 결혼상태에 따라서는 유배우 노인이 사별 노인이나 미혼노인보다 삶의 만족도가 더 높은 것으로 나타나고 있으며, 연소노인보다는 고령노인에게 있어서 결혼상태가 삶의 만족도를 결정하는데 있어 더욱 중요한 요인인 것으로 알려지고 있다.⁶⁸⁾

(1) 고령자의 신체적·심리적 특성

대부분의 고령층은 노화현상⁶⁹⁾에 의해 시각, 청각, 후각, 촉각 등 모

66) 이연숙 외 3인(1999), 「노년기 상황에 따른 노인 주거선호 특성에 관한 연구」(대학생 자녀를 둔 중산층을 대상으로), 한국노년학 19(2), pp.147~158.

67) 권중돈·조주연(2000), 「노년기의 삶의 만족도에 영향을 미치는 요인」, 한국노년학, 제20권20, 제6호, p.66.

68) 상계논문, pp.70~73.

69) 1951년 국제노인학회에서 발표된 정의를 보면, “노화란 인간의 노령화 과정에서 나타나는

든 감각기관의 감퇴현상을 가져와, 일반적으로 작업의 속도가 떨어지며 사람과의 교류가 어렵게 된다. 주변환경은 변화지 않는데 반해, 자신의 변화 때문에 사회에 적응하려는 노력을 하여야 한다는 심리적 고통을 느끼고 있다. 사회적으로 은퇴한 노년층의 경우에는, 증가되는 여분의 시간을 개인적인 고독, 소외감을 절감하는 고통의 지속으로 느끼는 수가 많다.

심리적 특성을 분석하면, 일반적으로 고령층은 과거 지향적이며, 태도의 변화가 심하고, 새로운 생활양식에의 적응을 거부하는 측면이 있다. 또한 대체로 자기중심적이며 보수성과 시기심 질투심이 강하다. 그리고 유연함과 융통성이 결여되어 고립을 자초하며, 대인관계의 적응력 저하, 비굴함, 신경질적임, 의존성, 말이 많아지고 변덕스러워지는 경향이 있다.⁷⁰⁾

(2) 남녀 격차지수

남녀격차지수(Gender Gap Index: GGI)란 남녀의 격차와 평등의 정도를 나타내는 지수인데, 2006년부터 세계경제포럼에서 매년 발표되고 있다. <표 2-19>는 남녀격차지수의 구성지표와 하위지표를 나타내고 있다. 남녀격차지수는 경제참여의 기회, 교육의 척도, 건강과 생존, 정치적 권한 등 4개의 하위부분으로 구성되어 있다.

매년 발표되는 세계경제포럼의 국가경쟁력 평가보고서에서 우리나라는 2006년 23위에서 2007년 상위 11위로 높은 경쟁력을 보이고 있으나, 남녀격차지수에서는 스웨덴 1위, 독일 7위, 영국 11위, 미국 31위, 프랑스 51위, 일본 91위, 한국 97위로 심한 불균형 상태를 보이고 있다. 즉 우리나라에서 여성의 경제·사회·정치적 위상이 매우 미약하고 주변적인 존재임을 여실히 드러내고 있다고 볼 수 있다.⁷¹⁾

생리적, 심리적, 정신적, 환경적 및 행동의 변화가 상호작용하는 복합형태의 과정이다". 우리나라는 노인복지법과 생활보호법에서 노인보호대상자를 65세 이상으로 정의하고 있다.

70) 장성수·박광재(1996), 「고령자의 주택수요에 대응한 주택형에 대한 기초연구」, 주택연구, 제4권 제1호, pp.190~194.

71) 국회입법조사처, 전계보고서, pp.399~400.

<표 2-19> 남녀격차지수의 구성지표와 하위지표

구성지표	하위지표(남성에 대한 여성의)
경제참여의 기회	경제활동 참가율, 유사노동에 대한 임금형평, 행정·관리직 비율, 전문·기술직 비율
교육성취도	문맹률, 초등교육 등록률, 중등교육 등록률, 고등교육 등록률
건강과 생존	기대수명, 출생성비
정치적 권한	국회의원비율, 장관비율, 지난 50년 간 국가원수 통치연수

자료: WEF(2007), 『The Global Gender Gap Report』

<표 2-20>의 한국의 남녀격차지수 추이를 보면, 2007년 한국은 128개국 중 97위로 남녀격차가 큰 나라로 평가되고 있다.

<표 2-20> 한국의 남녀격차지수 추이

년도	순위/개국	경제참여와 기회	교육적 성취	건강과 생존	정치적권한
2006	92/115	96	81	94	84
2007	97/128	90	94	106	95

자료: WEF(2007), 『The Global Gender Gap Report』

우리나라는 경제, 교육, 건강, 정치 분야에서 4개의 하위부분 모두 90위 밖 최하위권에 머물고 있다. 특히 기대수명과 출생성비로 측정되는 ‘건강과 생존’ 부문에서는 106위로 매우 낮은 수준을 나타내고 있다. 이는 최하위의 출생성비(120위) 때문이다. 한국은 중국(124위, 남아 53%, 여아 47%)과 더불어 출생아 성비불균형이 심한 나라로 120위(남아 52%, 여아 48%)이다. 출생성비는 여아 100명당 남아수를 말한다.

우리나라 통계청의 2005년 출생성비는 107.7명으로, 여아 100명당 남아 107.7명이 출생한 것이다. 2007 통계청의 출생성비는 감소(95년 113.2 2000년 110.2 2005년 107.7)하고 있으나, 다소 높은 수치이다.⁷²⁾

72) 국회입법조사처, 전계보고서, pp.399~400.

(3) 무배우 여성 고령자의 빈곤문제

2002년 스페인에서 개최된 마드리드 고령화 국제행동계획⁷³⁾(Madrid international plan of action on ageing)에서 여성고령인구층은 빈곤가능성이 큰 집단으로 특별한 관심이 필요한 집단임을 강조하고 있다.⁷⁴⁾

‘빈곤의 여성화(feminization of poverty)’라는 용어는 1970년대 미국사회에서 빈곤이 급속도로 여성의 문제로 되어가는 것을 관찰한 Pearce에 의해 처음 사용되었는데, Pearce(1978)는 미국 16세 이상 성인빈민의 3명 중 2명이 여성이며, 노인 빈민이 70%이상이 여성이고, 빈곤가구의 절반 이상이 여성가구주 가구임을 밝히면서 빈곤인구의 대다수를 차지하는 것이 여성이며 여성이 곧 빈곤화되어가고 있다는 것을 실증적으로 보여주었다. 또한 빈곤의 여성화현상은 특정지역의 문제가 아닌 전세계적인 문제라고 지적하고 있다.⁷⁵⁾

남상철·신연희(2004)는 우리나라 여성노인의 빈곤화를 여성 독거노인의 증가와 낮은 소득수준 및 소득의 부재로 정리하고 있다. 독거노인의 대다수가 여성 독거노인인 까닭은 여성노인의 평균수명이 높기 때문이다. 이는 가족주기에서 볼 때 막내 결혼 이후 배우자 사망 전까지 평균 15년을 노부부가 살다가, 남편의 사망 이후 여성 노인이 10여년 정도 혼자 산다는 것을 나타낸다. 여성 노인들은 절대적 빈곤, 그리고 빈곤과 상호 관련되어 신체적 정신적 사회적으로 소외되고 있어서, 남성노인들에 비하여 비록 오래 산다고 할지라도 삶의 질이 낮다고 할

73) 마드리드 고령화 국제행동계획은 노인의 삶의 질이 개선되고 지속적으로 유지될 수 있는 대책을 제시하는 것을 기본목표로 하고 있으며, 2002년 4월 스페인에서 개최된 제2차 세계 고령화회의에서 채택되고 명명된 마드리드 고령화국제행동계획(Madrid international plan of action on ageing)에 의하면 고령화가 일부 선진국만이 당면하고 있는 문제가 아니라 개발도상국도 당면하게 되는 21세기의 특징이라 보았고, 또한 인구고령화가 사회전반에 미치는 영향력을 강조하였고 노인을 대상으로 한 복지정책 뿐만 아니라 사회구조의 구조 자체가 고령사회에 대응하는 것이어야 함도 강조하고 있으며, 여성노인과 농촌노인이 처해 있는 불리한 환경과 낮은 수준의 삶의 질에 비추어 볼 때, 특별한 관심이 필요한 집단임을 반복하여 강조하고 있다.

자세한 내용은 <http://www.un.org.ageing>을 참고할 것.

74) 정경희(2002), 「고령화와 한국노인의 삶의 질에 관한 종단적 연구」, 한국보건사회연구원. workshop자료로 페이지 없음.

75) 김안나(2006), 「한국사회 여성빈곤과 빈곤대책」, 한국보건사회연구원, 보건사회연구 제26권 제1호, pp.38~39.

수 있다고 지적하고 있다.⁷⁶⁾

박명선(2002)에 의하면, 한국여성개발원 1996년 조사결과 월평균소득이 10만원 미만인 빈곤층에 남성노인의 33.7%가 해당하는데 비해, 무배우 여성노인은 72.2%가 월소득 10만원 미만에 그치고 있다. 그런데 우리나라 65세 이상 남성노인의 유배우자율은 85.7%인데 비해, 여성노인의 유배우자율은 30.4%에 불과하여, 주요 노인빈곤집단은 단독가구를 이루고 있는 무배우 여성노인임을 짐작할 수 있다고 지적하고 있다.⁷⁷⁾

부동산과 고령자 빈곤문제를 지적한 조용수(2006)의 연구에서 “최근 고령화와 부동산 가격폭등으로 인한 양극화의 점진에 고령자의 빈곤문제가 자리잡고 있다. 2004년 조사에서 65세 이상 고령자 가구의 46.2%가 보건복지가족부 발표 기초생계비⁷⁸⁾보다 가구전체의 소득이 적은 절대빈곤가구에 해당한다. 일반적으로 가구주가 남성이고 전문대 이상의 학력을 보유하고 있을 경우, 비수도권 거주자에 비해 수도권 거주자일 경우, 결혼상태에 있는 경우, 그리고 배우자가 있는 기혼자는 미혼·이혼·별거·사별의 경우에 비해 빈곤 확률이 낮았고, 가구원수가 많을수록 빈곤에 빠질 확률이 상대적으로 낮아진다”는 연구 결과를 내어 놓았다.⁷⁹⁾

3. 고령자 주거관련 정책

고령자 주거관련 정책에 있어서, 고령자 주거실태, 주택실태 파악을 위한 기본통계가 제대로 갖추어져 있지 못하다. 따라서 노인가구 주거

76) 남상철·신연희(2004), 「여성노인의 빈곤과 범죄문제에 관한 연구」-법태도를 중심으로- 한국교정학회, 교정연구, 제24호, pp.12~20.

77) 박명선(2002), 「여성노인의 일과 빈곤」, 한국사회학회, 한국사회학, 제36집 2호, pp.178~180.

78) 2005년 제8차 한국노동패널조사의 대상기간인 2004년의 경우, 보건복지부 발표 월 최저생계비는 1인가구 36.8만원, 2인가구 60.98만원, 3인가구 83.88만원, 4인가구 105.5만원이다. 상대적 빈곤의 개념에는 논자에 따라 여러 가지의 정의가 있으나, OECD 등의 정의에 따라 가구 균등화지수를 가중치로 하여 조정된 가구소득을 기준으로, 중간소득의 50%에 미치는 못하는 가구를 빈곤가구로 정의한다.

79) 조용수(2006), 「최근 고령빈곤의 실태와 대응방향」, LG주간경제, pp.35~36.

실태에 대한 파악과 수요파악이 이루어지지 못하고, 정책대상이 구체화되지 못하고 있다. 이는 주택정책에 있어 노인주거정책의 부재 또는 문제로 제기된다. 택지공급, 주택건설 등에 있어 노인주택에 대한 배려가 없다. 공공임대주택 배분시 노인가구에 대한 우선 분양혜택이 주어지고 있으나, 이것은 노인주거정책이라기 보다는 사회취약계층을 위한 주거정책의 일환으로 운용되고 있다.⁸⁰⁾

2003년에 수립된 주택종합계획에는 국민주거복지 수준 향상을 위한 일환으로, 고령사회 가구구성 변화에 대응한 주택공급이 포함되어 있다. 노인의 움직임과 신체적 특성을 배려한 설계를 바탕으로, 복지·의료시설과 연계하여 노인주택을 건설하도록 정책방향을 설정하고, 종합적으로 주거복지를 달성하기 위하여 접근하고 있다.

제4차 국토계획 수정계획에서도 고령화에 따른 노인주거문제가 포함되어 있다. 한편 국민임대주택 공급시, 노인·장애인 시설을 제공하기로 하고, 국민임대주택이 최초 분양자 가족 중 만 65세 이상 노인, 3급 이상 중증 지체장애인, 시각·청각장애인이 있는 경우를 대상으로 하고 있다.⁸¹⁾

기존의 고령주택공급제안으로는 실버타운, 중대형 3세대 동거형 주택 공급 및 노인전용임대주택공급 및 노인복지시설의 확대공급, 기존주택의 개보수지원 등이 주장되어지고 있다.⁸²⁾

1) 고령자 주거관련 조세 및 금융지원제도

주택정책과 복지정책 이외의 노인주거와 관련하여, 세제지원 및 금융지원이 있는데 그 내용은 다음과 같다. 상속세 인적공제(상속세 및 증여세법 제20조)는 60세 이상의 노인에게 대하여 1인당 3,000만원씩 공제된다. 소득세공제로는 부양가족공제, 경로우대공제, 생계형저축에 대한

80) 윤주현 외 2인, 전제논문, p.95.

81) 상계논문, pp.82~83.

82) 이경은(2006), 「우리나라 공공임대주택의 활성화 방안에 관한 연구」, 목원대학교, 석사학위논문, pp.62~63.

이자소득 및 배당소득 비과세제도가 있다.

부양가족공제(소득세법 제 50조)는 60세(여55세)이상 생계를 같이하는 직계존속 부양자에 대하여, 연간 1인 100만원에 해당하는 소득을 공제해 준다. 경로우대공제(소득세법 제51조)는 부양가족 중 65세 이상 노인과 생계를 같이하는 자에게 연간 1인 50만원의 소득공제를 해준다. 생계형저축에 대한 이자소득 및 배당소득 비과세(조세특례제한법 제88조의 2)는 65세 이상 노인 1인당 2,000 만원 이하의 생계형 저축에 대한 이자소득 또는 배당소득에 대하여 비과세 하는 제도이다. 한편 양도소득세 면제(소득세법시행령 제 155조 제4항)제도가 있는데, 부모와 자녀가 각각 주택을 소유하고 따로 살다가 세대를 합친 경우 양도소득세가 면제된다. 즉 아들·딸이 부모를, 며느리가 시부모를, 사위가 장인·장모를 모시고자 세대를 합친 경우가 이에 해당한다. 즉, 아버지가 60세 이상이거나 어머니가 55세 이상으로 부양가족공제 대상이고, 먼저 매매하는 집에 3년 이상 살았으며, 세대를 합친 후 2년 이내에 집을 매매하는 경우 양도세가 면제된다. 또한 직계존속과 1년 이상 동거하고 있는 세대주의 경우, 개인주택자금 용자를 할증(재경부 담당)해 주는데, 신축 및 매입시는 1,000만원이 추가되고 임차시에는 500만원이 노인부양가구에 대한 인센티브⁸³⁾로 추가 제공된다.⁸⁴⁾

2) 우리나라의 주택연금제도

한국주택금융공사에서는 역연금저당(reverse annuity mortgage)⁸⁵⁾에 해당하는 주택연금제도를 실시하고 있다. 주택연금제도에 대한 기준은

83) 그러나 앞서 세제상 금융상의 혜택을 받고 있는 노인가구에 대한 자료가 파악되지 못하고 있고 홍보 부족으로 그 이용상태가 부진한 실정이다.

84) 윤주현 외 2인, 전계논문, p.94.

85) 역연금저당(reverse annuity mortgage)은 현 시행중인 모기지론과는 반대개념으로 장기대출 상품인 “모기지론”을 이용해 집을 장만했다가 나이가 들어서는 “역모기지론”으로 집을 처분해 생활비로 사용하는 선진국형 노후제도로 만들어진 것으로 집을 빼고는 여유재산이 없는 노인들을 주요 타깃 주택을 담보로 일정기간 매달 일정액을 대출 받아 사용한 후, 만기에 원금과 이자를 한꺼번에 갚는 방식으로 현재 주택금융공사에서는 주택연금이란 용어를 사용하고 있다.

아래와 같다.⁸⁶⁾

(1) 연령, 대상주택, 보증기한

소유자의 연령이 보증 신청일 현재 만 65세 이상, 배우자가 있는 경우 배우자 역시 만 65세 이상 예를 들어 남편은 70세인데 부인이 62세인 경우는 이용불가하며, 보증 신청일 현재 소유자와 배우자가 주택을 1채만 소유하고 있을 것, 대상주택 자격은 주택법상의 주택으로 단독, 다세대, 연립주택 및 아파트(주상복합아파트 포함) 등이며 실버주택, 오피스텔, 상가주택, 상가, 판매 및 영업시설, 전 답 등은 대상에서 제외하고 있고 주택가격은 시가 6억 원 이하이다.

시세파악에 있어서 한국감정원 인터넷시세 <국민은행의 인터넷시세> 한국감정원 정식 감정평가액의 순서로 적용하며 권리침해(경매신청, 압류, 가압류, 가처분, 가등기, 등)가 없는 주택, 저당권 및 전세권, 임대차계약이 없는 주택 (다만 종신훈합방식을 선택하여 개별인출금으로 저당권 및 전세권을 말소하거나 임대차계약을 해지하는 경우는 이용이 가능하며 개별 인출금으로 상환할 수 있는 최대금액은 대출한도의 30%(최대 9천 만원)이내이다. 보증기한은 소유자 및 배우자 사망시까지 종신으로 하며 주택연금 계약 해지사유로는 소유자 및 배우자 모두 사망, 주택에 대한 소유권 상실(화재로 인한 주택소실, 재건축, 재개발, 등으로 이하 주택소유권 상실 등 포함)로 소유자가 사망 후 배우자가 6개월 이내에 소유권이전 등기 및 채무인수를 하지 않는 경우, 1년 이상 담보주택에서 미거주, 주거이전 목적의 이사, 저당권확보를 위한 공사나 금융기관의 채권최고액 변경요구에 응하지 않은 경우이다.

(2) 지급방식

보증기간종료(사망시)까지 매달 일정금액을 지급하는 방식의 종신회금방식과 일정한도(대출한도의 30%)내에서 개별인출을 허용하고 나머지는 매달 일정금액을 평생 동안 지급 하는 종신훈합방식이 있고 2008년 6월 시행으로 매년 3%씩 월지급금이 증가하는 월지급금증가 옵션방식이 있다. <표 2-21>에서 종신회금방식 기준의 월지급금을 제시하

86) 자료: 2008월 4월 24일 한국주택금융공사 홈페이지

고 있다.

<표 2-21> 월지급금 비교(주택가격 3억원, 종신지급방식)

가입연령	월지급금 고정(현행)	증가옵션선택시				
		가입시	5년후	10년후	15년후	20년후
65세	864	664	749	868	1006	1167
70세	1064	821	952	1104	1280	1484
75세	1330	1061	1231	1427	1654	1918
80세	1668	1398	1621	1879	2179	2526

자료: 한국주택금융공사 홈페이지

<표 2-22>는 주택연금 이용자의 세제혜택을 나타내고 있다. 주택연금 이용자 전체를 대상을 저당권 설정시 설정금액 및 채권매입의무에서 혜택을 주고 있으며, 국민주택 규모 이하의 주택 소유자에게 재산세 감면혜택 과 연간 소득이 1,200만원 이하자에게 주택연금 대출관련 소득공제 혜택을 주고 있다.

<표2-22> 세제 혜택(주택연금 이용자의 세제혜택)

구분		대상
저당권 설정시	등록세면제(설정금액의 2%)	주택연금이용자 전체
	국민주택채권매입의무면제 (설정금액의 1%)	
재산세 25% 감면		국민주택규모(85m ²)이하 (재산세 25%감면에 만적용 주택가격 3억 이하
주택연금대출이자비용(소득공제: 200만원한도)		연간소득 1200만원 이하

자료: 한국주택금융공사 홈페이지

(3) 대출금 상환 및 상환금액

<표 2-23>는 대출금의 상환 및 상환금액을 나타내고 있고 대출금 상환은 이용자 사망 후 주택처분가격으로 일시상환하며 대출금 상환액은 담보주택 처분가격 범위내로 한정된다.

<표 2-23> 상환시점 및 상환금액

상환시점	상환할 금액	비고
주택가격 < 대출잔액	주택가격	(대출잔액-주택가격)에 대해서는 비청구
주택가격 > 대출잔액	대출잔액	(주택가격-대출잔액)은 이용자 혹은 그 법정상속인에게 귀속

자료: 한국주택금융공사 홈페이지

4. 고령자 주거정책의 문제점

우리나라에 노인주거정책이 있다면 그것은 단지 주거시설에 한정된 것이라는 점이다. 주택건설기준 등에 관한규정, 주택공급에 관한규칙 등에 노인주거관련 사항이 고려되었어야 함에도 불구하고 노인주택에 관한 사항이 규정되지 못하고 있다. 노인복지법의 ‘노인주거시설’에 관한 규정은 그것이 노인복지법에 규정한 노인주거시설만을 의미하는지, 일반노인주택까지 포함하는 것인지 불분명하며 노인복지법상의 주거시설 규정은 단지 노인에게 적합한 주거시설의 공급에만 초점이 맞추어져 있어 소비자를 고려하지 못하고 있다. 주택이 국민의 삶의 질을 결정하는 주요 요소이며 주택 또한 상품이란 점을 간과한 채 공급자 중심의 정책으로 주택시장에서의 다양한 계층과 다양한 욕구의 소비자 집단을 배려하지 못하고 있다. 주거 공급에서의 노인이 포함된 가구에 대한 배려 부족으로 현재까지 공공부문에서 건설하여 분양한 국민주택, 국민임대주택 및 영구임대주택의 공급에서 노인이 포함된 가구(이하 ‘노인가구’로 칭함)에 대한 우선권을 부여하는 정책적 고려가 거의 없

고 노인주택개발과 공급에 대한 인센티브가 부족하여 주택시장에서 노인주택개발과 공급을 고려하지 못하고 있는 실정이다. 또한 주거관련 주요 법률(주택건설촉진법, 임대주택법, 노인 주거시설에 대한 종합적인 법규정)의 결여로 현재 노인복지법상에 노인주거시설이 노인복지시설의 한 분류로 규정되어 있고 노인주거시설 이외 노인 의료복지시설도 있어 이에 따른 각 분류시설에 대한 구분이 반영되지 못하고 있는 실정이다.⁸⁷⁾

제 4 절 선행연구의 검토

안준기의 3인(2007)의 연구는 한국노동연구원에서 매년 조사하는 한국노동패널(KLIPS) 9차년도 데이터를 이용하여 분석하였다. 한국노동패널조사는 1995년 인구주택 총조사의 10% 표본조사구(전국 21,675 조사구)를 모집단으로 하고 있다. 이 가운데 층화 추출된 5000가구를 표본조사 가구로 선정 조사하는 방법을 택하고 있다. 조사대상지역은 서울 대도시 중소도시를 대상으로 하였고 연구에 사용한 변수로 거주지역, 가구원수, 가구소득, 가구주성별, 가구주연령, 가구주교육연수 등의 가구 속성변수와 개인속성변수를 결합하여 사용하였다. 결과를 보면 “지역적인 특성에서 수도권지역에 거주하는 가구에 비해 비수도권지역에 거주하는 가구가 주택을 소유하는 비율이 더 큰 것으로 나타났다. 이는 다른 속성적인 요소들이 동일하다는 가정 하에 지가가 비싼 수도권지역보다는 상대적으로 지가가 바싸지 않은 비수도권 지역에서 주택소유 확률이 더 크다는 것을 보여 준다”고 하였다. 가구원수로 살펴보면 “가구원수가 많아질수록 주택을 보유할 확률이 커지는 것을 볼 수 있다. 이는 가구원수 및 가구유형의 차이는 한 가구의 자가 선택에 있어서 주택에 대한 소비결정 요인이 된다고 하였고 가구주의 성별에 따라 살펴보면 여성가구주에 비해 남성가구주가 주택소유확률이 1.3배 크다”는 것을 볼 수 있다. 연령 변수에서는 유의한 양의 값을 갖는 것

87) 최성재(2003), 「한국의 노인주거보장 정책의 문제점과 개선방안」, 대한건축학회, 건축 제47권 제6호, pp.16~18.

을 볼 수 있는데 이는 가구주의 연령이 높을수록 주택을 소유할 확률이 높다는 것을 의미한다. 또한 가구원수가 많을수록 집을 소유할 확률이 크다는 결과로 해석하였다. 결론적으로 “가구주의 연령이 높을수록, 교육연수가 많을수록, 남성가구주일수록, 가구원수가 많을수록, 비수도권에 거주할수록 주택을 보유할 수 있는 확률이 높은 것”으로 나타났다.⁸⁸⁾

이성우 외 2인(2001)의 연구에서는 미국에 거주하고 있는 한국인들의 현지 사회 동화 실태를 자가라는 지표를 가지고 현지에 거주하고 있는 다른 아시아인들과의 비교를 통해 분석하였다. 분석에 사용되어진 인구통계학적 변수로 연령, 성별, 가족유형, 가구원수를 사용하였다. 가족유형에서는 결혼한 가족가구, 결혼하지 않은 가족가구중 남성가구주, 결혼하지 않은 가족가구 중 여성가구주의 변수를 사용하였다. 분석 데이터로는 미국의 1980년 1990년 센서스데이터를 이용하였고, 나이는 15세 이상인 가구주를 대상으로 1980과 1990년의 백인과 아시아계 5인종의 가구주를 조사대상으로 하여 인종별 자가(OWNER)와 차가(RENTER)의 수 그리고 그 증가비율을 조사하였다. 1990년에는 한국인의 자가비율은 아시안 5인종 중 가장 낮은 자가비율을 기록하였다.

이성우외 2인(2001)의 연구에서 사용되어진 변수로는 자가여부를 종속변수로 하고 독립변수로 인구학적 변수(연령, 성, 가구유형, 가구원수), 사회학적 변수(가구소득, 교육수준, 주당평균 35시간 이상노동의 여부, 직업 및 자영업여부), 동화변수(시민권여부, 이민기간, 영어만사용, 영어잘함, 아주잘함, 잘못함), 지역변수(MSA, NEW ENGLAND MIDDLE ATLANTA EAST NORTH CENTRAN WEST NORTH CENTRAN SOUTH ATLANTA EAST SOUTH WEST SOUTH CENTRAN MOUNTAIN에 거주) 4개의 범주로 분류하여 개별 요인을 고찰하였다. 분석결과 인구학적 변수에 있어서 가구주의 연령이 높아짐에 따라 자가확률이 높아지고 있으며 유의미한 경우에 있어서는 대체로 여성가구주가 남성가구주에 비해 자가 선택 확률이 높게 나타났다

88) 안준기 외 3인(2007), 「한국인의 주택소유 결정요인에 관한 연구」, 공공정책연구 제23권 2호, 한국공공정책학회, pp.62~71.

다. 가구구성에 있어서는 결혼을 한 경우가 자가에 미치는 영향은 1980과 1990년 모든 집단에 있어 자가를 소유하는데 가장 큰 영향을 가지는 변수로 작용하고 있다. 가족구성원수 역시 자가에 긍정적인 역할을 미치고 있었으며 결혼한 가구가 비가족가구에 비해 자가를 소유할 확률이 대체로 높은 것으로 나타났다.⁸⁹⁾

국토연구원 윤주현 외 2인(2004)의 “인구고령화와 노인주거”에서는 주거의식변화를 간접적으로 파악하기 위하여 조만간 노인계층으로 진전될 가구주 연령 50~64세의 가구에 대하여 서울과 익산의 노인가구와 예비노인가구를 각 도시별로 각각 400가구와 100가구 도합 1,000가구의 설문을 하여 전반적인 노인과 노인가구에 대한 현황분석과 노인가구의 경제적 능력을 파악 노인주거복지정책의 평가를 시도하였다. 연구의 방법에 있어서도 문헌조사, 기존통계조사의 활용, 설문조사와 분석, 외국사례조사, 국내사례조사, 전문가 협의회를 통한 의견수렴을 통하여 노인가구의 주거실태와 주거의식, 경제력과 노후대책에 대한 실태와 의식조사, 노인주거관련제도의 현황과 문제점, 노인주거복지 및 노인주택정책방향을 제시함을 내용으로 하고 있다.⁹⁰⁾

고령가구의 주거점유 형태에서는 고령가구의 자가거주율은 76%로 일반가구의 54.2% 보다 매우 높게 나타났다. 특히 노인 부부가구의 경우 자가거주율이 80.1%로 높으나 노인 1인 가구(66.7%) 및 노인세대주·미성년 동거가구(70.8%)는 상대적으로 낮게 나타났다.⁹¹⁾

주거형태 선호를 보면 고령자 가구의 67.7%가 단독주택에 거주하고 있고 이는 1990년의 83.3%에서 급속히 하락한 반면 아파트 거주가구는 1990년의 9.4%에서 2000년에는 21.9%로 증가하였다. 이러한 이유는 1990년 이후 아파트 중심의 주택신규공급에 기인한다고 보았다. 하지만 노인1인가구의 경우 단독주택 거주비율이 80.1%로 여전히 높은 편으로 나타났다. 도·농간 거주주택 유형의 차이는 매우 커서 읍·면부

89) 이성우 외 2인(2001), 「아시아 이민자들의 주택소유여부를 결정하는 요인에 관한 연구」, 주택연구 제9권 제 2호, 한국주택학회, pp.225~237.

90) 윤주현 외 2인, 전제논문, p.19.

91) 상계논문, p.43.

거주 노인가구는 91.6%가 단독주택에 거주하고 동부의 경우 51.4%가 단독주택에 거주하고 34.3%가 아파트에 거주하고 있다. 읍·면부에 거주하는 노인 1인가구의 경우에는 95.4%가 단독주택에 거주하나 동부에 거주하는 노인 1인가구는 63.3%가 단독주택에 거주하며 아파트 거주율이 26.3%로 높다.⁹²⁾

한국보건사회연구원 정경희 외 6인(2005)의 2004년도 전국 노인생활실태 및 복지욕구조사에서는 총 9,308가구를 분석하였는데 지역별로는 동부지역 7,487가구(80.4%) 읍·면부 지역 1,821가구(19.6%)가 분포하고 노인가구는 자녀동거 43.5%, 노인 부부가구 26.6%, 노인 1인가구 24.6%, 기타 노인가구 5.4% 순으로 1998년과 비교하여 자녀 동거가구는 줄어 들고 노인 부부가구와 노인 1인가구가 증가하였다. 소가족화 경향과 함께 핵가족이 보편화되었으며 3세대 이상 가구의비중이 감소하는 것으로 나타났다.

가구유형별 세대구성비를 살펴보면 1998년도와 비교하여 노인가구와 비노인 가구에서 모두 1세대가구의 비율이 증가하는 한편 3세대가구 비율은 감소하였다. 가구유형별 핵가족화비율이 83.4%이다.⁹³⁾

성별 특성을 보면 여자가구주의 경우 남자가구구주에 비해 읍·면부에 거주하는 비율이 높고 평균 연령과 사별 비율이 높고 교육수준은 남자가구주에 비해 낮으며 연령군별 특징을 보면 연령이 높을수록 읍면부에 거주하는 비율이 높으며 65세 이상의 경우 여자가구주의 비율이 높고 사별의 비율이 높고 교육수준은 낮아지고 비취업율이 높아지고 있다.⁹⁴⁾

노인의 일반 특성을 보면 결혼상태에서 유배우 54.8% 무배우 45.2%이며, 성별특성에서 여자노인이 남자노인에 비해 평균연령이 높게 나타났으며, 무배우율이 높고, 교육수준이 낮으며, 노인독신이거나 자녀동거율이 높게 나타났고 노인가구 형태별특성을 보면 노인부부가구를 제외

92) 윤주현 외 2인, 전제논문, pp.43.~45.

93) 정경희 외 6인(2005), 「2004년도 전국 노인생활실태 및 복지욕구 조사」, 한국보건사회연구원, 보건복지부정책보고서, p.2.

94) 상제논문, pp.3~4.

한 모든 가구형태에서 여자노인의 비중이 높게 나타났다.⁹⁵⁾

희망노후거주형태에 있어서 유배우 상태의 경우 배우자와만 살고 싶다 64.9%를 차지하고 자녀와 함께 살고 싶다는 응답이 25.8%인 반면 무배우상태일 때는 자녀와 살겠다는 응답이 50.0% 혼자살겠다 27.1% 노인요양시설에 들어가 살겠다 22.5%로 배우자가 있는가의 여부에 따라 선호하는 거주 형태가 달라졌다.⁹⁶⁾

건강악화 후 거주 행태의 경우 유배우 상태라면 배우자와만 살고 싶다는 응답이 69.2%로 가장 많고 다음 노인요양시설에서 살고 싶다 21.0% 자녀와 함께 살고 싶다 9.6%이다. 무배우일 경우는 노인요양시설에 들어가겠다는 응답이 45.7%로 가장 많고 다음이 자녀와 함께 살겠다 31.2% 복지서비스나 별거자녀의 도움을 받으며 혼자 살겠다 22.7%로 응답이 매우 다양하였다.⁹⁷⁾

주택도시연구원 박신영 외 2인(2006)의 고령층 및 고령진입층⁹⁸⁾의 주거욕구 분석에서는 고령자가 필요로 하는 주거대책수립을 위하여 서울 694명, 공주 386명, 횡성군 407명 연령별로는 고령자(65세이상) 703명, 고령진입층(45~64) 784명, 총 1,487명에 대한 노후 생활에 대한 인식, 주거욕구, 주택정책에 대한 설문을 조사하였는데⁹⁹⁾ 도시 고령진입층의 경우 단독주택(42.4%)과 아파트(42.9%)에 사는 비율이 비슷하고 주택소유는 51%, 전세는 33.8%로 나타났으며 도시 고령자의 경우 단독주택(66%)에 사는 비율이 아파트(22.6%) 보다 높고 전세, 월세 또는 사글세로 거주하는 비율이 47.6%로 나타났다.¹⁰⁰⁾

주택소유에 대한 의식에 있어서는 농촌 고령자 및 고령 진입 층의 경우 반드시 주택을 소유해야 한다는 비율이 90%를 상회하였으며 도시 고령자의 경우에는 그 비율이 76.4% 로 상대적으로 낮은 주택 소유

95) 정경희 외 6인, 전개논문, p.8.

96) 상계논문, p.15.

97) 상계논문, p.7.

98) 김유정·김호철(2003)의 예비노년층과 같은 연령 구분방법임.

99) 박신영·최은희·지은영(2006), 「고령자 및 고령진입층의 주거욕구 분석」, Huri Focus , 제14호, 주택도시연구원, 요약 p.1.

100) 상계논문, p.5.

의식을 나타내고 있다.¹⁰¹⁾

자녀와의 동거의사에 있어서도 고령진입층(45~64)의 경우 지역에 상관없이 노후에 자녀와 가까이 살거나 혹은 따로 살고 싶다고 생각하는 비율(도시 79.3%, 농촌 76.6%)이 높게 나타나 노후에 자녀에게 의지하지 않고 독립적인 삶을 살고자하는 의지를 보이며 고령층의 경우에는 그 비율이 고령진입층에 비해 낮지만 도시 고령자 50.6%, 농촌 고령자의 61%가 자녀와 혹은 따로 살고 싶다고 생각하고 있다고 하였다.¹⁰²⁾

고령진입층의 경우 건강할 때는 현재의 집에서 살고자 하나 상황이 나빠지면(건강이 나빠지거나 혼자됨) 실버타운이나 노인 공동생활주택 등의 다른 대안을 찾는 비율이 높게 나타났다.¹⁰³⁾

김유정 외 1인(2003)의 연구에서는 중산층 예비노년층이 선호하는 주거특성을 파악하기 위하여 설문조사를 하여 중년층이 선호하는 노인 주거특성 및 주거환경 요구를 분석하였다. 조사대상자는 강남 46.3% 강북 53.7%로 강북이 약간 많고 여자가 52.1 남자 47.9%로 약간 많다. 조사결과 현재 자가소유자들은 노후에도 91.9%가 자기소유를 희망하였고 현재 전세상태의 응답자들도 노후에는 83.5%가 자기소유를 희망했다. ¹⁰⁴⁾ 현재 거주주택유형은 아파트가 51.6%로 가장 많고 단독이 그 뒤를 따랐다.¹⁰⁵⁾

노후에 원하는 주거지의 위치는 도시근교(교외)가 55.3%로 가장 높은 선호도를 보였고 다음으로, 도심외곽 지대 16.5%, 도심지 13.3% 농촌 10.7% 희망하였다. 노후에 거주하기 원하는 주거유형은 단독주택 46.8% 아파트 32.4%로 두개의 희망 주택유형이 전체의 80%를 차지하고 있다. 노후의 희망평수에서는 20~30평대(47.3%),와 10~20평대

101) 박신영·최은희·지은영(2006), 전계논문, p.9.

102) 상계 논문, p.8.

103) 상계논문, p.20.

104) 김유정·김호철(2003), 「예비노년층의 노년기 주거요구 특성에 관한 연구」, 부동산학회, 한국부동산학회, 제21집, p.197.

105) 상계논문, pp.197~198.

(36.2%)의 주택을 원하는 것으로 조사되었다.¹⁰⁶⁾

김유정은(2003) 표본수 조사연령계층 조사범위 등에 있어서 아직 노년기를 경험해 보지 않은 예비노년층이므로 실제 노인이 됐을 때는 선택행동과 차이가 있을 수 있으며 응답자가 서울시에 거주하는 자로만 한정되어 있어 지방의 중소도시 및 농촌지역의 중년층 주거선호와 다를 수 있음을 한계로 지적하고 있다.¹⁰⁷⁾ <표2-24>에서 선행연구의 검토를 정리하고 있다.

<표2-24> 선행연구의 검토

구분	선행연구와의 비교		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
안준기 외 3인 (2007)	주택소유형태에 영향을 미치는 지역별 차이분석	사용변수의 평균과 분포를 통한 일반적 특성 파악 로짓분석에 의한 주택소유결정 요인 추정	거주지역, 가구원수, 가구소득, 가구주성별, 가구주연령, 가구주 교육연수 등의 가구속성변수와 개인속성변수를 사용하여 주택소유여부의 지역적 특성분석
이성우 외 2인 (2001)	백인과 아시아 이민자 그룹간의 자가소유비율 및 집단적 차이 분석	회귀분석 인종별 해체기법분석 시기별 해체기법분석	현재미국에 거주하고 있는 한국인을 포함한 아시아 이민자들의 이민사회동화과정을 자가소유 여부라는 지표로 백인과 이민자 집단간, 시기별 주거수준을 비교함

106) 김유정 · 김호철, 전개논문, p.198.

107) 상계논문, p.201.

윤주현 외 2인 (2004)	노인주거 문제 전반에 걸친 현황파악과 종합적이고 장기적인 대응책 마련	문헌조사 설문조사 외국사례조사 국내사례조사 전문가협의회의 의견수렴	노인가구의 주거실태와 주거의식, 경제력과 노후대책에 대한 실태와 의식조사, 노인주거관련제도의 현황과 문제점, 노인주거복지의 평가 및 노인주택정책방향제시
정경희 외 6인 (2005)	노인정책수립 에 필요한 기초 자료 및 기본지표생산	설문조사	가구조사(가구주일반특성, 부모 부양실태, 세대관계, 주택소유여부) 가구내 거주노인(노인의 일반특성, 노후생활에 대한 인식, 태도 등)
박신영 외 2인 (2006)	노후생활의 주거문제 및 주거욕구분석	설문조사 ANOVA분석	노후의 자녀와 동거의사 주택소유에 대한 인식, 상황변화에 따른 거주주택선호 주택정책에 대한 인식
김유정 김호철 (2003)	예비노년층의 주거선호를 파악하여 노인주택공급 의 방향제시	설문조사 빈도분석	노후주거지의 지리적위치, 노인주거 유형 및 소유방식 희망동거인, 주택평수, 노후생활비의 부담형태, 임대주택 입주여부

제 3 장 고령세대의 주택소유특성

제 1 절 기술방법 및 연구대상자의 속성

1. 기술방법

제3장 제1절에서 서울 서초구 방배4동 전체 9,995세대와 서울 성북구 삼선동 전체 11,656세대의 세대주를 성별, 배우자 유무로 구분하여 세대수를 알아보고, 연령별 남녀 주택소유 추이, 주택소유 유무별 고령자 점유율 등의 일반적인 세대주의 속성을 살펴본다.

제2절에서는 세대주의 연령을 65세 미만(비고령층)과 65세 이상(고령층)으로 나누어, 주택의 소유 유무, 가구형태, 고령세대의 가구형태별 점유율, 유주택세대의 주택소유유형 등을 비교한다.

제3절에서는 무배우 여성고령세대의 특성을 알아보기 위하여, 남녀·배우자 유무별로 구분하여, 남녀·배우자 유무별 주택소유 유무, 가구형태, 가구형태별 점유율, 유주택세대의 주택소유유형 등을 기술한다.

분석에 사용된 주택 소유건수는 세대주를 기준으로 한 전국의 주택소유 지분 수를 합한 것으로 하였다.¹⁰⁸⁾ 세대주가 소유한 전국 지분의 합이 0인 경우는 무주택세대로, 0.1~1인 경우에는 1로 하여 1주택세대로, 지분의 합이 1.1 이상인 경우는 다주택세대로 하였다. 그리고 1주택세대와 다주택세대를 합쳐 유주택세대로 하였다.

가구형태는 다음과 같이 구분한다. 즉, 세대주를 기준으로 주민자료상 본인과 배우자 또는 본인만 존재하고 직계존속이든 직계비속이든

108) 전체 21,656세대(방배4동 9,995, 삼선11,656)중 유배우 남자세대주는 방배4동 4,705, 삼선 4,735이며 유배우 여자세대주는 방배4동 149, 삼선 152이다. 고령자의 경우 전체 2,747세대(방배4동 1,070, 삼선 1,677) 중 유배우 남자 고령세대주 방배4동 620, 삼선 787이며 유배우 여자 고령세대주는 방배4동 5, 삼선동 10로 나타나고 있다.

유배우자의 상대방 주택소유지분을 알아보기 위하여 대법원에 2008년, 7월 21일, 대법원사이트(<http://www.scourt.go.kr>) - 참여광장 - 정보공개청구를 하여 연구 2 동 주택의 성별 등기실태, 각구의 등기실태 또는 전국의 남녀 등기실태를 알아보려 시도하였으나 현재의 대법원 법원행정처 DB로는 남녀구분 통계를 알 수 없다는 회신으로 남녀별 소유실태는 현재의 자료 이상의 정확한 자료를 구할 수 없었고 이는 본 연구의 한계로 지적하고 있다.

어느 한 쪽도 존재하지 않는 경우는 1세대가구로 하며, 본인과 배우자 또는 본인 그리고 직계존속이든 직계비속이든 한 쪽만 존재할 경우는 2세대가구, 본인과 배우자 또는 본인 그리고 직계존·비속 모두 존재할 경우는 3세대가구로 구분한다.¹⁰⁹⁾

주택 소유유형은 아파트가 공동주택이나 높은 보급률 및 선호도 등을 고려하여 공동주택에서 분리하여 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택), 아파트, 연립주택 등(연립주택, 다세대주택, 기타의 공동주택)의 3가지 형태로 나누어 기술한다.¹¹⁰⁾

2. 세대주의 성별과 배우자 유무

<표 3-1>을 보면 방배4동은 총 9,995세대로 구성되어 있고 그 중에서 남자세대주는 6,961세대 그리고 여자세대주는 3,034세대이다.

배우자 유무별로 다시 구분해 보면 무배우자는 무배우 남자세대주 2,256세대, 무배우 여자세대주 2,885세대이다. 그리고 유배우자는 유배우 남자세대주 4,705세대, 유배우 여자세대주 145세대이다. 방배4동에서는 유배우 남자세대주가 가장 많은 수를 차지하고 있음을 알 수 있으며, 무배우남녀세대의 경우 무배우 여자세대주가 무배우 남자세대주 보다 약 600명 정도 더 많다.

삼선동은 총 11,656세대(남자세대주 7,782, 여자세대주 3,874)로 구성되어 있다. 배우자 유무별로는 무배우 남자 3,047세대, 무배우 여자 3,722세대, 유배우 남자 4,735세대, 유배우 여자 152세대이다. 유배우 남자세대주가 가장 많은 수를 차지하고 있으며, 무배우 남녀의 경우 무배

109) 직계존속은 부, 모, 조부, 조모, 증조부, 증조모, 고조부, 고조부, 장조부, 장조모까지이며 직계비속은 자, 손, 증손, 고손의 범위를 말한다.

110) 1.주택법 제5조 1항에서는“주택이라 함은 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(이에 부속된 토지를 포함한다) 또는 건축물의 일부로 정의하고 있다. 주택은 단독주택과 공동주택으로 나뉜다. 2. 2000년 7월 22일 개정된 동법 시행령 제2조 1항에서는 “공동주택의 종류와 범위는 건축법 시행령 별표 1이 정하는 바에 의한다”라고 하고 있다. 3. 건축법 시행령 별표 1(개정 2000년 6월 27일)의 용도별 건축물의 종류

1) 단독주택: 단독주택, 다중주택, 다가구주택 2) 공동주택: 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사

우 여자세대주가 약 700명 정도 더 많다.

<표 3-1> 전체 세대주의 성별, 배우자 유무

(단위: 명, 세대)

방배4동					삼선동				
성별	남자		6,961		성별	남자		7,782	
	여자		3,034			여자		3,874	
배우 자 유무	무배우	5,141	남자	2,256	배우자 유무	무배우	6,769	남자	3,047
			여자	2,885				여자	3,722
	유배우	4,854	남자	4,705		유배우	4,887	남자	4,735
			여자	149				여자	152
합계				9,995	합계				11,656

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년 2월)

<표 3-2>를 보면, 방배4동의 고령자(65세 이상)세대는 총 1,070세대(남자세대주 766, 여자세대주 304)이다. 배우자 유무별로는 무배우 남자 146세대, 무배우 여자 299세대, 유배우 남자 620세대, 유배우 여자 5세대로 유배우 남자세대주가 가장 많은 수를 차지하고 있으며, 무배우 남녀의 경우 무배우 여자세대주가 약 2배 더 많다.

<표 3-2> 고령세대주의 성별, 배우자 유무

(단위: 세대=명)

방배4동					삼선동				
성별	남자		766		성별	남자		996	
	여자		304			여자		681	
배우 자유 무	무배우	445	남자	146	배우자 유무	무배우	880	남자	209
			여자	299				여자	671
	유배우	625	남자	620		유배우	797	남자	787
			여자	5				여자	10
합계			1,070		합계			1,677	

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년. 2월)

삼선동은 총 1,677세대(남자세대주 996, 여자세대주 681)로 구성되어 있다. 배우자 유무별로는 무배우 남자 209세대, 무배우 여자 671세대, 유배우 남자 787세대, 유배우 여자 10세대로 유배우 남자 세대주가 가장 많은 수를 차지하고 있으며, 무배우남녀의 경우 무배우 여자세대주가 약 3배 정도 더 많다.

3. 연령별 주택소유 추이

<표 3-3>과 <표 3-4>는 방배4동 전체 9,995세대와 삼선동 전체 11,656 세대의 남자·여자 세대주의 연령구간별 유주택·무주택 세대수와 유주택률¹¹¹⁾ 및 연령별 점유율¹¹²⁾을 나타내고 있다.

연령구간별 주택점유율은 65세 미만의 경우, 방배4동의 남성세대주의 주택점유율이 삼선동의 남성세대주의 주택점유율보다 높다.

<표 3-3> 방배4동 남녀 유주택율 및 연령구간별 점유율

(단위: 세대, %)

남 자					구 간	여 자				
유주택	무주택	세대수	유주택율	연령별 점유율		유주택	무주택	세대수	유주택율	연령별 점유율
0	2	2	0.0	0.0	1-14	0	3	3	0.0	0.0
0	10	10	0.0	0.0	15-19	0	8	8	0.0	0.0
10	59	69	14.5	0.1	20-24	4	146	150	2.7	0.1
73	369	442	16.5	1.0	25-29	73	400	473	15.4	2.4
273	547	820	33.3	3.9	30-34	93	324	417	22.3	3.1
447	451	898	49.8	6.4	35-39	130	271	401	32.4	4.3
515	413	928	55.5	7.4	40-44	104	227	331	31.4	3.4
602	458	1,060	56.8	8.6	45-49	115	204	319	36.1	3.8
497	296	793	62.7	7.1	50-54	141	159	300	47.0	4.6
457	194	651	70.2	6.6	55-59	86	91	177	48.6	2.8
384	138	522	73.6	5.5	60-64	80	71	151	53.0	2.6
297	100	397	74.8	4.3	65-69	52	47	99	52.5	1.7
158	54	212	74.5	2.3	70-74	47	49	96	49.0	1.5
69	23	92	75.0	1.0	75-79	24	36	60	40.0	0.8
27	11	38	71.1	0.4	80-84	16	16	32	50.0	0.5
14	5	19	73.7	0.2	85-89	3	8	11	27.3	0.1
6	1	7	85.7	0.1	90-94	1	5	6	16.7	0.0
0	1	1	0.0	0.0	95-99	0	0	0	0.0	0.0

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년. 2월)

삼선동과 방배4동을 5년 단위의 연령구간별로 비교하면, 방배4동, 삼

111) 유주택율 = (해당연령구간내 유주택 세대주수 / 구간세대주수) * 100

112) 연령별 점유율 = (해당연령구간내 유주택 세대주수 / 해당 동 남녀별세대주 총계) * 100

선동 모두 45-49세 구간에서 정점을 이루고 69세까지에서 방배4동이 높은 유주택률을 보이고 있다. 남·녀별 추세를 비교하더라도 남녀 세대주 모두 방배4동이 삼선동에 비해 유주택율이 높음을 알 수 있다.¹¹³⁾

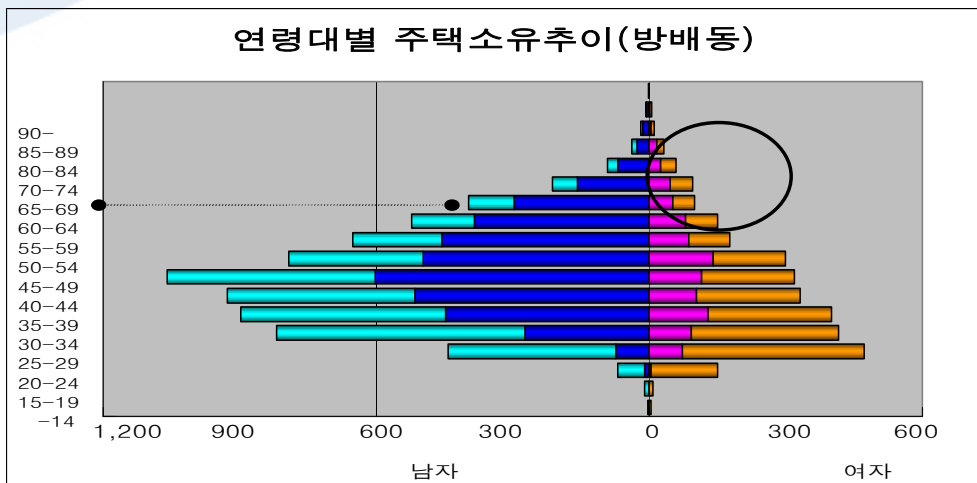
<표 3-4> 삼선동 남녀 유주택율 및 연령구간별 점유율

(단위: 세대,%)

남 자					구간	여 자				
유주택	무주택	세대수	유주택율	연령별 점유율		유주택	무주택	세대수	유주택율	연령별 점유율
0	2	2	0.0	0.0	1-14	0	2	2	0.0	0.0
1	9	10	10.0	0.0	15-19	0	21	21	0.0	0.0
15	143	158	9.5	0.2	20-24	13	280	293	4.4	0.3
67	612	679	9.9	0.9	25-29	35	497	532	6.6	0.9
160	764	924	17.3	2.1	30-34	57	361	418	13.6	1.5
309	832	1,141	27.1	4.0	35-39	86	298	384	22.4	2.2
321	587	908	35.4	4.1	40-44	66	240	306	21.6	1.7
421	597	1,018	41.4	5.4	45-49	92	290	382	24.1	2.4
370	426	796	46.5	4.8	50-54	110	206	316	34.8	2.8
350	263	613	57.1	4.5	55-59	103	164	267	38.6	2.7
325	212	537	60.5	4.2	60-64	113	159	272	41.5	2.9
320	169	489	65.4	4.1	65-69	116	152	268	43.3	3.0
179	102	281	63.7	2.3	70-74	87	100	187	46.5	2.2
77	59	136	56.6	1.0	75-79	49	76	125	39.2	1.3
36	22	58	62.1	0.5	80-84	17	52	69	24.6	0.4
13	11	24	54.2	0.2	85-89	7	15	22	31.8	0.2
3	3	6	50.0	0.0	90-94	2	8	10	20.0	0.1
0	2	2	0.0	0.0	95-99	0	0	0	0.0	0.0

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년, 2월)

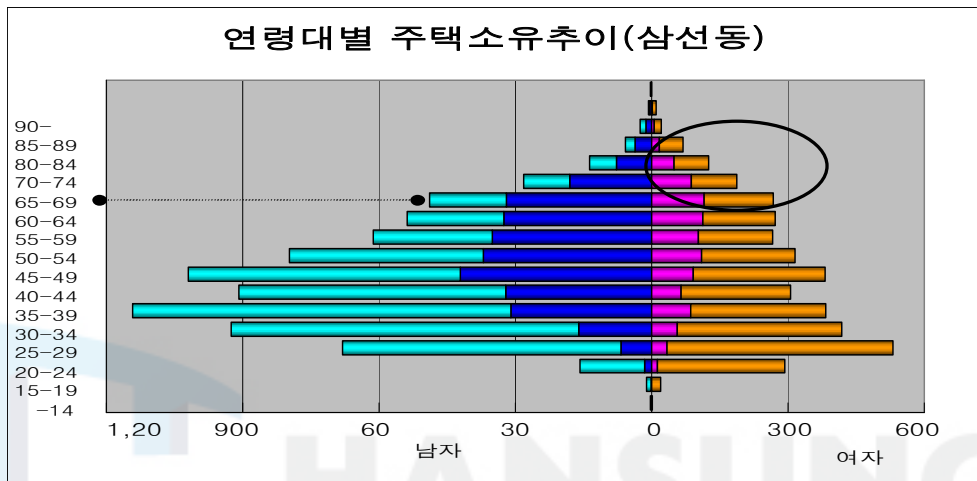
[그림 3-1] 방배4동 연령대별 주택소유 추이



113) 안쪽의 짙은 부분은 무주택을 바깥쪽의 연한 부분은 유주택을 나타냄. [그림 3-1] 과 [그림 3-2] 는 인구피라미드와 비슷한 모양을 보이고 있는데, 남자세대주의 주택 소유율이 높음을 알 수 있다.

[그림 3-1] 과 [그림 3-2] 는 각각 방배4동과 삼선동의 연령별·성별 주택소유 추이를 나타낸 것이다. 두 그림을 비교해 보면 삼선동의 경우 무주택 고령 여성세대주가 상대적으로 많음을 알 수 있다.

[그림 3-2] 삼선동 연령대별 주택소유 추이



<표 3-5>는 남녀 및 주택소유 구분별로 방배4동과 삼선동 전체세대와 고령세대의 수치를 비교하고 있다.

<표 3-5> 전체세대와 고령세대의 비교

(단위: 세대, %)

구 분		남 자			여 자		
		무주택	유주택	소 계	무주택	유주택	소 계
방배 4동	전체세대	3,132	3,829	6,961	2,065	969	3,034
	전체비율	45.0	55.0	100	68.1	31.9	100
	고령세대	195	571	766	161	143	304
	고령비율	25.5	74.5	100	53.0	47.0	100
삼선 동	전체세대	4,815	2,967	7,782	2,921	953	3,874
	전체비율	61.9	38.1	100	75.4	24.6	100
	고령세대	368	628	996	403	278	681
	고령비율	36.9	63.1	100	59.2	40.8	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년 2월)

방배4동 남성세대주의 주택소유율 55%, 여성세대주의 주택소유율 31.9% 방배4동 남성고령자의 주택소유율은 74.5%, 여성고령자의 주택소유율은 47%이다. 이에 비해 삼선동의 남자세대주의 주택소유율 38.1%, 여성세대주의 주택소유율 24.6%, 남성고령자의 주택소유율 63.1%, 여성고령자의 주택소유율은 40.8%이다. 남녀를 구분하면 각 동에서 모두 전체적으로 남성고령자가 여성고령자보다 주택소유율이 높은 것으로 나타났다.

4. 주택소유 유무별 고령자 점유율

<표 3-6>은 방배4동의 고령자 점유율을 보면 무배우 남자 고령세대주의 경우 무주택률은 51.37%이고, 유주택률은 48.63%이다.

<표 3-6> 방배4동 고령자 점유율

(단위: 세대, %)

방배4동		무주택		유주택				계	
				1주택		다주택			
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
전체		5,197	52.00	3,618	36.20	1180	11.80	9,995	100
				유주택률		48.00			
비고령자		4,841	54.24	3,096	34.69	988	11.07	8,925	100
				유주택률		45.76			
고령자		356	33.27	522	48.79	192	17.94	1,070	100
				유주택률		66.73			
무배우 고령자	남자	75	51.37	58	39.72	13	8.90	146	100
				유주택률		48.63			
	여자	159	53.18	115	38.46	25	8.36	299	100
				유주택률		46.82			
유배우 고령자	남자	120	19.35	346	55.81	154	24.84	620	100
				유주택률		80.65			
	여자	2	40	3	60	0	0	5	100
				유주택률		60			

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년 2월)

무배우 여자 고령세대주의 무주택률은 53.18%이고, 유주택률은 46.82%로 무주택률이 유주택률보다 약간씩 더 높음을 알 수 있다. 이에 비해 유배우 남자 고령세대주의 경우에는 무주택률은 19.35%이고 유주택률은 80.65%로, 유주택률이 약 4.16배 높게 나타나고 있다. 방배 4동의 경우 전체적으로는 무주택률이 유주택률 보다 약간 높으며, 고령자의 경우는 유주택률이 높게 나타나고 있다. 이를 다시 배우자 유무로 구분할 때, 무배우 고령자의 경우에는 남녀 모두 무주택률이 높고, 유배우 세대주의 경우에는 유주택률이 높게 나타나고 있어 유배우자가 무배우자 보다는 유주택율이 높은 것을 알 수 있다.

<표 3-7>의 삼선동 고령자 점유율을 보면, 무배우 남성 고령세대주의 무주택률은 62.20%이고, 무배우 여자 고령세대주의 무주택률은 59.17%이다. 그리고 유배우 남자세대주의 무주택률은 30.24%, 유주택률은 69.76%로, 유주택률이 2.3배 높게 나타나고 있다.

<표 3-7> 삼선동 고령자 점유율

(단위: 명, %)

삼선동		무주택		유주택				계	
				1주택		다주택			
				세대수	비율	세대수	비율		
전체		7,736	66.37	3256	27.75	685	5.98	11,656	100
				유주택률		33.63			
비고령자		6,965	69.80	2,475	24.80	639	6.40	9,979	100
				유주택률		30.20			
고령자		771	45.97	760	45.32	146	8.71	1,677	100
				유주택률		54.03			
무배우 고령자	남자	130	62.20	63	30.14	16	7.66	209	100
				유주택률		37.80			
	여자	397	59.17	237	35.32	37	5.51	671	100
				유주택률		40.83			
유배우 고령자	남자	238	30.24	457	58.07	92	11.69	787	100
				유주택률		69.76			
	여자	6	60	3	30	1	10	10	100
				유주택률		40.00			

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년 2월)

전체적으로는 무주택률이 유주택률보다 약 2배 높게 나타나고 있으며, 고령자의 경우 유주택률이 약각 높게 나타나고 있다. 이를 다시 배우자유무에 의한 남녀로 구분할 경우, 무배우 고령자가 남녀 모두 무주택률이 높다. 삼선동의 경우 무배우 남자의 무주택률이 무배우 여자의 무주택률보다 높게 나타나고 있으며, 유배우 남자세대주의 유주택률이 2.3배 높게 나타나고 있다.

<표 3-8>에서 방배4동과 삼선동의 65세 이상 무배우 고령세대주 주택소유율을 비교해 보면, 삼선동 무배우 여성 고령세대주 비율이 23.67%로 가장 높다. 동별로 볼 경우, 남녀 불문하고 삼선동이 방배4동의 무주택율보다 높게 나타나고 있으며, 1주택비율이나 다주택비율에 있어서도 남녀 모두 방배4동이 약간씩 더 높다. 유배우 고령세대주의 주택소유비율에서, 남자의 경우 방배4동의 무주택률이 삼선동보다 낮고, 1주택 및 다주택 보유세대는 방배4동이 삼선동보다 많다.

유배우 여자의 경우는 숫자가 워낙 적어 분석에 큰 의미를 부여하기는 곤란하다. 그러나 세대주로 있는 여성의 배우자 유무는 주택소유에 거의 영향을 끼치지 않는 것으로 보인다. 그런데 무배우남자와 무배우 여자 고령자들을 비교할 경우, 방배4동과 삼선동 모두에서 무주택세대의 경우에도 무배우 여자세대가 많고, 유주택세대의 경우에도 무배우여자세대가 더 높게 나타나고 있다. 보다 자세한 내용은 제4장 통계분석에서 살펴보기로 한다.

<표 3-8> 65세 이상 고령세대주 주택소유비율

(단위: %)

전체	주택 보유수	무주택세대		1주택보유세대		다주택보유세대		유주택 계	
		방배4	삼선	방배4	삼선	방배4	삼선	방배4	삼선
무배우	남자	7.01	7.75	5.42	3.76	1.21	0.95	6.63	4.71
	여자	14.86	23.67	10.75	14.13	2.34	2.21	13.08	16.34
유배우	남자	11.21	14.19	32.34	27.25	14.39	5.49	46.73	32.73
	여자	0.19	0.36	0.28	0.18	0	0.06	0.28	0.24

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년 2월).

제 2 절 비고령·고령세대의 특성

1. 비고령·고령세대의 주택소유 유무

<표 3-9>를 보면, 방배4동 비고령세대수 전체는 총 8,925세대로 구성되어 있다. 이 중에서 무주택세대는 4,841세대로 54.24%, 1주택세대는 3,096세대로 34.69%, 다주택세대는 988세대로 11.07%이다. 그리고 65세 이상 고령세대는 총 1,070세대로 전체의 10.70%를 차지하고 있다.

65세 이상의 고령세대주 중 무주택은 356세대(전체의 3.56%), 1주택 보유 522세대(전체의 5.22%), 다주택보유 192세대(1.92%)이다. 1주택보유와 다주택보유를 합쳐 유주택으로 볼 경우, 무주택세대는 356세대(33.27%)이고 유주택세대는 714세대(66.73%)로, 고령세대 총수 1,070세대 중 유주택세대수가 무주택세대수보다 높게 나타나고 있다.

비고령자 전체의 무주택률 54.24%와 비교할 때, 고령자의 무주택률 33.27%는 비고령자에 비해 낮은 비율을 보인다. 그리고 고령자의 1주택보유비율(48.79%)과 다주택보유비율(17.94%)은 비고령자의 1주택보유율(34.69%)과 다주택보유비율(11.07%)에 비해 높은 비율을 보이고 있어, 고령인구의 주택소유율이 비고령인구보다 높게 나타나고 있다.

삼선동 비고령세대는 총 9,979세대이다. 이 중 무주택세대는 6,965세대(69.80%), 1주택 보유세대는 2,475세대(24.80%), 그리고 다주택 보유세대 539세대(5.40%)이다. 전체에서 65세 이상 고령인구의 무주택세대는 771세대(6.61%), 1주택보유세대 760세대(6.52%), 그리고 다주택보유세대 146세대(1.25%)이다.

1주택보유세대와 다주택보유세대를 합쳐 유주택세대로 볼 경우, 무주택세대수는 771세대(45.97%)이며, 유주택세대수 906세대(54.03%)이다. 따라서 고령세대의 경우 유주택세대수가 무주택세대수보다 높게 나타나고 있다. 이를 비고령자 전체의 무주택률 69.80%와 비교할 때, 고령자의 무주택률은 45.97%로 비고령자에 비해 낮은 비율을 보이며, 1주택보유비율과 다주택보유비율에 있어서 높은 비율을 보이고 있어, 고령인구의 주택소유율이 높음을 알 수 있다.

방배4동과 삼선동의 비고령자 비교에 있어서, 삼선동 무주택률(69.80%)이 방배4동 무주택률(54.24%)보다 높게 나타나고 있고, 1주택 보유세대와 다주택보유세대의 비율도 역시 삼선동의 경우가 낮게 나타나고 있다.

65세 이상 고령세대의 경우, 방배4동은 전체의 10.70%이나 삼선동은 14.38%를 차지하고 있어, 삼선동의 고령인구가 더 많다. 그런데 고령세대주의 무주택률은 삼선동(45.97%)이 방배4동(33.27%)보다 높고, 1주택 보유세대의 비율은 비슷하나, 다주택보유세대의 비율은 방배4동이 17.94%로 삼선동 8.71%보다 약 2배 정도 더 많게 나타나고 있다.

<표 3-9> 세대수와 주택소유 비율

(단위: 세대, %)

구분	주택 보유수	무주택		유주택				계	
		방배 4동	삼선 동	1주택 보유		다주택 보유		방배 4동	삼선 동
				방배4	삼선	방배4	삼선		
비고 령자	세대수	4,841	6,965	3,096	2,475	988	539	8,925	9,979
				방배4		삼선			
				4084		3014			
	비율	54.24	69.80	34.69	24.80	11.07	5.40	100	100
				방배4		삼선			
				45.76		30.20			
고령 자	주택 보유수	무주택		유주택				계	
		방배 4동	삼선 동	1주택 보유		다주택 보유		방배 4동	삼선 동
				방배4	삼선	방배4	삼선		
	세대수	356	771	522	760	192	146	1,070	1677
				방배4		삼선			
				714		906			
	비율	33.27	45.97	48.79	45.32	17.94	8.71	100	100
				방배4		삼선			
				66.73		54.03			

자료: 행정안전부 주민·주택자료 채구성(2008년 2월)

2. 비고령세대와 고령세대의 가구형태

<표 3-10>을 보면, 방배4동 비고령자 8,925세대 중 1세대가구는 43.41%, 2세대가구는 53.92%, 그리고 3세대가구 2.67%이다. 65세 이상의 고령세대의 비율은 1,070세대로 10.70%를 차지하고 있다. 65세 이상의 고령인구에서 1세대가구의 비율은 64.11%, 2세대가구가 차지하는 비율은 34.86%, 그리고 3세대가구가 차지하는 비율이 1.03%이다. 비고령자의 경우 2세대가구(53.92%)가 1세대가구(43.41%)보다 많으나, 65세 이상 고령자의 경우에는 1세대가구(64.11%)가 2세대가구(34.86%)보다 약 1.8배 높게 나타났다.

삼선동은 비고령세대 중에서 1세대가구가 차지하는 비율은 49.63%, 2세대가구가 47.40%, 3세대가구 2.97%이다. 전체에서 65세 이상 고령세대가 차지하는 비율은 1,677세대로 14.40%이다. 그런데 65세 이상의 고령자 세대에서 1세대가구가 차지하는 비율이 65.36%, 2세대가구가 차지하는 비율이 34.05%, 그리고 3세대가구가 차지하는 비율이 0.59%이다. 비고령자의 경우에는 1세대가구(49.63%)가 2세대가구(47.40%)와 비슷하나, 65세 이상의 고령자의 경우에는 1세대가구(65.36%)가 2세대가구(34.05%)보다 약 1.9배 높게 나타나고 있다.

<표 3-10> 가구형태에 의한 분류

(단위: 세대, %)

비고령 자	가구 형태	1세대가구		2세대가구		3세대가구		계	
		방배4	삼선	방배4	삼선	방배4	삼선	방배4	삼선
	세대수	3,875	4,953	4,812	4,730	238	296	8,925	9,979
고령자	비율	43.41	49.63	53.92	47.40	2.67	2.97	100	100
	가구 형태	1세대가구		2세대가구		3세대가구		계	
		방배4	삼선	방배4	삼선	방배4	삼선	방배4	삼선
	세대수	686	1,096	373	571	11	10	1,070	1,677
	비율	64.11	65.36	34.86	34.05	1.03	0.59	100	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년 2월)

3. 비고령세대와 고령세대의 가구형태별 주택소유 비율

<표 3-11>은 방배4동 비고령세대의 주택소유유무와 가구형태를 나타내고 있다. 비고령세대의 경우에는 비고령 무주택전체 54.24%에서 무주택 1세대가구가 31.48%로 가장 많고, 65세 이상 고령세대의 경우에는 고령무주택전체 33.27%중에서 무주택 1세대가구가 23.55%로 가장 많다.

<표 3-11> 방배4동 가구형태별 주택소유 유무
(단위: 세대, %)

	가구형태		1세대가구		2세대가구		3세대가구		계	
			세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
비고령자	주택수	무주택	2,810	31.48	1,954	21.89	77	0.86	4,841	54.24
		1주택	871	9.76	2,117	23.72	108	1.21	3,096	34.69
		다주택	194	2.17	741	8.30	53	0.59	988	11.07
	계		3,875	43.41	4,812	53.92	238	2.67	8,925	100
고령자	가구형태		1세대 가구		2세대 가구		3세대 가구		계	
			세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
	주택수	무주택	252	23.55	102	9.53	2	0.19	356	33.27
		1주택	329	30.75	188	17.57	5	0.47	522	48.79
		다주택	105	9.81	83	7.76	4	0.37	192	17.94
	계		686	64.11	373	34.86	11	1.03	1,070	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008년 2월)

<표 3-12>은 삼선동 비고령세대의 주택소유유무와 가구형태를 나타내고 있다. 비고령세대의 경우에는 비고령 무주택전체 69.80%에서 무주택 1세대가구가 40.86%로 가장 많고, 65세 이상 고령세대의 경우에는 고령무주택전체 45.97%중에서 무주택 1세대가구가 31.54%로 가장 많다. 결과적으로 방배4동과 삼선동의 가구형태별 주택소유유무를 살펴볼 때 삼선동이 비고령·고령세대 모두에서 무주택율이 높고, 각동 모두에서는 무주택1세대 가구형태가 가장 많은 비중을 차지하고 있다.

<표 3-12> 삼선동 가구형태별 주택소유 유무

(단위: 세대,%)

	가구형태		1세대 가구		2세대 가구		3세대가구		계	
			세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
비고령자	주택유무	무주택	4,077	40.86	2,754	27.59	134	1.34	6,965	69.80
		1주택	744	7.46	1,608	16.11	123	1.23	2,475	24.80
		다주택	132	1.32	368	3.69	39	0.39	539	5.40
		계	4,953	49.63	4,730	47.40	296	2.97	9,979	100
고령자	가구형태		1세대가구		2세대가구		3세대가구		계	
			세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
	주택유무	무주택	529	31.54	239	14.25	3	0.18	771	45.97
		1주택	480	28.62	275	16.40	5	0.30	760	45.32
		다주택	87	5.19	57	3.40	2	1.12	146	8.71
		계	1,096	65.36	571	34.05	10	0.59	1,677	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

4. 비고령세대와 고령 유주택세대의 주택소유 유형

<표 3-13>을 보면 방배4동 유주택 비고령세대는 총 4,084세대이고, 이들이 가진 총주택수는 5,824건이다. 그리고 유주택 고령세대는 총 714세대이고, 이들이 가진 총주택수는 1,102건이다.

비고령세대주의 경우에는 단독주택이 16.29%, 아파트는 54.93%, 연립 등의 비율은 28.78%로서, 아파트, 연립 등, 단독주택의 순으로 나타나고 있다.

고령세대주의 경우, 전체 단독주택이 18.15%인데 비해 방배4동의 경우에는 27.95%로 단독주택의 비중이 크다. 아파트는 전체의 경우가 53.10%인데, 비고령세대주의 경우는 54.93%이며, 고령세대자의 경우는 43.47%이다. 고령세대주의 아파트 거주비율은 전체 또는 비고령세대에 비하여 작고, 연립 등의 소유비율은 비슷한 것으로 보인다.

〈표 3-13〉 방배4동 유주택세대의 주택소유 유형

(단위: 세대, 건, %)

구분	세대수	주택유형							
		단독		아파트		연립 등		건	
		건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
전체	4,798	1257	18.15	3,678	53.10	1,991	28.75	6,926	100.0
비고령자	4,084	949	16.29	3,199	54.93	1,676	28.78	5,824	100.0
고령자	714	308	27.95	479	43.47	315	28.58	1,102	100.0

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

〈표 3-14〉을 보면, 삼선동 유주택 비고령세대수는 총 3,014세대이고 이들이 가진 총주택수는 3,825건이다. 유주택 고령세대는 총 906 세대이고 이들이 가진 총주택수는 1,120건이다.

비고령세대주의 주택유형은 단독주택이 37.09% ,아파트가 34.04% , 연립 등이 28.87%로, 단독주택, 아파트, 연립 등의 순서로 되어 있다.

고령세대주의 경우에는 단독주택의 비중이 57.05%로 가장 높다. 아파트는 고령세대주의 경우 21.61%로 비고령자(34.04%)보다 비중이 작고, 연립 등의 비율은 21.34%로 비고령자 28.87%에 비해 약간 작은 것을 알 수 있다.

〈표 3-14〉 삼선동 유주택세대의 주택소유 유형

(단위: 세대, 건, %)

구분	세대수	주택소유 형태							
		단독주택		아파트		연립 등		계	
		건	비율	건	비율	건	비율	건	비율
전체	3,920	2,058	41.62	1,544	31.43	1,343	26.95	4,945	100.0
비고령자	3,014	1,419	37.09	1,302	34.04	1,104	28.87	3,825	100.0
고령자	906	639	57.05	242	21.61	239	21.34	1,120	100.0

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

5. 가구형태 · 주택유형별 고령세대 점유율

<표 3-15>는 가구형태별로 주택유형별 고령세대 점유율을 나타내고 있다. 가구형태별로 나누어 볼 때, 1세대가구의 단독주택 비율은 방배4동 44.29% 삼선동 49.32%이고, 아파트 비율은 방배4동 26.46% 삼선동 28.46%, 그리고 연립 등은 방배4동 33.17% 삼선동 33.74%이다.

방배4동과 삼선동의 고령가구의 경우, 1세대가구 형태에 있어서 비슷한 점유율을 보이고 있다. 일반적으로 고령자들이 단독주택을 선호한다는 선행연구의 결과에 비추어 볼 때, 방배4동과 삼선동에서도 고령자의 경우 단독주택의 점유율이 높게 나타나고 있다.

<표 3-15> 가구형태 · 주택유형별 고령세대 점유율

(단위: %)

가구형태	1세대가구			2세대가구			3세대가구		
주택형태	단독	아파트	연립등	단독	아파트	연립등	단독	아파트	연립등
방배4동	44.29	26.46	33.17	14.08	7.85	8.32	11.86	1.69	5.56
삼선동	49.32	28.46	33.74	20.24	9.41	11.87	7.77	0	1.52

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

제 3 절 무배우 · 유배우 고령세대의 특성

1. 무배우 · 유배우 고령세대의 주택소유 유무

<표 3-16>을 보면, 방배4동 고령자 전체 1,070 세대 중 무배우자 세대는 41.59%, 유배우자 세대는 58.41%로 유배우자 세대가 더 많다. 무배우남자 세대주는 13.64%,이고 무배우 여자세대주는 27.94%로, 무배우 여자세대주가 무배우 남자세대주의 약 2배 이상 많이 나타나고 있다. 무배우 남자세대주의 경우, 무주택세대 7.01%, 1주택세대 5.42%, 다주택세대 1.21%로 무주택의 비율이 가장 크게 나타나고 있다. 그리

고 무배우 여자세대주의 경우는, 무주택세대 14.86%, 1주택세대 10.75%, 다주택세대 2.34%로, 역시 무주택세대의 비중이 가장 크게 나타나고 있다. 무배우세대주를 남자와 여자로 비교해 볼 때, 무배우 여자세대주의 무주택률이 무배우 남자의 2.1%인데 반해, 유주택률은 1.97배가 많은 것으로 나타나 무주택과 유주택 소유의 대조적인 현상을 보이고 있다. 유배우 남자와 무배우 남자의 경우에 있어서는, 유배우 남자 무주택율(11.21%), 무배우 남자 무주택율(7.01%)로 유배우 남자세대주의 무주택률이 높게 나타나고 있지만, 유주택세대의 비율에 있어서는 유배우 남자 유주택율(46.73%), 무배우 남자 유주택율(6.63%)로 유배우 남자의 유주택율이 무배우 남자의 유주택율보다 7.04배나 많은 비율을 보이고 있다.

고령자의 세대수와 비율을 보면 고령 무배우남자 146세대(13.64%)이며, 그 중 무주택 75세대(7.01%), 1주택보유 58세대(5.42%), 다주택보유 13세대(1.21%)로 고령 무배우 남자 세대중에서는 유주택세대 71세대이고 무주택세대는 75세대로 무주택세대가 약간 더 많다.

무배우 여자 고령세대주의 수는 299세대(27.94%)인데, 이 중 무주택세대 159(14.86%), 1주택보유세대 115(10.75%) 다주택보유세대 25(2.34%)로 역시 무주택세대가 가장 많은 비중을 차지한다. 그러나 유배우 전체 625세대(58.41%) 중 유배우 남자 세대가 620세대(57.94%)를 차지한다.

유배우 남자세대의 경우, 무주택 120세대(11.21%), 1주택보유 346세대(32.34%), 다주택세대 154(14.39%)로, 유주택세대가 무주택세대의 4.2배에 달하고 있다. 무배우 남자세대와 무배우 여자세대의 비교에 있어, 무배우 여자세대의 무주택률은 무배우 남자세대의 2.1배이나, 1주택보유에 있어서 약 2배, 다주택보유에 있어서 약 2배를 보이고 있다. 무배우 남자와 유배우 남자세대를 비교할 경우, 1주택보유세대에서는 약 6배의 차이가 나고 다주택보유세대에서는 약 12배의 차이가 난다. 따라

서 배우자 유무와 주택소유와는 관계가 있는 것으로 보인다.

<표 3-16> 방배4동 무배우·유배우 고령세대 주택소유 비율

(단위: 세대, %)

고령자 전체	주택 보유	무주택세대		유주택세대				계	
				1주택보유세대		다주택보유세대			
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
무배우	남자	75	7.01	58	5.42	13	1.21	146	13.64
				유주택비율		6.63			
			무배우남자내 비율						
		51.37	48.63				100		
	여자	159	14.86	115	10.75	25	2.34	299	27.94
				유주택비율		13.08			
			무배우여자내 비율						
		53.18	46.82				100		
	합계	234	21.87	173	16.17	38	3.55	445	41.59
				유주택비율		19.72			
유배우	남자	120	11.21	346	32.34	154	14.39	620	57.94
				유주택비율		46.73			
			유배우남자내 비율						
		19.35	80.65				100		
	여자	2	0.19	3	0.28	0	0	5	0.47
				유주택비율		0.28			
			유배우여자내 비율						
		40	60				100		
	합계	122	11.40	349	32.62	154	14.39	625	58.41
				유주택비율		47.01			
전체		356	33.27	522	48.79	192	17.94	1,070	100
				유주택비율		66.73			

자료 : 행정안전부 주민 주택자료재구성(2008년 2월)

무배우자남자 146 대를 무주택비율과 유주택비율로 나누어 보면, 무주택비율은 51.37%이고 유주택비율은 48.63%이다. 그리고 무배우여자

299세대를 무주택비율과 유주택비율로 나누어 보면, 무주택비율은 53.18%이고 유주택비율 46.82%이다. 그리고 유배우자남자 620세대를 무주택비율과 유주택비율로 나누어 보면, 무주택비율은 19.35%이고 유주택비율 80.65%이다. 유배우여자 5세대를 무주택비율과 유주택비율로 나누어 보면, 무주택비율은 40%이고 유주택비율 60%이다.

<표 3-17>은 삼선동 고령자의 성별 배우자유무별 주택소유율을 보여주고 있다. 전체 고령자 1,677세대 중 무배우 고령세대는 880세대(52.48%)이며, 무배우 남자세대는 209세대(12.46%)이다. 이 중에서 무주택세대는 130세대(7.75%), 1주택보유세대는 63(3.76%), 다주택보유세대 16(0.95%)로, 무주택세대가 가장 많이 나타나고 있다.

무배우 여자 고령세대주는 671세대(40.01%)인데, 이 중에서 무주택세대 397(23.67%), 1주택보유 237(14.13%), 다주택보유세대 37(2.21%)로, 역시 무주택세대가 가장 많은 비중을 차지한다. 유배우 남자세대의 경우, 무주택 238세대(14.191%)이고, 1주택보유 457세대(27.25%), 다주택세대 92(5.49%)로, 유주택세대는 무주택세대의 2.3배에 달하고 있다.

무배우 남자세대와 무배우 여자세대를 비교할 때, 무배우 여자세대의 무주택률은 무배우 남자세대의 약 3배로서, 무배우 여자세대의 경우 무주택률이 높으나 1주택보유에 있어서 약 3.8배, 다주택보유에 있어서 약 2.3배를 보이고 있다. 한편 무배우 남자 고령세대주와 유배우 남자 고령세대주를 비교할 경우, 1주택보유세대에서는 약 7.3배의 차이가 나고 다주택보유율에서는 약 5.8배의 차이가 난다.

삼선동의 경우도 유배우 남자 세대주의 주택보유율은 상당한 것으로 나타나, 배우자 유무와 주택소유와는 깊은 관계가 있는 것으로 보인다. 무배우 남자세대주의 무주택률 7.75%(130세대%)에 비해 무배우 고령여성 세대주의 무주택률은 23.67%(397세대)로, 약 3배의 차이가 나타나고 있다.

무배우 남자 209 세대를 무주택비율과 유주택비율로 나누어 보면 무주택비율 62.2%, 유주택비율 37.8%이다. 무배우여자 671세대를 무주택비율과 유주택비율로 나누어 보면, 무주택비율 59.17%, 유주택비율

40.81%이다.

<표 3-17 > 삼선동 무배우·유배우 고령세대 주택소유 비율

(단위: 세대, %)

고령자 전체	주택 보유	무주택세대		유주택				계	
				1주택보유세대		다주택보유세대			
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
무배우	남자	130	7.75	63	3.76	16	0.95	209	12.46
				유주택비율		4.71			
			무배우남자내 비율						
		62.2	37.8				100		
	여자	397	23.67	237	14.13	37	2.21	671	40.01
				유주택비율		16.34			
			무배우여자내 비율						
		59.17	40.81				100		
	합계	527	31.42	300	17.89	53	3.16	880	52.48
				유주택비율		21.06			
유배우	남자	238	14.19	457	27.25	92	5.49	787	46.92
				유주택비율		32.73			
			유배우남자내 비율						
		30.24	69.76				100		
	여자	6	0.36	3	0.18	1	0.06	10	0.60
				유주택비율		0.24			
			유배우여자내 비율						
		60	40				100		
	합계	244	14.55	460	27.43	93	5.55	797	47.53
				유주택비율		32.98			
전체		771	45.97	760	45.32	146	8.71	1677	100
				유주택비율		54.03			

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

무배우남자와 무배우여자의 비교에 있어서 자체내부비율로 살펴볼 경우 무배우남자의 무주택률이 크게 나타나고 있다. 유배우자남자 787 세대를 무주택비율과 유주택비율로 나누어 보면, 무주택비율 30.24%,

유주택비율 69.76%이다. 유배우여자 10세대를 무주택비율과 유주택비율로 나누어 보면, 무주택비율 60%, 유주택비율 40%로 나타나고 있다.

2. 무배우 · 유배우 고령세대의 가구형태

<표 3-18>에 의하면, 방배4동 유배우 남자세대가 57.95%, 무배우 여자세대로 27.94%, 무배우 남자세대 13.64%, 유배우 여자세대 0.47%이 순으로 되어 있다. 무배우 남자세대의 경우는 1세대 가구형태가 10.37%로 가장 많고, 무배우 여자세대의 경우에도 1세대 가구형태가 21.02%로 가장 많다.

유배우 남자세대의 경우에 있어서도 1세대가구 형태가 32.34%로 가구형태 중 가장 높은 비중을 차지한다. 그리고 2세대가구 형태가 24.58%, 3세대가구형태 1.03%의 순으로 되어 있다. 즉, 고령세대의 경우 1세대가구 형태가 가장 높게 나타나고 있다.

<표 3-18> 방배4동 무배우 · 유배우 고령세대 가구형태

(단위: 세대, %)

구 분		1세대가구		2세대가구		3세대가구		합계	
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
무배우	남자	111	10.37	35	3.27	0	0	146	13.64
	여자	225	21.02	74	6.92	0	0	299	27.94
유배우	남자	346	32.34	263	24.58	11	1.03	620	57.95
	여자	4	0.37	1	0.09	0	0	5	0.47
계		686	64.11	373	34.86	11	1.03	1,070	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

<표 3-19>에서는 삼선동 무배우 여성고령세대의 가구형태를 볼 수 있다. 삼선동의 경우 유배우 남자세대가 46.93%로 가장 많은 비율을 차지하며, 다음이 무배우 여자세대 40.01%, 무배우 남자세대 12.46%,

유배우 여자 세대 0.59% 순으로 되어 있다.

무배우 남자세대의 경우에는 1세대가구 형태의 비율이 8.98%로 가장 많고, 무배우 여자세대의 경우에 있어서도 1세대가구가 29.66%로 가장 많다. 유배우남자의 경우에 있어서도, 1세대가구 형태가 24.39%로 가구 형태 중 가장 높은 비중을 차지한다. 그리고 2세대가구 형태 20.68%, 3세대가구형태 0.52%의 순으로 되어 있다. 즉 삼선동에서도 고령 1세대 가구 형태가 가장 높게 나타나고 있다.

<표 3-19> 삼선동 무배우·유배우 고령세대 가구형태

(단위: 세대, %)

구분	가구형태	1세대		2세대		3세대		합계	
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
무배우	남자	155	8.98	53	3.07	1	0.06	209	12.46
	여자	512	29.66	159	9.48	0	0	671	40.01
유배우	남자	421	24.39	357	20.68	9	0.52	787	46.93
	여자	8	0.46	2	0.12	0	0	10	0.59
계		1,096	65.36	571	34.05	10	0.59	1,677	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

3. 무배우·유배우 고령세대의 가구형태별 점유율

<표 3-20>에 의하면, 방배4동의 경우 전체적으로는 2세대가구 형태가 51.88%로 가장 많은 데 비해, 고령자 전체의 경우는 1세대가구의 형태가 64.11%로 가장 큰 비중을 차지한다.¹¹⁴⁾ 무배우 고령자의 경우, 남자와 여자에서 모두 1세대가구의 비율이 76.03%, 75.25%로 높게 나타나고 있다. 유배우 남자고령자의 경우, 1세대가구 비율은 55.80%이고, 2세대가구의 비율은 42.42%이다. 무배우 남자 고령자의 경우보다 1세대비율이 낮고, 2세대가구의 비율은 높게 나타나고 있다.

114) 방배4동 전체의 경우는 1세대가구 형태 45.63%, 2세대가구 형태 51.88% 3세대가구 형태 2.49%로 2세대가구형태가 가장 많은 비중을 차지하고 있다.

<표 3-20> 방배4동 무배우·유배우 고령세대 가구형태별 점유율

(단위: 세대, %)

가구형태 구분		1세대가구		2세대가구		3세대가구		계	
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
전체		4,561	45.63	5,185	51.88	249	2.49	9,995	100
고령자 전체		686	64.11	373	34.86	11	1.03	1,070	100
무배우	남자	111	76.03	35	23.97	0	0	146	100
고령자	여자	225	75.25	74	24.75	0	0	299	100
유배우	남자	346	55.80	263	42.42	11	1.78	620	100
고령자	여자	4	80	1	20	0	0	5	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

<표 3-21>의 삼선동의 가구형태별 고령자 점유율에서는, 전체의 경우에서도 1세대가구의 형태가 51.90%로 가장 많은 비중을 차지하였으며,¹¹⁵⁾ 고령자전체에서도 1세대가구의 형태가 65.36%로 가장 큰 비중을 차지한다.

<표 3-21> 삼선동 무배우·유배우 고령세대 가구형태별 점유율

(단위: 세대, %)

가구형태 구분		1세대가구		2세대가구		3세대가구		계	
		세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
전체		6,049	51.90	5,301	45.48	306	2.62	11,656	100
고령자 전체		1,096	65.36	571	34.05	10	0.59	1,677	100
무배우 고령자	남자	155	74.16	53	25.36	1	0.48	209	100
	여자	512	76.30	159	23.70	0	0	671	100
유배우 고령자	남자	421	53.49	357	45.36	9	1.14	787	100
	여자	8	80	2	20	0	0	10	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

무배우 남자 고령자의 경우 남자 여자 모두 1세대가구의 비율이

115) 삼선동 전체의 가구형태는 1세대가구 51.90%, 2세대가구 45.48%, 3세대가구 2.62%로 1세대가구의 비중이 가장 높다

74.16%, 76.30%로 높게 나타나고 있으며 유배우 남자고령자의 경우의 1세대가구비율은 53.49%, 2세대가구의 비율 45.36%로 무배우 고령자의 경우보다 1세대비율이 낮고 2세대가구의 비율은 높게 나타나고 있다.

4. 무배우 · 유배우 고령 유주택세대의 주택소유 유형

<표 3-22>을 보면, 방배4동 고령 유주택 714세대가 총 1,102건의 주택을 소유하고 있다. 전체적으로 아파트가 43.47%로 1위를 차지하고 있으며, 연립 등은 28.58%이며, 단독주택은 27.95%로 비슷한 소유율을 보이고 있다.

주택 소유비율에 있어서, 유배우 남자가 소유주택 1,102건 중 73.32%, 무배우 여자가 17.15%를, 무배우 남자가 9.26%, 유배우 여자가 0.27%를 소유하고 있는 것으로 나타났다. 무배우자의 경우 여자가 남자보다 많은 비율의 주택을 소유하고 있다. 유배우 남자와 무배우 남자를 비교하면, 유배우 남자가 약 8배 정도 많은 주택을 소유하고 있는 것으로 나타나, 다주택으로 갈수록 그 차이가 심해지고 있음을 볼 수 있다.

**<표 3-22> 방배4동 무배우 · 유배우 고령 유주택세대의
주택소유 유형**

(단위: 건, %)

구 분	주택소유유형							
	단독		아파트		연립등		계	
	건	비율	건	비율	건	비율	건	비율
무배우남자	34	3.09	38	3.45	30	2.72	102	9.26
무배우여자	47	4.26	95	8.62	47	4.26	189	17.15
유배우남자	225	20.42	345	31.31	238	21.60	808	73.32
유배우여자	2	0.18	1	0.09	0	0	3	0.27
714세대	308	27.95	479	43.47	315	28.58	1102	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

배우자 유무에 의한 남녀 세대주로 나누어 보면, 무배우 남자세대의 경우 아파트, 단독주택, 연립 등의 순으로 주택을 소유하고 있다. 무배우 여자의 경우도 역시, 아파트 8.62%, 연립 등 4.26%, 단독주택 4.26% 순으로 주택을 소유하고 있다. 유배우 남자의 경우는 아파트 31.31%, 연립 등 21.60%, 단독주택 20.42%의 순서로 나타나고 있다. 가구형태 별로 살펴볼 때, 가장 높은 소유형태는 유배우 남자 1세대가구 형태로 187세대가 16.97%의 아파트를 소유하고 있는 것으로 나타나고 있다.

<표 3-23>을 보면 삼선동 고령 유주택세대는 906세대이며, 총 1,120건의 주택을 소유하고 있다. 전체적으로 단독주택 57.05%, 아파트 21.61%, 연립등 21.34%의 순으로 되어 있어, 아파트와 연립 등은 비슷한 소유율을 보이고 있다.

주택의 소유비율은 유배우 남자가 소유주택 1,120건 중 61.16%, 무배우 여자 29.64%, 무배우남자 8.75%, 유배우 여자 0.45%이다. 무배우자의 경우에는 여자가 남자보다 많은 비율의 주택을 소유하고 있다.

**<표 3-23> 삼선동 무배우·유배우 고령 유주택세대의
주택소유 유형**

(단위: 건, %)

구 분	주택유형							
	단독		아파트		연립등		계	
	건	비율	건	비율	건	비율	건	비율
무배우남자	63	5.62	12	1.07	23	2.05	98	8.75
무배우여자	186	16.61	81	7.23	65	5.80	332	29.64
유배우남자	387	34.55	147	13.13	151	13.48	685	61.16
유배우여자	3	0.27	2	0.18	0	0	5	0.45
906세대	639	57.05	242	21.61	239	21.34	1,120	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

전체적으로 유배우 남자와 무배우 남자를 비교하면, 유배우남자가 약 7배 정도 많은 주택을 소유하고 있으며, 다주택으로 갈수록 그 차이가

심해지고 있음을 알 수 있다. 이를 다시 배우자 유무에 의한 남녀세대 주로 나누어 보면, 무배우남자 세대의 경우에는 단독주택, 연립 등, 아파트 순으로 되어 있고, 무배우여자의 경우에는 단독주택, 아파트, 연립 등의 순으로 되어 있다. 그리고 유배우남자의 경우는 단독주택 34.55%, 아파트 13.13%, 연립 등 13.48% 순으로 되어 있다.

5. 주택유형별 무배우·유배우 고령세대 점유율

<표 3-24>에서는 방배4동 주택유형별 무배우 여성고령자 점유율을 볼 수 있다. 방배4동의 유주택 전체 고령자 점유율에서도 모든 주택유형에서 유배우 남자고령세대가 아파트 345건으로 가장 높은 건수를 가지고 있다. 그 다음 유배우 남자 연립 등 238건, 유배우 남자 단독주택 225건으로 유배우 남자세대주의 주택소유건수가 높게 나타나고 있다.

<표3-24> 방배4동 주택유형별 무배우·유배우 고령세대 점유율

(단위: 건, %)

주택유형 구분		단독		아파트		연립등		계	
		건수	비율	건수	비율	건수	비율	건	비율
전체		1,257	18.15	3,678	53.13	1,991	28.75	6,926	100
고령자 전체		308	27.94	479	43.46	315	28.58	1,102	100
무배우 고령자	남자	34	33.33	38	37.25	30	29.41	102	100
	여자	47	24.87	95	50.26	47	24.87	189	100
유배우 고령자	남자	225	27.85	345	42.70	238	29.45	808	100
	여자	2	66.70	1	33.30	0	0	3	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)

<표 3-25>를 보면 삼선동 유주택 전체의 고령자 점유율에서도 단독에서 유배우 남자가 387건으로 가장 높은 건수를 나타내고 있으며, 다음 무배우 여자 단독 186건, 유배우 남자 연립등이 151건의 순으로 주택소유건수가 높게 나타나고 있다.

<표 3-25> 삼선동 주택유형별 무배우·유배우 고령세대 점유율

(단위: 건, %)

주택유형 구분		단독		아파트		연립등		계	
		건수	비율	건수	비율	건수	비율	건	비율
전체		2,058	41.62	1,554	31.43	1,333	26.95	4,945	100
고령자 전체		639	57.05	242	21.61	239	21.34	1,120	100
무배우	남자	63	64.29	12	12.24	23	23.47	98	100
	여자	186	56.02	81	24.40	65	19.58	332	100
유배우	남자	387	56.50	147	21.46	151	22.04	685	100
	여자	3	60	2	40	0	0	5	100

자료: 행정안전부 주민·주택자료 재구성(2008. 2월)



제 4 장 주택소유특성에 관한 다중회귀분석

제 1 절 분석자료와 분석방법

1. 분석자료와 변수

부동산시장은 인구통계학적 특성이나 소비자의 경제적 특성으로 세분화할 수 있다. 경제적 특성의 가장 중요한 것은 소비자의 소득이다. 또한 부동산시장은 소비자의 생활양식이나 심리적 특성으로 세분화할 수도 있다. 예를 들어 생활태도, 선호패턴, 기호 및 혹은 행동 양식 등에 기초하여 소비자를 상호 구별이 가능한 몇 개의 하위그룹으로 나누는 것이다¹¹⁶⁾.

인구구조의 특성은 주택시장 세분화에 중요한 근거가 된다. 부동산은 표준화된 상품이 아니다. 이에 따라 부동산시장도 지역, 가격, 규모 등에 따라 몇 개의 부분시장으로 나누어진다. 분석자의 입장에서든 전체 시장을 보다 동질적인 부분시장으로 나누는 것은, 시장분석을 보다 명쾌하고 구체적으로 할 수 있는 이점이 있다¹¹⁷⁾.

본 연구는 인구통계적 지표에 따라 주택시장이 나누어지고, 부분시장 별로 서로 다른 주택소유특성이 나타날 것으로 상정하고 있다. 즉 특정 그룹의 주택소유 여부와 주거형태 등의 주택소유특성은 인구통계적변수와 밀접한 관련이 있을 것이라는 것이다. 회귀모형에 있어서는 변수 선정이 특히 중요하다. 그러나 본 연구의 자료인 행정안전부의 주민·주택자료에는 가구주의 소득, 교육정도, 직업 등 사회경제적 중요변수들이 누락되어 있다. 따라서 이 같은 자료상의 미비점은 본 연구의 한계점으로 지적된다.

회귀분석모형에서 있어서 주택소유 여부(SOUA: 유주택 1, 무주택 0)를 종속변수로 하고, 세대주의 연령(AGE), 세대주의 성별(SEX), 배

116) Nel Carn et(2001), 전게서, pp.67~68.

117) 상게서, pp.65~68.

우자 유무(MATE), 직계존속수(JS), 직계비속수(BS), 지역(GANG: 강남 방배4동 1, 강북 삼선동 0)을 독립변수로 한다. 종속변수가 더미변수(dummy variable)이므로 다중회귀분석 중 특히 로짓모형(logit model)을 사용하고, 5% 유의수준에서 각종 통계치를 검증한다. <표 4-1>은 독립변수들을 설명하고 있다.

본 연구는 방배4동과 삼선동 주민들을 인구통계적 특성에 따라 여러 개의 인구집단으로 나누고, 그 각 집단을 대상으로 하여 회귀분석을 실시하고 있다. 먼저, 방배4동 9,995세대와 삼선동 11,656세대를 합친 전체 21,651세대 중, 65세 미만을 비고령층(18,904세대)으로 하고 65세 이상을 고령층(2,747세대)으로 나눈다. 그리고 선행연구와의 비교분석을 용이하기 하기 위하여, 배우자변수를 제외한 남녀모형과, 성별변수를 제외한 배우자모형으로 비고령자집단과 고령자집단을 각각 나누어 분석한다. 이 같은 구분은 비고령 무배우자 모형에서 성별변수가 미치는 영향력을 비교하기 위해서이다. 또한 비고령 무배우자(10,585세대)만을 추출한 후 성별변수와 기타 변수의 영향력을 살펴본다. 고령남자와 고령여자의 차이점을 발견하기 위하여, 고령남자집단(1,762명)과 고령여자집단(985명)을 분리하여 분석한다.

<표 4-1> 분석에 사용한 독립변수

구분	변수명	변수 설명
인구 통계 변수	AGE	연령
	SEX	성별(남성: 1 여성: 0)
	MATE	배우자유무 (유배우자: 1 무배우자: 0)
	JS	직계존속수 ¹¹⁸⁾
	BS	직계비속수 ¹¹⁹⁾
지역변수	GANG ¹²⁰⁾	지역차이(강남 방배4동: 1, 강북 삼선동: 0)

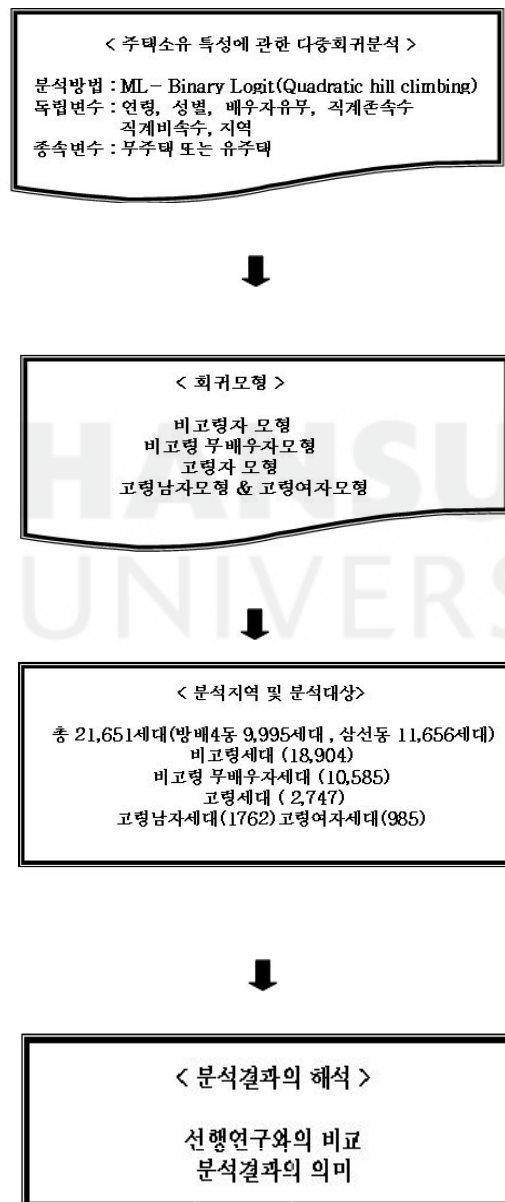
118) 부, 모, 조부, 조모, 증조부, 증조모, 고조부, 고조모, 장조부, 장조모까지 수의 합

119) 자, 손, 증손, 고손의 범위의 수의 합

120) 본 연구에서의 지역차(방배4동: 강남, 삼선동: 강북)는 방배4동이 서초구이고 강남지역이며, 삼선동이 성북구로 강북에 속하는 관계로 단지 두 동간의 구분을 위한 표현으로 강·남북의 대표동의 표현은 아님을 밝힌다.

2. 연구의 흐름

[그림 4-1] 주택소유특성의 다중회귀분석



3. 다중회귀분석

Y의 변동을 X로 설명하고자하는 것을 Y의 회귀를 취한다고 하며, 이러한 분석을 회귀분석(regression)이라한다. 회귀식의 추정은 주어진 자료(관찰치)를 이용하여 母數(parameter) 값을 알아내는 것이다. k개의 독립변수로 구성되는 다중회귀모형의 일반식은 다음과 같다.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \cdots + \beta_k X_k + u$$

여기서 β_0 는 상수항의 계수(coefficient)이고 β_k 는 독립변수인 $X_1, X_2, \dots, X_k$ 의 회귀계수이다. β_k 는 관찰되지 않기 때문에 회귀모형을 통해 추정해야 한다. u 는 오차항(error term) 또는 교란항(disturbance term)이라 한다. 오차항은 독립변수로 제시된 것 이외의 요인에 의한 Y의 변화를 반영한다. 오차항을 넣는 이유는 변수들의 측정시의 측정오차나 함수형태의 오류 발생시의 오차발생을 반영하기 위한 것이다.

4. 선형확률모형

종속변수가 1과 0만의 값을 가지는 가변수인 경우 가장 손쉽게 적용할 수 있는 분석모형이 바로 선형확률모형(LPM: linear probability model)이다. $Y_i = 1$ 이 되는 확률을 P_i 라 하면, $Y_i = 0$ 이 되는 확률은 $(1-P_i)$ 가 된다. 이러한 식은 형태상으로 보통의 회귀방정식과 다를 바 없으므로, 표준적인 OLS(ordinary least square)를 적용하지 못할 이유가 없다. 그런데 OLS를 적용하는 데 있어 몇 가지 문제가 발생한다.

첫째, OLS가 오차항의 분포가 정규분포일 것을 반드시 요구하는 것은 아니지만, 그 추정결과에 대한 통계적 추론을 위해 일반적으로 오차항의 정규분포성을 가정한다. 그런데 선형확률모형의 경우 오차항은 정규분포가 아니라 이항분포를 따르고 있다. 그러나 이러한 사실이 선형확률모형에 OLS를 적용하는데 그다지 큰 문제를 제기하지는 않는다. 우선 정규분포 가정 여부와는 상관없이 OLS 추정량은 계속 不偏性

(unbias)을 갖고 있으며, 표본규모가 아주 커지면 OLS 추정량은 정규 분포에 접근할 것이기 때문이다.

둘째, 오차항의 분산이 동일하다는 OLS의 통상적인 등분산성(homoscedasticity)의 가정이 선형확률모형에서는 지켜지지 못한다. 따라서 여기에 OLS를 적용하면 불편성은 유지되나, 이번에는 효율성이 깨어진다.

셋째, $0 \leq E[Y_i | X_i] \leq 1$ 과 같은 조건이 일반적으로 충족되지 못한다는 문제가 있다. 즉 추정된 회귀선 Y_i 가 0과 1사이에만 있을 수 없기 때문이다. 이 문제는 단지 일단 Y_i 를 OLS로 추정한 다음, 0보다 작은 값들에게는 0을, 그리고 1보다 큰 값들에게는 1을 대입함으로써 해소할 수 있다. 물론 추정에 앞서 추정치가 0과 1사이에만 존재하도록 모형을 조정할 수도 있는데, 이러한 방법 중의 대표적인 것이 프로비트 모형(probit model)과 로짓모형(logit model)이다. 이 때 LPM의 활용과 관련하여 지적되는 것은, 적합도 판정방안으로서의 R^2 값은 그 의미를 상실한다는 것이다.

5. 로짓모형

종속변수가 1과 0이란 제한된 값만을 취하는 일종의 이진선택모형(binary-choice model)의 대표적인 방법으로 선형확률모형(linear probability model), 프로비트모형(probit model), 로짓모형(logit model)이 있다.

선형확률모형의 문제점을 해결하기 위하여 회귀분석모형을 확률변수의 누적밀도함수(CDF : cumulative density function) 형태로 정의하는 방안이 제시되었다. 이 중에서 종속변수가 0과 1값만을 갖는 모형에 대하여 가장 보편적으로 받아들여지고 있는 누적밀도함수는 로지스틱분포와 정규분포의 누적함수인데, 이러한 누적밀도함수에 근거한 분석모형을 각각 로짓모형(logit model)과 프로비트모형 또는 노미트모형(probit or normit model)이라고 한다.¹²¹⁾

121) 이종원·이상돈(1995), 『RATS를 이용한 계량경제분석』, 박영사, pp.707~720.

제 2 절 비고령 · 고령자 회귀모형

1. 비고령자의 경우

1) 비고령 남녀모형

<표 4-2>는 방배4동 비고령 8,925세대와 삼선동 비고령 9,979세대를 합친 18,904세대의 비고령 남녀모형의 회귀분석결과를 나타내고 있다. 분석결과 상수항(-)을 제외한 모든 변수, 즉 연령(+), 성별(+), 직계존속(+), 직계비속(+), 지역차이(+)는 모두 유의한 결과를 보이고 있다. 즉 연령이 많을수록, 남자일수록, 직계존·비속의 수가 많을수록 주택을 소유할 확률이 높고, 방배4동(강남지역)의 세대주가 삼선동(강북지역)의 세대주보다 주택을 소유할 확률이 더 높은 것으로 나타났다.

<표 4-2> 비고령 남녀모형 회귀분석 결과

종속변수: SOUA(유주택: 1, 무주택: 0)				
Method: ML - Binary Logit (Quadratic hill climbing)				
관찰수: 18,904				
변수	회귀계수	표준오차	z-값	p값
C	-4.038913	0.080431	-50.21559	0.0000
AGE	0.056146	0.001635	34.33258	0.0000
SEX	0.518172	0.038115	13.59505	0.0000
JS	0.637053	0.060703	10.49462	0.0000
BS	0.364254	0.017525	20.78528	0.0000
GANG	0.684811	0.033191	20.63223	0.0000

<표4-3>은 방배4동 8,925세대와 삼선동 9,979세대를 분리하여, 지역 변수를 제외한 변수의 각 동의 비고령 남녀모형의 회귀계수 및 유의성을 비교하고 있다. 회귀분석결과 방배4동과 삼선동의 모든 변수 즉 연령, 성별, 직계존속수, 직계비속수에서 연령에서 (+) 방향성을 띠며 유

의한 결과를 보여주고 있다. 즉 비고령자의 경우 연령이 높아질수록, 남자일수록, 직계존속수, 직계비속수가 많을 수록 주택을 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다.

<표 4-3> 각 동의 비고령 남녀모형 회귀분석 결과

관찰수: (방배4동 8,925), (삼선동 9,979)						
변수	회귀계수		z-값		p값	
	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동
C	-3.167039	-4.214564	-29.87744	-37.09489	0.0000	0.0000
AGE	0.050107	0.061493	21.38988	26.82576	0.0000	0.0000
SEX	0.608222	0.431471	11.53344	7.846531	0.0000	0.0000
JS	0.454892	0.783562	5.016855	9.750899	0.0000	0.0000
BS	0.384387	0.351463	15.42962	14.20056	0.0000	0.0000

2) 비고령 배우자모형

<표 4-4>는 방배4동 8,925세대와 삼선동 9,979세대를 합친 18,904세대의 비고령 배우자모형의 회귀분석 결과이다. 비고령 배우자모형은 비고령자를 분석대상으로 하고, 배우자 유무를 가변수로 처리하고 있다. 배우자가 있을 경우에는 1을, 배우자가 없을 경우에는 0을 대입했다.

비고령 배우자모형에서는 독립변수로 상수항(-)을 제외한 모든 변수, 즉 연령(+), 배우자(+), 직계존속(+), 직계비속(+), 지역차이(+)가 유의한 결과를 보이고 있다. 즉 연령이 많을수록, 유배우자일수록, 직계존·비속의 수가 많을수록 주택을 소유할 확률이 높고, 방배4동의 세대주가 삼선동의 세대주보다 주택을 소유할 확률이 더 높은 것으로 나타났다.¹²²⁾

122) 방배4동 9,995세대와 삼선동 11,656세대를 합친 21,651세대 전체를 회귀한 경우도 역시, 비고령모형과 같이 상수항(-)을 제외한 모든 변수에서 연령(+), 남녀(+), 배우자(+), 직계존속(+), 직계비속(+), 지역차이(+) 모두 유의한 결과를 보이고 있다. 회귀계수, z값, p값의 순서로 보면 다음과 같다. 전체 남녀모형의 경우 상수항(-3.721270, -56.00892, 0.0000) 연령(0.047292, 42.02304, 0.0000), 직계존속(0.624557, 10.48360, 0.0000) 직계비속(0.363191, 23.02974, 0.0000) 지역(0.659437, 21.49100, 0.0000)이다. 전체 배우자모형의 경우 상수항(-3.426515, -54.74103, 0.0000) 연령(0.042809, 37.52422, 0.0000), 직계존속(0.674265, 11.05940, 0.0000) 직계비속

<표 4-4> 비교령 배우자모형 회귀분석 결과

종속변수: SOUA(유주택: 1, 무주택: 0)				
Method: ML - Binary Logit (Quadratic hill climbing)				
관찰수: 18,904				
변수	회귀계수	표준오차	z-값	p값
C	-3.816221	0.077567	-49.19876	0.0000
AGE	0.052911	0.001662	31.82790	0.0000
MATE	1.012425	0.039420	25.68330	0.0000
JS	0.680214	0.061931	10.98334	0.0000
BS	0.149361	0.020182	7.400621	0.0000
GANG	0.683003	0.033684	20.27688	0.0000

<표 4-5>은 방배4동 8,925세대와 삼선동 9,979세대를 대상으로, 지역변수를 제외한 다른 변수들의 각 동 비교령 배우자모형의 회귀계수 및 유의성을 비교하고 있다. 회귀분석 결과 방배4동과 삼선동의 비교령 배우자모형에서는 독립변수로 상수항(-)을 제외한 모든 변수, 즉 연령(+), 배우자(+), 직계존속(+), 직계비속(+), 변수가 유의한 결과를 보이고 있다. 즉 연령이 많을수록, 유배우자일수록, 직계존·비속의 수가 많을수록 주택을 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다.

<표 4-5> 각 동의 비교령 배우자모형 회귀분석 결과

관찰수: (방배4동 8,925, 삼선동 9,979)						
변수	회귀계수		z-값		p값	
	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동
C	-2.901092	-4.032478	-28.02267	-37.42544	0.0000	0.0000
AGE	0.046360	0.058710	19.30450	25.38907	0.0000	0.0000
MATE	1.139724	0.886697	20.68355	15.71522	0.0000	0.0000
JS	0.487948	0.827537	5.237984	10.15427	0.0000	0.0000
BS	0.148064	0.159383	5.197373	5.561048	0.0000	0.0000

(0.1578821, 8.877085, 0.0000) 지역(0.655396, 20.99375, 0.0000)으로, 비교령자모형과 전체모형의 결과는 부호의 방향과 유의성에서 같은 결과를 보이고 있다. 전체모형이란 삼선동과 방배4동의 전체세대주를 대상으로 하는 회귀모형을 말한다.

3) 비교령 무배우자모형

<표 4-6>은 비교령 무배우자모형의 회귀분석 결과를 나타내고 있다. 회귀식은 모든 변수에서 유의한 결과를 보이고 있으며, 회귀부호의 방향에 있어서 성별변수에서만 (-)을 보이고 있다. 비교령무배우자일 경우, 연령이 많을수록, 여자일수록, 직계비속 및 존속의 수가 많을수록 주택을 소유할 확률이 높으며, 방배4동의 세대주가 삼선동의 세대주보다 주택을 소유할 확률이 높다. 성별변수에서 (-)을 보인다는 사실은, 배우자가 없는 비교령자의 경우, 여자들이 남자들보다 주택을 소유할 확률이 높다는 것을 의미한다.

<표 4-6> 비교령 무배우자모형 회귀분석 결과

종속변수: SOUA(유주택: 1, 무주택: 0)				
Method: ML - Binary Logit (Quadratic hill climbing)				
관찰수: 10,585				
변수	회귀계수	표준오차	z-값	p값
C	-3.542220	0.104166	-34.00537	0.0000
AGE	0.047942	0.002233	21.47154	0.0000
SEX	-0.120707	0.049790	-2.424345	0.0153
JS	1.035164	0.082029	12.61946	0.0000
BS	0.193159	0.030386	6.356852	0.0000
GANG	0.574151	0.048769	11.77291	0.0000

<표 4-7>은 각 동 비교령 무배우자모형의 회귀계수 및 유의성을 비교하고 있다. 성별변수를 제외한 모든 변수에서 (+)방향으로 유의한 결과를 보인다. 성별변수에서는 $p < 0.1$ 수준에서 유의하며 (-)방향을 보이고 있어, 두 동이 전체적으로 같은 결과를 보이고 있다. 그러나 두 동 전체의 회귀분석 결과인 <표 4-6>에서는 성별변수가 $p < 0.05$ 수준에서 유의한 것으로 나타났으나, 각동 비교령무배우자모형의 회귀분석결과 유의성의 확률에서 약간의 차이를 보이고 있다. 즉, 연령이 많을수

록, 여자일수록, 직계비속 및 존속의 수가 많을수록, 방배4동의 세대주가 삼선동의 세대주보다 주택을 소유할 확률이 높다고 말할 수 있다.

<표 4-7> 각 동의 비교령 무배우자모형 회귀분석 결과

관찰수: (방배4동 4,696, 삼선동 5,889)						
변수	회귀계수		z-값		p값	
	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동
C	-2.839944	-3.677976	-20.75683	-25.50333	0.0000	0.0000
AGE	0.045151	0.050651	14.05511	16.23792	0.0000	0.0000
SEX	-0.117010	-0.119328	-1.684856	-1.667529	0.0920	0.0954
JS	0.814990	1.191771	6.472534	11.18251	0.0000	0.0000
BS	0.190527	0.198562	4.543779	4.501490	0.0000	0.0000

2. 고령자의 경우

방배4동 1,070세대와 삼선동 1,677세대를 합친 두 동의 고령자수는 2,747세대이다. 이 중에서 세대주가 남자인 세대수는 1,762세대이며, 세대주가 여자인 세대수는 여자 985세대이다. 배우자 유무로 볼 때 유배우자 세대수는 1,422세대이며, 무배우자 세대수는 1,325세대이다. 남자가 세대주인 1,762세대 중에서 1,407세대는 유배우자 세대이다.

1) 고령 남녀모형

<표 4-8>는 방배4동 1,070세대와 삼선동 1,677세대를 합친 두 동의 고령자 2,747세대(남자 1,762, 여자 985)를 대상으로 하는 고령 남녀모형의 회귀분석 결과를 나타내고 있다. 고령 남녀모형에 사용된 변수 중, 연령(-), 성별(+), 지역(+) 변수는 유의하나, 직계존속(+)은 $p < 0.1$ 수준에서도 유의한 결과를 보이지 못하고 있다. 그러나 직계비속(+)은 $p < 0.05$ 수준에서는 유의한 결과를 보이고 있다.

연령이 많을수록 주택을 소유할 확률이 낮아지며, 고령의 경우도 남자가 주택을 소유할 확률이 높다. 직계존속수는 주택 소유에 영향을 미치지 못하나, 직계비속수는 주택 소유에 영향을 미치고 있다. 즉, 직계비속의 수가 많을수록 주택을 가질 확률이 크다는 것이다. 또한 방배4동의 세대주가 삼선동의 세대주보다 주택을 소유할 확률이 더 높은 것으로 나타났다.

<표 4-8> 고령 남녀모형 회귀분석 결과

종속변수: SOUA(유주택: 1, 무주택: 0)				
Method: ML - Binary Logit (Quadratic hill climbing)				
관찰수: 2,747				
변수	회귀계수	표준오차	z-값	p값
C	1.310719	0.506485	2.587873	0.0097
AGE	-0.024403	0.006902	-3.535493	0.0004
SEX	0.934837	0.084531	11.05912	0.0000
JS	0.459330	0.429959	1.068311	0.2854
BS	0.087160	0.044211	1.971427	0.0487
GANG	0.434201	0.084137	5.160627	0.0000

<표 4-9>는 방배4동과 삼선동의 고령 남녀모형의 회귀계수 및 유의성을 비교하고 있다. 방배4동 고령 남녀모형에서는 성별변수를 제외하고 모든 변수가 유의한 결과를 보이지 못하고 있다.

<표 4-9> 각 동의 고령 남녀모형 회귀분석 결과

관찰수: (방배4동 1,070 , 삼선 1,677)						
변수	회귀계수		z-값		p값	
	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동
C	1.053795	1.659056	1.249633	2.603325	0.2114	0.0092
AGE	-0.016584	-0.028452	-1.453553	-3.262404	0.1461	0.0011
SEX(성별)	1.113734	0.846462	7.691831	8.128853	0.0000	0.0000
JS(존속)	1.023031	0.042514	1.358065	0.076770	0.1744	0.9388
BS	0.097882	0.081225	1.418469	1.400478	0.1561	0.1614

그러나 삼선동 고령 남녀모형에서는 연령(-)과 성별변수(+)가 유의한 것으로, 직계존·비속변수는 유의하지 못한 것으로 나타났다. 즉, 연령이 높을수록 주택을 소유할 확률이 낮으며, 남자가 여자보다 주택을 소유할 확률이 높게 나타나고 있다.

2) 고령 배우자모형

방배4동 1,070세대와 삼선동 1,677세대를 합친 두 동의 고령자 2,747세대를 배우자 유무로 보면, 유배우자 세대수는 1,422세대이며 무배우자 세대수는 1,325세대이다.

<표 4-10> 고령 배우자모형의 회귀분석 결과를 보면, 연령에서는 (-)부호를 보이며, 배우자, 직계존속, 직계비속, 지역에서 (+)부호를 보이고 있다. 직계존속과 직계비속변수를 제외한 연령, 배우자 유무, 지역변수가 유의한 결과를 보이고 있다. 즉, 연령이 많을수록 주택을 소유할 확률이 낮으며, 유배우자가 무배우자에 비해 주택을 소유할 확률이 높다. 그리고 직계존·비속수는 영향을 미치지 못하며, 방배4동의 세대주가 삼선동의 세대주보다 주택을 소유할 확률이 더 높게 나타났다.

<표 4-10> 고령 배우자모형 회귀분석 결과

종속변수: SOUA(유주택: 1, 무주택: 0)				
Method: ML - Binary Logit (Quadratic hill climbing)				
관찰수: 2,747				
변수	회귀계수	표준오차	z-값	p값
C	0.993506	0.514392	1.931417	0.0534
AGE	-0.020093	0.007038	-2.854943	0.0043
MATE	1.277226	0.085030	15.02086	0.0000
JS	0.294184	0.436711	0.673636	0.5005
BS	0.034960	0.045253	0.772539	0.4398
GANG	0.437072	0.085795	5.094395	0.0000

<표 4-11>은 각동 고령 배우자모형의 회귀계수 및 유의성을 나타내고 있다. 방배4동의 경우, 배우자변수를 제외하고는 모두 유의한 결과를 보이지 못하고 있다. 그러나 삼선동의 경우, 연령(-)과 배우자(+) 변수는 유의한 결과를 보이고 있다. 즉, 연령이 많을수록 주택을 소유할 확률이 낮고, 유배우자가 무배우자보다 주택을 소유할 확률이 높으나, 직계존속수와 직계비속수는 유의한 결과를 보이지 못하고 있다.

<표 4-11> 각 동 의 고령 배우자모형 회귀분석 결과

관찰수: (방배4동 1,070, 삼선동 1,677)						
변수	회귀계수		z-값		p값	
	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동
C	0.640984	1.417016	0.751612	2.190487	0.4523	0.0285
AGE	-0.010553	-0.025258	-0.907355	-2.844840	0.3642	0.0044
MATE	1.464683	1.176991	10.28804	11.06976	0.0000	0.0000
JS(존속)	0.847057	-0.111560	1.107033	-0.198802	0.2683	0.8424
BS	0.051905	0.024643	0.734651	0.413946	0.4626	0.6789

3) 고령 남자모형

<표 4-12>는 고령 남자모형의 회귀분석 결과를 나타내고 있다.

<표 4-12> 고령 남자모형 회귀분석 결과

종속변수: SOUA(유주택: 1, 무주택: 0)				
Method: ML - Binary Logit (Quadratic hill climbing)				
관찰수: 1,762(방배4동 766, 삼선동 996)				
변수	회귀계수	표준오차	z-값	p값
C	-0.095495	0.693432	-0.137714	0.8905
AGE	-0.006097	0.009464	-0.644209	0.5194
MATE	1.398080	0.126927	11.01486	0.0000
BS	-0.027667	0.053262	-0.519444	0.6035
GANG	0.553027	0.110209	5.017964	0.0000

방배4동의 고령남자세대수 766세대와 삼선동의 고령남자 세대수 996세대를 합한 1,762세대를 대상으로 회귀분석한 결과, 배우자변수(+)와 지역변수(+)에서는 유의하나, 나머지 모든 변수에서는 유의하지 않은 결과를 보이고 있다.

<표 4-13>은 각 동 고령 남자모형의 회귀분석 결과를 나타내고 있다. 전체 고령남자의 경우와 마찬가지로, 각 동 차이 없이 배우자변수만 유의하며 (+) 방향을 보이고 있다. 즉, 배우자가 있는 고령남자는 배우자가 없는 고령남자보다 주택을 소유할 확률이 크다.

<표 4-13> 각 동의 고령 남자모형 회귀분석 결과

관찰수: (방배4동 766, 삼선동 996)						
변수	회귀계수		z-값		p값	
	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동
C	-0.669649	0.610222	-0.594404	0.693627	0.5522	0.4879
AGE	0.008562	-0.015179	0.554413	-1.258947	0.5793	0.2080
MATE	1.496572	1.338261	7.570347	8.089406	0.0000	0.0000
BS	-0.003947	-0.047237	-0.049302	-0.654759	0.9607	0.5126

4) 고령 여자모형

<표 4-14>은 방배4동의 고령여자 세대수 304세대와 삼선동의 고령 여자 세대수 681세대를 합친 985세대의 고령 여자모형의 회귀분석 결과를 보이고 있다. 연령변수(-), 직계비속변수(+), 지역변수(+) 에서 유의한 결과를 보이고 있다. 지역변수의 경우는 $p < 0.1$ 에서 유의하나, $p < 0.05$ 에서는 약간 벗어나고 있다.

<표 4-14> 고령 여자모형 회귀분석 결과

종속변수: SOUA(유주택: 1, 무주택: 0)				
Method: ML - Binary Logit (Quadratic hill climbing)				
관찰수: 985(방배4동 304, 삼선동 681)				
변수	회귀계수	표준오차	z-값	p값
C	2.395359	0.798013	3.001655	0.0027
AGE	-0.039144	0.010967	-3.569112	0.0004
MATE	0.063127	0.524774	0.120294	0.9043
BS	0.176494	0.082625	2.136085	0.0327
GANG	0.272581	0.140531	1.939648	0.0524

<표 4-15>은 각 동의 고령 여자모형의 회귀분석 결과를 나타내고 있다. 고령여자 전체모형의 결과와 마찬가지로, 연령변수는 유의하며 (-)방향을 보이고 있다. 그러나 직계비속변수는 방배4동에서만 $p < 0.1$ 에서 유의한 것으로 나타나고 있으며, 배우자변수는 두 동 모두에서 유의하지 못한 것으로 나타나고 있다.

<표 4-15> 각 동의 고령 여자모형 회귀분석 결과

관찰수: (방배4동304, 삼선동681)						
변수	회귀계수		z-값		p값	
	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동	방배4동	삼선동
C	2.819218	2.373837	2.024613	2.418673	0.0429	0.0156
AGE	-0.041628	-0.038649	-2.186648	-2.867159	0.0288	0.0041
MATE	0.505867	-0.159390	0.547578	-0.243701	0.5840	0.8075
BS	0.232314	0.147049	1.660617	1.425917	0.0968	0.1539

제 3 절 분석 결과의 해석

1. 선행연구와의 비교

본장 제2절의 비고령·고령자 모형의 유의성과 회귀계수 부호를 요약하면 <표 4-16>과 같다.

<표 4-16> 비고령·고령자모형의 유의성과 회귀계수 부호

모형		연령	성별	배우자	직계존속	직계비속	지역
비고령	남녀	O(+)	O(+)	-	O(+)	O(+)	O(+)
	배우자	O(+)	-	O(+)	O(+)	O(+)	O(+)
	무배우자	O(+)	O(-)	-	O(+)	O(+)	O(+)
고령	남녀	O(-)	O(+)	-	X(+)	O(+)	O(+)
	배우자	O(-)	-	O(+)	X(+)	X(+)	O(+)
	남자	X(-)	-	O(+)	-	X(-)	O(+)
	여자	O(-)	-	X(+)	-123)	O(+)	X(+)

주 : $p < 0.05$ 에서 O : 유의함 X : 유의하지 않음.

인구통계적 특성을 파악하기 위하여, 지역변수(GANG)를 제외한 연령, 성별, 배우자 유무, 직계존속, 직계비속변수를 중심으로 해석을 해보기로 한다.

비고령자(65세 미만)와 고령자(65세 이상)를 포함한 전체모형의 회귀분석 결과는 비고령자모형의 회귀분석 결과와 같게 나왔다. 전체모형의 회귀분석 결과는 각주(122)에서 보는 바와 같다.

비고령 남녀모형의 분석결과는 연령이 높을수록, 가구원수가 많을수록 주택을 보유할 확률이 커지고, 여성가구주 가구가 남성가구주 가구에 비해 주택을 소유할 확률이 더 낮다는 것을 보여주고 있다. 이점은 안준기 외 2인(2007)의

123) 고령여자의 직계존속(0명), 고령남자의 직계존속(34명)이 존재한다. 즉 고령여자에게 직계존속이 존재하지 않아 프로그램이 실행되지 않는 이유로 고령 남자모형과 고령 여자모형에서는 직계존속 변수는 사용하지 않았다.

연구결과와는 일치하고 있다.¹²⁴⁾ 그러나 본 연구는 배우자 유무를 독립변수로 고려하고 있다는 점에서 기존연구와 차이가 있다.

비고령 배우자모형의 분석결과는 “일반적으로 연령이 높을수록, 결혼을 하여 배우자가 있을수록, 가구원수가 많을수록 자가비율이 높다고 할 수 있다”라고 주장한 이성우 외 2인(2001)의 연구결과¹²⁵⁾와는 일치하는 모습을 보이고 있다. 그러나 “유의미한 경우에 있어서는 대체로 여성가구주가 남성가구주에 비해 자가 선택 확률이 높게 나타난다”¹²⁶⁾는 주장과는 서로 다른 결과를 보여주고 있다. 결론적으로 비고령 남녀모형과 비고령 배우자모형의 경우, 연령이 많을수록, 배우자가 있는 경우, 남자의 경우, 직계존속, 직계비속의 수가 많을수록 주택을 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다.

비고령 남녀모형과 비고령 무배우자모형의 공통점은 성별변수를 제외한 모든 변수에서 유의하며 (+) 방향을 갖는 다는 점이다.

비고령 무배우자모형에 있어서 모든 변수는 유의한 결과를 나타냈으며, 성별변수만 (-)방향을, 나머지 모든 변수는 (+)방향을 갖는 것으로 나타났다. 이것은 Ha & Lee(2001)의 연구결과와 일치하고 있다. 그들은 “일반적으로 남자가 여자에 비해 상대적으로 많은 경제력을 소유하고 있다는 측면에서는, 남자가 자가 소유자일 확률이 높을 수 있다. 그러나 주택수요라는 측면에서 살펴보면, 여자가구주가 자가를 소유하고 있을 확률이 남자의 경우보다 더 많다. 이혼이나 사별, 그리고 별거 가구주의 경우 대부분 여자가 아이들을 돌보게 된다. 이 경우 자가가 차가보다 더 많은 공간을 구성하고 있으므로, 여자가구주의 자가소유에 대한 수요가 높을 수밖에 없다”.¹²⁷⁾ 라고 주장하고 있다.

124) 안준기 외 3인(2007), 한국공공정책학회, 공공정책연구 통권 제23호 2호, pp.66~71.

안준기 외 3인의 사용변수로는 거주지역, 가구원수, 가구소득, 가구주성별, 가구주연령, 가구주, 교육연수, 직업으로 전문직, 사무직, 그 외의 변수를 사용하였다.

125) 이성우 외 2인, (2001) 아시안 이민자들의 주택소유여부를 결정하는 요인에 관한 연구, 주택연구 제9권 제2호, 한국주택학회, pp.231~236.(이성우외 2인의 인구통계학적 변수로 연령, 성, 가족유형, 가구원수를 사용하였다. 가족유형에서는 결혼한 가족가구, 결혼하지 않은 가족가구중 남성가구주, 결혼하지 않은 가족가구 중 여성가구주의 변수를 사용하였다.)

126) (남성: 1, 여성: 0)의결과 한국인(-0.4879, $p<0.1$), 중국인(-0.1356, $p<0.5$, 백인(-0.0329, $p<1.0$)

127) 이성우 외 2인(2001), 아시안 이민자들의 주택소유여부를 결정하는 요인에 관한 연구, 주택연구 제 9권 제2호, p.236. 주)5에서 재인용

고령자 전체를 대상으로 한 고령 남녀모형과 고령 배우자모형의 결과에서는, 연령에서 유의하며 (-)부호를 가지고 있다. 이것은 나이가 들어가면서 경제력의 약화로 인한 주택소유확률이 낮아지는 것으로 해석할 수 있다. 고령자의 경우도 역시 남자가 여자보다 주택을 소유할 확률이 높고, 배우자가 있는 경우가 없는 경우에 비해 주택을 소유할 확률이 높다. 이것은 고령부부가구의 경우, 아직은 주택이 남자세대주의 소유로 되어 있는 경우가 많기 때문이라고 해석할 수 있다. 이것은 “노인가구 혹은 노인을 포함한 가구의 자가점유의 비율이 일반가구 전체에 비해 상대적으로 높게 나타났다. 그러나 노인1인가구와 노인부부가구의 과거 20년 간 주택점유형태 구성의 변화에서 보면, 노인부부가구는 큰 변화가 없었던 것에 비해 노인1인가구의 경우 자가점유의 비율이 지속적으로 감소¹²⁸⁾ 하는 것으로 나타났다”는 윤주현(2004)의 연구결과와도 연관성이 있는 것으로 보인다.

본 연구의 핵심은 무배우 여성고령자들의 주택소유특성을 분석하는 것이다. 이를 위하여 본 연구에서는 고령자를 고령남자와 고령여자로 나누어 분석하였다. 고령남자만을 회귀분석한 결과와 고령여자만을 회귀분석한 결과에서, 고령남자의 경우에는 연령변수에서 (-)부호를 가지나 유의하지 못하였으며, 배우자 유무변수에서는 (+)로 유의하였다. 그러나 고령여자의 경우에는, 이와는 반대로 연령변수에서 (-)로 유의하며 배우자변수에서 (+)이나 유의하지 못하였고, 지역변수에서도 $p < 0.1$ 에서는 유의하나 $p < 0.05$ 에서는 유의하지 못하였다. 이결과는 애초부터 주택이 남자 소유로 되어 있었던 관계로, 고령여성은 배우자 유무에 영향 받지 않으며, 남자고령자는 연령에 영향 받지 않는다는 것으로 해석할 수 있다. 즉, 고령자 전체모형의 결과가 연령변수에서 (-) 부호를 갖고 유의한 것은 고령여자의 영향력 때문인 것으로, 배우자유무변수에서 (+) 부호를 갖고 유의한 것은 고령남자의 영향력 때문인 것으로 해석된다. 또한 고령 여자모형의 회귀분석 결과는 직계비속변수가 유의하며 (+) 방향을 보이고 있다. 즉, 고령여자의 경우 직계비속수가 많을수록 주택소유확률이 높다는 의미이다. 이것은 배우자 사별시 여러 명의

128) 윤주현, 전제서, p.140.

직계비속과 동거할 경우에는 상속의 상당수가 고령여자의 명의로 된다는 것으로 해석할 수 있다. 그리고 고령여자의 경우에는 지역변수가 유의하지 않은 것으로 나타났는데, 이것은 여자가 고령화됨에 따라 주택소유확률이 낮아지는 것이 방배4동과 삼선동에 공히 나타나는 일반적인 현상으로 해석할 수 있다. 이 같은 분석결과는 정경희(2006)의 연구와 일치한다. 정경희는 “희망 노후 거주형태에 있어서, 유배우 상태의 경우 배우자와만 살고 싶다가 64.9%를 차지하고, 자녀와 함께 살고 싶다는 응답이 25.8%를 차지한다. 반면에 무배우상태일 경우는 자녀와 살겠다가 50.0%, 혼자 살겠다 27.1%, 노인요양시설에 들어가 살겠다 22.5%를 차지하고 있다. 따라서 배우자 유무에 따라 선호하는 거주 형태가 달라졌다”라고 기술하고 있다.

본 연구의 고령 남녀모형과 고령 여자모형에서 직계비속변수가 유의하며 (+)방향을 보이는 점은, 고령자의 경우 남녀에 차이에 직계비속변수가 영향력을 주며, 선행연구에서 배우자가 없는 경우 직계비속과의 동거희망과 관련성이 있는 것으로 해석할 수 있다.

2. 분석 결과의 의미

본 연구결과가 갖는 우선적인 의미는 선행연구의 일반적인 분석 외에도 비고령자(65세 미만)층과 고령자(65세 이상)층을 따로 분리하여 분석하였다는 점이다. 그리고 다시 비고령자집단 내에서도 비고령 무배우자집단을 분리·분석하여, 비고령층의 경우 배우자 유무에 따른 성별의 차이를 발견할 수 있었다.

고령층의 경우 고령자집단 전체를 분석하고 다시 고령자를 고령남자와 고령여자로 분리·분석하였다. 고령자 전체모형의 결과가 배우자변수에서 유의하며 (+) 방향을 갖는 것은, 고령남자의 주택소유확률이 높기 때문이며, 연령변수에서 유의하며 (-)방향을 갖는 것은 고령여자의 고령화의 영향이 크게 작용하기 때문으로 해석되어 진다. 즉 고령자 전체모형의 분석결과는 남자일수록, 유배우자일 경우 주택소유확률이 높고, 연령이 높을수록 주택소유확률이 낮아진다는 것을 보여주고 있다.

이 결과는 전체모형에 있어 고령여자의 수가 많은 것에 기인한다. 그리고 애초부터 주택소유는 남성이 가지고 있던 것으로, 여성고령자에게 있어서 배우자가 있느냐 없느냐는, 주택소유에 있어서 결국 별다른 의미를 가지지 못한다는 것으로 해석되어진다.

결론적으로 배우자가 있는 남자고령세대주의 경우는 주택을 소유할 확률이 높음을 알 수 있었고, 여성고령자는 애초부터 주택소유확률이 낮은 데다 더불어 여성고령화의 진행으로 인하여, 무배우 여성고령자의 주택소유확률이 낮다고 해석할 수 있다. 즉, 고령자의 주택소유특성에서 연령에서 (-)부호를 띠며 유의하다는 결과로 이와 같은 해석결과를 얻을 수 있다.

본 연구가 갖는 또 다른 의미는 연구자료의 정확성을 들 수 있다. 본 연구에 사용된 행정안전부의 주민·주택자료는, 세대주가 소유한 전국의 주택소유건수와 연구대상지역 세대주의 배우자 유무와 무주택과 유주택 상황을 정확히 나타낸다.¹²⁹⁾

129) 전체 21,656세대(방배4동 9,995, 삼선 11,656)중, 유배우 남자세대주는 방배4동 4,705, 삼선동 4,735이며, 유배우 여자세대주는 방배4동 149, 삼선동 152이다. 고령자의 경우, 전체 2,747세대(방배4동 1,070, 삼선동 1,677)중, 유배우 남자세대주는 방배4동 620, 삼선동 787이며, 유배우 여자 고령세대주는 방배4동 5, 삼선동 10이다.

제 5 장 결 론

현재 우리나라는 여성고령화가 남성고령화에 비해 심각한 수준이며, 무배우 여성독거노인의 문제가 고령화와 더불어 새로운 사회문제로 부각되고 있다. 고령자 가구의 주택소유율이 일반가구에 비하여 높으나, 고령자 계층내의 분석으로 들어가면 무배우 고령자 집단의 무주택률이 상당히 높은 것으로 나타나고 있다.

주택소유특성에 대한 회귀분석 결과, 비고령층(65세 미만)은 연령이 많을수록, 배우자가 있는 경우, 남자의 경우, 직계존속, 직계비속의 수가 많을수록 주택소유확률이 높은 것으로 나타났다. 그리고 강남지역의 방배4동 세대주가 강북지역의 삼전동 세대주보다 주택을 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다. 비고령층 중에서 무배우자들만을 분리·분석한 비고령 무배우자모형의 회귀분석 결과에서는 모든 변수에서 유의하며, 성별변수를 제외한 모든 변수에서 (+) 방향을 갖고 있으나 성별변수만 (-)방향으로 나타났다.

65세 이상의 고령자모형에서는 비고령자모형과 마찬가지로 성별변수와 배우자변수에서 모두 유의하며 (+) 방향을 갖고 있다. 그러나 고령자모형에서는 연령변수가 유의하기는 하나 (-)방향을 갖는다는 점이 비고령자모형과의 차이점으로 지적된다. 고령자모형에서 연령이 높아질수록 주택소유확률이 낮아진다는 의미는 이는 나이가 들어감으로 인한 경제력의 약화로 해석할 수 있다. 성별 변수에 있어서 고령자 역시 남자가 여자보다 주택을 소유할 확률이 높고, 배우자가 있는 경우가 없는 경우에 비해 주택을 소유할 확률이 높게 나타났다.

고령자를 고령남자와 고령여자로 나누어 분석함으로써 보다 흥미 있는 결과를 얻을 수 있었다. 고령 남자모형의 경우 연령변수에서 (-) 부호를 가 지나 유의하지 못하였고, 배우자변수에서는 (+)로 유의하였다. 그러나 고령 여자모형의 경우는 반대로 연령변수에서 (-)로 유의하였으나, 배우자변수에서 (+)이나 유의하지 못하였다.

고령자 전체모형에서 연령변수가 (-) 부호를 갖고 유의한 것은, 고령

으로 갈수록 여성고령자의 수가 많은 것에 영향받은 것으로 보인다. 그리고 고령 배우자모형에서 배우자변수가 (+) 부호를 갖고 유의한 것은, 고령남자의 경우에는 배우자가 있는 사람이 배우자가 없는 사람보다 주택소유확률이 높은데, 이에 영향받은 것으로 보인다. 이러한 결과는 애초부터 주택이 남자 소유로 되어 있었던 것으로 여성은 배우자가 있거나 없거나에 영향받지 않는다는 것으로 해석되며, 남자고령자는 연령에 영향받지 않는다는 것으로 해석된다.

고령자의 경우 남자가 여자보다 주택을 소유할 확률이 높고, 배우자가 있는 경우가 그렇지 않은 경우에 비해 주택을 소유할 확률이 높다는 것은 고령부부가구의 경우는 주택이 남자세대주의 소유로 되어 있을 확률이 높기 때문이라고 해석할 수 있다. 이러한 점을 주택연금제도와 연결시켜볼 때 고령층(65세 이상)의 경우, 주택이 남자 소유로 되어 있을 확률이 높다고 할 때, 남편 사망시 주택이 직계비속에게 상속되거나 처분될 경우, 무배우 여성고령자가 주택연금제도를 노후 생활비 확보수단으로 활용할 가능성 또한 낮아진다고 해석되어 진다.

고령 여자모형의 회귀분석 결과에서 직계비속변수가 유의하며 (+) 방향을 보이고 있다. 또한 지역변수가 $p < 0.1$ 에서 유의함을 보인 것은 방배4동과 삼전동 공히 여성이 고령화됨에 따라 주택소유확률이 떨어진다는 것을 의미한다. 우리나라의 경우 주택이 가장 큰 재산임을 비추어 볼 때, 여성들은 고령화됨에 따라 지역 여부에 상관없이 경제적 위상이 취약해진다는 것으로 해석할 수 있다.

그동안 우리나라의 주택정책은 획일적인 공급자 중심정책으로 수요자의 수준이나 선호 등은 고려하지 않고, 모든 고령자 또는 고령자 가구를 대상으로 하였다. 그러나 고령자 내부에도 다양한 집단 및 계층이 존재함으로 수요위주의 다양한 주택 정책을 펴 나가야 할 때이며 이에 선행조건으로 부분시장의 특정계층에 대한 면밀한 분석이 선행되어야 한다. 즉 향후 고령화 주택정책에 있어서는 각 부분시장의 실제현황을 정확히 파악하여 특정 계층의 주택의 소유특성 및 주거 특성 등을 세밀히 관찰하여 보다 현실적인 고령자 주택정책이 실현되어야 할 것이다.

본 논문의 한계로는 다음과 같은 것을 들 수 있다. 본 논문은 서울시의 방배4동과 삼성동 두 동의 자료만이 사용되었고, 행정안전부의 주택·주민자료 속성상 소득, 교육수준, 직업 등에 관한 자료를 구득할 수 없었다. 또한 두 동이 강남시장과 강북시장을 대표하는 부분시장이라고 볼 수 없고, 비록 차이가 있다고 하더라도 이것은 단지 두 동 간의 차이일 뿐 경제적 격차에 따른 차이라고 일반화시키는 것에도 문제가 있다. 이 점은 연구의 한계로 지적될 수 있다. 또한 세대주를 기준으로 한 전국의 소유지분의 합계를 보유주택수로 하였기 때문에, 보유주택이 도시주택인지 농촌주택인지를 구별할 수 없었다. 그리고 배우자가 있는 경우 일반적으로 남자가 세대주가 되므로, 배우자인 여자의 정확한 소유의 지분까지는 알 수 없었다.



《참 고 문 헌》

< 일반서적 및 단행본 >

- 김태현(2007), 『노년학』, 교문사,
노형진(2007), 『SPSS에 의한 다변량 데이터의 통계분석』, 효산
남준우 이한식(2003), 『계량경제학』 제2판, 홍문사
박정식·윤영선(2005), 『현대통계학』 제4판, 다산출판사
안정근(2004), 『현대부동산학』 제3판, 법문사
은기수·박상태·김두섭(2002), 『한국의 인구1』, 통계청
은기수·박상태·김두섭(2002), 『한국의 인구2』, 통계청
윤주현(2002), 『한국의 주택』, 통계청
이희연(1998), 『인구지리학』 제4판, 법문사
채서일(2005), 『사회과학조사방법론』 제3판, 비·앤·엠북스
주재선·황보은(2006), 『여성통계연보』, 한국여성개발원
한주성(1999), 『인구지리학』, 한울아카데미

< 학위논문 >

- 고정환(2006), 「아파트가격에 영향을 주는 단지 및 단위세대 특성에 관한 연구」, 목원대 산업정보대학원, 석사
고기해(2004), 「논산시 중심부의 도시와 과정에 관한 연구」, 공주대학교 교육대학원 지리교육전공, 석사
김동희(2003), 「노원구의 인구변화에 관한 연구」 1985-2000년을 중심으로, 고려대교육대학원, 석사
김명호(2003), 「도심 주거환경 특성에 관한 연구」: 주상복합을 중심으로, 조선대학교대학원 건축공학과
김민상(2006), 「지역별아파트 가격 상승률의 결정요인에 관한 실증분석」, 고려대대학원, 석사

- 김민수(2005), 「중형임대아파트의 주거환경평가와 시장수용성에 관한 연구」, 건국대학교대학원 부동산학과, 석사
- 김상희(2004), 「전원주택단지 개선방안에 관한 연구」: 수도권을 중심으로, 건국대학교 부동산대학원 부동산경영관리전공, 석사
- 김선경(2003), 「인구집중과 인구밀도 그리고 지역주민의 사망률에 관한 연구」: 서울시내 중심으로, 한양대 환경대학원, 석사
- 김용(2000), 「인구구조 특성을 이용한 서울시 사회복지시설 입지분석」, 한양대대학원, 석사
- 김부근(2004), 「인구와 인구구조에 대한 추세분석과 주택필요량 예측에 관한 연구」, 한성대부동산대학원, 석사
- 김정구(2002), 「한국의 인구이동 및 인구중심에 관한 분석」, 충남대 대학원, 박사
- 김정미(2004), 「아파트 가격변동 요인에 관한 연구」, 숙대대학원, 석사
- 김정이(2004), 「출산율저하의 원인분석 및 대책에 관한 연구」, 경희대 행정대학원, 석사
- 김창화(2002), 「원주의 인구이동과 토지이용의 변화에 관한 연구」, 강원대 교육대학원, 석사
- 김태형(2006), 「창원시의 인구성장과 인구변화」, 경상대학교 교육대학원, 지리교육전공, 석사
- 노숙정(2002), 「도시화에 따른 남양주시의 인구특성과 토지이용의 변화」: 1995-1999, 고려대교육대학원, 석사
- 류성호(2001), 「지역특성에 따른 인구이동 유형에 관한 연구」, 서울대대학원, 석사
- 박소정(2005), 「교육여건, 인구구조, 주택특성간 상호관계에 관한 연구」: 서울시 25개 자치구를 중심으로, 서울대환경대학원, 석사
- 박연욱(2001), 「인구구조를 고려한 수도권 정비방향 연구」: 고령인구를 중심으로, 한양대학교 환경대학원, 석사
- 박지영(2001), 「지역 부동산시장의 가격변동에 관한 연구」: 전국과 대구 지역의 비교분석을 중심으로, 대구대 대학원, 석사
- 시주운(2006), 「인구고령화와 자산시장변화에 관한 연구」, 한양대, 행정

자치대학원

- 안경실(2005), 「중년기 직장 남성의 노인 및 퇴직에 대한 태도」, 한서대 정보산업대학원, 석사
- 윤영순(2001), 「인구의 노령화에 따른 노인주택의 정책방향에 관한 연구」, 강원대 경영행정대학원, 석사
- 윤혜정(1996), 「주거환경 개선을 위한 주거지역유형화에 관한 연구」: 서울시를 사례로, 서울대학교대학원 환경계획학과, 박사
- 이경은(2006), 「우리나라 공공임대주택의 활성화 방안에 관한 연구」: 배분체계와 관리제도 개선을 중심으로, 석사학위논문, 목원대학교 산업정보대학원 부동산학과
- 이은화(2003), 「가계 재무관리의 부부간 역할 분담에 관한 연구」-맞벌이 여부별 비교를 중심으로-, 상명대학교 대학원, 석사
- 이재중(2003), 「수도권 인구이동 결정요인에 관한 연구」, 경기대대학원, 석사
- 이재용(2005), 「아파트 구매자 특성이 마케팅 전략에 미치는 영향에 관한 연구」: 인구 통계학적 특성을 중심으로, 경남대 경영대학원, 석사
- 이환용(2004), 「인구고령화가 주택규모 선택에 미치는 영향」, 석사, 서강대학교 대학원,
- 장윤호(2005), 「인구통계학적 특성에 따른 조직구성원의 조직몰입에 차이에 관한 실증 연구」, 한양대대학원, 석사
- 정별아(2003), 「인구구조의 변동에 따른 주거사정의 시계열 변화와 장래 예측에 관한 연구」, 제주대 대학원, 석사
- 정지호(2005), 「도시기반시설 공급의 실효성 제고를 위한 건축밀도와 인구밀도 관계에 관한 연구」, 서울대환경대학원, 석사
- 조명호(2004), 「수도권 주거 교통입지정책의 공간적 파급효과 분석」: 동태모형을 이용한 인구배분효과의 규명, 1996-2001, 서울대학교 대학원, 박사
- 조성범(2005), 「한국 인구 고령화가 경제성장에 미치는 영향」, 조선대학교 대학원, 박사

조병렬(2003), 「소규모 지역에서의 지가 및 인구분포 특성에 관한 구」:부산광역시 북구를 대상으로, 부산대환경대학원, 석사

전진성(2006), 「고령화사회에 대비한 실버산업 활성화방안」, 한서대학교 정보산업대학원, 노인복지학과, 석사

양재섭(2003), 「서울 도심부의 주거지 특성과 거주인구변화」, 서울시립대대학원, 박사

진영남(2006), 「교육환경이 주택가격에 미치는 효과에 관한 연구」:서울특별시를 중심으로, 건국대학교대학원, 부동산학과,

최효동(2006), 「아파트 구매의사 결정과정에 있어서 인구통계학적 특성에 따른 라이프 스타일 요인에 관한 연구」, 동국대 언론정보대학원, 석사

차학봉(2006), 「고령화에 따른 공간구조 변화 분석」-일본사례를 중심으로, 석사학위논문, 건국대학교 부동산대학원,

홍민선(2005), 「서울시 내부인구 이동 결정요인 분석」, 광운대대학원 박사

< 일반논문 >

권중돈·조주연(2000), 「노년기의 삶의 만족도에 영향을 미치는 요인」, 한국노년학 vol.20

국토개발연구원(1988), 「주택시장 수급체계 분석연구」-필터링을 중심으로

김경호(2004), 「저출산 고령화사회의 노인복지」, 한국사회조사연구소, 사회연구, 2004년 제1호

김안나(2006), 「한국사회 여성빈곤과 빈곤대책」, 한국보건사회연구원, 보건사회연구 제26권 제1호

김유정·김호철(2003), 「예비노년층의 노년기 주거요구 특성에 관한 연구」, 부동산학보, 한국부동산학회, 제21집

김인하 외 2인(1991), 「로짓모형을 이용한 지역별 주택소유형태의 결정요인」, 대한건축학회학술 발표논문 제11권 제2호

- 김태훈·김현필(2004), 「주택사업을 위한 마케팅 정보시스템개발에 관한 연구」 :
수도권가격데이터를 중심으로, 주택연구 제 12권 2호
- 김현진(2004), 「고령화의 사회·정치적 영향」 -한국과 일본의 경우, 한국
사회조사연구소, 사회연구
- 남상철·신연희(2004), 「여성노인의 빈곤과 범죄문제에 관한 연구」 -법
태도를 중심으로- 한국교정학회, 교정연구
- 남재량·김지경·성재민·이상호·최효미(2003), 「한국가구와 개인의 경
제활동」, 한국노동연구 원
- 박신영·최은희·지은영(2006), 「고령자 및 고령진입층의 주거욕구 분석」,
Huri Focus 제14호, 주택도시연구원
- 박신영 외 4인(2004), 「고령사회에 대비한 주거환경 개선방안」, 대한주
택공사, 주택도시연구원
- 서준익·하성규(1998), 「도시성장에 따른 주거지 분화요인에 관한 연구」
-울산시를 중심으로 - 도시연구 제4호 한국도시연구소
- 소갑수(2007), 「소규모 다기능 고령자 주택의 공간구성과 유형에 관한 연
구」 -일본동경권 사례를 중심으로-한국의료복지시설학회지
13권 제1호
- 안준기·류한열·유지호·민영일(2007), 「한국의 주택소유 결정요인에 대
한 분석」, 공공정책연구, 제23권2호, 한국공공정책학회
- 유재명(1985), 「서울 주변도시의 인구성장에 관한 연구」, 서울대학교 사
범대학 지리교육 15
- 윤주현·강미나·송하승(2004), 「인구고령화와 노인주거」 -고령화사회 노
인주거의 현황과 정책과제, 국토연구원
- 이금룡·홍성태·김민지(2004), 「라이프스타일에 따른 세분집단별 노후
주거 선호에 관한 연구」, 한국노년학, 실버마케팅 연구소
- 이성우·박지영·김성수(2001), 「아시아 이민자들의 주택소유여부를 결정
하는 요인에 관한 연구」, 주택연구 제9권 제2호, 한국주
택학회
- 임미숙외3인(2003), 「인구 사회구조 변화에 대응한 주택개발 및 공급전략
예비연구」, 대한주택공사, 주택도시연구원

- 정경희(2002), 「노인의 주거형태 결정요인에 관한 연구」, 보건사회연구, 제22권, 제2호,
- 정경희(2002), 「고령화와 한국노인의 삶의 질에 관한 종단적 연구」, workshop자료, 한국보건사회연구원
- 정경희 외 6인(2005), 「2004년도 전국 노인생활실태 및 복지욕구 조사」, 한국보건사회연구원, 보건복지부정책보고서
- 조용수(2006), 「최근 고령빈곤의 실태와 대응방향」, LG경제연구원, 주간경제 900호
- 최성재(2003), 「한국의 노인주거보장 정책의 문제점과 개선방안」, 대한건축학회, 건축 제47권 제6호,
- 최은영·조대현(2005), 「서울 강남의 경제적 장벽과 인구이동특성」, 서울도시연구 제6권 제4호
- 최은영(2004), 「지역간 인구이동의 공간적 특성분석」:수도권을 중심으로, 서울도시연구 제5권 제3호
- 한국금융연구원(2005), 「고령화에 따른 금융부문의 대응」, 2005 제1호
- 한상훈(2007), 「고령화시대에 대비한 부동산개발 방향설정에 관한 연구」, 대구·경북 부동산분석학회 추계세미나 및 정기총회

<외국서적 및 논문>

- Ahn, N. 1999, "Economic implications of the demographic change in Spain : Call for research" FEDEA, Texto Express 99-02.
- BarcelÓ, C. 2001 : "Modelling housing tenure and labour mobility : an empirical investigation", Draft, CEMFI, Madrid.
- Blood, Roger. September 2001 "Mortgage Default Insurance : Credit Enhancement for Homeownership." Housing Finance International 16(1):49~59
- Charles J. Jacobus, Real Estate Principles, Ninth Edition, Thomson south-western. <http://jacobus.swcollege.com>

- Ermisch, J. And B. Halpin 2000 "Becoming a Homeowner in Britain in the 1990s" manuscript, University of Essex.
- Haraven, T. "Historical Perspectives on Aging and Family Relations", Handbook of Aging and the Social Sciences, 2001
- Lee, G. R. and Dwyer, J.w. , "Aging Parent-Adult Child Coresidence : Further Evidence on the Role of Parental Dependency", Journal of Family Issues, 1996
- Martin Gervais, Housing Taxation and Capital Accumulation
<http://CiteSeer.ist.psu.edu/>
- Michael Haliassos, christis Hassapis, Alex Karagrigoriou, George Kyriacou, Michalis C. Michael and George Syrichas, "Debts of cyprus Households : Lessons form the First Cyprus Survey of Consumer Finances, 2003, University of Cyprus.
- Neil Carn et. 2001, Real Estate Market Analysis Techniques and Applications, South-Western College Publishing, Namkee Ahn, Age at First-time homeownership in Spain, FEDEA documento de trabajo 2001-23, 2001
- OECD 2000, "Reforms for an aging Society". Social Issues.
- Robert Buckley, Gulmira Karaguishiyeva, Robert Van Order and Laura Vecvagare, Comparing Mortgage Credit Risk Policies: An Options Based Approach, World Bank Policy Research Working Paper 3047, May 2003
- Rogerson, P.A. 1996, "Geographic perspectives on elderly population growth", Growth and Change, vol. 27
- Struyk, Raymond J. 2000. "Homeownership and Housing Finance Policy in the Former Soviet Bloc. Costly Populism". Washington, DC.; The Urban Institute.

< 인터넷 사이트 >

국회도서관(<http://www.nanet.go.kr/>)

대법원(<http://www.scourt.go.kr/>)

디비피아(<http://www.dbpia.co.kr/>)

법제처(<http://www.moleg.go.kr/>)

보건복지가족부(<http://www.mw.go.kr/>)

서울특별시(<http://www.seoul.go.kr/>)

통계청(<http://www.kosis.nso.go.kr/>)

한국여성개발원(<http://www.kwdi.re.kr/>)

한국주택금융공사(<http://www.khfc.co.kr/>)

해외논문검색사이트(<http://Citeseer.ist.psu.edu/>)



ABSTRACT

A Study on Homeownership Characteristics of Spouseless Aged Female Householders

Lee, Mi-ja

Major in Real Estate

Dept. of Economics & Real Estate

Graduate School

Hansung University

United Nations:(UN) defines that aged society has more than 14% and super society has more than 20% of aged people more than 64 years old.

To be an aged society means not only that the older people increase but also that the younger people decrease. It leads to increase the cost of welfare service for aged people and the change of industrial structure with decreasing working population at the same time.

The result of 2005 census by Korea National Statistical Office shows that aged people more than 64 years old is on average of 9.3 % in whole country, 5.3% in all cities except Ulsan and 10.9~17.7% in rural community. We are now on aging and aged society.

Also, the result shows that aged females who live alone are on 78.8% in 65~69, 83.9% in 70~74, 86.1% in 75~79 and 85.1% in 80~84 years old. When we see the percentage of aged people more than 64 years old who live alone, the ratio of females is higher than that of males as they are getting older and older.

Females' aging has currently been more serious than males' aging in Korea. Along with aging, the female-aged living in solitude without a spouse appears conspicuously to be a new social problem.

A recent study shows that many aged people are in poverty due to the rise of real estate price and older age. Generally, homeowners who are male, are educated at higher level than a junior college, are married, and live in the capital city area have less probability of poverty than ones who are female, unmarried, divorced, separated, bereaved and live in non-capital area.

The other study also mentions that in the past of 20 years, homeownership percentage of aged householders who have spouse is little changed but that of aged householders who live alone is continuously decreased.

The other study shows that there is relatively less probability of poverty when they have more families. The result of regression analysis to homeownership characteristics shows that non-aged people less than 65 years old have high probability to own houses as being older, male and having spouse, more lineal descendents. It is a social issue together with the problem of aged females who live alone.

Aged householders are in the higher ratio of homeownership than general householders but it appears that spouseless aged group has in higher ratio of no homeownership under the analysis of class

within aged people.

This paper has three different viewpoints from existing studies on homeownership characteristics. First, homeownership characteristics of people less than 65 and more than 64 years old. Second, homeownership characteristics of people less than 65 years old who have spouse or not. Third, homeownership characteristics by aged male and female householders more than 64 years old.

According to the result of regression analysis Firstly, non-aged people less than 65 years old who are older, are male, have more families and live with spouse have a higher probability to own their houses and aged people more than 64 years old who are male and live with spouse have a higher probability but they have lower probability as being getting older.

Secondly, the non-aged people without spouse who are older, are female and have more families have higher probability to own their houses.

Thirdly, for aged people more than 64 years old, aged males who live with spouse have higher probability of homeownership. Meanwhile, aged females have lower probability as being getting older. This is caused by advanced age of females.

These results can be interpreted in two ways. First, a house initially belongs to a male, which means that it is not significant whether a female has a spouse or not. Second, the aged male might not be affected by age.

As the result, aged females who are older and have no spouse are in low probability. In addition, regression coefficient shows minus (-) direction of 'age' variable and plus(+) direction of the number of 'lineal descendents' in aged female householders more than 64 years old.

The house as real estate is one of general commodities and also very expensive goods. Even though it is necessary to reflect various demand and type of consumers in the market, there is a tendency towards housing supply in quantity up to date. It means

that current housing policy is not centered on housing preference and hierarchy of the demand but housing supply.

In the future, housing policy for the aged society should be made in line with hierarchy of demand in sub-region subject to house segmentation to meet characteristics of diverse sub-region and specific party as classifying more similar and smaller group of consumers and approaching market segmentation on the basis of age, sex, income, attitude, preference, taste and behavior and so on.

This paper has limited effect to analyze 'income variable' which is resulted from the shortage of data and no way to classify homeownership where the house is located at city or country. In the future, the analysis on homeownership in the sub-regions is to be made through the supplement of data.

