

고령가구의 주택소비: 다운사이징과 업사이징

김준형*, 김경환**

본 연구는 2011-2020년 한국노동패널조사 자료에서 고령의 주거이동 가구를 추출, 고령가구의 주택소비 조정이 다운사이징으로 요약될 수 있는지 살펴보고 있다. 전체 주거이동 중 다운사이징을 포함하고 있는 주거이동은 약 60%를 차지한다는 점에서 다운사이징은 일견 고령가구의 주택소비를 대변하는 현상으로 보여지기도 한다. 그러나 이와 같은 진단에 이르기 위해서는 주택소비는 주거면적, 주거비용, 점유형태, 주거밀도 등 여러 항목으로 구성될 수 있다는 점, 그리고 다운사이징뿐만 아니라 업사이징도 일어날 수 있다는 점을 감안하여야 한다. 분석결과 전체 다운사이징 중 주택소비의 모든 항목을 줄이는 다운사이징은 3.2%에 불과하다. 업사이징을 포함하지 않은 채 나타나는 순수 다운사이징은 22%로 순수 업사이징(35%)보다 낮은 비율을 보인다. 가구주의 연령이 높을수록, 최근 시점일수록 다운사이징의 비율이 높아진다는 증거도 발견되기 어렵다. 이와 같은 증거들에 기초할 때 향후의 고령화가 주택시장의 침체를 가져올 것이라는 주장은 설득력이 높지 않다. 고령화가 주택시장에 미치는 영향은 인구구조의 변화에 따라 이미 정해진 상수라기보다 고령가구의 소득 및 가구구성에 따라 달라질 수 있는 변수로 접근하여야 한다.

주요용어 : 주택소비, 다운사이징, 고령화, 생애주기가설, 한국노동패널

1. 들어가며

우리 사회는 급속도로 고령화되고 있다. 즉 고령인구도 늘어나고 고령가구도 증가하고 있다. 이는 국내 사회 전반을 크게 바꿔놓을 것으로 예상된다. 주택시장도 마찬가지이다. 현재의 주택시장과 고령가구의 규모나 비중이 크게 증가하는 미래 주택시장의 모습은 크게 다를 수밖에 없다. 그렇다면 과연 무엇이 어떻게 얼마나 달라질 것인가?

보편적인 전망은 고령가구의 주택소비 감소에서부터 시작된다. 이를 가장 효과적으로 뒷받침하는 것은 생애주기가설이다. 이 가설에 따르면 가구는 소비수준을 생애에 걸쳐 평활하게 유지하려는 경향을 갖는다. 따라서 소득이 여유가 있는 은퇴 이전, 여유소득을 저축해 자산을 축적한다. 그리고 은퇴 이후 소득이 감소할 때, 이 축적된 자산을 인출해 사용함으로써 기존 소비수준을 유지한다. 주택자산도 이러한 맥락에서 가구가 축적한 자산 중 하나이다. 생애주기가설이 유효하다면 고령가구의 증가는 주택자산을 인출해가는 가구의 증가를 의미하고, 이는 곧 기존보다 주택소비가

* 명지대학교 부동산학과 교수

** 서강대학교 경제학과 교수

줄어드는 결과로 이어지게 된다. 이는 시장 내 주택 매물의 증가를 의미하고, 이는 곧 주택가격의 하락, 그리고 장기적으로는 주택시장의 침체를 가져오는 요인이 될 수 있다는 주장이다.

그러나 이에 대한 반론도 만만치 않다. 고령가구가 은퇴 이후 주택소비를 계속 줄여나간다는 주장에 대해 근본적으로 회의적이다. 주택자산은 생애 마지막까지 발생할 수 있는 위기에 대비, 끝까지 가지고 가야 할 자산이라는 것이다. 또한 주택자산은 해당 세대만의 효용을 극대화하기 위한 것이 아니라, 자녀 세대의 효용까지도 늘리기 위한 자산일 수 있다. 자녀 세대의 풍족한 삶을 위해 고령가구의 거주주택 자산은 처분하기보다 자녀로부터 경제적 지원을 받을지언정 계속 불려야 하는 자산인 것이다. 또 주택은 주택 그 자체보다 주변 환경을 의미하고 가까이 사는 이웃을 포함한다. 주택자산을 줄이는 것, 즉 더 낮은 가격대의 주택으로 이주하는 것은 더 열악한 주변 환경, 더 친숙하지 않은 이웃의 선택이 될 수 있으므로 주택자산 처분이 결코 쉽게 일어나지 않는다는 지적도 존재한다. 고령화로 인해 주택시장은 분명 변화가 예상되지만, 그 변화의 양상에 대해서는 이처럼 상반된 시각과 전망이 자리하고 있다.

고령가구의 주택 다운사이징에 대한 연구는 이 점에서 그 함의나 시사점이 매우 크다. 주택 다운사이징이 일어난다고 하는 것은 주택시장에 대한 침체를, 주택 다운사이징이 원활하지 않다는 것은 주택시장 그 자체에 대한 영향이 크지 않을 것이라는 전망으로 이어질 수 있기 때문이다. 고령가구 주택 다운사이징에 관한 활발한 연구가 진행된 것도 이 점에 기인한다. 일례로 김용진·손재영(2014)은 국민연금공단의 국민노후보장패널조사(KRelS)에서 자가거주 중인 고령가구 1,812가구의 주택 다운사이징을 분석하였다. 주택다운사이징은 소유에서 임차로 전환하거나 보다 싼 주택으로의 이동으로 정의하였다. 분석결과 가구주 연령이 75세 이상일 때, 주택자산이나 금융자산이 많을 때, 부모로부터 상속을 받았을 때 다운사이징 확률은 감소하였으며, 혼인상태의 변화가 있을 때, 가구원수가 감소할 때 다운사이징 확률은 증가하였다. 정의철(2016)은 2004년부터 2011년까지의 한국노동패널조사 자료를 사용하였으며, 여기에서 주택 다운사이징은 주거이동 이후 거주주택의 실질가격이 주거이동 이전 거주주택 실질가격의 80% 미만일 때로 정의되었다. 주택다운사이징-완만한 조정-업사이징으로 구분, 순위형프로빗모형을 추정한 결과, 가구주 교육수준이 높을수록 총자산 대비 주택자산 비율이 높을수록, 가구원수가 감소할수록 다운사이징이 나타났다. 그리고 총자산 대비 금융자산 비율이 높을수록, 가구실질소득이 높을수록, 실질주택매매가격 상승률이 높을수록, 가구실질소득 증가율이 높을수록 업사이징이 나타났다.

일반 패널조사 대신 별도의 자체 설문조사에 기초한 연구들도 진행되었다. 이소영 외(2018)는 A은행에 근무하는 40-50대 직원을 대상으로 설문을 진행하였는데, 이 중 자가인 응답자만으로 한정, 주택규모의 다운사이징을 분석하였다. 순위프로빗모형으로 추정한 결과, 연령이 높을수록 주거면적이 클수록 다운사이징을 선호하였다. 반면 보유자산이 많을수록, 은퇴 이후 근로의향이 있을수록 업사이징을 선호하였다. 김현수·성주한(2018) 역시 수도권에 거주하는 50-60대 351부를 대상으로 설문을 실시하였다. 주택 다운사이징은 주거면적의 감소로 접근되었다. 분석결과, 가구원수가 감소할수록, 건강하지 않을수록, 대졸 이상일수록, 강북에서 강북으로, 경기도에서 서울로, 인천에서 인천으로 이동할 때 다운사이징이 나타났다. 자가에서 자가, 자가에서 전월세, 전월세에서 전월세로

이동할 때에도 다운사이징이 나타났다. 주택유형에 있어서 아파트에서 비아파트, 비아파트에서 아파트, 비아파트에서 비아파트로 이동할 때 다운사이징이 나타났다.

그러나 이와 같은 선행연구들은 몇 가지 점에서 한계를 지니고 있다. 첫째, 주로 주택 다운사이징의 결정요인에 초점을 맞춘 나머지 고령가구 주택소비를 둘러싼 핵심 논점은 적극 다루지 못하고 있다. 현재 가장 확인이 필요한 부분은 고령가구에 있어 다운사이징이 얼마나 일반적인지 여부이다. 고령가구의 증가로 인해 주택시장이 침체할 만큼 고령가구 내에서 다운사이징이 보편적인가? 선행연구들은 이 질문에 적극 답하지는 못하고 있다. 분명 일부 연구는 다운사이징뿐만 아니라 업사이징이 일어날 수 있음을 고려, 연구에 이를 반영(정의철, 2016; 이소영 외, 2018)하였다. 그러나 이 시도는 다운사이징과 업사이징의 규모 및 빈도의 비교로는 이어지지 않고 있다.

둘째, 선행연구에서 주택소비의 다운사이징은 다양하게 측정하고 있다. 구체적으로 자가에서 임차로 이동하는 점유형태의 변화, 비싼 주택에서 싼 주택으로 이동하는 주거비용의 변화, 그리고 넓은 주택에서 좁은 주택으로 이동하는 주거면적의 변화 등이다. 이처럼 다운사이징이 주택소비를 구성하는 여러 항목에 걸쳐 나타날 수 있다면, 주택 다운사이징의 정의 역시 보다 신중히 접근되어야 한다. 한 가지 항목에서 다운사이징이 발생하더라도 다른 항목에서 얼마든지 업사이징이 나타날 수 있다. 주택시장의 침체를 야기하는 것은 이와 같이 업사이징과 혼재된 다운사이징이 아니라 업사이징이 없이 나타나는 순수한 다운사이징일 것이며, 이 순수한 다운사이징이 과연 고령가구의 주거이동에 있어 얼마나 큰 비중을 차지하는지 여부가 중요할 것이다. 그러나 이와 같은 구분은 선행연구에서 발견되지 않는다.

이에 본 연구는 한국노동패널조사자료를 활용, 고령가구의 주택소비 변화에 있어 다운사이징과 업사이징의 위상을 파악하는 것을 그 목적으로 한다. 이를 통해 향후 고령화가 주택시장에 미치는 영향을 보다 정확하게 이해하는데 기여할 수 있을 것이다. 주택소비는 사실 여러 항목에 대한 소비로 구성되어 있다는 점, 각 항목에 따라 다운사이징뿐만 아니라 업사이징도 이루어질 수 있다는 점, 그래서 주택소비의 다운사이징은 보다 엄밀하게 정의되어야 함을 보다 적극 반영한다는 점에서 기존 연구와 차별성을 갖는다.

II. 자료 및 방법론

본 연구는 한국노동패널조사 자료를 통해 고령가구 내에서 주택 다운사이징, 업사이징 등 주택소비 변화를 분석하고자 한다. 주택의 다운사이징 및 업사이징은 주거이동을 수반할 수밖에 없다. 물론 현재 주택에 계속 거주하면서 일부를 임대한다면 주거이동이 없이도 다운사이징이 가능하지만, 이러한 사례를 현실에서 극히 드물 것이다. 이에 한국노동패널조사 자료를 활용, 2011-2020년 기간 동안 가구주의 연령이 65세 이상이면서 지난 12개월 동안 이사를 한 가구를 추출해 표본을 구축한다.

전술한 것처럼 주택 다운사이징은 여러 가지 형태로 전개될 수 있다. 주택소비를 구성하는 주거

면적, 주거비용, 점유형태 각각에서 다운사이징이 나타날 수 있기 때문이다. 최근 연구에 따르면 주거밀도도 그 중 하나(박동하·김준형, 2021)이다. 이에 넓은 면적에서 좁은 면적의 주택으로 이동하는 것, 보다 주거비용이 적은 주택으로 이동하는 것, 자가에서 임차로 이동하는 것, 고밀도주택에서 저밀도주택으로 이동하는 것을 주택 다운사이징으로 정의한다. 그 반대의 경우, 즉 좁은 면적에서 넓은 면적의 주택으로 이동하는 것, 보다 주거비용이 높은 주택으로 이동하는 것, 임차에서 자가로 이동하는 것, 저밀도주택에서 고밀도주택으로 이동하는 것을 주택 업사이징으로 정의한다. 1㎡를 줄이거나 늘린 것, 십만 원을 낮추거나 높인 것을 다운사이징, 업사이징으로 구분하는 것은 적합하지 않다고 판단, 주거면적 및 주거비용의 다운사이징 및 업사이징은 기존 대비 10% 이상의 감소 혹은 증가를 기준으로 구분하기로 한다.

주거비용의 업사이징, 다운사이징을 정의하기 위해서는 논의가 더 필요하다. 점유형태의 차이로 인해 비용을 바로 비교할 수 없기 때문이다. 예를 들어 전세에서 보증부월세로 이동할 때 비용이 증가한 것인지 감소한 것인지 바로 확인하기 어렵다. 비용 비교를 위해서 단위의 통일이 필요하다. 이를 위해 한국부동산원에서 제공하는 연도별 지역별 전월세전환율을 적용, 전세가격으로 전환하였다. 인접한 두 개 연도를 비교하기 때문에 실질가격으로 전환하지 않고 명목가격을 그대로 사용하였다.

분석은 다음의 절차로 진행한다: 먼저 주거이동을 한 전체 고령가구 중 주택 다운사이징을 한 고령가구의 비중을 확인한다. 주거면적, 주거비용, 점유형태, 주거밀도 등에 걸쳐 과연 다운사이징이 어디에서 가장 많이 등장하는지 살펴본다. 다운사이징이 여러 항목에 걸쳐 나타날 수 있기 때문에 그 다양한 조합별 비중도 분석한다. 다음으로는 다운사이징과 업사이징을 동시에 살펴본다. 항목별로 다운사이징과 함께 현상유지 및 업사이징의 주거이동 비율을 분석하는데, 여기에서의 초점은 과연 다운사이징 비율이 업사이징 비율보다 높은지 여부이다. 또 두 항목간 변화에 대한 교차분포표를 산출, 다운사이징-업사이징이 같은 방향으로 일어나는 일치가구와 서로 반대 방향으로 일어나는 불일치가구의 비율을 분석한다. 이를 통해 항목별 다운사이징-업사이징의 동시성이 어느 정도인지 가늠할 수 있을 것이다. 이어 각 항목별 다운사이징 및 업사이징이 가구주의 연령 및 이동년도와 어떻게 연관되어 있는지 분석한다. 만약 가구주의 연령이 높아질수록, 최근 시점일수록 다운사이징 비율이 높아진다면, 고령가구의 주택 다운사이징에 따른 주택시장 침체 주장이 설득력을 확보할 수 있을 것이다.

다운사이징뿐만 아니라 업사이징도 가능하다는 사실은 주거이동을 할 때 모든 항목에서 다운사이징이 나타나거나 모든 항목에서 업사이징이 나타날 수도 있지만, 일부 항목은 다운사이징이 그리고 일부 항목은 업사이징이 일어나는 상황도 가능함을 뜻한다. 이에 모든 항목에서 다운사이징이나 현상유지만 발견되는 순수 다운사이징, 그리고 모든 항목에서 업사이징이나 현상유지만 발견되는 순수 업사이징, 그리고 다운사이징과 업사이징이 동시에 발견되는 다운-업사이징, 그리고 모든 항목이 주거이동 전후 동일한 현상유지 등 네 가지로 구분, 이에 따른 고령가구의 주거이동 분포를 살펴본다. 이 분석의 초점 역시 순수 다운사이징의 비율이 가장 많은지, 혹은 순수 다운사이징 비율이 순수 업사이징의 비율보다 많은지 여부에 있다.

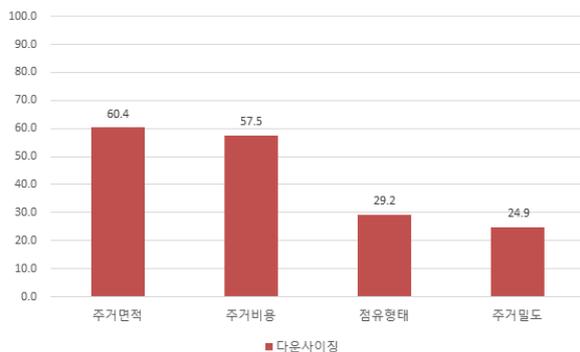
마지막으로는 주택소비의 각 항목별로 다운사이징 주거이동을 1로, 그 외 주거이동을 0으로 한 로짓모형을 추정한다. 선행연구를 기초로 연령과 연령 제곱, 가구주의 동거 여부, 건강상태, 가구소득 및 자산 등을 독립변수로 사용한다. 주거이동의 목적지 및 출발지의 연관성 확인을 위해 동일 시도 내 다른 시군구로의 이동을 참조집단으로 한 동일 시군구, 다른 시도 등으로의 이동목적지 관련 더미, 그리고 비수도권 비광역시를 참조집단으로 한 서울, 기타 수도권, 비수도권 광역시 등의 거주지역 더미도 추가한다. 주택소비의 세부 항목에 따라 영향을 미치는 요인이 얼마나 유사하거나 다른지 확인하는 것이 주된 목적이다.

III. 주요 결과

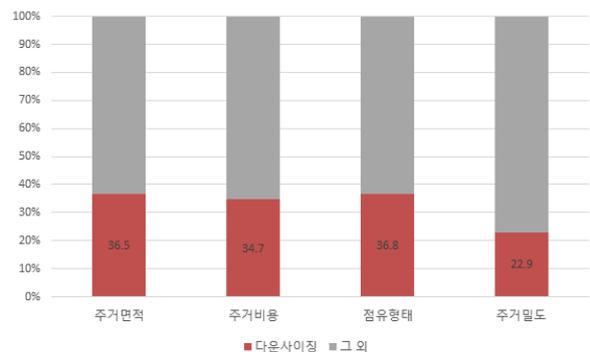
1. 다운사이징의 규모 및 형태

한국노동패널조사 자료에서 추출된 주거이동을 한 고령가구는 1,036가구이다. 이 중 623가구(60.1%)가 적어도 한 가지 항목에서 주택을 다운사이징하였다. <그림 1>에 따르면 전체 다운사이징을 한 고령가구 중에서 가장 많은 가구(60.4%)가 주거면적을 다운사이징하였다. 주거비용은 57.5%로 그 다음으로 나타난다. 점유형태(29.2%), 주거밀도(24.9%)의 다운사이징 가구 비율은 상대적으로 낮다. 이는 임차가구는 점유형태 다운사이징이, 단독주택 거주가구는 주택유형 다운사이징이 원천적으로 불가능하기 때문일 수 있다. 이를 감안, 다운사이징이 가능한 가구에 한해 다운사이징 가구의 비율을 항목별로 산정하면 <그림 2>와 같다. 여기에서 가장 높은 비율을 보이는 것은 점유형태(36.8%)로 조정된다. 주거면적(36.5%), 주거비용(34.7%)도 이와 근사한 비율로 나타난다. 주거밀도 다운사이징 가구의 비율은 여전히 가장 낮게 나타난다.

<그림 1> 전체 다운사이징 가구 대비 비중 (%)



<그림 2> 항목별 다운사이징 가구의 비율 (%)



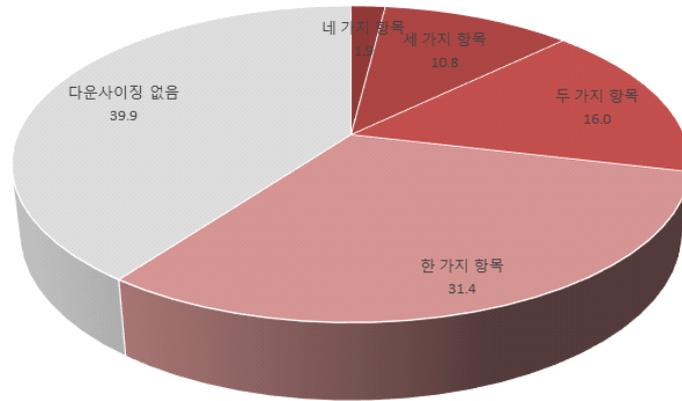
다운사이징이 여러 가지 항목에 걸쳐 일어난다는 사실은 곧 다운사이징의 다양한 조합이 존재함을 의미한다. <표 2> 및 <그림 3>은 이 조합에 대한 가구의 분포를 나타낸다. 가장 많은 비중을

보이는 것은 한 가지 항목에서 다운사이징을 한 가구로 전체 다운사이징 가구의 52.2%를 차지한다. 다음이 두 가지 항목(26.6%), 세 가지 항목(18.0%), 네 가지 항목(3.2%)의 순서이다. 즉 다운사이징이 일어난다고 해서 모든 항목에 걸쳐 다운사이징이 발생하는 것이 아니라, 주택소비의 한두 가지 항목을 다운사이징한다는 것이 보다 일반적이다.

<표 2> 항목별 다운사이징 조합의 비중

다운사이징 여부	주거면적	주거비용	점유형태	주거밀도	가구수	주거이동	다운사이징
						가구 대비 백분율(%)	가구 대비 백분율(%)
네 가지 항목	0	0	0	0	20	1.9	3.2
세 가지 항목	0	0	0	-	111	10.8	18.0
	0	0	-	0	79	7.7	12.8
	0	-	0	0	25	2.4	4.1
	0	-	0	0	3	0.3	0.5
	-	0	0	0	4	0.4	0.6
두 가지 항목	0	0	-	-	164	16.0	26.6
	0	-	0	-	73	7.1	11.8
	0	-	-	0	9	0.9	1.5
	0	-	-	0	23	2.2	3.7
	-	0	0	-	41	4.0	6.6
	-	0	-	0	16	1.6	2.6
	-	-	0	0	2	0.2	0.3
한 가지 항목	0	-	-	-	322	31.4	52.2
	-	0	-	-	144	14.0	23.3
	-	-	0	-	96	9.3	15.6
	-	-	-	0	22	2.1	3.6
	-	-	-	0	60	5.8	9.7
다운사이징 없음	-	-	-	-	410	39.9	-

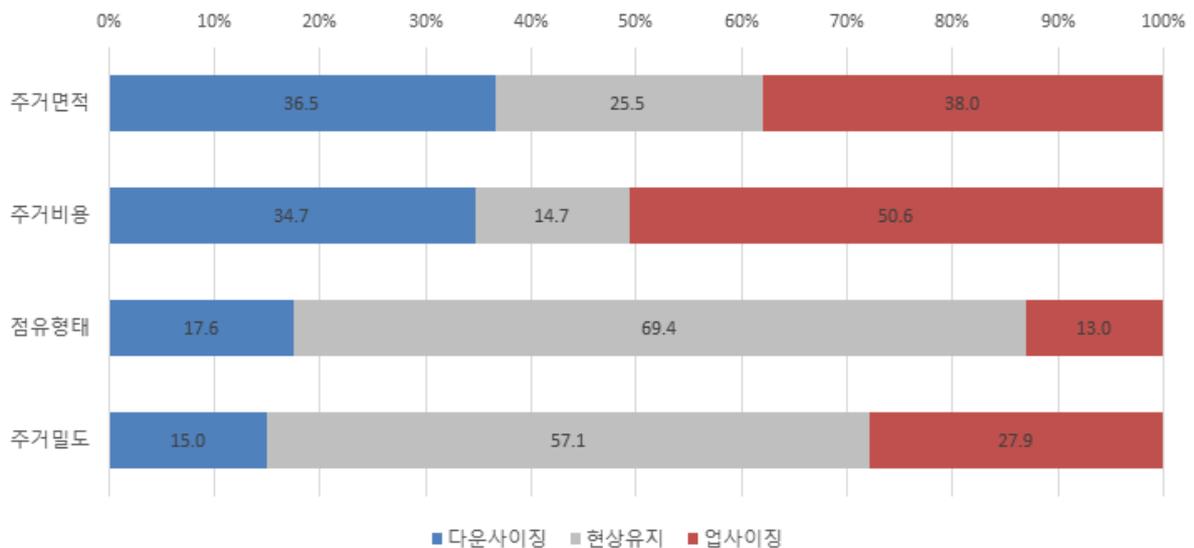
<그림 3> 항목별 다운사이징 조합의 비중



2. 다운사이징과 업사이징

고령가구 주거이동은 다운사이징뿐만 아니라 업사이징도 가능하다. 그렇다면 과연 고령가구의 주거이동에서 다운사이징, 업사이징이 각각 차지하는 비율은 얼마인가? 이에 대한 답을 <그림 4>에서 찾을 수 있다. 주거면적, 주거비용, 주거밀도 등에 있어 다운사이징보다 업사이징의 비중이 더 높게 나타난다. 점유형태에 있어서만 다운사이징이 더 높은 비율로 나타난다. 물론 점유형태에 있어 가장 많은 비율을 차지하는 것은 현상유지이다. 이렇게 볼 때 고령가구의 주거이동에 있어 다운사이징이 일반적이라고 주장하기는 어려운 것이 현재의 상황이다.

<그림 4> 항목별 다운사이징, 현상유지 및 업사이징의 비중



<표 3>은 주택소비를 구성하는 두 개 항목의 다운사이징, 현상유지, 업사이징에 대한 교차분포를 보여준다. 이를 토대로 항목 간 다운사이징-업사이징이 같이 나타나는 일치가구, 그리고 다운사이징-업사이징이 서로 반대로 나타나는 불일치가구의 비율을 도출할 수 있다. 일치가구의 비율은 주거면적-주거비용에서 45.3%로 가장 높게 나타나며, 다음이 주거비용-점유형태(26.3%), 주거비용-주거밀도(21.1%) 순으로 나타난다. 불일치가구의 비율은 주거비용-점유형태(2.8%)로 가장 낮게 나타나며, 다음이 주거면적-점유형태(7.0%), 점유형태-주거밀도(8.5%) 순이다. 일치가구 내에서는 주거비용이, 그리고 불일치가구 내에서는 점유형태가 다른 항목들과 연관성이 높게 나타나고 있다. 주거면적-주거밀도, 주거비용-주거밀도는 일치가구와 불일치가구의 비율 간에 큰 차이가 존재하지 않으며, 점유형태-주거밀도에서는 오히려 불일치가구의 비율이 일치가구보다 높게 나타난다. 주거밀도는 이 네 가지 항목 중 상대적으로 다운사이징-업사이징의 패턴이 다르게 움직임을 시사한다.

<표 3> 두 항목 간의 다운사이징, 현상유지, 업사이징의 교차분포 및 일치가구, 불일치가구 비율

구분	분포 (가구수)			일치가구의 비율 (%)	불일치가구의 비율 (%)
	197	50	129		
주거면적-주거비용	69	68	125	45.3	21.1
	88	33	268		
	111	236	29		
주거면적-점유형태	27	200	35	17.7	7.0
	43	277	71		
	71	181	123		
주거면적-주거밀도	28	195	39	18.8	17.2
	54	215	122		
	145	207	6		
주거비용-점유형태	13	137	2	26.3	2.8
	23	373	127		
	66	182	110		
주거비용-주거밀도	20	107	24	21.1	17.3
	68	302	152		
	29	87	66		
점유형태-주거밀도	103	423	190	5.9	8.5
	22	81	32		

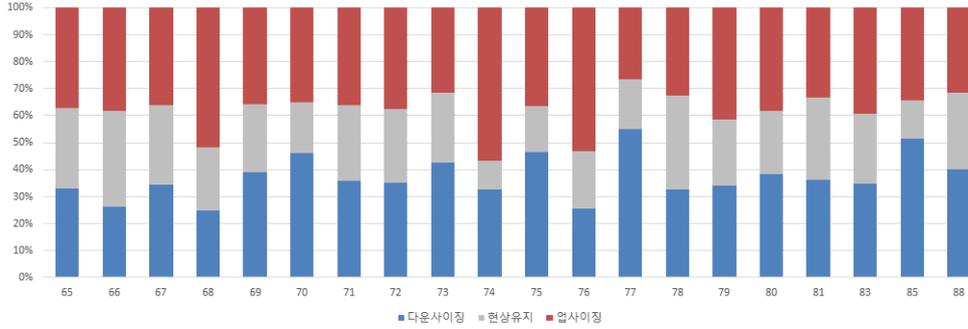
가구주의 연령이 높아질수록 주택 다운사이징의 가능성이 증대되는가? 이를 확인하기 위해 가구주 연령으로 집단을 구분, 각 항목별 다운사이징, 현상유지 및 업사이징 가구의 비율을 산정한 결과는 <그림 5>와 같다. 먼저 주거면적(<그림 5-a>)은 65-68세에서 업사이징의 비율이 높게 나타나는 반면, 81세 이상에서는 다운사이징의 비율이 높게 나타나는 경우가 빈번히 관찰되기도 한다. 그러나 전체적으로 다운사이징과 업사이징이 서로 대등하게 나타나며, 83-84세 내에도 업사이징의 비율이 더 높게 나타난다. 가구주의 연령이 높을수록 다운사이징 비중이 높아지고 있다고 결론 내

리기는 어려운 상황이다. 주거비용(<그림 5-b>)에서는 업사이징이 일반적이다. 다운사이징이 더 많이 나타나는 가구주 연령은 77세, 81-82세에 불과하다. 설령 주거면적을 줄인다고 하더라도 주거비용을 줄이는 다운사이징은 일반화되지 않음을 시사한다.

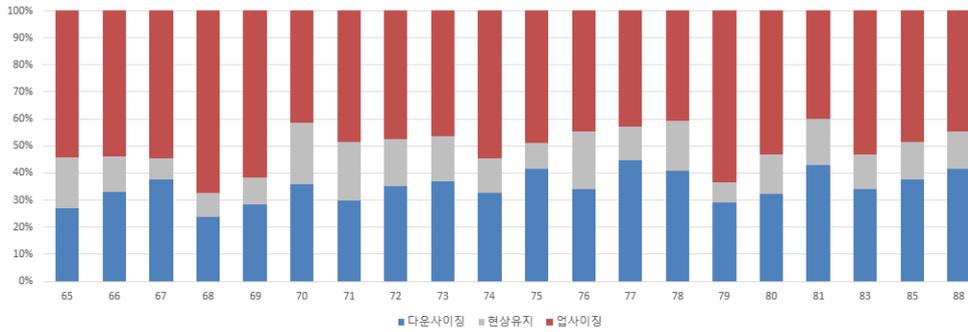
<그림 5-c>는 점유형태의 변화 분포를 가구주의 연령을 기준으로 보여준다. 주거면적이나 주거비용과 달리 다운사이징 가구의 비율이 일부 연령대에서는 더 높게 나타난다. 70세 이후부터가 그러한데, 이 중 업사이징 가구의 비율이 높은 경우는 72세, 76세, 79세에 불과하다. 다른 항목과 비교할 때 점유형태의 다운사이징은 고령가구, 특히 초고령가구 내에서는 보다 일반적인 것으로 볼 수 있다. 가구주 연령에 따른 주거밀도의 변화는 <그림 5-d>에서 확인할 수 있다. 거의 모든 항목에 걸쳐 다운사이징보다 업사이징의 빈도가 높게 나타난다. 다운사이징이 높은 가구주 연령대는 한 구간도 존재하지 않는다. 연령이 높을수록 주거밀도의 다운사이징이 강화될 것으로 기대하기는 어려운 상황이다.

<그림 5> 가구주의 연령에 따른 세부항목별 다운사이징, 업사이징 등의 분포

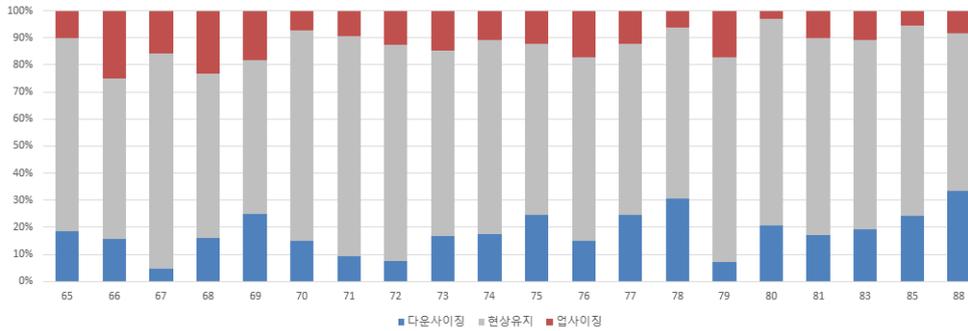
(a) 주거면적



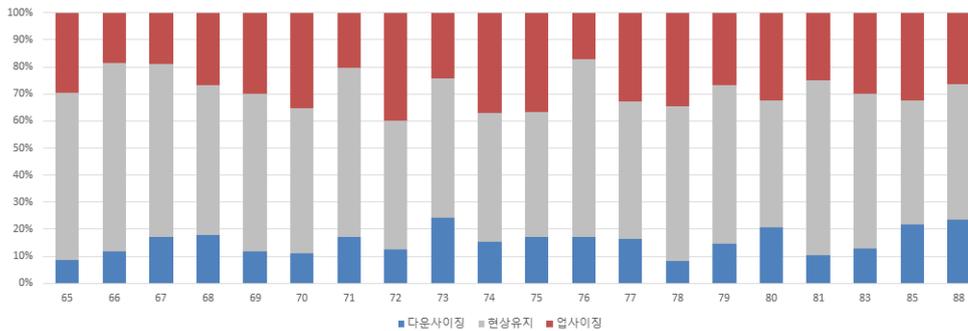
(b) 주거비용



(c) 점유형태



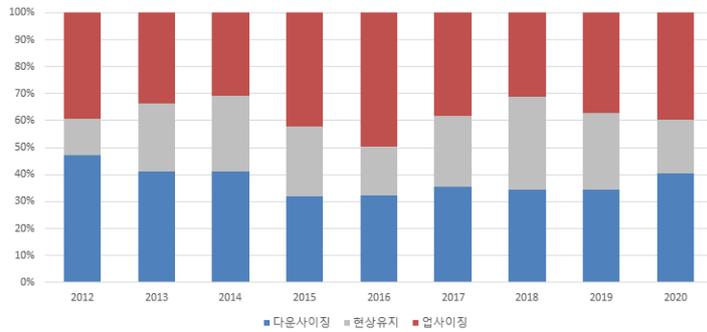
(d) 주거밀도



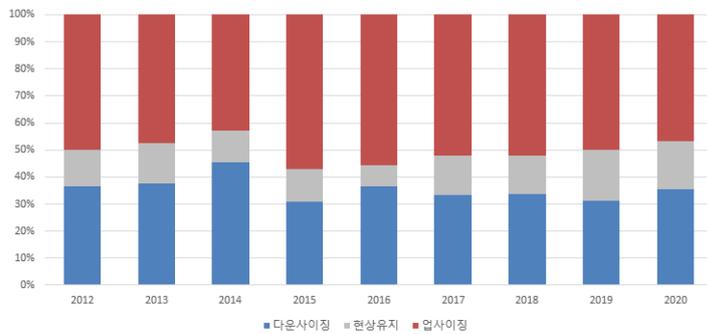
<그림 6>은 이동년도에 따른 각 항목별 다운사이징, 업사이징 등의 분포를 나타낸다. 먼저 주거면적(<그림 6-a>)은 2012-2014년 내 다운사이징 비중이 높다. 그러나 2015-2017년은 업사이징의 비중이 높다. 2018년부터는 다운사이징, 업사이징이 번갈아 높게 나타난다. 전반적으로 주거면적의 다운사이징이 업사이징보다 더 심화된다는 증거는 발견하기 어렵다. 주거비용(<그림 6-b>)의 경우 2014년을 제외하고는 모두 업사이징의 비중이 높다. 주거비용의 관점에서는 다운사이징보다 업사이징이 일반적이라고 볼 수 있다. 점유형태(<그림 6-c>)에 있어서는 업사이징보다 다운사이징이 일반적이다. 업사이징 비중이 더 높은 연도는 2014년 한 해에 불과하다. 반면 주거밀도(<그림 6-d>)는 2013년을 제외하고 모두 업사이징 비중이 높다. 주거밀도는 가구주의 연령과 마찬가지로 이동년도를 기준으로 할 때에도 모두 업사이징이 일반적 패턴으로 볼 수 있다.

<그림 6> 이동년도에 따른 세부항목별 다운사이징, 업사이징 등의 분포

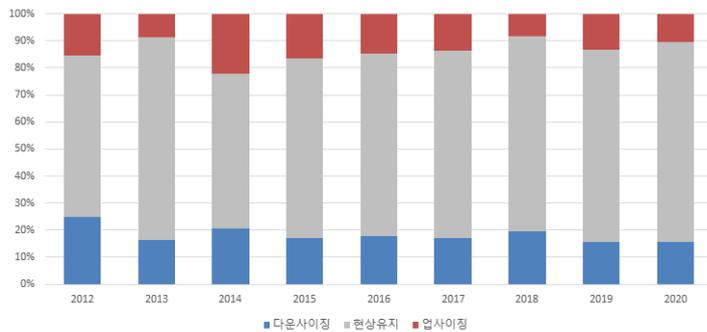
(a) 주거면적



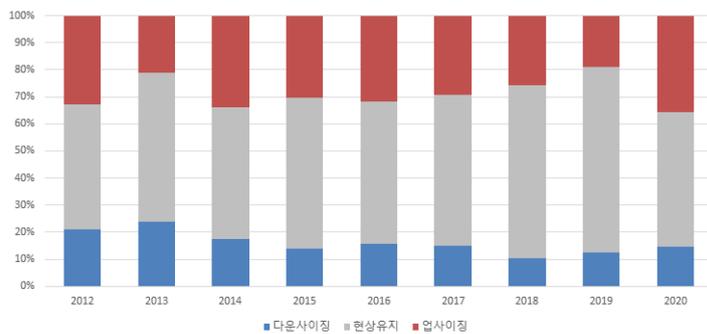
(b) 주거비용



(c) 점유형태



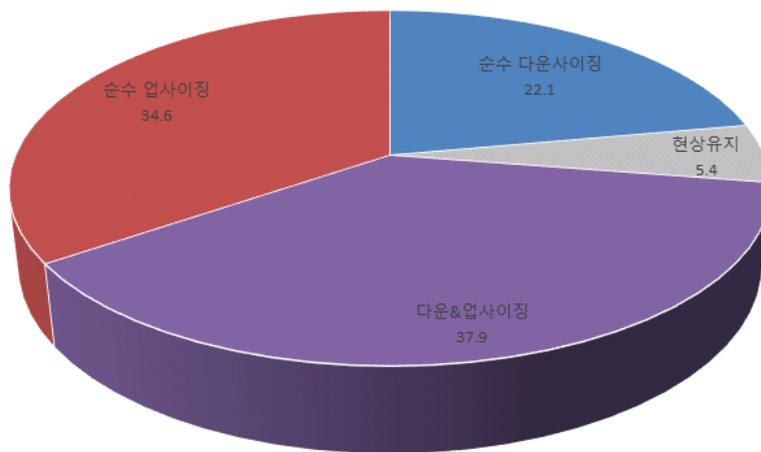
(d) 주거밀도



3. 순수 다운사이징과 순수 업사이징

2장에서 제시한 방식에 기초, 주거이동을 순수 다운사이징과 순수 업사이징, 그리고 다운-업사이징과 현상유지로 구분하여 고령가구의 주거이동 분포를 살펴본 결과는 <그림 7>과 같다. 다운사이징과 업사이징이 혼재된 주거이동이 약 38%로 가장 많은 비중을 차지한다. 다음이 순수 업사이징으로 35%이며, 그 다음이 순수 다운사이징(22%)이다. 현상유지는 5%로 그 비중이 가장 작다.

<그림 7> 고령가구의 주거이동 분포 - 순수 다운사이징, 순수 업사이징 등

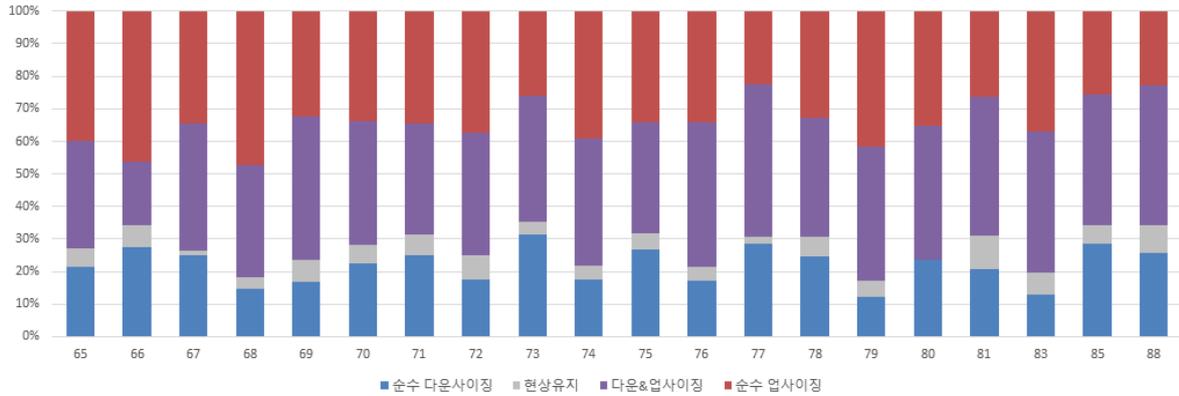


<그림 7-a>는 이 네 가지 분포를 가구주 연령을 기준으로 표현한 것이다. 대부분의 연령대에서 다운사이징-업사이징이 혼재된 주거이동이 가장 높게 나타난다. 상대적으로 연령대가 낮은 집단(65세, 66세, 68세) 내에서는 순수 업사이징의 비율이 더 높게 나타나기도 한다. 순수 업사이징과 순수 다운사이징을 비교하면 일부 연령대를 제외하고 순수 업사이징이 대부분 비중이 더 크다. 순수 다운사이징이 더 높게 나타나는 것은 73세, 77세, 그리고 85세 이상이다. 초고령을 제외하면 고령가구 전반에 걸쳐서는 다운사이징-업사이징의 혼재 혹은 업사이징 중심의 주거이동이 일반적이다.

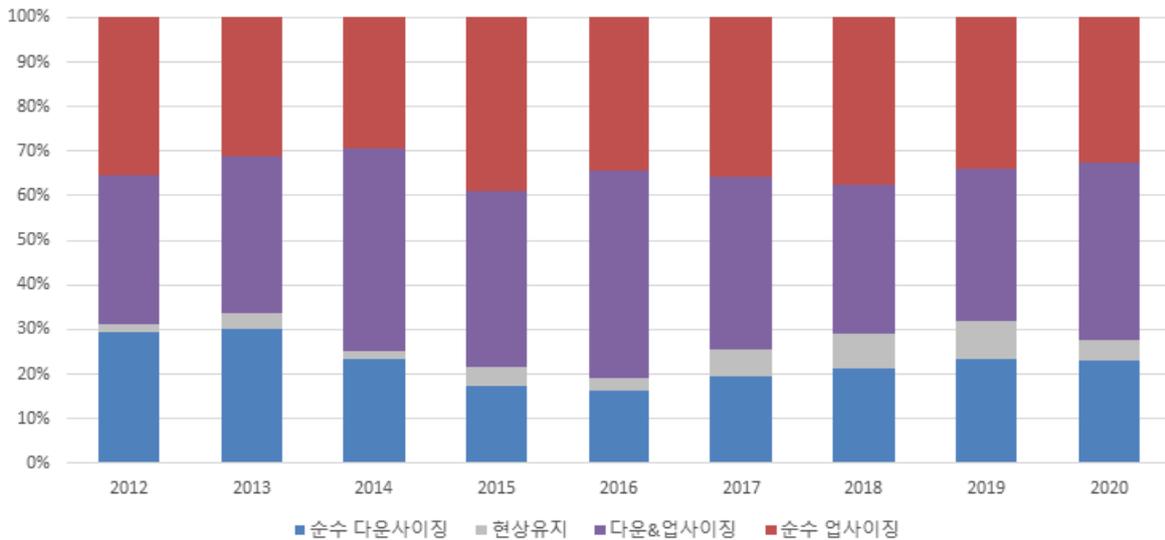
<그림 7-b>는 이동년도를 기준으로 나타낸 것인데, 역시 다운사이징-업사이징이 혼재된 주거이동이 가장 높은 비중을 차지하는 시점이 대다수이다. 그러나 2012년, 2018년에는 순수 업사이징의 비중이 더 높게 나타나기도 한다. 순수 업사이징과 순수 다운사이징을 비교할 경우 전체 기간에 걸쳐 순수 업사이징의 비중이 더 높다.

<그림 8> 가구주의 연령, 이동년도에 따른 순수 다운사이징, 순수 업사이징 등의 분포

(a) 가구주의 연령



(b) 이동년도



4. 항목별 다운사이징의 결정모형

<표 4>는 각 항목의 다운사이징 여부를 종속변수로 한 로짓모형의 추정결과이다. 가구소득이 낮을수록 주거면적, 주거비용, 점유형태 등의 다운사이징이 야기되는 것으로 나타난다. 이는 생애주기 가설과 일치하는 부분이다. 가구자산의 영향은 항목에 따라 다르다. 가구자산이 많을수록 주거면적, 주거비용의 다운사이징이 더 잘 일어나는 것으로 나타난다. 이는 자산이 많은 가구 내에서 기존 주거면적, 주거비용의 규모가 매우 커 주거이동을 할 때 이를 늘리기보다는 줄이는 것이 보다 빈번한 상황인 것으로 해석할 수 있다. 반면 점유형태에 있어서는 가구자산이 적을수록 다운사이징이 나타난다. 가구자산이 적다면 자가에서 임차로 전환하여 주택자산을 활용하는 전략이 일반적인 일 시사한다.

동거 여부도 통계적으로 유의하다. 가구주가 동거 상태가 아닐 때 주거비용 및 점유형태의 다운사이징이 나타난다. 주택소비의 조정에 있어서 독거로의 이동이 큰 영향을 준다는 선행연구의 결과와도 맥을 같이 한다(고진수·최막중, 2012). 동일 시군구 내에서 이동할 때 주거비용, 점유형태는 다운사이징보다는 현상유지 및 업사이징이 나타난다. 다운사이징은 상대적으로 거주지역을 바꾸는 과정과 함께 나타남을 시사한다. 지역 변수의 경우 기타 지역에 비해 서울 및 비수도권 광역시의 주거이동 내에서 점유형태의 다운사이징이 활발하게 나타난다.

유의할 것은 연령 변수의 영향이다. 고령가구 내에서 다른 조건이 동일할 때 연령이 높아진다고 해서 주거면적, 주거비용, 점유형태, 주거밀도 등의 다운사이징이 활발하게 일어난다고 볼 증거는 발견되지 않고 있다. 다운사이징은 소득 감소나 독거 등의 요인에 따른 것이지, 단순한 연령 증가의 결과로 나타난다고 보기는 어렵다는 것이다.

<표 4> 다운사이징 여부에 대한 로짓모형의 추정결과

구분	모형 1 (주거면적)		모형 2 (주거비용)		모형 3 (점유형태)		모형 4 (주거밀도)		
	추정계수	Wald χ^2							
연령	0.149	0.43	0.172	0.57	-0.017	0.00	0.119	0.15	
연령의 제곱	-0.001	0.37	-0.001	0.47	0.000	0.01	-0.001	0.10	
동거 여부	0.108	0.48	-0.359	5.14**	-0.773	12.06***	0.217	0.94	
건강이 나쁨	0.126	0.63	-0.005	0.00	0.152	0.43	-0.135	0.36	
가구소득 (로그)	-0.275	8.53***	-0.188	3.96**	-0.229	3.18*	-0.109	0.71	
가구자산 (로그)	0.208	15.58***	0.177	11.32***	-0.316	5.92**	-0.081	1.30	
이동목적지	동일 시군구	-0.146	0.66	-0.552	9.57***	-0.846	11.11***	-0.354	1.96
	다른 시도	-0.162	0.41	0.367	2.21	-0.474	1.87	0.360	1.22
거주지역	서울	-0.257	1.59	-0.228	1.21	0.575	3.18*	-0.264	0.80
	기타 수도권	-0.011	0.00	0.120	0.40	0.442	2.62	-0.407	2.20
	비수도권 광역시	-0.098	0.24	0.081	0.16	0.521	3.17*	-0.151	0.25

***: p-value<0.01, **: p-value<0.05, *: p-value<0.1

*연도별 더미도 모형 추정에 포함

IV. 결론

지금까지 한국노동패널조사 자료를 활용하여 국내 고령가구의 주택소비 변화를 살펴보았다. 분석이 초점은 과연 고령가구의 주거이동 내에서 다운사이징이 일반적인 것으로 볼 수 있는지 여부이다. 우선 다운사이징 자체는 고령가구의 주거이동에서 빈번히 발견되는 것은 분명하다. 전체 고령가구의 주거이동 중 다운사이징을 포함하고 있는 주거이동이 약 60%를 차지한다. 즉 고령가구 5가구 중 3가구는 주거이동을 할 때 한 가지 이상의 항목에서 다운사이징을 하고 있다는 것이다.

그러나 주택소비의 다운사이징을 논하려면 주택소비가 다양한 항목으로 구성된다는 점을 반드시 고려하여야 한다. 다운사이징은 주택소비 전체에 일괄 적용되는 것이 아니라 주택소비를 구성하는 세부 항목, 즉 주거면적, 주거비용, 점유형태, 주거밀도 등에 대해 별도로 진행될 수 있기 때문이다. 분석결과 이 모든 항목을 줄이는 다운사이징은 전체 다운사이징의 3.2%에 불과하다. 약 절반은 한 가지 항목만을, 그리고 27%는 두 가지 항목만을 줄이는 다운사이징이다.

전체 주거이동에서 한두 가지 항목만을 줄이는 주거이동이 전체의 4분의 3을 넘는다면, 다른 항목에서는 업사이징이 일어날 수 있음을 시사한다. 실제 고령가구의 주거이동에 있어서 주거면적, 주거비용, 주거밀도 등에 있어서 다운사이징보다 업사이징이 더 많이 나타난다. 점유형태의 경우 다운사이징이 업사이징보다 많지만, 이 둘을 합친 비중 이상의 가구는 점유형태를 현상유지하고 있다. 이에 전체 주거이동을 업사이징 없이 다운사이징으로 구성된 주거이동, 다운사이징 없이 업사이징으로 구성된 주거이동, 다운사이징과 업사이징이 혼재된 주거이동 등으로 구분해서 살펴본 결과, 업사이징이 없는 순수한 다운사이징은 22%이다. 다운사이징과 업사이징이 혼재된 주거이동(38%), 순수 업사이징(35%)보다 그 비중이 낮다. 이 점에서 고령가구 내에서 주택 다운사이징이 일반적으로 보기는 어렵다.

만약 가구주의 연령이 높아진다면, 그리고 최근으로 올수록 다운사이징의 비율이 높아진다면 향후 고령화로 인한 주택시장의 침체를 전망할 수 있을 것이다. 분석결과 가구주의 연령이 높아질 때 주거면적이나 점유형태의 다운사이징 패턴은 부분적으로 나타난다. 그러나 이 역시 일반화할 정도의 선형적 패턴은 아니며, 주거비용, 주거밀도 등에 있어서는 업사이징 비율이 대부분 높게 나타난다. 가구주의 연령이 높거나 최근 시점일수록 순수 업사이징보다 순수 다운사이징이 높아지는 패턴 역시 발견되기 어렵다. 주택시장 침체에 대한 전망이 근거를 갖기 어려운 대목이다.

항목별 주택 다운사이징에 대한 로짓모형의 추정 결과는 이 전체 결과를 해석하는데 실마리를 제공한다. 소득이 낮을 때, 독거 상태로 될 때 주택은 다운사이징된다고 볼 수 있다. 그러나 단순히 연령이 높다고 해서 다운사이징이 나타나지는 않는다. 고령화가 주택시장에 미치는 영향은 이미 정해져 있는 상수가 아니라 고령가구의 소득 및 가구구성으로 인해 얼마든지 달라질 수 있는 변수로 접근하여야 할 것이다.

참고문헌

- 고진수·최막중 (2012), “노년가구의 주거소비 특성 - 연령, 건강, 독거효과를 중심으로”, 「국토계획」, 47(3): 235-247.
- 김용진·손재영 (2014), “중고령 자가거주가구의 주택다운사이징 요인”, 「주택연구」, 22(1): 29-57.
- 김현수·성주한 (2018), “수도권 은퇴계층의 주거이동시 면적의 다운사이징에 미치는 영향에 관한 연구”, 「주거환경」, 16(4): 1-12.
- 박동하·김준형 (2021), “고령가구의 주택유형: 아파트에 계속 거주할 것인가?”, 「부동산학연구」, 27(2): 93-111.
- 이소영·김지현·최윤영 (2018), “순위프로빗모형을 이용한 예비은퇴자의 주택소비 조정 의향 결정요인 분석 - 주택규모의 변화를 중심으로”, 「지적과 국토정보」, 48(1): 35-53.
- 정의철 (2016), “고연령 자가거주 가구의 주거소비 조정 결정요인 분석”, 「주택연구」, 24(2): 129-154.

2021
한국노동패널
학술대회

[제10주제]

재정과 살림살이

1. 재정지출이 성장과 고용에 미치는 효과
2. 조직적 살림살이와 재정적 살림살이 간의 관계 연구 :
수혜자인 부모와 제공자인 성인 자녀를 중심으로



