고령가구의 주택다운사이징 방식과 그 함의

김 준 형*

고령가구의 주택다운사이징은 주택소비를 구성하는 세부 항목, 즉 주거면적의 축소나 주거비용의 감소, 자가에서 임차로의 점유형태 이동 등의 개별적인 다운사이징으로 구분할 수 있다. 이에 본 연구는 한국노동패널조사 자료를 활용, 고령가구의 주택다운사이징을 이 세부 항목의 다운사이징의 관점에서 살펴보고자 하였다. 분석결과, 국내 고령가구에게서 주택다운사이징은 한 가지 항목의 다운사이징이 지배적으로 나타나기보다 개별 다운사이징이 고르게 일어나고 있었으며, 가구의 특성에 다라 다운사이징이 다르게 나타나고 있었다. 다운사이징을 개별 소비항목으로 분해할 수 있다는 점은 한 항목에서의 다운사이징이 다른 항목에서의 업사이징과 공존할 수 있음을 시사하는데, 이처럼 업사이징과 함께 다운사이징이 나타나는 경우를 제외할 경우, 전체 주거이동에서 다운사이징이 차지하는 비율은 약 3분의 1 수준인 것으로 확인되었다.

Ⅰ. 연구의 배경 및 목적

고령화는 향후 한국 사회가 대응하여야 할 주요한 메가트렌드로 널리 인식되고 있다. 통계청이 인구주택총조사를 토대로 발표한 인구추계전망(통계청, 2011)이 그 근거로 주로 활용되는데, 이에 따르면 전체 인구에서 65세 이상 고령인구가 차지하는 비중은 2010년 11%에서 2060년에는 40.1%로 증가한다. 저출산 현상과 동반하여 이루어지는 이 고령화는 생산가능인구 100명당 대비 고령인구의 비중, 즉 노년부양비를 2010년 15.2명에서 2060년 80.6명으로 높여, 한국 경제에 큰 부담으로 자리할 것으로 보인다.

이와 같은 인구고령화의 전망은 2010년부터 본격화된 베이비붐세대의 은퇴와 맞물려 국내 주택 및 부동산시장에 대한 비관론으로 이어졌다. 주택 및 부동산의 주된 수요계층으로 역할하던 초중년 가구의 비중이 감소하고, 대신 은퇴를 전후하여 기존에 보유하고 있었던 주택이나 부동산 등을 처분하여야 하는 고령가구의 비중이 증가함으로써 (혹은 이들이 보유하고 있던 자산들이 일시에 시장에 매물로 나옴으로써) 공급과잉을 야기, 주택 및 부동산가격의 대폭락을 초래할 수 있다는 주장이 그것이다. 이러한 주장은 그를 뒷받침할 수 있는 실증적 근거가 충분한지에 대해 검토가 이루어지지 않은 채 빠르게 확산되어, 부동산 신규투자에 대한 심리적 경색을 심화시키고 있는 상황이다.

* 명지대학교 부동산학과 조교수, Tel: (02) 300-0737, E-mail: junhgkim@gmail.com

학술적 관점으로 볼 때 고령화가 주택시장에 미치는 부정적 영향의 핵심에는 고령가구의 주택다운사이징(residential downsizing)이 자리하고 있다. 즉 고령인구가 증가하거나 베이비붐세대가 본격적으로 은퇴하게 된다는 것은 이들이 기존에 보유하고 있었던 주택자산을 본격적으로 줄여나가는(downsize) 것을 의미하기 때문에, 주택매물이 증가하고 주택가격이 하락하게 된다는 논리이다. 결국 고령화가 주택시장에 미치는 영향은 이 주택다운사이징이 실제로 일어나는지, 만약 일어난다면 그 양상이 얼마나 지배적인지 여부와 밀접하게 연관되어 있다. 그러나 주택 및 부동산시장의 전망에 있어 비관론이 팽배한 상황에서도 그 핵심적 위상을 차지하고 있는 주택다운사이징 가설에 대한 검증은 국내에서 거의 이루어지지 않고 있는 상황이다.

이에 본 연구는 한국노동연구원의 한국노동패널자료를 활용하여 국내 고령가구의 주택소비 과정에서 주택다운사이징 가설을 검증하고자 한다. 이는 구체적으로 주택다운사이징은 과연 실재하는지, 실재한다면 국내 가구에게 있어서 주택다운사이징은 어떻게 나타나는지, 마지막으로 전체 고령가구의 주택소비에 있어서 주택다운사이징은 얼마나 지배적인지를 파악하는데 초점을 맞춘다. 특히 다운사이징의 대상이 되는 주택소비의 축소가 주택소비를 구성하는 여러 가지 항목들의 다운사이징으로 분해할 수 있다는 점에 착안, 다양한 다운사이징들 사이의 관계를 중점적으로 파악하고자 한다. 이를 위해 II장에서는 다운사이징과 관련된 국내외 선행연구를 검토하며, 이를 토대로 한국노동패널자료를 분석하기 위한 방법론이 III장에서 고안된다. 그 결과는 IV장에서 검토되며, 이것이 향후 주택시장에 대한 전망에 갖는 함의는 V장에서 다루어질 것이다.

II. 이론연구

주택다운사이징은 가구의 생애주기에 따라 변화하는 주택수요을 실현하는 과정 중 하나이다. 1인 혹은 부부라는 단위에서부터 시작된 가구는 자녀를 출산하고 또 이 자녀를 양육하는 과정에서 그 주택소비의 규모를 지속적으로 늘려나간다. 그러나 이 자녀들이 분가를 시작해 결국 빈둥지가구(empty nester)가 되고 또 사별을 통해 다시 1인가구가 되거나, 은퇴 이후 생계를 위해 자산을 현금화시킬 필요성이 늘어나면서 가구가 필요한 주택소비의 규모는 다시 줄어들게 된다. 이는 고령가구의 현재 주택소비가 과대소비(over-consumption) 상황에 있을 가능성이 높음을 의미하는데, 이를 균형 수준으로 조정하는 과정, 혹은 과대소비에 따라 발생하는 주거불만족 혹은 주거스트레스(housing stress)를 줄이는 과정이 바로 주택다운사이징인 것이다. 예를 들어 PSID(Panel Study of Income Dynamics) 자료를 분석한 Reschovsky(1990)의 연구에 따르면 미국의 고령 자가가구들 대부분은 주택소비의 불균형상태에 처해 있는데, 이는 주택의 과소소비가 아니라 과대소비에 기인한 것으로 보고하고 있다. 네덜란드의 2002년 주택수요조사 표본자료를 분석한 Clark and Deurloo(2006) 역시 연령이 증가함에 따라 주택의 과대소비가 증가하며, 특히 60-69세 연령대에서 주택과대소비의 비율이 가장 높음을 확인하였다.

그러나 주택소비의 축소 여부를 측정하는 작업은 그렇게 간단하지만은 않다. 이는 주택이 다양한 재화의 묶음(a bundle of commodities) 성격을 갖는 탓에 그 소비를 축소하는 과정도 개별 항목별로 전개될 수 있기 때문이다. 즉 주택다운사이징을 주거면적을 축소하는 '면적 다운사이징(size-down)'으로도 볼 수 있으며. 주택의 점유형태를 자가(owning)에서 차가(renting)로 옮기는 '점유형태 다운사이징(tenure-down)'으로도 볼 수 있다. 또한 주택다운사이징이 가구가 주거서비스 소비에 투입하는 비용을 축소하는 '비용 다운사이징(cost-down)'의 형태로 전개될 수도 있다. 선행연구들은 이들 중 하나를 택하거나 여러 가지를 결합하여 주택다운사이징을 정의, 그 양상이나 규모, 원인 등을 분석하고 있는 상황이다.

먼저 면적 다운사이징은 주택소비를 줄이기 위해 기존보다 작은 면적의 주택으로 옮기는 것을 뜻한다. 가구가 고령기에 접어들면서 자녀의 출가나 배우자의 사망 등을 통해 가구원수가 줄어든다면, 이들이 사용하고 있던 주거면적이 불필요해지기 때문에 보다 작은 면적의 주택을 선호할 가능성이 높다. 대표적으로 Luborsky *et al.*(2011: 243)는 주택다운사이징을 "보다 작은 거처로 이동하면서 소유를 줄이는 것"으로 정의하였다. 전술한 Clark and Deurloo(2006)도 고령가구의 주택소비가 과도한지 여부를 1인당 주거면적을 토대로 확인하고 있다. 그러나 대부분의 실증연구에서는 주택면적 대신 보다 쉽게 측정가능한 방(침실)의 개수를 통해 면적 다운사이징을 관찰한다(Judd *et al.*, 2012; Banks *et al.*, 2010). PSID, BHPS(British Household Panel Survey) 등의 패널자료를 대상으로 고령가구의 주택다운사이징을 관찰한 Banks *et al.*(2010)의 연구도 방의 개수를 주요 척도로 사용하였는데, 분석결과 미국의 고령가구는 이주를 통해 방의 개수를 기존 대비 0.7배 수준으로 축소하는 것으로 나타났다.

그러나 일련의 연구들은 주거면적이 아니라 점유형태의 변화를 통해 다운사이징을 판단하고 있다. 이는 주택의 점유형태를 소유에서 임차로 전환함으로써, 주택서비스에 대한 비용부담방식을 저량 형태의 주택자산에서 유량 형태의 임대료로 바꾸는 것을 뜻한다. 이 과정에서 주거서비스 이외 다른 용도에 활용할 수 있는 충분한 여유자산을 확보할 수 있게 된다. 앞서 언급한 Banks *et al.*(2010)의 연구도 이와 같은 점유형태의 전환을 다운사이징의 한 가지 형태로 판단하고 있다. Tatsiramos(2006)도 고령가구의 주택소비 조정은 자가주택에서 임차주택으로의 이동에서 일어날 수 있다고 판단, ECHP(European Community Household Panel) 자료를 분석한 결과에서 현재 주택의 자산을 활용하기 위한 임차로의 이동이 주를 이루는 것을 관찰하였다. Painter and Lee(2009) 역시 PSID 자료를 활용하여 미국의 50세 이상 가구의 주택소비 변화를 살펴보는 과정에서, 자가에서 임차로의 점유형태 조정을 가장 주요하게 다룬 바 있다.

보다 엄밀하게 살펴보자면, 면적을 줄이거나 임차주택으로 이동하더라도 기존보다 주거비용은 늘어날 수 있다. 훨씬 더 비싼 소형주택이나 임차주택으로 이전할 경우 보다 추가적인 주거비용 투입이 이루어질 수 있기 때문이다. Banks *et al.*(2010: 343)이 언급한 대로 다운사이징이 본질적으로 '주택자산의 인출(cashing in housing equity)'을 포함한다면, 다운사이징의 개념은 전체 주택에 투입되는 비용의 감소까지 확장될 수 있다(Judd *et al.*, 2012: 25). Banks *et al.*(2010)은 다운사이징에 대해 주거면적의 축소와 별도로 주택가치의 감소를 구분, 자가에서 자가로 이동한 가구의 주택

가치 감소에 영향을 미치는 요인들을 탐색하고자 하였다. 전술한 Painter and Lee(2009)도 다운사이징의 원인을 살펴보기 위해 점유형태의 변화를 종속변수로 한 모형을 주로 사용하였으나, 마지막에는 이를 보완하기 위해 기존보다 저렴한 주택으로 이주하였는지 여부를 종속변수로 하는 모형을 추가하였다(757쪽).

국외에서 진행된 기존 연구들을 검토할 때, 주택다운사이징이라는 용어는 아직 그 의미가 명확하게 규정되어 있지 않은 것으로 판단된다. 주택소비의 감소라는 큰 개념적 외연 내에 주거면적의 감소, 자가에서 임차로의 점유형태 변화, 그리고 주거에 대한 지출의 감소라는 세부 개념들을 포함하고 있으며, 이 개념들 중 하나를 선택하거나 두 개 이상을 결합하여 주택다운사이징이라는 개념으로 사용하고 있는 상황이다. 이는 주택다운사이징을 정의하는 것이 이론적으로 확고하게 고정되어 있지 않으며, 따라서 지역별·시기별 고령가구의 주택소비 변화 과정에 따라 그 정의가 달라질 수 있음을 시사한다. 나아가 주택다운사이징이 여러 가지 주택소비 항목들의 변화의 결합이라는 사실은 일부 항목의 축소만으로 다운사이징이라 구분하기 어려울 수 있음을 의미한다. 한 가지 항목에서는 다운사이징이 일어나지만, 다른 항목에서는 주택소비의 증가, 즉 '업사이징(upsizing)'이 일어날 수 있기 때문이다.

한편 국내에서 주택다운사이징이라는 개념을 본격적으로 다룬 연구는 아직 김용진·손재영(2014)이 유일하다. 이 연구는 주택다운사이징을 "주거이동을 수반하며, 주택자산의 감소를 의미하는 소유에서 임차로서의 점유형태 변화 내지 기존 주택을 처분하고 가격이 저렴한 집을 새로 구입하는 형태"(31쪽)로 보았다. 즉 전술한 다운사이징의 구분 방식에 기초하자면, 이 연구는 자가로 거주하고 있던 가구들의 Tenure-down과 Cost-down을 다운사이징으로 정의한 것이다. 이를 토대로 국민노후보장패널조사 3개년도 자료에서 가구주의 연령이 50세 이상인 가구를 추출하여 분석한 결과, 가구주의 교육수준, 가구원수의 감소 등은 주택다운사이징에 유의한 양의 영향을 미치지만, 상대적인 소득 크기나 소득의 변화는 다운사이징에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 못함을 확인하였다. 주택다운사이징을 국내 최초로 정의하였을 뿐만 아니라, 이에 영향을 미치는 요인들을 실증분석을 통해 구체적으로 확인하였다는 점에서 이 연구는 분명한 학술적 의의를 지닌다. 그러나 주택다운사이징에 대한 연구가 활발히 이루어진 국외에서도 아직 그 개념에 대해 폭넓은 합의가 존재하지 않는 점을 감안한다면, 국내 연구에서 주택다운사이징을 논의함에 있어 보다 신중한 접근이 요구된다. 주택다운사이징을 사전적으로 정의, 이를 토대로 주택다운사이징을 살펴보는 연역적 접근도 가능하겠지만, 이와 함께 국내 고령가구에게서 이루어지고 있는 주택소비의 변화 패턴들을 분석하여 국내 고령가구의 대표적인 주택다운사이징 형태나 특성을 귀납적으로 파악하려는 작업이 병행될 필요가 있다.

국내 고령가구의 주택소비 변화를 토대로 주택다운사이징의 개념을 구체화하는 작업은 크게 세 가지로 구분할 수 있다. 첫째는 국내 고령가구에게 있어 과연 주택다운사이징은 어떠한 항목을 중심으로 나타나는지 살펴보는 것이다. 주거면적을 줄일 수 있으며, 점유형태를 전환할 수 있고, 주거비용을 낮출 수도 있다. 주택소비를 구성하는 여러 항목들 중 주거이동을 통해 어떠한 항목이 가장 빈번히 조정되는지 살펴봄으로써, 국내 고령가구만의 주택다운사이징 형태를 추출할 수 있을

것이다. 둘째는 이처럼 여러 항목에 걸쳐 일어날 수 있는 다운사이징이 동시에 어떠한 형태로 이루어지는지 여부이다. 주거이동을 통해 한 가지 항목에 대해서만 다운사이징이 이루어질 수 있으며, 여러 가지 항목에서 동시에 다운사이징이 이루어질 수 있다. 만약 여러 항목을 조정한다면 어떠한 항목들이 함께 조정되는지 살펴보는 작업 역시 국내 주택다운사이징의 특성 도출에 기여할 수 있다. 마지막으로 다운사이징과 함께 업사이징이 이루어지는지 여부이다. 모든 항목에 걸쳐 다운사이징이 이루어지지 않는다면, 이는 곧 한 항목에서의 다운사이징과 다른 항목에서의 업사이징이 이루어질 수 있음을 의미하며, 이는 완벽한 주택다운사이징으로 구분하기 어렵다. 과연 가구의 주택다운사이징 중에서 이처럼 업사이징과 함께 나타나는 다운사이징은 어느 정도인지, 그리고 이와 같은 업사이징을 동반한 다운사이징을 제외하고 순수하게 다운사이징만으로 구성되는 다운사이징은 어느 정도인지를 확인함으로써, 국내 고령가구에 있어 주택다운사이징이 갖는 보편성을 가늠할 수 있을 것이다.

III. 분석틀

1. 자료와 표본

국내 고령가구의 주택소비 조정 과정은 한국노동연구원에서 제공하고 있는 한국노동패널자료의 분석을 통해 이루어진다. 국토교통부의 주거실태조사 자료도 가구의 거주주택에 대한 정보뿐만 아니라 다양한 가구특성을 담고 있기 때문에 고령가구 주택소비에 대한 분석을 하기에 유용할 수 있다. 그러나 가장 최신 버전인 2012년도 자료의 경우 이전 주택에 대한 정보가 누락되어 있어 주거이동 전후 주택소비에 대한 비교가 불가능하다. 그 이전 버전에 해당되는 2010년도 자료는 이전 주택에 대한 정보를 포함하고 있으나, 이전 주택의 주거비용에 대한 정보가 누락되어 cost-down 여부를 판단할 수 없다. 이 점에서 별도로 이전 주택에 대한 질의를 포함하고 있지 않아도 현재 거주주택에 대한 정보를 매년 질의함으로써 자동으로 주택소비 조정 과정을 파악할 수 있는 한국노동패널자료가 훨씬 유용성이 높다.

다운사이징이나 업사이징 등 주택소비의 조정은 주거이동을 통해 주로 나타난다는 판단 하에 표본으로 주거이동가구를 추출한다. 물론 주택연금에 가입하거나 주택담보대출을 실행하거나 현재 주택의 일부를 임대하는 경우에는 주거이동 없이도 주택다운사이징이 이루어질 수 있지만, 이는 전체 주택소비 조정 과정에서 매우 예외적인 상황으로 판단, 현재 분석에서는 제외한다. 주거이동가구의 데이터베이스는 구체적으로 t년도의 조사에서 '지난 1년 동안 이사를 하였다'고 응답한 가구들의 t년도 주택소비 내역과 t-1년도 주택소비 내역을 결합하여 생성한다.

본 연구는 고령가구의 주택소비 변화에 초점을 맞추고 있으므로, 표본 역시 고령가구로 한정한다. 고령 여부는 국내외에서 널리 활용하고 있는 만 65세 기준을 사용, 주거를 이동한 시점에서 가구주의 연령이 만 65세 이상인 가구로 표본을 추출한다. 한국노동패널자료는 1998년부터 현재까지

총 15개 연도의 자료 활용이 가능하나 결과의 시의성을 위해 최근 10년간의 자료만으로 주거이동가구를 추출한다. 구체적으로 2002~2003년 주거이동가구에서 2011~2012년 주거이동가구까지를 본 연구의 분석대상으로 삼는다.

2. 분석틀

먼저 주거이동가구의 주거이동 전과 후의 주택소비 변화를 항목별로 비교하여 전체 주거이동 중 다운사이징의 비율을 파악한다. 먼저 면적의 다운사이징 여부는 여러 주택유형이나 점유형태에 걸쳐서 동시에 활용할 수 있는 '사용면적'을 사용한다. 면적을 얼마나 축소하여야 다운사이징인지 여부는 아직 명확한 기준이 제시되지 않고 있다. 경미한 면적의 축소는 시장에서 동일한 규모의 물량이 공급되어 있지 않기 때문에 발생할 수 있으므로, 의도적인 면적의 축소로 판단할 수 있도록 기존 대비 사용면적을 10% 이상 축소한 경우를 Size-down으로 구분한다. 비용의 다운사이징, 즉 Cost-down도 마찬가지로 기존 대비 주거비용을 10% 이상 축소한 경우로 정의한다. Cost-down에서의 Cost, 즉 주거비용은 자가인 경우 현재 주택의 시가를, 전세인 경우에는 전세보증금을 사용한다. 월세가 있는 경우 이를 보증금으로 환산하기 위한 전월세환산률이 필요한데, 본 연구에서는 이를 1%로 가정한다. 마지막으로 점유형태의 전환, 즉 Tenure-down은 자가가구가 임차로 이동한 경우를 지칭한다. 이와 같은 정의에 기초할 때 Tenure-down은 자가가구에게만 나타나고, 임차가구에게서는 나타날 수 없음에 유의할 필요가 있다. 고령가구 중 다운사이징을 하고 있는 가구의 비율은 이상의 항목별 다운사이징 여부로 각각 판단할 수 있으며, 또한 한 가지라도 다운사이징을 하고 있는 가구, 즉 각 항목별 다운사이징의 합집합이 차지하는 비율로도 판단될 수 있다. 다운사이징이 어떠한 항목에서 가장 높게 나타나는지도 유심히 살펴볼 만하다.

주택소비의 세부 항목별로 다운사이징이 일어날 수 있다는 사실은 다운사이징이 단일한 형태가 아니라 여러 가지 유형으로 구분하여 일어날 수 있음을 의미한다. 본 연구에서는 Size-down 여부, Cost-down여부 그리고 Tenure-down 여부로 총 8개(2×2×2)의 유형 구분이 가능하다. 물론 현재 임차가구의 경우는 Tenure-down이 불가하므로 Size-down과 Cost-down의 조합을 통해 4개의 유형만이 가능하다. 이 결과를 해석하는 주요 초점은 두 가지인데, 첫째는 가장 지배적인 주택다운사이징의 유형이 무엇인지이며, 둘째는 주택다운사이징이 하나의 항목에 한정하여 일어나는 경우가 많은지 두 가지 이상의 항목에 걸쳐 일어나는 경우가 많은지 여부이다. 두 가지 이상의 항목에 걸쳐 일어나는 경우에 대해서는 상관계수를 도출하여, 항목별 다운사이징의 연관관계를 비교할 수도 있을 것이다.

만약 다운사이징이 모든 항목에 걸쳐 나타나지 않는다면, 이는 한 항목에서의 다운사이징이 다른 항목에서의 업사이징과 함께 일어날 수 있음을 시사한다. 만약 다운사이징이 이루어지더라도 이 다운사이징이 다른 주택소비 항목의 업사이징과 함께 나타난다면, 주택다운사이징에 대한 이해 역시 달라져야 한다. 이를 위해 주택소비의 조정 과정에서 다운사이징과 함께 업사이징을 구분하도록 한다. 구체적으로 주거면적이나 주거비용에서의 업사이징은 다운사이징과 반대되도록 정의한

다. 즉 Size-up은 기존 대비 사용면적을 10% 이상 증가시키는 경우, 그리고 Cost-up은 기존 대비 주거비용을 10% 이상 증가시키는 경우로 정의한다. Tenure-up은 임차에서 자가로의 이동으로, 임차가구에 대해서만 일어날 수 있다. 이와 같은 업사이징의 존재를 감안한다면, 앞에서 분류된 다운사이징은 업사이징과 함께 일어나는 다운사이징(Downsizing with upsizing)과 다운사이징만으로 이루어진 다운사이징(Downsizing only)으로 구분할 수 있다. 인구구조의 고령화가 주택시장의 침체에 미치는 영향력은 전체 다운사이징의 비율이 아니라 후자에 해당하는 순수한 의미의 다운사이징이 차지하는 비율에서 기인하는 것으로 볼 수 있다.

Ⅳ. 결과 및 해석

1. 주택다운사이징의 비율

주거이동을 하는 고령가구 중에서 한 가지의 주택소비 항목에서라도 다운사이징을 하고 있는 가구의 비율은 55.4%에 이른다(<표 1>). 즉 절반 이상의 주거이동이 주택소비의 다운사이징을 포함하고 있다는 점에서, 다운사이징은 고령가구 주택소비의 특징으로 언급될 만하다. 세부적으로는 점유형태를 다운사이징하는 가구(Tenure-down)의 비율이 42%로 가장 높게 나타나며, 다음이 Cost-down(39.5%), Size-down(36.2%)의 순서로 나타난다. 즉 주택소비의 다운사이징은 어느 한 가지 항목에 집중되어 나타나기보다, 여러 항목에 걸쳐 고르게 분포하고 있음이 확인된다. 전체 다운사이징 가구에서 각 항목별 다운사이징 가구가 차지하는 비율은 Cost-down, Size-down이 Tenure-down보다 높게 나타나는데, 이는 Tenure-down이 자가가구 내에서만 가능하기 때문이다.

<표 1> 주택소비의 항목별 다운사이징 가구와 그 비율

구분	전체 가구	다운사이징 가구	다운사이징 비율
Size-down	663	240	36.2
Cost-down	655	259	39.5
Tenure-down	288	121	42.0
전체	684	379	55.4

2. 주택다운사이징의 유형 및 특성

주택다운사이징의 세부 유형은 점유형태의 다운사이징이 가능한지에 따라 다르게 나타나므로, 크게 자가가구와 임차가구로 구분하여 분석한다. 먼저 자가가구의 경우(<표 2>), 항목별 다운사이징 여부로 유형을 나누어봤을 때 가장 많은 비중을 차지하는 것은 Size-down, Cost-down, Tenure-down 모두가 일어나지 않은 경우로, 전체 자가가구의 30.2%를 차지한다. 그 다음이

Size-down, Cost-down, Tenure-down 모두가 함께 일어나는 경우인데, 이는 전체 자가가구의 약 20%를 차지한다. 자가가구의 경우 한 가지 항목보다 두 가지 이상의 항목에서 다운사이징이 동시에 일어나는 경우가 보다 일반적인데, 모두가 함께 다운사이징이 일어나는 경우 이외에도 Cost & Tenure-down, Size & Cost-down이 각각 16%, 10% 등의 비중을 차지한다. 한 가지 항목에 대해 다운사이징이 이루어지는 경우는 각각 10% 미만의 비중을 보인다. 그리고 Size-down과 Tenure-down이 일어나는 경우는 전체 주거이동가구의 약 2%에 불과한 매우 예외적인 경우로 나타난다. 상관계수를 분석한 결과(<표 3>), Cost-down과 Tenure-down이 함께 이루어지는 경향이 강하며, 다음이 Size-down과 Cost-down이며, Size-down과 Tenure-down은 상대적으로 상관계수가 작게 나타났다. 전반적으로 자가가구 내에서는 Cost-down의 경향이 가장 강하며(55.7%), 다음이 Tenure-down(42.4%), Size-down(39.7%) 순서로 나타난다.

<표 2> 자가가구의 다운사이징 유형

구분	Size-down	Cost-down	Tenure-down	빈도	백분율	누적백분율
항목별 다운사이징 여부	-	-	-	79	30.2	30.2
	Down	Down	Down	52	19.9	50.0
	-	Down	Down	42	16.0	66.0
	Down	Down	-	27	10.3	76.3
	-	Down	-	25	9.5	85.9
	Down	-	-	20	7.6	93.5
	-	-	Down	12	4.6	98.1
	Down	-	Down	5	1.9	100.0
빈도	104	146	111	262	100.0	
백분율	39.7	55.7	42.4			

<표 3> 자가가구의 항목별 다운사이징간 상관계수

구분	상관계수	p-value
Size-down ~ Cost-down	0.3305	<.0001
Size-down ~ Tenure-down	0.2049	0.0006
Cost-down ~ Tenure-down	0.4846	<.0001

임차가구에게서도 다운사이징의 유형으로 가장 많은 비중을 차지하는 것은 Size-down이나 Cost-down 모두 발생하지 않은 경우로 전체 주거이동가구의 54.1%를 차지한다(<표 4>). 자가가구와 달리 임차가구의 다운사이징 중 가장 빈번한 유형은 Size-down만 나타나고 Cost-down은 이루어지지 않는 형태로 전체의 18.5%를 차지한다. 다음이 Size & Cost-down이며(15.3%), Cost-down의 선택은 전체 임차가구의 12.1%로 가장 작은 비중을 보인다. 임차가구의 Size-down 여부와 Cost-down 여부간의 상관계수는 0.2860으로 역시 통계적으로 유의하다. 임차가구에 있어서는

Size-down이 Cost-down보다 더 높은 비율(33.8% > 27.4%)로 나타나며, 전반적인 다운사이징 경향은 자가가구에 비해 낮은 것으로 확인된다.

<표 4> 임차가구의 다운사이징 유형

구분	Size-down	Cost-down	빈도	백분율	누적백분율
항목별 다운사이징 여부	-	-	205	54.1	54.1
	Down	-	70	18.5	72.6
	Down	Down	58	15.3	87.9
	-	Down	46	12.1	100.0
빈도	128	104	379	100.0	
백분율	33.8	27.4			

<표 5> 임차가구의 항목별 다운사이징간 상관계수

구분	상관계수	p-value
Size-down ~ Cost-down	0.2860	<.0001

3. 다운사이징과 업사이징

<표 6>은 자가가구의 다운사이징 유형들을 다시 순수하게 다운사이징으로만 이루어진 경우(Downsizing only)와 다운사이징과 업사이징이 혼재되어 나타난 경우(Downsizing with upsizing)로 구분한 것이다. 자가가구의 경우 점유형태의 업사이징이 불가능하므로, Size-down이 아닌 경우와 Cost-down이 아닌 경우에 한해 업사이징 여부를 관찰할 수 있다. 분석결과 Cost & Tenure-down 중에서 순수한 다운사이징의 비율은 40.5%에 불과했으며, 나머지 약 60%는 Size-up을 동반하고 있었다. Cost-down이 일어난 경우도 마찬가지로 Size-up과 Cost-down이 함께 이루어지는 경우가 절반 이상(56%)의 비율을 보였다. Tenure-down의 경우 Size-down이나 Cost-down이 함께 일어난 경우는 전무하였으며, 주거면적이나 주거비용 중 적어도 한 가지 이상의 항목에서 주택소비 증가를 동반하며 나타나고 있었다. 요약하자면 자가가구 중 다운사이징을 하는 것으로 판단된 183가구 중에서 모든 항목에 걸쳐서 업사이징이 일어나지 않는 순수한 다운사이징 가구는 66가구(64%)로 산정된다.

<표 6> 자가가구의 다운사이징과 업사이징 유형

Size −down	Cost −down	Tenure −down	Size−up	Cost−up	전체	Downsizing Only	Downsizing + Upsizing	Downsizing Only 비율(%)
Down	Down	Down			52	52		100.0
−	Down	Down	유지		42	17		40.5
			Up				25	
Down	Down	−			27	27		100.0
−	Down	−	유지		25	11		44.0
			Up				14	
Down	−	−		유지	20	9		45.0
				Up			11	
−	−	Down	유지	유지	12	0		0.0
			Up	유지			5	
			유지	Up			3	
			Up	Up			4	
Down	−	Down		유지	5	1		20.0
				Up			4	
합 계					183	117	66	63.9

이는 임차가구의 경우도 마찬가지이다(<표 7>). 임차가구 중 다운사이징을 하는 가구로 분류된 가구는 총 174가구에 이른다. 이 중 가장 많은 유형은 Size-down 가구로 70가구 규모인데, 이 중 모든 항목에 걸쳐 업사이징이 존재하지 않는 가구의 비율은 32.9%에 불과하다. 46가구에 달하는 Cost-down 유형도 마찬가지로, 이 중 순수한 의미의 다운사이징 가구로 분류할 수 있는 가구는 17가구로 37%에 불과하다. 다운사이징을 하는 전체 임차가구 174가구 중에서 업사이징이 존재하지 않는 순수한 다운사이징 가구는 56% 수준에 그치고 있다.

<표 7> 임차가구의 다운사이징과 업사이징 유형

Size-down	Cost-down	Size-up	Cost-up	Tenure-up	전체	Downsizing Only	Downsizing + Upsizing	Downsizing Only 비율(%)
Down	-		유지	유지	70	23		32.9
			Up	유지			34	
			유지	Up			1	
			Up	Up			12	
Down	Down			유지	58	57		98.3
				Up			1	
-	Down	유지		유지	46	17		37.0
		Up		유지			28	
		유지		Up			0	
		Up		Up			1	
합 계					174	97	77	55.7

지금까지의 분석을 토대로 전체 고령 주거이동가구의 주택다운사이징 비율을 재산정한 결과는 <표 8>과 같다. 단순히 주택다운사이징이 일어났는지 여부를 살펴볼 경우 전체 주거이동가구 중 주택다운사이징 가구의 비율은 자가가구가 70%, 임차가구가 46%로 전체 약 56%의 수치를 보인다. 그러나 앞서 살펴본 것처럼 주택소비의 한 항목에서 다운사이징은 일어나지만 다른 항목에서는 오히려 업사이징이 이루어지는 경우를 감안, 개별 항목에서 업사이징 없이 순수하게 다운사이징만 일어나는 가구로 한정할 경우 이 비율은 자가가 45%, 임차가 26%로 전체 가구의 33%의 비율로 줄어든다.

<표 8> 임차가구의 다운사이징과 업사이징 유형

구분	전체	다운사이징 가구	다운사이징 비율	Downsizing Only	Downsizing Only 비율
자가가구	262	183	69.8	117	44.7
임차가구	379	174	45.9	97	25.6
합계	641	357	55.7	214	33.4

Ⅴ. 결론 및 시사점

고령가구의 주택소비 축소, 즉 주택다운사이징에 대한 연구는 국외를 중심으로 빈번히 진행되었으나, 정확히 무엇을 다운사이징으로 지칭하는지에 대해서는 연구자들간의 합의가 아직 이루어지지 않고 있다. 이는 주택다운사이징에 대한 연구에 있어 다운사이징에 대한 연역적 정의보다는 실제 고령가구의 주택소비 축소 양상을 토대로 한 귀납적 접근이 중요할 수 있음을 시사한다. 이에 본 연구는 한국노동패널자료를 활용, 고령 주거이동가구의 주택소비 조정과정을 심층적으로 살펴봄으로써 국내 고령가구의 주택다운사이징의 고유한 특징들을 도출해보았다.

먼저 주택다운사이징은 고령가구의 주택소비 조정 과정에서 빈번하게 관찰됨을 확인하였다. 주거이동을 통해 주택다운사이징으로 분류될 수 있는 조정, 즉 주거면적이나 주거비용의 축소, 자가에서 임차로의 점유형태 이동 등을 하고 있는 가구의 비율은 약 55%로 나타났기 때문이다. 그러나 이 주택소비의 조정은 특정한 주택소비의 항목에 집중적으로 이루어지기보다 여러 항목에 고르게 분포하고 있다는 사실 역시 관찰하였다. 면적이 조정가능한 가구 중 면적 다운사이징을 하는 가구는 36.2%, 비용이 조정가능한 가구 중 비용 다운사이징을 한 가구는 39.5%, 그리고 점유형태 조정이 가능한 가구 중 다운사이징을 한 가구는 42%로 항목별 다운사이징의 비율이 서로 유사하게 나타나고 있기 때문이다. 이는 국내 고령가구의 주택다운사이징을 파악함에 있어 특정한 주택소비의 항목으로 한정하려는 시도는 고령가구의 주택소비 조정 전반에 대한 이해를 가로막는 요인이 될 수 있음을 시사한다. 이 점에서 비용과 점유형태 항목으로만 주택다운사이징을 논의한 김용진·손재영(2014)의 연구는 개선의 여지가 존재한다.

주택다운사이징에 대한 연역적 접근이 한계를 갖는 보다 현실적인 이유는 이 다운사이징의 패턴이 쉽게 정의될 수 없기 때문이다. 본 연구의 결과에서는 자가가구와 임차가구의 특징이 구별되었다. 자가가구에게서 가장 많이 나타나는 다운사이징의 형태는 주거면적과 축소하고 주거비용을 줄이면서 동시에 점유형태까지 임차로 전환하는 경우이다. 자가가구는 상대적으로 여러 항목들의 다운사이징이 동시에 일어나는 경향이 강하며, 그 중에서도 Cost-down의 비율이 가장 높게 나타난다. 반면 임차가구의 경우 가장 일반적인 다운사이징은 주거면적만 조정하는 다운사이징이며, 항목별 다운사이징은 함께 이루어지기보다 개별적으로 이루어지는 경향이 강하다. 임차가구에게서 가장 빈번하게 이루어지는 다운사이징이 Size-down이라는 점도 자가가구와의 차이로 언급될 수 있다. 이처럼 주택다운사이징이 점유형태와 같은 가구의 특성에 따라 다르게 전개될 수 있음을 감안하면, 연구의 목적이나 대상에 따라 주택다운사이징의 정의를 유연하게 가져갈 필요가 있다.

보다 근본적으로 본 연구의 결과는 고령가구에게서 주택다운사이징이 주된 주택소비의 조정과정으로 보기 어렵다는 사실을 보여준다. 첫째로 자가가구나 임차가구의 주거이동에 있어 가장 높은 비중을 차지하는 주거이동의 형태는 공통적으로 다운사이징을 포함하지 않은 주거이동이었다. 어느 한 항목도 다운사이징이 이루어지지 않은 주거이동의 비율은 자가가구가 30%, 임차가구는 54%로 가장 높은 비율을 보였다. 둘째로 다운사이징이 일어나고 있다고 하더라도 이는 주택소비의 다른 항목에서의 업사이징을 동반하는 경우가 많았다. 분석결과 자가가구의 다운사이징 중 업사이징

을 포함하고 있는 다운사이징의 비율은 약 36%에 달했으며, 임차가구에서 이 비율은 약 44%에 이르고 있었다. 업사이징이 혼재된 다운사이징의 경우를 제외하면 자가가구의 다운사이징 비율은 70%에서 45%로 감소하였으며, 임차가구는 46%에서 26%로 감소, 전체 가구의 다운사이징 비율은 56%에서 33%로 축소하였다. 순수한 주택다운사이징이 차지하는 비중이 전체 주거이동의 3분의 1에 불과하다는 점은 고령가구의 주택소비조정을 다운사이징이라는 관점에서 조망하는 것 자체가 현실에 대한 왜곡을 야기할 수 있음을 시사한다.

물론 이 연구는 매우 예비적 수준에 머물러 있으므로, 본 연구의 결과를 뒷받침하기 위한 추가적인 연구들이 이루어져야 할 것이다. 첫째, 주택다운사이징을 관측함에 있어 만 65세 이상이라는 '고령' 기준의 적합성을 판단하여야 한다. 실제 주택다운사이징은 이와 같은 고령기에 진입하기 이전에 이루어질 수 있으며, 그 점에서 보다 낮은 연령 기준(예: 만 55세)을 사용하거나, 연령 기준 대신 가구주나 그 배우자의 은퇴시점, 자녀의 출가시점 등의 기준을 활용할 수 있다. 둘째, 주거면적, 주거비용의 감소나 증가를 판단하기 위한 10% 기준은 상당한 자의성을 갖는다. 예를 들어 이 비율을 5%로 설정할 수도 있고, 20%로 설정할 수도 있으나, 이 수치에 따라 분석결과는 민감하게 달라진다. 이에 주거면적이나 주거비용의 유의한 변화로 볼 수 있는 구분점(break point)을 보다 합리적으로 설정하는 방안을 마련할 필요가 있다. 셋째, 고령가구의 주택소비 조정이 다운사이징뿐만 아니라 업사이징을 동반한다는 사실은 이 조정과정을 이해하기 위해 업사이징에 대한 면밀한 분석이 이루어져야 함을 시사한다. 예를 들어 업사이징은 어떠한 형태의 업사이징(혹은 다운사이징)과 함께 나타나는지, 그래서 전체 주거이동 중에서 업사이징을 포함하여 가장 빈번하게 나타나는 주거이동은 무엇인지를 파악하는 작업이 요구된다. 무엇보다 '다운사이징'이라는 용어 자체가 고령가구의 주택소비 조정을 이해하는데 일종의 프레임 효과를 야기할 수 있으므로, 주택소비 조정의 관점에서 다운사이징과 업사이징에 대한 균형 있는 접근이 이루어져야 할 것이다.

참고문헌

김용진·손재영 (2014), “중고령 자가거주가구의 주택다운사이징 요인”, 「주택연구」, 22(1): 29-57.

통계청 (2011), “장래인구추계: 2010년~2060년”, 보도자료(사회통계국 인구동향과, 12월 7일).

Banks, J., Blundell, R., Oldfield, Z. and Smith, J. (2010), “Housing price volatility and downsizing in later life,” Wise, D. eds, *The Economics of Aging*, Chicago: University of Chicago, 337-379.

Clark, W. and Deurloo, M. (2006), “Aging in place and housing over-consumption,” *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(3): 257-270.

Luborsky, M., Lysack, C., and Van Nuil, J. (2011), “Refashioning one’s place in time: stories of household downsizing in later life,” *Journal of Aging Studies*, 25(3): 243-252.

Judd, B., Bridge, C., Davy, L., Adams, T. and Liu, E. (2012), *Downsizing amongst Older Australians*, AHURI Positioning Paper No.150, Australian Housing and Urban Reserach Institute.

Painter, G. and Lee, K. (2009), “Housing tenure transitions of older households: life cycle, demographic, and familial factors,” *Regional Science and Urban Economics*, 39: 749-760.

Reschovsky, J. (1990), “Residential immobility of the elderly: An empirical investigation,” *AREUEA Journal*, 18(2): 160-83.

Tatsiramos, K. (2006), “Resiential mobility and housing adjustment of elderly in Europe,” IZA Working Paper, No.2435, Bonn.