

# 은퇴 고령층의 주거이동과 생활만족도 분석\*

이 경 희\*\*

## I. 머리말

인구 고령화(Population Ageing)는 전 세계적인 현상으로 우리나라만 겪는 고유한 문제는 아니다. 그러나 우리나라의 인구 고령화 속도를 보면, 고령자 관련 문제가 매우 빠르게 심화·악화될 가능성이 가장 높은 나라임을 알 수 있다. OECD 통계에 따르면, 우리나라의 인구 고령화 진행속도는 전통적인 고령화 선두국가로 일컬어지는 일본보다도 훨씬 빠르다. 일본의 경우 고령화사회에서 고령사회로의 이행에 24년, 고령사회에서 초고령사회로의 이행에 11년이 걸린 반면, 한국의 경우에는 해당 기간이 각각 18년(2018년 도달)과 8년(2026년 도달)에 불과할 것으로 전망되고 있다.

이러한 인구 고령화는 저출산뿐만 아니라 평균수명 연장과도 깊은 관련이 있다. 통계청에서 발표하는 생명표 자료를 보면, 우리나라의 기대수명은 2000년 76.01년에서 2015년 82.06년으로 꾸준한 증가세를 보이고 있으며, 특히 여성의 기대수명은 남성에 비해 매년 7년 내외의 높은 수준을 기록하고 있다. 세계보건기구(WHO)의 ‘산업화 35개국 기대수명’ 논문에 따르면, 이러한 증가 추세는 계속 이어져 2030년에 태어나는 우리나라 여성의 기대수명은 90.82세, 남성의 기대수명은 84.07세로, 남녀 모두 세계 1위를 기록할 것으로 예측된다.<sup>1)</sup>

이러한 기대수명 증가는 현재 법적 정년퇴직연령(60세)이나 평균 은퇴연령(50대 중반)과는 상당한 차이가 있으며 은퇴 이후 생활기간이 20~30년 이상이 될 수 있음을 의미한다. 이에 따라 고령층의 은퇴 후 삶의 질에 대한 관심이 한층 높아지고 있다. 은퇴 후에는 생활범위가 좁아지고 가정 내에서 보내는 시간이 증가하게 되기 때문에 특히 주거형태나 환경이 삶의 질을 크게 좌우하게 된다. 그러나 이와 같이 고령층의 은퇴 후 삶의 질과 관련하여 주거 관련

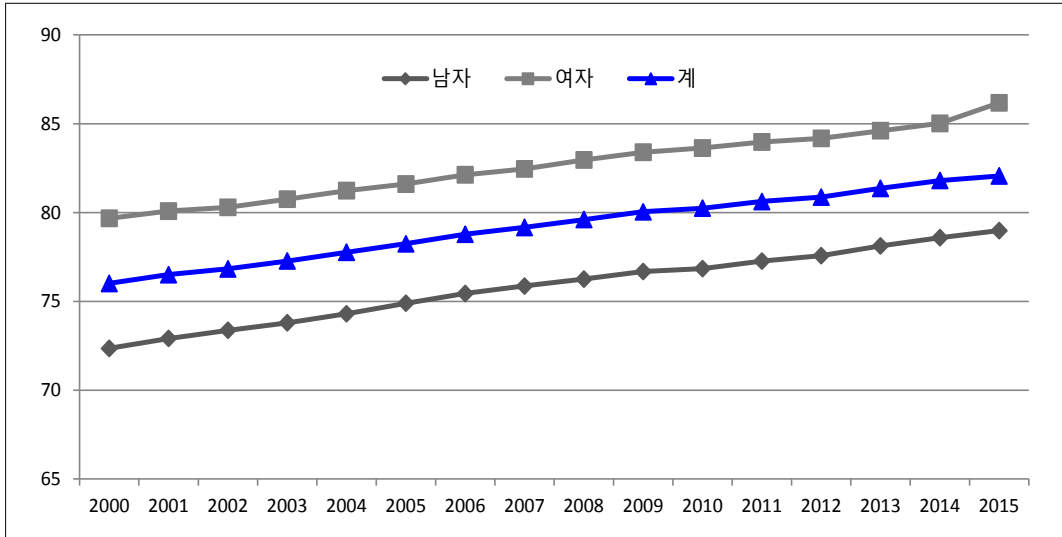
\* 이 글은 안주엽 외(2017 발간예정), 『일과 행복(III)』 제5장의 내용을 발췌하여 정리한 것이다.

\*\* 한국노동연구원 연구위원(kheelee@kli.re.kr).

1) 한겨레, 「한국 여성 기대수명 세계 첫 90살 돌파...남녀 모두 1위」(2017. 2. 22일자).

요인이 매우 중요할 수 있음에도 불구하고 이에 대한 연구가 많이 축적되어 있지 않다.<sup>2)</sup> 이에 본 연구에서는 특히 고령층의 은퇴 후 주거이동이 생활만족도에 미치는 영향을 개인 패널자료를 이용하여 분석하고자 한다. 특히 주거이동(이사)에 따른 입주형태 변화나 자가 득실 여부, 거주지역 이동 여부, 서울이나 대도시 안팎으로의 이동 여부 등에 따른 차이를 중심으로 살펴본다.

[그림 1] 우리나라의 기대수명 추이(2000~2015년)



자료 : 통계청, 「생명표(국가승인통계 제101035호)」 각 연도.

## II. 분석 자료 및 방법

### 1. 분석 자료

본 연구의 분석용 변수 구성을 위해서는 기본적으로 한국노동패널조사(KLIPS) 2차(1999년)~18차(2015년) 자료를 이용하였다. 종속변수 및 주거이동 관련 독립변수가 전기 대비 변화 변수이고, 혼인상태 변화 여부 변수가 1차와 2차에는 조사되지 않았기 때문에 실제 분석에는

2) 은퇴 고령층의 주거이동과 생활만족도의 관계를 직접적으로 분석한 기존연구는 찾기 어렵다. 주거이동과 고령층의 생활만족도 관련 선행연구와 은퇴 적응 문헌들에 대해서는 안주엽 외(2017 발간예정) 제5장 제2절 참조. 선행연구 결과에서 주거이동이 고령층의 생활만족도에 미치는 영향은 일관적이지 않다.

3차(2000년)~18차(2015년) 자료만 이용되었다. 분석대상은 연구의 목적상 50대 이상 은퇴 고령층에 한정하였으며, 은퇴 후 첫 번째 이사경험에 대해서만 분석을 수행하였다. 여기에서 ‘은퇴’는 6차 및 18차 한국노동패널조사 장년층(만 50세 이상 만 74세 이하) 부가조사에서 사용된 완전은퇴와 부분은퇴를 포괄한다.<sup>3)</sup> 50대 이상 고령자의 구체적인 은퇴시점 정보는 6차 또는 18차 부가조사 자료에서 얻었으며, 은퇴연도가 (한국노동패널조사가 시작된) 1998년 이후인 고령자들만을 대상으로 은퇴 이후 매 차수의 자료가 존재하는 경우만을 이용하여 분석하였다. 주요 관심변수들이 전기 대비 변화를 나타내기 때문에 은퇴 이후 모든 연도의 자료가 가용하지 않은 경우는 분석에서 제외하였다.

## 2. 분석 모형 및 방법

본 연구의 실증분석을 위해서는 종속변수가 서열변수임을 고려하여 패널 순위 프로빗 모형 (Panel Ordered Probit Model)을 이용하였다. 패널모형을 이용하면 개인의 관찰되지 않는 이질성 (unobserved heterogeneity)을 통제할 수 있는 장점이 있다. 생활만족도 (전기 대비) 변화에 대한 잠재변수(latent variable)를  $y_{it}^*$  라고 가정하면,  $y_{it}^*$  에 대한 결정식은 기본적으로 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$y_{i,t}^* = M_{i,t}'\beta + X_{i,t}'\gamma + u_i + T_t + e_{i,t} \quad (1)$$

위 식 (1)에서  $M_{i,t}$ 는 은퇴 고령자 개인  $i$ 의  $t$ 년도 주거이동 관련 변수 - (전기 대비) 이사 여부, 입주형태(자가/전세/월세/기타) 변화 여부, 입주형태가 자가에서 차가로 또는 차가에서 자가로 변화 여부, 거주지역 이동 여부, 서울 안팎으로 이사 여부, 또는 7대 대도시 지역 안팎으로 이사 여부 더미변수 - 를 나타낸다.  $X_{i,t}$ 는 은퇴 고령자  $i$ 의 기타 개인 및 가구 특성 변수 벡터로서, 성별, 연령, 학력, (전기 대비) 혼인상태 변화 여부, 취업 여부, 맞벌이 여부, 가구소득 (비근로 및 근로소득), 가구주 여부, 종교유무, 자녀유무, 종사업종(제조업 여부) 등을 포함한다.  $u_i$ 는 관찰되지 않는 은퇴 고령자  $i$ 의 고유한 특성,  $T_t$ 는 연도별 더미변수 벡터로 개인적 이질성과 시간의 흐름에 따른 효과를 통제하기 위해 포함된다.  $e_{i,t}$ 는 오차항으로 패널 순위 프로빗

3) 6차 및 18차 한국노동패널조사의 장년층(만 50세 이상 만 74세 이하) 부가조사 설문지에 따르면, ‘은퇴’란 본격적인 소득활동을 그만두고 지금은 일을 하지 않고 있거나, 소일거리 정도의 일을 하고 있는 경우를 말하며, 앞으로도 특별한 변화가 없는 한 소일거리 정도의 일 이외의 일을 할 의사가 없는 상태를 의미한다. 여기에서 ‘소일거리 일’은 취미, 특기 활동이 아니라 조금이라도 소득이 발생하는 일로 생계유지와 무관하게 하는 활동을 의미하며, 소득금액이 적더라도 생계를 위해 일을 하고 있거나 미취업상태에서 생계를 위한 일을 찾고 있다면 은퇴하지 않은 것에 해당하는 것으로 개념정의되어 있다.

모형에서는  $u_i$ 와 더불어 정규분포를 따르는 것으로 가정된다. 식 (1)의 추정치들( $\beta, \gamma$ )은  $u_i$ 를 확률변수로 간주하는 확률효과(random effects) 모형을 통해 추정하게 된다.

실제 관찰된 변수인  $y_{i,t}$ 는 잠재변수인  $y_{it}^*$ 와 다음과 같은 관계를 갖는 것으로 가정된다.<sup>4)</sup>

$$\begin{aligned} y_{it} &= 1 \text{ for } y_{it}^* \leq \delta_1 \\ y_{it} &= 2 \text{ for } \delta_1 < y_{it}^* \leq \delta_2 \\ y_{it} &= 3 \text{ for } \delta_2 < y_{it}^* \leq \delta_3 \\ &\vdots \\ y_{it} &= N-1 \text{ for } \delta_{N-2} < y_{it}^* \leq \delta_{N-1} \\ y_{it} &= N \text{ for } y_{it}^* > \delta_N \end{aligned}$$

### III. 분석 결과

#### 1. 전반적 생활만족도

다음의 <표 1>과 <표 2>는 은퇴 고령층의 주거이동이 전반적인 생활만족도에 미치는 영향에 대한 패널 순위 로짓 결과를 보여준다. <표 1>에는 전기 대비 이사 여부 또는 입주형태 변화, 그리고 <표 2>에는 거주지역 이동과 관련된 추정결과가 제시되어 있다.

우선, 주요 관심변수인 주거이동의 효과를 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 다른 모든 조건이 동일할 때, 이사 자체는 은퇴 고령층의 전반적인 생활만족도를 향상시키는 방향으로 작용한다. 둘째, 주거이동 시 입주형태 변화와 관련해서는 입주형태(자가/전세/월세/기타) 변화 여부의 영향은 (+)이긴 하지만 통계적으로 유의하지 않은 반면, 자가 소유 여부의 변화는 유의한 효과를 보였다. 특히 예상대로 전·월세 등의 차가였다가 자가를 획득한 경우 전반적인 생활만족도가 증가하는 경향을 보였다. 셋째, 거주지역 이동과 관련해서는 서울에 살다가 서울 이외 지역으로 이사한 경우의 효과만 유의하게 (+)로 추정되었다. 고령층의 경우에는 학령기 자녀의 교육이나 학군 등에서 상대적으로 자유로울 가능성이 높고, 따라서 주된 일자리 은퇴 후 복잡한

4) 생활만족도 점수가 1~5점의 척도 - 매우 불만족(1), 불만족(2), 보통(3), 만족(4), 매우 만족(5) - 로 되어 있기 때문에 전기 대비 차분 값은 실제로는 -4에서 +4의 값을 가질 수 있다. 패널 순위 프로빗 모형(확률효과)에서는 종속변수의 실제 값은 관계없고 단지 더 큰 값이 더 높은 outcome을 나타내는 것으로 간주된다.

서울에서 벗어나 생활함으로써 삶의 질이 높아질 수 있기 때문인 것으로 보인다.) 한편 서울 이외 지역에서 서울로 주거지를 이동하는 것은 전반적인 생활만족도에 부정적인 영향을 주

〈표 1〉 은퇴 고령층의 이사 여부 및 입주형태 변화와 전반적 생활만족도

	3~18차(50대 이상 은퇴자)		
	주거이동 여부	입주형태 변화 여부	자가-차가 변화
이사 여부	0.132***		
입주형태 변화 여부		0.066	
자가 득			0.165**
자가 실			0.009
여성	0.025	0.027	0.027
연령	-0.001	-0.001	-0.001
고졸	0.004	0.005	0.004
대출 이상	0.005	0.006	0.006
혼인상태 변화 여부	0.026	0.029	0.027
취업 여부	0.042**	0.040*	0.040*
맞벌이 여부	-0.001	-0.004	-0.003
가구 비근로소득	0.001*	0.001**	0.001**
가구 근로소득	-0.000	-0.000	-0.000
가구주 여부	0.007	0.008	0.009
종교 유무	0.001	0.000	-0.000
자녀 유무	0.050**	0.051***	0.050**
제조업 더미	0.039	0.036	0.040
Observations	8,564		
Number of pid	1,541		

주 : 1) 연도별 더미변수의 계수값은 지면관계상 생략.

2) \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

자료 : 한국노동연구원, 「한국노동패널조사」.

5) 한국노동패널조사 18차 자료를 기준으로 '현재 집으로 이사 오게 된 동기'(11차 이후부터만 조사된 문항)에 대한 응답을 가구주 연령대에 따라 나누어보면, 가구주가 50세 이상인 경우 50세 미만인 경우에 비해 일이나 자녀교육 관련 응답비율은 상대적으로 낮고 편의시설이나 환경 및 건강 관련 응답비율은 더 높게 나타났다.

현재 집으로 이사 오게 된 동기(18차 기준)	가구주 연령대	
	50대 미만	50대 이상
(1) 취업/창업	9.94%	3.82%
(2) 동일직장 내 근무지 이동	6.83%	2.42%
(3) 현재 다니는 직장/학교의 통근 편의를 위해	10.01%	3.80%
(4) 자녀교육 때문에	2.45%	1.33%
(9) 환경 및 건강 때문에	3.40%	6.44%
(10) 인근의 편의시설 때문에(마트, 공원, 복지시설 등)	2.66%	3.02%

<표 2> 은퇴 고령층의 거주지역 이동과 전반적 생활만족도

	3~18차(50대 이상 은퇴자)		
	거주지역 이동	서울지역 이동	7대 대도시 이동
거주지역 이동 여부	0.105		
서울지역으로 이사 여부		-0.022	
서울지역 밖으로 이사 여부		0.388**	
7대 대도시 지역으로 이사 여부			-0.103
7대 대도시 밖으로 이사 여부			0.115
여성	0.027	0.026	0.027
연령	-0.001	-0.001	-0.001
고졸	0.004	0.003	0.004
대졸 이상	0.007	0.007	0.007
혼인상태 변화 여부	0.030	0.032	0.030
취업 여부	0.040*	0.041*	0.040*
맞벌이 여부	-0.004	-0.003	-0.004
가구 비근로소득	0.001**	0.001**	0.001**
가구 근로소득	-0.000	-0.000	-0.000
가구주 여부	0.008	0.007	0.008
종교 유무	0.000	0.001	0.000
자녀 유무	0.050**	0.050**	0.050**
제조업 더미	0.037	0.036	0.036
Observations		8,564	
Number of pid		1,541	

주 : 1) 연도별 더미변수의 계수값은 지면관계상 생략.

2) \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

자료 : 한국노동연구원, 「한국노동패널조사」.

는 것으로 보이지만, 통계적으로 유의하지 않았다. 16개 시도나 7대 대도시 지역 기준의 변화와 관련된 영향 또한 통계적 유의성을 확보하지 못하였다.

주거이동 관련 변수 이외에 은퇴 고령층의 전반적 생활만족도에 유의한 영향을 주는 변수들은 취업 여부, 가구 비근로소득, 자녀 유무 등으로 나타났다. 구체적으로 동거 자녀가 없는 경우에 비해 있는 경우, 비취업에 비해 취업한 경우, 그리고 가구 비근로소득이 높을수록 전반적인 생활만족도가 더 크게 증가하는 경향을 보였다.

## 2. 주거생활 만족도

<표 3>과 <표 4>는 은퇴 고령층의 주거이동이 생활만족도 중 주거환경 만족도에 미치는 영

향에 대한 패널 순위 로짓 결과를 보여준다. <표 3>에는 전기 대비 이사 여부 또는 입주형태 변화, 그리고 <표 4>에는 거주지역 이동과 관련된 추정결과가 제시되어 있다.

주요 관심변수인 주거이동의 효과부터 살펴보면, 이사, 입주형태 변화, 거주지역 이동 모두 은퇴 고령층의 주거생활 만족도 향상에 유의하게 기여하는 것으로 추정되었다. 또한 주거이동에 따른 입주형태 변화를 자가 소유 변화의 측면에서 살펴보면, 전반적인 생활만족도 분석에서와 마찬가지로 전·월세 등 차가의 형태로 거주하였다가 자가를 획득한 경우 주거생활 만족도가 증가하는 경향이 더 높게 나타났다. 자가를 소유하였다가 상실한 경우에는 주거생활 만족도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 보이나 통계적으로 유의한 수준은 아닌 것으로 추정되었다. 한편 거주지역 이동과 관련하여 대도시를 기준으로 한 지역이동에 따른 결과를 살펴보면, 서울이나 7대 대도시 내에 거주하다가 그 외 지역으로 이사한 경우 은퇴 고령층의 주거생활 만족도가 유의하게 높은 증가 경향을 보였다. 이는 대도시를 벗어나면 주차 공간 등의 주택시설,

<표 3> 은퇴 고령층의 이사 여부 및 입주형태 변화와 주거생활 만족도

	3~18차(50대 이상 은퇴자)		
	주거이동 여부	입주형태 변화 여부	자가-차가 변화
이사 여부	0.260***		
입주형태 변화 여부		0.130**	
자가 득			0.309***
자가 실			-0.054
여성	0.045**	0.047**	0.050**
연령	-0.001	-0.001	-0.001
고졸	0.030*	0.033**	0.031**
대졸 이상	-0.004	-0.002	-0.001
혼인상태 변화 여부	0.091	0.097	0.092
취업 여부	0.038*	0.034	0.033
맞벌이 여부	0.032	0.028	0.028
가구 비근로소득	0.001**	0.001**	0.001**
가구 근로소득	0.001	0.001	0.001
가구주 여부	0.031	0.032	0.035
종교 유무	0.013	0.011	0.011
자녀 유무	0.007	0.008	0.006
제조업 더미	0.046	0.040	0.047
Observations	8,564		
Number of pid	1,541		

주 : 1) 연도별 더미변수의 계수값은 지면관계상 생략.

2) \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

자료 : 한국노동연구원, 「한국노동패널조사」.

〈표 4〉 은퇴 고령층의 거주지역 이동과 주거생활 만족도

	3~18차(50대 이상 은퇴자)		
	거주지역 이동	서울지역 이동	7대 대도시 이동
거주지역 이동 여부	0.384***		
서울지역으로 이사 여부		0.314	
서울지역 밖으로 이사 여부		0.548***	
7대 대도시 지역으로 이사 여부			0.278
7대 대도시 밖으로 이사 여부			0.386***
여성	0.048**	0.048**	0.048**
연령	-0.001	-0.001	-0.001
고졸	0.030*	0.029*	0.031*
대졸 이상	0.000	-0.001	0.000
혼인상태 변화 여부	0.100	0.102	0.102
취업 여부	0.035	0.035	0.035
맞벌이 여부	0.028	0.028	0.027
가구 비근로소득	0.001**	0.001**	0.001**
가구 근로소득	0.001	0.001	0.001
가구주 여부	0.033	0.034	0.033
종교 유무	0.011	0.012	0.012
자녀 유무	0.007	0.007	0.007
제조업 더미	0.043	0.041	0.042
Observations		8,564	
Number of pid		1,541	

주 : 1) 연도별 더미변수의 계수값은 지면관계상 생략.

2) \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

자료 : 한국노동연구원, 「한국노동패널조사」.

소음·대기오염 등의 환경공해, 자연경관·녹지 등의 자연환경 면에서 주거환경이 개선될 여지가 높기 때문일 것으로 생각된다.

이상의 주거이동 관련 변수 외에 은퇴 고령층의 주거생활 만족도에 유의한 영향을 주는 변수들은 성별, 학력, 가구 비근로소득 등으로 나타났다. 구체적으로 남성에 비해 여성인 경우, 고졸 미만에 비해 고졸인 경우, 그리고 가구 비근로소득이 높을수록, 주거생활 만족도가 더 크게 증가하는 경향을 보였다. 비근로소득의 긍정적 효과는 전반적인 생활만족도에 이어 주거환경에 대한 생활만족도에서도 유의한 것으로 추정되었다.



## IV. 맺음말

본 연구에서는 고령화 시대에 중요성이 더해지고 있는 고령층의 은퇴적응, 삶의 질과 관련하여 은퇴 후 주거이동이 고령자의 생활만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 분석 자료는 한국 노동패널조사 3차(2000년)~18차(2015년) 자료를 사용하였으며, 분석 방법은 패널 순위 프로빗 모형을 이용하였다.

주요 분석결과는 다음과 같이 요약될 수 있다. 첫째, 고령층의 은퇴 후 주거이동(이사)은 주거환경에 대한 생활만족도뿐만 아니라 전반적인 생활만족도를 개선시키는 효과를 가진다. 둘째, 주거이동 시 입주형태 변화와 관련해서는 전·월세 등 차가의 형태로 거주하였다가 자가를 획득한 경우 주거환경 및 전반적인 생활만족도가 더 증가하는 경향을 보였다. 자가를 소유하였다가 상실한 경우에는 주거생활 만족도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 보이나 통계적으로 유의하지 않았다. 셋째, 거주지역 이동과 관련해서는 서울에 살다가 서울 이외 지역으로 이사한 경우 주거환경 및 전반적인 생활만족도가 공히 향상되는 것으로 나타났다. 고령층의 경우에는 학령기 자녀의 교육이나 학군 등에서 상대적으로 자유로울 가능성이 높고, 따라서 주된 일 자리 은퇴 후 복잡한 서울에서 벗어나 생활함으로써 삶의 질이 높아질 수 있기 때문인 것으로 보인다. 한편 기준 지역을 서울을 포함한 7대 대도시로 확장하여 살펴보다라도 대도시 내에 거주하다가 대도시가 아닌 지역으로 이사한 경우 은퇴 고령층의 주거생활 만족도는 유의하게 높은 증가 경향을 보였다. 이는 대도시를 벗어나면 주차 공간 등의 주택시설, 소음·대기오염 등의 환경공해, 자연경관·녹지 등의 자연환경 면에서 주거환경이 개선될 여지가 높기 때문일 것으로 생각된다.

이러한 결과는 은퇴 고령층의 삶의 질, 행복과 관련하여 주거형태나 환경이 매우 중요한 요소이며, 따라서 고령층의 주거복지에 대한 정책적 관심과 노력이 필요함을 시사한다. 향후 한국노동패널조사에서 이사 사유-‘현재 집으로 이사 오게 된 동기’는 18개 항목으로 11차 이후 부터만 조사됨<sup>6)</sup>-가 좀 더 세분화되고 고령층에 적합한 사유가 추가(예: 손자녀 돌봄, 자녀와의 합가 등)되어 이에 대한 자료가 축적된다면 고령층의 주거복지, 삶의 질 향상을 위한 보다

6) ‘현재 집으로 이사 오게 된 동기’에 대한 18개 보기항목은 (1) 취업/창업, (2) 동일직장 내 근무지 이동, (3) 현재 다니는 직장/학교의 통근 편의를 위해, (4) 자녀교육 때문에, (5) 집값이 오를 것이라 여겨져서, (6) 평수를 넓히거나 줄이려고, (7) 집값이나 전세금이 저렴해서, (8) 보육 혹은 부모봉양 때문에 가족/친지와 가까이 살기 위해, (9) 환경 및 건강 때문에, (10) 인근의 편의시설 때문에(마트, 공원, 복지시설 등), (11) 신혼집 마련, (12) 내 집 마련, (13) 어려서부터 살아왔다, (14) 기타, (15) 계약만료/철거, 재개발, (16) 독립하고 싶어서, (17) 별거, 이혼, 가정불화, (18) 경제적 상황 악화 등이다.

심도 깊은 연구가 이루어질 수 있을 것으로 기대한다. **KLI**

### [참고문헌]

안주엽 외(2017 발간예정), 「일과 행복(Ⅲ)」, 한국노동연구원.

통계청, 「생명표(국가승인통계 제101035호)」, 각 연도.

한겨레, 「한국 여성 기대수명 세계 첫 90살 돌파... 남녀 모두 1위」 (2017. 2. 22일자).