

## 예비 수요자 주택선호특성을 고려한 유형별 고령자주택 개발방안에 관한 연구 -수도권을 중심으로-

김민창<sup>\*</sup>, 원유호<sup>1</sup>, 이주형<sup>1\*</sup>  
<sup>1</sup>한양대학교 도시대학원

### A study of the elderly housing type development plan considering the Preconsumer Housing Characteristic -focused on Seoul metropolitan area-

Min-Chang Kim<sup>\*</sup>, You-Ho Won<sup>1</sup> and Joo-Hyung Lee<sup>1\*</sup>

<sup>1</sup>Graduate School of Urban Studies, Hanyang University

**요 약** 산업화와 도시화를 경험한 사회는 인구통계학적변화를 경험하고 있다. 이러한 변화는 세계적으로 고령화 인구를 점차 증가시키고 있으며, 이러한 현상이 세계적으로 확산되고 있다. 한국도 2000년에 고령화 사회에 접어들었으며, 2018년에는 고령 사회가 직면할 것으로 예상된다. 따라서 이러한 현상에 대비한 고령자주택의 개발 등의 노인의 라이프 생활을 고려한 주택개발이 강조되고 있다. 본 연구의 목적은 고령자 주택에 입주하기 원하는 예비 수요자의 특성에 따른 결정요인을 분석하는 것을 목적으로 한다. 이를 바탕으로 본 연구에서는 유형별로 보다 세분화하여 이항 로지스틱 회귀분석을 통한 고령자 주택의 선택의사에 미치는 영향요인을 세분화 하였다. 이를 통해 개선방안 및 시사점을 도출하였는데 이에 대한 시사점으로, 첫째, 고령자주택은 개발 유형별로 선호하는 특성이 상이하게 도출됨을 알 수 있었다. 둘째, 개인특성에 따른 지표가 가장 많은 부분을 차지하고 있어 고령자주택의 수요조사가 우선적으로 시도되어야 함을 알 수 있었다. 셋째, 도심형 고령자주택 개발 시 원활한 개발을 위해 지자체 차원의 지가를 고려한 토지확보 방안이 필요하다. 넷째, 교외형 고령자주택 개발 시 경기 도권에 수요층이 자연스럽게 고령자주택으로 입주하고 생활할 수 있도록 근교에 생활환경기반을 마련해야 할 것이다. 마지막으로 전원형 고령자주택 개발 시 다양한 생산, 여가 등의 프로그램의 도입되어야 할 것으로 판단된다.

**Abstract** The society experiencing the industrialization and urbanization has got over the socio-demographic change. these changes make the number of the population around the world, and this phenomenon is flowing into the whole country. Korea has become a Aging Society since 2000 and will be turned into the aged society by the 2018. therefore, the importance of preparing elderly living life such as silver town is getting emphasized. the purpose of this study is aimed at analyzing the decision elements of the preliminary demanders' intention who selecting Elderly Housing. Based on this study, it was broken down by the type much more. Binary Logistic Regression Analysis of Factors affecting the Elderly housing choices were subdivided. Through this process, improvement and the implications of this study was derived. this study deducts 3 kinds of implications. First, the preference for the development of elderly housing are different with each type of characteristics. Second, the indicators along with the individual characteristics account for the most part of the surface. so the specific investigation for the demand must be required to check the indicators. Third, when it comes to development of urban elderly housing, it requires to have a part of a local government plans securing the land. Fourth, when it comes to development of suburb elderly housing, it is required to arrange the living environment around the suburbs to let user classes living in Gyeonggi-do flow into elderly housing and live their new-life in the suburbs. Finally, when it comes to development of rural elderly housing, a variety of production, leisure and other programs should be made and put into there.

**Key Words** : Binary Logistic Regression, Urban type, Suburban type, rural type, the Elderly Housing

<sup>\*</sup>Corresponding Author : Joo-Hyung Lee(Hanyang Univ.)

Tel: +82-2220-0276 email: wonyouho@naver.com

Received April 7, 2014

Revised (1st April 28, 2014, 2nd May 2, 2014)

Accepted May 8, 2014

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라는 2005년도에 65세 이상의 고령자가 총인구의 7%를 넘어 고령화 사회로 이미 진입했으며, 14~20%인 고령사회는 2018년, 20%이상인 초고령 사회는 2026년에 진입할 것으로 전망된다. 고령화는 사회 곳곳에 큰 영향을 미치며 주택시장도 그중 하나이며, 외국의 경우를 보더라도 일본, 영국 등 고령 인구가 급증하는 나라에서는 주택수요가 줄고 규모도 축소되며 설계 시에도 고령자의 특성을 배려한 전용 주택이 공급되고 있다.

우리나라에서는 최근 1~2인 가구 증가로 중대형보다 소형 주택의 인기가 높아져 소형아파트 및 오피스텔, 도시형생활주택의 공급이 급격히 늘어났다. 하지만 규모만 축소했을 뿐 구조나 설계는 젊은 가구의 생활상을 반영한 경우가 대부분이어서 고령자용으로는 적합하지 않다. 자녀의 결혼 및 직장 등에 따른 분가로 노부부 둘만 남거나, 배우자와 사별, 이혼 등으로 홀로 사는 고령자가 적지 않고 건강상 애로를 겪는 고령자도 많지만 이들을 배려한 주택은 찾아보기 어려운 현실이다.

우리나라도 향후 고령자의 특성을 고려한 생활 편의를 높이고 신체적 기능 및 일상생활 수행능력의 저하, 만성질환의 보유, 소득수준의 저하 및 기능의 상실 등을 반영한 고령자 주택이 필요하다. 또한, 가구원 및 소득감소, 연금부족 등의 이유로 보유하고 있던 부동산을 처분하고 크기를 줄여 옮기려는 이들이 늘어날 것으로 예상됨으로 이를 반영한 고령자 전용주택 수요도 늘어날 것으로 내다보인다. 신규 주택은 물론이고 기존 주택 개조에 대한 수요 또한 필요할 것이다. 따라서 본 연구는 고령자주택의 수요특성에 기반 한 향후 주택 공급방안에 대해 연구하고자 하며, 구체적으로 고령자주택의 공급되는 경우를 연구의 초점으로 삼았다.

이에 본 연구의 목적은 기존 선행연구를 중심으로 예비 수요자의 주택선택특성을 반영한 실질적 지표체계를 도출하고자 한다. 또한, 도출된 예비 수요자의 주택선택특성이 유형별 고령자 주택선택에 미치는 결정요인을 분석하고자 한다. 이러한 과정을 통해 예비 수요자의 주택선택특성을 고려한 유형별 고령자주택 개발방안에 대한 정책적 시사점을 제언하는 것을 목적으로 한다.

### 1.2 연구의 범위 및 내용

본 연구의 범위는 다음과 같다. 우선 대상으로 하고자 하는 예비 수요자(고령자)는 국내에서 사용하고 있는 고령자 기준인 65세 이전의 연령대로 구분하기로 한다. 실제로 국내 「노인복지법」과 통계청의 고령자 통계에서는 65세 이상인 자를 ‘고령자’ 또는 ‘노인’으로 규정하고 있다. 보다 구체적으로 본 연구에서는 예비 수요자의 범위를 45세에서 65세 사이로 설정하였는데, 그 이유는 최근 연구조사 된 서울시 복지재단의 ‘노인능력 활용방안(2012)’의 결과를 설정의 근거로 사용하였다. 이 결과에 따르면 최근 은퇴시기가 과거에 비해 점차 빨라지고 있으며, 평균 은퇴시기가 남자는 약 55세, 여자는 약 53세라는 연구결과가 도출되었다[1]. 따라서 남자를 기준으로 전후 10년의 수도권에 거주하는 예비 고령자의 연령대를 대상으로 하였으며, 향후 고령자 주택의 구입 및 거주 의사가 있는 연구대상으로 한정하였다.

연구방법은 크게 문헌연구와 설문분석으로 구분된다. 문헌연구로는 고령자주택 관련 기존연구 중에서 주택선택 및 공급방향에 대해 연구한 문헌을 대상으로 고령자주택 선택에 미치는 영향요인을 추출한다. 설문분석은 수도권에 거주하는 예비 수요자를 대상으로 주택선택특성을 로지스틱 회귀분석(Logistic Regression)을 통해 결정요인을 도출하였다.

세부적으로 살펴보면 첫째, 기존의 베이비부머 주택선택 및 노인 주거선호 등에 관한 관련된 참고문헌들을 통하여 예비 수요자의 고령자주택선택특성을 반영한 변수를 검토하고, 이렇게 도출된 지표체계의 객관성 확보를 위해 전문가 및 거주자들을 대상으로 FGI(focus group interview) 및 브레인스토밍을 실시하여 객관성을 확보한다.

둘째, 고령자주택의 입주의향에 미치는 지표가 적합하게 구성되어 있는지 상관분석(correlation analysis) 및 요인분석(factor analysis)을 실시하여 변수체계가 신뢰성 있게 구축되었는지 평가한다.

셋째, 개인적 특성, 경제적 특성, 현재 주택특성, 노년기 가치관, 노년기 주택선택특성으로 구분된 부문별 세부지표를 이항 로지스틱 회귀분석(Binary Logistic Regression)을 실시하여 유형별 입주의향에 미치는 결정요인을 분석한다.

## 2. 이론 및 관련문헌 고찰

### 2.1 관련 이론고찰

전체인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비율이 7% 이상, 14%미만인 사회를 고령화 사회(aging society), 전체 인구 중 65세 이상인구가 차지하는 비율이 14%이상, 20%미만인 사회를 고령사회(aged society), 전체인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비율이 20%이상인 사회를 초고령사회(super-aged society) 또는 후기고령사회(post-aged society)라 정의할 수 있다[2].

이렇듯 국내에서는 점차 고령화가 진행됨에 따라 고령자주택개발 및 개선방안에 대한 관심이 증대되고 있다. 고령자주택의 개념은 명확하게 정립되어 있지 않고, 그 정의는 다양할 수 있다. 미국건축가협회(AIA)에서는 고령자주택을 ‘다양한 보호와 지원을 제공하고 노인들이 가능한 독립성과 프라이버시를 많이 유지할 수 있도록 하는 건물을 포함한 다양한 시설들을 갖춘 주택’으로 정의하였다.

고령자의 주거는 일반적인 주거의 속성들 이외에 노인으로서 가지는 특성에 의해 다음과 같이 주거의 의미나 가치가 더 중요해진다. 첫째, 노년기에는 노화로 인해 행동반경이 좁아지며 이로 인해 주택에 머무는 시간이 길어진다. 둘째, 노년기에는 수년 동안 해왔던 직업 및 사회활동을 상실하게 되는 경험을 하게 되고, 유지해 오던 관계 또한 단절됨으로서 사회적 고립감에 빠져 건강과 복지에 부정적인 영향을 미치게 된다. 셋째, 의료기술의 발달과 생활수준의 향상으로 평균수명이 늘어났으므로, 과거의 정년개념이 달라질 수밖에 없다. 넷째, 주택은 고가의 상품이므로 주거비가 가계소득에서 차지하는 비율이 높다. 다섯째, 주택은 노화로 인한 생활 기능 저하를 예방하거나 보완할 수 있는 역할을 할 수 있다. 따라서 고령이 되면 이전의 주거에서 제공하던 기능적 서비스와는 다른 서비스가 제공되어야 한다. 먼저 사회 복지적 측면에서 노인에게 필요한 서비스를 살펴보면 노인의 신체 기능을 유지하기 위하여 급식, 물리치료, 언어치료, 일상생활보조, 안전관리 등의 서비스가 필요하며, 의료분야에서는 질병치료와 정신건강 상담 등의 서비스가 필요하다. 가정·복지 분야는 가족과의 연락, 재산문제의 처리 등의 서비스를 요하며, 각종 사회활동에 대한 서비스가 필요하다[3].

### 2.2 선행연구 검토

#### 2.2.1 고령화주택 개선 및 공급방안

고령화 사회가 다가오면서, 고령자 전용 주택 혹은 고령자 배려 주택에 대한 관심이 높아지고 있다. 따라서 고령자 주거에 대한 다양한 연구가 진행되어 오고 있다.

본 연구는 기존 연구들 가운데 연구의 목적과 부합하는 고령자 주택을 선택할 경우 선호하는 주거환경요인 및 주택정책, 부대시설 등 향후 주택공급방안에 대해 분석한 연구들을 대상으로 선행연구를 고찰하였다. 각각의 검토결과는 다음과 같다.

우선 관련 연구들은 고령자 혹은 예비 고령자를 수요자로 간주하고 선호하는 주택정책, 부대시설, 점유형태, 입지, 주변환경 등에 대해서 연구하였다. 그리고 연구결과로 고령자 특성에 따라 주택을 선호하는 성향이 다양하다는 점 그리고 고령자의 재무적 상황, 거주 위치(도시 혹은 농촌, 대도시, 중소도시 등), 성향(공동체적 성향, 합리성지향형, 물질지향형, 성취지향형 등), 직업(공무원, 자영업자 등), 학력, 나이 등의 개별 특징에 따라 선택하는 고령자 주택이 차이가 있다는 점을 제시하였다[4-8].

그 밖에 김우현 외(2008)는 노인주거단지 조성을 위한 수요자 의식 조사를 통해 노인주거단지 개발에 대한 인식과 선호도를 조사하였다. 김혜승 외(2008)는 국토해양부와 국토연구원의 2007년도 노인가구주거실태조사자료를 이용하여 노인가구유형별로 노인주거정책에 대한 수요를 도출하였으며, 신화경 외(2008)는 국내의 노인주거지원 정책과 선진외국의 노인주거지원 정책을 비교 분석하여 정책적 시사점을 도출하고 있다. 장영희(2008)는 서울시 거주 노인가구의 주거실태를 파악하고 노인가구의 주거복지시설에 대한 수요를 분석하는 연구를 진행하였다[9-12].

#### 2.2.2 고령자주택 선택 결정요인에 관한 연구

고령자주택 선택에 관한 예비 수요자에 관한 연구는 다양하게 범위에서 진행되고 있다.

우선 김혜연 외 2인(2011)은 베이비부머의 은퇴는 사회 경제적 측면뿐만 아니라 주택시장에 상당한 영향을 미칠 것으로 분석하고 베이비부머는 은퇴 후 소득이 감소하면 상당수가 거주주택을 처분할 것이며 제2의 노후 주거준비로 인한 주거이동이 일어날 것으로 전망하여 베이비부머의 은퇴 후 주거이동과 주거선호에 관한 주거환경특성을 파악하여 베이비부머가 대부분 살아온 공동주

택의 라이프스타일과 선호를 만족시키는 공동주택상품을 개발하는 것이 필수적이라고 주장하였다[13].

또한 윤정득(2007)은 강남구, 송파구, 서초구, 양천구 및 분당구에 거주하는 45세 이상의 수요자를 고령진입층(45-59세 이하)과 고령자(60세 이상)로 구분하여 고령자 주택단지에 대한 수요자 특성을 분석하였다. 입주희망을 분석하기 위하여 인구통계학적 요인, 사회통계적 요인, 관리요소, 운영요소, 입주요소, 위치요소를 고려하였으며, 주택규모는 30평-40평 미만, 월평균소득이 200만원-300만원 미만에 해당하는 경우가 고령자 주택단지의 입주희망이 강한 것으로 나타났다. 또한 고령자 주택단지가 종합병원과 연계되고 요양병원과 동시에 운영되며, 또한 근린공원이 주변에 소재할 경우에 입주희망이 크다는 것을 밝혔다[14].

강창호(2010)는 주거만족을 위한 주거선택요인을 도출하기 위해 베이비부머의 시대적, 인구학적 특정계층의 주거의식을 분석하고 이들의 주거이동과 주거문제를 해결하기 위한 공급측면의 주택정책방안을 모색하였다. 또한, 2020년에 이르면 베이비부머의 은퇴가 가속화하여 우리나라 주택시장의 패턴이 크게 변화할 것으로 예상하였으며 이들이 전체인구에서 차지하는 비율이 큰 만큼 주택의 수급규모가 크게 확대될 것이며 현재의 고령층 세대들과 다른 특성 즉, 새로운 문화를 가짐으로 인하여 주택수급의 패턴도 크게 변화할 것으로 예상하였다[15].

하정순(2007)은 서울시, 분당, 일산에 거주하는 40대 및 50대를 대상으로 심리적 변수인 라이프 스타일을 이용하여 실버타운 선호속성과 선택의도에 미치는 영향력을 파악하였다. 라이프 스타일을 진취지향형, 물질지향형, 검소지향형 등 3개 집단으로 구분하여 실버타운 선호를 파악한 결과, 진취지향형은 도심형 실버타운에 입주할 의도가 있으며, 물질지향형은 도심형에 입주할 의도가 있으나 실제 입주할 의사가 적은 집단이며, 검소지향형은 전원형을 선호함을 밝혔다[6].

하춘광(2004)은 서울 및 경기도의 5개 신도시에 거주하는 40세 이상 59세 이하의 중년층을 대상으로 공동체적 인간관계가 실버타운 입주관련태도에 어떠한 영향을 미치는지에 대해서 조사하였다. 공동체적 인간관계를 가족공동체적 인간관계, 친구공동체적 인간관계, 이웃공동체적 인간관계로 구분하여 분석한 결과, 친구공동체적 인간관계의 정도가 높을수록 실버타운 입주희망이 높다는 것을 밝혔다[7].

허선구(2004)는 서울 및 수도권지역에 거주하는 40세 이상을 대상으로 실버타운 입주희망에 영향을 미치는 인구 통계적 요인, 사회 경제적 요인, 가치관, 소비자 욕구 및 소비자 관심 정도와 공급자측 요인으로 관리적 측면과 서비스 측면의 요인에 관한 변수들을 중심으로 입주희망에 미치는 영향을 실증분석하였다. 소비자의 가치관, 소비자 욕구에 따라서 실버타운에 대한 관심도가 차이가 있으며, 관심도, 서비스의 종류 및 내용, 운영설립주체 및 입주방식이 선호도(입주희망)에 영향을 미치는 것을 밝혔다[16].

### 2.3 선행연구의 한계점

이상으로 앞서 살펴보았던 기존의 선행연구 논문에서는 고령자 주택의 입주에 영향을 미치는 요인들을 규명하기 위해서 인구통계적 요인과 사회경제적 요인 이외에 가치관, 소비자 욕구 등 별도의 요인들을 추가하여 입주에 영향을 주는지를 분석하였다. 그러나 이들 변수들을 전체적으로 고려하여 예비 수요자들의 입주희망에 영향을 끼치는 요인들을 통합하여 분석한 연구는 부족하였다.

또한 예비 수요자를 정의함에 있어 대부분 65세 미만의 베이비붐세대를 대상으로만 이루어지고 있는데, 기존 연구에서도 그 범위가 각기 상이하게 나타나고 있다. 본 연구에서는 은퇴시기가 점차 빨라지고 있다는 점에 착안하여 보다 광의적인 측면에서 접근하여 45세 이상 ~ 65세 미만의 가구를 포함하고 있는 예비 수요자를 대상으로 하였다.

예비 수요자의 고령자주택선택에 있어서는 전체 일반 가구와 달리 근로소득 외 소득에 대한 의존도가 높고, 소비에 있어서도 상이한 특성을 보이므로 부동산 소득의 유무, 금융소득의 유무, 노년기 가치관, 노년기 주택선택 특성 등 보다 다양한 요소들에 의해 결정된다고 판단된다. 따라서 선행연구들에 포함된 변수 외에 가구의 경제적 특성 및 노년기 주택선택특성을 반영할 수 있는 변수들을 반영하여 차별성을 확보하고자 한다.

## 3. 분석의 틀

### 3.1 최종 지표의 설정

본 연구의 지표체계는 베이비붐 세대 및 노인층, 예비 수요자 등의 고령자주거 선택에 관한 선행연구의 검토를

통해 예비 지표를 도출하였다. 이에 대한 지표의 분류와 객관성에 대한 확보를 위하여 총 8명의 부동산 및 도시계획전공의 교수, 실무자 등의 전문가 FGI 및 브레인스토밍을 통해 최종으로 변수를 선정하였다. 이에 대한 변수는 다음과 같다.

고령자 주거선택에 영향을 주는 변인들을 분석하기 위해서 이분형 로짓 회귀분석을 사용하고자 하며, 이에 필요한 자료는 설문조사를 통해서 수집하였다.

먼저 종속변수는 고령자 주택의 입지유형에 따라 도심형, 교외형, 전원형으로 구분하였다. 이러한 유형별 고령자주택 주거선택 의향의 정도는 선택의향 없음(=0)과 선택의향 있음(=1)의 이분형 변수로 구분하였다 (Table 1 참조).

[Table 1] Division of dependent variable and Explanation

division	explanation
Urban type	Selection of the Elderly Housing=1
	non Selection of the Elderly Housing=0
Suburban type	Selection of the Elderly Housing=1
	non Selection of the Elderly Housing=0
rural type	Selection of the Elderly Housing=1
	non Selection of the Elderly Housing=0

다음으로 독립변수는 다음과 Table 2와 같이 설정하였다. 우선, 예비 수요자의 특성이 주택선택에 미치는 영향력을 파악하기 위하여 ‘개인적 특성’, ‘현재 주거특성’, ‘경제적 특성’, ‘노년기 가치관’, ‘노년기 주거선택 특성’을 독립변수의 5개의 대분류로 구분하였다.

‘개인적 특성’에는 ‘성별’, ‘학력’, ‘노부모부양유무’, ‘미혼자녀유무’, ‘건강상태 여부’로 구성하였고, ‘현주택특성’에는 ‘현주택점유형태’, ‘현주택규모’, ‘현주택거주지역’으로 3개로 세분화 하였다. ‘경제적 특성’에는 ‘금융소득유무’, ‘부동산소득유무’, ‘순저축금액’, ‘부채금액’으로 4개로 구성되며, ‘노년기 가치관’은 ‘경제활동계획’, ‘자녀동거유무’, ‘주택연금활용계획’으로 3가지로 세분화하였다. 마지막으로 ‘노년기 주거선택 특성’은 ‘접근성’, ‘경제성’, ‘쾌적성’, ‘편의성’, ‘안전성’, ‘투자성’, ‘환경성’으로 7개 세분류

로 구분하였다.

세부적으로 변수를 설명하면 ‘개인적 특성’은 전반적인 개인 및 가구의 형태에 따른 일반적인 현황에 대한 특성이라고 할 수 있다. 따라서 ‘성별’은 남자는 1, 여자는 0으로 구분하였으며, ‘학력’은 대졸미만은 1, 대졸은 2, 대졸이상(석사, 박사)은 3으로 구분하였다. ‘노부모 부양유무’는 노부모와 동거에 따라 동거하면 1, 동거하지 않으면 0으로 구분하였고, 미혼자녀유무는 미혼자녀가 있으면 1 없으면 0으로 구분하였다. 또한 ‘건강상태 여부’는 건강하면 1, 건강하지 않으면 0으로 구분하였다.

다음으로 ‘현주택특성’은 현재 예비 수요자가 거주하고 있는 주택의 특성을 나타내는 부문이라고 할 수 있다. 세부 변수에 대한 설명을 살펴보면 ‘현 주택점유형태’는 자가는 1, 임차는 0, ‘현 주택규모’가 소형(25평 미만)은 1, 중형(25~40평)은 2, 대형(40평 이상)은 3으로 구분하였다. 또한 ‘현 주택 거주지역’은 서울에 거주하면 1, 그 외 기타 수도권에 거주하면 0으로 구성하였다.

‘경제적 특성’은 예비 수요자의 현재 경제적인 활동으로써 소득, 저축, 부채 등에 관한지표이다. ‘금융소득 유무’에 따라 1, 0으로 구분하였고, ‘부동산소득 유무’도 역시 1, 0으로 구분하였다. 또한 ‘순저축금액’은 월평균 순수 저축금액으로서 30만원 미만은 1, 30~50만원은 2, 50~100만원은 2, 100~200만원은 4, 200~300만원은 5, 300이상은 6으로 구분하였다. ‘부채금액’은 5000만원 미만은 1, 5000~10000만원은 2, 1~3억원은 3, 3~5억원은 4, 5~8억원은 5, 8억원 이상은 6으로 구분되어 있다.

‘노년기 가치관’은 노년기에 가지고 있는 이상적인 가치가 무엇인지 알아보는 부문으로서 ‘경제활동계획 여부’에 따라 계획하고 있으면 1 없으면 0으로 구분되어 있다. ‘자녀동거여부’에 따라 동거하고 싶다면 1, 동거하기 원치 않으면 0으로 구분하였다. 또한 ‘주택연금활용계획’에 따라 활용할 계획이면 1, 아니면 0으로 구분되어 있다.

마지막으로 ‘노년기 주거선택 특성’은 ‘접근성’ 지표가 4개(교통편의성, 상업시설, 복지시설, 사교활동 용의성), ‘경제성지표’가 4개(세제특례, 저렴한 매입가격, 저렴한 임대가격, 주거비용), ‘쾌적성’이 6개(조화로운 디자인, 일조·통풍, 내부 평면구조, 친환경재료, 밀집도, 전망), ‘편리성’이 4개(고령자 설계, 내부 가변성, 부대시설, 의료시설), ‘안전성’이 4개(병원 네트워크, 방범시스템, 방재시스템, 호출시스템), ‘투자성’이 4개(장래 주택가격상승, 장래 개발가능성, 임대수익가능, 브랜드가치), ‘환경성’이 4개

[Table 2] Division of independent variable and Explanation

division		explanation
Personal Characteristics (5)	Gender	Male=1, Female=0
	Educational attainment	High School or below=1, Bachelor=2, Graduate degree(Master or higher)=3
	support of the old parents	Support=1, No support=0
	Unmarried children	Existence=1, No existence=0
	Health of condition	Health=1, Pain=0
Current Housing Characteristics (3)	A current Homeowner ship	Owner=1, Renter=0
	Size of a current Housing	Small=1, Middle=2, Large=3
	district of a current residence	Seoul=1, The others=0
Economical Characteristics (4)	the financial income	Existence=1, No existence=0
	the real estate income	Existence=1, No existence=0
	Amount of net savings(monthly)	<30=1, 30~50=2, 50~100=3, 100~200=4, 200~300=5, 300<=6
	Amount of debt	<5000=1, 5000~10000=2, 1~3 hundred million=3, 3~5 hundred million=4, 5~8 hundred million=5, 8 hundred million<=6
Value of the old age (3)	Plan of Economic activity	Plan=1, Unplan=0
	Intention of children cohabitation	cohabitation=1, No cohabitation=0
	Active plan of housing reverse mortgage	Plan=1, Unplan=0
Preferred residential characteristics of the old age (7)	Accessibility(4)	Over the average score of Accessibility or not(1, 0)
	Economic(4)	Over the average score of Economic or not(1, 0)
	Amenity(6)	Over the average score of Amenity or not(1, 0)
	Convenience(4)	Over the average score of Convenience or not(1, 0)
	Safety(4)	Over the average score of Safety or not(1, 0)
	investment(4)	Over the average score of investment or not(1, 0)
	Environment(4)	Over the average score of Environment or not(1, 0)

(공원·녹지, 전원활동, 산지·계곡, 섬·해안)으로 구분되어 있다. 본 연구에서는 이러한 각 중분류별 주택선택특성을 요인분석으로 구분하여 요인으로 구분하기에 적합한지 살펴본 후 각 부문별 변수들의 점수의 평균값을 변수로 사용할 것이다.

### 3.2 설문 의 개요

다음으로 선행연구와 전문가 FGI를 통해 최종 선정된 지표체계를 기반으로 본 연구의 설문을 설계하였다. 설문조사는 2014년 2월 27일부터 3월 30일까지 32일간 실시하였으며, 서울과 인천, 경기 등의 수도권을 중심으로

45세 이상의 은퇴를 앞두고 있는 예비 수요자들을 대상으로 하였다.

설문방법은 고령자주택선택에 미치는 영향요인을 ‘일반특성’, ‘경제적특성’, ‘현 주택특성’, ‘노년기 가치관’, ‘노년기 주택선택특성’ 부문으로 구분하여 다지선다 방식 혹은, Likert 7점 척도를 사용하여 측정하였다. 우선 수도권에 거주하고 있는 실 거주민을 대상으로 설문에 대한 내용을 설명한 후 인터뷰를 통해 각 부문별 변수에 대한 평가를 하였다. 그 결과 총 310부의 설문 부수 중 33부를 제외한 277부의 유효 설문을 회수하였다.

### 3.3 고령자주택선호특성 부문 신뢰성 검증

일반적으로 설문지가 바탕이 되는 분석에서는 조사에 대한 신뢰성이 매우 중요한 부분을 차지한다. 다음 Table 3는 예비수요자의 노년기 주택선호특성에 대한 요인적재량과 Cronbach's  $\alpha$  계수이다.

Cronbach's  $\alpha$  계수는 단순 신뢰도를 평가할 수 있는 통계 값을 보여주는 반면, 요인 분석은 측정지표의 신뢰성 검증을 거친 지표의 통합화이다. 또한 요인분석은 지표 간 통계적으로 다중공선성 및 상관성이 높은 변수들

을 하나의 변수로 묶어서 비슷한 변수의 대표 통합 타당성을 설명하는데 일반적으로 사용되는 방법이다[17].

본 연구의 고령자주택 선호특성 부문의 7개의 중분류는 총 34개로 이루어져 있으며, 요인분석을 통해 도출된 요인적재량이 모두 0.6이상으로 적합한 것으로 나타났다. 또한, Cronbach's  $\alpha$  계수도 0.7이상으로 신뢰성이 있는 지표로 통합되어 묶여 있는 것으로 판단되었다.

[Table 3] Factor analysis result of Preferred residential characteristics of the old age elements

Division	Accessi bility	Econom ic	Comfort	Conveni ence	Safety	investm ent	Environ ment	Cronbac h's $\alpha$
Accessibility1	0.845	-	-	-	-	-	-	0.759
Accessibility2	0.769	-	-	-	-	-	-	
Accessibility3	0.690	-	-	-	-	-	-	
Accessibility4	0.601	-	-	-	-	-	-	
Economic1	-	0.782	-	-	-	-	-	0.814
Economic2	-	0.856	-	-	-	-	-	
Economic3	-	0.730	-	-	-	-	-	
Economic4	-	0.813	-	-	-	-	-	
Amenity1	-	-	0.639	-	-	-	-	0.799
Amenity2	-	-	0.811	-	-	-	-	
Amenity3	-	-	0.845	-	-	-	-	
Amenity4	-	-	0.815	-	-	-	-	
Amenity5	-	-	0.769	-	-	-	-	0.825
Amenity6	-	-	-	0.641	-	-	-	
Convenience1	-	-	-	0.849	-	-	-	
Convenience2	-	-	-	0.920	-	-	-	
Convenience3	-	-	-	0.714	-	-	-	0.677
Convenience4	-	-	-	0.681	-	-	-	
Safety1	-	-	-	-	0.605	-	-	
Safety2	-	-	-	-	0.671	-	-	
Safety3	-	-	-	-	0.770	-	-	0.802
Safety4	-	-	-	-	0.693	-	-	
investment1	-	-	-	-	-	0.715	-	
investment2	-	-	-	-	-	0.701	-	
investment3	-	-	-	-	-	0.795	-	0.761
investment4	-	-	-	-	-	0.640	-	
Environment1	-	-	-	-	-	-	0.817	
Environment2	-	-	-	-	-	-	0.749	
Environment3	-	-	-	-	-	-	0.796	0.698
Environment4	-	-	-	-	-	-	0.698	

## 4. 실증분석

### 4.1 지표 간 상관분석

다음은 이항 로지스틱 회귀분석을 실시하기 앞서 변수 간 다중공선성을 제거하기 위해 상관분석을 실시하였다. 이에 대한 내용은 다음 Table 4와 같다. 그 결과 개인적 특성, 경제적 특성, 현 주택 특성, 노년기 가치관, 노년기 주택선택특성 부분의 모든 변수 간 상관성이 0.5이하로 도출되어 다중공선성의 우려는 거의 없는 것으로 도출되었다.

### 4.2 유형별 이항 로지스틱 회귀분석

#### 4.2.1 도심형 고령자주택 결정요인 분석

예비수요자들의 고령자주택에 대한 선호 결정요인을 앞서 언급한 설문 설계를 토대로 조사하였으며 도심형 고령자주택 선택의향이 있는 집단과 없는 집단을 규명하기 위하여 이분형 로짓 회귀분석을 실시하였다. 이에 대한 결과는 다음 Table 5와 같다. 모형의  $-2\text{Log}$ 우도값은 274.983, Cox와 Snell의  $R^2$  값과 Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .204 및 .290으로서 각각 약 20%에서 29%의 설명력을 나타냈다. 또한 분류정확도는 76.5%로 나타났다. 또한 Hosmer & Lemeshow test의 결과로 로지스틱 회귀모형의 적합도를 추가적으로 판단해 보았다. 이 통계값은 종속변수의 실제치와 모형에 의한 예측치 간의 일치정도를 나타내는데, 그 값이 작을수록 모형의 적합도는 높다. 본 분석 결과 카이스퀘어 값은 10.772로, 유의성은 0.215로 비유의하게 도출되어 모형의 적합도가 높은 것으로 도출되었다.

한편 B값은 부호가 +이면 그 변수 값이 클수록 내부값이 1인 집단(선택의향 있음=1)에 분류될 가능성이 커지고, -이면 변수 값이 클수록 내부값이 0인 집단(선택의향 없음=0)에 분류될 가능성이 커진다.

분석결과를 보면, 개인특성에서는 유의수준 90% 내에서 '미혼자녀유무'가 유의하게 도출되었으며, B값이 미혼자녀유무는 -1.013으로 미혼자녀가 있을수록 도심형 고령자주택 선택의향이 감소하는 것으로 나타났다.

또한 현 주택특성에서는 현점유형태가 -1.035, 현주택규모가 .460으로 90%내에서 유의하게 도출되었고, 현주택거주지역이 1.089로 99%내에서 유의하게 도출되었다. 따라서 점유형태가 차가일수록, 현주택규모가 클수록, 현거주지역이 서울일수록 도심형 고령자주택을 선택할 확률이 높아지는 것으로 도출되었다. 반면 경제적 특

성은 유의하게 도출되지 않았다.

다음으로 노년기 가치관에서는 자녀동거여부가 .426으로 90%내에서 유의하게 도출되었으며, 노년기 주거선택특성에서는 접근성이 .284로 95%이내에서 유의하며, 안전성이 -.392, 투자성이 .451, 환경성이 -.313으로 90~95%내에서 유의하게 도출되었다. 따라서 자녀와 동거하기 원할수록, 접근성을 선호할수록 주택을 선택할 확률이 높으며, 안전성, 환경성을 선호할수록 주택을 선택할 확률이 낮아진다는 것을 알 수 있었다. 또한 투자성을 선호할수록 주택선택확률이 높다는 것을 알 수 있다.

#### 4.2.2 교외형 고령자주택 결정요인 분석

교외형 고령자주택 선택의향이 있는 집단과 없는 집단을 규명하기 위하여 이분형 로짓 회귀분석을 실시하였다. 이에 대한 결과는 다음 Table 6과 같다. 모형의  $-2\text{Log}$ 우도값은 312.073, Cox와 Snell의  $R^2$  값과 Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .223에서 .298로서 각각 약 22% 및 29%의 설명력을 나타냈다. 또한 분류정확도는 69.3%로 나타났다.

또한 Hosmer & Lemeshow test의 결과로 로지스틱 회귀모형의 적합도를 추가적으로 판단해 보았다. 그 결과 카이스퀘어 값은 10.772로, 유의성은 0.290으로 비유의하게 도출되어 모형의 적합도가 높은 것으로 도출되었다.

분석결과를 보면, 개인특성에서는 유의수준 99% 내에서 '미혼자녀유무'가 유의하게 도출되었으며, B값이 미혼자녀유무는 1.396으로 미혼자녀가 있을수록 교외형 고령자주택선택을 확률이 높은 것으로 나타났다.

또한 현 주택특성에서는 현주택거주지역이 -1.240으로 99%내에서 유의하게 도출되었다. 따라서 현거주지역이 서울일수록 교외형 고령자주택을 선택할 확률이 낮아지는 것으로 도출되었다. 한편 경제적 특성은 부동산소득유무가 0.738, 부채금액이 -.254로 99% 내에서 유의하게 도출되었다. 즉, 부동산소득이 있으면 교외형 고령자주택 선택의향이 높아지는 반면, 부채금액이 많을수록 교외형 고령자주택 선택의향이 감소하는 것으로 나타났다.

다음으로 노년기 가치관에서는 변수가 모두 유의하게 도출되지 않았으며, 노년기 주거선택특성에서는 안전성이 .352, 투자성이 -.463으로 90~95%내에서 유의하게 도출되었다. 따라서 안전성을 선호하면 할수록 교외형 고령자주택을 선택할 확률이 높으며, 투자성을 선호하면 할수록 교외형 고령자주택을 선택할 확률이 낮아진다는 것을 알 수 있었다.



[Table 4] Correlation analysis result of independent variabl

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
A	-										
B	.195**	-									
C	.075	.061	-								
D	.125*	-.061	-.086	-							
E	-.038	.284**	.057	-.044	-						
F	-.057	.005	.044	-.143*	-.056	-					
G	-.037	.207**	.116	.108	.151*	-.014	-				
H	-.094	-.037	-.098	.020	.007	-.001	.058	-			
I	.078	.040	.104	-.147*	.123*	.121*	-.046	-.096	-		
J	.031	-.005	-.055	.104	.026	-.094	.212**	.037	.097	-	
K	.060	.204**	.046	.009	.060	.123*	.342**	.001	.136*	.169**	-
L	.059	.017	.077	-.126*	.101	.009	.193**	.005	.025	.147*	.137*
M	.199**	.171**	.148*	.012	.022	.028	-.001	-.013	-.037	.012	.110
N	-.062	-.192**	-.007	-.080	-.129*	-.078	.092	-.008	.028	.100	.007
O	-.063	-.085	-.012	.116	-.059	.012	-.107	-.013	-.232**	-.049	-.238**
P	-.155**	.106	-.111	.062	.030	-.085	-.104	.095	-.081	-.018	-.116
Q	-.089	-.098	-.076	.124*	-.024	.036	-.088	-.001	-.203**	-.071	-.248**
R	-.087	.092	-.073	-.042	.092	-.074	.018	-.032	-.066	-.045	.010
S	-.125*	.104	-.029	-.031	.042	-.028	.059	.079	-.108	-.104	-.063
T	-.096	.140*	.018	-.005	.082	.001	.085	-.013	-.012	-.016	.014
U	-.161**	.132*	.033	.119*	.008	.039	.128*	-.003	.080	.121*	.098
V	-.069	.090	-.010	-.046	-.050	.091	.054	.016	.166**	.141*	.059

  

	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V
A											
B											
C											
D											
E											
F											
G											
H											
I											
J											
K											
L	-										
M	-.084	-									
N	.107	.056	-								
O	-.053	-.073	-.122*	-							
P	-.015	-.088	-.097	.371**	-						
Q	-.099	-.074	-.147*	.868**	.378**	-					
R	-.043	.095	-.065	.105	.289**	.182**	-				
S	.025	.016	-.066	.329**	.457**	.385**	.427**	-			
T	-.052	.040	-.102	.269**	.428**	.329**	.360**	.455**	-		
U	-.098	-.082	-.038	.134*	.204**	.172**	.292**	.240**	.287**	-	
V	-.038	-.049	-.032	.022	.199**	.058	.291**	.255**	.294**	.373**	-

A: Gender, B: Educational attainment, C: support of the old parents, D: Unmarried children, E: Health of condition, F: A current Homeowner ship, G: Size of a current Housing, H: district of a current residence , I: the financial income, J: the real estate income, K: Amount of net savings, L: Amount of debt, M: Plan of Economic activity, N: Intention of children cohabitation, O: Active plan of housing reverse mortgage, P: Accessibility, Q: Economic, R: Amenity, S: Convenience, T: Safet, U: investment, V:Environment

[Table 5] Binary Logistic Regression(Urban type)

division		B	Wald	Sig.	Exp(B)
Personal Characteristics	Gender	-.446	1.734	.188	.640
	Educational attainment	.318	1.278	.258	1.375
	support of the old parents	.516	1.859	.173	1.676
	Unmarried children	-1.013	6.704	.010	.363
	Health of condition	-.560	1.028	.311	.571
Current Housing Characteristics	A current Homeowner ship	-1.035	2.786	.095	.355
	Size of a current Housing	.460	3.621	.057	1.584
	district of a current residence	1.250	13.100	.000	3.492
Economical Characteristics	the financial income	-.435	1.669	.196	.647
	the real estate income	-.289	.615	.433	.749
	Amount of net savings	.057	.245	.620	1.058
	Amount of debt	.112	1.893	.169	1.118
Value of the old age	Plan of Economic activity	.031	.014	.906	1.031
	Intention of children cohabitation	.426	1.438	.030	1.531
	Active plan of housing reverse mortgage	-.657	1.326	.250	.518
Preferred residential characteristics of the old age	Accessibility	.284	1.341	.047	1.329
	Economic	.296	1.041	.308	1.344
	Amenity	.011	.002	.964	1.011
	Convenience	.302	1.456	.227	1.353
	Safety	-.392	4.362	.037	.676
	investment	.451	6.249	.012	1.571
	Environment	-.313	2.992	.084	.731
constant		-5.024	6.787	.009	.007
Cox and Snell $R^2$		.204			
Nagelkerke $R^2$		.290			
-2LL		274.983			
chi-square test		63.266			
p-value		.000			
the accuracy of classification		76.5%			

#### 4.2.3 전원형 고령자주택 결정요인 분석

다음으로 전원형 고령자주택 선택의향이 있는 집단과 없는 집단을 규명하기 위하여 이분형 로짓 회귀분석을 실시하였다. 이에 대한 결과는 다음 Table 6과 같다. 모형의 -2Log우도값은 191.563, Cox와 Snell의  $R^2$  값과 Nagelkerke  $R^2$  값은 각각 .206에서 .342로서 각각 약 20% 및 34%의 설명력을 나타냈다. 또한 분류정확도는 86.3%로 나타났다.

또한 Hosmer & Lemeshow test의 결과로 로지스틱 회귀모형의 적합도를 추가적으로 판단해 보았다. 그러한 결과 카이스퀘어 값은 3.388로, 유의성은 0.908로 비유의하게 도출되어 모형의 적합도가 높은 것으로 도출되었다.

분석결과를 보면, 개인특성에서는 유의수준 95% 내에서 성별이 .931, 학력이 -1.062로 유의하게 도출되었고 ‘노부모부양유무’와 ‘미혼자녀유무’는 유의하지 않게 도출되었다. ‘건강상태이상’이 .322로 90%이내에서 유의하게 도출되었다. 종합해보면 남자일수록, 건강상태가 이상이 있을수록 전원형 고령자 주택을 선호하며, 학력이 높을수록 전원형 고령자 주택을 선호하지 않는 것으로 도출되었다.

다음으로 현 주택특성에서는 현주택규모가 -.872로 95%내에서 유의하게 도출되었다. 따라서 현주택규모가 클수록 전원형 고령자주택을 선택할 확률이 낮아지는 것으로 도출되었다.

[Table 6] Binary Logistic Regression(Suburban type)

division		B	Wald	Sig.	Exp(B)
Personal Characteristics	Gender	-.003	.000	.993	.997
	Educational attainment	.400	2.178	.140	1.491
	support of the old parents	.132	.133	.715	1.141
	Unmarried children	1.396	14.189	.000	4.041
	Health of condition	.135	.078	.780	1.145
Current Housing Characteristics	A current Homeowner ship	-.008	.000	.987	.992
	Size of a current Housing	-.136	.358	.550	.873
	district of a current residence	-1.240	16.500	.000	.289
Economical Characteristics	the financial income	.244	.602	.438	1.277
	the real estate income	.738	4.838	.028	2.092
	Amount of net savings	.097	.816	.366	1.101
	Amount of debt	-.254	10.980	.001	.776
Value of the old age	Plan of Economic activity	-.256	1.314	.252	.774
	Intention of children cohabitation	-.087	.066	.797	.916
	Active plan of housing reverse mortgage	.841	2.544	.111	2.319
Preferred residential characteristics of the old age	Accessibility	-.128	.350	.554	.880
	Economic	-.270	1.069	.301	.763
	Amenity	.143	.416	.519	1.154
	Convenience	.060	.067	.795	1.062
	Safety	.352	3.945	.047	1.422
	investment	-.463	7.479	.006	.629
	Environment	.007	.002	.965	1.007
constant		.591	.128	.021	1.806
Cox and Snell $R^2$		.223			
Nagelkerke $R^2$		.298			
-2LL		312.073			
chi-square test		70.018			
p-value		0.00			
the accuracy of classification		69.3%			

한편 경제적 특성은 부동산소득유무가 -1.126으로 95%이내에서 도출되었고, 부채금액이 .402로 95%이내에서 유의하게 도출되었다. 따라서 부동산소득유무는 있을 수록 전원형 고령자주택 선택의향이 낮아지는 반면, 부채금액이 많을수록 전원형 고령자주택 선택의향이 증가하는 것으로 나타났다.

다음으로 노년기 가치관에서는 변수가 모두 유의하게 도출되지 않았으며, 노년기 주거선호특성에서는 쾌적성이 .134, 환경성이 .712로 90~95%내에서 유의하게 도출되었다. 따라서 쾌적성을 선호하면 할수록 전원형 고령자주택을 선택할 확률이 높으며, 환경성을 선호하면 할수

록 전원형 고령자주택을 선택할 확률이 높아진다는 것을 알 수 있었다.

## 5. 결론

### 5.1 결과 요약 및 시사점

이러한 각 유형별 도출된 고령자 주택선호요인의 결정요인을 비교해 보면 다음 Table 8과 같다. 우선 개인적 특성은 학력과, 성별이 전원형에서만 도출되었다. 이러한 것으로 미루어보았을 때 여성은 도심이나 근교와 같은

[Table 7] Binary Logistic Regression(rural type)

division		B	Wald	Sig.	Exp(B)
Personal Characteristics	Gender	.931	4.188	.041	2.536
	Educational attainment	-1.062	7.890	.005	.346
	support of the old parents	-.464	.814	.367	.629
	Unmarried children	-.706	2.583	.108	.494
	Health of condition	.322	.260	.610	1.380
Current Housing Characteristics	A current Homeowner ship	.878	2.302	.129	2.405
	Size of a current Housing	-.872	6.134	.013	.418
	district of a current residence	-.059	.020	.886	.943
Economical Characteristics	the financial income	-.253	.345	.557	.776
	the real estate income	-1.126	4.676	.031	.324
	Amount of net savings	-.054	.131	.717	.947
	Amount of debt	.402	14.638	.000	1.495
Value of the old age	Plan of Economic activity	.463	3.168	.075	1.588
	Intention of children cohabitation	-.695	1.987	.159	.499
	Active plan of housing reverse mortgage	.295	.154	.695	1.343
Preferred residential characteristics of the old age	Accessibility	-.155	.217	.642	.857
	Economic	-.377	1.137	.286	.686
	Amenity	-.134	.159	.690	.875
	Convenience	-.482	2.113	.146	.618
	Safety	.025	.010	.921	1.026
	investment	-.008	.001	.973	.992
	Environment	.712	10.395	.001	2.039
constant		2.526	1.076	.300	12.509
Cox and Snell $R^2$	.206				
Nagelkerke $R^2$	.342				
-2LL	191.563				
chi-square test	63.863				
p-value	.000				
the accuracy of classification	86.3%				

그동안 친숙한 곳을 선호하지만 남성은 전원생활을 꿈꾸고 고학력자일수록 상대적으로 전원형을 선호하는 것으로 판단된다.

또한 현주거특성에서는 도심형과 교외형이 미혼자녀 유무에서 반대적인 특성이 나타났음을 알 수 있다. 이는 도심형이 교외형보다 상대적으로 평형이 클수록 가격이 비싸고, 교외형에 신도시와 대형평형위주의 신규아파트가 많기 때문인 것으로 판단된다. 또한 현주택규모에서 도심형과 전원형의 부호가 다르게 나타났고, 현거주지역에서는 도심형과 교외형이 상이하게 나타났다. 이러한

결과로 판단해 볼 때, 현주택규모와 거주지역에 따라 유형별 고령화주택 선택이 상이할 수 있음을 고려해야 할 것으로 판단된다.

또한 경제적 특성에서는 부동산소득 유무와 부채규모에서 교외형과 전원형에서 차이가 존재했는데, 부동산소득이 있으면 상대적으로 전원형보다 주변환경이 발달해 있는 곳을 선호하며, 부채금액이 없으면 빚에 대한 부담이 없이 전원형을 선택하는 것으로 판단된다.

마지막으로 노년기 주거환경선택특성을 살펴보면 안선성과 투자성에서 도심형과 교외형이 차이가 있으며,

[Table 8] Integrated comparison of the results

division	Urban type	Suburban type	rural type
Personal Characteristics	Gender	Gender	Gender
	Educational attainment	Educational attainment	Educational attainment
	support of the old parents	support of the old parents	support of the old parents
	Unmarried children	Unmarried children	Unmarried children
	Health of condition	Health of condition	Health of condition
Current Housing Characteristics	A current Homeowner ship	A current Homeowner ship	A current Homeowner ship
	Size of a current Housing	Size of a current Housing	Size of a current Housing
	district of a current residence	district of a current residence	district of a current residence
Economical Characteristics	the financial income	the financial income	the financial income
	the real estate income	the real estate income	the real estate income
	Amount of net savings	Amount of net savings	Amount of net savings
	Amount of debt	Amount of debt	Amount of debt
Value of the old age	Plan of Economic activity	Plan of Economic activity	Plan of Economic activity
	Intention of children cohabitation	Intention of children cohabitation	Intention of children cohabitation
	Active plan of housing reverse mortgage	Active plan of housing reverse mortgage	Active plan of housing reverse mortgage
Preferred residential characteristics of the old age	Accessibility	Accessibility	Accessibility
	Economic	Economic	Economic
	Amenity	Amenity	Amenity
	Convenience	Convenience	Convenience
	Safety	Safety	Safety
	investment	investment	investment
	Environment	Environment	Environment

환경성에서는 도심형과 전원형의 부호가 차이가 있었다. 우선 안전성은 새로이 신설되고 대단지위주로 관리자가 통합적으로 관리하고 있는 주택이 많은 인천, 경기 등의 교외지역의 고령자 주택을 보다 선호하고 있는 것으로 나타났으며, 접근성과 투자성을 선호하는 소비자는 도심형을 선호하는 것으로 나타났다. 환경성과 쾌적성을 선호하는 소비자는 당연히 자연환경을 보다 쉽게 접근할 수 있는 전원형을 선택하는 것으로 판단되었다.

위와 같은 연구결과를 통해 본 연구의 결론은 다음과 같다. 첫째, 고령자주택은 유형별로 선호하는 특성이 상이하게 도출됨을 알 수 있었다. 따라서 고령자주택을 공급하는 데 있어 누구를 대상으로 어디에 개발할 지에 대한 수요조사가 자세히 이루어져야 할 것으로 판단되며, 이러한 분석결과를 토대로 선호특성에 맞는 마케팅 전략

을 실시해야 할 것이다.

둘째, 개인특성에 따른 지표가 가장 많은 부분을 차지하고 있음을 알 수 있었다. 이는 앞서 언급한 대로 각 도심형, 교외형, 전원형 유형별로 방향과 선호되는 변수도 상이하게 도출되고 있었다. 따라서 도심형에서는 상대적으로 분양가격이 높기 때문에 미혼자녀가 있을수록 선택하기에 부담이 될 것이기에 도출된 결과로 판단되며, 최근 웰빙문화의 확대에 건강상태에 대하여 자신 있는 수요자 일수록 활동적이고 레저, 여가 생활을 지향하는 것으로 판단된다. 반면 교외에서는 상대적으로 분양가격 및 임대가격이 저렴하므로 미혼자녀가 있을 시를 고려하여 넓은 고령자주택을 선택할 수 있을 것으로 판단된다.

셋째, 도심형 고령자주택 모형에서 도출된 결과는 도심형에서 현주택규모가 클수록 거주지역이 서울일수록

선택가능성이 높아지는 데, 이는 서울지역에 부동산에 대한 자산비율이 높은 베이비붐세대의 분포특성을 반영한 결과로 판단된다. 때문에 이러한 경우에는 향후 예비 수요자가 고령자주택을 선택함에 있어 지자체 차원에서 도입에 입지하면서 접근성 및 안전성이 우월한 대형평형 위주의 고령자주택 단지를 개발하도록 지가를 고려한 토지확보 방안이 필요할 것이다.

넷째, 교외형 고령자주택개발에 있어서 현 거주지역이 경기도권이거나 부동산소득이 있으며, 부채금액이 낮은 예비 수요자를 타겟으로 하여야 할 것으로 판단된다. 이러한 경기도권에 수요층들이 자연스럽게 고령자주택으로 입주하고 생활할 수 있도록 근교에 안전한 생활환경을 마련해야 할 것으로 판단되며, 투기지역 근처에 개발을 지양해야 할 것으로 판단된다.

마지막으로 전원형 고령자주택개발의 결과를 살펴보면 현주택규모가 클수록, 부동산소득이 있을수록 선택을 덜 하는 것으로 도출되었다. 같은 맥락으로 부채금액이 있을수록 전원형 고령자주택을 선택하는 것으로 도출되었다. 이는 반대로 해석해보면 학력이 있고, 현 주택규모가 크며, 부동산소득이 있는 사람은 전원형 주택을 선호하지 않는다는 것으로 판단할 수 있는데 전원형 고령자주택에서 경제적 소득과 커뮤니티 여가 등을 즐길 수 있도록 다양한 프로그램이 전원형 고령자주택개발시 고려되어야 할 것으로 판단된다. 또한 쾌적성과 환경성을 중시하는 예비 수요자가 선호하는 것으로 나타나 자연이 수려한 곳에 쾌적한 환경을 보존 및 유지하도록 관리방안이 필요할 것이다.

## 5.2 향후 연구과제

본 연구의 한계로 예비 수요자의 연령별, 거주지역별 특성이 다를 수 있음에도 자료의 한계로 인해 더욱 세분화하여 유형화하지 못했다는 것에 한계가 있다. 또한 보다 구체적으로 노년기 고령자주택 선호 점유유형, 주택 규모 등의 복합적인 모형을 통해 보다 다양한 정책적 시사점을 구체화 하지 못했다는 것에 한계가 있다. 따라서 향후 연구에서는 보다 광범위한 자료의 구축을 기반으로 유형별 특성에 따라 다양한 예비수요자의 시나리오별 정책적 시사점을 도출해야 할 것으로 판단된다. 이에 대한 연구의 한계는 향후 연구과제로 남겨두도록 한다.

## References

- [1] Seoul Welfare Foundation, "A Study on The Utilization Plans of Seniors Capacity", The Seoul Metropolis, 2012
- [2] H.C.PARK, "(A) Study on the Choice of Housing Size and Type according to Economic Characteristics in Elderly Households", hanyang University Graduate School of Urban studies master's degree, 2010.
- [3] M.J.PARK, "A Study on The Elderly Housing Facilities and Policies", Inha University master's degree. 2010
- [4] J.L.LEE, W.H.HONG, "Study of the Elderly Living in Apartment Complexes and Future Direction of Senior Housing", Architectural Institute of Korea Regional Association, Vol. 13. No. 4, 2011
- [5] G.Y.CHOI, "A Study on the Housing Policies for Senior Citizens and Their Preference for Housing Tenure", Yense University Master's degree, 2011
- [6] J.S.HA, "(A) Study on Preferred Attributes and Intention of Choice for The Development of Silver Town Based on Demanders' Lifestyle", kunkuk University doctor's degree, 2007
- [7] C.K.HA, "(The) Impact of Middle-aged persons Existing Communal human relations on their Attitude toward residing in a Silvertown", Sungkyunkwan University doctor's degree, 2004.
- [8] L.B.HWANG, "(A)study on the characteristics of potential consumer of a silver town", Daebul University doctor's degree, 2006
- [9] W.H.KIM, S.H.SHIN and Y.WON, "A Study on the Demander's Consciousness of Developing Residential Complex for the Aged", Korean Urban Management Association, Vol. 21, No. 2, 2008
- [10] H.S.KIM, M.N.KANG, "A study on Housing Support System for the Elderly based on Housing Demand Analysis", Korea Research Institute for Human Settlements, 2008
- [11] H.K.SHIN, J.M.LEE, "A Study of Elderly Residing Support Policy in Advanced Age Society", JOURNAL OF KOREAN HOME MANAGEMENT ASSOCIATION, Vol. 26, No. 5, 2008
- [12] Y.H.JANG, "Housing Characteristics and Demands for Elderly Housing Facilities in Seoul", Korean Association for Housing Policy Studies, Vol. 17, No. 4, 2009.
- [13] H.Y.KIM, Y.S.LEE and H.G.YOON, "The Study on Housing Characteristics Preferred by Babyboomer

After Retirement” Journal of the Korean Housing Association, Vol. 12, No. 5, 2010.

- [14] J.D.YUN, “(A) Study on the Retirement Community Development based on Demanders’ Characteristics”, KunKuk University doctor’s degree, 2007.
- [15] C.H.KANG, “A study on the Effects that Residential Satisfaction has on the Housing Choice of Baby Boomer”, JeonJu University doctor’s degree, 2010.
- [16] S.K.HUR, “(A) Study of Factors Influential to the Preferences of Silver Towns”, Hoseo University doctor’s degree, 2004.
- [17] J.M. Hwang, J.H.Lee, “A Study on Improvement Method by Environmental-Friendly Planning Elements of High-rise Residential Complex”, Journal of the Korea Academia-Industrial cooperation Society, Vol. 14, No. 2 pp. 2779-2788, 2014.

**이 주 형(Joo-Hyung Lee)**

[정회원]



- 1979년 2월 : 한양대학교 건축학과(건축공학사)
- 1983년 5월 : 미 코넬대학교 대학원(도시계획학석사)
- 1985년 6월 : 미 코넬대학교 대학원(도시계획학박사)
- 1986년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 교수

<관심분야>

도시재생, 도시문화, 주택정책

**김 민 창(Min-Chang kim)**

[정회원]



- 1992년 2월 : 고려대학교 건축공학과(건축공학사)
- 1994년 2월 : 고려대학교 대학원(건축계획학석사)
- 2011년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 박사 수료

<관심분야>

도시재생, 도시개발, 도시계획, 지역개발

**원 유 호(You-Ho Won)**

[정회원]



- 2008년 8월 : 경원대학교 도시계획학과(도시계획학사)
- 2011년 2월 : 한양대학교 도시대학원(도시공학석사)
- 2012년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 박사 수료

<관심분야>

도시계획, 도시재생, 상권분석, 상권활성화