

중고령층의 주거관련특성 및 주거부담 결정요인

조혜진(서울대학교 생활과학연구소 전임대우연구조교수)

김민정(서울대학교 생활과학연구소 연수연구원)

최근 경제성장률과 인구 및 가구 구조 등 사회·경제적 요인들의 변화는 주택 정책과 수요에 많은 영향을 미치고 있다. 특히 2010년 우리나라의 총인구의 약 14.6%를 차지하는 베이비붐세대의 은퇴시대가 시작된 이후, 주택 수요 감소와 부동산자산 하락의 우려가 더욱 심화되고 있다(천현숙, 2011). 베이비붐세대와 이전 세대를 포함하는 중고령층은 부동산자산의 하락과 주거환경 변화에 가장 취약한 세대라고 할 수 있다. 부동산 자산의 보유 비중이 높은 현실에서 개인의 평균 퇴직연령이 낮아 충분한 노후소득을 확보하기 어렵다는 현실은 중고령층에게 큰 경제적 부담으로 작용한다. 반면, 개인적 측면에서 은퇴기에는 자신의 주거지 중심의 인근생활권 안에서 생활하는 시간이 증가하게 되어 주거환경과 주거형태가 더욱 중요하다고 할 수 있다. 따라서 중고령층의 안정된 노후와 관련된 문제는 개인적, 사회적 차원을 넘어서 국가적 차원의 문제로 그 심각성이 제기되고 있다.

본 연구는 우리나라 중고령층의 주거특성과 주거부담을 분석하는 것을 목적으로 하였다. 2009년에 조사된 국민노후보장패널 3차 자료를 사용하여 극단치를 제외한 4,095 가구를 최종적으로 분석하였으며, 집단별 차이 비교를 위하여 조사대상자를 연령대별로 구분하여 베이비부머세대(1955-1963년생), 전쟁세대(1945-1954년생), 고령세대(1935-1944년생), 초고령세대(-1934년생)로 명명하였다. 주거특성은 주택종류, 주택점유 형태, 거주지역, 노후에 자녀와 동거희망 여부, 노후주거희망지역, 노후희망주거형태로 파악하고, 주거부담은 총 지출 대비 현재의 주거 유지를 위해 지출되는 비용의 비율을 뜻하는 슈바베지수, 가구소득대비 주택가격비율(PIR; Price Income Ratio)과 가구소득 대비 임대료비율을 뜻하는 RIR(Rent Income Ratio)의 개념을 적용하여 중고령층 연령대별 가계 주거 부담의 차이를 분석하였다. 또한 이들 세 가지 지수에 영향을 미치는 가계 특성 요인을 밝히고자 선형회귀분석을 실시하였다.

주요 연구결과에 따른 결론을 요약하면 첫째, 우리나라 중고령층이 현재 거주하는 주택은 단독주택이 51.3%로 가장 많았으며 그 다음으로 아파트(31.2%)와 다세대주택(12.9%)의 순이었다. 노후에 살기를 희망하는 주택은 응답자의 연령과 무관하게 단독주택(63.7%)과 아파트(27.0%), 다세대주택(7.3%) 순으로 단독주택에 대한 선호가 가장 높음을 알 수 있었다. 또한 조사대상자의 82.7%가 노후에 자녀와 함께 살기를 원하지 않는 것으로 나타나 자녀에게 부양받기를 기대하지 않는 독립적 특성을 보였으며, 노후 자녀와 동거를 희망하지 않는다고 응답한 비율은 전쟁세대에서 85.0%로 가장 높았다. 함께 살기를 원하는 사람도 외로움(54.7%) 등 심리적 이유가 경제적인 능력 부족이라고 응답한 경우(20.9%)보다 많았다. 중고령층이 주거비에 부담을 느끼고 자녀와

동거를 희망하는 경우는 10명 중 2명에 해당하였으며, 연령이 높아질수록 경제적 능력 부족이라고 응답한 경우도 많아지는 경향을 확인하였다.

둘째, 중고령층 내에서도 연령의 증가에 따라 총자산 중 금융자산과 부동산자산의 비중이 변화가 있음을 확인하였다. 초고령층으로 갈수록 총자산 중 금융자산이 차지하는 비중이 점차 유의하게 높아졌으며, 사후검증 결과 베이비부머의 금융자산비중이 다른 집단에 비하여 유의하게 낮고 부동산자산의 비중(84.4%)이 높은 것으로 나타났다. 초고령세대는 금융자산(16.4%)과 부동산자산(79.6%) 외 기타자산의 비중이 높았다.

셋째, 중고령층의 연령이 높아질수록 소득 대비 주거비 부담이 증가함을 확인하였다. 베이비부머 세대의 가계총소득은 약 3,600만원인데 비해, 고령세대는 약 2,000만원, 초고령세대는 약 1,550만원으로, 연령이 높아질수록 소득 금액이 줄어드는 경향을 보였다. 자가 가계의 연간가구소득 대비 주택가격이 몇 배인지를 나타내는 PIR은 베이비부머세대에서는 약 5.5배로 나타나 유엔의 적정수준과 비슷하였으나, 고령세대는 10.3배, 초고령세대 18.4%로 급격히 증가하는 것으로 나타났다. 임차가계의 월소득 대비 임대료를 나타내는 RIR도 동일한 패턴을 보여, 베이비부머세대(13%)에 비해 초고령세대는 소득대비 임대료 비중이 27%로 상당한 주거비부담을 갖고 있는 것으로 분석되었다. 총지출대비 주거비 지출을 나타내는 슈바베지수도 초고령세대(19%)가 베이비부머보다 6%p가량 높아, 자가와 임차를 불문하고 고연령층의 주거비부담은 심각한 수준임을 확인할 수 있었다.

넷째, 주거비부담 지수 세 가지를 종속변수로 하여 각각 회귀분석한 결과, 주거(월세) 및 광열수도비 지출액과 관련된 슈바베지수는 가구원수가 많고 배우자가 있는 경우 적어지는 경향을 보였다. 또한 가계 소득이 낮고 서울에 거주하는 중고령층의 주거비 부담이 높았다. 거주하는 주택의 종류에 따라서는 유의한 영향이 없었다. 자가가계의 PIR은 은퇴하지 않은 가계, 소득이 낮은 가계에서 높아졌으며, 임차가계의 RIR은 가계총소득이 낮을수록 주거비 부담이 높아지는 것을 확인할 수 있었다. 거주지역과 주택종류에 의한 영향은 역시 유의하지 않았다.

본 연구의 의의는 중고령층 중 베이비부머세대의 경우 현재까지 경제활동을 하고 있는 가구가 많으므로 주거비부담으로 인한 경제적인 어려움이 크게 없으나 이전 세대들이 주거비 부담으로 어려움을 겪을 수 있음을 객관적인 수치를 통해 확인하였다는 데에 있다. 따라서 향후 베이비부머 세대의 대부분이 은퇴할 경우 더 많은 주거비부담이 발생할 수 있는 상황이므로 이에 대한 본격적인 대응책이 필요한 시점이다. 또한 은퇴 후 기대여명이 점차 증가하여 장수위험에 대한 부담이 큰 현상황에서 주거에 대한 다양한 정부차원의 대응책을 모색할 필요가 있을 것으로 사료된다. 이를 해결하기 위한 한 방안으로 주택연금을 활용하여 주거안정을 취하면서 동시에 생활비를 보조할 수 있는 수단으로 적극적으로 활용할 필요가 있으며 금융소비자 개인 측면에서도 노후주거에 대한 인식의 전환과 주거비안정을 통한 실질적인 준비가 요구된다.

참고문헌

- 김한나(2006). 중년층의 노후대비수준에 따른 주거선호의식에 대한 연구, 연세대학교대학원 주거환경학과 미간행석사학위논문.
- 이희숙·김민정(2010). 거주주택보유 여부에 따른 가계의 특성 분석, 한국지역사회생활과학회지, 21(1), p91-103.
- 조혜진(2010). 베이비붐세대의 특성 및 은퇴준비현황, 미래에셋퇴직연금연구소 국제세미나 자료집,
- 천현숙(2011). 주택시장 패러다임 변화와 베이비붐세대의 주거안정, 제8차 베이비붐세대 미래 구상포럼 자료집, p43-66.
- 홍성희(2011). 노인의 주거관리행동에 관한 연구: 주거만족과 주거선택의 인과관계를 중심으로, 한국가족자원경영학회, 15(2), p1-21.