

고령가구의 자산구성이 삶의 만족도에 미치는 영향: 부동산자산 소유와 주거 특성을 중심으로*

이호일** · 노승한*** · 이수민****

요 약

본 연구는 고령인구의 삶의 만족도에 영향을 미치는 요인으로 자산구성과 주거 특성의 효과를 실증적으로 분석하였다. 이를 위해 한국노동패널조사(Korean longitudinal study of aging, KLoSA) 데이터를 활용하였으며, 인구통계학적, 건강, 경제적 요인, 관계 특성과 함께 자산구성과 주거형태를 독립변수로 설정하여 분석모형을 구성하였다. 분석 결과, 자산의 총량보다는 구성 형태가 고령 인구의 삶의 만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히, 부동산자산과 부동산소득은 삶의 만족도를 높이는 주요 요인으로 작용하였다. 이는 부동산 기반의 경제적 안정성이 삶의 질 향상과 긴밀하게 연계됨을 시사한다. 또한, 아파트 거주 여부는 삶의 만족도에 긍정적 영향을 미친 반면, 수도권 거주 여부는 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택을 소유한 고령 가구는 주거 안정감으로 인해 삶의 만족도가 높았으며, 주택 소유 여부는 고령인구의 삶의 질에 중요한 영향을 미치는 요인으로 확인되었다. 따라서, 본 연구는 고령 인구의 복지정책 설계에 있어 단일지표 중심의 접근보다는 생활환경, 건강상태, 경제구조 등 자산의 질적 구성과 주거 유형을 고려한 종합적이고 다차원적인 정책 접근이 필요함을 제안한다.

핵심어 : 고령가구, 자산구성, 삶의 만족도, 부동산자산, 주거 특성

* 이 논문은 이수민(2025)의 석사학위 논문을 수정 · 보완한 것임.

** 이호일, 주저자, 건국대 부동산학과 박사, hoillee1202@gmail.com

*** 노승한, 교신저자, 건국대 부동산학과 교수, shro@konkuk.ac.kr

**** 이수민, 공동저자, 건국대 부동산학과 석사, 5715sm@naver.com

© Copyright 2025 Housing Finance Research Institute. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

한국은 지난 반세기 동안 급속한 산업화와 경제적 성장을 이룩하며 평균수명이 크게 증가하였으나, 급속한 고령화로 인해 고령가구의 경제적·사회적 문제가 심화되고 있다. 통계청(2024)에 따르면, 한국인의 평균수명은 1970년 62.3세에서 2022년 82.7세로 약 20년 이상 증가하였다. 그러나 60세 이상 고령인구의 자살률은 OECD 국가 중 가장 높은 수준으로, 이는 노후의 경제적 안정과 삶의 질 향상이 충분히 보장되지 않음을 보여준다.

한국은 고령화사회에서 초고령사회로 매우 빠르게 진입하고 있다. 통계청 자료에 따르면 한국은 7% 고령화사회에서 14% 고령사회로 진입하는 데 18년이 소요되었으며, 20% 초고령사회로의 진입은 2026년으로 예상된다. 이는 일본(36년), 스웨덴(82년), 영국(100년) 등과 비교했을 때 매우 빠른 속도이다.

이러한 급속한 고령화와 더불어 고령가구의 자산구조와 빈곤 문제는 더욱 심화되고 있다. 기존 연구들은 주로 소득과 빈곤율에 초점을 맞추어 왔으나 자산 구성, 특히 부동산자산이 고령인구의 삶의 만족도에 미치는 영향을 미시적 관점에서 분석한 연구는 상대적으로 부족하다. 고령가구 자산의 대부분이 부동산에 집중되어 있다는 점에서 이는 고령빈곤의 주요 원인 중 하나로 지적된다.

통계청(2023)이 발표한 가계금융복지조사에 따르면 2021년 기준으로 한국의 고령가구의 빈곤율은 37.7%에 달하며, 이는 고령가구의 자산의 82.4%가 부동산이라는 특성을 반영하지 않은 결과이다. 이러한 수치는 미국(38.7%), 일본(51.2%), 영국(60.4%)보다 높은 수준으로, 자산의 유동성이 낮은 구조가 노후 생활에 제약을 줄 수 있음을 시사한다. 따라서, 부동산자산의 유동화나 활용 가능성을 고려한 정책이 필요하다는 주장이 제기되고 있다.

부동산자산은 단순한 경제적 수단을 넘어, 고령인구의 심리적 안정감과 생활 기반으로서 중요한 역할을 한다. 자가주택의 보유는 삶에 대한 통제감을 높이고, 사회적 정체성을 강화하여 삶의 만족도를 증진시키는 데 기여한다(백옥미, 2018). 또한, 부동산은 유동성이 낮지만 은퇴 후 안정적인 거주와 생활 기반을 제공함으로써, 현금 흐름보다 자산의 안정성과 활용 가능성이 삶의 질에 더 큰 영향을 미친다(송명규, 2017). 그러나 한국 고령가구의 75% 이상이 부동산 중심의 자산 구성을 갖고 있어 포트폴리오의 불균형이 문제로 지적된다. 이는 자산 활용의 제약을 초래하고 경제적 불안정과 심리적 스트레스를 유발할 수 있다(방송희, 2024).

따라서, 본 연구는 이러한 이중적 특성을 지닌 부동산자산의 구성 형태와 주거 특성이 고령인구의 삶의 만족도에 어떤 영향을 미치는지 실증적으로 분석하고자 한다. 이는 고령가구의 자산구성과 주거 특성이 삶의 질에 미치는 영향을 종합적으로 조명함으로써, 보다 실질적이고 정교한 고령인구의 복지 정책 수립에 기여할 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 고령가구의 자산 구성 비중이 주관적 삶의 행복감에 미치는 영향을 분석하기 위해, 한국 노동연구원의 고령화연구패널조사(Korean longitudinal study of ageing, KLoSA) 제8차(2020년) 및 제9차(2022년) 자료를 활용하였다.

연구 방법은 다음과 같다.

첫째, 이론적 배경으로 자원이론(resource theory)과 통제감 이론(perceived control theory)을 검토하고, 이에 관련된 국내외 선행연구를 분석한다. 둘째, 고령 인구의 삶의 만족도에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 인구통계학적 요인, 사회적 관계, 건강, 경제적 요인에 더해 부동산 소유 특성과 주거 특성을 포함하여 분석 모형을 설계한다. 셋째, 설정된 모형을 바탕으로 상관관계수, 유의성, 이분산성, 공선성 등을 검토하여 모형의 통계적 적합성을 평가한다. 넷째, 분석결과를 바탕으로 고령인구의 삶의 질 향상을 위한 정책적 시사점을 도출한다.

3. 연구의 구성

본 연구의 구성은 다음과 같다.

제1장에서는 고령가구의 자산 구성과 삶의 만족도에 관한 연구의 배경과 필요성을 서술하고, 연구의 목적, 범위, 방법론을 제시한다. 제2장에서는 이론적 배경과 선행연구를 검토하여, 부동산자산이 삶의 만족도에 미치는 영향 경로를 이론적으로 고찰하고, 본 연구의 차별성과 연구 가설을 도출한다. 제3장에서는 연구에 활용된 자료의 선정 과정, 변수 구성, 분석 방법론 등을 구체적으로 설명한다. 제4장에서는 기술통계량과 실증분석 결과를 제시하며, 주요 변수 간의 관계를 해석하고 하위집단 분석을 통해 보다 구체적인 함의를 도출한다. 마지막으로 제5장에서는 분석결과를 바탕으로 정책적 시사점을 제시하고, 연구의 한계와 향후 연구 방향에 대해 논의한다.

II. 이론적 배경 및 선행연구

1. 이론적 배경

1) 자원이론(Resource Theory)과 고령인구

자원이론(resource theory)은 개인의 삶의 질과 만족도가 보유한 자원의 양과 질에 의해 결정된다는 이론이다. 특히, 경제활동이 감소하고 사회적인 역할이 변화하는 고령기에 자원이 삶의 안정성, 독립성, 통제감에 미치는 영향이 더욱 커진다(신용석 외, 2017).

고령인구에 있어서 자원은 소득, 자산, 주거 등 물리적인 자원뿐만 아니라 관계망, 사회적 지지와 같은 사회적 자원, 자아존중감과 자기효능감 같은 심리적 자원까지 포함된다. 이들 자원은 상호작용을 통해 삶의 만족도에 영향을 미친다(오정숙, 2019). 따라서, 고령인구가 자원을 보유한다는 것은 단순한 생존 수단을 넘어, 삶의 주체성과 자율성을 유지하는 기반이 된다.

경제적 측면에서 주택 소유는 주거비 절감을 통해 은퇴 후 소득 감소를 보완하며, 실질적인 소득 대체 효과를 제공한다. 또한, 자신이 소유한 공간에서 자유롭게 생활할 수 있다는 점은 고령인구의 독립성과 심리적 안정성에 기여한다. Neubauer et al.(2015)은 자산 보유가 개인의 자율성을 강화하고, 경제적 안정성을 통해 자존감을 증대시킨다고 분석하였으며, Dupuis & Newby-Clark(2016)은 자산 보유가 경제적 위협에 대한 대응 능력을 제공함으로써 자율성과 자존감을 강화한다고 주장하였다. 아울러 주택소유는 사회적 지위의 상징으로 작용한다. 한국 사회에서 주택은 개인의 사회적 위치를 대표하는 자산으로 인식되며, 이는 자아존중감과 삶의 만족감에도 영향을 미친다.

2) 통제감이론(Perceived Control Theory)과 고령인구

통제감이론(perceived control theory)은 개인이 자신의 삶, 환경, 미래를 스스로 조절할 수 있다고 인식할 때 삶의 질과 만족도가 높아진다고 설명한다. Haidt & Robin(1999)에 따르면 자율성, 자기효능감, 예측 가능성과 같은 통제감 요소가 삶의 만족도에 결정적인 영향을 미친다고 보았다. 특히, 노년기에는 신체 기능 저하와 사회적 역할 감소로 인해 통제감의 중요성이 더욱 부각된다. 통제감이 높은 고령인구는 스트레스에 효과적으로 대응하며, 우울감이나 불안 수준이 낮고, 자신의 삶을 보다 긍정적으로 인식하는 경향이 있다.

고령인구의 통제감 형성에 있어 가장 핵심적인 물리적 기반은 주택 소유 여부이다. 주거는 단순한 거주 공간을 넘어 일상의 중심이 되는 생활 기반이며, 주거에 대한 통제권은 자율성과 독립성을 유지하는 데 중요한 요소다. 주택을 소유한 고령인구는 퇴거에 대한 불안을 덜 느끼고 안정적인 거주환경을 유지할 수 있어 심리적 안정감이 높아진다.

박금령·최병호(2019)에 따르면 자가주택 보유가 임차 거주에 비해 심리적 안정감을 높이고, 주거비 부담이나 퇴거 위험에서 자유로워 우울증 위험을 현저히 낮춘다고 분석하였다. 또한, 주거 공간 내 리모델링이나 가구 배치와 같은 물리적 결정권은 고령인구의 자아존중감 형성에 긍정적인 영향을 미친다.

3) 고령인구의 삶의 만족도

국내법에서는 고령인구를 다양한 기준으로 정의하고 있다. <고령자고용촉진법>은 만 55세 이상을 고령인구로 정의하고 있으며, <노인복지법>과 <노인장기요양보험법>에서는 만 65세 이상을 기준으로 복지 서비스 및 우대 정책을 적용한다. 한편, <국민연금법>은 만 60세 이상을 노령연금 수급 대상으로 보고 있다. 이처럼 법령마다 고령인구의 기준이 상이하나, 일반적으로 정책 및 행정 실무에서는 만 65세 이상을 기준으로 활용하고 있다. 그러나 본 연구에서는 실질적 은퇴와 소득 감소가 시작되는 시점인 ‘만 60세 이상’을 고령인구로 정의하여 분석하였다.

삶의 만족도는 개인이 자신의 삶을 전반적으로 긍정적으로 평가하는 주관적 개념이다. 고령인구의 경우 소득, 건강, 가족관계, 주거환경, 자산 등 다양한 요인이 복합적으로 작용한다. 이 중 자산은 은퇴 이후 생애소득의 감소와 직결되는 중요한 요소로, 자산의 수준과 구성, 활용 가능성은 삶의 만족도를 결정하는 핵심 요인이다(전명진·문성원, 2016). 즉, 고령인구의 자산은 단순한 경제적 자원을 넘어 자율성, 안정감, 사회적 인정과 같은 심리사회적 요소와 맞물려 삶의 질에 중요한 영향을 미친다. 자산은 고령인구의 심리적 안정과 자아존중감을 높이는 동시에, 삶의 주체성을 유지하는 수단으로 기능한다.

2. 선행연구

국내외 연구에서는 고령인구의 삶의 만족도에 영향을 미치는 경제적 요인, 심리사회적 요인, 사회적 정체성 요인 등 다차원적 요인과 관련된 연구가 이루어져 왔다.

먼저, 경제적 요인의 중요성을 강조한 연구들이 있다. 전명진·문성원(2016)은 소득과 자산의 증대가 삶의 만족도에 유의미한 영향을 미친다고 분석했다. 임광빈·강동훈(2018)은 부동산자산이

금융자산과 함께 고령기의 경제적 불안정성을 완화하고 심리적 안정과 독립성을 높이는 데 기여한다고 주장하였다.

건강 요인을 핵심으로 본 연구도 있다. 김원배(2009), 차은진·김경호(2015)는 주관적 건강 상태, 만성질환 유무, 일상생활 수행능력이 삶의 만족도와 밀접하게 관련된다고 분석하였다. 건강이 악화 될 경우 가족이나 이웃과 같은 사회적 지지망에 대한 의존이 증가하며, 이는 삶의 만족도 유지에 중요한 역할을 한다.

사회적 관계의 중요성도 강조되었다. 박선숙(2018)은 가족관계 만족도가 우울감을 낮추고 정서적 지지를 통해 삶의 만족도를 높인다고 하였으며, 특히 1인 가구의 경우 이웃 교류나 사회참여 활동과 같은 사회적 연결망이 삶의 질 유지에 더욱 중요하게 작용한다고 보았다. 사회적 고립은 삶의 만족도 저하와 밀접하게 연결되며, 이를 예방하는 정책이 필요하다고 주장하였다.

주거 안정성과 환경의 질도 삶의 만족도에 중요한 영향을 미친다. Di Tella et al.(2003)은 자산 증가가 주관적 안녕감을 향상시킨다고 분석했다. Schafer & Vargas(2016)는 부동산 보유가 자율성과 유능감에 긍정적 영향을 준다고 보았으며, 남소희 외(2018)는 주택 유형, 주거면적, 생활편의시설 접근성 등이 삶의 만족도에 영향을 준다고 밝혔다. 아파트 거주 고령인구가 단독주택 거주자보다 삶의 만족도가 높다는 점도 이러한 맥락에서 설명된다.

이러한 선행연구들은 고령인구의 삶의 만족도가 단일 요인이 아닌 경제, 건강, 사회적 관계, 주거환경, 심리적 요인이 복합적으로 작용한 결과임을 시사한다. 특히, 부동산자산은 단순한 경제적 가치뿐만 아니라 심리적 안정감, 통제감, 사회적 정체성 형성에도 영향을 미치는 중요한 요인이다. 따라서 고령인구의 삶의 만족도를 높이기 위해서는 건강관리와 소득지원에 국한되지 않고, 사회적 관계망 형성, 주거환경 개선, 자산 활용력 제고 등을 포함하는 다차원적인 주거복지 전략이 필요하다.

본 연구는 이러한 문제의식 하에 고령인구의 자산 구성과 주거 특성이 삶의 만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고, 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

3. 연구의 차별점

본 연구는 고령인구의 자산 구성과 주관적 삶의 만족도 간의 관계를 심층적으로 분석하는 것을 목표로 한다. 기존 연구와의 차별점은 다음과 같다.

첫째, 자산의 총량이나 보유 여부가 아닌 질적 특성에 주목하였다. 기존 고령화연구패널조사(KLoSA) 기반 연구들은 공적 연금, 근로소득, 사적 이전소득 등 총자산이나 단순한 자가 보유 여부를 중심으로 삶의 만족도를 분석해 왔다. 반면, 본 연구는 인구통계학적 특성, 관계적 특성, 건강상태,

경제적 요인, 부동산 소유 특성, 주거 특성 등을 세분화하여 고령인구의 질적 속성이 삶의 만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다.

둘째, 부동산자산의 심리사회적 기능에 주목하였다. 단순한 경제적 안정성 제공을 넘어, 부동산 소유가 심리적 통제감, 자율성, 사회적 정체성에 어떤 영향을 미치는지를 자원이론(resource theory)과 통제감이론(perceived control theory)을 기반으로 설명하였다. 이를 통해 부동산 자산이 갖는 복합적 기능을 이론적으로 조명하였다.

셋째, 총자산이 아닌 자산의 구성요소를 분리 분석하였다. 기존 연구들은 주로 가구의 총자산이나 순자산을 단일지표로 활용해왔지만, 본 연구는 자산을 금융자산, 부동산자산, 사업체자산, 기타자산으로 세분화하였다. 또한, 경제활동 여부, 자가주택 보유, 거주 외 부동산 소유 여부 등의 세부 요소가 삶의 만족도에 어떤 영향을 미치는지 구체적으로 분석하였다.

결론적으로, 본 연구는 고령인구의 삶의 만족도에 영향을 미치는 요인을 다차원적으로 분석함으로써 고령인구의 복지정책의 방향 설정에 실질적인 시사점을 제공한다. 이는 고령인구의 경제적 안정뿐 아니라 심리적 안녕을 지원하는 정책 수립에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

Ⅲ. 분석 방법 및 자료

1. 자료의 선정

1) 분석모형

본 연구에서는 고령인구의 삶의 만족도 결정 요인을 분석하기 위해 다중선형회귀분석(multiple linear regression analysis)을 기반으로 분석모형을 설계하였다. 다중회귀분석은 독립변수들이 종속변수에 미치는 영향을 동시에 분석할 수 있는 통계적 추론 기법으로, 수집된 표본 자료를 통해 모집단의 특성을 추정하고 설명하는 데 사용된다(Uyanik & Guler, 2013).

이 분석 방법은 변수들 간의 선형적 관계를 전제로 하며, 독립변수의 변화에 따라 종속변수의 변화를 설명할 수 있다는 가정 하에 수행된다. 다중선형회귀의 일반적인 수식은 다음 <식 1>과 같다.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_T X_T + \epsilon \quad \langle \text{식 1} \rangle$$

또한, 결정계수 R^2 는 회귀모형에서 독립변수가 종속변수를 얼마나 잘 설명하는지를 나타내는 지표로, 그 값은 0에서 1 사이의 범위를 가진다. 회귀모형의 설명력이 클수록 독립변수가 종속변수의 변화를 더 잘 설명하며, 회귀식의 적합도 또한 높다고 해석할 수 있다.

본 연구에서는 고령화연구패널조사(KLoSA) 제9차(2022년) 자료를 활용하여, 60세 이상 고령인구의 자산 구성 및 주거 특성과 삶의 만족도 간의 관계를 분석하였다. 고령화연구패널조사(KLoSA)는 50세 이상 중·고령인구를 대상으로 경제적 상태, 건강, 가족관계, 자산 및 소득 등을 포괄적으로 조사하는 국내 대표적인 고령화 연구 패널 자료로, 국내외 관련 연구에서 기초자료로 널리 활용되고 있다. 본 연구는 자료의 대표성과 분석의 신뢰성을 확보하기 위해, 60세 이상 고령인구 5,333명을 최종 분석 대상으로 선정하였다.

2) 분석자료

고령화연구패널(KLoSA) 자료는 종단적인 데이터를 제공하여 동일한 개인을 지속적으로 추적할 수 있어 인과관계 및 생애주기적 변화 분석에 유리하다. 또한, 건강, 고용, 소득, 자산, 가족관계, 삶의 만족도 등 다양한 영역에서 변수가 다차원적으로 구성되어 있으며, 중장년 및 고령인구에 특화된 설계로 고령 관련 이슈에 집중한 분석이 가능하다.

그러나 설문 기반 자료라는 특성상 응답자의 주관적 판단에 의존할 수밖에 없으며, 조사 기간이 장기화됨에 따라 일부 응답자의 이탈로 인한 표본 대표성 저하의 우려가 있다. 또한, 지역 단위 정보나 자산 구성의 세부 항목이 제한적이어서 공간적 세분화 분석에는 한계가 존재한다.

본 연구에서는 고령인구의 삶의 만족도를 종속변수로 설정하였으며, 연령, 성별, 학력 등 인구통계학적 특성과 동거자녀 존재, 은퇴 등 관계적 특성과 주관적 건강상태, 전기 대비 건강상태 악화, 건강상태로 일 제한 등 건강특성과 금융총자산, 부동산총자산, 기타자산, 금융소득, 부동산소득, 경제활동 등 경제적 특성과 자가소유, 거주주택 외 부동산자산 소유 등 부동산소유 특성과 수도권 거주, 대도시 거주, 아파트 거주 주거 특성을 독립변수로 설정한 다중선형회귀모형을 설계하였으며, 모형은 다음 <식 2>와 같다.

한편, 건강과 자산은 서로 영향을 주고받을 수 있어 내생성(endogeneity)의 문제가 발생할 수 있다. 예를 들어, 현재의 건강상태는 자산에 영향을 주고 동시에 자산도 건강에 영향을 줄 수 있다. 이를 해결하기 위해 선행연구들은 이전 시점($t-1$)의 건강 변수를 활용하여 현재(t)의 자산 변화에 대한 인과관계를 분석하였다(김주영, 2021; 이창우·전성주, 2016). 본 연구 역시 이러한 접근을 반영하여, 경제적 특성 변수는 2022년(9차 패널)의 현재 시점 데이터(t)를 사용하고, 건강 특성 변수는

2020년(8차 패널)의 이전 시점 데이터(t-1)를 사용함으로써 동시성 편향을 최소화하고 건강이 자산에 미치는 영향만을 고려하도록 분석모형을 설계하였다.

$$\begin{aligned}\widehat{\text{삶의만족도}}_t = & \beta_0 + \beta_1 \widehat{\text{경제적특성}}_t + \beta_2 \widehat{\text{인구사회학적특성}}_t \\ & + \beta_3 \widehat{\text{관계적특성}}_t + \beta_4 \widehat{\text{건강특성}}_{t-1} + \\ & + \beta_5 \widehat{\text{부동산소유특성}}_t + \beta_6 \widehat{\text{주거특성}}_t + \epsilon\end{aligned}\quad \langle \text{식 2} \rangle$$

3) 측정변수

본 연구는 고령가구의 자산 구성과 주관적 삶의 만족도 간의 관계를 분석하기 위해, 인구통계학적 특성, 관계적 특성, 건강 특성, 경제적 특성, 부동산 소유 특성, 주거 특성 등을 주요 독립변수로 구분하였으며, 삶의 만족도를 종속변수로 설정하여 다중선형회귀모형을 설계하였다. 각 변수의 설정은 다음과 같다.

인구통계학적 특성으로는 연령, 성별, 학력 수준을 포함하였다. 성혜연(2021)은 연령을 전기노인과 후기노인으로, 학력을 초졸·중졸·고졸 이상으로, 거주지역을 대도시, 중소도시, 읍·면부로 구분하여 분석하였다. 본 연구에서는 성별(남성=1, 여성=0), 학력(고졸 이상=1, 미만=0)으로 이항 변수로 설정하였다.

관계적 특성으로는 동거 자녀 존재 여부(존재=1, 없음=0)와 은퇴 여부(은퇴=1, 비은퇴=0)를 설정하였다. 이는 이민아 외(2011)의 이신영(2009)의 연구에서 제시된 자녀 및 배우자 동거 여부, 은퇴 여부를 독립변수로 활용한 분석을 참고하였다.

건강 특성은 주관적 건강상태, 건강상태 악화 여부(전기 대비), 건강으로 인한 일상생활 제한 여부로 구성하였다. 미국의 HRS(Health and Retirement Study) 조사 방식을 참고하여 주관적 건강상태가 '나쁨'인 경우 1, 그렇지 않으면 0으로 설정하였다. 황병덕·김윤정(2020)은 이와 같은 주관적 건강지표가 실제 건강상태를 대리할 수 있으며, 심리적 요인과 삶의 만족도 간의 관계를 파악하는데 유효하다고 제시하였다.

경제적 특성으로는 금융 총자산, 부동산 총자산, 사업체 자산, 기타 자산, 금융소득, 부동산소득, 경제활동 여부를 설정하였다. 이는 송명규(2017), 채종훈(2021) 등이 자산 구성과 소득, 경제활동의 영향을 분석한 연구를 기반으로 설정하였다.

부동산 소유 특성은 자가주택 소유 여부(소유=1, 미소유=0) 및 거주 주택 외 부동산 자산 보유 여부(보유=1, 미보유=0)로 설정하였다. 김동배 외(2009), 송명규(2017)의 연구는 자가주택 및 기타

부동산 소유가 고령인구의 삶의 만족도에 유의미한 영향을 미친다고 보았다.

주거 특성은 수도권 거주 여부, 대도시 거주 여부, 아파트 거주 여부로 구성하였다. 이는 이동성(2021), 전명진·문성원(2016)의 연구를 바탕으로, 거주지 환경이 삶의 만족도에 미치는 영향을 고려한 설정이다.

본 연구의 변수 구성 및 주요 내용은 다음 <표 1>에 정리하였다.

<표 1> 변수의 정의

구분	변수명	단위	비고
종속변수	삶의 만족도	지수	응답자의 전반적인 삶의 질에 대한 만족도(100점)
독립 변수	인구통계학적 특성	연령	나이
		학력 수준	응답자의 만나이
		성별	고등학교 졸업 이상=1, 고등학교 졸업 미만=0
	관계적 특성	동거자녀 존재 여부	남자=1, 여자=0
		은퇴 여부	동거자녀가 존재할 경우=1, 존재하지 않을 경우=0
	건강특성 (t-1)	건강상태	은퇴한 경우=1, 은퇴하지 않은 경우=0
		전기 대비 건강상태 악화 여부	나쁨=1, 건강함=0(8차 패널데이터)
		건강상태로 일 제한 여부	전기에 비해 건강 나빠짐=1, 변화 없음=0 (8차 패널데이터)
	경제적 특성	금융총자산	건강상태로 일 제한=1, 제한 없음 (8차 패널데이터)
		부동산총자산	소유하고 있는 현금, 예금, 주식 및 투자신탁, 채권, 보험 등의 금융 총자산의 로그값
		사업체자산	거주주택 부동산+거주 주택 외 부동산+부동산 임차가격의 로그값
		기타자산	소유한 사업체나 농장의 자산에 대한 현재 가치
		금융소득	소유하고 있는 금융자산 및 부동산자산을 제외한 기타 자산의 로그값
		부동산소득	개인 금융소득의 로그값
		경제활동 여부	개인 부동산소득의 로그값
	부동산소유 특성	자가소유 여부	현재 경제활동=1, 경제활동 안 함=0
		거주 주택 외 부동산 자산 소유 여부	소유하고 있는 자가=1, 전세 및 월세=0
	주거 특성	수도권 거주 여부	거주 주택 외 부동산 자산 소유=1, 미소유=0
		대도시 거주 여부	수도권 거주일 경우=1, 지방 거주일 경우=0
		아파트 거주 여부	대도시 거주일 경우=1, 중소도시 또는 읍면부=0
			아파트 거주일 경우=1, 비아파트 거주일 경우=0

2. 기술통계량

본 연구의 기술통계량은 KLoSA 제8차(2020년) 및 제9차(2022년) 자료를 활용하여 구축하였다. 총 5,876개의 데이터 중 결측값 543개를 제외한 5,333개 표본을 분석에 사용하였다. 각 변수의 기술통계량은 <표 2>와 같다.

종속변수인 삶의 만족도는 0~100점 범위를 가지며, 평균은 63.608, 표준편차는 15.762로 나타났다. 이는 표본 내 고령인구의 삶의 만족도가 전반적으로 높은 편이며, 개인 간 차이도 존재함을 시사한다.

<표 2> 기술통계량

구분		변수명	N	평균	표준편차	최소값	최대값
종속변수		삶의 만족도	5,333	63.6079	15.7616	50	100
독립 변수	인구통계학적 특성	연령	5,333	72.3538	9.2189	60	103
		학력 수준	5,333	0.4699	0.4991	0	1
		성별	5,333	0.4156	0.4929	0	1
	관계적 특성	동거자녀 존재 여부	5,333	0.1954	0.3965	0	1
		은퇴 여부	5,333	0.3365	0.4725	0	1
	건강특성 (t-1)	건강상태	5,333	0.1789	0.3833	0	1
		전기 대비 건강상태 악화 여부	5,333	0.2263	0.4185	0	1
		건강상태로 일 제한 여부	5,333	0.337	0.4727	0	1
	경제적 특성	ln_금융총자산	5,333	4.3833	3.9923	0	12.4799
		ln_부동산총자산	5,333	6.257	4.8107	0	13.5734
		ln_사업체자산	5,333	0.091	0.9209	0	11.9829
		ln_기타자산	5,333	1.7484	3.0627	0	10.6454
		ln_금융소득	5,333	0.9449	1.9854	0	11.6949
		ln_부동산소득	5,333	0.1882	1.0679	0	9.7981
		경제활동 여부	5,333	0.337	0.4727	0	1
	부동산소유 특성	자가소유 여부	5,333	0.8632	0.3437	0	1
		거주 주택 외 부동산 자산 소유 여부	5,333	0.2325	0.4224	0	1
	주거 특성	수도권 거주 여부	5,333	0.3468	0.476	0	1
대도시 거주 여부		5,333	0.4079	0.4915	0	1	
아파트 거주 여부		5,333	0.4491	0.4974	0	1	

연령은 최소 60세에서 최대 103세로, 평균 72.35세, 표준편차 9.219로 나타나 다양한 고령층이 포함되었음을 나타낸다. 학력은 고졸 이상의 응답자를 1로 처리하였으며, 평균은 0.470로 나타났다. 이는 전체 표본 중 약 47%가 고졸 이상의 학력을 가지고 있음을 의미한다. 성별은 남성=1, 여성=0으로 처리하였으며, 평균은 0.416으로 전체 표본의 약 41.6%가 남성이다. 학력 수준은 고졸 이상=1, 미만=0으로 구분하였으며, 평균 0.470로 약 47%가 고졸 이상의 학력을 보유하고 있다.

동거 자녀 유무는 자녀와 동거 시 1로 설정하였으며, 평균 0.195로 약 19.5%가 자녀와 함께 거주 중이다. 은퇴 여부는 은퇴=1, 비은퇴=0으로 구분하였고, 평균 0.337로 약 33.7%가 은퇴 상태이다.

건강 특성 중 주관적 건강상태가 '나쁨'인 경우 1로 처리하였으며, 평균은 0.179, 표준편차는 0.383이었다. 건강 악화 여부는 전기 대비 건강이 나빠진 경우 1로 처리되었으며, 평균 0.226로 나타났다. 건강으로 인한 일 제한 여부는 제한 시 1로 설정되었으며, 평균 0.337로 약 3분의 1이 건강 문제로 일상 활동에 제약을 경험하고 있었다.

경제적 특성에 속하는 금융자산, 부동산자산, 사업체자산, 기타자산, 금융소득, 부동산소득은 분포의 비대칭성을 보정하기 위해 로그 변환하여 분석하였다. 경제활동 여부는 활동 중이면 1로 설정되었으며, 평균 0.337로 약 33.7%가 경제활동을 하고 있었다. 부동산 소유 특성으로는 자가 소유 여부(자가=1)의 평균이 0.863로, 전체의 약 86.3%가 자가 주택에 거주 중이었다. 거주주택 외 부동산 보유 여부는 평균 0.233로, 약 23.3%가 추가 부동산을 보유하고 있는 것으로 나타났다.

주거 특성의 경우, 수도권 거주 여부 평균은 0.347, 대도시 거주 여부는 0.408, 아파트 거주 여부는 0.449로 나타났다. 즉, 전체 표본 중 약 34.7%는 수도권에, 40.8%는 대도시에, 44.9%는 아파트에 거주하고 있는 것으로 확인되었다.

IV. 실증분석

1. 실증분석

앞서 제3장에서 설명한 바와 같이 본 연구는 고령인구의 삶의 만족도에 대한 자산구성 및 주거 특성의 영향을 다각도로 실증분석하였다. 〈Model 1〉은 인구통계학적 특성, 관계적 특성, 건강 특성, 경제적 특성을 중심으로 분석하였고, 〈Model 2〉에서는 여기에 부동산 소유 특성(자가 소유 여부, 거주주택 외 부동산 보유 여부)을 추가하였으며, 〈Model 3〉에서는 주거 특성(수도권 거주 여부, 대도시 거주 여부, 아파트 거주 여부)을 추가하여 분석하였다.

모형의 타당성을 검토하기 위해 분산팽창계수(variance inflation factor, VIF)를 산출한 결과,

모든 독립변수의 VIF가 절댓값 기준 10 미만으로 나타나 다중공선성 문제가 없는 것으로 확인되었다.

또한, 본 연구는 횡단면 자료를 기반으로 회귀분석을 수행하였으며, 이 경우 이분산성(heteroskedasticity) 발생 가능성을 배제할 수 없다. 이분산성이 존재하면 회귀계수는 일관성을 유지하더라도 표준오차가 왜곡되어 t -검정 및 신뢰구간의 정확성이 떨어질 수 있다. 이에 따라 본 연구에서는 Breusch-Pagan 검정을 실시하였고, p -value < 0.01로 유의수준 1%에서 귀무가설(등분산성)을 기각, 이분산성이 통계적으로 유의하게 존재함을 확인하였다.

이러한 결과를 바탕으로, 회귀모형의 신뢰성을 확보하기 위해 Huber-White 방식의 강건한 표준 오차(robust SEs)를 적용하였다. Robust SE는 오차항 분산의 이질성을 반영하여, 표준오차의 일관성 있는 추정을 가능하게 하며, 계수값은 동일하되 표준오차 및 유의확률의 계산 방식을 보정하여 통계적 추론의 신뢰도를 제고한다.

따라서 본 연구는 Robust SE 기반의 유의확률 및 신뢰구간을 해석 기준으로 삼았으며, 이는 모형의 통계적 신뢰성을 확보하기 위한 보정 조치로 간주된다.

1) Model 1: 고령가구의 자산별 분석

Model 1에서는 고령인구의 삶의 만족도에 영향을 미치는 자산 구성요소와 관련 요인을 중심으로 회귀분석을 실시하였으며, 결과는 <표 3>과 같다.

먼저, 연령 변수는 삶의 만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않았다. 이는 고령인구 내에서 연령 증가만으로 삶의 만족도가 뚜렷하게 달라지지 않음을 의미한다.

학력 수준은 고졸 이상일 경우 삶의 만족도에 긍정적(+)으로 유의미한 영향을 미쳤다. 이는 교육이 지식 습득뿐만 아니라 사회적 네트워크 형성과 경제적 안정성에도 기여하여 삶의 질을 향상시켰기 때문이다.

성별은 남성일 경우 삶의 만족도에 부정적(-)으로 유의한 영향을 미쳤다. 이는 은퇴 이후 남성이 겪는 사회적 역할의 상실이 삶의 만족도 저하로 이어질 수 있음을 시사하며, 전통적인 생계부양자 역할과 관련된 구조적 요인으로 해석할 수 있다(조규영 외, 2019).

관계적 특성 중 동거자녀의 존재는 삶의 만족도에 부정적인 영향을 미쳤다. 이는 동거가 자발적 선택이라기보다 부양 또는 의존에 따른 결과일 가능성이 있으며, 경제적·심리적 부담을 증가시킨다는 점에서 설명된다(이신영, 2009). 이는 특히 경제적 어려움을 겪는 가구에서 더 두드러지는 경향을 보이며, 노년기 가족관계의 복잡성을 보여준다. 또한, 연령이 높고 소득이 낮은 고령인구의 경우 자녀와 동거하는 경향이 높았으며, 이는 독립생활의 어려움에서 기인할 수 있다.

은퇴 여부는 삶의 만족도에 긍정적인 영향을 미쳤다. 이는 은퇴가 단순히 경제적 불안정으로 이어지 기보다는, 일정 수준의 은퇴 준비와 자산이 마련된 경우 자유와 여유를 제공하는 긍정적 요인으로 작용함을 시사한다(김남원 · 장선철, 2019).

건강특성에서는 주관적 건강상태와 건강 악화 여부 모두 삶의 만족도에 강한 부정적(-) 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 건강이 삶의 질에 결정적 요소임을 다시 확인시켜주었다. 반면, 건강으 로 인한 일 제한 여부는 통계적으로 유의하지 않았는데, 이는 고령인구의 경제활동 참여 비율이 낮아 직접적 영향을 미치지 않았기 때문으로 해석된다.

경제적 특성 중 금융자산 및 사업체 자산은 삶의 만족도에 통계적으로 유의미한 영향을 미치지

〈표 3〉 회귀분석 결과: 자산별 분석

구분		Model 1. 고령인구의 자산별 분석			
		비표준화 계수	Robust 표준오차	t값	VIF
상수항		62.5139***	2.2752	27.4767	-
인구통계학적 특성	연령	-0.0078	0.0296	-0.264	1.7128
	학력 수준	2.2824***	0.4634	4.9256	1.4171
	성별	-0.9916**	0.4784	-2.0726	1.4421
관계적 특성	동거자녀 존재 여부	-1.214**	0.4948	-2.4533	1.008
	은퇴 여부	0.8159	0.5356	1.5233	1.5355
건강특성 (t-1)	현재 건강상태	-7.3375***	0.7233	-10.1441	1.6313
	전기 대비 건강상태 악화 여부	-1.7607***	0.6288	-2.8003	1.5138
	건강상태로 일 제한 여부	-0.4887	0.48	-1.0181	1.3877
경제적 특성	ln_금융총자산	0.0048	0.0571	0.0836	1.4498
	ln_부동산총자산	0.158***	0.0443	3.5664	1.2083
	ln_사업체자산	0.2743	0.1717	1.5977	1.0079
	ln_기타자산	0.6114***	0.0651	9.3884	1.4172
	ln_금융소득	0.172*	0.1002	1.7161	1.4175
	ln_부동산소득	0.8515***	0.1717	4.9593	1.0484
	경제활동 여부	1.2207**	0.5358	2.2783	1.7993
모형설명력		Adj R ² =0.314			

주: * 유의수준 10%에서 통계적으로 유의($p < 0.10$), ** 유의수준 5%에서 통계적으로 유의($p < 0.05$),

*** 유의수준 1%에서 통계적으로 유의($p < 0.01$).

VIF, variance inflation factor.

않았다. 이는 금융자산이 단기적 유동성은 제공하나, 고령인구의 장기적인 심리적·생활적 안정에는 영향을 미치지 못함을 시사한다(조인숙, 2015). 반면, 부동산자산은 유의미한 긍정적(+) 영향을 미쳤으며, 주거 안정성과 심리적 안정감을 동시에 제공한다는 점에서 그 중요성이 확인되었다(Kim, 2023).

마지막으로, 기타자산의 경우도 긍정적인 영향을 미쳤다. 이는 자산 구성의 다양성이 고령인구의 삶의 질 향상에 기여할 수 있음을 의미하며, 자산 포트폴리오의 다각화가 심리적 안정성을 높이는 요인으로 작용함을 보여준다.

결론적으로, Model 1의 분석에서는 부동산 총자산, 기타자산, 부동산소득이 고령인구의 삶의 만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 자산의 총량보다는 자산의 구성 형태가 삶의 질을 결정짓는 데 더 중요하다는 점을 시사한다. 특히, 부동산 기반의 자산은 한국 고령층의 경제적 안정성을 유지하는 핵심 수단으로 작용하며, 이는 부동산 중심의 복지적 접근이 필요함을 시사한다.

2) Model 2: 고령가구의 부동산소유 특성 분석

Model 2는 Model 1의 인구통계학적 특성, 관계적 특성, 건강 특성, 경제적 특성에 더해 자가 소유 여부와 거주 주택 외 부동산 자산 보유 여부 등 부동산 소유 특성을 추가하여, 고령인구의 삶의 만족도에 미치는 영향을 분석한 모형이다. 특히, 부동산 보유 형태가 고령인구의 삶의 질에 어떤 구조적 영향을 미치는지를 실증적으로 검증하고자 하였다. 분석결과는 <표 4>와 같다.

연령 변수는 Model 1과 마찬가지로 유의미한 영향을 미치지 않았으며, 단순한 연령 증가가 삶의 만족도 변화를 설명하지 않음을 보여준다. 학력 수준은 고졸 이상일 경우 삶의 만족도에 긍정적인 영향을 미쳤으며, 이는 교육 수준이 높을수록 경제적 자원, 사회적 지위, 정보 접근성 등이 향상되어 삶의 질을 높이는 데 기여함을 나타낸다(최선미, 2017). 이러한 결과는 고령인구 대상 교육 지원의 정책적 필요성을 시사한다. 성별 변수는 Model 1과 달리 유의하지 않게 나타났으며, 이는 성별에 따른 삶의 만족도 차이가 통계적으로 뚜렷하지 않음을 의미한다.

관계적 특성 중 동거 자녀 존재 여부는 삶의 만족도에 부정적인 영향을 미쳤다. 이는 자녀와의 동거가 경제적·심리적 부담으로 작용할 수 있으며, 부양 책임, 갈등, 공간 제약 등이 삶의 질을 저하시키는 요인이 될 수 있음을 시사한다(박영준·송인옥, 2008). 은퇴 여부는 긍정적인 영향 방향을 보였지만 통계적으로 유의하지 않았다. 이는 은퇴 후 삶의 질이 개인의 준비 상태, 경제적 여건, 사회적 역할 변화 등에 따라 다양하게 나타날 수 있음을 보여준다.

건강 특성에서는 주관적 건강상태와 건강 악화 여부 모두 삶의 만족도에 부정적 영향을 미쳤다.

〈표 4〉 회귀분석 결과: 부동산소유 특성 분석

구분		Model 2. 고령인구의 부동산소유 특성 분석			
		비표준화 계수	Robust 표준오차	t값	VIF
상수항		56.999***	2.2672	25.1409	—
인구통계학적 특성	연령	-0.0146	0.0288	-0.5053	1.7137
	학력 수준	2.5995***	0.449	5.7895	1.4231
	성별	-0.6062	0.4669	-1.2984	1.4526
관계적 특성	동거자녀 존재 여부	-1.1615**	0.4882	-2.379	1.0084
	은퇴 여부	0.7047	0.5233	1.3467	1.5358
건강특성 (t-1)	현재 건강상태	-6.8676***	0.7048	-9.7439	1.6349
	이전기 대비 건강상태 악화 여부	-1.6102***	0.6115	-2.6334	1.5142
	건강상태로 일 제한 여부	-0.4957	0.4703	-1.0538	1.3885
경제적 특성	ln_금융총자산	0.1497	0.0567	2.6374	1.4994
	ln_부동산총자산	0.0276***	0.0475	0.5809	1.4093
	ln_사업체자산	0.2657	0.1723	1.542	1.0082
	ln_기타자산	0.514***	0.0643	7.9891	1.4285
	ln_금융소득	0.2036**	0.0997	2.0433	1.4196
	ln_부동산소득	0.4108**	0.1719	2.3893	1.1299
	경제활동 여부	1.1846**	0.525	2.2565	1.8073
부동산소유 특성	자가소유 여부	7.7188***	0.6516	11.845	1.042
	거주 주택 외 부동산자산 소유 여부	4.3749***	0.4827	9.0636	1.4067
모형설명력		Adj R ² =0.353			

주: ** 유의수준 5%에서 통계적으로 유의($p < 0.05$), *** 유의수준 1%에서 통계적으로 유의($p < 0.01$). VIF, variance inflation factor.

이는 고령인구의 건강상태가 삶의 질의 핵심적 변수이며, 예방적 건강관리와 의료 접근성 강화를 통한 정책적 개입의 중요성을 강조한다.

경제적 특성 중에서는 부동산자산, 기타자산, 금융소득, 부동산소득이 삶의 만족도에 유의미한 긍정적 영향을 미쳤다. 특히 부동산 관련 자산과 소득은 심리적 안정과 경제적 자립에 기여함으로써 고령인구의 삶의 질을 높이는 주요 요인으로 작용한다.

부동산 소유 특성에서 자가 소유 여부는 삶의 만족도에 유의미한 긍정적 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 자가 소유가 주거 안정성을 통해 심리적 안정을 제공하고, 노년기의 삶에서 필수적인 기반임을 보여준다. 거주 주택 외 부동산 보유 여부 역시 유의미한 긍정적 영향을 보였다. 추가 부동산 보유는 경제적 유연성과 안정성을 확보하는 수단으로, 고령인구의 삶의 만족도를 높이는 데 기여한다. 이는 노후의 경제적 불확실성을 완충하는 효과로 해석될 수 있다(신용석 외, 2017).

결론적으로, Model 2는 부동산자산의 보유 형태가 고령인구의 삶의 만족도에 실질적인 영향을 미친다는 점을 실증적으로 확인하였다. 자가 여부뿐만 아니라 추가 부동산 보유 여부까지 삶의 질에 영향을 주는 것으로 나타나, 자산구조를 고려한 고령인구 맞춤형 정책 설계의 필요성을 시사한다. 특히, 부동산 중심 자산이 심리적 안정성과 경제적 자립을 동시에 지원한다는 점에서, 고령층의 복지 정책에 자산구조 개선을 반영한 다각적 접근이 요구된다.

3) Model 3: 고령가구의 유형별자산 분석

Model 3은 기존의 인구통계학적, 경제적, 건강 특성에 더해 수도권 거주 여부, 대도시 거주 여부, 아파트 거주 여부 등 주거 특성 변수를 추가하여 고령인구의 삶의 만족도에 영향을 미치는 요인을 보다 정교하게 파악하고자 설계되었다. 주거지역과 주택유형 등 생활공간의 구조적 요인이 삶의 질에 미치는 영향을 실증적으로 검토하였다. 분석결과는 <표 5>와 같다.

학력 수준은 고졸 이상일 경우 삶의 만족도에 유의미한 긍정적 영향을 미쳤다. 이는 높은 학력이 경제적 자원, 사회적 지위, 정보 접근성 등 다양한 측면에서 삶의 질을 향상시킨다는 기존 연구와 일치한다(이상봉, 2019). 특히 고령인구에게 높은 학력이 비물질적 요인, 즉 사회 참여와 심리적 안정에도 긍정적 영향을 줄 수 있다. 반면, 성별, 연령, 동거자녀 존재 여부, 은퇴 여부는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 이는 해당 변수들이 삶의 만족도에 미치는 직접적인 영향이 제한적임을 시사하며, 삶의 질에 영향을 미치는 요인이 보다 복합적임을 보여준다.

주관적 건강상태는 부정적인 방향으로 유의미한 영향을 보였다. 건강상태가 나쁠수록 삶의 만족도가 감소하는 경향은 명확하며, 이는 건강이 고령인구의 삶의 질을 결정짓는 핵심 변수임을 재확인시켜 준다(김예성, 2014). 또한, 건강상태로 인한 일 제한 여부 역시 부정적인 영향을 미쳐, 신체 기능 저하가 사회활동 참여와 일상생활을 제약하고, 결과적으로 삶의 만족도 저하로 이어질 수 있음을 나타냈다(박영석, 2015).

경제적 특성의 경우, 부동산 총자산, 기타자산, 금융소득, 부동산소득은 모두 삶의 만족도에 유의미한 긍정적 영향을 미쳤다. 특히, 부동산자산은 주거 안정성과 장기적 경제 안정성을 동시에 제공함으

〈표 5〉 회귀분석 결과: 주거 특성 분석

구분		Model 3. 고령인구의 주거 특성 분석			
		비표준화 계수	Robust 표준오차	t값	VIF
상수항		57.7164***	2.2736	25.3851	—
인구통계학적 특성	연령	0.0121	0.0285	0.426	1.7322
	학력 수준	3.0331***	0.4485	6.7629	1.4711
	성별	-0.6662	0.4606	-1.4463	1.4542
관계적 특성	동거자녀 존재 여부	-0.6936	0.4896	-1.4167	1.0217
	은퇴 여부	0.3329	0.5167	0.6443	1.5417
건강특성 (t-1)	현재 건강상태	-6.5802***	0.695	-9.4673	1.6387
	이전기 대비 건강상태 악화 여부	-0.8127	0.607	-1.339	1.5315
	건강상태로 일 제한 여부	-1.592***	0.4665	-3.4124	1.434
경제적 특성	ln_금융총자산	0.2243	0.0563	3.9818	1.5146
	ln_부동산총자산	0.0044**	0.0467	0.0943	1.4206
	ln_사업체자산	0.1876	0.1701	1.1027	1.0123
	ln_기타자산	0.485***	0.0637	7.6119	1.4356
	ln_금융소득	0.1948**	0.0987	1.9741	1.4225
	ln_부동산소득	0.5689***	0.1686	3.3733	1.1432
	경제활동 여부	0.8862*	0.5251	1.6876	1.8243
부동산소유 특성	자가소유 여부	6.7826***	0.6407	10.5858	1.07
	거주 주택 외 부동산자산 소유 여부	3.6591***	0.5	7.319	1.5151
주거특성	수도권 거주 여부	-5.5814***	0.4288	-13.0165	1.1388
	대도시 거주 여부	-0.045	0.4067	-0.1107	1.1158
	아파트 거주 여부	1.1917***	0.393	3.032	1.0798
모형설명력		Adj R ² =0.379			

주: * 유의수준 10%에서 통계적으로 유의($p < 0.10$), ** 유의수준 5%에서 통계적으로 유의($p < 0.05$), *** 유의수준 1%에서 통계적으로 유의($p < 0.01$).

VIF, variance inflation factor.

로써 고령인구의 삶의 질 향상에 기여하는 주요 자원으로 작용하고 있음이 확인되었다(최효비 외, 2016).

자가 소유 여부는 삶의 만족도에 긍정적 영향을 미쳤다. 이는 자가주택을 통한 주거 안정성 확보가 노년기 삶의 만족도를 높이는 데 중요한 역할을 한다는 실증적 증거다. 또한, 거주 주택 외 부동산

보유 여부 역시 유의미한 긍정적 영향을 보였으며, 이는 자산구조 자체가 소득보다 더 직접적으로 삶의 만족도에 영향을 줄 수 있음을 시사한다.

주거 특성 수도권 거주 여부는 삶의 만족도에 부정적인 영향을 미쳤다. 이는 수도권의 높은 주거비, 복잡한 생활환경, 단절된 커뮤니티 등이 고령인구의 삶의 질에 부정적으로 작용한 결과로 해석된다(전명진·문성원, 2016). 대도시 거주 여부는 통계적으로 유의한 영향을 보이지 않았다. 반면, 아파트 거주 여부는 삶의 만족도를 유의하게 증가시키는 요인으로 나타났으며, 이는 아파트의 시설 편의성, 안전성 등이 고령인구의 생활 만족도에 긍정적 영향을 준다는 기존 연구(최성현, 2020)와 일치한다.

Model 3의 분석 결과는, 고령인구의 삶의 만족도에 있어 주거환경과 자산 구성의 구조적 요인이 중요한 영향을 미친다는 점을 실증적으로 보여준다. 특히, 부동산 자산(자가 및 추가 부동산)과 아파트 거주 여부는 삶의 질 향상에 유의미한 영향을 주며, 반대로 수도권 거주는 부정적 요인으로 작용하였다.

이는 고령인구 주거 정책이 단순한 소득 보전 중심에서 벗어나, 자산구조의 효율적 활용, 안정적인 주거 공간 확보, 주거 유형의 질적 개선 등을 포괄하는 다차원적 복지 전략으로 전환되어야 함을 시사한다. 특히, 고령층의 부동산 활용성을 높이고, 불균형한 자산 포트폴리오를 완화하는 정책적 지원이 필요하다.

V. 결론

1. 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 고령화연구패널조사(KLoSA)의 제8차(2020년) 및 제9차(2022년) 자료를 활용하여, 60세 이상 고령인구의 자산 구성 및 주거 특성이 주관적 삶의 만족도에 미치는 영향을 다차원적으로 분석하였다. 이론적 배경으로는 자원이론(resource theory)과 통제감 이론(perceived control theory)을 적용하여 삶의 만족도 결정요인을 해석하였다. 분석에는 인구통계학적 특성, 관계 특성, 건강 특성, 경제적 특성, 부동산 소유 특성, 주거 특성을 주요 독립변수로 설정하였으며, 다중선형회귀 분석을 실시하였다. 또한, 횡단면 자료의 한계를 고려하여 이분산성 검정을 시행하고, Robust 표준오차를 적용함으로써 추정치의 신뢰성을 제고하였다.

분석 결과, 고령인구의 자산구성 및 주거 형태가 고령인구의 삶의 만족도에 미치는 영향은 통계적으로 유의하였으며, 실질적 시사점을 제공하고 있다.

첫째, 인구통계학적 특성 중 학력 수준은 모든 모형에서 고령인구의 삶의 만족도에 유의미한 긍정적

영향을 미쳤다. 이는 고학력자가 더 나은 정보 접근성과 사회적 자원을 활용할 가능성이 높고, 경제적 기반도 견고할 수 있음을 시사한다. 반면, 성별과 연령은 통계적으로 유의한 영향을 보이지 않아, 기본 인구학적 특성보다는 후속 변수들이 삶의 만족도에 더 직접적인 영향을 미친다는 점을 보여준다.

둘째, 관계적 특성 중 동거 자녀의 존재 여부는 삶의 만족도에 부정적인 영향을 미쳤다. 이는 동거가 정서적 지지보다 부양책임과 경제적 부담으로 인식되고 있음을 의미한다. 은퇴 여부는 일부 모형에서 유의하지 않았지만 대체로 긍정적인 영향을 보여, 일정 수준의 준비가 되어 있을 경우 삶의 만족도 향상에 기여할 수 있음을 시사한다.

셋째, 건강 특성은 모든 모형에서 가장 강력한 설명력을 보였다. 특히 주관적 건강 상태와 건강 악화 여부, 건강으로 인한 일상 제약은 삶의 만족도를 유의미하게 저하시켰다. 이는 건강관리 체계의 강화와 예방 중심의 노인 건강정책이 삶의 질 향상에 핵심 과제임을 보여준다.

넷째, 자산 구성의 질적 측면은 단순한 총자산 규모보다 더 중요하게 작용하였다. 부동산 자산, 부동산 소득, 기타 자산은 모두 삶의 만족도를 높이는 요인으로 나타났으며, 특히 부동산자산은 심리적 안정과 경제적 자기결정권 확보의 기반으로 작용한다. 이에 따라, 부동산 유동화 정책은 자산 축소가 아닌 안정적 활용 가능성의 증대라는 방향에서 검토될 필요가 있다.

다섯째, 주거 특성 또한 삶의 만족도에 실질적인 영향을 미쳤다. 아파트 거주는 긍정적인 영향을, 수도권 거주는 부정적인 영향을 미쳤으며, 이는 시설 편의성과 커뮤니티 환경, 주거비용 등이 복합적으로 작용한 결과로 해석된다.

종합적으로 살펴보면 본 연구는 고령인구의 삶의 만족도에 영향을 미치는 주요 요인이 단순한 인구통계학적 변수보다는 건강상태, 자산의 질적 구성, 주거 안정성 등 보다 복합적이고 구조적인 특성에 기인함을 실증적으로 확인하였다. 따라서 향후 고령인구 대상 복지정책은 단일 소득이나 자산 중심의 접근을 넘어, 생활환경, 건강, 경제 구조 등을 통합적으로 고려한 다차원적 정책 설계가 요구된다.

특히, 고령인구의 자산 포트폴리오 내 부동산자산의 활용성 제고 및 주거 환경의 질적 개선은 삶의 만족도 향상을 위한 실천적인 정책 근거로 기능할 수 있다. 고령사회 진입이 가속화되는 한국 사회에서, 본 연구는 고령인구 삶의 질 향상을 위한 실효성 있는 정책 마련에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

2. 연구의 한계점

본 연구의 한계점은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 KLoSA 8차년도(2020)와 9차년도(2022년)의

횡단면 데이터를 기반으로 분석되었다. 이는 장기적인 자산 변화와 삶의 만족도 간 관계를 검토하는데 한계가 있다. 향후 연구에서는 종단적 데이터를 활용하여 고령인구의 자산 변화와 삶의 만족도 간의 동태적 관계를 분석할 필요가 있다. 둘째, 연구에서 사용된 변수들은 주로 자산 구성과 관련된 경제적 요인에 초점을 맞추었으나, 스트레스, 우울증 등 심리적 요인 및 사회적 지지망, 지역 커뮤니티 등 사회적 요인과의 상호작용을 충분히 고려하지 못했다. 향후 연구에서는 이러한 변수를 추가하여 분석을 확장할 필요가 있다. 셋째, 본 연구는 60세 이상의 고령인구 표본을 대상으로 하였으나, 연령대 및 지역별 차이를 충분히 반영하지 못했다. 다양한 지역과 계층을 포함한 연구를 통해 보다 일반화된 결론을 도출할 필요가 있다. 향후 심리적 요인 및 사회적 요인을 더욱 세밀하게 구분하고 연령대 및 지역별 차이를 반영한 고령인구의 삶의 만족도에 관한 영향요인 연구가 진행되기를 기대한다.

참고문헌

- 김남원, 장선철. (2016). 은퇴 및 노후생활 인식, 은퇴준비 행동, 은퇴만족도 사이에서 경제적 은퇴준비 상황의 조절효과. *한국콘텐츠학회 논문지*, 16(7), 522-531.
- 김동배, 박은영, 김성웅. (2009). 고령자의 자산유형과 삶의 만족도에 관한 연구: 경제활동의 조절효과 검증. *사회복지정책*, 36(3), 471-494.
- 김예성. (2014). 노인의 독거여부에 따른 건강증진행위와 신체적 정신적 건강에 관한 연구. *보건사회연구*, 34(3), 400-429.
- 김원배. (2009). 한국노인의 생활만족도 결정요인에 관한 연구: 활동이론과 자원이론을 중심으로. *사회복지정책*, 36(3), 449-470.
- 김주영. (2021). 은퇴가구의 자산보유와 영향요인 분석. *부동산분석*, 7(2), 47-62.
- 남소희, 김갑년, 전수영. (2018). 고령화 사회에서 노인 삶의 만족도에 미치는 요인 분석. *Journal of The Korean Data Analysis Society*, 20(1), 177-188.
- 박금령, 최병호. (2019). 주거취약계층의 주관적 건강 수준과 삶의 만족도: 최저주거기준 미달 가구와 비주택 거주 가구를 중심으로. *보건사회연구*, 39(2), 500-518.
- 박선숙. (2018). 노인의 삶의 만족도 결정요인에 관한 연구: 의사결정트리모형을 이용하여. *사회과학연구*, 29(3), 39-57.
- 박영석. (2015). 고령자의 사회적 건강이 삶의 만족도에 미치는 영향. *한국콘텐츠학회 논문지*, 15(8), 326-335.
- 박영준, 송인욱. (2008). 노인 부양가족의 가족갈등, 부양부담 및 사회적 지지간의 인과관계 연구. *노인복지연구*, 39, 53-78.
- 방송희. (2024). 고령가구 소득 다각화를 위한 실버금융의 확대. *주택금융 리서치*, 36, 22-31.
- 백옥미. (2018). 노인의 고독감에 미치는 거주환경 만족의 영향: 거주유형별 다집단분석. *보건사회연구*, 38(4), 164-195.
- 성혜연. (2021). 전기노인과 후기노인의 삶의 만족에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 지역별 차이를 중심으로. *사회과학연구*, 32(4), 333-356.
- 송명규. (2017). 부동산자산이 고령자 및 예비고령자의 삶의 질 인식에 미치는 영향. *부동산학보*, 71, 78-92.
- 신용석, 원도연, 노재현. (2017). 노인의 자산수준이 삶의 만족도에 미치는 영향: 사회활동참여의 다중매개효과를 중심으로. *보건사회연구*, 37(2), 216-250.

- 오정숙. (2019). 노인의 사회복지서비스가 사회활동과 자아통합감을 매개하여 삶의 만족도에 미치는 영향. *사회과학연구*, 30(1), 87-111.
- 이동성. (2021). 고령가구와 비고령가구의 주거만족도 영향요인 비교연구. *도시과학*, 10(1), 21-28.
- 이민아, 김지범, 강정한. (2011). 동거형태와 한국노인의 삶의 질 만족도: 자녀와의 관계 만족도가 갖는 매개효과. *보건과 사회과학*, 29, 41-67.
- 이상봉. (2019). 노인의 경제적 수준 결정요인: 성별, 연령, 교육 수준을 중심으로. *지역발전연구*, 28(3), 27-58.
- 이신영. (2009). 자녀 동거여부에 따른 여성노인과 남성노인의 생활만족도 영향요인. *젠더와문화*, 2(1), 125-149.
- 이창우, 전성주. (2016). 건강상태가 가계 금융자산 포트폴리오 결정에 미치는 영향 연구. *보험금융연구*, 85, 43-74.
- 임광빈, 강동훈. (2018). 주거의 경제 및 지역적 특성이 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향: 자아존중감의 매개효과를 중심으로. *한국콘텐츠학회 논문지*, 18(4), 467-479.
- 전명진, 문성원. (2016). 노인의 삶의 만족도 결정 요인에 관한 연구: 수도권과 비수도권 거주 노인 비교 분석. *한국지역개발학회지*, 28(2), 153-172.
- 조규영, 전혜정, 이은지. (2019). 중고령자의 은퇴 만족 유형과 삶의 만족도: 성별에 따른 차이를 중심으로. *한국산학기술학회논문지*, 20(4), 371-381.
- 조인숙. (2015). 주택보유가 가계금융자산 배분결정에 미치는 영향: 국제비교. *한국국제금융학회*, 2(2), 75-99.
- 차은진, 김경호. (2015). 중 고령자의 주관적 건강상태가 삶의 만족도에 미치는 영향: 우울의 매개효과 검증. *노인복지연구*, 70, 53-80.
- 채종훈. (2021). 고령자의 자산보유구조가 경제생활 만족도에 미치는 영향분석. *인문사회*21, 12(3), 2409-2422.
- 최선미. (2017). 노인의 네트워크 형성에 영향을 주는 요인 분석: 소득수준과 접근성을 중심으로. *23(3)*, 259-294.
- 최성현. (2020). 도시 거주 노인1인가구의 삶의 만족도 결정요인에 관한 연구: 성별 및 경제활동 참여 유무를 중심으로. *보건사회연구*, 40(2), 244-282.
- 최효비, 이재송, 최열. (2016). 은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석. *부동산학보*, 65, 146-160.
- 통계청. (2023). *가계금융복지조사*. 대전: 통계청.

- 통계청. (2024). *2022년 기준 장래인구추계를 반영한 세계와 한국의 인구현황 및 전망*. 대전: 통계청.
- 황병덕, 김윤정. (2020). 노인의 주관적 건강상태에 영향을 미치는 요인. *보건의료산업학회지*, 14(3), 145-156.
- Di Tella, R, MacCulloch, R. J., & Oswald, A. J. (2003). The macroeconomics of happiness. *The Review of Economics and Statistics*, 85(4), 809-827.
- Dupuis, D. R., & Newby-Clark, I. R. (2016). Economic threat undermines the satisfaction of psychological needs for competence and autonomy. *Journal of Applied Social Psychology*, 46(2), 94-104.
- Haidt, J., & Robin, J. (1999). Control and efficacy as interdisciplinary bridges. *Review of General Psychology*, 3(4), 317-337.
- Kim, D. (2023). How does real estate income affect retirement age?: Lessons from national survey of tax and benefit. *Urban Finance*, 8(2), 139-158.
- Neubauer, B. E., Witkop, C. T., & Varpio, L. (2015). How phenomenology can help us learn from the experiences of others. *Perspectives on Medical Education*, 4(2), 90-97.
- Schafer, M. H., & Vargas, N. (2016). The dynamics of social support inequality: Maintenance gaps by socioeconomic status and race? *Social Forces*, 94(4), 1795-1822.
- Uyanik, G. K., & Guler, N. (2013). A study on multiple linear regression analysis. *Social and Behavioral Sciences*, 106, 234-240.

(논문 접수일: 2025.04.07. 수정논문 접수일: 2025.05.20. 논문 채택일: 2025.06.12.)

The Effects of Asset Composition on Life Satisfaction of Older Adults: Focused on Real Estate Asset Ownership and Residential Characteristics*

Hoil Lee^{**}, SeungHan Ro^{***}, SuMin Lee^{****}

Abstract

This study analyzes the effects of asset composition and housing characteristics on life satisfaction among the older adult population in Korea. Using data from the Korean longitudinal study of aging (KLoSA), this study constructs a regression model incorporating demographic, health, economic, and relational variables along with asset structure and housing type as key independent variables. The analysis reveals that the qualitative composition of assets—rather than the total amount—significantly influenced the life satisfaction of older adults. Specifically, real estate assets and income emerge as major contributing factors to increased life satisfaction among older adults, highlighting the close link between real estate-based stability and quality of life. Furthermore, residing in an apartment has a positive effect on life satisfaction, whereas living in the Seoul metropolitan area has a negative impact. Older adults who own their homes report higher life satisfaction because of enhanced residential stability, indicating that homeownership plays a critical role in determining overall quality of life in old age. The findings underscore the necessity for multidimensional and integrated policy frameworks in older adult welfare that consider not only economic indicators but also the qualitative structure of assets and housing conditions.

Keywords : The Elderly Households, Asset Composition, Life Satisfaction, Real Estate Assets, Residential Characteristics

* This paper is a revised and supplemented version of the master's thesis by SuMin Lee (2025).

** Hoil Lee, First author, Ph.D., Department of Real Estate Studies, Konkuk University, hoillee1202@gmail.com

*** SeungHan Ro, Corresponding author, Professor, Department of Real Estate Studies, Konkuk University, shro@konkuk.ac.kr

**** SuMin Lee, Co-author, Master's Degree, Department of Real Estate Studies, Konkuk University, 5715sm@naver.com

© Copyright 2025 Housing Finance Research Institute. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.