

박 사 학 위 논 문

한국 베이비붐세대의 은퇴 후
주거선택과 이동 의향에 관한 연구

2 0 1 5 년

한성대학교 대학원
경 제 · 부 동 산 학 과
부 동 산 경 제 학 전 공
임 기 홍

박 사 학 위 논 문
지도교수 백성준

한국 베이비붐세대의 은퇴 후
주거선택과 이동 의향에 관한 연구

Intention of Korean Babyboomer's
Residential Choice and Mobility after Retirement

2 0 1 4 년 12 월 일

한성대학교 대학원
경 제 · 부 동 산 학 과
부 동 산 경 제 학 전 공
임 기 홍

박 사 학 위 논 문
지도교수 백성준

한국 베이비붐세대의 은퇴 후
주거선택과 이동 의향에 관한 연구

Intention of Korean Babyboomer's
Residential Choice and Mobility after Retirement

위 논문을 부동산경제학 박사학위 논문으로 제출함

2 0 1 4 년 12 월 일

한성대학교 대학원
경 제 · 부 동 산 학 과
부 동 산 경 제 학 전 공
임 기 홍

국 문 초 록

한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택과 이동 의향에 관한 연구

한성대학교 대학원
경제 · 부동산학과
부동산경제학 전공
임 기 홍

본 연구는 한국 베이비붐세대의 은퇴 전·후 주거선택의 변화와 은퇴 후 주거이동 의향에 대하여 고찰하였다. 주거선택의 측면에서 주거선택기준의 변화, 선호주택유형과 규모 등을 분석하고, 주택규모 변화에 영향을 미치는 변수를 추정하였다. 주거이동의 측면에서는 은퇴 후 주거이동 가능성을 고찰하고 주거이동에 영향을 미치는 변수의 추정을 지역내 이동(Intraregional Mobility)과 지역간 이동(Interregional Mobility)으로 나누어 고찰하였다. 향후 베이비붐세대의 은퇴가 본격화되면서 발생하게 될 사회경제적인 변화를 예측하는 사전적인 기초를 마련하고, 주택시장의 대안을 마련하는데 기여하고자 한다. 본 연구를 위해 베이비붐세대 1,300명을 대상으로 조사한 설문조사 자료를 기초로 빈도분석, 교차분석, 이항로지스틱회귀분석, 다항로지스틱 회귀 분석 기법을 활용하여 실증 분석하였다.

한국의 베이비붐세대는 전체 세대 중 31.7%만이 은퇴준비가 되어 있고 68.3%가 은퇴준비가 되어 있지 않다. 한국의 베이비붐세대는 자산 중 부동산의 비중이 높아 은퇴준비를 위해 보유 부동산 자산을 활용할 가능성이 높다. 이와 더불어 베이비붐세대는 생애후반부에 위치한 생애주기적인 특성에 따라 새로운 주거선택 및 이동을 하게 된다. 베이비붐세대는 필연적으로 주거선택과 주거이동이라는 새로운 변화에 직면하게 되고, 이러한 베이비붐세대의 변

화는 향후 부동산시장을 이해하고 예측하는데 중요한 요인이 될 것이다. 베이비붐세대의 주거선택과 이동 의향에 관한 실증적 연구를 통해 다음과 같은 결론에 도달하였다.

첫째, 한국의 베이비붐세대는 은퇴 후에 현재와 다른 기준으로 주거를 선택할 가능성이 높다. 선행연구를 토대로 ①교통, ②편의시설, ③투자성, ④쾌적성, ⑤가격, ⑥교육, ⑦자녀 및 친인척 등 7개 항목으로 분류하여 은퇴 전·후를 비교한 결과 쾌적성과 편의성 비중이 높아, 은퇴 이후에는 쾌적한 환경 하에서 편의시설이 잘 갖추어진 주거지역 또는 주택을 선택할 가능성이 높을 것으로 추정된다.

둘째, 베이비붐세대는 은퇴 후 아파트 거주비율이 대폭 축소될 것으로 예상되며, 반면 전원주택 및 타운하우스의 거주를 선호하고 있다. 은퇴 이후에는 주거의 편리성보다는 쾌적한 환경을 수반할 수 있는 주택유형을 선택하기를 희망하며, 그러한 주택유형으로 전원주택 및 타운하우스를 선택하고 있다. 성별, 선호주거지역, 소득수준, 자산규모, 은퇴준비 정도에 따라 선호하는 주택의 종류가 다르게 나타났다.

셋째, 베이비붐세대가 은퇴 이후 현재의 보유주택을 유지하려는 관성의 법칙이 작용하는 가운데 전반적으로 규모를 축소하는 경향을 보일 것으로 예상된다. 반면, 개별가구의 특성에 따라 확대하려는 경향도 나타난다.

넷째, 한국 베이비붐세대의 보유주택 규모 변화에 영향을 미치는 변수로는 현 주택규모, 은퇴준비여부, 소득규모, 부채비율(총자산부채비율)이다. 현 주택규모가 클수록 축소할 가능성이 높으며, 은퇴준비가 되어 있지 않은 베이비붐세대가 주택규모를 축소할 가능성이 높다. 은퇴 후에는 부채가 큰 부담으로 작용하기 때문에, 부채비율이 높은 베이비붐세대가 그렇지 않은 베이비붐세대 에 비해 적극적으로 보유주택을 처분 또는 축소할 가능성이 높을 것으로 예상된다.

다섯째, 한국 베이비붐세대는 은퇴 후 62.4%가 주거이동을 계획하고 있고, 이들 중 52.3%는 지역간 이동을 할 것으로 예상되어 베이비붐세대의 주거이동은 활발할 것으로 예상된다. 한국의 베이비붐세대의 주거이동 중 지역내 이동과 지역간 이동에 영향을 미치는 변수에는 몇 가지의 차이점이 있다. 주거

이동(계속거주(참조그룹), 지역내 이동, 지역간 이동)을 종속변수로 하는 다항로지스틱 회귀분석을 한 결과, 주거이동의 공통변수로는 ①현 주택규모, ②주택보유수, ③은퇴 후 선호주택규모, ④주거선택기준의 변화이며, 지역내 이동의 경우 소득이 영향변수로 추가되었다. 지역간 이동의 경우에는 공통변수에 추가하여 ①부채비율, ②은퇴준비여부 등의 2개의 변수가 추가적으로 영향을 미치고 있다. 현 주택규모, 주거선택요인의 변화, 부채비율은 주거이동과는 정(+)의 관계이고, 은퇴 후 선호주택규모, 주택 보유수, 소득규모, 은퇴준비여부는 부(-)의 관계이다. 지역내 이동의 영향 변수인 소득규모는 지역간 이동의 경우에는 통계적으로 유의미하지 않았다. 지역간 이동을 유발하는 중요한 변수 중 하나로 은퇴준비여부를 들 수 있다. 은퇴준비가 되어 있지 않은 경우 상대적으로 지역간 이동을 할 가능성이 높을 것으로 보인다.

베이비붐세대의 은퇴는 베이비붐세대만의 문제가 아니라 사회 전체적인 문제로 인식하여야 한다. 베이비붐세대의 은퇴 후 발생할 부동산시장의 영향을 예측하고 대응한다면 부정적 영향을 최소화할 수 있을 뿐만 아니라, 부동산시장에 긍정적인 요인으로 작용하게 될 것이다. 베이비붐세대는 재고주택의 안정적인 공급원의 역할과 새로운 유형의 주택에 대한 시장수요자로서의 역할도 충실하게 수행할 것이기 때문이다. 이를 위해 다음 몇 가지 대안의 마련이 필요하다.

첫째, 베이비붐세대는 가구원수 변화 등 생애주기적인 특성으로 인해 전반적으로 주택규모를 축소할 것으로 예상되기 때문에 신규주택공급은 중소형 주택 중심의 공급이 필요하고, 중대형 주택의 시장수요는 베이비붐세대가 보유하고 있는 재고주택을 통한 공급이 필요하다. 둘째, 베이비붐세대의 은퇴 후 소득이 감소됨에 따라 부채는 가장 큰 부담으로 작용하고 있는 바, 보유주택의 유동화방법 등을 활용하여 부채부담을 최소화하고, 안정적인 현금흐름의 확보가 필요하다. 셋째, 베이비붐세대는 은퇴 후 주거선택기준의 변화, 부채, 소득수준 등의 영향으로 전원주택지로 이동할 가능성이 높다. 이에 대응하여 은퇴세대를 위한 정부 및 지방자치단체 중심의 새로운 주거타운의 형성이 필요하다.

【주요어】 베이비붐세대, 주거선택, 주거이동, 이항(다항)로지스틱회귀분석

목 차

제1장 서론	1
제1절 연구의 배경과 목적	1
제2절 연구의 범위와 방법	3
1. 연구의 범위	3
2. 연구의 방법	4
제2장 이론적 고찰	7
제1절 주거선택 및 이동 연구의 접근방법	7
1. 경제학적 접근방법	8
2. 생애주기적 접근방법	14
3. 행태론적 접근방법	17
제2절 주거선택 및 이동 의사결정 과정과 요인	19
1. 주거선택 의사결정 단계	19
2. 주거이동의 범위	23
3. 주거선택 및 이동 결정요인	24
제3절 선행연구의 고찰	27
1. 주거선택 및 이동에 관한 선행연구	28
2. 베이비붐세대 주거이동 및 선택에 관한 선행연구	32
3. 선행연구와 차별성	38

제3장 한국 베이비붐세대의 특성과 자산 현황 41

제1절 사회경제적인 특성 41

- 1. 인구·사회적 특성 41
- 2. 소득특성 43
- 3. 부채특성 45

제2절 자산 보유 현황 및 주거특성 46

- 1. 자산보유현황 46
- 2. 주거특성 48

제3절 은퇴준비와 자산재조정 가능성 49

- 1. 은퇴준비 49
- 2. 자산 재조정 가능성 51

제4장 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택 및 이동 의향 실증분석 55

제1절 연구모형 및 분석방법 55

- 1. 연구모형 55
- 2. 조사방법 및 조사대상자의 특성 58

제2절 주거선택기준 65

- 1. 은퇴 전·후 주거선택기준 변화 65
- 2. 특성별 은퇴 후 주거선택기준 67

제3절 선호주택유형 72

- 1. 은퇴 전·후 선호주택유형의 변화 72
- 2. 특성별 은퇴 후 선호주택유형 73

제4절 선호주택규모	79
1. 은퇴 후 선호주택규모의 변화	79
2. 특성별 주택규모의 변화	82
3. 주택규모변화 영향변수 추정	90
제5절 주거이동 의향	91
1. 주거이동 가능성	91
2. 특성별 주거이동 의향	93
3. 주거이동 영향변수 추정	106
4. 은퇴 후 선호지역	110
제5장 결 론	114
제1절 연구결과의 요약 및 시사점	114
1. 연구결과의 요약	114
2. 시사점	119
제2절 연구의 한계 및 향후 과제	123
【참고문헌】	125
ABSTRACT	133

표 목 차

<표 2-1 > 생애주기단계별 주택수요	15
<표 2-2 > 주거이동과 가구특성	19
<표 2-3 > 일반가구의 주거선택 및 이동에 관한 선행연구	30
<표 2-4 > 미국의 60세 이상 인구 이동 비교	34
<표 2-5 > 한국 베이비붐세대의 주거선택과 이동에 관한 선행연구	36
<표 2-6 > 연구의 차별성	40
<표 3-1 > 베이비붐세대의 인구 구조	42
<표 3-2 > 총인구 및 총가구 대비 베이비붐세대 구성비	43
<표 3-3 > 1년 후 소득변화에 대한 예상	44
<표 3-4 > 베이비붐세대의 부족자금 조달 방법	44
<표 3-5 > 베이비붐세대의 자산 보유 현황	47
<표 3-6 > 베이비붐세대의 평균 자산 및 자산별 구성비	47
<표 3-7 > 베이비붐세대의 거주주택 유형	49
<표 3-8 > 가구주가 은퇴하지 않은 가구의 노후준비 정도	50
<표 3-9 > 가구주가 은퇴한 가구의 생활비 충당 정도	50
<표 3-10> 연령별 가구소득 현황	51
<표 3-11> 연령별 자산 및 부채현황	54
<표 4-1 > 베이비붐세대의 은퇴 전·후 주거선택 연구방법	57
<표 4-2 > 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 연구방법	58
<표 4-3 > 설문조사대상	59
<표 4-4 > 설문 문항의 구성	60
<표 4-5 > 조사대상자의 인구·사회적 특성	61
<표 4-6 > 조사대상자의 주거특성	62
<표 4-7 > 조사대상자의 경제적 특성	63
<표 4-8 > 조사대상자의 은퇴준비 및 계획	64
<표 4-9 > 은퇴 전·후 거주주택 선택요인 교차분석	66
<표 4-10> 은퇴준비여부에 따른 은퇴 후 주거선택기준	67

<표 4-11> 은퇴 후 선호지역과 은퇴 후 주거선택기준	68
<표 4-12> 선호주택유형과 은퇴 후 주거선택기준	69
<표 4-13> 남·녀 성별에 따른 은퇴 후 주거선택기준	70
<표 4-14> 소득수준에 따른 은퇴 후 주거선택기준	71
<표 4-15> 성별에 따른 은퇴 후 선호주택유형	73
<표 4-16> 은퇴 후 선호지역에 따른 선호주택유형	75
<표 4-17> 소득수준별 은퇴 후 선호주택유형	76
<표 4-18> 순자산규모와 은퇴 후 선호주택	77
<표 4-19> 은퇴준비여부에 따른 은퇴 후 선호주택	78
<표 4-20> 베이비붐세대의 은퇴 후 주택규모변화	79
<표 4-21> 현 주택규모와 은퇴 후 선호주택규모 비교	80
<표 4-22> 은퇴 후 선호주택규모 변화	81
<표 4-23> 소득규모와 은퇴 후 주택규모 변화	82
<표 4-24> 부채 보유와 주택규모의 변화	83
<표 4-25> 부채비율과 주택규모의 변화	84
<표 4-26> 선호주택규모와 은퇴 후 주택규모 변화	85
<표 4-27> 현 주택규모별 은퇴 후 주택규모 변화	87
<표 4-28> 현 주택규모별 부채비율 기술통계	88
<표 4-29> 은퇴준비여부와 은퇴 후 주택규모의 변화	89
<표 4-30> 은퇴 후 주택규모변화 이항로지스틱회귀분석	91
<표 4-31> 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 의사	93
<표 4-32> 은퇴 후 선호주택규모와 주거이동	94
<표 4-33> 현 주택규모와 주거이동 범위	96
<표 4-34> 주택보유수와 주거이동 범위	97
<표 4-35> 주거선택요인의 변화와 주거이동의 범위	99
<표 4-36> 은퇴준비여부와 주거이동 범위	100
<표 4-37> 순자산규모와 주거이동	101
<표 4-38> 은퇴 후 선호지역과 주거이동	102
<표 4-39> 소득규모와 주거이동	104

<표 4-40> 부채와 주거이동	105
<표 4-41> 주거이동 다항로지스틱회귀분석표	107
<표 4-42> 주거이동 영향변수	109
<표 4-43> 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 회귀식	110
<표 4-44> 현 거주지별 은퇴 후 선호지역	111
<표 4-45> 주거이동의사가 있는 베이비붐세대의 선호주거지역	112

그 립 목 차

<그림 1-1> 연구흐름도	6
<그림 2-1> 신도시경제학의 입찰지대곡선	11
<그림 2-2> Brown & Moore의 주거이동 의사결정 모형 ·	20
<그림 2-3> Speare의 주거선택 및 이동 의사결정 단계 ...	21
<그림 2-4> 주거이동의 과정	22
<그림 2-5> 주거이동의 범위와 유형	23
<그림 2-6> 주거이동의 결정요인	26
<그림 3-1> 소득구간별 가구 비중	45
<그림 3-2> 베이비붐세대의 부채증가 원인	46
<그림 3-3> 한국 베이비붐세대의 부동산 소유 형태	48
<그림 3-4> 한국 베이비붐세대의 주택 점유 형태	49
<그림 3-5> 주택가격 매매지수	53
<그림 4-1> 연구 모형도	55
<그림 4-2> 은퇴 전·후 거주선택기준의 변화	65
<그림 5-1> 보유자산 유동화 구조도	122

제1장 서론

제1절 연구의 배경과 목적

베이비부머의 노후를 살피고 은퇴 후의 생활문제에 대비하는 일은 제2차 세계대전과 한국전쟁을 직간접적으로 경험한 국가들의 주요 과제가 되고 있다. 미국은 2006년에 베이비부머의 시작인 1946년생이 60세에 진입하였고 일본은 2007년에 1947년생이 60세에 진입하였다. 한편, 한국은 정년이 일찍 시작되는 관계로 2010년에 1955년생이 55세에 진입하였다.¹⁾

세계적으로 베이비부머의 특성에 대한 연구가 활발해지고 있으며, 특히 은퇴 후의 일자리와 건강, 연금, 의료 돌봄 서비스, 주거선택 및 주거이동특성 등을 중심으로 고찰되고 있다. 베이비붐세대의 가치관과 라이프스타일, 소비욕구와 소비수준, 자산포트폴리오가 기존 노인세대와는 다른 특성을 보일 것으로 예측되고 있다.

이러한 특성은 한국의 베이비붐세대도 예외는 아닐 것이다. 특히 한국은 다른 국가보다 빠른 정년으로 2010년부터 베이비붐세대의 은퇴가 시작됨에 따라 높은 관심의 대상이 되고 있다.

베이비붐세대에 대한 연구가 본격화되고 있으나 연구기간이 오래되지 않고, 연구대상이 다양한 특성을 지니고 있어, 최근 학계의 지속적인 연구에도 불구하고 베이비붐세대에 대한 체계적인 정립을 이루지 못하고 있는 것 또한 현실이다. 2010년 5월부터 베이비붐세대를 대상으로 한 패널조사가 시작되었으며, 이러한 연구가 가시적인 효과로 나타나기까지는 다소 시간적인 여유가 필요할 것으로 보인다.

최근의 연구들을 보면 사회복지 또는 사회보장정책적인 측면에서 연구의 성향을 지니고 있다. 부동산 및 경제학과 관련된 최근의 동향도 베이비붐세대에 한정하기보다는 노령화사회에 대한 전반적인 연구로 확대되어 있다.

1) 미국의 베이비부머는 1946년부터 1964년 사이에 태어난 7,800만명을 지칭하며 일본의 베이비부머는 1946년부터 1949년 사 태어난 단카이(團塊)세대를 가리킨다. 그리고 한국은 1955년 부터 1963년 까지 9년동안 태어난 세대를 말한다. 한국의 베이비붐세대의 특성에 대해서는 제3장에서 자세히 논하다.

주거선택과 이에 따른 주거이동은 소득수준, 가구원수와 가족구성, 주택형태 및 위치에 대한 선호도 등과 같은 가구 내부적인 요인과 주택정책 및 주택시장 여건 등과 같은 외부적 요인의 변화에 적응하기 위해 합리적으로 주택소비를 조절해 나가는 과정(하성규, 2001)을 의미한다. 따라서 베이비붐세대의 생애주기적인 특성과 더불어 은퇴라는 새로운 변화에 직면하여 주거이동 가능성, 주거이동의 범위, 은퇴 전·후의 주거선택기준의 변화 정도, 선호주택유형 및 규모 등에 대한 연구는 현재 및 미래의 주택시장에 대한 중요한 예측 수단이 될 것이다.

본 연구는 한국 베이비붐세대의 은퇴 후 라이프스타일과 소비 행태 변화 중에서 은퇴 후 주거선택 특성 및 주거이전에 대하여 설문조사를 바탕으로 주거선택기준과 선호하는 주택의 유형과 규모를 분석하고 주거이동 의향과의사결정에 미치는 주요 영향변수를 찾고자 한다.

베이비붐세대의 주거선택과 관련하여 선행연구가 있지만 연구를 위한 자료수집의 제약 등으로 부분적인 연구가 주종을 이루어 왔다.

본 연구는 한 시중은행의 베이비붐세대의 주택수요와 선호도 조사를 통하여 향후 정책수립의 참고자료로 활용하기 위한 리서치 자료를 바탕으로 연구하였다. 베이비붐세대의 주거선택과 관련된 대부분의 항목을 답을 수 있도록 설계하였고, 기존 연구에서 한계로 지적되었던 내용을 참고하여 소득, 자산규모, 직업 등의 개인특성과 점유형태, 보유주택 규모, 주택의 종류, 주택보유수, 주거지역 등의 주거특성을 충분히 반영할 수 있도록 하였다.

베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택을 주거선택기준의 변화, 선호 유형과 규모 등을 고찰함과 더불어 주거이동 가능성을 검토하고, 이동의 범위와 관련 지역내 이동과 지역간 이동으로 분석하고, 각각의 영향변수를 도출하였다.

본 연구를 통해 향후 베이비붐세대의 은퇴가 본격화됨에 따라 발생하게 될 주택시장의 동태적인 변화와 확장성 등을 예측하는 데 기여하고자 한다.

제2절 연구의 범위와 방법

1. 연구의 범위

개별가구는 내부적인 고려사항인 가구가 필요로 하는 사항과 기대감 그리고 외부적 고려사항인 입지적 특성에 기초하여 주거입지를 결정(하성규, 2001)한다. 따라서 주거선택의 고찰은 주거입지적인 측면, 주택종류와 형태, 주거이동의 측면으로 나누어 볼 수 있다.

주거선택의 주체인 가계는 시간이 흐름에 따라 소득수준, 가구원수, 가구원의 연령별 구성, 주택에 대한 선호 등이 변화하게 된다. 이와 더불어 주택가격이나 주택정책도 변화하게 된다. 이러한 변화는 가계의 주택소비의 불균형을 초래하게 된다. 주택은 다른 재화와는 달리 공간적 고정성, 이질성, 내구성 등의 특성을 지니기 때문에 현재의 주거지에서는 주택소비의 불균형을 조정하지 못하는 것이 일반적이다. 한국 베이비붐세대의 은퇴는 주택소비와 관련하여 새로운 전환기가 될 것이다.

최근 한국 사회는 베이비붐세대의 본격적인 은퇴가 시작되었다. 베이비붐세대의 은퇴의 시작은 생애주기단계에 있어서의 후반부에 위치하지만 노후에 대한 준비가 되어 있지 않은 새로운 전환기에 직면하고 있다. 본 연구에서는 연구대상을 생애주기단계 중 후반부에 위치하면서 노후생활을 준비하거나 진입단계에 존재하는 한국의 베이비붐세대로 하되, 연구의 편의성을 도모하기 위해 2011년 11월 한국에 거주중인 베이비붐세대로서 이메일 방식의 설문조사에 사전 동의한 도시지역²⁾ 거주자를 조사 대상으로 하였다.

본 연구의 주요 내용은 한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택의 관점에서 ① 은퇴 전·후의 주거선택기준의 변화를 분석 ② 현 거주주택유형과 은퇴 후 선호주택유형의 변화를 추정 ③ 현 주택규모와 은퇴 후 선호주택규모를 비교 ④ 은퇴 후 주택규모의 변화의 영향변수를 추정하며, 주거선택을 실현하기 위한 동태적인 관점에서 ①한국 베이비붐세대의 주거이동의 가능성 ②한국 베이비붐세대의 특성과 주거이동의 범위 고찰③주거이동의 영향변수를 추정하

2) 행정의 최소단위인 읍, 면, 동중 등에 거주자를 조사대상으로 하였다.

고자 한다.

2. 연구의 방법

본 연구를 위해 먼저 선행연구를 고찰하였다. 주거선택 및 이동에 관한 이론 및 선행연구의 고찰을 통해 주거선택의 특징 및 유형을 고찰하고, 주거이동의 원인, 과정, 범위 등을 고찰하고자 한다. 이론 및 선행연구의 고찰은 베이비붐세대에 한정하지 않고, 일반세대 전체에 대한 고찰을 통해 베이비붐세대와의 차이점을 분석하고자 한다.

본연구의 핵심적인 대상이 되는 한국 베이비붐세대의 특성에 대하여 2010년 주택인구총조사(통계청, 2012), 2010년 주거실태조사(통계청, 2011), 2010년 가계금융조사(통계청, 2010) 자료를 활용하여 인구·사회적 특성, 경제적 특성 및 은퇴준비 정도를 분석하고자 한다.

선행연구를 통해 고찰된 주거선택 및 주거이동의 특성과 변수들이 2011년 시점 기준 베이비붐세대에의 적용가능성을 실증분석을 통해 검토하며, 한국 베이비붐세대의 주거선택 및 이동의 특수성을 고찰하고자 한다.

실증분석자료는 한 시중은행에서 2011년 11월 14일부터 11월 22일까지 베이비붐세대 1,300명을 대상으로 실시한 「베이비붐세대의 은퇴준비와 자산보유형태」 설문조사의 기초데이터를 활용하였다.

실증분석에는 빈도분석, 교차분석, 이항로지스틱회귀분석, 다항로지스틱회귀분석 기법을 활용하였고, 사용된 통계패키지는 SPSS18.0 이다.

본 논문은 5개의 장으로 구성되어 있다. 제1장에서는 연구의 배경 및 목적, 연구의 범위와 방법에 대해 기술하였으며, 제2장에서는 본 연구에 대한 이론적 고찰로서 주거선택과 주거이동에 대한 일반이론과 선행연구를 고찰하였다.

제3장에서는 한국 베이비붐세대의 특성에 대하여 고찰하였다. 한국 베이비붐세대의 인구·사회적 특성, 경제적인 특성과 자산현황, 한국 베이비붐세대의 은퇴준비에 대하여 2010년 주택인구총조사, 2010년 주거실태조사(국토교통부, 2010), 2010년 가계금융조사 자료를 활용하여 한국 베이비붐세대의 사회경제적인 특성 및 은퇴준비상황을 정리하였다. 이를 통해 4장의 실증분석의

범위를 명확히 하고, 베이비붐세대의 은퇴준비를 위한 부동산자산 활용가능성을 분석하였다.

제4장에서는 한국 베이비붐세대의 주거선택과 이동의사에 대한 실증분석을 하였다. 실증분석을 통해 ①한국 베이비붐세대의 은퇴 전·후 주거선택기준의 변화, ②한국 베이비붐세대의 은퇴 후 선호 주택 유형, ③한국 베이비붐세대의 은퇴 후 선호주택규모 및 규모변화 영향변수, ④한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동가능성 및 주거이동 영향변수를 고찰하였다.

제5장은 본연구의 결론 부분으로 제4장에서 분석한 결과에 대하여 요약정리 하였고, 시사점을 도출함과 동시에 향후 연구가 필요한 사항을 제시하였다. 연구흐름도는 <그림 1-1>과 같다.

1장	서론	연구의 배경과 목적		
		연구의 범위와 방법		
2장	이론적 고찰			
	주거선택 및 이동 연구의 접근방법			
	주거선택 및 이동에 관한 선행연구 고찰			
	일반가구		베이비붐세대	
3장	한국 베이비붐세대의 특성 과 자산현황			
	사회경제적 특성	자산보유현황 및 주거특성		은퇴준비 및 자산재조정가능성
	• 인구사회적 특성 • 소득특성 • 부채현황	• 자산현황 • 주거특성분석		• 은퇴준비 • 자산재조정 가능성
4장	실 증 분 석			
	분석모형의 설정			
	연구 대상자의 일반적인 특성			
	한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택기준의 변화			
	한국 베이비붐세대의 은퇴 후 선호주택유형			
	한국베이비붐세대의 은퇴 후 선호 주택규모			
	은퇴 전·후 주택규모변화	특성별 규모변화		주택규모변화 결정변수
	한국베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 의향			
	주거이동 가능성	특성별 주거이동의사		주거이동 결정변수
5장	결론	연구결과 요약 및 시사점		
		연구의 한계 및 향후 과제		

<그림 1-1> 연구흐름도

제2장 이론적 고찰

제1절 주거선택 및 이동 연구의 접근방법

가구주와 가구 구성원들은 필요에 따라 주거를 선택하고, 거주기간 동안 거주만족도에 변화가 있거나 또는 가구 및 가구 구성원들의 특성변화에 따라 새로운 주거가 필요하게 되면 새로운 주거지로 이동하게 된다.

주거선택과 이동은 가구의 주택소비를 조절하는 과정을 의미하며, 소득수준, 가구원수와 가족 구성 등 가구특성과 주택시장여건과 같은 외부적 요인에 의해 주택에 대한 소비의 조절이 필요하게 되면서 주거이동을 결정하게 된다. 주거선택과 이동은 주택의 소비를 조절하게 하는 가장 중요한 요소로서 개인적 선택과 시기의 동적(dynamic)인 행위로 규정할 수 있지만, 도시 전체적인 측면에서 보면 인구의 공간 구조와 분포에 직접적인 영향을 미친다.

사람들이 살아가면서 주거를 바꾼다는 것은 개인 및 가구와 그것을 둘러싸고 있는 사회와 그들의 구조를 연결하는 사회적으로 중요한 사건이다. 사람들은 그들의 태도와 기호에 따라서 행동할 뿐만 아니라, 그들이 살고 있는 사회적 네트워크의 일부분으로도 행동한다(Landale 외, 1985). 따라서 주거이동을 단순히 개인이나 가구를 구성하는 구성원들의 가호의 변화나 필요(Needs)의 변화에 대한 개인적 대응으로만 볼 것이 아니라, 그들이 이동하는 이유, 이동하는 방향성, 그리고 이동 후의 새로운 커뮤니티에 대한 적응 등 사회·경제적 행태(behavior)와 문제해결이 수반되어야 하는 것으로 인식해야 한다.

주거이동의 문제만을 볼 때, 가구의 여러 특성들의 변화로 인해 자발적인 주거이동을 하는 가구들이 대부분이지만, 어떤 가구들은 강제적이고 수동적인 의사결정을 할 수 있고, 타인의 의사결정에 부수하여 주거를 이동할 수 있다.

가구 내부에서는 가구주나 다른 가구원의 결정에 따를 수도 있고, 화재나 재해, 철거, 주거이외의 용도로 용도변경을 하게 되어 이사를 할 수도 있다(Rossi, 1980). 또한 반대의 경우로 주택 소비나 주변 환경, 이웃이나 사회적 문제 등으로 주거이동을 하고 싶지만 하지 못하는 사람들이 많다는 것도 주목하여야 할 사항이다(Fang, 2006). 주거이동을 통해 주거지 변화를 원하지만

사회적, 경제적인 문제와 정치적 장벽 등의 이유로 주거이동을 실행하지 못하는 제약요인도 존재한다(Morris & Winter, 1979).

주택이 하나의 경제재로서 필요나 욕구에 의해 취해질 수 있는 것이 아니라 자가 소유의 주택이든 임대주택이든지 그에 상응한 대가를 치르지 않으면 거주를 할 수 없기 때문에 단순히 라이프사이클이나 가구의 특성에 따라 이동하는 패턴이 고정적으로 나타날 수 없을 뿐만 아니라 가구주의 직업이나 거주 지역에 따라서도 주거이동 현상은 다르게 나타나고 있다. 누가 이동을 하고, 왜 이동을 하며, 어디로 이동하는지에 대한 계속적인 의문이 존재해 왔고, 많은 연구자들이 지속적으로 연구하여 왔다. 주거선택과 주거이동의 문제는 인류가 존재하는 한 지속적인 연구의 대상이 될 것이다.

주거이동 및 선택에 관한 이론적 접근방법을 경제학적 접근방법, 생태주기적 접근방법, 행태론적 접근방법으로 나누어 고찰하고자 한다

1. 경제학적 접근방법

주거선택과 이동에 관한 문제는 전 학문 분야에서 연구가 요구되지만 사회학(sociology), 경제학(economics), 그리고 지리학(geography)에서 그 비중이 높다(Rossi, 1980). 주거이동에 대한 사회학적 접근은 도시 생태학에서 비롯된 것으로 주거이동을 도시의 공간적 패턴 및 도시생활상과의 관련 속에서 파악하려 하였으며, 이후 주거이동의 양상을 가구의 사회경제적 특성과 연결하여 파악하려는 방향으로 발전하였다.

지리학적 접근은 도시 내에서의 이동지(移住地) 탐색과정, 이동방향, 이동거리등에 초점을 맞추어 주거이동 과정에서의 공간적 특성을 고찰하는 동시에 주거이동에 의한 근린구성 및 사회 공간적 구조의 변화를 연구하였다.

경제학적 접근은 가구의 주거 및 주거지 선택과정을 효용 극대화하는 관점에서 파악함으로써 주거입지를 분석하는 연구라 할 수 있다(이중희, 2004). 경제학적 접근방법은 접근·공간 대체 모형(Access-Space Trade-off Model), 신도시경제학적 접근방법(New Urban Economics Model), 임의효용모형(Random Utility Model), 불균형모형(Disequilibrium Model)으로 나누어 고

찰하고자 한다.

1) 접근·공간 대체 모형

접근·공간 대체모형(Access-Space Trade-off Model)은 신고전학파의 이론에 바탕을 둔 모형으로 가계는 주어진 제약조건하에서 효용을 극대화하기 위해 대체관계에 있는 통근비용과 주택비용을 감안하여 주거입지를 결정한다는 이론이다. 이모형에서는 완전경쟁과 완전한 선택의 자유가 존재하고 가계는 주어진 예산에서 효용을 극대화한다고 가정한다.

Alonso(1964), Mills(1967), Muth(1969)에 이어지는 전통적인 주거입지모형을 기반으로 진화된 대체이론(Trade-off Theory)은 단핵도시를 상정하고 주거비와 통근비용간의 상쇄관계에 초점을 두고 가구의 적정입지를 효용극대화 입지로 간주하였다. 이들의 이론에 따르면 가계부문의 적정주거입지는 주어진 시간과 소득의 범위 내에서 효용(U)을 극대화 할 수 있는 곳이다. 도심으로부터의 거리를 u 라하고 어떤 지점 u 에서의 가계의 효용수준은 주거서비스 이외의 모든 재화를 복합재로 통합할 때, 복합재 소비량(x_1)과 주거서비스 소비량(x_2)의 함수로써 다음과 같이 나타낼 수 있다(김재익, 2011).

$$U = f(x_1(u), x_2(u)) \quad (1)$$

여기서 주거서비스와 복합재는 소비량을 증가하면 효용이 증가하는 효용재이다. 또한 소득수준이 증가하면 수요가 증가하는 정상재이기도 하다. 한 가구의 소득은 복합재와 주거서비스에 대한 지출과 거리 단위당 통근비용(t)의 합으로 표현된다. 이러한 조건하에서 가계는 주어진 소득 범위 내에서 주거비와 교통비, 복합재에 대한 지출을 고려하여 효용극대화를 달성할 수 있는 지점에 주거입지를 결정하게 된다. 이때 입지결정과 토지가격은 동시에 결정된다. 그리고 소득(w)수준이 같다면 입지에 상관없이 동일한 수준의 효용을 얻는다. 이를 목적함수 및 제약조건으로 표현하면 다음과 같이 표현할 수 있다.

$$\begin{aligned} & \text{Maximized } U = f(x_1(u), x_2(u)) \\ & \text{subject to } p_1 x_1(u) + p_2(u) x_2(u) + tu = w \end{aligned} \quad (2)$$

여기서 p_1 은 복합재의 가격으로 도시 내 모든 곳에서 동일하므로 입지(u)의 함수가 아니며, p_2 는 주거서비스의 가격으로 입지에 따라 달라진다. 그리고 tu 는 u 지점에서의 통근비용을 나타내고 있다. 물론 이모형은 통근비용 뿐만 아니라 효용수준에 영향을 미치는 통근시간과 여가시간도 포함할 수 있다 (Hsu, Chang and Guo, Shwuping, 2006). 이런 형태의 주거입지모형은 도시 내 모든 직장인 도심지($u=0$)에 위치하고 있고 그 수는 일정하며, 모든 가구는 한사람의 직장인이 있으며, 주택의 질은 동일하며, 교통비는 도심지로부터 거리에 따라 비례한다는 가정에 입각하고 있다.

이모형에 의하면 도심으로부터 멀어질수록 통근비용은 증가하나, 지대는 반대로 감소한다. 즉, 도심에 가까이 입지할수록 통근비는 줄어들지만 그만큼 높은 지대를 지불해야 하는 대체효과(trade-off)가 있다. 식(2)의 예산제약조건을 이용하면 입지변화에 따른 주거비용(지대)과 통근비용과의 교환관계를 도출할 수 있다. 즉, 예산제약조건을 거리(u)에 관하여 전미분하면 다음과 같은 식(3)과 식(4)를 얻을 수 있다³⁾(Mill, Edwin S. and Hamilton, Bruce. W., 1984).

$$\frac{\Delta P_2(u)}{\Delta u} = -\frac{t}{x_2(u)} \quad (3)$$

$$\frac{x_2(u)\Delta P_2(u)}{\Delta u} = -t \quad (4)$$

식(4)를 보면 도심으로부터 거리 한 단위가 증가하면 주거비지출은 통근비만큼 감소함을 알 수 있다. 단, 소득이 같다면 입지에 따라 소비량의 조

3) 식의 전개과정을 다음과 같다.

식(2) 예산제약식 $p_1x_1(u) + p_2(u)x_2(u) + tu = w$ 을 전미분하면

$$p_1\Delta x_1(u) + \Delta p_2(u)x_2(u) + p_2(u)\Delta x_2(u) + t\Delta u = 0 \quad (1)$$

식(2)에서 효용을 극대화하는 균형점은 $\frac{\Delta x_2}{\Delta x_1} = -\frac{p_1}{p_2(u)}$ 이므로

즉, $p_1\Delta x_1(u) + p_2(u)\Delta x_2(u) = 0$, (1)에 代入하면

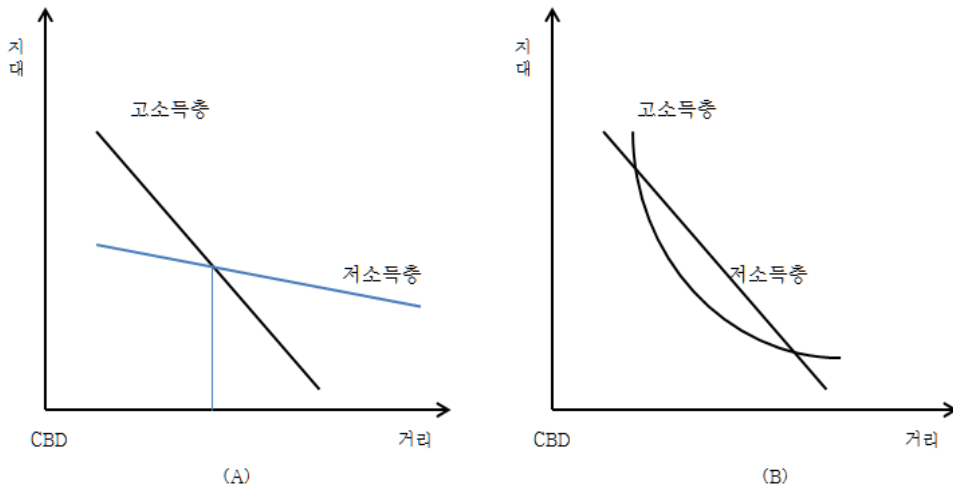
$\Delta p_2(u)x_2(u) + t\Delta u = 0$ 이 된다.

따라서, $\frac{\Delta P_2(u)}{\Delta u} = -\frac{t}{x_2(u)}$ 또는 $\frac{x_2(u)\Delta P_2(u)}{\Delta u} = -t$

합과 상대가격은 달라지지만 효용수준은 어디에 입지하건 동일하다. 그리고 가구는 이 조건에 따라 u 지점에서의 지대를 지불하고자 한다. 접근·공간 대체모형은 시장기능에 기초한 접근방법이다. 이에 대해 비시장적 접근방법은 주거입지를 결정하는 요인으로써 점유형태와 주거의 질적 수준이 더욱 주요한 요인이라고 주장한다,

2) 신도시경제학적 접근방법

효용극대화가설에 기초한 신고전학파의 접근·공간 대체모형에 대해서는 많은 비판이 이루어 졌다. 그러나 이러한 비판에도 불구하고 1970년대에 들어와서 접근·공간 대체모형은 주거입지 및 주거이동에 관한 연구에 광범위하게 이용되었다. 신도시경제학이란 바로 이러한 현상을 보고 리차드슨이 붙인 이름이다. 따라서 신도시경제학은 기본적으로 접근·공간대체모형과 동일한 접근방법을 취하고 있다.(이중희, 2004)



출처 : Bassett, K. and Short, J., *Housing and Residential Structure : Alternative Approaches*, Routledge and Kagan Paul, 1980, p.30.

<그림 2-1> 신도시경제학의 입찰지대곡선

신도시경제학자들은 접근·공간대체모형을 대략 두 가지 방향에서 보완 발전시켰다. 첫째, 저소득층은 도심에 거주하고 고소득층은 교외에 거주한다는 접근·공간 대체모형은 그 예측력이 제한적이므로 지불용의 지대함수와 관련된 매개변수를 조정하였다. 둘째, 가구의 의사결정과정에서 보다 현실감을 부여하기 위해 도심에의 접근성과 공간과의 관계뿐만 아니라, 여가, 환경 등 다양

한 요소를 고려하였다. 이러한 신도시경제학자들의 이론은 (그림 2-4)에서 보는 바와 같다. 그림(A)는 고소득층이 시간에 높은 가치를 부여함에 따라 고소득층의 입찰지대곡선 기울기가 저소득층의 입찰지대곡선의 기울기보다 가파른 경우로, 고소득층이 도심(CBD)에 거주하고, 저소득층이 교외에 거주하게 되는 경우이다. 이런 유형은 남미의 도시지역에서 나타나고 있다.

그림(B)는 고소득층의 입찰지대곡선이 굴절되는 경우로 고소득층은 도심과 교외로 나뉘어 거주하게 된다. 도심에 거주하는 고소득층은 시간에 높은 가치를 부여하는 가게들이고, 교외에 거주하는 고소득층은 공간에 높은 가치를 부여하는 가게들이라 할 수 있다.

이러한 현상은 고소득층의 생애주기단계가 서로 다르기 때문에 생기는 것이다(이중희, 2004). 신도시경제학적인 접근방법은 ①주택에 대한 가게의 의사결정과정을 잘 설명하지 못하며, ②가게의 선호나 가게가 직면하고 있는 제약조건들이 사회구조의 성질이나 주택의 생산, 분배 체계의 특성에 의해 규정된다는 현실을 간과하고, ③현실을 지나치게 단순화했다는 한계성을 지닌다.

3) 임의효용모형

주거선택모형은 일반적으로 임의효용모형으로 설명하는 경우가 많다. 이 모형은 가구 i 가 j 번째 지역에 입지하는 조건을 효용의 차이를 기준으로 파악한다. 즉, 어느 가구의 간접효용수준(indirect utility level)을 V_{ij} 라고 하면, 선택 가능한 지역에서 얻을 수 있는 효용수준은 $V_{i1}, V_{i2}, V_{i3}, \dots, V_{ij}$ 로 놓을 수 있다(김재익, 2011).

그러면 I 의 지역선택은 $V = \text{Max}[V_{i1}, V_{i2}, V_{i3}, \dots, V_{ij}]$ 로 표현할 수 있다. 이것은 선택된 지역에서 얻는 효용수준은 다른 어떤 지역보다 높다는 의미이다. 여기서 간접효용함수 u_{ij} 로 놓으면 식(5)로 나타낼 수 있다. 여기서 k, j 는 입지지표이다. 그러면 i 가 j 지역을

$$P_{ij} = \text{Prob}(u_{ij} + e_{ij} > u_{ik} + e_{ik}) \forall k \neq j \quad (5)$$

주거지로 선택할 확률은 다음과 같이 계산된다.

$$P_{ij} = \frac{e^{u_{ij}}}{\sum_{k=1}^j e^{u_{ik}}} \quad (6)$$

이 모형을 그대로 적용하여 어떤 특성을 가진 가구가 어떤 지역을 선호하는지를 파악하기에는 심각한 현실적인 문제가 있다. 먼저 확률을 계산할 수 있는 상세한 자료가 있어야 한다. 실제 어떤 가구가 어느 곳에서 이사를 왔는지 또 어떤 곳으로 이사를 하려고 하는지에 대한 자료는 설문조사를 통해서 획득할 수 있다. 그러나 어떤 특성을 가진 가구가 어떤 이유로 특정지역에 이사를 하는지 혹은 하려고 하는지에 대한 상세한 자료를 획득하기는 쉽지 않다. 특히 실제 이사를 하지 않은 가상적인 경우를 상정한 조사 자료는 한계성이 있을 뿐만 아니라 넓은 범위의 다수를 대상으로 하는 연구에 적합하지 않은 한계를 지닌다. 특정 지역에 이사 했는가를 규명하기 위해서는 현재의 주거지역특성, 주택특성, 가구특성 등을 이사대상이 되는 모든 지역의 특성과 비교하고 그 결과를 바탕으로 일정한 패턴을 찾아내어야 하는데, 경우의 수가 많아 정형화된 패턴을 찾기가 쉽지 않기 때문이다.

4) 불균형모형

불균형모형은 1970년대 후반 신고전학파의 접근·공간 상충모형의 비판과 함께 주택시장의 불균형조건들이 주거이동을 유발시킨다는 가설을 바탕으로 전개되었다. 불균형모형은 가구 자체의 여건변화나 외부환경의 변화에 의해 주택소비의 불균형이 발생할 경우 가구는 주택소비의 불균형을 조절 또는 해소하기 위해 주어진 주택정보와 경제적인 능력 등을 감안하여 주거이동을 하게 된다는 것이다.

이때 가장 중요한 의사영향변수는 이동에 따른 편익과 비용이다. 따라서 주거이동은 이동에 따른 편익과 비용을 비교하여 편익이 비용보다 클 경우에 일어난다고 보았다. 이러한 불균형모형의 개념적 구도는 주거이동에 관한 이론을 실증적으로 분석할 수 있는 이론적인 토대를 제공하고 있다.

불균형모형을 처음으로 제시한 학자는 Goodman, J. L. Jr 다. 그는 주어진 시간 내에 가구가 적어도 한 번은 이사를 한다고 가정하고 이동에 따른 편

익과 비용을 선형 함수화하려고 시도하였다. 그에 의하면 주택소비는 가계의 지출, 가구의 규모, 생활의 질, 근무지와 근접성, 네가지 요소의 함수로 표현되는데, 최적소비로부터 불균형소비로 주택소비가 이탈되는 것은 이동에 따른 잠재적 편익이 있기 때문이다. 또한 그는 이전의 연구가 주로 가계예산 안에서 효용극대화를 통한 주택서비스의 최적소비를 도출하거나 주택의 수요기능을 측정하는데 초점을 맞추므로써 주거이동비용에 대한 연구가 부족하다고 보고 점유형태, 이사빈도, 세대주의 연령, 주택소유의 생애주기단계 등이 고려된 이동비용이나 정서적 비용에 대한 연구가 보완되어야 한다고 주장했다(이중희, 2004).

일반적으로 이동으로 인해 발생하는 비용은 이동하려는 결정이 내려진 직후에 곧바로 일어나므로 산출하기가 용이한 편이지만, 이동에 의한 편익은 실제 이동이 이루어진 뒤에 나타나게 되므로 할인된 가치로 평가되어야만 정확한 비용편익분석이 될 수 있다(이희연, 2008).

2. 생애주기적 접근방법

인류는 생존하는 동안 끊임없이 주거를 선택한다. 새로운 주거선택은 주거이동을 수반할 수 밖에 없다. 주거이동(residential mobility)이란 주거와 관련된 환경에 적응해 나가기 위해 주택소비를 합리적으로 조절해 나가는 과정이다(이창석, 2003).

주거는 소득수준, 가구원의 수와 가족구성, 주거형태 및 선호하는 위치 등과 같은 가구의 내부적인 요인과 주택정책 및 주택시장여건 등과 같은 외부적인 요인의 변화에 적응하기 위해 주거이동을 하는 경우가 많다. 주거이동은 일정한 지역 안에서 발생하기도 하지만, 지역 밖으로 이동하여 이루어지기도 한다.

생애주기, 소득 등과 같은 요인이 변화해서 이동하는 자발적인 이동이 있고, 취업이나 직장의 이동, 주택의 강제 철거, 가구의 분가 혹은 합가, 재해발생 등에 의한 비자발적인 이동이 있다. 따라서 주거이동이라 하면 단순한 가구의 장소적 이동에 그치지 않고 이동자들의 속성도 함께 이동되어 공간구조

와 사회·문화·경제적 집단의 재배치가 이루어지는 과정이라 할 수 있다.

주거이동은 생애주기와 밀접한 관련이 있다. 생애주기란 한사람이 미혼에서부터 결혼하여 가구를 형성하고, 이후 가구가 해체되는 단계적 과정을 뜻한다. 이러한 단계적 과정에서 주거이동은 어떻게, 얼마나 이루어지는가를 분석하는 것이 주요 대상이 된다. J. R Short(1978)는 생애주기별 주택수요 및 주거이동패턴을 설명하는 것으로 자녀가 없는 단계에서는 도시의 편리한 아파트나 임대주택에 거주하다 자녀양육단계부터는 도시교외와 단독주택을 선택하고 있다는 현상을 설명하고 있다.

생애주기를 구분하는 것은 연구목적에 따라 다르기 때문에 다를 수 있지만 국내에서는 독신기, 형성기, 확대기, 안정기, 축소기 등의 5단계로 구분하고 있다(이중희, 2004).

<표 2-1> 생애주기단계별 주택수요

생애주기	주택수요/욕구
1.출산전단계	상대적으로 저렴한 도심의 아파트
2.임신단계	아파트지구에 가까운 단독임대주택
3.자녀양육단계	도시근교지역의 새로운 주택 소유
4.자녀독립단계	자녀양육단계와 같은 지역 또는 보다 더 고급 주거지역
5.자녀출가단계	이동 없음(안정단계)
6.노후생활단계	양로원, 아파트, 자녀와 동거

출처: J. R Short, "Residential Mobility", *Progress in Human Geography*, Vol.2, No.3, 1978, p.419.

생애주기에 따른 주거이동 접근방법과 관련하여 Rossi(1955)는 주거이동의 주체인 가구는 독립과 결혼, 출산과 양육, 자녀의 분가와 배우자와 사별 등 생애주기와 관련되어 가구원수와 구성이 형성, 확대, 안정, 축소 및 소멸되는 일련의 변화 단계를 거치는 것을 전제하고, 개별가구에서 이전 단계에서는 적합했던 주택 및 주거지역이 다음 단계에서는 부적합하게 된다. 즉, 주택의 규모, 주택의 유형, 소유관계, 입지 등에 대한 수요(Needs)가 바뀌게 되는데, 이러한 주거에 대한 불만족을 해소하고 변화된 요구에 적응하는 과정을 주거이

동이라고 보았다.

생애주기에 따른 주거이동 접근방법은 주거이동이 도시의 공간구조와 주거 지역의 형성과 변화, 주거분화를 발생시키는 주요한 요인으로 인식되면서, 사회지역분석(Social Area Analysis), 요인생태학(Factorial Ecology)과 관련된 가족지위 논의와도 결합되었다.(Brown and Holmes, 1971).

한편, Rees(1979)는 생애주기적인 접근방법과 관련하여 기존 연구를 비판하면서 연구의 방법론을 제시하였다. 첫째, ‘기간(Length of Time)’의 문제이다. 대부분의 생애주기에 따른 주거이동의 모형이 어느 특정시점만을 비교하여 도출한 결과임을 지적 하였다.

둘째, 횡단면 자료에 의존하고 있는 문제점을 지적하였다. 생애는 종단면의 시간의 흐름이지, 특정 시점 횡단면 자료의 연령집단별 주거분포를 비교한 결과에만 근거하였다는 것이다. 일례로 중심지역에 노년 가구들의 주거분포가 집중된다는 주장은 생애주기에 따른 이동의 결과인지, 원래 그곳에 살던 사람들이 시간이 지나면서 노년의 생애단계에 진입한 것인지 알 수 없다.

셋째, 시간의 흐름을 단순히 ‘연령(Age)’만으로 이해하고 있는 문제를 지적하였다. 인구에 관한 연구에서 시간은 연령(Age), 코호트(Cohort) 그리고 기간(Period)으로 구분되어야 하는데, 각각의 의미는 생애주기와 경로로서 연령, 종단면적 집단소속(longitudinal group membership)으로서 코호트 그리고 역사적 시간으로서의 기간을 말한다. 따라서 주거이동 연구에 있어 생애주기적 접근방법은 일정기간에 걸쳐, 역사성이 수반된 종단면적인 구조와 코호트적 성격 등 종합적인 관점에서 고찰되어야 한다.

청년 가구주와 중장년, 노년 가구주는 서로 다른 생애주기에 위치하여 가구의 규모와 구성에 차이가 있어 주택 및 주거지역에 대한 요구도 다르다. 이러한 연령효과에 따라 각각 다른 주거선택 및 이동을 하게 되지만, 보다 면밀한 분석을 위해서는 종단면적인 분석을 위한 출생코호트적인 분석이 수반되어야 한다. 출생코호트들 사이에 출생 시점의 차이, 성장과 사회화 과정에서의 상이한 정치, 경제, 사회, 문화, 역사적인 사건들의 경험과 주어진 환경에 대한 인식과 대응 등의 차이가 존재하기 때문이다. 기술과 주택형태 및 선호의 변화가 중요하게 작용하며, 주택 관련 정책과 제도, 경기 변화 등도 중요한 요

인으로 작용하는 것이다.

생애주기적인 접근방법에서 연령효과만을 강조하고 코호트적인 효과와 기간효과를 무시하게 되면, 출생시점 및 역사적인 배경의 차이에도 불구하고 생애주기에 따른 주거이동이 동일한 결과를 초래할 수 밖에 없다. 1960년대의 60대와 2000년대의 60대는 각기 다른 주거 규모, 유형에서 생활할 것이고, 이동 경로에도 차이를 보일 것이기 때문이다. 이는 출생코호트의 차이와 기간효과가 존재하기 때문이다.

3. 행태론적 접근법

주거선택 및 이동에 대한 전통적인 접근방법이 갖는 한계성을 극복하기 위하여 주거이동에 있어 개인의 의사결정에 초점을 두는 접근방법의 하나가 행태적 접근방법이다. 행태적 접근방법은 개인이 일상생활에서 실체를 인지함에 있어, 심리·주관적 측면이 반영된다는 관점이다. 행태적 관점에서의 주거선택 및 이동은 거주자가 그의 지각에 따라 주거이동 여부를 결정하고, 인지 공간 내에서 집을 탐색하며, 새 주거를 선택하는 일련의 의사결정과정을 거치는데, 이러한 과정에 나타나는 거주자의 행태에 초점을 맞추는 것을 의미한다.

가구이동의 결정은 주거스트레스의 정도에 의해 결정되고 주거이동이 결정되면 주택의 위치, 규모, 형태 및 근린환경 등에 대한 고려가 따른다는 이론으로 Wolpert(1965)는 주거이동을 가구들의 필요사항을 주변과 특성사이에서 발생하는 스트레스에 대한 반응으로 보았다.

개별가구의 가구원들은 다른 개인들과의 결합, 특정주택단위에 대한 연결성, 직장에 대한 연결성, 이웃들과의 유기적인 관계 또는 다른 지역과 유기적인 관계에 있다. 만족하는 기대치가 높는데 반해 실제 만족도가 낮으면 이동을 고려할 것이다. 개인이 주거이동을 고려하기 시작하는 불만족의 한계점이 무엇인가에 연구의 초점이 맞추어진 접근방법이라 할 수 있다.

Wolpert(1965)는 장소효용(Place Utility)과 행동공간(Action Space)이라는 두 가지의 개념으로 설명하였다. 즉, 이동이란 각 개인이 장소효용을 어떻게 주관적으로 평가하는가를 반영하고 있는 것으로 보았다. 각 개인의 장소효용

에 대한 인지정도에 따라 이동의 형태와 장소가 달라지는 것이다. 이러한 장소 효용과 행동 공간 개념은 Brown & Moore(1970)에 의해 주거이동행태모형으로 정립되었다.

1단계에서는 가구의 요구와 열망이라는 내적 압력과 현 주택에서 인지된 주변 환경의 외적 압력이 새로운 주거를 찾도록 자극한다. 이러한 압력으로 생긴 스트레스의 정도가 가구의 임계치 수준보다 크고 대안적 장소에서의 장소효용이 더 높다고 인식되면 새로운 주거선택 및 이동이 이루어진다. 이때 개인은 그가 갖고 있는 주거 경험에 근거하여 각기 다른 열망수준과 순효용 수준의 임계치를 가진다. 2단계에서는 실제 이동과정을 말하며, 어떤 가구가 바라는 주택의 유형, 선호지역을 정하여 주거가능주택을 찾아 검토하며, 특정주거를 선택하는 과정이 포함된다.

가구의 이동의 결정은 주거스트레스의 정도에 의해 결정되고 주거이동이 결정되면 주택의 위치, 규모, 형태 및 근린환경 등에 대한 고려가 따른다. 이러한 과정은 새로운 주택의 탐색과정으로서 이동 동기와 관련성을 갖게 된다. 이때 일반적으로 고려되는 사항이 주택의 물리적 특성, 주거환경, 근접성과 주택의 입지 등이다. F. W. Porell(1982)은 가구특성에 따른 가구이동의 설명을 통해 주거이동이 상대적으로 높은 사람은 점유형태상 자가 소유자 보다는 임차자(賃借者)가, 연령적인 측면에서는 낮은 층이 높게 나타나며, 이동경험이 있는 경우가 없는 경우보다, 학력이 높을수록 이동이 높게 나타나는 특징을 지니고 있다고 주장하였다.

행태론적 접근은 환경적 이미지를 매우 중요시 하지만, 이러한 이미지의 속성을 측정하고 파악하는 것은 매우 어렵다. 행태주의적 접근방법은 객관적 세계와 마음속으로 인지되는 주관적인 세계를 분리시키고 있다는 비판이 있다. 개개인의 특수한 상황과 인지수준에 대한 자세한 지식이 없이는 개개인의 행태를 예측하는 것은 매우 어렵다. 인간행태에 영향을 미치는 많은 특정한 상황과 요인들이 개개인에 따라 달리 적용하기 때문이다(이희연, 2008).

<표 2-2> 주거이동과 가구특성

가구특성	관찰의 결과
점유형태	임차자가 자가 소유자보다 이동빈도가 높음
결혼여부	결혼하지 않은 자가 결혼한 사람보다 이동이 적고, 결혼으로 인해 이동이 증가함
가구주 연령	연령이 증가할 수록 이동이 늘어남
가구주 성별	특징이 불분명
가구 구성원	경험적 관찰에서는 다양하게 나타나나, 가구원수와 이동성사이에는 높은 상관관계가 있음.
생애주기	취학아동이 생기면서 이동이 감소함
인 종	다양한 특성으로 인해 불분명함
소 득	소득변화는 높은 이동성을 수반함. 높은 이동성은 중소득층에서 발견됨
교 육	높은 교육수준은 높은 이동성을 수반함. 교육수준별 이동성의 구분은 불분명
직 업	불분명
직장위치	직장의 접근성 변화에 대한 일반적인 이동성 구분은 명확하지 않음.

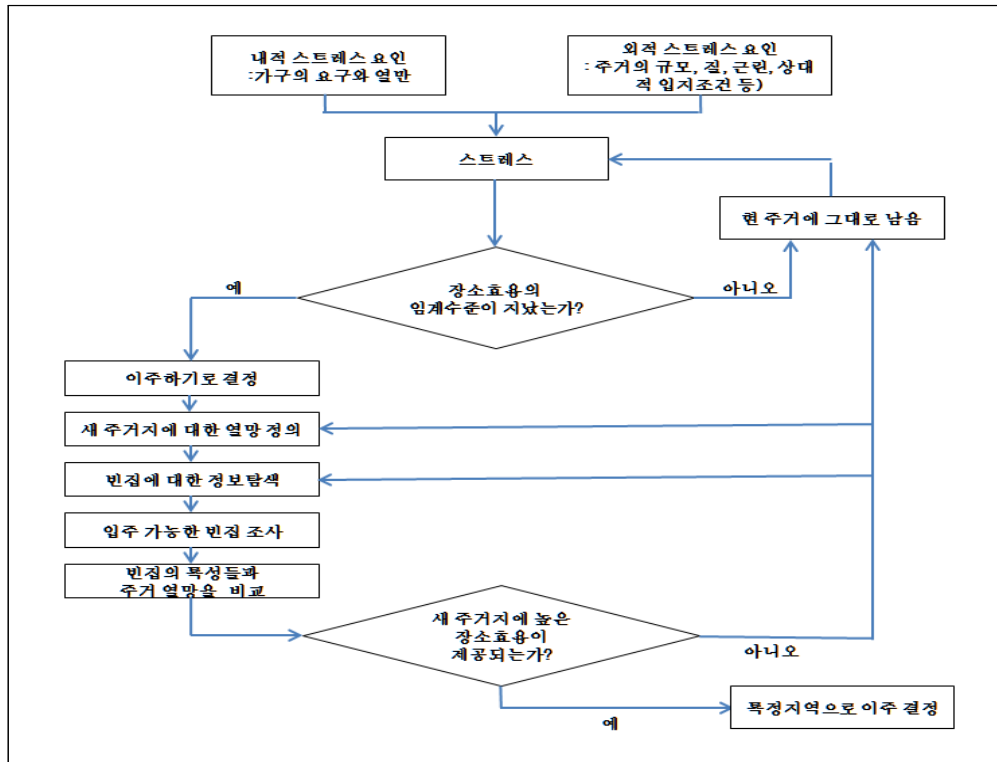
출처: Porell, F.W., *Models of Intraurban Residential Relocation*, kluwer, Nijhoff, 1982, p.18.

제2절 주거선택 및 이동의사 결정과정과 요인

1. 주거선택의 의사결정 단계

행태적 접근방법에서 주거선택 및 이동은 복잡한 몇 단계의 과정을 거치게 된다. Brown & Moore(1970)는 2단계로 설명하였다(그림 2-2). 첫번째 단계는 이동할 것이가를 결정하는 단계이며, 두 번째 단계는 이동의사 결정에 따라 실제로 주거를 탐색하고 선택하는 과정이다. 이 모델은 주거와 환경이 주는 스트레스가 가구의 요구와 열망, 기대의 범위 안에서 고려된다는 점을 강

조하고 있다.



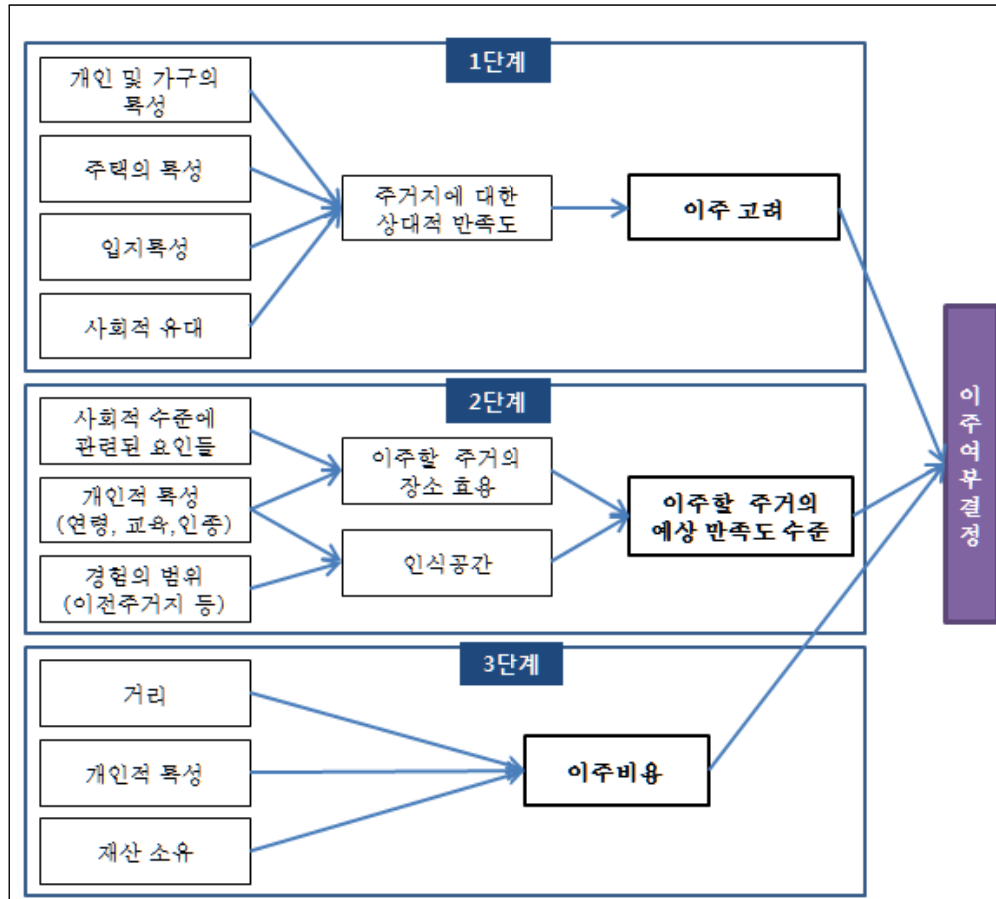
출처 : Walmsley, D. J. and Lewis, G. J., *Human Geography : Behavioral Approaches*, Longman Inc, 1984. p.140

<그림 2-2> Brown & Moore의 주거이동 의사결정 모형

Speare et al(1975)는 Wolpert(1965)의 장소효용과 행동공간 개념에 입각하여, 주거이동을 3가지 의사결정 단계로 이루어진 연속적인 과정으로 보았다(그림2-3). 첫째, 이동욕구를 발전시키는 단계, 둘째, 대안적 입지를 탐색하는 단계, 셋째, 이동결정을 하는 단계로 나누어지며, 둘째와 셋째는 바뀔 수 있다고 하였다.

이 모델에서는 가구의 주거만족이나 스트레스의 수준에 따라 이동을 고려하기 시작하여, 대안적인 장소에서 제공할 수 있는 효용수준을 모두 평가한 후, 이동거리 및 이동비용을 고려하여 이동할 것인지, 현 주거에 계속 머물 것인지를 결정하는 단계를 보여 준다. 만약, 현 거주에 머물기로 결정되면, 이결정은 주거만족도와 같은 첫 단계의 변수들에 영향을 줄 수 있다. 만족도

는 그것에 대한 기대와 관련되기 때문에 탐색과정, 대안평가 과정은 현 주거에 대한 만족 수준에 영향을 미칠 수 있기 때문이다.

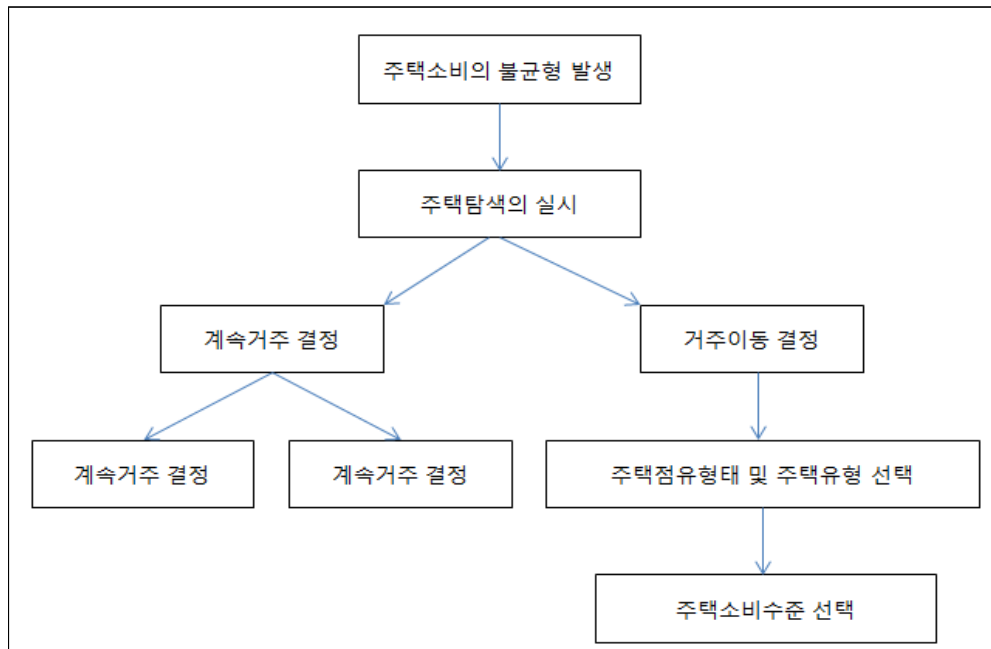


출처: Speare, A., Goldstein, S. and Frey, W., *Residential Mobility, Migration, and metropolitan Change and metropolitan Change*, Ballinger Publishing Co., 1975. pp.177-182 자료 재구성.

<그림 2-3> Speare의 주거선택 및 이동 의사결정 단계

Rossi(1980)는 주거의사결정과정을 연속적인 3단계로 구분하였다. 주거이동 과정은 전 주거를 떠나기로 결정하는데서 출발한다. 어떤가구는 자발적으로 이동하지만, 어떤 가구는 이동욕구를 유발하는 불만족과 관련되어 있어, 이들 불만족의 상대적인 순위에 따라 이동 동기가 생성된다. 두 번째 단계는 새 주거를 탐색하는 단계로, 이 때 가구는 다양한 방법을 사용하여 주거선택 및 이동의 효과를 평가하고 구체화하는 기준의 목록을 작성하게 된다. 마지막 단계

는 가구의 주위를 끄는 주택 중에서 하나를 선택하는 과정을 말한다. 어떤 가구는 신규 주택을 탐색하는데 충분한 기회를 갖지 못해 단지 하나의 대안만으로 선택하기도 하지만, 대부분의 경우에는 선택하기 이전에 다양한 주거를 탐색하여 그 중 하나를 선택한다. 이러한 선택과 관련된 변수들이 연구과제가 되고 있다.



출처 : 이중희, 주택경제론, 박영사, 2004, p.101.

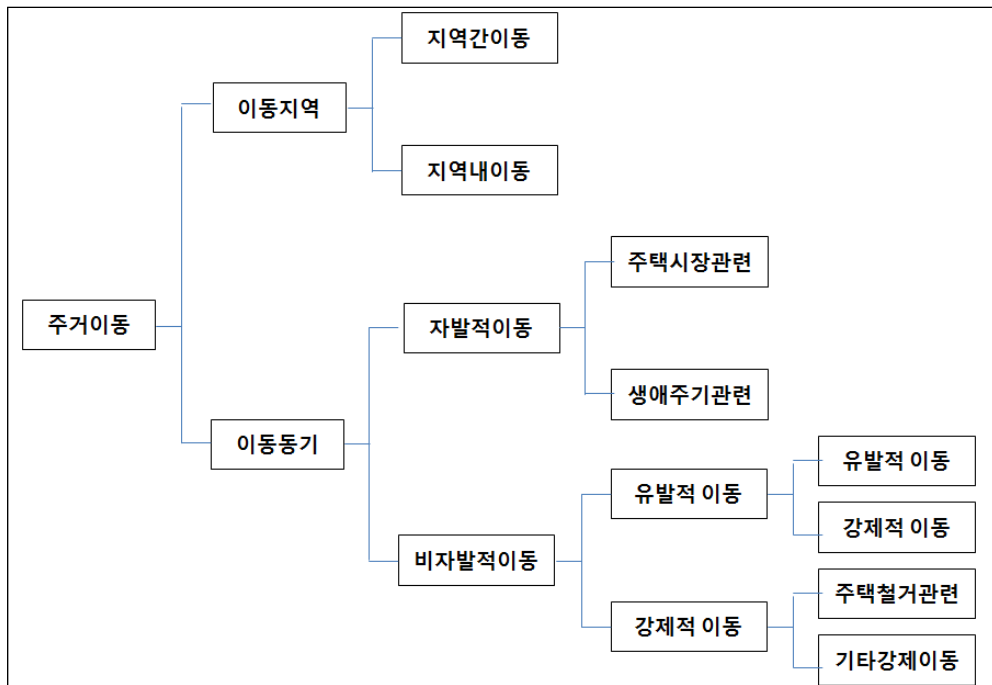
<그림 2-4> 주거이동의 과정

주거이동에 관한 가계의 의사결정 및 실제의 주거이동과정은 여러 단계를 거쳐 이루어진다. 즉, 소득 수준의 변화, 가구의 규모 및 구성 등과 같은 가구내적 요인과 주택 가격 및 주택정책 등과 같은 외적 요인이 변화하여 주택소비의 불균형이 발생하게 되면 그 가계는 불균형을 해소하기 위해 일차적으로 자신이 보유하고 있는 정보를 이용하려 주택을 탐색하게 된다(이중희, 2004). 그 다음 가계는 탐색비용과 거래비용으로 구성되는 이동비용과 주거비용에 따른 편익을 비교하여 현재의 거주지에 계속 머무를 것인지 아니면 주거지를 이동할 것인가를 결정한다. 만일 계속 머물기로 결정한 경우에는 개보수나 증개축을 통해 주택소비의 균형을 이루고자 할 것이며, 주거이동을 결

정할 경우에는 먼저 주택의 점유형태를 결정한 다음 주택의 유형을 결정하고 최종적으로 주거이동을 하게 된다. 이러한 주거이동은 주택탐색 → 주거이동 결정 → 점유형태 및 주택유형의 결정 → 주택소비수준의 결정과 같은 순서로 이루어진다. 이를 요약하면 <그림 2-4>와 같다.

2. 주거이동의 범위

주거이동은 이동하는 지역에 따라 지역간 이동(Interregional Mobility) 과 지역내 이동(Intraregional Mobility)으로 분류할 수 있다. 이동하는 동기에 따라 자발적인 이동과 비자발적인 이동으로 분류할 수 있다. 그리고 비자발



출처 : 이중희, 주택경제론, 박영사, 2004, p.100.

<그림 2-5> 주거이동의 범위와 유형

적인 이동은 다시 유발적 이동과 강제적인 이동으로 분류할 수 있다. 지역간 이동((Interregional Mobility)은 한 지역에서 다른 지역으로 이동하는 것으로 흔히 이주(Migration)라고도 한다.

자발적인 이동은 ①가구의 생애주기 변화에 따른 개별주택수요의 변화와 ②주택시장의 구조변화 등에 의하여 초래된 주택소비의 불균형을 조정하기 위하여 이루어지는 조정적(調整的) 이동(Adjust Move)을 의미한다.

비자발적인 이동은 ①취업이나 직장이동과 같은 직업관련 이동이나 가구의 분가·합가와 같은 가구형성과 관련된 이동을 의미하는 유발적(誘發的) 이동(Induced Move), 그리고 ② 철거나 각종 재해에 의한 주택 멸실에 의해 초래된 강제적인 이동(Forced Move)을 포함한다.

3. 주거선택 및 이동 결정요인

1) 주거선택 결정요인

주거선택 결정요인은 크게 가구특성 요인과 주거특성 요인으로 나누어 볼 수 있다. 가구특성 요인은 가구와 직접적으로 관련이 있는 것으로 다시 가구의 생애주기, 가구주의 사회·경제적 특성으로 구분할 수 있고, 주거특성 요인은 주택과 관련된 주택자체의 특성과 거주기간 그리고 외부 환경적 요인인 근린환경으로 구분할 수 있다

주택을 선택하고 결정하는데 있어 사회·경제적 조건이 중요한 변수로서 작용하는 것은 가구의 경제적인 능력에 따라 결정할 수 있는 범위와 가능성이 달라지기 때문이다. 주택은 경제적, 기술적 제약 속에서 생산되고 거래되는 상품, 즉 경제적인 측면에서 하나의 상품이다. 이것은 이익과 권력을 보장하는 경제적 자원의 투자이기도 하다.

주택은 살아가는 장소이면서 동시에 투자 대상이기도 하여 집을 갖는 것이 경제적으로 부의 상징일 뿐만 아니라 가구에 있어서는 더욱 중요한 현실적인 부의 축적이 될 수 있다. 보다 넓은 공간, 소유형태의 변화 그리고 보다 낮은 가격의 주거지에 대한 욕구는 사람들의 주거 재입지 행위를 설명하는데 있어 가장 중요한 요소가 될 것이다.

Lansing & Kish(1981)도 가구의 생애주기의 가치를 강조하였는데, 사실 가구의 나이와 가구의 생애주기의 단계는 밀접한 관계를 갖고 있다. 가구의 나이뿐만 아니라 가구의 경제적 능력과 가구 구성원도 마찬가지로 가구생

생애주기와 관련되어 있다. 가구의 생애주기가 가구주의 경제적 수단과 밀접하게 관련되어 있고, 주거이동 수단으로서 가구의 생애주기가 중요한 요인으로 작용하고 있다.

생애주기의 진전에 따라 개개인이 요구하게 되는 주거공간의 기능과 규모의 변화, 현재의 주거공간에 대한 불만족을 극복할 수 있는 경제적인 능력의 변화 등 여러 가지 요인에 의해 주거욕구가 영향을 받게 된다. 주거 욕구의 변화가 전적으로 생애주기의 변화에서만 비롯되는 것은 아니다. 주거욕구는 가구 내적 요인뿐만 아니라 가구 외적 요인의 변화에서도 야기될 수 있다. 또 생애주기단계의 변화가 주거이동이나 주거개선의 필요조건은 될 수 있으나 충분조건은 아니며 공급측면에서의 주택시장의 특성 및 여기에 개입하는 가구들의 역할에 의해 어느 정도 조건 지워진다고 볼 수 있다.

주거선택행위를 결정짓는 또 다른 요인인 주거특성은 주택과 관련된 주택 자체의 특성과 거주기간 그리고 외부 환경적 요인인 근린환경으로 구분할 수 있다. 우선, 주택과 직접적으로 관련이 있는 특성은 주택유형, 주택규모, 주택 내부시설 등이 있다. 주거특성 요인 중 주거조절행위를 결정짓는 또 다른 요인 중의 하나인 주거환경 요인으로서의 근린환경을 들 수 있다. 주거환경이란 넓은 의미로는 인간이 주생활을 영위할 수 있는 경제적, 사회적, 물리적, 심리적 조건들을 포함한 유형, 무형의 외부적 조건이며 좁은 의미로는 주택 그 자체 또는 주택의 내·외부와 관련된 여러 조건과 주택의 배치에 따른 주변에 미치는 영향 등이라 할 수 있다.

2) 주거이동의 결정요인

주거이동의 결정요인은 주택이라는 재화의 특수성 때문에 경제적 요인뿐만 아니라 경제외적인 요인도 존재하는 것이 현실이다. 따라서 경제적인 요인과 경제외적인 요인으로 나누어 볼 수 있다. 또한 주거이동을 보는 시각은 개별 가구의 수준에서 개인의 의사결정과 행태유형을 보는 미시적인 입장과 지역 단위 주거지역의 속성과 주거이동의 연관관계를 분석하는 거시적인 입장이 있다. 따라서 주거이동의 경제적·경제외적 결정요인은 각 가계의 주거이동에 영향을 미치는 요인과 지역내 주거이동의 전체적인 수준에 영향을 미치는 요

인으로 구분할 수 있다(이중희, 2004).

경제적 요인은 상품으로서 주택의 속성이나 가계의 경제적 상황에 의한 요인을 말하며 이는 미시적 요인과 거시적 요인으로 나눌 수 있다. 이 중 미시적 요인은 주택가격과 가계소득 등을 들 수 있고, 거시적 요인은 경기상태, 예상인플레이션, 주택정책 등을 들 수 있다.

경제 외적 요인은 사회문화적인 기본요소로서의 주택의 성질이나 가계의 사회문화적 특성에 의한 요인을 말하며, 이것도 미시적 요인과 거시적 요인으로 나눌 수 있다. 이 중 미시적인 요인은 다시 주택특성과 관련된 요인과 가구특성과 관련된 요인으로 나눌 수 있다.



<그림 2-6> 주거이동의 결정요인

주택특성과 관련된 요인은 주택자체의 특성과 근린환경의 특성으로 나눌 수 있다. 주택자체의 특성으로는 주택의 노후정도, 주택내 각종 편의시설의 노후정도 및 만족도 등을 들 수 있으며, 근린환경의 특성으로는 과밀정도, 공공서비스의 수혜정도, 사회적 이미지 등을 들 수 있다. 주택특성과 관련한 이

와 같은 요인들은 주거이동의 직접적인 요인으로 작용한다고 할 수 있다.

가구특성요인은 다시 가구의 사회문화적 특성과 생애주기특성으로 나눌 수 있다. 사회문화적인 특성은 직업, 사회적인 위치 정보획득의 능력정도 등을 들 수 있고, 생애주기특성은 가구주의 연령, 가구규모, 가구구성형태 등을 들 수 있다. 가구특성과 관련한 이와 같은 요인들은 주거이동의 간접적인 요인으로 작용한다고 할 수 있다.

거시적인 요인으로는 주택수요에 영향을 미치는 사회조직, 가족제도의 변화, 가구형태의 형성과 해체 등을 들 수 있다. 산업화가 진행됨에 따라 대가족제도가 핵가족제도로 바뀌고 있으며 그 결과 주택수요와 주거이동이 변화하기 때문이다. 이를 요약하면 <그림 2-6>와 같다.

제3절 선행연구의 고찰

주거의 선택과 이동에 영향을 주는 중요한 요인으로 가구의 생애주기(Family Life Cycle)가 많이 언급된다. 가구의 생애주기란 가구가 형성되고, 사라지는 보편적인 일련의 과정들을 의미한다. 즉 부모의 양육, 독립과 결혼, 자녀의 출생, 양육, 독립, 배우자와의 사별 등을 거치면서 가구 크기와 구성이 변화하고, 이를 반영 또는 예측하여 주택 소비면적, 점유형태, 주거이동 등의 주거 소비행태를 결정한다. 일반적으로 가구의 생애주기를 분류하기 위해 사용되는 변수로는 가구주 연령, 결혼상태, 가구 크기, 자녀 유무와 첫 자녀 연령 등이 있다(Chevan, 1971; Long, 1972; Weinberg, 1979; Rossi, 1980; McLeod and Ellis, 1983).

본 연구의 목적은 베이비붐세대의 은퇴 이후에 나타나는 가구의 특성에 따라 주거 소비 선택과 이동 의향에 관한 연구이다. 베이비붐세대의 은퇴가 시작되면서 노년가구의 특성이 이미 반영되고 있다고 보인다.

일반 가구의 특성과 구별되는 베이비붐세대의 가구 특성으로 인해 생애주기만으로 베이비붐세대 가구의 주거선택과 주거이동의사를 충분히 설명하는데 어려움이 따른다. 따라서 선행연구도 일반가구의 특성 외에 베이비붐세대의 특성을 충분히 고려하여 고찰하고자 하며, 베이비붐세대가 곧 속하게 될 노년

가구의 특성을 충분히 반영하고자 한다.

1. 주거선택 및 이동에 관한 선행연구

가구 구성원의 변화에 따른 주거이동의 영향요인을 연구한 이창효·이승일(2012)은 가구 구성원 변화 이후의 주거이동을 가구의 주거소비 조정과정에서 발생하는 ‘사건’으로 설정하고, 두 사건 사이의 시간, 즉 가구 구성원 변화 이후의 거주기간에 미치는 영향 요인 확인을 위해 생존모형(Survival analysis)을 적용하여 분석하였다. 분석결과 가구 구성원 변화 이후에 기존주택에 거주하는 기간은 평균 24.75개월이며, 가구 구성원 변화 전체 가구는 가구주의 연령증가에 따라 이동성이 감소하고, 아파트에 비해 비아파트가 주거이동 확률이 감소하며, 자가에 비해 임차인 경우에 주거이동확률(2.77배)이 높다고 했다. 그리고 가구 구성원 증가 가구는 가구주의 연령과 주택점유형태는 전체 가구와 유사하고, 가구원수가 한 단위 많으면 주거이동 확률이 0.855배 감소하는 것으로 확인하였고, 가구 구성원 감소 가구의 경우에는 가구주의 연령, 주택종류, 주택 점유형태는 전체가구와 동일하지만, 고교생 이하 자녀가 있는 경우 1.44배 이동확률이 높게 나타났다고 했다.

최열·김형준(2012)은 주거이동 감소정책은 주거지로 하여금 현 주거지에 정착하여 평안함과 안정성(stability)을 추구하도록 하지만 주거이동 증가정책은 현 주거지를 탈피하여 보다 나은 주거환경을 가짐으로서 주민의 삶의 질을 향상케 할 수 있기 때문에 주거이동은 정책적인 관점에서 양면성을 띠고 있다고 했다. 그리고 주거이동의 결정요인들이 1999년과 2008년 사이에 어떻게 변화되고 있는지와 주거이동을 한다면 수도권과 비수도권의 결정요인들은 무엇인지에 대해 연구를 하였는데, 1999년도에는 수도권에서 이사를 하든, 비수도권에서 이사를 하든지 가구주의 특성이 영향을 강하게 미쳤다. 즉, 가구주의 연령이 낮거나, 근로소득이 높거나, 주거기간이 짧을수록, 자가보다는 차가일수록 주거이동 확률이 높았다. 9년이 지난 2008년에는 이런 가구주의 특성들도 유의미 하였지만 이전과는 다르게 경제적 특성들이 영향을 많이 미치는 것으로 나타났다. 수도권에서는 부유하고 물리적 주택환경을 고려하는 가구의

경우 주거이동 확률이 높고, 비수도권에서는 공교육비, 주거비에 비용을 적게 내고 있는 가구일수록 주거이동 확률이 높다고 했다.

Ioannidesa & Zebel(2008)은 미국의 미국주거조사(American Housing Survey)와 센서스자료를 이용하여 분석한 결과 주거입지 결정에 영향을 미치는 요인으로 이웃의 성격이 매우 중요하며 특히 자신과 유사한 특성을 갖는 지역을 선택하는 경향이 강하다고 주장하였다.

이봉한·정창무(2007)는 40-69세의 자가 주택 소유자 대상 설문조사를 기초로 자가 주택 소유자의 미래주거이동에 미치는 요인을 이항로지시스틱회귀분석을 통해 분석한 결과 연령이 낮을수록, 결혼한 자녀가 있을수록, 거주기간이 짧을수록, 월수입이 많을수록 다른 주거지로 이동할 계획이 많은 것으로 나타났다.

김재익(2011)은 울산시의 사례를 중심으로 연구한 결과에서 주거지 선택시 주요 고려사항으로 자연환경, 교통, 교육환경, 주택가격 순이며, 이를 자가에서 자가로 수평 이동한 경우와 차가에서 자가로 상승 이동하는 경우에 선호조건이 다름을 나타내고 있다. 즉, 수평 이동의 경우는 자연환경, 교육환경, 가격을 중시한 반면, 상승 이동의 경우에는 자연환경, 직장과의 거리, 대중교통수단의 편이성 등의 교통여건을 중시하고 있다.

Karsten(2007)은 네덜란드 암스테르담시의 경우 중산층가구들이 교외지역으로 이전하지 않고 도심에 머무는 주된 이유로 직장과의 근접성, 사회적인 네트워크 형성, 도심이 진정한 주거지역이라는 인식 때문이라고 하였다.

Bayoh et al.(2006)은 미국의 오하이오주 컬럼버스시를 대상으로 주거입지 선택에 있어 자가 가구를 도심으로 유도하고자 할 때 지방공공재의 중요성을 Hybrid Conditional Logit모형을 이용하여 추정하였다. 이들이 인구의 교외화에 따른 도심지역의 악순환(빈곤, 범죄, 열악한 교육환경 등)을 끊기 위한 정책의 시사점을 도출하기 위해 분석한 결과 학군이 가장 중요하고 그 뒤를 이어 직장의 입지, 접근성, 주거이동(filtering), 개인소득, 생애주기 등이 중요하며 가구소득과 개인의 특성은 크게 중요하지 않다는 결과를 얻었다.

최막중·임영진(2001)은 개별가구의 사회경제적·인구통계적인 특성이 장래 선호하는 주거입지요인 및 주택유형 선택에 미치는 영향을 실증적으로 분석

하였는데, 주거입지 및 주택 유형 수요에 공통적으로 중요하게 영향을 미치는 것은 소득, 교육수준, 연령 등으로 나타났으며, 주택유형의 선택에 있어서는 현재 거주하고 있는 주택유형을 계속적으로 선호하는 경향의 경험적 관성이 작용하고 있다고 하였다.

<표 2-3> 일반가구의 주거선택 및 이동에 관한 선행연구

저 자	통계자료 및 분석방법	연구내용
이창효 이승일 (2012)	· 노동패널조사 (2000-2008년) · Cox 비례위험모형	· 가구 구성원의 변화에 따른 주거이동의 영향 연구 · 가구 구성원의 변화 후 기존주택에 거주하는 평균 기간 이 27.75개월 · 가구주의 연령이 높을수록, 아파트에 비해 비아파트가, 자가에 비해 임차주택인 경우 이동비율이 높음.
김재익 (2011)	· 울산시 거주자 설문조사자료 · 이항로지스틱 회귀분석	· 주거지 선택 시 주요 고려사항 : 자연환경, 교통, 교육환경, 주택가격 · 자가에서 자가로 수평 이동한 경우와 차가에서 자가로 상승 이동하는 경우에 선호조건이 다름 · 수평 이동의 경우는 자연환경, 교육환경, 가격을 중시한 반면 상승 이동의 경우에는 자연환경, 직장과의 거리, 대중교통수단의 편리성 등의 교통여건을 중시함
김준형 최막중 (2007)	· 노동패널자료 (1999-2005) · 다수준이항로지 스틱회귀분석	· 높은 지역주택가격: 지역내 임차가구의 자가 전환을 어렵게 하여 타지역으로 이동을 유발함 · 주거이동전후의 주택가격 차이가 클수록 이동과 자가로의 점유형태변경이 동시에 발생
Ioanni -desa Zebel (2008)	· American Housing Survey · · 센서스자료	· 주거입지 결정에 영향을 미치는 요인으로 이웃의 성격 이 매우 중요 · 자신과 유사한 특성을 갖는 지역을 선택하는 경향이 강함.
Karsten (2007)	· interview · 기술통계량	· 네덜란드 암스테르담시의 경우 중산층가구들이 교외지 역으로 이전하지 않고 도심에 머무는 주된 이유 분석 · 직장과의 근접성, 사회적인 네트워크 형성, 도심이 진정한 주거지역이라는 인식 때문

Bayoh et al (2006)	· hybrid conditional logit모형	· 인구의 교외화에 따른 도심지역의 악순환(빈곤, 범죄, 열악한 교육환경 등)을 끊기 위한 정책의 시사점을 도출 · 학군이 가장 중요하고 그 뒤를 이어 직장의 입지, 접근성, 주거이동(filtering), 개인소득, 생애주기 등이 중요 · 가구소득과 개인의 특성은 크게 중요하지 않음.
최막중 임영진 (2001)	·국토연구원설문 조사자료 활용 ·다중판별분석 ·로지스틱 회귀분석	· 개별가구의 사회경제적·인구통계적인 특성이 장래 선호하는 주거입지요인 및 주택유형 선택에 미치는 영향을 실증적으로 분석 · 주거입지 및 주택유형수요 영향변수: 소득, 교육수준, 연령 · 거주하고 있는 주택유형을 계속적으로 선호하는 경향의 경험적 관성이 작용
최열 (1999)	·면접조사 ·프로빗모형	· 미래의 주거이동에 영향을 미치는 변수추정 · 가구주의 연령이 적을수록, 높은 교육과 소득이 높을수록 주거를 옮길 가능성이 높으며, 아파트에 거주하는 가구보다 단독주택에 거주하는 가구가 이동할 가능성이 높게 나타남 · 시설과 서비스의 불만족으로 인하여 이동할 가능성이 높음

최열(1999)은 부산광역시 전가구의 0.5%인 5,632가구를 면접 조사하여 미래의 주거이동에 실질적으로 수요자의 어떤 요인이 영향을 미치는지에 대해 프로빗모형으로 추정하였다. 분석결과 주택의 소유자보다는 임차인이 향후 3년 이내에 주거이동을 할 확률이 높은 것으로 나타났는데, 이러한 이유로서 Morris and Winter(1973)의 지적처럼 임차인의 상대적으로 불안정한 지위 때문이라고 했다. 또한 가구주의 연령이 낮을수록, 높은 교육과 소득이 높을수록 주거를 옮길 가능성이 높으며, 아파트에 거주하는 가구보다 단독주택에 거주하는 가구가 이동할 가능성이 높게 나타났다. 이 연구의 특징은 학교, 공원, 쇼핑시설이나 병원 등이 5% 수준이하의 유의성을 가지고 통계적으로 유의미한 것으로 나타나 현 거주자들이 미래의 주거이동을 결정하는데 있어 다른 어떤 요인보다 이러한 시설과 서비스의 불만족으로 인하여 이동할 가능성이 높게 나타났다.

2. 베이비붐세대 주거이동 및 선택에 관한 선행연구

베이비붐세대의 주거선택과 관련된 선행연구는 베이비붐세대의 은퇴준비와 보유자산 활용 및 자산의 처분가능성, 베이비붐세대의 주거선택특성, 은퇴 후 주거이동 등으로 나누어 볼 수 있으며, 주요 연구자로는 김찬호·김태훈(2012년), 한경혜 외(2011), 손은경(2011), 서복수(2011), 최상일 외(2011), 김혜연 외(2010), 강창호(2009), 곽인숙(2009), 이수욱(2009), 이미자(2009), 최승호(2009), 류혜지(2009), 김미희(2006), 이철용·윤상하(2006), 이경희(2003), 이연숙 외(1992), Venti와 Wise(1989), 미국의 은퇴자협회(2005), Morris와 Winter(1978)를 들 수 있다.

김찬호·김태훈(2012년)은 국토교통부의 「2010년 주거실태조사」를 기초로 베이비붐세대의 주택수요특성을 분석하였다. 베이비붐 이전 세대의 주택 소유 특성 비교를 통해 베이비붐세대는 은퇴 이후에도 일정기간 주택구입, 규모상향 성향이 계속될 것으로 예측했다. 베이비붐세대의 주거 수요(Needs)와 관련하여 서울 및 수도권으로의 높은 이사 성향을 관찰하였고 지역내에서 이동 경향이 높고, 아파트로의 이동, 차가보다는 자가 주택으로 이동 비중이 높은 것으로 예상했다.

한경혜 외(2011)는 「한국 베이비부머 연구」라는 패널조사 결과보고서를 통해 한국 베이비부머의 특성, 자산보유현황, 건강, 가치관 등 다양한 분야를 다루었다. 자산관련 부문에서 부동산자산의 비중, 향후 주택을 활용한 소득마련 등에 대한 설문을 기초로 베이비부머 10명 중 4명이 주택을 통해 노후생활자금을 마련하려 하며 그 중 1명은 주택연금을 활용할 의사를 표현한 것으로 나타났다.

손은경(2011)은 통계청이 2010년 조사한 「가계금융조사」를 이용하여 베이비붐세대의 자산 및 부채보유 특징을 분석하였다. 베이비붐세대의 자산보유 특성상 소득감소에 따라 보유부동산의 처분 압력이 높아지고, 주택가격이 하락할 경우 부채상환부담이 높을 것으로 예측했다. 그러나 베이비붐세대가 고령인구로 진입하기까지는 10년 정도의 시간이 소요되는 점 및 주택 외 부동산의 취득을 위한 대출활용 등을 고려컨대 보유주택에 대한 즉각적인 처분압력은 약할 것으로 예측했다.

최상일 외(2011)는 부산광역시 베이비붐세대를 대상으로 주택유형 및 주택 규모선택에 관한 예측모형을 도출하였다. 베이비붐세대는 노년기주택유형 선택에는 노후자금준비금액과 노년기 주거관의 접근성을 가장 고려하며, 주택규모를 선택하는 데는 노후자금준비금액과 현 주택 규모가 가장 중요한 영향을 주는 것으로 파악했다.

황선훈 외(2010)는 미국의 베이비붐세대 관련 연구조사를 기초로 노후 주거이동과 주거선호 성향에 대한 문헌 분석을 수행하였다. 6가지 조사 및 문헌을 비교한 결과, 주거이동성향과 관련된 변수로 ①이동경향②이동이유③이동 지역특성 등이, 주거선호와 관련한 변수로는 ①주택특성②근린특성③지역사회 서비스특성이 있음을 적시하였다. 베이비붐세대는 가능한 현 거주하던 곳에서 지속적으로 생활을 영위하는 것을 더 선호하며, 그 외 지역으로 이동하기를 희망하는 대상자도 늘어나고 있는 추세임을 나타내었다. 선호하는 지리적 특성은 도시근교가 가장 높은 비율을 차지하며 주택형태로는 단독주택을 선호하며, 병원 및 대중교통의 접근성, 어메니티(Amenity) 공간으로의 접근성 등이 중시되었다.

이수옥(2010)은 베이비붐세대의 은퇴에 따른 가계소득과 소비규모 변화에 대한 시나리오 분석을 통해 베이비붐세대의 주택 처분가능성 및 처분시기와 주택시장의 영향을 추정하였는데 대략 3차례(61세, 64세, 71세 도달시기)에 걸쳐 발생할 것으로 예상했다. 아울러 주택소비량을 베이비붐세대의 가계소득과 소비를 이용한 장래소득 및 소비 변동규모추정, 주택수요함수 추정을 바탕으로 실시한 시뮬레이션 결과 2015년부터 2025년까지 연 3만-6만호의 주택 재분배가 발생할 것으로 예상하였다.

이철용·윤상하(2006)는 한국, 미국, 일본 3개국 베이비붐세대의 자산현황과 자산처분행태의 비교 분석을 통해 우리나라 가계 자산축적과 처분 형태 특성상 베이비붐세대가 은퇴 후 자산을 적극적으로 처분할 가능성은 낮다고 추정하였다. 이와 더불어 부동산 자산 처분으로 인한 자산가격의 급락 현상에 대비하기 위한 자산간 균형 유도가 필요하다고 제안하였다.

김혜연 외(2010)는 서울 강남지역 아파트에 거주하는 베이비붐세대를 대상으로 향후 은퇴 후 희망하는 주거특성에 대해 조사 분석하였다. 주택규모는

31-40평으로 현재보다 줄어드는 경향을 보였다. 희망지역은 서울과 수도권으로 양분되는 현상을 보였으며, 현거주지 내에서 이동하는 성향이 강한 것으로 나타났다.

<표 2-4> 미국의 60세 이상 인구 이동 비교 (1990년 및 2000년 센서스)

(단위 : 명, %)

60세이상인구	1990년센서스(1985~1990)		2000년센서스(1995~2000)	
	인구수(명)	비중	인구수(명)	비중
5년전과 동일한 주택	32,298,336	77.2%	35,332,950	76.2%
5년전과 다른 주택				
동일한카운티	5,446,971	13.0%	6,218,269	13.4%
다른 카운티	3,862,027	9.2%	4,358,768	9.4%
동일한주	1,962,472	4.7%	2,273,660	4.9%
다른주	1,899,555	4.5%	2,085,108	4.5%
북동부	541,192	1.3%	514,341	1.1%
중서부	541,192	1.1%	458,948	1.0%
남 부	452,674	1.3%	643,904	1.4%
서 부	382,365	0.9%	467,915	1.0%
푸에르토리코	11,919	0.0%	18,702	0.0%
외곽이나 외국	220,784	0.5%	351,736	0.8%
60세 이상 합계	41,831,037	100.0%	46,352,613	100.0%

출처 : AARP Knowledge Management, Retirement Migration in the 2000 Census, 2005, p.10.

서수복(2011)은 수도권의 베이비붐세대를 대상으로 설문조사를 실시하여 은퇴이동요인에 대하여 분석한 결과, 경제력이 높거나, 현주거에 대해 만족하지 못하는 경우가 은퇴 후 주거 이전 가능성이 높을 것으로 예측했다.

미국의 은퇴자협회(AARP)(2005)는 2000년 센서스자료를 기초로 60세 이상 인구를 대상으로 주거이동정도를 조사하였는데, 은퇴를 하면 주거이동을 할 것이라는 통념을 가지고 있으나, 미국의 노인 가구는 이동을 원치 않고 부득이한 경우 이동하는 것으로 조사되었다.

Lawrence and Melissa(1995)는 55세 이상 가구를 대상으로 한 설문 자료

를 바탕으로 상대적으로 연령이 낮은 노년 가구인 경우에 플로리다를 포함한 Sunbelt지역으로 이동하는 경향이 증가하고 있음을 밝혔다.

Venti와 Wise(1989)는 RHS(Retirement History Survey)자료를 기초로 분석한 결과⁴⁾ 평균적으로는 소비를 위해 주택자산을 줄일 가능성이 높지 않을 것으로 보았으며, 실제로 이동한 경우에도 유동성의 제약에 의한 것이 아님을 주장하였다. 그러나 낮은 소득자의 경우 주택자산도 동시에 낮음을 예를 들어 주택자산을 연금화하는 경향이 있음을 지적하였다. 아울러 고소득·저주택자산 보유자의 경우가 가장 이동이 높게 나타나며, 저소득·고주택자산보유자의 경우가 상대적으로 낮게 나타났다. 노인가구의 주거이동은 은퇴와 관련이 있고 배우자의 죽음이나 혼인상태의 변동에 의해 가속화 되는 것으로 보고 있다.

Morris와 Winter(1978)의 연구에 의하면, 노인가구의 주거이동은 원거리보다는 근거리 내에서 이루어지며, 주택과 관련하여서는 근거리 내로 이동할 가능성이 높다. 하지만 주택 이외의 이유 즉 경제와 관련된 이유나 기후 등과 같은 문제로 이동하는 경우에는 멀리 이동하는 경향이 있다. 한편, 노년 가구가 은퇴하여 주거이동하는 경우에는 장년 가구에 비해 직장까지의 거리 등과 같은 제약이 상대적으로 적으므로 더욱 멀리 이동할 수 있고, 이동하는 지역의 특성이 더 중요할 수 있다고 주장하였다.

선행연구를 종합하면 베이비붐세대는 은퇴 후 보유주택을 처분 또는 축소할 가능성이 높다는 것이 다수 견해이며(김찬호·김태훈(2012), 황경혜 외(2011), 손은경(2011), 이수욱(2009), 김혜연 외(2010)), 반대로 이철용·윤상하(2006), Venti & Wise(1989)는 자산처분가능성이 높지 않음을 주장하였다. 은퇴 후 선호주택과 관련하여 아파트를 선호한다는 김찬호·김태훈(2012) 등의 견해와 단독주택형태를 선호한다는 최상일(2010), 황경혜 외(2011) 등의 견해가 나뉘고 있다.

은퇴 후 주거이동 가능성과 관련하여 다수의 견해는 주거이동을 할 가능성이 낮으며(미국 은퇴자협회(2005)), 이동하는 경우에는 거주 지역내 이동할 가능성 높다. (김혜연 외, Morris & Winter). 고소득 저자산보유자의 경우 이동이 높게 나타나며, 노인가구의 주거이동은 은퇴와 밀접한 관계 (Venti &

4) Venti와 Wise는 1969년에 58세에서 63세 사이에 있는 연령층을 대상으로 1979년에 재 인터뷰하여 비교 연구하였다.

Wise)가 있다.

<표 2-5> 한국 베이비붐세대의 주거선택 및 이동에 관한 선행연구

연구자	통계자료 및 분석방법	연구내용
김찬호 김태훈 (2012)	국토교통부 2010년 주거실태조사 기술적통계량	· 베이비붐세대는 은퇴 이후에도 일정기간 주택구입, 규모상향 성향이 계속될 것으로 예측 · 서울 및 수도권으로의 높은 이사 성향 · 지역내에서 이동, 아파트로의 이동 경향 · 차가보다는 자가 주택으로 이동 비중이 높음
한경혜 외 (2011)	패널조사 기술적통계량	· 「한국 베이비부머 연구」라는 패널조사 결과보고서를 통해 한국 베이비부머의 특성, 자산보유현황, 건강, 가치관 등 다양한 분야를 다룸 · 자산관련 부문에서 부동산자산의 비중, 향후주택을 활용한 소득마련 등에 대한 설문을 기초로 베이비부머 10명 중 4명이 주택을 통해 노후생활자금을 마련 · 1명은 주택연금을 활용할 의사를 표현
손은경 (2011)	2010년 가계금융조사	· 베이비붐세대의 자산 및 부채보유특징을 분석 · 베이비붐세대의 자산보유 특성상 소득감소에 따라 보유 부동산의 처분 압력이 높아지고, 주택가격이 하락할 경우 부채상환부담이 높을 것으로 예측 · 보유주택에 대한 즉각적인 처분압력은 약할 것으로 분석
이철용 윤상하 (2006)	2차자료의 비교분석	· 한국, 미국, 일본 3개국 베이비붐세대의 자산현황과 자산 처분행태를 비교 분석 · 우리나라 가계 자산축적과 처분 형태 특징상 베이비붐세대가 은퇴 후 자산을 적극적으로 처분할 가능성은 낮다고 추정 · 부동산 자산 처분으로 인한 자산가격의 급락 현상에 대비하기 위한 자산간 균형 유도가 필요하다고 제안
최상일 (2010)	설문조사 다항로지스틱 회귀분석 의사결정나무 모형	· 부산광역시 베이비붐세대를 대상으로 주택유형 및 주택규모선택에 관한 예측모형을 도출 · 노년기의 선호주택은 전원주택, 공동주택, 단독주택 순 · 베이비붐세대는 노년기주택유형 선택에는 노후자금준비금액과 노년기 주거관의 접근성을 가장 고려 · 주택규모를 선택하는데는 노후자금준비금액과 현 주택규모가 가장 중요한 영향을 주는 것으로 파악

황선희 외 (2010)	문헌조사	· 미국의 베이비붐세대 관련 연구조사를 기초로 노후 주거이동과 주거선호 성향에 대한 문헌 분석을 수행 · 주거이동성향과 관련된 변수: 이동경향, 이동이유, 이동지역특성 · 주거선호와 관련한 변수: 주택특성, 근린특성, 지역사회서비스특성 · 베이비붐세대는 가능한 현 거주하던 곳에서 지속적으로 생활을 영위하는 것을 더 선호하며, 그 외 지역으로 이동하기를 희망하는 대상자도 늘어나고 있는 추세 · 선호하는 지리적 특성은 도시근교가 가장 높은 비율을 차지하며 주택형태로는 단독주택을 선호하며, 병원 및 대중교통의 접근성, 어메니티(amenity) 공간으로의 접근성 등을 중시
이수옥 (2010)	인구주택통조사, 계소비실태조사, 주거실태조사, 한국노동패널 구조방정식	· 베이비붐세대의 은퇴에 따른 가계소득과 소비규모 변화에 대한 시나리오 분석 · 베이비붐세대의 주택 처분가능성 및 처분시기와 주택시장의 추정 · 3차례(61세, 64세, 71세 도달시기)에 걸쳐 발생할 것으로 예상
서수복 (2011)	설문조사 구조방정식	· 수도권 지역의 베이비붐세대를 대상으로 설문조사를 실시 · 은퇴이동요인에 대하여 분석하여 경제력이 높거나, 현주거에 대해 만족하지 못하는 경우가 은퇴 후 주거 이전할 가능성이 높을 것으로 예측
김혜연 외 (2010)	설문조사 빈도분석 교차분석	· 서울 강남지역 아파트에 거주하는 베이비붐세대를 대상으로 은퇴 후 희망하는 주거특성에 대해 조사 분석 · 주택규모는 31-40평으로 현재보다 줄어드는 경향 · 희망지역은 서울과 수도권으로 양분되는 현상 · 현거주지 내에서 이동하는 성향이 강함
미국 은퇴자 협회 (2005)	인구센서스 빈도분석	· 2000년 센서스자료를 기초로 60세 이상 인구를 대상으로 주거이동정도를 조사 · 은퇴를 하면 주거이동을 할 것이라는 통념을 가지고 있으나, 미국의 노인 가구는 이동을 원치 않고 부득이한 경우 이동하는 것으로 조사

Venti & Wise (1989)	RHS 자료 기술통계량 프로빗모형	· RHS자료를 기초로 분석한 결과 평균적으로는 소비를 위해 주택자산을 줄일 가능성이 높지 않음. · 실제로 이동한 경우에도 유동성의 제약에 의한 것이 아님을 주장 · 낮은 소득자의 경우 주택자산도 동시에 낮음을 예를 들어 주택자산을 연금화하는 경향이 있음을 지적 · 고소득·저주택 자산보유자의 경우가 가장 이동이 높음 · 저소득·고주택자산보유자의 경우가 상대적으로 이동이 낮음 · 노인가구의 주거이동은 은퇴와 관련이 있고 배우자의 죽음이나 혼인상태의 변동에 의해 가속화됨
------------------------	--------------------------	---

3. 선행연구와 차별성

주거선택과 이동에 관한 연구는 일반가구를 대상으로 주로 연구되어 왔으며, 이러한 연구 방법 등이 노년가구에 확대되면서 노년가구의 특수성에 대한 연구로 집약되어 있다. 베이비붐세대에 주거선택과 이동에 관한 연구는 다소 부족한 편이다. 본 연구는 선행연구를 기반으로 하되 다음 몇 가지 측면에서 선행연구와 차별을 가진다.

첫째, 조사대상의 차별성이다. 선행연구의 경우 수도권, 부산지역 등 제한된 지역을 중심으로 분석하였으나, 본 연구는 전국적인 조사를 통해 한국 베이비붐세대의 다양한 특성이 반영될 수 있도록 하였다.

둘째, 변수선택의 차별성을 들 수 있다⁵⁾. 본 연구에서는 한국 베이비붐세대의 은퇴 전과 후의 변화에 따른 주거선택과 이동에 관한 연구에 집중하고, 주거선택과 이동에 공통적으로 사용할 수 있는 변수를 선택하였다. 일반가구의 주거선택에서 사용하는 변수인 방 수, 채광, 주택구조 등 주택의 세부적인 특성을 배제하는 대신, 주택의 유형, 규모 등의 개괄적인 특성을 변수로 사용하였다. 이와 더불어 은퇴 전과 후의 가장 큰 변동성은 경제적인 요인의 변화가 될 것이다. 이러한 측면에서 경제적인 특성인 순자산규모, 소득, 부채를 변수로 활용하였다.

5) 한국 베이비붐세대의 코호트(cohort)적인 성격과 1955-1963년간의 짧은 기간으로 인해 일반구의 인구적인 특성(예:연령 등), 가구특성(결혼유무, 자녀수 등)의 사용이 제한적이다.

셋째, 주거선택기준을 ①교통, ②쾌적성, ③투자성, ④편의시설(편의성), ⑤교육, ⑥주택가격, ⑦자녀(친인척)근접성 등 7가지 분류하여, 은퇴 전과 후의 비교를 용이하게 하여, 은퇴 후 주거선택기준을 명확화 하였다.

넷째, 주택규모변화 분석의 차별성이다. 선행연구에 의하면 베이비붐세대가 은퇴 이후에는 규모를 축소하는 경향이 높을 것으로 추정하고 있다. 본 연구에서는 베이비붐세대의 주택규모변화를 유지, 축소, 확대 3가지 측면에서 분석함과 동시에 은퇴 후 선호주택규모와 비교분석을 통해, 베이비붐세대의 의향과 실제 선택가능성을 추정하고, 주거선택규모와 개별 특성에 따른 다양성을 고찰하였다. 주택규모변화에 영향을 미치는 영향변수를 도출하였다.

다섯째, 주택유형변화를 베이비붐세대의 은퇴 전과 후를 직접 비교하여 선행연구 대비 보다 구체화하였으며, 전원주택 및 타운하우스를 주택유형에 추가함으로써 베이비붐세대의 은퇴 후 주택니즈를 반영하였다.

여섯째, 선호지역을 지역특성에 따라 6개 지역(서울 강남, 서울 강북, 서울 한강변개발예정지, 수도권신도시, 지방 대도시, 지방전원주택지)의 기능적 분류를 통해 베이비붐세대 주거선택 및 이동연구의 주요 대상이 되는 도시지역 거주자의 지역선택 니즈를 반영하여 분석하였다.

마지막으로, 주거이동 범위를 고찰하기위해 주거이동을 지역내 이동(Intraregional Mobility)과 지역간 이동(Interregional Mobility)으로 구분하여 고찰하였으며, 각각의 주거이동 영향변수를 공동변수와 차이변수를 분석함으로써 지역내 이동과 지역간 이동에 영향을 미치는 변수의 공통점과 차이점을 도출하였다.

<표 2-6> 연구의 차별성

구 분	연구의 차별성
조사대상의 차별성	· 전국단위의 설문조사를 기초로 분석 · 기존연구에서 수도권, 부산시 등 특정지역을 대상으로 조사

	※ 주거실태조사, 노동패널, 사회복지패널조사를 활용하여 분석한 연구보고서 및 논문은 존재
변수의 차별성	· 주택특성변수(은퇴 전·후주택규모, 은퇴 후 주택유형, 주택보유수), 경제적인변수(순자산규모, 소득규모, 부채비율)를 사용 · 은퇴준비 정도를 주거선택과 이동의 변수로 활용 · 주거선택기준의 변화를 주거선택과 이동의 독립변수로 활용
주택규모 변화	· 현재 보유주택 규모와 은퇴 후 선호주택규모의 비교를 통해 규모별로 변화의 정도 유지, 축소, 확대 3 측면으로 세분화 · 주택 규모 변화 영향변수를 도출
선호주택 유형	· 은퇴 전·후의 선호주택비교를 통해 선호주택 명확화 · 주택유형에 전원주택 및 타운하우스 개념의 도입으로 베이비붐세대의 은퇴 후 주거니즈 적극 반영
선호지역의 구체화	· 지역특성에 따라 6개 지역으로 분류하여 선호지역을 분석(서울강남,서울강북,서울한강변개발예정지,수도권신도시,지방대도시, 지방 전원주택지)
주거이동의 세분화	· 주거이동을 지역내 이동과 지역간 이동을 구분하여 고찰 · 주거이동 영향변수(지역내 이동, 지역간 이동) 추정
주거선택 기준명확화	· 교통, 쾌적성, 투자성, 편의시설, 교육, 주택가격, 자녀(친인척)근접성 등 7가지 변수로 정리하여 은퇴 전·후 변화를 추정

제3장 한국 베이비붐세대⁶⁾의 특성과 자산현황

제1절 사회경제적인 특성

1. 인구·사회적 특성

베이비붐세대는 어떠한 특정한시기에 출생자의 수가 급증하는 현상을 말하며, 이시기에 태어난 출생코호트를 베이비붐세대라 정의할 수 있다. 제2차 세계대전 이후 집중적으로 출산율이 높았던 시기에 태어난 사람들을 일컫는 말로 전후세대라고도 불린다. 미국은 1946년-1964년, 일본은 1947년-1952년, 우리나라는 6.25전쟁 이후 1955년부터 1963년까지 총9년간에 걸쳐 출생한 세대를 말한다. 2010년 11월 11일 현재 695만명⁷⁾으로 전체인구 4,799만 명의 14.5%에 달하고 있으며, 이 중 남자는 49.8%인 346만명, 여자는 50.2%인 349만 명으로 여자가 남자보다 3만 명 정도 더 많은 것으로 파악되고 있다(통계청, 2012).

6) 사회적으로 정의된 한국의 베이비붐세대는 1955년에서 1963년 사이 태어난 출생동기집단(Birth Cohort)이다. 9년이라는 기간은 동시대에 태어난 인구 집단으로 보기에는 그 기간이 너무 길어 출생과 성장기의 사회적·경제적 환경이 다를 수 있어 하나의 동질적 집단으로 분류하는데 의문이 남을 수 있다.

세대라고 지칭되는 인구 집단은 연령에 따른 생애주기상의 변화(age effect)와 동시에 각 연령대에 특수한 거시적 사회변화(period effect)를 겪으면서 형성되는 동기 집단(cohort group)이기 때문이다. 따라서, 각 연령대별마다 사회가 놓인 상황이 달라진다면 비슷한 세대의 경험도 다르게 나타날 것이다. 한국의 베이비붐세대는 연령으로는 1955년-1963년 까지 9년에 걸친 코호트를 포괄하며, 그들이 성장하고 사회생활을 하는 기간 동안 한국의 경제사회 변화가 급속하게 이루어진 점을 고려할 때 베이비붐세대의 코호트적인 성격에 의문을 가질 수 있다.

구체적으로 한국의 베이비붐세대는 “전후 고출산-산하제한의 시작”으로 특징된다. 인구학적인 측면과 제도적인 측면이 동시에 고려되어 정의된 것이다. 출산율의 경우 1964년 이후에도 70년 중반까지 고출산율이 지속되었으므로 베이비붐세대와 그 다음 세대를 출산율만 가지고 구분하는 것은 한계성이 있다.

따라서, 베이비붐세대라는 개념은 과학적·객관적인 기준에 따라 정의된 것이라기 보다는 사회적으로 인식되는 집단적 정체적으로 보아야 할 것이다(방하남 외, 2010). 따라서, 본 장을 통해 한국 베이비붐세대의 특성을 전·후 세대와 비교, 일반가구의 특징과 비교함으로써 베이비붐세대의 코호트적인 성격을 규명함과 동시에 베이비붐세대의 특성이 4장의 실증분석에 활용할 수 있도록 고찰하였다.

7) 2010.11.1.기준으로 실시된 주택인구총조사기준으로 산정된 베이비붐세대의 수이며 2010.7.1. 기준의 장래인구추계 기준으로 베이비붐세대의 수(714만 명)와 19만명의 차이가 있음.

<표 3-1> 베이비붐세대의 인구 구조

(단위 : 천명, %)

출생연도		1963	1962	1961	1960	1959	1958	1957	1956	1955
계	6,950 (100)	785 (11.3)	854 (12.3)	851 (12.2)	869 (12.5)	789 (11.4)	751 (10.8)	731 (10.5)	658 (9.5)	663 (9.5)
남 자	3,462 (100)	395 (11.4)	430 (12.4)	424 (12.3)	430 (12.4)	393 (11.3)	374 (10.8)	365 (10.5)	326 (9.4)	325 (9.4)
여 자	3,488 (100)	389 (11.2)	424 (12.2)	427 (12.3)	438 (12.6)	396 (11.4)	376 (10.8)	366 (10.5)	333 (9.5)	338 (9.7)
성 비	99.3	101.6	101.4	99.4	98.1	99.0	99.5	99.6	98.0	96.1

자료 : 통계청, 주택인구총조사, 2012

베이비붐세대의 지역별 분포를 보면 경기도가 157만명(22.6%)으로 가장 많으며, 서울 140만명(20.1%), 부산 56만명(8.0%), 경남 46만명(6.6%)순이다. 지역별 인구대비로 보면 서울이 23.1%로 가장 높고, 대전이 22.2%, 광주 21.4%순으로 나타난다.

이들은 가난한 어린 시절을 지나 산업화, 민주화, 외환위기, 글로벌 금융위기 등 급격한 사회경제적 변화 속에서도 국가와 자신의 발전을 위해 끊임없이 노력했던 성장 동력 세대로 불려질 뿐만 아니라 가계 경제의 주된 수입원으로 부모와 자식을 모두 부양해야 하는 버팀목 역할을 하였으나, 정작 본인을 위한 노후에는 소홀했다. 따라서 은퇴이후에도 경제활동이 가장 활발한 세대이기도 하다.

인구고령화가 진행되면서 인구감소와 생산인구의 감소, 소비와 투자위축, 기업의 생산성 하락, 금융자산의 수요증가, 사회보장제도의 확충과 재정부담이 증가 하고, 경제성장의 활력이 둔화되면서 일자리는 감소하게 된다. 주요 선진국들이 이미 겪고 있는 저성장, 저소비, 고실업 등이 공공롭게도 고령화가 가속화되면서 매우 자연스러운 현상으로 자리잡아가고 있다⁸⁾.

8) 이러한 현상은 고령화사회의 특징적인 형상이며, 이러한 보편화되고 있는 시대적인 특성을 '뉴노멀시대'로 지칭되고 있다.

<표 3-2> 총인구 및 총가구 대비 베이비붐세대 구성비

(단위 : 천명, 천가구, %)

지역	인구수					가구수				
	총인구		베이비붐세대			일반가구		베이비붐세대		
	인구수		인구수		총인구 대비 구성비	가구수		가구수		일반가 구대비 구성비
		구성비		구성비			구성비		구성비	
전국	47,991	100.0	6,950	100.0	14.5	17,339	100.0	5,146	29.7	100.0
서울	9,631	20.1	1,399	20.1	14.5	3,504	20.2	1,034	29.5	20.1
부산	3,393	7.1	557	8.0	16.4	1,244	7.2	415	33.4	8.1
대구	2,432	5.1	370	5.3	15.2	868	5.0	273	31.5	5.3
인천	2,632	5.5	404	5.8	15.4	919	5.3	300	32.7	5.8
광주	1,466	3.1	194	2.8	13.3	516	3.0	146	28.3	2.8
대전	1,490	3.1	211	3.0	14.2	533	3.1	155	29.2	3.0
울산	1,072	2.2	170	2.4	15.9	374	2.2	125	33.3	2.4
경기	11,196	23.3	1,569	22.6	14.0	3,831	22.1	1,155	30.1	22.4
강원	1,464	3.0	222	3.2	15.2	558	3.2	166	29.7	3.2
충북	1,496	3.1	213	3.1	14.2	559	3.2	157	28.1	3.1
충남	2,000	4.2	263	3.8	13.1	749	4.3	195	26.0	3.8
전북	1,766	3.7	243	3.5	13.7	660	3.8	183	27.7	3.6
전남	1,729	3.6	239	3.4	13.8	681	3.9	181	26.6	3.5
경북	2,575	5.4	369	5.3	14.3	1,005	5.8	273	27.2	5.3
경남	3,120	6.5	456	6.6	14.6	1,151	6.6	337	29.3	6.5
제주	528	1.1	71	1.0	13.5	187	1.1	53	28.1	1.0

자료 : 통계청, 주택인구총조사, 2012 재구성

2. 소득특성

한국 베이비붐세대 중 57%는 저소득층으로 전체 인구 중 저소득층⁹⁾ 비중 47%에 비해 높은 것으로 나타났다. 전체인구 중 8,000만원 이상의 고소득층 비율은 10.2%로 베이비붐세대의 7.2% 보다 높게 나타났다. 전반적인 소득수준 면에서 베이비붐세대의 소득수준은 전체가구보다 낮을 뿐만 아니라 향후

9) 연간 경상소득이 3,000만원 미만인 가구를 의미함.

소득전망도 전체가구에 비해 좋지 않는 것으로 조사되었다(가계금융조사, 2011). 전체가구 중에서 1년 후 소득이 증가할 것으로 예상하고 있는 가구 비중은 37%인데 반해, 베이비붐세대 중에서는 19%만이 1년 후에 소득이 증가할 것으로 예상했다.

<표 3-3> 1년 후 소득변화에 대한 예상

(단위 : %)

소득증가예상	전체가구	베이비붐세대
1년후 소득이 증가할 것으로 예상	36.9	18.9
1년후 소득이 감소할 것으로 예상	15.5	25.0
1년후 소득변화가 없을 것으로 예상	47.7	56.1

자료 : 통계청, 가계금융조사, 2011

베이비붐세대의 25%는 오히려 소득이 감소할 것으로 예상하고 있는데, 이는 은퇴를 앞두고 있는 베이비붐세대가 많기 때문으로 추정된다. 소득의 변화가 없을 것으로 예상하는 베이비붐세대의 비중(56.1%)이 전체가구의 47.7%보다 높은 것은 자영업 비중이 높고 상용직¹⁰⁾비중이 낮은 것도 하나의 이유가 될 것이다. 은퇴한 베이비붐세대의 경우에는 매년 추가적인 소득이 발생할 가능성이 높지 않아 변동성이 없는 것으로 추정 된다.

<표 3-4> 베이비붐세대의 부족자금 조달 방법

(단위 : %)

	전체가구	베이비붐세대
토지건물 등 자산매각	2.4	2.9
대출증가	39.4	29.1
저축 및 금융자산 활용	31.5	42.7
외상	4.7	4.0
기타	21.9	21.3

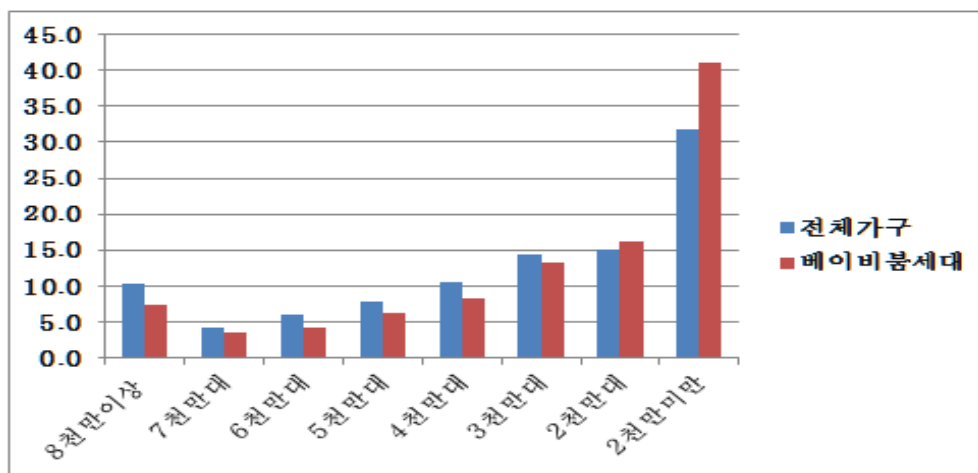
자료 : 통계청, 가계금융조사, 2011

베이비붐세대는 소득에 비해 생활비 등의 소비지출을 위한 자금이 부족할 경우 저축 및 금융자산을 처분하여 자금을 조달하는 방식에 주로 의존할 것

10) 상용직 근로자의 경우에는 호봉 상승시 임금이 매년 증가하는 우리나라의 일반적인 임금체계의 특성을 반영하고 있다.

으로 예상된다. 이에 반해 전체가구는 소비를 위한 자금이 부족할 경우 대출을 통해 자금을 조달할 것으로 예상된다. 토지, 건물 등의 실물자산 매각을 통해 부족자금을 조달하려는 비중도 전체가구에 비해 높게 나타나고 있다.

(단위 : %)



자료 : 통계청, 가계금융소득, 2011

<그림 3-1> 소득구간별 가구 비중

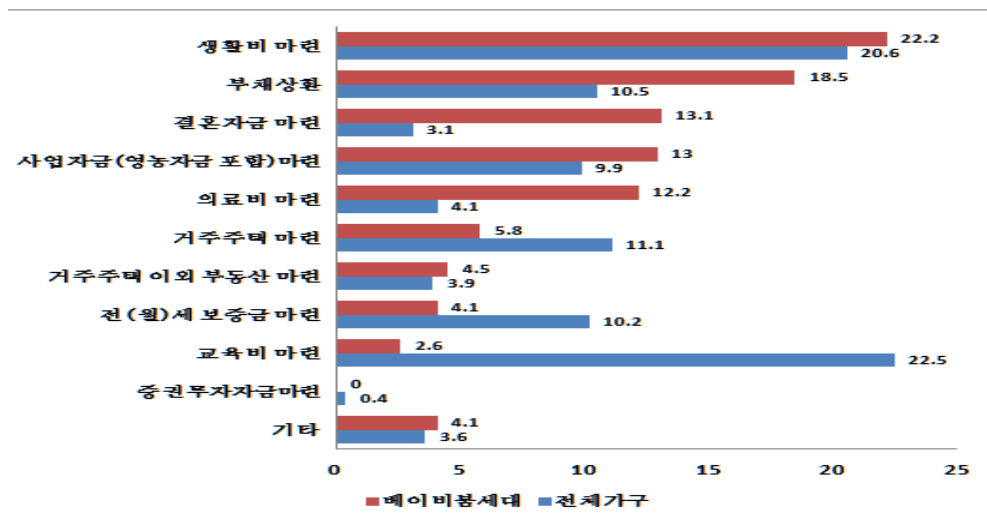
3. 부채현황

베이비붐세대 가구의 가구당 평균부채는 5,191만원으로 전체 가구의 평균 부채 5,205만원과 비슷한 수준이지만, 금융부채의 비중은 약 10%p 낮게 나타나고 있다. 전체 가구의 부채증가 원인이 대체로 교육비 마련, 생활비 마련, 거주주택마련 등인 반면, 베이비붐세대의 부채증가원인은 생활비마련, 부채상환, 결혼자금마련, 사업자금마련, 의료비마련 등으로 나타나 대조현상을 보인다.

베이비붐세대의 부채증가는 소득증가를 수반하지 않을 가능성이 높기 때문에 그 영향력은 클 것으로 예상된다. 소득의 증가 가능성이 높지 않기 때문에 부채의 증가는 부동산자산을 현금화 또는 금융자산화 해야하는 현실적인 문제에 직면하게 된다.

베이비붐세대는 상대적으로 전 10년 세대나, 후 10년세대에 비해 1억원 정

도 실물 자산보유 비중이 높아 부채 및 자산의 조정이 일어날 가능성이 높을 것으로 예상된다.



자료 : 통계청, 가계금융조사, 2011

<그림 3-2> 베이비붐세대의 부채증가원인

제2절 자산 보유 현황 및 주거특성 분석

1. 자산 보유현황

2011년 가계금융조사에 의하면 베이비붐세대의 순자산은 3.4억원으로 전체 가구의 2.4억원에 비하면 1억원이 더 많으며, 부채규모의 경우에는 0.5억원 수준으로 차이가 없다. 따라서 베이비붐세대의 순자산과 전체가구의 순자산의 차이는 자산규모의 차이에서 비롯되는데, 베이비붐세대가 전체 세대에 비해 자산을 더 많이 보유하고 있는 것으로 볼 수 있다.

한국의 베이비붐세대는 총자산 중 81.4%를 부동산자산으로 보유중이며, 금융자산은 15.8% 수준이다. 부동산자산 중 52.71%, 총자산 중 42.9%는 거주주택이 차지하고 있다. 이러한 부동산 보유비율은 향후 은퇴로 인한 소득 감소시 부동산시장에 새로운 변화를 유발하는 요인이 될 수 있다. 부동산의 소

<표 3-5> 베이비붐세대의 자산 보유 현황

(단위 : 천가구, %, 천억원)

구 분	전체가구(A)	베이비붐세대(B)	B/A
가 구 수	17,499	2,339	13.4
총 자 산	52,090	9,218	17.7
금융자산	12,080	1,465	12.1
전월세보증금	3,290	198	6.0
실물자산	40,010	7,753	19.4
부동산평가액	38,340	7,543	19.7
기타실물자산	1,671	210	12.6

자료 : 통계청, 가계금융조사, 2011

유구조를 보게 되면 부동산을 소유하고 있는 가구는 전체 베이비붐세대 가구의 81.3%에 해당하며, 전체가구 65.7%에 비해 상당히 높은 수준이다. 주택을 보유하고 있는 경우도 74.1%에 해당한다. 베이비붐세대의 부동산 보유 비중은 전체가구에 비해서 높을 뿐만 아니라 이전세대인 60대 이상가구의 75%보다 높으며, 이후 세대인 40대 65%보다 높은 수준이다. 베이비붐세대는 전체가구의 13.4%를 차지하고 있지만, 전체가구가 소유하고 있는 자산 중

<표 3-6> 베이비붐세대의 평균자산 및 자산별 구성비

(단위 : 만원, %)

구 분			전체 가구		베이비붐세대	
			자산	구성비	자산	구성비
총 자 산			29,765	100	39,413	100
	금융자산	저축액	5,023	16.9	5,417	13.7
		전월세보증금	1,880	6.3	847	2.1
	부동산	거주주택	11,812	39.7	16,902	42.9
		거주주택이외	9,908	33.3	15,162	38.5
	기타자산		955	3.2	897	2.3
순 자 산			24,560	82.5	34,222	86.8
부 채 총 액			5,205	17.5	5,191	13.2

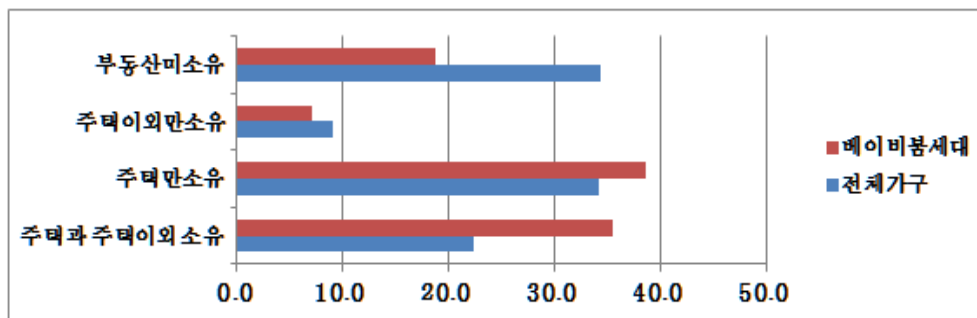
자료 : 가계금융조사, 2011

17.7%를 소유하고 있으며 금융자산보다는 실물자산을 더 선호하는 경향이 있다. 즉, 베이비붐세대는 233.9만 가구로 전체가구 1749.9만 가구 중 13.4%

를 차지하고 있으며, 자산보유액은 921.8조원으로 전체가구 5,209조원의 17.7%에 해당된다.

자산 항목별로 보면 금융 자산의 경우에는 베이비붐세대의 보유비중이 12.1%로 전체 가구 비중 13.4%에 비하면 낮으나, 실물자산의 경우에는 19.4%를 소유하고 있어 전체 가구 비중 13.4%에 비해 6%p가 높아 실물자산의 편중 현상을 보인다.

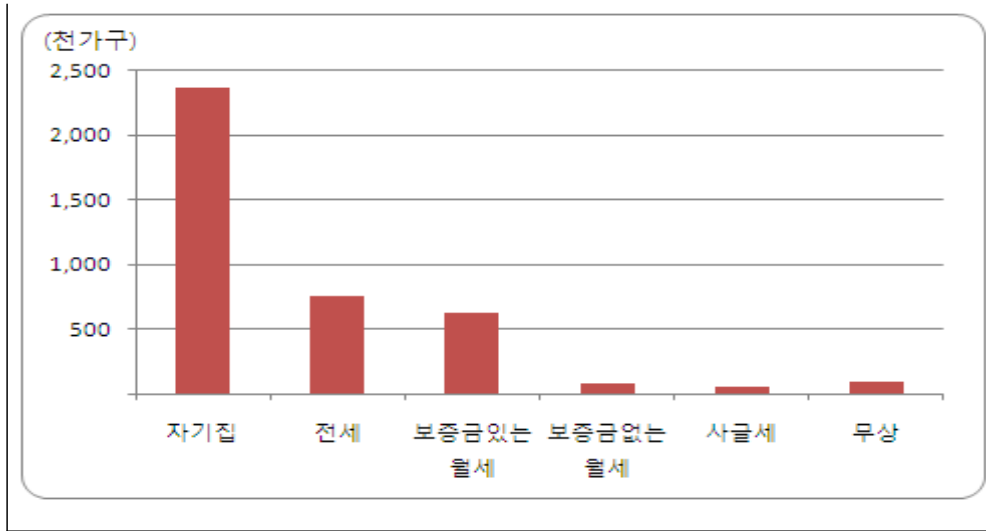
(단위 : %)



<그림 3-3> 한국 베이비붐세대의 부동산 소유 형태

2. 주거특성

한국 베이비붐세대의 가구수의 측면에서 보면, 경기도가 115만 가구로 가장 많으며, 서울 103만 가구, 부산 42만 가구, 경남 34만 가구 순이다. 각 지역별 일반가구 대비 베이비붐세대 가구의 비율은 부산이 33.4%로 가장 높고, 울산 33.3%, 인천 32.7% 순이다. 베이비붐세대가 가구주인 가구의 점유형태는 자기 집에 거주하는 비율이 59.6%로 가장 높고, 전세 19.1%, 보증금이 있는 월세 15.9%, 보증금이 없는 월세 2.0%, 사글세 1.2%, 무상 2.3%순이다. 베이비붐세대의 자가 거주비율은 64.3%이다. 베이비붐세대가 가구주인 가구의 거주 주택유형을 보면 아파트에 거주하는 비율이 52.3%로 가장 높고, 단독주택 34.3%, 다세대주택 및 연립주택 10.8%순으로 나타났다.



<그림 3-4> 한국 베이비붐세대의 주택 점유 형태

<표 3-7> 베이비붐세대의 거주주택 유형

(단위 : 만가구, %)

	계	단독주택	아파트	연립주택 다세대주택	비거주용 건물내주택	주택이외의 거 처
베이비부머	394.9	135.4	206.7	42.9	5.3	4.6
(구성비)	(100.0)	(34.3)	(52.3)	(10.8)	(1.4)	(1.2)

자료 : 통계청, 주택인구총조사, 2012

제3절 은퇴준비와 자산재조정 가능성

1. 은퇴준비

개인의 은퇴시기 및 소비행태를 설명할 수 있는 이론인 생애주기모형에 따르면 개인이 노동시장으로부터 은퇴하더라도 소비에 영향을 미치지 않을 것으로 예상된다. 개인은 은퇴 이후일정한 소비수준을 유지하기 위해 노동시장에 있는 동안 노동소득을 저축하여 자산을 형성하고, 은퇴 이후에는 자산을

처분하여 일정한 소비를 유지하고자 한다. 따라서 은퇴시기까지 충분한 자산을 보유하고 있어야 한다는 논리가 성립된다.

조기은퇴, 기대수명의 연장 등 예상하지 못한 환경적인 요인이 있거나, 노동소득의 미흡 등으로 은퇴 이후적정수준의 소비를 유지할 자산을 보유하지 못한 경우에는 은퇴는 안정된 노후생활이 아니라 막막한 현실이 될 것이다. 실제로 2011년 가계금융조사에서 가구주가 은퇴한 가구의 생활비 충당정도를 보면, 여유가 있다고 응답한 가구는 7.0%에 불과하고 부족하다고 응답한 가구는 38.3%, 매우 부족하다고 응답한 가구는 22.9%에 이른다.

가구주가 은퇴하지 않은 베이비붐세대 가구의 노후준비정도의 질문에서 노후준비가 잘 된 가구는 9.0%인 반면, 잘 되어 있지 않은 가구는 33.8%, 전혀 준비가 안 된 가구도 20.6%로 응답하고 있다.

<표 3-8> 가구주가 은퇴하지 않은 가구의 노후 준비 정도

(단위 : %)

아주 잘 되어 있다	잘 되어 있다	보통이다	잘 되어 있지 않다.	전혀 되어 있지 않다
2.1	4.9	31.9	38.3	22.9

자료 : 통계청, 가계금융조사, 2011

<표 3-9> 가구주가 은퇴한 가구의 생활비 충당 정도

(단위 : %)

충분히 여유있다	여유있다	보통이다	부족하다	매우 부족하다
2.1	4.9	31.9	38.3	22.9

자료 : 통계청, 가계금융조사, 2011

이러한 관점에서 보면 베이비붐세대는 1차 직장¹¹⁾에서 은퇴한 이후 일정기간 노동시장에 머물러 있을 가능성이 높을 것으로 예상된다. 2012년 가계금융복지조사에 따르면 베이비붐세대 가구주의 예상 은퇴연령은 66세이며, 가구주와 배우자의 월평균 최소생활비는 134만원, 적정생활비는 194만원으로 응답되었다.

11) 1차 직장은 베이비붐세대가 2011년 현재까지 가장 오랫동안 근무하고 최종적으로 근무한 직장으로 개념 정의하고자 한다.

한국고용정보원의 2012년 7월 고용동향브리핑에 따르면 베이비붐세대 중 고용보험피보험자 자격상실사유가 ‘정년’인 퇴직근로자의 평균 연령은 54.2세로 노동시장에서 은퇴하는 66세까지 1차 직장에서 퇴직 후 12년 동안 노동시장에 머물러 있게 된다.

베이비붐세대가 은퇴를 하거나, 정년연장, 새로운 직업을 통해 계속 노동시장에 남아 있다고 하더라도 근로소득은 점차 축소가 될 것이다. 2012년 가구소득 증가율을 보면 베이비붐세대에 해당하는 50대의 경우 다른 연령대에 비해 소득증가율이 낮게 조사되었다. 연령대별 평균 경상소득규모는 활발한 활동계층인 40대 53,954천원, 베이비붐세대가 주로 속한 50대 51,501천원, 은퇴계층의 비중이 높은 60대 23,396천원으로 연령이 증가하면서 소득이 감소하며, 은퇴 이후에는 소득이 격감하는 현상을 보이게 된다.

<표 3-10> 연령별 가구소득 현황

(단위 : 만원, %)

	경상소득			가처분소득		
	2011년(A)	2012년(B)	B/A	2011년(A)	2012년(B)	B/A
전체	40,118	42,326	5.5	32,829	34,741	5.8
30세미만	29,456	28,959	(-)1.7	25,459	24,951	(-)2.0
30대	43,037	45,947	6.8	35,318	37,766	6.9
40대	51,481	53,954	4.8	41,830	43,608	4.3
50대	50,241	51,501	2.5	40,507	41,764	3.1
60세이상	22,653	23,396	3.3	18,955	20,058	5.8

자료 : 통계청, 가계금융조사(2011) 가계금융·복지조사(2012) 비교 제작성

2. 자산 재조정 가능성

베이비붐세대는 주로 임금수준이 낮은 부분에 종사하고 있어 고용여건이 전체가구에 비해 상당히 열악한 것으로 나타나고 있다. 종사상 지위별로는 자영업자의 비중이 높고, 산업별로는 농업·임업·어업, 광업, 운수업, 부동산업·임대업, 사업시설관리·사업지원 서비스업 등에 종사하는 취업자가 많다. 이러한 직업군은 경기가 부진할 경우 고용여건이 매우 취약해 질 수 있을 것으

로 예상 된다.

소득적인 측면에서 보면 베이비붐세대는 저소득층을 형성하는 비율이 높고 향후 소득 전망도 높지 않은 것으로 보인다. 향후 가계소득이 부진할 경우 베이비붐세대는 소비지출 자금을 조달하기 위해 주로 저축 및 금융자산을 처분할 것으로 조사되었다.

베이비붐세대는 전체가구에 비해 평균 순자산은 약 1억원 더 많이 보유하고 있는 것으로 나타났다. 베이비붐세대의 81%가 부동산을 보유하고 있고, 주택을 소유하고 있는 비중도 74%에 이르고 있다. 부채측면에서는 베이비붐세대는 생활비, 자녀결혼자금, 사업자금 등의 마련이 주된 부채 원인으로 분석된다.

한국 베이비부머의 은퇴 후 소득 감소현상이 보다 심화될 우려가 있고 노후생활의 준비가 충분치 않은 상황이다. 삼성생명(2009)에서 조사한 결과를 보면 베이비부머는 은퇴 후 노후자금으로 월평균 205만원이 필요할 것으로 예상했으나 실제 준비한 노후자금은 150만원에 불과했다.

한경혜 외(2011)의 연구에서도 예상하는 생활수준에 상관없이 가장 많은 응답자들이 대답한 은퇴생활비는 현재가치로 200만원인 것으로 나타났다. 생활비 200만원은 베이비부머가계의 현재 소득대비 52%, 생활비대비 약 72% 수준의 액수이다.

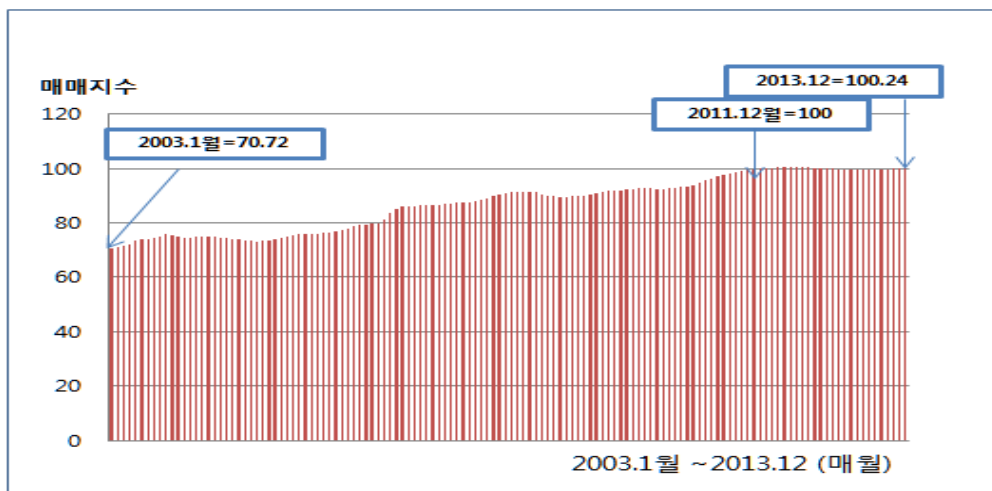
개인은 일반적으로 전 생애에 걸쳐 자산의 포트폴리오를 구성할 뿐만 아니라 시간이 지남에 따라 소득이 감소되면서 축적된 자산의 활용을 통해 소비지출을 하게 된다. 여기에 추가하여 환경의 변화도 자산 재조정의 원인으로 작용할 것이다. 급작스러운 은퇴, 부동산시장의 변동성, 경기변동 등은 베이비붐세대의 자산재조정의 가속도를 증가시키는 역할을 할 것으로 추정된다.

특히, 총자산 중 부동산 보유 비율이 높은 한국의 베이비붐세대의 경우에는 자산가격의 전망, 기대수명의 연장, 상속에 대한 인식의 변화 등의 영향으로 자산포트폴리오 재구성 가능성이 높을 것이다. 한국의 베이비붐세대는 부동산 불패신화, 부동산 가격의 지속적 상승 추세, 부동산위주의 채테크문화, 유산상속 형태로의 부동산소유 선호 등으로 부동산 자산 비중을 상당히 높은 수준으로 유지하고 있다.

그러나 2012년을 정점으로 생산 가능 인구 비중이 감소하면서 주택가격 상승의 기대감이 줄어들고 있다. 2012년 1월 기준으로 지난 10년간 한국의 주택가격은 주택 가격 지수 기준 30p, 가격상승률 기준 41.4%가 상승하였으나, 2012년 이후 보합세를 유지하고 있다. 일본, 미국, 영국, 스페인 등은 생산가능인구가 감소하는 시점을 기준으로 부동산가격이 크게 하락되었다.

주택가격 상승에 대한 기대감이 약화되면서 주택시장은 실수요자 중심으로 재편되는 현상을 보인다. 2010년 국토교통부 주거실태조사에 따르면, 주거마련이 필요하다고 응답한 가구 비중은 84%로 여전히 높은 비중을 차지하고 있으나, 자산증식을 위해 내집 마련이 필요하다는 의견은 6%에 불과하다. 최근 10년간의 주택가격상승에 이은 담보현상 등이 반영된 것으로 보인다.

향후 주택은 투자수단으로서의 역할보다는 실거주목적의 자가 구입이 확대될 것으로 보여 주택구매수요의 제한성이 나타날 것으로 예상된다.



자료 : 한국감정원 주택가격매매지수(2003-2013)자료를 기준으로 재작성

<그림 3-5> 주택가격 매매지수

본 연구 조사에 따르면 향후 10년간의 주택수요계층의 주요 선호 요인의 1순위, 2순위 모두 거주 편의성을 들고 있다.

이러한 주택시장의 흐름과 더불어 베이비붐세대가 안고 있는 부채부담, 금융자산 및 연금의 부족 등으로 은퇴재원이 부족할 것으로 예상된다.

<표 3-8>에 나타난 바와 같이 한국의 베이비붐세대는 은퇴준비가 미흡하다.

<표 3-11> 연령별 자산 및 부채현황

(단위 : 백만원, 만가구)

자산 및 부채	30대미만	30대	40대	50대	60대이상
자 산	83	207	309	396	309
금융자산	39	72	87	82	47
실물자산	44	135	222	314	262
부동산	38	125	210	302	257
부 채	13	46	65	69	39
금융부채	11	35	46	48	23
임대보증금	1	11	18	21	16
가구수	85.5	332.5	437.3	384.1	510.5

자료 : 통계청, 가계금융조사, 2011

2010년 가계금융조사에 따르면, 응답자의 39%가 은퇴 이후 노후 보장의 가장 중요한 수단으로 국민연금을 꼽고 있다. 1차 직장에서의 은퇴 시기는 55세 인데 반해, 국민연금 지급 시기는 65세로 10년간의 간격이 발생한다. 따라서, 부동산을 중심으로 한 자산시장의 급격한 변화가 있을 것으로 보여지며, 한국의 베이비붐세대는 은퇴에 즈음하여 자산 및 부채 포트폴리오를 조정할 가능성이 높을 것으로 추정된다.

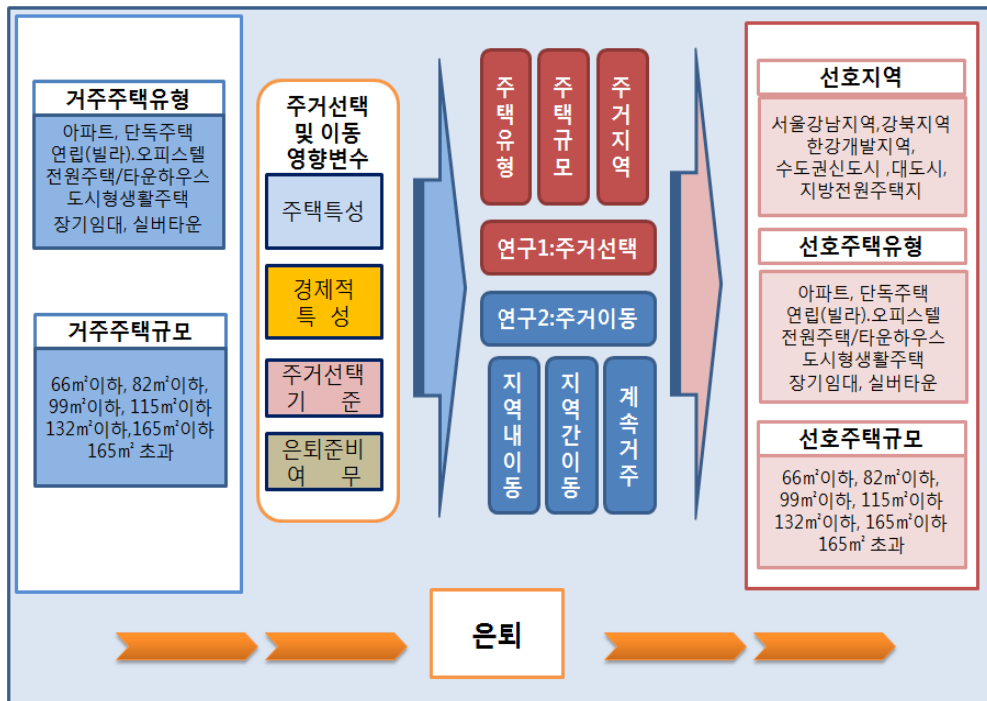
자산의 조정은 크게 보유 부동산을 매각하는 방법과 자산은 그대로 보유하되, 이를 유동화하는 방법 등으로 나누어 볼 수 있다. 특히 이들이 다수 보유하고 있는 중대형 주택 위주로 매각이 진행될 가능성이 높을 것이다 이와 더불어 고려해야 할 사항은 주택소유형태는 유지하되, 실물자산의 유동화를 통해 은퇴재원의 마련 방안도 주요한 연구과제가 될 것이다.

제4장 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택 및 이동 의향 실증분석

제1절 연구모형 및 분석방법

1. 연구모형

한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택과 이동 의향에 대한 실증 분석을 위해 주거선택과 주거이동으로 세분화하여 고찰하였다. 주거선택과 이동은 인류가 존재하는 한 끊임없이 지속하는 것이지만, 본 연구에서 분석하고자 하는 것은, 한국의 베이비붐세대가 은퇴라는 생애주기적인 사건에 직면하여 주거선



<그림 4-1> 연구 모형도

택과 이동에 어떠한 행태(Behavior)를 보이며, 어떠한 선택을 할 것인가이다. 독립변수로는 선행연구와 제3장 한국 베이비붐세대의 특성분석을 도출한 사

화·경제학적인 특성, 주택특성, 경제적 특성과 더불어 베이비붐세대 연구의 중요한 요소인 베이비붐세대의 은퇴준비여부를 사용하였다. 이를 모형도로 표현하면 <그림 4-1>과 같다.

베이비붐세대가 은퇴를 완료한 상태라면, 주택인구총조사 자료 등을 활용하여 현상을 분석할 수 있지만, 은퇴 초기에 있고, 선행연구 등에 따르면, 새로운 직업 등을 통해 은퇴가 지연되고 있는 양상을 보이고 있기 때문에 미래의 선택적인 부분은 의향 조사를 통해 추정할 수 있을 것이다.

주거선택은 주택규모, 주택유형, 주거지역¹²⁾의 물리적인 측면과 주거선택기준의 심리적인 측면으로 나눌 수 있다. 먼저, 주거선택의 네 영역을 은퇴 전과 은퇴 후의 교차분석을 통해 은퇴 전·후의 변화를 비교하여 현재의 주거선택과 은퇴 후의 의향을 비교하며, 은퇴 후 주거선택을 베이비붐세대의 특성별로 분석함으로써 현재의 베이비붐세대의 특성이 은퇴 후에는 주거선택과 이동에 어떠한 영향을 미칠 것인가를 추정하고자 한다.

은퇴 전·후 주거선택의 비교 및 베이비붐세대 특성에 따른 은퇴 후 주거선택간의 비교는 교차분석을 활용하였으며, 변수 간 독립성 및 차이성검증을 위해 χ^2 검증을 실시하였다. 베이비붐세대의 특성은 주택특성, 경제적 특성, 은퇴준비여부 등으로 구분하였다. 주택특성은 주택규모, 주택유형, 주거지역, 주거선택기준을, 경제적인 특성은 소득규모, 순자산규모, 부채규모, 부채비율 등을 변수로 사용하였으며, 은퇴준비여부를 더미(Dummy)변수로 활용하였다.

베이비붐세대의 은퇴 후 주택규모와 관련해서는 은퇴 전·후의 주택규모의 비교와 더불어 선행연구자들이 연구한 은퇴 후 주택규모의 축소가능성의 원인을 추론하기 위해, 이항로지스틱회귀분석을 활용하여 규모변화의 영향 변수를 추정하였다.

12) 지역의 개념정의를 내리는 것은 용이하지 않다. 구체적으로 경제적인 기준을 사용할 것인지, 행정적인 기준을 사용할 것인지, 또는 역사적인 기준을 사용할 것인지 불분명한 상태이다. 지역의 개념정의에서 자료의 획득이 용이하고 정책적인 고려의 대상이 된다는 측면에서 행정적인 경제기준을 많이 사용하지만, 연구의 목적에 따라 다양한 기준이 이용되기도 한다(박종화 외, 지역개발론, 박영사, 2010, p.3). 주거지역의 분류 시 현 주거지역은 행정구역상의 분류로 서울, 경기남부, 경기북부, 영남, 호남, 충청, 강원, 제주 로 분류하였고, 은퇴 후 주거지역은 연구자의 의도에 따라 서울 강남, 서울 강북, 한강변개발지역, 수도권신도시, 지방대도시, 지방전원주택지로 구분하였다. 이는 본 연구가 도시지역거주자를 중심으로 설문 조사되었고, 베이비붐세대의 은퇴의 영향도가 수도권 도시지역이 높을 것으로 추정하였기 때문이다.

<표 4-1> 베이비붐세대의 은퇴 전·후 주거선택 연구방법

연구주제		주요내용	변 수	분석 및 검증
대분류	소분류			
주거 선택	주택 규모 ¹⁾	은퇴전후 주택규모 변화 분석	현 주택규모 은퇴 후 선호주택규모	교차분석 χ^2 검정 분산분석
		특성별 규모 변화 분석	인구사회적특성 주택특성 경제적특성 은퇴준비여부	
		규모변화 영향변수 추정		이항로지스틱 회귀분석 2 Log 우도 Cox & Snell R ² Nagelkerke R ²
	주택 유형 ²⁾	은퇴전후 주택유형 변화 분석	현재의 주택유형 은퇴 후 선호 주택유형	교차분석 χ^2 검정
		특성별 선호주택 유형 분석	인구사회적특성 주택특성 경제적특성 은퇴준비여부	
	주거 지역 ³⁾	특성별 은퇴 후 지역선호도	인구사회적특성 주택특성 경제적특성 은퇴준비여부	교차분석 χ^2 검정
	주거 선택 기준 ⁴⁾	은퇴 전·후 주거선택기준	은퇴 전 주거선택기준 은퇴 후 주거선택기준	교차분석 χ^2 검정
		특성별 은퇴 후 주거선택기준	인구사회적특성 주택특성 경제적특성 은퇴준비여부	

1) 은퇴전후의 주택규모 66㎡이하, 66㎡초과 82㎡이하, 82㎡초과 99㎡이하, 99㎡초과 115㎡이하, 115㎡초과 132㎡이하, 132㎡초과 165㎡이하, 165㎡초과 7단계로 분류하였다. 2) 주택유형은 전원주택 및 타운하우스, 단독주택, 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택, 임대주택, 실버타운으로 분류하였다. 3) 주거지역의 분류 시 현 주거지역은 행정구역상의 분류하였고, 은퇴 후 주거지역은 연구자의 의도에 따라 서울 강남, 서울 강북, 한강변개발지역, 수도권신도시, 지방대도시, 지방전원주택지로 구분하였다. 이것은 본 연구가 도시지역거주자를 중심으로 설문 조사되었고, 베이비붐세대의 은퇴의 영향도이 수도권 도시지역이 높을 것으로 추정하였기 때문이다. 4) 주거선택기준은 편의시설, 투자성, 쾌적성, 가격, 교육, 자녀친인척 등이다.

베이비붐세대의 주거이동의향에 대한 실증분석을 위해 베이비붐세대의 특성을 주거이동 의향(계속거주, 지역내 이동, 지역간 이동)변수 간 교차분석을 하여 특성에 따른 주거이동의 정도를 분석하였다. 이를 기초로 하여 변수 간 독립성 및 차이성을 검증하고, 주거이동에 영향을 미칠 것으로 추정되는 변수를 추출하였으며, 베이비붐세대의 특성이 주거이동에 미치는 정도를 분석하기 위해 주거이동의향을 종속변수로 다항로지스틱회귀분석을 하였다.

<표 4-2> 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 연구방법

연구주제	주요내용	변 수	분석방법
주거이동	주거이동영향변수추정	인구사회적특성 주택특성 경제적특성 은퇴준비여부	교차분석 χ^2 검정
	주거이동영향변수의 영향력 추정		다항로지스틱회귀분석 2 Log 우도 Cox & Snell R^2 Nagelkerke R^2

2. 조사방법 및 조사대상자의 특성

1) 조사방법

본 연구를 위한 자료의 수집은 표본조사를 활용하였다. 2011년 11월 한국의 도시지역에 거주 중인 베이비붐세대 1,300명을 대상으로 조사하였다. 지역 및 연령 비율은 2010년 주택인구총조사를 준용하였다.¹³⁾ 사전 이메일응답을 수락한 2,000명을 대상으로 2011년 11월 14일 이메일을 발송하여 2011년 11월 14일부터 2011년 11월 22일까지 응답 이메일을 접수하였다, 설문조사에 응한 유효 답변자 수는 1,300명 이었다.

13) 2010는 주택인구총조사의 1955년부터 1963년생의 수는 695만명이며, 출생연도별 인구 및 비율은 다음과 같다. (단위 : 만명, %)

연도	계	1963	1962	1961	1960	1959	1958	1957	1956	1955
인구수	695	78.5	85.4	85.1	86.9	78.9	75.1	73.1	65.8	66.3
(비율)	(100)	(11.3)	(12.3)	(12.2)	(12.5)	(11.4)	(10.8)	(10.5)	(9.5)	(9.5)

설문응답자 중 남자가 865명(66.5%), 여자가 435명(33.5%)이다. 여자의 응답비율이 낮은 것은 남자의 가구주 비율이 높고, 연령대의 특성상 이메일의 활용도가 낮은 것에 기인한 것으로 추정된다.

연령에 따른 응답자 수를 보면 1955년생 146명(11.2%), 1956년생 103명(7.9%), 1957년생 146명(11.2%), 1958년생 164명(12.6%), 1959년생 164명(12.6%), 1960년생 162명(12.5%), 1961년생 130명(10.0%), 1962년생 142명(10.3%), 1963년생 143명(11.0%)로 연령별로 고른 분포를 보인다.

응답자의 주거지역을 보면 서울거주 540명(41.5%), 경인지역 407명(31.2%), 영남지역 164명(12.6%), 충청지역 103명(7.9%), 호남지역 46명(3.5%), 강원지역 33명(2.5%), 제주지역 7명(0.5%)으로 수도권지역의 비중이 높은 것은 베이비붐세대의 은퇴에 따른 영향도가 높을 것으로 예상되는 도시지역을 중심으로 조사를 설계한 영향으로 보인다.

<표 4-3> 설문조사대상

구 분	내 용
설문대상	1955년-1963년 베이비붐세대 1,300명 이메일 응답방식 (응답율 65%)
설문기간	2011년11월15일~2011년11월22일
남녀비율	남: 865명(66.5%), 여: 435명(33.5%) ※남성의 비율이 높은 이유 :가구주 및 이메일활용도가 남성이 높은 것으로 추정
연령비율	55년 : 146명(11.2%), 56년 : 103명(7.9%), 57년 : 146명(11.2%) 58년 : 164명(12.6%), 59년 : 164명(12.6%), 60년 : 162명(12.5%) 61년 : 130명(10.0%), 62년 : 142명(10.3%), 63년 : 143명(11%)
지역비율	서울: 540명(41.5%), 경인: 407명(31.2%), 영남: 164명(12.6%) 충청: 103명(7.9%), 호남: 46명(3.5%), 강원: 33명(2.5%), 제주: 7명(0.5%) ※ 도시지역을 대상으로한 조사로 수도권 비율이 높게 나타남

설문항목은 총 22문항으로 가구특성(7문항), 경제적인 특성(4문항), 은퇴준비(3문항), 부동산전망(2문항), 은퇴 후 주거선호특성(5문항)로 구성되었다.

<표 4-4> 설문 문항의 구성

구 분	설 문 문 항
가구특성 (6문항)	주택소유여부, 보유주택수, 보유주택 규모, 거주주택의 종류, 부모봉양여부 및 봉양 부모수, 부양자녀수
경제적인특성 (4문항)	연소득, 순자산규모, 부채규모, 보유주택가격
은퇴준비 (3문항)	은퇴준비정도, 은퇴자금 마련계획, 보유주택의 활용
부동산전망 (2문항)	부동산가격변동성, 투자가치가 높은 부동산 종류
주거선호특성 (6문항)	거주이전의사, 선호주택규모, 선호주거지역, 선호주택의 종류, 주거선택의 기준

2) 조사대상자의 특성

(1) 조사대상자의 인구·사회적 특성

설문 응답자의 일반적인 특성은 <표 4-5>와 같다. 조사대상자 1,300명 중 남성이 865명(66.5%), 여성이 435명(33.5%)이다. 남성의 비율이 높은 것은 가구주의 비율이 남성이 높고, 베이비붐세대의 이메일의 활용도가 남성이 높을 것으로 추정된다. 직업별로는 자영업자, 중소기업임직원, 대기업임직원순으로 조사되었으며, 자영업자의 비중이 높은 것은 제3장에서 논의된 바와 같이 베이비붐세대의 직업특성을 반영하고 있다. 주거지역은 서울의 비중이 41.5%로 높으며, 경기지역(31.3%), 영남(12.6) 순이다. 서울 및 경인지역의 비중이 높은 것은 본 조사가 도시지역 거주자를 대상으로 실시한 영향으로 추정된다.

<표 4-5> 조사대상자의 인구·사회적 특성

(단위 : 명, %)

구분	항 목	빈 도	비 율
성별	남	865	66.5
	여	435	33.5
출생년도	1955년생	146	11.2
	1956년생	103	7.9
	1957년생	146	11.2
	1958년생	164	12.6
	1959년생	164	12.6
	1960년생	162	12.5
	1961년생	130	10.0
	1962년생	142	10.9
	1963년생	143	11.0
직업	대기업임직원	262	20.2
	중소기업임직원	305	23.5
	공기업/정부산하기관	92	7.1
	공무원/교사	190	14.6
	전문직	107	8.2
	자영업자	320	24.6
	기업대주주	4	0.3
	무직	20	1.5
주거지역	서울	540	41.5
	경기남부	298	22.9
	경기북부	109	8.4
	영남	164	12.6
	호남	46	3.5
	강원	33	2.5
	충청	103	7.9
	제주	7	0.5
봉양부모수	0명	627	48.2
	1명	356	27.4
	2명	216	16.6
	3명	78	6.0
	4명	23	1.8
부양자녀수	0명	103	7.9
	1명	275	21.2
	2명	798	61.4
	3명	113	8.7
	4명	11	0.8

(n=1300)

(2) 조사대상자의 주거특성

본 조사 대상자의 주거특성은 <표 4-6>와 같다. 거주 주택 유형으로는 아파트(82.4%), 단독주택(9.2%) 순이며, 거주하는 주택의 규모는 99㎡초과 115㎡이하의 거주 비중이 31.0%로 가장 높으며, 132㎡초과 165㎡이하(19.5%)순이다. 주택보유수는 1채보 보유가 62.4%이며, 2채 보유 (24.9%)순이다.

<표 4-6> 조사대상자의 주거 특성

(단위 : 명, %)

구 분	항 목	빈 도	비 율
주택유형	전원주택타운하우스	19	1.5
	단독주택	120	9.2
	빌라연립	66	5.1
	아파트	1071	82.4
	오피스텔	10	0.8
	도시형생활주택	9	0.7
	장기전세임대아파트	5	0.4
주택규모	66㎡이하	44	3.4
	66㎡초과 82㎡이하	136	10.5
	82㎡초과 99㎡이하	198	15.2
	99㎡초과 115㎡이하	403	31.0
	115㎡초과 132㎡이하	137	10.5
	132㎡초과 165㎡이하	254	19.5
	165㎡초과	128	9.8
주택보유수	미보유	99	7.6
	1채	807	62.1
	2채	324	24.9
	3채	70	5.4
주거선택기준	교통	340	26.2
	편의시설	168	12.9
	투자성	197	15.2
	쾌적성	267	20.5
	가격	105	8.1
	교육	165	12.7
	자녀친인척	58	4.5

(n=1300)

(3) 조사대상자의 경제적 특성

조사대상자의 경제적인 특성은 <표 4-7>과 같다, 가구소득 수준은 1억원 초과 구간에서 높게 나타나는 등 전 소득구간에서 고르게 표집되었다. 자산규모로는 2억원 이하 구간이 21.0%로 가장 높으며, 2억원초과 4억원이하 구간(17.5%)순으로 조사되었다. 부채규모는 ‘부채없음’으로 응답한 경우가 38.5%로 가장 높으며, ‘5천만원 초과 1억원 이하’ 구간이 19.1%, ‘1억원 초과 2억원 이하’가 13.2%의 비중을 보였다.

<표 4-7> 조사대상자의 경제적 특성

(단위 : 명, %)

구 분	항 목	빈 도	비 율
소득규모	3천만원 이하	101	7.8
	3천만원 초과~4천만원 이하	116	8.9
	4천만원 초과~5천만원 이하	154	11.8
	5천만원 초과~6천만원 이하	177	13.6
	6천만원 초과~7천만원 이하	180	13.8
	7천만원 초과~8천만원 이하	134	10.3
	8천만원 초과~1억원 이하	218	16.8
	1억 초과	220	16.9
순자산규모	2억원 이하	273	21.0
	2억원 초과 4억원 이하	227	17.5
	4억원 초과 6억원 이하	224	17.2
	6억원 초과 8억원 이하	140	10.8
	8억원 초과 10억원 이하	154	11.8
	무응답	72	5.5
부채규모	부채없음	500	38.5
	5천만원 이하	115	8.8
	5천만원 초과 1억원이하	248	19.1
	1억원 초과 2억원 이하	172	13.2
	2억원 초과 4억원 이하	124	9.5
	4억원 초과	119	9.2
	무응답	22	1.7

(n=1,300)

(4) 조사대상자의 은퇴준비

조사대상자의 은퇴준비 및 계획은 <표 4-8>과 같다. 은퇴준비에 대한 질문과 관련하여 은퇴준비가 되어있는 경우는 31.7%인 반면, 준비계획(59.5%), 준비능력없음(5.5%)순으로 준비되어있지 않은 경우가 68.3%를 차지하고 있다. 은퇴준비방법으로는 퇴직(연)금에 의존비율이 19.6%로 가장 높으며, 임대수입(19.2%), 연금상품 19.2% 순이며, 새로운 직업을 선택하겠다는 비중이 11.2%로 나타났다. 반면, 자녀에 의존한다는 비중은 0.2%로 베이비붐세대의 특성을 잘 반영해 주고 있다. 보유주택 활용방법과 관련하여 응답자의 25.4%는 매각 후 수익형부동산을 취득하겠다는 의사를 보였다.

<표 4-8> 조사대상자의 은퇴준비 및 계획

(단위 : 명, %)

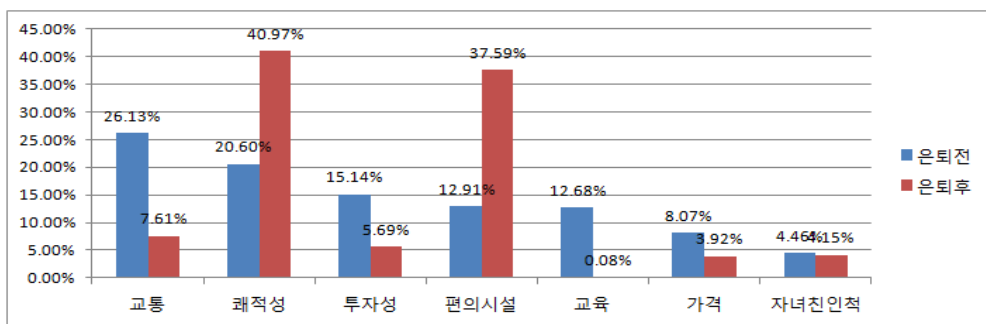
구 분	항 목	빈 도	구 성 비
은퇴준비	준비되어있음	412	31.7
	준비계획	774	59.5
	고려하지않음	39	3.0
	준비능력없음	71	5.5
	자녀의탁	4	0.3
은퇴준비방법	공적연금	283	21.8
	연금상품	250	19.2
	연금모기지론	96	7.4
	퇴직(연)금	255	19.6
	임대수입	251	19.3
	새로운 직업선택	147	11.3
	자녀의존	3	0.2
	계획없음	15	1.2
보유주택 매각자금의 활용	예금	290	22.3
	주식채권투자	231	17.8
	생활비	117	9.0
	수익형부동산구입	330	25.4
	학자금상속	33	2.5
	대출상환	49	3.8
	매각계획 없음	250	19.2

제2절 주거선택기준

1. 은퇴 전·후 주거선택기준 변화

한국 베이비붐세대가 은퇴 후 주택을 선택함에 있어서 그 기준(Criteria)이 무엇인가를 규명하는 것은 베이비붐세대의 주거선택과 관련된 연구에서 중요한 부분이다. 어떤 가구가 어떤 지역을 선호하는 이유를 개별가구의 특성, 주택특성, 지역특성 등을 감안하여 추출하기란 쉽지 않다. 선행연구를 보면 주택자체의 특성을 제외하면 주거선택시 중요한 요인으로 쾌적성, 교통의 편리성, 투자가치, 편의시설정도, 교육환경, 가격의 적정성, 자녀친인척 등으로 귀결될 수 있다. 본 연구에서는 이러한 변수의 크기가 주거선택에 미치는 영향력에 대한 분석이 아니라 은퇴 후 선택기준이 어떻게 변화할 것인가에 주안점을 두었기 때문에 변수의 선정은 선행연구의 항목을 포괄하여 사용하였다.

먼저 베이비붐세대의 은퇴 전·후 주거선택기준의 변화를 살펴보기 위해 은퇴 전 주거선택기준과 은퇴 후 주거선택기준을 교차분석 하였다. 은퇴 전 주거선택기준에 따른 은퇴 후 주거선택의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2 = 354.4$ 유의확률이 0.000이므로 1% 유의수준에서 은퇴 전의 주거선택기준과 은퇴 후 주거선택기준과는 차이성은 통계적으로 유의미하다.



<그림 4-2> 은퇴 전·후 거주선택기준의 변화

베이비붐세대는 은퇴 전에는 교통(26.13%) - 쾌적성(20.6%) - 투자성(15.14%) - 편의시설(12.91%) - 교육(12.68%) - 가격(8.07%) - 자녀 및 친인척(4.46%)순으로 주거를 선택한 반면, 은퇴 후에는 쾌적성(40.97%) - 편

의시설(37.59%) - 교통(7.61%) - 투자성(5.69%) - 자녀 및 친인척(4.15%)

<표 4-9> 은퇴 전·후 거주주택 선택요인 교차 분석

(단위: 명, %)

		항 목	은퇴 후 거주주택 선택요인						
			교통	편의 시설	투자성	쾌적성	가격	교육	자녀 친인척
항 목		빈 도	99	489	74	533	51	1	54
		비 율	7.61	37.59	5.69	40.97	3.92	0.08	4.15
현 거주주택 선택요인	교 통	340	59	120	15	127	9	0	10
		26.13	4.53	9.22	1.15	9.76	0.69	0.00	0.77
	편 의 시 설	168	2	117	1	40	0	1	7
		12.91	0.15	8.99	0.08	3.07	0.00	0.08	0.54
	투 자성	197	12	67	36	69	8	0	5
		15.14	0.92	5.15	2.77	5.30	0.61	0.00	0.38
	쾌 적성	268	8	75	6	167	5	0	7
		20.60	0.60	5.80	0.50	12.80	0.40	0.00	0.50
	가 격	105	6	28	8	38	19	0	6
		8.07	0.46	2.15	0.61	2.92	1.46	0.00	0.46
	교 육	165	10	67	6	66	9	0	7
		12.68	0.77	5.15	0.46	5.07	0.69	0.00	0.54
	자녀 친인척	58	2	15	2	26	1	0	12
		4.46	0.15	1.15	0.15	2.00	0.08	0.00	0.92

$\chi^2(p)=354.4$ (0.000), df=36

- 가격(3.92%) - 교육(0.08%) 순으로 응답하여 주거선택의 우선순위가 변화하여 쾌적성을 갖춘 편의시설이 풍부한 지역을 선호하는 것으로 나타났다.

은퇴 전에는 자녀친인척항목을 제외한 6개항목이 고른 분포를 보여 다양한 니즈에 따라 주거를 선택하지만 은퇴 후에는 쾌적성(40.97%)과 편의성(37.59%)을 선호하여 은퇴 이후에는 주거선택에 있어 지배적인 현상으로 작용할 것으로 보인다. 은퇴 전과 비교해 가장 많이 감소한 항목은 교통과 교육으로 교육은 은퇴 전 26.13%에서 은퇴 후 7.61%로 18.52%p 감소하고, 교육이 12.68%에서 0.08%로 12.6%p 감소하였다. 은퇴 전 직장과의 출퇴근 거

리 및 시간 등의 편리성과 자녀 양육과 관련되었던 교육의 니즈 등이 은퇴 후에는 더 이상 필요하지 않은 것으로 추정된다.

2. 특성별 은퇴 후 주거선택기준

1) 은퇴준비여부와 은퇴 후 주거선택기준

은퇴준비여부에 따른 은퇴 후 주거선택기준의 차이성을 분석하기 위해 교차분석을 하였다. χ^2 검정 결과 유의확률 0.021로 5% 유의수준에서 통계적으로 유의미하다.

<표 4-10> 은퇴준비여부에 따른 은퇴 후 주거선택기준

(단위 : 명, %)

			은퇴 후 거주주택 선택요인							
			전체	교통	편의 시설	투자성	쾌적성	가격	교육	자녀 친인척
은퇴준비여부	준비 안됨	빈도	888	78	320	59	352	39	1	39
		비율	68.3	8.8	36.0	6.6	39.6	4.4	0.1	4.4
	준비됨	빈도	412	21	169	15	180	12	0	15
		비율	31.7	5.1	41.0	3.6	43.7	2.9	0.0	3.6
전체		빈도	1,300	99	489	74	532	51	1	54
		비율	100	7.6	37.6	5.7	40.9	3.9	0.1	4.2

$$\chi^2(p)=14.884 \quad (0.021), \quad df=6$$

분석결과 은퇴준비가 되어 있지 않은 경우에는 은퇴준비가 되어있는 경우에 비해 쾌적성, 편의성 항목에서 다소 감소한 반면, 교통(8.8%), 투자성(6.6%), 가격(4.4%)선택 비중이 상대적으로 높다. 이는 1차 직장에서의 은퇴 이후에도 계속적인 취업활동을 하기 위해 교통이 편리한 지역을 선택할 가능성을 보여 주고 있으며, 주거성외에도 투자가치가 높은 주택을 선택하여, 향후 은퇴 재원으로 활용할 가능성이 높을 것으로 추정된다.

2) 선호지역과 은퇴 후 주거선택기준

은퇴 후 선호하는 지역에 따라 주거선택기준이 다르게 나타날 수 있다. 예를 들어 쾌적성을 주거선택의 준거기준으로 인식하는 베이비붐세대의 경우에는 도심에서 수요를 충족하기에는 한계성을 지니기 때문이다. 선호지역에 따

<표 4-11> 은퇴 후 선호지역과 은퇴 후 주거선택기준

(단위: 명, %)

			은퇴 후 거주주택선택요인							
			전체	교통	편의 시설	투자성	쾌적성	가격	교육	자녀 친인척
은 퇴 후 선 호 주 거 지 역	서울 강남	빈도	132	16	68	6	30	7	0	5
		비율	100	12	52	5	23	5	0	4
	서울 강북	빈도	70	10	24	4	25	4	0	3
		비율	100	14	34	6	36	6	0	4
	한강변	빈도	120	17	54	15	25	4	0	5
		비율	100	14	45	13	21	3	0	4
	수도권 신도시	빈도	381	26	146	14	155	18	0	22
		비율	100	7	38	4	41	5	0	6
	지 방 대도시	빈도	155	11	63	16	53	6	1	5
		비율	100	7	41	10	34	4	1	3
	전원 주택지	빈도	442	19	134	19	244	12	0	14
		비율	100	4	30	4	55	3	0	3
전체		빈도	1300	99	489	74	532	51	1	54
		비율	100	8	38	6	41	4	0	4

$$\chi^2(p)=118.197 \text{ (0.000), df}=30$$

른 주거선택기준의 다양성을 분석하기 위해 교차분석을 실시하였다. 선호지역에 따른 주거선택기준의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정 결과 $\chi^2=118.197$,유의확률 0.000로 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미하다. 향후 주거희망지역을 서울강남(52%), 한강변개발지역(45%), 지방대도시(41%)로 선택한 경우에는 편의시설을 고려한 반면, 서울 강북지역(36%), 수도권신도시(41%), 지방전원주택지(51%)를 선택한 경우에는 쾌적성을 주로 고려하는 것으로 분석된다. 서울 강북지역 선택자의 14%는 교통의 편리성을 선호하고 있어 지역적인 차별성이 반영되어 있는 것으로 추정된다.

지방대도시 거주이사자의 41%가 편의성을 주로 고려한 것은 지역거점의 역할에 따른 것으로 분석된다.

3) 선호주택유형과 은퇴 후 주거선택기준

은퇴 후 선호하는 주택유형에 따른 주거선택기준의 차이를 분석하기 위해 교차분석을 하였다. χ^2 검정 결과 $x^2=105.901$, 유의확률 0.000로 1% 유의수준에서 선호주택에 따른 주거선택기준의 차이는 통계적으로 유의미하다.

<표 4-12> 선호주택유형과 은퇴 후 주거선택기준

(단위 : 명, %)

			은퇴 후 주거선택 요인							
			전체	교통	편의 시설	투자성	쾌적성	가격	교육	자녀친 인척
은 퇴 후 선 호 주 택 유 형	전원 주택	빈도	514	24	154	25	280	14	0	17
		비율	100	5	30	5	54	3	0	3
	단독 주택	빈도	112	6	39	8	51	2	0	6
		비율	100	5	35	7	46	2	0	5
	연립 다세대	빈도	20	4	8	1	6	0	0	1
		비율	100	20	40	5	30	0	0	5
	아파트	빈도	500	57	215	33	145	27	1	22
		비율	100	11	43	7	29	5	0	4
	오피스텔	빈도	7	0	5	1	1	0	0	0
		비율	100	0	71	14	14	0	0	0
	도시형 생활 주택	빈도	92	4	43	3	34	4	0	4
		비율	100	4	47	3	37	4	0	4
	임대 아파트	빈도	36	4	15	1	10	3	0	3
		비율	100	11	42	3	28	8	0	8
	실버 타운	빈도	19	0	10	2	5	1	0	1
		비율	100	0	53	11	26	5	0	5
	전체	빈도	100	0	53	11	26	5	0	5
		비율	100	0	53	11	26	5	0	5

$\chi^2(p)=105.901$ (0.000), df=42

전원주택 및 타운하우스를 선호하는 응답자의 54%가 쾌적성을 선호하며, 단독주택은 46%로 조사되었다. 연립 및 다세대(40%), 아파트(43%), 오피스텔(71%), 도시형생활주택(47%), 장기임대아파트(42%), 실버타운(53%)을 선호하는 베이비붐세대는 편의시설을 최우선적으로 선택했다. 은퇴 후 주거선택성향에 따라 주택 선호유형이 달라짐을 나타내어 주고 있다. 주택정책 수립 및 지역개발사업 진행시 주민들의 주거선택기준에 따라 다양한 형태의 주택유형의 공급이 필요할 것으로 판단된다. 베이비붐세대는 편의성과 쾌적성이라는 두 가지 관점에서 주택을 선택할 가능성이 높을 것으로 추정 된다.

4) 남·녀 성별에 따른 은퇴 후 주거선택기준

한국 베이비붐세대의 성별에 따라 주거선택기준의 차이가 있는지를 분석하기 위해 교차분석을 실시하였다. 성별에 따라 주거선택기준의 차이성 검정을 위해 χ^2 검정을 한 결과, $\chi^2=11.301$, 유의확률 0.080로 10% 유의수준에서 통계적으로 유의미하다. 남성의 경우에는 쾌적성(44%)을 주거선택의 기준으로 중요시 한 반면, 여성의 경우에는 편의성을 선택한 비율(42%)이 높다. 남성에 비해 여성의 경우에는 일상생활과 밀접한 관련성이 있기 때문으로 추정된다.

<표 4-13> 남·녀 성별에 따른 은퇴 후 주거선택기준

(단위:명, %)

			은퇴 후 주거선택 요인							
			전체	교통	편의시설	투자성	쾌적성	가격	교육	자녀친인척
성 별	남	빈도	865	60	307	50	379	35	1	33
		비율	100	7	35	6	44	4	0	4
	여	빈도	435	39	182	24	153	16	0	21
		비율	100	9	42	6	35	4	0	5
	전 체	빈도	1,300	99	489	74	532	51	1	54
		비율	100	8	38	6	41	4	0	4

$$\chi^2(p)=11.301 \quad (0.080), \quad df=6$$

5) 소득수준에 따른 은퇴 후 주거선택기준

한국 베이비붐세대의 소득수준에 따라 주거선택기준의 차이가 있는지를 분석하기 위해 교차분석을 하였다. χ^2 검정 결과 $\chi^2=65.039$, 유의확률 0.002로 1% 유의수준에서 소득수준에 따른 주거선택기준의 차이는 통계적으로 유의미하다. 한국 베이비붐세대의 소득과 은퇴 후 주거선택기준과 관련하여 가장 특징적인 부분은 소득이 증가하면서 교통의 선택빈도가 떨어지고 있다. 이는 소득수준이 낮은 경우에는 1차 직장에서 은퇴한 이후에도 적극적인 취업활동을 할 가능성을 유추할 수 있다. 반면, 소득구간이 높아

<표 4-14> 소득 수준에 따른 은퇴 후 주거선택기준

(단위: 원, %)

			은퇴 후 거주주택 선택요인							
			전체	교통	편의 시설	투자성	쾌적성	가격	교육	자녀 친인척
소득	4천만원 이하	빈도	217	26	68	18	71	17	0	17
		비율	100	12.0	31.3	8.3	32.7	7.8	0	7.8
	4천만원 초과 5천만원 이하	빈도	154	15	61	6	62	4	0	6
		비율	100	9.7	39.6	3.9	40.3	2.6	0	3.9
	5천만원 초과 6천만원 이하	빈도	177	13	66	6	79	5	0	8
		비율	100	7.3	37.3	3.4	44.6	2.8	0	4.5
	6천만원초과 7천만원이하	빈도	180	12	65	7	87	4	0	5
		비율	100	6.7	36.1	3.9	48.3	2.2	0	2.8
	7천만원 초과 8천만원 이하	빈도	134	8	55	5	58	2	1	5
		비율	100	6.0	41.0	3.7	43.3	1.5	0.7	3.7
	8천만원 초과 1억 원이하	빈도	218	11	88	19	89	8	0	3
		비율	100	5.0	40.4	8.7	40.8	3.7	0	1.4
	1억원 초과	빈도	220	14	86	13	86	11	0	10
		비율	100	6.4	39.1	5.9	39.1	5.0	0	4.5
전체		빈도	1,300	99	489	74	532	51	1	54
		비율	100	7.6	37.6	5.7	40.9	3.9	0.1	4.2

$\chi^2(p)=65.039$ (0.002), $df=36$

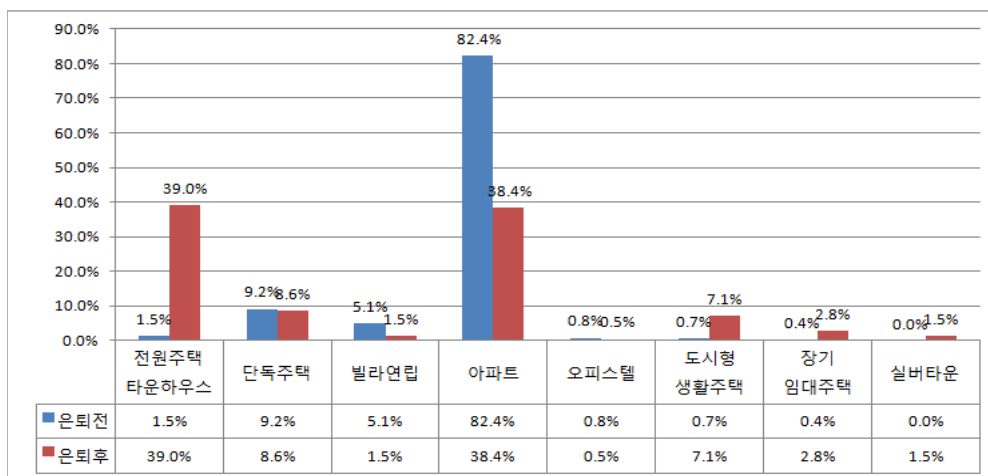
질수록 쾌적성을 중요하게 생각하는 경향이 높다. ‘6천만원 초과-7천만원 이하’ 구간에서 쾌적성의 선택이 최고조에 달하다가 그 이상의 구간에서는 감소하는 경향을 보이고 있다. 이러한 현상은 보다 높은 소득 구간에서는 쾌적성과 편의성을 동시에 추구할 수 있음을 나타내고 있다.

베이비붐세대의 주거선택과 관련하여 쾌적성이 뒷받침되고, 경제적인 여유가 있다면 편의시설이 갖추어진 도시에서 생활하고 싶다는 의사를 간접적으로 보여주고 있는 것으로 분석된다. 한국의 베이비붐세대는 현실적인 가능성만 있다면 쾌적한 환경을 갖춘 도시에 계속 거주하기를 희망하고 있는 것으로 볼 수 있다.

제3절 선호주택유형

1. 은퇴 전·후 선호주택유형의 변화

한국 베이비붐세대의 은퇴 전과 후의 선호주택유형을 분석하기 위해 현재 거주주택과 은퇴 후 선호주택의 교차분석을 실시하였다. 은퇴 전 선호주택에 따른 은퇴 후 선호 주택의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과



$$\chi^2(p) = 153.957 (0.000), df=42$$

<그림 4-3> 베이비붐세대의 은퇴 전·후 선호주택유형

$\chi^2 = 153.957$ 유의확률이 0.000으로, 1% 유의수준에서 은퇴 전 선호주택 유형에 따른 은퇴 후 선호주택의 유형의 차이는 통계적으로 유의미하다.

은퇴 전 거주하고 있는 주택의 비중은 아파트(82.40%) - 단독주택(9.20%) - 빌라·연립(5.10%) - 오피스텔(0.8%) - 도시형생활주택(0.70%) - 장기임대아파트(0.40%)으로 조사된 반면, 은퇴 이후에는 전원주택 및 타운하우스(39.0%) - 아파트(38.40%) - 단독주택(8.60%) - 도시형생활주택(7.10%) - 장기임대아파트(2.80%) - 빌라 및 연립주택(1.50%) - 실버타운(1.50%) - 오피스텔(0.50%)순으로 조사되었다. 은퇴 전 아파트거주자의 비율이 감소한 반면 전원주택 및 타운하우스 거주를 희망하는 가구가 급격하게 증가하여 은퇴 후에는 쾌적성을 갖춘 주거지내에서 생활하는 것을 희망하며, 도시에 거주하더라도 쾌적성이 뒷받침되는 타운하우스 거주를 희망하는 것으로 보인다.

2. 특성별 은퇴 후 선호주택유형

1) 성별에 따른 선호주택 유형

한국 베이비붐세대의 은퇴 후 선호주택유형이 성별에 따라 어떠한 경향을 보이는가를 분석하기 위해 성별과 은퇴 후 선호주택 유형간 교차분석을 하였

<표 4-15> 성별에 따른 은퇴 후 선호주택유형

(단위 : 명, %)

			전체	은퇴 후 선호주택유형							
				전원* 주택	단독 주택	연립 다세대	아파트	오피 스텔	도시형 생활주택	장기 임대	실버 타운
성 별	남	빈도	865	364	88	11	305	4	57	25	11
		비율	100	42.1	10.2	1.3	35.3	0.5	6.6	2.9	1.3
	여	빈도	435	150	24	9	195	3	35	11	8
		비율	100	34.5	5.5	2.1	44.8	0.7	8.0	2.5	1.8
전체	빈도		1,300	514	112	20	500	7	92	36	19
	비율		100	39.5	8.6	1.5	38.5	0.5	7.1	2.8	1.5

$$\chi^2(p) = 21.514 (0.003), df=7$$

* : 타운하우스를 포함함

다. 성별에 따른 은퇴 후 선호주택유형의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=21.514$ 유의확률이 0.003으로, 1% 유의수준에서 베이비붐세대의 은퇴 후 성별에 따른 선호주택유형의 차이성은 통계적으로 유의하다..

남성의 경우 은퇴 후 전원주택의 선호도(42.1%)가 높은 반면, 여성의 경우에는 아파트거주 선호(44.8%)가 높게 나타났다. 생활을 직접적으로 책임지고 있는 여성의 경우에는 편의성 관점의 주거를 선호하는 반면, 남성의 경우에는 쾌적성을 추구하는 측면에서 거주주택의 유형을 선택하는 것을 알 수 있다.

2) 선호지역과 선호주택유형

한국 베이비붐세대의 은퇴 후 거주를 선호하는 지역에 따라 선호주택유형의 차이가 있을 것으로 예상할 수 있다. 도시지역에 계속 거주를 희망하는 경우와 도시 외 지역으로 이전하는 경우에는 기호의 차이성이 존재하기 때문이다. 선행연구에 따르면 베이비붐세대는 은퇴 후 여전히 아파트의 거주는 선호한다는 견해와, 다른 종류의 주택으로 선호가 바뀔 것이라는 의견이 대립되고 있다. 은퇴 후 선호지역¹⁴⁾에 따른 선호주택유형을 분석하기 위해 교차분석을 실시하였다. 은퇴 후 선호지역에 따른 선호주택유형의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=409.310$ 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 베이비붐세대의 은퇴 후 선호지역에 따른 선호주택유형의 차이성은 통계적으로 유의미하다.

서울 강남지역, 서울 강북지역, 한강변개발지역, 지방 대도시, 수도권신도시 등 도시지역에 거주를 희망하는 경우에는 아파트의 거주를 희망하는 비율이 높게 나타났고, 도시지역의 거주를 희망하는 경우에도 전원주택 및 타운하우스 거주 비율이 수도권신도시(29.4%), 지방대도시(23.2), 강남(18.2%), 한강변개발지역(15.8%), 서울강북지역(15.7%)순으로 높게 나타나, 도시에 거주하면서도 전원주택의 쾌적성을 유지할 수 있는 타운하우스에 거주하고 싶어 하는 의사가 반영되어 있는 것으로 분석 된다. 향후 재개발 및 신도시 개발 시 아파트 중심의 공급방식보다는 지역주민의 필요(Needs)에 부합하는 주택공급

14) 은퇴 후 선호지역에서의 지역은 행정구역상의 지역을 의미하는 것이 아니라, 베이비붐세대가 은퇴 후 선호하는 특성, 지역적인 유사성 등을 중심으로 연구자가 설정한 개념이다.

방식이 필요할 것이다.

<표 4-16> 은퇴 후 선호지역에 따른 선호주택유형

(단위 : 명, %)

			전 체	은퇴 후 선호주택 종류							
				전원 주택	단독 주택	연 립 다세대	아파트	오피 스텔	도시 생활	장기 임대	실버 타운
은 퇴 후 선 호 주 거 지 역	강 남	빈도	132	24	12	1	82	0	10	3	0
		비율	100	18.2	9.1	0.8	62.1	0.0	7.6	2.3	0.0
	강 북	빈도	70	11	6	4	43	3	3	0	0
		비율	100	15.7	8.6	5.7	61.4	4.3	4.3	0.0	0.0
	한강변	빈도	120	19	16	4	67	2	6	3	3
		비율	100	15.8	13.3	3.3	55.8	1.7	5.0	2.5	2.5
	수도권 신도시	빈도	381	112	21	6	188	1	33	15	5
		비율	100	29.4	5.5	1.6	49.3	0.3	8.7	3.9	1.3
	지 방 대도시	빈도	155	36	10	2	86	1	17	2	1
		비율	100	23.2	6.5	1.3	55.5	0.6	11.0	1.3	0.6
	전 원 주택지	빈도	442	312	47	3	34	0	23	13	10
		비율	100	70.6	10.6	0.7	7.7	0.0	5.2	2.9	2.3
전 체		빈도	1,300	514	112	20	500	7	92	36	19
		비율	294	116.3	25.3	4.5	113.1	1.6	20.8	8.1	4.3

$$\chi^2(p) = 409.310 \quad (0.000) \quad df=35$$

* : 전원주택에는 타운하우스를 포함함

3) 소득규모에 따른 선호주택유형

한국의 베이비붐세대의 소득에 따른 은퇴 후 선호주택유형 차이성을 분석하기 위해 소득규모와 은퇴 후 선호주택유형 간 교차분석을 하였다.

먼저 소득규모와 선호주택유형의 독립성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=87.785$ 유의확률이 0.001로 1% 유의수준에서 베이비붐세대의 소득규모에 따른 선호주택유형의 차이는 통계적으로 유의미하다.

소득규모 7천만원을 기준으로 하여 7,000만원 이하 구간에서는 전원주택의 선택비율이 높고, 7천만원을 초과하는 경우에는 아파트를 더욱 선호하는 것으로 나타나, 소득이 높을수록 아파트의 거주 의사가 높은 비율을 차지하는 경

향을 보이고 있다. 이러한 경향은 도시에 계속 거주하려는 의사를 간접적으로 표현하고 있는 것으로 추정 된다. 은퇴 후 주거선택 변화에서도 나타난 ‘쾌적성’에 대한 선호와 ‘편의성’에 대한 선호가 비슷하게 작용하고 있어 경제적인 요인에 따라 도시지역 또는 교외의 전원지역으로의 이동을 예상할 수 있다.

<표 4-17> 소득규모별 은퇴 후 선호주택유형

(단위 : 명, %)

			전 체	은퇴 후 선호주택 종류							
				전원 주택	단독 주택	연 립 다세대	아파트	오피 스텔	도시 생활	장기 임대	실버 타운
소득 규모	3천만원 이 하	빈도	101	40	14	6	26	1	7	6	1
		비율	100	39.6	13.9	5.9	25.7	1.0	6.9	5.9	1.0
	3천초과 4천이하	빈도	116	46	12	1	41	2	8	5	1
		비율	100	39.7	10.3	0.9	35.3	1.7	6.9	4.3	0.9
	4천초과 5천이하	빈도	154	65	15	4	55	0	9	4	2
		비율	100	42.2	9.7	2.6	35.7	0.0	5.8	2.6	1.3
	5천초과 6천이하	빈도	177	77	14	1	57	0	14	9	5
		비율	100	50.0	9.1	0.6	37.0	0.0	9.1	5.8	3.2
	6천초과 7천이하	빈도	180	76	16	1	62	0	21	2	2
		비율	100	42.2	8.9	0.6	34.4	0.0	11.7	1.1	1.1
	7천초과 8천이하	빈도	134	51	7	0	53	2	12	5	4
		비율	100	38.1	5.2	0.0	39.6	1.5	9.0	3.7	3.0
	8천초과 1억이하	빈도	218	84	16	6	96	1	11	3	1
		비율	100	62.7	11.9	4.5	71.6	0.7	8.2	2.2	0.7
	1억초과	빈도	220	75	18	1	110	1	10	2	3
		비율	100	34.1	8.2	0.5	50.0	0.5	4.5	0.9	1.4
전 체		빈도	1300	514	112	20	500	7	92	36	19
		비율	100	39.5	8.6	1.5	38.5	0.5	7.1	2.8	1.5

$$\chi^2(p) = 87.785 (0.001), df=49$$

* 전원주택에는 타운하우스를 포함함

한국 베이비붐세대의 선호 주택 유형은 복합적인 요인이 작용하는 가운데 경제적인 요인이 균형을 깨는 역할을 할 것으로 보인다. 즉, 쾌적성을 추구하는 베이비붐세대의 선호 외에도 경제적인 요인이 복합적으로 작용하고 있다. 이러한 현상은 서수복(2010)의 연구에서도 반영되어 있다. 서수복은 베이비붐세대의 농촌으로의 이동요인에 주거비가 작용함을 분석하였는데 본 연구와 상응하는 면이 있다. 은퇴 이후 소득의 감소는 필연적으로 주거비용을 축소할 수 있는 지역 또는 주거를 선택할 수 밖에 없을 것이다.

4) 순자산규모와 은퇴 후 선호주택

한국 베이비붐세대의 순자산규모에 따른 은퇴 후 선호주택유형과의 차이성을 분석하기 위해 순자산규모와 은퇴 후 선호주택유형 간 교차분석을 하였다.

<표 4-18> 순자산규모와 은퇴 후 선호주택

(단위 : 명, %)

			전체	은퇴 후 선호주택 종류							
				전원 주택	단독 주택	연립 다세대	아파트	오피 스텔	도시 생활	장기 임대	실버 타운
순 자 산 규 모	2억원이하	빈도	273	113	35	6	76	2	24	11	6
		비율	100	41.4	12.8	2.2	27.8	0.7	8.8	4.0	2.2
	2억원초과 4억원이하	빈도	227	101	19	9	64	2	18	10	4
		비율	100	44.5	8.4	4.0	28.2	0.9	7.9	4.4	1.8
	4억원초과 6억원이하	빈도	224	97	20	1	82	0	18	3	3
		비율	100	43.3	8.9	0.4	36.6	0.0	8.0	1.3	1.3
	6억원초과 8억원이하	빈도	140	50	9	1	67	0	11	1	1
		비율	100	35.7	6.4	0.7	47.9	0.0	7.9	0.7	0.7
	8억원초과 10억원이하	빈도	154	49	8	1	82	0	7	5	2
		비율	100	31.8	5.2	0.6	53.2	0.0	4.5	3.2	1.3
	10억원초과	빈도	210	83	11	1	99	3	7	6	0
		비율	100	39.5	5.2	0.5	47.1	1.4	3.3	2.9	0.0
전 체		빈도	1228	493	102	19	470	7	85	36	16
		비율	100	40.1	8.3	1.5	38.3	0.6	6.9	2.9	1.3

$$\chi^2(p) = 87.317 \text{ (0.000), df}=35$$

먼저 순자산규모에 따른 선호주택유형의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=87.317$ 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 베이비붐세대의 순자산규모에 따른 선호주택유형의 차이는 통계적으로 유의미함을 알 수 있다.

순자산규모 6억원 기준으로 6억원 이하의 구간에서는 전원주택 및 타운 하우스 거주자의 비율이 높은 반면, 6억원 초과 구간에서는 아파트 거주자의 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 보유자산은 은퇴 후 노후준비자금 마련의 활용재원이 되는 것으로 낮은 자산보유자의 경우에는 전원주택으로의 이을을 통해 잉여자금을 노후 생활비로 활용할 가능성이 높을 것으로 추정된다.

5) 은퇴준비여부와 선호주택

한국 베이비붐세대의 은퇴준비여부dp 따른 선호주택유형 차이성을 분석하기 위해 소득규모와 은퇴 후 선호주택유형 간 교차분석을 하였다. 은퇴준비

<표 4-19> 은퇴준비여부에 따른 은퇴 후 선호주택

(단위 : 명, %)

			전 체	은퇴 후 선호주택종류							
				전원 주택	단독 주택	연립 다세대	아파트	오피 스텔	도시 생활	장기 임대	실버 타운
은 퇴 준 비 여 부	준비 안됨	빈도	888	352	88	19	316	5	66	29	13
		비율	100	39.6	9.9	2.1	35.6	0.6	7.4	3.3	1.5
	준비 됨	빈도	412	162	24	1	184	2	26	7	6
		비율	254	39.3	5.8	0.2	44.7	0.5	6.3	1.7	1.5
전 체		빈도	1,300	514	112	20	500	7	92	36	19
		비율	253	39.5	8.6	1.5	38.5	.5	7.1	2.8	1.5

$$\chi^2(p)=21.092 \text{ (0.004), } df=7$$

여부에 따른 선호주택유형의 차이성이 통계적으로 유의미한지를 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2(p)=21.092$, 유의확률이 0.004으로 1% 유의

수준에서 베이비붐세대의 은퇴준비여부에 따른 선호주택 유형의 차이는 통계적으로 유의미하다.

은퇴준비가 되어 있는 베이비붐세대는 상대적으로 아파트거주를 희망(44.7%)하는 반면, 은퇴비가 되어 있지 않은 경우에는 전원주택 및 타운하우스(39.6%), 아파트 순으로 선호하고 있다. 은퇴준비라는 개념은 주관적인 요인이 많이 작용하고 있다.

은퇴라는 개념에는 개인의 특성 및 기대수준이 작용하고 있어 한마디로 정의하기는 쉽지 않지만, 노후에 필요한 자원들을 마련하고 행복하고 성공적인 노후생활을 유지하기 위한 과정과 계획이라고 할 수 있다. 소득에 따른 선호주택유형과 자산규모에 따른 선호주택유형의 비율이 비슷한 분포를 보여 경제적인 요인이 크게 작용하고 있음을 추론할 수 있다.

제4절 선호주택규모

1. 은퇴 후 선호 주택 규모의 변화

한국 베이비붐세대는 은퇴 이후 주택의 규모를 전반적으로 현상유지 또는 축소하려는 경향이 높을 것으로 예상된다. 현재의 보유주택을 유지하겠다는 의사를 보인 가구 수는 조사 가구수 1,300 가구 중 45.9%인 597가구이며, 축소하겠다는 가구는 44.3%에 해당하는 576가구이다. 반면, 확대하겠다는 가구는 7.3%, 보유하지 않겠다는 가구는 2.5%의 비율을 보였다.

<표 4-20> 베이비붐세대의 은퇴 후 주택규모 변화

(단위 : 명, %)

주택규모변화 의향	빈 도	비 율(%)
축 소	576	44.3
유 지	597	45.9
확 대	95	7.3
미 보 유	32	2.5
합 계	1,300	100

한국의 베이비붐세대가 은퇴 이후 실제 보유주택의 규모를 어느 정도 축소할 것인가에 대한 분석을 위해 현재 거주주택의 규모와 은퇴 후 희망하는 거주주택의 규모에 대해 교차분석을 실시하였다. 은퇴 전 주택규모에 따른 은퇴 후 주택규모간의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=442.909$ 유의확률이 0.000이므로 1% 유의수준에서 은퇴 전의 주택규모에 따라 은퇴 후 주택규모의 차이는 통계적으로 유의미하다.

<표 4-21> 현 주택규모와 은퇴 후 선호주택규모 비교

(단위 : 명, %)

현 주택규모			은퇴 후 선호주택규모							
규모	빈도	비율	규모	66㎡ 이하	67㎡ - 82㎡	83㎡ - 99㎡	100㎡ - 115㎡	116㎡ - 132㎡	133㎡ - 165㎡	165㎡ 초과
66㎡ 이하	44	3.37	빈도	13	12	13	4	1	1	0
			비율	29.5	27.3	29.5	9.1	2.3	2.3	0
67㎡ - 82㎡	136	10.45	빈도	20	63	36	13	3	0	1
			비율	14.7	46.3	26.5	9.6	2.2	0	0.7
83㎡ - 99㎡	198	15.22	빈도	14	67	73	29	12	1	2
			비율	7.1	33.8	36.9	14.6	6.1	0.5	1
100㎡ - 115㎡	403	31.07	빈도	21	92	121	132	29	5	3
			비율	5.2	22.8	30.0	32.7	7.2	1.2	0.7
116㎡ - 132㎡	137	10.53	빈도	5	26	36	32	30	6	2
			비율	3.6	19	26.3	23.4	21.9	4.4	1.5
133㎡ - 165㎡	254	19.52	빈도	4	31	58	73	54	32	2
			비율	1.6	12.2	22.8	28.7	21.3	12.6	0.8
165㎡ 초과	128	9.87	빈도	2	11	21	30	22	25	17
			비율	1.6	8.6	16.4	23.4	17.2	19.5	13.3
계	1300	100	빈도	79	302	358	313	151	70	27
			비율	6.1	23.2	27.5	24.1	11.6	5.4	2.1

$\chi^2(p)=442.909$ (0.000), $df=36$

66㎡이하, 82㎡이하, 99㎡이하인 경우 은퇴 전 각각 3.4%, 10.5%, 15.2%에서 6.1%, 23.2%, 27.6%로 비중이 확대된 반면 99㎡ 초과에서는 비중이 하

락하는 추세로 은퇴 후에는 전반적으로 규모를 축소하는 경향이 높은 것으로 보인다. 특히 132㎡를 초과하는 대형 주택의 경우에는 은퇴 전 29.4%의 비중에서 은퇴 후 7.5%로 하락하여 감소폭이 크게 나타났다. 115㎡초과 132㎡이하 구간에서 은퇴전보다 비중이 10.5%에서 11.6%로 비중이 확대되어 가구 특성에 따라 주거 면적을 확대하는 경향을 반영하는 것으로 보인다.

베이비붐세대는 은퇴 후 주거면적을 일괄적으로 축소하는 것이 아니라 현재 보유 주택규모에 따라 다른 양상을 보인다. 66㎡이하인 경우 주거면적을 확대하려는 경향이 70.5%에 달하며, 82㎡이하의 경우에는 39.0%가, 99㎡이하인 경우에는 22.2%가 확대하려는 경향을 보였다. 따라서 베이비붐세대의 은퇴 후 주택선택에 비추어 전반적으로 축소하려는 경향을 보이지만, 가구특성 및 현재 보유주택 규모에 따라 다양화 될 것으로 예상된다.

<표 4-22> 은퇴 후 주택규모의 변화 의향

(단위 : 명, %)

현 주택규모		축 소		유 지		확 대	
규모	응답수	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
66㎡ 이하	44	0	0.00	13	29.5	31	70.5
67㎡-82㎡	136	20	14.7	63	46.3	53	39.0
83㎡-99㎡	198	81	40.9	73	36.9	44	22.2
100㎡-115㎡	403	235	58.1	132	32.8	37	9.2
116㎡-132㎡	137	99	72.3	30	21.9	8	5.8
133㎡-165㎡	254	220	86.6	32	12.6	2	0.8
165㎡ 초과	128	111	86.7	17	13.3	0	0.0
계	1300	766	58.9	360	27.7	175	13.4

교차분석의 결과를 토대로 본인의 의사와 실제 규모선택간의 차이를 비교하기 위해 은퇴 후의 선호주택규모가 현 주택규모보다 큰 경우 확대로, 작은 경우는 축소로 간주하여 <표 4-21>를 도출하였다. 은퇴 후 규모의 변화를 보면, 축소 58.9%, 유지 27.7%, 확대 13.4%로 <표 4-19>의 축소의사에 대비해서 축소경향이 14.9%만큼 늘어났다. 이는 베이비붐세대의 바램은 현재의 주택을 보유하고 유지하고 싶지만 다른 요인에 의해 축소할 수 밖에 없는 현

실을 반영하고 있는 것으로 추정된다.

2. 특성별 주택규모의 변화

1) 소득특성에 따른 은퇴 후 주택규모 변화

한국 베이비붐세대의 은퇴는 새로운 전환점을 맞이하게 된다. 은퇴준비의 기초가 되는 것은 현재의 소득 및 자산이 될 것이다. 물론, 은퇴준비라는 것은 개인적인 특성에 따라 달라질 수 있을 것이다. 청빈한 삶을 꿈꾸는 사람의 경우에는 소규모의 자산 및 소득으로 노후 생활이 가능하겠지만 평균적인 특성을 가진 베이비붐세대의 경우에는 항상소득에 따른 소비패턴을 유지하려는 특성을 지니게 될 것이다.

<표 4-23> 소득규모와 은퇴 후 주택규모 변화

(단위 : 명, %)

			전 체	은퇴 후 주택규모변화		
				규모축소	규모유지	규모확대
소득규모	3천만원 이하	빈도	91	47	36	8
		비율	100	51.6	39.6	8.8
	3천만원 초과 5천만원 이하	빈도	261	129	100	32
		비율	100	49.4	38.3	12.3
	5천만원 초과 7천만원 이하	빈도	350	167	163	20
		비율	100	47.7	46.6	5.7
	7천만원 초과 1억원 이하	빈도	347	146	180	21
		비율	100	42.1	51.9	6.1
	1억원 초과	빈도	218	87	117	14
		비율	100	39.9	53.7	6.4
전 체		빈도	1,267	576	596	95
		비율	100	45.5	47.0	7.5

$$x^2(p)=24.384 \ (0.002), \ df=8$$

한국 베이비붐세대의 소득특성에 따른 은퇴 후 선호주택규모의 변화를 분석하기 위해 소득규모와 은퇴 후 주택규모변화 간 교차분석을 하였다. 소득

규모에 따른 은퇴 후 주택규모변화의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=24.384$, 유의확률이 0.002로 1% 유의수준에서 소득규모에 따른 주택규모변화의 차이는 통계적으로 유의미하다.

소득규모가 클수록 규모를 축소하려는 의사비율이 감소하는 추세를 보인다. ① 3천만원 이하 소득 구간에서는 51.6%, ② 3천만원 초과 5천만원이하 구간에서는 49.4%, ③ 5천만원 초과 7천만원 이하 구간에서는 47.7%, ④ 7천만원 초과 1억원 이하 구간에서 39.9%가 규모축소 의사를 보였다. 반면, 현재의 규모를 유지하려는 성향은 3천만원 이하 소득 구간을 제외하고는 소득규모에 비례하는 경향을 보여 베이비붐세대는 은퇴 후 현재의 주택규모를 유지하려는 관성의 법칙이 작용하는 가운데 소득에 따라 차이가 날 것으로 보인다.

2) 부채특성과 주택규모 변화

한국 베이비붐세대의 부채비율¹⁵⁾에 따른 은퇴 후 선호주택규모의 변화를 분석하기 위해 부채비율과 은퇴 후 선호주택규모 간 교차분석을 하였

<표 4-24> 부채 보유와 주택규모 변화

(단위 : 명, %)

			전 체	은퇴 후 주택규모 변화		
				규모축소	규모유지	규모확대
부채 유무	없음	빈도	479	198	241	40
		비율	100	41.3	50.3	8.4
	있음	빈도	771	370	348	53
		비율	100	48.0	45.1	6.9
전 체		빈도	1,250	568	589	93
		비율	100	45.4	47.1	7.4

$$\chi^2(p)=5.425 \quad (0.066), \quad df=2$$

다.

15) 기업회계기준에 따르면 부채비율은 부채/자기자본*100이나 이 기준으로 산정시 편차가 크고, 불능의 값을 가질 수 있어, 부채비율을 총부채/총자산*100으로 정의하여 사용하였다. 이렇게 함으로써 0에서 100까지의 부채비율이 산출된다.

부채비율에 따른 은퇴 후 주택규모 변화의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=12.192$, 유의확률이 0.043으로 5% 유의수준에서 부채비율에 따른 주택규모변화의 차이는 통계적으로 유의미하다.

부채비율이 높을수록 은퇴 후에는 규모를 축소하려는 경향이 있는 것으로 분석된다. 특히 부채가 없는 경우, 20%이하, 20%초과 40%이하, 40%초과 60%이하, 60%초과 구간에 따라 다른 특성을 보이고 있으며, 60% 초과 구간에서는 55.6%가 규모축소를 계획하고 있고, 규모를 유지하려는 비율도 다른 구간에 비해 낮은 의사를 보인다. 부채비율이 60%가 넘는 베이비붐세대의 경우 부채상환에 부담을 느끼고 있는 것으로 추정되며, 은퇴 시 급격한 변동성을 수반할 것으로 예상된다. 은퇴 이후 소득의 감소는 부채상환능력 및 이자지급능력의 감소로 이어 질 것이다. 새로운 사업 및 투자가 용이하지 않은 상황에서 부채 보유는 지출을 확대되는 효과를 가져 오게 되므로 우선적으로 상환할 것으로 추정된다.

<표 4-25> 부채비율과 주택규모 변화

(단위 : 원, %)

			전 체	은퇴 후 주택규모 변화		
				규모축소	규모유지	규모확대
부채 비율	부채없음	빈도	476	198	239	39
		비율	100	41.6	50.2	8.2
	20%이하	빈도	315	142	152	21
		비율	100	45.1	48.3	6.7
	20%초과 40%이하	빈도	213	107	94	12
		비율	100	50.2	44.1	5.6
	40%초과 60%이하	빈도	106	54	44	8
		비율	100	50.9	41.5	7.5
	60%초과	빈도	108	60	39	9
		비율	100	55.6	36.1	8.3
전 체		빈도	1218	561	568	89
		비율	100	46.1	46.6	7.3

$\chi^2(p)=12.192$ (0.043), df=8

은퇴 이후에는 부채를 보유하고 있는 것 자체가 많은 부담으로 작용할 것이다. 부채보유유무와 주택규모변화의 교차분석표에서 부채를 보유한 경우가 부채를 보유하지 않은 경우에 비해 은퇴 후 주택규모 축소여사가 6.7%가 높아 베이비붐세대의 부채의 부담정도를 잘 나타내어 주고 있다.

3) 은퇴 후 선호주택규모와 주택규모 변화 의향

베이비붐세대는 생애주기특성에 따라 은퇴 후에는 전반적으로 선호주택규모의 축소가 예상 된다. 단순히 평균적인 값의 추정은 선택과정을 설명할 수 없는 단점을 가진다. 선호주택규모와 주택규모변화의향을 비교하는 것은 선호하는 주택이 축소, 유지, 확대 중 어떤 선택을 통해 이루어진 결과인지를 관찰하는 방법이 될 것이다. 또한 이러한 비교분석은 주택규모의 변화가

<표 4-26> 은퇴 후 선호주택규모와 은퇴 후 주택규모 변화 의향

(단위 : 명, %)

		전 체	은퇴 후 주택규모변화		
			규모축소	규모유지	규모확대
은 퇴 후 선 호 주 택 구 모	66㎡ 이하	77	52	20	5
		100	67.5	26.0	6.5
	67㎡-82㎡	288	176	103	9
		100	61.1	35.8	3.1
	83㎡-99㎡	346	181	148	17
		100	52.3	42.8	4.9
	100㎡-115㎡	310	113	175	22
		90	32.7	50.6	6.4
	116㎡-132㎡	149	39	87	23
		100	26.2	58.4	15.4
	132㎡-165㎡	70	14	48	8
		100	20.0	68.6	11.4
	165㎡초과	27	1	15	11
		100	3.7	55.6	40.7
전 체		1,267	576	596	95
		100	45.5	47.0	7.5

$$\chi^2(p)=163.279 \ (0.000), \ df=12$$

생애주기적인 특성 외에 본인의 선호도가 어느 정도 영향을 미치는지를 분석할 수 있는 수단이 될 것이다.

한국 베이비붐세대의 선호주택규모에 따른 주택규모의 변화를 분석하기 위해 양 변수의 교차분석을 실시하였다. 먼저, 선호주택규모에 따라 은퇴 후 주택규모 변화의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=163.279$, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 선호주택규모의 변화에 따라 주택규모변화의 차이는 통계적으로 유의미하다.

선호주택규모가 작을수록 은퇴 후에는 규모를 축소하려는경향이 높은 것으로 분석되었다. 66㎡이하, 67㎡-82㎡에서는 60%를 상회하는 수준의 주택규모축소의사를 보였고, 83㎡-99㎡ 구간에서는 52.3%의 규모 축소의사를 보였다. 반면, 83㎡-99㎡ 구간에서는 32.7%가 축소의사를, 100㎡-115㎡구간에서는 32.7%, 116㎡-132㎡구간과 133㎡-165㎡에서는 20%대의 축소의사를 보였다. 165㎡초과 구간에서는 2.7%만이 축소의사를 보여 하위 구간과 대조현상을 보였다. 100㎡-115㎡구간에서는 50%를 상회하는 수준의 규모유지의사를 보였다. 116㎡-132㎡구간이상에서 낮은 구간에 비해 규모 확대 의사가 상대적으로 높게 나타나며, 165㎡이상의 구간에서는 40.7%가 규모 확대 의사를 보였다. 베이비붐세대의 은퇴 후 주택규모에 대한 선호도는 주택규모의 변화에 크게 영향을 미치는 변수로 작용할 것으로 예상된다.

4) 현 주택규모에 따른 은퇴 후 주택규모의 변화

선행연구에 따르면 베이비붐세대는 생애주기특성에 따라 은퇴 후에는 현 주택규모보다 축소하는 경향을 보일 것으로 예상된다. 현 주택규모와 은퇴 후 주택규모변화의 비교는 현재 보유하고 있는 주택의 규모에 따라 어느 정도 축소할 것인가 또는 규모유형별로 어떠한 차이가 있는가를 분석하는 유용한 방법이 될 것이다.

한국 베이비붐세대의 현 주택규모와 주택규모의 변화를 분석하기 위해 양 변수를 교차 분석을 하였다. 현 주택 규모에 따른 은퇴 후 주택규모변화의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=24.118$, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 현 주택규모에 따른 은퇴 후 주택규모변화의

차이는 통계적으로 유의미하다.

현 주택규모가 클수록 은퇴 후에는 규모를 축소하려는 경향이 높은 것으로 분석되었다. 베이비붐세대가 보유하고 있는 주택의 규모에 따른 향후 규모변화는 3개의 그룹으로 나누어진다. 67㎡-83㎡, 83㎡-99㎡ 구간에서는 30%대의 축소의사를 보인 반면, 100㎡-115㎡, 116㎡-132㎡ 구간에서는 40%대의 축소의사를 132㎡-165㎡, 165㎡ 초과 구간에서는 50%의 축소의사를 보였다.

<표 4-27> 현 주택규모별 은퇴 후 은퇴 후 주택규모의 변화

(단위:명,%)

			전 체	은퇴 후 주택규모변화		
				규모축소	규모유지	규모확대
현주택 구 모	66㎡ 이하	빈도	36	16	10	10
		비율	100	44.4	27.8	27.8
	67㎡-82㎡	빈도	130	50	64	16
		비율	100	38.5	49.2	12.3
	83㎡-99㎡	빈도	192	70	106	16
		비율	100	36.5	55.2	8.3
	100㎡-115㎡	빈도	399	176	197	26
		비율	100	44.1	49.4	6.5
	116㎡-132㎡	빈도	135	60	67	8
		비율	100	44.4	49.6	5.9
	100㎡-115㎡	빈도	248	139	99	10
		비율	100	56.0	39.9	4.0
	115㎡ 초과	빈도	127	65	53	9
		비율	100	51.2	41.7	7.1
전 체		빈도	1267	576	596	95
		비율	100	45.5	47.0	7.5

$$\chi^2(p)=50.730 \text{ (0.000), } df=12$$

베이비붐세대의 규모 축소 경향은 중대형 주택에서 주로 발생할 것으로 예

상되며, 반면 중소형 규모의 주택의 보유자는 유지 또는 확대하려는 의사가 높은 것으로 분석된다. 현 주택규모가 클수록 은퇴 후에는 주택규모를 축소하려는 경향에도 불구하고, 66㎡이하 구간에서는 응답자의 44.4%가 규모를 축소하려는 의사를 보여 주택특성 외에 다른 요인이 작용할 것으로 추정된다. 본장 본 절 본 항 ‘2)부채특성과 규모의 변화’ 결과에 착안하여 현 주택 규모별 부채비율의 평균을 비교한 결과 66㎡이하 구간의 부채비율의 평균값이 높게 나타났다. 즉, 66㎡이하 구간에서는 다른 구간에 비해 부채 특성이 강하게 작용하고 있는 것으로 분석된다. 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택과 관련하여 부채비율이 상대적으로 높은 소형주택보유자에 대한 특별한 정책이 필요할 것이다.

<표 4-28> 현 주택규모별 부채비율 기술통계

현 주택규모	N	평균	표준편차	표준오차	최소값	최대값
66㎡이하	41	29.47	34.471	5.383	0	100
67㎡-82㎡	130	22.41	26.886	2.358	0	100
83㎡-99㎡	193	22.57	27.177	1.956	0	100
100㎡-115㎡	401	19.03	24.273	1.212	0	100
116㎡-132㎡	131	16.92	22.141	1.934	0	100
100㎡-115㎡	243	19.21	24.211	1.553	0	100
115㎡초과	115	19.81	26.543	2.475	0	100
합 계	1,254	20.15	25.451	.719	0	100

(분산분석)					
	제곱합	자유도	평균제곱	F	유의확률
집단-간	7,450.980	6	1241.830	1.924	.074
집단-내	804,160.879	1,247	644.876		
합 계	811,611.859	1,253			

5) 은퇴준비여부와 은퇴 후 주택규모의 변화

베이비붐세대의 가장 큰 관심은 은퇴준비가 될 것이다. 제3장의 고찰을 통해서 한국의 베이비붐세대는 은퇴준비가 미흡한 반면, 부동산 자산의 보유비율이 높아 주택 및 기타 부동산을 활용하여 은퇴준비의 재원으로 활용할 가

능성이 있을 것으로 추정했다

한국의 베이비붐세대의 은퇴준비에 따른 주택규모의 변화를 분석하기 위해 양 변수를 교차분석을 하였다. 은퇴준비여부에 따른 은퇴 후 주택규모변화의 차이성 검정을 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=11.145$, 유의확률이 0.004로 1% 유의수준에서 은퇴준비여부에 따른 은퇴 후 주택규모변화의 차이는 통계적으로 유의미하다. 은퇴준비가 되어 있지 않은 베이비붐세대는 은퇴 후 주택규모를 축소할 가능성이 높고, 은퇴준비가 되어 있는 베이비붐세대는 은퇴 후 현재의 주택규모를 유지하려는 성향이 높게 나타났다.

은퇴준비가 되어 있지 않은 베이비붐세대는 은퇴 이후 적극적으로 주택자산을 매각하거나, 규모축소를 통해 발생하는 현금자산을 은퇴 자금으로 활용할 가능성이 높을 것이다. 이러한 매각에 따른 영향으로 부동산시장에 부정적인 영향을 미칠 것으로 예측하는 견해가 있으나, 변화를 예측하고 적극적으로 대응한다면 긍정적인 요인으로 유도할 수 있을 것이다. 베이비붐세대는 여전히 부동산을 소유하려는 의사가 높기 때문에, 새로운 수요 창출기능을 충분히 수행할 것으로 예상된다. 아울러 베이비붐세대가 보유하고 있는 주택은 재고주택의 공급자 기능을 동시에 수행하게 되는 것이다. 따라서, 이러한 베이비붐세대의 주택수요에 비추어 공급이 이루어지고, 베이비붐세대의 재고주택 규모 및 수 등을 고려한 주택정책이 마련된다면 베이비붐세대의 은퇴는 시장의 순기능적 역할을 충분히 할 것으로 예측된다.

<표 4-29> 은퇴준비여부와 은퇴 후 주택규모의 변화

(단위:명,%)

			전 체	은퇴 후 주택규모 변화		
				규모축소	규모유지	규모확대
은퇴 준비	준비 안됨	빈도	864	418	379	67
		비율	100	48.4	43.9	7.8
	준비됨	빈도	403	158	217	28
		비율	100	39.2	53.8	6.9
전 체		빈도	1267	576	596	95
		비율	100	45.5	47.0	7.5

$\chi^2(p)=11.145$ (0.004), df=2

3. 주택규모변화 영향변수 추정

교차분석을 기초로 현 주택규모, 은퇴준비여부, 부채비율, 소득규모가 은퇴 후 주택규모변화에 독립적으로 영향을 미치는 것으로 추정하고 은퇴 후 주택규모변화에 유의미한 영향을 미치는 독립변수와 영향력 정도를 분석하기 위해 이항로지스틱회귀분석을 실시하였다.

1,300개 자료 가운데 결측값 49개를 제외한 1,251개 자료를 분석하였다. 종속변수는 규모축소, 규모유지, 규모확대 3개의 변수를 변환하여 '규모축소(1)'($N=561$), '규모유지 및 확대(0)'($N=690$)로 설정하였다. 이렇게 변환한 이유는 베이비붐세대의 은퇴와 관련된 선호주택규모는 주로 규모 축소에 집중되어 있기 때문이다. 두 개의 변수로 변환한 것은 이항로지스틱회귀분석을 위한 사전적인 작업과 더불어 본 연구의 관심사인 '규모축소'에 관심을 두기 위해서이다. 참조그룹을 '규모유지 및 확대(=0)'로 두고 독립변수에 따른 축소의 향(=1)을 참조그룹과 비교하였다.

모형에 포함된 모든 독립변수의 회귀계수가 0인지에 대한 가설검정결과, 절편만을 포함하고 있는 모형의 $-2LL$ 과 연구자가 설정한 모형의 $-2LL$ 의 차이를 나타내는 χ^2 이 52.600이며 유의확률은 0.000이다. 이는 현 주택규모, 은퇴준비여부, 부채비율, 소득규모에 따른 은퇴 후 주택규모변화를 예측하는 모형은 1% 유의수준에서 통계적으로 의미가 있음을 나타낸다.

현 주택 규모의 오즈(odds)비가 1.268배로 현 주택 규모가 클수록 은퇴 후 주택규모를 축소할 가능성이 높고, 은퇴준비가 되어 있는 베이비붐세대가 은퇴준비가 되어 있지 않은 응답자에 비해 주거규모를 축소할 가능성이 낮은 것으로 분석되었다. 소득규모의 오즈(odds)비가 0.907배로 소득규모가 클수록 은퇴 후 축소할 가능성 낮으며, 부채비율(오즈(odds)비:1.005)이 높을수록 은퇴 후 주택규모를 축소할 가능성이 있으나 민감도는 높지 않을 것으로 추정된다. 그러나 부채비율의 1단위 값이 1%로 부채를 보유하지 않은 베이비붐세대와 부채를 보유하고 있는 베이비붐세대간, 또는 부채비율의 차이가 큰 가구간에는 주택 규모 축소비율정도가 클 것으로 추정된다. 즉, 부채비율 30%의 베이비붐세대는 승산비가 1.1614배로, 부채비율 60%인 베이비붐세대는

1.271배로 주거축소비율이 증가하게 된다. 따라서 베이비붐세대는 현 주택규모가 클수록, 부채비율이 높을수록 은퇴 이후 주택규모를 축소할 가능성이 높으며, 은퇴준비가 되는 있는 가구와 소득규모가 큰 가구의 경우에는 은퇴 이후에는 현 주택규모를 유지할 가능성이 높으며, 개별특성에 따라 규모를 확대할 가능성도 존재한다.

<표 4-30> 은퇴 후 주택규모변화 이항로지스틱 회귀분석

변 수 (참조그룹:유지 및 확대)	종속변수 : 주택규모변화 (0: 유지 및 확대, 1:축소)					
	B	S.E,	Wald	자유도	유의확률	Exp(B)
현 주택규모*** (8개 구간)	.237	.041	34.319	1	.000	1.268
은퇴준비여부*** (0:준비안됨,1:준비됨)	-.347	.130	7.169	1	.007	.707
소득규모*** (8개 구간)	-.097	.029	11.292	1	.001	.907
부채비율** (최소:0%,최대:100%)	.005	.002	4.403	1	.036	1.005
상수항	-.750	.200	14.115	1	.000	.473
***:P<0.01, **:P<0.05, *:P<0.1 (모형요약) -2 Log 우도=1673.550 ($\chi^2=50.094$, df=4, p=0.000) Cox와 Snell의 R ² =0.040 Nagelkerke R ² =0.053						

제5절 주거이동 의향

1. 주거이동 가능성

주거이동(Residential Mobility)¹⁶⁾이란 주거와 관련된 환경에 적응해 나가기

16) 본 연구에서는 주거이동을 지역내 이동(Intraregional Mobility)와 지역간 이동(Interregional

위해 주택소비를 합리적으로 조절해 나가는 과정이다. 주거는 소득수준, 가구원의 수와 가족구성, 주거형태 및 선호하는 위치 등과 같은 가구의 내부적인 요인과 주택정책 및 주택시장여건 등과 같은 외부적인 요인의 변화에 적응하기 위해 주거이동을 하는 경우가 많다. 주거이동은 일정한 지역 안에서 이루어지기도 하지만, 지역 밖으로 이동하기도 한다.

주택 미 보유를 응답한 33명을 제외한 응답자 1,267명 중 은퇴 이후에 현 거주지에서 이동하겠다는 의사를 보인 응답자는 62.44% 달한다. 현 주택에 계속 거주하겠다는 응답은 37.56%로 나타나 은퇴 후에는 어떤 형태로든 이동할 의사가 높을 것으로 보인다.

선행연구에서 베이비붐세대의 은퇴와 관련된 주거이동이 최소화할 것이라는 것이 지배적이다. 베이비붐세대는 어메니티(Amenity) 특성에 따라 주거이동을 최소화하려는 의도를 가지고 있지만, 베이비붐세대가 직면한 사회경제적인 요인, 생애주기적인 특성 등에 따라 이동을 할 수 밖에 없을 것으로 보인다. Morris와 Winter(1978)의 연구에 따르면, 노인가구의 주거이동은 원거리보다는 근거리 내에서 이루어지는 경향이 높지만, 주택 이외의 이유 즉 경제와 관련된 이유나 기후 등과 같은 문제로 이동하는 경우에는 멀리 이동하는 경향이 높다. 노년 가구가 은퇴하여 주거이동하는 경우에는 장년 가구에 비해 직장까지의 거리 등과 같은 제약이 상대적으로 적으므로 더욱 멀리 이동할 수 있고, 이동하는 지역의 특성이 더 중요할 수 있음을 밝혔다.

우리나라의 베이비붐세대는 은퇴 전 주거선택기준과 은퇴 이후 선택기준의 차이가 있을 뿐만 아니라, 선호하는 주택의 종류 및 규모에서도 차이가 난다.

한국의 베이비붐세대는 주택을 선택하는 기준으로 은퇴 전에는 교통의 편의성이 우선 순위였다면 은퇴 후에는 쾌적성과 편의성이 가장 중요한 기준이다. 규모면에서도 축소하는 경향이 있었고, 규모에 따라 각각 다른 특성을 보인다. 이러한 이유로 한국의 베이비붐세대는 어떤 형태로든 이동을 통해 새로운 주거수요를 충족할 것으로 예상된다.

응답자 1,267명 중 476명(37.56%)은 계속거주의사를, 791명(62.44%)은 주

Mobility)로 구분하여 고찰하였다. 지역 내 이동과 지역간 이동의 명문 표시와 관련하여 선행 연구에 합의된 표현을 찾지 못하여 연구자의 연구 목적에 따라 지역내 이동을 'Intraregion Mobility',로 지역간 이동을 'Interregional Mobility'를 사용하고자 한다.

거이동의사를 보였다. 이동의사를 보인 791명 중 414명(52.34%)은 지역간 이동의사를 보였으며, 377명(47.66%)은 이동은 하되 지역내 거주의를 보여 베이비붐세대의 은퇴는 다양한 이동 형태를 보일 것으로 예상된다.

<표 4-31> 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 의사

구 분	계속 거주	주거이동		계
		지역내 이동	지역간 이동	
빈 도 (명)	476	377	414	1,267
비 율 (%)	37.56	29.76	32.68	100.0
계	476 (37.56%)	791 (62.44%)		1,267

2. 특성별 주거이동 의향

1) 은퇴 후 선호 주택 규모와 주거이동

한국 베이비붐세대의 은퇴 후 선호주택규모와 주거이동과의 관계를 분석하기 위해 교차분석을 실시하였다. 선호주택규모에 따른 은퇴 후 주거이동의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=55.805$, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 선호주택규모에 따른 주거이동범위의 차이성은 통계적으로 유의미하다.

선호주택규모가 작을수록 은퇴 후에는 주거이동을 적극적으로 고려하고 있으며, 지역간 이동도 고려하고 있는 것으로 분석된다. 선호하는 주택규모가 클수록 현 주거지에 계속 거주하려는 의사가 높은 것으로 분석되었다.

66㎡이하, 67㎡-82㎡ 구간에서는 70%를 상회하는 수준으로 주거이동 의사를 보였고, 83㎡-99㎡ 구간에서는 66.5%가 주거이동 의사를 보였으며, 이중 30%이상은 지역간 이동도 고려하고 있는 것으로 분석되었다. 특히 66㎡ 이하 구간에서는 53.2%가 지역간 이동을 고려하고 있어 베이비붐세대는 은퇴 이후 활발한 주거이동이 예상된다. 반면, 100㎡-115㎡구간과 116㎡-132㎡구간에서는 계속거주의사 비중이 높게 났다. 133㎡-165㎡구간과 165㎡ 초

과 구간에서는 55%를 상회하는 수준의 계속 거주 의사를 보인다. 선호하는 주택규모의 변화는 이사 등의 방법으로 이동을 하게 되어, 필연적으로 주거이동을 수반하게 된다. 따라서, 베이비붐세대의 은퇴 후 선호주택규모의 변화는 필연적으로 주거이동에 영향을 미칠 것이다. 작은 규모의 주택을 선호, 즉, 규모의 축소 경향은 두 가지 관점에서 생각할 수 있다. 하나는 자녀의 출가 등으로 넓은 주택을 보유할 필요성이 없어진 것과 은퇴 이후에 노후준비가 되어 있지 않아 규모를 축소하고 잉여자산으로 노후를 준비하려는 경향을 들 수 있다. 베이비붐세대 은퇴 이후에는 이러한 두 가지 요소가 복합적으로 작용할 것이다. 한국적인 정서¹⁷⁾가 남아 있을 가능성이 높은 베이

<표 4-32> 은퇴 후 선호주택규모와 주거이동

(단위 : 명, %)

			전 체	주거이동의 범위		
				계속거주	지역내 이동	지역간 이동
은 퇴 후 선 호 주 택 규 모	66㎡이하	빈도	77	20	16	41
		비율	100	26.0	20.8	53.2
	67㎡-82㎡	빈도	288	80	98	110
		비율	100	27.8	34.0	38.2
	83㎡-99㎡	빈도	346	116	110	120
		비율	100	33.5	31.8	34.7
	100㎡-115㎡	빈도	310	138	85	87
		비율	100	44.5	27.4	28.1
	116㎡-132㎡	빈도	149	68	42	39
		비율	100	45.6	28.2	26.2
	133㎡-165㎡	빈도	70	39	19	12
		비율	100	55.7	27.1	17.1
	165㎡초과	빈도	27	15	7	5
		비율	100	55.6	25.9	18.5
	전 체	빈도	1,267	476	377	414
		비율	100	37.6	29.8	32.7

$$\chi^2(p)=55.805 \quad (0.000) \quad df=12$$

비부

17) 자녀출가 이후에도 각종 행사, 명절 등에 가족이 함께 모이는 것을 미풍양속으로 인식함.

세대의 경우에는 경제적인 요인이 크게 작용할 것으로 보인다. 순자산 규모 및 소득과 선호주택규모가 정비례하고 있는 부분도 경제적인 특성을 반영해 주고 있다. 따라서 은퇴세대에 적합한 주거단지의 조성 등 제도적인 장치의 마련이 필요할 것이다.

2) 현 주택 규모와 주거이동

본장 4절의 연구를 통해 한국 베이비붐세대는 은퇴 후 주택규모를 축소하는 경향이 높을 뿐만 아니라, 현 주택규모가 클수록 은퇴 이후에는 주택규모를 축소하는 경향이 높은 것으로 추정하였다. 거주 주택규모의 축소는 주거이동을 필연적으로 수반하게 되므로 현 주택규모와 주거이동의 관계를 분석하는 것은 주거이동 연구의 유용한 방법이 될 것이다.

베이비붐세대의 현 주택규모에 따른 주거이동의 차이성을 분석하기 위해 분석하기 위해 교차분석을 실시하였다. 현 주택규모에 따른 주거이동범위의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=51.490$, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 현 주택규모에 따른 주거이동의 차이는 통계적으로 유의미하다.

현 주택규모에 따른 주거이동은 66㎡ 이하 구간에서 83.3%의 주거이동 의사를 보인 것과, 83㎡-99㎡ 구간에서 55.2%의 주거이동 의사를 보인 것을 제외하면 현 주택규모 전 구간에 걸쳐 평균적인 수준인 60% 상회하고 있어, 현 주택규모별 주거이동의 차이성은 크지 않다. 그러나 지역내 이동과 지역간 이동의 비교에서는 유의미한 차이성을 보였다.

현 주택규모가 클수록 지역간 이동의 비율이 상대적으로 낮다. 66㎡이하 구간에서는 지역간 이동/지역내 이동의 비율이 2.8배로 높으며, 67㎡-82㎡ 구간, 83㎡-99㎡구간, 100㎡-115㎡ 구간 1.5배로 지역간 이동의사가 높은 반면, 116㎡-132㎡ 구간 0.9배, 133㎡-165㎡ 구간 0.7배, 165㎡ 초과 구간은 0.5배로 지역간 이동보다 지역내 이동 의향이 높은 것으로 분석되었다. 이러한 현상은 현 주택규모가 큰 베이비붐세대의 경우에는 현 주택을 매각하고 보다 작은 규모의 주택으로 이전을 통해 지역내 정주가 가능하나, 작은 규모의 주택을 보유한 경우에는 주택가격이 상대적으로 낮은 지역으로 이전을

해야 하는 경우가 발생하게 되어 지역간 이동을 할 가능성이 높을 것이다. 따라서, 베이비붐세대는 은퇴 후 주거이동방식으로 니즈에 부합하는 주택을 선택할 것으로 예상되나 중·대형주택을 보유하고 있는 베이비붐세대는 지역내 이동을 통해 주거수요를 충족하며, 중소형 또는 소형주택 보유자는 지역간 이동을 통해 주거수요를 충족할 것으로 예상된다.

<표 4-33> 현 주택규모와 주거이동 범위

(단위 : 명, %, 배)

			전 체	주거이동의 범위			B/A
				계속거주	지역내 이동(A)	지역간 이동(B)	
현 주 택 규 모	66㎡ 이하	빈도	36	6	8	22	2.8
		비율	100	16.7	22.2	61.1	
	67㎡- 82㎡	빈도	130	52	31	47	1.5
		비율	100	40.0	23.8	36.2	
	83㎡- 99㎡	빈도	192	86	43	63	1.5
		비율	100	44.8	22.4	32.8	
	100㎡- 115㎡	빈도	399	147	102	150	1.5
		비율	100	36.8	25.6	37.6	
	116㎡- 132㎡	빈도	135	54	42	39	0.9
		비율	100	40.0	31.1	28.9	
	133㎡- 165㎡	빈도	248	86	96	66	0.7
		비율	100	34.7	38.7	26.6	
	165㎡ 초과	빈도	127	45	55	27	0.5
		비율	100	35.4	43.3	21.3	
	전 체	빈도	1267	476	377	414	1.1
		비율	100	37.6	29.8	32.6	

$$\chi^2(p)=51.491 \ (0.000), \ df=12$$

3) 주택보유수와 주거이동

국토교통부 및 통계청 발표 자료에 따르면 2012년 기준의 전국 18,551천호 주택 중 다주택자가 보유한 주택보유수는 8,999천호에 해당한다(통계청·국토교통부, 2013)). 향후 다주택자의 주거이동은 베이비붐세대의 은퇴와 맞물려 주택시장 변화의 중요한 요인으로 작용할 것이다. 다주택자의 주거이동에 대한 분석은 주거이동의 경제적인 특성 외에 다른 요인을 추론할 수 있는 계기가 될 것이다. 다주택자의 경우에는 은퇴 자금을 마련을 위해 보유주택을 매각하더라도 거주 주택에 영향을 줄 가능성이 낮기 때문이다.

<표 4-34> 주택보유수와 주거이동의 범위

(단위 : 명, %)

			전 체	주거이동의 범위		
				계속거주	지역내 이동	지역간 이동
주 택 보 유 수	미 보유	빈도	68	7	25	36
		비율	100.0	10.3	36.8	52.9
	1채	빈도	805	297	231	277
		비율	100.0	36.9	28.7	34.4
	2채	빈도	324	142	99	83
		비율	100.0	43.8	30.6	25.6
	3채 이상	빈도	70	30	22	18
		비율	100.0	42.9	31.4	25.7
전 체		빈도	1267	476	377	414
		비율	100.0	37.6	29.8	32.7

$$\chi^2(p)=34.289 \text{ (0.000), df}=6$$

다주택 보유자자의 경우 1주택 보유자나 주택 미 보유자에 비해 부채비율이 낮은 특징¹⁸⁾을 지니고 있다. 베이비붐세대의 주택보유수와 주거이동 관계를 분석하기위해 교차분석을 실시하였다. 주택보유수에 따른 주거이동간의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=34.289$, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 주택보유수에 따른 주거이동의 차이성은 통

18) 주택보유수에 따른 부채비율의 평균을 비교한 결과 주택 미보유자 미보유 : 24.66%, 1주택보유자 : 21.48%, 2주택보유자 : 15.84%, 3주택이상 보유자 : 17.90%의 평균을 나타내었다. 분산분석결과 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미했다.

계적으로 유의미하다. 주택미보유자는 89.7%, 1주택 보유자 63.1%, 2주택 보유자 56.2%, 3주택 이상 보유자 57.1%가 주거이동을 할 것으로 추정된다. 다주택보유자의 경우에는 계속거주, 지역내 이동 비율이 높게 나타났다. 주택 보유수와 지역내 이동은 비례관계에 있는 반면, 지역간 이동은 반비례 관계이다.

주택 보유수가 많다는 것은 자산보유 규모가 크다는 것으로 추론할 수 있다. 다주택 보유자의 경우에는 주거와 수익부동산의 구분을 통해 주거이동을 최소화할 것으로 추정된다. 또한, 금리와 임대료 수익의 비교를 통해 적절한 주택보유수를 조절할 것으로 예상 된다. 금리가 높은 경우에는 적극적인 매각을 통해 현금자산화 하는 경향이 높은 반면, 금리의 하향 국면에서는 주택을 보유하거나 추가 매입 하려고 할 것이다. 베이비붐세대는 은퇴준비 수단으로의 수익형부동산의 추가적인 매입의사가 있는 것으로 조사되었다.

4) 주거선택기준의 변화와 주거이동

한국 베이비붐세대는 은퇴에 따른 생애주기적인 특성과 사회경제적인 특성의 변화에 따라 주거선택기준의 변화를 수반한다. 본장 제4절에서 고찰한 바와 같이 베이비붐세대는 은퇴 전의 주거선택기준과 은퇴 후 주거선택기준이 변하였으며, 변화된 주거선택기준에 따라 주택 및 주거 지역을 선택할 것으로 예상된다. 주택과 주거지역의 새로운 선택은 주거이동을 수반하게 된다. 한국 베이비붐세대의 은퇴 전·후 주거선택기준의 변화가 주거이동에도 영향을 미칠 것으로 추론할 수 있다. 주거선택기준의 변화에 따른 주거이동의 차이를 교차분석을 통해 고찰하고자 한다.

주거선택기준의 변화와 주거이동 간의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=18.490$, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 주거선택기준의 변화에 따라 주거이동의 차이성은 통계적으로 유의미하다. 교차분석결과 주거선택기준의 변화가 없는 경우에는 54.9%가 이동의사를 보였는데 반해, 은퇴 후 주거선택기준이 변화한 경우에는 높은 주거이동 비율(65.1%)을 보였다. 특히 은퇴 후 주거선택기준이 변한 베이비붐세대의 경우에는 지역간 이동(32.7%)이 지역내 이동(29.8%)보다 높게 나타

났다¹⁹⁾. 이러한 현상은 은퇴 후 선호주택의 선택과도 상응하는 것으로 분석된다.

<표 4-35> 주거선택요인의 변화와 주거이동의 범위

(단위 : 명, %)

			전체	주거이동의 범위		
				계속거주	지역내 이동	지역간 이동
주거 선택 요인 변화	변화 없음	빈도	399	180	118	101
		비율	100	45.1	29.6	25.3
	변 화	빈도	868	296	259	313
		비율	100	34.1	29.8	36.1
전체		빈도	,267	476	377	414
		비율	100	37.6	29.8	32.7

$$\chi^2(p)=18.490 \ (0.000), \ df=2$$

5) 은퇴준비여부와 주거이동

한국 베이비붐세대는 2010년을 기점으로 은퇴가 시작되었으나, 68%가 은퇴준비가 되어 있지 않은 것으로 조사되었다. 은퇴준비가 되어 있지 않은 한국의 베이비붐세대는 은퇴에 따라 보유자산을 활용하여 은퇴준비를 할 가능성이 높다. 보유자산의 매각 또는 활용은 주거이동을 필연적으로 수반하게 된다.

은퇴준비는 다분히 포괄적인 개념이다. 따라서 개인이 처한 생애주기적인 특성, 욕망, 만족도의 정도 등에 따라 주관적인 판단을 할 수 밖에 없을 것이다. 한국의 베이비붐세대의 미흡한 은퇴 준비와 높은 부동산 보유비율은 베이비붐세대의 주거선택 및 이동의 중요한 연구 과제가 될 것이다.

베이비붐세대의 은퇴준비여부와 주거이동과의 관계를 분석하기 위해 교차분석을 실시하였다. 먼저, 베이비붐세대의 은퇴준비여부에 따른 주거이동의 차이가 통계적으로 유의미한지를 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 χ^2

19) 주거선택기준의 변화 주거이동의 범위의 관계를 분석하기 위해 은퇴 후 주거선택기준과 주거이동 간 교차분석을 하였다. 주거선택기준 중 쾌적성을 선택한 경우가 지역간 이동을 하는 비율이 높으나, χ^2 검정결과 통계적으로 유의미하지 않았다.

=32.160, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 은퇴준비여부에 따른 주거이동의 차이성은 통계적으로 유의미하다. 교차분석결과 은퇴준비가 되어 있지 않은 베이비붐세대는 65.8%가 주거이동을 계획하고 있으며, 이 중 57.3%는 지역간 이동을 통해 새로운 주거지를 마련할 것으로 추정된다.

<표 4-36> 은퇴준비여부와 주거이동 범위

(단위 :명, %)

			전 체	주거이동의 범위		
				계속거주	지역내 이동	지역간 이동
은 퇴 준 비	준비 안됨	빈도	864	295	243	326
		비율	100	34.1	28.1	37.7
	준비됨	빈도	403	181	134	88
		비율	100	44.9	33.3	21.8
전 체		빈도	1267	476	377	414
		비율	100	37.6	29.8	32.7

$$\chi^2 (p)=32.160 (0.000) df=2$$

반면, 은퇴준비가 되어 있는 것으로 응답한 베이비붐세대는 현거주지에서 계속 거주(44.9%)할 것으로 예상되며, 주거이동을 하더라도 현재 거주 지역을 벗어나지 않고 지역내 이동(33.3%)을 통해 은퇴 후 주거수요를 충족할 것으로 분석된다.

6) 순자산규모와 주거이동

한국의 베이비붐세대의 순자산규모에 따른 은퇴 후 주거이동의 정도를 분석하기 위해 순자산규모와 주거이동 간 교차분석을 하였다. 먼저 순자산규모에 따른 선호주택유형간의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 한 결과 $\chi^2=25.094$ 유의확률이 0.005로 1% 유의수준에서 베이비붐세대의 순자산규모에 따른 주거이동의 차이성은 통계적으로 유의미하다.

순자산규모가 4억원 이하인 베이비붐세대는 은퇴 후 지역간 이동을 고려하는 비율이 높으며, 순자산규모가 4억원을 초과하는 베이비붐세대는 은퇴 이후

현거주지에서 계속 거주하거나, 이동을 고려하더라도 지역내에서 이동할 가능성이 높은 것으로 분석되었다. 보유자산은 은퇴 후 노후준비자금 마련의 토대가 되는 것으로 낮은 자산보유자의 경우에는 지역간 이동을 통해 주거비용을 줄여 잉여자금을 노후 생활비로 활용할 가능성이 높을 것으로 추정된다.

<표 4-37> 순자산규모와 주거이동

(단위 : 명, %)

			전 체	주거이동의 범위		
				계속거주	지역내 이동	지역간 이동
순 자 산 구 규모	2억원 이하	빈도	253	76	72	105
		비율	100	30.0	28.5	41.5
	2억원 초과 4억원 이하	빈도	221	77	55	89
		비율	100	34.8	24.9	40.3
	4억원 초과 6억원 이하	빈도	220	81	71	68
		비율	100	36.8	32.3	30.9
	6억원 초과 8억원 이하	빈도	140	52	41	47
		비율	100	37.1	29.3	33.6
	8억원 초과 10억원 이하	빈도	153	68	49	36
		비율	100	44.4	32.0	23.5
	10억원 초과	빈도	209	87	65	57
		비율	100	41.6	31.1	27.3
전 체		빈도	1196	441	353	402
		비율	100	36.9	29.5	33.6

$$\chi^2(p)=25.094 \quad (0.005), \quad df=10$$

7) 은퇴 후 선호 주거지역²⁰⁾과 주거이동

은퇴 후 주거선호지역과 주거이동과의 관계를 분석함으로써 주거이동의 방향성을 추론할 수 있는 계기가 될 것이다. 특정 지역의 거주를 희망하는 경우 외부의 유입을 통해 이루어진 것인지, 현 거주자의 계속 거주의 결과인지를 판별할 수 있는 근거가 될 것이다.

20) 본 연구에서 지역은 공간적, 물리적인 성격보다는 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택 및 주거이동을 고찰하기 위해 연구자가 설정한 개념으로 베이비붐세대의 은퇴와 관련하여 영향이 높을 것으로 추정되는 서울과 수도권지역을 세분화하였음.

한편, 베이비붐세대의 선호 주거지역과 주거이동의 관련성에 대한 연구는 도시지역에 계속 정주할 것인가 아니면 교외지역 및 농촌지역으로 이동할 것인가에 관심이 모아 지고 있다.

베이비붐세대의 은퇴 후 선호지역과 주거이동 관계를 분석하기위해 교차분석을 실시하였다. 은퇴 후 선호지역에 따른 주거이동의 차이성이 통계적으로 유의미한지를 분석하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=79.666$, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 선호 주거지역에 따른 주거이동의 차이성은 통계적으로 유의미하다.

<표 4-38> 은퇴 후 선호지역과 주거이동

(단위:명,%)

			전 체	주거이동의 범위		
				계속거주	지역내 이동	지역간 이동
은 퇴 후 선 호 주 거 지 역	서 울 강남지역	빈도	131	67	47	17
		비율	100	51.1	35.9	13.0
	서 울 강북지역	빈도	67	34	19	14
		비율	100	50.7	28.4	20.9
	한강변 개발지역	빈도	116	49	48	19
		비율	100	42.2	41.4	16.4
	수도권 신도시	빈도	373	123	111	139
		비율	100	33.0	29.8	37.3
	지방 대도시	빈도	153	57	57	39
		비율	100	37.3	37.3	25.5
지방전원 주택지역	빈도	427	146	95	186	
	비율	100	34.2	22.2	43.6	
전 체		빈도	1267	476	377	414
		비율	100	37.6	29.8	32.7

$$\chi^2(p)=79.666 \ (0.000), \ df=12$$

서울 강남지역을 선호하는 응답자는 계속거주(51.1%) 또는 지역내 이동(35.9%)을 고려하고 있고, 지역간 이동을 통해 강남거주 의사를 보인 응답자는 13.0%수준에 그치고 있어 은퇴 이후에는 다른 지역에서 서울 강남으로

이동하여 거주하는 비중은 상대적으로 높지 않을 것으로 추정할 수 있다. 서울 강북지역의 경우에도 서울 강남과 비슷한 형태를 보이지만 지역간 이동을 통해 유입될 가능성이 7%p 수준에서 서울 강남보다 높을 것을 추정할 수 있겠다. 한강변개발지역의 경우에는 지역내의 이동(41.4%)이 상대적으로 활발하여 새롭게 개발되는 지역으로 베이비붐세대의 유입을 예측할 수 있다.

수도권 신도시의 경우에는 지역간 이동(37.3%)을 통한 베이비붐세대의 유입이 상대적으로 높을 것으로 예상된다. 서울 지역보다 상대적으로 낮은 주택가격과 생활의 편의성 등의 도시기반시설이 잘 갖추어져 있을 뿐 아니라, 쾌적한 주거 환경을 갖추고 있어 주거만족도가 높은 것에 기인하는 것으로 추정된다. 지방대도시 지역은 지역내의 이동(37.3%)과 더불어 타 지역에서의 유입(25.5%)이 높을 것으로 예상된다. 수도권 신도시와 마찬가지로 도시기반시설이 잘 갖추어져 있기 때문인 것으로 추정된다. 지방 전원주택지역은 지역간 이동을 통해 베이비붐세대의 유입(43.6%)이 있을 것으로 예상된다. 베이비붐세대의 은퇴 후 가구특성 및 경제적인 특성에 따라 교외 및 농촌지역으로 이동할 가능성이 높을 것으로 예상되므로, 정부 및 지방자치단체는 은퇴세대를 위한 주거단지 마련 등 정책적인 대안 마련이 필요할 것이다.

8) 소득특성과 주거이동

베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택은 소득규모에 따라 다양한 형태의 주거선택이 이루어 질 것으로 예상된다. 소득이 높을수록 주택규모를 축소하려는 의사비율이 감소하는 추세를 보였다.

①3천만원 이하 소득 구간에서는 51.6%, ②3천만원 초과 5천만원이하 구간에서는 49.4%, ③5천만원 초과 7천만원 이하 구간에서는 47.7%, ④7천만원 초과 1억원 이하 구간에서 39.9%가 규모축소 의사를 보였다. 반면, 현재의 규모를 유지하려는 성향은 3천만원 이하 소득 구간을 제외하고는 소득규모에 비례하는 경향을 보여 베이비붐세대는 은퇴 후 현재의 주택규모를 유지하려는 관성의 법칙이 작용하는 가운데 소득에 따라 차이가 날 것으로 보였다. 이러한 주거선택의 변화는 필연적으로 주거이동을 수반하게 된다.

소득규모에 따른 주거이동 정도를 분석하기 위해 소득규모와 은퇴 후 주거

이동간 교차분석을 하였다. 소득규모에 따른 은퇴 후 주거이동간의 차이성이 통계적으로 유의미한지를 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=26.156$, 유의확률이 0.025으로 5% 유의수준에서 소득규모와 은퇴 후 주거이동의 차이성은 통계적으로 유의미하다.

<표 4-39> 소득규모와 주거이동

(단위:명,%)

			전체	주거이동의 범위		
				계속거주	지역내 이동	지역간 이동
소득 규모	3천만원 이하	빈도	91	28	20	43
		비율	100	30.8	22.0	47.3
	3천만원 초과 4천천만 이하	빈도	112	34	39	39
		비율	100	30.4	34.8	34.8
	4천만원 초과 5천만원 이하	빈도	149	43	49	57
		비율	100	28.9	32.9	38.3
	5천만원 초과 6천만원 이하	빈도	173	62	54	57
		비율	100	35.8	31.2	32.9
	6천만원 초과 7천만원 이하	빈도	177	77	50	50
		비율	100	43.5	28.2	28.2
	7천만원 초과 8천만원 이하	빈도	133	53	35	45
		비율	100	39.8	26.3	33.8
	8천만원 초과 1억원 이하	빈도	214	87	60	67
		비율	100	40.7	28.0	31.3
	1억원 초과	빈도	218	92	70	56
		비율	100	42.2	32.1	25.7
전 체		빈도	1267	476	377	414
		비율	100	37.6	29.8	32.7

$$\chi^2(p)=26.156(0.025) \text{ df}=14$$

소득규모가 클수록 지역간 이동이 낮아지는 경향을 보인다. 연소득 5천만원 이하인 경우 지역간 이동을 고려하는 비율이 높은 반면, 5천만원을 초과 구간에서는 현재의 거주지에서 계속 거주하거나 이동하더라도 지역내 이동을 통

해 주거 수요(Needs)를 충족하려는 경향이 높다. 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동은 다양한 요인이 작용할 것으로 예상되나, 소득이 높을수록 현거주지에서 계속 거주하려는 비율이 증가할 것으로 예상된다.

9) 부채특성과 주거이동

한국 베이비붐세대의 부채특성에 따른 은퇴 후 주거이동정도를 분석하기 위해 부채비율과 은퇴 후 주거이동 간 교차분석을 하였다. 부채특성을 고찰하기 위해서는 절대적인 부채금액보다는 부채를 감당할 수 있는 능력, 자산 대비 부채금액을 기준으로 판단하는 것이 합리적인 것으로 여겨져 본 논문에서는 자산대비 부채비율을 부채특성을 분석하는 변수로 사용하였다.

부채비율에 따른 은퇴 후 주거이동의 차이성이 통계적으로 유의미한지 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=14.925$, 유의확률이 0.021로 5% 유의수준에서 부채비율에 따른 은퇴 후 주거이동의 차이성은 통계적으로 유의미하다.

<표 4-40> 부채와 주거이동

(단위:명,%)

			전 체	주거이동		
				계속거주	지역내 이동	지역간 이동
부 채 비 율	부채없음	빈도	476	197	149	130
		비율	100	41.4	31.3	27.3
	0% 초과 30% 이하	빈도	428	150	119	159
		비율	100	35.0	27.8	37.1
	30% 초과 60% 이하	빈도	209	78	60	71
		비율	100	37.3	28.7	34.0
	60% 초과	빈도	108	30	36	42
		비율	100	27.8	33.3	38.9
전 체		빈도	1221	455	364	402
		비율	100	37.3	29.8	32.9

$$\chi^2(p)=14.925(0.021) \text{ df}=6$$

교차분석 결과 부채비율이 높을수록 지역간 이동이 높아지고, 계속 거주 비율이 낮아지는 경향이 있는 것으로 분석되었다. 부채비율 60%이하의 구간인 0%~30%, 30%~60% 구간은 주거이동의 측면에서 보면 비슷한 특징을 보여, 부채비율과 주거이동은 0%, 60%이하, 60%초과의 3개 구간에서 특징적인 차별성을 보였다. 부채비율 60%를 초과하는 구간에서는 주거이동비율이 72.2%이며 이 중 53.8%는 지역간 이동을 고려하고 있는 것으로 분석되었다. 베이비붐세대의 은퇴와 관련하여 부채의 보유는 안정적인 은퇴의 가장 큰 부담으로 작용할 것이다. 자산대비 과도한 부채의 보유는 비자발적 주거이동을 촉진하는 요인으로 작용할 것으로 추정된다.

3. 주거이동 영향변수 추정

특성별 교차분석을 기초로 은퇴 후 선호주택규모, 현 주택규모, 주택보유수, 주거선택요인변화, 은퇴준비여부, 소득규모, 순자산규모, 부채비율 등이 주거이동에 통계적으로 유의미하게 영향을 미치는 것을 고찰하였다. 이를 기초로 도출된 변수를 기준으로 은퇴 후 주거이동에 유의미한 영향을 미치는 변수와 영향력 정도를 분석하기 위해 다항로지스틱회귀분석을 하였다.

1,300개 표본 가운데 결측값 120개를 제외한 1,180개 자료를 분석하였다. 종속변수는 계속 거주(N=437), 지역내 이동(N=349), 지역간 이동(N=394)으로 설정하였다. 다항로지스틱회귀분석시 계속거주를 참조범주로 하여 지역내 이동, 지역간 이동을 비교하였다. 모형에 포함된 모든 독립변수의 회귀계수가 0인지에 대한 가설검정 결과, 절편만을 포함하고 있는 모형의 -2LL과 연구자가 설정한 모형의 -2LL의 차이를 나타내는 x^2 값은 104.997이며, 유의확률은 0.000이다. 선호주택규모, 현 주택규모, 주택보유수, 주거선택요인변화, 은퇴준비여부, 소득규모, 순자산규모, 부채비율 등을 독립변수로 하는 주거이동을 예측모형은 1% 유의수준에서 통계적으로 유의미함을 알 수 있다.

계속거주를 참조변수로 하여 지역내 이동과 지역간 이동의 다항 로지스틱 회귀분석 결과를 비교하면 지역내 이동의 경우 ①은퇴 후 선호주택규모, ②현

주택 규모, ③주택보유수, ④주거선택요인의 변화, ⑤소득규모 등 5개의 변수가 통계적으로 유의미하게 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 지역간 이동의 경우는 은퇴 후 ①선호주택규모, ②현 주택규모, ③주택보유수, ④주거선택요인의 변화, ⑤은퇴준비여부, ⑥부채비율 등 6개의 변수가 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<표 4-41> 주거이동 다항로지스틱회귀 분석표

주거이동 (참조:계속거주)		B	표준오차	Wald	df	유의 확률	Exp(B)
지역 내 이 동	절편	-.099	.319	.096	1	.756	
	은퇴 후 선호 주택규모***	-.358	.065	30.455	1	.000	.699
	현 주택규모***	.357	.059	36.547	1	.000	1.428
	주택보유수***	-.339	.121	7.809	1	.005	.712
	주거선택 요인변화*	.264	.157	2.828	1	.093	1.303
	은퇴준비여부	-.098	.162	.368	1	.544	.906
	소득규모*	-.072	.039	3.500	1	.061	.930
	순자산규모	.002	.002	.795	1	.373	1.002
	부채비율	.119	.132	.819	1	.366	1.127
지 역 간 이 동	절편	.908	.311	8.513	1	.004	
	은퇴 후 선호 주택규모***	-.355	.065	29.870	1	.000	.701
	현 주택규모*	.102	.057	3.192	1	.074	1.107
	주택보유수***	-.538	.124	18.873	1	.000	.584
	주거선택 요인변화***	.661	.161	16.901	1	.000	1.936
	은퇴준비여부***	-.611	.169	13.060	1	.000	.543
	소득규모	-.045	.038	1.420	1	.233	.956
	순자산규모	.002	.002	1.646	1	.200	1.002
	부채비율*	.286	.129	4.942	1	.026	1.331
***:P<0.01, **:P<0.05, *:P<0.1 -2LL우도 : 2402.391 ($\chi^2=104.997$, df=14, p=0.000) Cox 및 Snell R-제곱 : 0.085 Nagelkerke R-제곱 : 0.096							

이 중 ①은퇴 후 선호주택규모, ②현 주택 규모, ③주택보유수, ④주거선택요인의 변화 등은 지역내 이동과 지역간 이동에 공통으로 영향을 미치는 반면, 소득규모는 지역내 이동의 경우에, 은퇴준비여부와 부채비율은 지역간 이동의 영향변수로 작용한다.

Exp(B)를 통해 다른 독립변수들의 값이 동일하다고 할 때 해당 변수가 1단위 증가할 때 마다 은퇴 후 주거이동의 오즈비가 몇 배가 될 것인지를 알 수 있다. 먼저 지역내 이동을 살펴보면, 은퇴 후 선호주택규모는 $\text{Exp}(-.358) = 0.699$ 배로 은퇴 후 선호주택규모가 한 단위 증가할 때 오즈비가 0.699배증가함을 나타내며, 선호주택규모가 클수록 이동할 확률이 낮음을 나타내고 있다. 현 주택규모는 1.428배로 현 주택규모가 클수록 주거이동을 선택할 확률이 선택하지 않을 확률보다 높으며, 주택보유수는 0.712배로 다주택보유자가 주거이동을 덜 할 것으로 예상된다. 주거선택요인의 변화는 $\text{Exp}(.264) = 1.303$ 으로 은퇴 후 주거선택요인의 변화가 있는 베이비붐세대가 그렇지 않은 경우에 비해 주거이동을 할 확률이 높은 것으로 추정된다.

소득규모는 $\text{Exp}(-.072) = 0.930$ 으로 소득이 1구간 증가할 경우 오즈비가 0.930배 증가를 의미함으로 소득이 높을수록 주거이동을 덜 한다는 것을 의미한다.

지역간 이동의 경우 은퇴 후 선호주택규모는 $\text{Exp}(-.355) = 0.701$ 로 은퇴 후 선호주택규모가 한 단위 증가할 때 오즈비가 0.701배 증가함을 나타내며, 선호주택규모가 클수록 지역간 이동할 확률이 낮음을 나타내고 있다. 현 주택 규모는 1.107배로 현 주택규모가 클수록 주거이동을 선택할 확률이 선택하지 않을 확률보다 높으며, 주택보유수는 0.584배로 다주택보유자가 주거이동을 덜 할 것으로 예상된다. 다주택자의 지역간 이동의 경우에는 지역내 이동의 경우보다 민감도가 더 높게 나타나고 있다. 주거선택요인의 변화는 은퇴 후 선호주택규모는 $\text{Exp}(-.358) = 0.699$ 배로 은퇴 후 선호주택규모가 한 단위 증가할 때 오즈비가 0.699배증가함을 나타내며, 선호주택규모가 클수록 이동할 확률이 낮음을 나타내고 있다.

현 주택규모는 1.428배로 현 주택규모가 클수록 주거이동을 선택할 확률이 선택하지 않을 확률보다 높으며, 주택보유수는 0.712배로 다주택보유자가 주

거이동을 덜 할 것으로 예상된다. 주거선택요인의 변화는 $\text{Exp}(.661) = 1.936$ 으로 은퇴 후 주거선택요인이 변한 경우가 그렇지 않은 경우에 비해 오즈비가 1.936배가 증가하여 은퇴 후 주거선택기준이 변한 베이비붐세대가 그렇지 않은 경우보다 지역간 이동을 할 확률이 높은 것으로 추정할 수 있다.

은퇴준비여부의 경우는 $\text{Exp}(.611) = 0.543$ 으로 다른 조건이 일정할 때 은퇴준비가 되어 있는 베이비붐세대는 그렇지 않은 세대에 비해 주거이동을 할 가능성이 절반 수준이 되기 때문에 베이비붐세대의 은퇴준비여부가 베이비붐세대의 주거이동에 큰 영향을 미칠 것으로 추정된다. 부채비율의 경우 $\text{Exp}(.286) = 1.331$ 로 부채비율이 높은 베이비붐세대가 은퇴 이후 지역간 주거이동을 할 가능성이 높을 것으로 예상된다. 부채비율은 지역내 이동의 경우에는 유의미하지 않고 지역간 이동의 경우에만 통계적으로 유의미하다.

지역내 이동과 지역간 이동의 차별적인 변수는 ①소득규모, ②은퇴준비여부, ③부채비율 등이다. 소득규모는 지역내 이동의 영향변수로 작용하지만, 지역간 이동의 경우에는 통계적으로 유의미하지 않았다. 은퇴준비여부와 부채비율은 지역간 이동에는 영향 변수로 작용하지만, 지역내 이동의 경우에는 그렇지 않았다.

<표 4-42> 주거이동 영향변수

범 주	변 수 명	
	공 통 변 수	차 이 변 수
지역내 이 동	은퇴 후 선호주택규모*** 현 주택규모*** 주택보유수**	소득규모* (1개 변수)
지역간 이 동	주거선택요인의 변화*** (4개변수)	은퇴준비여부***, 부채비율** (2개 변수)

***:P<0.01, **:P<0.05, *:P<0.1

베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동의 영향 변수는 주거 특성 변수(①은퇴 후 선호주택규모, ②현 주택 규모, ③주택보유수, ④주거선택요인의 변화)를 공통변수로 하여, 지역내 이동의 경우에는 소득적인 요인에 의해, 지역간 이

동의 경우에는 부채비율과 은퇴준비여부에 따라 주거이동이 달라 질 것으로 예상된다. 특히, 부채비율이 60%를 초과하는 구간에서는 상대적으로 지역간 이동을 할 가능성이 높게 나타났다. 다중로지스틱회귀분석을 기초로 회귀식을 도출하면 다음과 같다.

<표 4-43> 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 회귀식

$$\text{Logit(지역내 이동)} = -0.099 - 0.358(\text{은퇴 후 선호주택규모***}) + 0.387(\text{현 주택규모***}) - 0.339(\text{주택보유수***}) + 0.264(\text{주거선택요인 변화*}) - 0.072(\text{소득*})$$

$$\text{Logit(지역간 이동)} = 0.908 - 0.355(\text{은퇴 후 선호주택규모***}) + 0.102(\text{현 주택규모*}) - 0.538(\text{주택보유수***}) + 0.661(\text{주거선택요인 변화*}) - 0.611(\text{은퇴준비여부***}) + 0.286(\text{부채비율**})$$

***:P<0.01, **:P<0.05, *:P<0.1

※ 회귀식에 포함된 변수들은 통계적으로 유의미한 변수들로만 구성하였음.

4. 은퇴 후 선호지역

1) 지역별 은퇴 후 선호 주거지역

한국 베이비붐세대의 지역별 은퇴 후 선호 주거지역을 분석하기 위해 현 거주지역과 은퇴 후 선호주거지간 교차분석을 하였다. 현거주지역에 따른 은퇴 후 주거 지역의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=830.039$, 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 현거주지에 따른 은퇴 후 선호 거주지의 차이성은 통계적으로 유의미하다.

먼저 서울지역 거주자의 경우 은퇴 후 선호하는 주거지로 ①수도권신도시(23.5%), ②지방전원주택지(22.6%), ③강남지역(21.9%), ④한강변개발지역(18.0%) 순으로 응답분포를 보여, 전반적으로 고른 분포를 보인다. 이는 서울이 가지고 있는 도시 특성상 다양한 형태의 베이비붐세대가 거주하기 때문이다. 수도권 신도시의 경우 서울과의 접근성이 용이할 뿐만 아니라 서울에 비해 상대적으로 낮은 주거비용으로 생활이 가능한 장점을 지니고 있을 뿐만 아니라, 도시기반시설이 잘 갖추어져 있어 베이비붐세대가 원하는 주거환경이

갖추어 있기 때문이다.

<표 4-44> 현 거주지역별 은퇴 후 선호지역

(단위 : 명, %)

			전 체	은퇴 후 선호 주거지역					
				서울 강남	서울 강북	한강변 개발지역	수도권 신도시	지방 대도시	지방전원 주택지
현 거 주 지 역	서울	빈도	540	118	63	97	127	13	122
		비율	100	21.9	11.7	18.0	23.5	2.4	22.6
	경인 지역	빈도	407	8	6	17	237	9	130
		비율	100	2.0	1.5	4.2	58.2	2.2	31.9
	영남	빈도	164	3	0	2	3	73	83
		비율	100	1.8	0.0	1.2	1.8	44.5	50.6
	호남	빈도	46	1	0	0	3	18	24
		비율	100	2.2	0.0	0.0	6.5	39.1	52.2
	강원	빈도	33	0	0	1	3	5	24
		비율	100	0.0	0.0	3.0	9.1	15.2	72.7
	충청	빈도	103	2	0	3	8	35	55
		비율	100	1.9	0.0	2.9	7.8	34.0	53.4
	제주	빈도	7	0	1	0	0	2	4
		비율	100	0.0	14.3	0.0	0.0	28.6	57.1
전 체		빈도	1,300	132	70	120	381	155	442
		비율	100	10.2	5.4	9.2	29.3	11.9	34.0

$$x^2(p)=830.039(0.000), df=35$$

서울을 제외한 경인지역의 경우 수도권신도시로 이동하겠다는 비율이 58.2%로 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 수도권을 제외한 영남, 호남, 충청, 강원, 제주²¹⁾지역의 도시지역에 거주하고 있는 베이비붐세대는 도시지역을 떠나 지방 전원주택지를 희망하는 비율이 높다. 수도권의 경우 수도권신도시로의 이동비율이 높을 것으로 예상되며, 수도권 이외의 지역은 도시지역을 떠나 전원주택지로 이동할 가능성이 높을 것으로 추론된다.

21) 제주지역의 표본수가 통계적으로 유의한 수준에 미치지 못함.

2) 주거이동 의향이 있는 베이비붐세대의 은퇴 후 선호 주거지역

한국 베이비붐세대의 은퇴 후 선호 주거지역의 분석과 관련하여, 이동의사를 가진 베이비붐세대를 분리하여 분석하는 것은 자გი지역 선호 현상을 배제하는 효과가 있어 주거이동시 선호지역분석의 정확도를 높이는 방안이 될 수 있다. 은퇴 후 선호 주거지역을 분석하기 위해 주거이동의사를 보인 791명을 대상으로 은퇴 후 선호 주거지역간 교차분석을 실시하였다. 현 주거 지역에 따른 은퇴 후 주거 지역의 차이성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2=440.087$ 유의확률이 0.000으로 1% 유의수준에서 현거주지에 따른

<표 4-45> 주거이동 의사가 있는 베이비붐세대의 선호 주거지역

(단위 : 명, %)

		전체	은퇴 후 선호 주거지역					
			서울 강남	서울 강북	한강변 개발지역	수도권 신도시	지방 대도시	지방전원 주택지
서울	빈도	333	57	31	53	100	11	81
	비율	100	17.1	9.3	15.9	30.0	3.3	24.3
경인 지역	빈도	251	4	2	10	141	6	88
	비율	100	1.6	0.8	4.0	56.2	2.4	35.1
영남	빈도	94	1		2	1	42	48
	비율	100	1.1	0.0	2.1	1.1	44.7	51.1
호남	빈도	30	1			3	12	14
	비율	100	3.3	0.0	0.0	10.0	40.0	46.7
강원	빈도	16			0	0	2	14
	비율	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.5	87.5
충청	빈도	63	1		2	5	21	34
	비율	100	1.6	0.0	3.2	7.9	33.3	54.0
제주	빈도	4		0			2	2
	비율	100	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	50.0
전체	빈도	791	64	33	67	250	96	281
	비율	100	8.1	4.2	8.5	31.6	12.1	35.5

$\chi^2(p)=440.087(0.000)$, $df=35$

은퇴 후 거주지의 차이성은 통계적으로 유의미하다.

서울지역의 경우 수도권신도시에 대한 선호 비중이 23.5%에서 30.0%로 증가하였고, 지방 전원주택지로의 이동은 22.6%에서 24.3%증가하여 주거이동을 희망하는 서울거주 베이비붐세대는 수도권신도시와 지방전원주택지로 이동할 경향이 높으며, 지역내 이동을 선호하는 베이비붐세대는 강남지역(17.1%), 한강변개발지역(15.9%)을 선호하고 있다.

경인지역의 베이비붐세대는 향후 주거이동을 통해 수도권신도시지역에 거주하고자하는 비중이 56.2%, 지방전원주택지 주거의사를 가진 베이비붐세대의 비율이 35.1%를 보였다. 영남지역 51.1%, 호남지역 46.7%, 강원도 87.5%, 충청지역 54.0%가 각각 지방 전원주택지를 희망하고 있다.

이러한 결과를 놓고 보면 한국의 베이비붐세대는 은퇴 후 주거이동시, 특히 지역간 이동의 경우에도 인접지역으로 이동할 가능성이 높을 것으로 추정할 수 있다. 이는 서울을 비롯한 수도권의 경우 신도시 지역으로 이동 비중이 높고, 수도권 외 지역은 전원주택지비율이 높아 도시근교의 전원주택지로 이동할 가능성이 높기 때문이다.

제5장 결 론

제1절 연구결과의 요약 및 시사점

1. 연구결과의 요약

본 연구는 한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택과 이동 의향에 관한 실증자료를 분석하였다. 베이비붐세대의 특성에 관해서는 2010년 주택인구총조사, 2010년 주거 실태조사, 2011년 가계금융조사의 기초자료를 활용하여 베이비붐세대의 특성을 분석하였다. 분석 결과, 베이비붐세대는 주로 임금수준이 낮은 분야에 종사하고 있어 고용여건이 전체가구에 비해 상당히 열악한 것으로 나타나고 있다. 종사상 지위별로는 자영업자의 비중이 높고, 산업별로는 농업·임업·어업, 광업, 운수업, 부동산업·임대업, 사업시설관리·사업지원서비스업 등에 종사하는 취업자가 많다. 이러한 직업군은 경기가 부진할 경우 고용여건이 매우 취약해 질 수 있을 것으로 예상 된다.

소득적인 측면에서 보면 베이비붐세대는 저소득층을 형성하는 비율이 높고 향후 소득 전망도 높지 않은 것으로 예상 된다. 한국 베이비붐세대는 1차 평균 은퇴 시기인 54.2세부터 66세까지 어떤 형태로든 노동시장에 머물러 있게 되는데, 이시기에는 자녀 교육 및 출가 등의 시기와 맞물려 있게 된다. 소득 규모는 대폭 축소되어, 소비지출 자금을 조달하기 위해 1차적으로 저축 및 금융자산을 처분할 것으로 예상된다. 이러한 측면에서 베이비붐세대의 부채증가 원인은 생활비, 자녀결혼자금, 사업자금 등으로 귀결되는 당연한 현상이다. 베이비붐세대는 전체가구에 비해 평균 순자산이 약 1억원을 더 많이 보유하고 있는 것으로 나타났다. 자산보유형태로 보면 베이비붐세대의 81%가 부동산을 보유하고 있고, 주택을 소유하고 있는 비중도 74%에 이르고 있다.

베이비붐세대의 은퇴와 관련하여 은퇴준비가 잘 되어 있는 경우는 전체 베이비붐세대 가구의 7%에 불과한 것이 현실이다. 반면, 잘 되어 있지 않은 경우 38.3%, 전혀 되어 있지 않은 경우도 22.9%가 되어 베이비붐세대의 은퇴 이후에는 보유자산을 활용하여 노후 자금으로 활용할 가능성이 높을 것으로

예상된다. 이러한 상황으로 인해 베이비붐세대의 다양한 주거선택과 주거이동이 발생한다. 주거선택과 이동은 다양한 원인과 형태를 띠게 된다.

한국의 베이비붐세대 1,300명을 대상으로 한 설문조사를 기초로 은퇴 후 주거선택과 이동 의향에 관한 실증분석을 하였으며, 이를 통해 다음과 같은 결론에 도달하였다.

첫째, 한국의 베이비붐세대는 은퇴 후에 현재와 다른 기준으로 주거를 선택할 가능성이 높다. 은퇴 전·후의 주거선택기준의 변화를 관찰하기 위해 주거선택기준을 ①교통, ②편의시설, ③투자성, ④쾌적성, ⑤가격, ⑥교육, ⑦자녀 및 친인척 등 7개 항목으로 나누어 은퇴 전·후 변화를 고찰한 결과, 은퇴 전 중요하게 생각했던 교통 및 교육 항목은 축소되고 쾌적성과 편의성이 높은 비중을 차지하였다. 따라서 베이비붐세대는 은퇴 이후 쾌적한 환경 하에서 편의시설이 잘 갖추어진 주거지역 또는 주택을 선택할 가능성이 높다.

베이비붐세대의 주거선택기준도 베이비붐세대의 개별적이 특성에 따라 달라지며, 은퇴준비가 되어 있지 않은 베이비붐세대는 은퇴준비가 되어 있는 가구에 비해 쾌적성, 편의성이 감소한 반면, 교통, 투자성, 가격의 항목선택비중이 상대적으로 높다. 이는 은퇴준비가 되어 있지 않은 베이비붐세대의 경우 1차 직장에서도 은퇴 이후에도 계속 노동시장에 머물러 있을 가능성을 내포하고 있다.

베이비붐세대는 주거선택기준에 따라 은퇴 후 주거지역이 달라지는데 서울 강남지역, 한강변개발지역, 지방대도시를 선택한 경우에는 편의성을 중시한 반면, 서울강북지역, 수도권신도시, 지방전원주택을 선택한 경우에는 쾌적성을 선호하는 것으로 분석되었다. 주택유형별로 주거선택기준이 달라지는데 전원주택·타운하우스, 단독주택을 선택한 경우는 쾌적성을 최우선 기준으로 선택한 반면, 연립·다세대, 아파트, 오피스텔, 도시형생활주택, 장기임대아파트, 실버타운을 선택한 경우에는 쾌적성을 주거선택기준의 최우선 기준으로 선택하였다. 남성의 경우에는 쾌적성을 기준으로 주거를 선택한 반면, 여성의 경우에는 편의성을 은퇴 후 주거선택의 기준으로 선호했다.

소득특성에 따라서도 주거선택의 기준이 다르게 나타나게 된다. 소득이 증가하면서 쾌적성을 선택하는 비율이 증가한 반면, 교통을 선택하는 비중이 축

소되었다. 낮은 소득 구간의 베이비붐세대는 은퇴 이후에도 지속적인 경제활동이 필요함을 유추할 수 있다.

둘째, 베이비붐세대는 은퇴 후 아파트 거주비율이 대폭 축소될 것으로 예상되며, 반면 전원주택 및 타운하우스의 거주를 선호할 것으로 보인다. 은퇴 전에는 출퇴근이 용이한 지역과 주택유형을 선택한 반면 은퇴 이후에는 주거의 편리성보다는 쾌적한 환경을 수반할 수 있는 주택유형을 선택하기를 희망하며, 그러한 주택유형으로 전원주택 및 타운하우스를 선택하고 있다. 성별, 선호주거지역, 소득수준, 자산규모, 은퇴준비 정도에 따라 선호하는 주택의 종류가 다르게 나타났다.

남성의 경우 전원주택 및 타운하우스의 거주여향이 높은 반면, 여성의 경우에는 아파트를 더 선호하고 있다.

서울의 강남, 강북, 한강변개발지역, 수도권신도시, 지방대도시 등 도시지역 거주를 희망하는 경우에는 아파트를 선호하는 반면, 교외 전원주택지를 선호하는 경우에는 전원주택 및 타운하우스의 선호비율이 높다. 도시지역거주의 경우에도 전원주택 및 타운하우스의 선택비율이 높아 도시지역 거주를 희망하면서도 쾌적한 환경을 추구하는 베이비붐세대의 니즈에 대응하는 주택개발이 필요할 것이다.

소득과 선호주택유형과의 관계와 관련하여, 소득규모가 70백만원 이하인 경우 전원주택을 선호하는 비율이 높은 반면, 70백만원 초과한 경우에는 아파트를 선호하는 비중이 높으며, 은퇴준비가 되어 있는 경우가 아파트거주를 희망하는 비중이 높다.

셋째, 베이비붐세대가 은퇴 이후 현재의 보유주택을 유지하려는 관성의 법칙이 작용하는 가운데 전반적으로 규모를 축소하는 경향을 보일 것이다. 개별가구의 특성에 따라 확대하려는 경향도 부분적으로 나타난다. 베이비붐세대의 주거선택과 관련하여 ①확대, ②유지, ③축소 의사에 대해서는 은퇴 이후에도 현재 주택규모를 유지하려는 의향(45.9%)이 높으나, 실제 선호주택규모는 현재의 주택규모와 교차분석에서는 축소하려는 비중이 높게 나타나 베이비붐세대의 내면적인 의도와 실제 선택과의 차이를 보여주고 있다.

베이비붐세대의 사회경제적인 특성과 관련하여, 소득이 높을수록 주택규모

를 축소할 가능성이 낮고, 현재의 규모를 유지하려는 경향이 높을 것으로 추정된다. 부채비율이 높을수록 주택 규모를 축소할 의향이 높았으며, 규모유지의사는 부채비율이 높을수록 낮아지는 경향을 보였다. 특히 60% 초과 구간에서는 다른 구간에 비해 축소 폭이 상대적으로 높았다. 베이비붐세대의 은퇴에 직면해서 부채가 가장 큰 부담으로 작용할 것으로 추정된다. 소득규모가 축소된 상태에서의 부채를 해소하기 위해 현재 거주주택의 규모를 축소할 가능성이 높다.

현 주택규모와 은퇴 후 주택규모의 변화의 교차분석 결과 현재 보유 주택 규모가 클수록 은퇴 후 주택규모를 축소할 의향이 높은 것으로 분석되었다. 현 주택규모 중 66㎡이하의 경우에는 주택면적의 소형에도 불구하고 축소하려는 의향이 다른 규모에 비해 높은 성향을 보이고 있다. 이러한 현상은 다른 주택규모에 비해 상대적으로 높은 부채비율의 영향으로 추정된다. 저소득 소형평형 보유자에 대한 정책적인 배려가 필요할 것이다.

넷째, 베이비붐세대의 은퇴 후 주택규모 변화에 영향을 미치는 영향변수를 추론하였다. 선행연구와 베이비붐세대의 특성과 주거선택규모와의 교차분석을 통해 추출된 변수를 중심으로 이항로지스틱회귀분석을 실시하였다. 은퇴 후 주택규모에 영향을 미치는 변수는 현 주택규모, 은퇴준비여부, 소득규모, 부채비율을 들 수 있다. 현 주택규모가 클수록 축소할 가능성이 높으며, 은퇴준비가 되어 있지 않은 베이비붐세대가 주택규모를 축소할 가능성이 높다. 부채비율이 높은 베이비붐세대는 은퇴 이후 적극적인 보유주택을 처분 또는 축소로 부채를 정리할 가능성이 높을 것으로 예상된다.

다섯째, 한국 베이비붐세대는 은퇴 후 62.4%가 주거이동을 계획하고 있고, 이 중 지역간 이동은 주거이동수의 과반수가 넘는 52.3%에 달해 은퇴 후 활발하게 주거이동을 할 것으로 예상된다. 베이비붐세대의 주거 및 사회경제적인 특성과 주거이동과 교차분석을 한 결과 주거이동에 영향을 미치는 변수로 ①은퇴 후 선호주택규모, ②현 주택규모, ③주택보유수, ④주거선택기준의 변화, ⑤은퇴준비여부, ⑥순자산규모, ⑦은퇴 후 선호지역, ⑧소득, ⑨부채특성 등을 들 수 있다.

베이비붐세대는 은퇴 후 선호하는 주택규모가 작을수록 지역간 이동을 포

함한 주거이동이 활발할 것으로 예상되며, 현 주택규모와 관련하여 중·대형 주택을 보유한 베이비붐세대는 지역내 이동을 통해 주거수요를 충족할 것으로 예상되며, 중소형 또는 소형주택 보유자는 지역간 이동을 통해 은퇴 후의 주택을 준비할 것으로 추정된다.

주택보유수와 주거이동과의 관계를 보면 다주택자의 경우 계속거주비율이 높으며, 이동의 경우에도 지역내 이동 비율이 높다. 반면 무주택자의 경우에는 지역간 이동의 비율이 52.9%를 차지하고 있다. 이는 다주택자의 경우, 여유 부동산의 처분 또는 주거목적의 부동산, 수익목적의 부동산의 구분을 통해 주거이동을 최소화할 것으로 추정된다.

한국 베이비붐세대는 은퇴 이후에는 생애주기적인 특성과 사회경제적인 특성의 변화에 따라 주거선택기준도 변하게 되는데 주거선택기준의 변화가 없는 경우에는 54.9%가 이동의사를 보였는데 반해, 은퇴 후 주거선택기준이 변한 경우 보다 높은 주거이동비율(65.1%)을 보였다. 특히 은퇴 후 주거선택기준이 변한 베이비붐세대의 경우에는 지역간 이동(32.7%)이 지역내 이동(29.8%)보다 높게 나타났다. 쾌적성을 선호하는 베이비붐세대의 특성이 반영된 것으로 추정된다.

은퇴준비가 되어 있지 않은 베이비붐세대는 65.8%가 주거이동을 계획하고 있으며, 이 중 57.3%는 지역간 이동을 통해 은퇴 이후 생활을 영위할 것으로 추정된다. 반면, 은퇴준비가 되어 있는 것으로 응답한 베이비붐세대는 현거주지에서 계속 거주(44.9%)할 것으로 예상되며, 주거이동을 하더라도 현재 거주지역을 벗어나지 않고 지역내 이동(33.3)을 통해 은퇴 후 주거수요를 충족할 것으로 추정된다.

순자산규모가 4억원 이하인 베이비붐세대는 은퇴 후 지역간 이동을 고려하는 비율이 높으며, 순자산규모가 4억원을 초과하는 베이비붐세대는 은퇴 이후 현거주지에서 계속 거주하거나, 이동을 고려하더라도 지역내에서 이동할 가능성이 높은 것으로 추정된다.

부채비율이 높을수록 지역간 이동이 높아지고, 계속거주 비율이 낮아지는 경향이 있는 것으로 분석되었다. 부채비율 60%이하의 구간인 0%~30%, 30%~60% 구간은 주거이동의 측면에서 보면 비슷한 특징을 보여, 부채비율

과 주거이동은 0%, 60%이하, 60%초과의 3개 구간에서 특징적인 차별성을 보였다. 부채비율 60%를 초과하는 구간에서는 주거이동비율이 72.2%이며 이중 53.8%는 지역간 이동을 고려하고 있는 것으로 분석되었다.

여섯째, 한국의 베이비붐세대의 주거이동 중 지역내 이동과 지역간 이동에 영향을 미치는 변수가 다른 것으로 분석되었다. 교차분석을 통해 추정된 변수를 중심으로 주거이동(계속거주(참조그룹), 지역내 이동, 지역간 이동)을 종속변수로 하는 다항로지스틱회귀분석을 한 결과, 주거이동의 공통변수로는 ①현 주택규모, ②주택보유수, ③은퇴 후 선호주택규모, ④주거선택기준의 변화이며, 지역내 이동의 경우 소득이 영향변수로 추가되었다. 지역간 이동의 경우에는 공통변수에 추가하여 ①부채비율, ②은퇴준비여부 등의 2개의 변수가 추가적으로 영향을 미치고 있다.

현 주택규모, 주거선택요인의 변화, 부채비율은 주거이동과는 정(+)의 관계이고, 은퇴 후 선호주택규모, 주택 보유수, 소득규모, 은퇴준비여부는 부(-)의 관계이다. 교차분석에서 주거이동에 영향을 미칠 것으로 추정되었던 순자산규모는 주거이동에 통계적으로 유의미하지 않았으며, 지역내 이동의 영향변수인 소득규모는 지역간 이동의 경우에는 통계적으로 유의미하지 않았다.

지역간 이동을 유발하는 중요한 변수 중 하나로 은퇴준비여부를 들 수 있다. 은퇴준비가 안되어 있는 경우가 상대적으로 지역간 이동을 할 가능성이 높은 것으로 나타났다.

2. 시사점

한국의 베이비붐세대는 은퇴 후에는 주거선택기준이 변화하며, 이러한 주거선택기준의 변화가 주거유형 및 규모선택에 영향을 미치고, 주거이동에도 영향을 미치고 있다. 선호주택유형의 변화를 들 수 있는데, 한국의 베이비붐세대는 그 동안 아파트에 거주하며 경제활동에 충실하였으나, 은퇴 후에는 전원속에서 거주하기를 희망하고 있다. 선호 주택과 관련하여 아파트의 비중이 축소된 반면, 전원주택을 선호하는 비중이 확대되었다. 베이비붐세대의 은퇴 후 선호하는 주거지역은 서울 및 수도권 거주자의 경우는 신도시 및 전원주택지

로의 이동을, 지방 도시 거주자는 전원주택지를 선호하는 것으로 나타났다. 주거이동과 관련해서는 베이비붐세대는 주거수요 충족을 위해서는 지역내 이동 뿐만 아니라 지역간 이동도 적극적으로 고려하고 있는 것으로 분석되었다.

베이비붐세대의 주거 유형에 영향을 미치는 요인으로 ①성별, ②선호지역, ③소득규모, ④순자산규모, ⑤은퇴준비여부 등이며, 선호주택규모에 영향을 미치는 요인으로 ①소득, ②부채, ③은퇴 후 선호주택규모, ④현 주택규모, ⑤은퇴준비여부 등을 들 수 있다. 한편, 주거이동은 주거선택기준, 주거유형, 주택규모변화를 행동으로 실천하는 것으로 더 다양한 요인이 영향을 미치고 있다. 이러한 변수로는 ①은퇴 후 선호주택규모, ②현 주택규모, ③주택보유수, ④주거선택기준의 변화, ⑤은퇴준비여부, ⑥순자산규모, ⑦소득, ⑧부채, ⑨은퇴 후 선호지역 등이다.

한국 베이비붐세대가 은퇴 이후의 주거 수요가 도시내에서 수용 가능한 부분은 도시가 가지고 있는 역동성과 시장의 기능에 따라 충족이 가능하지만 도시에 내에서 수용이 불가능한 수요 부분은 새로운 정책적인 대안의 마련이 필요할 것이다. 대표적인 부분이 전원주택지의 개발과 전원주택의 공급이 될 것이다. 한국의 베이비붐세대는 은퇴준비가 되어 있지 않은 상황에서 은퇴를 맞이하게 되었고, 상대적으로 부동산비중이 높다. 향후 베이비붐세대의 성공적인 은퇴를 위해서는 보유 부동산의 효율적 활용이 요구된다.

1) 은퇴세대를 위한 타운 형성

한국의 베이비붐세대는 은퇴 후에는 현재와 다른 기준으로 주거를 선택할 가능성이 높으며, 쾌적성과 편의성이 높은 비중을 차지하고 있다. 은퇴 전 중요한 요인으로 작용했던 교통, 교육 등의 기준은 급격하게 축소되었다. 베이비붐세대는 은퇴 이후 쾌적한 환경 하에서 편의시설이 잘 갖추어진 주거지역 또는 주택을 선택할 가능성이 높다.

도시지역 내에서는 지속적인 신도시개발, 재건축, 재개발의 노력으로 베이비붐세대의 수요를 충족할 수 있는 여건이 마련되어 있지만, 전원주택지의 경우에는 아직 미흡한 상태이다. 민간 공급자 중심으로 전원주택개발이 이루어지면서 도시기반시설이 부족하여 전원주택지로 이동했던 은퇴계층이 다시 도

시로 복귀하는 현상이 상견되고 있다.

따라서, 대규모의 베이비붐세대의 은퇴시기에 맞추어 소규모 타운의 형성이 필요하다. 정부 및 지방자치단체가 주도적으로 택지를 조성하고, 건축비는 BTL 등 구조화금융을 통한 임대료 수입을 기반으로 장기 분할하는 구조로 사업을 구성하면, 은퇴계층을 위한 저비용 주거단지를 형성 및 공급할 수 있을 것이다. 현재의 노인복지 및 의료서비스는 각각 분산되어 있어 효율성이 저하된 측면이 있으므로, 타운을 형성하고 집단적 의료 및 복지서비스 제공하면 인력 및 시설의 효율성을 도모할 수 있을 것이다.

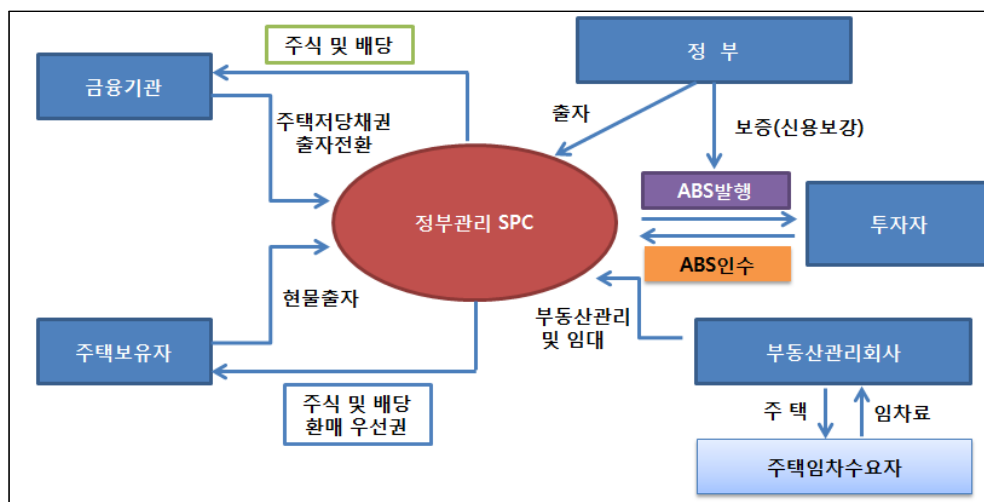
2) 보유자산 유동화를 통한 은퇴 재원 마련

한국의 베이비붐세대는 은퇴준비가 되어 있지 않은 상태에서 은퇴를 맞이하게 되었다. 2011년 가계금융조사에 의하면 은퇴를 앞 둔 베이비붐세대의 61.2%은퇴준비가 되어있지 않다고 응답하였고, 은퇴준비가 잘 되어 있다고 응답한 비율은 7%에 불과했다. 삼성생명(2009)에서 조사한 결과를 보면 베이비부머는 은퇴 후 노후자금으로 월평균 205만원이 필요할 것으로 예상했으나 실제 준비한 노후자금은 150만원에 불과했다. 부동산보유비중이 높은 베이비붐세대의 경우에는 부동산을 활용한 은퇴준비를 할 수 밖에는 없는 상황에 직면하고 있다. 그러나, 현재의 시스템하에서는 부동산을 매각하거나 연금모기지론을 활용하는 방안을 고려할 수 있으나, 부채가 없는 경우에만 해당되어 전체 베이비붐세대에 적용하기는 쉽지 않다.

베이비붐세대의 주거선택 및 이동에 영향을 미치는 요인 중에 하나는 부채이다. 은퇴 후 소득이 급감하는 상황에서 부채의 보유는 새로운 부담으로 작용하게 된다. 채권기관인 금융기관 입장에서조차 베이비붐세대의 은퇴는 대출채권의 잠재적인 채권부실화를 수반할 수 있다. 이러한 측면에서 부채를 보유한 베이비붐세대를 대상으로 보유주택유동화를 통한 현금흐름을 확보하는 방안을 제시하고자 한다.

먼저, 정부출자를 통해 SPC(Special Purpose Company, 특수목적회사)를 설립한 후 주택보유자는 현물 출자를 하고, 금융기관은 주택저당채권에 해당하는 금액을 출자전환함으로써 베이비붐세대가 보유한 주택자산의 POOL을

형성하게 된다. 부동산관리회사를 설립하여 SPC가 보유한 주택을 기초자산으로 임대사업을 영위하여 수익을 베이비붐세대와 금융기관에 배당하게 된다. SPC는 필요시 금융기관으로부터 차입을 하거나, 장래발생임대소득을 기초재원으로 하는 ABS를 발행함으로써 자금의 조달이 가능할 것이다. ABS발행시 국가보증을 통한 신용보강²²⁾을 통해 저금리의 자금조달이 가능할 것이다. 베이비붐세대는 은퇴 이후 은퇴자를 위한 은퇴타운에 거주하거나, 선호하는 주택에 거주하면서 SPC로부터 지급되는 배당을 통해 생활을 영위하게 된다.



<그림 5- 1> 보유자산 유동화 구조도

3) 주택시장 공급자 및 수요자의 역할

한국 베이비붐세대는 은퇴 후 62.4%가 주거이동을 계획하고 있고, 이 중 지역간 이동은 주거이동수의 과반수가 넘는 52.3%에 달 해 은퇴 후 활발하게 주거이동을 할 것으로 예상된다. 이러한 주거이동 경향은 주택시장의 새로운 시장공급원과 수요자로 역할을 충실히 할 것으로 예상된다. 한국의 베이비붐세대는 은퇴 후 보유주택을 축소하려는 경향이 높기 때문에 중대형규모의 주택의 경우에는 재고주택의 공급이 증가되고, 중소형규모의 주택은 수요가 늘 것으로 예상된다. 따라서 주택공급업자를 통한 신규 주택 공급시 중소형

22) 국가보증을 통한 신용보강시 예상손실 (Expected Loss)이 '0'이 되어 대출금리결정시 개인이 조달하는 금리보다 낮게 되며, SPC가 발행하는 ABS는 국채수준의 금리 결정이 가능할 것으로 추정된다.

규모의 주택물량을 확대하고 중대형 규모의 주택물량을 축소함으로써 시장균형을 맞출 수 있을 것이다. 베이비붐세대의 은퇴가 주택시장의 침체를 가져오기 보다는 오히려 정체되어 있는 주택시장의 활력이 되는 계기가 될 수 있을 것이다.

베이비붐세대의 은퇴 후 선호하는 전원주택 형태의 은퇴자 주택²³⁾은 새로운 주택수요를 유발하는 계기가 될 것이다. 미국, 유럽, 일본에서 은퇴자 주택으로 건축되었고, 국내에서도 동호인을 중심으로 소규모로 건축된 코하우징 형태의 주택 공급도 대안이 될 수 있을 것이다.

제2절 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 이메일방식으로 도시지역 거주자를 대상으로 설문이 이루어졌기 때문에 이메일 미사용자와 비도시지역을 반영하지 못한 한계점을 지닌다.

베이비붐세대의 자신의 은퇴를 가정한 의향조사를 기반으로 고찰한 바, 실제 발생과는 차이가 있을 수도 있다. 다른 측면에서 보면 은퇴 전의 의향과 은퇴 후의 실태분석을 통한 현상과 차이점을 분석하는 것도 향후 유익한 연구과제가 될 것으로 보인다. 베이비붐세대의 은퇴는 이미 시작되었다. 그들의 삶을 지속적으로 추적하여 그들의 삶을 살피고 정책적인 대안을 제시할 필요가 있다. 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택과 관련하여 주택유형 및 규모의 변화, 주거선택에 수반되는 주거이동의 방향과 원인변수에 대하여 고찰하였다. 향후에는 구조방정식 및 신경망구조 모형을 활용하여 이동의 과정과 귀착지에 대한 검토가 필요할 것으로 보인다.

베이비붐세대는 현재의 은퇴준비정도를 고려컨대 은퇴 이후에는 많은 수의 베이비붐세대가 경제적인 어려움이 직면하게 될 것이다. 단순히 보유주택을 매각하여 노후 은퇴자금으로 활용하는 대신 보유주택을 효율적으로 활용하는 방안에 대하여 추가적인 연구가 요구된다. 많은 베이비붐세대는 전원주택지로의 이동을 희망하고 있다. 현재와 같은 소규모의 전원주택지공급에서 탈피해서 정부정책적인 측면에서 은퇴세대를 위한 저가의 적합 주택모형의 개발 및

23) 본고에서 논의하는 전원주택은 기존의 주택사업자가 소규모로 공급한 전원주택이 아니라 지역 기반 시설이 갖추어진 정부 주도형의 은퇴자 전용주택을 말한다.

공급 가능성에 대한 연구가 필요할 것이다.

한국사회에서 역동적인 역할을 수행해 온 베이비붐세대는 향후 부동산시장에서 공급자와 수요자의 역할을 충실히 수행할 것으로 보인다. 베이비붐세대에 대한 지속적인 연구는 한국 부동산시장 흐름의 새로운 패러다임을 발견하는 계기가 될 것이다.

【참 고 문 헌】

1. 국내문헌

1) 단행본

- 경제·인문사회연구원, 인구구조의 변화에 따른 미래 대응전략:베이비붐 세대 은퇴와 저출산대책, 2011.
- 권용우, 교외지역:수도권 교외화 이론과 실제, 아카넷, 2001.
- 권혁제, SAS 데이터 분석과 해석, 한성대출판부, 2010.
- 김순귀·정동빈·박영술, SPSS를 활용한 로지스틱 회귀모형의 이해와 응용, 한나래아카데미, 2003.
- 김영란·주재선, 베이비붐세대 남녀 특성 비교 분석, 한국여성정책연구원, 2010.
- 김찬호·김태훈, 베이비붐세대 주택수요 특성 분석, 주택산업연구원, 2012.
- 김호정·허전, 한글SPSSWIN 14.0 통계분석 및 해설, 삼영사, 2008.
- 대한건축학회, 주거론, 기문당, 2010.
- 박양수, 부채경제학과 한국의 가계 및 정부부채, 한국은행, 2012.
- 박종화, 윤대식, 이종열, 지역개발론, 박영사, 2010.
- 방하남·신동균·이성균·한준·김지경·신인철, 베이비붐세대의 근로생애 (Work Life) 연구, 한국노동연구원, 2010.
- 삼성경제연구소, “한일 고령화의 영향과 파급효과(JRI와의 공동 연구과제)”, 연구보고서, 삼성경제연구소, 2007.
- 손은경, 베이비붐세대 은퇴에 따른 주택시장변화, KB금융지주경영연구소, 2011.
- 송양민, 밥·돈·자유, 21세기북스, 2010.
- 양창삼, 조직행동, 법문사, 2007
- 원태연·정성원, 통계조사분석, 한나래아카데미, 2010.
- 이종원, 계량경제학, 박영사, 2007.
- 이중희, 주택경제론, 박영사, 2004.
- 이철용·윤상하, 베이비붐세대의 은퇴가 주식 및 부동산시장에 미칠 영

향, LG경제연구원, 2006.

이희연, 인구이동 확장모형 개발 및 실증분석, 국토연구원, 2008.

장동구, 고령화사회 진입이 금융시장 및 산업에 미치는 영향, 한국금융연구원, 2011.

정호성, 베이비붐세대의 은퇴의 효과와 대응방안, 삼성경제연구소, 2010.

정후식, “일본의 노후난민시대 도래와 정책대응”, 한은조사연구 2011-3, 2011, 한국은행.

주거학연구회, 세계의 코하우징, 교문사, 2000.

타카하시 티카시, 니기시와 아스시, 스즈키 타케시, 이정남 역,
건축도시환경과 인간행태, 기문당, 2009

하성규, 주택정책론, 박영사, 2001

한경혜·최현자·은기수·이정화·주소현·김주현, 한국 베이비부머 연구, 서울대
학교 노화·고령화사회연구소 & 메트라이프코리아재단, 2011.

2) 연구논문

강창호·박창수, “주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향”, 한국
지적학회지, 제11권, pp.99-116, 2010

고진수, “노년 가구의 주거 소비행태 특성:연령·건강·독거 효과를 중심으로”,
서울대학교 환경대학원 박사학위논문, 2012.

경제·인문사회연구원, 인구구조의 변화에 따른 미래 대응전략:베이비붐 세
대 은퇴와 저출산대책, 2011.

곽인숙, “노인의 취업여부와 건강 상태에 따른 주거선호”, 대한가정학회지
129호, 대한가정학회, pp.43-59, 1998.

곽인숙, “노후의 부양유형과 주거선호에 영향을 미치는 요인”, 한국가족자
원경영학회지, 제13권, pp.17-38, 2009.

김미희, “고령화 사회에 대비한 중년층의 노후 주거선호: 광주지역의 대학
생자녀를 둔 학부형을 대상으로”, 한국주거학회논문집, 제17권,
pp.1-10, 2006.

- 김완중·송경희·손은경·강전은, “중장기 주택시장 변화요인 점검 및 전망”,
하나금융정보 제35호, 하나금융경영연구소, 2010.
- 김기현, “베이비붐세대의 근로생애 분석”, 노동리뷰 Vol. 79, No. 10,
pp.22-37, 한국노동연구원, 2011.
- 김부성, “주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 목원대학교 대학원
박사학위논문, 2014.
- 김용주·서정렬, “베이비붐세대의 고령화에 따른 주거선호특성 분석”, 한국주거
환경학회지, 주거환경 제11권 1호(통권 제20호), pp.37-40, 한국주거학
회, 2013.
- 김재익, “가구특성 따른 주거입지 및 주거이동의향에 관한 연구:울산광역시
시사례연구”, 주택연구 제19권 1호, pp. 97-115, 주택학회, 2011.
- 김철수, “소비자의 주거이동 및 주거선택에 관한 연구 : 계층적 로짓모형
응용”, 광운대학교 대학원 박사학위논문, 1992.
- 김향숙, “예비 은퇴자의 경제적 준비정도에 따른 주거 선호 특성에 관한
연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2012.
- 김혜연·이연숙·윤혜경, “베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한
연구:서울 강남지역 공동주택거주자를 대상으로”, 한국주거학회논문
집 21권 5호, pp.83-92, 한국주거학회, 2010.
- 류혜지, “생활유형에 따른 노후 주거 선호 특성에 관한 연구”, 한국디자인
문화학지, Vol.16, No.2, pp.208-217, 한국디자인문화학회, 2010.
- 박정기·노영학, “베이비부머의 주거선호를 고려한 주거정책방향 연구”, 대
부동산학회지 제30권 제2호(통권 35호), pp. 187-214, 대한부동산학
회, 2012.
- 박창균, “고령화의 진전과 자산수요의 변화”, 인구구조 고령화의 경제적 영
향과 대응(1), 연구보고서 03-06, 한국개발연구원, 2003.
- 손경환, “주택시장 패러다임의 변화와 베이비부머의 주거안정”, 2011 스마
트에이징국제심포지움, 2011.
- 손경환·지대식·김민철·박천규, “국민경제 안정을 위한 주택산업 발전방향
연구“, 국토연구원, 2005.

- 서수복, “베이비붐세대의 은퇴이동요인과 주택정책의 함의”, 국토계획 제 45권 제5호, pp.93-104, 대한국토·도시계획학회, 2010.
- 서수복, “도농 출신 및 선호에 따른 서울 베이비붐세대의 주거이전요인 차이에 관한 연구”, 부동산연구 제20집 제1호, pp. 205-222, 한국 부동산연구원, 2010.
- 우석진·이윤수, “한국 베이비부머의 주관적 기대와 자산축적”, 노동리뷰, pp.10-21, 한국노동연구원, 2010.2.
- 이경희, “한국인의 주거선호에 관한 연구 -노후의 선호 주택 유형 및 주택규모를 중심으로”, 생활과학논집, 제18권, pp.147-158, 중앙대학교 생활과학연구소, 2003.
- 이동주·이연숙·윤혜정·유혜정, “아파트 거주자의 은퇴 후 주거계획 및 선호에 관한 연구”, 2010 추계학술발표대회 논문집 제10권 제2호(통권19호), pp. 33-36, 한국주거학회, 2010.
- 이소정, “베이비붐세대의 노후준비 실태와 노후설계 지원서비스의 방향”, Issue & Focus 제98호, 한국보건사회연구원.
- 이미자, “고령 세대주의 주거선호와 주택소유 특성에 관한 고찰“, 한국지역정보학회지, Vol,10, No.1, pp.41-57, 2008.
- 이수옥, “베이비 부머 가구의 소득변화와 주택시장”, 공동정책세미나 「인구고령화와 베이비붐세대 은퇴에 따른 주택시장 전망」 자료집, pp.1-20, 한국주택학회·한국부동산분석학회, 2010.
- 이수옥·박천규·최윤경·선우덕·이범수·김완중, “사회·경제구조 전환기의 주택패러다임정립방안 연구, 국토연구원, 2011.
- 이승권·이학동, “노년기의 상황별 주거이전 선택요인”, 감정평가학논총 제9권 제2호(통권 제14호), pp.133-149, 2010.
- 이연숙·이숙영·박정아·변해령, “노년기 상황에 따른 노인주거 선호 특성에 관한 연구”, 한국노년학, 제19권, 한국노년학회, pp.147-158, 1999.
- 이동형·임종현·이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구”, 국토계획, 제44권 제3호, pp79-94, 2009.
- 이봉한·정창무, “수도권 지역 자가 주택 거주가구의 이동요인에 대한 분석”,

- 대한국토도시계획학회 2007 추계학술대회 논문집, pp.1307-1313, 2007.
- 이희연·노승철, “위계선형모형을 이용한 인구이동 흐름 분석”, 국토연구 제67권, pp.123-142, 국토연구원, 2008.
- 조성진, “잠재주택수요 추정과 주거이동 결정요인 연구”, 건국대학교 대학교 박사학위논문, 2014.
- 최막중·임영진, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구”, 국토계획, 제36권, 제6호, pp.69-81, 2001.
- 최상일, “베이비붐세대의 노년기 주택선택예측모형에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
- 최상일·강정규, “노후생활인식 및 준비도가 은퇴기 주택규모 선택에 미치는 영향-부산광역시 거주민을 중심으로”, 대한부동산학회지 30권 2호, pp.167-185, 2012.
- 최승호, “노년기 주거선택 결정요인에 관한 연구-실버타운을 중심으로”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
- 황선훈·이연숙·윤혜경, “미국 베이비붐세대의 노후 주거 선호 성향에 관한 연구”, 주거학회춘계학술대회 제10권 제1호, pp.161-166, 2010.
- 황선훈·이연숙·윤혜경, “베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 계획 패턴 연구 :생애상황을 중심으로”, 한국생태환경건축학회 논문집 Vol. 10, No.5, 한국생태환경건축학회, 2010.
- 황태수, “주거환경이 주거선택기준, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 창원대학교 대학원 박사학위논문, 2005.

3) 보고서 및 기타

- 농림축산식품부 “베이비붐세대 절반이상, 은퇴 후 전원생활희망”, 보도자료, 2006. 7. 12.
- 보건복지부, 제6차 베이비붐세대 미래구상 포럼 자료집, 2011.
- 삼성생명, 은퇴설계, 새로운제안, 2010.

원시연, “베이비부머: 은퇴 이후의 소득보장방안”, 이슈와 논점, 국회입법조사처, 2011.

통계청, 가계금융조사, 2010.

——, 사회조사를 통해 본 베이비붐세대의 특징, 2010.

2. 국외문헌

AARP, *Tracing Baby Boomer Attitudes Then and Now: A Comparative Look at the Attitudes of Baby Boomers in the 1970s and 2002 Data Collected*, AARP, 2002.

AARP, *Aging, Migration, and Local Communities : The View of 60+ Residents and Community Leaders*, 2006.

AARP Knowledge Management, *Retirement Migration in the 2000 Census*, AARP, 2005.

Alonso, W., *Location and Land Use*, Cambridge, Harvard University Press, 1964.

Bassett, K. and Short, J., *Housing and Residential Structure : Alternative Approaches*, Routledge and Kagan Paul, 1980.

Brown, L. A. and Holmes, J., Search Behaviour in an Intra-urban Migration Context: a Spatial Perspective, *Environment and Planning*, Vol.3, 307-326, 1971.

Esteban Calvo, Kelly Haverstick, and Natalia A. Zhivan, *Determinants and Consequences of Moving Decisions for Older Americans*, Retirement Research Consortium(RRC), 2009.

Fang, Y., “Residential Satisfaction, Moving Intention and Moving Behaviour : A Study of Redeveloped Neighborhoods in Inner-City Beijing.” *Housing Studies*. Vol.21, No.50, pp.671-694, 2006.

Goodman Jr, J.L., Streitwieser, M.L., ‘Explaining racial differences: A Study of City to Suburb Residential Mobility’, *Urban Affairs*

- Quarterly*, Vol.18, Issue 3, pp. 301–325, 1983.
- Hsu, Chaug–Ing and Guo, Shwu–Ping, "CBD Oriented commuters' Mode and Residential Location Choices in an Urban Area with Surface Streets and Rail Transit Lines", *Journal of Urban Planning and Development*, pp.235–246, December, 2006.
- James H. Stock, Mark W. Watson, Karen Smith, Mauricio Soto, and Rudolph G. Penner, *How Senior Change Their Asset Holdings During Retirement*, Center for Retirement Research at Boston College, 2009.
- Johnston, R. J., "Spatial Patterns in Suburban Evaluation", *Environment and Planning*, Vol.15, 1973.
- Karten, Lia, "Housing as a Way of Life :Towards an Understanding of Middle–Class Families' Preference for an Urban Residential Location“, *Housing Studies*, Vol.22 No.1, pp.83–98, 2007.
- Landale, Nancy S. and Guest, Avery M., "Constraints, Satisfaction and Residential Mobility : Speare's Model Reconsidered", *Demography*, Vol.22, Issue.2, pp.199–222, 1985.
- Mills, Edwin and Hamilton, B. W., *Urban Economics*, 3th ed., Scott, Foresman and Co., 1984.
- Morris E. W. and Winter, M. ,*Housing, Family, and Society*, John Wiley & Sons, Inc, 1978.
- Muth, R. F., *Cities and Housing*, University of Chicago Press, 1969.
- Porell, F. W., *Models of Intraurban Residential Relocation*, Springer, 1982.
- Rossi, Peter. H., *Why Families Move; A Study in the Social Psychology of Urban Residential mobility*, Free Press, 1955.
- Rossi, Peter. H. and Shlay, Anne. B., Residential Mobility and Public Policy Issues: 'Why Families Move' Revisited", *Journal of Social Issues*, Vol.38, No.3, pp.21–34, 1982.

- Quadagno, Jill S., *Aging and the Life Course : An Introduction to Social Gerontology*, McGraw-Hill, 2008.
- Short, J. R., "Residential Mobility", *Progress in Human Geography*, Vol.2, No.3, 1978, p.419.
- Speare, A., Goldstein, S. and Frey, W., *Residential Mobility, Migration and metropolitan Change*, Ballinger Publishing Co., 1975.
- Stock, James H., Watson, Mark W., *Introduction to Econometrics*, Pearson Education Inc, 2007.
- Venti, Steven F. and Wise, David A., "Aging, Moving, and Housing Wealth", *The Economics of Aging*, University of Chicago Press, 1989.
- Venti, Steven F. and Wise, David A., "But They Don't Want to Reduce Housing Equity", NBER Working Paper No. 2859, National Bureau of Economic Research, 1989.
- Wolpert, J. "Behavior Aspects of the Decision to Migrate", *Papers and Proceedings of regional Science Association*, Vol.15, pp.159-169, 1965.

3. 웹사이트

농림축산식품부 : www.mafra.go.kr

국토교통부 : www.molit.go.kr

통계청 : www.kostat.go.kr

한국감정원 : www.kab.co.kr

한국은행 : www.bok.or.kr

Center for Retirement Research at Boston College : www.crr.bc.edu

Investment company Institute : www.ici.org

MetLife Mature Market Institute : www.maturemarketinstitute.com

ABSTRACT

Intention of Korean Babyboomer's Residential Choice and Mobility after Retirement

Lim, Ki-Heung
Major in Real Estate Economics
Dept. of Economics & Real Estate
The Graduate School
Hansung University

This paper is aimed to study on residential choice of Korean Baby Boomer after retirement. For this reason, this study is analyzed in these aspects; the change of residential choice, preferred house types and sizes, and the factors and character of residential mobility.

Especially this paper studied distinguish intraregional mobility and interregional mobility. This study is to contribute to predict the dynamic change and scalability of the housing market of Korea will be occurred as retirement of baby boomers.

On survey targeting 1,300 baby boomers, the frequency analysis, crosstabs, binary logistic regression analysis, a multiple logistic regression analysis were utilized for empirical analysis.

The 31.7% of the baby boomers in Korea are ready to retire, and 68.3% are not ready to retire. Baby boomers in Korea have a high proportion of real estate, so they are likely to utilize real estate for

preparing the fund of retirement. In addition, the life-cycle characteristics which the baby boomers are placed in the second half of life caused the housing choice and mobility. So baby boomers' residential choice and mobility are faced with new environment, and the study of baby boomers' residential choice and mobility will be an important factor to predict and understand the real estate market.

An Empirical Analysis of the study on the residential choice and the intention of mobility of the baby boomers in Korea was reached to the following conclusions.

Firstly, baby boomers in Korea are likely to choose their residence with different criteria after retirement compared to it before retirement. They are highly likely to choose their residence in the view of comfort and convenience among transportation, facilities, investment value, comfortability, price, education, children and relatives topics. Baby boomers are more likely to choose a residential region or residential facilities which are well equipped and comfortable environment after retirement.

Secondly, the ratio of apartment resident is shown to be reduced after retirement, and the preference for the country houses and town houses is shown to be increased. After retirement they hope to choose the type of housing that can be accompanied by a pleasant environment than the convenience of living, and select country houses and town houses for that reason. The types of preferred housing were different due to gender, preference of residential region, the scale of income, the size of the asset, the level of retirement readiness.

Thirdly, the baby boomers don't reduce their residential scale in batches, while they are to show a different appearance depending on the retention size of housing. Baby Boomers showed willingness to reduce the size of house in the acting of the law of inertia to maintain the current retention size of housing after retirement. A tendency to expand the size

of house is also partially shown depending on the individual characteristics.

Fourthly, The change of dwelling house size after the retirement of the baby boomer in Korea is affected by variables of the current size of dwelling house, the level of retirement readiness, the scale of income, the debt ratio changes in the current housing scale, the level of retirement readiness, the scale of income and the ratio of debt to financial asset. The baby boomers who holding the larger size of housing are highly likely to reduce it's size, and the baby boomers who are not ready to retire are likely to reduce the scale of house.

Fifthly, the 62.4% of Korean baby boomers is to plan move their residences after retirement, 52.3% of movers, more than half of them, are to go to the different residential area. There are different inference variables between intraregional mobility and interregional mobility related the residential mobility of baby boomer in Korea.

Sixthly, this analyzed that the different kinds of variables are to influence on the intraregional mobility and interregional mobility of the baby boomers in Korea. As a result of a multiple logistic regression analysis, the common variables of residential mobility are the current size of dwelling house, the number of holding house, the preferred size of dwelling house after retirement, the change of residential choice criteria.

In the case of intraregional mobility, the scale of income is added to the effective variable. In the case of interregional mobility, two variables are added such as the ratio of debt to assets, retirement readiness, in addition to the common variables.

The current size of dwelling house, the change of residential choice criteria, the ratio of debt to financial asset are positive(+) to the residential mobility, the variables of the preference scale of house after retirement, the number of holding house, the scale of income, the level of

retirement readiness are negative(−) to the residential mobility. The scale of income, one of the effective variables of intraregional mobility is not statistically significant in the case of interregional mobility.

【Keywords】 : Babyboomer, Residential Choice, Residential Mobility
Binary Logit, Multinomial Logit