

# 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거이동계획 패턴 연구

-생애상황을 중심으로-

## A Study on Patterns of Baby Boomers' Post-retirement Housing Mobility Plan

-focusing on life course-

황 선 혜\*  
Hwang, Sun Hae

이 연 숙\*\*  
Lee, Yeun Sook

윤 혜 경\*\*\*  
Yoon, Hye Gyung

### Abstract

It is estimated that the elderly will constitute 24.3% of the entire Korean population in 2030, when about 7,125,000 baby boomers reach retirement age. Therefore, this aging phenomenon might be the most urgent issue facing Korean society. The baby boom generation shows a strong tendency to dispose of existing residences or move into new housing after retirement, thereby exerting enormous impacts on social and economic sectors as well as the housing market. Against this backdrop, this study aims to identify both factors and patterns behind baby boomer retirees' post-retirement housing transfer trends.

To this end, a survey is undertaken here with respect to those baby boomers living in Gangnam-gu and Seocho-gu with actual housing transfer plans in the foreseeable future, and who can act as a practical consumer group for the future housing market.

This study verifies baby boomers' diverse preferences for housing type. Their preference for apartment houses still remains high in every situation, and this has significant implications for changed preferences of other housing types considering that most of the survey respondents currently reside in apartment houses. According to the survey, there are more than 80 kinds of baby boomers' housing transfer patterns, which demonstrates that more than half of the survey respondents pursue different housing mobility plans. When it comes to the factors behind their housing selection, the baby boom generation shows a strong preference for physical factors. However, environmental and psychological factors gain more momentum under unfavorable circumstances, while social factors play a decisive role in their housing selection in categories such as 'couple/deteriorating health' and 'single/healthy'.

키워드 : 베이비붐 세대, 주거이동계획, 은퇴 후, 주거선택요인, 이주패턴

Keywords : Baby boomer, Housing Mobility Plans, Post Retirement, Mobility Pattern

## 1. 서론

### 1.1 연구배경 및 필요성

한국은 세계에서 유례 없이 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있다. 특히, 베이비붐 세대의 시작인 1955년생이 노년기에 접어들기 시작하는 2020년을 기점으로 매년 70만~80명의 새로운 노인들이 탄생할 것이며, 베이비붐 세대의 마지막 세대가 노년기에 진입하는 2026년에는 초고

령사회에 들어갈 것으로 예측된다. 현재 한국의 베이비붐 세대는 약 712만 5000명의 대규모 집단으로 이들이 모두 노년기에 접어들게 되면 2030년 노인인구의 비율이 총인구의 24.3%로 인구 4명당 한명이 노인 인구가 되며 이것은 OECD국가 중 노인인구 비율 4위가 되는 것으로(연합뉴스,2010) 고령화는 우리 사회가 직면한 가장 시급한 문제라 할 수 있다.

이웃나라 일본의 경우 '단카이세대'라 일컬어지는 베이비붐 세대의 은퇴를 전후하여 경제침체 및 주택경기 하락을 경험하였다. 이는 우리나라 보다 빠른 인구학적 사이클을 가지고 베이비붐 세대의 고령화를 선행한 사례로 향후 노인인구의 핵심적인 구성 집단이 될 한국 베이비붐 세대의 은퇴와 고령화에 대한 대책 마련이 시급함을 시사한다. 한편, 현재의 대비책은 베이비붐 세대의 자산 취약성에 초

\* 연세대학교 주거환경학과 석사과정(sunsun85@naver.com)

\*\* 교신저자, 연세대학교 주거환경학과 교수  
(yeunsooklee@yonsei.ac.kr)

\*\*\* 연세대학교 밀레니엄환경디자인연구소 연구교수  
(hgyoon11@empal.com)

본 논문은 서울시 산학연 협력사업(2009-8-2238)의 지원을 받아 수행되었음.

점을 맞춰 사회 복지적 측면에서만 접근하고 있으며, 노인이 될 베이비붐 세대의 삶의 질과 노후 생활에 직접적인 영향을 미치는 주거환경 인프라의 구축 및 은퇴 후 대규모 주거이동에 대한 준비는 미약한 실정이다.

베이비붐 세대는 은퇴 후 기존 거주 주택을 처분하거나 주거이주 성향이 높은 집단<sup>1)</sup>으로 이들의 움직임은 주택시장과 더불어 사회, 경제 전반에 걸쳐 상당한 영향을 미칠 것이다. 우리나라의 경우 주택시장은 인구의 성장과 핵가족화 되는 상황에 따라 수요를 만족시키기 위한 방향으로 공급 되어왔다. 향후 고령화 사회로 인한 지속적인 인구학적인 변화 가능성 특히, 고령자가 사회적 다수로 있을 수 있다는 점은 새로운 패러다임의 전환을 요구한다. 이와 같이 베이비붐 세대가 사회에 미치게 될 영향력은 매우 클 것으로 예측하나 한국에서는 베이비부머에 대한 논의가 비교적 최근에서야 본격화되었으며 이 집단에 대한 연구는 아직 드물다. 따라서 우리 사회가 직면하고 있는 베이비붐 세대의 고령화 문제에 주목하여 이에 대한 성공적인 대응 방안을 마련해야 할 필요성이 있다.

## 1.2 연구목적 및 의의

본 연구의 목적은 베이비붐 세대의 은퇴 후 상황별 주거결정요인 및 주거이주패턴을 파악하는 것이다. 이때의 주거이주패턴이란 국내외 개발된 주거유형과 노인환경을 다른 문헌에서 제시하고 있는 주거유형에 대한 각 상황별 선호로서 이를 통해 대규모집단의 주거이동과 주거선택행위를 예측하여 베이비붐 세대의 노후를 대비한 적절한 주거환경을 개발하는데 다양한 시각을 제시하고자 한다. 이때 은퇴 후 상황이란 선행연구(오찬옥, 이연숙, 1992)의 부부동거와 건강상태에 따른 4가지 상황(부부동거/건강시, 부부동거/건강악화시, 혼자시/건강시, 혼자시/건강악화시)으로 정하며, 이는 노년기를 세분하여 상황별 이주성향을 조사하는 것으로 노년기를 하나의 시기로 보는 기존의 연구의 한계점을 보완하고자 한다. 베이비붐 세대가 사회적 이슈가 되는 시점에서 특별히 이들 집단을 대상으로 주거이주의 경향과 결정요인 파악을 조사한 연구로서 그 시작이라는 점에 본 연구의 의의가 있다.

## 2. 이론적 배경

### 2.1 베이비붐 세대의 특성

베이비붐을 전쟁, 경제공황 등 사회혼란 및 불안요소로 정상적인 가정생활이 불가능해져 출생아수가 급격히 줄었다가 원인이 해소되면 출산율이 급격히 증가하는 현상<sup>2)</sup>이라고 정의 한다면 한국의 경우 베이비부머는 통상 한국전쟁이 끝난 이후 인 1955년을 그 시작지점으로 볼 수 있으며 국내의 베이비붐 세대에 대한 정의는 문헌에 따라 다소간의 차이를 보이고 있는데, 한국 전쟁 직후 다산시기로

써 1955년에서 1961년까지 출생한 집단으로 정의하는 경우도 있고(김명민, 2006), 단순히 전쟁복구기인 50년대 중반과 60년대 초반에 태어난 세대로 정의하기도 한다. 본 연구에서는 베이비붐 세대를 지칭할 때 가장 보편적으로 사용되고 있는 한국전쟁 이후 1955년부터 1963년 사이에 태어난 세대로<sup>3)</sup> 정의 내리는데, 이 집단은 2010년 현재 약 712만 5000명으로 추정되며, 국내 총 인구의 14.6%에 해당한다.(통계청, 2010) 베이비붐 세대의 출현은 한국 뿐 아니라 다른 많은 나라에서도 제2차 대전을 전후하여 나타난 현상이다. 일본의 경우 전후에 태어나 단카이세대<sup>4)</sup>라고 일컫어지는 베이비붐 세대가 있다. 일본의 단카이세대<sup>5)</sup>는 1947년에서 1949년 사이에 태어난 세대를 의미하며 9년에 걸친 한국의 베이비붐 세대보다 훨씬 적은 수의 코호트로 구성되어 있다. 2006년 10월 기준하여 단카이세대는 683만 명으로 총 인구의 5.3%를 차지하는 대규모 집단으로 2007년부터 60세 정년을 맞이하면서 퇴직을 시작해 2012년부터 본격화될 것으로 예측된다. 반면, 미국의 경우 1946년에서 1964년까지 거의 20여년에 걸친 비교적 긴 기간에 걸쳐 베이비붐 현상이 지속되었으며 7,500만 명으로 전체 인구의 22.5%를 차지한다. 이렇게 나라마다 높은 출산율이 관찰되는 시점과 지속되는 기간에 있어 차이가 있지만, 대체로 전쟁이후의 사회적 안정, 연기했던 출산에 대한 욕구, 의료기술 발달 등이 베이비붐 현상을 가져온 공통적인 요인인 것으로 지적된다.<sup>5)</sup>

베이비붐 세대는 지금까지 사회 전반적 흐름을 주도해 온 사람들로서 이들은 가치관 및 라이프스타일, 소비욕구와 소비수준에 있어서도 기존의 노인세대와 현격한 차이를 보일 것으로 예측 된다. 따라서 베이비붐 세대의 특성을 알아보는 것은 기존 노인들과는 차별화된 그들만의 스타일을 밝혀내는 것 뿐 아니라 미래 소비자로서 그들의 가치관과 욕구를 알아보는 것으로 사회 인구학적 특성 외에도 다른 소비자 특성을 나타내는 변수로 활용될 수 있다.

최근의 베이비붐 세대를 언급하고 있는 연구를 살펴보면, 이 세대를 포함한 신 노년층은 과거의 노인들과는 전혀 다른 라이프스타일을 보일 것이며, 차별성을 가지고 사회전반과 소비시장을 주도할 집단으로 지목하고 있다. 유기상(1997)은 기존의 노인층은 병약하고, 어둡고 고집이 세며 노년기를 인생의 종말기로 인식하고 있지만 예비 노인층은 건강하고 밝고 유연하며 노년기를 자아실현의 기회 즉 제3의 인생으로 인식하고 있다고 정의하였다. 함인희(2002)에 따르면, 베이비붐 세대는 합리적 사고와 미래를 위한 저축에 큰 가치를 두는 경향이 있으며, 김영신 외(2004)는 가족 지향적이면서도 자유 지향적이고 여권주의와 탈권주의의 가치관과 실용성을 중시하는 특성을 가지고 있다고 하였다. 한편 한국보다 빠르게 베이비붐 세대의

3) 박덕배(2005). 베이비 붐 세대(1955-1963) 노후대책 막막하다. 현대경제연구원.

4) 단카이이란 원래 뭉쳐있는 덩어리라는 뜻으로 소설가 사카야 다이의 1976년 작에 처음 등장한 후 현재 일본에서는 베이비부머를 뜻하는 인구학적 용어로 정착하였다.

5) 한경혜(2010). 한국의 베이비부머:라이프코스와 생활세계에 대한 이해. 한국노년학회 춘계학술발표대회 기조연설1

1) 이수국(2010). 부동산시장의 환경 변화에 대응한 정책 방향 연구: 인구와 가계 자산 변동을 중심으로 보고서

2) 김은정(2003). 베이비붐 세대, 1962년, 1969년 출생자세대, 20대의 세대간 및 세대별 가족이념 경향 분석

고령화를 경험하고 베이비붐 세대의 특성과 라이프스타일에 대한 다양한 연구가 진행 중인 미국의 문헌에 따르면, 베이비 붐 세대는 기존의 부모 세대에 비해 미래지향적인 사고방식과 합리적인 생활양식을 보이고, 노년기를 자기실현의 기회, 또 다른 인생의 시작이라고 생각하는 등 노인인 부모 세대와는 가치관의 차이를 보이며 6)(Sadler, 2000), 개인적 삶에 대해서도 기존의 부모 세대와는 다른 측면의 가치관을 보이는 것으로 여가를 중시하고, 스스로를 돌볼 수 있다는 자신감이 있으며, 젊음을 유지하기 위해 노력하는 특성과 건강에 대한 욕구가 두드러지는 것으로 나타난다.(Levy, Weitz, 2002)7). 미국 포털사이트인 ab out.com에서는 베이비붐 세대의 특성을 일 중심적, 독립적, 목표 지향적, 경쟁적이라는 4가지로 정의하고 있다. 또한 이들의 사회참여 성향에 대해서 조사한 AARP(2009)8)의 조사에 따르면 특히 베이비붐 세대는 여가시간을 친구 및 가족과의 사교활동(75%), 취미활동(73%), 종교 활동(60%) 또는 스포츠 관련 활동(56%) 등 단체 활동 보다는 개인을 위하는데 사용하는 것으로 나타났다. 이와 같이 베이비붐 세대는 개인의 자아실현에 대한 욕구가 높은 세대로 노후 삶에 있어서 기존 노인 세대보다 적극적이고 계획적으로 준비하는 세대이며, 고령화시대의 떠오르는 마켓으로서 이들의 삶의 관점, 인식 등에 대한 성찰이 필요하다.

**2.2 주거선택 선택결정요인**

하나의 가구가 어떤 집을 선택한 다는 것은 주택의 물리적 구조물 뿐 아니라 이와 동시에 이를 둘러싸고 있는 환경을 선택하는 것이다. 박경숙(1995)은 주거선택행위라 함은 한 가구가 주택의 소유형태를 결정하고, 주택 규모와 주거지역을 결정하는 일련의 과정을 포함한 개념으로 정의하고 있다. 주거선택과 관련한 선행연구(임영진;2000, 정금호 외;2001;2002, 김선중;2003, 김춘수;2003, 조현주;2004, 오성미;2004, 최유미;2008, 이영행 외;2009, 강창호 외;2009)에서 사용한 주거선택요소는 각 연구별로 차이가 있었다. 정금호 외(2001)는 주거선택 요소를 크게 주거특성(실내공간, 실내설비, 실내쾌적성)과 근린특성(단지내 시설, 단지의 특성, 경제성)으로 대별하였으며 하위항목 55가지로 구성 하였다. 김춘수(2003)은 아파트 주거환경과 관련하여 요인분석을 한 결과, 물리적, 환경 심미적, 사회적, 그리고 경제적 요인 등으로 나누어 주거선택요인을 제시 하였다. 첫째 물리적 요인은 주택의 내부체계와 외부체계로 나누어 항목을 구성하였으며, 둘째 환경 심미적 요인은 시각적 개방감, 범죄, 소음에 대한 안전성, 영역성, 경관성 등으로 나누었다. 셋째, 사회적 요인은 이웃과 공동체의식, 개인의 프라이버시보호, 공공 교통과의 근접성, 친구 친지들과의 근접성 등으로 나누었고, 넷째, 경제적 요인은 분양가격, 투자가치, 난방비, 유지 및 보수비 등으로 나누어

연구를 진행하였다. 조현주(2005)는 선행연구를 바탕으로 접근성(직장과의 거리, 시장과의 거리, 도심과의 거리, 교통의 편리성)과 주변근린환경(녹지, 경관 등의 자연환경, 생활편의시설, 자녀교육환경 등), 경제성과 주호관련특성 등을 고려하였다. 이영행(2009)는 경제성, 쾌적성, 사회적, 안전성, 편리성으로 구성하여 주거선택 요인을 규명 하였다. 이러한 주거선택요소는 연령, 성별, 학력, 소득, 가구원 수, 가구주연령 등 일반적 속성과, 거주 지역, 주택유형, 소유형태, 현재 주택시설 수준, 주택규모, 방수 등의 물리적 특성 및 현 주택에 대한 만족도 등에 의해 영향을 받는 것으로 나타났다.

**3. 연구방법**

본 연구는 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거이주패턴과 주거선택 시 결정 계획요소를 파악하고자 하려는 것이다. 이를 위해 본 연구는 강남구 및 서초구에 거주하는 베이비붐 세대를 대상으로 실증연구를 실시하였다. 예비조사는 2010년 4월 베이비붐 세대 15명을 대상으로 실시되었으며, 연구원 1인의 주도하에 진행하였고 토의 내용의 정확성과 신뢰도를 높이기 위해 전체 진행을 녹음한 후 전사하였다. 본 조사는 2010년 4월 20일부터 2010년 5월 30일에 걸쳐 진행되었으며, 설문은 대상지역의 아파트 주민모임, 교회, 주민센터, 문화센터 등을 방문해 직접배포, 현장에서 직접 수거 및 우편으로 회수하였다. 총 200부가 배부되었고, 회수한 설문지 중 향후 실제 이주계획이 있는 설문지 150부를 최종 분석에 사용하였으며, 수집된 자료는 SPSS WIN 12.0을 이용하여 분석하였다.

조사도구는 노후상황별 주거선택결정 요소와 선호하는 주거유형에 대한 항목으로 구성되었다. 주거선택결정 요소에 대한 항목은 선행연구를 바탕으로 주거선택결정 요인을 추출하고 이 중 주거환경 제반특성에 관한 요소 20가지를 김춘수(2003)에서 제시한 물리적 특성, 환경 심미적 특성, 사회적 특성, 경제적 특성에 따라 분류하였다. 이에 대한 20가지 하위항목으로는 일조 및 채광, 주택평면, 근린시설 접근성, 주택규모, 교통시설 편리성, 자녀와의 근접성, 주변 자연환경, 주변 분위기, 이웃친밀감, 지역복지서비스, 자원봉사기회, 프라이버시 보장, 커뮤니티 활동, 주택 구입비, 주택 투자가치, 주변 일자리, 유지관리비, 주변



그림 1. 주거유형 8가지에 대한 설명도구<sup>9)</sup>

6) Sadler, W(2000). The Third Age: six principles of growth and renewal after forty. Sadler Perseus Books.  
 7) Levy, M.&B.A. Weitz(2002). "Retailing Management." 오세조, 박진용, 권순기 역. 한울출판사  
 8) AARP(2009). A Report on How Mid-life and Older Americans Spend their time, Make Connections and Build Communities.

9) 밀레니엄환경디자인연구소에서 개발한 노인주거유형으로 이연숙의 동의 하에 사용하였다.

물가이다.

또한 노후 상황별 선호하는 주거유형에 대한 구체적인 선호를 파악하기 위하여 이를 8가지로 분류하여 시각적 이미지와 함께 주요 특성을 서술하여 조사대상자로 하여금 충분히 인지시킨 후 각 상황별 선호유형을 선택하게 하였다. 본 연구에서 제시된 주거유형은 밀레니엄환경디자인연구소에서 개발한 노인주거유형으로 그 특성은 다음과 같다. 일반 단독주택과 일반아파트는 우리나라에서 흔히 볼 수 있는 주택유형으로 노인비계획주거유형에 해당한다. 별동형단독주택은 서양의 ECHO(Elderly Cottage Housing Opportunity)로서 혈연 또는 비혈연의 세대가 독립적으로 살 수 있는 두 개의 주택이 한 대문 안에 계획된 주택이며, 공동사용주택은 여러 세대가 하나의 건물에 함께 거주하며 개인침실 외 거실, 욕실, 식당 등은 공동으로 사용하는 주택이다. 빌라형연립주택은 각 세대가 독립적으로 거주하고 관리하는 단독형주택들이 인접하여 군을 이룬 건물 또는 소규모주거단지를 의미하며, 노인복지주택은 건강한 노인들을 위한 전용주거로 각종 편의시설 및 여가, 문화프로그램, 건강관리 및 가사서비스 등이 제공되는 주택이다. 요양형주택은 심신이 쇠하여졌거나 일상생활 및 건강을 관리하기에 제약이 있는 노인들이 전문적인 치료진에게 상시 서비스를 제공 받을 수 있는 주택이며, 은퇴자 커뮤니티는 노인들을 위한 다양한 주택형태가 제공되고 편의시설 및 여가문화프로그램, 가사 및 간호간병 서비스가 갖추어진 작은 도시로 정의하였다.

#### 4. 연구결과

##### 4.1 조사대상자의 일반적 특성

조사 대상자의 일반적 특성을 파악하기 위한 변인으로 개인적 속성인 성별, 연령, 학력, 가족구성원, 소득수준과 물리적 특성인 주택위치, 주택규모, 주택형태, 거주기간으로 나누어 각 범주별로 빈도 분석을 실시하였다. 서울시 강남구 및 서초구에 거주하는 만 45세 이상 만 55세 이하의 베이비붐 세대 150명을 조사한 결과 일반적 속성은 다음과 같다.

성별에 따라서는 남자가 22.7%, 여자가 77.3%로 나타났고, 연령에 따라서는 45세에서부터 50세까지의 비교적 젊은 베이비붐 세대가 32.7%, 51세부터 55세까지 비교적 나이 든 베이비붐 세대가 67.3%를 차지한 것으로 나타났다. 학력에 따라서는 대학교 졸업이 46.7%로 높은 수준을 보였으며, 고졸이 41.3%, 대학원 졸업이 9.3%로 나타났다. 소득수준에 대해서는 연간 총소득이 4000만원에서 6000만원 사이의 대상자가 26.7%로 가장 높게 나타났고, 6000만원에서 8000만원 사이의 대상자가 22.0%로 나타났다. 연간 총소득이 1억 이상인 대상자도 19.3%로 비교적 고소득자의 응답률이 높게 나타났다. 가족구성원에 대해서는 본인을 포함하여 총 4인 가구가 전체 응답자의 53.3%를 차지하였으며, 3인 가구가 21.3%, 5인가구가 11.3%를 차지하였다. 조사대상자의 물리적 특성에 대해 파악한 결과 거주하는 지역으로는 강남구가 74.7%, 서초구가 25.3%를 차

지하였으며, 거주하는 주택의 형태는 아파트가 65.3%로 가장 높았으며, 연립주택이 14.7%, 단독주택이 12.7%로 나타났다. 거주하는 주택의 규모에 따라서는 21~30평이 24.0%, 31~40평이 28.7%, 50평 이상이 19.3%를 차지하였다. 현 주택의 거주기간에 따라서는 10년 이상 거주자가 26.0% 가장 높게 나타났고, 5~10년 미만이 25.3%, 3년 미만 거주자가 27.3%, 3~5년 미만 거주자가 21.3%로 나타났다.

##### 4.2 조사대상자의 상황별 주거선택 계획요소

주거선택 계획요소의 선호도는 베이비붐 세대가 향후 이주할 시 상황별로 어떠한 요소를 더 많이 선호하는지를 파악하기 위한 것으로, 이들의 주거 이동의 이유를 파악할 수 있다. 항목은 선행연구 김춘수(2003)을 바탕으로 주거환경 제반특성에 관한 물리적 특성, 환경 심미적 특성, 사회적 특성, 경제적 특성을 추출하여 구성하였으며, 이에 대한 하위항목 총 20가지로 구성하여 각 상황에 대한 선호 순위를 조사하였다. 상황별 선호를 살펴보면 거의 유사하나 약간의 차이를 살펴볼 수 있으며 상황별 선호도는 다음의 그림2와 같다.

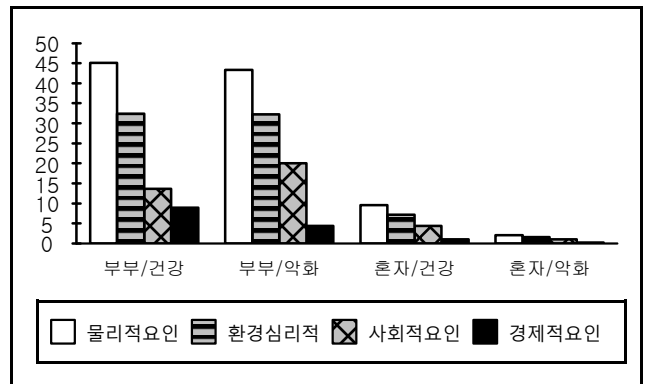


그림 2. 물리적, 환경심리적, 사회적, 경제적 선택요인 선호

4가지 노후 상황 모두에서 일조,채광, 주택평면, 근린시설접근성, 주택 규모, 교통시설 편리성과 같은 물리적 요인에 대한 선호가 높게 나타났다. 특히 부부/건강시의 상황에서 주거선택시 가장 중요하게 고려하는 요인으로 작용하였으며, 물리적 요인 중에서도 주택 내부 특성보다는 주택을 둘러싸고 있는 환경에 대한 선호가 더 높게 나타났다. 이와 더불어 자녀와의 근접성, 주변 범죄율, 주택의 심미성, 주변 자연환경, 주변 분위기 등의 환경,심리적요인에 대해서도 선호가 나타났다. 사회적 요인의 경우 부부동거/건강약화시에 선호가 더 높아짐을 알 수 있다.

강남구와 서초구에 거주하는 베이비붐 세대는 주택 구입비, 주택 투자가치, 주변일자리, 유지관리비, 주변 물가와 같은 경제적 요인보다는 물리적 편리성과 환경심리적인 안정감 등의 요인으로 주거를 선택할 것으로 나타났다. 각 상황별 5순위를 차지하는 개별항목의 선호를 조사하면 거의 유사한 것으로 특히 교통편리성에 대한 항목은 모든 상황에서 주거 선택 시 중요시 여기는 계획요소임을 나타났다. 이는 소비자들이 아파트 선택 시 가장 중요하게 평가하는 요소가 교통편리성으로 조사된 주거문화연구소(20

09)의 결과와, 한국주택신문이 전국아파트 입주자 1684명을 대상으로 '전국 아파트 입주자 주거만족도(HCSI)'를 조사한 결과(2005)에서 현재 거주하는 아파트의 입주동기 중 '교통편리성'이 다른 요인에 비해 월등히 높은 아파트 선택기준이 되고 있는 결과와도 일치하는 것이다. 또한 김규태(2003)에서는 가구특성에 따라 주거선택 연구에서 연령대가 적을수록 교통접근성을 중시 했다고 주장하였으며, 조현주(2005)에서는 40대와 학력, 자산규모와 같은 경제력이 낮아질수록 대중교통의 편리성에 대한 중요도가 높게 나타났다. 베이비붐 세대는 기존 세대보다 활동적이며, 여가생활 및 문화생활을 즐기는 집단으로 생활권 내에서의 편리한 이동수단에 대한 요구가 크기 때문이라 할 수 있다. 특히 접근성에 대해서는 부부가 동거하며 건강시에 가장 높게 나타나는 것으로 부부동거/건강시에는 교통의 접근성과 더불어 근린시설의 접근성에 대한 중요도가 높게 나타났다.

표 1. 순위별 상황별 주거선택 계획요소에 대한 선호

순위	부부/건강	부부/악화	혼자/건강	혼자/악화
	%	%	%	%
1	교통편리성 (19.1)	교통편리성 (19.3)	교통편리성 (17.6)	교통편리성 (18.7)
2	주변자연환경 (15.1)	일조채광 (11.8)	자녀와근접성 (11.3)	자녀와근접성 (16.4)
3	근린시설접근성 (11.1)	주변자연환경 (11.3)	주변자연환경 (11.1)	일조채광 (12.2)
4	일조채광 (10.7)	자녀와 근접성 (10.9)	일조채광 (7.8)	주변자연환경 (12.0)
5	주변분위기 (7.6)	지역복지서비스 (10.2)	지역복지서비스 (7.3)	지역복지서비스 (9.8)

자녀와의 근접성에 대해서도 중요도가 높게 나타났는데, 이는 건강상태보다는 배우자유무에 영향을 받는 것으로 혼자 살게 되었을 때 자녀와의 근접성을 중요시 여기는 것으로 보인다.

주거선택 시 쾌적한 환경은 누구나 고려할 것이다. 본 응답자인 베이비붐 세대도 주변 자연환경과 주변분위기, 일조 및 채광의 쾌적성과 관련된 항목에 대해서는 노후 모든 상황에서 모두 중요시 여기는 것으로 나타났다. 김성문(1978)은 쾌적성과 관련하여 물리적 환경은 인간의 감각으로 느낄 수 있는 모든 공간을 의미하고 있으며, 직접적으로는 인간에게 영향을 미쳐 행위를 유도 및 억제하기도 하고, 사회활동을 촉진시키기도 하며, 간접적으로 사회적 환경에 영향을 주어 공동생활의 질에 많은 영향을 주기도 한다고 하였다. 쾌적성은 특히 주거환경 요구 중 가장 감각적인 요인으로서 노후의 신체적 또는 정신적으로 지원할 수 있는 요인이 된다. 부부동거/건강악화시, 혼자/건강시, 혼자/건강악화시에는 지역복지서비스에 대한 요구도를 보인 것으로 이는 베이비붐 세대의 노후 생활에 지역 사회 내에서 보호와 관리 및 서비스 제공을 기대하는 것으로 보인다. 따라서 서비스 및 복지 인프라를 거주하는 지역을 중심으로 공급이 이루어져야 한다는 점을 크게 시사

하고 있다.

### 4.3 조사대상자의 상황별 주거이동계획패턴

주거이동이란 일반적으로 개인적 상황의 변화 및 인접한 물리적환경변화에 의해 유발되는 주택요구에 적합하도록 적응하는 과정, 즉 가정의 욕구변화에 대해 변화하는 과정으로 개개인의 복지나 만족도를 최대화 하려는 수단이라고 할 수 있다.<sup>10)</sup> 노인의 경우 주거의 이동시 신체적, 심리적으로 부담을 느끼게 되기 때문에 노년기의 이동은 매우 제한적인 것으로 인식되어왔다. 반면 베이비붐 세대의 경우 은퇴 후 이주를 계획하고 있는 세대로서 이들의 이주 계획 및 패턴에 주목할 필요가 있다. 특히 베이비붐 세대의 노후에 선택 가능한 노인주거유형들이 개발되는 시점에서 이들의 선호 및 주거이동 가능성을 예측하는 것이 필요하다.

표 2. 상황별 선호하는 주거유형

구분	부부/건강		부부/악화		혼자/건강		혼자/악화	
	f	%	f	%	f	%	f	%
일반 단독주택	30	20.0	5	3.3	10	6.7	5	3.3
일반 아파트	76	50.7	56	37.3	85	56.7	38	25.3
별동형 단독주택	9	6.0	7	4.7	5	3.3	3	2.0
공동사용 주택	4	2.7	5	3.3	3	2.0	1	0.7
빌라형 연립주택	9	6.0	10	6.7	10	6.7	3	2.0
노인복지 주택	9	6.0	28	18.7	21	14.0	27	18.0
요양형 주택	0	0.0	27	18.0	2	1.3	66	44.0
은퇴자 커뮤니티	13	8.7	12	8.0	14	9.3	7	4.7
합계	150	100	150	100	150	100	150	100

본 연구 결과 주거유형은 부부동거여부 보다는 건강상태에 영향을 받는 것으로, 부부동거/건강시에는 일반 단독주택과 일반 아파트에 대한 선호도가 전체의 70.7%를 차지하며, 다음으로 8.7%가 은퇴자커뮤니티, 6%가 별동형 단독주택, 빌라형연립주택, 노인복지주택을 선호하는 것으로 나타났다. 혼자거주/건강할 시에는 일반아파트에 대한 선호도가 56.7%로 가장 높은 선호를 나타냈으며, 단독주택에 대한 선호는 6.7%로 이는 선호하는 주택 형태와도 같은 결과로 열등한 상황에서는 유지관리에 대한 부담감과 서비스의 제공 등의 이유로 단독주택 보다는 아파트 형태를 선호하는 것과 일맥상통하는 것으로 보인다. 반면, 부부동거/건강악화시에는 노인계획주거 유형의 선호도가 높아졌음을 알 수 있는데 빌라형연립주택이 6.7%, 노인복지주택이 18.7%, 요양형주택이 18.0%, 은퇴자커뮤니티가 8.0%로 나타났다. 혼자/건강악화시에는 요양형주택이 44.0%로 가장 높게 나타났으며, 노인복지주택이 14.0%, 은퇴자

10) 윤복자 외(1993). 서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형. 대한건축학회논문집. 제9권 제1호. pp21-30

표 3. 은퇴 후 상황별 주거이동패턴

구분	부부/건강(%)	부부/악화(%)	혼자/건강(%)	혼자/악화(%)	순위	순위별 주거이동 패턴 f(%)
①일반단독주택 (Housing)	20.0	3.3	6.7	3.3		[1] A-A-A-A 25(16.7%)
②일반아파트 (Apartment)	50.7	37.3	56.7	25.3	[1]	[2] A-A-A-N 7(4.7%)
③별동형단독주택 (ECHO)	6.0	4.7	3.3	2.0		[3] A-R-A-N 5(3.3%)
④공동사용주택 (Shared Housing)	2.7	3.3	2.0	0.7		[4] H-S-A-C 4(2.7%)
⑤빌라형연립주택 (Townhouse)	6.0	6.7	6.7	2.0		[5] A-C-A-C 4(2.7%)
⑥노인복지주택 (Congregate housing)	6.0	18.7	14.0	18.0	[4]	[5] A-C-A-N 4(2.7%)
⑦요양형주택 (Nursing home)	0.0	18.0	1.3	44.0	[2]	[6] A-N-A-N 4(2.7%)
⑧은퇴자커뮤니티 (Retirement Community)	8.7	8.0	9.3	4.7	[6]	[7] A-N-A-N 4(2.7%)
합계(%)	100.0	100.0	100.0	100.0		

커뮤니티 4.7%로 나타났다. 혼자/건강악화시에 요양형주택의 선호는 노후 열등한 상황 속에서 자녀에게 의존하지 않고 독립적으로 보내고자 하는 베이비붐 세대의 특성과 연관이 있는 것으로 사료된다.

이를 바탕으로 각 상황별 주거이동의 패턴을 파악하였다. 응답자 전체를 대상으로 조사한 패턴은 총 80개로 그 중 빈도가 높은 순서대로 7가지를 정리하면 표3과 같다.

다음의 7가지 패턴은 전체의 41.3%에 해당하는 패턴으로 그 외에 빈도는 낮으나 개인과 집단별 특성에 따라 주거이동 패턴이 나타나고 있음을 알 수 있다. 이는 각 개인 혹은 가구에 따라 주거이동에 대해 다양한 양상이 나타날 수 있다는 가능성을 확인하게 하는 결과로서 이후 주거계획에 있어서 다양한 접근이 시도되어야 함을 시사한다.

가장 높은 빈도를 차지하는 패턴은 모든 상황에서 아파트를 선호하는 것으로 전체의 16.7%를 차지하였다. 이는 베이비붐 세대가 아파트 선호성향이 높다는 통계청(2010)11)의 조사와 일치하는 것으로 나타났다.

두 번째 주거이동패턴으로는 ‘아파트-아파트-아파트-요양형주택’의 유형으로 혼자/건강악화시에는 노인계획주거로의 이주를 희망하는 사람이 전체의 4.7%를 차지하였다. 이는 베이비붐 세대는 독립적이고 자립적으로 살고자하는 성향이 높은 집단으로 혼자/건강악화시에 자녀에 의존하지 않고 시설 및 전문기관의 보호와 서비스를 제공받고자 하는 것으로 나타났다.

세 번째 패턴으로 ‘아파트-은퇴자커뮤니티-아파트-요양형주택’의 유형으로 건강상태에 따라 건강할 시 아파트에 대한 선호가 여전히 높게 반영된 패턴이다. 건강이 악화되었을 시에는 부부동거 여부에 따라 선호 유형이 다르게 나타났는데, 부부동거시에는 노인들을 위한 다양한 편의시설과 여가문화프로그램, 가사 및 간호간병 서비스 등을 한 단지 내에서 제공받을 수 있는 은퇴자 커뮤니티의 거주를 희망하는 것으로 건강이 악화된 배우자를 간병하면서 나름의 여가 및 사회활동을 즐기고 싶어 하는 것으로 나타났다. 반면 혼자 건강악화 시에는 요양형주택에 거주를 희망하였다.

네 번째 유형은 ‘일반단독주택-공동사용주택-일반아파트-노인복지주택’의 패턴으로 부부가 동거 시에는 단독주택에 거주하다가 건강이 악화되었을 시 여러 세대가 공동으로 사용하는 공간을 가지는 공동사용주택에 거주하기를 희망하며, 혼자되었을 시 건강할 때는 일반 아파트를 선호하고, 건강이 악화되었을 시에는 노인복지주택으로 이주하고자하는 움직임이 2.7%를 차지하였다. 그 외의 이주패턴으로 건강할 시에는 일반주택인 아파트에 거주하기를 희망하며, 건강 악화 시에는 노인복지주택 및 요양형주택과 같은 노인계획 주거 중에서도 의료의 기능을 제공하는 유형으로의 선호가 높음을 보여주는 패턴이다.

#### 4.4 주거이동계획패턴별 주거선택요소

본 연구에서는 은퇴 후 상황에 따른 주거이동계획패턴을 각 패턴 선택자의 상황별 주거선택요소에 따라 교차분석을 실시하여 내용을 구체화하였다. 그 결과는 다음 표 4와 같다.

첫 번째 ‘아파트-아파트-아파트-아파트’ 패턴의 응답자

11) 통계청(2010)에서 발표한 ‘사회조사를 통해 본 베이비붐 세대의 특징’에서 베이비붐 세대의 아파트 거주비율이 48%로 단독주택 거주율 28%와 다세대주택 거주율 11%보다 훨씬 높게 나타나며 또한 전체 가구와 비교할 때도 평균 8%가량 높은 아파트 거주율을 보이고 있고 보도하였다.

표 4. 노후상황별 주거이동계획패턴별 주거선택요소 중요도

순위	구분	부부/건강	부부/악화	혼자/건강	혼자/악화
[1]	A-A-A-A	1.교통시설편리성 (24.0%) 2.일조채광(18.7%) 3.주변자연환경(13.3%)	1.교통시설편리성(18.7%) 2.일조채광(17.3%) 3.주변자연환경(13.3%)	1.교통시설편리성(17.3%) 2.일조채광(17.3%) 3.자녀와의 근접성(16.0%)	1.주변자연환경(16.0%) 2.자녀와의근접성(16.0%) 3.교통시설편리성(14.7%)
[2]	A-A-A-N	1.주변분위기 19.0%) 2.주변물가(14.3%) 3.일조채광(14.3%)	1.지역복지서비스(23.8) 2.주변자연환경(19.0%) 3.일조채광(19.0%)	1.주변범죄율(19.0%) 2.지역복지서비스(14.3%) 3.주변자연환경(14.3%)	1.지역복지서비스(19.0%) 2.주변분위기(19.0%) 3.교통시설편리성(14.3%)
[3]	A-R-A-N	1.교통시설편리성(33.3%) 2.주택구입비(20.0%) 3.주변자연환경(20.0%)	1.교통시설편리성(33.3%) 2.주택구입비(20.0%) 3.자녀와의근접성(20.0%)	1.교통시설편리성(33.3%) 2.주택구입비(20.0%) 3.자녀와의 근접성(20.0%)	1.교통시설편리성(33.3%) 2.주택구입비(20.0%) 3.자녀와의 근접성(20.0%)
[4]	H-S-A-C	1.주변자연환경(33.3%) 2.주택구입비(16.7%) 3.지역복지서비스(16.7%)	1.이웃친밀감(33.3%) 2.지역복지서비스(16.7%) 3.주변자연환경(16.7%)	1.주택구입비(16.7%) 2.자원봉사사회(16.7%) 3.지역복지서비스(16.7%)	1.주변자연환경(33.3%) 2.지역복지서비스(16.7%) 3.이웃친밀감(16.7%)
[5]	A-C-A-C	1.교통시설편리성(33.3%) 2.주택투자가치(16.7%) 3.지역복지서비스(16.7%)	1.자녀와의근접성(25.0%) 2.교통시설편리성(25.0%) 3.일조채광(16.7%)	1.자녀와의근접성(25.0%) 2.교통시설편리성(25.0%) 3.주택투자가치(16.7%)	1.교통시설편리성(33.3%) 2.주변자연환경(25.0%) 3.자녀와의근접성(25.0%)
[6]	A-C-A-N	1.자녀와의근접성(25.0%) 2.주택구입비(16.7%) 3.지역복지서비스(16.7%)	1.자녀와의근접성(25.0%) 2.지역복지서비스(16.7%) 3.이웃친밀감(16.7%)	1.주변일자리(16.7%) 2.지역복지서비스(16.7%) 3.주변자연환경(16.7%)	1.지역복지서비스(25.0%) 2.자녀와의근접성(25.0%) 3.근린시설접근성(25.0%)
[7]	A-N-A-N	1.주택투자가치(16.7%) 2.프라이버시보장(16.7%) 3.자녀와의근접성(16.7%)	1.주택투자가치(16.7%) 2.프라이버시보장(16.7%) 3.자녀와의근접성(16.7%)	1.주택투자가치(16.7%) 2.프라이버시보장(16.7%) 3.자녀와의근접성(16.7%)	1.교통시설편리성(33.3%) 2.주택투자가치(16.7%) 3.자녀와의근접성(16.7%)

는 네 가지 노후 상황에서 모두 교통시설편리성을 가장 중시하는 것으로 나타났다. 4가지 주거선택요인에 대해서는 부부/건강, 부부/악화, 혼자/건강 시에는 물리적인 요인을 선호하였고, 혼자/악화시에는 환경, 심리적인 요소를 중요시하는 것으로 보인다.

두 번째 ‘아파트-아파트-아파트-요양형주택’의 패턴에서는 부부/건강 시에는 경제적인 요인에 대한 중요도가 높게 나타났으며, 부부/악화, 혼자/건강, 혼자/악화시에는 환경, 심리적인 요소를 중요시하는 것으로 보인다.

세 번째 패턴인 ‘아파트-은퇴자커뮤니티-아파트-요양형주택’의 응답자는 주거 선택 시 교통시설편리성과 더불어 주택구입비, 자녀와의 접근성을 중요시 여기는 것으로 나타났다.

네 번째 ‘단독주택-공동사용주택-아파트-노인복지주택’ 패턴 선택자는 부부/악화시 공동사용주택의 선택이유로 이웃친밀감과 지역복지서비스 등 사회적인 요인이 크게 작용한 것으로 보인다. 그 외의 건강시 아파트를, 건강악화시 노인복지주택 또는 요양형주택을 선택한 응답자의 경우 부부건강, 혼자/건강시 가장 높은 빈도를 나타내는 아파트 선택기준은 교통시설의 편리성이 가장 높게 나타났지만 그 외의 주변자연환경, 지역복지서비스, 주택구입비, 주택투자가치 등 다양한 요인이 작용할 것으로 보인다. 부부/악화 시 노인복지주택을 선택하는 기준은 자녀와의 근접성 요인이 가장 높게 나타났으며 그 외의 물리적, 환경심리적인 요인이 중요한 선택기준으로 파악되었다. 혼자/악화시의 요양형주택을 선택하는 기준에는 물리적인 요인인 교통시설의 편리성, 근린시설의 접근성 등이 크게

작용할 것으로 나타났다.

### 5. 결과 및 종합논의

한국의 주택시장은 ‘핵가족화’라는 문화적 상황에서 이러한 수요를 만족시키기 위한 공급체제로 발전해왔다. 향후 계속 인구학적인 변화 특히 고령화 사회로 인한 변화에 직면해있고, 고령자가 사회적 다수로 있을 수 있다는 것은 인생의 주기에 있어서 확대기가 아닌 축소기의 국면이 많다는 것이다. 따라서 주택시장은 축소기를 맞게 되는 사람들을 위해서 대 전환을 해야 할 필요성이 있다. 베이비붐세대가 바로 그 세대의 시작을 맞는 사람들로서 본 연구는 주거선택 요인을 파악하고 향후 주거이동의 움직임을 조사하고자 하였으며 특히, 앞으로 평균수명의 연장으로 노후기간이 길어질 것을 염두에 두었을 때 어떠한 노인을 위한 주거가 개발되어야 하겠는가는 포괄적 시각을 가지고 접근해야 할 필요가 있으므로 노후 전 기간에 걸쳐 조사를 실시하였다. 또한 현재까지 노인주거가 다양하게 발전하지 못해온 것으로 인해 응답자의 상상력의 한계가 있을 것이라는 점을 감안하여 시각적 도구를 통해서 노인주거유형에 대해 깊은 이해와 인지를 바탕으로 조사를 실시하였다. 이상의 조사결과를 근거로 베이비붐 세대의 주거이동계획 패턴에 대해 결론을 내리면 다음과 같다.

베이비붐 세대는 노후에 이주의 성향이 높은 집단으로 상황에서 따라 선호하는 주거의 유형이 다양하게 나타났다. 각 상황에서 아파트에 대한 선호가 여전히 높게 나타났지만 이는 현재 응답자가 대부분이 아파트 거주자임을 감안

할 때 그 외의 주거 유형의 선호 빈도가 변화함이 시사하는 바는 크다고 할 수 있다. 더욱이 본 연구의 이주패턴이 총 80여 가지로 나타난 것은 이는 응답자의 반 이상이 서로 다른 이주계획을 가지는 것이다. 주거선택요인에 있어서도 물리적 요인에 대한 선호가 높게 나타났지만, 상황이 열등해짐에 따라 환경, 심리적인 요인에 대한 중요도가 높게 나타났으며, 부부/악화, 혼자/건강시에는 사회적인 요인이 주거선택 기준이 됨을 확인 할 수 있었다. 이는 선행 연구들에서 제시된 노후주거계획에서 노인들의 주거선호에 있어 건강한 상태에서는 도시나 도시근교의 단독주택을 선호하는 것으로 나타난((곽인숙,1998; 박순덕, 2000, 김유정, 2003)) 결과와는 다르게 나타나 베이비부머들의 특성이 과거 노인들의 보수적이며 자신의 라이프스타일 추구에 둔감한 경우와 다르며 이들이 경제적으로 여유가 있고 건강과 취미생활에 많은 투자를 하며 사회참여에 대한 강한 요구를 가지고 있어서 주거선호에 대한 욕구가 생애주기의 영향을 받기보다 이들의 건강상태와 부부결별 상황과 같은 생애경험 상황이 주거선호에 영향을 미치는 것을 의미한다. 따라서 지금까지의 주거공급계획이 생애주기를 따라 이동하는 기준에 따라 이루어진 것과는 다르게 앞으로는 베이비부머의 특성을 고려하며 또한 생애상황별 특성에 맞추어 다양한 주거공급계획이 이루어져야 한다는 중요성이 드러났다.

본 연구의 결과를 종합해보면, 노후에 대한 계획 주거 이동에 대한 다양성을 확인하였다. 노후가 긴 기간인 만큼 사람들은 상황의 변화에 따라서 하나의 주택에 머문다가 보다 이주하는 경향을 보였다. 또한 이에 대한 패턴이 실제로 다양하게 나타났고, 실제 이동에 대해서도 다양한 주거에 대해서도 선호가 상황별로 나타난 것은 이후의 주거 계획의 다양성이 필요함을 보여주는 것이라 할 수 있다.

본 연구는 특히 강남구과 서초구의 대도시권에 익숙하며, 현재 거주 중인 사람들을 대상으로 조사한 것으로 그 빈도는 낮지만 상황에 따라 변화하는 양상은 향후 대단히 큰 변화를 암시한다. 따라서 향후 현재 대도시 중위권에서 살고 있는 베이비붐 세대는 주거의 지역이나 형태, 규모, 분양방식에 있어서 다양하게 분산될 것으로 보인다. 이들 대규모 집단의 이동을 대비하여 이들의 움직임을 예측하고 주거 계획, 설계적인 접근이 필요할 것이다. 본 연구의 조사 범위가 서울 및 수도권에 국한되고 조사대상자는 경제적으로 여유가 있는 중산층 이상의 대상이 많아 주거선호가 노후대비 경제성과 관련이 있음을 볼 때 일반적인 노년층의 결과로 결론짓기에는 무리가 있으므로 향후 다양한 계층에 대한 조사가 추가로 이루어져야 할 것이다.

### 참고문헌

1. 류지수(2007). 베이비 붐 세대의 주거선호에 관한 연구. 동의대학교 대학원 석사학위논문
2. 김영민(2006). 베이비붐 세대의 인구학적 특성. 한국교원대학교 대학원 석사학위논문
3. 김은정(2003). 베이비붐 세대, 1962년, 1969년 출생자세대, 20

- 대의 세대간 및 세대별 가족이념 경향 분석
4. 박덕배(2005). 베이비 붐 세대(1955-1963) 노후대책 막막하다. 현대경제연구원소.
5. 한경혜(2010).한국의 베이비부머:라이프코스와 생활세계에 대한 이해. 한국노년학회 춘계학술발표대회 기조연설1
6. Sadler, W(2000). The Third Age: six principles of growth and renewal after forty. Sadler Perseus Books.
7. Levy, M.&B.A. Weitz(2002). "Retailing Management." 오세조, 박진용, 권순기 역. 한울출판사
8. American Association of Retired Persons(2009). A Report on How Mid-life and Older Americans Spend their time, Make Connections and Build Communities.
9. Richard D. Wiggins(2004). Quality of life in the third age : key predictors of the CASP-19 measure.
10. 전명숙(1992). 노인주거 계획에 관한 이론적 접근; 노인주거유형의 외국 사례분석을 중심으로. 대한건축학회논문집 제8권 6호
11. 전명숙(1995). 서울시 중년층이 선호하는 미래노인주거환경 1: 노인 주거 유형과 환경 요구와의 관계. 한국주거학회지 제6권 1호
12. 강창호(2009). 주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향. 한국지역정보학회지 제11권 제2호
13. 김춘수 외(2003). 아파트 주거환경요인이 주거 만족도에 미치는 영향에 관한 연구. 한국마케팅과학연구 논문집 Vol. No1.
14. 조현주, 박경옥(2005). 중도시 거주자의 주거선택요소 중요도. 한국주거학회 논문집. 제16권 제6호, pp.55-63
15. 신영숙(2004). 중년층과 노년층의 노인시설주거 선택 속성에 관한 연구. 한국주거학회 논문집 제15권 제2호. pp.43-54
16. 홍형욱 외2(2004). 노인계획주거 대안선택 집단에 따른 특성 비교 :일·여가·서비스 제공 수준 차이를 중심으로. 한국주거학회 논문집 제15권 제1호 pp.129-140
17. 조현주(2003). 청주시 거주자의 주거선택요소 중요도. 충북개발연구 제14권 제2호 통권 제25호 pp.141-169
18. 정금호, 신남수(2002). 아파트 거주자의 주거선택 중요도에 관한 연구. 대한건축학회논문집 제18권 제1호 통권 제159호pp.21-28, 75-82.
19. 곽인숙(1998). 노인의 취업여부와 건강 상태에 따른 주거선호. 대한가정학회지.36(11)
20. 박순덕(2000). 중년 여성의 노후 거주형태 욕구분석 및 노인 주거의 계획에 관한 연구. 석사논문. 단국대학교
21. 김유정(2003). 서울시 중년층의 노년기 주거선호에 관한 연구. 석사논문. 단국대학교.

투고(접수)일자: 2010년 7월 30일

심사일자: 2010년 8월 12일

게재 확정일자: 2010년 10월 11일