

한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거 선택과 이동 특성

Residential Choice and Mobility of Korean Babyboomer after Retirement

임기흥*, 백성준**

한성대학교대학원 경제·부동산학과*, 한성대학교 부동산학과**

Ki-Heung Lim(lik1428@naver.com)*, Sungjoon Baek(sjly@hansung.ac.kr)**

요약

본 연구는 한국베이비붐세대의 은퇴후 주거선택을 고찰하기 위해 은퇴 후 주거선택 기준, 선호하는 주택 유형, 규모 및 주거이동특성 등에 대하여 분석하였다. 연구 결과는 다음과 같다. 첫째, 한국의 베이비붐세대는 은퇴 후에는 은퇴 전과 다른 기준으로 주거를 선택할 가능성이 높으며, 쾌적성과 편의성이 높은 비중을 차지하고 있다. 둘째, 베이비붐세대는 은퇴 후 아파트거주 비율이 대폭 축소될 것으로 보이며, 반면 전원주택 및 타운하우스의 거주를 선호하는 것으로 분석되었다. 셋째, 베이비붐세대는 은퇴 후 주거면적을 일괄적으로 축소하는 것이 아니라 현재 보유 주택규모에 따라 다른 형태를 보일 것으로 추정된다. 넷째, 한국 베이비붐세대는 은퇴 후 62.4%가 주거이동을 계획하고 있고, 이 중 지역 간 이동은 주거이동가구수의 과반수가 넘는 52.3%에 달해 은퇴 후 활발한 주거이동이 예상된다. 다섯째, 한국의 베이비붐세대의 지역 내 이동과 지역 간 이동에 영향을 미치는 영향변수가 다른 것으로 분석되었다.

■ 중심어 : | 베이비붐세대 | 주거선택 | 주거이동 | 다항로지스틱회귀분석 |

Abstract

This paper is aimed to study on residential choice after retirement. For this reason, this study is analyzed in three aspects ; the factors of residential choice, preferred house types and scales, the characterization of residential mobility. This study reached several conclusions. Firstly, Korea baby boomers are likely to select their residence with different factors after retirement, and they are likely to choose their residence in the view of comfort and convenience. Secondly, apartment resident ratio is shown to be reduced after retirement, and the preference for the country houses and town houses is shown to be increased. Thirdly, the baby boomers don't reduce their residential scale in batches, while they are to show a different appearance depending on the retention scale of housing. Fourthly, The 62.4% of Korean baby boomers is to plan move their residences after retirement, 52.3% of movers, more than half of them, is to go to the different residential area. Fifth, it is analyzed that different variables are to influence on the local and regional of residential mobility of the baby boomers in Korea.

■ keyword : | Babyboomer | Residential Choice | Residential Mobility | Multinomial Logit |

* 본 연구는 한성대학교 교내 학술연구비 지원과제임

접수일자 : 2014년 09월 30일

수정일자 : 2014년 10월 24일

심사완료일 : 2014년10월 24일

교신저자 : 백성준, e-mail : sjly@hansung.ac.kr

1. 서론

1. 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 [1]. 이러한 특성은 한국의 베이비붐세대도 예외는 아닐 것이다. 특히 한국은 다른 국가보다 빠른 정년으로 2010년부터 베이비붐세대의 은퇴가 시작됨에 따라 한국사회의 다양한 변화를 보이고 있다[11]. 베이비붐세대에 대한 연구가 본격화되고 있으나 연구기간이 오래 되지 않고, 연구대상이 다양한 특성을 지니고 있어, 최근 학계의 지속적인 연구에도 불구하고 베이비붐세대에 대한 체계적인 정립을 이루지 못하고 있는 현실이다. 2010년 5월부터 베이비붐세대를 대상으로 한 패널 조사가 가시적인 연구 효과로 나타나기까지는 시간적인 경과가 필요할 것으로 보여 진다. 최근의 연구들을 보면 사회복지 또는 사회보장정책적인 측면에서 연구의 성향을 지니고 있다. 부동산 및 경제학과 관련된 최근의 동향도 베이비붐세대에 집중하기보다는 노령화사회에 대한 전반적인 연구로 확대되어 있다.

주거선택과 이에 따른 주거이동은 소득수준, 가구원수와 가족구성, 주택형태 및 위치에 대한 선호도 등과 같은 가구내부적인 요인과 주택정책 및 주택시장여건

등과 같은 외부적 요인의 변화에 적응하기 위해 합리적으로 주택소비를 조절해 나가는 과정[17]을 의미한다. 따라서 베이비붐세대 은퇴와 관련하여 다음과 같은 몇 가지 의문을 제기할 수 있다.

첫째, 베이비붐세대는 은퇴 후 현거주지에서 계속 거주할 것인가 아니면 이동할 것인가. 둘째, 만약 이동한다면 현거주지 또는 인근으로 이동할 것인가 혹은 지역 간 이동도 고려할 것인가. 셋째, 베이비붐세대는 은퇴 이후 주거지 선택의 기준이 은퇴전과 비교해서 어떻게 변화할 것인가. 넷째, 은퇴 후 어떤 유형의 주택을 선호할 것이며, 규모는 어떠한 것인가 등이다.

이러한 관점에서 본 연구는 한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선호 특성 및 주거이전에 대하여 설문조사를 바탕으로 은퇴 후 주거선택기준변화와 선호 주택 유형과 규모를 살펴보고, 주거선택의 행위적인 측면인 주거이동의 의사와 주거이동의 범위를 분석하고자 한다. 특히 주거이동의 범위와 관련하여 지역 간 이동과 지역 내 이동의 정도와 그 영향변수의 차이를 분석하고 시사점을 도출하고자 한다. 본 연구의 결과는 향후 베이비붐세대의 은퇴가 본격화됨에 따라 발생하게 될 주택시장의 동태적인 변화와 확장성 등을 예측하는 데 주요한 근거 자료가 될 것이다.

베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택을 주거선택기준의 변화, 선호 유형과 규모 등을 고찰함과 더불어 주거이전 가능성을 지역내 이동과 지역간 이동의 관점에 접근하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

2.1 연구의 범위

개별가구는 내부적인 고려사항인 가구가 필요로 하는 사항과 기대감 그리고 외부적 고려사항인 입지적 특성에 기초하여 주거입지를 결정[17]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

1) 미국의 베이비부머는 1946년부터 1964년 사이에 태어난 7,800만 명을 지칭하며 일본의 베이비부머는 1946년부터 1949년 사이에 태어난 단카이(團塊)세대를 가리킨다. 그리고 한국은 1955년부터 1963년까지 태어난 712.5만명을 가리키며 전체 인구의 14.6%를 차지한다.

초래하게 된다. 주택은 다른 재화와는 달리 공간적 고정성, 이질성, 내구성 등의 특성을 지니기 때문에 현재의 주거지에서는 주택소비의 불균형을 조정하지 못하는 것이 일반적이다.

최근 한국 사회는 베이비붐세대의 본격적인 은퇴가 시작되었다. 베이비붐세대의 은퇴의 시작은 생애주기 단계에 있어서의 후반부에 위치하지만 노후에 대한 준비가 되어 있지 않은 새로운 전환기에 직면하고 있다 [8]. 본 연구에서는 연구대상을 생애주기단계 중 후반부에 위치하면서 노후생활을 준비하거나 진입단계에 있는 한국의 베이비붐세대를 대상으로 은퇴 후 ①주거선택 기준, ②선호하는 주택 유형 및 규모, ③주거이동의 정도 및 범위를 고찰하고자 한다.

1.2 연구의 방법

본 연구를 위해 먼저 선행연구를 고찰하였다. 한국 베이비붐세대의 주거선택과 관련된 연구뿐만 아니라 일반 가구의 주거선택과 관련된 선행연구의 고찰을 통해 베이비붐세대의 주거선택을 고찰할 수 있는 항목을 선택하였다.

먼저 교차분석을 통해 은퇴 전·후의 주거선택기준의 변화, 선호주택유형 및 규모를 고찰하였다. 선행연구를 통해 도출된 변수를 기준으로 다항로지스틱회귀분석을 실시하여, 각 변수가 미치는 영향도와 지역내이동 및 지역 간 이동의 차이점을 분석하고자 한다. 본 연구에는 SPSS18.0 통계패키지를 사용하였다.

II. 선행연구의 고찰

베이비붐세대의 주거선택과 관련된 선행연구는 베이비붐세대의 은퇴준비와 보유자산 활용 및 자산의 처분 가능성, 베이비붐세대의 주거선택특성, 은퇴 후 주거이동 등으로 나누어 볼 수 있다.

김찬호·김태훈(2012년)은 국토교통부의 「2010년 주거실태조사」를 기초로 베이비붐세대의 주택수요특성을 분석하였다. 베이비붐 이전 세대의 주택 소유특성 비교를 통해 베이비붐세대는 은퇴 이후에도 일정기간

주택구입, 규모상향 성향이 계속될 것으로 예측했다. 베이비붐세대의 주거 니즈와 관련하여 서울 및 수도권으로의 높은 이사 성향을 관찰하였으며, 지역 내에 이동 경향이 높고, 아파트로의 이주, 차가보다는 자가 주택으로 이주할 비중이 높은 것으로 분석했다.

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 특성을 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.

이수욱(2009)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.

이철용·윤상하(2006)는 한국, 미국, 일본 3개국 베이비붐세대의 자산현황과 자산처분행태를 비교 분석을 통해 우리나라 가계 자산축적과 처분 형태 특징상 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.

최상일 외(2011)는 부산광역시 베이비붐세대를 대상으로 주택유형 및 주택규모선택에 관한 예측모형을 도출하였다. 베이비붐세대는 노년기주택유형 선택에는 노후자금준비금액과 노년기 주거관의 접근성을 가장

고려하며, 주택규모를 선택하는 데는 노후자금준비금액과 현주택규모가 가장 중요한 영향을 주는 것으로 파악했다.

황선혜 외(2010)는 미국의 베이비붐세대 관련 연구조사를 기초로 노후 주거이주와 주거선호 성향에 대한 문헌 분석을 수행하였다. 6가지 조사 및 문헌을 비교한 결과, 주거이주성향과 관련된 변수로 ①이주경향②이주이유③이주지역특성 등이, 주거선호와 관련한 변수로는 ①주택특성②근린특성③지역사회서비스특성이 있음을 적시하였다. 베이비붐세대는 가능한 현 거주하던 곳에서 지속적으로 생활을 영위하는 것을 더 선호하며, 그 외 지역으로 이주하기를 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.

김용주·서정렬(2013)은 부산광역시를 거주자를 대상으로 한 설문조사를 통해 베이비붐세대의 주거선호특성을 분석하였으며, 베이비붐세대의 주거선호를 입지형, 경제사회성 선호형, 물리성선호형, 무관심형으로 구분하였으며, 선호유형에 따라 주거규모가 달라짐을 연구하였다.

김혜연 외(2010)는 서울 강남지역 아파트에 거주하는 베이비붐세대를 대상으로 향후 은퇴 후 희망하는 주거 특성에 대해 조사 분석하였다. 주택규모는 31-40평으로 현재보다 줄어드는 경향을 보였다. 희망지역은 서울과 수도권으로 양분되는 현상을 보였으며, 현거주지 내에서 이동하는 성향이 강한 것으로 나타났다.

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

조혜진·김민정(2014)은 국민연금연구원의 노후보장패널 3차년도 자료(2009년) 자료를 이용한 한국 중고령 가계의 주거부담 결정요인 연구에서 거주지, 주택점유 유형 및 거주주택유형 등은 연령대별로 차이가 있고, 연령층이 높을수록 서울시나 광역시 거주보다는 도 단

위에 거주하는 비율이 높으며, 단독주택거주 비율도 상대적으로 높이지는 현상을 분석하였다.

최막중·임영진(2001)은 개별가구의 사회경제적·인구통계적인 특성이 장래 선호하는 주거입지요인 및 주택유형 선택에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였는데, 주거입지 및 주택유형수요에 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.

김재익(2011)은 베이비붐세대에 특정하지는 않았지만, 울산시의 사례를 중심으로 연구한 결과에서 주거지 선택 시 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 편의성 등의 교통여건을 중시하고 있다.

서복수(2011)는 수도권 지역의 베이비붐세대를 대상으로 설문조사를 실시하여 은퇴이주요인에 대하여 분석한 결과, 경제력이 높거나, 현거주에 대해 만족하지 못하는 경우가 은퇴 후 주거이전할 가능성이 높을 것으로 예측했다.

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.

미국의 은퇴자협회(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.

Venti와 Wise(1989)는 RHS자료를 기초로 분석한 결과 평균적으로는 소비를 위해 주택자산을 줄일 가능성이 높지 않을 것으로 보았으며, 실제로 이동한 경우에도 유동성의 제약에 의한 것이 아님을 주장하였다. 그

러나 낮은 소득자의 경우 주택자산도 동시에 낮음을 예를 들어 주택자산을 연금화하는 경향이 있음을 지적하였다. 아울러 고소득·저주택자산보유자의 경우가 가장 이동이 높게 나타나며, 저소득·고주택자산보유자의 경우가 상대적으로 낮게 나타났다. 노인가구의 주거이동은 은퇴와 관련이 있고 배우자의 죽음이나 혼인상태의 변동에 의해 가속화되는 것으로 보고 있다.

Morris와 Winter(1978)의 연구에 의하면, 노인가구의 주거 이동은 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 주거 이동하는 경우에는 장년 가구에 비해 직장까지의 거리 등과 같은 제약이 상대적으로 적으므로 더욱 멀리 이동할 수 있고, 이동하는 지역의 특성이 더 중요할 수 있다고 주장하였다.

본 연구는 선행연구와 다음과 같은 차별성을 지닌다. 첫째, 베이비붐세대의 은퇴전·후 주거선택의 기준의 변화를 분석하기 위해 선행연구 정리하여 베이비붐세대에 적합한 주거선택기준을 정하였으며, 이를 기초로 은퇴전·후의 차이를 분석하였다. 둘째, 베이비붐세대의 은퇴후 선호주택규모 및 유형을 현재의 거주 주택과 비교함으로써, 변화의 가능성을 구체화하였다. 셋째, 주거이동 범위를 고찰하기 위해 주거이동을 지역내 이동과 지역간 이동의 구분하여 고찰하였으며, 각각의 이동유인을 분석하였다. 넷째, 주거선택과 주거이동을 구분하여 고찰하되, 주거선택과 주거이동을 일관성의 관점에서 분석하였다. 다섯째, 전국적인 표본추출을 통해 지역적인 특성이 반영될 수 있도록 하였다.

III. 한국베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택 과 주거이동

1. 분석자료의 구성

한국베이비붐세대의 주거선택과 관련된 연구뿐만 아니라 일반 가구의 주거선택과 관련된 선행연구의 고찰

을 통해 베이비붐세대의 주거선택을 고찰할 수 있는 항목을 선택하였다. 이를 토대로 설문지를 작성하였으며, 사전에 조사에 동의한 1955년부터 1963년 사이에 출생한 2,000명을 대상으로 2011년 11월 14일 이메일을 발송하였다. 2011년 11월 14일부터 2011년 11월 22일까지 응답 이메일을 접수하였으며, 설문조사에 응한 유효 답변자 수는 1,300명 이었다.²⁾

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 추정한다.

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 보이고 있다. 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 베이비붐세대의 은퇴에 따른 영향도가 높은 도시지역을 중심으로 조사되었다.

설문항목은 총 22문항으로 현재 가구특성(6문항), 경제적인 특성(4문항), 은퇴준비(3문항), 부동산전망(2문항), 은퇴후 주거선택특성(5문항)로 구성되었다.

표 1. 설문 문항의 구성

구 분	설문문항
가구특성 (6문항)	주택소유여부, 보유주택수, 보유주택규모, 거주주택의 종류, 부모불양여부 및 불양 부모수, 부양자녀수
경제적인특성 (4문항)	연소득, 순자산규모, 부채규모, 보유주택가격
은퇴준비 (3문항)	은퇴준비정도, 은퇴자금 마련계획, 보유주택의 활용
부동산전망 (2문항)	부동산가격변동성, 투자가치가 높은 부동산 종류
주거선택특성 (5문항)	거주이전의사, 선호주택규모, 선호주거지역, 선호주택의 종류, 주거선택의 기준

2) 본 연구를 위해 설문조사결과를 사용할 수 있도록 허락해 준 S은행 부동산전략사업팀에 감사한다. S은행은 설문조사가 통계 및 학술목적으로 사용할 것을 응답자에게 사전 고지하였다.

2. 은퇴 후 주거선택의 변화

2.1 한국베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택기준의 변화

한국베이비붐세대가 은퇴후 주택을 선택함에 있어서 그 요인이 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 주거선택의 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 두었다.

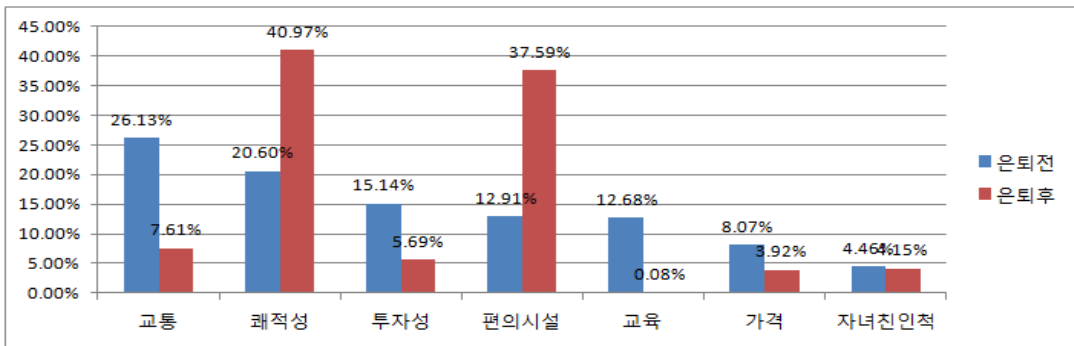
먼저 베이비붐세대의 은퇴 전·후 주거선택기준의 변화를 살펴보기 위해 은퇴전 주거선택기준과 은퇴후 주거선택기준을 교차분석 하였다. 은퇴전 주거선택기준과 은퇴후 주거선택기준의 독립성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2 = 354.4$ 점근유의확률이 0.000이므로 1% 유의수준에서 은퇴 전·후의 거주주택요인은 독립적인 것인 것을 알 수 있다.

베이비붐세대는 은퇴 전에는 교통(26.13%) - 쾌적성(20.6%) - 투자성(15.14%) - 편의시설(12.91%) - 교육(12.68%) - 가격(8.07%) - 자녀친인척(4.46%)순으로 주거를 선택한 반면, 은퇴 후에는 쾌적성(40.97%) - 편의시설(37.59%) - 교통(7.61%) - 투자성(5.69%) - 자녀

및 친인척(4.15%) - 가격(3.92%) - 교육(0.08%)으로 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 쾌적성과 편의성이 높은 경향을 보여 2가지 기준이 은퇴 이후에는 주거선택에 있어 지배적인 현상으로 작용할 것으로 예상된다. 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. 이는 은퇴 전에는 직장과의 출퇴근 거리 및 시간, 자녀 양육과 관련되었던 교육의 니즈가 더 이상 필요하지 않은 것으로 추정된다.

2.2 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선호유형

한국의 베이비붐세대는 은퇴 전과 후의 선호주택유형을 분석하기 위해 현재거주주택과 은퇴후 선호주택의 교차분석을 실시하였다. 은퇴전 선호주택과 은퇴후 선호주택의 독립성을 검정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2 = 153.957$ 점근유의확률이 0.000이므로 1% 유의수준에서 은퇴 전·후의 선호주택의 유형은 독립적인 것인 것을 알 수 있다. 은퇴 전 거주중인 주택의 비중은 아파트(82.40%) - 단독주택(9.20%) - 빌라·연립(5.10%) - 오피스텔(0.8%) - 도시형생활주택(0.70%) - 장기임대아파트(0.40%)으로 조사된 반면, 은퇴이후에는 전원주택 및 타운하우스(39.0%) - 아파트(38.40%) -



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

그림 1. 은퇴 전· 후 거주선택기준의 변화

단독주택(8.60%) - 도시형생활주택(7.10%) - 장기임대 아파트(2.80%) - 빌라 및 연립주택(1.50%) - 실버타운 (1.50%) - 오피스텔(0.50%)순으로 조사됐다. 아파트 거주자의 비율이 감소한 반면 전원주택 및 타운하우스 거주를 희망하는 가구가 급격하게 증가하여 은퇴 후에는 쾌적성을 갖춘 주거지내에서 생활하는 것을 희망하며, 도시에 거주하더라도 쾌적성이 뒷받침되는 타운하우스에 거주를 희망하는 것으로 보인다.

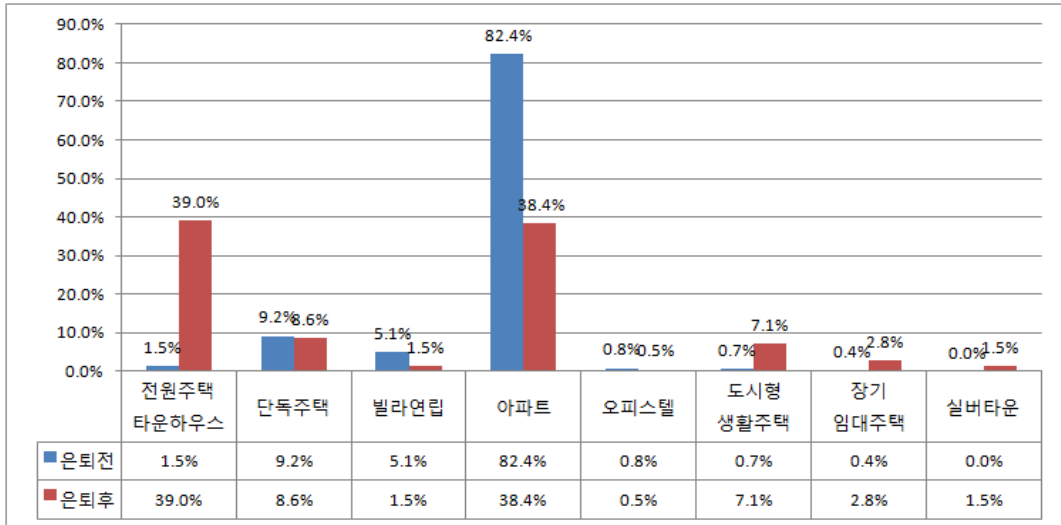
2.3 베이비붐세대의 은퇴 후 선호주택 규모

한국 베이비붐세대는 은퇴이후 주택의 규모를 전반적으로 현상유지 또는 축소하려는 경향이 높을 것으로 예상된다. 현재의 보유주택을 유지하겠다는 의사를 보인 가구수는 조사 가구수 1,300 가구 중 45.9%인 597가구이며, 축소하겠다는 가구는 44.3%에 해당하는 576가구이다. 반면, 확대하려는 가구는 7.3%, 보유하지 않겠다는 가구는 2.5%의 비율을 보였다. 한국의 베이비붐세대는 은퇴이후 실제 어느 정도 보유주택의 규모를 축소할 것인가에 대한 분석을 위해 현재 거주주택의 규모와 은퇴 후 희망하는 거주주택의 규모에 대해 교차분석을 실시하였다.

은퇴 전 주택규모와 은퇴 후 주택규모의 독립성을 검

정하기 위해 χ^2 검정을 실시한 결과 $\chi^2 = 442.909$ 접근유의확률이 0.000이므로 1%유의수준에서 은퇴 전과 후의 주택규모는 서로 독립적이라는 것을 알 수 있다. 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 하락하는 추세로 은퇴 후에는 전반적으로 규모를 축소하는 경향이 높은 것으로 보여진다. 특히 132㎡를 초과하는 대형 주택의 경우에는 은퇴 전 29.4%의 비중에서 은퇴 후 7.5%로 하락하여 감소폭이 큰 것으로 나타났다. 115㎡초과 132㎡이하 구간에서 은퇴전보다 비중이 10.5%에서 11.6%로 비중이 확대되어 가구특성에 따라 주거 면적을 확대하는 경향을 반영하는 것으로 보인다.

베이비붐세대는 은퇴후 주거면적을 일괄적으로 축소하는 것이 아니라 현재 보유 주택규모에 따라 다른 모습을 보이고 있다. 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 은퇴후 주택선택에 비추어 전반적으로 축소하려는 경향을 보이지만, 가구특성 및 현재 보유주택규모에 따라 다양화할 것으로 예상된다.



$\chi^2(p)=153.957 (0.000) df=49$

그림 2. 은퇴 전·후 선호 주택 유형의 변화

표 2. 은퇴 전후의 선호 주택규모 교차표

구 분		은퇴후주택규모							전체	규모변화(%)		
		66㎡ 이하	82㎡ 이하	99㎡ 이하	115㎡ 이하	132㎡ 이하	165㎡ 이하	165㎡ 초과				
현 주택 규모	66㎡ 이하	빈도	13	12	13	4	1	1	0	44	축소	0.0%
		%	29.5	27.3	29.5	9.1	2.3	2.3	0.0	100	유지	29.5%
		전체 %	1.0	0.9	1.0	0.3	0.1	0.1	0.0	3.4	확대	70.5%
	82㎡ 이하	빈도	20	63	36	13	3	0	1	136	축소	14.7%
		%	14.7	46.3	26.5	9.6	2.2	0.0	0.7	100	유지	46.3%
		전체 %	1.50	4.8	2.8	1.0	0.2	0.0	0.1	10.5	확대	39.0%
	99㎡ 이하	빈도	14	67	73	29	12	1	2	198	축소	40.9%
		%	7.1	33.8	36.9	14.6	6.1	0.5	1.0	100	유지	36.9%
		전체 %	1.1	5.10	5.6	2.2	0.9	0.1	0.2	15.2	확대	22.2%
	115㎡ 이하	빈도	21	92	122	132	29	5	3	404	축소	58.1%
		%	5.2	22.8	30.2	32.7	7.2	1.2	0.7	100	유지	32.7%
		전체 %	1.6	7.1	9.4	10.1	2.2	0.4	0.2	31.1	확대	9.2%
	132㎡ 이하	빈도	5	26	36	32	30	6	2	137	축소	72.3%
		%	3.6	19.0	26.3	23.4	21.9	4.4	1.5	100	유지	21.9%
		전체 %	0.4	2.00	2.8	2.5	2.3	0.5	0.2	10.5	확대	5.8%
	165㎡ 이하	빈도	4	31	58	73	54	32	2	254	축소	86.6%
		%	1.6	12.2	22.8	28.7	21.3	12.6	0.8	100	유지	12.6%
		전체 %	0.3	2.40	4.5	5.6	4.2	2.5	0.2	19.5	확대	0.8%
	165㎡ 초과	빈도	2	11	21	30	22	25	17	128	축소	86.7%
		%	1.6	8.6	16.4	23.4	17.2	19.5	13.3	100	유지	13.3%
전체 %		0.2	0.80	1.6	2.3	1.7	1.9	1.3	9.8	확대	0.0%	
전체	빈도	79	302	359	313	151	70	27	1301	축소	58.8%	
	%	6.1	23.2	27.6	24.1	11.6	5.4	2.1	100	유지	27.7%	
	전체 %	6.1	23.2	27.6	24.1	11.6	5.4	2.1	100	확대	13.5%	

$\chi^2(p)=442,909(.000)$ $df=36$

3. 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동특성

3.1 한국베이비붐세대의 주거이동 가능성

주거이동(residential mobility)이란 주거와 관련된 환경에 적응해 나가기 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 내에서 이루어지기도 하지만, 지역 밖으로 이동하기도 한다. 주택미보유로 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.

이러한 응답은 선행연구에서 베이비붐세대의 은퇴와 관련된 주거이동이 최소화할 것이라는 것이 지배적이다. 따라서 주거이동비율이 계속 거주비율보다 높은 것

은 주택 자체의 특성보다는 다른 이유에서 찾아야 할 것으로 보인다. 즉, Morris와 Winter(1978)의 연구에 따르면, 노인가구의 주거 이동은 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 주거 이동하는 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 나고 있다. 한

표 3. 베이비붐세대의 은퇴후 주거이동 의사

구분	계속거주	주거이동		합계
		지역내 이동	지역간 이동	
빈도	476	377	414	1,267
비중(%)	37.56	29.76	32.68	100.0

표 4. 주거이동 다항로지스틱회귀분석표

주거이동의범위(참조:계속거주)		B	표준오차	Wald	자유도	유의확률	Exp(B)
지역내이동	절편	-0.132	0.336	0.155	1	0.694	
	총자산	0.011	0.016	0.445	1	0.505	1.011
	소득	-0.072	0.043	2.794	1	0.095	0.931
	부채유무	0.005	0.162	0.001	1	0.976	1.005
	주택보유수	-0.355	0.129	7.588	1	0.006	0.701
	현주택규모	0.385	0.064	36.195	1	0.000	1.470
	주거선택기준변화	0.268	0.168	2.534	1	0.111	1.307
	은퇴후선택주택규모	-0.380	0.069	30.054	1	0.000	0.684
	은퇴준비여부	-0.023	0.170	0.017	1	0.895	0.978
지역간이동	절편	0.693	0.331	4.395	1	0.036	
	총자산	0.002	0.017	0.014	1	0.907	1.002
	소득	-0.025	0.042	0.356	1	0.551	0.975
	부채유무	0.298	0.161	3.448	1	0.063	1.348
	주택보유수	-0.475	0.132	13.003	1	0.000	0.622
	현주택규모	0.158	0.062	6.463	1	0.011	1.171
	주거선택기준변화	0.678	0.174	15.216	1	0.000	1.969
	은퇴후선택주택규모	-0.380	0.070	29.744	1	0.000	0.684
	은퇴준비여부	-0.557	0.178	9.772	1	0.002	0.573

-2LL우도 : 2108.00 ($\chi^2=130.221$, $df=16$, $p=0.000$)

Cox 및 Snell R-제곱 : 0.118

Nagelkerke R-제곱: 0.133

국의 베이비붐세대는 주택을 선택하는 기준으로 은퇴 전에는 교통의 편의성이 우선 순위였다면 은퇴 후에는 쾌적성이 가장 중요한 기준이다. 규모면에서도 축소하는 경향이 있었고, 규모에 따라 각각 다른 특성을 보이고 있다. 어떤 형태로든 이동을 통해 거주수요를 충족할 것으로 보인다.

2.2 주거이동 선택에 미치는 영향변수

은퇴후 주거이동 선택여부에 유의미한 영향을 미치는 독립변수가 무엇인지 영향력 정도를 분석하기 위해 다항로지스틱 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

1300개 자료 가운데 결측값 266개를 제외한 1,034개 자료를 분석하였다. 종속변수는 계속거주(N=388), 지역내이동 (N=308), 지역이동(N=338)으로 설정하였다. 다항로지스틱회귀분석시 계속거주를 참조범주로 하여 지역내이동, 지역간이동을 비교하였다. 모형에 포함된 모든 독립변수의 회귀계수가 0인지에 대한 가설검정결과, 절편만을 포함하고 있는 모형의 -2LL과 연구자가 설정한 모형의 -2LL의 차이를 나타내는 카이제곱값은 130.221, 유의확률은 0.000이다. 이는 순자산, 소득, 부채유무, 주택보유수, 현주택규모, 주거선택의 요인변화, 은퇴준비여부에 따른 주거이동을 예측하는 모형은 1%

유의 수준 에서 통계적으로 의미가 있음을 보여준다. 계속거주를 참조변수로 하여 지역내이동과 지역이동의 다항로지스틱회귀분석 결과를 비교하면 지역내이동의 경우 소득, 주택보유수, 현주택규모, 은퇴 후 선호주택규모 등 4개의 변수가 통계적으로 유의미하게 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 지역간이동의 경우는 부채유무, 주택보유수, 현주택규모, 주거선택요인 변화, 은퇴 후 선호주택규모, 은퇴준비여부 등 6개의 변수가 영향을 미치는 것으로 나타났다.

지역내 이동의 경우에는 소득변수가 영향을 미치고 있는 반면, 지역이동의 경우에는 소득변수가 유의성이 없고, 부채유무, 주거선택요인의 변화, 은퇴준비여부가 영향을 미치고 있다. 이를 기초로 영향변수를 중심으로 다중로지스틱회귀분석을 통해 회귀식을 도출하였다.

표 5. 주거이동 영향변수

범 주	변 수 명	
	공 통 변 수	차이변수
지역내 이 동	현주택규모*** 주택보유수***	소득* (1개)
지역간 이 동	은퇴후선택주택규모*** (3개변수)	부채유무*, 주거선택요인의 변화***, 은퇴준비여부** (3개)

***:P(0.001), **:P(0.005), *:P(0.05)

표 6. 베이비붐세대의 은퇴후 주거이동 회귀식

$\text{Logit(지역내이동)} = -0.132 - 0.072(\text{소득}^*) - 0.355(\text{주택보유수}^{***}) + 0.385(\text{현주택규모}^{**})$ $- 0.380(\text{은퇴후 선호주택규모}^{***})$
$\text{Logit(지역간이동)} = 0.693 + 0.298(\text{부채유무}^*) - 0.475(\text{주택보유수}^{***}) + 0.158(\text{현주택규모}^{**})$ $- 0.380(\text{은퇴후 선호주택규모}^{***}) + 0.678(\text{은퇴후 주거선택기준의 변화유무}^{***})$ $- 0.557(\text{은퇴준비여부}^{**})$

***:P<0.001, **:P<0.005, *:P<0.05

주 : 위의 회귀식은 표 4의 내용을 기초로 의미있는 영향변수만을 중심으로 축약하여 표현함.

Exp(B)를 통해 다른 독립변수들의 값이 동일하다고 할 때 독립변수의 변동에 따라 은퇴 후 주거이동을 선택할 확률이 주거이동을 선택하지 않을 확률보다 몇 배가 되는지를 알 수 있다. 먼저 지역내이동을 살펴보면, 소득은 $\text{Exp}(-.072) = 0.931$ 로 주거이동을 선택할 확률이 선택하지 않을 확률보다 낮으며 이는 소득이 높을수록 주거이동을 덜 한다는 것을 의미한다. 현주택규모는 1.470배로 보유주택규모가 크다. 현주택규모는 1.470배로 보유주택규모가 클수록 주거이동확률이 높을 것으로 예상되며, 주택보유수는 0.701배로 현재 주택보유수 많을수록 주거이동 선택확률이 낮아지는 것을 의미한다. 은퇴후 선호주택규모는 0.684배로 베이비부머의 은퇴후 희망하는 주택규모가 클수록 주거이동가능성이 낮을 것으로 예상된다. 현재주택규모는 1.470배로 현재의 주거하는 주택이 클수록 주거이동을 선택할 확률이 커지는 것을 보여준다. 한편, 지역이동의 경우에는 주택보유수는 $\text{Exp}(-.475) = 0.622$ 배로 현재주택보유수가 많을수록 주거이동 선택확률이 낮아지는 것을 의미한다. 현주택규모는 1.171배로 보유주택규모가 클수록 주거이동확률이 높을 것으로 예상되며, 은퇴후 선호주택규모는 0.684배로 베이비부머의 은퇴후 희망하는 주택규모가 클수록 주거이동가능성이 낮을 것으로 예상된다.

지역내이동과 지역간이동의 차별적인 변수가 부채유무, 주거선택기준의 변화, 은퇴준비여부 지역내이동과 지역간이동의 차별적인 변수가 부채유무, 주거선택기준의 변화, 은퇴준비여부 등이다. 각각을 살펴보면, 부채유무는 $\text{Exp}(.298) = 1.348$ 배로 부채가 있는 경우가 없는 경우보다 주거이동을 선택할 확률이 높으며, 주거선택의 기준이 변화한 경우는 1.969배로 지역이동을 할 가능성이 높다. 특히 주거선택기준의 변화로 쾌적성을 선택한 경우, 지역간 이동이 활발할 것으로 예상된다. 은퇴준비여부는 0.573배로 은퇴준비가 되어 있는 경우

가 그렇지 못한 경우보다 지역이동을 할 가능성이 낮을 것으로 예상된다.

IV. 결론

본 연구는 한국베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택에 대하여 은퇴 후 주거선택의 요인의 변화 은퇴 후 주거이동 특성 등에 대하여 분석하였다. 먼저 은퇴 후 주거선택요인의 변화와 관련하여 ①주거선택기준의 변화, ②주거선호유형, ③은퇴후 선호주택규모에 대하여 고찰하였으며, 한국베이비붐세대의 주거이동특성 관련하여 ①베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동가능성 ②주거이동 영향변수를 추론이라는 관점에서 분석하였다. 이러한 분석의 결론은 다음과 같다.

첫째, 한국의 베이비붐세대는 은퇴 후에 현재와 다른 기준으로 주거를 선택할 가능성이 높으며, 쾌적성과 편의성이 높은 비중을 차지하고 있다. 은퇴 전 중요한 요인으로 생각했던 교통, 교육 등의 기준은 감소되었다. 따라서, 부대시설이 잘 갖추어진 쾌적한 환경의 주거지역 및 주택을 선택할 가능성이 높을 것이다.

둘째, 베이비붐세대는 은퇴 후 아파트거주비율이 대폭 축소될 것으로 보여 지며, 반면 전원주택 및 타운하우스의 거주를 선호하는 것으로 보인다. 은퇴 이후에는 주거의 편리성보다는 쾌적한 환경을 수반할 수 있는 주택유형을 선택할 것으로 추정된다.

셋째, 베이비붐세대가 은퇴이후 전반적으로 다양한 규모의 주택을 선택할 가능성이 높다. 베이비붐세대는 은퇴후 주거면적을 일괄적으로 축소하는 것이 아니라 현재보유주택규모에 따라 다른 양상을 보인다. 큰 규모의 주택을 보유하고 있는 베이비붐세대의 경우, 주택규모를 축소할 가능성이 높은 반면, 작은 규모의 주택을

보유하고 있는 베이비붐세대의 경우에는 규모를 확대하려는 경향을 보이고 있다. 따라서 은퇴 후에는 일괄적인 축소 경향보다는 현재의 주택규모를 유지하려는 관성의 법칙이 작용하는 가운데, 개별적인 특성에 따라 확대, 축소 등의 다양한 양상을 보일 것으로 예상된다.

넷째, 한국베이비붐세대는 은퇴후 62.4%가 주거이동을 계획하고 있고, 이 중 지역간 이동은 주거 이동수의 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.

다섯째, 한국의 베이비붐세대의 주거이동 중 지역내 이동과 지역이동에 영향을 미치는 변수가 다른 것으로 분석되었다. 거주이동의 공통변수로는 현주택규모, 주택보유수, 은퇴 후 선호주택규모이며, 지역내이동의 경우 소득이 영향변수로 추가된다. 이는 현재 보유주택을 처분하여 은퇴자금으로 활용할 가능성이 높을 것으로 예상된다. 지역간 이동의 경우에는 공통변수 3개에 추가하여 부채유무, 주거선택요인의 변화, 은퇴준비여부 등의 3개의 변수가 영향 변수로 작용하였다. 베이비붐세대는 은퇴 이후에는 적극적으로 부채를 청산하려는 의지가 강하며, 은퇴준비가 안되어 있는 경우가 상대적으로 지역이동을 할 가능성이 높은 것이다. 따라서 지역간 이동의 경우에는 특성 외에 쾌적한 환경을 추구하는 주거선택기준과, 부채유무, 은퇴준비 등 경제적인 요인이 작용하고 있다.

본 연구는 다음과 같은 한계점이 있다. 첫째, 도시지역거주자를 대상으로 이메일방식으로 설문조사가 이루어졌기 때문에, 이메일 미사용자와 비도시지역을 반영하지 못한 한계를 지니고 있다. 둘째, 베이비붐세대 자신의 은퇴를 가정한 의향조사를 기반으로 고찰한 바, 실제 발생과는 차이가 발생할 수 있을 것이다. 이러한 한계성은 은퇴 전의 의사와 은퇴 후의 실태분석을 통한 현상과 차이점을 분석하는 후속 연구에 의해 해소될 것으로 기대한다. 베이비붐세대의 은퇴가 이미 시작되었다. 그들의 삶을 지속적으로 추적하여 그들의 삶을 살피고 정책적인 대안을 제시하는 패널조사와 이를 기반으로 하는 연구가 필요하다.

참고 문헌

- [1] 강민석, 최은영, *가계 자산포트폴리오 분석과 변화의 필요성*, 메리츠증권증권 부동산금융연구소, 2010.
- [2] 김용주, 서정렬, “베이비붐세대의 고령화에 따른 주거선호특성분석”, 한국주거환경학회지, 제11권, 제1호, pp.37-49, 2013.
- [3] 김재익, “가구특성 따른 주거입지 및 주거 이동의 향에 관한 연구 : 울산광역시 사례 연구”, 주택연구, 제19권, 제1호, pp.97-115, 2011.
- [4] 김찬호, 김태훈, *베이비붐세대 주택수요 특성 분석*, 주택산업연구원, 2012.
- [5] 김혜연, 이연숙, 윤혜경, “베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구:서울 강남지역 공동주택거주자를 대상으로”, 한국주거학회논문집, 제21권, 제5호, pp.83-92, 2010.
- [6] 손은경, *베이비붐 세대 은퇴에 따른 주택시장변화*, KB금융지주 경영연구소, 2011.
- [7] 서복수, “베이비붐세대의 은퇴이주용인과 주택정책의 함의”, 국토계획, 제45권, 제5호, pp.93-104, 대한국토·도시계획 학회, 2010.
- [8] 유용식, “베이비붐 세대의 노후준비에 영향을 미치는 요인”, 한국콘텐츠학회논문지, 제14권, 제7호, pp.529-540, 2014(7).
- [9] 이수욱, “베이비부머 가구의 소득변화와 주택시장”, 한국주택학회 공동정책세미나 「인구고령화와 베이비붐세대 은퇴에 따른 주택시장 전망」 자료집, pp.1-20, 2011,
- [10] 이철용, 윤상하, *베이비붐세대의 은퇴가 주식 및 부동산시장에 미칠 영향*, LG경제연구원, 2006.
- [11] 이용재, “베이비붐 세대의 노후준비 특성 분석”, 한국콘텐츠학회논문지, Vol.13, No.5, pp.253-261, 2013.
- [12] 조혜진, 김민정, “한국 중고령 가계의 주거 부담 결정요인”, 소비자정책교육연구, 한국소비자정책교육학회, 제10권, 제2호, pp.19-37, 2014(6).
- [13] 최막중, 임영진, “가구특성에 따른 주택의 점유

- 형태 및 유형선택에 관한 연구”, 국토계획, 대한민국 토·도시계획학회, 제36권, 제6호, pp.69-81, 2001.
- [14] 최상일, 강정규, “노후생활인식 및 준비도 가운
되기 주택규모 선택에 미치는 영향 -부산광역시
거주민을 중심으로”, 대한부동산학회지, 제30권,
제2호, pp.167-185, 2012.
- [15] 한경혜, 최현자, 은기수, 이정화, 주소현, 김주현,
한국 베이비부머 연구, 서울대학교 노화·고령화
사회연구소 & 메트라이프코리아재단, 2011.
- [16] 황선희, 이연숙, 윤희경, 미국베이비붐세대의
노후 주거 선호 성향에 관한 연구, 주거학회춘계학
술대회, 제10권, 제1호, 통권 제18호, pp.161-166,
2010.
- [17] 하성규, 주택정책론, 박영사, 2011.
- [18] Yanni M. Ioannides and Jeffrey, E. Zabel,
“Interactions, neighborhood Selection and
Housing Demand,” Journal of Urban Economics,
Vol.63, No.1, pp.229-252, 2008.
- [19] Karsten, 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.
- [20] E. W. Morris and M. Winter, *Housing,
Family, and Society*, John Wiley & Sons Inc,
1978.
- [21] S. F. Venti and D. A. Wise, *Aging, Moving,
and Housing Wealth*, The Economics of Aging,
University of Chicago Press, 1989.

저 자 소 개

임 기 흥(KI-Heung Lim)

정회원



- 2005년 2월 : 경희대학교 행정대
학원 부동산학과(부동산학석사)
- 2009년 7월 ~ 현재 : 한성대학교
대학원 경제부동산학과 박사과정
- 1994년 8월 ~ 현재 : 신한은행
근무

<관심분야> : 부동산경제, 금융, 베이비붐세대은퇴

백 성 준(Sungjoon Baek)

정회원



- 1998년 ~ 2000년 : 대우경제연
구소 선임연구원
- 2000년 ~ 2007년 : 한국건설산
업연구원 연구위원
- 2006년 2월 : 서울대학교 환경대
학원(도시계획학박사)

▪ 2007년 9월 ~ 현재 : 한성대학교 부동산학과 부교수
<관심분야> : 부동산개발, 도시계획, 부동산경제, 프
로젝트금융