

# 서울 및 근교신도시 예비노인층의 주거이동 특성\*

## Characteristics of Pre-Elderly's Housing Mobility Living in Seoul and New Towns in the Capital Area

**Author** 권오정 Kwon, Oh-Jung / 건국대학교 건축학부 주거환경전공 교수

**Abstract** The purpose of this study is to identify pre-elderly's housing mobility related characteristics (reasons for moving, change of personal life after move, housing attachment, and plan to future move) and to examine the associations between their socio-demographic characteristics and housing characteristics, and their housing mobility related characteristics. A total of 200 usable data were collected through personal survey using a questionnaire developed by the researcher. Samples were selected in Seoul and new towns in the capital area and a survey conducted from February, 2014 to December, 2014. For the analyses, descriptive statistics, factor analysis, t-test and ANOVA were used. The most frequently mentioned reasons for moving were 'a good place for nature and retirement life'. Age, education level, living expenses, location, tenure status, and housing size were the variables to show significant difference to reasons for moving. Respondents experienced positive personal life changes after moving, especially, 'physical health' and 'outgoing activity'. Respondents who moved to a new town was more positively changed. Personal life changes was the most important variable associated with 3 factors of housing attachment. Location, tenure status, housing size were the major variables to show differences to housing attachment. Also, personal life changes after moving and housing attachment were the important variables affecting a plan to future move. In other words, the respondents who do not plan to future move showed higher positive life change and strong housing attachment.

**Keywords** 주거이동, 예비노인층, 이동 후 생활의 변화, 주거애착, 향후 주거이동 계획  
Housing Mobility, Pre-Elderly, Change of Personal Life after Move, Housing Attachment, Plan to Future Move

### 1. 서론

#### 1.1. 연구의 배경 및 필요성

우리나라는 세계에서 유래 없이 빠르게 고령화가 진행되고 있다. 고령화의 빠른 진전은 저출산, 저성장이라는 현재의 시대적 상황과 맞물려 가족차원이나 사회적 차원에서의 노후부양 기대감이 낮아지면서 중장년층의 노후 대비에 대한 불안감이 커지고 있다. 특히 곧 노년기 진입을 앞두고 있는 50대에 들어선 중장년층인 예비노인층은 은퇴를 앞두고 있거나 이미 은퇴를 시작하면서 노후준비에 대한 첫발을 디디기 시작할 시기에 와 있다.<sup>1)</sup> 그러나 이들은 예비노인기에 들어서서도 여전히 자녀지원과 노부모부양 부담 등의 제약 상황에 처해있는 경우가 발생하고 있고 이로 인해 자신의 노후 준비를 주도적으로 실행하지 못하는 어려움을 겪고 있는 실정이기도 하다.

우리나라의 예비노인층<sup>2)</sup> 중에는 베이비붐 세대가 다수를 차지하고 있다. 우리나라 전체인구의 14.6%에 달하는 712만 명이 베이비붐 세대이며 2020년을 기점으로 65세 이상의 노인층으로 진입하여 100세 시대를 이끌며 이전세대보다 긴 노년기를 보내게 될 것이다. 베이비붐 세대를 중심으로 한 예비노인층은 노후와 노후주거생활에 대한 가치관이 이전세대와는 다를 것으로 예상되고 이들의 주거이동과 주거선택은 개인적으로는 노후대비 계획의 일환으로 실행될 것이고 사회적으로도 주택 시장에 적지 않은 영향을 미칠 것이다. 즉 베이비붐 세대는 은퇴 후 기존 거주주택을 처분하거나 주거이동 성향이 높은 집단<sup>3)</sup>이긴 하나 저성장시대의 주택가격 하락과 금

\* 이 논문은 2013년도 건국대학교 KU학술연구비 지원에 의한 논문임.

1) 이용민, 베이비 붐 세대의 노후 주거계획과정에 관한 연구, 건국대 박사논문, pp.1-2  
2) 예비노인의 연령을 어떻게 보는가는 연구자들에 따라 다른데, 40대-50대(조성희·이태경, 2005), 45-65세(김정윤·이현수, 2005) 54-64세(정순달·구미정, 2011)로 보는 등 다양하다. 본 연구에서는 예비노인층의 범위를 조사당시 연령이 51세-60세(1954-1963년 출생)로 한정하였다.  
3) 권현주, 은퇴 후 주거이동 의사가 있는 미국 베이비붐 세대의 주거

리인하 등의 사회적 요인으로 노후에 대비하여 부동산을 처분하여 자산 활용하거나 주거이동을 실행하는데 어려움이 커질 것이다. 따라서 은퇴 전·후에 와있는 예비노인기의 주거이동이 성공적으로 진행되어 지속적인 주거안정으로 이어지고 궁극적으로는 노후의 불필요한 주거이동을 막고 지역사회 내에서 계속거주가 가능하도록 하는 것은 개인적 주거안정 뿐만 아니라 사회적인 노후지원 방안으로서도 중요하다. 선행연구에서 밝혀진 노년기에 계속거주를 희망하는 노인들의 이유를 살펴보면 장기거주로 인한 익숙함, 살던 지역에 대한 강한 애착, 집과 주변 생활 여건에 대한 만족감, 내 집이라는 생각, 친밀한 인적네트워크와 같이 자신의 집과 주변 환경, 이웃/친구 등이 현재의 집과 지역을 떠나고 싶지 않게 하는 긍정적 측면의 이유이고 또한 새로운 환경으로의 이주에 따른 변화의 두려움이나 여생에 대한 체념 등 부정적인 측면에서 이사를 하지 않고 계속 거주하려는 의사를 보이기도 한다.<sup>4)</sup> 따라서 노년기 진입에 앞서 노후에 오랜 기간 정착하여 살 수 있는 곳으로의 주거이동을 하고 새로운 지역사회에 정착하여 노후를 안정되게 보낼 수 있는 지역 사회 기반의 노후대비 방안이 필요하다.

이러한 관점에서 본 연구는 근 미래에 노년기로 진입할 예비노인층의 주거이동에 대해 이해하고 주거이동과 관련된 특성들을 파악하여 이들의 향후 주거환경에 대한 요구를 예측하고 바람직한 노후 주거 이동과 정착 방안 제시에 유용한 정보를 제공하고자 한다.

## 1.2. 연구의 목적 및 의의

본 연구의 목적은 최근 이사한 경험이 있는 예비노인층을 대상으로 주거이동의 이유, 주거이동 후 생활의 변화와 주거에착정도 그리고 향후 주거이동 계획을 파악하고자 하는 것이다. 이를 위해 주거이동 이유, 이동 후 생활의 변화, 주거에착에 대한 요인을 분석하고 요인별 조사대상자의 제반 관련 특성들에 따른 차이와 향후 주거이동 계획의 차이를 분석해보고자 한다.

본 연구는 주거이동, 생활의 변화, 주거에착 변인을 중심으로 예비노인층의 주거이동을 파악하고자 하였는데, 그간 선행연구에서는 이들을 대상으로 주거이동, 생활의 변화, 주거에착을 조사하고 이들 간의 관계를 파악한 연구가 없는 실정이어서 본 연구의 의의가 있다. 본 연구의 결과는 예비노인층의 은퇴 전·후 수행한 주거이동 관련 전반적인 특성을 파악과 함께 노후 대비 주거이동을 예측하고 반면에 현 지역에서 노후까지 지속적으로 정착을 할 수 있는 방안을 모색하는데 활용될 수 있을 것이다.

이동 요인분석, 한국주거학회논문집 제25권 5호, 2014, p.73

4) 권오정·이용민·하해화·김진영·염혜실. 노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구, Family and Environment Research, 제52권 3호, 2014, pp.297-298

## 2. 선행연구 고찰

### 2.1. 주거이동의 개념과 이유

주거이동이란 거주자가 좀 더 나은 주거환경으로 삶의 보금자리를 옮겨 생활의 질을 개선하고자 하는 기본욕구에 바탕을 둔 주거조절 방법으로서 주거이동의 주된 동기는 가구특성이나 가족생활주기에 따라 다르게 나타날 수 있다고 하였다.<sup>5)</sup> 이 연구에 의하면 가정형성 및 미취학 아동기의 가족은 교통 불편, 취업, 전근 등의 직장이동이 주요 이동 동기로 나타났고, 자녀 초등교육기는 재산증식이, 자녀 중·고등기는 자녀의 교육 및 주변 환경의 불량이가 주요 이동 동기로 나타났다. 반면 성인기 가정의 경우는 경제적 여건의 호전 및 보다 넓은 주택의 요구, 주택의 개조와 수선의 번거로움 등이 주거이동 동기로 나타났다.

미국의 경우도 젊은층과 노인층의 이사 이유에는 차이가 있었는데 젊은 층은 결혼, 출산과 양육, 직장이동 등이 주된 이유가 되어 이사를 하는 반면에 노인층은 은퇴, 배우자 사망 등 노년기의 생애주기 특성요인과 경제적 여건과 건강상태 변화 그리고 선호하는 라이프스타일의 변화 등(예, 여가시간 증가)으로 이사를 한다고 보고되고 있다.<sup>6)</sup>

나이가 들수록 주거이동으로 인해 익숙한 생활 패턴과 친숙한 관계들이 녹아 있는 집과 환경이 변하게 되면 개인은 물리적인 이동의 차원을 넘어 새로운 환경과 사회적 변화에 대처해야 한다. 그럼에도 불구하고 사람들은 다양한 이유로 인해 주거이동을 한다. 서승희(1996)는 그의 연구에서 일반주거, 구체적으로 신도시 지역으로 이동한 노인을 대상으로 이동동기를 파악하였는데, 노인 본인의 동기요인 외에도 함께 사는 가족의 결정 역시 주거이동 동기로 포함시켜 노인의 비자발적 주거이동이 이동 후 생활에 어떠한 영향을 미쳤는지 연구한 바 있다.<sup>7)</sup> 또한 노인인구의 이동은 비노인 인구에 비해 이동의 빈도가 낮고 이동성이 낮는데, 이는 노인의 속성상 익숙해진 주택과 사회적 유대관계, 편의성 때문에 가급적 이사를 가지 않고 계속 거주하기를 희망하기 때문임을 밝히고 있다.<sup>8)</sup> 그러나 주거이동을 주도하는 비노인 가구의 가구구성원 중에는 자식과 동거하는 노인부모의 비율이 상당수 포함되어 있어(2007년 기준, 수도권외의 경우 41%),

5) 조성희·이은주, 가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한 연구 - 부산시를 중심으로-, 한국주거학회논문집 제7권 2호, 1996, p.73

6) 권현주, op. cit., p.73 재인용

7) 서승희, 주거이동이 노인의 생활에 미치는 영향. 성신여대 박사논문, 1996, p.76

8) 황선혜·이연숙·윤혜경, 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거이동계획 패턴 연구-생애상황을 중심으로-, 한국생태환경건축학회논문집 제10권 5호, 2010, p.102

자녀가 주거이동을 할 경우에 원하지 않더라도 자녀를 따라 이동할 수밖에 없는 현실 또한 감안할 필요가 있음을 주장하였다.

따라서 노인 또는 예비노인층의 주거이동 이유를 좀 더 구체적으로 파악하기 위해서는 보다 다양한 상황에서 이동하게 되는 이유를 심층적으로 파악할 필요가 있을 것이다.

## 2.2. 주거이동 후 생활의 변화

노인의 주거이동을 다룬 선행연구들에 의하면 이동 후의 변화로 사망률의 증가, 건강악화 및 활동저하 등 부정적 효과가 발생한다는 결과들이 있는 반면, 오히려 새로운 거주지 및 주택으로의 이동이 노인에게 활력을 주며 긍정적 효과가 있었다는 결과<sup>9)</sup>도 있다.

Altman & Werner(1994)는 부적합한 환경으로 노인이 주거이동을 한 경우, 새로운 주거환경에 적응을 잘 할 수 없을 뿐만 아니라 불안, 짜증, 분노 등의 감정상태를 발생시킬 수 있으며, 이것이 지속될 경우 자아존중감이 상실되어 도피증, 우울증, 정신분열증상까지 일으킬 수 있다고 하였다. 또한 가족 간 친밀도가 저하되고 사회참여 역시 낮아지게 된다고 밝히고 있다.<sup>10)</sup> 노인의 강제이동에 관한 연구에서도 주거이동 후 노인의 신체적, 정서적 건강이 악화되었음을 밝히며 이동의 비자발성이 신체적 건강 뿐만 아니라 심리적 변화에도 영향을 주고 있다고 하였다.<sup>11)</sup>

한편 거주지 변화로 인해 새로운 지역사회에 대한 적응 역시 중요한 문제인데, 이는 노인이 이웃, 가족, 친척 등과 지속적으로 관계를 맺고 지지를 주고 받는 것이 신체적, 정신적 건강에 중요한 영향을 미치기 때문이다. 주거이동은 지금까지 맺어온 사회적 관계를 위협할 수도 있고,<sup>12)</sup> 노인들이 오랜 기간 거주했던 친숙한 장소를 떠나 새로운 주거지로 이동한 경우 새 주거지의 원주민들로부터 단지 '노인'으로 평가 절하되는 계기가 되기도 한다.<sup>13)</sup>

그러나 앞에서 밝힌 바와 같이 노인의 주거이동이 언제나 부정적 결과를 초래하는 것만은 아니다. Wells & MacDonald(1981)는 주거이동에 따른 노인의 심리적 우울감과 부정적 자기 이미지를 조사한 결과 주거이동 후 부정적 결과는 모든 노인에게 발생하는 것은 아니며 개인이 처한 상황에 따라 오히려 긍정적 결과를 가져올 수

있다고 하였다.<sup>14)</sup> Fried 또한 사회적 관계변화 측면에서 단거리 이동의 경우에는 우정에 크게 영향을 미치지 않고, 장거리 이동이더라도 반드시 지속적인 사회적 유대의 단절을 의미하는 것은 아니라고 하였다.<sup>15)</sup>

따라서 노인의 주거이동이 반드시 부정적인 건강변화나 사회적 관계로 이어지는 것이 아니며 노인의 개인적 상황과 주거이동의 유형 등에 따라 달라질 수 있음을 알고 주거이동 후 노인생활에 영향을 미치는 변인이 구체적으로 무엇인지 밝혀내어 성공적인 주거적응과 정착으로 연결될 수 있도록 해야 할 것이다.

## 2.3. 주거애착

Ainsworth(1967)는 사람과 그들이 점유하는 중요한 장소 간의 관계를 이해하기 위하여 애착의 정도를 이해하여야 한다고 하였다.<sup>16)</sup> 이때 애착은 단지 장소에 대한 애착 뿐 만 아니라 기억, 기대, 활동 등을 포함하는 개념이며, 사람들이 그 장소를 지키려 함에 따라 한 장소로부터 다른 곳으로 이동하는 것이 얼마나 어려운지를 설명하고 있다. 이러한 애착의 개념은 1960년대 이후부터 환경심리학 분야에서 장소애착(place attachment)이라는 용어로 사용되었고, 1980년 말부터는 공간 행태학 분야에서도 다루어 졌다. 장소애착의 하위개념은 연구자들마다 차이는 있으나 주로 의존성, 착근성, 정체성, 정서·애정성, 사회관계 등으로 구성되며 기타 주거경험 등의 개념으로까지 확장되어 다루고 있다.

장소애착은 단일 차원의 개념 보다는 연구자들에 따라 의존성(place dependence), 착근성(rootedness), 정체성(place identity), 정서성, 애정성(affection) 등의 하위개념들로 구성되며, 최근에는 사회적 관계(social bonding), 주거경험(home experience) 등의 개념으로까지 확장해 다루고 있다. 연구자들에 의해 주로 측정되는 장소애착의 개념은 의존성, 착근성, 정체성이다. 먼저 의존성은 특정장소 또는 기능적으로 유사한 장소에 대해 강하게 관련되거나 의존하고 있다고 느끼는 정도를 말한다. 이것은 개인의 욕구와 목표를 만족시키는 특정장소의 잠재력과 관련된 것으로 특정 활동을 하기 위해 다른 곳을 이용하지 않고 그 장소만을 반복적으로 이용하려는 경향을 말하는데, 장소애착의 다른 하위개념보다 감정적인 면이 배제되어 있다는 특징이 있다. 착근성은 한 장소에 오랜 기간 거주할 경우 자연 발생적으로 갖게 되는 뿌리 의식을 말하는 것으로 문화적 소속감, 조상이나 고향에 대한 애착 등을 포함하는 개념이다. 이것은 지역사회 구

9) 민주홍·한경혜, 거주지 이동을 경험한 노인의 사회관계망 변화와 적응, 한국노년학, 제27권 4호, 2007, p.862, 재인용

10) 이경희·김대년·홍형욱·서승희 공역, 주거와 환경. 문운당, 1994, p. 195 재인용

11) 이경희·김대년·홍형욱·서승희 공역, op. cit., p.195, 재인용

12) 서승희, op. cit., p.15

13) Wilson. G., Older people in response to the legacies of social and economic policies. Housing Studies. 6, 4, 1991, p.268

14) 서승희, op. cit., pp.16-17, 재인용

15) 이경희·김대년·홍형욱·서승희 공역, op. cit., p.195, 재인용

16) 김진영, 노년기 주거이동 특성과 관련변인들 간의 관계 - 수도권 신도시로 이사한 노인을 대상으로-, 건국대 박사논문, 2014, p.31, 재인용

성원들의 결속감으로서 지역의 사회·경제적 환경을 단결시키기도 하지만, 소속되지 않은 외부인에 대해 배타성을 나타내기도 한다.<sup>17)</sup> 마지막으로 정체성은 장소의 상징적 중요성을 강조하는 뜻으로 장소와 관련된 특별한 경험의 직접적인 결과는 아니지만 시간이 지남에 따라 자연스럽게 발생된다고 보는 개념이다.<sup>18)</sup>

최병숙·김석경(2011)은 이러한 장소애착 개념 정립에서 나아가 주거현상을 설명하는 차원으로 개념을 확대·적용해야 하며 이를 위해 주거만족도 이론과 접목하여 한 단계 발전시키는 연구가 필요함을 강조하고 있다.<sup>19)</sup> 주거만족도가 주거환경을 평가하는 감정적 측면을 나타내는 것이라면 장소애착은 집과 주거를 중심으로 한 정서적 유대감을 나타낸다고 할 수 있다. 김진영(2014)의 노인층을 대상으로 한 주거이동 연구에서도 주거애착 변인은 향후 주거이동을 계획하는데 있어 주거만족도 변인보다 더 큰 영향력이 있는 결과를 보여 집과 주거지에 대한 객관적 평가가 가능한 주거만족도와 더불어 심리적 측면의 평가요소인 주거애착도 중요한 측정요인이 될 수 있음을 밝히고 있다.<sup>20)</sup>

### 3. 연구방법

#### 3.1. 조사대상 및 자료수집

본 연구의 조사대상자는 서울과 서울 근교 신도시에 거주하는 51-60세(1954-1963년 출생한 자)에 해당하며 현 주택에서 거주한 기간이 1년 이상-5년 미만인 자로 한정하였다. 주거이동 후 생활의 변화와 주거애착정도를 파악하려면 일정기간의 거주경험이 있어야 하고, 이사한 기간이 너무 오래되면 이사 이유 등에 대한 회상이 어려울 것으로 판단되었기 때문이다.<sup>21)</sup> 본 조사는 2014년 2월~12월까지 진행되었으며 연구자에 의해 개발된 조사도구인 설문지를 일대일 질문방식을 통하여 조사하였고 총 200부가 수거되어 최종분석에 사용되었다.

#### 3.2. 조사도구 및 자료 분석

본 연구를 위한 조사도구에는 일반적 특성으로 사회·인구학적 특성과 주거특성을 조사하였다. 사회·인구학적

특성 변인으로는 성별, 연령, 학력, 가구구성, 직업유무, 월생활비, 그리고 현 주거특성으로는 지역, 주택유형, 점유형태, 주택규모, 거주기간, 가구원 수가 포함되었고, 향후 주거이동 계획과 그 이유도 포함되었다.

주거이동 이유, 이사 후 생활의 변화, 그리고 주거애착 문항들은 앞서 정리한 선행연구들(김진영, 2014; 민주홍·한경혜, 2007; 최병숙·김석경, 2011; 서승희, 1996, 최열·임하경, 2005) 을 참조로 본 연구의 목적에 맞게 보완하여 개발하였다. 주거이동 이유는 총 23개 문항(문항 신뢰도는 Cronbach' Alpha =.777)으로 구성되었고, 이사 후 생활의 변화는 총 21개 문항(문항 신뢰도는 Cronbach' Alpha =.737), 주거애착은 총 23개 문항(문항 신뢰도는 Cronbach' Alpha =.861)으로 구성되었으며 각 문항들은 5점 척도로 응답하도록 하였다.

자료 분석은 SPSS 18.0 프로그램을 이용하여 통계처리 하였다. 먼저 모든 변인에 대한 빈도, 평균 등 기술통계 분석을 실시하였고, 요인분석을 통하여 주거이동 이유, 생활의 변화, 주거애착의 요인을 각각 추출하였다. 또한 관련변인들에 따른 주거이동 이유, 생활의 변화, 주거애착, 향후 이동의사의 차이를 분석하기 위해 t-검증, 일원분산분석 등을 실시하였다.

### 4. 연구결과

#### 4.1. 조사대상자의 일반적 특성

본 연구의 조사대상자는 주로 여성이 많았고(85.5%), 평균연령은 56.46세에 학력은 대다수가 고졸이상으로 높았으며(93.5%), 2/3정도가 현재 직업은 없는 상태(68.5%)이었고 월평균 생활비는 약 317만원으로 나타났다.<표 1 참조>

가구구성은 혼자 또는 부부만 거주하는 가구가 1/3(33.2%), 자녀나 부모와 함께 거주하는 다세대 가구가 2/3정도(66.8%)이었고 평균 가구원 수는 3.23명이었다.<sup>22)</sup> 현재 살고 있는 지역은 서울보다 신도시인 경우가 더 많았고(72.0%), 아파트 거주자가 86.0%로 이는 신도시 아파트 거주자가 다수를 차지하고 있기 때문으로 보인다. 점유형태에서는 현재 살고 있는 주택이 자가인 경우는

22) 이러한 가구구성과 가구원수는 주거이동 전과 비교해볼 때, 1-2인 혼자 또는 부부만으로 구성된 가구는 이사이전보다 15%가 상승하였고, 따라서 평균가구원수도 0.33명 감소하였다. 즉 예비노인층이 현 주택으로 이사 시에는 자녀와 동거에서 별거하여 이사를 한 경우가 증가했음을 보여준다.

주거이동 이전 주거특성		주거이동 이후 현 주거특성	
1명	4(2.0)	1명	6(3.0)
2명	38(19.0)	2명	66(33.0)
3명	43(21.5)	3명	37(18.5)
4명	86(43.0)	4명	67(33.5)
5명 이상	29(14.5)	5명 이상	24(12.0)
평균	3.56 명	평균	3.23 명

17) 최열·임하경, 장소애착 인지 및 결정요인 분석. 국토계획. 제40권 2호, 2005, p.55

18) Giuliani. B. & Feldman. R., Place attachment in a developmental and cultural context. Journal of Environmental Psychology. 13, 1993, p.269

19) 최병숙·김석경, 어린시절 집에 대한 장소애착이 주거만족도에 미치는 영향. 한국주거학회논문집 22권 2호, 2011, p.111

20) 김진영, op. cit., p.129

21) 선행 연구들에 따르면 장·노년층 대상 주거이동 연구 시 조사대상자 기준을 이사한지 2년 미만(서승희, 1995), 이사한지 5년 미만(민주홍·한경혜, 2007)으로 정하여 연구를 수행한 바가 있음.

<표 1> 조사대상자의 일반적 특성

		변인	f(%)
사회·인구학적 특성	성별	남	29(14.5)
		여	171(85.5)
	연령 (평균: 56.5세)	51-55세	68(34.0)
		56-60세	132(64.0)
	학력	중졸 이하	13(6.5)
		고졸	64(32.0)
	가구구성	대졸 이상	121(60.5)
		노인 단독(1-2인)가구	66(33.2)
	직업 유무	노인 포함가구	134(66.8)
		없다	137(68.5)
월생활비 (평균 :317.2만원)	있다	62(31.5)	
	199만원 미만	28(14.0)	
지역	200-299만원	48(24.0)	
	300-399만원	54(27.0)	
	400만원 이상	70(35.0)	
주거 특성	지역	서울	56(28.0)
		신도시	144(72.0)
	주택유형	단독주택	9(4.5)
		아파트	172(86.0)
		연립/다세대/빌라	19(9.5)
	점유	자가	112(56.0)
		타가 (무주택, 무상거주)	62(31.0)
	규모 (평균:36.6평)	타가 (다른 주택 소유)	26(13.0)
		25평 이하	36(18.1)
		26-35평	72(36.2)
거주기간 (평균:3년 4개월)	36평 이상	902(45.7)	
	1년-2년 미만	21(10.5)	
	2-4년	80(40.0)	
	4-5년	99(49.0)	

과반수 정도(56.0%)에 그쳤으나 자기 소유 주택이 있어도 현재 거주 주택이 임대인 경우도 13%정도를 차지하여 전체 자가율과 현 주택 자가율에는 다소 차이를 보였다. 또한 현 주택의 규모는 평균 36.57평이었고 거주기간은 평균 3년 4개월로 나타났다.

#### 4.2. 현 주택으로의 주거이동 이유와 일반적 특성 변인에 따른 차이

##### (1) 주거이동 이유

조사대상자인 예비노인층이 현재 살고 있는 주택으로 이사를 한 이유에 대하여 23개 문항을 제시하고 각 문항별로 5점 척도로 측정된 결과, 23개의 주거이동 이유 중에서 첫 번째 이유는 “자연환경이 좋은 곳에서 살고 싶어서”(3.65)이었고 두 번째 이유는 “은퇴를 계기로 노후에 살기 좋은 곳으로 가려고”(2.87), 세 번째 이유는 “이전주택보다 더 투자가치가 있는 곳을 선택하기 위해서”(2.85)로 나타났다. 즉 자연환경, 은퇴생활에 적합한 곳, 그리고 투자가치가 가장 핵심적인 예비노인층의 이사를 한 이유였고 여전히 주택의 투자목적으로도 이사를 하고 있음을 보여주고 있다.

이러한 주거이동 이유의 23개 문항이 어떠한 차원으로 구성되어 있는가를 파악하기 위하여 요인분석을 실시하였고, 요인추출과정에서 단독적재 되거나 요인 값이 0.5 이하인 3개의 문항을 제외한 총 20개 문항이 최종 포함

<표 2> 주거이동 이유의 요인분석

문항내용	주거이동 이유 요인					문항별 평균	영역별 평균
	집과 지역적 특성	가족적 이유	공/사적 네트워크 접근성	자연환경과 노후준비	주택의 경제적 활용		
노인복지관/노인대학 등 복지 시설 가까이 살고 싶어서	.694					2.32	2.44
집의 규모를 넓히기 위해	.693					2.34	
편의시설(병원, 마트)이 잘 된 곳에서 살기위해	.678					2.35	
교통이 편리한 곳에서 살려고	.655					2.83	
내 소유의 집에 살아보려고	.653					2.33	
다른 주택유형에 살아보려고	.616					2.48	
이전에 살던 주택이 낡고 오래 되어서	.566					2.46	
자녀출가/ 손자녀 양육 종료 등 가족구성의 변화로 인해	.758					1.91	
손자녀 양육을 도와주기 위해	.742					1.53	
맞벌이 자녀의 가사 일을 도와 주기 위해	.723					1.59	
본인 및 배우자의 건강악화로 가족지원을 받기 위해	.610					1.69	
가족과 같이 혹은 가까운 거리에 살고 싶어서	.596					1.91	
중요시설 가까운 곳에 살기위해		.742				1.72	2.01
친하게 지내는 지인/친구와 가까이 살며 지내기 위해		.601				2.03	
직장(일자리)이 가까운 곳으로 이사하기 위해		.577				2.30	
자연환경 좋은 곳에 살려고			.786			3.65	
은퇴를 계기로 노후에 살기 좋은 곳으로 이사하기 위해			.764			2.87	
이전 살던 집을 다른 용도의 자금으로 활용하기 위해				.737		2.07	
임대아파트로 이사하기 위해				.598		2.08	
이전주택보다 더 투자가치가 있는 곳을 선택하기 위해				.595		2.85	
고유값	5.50	2.35	1.53	1.41	1.12		
설명된 총 분산(누적 %)	15.80	31.01	39.81	48.54	56.71		
Conbach' Alpha 값	.810	.804	.798	.631	.610	전체평균 2.35	
KMO 측도: .808							
Bartlett의 구형성 검정		근사 카이제곱 323.794					
		유의확률 .000					

\* 5점 Likert 척도: 1점(매우 그렇지 않다)~5점(매우 그렇다)

되었다. 그 결과, 5개의 요인이 추출되었고 ‘집과 지역적 특성’, ‘가족적 특성’, ‘공/사적 네트워크 접근성’, ‘자연환경과 노후준비’, ‘주택의 경제적 활용’으로 각각 명명하였다.<표 2 참조>

5개요인 중에서 가장 높은 평균값을 보인 요인은 ‘자연환경과 노후준비’ 요인(3.55)으로 다른 4개 요인들에 비해 월등히 높아 예비노인층의 가장 주된 이사를 한 이유임을 알 수 있다.

##### (2) 관련 특성에 따른 주거이동 이유 차이

조사대상자의 일반적 특성(사회·인구학적 특성과 주거 특성에 따라 주거이동의 이유에 차이가 있는가를 분석한 결과(표 3 참조), 연령이 상대적으로 높은 집단(56-60세), 직업이 없는 집단, 월생활비가 많은 집단인 경우에 ‘자연환경과 노후준비’를 이유로 이사를 한 비율이 집단

<표 3> 일반적 특성에 따른 주거이동 이유의 차이

N=200

변인		주거이동이유	집과 지역적 특성		가족적 이유		공·사적 네트워크 접근성		자연환경과 노후준비		주택의 경제적 활용	
			Ma)	Db)	M	D	M	D	M	D	M	D
사회·인구학적 특성	성별	남	2.48		1.77		1.86		3.64		2.30	
		여	2.43		1.72		2.04		3.53		2.34	
		t값	.287		.389		-1.050		.641		-2.20	
	연령	51-55세	2.53		1.73		1.99		3.23		2.28	
		56-60세	2.40		1.73		2.02		3.71		2.36	
		t값	1.040		.007		-.262		-3.952*		-.612	
	학력	중졸 이하	2.54		1.95		2.13		3.33		1.90	a
		고졸	2.38		1.81		2.01		3.64		2.28	b
		대졸 이상	2.46		1.67		1.97		3.54		2.41	c
	직업유무	F비	.296		1.568		.256		.745		2.305*	
		없다	2.35		1.71		2.03		3.63		2.33	
		있다	2.65		1.75		1.97		3.36		2.34	
	월 생활비	t값	-2.370*		-.440		.501		2.107*		-.095	
		199 ↓	2.29		1.95		2.23		3.02	a	1.95	a
		200-299	2.49		1.68		2.06		3.55	b	2.58	b
		300-399	2.40		1.68		1.88		3.69	b	2.36	b
		400 ↑	2.50		1.70		1.99		3.65	b	2.30	ab
	F비	.514		1.142		1.137		4.651**		3.232		
주거 특성	지역	서울	2.50		1.74		2.14		2.96		2.20	
		신도시	2.42		1.72		1.96		3.78		2.38	
		t값	.588		.214		1.398		-6.712***		-1.319	
	집유 형태	자가	2.43		1.70		1.87		3.66	b	2.16	a
		타가(무주택, 무상거주)	2.49		1.74		2.21		3.20	a	2.49	ab
		타가(다른주택 소유)	2.37		1.82		2.14		3.90	b	2.68	b
	F비	.202		.364		3.771		9.144***		5.628**		
	주택 규모	소규모	2.46		1.82		2.08		3.08	c	2.44	
		중규모	2.42		1.68		1.91		3.42	b	2.30	
중대/대규모		2.46		1.73		2.07		3.84	a	2.32		
F비		.069		.535		.892		12.800***		.309		

a) M: Mean 평균 5점 만점 b) D: Duncan's Multiple Range Test

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001 유의한 차이를 보인 변인만으로 표를 작성하였음.

간 유의미한 차이를 보이며 더 높은 것으로 나타났다. 학력이 높은 집단인 경우에 '주택의 경제적 활용'의 이유로 이사를 한 경우가 집단 간 유의미한 차이를 보이며 높아 예비노인층에서도 학력이 높은 경우에 주택의 투자 가치에 관심이 더 높음을 알 수 있다. 또한 직업이 있는 집단이 '집과 지역적 특성'요인으로 이사한 경우에서 유 교통, 편익시설이나 주택의 규모, 유형, 노후수준 등을 고려하여 이사를 한 경우가 많았음을 알 수 있다. 의미한 차이를 보여 직업 활동이 없는 경우가 지역의 여가, 교통, 편익시설이나 주택의 규모, 유형, 노후수준 등을 고려하여 이사를 한 경우가 많았음을 알 수 있다.

주거특성에 따른 주거이동의 이유 차이를 분석 결과를 보면 신도시로 이사한 경우, 자가 주택이 있는 경우, 주택규모가 큰 집단인 경우에 '자연환경과 노후준비'를 이유로 이사한 비율이 유의미한 차이를 보이면서 높았다. 또한 자가주택이 있는 집단이 '주택의 경제적 활용가치'를 이유로 고려한 비율이 유의미한 차이를 보이면서 높게 나타났다.

### 4.3. 주거이동 후 생활의 변화

#### (1) 주거이동 후 생활의 변화 정도

본 연구에서 주거이동 후 생활의 변화란 주거이동 이전과 비교해 현 주택으로 이동한 후에 거주자의 개인 생활이 어떻게 달라졌는지를 의미하는 것으로 생활 속에는 신체/심리적 건강, 여가, 경제, 사회적 관계, 가족관계 등을 포함하는 총체적 생활을 의미한다. 조사대상자의 주거 이동 후 생활의 변화를 21개 문항으로 구성하여 조사하였고 그 결과, 전반적인 생활의 변화 수준은 3.29로 나타나 이사 이전보다 약간 긍정적인 방향으로 생활의 변화가 있었음을 보여주고 있다. 단일 문항으로는 이사 후 상대적으로 큰 변화가 있었던 3가지 변화 측면은 '이사하기전보다 일상적인 운동과 건강관리 정도가 늘어남'(3.67), '집밖에서 보내는 시간이 늘어남'(3.57), 그리고 '전반적인 건강상태가 좋아짐'(3.52)이었다.

주거이동 후 생활의 변화 문항을 요인분석 한 결과, 총21개 문항 중 요인 값이 0.5이하인 1개의 문항을 제외한 20개 문항으로 6개 요인(신체적 건강, 외부활동, 사회적 관계, 심리적 건강, 경제상태, 가족관계)을 도출하였다.<표 4 참조> 요인별로는 '신체적 건강'요인이 이사 후 가장 긍정적인 변화를 보였고(3.52), 그 다음으로는 외부활동 요인(3.45)에서 이사 전보다 긍정적인 변화가 있었던것으로 밝혀졌다. 그러나 사회적 관계 요인에서는 이사 전과 거의 변화가 없는 것으로 나타나 아직 5년 이

<표 4> 주거이동 후 생활의 변화 요인분석

N=200

문항내용	생활의 변화 요인						문항별 평균	영역별 평균
	신체적 건강	외부 활동	사회적 관계	심리적 건강	경제 상태	가족 관계		
규칙적인 생활정도 늘어남	.728						3.47	3.52
일상적 운동과 건강관리 늘어남	.700						3.67	
집밖에서 보내는 시간 늘어남	.692						3.57	
거동상태가 좋아짐	.661						3.39	
전반적 건강상태가 더 좋아짐	.608						3.52	
지역복지관 이용이 늘어남	.760						3.45	3.45
주거단지 내 시설 이용이 늘어남	.730						3.47	
취미 및 친목모임 활동 늘어남	.675						3.43	
가까이 지내는 이웃이 많아짐			.730				3.10	3.04
필요시 도움 받는 지인과 이웃 늘어남			.696				2.98	
종교모임 및 활동 늘어남			.685				3.06	
친구, 이웃과의 왕래 늘어남			.640				3.04	
죽음, 여생에 대한 부정적 생각 늘어남				-.831			2.88	
우울감 느끼는 빈도가 늘어남				-.822			2.74	3.24
일상생활 의욕이 늘어남				.423			3.33	
생활비 비용 부담감이 줄어듦					.796		3.35	3.21
집값, 보증금 부담감이 줄어듦					.659		3.26	
자녀에 대한 경제/가사지원부담 줄어듦					.632		3.04	
자녀관계 및 친밀도 늘어남						.770	3.20	3.12
자녀와의 왕래정도가 늘어남						.719	3.05	
고유값	5.91	1.87	1.52	1.39	1.29	1.09		전체평균 3.29
설명된 총 분산 (누적 %)	13.82	27.08	38.95	48.26	57.11	65.41		
Conbach' Alpha 값	.802	.751	.813	.776	.770	.699		
KMO 측도: .817 Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱 497.834 유의확률 .000							

\* 5점 Likert 척도: 1점(매우 그렇지 않다)-5점(매우 그렇다)

내의 거주기간이 새로운 이웃관계나 모임 형성에는 시간적으로 아직 충분치 않은 측면이 있는 것으로 해석되며 나이가 들에 따라 새로운 지역에서의 새로운 관계형성에 시간이 걸리는 것으로 보여 진다.

(2) 관련 특성에 따른 주거이동 후 생활의 변화 차이

관련특성(사회·인구학적 특성, 주거특성, 주거이동 이유)에 따라 주거이동 후 생활의 변화정도에 차이가 있는지를 분석한 결과를 보면 <표 5>와 같다. 생활의 변화 요인 중 외부활동 요인과 가족관계 요인에서 조사대상자의 일반적 특성에 따른 유의미한 집단 간의 차이가 많이 나타났다. 즉 연령이 높은 집단, 다세대가구인 경우, 직업이 없는 경우, 주택규모가 중대/대규모인 경우, 그리고

지역이 신도시인 경우에 외부활동 측면의 생활에서 더 긍정적으로 변화하였다. 가족관계 측면의 생활에서도 집단 간의 유의미한 차이를 보였는데 월생활비가 많은 집단, 주택규모가 중대/대규모인 집단, 신도시에 거주하는 집단이 통계학적으로 유의미한 차이를 보이며 가족관계적 생활에서 좀 더 긍정적인 변화를 보여주고 있었다. 특히 지역변인은 경제상태 요인을 제외한 모든 생활의 변화 하위요인에서 유의미한 차이를 보이며 신도시거주자가 긍정적인 생활의 변화를 보여주고 있었다. 이는 신도시가 새로 형성되면서 주택, 단지, 지역차원에서 주민을 위한 자연환경, 편의, 복지, 여가/문화 시설 등이 잘 갖

추어져 예비노인층의 새로운 거주지로서 긍정적인 역할을 하고 있는 것으로 해석된다. 또한 학력이 높은 집단이 신체적 건강과 정신적 건강 요인에서 긍정적인 변화가 커서 학력이 건강한 생활에 대한 노력과 관계가 있음을 보여준다. 가족구성이 다세대이고 임대인 경우에 이사 후 경제상태 측면에서 긍정적으로 변화하여 경제적 부담을 덜 느끼고 있는 것으로 나타났다. 이는 예비노인기에 이사는 경제력 감소에 대비하여 주거비 부담을 줄이는 방향으로 실행되는 측면이 있음을 보여준다.

조사대상자의 주거이동 이유에 따라 생활의 변화에 차이가 있는가를 분석하기 위해 주거이동 이유에 대한 표준화점수<sup>23)</sup>를 산출하여 5개의 주거이동 이유 요인 중 가장 표준화 점수가 높은 요인(대표요인)으로 집단을 구분하였다.<sup>24)</sup> 주거이동 대표이유가 ‘자연환경과 노후대비’인 집단이 ‘신체적 건강’과 ‘사회적 관계’ 측면에서 긍정적인 방향으로 생활이 변화하면서 유의미한 차이를 보였다. 즉 이사이유가 자연환경 좋은 곳에서 노후를 대비하겠다는 이유로 이사한 경우에 건강과 이웃관계 등 외부활동에도 더 적극적임을 보여주고 있다.

4.4. 주거애착

(1) 주거애착 형성 정도

본 연구에서 주거애착이란 장소애착 이론을 근거로 한 개념으로서 특정장소에 대한 정서적 관련이나 감정적 유대를 의미하는 장소애착(김동근 외, 2007) 이 가장 뚜렷하게 나타나는 곳이 자신이 살고 있는 주택이나 주거지

23) 주거이동 이유의 5개요인은 각 요인별로 평균점수가 모두 다르기 때문에, 평균점수로 집단을 구분하면 점수가 높은 요인으로 집단이 편향될 수가 있어 표준화 점수를 산출하였다.

$$\text{표준화 점수 산출 공식: } Z = \frac{X - \text{Mean}}{SD}$$

24) 주거이동 이유 대표요인

대표요인	빈도(%)	대표요인	빈도(%)
집과 지역특성	38(19.0)	자연환경과 노후대비	48(24.0)
가족적 이유	41(20.5)	주택의 경제적 활용	41(20.5)
공/사적 네트워크 접근성	32(16.0)	전체	200(100.0)

<표 5> 관련변인에 따른 주거이동 후 생활의 변화 차이

N=200

변인		생활의 변화		신체적 건강		외부활동		사회적 관계		심리적 건강		경제상태		가족관계		
		Ma)	Db)	M	D	M	D	M	D	M	D	M	D	M	D	
사회·인구학적 특성	연령	51-55세		3.50		3.32		2.88		3.21		3.07		3.07		
		56-60세		3.53		3.51		3.13		3.25		3.29		3.15		
		t값														
	학력	중졸 이하			3.05	a	3.10		3.02		2.77	a	3.21		3.04	
		고졸			3.56	b	3.51		3.02		3.17	b	3.23		3.09	
		대졸 이상			3.56	b	3.46		3.05		3.32	b	3.21		3.15	
		F비			4.844**		2.111		.070		5.609**		.022		.524	
	가구구성	노인 단독			3.50		3.31		3.03		3.23		3.10		3.02	
		노인 포함			3.54		3.51		3.05		3.24		3.27		3.17	
		t값														
	직업유무	없다			3.55		3.51		3.10		3.26		3.19		3.13	
		있다			3.43		3.28		2.92		3.18		3.28		3.10	
		t값														
	월생활비	199 ↓			3.54		3.40		3.15		3.17		3.27		2.91	a
		200-299			3.46		3.45		3.08		3.16		3.19		3.13	b
		300-399			3.46		3.36		2.98		3.17		3.20		3.16	b
		400 ↑			3.60		3.53		3.03		3.37		3.21		3.18	b
		F비			.760		.730		.507		1.794		.119		2.387*	
		t값														
	주거특성	지역	서울				3.38		3.22		2.80		3.10		3.14	3.00
신도시					3.58		3.53		3.14		3.29		3.24		3.17	
t값																
점유형태		자가			3.63	b	3.50		3.08		3.32		3.07	a	3.14	
		타가(무주택, 무상거주)			3.38	a	3.33		3.05		3.11		3.45	b	3.10	
		타가(다른주택 소유)			3.39	a	3.50		2.85		3.18		3.27	ab	3.08	
		F비			4.421**		1.349		1.427		2.657		8.884***		.270	
주택규모		소규모			3.41		3.20	a	3.05		3.18		3.32		3.08	a
		중규모			3.50		3.34	a	2.95		3.19		3.22		3.01	a
		중대/대규모			3.57		3.63	b	3.11		3.30		3.16		3.23	b
F비			.999		7.294**		1.210		.936		.998		4.367**			
주거이동 이유	집과지역특성			3.62	bc	3.51		3.08	ab	3.39		3.28		3.13		
	가족적 이유			3.33	a	3.33		2.80	a	3.11		3.21		3.10		
	공적, 사회적 네트워크			3.41	ab	3.49		3.14	b	3.26		3.26		3.09		
	자연환경과 노후대비			3.76	c	3.58		3.23	b	3.28		3.16		3.18		
	주택의 경제적 활용			4.203**		1.306		3.007*		1.389		.306		.250		

a) M: Mean 평균 5점 만점 b) D: Duncan's Multiple Range Test

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001 유의한 차이를 보인 변인만으로 표를 작성하였음.

임을 감안하여 주거이동 후 새로운 주택과 주거지환경에 대한 심리적 유대감을 주거애착으로 정의하였다. 이러한 정의 하에 본 연구에서는 23개의 문항으로 구성하여 측정하였고 전체 문항의 평균 점수는 3.44로 보통이상 수준으로 나타났다. 가장 높은 주거애착을 보인 문항으로는 ‘다른 어떤 곳보다 현재 우리 집이 좋다’(3.76), ‘나는 무엇을 하더라도 현재 우리 집에서 하는 것이 좋다’(3.76), ‘현재의 집은 내가 편히 쉴 수 있는 장소이다’(3.75)이었다.

요인분석을 통하여 주거애착의 총 23개 문항 중 요인 값이 0.5이하인 2개의 문항을 제외한 21개 문항으로 3개 요인(의존성·애정성, 정체성, 착근성)을 도출하였다.<표 6 참조>

3개 주거애착 하위요인 중에서는 의존성·애정성 요인이 가장 높은 평균 점수(3.59)를 보였다. 이 요인에서는 주로 현재 집에서 느끼는 안정감, 편안함, 소속감, 적절함, 지속감 등이 표현되고 있으며 이러한 결과는 조사대상자의 주거애착은 일차적으로는 자신이 살고 있는 집에 대한 애착이 우선적으로 생긴 후 주거지로 주거애착이 발전되는 것으로 해석된다. 조사대상자인 예비노인층이

현 주택에서 평균 3년 4개월 정도 살고 있음을 고려할 때, 이 기간이 집에 대한 주거애착(의존성·애정성) 형성에는 충분한 시기이나 집과 동네에 대한 정체성과 착근성 형성에는 더 긴 시간이 필요한 것으로 보인다. 따라서 노년기에 대비하여 현주거지에서 모든 영역의 주거애착 정도가 증가할 수 있도록 주거환경이 조성된다면 불필요한 이사를 지양하고 지역사회 내 계속거주에 도움이 될 것이다.

(2) 관련 특성에 따른 주거애착 정도 차이

관련특성(사회·인구학적 특성, 주거특성, 주거이동 이유, 생활의 변화)에 따라 주거이동 후 주거애착 정도에 차이가 있는지를 분석한 결과를 보면 <표 7>과 같다. 조사대상자의 일반적 특성 중 주거애착 요인에 대해 유의미한 차이를 보인 변인은 직업유무, 월생활비, 지역, 점유형태, 주택규모, 가구원 수 이었다. 직업이 없는 경우가 의존성·애정성과 정체성 요인에서 주거애착이 더 강하게 나타났는데 이는 직업 활동이 없음으로 인해 집과 주거지에서 보내는 시간이 많아짐에 따라 나타난 특성인 것으로 보인다. 월생활비가 많은 집단에서도 같은 결과가 나왔는데 이는 비교적 경제적 여건이 나은 집단들이



<표 6> 주거이동 후 주거애착의 요인분석

N=200

문항내용	주거애착 요인			문항별 평균	영역별 평균
	의존성·애정성	정체성	착근성		
현재 집은 내가 편히 살 수 있는 곳이다	.816			3.75	3.59
현재 집이 따뜻한 보금자리로 느껴진다	.808			3.69	
내 집에서 무언가 하는 걸 좋아한다	.788			3.59	
할 허더라도 현재 우리 집에서 하는 게 좋다	.783			3.76	
현재 집은 모든 것을 잊고 지낼 수 있는 편한 곳이다	.782			3.56	
다른 어떤 곳보다 현재 우리집이 좋다	.763			3.76	
현재 집은 내 상황과 수준에 맞고 적합한 곳이다	.753			3.50	
현재 집과 동네에 매우 안정감을 느낀다	.739			3.68	
친구나 이웃을 집에 초대해 시간 보내는 게 좋다	.682			3.31	
현재집에 불편한 점이 생기면 고쳐가며 계속 살고 싶다	.645			3.34	
내가 어떤 사람인지 설명할 때 이 동네 산다고 말 한다		.841		3.26	3.35
현재 집과 동네는 나에게 특별한 의미가 있다		.805		3.19	
현재 집이 내가 어떤 사람인지 표현해준다		.768		3.27	
나는 진정으로 내가 사는 지역의 주인이다		.703		3.52	
현재 집과 동네가 정서적으로 나와 연결되어 있다 생각 한다		.593		3.42	
나는 이 동네에 사는 것을 자랑스럽게 여긴다		.583		3.55	
나는 이 동네에서 일어나는 일에 관심이 많다		.578		3.28	
나는 이 동네에 정착하였다고 느낀다		.537		3.33	
집을 비울 경우 걱정되고 집에 빨리 오고 싶다			.843	3.05	
만약 이사한다면 현재 집과 동네가 그리울 것 같다			.542	3.31	
현재 집이 내 인생의 마지막 집이라 생각 한다			.540	2.68	
고유값	12.03	1.90	1.07		3.01
설명된 총분산(누적 %)	33.19	60.52	65.21		
Conbach' Alpha 값	.943	.916	.708		
KMO 측도: .839					
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱 534.499				
	유의확률 .000				

\* 5점 Likert 척도: 1점(매우 그렇지 않다)-5점(매우 그렇다)

좀 더 선호하는 집과 주거지 선택이 가능했을 것으로 보이며 이에 따라 이사 후 주거애착이 더 강하게 나타나는 것으로 추측된다.

지역, 점유형태, 주택규모와 같은 주거특성에서 주거애착의 3개 하위요인 모두에서 유의미한 집단 간 차이를 보였다. 즉 조사대상 예비노인층 중에서 거주지역이 신도시인 경우, 자가 주택에서 살고 있는 집단, 주택규모가 가장 큰 집단(중대/대규모)이 의존성·애정성, 정체성, 착근성이 모두 높게 나타났다. 결국 집과 주변 환경에 대한 주거애착은 사는 지역 여건, 점유형태, 주택규모, 경제적 여건, 머무는 시간 등에 의해 영향을 받는 것을 알 수 있다.

<표 7> 관련변인에 따른 주거이동 후 주거애착 차이

N=200

변인	주거애착		의존성·애정성		정체성		착근성	
			Ma)	Db)	M	D	M	D
	사회·인구학적 특성	직업 유무	없다	3.66		3.46		3.08
		있다	3.43		3.09		2.83	
		없다	2.175*		3.316**		1.973	
	월 생활 활비	199 ↓	3.42	a	3.03	a	2.77	
		200-299	3.42	a	3.25	ab	2.92	
		300-399	3.64	ab	3.45	b	3.12	
		400 ↑	3.74	b	3.47	b	3.08	
		F비	2.695*		2.941*		1.442	
주거 특성	지역	서울	3.40		2.84		2.64	
		신도시	3.67		3.55		3.15	
		없다	-2.518**		-6.552***		-4.188***	
	점유 형태	자가 (무주택, 무상거주)	3.71	b	3.50	b	3.20	b
		타가 (무주택, 무상거주)	3.44	a	3.14	a	2.72	a
		타가 (다른주택 소유)	3.45	a	3.21	a	2.87	a
		F비	3.827*		5.473**		7.831***	
	주택 규모	소규모	3.30	a	3.07	a	2.79	a
		중규모	3.34	a	3.04	a	2.76	a
		중대/대규모	3.90	b	3.70	b	3.28	b
F비		19.899***		22.324***		10.528***		
가구 원수	1-2명	3.50	ab	3.22		2.89		
	3명	3.47	a	3.29		2.94		
	4명 ↑	3.75	b	3.50		3.16		
	F비	3.417*		2.802		2.527		
이사 동기	집과 지역특성	3.66	bc	3.36	bc	3.13		
	가족적 이유	3.39	ab	2.97	a	2.82		
	공적·사적 네트워크	3.67	bc	3.38	bc	3.10		
	자연환경과 노후대비	3.90	b	3.69	c	3.15		
	주택의 경제적 활용	3.31	a	3.30	b	2.85		
	F비	5.755***		5.53***		1.644		
생활의 변화	신체적 건강	3.53	ab	3.39	ab	2.99	ab	
	외부활동	3.71	b	3.38	ab	3.14	b	
	사회적 관계	3.75	b	3.55	b	3.07	b	
	심리적 건강	3.30	a	3.08	a	2.67	a	
	경제상태	3.81	b	3.52	b	3.34	b	
	F비	4.253**		2.879**		4.280**		

a) M: Mean 평균 5점 만점

b) D: Duncan's Multiple Range Test

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001 유의한 차이를 보인 변인만으로 표를 작성하였음.

조사대상자의 주거이동 이유요인과 이사 후 생활의 변화요인에 따라 주거 애착정도에 차이가 있는가를 분석한 결과를 보면 주거이동 대표 이사 이유가 '자연환경과 노후대비'인 집단이 의존성·애정성과 정체성이 강하게 나타났고, 반면에 '주택의 경제적 활용'이 대표 이사 이유이었던 집단은 의존성·애정성, 정체성이 가장 약하게 나타나며 집단 간 유의미한 차이를 보였다. 즉 주택의 자산 활용가치를 주요 이유로 이사회 경우에도 집과 지역에 대한 주거애착 형성이 잘 되지 않음을 알 수 있다.

또한 생활의 변화 대표요인<sup>25)</sup>에 따라 주거애착 하위요인 별로 집단 간 차이가 있는가를 살펴보면 외부활동, 사회적 관계, 경제상태 측면에서 긍정적인 변화가 있는 집단이 주거애착 3개 하위요인(의존성·애정성, 정체성, 착근성) 모두에서 유의미한 차이를 보이며 주거애착이 높게 나타났다. 다시 말해서, 이사 후 외부활동이 적극적이고 사회적 관계 형성이 좋아지고, 경제적 비용부담을 덜 느끼는 변화를 겪은 예비노인층이 주거애착을 더 강하게 느끼는 것으로 생활이 긍정적으로 변하면 집과 지역에 대한 애착정도도 증가함을 보여준다.

#### 4.5. 향후 주거이동 계획과 관련변인

##### (1) 향후 주거이동 계획과 그 주요 이유

본 연구에서는 향후 5년 이내에 또 다시 이사를 할 계획이 있는가를 조사하였는데 조사대상자의 63.6%(127명)가 이사할 계획이 없다고 응답하였다. 즉 2/3정도의 조사대상자가 예비노인층 혹은 노인층에 이르러서도 주거이동을 할 계획이 없음을 짐작 할 수 있고 이는 앞서 설명한 바와 같이 이미 현 주택으로 이사할 당시에 노후에 대비하고 자연환경을 고려하고 경제적으로 부담가능하며 편의시설과 여가, 복지시설 등을 고려하여 이사한 경우가 많았기 때문에 근 미래에 또 다른 노후대비 이사계획은 적은 것으로 보인다.

반면에 조사대상자의 36.5%(73명)는 이사를 할 계획을 갖고 있었고, 이사 계획이 있다고 응답한 경우에 가장 중요한 이사 이유를 1가지를 선택하도록 한 결과를 보면, 첫 번째 이유가 '전세기간 만료와 보증금 인상으로'(24.3%), 두 번째 이유가 '현 주택보다 더 투자가치가 있는 곳을 선택하기 위해'(12.2%), 세 번째 이유는 '친한 지인/친구와 가까이 살려고'(10.8%), 그리고 네 번째 이유는 '손자녀 양육을 위해'(8.1%)와 '현 주택이 낡고 오래되어서'(8.1%)이었다. 이러한 결과를 보면 임대주택 거주자인 경우에는 주거불안정을 겪고 있고 이것이 비자발적인 주거이동을 유도하게 됨을 알 수 있었다. 또한 예비노인기에도 주택의 투자가치에 관심이 많아주택 자산을 활용을 하고자 이사하려고 하는 경우도 있다는 것을 알 수 있다. 또한 손자녀 양육과 같은 가족적 이유에 의해 이사를 해야 하는 경우도 중요한 이사 이유 중 하나로 밝혀졌다. 조사대상자가 현재 주거로 이사 온 이유 중에는 가족적 이유가 요인 평균값 1.73으로 낮았고, 손자녀 양육을 위해 이사를 한 경우는 1.53으로 23개 이유 중 가장 낮은 평균 점수를 보였으나 향후 이동 의사에는 손자녀 양육이 주된 이사계획의 이유인 것을 알 수 있다.

25) 주거이동 후 생활의 변화 대표요인

대표요인	빈도(%)	대표요인	빈도(%)
신체적 건강	36(18.0)	심리적 건강	54(27.0)
외부활동	44(22.0)	경제상태	33(16.5)
사회적 관계	33(16.5)	전체	200(100.0)

<표 8> 5년 이내 주거이동 하려는 가장 주된 이유

N=73 <sup>26)</sup>	
문항	빈도 (%)
전세기간 만료와 보증금 인상으로 인해	18(24.3)
현 주택보다 좀 더 투자가치가 있는 곳을 선택하기 위해	9(12.2)
친하게 지내는 지인/친구와 가까이 살며 지내기 위해	8(10.8)
손자녀 양육을 위해	6(8.1)
현 주택이 낡고 오래되어서	6(8.1)

이러한 결과는 베이비붐 세대의 노후 주거계획과정에 대한 선행 연구<sup>27)</sup>에서 밝혀진 결과와도 일치하는 것으로 베이비 붐 세대들은 자신들의 노후자금 확보를 위한 주택자산 활용에도 관심이 높으나 자녀들을 지원하기 위해 '국이 식지 않는 거리'라고 표현 하는 근거리에서 거주하면서 자녀지원, 특히 손자녀 양육을 지원하고자 하는 상황에 있음을 보여준다. 또 한편으로는 노후에 가족보다는 어울릴 친구나 지인과의 근거리 거주를 고려하여 주거이동을 하고자 하는 경향도 상당히 있음을 알 수 있다.

##### (2) 향후 주거이동 계획에 따른 이사 후 생활의 변화와 주거애착 차이

앞으로 구체적인 이사계획이 있는지 여부에 따라 생활의 변화와 주거애착정도에 유의미한 집단 간 차이가 나타났다.<표 9 참조> 이동 계획이 없는 집단이 외부활동 측면, 사회적 관계 측면, 심리적 건강 측면에서 이동 계획이 있는 집단보다 더 긍정적인 방향의 생활의 변화가 있었다. 또한 주거애착 정도에서도 3개 하위요인 모두에서 이동계획이 없는 집단이 의존성·애정성, 정체성, 착근성 모두에서 더 강한 애착정도를 보였다.

## 5. 결론 및 제언

본 연구는 곧 노인층으로 진입을 앞두고 있는 예비노인층을 대상으로 이들이 최근에 주거이동을 한 이유, 주거이동 후 생활의 변화, 주거애착, 그리고 또 다른 주거이동 계획에 대하여 분석하고 이러한 특성들에 차이를 보이는 제반 변인들을 파악하여 향후 노년기에 바람직한 주거정착을 위해 활용할 수 있는 정보를 제공하고자 하였다.

본 연구의 중요결과를 바탕으로 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 예비노인층의 가장 주된 주거이동의 이유는 '자연환경과 노후준비'이었고 이 이유는 연령, 직업 월생활비, 지역, 점유형태, 주택규모에 따라 가장 뚜렷하게 차이를 보였다. 따라서 예비노인기의 이사 이유는 노후대비와 직접적인 관련성이 높고, 특히 50대 후반, 고학력, 고소득, 신도시 거주자, 자가 주택소유자, 규모가 큰 주택 거주자가 노년기에 대비하려는 이유로 주거이동을 실행하고 있었다.

26) 본 연구의 조사대상 200명 중 향후 5년 이내 이사계획이 있는 집단 73명을 대상으로 주거이동 하려는 이유에 대해 질문하였음.

27) 이용민, op. cit., pp.183-187

<표 9> 향후 주거이동 계획 여부에 따른 이사 후 생활의 변화와 주거애착의 차이

N=200

향후 주거이동 계획	생활의 변화							주거애착			
	신체적 건강	외부활동	사회적 관계	심리적 건강	경제상태	가족관계	전체	의존성· 애정성	정체성	착근성	전체
없다 (n=127)	3.55	3.52	3.16	3.31	3.17	3.10	3.33	3.69	3.44	3.17	3.54
있다 (n=73)	3.47	3.31	2.84	3.11	3.28	3.16	3.21	3.42	3.19	2.73	3.26
t값	.858	2.251*	3.379**	2.186*	-1.27	-958	2.168*	2.733**	2.241*	3.778***	2.908**

a) M: Mean 평균 5점 만점 b) D: Duncan's Multiple Range Test

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001 유의한 차이를 보인 변인만으로 표를 작성하였음.

둘째, 현재 주택으로 이사 온 이후에 전반적으로 개인 생활의 변화가 약간 더 긍정적으로 변화하고 있었고 특히, ‘신체적 건강’과 ‘외부활동’ 측면에서 이사 전 보다 가장 긍정적인 생활의 변화가 있었다. 이는 중년을 넘어서서 노년기에 진입을 앞두고 있음으로 새로운 환경에서도 신체건강관리와 주변사람들과의 만남 등 외부활동을 통한 여가, 문화 활동에 대한 의지와 노력이 증가하고 있는 것으로 해석된다.

셋째, 특히 신도시로 이사를 한 경우에 이사지역이 주거이동 후 생활의 변화에서 영향을 미치는 가장 주요 변인이었다. 즉 예비노인기에 신도시로 이사한 경우에 모든 생활의 변화 요인에서 긍정적인 방향의 변화를 경험하고 있었다. 이는 신도시가 계획도시로서 기존 주거지보다 노후에 거주하기에는 적합한 환경이 제공되고 있어 나타난 결과로 보여진다. 따라서 향후 신도시 개발 시 노후대비로 이주 할 계층에 대한 배려가 중요할 것으로 보인다. 즉 이러한 수요자에 대응하는 개별주호, 단지, 주거지 계획이 이들 욕구에 맞추어 더 다양화되어 노년기 진입 후에도 지속가능한 거주를 지원하는 방향으로 발전되어야 하겠다.

넷째, 예비노인층의 주거애착 형성은 먼저 살고 있는 집에서부터 시작되는 것이 밝혀졌고 점차 살고 있는 지역에 대한 관심, 자부심, 소속감 등의 정체성으로 확장되었다. 또한 집과 주변 환경에 대한 주거애착의 모든 요인(‘의존성·애정성’, ‘정체성’, ‘착근성’)에서 신도시 거주자, 자가 주택 거주자, 주택규모가 큰 경우에 더 강한 애착 정도를 보여 예비노인기에 소유권이나 주택규모, 그리고 사는 지역 등이 사는 집과 지역에 대한 심리적 유대감이 빨리 형성됨을 알 수 있다. 따라서 반대로 서울 거주자, 세입자, 소규모 주택거주자인 경우에 현 주거지에 대한 심리적 애착을 증진할 수 있도록 적극적인 주거환경 개선 프로그램 제공방안의 모색도 필요하다.

다섯째, 현재 주거이동의 이유가 ‘주택의 경제적 활용’이 대표 이유인 경우에는 집과 지역에 대한 주거애착 형성이 잘 되지 않고 있었다. 즉 정주성이 목적이라기보다는 다분히 주택을 투자가치로 생각하고 이사를 한 경우에는 집과 지역에 대한 심리적 유대감인 주거애착이 쉽게 형성되지 않음을 알 수 있다.

여섯째, 이사 후 생활의 변화는 주거애착에 차이를 보

이는 가장 주요 변인이었다. 이러한 결과는 노인을 대상으로 한 선행연구(김진영, 2014) 결과와도 일치한다. 즉 이사 후 외부활동이 적극적이고 사회적 관계 형성이 좋아지고, 경제적 비용부담을 덜 느끼는 변화를 겪은 예비노인층이 주거애착을 더 강하게 느끼고 있어 이사 후 새로운 환경에서 생활이 긍정적으로 변화하면 집과 지역에 대한 심리적 연대감도 증가함을 보여준다.

일곱 번째, 조사대상자의 2/3정도가 예비노인기에 머물고 있거나 노년기에 이르게 되는 5년 이내에 또 다른 주거이동을 할 계획이 없었다. 이는 본 연구 결과에서 밝혀졌듯이 이미 노후에 대비한 주거 이동이 이루어져 긍정적인 생활의 변화와 주거애착 형성이 잘 이루어지고 있는 점과 연결되는 결과로 보여진다. 그러나 향후 이사를 하고자 하는 1/3정도의 예비노인층의 첫 번째 이사 이유는 임대주택자의 임대기간 완료나 조건 변경, 투자가치 높은 주택 선택 등과 같은 경제적 측면이었고 친구나 지인과의 근접성, 손자녀 양육, 그리고 현주택의 노후화도 주된 향후 이사계획 이유이었다. 따라서 노후의 임대주택의 주거안정성 측면과 노후화된 주택 개선 등을 통해 불필요한 주거이동을 지양할 수 있는 방안이 모색되어야 할 것이고 향후 노후주거대안은 자녀나 지인과의 근접성을 고려하여 거주 가능한 주거대안들도 개발되어야 할 것이다.

여덟 번째, 향후 주거이동 계획유무에 따라 이사 후 생활의 변화와 주거애착은 뚜렷한 차이가 있음이 밝혀져 이 두 변인이 주거이동 연구에 중요한 변인임을 밝혀졌다. 즉 이사의사가 없는 집단이 생활의 변화가 긍정적이고 주거애착이 강하였다. 이는 주거애착이 노인들의 주거이동에 직접적인 영향을 주는 매우 중요한 변인임을 밝힌 선행연구(김진영, 2014) 결과와도 일치하고 있다. 따라서 주거이동과 관련된 후속연구들에서도 이 두 변인들과 주거이동과의 관련성 연구를 수행할 필요가 있다고 본다.

본 연구는 예비노인층을 대상으로 주거이동 특성을 분석하고 이들의 주거이동과 관계된 변인으로서 이사 후 생활의 변화와 주거애착을 포함하여 분석하였다는 점에 의의가 있다고 본다. 향후에도 예비노인층의 성공적인 주거이동과 주거 정착을 통해 안정적인 노후생활이 가능하도록 하는 주거지원 관련 후속연구들이 활발히 수행되어야 할 것이다.

## 참고문헌

1. 권오정·이용민·하해화·김진영·염혜실, 노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구, *Family and Environment Research*, 제52권 3호, 2014
2. 권현주, 은퇴 후 주거이동 의사가 있는 미국 베이비붐 세대의 주거이동 요인분석, *한국주거학회논문집* 제25권 5호, 2014
3. 김정윤·이현수, 예비 노인층의 주거 내 여가활동을 고려한 공간구성 계획에 관한 연구, *한국주거학회논문집* 제16권 4호, 2005
4. 김진영, 노년기 주거이동 특성과 관련변인들 간의 관계 - 수도권 신도시로 이사한 노인을 대상으로-, *건국대 박사논문*, 2014
5. 민주홍·한경혜, 거주지 이동을 경험한 노인의 사회관계망 변화와 적응, *한국노년학*, 제27권 4호, 2007
6. 서승희, 주거이동이 노인의 생활에 미치는 영향. *성신여대 박사논문*, 1996
7. 이경희·김대년·홍형욱·서승희 공역, *주거와 환경*. 문운당, 1994.
8. 이용민, 베이비 붐 세대의 노후 주거계획과정에 관한 연구, *건국대 박사논문*, 2014
9. 이승권·이학동, 수도권 노인·비노인 인구의 공간분포 및 이동 특성. *한국주거환경학회*, 제8권 2호, 2010
10. 정순달·구미경, 우울 영향요인:베이비부머, 예비노인, 현재노인의 비교, *한국노인복지학회*, 제52권, 2011
11. 조성희·이은주, 가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한 연구 - 부산시를 중심으로-. *한국주거학회논문집* 제7권 2호, 1996
12. 조성희·이태경, 예비노인의 노후상황별 주거환경 선호에 관한 연구, *한국주거학회논문집* 제16권, 4호, 2005
13. 최병숙·김석경, 어르신들 집에 대한 장소애착이 주거만족도에 미치는 영향. *한국주거학회논문집* 제22권 2호, 2011
14. 최열·임하경, 장소애착 인지 및 결정요인 분석. *국토계획*. 제40권 2호, 2005
15. 황선혜·이연숙·윤혜경, 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거이동계획 패턴 연구-생애상황을 중심으로-, *한국생태환경건축학회논문집* 제10권 5호, 2010
16. Giuliani. B. & Feldman. R. Place attachment in a developmental and cultural context. *Journal of Environmental Psychology*. 13. 1993
17. Wilson. G... Older people in response to the legacies of social and economic policies. *Housing Studies*. 6, 4. 1994

[논문접수 : 2015. 05. 31]

[1차 심사 : 2015. 06. 19]

[2차 심사 : 2015. 07. 01]

[게재확정 : 2015. 07. 03]