

베이비부머의 노후 주거인식과 지역거주 영향요인

Conception on Elderly Housing and Determinants on Aging in Place of Babyboomers

김 주 영 (Kim, Ju-Young)*

김 주 후 (Kim, Ju-Hu)**

< Abstract >

One of the issues confronting in this old age fields is the outbreak of retirement of babyboomers. The objective of this study is to analyze and find out housing policy options of old ages. Results of analysis of babyboomers residing large cities show that there is a differentiation of desired location and housing type and the number of services receiving in retirement housing between preferring aging in place group and the other one. That is, the group of aging in place preferred location of easy access to public transportaton and housing type such as apartment while the other group liked a detached house located in small city or country that is easy assess to park or convenient facilities. Considering limited supply and services current old age housing, it need to set up age friendly neighborhood including service integrated housing promoting aging in place strategy.

Keyword : BAby Boomer, Aging In Place, Logit Model, Retirement Housing, Residential Move

I. 서론

베이비부머는 전체 인구에서 차지하는 비중이 클 뿐 아니라¹⁾ 이전 세대에 비해 소득수준과 교육정도가 높은 특징을 가지고 있다. 베이비부머는 초고령사회의 주류로서 사회 여러 분야에 큰 영향을 줄 것으로 예상되고 있어서 이들 가구의 주거이동과 은퇴주거에 대한 선호 등은 주택분야에서도 주요한 연구주제가 되어왔다.

보건복지부의 2020년 노인실태조사에서는 건강한 노인의 경우 83% 정도가 현재 주택과 지역에서 거주하고 싶어하는 지역거주(aging in place)를 희망하고 있다. 이처럼 고령가구들은 은퇴후 주거지 선정에서 지역거주를 선호하고 있으며 그런 점에서 고령자들이 거주하는 주택과 지역환경을 보다 고령친화적으로 조

성해야 할 필요성이 제기된다. 한편 베이비부머세대 중에서도 기존에 본인들이 살고 있던 주택이나 지역을 떠나 보다 새로운 환경에서 거주하고자 하는 욕구도 나타나게 되는데 이들 가구들은 은퇴후 교외지역의 단독주택을 선호하는 특성을 보이고 있다(전인수, 2014, p.47; 임기흥·백성준, 2014, p.443).

지역거주와 관련된 선행연구들은 고령가구들이 지역거주를 선호하는 이유를 다양한 관점에서 설명하고 있으며 고령가구의 돌봄의 관점 등 정책적인 관점에서도 지역거주는 매우 긍정적인 효과를 가지고 있는 것으로 분석하고 있다(김수영 외, 2015, p.138).

베이비부머 세대의 은퇴후 주거에 대한 연구가 필요한 이유를 다양한 관점에서 검토해볼 수 있다. 첫째 국내의 경우 고령가구를 위한 기존의 노인복지주택이 지닌 한계와 문제점에 대한 대응으로서²⁾ 베이비부머 세대에

** 본 학회 정회원, 상지대학교 도시계획부동산학과 교수, lorenzio@sangji.ac.kr, 주저자

*** 아주대학교 교육대학원 교수, juhu@ajou.ac.kr, 교신저자

1) 2015년 기준으로 전체인구에서 차지하는 비중은 14.3%이다.

게 적절한 은퇴주거의 공급 필요성을 논의할 필요가 있다.

둘째, 고령가구들의 대부분은 지역거주를 선호하고 있으며 이들 가구가 현주거지에서 가급적이면 오랫동안 거주할 수 있는 환경조성을 위해서 어떤 정책적 고려가 필요한가에 대한 논의가 필요하다는 점이다. 급격한 고령화의 진전과 주택과 돌봄서비스의 공급 필요성에 대한 수요에도 불구하고 국내의 경우 고령자맞춤형 주택공급이 매우 부족한 것이 현실이다. 고령자의 경우 생애주기상 주택에 대한 의존도가 높을 뿐만 아니라 주택과 다양한 돌봄서비스를 필요로 하고 있다. 그런 점에서 고령자들이 기존 거주지에서 지속적으로 거주할 수 있는 주거환경을 조성하는 것이 중요한 주택정책이나 복지정책의 과제로 등장하게 되었다.

셋째, 베이비붐 세대의 은퇴에 따른 은퇴주거의 탐색은 주택시장이나 자산시장 등 사회 전반적으로 영향이 크다는 점이다. 베이비붐 세대가 주거지 조정을 통해 기존 주택을 처분하거나 자녀에게 증여하고 새로운 주택을 구입하는 과정은 이들 세대의 전반적인 자산의 조정을 가져올 뿐만 아니라 수도권권을 포함한 대도시주택시장의 새로운 주택공급 요인으로 작용할 수 있다.

본 연구에서는 베이비붐 세대의 은퇴후 주택과 지역거주에 대한 인식에 초점을 맞추고 있다. 그럼으로써 지역거주의 관점에서 베이비붐 세대의 은퇴후 주택에 대한 인식을 보다 면밀하게 분석하고 은퇴후 주택공급에 대한 정책적 시사점을 도출하는데 연구의 목적이 있다.

II. 선행연구

1. 지역거주의 개념과 배경

고령자들이 그들의 독립과 능력 그리고 돌봄을 유지하도록 돕는 대표적인 두가지 모형으로 장기요양 모형과 주택 및 지역사회 기반서비스(Home-and Community-based services)를 들 수 있다. 후자에 해당되는 모델 중의 하나가 지역거주 모델이다(Barati, et al., 2022).

일반적으로 지역거주는 개인들이 그들의 집에서 머물면서 나이 들어가는 것을 가리키는 개념으로 지역사회에서 노인이 지역사회 구성원과의 공동의 가치를 공유하며, 지역에 대한 귀속감을 가지면서 살아가는 것으로 정의할 수 있다(김수영 외, 2017).

여기서 집은 거주환경과 주변이웃과 지역사회를 포함하는 개념이다(Black, K., 2008). 지역거주에서 말하는 주택은 반드시 본인의 집일 필요는 없으며 지역사회에 위치해 있고 사회적 활동에 대한 개인의 소요를 충족시킬 수 있는 한 서비스연계주택(assisted housing) 역시 지역거주와 양립할 수 있다고 한다(Martens, 2017).

지역거주에 대한 많은 선행연구들은 고령가구들이 지역거주를 통해 얻을 수 있는 효과로 심리적이고 정서적인 편익을 내세우고 있다. 지역거주에 대한 고령자들의 선호는 편안한 환경, 이웃에 대한 친밀성, 독립과 자율성의 감정과 같은 다양한 편익으로부터 나오는 것이다. 지역거주는 사회정책에서 매우 대중적인 용어로서 고령자들이 그들의 주택에 가능한 오랫동안 머무를 수 있게 돕는 접근을 의미한다. 고령가구에 대한 주거정책의 전반적인 흐름은 국내외를 막론하고 지역거주를 촉진하는 것이며 이것은 시설입소를 막음으로써 불필요한 사회적 비용을 줄이고 고령자들의 만족도를 높이게 되는데 그런 이유로 고령자 본인을 포함해서 정책 결정자나 건강돌봄 제공자들은 지역거주를 선호하고 있다(Brim, 2021). 그러나, 지역거주의 부정적인 면에 초점을 맞춘 연구들은 지역거주가 현 주거지의 문제점에도 불구하고 대안없이 머물러 있는 상태(stuck-in-place)에 놓일 수 있다는 비판을 하고 있다(Ahn, et al., 2020). 그럼에도 불구하고 대부분의 국가들이 고령자 주거정책으로서 지역거주정책을 채택하고 있는 것은 지역거주정책이 고령가구의 복지적 측면이나 사회적 비용 측면에서 바람직하다는 인식에 바탕을 두고 있기 때문이다.

고령가구의 지역거주를 지원하기 위해서는 다양한 주택조건에 대한 고려가 필요할 뿐만 아니라 교통, 여가기회와 물리적 활동, 사회적 작용, 문화참여 그리고 지속적인 교육 촉진과 같은 어메니티(amenity)의 공급까지도 고려할 필요가 있다(Wiles, et al., 2011).

2) 국내 노인주거복지시설은 저소득층 지원에 한정되어 있거나 고소득층 위주의 노인복지주택의 운영이라는 이원화된 운영으로 지역사회에서 고령자주거 가능 수행의 한계를 보이고 있다(변나향 외, 2018; 정소이 외, 2019).

2. 베이비부머의 주거 관련 연구

베이비부머는 은퇴준비가 상대적으로 부족하고(김진성, 2015; 전인수, 2014), 부모세대와 자녀세대에 대한 이중부양의 부담을 지고 있다. 베이비붐 세대의 이중부양부담이 노후준비도에 미치는 영향을 연구한 조지민·김문근(2021)의 연구는 일차적으로 부모에 대한 경제적 지원과 노후준비도 간에는 정(+)의 상관성이 있음을 보여주었다. 특히 부모부양 부담과 자녀부양부담 정도가 커질수록 이들 가구의 노후준비도에 부정적 영향을 미치고 있음을 실증하였다.

이형찬 외(2021)는 베이비붐 세대와 포스트베이비붐 세대 그리고 에코세대의 초기 부동산자산 소유를 위한 자본마련 방식을 비교하였다. 베이비부머는 본인(배우자)의 금융자산, 근로소득 등 자신들이 축적한 금융자산과 현금으로 부동산자산 구매를 위한 초기 자본을 마련한 세대로 규정하였다. 이처럼 베이비붐 세대의 부동산자산 형성에는 본인이 축적한 금융자산 이외에 사회경제적 여건과 구조가 일정 부분 일조했는데 경제적인 호황기인 80년대와 90년대 초반인 30세에 진입하여 근로소득, 1기 신도시 등 대규모 주택공급, 청약제도, 전세 등을 통해 부동산자산 취득과 이를 통한 부의 축적이 다음 세대보다 상대적으로 용이했다는 점을 지적하고 있다.

베이비붐 세대는 일반적으로 구매력이나 소비지출의 영향력이 이전 세대보다 크다는 분석이 많다. 소득, 소비 및 자산의 규모나 특성이 차등적인지를 분석한 안서연·백학영(2020)의 연구는 이들 세대가 이전세대³⁾ 보다 소득수준과 소비지출이 높은 특성을 보여주고 있다. 즉 이전세대는 베이비부머 세대의 소득수준의 54% 수준에 그쳤으며 소비 지출 역시 77.6% 수준인 것으로 나타났다. 자산의 관점에서 보면 베이비붐 세대는 이전세대에 비해 금융자산의 평균비중이 높고 부동산이 차지하는 비중은 상대적으로 낮았다.

김미희·문희정(2017)은 중산층 베이비부머를 대상으로 연속보호 체계형 은퇴주거단지(CCRC) 선호도를 분석하였다. 은퇴후 희망 거주지역은 대도시근교를 가장 많이 선호하였고 현재 거주하는 지역으로부터 근거리의 거주지역을 선호한다는 것을 알 수 있었다. 베이비부머의 자산규모에 따라 은퇴후 선호하는 거주지역의 차이를 나타내고 있는데 자산규모가 많을수록

대도시에서 거주하기를 원하는 것으로 나타났다. 은퇴후 거주하고 싶은 집으로는 현재 살고 있는 집을 대체적으로 원하는 경향이 있었지만 노인복지주택에 대해서도 20% 이상의 관심을 보였다. CCRC의 구성형태에 대한 선호에서는 자립주거와 생활보조주거 둘만으로 구성된 형태를 제일 선호하였는데, 현재 우리나라의 노인복지주택에서는 생활보조주거를 운영하는 시설이 드물고, 요양시설은 이미 많이 개발되어 있기 때문일 것으로 사료된다. 또한 입주시 응답자수의 과반수 이상이 자녀와 동거의사가 없는 것으로 파악되었다. 대체적으로 우리나라 중산층 베이비부머들은 노후에 자녀와 동거하고 싶은 경향은 낮아 보이지만, 혼자 남게 될 경우나 몸이 아픈 경우에는 연속보호체계형 은퇴주거단지 내에 입주를 고려할 가능성이 높아 질 것으로 예측할 수 있다.

베이비부머를 포함한 장노년층의 지역거주의사를 분석한 권오정·김진영(2019)의 연구에서는 응답자의 68%가 지역거주 의사를 밝히고 있다. 지역거주를 희망하는 이유로는 장기거주로 인한 익숙함과 집에 대해 특별한 불만이 없음 등을 들었다. 계속 거주 의사와 장노년층의 사회경제적 특성과는 유의미한 상관성이 있는 것으로 나타나는데 연령이 높은 집단, 학력과 소득이 낮은 집단, 건강한 집단, 노인 1인 가구 등이 계속거주의사가 더 높았다. 또한 계속거주 의사가 있는 장노년층이 노후를 대비하여 상대적으로 중요하게 여기는 것은 배우자 및 이웃과의 인간관계로 나타났다.

임연옥(2016)은 농촌과 도시지역 거주 노인들을 대상으로 어떤 요인들이 노인가구의 지역거주에 대한 인식이나 기간에 영향을 주는지 분석하였다. 경로분석모형의 분석결과는 노인가구의 개인특성 변수들이 주택만족도나 서비스접근 만족도를 매개변인으로 해서 지역거주에 대한 인식이나 기간에 유의한 영향을 주고 있음을 확인하였다.

장희안 외(2022)는 Q방법론을 활용하여 지역거주에 대한 선호유형을 분석한 결과 5가지 유형을 발견하였으며 이를 토대로 지역거주 정책 방안을 제안하였다.

베이비부머의 은퇴후 주거를 분석한 연구들은 많으나 본 연구는 지역거주의 관점에서 베이비부머의 은퇴후 주거특성을 분석하였다. 또한, 은퇴후 지역거주에 미치는 영향요인들을 현재 주거특성과 가구의 사회경제적 특성 그리고 은퇴후 주거특성 등 다양한 요인들

3) 이전세대는 1945~1954년생으로 정의하였다.

을 고려하여 분석하였다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다.

III. 분석자료 및 방법

1. 분석자료

베이비부머의 지역거주에 대한 인식과 은퇴후 주거에 대한 분석은 건축공간연구원의 2018년도 연구보고서의 예비고령자 인식조사 설문조사 원자료를 활용하였다.⁴⁾

조사대상은 만50세 이상 65세 미만으로 서울과 광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산) 거주자이다. 유효 표본은 700명이며 표본은 지역별 인구, 성별·연령별 인구의 구성비에 근거한 비례할당을 적용하였다. 조사방법은 온라인 조사로 진행하였다. 온라인 설문조사 기간은 2018년 7월 26일부터 8월 3일까지 진행되었다. 설문조사는 예비고령자를 대상으로 노인복지시설에 대한 인식과 노후생활 및 주거계획, 주거지원서비스와 시설에 대한 수요를 파악하여 고령가구의 주거복지 지원과 현재의 노인복지주택의 개선방안을 도출하기 위한 목적으로 진행되었다. 본 연구에서는 전체 조사자료 중에서 가구주가 베이비붐 세대에(1955

년~1963년생) 해당하는 442가구 자료를 활용하였다. 조사내용은 응답자 정보, 주거현황과 만족도, 노인복지시설에 대한 인식, 노후생활과 향후 주거계획, 주거지원을 위한 서비스 필요도와 노인복지시설 이용 의향으로 구성된다(표 1 참조).

2. 분석방법

이항로짓 모델(logistic regression model)은 가장 단순한 형태의 확률모델이다. 종속변수가 이항인 경우에 사용되며, 이항변수끼리는 통계학적으로 배반사건이고 확률적 선택하에 높은 경우에 사용할 수 있다.

종속변수의 이항 선택성은 일반적인 선형회귀식이 가진 기본가정을 충족시키지 못한다. 즉, 종속변수가 연속이어야 하며 독립변수와 선형성을 가져야 한다는 가정을 위배함으로써 일반 선형회귀모형을 적용할 경우 분석의 정확도 및 신뢰성이 떨어지게 된다는 것을 의미한다. 선형회귀식의 이러한 취약점을 보완하기 위해 다음과 같은 관계를 가정한다.⁵⁾

$$y^* = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \epsilon$$

단, ϵ 는 $E(\epsilon) = 0$ 인 대칭 분포이며, CDF(Cumulative Distribution Function) $\equiv F(\epsilon)$

<표 1> 설문조사의 주요내용

구분	항목	설문문항
응답자 특성	지역, 성별, 연령, 직업, 최종학력	연평균소득, 월평균 생활비용, 결혼상태, 가구구성
주거환경	현재 거주주인 주택위치 현재 거주주인 주택종류 현재 거주주인 주택 점유형태 거주주택가격 또는 임차료	거주주택 면적 이사계획 및 이사의향 거주 주택환경에 대한 만족도
노인복지시설인식	노인복지시설 인식과 정보 노인복지시설 이용경험(개인, 가족) 노인복지시설 필요성	노인복지시설 문제점 노인복지시설 유형별 이용의향 노인주거복지시설 관련 의견
노후생활 및 주거계획	노후생활 인식 노후생활 유형 노후주거 준비 여부	향후 거주하고 싶은 지역 향후 거주하고 싶은 주택규모 희망하는 거주형태(가구원)
주거지원을 위한 서비스 및 시설수요	지역사회 서비스 인식과 정보구득 주거지원 서비스 선호도	경제, 건강, 사회여건에 따른 시설수요 노인복지시설 유형별 시설수요

4) 변나향, 박석환, 차주영, 고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지주택 개선방안, 건축도시공간연구소, 2018.

5) 이성우 외, 로짓·프라빗모형 응용, 박영사, 2005, p.60.

y^* 는 관찰 불가능한 응답변수로 흔히 잠재변수로 불린다. y^* 가 어떠한 수준 이상에서 이항 선택항 범주인 사건 A가 일어나며, 이하에서는 일어나지 않는 경우로 상징하여 더미변인(dummy variable)으로 처리한다. 더미변인화 과정의 기초적 단계, 이산분포에서 이항분포화하는 과정과 동일하게 처리된다. 따라서, 그 표현은 다음과 같다.

$$y = \begin{cases} 1 & \text{if } y^* > 0 \\ 0 & \text{otherwise} \end{cases}$$

본 연구에서 종속변수는 베이비붐 세대가 은퇴후 지역거주를 선택하는 경우 1이며, 그렇지 않은 경우 0으로 처리된다. 설문지에서 지역거주는 현재 사는 곳(동네)과 현재 사는 곳 인근(같은 도시)로 표시된다. 베이비부머의 은퇴후 지역거주 여부 결정요인을 분석한 연구들이 거의 없는 가운데 선행연구(김수영 외, 2015)에서는 고령가구를 대상으로 지역거주의 영향요인을 분석한 바 있다. 이 연구에서는 성별, 학력, 가구주의 건강상태, 거주기간, 주택소유여부 등을 지역거주의 영향요인으로 포함하였는데 본 연구에서는 이들 변수 외에 베이비부머의 현재 주거와 미래 희망주거입지 변수를 포함하여 분석하였다. 사회경제적 특성은 가구주 학력이나 소득, 성별과 같은 기본적인 변수와 함께 가구의 결혼특성이나 부모 및 자녀의 생존여부 변수를 고려하였다. 은퇴후에 가구가 현재의 생활환경을 떠나서 비교적 장거리 주거이동을 결정하는 요인들로는 부모나 자녀와의 관계나 결혼상태가 영향을 줄 것으로 판단되기 때문이다. 베이비부머 가구의 지역거주 여부를 결정하는 변수로는 현재의 주택점유형태와 전체적인 주거만족도 변수를 생각할 수 있다.

일반적으로 자가에 비해서 차가가 주거이동의 확률이 높으며 현주택에 대한 주거만족도는 가구의 주거이동을 결정하는데 중요한 영향요인으로 작용하게 된다. 즉 주거만족도는 가구를 현재의 주거지에서 밀어내는(push) 요인으로 작용하게 되며 가구의 주거불만족을 해소할 수 있는 매력적인 주거지는 가구를 유인하는(pull)요인이 된다. 또한 베이비부머가 은퇴후 주거지를 결정하는 과정에서 미래 희망하는 주택유형과 필요로하는 주거서비스에 대한 수요 역시 지역거주 여부를 결정하는데 영향을 줄 것으로 판단된다.

<표 2> 이항로짓모형의 독립변수 구성

변수명	변수의미	구성
학력	가구주학력	전문대졸이상=1, 기타=0
가구소득	월소득	범주형(100만원단위: 1~8점)
결혼특성	가구주	사별, 이혼=1, 기타=0
부모특성	부모생존여부	부모생존=1, 기타=0
자녀특성	자녀생존여부	자녀생존=1, 기타=0
가구주성별	가구주성별	남성=1, 여성=2
희망입지지역	대도시선호분석	대도시=1, 기타=0
희망주택유형	주택선호특성	단독주택=1, 기타=0
주거만족도	현주택만족도	만족=1, 기타=0
희망서비스수	은퇴주택서비스수	연속형변수
노후은퇴준비	은퇴준비도	준비완료=1, 기타=0

IV. 베이비부머 지역거주의 영향요인 분석

1. 베이비부머의 노후주거인식 분석

1) 은퇴 전후의 주거선호 특성

설문대상 베이비부머들이 현재 가장 많이 거주하고 있는 주택유형으로는 아파트이며(66%), 다가구·다세대 및 연립이 19%, 단독주택이 14%를 차지하고 있다. 이들 가구의 은퇴후 주거유형은 아파트의 비중이 상당폭 감소하며(전체의 48%) 은퇴후 단독주택에 거주하기를 희망하는 가구의 비율은 기존14%에서 42%로 매우 큰 폭으로 증가하게 된다. 본 설문대상 가구들이 서울을 포함한 6대도시에 거주하는 베이비부머임을 고려할때 대도시 거주 베이비부머의 은퇴후 주요 희망주택은 단독주택중심의 전원적인 생활을 지향하고 있음을 알 수 있다.⁶⁾

베이비부머의 주거이동과 주거소비와 관련된 주요 주제중의 하나는 이들 가구들이 은퇴후에 주거소비의 조정 여부가 주요 논의 주제중의 하나였다. 설문분석 결과에 의하면 대체적으로 은퇴후에 은퇴이전에 비해 주택규모를 줄이는 경향을 보여주고 있으나 가구유형에 따라서는 이전보다 주택규모를 늘리는 경우도 나타나고 있다.

6) 은퇴후 희망주택을 단독주택으로 선택한 고령가구들은 은퇴후 희망주거지로 중소도시나 농어촌지역을 선호하고 있다.

베이비부머의 현주택에 대한 주거만족도 분석결과 분석항목에 따라 차이가 있는 것으로 나타났으나 대체로 주택내부 환경에 대한 만족도 수준이 낮은 수준을 보이고 있다. 즉 주택내부 소음이나 공간구성 그리고 주택내부 온도와 습도 등의 항목은 전체적인 주택환경 만족도 수준에 비해 낮은 수준으로 평가되었다.

<표 3> 은퇴전후의 주택유형 변화

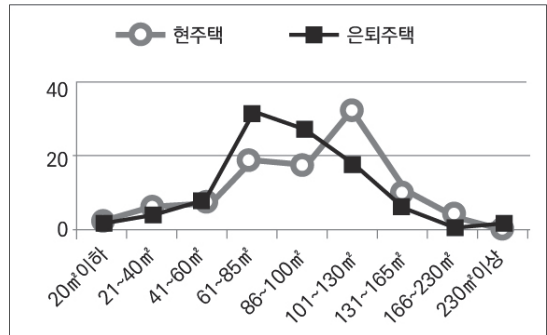
	은퇴전	은퇴후
단독주택	14.45	41.94
다가구다세대 및 연립	18.95	4.5
아파트	65.64	48.1
오피스텔	0.24	4.97
기타	0.71	0.47

베이비부머들이 은퇴후 받고 싶은 주거관련 서비스들을 그 선호도에 따라 나누어보면 취미·여가 프로그램, 간편건강체크, 전문요양서비스와 가사지원서비스의 필요성을 높게 평가하는 것으로 나타나고 있다. 은퇴후 고령자주택의 서비스와 관련된 연구들에서도 대부분의 고령가구들이 본 연구와 비슷한 분석결과를 보고하고 있는데 이들 연구들과 차이점은 65세 이상 고령가구를 대상으로 한 연구에서는 상대적으로 의료나 건강관련 돌봄에 대한 필요성이 더 높게 나타난다는 점이다(부록 표 1-4 참조).

고령가구의 은퇴와 관련해서 주요 분석의 대상은 이들이 은퇴후 주거규모의 조정에 관한 내용이다. 우선 은퇴후에 베이비부머들이 가장 선호하는 주택규모로는 61-85㎡가 응답자의 32%를, 86-100㎡ 선호한 가구의 비율은 28%로 나타났다.

본 연구의 분석대상인 베이비부머들은 거주주택규모에 따라 세가지 그룹(소규모, 중규모, 대규모)으로 나누어 그룹별 은퇴후 주거이동에 따른 주택규모의 변화를 분석하였다. 현재 거주하는 주택규모가 소규모(60㎡) 이하인 가구들은 대부분 은퇴후에 주택규모를 늘리는 것으로 나타났다. 중규모(61-100㎡)의 주택에 거주하는 가구들 중 61-85㎡에 거주하는 가구들은 대체로 은퇴후에 주택규모를 늘리겠다고 응답한 비율이 80%정도로 줄이겠다는 규모를 크게 앞서는 것으로 분석되었다. 이에 비해 86-100㎡에 거주하는 가구들은 주택규모를 늘리거나 줄이는 가구의 비중이 대체로 비슷한 수준으로 나타나고 있다. 상대적으로 현재 큰 평형에 거주하는 가구들은 은퇴후 주거이동을 통해서 주택규모를 줄이는 방향으로 주거조정의 과정을 거치는 것으로 분석되었다. 이같은 결과는 베이비부머들이 은퇴후 주거이동을 통해서 평균적으로 거주규모를 줄이는 가구의 비중이 많음에도 불구하고(그림 1) 현재 주택규모와 미래 주택유형 및 가구의 경제적 상황에 따라 다양한 양상을 보일 수 있음을 시사하고 있다.

<그림 1> 베이비부머 가구의 은퇴전후 주택규모



<표 4> 은퇴 전후의 주택규모 변화

	은퇴후 주택규모									
	20㎡ 이하	21-40㎡	41-60㎡	61-85㎡	86-100㎡	101-130㎡	131-165㎡	166-230㎡	230㎡초과	
현재 규모	20㎡ 이하	16.7%	25.0%	16.7%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%
	21-40㎡	3.8%	38.5%	26.9%	11.5%	11.5%	3.8%	0.0%	0.0%	3.8%
	41-60㎡	3.2%	0.0%	25.8%	45.2%	19.4%	6.5%	0.0%	0.0%	0.0%
	61-85㎡	1.3%	2.5%	13.9%	54.4%	20.3%	5.1%	2.5%	0.0%	0.0%
	86-100㎡	0.0%	4.1%	4.1%	37.8%	39.2%	8.1%	5.4%	0.0%	1.4%
	101-130㎡	0.7%	0.0%	0.7%	22.5%	28.3%	39.1%	8.0%	0.7%	0.0%
	131-165㎡	0.0%	0.0%	2.3%	25.6%	44.2%	9.3%	14.0%	2.3%	2.3%
	166-230㎡	0.0%	0.0%	6.3%	25.0%	25.0%	6.3%	12.5%	12.5%	12.5%
	230㎡초과	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	33.3%
	전체	1.4%	4.3%	8.1%	32.2%	28.0%	17.3%	6.2%	0.9%	1.7%

이처럼 베이비부머 가구는 은퇴에 따른 주거이동을 통해서 주거규모를 조정하게 되는데 현재주택보다 큰 주택의 규모로 이동하는 가구와 그렇지 않은 가구간에는 어떤 특성의 차이가 있는지를 분석하였다.⁷⁾

현재주택규모는 베이비부머 은퇴가구의 주거상향 이동여부를 결정하는 주요한 변수로서 현재 주택규모가 작을수록 은퇴후에 주거의 상향이동을 계획하는 것으로 나타났다. 즉 현재 거주하는 주택규모가 작고 임차주택에 거주하는 가구이거나 주거만족도가 낮은 경우 은퇴후 주택규모를 현재보다 늘리는 쪽을 선택하는 것으로 나타났다. 노인복지주택과 같은 은퇴주택에 입주할 희망하는 가구일수록 은퇴후 주택규모를 늘리는 가능성이 크며, 은퇴준비가 된 가구일수록 그렇지 않은 가구에 비해 은퇴후 주택규모를 늘리지 않는 것으로

분석되었다. 은퇴후 주택규모를 늘리는 그룹과 그렇지 않은 그룹간의 현재 거주 주택특성과 은퇴주택에 대한 인식분석결과에서는 우선적으로 은퇴후 주거규모를 늘릴지 여부를 결정하는 가장 중요한 변수는 현재의 주택규모와 주거만족도와 같은 현재 거주 주택특성으로 나타났다는 점이다.

즉 베이비부머는 은퇴후 주택의 상향이동을 결정하는데 있어서 현주택의 불만족을 개선하고 보다 나은 주거환경으로 이주하려는 인식을 가지고 있다는 점이다.

2) 은퇴후 주택유형 선택요인 분석

베이비부머 가구들이 은퇴후 어떤 주택을 선택하는 가는 이들 가구의 주거입지 선호와도 긴밀히 연계된 내용이라 할 수 있다. 본 연구에서 은퇴후 희망주택으로 단독주택을 선택하는 가구들은 대부분 은퇴후 거주 지역으로 중소도시나 농어촌 지역을 선호하는 것으로 나타났다. 그런 의미에서 은퇴후 희망주택은 베이비부머가구의 은퇴후 입지와도 연계된 내용이라 할 수 있다.

은퇴후 거주주택 유형으로 단독주택 거주여부를 선택하는데 있어서 가장 중요한 요인은 현재 주택유형으로 나타났다. 즉 현재 단독주택에 거주하는 가구들은 그렇지 않은 가구에 비해서 은퇴후 단독주택을 선택할 가능성이 5배 정도나 높은 것으로 분석되었다. 또한 은퇴준비가 완료된 가구는 그렇지 않은 가구에 비해서 단독주택을 선택할 확률이 높았으며(2.3배), 가구소득

<표 5> 주거상향여부에 따른 가구특성 차이

	상향가구	기타	통계량
현재주택규모	3.65	5.44	112.05***
학력	0.56	0.67	0.67**
가구소득	3.97	4.40	4.40*
결혼특성	0.11	0.07	0.07
은퇴준비	0.15	0.33	0.33***
은퇴주택희망여부	1.26	1.49	1.49***
현주택점유형태	0.48	0.78	0.78***
주거만족도	3.09	3.50	3.50***

주) *** < 0.01, **<0.05, *<0.1

<표 6> 은퇴후 주택유형 선택 영향요인 분석

	B	S.E.	Wald	유의확률	Exp(B)
현재 주택유형	1.614	.322***	25.126	.000	5.022
전체적인 주거만족도	.044	.139	.101	.751	1.045
현재 주택규모	.005	.077	.004	.947	1.005
가구소득	.104	.058*	3.198	.074	1.109
결혼특성	.407	.384	1.122	.290	1.503
자녀생존여부	-.625	.352*	3.154	.076	.535
부모생존여부	-.019	.214	.008	.929	.981
은퇴준비여부	0.843	0.269***	9.803	0.002	2.323
은퇴주택입주희망여부	.208	.220	.893	.345	1.231
희망이용서비스수	-.079	.038**	4.456	.035	.924
상수항	-.493	.645	.584	.445	.611

주) *** < 0.01, **<0.05, *<0.1

7) 더미변수를 제외한 범주형 변수들은 연속형 변수값에 비례해서 그 값이 커지도록 코딩되어 있다. 예를 들면 소득변수의 경우 1은 월소득이 100만원 미만이며 8은 1,000만원 이상임.

이 높을수록, 자녀가 생존하지 않는 경우가 단독주택을 선택할 가능성이 높은 것으로 나타났다.

베이비부머의 은퇴후 주택유형 선택 분석결과는 현재 거주하는 주택유형이 은퇴후에도 지속될 가능성이 높다는 점을 시사하고 있으며 은퇴준비에 적극적인 가구들이 선호하는 주거유형은 단독주택임을 시사하는 결과라 할 수 있다.

2. 지역거주에 미치는 영향 요인 분석

1) 기초통계량 분석

베이비부머의 지역거주에 영향을 주는 요인들의 기초통계량 분석결과는 <표 7>과 같다. 분석대상 베이비부머 가구들 중에서 지역거주를 선택한 비율은 응답자의 53%였다. 베이비부머 가구중 현재 자가에 거주하는 가구는 72%였으며 희망주택유형으로 단독주택을 선호하는 가구의 비율은 41%였으며 나머지 가구들은 아파트와 같은 공동주택을 선호하는 것으로 나타나고 있다. 베이비부머들의 은퇴준비와 관련된 대부분의 선행연구들은 이들 세대의 특성상 은퇴준비가 부족한 세대로 분석한바 있으며 본 연구의 분석대상 역시 은퇴준비가 완료되었다고 응답한 가구는 대상자의 29% 수준에 그치는 것으로 나타났다. 이항로짓분석에 포함된 대부분의 독립변수들은 더미변수로 구성되어 있으며 희망이용서비스 수의 경우에는 연속형 변수이며 전체

주거만족도는 5점척도(1점은 아주불만, 5점은 아주만족)로 구성하였다. 베이비부머의 지역거주 여부에 영향을 미치는 이항로짓분석에 앞서 지역거주를 희망하는 가구와 그렇지 않은 가구간에 특성차이를 검정하였으며 두 그룹간의 사회경제적 차이와 선호주택과 입지의 차이 분석결과는 부록에 제시하였다.

2) 이항로짓 분석 결과

지역거주 여부에 영향을 미치는 베이비부머세대의 특성 변수들은 크게 현재 주택특성, 은퇴주거 선호와 가구의 사회경제적 특성의 세가지 그룹으로 유형화하였다. 현재 거주하고 있는 주택특성으로는 주택점유형태와 현 주택에 대한 전체적인 주거만족도 변수를 포함하였다. 주택점유형태 변수는 다른 조건이 동일하다면 자가가구에 비해 임차가구가 미래 주거이동을 결정할 확률이 높은 것으로 평가되고 있다. 또한 주거이동과 관련된 모델에서 현재 주택의 주거만족도는 다른 지역으로의 주거이동을 유도하는(pull) 변수의 특성을 갖는다. 미래 지역거주 여부를 결정하는데 있어서 현 주택의 점유형태는 통계적으로 의미있는 값을 보여주지 않았으나 주거만족도의 경우 현주택에 대한 만족도가 높을수록 은퇴후 주거지 선택시 지역거주를 선택할 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 즉 주거만족도가 만족하는 방향으로 한단위 좋아질 경우 지역거주를 선택하는 확률은 1.3배 늘어나게 된다. 주거만족도가 지역거주를 선택하는데 있어서 긍정적인 영향으로 작용하는 것은 미국의 베이비부머세대의 주거이동 여부 결정에서도 비슷한 결과로 나타난바 있다(권현주, 2015).

베이비부머 세대의 지역거주 결정에서 은퇴후 주거특성이 어떤 영향을 주는지를 분석하기 위해 희망주택유형과 희망 이용서비스를 독립변수로 선정하였다. 희망주택유형의 경우 지역거주를 선택하는 경우에는 단독주택을 선택할 확률이 0.17배로 낮아지는 것으로 나타나 지역거주 희망가구는 현재 거주하는 대도시 인근의 아파트를 향후 희망주거유형으로 선호함을 잘 보여주고 있다. 앞서 베이비부머가구 은퇴주택에서 받기를 희망하는 서비스항목을 조사한바 있는데 은퇴가구의 지역거주와 희망 주거서비스수간에는 정(+)의 관계를 확인할 수 있었다.⁸⁾

베이비부머 가구의 지역거주 여부를 결정하는 세번

<표 7> 기초통계량 분석

변수명	평균	최소값	최대값	표준편차
지역거주여부	0.53	0	1	0.49
현주택점유형태	0.72	0	1	0.44
전체주거만족도	3.40	0	5	0.82
희망 주택유형	0.41	0	1	0.49
희망이용서비스수	4.90	0	9	2.91
가구주학력	0.65	0	1	0.47
가구소득	4.30	1	8	1.98
결혼특성	0.08	0	1	0.27
노후은퇴준비여부	0.29	0	1	0.45
가구구성별	1.52	1	2	0.49
자녀생존여부	0.88	0	1	0.31
부모생존여부	0.54	0	1	0.49

8) 독립변수의 선정과정에서 현재의 이항로짓 분석에서 고려한 변수로는 향후 희망 입지지역 변수가 있는데 이 변수는 다른 변수와 상대적으로 높은 상관관계로 인해서 모델의 강건성을 저해하는 것으로 나타나 최종모델에서는 제외하였다.

〈표 8〉 지역거주의 영향요인 분석

	B	S.E.	Wald	유의확률	Exp(B)
현재 주택점유형태	-0.123	0.278	0.196	0.658	0.884
전체적인 주거만족도	0.271	0.146*	3.424	0.064	1.311
희망 주택유형	-1.755	0.236***	55.505	0.000	0.173
희망 이용서비스수	0.087	0.040**	4.697	0.030	1.091
가구주학력	-0.004	0.250	0.000	0.988	0.996
가구소득	-0.076	0.066	1.338	0.247	0.926
결혼특성	-0.834	0.435**	3.685	0.055	0.434
노후은퇴준비	0.843	0.269***	9.803	0.002	2.323
가구주 성별	0.085	0.247	0.120	0.729	1.089
자녀생존여부	-0.067	0.360	0.035	0.852	0.935
부모 생존여부	-0.647	0.231***	7.831	0.005	0.524
상수항	0.086	0.752	0.013	0.909	1.089

주) * < 0.05, ** < 0.01

째 유형의 변수로는 가구의 사회경제적 변수들을 고려할 수 있다. 이들 변수로는 가구주의 학력이 가구소득 그리고 결혼특성과 부모 및 자녀의 생존여부 변수들을 포함해서 분석해보았다. 이들 변수중에서 베이비부머 가구의 은퇴후 지역거주에 영향을 주는 변수로는 결혼특성과 노후은퇴준비 여부 그리고 부모 생존변수로 나타났다. 노후은퇴준비가 완료된 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 지역거주를 선택할 확률이 2.3배 더 높은 것으로 분석되었으며 이혼이나 사별한 가구의 경우에는 반대로 지역거주를 선택할 확률이 0.4배로 감소하였으며 부모가 생존한 베이비부머가구는 그렇지 않은 가구에 비해 지역거주를 선택할 확률이 절반정도로 감소하였다(0.52). 이들 변수중에서 특히 부모가 생존한 가구는 현재의 거주지를 떠나 타지역으로 이동할 확률이 높다는 의미에서 은퇴후 주거지 선정에서 부모의 부양의무가 영향을 준 것으로 판단된다.

V. 결론 및 정책적 시사점

최근 본격적인 은퇴를 맞고 있는 베이비부머를 대상으로 이들 가구의 은퇴후 지역거주와 은퇴주거에 대한 인식을 분석해 보았다. 베이비부머는 기존 연구들이 제시한대로 이전세대에 비해 소득수준이 높고 주거이동의 경험이 상대적으로 많은 것으로 나타났다. 이것은 이들 세대가 주거이동을 통해서 보다 적극적으로

주거문제를 해결하고자 하는 특성을 보인 것으로 이런 성향은 은퇴후 주거에서도 유사하게 나타나고 있다. 베이비부머의 은퇴후 주거를 지역거주 여부에 따라 구분할 경우 지역거주를 희망하는 그룹과 그렇지 않은 그룹간에 명확한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 지역거주를 희망하는 가구는 기존에 거주하고 있는 대도시 중심으로 은퇴후 주거를 정하고 대중교통과의 접근성을 중시하며 은퇴전까지 선호하고 있는 공동주택 중심의 주택유형을 은퇴후 주택으로 가장 많이 선택하였다. 반면 지역거주를 희망하지 않는 베이비부머들은 과거 그들이 거주했던 대도시가 아닌 중소도시 혹은 농촌의 전원지향적 은퇴생활을 희망하면서 단독주택 중심의 은퇴자 주택을 희망하는 것으로 분석되었다.

베이비부머의 은퇴후 지역거주 여부에 영향을 주는 요인을 크게 현재주택 특성, 은퇴후 주거특성 그리고 가구의 사회경제적 특성으로 유형화하여 영향력을 분석하였다. 베이비부머의 현재 주택 특성중에서는 전반적인 주택만족도가 높을수록 지역거주를 선호하는 것으로 나타났으며, 미래 은퇴주택 유형으로 아파트를 선호할수록 지역거주를 희망하는 것으로 나타났다. 또한 지역거주를 희망하는 가구들은 그렇지 않은 가구에 비해서 보다 다양한 주거관련 서비스를 희망하는 것으로 분석되었다. 가구의 사회경제적 변수중에서는 은퇴준비 여부와 결혼상태 변수가 지역거주를 결정하는 요인으로 나타났다. 즉 은퇴 준비가 완료된 가구일수록, 이혼이나 사별을 겪지 않은 가구일수록 현재 거주하는 환경에서 은퇴후에도 거주할 확률이 높아진다는 점이

다. 베이비부머는 자녀양육과 부모부양의 이중부담을 지고 있는 세대로 표현되고 있는데 이들 가구가 지역거주를 선택할 때 자녀와의 관계보다는 생존부모와의 관계를 보다 중요시하고 있는 것으로 분석되었다.

본 분석의 결과는 향후 베이비부머의 지역거주를 촉진하기 위해서 다음과 같은 정책이 필요함을 시사하고 있다. 베이비부머는 현 주택의 전반적인 주거환경에 만족할수록 은퇴후 지역거주를 희망한다는 점을 고려할 때 베이비부머 가구의 주거환경 개선을 위한 정책방안이 필요할 것으로 판단된다. 즉 거주주택의 수리나 같은 물리적 개선외에 고령자들의 입장에서 편의시설, 의료시설 등과의 접근성을 개선하기 위한 정책개발이 필요하다는 점이다. 두번째는 베이비부머의 은퇴후 주거서비스에 대한 다양한 수요를 고려하여 현재 주거지 인근에 다양한 유형의 고령자서비스주택⁹⁾의 공급이 필요하다는 점이다. 지역거주를 희망하는 베이비부머들은 그렇지 않은 가구에 비해서 보다 다양한 은퇴후 주거서비스를 희망하고 있다는 점이다. 세번째는, 베이비부머를 포함한 은퇴 고령자가구들의 은퇴준비를 지원하기 위한 다양한 정책방안 마련이 필요하다는 점이다. 은퇴후 경제활동을 지원하고 지역사회에서 은퇴후에도 지속적으로 거주할 수 있는 보다 고령자친화적인 환경조성이 필요하다는 점이다.

본 연구의 한계로는 본 연구의 분석자료가 서울을 포함한 대도시에 거주하는 베이비부머의 설문조사결과를 바탕으로 하고 있기 때문에 연구의 일반화에 일정부분 제약이 있다는 점이다.

논문접수일 : 2023년 7월 14일

논문심사일 : 2023년 9월 12일

게재확정일 : 2023년 11월 1일

9) 서비스가 제공되는 다양한 주택 유형을 통칭하는 개념으로, 고령가구에게 주거와 돌봄 및 의료서비스 등을 제공하는 고령자주택의 유형으로 주거플러스 서비스(housing plus services), 서비스 통합 주택(service integrated housing), 하우스링 케어(housing care 또는 housing with care) 등 여러 가지 명칭으로 불린다(김유진 외, 2018, p.66).

참고문헌

- 강문철 · 김영훈, “도시형 노인주거 사례분석을 통한 Aging in place 활성화 방안 고찰 - 국내, 일본, 싱가포르를 중심으로 -”, 『한국생태환경건축학회논문집』 18권 2호, 한국생태건축학회, 2018, pp. 61-69
- 권오정 · 김진영, “장노년층의 Aging in Place 의사 여부와 이에 따른 관련 변인 특성 차이”, 『한국주거학회논문집』 제30권 제3호, 한국주거학회, 2019, pp. 77-85
- 권현주, “은퇴 후 주거이동 의사가 있는 미국 베이비붐 세대의 주거이동 요인분석”, 『한국주거학회논문집』 25권 5호, 한국주거학회, 2014, pp. 73-82
- 김미희 · 문희정, “중산층 베이비부머의 연속보호체계형 은퇴 주거단지에 대한 선호특성”, 『한국주거학회논문집』 제28권 제3호, 한국주거학회, 2017, pp. 75-83
- 김세진 · 황남희 · 임정미 · 주보혜 · 남궁은하 · 이선희 · 정경희 · 강은나 · 김경래, 『2020년도 노인실태조사』, 2020
- 김승준 · 장은하 · 홍석호, “한국 베이비붐 세대의 노후준비에 관한 체계적 문헌고찰”, 『사회보장연구』 38권 3호, 한국사회보장학회, 2022, pp. 239-270
- 김수영 · 문경주 · 오찬욱, “고령화 지역의 Aging in Place에 영향을 주는 조건분석을 통한 정책방향 탐색”, 『지역사회연구』 제23권 제2호, 한국지역사회학회, 2015, pp. 137-164
- 김진성, “가계복지조사로 살펴본 국내 가구 은퇴시점과 은퇴 준비”, 『KB지식비타민』 15-62호, KB경영연구소, 2015, pp. 1-4
- 김진후 · 조강현 · 이재수, “수도권 베이비부머 가구의 주거이동과 주거입지 선택의 영향 요인”, 『감정평가학 논집』 제19권 제1호, 한국감정평가학회, 2020, pp. 187-214
- 변나향 · 박석환 · 차주영, 『고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지주택 개선방안』, 건축도시공간연구소, 2018
- 안서연 · 백한영, 『베이비부머의 소득, 소비, 자산의 구성과 분포 변화 연구: 베이비부머 이전세대와의 비교를 중심으로』, 국민연금공단 국민연금연구원, 2019
- 이형찬 · 오민준 · 송하승 · 김지혜, “부동산자산 불평등의 현주소와 정책과제의 관점에서 베이비붐세대와 예코세대 비교”, 『국토정책 브리프』 809호, 국토연구원, 2021, pp. 1-6
- 임기흥 · 백성준, “한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거 선택과 이동 특성”, 『한국콘텐츠학회논문집』 14권 11호, 한국콘텐츠학회, pp. 438-449
- 장희안 · 한정란 · 구분혜 · 김정순, “Q방법론을 활용한 Aging in Place 선호 유형 분석”, 『한국노년교육학회지』 8권 1호, 한국노년교육학회, 2022, pp. 21-38
- 전인수, “베이비붐 세대의 은퇴후 주거특성 분석”, 『한국전자통신학회지』, 2014, pp. 43-49
- 조지민 · 김문근, “베이비붐세대의 이중부양부담이 노후준비도에 미치는 영향”, 『사회과학 담론과 정책』 제14권 제2호, 경북대학교 사회과학연구원, 2021, pp. 49-75
- 황선혜 · 이연숙 · 윤혜경, “베이비붐 세대의 은퇴후 주거이동계획 패턴 연구 -생애상황을 중심으로-”, 『한국생태환경건축학회논문집』 10권 5호, 한국생태건축학회, 2010, pp. 101-108
- 임연옥, “친숙한 지역사회에서 존엄하게 늙어가는 것은 어떻게 가능할까? : 농촌과 도시 거주 노인 간 Aging in Place 모델과 경로 비교 분석”, 『노인복지연구』 71권 3호, 한국노인복지학회, 2016, pp. 411-436
- Ahn, M., Kwon, H. J. and Kang, J., “Supporting Aging-in-Place Well: Findings from a Cluster Analysis of the Reasons for Aging-in-Place and Perception of Well-Beings”, *Journal of Applied Gerontology*, 2020, Vol. 39 No. 1, pp. 3-15
- Brim, B., Fromhold, S., and Blaney, S., “Older Adults’ Self-Reported Barriers to Aging in Place”, *Journal of Applied Gerontology*, 2021, Vol. 40 No. 12, pp. 1678-1686
- Choi, Y. J., “Understanding Aging in Place: Home and Community Features, Perceived Age-Friendliness of Community, and Intention Toward Aging in Place”, *The Gerontologist*, 2022, Vol. 61 No. 1, pp. 46-55
- Christine T. M., “Aging in Which Place? Connecting Aging in Place with individual Responsibility, Housing Markets, and the Welfare State”, *Journal of Housing for the Elderly*, Vol. 32, 2018, pp. 1-11
- Farzaneh, B., K. Homeira., and M. Mahnaz, “Concept development of Aging in place”, *Journal of Family Medicine and Primary Care*, Vol. 11 No. 11, 2022, pp. 6646-6653
- Martens C. T., “Aging in Which Place? 12. Connecting Aging in Place with Individual Responsibility, Housing Markets, and the Welfare State”, *Journal of Housing for the Elderly*, Vol. 32 No. 1, 2018, pp. 1-11
- Wiles, J. L., Leibing, A., Guberman, N. Reeve, J., and Allesn, R. E. S., “The Meaning of “Aging in Place” to Older People”, *The Gerontologist*, Vol. 52 No. 3, 2011, pp. 357-366

<국문요약>

베이비부머의 노후 주거인식과 지역거주 영향요인

김 주 영 (Kim, Ju-Young)

김 주 후 (Kim, Ju-Hu)

베이비부머의 본격적인 은퇴는 주택시장과 고령자 주거 관점에서 주요한 이슈중의 하나이다. 본 연구는 베이비부머의 은퇴후 주거인식을 지역거주의 관점에서 분석하고 고령가구의 주택정책적 대응방안을 모색하는데 그 목적이 있다. 대도시 거주 베이비부머에 대한 분석결과 지역거주를 희망하는 그룹과 그렇지 않은 그룹간에는 은퇴후 희망 주거입지와 주택유형 그리고 은퇴주택에서 받기를 원하는 서비스 수에서 차이를 보였다. 즉 지역거주를 선호하는 베이비부머들은 대중교통접근성이 좋은 대도시의 아파트 거주를 가장 희망하는 반면 지역거주를 선호하지 않는 그룹은 근린공원이나 생활편의시설의 접근성이 좋은 전원지향형 생활을 희망하는 것으로 나타났다. 현재 노인복지주택과 같은 고령자 주택의 부족과 서비스의 한계를 고려할때 베이비부머의 지역거주를 촉진할 수 있는 고령친화 환경의 조성 and 고령자서비스주택의 개발 전략이 필요함을 시사하고 있다.

주 제 어 : 베이비부머, 주거이동, 로짓모델, 은퇴자주거, 지역거주

<부록>

<표 1> 지역거주 여부에 따른 가구특성

		지역거주 여부				지역거주 여부					
		기타	지역거주	χ^2 통계량		기타	지역거주	χ^2 통계량			
자녀생존 여부	기타	빈도	25	23	0.635 0.426	부모생존 여부	기타	빈도	78	114	5.193* 0.023
		%	12.7%	10.2%				%	39.6%	50.7%	
	생존	빈도	172	202			생존	빈도	119	111	
		%	87.3%	89.8%				%	60.4%	49.3%	
전체		빈도	197	225		전체	빈도	197	225		
		%	100.0%	100.0%			%	100.0%	100.0%		
결혼 특성	기타	빈도	172	214	8.193** 0.004	은퇴준비 여부	기타	빈도	157	141	14.67** 0.000
		%	87.3%	95.1%				%	79.7%	62.6%	
	이혼	빈도	25	11			완료	빈도	40	84	
		%	12.7%	4.9%				%	20.3%	37.3%	
전체		빈도	197	225		전체	빈도	197	225		
		%	100.0%	100.0%			%	100	100		
가구주 학력	기타	빈도	68	79	0.016 0.896	주거 만족도	기타	빈도	112	111	2.383 0.123
		%	34.5%	35.1%				%	56.8	49.3	
	전문대졸 이상	빈도	129	146			만족	빈도	85	114	
		%	65.4	64.8				%	43.1	50.6	
전체		빈도	197	225		전체	빈도	197	225		
		%	100.0%	100.0%			%	100	100		

주) * < 0.05, ** < 0.01

<표 2> 지역거주 여부에 따른 선호주택유형

항목	비중	지역거주	비지역 거주	카이제곱검정
단독주택	빈도	53	124	Pearson 카이제곱= 130.305a 유의확률 .000
	%	23.6%	62.9%	
연립·다세대 주택	빈도	11	8	
	aip 중 %	4.9%	4.1%	
중저층 아파트	빈도	86	34	
	aip 중 %	38.2%	17.3%	
고층아파트 (주상복합 아파트 포함)	빈도	64	19	
	aip 중 %	28.4%	9.6%	
오피스텔, 도시형생활 주택	빈도	10	11	
	aip 중 %	4.4%	5.6%	
기타	빈도	1	1	
	aip 중 %	0.4%	0.5%	
전체	빈도	225	197	
	aip 중 %	100.0%	100.0%	

<표 3> 지역거주 여부에 따른 선호입지 특성

항목	비중	지역거주	비지역 거주	카이제곱검정
대중교통접근성	빈도	105	56	Pearson 카이제곱= 22.992, 유의확률 .001
	%	46.7%	28.4%	
직장, 학교거리	빈도	3	1	
	%	1.3%	0.5%	
근린공원, 생활편의시설	빈도	38	64	
	%	16.9%	32.5%	
노인복지관, 장기요양기관 등 복지시설	빈도	18	11	
	%	8.0%	5.6%	
병원	빈도	41	46	
	%	18.2%	23.4%	
주택자금 (임대료)	빈도	14	12	
	%	6.2%	6.1%	
자녀와 동거	빈도	6	7	
	%	2.7%	3.6%	
전체	빈도	225	197	
	%	100.0%	100.0%	

<표 4> 희망서비스의 인식 차이

			aip		통계량
			지역거주	비지역거주	
간편 건강 체크	있다	빈도	149	125	Pearson 카이제곱=0.354 유의확률= 0.552
		%	66.2%	63.5%	
	없다	빈도	76	72	
		%	33.8%	36.5%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	
실내외 활동 프로그램	있다	빈도	112	90	Pearson 카이제곱=0.705 유의확률= 0.401
		%	49.8%	45.7%	
	없다	빈도	113	107	
		%	50.2%	54.3%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	
전문 요양서비스	있다	빈도	143	119	Pearson 카이제곱=0.443 유의확률= 0.556
		%	63.6%	60.4%	
	없다	빈도	82	78	
		%	36.4%	39.6%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	
정기적인 안부확인	있다	빈도	100	73	Pearson 카이제곱=0.231 유의확률= 0.124
		%	44.4%	37.1%	
	없다	빈도	125	124	
		%	55.6%	62.9%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	
식사서비스(도시락)	있다	빈도	142	95	Pearson 카이제곱=9.456 유의확률= 0.002**
		%	63.1%	48.2%	
	없다	빈도	83	102	
		%	36.9%	51.8%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	
식사서비스(공동식사)	있다	빈도	113	69	Pearson 카이제곱=9.890 유의확률= 0.002**
		%	50.2%	35.0%	
	없다	빈도	112	128	
		%	49.8%	65.0%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	
취미·여가·교육 프로그램	있다	빈도	143	107	Pearson 카이제곱=3.715 유의확률= 0.054*
		%	63.6%	54.3%	
	없다	빈도	82	90	
		%	36.4%	45.7%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	
가사지원(청소, 세탁 등)	있다	빈도	150	117	Pearson 카이제곱= 2.393 유의확률= 0.112
		%	66.7%	59.4%	
	없다	빈도	75	80	
		%	33.3%	40.6%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	
이동 지원(집↔목적지)	있다	빈도	135	88	Pearson 카이제곱=9.906 유의확률= 0.002**
		%	60.0%	44.7%	
	없다	빈도	90	109	
		%	40.0%	55.3%	
전체		빈도	225	197	
		%	100.0%	100.0%	