

한국 베이비붐 세대의 은퇴후 주거선택과 주거이동

A Study on Residential Choice of Korean Babyboomer after Retirement

임기흥*, 백성준**

한성대학교 경제·부동산학과 박사과정*,
한성대학교 부동산학과 교수**

Lim ki-heung*, Baek sung-joon**

Hansung Univ. Ph.D. Student*,
Hansung Univ. Professor**

요약

한국 베이비붐세대는 은퇴 후 주거선택에서 은퇴 전과는 다르게 쾌적성과 편의성을 중시하여 선택할 가능성이 높을 것으로 예상된다. 또 은퇴 후에 주거면적을 일괄적으로 축소하는 것이 아니라 현재 보유 주택규모에 따라 다른 형태를 보일 것으로 추정된다. 그리고 은퇴 후 62.4%가 주거이동을 계획하고 있고 지역간 이동은 주거이동가구의 52.3%에 달하여 은퇴 후 활발한 주거이동이 예상되며, 지역내 이동과 지역간 이동에 영향을 미치는 영향변수도 다른 것으로 나타났다.

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

한국은 다른 국가보다 빠른 정년으로 2010년부터 베이비붐세대의 은퇴가 시작됨에 따라 한국사회도 다양한 변화를 보이고 있다[1]. 베이비붐세대에 대한 연구가 본격화되고 있으나 연구기간이 오래되지 않고, 연구대상이 다양한 특성을 지니고 있어, 학계의 지속적인 연구에도 불구하고 베이비붐세대에 대한 체계적인 정립을 이루지 못하고 있는 현실이다. 2010년 5월부터 베이비붐세대를 대상으로 한 패널조사[2]가 과시적인 연구 효과로 나타나기까지는 시간적인 경과가 필요하다. 본 연구는 한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택 특성 및 주거이동에 대하여 설문조사를 바탕으로 은퇴 후 주거선택기준변화와 주거선택의 행위적인 측면인 주거이동의 의사와 주거이동의 범위를 분석하고자 한다.

2. 연구내용 및 방법

첫째, 베이비붐세대의 은퇴전·후 주거선택의 기준의 변화를 분석하기 위해 선행연구들을 정리하여 베이비붐세대에게 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 이동요인을 분석하였다. 넷째, 주거선택과 주거이동을 구분하여 고찰하되, 주거선택과 주거이동을 일관성의 관점에서 분석하였다. 다섯째, 전국적인 표본추출을 통해 지역적인 특성이 반영될 수 있도록 하였다.

사전 설문조사에 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 1,300명이었다.

II. 설문분석 결과

1. 설문항목 및 기초자료

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

표 1. 설문 문항의 구성

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

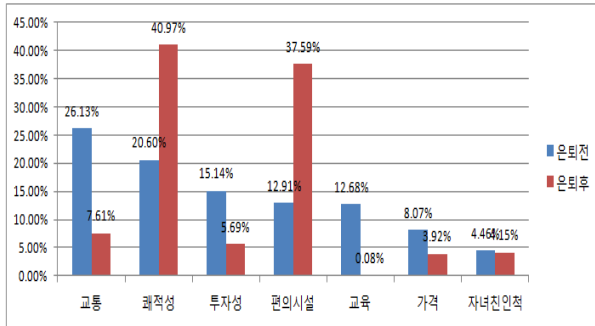
연령에 따른 응답자 수를 보면 1955년생 146명(11.2%), 1956년생 103명(7.9%), 1957년생 146명(11.2%), 1958년생 164명(12.6%), 1959년생 164명(12.6%), 1960년생 162명(12.5%), 1961년생 130명(10.0%), 1962년생 142명(10.3%), 1963년생 143명(11.0%)로 연령별로 고른 분포를 보이고 있다.

2. 분석결과

은퇴 전에는 교통 - 쾌적성 - 투자성 - 편의시설 - 교육 - 가격 - 자녀친인척 순으로 주거를 선택한 반면, 은퇴 후에는 쾌적성 - 편의시설 - 교통 - 투자성 - 자녀 및 친인척 - 가격 - 교육 순으로 주거선택의 우선순위가 변

한 것으로 나타났다.

은퇴이후 실제 어느 정도 주택의 규모를 축소할 것인가에 대한 분석을 위해 현재 거주주택 규모와 은퇴 후 희망하는 거주주택 규모에 대해 교차분석을 실시하였다. 은퇴 후 주택규모를 전반적으로 축소하려는 경향을 보이지만, 가구특성 및 현재 보유주택규모에 따라 다양화할 것으로 예상된다.



▶▶ 그림 1. 은퇴전과 후의 주거선택 기준 변화

다음으로 다항로지스틱회귀분석을 통해 계속거주를 참조범주로 하여 지역내이동, 지역간이동을 비교한 결과, 순자산, 소득, 부채유무, 주택보유수, 현주택규모, 주거선택의 요인변화, 은퇴준비여부에 따른 주거이동을 예측하는 모형은 1%유의 수준에서 통계적으로 의미가 있음을 보여준다. 계속거주를 참조범수로 하여 지역내이동과 지역이동의 다항로지스틱회귀분석 결과를 비교하면 지역내이동의 경우 소득, 주택보유수, 현주택 규모, 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.

표 2. 주거이동 다항로지스틱회귀분석표

주거이동의범위		B	Wald	p	Exp(B)
지역내 이동	절편	-0.132	0.155	0.694	
	총자산	0.011	0.445	0.505	1.011
	소득	-0.072	2.794	0.095	0.931
	부채유무	0.005	0.001	0.976	1.005
	주택보유수	-0.355	7.588	0.006	0.701
	현주택규모	0.385	36.195	0.000	1.470
	주거선택기준변화	0.268	2.534	0.111	1.307
	은퇴후주택규모	-0.380	30.054	0.000	0.684
지역간 이동	은퇴준비여부	-0.023	0.017	0.895	0.978
	절편	0.693	4.395	0.036	
	총자산	0.002	0.014	0.907	1.002
	소득	-0.025	0.356	0.551	0.975
	부채유무	0.298	3.448	0.063	1.348
	주택보유수	-0.475	13.003	0.000	0.622
	현주택규모	0.158	6.463	0.011	1.171
	주거선택기준변화	0.678	15.216	0.000	1.969
은퇴후주택규모	-0.380	29.744	0.000	0.684	
은퇴준비여부	-0.557	9.772	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

지역내이동과 지역간이동의 차별적인 변수가 부채유무, 주거선택기준의 변화, 은퇴준비여부 지역내이동과 지역간이동의 차별적인 변수가 부채유무, 주거선택기준의 변화, 은퇴준비여부 등이다. 부채유무는 $Exp(.298) = 1.348$ 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, 지역간의 이동이 활발할 것으로 예상된다. 은퇴준비여부는 0.573 배로 은퇴준비가 되어 있는 경우가 그렇지 못한 경우보다 지역이동을 할 가능성이 낮을 것으로 예상된다.

III. 결론 및 한계

본 연구에서 한국 베이비붐세대 중 62.4% 정도가 은퇴 후 주거이동을 계획하고 있고, 지역간 이동은 주거이동수의 52.3%에 달해 은퇴 후 주거이동이 활발할 것으로 나타났다. 주거이동 경향은 주택시장의 새로운 시장공급원과 수요자로 역할을 충실히 할 것으로 예상된다. 또한 주거이동 중 지역내이동과 지역간이동에 영향을 미치는 변수가 다른 것으로 분석되었다. 공통변수로는 현주택규모, 주택보유수, 은퇴 후 선호주택규모이며, 지역내이동의 경우 소득이 영향변수로 추가된다. 이는 현재 보유주택을 처분하여 은퇴자금으로 활용할 가능성이 높을 것으로 예상된다.

지역간이동의 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. 이러한 결과는 Morris와 Winter(1978)의 연구와 상응하는 면이 있다. 연구자들은 노인가구의 주거 이동이 원거리보다는 근거리 내에서 이루어지는 경향이 높지만, 주택 이외의 이유 즉 경제와 관련된 이유나 기후 등과 같은 문제로 이동하는 경우에는 멀리 이동하는 경향이 높음을 밝혔다.

본 연구는 다음과 같은 한계성이 있다. 베이비붐세대의 자신의 은퇴를 가정한 의향조사를 기반을 고찰한 바, 실제 발생과는 차이가 발생할 수 있을 것으로 보인다. 그러나 이러한 한계성은 은퇴 전의 의사와 은퇴 후의 실태 분석을 통한 현상과 차이점을 분석하는 것도 유익한 연구과제가 될 것으로 보인다.

■ 참고 문헌 ■

- 이용재, "베이비붐 세대의 노후준비 특성 분석", 한국콘텐츠학회논문지, Vol.13, No.5, pp.253-261, 2013.
- 한경혜, 최현자, 은기수, 이정화, 주소현, 김주현, 한국 베이비부머 연구, 서울대학교 노화·고령화사회연구소 & 메트라이프코리아재단, 2011.
- Morris E. W. and Winter, M., Housing, Family, and Society, John Wiley & Sons Inc, 1978.