

연령별 은퇴 후 선호하는 주거생활권과 주택유형에 미치는 요인에 대한 연구

- 00은행 전국지점 직원을 대상으로 -

최윤영*, 김지현**

<요약>

본 연구는 20~50대 근로자들의 은퇴 후 주거생활권(전원생활 또는 도시생활)과 주택 유형의 선호도를 결정하는 요인을 분석하고, 연령에 따른 차이점을 분석하는 것에 목적이 있다. 이를 위해서 전국의 00은행 직원을 대상으로 한 설문조사 자료를 이용하여 은퇴 후 도시생활과 전원생활 중 선호하는 거주 지역 결정요인을 이항로지스틱 회귀분석을 통하여 분석하였다. 나아가 은퇴 후 아파트, 단독주택, 다세대주택 등 선호 주택유형에 대한 결정요인을 다항로지스틱 회귀분석을 통하여 추정하였다. 분석결과, 은퇴 후 주거생활권에 대한 선호는 성별, 자산규모, 교육수준, 은퇴 후 근로의지 등이 결정요인으로 관찰되었으나, 이는 연령에 따라서 다른 양상을 보였다. 즉 30대는 성별과 자산규모가 결정요인이고 40대는 성별, 교육수준, 주택규모, 자산규모, 은퇴 후 근로의지가 결정요인이었고, 50대는 성별, 교육수준과 자산규모가 결정요인이었다. 그런데 전 연령대에서 남성은 여성에 비하여 전원생활을 선호하는 것으로 나타났다. 이에 비하여 교육수준이 높을수록, 주택규모와 자산규모가 높을수록, 은퇴 후 근로의지가 강할수록 도시생활을 선호하였다. 한편, 은퇴 후 선호하는 주택유형으로 대부분의 여성들은 아파트를 선택하였으나, 남성은 단독주택을 선호하는 것으로 나타났다. 그렇지만 교육수준이 높을수록 아파트를 선호하는 경향이 있었다. 이상의 분석결과는 연령대별로 은퇴 후 선호하는 주거생활권과 이에 영향을 미치는 요인들이 다르다는 것을 보여주었다. 따라서 본 연구는 은퇴 후 또는 제2의 삶을 준비하는 사람들의 다양한 주택수요에 부응할 수 있도록 주택시장과 정부는 대비해야 할 필요성을 강조한다.

핵심주제어: 은퇴 후 주거생활, 선호주거생활권, 선호주택유형, 로지스틱 회귀분석, 연령별 은퇴준비

* (제1 저자) 한양사이버대학교 청소년상담학과, 교수, e-mail: 1120008@hycu.ac.kr

** (교신저자) 한양사이버대학교 부동산학과, 교수, e-mail: kimjade@hycu.ac.kr

I. 연구배경과 목적

1. 연구배경과 목적

의학발달은 인간의 기대수명(life expectancy at birth)을 빠르게 증가시키고 있다. 우리나라도 예외는 아니어서 통계청(2017)에 따르면 2016년 기준 기대수명이 남자는 79.30세, 여자는 85.41세으로 평균 82.36세이다. 그런데 기대수명은 빠르게 연장되는 반면, 은퇴 시기는 점차 빨라지고 있다는 딜레마가 존재한다. 장인성(2017)에 따르면 우리나라에서 취업을 한 사람이 가장 오래 근무한 직장을 그만두게 될 경우, 평균연령은 2005년 50세에서 2016년 49.1세로 감소하는 것으로 나타나고 있다. 이처럼 기대수명은 늘어나는 반면, 은퇴시기가 빨라지면서 은퇴 후 삶과 노후준비의 중요성에 대한 관심이 빠르게 증가하고 있다. 특히 개인 삶의 질을 추구하는 베이비붐 세대¹⁾의 은퇴가 본격적으로 시작되면서 그들 자신뿐만 아니라 이들이 야기할 은퇴 후 의사결정과 행동이 우리 사회와 경제에 미칠 영향력에 대한 관심이 커지고 있는 것이다(손상락·윤동준, 2010; 노영학, 2013; 조현승, 2018).²⁾ 실제로 베이비붐 세대를 기점으로 은퇴 후 삶을 자기실현의 기회 또는 제3의 인생의 시작이라고 생각하는 사람들이 증가하고 있고, 이와 같은 삶의 변화가 앞으로 우리 사회와 경제에 끼칠 영향력은 상당히 클 것으로 예상되고 있다(나일수 외, 2008; 황명진, 2011, 재인용). 예시로 김유나·최정민(2013)은 2000년대 말 이후 전원주택 및 전원생활에 대한 미디어 노출 빈도가 증가하고 있는 것은 삶의 질에 대한 관심도와 은퇴 후 주거수요 증가와 맞물려 있을 수 있음을 주장한 바 있다.

이런 현상과 같은 맥락에서 빠르게 진행되는 고령화는 예비 은퇴자 또

1) 베이비붐 세대(baby boomer generation)는 전쟁 후 태어난 사람들로 나라에 따라 연령대가 다르다. 우리나라의 베이비붐 세대는 6·25전쟁이 끝난 1955년부터 1963년 사이에 출생한 자들을 말한다(환경 경제용어사전, <http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=2074>).

2) 이전 세대에 비하여 베이비붐 세대들은 인구가 많아 전체인구에서 차지하는 비중이 높은 상태로 유지되는 기간이 월등하게 길었던 만큼 이들의 은퇴는 사회와 경제에 미치는 영향이 상당히 클 것으로 예상되므로 이에 대한 전략적 대비의 필요성이 증가하고 있다(조현승, 2016, 2018).

는 은퇴자를 대상으로 이들의 주거관련 계획과 의사결정에 대한 연구자들의 관심을 증가시키고 있다(변우섭, 2012; 김용진, 2013; 김현수·최민섭, 2013; 윤가영·이연숙, 2013; 정의철, 2013, 2016; 정의철·이경애, 2013; 김용진·손재영, 2014; 전인수, 2014; 임선미·하규수, 2015; 김현수 외 2016). 하지만 최근 불확실한 미래와 조기퇴직의 불안으로 은퇴준비를 시작하는 연령이 점차 낮아지고 있기에 젊은 세대들의 은퇴 후 주거계획에 대한 연구도 함께 이루어질 필요성이 있다. 젊은 세대는 기존의 세대들과는 다르게 삶의 가치관이 일과 직장생활의 균형 및 개인의 취향을 중시하는 경향이 구세대에 비하여 높다고 한다. 그러나 이와 동시에 빨라진 은퇴시기에 대한 불안감도 커서 기존 세대들이 은퇴 직전 혹은 은퇴 후에 비로소 노후 삶을 계획하였다면, 젊은 세대들부터 상대적으로 빠르게 은퇴준비 방안을 모색한다고 한다.³⁾

특히 주택관련 의사결정은 해당 가구로 끝나는 것이 아니라 연쇄적인 가구이동 뿐만 아니라, 지역사회 및 산업계에도 영향을 미칠 수 있기 때문에 은퇴 후 주거관련 계획과 의사에 대한 파악은 모든 세대들을 아우르는 것이 필요할 수 있다. 예를 들어 베이비붐 세대들의 은퇴 후 전원주택 수요가 증가하고 있다고 하지만 이후 젊은 세대들의 전원주택 수요에 대한 파악이 제대로 이루어지지 않는다면 베이비부머들의 더 이상 거주할 수 없거나, 사망 이후 전원주택 관련 산업계는 적절한 대응을 할 수 없게 될 수도 있다.

따라서 본 연구에서는 은퇴 후 선호하는 주거생활권을 도시생활과 전원생활로 구분하고 연령대에 따라서 어떤 주거생활권을 원하는지를 알아보고 이에 영향을 미치는 결정변수를 추정하고자 한다. 또한 일반적으로 전원생활은 단독주택을 선호하는 경우가 높다는 점을 고려하여 은퇴 후 거주하고자 하는 주택유형을 결정하는 요인들이 무엇인지 함께 분석하도록 한다. 이와 같은 시도는 이미 고령사회⁴⁾에 진입한 우리나라에서 관련 산업계와 주택시장에 정책적 시사점을 줄 수 있다고 판단된다.

3) 경향신문, 2018.10.7., “은퇴나이 57세...노후준비 부족해 부동산의존”

4) 지난 2017년 8월 행정안전부에서는 2000년 고령화 사회가 된지 17년 만에 우리나라가 고령사회에 진입하였다고 발표 한 바 있다.

2. 연구방법과 구성

본 연구에서는 연령대별로 은퇴 후 선호하는 주거생활권(도시생활 혹은 전원생활)과 주택유형을 결정하는 요인을 추정하기 위하여 이분로지스틱 회귀모형(binary logistic regression model)과 다분로지스틱 회귀모형(multi logistic regression model)을 적용하기로 한다. 모형추정을 위해 전국 00은행에서 근무하는 직원들을 대상으로 은퇴 후 선호하는 주거환경에 관해 설문조사를 시행한 자료를 이용한다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 우선 2장에서 기존 문헌을 검토하여 추정모형의 변수선정에 활동하도록 한다. 3장에서는 본 분석에 사용된 실증분석 모형인 로지스틱 회귀모형과 자료에 대하여 설명한다. 4장에서는 실증분석 결과에 대하여 논하고 5장에서는 결론을 도출하고 본 연구의 한계 및 추후 연구 과제를 제시한다.

II. 기존 문헌 검토

대부분의 은퇴 후 주택에 관한 의사결정 연구는 주택다운사이징⁵⁾에 관련된 연구로 은퇴 후 소득감소와 같은 경제적 문제를 해결하기 위하여 이용 가능한 가장 큰 자산인 주택소비를 줄여서 필요한 재원을 조달하는지 여부를 검증하고 있다(Merrill, 1984; Feinstein and McFadden, 1989; Venti and Wise, 1989, 1990, 2004; Sheiner and Weil, 1992; Skinner, 1996; Heiss et al., 2005; Banks et al., 2007; Faulkner, 2007; Kazi, 2008; Judd et al., 2012).

국내에서는 정의철(2013)을 시작으로 특정 연령(주로 50세 또는 55세 이상)을 대상으로 주택다운사이징에 대한 연구가 이루어지고 있다. 이들 연구에 따르면 자산규모, 소득(또는 가구주의 취업여부) 외에 인구학적

5) 주택다운사이징이란 주택소비 감소(consumption of less housing)'를 의미(Judd et al., 2012) 하는 것으로 이는 연구자에 따라 주택점유형태 전환(자가→임차), 주택가격의 감소, 주거면적의 감소, 방 수(數)의 감소 등으로 측정된다(Banks et al., 2007).

특성이 주택다운사이징에 영향을 주는 요인으로 나타났다(정의철, 2013, 2016; 정의철·이경애, 2013; 김현수·최민섭, 2013). 이외에도 김현수 외(2016)는 과거 주거경험이 은퇴 후 주택다운사이징에 영향을 주고 있다고 밝히고 있다. 이처럼 생애주기(life-cycle) 상 경제활동이 왕성한 시기를 지나거나, 개인의 신체적 또는 가치관의 변화로 인하여 발생하는 주거관련 의사결정에 대한 연구는 대부분 은퇴 또는 노후에 초점이 맞추어진 경향이 있다. 또한 은퇴 후 주거관련 의사결정에 대한 연구는 주로 주택규모 변화, 즉 다운사이징(housing down-sizing)에 관한 연구가 많은 반면, 은퇴 후 선호하는 주택유형에 대한 연구는 많지 않다.

한편, KB 골든라이프(2017)에 따르면 베이비붐 세대들은 은퇴 후 거주하고 싶은 주택유형으로 전원주택(42.9%)을 선택하였고 뒤를 이어 아파트 30.7%, 단독/다가구 13.0%의 순으로 나타났다. 그러나 해당 조사에서 사용한 전원주택에 대한 명확한 설명과 전원주택을 어디까지로 규정하였는지 모호하여 조사결과를 신뢰하는데 한계가 있다⁶⁾. 즉 해당 질문에서 전원주택은 도시민들이 자연환경이 좋은 단독주택에서 노후의 텃밭을 가꾸는 여유로운 삶을 보내고자 하는 이상적 삶(ideal life)을 반영한 것 같다.

우리나라에서 전원주택이란 용어는 1980년대 초 일부 고소득계층들의 별장이나 콘도의 개념에서 시작되어 주말주택과 농가주택의 의미를 포함하여 사용되다가 1990년대 들어 소득증가에 따라 ‘주거의 질’에 대한 요구와 환경의 관심이 증가하고 교통이 발전하면서 점차 ‘도시근교에 상시 거주할 수 있는 주거’의 개념으로 통용되기 시작하였다(김유나·최정민, 2013). 한편, 김인수·고성수(2017)는 전원주택을 “도시적 성향의 사람들이 대도시 교외지역에 입지하면서 주위에 충분한 녹지공간과 오픈스페이스가 확보된 쾌적한 주거환경에서 상시 거주할 목적으로 건축한 단독형주택”으로 정의하면서 별장주택, 농가주택, 도시근교 주택과 구분하고 있다. 그러나 현재 전원지역에 단독주택이 건설되었다고 하더라도 이것이 도시민의 전원주택이라고 규정할 수 있는 법도 없을 뿐만

6) 국내 통계시스템에 주거용 건축물은 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택 등으로 구분하고 있기에 설문에서 전원주택을 아파트와 단독/다가구 주택과 비교하여 택하도록 한 것은 주택유형 분류상 문제가 있다고 할 것이다.

아니라 향후 귀촌·귀농 등 거주자의 상황에 따라 해당주택은 농촌주택으로 성격이 변화할 수도 있다. 이처럼 ‘전원주택’을 무엇이라 정의하고 그 범위를 어디까지로 규정할 것인지에 대한 논란은 차지하고라도 현재 법적으로 전원주택을 규정할 수 있는 근거가 존재하고 하지 않기에 구체적인 데이터를 확보하기가 어려워 엄밀한 통계적 분석 자체가 불가능하다(김유나·최정민, 2013). 그럼에도 불구하고 최근 은퇴 후 전원생활에 대한 관심이 상당히 커지고 있다는 사실은 부정할 수 없다. 실제로 이러한 경향을 반영하여 통계청에서 주기적으로 발표하고 있는 ‘주거실태조사’는 은퇴 후 추구하는 주거생활을 전원생활과 도시생활로 구분하여 파악하고 있다.

이에 본 연구에서는 은퇴 후 선호하는 주거생활권을 전원생활권과 도시생활권으로 분류하였으며, 이때 전원생활이란 거주를 목적으로 도시근교 주택(단지 포함)으로 이주하여 살고자 하는 예비은퇴자의 이상적 계획으로 간주하여 연구를 진행하기로 한다. 이하에서는 은퇴 후 선호주거생활권 및 주택유형에 영향을 미치는 요인들에 대한 기존 선행연구들을 고찰하였다.

우선, 황선혜(2010)는 가구의 상황변화가 주거선호 변화에 미치는 영향을 분석한 결과, 부부 동거여부와 건강상태가 주거선택에 유의한 영향을 미치고 있다고 하였다. 즉 부부가 동거하고 건강할 때는 도시근교의 전원주택에서 거주하고자 하지만, 그 외의 상황에서는 도심지를 선호한다는 것이다. 즉 노후에 사별 등으로 이유로 인하여 혼자 살거나, 건강이 나빠질수록 도심의 아파트 선호도가 올라가는 것이다.

이와는 대조적으로 삼성생명 은퇴연구소(2011)에서는 우리나라 베이비부머들의 약 76%가 자신이 살던 곳, 이른 바 Aging in place⁷⁾에서 노후

7) Aging in Place는 노후에도 독립적인 생활을 유지할 수 있다는 장점 때문에 미국의 45세 이상의 약 86%가 선호하는 노후의 주거공간이라고 한다(삼성생명 은퇴연구소, 2011). 세계적으로 주거복지가 잘 된 국가로 알려져 있는 핀란드에서는 고령자들이 자신의 주택에서 머물며 은퇴 후 삶을 보내고자 하는 것을 지원하기 위하여 2013-2017년 ‘고령자들을 위한 주택개선 프로그램(Development programme for housing for older people)’을 시행하였다. 즉 핀란드의 주택관련 사항을 담당하는 환경부(Ministry of the Environment)에서는 노인들이 안전하고 편안하게 그들의 주택에서 거주할 수 있도록 주택 상태를 개선하고 계속적으로 주택을 관리할 수 있도록 지방자치단체에 지침을 마련하고 지원 하였다. (www.ym.en-US/Housing/Programmes_and_strategies, 검색일 2018.8.18)

를 보내고자 한다고 하였다. 이는 은퇴 후 선호하는 주거는 자신의 주거 경험과 연고(緣故)에 의해 좌우된다는 것을 함의한다. 이상의 결과는 우리나라에서 가장 보편적인 주택유형이 아파트라는 점을 고려할 때 많은 사람들이 은퇴 후 자신이 거주하던 도시의 아파트에서 거주하는 것을 선호하는 것을 주장한다.

변우섭(2012)도 중년층 특히 베이비부머 세대들은 은퇴 후 주택유형으로 도시의 아파트를 가장 선호하며, 이들의 선호에 은퇴 후 직업, 노후의 부양의무, 여가생활, 손자/녀의 양육, 주거생활의 편리성 등이 영향을 미친다고 하였다.

윤가영·이연숙(2013)은 노후의 상황에 따라 선호하는 주택유형이 다양하게 나타날 수 있으나, 아파트에 대한 선호가 여전히 높게 나타나고 있다고 하였다. 그러나 현재 조사대상자인 중년층 대부분이 도심 아파트 거주자임을 감안하고 과거보다 은퇴 후 노후의 삶이 길어져 상황변화에 따라 주거이동이 발생할 수 있기에 선호하는 주택유형도 변화할 수 있는 가능성을 배제하지는 않았다.

한편, 김유나·최정민(2013)은 ‘전원’이라는 키워드를 중심으로 관련 자료를 1990년부터 2012년까지 추출하여 우리나라 전원주택 발전단계를 구분하였다.⁸⁾ 김유나·최정민(2013)은 2008년 세계금융위기 이후 발전기에서 웰빙(wellbeing), 친환경, 느리게 살기 등 개인의 가치관과 라이프스타일의 질적인 변화로 인하여 전 연령층에 걸쳐 도시지역과 전원지역을 왕래하는 멀티헤비테이션(multi habitation)과 같은 새로운 주생활양식이 등장하였고, 이것이 바로 현재의 다양한 전원수요를 견인하고 있다고 주장하였다.

김현수·최민섭(2013)와 전인수(2014)에 의하면 현재의 주택규모와 자산규모에 따라서 은퇴 후 도시생활이나 전원생활이 결정된다고 하였다. 전원생활을 추구하는 경우는 보다 넓고 쾌적한 주거공간에서 생활하고자 하기에 도시의 아파트에서 도시근교의 단독주택으로 이동하며 이때 주거면적이 증가한다고 하였다. 이에 비하여 도시에 거주할 경우는 단독주택

8) 김유나·최정민(2013)은 내용분석(content analysis)을 통하여 우리나라 전원주택 발전단계를 태동기(1990~1996년), 침체기(1997~2002년), 회복기(2003~2008), 발전기(2009~현재)로 구분하였다.

보다 아파트에 거주하기를 희망한다고 하였다.

임선미·하규수(2015)는 가치관과 라이프스타일이 은퇴 후 주거선택에 미치는 영향력을 분석하였는데 건강을 추구하는 라이프스타일을 가진 사람일수록 전원생활을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 인구학적 요인도 주거선택에 영향을 미치고 있는데, 남성에 비해 여성이 은퇴 후 주거선택에서 쾌적성과 안전성, 입지적 편리성을 중요시하여 도시생활을 선호하는 것으로 나타났다.

김인수·고성수(2017)는 광주광역시에서 전원주택 거주 또는 거주를 희망하는 자를 대상으로 전원주택(단지 포함)의 선호요인을 분석하였다. 분석결과, 50~60대 이상이 전원주택으로 이주의사가 가장 높아 은퇴자들의 노후생활용 주택수요가 높다고 주장하였다. 또한 연령 외 전원주택의 선호요인으로 전원주택의 가격, 건축면적 등을 제시하였다.

이상의 연구결과를 보면 이상적으로는 전 연령대에 걸쳐 은퇴 후 전원생활의 의사가 있으나, 현실적으로 은퇴 후 상황에 따라 변화할 가능성이 크며 이때 부부의 동거여부, 은퇴자의 소득 또는 자산, 본인의 건강상태 등이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이와는 반대로 은퇴 후 전원으로 이주하기 보다는 그대로 도시생활을 영유하고자 하며 이때는 아파트가 가장 선호하는 주택유형으로 나타났다.

그렇지만 이들 선행연구들은 은퇴 후 거주하고자 하는 주거생활권, 즉 전원생활 또는 도시생활의 선택에 영향을 미치는 요인들을 분석한 연구들이 많지 않다. 또한 대부분 연구들의 분석대상이 베이비붐 세대에 집중된 경향이 있어 언급했던 것처럼 노후준비에 관심이 많은 현재 30~40대 연령에 대한 연구가 부진하다. 따라서 본 연구에서 20대 이상 50대 이하의 연령을 대상으로 은퇴 후 노후계획을 수립하는데 필요한 소득수준을 확보하고 있을 가능성이 높은 금융기관 종사자를 대상으로 현재는 대도시 또는 도시근교에 거주하고 있지만, 은퇴 후 계속하여 도시생활을 영유할 것인지 아니면 전원생활을 할 것인지에 대한 주거생활권 선택에 영향을 주는 변수를 분석하고자 한다. 이와 함께 전원생활을 추구 시 일반적으로 단독주택을 선호하는 경우가 높다는 점을 고려하여 은퇴 후

선호하는 주택유형을 결정하는 요인들이 무엇인지 함께 파악하고자 한다. 이에 연구대상의 연령을 넓히고 노후준비를 할 경제적 여유가 있는 중간소득계층을 대상으로 전국에 걸쳐 데이터를 수집하여 은퇴 후 주거생활권과 주택유형을 분석하려는 본 연구의 시도는 선행연구와는 차별성이 있으며 향후 노년층 주거수요에 대응할 수 있는 산업계와 정부에 필요한 정보를 제공할 수 있다는 점에서 의의가 있다고 할 것이다.

III. 실증분석 모형과 자료

1. 실증분석모형

본 연구에서는 이분로지스틱 회귀모형(binary logistic regression model)과 다분로지스틱 회귀모형(multi logistic regression model)을 적용하여 은퇴 후 선호주거생활권과 주택유형에 대한 분석을 실시하였다. 우선, 은퇴 후 선호하는 주거생활권은 종속변수가 도시생활 혹은 전원생활 중 하나를 선택하는 이항문항(binary question)이므로 <식 1>의 이분로지스틱 회귀모형을 적용하였다.

$$\log \frac{P(Y=1 : x_1, x_2, \dots, x_p)}{P(Y=0 : x_1, x_2, \dots, x_p)} = \log \left(\frac{\pi(Y=1 : x_1, x_2, \dots, x_p)}{1 - \pi(Y=0 : x_1, x_2, \dots, x_p)} \right) \quad \text{<식 1>}$$

<식 1>은 다음의 <식 2>로 표현될 수 있다.

$$\log \left(\frac{\pi(Y=1 : x_1, x_2, \dots, x_p)}{1 - \pi(Y=0 : x_1, x_2, \dots, x_p)} \right) = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_p x_p \quad \text{<식 2>}$$

<식 2>에서 최대우도추정, 가중최소제곱법 등의 추정방식을 활용하여 $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_p$ 이 추정된다. 본 연구에서는 최대우도추정을 활용하여 모형의

접합도 검증을 실시하였으며 적합한 모형에서 추정치를 추정하여 해석하였다. 본 분석에서는 성별, 학력, 주택규모, 자산규모, 은퇴 후 근로여부 정도 등이 설명변인으로 사용되었다.

다음으로 은퇴 후 선호하는 주택유형을 설명하는 변수를 추정하기 위해서 다항로지스틱 회귀분석을 활용하였다. 본 연구에서 은퇴 후 선호하는 주택유형은 세 개의 범주 즉 아파트, 단독주택, 다세대주택을 포함한 그 외의 3가지로 분류되었다. <표 1>에 보이는 바처럼 본 조사에서 대부분 응답자들이 현재 아파트에 거주한다는 점을 고려하여 참조 값은 아파트로 하였으며, 은퇴 후 아파트에 비하여 단독주택이나 그 외 주택유형을 선호하는 결정요인이 무엇이 있는지를 살펴보았다.

2. 자료 및 변수

본 연구의 자료는 전국의 00은행에 근무하는 직원을 대상으로 은퇴 후 선호하는 주거환경에 관해 설문조사 한 것이다. 특정 금융기관 종사자로 조사대상자를 한정된 것은 노후생활을 설계하기에는 어느 정도 수준이상의 자산이나 소득이 있어야 하므로 비교적 안정적인 소득을 확보할 수 있는 우리나라 대표적 중산층의 표본을 구성하기 위함이다. 또한 00은행은 우리나라에서 가장 전국적으로 많은 지점을 보유하고 있어 전국적인 자료를 구축할 수 있었다. 조사기간은 2017년 6월 29일부터 2017년 9월 28일이며 회수한 자료 중 분석에 사용되기에 적합하지 않은 것을 제외하고 최종 활용한 자료는 2,559개이다.

<표 1>은 응답자 특성을 연령대 별로 정리한 것이다. 설문조사의 지역적 범위는 전국이나, 지역별로 응답률에 상당한 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 즉 지역별로 응답률에 차이가 커서 충청도, 경상도, 전라도 3개 지역에 50% 이상 몰려있어 수도권에 집중된 우리나라 인구분포와는 큰 차이가 있어 모집단을 대표하기에는 적절하지 않은 표본구성을 보인다. 이에 분석결과를 해석할 때 유의할 필요가 있다. 그러나 이제까지 대부분의 데이터가 수도권에 집중되거나, 특정지역을 대상으로 한 것을 고

려할 때, 비록 지역적 편차는 존재하지만 도 단위 지역 중산층들의 은퇴 후 주거계획에 대한 정보를 제공한다는 점에서 데이터의 가치는 충분하다고 판단된다.

한편, 응답자들의 현 거주 주택유형은 73.5%가 아파트이었으나, 20대의 경우 단독주택(30.1%)과 다세대/연립주택(15.1%)의 거주비율이 상대적으로 높게 나타났다. 이것은 아파트 가격이 다른 유형의 주택 보다 비싸기 때문인 것으로 추측된다.

<표 1> 응답자 특성

(단위: 명, %)

변수 명	구분	20대		30대		40대		50대		총 계	
		빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
현재 거주지역	서울	5	3.4	50	6.4	45	4.5	29	4.5	129	5.04
	부산	8	5.5	32	4.1	33	3.3	31	4.9	104	4.06
	인천	10	6.8	30	3.9	39	3.9	30	4.7	109	4.26
	대전	5	3.4	44	5.6	74	7.4	41	6.4	164	6.41
	대구	7	4.8	41	5.3	52	5.2	30	4.7	130	5.08
	울산	12	8.2	27	3.5	43	4.3	25	3.9	107	4.18
	광주	2	1.4	43	5.5	59	5.9	21	3.3	125	4.88
	경기	6	4.1	38	4.9	47	4.7	24	3.8	115	4.49
	강원	9	6.2	35	4.5	52	5.2	30	4.7	126	4.92
	충청	28	19.2	137	17.6	153	15.4	134	21.0	452	17.66
	전라	11	7.5	100	12.8	154	15.5	101	15.8	366	14.30
	경상	32	21.9	150	19.3	189	19.0	115	18.0	487	19.03
	제주	8	5.5	31	4.0	37	3.7	16	2.5	92	3.60
	세종	3	2.1	21	2.7	18	1.8	11	1.7	53	2.07
현 주택유형	단독주택	44	30.1	105	13.5	135	13.6	134	21.0	418	16.3
	다세대 또는 연립주택	22	15.1	74	9.5	62	6.2	48	7.5	206	8.1
	아파트	75	51.4	587	75.4	776	78.0	443	69.4	1,882	73.5
	주상복합	2	1.4	7	0.9	13	1.3	10	1.6	32	1.3
	기타	3	2.1	6	0.8	9	0.9	2	0.3	20	0.8
현재 점유형태	자가	96	65.8	569	73.0	897	90.2	593	92.9	2,156	84.3
	전세	19	13.0	129	16.6	58	5.8	24	3.8	230	9.0
	보증부 월세	15	10.3	38	4.9	18	1.8	11	1.7	82	3.2
	보증금 없는 순월세	0	0.0	42	5.4	4	0.4	2	0.3	6	0.2
	기타	16	11.0	1	.1	18	1.8	8	1.3	84	3.3
동거가족 형태	대가족	11	7.5	15	1.9	36	3.6	23	3.6	85	3.3
	부모동거	88	60.3	160	20.5	93	9.3	56	8.8	397	15.5
	자녀와 부부 동거	10	6.8	458	58.8	810	81.4	432	67.7	1,711	66.9
	부부만 동거	13	8.9	103	13.2	36	3.6	122	19.1	274	10.7
	1인 가구	24	16.4	42	5.4	18	1.8	5	0.8	89	3.5

점유형태는 84.3%가 자가(自家)로 매우 높게 나타났는데, 이는 응답자들이 금융계 종사자로 중산층의 소득수준을 영유하고 주택가격이 비싼 수도권 보다 지방에 거주하는 비율이 높았기 때문인 것으로 보인다. 예상한 바처럼 20대의 자가점유율은 65.8%로 다른 연령대 보다 현저하게 낮은 것으로 나타났다. 동거가족의 형태는 20대의 경우만 부모와 동거하는 비율이 60.3%으로 나타났고 그 외 연령대는 자녀와 부부가 함께 동거하는 경우가 많았다. 앞서 선행연구에서 삼성생명연구소 (2011)의 연구는 현재 주택의 점유형태가 은퇴 후 주택관련 의사결정에 영향을 줄 수 있다고 하였으나 응답자들의 자가점유율이 84.5%로 매우 높게 나타나서 본 분석에서는 현 점유형태를 독립변수에 포함시키지 않았다.

<표 2>는 본 연구에서 이분로지스틱모형과 다분로지스틱모형을 분석하기 위하여 사용한 변수를 정리한 것이다.

<표 2> 변수 설명

변수		설명(단위)
종속 변수	은퇴 후 선호 주거생활권	0=도시생활, 1=전원생활
	은퇴 후 살고 싶은 주택형태	0=아파트, 1=단독주택, 2=그 외 주택
독립 변수	성별	여=0, 남=1
	교육수준	1=고등학교 졸, 2=전문대졸, 3=대졸, 4=대학원이상
	현 주택규모	1=60㎡ 이하, 2=80㎡ 이하, 3=105㎡ 이하, 4=132㎡ 이하, 5=132㎡ 초과
	자산규모	1=1억원 이하, 2=1억원~3억원, 3=3억원~5억원, 4=5억원~10억원, 5=10억원 초과
	은퇴 후 근로의향	1=절대 일하고 싶지 않음, 2=별로 일하고 싶지 않음, 3=보통임, 4=어느 정도 일하고 싶음, 5=적극적으로 일하고 싶음

종속변수는 은퇴 후 추구하는 주거생활권과 은퇴 후 살고 싶은 주택유형이다. 먼저, 은퇴 후 추구하는 주거생활권은 현재는 대도시 및 도시근교에서 생활하고 있는 조사대상자들이 은퇴 후에 도시생활을 여전히 원하는지 아니면 전원생활을 추구하여 주거이동 의도가 있는지의 여부를

파악하였다. 그리고 이에 영향을 미치는 변수로 성별, 교육수준, 현 주택 규모, 자산규모, 은퇴 후 근로의향 의사를 고려하였다. 나아가 그 영향 관계가 연령에 따라서 다른지를 함께 살펴보았다. 두 번째 종속변수인 은퇴 후 살고 싶은 주택유형을 3가지 범주(아파트, 단독주택, 그 외 주택유형)로 구분하였으며 언급한 독립변수들의 영향력을 연령별로 살펴보았다.

설명변수로 사용한 응답자의 인구학적 특성은 성별, 연령, 교육수준 등이다. 임선미·하규수(2015)와 김인수·고성석(2017)에 따르면 성별에 따라서 은퇴 후 전원생활을 추구하는지 아니면 도시생활을 그대로 영유하고 싶어 하는지가 달라지는데, 남성일수록 전원생활을 선호하고 여성일수록 도시생활을 선호하는 경향을 보였다. 또한 김유나·최정민(2013)에 따르면 연령에 따라서도 전원생활을 추구하는 정도도 달라져, 은퇴시점이 다가올수록 전원생활을 더 선호하는 경향이 있다고 한다.

한편, 김현수·최민섭(2013)에 의하면 현재 거주하는 주거경험과 자산규모도 은퇴 후 주택소비에 영향을 미친다고 하였다. 그런데 현재의 주택규모와 자산규모에 대해서는 뚜렷한 방향성이 예측되지 않는다. 김현수·최민섭(2013)은 도시생활 거주비용은 비싸기 때문에 고가(高價)의 도시주택을 매각하여 전(前) 주택보다 저렴한 가격에 규모도 크고 쾌적한 전원주택을 마련하고자 하는 경향도 있다고 하였다. 이에 반하여 임선미·하규수(2015)는 은퇴 후 선호하는 주거생활은 중년의 가치관과 라이프스타일에 영향을 받기 때문에 현재 거주하는 주거환경과 자산규모가 은퇴 후 도시생활 또는 전원생활을 선택할지의 여부에 영향을 미치지 않을 것으로 예상하였다.

마지막으로 은퇴 후 근로의향 여부도 영향을 줄 것으로 예상되나, 방향성은 예상하기 힘들다. 왜냐하면 은퇴 후에도 계속 근로의향이 있을 경우, 일자리가 상대적으로 많은 도시생활권에서 거주하고자 할 수도 있으나, 고령자들이 도시에 일자리를 구하는 것이 매우 어려울 수도 있기 때문이다. 이에 비하여 전원생활은 텃밭 가꾸기 등 기본적으로 농사일이 동반되는 경우가 많아 가벼운 소일거리 정도의 근로를 계획한다면 전원생활을 선택할 가능성도 배제할 수 없기 때문이다.

IV. 실증분석 결과

1. 기초통계량

<표 3>은 기초통계량이다. 종속변수로서 은퇴 후 선호하는 주거생활권은 20대를 제외한 모든 연령대에서 전원생활을 하고 싶다고 하였으며 연령이 올라갈수록 이러한 경향은 더욱 커져 50대 이상은 64.6%가 은퇴 후 전원생활을 추구하는 것으로 나타났다. 즉 은퇴 후 선호하는 주거생활권은 연령이 젊을수록 은퇴 후에도 도시생활을 선호하고, 반대로 연령이 올라갈수록 은퇴 후에는 전원생활을 추구하는 것이다. 두 번째 종속변수인 은퇴 후 선호하는 주택형태의 선호도를 연령대별로 물어본 결과, 전 연령대에서 은퇴 후 단독주택에서 살고 싶어 하며 연령이 올라갈수록 이런 경향은 커지고 있었다. 즉 20대에서는 53.4%가 단독주택을 선호하였는데 50대가 되면 65.4%로 상승하였다. 이에 연령이 높아질수록 은퇴 후 전원의 단독주택에서 생활하기를 희망하는 것을 알 수 있다.

독립변수로서 우선, 연령대별 표본수의 분포는 20대는 146명, 30대 779명, 40대 995명, 50대 638명이였다. 각 연령대별 범주별 설명변수의 분포는 다음과 같다. 우선, 성별은 20대는 남자가 36.3%, 30대 63.9%, 40대 62%, 50대는 77.3%로 구성되어 있다. 20대는 여자비율이 높았으나, 30대 이후부터는 남자비율이 높았다. 이와 같은 연령대별 성비의 변화는 우리나라 금융계에 종사하는 인력구조의 전형적인 모습이라고 할 것이다. 학력수준은 높은 편이어서 대부분 전문대나 대학교 졸업에 속하였고 50대는 대학원 이상의 학력수준이 8.2%나 되었다.

현재 거주하는 주택규모는 연령대와 관계없이 80㎡초과~105㎡이하가 가장 많았지만, 연령대가 높아질수록 주택규모도 커지고 있었다. 이러한 현상은 연령대가 높을수록 동거하는 거주자가 많거나, 또는 동거 가족수는 적더라도 자녀나 친지의 방문가능성을 반영하여 나타난 결과로 보여진다. 자산규모는 예상대로 연령대가 높아질수록 커지는 경향을 보였다. 즉 20대는 1억 원 이하가 72.6%로 가장 높은 비율을 차지한 반면,

50대는 3억원~5억원 30.4%, 5억원~10억원이 24.1%였다.

<표 3> 기초통계량

(단위: 명, %)

변수	구분	20대		30대		40대		50대		
		빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	
종속변수	은퇴 후 선호 주거생활권	도시생활	89	61.0	368	47.2	405	40.7	226	35.4
		전원생활	57	39.0	411	52.8	590	59.3	412	64.6
	은퇴 후 살고 싶은 주택형태	단독주택	78	53.4	474	60.8	626	62.9	417	65.4
		다가구/연립주택	10	6.8	10	1.3	20	2.0	10	1.6
		아파트	56	38.4	272	34.9	333	33.5	191	29.9
		실버타운	2	1.4	18	2.3	9	0.9	5	0.8
		기타	0	0.0	5	0.6	7	0.7	14	2.2
독립변수	성별	남	53	36.3	498	63.9	617	62.0	493	77.3
		여	93	63.7	281	36.1	378	38.0	145	22.7
	교육수준	고등학교 졸	5	3.4	25	3.2	149	15.0	157	24.7
		전문대 졸	24	16.4	122	15.7	243	24.4	147	23
		대학교 졸	115	78.8	613	78.7	574	57.7	281	44
		대학원 이상	2	1.4	19	2.4	29	2.9	52	8.2
		자산규모	1억원 이하	106	72.6	224	28.8	90	9	52
	1억원~3억원	29	19.9	342	43.9	349	35.1	165	25.9	
	3억원~5억원	7	4.8	151	19.4	305	30.7	194	30.4	
	5억원~10억원	2	1.4	44	5.6	184	18.5	154	24.1	
	10억원 초과	2	1.4	18	2.3	67	6.7	73	11.4	
	은퇴 후 근로의향	절대 일하고 싶지 않음	9	6.2	79	10.1	120	12.1	104	16.3
		별로 일하고 싶지 않음	83	56.8	408	52.4	535	53.8	372	58.3
		보통임	24	16.4	97	12.5	102	10.3	45	7.1
		어느 정도 일하고 싶음	25	17.1	154	19.8	199	20.0	100	15.7
		적극적으로 일하고 싶음	5	3.4	41	5.3	39	3.9	15	2.4
	현 주택규모	60㎡ 이하	23	15.8	42	5.4	15	1.5	7	1.1
		80㎡ 이하	18	12.3	165	21.2	112	11.3	62	9.7
		105㎡ 이하	49	33.6	309	39.7	418	42	289	45.3
132㎡ 이하		28	19.2	180	23.1	267	26.8	141	22.1	
132㎡ 초과		28	19.2	83	10.8	182	18.3	139	21.8	
표본 수		146		779		995		638		

마지막으로 은퇴 후 근로의향에 대한 설문조사는 연령별에 상관없이 별로 일하고 싶지 않음이 가장 높은 비율을 차지하고 있어 최근 은퇴 후 자신의 삶과 취미를 즐기며 살고 싶은 가치관이 반영된 것으로 보인다. 특히 은퇴가 얼마 남지 않은 50대 조차도 ‘별로 일하고 싶지 않다’ 고 응답한 사람이 58.3%, ‘절대로 일하고 싶지 않다’ 고 응답한 자도 16.3%에 달하여 경제적 여유만 있다면 굳이 은퇴 후 일을 하고 싶어 하지 않는다는 것은 보여주는 것은 주목할 사회적 변화라고 생각한다.

2. 추정결과

은퇴 후 추구하는 주거생활권의 차이를 로지스틱 회귀분석한 결과는 <표 4>와 같다. 이때 종속변수는 현재 대도시와 도시근교에서 생활하고 있는 조사대상자들이 은퇴 후 추구하는 주거생활권이 계속 도시생활을 원하는지 아니면 전원생활을 원하는지를 선택하는 이항변수(binary variable)이다. 모형의 설명량은 로그우도 검정통계량을 통하여 검증하였는데, 20대를 제외하고 모든 연령에서 설명량은 양호하였다. 구체적으로 살펴보면, 20대의 경우는 통계적으로 유의미한 설명변수가 없었는데 이것은 20대가 은퇴 후 주거생활을 생각해보기에는 너무 젊은 연령대이기 때문에서 나온 결과라 판단된다.

30대의 경우는 성별, 교육수준, 자산규모가 통계적으로 유의미하게 은퇴 후 선호하는 주거생활권을 설명하였다. 성별의 경우는 남성은 여성에 비하여 은퇴 후 전원생활을 선호하는 것으로 나타났으며, 교육수준이 높을수록 자산규모가 클수록 도시생활을 선호하는 것으로 나타났다.

40대는 모든 독립변수가 은퇴 후에 선호하는 주거생활권을 통계적으로 유의미하게 설명하는 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면 30대와 마찬가지로 남성이 여성에 비하여 전원생활을 은퇴 후 더 선호하여 40대 남성이 여성보다 전원생활을 선택할 확률은 2배로 커지고 있었다(유의수준 1%). 이는 도시의 교통 및 문화시설 등의 편안함이 여성에게 더 매력적인 요인으로 작용하여 은퇴 후에도 여성들은 도시생활을 선호한다는

임선미·하규수(2015)의 연구결과와 유사하다. 또한 교육수준이 높을수록 자산규모와 주택규모가 클수록 도시생활을 선호하는 것으로 나타났다. 현재 거주하는 주택규모가 클수록 은퇴 후에 전원생활로 전환하기 보다는 도시생활을 유지 할 의향이 더 큰 것으로 나타난 결과는 김현수·최민섭(2013)의 연구결과와 일치하는 것이다. 자산변수를 살펴보면 자산규모가 10억원을 초과하는 응답자는 3억원~5억원 응답자에 비해 은퇴 후 전원생활을 할 의향이 높은 것으로 추정되었다. 이러한 결과를 통해 축적한 자산이 많아서 은퇴 후 소비를 위한 제약이 적다면 계속해서 도시생활을 유지하려는 예비은퇴자의 의향을 엿볼 수 있으며, 이 역시 김현수·최민섭(2013)의 연구결과와 유사하다.

50대를 살펴보면 성별, 교육수준, 자산규모만이 통계적으로 유의미한 변수로 선정되었다. 다른 연령대와 마찬가지로 남성인 경우 여성보다 전원생활을 은퇴 후 선호하는 것으로 나타났다. 앞서 다른 연령대에서 성별에 따라 차이를 보였는데, 오즈비를 볼 때, 연령이 높아질수록 남성이 전원생활을 선택할 가능성이 커지고 있었다. 즉 50대 남성은 여성보다 전원생활을 선택할 확률이 3.4배 증가하는 것이다(유의수준 1%). 이에 비하여 교육수준이 높을수록 자산규모가 클수록 도시생활을 선호하는 것으로 나타났다. 이것은 도시생활이 편리한 반면, 생활비가 많이 든다는 것을 반영한 결과라고 판단된다. 본 연구에서 자산은 금융자산과 부동산 자산을 모두 합한 것이기에 각 자산의 비율을 산출할 수 없어 자산별 영향력을 구분하여 파악할 수 없는⁹⁾ 한계점이 있으나, 우리나라 대부분 가계의 가장 큰 자산이 주택이라는 점을 고려할 때, 결과 해석 시 무리가 있다고 판단되지는 않는다.

마지막으로 은퇴 후 근로의향은 40대 응답자들에서만 은퇴 후 선호하는 주거생활권에 영향을 미치는 변수로 관찰되었다. 즉 은퇴 후 근로의향이 있는 응답자가 그렇지 못한 응답자들보다 1.2배 은퇴 후 전원생활을 선택할 확률이 올라가는 것으로 나타났다.

9) 정의철·이경애(2013), 정의철(2013), 정의철(2016)의 연구에서는 각각의 자산을 수준값이 아닌 총자산에서 차지하는 비율로 자산의 영향력을 추정하여, 자산에 따라서 은퇴 후의 주택다운사이징에 미치는 영향이 다르다고 하였다.

〈표 4〉 연령별 은퇴 후 선호하는 생활권 결정요인(이분로지스틱 모형)

독립변수	20대			30대			40대			50대		
	추정 계수	Wald Chi-square	Odds ratio	추정 계수	Wald Chi-square	Odds ratio	추정 계수	Wald Chi-square	Odds ratio	추정 계수	Wald Chi-square	Odds ratio
상수항	1.689	1.135	5.414	1.256 **	4.092	3.511	1.539 **	12.944	4.660	1.305 **	6.904	3.688
성별(남=1)	-0.202	0.314	0.817	0.259 *	2.914	1.296	0.739 **	25.805	2.094	1.226 **	33.796	3.408
교육수준	-0.453	1.728	0.636	-0.262 *	3.36	0.770	-0.290 *	10.281	0.748	-0.388 **	14.954	0.678
현 주택규모	0.025	0.035	1.025	-0.074	1.074	0.929	-0.159 *	4.613	0.853	-0.013	0.016	0.987
자산규모	-0.065	0.079	0.937	-0.166 **	4.321	0.847	-0.183 *	7.259	0.833	-0.162 *	3.575	0.850
은퇴 후 근로의향	-0.135	0.511	0.874	0.104	2.31	1.110	0.190 **	8.330	1.209	0.111	1.517	1.117
Likelihood Ration Chi-Square	2.33			15.76			56.99			53.52		
p-value	0.801			0.008			0.001			0.001		

주 : * p<0.1 **p<0.05 ***p<0.01

다음으로 은퇴 후 선호하는 주택유형을 결정하는 요인을 분석하였다. 종속변수는 은퇴 후 거주하고 싶은 주택유형을 선택함에 있어 주택유형을 3가지 범주(아파트, 단독주택, 그 외 주택유형)로 구분하여 선택하는 다항변수(binary variable)이다. 이에 다항로지스틱 회귀모형을 적용하여 분석하였다. 앞서 <표 3>의 기술통계량은 현재 응답자들이 거주하고 있는 주택유형이 아파트가 73.5%으로 대부분을 차지하고 있었다. 이에 아파트를 기준으로 아파트가 아닌 다른 주택유형을 선호하도록 하는 요인들을 연령대별로 살펴보았다. <표 5>는 다항로지스틱 회귀분석의 결과로 성별, 교육수준, 자산규모, 현 주택규모, 은퇴 후 근로의향 정도에 따라서 아파트에 비하여 단독주택이나 다세대주택 등 다른 주택유형을 선호하는 정도가 달라지는지를 보여주고 있다.

분석결과, 우선 20대와 30대는 통계적으로 유의미한 변수가 없었다. 반면 40대는 남성이 여성에 비하여 은퇴 후 거주하고 싶은 주택유형으로 단독주택을 유의한 수준에서 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 주거생활권의 선호도 분석결과에서 남성이 여성에 비하여 전원생활을 선호하는 것과 유사한 맥락의 결과라 할 수 있다. 즉 40대의 남성은 은퇴 후 단독

주택을 선택할 확률이 여성에 비하여 2.23배 증가하였고(유의수준 1%), 50대 남성은 3.62배 증가하여 (유의수준 1%) 연령이 증가할수록 남성들은 은퇴 후 전원의 단독주택에 거주하는 것을 희망하고 있는 것을 보여주는 결과이다.

<표 5> 은퇴 후 선호하는 주택유형(다분로지스틱 모형)

		20대			30대			40대			50대		
		추정 계수	Wald Chi-square	Odds ratio	추정 계수	Wald Chi-square	Odds ratio	추정 계수	Wald Chi-square	Odds ratio	추정 계수	Wald Chi-square	Odds ratio
단 독 주 택	상수항	-0.103	0.004	0.902	1.001	2.365	2.721	0.723	2.720	2.061	1.111	4.654	3.037
	교육수준	0.107	0.090	1.113	-0.167	1.239	0.846	-0.123	1.769	0.884	-0.289 **	7.767	0.749
	현 주택규모	0.063	0.202	1.065	-0.031	0.167	0.969	-0.038	0.245	0.963	-0.058	0.318	0.944
	자산규모	-0.337	1.631	0.714	-0.084	1.018	0.919	-0.104	2.174	0.901	0.013	0.021	1.013
	은퇴 후 근로의향	0.052	0.072	1.053	0.077	1.125	1.080	0.112	2.699	1.119	-0.056	0.371	0.946
	성별(남=1)	0.443	1.379	1.557	0.423	7.065	1.527	0.803 **	29.034	2.232	1.288 **	36.128	3.626
그 외 주 택	상수항	-1.161	0.165	0.313	-4.277	4.708	0.014	-3.595	9.941	0.027	-1.56	1.925	0.210
	성별(남=1)	-0.157	0.065	0.855	0.769	2.787	2.158	-0.03	0.016	0.970	-0.317	1.983	0.728
	교육수준	-0.099	0.140	0.906	-0.143	0.604	0.867	0.15	0.574	1.162	0.351	2.311	1.420
	현 주택규모	0.517	2.660	1.677	0.016	0.006	1.016	0.137	0.595	1.147	-0.28	1.924	0.756
	자산규모	-0.186	0.274	0.830	-0.115	0.382	0.891	0.161	0.927	1.175	-0.049	0.058	0.952
	은퇴 후 근로의향	0.377	0.305	1.458	-0.239	0.405	0.787	0.141	0.139	1.151	0.598	1.620	1.818
Likelihood Ration Chi-Square		8.45			17.528			41.11			47.43		
p-value		0.585			0.063			0.001			0.001		

주 : * p<0.1 **p<0.05 ***p<0.01

한편, 50대의 경우는 성별과 교육수준이 아파트에 비해서 단독주택을 선호하도록 하는 유의한 요인으로 변수로 관찰되었다. 구체적으로 남성은 여성에 비하여 아파트보다 단독주택을 선호하였으며 교육수준이 낮을수록 아파트에 비하여 단독주택을 선호하였다.

그러나 그 외의 주택유형에 영향을 미치는 유의미한 변수는 존재하지 않은 것으로 나타났다.

V. 결론

본 연구에서는 20대~50대 직장인들을 대상으로 은퇴 후 주거관련 의사결정에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 구체적으로 우선 도시생활과 전원생활에 대한 선호도 조사를 실시하고 인구 및 경제적 특성, 주거경험, 은퇴 후 근로의향 등을 설명변수로 하여 주거지역의 선호도에 미치는 영향을 로지스틱 회귀분석으로 추정하였다. 분석결과, 연령대별 은퇴 후 희망하는 주거생활권에 차이가 있는 것으로 관찰되었다. 즉 연령이 높을수록 은퇴 후 전원생활을 하고자 하는 의향이 높게 나타났다. 이는 은퇴 후 도시생활의 경제적 부담, 건강에 대한 관심 등의 다양한 요인들이 작용한 결과로 보인다. 우선 소득이 높을수록 도시생활을 선호하는 반면, 낮을수록 전원생활을 선호하는 것으로 나타났다. 또한 학력수준이 높을수록 도시생활을 선호하고 낮을수록 전원생활을 선호하는 것으로 나타났으며, 은퇴 후 근로의향에 대한 동기가 높을수록 은퇴 후 전원생활을 선호하는 것으로 나타났다. 성별에 따라서는 남성이 여성보다 전원생활을 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 도시생활의 생활편리성을 여성들이 보다 중요하게 생각하는 것으로 보인다.

추가적으로 은퇴 후 선호하는 주택유형과 어떤 요인들이 이에 영향을 끼치는지를 연령대별 분석을 실시하였다. 분석결과, 전 연령대에 걸쳐 대부분 아파트를 선호하는 것으로 나타나, 은퇴 후에도 아파트의 편리성을 유지하고 싶은 경향이 높음을 알 수 있었다. 하지만 성별과 교육수준이 그 선호의 변화를 유의한 수준으로 예측하였다. 여성은 남성에 비하여 은퇴 후 단독주택보다 아파트를 상대적으로 선호하였으며, 교육수준이 높을수록 아파트를 선호하는 경향이 높았다. 반면 자산규모나 주택규모, 은퇴 후 근로의향은 은퇴 후 선호하는 주택유형을 설명하는 변수로 유의미하지 않았다.

이상의 연구결과는 도시민 은퇴자의 전원 이주의향에 대한 정보를 제공하고 한다는 점에서 의의가 있다. 또한 자신의 삶에 중요성을 강조하는 변화된 가치관과 생활양식이 보편화되기 시작하면서 은퇴를 준비하는

연령대가 낮아지고 있는데, 각 연령대별로 은퇴 후 선호하는 주거생활의 경향과 이에 영향을 미치는 요인들을 파악함으로써 향후 이들의 취향을 고려한 다양한 주택수요에 부응할 수 있도록 주택시장과 정부는 대비해야 할 필요성을 부각한다는 함의점이 있다.

그러나 본 연구의 분석대상은 특정 금융기관의 종사자로 한정되었고 응답자의 지역분포가 특정 지역으로 치우쳐 있어 우리나라를 대표하는 표본이라고 보기 어렵다. 또한 선행연구는 주택소비조정에 대한 자산 종류별 효과를 고려하였으나, 본 연구는 자료의 한계로 자산을 구분하지 못하였다는 한계가 있다. 추후 적절한 자료를 구축하여 보다 정교한 연구를 수행할 필요가 있을 것이다.

논문접수일	2018.10.28.
논문심사일	2018.11.19.
게재확정일	2018.12.11.

참고문헌

- 김용진, 2013, “고령가구의 점유형태 및 주택규모 변화에 영향을 미치는 요인”, 부동산연구 23(3), pp. 235~254.
- 김용진·손재영, 2014, “중고령 자가거주가구의 주택다운사이징 요인”, 주택연구 22(1), pp. 29~57.
- 김유나·최정민, 2013, “내용분석을 통한 전원생활 및 전원주택의 패러다임 변화에 관한 연구”, 한국지역개발학회지 25(1), pp. 275~296.
- 김인수·고성석, 2017, “전원주택 단지 선호 영향요인에 관한 연구: 광주광역시를 중심으로”, 대한건축학회연합논문집 19(6), pp. 215~224.
- 김현수·성주한·윤영식, 2016, “수도권 거주 은퇴자의 주거면적 변동 결정요인에 관한 연구”, 도시행정학보 29(3), pp. 39~62.
- 김현수·최민섭, 2013, “최근 은퇴계층의 주거면적 변동에 따른 주거만족도에 관한 연구”, 주거환경 12(1), pp. 19~37.
- 노영학, 2013, 베이비부머의 노후 주거선택에 관한 연구: 수도권 지역을 중심으로, 경기대학교 행정대학원 석사논문.
- 변우섭, 2012, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거환경에 영향을 미치는 요인”, 한국위기관리논집 8(2), pp. 238~266.
- 삼성생명 은퇴연구소, 2011, 은퇴 후 주거계획 보고서.
- 손상탁·윤동준, 2011, “2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴 후 주거선택 의향과 정책제언”, 정책포커스, pp. 1~43.
- 윤가영·이연숙, 2013, “베이비붐 세대의 은퇴 후 사회적 건강을 배려한 노인 주거 공간 선호연구”, Design Convergence Study 12(6), pp.67~81.
- 이연숙·이숙영·박정아·변혜령, 1999, “노년기 상황에 따른 노인공동생활주택 선호 특성에 관한 연구”, Journal of the Korea Gerontological Society 19(2), pp. 147~158.
- 임선미·하규수, 2015, “중년층의 라이프스타일이 은퇴 후 주거선택속

- 성에 미치는 영향”, 한국산학기술학 16(11), pp. 8074~8088.
- 장인성, 2017, “장년층 고용안정과 노동수요 확대를 위한 과제”, 월간 노동리뷰 144, pp. 22~30.
 - 정의철, 2013, “고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석: 55세 이상 자가점유 가구를 중심으로”, 국토연구 77, pp. 119~136.
 - 정의철, 2016, “고연령 자가거주 가구의 주거소비 조정 결정요인 분석”, 주택연구 24(2), pp. 129~154.
 - 정의철 · 이경애, 2013, “고연령 소유가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인 분석”, 주택연구 21(3), pp. 37~60.
 - 전인수, 2014, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거특성 분석 및 시사점”, 한국전자통신학회지 7(1), pp. 58~64.
 - 조현승, 2016, “베이비붐 세대의 은퇴로 인한 고령층 소비구조 변화”, KIET 산업경제 pp. 36~46.
 - 조현승, 2018, “우리나라 고령층의 특징과 소비구조 변화”, KIET 산업경제 pp. 34~43.
 - KB골든라이프 연구센터, 2017, KB골든라이프 통계로 보는 고령화시장 트렌드.
 - 통계청, 2017, 2016년 생명표 보도자료.
 - 황명진 · 홍금자 · 이준상, 2011, “한국의 고령화 현상과 노인복지문제”, 한국인권사회복지학회 학술대회 논문집 2011(1) pp. 33~68.
 - 황선혜, 2010, 베이비붐 세대의 노후상황변화에 따른 주거환경 선호에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위논문.
 - Judd, B., C. Bridge, L. Davy, T. Adams and E. Liu, 2012, “Downsizing amongst older Australians”, AHURI Positioning Paper No. 150. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Limited.
 - Banks J, R. Blundell, Z. Oldfield, and J.P. Smith, 2007, Housing price volatility and downsizing in later life. NBER Working Paper W13496. Cambridge, Mass: National Bureau of Economic Research.

- Faulkner, D., 2007, “The Older Population and Changing Housing Careers: Implications for Housing Provision” , Australasia Journal on Ageing, 26(4), pp.152-156.
- Feinstein, J. and D. McFadden, 1989, “The Dynamics of Housing Demand by the Elderly: Wealth, Cash Flow, and Demographic Effects,” The Economics of Aging, pp.55-92.
- Heiss, F., M. D. Hurd, and A. H. Borsch-Supan, 2005, “Healthy, wealthy, and knowing where to live,” Analyses in the Economics of Aging, Chicago: University of Chicago Press, pp.241-280.
- Judd, B., C. Bridge, L. Davy, T. Adams, and E. Liu, 2012, “Downsizing amongst older Australians”, AHURI Positioning Paper No. 150, Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute Limited.
- Kazi, P. M., 2008, Essays on retirement and the residential choice of the elderly, Michigan State University Press.
- Merrill S., 1984, “Home equity and the elderly,” in Retirement and Economic Behavior, Washington, D.C.: Brookings Institution, pp. 197-225.
- Sheiner, L. and D.N. Weil, 1992, “The Housing Wealth of the Aged”, NBER Working Paper No. 4115, Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research.
- Skinner, J. S., 1996, “Is Housing Wealth a Sideshow?,” Advances in the Economics of Aging, pp.241-272.
- Venti, S. F. and D. A. Wise, 1989, “Aging, Moving, and Housing Wealth,” The Economics of Aging, pp.9-54.
- Venti, S. F. and D. A. Wise, 1990, “But They Don’ t Want to Reduce Housing Equity,” Issues in the Economics of Aging, pp.13-32.
- Venti, S. F. and D. A. Wise, 2004, “Aging and Housing Equity:

- Another Look,” Perspectives on the Economics of Aging, pp.127-180.
- Ministry of the Environment in Finland, Development Programme for Housing, (www.ymparisto.fi/English/Programmes_and_strategies)

A Study on the Factors Affecting Preferable Living Area and Preferable Housing Types after Retirement by Age

-For the employees of 00 Bank-

Choi, Youn young*, Kim, Ji hyun **

<Abstract>

The purpose of this study is to analyze the determinants of pre - retirement preference of residential areas after retirement. The factors of determining urban life and rural after the retirement were explored using the survey data from A bankers through binary logistic regression analysis and the preference of residence type was analyzed using multinominal logistic regression analysis. As a result, there were different patterns in the determinants of preference for residential areas after retirement in terms of age. In specific, (1) gender and asset size were statistically significant determinants in the 30s, (2) gender, education level, housing size, asset size, and willingness to work after retirement were significant in the 40s, and (3) gender, education level and asset size were significant factors in their 50s. Specifically, males favored living in rural areas, preferring urban life with higher education levels, higher housing size and asset size, and stronger will to work after retirement. Next, the type of housing preferred after retirement was high in apartments, but females and higher education people preferred apartments. This study is meaningful implications for future housing policy by empirically studying pre - retirement preference of residence.

Key Words: Housing after Retirement, Preferred Residential Area, Preferred Housing Type, Logistic Regression Analysis, Retirement Preparation by Age

* (First Author) Dept. of Youth Studies, Hanyang Cyber University, Professor, email : 1120008@hycu.ac.kr.

** (Corresponding Author) Dept. of Real Estate, Hanyang Cyber University, Professor, email : kimjade@hycu.ac.kr.