

은퇴 후 라이프스타일이 주거선호에 미치는 영향분석*

An Analysis on the Impact of Lifestyle on Preferred Housing after Retirement

이 관 우** · 김 지 현***

Lee, Kwan Woo · Kim, Ji Hyun

目 次

I. 서론	2. 조사대상자의 특성
1. 연구배경과 목적	3. 은퇴 후 추구하는 라이프스타일과 선호 주거
2. 연구대상과 방법	IV. 실증분석
II. 은퇴 후 주거문제에 대한 이론적 고찰	1. 분산분석 결과
1. 고령사회와 은퇴 후 주거준비	2. 로지스틱회귀분석 결과
2. 라이프스타일과 은퇴 후 주거선택	V. 결 론
3. 선행연구 검토	<abstract>
III. 은퇴 후 선호주거	<참고문헌>
1. 자료수집	

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze the effect of lifestyle on preferred housing after retirement for the Korean workers.

(2) RESEARCH METHOD

The data for this analysis were collected through surveys of the Korean agricultural workers. One-way analysis of variance (ANOVA) and logistic regression analysis were used as methodology to achieve the research objective.

(3) RESEARCH FINDINGS

The results show that the socio-demographic variables and the current residential

* 본 논문은 2016년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2016S1A5A2A03927362). 또한 이관우의 석사학위논문 "은퇴 후 라이프스타일과 주거선호에 관한 연구(2018)"를 대폭 수정·발전시킨 것임.

** 주 저 자 : 유구농업협동조합 총무기획팀 상무, 부동산학석사, yugu8433@naver.com

*** 교신저자 : 한양사이버대학교 부동산대학원 교수, 행정학박사, kimjade@hycu.ac.kr

▷ 접수일(2018년 9월 11일), 수정일(1차: 2018년 9월 27일, 2차: 2018년 9월 28일), 게재확정일(2018년 12월 11일)

experience variables of prospective retirees have affected the residential preference after retirement. It also shows that the lifestyle that retirees want to live after retirement has a significant impact on housing preference.

2. RESULTS

This study provides two implications for future elderly housing. First, there are differences in the residential preference after retirement according to the demographic characteristics, the current residential situation and the lifestyle to pursue. Second, the model with lifestyle variables showed better explaining in residential preference after retirement than the model without lifestyle. Therefore, the residential plan of retirees should consider the lifestyle they pursue.

3. KEY WORDS

- lifestyle, retirement, preference of housing, ANOVA, logistic regression analysis

국문초록

본 연구의 목적은 추구하는 라이프스타일이 은퇴 후 주거선호에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 이를 위하여 지역농협 근로자들을 대상으로 은퇴 후 추구하는 라이프스타일과 선호주거의 특성을 살펴보고, 인구사회학적 특성과 현재 주거특성 및 추구하는 라이프스타일에 따라 은퇴 후 살고 싶어 하는 주택에 차이가 있는지를 분산분석(ANOVA)하였다. 그리고 은퇴 후 주거선호에 미치는 영향을 라이프스타일 변수가 포함된 모형과 그렇지 않은 모형으로 구분하여 로지스틱 회귀분석(Logistic regression analysis)을 실시하였다. 분산분석 결과, 조사대상자들의 인구사회학적 특성, 현재의 주거특성 및 은퇴 후 추구하는 라이프스타일에 따라 은퇴 후 선호주거에 차이가 있음을 발견하였다. 로지스틱 회귀분석 결과, 라이프스타일 변수를 포함한 모형이 그렇지 않은 모형보다 훨씬 은퇴 후 주거선호에 대한 설명력이 높아 예비은퇴자들의 주거계획은 이들이 추구하는 라이프스타일이 고려되어야 할 필요성이 있음을 보여주었다.

핵심어 : 주거선호, 라이프스타일, 은퇴, 중장년층, 로지스틱 회귀분석

I. 서론

1. 연구배경과 목적

우리나라의 고령화 추세는 세계에서 유례를

찾아보기 어려울 만큼 빠르게 진행되고 있다.¹⁾ 과학과 의학의 발달로 기대수명은 연장되고 있는 반면, 은퇴 시기는 점차 빨라져 은퇴 후 삶의 중요성이 부각되고 있다.²⁾³⁾ 윤성은 외(2018)는 은퇴 후 라이프스타일에 따라 삶의 질에 상당한 차이가 있다고 하였다.⁴⁾ 최근에는 자신의 삶

1) 통계청(2017)에 따르면 우리나라 기대수명은 2005년 78.2세, 2015년 82.1세, 2025년 84.3세로 빠르게 증가하고 있다.

2) 이재열, "한국사회의 동향", 통계청, 2017, pp.24~35.

3) 우리나라에서 취업자가 가장 오래 근무한 직장을 그만두게 될 경우 평균 연령이 2005년 50세에서 2016년 49.1세로 감소하였다고 한다. 장인성, "장년층 고용안정과 노동수요 확대를 위한 과제", 월간 노동리뷰, 2017, pp.22-30.

4) 윤성은·나혜림·신혜영·김귀정, "삼성생명 은퇴준비지수 2018", 은퇴리포트, 삼성생명 은퇴연구소, 2018, pp.1~48.

의 질을 지향하는 베이비붐 세대⁵⁾의 은퇴가 시작되면서 은퇴 후 라이프스타일에 대한 관심이 빠르게 확산되고 있다.⁶⁾ 베이비붐세대를 기점으로 은퇴 후 삶을 자기실현의 기회 또는 제3의 인생에 시작이라고 인식하는 경향이 확산되고 있는 것이다.⁷⁾ 이들은 전체인구에서 차지하는 비중이 높은 상태로 유지되는 기간이 다른 세대에 비해 월등하게 길었기에 사회·경제적 영향력이 상당히 크다.

이소영 외 (2018)에 의하면 우리나라 가계의 총자산 중 주택이 차지하는 비율은 거의 70%에 달하기에, 고령자들이 주택을 은퇴 후 삶을 위하여 어떻게 활용하느냐에 따라 주택시장은 달라질 것이라 하였다.⁸⁾ 예를 들어 손상락·윤동준(2010)의 주장처럼 은퇴 후 전원주택에서 거주하기를 희망하는 사람들이 증가한다면⁹⁾ 도시에서 농촌으로의 주거이동이 빈번해져 고령자들의 도시주택은 주택시장에서 재고주택으로 공급될 가능성이 높아질 것이다. 물론 고령자들의 전원주택 거주의향은 은퇴 후 추구하는 라이프스타일과 관계가 있을 것이다. 따라서 앞으로 은퇴 후 추구하는 라이프스타일 및 (예비)은퇴자들의 주거관련 의사결정과 행동은 주택시장에 상당한 영향력을 미칠 수 있을 것이다. 그러나 아직까지 은퇴 후 주거선택과 이에 영향을 미치는 요인에 대한 연구가 충분하게 이루어지고 있지 않고 있으며, 더욱이 추구하는 라이프스타일이 고려된 연구는 찾아보기 힘들다.

본 연구는 지역농협 근로자들을 대상으로 은퇴 후 추구하는 라이프스타일과 주거선호를 분석하고자 한다. 분석대상을 지역농협 근로자로 한정된 것은 이들의 소득수준이 스스로 은퇴 후 삶을 준비할 수 있는 정도이며, 전국지점을

통해서 데이터를 구축할 수 있기에 동질적 집단의 지역적 차이의 존재 여부를 분석할 수 있기 때문이다. 이와 같은 시도는 은퇴자들이 추구하는 라이프스타일에 따라 선호주거입지와 선호주택유형 등 은퇴자들의 주택수요를 예측하고 시장과 정부에서 이들의 요구에 부응할 수 있는 주택공급방안을 수립하는데 필요한 기초정보를 제공할 수 있다는데 의의가 있다.

2. 연구대상과 방법

연구대상은 전국 지역농협에 종사하고 있는 근로자로 2017년 6월 29일부터 9월 28일까지 설문조사를 실시하여 2,559개 데이터를 구축하였다. 연구방법으로 첫째, 인구사회학적 특성, 현재 주거경험, 추구하는 라이프스타일에 따라 은퇴 후 선호하는 주거에 차이가 있는지를 살펴보기 위하여 분산분석(ANOVA)을 사용하였고, 둘째, 은퇴 후 선호주거입지와 선호주택유형에 영향을 미치는 요인들을 파악하기 위하여 로지스틱회귀분석(Logistic Regression Analysis)을 실시하였다.

II. 은퇴 후 주거문제에 대한 이론적 고찰

1. 고령사회와 은퇴 후 주거준비

우리나라는 2017년 총인구에서 65세 이상 인구가 차지하는 비율이 14% 이상인 고령사회(aged society)로 접어들었다. 고령자들은 사

http://www.samsunglife.com/retirement/report/report/07/1216791_10392.html?ss9_217=1216791

- 5) 베이비붐 세대(baby boomer generation)는 전쟁 후 태어난 사람들로 나라에 따라 연령대가 다르다. 우리나라의 베이비붐 세대는 6·25전쟁이 끝난 1955년부터 1963년 사이데 출생한 자들을 말한다(한경 경제용어사전, <http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=2074>).
- 6) 황선혜, "베이비붐 세대의 노후상황변화에 따른 주거환경 선호에 관한 연구", 연세대학교 대학원 주거환경학과, 석사학위논문, 2010, pp.1~136.
- 7) 조현승, "우리나라 고령층의 특징과 소비구조 변화", KIET 산업경제, 2018, pp.34~43.
- 8) 이소영·김지현·최윤영, "순위프로빗모형을 이용한 예비은퇴자의 주택소비 조정의향 결정요인분석", 지적과 국토정보, 제48권 제1호, 한국토정보공사, 2018, pp.5~22.
- 9) 손상락·윤동준, "2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴 후 주거선택 의향과 정책제언", 정책포커스 2011-32, 경남발전연구원, 2011, pp.1-43.

회활동과 대인관계가 점차 축소되고 생활의 주된 공간이 거주하는 주택이 되기 때문에 이들에게 주거안정은 노년기 삶을 행복하고 편안하게 영위하는데 가장 기본이 되는 조건이라 할 수 있다.¹⁰⁾ 과거에는 노인이 되면 거주하던 집에서 자녀들의 보살핌을 받는 형태로 고령자 주거문제가 해결되었기 때문에 고민할 필요가 없었다. 그러나 최근 노후에 자녀들과 동거하지 않겠다는 비율이 빠르게 증가하고 있으며,¹¹⁾ 주택 등 부동산을 상속하지 않고 자신의 노후생활을 위하여 활용하고자 하는 경향이 증가하고 있다고 한다.¹²⁾ 그러나 이런 변화에도 불구하고 초고령사회¹³⁾ 진입을 목전에 둔 우리 사회는 고령자를 위한 주거준비가 부족하다.¹⁴⁾

2. 라이프스타일과 은퇴 후 주거선택

최근 개인의 삶의 질에 대한 관심이 증가하면서 라이프스타일과 주거선택에 대한 연구가 시작되고 있으나, 그다지 많지는 않다. 임선미·하규수(2015)¹⁵⁾는 중년층들은 개인적 특성뿐만 아니라 현재의 라이프스타일에 따라 은퇴 후 추구하는 주거선택의 특성이 다르다고 하였다. 김진봉(2012)¹⁶⁾은 은퇴 후 라이프스타일을 전

원생활과 도시생활로 분류하고 중·장년층이 은퇴 후에 어떤 생활을 원하는지 조사하였는데, 전원생활을 희망하는 비율이 점차적으로 증가하고 있다고 하였다. 윤성은(2017)¹⁷⁾은 은퇴자의 라이프스타일 유형을 시간사용에 따라 분류하였고, 이러한 라이프스타일에 따라 은퇴자의 삶의 질에 상당한 편차가 있다고 하였다.

3. 선행연구 검토

학계에서는 고령자 또는 은퇴 후 주거에 대해서 많은 학자들이 관심을 갖고 다양한 연구들이 이루어지고 있다. 우선, 해외연구를 살펴보면 Banks et al. (2007)¹⁸⁾와 Faulkner(2007)¹⁹⁾는 은퇴 후 많은 가구들이 생활비를 충당하기 위하여 소유한 가장 큰 자산인 주택의 규모를 줄이거나, 자가점유에서 임차로 바꾸는 이른바 주택 다운사이징(housing down-sizing)을 한다고 하였다. 경제적 이유뿐만 아니라 이혼과 재혼, 주택관리의 어려움, 편의시설의 수요도 고령자들의 은퇴 후 주거이동과 주택다운사이징을 유발하는 요인이라는 연구들도 존재한다.²⁰⁾²¹⁾²²⁾ 한편, Heiss et al.(2005)와 Painter와

10) 이관우, "은퇴 후 라이프스타일과 주거선택에 관한 연구", 한양사이버대학교 석사학위논문, 2018, p.8.

11) 황원경·박성수·김진성, "2017 KB클라우드라이프 보고서", KB경영연구소, 2017, p.71.

12) 조윤수·신혜영·서여경, "2017 노후준비 이슈 리포트", 삼성생명 은퇴 연구소, 2017, pp.13~17.

13) 총인구에서 고령인구가 차지하는 비율이 20%이상이면 초고령사회(hyper-aged society)라고 한다.

14) 백은영, "베이비부머의 은퇴 준비와 준비유형 결정요인 분석", 사회보장연구, 제27권 제2호, 사회보장학회, 2011, pp.357~383.

15) 임선미·하규수, "중년층의 라이프스타일이 은퇴 후 주거선택 속성에 미치는 영향", 한국산학기술학회지, 제16권 제11호, 한국산학기술학회, 2015, pp.8,074~8,088.

16) 김진봉, "은퇴 후 주거선택 유형에 관한 연구", 부산대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2013, pp.1~59.

17) 윤성은, "은퇴자의 라이프스타일과 노후소득", 은퇴 리포트NO112, 삼성생명 은퇴연구소, 2017, pp.1~20, http://www.samsunglife.com/retirement/report/report/02/1215120_10382.html?ss9_212=1215120

18) Banks J, Blundell R, Oldfield Z, Smith JP., *Housing price volatility and downsizing in later life*. NBER Working Paper W13496. Cambridge, Mass: National Bureau of Economic Research, 2007.

19) Faulkner D., "The Older Population and Changing Housing Careers: Implications for Housing Provision". *Australian Journal on Ageing*. 2007, 26(4), pp.152~156.

20) Clark W, Deurloo M, Dieleman, F. 1994. Tenure changes in the context of micro-level family and macro-level economic shifts. *Urban Studies*. 31(1): pp.137-154.

21) Helderma AC. 2007. Once a homeowner, always a homeowner? An analysis of moves out of owner-occupation. *Journal of Housing and the Built Environment*. 22(3): pp.239-261.

22) Meyer JW, Speare Jr A. 1985. Distinctively elderly mobility: Types and determinants. *Economic Geography*. 61(1): pp.79-88.

Lee(2009, 2010)는 은퇴 후 주거이동을 한다고 해도 자산이 많으면 주택규모를 줄이거나, 자가에서 임차로 전환할 확률이 높지 않다고 하였다.²³⁾²⁴⁾ 또한 은퇴 후 고령자들은 새로운 곳에서 거주하는 것에 대해 심리적 부담을 느껴 계속해서 자신이 살았던 주택에서 거주하고자 한다는 이른바 Aging in Place를 선호한다는 주장도 있다.²⁵⁾ Munnell et al.(2007)도 오랫동안 거주 하였던 주택과 이웃에 대한 애착 등으로 인하여 다른 사람의 도움이 절대적으로 필요하기 전까지는 자신이 원래 살았던 주택에 거주한다고 주장하였다.²⁶⁾ 이상에서 살펴본 해외연구는 주로 은퇴 후 주거이동이나 주택다운사이징에 초점을 맞추었으며, 주택유형이나 점유형태를 다룬 연구들은 많지 않다.

한편 국내에서 이루어진 관련 연구는 다음과 같다. 이연숙 외(1999)²⁷⁾는 노후 주거지 선택은 주거경험과 연고에 의해 좌우되고 선호주택유형은 다양하다고 하였다. 홍영욱 외(2003)²⁸⁾는 거주자의 일반적 특성에 따라 노후의 일과 여가에 대한 태도가 다르며, 일과 여가에 대한 태도가 적극적인 집단이 소극적인 집단보다 사

회·여가 프로그램이 지원 가능한 노인공동생활 주택에 대한 중요성을 인식하고 있다고 하였다. 김혜연 외(2010)²⁹⁾의 연구에서는 베이비부머들은 은퇴 후 경제적 변화와 자녀의 분가에 대응하기 위해 현 거주지에서 인접한 곳으로 주거이동을 원하는 경향을 보인다고 하였다. 변우섭(2012)³⁰⁾의 연구에서는 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거선호는 은퇴 후 직업, 부양의무, 주택과 여가생활과의 관계, 집과 자녀양육과의 관계, 은퇴 후 입지환경 및 주거생활의 편리성에 따라서 좌우된다고 하였다. 윤가영 외(2013)³¹⁾는 은퇴 후 삶이 길어져 사람들의 상황변화에 따라 주거이동이 다양하게 나타나고, 주거선호도 상황별로 다르게 나타나 주거계획의 다양성이 필요하다고 제언하였다. 전인수(2014)³²⁾는 베이비붐 세대는 자녀관에 대하여는 무한책임의식을 가지고 있지만, 자신의 노후는 자녀에게 기대지 않고 독립적인 생활을 할 수 있는 자가점유를 선호하는 반면, 노인전용주거시설이나 실버타운을 원하는 경우는 소수에 불과하다고 하였다. 박태진 외(2014)³³⁾는 베이비부머들의 노후 주거선호는 경제성과 쾌적성이 가장 많은 영향을 미치

23) Heiss F, Hurd MD, Borsch-Supan AH., "Healthy, wealthy, and knowing where to live", *Analyses in the Economics of Aging*. Chicago: University of Chicago Press, 2005, pp.241~280.

24) Painter G, Lee K., "Housing Tenure Transitions of Older Household: Life Cycle Demographic, and Familial Factors", *Regional Science and Urban Economics*, 2009, 39(6), pp.749~760.

Painter G, Lee K., "Housing Choices in Aging Households: The Influence of Life Cycle, Demographics, and Family", *Research Brief*. USC LUSK Centre for Real Estate, 2010.

25) Reschovsky J., "Residential immobility of the elderly: An empirical investigation", *Real Estate Economics*, 1990, 18(2), pp.160~83.

26) Munnell A, Soto M, Aubry JP., Do People Plan to Tap Their Home Equity in Retirement?, *Center for Retirement Research at Boston College*, 2007.

27) 이연숙·이숙영·박정아·변혜형, "노년기 상황에 따른 노인공동생활주택 선호 특성에 관한 연구", *Journal of the Korea Gerontological Society*, Vol.19, 한국노년학회, 1999, pp.147~158.

28) 홍영욱·유병선, "노후의 일·여가 태도에 따른 노인공동생활주택 선호 경향", *한국가정관리학회지*, 제21권 제5호, 한국가정관리학회, 2003, pp.13~24.

29) 김혜연·이연숙·윤혜경, "베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구", *Journal of the Korean Housing Association*, Vol.21, No.5, 한국주택협회, 2010, pp.83~92.

30) 변우섭, "베이비붐 세대의 은퇴 후 주거환경에 영향을 미치는 요인", *한국위기관리논집*, 제8권 제2호, 교보문고, 2012, pp.238~266.

31) 윤가영·이연숙, "베이비붐 세대의 은퇴 후 사회적 건강을 배려한 노인 주거공간 선호 연구", *Design Convergence Study* 43, Vol.12, no.6, 한국디자인학회, 2013, pp.67~81.

32) 전인수, "베이비붐 세대의 은퇴 후 주거특성 분석 및 시사점", *한국전자통신학회지*, 제7권 제1호, 한국전자통신학회, 2014, pp.58~64.

33) 박태진·조성기·김항숙, "베이비부머의 경제적 준비정도에 따른 주거선호 특성에 관한 연구", *Journal of the Korean Data Analysis Society*, Vol 16, No1(B), 한국데이터베이스학회, 2014, pp.405~416.

며, 노후준비는 많이 부족하다고 하였다. 김지현 외(2016)³⁴⁾의 연구에서는 베이비부머 세대들이 은퇴를 시작하면서 다양한 노인주거시설의 수요가 빠르게 증가하고 있으며, 실버타운에 대한 인식은 나이가 젊을수록 좋은 것으로 나타났다. 향후 실버타운의 필요성을 인식하고 있었으며, 경제적으로 중간계층의 입소의향이 가장 높은 것으로 나타났다.

이제까지 살펴 본 선행연구들은 은퇴 후 주거 선호 요인으로 인구사회학적 특성과 현재 주거경험, 은퇴 후의 상황 변화 등을 지목하였다. 또한 라이프스타일의 중요성도 언급하기 시작하였다. 이에 본 연구에서는 지역농협 종사 근로자들을 대상으로 인구사회학적 특성과 현재 주거경험, 추구하는 라이프스타일을 파악하고 이들 요인들이 은퇴 후 주거선호에 영향을 미치는지 알아보고자 한다. 이때 김진봉(2012)과 국토교통부의 '주거환경실태조사'에서 주거관련 선택에 가장 영향을 미칠 것으로 고려하고 있는 라이프스타일을 도시생활과 전원생활로 분류하였다는 점에 근거하여 은퇴 후 추구하는 라이프스타일을 '전원생활'과 '도시생활'로 분류하여 분석하였다.

Ⅲ. 은퇴 후 선호주거

1. 자료수집

본 연구에 사용된 자료는 2017년 현재 전국 지역농협에 근무하는 20대부터 50대까지 근로자를 대상으로 실시한 설문조사이다. 2017년 6월 29일부터 9월 28일까지 전국지역농협의 근로자 30,465명에게 이메일을 통해 설문조사를 실시하였으며 응답률은 9.5%이고 최종분석에 사용된 자료는 2,559개이다. 분석대상을 농협직원이라는 금융기관 종사자로 한정 한 것은 이들의 소득수준이 비교적 안정적이며 스스로 은퇴 후 삶을 준비할 수 있는 정도의 중산층을 대표하

기 때문이다. 소득수준이 너무 낮거나 안정적이지 않으면 은퇴 후를 준비할 수 있는 여력이 부족하기 때문에 본 분석의 대상으로 부적절하다. 또한 농협은 전국지점을 통해서 데이터를 구축할 수 있기에 동질적 집단의 지역적 차이의 존재 여부를 분석할 수 있다는 장점이 있다.

2. 조사대상자의 특성

조사대상자의 인구사회학적 특성은 <표 1>과 같다. 성별로는 남자가 64.95%이고 연령별 분포는 30대 30.45%, 40대 38.95%, 50대가 24.94%를 차지한 반면 20대는 5.71%에 불과하다.

학력은 대졸 61.88%, 전문대졸 20.99%이며, 대학원을 나온 고학력자도 3.99%를 차지하여 대부분 학력수준이 높은 편이다. 자산규모는 1억 이상 3억 이하가 34%로 가장 많았고 그

<표 1> 조사대상자의 일반적 특성

특성	구분	빈도	백분율(%)
성별	남	1,662	64.95
	여	897	35.05
최종학력	중졸	1	0.04
	고졸	335	13.10
	전문대졸	537	20.99
	대학교	1,583	61.88
	대학원	102	3.99
자산규모	1억이하	472	18.44
	3억이하	885	34.58
	5억이하	657	25.67
	10억이하	385	15.04
	10억초과	160	6.25
	미도시	811	31.75
주거지역	중소도시	886	34.69
	도시근교	179	7.01
	전원지역	635	25.69
	기타	23	0.90
연령	20대	146	5.71
	30대	779	30.45
	40대	995	38.90
	50대	638	24.94
	서울	129	5.04
행정구역	부산	104	4.06
	인천	109	4.26
	대전	164	6.41
	대구	130	5.08
	울산	107	4.18
	광주	125	4.88
	경기	115	4.49
	강원	126	4.92
	충청	452	17.66
	전라	366	14.30
	경상	487	19.03
	제주	92	3.60
	세종	53	2.07

34) 김지현·김시역·김종기, "실버타운의 선호특성과 입소의향에 관한 연구", 도시행정학보, 제29집 제2호, (사) 한국도시행정학회, 2016, pp.1,598~1,686.

〈표 2〉 조사대상자의 주거 특성

특성	구분	빈도	백분율(%)
주택유형	아파트	1,882	73.57
	단독주택	418	16.34
	다가구/다세대	206	8.05
	주상복합	32	1.25
	기타	20	0.78
주택점유형태	자가	2,156	84.28
	전세	230	8.99
	보증부월세	82	3.21
	순월세	6	0.23
	기타	84	3.28
주택규모	81~105㎡	1,066	41.71
	106~132㎡	616	24.1
	133㎡이상	430	16.82
	61~80㎡	357	13.97
	60㎡이하	87	3.40
동거가족형태	자녀, 부부	1,711	66.94
	부모동거	397	15.53
	부부만	274	10.72
	1인가구	89	3.48
	대가족	85	3.33

다음 3억 이상 5억 이하가 25.67%로 나타났다. 현재 거주하고 있는 지역에 대하여 자신이 느끼는 지역규모를 대도시, 중소도시, 도시근교, 전원지역으로 구분하여 질문한 결과, 중소도시라고 응답한 자가 34.69%, 대도시 31.75%, 전원지역 25.69%로 나타났으며 도시근교에 살고 있다고 답한 자는 7.01%로 상대적으로 적다. 행정구역상 응답자들의 거주지역은 경상도 19.03%, 충청도 17.66%, 전라도 14.03%로 높은 응답률을 보인 반면, 그 외 지역은 약 5%내에 불과하다. 우리나라 수도권 인구가 총인구에 과반을 넘는데 본 설문자료는 지역적 분포에 큰 차이를 보이는 바, 실증분석결과 해석 시 주의할 필요가 있다. 그러나 응답자들이 전국의 주요 도시에서 도서지역까지 골고루 분포하고 있기에 데이터로서의 가치는 충분하다고 판단된다.

조사대상자들의 현재 주거특성은 〈표 2〉와 같다. 주택형태는 아파트가 73.57%로 월등히 많았으며, 주택점유형태는 84.28%가 자가이다. 주택규모는 81㎡~105㎡가 41.71%이며 133㎡이상도 16.82%에 달한다. 동거가족형태는 자녀와 부부가 함께 살고 있는 가구가

66.94%, 자녀 없이 부모와 동거하는 가구가 15.53%, 부부만 거주하는 가구가 10.72%이다. 이에 비해 1인 가구(3.48%)와 3대 이상의 대가족(3.33%) 비율은 낮은 것으로 나타났다.

3. 은퇴 후 추구하는 라이프스타일과 선호주거

조사대상자들이 은퇴 후 추구하는 라이프스타일과 선택이유는 〈표 3〉과 같다. 우선, 전원생활을 원한다고 응답한 사람이 절반이 넘는 57.49%인데 이것은 응답자들이 대도시 거주비율이 31.75%에 불과한 것과 관련되어 있는 것으로 추정된다. 전원생활을 원하는 이유는 깨끗한 자연환경(48.91%)과 맑은 공기와 건강(19.79%) 순이다. 반면, 도시생활을 원하는 이유는 '생활편의 시설이 가까워서'가 81.2%로 가장 높았다.

주목할 점은 '지금까지 살아온 곳으로 익숙해서'라고 응답한 경우가 도시생활의 경우 13.89%, 전원생활의 경우 20.87%를 차지하여 총 34.76%가 은퇴 후 주거이동 등 주거환경의 변화를 원치 않는 것을 보여주었다. 도시생활의 이유로 '자녀와 가까이 살고 싶어서'라고 응답한 경우는 0.28%에 불과하여 자녀동거에 대한

〈표 3〉 은퇴 후 추구하는 라이프스타일

특성	구분	빈도	백분율(%)
추구하는 라이프스타일	도시생활	1,087	42.51
	전원생활	1,470	57.49
도시생활을 원하는 이유	생활편의시설이 가까워서	877	81.20
	지금까지 살아온 곳으로 익숙해서	150	13.89
	소득활동을 위한 일거리가 많아서	42	3.89
	기타	8	0.74
	자녀와 가까이 살고 싶어서	3	0.28
전원생활을 원하는 이유	깨끗하고 아름다운 자연환경이 좋아서	717	48.91
	지금까지 살아온 곳으로 익숙해서	306	20.87
	맑은 공기와 건강 때문에	290	19.87
	기타	86	5.87
	도시생활의 경제적 부담으로	67	4.57

〈표 4〉 은퇴 후 선호주거특성

특성	구분	빈도	백분율(%)
선호주거지역	전원지역	978	38.23
	도시근교	663	25.92
	중소도시	517	20.21
	대도시	388	15.17
	기타	12	0.47
선호주택형태	단독주택	1,596	62.39
	아파트	852	33.31
	다세대/다가구	50	1.95
	실버타운	34	1.33
	기타	26	1.02
선호주택점유형태	자가	2,501	97.77
	전세	33	1.29
	보증부월세	10	0.39
	순월세	7	0.27
	기타	7	0.27
선호주택규모	~60㎡(18평)	104	4.07
	61~80㎡(24평)	733	28.67
	81~105㎡(32평)	1,100	43.02
	106~132㎡(40평)	416	16.27
	133㎡이상	204	7.98

전통적 가치관이 사라지고 있음을 보여준다.

조사대상자들의 은퇴 후 선호주거 특성은 〈표 4〉와 같다. 은퇴 후에 살고 싶은 주거지역은 전원지역 38.23%, 도시근교 25.92%, 중소도시 20.21%, 대도시 15.17% 순이다. 흥미로운 점은 현재 도시근교에 거주비율이 7.01%에 불과하지만, 은퇴 후에는 도시근교에 거주하고자 하는 비율이 25.92%로 늘어나는 것이다.

현재 살고 있는 주택형태는 아파트가 73.57%로 많지만, 은퇴 후에 살고 싶은 주택형태로 단독주택을 선호하는 비율이 62.39%로 높게 나타났다. 일반적으로 전원생활은 아파트와 같은 공동주택 보다는 단독주택에서 이루어질 가능성이 높는데 이런 희망이 반영되어 나타난 결과로 유추된다. 또한 김유나·최정민(2013)은 2000년대 말 이후 미디어에서 전원주택과 전원생활의 출현빈도가 급격하게 증가하고 있는 것은 베이비부머의 은퇴에 맞물린 전원의 단독주택 수요와 관련이 있다고 주장하였는데, 이와 관련이 있는 현상으로 이해된다.³⁵⁾ 은퇴 후 선호

하는 주택점유형태는 97.77%가 자가점유를 선호하는 것으로 나타났다. 주택규모는 현재 거주하는 주택보다 은퇴 후에는 약간 줄이고자 하는 경향이 있는 것으로 조사되었다.

IV. 실증분석

1. 분산분석 결과

은퇴 후 선호주거는 인구사회학적 특성, 현재 주거경험, 추구하는 라이프스타일에 따라 차이가 있는가를 검증하기 위해 ANOVA를 실시하였으며 결과는 〈표 5〉와 같다.

첫째, 선호주거입지에 대하여 인구사회학적 요인 중 성별, 연령, 교육수준이 1% 유의수준에서 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 동거가족형태는 10% 유의수준에서 차이를 보였으나, 자산규모에 따라서는 유의한 차이를 보이지 않았다. 현재 주거경험요인 중 현재 거주하고 있는 주택유형, 점유형태, 주택규모, 거주하고 있

〈표 5〉 분산분석(ANOVA) 결과

	변수	선호주거 입지	선호주택 유형	선호주택 점유형태	선호주택 규모
인구 사회 학적 특 성	성별	-4.6***	7.39***	-0.37	1.38
	연령	19.64***	1.42	2.66**	30.22***
	교육수준	18.79***	1.45	2.00*	5.52***
	동거가족형태	2.18*	0.62	1.17	3.03**
	자산규모	6.25	1.24	0.95	13.47***
현 재 주 거 경 험	주택유형	26.31***	24.04***	2.30*	0.67
	주택점유형태	5.64***	2.32*	3.42***	2.15*
	주택규모	7.62***	2.09*	0.12	50.27***
	행정구역	21.51***	4.30***	1.32	2.81***
라이 프 스 타 일	추구하는 라이프스타일	60.38***	-38.64***	-1.90*	-4.10***
	은퇴 후 근로의향	0.62	0.51	0.99	5.45***

주1: ***: P(0.01), **: P(0.05), *: P(0.1)

35) 김유나·최정민, “내용분석을 통한 전원생활 및 전원주택의 패러다임 변화에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 제25권 제 1호, 한국지역개발학회, 2013, pp. 275~296

는 행정구역은 모두 1% 유의수준에서 유의한 차이를 보였다. 이에 비하여 본인이 느끼는 주거지역의 체감 발전정도(대도시, 중소도시, 전원지역)는 유의하지 않은 결과를 보였다.³⁶⁾ 추구하는 라이프스타일에 따라 선호주거입지에 통계적 차이가 있으나, 근로의향에 따라서는 차이가 없는 것으로 나타났다.

둘째, 선호주택유형에 대하여는 인구사회학적 요인 중 성별만 1% 유의수준에서 차이를 보였다. 이는 남성들이 여성에 비하여 은퇴 후 단독주택에서 거주하고자 하는 의향을 반영한 것이다. 현재주거경험 중에는 모든 변수가 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 이에 근로자가 거주하는 주택유형은 추후 은퇴 후 주택선택에 영향을 미칠 수 있음을 보여준다고 하겠다. 또한 라이프스타일에 따라 선호주택의 유형에 차이가 있지만, 근로의향에 따라서는 차이가 없는 것으로 나타났다.

셋째, 선호주택점유형태는 연령과 교육수준이 높을수록 자가점유를 선호하고 있다. 현재 주거경험 특성 중에는 주택유형과 점유형태만이 유의한 차이를 보였다. 한편, 라이프스타일도 10% 유의수준에서 은퇴 후 선호주택점유형태에 차이를 보였다.

마지막으로 선호주택규모는 인구사회학적 요인 중 성별을 제외한 모든 변수가 현재 주거경험에서는 거주하는 주택유형을 제외한 모든 변수가 통계적으로 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다.

라이프스타일 변수 중에는 추구하는 라이프스타일뿐만 아니라 은퇴 후 근로의향도 선호주택규모에 차이가 있었다. 은퇴 후에도 계속 근로의향이 있는 경우 선호하는 주택규모가 큰 것으로 분석되었다.

그런데 앞서 기술통계량에서 보이듯이 응답자의 97.77%가 은퇴 후 자가점유를 희망하였고 ANOVA 분석에서는 주택점유형태에 차이를 보이는 유의한 변수도 많지 않았다. 이에 다음에서

는 은퇴 후 주거선호 중 선호주거입지, 선호주택 유형, 선호주택규모를 종속변수로 로지스틱 회귀분석을 실시하기로 한다. 이때 본 연구의 가장 관심주제인 라이프스타일 변수의 설명력을 보기 위하여 해당 변수가 투입된 모형과 그렇지 않은 모형으로 구분하여 분석을 실시한다.

2. 로지스틱 회귀분석 결과

1) 은퇴 후 선호주거입지 분석결과

은퇴 후 선호주거입지를 종속변수로 회귀분석을 할 때, 선호주거입지는 도시, 도시근교, 전원지역으로 구분되는 다항변수(multinomial variable)이기에 본 분석에서는 다항로지스틱 모형을 적용하였다.

〈표 6〉의 분석결과, 인구사회학적 변수와 주거경험 변수만을 투입한 모형1-1의 수정된 R² 값이 22.03%인 반면 라이프스타일 변수를 투입한 모형1-2의 수정된 R² 값이 66.43%로 3배 이상 높아져 은퇴 후 라이프스타일 변수를 포함하는 모형의 설명력이 더 좋다는 것을 알 수 있다. 라이프스타일 변수가 포함되지 않은 모형1-1에서는 성별, 연령, 교육 등 인구사회학적 변수들과 주택규모를 제외한 현재 주거경험관련변수가 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러나 언급한 것처럼 모형의 설명력이 22.03%에 불과하여 여기서는 모형1-2의 분석결과를 자세히 논하기로 하겠다. 모형1-2에서 인구사회학적 변수 중 연령은 50대(1% 유의수준)와 40대(1% 유의수준)가 통계적으로 유의하고 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타나, 연령이 높아질수록 은퇴 후 도시보다는 전원지역에서 거주하고자 하는 것을 알 수 있었다. 주거경험변수 중에는 주거입지로 전원과 도시근교 모두 1% 유의수준에서 정(+)의 영향을 미치고 있었다. 이것은 현재 본인이 거주하는 지역을 전원이나 도시근교라고 느낄수록 은퇴 후 전원지역에서 거주하고자 하는 것을 의미한다. 이에 비하여 행정구역은 유의한

36) 행정구역상 같은 특별시, 광역시라고 해도 본인이 거주하는 곳에 따라 대도시로 인식하기도 하고 도시외곽 또는 심지어 전원지역으로도 인식할 수 있다. 이에 거주하는 행정구역과 별도로 응답자가 체감하는 거주지역의 수준을 질문하였음.

〈표 6〉 선호주거입지 로지스틱분석 결과

은퇴 후 선호 주거입지 종속변수 : 1.도시 2.도시근교 3.전원지역	모형 1-1		모형 1-2		
	상관계수	t값	상관계수	t값	
상수항	1.558***	12.27	2.228***	25.22	
성별(남=1)	0.200***	5.99	0.028	1.25	
연령 (준거집단 20대)	30대	0.197***	2.69	0.021	0.43
	40대	0.371***	4.81	0.107**	2.11
	50대	0.460***	5.74	0.176***	3.32
교육수준	-0.059***	-2.77	-0.015	-1.06	
행정구역별(특별시 또는 광역시 = 1)	-0.016	-0.46	0.028	1.22	
주거지역 (준거집단 = 도시)	도시근교	0.496***	8.21	0.301***	7.55
	전원지역	0.762***	17.98	0.457***	16.12
주택유형(아파트=1)	-0.083**	-2.06	0.015	0.55	
주택점유형태(자가=1)	0.095**	2.08	0.035	1.14	
주택규모 (준거집단 = 60㎡이하)	80㎡이하	-0.021	-0.22	-0.035	-0.56
	105㎡이하	-0.045	-0.49	-0.022	-0.37
	132㎡이하	-0.085	-0.90	-0.052	-0.83
	132㎡초과	-0.154	-1.58	-0.095	-1.49
자산규모 (준거집단 = 1억이하)	3억이하	0.072	1.48	0.073**	2.25
	5억이하	0.079	1.44	0.086**	2.38
	10억이하	0.010	0.16	0.055	1.33
	10억초과	-0.034	-0.42	0.015	0.28
동거가족형태(자녀부부=1)	0.012	0.32	0.005	0.20	
은퇴 후 라이프스타일 (도시생활 = 1)			-1.229***	-57.29	
은퇴 후 근로의향 (준거집단 = 적극적)	어느정도		-0.010	-0.33	
	보통이다		0.007	0.15	
	별로하고싶지 않다		0.015	0.41	
	절대하고싶지 않다		0.030	0.52	
표본수	2,314		2,314		
Adj R-squared	0.2203		0.6643		

주: ***, P<.01, **, P<.05, *, P<.1

영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

자산규모도 유의한 영향력을 보였는데, 흥미로운 점은 자산규모가 3~5억 정도인 응답자들이 가장 은퇴 후 전원지역에서 거주하기를 희망한다는 것이다. 이것은 자산규모가 클수록 은퇴 후 금전적 제약이 없기에 계속해서 사회문화 생활을 향유하고 소비를 할 수 있는 도시생활을 지향할 수 있기 때문에 나타난 결과로 해석될 수 있다. 이소영 외(2018)에 의하면 고액자산가들은 상속 등의 이유로 주택규모를 유지하거나, 오히려 증가시킨다는 했는데 이와도 관련이 있는 것으로 해석된다.³⁷⁾ 예상했던 바대로 추구하는

라이프스타일변수(1% 유의수준)는 부(-)의 영향을 주어 도시생활을 지향하는 라이프스타일을 보일수록 은퇴 후에 주거입지 선호가 도시에 가까워지는 것을 보여주었다. 이에 반하여 은퇴 후 근로의향은 선호주거입지에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

2) 은퇴 후 선호주택유형 분석결과

은퇴 후 선호주택유형을 종속변수로 한 분석 결과는 〈표 7〉과 같다. 이때 종속변수인 은퇴 후

〈표 7〉 선호주택유형 로지스틱분석 결과

은퇴 후 선호 주택유형 종속변수 : 아파트 = 1	모형2-1		모형2-2		
	상관계수	t값	상관계수	t값	
상수항	-0.403*	-1.81	-1.854***	-6.56	
성별(남=1)	-0.457***	-7.86	-0.284***	-4.08	
연령 (준거집단 20대)	30대	-0.096	-0.75	0.166	1.13
	40대	-0.141	-1.05	0.318**	2.05
	50대	-0.123	-0.87	0.404**	2.47
교육수준	0.032	0.85	-0.054	-1.18	
행정구역별(특별시 또는 광역시 = 1)	0.052	0.86	-0.032	-0.44	
주거지역 (준거집단 = 도시)	도시근교	-0.158	-1.47	0.210	1.58
	전원지역	-0.246***	-3.22	-0.332***	3.59
주택유형(아파트=1)	0.663***	8.68	0.743***	8.15	
주택점유형태(자가=1)	-0.191**	-2.41	-0.144	-1.52	
주택규모 (준거집단 = 60㎡이하)	80㎡이하	-0.116	-0.70	-0.203	-1.05
	105㎡이하	0.039	0.24	-0.023	-0.13
	132㎡이하	0.040	0.24	-0.031	-0.17
	132㎡초과	-0.031	-0.18	-0.221	-1.13
자산규모 (준거집단 = 1억이하)	3억이하	-0.009	-0.10	-0.014	-0.13
	5억이하	0.040	0.41	0.032	0.27
	10억이하	-0.032	-0.29	-0.158	-1.19
	10억초과	0.103	0.73	0.040	0.24
동거가족형태 (자녀부부=1)	-0.087	-1.31	-0.136*	-1.71	
은퇴 후 라이프스타일 (도시생활 = 1)			2.017***	28.04	
은퇴 후 근로의향 (준거집단 = 적극적)	어느정도		0.102	0.98	
	보통이다		0.089	0.64	
	별로하고 싶지않다		0.199	1.63	
	절대하고 싶지않다		0.042	0.22	
표본수	2,314		2,314		
Adj R-squared	0.0694		0.3800		

주: ***, P<.01, **, P<.05, *, P<.1

37) 이소영·김지현·최윤영, “순위프로빗모형을 이용한 예비은퇴자의 주택소비 조정의향 결정요인분석”, 지적과 국토정보, 제48권 제1호, 한국국토정보공사, 2018, pp.5~22.

선호주택유형은 아파트를 준거로 삼아 그 외 주택 유형으로 구분하였기에 이항변수(binominal variable)가 된다. 따라서 분석모형은 이항로지스틱모형이다.

분석결과, 인구사회학적 변수와 주거경험 변수만을 투입한 모형2-1의 수정된 R² 값은 6.94%인 반면, 라이프스타일 변수를 추가 투입한 모형2-2의 수정된 R² 값이 38.00%로 높아져 라이프스타일 변수를 포함한 모형2-2의 설명력이 더 높은 것을 알 수 있다. 모형 2-2에서 성별은 유의수준 1%에서 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 남성이 여성보다 은퇴 후 아파트보다는 단독주택에서 거주하고자 함을 보여주었다. 연령은 50대(5% 유의수준)와 40대(5% 유의수준)가 유의하였으며, (+)의 부호를 보여 아파트를 선호하는 것으로 나타났다. 현재 거주하는 지역이 전원지역이라고 느낄수록 은퇴 후 아파트보다는 단독주택에서 거주하고자 하는 것으로 나타났다(1% 유의수준). 동거가족형태도 유의수준 10%에서 은퇴 후 선호주택유형에 영향을 미쳤는데, 자녀와 부부가 함께 거주하는 경우, 아파트 보다는 다른 유형의 주택에서 거주하기를 선호함을 보여주었다.

라이프스타일 변수는 은퇴 후 선호주택유형에 영향을 미치는 변수로 나타났다. 유의수준 1%에서 은퇴 후 도시생활을 추구할수록 아파트에서 거주하고자 한다는 것이다.

이상의 분석결과로 은퇴자들이 추후 주택유형을 선택할 때 추구하는 라이프스타일이 상당히 큰 영향을 미칠 수 있음을 다시 한 번 확인할 수 있었다.

3) 은퇴 후 선호주택규모 분석결과

은퇴 후 선호하는 주택규모를 종속변수로 로지스틱 회귀분석을 실시하였으며 결과는 <표 8>과 같다. 이때 종속변수는 선호주택의 규모에 따라 5개로 구분하였기에 다항변수(multinomial variable)이다.

분석결과, 라이프스타일 변수의 투입여부에 관계없이 두 모형 모두 설명력이 상당히 낮았

<표 8> 선호주택규모 로지스틱분석 결과

은퇴 후 주택규모 종속변수: 1=60㎡이하, 2=80㎡이하, 3=105㎡이하, 4=132㎡이하, 5= 132㎡초과		모형 3-1		모형 3-2	
		상관계수	t값	상관계수	t값
상수항		2.922***	19.50	2.859***	17.56
성별(남=1)		0.066*	1.67	0.084**	2.09
연령 (준거집단 = 20대)	30대	-0.035	-0.40	-0.029	-0.33
	40대	-0.400***	-4.39	-0.386***	-4.23
	50대	-0.609***	-6.43	-0.587***	-6.16
교육수준		0.006	0.23	0.006	0.23
행정구역별(특별시 또는 광역시 = 1)		0.056	1.36	0.051	1.23
주거지역 (준거집단 = 도시)	도시근교	-0.040	-0.55	-0.031	-0.43
	전원지역	0.018	0.35	0.033	0.66
주택유형(아파트=1)		0.010	0.20	0.008	0.17
주택점유형태(자가=1)		-0.134**	-2.47	-0.132**	-2.44
주택규모 (준거집단 = 60㎡이하)	80㎡이하	-0.038	-0.34	-0.036	-0.32
	105㎡이하	0.223**	2.07	0.230**	2.13
	132㎡이하	0.552***	4.95	0.554***	4.98
	132㎡초과	0.771***	6.73	0.770***	6.74
자산규모 (준거집단 = 1억이하)	3억이하	0.011	0.19	0.014	0.25
	5억이하	0.061	0.93	0.061	0.93
	10억이하	0.134*	1.82	0.128*	1.73
	10억초과	0.492***	5.24	0.476***	5.06
동거가족형태(자녀부부=1)		-0.070	-1.59	-0.073*	-1.66
은퇴 후 라이프스타일 (도시생활 = 1)				0.068*	1.77
은퇴 후 근로의향 (준거집단 = 적극적)	어느 정도			-0.032	-0.56
	보통이다			0.049	0.64
	별로하고 싶지않다			0.115*	1.71
	절대하고 싶지않다			-0.123	-1.16
표본수		2,314		2,314	
Adj R-squared		0.1347		0.1381	

주: ***: P<.01, **: P<.05, *: P<.1

다. 라이프스타일 변수가 없는 모형3-1의 수정된 R²값은 13.47%였는데, 라이프스타일 변수를 추가한 모형3-2도 수정된 R²값이 13.81%밖에 되지 않았다. 두 모형에서 인구사회학적 변수 중 성별은 모두 유의한 (+)영향을 주는 변수로 나타나, 남성들이 여성들 보다 은퇴 후 더 큰 주택규모를 선호하는 것으로 나타났으나, 40-50대가 되면 은퇴 후 거주하고 싶은 주택규모가 작

아지는 것을 알 수 있었다. 또한 현재 자가점유 거주자일수록 은퇴 후 주택규모가 큰 것을 선호하지 않는 것으로 나타났다. 자산규모도 5억 원 이상인 경우 은퇴 후 주택규모에 정(+)¹의 영향을 보여, 현재 거주하는 주택규모 뿐만 아니라 축적된 자산이 많을수록 은퇴 후 선호주택의 규모를 줄이고 싶지 않는 것으로 나타났다. 은퇴 후 라이프스타일은 은퇴 후 선호주택규모에 1% 유의수준에서 정(+)¹의 영향을 주는 것으로 나타났다. 이것은 도시생활을 추구할수록 선호주택규모가 커지는 것이다. 그러나 은퇴 후 근로의 지가 별로일 때, 주택규모에 미치는 영향을 설명하기 어렵다.

V. 결론

본 연구는 전국의 지역농협에 종사하는 근로자들을 대상으로 은퇴 후에 추구하는 라이프스타일이 주거선호에 미치는 영향을 분석하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 조사대상자들이 은퇴 후 추구하는 라이프스타일을 도시생활과 전원생활로 분류하여 분석한 결과, 은퇴 후 전원생활과 전원의 단독주택을 자가점유 하고자 하는 의사가 상당히 높은 것으로 나타났다. 그런데 이 결과는 본 분석에 사용된 설문데이터가 수도권거주자보다 도(道) 지역 거주자가 많기에 나타난 현상일 수 있다는 점을 고려하여야 할 것이다. 자녀거주지와 거리나 동거가족 수는 은퇴 후 주택선택 시 고려사항이 아닌 것으로 조사되어 자녀와의 동거에 대한 전통적 가치관에 많은 변화가 있음을 보여주었다.

둘째, 분산분석결과 성별에 따라 은퇴 후 선호하는 주거지역, 주택유형에 차이를 보였다. 즉 남성이 여성보다 전원에서 단독주택에 거주하고 싶어 하고 연령과 교육수준에 따라 선호주거지역, 점유형태, 주택규모에 차이가 있었다. 그리고 동거가족형태와 자산규모, 현재 응답자의 주

거경험에 따라 은퇴 후 선호주택규모에 차이가 있었다. 마지막으로 은퇴 후 추구하는 라이프스타일에 따라서 선호주거입지, 주택유형, 점유형태, 주택규모 모두에서 차이를 보였으나, 은퇴 후 근로의향은 선호주택 규모에서만 차이를 보였다.

셋째, 은퇴 후 선호주거입지, 선호주택유형, 선호주택규모를 종속변수로 로지스틱 회귀분석을 한 결과, 선호주거입지모형과 선호주택유형모형의 경우 라이프스타일 변수를 포함할 때 모형의 설명력이 현저히 좋아졌다. 라이프스타일 변수를 포함했을 때, 선호주거입지에 영향을 주는 변수들은 40-50대 중장년, 현재 주거입지, 자산규모, 그리고 라이프스타일로 나타났다. 선호하는 주택유형에 영향을 주는 변수는 성별, 40-50대 중장년, 현재 주거입지 및 거주하는 주택유형, 동거가족 그리고 라이프스타일이다. 이를 통해 남성 40대 이상 중장년층, 현재 전원에서 자녀와 부부와 함께 단독주택에 거주할 경우, 은퇴 후에도 전원생활을 추구하는 라이프스타일을 갖고 있을 때 은퇴 후 아파트보다는 단독주택을 선호한다는 것을 예측할 수 있었다. 이상의 결과를 토대로 다음과 같은 제언을 하고자 한다.

첫째, 현재 근로자들은 은퇴 후 자녀들과의 동거에 대한 전통적인 가치관에서 벗어나, 자신의 노후를 스스로 책임지고자 한다. 그리고 은퇴 후에도 자가점유를 선호하는 것으로 분석되었다. 이런 점을 고려하여 은퇴자들이 자신의 집에서 편안하고 안전하게 거주할 수 있는 지원책이 필요하다.

둘째, 회귀분석결과 은퇴 후 라이프스타일이 주거선호에 상당한 영향을 미치고 있음을 보여주었다. 현재 예비은퇴자를 비롯해 향후 사회구성원들은 추구하는 라이프스타일이 더욱 다양해 질 것으로 예상된다. 이에 따라 이들의 라이프스타일을 고려한 다양한 노년층 주거환경계획이 필요하다.

본 연구에서는 라이프스타일이 은퇴 후 주거선호에 미치는 영향을 분석하였다. 이제까지

은퇴 후 주거에 대한 연구가 많으나, 라이프스타일을 함께 고려한 연구는 많지 않기에 이러한 시도는 의의가 있다. 또한 전국 근로자를 대상으로 2,500부가 넘는 설문데이터를 확보하여 분석한 것은 실증적이고 객관적인 연구로 그 가치가 있

다고 생각된다. 하지만 데이터가 특정지역에 편중되었으며, 라이프스타일을 2가지 유형으로만 분류하였다는 한계가 있다. 앞으로 은퇴 후 생애 주기에 대한 다양한 라이프스타일을 적용한 연구가 필요해 보인다.

參考文獻

- 권연화·최열, “노년층과 잠재노년층의 주거선택 비교분석(Social Network의 특성을 중심으로), 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집, pp.73~87.
- 김유나·최경민, “내용분석을 통한 전월생활 및 전월주택의 패러다임 변화에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 제25권 제1호, 한국지역개발학회, 2013, pp. 275~296.
- 김윤옥·박병남·김갑열, “주거환경요인이 주거만족도에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집, pp.227~240.
- 김지현·김시역·김종기, “실버타운의 선호특성과 입소의향에 관한 연구”, 도시행정학보, 제29집 제2호, (사)한국도시행정학회, 2016, pp.1598~1686.
- 김지현, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 부동산학보, 부동산학회, 2017, 제68집, pp.107~118.
- 김진봉, “은퇴 후 주거선호유형에 관한 연구”, 부산대학교대학원 석사학위논문, 2013
- 김혜연·이연숙·윤혜경, “베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구”, 한국주택협회지, 제21권 제5호, 한국주택협회, 2010, pp.83~92.
- 박태진·조성기·김향숙, “에비은퇴자의 경제적 준비정도에 따른 주거선호 특성에 관한 연구”, 한국데이터 분석학회지, 제16권 제1(B), 한국데이터베이스학회, 2014, pp.405~416.
- 백은영, “베이비부머의 은퇴 준비와 준비 유형 결정요인 분석”, 사회보장연구, 제27권 제2호, 한국사회보장학회, 2011, pp.357~383.
- 변우섭, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거환경에 영향을 미치는 요인”, 한국위기관리논집, 제8권 제2호, 교보문고, 2012, pp.238~266.
- 손상락·윤동준, “2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴 후 주거선택 의향과 정책제언”, 정책포커스, 경남발전연구원, 2011, pp.1~43.
- 윤가영·이연숙, “베이비붐 세대의 은퇴 후 사회적 건강을 배려한 노인 주거 공간 선호연구”, 디자인 수렴연구43, 제12권 제6호, 한국디자인학회, 2013, pp.67~81.
- 윤성은, “은퇴자의 라이프스타일과 노후소득”, 은퇴리포트NO112, 삼성생명 은퇴연구소, 2017.
- 윤성은·나혜림·신혜영·김귀정, “삼성생명 은퇴준비지수 2018”, 은퇴리포트, 삼성생명 은퇴연구소, 2018.
- 이관우, “은퇴 후 라이프스타일과 주거선호에 관한 연구: 전국 지역농협 근로자를 중심으로”, 한양사이버대학교 부동산대학원, 석사학위논문, 2018.
- 이소영·김지현·최윤영, “순위프로빗모형을 이용한 에비은퇴자의 주택소비 조정의향 결정요인분석”, 지적과 국토정보, 제48권 제1호, 한국국토정보공사, 2018, pp.5~22.
- 이연숙·이숙영·박정아·변혜령, “노년기 상황에 따른 노인공동생활주택 선호 특성에 관한 연구”, 한국노년학회지, 제19권 제2호, 한국노년학회, 1999, pp.147~158.
- 이재열, “한국의 사회동향2017,한양대학교 김두섭 인구영역의 주요동향”, 통계청, 2017, pp.24~35.
- 임선미·하규수, “중년의 라이프스타일이 은퇴 후 주거선택속성에 미치는 영향”, 한국산학기술학회지, 제16권 제11호, 한국산학기술학회, 2015, pp.8,074~8,088.
- 장인성, “장년층 고용안정과 노동수요 확대를 위한 과제”, 월간 노동리뷰, 2017, pp.22~30.

- 전인수, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거특성 분석 및 시사점”, 한국전자통신학회지, 제7권 제1호, 한국전자통신학회, 2014, pp.58~64.
- 조윤수·신혜영·서여경, “2017 노후준비 이슈 리포트”, 은퇴리포트, 삼성생명 은퇴연구소, 2017, pp.13~17.
- 조현승, “우리나라 고령층의 특징과 소비구조 변화”, KIET 산업경제, 2018, pp.34~43.
- 통계청, 장래인구추계(2015~2065), 2017.
- 황선혜, “베이비붐 세대의 노후상황변화에 따른 주거환경 선호에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 주거환경학과, 석사학위논문, 2010.
- 황원경·박성수·김진성, “2017 KB플든라이프 보고서”, KB경영연구소, 2017, p.71.
- 홍형욱·유병선, “노후의 일·여가 태도에 따른 노인공동생활주택 선호 경향”, 한국가정관리학회지, 제21권 제5호, 한국가정관리학회, 2003, pp.13~24.
- Banks J. Blundell R. Oldfield Z. Smith JP., Housing price volatility and downsizing in later life. NBER Working paper W13496, Cambridge, Mass: *National Bureau of Economic Research*, 2007.
- Clark W. Deurloo M. Dieleman. F. 1994, Tenure changes in the context of micro-level family and macro-level economic shifts. *Urban Studies*. 31(1): pp.137~154.
- Faulkner D., “The Older Population and Changing Housing Careers: Implications for Housing Provision”. *Australian Journal on Ageing*. 2007, 26(4), pp.152~156.
- Helderman AC. 2007. Once a homeowner, always a homeowner? An analysis of moves out of owner-occupation. *Journal of Housing and the Built Environment*. 22(3): pp.239-261.
- Heiss F, Hurd MD, Borsch-Supan AH., “Healthy, wealthy, and knowing where to live”, *Analyses in the economics of aging*. Chicago: University of Chicago Press, 2005, pp.241~280.
- Meyer JW, Speare Jr A. 1985. Distinctively elderly mobility: Types and determinants. *Economic Geography*. 61(1): pp.79-88.
- Munnell A, Soto M, Aubry JP., Do People Plan to Tap Their Home Equity in Retirement?, *Center for Retirement Research at Boston College*, 2007.
- Painter G, Lee K., “Housing Tenure Transitions of Older Household: Life Cycle Demographic, and Familial Factors”, *Regional Science and Urban Economics*, 2009, 39(6), pp.749~760.
- Painter G, Lee K., “Housing Choices in Aging Households: The Influence of Life Cycle, Demographics, and Family”, *Research Brief. USC LUSK Centre for Real Estate*, 2010.
- Reschovsky J., “Residential immobility of the elderly: An empirical investigation”, *Real Estate Economics*, 1990, 18(2), pp.160~83