

# 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택요인 분석\*

Analyzing the Factors of Residential Choice of Middle-Aged Adults in Large Cities for Later Life

이 재 윤 (Lee, Jae Youn)\*\*

서 원 석 (Seo, Wonseok)\*\*\*

## < Abstract >

This study reviewed the factors of residential choice of middle-aged adults living in large cities and compared the factors affecting the residential choice that combined the residential location and the housing tenure. The empirical analysis confirmed that the middle-aged adults had the inertia of experience that favored the existing residential patterns even in their later life. It was also found that middle-aged adults preferred to live in large cities rather than the countryside if they were financially wealthy. The reason should be due to the relatively lower burden for the housing costs. For gender included in individual characteristics, women preferred to live in large cities rather than men for later life. This was because women valued the convenience of urban life more as described by previous research. However, this study showed that the middle-aged adults who had current job engagement preferred to live in detached housing in the countryside compared to other types. This was because the more they worked, the more stress they felt, and this caused them to have a dream of living the detached housing in the countryside. Through these results, this study finally confirmed that the residential choice of middle-aged adults in the large cities for their later life was based on a combination of various factors, such as individual, residential, economic characteristics, and current residential satisfaction.

Keyword : Residential Choice, Residential Location, Housing Tenure, Middle-aged Adults, Elderly

## I. 서론

통계청에서 공개한 자료에 따르면 2019년 기준 우리나라의 65세 이상 고령자 비율은 15.6%에 달하고 있으며, 2060년에는 그 비율이 41.0%로 증가할 것으로 전망되고 있다. 특히 2030년에는 고령자 비율이

20%를 넘어 본격적인 초고령사회에 진입할 예정인데, 이는 고령화가 시대적 메가트렌드(Mega Trend)로써 사회에 광범위하게 영향을 미칠 수 있음을 의미한다. 이러한 측면에서 우리나라는 기초노령연금과 노인장기요양보험 도입 등 고령자를 위한 경제적 지원과 건강지원에 정책적 관심을 기울이고 있다.

그러나 주거가 안정적인 노후를 위해서 주목해야 할

\* 본 연구는 주저자의 석사학위 논문을 수정·보완하였음

\*\* 중앙대학교 도시계획·부동산학과 석사, jyun0808@naver.com, 주저자

\*\*\* 본 학회 정회원, 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수, wseo@cau.ac.kr, 교신저자

핵심요인이라는 점에서 노후 주거 선호와 그에 따른 주택 수요를 파악하는 것은 중요한 사안이라고 할 수 있다. 주택 수요는 고령화에 따라 보유목적이나 점유 형태, 주택형태, 면적 등과 같은 변화가 일어나게 되는데<sup>1)</sup>, 특히 노후준비에 많은 관심을 가질 수 밖에 없는 중장년층은 이러한 주택시장 변화의 중심역할을 하게 된다(오강현 외, 2017). 우리나라의 중장년층은 40대 중반에서 60대 중반의 연령대로 주택시장과 부동산 수요에 큰 영향력을 행사했던 1차 베이비붐 세대(1955~1963년생)와 2차 베이비붐 세대(1968~1974년생)를 포함하고 있다(박태정, 2013). 중장년층은 현재 노년층에 진입했거나 노년을 준비하는 세대로 상대적으로 풍부한 부동산과 금융자산을 소유해 이들의 노후 준비에 따른 주택시장 파급효과가 급격하고 광범위하게 일어날 가능성이 있다.

비록 현재 정부가 시행하고 있는 「노인복지법」, 「저출산·고령사회기본법」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 등과 같은 제도를 통해 고령자의 주택 수요를 지원하고 있으나, 양로시설, 노인 공동생활가정, 노인복지주택과 같은 노인주거복지시설에 주된 초점을 맞추고 있는 관계로(윤주현, 2005), 고령화에 따라 주택시장의 불균형을 일으킬 수 있는 주택시장의 구조적 변화에 효과적으로 대응하는 정책으로 보기는 어렵다고 할 수 있다. 이러한 점에서 중장년층의 은퇴 후 주택시장 선호를 파악하고, 그에 따른 주택정책 방향을 살펴보는 연구는 시급하다고 할 수 있다.

노후 주거선택은 은퇴 전의 생활과 달리 직장이나 자녀의 교육환경을 고려할 필요가 없어지면서 다른 기준을 갖게 되는데, 특히 계층, 지역 등에 따라 주택 수요의 패턴이 세분될 수 있다(김정수·이주형, 2004; 임선미·하규수, 2015). 이는 주택시장에서 노후 주거라는 독특한 하위시장이 존재할 가능성을 보여주는 근거라고 할 수 있다. 특히 대도시권(특별시/광역시)에 거주할 경우 기타 지역에 비해 상대적으로 많은 소득 및 자산을 축적할 기회를 얻을 수 있기 때문에 노후를 위한 주거선택 범위를 넓힐 수 있으며<sup>2)</sup>, 이러한 특징은 미래 주택시장에 있어 더 큰 파급효과를 초래할 수 있다. 이러한 측면에서 초고령사회에 진입에 따른 주택문제의 올바른 인식을 위해서는 대도시권 거주 중장

년층의 노후 주택선호에 대한 이해가 선행되어야 할 필요가 있다.

따라서 본 연구는 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택 특징을 파악하고, 주거선택에 영향을 미치는 요인을 거주지역과 주거형태가 결합된 범주를 사용해 실증분석하고자 한다. 그리고 이를 바탕으로 향후 주택정책 의사결정에 있어 고령화라는 의제를 어떻게 다루어야 하는지에 대한 시사점을 제공하고자 한다.

## II. 선행연구 검토

본 연구의 목적과 관련된 노후 주거선택 연구는 고령사회의 주택문제가 중요한 사회문제로 대두되면서 다양한 측면에서 이루어진 바 있다. 이를 주요 연구를 중심으로 살펴보면, 먼저 신영숙(1998)은 수도권 거주 중산층 중년 주부를 대상으로 선호 노후주택 및 지역 사회 특성을 파악한 결과 인구·사회학적 요인에 따라 노후 주거 선호에는 차이가 있다는 점을 규명하였다. 최막중·임영진(2001)은 구체적으로 소득, 교육수준, 연령 등이 노후 주거 선호에 있어 중요하게 고려되는 요인이라는 사실을 밝혔으며, 현재 거주 주택 유형을 노후에도 선호한다는 결론도 도출하였다.

박영호 외(2005)는 부산시를 대상으로 도심과 비도심 거주 65세 이상 노인층을 대상으로 주거만족도와 주거 이동 의향, 노후 주거선택 선호유형을 파악한 결과 도심·비도심 거주 노인 모두 현 거주지에서 벗어나 독립적인 생활을 선호하는 것을 확인하였다. 이는 노인의 경우 새로운 환경에 적응하기 어렵고(권오정·김진영, 2019), 거주 주택 및 근린에 만족하고 있으며(권오정 외, 2014), 친밀한 인적네트워크가 형성(김수영 외, 2015)되어 있어서 현재 거주지에 머무르려는 성향(Aging In Place)이 강하다는 기존인식이 시대적 흐름에 따라 변화될 수 있다는 사실을 보여주는 결과라고 할 수 있다.

김용주·서정렬(2013)은 베이비부머의 고령화에 따른 주거 선호특성 연구를 통해 주거 선호유형을 입지성 선호형, 경제·사회성 선호형, 물리성 선호형, 무관심

1) “韓 인구고령화가 물고을 주택시장 4가지 변화는?”, NEWSIS, 2017년 7월 26일 기사 참조.

2) 통계청 자료에 따르면 2017년 특별시/광역시 1인당 개인소득은 평균 21,7천 원으로 도 지역보다 최대 30% 가까이 높은 것으로 나타났다.

형으로 군집화한 뒤 이들의 미래 주거 선호특성을 파악하였다. 분석 결과 군집유형별로 선호하는 주거형태에는 차이가 있음을 확인하였는데, 특히 노후의 선호 주거면적은 현재 거주면적보다 줄어드는 경향이 있다는 것을 밝혔다. 이러한 결과를 통해 저자는 고령자를 위한 다양한 유형의 주택공급이 필요하다고 주장하였다.

김민창(2014)은 고령자 주택의 주거 선호 분석을 통해 고령자는 주택을 선택함에 있어 의료시설에 대한 선호도가 높다는 사실을 확인하였다. 이를 바탕으로 고령자 주택공급 시 의료시설 연계나 단지 내 의료시설 구축 등이 필요하다고 하였다. 또한, 전원휴양형 고령자 주택의 경우 경작 활동을 위한 공간이 필요하다는 점도 실증분석을 통해 확인하였다. 김창곤 외(2015) 역시 고령자 주택의 입지유형별 선택요인을 주거유형별로 구체화해 파악하였는데, 도심형 고령 주택을 선호하는 고령자의 경우 개인적 특성이 주택 선호에 있어 중요하게 고려되는 반면 전원휴양형 고령 주택 선호에 있어서는 주택 관련 특성이 더 중요하다는 사실을 밝혔다. 전인수(2014) 또한, 관련 연구를 통해 베이비붐 세대는 은퇴 후 주거선택에 있어 주거환경을 중요하게 고려한다는 결과를 도출한 바 있다.

김창곤(2016)은 서울시 거주 45세 이상 65세 이하의 중장년층을 고령자 주택 예비 수요자로 설정하고, 예비 수요자의 경제적 은퇴계획에 따른 주거선택 요인을 분석하였다. 분석을 위한 고령자 주택 유형은 입지유형별 주택 유형, 입지유형별 주택 규모, 주택유형별 주택 규모를 결합해 사용하였다. 그 결과 노후준비 기간이 길수록 고령자 주택을 선택할 확률이 높아진다는 점과 경제적인 은퇴계획이 입지유형별 주택 규모 선택에 상대적으로 중요한 요인이라는 사실을 확인하였다.

김경덕·김병량(2018)은 중장년층의 은퇴 후 거주지역 선택요인을 이항로지모형을 통해 파악한 결과, 개인적·경제적·입지적 요인이 유의미하게 영향을 미치는 것을 확인하였다. 특히 수도권 거주를 선택한 경우 경제적 요인과 입지적 요인을, 비수도권 거주를 선택한 경우 경제적 요인을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 또한, 소득계층에 따라서도 선호하는 주거지의 차이가 나타난다는 점도 확인하였다.

이상의 선행연구를 통해 주거선택은 다양한 요인에 의해 결정되는 특징이 있다는 사실을 파악하였는데, 특히 노후 거주지역이나 주거형태, 규모 등과 같은 개인적 특성에 따라 노후 주거선택이 이루어질 수 있다

는 점을 확인하였다. 더불어 노후 주거선택은 은퇴 전의 주거선택과 다른 결정요인이 작용할 수 있음을 함께 확인하였다. 이러한 선행연구는 주택정책과 주택공급의 기초자료로 활용되었다는 의의는 있으나, 선호 거주지역 및 주택 유형을 복합적으로 고려한 노후 주거선택 문제를 이해하는 데 있어 구체적인 정보를 제공해주지 못했다는 한계를 가지고 있다. 이러한 측면에서 본 연구는 중장년층의 노후 주거선택을 거주지역과 주거형태에 따라 아홉 개의 유형으로 구분한 뒤 유형별 주거선택에 영향을 미치는 요인을 파악하고, 각 집단 간 영향요인을 비교함으로써 기존 연구의 한계를 개선하고자 하였다.

### III. 분석의 틀

#### 1. 중장년층의 범위

중장년층은 중장년기, 중년기로 불리기도 하는데, 인간의 발달과정 중 유·소년기, 청년기를 거쳐 성인기 전반부터 노년기 이전까지의 생애를 의미한다(임선미·하규수, 2015; 김경덕·김병량, 2018). 중장년층의 연령에 대한 구분은 학자마다 다양한 견해를 보이는데, Havighurst(1948) 및 Erikson(1993)은 30대 초중반에서 60세까지, Levinson(1978)은 사회적 책임에 대한 인식이 공고해지는 40세에서 65세까지를 중장년층인 성인 중기로 정의하였다.

우리나라의 경우 해외보다 중장년층의 연령대를 좀 더 유연하게 포괄하고 있는 것으로 보이는데, 김미희(2006)는 중년층의 일반적인 노후 주거선호성향과 중년층의 배경에 따른 차이, 노년기 상황에 따른 차이 등을 연구하면서 45~65세를 중년기로 구분하였다. 전혜성·김미영(2012) 및 이정수·채현길(2015)의 경우 중장년층의 노부모 부양의식과 실버타운 선택요인을 연구하면서 40~64세를 중장년층으로 설정하였다. 임선미·이보영(2016)은 좀 더 광범위하게 30세~69세를 중장년층 연령범위로 사용한 바 있다.

본 연구는 우리나라의 중장년층을 연구대상으로 하고 있고, 우리나라의 노인 관련 법률에서 노인의 정의가 만 65세 이상이라는 점을 고려해 김미희(2006)의 기준과 같은 만 45세 이상 65세 미만을 중장년층으로 설정해 분석을 진행하였다.

## 2. 자료 및 변수

본 연구는 국민연금연구원에서 실시한 국민노후보장패널(Korean Retirement and Income Panel Study: KReIS) 6차년도(2015년) 본조사 자료를 사용하였다. KReIS는 우리나라 중·고령층의 노후준비 및 노후 생활을 파악하여 관련 정책 수립의 기초정보로 활용하고자 2005년부터 격년으로 실시되고 있다. 홀수 연도에 실시되는 본조사는 전국의 만 50세 이상 가구원이 있는 가구와 그 가구에 속하는 만 50세 이상의 개인을 대상으로 한다. 조사항목은 가구의 경제 상황, 중·고령자의 고용현황 및 퇴직, 건강, 가족관계, 노후보장 현황 등에 관한 사항이 포함된다.

본 연구는 세부 목적에 따라 조사대상자의 나이를 기준으로 중장년층(만 45세 이상 65세 미만) 가구주와 그 배우자를 대상으로 한정하였다. 또한, 지역별 편차로 인해 발생하는 분석 결과의 편의(Bias) 가능성을 고려하여 파악 가능한 조사대상자의 현재 거주지역(서울, 광역시, 도)을 기준으로 도 지역에 거주하는 경우

〈표 1〉 노후 거주지역 및 주거형태 결합범주

거주지역 주거형태	대도시	중소도시	농어촌
아파트	1	4	7
단독주택	2	5	8
다세대주택	3	6	9

를 제외하고 서울과 광역시 같은 대도시권에 거주하는 경우만을 포함하였다. 6차년도 본조사 자료의 총 조사 가구는 4,942가구였으나, 도 지역 및 결측치, 그리고 비유효표본을 제외하고 1,240가구를 실증분석에 사용하였다.

실증분석에서 종속변수로 사용된 노후 주거선택은 노후준비 및 노후 생활 항목에서 “귀하가 가장 노후 생활을 보내고 싶은 지역은 다음 중 어느 곳입니까?”라는 문항과 “귀하는 노후 생활의 주거형태로 다음 중 어느 것을 가장 원하십니까?”라는 두 문항을 결합하여 이용하였다. 주어진 선택 대안은 노후 거주지역의 경우 농어촌, 중소도시, 대도시, 자녀의 거주지와 가까운

〈표 2〉 변수의 구성

구분	변수명	변수설명	변수 속성		
종속변수	노후 주거선택	노후 선호 거주지역 및 주거형태	표 1 참조		
독립변수	개인 특성	성별	조사원의 성별	1=남성, 0=여성	
		연령	조사원의 만 나이	세	
		학력	조사원의 최종학력	1=고졸 이상, 0=그 외	
		직업	경제활동 상태	1=취업자, 0=비취업자	
		배우자	배우자 존재 여부	1=있음, 0=없음	
	주거 특성	가구원수	현재 가구원 수	명	
		주거 형태	아파트(참조)	현재 거주 주택의 형태	1=해당, 0=그 외
			단독주택		
	다세대주택				
	점유형태	현재 거주 주택의 점유형태	1=자가, 0=비자가		
경제 특성	소득	log(작년 한 해의 근로소득+금융소득+부동산소득+사회보장급여+이전소득+정기적소득+기타소득의 총액)	만원		
	자산	log(부동산자산+금융자산+기타자산 자산가치의 총액)	만원		
	노후생활비	노후생활비 준비 여부	1=준비하고 있다. 0=준비하고 있지 않다.		
삶의 만족도	건강상태	현재 건강상태	1=매우 불만족 2=불만족 3=보통 4=만족 5=매우 만족		
	가족관계	현재 가족들과의 관계			
	친구관계	현재 친구들과의 관계			
	이웃관계	현재 이웃들과의 관계			
	주거환경	현재 거주지 주거상태/주거환경			

지역이었으나 관측치가 적은 자녀의 거주지와 가까운 지역은 제외하였다. 노후 주거형태의 경우 단독주택, 빌라 등 다세대주택, 아파트, 무료/실버 노인복지시설, 유료 노인복지시설, 기타 등의 항목이 있었으나, 역시 관측치가 적은 항목은 제외하고 아파트, 단독주택, 빌라 등 다세대주택을 분석에 사용하였다. 이를 바탕으로 거주지역 및 주거형태를 <표 1>과 같이 결합해 9개의 범주를 구성하였다.

노후 거주지역 및 주거형태의 선택에 영향을 주는 독립변수는 기존의 선행연구들을 참고해 구성하였으며, 개인특성(박영호 외, 2005; 김미희, 2006), 주거특성(최막중·임영진, 2001; 김미희, 2006), 경제특성(진미윤·이현, 1995; 신영숙, 1998; 최막중·임영진, 2001; 이용석·박환용, 2013; 김창곤 외, 2015), 삶의 만족도(진미윤·이현, 1995; Fokkema et al., 1996; 하춘광, 2004; 박영호 외, 2005; 강창호·박상수, 2009; 김경덕·김병량, 2018)에 포함되는 18개 변수를 사용하였다.

먼저 개인특성은 조사대상 중장년층의 일반적 특성을 파악하기 위해 성별, 연령, 학력, 직업, 배우자를 변수로 포함하였는데, 성별은 남성과 여성으로 구분하였으며, 연령은 조사대상자의 만 나이를 사용하였다. 학력은 졸업한 최종학력이 고등학교 졸업 이상 여부를, 직업은 취업자 여부를 포함하였고, 배우자의 유무도 역시 변수에 포함하였다.

주거특성은 현재 주거상태 및 주택특성을 확인할 수 있는 가구원 수, 주택형태(아파트, 단독주택, 다세대주택), 그리고 점유형태(자가, 전·월세)를 사용하였다. 경제특성에는 소득과 자산, 그리고 노후생활비가 포함되었는데, 소득은 개인의 총소득으로 전년도 근로소득, 금융소득, 부동산소득, 사회보장급여, 이전소득, 정기적 소득, 기타소득을 모두 합친 금액을 사용하였다. 자산은 부동산자산, 금융자산, 기타자산 자산가치의 총액을 합산한 금액을, 노후생활비는 노후에 사용할 생활비의 준비 여부를 포함하였다.

마지막으로 삶의 만족도는 중장년층의 가족·친구·이웃 등과의 관계 및 건강상태 등이 노후 주거선택에 있어 충분히 고려될 수 있다는 점에서 건강상태, 가족관계, 친구관계, 이웃관계, 주거환경에 대한 만족도를 포함하였다. 이들 변수는 매우 불만족(1), 불만족(2), 보통(3), 만족(4), 매우 만족(5) 기준의 5점 리커트척도(Likert Scale)로 구성되었다.

### 3. 분석방법

본 연구는 먼저 분산분석(ANOVA)을 실시해 9개의 노후 주거선택 범주별 중장년층의 특성을 확인하였다. 다음으로 사후분석을 통해 노후 주거선택 범주별로 유의한 차이가 있는지를 구체적으로 파악하였는데, 본 연구에서는 다중범위검정(Multiple-Range Test) 방법인 Duncan 사후분석을 사용하였다(이다운·서원석, 2017).

그리고 다항로짓모형(Multinomial Logit Model)을 이용해 핵심 목적인 노후 주거선택 유형별 특징을 비교·분석하였다. 다항로짓모형은 독립변수들이 종속변수인 노후 주거선택에 있어 유의미한 관련이 있는지 확인할 수 있는데, Duncan 사후분석과 더불어 노후 주거선택 범주별 특징을 체계적으로 파악할 수 있다.

다항로짓모형은 의사결정자가 여러 선택 대안 중에서 가장 효용이 높은 대안을 선택한다는 것을 가정으로 하는 확률선택모형(Probabilistic Choice Model)으로(김정수·이주형, 2004; 김병석·정기성, 2018), 종속변수가 명목변수이면서 선택 대안이 3개 이상일 경우 사용하게 된다. 본 연구에서 종속변수로 사용한 노후 주거선택은 이산형 자료(Discrete Data)로 위계나 순서가 아닌 선호에 의해서만 선택 가능한 대안인면서 3개 이상의 선택 대안을 가지고 있으므로 다항로짓모형의 적용이 필요하다.

다항로짓모형은 이항로짓모형과 기본원리가 같으며, 연장 선상에 있다고 볼 수 있다(Theil, 1969). 다만 종속변수의 임의의 범주를 기준범주, 즉 참조집단(Reference)으로 두고, 이를 선택할 확률과 다른 대안을 선택할 확률을 비교한다는 점에서 차이가 있다. 다항로짓모형은 M개의 카테고리가 있는 경우 선택하는 대안에 따라 추정계수  $\beta$ 가 다르므로 참조집단을 제외하고 M-1개의 추정결과를 산출하게 되는데, 첫 번째 범주가 참조집단이라고 가정하였을 때  $m=2, \dots, M$ 에 대한 수식은 다음과 같이 나타낼 수 있다(이성우 외, 2005).

$$\ln\left[\frac{P(Y_i = m)}{P(Y_i = 1)}\right] = a_m + \sum_{k=1}^K \beta_{mk} X_{ik} = Z_{mi} \quad (1)$$

여기서 분모  $Y_i$ 는 대안  $i$ 의 반응이 첫 번째 범주에

들어갈 확률이며, 분자  $Y_i$ 는 m번째 범주에 들어갈 확률이다. 또한  $a_m$ 는 상수,  $\beta_{mk}$ 는 회귀계수의 벡터,  $X_{ik}$ 는 설명변수이며, m=1일 때  $\ln(1) = 0 = Z_{11}$ 이 되고, 승산비(Odd ratio)인  $\exp(0) = 1$ 이 된다. 이때 참조범주를 선택할 확률은 식(2), m=2, ...와 같이, M을 선택할 확률을 산출하는 회귀식은 아래 식(2) 및 (3)과 같이 나타낼 수 있다(김병석·정기석, 2018).

$$P(Y_i = 1) = \frac{1}{1 + \sum_{h=2}^M \exp(Z_{hi})} \quad (2)$$

$$P(Y_i = m) = \frac{\exp(Z_{mi})}{1 + \sum_{h=2}^M \exp(Z_{hi})} \quad (3)$$

#### IV. 실증분석 결과

##### 1. 기초통계분석

다항로지모형에서 종속변수로 사용된 노후 주거선 택 범주별 빈도분석 결과는 <표 3>과 같다. 노후에 선호하는 거주지역은 대도시가 650명(52.4%)으로 전체 표본 중 절반 이상으로 가장 많았고, 중소도시가 345명(27.8%)으로 뒤를 이었으며, 농어촌이 245명(19.8%)으로 나타났다. 주거형태는 아파트가 676명(54.5%)으로 과반수 이상이 선호하였으며, 다음으로 단독주택 469명(37.8%)과 다세대주택 95명(7.7%) 순이었다.

노후 거주지역과 주거형태가 결합된 범주 중 가장 선호도가 높은 형태는 대도시-아파트(472명, 38.1%)였다. 2순위는 농어촌-단독주택(231명, 18.6%), 3순위는 중소도시-아파트(194명, 15.6%), 그리고 대도시-단독주택, 중소도시-단독주택, 대도시-다세대주택, 중소도시-다세대주택, 농어촌-아파트, 농어촌-다세대주택 순의 빈도를 보였다.

개인특성의 경우 성별은 평균 0.45로 표본의 성별이 한쪽으로 치우치지 않았음을 확인하였으며, 평균 연령은 56세로 나타났다. 학력은 평균값이 0.77로 관측되어 대체로 고졸 이상임을 알 수 있었다. 경제활동을 하고 있는지 묻는 직업의 평균값은 0.66으로 표본 중 과반수가 임금근로자이거나 사업장이 있는 비임금근

<표 3> 노후 선호 거주형태 비교

구분	노후 거주지역			합계	
	대도시	중소도시	농어촌		
노후 주거 형태	아파트	472(38.1)	194(15.6)	10(0.8)	676(54.5)
	단독주택	128(10.3)	110(8.9)	231(18.6)	469(37.8)
	다세대주택	50(4.0)	41(3.3)	4(0.3)	95(7.7)
합계	650(52.4)	345(27.8)	245(19.8)	1,240(100.0)	

주) 괄호는 %값을 나타냄

로자였다. 배우자 존재 여부에 대한 평균값은 0.88로 대부분 배우자가 있는 것으로 나타났다.

주거특성에 포함되는 가구원 수는 1인 가구에서 7인 가구까지 다양하게 관측되었으나 평균은 3인 가구로 나타났다. 더미 변수로 사용한 주택형태는 58%가 참조변수인 아파트에 거주하고 있었으며, 단독주택에는 26%, 다세대주택에는 16%가 살고 있었다. 점유형태의 평균값은 0.43으로 절반에 조금 못 미치는 사람들이 현재 거주 주택을 자가로 점유하고 있었다.

경제특성을 나타내는 개인총소득은 전년도 기준으로 최소 0원에서 최대 1억 8,015만 원으로 나타났고, 평균은 2천만 원이었다. 개인총자산은 0원에서 24억 9,020만 원 사이였으며, 평균적으로 1억 7천만 원 상

<표 4> 기초통계 분석결과

구분	최소값	최대값	평균	표준편차		
개인 특성	성별	0	1	0.45	0.50	
	연령	45	64	56.11	4.28	
	학력	0	1	0.73	0.45	
	직업	0	1	0.66	0.48	
	배우자	0	1	0.88	0.33	
주거 특성	가구원수	1	7	3.05	1.11	
	주거 형태	아파트	0	1	0.58	0.49
		단독주택	0	1	0.26	0.44
		다세대주택	0	1	0.16	0.37
점유형태	0	1	0.43	0.50		
경제 특성	소득	0	18,015	2,163.21	2,476.48	
	자산	0	249,020	17,653.57	29,757.64	
	노후생활비	0	1	0.35	0.48	
삶의 만족 도	건강상태	1	5	3.51	0.78	
	가족관계	1	5	3.88	0.70	
	친구관계	1	5	3.77	0.70	
	이웃관계	1	5	3.59	0.70	
주거환경	1	5	3.54	0.69		

당의 자산을 보유하고 있었다. 노후생활비 준비 여부에 대한 평균값은 0.35로, 65%의 사람들은 특별히 노후생활비를 준비하고 있지 않은 것으로 파악되었다.

마지막으로 삶의 만족도에서 현재 건강상태 만족도는 평균 3.51점으로 보통이상 수준이었다. 또한, 가족관계 만족도는 3.88점, 친구관계 만족도는 3.77점, 이웃관계 만족도는 3.59점, 주거환경 만족도는 3.54점으로 모두 보통을 웃도는 수준으로 나타났다.

## 2. 노후 주거선택 특성차이 비교

분산분석을 통해 9개 범주별 평균 차이를 검정한 결과 배우자, 가구원 수, 점유형태를 제외한 모든 변수에서 통계적으로 유의미하게 노후 주거선택시 선호하는 거주지역 및 주거형태에 따라 현재 개인특성, 주거특성, 경제특성, 주거만족도의 차이가 나타나고 있음을 확인하였다. 이는 곧 현재 중장년층이 처해 있는 상황에 따라 노후 주거선택은 차별적일 수 있음을 의

미하는 결과라고 할 수 있다.

이를 조화평균 표본 크기 21.28을 사용한 Duncan 사후분석을 통해 각 특성의 구체적인 차이를 살펴보았다. 범주별 평균의 크기는 부등호로 표시하고, 두 개 이상의 집단에 중복되는 범주는 표에서 제외하였다. 구체적으로 분석 결과를 살펴보면, 개인특성 중 성별, 연령, 학력은 노후 주거선택에 있어 지역 또는 주거형태별로 차이를 보이지 않았지만, 배우자가 있는 경우 농어촌 아파트(7)보다는 중소도시 또는 농어촌의 다세대주택을 선호하는 경향을 보였다.

주거특성의 경우 현재 단독주택에 거주하는 중장년층이 또다시 단독주택을 선택하는 경향을 보였고, 아파트 거주자도 역시 노후에 아파트에 거주하려는 경향이 있는 것으로 나타났다. 점유형태의 경우 노후에 농어촌-다세대주택을 선택하겠다고 한 중장년층 중 자가거주자가 비교적 많은 것으로 나타났다.

경제특성과 관련해서 노후에 농어촌-다세대주택을 선택하겠다고 한 중장년층의 경우 소득과 자산이 상대적으로 많은 것으로 나타났으나, 대도시-아파트를 선

<표 5> 노후 주거선택 범주별 차이 비교결과

구분		평균									ANOVA	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	F	
개인 특성	성별	0.41	0.43	0.40	0.41	0.46	0.51	0.50	0.55	0.75	1.95***	
	연령	55.50	56.62	57.02	56.34	57.15	55.98	55.30	56.27	55.50	2.72***	
	학력	0.79	0.66	0.70	0.70	0.62	0.76	0.90	0.72	0.75	2.56***	
	직업	0.67	0.66	0.72	0.55	0.63	0.73	0.50	0.71	0.75	2.22**	
	배우자	0.88	0.85	0.86	0.85	0.90	0.95	0.70	0.90	1.00	1.25	
주거 특성	가구원수	3.09	2.92	2.90	3.06	2.99	3.10	2.60	3.07	3.25	0.690	
	주거 형태	아파트	0.74	0.12	0.08	0.73	0.46	0.54	0.70	0.55	0.75	37.17***
		단독	0.14	0.77	0.34	0.12	0.35	0.12	0.10	0.29	0.25	36.47***
		다세대	0.11	0.12	0.58	0.15	0.19	0.34	0.20	0.16	0.00	11.47***
	점유형태	0.46	0.43	0.46	0.42	0.35	0.41	0.30	0.42	0.75	0.88	
경제 특성	소득	2,585	1,696	2,007	1,719	1,641	1,666	858	2,347	3,008	4.57***	
	자산	21,490	18,702	12,386	12,121	13,706	11,053	8,700	18,181	33,750	2.83***	
	노후생활비	0.46	0.37	0.42	0.23	0.25	0.22	0.10	0.31	0.00	6.72***	
삶의 만족도	건강상태	3.70	3.63	3.46	3.19	3.18	3.51	3.70	3.51	3.75	11.31***	
	가족관계	4.04	3.86	3.66	3.85	3.87	3.51	3.50	3.71	4.00	7.48***	
	친구관계	3.92	3.83	3.66	3.72	3.69	3.37	3.70	3.63	3.75	6.34***	
	이웃관계	3.78	3.67	3.44	3.45	3.45	3.39	3.40	3.42	3.75	9.02***	
	주거환경	3.71	3.58	3.34	3.38	3.40	3.29	3.30	3.47	4.00	7.81***	

주1) 1=대도시-아파트, 2=대도시-단독주택, 3=대도시-다세대주택, 4=중소도시-아파트, 5=중소도시-단독주택, 6=중소도시-다세대주택, 7=농어촌-아파트, 8=농어촌-단독주택, 9=농어촌-다세대주택

주2) \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

호하는 중장년층은 현재 노후생활비에 대한 준비가 비교적 잘 되어있음을 확인하였다.

마지막으로 삶의 만족도의 경우 노후 주거로 대도시-아파트를 선택하겠다고 하는 중장년층이 가족관계, 친구관계, 이웃관계에 있어 더 높은 만족감을 느끼는 것으로 나타났다. 반면 농어촌-다세대주택을 선호하는 중장년층은 현재 건강상태와 주거환경에 대한 만족도가 비교적 높은 것으로 드러났다.

다만 농어촌-아파트(7)와 농어촌-다세대주택(9)의 경우 관측값이 모두 1% 이하로 농어촌 지역의 주택 유형을 선택하겠다는 비율이 절대적으로 적어 선택범주의 대표성을 가진다고 보기 어렵다고 판단된다. 따라서 Duncan 사후분석 결과 해석에 대한 주의가 필요하다. 따라서 관측값이 적은 범주를 제외하고 결과를 살펴보면 대체로 노후에 대도시-아파트 거주를 선호하는 중장년층이 상대적으로 경제적인 여유가 있고 삶의 만족도가 높을 수 있음을 알 수 있다.

이러한 측면에서 본 연구는 다항로지분석에서는 중장년층의 특성이 반영되었다고 보기 어려운 농어촌 지역의 2개 범주(농어촌-아파트, 농어촌-다세대주택)를 분석 대상에서 제외하였다. 또한, 실증분석을 위한 참조변수는 도시민들의 은퇴 후 전원생활 의향이 강하다

는 점과 귀농·귀촌이 늘어나는 현상(손상락·윤동준, 2011)을 고려해 대도시 지역이나 중소도시 지역의 다른 주거형태와 차별성을 갖는 농어촌-단독주택으로 설정하였다.

### 3. 노후 주거선택에 영향을 미치는 요인 분석

거주지역과 주거형태가 결합된 중장년층의 노후 주거선택에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 다항로지모형을 이용해 실증분석을 시행하였는데 먼저 모형 적합도를 보면, 상수만을 이용한 모형의 경우 우도값(-2LL)이 4093.59였으나, 독립변수를 포함한 모형의 우도값은 3484.22로 낮아져 적합성이 향상된 것을 확인하였다. 이는 연구에서 사용한 독립변수들이 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택을 설명하는 데 있어 중요한 영향력이 있음을 의미한다. 다음으로 우도비 검정값은 609.36으로 유의수준 1% 내에서 통계적으로 유의하였으며, Cox&Snell과 Nagelkerke는 각각 0.39와 0.41로 나타나 모형이 통계적으로 유의한 것으로 판단되었다. 본 연구에서 사용한 독립변수들의 다중공선성을 확인한 결과, VIF(Variance Inflation Factor)값이 모두 10 이하로 나타나 다중공선성으로 인한 과대추정이 일어나지 않음을 확인하였다.

분석 결과를 구체적으로 살펴보면, 소득과 자산이 많을수록, 아파트에 거주할수록, 여성 중장년층일수록 노후에 농어촌 지역의 단독주택보다 대도시 지역의 아파트를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한, 가족관계와 이웃관계가 만족스러울수록 대도시 지역의 아파트를 선택할 확률도 높았는데, 특히 이들의 승산비가 각각 1.56배, 1.78배로 다른 특성에 비해 높아 현재 대인관계에 대한 만족도가 대도시 지역의 아파트 선택에 있어 큰 영향을 미치는 것을 확인하였다. 이는 교육수준이 높고, 소득이 높을수록 단독주택에 비해 상대적으로 쾌적한 환경의 아파트를 선호하며, 기존의 주거형태를 지속해서 선호하는 경험적 관성이 작용함에 따라 단독주택에 거주하는 가구는 아파트를 선택할 확률이 낮다는 선행연구와 같은 맥락의 결과라고 할 수 있다(Reschovsky, 1990; 최막중·임영진, 2001; Munnell et al., 2007).

대도시 지역 단독주택의 경우 남성일수록, 현재 경제활동 중에 있을수록 선택확률은 감소하였다. 다만 현재 단독주택 또는 다세대주택에 거주할 경우 대도시

<표 6> Duncan 사후분석 결과

구분		Duncan	
개인 특성	성별	3 = 1 = 4 = 2 = 5 = 7 = 6 = 8 = 9	
	연령	7 = 9 = 1 = 6 = 8 = 4 = 2 = 3 = 5	
	학력	5 = 2 = 4 = 3 = 8 = 9 = 6 = 1 = 7	
	직업	7 = 4 = 5 = 2 = 1 = 8 = 3 = 6 = 9	
	배우자	7 < 6 = 9	
주거 특성	가구원수	7 = 3 = 2 = 5 = 4 = 8 = 1 = 6 = 9	
	주거 형태	아파트	3 = 2 < 5 = 6 = 8 = 7 = 4 = 1 = 9
		단독주택	7 = 4 = 6 = 1 = 9 = 8 = 3 = 5 < 2
		다세대주택	9 < 6 < 3
점유형태	7 = 5 < 9		
경제 특성	소득	7 < 1 = 9	
	자산	7 = 6 = 4 = 3 = 5 < 9	
	노후생활비	9 < 1	
삶의 만족도	건강상태	5 = 4 < 9	
	가족관계	7 = 6 < 9 = 1	
	친구관계	6 < 1	
	이웃관계	6 = 7 = 8 = 3 = 4 = 5 = 2 = 9 = 1	
	주거환경	6 = 7 = 3 = 4 = 5 = 8 < 9	



지역의 단독주택을 선택할 확률은 상대적으로 높은 것으로 나타났으며, 자산이 많을수록, 이웃관계가 만족스러울수록 대도시 지역의 단독주택 선택에 양(+)의 영향을 미치고 있었다. 이와 같은 결과를 통해 자산 수준이 높으면 노후 생활에 있어 같은 유형의 주택이라도 농어촌 지역보다는 대도시를 선호한다는 점을 확인하였다. 이는 자산이 많은 경우 대도시의 주거비를 충분히 부담할 수 있고 다양한 편의성을 확보할 수 있으나, 반대로 자산이 적으면 대도시에서의 노후 생활이 경제적으로 부담스럽기 때문에 나타난 결과로 보인다(손상락·윤동준, 2011).

대도시 지역의 다세대주택은 여성인 경우, 현재 단독주택 또는 다세대주택에 거주하거나 소득이 높은 경우 선택확률이 높아지는 것으로 파악되었다. 이는 대도시 지역의 단독주택과 마찬가지로 여성일수록 도시의 편리한 생활을 중요하게 여기고, 소득수준이 높을수록 대도시의 주거비 부담이 가능하고 높은 편의성을 확보할 수 있어서 나타난 결과로 추정된다. 다만 직업 활동을 할수록 현재의 생활에 많은 스트레스를 느껴

노년에 대도시권의 다세대주택보다는 여유로운 농촌의 단독주택 생활을 동경하게 되는데(서규선·변재면, 2000; 김은석·하지영, 2016), 본 연구 결과를 통해 대도시권 거주 중장년층에게도 동일한 경향이 나타나고 있음을 확인하였다.

중소도시 지역의 아파트 선택에 있어 성별과 직업 유무, 배우자 유무는 음(-)의 영향을, 가구원 수는 양(+)의 영향을 주는 것을 확인하였다. 또한, 현재 단독주택에 거주하는 경우 중소도시 지역의 아파트를 선택할 확률이 감소해 대도시권 단독주택 거주 중장년층의 노후 주거선택은 지역보다는 현재 거주유형이 중요한 동기로 작용하고 있다는 사실을 파악하였다. 삶의 만족도와 관련해 건강상태에 대해 만족할수록 중소도시 지역의 아파트보다는 농어촌 지역의 단독주택을 선호하는 것으로 나타났으나, 반대로 가족관계에 대한 만족도가 높으면 중소도시 지역의 아파트를 선택할 확률이 높아졌다. 이는 앞선 결과들과 같이 남성일수록 도시가 주는 편의성에 대해 덜 중요하게 여기고(손상락·윤동준, 2011), 현재 대도시권에서 경제활동을 하는

<표 7> 노후 주거선택에 영향을 미치는 요인 분석결과

구분	대도시-아파트		대도시-단독주택		대도시-다세대주택		중소도시-아파트		중소도시-단독주택		중소도시-다세대주택			
	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)		
Intercept	-2.01	-	-5.05**	-	-7.44**	-	-0.94	-	-4.48**	-	0.00	-		
개인 특성	성별	-1.03***	0.36	-0.91***	0.40	-1.45***	0.23	-0.67**	0.51	-0.41	0.66	-0.04	0.96	
	연령	-0.01	0.99	-0.01	0.99	0.02	1.02	0.03	1.03	0.04	1.05	-0.02	0.98	
	학력	-0.03	0.97	0.00	1.00	0.32	1.38	-0.09	0.91	-0.39	0.68	0.28	1.32	
	직업	-0.37	0.69	-0.71**	0.49	-0.88*	0.42	-0.67**	0.51	-0.13	0.88	0.59	1.81	
	배우자	-0.52	0.60	0.03	1.03	0.10	1.11	-0.76**	0.47	0.05	1.06	0.68	1.98	
주거 특성	가구원수	0.07	1.07	-0.08	0.93	0.01	1.01	0.21*	1.23	0.10	1.11	-0.07	0.93	
	주거 형태	단독	-0.76***	0.47	2.91***	18.28	2.50***	12.17	-1.30***	0.27	0.37	1.44	-0.95*	0.39
	다세대	-0.22	0.80	1.66***	5.23	3.59***	36.18	-0.31	0.73	0.47	1.60	0.55	1.74	
	점유형태	-0.26	0.77	-0.31	0.73	0.10	1.11	0.29	1.33	-0.65*	0.52	0.34	1.40	
경제 특성	소득	0.07*	1.08	0.08	1.08	0.30***	1.35	0.06	1.06	-0.01	0.99	-0.07	0.93	
	자산	0.09***	1.10	0.17***	1.19	0.06	1.06	0.01	1.01	0.13***	1.14	-0.01	0.99	
	노후생활비	0.28	1.32	0.23	1.25	0.45	1.58	-0.28	0.76	-0.10	0.90	-0.61	0.54	
삶의 만 족 도	건강상태	-0.16	0.85	-0.06	0.94	-0.12	0.89	-0.72***	0.49	-0.84***	0.43	0.34	1.41	
	가족관계	0.45**	1.56	0.00	1.00	-0.02	0.98	0.56***	1.75	0.73***	2.08	-0.33	0.72	
	친구관계	-0.01	0.99	0.26	1.29	0.35	1.41	0.29	1.34	0.16	1.17	-0.83**	0.44	
	이웃관계	0.58***	1.78	0.43*	1.53	0.00	1.00	0.06	1.06	0.09	1.10	0.73*	2.07	
	주거환경	0.05	1.05	0.06	1.07	0.00	1.00	-0.30	0.74	-0.06	0.94	-0.21	0.81	
모형적합도 검정결과	모형적합기준				우도비검정				Pseudo $R^2$					
	-2LL		$\chi^2$		df	Sig.	Cox&Snell		Nagelkerke					
Intercept Only	4093.59		-		-	-	0.39		0.41					
Final	3484.22		609.36		102	0.00								

주) \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

경우 노후 전원생활에 대한 동경이 있어 나타난 결과로 보인다(서규선·변재면, 2000; 김은석·하지영, 2016). 또한, 건강에 대한 우려가 있을수록, 가족과의 교류를 원할수록 농어촌 지역의 단독주택 생활을 원치 않는다는 사실을 파악해 노년의 주거선택은 대도시권 뿐 아니라 중소도시 거주에 있어서도 다양한 요인들이 복합적으로 작용하고 있음을 확인하였다.

중소도시 지역의 단독주택 선호는 주로 경제특성과 삶의 만족도에 의해서 결정되고 있었는데, 대도시권 자가거주 중장년층은 노후 주거선택에 있어 중소도시의 단독주택보다는 농어촌의 단독주택을 더 선호하는 것으로 나타났다. 삶의 만족도와 관련해서는 중소도시 지역의 아파트 선호와 동일한 성향을 보이는 것을 확인하였다. 이러한 결과를 통해 대도시권 중장년층은 농어촌 지역이 의료시설에 대한 접근성이 상대적으로 열악하다는 인식을 하는 것으로 파악되었다(김상범 외, 2003).

마지막으로 중소도시 지역의 다세대주택 선택은 현재 친구관계가 만족스럽지 않을수록, 이웃관계가 만족스러울수록 높아지는 것으로 나타났다. 또한, 현재 단독주택에 거주할 경우 중소도시 지역의 다세대주택보다는 농어촌 지역의 단독주택을 선호하고 있음을 확인하였는데, 이는 현재 거주 중인 주거형태와 다른 주거형태를 상대적으로 덜 선호하는 생활습관 관성이 그대로 나타난다는 점을 다시 한 번 확인시켜주는 결과라고 할 수 있다.

## V. 결론

본 연구는 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택 특징을 검토하고, 주거선택에 영향을 미치는 요인을 거주지역과 주거형태가 결합된 9개의 유형으로 구분해 실증분석 하였다.

분석 결과를 요약해 살펴보면, 노후에도 현재 거주하고 있는 주택 유형에서 거주하고자 하는 경향이 있음을 확인하였다. 또한, 노후에 대도시 지역 아파트를 선호하는 중장년층은 현재 노후생활비에 대한 준비가 비교적 잘 되어있었으며, 이들은 대체로 가족관계, 친구관계, 이웃관계에 있어 더 높은 만족감을 느끼는 것으로 나타났다. 반면 농어촌 지역을 노후 주거지로 선

택하는 중장년층은 현재 건강상태와 주거환경에 대한 만족도가 비교적 높은 것으로 드러났다.

다음으로 다항로지모형을 이용해 거주지역과 주거형태가 결합된 중장년층의 노후 주거선택에 영향을 미치는 요인을 파악한 결과 기존의 주거형태를 노후에도 지속적으로 선호하는 경험적 관성도 중요한 요인으로 작용한다는 점을 확인하였다. 다만 경제적 여유가 있는 경우 같은 유형의 주택이라도 농어촌보다는 대도시를 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 대도시 거주에 대한 주거비 부담이 상대적으로 적기 때문으로 판단된다. 개인특성의 경우 남성보다는 여성이 대도시에서의 노후 생활을 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 여성이 도시 생활이 주는 편의성을 좀 더 중요하게 여긴다는 기존 연구 결과를 뒷받침하는 결론이라고 할 수 있다. 그러나 본 연구는 대도시권 거주 중장년층이 직업 활동이 있을 때 대체로 농어촌 지역의 단독주택을 더 선호한다는 점을 확인하였는데, 이는 직업 활동을 할수록 현재의 생활에 많은 스트레스를 느껴 여유로운 농어촌 단독주택 생활에 대한 동경이 일어나기 때문에 나타난 결과로 보인다.

이러한 결론을 통해 본 연구는 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택은 개인특성, 주거특성, 경제특성, 삶의 만족도와 같은 다양한 요인들이 복합적으로 작용하고 있다는 사실을 확인할 수 있었다. 특히, 노후 주거선택에 있어 노후 주거만족을 향상시키기 위한 고려와 함께 기존의 주거환경을 크게 변화시키지 않으려는 경향도 있다는 점을 파악하였다.

이처럼 노후 주거선택이 다양한 요인을 바탕으로 한다는 사실은 고령화 시대를 대비한 주택정책에 있어 거주지역과 주거형태별로 좀 더 세밀한 주거전략이 필요함을 의미하고 있다. 현재 관련 정책은 주로 복지와 관련된 주택소요 측면에서 고령 세대의 주거문제를 바라보고 있지만, 경제력을 갖춘 중장년층이 고령화의 중심세대로 진입하게 되면 유효수요를 갖춘 새로운 노후 주거문화가 생성될 것으로 예상된다. 따라서 향후 이를 수용할 수 있는 특화된 노후 주거/주택공급에 대한 정책적 고려가 이루어져야 할 것이다.

또한, 대도시권 중장년층은 현재 거주하고 있는 주거형태를 크게 벗어나고 싶어 하지 않는 Aging In Place 성향이 있으므로 실질적인 노후 주거 이동을 행하지 않을 가능성이 높다. 여기에는 앞선 선행연구에서 언급한 바와 같이 새로운 환경적응에 대한 부담,

현 거주지에 대한 만족, 친밀한 인적네트워크 등이 주요 원인으로 작용하고 있다. 이러한 점에서 노후 주거를 위한 특화된 주택을 공급하는 방향과 함께 기존 거주지역에 대한 고령자 편의시설 및 의료시설과 같은 시설 확충도 필요할 것으로 판단된다.

마지막으로 본 연구는 횡단면 자료와 시계열 자료가 합성된 국민노후보장패널자료를 사용하였지만, 특정 시점에 대도시권에서 관측된 표본들만을 활용한 관계로 시간의 흐름에 따른 노후 주거선택 변화를 다루지 못하였다. 이는 현재까지 구축된 자료가 충분치 못한 한계 때문인데, 향후 유효한 패널조사자료의 구축을 통해 노후 거주지역과 주거형태 선택에 관한 동태적인 특성연구가 이루어지기를 기대한다. 이와 더불어 본 연구에서는 표본의 부족으로 노후 거주지역 선택지에서 배제하였던 자녀의 거주지와 가까운 지역 및 실버타운 등과 같은 다양한 주거지역 및 형태가 포함된 실증분석도 가까운 시기에 이루어질 수 있기를 기대해 본다.

논문접수일 : 2019년 7월 30일  
 논문심사일 : 2019년 8월 5일  
 게재확정일 : 2019년 9월 25일

### 참고문헌

1. 강창호 · 박창수, “주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향”, 「한국지역정보학회지」 제11권 제2호, 한국지역정보학회, 2009, pp. 99-116
2. 권오정 · 김진영, “장년층의 Aging in Place 의사 여부와 이에 따른 관련 변인 특성 차이”, 「한국주거학회논문집」 제30권 제3호, 한국주거학회, 2019, pp. 77-85
3. 권오정 · 이용민 · 하해화 · 김진영 · 염혜실, “노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구”, 「Family and Environment Research」 제52권 제3호, 대한가정학회, 2014, pp. 285-299
4. 김경덕 · 김병량, “중장년층의 은퇴 후 거주지역 선택요인 분석”, 「한국주거학회논문집」 제29권 제5호, 한국주거학회, 2018, pp. 55-65
5. 김미희, “고령화 사회에 대비한 중년층의 노후 주거선택”, 「한국주거학회논문집」 제17권 제1호, 한국주거학회, 2006, pp. 117-126
6. 김민창, 「수도권 고령자주택의 주거선호와 입지선택에 관한 연구」, 한양대학교 도시대학원 박사학위논문, 2014
7. 김병석 · 정기성, “인천시 가구특성에 따른 공공임대주택 유형 선택에 관한 연구”, 「도시행정학보」 제31권 제2호, 한국도시행정학회, 2018, pp. 137-147
8. 김상범 외, “농촌주거환경개선사업에 따른 농촌 주거환경실태와 주거만족도”, 「농촌계획」 제9권 제3호, 한국농촌계획학회, 2003, pp. 9-15
9. 김수영 · 문경주 · 오찬옥, “고령화 지역의 Aging in Place에 영향을 주는 조건분석을 통한 정책방향 탐색”, 「지역사회연구」 제23권 제2호, 한국지역사회학회, 2015, pp. 137-164
10. 김용주 · 서경렬, “베이비붐세대의 고령화에 따른 주거선택 특성 분석: 부산광역시를 중심으로”, 「주거환경」 제11권 제1호, 한국주거학회, 2013, pp. 37-49
11. 김은석 · 하지영, “베이비붐 세대의 귀농 · 귀촌 선택 동기와 준비경험: 대졸 남성 퇴직자를 중심으로”, 「한국노년학」 제36권 제2호, 한국노년학회, 2016, pp. 419-442
12. 김정수 · 이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 「국토계획」 제39권 제1호, 대한국토도시계획학회, 2004, pp. 191-204
13. 김창곤, 「경제적 은퇴 계획에 따른 고령자주택 선택 요인 분석: 서울시 아파트 소유자 중심으로」, 한양대학교 도시대학원 박사학위논문, 2016
14. 김창곤 · 원유호 · 이주형, “예비 고령자의 입지유형별 고령자 주택 선택요인 분석”, 「한국콘텐츠학회논문지」 제15권 제9호, 한국콘텐츠학회, 2015, pp. 562-575
15. 박영호 · 김수남 · 최창환, “부산시 노인 주거이동의향과 관련변인에 관한 연구”, 「대한건축학회지회연합회논문집」 제7권 제4호, 대한건축학회지회연합회, 2005, pp. 17-24
16. 박태정, “베이비부머 세대들의 삶을 통해 본 일과 은퇴의 경험적 의미에 대한 연구”, 「노동정책연구」 제13권 제3호, 한국노동연구원, 2013, pp. 29-57
17. 손상락 · 윤동준, “2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴 후 주거선택 의향과 정책제언”, 「정책포커스」 제2011-32호, 경남발전연구원, 2011, pp. 1-43
18. 서규선 · 변재면, “U턴 귀농자 장단지 교육프로그램 개발”, 「농촌지도와 개발」 제7권 제1호, 한국농촌지도학회, 2000, pp. 137-153
19. 신영숙, “중년층이 선호하는 미래 주거 환경에 관한 연구”, 「대한가정학회지」 제36권 제2호, 대한가정학회, 1998, pp. 105-120
20. 오강현 외, “인구고령화가 주택시장에 미치는 영향”, 「BOK 경제연구」 제25권, 한국은행 경제연구원, 2017, pp. 1-46
21. 윤주현, “고령화사회에 대응한 노인주거정책의 방향 및 과제”, 「국토」 제280권, 국토연구원, 2005, pp. 45-53
22. 이다은 · 서원석, “가족생애주기별 공공임대주택의 인식 비교연구”, 「주택도시연구」 제7권 제2호, SH도시연구원, 2017, pp. 37-53
23. 이성우 외, 「로짓 프로빗 모형응용」, 박영사, 2005
24. 이용석 · 박환용, “베이비부머의 특성에 따른 주택유형 선택 변화 연구”, 「주거환경」 제11권 제1호, 한국주거학회

- 회, 2013, pp. 159-172
25. 이정수 · 채현길, “중장년층의 실버타운 선택요인에 관한 연구”, 『부동산경영』 제11집, 한국부동산경영학회, 2015, pp. 181-202
  26. 임선미 · 이보영, “중장년층의 주거환경이 삶의 만족도에 미치는 영향: 사회적 자본의 조절효과를 중심으로”, 『벤처창업연구』 제11권 제1호, 한국벤처창업학회, 2016, pp. 49-63
  27. 임선미 · 하규수, “중년층의 라이프스타일이 은퇴 후 주거 선택속성에 미치는 영향”, 『한국산학기술학회논문지』 제16권 제11호, 한국산학기술학회, 2015, pp. 8704-8088
  28. 전인수, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거특성 분석 및 시사점”, 『한국전자통신학회지』 제7권 제1호, 한국전자통신학회, 2014, pp. 57-64
  29. 전혜성 · 김미영, “중년기의 노부모 부양의식 및 부양행동 평가와 개인의 노후설계간의 관계성 탐색”, 『보건사회연구』 제32권 제2호, 한국보건사회연구원, 2012, pp. 206-231
  30. 진미운 · 이현, “노인가구의 주거소비행태에 따른 노인주택 개발방향에 관한 연구”, 『주택연구』 제3권 제1호, 한국주택학회, 1995, pp. 49-73
  31. 최막중 · 임영진, “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 『국토계획』 제36권 제6호, 대한국토도시계획학회, 2001, pp. 69-81
  32. Erikson, E., *Childhood and Society*, New York, Norton & Company, 1993
  33. Fokkema, T., Gierveld, J., Nijkamp, P., “Big Cities, Big Problems: Reason for the Elderly to Move?”, *Urban Studies*, Vol. 33, 1996, pp. 353-377
  34. Havighurst, R., *Developmental Tasks and Education*, Chicago, University of Chicago Press, 1948
  35. Levinson, D., *The Seasons of a Man's Life*, New York, Ballantine Books, 1978
  36. Munnell, A., Soto, M., Aubry, J., *Do People Plan to Tap their Home Equity in Retirement?*, Center for Retirement Research, Boston College, 2007
  37. Reschovsky, J., “Residential Immobility of the Elderly: An Empirical Investigation”, *Real Estate Economics*, Vol. 18 No. 2, 1990, pp. 160-183
  38. Theil, H., “A Multinomial Extension of the Linear Logit Model”, *International Economic Review*, Vol. 10 No. 3, 1969, pp. 251-259

<국문요약>

## 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택요인 분석

이 재 윤 (Lee, Jae Youn)

서 원 석 (Seo, Wonseok)

본 연구는 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택 특징을 검토하고, 주거선택에 영향을 미치는 요인을 거주 지역과 주거형태를 결합한 아홉 개의 유형으로 구분해 비교분석 하였다. 실증분석 결과 대도시권 거주 중장년층은 노후에도 기존의 주거형태를 선호하는 경향적 관성이 있다는 사실을 확인하였다. 또한, 경제적 여유가 있는 경우 같은 유형의 주택이라도 농어촌보다는 대도시를 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 대도시 거주에 대한 주거비 부담이 상대적으로 적기 때문에 나타난 결과라고 할 수 있다. 개인특성에 포함되는 성별의 경우 남성보다는 여성이 대도시에서의 노후 생활을 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 여성이 도시 생활이 주는 편의성을 좀 더 중요하게 여긴다는 기존 연구 결과를 뒷받침하는 결론이라고 할 수 있다. 그러나 현재 직업 활동을 하고 있을 경우 대체로 농어촌 지역의 단독주택이 다른 유형의 주거형태에 비해 선호되었는데, 이는 본 연구의 범위가 대도시에서 거주하는 중장년층이라는 점에서 그들이 직업 활동을 할수록 현재의 생활에 많은 스트레스를 느끼게 되고, 이는 곧 여유로운 농어촌 단독주택 생활을 동경하게끔 하는 원인으로 작용하기 때문에 나타난 결과로 보인다. 이러한 결론을 통해 본 연구는 대도시권 거주 중장년층의 노후 주거선택은 개인특성, 주거특성, 경제특성, 삶의 만족도와 같은 다양한 요인들이 복합적으로 작용하고 있다는 사실을 확인하였다.

주 제 어 : 주거선택, 거주지역, 주거형태, 중장년층, 노년층