

베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구 - 서울 강남지역 공동주택거주자를 대상으로 -

The Study on Housing Characteristics Preferred by Babyboomer After Retirement - Focusing on Apartment's Residents of Gangnam Region in Seoul -

김혜연*
Kim, Hye-Yeun

이연숙**
Lee, Yeun-Sook

윤혜경***
Yoon, Hye-Gyung

Abstract

The advent of an aging society has raised the necessity for housing development to meet the growing demands of baby boomers expected to act as the main consumers in the future housing market. This study aims to identify the characteristics of apartment houses favored by baby boomers in their post-retirement plans. Based on a literature review and survey, the study is targeted at a certain baby boom generation residing in mid-sized and large-sized apartments with a floor space of more than 30 pyeong in Gangnam, Seoul. The study reveals that baby boomers favor an active post-retirement life where they can enjoy proper leisure without considerable change in daily routines, and for that reason they choose an apartment house well equipped with neighboring, convenient facilities for their post-retirement. Their housing size shows a downward tendency in response to changes in economic conditions and number of family members living together. Health-related factors such as a comfortable natural environment and greenery also play a key role in their residence selection. Their regional preference is divided into the downtown and suburbs, and thus it will be necessary to satisfy the needs of these two consumer groups in the future housing market. This study lays the foundation for offering basic materials for the development and marketing of apartment houses.

Keywords : Aging friendly, Babyboomer, Housing Preference, Apartment

주요어 : 공동주택, 고령친화주택, 베이비부머, 은퇴 후 주거선호

I. 서론

1. 연구배경 및 필요성

최근 한국은 빠른 속도로 고령화되고 있으며, 특히 베이비부머 세대의 은퇴는 이에 가속도를 더할 것으로 예측되고 있다. 베이비부머 세대는 6.25전쟁 이후 산아제한이 있기 전까지 1955년에서 1963년 사이에 태어난 세대로서 우리나라 총인구의 15.2%로 714만명에 이르는 거대한 집단이다. 이러한 베이비부머 세대의 은퇴가 2010년부터 본격적으로 시작되어 시급한 대응전략이 필요한 시점이다

이들은 이전 세대에 비해 교육수준이 높고, 외환위기 이전까지 경제성장의 중추적 역할을 해왔으며, 1980년대 말에는 주택수요를 급증시켜 주택 200만호 건설과 아파트

건설 붐을 촉발시켰다. 2000년 이후로 지속적인 주거소비를 확대해 나가고 있는 이 세대는 61%가 자가 주택을 소유하고 있으며, 그 중 48%는 아파트에 거주하고 있는 상황이다.¹⁾ 이러한 베이비부머 세대의 은퇴는 사회 경제적 측면뿐만 아니라 특히, 주택시장에 상당한 영향을 미칠 것으로 분석되고 있다. 이들의 가계 자산의 75% 이상이 부동산 등 실물자산이며 금융자산은 20%정도에 머무르는 것으로 나타나 베이비부머 세대는 은퇴 후 소득이 감소하면 상당수가 거주주택을 처분할 것으로 예측되고 있고, 제2의 노후 주거준비로 인한 주거이동이 일어날 것으로 전망되고 있다. 이러한 배경에서 베이비부머 세대의 은퇴 후 주거이동과 주거선호에 관한 연구의 필요성이 제기되며, 특히 베이비부머 세대가 가장 선호하는 주거형태이자 이들의 대부분이 살아온 주택의 유형²⁾으로 나타난 공동주택에 대해 선호하는 주거환경특성을 파악하는 것은 향후 이들의 라이프스타일과 선호를 만족시키는 공동주택상품을 개발하는데 있어 필수적이라 할 수 있다.

*정회원(주거가), 연세대학교 주거환경학과 석사
**정회원(교신저자), 연세대학교 주거환경학과 정교수
***정회원, 연세대학교 밀레니엄 환경디자인연구소 연구교수

본 연구는 서울시 『융합과학기술 기반 실회산업연구개발사업과제』(과제번호: 10634)에 의해 수행되었습니다.

이 논문은 2010년도 생체건축환경학회 학술발표대회에 발표한 논문의 후속 연구임.

1) 이수옥 외(2008). 부동산 시장의 환경변화에 대응한 정책방향 연구, 국토연구원; 한국주택금융공사(2009). 주택금융월보 재구성.
2) 한국주택금융공사(2009). 주택금융월보; 한국노동패널조사(2005). 한국노동연구원.

2. 연구목적 및 의의

본 연구의 목적은 베이비붐 세대가 은퇴 후 선호하는 공동주택 계획특성을 파악하고자 하는 것이다. 이는 베이비 붐 세대의 은퇴와 더불어 빠른 속도로 진행되고 있는 고령화 사회에 대비하여 공동주택의 개발 방향, 계획요소 그리고 마케팅전략을 모색하는데 유용하게 활용될 수 있으리라 여겨진다.

II. 문헌고찰

본 연구는 베이비붐 세대를 대상으로 하므로 먼저 이 세대의 특성을 살펴보고, 다음으로 은퇴 후 이동하게 될 주거대안에 대한 문헌고찰과 주거이동, 주거선택에 대한 문헌고찰을 하였다. 이는 주거이동과 주거선택을 하게 만드는 요소를 추출하는 배경이 되었다.

1. 베이비붐 세대의 특성

베이비붐은 특정시기에 출산이 집중적으로 증가한 상황으로³⁾ 국가마다 그 시기를 다르게 정의하고 있다. 학계에서는 미국의 경우는 1946년에서 1964년, 일본은 2차 세계대전 후의 1947년에서 1949년에 걸쳐 태어난 이 세대를 가리키며 한국의 경우는 한국전쟁 직 후 출생아수가 급증한 1955년생~1963년에 태어난 세대를 베이비붐 세대라고 보고 있으며, 이들은 통계청의 2005년 인구주택총조사에 의하면 모두 714만명에 이르는 총인구의 14.6%에 달하는 수치이다.

베이비붐 세대의 주거특성을 살펴보면 아파트 선호경향이 뚜렷이 나타난다. 2005년 기준 베이비부머의 자가보유율은 61%에 달하며, 베이비부머가 거주하고 있는 주택유형으로는 아파트 거주비율이 48% 가량으로 단독주택거주를 27%와 다세대주택 거주율 11%를 훨씬 초과하고 있다. 또한 전채가구와 비교 할 때도 평균 8%가량 높은 아파트 거주 비율을 보이고 있다. 이러한 아파트 선호경향에 대해서 잘 나타나는 또 다른 조사결과로는 한국노동패널조사에서 2005년 주택수요 및 주거실태조사에서 2년 이내 이사계획여부를 물은 결과 베이비부머의 12% 가량이 구체적인 이주계획을 가지고 있었는데 선호주택유형은 아파트가 67.6%로 가장 높게 나타났다.

경제적 특성으로 권혁진(2010)의 연구에서는 우리나라 가계의 자산구성변화패턴이 베이비붐 세대가 40대 들어서면서 금융자산 비중을 낮추고, 반면 부동산 자산의 비중을 꾸준히 늘렸기 때문에 부동산시장이 상대적으로 큰 영향을 받을 것으로 예측하였다. 또한 베이비붐 세대는 노후 준비 소홀로 인해 그동안 축적했던 자산을 처분할 수밖에 없거나 자녀들의 분가로 상대적으로 소형인 주택을 선호할 것으로 나타났다. 이수욱 외(2008)의 연구에서는 베이비붐 세대는 은퇴 후 3차례에 걸쳐 소유주택 매각 시

도가 발생할 것으로 조사되었으며 매각 시도 시점은 2014년 전후, 2018년 전후, 2025년경으로 전망되어 향후 15년 이내 주거이동이 대거 일어날 것을 예측할 수 있다. 2006년 농림부와 국정홍보처가 서울과 6대 광역시에 거주하는 우리나라 베이비붐 세대 1000명을 대상으로 은퇴 후 농촌 이주의사에 대한 조사를 한 보고서에서 응답자의 47.9%가 은퇴 이후에도 월평균 100-199만원의 지출수준을 유지하겠다고 응답했으며 31.6%는 200-299만원의 소비수준을 유지하겠다고 조사되었다.

이러한 특성을 보인 베이비붐 세대의 은퇴로 인해 기존의 노인 세대보다 더욱 안정된 경제력과 변화된 라이프스타일을 갖춘 주택시장의 새로운 수요층의 등장으로 예견된다.

2. Active Aging(활동적 고령화, 활기찬 노후)

최근 평균수명이 늘어남으로써 은퇴 후 건강하게 생활하는 기간이 연장됨에 따라 제3기 인생(the third age)⁴⁾이라고 일컬어지는 인생의 새로운 주기가 등장하여 인생주기에 대한 재정의가 일어났다. 이러한 제3기인생의 등장은 활기찬 노후를 의미하는 Active aging의 개념을 부각시키기 시작하였다. 활기찬 노후란 사람이 나이를 들어감에 따라 자신의 삶의 질을 향상시키기 위해 건강, 참여 및 안전의 기회를 위해 자원들을 최적으로 활용하는 과정을 말하며, 이는 직접적 요인인 건강·사회서비스 요인, 행동적요인, 물리적 환경요인, 개인적요인, 사회적요인, 경제요인과 배경요인인 문화와 성별로 구성된다고 WHO(2002)에서는 말한다.

늘어난 평균수명으로 제3의 인생기에 접어드는 베이비붐 세대는 사회적 활동과 참여를 중시하는 성향을 가지고 있으며, 이전세대와는 달리 경제력을 갖추고 있어 이들의 은퇴는 활기찬 노후개념이 본격적으로 현실화되는 시기라고 할 수 있다. 이러한 관점에서 이들의 은퇴 후 주거선호는 과거세대와는 차이를 보일 것으로 예견되며 이에 대한 연구가 필요할 것이다.

뿐만 아니라 우리사회가 급속히 초고령화사회로 진전함에 따라 인구의 상당수를 차지하는 고령자들이 은퇴 후에도 경험과 능력을 발휘할 수 있도록 활동적 노후를 적극 지원하는 서비스와 환경이 제공되어야 할 것이다.

활기찬 노후를 지원하기 위한 서비스 항목은 콰인속(2008)의 연구에서 WHO자료를 재구성 한 것을 바탕으로 본 논문에서는 주거환경에서 지원이 가능한 요소만을 추출하여 <표 1>과 같이 재정리하였다.

표 1. Active Aging을 위한 서비스 항목

분류	구성
건강서비스	건강증진, 질병예방, 치료서비스, 돌봄서비스
행동적요소	적절한 신체적 활동을 위한 활동적인 여가생활 프로그램
개인적요소	심리상담프로그램
사회적요소	교육프로그램

3) 인구대사전(2006). 한국인구학회.

4) Laslett, P. (1989). A Fresh map of life: The emergence of the third age. Cambridge, MA; Harvard University Press.

3. 은퇴 후의 주거대안으로서의 공동주택계획요소

본 연구에서는 은퇴 후 공동주택의 계획특성에 대한 선호요인을 알아보기 위해 아파트와 실버타운으로 제한하여 계획요소를 추출하고자 한다.

1) 아파트

아파트는 한국의 주거규범으로 정착한 하나의 주거유형으로써 본 절에서는 아파트의 일반적인 특성과 발전경향에 대해 정리해보고자 하였다.

아파트는 한 채의 건물 안에 독립된 여러 세대가 살 수 있도록 지어진 공동주택의 한 형태로 주택건설촉진법에 따라 5층 이상의 공동주택을 아파트라 규정하고 있으며 4층 이하의 연립주택과는 구분되고 있다. 특히 국토가 협소한 우리나라는 단독주택을 아파트로 대치함으로써 건축대지와 공사비를 절약하고 도시의 확장을 방지할 수 있어 그동안 많이 건설되어 왔다. 아파트는 다른 주택유형에 비해 가격 상승도가 높고 기본수요가 있으므로 환금성이 뛰어난 편이지만 층간 소음 등 공동생활에서 오는 여러 가지 불편을 감수해야하고 화재 발생 시의 대피 등 문제점에 노출되어 있다는 점, 사생활보호가 잘 되지 않는다는 점이 단점이 있다(이종상, 2007).

과거 수요자 중심의 주택공급에서 최근 소비자위주의 시장경쟁체제로 변화되면서 제품의 차별적 우위를 갖기 위해서 등장한 것이 브랜드이며, 주택시장에서 브랜드의 등장은 1990년대 말 부동산 경기의 침체와 주택수요 감소, 수도권 분양가 자율화라는 사회 경제적 배경을 바탕으로 시작되었다. 주택상품에 이러한 브랜드가 도입되면서 평면, 외관디자인, 생활편의성 향상 등 여러 가지 측면에서 차별화되기 시작하였다.

이러한 다양한 계획요소로 구성되어지는 공동주택의 선호요소를 선행연구에서 추출한 결과 <표 2>와 같이 구분되며, 이를 크게 네 가지 상위개념으로 분류하면 다음과 같다. 물리적 측면으로는 세대계획, 단지계획, 아파트 주변자연환경, 생활편의시설, 안전관리시스템과 경제적 측면으로 주택가격, 관리유지비, 사회적 측면으로 교육환경, 서비스측면에는 유지관리, 사후관리서비스(A/S처리속도, 처리품질) 등이 구성된다.

표 2. 아파트 구매 시 선호요소

	A	B	C	D	E	F	G
세대계획	●	●	●	●	●	●	●
단지계획	●	●	●	●	●		●
브랜드	●	●		●		●	
편의시설	●	●				●	
관리서비스				●	●		●
주변환경	●				●		
교육환경		●			●		
재산가치						●	
가격		●					
관리유지비						●	

A: 신현우의(2008), B: 이준하의(2008), C: 이인하의(2008), D: 박인숙의(2008), E: 김경숙의(2006), F: 문숙재의(2006), G: 배정익의(2003)

2) 실버타운

베이비 붐 세대가 은퇴 후 이동할 노후 주거대안으로 주목 받고 있는 실버타운은 노인에게 분양 또는 임대하여 주거의 편의생활지도상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적(노인복지법 시행령 및 시행규칙 개정안 제17조 제1항 관련)으로 하는 노인복지주택으로 분류된다. 선행연구에서 조사한 실버타운의 계획요소로는 김덕수의(2008)에서는 방범, 주차, 서비스 동선, 무장애 설계, 운동시설, 산책로, 자연요소, 길찾기, 가정형분위기, 자율성, 프라이버시, 접근성, 사회적 교류, 외부공간과의 연계성 등으로 구성하였고, 최진호(2005)에서는 유료노인주거시설의 실내공간구성을 세분화하여 개인공간으로 여가기능의 침실, 서재, 발코니, 거실 그리고 생활기능의 욕실, 주방이 있고, 서비스공간으로는 생활서비스공간, 여가활동을 지원하는 공간, 커뮤니케이션을 위한 집회실, 파티실, 로비, 레스토랑, 게스트룸, 의료를 위한 진료실, 처치실, 검사실, 약국 등으로 구성된다고 하였다.

김문덕외(2005)에서 언급한 내부 시설 분류 중 부대시설 분류에 해당하는 구성요소로는 생활편의시설, 문화시설, 스포츠시설, 클리닉시설, 야외시설 등이다<표 3>.

표 3. 실버타운의 계획요소

분류	구성	
주택	주택규모, 무장애설계로 계획된 내부공간	
부대시설	생활서비스 지원공간	식당, 욕탕, 탈의실, 미용실, 매점, 클리닝점, 메일룸, 트렁크룸
	여가활동 지원공간	스포츠시설, 취미활동지원시설,
	커뮤니케이션 지원공간	집회실, 파티실, 로비, 레스토랑, 게스트룸
	의료공간	진료실, 처치실, 검사실, 약국 등
야외시설	관리공간	상담실, 사무실, 숙직실, 직원식당, 락커룸, 화장실,주방공간,
		산책로, 공원, 녹지

4. 주거이동과 주거선택

주거이동과 선택에 미치는 요인은 가구마다 다양하며, 일반화시키기는 어려우나 주거학적 측면에서는 주거이동을 발생시키는 원인으로 가족생애주기에 근거한 이론이 많은 부분을 차지한다. 가족생애주기란 인간이 가족생활에서 경험하는 미혼, 결혼, 출산, 육아, 노후의 각 단계에 걸친 시간적 연속을 말하는 것으로 이는 학자에 따라 가정생활주기, 생애주기, 생활주기 등으로 사용되고 있다.

이에 관련한 연구를 살펴보면, Bross(1975)는 자녀가 있는 전반기 가족은 증축을 계획하고, 후반기 가족은 주거공간의 질적 향상을 위해 개축을 많이 하게 된다고 하였으며, Harris(1976)의 연구에서는 18세 이하의 자녀의 수와 주거 개축간에는 관련이 있다고 하였다. 한편, Brown과 Moore(1970)는 주거이동에 대한 원인을 불만족과 장소의 효용성의 두 개념으로 집약시켰는데 불만족은 주택내·외부 환경과 관련한 것으로 주택내부의 불만족은 주

택규모, 방 수, 주택양식 등으로 이는 가구주의 연령, 가구규모 등과 관련이 깊다고 하였다. 외부적 불만족은 이웃의 주민구성, 편의시설 등 주거의 주변 환경적 요인이 문제가 되는 것을 말한다. 이러한 불만족도가 쌓여 장소의 효용수준이 낮다고 판단이 되면 이사할 집을 찾기 위한 탐색과정에 들어간다고 하였다.⁵⁾

이와 더불어 주거이동에 영향을 미치는 불만족 원인은 주거위치, 주거서비스, 경제적 능력부족으로 인한 주거규모의 축소를 위한 이동, 직장이동(Brown, 1983; 팍인숙, 1989) 등이 있으며, 또한 주거공간의 부족, 주택구조와 환경의 불만족 등이 이동의 주된 유발인자(Lam, 1985)라고 연구된 바 있다. 뿐만 아니라 주택유형, 주거과밀지각, 거주 지속된 수(조은정, 1986)와 함께 근린환경 부분인 주거환경과 교육환경에 의해 직접적 영향을 받는다고 하였다(김미희, 1983). 사회적 요인으로는 이웃의 수준, 집안 관리의 안정성(최미라, 1999), 물리적 요인으로는 주택내부 시설향상, 방수의 증가(이춘용, 1987), 그리고 경제적 요인으로 주택시장조건, 생활비용(Wiseman, 1980), 수입의 축소(Binstock과 Shanas, 1985) 등이 주거이동에 직접적인 영향을 미친다고 제시되었다. 선행연구에서 제시된 주거이동에 영향을 주는 요인을 <표 4>와 같이 사회적, 물리적, 경제적, 서비스측면으로 정리하면 다음과 같다.

표 4. 주거이동을 일으키는 요인

구분	내용
물리적측면	주택유형, 주택규모, 주택구조, 방수, 내부시설, 주거위치
경제적측면	주택시장조건, 생활비용
사회적측면	이웃주민의 구성, 관리의안정성, 학교환경, 주거환경
서비스측면	주거서비스

III. 연구방법

1. 연구방법 및 분석방법

본 연구의 연구방법은 크게 문헌고찰과 실증연구방법으로 이루어진다. 첫째, 문헌고찰에서는 관련 단행본과 선행연구 논문을 중심으로 베이비붐 세대의 특성과 주거이동과 선택에 영향을 미치는 요인, 그리고 공동주택요소에 대해 살펴보고 둘째, 문헌고찰을 통해 도출한 항목을 바탕으로 설문지를 작성하여 조사연구를 실시하였다.

2. 조사대상 및 개요

설문은 서울시 강남구, 서초구, 송파구 30평이상의 중대형 아파트에 거주하고 있는 만 46세부터 만 55세까지의 베이비붐 세대 성인 남녀 151명을 대상으로 2010년 4월 15일부터 2010년 5월 14일까지 실시하였다. 본 연구는 앞으로의 주택상품 개발을 위한 것이므로 경제적 능력을 갖추어 잠재적 소비층으로 여겨지는 중상류층을 대

상으로 하였으며, 이는 지역별 가구수입을 기준으로 높게 나타난 지역인 강남의 세 지역을 중심으로 하였다.⁶⁾ 자료의 분석은 SPSS window 12.0을 이용하여 빈도 및 백분율, 카이검증, 교차분석, 신뢰도 분석을 하였다.

3. 조사도구의 구성

조사내용은 현재거주하고 있는 주택의 특성과 은퇴 후 선호하는 주거환경특성에 관한 항목, 그리고 응답자의 일반적 특성에 관한 항목으로 구성하였다.

선호하는 주거환경특성에 관한 항목은 주거이동과 주거선택을 키워드로 하여 검색된 국내외 학술지 문헌 중 주거이동과 선택을 일으키는 요소의 내용이 포함된 7편을 대상으로 항목을 추출한 후 활기찬노후(Active aging)를 지원하는 요소 중 주거환경을 통해 지원할 수 있는 4가지의 상위개념인 물리적, 사회적, 경제적, 서비스 측면으로 구분하여 설문 문항을 구성하였으며, 공동주택 계획요소를 다룬 선행연구를 바탕으로 설문항목을 보완하였다. 질문의 흐름은 <그림 1>과 같다. 선호특성에 관한 모든 질문은 은퇴 후 10년 이내로 제한하였으며, 이는 이수옥 외(2008)의 연구에서 베이비붐 세대의 주거이동이 2025년까지 세 차례 일어 날 것이라는 조사결과를 기반으로 한 것이다. 설문은 크게 두 가지 측면에서 접근하였는데, 한 측면으로는 주거이동의사가 있는 경우 현재 주거환경특성의 불만족요인과 선호하는 주거환경특성을 파악하였으며, 다른 한 측면으로는 주거이동의사가 없는 경우 현재 거주하고 있는 주거환경특성의 만족요인과 개조요구사항을 파악하였다.

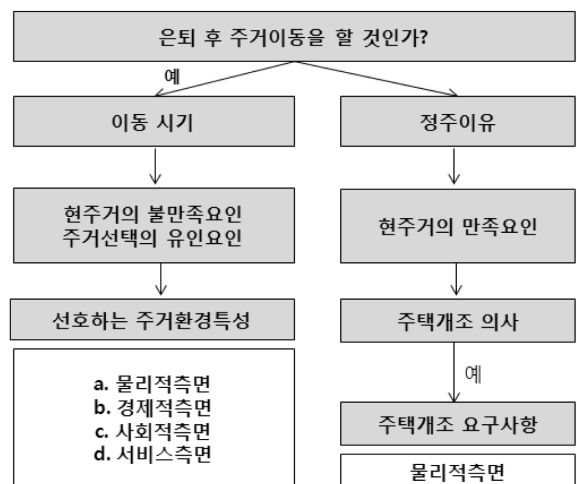


그림 1. 질문의 흐름

5) 김인(1995). 도시지리학원론, 법문사.

6) 강남구 2009사회통계조사 및 검토분석결과에 따르면 강남구 거주가구의 월평균 총 수입은 약480만원이며, 골드웰뱅크코리아가 조사해 '시사저널'에 제공한 2008 대한민국 동 단위별 가구 소득조사 결과에 의하면 서초구, 송파구, 강남구에 속하는 지역이 상위 20권 내에 많은 비율을 차지하였다. 가장 평균소득이 높은 지역은 반포로 평균가구소득이 약 1억원에 육박하는 것으로 나타났다.

IV. 연구결과 및 논의

1. 조사대상자의 일반적 특성

본 연구의 설문대상은 서울 강남지역의 아파트에 거주하는 만46세부터 만 55세까지 베이비붐 세대 남녀로 범위를 설정하였다. 조사대상자의 일반적 특성을 파악하기 위한 변인은 성별, 연령, 연간가구총수입, 가족생활주기 등이다. 본 조사 응답자의 성별은 여성이 61.6%로 남성의 38.4%보다 많았고, 조사대상자의 연령은 40대가 약 47.7%, 50대가 52.3%로 분포를 보였으며, 학력은 대학교 졸업 이상이 전체 조사대상의 약 90%를 차지하고 있었는데 이는 이전세대에 비해 상대적으로 높은 교육수준을 보여주는 동시에 이는 지역적 특성을 보여주는 결과라고도 할 수 있다. 또한 응답자의 연간가구 총수입은 4000만원 이상 가구의 비율이 95.4%로 응답자 대부분이 중간소득⁷⁾ 이상의 대상자라고 할 수 있으며, 특히 1억 이상이 35.8%로 가장 많이 차지하고 있어 응답자 중 상당수가 고소득층에 속한다고 볼 수 있다. 조사대상자의 가족생활주기로는 18세이상의 자녀와 동거하는 경우가 64.2%로 가장 많았는데 이는 향후 자녀의 분가 등 앞으로 동거가족상황의 변화가 예상되는 상황이라 할 수 있다.

2. 현재 주거특성

조사대상자의 거주지역은 강남구 40%, 서초구 29%, 송파구 31%로 분포하였고, 주택유형으로는 공동주택에 거주하고 있는 조사대상자로 한정하였기 때문에 본 범위 내에서 고층공동주택과 저층공동주택으로 구분하여 조사한 결과 응답자 대부분이(81.5%) 고층공동주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 현 주택의 규모는 30평대가 51.7%로 가장 많이 차지하였으며, 50평대 이상의 대형평수에 거주하는 경우가 23.2%, 방의 수는 3개 이상이 94.4%, 화장실 수 2개 이상이 76.2%를 차지하고 있어, 강남지역 중상류층의 중대형평수의 선호경향을 볼 수 있다.

3. 은퇴 후 선호하는 주거특성

조사대상자의 78%가 은퇴 후 10년 이내 이주계획이 있는 것으로 나타났으며, 22%가 현 주택에 정주하기를 원했다. 이러한 이동계획의 유무에 선행연구에서 제시된 사회인구학적특성과 거주기간, 현재주택의 만족도가 영향을 미치는지 교차분석을 한 결과 모두 유의하지 않게 나왔으며, 이를 통해 은퇴 후 주거이동의 경우에는 이러한 요인 이외의 앞으로의 삶의 변화에 따른 특별한 계기가 영향을 미칠 것으로 예측되었다.

은퇴 후 이동시에 어떤 요인이 가장 결정적인 영향을 미치는지 조사한 결과 “건강에 더 좋은 환경을 찾아서”라는 응답이 36.4%로 가장 높은 비율을 차지하였다. 이로 인해 은퇴라는 생애주기상의 변화를 기점으로 주거선택에

있어 직장과 교육환경 등을 중시하던 은퇴 이전과는 달리 건강에 대한 부분이 가장 부각될 것으로 보이며, 전반적으로 현재 상황의 불편함 때문에 이동하기보다는 앞으로의 상황변화에 따라 더 적합한 환경을 찾아 이동할 것으로 보인다. 또한 경제적 상황의 변화에 따라 주거이동을 하고자 하는 비율이 높아 주거위치나 주택규모에 대한 변화를 예측할 수 있다.

반면 선행연구에서 제시되었던 주택의 불편함으로 인한 이동은 가장 낮은 비율을 차지하였다. 그러나 이러한 결과는 이사를 하게 만드는 여러 요인 중 한 가지만 선택하도록 하였으므로 보다 구체적으로 이동을 원하게 만드는 원인을 파악하기 위해 공동주택을 선호하는 사람을 대상으로 현 주거환경의 불만족요소를 우선순위로 3순위까지 응답하도록 하였다. 주거특성에 관한 항목에 대한 선정기준은 문헌고찰 아파트 선정 시 선호요소, 실버타운 계획요소로 조사된 항목, 그리고 주거이동을 일으키는 요인으로 조사된 항목을 종합하여 물리적, 경제적, 사회적, 서비스측면으로 구분하여 구성하였다.

본 연구의 조사대상자들의 이사를 원하는 특별한 계기에서 1순위는 건강에 더 좋은 환경을 찾아서로 나타났다 <표 5>. 주거에 대한 만족도를 5점 척을 사용하여 조사한 결과 평균 3.6점으로 나타났고, 4점 이상의 만족하는 비율이 전체의 63.5%를 차지하였으며, 2점 이하의 불만족 비율은 8.6%로 조사되어 현 주거환경에 불만족하는 비율이 낮은 것으로 파악되었다 <표 6>. 이사를 하게 만드는 현재주거환경의 불만족 요소에는 1, 2, 3순위를 모두 합한 빈도를 기준으로 주택규모에 대한 불만족이 42명으로 가장 높게 나타났는데 이는 향후 주거이동 시 주택규모의 변화가 가장 두드러질 것을 예측하게 하는 결과라 할 수 있다. 다음으로 주변자연환경에 대한 불만족이 38명으로 나타나 응답자의 상당수가 대도시를 벗어나

표 5. 이사를 원하는 특별한 계기 n=118

구분	N	백분율	순위
건강에 더 좋은 환경을 찾아서	43	36.44	1
경제적 상황에 맞게	29	24.58	2
자녀의 분가	25	21.19	3
친지, 친구와 가까운 곳으로	7	5.93	4
주택의 불편함 때문에	6	5.08	5
기타	8	6.78	-
계	118	100.00	-

표 6. 현재주거환경의 만족도 n=151

척도	구분	빈도(명)	백분율(%)
1	매우불만족	2	1.3
2	불만족	11	7.3
3	보통	42	27.8
4	만족	81	53.6
5	매우만족	15	9.9
	계	151	100.0

7) 현대경제연구원, 2008년 가구 월평균소득 기준 중간소득을 256만원

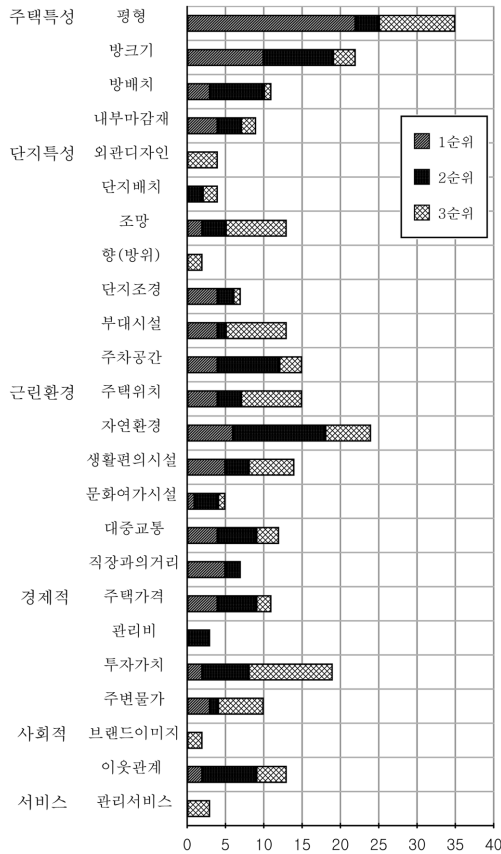


그림 2. 현 주택의 불만족 우선순위 그래프

주변 자연환경이 더 나은 곳으로 이동할 의사를 보였다. 한편 현재 방의 크기에 대한 불만족이 높게(27명) 나타나 인테리어 계획에서 이들의 은퇴 후 요구에 적합한 방의 크기가 고려되어야 함을 보여주었다.

그리고 현재 주택의 불만족 요인과 실제 아파트를 구매할 때 선택에 영향을 미치는 요소의 우선순위에는 차이가 있을 수 있으므로 우선순위 순으로 3순위까지 응답하도록 하였다<표 7>. 그 결과 주거선택 시 중요하게 생각하는 요인과 주거이동을 하게 만드는 불만족 요소는 항목과 순위에서 차이를 보였으며, 1, 2, 3순위를 모두 합한 빈도를 기준으로 가장 많은 응답률을 보인 항목은 생활편의시설의 근접성(49명)이었으며, 다음으로는 주변자연환경(45명)으로 전반적으로 근린환경에 대한 부분이 우선순위가 높게 나타남에 따라 베이비 붐 세대는 은퇴 후 거주할 주택을 선택할 때 생활편의시설 등 근린환경을 가장 중요시할 것으로 보인다<그림 3>. 따라서 편리한 근린환경을 이미 갖추고 있는 곳으로의 이동을 예측할 수 있다. 또한 주택규모와 자연환경 등 현재 주택의 불만족을 해결하기 위해 옮기고자 하는 비율도 높게 나타났다.

다음으로 은퇴 후 10년 이내 공동주택으로의 이사계획이 있는 대상자에게 선호하는 주택특성을 파악한 결과 선호지역은 서울지역이 42%, 도시근교(수도권)가 44%로 총 86%가 수도권지역을 벗어나지 않는 범위 내에서 선호를 보였다. 선호주택유형으로는 공동주택이 총 75%로 두드

표 7. 주거 선택 시 선호요인 우선순위 (단위: N)

특성	구분	1순위	2순위	3순위	합계	순위	
물리적	주택	평형	23	3	1	27	4
		방크기	2	1	0	3	15
		방배치	4	1	2	7	13
		내부마감재	3	5	2	10	11
	단지	외관디자인	0	1	0	1	16
		단지배치	1	1	1	3	15
		조망	3	5	6	14	9
		향(방위)	0	6	3	9	12
		단지조경	1	12	5	18	7
		부대시설	3	1	0	4	14
	근린환경	주차공간	0	5	5	10	11
		주택위치	15	9	2	26	5
		자연환경	26	9	10	45	2
		생활편의시설	16	19	14	49	1
		문화여가시설	1	8	9	18	7
	경제적	대중교통	5	13	10	28	3
직장과의거리		1	1	1	3	15	
가격		10	2	7	19	6	
관리비		0	4	0	4	14	
사회적	투자가치	3	4	5	12	10	
	주변물가	0	0	14	14	9	
	브랜드이미지	0	2	7	9	12	
서비스	이웃관계	0	5	10	15	8	
	아파트 관리서비스	0	0	0	0	17	
계		117	117	114	348	-	

*음영처리: 진한 음영과 흐린 음영 각각 1순위 2순위를 나타냄.

러지게 많은 것을 볼 수 있는데 이는 선행연구에서 언급된 베이비붐 세대의 아파트 선호특성과 일치하는 결과라 할 수 있다. 기타 주택유형으로는 단독주택형이 언급되었으며, 이는 전체응답자의 25%를 차지하였다. 선호주택규모는 30평대가 43%로 가장 많이 차지하였으며, 30평 이하를 선호하는 비율도 19%로 나타났다. 특히 50평이상의 경우는 11.86%로 현재 응답자의 23.2%가 거주하고 있는 것과 비교해 볼 때 대형평수의 감소를 예상하게 한다.

이와 더불어 현재 거주하고 있는 주택유형과 선호하는 주택유형에 대해 교차 분석한 결과 고층공동주택에 거주하는 경우 고층형을 선호하는 경우가 54%로 가장 많았으며, 저층공동주택에 거주하는 경우 저층형을 선호하는 경우가 61.5%로 가장 많이 차지해 현 주택유형과 동일한 주택유형을 선호하는 확률이 높게 나타났는데, 비율 상 고층형보다는 저층형의 경우가 이러한 성향이 더 높게 나타났다. 저층형은 주택법규 제 3조 제 4항 용도별 건축물의 종류에 의하여 연립주택에 해당하는 범위로 4개층 이하인 주택으로 고층형은 5개층이상의 아파트로 구분하였다.

또한 현주택 규모에 따른 선호주택규모에 대한 빈도를 보면 30평대에 거주하는 경우 현주택 규모를 유지하고자 비율이 가장 높았으며, 40평대 이상의 경우에는 주택규모

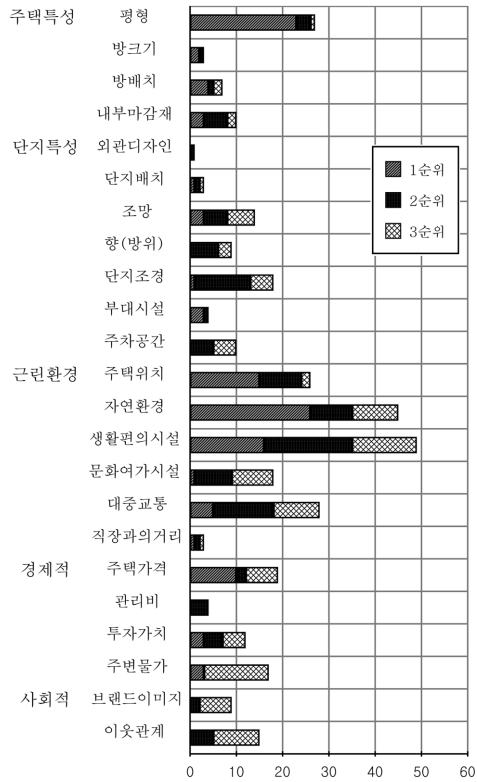


그림 3. 주거선택요인 우선순위그래프

표 8. 은퇴 후 선호하는 주택특성 n=118

조사항목	구분	N	백분율
선호위치	서울	49	41.53
	도시근교(수도권)	52	44.07
	기타(지방도시, 농촌)	17	14.40
	소계	118	100.00
주택유형	고층공동주택	53	44.92
	저층공동주택	36	30.51
	기타(단독주택)	29	24.58
	소계	118	100.00
주택규모	30평 이하	22	18.64
	31-40평	51	43.22
	41-50평	31	26.27
	50평 이상	14	11.86
	소계	118	100.00

표 9. 현주택유형과 선호주택유형에 대한 교차분석 n=118

구분	선호주택유형					df/x ²
	공동주택		기타 f(%)	전체 f(%)		
	고층 f(%)	저층 f(%)				
현주택 유형 (공동주택)	고층	50(54.0)	20(21.7)	22(23.9)	92(100)	2/18.871 ***
	저층	3(11.5)	16(61.5)	7(26.9)	26(100)	
	계	53(44.9)	36(30.5)	29(24.6)	118(100)	

***p<0.001

를 줄여서 이동하고자 하는 비율이 높은 것으로 나타났다, 주택규모의 이동경향은 현재주택에서 가장 많이 선호하는 순으로 3순위까지 표현하면 그림과 같이 전반적으로

30평대를 가장 선호하는 경향으로 나타났다.

공동주택을 선호하는 경우에 한하여 이사 시 선호하는 입주방식을 조사한 결과 분양형을 선호하는 경우가 80%, 임대형을 선호하는 경우가 20%로 분양형을 선호하는 경우가 두드러지게 높게 나타났다. 선호하는 분양가격은 다양한 분포를 보였는데 이는 가구 소득으로 인한 경제력의 차이 또는 은퇴 후 생활비 마련을 위한 경제적인 계획에 의한 것으로 보인다. 반면 임대형을 선호하는 경우에는 1억원 이상 3억원 미만이 78 %로 가장 많은 비율을 차지하였다.

표 10. 현주택규모와 선호주택규모 n=118

구분	선호주택규모(분양면적기준)					전체 f(%)
	30평이하	31-40평	41-50평	51평이상		
현주택 규모	31-40평	15(24.2)	26(41.9)	17(27.4)	4(6.5)	62(100)
	41-50평	6(21.4)	9(32.1)	7(25.0)	6(21.4)	28(100)
	51평이상	1(3.6)	16(57.1)	7(25.0)	4(14.3)	28(100)
	계	22(18.6)	51(43.2)	31(26.3)	14(11.9)	118(100)

*음영처리: 현주택규모별 가장 높은 빈도를 갖는 항목을 나타냄.

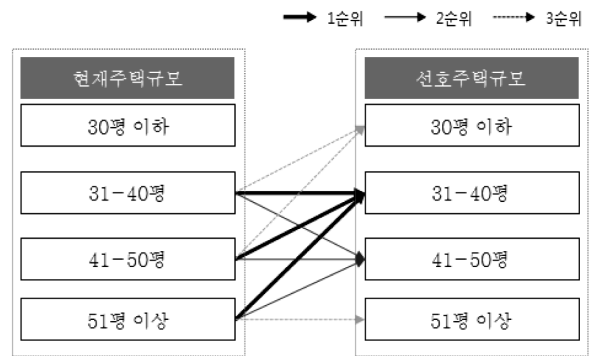


그림 4. 주택규모의 이동경향

분양형을 선호하는 경우에 한하여 선호 규모와 선호가격에 대해 분석을 한 결과 가장 많은 선호를 보인 30평대의 경우 선호주택가격이 3억원에서 7억원이상까지 고른 분포를 보이는데, 같은 규모의 경우 주택가격은 지역적 위치에 의해 결정적인 영향을 받게 되므로 선호규모와 선호가격이 지역별로 다를 것이라고 예상되었다<표 11>.

표 11. 선호하는 분양가격과 임대가격 n=89

항목	분양가격 N(%)	임대가격 N(%)
1억원 이하	-	2(11.11)
1억원 이상-3억원 미만	9(12.98)	13(77.78)
3억원 이상-5억원 미만	23(32.39)	2(11.11)
5억원 이상-7억원 미만	15(21.13)	-
7억원 이상-10억원 이하	18(25.35)	-
10억원 이상	6(8.45)	-
계	71(100.0)	18(100.0)

공동주택 상품은 대표적인 4가지 요인인 물리적요인, 경제적요인, 사회적요인, 서비스요인의 유기적인 조합이 필

요하므로 각 계획요소에 대한 중요도를 5점척도를 기준으로 파악하였으며, 3.8이상의 중요도를 나타낸 항목을 살펴보면 물리적 요인에 포함되는 단지특성 중 단지조망, 주차공간, 향(방위), 단지배치, 조경, 부대시설과 근린환경 부분인 생활편의시설, 주변자연환경, 대중교통, 문화여가시설 등이 있었으며 특히 근린환경항목에 해당하는 모든항목이 중요도가 높게 나타나 향후 주택 이동시에는 이러한 편리한 근린환경이 갖추어진 곳으로 이동할 가능성을 보여준다.

표 12. 선호규모에 따른 선호가격 n=71

구분	선호가격					계
	1억원-3억원미만	3억원-5억원미만	5억원-7억원미만	7억원이상		
선호규모	30평이하	2(28.6)	3(42.9)	2(28.6)	0(0.0)	7(100)
	31-40평	5(13.5)	11(29.7)	10(27.0)	11(29.7)	37(100)
	41-50평	2(10.0)	5(25.0)	2(10.0)	11(55)	20(100)
	50평이상	0(0.0)	4(57.1)	1(14.3)	2(28.6)	7(100)
	계	9(12.7)	23(32.4)	15(21.1)	24(33.8)	71(100)

경제적 요인 중 주택의 재산가치(투자가치)는 은퇴 후에도 여전히 주요한 주택선택요인으로 나타났으며, 주택가격, 주변물가, 관리비 등의 중요도가 높은 것은 앞서 이사를 원하는 계기에서도 나타났듯이 이들의 경제적 상황변화에 대응하기 위한 것으로 여겨진다.

사회적 요인 중 이웃관계에 대한 중요도는 상대적으로 낮게 나타났는데 이는 주택단지내의 교류를 원하기보다 개인의 사생활, 프라이버시를 중시하는 성향을 보여주어 이들의 달라진 라이프스타일을 살펴볼 수 있었다. 반면, 안전성에 관한 항목은 주거환경특성에 해당하는 모든 항목 중 가장 높게 나타나 향후 주거의 위치 또는 주택을 선택할 때 이를 가장 먼저 고려할 것으로 보인다.

부대시설과 서비스의 중요도를 조사한 결과 여가활동과

표 13. 공동주택계획요소의 중요도

구분	항목	M	SD	항목	M	SD
물리적	방배치	4.0	0.7	실내마감재	3.9	0.8
	거실크기	3.7	0.9	부엌크기	3.6	0.7
	침실크기	3.4	0.9	현관크기	2.9	0.8
	단지조망	4.3	0.7	주차공간	4.2	0.7
	향(방위)	4.2	0.7	단지조경	4.0	0.63
	부대시설	4.0	0.8	단지배치	3.8	0.7
	외관디자인	3.6	0.7	-	-	-
	편의시설	4.3	0.6	주변자연환경	4.3	0.6
	대중교통	4.3	0.7	문화여가시설	4.1	0.7
경제적	주택가격	4.1	0.8	재산가치	4.1	0.9
	관리비	3.9	0.8	주변물가	3.8	0.8
사회적	안전성	4.5	0.8	브랜드이미지	3.6	0.8
	이웃관계	3.4	0.9	-	-	-

*1전혀중요하지않음 2별로중요하지않음 3보통 4중요 5아주중요
*음영처리: 5점척도기준 3.8 이상의 중요도를 나타내는 항목

의료지원공간에 대한 부분이 특히 중요도가 높게 나타나 삶의 질적 추구하고 활동적 노후(Active aging)를 원하는 세대에게는 이러한 요소가 상당히 중요하다는 것을 알 수 있다.

표 14. 부대시설 및 서비스 중요도

항목		M	SD
부대시설	여가활동지원공간	4.2	0.7
	의료서비스를 위한 지원공간	4.1	0.8
	생활서비스지원공간	3.9	0.7
	커뮤니케이션지원공간	3.3	0.8
서비스	치료돌봄서비스	4.0	0.7
	심리상담프로그램	3.5	0.8
	여가생활프로그램	4.2	3.8
	교육프로그램	3.8	0.7
	가사보조서비스	3.8	0.9

*1전혀중요하지않음 2별로중요하지않음 3보통 4중요 5아주중요
*음영처리: 5점척도기준 3.8이상의 중요도를 나타내는 항목

단지 내 옥외공간에 대해서는 녹지공간에 대한 선호가 가장 높았는데 도시근교로 이동하는 경우가 아닌 도심지를 선호하는 사람의 경우에도 이러한 녹지공간을 일상생활에서 어떻게 접할 수 있게 하는지에 대한 전략이 필요할 것이다. 또한 브랜드 이미지 선호에 있어서도 역시 자연친화적인 이미지에 대한 선호가 두드러지게 높게 나타나며, 이와 함께 고급스러움 등의 이미지를 부각시킬 수 있는 방안이 필요할 것으로 보인다.

표 15. 옥외공간과 브랜드이미지 선호도

구분	항목	M	SD	항목	M	SD
옥외공간	녹지공간	4.3	0.	개인정원	3.7	0.8
	운동시설	3.4	0.8	수공간	3.1	0.9
브랜드이미지	고급스러움	3.9	0.6	첨단성	3.6	0.7
	현대성	3.7	0.5	자연친화	4.4	0.6
	전통성	3.4	0.7	감성적	3.8	0.7

*1아주싫음 2싫음 3보통 4선호 5아주선호
*음영처리: 5점척도기준 3.8이상의 중요도를 나타내는 항목

4. 이사를 원하지 않는 경우 만족하는 주택특성

이사를 원하지 않는다고 응답한 조사대상자는 전체의 22%정도로, 이들 중 61%가 은퇴 후 개조의사가 있는 것으로 나타났으며, 개조요구사항으로는 방수의 변경과 공간 확장 등 공간의 구조적인 부분에 대해 적극적 개조를 원하는 것을 알 수 있다. 이를 구체적으로 살펴보면 내부 구조변경(13.6%), 방의 수를 줄임(6.8%), 방의크기 확장(11.4%), 거실크기확장(11.4%), 화장실크기확장(13.6%), 바닥마감재변경(20.5%), 벽마감재변경(13.6%), 방의문턱제거(9.1%)를 원하는 것으로 나타났다.

현재주택에서 방의 수는 줄이되 방의 크기와 거실 크기를 확장하고자 하는 비율이 높아 현재 방의크기와 거실크기가 좁은 것에 대한 불만이 있는 것을 알 수 있으

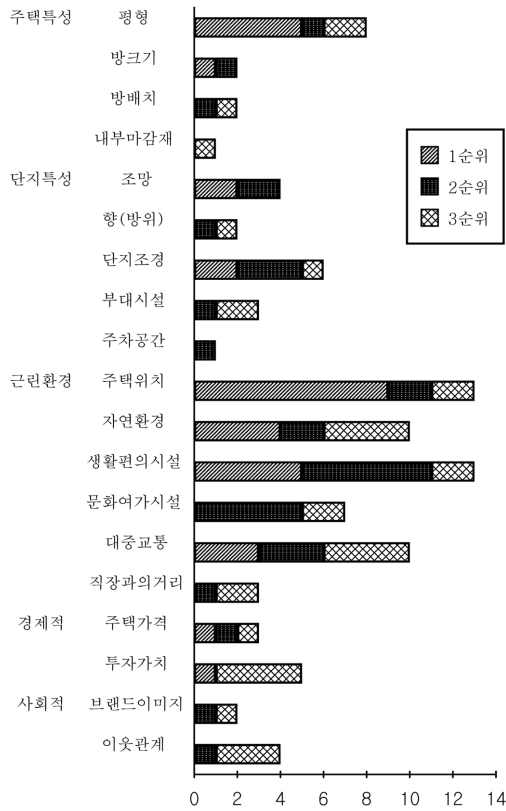


그림 5. 현 거주 주택의 만족순위 그래프

며, 문턱제거에 대한 개조요구도 나타나고 있으므로 향후 주택 개발 시에는 고령자들의 신체적 노화에도 적응을 돕는 무장애 공간 계획이 기본적으로 고려되어야 할 것으로 보인다.

또한 현 주택에서 계속 정주를 원하는 경우, 현 주택의 만족요인을 우선순위로 3순위까지 조사한 결과 근린환경에 대한 만족도가 가장 높게 나타났으며, 구체적으로 살펴보면 주택위치와 생활편의시설에 대한 만족도가 13%로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 다음으로는 주변자연환경과 대중교통에 대한 부분이 10%로 나타났다. 이는 앞서 주거이동에 있어 중요한 선택요인으로 작용하는 항목과도 상당부분 일치하여 이러한 근린환경에 대한 만족과 불만족은 주거이동과 정주에 영향을 미치는 중요한 요인이라고 볼 수 있을 것이다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 은퇴 후 경제적상황과 동거가족의 변화에 따라 선호하는 주택특성이 은퇴이전의 선호와는 달라질 것이며, 한편 앞으로의 노인들은 이전 노인세대와 전혀 다른 사회적여건과 가치를 가지고 살아온 세대로써 이들의 요구 또한 이전의 노인들과 다를 것이라는 관점에서 향후 우리사회가 이들을 위한 주택을 어떻게 준비해야 할 것인가에 관심을 두고 진행되었다. 특히 이들의 선호가 집중되는 공동주택에 한하여 선호특성을 파악하기 위해 본

연구에서는 현재 공동주택을 살고 있는 사람을 대상으로 선정하였고, 이는 크게 두 가지 측면으로 접근하였다. 한 측면은 이사를 원하는 경우 공동주택을 선택하는 사람과 또 다른 측면으로는 은퇴 후 이사를 원하지 않는 사람으로 구분하여 구체적인 선호를 파악하였다.

이를 위해 향후 주거이동이 많이 일어날 것으로 여겨지는 은퇴 후 10년을 기준으로 선호하는 공동주택선호특성을 조사한 결과 이들은 은퇴 후 경제적 상황의 변화와 자녀의 분가에 대응하며 현거주지에서 인접한 범위 내에서 이동하기를 원하는 경향을 보였으며, 여가활동을 중요시 하는 등 활동적으로 노후를 보내기를 원하는 성향을 보였다. 은퇴 후 주거이동시에는 주로 주택규모의 변화를 원하는 것으로 나타났는데, 동거 가족 수의 변화 등 가족의 축소기라는 사회적 상황의 변화와 이에 동반되는 경제적 상황의 변화로 인해, 주택 규모의 크기가 축소되는 것은 불가피한 상황으로 보인다. 또한 향후에는 노후 건강에 대한 부분이 중요하게 부각될 것이며, 여기에 대응하는 주변자연환경과 녹지 등이 주거선택의 중요한 요소가 될 것으로 보인다. 한편 이들의 지역적 선호가 서울 도심과 도심 근교인 경기도 지역으로 양분화 되어 나타나므로 선호위치에 따라 주거계획이 달라져야 할 것으로 판단된다.

본 연구는 최근 베이비 붐 세대의 은퇴와 함께 고령인구가 급격히 늘어남에 따라 주택시장이 이전 상황과는 다르게 진전됨을 암시하는 결과들로 인해 향후 주택개발의 방향을 짚어주었다는데 의의가 있다. 또한 그동안 접근이 어려웠던 강남지역 아파트 거주자를 대상으로 그들의 은퇴 후 주거선호특성을 파악해보므로써 국내 주택시장에서 주요 관심사가 되어온 이들의 향후 주택이동성향을 살펴 보았다는 데에 그 의의가 있다고 할 수 있을 것이다. 본 연구는 서울의 강남지역으로 범위를 한정하였기 때문에 전 지역의 상황을 대변할 수 없는 한계점이 있으므로 이후 보다 일반화할 수 있는 연구로 이어질 필요가 있을 것이다.

참 고 문 헌

1. 고경필 (1997). 주거환경 스트레스와 주거이동 성향에 관한 연구. 한국주거학회지, 8(2), 71-84.
2. 박인숙 (2008). Active Aging을 위한 활동프로그램개발과 운영. 한국주거학회 추계학술발표대회 논문집, 31-42
3. 권오정 (2005). 예비노인층의 실버타운에 대한 선호경향. 대한건축학회논문집 계획계, 21(2), 21-30.
4. 권혁진 (2010). 베이비붐 세대의 은퇴와 우리의 대응과제, 월간KRX.
5. 김경숙·김재준·김주형 (2006). 아파트브랜드와 소비자 주거만족도의 상관관계에 대한 연구, 대한건축학회논문집, 22(11), 189-197.
6. 김덕수·구재희 (2008). 실버타운 디자인 요소의 중요도에 대한 지식생산자와 이용자들의 인식. 대한건축학회논문집 계획계, 24(11), 109-118.
7. 김미희 (1983). 주거이동 지향성에 관한 연구-서울시를 중

- 심으로. *대한가정학회지*, 21(3), 103-114.
8. 김선자 · 김경혜 (2008). 서울시 고령친화도 평가연구. (서울시정개발연구원 연구보고서 No. 362.6-9-84) 서울: 서울시정개발연구원.
 9. 김 인 (1991). 도시지리학원론. 경기: 범문사.
 10. 농림부 농촌정책국 농촌정책과 (2006.7.12). 베이비붐 세대 절반이상, 은퇴 후 전원생활희망, KDI 경제정보센터 동향자료.
 11. 문숙재 · 박은희 · 차경욱 (2006). 아파트브랜드 인지도와 소비자 구매의도에 관한연구. *한국가정관리학회지*, 24(2), 27-42.
 12. 박신영 (2004). 고령사회에 대비한 주거환경 개선방안 연구. 보건복지부.
 13. 박인숙 · 김정학 · 김재준 (2008). 아파트의 주거만족과 브랜드 이미지가 고객충성도에 미치는 영향. *대한건축학회논문집 계획계*, 24(9), 57-64.
 14. 소연경 · 허선구 (2005) 실버타운선호도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. *한국가정관리학회지*, 23(6), 145-152.
 16. 신인수 (2006). 베이비붐 세대의 실버타운 입지 및 주거유형 선호에 관한연구; 수도권거주자를 중심으로. 단국대학교 석사학위논문, 천안.
 17. 신한우 · 김대원 · 김광희 · 강경인 (2008). 아파트 브랜드 선호도 요인 비교에 관한 연구. *한국건축시공학회 논문집*, 8(1), 77-82.
 18. 유경문 (1991). 인구이동의 결정요인에 관한 실증분석. *경제학연구*, 39(1), 157-209.
 19. 유은형 · 김문덕 (2005). 노인의 행태를 고려한 노인복지시설의 실내환경 현황에 관한 연구. *디자인학연구*, 61.
 20. 이상범 · 조영준 · 임남기 (2004). 건설업체의 브랜드 아파트 마케팅 전략방안. *한국건축시공학회지 논문집*, 4(3), 153-159.
 21. 이수욱 · 손경환 · 지대식 · 박찬규 (2007). 부동산시장의 환경변화에 대응한 정책방향 연구. (국토연구원보고서 No. 국토연 207-39) 경기: 국토연구원.
 22. 이은진 (2008). 지역효용과 지역 내 인구이동에 관한 연구: 경기도를 중심으로. *한양대학교 석사학위논문*, 서울.
 23. 이종상(2007). 베이비 붐 세대의 노후생활에 관한 연구. *한양대학교 석사학위논문*, 서울.
 24. 이춘용 (1987). 도시간, 도시내 주거이동에 관한 연구. *한양대학교 석사학위논문*, 서울.
 25. 장동현 (2007). 공동주택개발사업에서의 전략적 중요요인에 관한 연구. *영남대학교 건축디자인대학원 석사학위논문*, 경북경산.
 26. 조성희 (1996). 가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소특성에 관한 연구. *한국주거학회지*, 7(2), 69-77.
 27. 조재순 (1992). 주거이동을 통한 가족의 주거환경 변화조정. *한국주거학회지*, 3(1), 1-19.
 28. 주택산업연구원 (2003). 소비자 만족도 제고를 위한 아파트 상품개발 전략보고서. (연구보고서 No. 338.338 z548s) 서울: 주택산업연구원.
 29. 최미라 (1999). 여수시 아파트 거주자의 특성에 관한연구-주거이동을 중심으로. *대한건축학회논문집*, 15(12), 33-40.
 30. 최진호 (2005). 미국 노인주택 시장의 현황과 전망. *이주대학교 연구보고서*, 36.
 31. 한국주택금융공사 (2009). 인구구조와 가계자산구성변화가 주택시장에 미치는 영향. *주택금융월보*.
 32. 현대경제연구원 (2009). 베이비붐 세대의 은퇴와 정책적 대응방안. *VIP REPORT*, 407.
 33. Bross, M.E. (1975). *Normative housing deficits and residential adaptation*. Unpublished master's thesis. Iowa State University. Ames, IA.
 34. Brown, L. A. & Moore, E. G. (1970). The intra-urban migration process: A perspective. *General System*, 15, 109-122.
 35. Harris, C. M. (1976). *The relationship between housing quality, housing satisfaction and residential adaptation: A normative housing study*. Unpublished master's thesis. Iowa State University. Ames. Iowa.
 36. Laslett, P. (1989). *A Fresh map of life: The emergence of the third age*. Cambridge, MA; Harvard University Press.
 37. McGinnis, R. (1968). A Stochastic Model of Social Mobility. *American Sociological Review*, Vol. 33, 1058, 712-721.
 38. Morris & Winter (1978). *Housing, Family, and Society*. New York: John Wiley and Sons.
 39. WHO (2002). Active Aging: A Policy Framework. *World Health Organization*.

접수일(2010. 6. 28)

수정일(2010. 9. 17)

게재확정일자(2010. 10. 12)