

예비 은퇴자의 주거환경 의식에 관한 연구 - 대구시민을 중심으로 -

A Study of the Pre-Retirees' Perception on Housing Environment - The Case of Daegu -

김한수*
Kim, Han-Soo

박혜지**
Park, Hye-Ji

Abstract

Korea is quickly transforming into an aging society. As a reaction to the accelerated aging society in recent years, there is a growing need to introduce sustainable housing policies and strategies for aging society. The main purpose of this study is to explore where people want to live after retirement. Especially, this study focuses on the residential environment such as housing types, residential location, and living environment. The main findings are as follows. First, people preferred living in a suburban-style housing in the suburban or rural areas to living in a city-style housing in the urban areas. Second, people have a strong preference for the importance of convenience in using natural environment, medical service, and cultural facilities. Third, the family life style has been changed from children-oriented life style to couple-oriented life style by showing that people like to stay with a spouse rather than with their children after retirement.

Keywords : Daegu City, Residential Environment, Agricultural Village, Retirement

주요어 : 대구시, 주거환경, 농촌마을, 은퇴

I. 서론

1. 연구의 목적

경제성장과 더불어 문화생활 추구하고 개인의 건강을 유지하기 위한 노력은 개인적인 경제여건에 그다지 영향을 받지 않고 우리사회 전반에서 일어나고 있는 현실이다. 이러한 결과로 인하여 우리나라가 고령화 사회에 접어들게 되었고, 여기에 대한 사회전반적인 관점에서 고려해야 할 사항도 그만큼 늘어났다.

고령화 사회는 대상자들의 주거생활양식에도 상당한 변화를 가져오고 있는 실정이다. 불과 몇 십년전만 하더라도 직장을 은퇴한 후에는 자녀들과 함께 생활하거나 생활비를 보조받아가면서 생활하는 경우가 일반화 된 사회적 분위기가 있었지만, 선진국으로의 진입과 글로벌시대의 적응 그리고 다문화가족의 증가 등 변화무쌍한 사회분위기로 인하여 작금의 우리사회는 직장생활을 마감한 후 즉, 은퇴 후의 생활

은 부부 혹은 혼자만의 생활을 영위하면서 자식과는 별개의 생활 영역을 간직 하고자 하는 경우가 일반적 현상으로 고착되어 가는 형국이다. 이러한 경향은 평균 수명이 길어지고 있는 미래사회에서는 더욱더 활성화 될 것이다.

특히, 은퇴 후에는 의료나 문화시설을 편리하게 이용하면서 자연과 더불어 새로운 생활환경에서 여생을 보내겠다는 도시민이 늘고 있는 것 또한 현실이다.

고령화 사회에 직면해 있는 우리정부에서도 은퇴 후 생활자에 대한 주택정책을 현실화시키기 위하여 많은 노력을 하고 있고¹⁾, 산업계나 학계에서도 주택보급은 물론 연구의 테마로 선정하는 경우가 많다.

따라서, 본 연구는 장 수명 사회에서의 직장 은퇴자를 위한 주택공급은 어떠한 맥락에서 하는 것이 바람직 할 것인가에 대하여 접근하는 것으로, 예비 은퇴자를 대상으로 은퇴 후의 주택선택 성향 즉, 주택의 규모, 주택의 입지 그리고 경제적인 측면을 중심으로 조사·분석하여 각 요소가 은퇴 후 주택선택과 생활양식에 미치는 영향을 파악하여 이들을 위한 주택공급 방향에 기초자료를 제공하는데 그 목적을 두고 있다.

*정회원(주저자), 계명대학교 도시계획학과 교수, 공학박사
**정회원(교신저자), 계명대학교 대학원 도시계획및교통공학과 석사과정

Corresponding Author: Han-Soo Kim, Dept. of Urban Planning, Keimyung University, 2800 Dalgubul Ave., Daegu 704-701, Korea.
E-mail: cbd@kmu.ac.kr

이 논문은 2013년 한국주거학회 추계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

1) 최근 사회적 흐름을 고려하여 주택·지역정책 수립의 일환으로 도시민 은퇴자에 대한 거주실태와 의향 파악을 위해 국토교통부에서 2010년부터 주거실태조사 항목에 은퇴 후 희망 거주지역, 생활양식, 주택유형 등을 추가하여 조사하고 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 연구자의 지역적인 환경으로 인하여 연구대상지역을 대구시로 한정시켜, 대구시의 생활자를 대상으로 의식조사를 실시하되 연령별, 소득별 등으로 구분하여 빈도분석을 실시하여 상호 비교하였다.

또한, 연구를 출발하는 시점에서 은퇴자들이 새로운 생활을 영위하기 위해서는 상당한 준비를 할 것으로 생각하고, 그들이 주택의 입지장소나 주거 환경에 대하여 고려할 수 있는 여건을 연구자가 먼저 생각하여 연구를 진행한다는 측면에서 몇 가지 가설을 설정하여 연구를 진행하였다.

가설 설정은 본 연구의 목적을 달성하기 위하여 선행연구²⁾ 등을 참고하여 가설 1~4를 설정하였다. 종속변수는 은퇴 후 주거계획과 주거요구를, 독립변수는 인구통계학적 특성, 희망하는 주거계획과 생활방식을 채택하였다.

• 가설 1: 인구통계학적 특성(연령별, 경제여건별)은 주거계획(주택입지장소 등)에 영향을 미칠 것이다.

• 가설 2: 인구통계학적 특성은 주거요구(경제성, 입지성, 쾌적성)에 영향을 미칠 것이다.

• 가설 3: 은퇴 후 희망하는 주거계획은 주거요구에 영향을 미칠 것이다.

• 가설 4: 은퇴 후 희망하는 생활방식(노후준비금액, 이사계획)은 주거요구에 영향을 미칠 것이다.

교차분석은 두 가지 명목변수 사이의 독립성을 검정하는 분석과정으로 카이제곱(χ^2)분석을 활용하였다.

통계적인 독립성의 유무를 판단하기 위해 χ^2 통계량과 자유도(df)를 바탕으로 유의확률(p-value)을 구하여 유의수준 α 보다 작으면 귀무가설(H_0)을 기각하고 대립가설(H_1)을 채택하고, 유의수준 보다 크면 귀무가설을 채택하는 방법을 택하는 방법으로 분석하였다.

설문조사는 2013년 8월 15일에서 9월 23일 사이에 이루어졌다. 표본은 편의표본추출법에 의하여 300명을 대상으로 실시하였다. 표본은 본 연구에서 설정한 가설에 대응할 수 있도록 선정하였고, 이중 ‘은퇴’라는 단어보다 ‘사회적응’이라는 단어가 시급한 30~40대 젊은 층도 조사대상으로 하였다. 이는 은퇴 후의 주거생활에 관심이 적다는 것을 알고 있었음에도 불구하고 미래의 은퇴자들의 사고도 주택 정책에 중요한 역할을 할 것으로 판단하여 연구대상자로 포함시켰다.³⁾

2) Kim, H. (2012). A study on the properties for housing preference by the financial prepare action status of pre-retire. Unpublished master's thesis. Dong-eui University, Busan. Kang, J. (2013). An analysis on the relation between subjective assessment on the retirement and retirement satisfaction. Unpublished master's thesis. Korea aerospace University, Gyeonggi-do

3) 본 연구에서는 조사대상자 선정 시부터 ‘은퇴에 대한 개념이 적다고 판단되는 젊은 층을 연구대상자로 포함시키는 것은 좀 무리가 있지 않는가’하는 의견을 두고 토론과 의견교환을 비롯한 여러 측면에서 상당한 고민을 하였지만, 결론적으로 미래의 은퇴자로 분류되는 젊은 층의 의식도 상당한 의미를 가진다는 판단을 하게 되어 연구대상자로 포함했다는 것을 밝혀 둔다.

설문대상자 중 불성실하다고 판단되는 설문과 오류가 심한 설문을 제외한 총 273명의 유효 응답설문지를 활용하여 의식조사 결과를 분석하였으며, 설문지 분석은 일반적인 통계프로그램을 사용하였다.

II. 주거요구 의식

1. 응답자 특성분석

1) 응답자의 일반적 특성

응답자는 273명중 남성이 68.5%에 해당하는 187명으로 여성보다는 많았다. 연령대의 경우 60대 이상이 13.9%로 가장 낮게 나타난 반면, 그 외의 연령대는 거의 일정한 수준으로 조사되었다. 직업별로는 공무원, 회사원 등 대부분이 20%대로 나타났다<Table 1>.

Table 1. General Characteristics of Respondents

	Item	Person (%)	Item	Person (%)
Gender	Male	187(68.5)	Public official	57(20.9)
	Female	86(31.5)	Office workers	60(22.0)
Age	30s	78(28.6)	The Profession	58(21.2)
	40s	78(28.6)	Self-business	58(21.2)
	50s	78(28.9)	Others	40(14.7)
	60s	38(13.9)	-	-
	-	-	-	-

응답자의 월평균 가구소득은 100만원 이상~300만원 미만인 26.4%로 가장 높고, 주택유형의 경우 아파트가 64.5%로 가장 높았고, 주택 소유방식은 대부분이 자기소유(77.3%)였으며, 주택 크기는 30평 이상~40평 이하가 41.4%로 가장 높게 나타났다.

이상에서 응답자의 경제적인 특성은 자기소유의 아파트 30~40평에서 생활하면서 월평균소득은 100만원에서 300만원사이 많은 것으로 판단된다<Table 2>.

2) 경제적 은퇴 준비실태

은퇴 후 생활비 충당계획에 대한 물음에는 응답자의 56.8%인 155명이 은퇴 전에 모은 재산과 은퇴 후 지급받는 개인연금, 국민연금, 퇴직연금 등의 각종 연금으로 생활하겠다고 한 경우가 가장 많았다.

이외 재취업이나 사업, 영업을 통하여 생활비를 충당할 예정으로 있는 응답자가 9.2%인 25명으로 집계되었고, 자녀에 의존하거나 함께 생활한다는 응답자와 아르바이트 등을 통해 생활비를 충당할 예정으로 있는 사람도 있었다.

한편, 노후 준비를 위한 저축 금액은 월 50만원 이하가 전체의 47.2%로 조사되었고, 50만원에서 100만원사이가 27.9%였다. 이러한 결과를 보면 노후를 위한 일정한 금액을 저축이나 보험에 가입하는 경우가 대부분을 차지하고 있다는 것을 알 수 있다<Table 3>.

Table 2. Socio-economic Characteristics of Respondents

	Item	Person (%)
Monthly average household income	Less than ₩1,000,000	7(2.5)
	More than ₩1,000,000, Less than ₩3,000,000	72(26.4)
	More than ₩3,000,000, Less than ₩4,000,000	50(18.3)
	More than ₩4,000,000, Less than ₩5,000,000	54(19.8)
	More than ₩5,000,000, Less than ₩6,000,000	42(15.4)
	More than ₩6,000,000	48(17.6)
Present housing types	Single-family housing	52(19.0)
	Multi-family housing	41(15.0)
	Apartment	176(64.5)
	Others	4(1.5)
Present housing ownership	Own	211(77.3)
	Rent	50(18.3)
	Others	12(4.4)
Present housing size	Less than 20 pyeong	22(8.0)
	More than 20 pyeong, Less than 30 pyeong	73(26.7)
	More than 30 pyeong, Less than 40 pyeong	113(41.4)
	More than 40 pyeong, Less than 50 pyeong	40(14.7)
	More than 50 pyeong	25(9.2)

Table 3. Financial Preparation for Retirement

	Item	Person (%)
Retirement plan for living costs	Property before retirement	40(14.7)
	Pension	45(16.5)
	Property+Pension	155(56.8)
	Financial dependence on sons and/or daughters	5(1.8)
	Reemployment or business	25(9.2)
	Part-time work	3(1.1)
	Nothing	13(4.8)
Saving insurance for retirement	Less than ₩300,000	62(22.7)
	More than ₩300,000, Less than ₩500,000	67(24.5)
	More than ₩500,000, Less than ₩700,000	51(18.7)
	More than ₩700,000, Less than ₩1,000,000	1,05(9.2)
	More than ₩1,000,000, Less than ₩2,000,000	32(11.7)
	More than ₩2,000,000	23(8.4)

2. 은퇴 후 요구 실태

1) 희망 주거

먼저 은퇴 후 거주 희망 지역을 보면, 전체적으로 도시 내부와 도시 외곽이 비슷한 비율을 보이고 있지만, 농촌 지역(27.1%)을 포함하면 도시를 벗어나 생활하겠다는 비율이 높다. 이유는 주거환경의 쾌적(34.3%), 자연과의 접

촉 기회(25.3%), 전원생활 순으로 나타났는데 이는 은퇴 후 건강을 위해서라는 응답이 35.3%로 가장 높게 나왔고, 은퇴 후 취미생활 때문이라는 응답도 23.5%로 비교적 높게 나왔다.

한편, 도시내부 선택 자는 도시 생활의 편리성과 현재 살고 있는 곳에서 계속 동일 한 지역에 머물고 싶어하는 속성과 상업시설, 문화시설 등의 시설이용이 편리하기 때문에(40.8%), 접근성이 좋기 때문에(19.4%), 의료시설 이용이 편리하기 때문(15.3%) 등의 이유로 도시 내부를 선호하였다.⁴⁾

은퇴 후의 희망 주택 규모는 20평 이상~30평 미만이 가장 많았는데, 이유는 생활하는데 가장 적당한 규모, 생활자의 경제사정, 취미생활 등을 직시하고 있었다. 주택은 자기 소유의 집을 원하는 경우가 94.9%로 압도적으로 높게 나타났다<Table 4>.

Table 4. Preferable Housing Environments After Retirement

	Item	Person (%)
Housing location	Urban	97(35.5)
	Suburban	102(37.4)
	Rural	74(27.1)
Housing types	Rural housing	153(56.0)
	Retirement homes in suburban areas	19(7.0)
	Apartments in urban areas	70(25.6)
	Single-family housing in urban areas	29(10.6)
	Retirement homes in urban areas	2(0.6)
Housing size	Less than 15 pyeong	7(2.5)
	More than 15 pyeong, Less than 20 pyeong	39(14.3)
	More than 20 pyeong, Less than 30 pyeong	119(43.6)
	More than 30 pyeong, Less than 40 pyeong	81(29.7)
	More than 40 pyeong	27(9.9)
Housing ownership	Own	259(94.9)
	Others	14(5.1)

만약 은퇴 후 생활주택을 건설한다면, 평당 얼마 정도가 적당하다고 생각하는 가에는 100만원 이상~200만원 미만의 응답이 31.1%인 85명으로 가장 많았다<Table 5>. 이는 우리나라의 대도시내부-도시지역-에서의 일반적인 주택가격보다 훨씬 낮은 금액으로 은퇴 후에는 가격이 저렴한 도시외곽이나 농촌지역에서 자기소유의 집에서 생활하고자하는 의식이 반영된 것으로 보인다.⁵⁾

농촌마을에 빈집이 있다면 은퇴 후 그 곳에서 생활할

4) 조사 설문지에는 이 내용을 담아 집계하였지만, 본문에 집계 표는 게재하지 않고 설명으로 대신 하였음.

5) 주택 신축에 따른 비용이나 토지가격 등은 지역에 따라 상당한 차이가 있을 것으로 사료되어지기 때문에 보다 일반적이고 객관적인 금액을 산출하기 위해서는 전국을 대상으로 한 연구와 건축적인 접근방법도 필요 할 것으로 판단된다.

Table 5. Construction Costs for Life Housing After Retirement

	Item	Person (%)
Construction costs per pyeong	Less than ₩1,000,000	57(20.9)
	More than ₩1,000,000, Less than ₩2,000,000	85(31.1)
	More than ₩2,000,000, Less than ₩3,000,000	69(25.3)
	More than ₩3,000,000, Less than ₩4,000,000	42(15.4)
	More than ₩4,000,000	20(7.3)

용의가 있는가에 대한 설문에서는 응답자의 54.9%가 생활을 희망하고 있는바 농촌마을에 오랫동안 방치되어 있는 빈집을 리모델링하여 은퇴자들에게 제공한다면 농촌인구의 감소현상과 농촌의 빈집 증가로 인한 마을 경관 훼손 및 사회문제가 되고 있는 농촌지역 문제의 해결에도 도움을 줄 것으로 평가된다.

농촌마을 빈집을 활용하여 은퇴 후 생활을 한다면 그 집의 소유방법은 대지를 매입하여 신축 후 생활 하겠다는 응답자가 전체의 56.0%로 가장 많았고, 건축대지를 매입하여 리모델링 후 생활 하겠다는 33.3%순으로 나타났다<Table 6>.

Table 6. Utilization of Rural Empty Homes

	Item	Person (%)
Intention to live in a rural empty home after retirement	Yes	150(54.9)
	No	123(45.1)
Ownership types to manage and use rural empty homes	New construction after buying a land	54(56.0)
	Remodeling after buying a land	50(33.3)
	New construction on a leased land	9(6.0)
	Remodeling on a leased land	7(4.7)

2) 이사계획과 생활비

은퇴 후 이사계획에 대해서는 은퇴 후 현재 생활하고 있는 주택에서 다른 곳으로 ‘이사 할 계획이 있다’는 응답자가 많았다.

이사계획이 있는 응답자의 경우 이사시기와 이유를 파악 한 결과, 은퇴 후 3년 이내가 70.8%였고, 이유로는 새로운 보금자리에서 새로운 삶을 경험해 보겠다는 비율이 39.3%로 가장 많았고, 고향가까이에서 노후 생활을 하고 싶어서(22.4%), 주거비용-공과금 및 관리비 등-을 고려해서 혹은 친구 등 지인들과 함께 모여서 생활하겠다고 하였다<Table 7>.

한편, ‘이사 할 계획이 없다’는 이유로는 현재 주택에서의 생활에 만족하고 있기 때문이라고 한 것이 66.1%로 가장 높게 나타났고, 이사할 형편이 못되기 때문에(16.9%), 기타 등의 이유를 지적하고 있었다.⁶⁾

Table 7. Moving Plan After Retirement

	Item	Person (%)
Intention to move	Yes	219(80.2)
	No	54(19.8)
Time to move	Within 1 year after retirement	57(26.0)
	After 1 year ~ within 3 years	98(44.8)
	After 3 years ~ within 5 years	14(6.4)
	After 5 years ~ within 10 years	6(2.7)
	After sons and/or daughters get married	44(20.1)

‘지금의 재산과 수입을 감안할 때 은퇴 후 한 달에 지출할 수 있는 생활비는 어느 정도가 될 것으로 생각 합니까’라는 질문에는 100만원 이상~200만원 미만이 41.8%로 가장 높게 나타났으며, 100만원 미만(33.7%), 200만원 이상이 24.5%로 나타나 대체적으로 은퇴 후 예상 생활비는 월 200만원 전후로 생각하고 있는 것 같다.

한편, 은퇴 후 함께 생활 할 동반자의 경우 배우자와 함께 생활 하겠다는 응답이 86.1%로 가장 높게 나왔고, 자녀와 함께는 6.2%로 낮게 나타났다⁷⁾.

혼자 혹은 부부만으로 생활 하겠다는 응답자를 대상으로 그 이유를 알아본 결과 자녀와 생활하면 서로 불편하기 때문이라는 응답이 55.4%로 가장 많았고, 기타(24.1%), 혼자 혹은 부부뿐이기 때문(20.5%)의 순으로 나타났다<Table 8>.

Table 8. Estimated Monthly Living Costs

	Item	Person (%)
Monthly living costs	Under ₩500,000	15(5.5)
	More than ₩500,000, Less than ₩1,000,000	77(28.2)
	More than ₩1,000,000, Less than ₩2,000,000	114(41.8)
	More than ₩2,000,000, Less than ₩3,000,000	49(17.9)
	More than ₩3,000,000, Less than ₩4,000,000	12(4.4)
	More than ₩4,000,000	6(2.2)

3) 주거선택 선호 요인

은퇴 후 주거 선택 시 선호의식을 입지성, 쾌적성, 경제성으로 분류하여 복수응답으로 조사하였다.⁸⁾

<Figure 1>은 응답자들의 주거요구 중요도를 나타낸 것이다.⁹⁾ 분석 결과를 보면, 입지성의 요인을 선호하는 경우가 45.5%로 가장 높고, 쾌적성은 33.1%로 나타났고, 입지성과 쾌적성 그리고 경제성을 모두 중요시 한다는 응답자도 14.5%로 집계되었다¹⁰⁾.

6) 조사 설문지에는 이 내용을 담아 집계하였지만, 본문에 집계표는 게재하지 않고 설명으로 대신하였음.

7) 그 외에 혼자 생활하겠다는 4.0%, 기타는 3.7%로 조사결과가 나왔다.

8) 여기에서 입지성, 쾌적성, 경제성으로 분류한 것은 연구자의 연구 경험과 설문항목을 검토하여 구분 분류하였다.

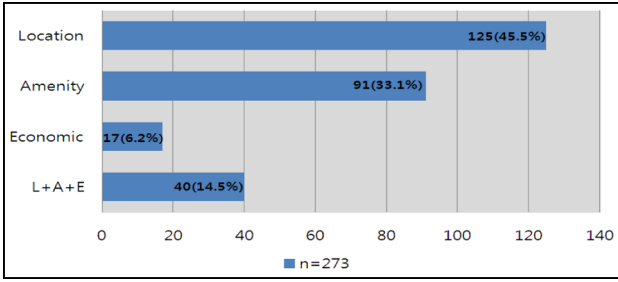


Figure 1. Frequency of the Importance of Housing Needs

입지성의 경우에는 ‘의료시설·문화시설·대중교통의 이용 편리성’의 요인이 선호도가 높은 반면 ‘자녀와 가까운 정도’는 비 선호 요인 중에서 가장 높게 나타났다. 쾌적성의 경우에는 ‘주변 자연환경’의 요인이 선호요인 중에서 가장 높고, ‘이웃을 포함한 지인과의 관계’, ‘조망권’, ‘소음의 정도’, ‘일조량의 정도’의 요인들은 선호와 비선호의 비율이 비슷하게 나왔다. 경제성의 비선호는 ‘주택의 규모’, ‘관리비 정도’ 순이었다.

Table 9. Preference Factors of Housing Selection

	Item	Preference	Non-Preference
Location	Convenience of the use of public transit	96(12.6)	53(7.5)
	Convenience of the use of cultural facilities	109(14.3)	38(5.4)
	Convenience of the use of medical facilities	139(18.2)	10(1.4)
	Closeness to son's and/or daughter's home	19(2.5)	114(16.3)
Amenity	Neighborhood	65(8.5)	51(7.3)
	Natural environment	152(19.9)	13(1.9)
	View	41(5.4)	36(5.1)
	Sunshine	25(3.3)	53(7.6)
Economic	Noise	27(3.7)	27(3.9)
	Housing size	32(4.2)	113(16.1)
	Housing or rental price	39(5.1)	88(12.6)
	Maintenance cost	18(2.4)	105(15.0)
	Sum	762(100)	701(100)

9) 여기서의 중요도는 주어진 항목을 입지성, 쾌적성, 경제성의 요인으로 구분하였을 때 각 요인에 해당하는 항목을 2개 이상(본 설문문항의 경우 응답자는 3개씩 응답하기로 되어 있음)을 선택한 경우의 응답자는 해당요인을 중요시 여긴다고 가정하여 응답자를 해당요인에 카운트한 것임. 단 각 요인별로 한 문항씩 선택한 경우는 입지성+쾌적성+경제성 항목으로 구분하여 집계한 것임.

10) 여기에서 입지성+쾌적성+경제성을 합한 비율을 제시한 것은 일반적인 경향이라고는 볼 수 없지만 조사된 항목의 결과이기에 연구에 참고가 될 것으로 판단하여 기술하였다.

III. 응답자 특성별 주거요구

1. 연령에 따른 주거요구

상대적으로 젊은 계층에 속한 30대는 도시내부를, 40대와 50대는 도시외곽, 60대 이상은 농촌지역을 조금 더 선호하였다.

은퇴에 직면한 50대, 60대의 경우 은퇴 후 도시외곽과 농촌지역에서 살고 싶은 이유로 단순히 쾌적한 자연환경, 노후의 건강한 생활 등의 이유로 있겠지만 한편으로 도시 환경이 불량해 인구의 도시탈출현상이 발생한다는 측면으로까지 생각해 볼 수 있다.¹¹⁾

이러한 결과에서 은퇴자들을 외곽지역이나 농촌지역으로 분배할 수 있는 방안 즉, 합리적인 농촌의 주택공급정책을 제공한다면 도시 인구분산 정책에도 도움을 줄 수 있는 것으로 판단된다<Table 10>.

Table 10. Residential Location Preference by Age

Item	Urban	Suburban	Rural	χ^2/P
The 30s	36(46.1)	24(30.8)	18(23.1)	12.77**
The 40s	25(32.0)	36(46.2)	17(21.8)	
The 50s	26(32.9)	31(39.3)	22(27.8)	
The 60s and over	10(26.3)	11(28.9)	17(44.8)	
Sum	97(35.5)	102(37.4)	74(27.1)	

** $p < .05$

연령대가 높아질수록 도시외곽의 주택유형을 더 선호하는 경향이 나타났다. 그러나 30대의 경우 도시 내 주택유형을 선호하는 비율이 상대적으로 높은 것은 편리한 아파트주거문화, 문화시설활용 등 도시 생활기반 활용의 편리성을 중요시여기는 것 같다.

구체적으로 보면, 30대와 50대는 도시외곽의 농가주택을 포함한 전원주택, 도시내 아파트, 도시내 단독주택, 도시외곽의 실버타운을 포함 한 노인주택 순으로 나타났고, 40대의 경우 도시외곽의 전원주택, 도시내 아파트가 높은 선호 비율로 나타났다. 60대의 경우에는 도시외곽의 전원주택을 선호하였고, 주택유형은 실버타운을 포함 한 노인주택과 도시내 단독주택을 선호하였다<Table 11>.

2. 소득수준에 따른 주거요구

월평균 가구 소득이 300~600만원의 경우는 도시외곽을, 100만원 이상~300만원 미만은 도시내부를 선호하는 비율이 높게 나타났다. 이외에도 계층에 따라서는 농촌지역을 선호하는 비율이 높게 나타나고 있다.¹²⁾ <Table 12>.

11) 손상락 (2011)씨가 발표한 논문에 따르면 ‘2010년 주거실태조사’에서도 이와 비슷한 경향을 보이고 있는데, 베이비붐 세대에 해당하는 50대 도시민의 약 절반 이상이 은퇴 후 농촌지역으로 이주하여 전원생활을 하고자 하는 생각을 갖고 있는 것으로 나타났다.

12) 연구 대상자(응답자)가 도시민으로 농촌 환경에 대한 이해도가 다를 수 있기 때문에 여기에 대한 충분한 설명을 한 뒤에 설문을 한다면 다소 다른 결과가 나올 수도 있을 것이다. 그러나 이 부분은 새로운 연구 과제라고 생각한다.

Table 11. Housing Type Preference by Age

Item	Rural housing	Retirement homes in suburban areas	Apartment in urban areas	Single-family housing in urban areas	Retirement home in urban areas	χ^2/P
The 30s	39 (50.0)	3 (3.8)	25 (32.1)	11 (14.1)	0 (0.0)	24.64**
The 40s	45 (57.7)	5 (6.4)	23 (29.5)	5 (6.4)	0 (0.0)	
The 50s	49 (62.0)	4 (5.1)	19 (24.1)	6 (7.6)	1 (1.2)	
The 60s and over	20 (52.6)	7 (18.4)	3 (8.0)	7 (18.4)	1 (2.6)	
Sum	153 (56.0)	19 (7.0)	70 (25.6)	29 (10.6)	2 (0.7)	

** $p < .05$

Table 12. Residential Location Preference by Income Level

Item	Urban	Suburban	Rural	χ^2/P
Under ₩1,000,000	1(14.3)	1(14.3)	5(71.4)	24.06 ***
More than ₩1,000,000, Less than ₩3,000,000	33(45.8)	17(23.6)	22(30.6)	
More than ₩3,000,000, Less than ₩4,000,000	19(38.0)	20(40.0)	11(22.0)	
More than ₩4,000,000, Less than ₩5,000,000	19(35.2)	24(44.4)	11(20.4)	
More than ₩5,000,000, Less than ₩6,000,000	10(23.8)	24(57.2)	8(19.0)	
More than ₩6,000,000	15(31.3)	16(33.3)	17(35.4)	
Sum	97(35.5)	102(37.4)	74(27.1)	

*** $p < .001$

전체적인 측면에서 당연한 결과이겠지만 소득이 적은 경우에는 상대적으로 낮은 평수를, 소득이 높은 경우에는 상대적으로 높은 평수를 선호하는 경향을 보였고, 세부적으로 보면 다수의 소득 군에서 20~30평의 주택을 선호하는 것으로 나타났으나, 600만원 이상의 소득에서는 30~40평의 주택을 더 선호 하는 것을 알 수 있다<Table 13>.

소득수준에 따른 요구는 입지성, 쾌적성, 입지성+쾌적성+경제성, 경제성의 순으로 나타났으며, 소득수준이 높을수록 입지성의 요인들을, 100만원 미만인 응답자는 경제성을 조금 더 중요시 여겼고, 400만원 이상~500만원 미만의 소득의 경우는 입지성과 쾌적성의 선호 비율이 비슷하게 나타났다<Table 14>.

한편, 도시내부의 경우 입지성을 선호하였고, 도시외곽의 경우에는 다른 군들에 비해 입지성과 쾌적성의 비율이 비슷하게 나타났으며, 농촌지역은 쾌적성의 요인들을 좀더 선호하였다. 이는 도시내부, 도시외곽 그리고 농촌지역의 특성에서 나타난 결과로 판단된다.

3. 연령별, 주택유형별에 따른 주거요구

모든 연령대에서 입지성을 중요시 한다는 응답이 가장 높았고, 다음으로 쾌적성이 높게 나타났다. 30대의 경우, 입

Table 13. Housing Size Preference by Income Level

Item	Less than 15 pyeong	More than 15 pyeong, Less than 20 pyeong	More than 20 pyeong, Less than 30 pyeong	More 30 pyeong, Less than 40 pyeong	More than 40 pyeong	χ^2/P
Under ₩1,000,000	2 (28.6)	2 (28.6)	3 (42.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	45.33 ***
More than ₩1,000,000, Less than ₩3,000,000	2 (2.8)	15 (20.8)	32 (44.5)	18 (25.0)	5 (6.9)	
More than ₩3,000,000, Less than ₩4,000,000	1 (2.0)	8 (16.0)	19 (38.0)	17 (34.0)	5 (10.0)	
More than ₩4,000,000, Less than ₩5,000,000	2 (3.7)	8 (14.8)	2 (7.0)	12 (22.2)	5 (9.3)	
More than ₩5,000,000, Less than ₩6,000,000	0 (0.0)	4 (9.5)	23 (54.8)	11 (26.2)	4 (9.5)	
More than ₩6,000,000	0 (0.0)	2 (4.2)	15 (31.3)	23 (47.8)	8 (16.7)	
Sum	7 (2.6)	39 (14.3)	119 (43.6)	81 (29.7)	27 (9.9)	

*** $p < .001$

Table 14. Housing Needs by Income Level

Item	Location	Amenity	Economic	Location+ Amenity+ Economic	χ^2/P
Under 1,000,000	2 (28.6)	0 (0.0)	4 (57.1)	1 (14.3)	45.90 ***
More than ₩1,000,000, Less than ₩3,000,000	33 (45.8)	26 (36.1)	3 (4.2)	10 (13.9)	
More than ₩3,000,000, Less than ₩4,000,000	26 (52.0)	16 (32.0)	2 (4.0)	6 (12.0)	
More than ₩4,000,000, Less than ₩5,000,000	24 (44.4)	23 (42.6)	1 (1.9)	6 (11.1)	
More than ₩5,000,000, Less than ₩6,000,000	23 (54.8)	12 (28.6)	1 (2.3)	6 (14.3)	
More than ₩6,000,000	17 (35.4)	14 (29.2)	6 (12.5)	11 (22.9)	
Sum	125 (45.8)	91 (33.3)	17 (6.2)	40 (14.7)	

*** $p < .001$

지성의 선호 비율이, 40대와 50대의 경우에는 입지성과 쾌적성의 선호 비율이 비슷하다. 60대 이상의 경우 쾌적성과 모든 요소를 본다는 응답이 비슷하게 나타났다<Table 16>.

Table 15. Housing Needs According to Residential Location Preference After Retirement

Item	Location	Amenity	Economic	Location+ Amenity+ Economic	χ^2/P
Urban	63(64.9)	16(16.5)	5(5.2)	13(13.4)	40.02 ***
Suburban	48(47.1)	37(36.3)	4(3.9)	13(12.7)	
Rural	14(18.9)	38(51.4)	8(10.8)	14(18.9)	
Sum	125(45.8)	91(33.3)	17(6.2)	40(14.7)	

*** $p < .001$

Table 16. Housing Needs by Age

Item	Location	Amenity	Economic	Location+ Amenity+ Economic	χ^2/P
The 30s	44(56.4)	26(33.3)	1(1.3)	7(9.0)	17.81 **
The 40s	33(42.3)	26(33.3)	4(5.1)	15(19.3)	
The 50s	32(40.5)	31(39.2)	7(8.9)	9(11.4)	
The 60s and over	16(42.1)	8(21.1)	5(13.1)	9(23.7)	
Sum	125(45.8)	91(33.3)	17(6.2)	40(14.7)	

** $p < .05$

도시외곽의 농가주택을 포함한 전원주택의 경우 쾌적성을 중요시 한다는 응답이 46.4%로 가장 높았으며 다른 군들에 비해 경제성도 중요하게 생각한다는 비율이 약간 높았다<Table 17>.

도시내 아파트와 도시내 단독의 경우 입지성을 중요시 하는 응답이 높게 나타났으며 이는 도시내의 경우는 편리성을 강조할 수 있기 때문인 것 같다.

Table 17. Housing Needs According to Housing Type Preference After Retirement

Item	Location	Amenity	Economic	Location+ Amenity+ Economic	χ^2/P
Rural housing	47 (30.7)	71 (46.4)	11 (7.2)	24 (15.7)	37.86 ***
Retirement homes in suburban areas	11 (57.9)	4 (21.1)	1 (5.3)	3 (15.8)	
Apartments in urban areas	47 (67.1)	10 (14.3)	4 (5.7)	9 (12.9)	
Single-family housing in urban areas	18 (62.1)	6 (20.7)	1 (3.4)	4 (13.8)	
Retirement homes in urban areas	2 (100)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	
Sum	125 (45.8)	91 (33.3)	17 (6.2)	40 (14.7)	

*** $p < .001$

4. 생활비 총당에 따른 주거요구

저축금액이 50만원 미만의 경우는 입지성을 중요시하는 비율이 높게 나타났고, 그 이상의 경우는 계층에 따라 다

소 차이는 있지만 입지성과 쾌적성을 동시에 추구하는 경향으로 분석되었다. 이는 은퇴 준비를 위한 저축금액이 높을수록 지금보다 더 쾌적한 환경에서 보다 나은 노후를 보내기위해 은퇴 준비에 여유를 가지는 것으로 해석할 수도 있다<Table 18>.

Table 18. Housing Needs According to Savings for Retirement Preparation

Item	Location	Amenity	Economic	Location+ Amenity+ Economic	χ^2/P
No	5 (38.4)	2 (15.4)	3 (23.1)	3 (23.1)	29.47 **
Under ₩300,000	32 (51.6)	16 (25.8)	3 (4.9)	11 (17.7)	
More than ₩300,000, Less than ₩500,000	38 (56.7)	21 (31.3)	3 (4.5)	5 (7.5)	
More than ₩500,000, Less than ₩700,000	20 (39.2)	22 (43.1)	2 (4.0)	7 (13.7)	
More than ₩700,000, Less than ₩1,000,000	7 (28.0)	7 (28.0)	4 (16.0)	7 (28.0)	
More than ₩1,000,000, Less than ₩2,000,000	13 (40.6)	14 (43.7)	2 (6.3)	3 (9.4)	
More than ₩2,000,000	10 (43.5)	9 (39.1)	0 (0.0)	4 (17.4)	
Sum	125 (45.8)	91 (33.3)	17 (6.2)	40 (14.7)	

** $p < .05$

IV. 결 론

본 연구는 은퇴 후 주거환경에 대한 내용을 중심으로 하여 대구시민을 대상으로 의식조사를 실시한 것이다. 그 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 의식조사에 응한 응답자는 월평균 가구소득은 100만원에서 300만원 미만이 가장 많았고, 아파트생활자가 64.5%로 가장 높았고, 주택 소유형태는 77.3%가 자기소유의 주택이었으며, 주택 크기는 30평에서 40평 이하로 나타났다. 한편, 은퇴 후 생활비 총당을 위한 방법으로는 현재의 재산과 연금에 의존하는 경우가 가장 많고, 노후 생활을 위한 저축은 월 30만원에서 50만원 미만 정도로 나타났다.

둘째, 은퇴 후 주거의 입지는 도시외곽과 도시내가 상호 비슷하게 나타났으며, 주택 유형은 농가주택을 포함한 전원주택을 반수 이상이 자기소유의 주택으로 규모는 20평에서 30평 미만인 주택을 원하였고, 주택을 신축한다면 평당 200만원 이하의 건축비용으로 지출하는 것이 좋겠

다고 하였다. 특히, 농촌마을에 빈집이 있다면 그 곳에서 생활할 용의가 있다고 응답한 사람이 54.9%로 집계된 것에서 농촌마을 빈집을 활용한 주거 공간 제공도 필요한 것 같다.

셋째, 은퇴 후에는 현재주거지에서 이사를 하겠다는 사람이 응답자의 80.2%로 나타났고, 이사 시기는 은퇴 후 3년이내가 가장 많았으며, 그 이유는 새로운 보금자리에 대한 기대감이 큰 것으로 나타났다. 주거지 주변의 환경에 대해서는 19.9%가 자연환경을 중요시하고 있는 것을 비롯해 의료 및 문화시설의 이용 편리성 등을 중요시 여기고 있었다.

넷째, 항목간의 교차분석 결과에서 연령, 소득수준 등에 따라 주택의 입지장소, 주택유형 등에 통계적으로 유의한 차이가 있음을 알 수 있었다. 40대와 50대는 도시외곽, 60대 이상은 농촌지역을 선호하는 경향이 높았다. 또한, 월평균 가구 소득이 300만원에서 600만원 사이가 도시외곽을 선호하였으며, 소득수준이 낮은 경우는 작은 평수를 높은 경우는 상대적으로 큰 평수를 선호하는 경향을 보였다.

이상의 연구 결과를 종합적으로 검토해보면 다음과 같은 내용으로 정리할 수 있다.

1) 은퇴 후 주거 희망 장소는 도시 내부보다는 농촌을 포함한 교외지역에 전원주택을 선호하는 경향이 높았다. 또한, 주거 선택 시 중요하게 생각하는 요인은 자연환경, 의료시설, 문화시설 등의 이용편리성을 강조하면서, 이러한 선택은 은퇴 후 3년 내에 선택하겠다고 하였으며, 생활비는 소유 재산과 연금으로 충당하겠다는 경우가 가장 많은 결과에서 은퇴 후 주택의 입지와 선택에 필요한 요소를 다양한 측면에서 접근해야 한다는 것을 알 수 있었다.

2) 생활 패턴은 배우자와 함께 생활하겠다는 응답자가 가장 많고, 자녀와 함께 생활하겠다는 응답자의 비율은 낮게 나와 우리사회의 생활패턴이 과거와는 다르게 진행되고 있다는 것을 알 수 있고 여기에 대비한 정책 대안도 필요하다.

3) 은퇴 후 거주요구는 연령별, 소득수준에 따라 다르게 나타나는 특성이 있다는 것을 알 수 있었다. 이는 장래 은퇴자에 대한 주택공급정책에 반드시 고려하여야 할 것으로 생각되어지고, 시대의 흐름에 따라서도 공급방향이 달라 질 수 있다는 것을 감안하여 주택보급의 유연성을 고려한 정책이 필요하다.

이상에서 조사결과와 여기에 대한 제언을 하였지만 다

음과 같은 상황에 대해서도 고려한 연구가 필요하다는 것을 지적하고 다음 연구과제로 남겨둔다.

먼저, 본 연구는 대구시에 거주하는 시민들을 대상으로 하였기 때문에 보다 일반적이고 객관적인 결과를 얻기 위해서는 조사대상 지역을 타 시도로 확대하여 지역적인 특성을 파악하고 상호 비교분석 하는 절차도 필요할 것 같다.

그리고 현재 대도시 내·외부 특히 도시외곽지에서 전원생활을 하고 있는 은퇴 후 생활자에 대한 의식을 파악하여 현재의 전원생활에서 지적할 수 있는 문제점과 개선점을 첨가하는 작업이 필요하다.

REFERENCES

1. 손상락 (2011). 2010 주거실태조사로 본 도시민의 은퇴 후 주거 선택 의향과 정책제언. 창원: 경남발전연구원
2. Kim, H. (2012). *A study on the properties for housing preference by the financial prepare action status of pre-retire*. Unpublished master's thesis, Dong-eui University, Busan
3. Kang, J. (2013). *An analysis on the relation between subjective assessment on the retirement and retirement satisfaction*. Unpublished master's thesis, Korea aerospace University, Gyeonggi-do
4. Kim, H., & Im, J. (1998). A Study on the Improvement of Economy and the Situation of Residential Land in Downtown. *Journal of the Korean Housing Association*, 9(3), 59-68
5. Kim, S., & Kwon, M., (2007). Lifestyles and Housing Satisfaction of Residents Living in Center of Ulsan City. *Journal of the Korean Housing Association*, 18(6), 1-13
6. Kim, J., & Choi, Y., (2008). Study on the change in the Satisfaction Degree on the Residential Environment and the change in the Selection Tendency of the Residential Property. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(3), 31-38
7. Kim, M., Park, J., Yeo, J., & Choi, M. (2008). A Study on the Architectural Plan of the Pension by Modern People's Desire for Rural Life. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(3), 49-58
8. Shin, H., & Jo, I., (2013). A Study on the Importance and Indicator of the Social Sustainability in the Housing Environment. *Journal of the Korean Housing Association*, 24(2), 11-24

접수일(2014. 1. 2)
게재확정일자(2014. 2. 13)