

# 은퇴 후 주거이동 의사가 있는 미국 베이비붐 세대의 주거이동 요인분석

## U.S. Baby Boomers' Intention to Move and Reasons for Moving after Retirement

권 현 주\*  
Kwon, Hyun Joo

### Abstract

The purpose of this study is to identify U.S. Baby Boomers' intention to move and their reasons for moving after retirement, and to examine the associations between their socio-demographic characteristics and housing characteristics, and their reasons for moving after retirement factors. A total of 403 usable data were collected through an online survey using a self-administrated questionnaire. For data analyses, descriptive statistics, factor analysis, t-test, and ANOVA were used. Almost 30% of the total respondents considered moving and 15% were strongly agreed to move after their retirement. The most frequently mentioned reasons for moving after retirement were 'a place with good weather', 'being close to leisure activities', and 'a change or decline of my current neighborhood'. Four factors of reasons for moving after retirement (quality of residential environment, need assistant, proximity to activities, and proximity to family/friends) were identified. Age, marital status, number of household, housing type, homeownership, length of residence, and number of bedroom were significantly associated with the four factors of reasons for moving. The results of this study provide a better understanding to U.S. Baby Boomers' housing behavior after retirement which is 10 years faster than Korea, and suggest insights of housing plan for Korean older adults.

Keywords : Baby Boomers, Housing after Retirement, Intention to Move, Reasons for Moving, Factor Analysis

주요어 : 베이비부머, 은퇴 후 주거, 주거이동 의사, 주거이동 요인, 요인분석

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

최근 한국은 총인구의 14.6%에 달하는 712만여명의 베이비붐 세대가 은퇴를 맞이하면서 빠른 속도로 고령화 사회에 진입하고 있다. 베이비붐 세대는 이전세대와 비교하여 교육수준과 경제적 수준이 높을 뿐 아니라 자녀세대가 부모세대를 부양하는 전통적인 가족부양 체계에서 벗어난 세대로 이들의 노후에 대한 가치관과 노후 주거생활은 이전 세대와 다를 것으로 예상된다. 또한, 의학기술의 발달과 식생활 개선 등으로 인해 평균수명이 늘어난 만큼 베이비붐 세대는 지금까지의 그 어떤 세대보다 긴 노년기를 보낼 것으로 보인다.

따라서 베이비붐 세대가 은퇴 후 본격적인 노년기에 접어들면서 겪게 될 경제적, 신체적 변화와 생활방식의 변

화로 인한 주거선택의 변화가 주택시장에 미칠 파장은 매우 클 것으로 예상된다. 이들이 추구하는 노후 주거생활을 이해하고 그 특성을 고려하여 적절한 노후 주거환경 방안을 제시하기 위해서는 먼저 베이비붐 세대가 은퇴 후 현재 거주하고 있는 주거환경에서 삶을 지속하고자 하는지 그렇지 않다면 그 이유가 무엇인지에 대해 파악하는 것이 매우 중요하다.

베이비붐 세대가 전체 인구의 30%를 차지하고(U.S. Census Bureau, 2012) 이들의 주택시장 점유율이 전체 주택시장의 50% 이상을 차지하는(Chaston, 2009) 미국의 경우, 베이비붐 세대를 대상으로 그들의 노후 주거에 대한 연구가 비교적 활발히 진행되고 있다. 특히, 우리나라의 베이비붐 세대와 유사하게 미국의 베이비붐 세대 역시 부모 세대보다 교육수준이 높고, 의학기술의 혜택 및 식생활 개선으로 건강상태가 좋아 평균수명이 증가한 반면, 부모세대를 부양 해야하는 부담은 여전히 남아 있지만, 그들이 노후를 맞이하였을 때 자녀세대로부터 도움을 기대하기 어려울 것으로 예상된다. 이러한 미국은 베이비붐 세대의 고령화를 우리나라보다 10년 먼저 경험하고 있으며, 증가하는 노인 인구를 위해 일찍이 다양한 종류의 노인 주택 정책 및 노인 전용주택과 서비스를 개발, 보급했

\*정희원 (주저자, 교신저자). Assistant Professor, Interior Design, Department of Art and Design, Purdue University

Corresponding Author: Hyun Joo Kwon, Interior Design, Department of Art and Design, Purdue University, PAO 2196, 552 West Wood St. West Lafayette, IN 47907, USA  
E-mail: kwon69@purdue.edu

다. 미국의 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거 이동여부와 그 요인에 대해 파악하여 한국과의 유사점과 차이점을 분석하는 것은 앞으로 한국 베이비붐 세대가 은퇴 후 노후를 맞이할 경우 그들을 위한 주택 전략을 제시하는데 충분한 시사점을 준다.

따라서 본 연구의 목적은 미국 베이비붐 세대를 대상으로 은퇴 후 주거이동 의사를 파악하고, 은퇴 후 주거이동을 원하는 응답자를 대상으로 주거이동 요인을 분석하여, 요인별 응답자의 사회 인구학적 특성 및 주거특성을 파악하는 데 있다. 본 연구의 결과는 10년 후 노후를 맞이하는 한국의 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거환경에 대한 요구를 예측하고 그 방향을 제시하는데 이바지할 수 있을 것이다.

## II. 문헌고찰

### 1. 베이비붐 세대와 노후주택

미국 베이비붐 세대는 2차 세계대전 이후 1946년에서 1964년 사이에 태어난 세대로 한국전쟁 이후 1955년에서 1963년 사이에 태어난 한국의 베이비붐 세대보다 10년 정도 먼저 고령화를 맞이하였다. 미국 베이비붐 세대는 7,640만 명으로 전체 인구의 30%를 차지하고 있고(U.S. Census Bureau, 2012), 한국은 712만 명으로 14.6%에 달한다(Kim, Lee & Yoon, 2010). 이들 베이비붐 세대는 급격한 산업화와 도시화 과정 속에서 청년기를 보냈으며, 이전 세대와 비교하면 교육 및 생활 수준이 높고, 지역사회에 더욱 적극적으로 참여하는 특성을 보인다(Dychtward, 1999; Gerteis et al., 2004; Lee, 2002). 또한, 전통적 가족 체계에서 벗어나 핵가족화를 겪었으며, 이전 세대와는 달리 스스로 노후를 책임져야 하는 상황에 놓여있다.

이들 베이비붐 세대 노후주택에 대한 기존연구를 분석하기 위해 본 연구의 문헌고찰에서는 정확하게 베이비붐 세대의 나이를 구별하여 진행된 연구와 베이비붐 세대의 나이를 한정짓지는 않았지만, 연구대상 대부분이 베이비붐 세대로 구성된 중장년층의 노후 주거환경에 대한 연구를 모두 포함하였다. 이들 연구를 살펴보면 크게 향후 노후를 위한 주거계획에 대한 연구와 노후 선호하는 주거환경에 대한 연구로 나누어 살펴볼 수 있다.

첫째, 베이비붐 세대의 노후 주거계획의 경우 대부분이 노인 전용주거시설에 이사하기보다 기존에 거주하던 형태의 주택에서 독립적인 노후생활을 하기 원하는 것으로 나타났다(AARP, 2004; Lee & Kwon, 2012). 이는 현재 거주하는 주택과 같은 주택에서 거주(aging in place)하는 것을 포괄하는 것으로 주거이동을 하더라도 독립적인 노후생활(independent living)을 원하는 것을 의미한다. 특히, 미국과 한국의 베이비붐 세대 모두 자녀세대에 의존하지 않고 건강한 생활을 유지하며 독립적인 노후생활을 유지하기를 원하고 있었다(Kim, 2006; Koppen, 2009).

둘째, 선호하는 주택 형태에 있어 미국과 한국의 베이비붐 세대 모두 기존에 거주해 오던 주택유형을 노후에

도 선호하였다. 전체 주택형태의 75%가량이 단독주택인 미국의 경우, 베이비붐 세대는 여전히 단독주택을 선호하고 있으나 주택유지관리가 편리하고 거주자의 개성을 보여줄 수 있는 주택을 선호하였다(Lynn & Wang, 2008; Schriener & Kephart, 2010). 이와 반대로 대다수 주택유형이 아파트인 한국의 경우, 베이비붐 세대가 선호하는 주택형태는 아파트인 것으로 나타났다(Korea Labor Institute, 2005). 공통적으로 한국과 미국 모두 주택의 규모에 있어 소득감소, 주택관리의 효율성, 자녀들의 분가 등을 고려하여 노후에 주거이동 시 기존의 주택보다 작은 규모의 주택을 선호하는 것으로 나타났다(Korea Housing Finance Corporation, 2009; Nelson, 2011; Wylde, 2002). 노후를 보낼 주택이 위치한 지역 및 주변 환경의 경우를 살펴보면 도심지보다는 도시 근교에 거주하기를 희망하였고 여가활동 및 지역사회에 접근이 쉬운 위치를 선호하였다(Kim, 2006; Nelson, 2011; Wylde, 2002).

이전세대와 비교하여 베이비붐 세대에서 공통적으로 나타나는 주택선호의 경향은 뚜렷하나, 이들 베이비붐 세대의 노후 주거계획과 선호하는 주거환경은 개개인의 사회 경제적 여건 및 라이프스타일에 따라 다르다. 이를 알아보기 위해 최근 들어 베이비붐 세대의 라이프스타일을 유형화하여 선호하는 노후 주거환경의 특성을 알아보는 연구가 진행되었다(Kim & Kim, 2013; Kwon, Beamish, & Lee, 2014; Yoon et al., 2007). 그러나 주택 정책 및 주택마케팅을 위해 더욱 실질적인 방향을 제시하기 위해서는 베이비붐 세대가 실제로 노후 주거이동을 계획하고 있는지, 그렇다면 베이비붐 세대의 노후 주거이동의 이유는 무엇인지에 대한 분석이 필요하며 이에 대한 연구는 미흡한 실정이다.

### 2. 노인 주거이동의 유형과 요인

노인 주거이동 유형화 연구 및 기타 노인 주거이동에 대한 연구를 살펴보면 노인 주거이동의 이유는 노인 개인의 건강상태, 경제적 특성, 가족구성, 라이프스타일, 생애주기, 노후에 일어나는 일련의 사건, 가치관 등 여러 이유가 복합적으로 연계되어있음을 알 수 있다. 이를 유형화하기 위하여 Litwak과 Longino(1987)는 노인 주거이동의 요인을 세 가지 주요 유형으로 나누어 설명하고 있다. 첫 번째 유형은 은퇴 후 보다 윤택한 노후생활을 위한 주거이동으로 이러한 이유로 주거이동을 하는 노인들은 건강과 소득수준이 양호하고 결혼한 부부노인일 경우가 많다. 두 번째 유형은 노화로 인해 가족과 친지의 도움을 얻기 위한 주거이동이며, 세 번째 유형은 건강상태가 심각하여 전문적인 간호 서비스를 받기 위해 노인 전문시설로 이동하는 경우이다.

Wiseman과 Roseman(1979)은 노인 주거이동의 범위를 지역 내 이동(local moves)과 지역 간 이동(migration)으로 유형화하였다. 지역 내 이동은 주택 규모의 변화가 필요하여 소규모 주택으로 이동하는 경우와 신체기능 저하

로 인해 일상생활의 도움을 얻기 위해 지역 내 가족·친지의 주택으로 이동하거나 지역 내 노인 전용주거시설로 이동하는 경우이다. 지역 간 주거이동은 보다 장거리 이동으로 윤택한 노후생활을 위해 기후조건이 좋거나 문화적 혜택을 누릴 수 있는 지역으로의 이동, 원거리에 거주하는 가족 근처로의 이동, 귀향 등을 포함한다.

Wiseman(1980)의 노인 주거이동의 이론적 모델에서는 노인의 주거이동 요인을 축출요인(push factor)과 유인요인(pull factor)으로 나누어 설명하고 있다. 축출요인의 경우 소득감소 및 건강악화 등 개인의 사회 인구학적 변화와 이에 따른 현재 주거환경에 대한 불만족에 의한 주거이동을 의미하고, 유인요인은 온화한 기후, 자연환경, 여가활동시설 등 노후생활을 즐기기 위한 요인들로 현재 거주하는 지역에서 제공하지 않거나 부족하여 발생하는 보다 적극적인 주거이동을 의미한다.

### III. 연구방법

#### 1. 조사대상 및 자료수집

본 연구의 대상자는 1946년에서 1964년 사이에 미국에서 태어난 베이비부머로 현재 미국 전역에 거주하는 사람을 대상으로 하였다. 본 조사는 미국 온라인 설문조사 기관에 의뢰하여 2011년 4월에 진행되었으며 해당 설문조사기관에 등록된 베이비부머를 대상으로 편의 표집 방법을 이용하였다. 응답을 마친 설문지 중 일부 응답이 누락된 설문지를 제외한 최종 403부의 유효 표본을 분석에 사용하였다.

#### 2. 조사도구 및 자료분석

본 조사에 포함된 사회 인구학적 변인으로는 나이, 성별, 결혼상태, 건강상태, 가족 수, 학력, 취업상태, 연평균 소득이 포함되었고, 주거특성에는 주거유형, 주택소유형태, 거주기간, 침실개수, 거주기간의 변인이 포함되었다. 은퇴 후 주거이동 의사에 대해서는 한 개의 문항을 사용하여 5점 척도로 응답하도록 하였다. 은퇴 후 주거이동 희망 이유는 <Table 1>의 문헌고찰(Litwak & Longino, 1987; NAHB Research Center and The Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2005; NAHB, 2009; Wiseman, 1980; Wiseman & Roseman, 1979)을 통하여 추출된 19개의 항목에 대해 5점 척도를 사용하여 질문하였다.

자료 분석은 SPSS 18.0 프로그램을 사용하여 분석하였다. 먼저 빈도분석을 통하여 응답자의 사회·인구학적 특성과 주거특성, 은퇴 후 주거이동 의사 및 은퇴 후 주거이동 원인을 파악하였으며, 다음 요인분석을 통하여 은퇴 후 주거이동의 요인을 추출하였다. 마지막으로 은퇴 후 주거이동 의사가 있는 응답자만을 대상으로 t-검증과 일원 변량분석을 통하여 그들의 사회·인구학적 특성 및 주거특성과 추출한 은퇴 후 주거이동 요인과의 관계를 분석하였다. 본 연구의 연구방법은 <Table 2>와 같다.

Table 1. Reasons for Elderly Migration Studies

Researcher	Reasons for Elderly Migration
Litwak & Longin (1987)	Seeking social and amenities, loss of functional ability, need a professional level of support
NAHB Research Center and The Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2005)	Proximity to shipping, restaurants cultural resources, parks or natural areas, public transportation
NAHB (2009)	Becoming empty-nester, loss of spouse, birth of grandchildren, better quality of housing unit
Wiseman (1980)	Change life cycle stage, age related loss and critical events, environmental incongruence, change in preferred lifestyle, forced movement, independence loss, loss of spouse, environmental stress, retirement amenities, relocated friendship and/or kinship networks, successful relocation by friend, environmental amenities
Wiseman & Roseman (1979)	Housing & neighborhood environment, economical stress, maintenance needs, socialization, need for personal care, loss of spouse, amenities

Table 2. Data Collection, Instrument and Analysis

Category	Procedure	
Data Collection	Online Survey U.S. nation wide April 2011	N=403
Instrumentation	Intention to Move	Five-point Likert scale
	Reasons for Moving	
	Socio-demographic and housing characteristics	
Data Analysis	Descriptive analysis, factor analysis, t-test, ANOVA	SPSS 18.0

### IV. 연구결과

#### 1. 응답자의 일반적 특성

##### 1) 사회·인구학적 특성

전체 응답자의 사회·인구학적 특성을 조사하였으며, 그 결과는 <Table 3>과 같다. 2011년 기준 응답자의 연령분포는 46세에서 66세로 평균연령은 56.6세로 나타났다. 성별의 경우 응답자의 66%가 여성으로 남성응답자보다 두 배가량 많았다. 응답자의 64.8%가 기혼이었고, 24.4%가 사별, 이혼 또는 별거 중이라고 응답했으며, 10.8%는 결혼한 경험이 없는 것으로 나타났다. 건강상태의 경우 73.9%가 본인의 건강상태가 ‘매우 좋음 또는 좋음’이라고 응답하였고, 20.6%는 보통, 5.5%는 ‘매우 나쁨 또는 나쁨’이라고 답하였다. 동거가족 수를 살펴보면, 응답자의 52.6%가 2인 가족이었고, 26.6%가 3인 이상, 20.8%는 1인 가구로 나타났다. 학력의 경우, 응답자의 36.7%가 전문대졸업자, 27.3%가 대학졸업자, 22.8%가 고등학교졸업자, 13.2%가 대학원 이상 졸업자였다. 취업상태의 경우, 57.6%가 취업자, 22.3%가 은퇴자, 20.1%가 무직으로 나타났다. 연평균소득은 50,000달러 미만이 48.1%, 50,000 이상

99,999달러 이하가 37.2%, 100,000달러 이상이 14.6%로 나타났다.

Table 3. Demographic Characteristics of Respondents (N=403)

Category (Items)	n	%
<b>Age</b>		
46 to 50 years old	64	15.9
51 to 55 years old	110	27.3
56 to 60 years old	112	27.8
61 to 66 years old	117	29.0
<b>Gender</b>		
Male	137	34.0
Female	266	66.0
<b>Marital Status</b>		
Married	261	64.8
Widowed, divorced or separated	98	24.4
Never married	44	10.8
<b>Health Status</b>		
Very bad or bad	22	5.5
Fair	83	20.6
Good or very good	298	73.9
<b>Number of Household Members</b>		
1	84	20.8
2	212	52.6
More than 3	107	26.6
<b>Education Level</b>		
High school graduate or less	92	22.8
Technical school or some college	148	36.7
College degree	110	27.3
Graduate degree or higher	53	13.2
<b>Employment Status</b>		
Employed or self-employed full-time	155	38.5
Employed or self-employed part-time	77	19.1
Retired and not working	90	22.3
Unemployed	81	20.1
<b>Family Income</b>		
Under \$ 50,000	194	48.1
\$ 50,000 to \$ 99,999	150	37.2
\$ 100,000 or above	59	14.6

2) 주거특성

주거특성의 경우 <Table 4>에서 보는 바와 같이, 단독주택 거주자가 87.6%로 공동주택 거주자 12.4%에 비해 월등히 높게 나타났다. 이는 공동주택이 전체 주택형태의 약 60%를 차지하는 한국과 달리 단독주택이 주택시장 대부분을 차지하는 미국의 특성임을 알 수 있다. 주택 소유형태의 경우 자가 소유자는 82.1%로 17.9%의 세입자에 비해 4배 이상 높게 나타났다. 거주기간을 살펴보면, 응답자의 45.4%가 현재 주택에서 16년 이상 거주했으며, 32.3%가 5년 이상 15년 이하, 22.3%가 5년 미만 거주한 것으로 나타났다. 침실 개수의 경우, 응답자의 반 정도가 침실 3개짜리 주택에 거주하고 있었다. 거주지역의 경우, 43.9%가 도심교외 지역, 25.8%가 농어촌지역, 25.1%가 읍·면 소재지, 5.2%가 도심지역에 거주하고 있는 것으로 나타났다.

Table 4. Housing Characteristics of Respondents (N=403)

Category (Items)	n	%
<b>Housing Type</b>		
Single-family housing	353	87.6
Multifamily housing	50	12.4
<b>Homeownership</b>		
Owner	331	82.1
Renter	72	17.9
<b>Length of Residency</b>		
Less than 5 years	90	22.3
5 to 15 years	130	32.3
More than 16 years	183	45.4
<b>Number of Bedrooms</b>		
1	28	6.9
2	98	24.3
3	191	47.4
More than 4	86	21.3
<b>Location</b>		
Rural area	104	25.8
Small town	101	25.1
City suburb	177	43.9
City downtown	21	5.2

2. 은퇴 후 주거이동 의사

은퇴 후 주거이동 의사를 알아보기 위해 ‘은퇴 후 이 사할 의향이 있다.’라는 문장에 대하여 동의 정도를 5점 척도로 응답하도록 하였으며 그 결과는 <Table 5>와 같다. 전체 응답자의 37.5%가 위 문장에 대하여 ‘매우 동의’하는 응답자는 14.6%, ‘동의’는 15.1%, ‘보통’은 32.8%, ‘동의하지 않음’은 16.7%, ‘매우 동의하지 않음’은 20.8%로 나타났다.

Table 5. Intention to Move after Retirement (N=403)

Category (Item)	n	%
<b>I would like to move after I retire</b>		
Strongly disagree	84	20.8
Disagree	67	16.7
Neutral	132	32.8
Agree	61	15.1
Strongly agree	59	14.6
M (SD)	2.86 (1.31)	

3. 은퇴 후 주거이동 의사별 사회 인구학적 특성 및 주거특성

은퇴 후 주거이동 의사에 따른 사회 인구학적 특성 및 주거특성을 파악하기 위해 t-검증과 일원 변량분석을 실시하였으며 <Table 6>에서 보는 바와 같이 연령, 취업상태, 주택소유형태에서 유의한 차이를 보였다. 상대적으로 연령이 낮은 응답자가 연령이 높은 응답자에 비해, 현재 전업으로 일을 하는 응답자가 은퇴한 응답자에 비해, 세입자가 자가 소유자인 응답자에 비해 유의한 차이를 보이며 은퇴 후 주거이동을 원하고 있는 것으로 나타났다.

Table 6. One-Way ANOVA and t-test for Intention to Move (DV) by Socio-demographic and Housing Characteristics (N=403)

Category (Items)	n	M	SD
<b>Age</b>			<i>F</i> =3.869*
46 to 50 years old	117	3.08 <sub>a</sub>	1.41
51 to 55 years old	110	2.96	1.31
56 to 60 years old	112	2.99	1.26
61 to 66 years old	64	2.52 <sub>b</sub>	1.27
<b>Employment Status</b>			<i>F</i> =3.166*
Employed or self-employed full-time	155	3.07 <sub>a</sub>	1.25
Employed or self-employed part-time	77	2.81	1.32
Retired and not working	90	2.54 <sub>b</sub>	1.34
Unemployed	81	2.86	1.32
<b>Homeownership</b>			<i>t</i> = -2.090*
Owner	331	2.80	1.29
Renter	72	3.15	1.39

\**p* < .05

a, b. Means with different superscript letters are significantly different from each other at the .05 level based on post hoc paired comparisons. Each F-value or t-value for each variable was from each one-way ANOVA or t-test results

4. 은퇴 후 주거이동 의사가 있는 응답자의 일반적 특성

은퇴 후 주거이동 의사가 있는 응답자 중 그들의 은퇴 후 주거이동 의사 요인을 파악하기 위해서 ‘은퇴 후 의사를 의향이 있다’의 문장에 대해 ‘동의’ 또는 ‘매우 동의’라고 응답한 120명에 대해서만 추후 분석하였다.

1) 사회·인구학적 특성

은퇴 후 주거이동 의사가 있는 120명의 응답자의 사회·인구학적 특성과 주거 특성은 <Table 7>과 같다. 은퇴 후 주거이동 의사가 있는 응답자의 평균연령은 56.0세로 나타났다. 성별의 경우 여성이 63.3%, 남성이 36.7%였다. 주거이동 의사가 있는 응답자의 61.7%가 기혼이었고, 25.8%가 사별, 이혼 또는 별거 중이라고 응답했으며, 12.5%는 결혼한 경험이 없는 것으로 나타났다. 건강상태의 경우 73.3%가 본인의 건강상태가 ‘매우 좋음 또는 좋음’이라고 응답하였고, 19.2%는 보통, ‘매우 나쁨 또는 나쁨’은 7.5%로 전체 응답자의 5.5%보다 높게 나타났다. 동거가족 수의 경우 2인 가구가 52.5%로 가장 높았고, 3인 가구 26.7%, 1인 가구는 20.8%로 나타났다. 학력의 경우, 응답자의 33.3%가 전문대졸업자, 30.8%가 대학졸업자, 25.8%가 고등학교졸업자, 10.0%가 대학원 이상 졸업자였다. 취업상태를 살펴보면, 은퇴 후 주거이동 의사가 있는 응답자 중 직업이 있는 응답자는 62.5%, 18.3%는 은퇴자, 19.2%는 무직으로 나타났다. 이는 전체 응답자보다 직업이 있는 응답자의 비율은(57.6%) 높고 은퇴자의 비율은(22.3%) 상대적으로 낮은 것이다. 연평균소득의 경우 50,000달러 미만이 54.2%, 50,000달러 이상 99,999달러 이하가 36.7%, 100,000달러 이상이 9.2%로 나타났다.

2) 주거특성

은퇴 후 주거이동 의사가 있는 응답자의 주거특성을 살펴보면 <Table 8>과 같다. 은퇴 후 주거이동 의사가 있는 응답자 중 단독주택 거주자는 75.8%였고 공동주택 거

Table 7. Demographic Characteristics of Respondents who Intend to Move (N=120)

Category (Items)	n	%
<b>Age</b>		
46 to 50 years old	24	20.0
51 to 55 years old	32	26.7
56 to 60 years old	36	30.0
61 to 66 years old	28	23.3
<b>Gender</b>		
Male	44	36.7
Female	76	63.3
<b>Marital Status</b>		
Married	74	61.7
Widowed, divorced or separated	31	25.8
Never married	15	12.5
<b>Health Status</b>		
Very bad or bad	9	7.5
Fair	23	19.2
Good or very good	88	73.3
<b>Number of Household Members</b>		
1	25	20.8
2	63	52.5
More than 3	32	26.7
<b>Education Level</b>		
High school graduate or less	31	25.8
Technical school or some college	40	33.3
College degree	37	30.8
Graduate degree or higher	12	10.0
<b>Employment Status</b>		
Employed or self-employed full-time	53	44.2
Employed or self-employed part-time	22	18.3
Retired and not working	22	18.3
Unemployed	23	19.2
<b>Family Income</b>		
Under \$ 50,000	65	54.2
\$ 50,000 to \$ 99,999	44	36.7
\$ 100,000 or above	11	9.2

주자는 24.2%로 나타났다. 이는 전체 응답자와 비교하면 단독주택 거주자의 비율은(87.6%) 상대적으로 낮고 공동주택 거주자의 비율이(12.4%) 상대적으로 높은 것이다. 자가 소유자는 75.8%, 세입자는 24.2%로 전체 응답자와 비교 하였을 때 자가 소유자의 비율은(82.1%) 상대적으로 낮고, 세입자의 비율은(17.9%) 상대적으로 높았다. 거주기간을 살펴보면, 응답자의 40.0%가 현재 주택에서 16년 이상 거주했으며, 32.5%가 5년 이상 15년 이하, 27.5%가 5년 미만 거주한 것으로 나타났다. 이를 통해 전체 응답자 수와 비교하여 은퇴 후 주거이동을 원하는 응답자의 거주기간이(16년 이상 거주자 비율 45.4%) 상대적으로 짧은 것을 알 수 있다. 침실 개수를 살펴보면, 은퇴 후 주거이동을 원하는 응답자의 44.2%가 침실 3개짜리 주택에 거주하고 있었고, 30.8%가 침실 2개짜리 주택에, 16.7%가 4개 이상 침실이 있는 주택에, 8.3%가 침실 1개짜리 주택에 거주하고 있었다. 거주지역의 경우, 54.2%가 도심 교외지역, 20.0%가 읍·면 소재지, 19.2%가 농어촌지역, 6.7%가 도심지역에 거주하고 있는 것으로 나타났다.

Table 8. Housing Characteristics of Respondents who Intend to Move (N=120)

Category (Items)	n	%
<b>Housing Type</b>		
Single-family housing	99	75.8
Multifamily housing	21	24.2
<b>Homeownership</b>		
Owner	91	75.8
Renter	29	24.2
<b>Length of Residency</b>		
Less than 5 years	33	27.5
5 to 15 years	39	32.5
More than 16 years	48	40.0
<b>Number of Bedrooms</b>		
1	10	8.3
2	37	30.8
3	53	44.2
More than 4	20	16.7
<b>Location</b>		
Rural area	23	19.2
Small town	24	20.0
City suburb	65	54.2
City downtown	8	6.7

## 5. 은퇴 후 주거이동 희망이유

## 1) 은퇴 후 주거이동 희망이유의 일반적 특성

은퇴 후 주거이동 의사의 가능성을 표명한 응답자를 대상으로 은퇴 후 주거이동을 희망하는 이유 19개 항목에 대하여 동의 정도를 5점 척도로 응답하게 하였으며, 그 결과는 <Table 9>와 같다. 은퇴 후 주거이동을 하고자 하는 첫 번째 이유는 ‘좋은 기후’였으며, 2위는 ‘여가생활 가능지역 근처로 이동’, 3위는 ‘현재 거주 지역 질 저하’, 4위는 ‘거주 지역의 안정성’으로 나타났다. 상대적으로 점

Table 9. Reasons for Moving after Retirement (N=120)

Category (Items)	M	SD
A place with good weather	4.14	.95
Being close to leisure activities	3.83	.84
A change or decline of my current neighborhood	3.73	.99
Feeling unsafe in my neighborhood	3.73	1.10
Feeling unsafe in my home	3.73	1.13
Being close to friends	3.66	1.05
A change or decline of my economic status	3.57	1.09
Being close to relatives	3.54	1.14
Being my unable to take care of my house and yard	3.53	1.13
My retirement or my spouse's retirement	3.49	1.24
A decline in my health	3.48	1.04
Needing assistance with daily living	3.39	1.10
Being close to cultural activities	3.28	1.00
Decline in attractiveness of my current home	3.26	1.00
The loss of my spouse	3.18	1.32
Being close to job opportunities	3.03	1.22
Buying a house as an investment	2.78	1.29
Children leaving home or community	2.63	1.31
Return to my childhood home	2.15	1.22

1=strongly disagree to 5=strongly agree

수가 낮게 측정된 이유로는 ‘귀향’, ‘자녀의 분가’, ‘주택 투자목적’ 등이 있었다.

## 2) 은퇴 후 주거이동 희망이유 요인

은퇴 후 주거이동 희망이유의 요인을 규명하기 위해서 요인분석을 하였다. 이를 위해 19개의 은퇴 후 주거이동 희망이유 항목 중 평균값이 3.0점 미만으로 나타난 3개의 항목인 ‘귀향’, ‘자녀의 분가’, ‘주택 투자목적’을 제외한 16개의 항목을 요인분석에 사용하였다. 요인추출은 주성분 분석방법으로 하였고, 회전방법은 직각 회전 방법인 베리맥스로 하였다. 그 결과 아이겐벨류 값이 1 이상 요인으로 요인의 적재량이 0.5 이상 되는(Hair, Black, Babin, & Anderson, 2008) 총 4개의 요인을 도출하였다. 요인추출 과정에서 중복 적재되거나 단독적재된 두 개의 항목을 제외한 총 14개의 항목이 최종 포함되었으며, 총 누적 분산은 64.47%로 원 데이터의 높은 값을 대변하고 있었다. 각 요인에 적재된 항목 간의 신뢰도 측정을 위해 크론바흐 알파 테스트를 한 결과, 모든 요인의 크론바흐 알파 값이 0.721에서 0.818 사이로 최소 기준값인 0.6 이상의 값을 만족하는 것으로 나타났다(Hair et al., 2008).

Table 10. Analysis of Reasons for Moving Factors (N=120)

Category (Items)	Factor loadings	Cronbach's alpha
<b>Factor 1: Quality of Residential Environment</b>		
Feeling unsafe in my neighborhood	.923	.818
Feeling unsafe in my home	.922	
A change or decline of my current neighborhood	.613	
Decline in attractiveness of my current home	.613	
<b>Factor 2: Need Assistant</b>		
Being my unable to take care of my house and yard	.772	.795
The loss of my spouse	.751	
A decline in my health	.722	
My retirement or my spouse's retirement	.696	
Needing assistance with daily living	.602	
<b>Factor 3: Proximity to Activities</b>		
Being close to leisure activities	.827	.723
A place with good weather	.772	
Being close to cultural activities	.765	
<b>Factor 4: Proximity to Family/Friends</b>		
Being close to relatives	.866	.721
Being close to friends	.801	

분석결과 <Table 10>에서 보이는 바와 같이, 제1 요인은 ‘주택의 안전성’, ‘거주지역의 안정성’, ‘거주지역 상태의 부정적 변화’, ‘주택 질의 부정적 변화’의 문항으로 구성되어 있었으며 ‘주거환경의 질(quality of residential environment)’이라 명명하였다. 제2 요인은 ‘주택관리의 어려움’, ‘배우자사망’, ‘본인 또는 배우자 은퇴’, ‘건강상태 악화’, ‘일상생활도움’의 항목이 포함되어 있었고 ‘일상생활도움 필요(need assistant)’로 명명하였다. 제3요인은 ‘여가활동에의 근접성(proximity to activities)’으로 ‘레저 활

동의 접근성’, ‘문화 활동의 접근성’, ‘쾌적한 날씨’의 문항으로 구성되었다. 제4 요인은 ‘가족·친구와의 근접성 (proximity to family/friends)’으로 명명하였으며, ‘가족과의 근접성’과 ‘친구와의 근접성’이 포함되어 있다.

응답자의 사회 인구학적 특성 및 주거 특성과 요인분석을 통해 추출된 네 가지 은퇴 후 주거이동 요인과의 관계를 파악하기 위해 각 요인의 평균값을 사용하였다. <Table 11>에서 보이듯이, 은퇴 후 주거이동 네 가지 요인 모두 5점 척도에서 3점 이상의 높은 평균값을 보였다.

Table 11. Reasons for Moving after Retirement Factors (N=120)

Factors	M	SD
Factor 1: Quality of Residential Environment	3.61	.85
Factor 2: Need Assistant	3.41	.87
Factor 3: Proximity to Activities	3.75	.75
Factor 4: Proximity to Family/Friends	3.60	.97

1=strongly disagree to 5=strongly agree

며, 그중 평균값이 상대적으로 큰 요인은 ‘가족·친구와의 근접성’과 ‘주거환경의 질’이었고, 평균값이 상대적으로 낮은 요인은 ‘일상생활도움 필요’와 ‘여가활동에의 근접성’으로 나타났다.

4. 은퇴 후 주거이동 요인별 사회 인구학적 특성 및 주거특성

은퇴 후 주거이동 요인에 따른 사회 인구학적 특성 및 주거특성을 파악하기 위해 t-검증과 일원 변량분석을 실시하였다. 그 결과 <Table 12>에서 보는 바와 같이 사회 인구학적 특성 중에는 연령, 결혼상태, 가족 수의 변인에서 유의적인 차이를 보였으며, 주거특성의 경우 주거유형, 주택소유형태, 거주기간, 침실 개수의 변인에서 유의적인 차이를 보이는 것으로 나타났다.

먼저, ‘일상생활도움 필요’의 요인의 경우 미혼인 응답자보다는 기혼자일수록, 1인 가구보다는 함께 거주하는 거주자의 수가 2명 이상인 응답자일수록, 공동주택 거주자보다는 단독주택 거주자일수록, 세입자보다는 자가 거주

Table 12. One-Way ANOVA and t-test for Reasons for Moving Factors (DVs) by Socio-demographic and Housing Characteristics

(N=120)

n	Quality of Residential Environments			Need Assistant			Seeking Activities			Close to Family/friends		
	M	SD	Point Estimate	M	SD	Point Estimate	M	SD	Point Estimate	M	SD	Point Estimate
<b>&lt; Socio-demographic Characteristics &gt;</b>												
<b>Age</b>			F= .091			F= .354			F= 3.321*			F= .393
46 to 50 years old	24	3.57	1.00	3.26	.90		3.53c	.89		3.33	1.06	
51 to 55 years old	32	3.66	.89	3.48	.84		4.07a	.53		3.78	1.05	
56 to 60 years old	36	3.60	.76	3.46	.92		3.72b	.77		3.58	.96	
61 to 66 years old	28	3.63	.81	3.40	.82		3.59c	.70		3.64	.78	
<b>Marital Status</b>			F= 1.014			F= 8.901**			F= 1.466			F= 6.889**
Married	74	3.56	.86	3.61a	.69		3.73	.75		3.63b	.91	
Widowed, divorced or separated	31	3.79	.72	3.31b	.90		3.90	.68		3.90a	.90	
Never married	15	3.47	1.05	2.65c	1.14		3.51	.84		2.83c	1.03	
<b>Number of Household Members</b>			F= .452			F= 13.948**			F= .777			F= .497
1	26	3.48	.80	2.68b	.95		3.83	.79		3.48	.98	
2	63	3.67	.82	3.64a	.75		3.67	.76		3.56	.98	
More than 3	32	3.59	.96	3.52a	.70		3.84	.67		3.77	.93	
<b>&lt; Housing Characteristics &gt;</b>												
<b>Housing Type</b>			t= -.614			t= 2.446*			t= -.851			t= -.099
Single-family housing	99	3.59	.83	3.50	.81		3.72	.72		3.60	1.00	
Multifamily housing	21	3.71	.95	3.00	1.02		3.87	.87		3.62	.77	
<b>Homeownership</b>			t= -.0386			t= 3.658**			t= -1.437			t= .970
Owner	91	3.59	.83	3.53	.80		3.69	.74		3.65	.96	
Renter	29	3.66	.92	3.05	.98		3.92	.74		3.45	.99	
<b>Length of Residency</b>			F= 1.103			F= 3.168*			F= 1.794			F= .012
Less than 5 years	33	3.66	.83	3.14b	.93		3.90	.66		3.60	.98	
5 to 15 years	39	3.74	.75	3.65a	.68		3.80	.68		3.62	.91	
More than 16 years	48	3.47	.93	3.41	.92		3.60	.83		3.58	1.02	
<b>Number of Bedrooms</b>			F= .624			F= 3.686*			F= .670			F= .128
1	10	3.53	1.10	2.58b	1.11		3.77	.86		3.55	.98	
2	37	3.62	.91	3.50a	.72		3.69	.81		3.41	1.04	
3	53	3.70	.77	3.51a	.82		3.71	.70		3.83	.83	
More than 4	20	3.40	.84	3.39	.94		3.93	.53		3.35	1.10	

\*p< .05, \*\*p< .01

a, b, c. Means with different superscript letters are significantly different from each other at the .05 level based on post hoc paired comparisons. Each F-value or t-value for each variable was from each one-way ANOVA or t-test results

자일수록, 주택 거주기간인 5년 이상인 거주자일수록, 침실 수가 1개인 소규모 주택 거주자보다는 침실 수가 2개 이상인 주택 거주자일수록 ‘일상생활 도움필요’의 요인에 의해 주거이동 할 가능성이 유의적으로 높은 것으로 나타났다.

‘여가활동에의 근접성’ 요인의 경우 46세 이상 50세 미만 응답자보다 51세 이상의 응답자일수록 ‘여가활동에의 근접성’ 요인에 의해 은퇴 후 주거 이동할 의향이 높은 것으로 파악 되었다. ‘가족·친구와의 근접성’의 경우 미혼 응답자 또는 기혼응답자와 비교하면 사별, 이혼 또는 별거중인 응답자일수록 ‘가족 친구와의 근접성’의 이유로 은퇴 후 주거이동 할 가능성이 유의적으로 높은 것으로 나타났다. 그러나 응답자의 사회 인구학적 특성 및 주거 특성에 따른 ‘주거환경의 질’의 요인에 있어 의미 있는 차이를 보인 변인은 없었다.

## V. 결론 및 제언

본 연구는 베이비붐 세대의 본격적인 은퇴로 인해 가속화될 고령화 사회에 대비하여 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거행태를 예측하고 주거계획방향을 제시하고자 한국보다 10년 앞서 베이비붐 세대의 은퇴를 경험하고 있는 미국의 베이비붐 세대를 대상으로 은퇴 후 주거이동 의사와 주거이동 요인에 대하여 분석하였다.

전체 약 30%에 달하는 응답자가 은퇴 후 주거이동 할 의사를 보였고, 15%에 달하는 응답자가 은퇴 후 주거이동 할 의사에 대하여 ‘매우 동의’한다고 밝혔으며, 이러한 결과는 고령화되고 있는 베이비붐 세대를 고려한 주택공급의 필요성에 대해 시사한다.

베이비붐 세대인 응답자 중 상대적으로 연령이 낮고, 직업을 가지고 있으며, 세입자일 경우 은퇴 후 주거이동 할 의사를 보인 점으로 보아, 은퇴 후 노후를 현재와 다른 주거환경에서 보낼 베이비붐 세대가 있을 것으로 보인다. 그러나 대다수 노인이 노인 전용 시설로 이사하기보다 독립적인 주거생활을 원하는 것을 고려한다면(AARP, 2010), 신체적·경제적 쇠퇴기를 겪게 될 노인층을 위해 노후를 지원할 수 있는 접근 가능한 주택디자인을 갖춘 저렴한 주택을 공급함과 동시에 노인 인구의 여가활동을 지원하는 지역 커뮤니티 중심의 서비스 역시 필요할 것으로 보인다. 은퇴 후 주거이동을 고려하는 응답자의 주거이동 이유에 대해 살펴본 바, 좋은 기후, 주변의 여가활동, 주택 및 이웃의 안전성, 가족·친구와의 근접성, 경제여건의 변화, 건강 쇠퇴 등 다양한 항목에서 높은 점수를 보였다.

이후 요인분석을 통하여 은퇴 후 주거이동의 주요 이유 네 가지인 ‘주거환경의 질’, ‘일상생활도움 필요’, ‘여가활동에의 근접성’, ‘가족·친구와의 근접성’의 요인을 추출하였으며, 각 항목의 평균값을 살펴본 결과 ‘여가활동에의 근접성’ 항목에서 가장 높은 점수를 보였고 ‘일상생활도움 필요’ 항목에서 비교적 낮은 점수를 보였다. 이

를 통해 베이비붐 세대의 주거이동요인 중 주요한 이유가 노화에 따른 신체적·경제적 능력의 쇠퇴뿐 아니라 그들의 라이프스타일을 추구하여 삶의 질을 고려한 보다 의미 있는 노후생활을 보내기 위함 등 다양한 요인이 있음을 알 수 있다. 따라서 사회 전반에 걸쳐 고령 인구가 증가할 것을 대비하여 노인 인구의 삶의 질을 향상 시킬 수 있도록 노인층을 고려한 주택 공급뿐 아니라 지역 커뮤니티 기반 노인 여가활동 지원 프로그램 역시 더욱 적극적으로 고려될 필요가 있을 것이다. 특히, 한국은 타 선진국들에 비해 고령화 속도가 매우 빨리 진행되고 있으므로 노인 인구의 삶의 질을 고려한 주거환경에 대한 고찰이 시급하다.

요인분석을 통하여 추출된 은퇴 후 주거이동의 주요 이유 네 가지 요인과 응답자의 사회 인구학적 특성 및 주거 특성과의 관계를 파악하였으며 그 중 주요한 두 가지 결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, ‘일상생활도움 필요’의 요인에 의해 은퇴 후 주거이동을 고려하는 경우 가족 수가 2인 이상인 기혼자와 대규모 단독주택에 오랜 시간 거주한 응답자일수록 해당 요인에 의해 은퇴 후 주거이동을 고려하는 경향을 보였다. 기존 연구에서 살펴보면, 미국의 경우 규모가 큰 단독주택을 소유하고 해당 주택에 오래 거주한 거주자일수록 주거 만족도가 높고(Hwang & Ziebarth, 2006; Kwon & Beamish, 2013; Liu & Crull, 2006), 주거만족도가 높은 거주자일수록 주거이동을 원하지 않는 것으로 나타났다(Hur & Morrow-Jones, 2008; Kwon & Beamish, 2013). 이들이 고려하는 주거이동은 우리나라에서 진행된 기존의 연구에서도 유사점을 발견할 수 있는데, 2001년 국토해양부의 주거실태조사에 따르면 규모가 큰 주택에 거주하는 노인 가구일수록 주거만족도가 높은 것으로 나타났다(Chun & Oh, 2013). 따라서 ‘일상생활도움 필요’의 요인에 의해 은퇴 후 주거이동을 고려하는 이들의 주거이동은 생애 마지막 주거이동이 될 가능성이 높아 보인다. 한편, 이러한 연구결과는 미국의 대규모 단독주택 거주자가 개인적으로 자신의 주택을 관리해야 하는 부담을 반영하는 것으로 특히 배우자와 함께 거주하다 혼자 남게 되는 경우 개인의 일상생활 행동뿐 아니라 주택관리의 부담이 증가하기 때문으로 판단된다. 이들은 노인거주자를 위한 일상생활 서비스를 받을 수 있는 노인 전용집합주거의 한 형태인 반의존 노인을 위한 주거(Assisted Living Facility) 또는 연속 보호 체계형 노인주거환경 CCRC(Continuing Care Retirement Community) 등을 선호할 수 있을 것으로 예측된다.

이와 반대로, 독신가구 응답자, 아파트에 거주하는 세입자와 침실 1개짜리 소규모 주택에 사는 응답자일수록 ‘일상생활도움 필요’의 요인에 의해 은퇴 후 주거이동을 고려하지 않을 가능성이 유의적으로 높게 나타났다. 이러한 결과는 이들이 노후에 일상생활에서의 도움이 필요하더라도 도움을 요청할 가족이 없거나 경제적 여건이 충분치



않기 때문에 판단된다. 미국뿐 아니라 한국의 경우도 부부 노인인 경우보다 독거노인일 경우 경제적 여건 뿐 아니라 주거실태 역시 열악한 것으로 나타났다(Chun & Oh, 2013). 특히 한국은 OECD국가 중에서도 노인 빈곤율이 매우 높은 편이다. 따라서 저소득층 독거노인가구를 위한 주택개조비용 지원 및 노인세입자의 주거비를 보조하는 제도 뿐 아니라 이들 독거노인의 생활권을 고려하여 지역 커뮤니티를 중심으로 일상생활을 지원하는 저렴한 주거복지 관련 서비스를 제공할 필요가 있다.

둘째, ‘가족·친구와의 근접성’의 경우 사별, 이혼 또는 별거 중인 응답자와 기혼 응답자가 미혼 응답자에 비해 해당 요인으로 은퇴 후 주거이동 하고자 하는 의사를 보였다. 이들 중에는 향후 자녀세대와 가까이 거주하면서 노후 자녀세대로부터 일상생활도움을 받고자 하는 경우와, 은퇴 후 출가한 자녀세대와 가까이 거주하면서 손자세대를 돌보기 위해 주거이동 하는 경우, 또는 가족·친구와 가까이 거주하면서 노후 여가생활을 함께하고자 하는 경우가 있을 것으로 보인다. 특히, 미국뿐 아니라 한국의 경우 손자녀세대의 육아를 조부모세대가 돕고 있는 경우가 많다(Cho & Jun, 2009). 이들 노인인가구가 자녀세대 거주 지역으로 주거이동 시 이들의 주택형태는 기존에 거주하던 주택에서 완전히 이동하는 경우와 기존의 주택은 남겨두고 자녀세대 근처에 제2의 주택(second home)에서 임시로 거주하는 경우로 나누어 볼 수 있을 것이다. 전자의 경우 노화를 지원하는 접근 가능한 디자인의 소규모 주택을 선호할 가능성이 있고 후자의 경우에는 추후 주거이동이 용이한 공동주택에 임시 거주 할 가능성이 클 것으로 보인다. 또한 노인에게 있어 저렴하고 접근 가능한 디자인이 반영된 주택뿐 아니라 이웃과의 관계 및 지역사회 서비스 역시 삶의 질에 영향을 미치는 것을 고려하였을 때(Hur & Morrow-Jones, 2008), 각 지역사회에서 노인의 생활권을 고려하여 커뮤니티가 형성 될 수 있도록 노인복지시설 등을 계획할 필요가 있다.

본 연구에서는 은퇴 후 미국의 베이비 붐 세대가 주거이동할 가능성과 그 요인에 대하여 알아보고 요인별로 그들의 사회·인구학적 특성과 주거특성에 대해 살펴보았다. 이를 통해 미국의 베이비 붐 세대의 보다 구체적인 주거이동 이유를 파악할 수 있었으며 우리나라의 노인 인구의 특성 및 주거환경에 비추어 향후 베이비붐 세대를 위한 개략적인 노인주거환경의 방향에 대해 제시 할 수 있었다.

본 연구의 한계점으로는 첫째, 표집방법의 한계로 본 연구의 결과를 일반화하기 어렵다는 점이다. 둘째, 미국 베이비붐 세대를 대상으로 한 연구이므로 한국과 다른 미국의 주거문화의 특수성을 고려하여야 할 것이다. 셋째, 온라인 조사를 통한 연구로 응답자 전원이 인터넷 사용자임을 참작하였을 때 그들의 사회·인구학적 특수성을 고려하여야 할 것이다.

## REFERENCES

1. AARP (American Association of Retired Persons). (2004). *Baby boomers envision retirement II: Survey of baby boomers' expectations for retirement*. Retrieved from [http://assets.aarp.org/rgcenter/econ/boomers\\_envision.pdf](http://assets.aarp.org/rgcenter/econ/boomers_envision.pdf).
2. AARP. (2010). *Aging in place: A neighborhood group helps older residents stay in their homes longer*. Retrieved from <http://www.aarp.org/home-garden/livable-communities/info-07-2010/aging-in-place.html>
3. Cho, S. H., & Jun, E. J. (2009). A study on the state of the elderly households for the elderly housing. *Journal of the Korean Housing Association*, 20(5), 113-112.
4. Chun, H. S., & Oh, M. J. (2013). A study on factors influencing residential satisfaction by elderly household types. *Journal of the Korean Housing Association*, 24(5), 27-37.
5. Chaston, I. (2009). *Boomer marketing: Selling to a recession resistant market*. New York, NY: Routledge.
6. Dychtwald, K. (1999). *Age power: How the 21st century will be ruled by the new old*. New York, NY: Jeremy P. Tarcher/Putnam.
7. Hair, J. F., Black, W. C., Babin, B. J., & Anderson, R. E. (2008). *Multivariate data analysis* (7th ed.). Upper Saddle River, NJ: Pearson Prentice Hall.
8. Hur, M. S., & Morrow-Jones, H. (2008). Factors that influence residents' satisfaction with neighborhoods. *Environment and Behavior*, 40(5), 619-635
9. Hwang, E. J., & Ziebarth, A. C. (2006). Impacts of residential environments on housing satisfaction among Korean American elders. *Housing and Society*, 33(2), 1-21.
10. Kim, M. H. (2006). The preference of housing for the elderly among the middle-aged households for aging society. *Journal of the Korean Housing Association*, 17(1), 117-126.
11. Kim, M. H., & Kim, S. K. (2013). Baby Boomers' lifestyles and preferred characteristics of postretirement homes- With a focus on Korean-American immigrants. *Journal of the Korean Housing Association*, 24(3), 85-94.
12. Kim, H. Y., Lee, Y. S., & Yoon, H. G. (2010). The study on housing characteristics preferred by Baby boomer after retirement: Focusing on apartment's residents of Gangnam region in Seoul. *Journal of the Korean Housing Association*, 21(5), 83-92.
13. Koppen, J. (2009). *Effect of the economy on housing choices*. Retrieved from [http://assets.aarp.org/rgcenter/econ/housingchoices\\_09.pdf](http://assets.aarp.org/rgcenter/econ/housingchoices_09.pdf)
14. Korea Housing Finance Corporation. (2009). The effects of the changes in the demographic structure and household wealth on the housing market. *Housing Finance Monthly*.
15. Korea Labor Institute. (2005). *Korean Labor and Income Panel Study*. Seoul: Korean Labor Institute.
16. Kwon, H. J., & Beamish, J. O. (2013). Older adults in multifamily housing: Residential satisfaction and intention to move. *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 42(1), 40-54.
17. Kwon, H. J., Beamish, J. O., Lee, H. (2014). *Baby Boomers' housing preferences for later life*. Poster

- presented at the Gerontological Society of America annual conference.
18. Lee, G. Y. (2002). Social activities in later life in Korea: Focus on leisure and volunteer activities. *Andragogy Today: International Journal of Adult & Continuing Education*, 5(2), 1-22.
  19. Lee, Y. M., & Kwon, O. J. (2012). *A study on the research trends of preferences of elderly housing: Focused on a journal papers since 2001*. Proceeding of Spring Annual Conference of KHA, 2012, 275-280.
  20. Litwak, E., & Logino, C. F. (1987). Migration patterns among the elderly: A developmental perspective. *The Gerontologist*, 27, 266-272.
  21. Liu, D., & Crull, S. R. (2006). Housing satisfaction of Asian and Pacific Islander households in the United States. *Housing and Society*, 33(1), 21-38.
  22. Lynn, D., & Wang, T. (2008). The U.S. senior housing opportunity: Investment strategies. *Real Estate Issues*, 33(2), 33-51.
  23. NAHB (National Association of Home Builders). (2009). *Housing for the 55+ market*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
  24. NAHB Research Center, & The Joint Center for Housing Studies of Harvard University. (2005). *National older adult housing survey: A secondary analysis of findings*. Upper Marlboro, MD.
  25. Nelson, A. (2011). *The new California dream - how demographic and economic trends may shape the housing market: A land use scenario for 2020 and 2035*. Washington, DC: Urban Land Institute.
  26. Schriener, J., & Kephart, M. (2010). *Building for Boomers: Guide to design and construction*. New York, NY: McGraw-Hill.
  27. U.S. Census Bureau. (2012). *The older population in the United States: 2012*. Retrieved from <http://www.census.gov/population/age/data/2012.html>
  28. Wiseman, R. F. (1980). Why older people move: Theoretical issues. *Research on Aging*, 2, 141-154.
  29. Wiseman, R. F., & Roseman, C. C. (1979). A typology of elderly migration based on the decision making process. *Economic Geography*, 55, 324-337.
  30. Wylde, M. (2002). *Boomers on the Horizon: Housing Preferences of the 55+ Market*. Washington DC: National Association of Home Builders.
  31. Yoon, C. S., Kim, H. N., Shin, S. Y., & Kang, J. H. (2007). A study on the lifestyle types of the middle ages and senior housing characteristics. *Journal of the Korean Housing Association*, 18(4), 9-15.
- 
- 접수일(2014. 6. 27)  
 수정일(1차: 2014. 8. 29)  
 게재확정일자(2014. 9. 15)