

베이비붐 세대 은퇴에 따른 주거특성과 대응전략 방안

전인수 (전주대학교)
김동현 (교신저자, 청암대학교)

요약

1955년에서 1963년 사이에 출생한 1차 베이비붐 세대는 2010년 인구주택총조사 결과, 695만 명으로 전체 인구의 14.5%를 차지하고 있다. 우리나라는 1980년대 중반 베이비붐 세대가 주택시장에 본격적으로 진입하면서 주택 수요가 급증했다. 2000년대 들어서는 이들 세대가 중대형 주택을 선호하게 되면서 중대형 주택가격이 상승하는 등 베이비붐 세대는 우리나라 주택시장의 변수로 작용해왔다.

본 연구는 베이비붐 세대의 인구통계적 특성, 주택 및 부동산 보유 실태, 향후 목돈 지출 예상 요인, 자녀관, 은퇴 후 주거 이주 의향, 은퇴 후 거주하고 싶은 주택 유형, 은퇴 준비도, 주택 처분 의향을 분석하여 베이비붐 세대의 특성을 구체적으로 규명하였다. 이러한 분석 결과를 토대로 베이비붐 세대의 주거 정책적 관점에서의 대응 전략을 제언하였다.

1. 서론

우리나라 전체 인구의 14.5%를 차지하고 있는 베이비붐 세대는 2010년부터 은퇴를 시작하였다. 695만 명에 이르는 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화 되면서 이들 세대의 은퇴 및 고령화가 우리나라 사회·경제 전반에 미칠 영향력은 상당할 것으로 예상하고 있다.

베이비붐 세대와 관련하여 최근 가장 이슈가 되고 있는 것은 ‘베이비붐 세대가 은퇴한 후 안정적인 노후 생활을 영위하기 위해 노후자금을 어떻게 마련할 것인가?’에 관한 것과 ‘향후 주택시장에는 어떠한 영향을 미칠 것인가?’에 관한 것이다.

특히, 우리나라 경제의 중심축으로 활동하였고, 주택시장을 움직이는 주요 변수로 작용해왔던 베이비붐 세대는 이전 세대와는 다른 사회·경제·역사·문화적 경험과 가치관을 가지고 있다. 또한 높은 교육수준 및 경제력을 바탕으로 주택에 대해서도 획일적인 패턴에서 벗어나 다양하고 세분화된 주거 니즈와 주거관을 갖고 있는 것으로 나타났다.

1955년에서 1963년 사이에 출생한 1차 베이비붐 세대는 2010년 인구총조사 결과, 695만 명¹⁾으로 전체 인구의 14.5%를 차지하고 있다.

※ 본 연구는 2013년 2월에 발표된 연구자의 논문 ‘베이비붐 세대의 라이프스타일 유형별 주거 특성 연구’의 통계자료 및 관련 논문을 참고하여 작성하였음.

우리나라는 1980년대 중반 베이비붐 세대가 주택시장에 본격적으로 진입하면서 주택 수요가 급증했다. 2000년대 들어서는 이들 세대가 중대형 주택을 선호하게 되면서 중대형 주택가격이 상승하는 등 베이비붐 세대는 우리나라 주택시장의 주요 변수로 작용해왔다.

베이비붐 세대의 은퇴가 가시화 됨에 따라 제2의 인생을 준비하고 있는 이들 세대에 대한 연구가 정부 및 학계, 금융기관 등 여러 분야에서 다양하게 이뤄지고 있다. 특히, 산업 및 노동시장, 자산 및 금융시장, 국가재정 등에 미칠 영향에 관한 연구가 활발한 편이다. 부동산 시장이 침체에 진입한 근래에는 베이비붐 세대의 은퇴가 주택시장에 미칠 영향에 관한 연구도 정부, 학계, 금융기관 등에서 활발하게 진행되고 있다.

본 연구는 베이비붐 세대의 인구통계적 특성, 주택 및 부동산 보유 실태, 향후 목돈 지출 예상 요인, 자녀관, 은퇴 후 주거 이주 의향, 은퇴 후 거주하고 싶은 주택 유형, 은퇴 준비도, 주택 처분 의향의 비교·분석하여 베이비붐 세대의 주거 특성을 구체적으로 규명하고자 한

1) 본 연구에서 인용한 베이비붐 세대의 인구 수(695만 명)는 2010년 인구주택총조사 기준이며, 외국인을 포함하지 않았다. 2010년 기준 장래인구추계에서는 베이비붐 세대 인구 수를 총 714만 명으로 추정하고 있다. 장래인구추계조사는 외국인과 조사 누락 보정분이 포함되어 인구주택총조사 기준과 19만 명 정도 차이가 난다.

다. 본 연구는 이러한 분석 결과를 토대로 시사점을 도출하고 베이비붐 세대의 주거 정책적 관점에서 어떠한 대응 전략이 필요한지 제언하는 것이 목적이다.

1963년 출생자가 27.0%(151명)로 가장 많았으며, 1955년 11.4%(64명), 1959년 11.1%(62명), 1962년 10.4%(58명), 1960년 10.2%(57명) 순으로 나타나 전기 베이비붐 세대(1955~1959년생)의 응답비율(44.6%, 250명)보다 후기 베이비붐 세대(1960~1963년생)의 응답비율(55.4%,

<표 1> 조사 개요

구분	내용
조사 대상자	1955년에서 1963년 사이에 태어난 베이비부머
조사지역	전국
조사방법	자기기입식(self-administered) 조사
표본 추출방법	편의추출법(convenience sampling)
표본수	560명(표본)
조사기간	2012년 7월 10일 ~ 8월 8일(30일간)
자료수집도구	구조화된 설문지(structured questionnaire)
설문지 배포 및 회수	680부 배포, 573부(84.3%) 회수, 560부 분석에 사용

II. 조사 개요

베이비붐 세대의 주거 특성 분석을 위한 조사도구는 인구통계적 특성, 주택 및 부동산 보유 실태, 향후 목돈 지출 예상 요인, 자녀관, 은퇴 후 주거 이주 의향, 은퇴 후 거주하고 싶은 주택 유형, 은퇴 준비도, 주택 처분 의향을 측정항목으로 구성하였다.

본 연구에서는 설계한 조사도구를 활용하여 1955년에서 1963년 사이에 태어난 1차 베이비부머를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

2012년 7월 10일부터 8월 8일까지 30일간에 걸쳐 전국에 거주하고 있는 베이비부머를 대상으로 설문지를 배포하고 설문조사를 실시하였다. 680부의 설문지를 배포한 후, 자기기입(self-administered) 방식으로 조사를 실시한 결과, 573부의 설문지를 회수하여 84.3%의 회수율을 보였다. 이 가운데, 다수의 항목에 동일한 번호로 응답을 하였거나, 응답하지 않은 등 무성의하게 응답한 설문지 13부를 제외한 560부의 설문지를 최종 실증분석에 이용하였다. 이상의 실증연구를 위한 정량 조사의 개요를 정리하여 아래 <표 1>에 제시하였다.

III. 베이비붐 세대의 특성 분석

1. 인구통계적 특성

설문조사를 통해 회수된 560명의 응답자에 대한 인구통계적 특성을 분석해 보면 다음과 같다. 먼저, 응답자의 출생년도를 살펴보면

310명)이 높게 나타났다.

성별은 남성 57.5%(322명), 여성 42.5%(238명)로 나타나 남성이 여성보다 많은 것으로 조사되었다.

응답자의 학력 수준은 고졸 46.1%(258명)와 대졸(전문대 포함) 37.9%(212명)로 대체로 높은 편이었다.²⁾ 직업은 화이트칼라(사무/기재직, 경영/관리직, 전문/자유직) 36.3%(203명), 자영업 28.4%(159명), 블루칼라(판매/서비스직, 기능/숙련공, 일반 작업직) 27.0%(151명), 주부/기타 8.4%(47명) 순으로 나타났다.

베이비붐 세대의 소득은 250만원 이상~349만원 미만 24.1%(135명)였으며, 350만원 이상~449만원 미만이 22.9%(128명), 550만원 이상이 22.5%(126명)로 나타났다.

응답자의 세대 구성은 4인 가족이 47.7%(267명)로 가장 많았으며, 3인 가족이

2) “한국의 베이비부머 연구”에 의하면, 우리나라 베이비붐 세대는 한국전쟁 후 체계적인 학교 교육을 받은 첫 세대로 이전 세대에 비해 한층 높은 교육수준을 가진 세대라 할 수 있다. 베이비붐 세대의 학력은 고등학교 졸업 이상이 전체의 72.4%(고졸 44.7%, 대졸 이상 27.7%)를 차지하여 베이비붐 세대의 약 4분의 3 정도가 고졸 이상인 것으로 나타났다. 베이비붐 세대는 수확단계(대학 이상)가 올라갈수록 여성보다 남성의 교육 수준이 높았다. 베이비붐 세대와 부모 세대의 교육수준을 비교해 보면 베이비붐 세대의 4분의 3 정도가 고등학교 졸업 이상의 학력 수준인 데 반해, 베이비붐 세대의 부친의 경우 고등학교 이상의 학력을 가진 경우는 11%에 불과했다. 대부분이 무학(39.11%)이거나 초등학교 졸업(39.77%) 정도의 학력을 가지고 있었다.

30.0%(168명)로 그 뒤를 이었다. 가족구성은 부부(또는 혼자)+미혼자녀와 함께 살고 있다는 응답이 76.1%(426명)로 조사되어 응답자들의 대부분이 3~4인 가족의 2세대를 구성하며 생활하는 것으로 파악되었다.³⁾

본 연구의 설문에 응답한 베이비붐 세대 560명에 대한 주택유형을 살펴보면 아파트/주상복합 거주자가 65.9%(369명)로 나타났다. 다음으로 단독/다가구주택(17.0%)과 연립/빌라/다세대주택(13.7%)이 30.7%를 차지했다. 상가형주

<표 2> 표본의 일반적 특성(n=560)

항목	응답자 수(명)	비율(%)	
출생년도	1955-1959년	250	44.6
	1960-1963년	310	55.4
성별	남성	322	57.5
	여성	238	42.5
학력	중졸이하	37	6.6
	고졸	258	46.1
	대졸(전문대 포함)	212	37.9
	대학원이상	53	9.5
직업	자영업	159	28.4
	블루칼라	151	27.0
	화이트칼라	203	36.3
	주부/기타	47	8.4
소득	~249만원 미만	77	13.8
	250~349만원 미만	135	24.1
	350~449만원 미만	128	22.9
	450~549만원 미만	94	16.8
	550만원 이상	126	22.5
가족인원	2명 이하	67	12.0
	3명	168	30.0
	4명	267	47.7
	5명이상	58	10.4
가족구성	부부	29	5.2
	부부(또는 혼자)+미혼자녀	426	76.1
	부부(또는 혼자)+결혼자녀	25	4.5
	부부(또는 혼자)+부모	16	2.9
	부부(또는 혼자)+자녀+부모	54	9.6
	기타	10	1.8

2. 주택 및 부동산 보유 실태

3) 통계청에서 2012년에 발표한 “베이비부머 및 에코세대의 인구·사회적 특성분석”에 의하면 베이비붐 세대 가구는 515만 가구다. 세대 구성을 살펴보면, 2세대 가구가 336만 가구(65.3%)로 우리나라 전체 2세대 가구 51.3%에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 베이비붐 세대 가구 중 1세대 가구는 76만 가구(14.7%)였으며, 1인 가구는 58만 가구(11.2%)에 이르고 있는 것으로 나타나 우리나라 전체 가구에 비해서는 낮은 편이지만 베이비붐 세대의 경우도 1인 가구의 비중이 점차 증가하고 있는 상황이다. 베이비붐 세대는 2세대 가구가 주된 가구를 형성하고 있으며, 베이비붐 세대 가구 중 54.2%는 자녀와 동거하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 베이비붐 세대가 아직 자녀 양육으로부터 자유롭지 못하다는 것을 간접적으로 의미하는 것으로 볼 수 있다.

택/오피스텔/기타 주택유형에 거주하고 있다는 응답자는 3.4%로 베이비붐 세대는 주거의 쾌적성과 편리성 등이 타주택유형보다 잘 갖춰져 있는 아파트/주상복합아파트를 선호하는 것으로 나타났다.⁴⁾

베이비붐 세대의 주택소유 형태를 보면 응답자 중 자가비율이 81.1%로 가장 높았으며, 전/월세 18.4%, 기타 0.5%로 자가주택 소유 비율이 높았다.

주택 이외의 보유 부동산 현황을 분석한 결과, ‘주택 이외의 소유 부동산이 없다’고 응답한 비

4) 통계청, 2012, “베이비부머 및 에코세대의 인구·사회적 특성분석”.

이 자료에 의하면 베이비부머가 거주주인 가구의 거주 유형은 아파트/단독주택/다세대주택 등의 거주 비율이 94.1%로 나타나 본 연구와 유사한 수준을 보였다.

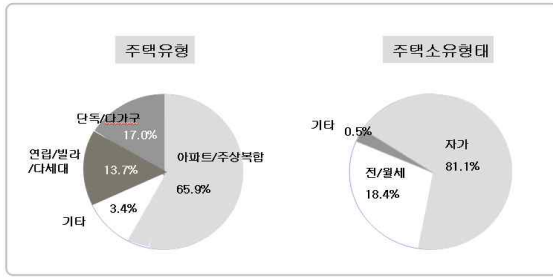


그림 1. 주택유형 및 주택소유 형태

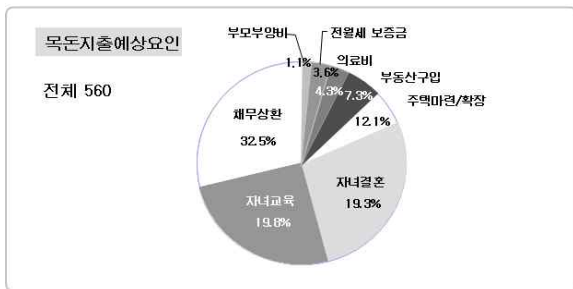


그림 2. 향후 목돈지출 예상 요인

율이 69.1%(387명)로 ‘주택 이외의 소유 부동산이 있다’고 응답한 30.9%(173명) 보다 높았다.

3. 향후 목돈 지출 예상 요인

베이비붐 세대의 향후 목돈 지출 예상 요인의 결과, 채무상환이 32.5%로 가장 높게 나타났다. 이는 베이비붐 세대가 가계부채에서 자유롭지 못하다는 것을 의미한다.⁵⁾ 다음으로 자녀 교육자금(19.8%)과 자녀 결혼자금(19.3%)이 뒤를 이었고, 향후 주거 이전을 위한 주택마련 및 주택확장에 목돈이 지출될 것이라고 응답한 비율도 12.1%로 나타났다.

그 외 부동산 구입 7.3%, 의료비 4.3%, 전월세 보증금 마련 3.6%, 부모 부양비가 1.1%로 나타났다.

부모 부양비가 낮게 나타난 이유는 베이비붐 세대가 노부모 부양과 자녀 양육의 이중 부담에 힘들어 하는 끼인세대(sandwich generation)지만 부모세대의 부양에 대한 부담이 아직 낮다는 것을 의미한다고 볼 수 있다.⁶⁾

5) 황원경, 2011, “베이비부머 세대의 은퇴 이후 자산여력 진단”, KB금융지주 경영연구소 보고서, pp. 5~6.
 베이비부머 가구의 총부채 보유율은 68.9%로 우리나라 전체 가구의 부채 보유율 59.5%에 비해 높았다. 주택 가격이 장기적으로 회복하거나 하락할 가능성 때문에 베이비붐 세대에게도 부채 상황이 가장 큰 부담으로 다가오고 있다.

4. 베이비붐 세대의 자녀관

베이비붐 세대의 자녀관이 이전 세대와 가장 대비되는 차이점은 출산율 감소로 자녀의 수가 많지 않다는 것이다. 베이비붐 세대는 적은 수의 자녀를 출산하면서 자녀에 대한 지원 및 관계의 중요성이 크게 증가한 세대라 할 수 있다.

우리나라의 베이비붐 세대는 다른 나라 베이비붐 세대와 달리 자녀에 대한 무한책임의식을 가지고 있다. 이처럼 이전 세대와는 다른 차별화된 특징을 보이고 있는 베이비붐 세대의 자녀관은 중요한 의미를 지닌다고 볼 수 있다.

먼저, 노후에 자녀와 함께 살 의향을 묻는 항목에서는 80.7%가 ‘자녀와 같이 살고 싶지 않다’고 응답했다. 자녀와의 동거를 희망하는 비율은 19.3%에 그쳐 베이비붐 세대는 독립적인 노후 생활을 희망하는 것으로 나타났다.

노후에 자녀에게 재산을 상속할 의향에 대해서는 63.2%가 ‘물려주고 싶다’고 응답한 반면, 36.8%가 ‘물려주고 싶지 않다’고 하여 자녀와의 동거는 원하지 않지만 재산은 상속하여 재정적인 도움을 주고 싶어하는 것으로 드러났다.

‘노후자금보다 자녀 교육비 및 자녀 결혼비용 우선’ 여부에 대해서는 61.8%가 우선이라고 하여 노후자금이 중요하다고 응답한 38.2%에 비해 월등히 높았다.

베이비붐 세대의 자녀관을 정리하면, 베이비붐 세대는 노후에 자녀와 동거하지 않고 독립적으로 살기를 원하고 있다. 또한, 자신의 노후자금보다 자녀의 교육비 및 결혼자금을 우선으로 생각하고 있으며, 재산을 상속하여 재정적으로 자녀를 지원하고 싶어 한다.

이러한 베이비붐 세대의 자녀관은 은퇴 후 재정적 지출 규모를 증가시켜 안락한 노후를 저해하는 위험요소로 작용할 수 있다.

5. 은퇴 후 주거 이주 의향

베이비붐 세대의 은퇴 후 주거 이주 의향은, 은퇴 후 안락한 노후생활을 위해서 이주하겠다는 비율이 49.8%로 가장 높게 나타났다. 경제

6) “한국의 베이비부머 연구”에 의하면 베이비부머의 4분의 3 이상이 인구학적으로 ‘끼인 세대’이지만, 실제로 자녀 세대와 부모 세대 모두에게 부양을 하고 있는 경우는 전체 베이비부머의 4분의 1에 못 미치는 것으로 나타났다. 부모에게 정기적으로 지원을 제공하면서 동시에 결혼시켜야 할 미혼자녀가 있는 베이비부머는 전체의 22.9%에 불과했다. 상대적으로 부모 부양에 대한 부담은 크지 않다는 것을 의미한다.

적 부담 때문에 이주하겠다는 비율도 20.2%를 차지했다. 그 외 현 주택의 관리문제가 4.5%로 나타났다.

베이비붐 세대가 이주 시 고려하는 첫 번째 요인은 주변환경이 53.2%, 두 번째 요인은 주택가격 13.6%, 세 번째 요인은 주택규모 5%, 마지막으로 주택유형이 3.7% 순이었다.

예상하는 이주 시기는 자녀 결혼 후가 52.1%, 은퇴 직후라고 응답한 비율도 20.2%에 달했다.

예상하는 이주 시점에 대해서는 은퇴 후 1~

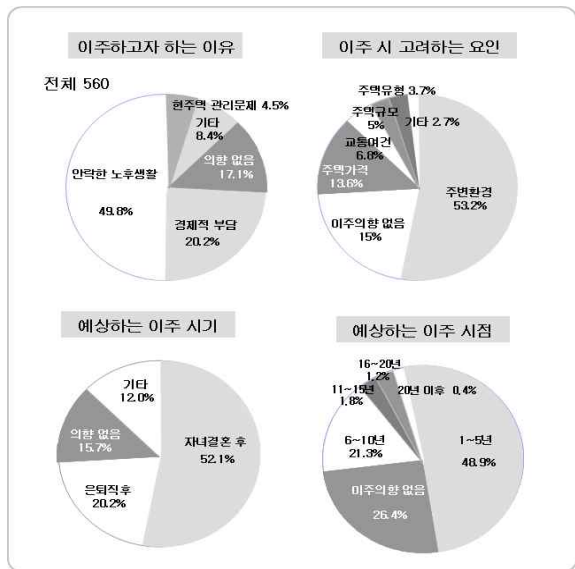


그림 3. 은퇴 후 주거 이주 의향

5년 이후가 48.9%, 6~10년 이후가 21.3%로 70% 이상이 은퇴 후 10년 이내에 이주하겠다는 생각을 갖고 있는 것으로 나타났다.

이처럼 베이비붐 세대는 은퇴 후 경제적인 이유, 안락한 노후 생활 등을 이유로 이주계획을 세우고 있는 것으로 나타났다.

6. 은퇴 후 거주하고 싶은 주택 유형

베이비붐 세대는 은퇴 후에 전원주택과 아파트에 거주하기를 원하는 것으로 나타났다. 베이비붐 세대 중 은퇴 후 전원주택에 거주하고 싶다는 응답자가 42.9%로 가장 많았다. 다음으로 아파트 30.7%, 단독/다가구주택 13.0%, 연립/빌라/다세대 2.7%로 순이었다. 노인전용시설이나 실버타운에 입주하고 싶다는 비율은 2.0%에 그쳤다.

주택소유 유형은 응답자의 92.3%가 자가 주택에 거주하기를 희망했다. 이는 은퇴 후 안정적인 노후를 보내고 싶어 하는 베이비붐 세대의 가치관이 반영된 결과로 볼 수 있다.

이주 희망지역은 서울을 제외한 수도권이 48.6%, 서울 16.9%로 서울과 수도권 거주를 희망하는 비율이 65.5%에 달했다. 지방에 거주하고 싶다는 응답 비율도 34.5%로 나타났다.⁷⁾

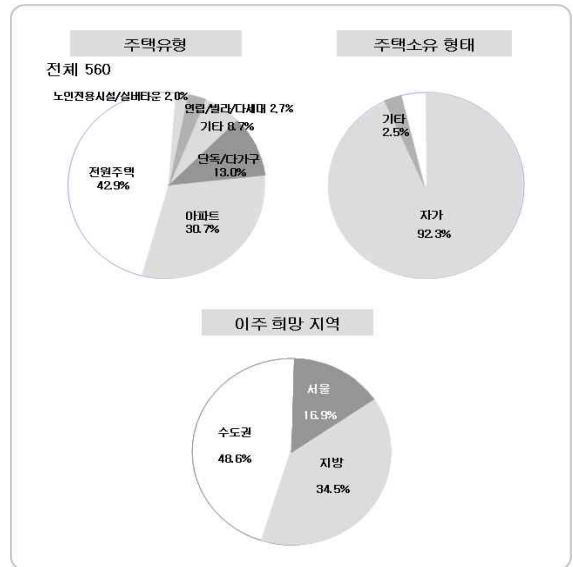


그림 4. 은퇴 후 거주하고 싶은 주택유형 및 형태/지역

국토연구원(2011)에 따르면 대도시 거주 베이비부머 중 66.3%가 농어촌 이주 의향을 가지고 있으며⁸⁾, 한국농촌경제연구원(2011) 연구결과에 의하면 도시민 중 63.7%가 농어촌 이주 의향이 있는 것으로 조사 되었다.

베이비붐 세대는 은퇴 후에도 충분한 의료·복지 서비스 혜택을 누릴 수 있고, 문화·교육

7) 통계청의 “베이비부머 및 예코세대의 인구·사회적 특성분석(2012. 8. 2, 보도자료)”에 나타난 베이비부머의 지역별 분포를 보면 베이비붐 세대의 지역별 인구 분포를 보면 경기도가 157만 명(22.6%)으로 가장 많았으며, 서울 140만 명(20.1%), 부산 56만 명(8.0%), 경남 46만 명(6.6%) 순이었다. 각 지역별 전체 인구 중 베이비붐 세대가 차지하는 인구 비율은 부산이 16.4%로 가장 높았고, 울산 15.9%, 인천 15.4%, 대구 15.2% 순이었다.

통계청의 인구주택총조사로 본 1960년도부터 2010년도까지 베이비붐 세대의 수도권지역(서울, 인천, 경기) 거주비율은 1960년에는 20.3% 이후 지속적으로 증가하였다. 1980년에는 39.6%로 나타났고, 1990년 51.1%까지 증가하다 2010년 48.5%로 증가세가 둔화되고 있는 상황이다. 점차 감소하고 있지만 베이비붐 세대의 절반에 가까운 인구가 수도권에 편중되어 있다. 본 조사에서 수도권 응답자의 비율이 지방 응답자에 비해 상대적으로 높아 수도권에 거주하고 있는 베이비부머들은 은퇴 후에도 수도권을 선호한다는 것을 우회적으로 보여주는 결과로 해석된다.

8) 김창현·변필성, 2011, “베이비붐 세대의 은퇴와 농촌활성화 전략 연구”, 국토연구원 2011-44, pp. 41-42.

등의 여가활동이 가능하며, 가족과의 근접지역에 거주를 원하는 것으로 나타났다. 그러나 베이비붐 세대의 노후준비도가 취약해 향후 생활비 부담, 일자리 구득 등을 목적으로 귀촌·귀농 등 전원지역으로의 이주 니즈가 지속적으로 증가할 수 있는 가능성도 내재한다.

7. 베이비붐 세대의 은퇴 준비도

베이비붐 세대의 노후 준비 시기를 분석한 결과, 40~44세부터 노후 준비를 시작했다는

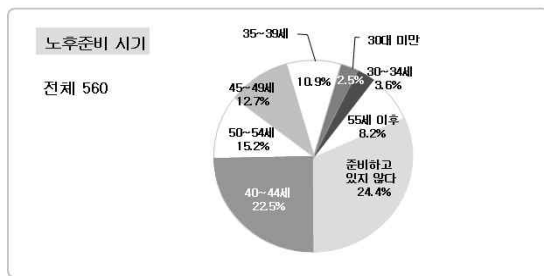


그림 5. 노후 준비 시기

응답자의 비율이 22.5%로 가장 높았으며, 50~54세가 15.2%, 35~39세가 10.9%로 나타났다.

은퇴 도래 시기인 55세 이후부터 노후를 준비하고 있다는 비율도 8.2%에 달했으며, 아직까지 노후를 준비하지 못하고 있는 베이비붐 세대도 24.4%에 달했다.

KB경영연구소가 발표한 “2013 한국 비은퇴 가구의 노후준비 실태”⁹⁾에 따르면 아직 은퇴하지 않은 가구의 재무적 노후준비는 필요자금의 평균 40% 수준에 불과한 것으로 나타났으며 가구별로 큰 차이를 보이고 있다. 노후준비도 차이는 가구 특성에 따라 사적연금 확대, 부동산자산 유동화, 고수익 위험자산 등을 통해 일정 수준 개선될 것으로 기대되지만 우려할만한 상황이다.

비은퇴 가구가 예상하는 노후생활 필요자금은 월평균 227만원이며, 부부가구 251만원, 독신가구 143만원 수준이었다. 비은퇴 가구의 가구형태, 금융자산, 노후준비 상태 등을 반영하여 계산한 노후 준비자금 예상액은 월평균 91만원으로 이는 가구가 예상하는 월평균 필요자금 227만원에 비해 135만원 부족한 수준이다.

분석 결과에서 알 수 있듯 베이비붐 세대의 노후 준비는 50세 이후부터 노후 준비를 하고 있는 비율이 23.4%에 달하며, 아직 준비하지 못하고 있는 베이비붐 세대도 24.4%로 두 집

9) KB금융지주 경영연구소, 2013, “2013 한국 비은퇴 가구의 노후준비 실태”, KB금융지주 경영연구소 연구보고서, pp. 10~12.

단의 응답 비율이 47.8%에 이르고 있다. 노후 준비를 하고 있다고 응답한 52.2%도 기대여명 등을 반영한 체계화된 노후 준비라고 볼 수 없다. 따라서 향후 베이비붐 세대의 은퇴 및 고령화의 진전은 주택시장뿐만 아니라 사회 전반적인 문제로 대두될 수 있는 상황이다.

8. 베이비붐 세대의 주택 처분 의향

응답자의 주택 처분 의향 분석 결과를 살펴보면, 51.1%가 은퇴 후 주택을 처분할 것이라

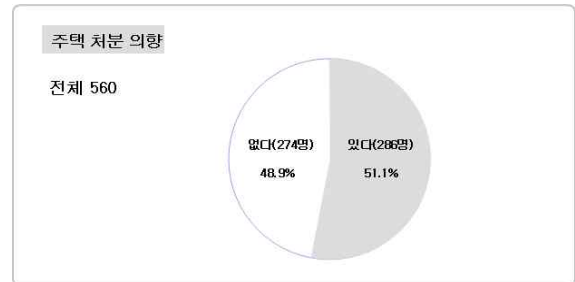


그림 6. 향후 주택 처분 의향

고 응답했으며, 처분 의사가 없는 응답자의 비율도 48.9%에 달해 비슷한 수준을 보였다.

국내의 경우 총자산 중 금융자산이 차지하는 비중이 낮은 수준이며, 베이비붐 세대가 은퇴 연령에 접어들면서 가계의 가치분소득이 감소함에 따라 가계 자산의 부동산 편중은 유동성을 악화시켜 보유 부동산의 처분 압력을 증가시킬 것이다.

따라서, 주택을 처분하겠다고 응답한 베이비붐 세대뿐만 아니라 주택 처분 의향이 없는 세대를 위한 주택연금상품 개발 등 다양한 주택 관련 상품 및 정책 마련이 매우 시급한 상황에 이르렀음을 보여주는 결과라 할 수 있다.

IV. 대응전략

베이비붐 세대의 은퇴가 가시화 됨에 따라 베이비붐 세대의 은퇴가 주택시장에 미칠 영향에 관한 연구도 비교적 활발하게 진행되고 있는 가운데, 본 연구는 베이비붐 세대의 인구통계적 특성, 주택 및 부동산 보유 실태, 향후 목돈 지출 예상 요인, 자녀관, 은퇴 후 주거 이주 의향, 은퇴 후 거주하고 싶은 주택 유형, 은퇴 준비도, 주택 처분 의향의 비교·분석하여 베이비붐 세대의 주거 특성을 구체적으로 규명하였다.

본 연구는 이러한 실증분석 결과, 베이비붐 세대의 주거 정책적 관점에서 다음과 같은 대

을 전략을 제언한다.

첫째, 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화되기 전에 바람직한 은퇴 교육 프로그램을 개발하여 소속 직장 및 지자체 등을 통해 시행하는 방안에 대한 적극적인 검토가 요구된다.

둘째, 베이비붐 세대가 노후 생활자금을 마련하기 위해 보유한 주택을 매각하고 소형주택으로 이전 또는 이주하는 경우, 노년층을 위한 복지지원 차원에서 부동산 거래세(취득세, 양도소득세) 및 보유세(재산세, 종합부동산세) 등 세제 부담을 경감해주는 방안에 대한 적극적인 검토가 필요하다.

셋째, 베이비부머 2명 중 1명 이상은 은퇴 후, 주택을 처분할 의향이 있는 것으로 나타났다. 베이비붐 세대가 주택을 매각할 경우, 주택 매각 물량의 과다로 이어져 주택가격이 하락할 우려가 있으며 이로 인해 각종 문제를 유발할 수 있는 가능성이 존재한다. 따라서 베이비붐 세대가 자가 보유를 유지하면서 노후생활자금을 마련하고 안정적인 노후를 영위할 수 있는 역모기지 제도 활성화 등 보유주택 활용 방안에 대한 정책적 지원이 필요할 것으로 보인다. 향후 역모기지 제도의 한계점과 금리구조 등을 개선하여 민간 금융기관에서 다양한 역모기지 상품을 개발하여 운영하는 등 역모기지 활성화를 위한 적극적인 정책 마련 및 지원 확대가 요구된다.

넷째, 베이비붐 세대가 노년기에 접어들면서 생애주기에 맞게 무장애 주택 등으로 거주주택 리모델링 니즈 등이 지속적으로 상승할 것으로 예상됨에 따라 이와 관련하여 저리의 융자금 지원, 보조금 지원 등 다양한 지원방식에 대한 정책적 검토가 필요하다.

다섯째, 베이비붐 세대가 은퇴한 이후 나타날 수 있는 주택에 대한 니즈 및 노후생활자금 마련을 충족시키기 위해서는 수익형 임대주택에 대한 세금 경감 등 수익형 주택을 활성화할 수 있는 제도적 방안이 모색되어야 한다.

여섯째, 베이비붐 세대는 높은 이주 의향을 보이고 있으므로 이를 고려한 귀농·귀촌형 전원주택 등 새로운 유형의 주택 개발 및 공급 방안이 검토 되어야 한다. 또한, 자녀와 함께 거주를 희망하는 세대를 위한 세대 분리형 주택과 같은 베이비붐 세대의 주거 트렌드를 종합적으로 반영한 주택 개발 및 공급이 적극적으로 모색되어야 한다.

V. 연구의 의의 및 향후 연구 과제

본 연구는 베이비붐 세대의 은퇴 이후 나타날 수 있는 주거 특성 및 주택 처분 의향을 규명하였다는 점에서 의의를 찾을 수 있다.

연구의 결과를 일반화하기 위해서는 지역과 베이비붐 세대의 인구통계학적 특성을 반영한 표본을 설계해야 하나, 본 연구에서는 베이비붐 세대의 연령 범위만으로 제한하여 자료를 수집하였다. 특히, 표본추출방법에 있어서도 비확률적 표본추출방법인 편의추출법(convenience sampling)을 사용하여 표본이 수도권에 편중되어 결과를 일반화하는데 한계가 존재한다.

본 연구 결과를 토대로 보다 심도있는 정책 제언을 위해 전문가를 대상으로 정성적인 후속 연구가 이루어진다면 이상의 한계점이 보완되어 의미있는 결과를 도출할 수 있을 것으로 기대된다.

참고문헌

- 김영호, 2006, 「베이비 붐 랠리」, 이레미디어.
- 손유미 외, 2011, 「베이비붐 세대 제2인생 설계 구축 방안」, 한국직업능력개발원.
- 송양민, 2010, 「돈 밥 자유 : 대한민국을 재창조한 베이비붐 세대의 어제 오늘 그리고 내일」, 21세기북스.
- 송지준, 2009, 「논문작성에 필요한 SPSS AMOS 통계분석방법」, 21세기사.
- 장석인 외, 2011, 「베이비붐 세대 은퇴 관련 산업 활성화 방안」, 산업연구원 정책자료 2011-150.
- 장지웅, 2010, 「주택시장 30년 파노라마」, 책나무출판사.
- 하지철 외, 2010, 「마케팅조사 실무노트 III」, 이담북스.
- 함인희, 2002, 「베이비붐 세대의 문화와 세대경험」, 나남출판.
- 홍종선 외, 2010, 「설문조사 자료의 통계분석」, 자유아카데미.
- KB국민은행, 2012, 「행복한 은퇴, 안정된 노후-행복한 노후설계 가이드」, KB국민은행.