

베이비부머의 사회경제적 특성과 주거특성 변화 연구

– 가구특성에 따른 서울시와 수도권 베이비부머의 2006–2018년 변화 –

김진후*.조강현**.이재수***

Examining the Socioeconomics and Residential Characteristics of the Baby Boomers between 2006 and 2018 in the Capital Region

Jin Hoo Kim*.Kang-Hyun Cho**.Jae-Su Lee***

요약 : 이 연구는 2006년부터 12년간 우리나라 베이비부머의 사회경제적 특성과 주거특성의 변화와 가구특성에 따른 차이를 종합적으로 분석하고 시사점을 제시하는 것이 목적이다. 최근 베이비부머의 은퇴가 크게 증가하여 2018년 약 20% 이상 은퇴한 것으로 확인됐다. 베이비부머의 은퇴 증가는 사회 및 경제 전반에 미치는 영향력이 크다. 은퇴의 정의를 명확히 규정하고 정기적인 공식조사가 필요하다. 둘째, 베이비부머의 월평균 가구소득은 증가하지 않았지만, 은퇴 베이비부머의 가구 소득 감소는 뚜렷하다. 베이비부머의 은퇴가 본격화되면서 고소득층의 비중이 크게 감소하고 저소득층의 비중이 크게 증가하였기 때문이다. 셋째, 은퇴한 베이비부머의 가구소득이 감소하고 자산액이 상대적으로 낮으며, 부채가 증가하였다. 또한 저소득 베이비부머의 월세 비율이 높고 은퇴 후 저소득 계층의 주거불안 문제가 심화될 것으로 예상된다. 은퇴와 소득계층을 고려한 적절한 주택 및 주거복지 정책의 마련이 필요하다. 마지막으로, 은퇴한 베이비부머의 주거면적과 주택가격이 상대적으로 적고, 주거면적이 감소한 가구의 비율이 증가하였다. 베이비부머의 은퇴 이후 주거이동과 주거선택에 관한 연구가 필요하다.

주제어 : 베이비부머, 은퇴, 주거특성, 주거이동, 수도권

ABSTRACT : This study aims to analyze changing trends of both socioeconomic and housing and residential characteristics of the baby boomers, and differences according to their household qualities including retirement and income in Seoul and the Capital region. Firstly, the proportion of retired baby boomers amounted to seventeen percent in 2016 and it has been increasing, implying that it has a considerable impact on the our society and economy. Secondly, average household income of the baby boomers has not increased; however, the number of retired baby boomers has significantly diminished for ten years. As they continue to be retired from their workplaces, the portion of high-income bracket has decreased and low-income bracket has increased considerably. Thirdly, retired baby boomers has significantly lower level of income and total assets, and higher level of liabilities than general households in the region. It is also expected that low-income baby boomers will suffer from residential instability. Finally, average dwelling area and housing price of retired baby boomers are relatively lower than other households. More studies of residential movement and choices are necessary considering their retirement and income level.

KeyWords : Baby boomer, Retirement, Housing characteristics, Residential mobility, Capital region

* 강원대학교 부동산학과 대학원 박사 수료, 제1저자

** 강원대학교 부동산학과 대학원 석사과정, 공동저자

*** 강원대학교 부동산학과 부교수(Associate Professor, Department of Real Estate, Kangwon National University),
교신저자(E-mail: jslee25@kangwon.ac.kr, Tel: 033-250-6831)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라 베이비부머는 한국전쟁 이후 1955년부터 1963년 사이에 태어난 인구 집단을 말한다. 통계청 국가통계포털(<http://kosis.kr>)에 의하면, 우리나라 베이비부머의 인구수는 2018년 말 727.6만 명으로 전체 인구의 14.0%를 차지한다. 같은 시기 수도권에 거주하는 베이비부머의 인구수는 347.2만 명으로 수도권 인구의 13.5%를 차지한다. 우리나라 베이비부머는 1962년부터 본격적으로 시작된 경제개발과 국토 및 도시개발의 주역으로 고도성장기 대량의 주택공급과 높은 주택가격의 증가 등을 통해 부동산자산을 소유하고 축적하였다.

2010년 이후 1955년 태어난 베이비부머의 연령이 55세를 넘으면서 민간기업에 종사하는 베이비부머를 중심으로 은퇴가 본격화되고 있다(이용재, 2013). 베이비부머의 사회경제적 위상의 변화는 대도시를 포함하여 우리나라의 사회 전반에 큰 영향을 미칠 것으로 예상된다. 우리나라가 고령화 시대와 저성장 국면에 접어들면서 베이비부머의 주택과 주거특성에 상당한 변화가 있을 것으로 예상된다.

최근 사회경제적 변화 속에서 2010년 이후 베이비부머에 대한 연구가 본격적으로 시작되었다. 학술적 논의는 주로 베이비부머의 사회경제적 특성과 주거현황, 주거선택과 주거이동 특성, 자산배분과 주택자산효과 등을 중심으로 진행되었다. 그러나 베이비부머의 시계열적 변화 특성을 종합적으로 분석하고, 주택 및 주거특성의 면밀한 분석을 통해 베이비부머의 실태와 변화를 체계적으로 정립한 시도는 매우 부족하다.

2006년부터 지난 12년 간 서울과 수도권에 거주하는 베이비부머 가구의 사회경제적 변화와 주거특성은 어떻게 변화하였는가? 은퇴 등 가구특성의 변화에 따라 주택 및 주거특성에 차이가 나타나는가? 이 연구는 우리나라 베이비부머를 둘러싼 사회경제적 환경이 크게 변화하고 있다는 인식하에 지난 12년 간 베이비부머 가구의 인구사회, 경제 및 자산, 주택 및 주거특성의 변화와 가구특성 변화에 따른 차이를 면밀히 분석하고 시사점을 제시하는데 목적이 있다.

2. 연구 범위 및 방법

공간적 범위는 서울시, 인천시와 경기도를 포함한 수도권이다. 시간적 범위는 2006년부터 최근 조사된 2018년까지 12년을 설정하였다.

이 연구는 서울시와 수도권에 거주하는 베이비부머 가구주를 대상으로 12년 간 변화와 은퇴 등 가구특성별 차이를 분석한다. 이를 위해 우선, 사회경제적 특성과 주택 및 주거이동 특성 부문으로 구분하고, <표 1>과 같이 하위부문과 세부지표를 구성하였다. 사회경제적 특성 부문은 인구·사회적 특성과 경제 및 자산특성 변화로, 주택 및 주거이동 특성 부문은 주택 및 주거특성과 주거이동 특성 변화로 구분된다. 하위부문별 약 3개, 총 11개 세부지표를 분석하였다.

서울시와 수도권 베이비부머의 12년 간 추세 변화 분석을 위해 기술통계 분석과 지역 및 집단간 차이를 분석하기 위해 교차분석과 분산분석을 실시하였다. 주요 분석대상은 베이비부머 가구로 가구의 특성을 기준으로 한다. 분석을 위해 2006년부터 2018년까지 조사된 주거실태조사 자료를 활용하였다. 주거실태조사는 국토교통부가 2006년부터 2년마다 전국단위로 조사하는 공식통계로

지역 및 계층별 주거실태를 파악하고 다양한 주택 및 주거특성을 분석하는데 유용하다. 최근 2018년 자료가 공개되어 이를 최근 시점으로 설정하였다.

〈표 1〉 분석 부문과 지표 설정

구 분		분석 지표
사회 경제적 특성	인구·사회적 특성 변화	인구수 변화
		직업 및 근무형태 변화
		은퇴비율 변화
	경제 및 자산 특성 변화	가구소득 및 부채 변화
		소득분위별 가구소득 변화
		자산 총액과 유형별 비중 변화
주택 및 주거 이동 특성	주택 및 주거특성 변화	주택유형 변화
		점유형태 변화
		평균 주거면적과 가격 변화
	주거이동 특성 변화	이주경험과 이동 인구수 변화
		직전 주택 대비 현재 주택면적 변화

II. 선행연구 검토

우리나라 베이비부머의 사회경제적 변화에 따른 주거특성과 관련된 선행연구들은 세 유형으로 구분할 수 있다. 우리나라 또는 특정 지역에 거주하는 베이비부머의 사회경제적 현황과 주거특성 연구, 고령화되는 베이비부머의 은퇴 후 노후소득을 위한 주택자산효과와 자산 배분 연구, 그리고 베이비부머의 은퇴 후 주거선택과 주거이동 특성에 관한 연구가 이에 해당한다.

우선, 베이비부머의 현황과 주거특성에 관한 연구로 이종상(2007)은 설문조사 및 통계자료를 이용하여 은퇴 후 베이비붐 세대의 주거형태는 약 80%가 제2의 경제활동을 위한 소득창출을 목적으로 결정된다고 주장하였다. 따라서 베이비붐 세대는 도심과 주변지역에 입지하는 경향이 높고 투자

가치가 높고 환금성이 유리한 아파트를 선호하는 것으로 나타났다.

김혜연 외(2010)는 베이비붐세대 151명을 대상으로 실시한 설문조사 결과, 78%는 은퇴 후 이주계획이 있으나, 인접 지역으로 주로 이동하고 주택규모는 축소하려는 경향이 높다고 설명하였다. 베이비붐세대의 은퇴에 따라 주택시장과 선호하는 주택특성이 변화하므로 이에 맞는 주택개발이 이루어져야 한다고 주장하였다. 전인수(2013)는 전국의 베이비부머 560명을 대상으로 설문조사를 실시하여 세대의 특성과 은퇴 후 이주 의향, 선호 주택유형과 주택 처분의향을 분석하였다. 베이비붐세대는 은퇴 후 절반 이상이 주택을 처분할 계획이 있는 것으로 나타났다. 자산 중 부동산의 비중이 높아 은퇴 후 주택처분 압력이 증대할 것이므로 이에 맞는 지원정책과 제도 개선이 필요함을 주장하였다.

이용재(2013)는 베이비붐세대의 현황과 노후준비 특성을 분석하였다. 분석 결과, 베이비붐세대는 이전 세대보다 가구소득이 높지만, 자녀교육 등 비용이 많이 소요될 것으로 예상되었다. 베이비붐 이후 세대보다 공적연금 등 가입률이 낮아 노후준비가 미흡한 것으로 나타났다. 경제 및 교육수준이 낮고 여성의 노후준비가 미흡해서 노후빈곤의 가능성도 높아 대책이 필요하다고 주장하였다.

김현수·성주한(2015)은 설문조사 자료를 활용하여 은퇴계층의 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 분석 결과, 도시 은퇴자들은 은퇴 후 소득이 많고 여가활동이 많을수록 주거만족도가 증가하였다. 주거만족도가 높은 계층은 구전효과를 통해 다른 은퇴계층에게 정보를 제공하는 것으로 나타났다.

고령화되는 베이비부머의 은퇴 후 노후소득을 위한 주택자산효과와 자산 배분에 관한 연구로 손은경(2010)은 2010년 가계금융조사 자료를 이용

하여 은퇴 후 베이비붐세대는 노후소득 마련을 위해 부동산자산을 유동자산으로 재배분하는 압력이 증가할 것으로 분석하였다. 그러나 고령인구 진입까지 10년 정도의 시간이 소요되므로 당시에는 부동산 처분에 대한 즉각적인 영향은 크지 않을 것으로 예측하였다.

남상호(2011)는 통계청의 가계자산조사와 국민연금공단의 국민연금노후보장패널 자료를 이용하여 베이비붐세대의 자산과 노후보장실태를 분석하였다. 분석 결과, 베이비부머의 약 69%만 국민연금에 가입하였고, 여성의 가입률은 52%에 불과하여 은퇴 후 부동산자산의 처분이 필요함을 주장하였다. 서수복(2010)은 수도권 일부 지역 주민들을 대상으로 은퇴 이주의도와 이주요인에 대한 설문조사를 실시하였다. 베이비붐세대는 경제력이 높을수록 은퇴 후 전원주택 등으로 이주 의향이 강하고 이주 시 대부분 주택을 처분할 의사가 있다.

석재은·이기주(2010)는 국민노후보장패널자료를 활용하여 베이비붐세대를 경제활동상태와 소득계층별로 유형화하고 노후소득보장 준비정도를 분석하였다. 다층적 노후보장측면에서 보면, 무연금 상태인 경우가 많고 3중 보장체계를 갖추고 있는 베이비부머의 경우는 전체의 2.4%에 불과하다는 점을 지적하였다. 백은영·정순희(2012)는 2011년 가계금융조사 자료를 활용하여 은퇴 이전의 전국 베이비부머의 은퇴 특성을 분석하고 은퇴 준비에 주택자산이 어떤 영향을 미치는지 분석하였다. 분석 결과, 베이비부머는 재무건전성 부문 중 유동성이 가장 취약하여 은퇴 후 가계의 위기관리 능력이 부족한 것으로 나타났다. 주택자산 관련 변수들이 베이비부머의 은퇴준비에 영향을 미치며, 주택보유 가구가 재무건전성도 양호하고 은퇴준비도 많이 하는 것으로 분석되었다.

이현정·윤정득(2012)은 한국노동패널조사 자료를 활용하여 전국 베이비부머 970가구를 대상으로

자산효과를 분석하였다. 비내구재소비에 대한 자산효과는 전반적으로 유의하였다. 주택자산의 소비탄력성은 금융자산의 소비탄력성과 유사하나, 주택 외 부동산자산보다는 2배 정도 높다. 55세 이상 베이비부머와 아파트를 소유하거나 부채-자산비율이 높은 베이비부머가 주택자산의 소비탄력성이 높게 분석되었다.

신지호·최막중(2013)은 1999년부터 10년간 한국노동패널조사 자료를 이용하여 노동시간을 기준으로 은퇴집단과 참조집단을 구분하고 부동산자산의 조정에 미치는 요인을 분석하였다. 분석 결과, 예상과 달리 은퇴집단은 부동산자산을 줄이지 않았으나, 증가폭이 작게 나타났다. 부동산자산 축소는 부동산가격 상승이 기대되는 상황에서 소득이 가장 낮은 생계형 집단과 자산이 가장 많은 자산가형 집단에서만 발생하였다. 그러나 부동산가격 하락이 예상되면 자산 처분이 보편적으로 발생하므로 은퇴계층의 부동산자산 조정에 관심이 필요함을 주장하였다.

마지막으로, 베이비부머의 은퇴 후 주거선택과 주거이동 특성에 관한 연구로 강창호·박창수(2009)는 강남구와 일산구에 거주하는 374명의 베이비부머를 대상으로 설문조사를 실시하여 주거만족도가 주거선택에 미치는 영향을 분석하였다. 주거만족도는 베이비부머의 주거선택에 유의미한 영향을 미치고 현재의 주거만족 요인에 의해 미래의 주거를 선택할 가능성이 높게 나타났다. 주거선택 시 베이비부머는 지방보다는 수도권 인근의 농촌 또는 전원지역을 선호하는 것으로 나타났다.

서수복(2010)은 서울의 강북과 고양시 일산에 거주하는 베이비붐세대 653명을 편의표본추출하여 면접 설문조사를 실시하고 은퇴 이주요인을 분석하였다. 은퇴 후 주거이동은 경제력이 있는 계층이 주도하고, 대규모 이주로 인해 발생할 것으로 예상되는 부작용을 줄이기 위한 정책 마련을 주장

하였다. 또한 지역, 인구 및 계층적 속성을 고려하여 베이비붐세대의 은퇴와 이주에 대비한 주택정책의 필요성을 주장하였다.

황선희·이연숙·윤혜경(2010)은 서울시 강남구와 서초구에 거주하는 베이비붐세대를 방문하여 설문을 실시하고 이주계획이 있는 150명의 은퇴 후 선호 주거유형과 요인을 분석하였다. 노후계층의 계획적 주거이동 패턴이 매우 다양하고, 대부분 아파트의 선호도가 높지만, 상황에 따라 다른 주택 유형의 선호가 변화함을 밝혔다. 베이비붐세대는 단순히 생애주기에 따라 이동하는 것이 아니라 건강 등 각자의 상황에 따라 주거선택요인이 변화하며, 주거선택도 다양하게 나타난다고 주장하였다.

김준형·한정훈(2012)은 2001년부터 10년간 국내인구이동통계자료를 이용하여 은퇴한 고령계층의 주거입지 특성을 분석하였다. 분석 결과, 연령이 증가할수록 수도권이나 지방 또는 교외나 농촌으로 이주할 가능성이 높게 나타났다. 그러나 이동하지 않는 인구까지 고려하면 은퇴 이후 서울의 외곽지역이나 비도시지역에 입지하는 비중은 다른 연령집단과 차이가 없다. 은퇴한 고령인구가 교외보다 도시를 선택하는 확률이 2000년 중반 이후 급증하였다. 이는 은퇴 후에도 도시적 라이프스타일을 충족시키고 도시의 다양한 경제적 기회가 필요하기 때문이다.

임기흥·백성준(2014)은 설문자료를 이용하여 베이비붐세대의 은퇴후 주거선택 및 이동특성을 분석하였다. 은퇴 후에는 쾌적성과 편의성이 높은 주거지를 선호하고 비아파트와 다양한 규모의 주택을 선호하는 것으로 나타났다. 전체의 62% 이상이 주거이동을, 절반 이상의 가구가 지역간 이동을 계획하는 것으로 나타났다. 베이비붐세대의 주거이동은 현주택규모, 주택보유수와 은퇴 후 선호주택규모가 유의미한 영향을 미치며, 지역내 이동은 소득변수가, 지역간 이동은 부채유무, 주거선택요

인 변화와 은퇴준비여부가 유의미한 변수로 추가되었다.

김현수·성주한(2018)은 수도권에 거주하는 50대와 60대 은퇴계층을 대상으로 설문조사를 실시하여 주거이동과 다운사이징에 미치는 요인을 분석하였다. 주택의 면적 다운사이징에 미치는 잠재적 요인들을 인구통계학, 주거이동, 주택점유형태, 주택유형변화 특성으로 구분하였다. 분석 결과, 인구통계학적 특성 변수인 가구원수와 건강은 음(-)의 영향을, 대졸이상 학력은 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러나 다른 특성 변수들은 중요한 영향을 미치지 않았다. 이 연구는 조사대상이 은퇴자로 한정되어 표본추출의 편의가 있고 실제 면적 다운사이징한 가구는 매우 적은 한계가 있다.

이 연구는 2006년부터 2018년까지 수도권과 서울시에 거주하는 베이비부머 가구의 12년 간 변화 패턴을 종합적이고 체계적으로 분석한 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다. 이를 위해 베이비부머 가구의 특성을 인구 및 사회적 특성, 경제 및 자산특성, 주택 및 주거특성과 주거이동 특성으로 구분하여 분석하였다. 둘째, 베이비부머 가구의 사회경제 및 주거특성을 면밀히 분석하기 위해 부문별로 지표를 세분화하고, 은퇴 여부 등의 가구특성별 차이를 통계적으로 분석하였다. 셋째, 대부분 선행연구는 실제 은퇴한 베이비부머 가구를 구분하고 다른 집단과의 차이를 검증하는데 한계가 있다. 이 연구는 은퇴의 개념을 실제로 부합하도록 정의함으로써 주거실태조사 자료를 활용하여 가구주의 은퇴여부를 보다 실질적으로 구분하고 가구특성별 차이를 통계적으로 검증하였다.

Ⅲ. 베이비부머의 사회경제적 특성 변화

1. 인구사회적 특성 변화

1) 총 인구수와 베이비부머 인구수 변화

서울시와 수도권의 2018년 인구수는 각각 9,765,623명과 25,797,418명이다. <그림 1>과 같이 서울시의 인구수는 2009년을 정점으로 2017년을 제외하고 2010년 이후 계속 감소하고 있는 반면, 수도권의 인구수는 지속적으로 증가하고 있다.

2018년 기준 우리나라의 베이비부머 인구수는 7,276,311명으로 전체 인구의 14.0%를 차지한다. 이 중 수도권 베이비부머는 3,472,153명으로 전체 베이비부머의 47.7%에 해당한다. <표 2>와 같이 서울시와 수도권의 베이비부머 인구는 2008년부터 계속 감소하였다. 서울시의 베이비부머 인구는 2011년까지 1% 이내, 2016년까지 1~2% 감소율을 보이다 2017년부터 2%를 초과하여 감소폭이 계속 증가하였다. 반면 수도권의 베이비부머 인구는 1% 이내의 감소율을 나타냈다.

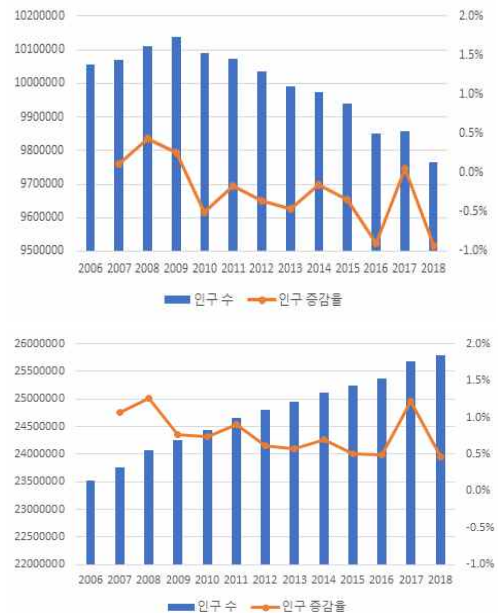
서울시와 수도권에 거주하는 베이비부머 인구수의 지속적인 감소로 인해 전체 인구수 대비 베이비부머 인구수의 비중도 계속 감소하였다. 2006년 서울시와 수도권 베이비부머 인구수 비중은 각각 15.1%, 15.2%에서 2018년에는 13.7%, 13.5%로 감소하였다. 베이비부머 인구 비중이 감소하는 양상은 서울시와 수도권이 서로 다르다. 서울시는 인구의 지속적 감소와 베이비부머 인구의 대폭 감소로 이 비중이 감소하였다. 그러나 수도권은 인구수의 지속적인 증가에도 불구하고 베이비부머 인구의 감소로 인해 이 비중이 감소하는 것으로 나타났다.

수도권 베이비부머 인구수의 감소는 대부분 서

울시의 감소로 인한 것이다. 서울시 베이비부머 인구수의 감소는 고령화에 따른 사망 등 자연적 요인과 은퇴 등 가구특성 변화에 따른 이주 등 사회적 요인에 의해서 영향을 받는다. 일반적으로 서울시 등 대도시에서는 자연적 요인보다 은퇴 등 사회적 요인이 인구 감소에 미치는 영향이 크다(이재수·성수연, 2014).

<그림 1> 서울시(상)와 수도권(하)의 인구수 및 전년대비 증감율(%) (2006~2018년)

자료: 통계청, 주민등록인구, 2006~2018



2) 직업 및 근무형태 변화

2018년 서울시 베이비부머의 직업은 서비스·판매업(38.4%) 비율이 가장 높고, 기능직·단순노무직(34.5%), 관리직·전문직·사무직(26.5%) 순으로 나타났다. 수도권은 기능직·단순노무직(39.9%), 서비스·판매업(32.4%), 관리직·전문직·사무직(25.3%) 순으로 나타났다. 2006년과 비교하여 서울시와 수도권에서 모두 관리직·전문직·사무직 비율이 감소하고, 서비스·판매업, 기능직·단순노무직 비율이 증가하였다. 2010년 이후 베이비부머의 은퇴가 시

〈표 2〉 서울시와 수도권 베이비부머의 인구 변화(2006~2018)

자료: 통계청, 주민등록인구, 2006~2018, <http://kosis.kr/>

연도	인구 수		인구 증감률		총 인구대비 비율	
	서울시	수도권	서울시(%)	수도권(%)	서울시(%)	수도권(%)
2006	1,518,264	3,566,559	-	-	15.1	15.2
2007	1,516,843	3,569,245	-0.09	0.08	15.1	15.0
2008	1,525,367	3,589,894	0.56	0.58	15.1	14.9
2009	1,521,203	3,584,465	-0.27	-0.15	15.0	14.8
2010	1,510,635	3,579,985	-0.70	-0.13	15.0	14.7
2011	1,498,861	3,579,696	-0.78	-0.01	14.9	14.5
2012	1,480,019	3,563,390	-1.26	-0.46	14.7	14.4
2013	1,459,220	3,543,793	-1.41	-0.55	14.6	14.2
2014	1,444,778	3,533,740	-0.99	-0.28	14.5	14.1
2015	1,427,706	3,519,931	-1.18	-0.39	14.4	13.9
2016	1,399,282	3,498,201	-1.99	-0.62	14.2	13.8
2017	1,364,805	3,493,039	-2.46	-0.15	13.8	13.6
2018	1,337,191	3,472,153	-2.02	-0.60	13.7	13.5

작되면서 나타난 결과로 판단된다(〈표 3〉 참고).

2018년 수도권에 거주하는 베이비부머는 상용 근로자의 비중이 40.4%로 가장 많고, 자영업자가 약 32.1%를 차지한다. 서울시와 수도권 모두 2006년보다 상용근로자와 자영업자 비중은 감소하고 임시·일용·무급종사자 비중이 증가하는 경향을 보인다. 전체 가구와 비교하면, 상용근로자 비중이 낮고 자영업자 비중이 높다. 이는 최근 베이비부머의 은퇴가 증가하면서 자영업 등 다른 근무형태로 전환하기 때문으로 추정된다(〈그림 2〉 참고).

2018년 서울시와 수도권 베이비부머 중 임시·

일용 및 무급가족종사자 비율은 각각 31.8%, 27.6%로 전체 가구보다 높다. 베이비부머의 은퇴가 본격화되면서 상용근로자 비중이 큰 폭으로 감소한 반면, 자영업자와 임시·일용근로자 및 무급가족종사자의 비중이 증가하였기 때문이다. 실제 자영업자와 임시·일용·무급종사자 비중은 2006년부터 2010년까지 감소하다가 이후부터 2018년까지 지속적으로 증가하였다.

3) 은퇴의 정의와 은퇴비율 변화

퇴직은 생애주기에 걸쳐 종사한 주된 일자리 또

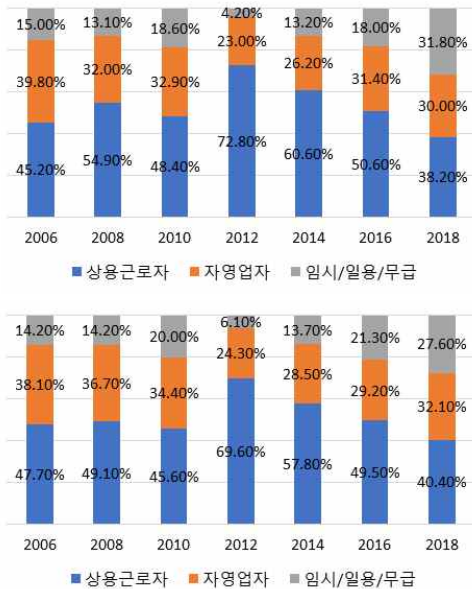
〈표 3〉 서울시와 수도권 베이비부머의 직업 분포

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

구 분	2006				2018			
	서울시		수도권		서울시		수도권	
	응답수	%	응답수	%	응답수	%	응답수	%
관리직, 전문직, 사무직	391	38.6	758	32.8	350	26.5	854	25.3
서비스, 판매업	321	31.7	663	28.7	508	38.4	1091	32.4
기능직, 장치·기계 조작 및 조립, 단순노무	292	28.8	817	35.4	456	34.5	1343	39.9
농림어업, 군인	9	0.9	70	3.0	9	0.7	82	2.4
소 계	1013	100.0	2,308	100.0	1,323	100.0	3,370	100.0

〈그림 2〉 서울시(상)와 수도권(하) 베이비부머의 근무형태 분포 (2006~2018년)

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년



는 현재 일자리를 그만두는 것을 의미한다. 생애주기의 주된 일자리에서 퇴직 후 다시 그와 유사한 일을 하지 않고 소일거리 정도의 일을 하거나 앞으로 이 상태가 지속되는 사람을 은퇴하였다고 한다(안주엽·성지미, 2016). 국내의 300인 이상 사업장에서 평균 퇴직 연령은 54세이지만, 은퇴는 퇴직과 구분되는 개념으로 노동시장에서 완전히 물러나는 것을 의미한다. 생애 주된 일자리 퇴직 후 더 이상 일정한 시간 이상의 정기적인 일을 하지 않는다면 이는 은퇴이다(조달호·최봉, 2015). 주거실태조사를 포함한 대부분의 통계조사는 은퇴여부를 직접 조사하지 않는다. 이 연구는 주거실태조사 자료를 기준으로 은퇴를 지난 1주일간 정기적인 일을 하지 않거나 60세 이상 무급 가족종사자로 정의한다.

2018년 서울시와 수도권에서 은퇴한 베이비부머는 해당 지역 베이비부머 인구의 20.8%와 20.4%를 차지한다. 2006년과 2010년은 서울시와 수도권 모두 은퇴한 베이비부머의 비율이 큰 차이

를 보이지 않는다. 많은 선행연구에서 제시된 바와 같이 베이비부머의 은퇴가 본격화된 2010년 이후 은퇴 베이비부머의 비율이 크게 증가하여 2018년에는 서울시와 수도권 모두 약 20%를 초과하기에 이르렀다.

〈표 4〉 서울시와 수도권 베이비부머의 은퇴여부 분포 (2006~2018)

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

		2006		2010		2018	
		응답	%	응답	%	응답	%
서울시	은퇴	114	10.1	119	8.7	885	20.8
	비은퇴	1,013	89.9	1,255	91.3	3,361	79.2
	계	1,127	100.0	1,374	100.0	4,246	100.0
수도권	은퇴	226	8.9	263	8.2	338	20.4
	비은퇴	2,307	91.1	2,928	91.8	1,317	79.6
	계	2,533	100.0	3,191	100.0	1,655	100.0

2. 경제 및 자산 특성 변화

1) 가구소득 및 부채 변화

2010년 이후 서울시와 수도권 베이비부머의 은퇴가 증가함에도 불구하고 〈표 5〉에 나타난 바와 같이 월평균 가구소득은 지난 12년 동안 크게 변하지 않았고, 중위소득은 소폭 증가하다가 유사해진 것으로 분석되었다. 2012년을 중심으로 물가상승률을 고려하고 2006년과 2018년의 시점을 비교하면 이러한 경향이 분명히 나타난다. 가구소득이 증가하지 않는 것은 베이비부머 가구뿐만 아니라 서울시와 수도권에 거주하는 전체 가구에서도 관측된다. 베이비부머 가구의 평균 소득이 감소하지 않는 것은 대부분을 차지하는 은퇴하지 않은 베이비부머의 소득수준이 증가하여 2~4분위 가구의 비율이 증가하였기 때문이다(〈그림 4〉 참고). 은퇴 베이비부머의 비율이 아직 높지 않아 평균 가구소득에 미치는 영향이 크지 않은 것도 하나의 원인이

〈표 5〉 서울시와 수도권 가구의 연도별 가구 소득 및 부채

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: 만 원)

구 분		가구 소득(월)				부채			
		전체 가구		베이비부머 가구		전체 가구		베이비부머 가구	
		평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수	평균	중위수
서울시	2006	352	250	411	300	4,298	0	5,903	500
	2008	286	280	341	300	3,277	0	4,602	1,000
	2010	339	300	408	330	11,216	5,000	15,124	5,000
	2012	304	300	361	370	17,257	3,500	16,322	3,650
	2014	322	300	400	350	8,825	5,000	8,776	5,000
	2016	324	300	403	350	11,191	6,150	12,468	6,250
	2018	327	300	381	300	14,303	10,000	14,536	9,575
수도권	2006	312	200	376	260	3,535	0	4,726	500
	2008	265	250	320	300	3,280	0	4,419	1,000
	2010	312	260	370	300	9,229	5,000	11,441	5,000
	2012	258	250	310	310	20,148	3,000	22,463	3,275
	2014	307	300	382	350	8,212	5,000	8,783	5,000
	2016	310	300	371	300	10,037	6,150	10,103	5,000
	2018	320	300	369	300	11,925	8,000	12,520	7,100

다. 2010년 이후 퇴직이 증가하나, 자영업 등으로 전환이 이루어지면서 가구소득이 크게 감소하지 않은 것도 하나의 원인으로 판단된다.

한편, 서울시와 수도권 베이비부머 가구의 부채는 2010년 이후 크게 증가한 것으로 분석되었다. 부채의 증가는 서울에 거주하는 베이비부머 가구가 다소 높은 것으로 보인다. 그러나 같은 기간 서울시와 수도권 전체 가구의 부채도 유사한 폭으로 증가하여 이러한 경향이 베이비부머 가구만의 문제는 아닌 것으로 판단된다.

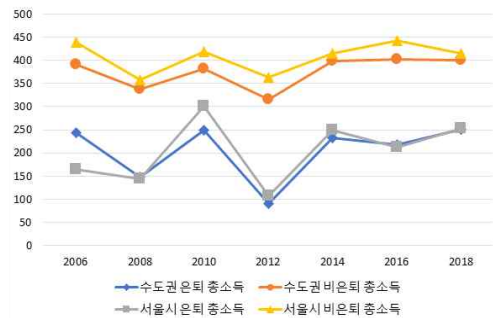
가구소득의 감소는 모든 베이비부머에게 나타나지는 않지만, 은퇴 베이비부머 가구에게는 분명히 나타나고 있다. 〈그림 3〉과 같이 서울시와 수도권에 거주하는 은퇴 베이비부머는 비은퇴 베이비부머 가구보다 월평균 가구소득이 크게 낮은 것으로 분석되었다. 시기별로 살펴보면, 2006년부터 2018년까지 모든 기간동안 은퇴 베이비부머의 월평균 가구소득이 낮은 것으로 나타났다. 2006년부터 2010년까지 은퇴 베이비부머와 비은퇴 베이비

부머의 월평균 가구소득의 차이가 다소 감소하다가 2010년부터 2018년까지는 그 차이가 다소 증가하는 경향이 나타나고 있다. 2010년 이후 베이비부머의 은퇴가 지속적으로 증가하는데 그 원인이 있는 것으로 판단된다.

〈그림 3〉 은퇴여부에 따른 월평균 가구소득 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: 만 원)



2) 소득분위별 가구 소득 분포 변화

2010년 이후 베이비부머의 은퇴가 시작되고 2018년 서울시와 수도권 베이비부머의 20% 이상이 은퇴한 것으로 예상됨에 따라 수도권에 거주하는 베이비부머의 소득분포에도 큰 변화가 나타났다. <그림 4>는 통계청이 제시한 도시근로자 소득분위를 기준으로 수도권 전체 가구와 베이비부머 가구소득의 분포를 제시하였다. 수도권 전체 가구의 소득분포는 2006년과 비교하여 저소득층인 소득 1분위와 2분위가 각각 약 4.8%p, 3.0%p 증가하였다. 고소득층인 소득 5분위는 8.6%p 감소하였다. 이에 따라 2018년 전체 가구의 소득분포는 저소득층의 비중이 매우 커진 반면, 고소득층의 비중은 크게 감소하였다. 사회가 급격히 고령화되면서 은퇴 가구가 증가하고 글로벌 경제위기 등에 따른 경제위기의 영향으로 인해 고소득층이 감소하고 저소득층이 증가한 것으로 판단된다.

수도권 베이비부머의 소득분포 변화는 전체 가

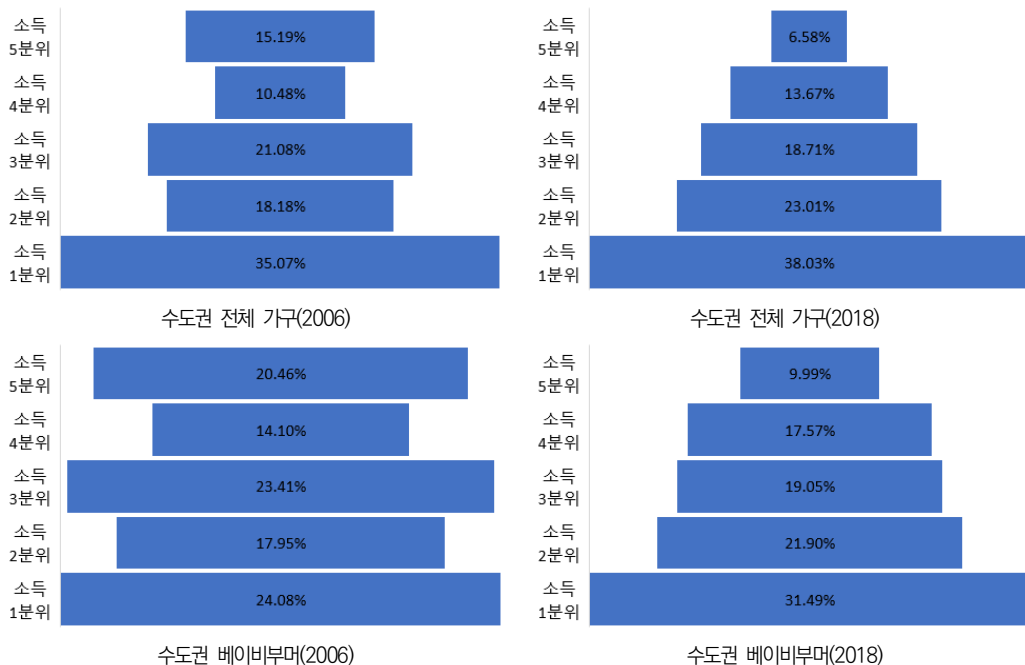
구의 소득분포 변화보다 크다. 2006년 소득분위별 분포와 비교하여 소득 1분위와 2분위는 각각 7.4%p, 4.0%p 증가한 반면, 소득 5분위는 10.5%p 감소하였다. 수도권에 거주하는 베이비부머의 은퇴가 시작되고 은퇴 가구의 소득이 급격히 감소하면서 고소득층의 비중이 크게 감소하고 저소득층의 비중은 크게 증가하였다. 베이비부머 가구 소득의 급격한 변화는 전체 가구가 경험한 빠른 고령화와 경기침체에 더하여 은퇴 등 가구의 경제적 변화에 원인이 있다(백은영·정순희, 2012; 신지호·최막중, 2013). 2018년 전체 가구와 비교하면, 수도권 베이비부머는 1분위 비율이 낮고 4~5분위 비율이 높다.

3) 자산 총액과 유형별 평균 비중 변화

<표 6>은 서울시와 수도권에 거주하는 전체 가구와 베이비부머 가구의 자산 총액의 변화이다. 서울시와 수도권 베이비부머의 자산 총액은 2006년부터 모든 연도에 걸쳐 전체 가구의 자산 총액보다

<그림 4> 수도권 베이비부머 가구의 소득분위별 분포

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년



많다. 2018년을 기준으로 서울시와 수도권 전체 가구의 자산 총액 증위수는 각각 25,000만 원, 20,000만 원인데 비해, 베이비부머 가구의 자산 총액 증위수는 각각 26,000만 원, 23,050만 원으로 분석되었다. 2006년부터 2016년까지 전체 가구의 자산은 증가하다가 2018년 정체되었고, 베이비부머 가구의 자산도 2016년까지 증가하다가 2018년에 감소하는 경향을 보였다. 전반적으로 서울시 베이비부머가 소유한 평균 자산의 증감폭이 수도권 베이비부머의 자산 증감폭보다 큰 것으로 나타났다.

서울시와 수도권 베이비부머의 은퇴여부에 따른 자산 총액을 살펴보면, 전반적으로 수도권 은퇴 가구가 가장 적고, 서울시 은퇴 가구, 수도권 비은퇴 가구, 서울시 비은퇴 가구 순으로 높게 나타났다(〈그림 5〉, 〈표 7〉 참고). 은퇴 베이비부머 가구의 자산 총액이 상대적으로 낮은 것은 은퇴 후 주택 등 부동산의 처분을 통한 자산의 재배분이 주요 요인으로 판단된다(이현정·윤정득, 2012; 신지호·최막중, 2013).

가구소득에 자연로그를 취하여 집단별 자산 총액의 차이를 분석하면, 2006년부터 2018년까지 모든 분석연도에서 서울시와 수도권에 거주하는 은퇴 베이비부머의 자산 총액이 비은퇴 베이비부머보다 유의미하게 낮은 것으로 나타났다. 은퇴 베이비부머의 자산 총액이 낮은 것은 은퇴 후 주거이동이 과정에서 주택 등 부동산자산의 처분을 통해 자산 총액이 감소했기 때문으로 판단된다(신지호·최막중, 2013).

서울시와 수도권에 거주하는 전체 가구의 자산 유형별 평균 비중의 변화를 살펴보면, 전체 자산 중 주택자산과 부동산자산이 차지하는 비중이 다른 자산유형보다 높다. 기타 자산의 평균 비중을 제외하면, 금융자산의 비중이 가장 낮는데, 서울시와 수도권 베이비부머의 금융자산의 평균 비중이

전체 가구의 금융자산의 비중보다 낮다. 〈표 6〉과 같이 서울시와 수도권 베이비부머의 평균 자산 총액은 전체 가구보다 많지만, 2016년까지 이들의 주택자산과 부동산자산의 평균 비중은 전체 가구의 비중보다 낮다. 2010년 이후 베이비부머의 은퇴가 시작되면서 은퇴 이후 자산의 처분을 통한 자산 재배분과 관련된 것으로 추정된다(이현정·윤정득, 2012). 2018년 베이비부머의 주택자산과 부동산자산의 비중이 소폭 증가하는 것은 서울시 주택 매매가격의 급증과 관련된 것으로 판단된다.

〈표 6〉 서울시와 수도권 가구의 자산 총액 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: 만 원)

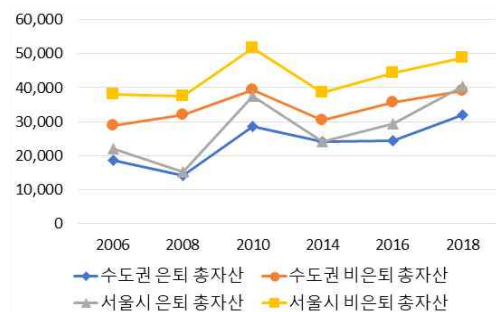
구 분		전체 가구		베이비부머 가구	
		평균	증위수	평균	증위수
서울시	2006	30,237	14,800	36,426	19,000
	2008	27,118	14,000	35,885	21,000
	2010	38,598	20,000	50,382	27,000
	2014	34,219	22,000	37,226	25,000
	2016	36,720	25,000	41,737	30,000
	2018	41,683	25,000	46,993	26,000
수도권	2006	23,376	10,600	27,938	13,500
	2008	24,813	13,500	30,510	18,000
	2010	30,567	16,000	38,541	20,000
	2014	27,244	17,400	29,738	19,000
	2016	30,558	20,200	33,794	23,850
	2018	32,534	20,000	37,524	23,250

*2012년은 자산을 조사하지 않음.

〈그림 5〉 은퇴여부에 따른 자산 총액 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: 만 원)



〈표 7〉 서울시와 수도권 베이비부머의 연도별 자산 총액

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: 만 원)

	2006	2010	2014	2016	2018
수도권_은퇴_총자산(A)	18,743	28,605	24,030	24,293	31,871
수도권_비은퇴_총자산(B)	28,920	39,433	30,323	35,767	39,029
서울시_은퇴_총자산(C)	22,116	37,526	24,130	29,404	40,390
서울시_비은퇴_총자산(D)	38,073	51,601	38,571	44,235	48,717
ANOVA Test	A,C(B,D)	A,C(B,D)	A,C(B,D)	A,C(B,D)	A,C(B,D)

*2012년은 자산을 조사하지 않음.

**ANOVA Test는 자연로그로 변환하여 분석하였음.

〈표 8〉 가구의 자산유형별 평균 비중

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: %)

	자산	2006	2010	2014	2016	2018
서울시 전체 가구	주택자산	47.0	46.8	46.1	46.8	44.6
	부동산자산	48.4	48.6	46.7	47.5	46.3
	금융자산	45.6	50.1	44.8	45.9	52.2
	기타 자산	0.0	0.0	1.7	1.7	1.5
서울시 베이비 부머	주택자산	46.5	46.5	45.1	46.3	48.7
	부동산자산	48.3	48.7	46.0	47.0	50.5
	금융자산	41.5	43.6	42.9	39.5	47.8
	기타 자산	0.0	0.0	2.5	1.8	1.7
수도권 전체 가구	주택자산	46.4	45.6	46.2	46.3	49.7
	부동산자산	49.3	49.6	48.1	48.6	51.8
	금융자산	41.2	44.9	40.8	39.9	45.8
	기타 자산	0.0	0.0	1.6	1.6	2.4
수도권 베이비 부머	주택자산	46.1	45.1	45.8	45.7	54.7
	부동산자산	49.1	49.9	47.7	48.1	57.2
	금융자산	36.9	38.6	37.3	35.0	40.6
	기타 자산	0.0	0.0	1.9	1.6	2.2

*가구단위 자산 총액 대비 자산유형별 비율의 평균

Ⅳ. 베이비부머의 주택 및 주거이동 특성 변화

1. 주택 및 주거특성 변화

1) 주택유형 변화

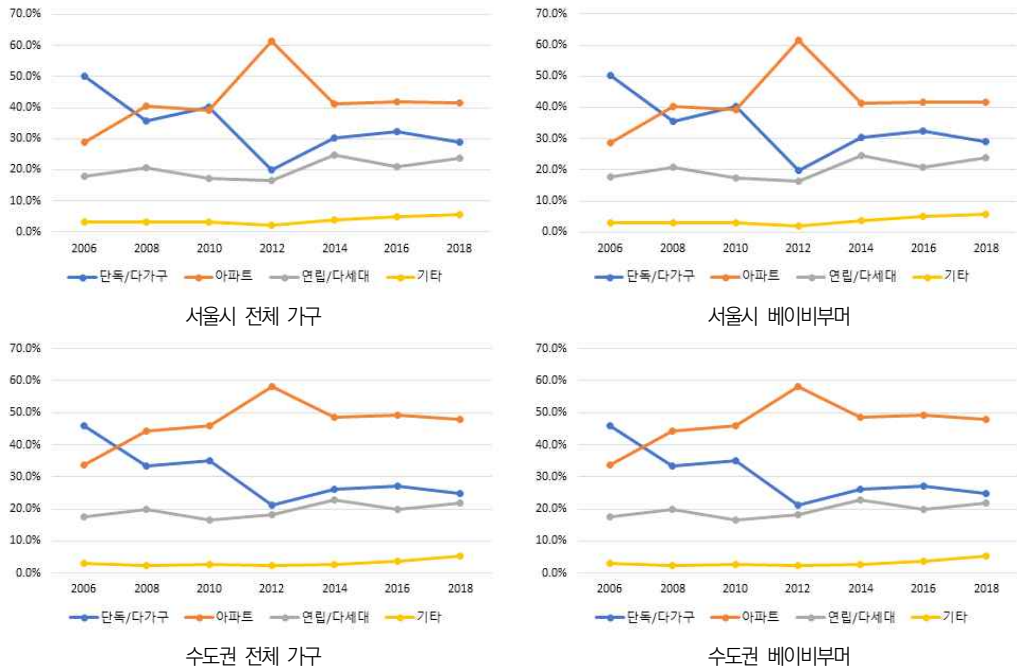
서울시와 수도권 베이비부머의 주택유형 비율을 시기별로 살펴보면, 단독·다가구주택 비율은 전반적으로 감소하는 경향을 보이나, 아파트 비율은 수도권에서만 지속적으로 증가하는 패턴을 보였다(〈그림 6〉 참고). 2006년에는 모든 지역에서 단독·다가구주택 비율이 다소 높았으나, 2008년 이후에는 아파트 비율이 높게 나타났다. 이 패턴은 서울시와 수도권 전체 가구와 베이비부머 가구 모두 유사하게 나타난다.

1990년대 이후 서울시는 재개발, 재건축 등 정비사업을 통해서, 수도권은 제1~2기 신도시 등 대규모 택지개발사업을 통해서 아파트를 대량으로 공급하였다. 수많은 정비사업과 택지개발사업들을 통해 기존 단독·다가구주택을 철거하고 신규 아파트를 공급한 결과, 아파트 비율이 크게 증가하였다. 2018년 서울시와 수도권 전체 가구 중 아파트 거주비율은 각각 41.6%, 48.0%이다. 서울시와 수도권 베이비부머의 아파트 거주 비율은 각각 41.8%, 47.9%로 전체 가구와 유사한 수준이다. 전체 가구와 베이비부머 가구의 주택유형 분포는 모든 조사연도에서 통계적으로 유의미한 차이를 나타내고 있다.

〈표 9〉와 같이 수도권 베이비부머 가구는 모든 연도에서 은퇴여부에 따라 거주하는 주택유형의 분포에 차이가 나타났다. 그러나 같은 연도에 서울시 베이비부머 가구는 은퇴여부에 따라 주택유형의 분포에 차이가 나타나지 않았다. 2006년과

〈그림 6〉 서울시와 수도권 가구의 주택유형 비율 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년



* 서울시와 수도권 전체 가구와 베이비부머 가구의 주택유형 분포는 모든 조사연도에서 통계적으로 유의미한 차이를 보임.

2010년 수도권의 은퇴 베이비부머는 비은퇴 베이비부머보다 단독·다가구주택 거주 비율이 높은 반면, 아파트 거주 비율이 현저히 낮다. 그러나 2018년에는 은퇴여부에 관계없이 아파트 거주비율이 높다. 이 경향은 서울시 베이비부머에도 비슷하게

나타난다.

은퇴한 서울시와 수도권의 베이비부머 가구를 살펴보면, 2006년에 서울시와 수도권 베이비부머 가구 모두 단독·다가구주택 거주비율이 50%를 넘어 아파트 비율의 2배를 초과하였다. 2010년에는

〈표 9〉 연도별 은퇴여부에 따른 주택유형 비율 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: %)

구 분			단독/다가구	연립/다세대	아파트	기타	
서울시	2006	은퇴	56.1	15.0	25.2	3.7	$\chi^2=7.605$ $p=0.055$
		비은퇴	45.3	17.7	35.2	1.7	
	2010	은퇴	42.9	15.1	39.5	2.5	$\chi^2=6.589$ $p=0.086$
		비은퇴	32.2	17.4	48.8	1.6	
	2018	은퇴	27.2	21.3	47.3	4.1	$\chi^2=7.618$ $p=0.055$
		비은퇴	28.7	27.5	40.3	3.5	
수도권	2006	은퇴	56.9	14.2	25.1	3.8	$\chi^2=24.622$ $p=0.000$
		비은퇴	41.0	18.5	38.3	2.2	
	2010	은퇴	37.3	19.4	40.3	3.0	$\chi^2=11.199$ $p=0.011$
		비은퇴	31.2	16.8	50.3	1.7	
	2018	은퇴	24.4	21.6	49.5	4.5	$\chi^2=100.686$ $p=0.000$
		비은퇴	24.5	24.0	47.5	4.1	

서울시 베이비부머는 단독·다가구주택 비율이, 수도권 베이비부머는 아파트 비율이 다소 높아졌다. 2018년에는 서울시와 수도권의 은퇴한 베이비부머 모두 아파트 거주비율이 월등히 높다. 앞서 설명한 바와 같이 서울시는 주로 정비사업을 통해서, 수도권은 택지개발사업을 통해서 대량의 아파트를 공급하였다. 은퇴 후 베이비부머 가구의 주거이동 과정에서 주거선택의 변화와 자산의 재배분이 이와 관련이 있을 것이다(임기홍·백성준, 2014).

서울시와 수도권에 거주하는 베이비부머의 주택유형을 2006년과 2018년 소득분위별로 나타내면 <그림 7>과 같다. 모든 지역과 시기에 걸쳐 소득수준이 증가할수록 베이비부머가 아파트에 거주하는 비율이 증가한 반면, 단독·다가구와 연립·다세대주택 비율은 감소하였다.

시기별 변화를 살펴보면, 2006년 서울시와 수도권 베이비부머 모두 1~3분위 가구는 단독·다가

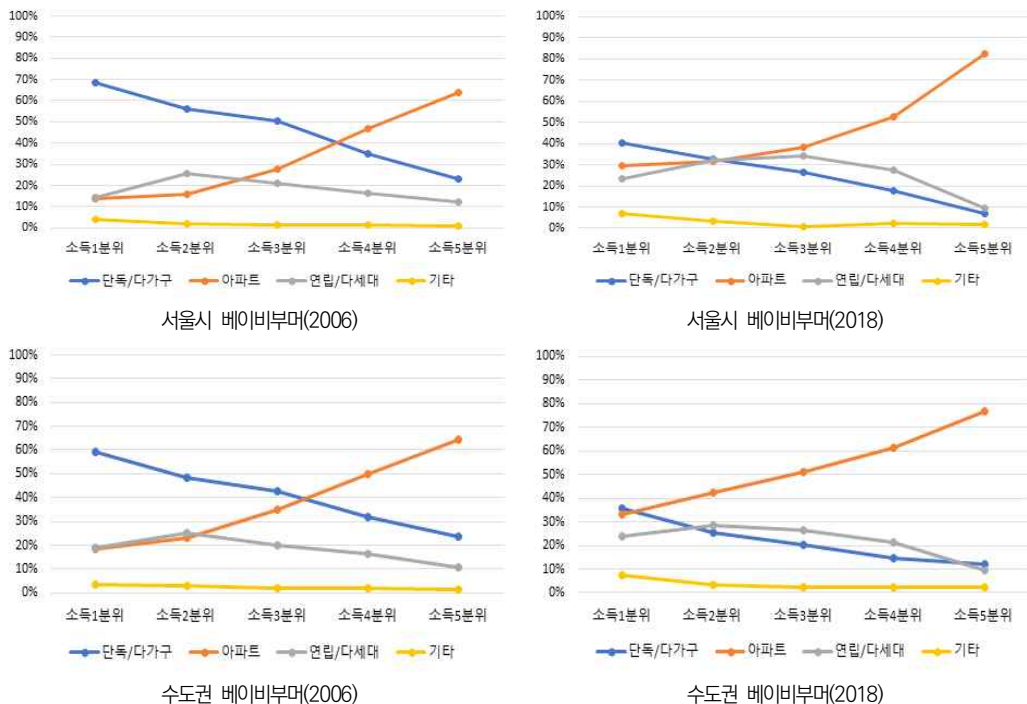
구주택 비율이 높고, 4~5분위 가구는 아파트 비율이 높다. 2018년에 서울시 베이비부머는 3~5분위 가구에서 아파트 비율이 높고, 1~2분위 가구는 단독·다가구주택 비율이 높다. 이 시기에 서울시와 수도권에서 대규모 아파트 공급이 이루어졌고 베이비부머의 월평균 가구소득이 다른 가구보다 높아 아파트 거주비율이 증가한 것으로 판단된다. 서울시보다는 수도권의 아파트 가격이 저렴하여 수도권 베이비부머는 1분위 가구를 제외한 대부분 소득계층에서 아파트 거주비율이 월등히 높다.

2) 점유형태 변화

2006년부터 2018년까지 수도권 전체 가구의 자가 비율은 50% 이상을 유지하고 있다. 주택시장의 변화에 따라 전세 비율은 2006년 30.8% 이후 2018년까지 지속적으로 하락하였고 월세 비율은 2012년 이후 계속 증가하였다. 같은 기간 수도권

<그림 7> 서울시와 수도권 베이비부머의 소득분위별 주택유형 비율 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년



베이비부머 가구의 자가 비율은 대부분 시기에 50% 중후반을 유지하며, 전체 가구보다 높게 유지되었다(〈표 10〉 참고).

수도권 베이비부머 가구의 전세 비율 또한 전체 가구와 유사하게 지속적으로 하락하였으며, 월세 비율은 2012년 이후 증가하였다. 서울시 베이비부머 가구의 점유형태 변화도 수도권 베이비부머와 유사한 패턴을 보이고 있다. 서울시 전체 가구와 베이비부머 모두 40~50%의 자가 비율을 유지하였다. 수도권과 비교하면, 2006년부터 전체 시기에 걸쳐 서울시 베이비부머 가구의 자가 비율이 낮고, 전세 비율은 더 높게 나타났다.

서울시와 수도권 베이비부머 가구의 주택점유 형태를 2006년과 2018년 소득분위별로 나타내면 〈그림 8〉과 같다. 분석대상 지역과 시기에 관계없이 베이비부머의 소득수준이 증가할수록 자가 비율은 증가하나, 월세 비율은 감소하고 전세 비율은

〈표 10〉 서울시와 수도권 가구의 점유형태 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: %)

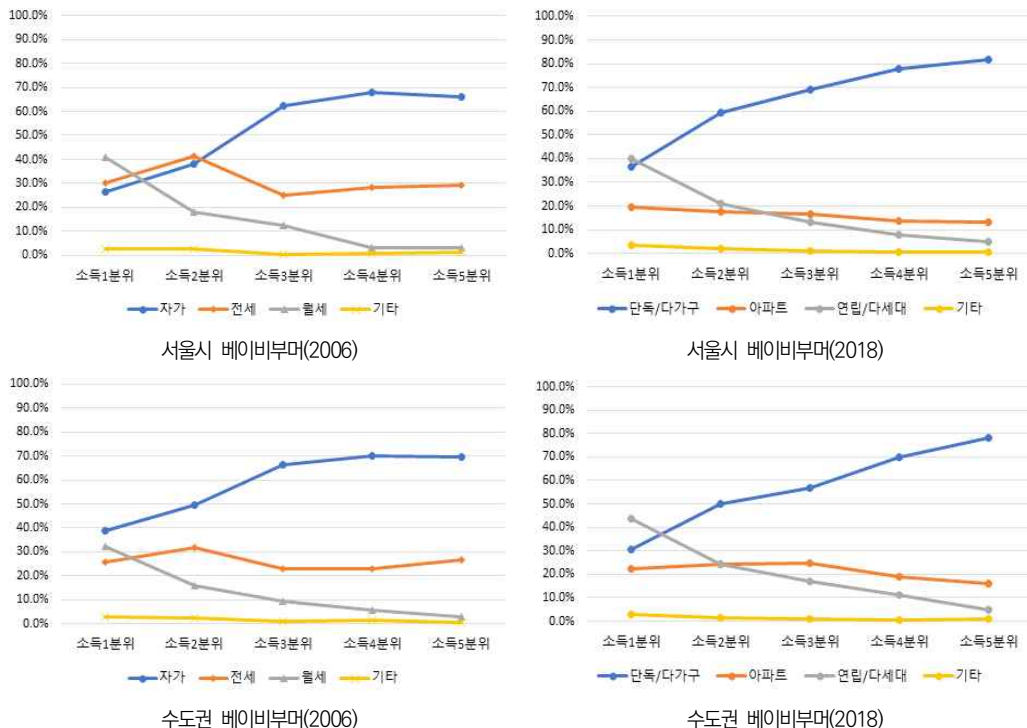
구 분		2006	2008	2010	2014	2016	2018
서울시 전체 가구	자가	55.0	42.9	43.8	47.3	46.6	47.3
	전세	34.2	38.7	32.8	30.3	25.9	25
	월세	19.0	15.9	21.1	19.4	24.9	25.1
	기타	2.7	2.5	2.3	3.0	2.7	2.7
서울시 베이비부머	자가	53.6	48.2	49.1	45.8	53.2	53.7
	전세	31.8	37.3	30.1	34.1	21.5	20.1
	월세	16.9	13.1	19.1	18.8	24.3	23
	기타	1.7	1.4	1.7	1.4	1.1	3.3
수도권 전체 가구	자가	62.2	52.1	49.8	53.0	53.8	51.7
	전세	30.8	29.9	28.0	26.1	21.5	21.9
	월세	17.1	14.1	18.6	18.0	21.7	24.7
	기타	3.1	3.9	3.6	3.0	3.0	1.6
수도권 베이비부머	자가	61.3	56.5	55.4	54.4	59.7	59.5
	전세	27.6	27.9	24.4	25.0	17.4	16.9
	월세	15.1	12.6	17.8	19.1	21.7	21.6
	기타	1.8	3.0	2.4	1.5	1.2	1.9

유지되는 경향이 있다.

2006년부터 2018년까지 수도권 베이비부머 가구 중 1분위 가구는 자가와 월세 비율이 유사하나, 소득수준이 높을수록 자가와 전·월세 비율의

〈그림 8〉 서울시와 수도권 베이비부머의 소득분위별 점유형태 비율 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년



차이가 커졌다. 2006년 서울시 베이비부머의 1분위 가구는 월세 비율이 높고 전세와 자가 비율은 유사하며, 소득이 증가할수록 자가와 전·월세 비율의 격차도 증가하였다. 2018년에도 여전히 1분위 가구는 월세 비율이 높으나, 소득이 증가할수록 자가와 전·월세 비율의 격차가 2006년보다 더 커지는 것으로 나타났다. 서울시와 수도권 베이비부머의 은퇴여부에 따른 자가 비율의 감소와 전·월세 비율의 증가는 유의미한 차이를 나타내지 않는다. 그러나 베이비부머의 은퇴 후 가구소득 감소는 중고소득 계층보다는 저소득 계층의 주거안정성에 영향을 미치는 것으로 예상된다.

3) 평균 주거면적과 가격 변화(2006~2018년)

서울시와 수도권의 전체 가구와 베이비부머 가구 모두 2006년 이후 가구당 평균 주거면적이 계속 증가하다 2014년 이후 유지되거나 다소 감소하는 것으로 분석되었다. 2006년부터 2018년까지 서울시와 수도권 베이비부머 가구의 평균 주거면적은 전체 가구보다 항상 크며, 2018년 전체 가구보다 각각 약 3.4㎡와 3.1㎡ 넓은 것으로 분석되었다(〈표 11〉 참고).

가구당 평균 주거면적은 소득수준과 정의 상관관계를 가진다. 서울시와 수도권 베이비부머 가구 모두 소득이 증가할수록 평균 주거면적이 증가한다. 은퇴한 베이비부머 가구의 평균 주거면적이 유의미하게 작은 것으로 나타났다. 이는 2006년부터 2018년까지 지속되었으며, 서울시와 수도권에서도 동일하게 나타났다. 시기별 변화를 살펴보면, 〈표 12〉와 같이 은퇴여부에 상관없이 서울시와 수도권 베이비부머 가구의 주거면적은 2016년까지 지속적으로 증가하다가 2018년에는 감소하였다. 2018년 서울시와 수도권 은퇴 베이비부머 가구의 평균 주거면적은 각각 60.1㎡, 62.9㎡로 비은퇴 베이비부머보다 6㎡ 정도 작고 전체 가구의 평균

주거면적보다 다소 작은 것으로 분석되었다. 은퇴 베이비부머의 주거면적이 작은 것은 은퇴 후 주거 이동 과정에서 주거선택을 통한 주거면적의 감소와 관련이 있다(임기흥·백성준, 2014).

서울시와 수도권의 자가 베이비부머 가구의 평균 주택가격은 2008년 이후 계속 감소하다 2014년 이후 증가하는 것으로 나타났다.

〈표 11〉 평균 주거면적 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: ㎡)

		2006	2008	2010	2014	2016	2018
서울시	전체 가구	63.5	68.3	66.7	71.9	71.2	61.8
	베이비부머	67.9	78.1	72.6	74.8	77.1	65.2
	t	-4.18	-7.79	-5.78	-1.91	-4.18	-4.26
	p-value	0.000	0.000	0.000	0.056	0.000	0.000
수도권	전체 가구	66.8	70.8	68.0	75.2	72.7	64.7
	베이비부머	70.7	77.0	72.6	77.9	76.3	67.8
	t	-5.44	-7.88	-7.27	-3.09	-4.15	-5.89
	p-value	0.000	0.000	0.000	0.002	0.000	0.000

〈표 12〉 베이비부머 은퇴여부별 평균 주거면적

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: ㎡)

		2006	2008	2010	2014	2016	2018
서울시	은퇴	56.5	53.8	62.1	60.9	67.8	60.1
	비은퇴	69.1	80.0	73.5	76.2	78.9	66.6
	t	-3.65	-7.93	-3.81	-2.98	-2.98	-3.41
	p-value	0.000	0.000	0.000	0.003	0.003	0.001
수도권	은퇴	59.5	59.3	61.6	65.1	68.7	62.9
	비은퇴	71.8	78.7	73.6	79.3	77.8	69.1
	t	-6.01	-8.24	-5.59	-5.59	-5.46	-5.28
	p-value	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000

2008년 이후 서울시와 수도권 모두 전체 자가 가구와 자가 베이비부머 가구의 평균 주택가격의 격차가 감소하다가 2014년부터 거의 차이가 없는 것으로 분석되었다. 2018년 서울시 베이비부머의 평균 주택가격은 약 6.41억 원으로 수도권 베이비부머의 주택가격인 4.13억 원보다 높다. 2006년 이후 계속 서울시 베이비부머의 평균 주택가격이 수도권 베이비부머보다 높다.

가구당 평균 주택가격도 주거면적과 유사하게 소득수준과 정의 상관관계를 나타낸다. 서울시와 수도권 베이비부머 가구 모두 소득이 증가할수록 평균 주택가격은 증가한다. <표 13>과 같이 은퇴한 베이비부머의 평균 주택가격도 주거면적과 유사하게 은퇴하지 않은 베이비부머보다 적은 것으로 분석되었다. 이 패턴은 2006년부터 주택가격이 급증한 2018년까지 계속되었고, 서울시와 수도권에서도 유사하게 나타났다. 2018년 서울시와 수도권 은퇴 베이비부머의 평균 주택가격은 각각 6.06억 원과 4.07억 원으로 비은퇴 가구의 평균 주택가격보다 적다. 은퇴 베이비부머의 평균 주거면적과 주택가격이 적은 것은 은퇴 후 주거이동 과정에서 주거면적 감소뿐만 아니라 주택가격 감소와도 관련이 있을 것으로 판단된다.

2. 주거이동 특성 변화

1) 이주 경험과 이동 인구수 변화

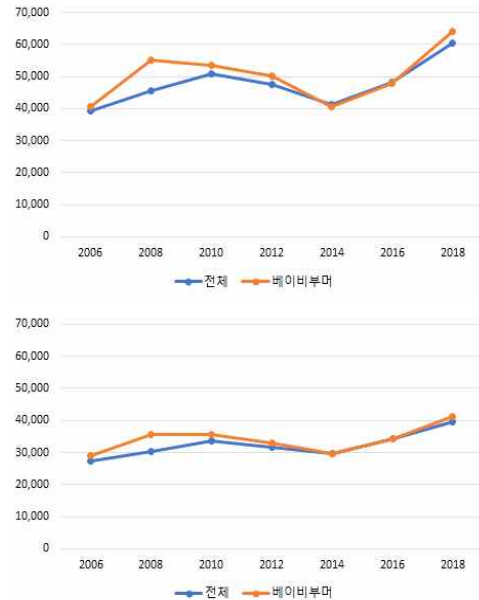
서울시와 수도권 가구의 대부분은 가구주가 된 이후 이주 경험이 있는 것으로 나타났다. 2018년 전체 가구의 81.0% 이상이 이주 경험이 있고, 베이비부머 가구는 90.1% 가구가 이주 경험이 있는 것으로 분석되었다.

2006년부터 2018년까지 수도권 및 전국 사·도

〈그림 9〉 서울시(상)와 수도권(하) 베이비부머의 평균 주택가격 변화(2006~2018년)

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년.

(단위: 만 원)



간 인구이동을 분석하면, <표 14>와 같이 서울시의 구수는 2006년부터 2016년까지 계속 순유출되고 유출 인구수도 지속적으로 증가하다 2018년에는 다소 감소하였다. 경기도의 인구이동은 서울시와 달리 2006년부터 2016년까지 순유입되고 매년 13~14만 명 유입되었으며, 2018년에는 유입 인구수가 크게 증가하였다.

서울시 베이비부머 인구의 이동은 전체 인구이동과 유사한 패턴을 보인다. 2006년 서울시 베이비부머는 약 0.6만 명의 순유출을 보이다가 2016

〈표 13〉 베이비부머의 은퇴여부별 평균 주택가격 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

(단위: 만 원)

		2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018
서울시	은퇴	33,488	35,958	52,507	44,000	38,283	40,048	60,610
	비은퇴	41,258	56,243	53,524	50,178	40,905	49,251	64,843
	t	-0.415	-1.675	1.732	-1.860	1.009	2.149	-0.922
	p-value	0.678	0.094	0.084	0.063	0.313	0.032	0.358
수도권	은퇴	24,624	24,211	34,958	17,596	28,946	31,724	40,731
	비은퇴	29,407	36,456	35,644	33,292	29,641	34,517	41,461
	t	1.920	-0.056	3.060	-3.456	4.114	4.006	-0.345
	p-value	0.055	0.955	0.002	0.001	0.000	0.000	0.730

년에는 2.6만 명으로 순유출이 지속적으로 증가하였다. 2018년 서울시 베이비부머 인구의 유출은 다소 감소하였으나, 여전히 많이 유출되고 있다. 경기도 베이비부머 인구의 이동은 전체 인구이동과 유사한 패턴을 보인다. 2006년 경기도 베이비부머는 약 0.7만 명의 순유입을 보이고 2018년 약 1.5만 명까지 순유입이 계속 증가하고 있다. 2000년 이후 서울시 인구의 대부분은 경기도로 유출되었다. 2006년부터 유출된 서울시 베이비부머도 대부분 경기도로 유입되었을 것으로 예상된다(이재수·성수연, 2014).

2) 직전 주택 대비 현재 주택면적 변화

서울시와 수도권 베이비부머 가구의 이전 거주 주택면적 대비 현재 주택면적의 변화를 시기별로 분석하면 <표 15>와 같다. 직전 대비 현재 주택면

적의 변화는 서울시와 수도권에서 유사한 패턴을 나타내고 있다. 우선, 2006년부터 2016년까지 서울시와 수도권 베이비부머 가구 중 이주 후 주택면적이 증가한 가구는 전체의 50% 내외를 유지하고 있다. 이주 후 주택면적이 이전 주택보다 증가한 원인은 다양하다. 베이비부머의 생애주기에 따라 자녀수가 증가하고 자녀가 성장하는 등 가구특성이 변화하면 더 큰 주택이 필요하다. 직장의 변동에 따라 주택가격이 저렴한 지역으로 이주하거나 소득이 증가하고 주택자산에 대한 투자를 확대하는 등 경제적 특성의 변화도 주택면적을 증가시킬 수 있다. 더 넓은 주택을 선호하는 등 주택선호 특성 변화도 하나의 요인이 될 수 있다(이재수·성수연, 2014; 이재수·원재웅, 2017).

이주 후 주택면적에 변화가 없는 가구의 비중은 2010년부터 2016년까지 서울시와 수도권에서 지

<표 14> 수도권 및 전국 시도 간 이동 인구수 변화

자료: 통계청, 주민등록인구, 2006~2018, <http://kosis.kr/>

구 분		총전입		총전출		순이동	
		전체	베이비부머	전체	베이비부머	전체	베이비부머
2006	전국	9,342,074	1,130,336	9,342,074	1,130,336	0	0
	서울시	2,173,907	271,686	2,210,458	277,787	-36,551	-6,101
	인천시	523,457	68,244	513,839	68,366	9,618	-122
	경기도	2,459,641	285,743	2,321,008	278,954	138,633	6,789
	기타 시도	4,185,069	504,663	4,296,769	505,229	-111,700	-566
2010	전국	8,226,594	944,021	8,226,594	944,021	0	0
	서울시	1,733,015	198,415	1,848,038	215,365	-115,023	-16,950
	인천시	462,051	56,018	458,439	56,279	3,612	-261
	경기도	2,168,820	238,997	2,026,383	228,096	142,437	10,901
	기타 시도	3,862,708	450,591	3,893,734	444,281	-31,026	6,310
2016	전국	7,378,430	777,984	7,378,430	777,984	0	0
	서울시	1,515,602	152,909	1,655,859	178,724	-140,257	-25,815
	인천시	441,646	48,807	435,869	49,300	5,777	-493
	경기도	1,958,593	203,789	1,824,976	191,015	133,617	12,774
	기타 시도	3,462,589	372,479	3,461,726	358,945	863	13,534
2018	전국	7,297,099	723,642	7,297,099	723,642	0	0
	서울시	1,439,707	130,593	1,549,937	153,929	-110,230	-23,336
	인천시	433,639	45,574	433,706	45,784	-67	-210
	경기도	2,041,715	196,067	1,871,621	180,983	170,094	15,084
	기타 시도	3,382,038	351,408	3,441,835	342,946	-59,797	8,462

〈표 15〉 직전 대비 현재 주택면적 변화

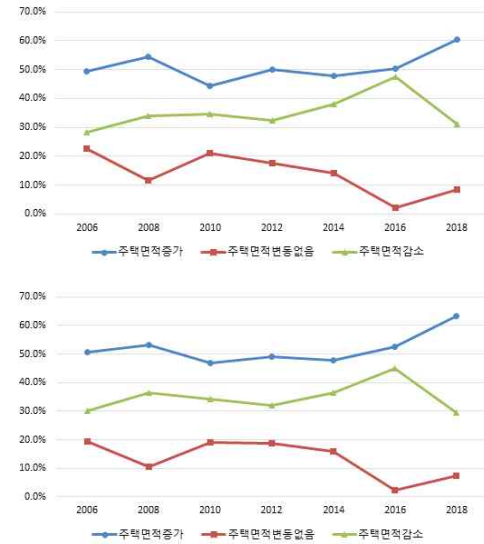
자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년

구 분		2006	2008	2010	2014	2016	2018
서울시	면적 증가 (%)	525	527	597	305	341	998
		49.3	54.4	44.2	47.8	50.3	60.3
	변동 없음 (%)	240	112	285	90	15	140
		22.5	11.6	21.1	14.1	2.2	8.5
	면적 감소 (%)	300	330	468	243	322	517
수도권		28.2	34.1	34.7	38.1	47.5	31.2
	합계 (%)	1,065	969	1,350	638	678	1,655
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	면적 증가 (%)	1,122	1,083	1,420	747	837	2,687
		50.6	53.1	46.8	47.7	52.7	63.3
수도권	변동 없음 (%)	427	212	582	249	37	310
		19.2	10.4	19.2	15.9	2.3	7.3
	면적 감소 (%)	670	744	1,035	570	715	1,249
		30.2	36.5	34.1	36.4	45.0	29.4
	합계 (%)	2,219	2,039	3,037	1,566	1,589	4,246
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

속적으로 감소하였다. 반면, 이주 후 주택면적이 감소한 가구는 2008년부터 2012년까지 32% 이상을 나타내다가 이후부터 2016년까지 계속 증가하여 2016년 서울시는 47.5%, 수도권은 45.0%를 나타냈다. 2016년 이주 후 면적이 증가한 베이비부머 가구의 비율은 수도권이 서울시보다 다소 높은 반면, 면적이 감소한 가구의 비율은 서울시가 다소 높은 것으로 분석되었다. 이주 후 주택면적이 감소한 원인 또한 다양하다. 자녀의 분가와 배우자 사망 등 베이비부머의 생애주기에 따라 가구 특성이 변화하면 주택면적이 감소하는 경향이 있다. 직장 변동으로 서울시와 같이 주택가격이 높은 지역으로 이주하는 것도 주택면적 감소의 요인이 된다. 또한 은퇴 등으로 인한 가구소득 감소, 주택자산의 재배분 등 베이비부머의 경제적 특성 변화도 주요 원인이 될 수 있다(김혜연 외, 2010; 이현정·윤정득, 2012; 이재수·성수연, 2014). 그러나 2018년 주택면적이 증가하거나 변동없는 가구 비율이 증가한 반면, 주택면적 감소 비율은 감소하였다.

〈그림 10〉 서울시(상)와 수도권(하) 베이비부머의 주택면적 변화 (2006~2018년)

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2006~2018년



2018년 서울시와 수도권 베이비부머의 은퇴여부에 따른 직전 대비 현재 주택면적 변화는 통계적으로 유의미한 차이를 나타내지 않았다. 서울시와 수도권에 거주하는 베이비부머는 은퇴여부와 관계없이 이주 후 주택면적의 증가와 감소 비율이 유사하게 분포함을 의미한다. 수도권 베이비부머 중 은퇴 가구와 비은퇴 가구의 이주 후 면적 증가 비율은 각각 62.8%, 63.4%, 이주 후 면적 감소 비율은 각각 28.1%, 29.8%이다. 서울시 베이비부머 중 은퇴 가구와 비은퇴 가구의 이주 후 면적 증가 비

〈표 16〉 베이비부머의 은퇴여부별 직전 대비 현재 주택면적 변화

자료: 국토교통부, 주거실태조사, 2018년

		면적 증가	면적 유지	면적 감소	합 계	x2 Test
서울시	은퇴 (%)	213	28	97	338	$\chi^2=1.412$ $p=0.494$
		63.0	8.3	28.7	100.0	
	비은퇴 (%)	785	112	420	1,317	
		59.6	8.5	31.9	100.0	
수도권	은퇴 (%)	556	80	249	885	$\chi^2=5.289$ $p=0.071$
		62.8	9.0	28.1	100.0	
	비은퇴 (%)	2,131	230	1,000	3,361	
		63.4	6.8	29.8	100.0	

율은 각각 63.0%, 59.6%, 이주 후 면적 감소 비율은 각각 28.7%, 31.9%이다.

서울시와 수도권의 은퇴 베이비부머는 이주 후에도 주택면적의 증가 비율이 감소비율보다 2배 정도 높다. 직전에 거주한 지역보다 주택가격이 저렴한 서울시 외곽 지역이나 수도권에서는 처분한 주택자산으로 더 넓은 주택으로 이주하고 자산효과 등 경제적 여유를 가질 수 있기 때문으로 추정된다.

V. 결론 및 시사점

우리나라 베이비부머를 둘러싼 사회경제적 환경이 변화함에 따라 지난 12년간 베이비부머의 인구·사회, 경제·자산, 주택 및 주거특성과 주거이동 부문의 변화와 가구특성 변화에 따른 차이를 종합적으로 분석하고 시사점을 제시하는 것이 이 연구의 목적이다.

주요 분석 결과와 시사점을 정리하면 다음과 같다. 첫째, 2006년부터 2018년까지 서울시와 수도권의 베이비부머 인구수와 비중은 지속적으로 감소하였다. 수도권 베이비부머의 감소는 대부분 서울시의 감소로 인하고 고령화에 따른 사망 등 자연적 요인과 은퇴와 같은 가구특성 변화에 따른 이주 등 사회적 요인에 영향을 받는다. 2018년 수도권의 베이비부머는 상용근로자가 대다수를 차지하고 자영업자도 1/3 정도 차지한다. 2010년 이후 베이비부머의 은퇴 비율이 크게 증가하여 2018년 서울시와 수도권 베이비부머의 20% 이상이 은퇴한 것으로 추정되었다.

2010년부터 본격화된 베이비부머의 은퇴 증가는 우리나라 사회 및 경제 전반에 미치는 영향력이

크다는 것은 다수의 연구에서 제기되었다. 은퇴 후 베이비부머의 주거이동은 현재 주택자산의 처분과 이동하는 지역의 주택수요 창출에 중요한 의미를 갖는다. 그러나 대부분의 통계자료는 베이비부머를 포함한 고령계층의 은퇴여부를 정확히 조사하지 않는다. 따라서 은퇴에 대한 정의를 더 명확히 제시하고 공식 통계조사에 포함할 필요가 있다.

둘째, 베이비부머의 은퇴가 증가함에도 2006년부터 12년 동안 물가상승률을 고려한 월평균 가구소득은 거의 증가하지 않은 것으로 분석되었다. 수도권 베이비부머 중 저소득 계층이 증가하고 고소득 계층은 감소하나, 중간 소득계층이 증가하고 은퇴 베이비부머 인구수가 적어 영향이 적으며, 퇴직 후 자영업으로 전환이 많이 이루어져 가구소득의 급격한 감소는 나타나지 않은 것으로 해석된다. 그러나 은퇴 베이비부머의 가구 소득 감소는 뚜렷하게 나타난다. 2010년 이후 베이비부머의 은퇴가 본격화되면서 고소득층의 비중이 크게 감소하고 저소득층의 비중이 크게 증가하였기 때문이다.

셋째, 수도권 전체 가구와 베이비부머의 평균 자산 총액은 계속 증가하였다. 은퇴한 베이비부머의 평균 자산 총액이 상대적으로 낮는데, 이는 은퇴 후 일부 베이비부머의 주택 등 부동산자산의 처분을 통한 자산의 재배분이 주요 요인으로 판단된다. 수도권 베이비부머의 부채는 2010년 이후 크게 증가하였으나, 이는 전체 가구의 문제인 것으로 나타났다. 베이비부머의 은퇴가 크게 증가함에 따라 은퇴한 베이비부머의 가구소득 감소, 자산 총액 감소와 부채의 증가는 시사하는 바가 크다. 학술적 측면에서 베이비부머의 주택 등 부동산자산의 처분과 재배분, 자산효과, 부동산시장의 파급효과 등에 관한 지속적인 연구가 필요하다. 또한 정책적으로 저소득층 베이비부머의 노후 빈곤과 부동산자산의 처분을 통한 위기관리 방안의 마련이 요구된다.

넷째, 2006년 수도권 베이비부머는 단독·다가구

주택 거주비용이 높았으나, 2008년 이후 최근까지 아파트 거주비용이 매우 높다. 최근 베이비부머는 은퇴여부와 관계없이, 그리고 저소득 계층을 제외하고 아파트에 가장 많이 거주하는 특성이 있다. 많은 정비사업과 대규모 택지개발사업을 통해서 아파트를 대량 공급했기 때문이다. 수도권 베이비부머의 자가 비율은 50% 후반으로 전체 가구보다 높게 유지되었다. 베이비부머의 소득수준이 증가할수록 자가 비율은 증가하나, 월세 비율은 감소하였다. 그러나 저소득 베이비부머는 월세 비율이 높으며, 은퇴 후 가구소득이 감소하는 저소득 계층의 주거불안정 문제는 더욱 커질 것으로 예상된다. 주택 등 자산을 소유한 베이비부머의 문제도 중요하나, 은퇴와 소득계층을 고려한 주택 및 주거복지 정책의 마련도 필요하다.

마지막으로, 2006년부터 12년간 서울시는 베이비부머의 순유출이, 경기도는 베이비부머의 순유입이 계속되었다. 같은 기간에 이주 후 주거면적이 감소한 베이비부머 가구는 2012년 이후 증가하다가 최근 감소하였다. 은퇴한 베이비부머의 주거면적 감소 비율이 더 높다. 이주 후 주거면적의 감소는 자녀 분가와 배우자 사망 등 베이비부머의 생애주기에 따른 가구특성 변화, 은퇴 등으로 인한 소득 감소와 주택자산의 재배분 등 경제적 특성 변화에 원인이 있다. 은퇴한 베이비부머의 평균 주거면적과 주택가격이 상대적으로 적고, 주거면적이 감소한 가구의 비율이 지속적으로 증가하는 것은 은퇴 후 주거이동과 주거선택의 과정과 관련이 있다. 따라서 베이비부머의 은퇴 등 가구특성 변화에 따른 주거이동 요인과 주택유형, 주택면적과 주거입지 등 주거선택에 관한 다양한 연구가 필요하다.

이 연구는 2006년부터 12년 간 서울시와 수도권에 거주하는 베이비부머의 사회경제 및 주거특성 변화와 가구특성에 따른 차이를 종합적으로 분석하고 시사점을 제시한 점에 의의가 있다. 그러나

주거실태조사 자료의 특성상 연구목적에 맞게 은퇴를 조작적으로 정의하고, 은퇴여부와 소득수준 등 가구특성을 구체적으로 분석하는데 한계가 있다. 또한 인구주택총조사 자료를 이용하여 분석 결과의 타당성과 신뢰성을 높이기 위한 노력이 필요하다. 향후 베이비부머의 가구특성 변화에 따른 주거선택 모형의 설정과 분석을 통해 주거이동에 영향을 미치는 요인, 주거이동 과정의 주거면적과 가격의 변화에 영향을 미치는 요인에 관한 다양한 연구 또한 필요하다.

참고문헌

- 강창호·박창수, 2009, “주거만족도가 베이비부머의 주거선택에 미치는 영향”, 『한국지적정보학회지』, 11(2): 99~116.
- 국토교통부, 2006~2018, 「주거실태조사」.
- 김용주·서정렬, 2013, “베이비붐 세대의 고령화에 따른 주거 선호 특성 분석”, 『주거환경』, 11(1): 37~49.
- 김준형·한정훈, 2012, “은퇴 이후의 주거입지”, 국토계획, 47(3): 159~173.
- 김찬호·김태훈, 2012, 「베이비붐세대 주택수요특성 분석」, 주택산업연구원.
- 김현수·성주한, 2018, “수도권 은퇴계층의 주거이동시 면적의 다문사이징에 미치는 영향에 관한 연구”, 『주거환경』, 16(4): 1~12.
- 김현수·성주한, 2015, “구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구”, 『부동산학보』, 60(0): 19~33.
- 남상호, 2011, “베이비붐 세대의 자산보유 현황과 시사점”, 『보건·복지 Issue & Focus 115호』, 1~8, 한국보건사회연구원.
- 백은영·정순희, 2012, “베이비부머의 재정현황과 주택자산이 은퇴준비 정도에 미치는 영향”, 『소비문화연구』, 15(1): 141~160.
- 서수복, 2010, “베이비붐 세대의 은퇴이주요인과 주택정책

의 함의”, 「국토계획」, 45(5): 93~104.

석재은·이기주, 2010, “베이비붐 세대의 경제활동특성별 유형화와 다층노후소득보장 전략”, 「2010 한국사회보장학회 추계정기학술대회 및 복지재정DB 학술대회 자료집 2010권 2호」, 25~74.

손은경, 2011, “베이비붐세대 은퇴에 따른 주택시장변화”, KB금융지주경영연구소.

신지호·최막중, 2013, “은퇴계층의 부동산 자산 재배분과 그 영향요인”, 「국토계획」, 48(7): 201~212.

안주엽·성지미, 2016, “사회적 자산과 은퇴자의 행복도”, KLI패널 워킹페이퍼, 한국노동연구원.

이용재, 2013, “베이비붐세대의 노후준비 특성 분석”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 13(5): 253~261.

이재수·성수연, 2014, “서울 전출입 가구의 주거이동 패턴과 특성 연구: 2000~2010”, 「국토계획」, 49(7): 53~65.

이재수·원재웅, 2017, “서울 전출입 가구의 주거이동 특성과 이동 요인 연구: 2001~2010 년 간 서울 대도시권의 가구이동”, 「국토계획」, 52(5): 27~45.

이종상, 2007, “베이비붐 세대의 노후생활에 관한 연구 : 주거형태를 중심으로”, 한양대학교 행정대학원 석

사학위논문.

이현정·윤정득, 2012, “자가 소유 베이비부머의 자산유형별 자산효과 분석”, 「부동산연구」, 24(2): 33~46.

임기흥·백성준, 2014, “한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거선택과 이동 특성”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 14(11): 438~449.

전인수, 2013, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거 특성 분석”, 「한국전자통신학회 학회지」, 57~64(8): 43~49.

조달호·최 봉, 2015, “서울시 베이비붐 세대 일자리특성과 정책방향”, 서울연구원.

황선혜·이연숙·윤혜경, 2010, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거이동계획 패턴 연구”, 「한국생태환경건축학회 논문집」, 10(5): 101~108.

통계청, KOSIS 국가통계포털, <http://kosis.kr/>

원 고 접 수 일 : 2019년 8월 16일
1 차 심 사 완 료 일 : 2019년 9월 30일
2 차 심 사 완 료 일 : 2019년 11월 27일
최 종 원 고 채 택 일 : 2019년 12월 24일