주산연 2012 - 05

베이비붐세대 주택수요 특성 분석

2012.06

住宅産業研究院
KOREA HOUSING INSTITUTE

연 구 진

연구책임	김 찬 호	(연 구 위 원)
연 구 진	김 태 훈	(연 구 원)

PREFACE

서 문

베이비붐세대는 두터운 인구층을 형성하며 우리 사회 및 경제성장의 주역으로서 큰 영향을 미쳐온 중심 세대이다. 이러한 베이비붐세대는 2010년을 전후해 은퇴시기를 맞이하면서 향후 10년에 걸쳐 퇴직자가 대량으로 발생할 것으로 예상되고 있다.

베이비붐세대의 은퇴와 고령기로의 진입은 단순한 특정계층의 문제가 아니라 숙련된 노동인구의 감소, 사회복지비용 증가 등으로 인해 성장을 둔화시키는 요인으로 작용할 가능성이 높다. 주택시장에 있어서도 베이비붐세대의 대량은퇴 영향으로 주택수요가 감소하고 부동산자산 처분이 증가하면서 주택가격 하락으로 이어질 것이라는 암울한 시나리오도 거론되고 있다.

향후 베이비붐세대의 은퇴가 우리 사회와 경제에 미치는 영향이 클 것으로 예상되는 만큼 다양한 문제들의 발생 가능성에 대해서 사전적으로 준비하는 것은 매우 중요한 과제일 것이다. 이러한 관점에서 본 연구는 베이비붐세대의 은퇴로 인해 나타날 수 있는 주택시장의 영향을 분석하고, 향후 어떠한 정책적 대응이 필요한지를 도출하고자 하고 있다. 특히 주거실태조사 자료 이용하여 베이비붐세대의 주택수요 특성을 파악하고 이를 근거로 향후 주택시장에 대한 예측을 시도하고 있다는 점에서 기존의 연구들과는 차별된 것으로 평가할 수 있다.

본 연구가 주택정책, 산업, 학계 등 관계자들에게 중요한 자료로서 활용되고, 나아가서 베이비붐세대와 관련한 후속연구에 큰 기반이 될 것으로 기대하며, 본 연구를 수행한 김찬호 연구위원과 김태훈 연구원의 노고를 치하하는 바이다.

2012년 6월

주택산업연구원장 남 희 용

SUMMARY

요 약

Ⅰ. 서론

1. 연구 배경

○ 베이비붐세대는 1955년부터 1963년 사이에 태어난 세대로서 2010년 기준 약 720만명으로 전체 인구의 약 14%를 차지하고 있으며, 2010년을 전후해 1955년생부터 기업과 산업현장에서 은퇴시기를 맞이하고 있음

○ 베이비붐세대의 은퇴는 숙련된 생산인력의 감소로 인한 성장 저하, 베이비붐세대의 부동산자산 처분으로 인한 부동산시장 침체, 사회복지비용 증대로 인한 국가 재정압박 등 다양한 파급 영향이 예상되고 있음

○ 특히 주택자산 비중이 높은 베이비붐세대가 은퇴 이후 노후생활자금 마련을 위해 보유주택을 처분하고 임대로 전환하거나 주택규모를 줄이는 현상이 나타나면서 주택가격 하락과 장기침체를 가속화시킬 가능성이 높다는 시각이 대두되고 있음

2. 연구 목적

○ 본 연구에서는 2010년 국토해양부 주거실태조사 자료를 이용하여 베이비붐세대의 주택수요특성을 파악하고, 향후 베이비붐세대의 주택시장에 대한 영향과 시장변화 가능성에 대해 검토하고자 함

○ 이러한 베이비붐세대의 주택시장 영향 분석을 통해 정책적 시사점을 제시하고자 함

Ⅱ. 베이비붐세대 사회경제적 특성

○ 초기 베이비붐세대는 직장에서의 은퇴가 시작되어 제2의 인생기로 접어드는 시점이며, 베이비붐세대의 가구수(가구주)는 총 430만명으로 전체 가구 중 24.8%를 차지하고, 4인가구가 대표적인 유형이라 할 수 있음

○ 베이비붐세대의 학력수준은 고등학교졸업이상이 74.5%, 대학졸업이상이 30.1%로 기본적인 교육과 소양을 갖추었으며, 직업은 근로 64%, 자영업 35%이며 서비스업종의 종사가 가장 많음

○ 경제적으로는 평균 약 2억8천만원의 자산을 보유하고 있으며, 부채를 제외한 순자산은 약 1억9천만원, 매월 저축액은 약 100만원, 총자산 중 주택자산이 약 64%로 가장 큰 비중을 차지하고 있음

〈표 1〉 베이비붐세대 사회경제적 특성

항 목		특 징
인구 특성	인구수	총 808만명 (전체 인구중 16.1%)
	특징	55년~63년 출생 인구로 사회적인 은퇴 시작
가구 특성	가구수	총 430만 가구(전체 가구중 24.8%)
	가구원수 분포	1인가구(9.7%), 2인가구(18.9%), 3인가구(24.8%), 4인가구(35.1%), 5인이상(11.5%)
교육/직업 특성	학력	고등학교 졸업 이상 74.5% (대학졸업 30.1%)
	직업	근로자 약 64%, 자영업 약 35% 서비스업 20%, 단순노무 15.2%, 사무직 13.8%, 기능직 11.1%
경제적 특성	자산	총자산 2억8천만원 (주택 64%, 주택외부동산 20%, 금융 16%) 순자산 1억9천만원, 부채 9천만원
	소득 및 지출	월총소득 344만원 월지출 : 생활비 180만원, 주거비 27만원, 저축 93만원, 기타 44만원

Ⅲ. 베이비붐세대 거주특성

○ 베이비붐세대 거주지역은 전국적으로 고른 분포를 보이고 있으며, 서울/수도권 거주비율은 약 49%로 이후세대(47세 이하)보다는 낮고 이전세대(58 이상)보다는 높은 것으로 나타남(연령대가 높아질수록 지방거주 비율이 높아지는 성향)

○ 베이비붐세대 거주 주택유형은 아파트 거주가 약 50%로 가장 많았으며, 단독주택 거주는 37%로, 아파트 거주 비율은 이후세대(47세이하)보다는 낮고 이전세대(58세이상)보다는 높은 것으로 나타남(연령대가 높아질수록 아파트 거주 비율이 낮아지는 성향)

〈표 2〉 베이비붐세대 주거 특성

항 목		특 징
거주지역	분포	서울 20%, 수도권 29%, 5개광역시 22%, 기타지방 29%
	특징	서울/수도권 거주 비율이 베이비붐세대 이후세대(47세이하)보다 낮고 이전세대(58세 이상)보다 높음 ⇒ **연령이 높을수록 지방거주 비율 높음**
주택유형	분포	아파트 50%, 단독 37%, 연립/다세대 11%, 기타 2%
	특징	단독주택 거주 비율이 베이비붐세대 이후세대(47세이하)보다 높고 이전세대(58세 이상)보다 낮음 ⇒ **연령이 높을수록 단독주택 거주 비율 높음**
점유형태	분포	자가 59%, 전세 18%, 보증부월세 17%, 순수월세 3%, 기타 3%
	특징	자가 점유비율이 베이비붐세대 이후세대(47세이하)보다 높고 이전세대(58세 이상)보다 낮음 ⇒ **연령이 높을수록 자가 거주 비율 높음** ※ 58~67세 자가점유비율 72%로 은퇴한 60세 이상에서 자가취득 계속 발생 서울 거주자 자가비율 46.8%로 가장 낮음 주택유형 중 아파트 자가비율 71%로 가장 높음
주택규모	분포	60㎡이하 41%, 60-85㎡ 34%, 85㎡초과 24%
	특징	주택규모는 베이비붐세대 이후세대(47세이하)보다 크고 이전세대(58세 이상)보다 작음 ⇒ **연령이 높을수록 주택규모 큼** ※ 58~67세 주택규모 85㎡초과 27%로 은퇴한 60세 이상에서 넓은 주택규모 소비성향 가장 높음

○ 베이비붐세대 점유형태는 자가 59%, 전세 18%, 보증부월세 17%, 순수월세 3%, 기타 3%이며, 자가점유비율은 이후세대보다는 높고 이전세대보다는 낮음(연령대가 높아질수록 자가점유비율이 높아지며, 60세이상 고령세대에서도 자가취득이 진행되는 것으로 관찰됨)

○ 베이비붐세대 거주 주택규모는 60㎡이하 41%, 60-85㎡ 34%, 85㎡초과 24%이며, 거주 주택규모는 이후세대보다는 크고 이전세대보다는 작은 것으로 나타남(연령대가 높아질수록 주택규모는 커지며 60세이상 고령세대에서도 주택규모를 상향하는 비율이 더 많다는 것이 관찰됨)

○ 베이비붐세대는 아파트(50%)에서 자가(59%)로 60㎡이하(41%) 규모에서 거주하는 것이 가장 일반적인 주거패턴인 것으로 나타남

○ 한편 직장에서 은퇴를 먼저 시작한 이전세대(58-67세)의 주거특성을 보면, 베이비붐세대보다 상대적으로 자가점유비율이 10%이상 높고 주택규모도 더 넓은 것으로 나타남

- 베이비붐 이전세대의 주거패턴이 베이비붐세대에도 똑같이 적용될지에 대해서 단정하기는 어려우나, 적어도 베이비붐세대의 대량은퇴로 주택의 매물이 증가하고 규모도 하향조정되는 현상이 급격하게 발생될 가능성은 크지 않다고 추론할 수 있음

Ⅳ. 베이비붐세대 주거이동 특성

○ 베이비붐세대의 주거이동은 서울/수도권지역(66%)에서 아파트 유형(64%)의 자가 이사가 가장 평균적인 형태인 것으로 나타남

- 베이비붐세대의 특성별로 보면 이사지역의 연령별, 소득별, 자산보유별 차이는 거의 없었음

○ 주택유형에 있어서 부분적으로 은퇴가 시작된 초기세대(55-57)에서 상대적으로 단독주택 유형의 이사계획 비율이 높았음

○ 소득수준별, 자산보유수준별 특성에서는 소득이 높을수록, 자산보유액이 많을수록 서울지역 이사비율, 아파트 이사비율, 자가 이사비율이 높은 것으로 나타남

〈표 3〉 베이비붐세대 주거이동 특성(2년내 이사계획)

항 목		특 징
전체	이사지역	서울 26.4%, 수도권 34.2%, 5개광역시 19.8%, 기타지방 19.6%
	주택양식	단독 27.2%, 아파트 64.1%, 연립/다세대 7.2%, 기타 1.5%
	점유형태	자가 61.9%, 전세 27.5%, 보증부월세 8.0%, 기타 2.7%
연령별	이사지역	연령별 차이 없음
	주택양식	모든 연령대에서 아파트 이사계획 비율 높음 은퇴가 시작된 초기세대 단독주택 이사계획 비중 높음 후기세대(48~50세) 25.7%, 중기세대(51~54세) 26.1%, 초기세대(55~57세) 31.5%
	점유형태	각 연령대별로 자가 이사 비율 약 61~62%로 유의미한 차이 없음 (참고) 점유형태변화 : 자가 → 자가(88%), 전세 → 자가(53%)
소득별	이사지역	소득이 높은 경우 서울 이사계획 비율 높음 (대부분 소득에 관계없이 지역내 이동) 서울→서울(86%), 수도권→수도권(86%), 광역시→광역시(91%), 지방→지방 (88%)
	주택양식	소득이 높을수록 아파트 이사계획 비율 높음
	점유형태	소득이 높을수록 자가 이사계획 비율 높음
자산 보유별	이사지역	자산보유 클수록 서울/수도권 이사계획 비율 높음 (대부분 자산보유수준에 관계없이 지역내 이동)
	주택양식	자산보유액이 많을수록 아파트 이사계획 비율 높음
	점유형태	자산보유액이 많을수록 자가 이사계획 비율 높음

Ⅴ. 은퇴후 주거니즈

○ 베이비붐세대의 은퇴후 희망 주거에 관한 응답결과, 전체의 약 50%가 지방에서 전원생활을 하며 단독주택에서 거주하기를 희망하는 것으로 나타남

○ 베이비붐세대는 은퇴이후 여유로운 전원생활에 대한 잠재적 니즈가 강한 것으로 해석됨

○ 소득이 높을수록 보유자산이 많을수록 은퇴후 도시적 생활을 원하는 비율이 높아지는 것으로 나타남

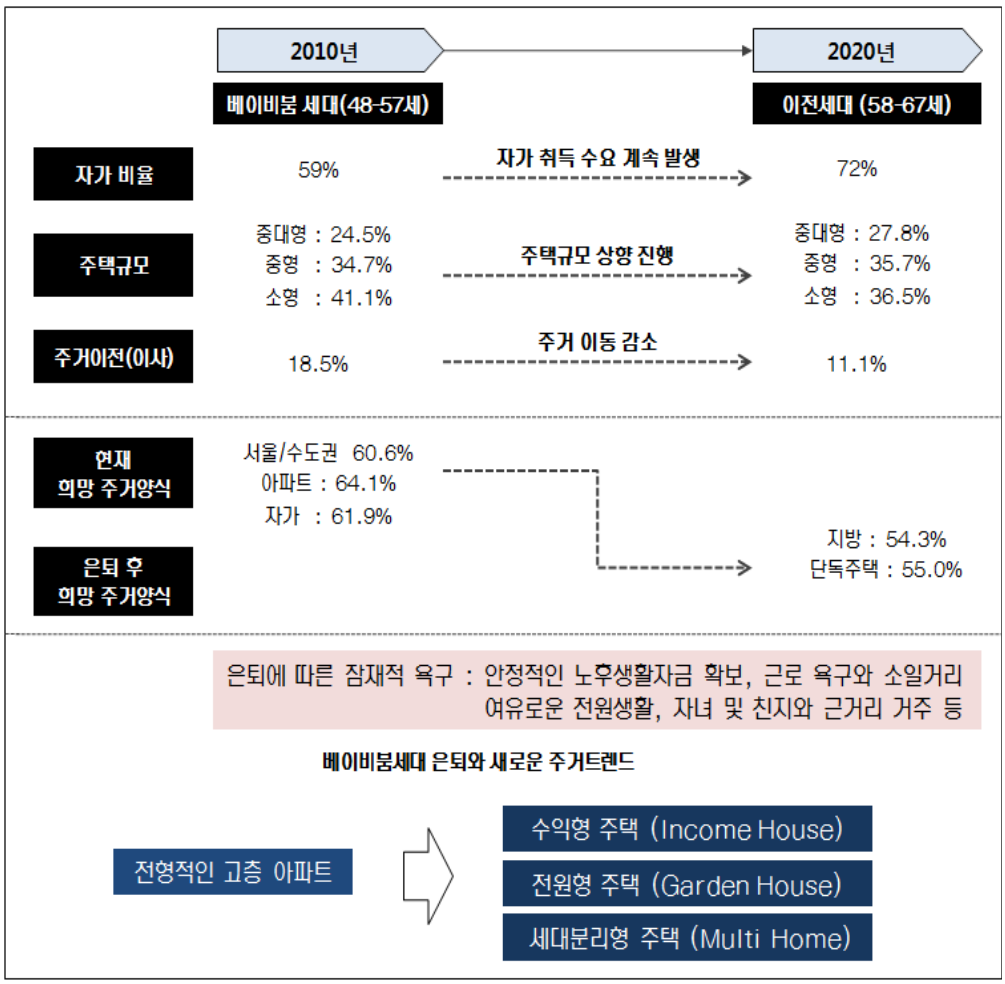
〈표 4〉 베이비붐세대 은퇴후 주거 특성(은퇴후 희망 주거)

항 목		특 징
전체	희망지역	대도시 22.7%, 지방 54.3%, 모름 22.9%
	생활양식	도시적 생활 32.0%, 전원생활 49.5%, 모름 18.4%
	주택유형	단독주택 55.0%, 아파트 24.3%, 기타 0.3%, 모름 17.4%
연령별	희망지역	모든 연령대에서 은퇴후 지방 거주 희망이 가장 많음 (약 54%)
	생활양식	모든 연령대에서 은퇴후 전원생활에 대한 희망이 가장 많음 (약 50%)
	주택유형	모든 연령대에서 은퇴후 단독주택 유형 희망이 가장 많음 (약 55%)
거주지역 및 주택유형	희망지역	서울 거주자 은퇴후 대도시 거주 희망이 가장 많음 (46.5%)
	생활양식	서울 거주자 은퇴후 도시적 생활 희망이 가장 많음 (44.7%)
	주택유형	아파트 거주자 은퇴후 단독주택 거주 희망 47.9%, 아파트 거주 희망 34.9%
소득별	희망지역	모든 소득층에서 은퇴후 지방거주 희망이 가장 많음 소득이 높을수록 은퇴후 대도시 거주 희망비율이 높아짐
	생활양식	모든 소득층에서 은퇴후 전원생활 희망이 가장 많음 소득이 높을수록 은퇴후 도시적생활 희망비율이 높아짐
	주택유형	모든 소득층에서 은퇴후 단독주택 거주 희망이 가장 많음 소득이 높을수록 은퇴후 아파트 희망비율이 높아짐
자산 보유별	희망지역	모든 자산보유층에서 은퇴후 지방거주 희망이 가장 많음 보유 자산액이 많을수록 은퇴후 대도시 거주 희망비율이 높아짐
	생활양식	대부분 은퇴후 전원생활 희망이 가장 많음 5억이상 자산보유층의 경우 은퇴후 도시적생활 희망이 가장 많음 (45.5%)
	주택유형	모든 자산보유층에서 은퇴후 단독주택 거주 희망이 가장 많음 보유 자산액이 많을수록 은퇴후 아파트 희망비율이 높아짐

Ⅵ. 결론

〈베이비붐세대 은퇴 후 주거변화 시나리오〉

○ 베이비붐세대가 이미 은퇴하거나 은퇴시점에 있는 이전세대(58~67세)의 특성과 유사한 패턴으로 주거니즈가 발생할 것이라고 가정할 경우, 이전세대(58~67세)의 특성과 비교함으로서 향후 시나리오를 전망함



〈그림 1〉 베이비붐세대 은퇴후 주택수요 특성 시나리오

○ 자가점유비율의 경우 2010년 현재 베이비붐세대 59%, 이전세대 72%로 이전세대가 약 13% 높아, 향후 2020년까지 베이비붐세대의 자가취득 수요는 계속 증가할 가능성이 높음

○ 주택규모는 2010년 현재 베이비붐세대가 60㎡이하 41%, 60-85㎡ 34%, 85㎡초과 25%의 분포이며, 이전세대가 60㎡이하 36%, 60-85㎡ 36%, 85㎡초과 28%로 이전세대가 더 넓은 규모를 소비하고 있어, 향후 2020년까지 베이비붐세대의 주택규모도 상향 조정 성향이 더 클 것으로 예상됨

○ 주거이전은 2010년 현재 베이비붐세대 18.5%, 이전세대 11.1%로 2020년까지 점차 감소할 것으로 예상되며, 지방거주와 단독주택 거주비율은 더 증가할 것으로 예상됨

○ 베이비붐세대 특성과 향후 주택시장 영향에 대한 시나리오 분석 결과, 베이비붐세대의 은퇴가 시작되더라도 2020년까지 자가취득과 주택규모 상향 성향은 어느 정도 지속될 것으로 보이며, 주택매물 증가로 인한 주택가격 하락 압력은 크지 않을 것으로 예상됨

○ 베이비붐세대는 은퇴후 여유로운 전원생활에 대한 잠재적 욕구는 매우 높으며, 이러한 잠재적 주거니즈는 부동산 자산을 활용한 소득원 창출에 대한 관심 등과 맞물려 다양한 면에서 주택시장 및 주거트렌드에 영향을 미칠 것으로 예상됨

- 향후 1~2인가구 증가, 고령화 등 사회적 변화 요인과 베이비붐세대의 은퇴에 따른 잠재적 욕구가 반영되면서 수익형주택(Income House), 전원형주택(Garden House), 세대분리형주택(Multi Home)과 같은 새로운 유형의 트렌드가 확대될 것으로 예상됨

〈정책적 시사점〉

○ 베이비붐세대의 주택수요나 주거니즈가 한 방향으로 움직이기 보다는 소득과 자산보유수준, 라이프스타일 등에 따라 다양한 패턴으로 발생할 가능성이 높으며, 따라서 정책적으로도 베이비붐세대의 다양한 주거니즈를 고려한 맞춤형 정책들이 검토되어야 함

① 보유주택 활용 니즈에 대한 지원

○ 생애 평균수명이 길어짐에 따라 베이비붐세대는 은퇴이후에도 사회활동과 기존의 주거형태를 유지하고자 하는 욕구는 높을 것으로 예상됨

○ 은퇴이후에는 일정소득이 감소하게 되기 때문에 보유주택 또는 부동산을 활용한 소득원 창출에 대한 욕구는 높아지게 되며, 따라서 베이비붐세대가 노후에도 자가보유를 유지하면서 안정적인 생활을 영위할 수 있도록 역모기지 제도와 주택개조 등에 대한 정책적 지원이 필요함

② 주택 매각 또는 이전 니즈에 대한 지원

○ 향후 베이비붐세대가 은퇴와 고령기를 맞이하면서 노후 소득감소, 라이프스타일 변화 등의 사유로 주택을 처분하여 이전하고자 하는 니즈가 발생하게 됨

○ 이러한 보유주택의 매각과 주거이전에 대한 니즈가 시장에서 원활히 반영될 수 있도록 은퇴세대, 고령자세대에 대한 주거이전, 주택유통에 대해 정책적인 배려가 필요함

- 은퇴자, 고령자가 주택매각 시 거래세나 양도세 등의 부담을 완화해 주는 세제지원 필요
- 은퇴자, 고령자 주거이전 시 중개기능에 대한 공적 역할 강화 등 주택유통 활성화를 위한 제도 정비 필요

CONTENTS

목 차

서 문 ····· i

요 약 ····· iii

Ⅰ. 서 론 ····· 1

1. 연구배경 및 필요성 ····· 1

2. 연구목적 ····· 2

3. 연구범위 및 방법 ····· 3

1) 연구범위 ····· 3

2) 연구방법 ····· 4

4. 선행연구 ····· 5

Ⅱ. 베이비붐세대 사회경제적 특성 ····· 9

1. 인구 및 사회적 특성 ····· 9

1) 인구 특성 ····· 11

2) 가구 특성 ····· 12

3) 교육 특성 ····· 13

4) 직업 특성 ····· 14

2. 경제적 특성 ····· 16

1) 자산보유 특성 ····· 16

2) 소득 및 지출 특성 ····· 20

3. 소결 ····· 25

Ⅲ. 베이비붐세대 주거 특성 ····· 26

1. 거주지역 ····· 26

1) 세대별 거주지역 비교 ····· 27

2) 베이비붐세대 연령별 거주지역 ····· 28

2. 거주 주택유형 ····· 29

1) 세대별 거주 주택유형 비교 ····· 29

2) 지역별 베이비붐세대 거주 주택유형 ····· 30

3) 베이비붐세대 연령별 주택유형 ····· 31

3. 점유형태 ····· 32

1) 세대별 점유형태 비교 ····· 32

2) 베이비붐세대 연령별 점유형태 ····· 33

3) 베이비붐세대 거주 주택유형별 점유형태 ····· 34

4) 베이비붐세대 거주 지역별 점유형태 ····· 35

4. 주택규모 ····· 36

1) 세대별 거주 주택규모 비교 ····· 36

2) 베이비붐세대 연령별 주택규모 ····· 38

5. 소결 ····· 39

Ⅳ. 베이비붐세대 주거이동 특성 ····· 41

1. 연령별 주거이동 특성 ····· 43

1) 이사지역 ····· 43

2) 주택양식 ····· 44

3) 점유형태 ····· 45

2. 소득수준별 주거이동 특성 ····· 47

1) 이사지역 ····· 47

2) 주택양식 ····· 49

3) 점유형태 ····· 50

3. 자산보유규모별 주거이동 특성 ·····51
1) 이사지역 ·····51
2) 주택양식 ·····52
3) 점유형태 ·····53
4. 소결 ·····54

Ⅴ. 베이비붐세대 은퇴후 주거니즈 ·····55
1. 연령별 은퇴후 주거니즈 ·····56
1) 거주 희망지역 ·····56
2) 희망 생활양식 ·····57
3) 희망 주택유형 ·····58
2. 거주 지역 및 주택유형별 은퇴후 주거니즈 ·····59
1) 거주 희망지역 ·····59
2) 희망 생활양식 ·····60
3) 희망 주택유형 ·····61
3. 소득수준별 은퇴후 주거니즈 ·····62
1) 거주 희망지역 ·····62
2) 희망 생활양식 ·····63
3) 희망 주택유형 ·····64
4. 자산보유규모별 은퇴후 주거니즈 ·····65
1) 거주 희망지역 ·····65
2) 희망 생활양식 ·····66
3) 희망 주택유형 ·····67
5. 소결 ·····68

Ⅵ. 결론 ·····69

1. 베이비붐세대 주택수요 특성 ·····69

2. 베이비붐세대 은퇴와 주택시장 영향 ·····71

1) 은퇴후 주택 처분 가능성 ·····71

2) 은퇴후 주거니즈 ·····72

3) 은퇴후 주거변화 시나리오 ·····73

3. 정책적 시사점 ·····75

1) 보유주택 활용 니즈에 대한 지원 ·····75

2) 주택 매각 및 주거이전 니즈에 대한 지원 ·····77

참고 문헌 ·····79

TABLES

표목차

〈표 Ⅰ-1〉 베이비붐세대 관련 통계자료 ·····4
〈표 Ⅰ-2〉 주요 선행연구 ·····8

〈표 Ⅱ-1〉 세대별 인구수 및 비중 ·····11
〈표 Ⅱ-2〉 세대별 가구특성 ·····12
〈표 Ⅱ-3〉 세대별 가구주 학력 ·····13
〈표 Ⅱ-4〉 세대별 고용형태 ·····14
〈표 Ⅱ-5〉 세대별 직종 현황 ·····15
〈표 Ⅱ-6〉 베이비붐세대 사회경제적 특성 요약 ·····25

〈표 Ⅲ-1〉 베이비붐세대 주거특성 요약 ·····39

〈표 Ⅳ-1〉 베이비붐세대 주거이동 특성 요약 ·····54

〈표 Ⅴ-1〉 베이비붐세대 은퇴후 주거니즈 요약 ·····68

〈표 Ⅵ-1〉 베이비붐세대 주택수요 특성 요약 ·····70

FIGURES

그림목차

〈그림 Ⅰ-1〉 베이비붐세대 은퇴후 주거이동 시나리오 분석 개념 ……3

〈그림 Ⅱ-1〉 연도별 베이비붐세대 인구 ……9
〈그림 Ⅱ-2〉 베이비붐세대 성장기별 사회경제적 배경 ……10
〈그림 Ⅱ-3〉 연령별 인구피라미드 ……11
〈그림 Ⅱ-4〉 베이비붐세대 자산보유 특성 ……16
〈그림 Ⅱ-5〉 세대별 자산보유 특성 ……17
〈그림 Ⅱ-6〉 베이비붐세대 연령별 자산보유 특성 ……18
〈그림 Ⅱ-7〉 베이비붐세대 거주 지역별 자산보유 특성 ……19
〈그림 Ⅱ-8〉 베이비붐세대 소득 및 지출 특성 ……20
〈그림 Ⅱ-9〉 세대별 소득 및 지출액 ……21
〈그림 Ⅱ-10〉 세대별 저축 이유 ……21
〈그림 Ⅱ-11〉 베이비붐세대 연령별 소득 및 지출 특성 ……22
〈그림 Ⅱ-12〉 베이비붐세대 거주 지역별 소득 및 지출 특성 ……23
〈그림 Ⅱ-13〉 베이비붐세대 거주 주택유형별 소득 및 지출 특성 ……24

〈그림 Ⅲ-1〉 베이비붐세대 거주 지역별 분포 ……26
〈그림 Ⅲ-2〉 세대별 거주지역 ……27
〈그림 Ⅲ-3〉 베이비붐세대 연령별 거주지역 ……28
〈그림 Ⅲ-4〉 베이비붐세대 거주 주택유형 분포 ……29
〈그림 Ⅲ-5〉 세대별 거주 주택유형 ……30
〈그림 Ⅲ-6〉 지역별 베이비붐세대 거주 주택유형 ……30
〈그림 Ⅲ-7〉 베이비붐세대 연령별 거주 주택유형 ……31
〈그림 Ⅲ-8〉 베이비붐세대 점유형태 분포 ……32

〈그림 Ⅲ-9〉 세대별 점유형태 ·····33
〈그림 Ⅲ-10〉 베이비붐세대 연령별 점유형태 ·····33
〈그림 Ⅲ-11〉 베이비붐세대 거주 주택유형별 점유형태 ·····34
〈그림 Ⅲ-12〉 베이비붐세대 거주 지역별 점유형태 ·····35
〈그림 Ⅲ-13〉 베이비붐세대 거주 주택규모 분포 ·····36
〈그림 Ⅲ-14〉 세대별 거주 주택규모 분포 ·····37
〈그림 Ⅲ-15〉 60세이상 가구 이사 시 주택규모 변화 ·····37
〈그림 Ⅲ-16〉 베이비붐세대 연령별 주택규모 ·····38

〈그림 Ⅳ-1〉 베이비붐세대 2년내 이사계획 ·····41
〈그림 Ⅳ-2〉 베이비붐세대 주거이동 특성 ·····42
〈그림 Ⅳ-3〉 연령별 이사지역 ·····43
〈그림 Ⅳ-4〉 연령별 이사 시 주택양식 ·····44
〈그림 Ⅳ-5〉 연령별 이사 시 점유형태 ·····45
〈그림 Ⅳ-6〉 이사계획에 따른 점유형태 변화 ·····46
〈그림 Ⅳ-7〉 소득별 이사지역 ·····47
〈그림 Ⅳ-8〉 이사계획에 따른 거주지역 변화 ·····48
〈그림 Ⅳ-9〉 소득별 이사 시 주택양식 ·····49
〈그림 Ⅳ-10〉 소득별 이사 시 점유형태 ·····50
〈그림 Ⅳ-11〉 자산보유액별 이사지역 ·····51
〈그림 Ⅳ-12〉 자산보유액별 이사 시 주택양식 ·····52
〈그림 Ⅳ-13〉 자산보유액별 이사 시 점유형태 ·····53

〈그림 Ⅴ-1〉 베이비붐세대 은퇴후 희망 주거니즈 ·····55
〈그림 Ⅴ-2〉 연령별 은퇴후 희망 거주지역 ·····56
〈그림 Ⅴ-3〉 연령별 은퇴후 희망 생활양식 ·····57
〈그림 Ⅴ-4〉 연령별 은퇴후 희망 주택유형 ·····58
〈그림 Ⅴ-5〉 현 거주 지역별 은퇴후 희망 거주지역 ·····59
〈그림 Ⅴ-6〉 현 거주 지역별 은퇴후 희망 생활양식 ·····60

〈그림 Ⅴ-7〉 현 거주 지역별 은퇴후 희망 주택유형 ·····61
〈그림 Ⅴ-8〉 소득별 은퇴후 희망 거주지역 ·····62
〈그림 Ⅴ-9〉 소득별 은퇴후 희망 생활양식 ·····63
〈그림 Ⅴ-10〉 소득별 은퇴후 희망 주택유형 ·····64
〈그림 Ⅴ-11〉 자산보유액별 은퇴후 희망 거주지역 ·····65
〈그림 Ⅴ-12〉 자산보유액별 은퇴후 희망 생활양식 ·····66
〈그림 Ⅴ-13〉 자산보유액별 은퇴후 희망 주택유형 ·····67

〈그림 Ⅵ-1〉 베이비붐세대 은퇴후 주택수요 특성 시나리오 ·····73

CHAPTER I

서 론

1. 연구배경 및 필요성

1955년~1963년에 출생한 베이비붐세대는 약 700만명 내외로 전체 인구의 약 14%에 해당하는 사회적, 경제적 영향력이 매우 높은 세대층이다. 이들 베이비붐세대는 2010년을 전후한 시점을 시작으로 사회적 은퇴시기를 맞이하고 있으며, 향후 약 10년간에 걸쳐 퇴직자가 대량으로 발생할 것으로 예상되고 있다.

베이비붐세대는 향후 사회활동에서의 은퇴, 자녀의 출가, 고령기 진입 등 다양한 생활여건의 변화를 맞이하게 되며, 이러한 생활여건의 변화는 소비패턴, 주거패턴에 영향을 미치게 될 것으로 예상된다. 특히 인구층이 두터운 베이비붐세대의 은퇴는 주택수요 둔화와 보유 부동산의 매각을 통한 주택가격 하락에 영향을 미칠 가능성이 높다는 주장이 제기되고 있다. 대표적인 예로 통계청(2009)은 베이비붐세대의 은퇴로 생산가능인구가 감소하면서 저성장과 주택수요 감소가 나타나고 이로 인한 주택가격 하락 가능성을 제기하고 있다. 미국, 일본의 사례를 들어 우리나라도 2011년 이후 베이비붐세대의 영향으로 가격하락 가능성이 있음을 경고한다.

그러나 베이비부머 은퇴가 주택가격을 하락시킬 것이라는 가설(자산시장붕괴설)에 대해서는 아직 논쟁이 지속되고 있으며, 주요 사례로 인용되고 있는 미국이나 일본의 가격하락 기조에는 다양한 요인이 영향을 미쳐 발생한 것으로 베이비부머의 영향력 정도는 명확하지 않은 것도 사실이다.[1)]

1) Mankiw & Weil(1989)은 미국의 1946년~1964년에 출생한 베이비붐세대가 90년대에 들어서면 세대형성기가 끝나기 때문에 주택수요가 정체되면서 약 20년간 주택가격은 하락기조로 진입할 것이라는 논문을 발표하면서 베이비붐세대와 주택가격 영향에 대한 논란이 지속되고 있음

베이비붐세대와 주택시장에 관한 연구는 최근 활발하게 진행되고 있으나, 베이비붐세대의 보유자산이 주택에 집중되어있기 때문에 노후 생활자금 마련을 위해 자산처분 가능성이 높다는 가설을 제기하고 있는 정도가 대부분이다. 한편으로 한국의 베이비붐 세대는 은퇴시점에서 자녀교육 및 결혼관련 대규모 지출이 일단락되고 노후불안, 유산동기 등으로 부동산 자산에 대한 소유욕구가 높기 때문에 부동산자산을 적극적으로 처분하지 않을 것이라는 반론도 있다.

이와 같이 베이비붐세대의 은퇴후 주택보유 행동에 미치는 영향에 대해서는 여전히 논쟁이 지속되고 있다. 특히 대부분 연구가 일정한 가설에 의해 논의되고 있는데 그치고 있으며, 베이비붐세대의 주택수요나 주거특성을 고려한 실증적 행태분석에 대한 연구는 상대적으로 부족한 것이 현실이다[2].

따라서 베이비붐세대의 주택보유 행동이나 주거특성에 대한 실증적 연구를 통하여 보다 구체적으로 베이비붐세대의 은퇴 이후 나타날 수 있는 주거선택과 주거이동 등으로 인한 주택시장 영향을 규명할 필요가 있다.

2. 연구목적

본 연구에서는 주거실태조사(2010년) 자료를 활용하여 베이비붐세대의 주거특성을 명시적으로 규명하고, 이를 근거로 베이비붐세대의 은퇴, 고령기 진입 등으로 예상되는 주택시장의 영향과 변화 요인에 대해 전망하고자 한다.

이러한 분석결과를 토대로 예상되는 시나리오를 설정하고 시사점을 도출함으로서 향후 정책적 관점에서 어떠한 대응이 필요한지에 대해 제언하고자 한다.

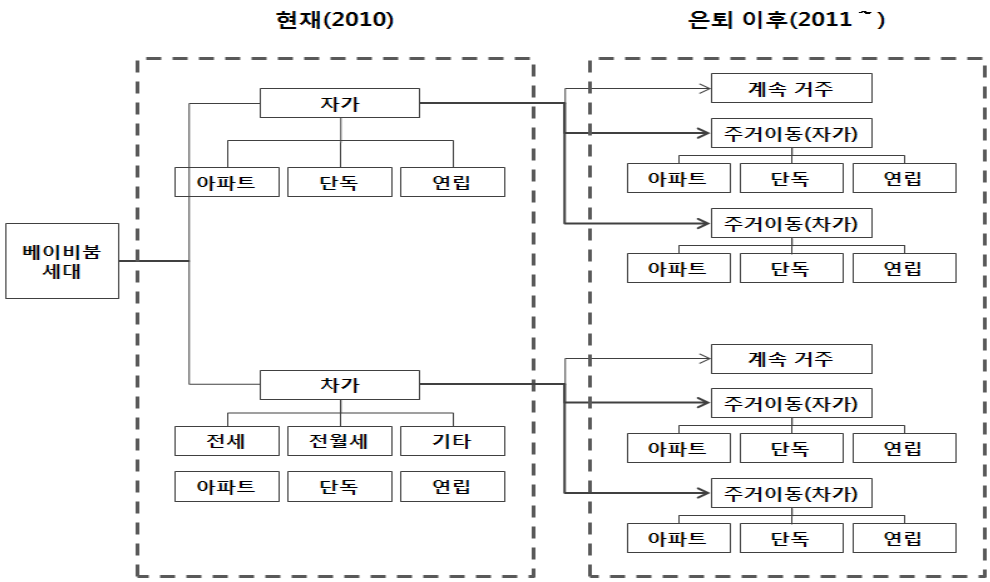
2) 부분적으로 베이비붐세대의 은퇴 후 주거이동 또는 주거선택과 관련한 연구들이 있으나, 대부분은 국지적인 설문조사 방법에 한정되어있다.

3. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

이 연구의 내용적 범위는 첫째, 베이비붐세대를 대상으로 인구, 사회적 특성, 경제적 특성을 분석하고, 그들의 주거실태 및 주거특성을 분석하는 것이다. 둘째로 베이비붐세대의 주거이동과 은퇴후 주택수요 특성을 분석하여 향후 주택시장 영향 요인에 대한 시나리오를 제시하고자 한다.

시간적 범위는 2010년 주거실태조사 자료에 근거하여 베이비붐세대의 주거특성을 분석하고, 은퇴가 시작되는 2011년 이후부터 2020년경까지의 시장변화 또는 영향 등에 대해 전망하고자 한다.



〈그림 Ⅰ-1〉 베이비붐세대 은퇴 후 주거이동 시나리오 분석 개념

2) 연구방법

연구방법은 기본적으로 선행연구 및 문헌검토를 통해 베이비붐세대의 여러 특성을 살펴보고, 인구, 사회, 경제적 특성 등과 관련한 통계자료를 활용한다. 특히 2010년 주거실태조사 자료(국토해양부)를 활용하여, 베이비붐세대의 주거특성, 주거이동 및 향후 주거이동 패턴에 대한 시나리오를 분석한다.

〈표 Ⅰ-1〉 베이비붐세대 관련 통계자료

지표유형	개별지표	통계명	통계작성기관
경제 여건	소득(소득원 구성)	주거실태조사 한국복지패널조사 가계동향조사, 가계금융조사	국토해양부 한국보건사회연구원 통계청
	지출(항목별 구성)		
	자산(자산구성 등)		
	부채(부채구성 등)		
주거실태	주거형태/주택유형	주거실태조사	국토해양부
	주거공간		
	주택노후도		
	주택 내부시설 만족도		
	주거환경 만족도		
향후 주거계획	이주의사 및 주거유형	주거실태조사	국토해양부
	노후 희망 주거형태	국민노후보장패널	국민연금공단
	희망 주거지역	중년층 생활실태 및 복지욕구조사	한국보건사회연구원
	희망 주거면적	주거실태조사	국토해양부
	노후 주거지 선택기준	중년층 생활실태 및 복지욕구조사	

4. 선행연구

베이비붐세대와 주택시장 관련 연구는 크게 두 가지 방향에서 연구가 이루어져 왔다. 첫째, 베이비붐세대의 은퇴로 인한 주택시장의 영향에 관한 연구이다. 인구구조상 가장 영향력이 큰 베이비붐세대가 은퇴라는 사회경제적 변화 시기를 맞이하면서 주택수요 패턴의 변화가 발생할 것으로 예측되면서 보유주택의 처분이나 주택규모의 하향조정 가능성에 관한 연구 유형이다.

둘째, 베이비붐세대의 은퇴 이후 주거패턴 변화와 주거선호유형 등에 관한 연구이다. 베이비붐세대는 자녀세대의 출가, 은퇴, 고령기 진입 등을 앞두고 있으며, 향후 새로운 주거형태에 대한 니즈가 발생할 것으로 예상된다. 베이비붐세대가 고령기로 접어들면서 새롭게 발생하는 주거니즈에 대한 파악은 정책적 관점, 산업적 관점에서 매우 중요한 이슈가 되고 있다.

1) 베이비붐세대의 은퇴 후 주택처분 가능성에 관한 연구

손은경(2011)은 통계청 가계금융조사(2010) 자료를 이용하여 베이비붐세대의 자산 및 부채 보유 특징을 분석하였다. 분석결과 보유자산(평균 3.3억원) 중 부동산자산의 비중이 74.8%로 편중 현상이 높으며, 부채규모(평균 7,500~8,800만원)도 상대적으로 높은 수준인 것으로 나타났다. 이러한 베이비붐세대의 자산보유 특성상, 은퇴 후 소득감소로 보유 부동산의 처분 압력이 높아지고, 주택가격이 하락할 경우에는 부채상환 부담이 가중될 가능성이 높다고 지적하였다. 다만 은퇴한 베이비붐 세대가 고령인구로 진입하기까지 10 여년 정도의 기간이 소요된다는 점, 50세 이상의 경우 사업자금 및 주택외부동산 마련에 대출을 활용하는 점을 감안할 때, 보유주택의 즉각적인 처분 압력은 다소 약할 것이라고 추론하였다. 그러나 중장기적으로 대규모 베이비붐 세대의 고령화에 따른 자산시장의 변화는 불가피할 것으로 보이며, 주택시장에서는 실버세대 전용주택, 주택개조사

업(리모델링), 소형 및 임대주택 수요가 확대될 것으로 예측하였다.

황원경(2011)은 통계청 가계금융조사(2010) 자료를 이용하여 베이비붐세대의 자산, 부채구조의 특징을 분석한 결과, 베이비붐세대 중 은퇴 후 노후생활필요자금을 충당할 수 있는 가구는 24%에 불과하며, 따라서 은퇴 후 보유 부동산자산의 처분 압력이 높아질 것으로 예측하고 있다. 특히 이 연구에서는 베이비붐세대를 현재 자산규모 대비 은퇴 후 자산여력 정도에 따라 위험군, 위험잠재군, 여유군의 3개 유형으로 분리하여 각 유형에 맞는 금융권의 상품개발에 필요성을 제안하고 있다.

이수욱(2009)은 베이비붐세대의 은퇴에 따른 가계소득과 소비규모 변화에 대한 시나리오 분석을 통해 베이비붐세대의 주택처분 가능성과 처분시기, 그리고 이로 인한 주택시장의 영향 등을 추정하고 있다. 베이비붐세대가 은퇴로 인해 부족한 자금 마련을 위해 보유자산 가운데 부동산자산(주택)을 처분할 것이라는 예상과 함께 주택처분 시기는 대략 3차례(베이비붐세대가 61세, 64세, 71세가 되는 2015년 전후, 2018년 전후, 2025년 경)에 걸쳐 발생할 것으로 예측하고 있다.

이철용, 윤상하(2006)는 한국, 미국, 일본 3개국 베이비붐세대의 자산현황과 자산처분행태의 비교를 통해, 향후 우리나라 베이비붐세대의 자산 처분 가능성을 예측하고자 하였다. 우리나라 베이비붐세대의 경우 자산보유 집중도는 주식보다 부동산에서 높으며, 부동산 보유비중은 3개 국가 모두 유사하게 나타났다. 우리나라 가계 자산축적 및 처분 패턴으로 보면 베이비붐세대가 은퇴후 자산을 적극적으로 처분할 가능성은 낮다고 추론하면서, 그럼에도 불구하고 부동산 자산 처분으로 인한 자산가격의 급락 현상에 대한 예방을 위해 자산 간의 균형을 유도하는 것이 필요하다고 제언하고 있다.

2) 베이비붐세대의 은퇴 후 주거니즈에 관한 연구

김혜연(2010)은 서울 강남지역(강남구/서초구/송파구) 아파트에 거주하는 베이비붐세대(만46-55세)를 대상으로 향후 은퇴 후 희망하는 주거특성에 대해 조

사 분석하였다. 결과로서 주택규모는 31-40평으로 현재보다 줄어드는 경향을 보였으며, 희망지역은 서울과 수도권으로 양분되는 현상을 보였으며, 현거주지에서 인접한 거리 내에서 이동하기를 원하는 성향이 강한 것으로 나타났다. 그러나 이 연구는 설문대상자가 강남이라는 특수 지역의 아파트 거주자를 대상으로 하고 있으며, 응답자가 대졸이상 약 90%, 연간 총소득 4000만원 이상 95.4%로 중·상류층에 한정된 조사였다는 점에서 베이비붐세대의 대표적 주거니즈를 반영하는 데에는 한계가 있다.

류지수(2007)는 부산지역 베이비붐세대 190명을 대상으로 주거에 대한 인식과 희망유형 등 은퇴 후 주거에 관한 사항을 중심으로 조사하였다. 베이비붐세대의 주거니즈와 향후 이주 시 고려사항으로 주택 자체의 성능보다는 주위환경의 편의 및 쾌적성을 중시하고, 교통, 생활환경, 자연환경을 기준으로 주택을 선택하는 것으로 나타났다. 5년 이내 이사를 계획하고 있는 경우에는 생활환경 개선, 주택규모 상향이 주요 이유인 것으로 나타났다. 주택의 선택에서는 교통편리성, 생활편리성, 자연전망 순으로 40평형 아파트를 희망하였으며, 은퇴후 거주지역과 주택유형으로는 전원지역의 전원주택을 절반 이상 선택한 것으로 나타났다.

황선혜(2010)는 미국 베이비붐세대에 대해 통계자료와 AARP(미국은퇴자협회), NAHB(미국주택건설업협회)의 6개 보고서 자료를 활용해 미국 베이비붐세대의 노후 주거환경 선택에 대한 성향을 분석하였다. 결과로는 노후 주거이주성향은 기존 거주지에서 생활하는 것을 희망하며, 타 지역으로 이주하는 경우도 도시근교 희망비율이 가장 높은 것으로 나타났다. 주거형태로는 단독주택을 선호하며, 특히 병원, 교통편리성, 커뮤니티 등을 중요시하는 것으로 나타났다.

〈표 Ⅰ-2〉 주요 선행연구결과

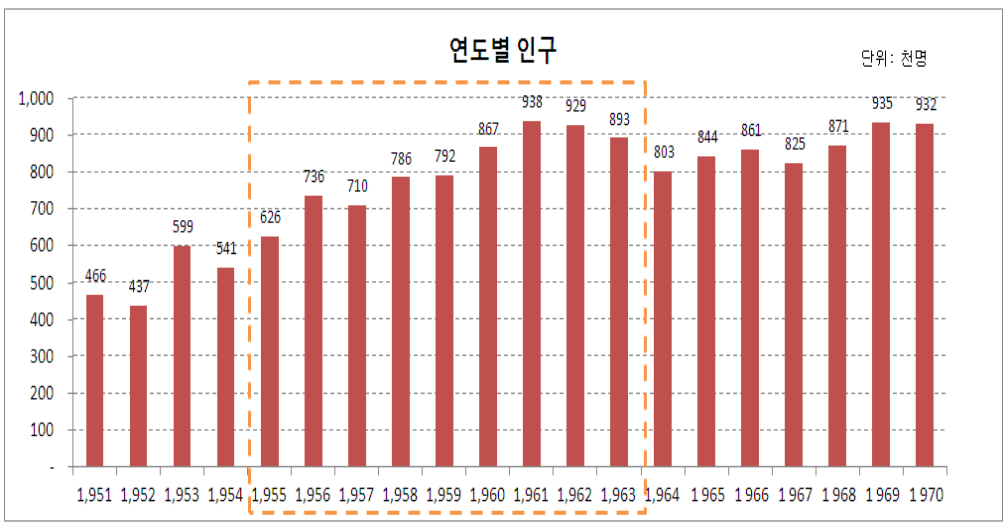
구분	연구내용	방법론	시사점
손은경 (2011)	· 베이비붐세대의 특징 및 자산현황 · 은퇴이후 주택처분 가능성 · 주택시장 전망 그리고 주택시장 변화에 따른 금융권의 대응방안	· 가계금융조사	은퇴 및 고령화로 인한 주택시장 파급효과 분석 주택시장변화로 인한 금융권 대응방안 모색
황원경 (2011)	· 베이비붐세대 자산, 부채 현황 · 베이비붐세대 자산여력 및 은퇴 후 노후생활 및 자산별 예측	· 통계청 사회조사 · 가계동향조사 · 가계금융조사	· 총자산대비 노후생활필요자금 충당률에 따라 3개 군 분류 및 분석
이수욱 (2009)	· 베이비붐세대가 은퇴와 소득감소로 거주하고 있던 주택을 언제쯤, 어느 정도나 매각할 것인지를 추정하고 향후 주택시장이 받게 될 영향력을 추정	· 주택수요함수 · 구조방정식 · 가계소비실태조사 · 주택수요 및 주거 실태조사(2005) · 가계자산조사(2006) · 한국노동패널조사	· 소유자산, 특히 주택매각시기를 대략 3차례로 나누어 구체적 시기를 언급, 예측한 점
김혜연 (2010)	· 서울 강남지역 아파트 거주 베이비붐세대를 대상으로 설문을 실시하여, 은퇴 후 희망하는 주거 특성과 주거이동 특성을 추정	· 설문조사	· 은퇴 이후의 주택규모 축소경향과 희망지역의 이분화(서울, 수도권)되는 것으로 예측
류지수 (2007)	· 부산지역 베이비붐세대 190명을 대상으로 은퇴후 주택 등에 관한 주거희망도를 조사	· 설문조사	· 주택성능보다는 주거 질을 우선시하며, 주변환경의 편의, 쾌적성을 우선
황선혜 (2010)	· 미국 베이비붐세대의 노후주거환경희망 성향을 파악하기 위해 관련기관(AARP, NAHB)의 6개 보고서를 재분석	· 문헌고찰	· 주거 질에 대한 욕구가 증대되는 점이 우리에게도 유사하게 나타날 것임 · 주택규모는 다소 축소되며, 개인의 안전성, 독립성을 보장하는 기준으로 주택 선택
이철용 외(2006)	· 한,미,일 베이비붐세대 자산보유실태분석 · 한,미,일 가계자산축적 및 처분행태분석	· 자산가치 비교(주식, 부동산)	· 3개국 베이비붐세대의 자산현황, 자산처분행태를 국제비교

CHAPTER II

베이비붐세대 사회경제적 특성

1. 인구 및 사회적 특성

베이비붐세대는 제2차 세계대전 이후 집중적으로 출산율이 높았던 시기에 태어난 사람들을 일컫는 말로 전후세대라고도 불린다. 미국은 1946~1964년, 일본은 1947~1952년(1949년 또는 1955년), 우리나라는 6.25전쟁 이후인 1955년부터 1963년까지 총 9년간에 걸쳐 출생한 세대를 말한다. 우리나라는 이 시기(1955~1963년)에 연평균 약 80만명의 인구가 출생하였으며, 이후 산아제한 운동이 일어났다.



〈그림 Ⅱ-1〉 연도별 베이비붐세대 인구

자료) 국가통계포털, www.kosis.kr

베이비붐세대는 한국사회에서 경제, 사회, 문화적으로 격변의 시기를 살아왔다. 정치적으로는 유신체제와 민주화를 경험하였으며, 경제적으로는 산업화와 경제성장을 견인하여, 올림픽, 마이카, 아파트 붐과 같은 호황을 누렸으며, 외환위기와 IMF하에서의 경제구조조정과 같은 위기도 동시에 경험하였다.

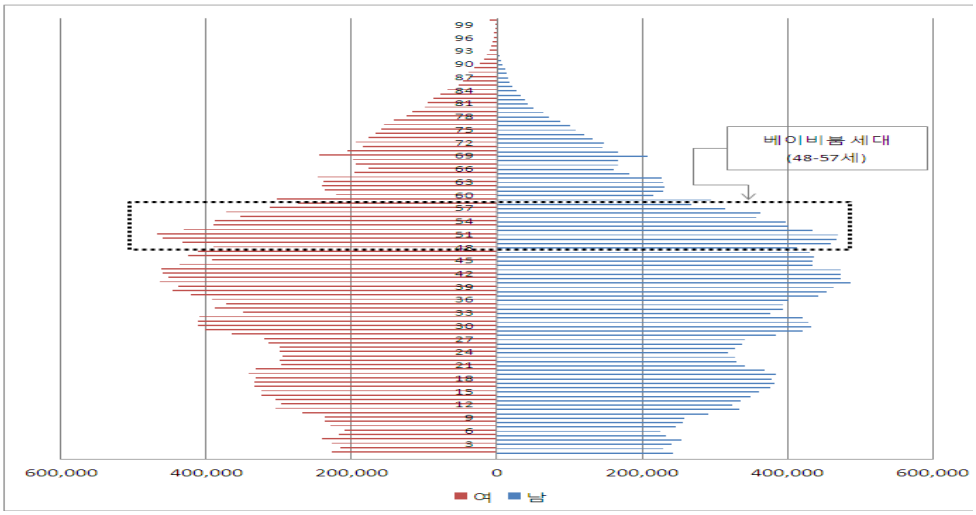
'69년 중학교 무시험 입학, '74 고교평준화 등을 경험하여 평등의식이 강하고, 과밀교실, 예비고사, 본고사 등의 시험을 거쳐 대학에 입학하는 치열할 경쟁을 학창시절부터 거쳐왔다. 본격적 경제활동기인 30~40대(신혼기, 자녀양육/성인기)에 한국의 경제성장기를 거치면서 부를 축적하였고, '86 서울아시안게임, '88 서울올림픽, '02 한일 월드컵대회 등 세계적인 국제행사도 경험하여 성장의 과실을 누리기도 하였다.



〈그림 Ⅱ-2〉 베이비붐세대 성장기별 사회경제적 배경 (58년생 기준)

1) 인구 특성

베이비붐세대는 2010년 기준으로 약 808만명이며 전체인구의 16.1%를 차지하고 있다. 현재 38-47세 이하 약 895만명(17.8%), 28-37세 이하 약 802만명(16.0%)과 더불어 인구의 주축을 이루고 있는 세대이다. 베이비붐세대 인구는 6.25전쟁이 종료된 54년 54만명에서 61년 93만명까지 가파르게 증가하였으며, 55-63년 사이 한해 평균 80만명이 태어난 과밀세대이기도 하다.



자료) 국가통계포털 (www.kosis.kr)

〈그림 Ⅱ-3〉 연령별 인구피라미드

〈표 Ⅱ-1〉 세대별 인구수 및 비중

(단위: 명)

27세 이하	28-37세이하	38-47세이하	48-57세이하	58-67세이하	68세이상	계
16,058,815	8,025,731	8,952,136	8,084,687	4,539,451	4,621,885	50,282,705
31.9%	16.0%	17.8%	16.1%	9.0%	9.2%	100.0%

자료) 국가통계포털 (www.kosis.kr)
주) 나이는 2010년 기준이며, 베이비붐세대(48-57세)를 기준으로 10년 단위로 구분

2) 가구 특성

전체 약 1,734만 가구 가운데 베이비붐세대는 약 430만 가구(24.8%)를 차지하고 있으며, 전 세대 가운데 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 베이비붐세대의 남성가구주는 84.8%, 여성가구주는 15.2%를 차지하고 있으며, 79.1%는 배우자가 있는 혼인상태인 반면, 20.9%는 배우자 사별, 이혼, 미혼 등의 이유로 배우자 없는 가구를 형성하고 있다. 베이비붐세대 평균 가구원수는 약 3.2명으로 전체 2.9명보다 약 0.3명이 많은 것으로 나타났다.

한편 가구원수를 살펴보면, 3인 이상 가구가 전체의 약 72%이며, 4인 가구(35.1%), 3인 가구(24.8%), 2인 가구(18.9%), 5인 가구 이상(11.5%), 1인 가구(9.7%) 순으로 나타나고 있다.

〈표 II-2〉 세대별 가구특성

(단위: 가구)

구 분	27세이하	28-37세 이하	38-47세 이하	48-57세 이하	58-67세 이하	68세이상	소계
1. 가구수	546,038	2,538,310	4,288,172	**4,300,411**	2,750,896	2,915,731	**17,339,558**
1.1 가구수 비중(%)	3.1	14.6	24.7	**24.8**	15.9	16.8	100.0
2. 가구주 성별							
2.1 남(%)	52.6%	85.7%	87.2%	**84.8%**	80.5%	63.5%	**80.2%**
2.2 여(%)	47.4%	14.3%	12.8%	**15.2%**	19.5%	36.5%	**19.8%**
3. 가구주평균연령(세)	24.4	33.2	42.5	**52.2**	62.2	74.8	**51.5**
4. 혼인상태(%)							
4.1 배우자 있음	11.7%	68.3%	80.8%	**79.1%**	74.1%	57.0%	**71.3%**
4.2 배우자 없음	88.3%	31.7%	19.2%	**20.9%**	25.9%	43.0%	**28.7%**
5. 평균가구원수(인)	1.5	2.7	3.5	**3.2**	2.6	2.0	**2.9**
5.1 1인 가구	**63.8%**	21.2%	8.9%	9.7%	16.0%	33.9%	18.0%
5.2 2인 가구	26.8%	23.6%	9.3%	18.9%	36.9%	**46.3%**	24.9%
5.3 3인 가구	7.5%	25.5%	20.2%	24.8%	25.8%	11.1%	21.1%
5.4 4인 가구	0.9%	23.8%	**46.3%**	35.1%	14.0%	4.1%	26.6%
5.5 5인 가구 이상	1.0%	6.0%	15.2%	11.5%	7.3%	4.6%	9.4%

자료) 국토해양부, 2010 주거실태조사 자료 재구성

주) 나이는 2010년 기준이며, 베이비붐세대(48-57세)를 기준으로 10년 단위로 나눔

3) 교육 특성

베이비붐세대의 학력은 고등학교졸업 이상이 전체의 74.5%(고졸 44.4%, 대졸 이상 30.1%)를 차지하여 대다수가 고졸이상인 것으로 나타났다. 베이비붐세대 이후(47세 이하) 세대가 고등학교졸업과 대학졸업이상이 평균 약 95%를 넘는 반면, 이전세대(58세 이상)는 학력수준이 고등학교졸업 32.8%, 대학졸업 이상이 16.5%로 학력 수준이 상대적으로 낮았다.

베이비붐세대는 이후 세대층보다 학력수준은 낮지만 대다수가 기본적인 교육과정을 거쳐 상대적으로 높은 교육수준을 갖고 있으며 현재 사회경제적인 중심계층으로서의 위상을 갖고 있다고 할 수 있다.

〈표 Ⅱ-3〉 세대별 가구주 학력

(단위: 가구, %)

구 분	27세이하	28-37세 이하	38-47세 이하	48-57세 이하	58-67세 이하	68세이상	소계
1. 가구수	546,038	2,538,310	4,288,172	4,300,411	2,750,896	2,915,731	17,339,558
1.1 가구수 비중(%)	3.1	14.6	24.7	**24.8**	15.9	16.8	100.0
2. 가구주학력							
2.1 초등학교 졸업이하	0.1%	0.6%	1.4%	9.0%	**26.2%**	**59.1%**	16.8%
2.2 중학교 졸업	1.5%	2.0%	4.3%	16.5%	**24.5%**	16.8%	12.2%
2.3 고등학교 졸업	53.4%	31.1%	43.1%	**44.4%**	**32.8%**	15.0%	35.7%
2.4 대학졸업 이상	45.1%	66.4%	51.2%	**30.1%**	16.5%	9.0%	35.4%

자료) 국토해양부, 2010 주거실태조사 자료 재구성
주) 나이는 2010년 기준이며, 베이비붐세대(48-57세)를 기준으로 10년 단위로 나눔

4) 직업 특성

베이비붐세대의 직업유형을 보면 약 64%가 근로자로 고용되어 있으며, 약 35%가 자영업에 종사하고 있다. 세부적인 구분으로 보면 상용근로자 44.7%, 고용원 없는 자영업 22.6%, 임시·일용근로자 19.8%, 고용원이 있는 자영업자 12.5% 순으로 나타났다.

특히 이후세대(38-47세)에 비해 베이비붐세대의 상용근로자 비율이 약 15% 낮고, 임시·일용근로자 비율이 19.8%로 높은 것으로 나타났는데, 이는 베이비붐세대의 퇴직시점이 시작되면서 퇴직 후 임시·일용근로자형태로 전환하는 경우가 증가하고 있다는 점을 시사하고 있다. 현재 베이비붐세대는 주로 서비스업(20.0%), 단순노무(15.2%), 사무업무(13.8%), 기능적 업무(11.1%)에 종사하고 있으며, 점차 서비스업과 단순노무 형태의 직종에 종사하는 비율이 높아질 것으로 예상되고 있다.

〈표 II-4〉 세대별 고용형태

(단위: 가구, %)

구 분		27세이하	28-37세 이하	38-47세 이하	48-57세 이하	58-67세 이하	68세이상
상용근로자	빈도	277,323	1,848,707	2,481,967	1,753,222	485,214	76,393
	%	72.9%	75.9%	60.5%	**44.7%**	**25.8%**	8.4%
임시·일용근로자	빈도	78,655	252,869	556,765	775,377	568,456	261,547
	%	20.7%	10.4%	13.6%	**19.8%**	**30.3%**	**28.6%**
고용원이 있는 자영업자	빈도	6,541	127,767	453,876	488,248	178,951	56,411
	%	1.7%	5.2%	11.1%	12.5%	9.5%	6.2%
고용원이 없는 자영업자	빈도	17,875	197,903	598,608	887,409	624,056	494,863
	%	4.7%	8.1%	14.6%	**22.6%**	**33.2%**	**54.2%**
무급가족종사자	빈도	-	7,923	8,487	15,490	22,377	24,543
	%	0.0%	0.3%	0.2%	0.4%	1.2%	2.7%
소계	빈도	380,394	2,435,169	4,099,704	3,919,746	1,879,055	913,757
	%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

자료) 국토해양부, 2010 주거실태조사 자료 재구성
주) 나이는 2010년 기준이며, 베이비붐세대(48-57세)를 기준으로 10년 단위로 나눔

〈표 Ⅱ-5〉 세대별 직종현황

(단위: 가구, %)

구 분		27세이하	28-37세 이하	38-47세 이하	48-57세 이하	58-67세 이하	68세이상
관리자	빈도	5,420	96,287	242,412	239,465	79,509	21,805
	%	1.4%	4.0%	5.9%	6.1%	4.2%	2.4%
전문가 및 준전문가	빈도	49,908	399,689	537,001	335,432	122,320	27,181
	%	13.1%	16.4%	13.1%	8.6%	6.5%	3.0%
사무업무	빈도	85,634	707,279	920,994	**542,841**	95,793	9,976
	%	22.5%	29.0%	22.5%	**13.8%**	5.1%	1.1%
서비스업	빈도	125,309	472,101	783,517	**783,448**	**335,284**	90,170
	%	32.9%	19.4%	19.1%	**20.0%**	**17.8%**	9.9%
판매업	빈도	23,743	154,968	371,962	375,582	156,439	50,319
	%	6.2%	6.4%	9.1%	9.6%	8.3%	5.5%
농림어업	빈도	332	12,878	60,352	202,298	**312,301**	**435,815**
	%	0.1%	0.5%	1.5%	5.2%	**16.6%**	**47.7%**
기능적 업무(가공 등)	빈도	34,541	215,474	424,702	434,997	131,369	11,068
	%	9.1%	8.8%	10.4%	11.1%	7.0%	1.2%
장치 · 기계조작 및 조립	빈도	26,126	238,397	389,273	384,264	124,294	14,634
	%	6.9%	9.8%	9.5%	9.8%	6.6%	1.6%
단순노무	빈도	14,574	91,344	321,770	**594,215**	**518,637**	**252,788**
	%	3.8%	3.8%	7.8%	**15.2%**	**27.6%**	**27.7%**
군인,군무원	빈도	14,806	46,752	47,721	27,204	3,109	-
	%	3.9%	1.9%	1.2%	0.7%	0.2%	0.0%
소계	빈도	380,394	2,435,169	4,099,704	3,919,746	1,879,055	913,757
	%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

자료) 국토해양부, 2010 주거실태조사 자료 재구성

주) 나이는 2010년 기준이며, 베이비붐세대(48-57세)를 기준으로 10년 단위로 나눔

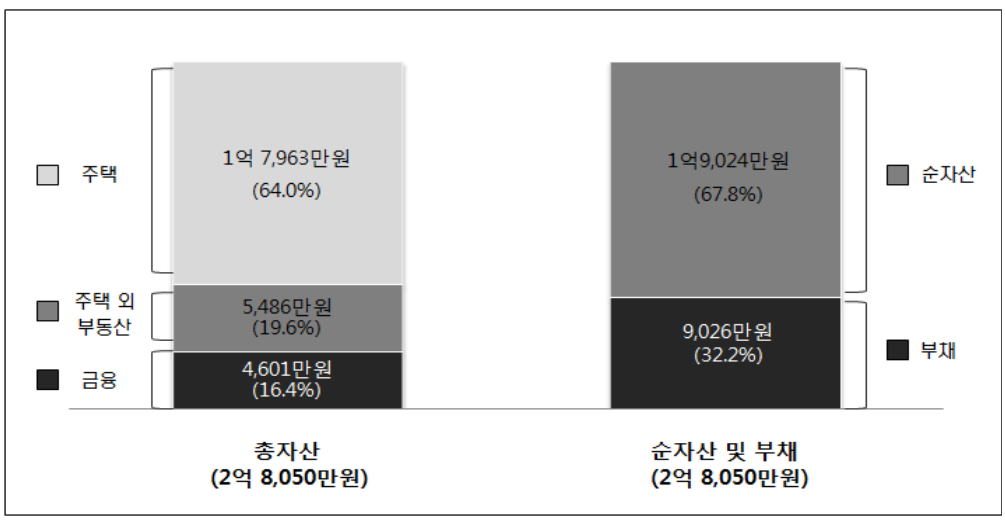
2. 경제적 특성

1) 자산보유 특성

2010년 주거실태조사 자료 분석 결과, 베이비붐세대 보유 총자산은 평균 2억 8,050만원이며, 이중 부채가 9,026만원(32.2%), 부채를 제외한 순자산이 1억 9,024만원(67.8%)인 것으로 나타났다.

총자산의 내역을 보면 부동산자산이 2억3,449만원(83.6%), 금융자산이 4,601만원(16.4%)으로 80%이상이 부동산자산이었다. 부동산자산 중 주택이 1억 7,963만원(64.0%), 주택 이외 부동산 유형이 5,486만원(19.6%)으로 전체 보유자산 중 주택이 차지하는 비중이 높은 것으로 나타났다.

베이비붐세대는 평균적으로 약 3억원 규모의 자산을 보유하고 있으며, 이중 약 30%정도가 부채로 구성되어있어 순자산은 약 2억원 수준인 것으로 나타났다. 순자산규모와 은퇴 후 퇴직금, 연금수령 등의 수입을 고려하면 베이비붐세대의 노후 생활자금여력은 안정적으로 유지할 수 있을 것으로 예상된다.

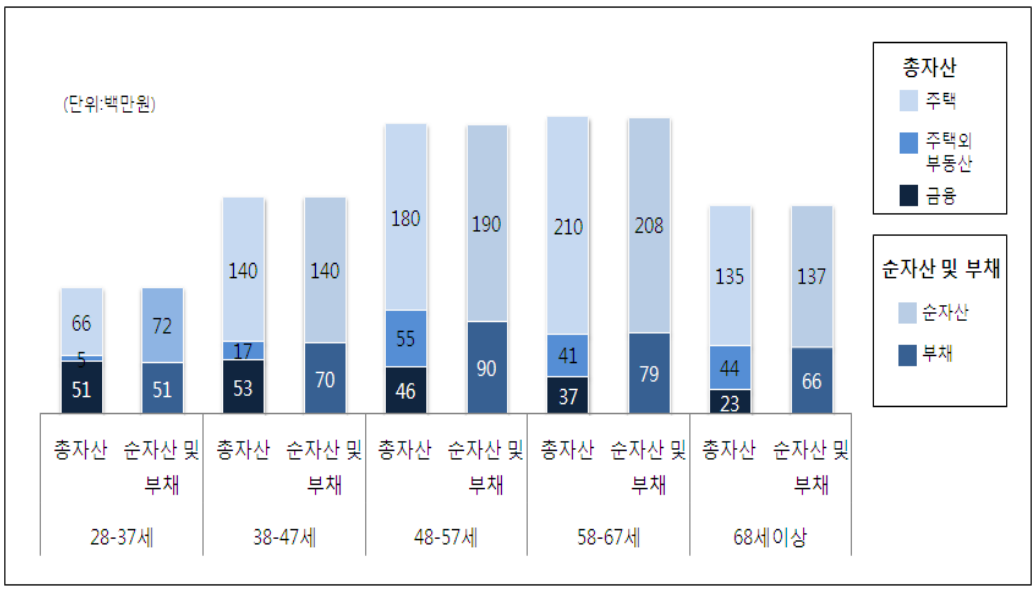


〈그림 Ⅱ-4〉 베이비붐세대 자산보유 특성

주거실태조사 자료에 의한 베이비붐세대 자산액은 가계금융조사(2010년)와 샘플 등의 영향으로 다소 차이를 보이고 있지만 전반적인 자산규모나 구성은 유사한 결과를 나타내고 있다[3].

한편 베이비붐세대의 자산보유 특성을 타 세대와 비교해보면, 베이비붐세대의 자산보유액 규모는 이전세대(58-67세)의 2억8천8백만원에 이어 두 번째로 높은 것으로 나타났다. 68세 이상 세대에서는 자산보유 규모가 급격하게 낮아지고 있는 것을 알 수 있다.

이러한 연령대별 자산보유 추세를 고려하면 베이비붐세대가 55~60세 은퇴 이후에도 퇴직금 또는 연금수령, 임시근로 등으로 일정기간 자산규모는 증가하게 된다는 것을 알 수 있다. 이후 65~70세경을 피크로 수입보다 노후생활자금 충당이 더 크게 증가하면서 자산보유액은 감소하게 된다는 것을 시사하고 있다.



〈그림 Ⅱ-5〉 세대별 자산보유 특성

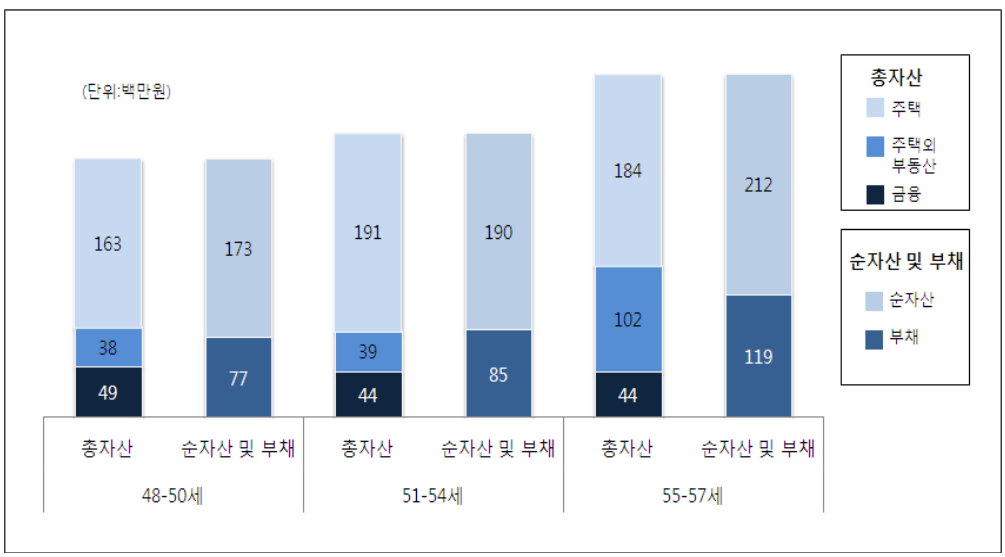
3) 2010년 가계금융조사에서는 베이비붐세대 평균 총자산 3억2995만원이며, 부채 5,874만원, 순자산 2억7121원으로 조사되었으며, 총자산 중 약 74%가 부동산자산인 것으로 나타났다.

(1) 연령별 자산보유 특성

베이비붐세대를 연령별로 초기 베이비붐세대(55세~57세), 중기 베이비붐세대(51세~54세), 후기 베이비붐세대(48세~50세)로 구분하여 자산보유 특성을 비교해 보았다.

연령이 높은 초기 베이비붐세대(55세~57세)가 이후 베이비붐세대 보다 자산규모가 더 컸으며, 이중 순자산 규모보다 부채규모가 상대적으로 더 큰 것으로 나타났다. 따라서 연령대가 높아질수록 소득증가에 의한 총자산 증가 보다 부채증가에 의한 자산증가 원인이 더 큰 것으로 나타났다.

특히 총자산구성 중 55세 이상 베이비붐세대에서 '주택 외 부동산자산' 보유가 매우 높은 것으로 나타났다. 이는 은퇴 등을 앞두고 노후준비를 위해 부동산 자산에 대한 투자가 증가한 요인 때문인 것으로 해석할 수 있다. 그리고 총자산 증가 요인 중 부채증가가 더 컸던 점을 고려하면 일정부분 차입을 통해 수익형부동산 등에 투자를 늘리는 성향을 보이는 것으로 해석된다.



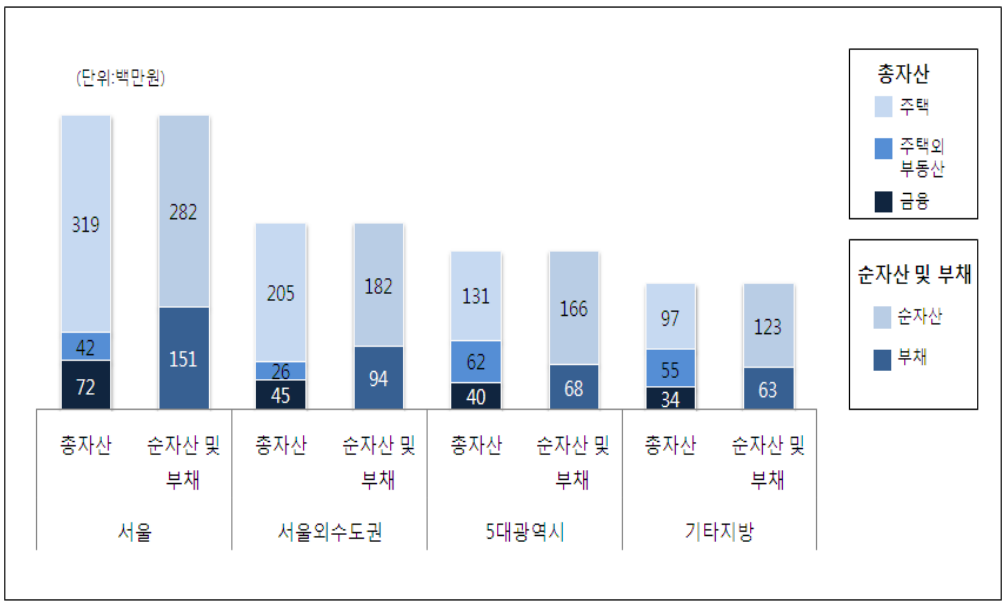
〈그림 II-6〉 베이비붐세대 연령별 자산보유 특성

(2) 거주지역별 자산보유 특성

베이비붐세대의 거주지역별로 자산보유 특성을 보면 서울지역 거주자의 총자산 규모가 타지역 거주자보다 매우 높은 수준인 것으로 나타났다. 그 밖에 수도권, 5대광역시, 기타지방 순으로 자산규모 수준을 보였다.

이러한 거주지역별로 자산보유 규모의 차이가 나타나는 것은 서울 등 도시권과 타 지역의 경제수준 격차를 나타내고 있으며, 각 지역의 주택가격 수준을 반영하고 있다.

한 가지 흥미로운 점은 5대광역시와 기타 지방의 베이비붐세대의 경우 '주택외 부동산 자산'의 보유 비중이 높게 나타났다는 점이다. 이는 상대적인 비중뿐만 아니라 절대적인 금액에서도 서울, 수도권 지역의 베이비붐세대보다 높았다. 이는 지방거주 특성상 농업 등 관련된 토지 보유 등에 의한 요인이 큰 것으로 해석된다.



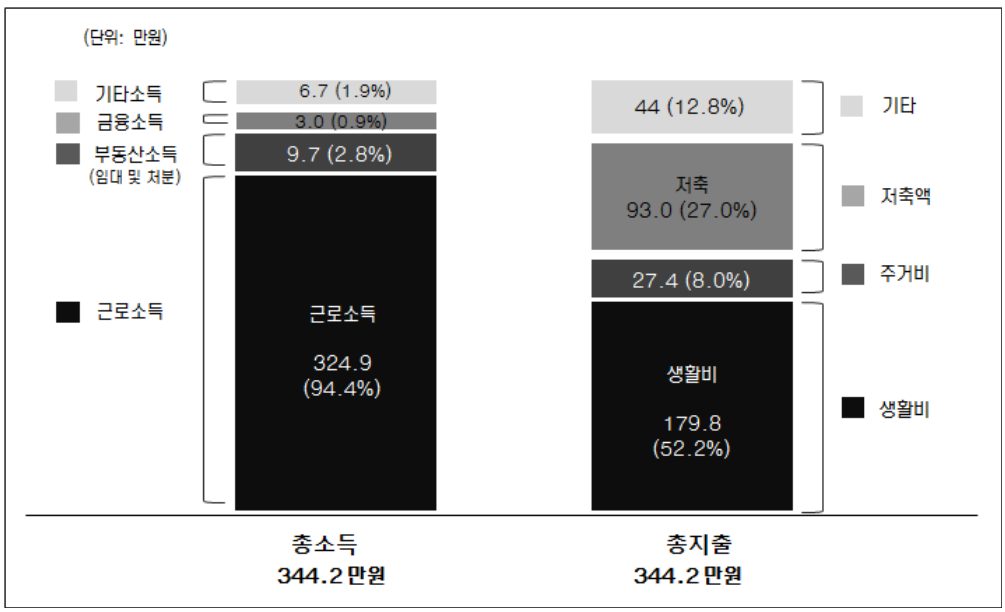
〈그림 Ⅱ-7〉 베이비붐세대 거주 지역별 자산보유 특성

2) 소득 및 지출 특성

〈그림 Ⅱ-8〉의 베이비붐세대의 월평균 소득과 지출 구성을 살펴보면, 2010년 현재 베이비붐세대 평균 총소득은 344.2만원이며, 이중 근로소득이 324.9만원(94.4%)으로 소득의 대부분을 차지하고 있다. 그 외 부동산소득 9.7만원(2.8%), 금융소득 3.0만원(0.9%), 기타소득 6.7만원(1.9%)으로 구성되어 있었다.

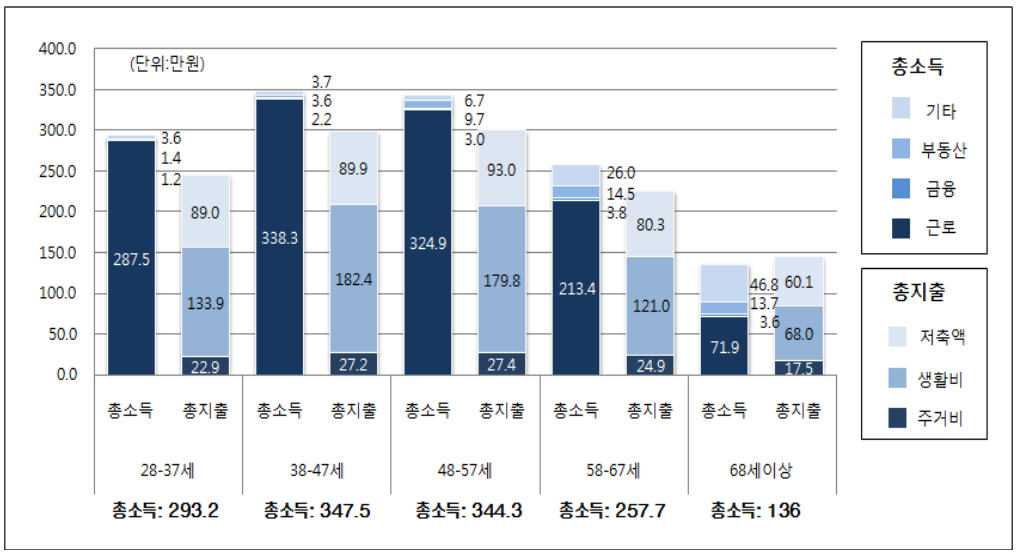
베이비붐세대의 지출은 생활비 179.8만원(52.2%), 저축액 93만원(27.0%), 주거비 27.4만원(8.0%), 기타 44만원(12.8%)으로 구성되어있다. 매달 약 100만원 정도를 저축에 충당하고 있는 것으로 나타났다.

한편 〈그림 Ⅱ-9〉의 각 세대별로 소득과 지출구성을 비교해 보면, 38-47세 세대의 총소득이 배이비붐세대보다 다소 높은 것으로 나타났으며, 베이비붐세대 이전세대(58-67세)에서 총소득은 크게 낮아졌다.

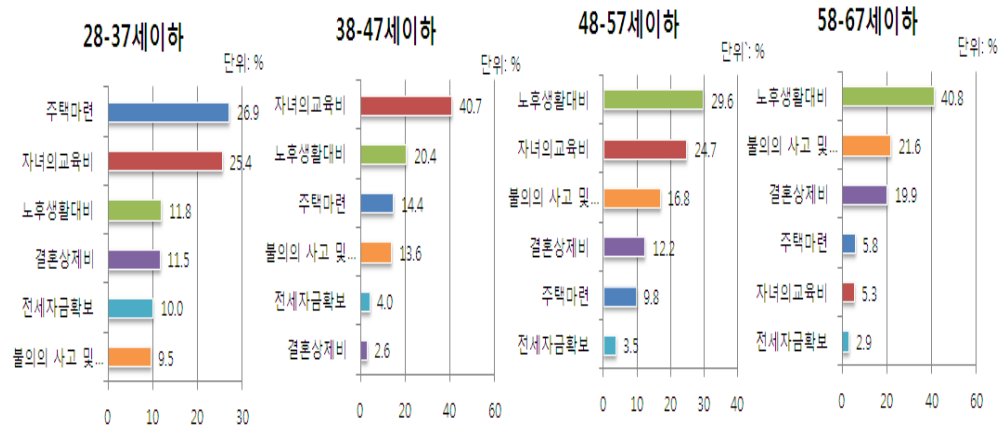


〈그림 Ⅱ-8〉 베이비붐세대 소득 및 지출 특성

소득대비 지출액 비중은 연령대가 높아질수록 많아지는 경향을 보였으며, 특히 68세 이상에서는 총소득보다 총지출이 더 많아지는 것으로 나타났다. 그러나 은퇴 후 고령기에도 상당부분 저축이 이루어지고 있으며, 총지출액 중 저축액이 차지하는 비중은 오히려 높아지는 것으로 나타났다.



〈그림 Ⅱ-9〉 세대별 소득 및 지출액



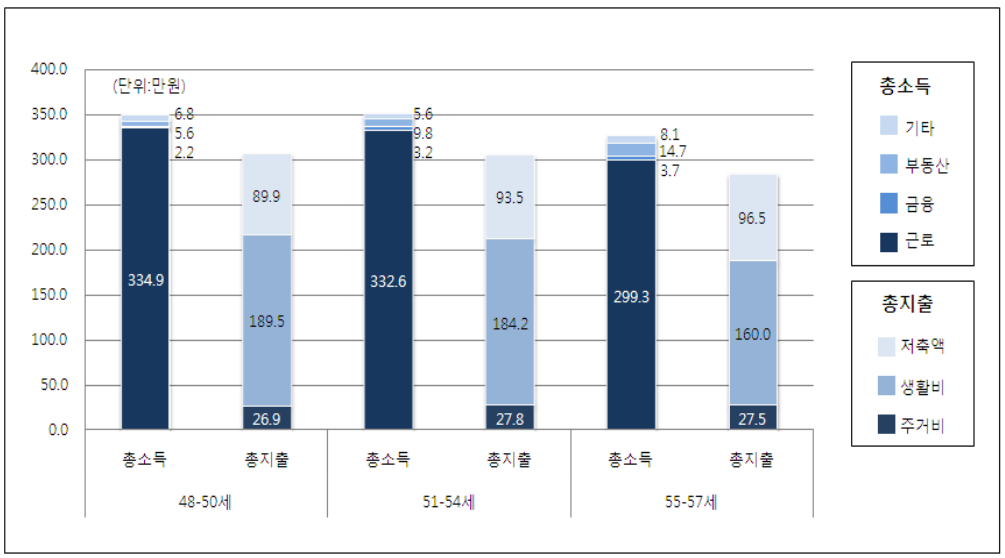
〈그림 Ⅱ-10〉 세대별 저축 이유

한편 세대별로 저축 이유를 살펴보면, 젊은 세대(28-37세)의 경우 주택마련, 자녀교육비의 비중이 높은 반면, 베이비붐세대는 노후생활대비, 자녀교육비가 높았으며, 베이비붐 이전세대(58-67세)는 노후생활대비, 불의사고 및 질병 대비가 저축의 중요한 사유인 것으로 나타났다.

(1) 연령별 소득 및 지출 특성

초기 베이비붐세대(55세~57세), 중기 베이비붐세대(51세~54세), 후기 베이비붐세대(48세~50세)로 구분하여 소득 및 지출 구성을 보면, 각 연령대별로 큰 차이는 없으나 연령층이 높아지면서 소득이 감소하고 저축액은 상대적으로 높아지는 경향이 나타났다.

이러한 경향은 연령이 높은 초기 베이비붐세대(55세~57세)의 경우 은퇴가 시작되면서 근로소득이 감소하고 노후생활을 위한 저축 지출이 상대적으로 높아지게 되는 것이 원인인 것으로 추측된다.

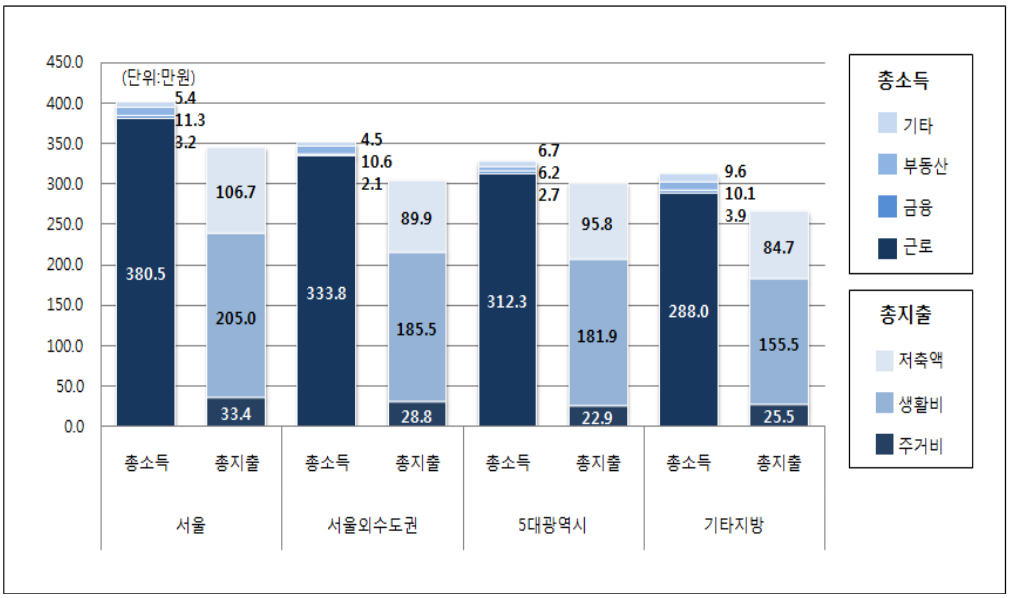


〈그림 Ⅱ-11〉 베이비붐세대 연령별 소득 및 지출 특성

(2) 거주지역별 소득 및 지출 특성

베이비붐세대를 거주지역 별로 구분하여 소득특성을 보면 서울, 수도권, 5대광역시, 기타지방 순으로 총소득이 높은 것으로 나타났다. 지출 구성에 있어서도 서울/수도권의 주거비와 생활비 지출액이 높고, 총소득이 높은 만큼 저축액도 많은 것을 알 수 있다.

따라서 서울/수도권 거주 베이비붐세대는 높은 소득과 지출 특성을 갖고 있으며, 지방 거주 베이비붐세대는 상대적으로 낮은 소득 구조를 갖고 있음을 알 수 있다.



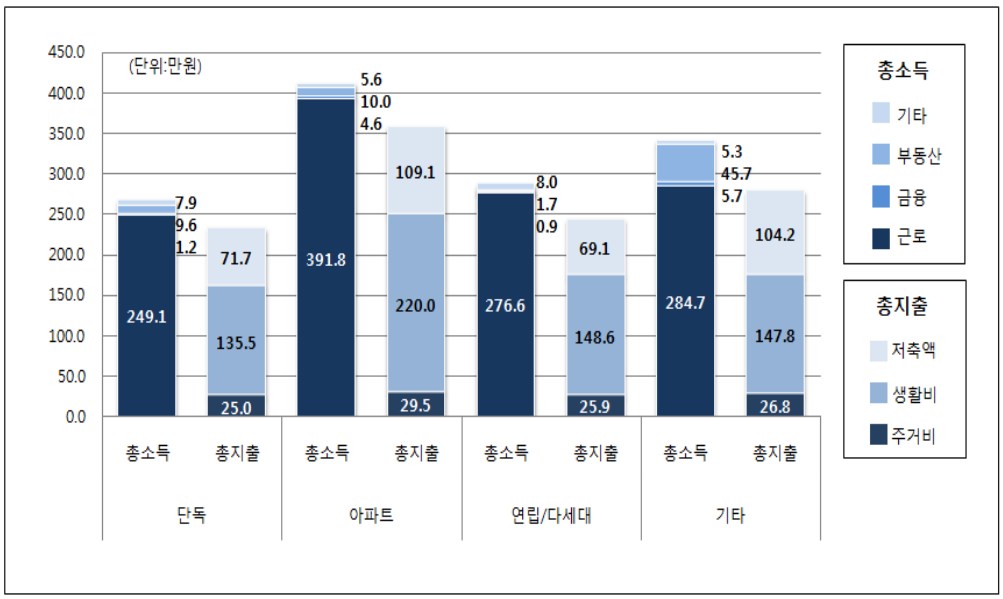
〈그림 Ⅱ-12〉 베이비붐세대 거주 지역별 소득 및 지출 특성

(3) 거주 주택유형별 소득 및 지출 특성

베이비붐세대 거주 주택유형별로 소득 및 지출 특성을 보면, 아파트 거주 베이비붐세대의 총소득이 단독주택이나 연립/다세대 등 타 유형의 거주자보다 크게 높은 수준인 것으로 나타났다.

따라서 거주하는 주택양식과 소득 간에 일정한 관계가 있다는 것을 유추할 수 있으며, 소득이 높을수록 아파트 유형의 거주 비중이 높고, 소득이 낮을수록 단독주택 거주 비중이 높은 것으로 해석할 수 있다.

또한 단독주택 거주자보다 연립/다세대 유형 거주자의 소득수준이 높은 것으로 나타났다. 한편 기타유형의 거주자 소득이 높은 것으로 나타났는데, 이는 오피스텔이나 상가내주택 등의 거주자가 높은 소득 비중을 구성하고 있는 것으로 추측된다.



주) '단독'은 일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택, '연립/다세대'는 연립주택, 다세대주택, '기타'는 비주거용 건물내 주택, 오피스텔, 쪽방, 판잣집, 비닐하우스, 움막 등

〈그림 II-13〉 베이비붐세대 거주 주택유형별 소득 및 지출 특성

3. 소결

베이비붐세대 인구는 총 808만명으로 전체 인구의 약 16%를 차지하고 있으며, 2012년 현재 55~58세의 초기 베이비붐세대는 직장에서의 은퇴가 시작되어 제2의 인생기로 접어드는 시점에 있다. 베이비붐세대의 가구수(가구주)는 총 430만명으로 전체 가구중 24.8%를 차지하고 있으며, 4인가구가 대표적인 유형이라 할 수 있다.

베이비붐세대의 학력수준은 고등학교졸업 이상이 74.5%, 대학졸업 이상이 30.1%로 기본적인 교육과 소양을 갖추었으며, 직업은 근로 64%, 자영업 35%이며 서비스업종의 종사가 가장 많았다.

경제적으로는 평균 약 2억8천만원의 자산을 소유하고 있으며, 이중 주택자산이 약 64%로 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 한편 부채를 제외한 순자산은 1억9천만원이며 매월 약 100만원을 저축하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 Ⅱ-6〉 베이비붐세대 사회경제적 특성 요약

항 목		특 징
인구 특성	인구수	총 808만명 (전체 인구중 16.1%)
	특징	55년~63년 출생 인구로 사회적인 은퇴 시작
가구 특성	가구수	총 430만 가구(전체 가구중 24.8%)
	가구원수 분포	1인가구(9.7%), 2인가구(18.9%), 3인가구(24.8%), 4인가구(35.1%), 5인이상(11.5%)
교육/직업 특성	학력	고등학교 졸업 이상 74.5% (대학졸업 30.1%)
	직업	근로자 약 64%, 자영업 약 35% 서비스업 20%, 단순노무 15.2%, 사무직 13.8%, 기능직 11.1%
경제적 특성	자산	총자산 2억8천만원 (주택 64%, 주택외부동산 20%, 금융 16%) 순자산 1억9천만원, 부채 9천만원
	소득 및 지출	월총소득 344만원 월지출 : 생활비 180만원, 주거비 27만원, 저축 93만원, 기타 44만원

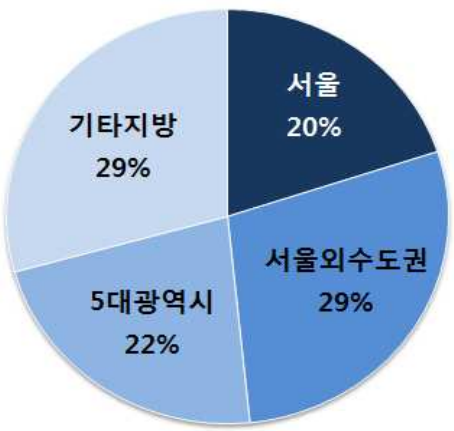
CHAPTER Ⅲ

베이비붐세대 주거 특성

1. 거주 지역

베이비붐세대의 거주지역 분포를 보면, 전체 430만 가구 중 서울 거주가 약 86만가구(20%), 수도권 약 124만가구(29%), 5대광역시 약 95만가구(22%), 기타 지방 약 124만가구(29%)인 것으로 나타났다.

따라서 베이비붐세대의 거주지역은 전국적으로 서울/수도권 약 50%, 지방거주(5개광역시 포함) 약 50%의 고른 분포를 나타내고 있다.



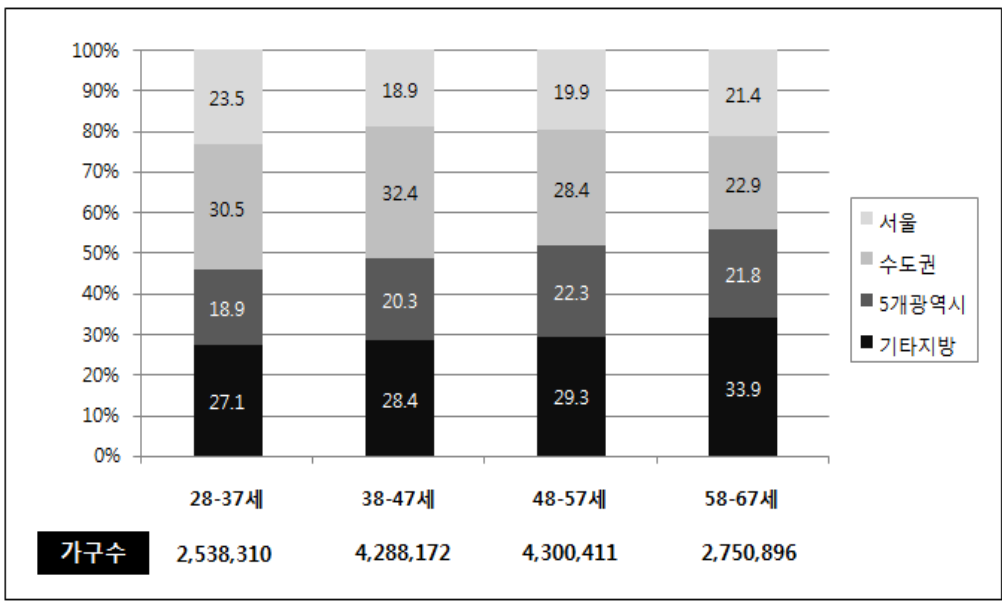
〈그림 Ⅲ-1〉 베이비붐세대 거주 지역별 분포

1) 세대별 거주지역 비교

〈그림 Ⅲ-2〉에서 각 세대별로 거주지역을 비교해 보면, 젊은 세대층 일수록 서울/수도권 거주 비중이 높으며, 연령대가 높아질수록 지방 거주 비율이 높은 것으로 나타났다.

베이비붐세대(48-57세)의 거주지역과 비교했을 때, 이후세대(47세 이하)는 서울/수도권 거주비중이 높으며, 이전세대(58세 이상)는 지방 거주비중이 높은 것으로 나타나, 향후 베이비붐세대가 은퇴와 고령기로 접어들면서 지방거주 비율이 높아질 가능성이 있음을 시사하고 있다.

한편 베이비붐 이전세대(58-67세)의 서울 거주비중은 상대적으로 높은 반면 수도권 거주비율이 크게 낮은 것으로 나타났다.

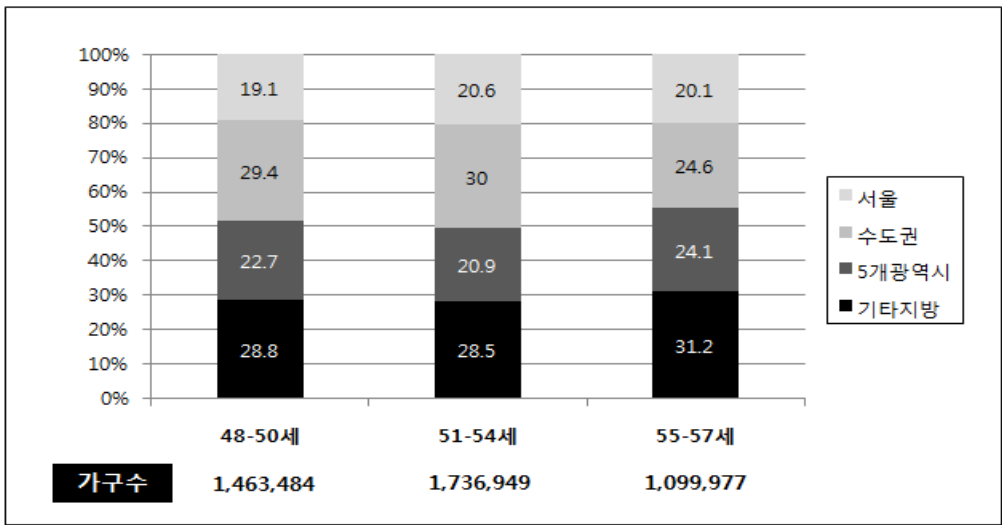


〈그림 Ⅲ-2〉 세대별 거주지역

2) 베이비붐세대 연령별 거주지역

〈그림 Ⅲ-3〉의 베이비붐세대를 연령대로 구분하여 거주지역 분포를 비교하면, 후기 베이비붐세대(48-50세)와 중기 베이비붐세대(51-54세)의 경우는 지역별 거주비율이 유사하게 분포하고 있는 반면, 초기 베이비붐세대(55-57세)의 경우는 서울/수도권보다 지방 거주 비율이 높은 것으로 나타났다. 특히 흥미로운 것은 각 연령대 별로 서울 거주비율은 차이가 없는 반면, 55-57세 연령에서 수도권 거주비중이 크게 낮아지고 지방거주 비중이 높아진 것으로 나타났다는 점이다.

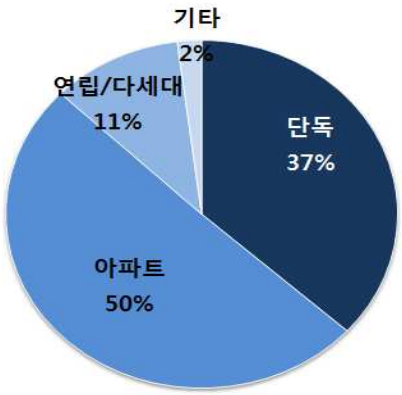
이러한 연령별 거주지역의 차이가 주거이동에 의해 발생한 것으로 가정할 경우, 초기 베이비붐세대(55-57세)가 은퇴와 함께 수도권에서 지방으로 이주하는 경향이 나타났다고 추론할 수 있다. 이는 앞에서 세대별 거주지역 비교에서 나타난 특징과 유사하며, 향후 베이비붐세대가 은퇴 후 고령기로 접어들면서 도심거주 선호와 지방거주 선호의 양극화 가능성이 있음을 시사하고 있다.



〈그림 Ⅲ-3〉 베이비붐세대 연령별 거주지역

2. 거주 주택유형

베이비붐세대가 거주하고 있는 주택유형은 아파트가 50.5%로 가장 많았고 단독주택 36.7%, 연립/다세대 10.8% 순인 것으로 나타났다.



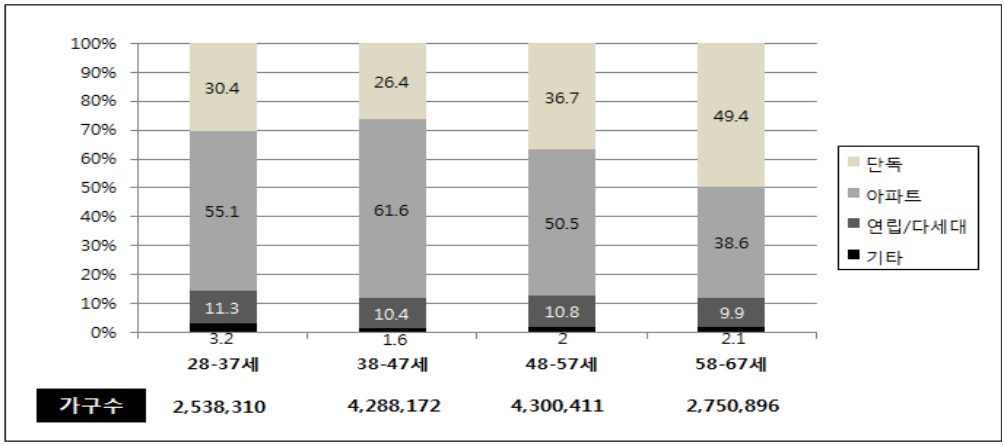
주) '단독'은 일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택, '연립/다세대'는 연립주택, 다세대주택, '기타'는 비주거용 건물내 주택, 오피스텔, 쪽방, 판잣집, 비닐하우스, 움막 등

〈그림 Ⅲ-4〉 베이비붐세대 거주 주택유형 분포

1) 세대별 거주 주택유형 비교

〈그림 Ⅲ-5〉의 세대별 거주 주택유형을 비교해 보면, 베이비붐 이전세대(58-67세)를 제외한 모든 세대에서 아파트 거주 비율이 높은 것으로 나타났다. 베이비붐 이전세대(58-67세)는 단독주택유형이 49.4%로 가장 높았으며, 아파트 거주 비율은 38.6%였다.

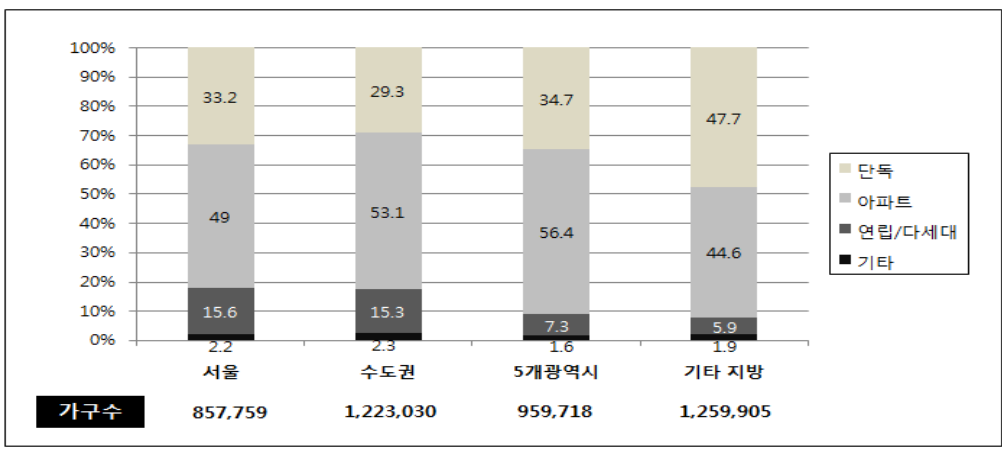
전반적으로 젊은 세대일수록 아파트 거주비율이 높았으며, 노년층으로 갈수록 단독주택 거주비율이 높은 성향을 나타내고 있다. 연립/다세대 유형은 모든 세대에서 약 10%내외의 유사한 거주비율을 나타내고 있다.



〈그림 Ⅲ-5〉 세대별 거주 주택유형

2) 지역별 베이비붐세대 거주 주택유형

〈그림 Ⅲ-6〉은 지역별 베이비붐세대의 거주 주택유형을 나타낸 것이다. 지방을 제외하고 서울/수도권, 광역시 지역에서 모두 아파트 거주비율이 높은 것으로 나타났다. 5개광역시(56%), 수도권(53%), 서울(49%) 순으로 아파트 거주비율이 높았으며, 서울/수도권 지역에서 연립/다세대 유형의 거주비율이 상대적으로 높았다.



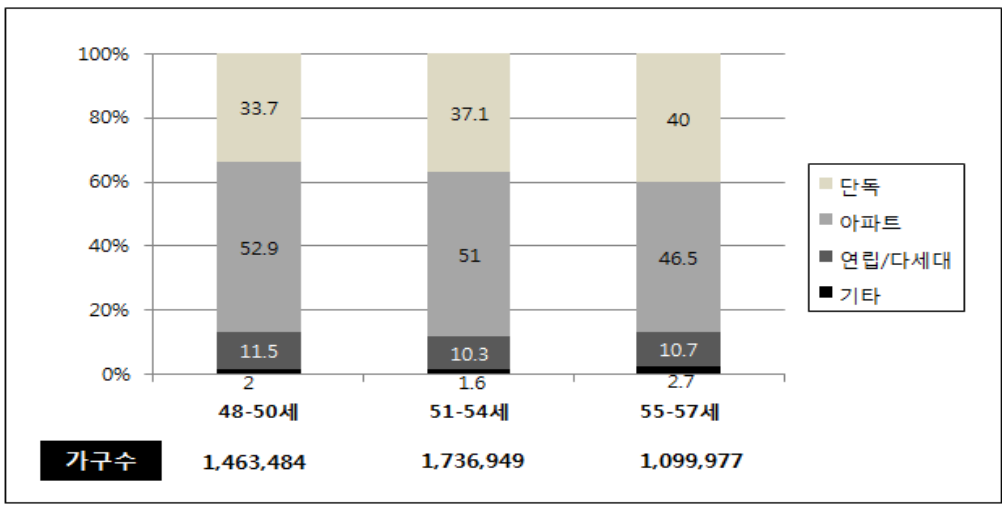
〈그림 Ⅲ-6〉 지역별 베이비붐세대 거주 주택유형

3) 베이비붐세대 연령별 거주 주택유형

〈그림 Ⅲ-7〉에서 베이비붐세대를 연령별로 구분하여 보면, 베이비붐세대 내에서도 연령에 따라 젊은 층일수록 아파트 거주비율이 높고 연령이 높을수록 단독주택 거주비율이 높아지는 패턴이 나타나고 있다.

특히 은퇴시기가 시작되는 초기 베이비붐세대(55-57세)에서 급격히 단독주택 거주비율이 높아지는 것으로 나타났으며, 이는 은퇴이후 주택유형의 변화가 발생할 가능성이 있음을 시사하고 있다. 특히 앞에서 베이비붐세대 연령별 거주지역 분포에 대한 분석결과 초기 베이비붐세대(55-57세)의 지방거주 비율이 높았던 것과 관련성이 있는 것으로 추론된다.

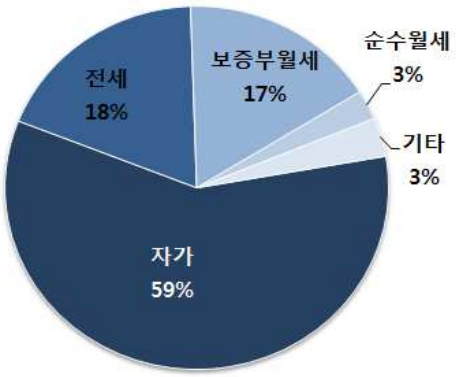
이러한 결과는 베이비붐세대가 은퇴 이후 지방거주 현상이 증가하면서 단독주택 유형에 대한 수요도 증가할 가능성이 있다는 점을 시사하고 있다.



〈그림 Ⅲ-7〉 베이비붐세대 연령별 거주 주택유형

3. 점유형태

베이비붐세대의 주거 점유형태는 자가와 차가 비율이 약 6:4 정도이며, 차가 유형은 전세 18.5%, 보증부월세가 16.7%, 순수월세가 2.6%, 기타 3.4% 인 것으로 나타났다.

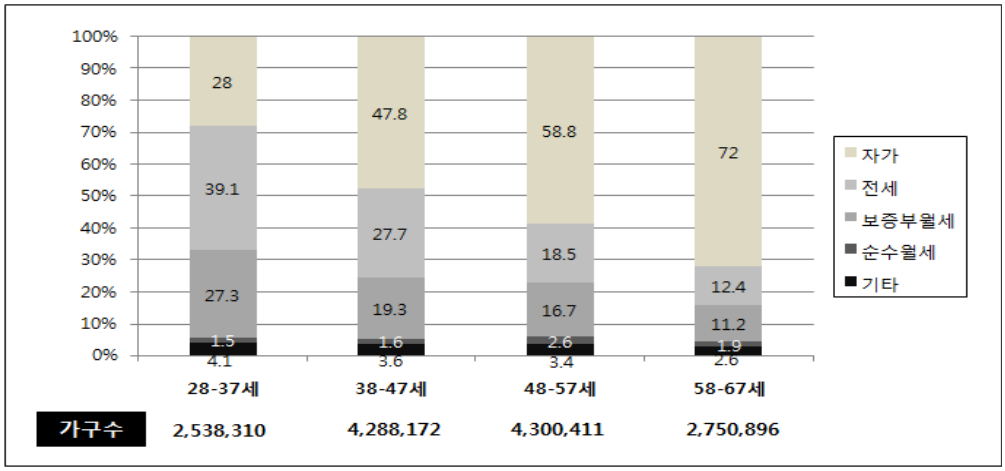


〈그림 Ⅲ-8〉 베이비붐세대 점유형태 분포

1) 세대별 점유형태 비교

〈그림 Ⅲ-9〉에서 세대별 점유형태를 보면 젊은 세대일수록 자가 비율은 낮고 연령이 높아질수록 자가비율이 높아지는 것을 알 수 있다. 흥미로운 것은 베이비붐세대 자가점유비율이 59%인 반면, 은퇴와 고령기로 접어든 베이비붐 이전세대(58-67세)의 경우는 72%로 인 것으로 나타났다는 점이다.

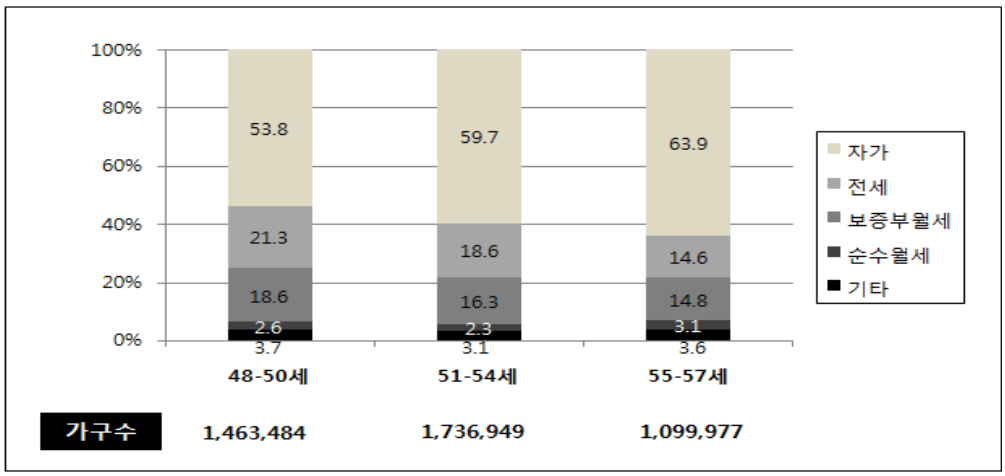
이 결과는 58세 이상 연령대에서도 자가취득이 계속 발생한다는 것을 의미한다. 따라서 베이비붐세대가 은퇴이후에도 자가 취득자가 증가할 가능성은 매우 높다.



〈그림 Ⅲ-9〉 세대별 점유형태

2) 베이비붐세대 연령별 점유형태

〈그림 Ⅲ-10〉에서 베이비붐세대를 연령대로 구분하여 점유형태를 비교해 보면, 역시 연령층이 높아질수록 자가비율이 높아지며, 은퇴시기가 시작되는 초기 베이비붐세대(55-57세)의 경우도 자가비율이 높아지는 것을 알 수 있다.



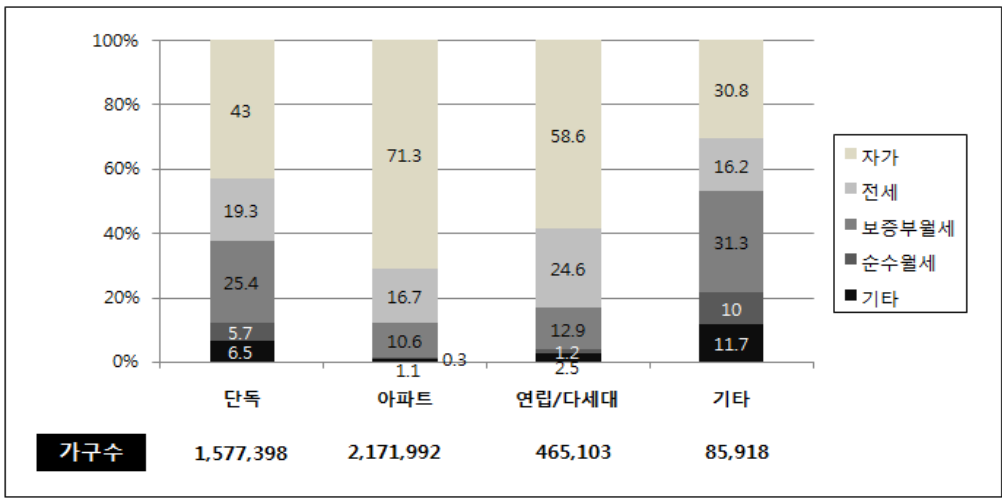
〈그림 Ⅲ-10〉 베이비붐세대 연령별 점유형태

3) 베이비붐세대 거주 주택유형별 점유형태

〈그림 Ⅲ-11〉에서 베이비붐세대가 거주하는 주택유형별로 점유형태를 보면, 아파트 거주의 경우 자가 비율이 71%로 높은 수준을 나타내고 있으며, 단독주택 거주의 경우는 자가비율이 43%의 낮은 수준인 것으로 나타났다. 단독주택 거주의 경우는 저소득 가구 비중이 높아 임차비중이 높고 임차유형도 전세(19.3%)보다 보증부월세(25%)가 더 많은 것으로 나타났다.

앞에서 분석한 주거유형과 관련하여 보면, 베이비붐세대 중 약 50%는 아파트 유형에 거주하고 있으며 그 중 약 70%가 자가로 거주하고 있다. 한편 약 37%는 단독주택 유형에 거주하고 있으며 그 중 약 57%가 차가로 거주하고 있다.(〈그림 Ⅲ-4〉 참조)

따라서 베이비붐세대의 전형적인 주거형태는 '아파트에서 자가로 거주' 하는 형태라고 할 수 있으며, 소득이 낮은 경우는 '단독주택에서 차가로 거주' 하는 형태의 비율이 높고, 특히 보증부월세의 비중이 높다는 것이 특징이다.

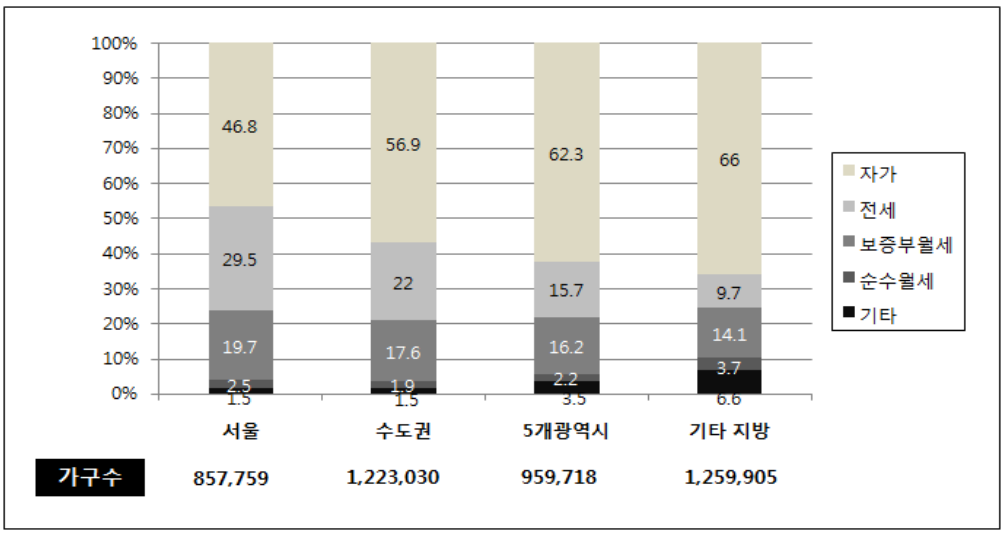


〈그림 Ⅲ-11〉 베이비붐세대 거주 주택유형별 점유형태

4) 베이비붐세대 거주 지역별 점유형태

〈그림 Ⅲ-12〉에서 베이비붐세대 거주지역별로 점유형태 분포를 보면, 서울/수도권 거주의 경우 상대적으로 자가비율이 낮고, 지방 거주의 경우 자가비율이 높은 것으로 나타났다. 이러한 경향이 나타나는 것은 주택가격과 관련이 있는 것으로 추측된다. 즉 서울과 같이 주택가격이 높은 지역에서 임차 거주 비율이 높고, 지방과 같이 상대적으로 주택가격이 낮은 지역의 자가 거주비율이 높다.

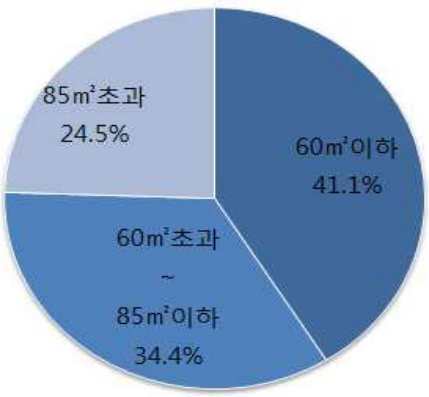
또한 임차유형 중 서울/수도권이 전세 비중이 높은 반면, 지방의 경우는 보증부월세 비중이 높은 것으로 나타났다.



〈그림 Ⅲ-12〉 베이비붐세대 거주 지역별 점유형태

4. 주택규모

베이비붐세대의 거주 주택규모는 85㎡초과 24.5%, 60-85㎡ 34.4%, 60㎡이하 41.1%인 것으로 나타났다. 따라서 2010년 현재 베이비붐세대는 60㎡이하 소형주택에서 거주하고 있는 경우가 가장 많으며, 약75%가 85㎡이하 중소형주택에 거주하고 있다.



〈그림 Ⅲ-13〉 베이비붐세대 거주 주택규모 분포

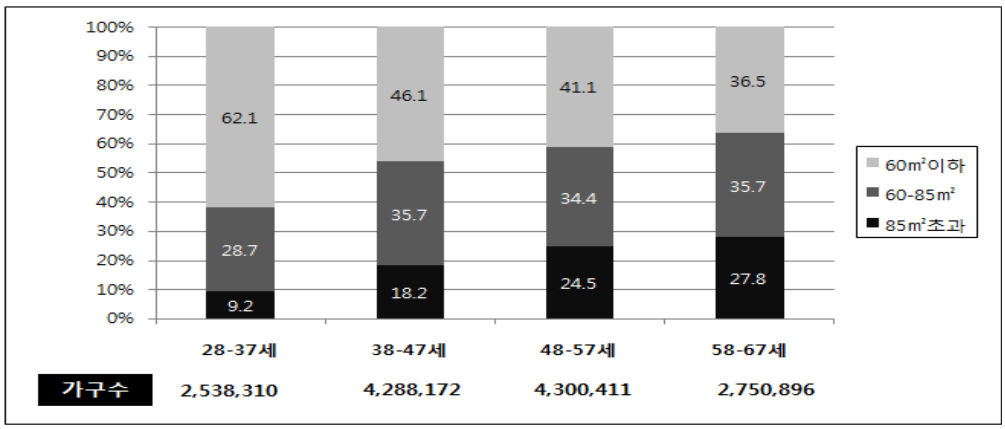
1) 세대별 거주 주택규모 비교

〈그림 Ⅲ-14〉에서 세대별로 거주 주택규모를 비교해 보면, 연령대가 낮을수록 주택규모는 작았으며, 연령이 높을수록 큰 규모의 주택을 소비하고 있는 것으로 나타났다.

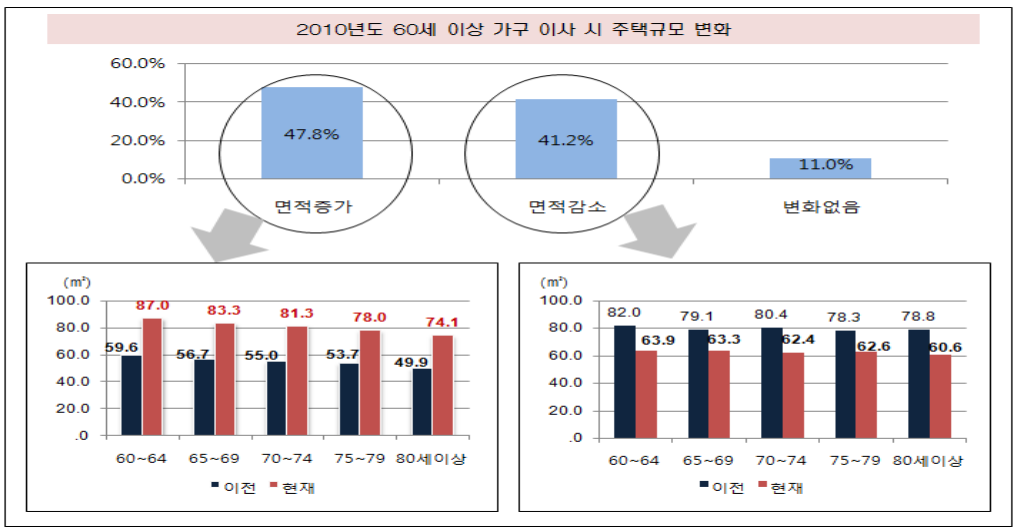
60-85㎡의 중소형규모의 경우 37세 이하 세대를 제외하고 각 세대별로 유사하게 약 35% 전후에서 일정한 비율을 나타내고 있다. 반면 연령대가 높아질수록 일정하게 소형주택(60㎡이하) 거주 비중이 낮아지고, 대형주택(85㎡초과) 거주

비중이 높아지는 경향을 나타내고 있다. 특히 은퇴가 시작되고 고령기로 접어드는 베이비붐 이전세대(58-67세)의 거주 주택규모가 베이비붐세대와 비교하여 더 넓은 주택을 소비하고 있는 것으로 나타났다.

이것은 장년, 노년층이 자녀의 출가, 은퇴 등의 이유로 주택규모를 줄이려고 할 것이라는 견해와는 다른 결과로서, 베이비붐세대가 은퇴를 하더라도, 주택규모를 줄이는 사람보다 규모를 늘리는 경우가 더 많을 가능성이 있음을 시사하고 있다.



〈그림 Ⅲ-14〉 세대별 주택규모



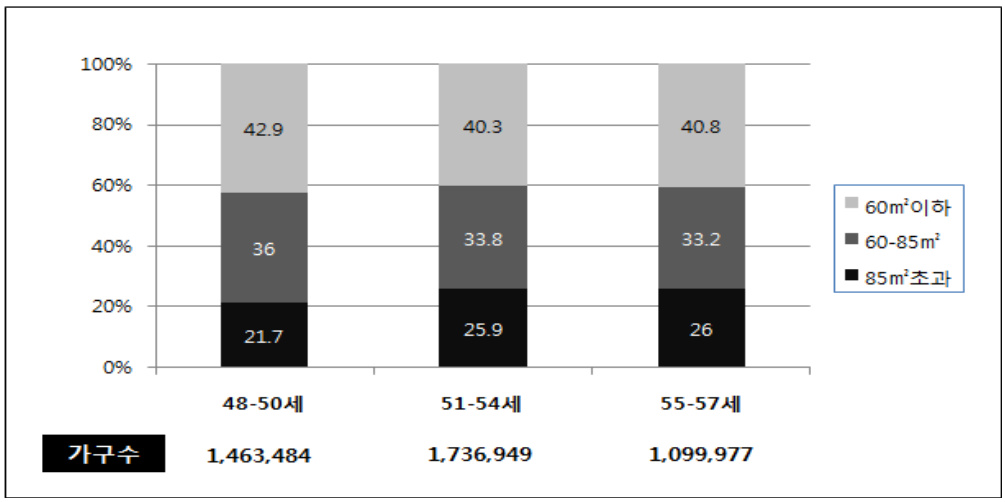
〈그림 Ⅲ-15〉 60세이상 가구 이사 시 주택규모 변화

〈그림 Ⅲ-14〉의 60세이상 가구의 이사 시 주택규모 변화를 보면 주택규모가 증가한 경우가 감소한 경우보다 많았다. 이러한 결과는 베이비붐세대가 은퇴 이후 고령기가 되더라도 노후생활자금 마련을 위해 현 주택을 처분하고 주택규모를 줄이는 경우가 일반적인 현상이 되기는 어렵다는 것을 시사하고 있다.

2) 베이비붐세대 연령별 주택규모

〈그림 Ⅲ-16〉에서 베이비붐세대를 연령별 구분하여 거주 주택규모를 보면, 연령대별로 거주 주택규모에 대한 큰 차이는 없으나, 후기 베이비붐세대(48-50세)보다 중기(51-54세), 초기(55-57세) 베이비붐세대의 거주 주택규모가 다소 큰 것으로 나타났다.

은퇴시기가 시작된 초기 베이비붐세대(55-57세)의 경우 중기 베이비붐세대(51-54세)와 비교하여 거의 차이가 없는 것으로 나타났다. 베이비붐세대의 본격적인 은퇴가 아직 시작된 것은 아니지만, 은퇴와 관련한 거주 주택규모의 변화는 발견할 수 없었다.



〈그림 Ⅲ-16〉 베이비붐세대 연령별 주택규모

5. 소결

베이비붐세대 거주지역은 전국적으로 고른 분포를 보이고 있으며, 서울/수도권 거주비율은 약 49%로 이후세대보다는 낮고 이전세대보다는 높은 것으로 나타났다. 연령대가 높아질수록 지방거주 비율이 높아지는 성향이 관찰되었다.

베이비붐세대 거주 주택유형은 아파트 거주가 약 50%로 가장 많았으며, 단독주택 거주는 37%였다. 아파트 거주 비율을 이후세대보다는 낮고 이전세대보다는 높은 것으로 나타났다. 연령대가 높아질수록 아파트 거주 비율이 낮아지는 성향이 관찰되었다.

〈표 Ⅲ-1〉 베이비붐세대 주거 특성 요약

항 목		특 징
거주지역	분포	서울 20%, 수도권 29%, 5개광역시 22%, 기타지방 29%
	특징	서울/수도권 거주 비율이 베이비붐세대 이후세대(47세이하)보다 낮고 이전세대(58세 이상)보다 높음 ⇒ **연령이 높을수록 지방거주 비율 높음**
주택유형	분포	아파트 50%, 단독 37%, 연립/다세대 11%, 기타 2%
	특징	단독주택 거주 비율이 베이비붐세대 이후세대(47세이하)보다 높고 이전세대(58세 이상)보다 낮음 ⇒ **연령이 높을수록 단독주택 거주 비율 높음**
점유형태	분포	자가 59%, 전세 18%, 보증부월세 17%, 순수월세 3%, 기타 3%
	특징	자가 점유비율이 베이비붐세대 이후세대(47세이하)보다 높고 이전세대(58세 이상)보다 낮음 ⇒ **연령이 높을수록 자가 거주 비율 높음** ※ 58~67세 자가점유비율 72%로 은퇴한 60세 이상에서 자가취득 계속 발생 서울 거주자 자가비율 46.8%로 가장 낮음 주택유형 중 아파트 자가비율 71%로 가장 높음
주택규모	분포	60㎡이하 41%, 60-85㎡ 34%, 85㎡초과 24%
	특징	주택규모는 베이비붐세대 이후세대(47세이하)보다 크고 이전세대(58세 이상)보다 작음 ⇒ **연령이 높을수록 주택규모 큼** ※ 58~67세 주택규모 85㎡초과 27%로 은퇴한 60세 이상에서 넓은 주택규모 소비성향 가장 높음

베이비붐세대 점유형태는 자가 59%, 전세 18%, 보증부월세 17%, 순수월세 3%, 기타 3% 인 것으로 나타났다. 자가점유 비율을 타세대와 비교하면 이후세대보다는 높고 이전세대보다는 낮은 것으로 나타났다. 연령대가 높아질수록 자가점유비율이 높아지며, 60세이상 고령세대에서도 자가취득이 진행되는 것이 관찰된다.

베이비붐세대 거주 주택규모는 60㎡이하 41%, 60-85㎡ 34%, 85㎡초과 24% 인 것으로 나타났다. 주택규모를 타세대와 비교하면 이후세대보다는 크고 이전세대보다는 작은 것으로 나타났다. 연령대가 높아질수록 주택규모는 커지며 60세이상 고령세대에서도 주택규모를 상향하는 비율이 더 많다는 것이 관찰되었다.

주거실태자료 분석결과 베이비붐세대는 아파트(50%)에 자가(59%)로 60㎡이하(41%) 규모에서 거주하는 것이 가장 일반적인 주거패턴인 것으로 나타났다. 한편 직장에서 은퇴를 먼저 시작한 이전세대(58-67세)의 주거특성을 보면, 베이비붐세대보다 상대적으로 자가점유비율이 10%이상 높고 주택규모도 더 넓은 것으로 나타났다. 즉 은퇴 이후에도 자가취득이 진행되고 주택규모도 넓혀가는 경우가 많다는 의미이다.

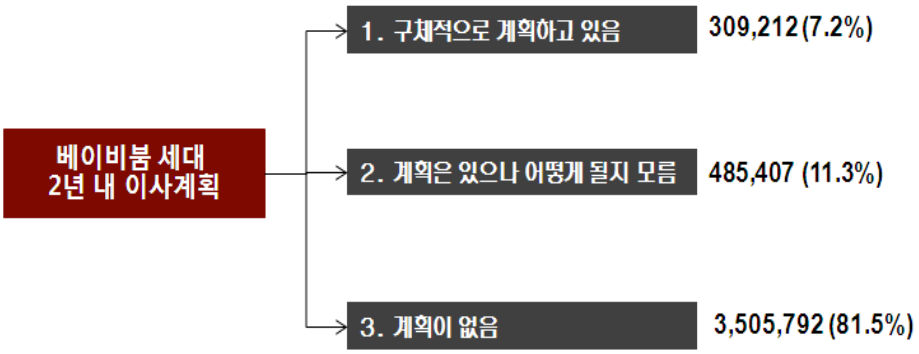
이러한 베이비붐 이전세대의 주거패턴이 베이비붐세대에도 똑같이 적용될지에 대해서 단정적으로 언급하기는 어려우나, 적어도 베이비붐세대의 대량은퇴로 주택의 매물이 늘어나고 규모도 하향조정하게 될 시나리오의 가능성은 크지 않다고 추론할 수 있다.

CHAPTER Ⅳ

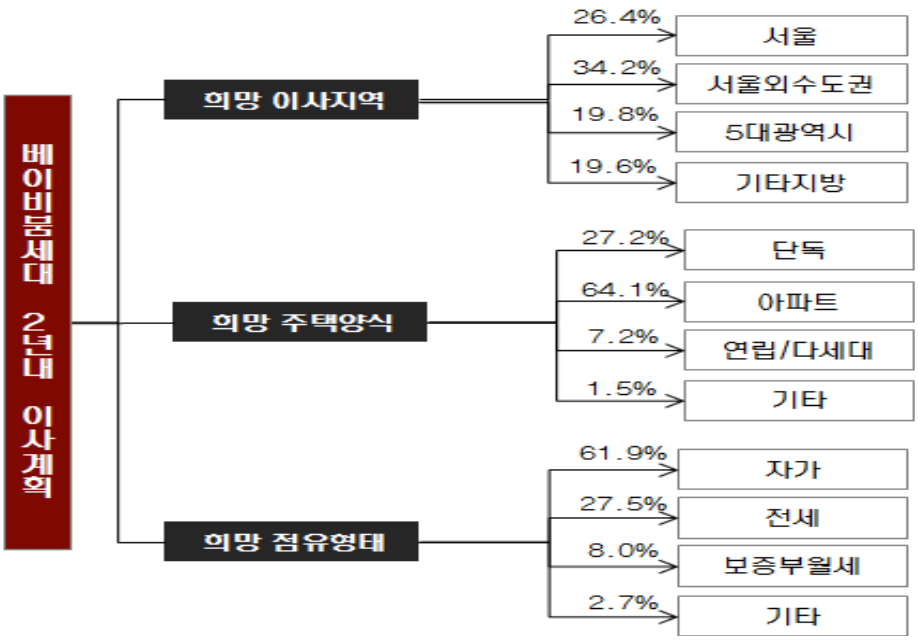
베이비붐세대 주거이동 특성

베이비붐세대의 단기적인 주거이동 패턴과 관련하여, 2010년 주거실태조사 가운데 '향후 2년 내 이사계획' 항목을 이용해 향후 이사 시 일어날 수 있는 주거형태 변화에 대해 분석하였다. 주거실태조사 자료에서는 2년내 이사계획이 있는 경우, '이사 희망지역', '희망 주택양식', '희망 점유형태'를 조사하고 있다. 각 조사결과에 대해 베이비붐세대의 연령별, 거주지역별, 소득수준별, 보유자산수준별로 구분하여 주거이동 특성을 분석하였다.

〈그림 Ⅳ-1〉에서 베이비붐세대 중 2년 이내 이사계획이 있는 경우는 전체 430만가구 중 약 18.5%인 것으로 나타났다. 이중 7.2%는 구체적인 계획을 갖고 있으며, 11.3%는 아직 구체적이지 않으나 계획 중인 경우이다.



〈그림 Ⅳ-1〉 베이비붐세대 2년 내 이사계획



〈그림 Ⅳ-2〉 베이비붐세대 주거이동 특성

〈그림 Ⅳ-2〉에서 이사계획이 있는 베이비붐세대의 주거이동 특성에 대해 '희망 이사지역', '희망 주택양식', '희망 점유형태'를 보면, 먼저 희망 이사지역으로는 수도권 지역이 34.2%로 가장 많았으며, 서울지역이 26.4%를 포함하면 전체 60.6%가 서울/수도권 지역으로의 이사계획인 것으로 나타났다.

희망 주택양식은 아파트가 64.1%로 가장 많았으며, 그 밖에 단독 27.2%, 연립/다세대 7.2%, 기타 1.5% 순으로 이사계획을 하고 있는 것으로 나타났다.

희망 점유형태는 자가 61.9%, 전세 27.5%, 보증부월세 8.0%, 기타 2.7% 순이었으며, 자가 형태의 이전이 가장 많은 것으로 나타났다.[4)]

4) 자가 형태의 이사계획이 높은 비중을 차지하고 있으나, 임차에서 자가취득에 의한 이동인지, 자가에서 자가로의 이동 인지에 대해서는 이후 특성별 구분에 의한 분석에서 다루기로 한다.

1. 연령별 주거이동 특성

베이비붐세대를 연령별로 초기 베이비붐세대(55세~57세), 중기 베이비붐세대(51세~54세), 후기 베이비붐세대(48세~50세)로 구분하여 이사계획의 지역, 주택양식, 점유형태에 대한 특성을 분석하였다.

1) 이사 지역

〈그림 Ⅳ-3〉의 희망 이사지역을 보면, 각 연령대별로 이사 지역에 대한 큰 차이는 없으나, 중기 세대의 서울/수도권 이사 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 부분적으로 은퇴가 시작되는 초기세대는 중기세대와 비교하여 상대적으로 지방으로의 이전계획 비율이 높은 것으로 나타났다.

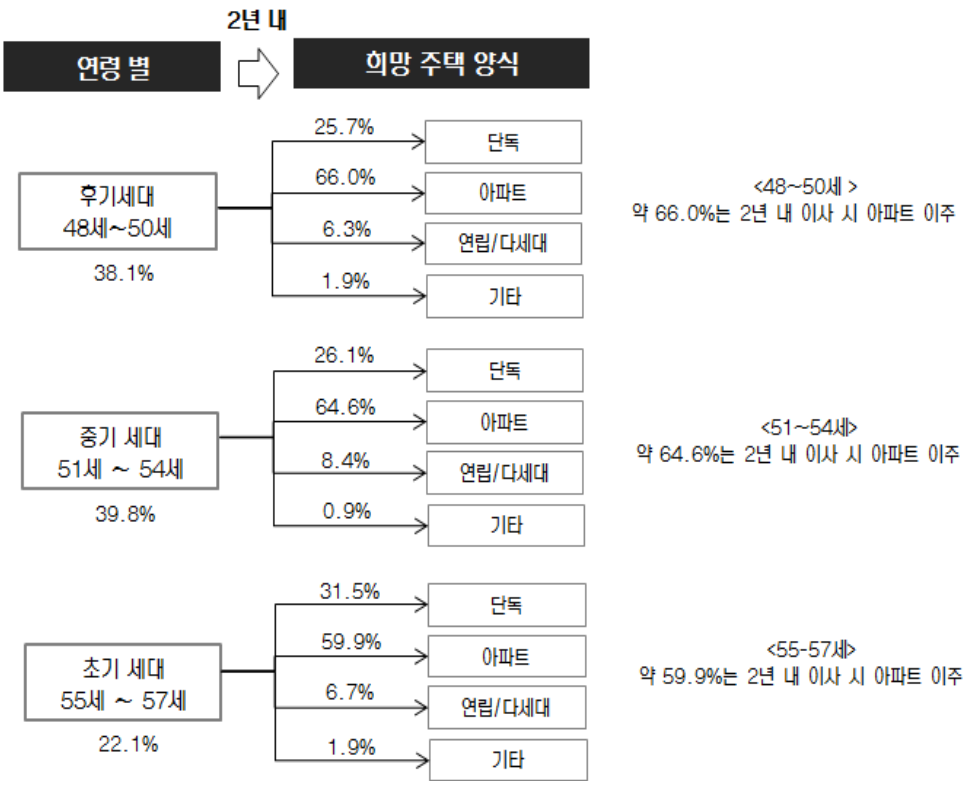


〈그림 Ⅳ-3〉 연령별 이사지역

2) 주택양식

각 연령대 별로 아파트로의 이전계획이 약 60% 이상의 높은 비율을 보였다. 베이비붐 후기세대에서 초기세대로 연령층 높아질수록 아파트 이전비율이 낮아지고 단독유형의 비율이 높아지는 경향을 나타냈다.

특히 부분적인 은퇴가 시작되는 초기 베이비붐세대(55~57세)는 아파트로의 이사가 59.9%, 단독으로의 이사가 31.5%로, 타 연령층에 비해 상대적으로 단독주택으로의 이전계획 비율이 높은 것으로 나타났다.

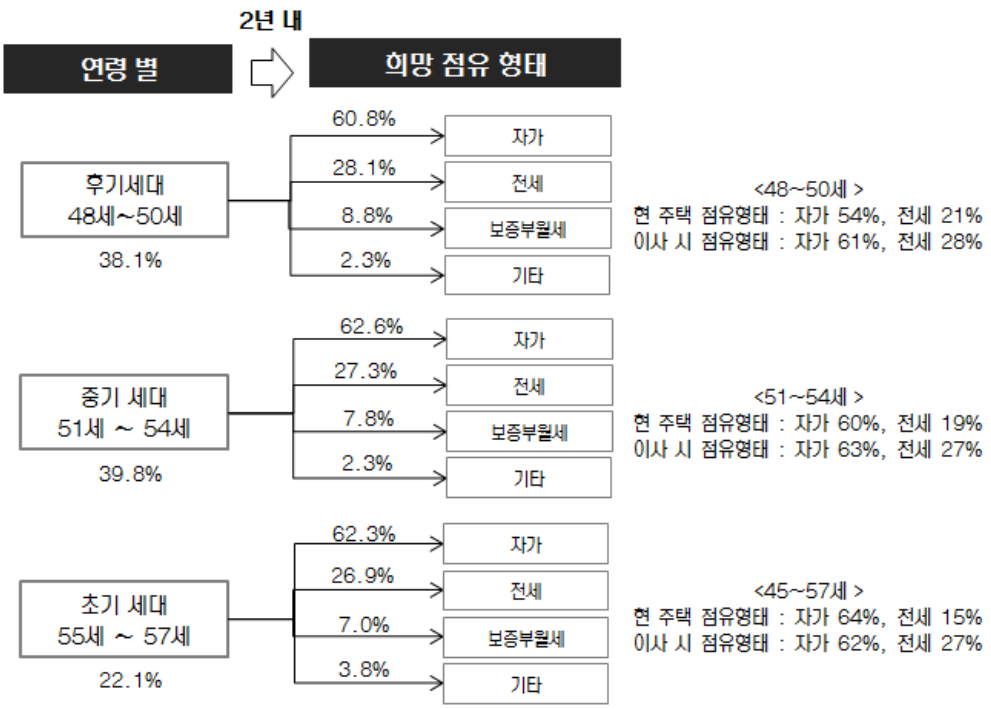


〈그림 Ⅳ-4〉 연령별 이사 시 주택양식

3) 점유형태

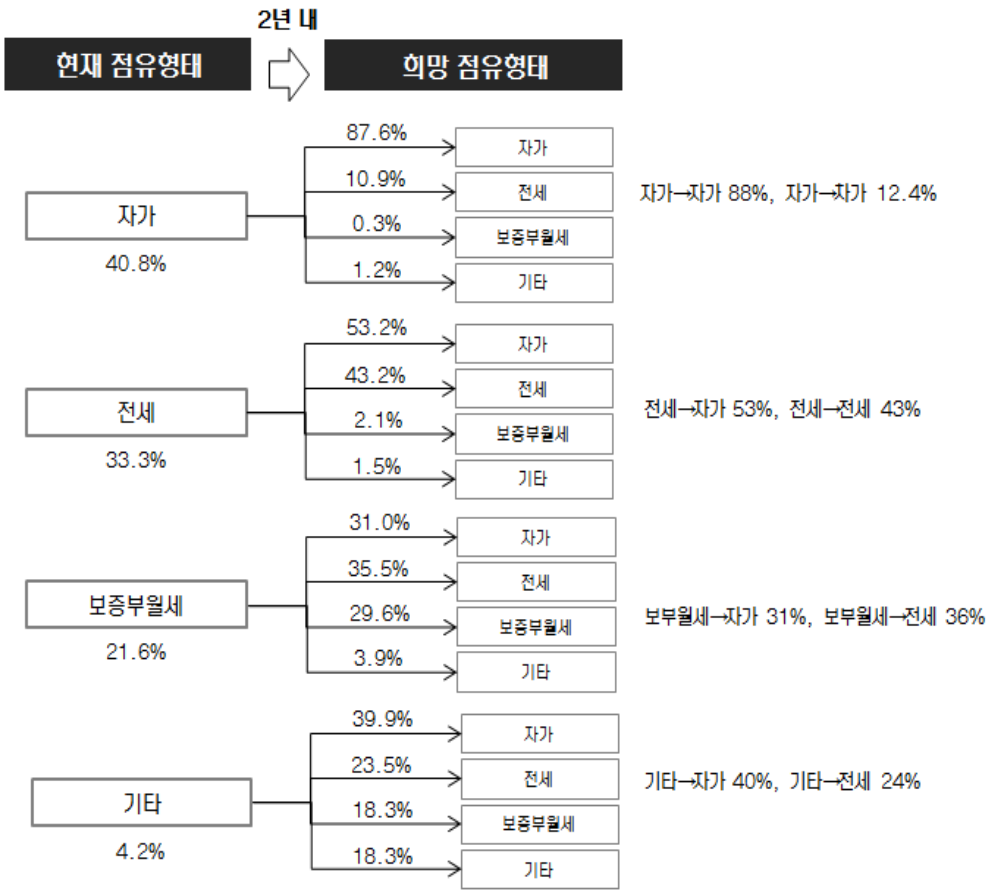
각 연령대 별로 이사계획에 따른 점유형태는 자가비율이 후기세대(48-50세) 61%, 중기세대(51-54세) 63%, 초기세대(55-57세) 62%로 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 그런데 Ⅲ장에서 분석한 베이비붐세대 연령별 점유형태의 경우 자가거주비율은 후기세대 54%, 중기세대 60%, 초기세대 64%로 연령이 높아질수록 자가거주비율이 높았다. (〈그림 Ⅲ-10〉 참조)

연령별로 '현재 자가거주비율'과 '이사계획 시 자가비율'을 비교하면 후기세대와 중기세대의 '이사 시 자가비율'은 '현재 자가거주비율'보다 높으며, 초기세대의 '이사 시 자가비율'은 '현재 자가거주비율'보다 다소 낮을 것을 알 수 있다. 따라서 연령대가 낮을수록 자가취득으로 인한 이사의 비중이 상대적으로 높다는 것을 유추할 수 있다.



〈그림 Ⅳ-5〉 연령별 이사 시 점유형태

참고로 〈그림 Ⅳ-6〉에서 이사계획이 있는 베이비붐세대의 현재 점유형태에서 이사계획에 의한 점유형태의 변화를 보면, 자가에서 자가로의 이동이 약 88%, 전세에서 자가로의 이동이 53%, 보증부월세에서 자가로의 이동이 31%로 나타났다. 자가에서 차가로 이전비율은 약 12%인 반면, 차가에서 자가로 이전하는 비율은 약 40% 내외로 나타나 자가취득에 의한 이전계획 비율이 훨씬 높은 것을 알 수 있다.



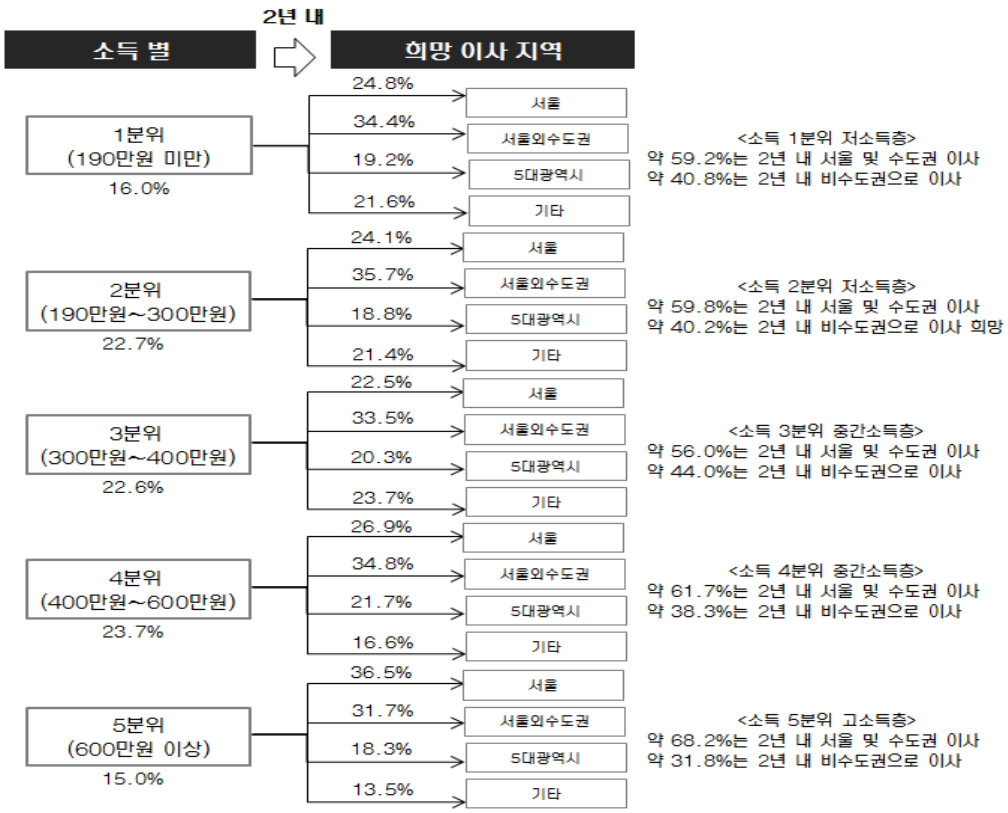
〈그림 Ⅳ-6〉 이사계획에 따른 점유형태 변화

2. 소득수준별 주거이동 특성

베이비붐세대를 소득수준에 따라 1분위에서 5분위로 구분하여 이사계획의 지역, 주택양식, 점유형태에 대한 특성을 분석하였다.

1) 이사 지역

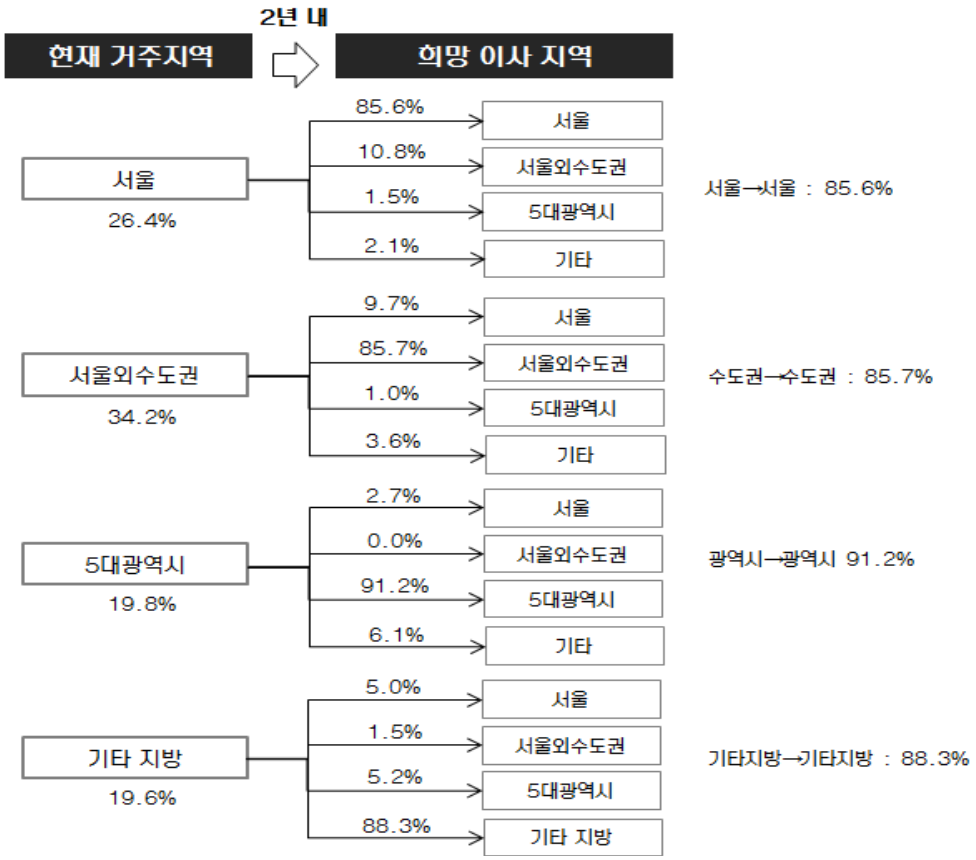
소득수준별로 이사 지역에 대한 큰 차이는 없었으며, 전반적으로 서울/수도권 비율이 높고 지방의 비율이 낮았다. 다만 소득수준이 4분위 이상의 고소득인 경우 상대적으로 서울/수도권 지역의 이사 비율이 높은 것으로 나타났다.



〈그림 Ⅳ-7〉 소득별 이사지역

한편 〈그림 Ⅳ-8〉에서 베이비붐세대 중 이사계획이 있는 경우의 지역 변화를 보면, 대부분 현 거주 지역에서 지역 내 이동의 비중이 절대적으로 높은 것을 알 수 있다. 따라서 소득특성에 따른 지역이동 차이는 거의 없는 것으로 판단할 수 있다.

앞에서 고소득의 경우 서울/수도권 이사 비율이 높게 나타난 것도, 서울/수도권 거주자가 상대적으로 소득수준이 높기 때문에 나타난 결과이며, 지역내 이동의 패턴을 보여주고 있는 것으로 판단할 수 있다.

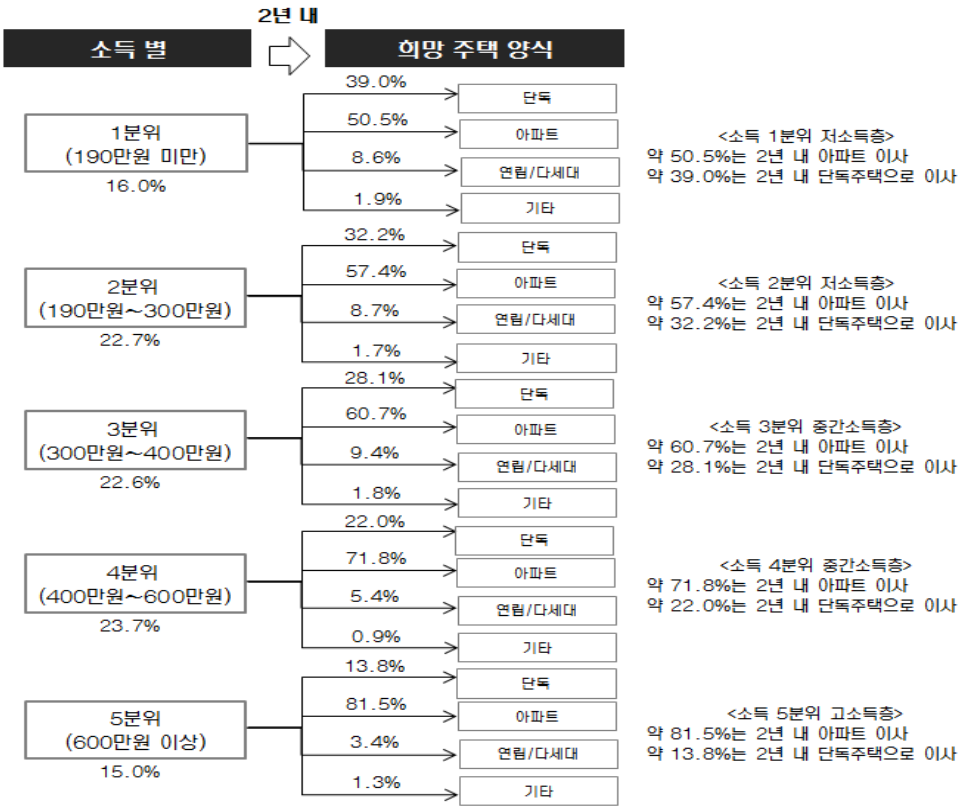


〈그림 Ⅳ-8〉 이사계획에 따른 거주지역 변화

2) 주택양식

소득수준별로 이사 시 주택양식을 살펴보면, 전반적으로 아파트의 이사계획 비중이 높았으며, 소득이 높을수록 아파트로의 이사계획 비율이 높고 단독주택 이사계획 비율이 낮은 것으로 나타났다.

Ⅱ장의 베이비붐세대 경제적 특성에서 나타난 바와 같이 주택유형과 소득수준과는 일정한 관계를 가지고 있다[5]. 일반적으로 아파트 거주자의 소득수준이 높고, 단독주택 거주자의 소득수준이 낮으며, 이러한 경향이 이사 시 주택양식에서도 나타난 것을 알 수 있다.

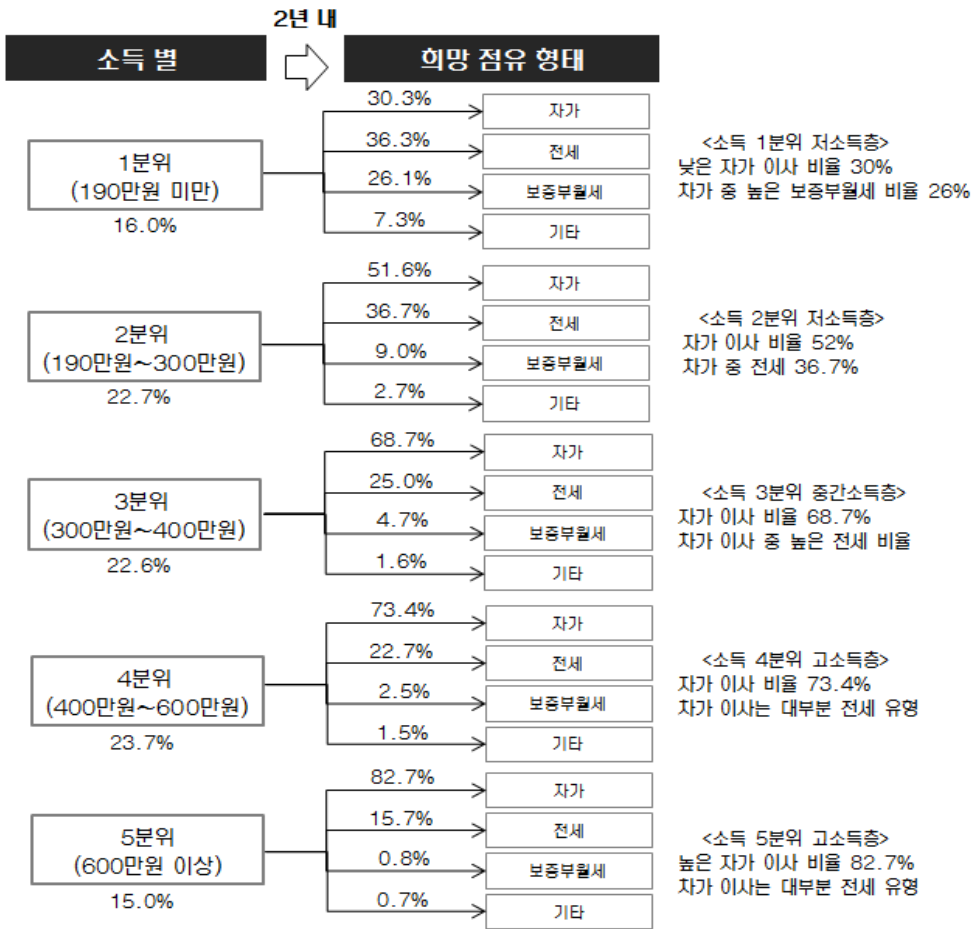


〈그림 Ⅳ-9〉 소득별 이사 시 주택양식

5) Ⅱ장의 베이비붐세대 경제적 특성 중 베이비붐세대 거주 주택유형별 소득 및 지출특성 참조 <그림 Ⅱ-13>

3) 점유형태

소득수준별로 이사 시 점유형태를 보면 소득이 높을수록 자가 이사비율이 높고 소득이 낮을수록 차가 이사 비율이 높은 것으로 나타났다. 소득수준이 가장 낮은 1분위의 저소득층의 경우에는 상대적으로 보증부월세의 비중이 높은 것으로 나타났다. 따라서 베이비붐세대의 소득수준별 점유형태에 대한 결과는 소득수준과 점유형태의 관계에 대한 일반적 패턴을 보여주고 있음을 알 수 있다.



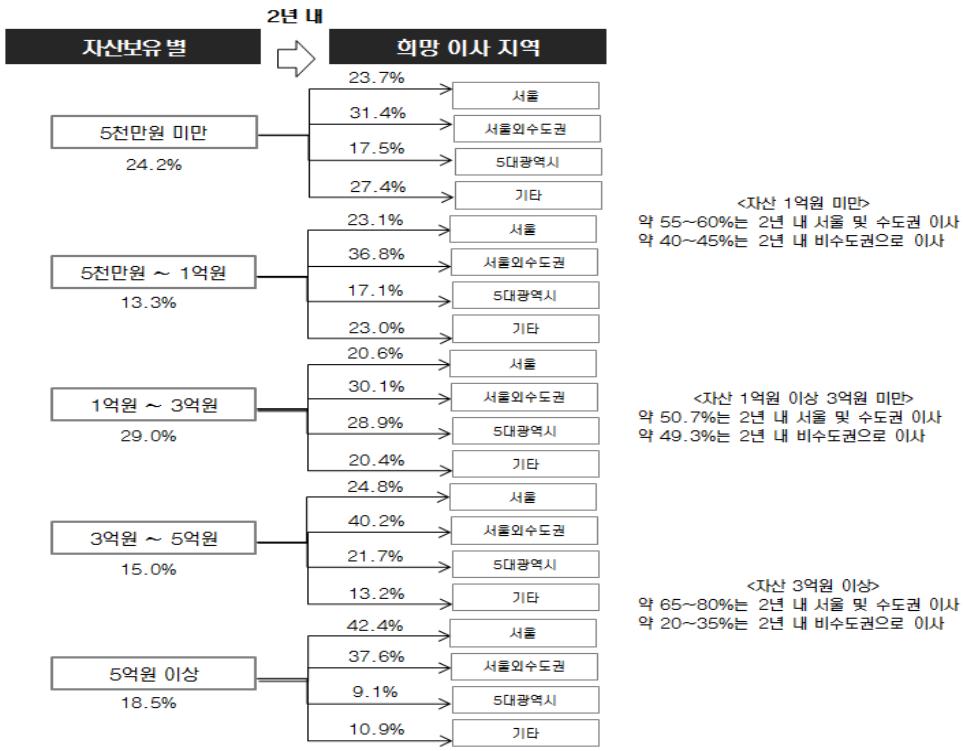
〈그림 Ⅳ-10〉 소득별 이사 시 점유형태

3. 자산보유규모별 주거이동 특성

베이비붐세대를 자산보유액 수준에 따라 '5천만원 미만', '5천만원~1억원', '1억원~3억원', '3억원~5억원', '5억원 이상'의 5구분에 의해 이사계획의 지역, 주택양식, 점유형태에 대한 특성을 분석하였다.[6)]

1) 이사 지역

베이비붐세대의 자산보유 수준별로 구분해 보면, 소득수준 구분에 따른 결과와 유사하며, 자산보유가 3억이상 고액자산보유 경우 서울/수도권 이사비중이 높은 것으로 나타났다.



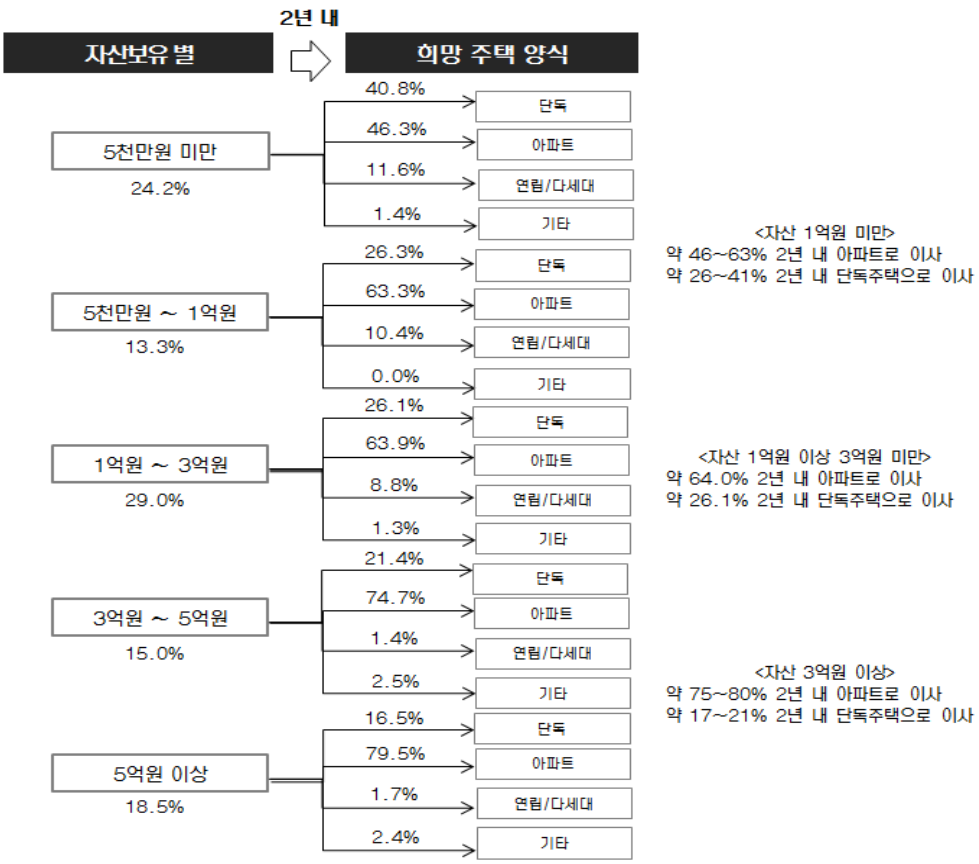
〈그림 Ⅳ-11〉 자산 보유액별 이사지역

6) 베이비붐세대의 자산보유 평균액은 약 3억원이며, 따라서 3억원 미만의 경우 자산보유수준이 낮은 계층으로, 3억원 이상인 경우는 자산보유수준이 높은 계층으로 구분할 수 있다.

자산보유액과 이사지역과의 관계는 자산보유액이 많을수록 서울/수도권으로의 이사 비중이 높은 것으로 나타났으나, 일반적으로 지역내 이동 비중이 절대적으로 높다는 것을 감안하면 자산보유액이 많은 서울/수도권 거주자의 지역내 이사 계획이 반영된 것으로 판단할 수 있다.

2) 주택양식

〈그림 Ⅳ-12〉에서 자산보유 수준별로 이사 시 주택양식을 보면 전반적으로 아파트로의 이사 비율이 높았으며, 자산보유액이 많을수록 아파트 이사비율이 높고 자산보유액이 적을수록 단독주택 이사 비중이 높은 것으로 나타났다.

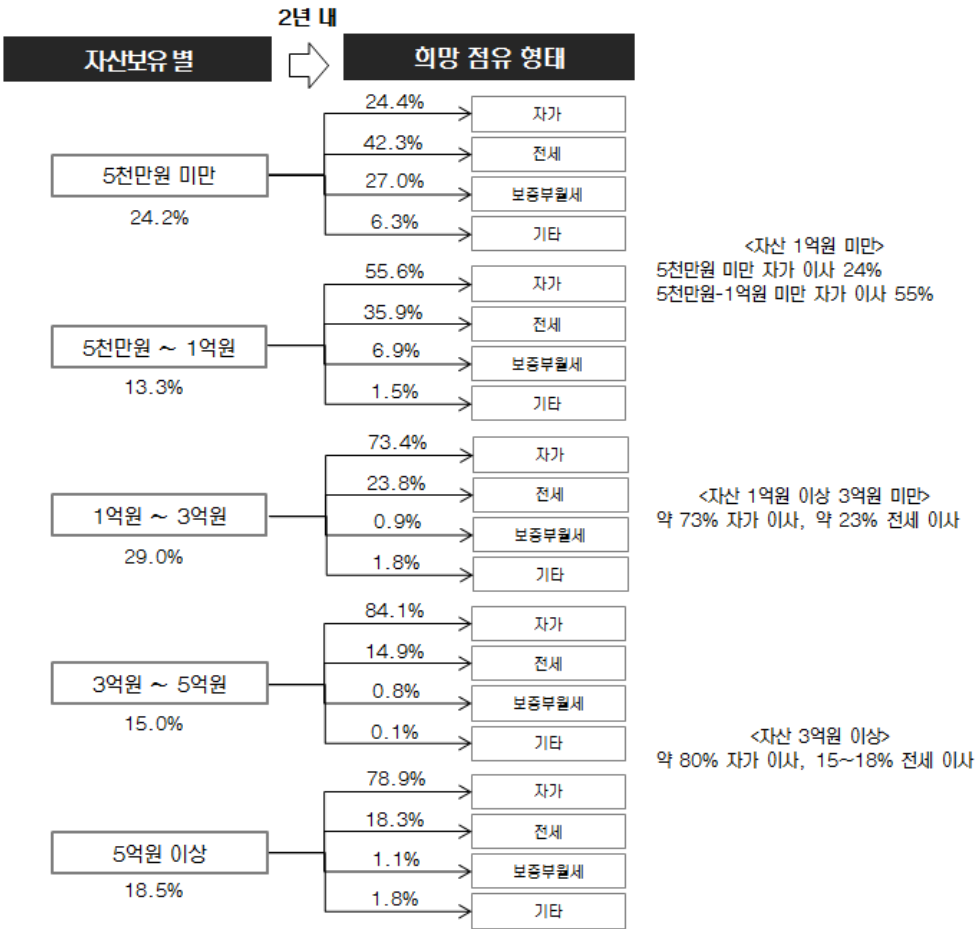


〈그림 Ⅳ-12〉 자산 보유액별 이사 시 주택양식

3) 점유형태

자산보유 수준별로 점유형태를 보면 자산보유액이 많을수록 자가 이사 비율이 높고, 자산보유액이 적을수록 차가 이사 비율이 높았다.

한편 자산보유액 1억원 미만의 경우 자가 이사 비율이 55% 이하인 반면, 자산보유 1억원 이상에서 자가 이사 비율이 70% 이상으로 크게 높아지는 것으로 나타났다.



〈그림 Ⅳ-13〉 자산 보유액별 이사 시 점유형태

4. 소결

베이비붐세대의 주거이동은 서울/수도권지역(66%)에서 아파트 유형(64%)의 자가 이사가 가장 평균적인 형태인 것으로 나타났다. 베이비붐세대의 특성별로 보면 이사지역은 연령별, 소득별, 자산보유별 차이는 거의 없는 것으로 나타났다.

반면 주택유형에 있어서 부분적으로 은퇴가 시작된 초기세대(55~57세)에서 상대적으로 단독주택 유형의 이사계획 비율이 높았다. 소득수준별 자산보유수준별 특성에서는 소득이 높을수록, 자산보유액이 많을수록 서울지역 이사비율, 아파트 이사비율, 자가 이사 비율이 높은 것으로 나타났다.

〈표 Ⅳ-1〉 베이비붐세대 주거이동(2년내 이사계획) 특성 요약

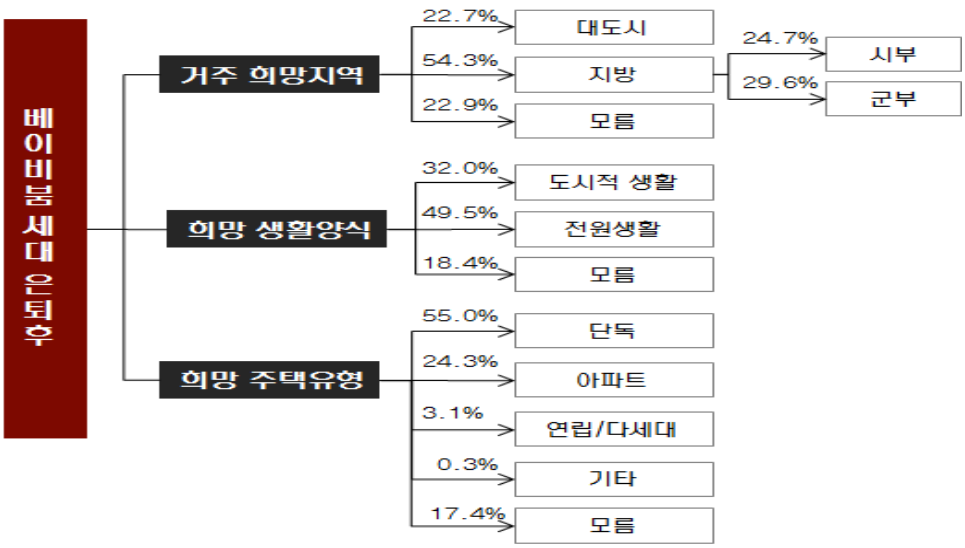
항 목		특 징
전체	이사지역	서울 26.4%, 수도권 34.2%, 5개광역시 19.8%, 기타지방 19.6%
	주택양식	단독 27.2%, 아파트 64.1%, 연립/다세대 7.2%, 기타 1.5%
	점유형태	자가 61.9%, 전세 27.5%, 보증부월세 8.0%, 기타 2.7%
연령별	이사지역	연령별 차이 없음
	주택양식	모든 연령대에서 아파트 이사계획 비율 높음 은퇴가 시작된 초기세대 단독주택 이사계획 비중 높음 후기세대(48~50세) 25.7%, 중기세대(51~54세) 26.1%, 초기세대(55~57세) 31.5%
	점유형태	각 연령대별로 자가 이사 비율 약 61~62%로 유의미한 차이 없음 (참고) 점유형태변화 : 자가 → 자가(88%), 전세 → 자가(53%)
소득별	이사지역	소득이 높은 경우 서울 이사계획 비율 높음 (대부분 소득 관계 없이 지역내 이동) 서울→서울(86%), 수도권→수도권(86%), 광역시→광역시(91%), 지방→지방 (88%)
	주택양식	소득이 높을수록 아파트 이사계획 비율 높음
	점유형태	소득이 높을수록 자가 이사계획 비율 높음
자산 보유별	이사지역	자산보유 클수록 서울/수도권 이사계획 비율 높음 (대부분 자산보유수준 관계없이 지역내 이동)
	주택양식	자산보유액이 많을수록 아파트 이사계획 비율 높음
	점유형태	자산보유액이 많을수록 자가 이사계획 비율 높음

CHAPTER V

베이비붐세대 은퇴후 주거니즈

2010년 주거실태조사 가운데, '은퇴후 거주' 항목을 이용하여 베이비붐세대의 은퇴 이후 주거니즈에 대해 분석하였다. 분석항목은 은퇴이후 거주 '희망 지역', '희망 생활양식', '희망 주택유형' 이며 각 항목별로 베이비붐세대의 연령별, 거주지역별, 소득별, 자산별 특성으로 구분하여 분석하였다.

먼저 베이비붐세대 전체에 대한 분석 결과, 베이비붐세대는 은퇴후 지방에서 전원생활을 희망하는 비율이 높았으며, 주택유형은 전원생활에 맞는 단독주택 유형을 희망하는 것으로 나타났다. 따라서 베이비붐세대가 은퇴이후 희망하는 대표적인 주거니즈는 전원의 단독주택에서 자연과 함께 여유로운 생활을 영위하는 것이라 할 수 있다.



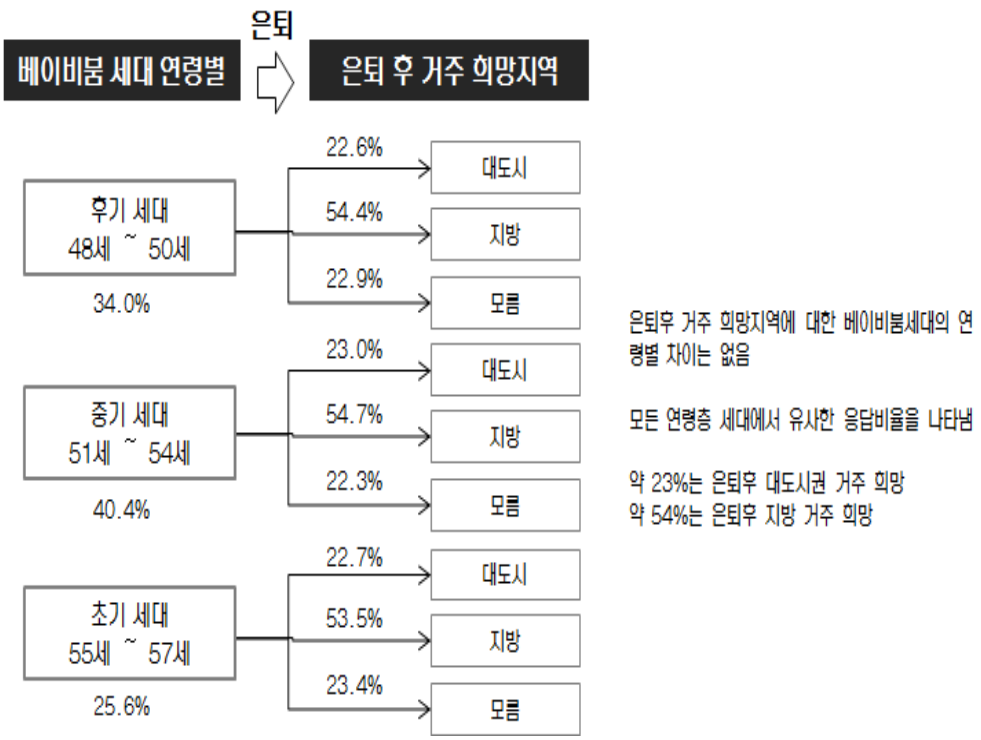
〈그림 V-1〉 베이비붐세대 은퇴후 희망 주거니즈

1. 연령별 은퇴 후 주거니즈

1) 거주 희망지역

베이비붐세대를 연령별로 초기 베이비붐세대(55세~57세), 중기 베이비붐세대(51세~54세), 후기 베이비붐세대(48세~50세) 구분하여 은퇴 후 거주 희망지역에 대한 응답결과를 보면, 각 연령별로 '대도시권' 약 23%, '지방' 약 54%, 의 동일한 응답비율을 보였다.

현실적으로 은퇴가 시작되거나 은퇴 직전에 있는 초기 베이비붐세대와 아직 은퇴시기가 10년 전후인 후기 베이비붐세대의 응답에 차이는 없었다.

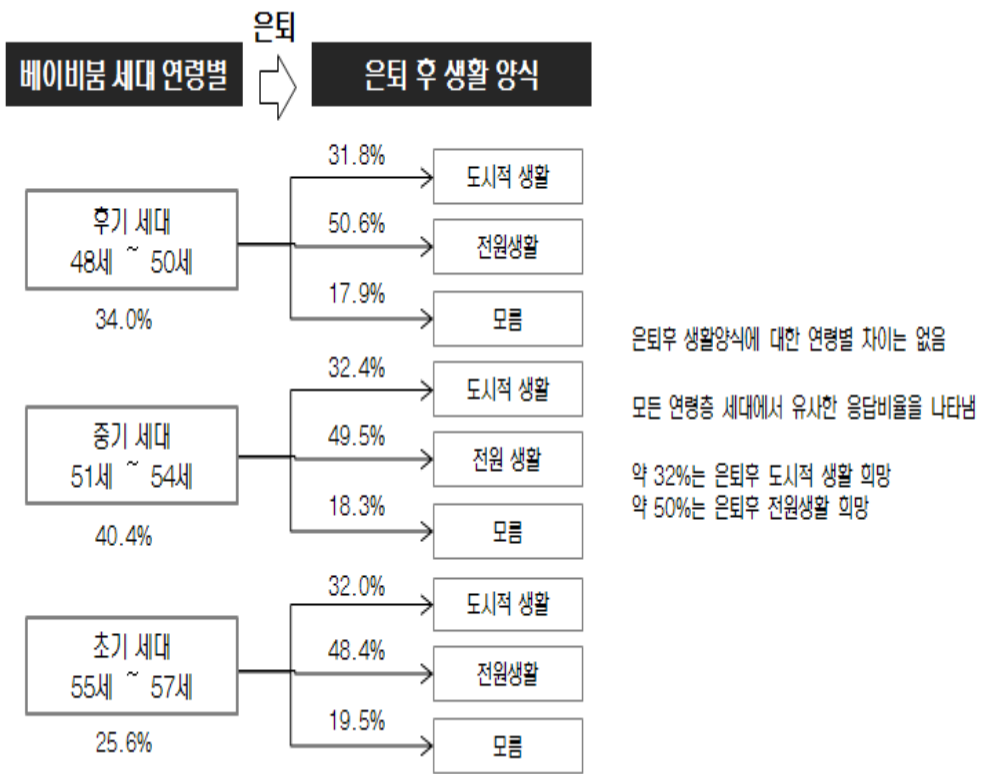


〈그림 Ⅴ-2〉 연령별 은퇴후 희망 거주지역

2) 희망 생활양식

은퇴후 희망 생활양식에 대해서는 은퇴가 시작되거나 직전에 있는 초기 베이비붐세대와 후기 베이비붐세대와의 차이는 없었다. 오히려 초기 베이비붐세대의 경우 구체적인 생각을 해보지 않은 '모름'에 대한 응답비율이 다소 높았다.

전반적으로 도시적 생활을 희망하는 비율은 약 32%, 전원생활을 희망하는 경우는 약 50% 수준으로 도시적 생활보다 전원생활에 대한 희망비율이 더 높은 것으로 나타났다.

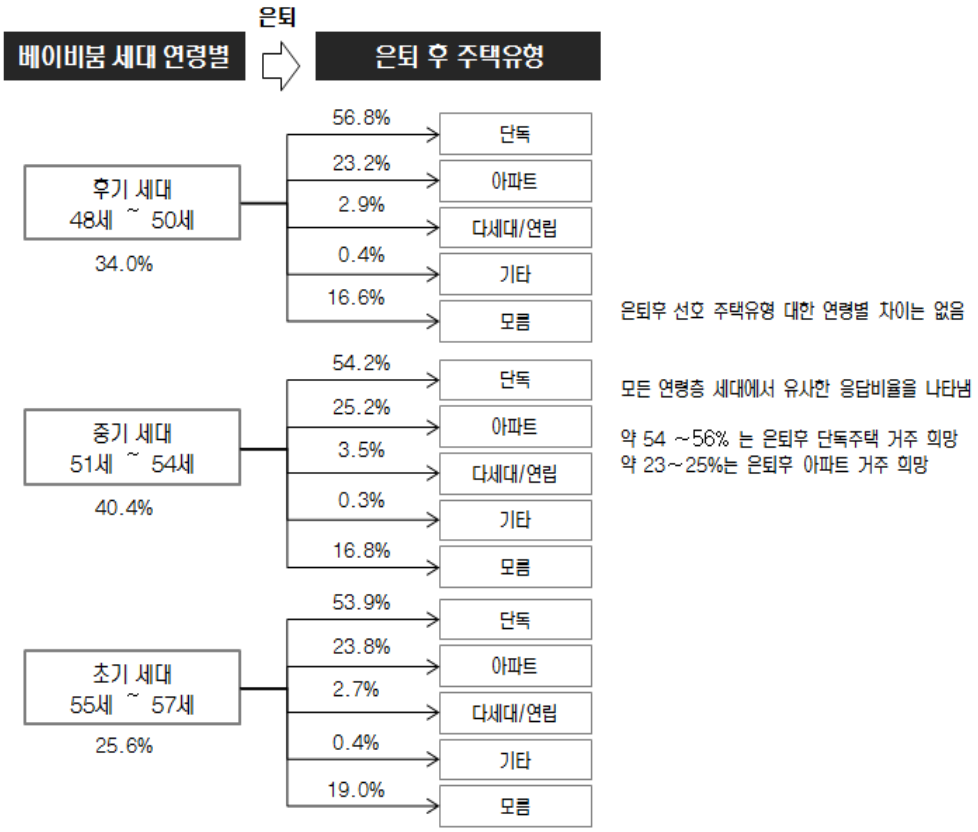


〈그림 Ⅴ-3〉 연령별 은퇴후 희망 생활양식

3) 희망 주택유형

은퇴후 희망 주택유형에 대해 연령별 큰 차이는 없었으며, 전반적으로 단독주택 유형 희망 54~56%, 아파트 유형 희망 23~25%의 비율을 보였다.

이러한 결과는 앞에서 은퇴후 거주지역, 생활양식에 대한 응답결과와 관련이 있는 것으로 은퇴후 전원생활에 대한 희망비율이 높았던 만큼 전원생활에 적합한 단독주택 유형의 희망비율도 높게 나타났다. 한편 다세대/연립과 같은 저층 공동주택에 대한 희망비율도 상대적으로 높은 비율을 보였다.

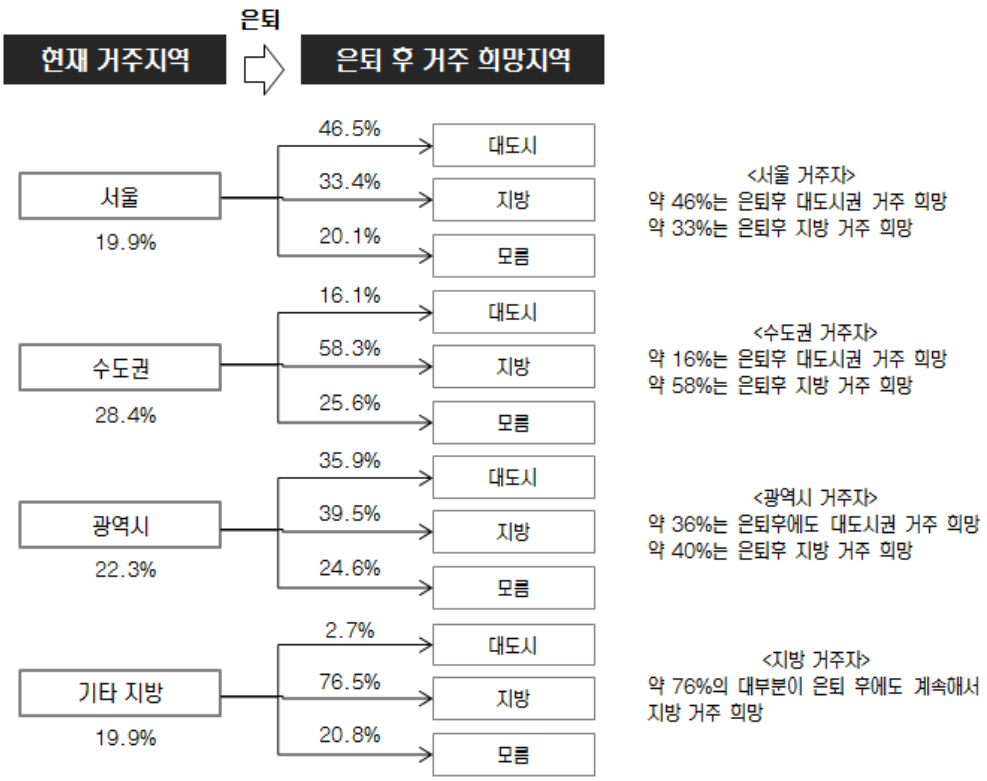


〈그림 Ⅴ-4〉 연령별 은퇴후 희망 주택유형

2. 거주 지역 및 주택유형별 은퇴후 주거니즈

1) 거주 희망지역

현재 거주하고 있는 지역별로 구분하여 은퇴후 희망거주 지역에 대한 응답결과를 보면, 서울 거주자는 은퇴후에도 대도시에서 생활하고자 하는 비율이 높았으며, 광역시 거주자의 경우도 대도시 거주 희망비율이 35.9%로 다소 높은 비율을 나타냈다. 반면 수도권 거주자의 경우 은퇴후 거주 희망지역으로 지방이 58.3%의 높은 비율 보였으며, 지방거주자는 76.5%가 계속해서 지방에 거주하기를 희망했다.

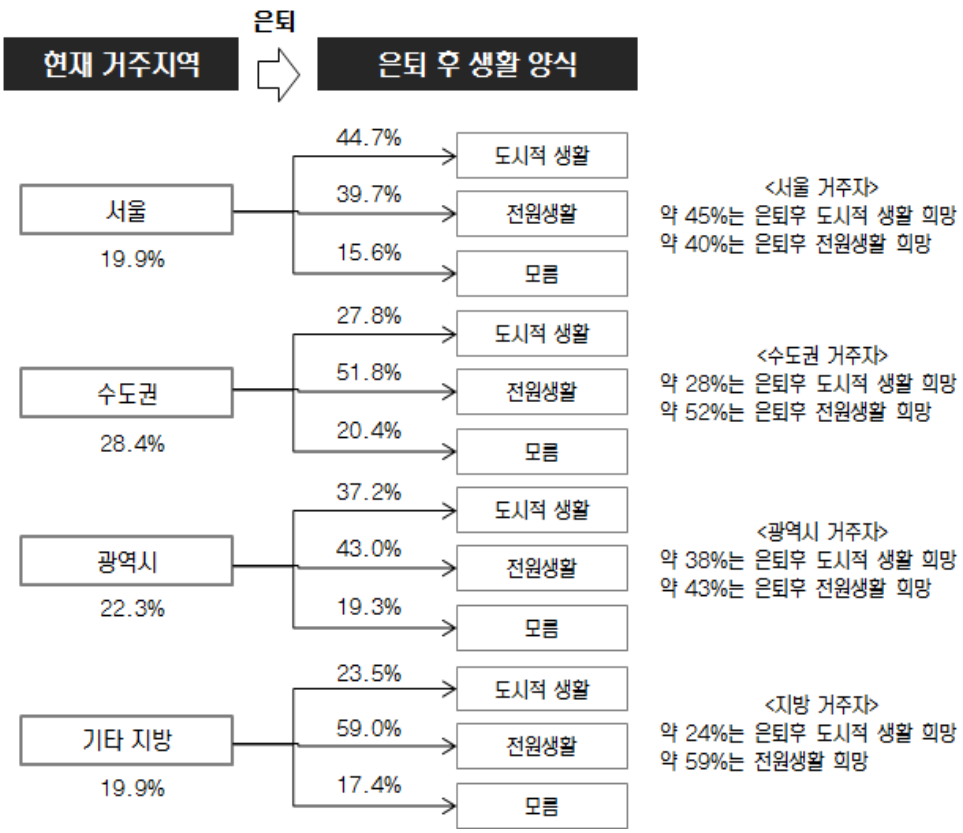


〈그림 Ⅴ-5〉 현 거주지역 별 은퇴후 희망 거주지역

2) 희망 생활양식

현 거주지역별로 구분하여 은퇴후 희망 생활양식에 대한 응답을 보면, 서울 거주자는 도시적 생활 44.7%, 전원생활 39.7%로 응답해 도시적 생활에 대한 희망 비율이 높았다.

반면 수도권, 광역시, 지방 거주자는 도시적 생활보다는 전원생활에 대한 희망 비율이 높은 것으로 나타났다. 단 광역시 거주자의 경우 도시적 생활에 대한 희망 비율이 37.2%로 수도권이나 지방 거주자보다 상대적으로 높았다.

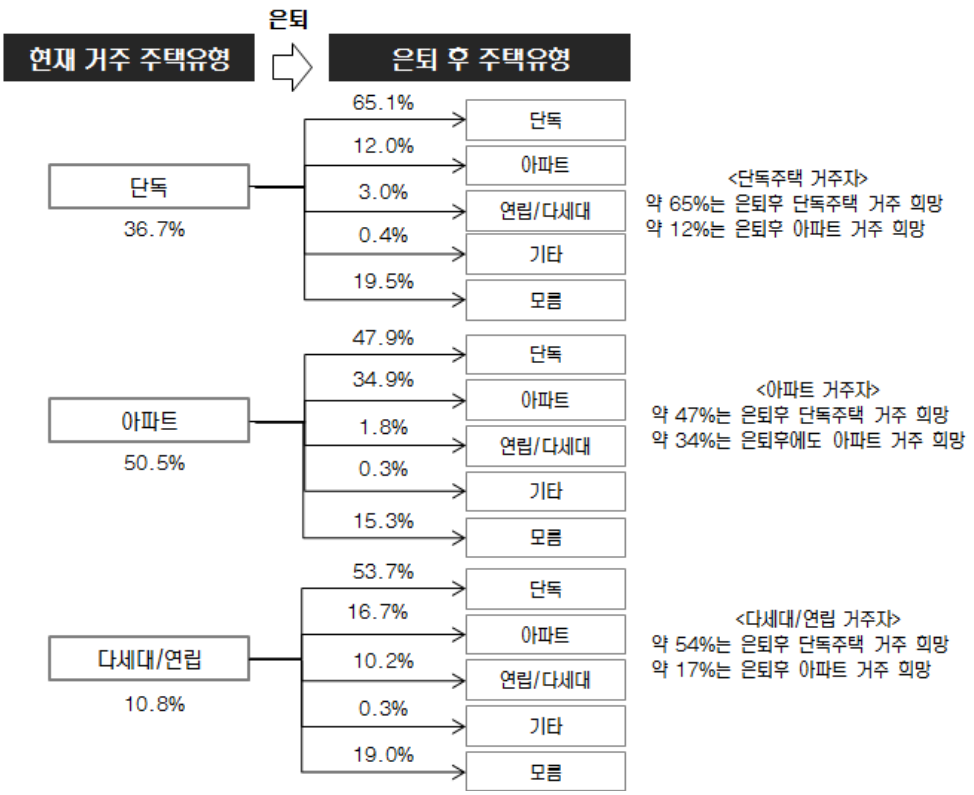


〈그림 6〉 현 거주 지역별 은퇴후 희망 생활양식

3) 희망 주택유형

현재 거주하고 있는 주택유형 구분으로 은퇴후 희망 주택유형에 대한 응답결과를 비교해보면 모든 유형에서 은퇴후에 희망하는 주택유형은 단독주택이 가장 많은 것으로 나타났다.

특히 단독주택 거주자의 경우에는 은퇴후에도 단독주택 거주를 희망하는 비율이 65%로 단독주택 선호 성향이 높았다. 아파트 거주자의 경우도 은퇴후에 단독주택 거주 희망이 48%의 높은 비율을 보였으며, 아파트 거주 희망은 35%로 나타났다.

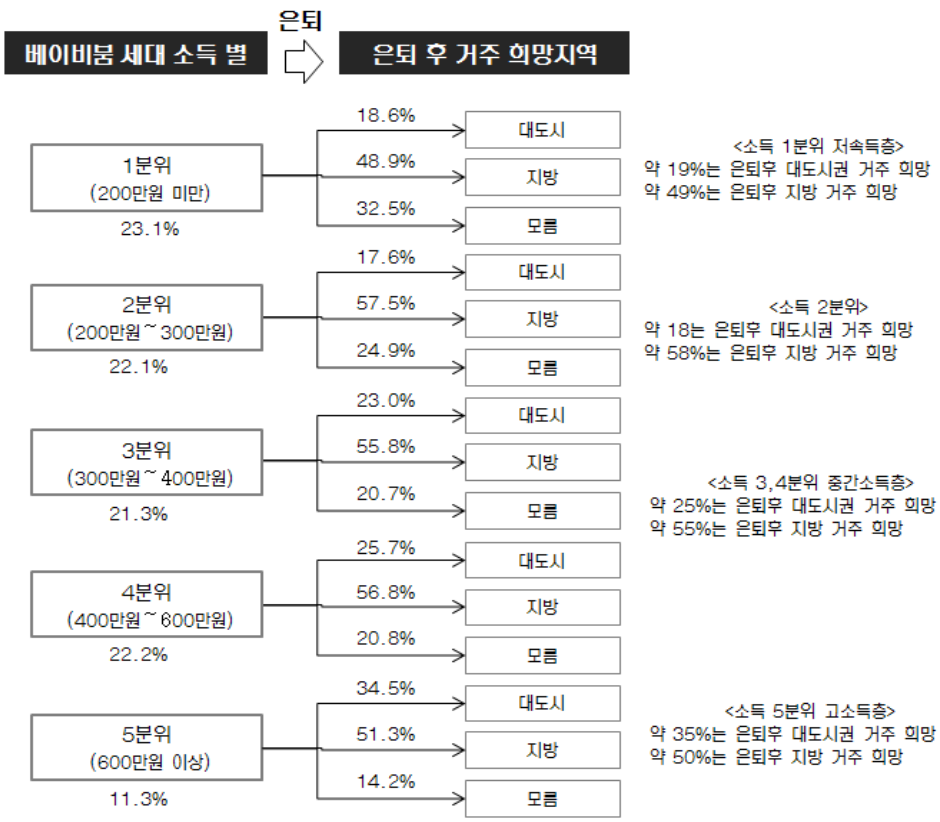


〈그림 Ⅴ-7〉 현 거주 주택유형별 은퇴후 희망 주택유형

3. 소득수준별 은퇴후 주거니즈

1) 거주 희망지역

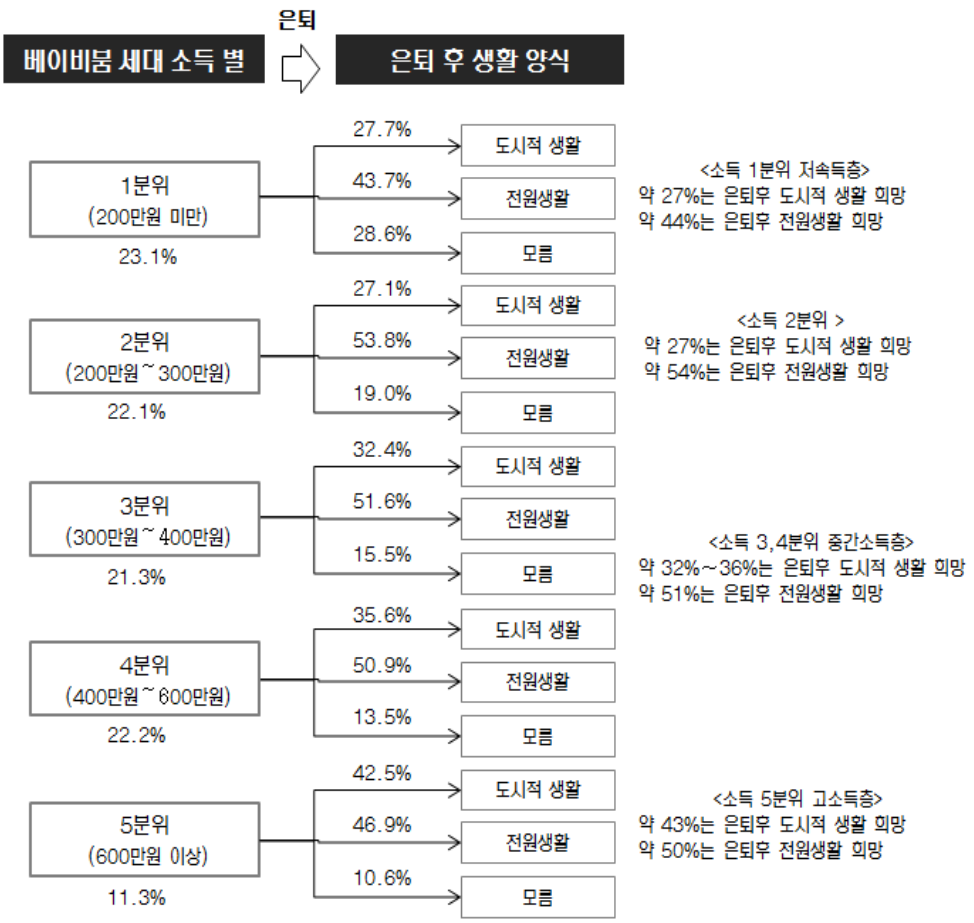
소득수준별(5구분)로 은퇴후 거주 희망지역에 대한 응답을 보면, 소득수준이 높을수록 대도시 거주희망 비율 높은 것으로 나타났다. 반면 지방 거주 희망비율은 소득수준에 따라 다소 차이는 있으나 전반적으로 50%내외의 유사한 비율을 나타내고 있다. 한편 '모름'으로 응답하여 은퇴후 거주에 대한 구체적인 생각을 해보지 않은 경우는 소득수준이 낮을수록 높게 나타났다.



〈그림 Ⅴ-8〉 소득별 은퇴후 희망 거주지역

2) 희망 생활양식

소득수준별로 은퇴 후 희망 생활양식에 대한 응답은 모든 소득층에서 도시적 생활보다 전원생활에 대한 희망비율이 높은 것으로 나타났다. 한편 소득이 높을수록 도시적 생활에 대한 희망 비율은 높아지는 경향을 보였다.

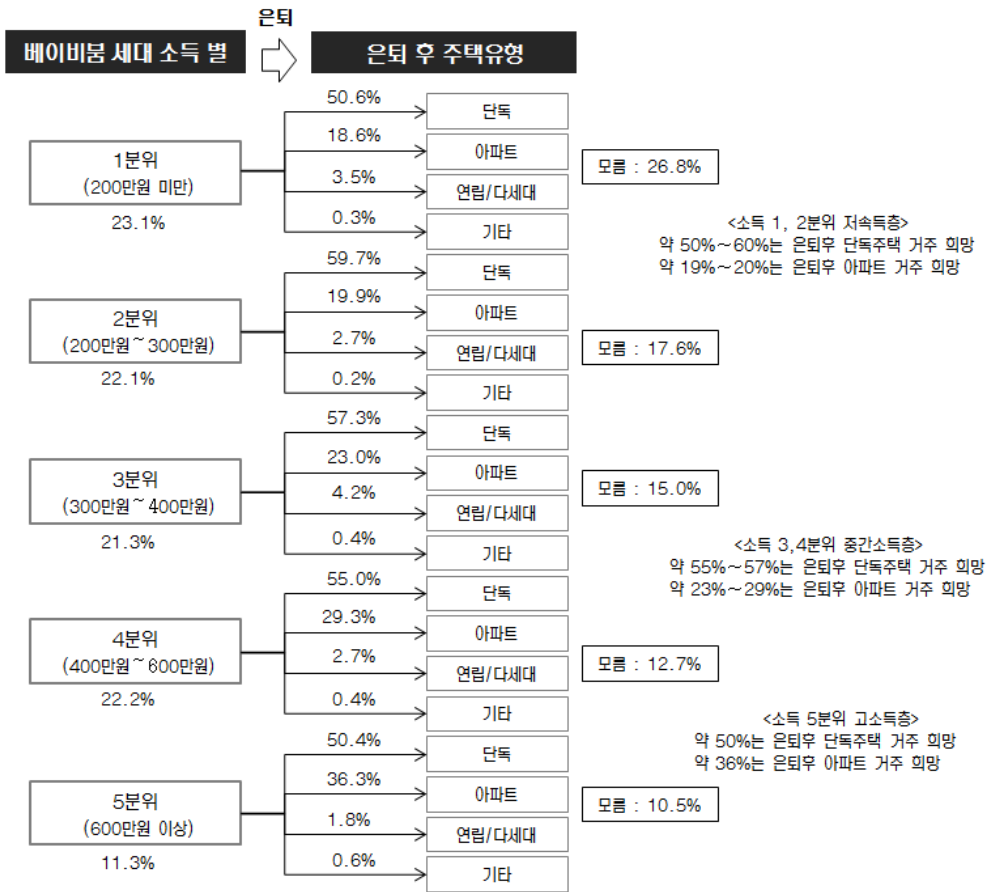


〈그림 Ⅴ-9〉 소득별 은퇴후 희망 생활양식

3) 희망 주택유형

소득수준에 따른 은퇴후 희망 주택유형에 대한 응답결과를 비교해 보면 소득수준과 관계없이 모든 소득계층에서 은퇴후 단독주택 유형을 희망하는 비율이 가장 높았다.

한편 소득이 높을수록 상대적으로 은퇴후에 아파트 유형을 희망하는 경우가 많은 것으로 나타났다. 이러한 결과 역시 앞에서 소득이 높을수록 도시적 생활을 희망하는 비율이 상대적으로 많은 것으로 나타난 것과 맥락을 같이 하고 있다.

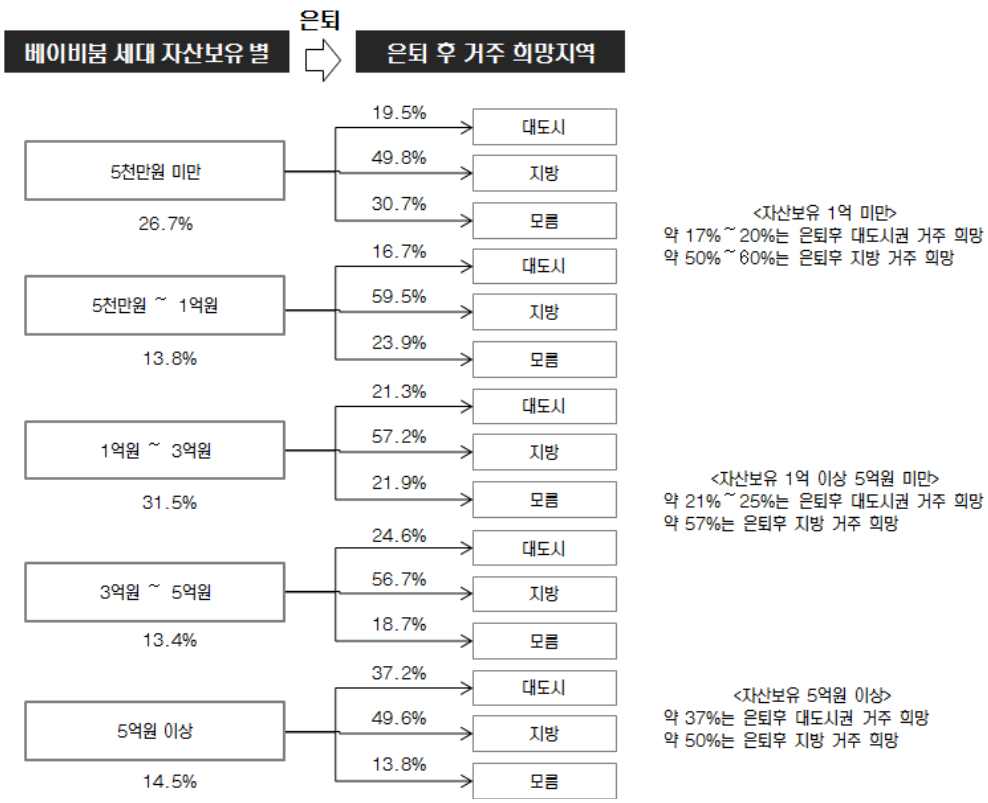


〈그림 V-10〉 소득별 은퇴후 희망 주택유형

4. 자산보유규모별 은퇴후 주거니즈

1) 거주 희망지역

자산보유 수준별(5구분)로 은퇴후 거주 희망지역에 대한 응답결과를 보면, 자산보유액이 많을수록 은퇴후 대도시 거주 희망 비율이 높았다. 지방 거주 희망 비율은 대부분 약 50~60%의 높은 비율을 나타냈으며, 5억원 이상의 자산보유계층에서 상대적으로 지방거주 희망 비율이 낮았다. 한편 자산보유액이 낮을수록 '모름' 으로 응답한 비율이 높았다.

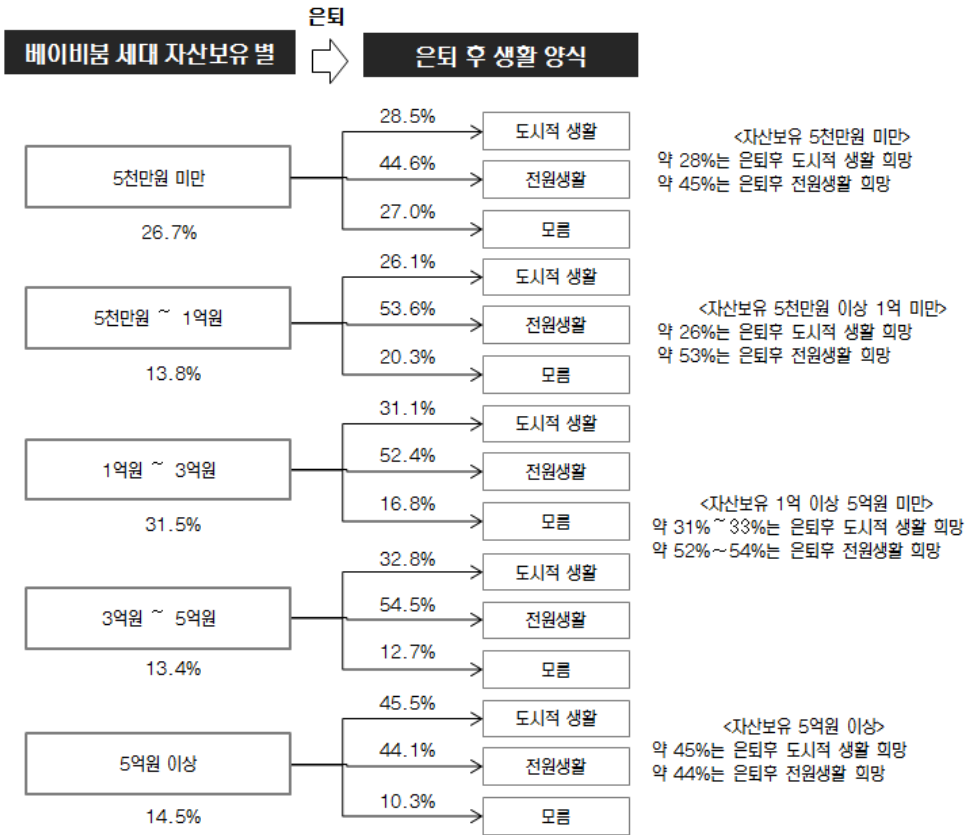


〈그림 Ⅴ-11〉 자산보유액 별 은퇴후 희망 거주지역

2) 희망 생활양식

자산보유 수준별로 은퇴후 생활양식은 전반적으로 전원생활에 대한 희망비율이 높은 것으로 나타났으나, 5억원이상 자산보유의 경우는 도시적 생활 희망이 45.5%, 전원생활 희망이 44.1%로 도시적 생활에 대한 희망 비율이 다소 높았다.

자산 보유액이 많을수록 도시적 생활을 희망하는 경향이 높았으며, 자산보유액이 적을수록 은퇴후 생활양식에 대해 구체적인 생각이나 검토가 없는 '모름' 에 대한 응답비율이 높았다.

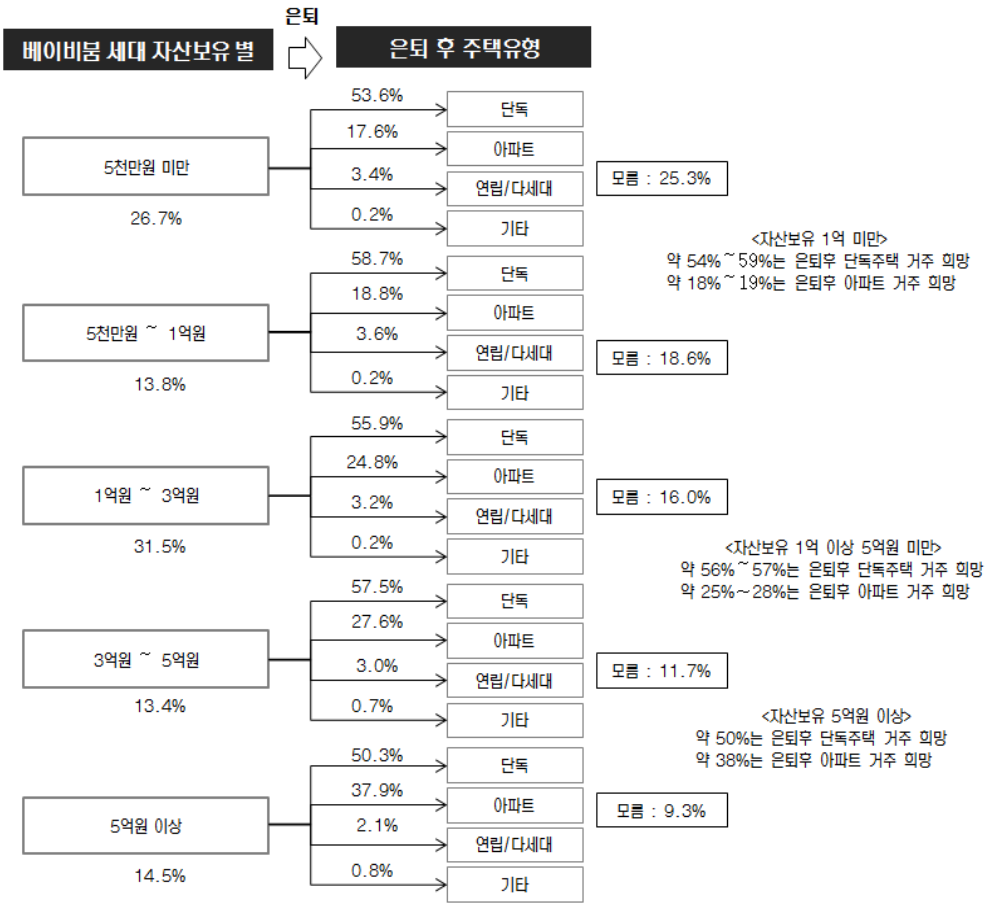


〈그림 V-12〉 자산보유액 별 은퇴후 희망 생활양식

3) 희망 주택유형

자산보유별로 은퇴후 희망 주택유형에 대한 응답결과를 보면, 자산수준과 상관없이 대부분 은퇴후 단독주택 희망 비율이 가장 높은 것으로 나타났다.

그리고 앞에서의 소득수준 구분에 따른 결과와 같이 자산보유액이 많을수록 은퇴후 아파트를 희망하는 경향이 상대적으로 높아지는 것으로 나타났다.



〈그림 Ⅴ-13〉 자산보유액 별 은퇴후 희망 주택유형

5. 소결

베이비붐세대의 은퇴후 희망 주거에 관한 응답결과, 전체의 약 50%가 지방에서 전원생활을 하며 단독주택에서 거주하기를 희망하는 것으로 나타났다. 따라서 베이비붐세대는 은퇴이후 여유로운 전원생활에 대한 잠재적 니즈가 강한 것으로 해석된다. 한편 소득이 높을수록 보유자산이 많을수록 은퇴후에도 도시적 생활을 원하는 비율이 높아지는 것으로 나타났다.

〈표 Ⅴ-1〉 베이비붐세대 은퇴후 주거니즈(은퇴후 희망 주거) 요약

항 목		특 징
전체	희망지역	대도시 22.7%, 지방 54.3%, 모름 22.9%
	생활양식	도시적 생활 32.0%, 전원생활 49.5%, 모름 18.4%
	주택유형	단독주택 55.0%, 아파트 24.3%, 기타 0.3%, 모름 17.4%
연령별	희망지역	모든 연령대에서 은퇴후 지방 거주 희망이 가장 많음 (약 54%)
	생활양식	모든 연령대에서 은퇴후 전원생활에 대한 희망이 가장 많음 (약 50%)
	주택유형	모든 연령대에서 은퇴후 단독주택 유형 희망이 가장 많음 (약 55%)
거주지역 및 주택유형	희망지역	서울 거주자 은퇴후 대도시 거주 희망이 가장 많음 (46.5%)
	생활양식	서울 거주자 은퇴후 도시적 생활 희망이 가장 많음 (44.7%)
	주택유형	아파트 거주자 은퇴후 단독주택 거주 희망 47.9%, 아파트 거주 희망 34.9%
소득별	희망지역	모든 소득층에서 은퇴후 지방거주 희망이 가장 많음 소득이 높을수록 은퇴후 대도시 거주 희망비율이 높아짐
	생활양식	모든 소득층에서 은퇴후 전원생활 희망이 가장 많음 소득이 높을수록 은퇴후 도시적생활 희망비율이 높아짐
	주택유형	모든 소득층에서 은퇴후 단독주택 거주 희망이 가장 많음 소득이 높을수록 은퇴후 아파트 희망비율이 높아짐
자산 보유별	희망지역	모든 자산보유층에서 은퇴후 지방거주 희망이 가장 많음 보유 자산액이 많을수록 은퇴후 대도시 거주 희망비율이 높아짐
	생활양식	대부분 은퇴후 전원생활 희망이 가장 많음 5억이상 자산보유층의 경우 은퇴후 도시적생활 희망이 가장 많음 (45.5%)
	주택유형	모든 자산보유층에서 은퇴후 단독주택 거주 희망이 가장 많음 보유 자산액이 많을수록 은퇴후 아파트 희망비율이 높아짐

CHAPTER VI

결론

1. 베이비붐세대 주택수요 특성

주거실태조사 자료 분석결과, 베이비붐세대는 약 2억8천만원 수준의 자산을 보유하고 있으며, 전체 자산 중 부동산이 약 84%의 비중을 차지하고 있으며 이중 64%가 주택자산으로 구성되어있다. 소득은 월평균 약344만원이며 이중 생활비 등으로 약 70%를 지출하고 약 30%(월 약 100만원)를 노후생활 대비를 위해 저축하고 있는 것으로 나타났다.

한편 2010년 현재 베이비붐세대는 아파트(50%)에 자가(59%)로 거주하면서 주거면적은 60㎡이하(41%)의 규모를 소비하는 것이 가장 평균적인 주거특성인 것으로 나타났다. 타세대와 비교하면 베이비붐세대 이후세대(47세 이하)보다는 지방거주, 단독주택 거주, 자가 비중이 높았으며, 이전세대(58세 이상)보다는 낮았다. 한편 베이비붐 이전세대를 보면 은퇴가 시작된 60세이후에도 자가점유율이 높아지고 주택규모도 커지는 경향이 관찰되었으며, 향후 베이비붐세대의 은퇴가 시작되더라도 일정기간 주택구입, 규모상향 성향이 계속될 가능성이 있음을 시사하고 있다.

이사계획에 대한 응답으로 베이비붐세대 주거니즈를 보면 이사지역은 서울/수도권이 약 60%의 비율을 보였으나 대부분 지역내 이동 성향이 컸으며, 아파트 이주 64%, 자가이주 62% 비중이 높은 것으로 나타났다.

은퇴이후 주거니즈는 지방에서 단독주택에 거주하면서 전원생활을 희망하는 성향이 강한 것으로 나타났다. 반면 소득이 높고 보유자산이 많은 경우에는 아파트에서 도시적 생활을 희망하는 비율이 상대적으로 높았다.

〈표Ⅵ-1〉 베이비붐세대 주택수요 특성 요약

구분		특성	특징 및 시사점
인구/가구	인구	55년~63년 출생, 인구 총 808만명 (전체 인구중 16.1%)	초기세대 부분적 은퇴 시작
	가구	총 430만 가구(전체 가구중 24.8%)	
경제적 특성	자산보유	총자산 2억8천만원, 부채 9천만원 총자산 중 부동산 84%(주택 64%) 서울지역 아파트 거주자의 자산규모 높음	부동산 자산 편중으로 노후 소득 감소에 따른 보유부동산 활용 불가피
	소득 및 지출	월평균 소득 344만원 생활비(주거비포함) 69%, 저축 31% 저축이유 노후생활(30%), 자녀교육(25%)	월 평균 약 100만원 저축 노후생활을 위한 준비
주거 특성	거주지역	지역별로 고른 분포	연령이 높아질수록 지방거주 비율이 높아짐 ⇒ 은퇴후 지방 전 수요 증가 가능성
	주택유형	아파트 거주 50%, 단독 37%	연령이 높아질수록 아파트 거주 비율이 낮아지고 단독 유형이 높아지는 경향 ⇒ 은퇴후 단독주택 수요 증가 가능성
	점유형태	자가 59%, 전세 19%, 월세19% 연령대가 높을수록 자가 비중 높아짐	60세이후에도 자가취득 증가(58-67세 자가 비중 72%) ⇒ 은퇴후 자가취득자 증가 가능성
	주택규모	60㎡이하 41%, 60-85㎡ 34%, 85㎡초과 25%,	60세 이후에도 60-85㎡ 규모를 유지하고자 하는 성향이 높아 다운사이징으로 인한 주택시장 영향 가능성 미비
주거 이전 특성	2년이내 이전계획	이전 계획 18.5%, 이전계획 없음 81.5%	주거이전 비중은 낮음
	이사 지역	서울/수도권 60%, 지방 40% 거주지역에서 이동 비율이 높음	아직 은퇴시기를 앞두고 있으며, 은퇴를 고려한 이전 패턴은 아님
	주택유형	아파트 64%, 단독 27%, 연립/다세대 7% 연령이 높아질수록 단독 이전 비중 높아짐	향후 베이비붐세대 은퇴시 단독주택 수요 증가 가능성
	점유형태	자가 62%, 전세 27.5%, 월세 등 10% 전세 ⇒ 자가 53%, 월세 ⇒ 자가 31%	임차에서 자가로 이전 증가
은퇴후 주거 특성	거주 희망지역	대도시 22.7%, 지방 54.3% 소득이 높을수록 대도시 희망	중간소득, 자산보유 낮은 계층은 주거비용이 저렴하고 생활비가 낮은 지방이주 증가
	거주 생활양식	도시생활 32%, 전원생활 40.5% 소득이 높을수록 도시생활 희망	중간소득층 은퇴후 귀촌 등 전원생활 이주 고소득층 도시적생활 지속
	주택유형	단독 55%, 아파트 24% 중간 소득 단독희망, 고소득 아파트 희망	소득에 따라 은퇴후 희망 유형 차이

2. 베이비붐세대 은퇴와 주택시장 영향

1) 은퇴후 주택 처분 가능성

우리나라 베이비붐세대는 총자산에서 부동산 자산이 차지하는 비중이 높기 때문에 은퇴 후 소득 감소에 따른 생활자금 마련을 위해 주택매각이 대량으로 발생할 가능성이 높다는 주장이 제기되어왔다. 따라서 베이비붐세대의 대량은퇴가 시작되면 주택 매물이 증가하여 주택가격이 하락하게 될 것이라는 시나리오이다. 은퇴에 따른 소득감소, 자녀세대의 출가 등으로 기존에 살던 넓은 규모의 주택을 처분하고 주택규모를 줄이거나 임대 거주로 전환할 가능성이 높다는 것이다.

주거실태조사자료 분석결과 이와 같은 시나리오의 가능성과 상반되는 몇 가지 사실들이 관찰되었다.

첫째, 먼저 은퇴를 경험한 베이비붐 이전세대(58~67세)의 경우 베이비붐세대보다 자가비율이 10%이상 높았다는 사실이다. 즉 은퇴이후에도 자가취득이 계속 발생하여 주택을 처분하고 임대로 전환한 사람보다 새로 주택을 구입한 사람이 더 많았다는 것이다.

둘째, 주택규모의 경우도 베이비붐세대와 베이비붐 이전세대와 비교하면 이전세대가 더 큰 주택을 소비하는 것으로 나타났다는 점이다. 즉 은퇴후 고령기가 되어도 이전보다 더 넓은 주택을 소비하고자하는 경우가 더 많았다는 것이다. 실제로 2010년 이사한 60세 이상 가구의 경우 주택규모를 줄이는 경우보다 늘리는 경우가 더 많았다.

이러한 분석결과는 베이비붐세대가 은퇴하더라도 바로 주택규모를 줄이기 위해 주택을 처분하거나 하는 경우는 많지 않을 가능성이 더 높다는 것을 시사하고 있다. 또한 베이비붐세대의 보유자산 수준(순자산 약 2억원), 노후준비를 위한 저축액(평균 월 100만원), 거주 주택규모(60㎡이하 41%, 60-85㎡ 34%, 85㎡초과 25%) 등을 고려하면 베이비붐세대 은퇴와 관련한 급격한 주택처분 증가의 가능성은 크지 않을 것으로 예상된다.

2) 은퇴 후 주거니즈

베이비붐 세대의 은퇴후 주거니즈에 대해서는 단독주택 유형에서 전원생활을 희망하는 비율이 전체의 약 절반수준인 것으로 나타났다. 따라서 은퇴이후 지방의 전원생활에 대한 잠재적인 수요는 높은 것으로 판단된다. 다만 이러한 잠재적 수요는 다양한 현실적인 제약조건 등이 따르기 때문에 은퇴와 함께 전원으로의 이주가 대량으로 발생할 가능성은 크지 않을 것이다.

또한 은퇴후 고령기의 주거특성은 소득 및 보유자산 규모와 큰 연관성을 가지고 있다. 상대적으로 고소득 베이비붐세대의 경우 은퇴 후 도시적 생활과 아파트 유형에 대한 선호 성향이 높은 것으로 나타났다.

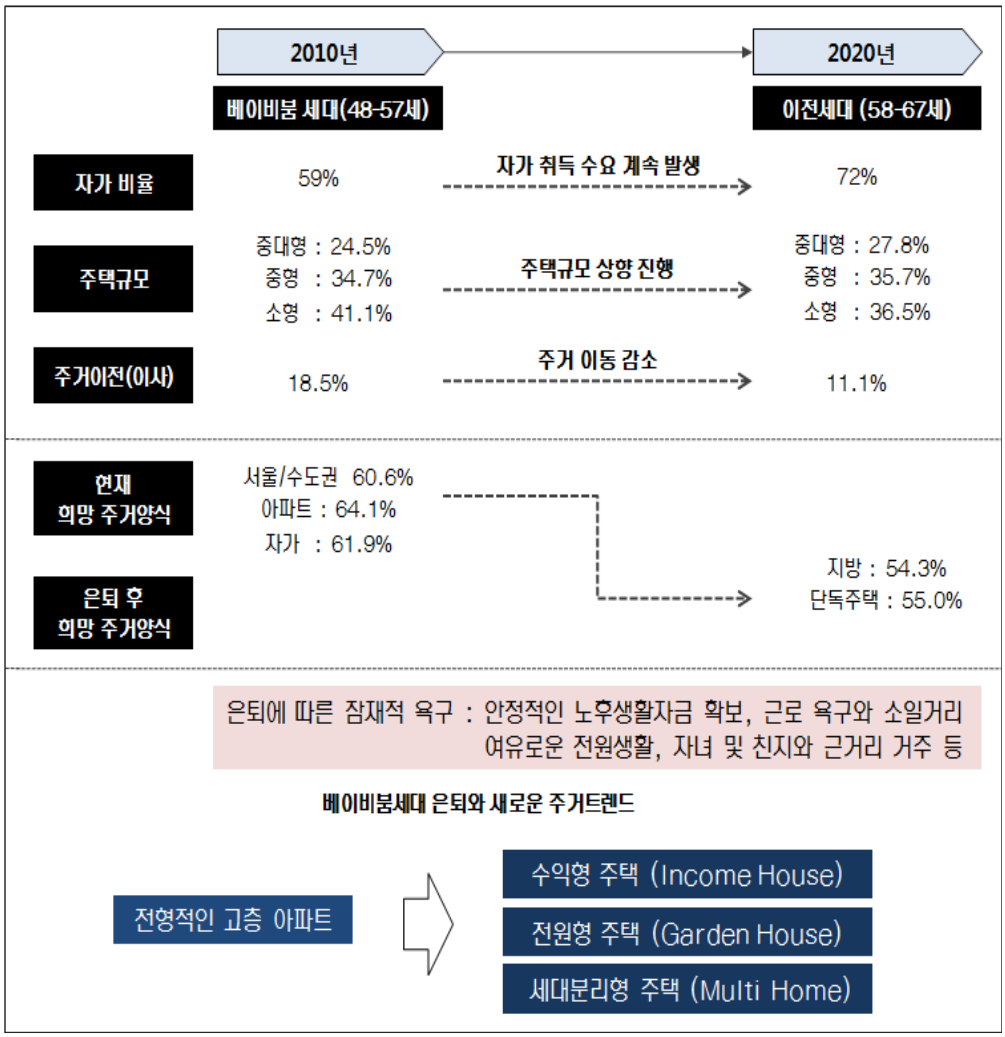
한편 고령기의 생애주기가 늘어남에 따라 안정적인 노후 생활자금 마련을 위해 부동산자산에 대한 관심이 높아지고, 은퇴 후에도 근로 또는 소일거리를 하고자 하는 욕구, 자녀나 친지와의 근거리에서 거주하고 싶은 욕구 등 다양한 니즈가 복합적으로 작용하면서 주거 니즈도 다양한 패턴으로 나타날 것으로 예상된다.

최근 주택시장 침체에도 불구하고 임대수익형 부동산, 단독주택, 한옥주택 등이 상대적으로 호조를 보이고 있으며, 이러한 트렌드는 베이비붐세대의 영향이 반영되어 나타나는 것으로 해석할 수 있다. 향후 1~2인가구 증가, 고령화 등 사회적 변화 요인과 베이비붐세대의 은퇴에 따른 잠재적 욕구가 반영되면서 수익형 주택(Income House), 전원형주택(Garden House), 세대분리형주택(Multi Home)과 같은 새로운 유형의 트렌드가 확대될 것으로 예상된다.[7)]

7) 수익형주택(Income House) : 임대 겸용 주택, 상가 겸용 주택 등 거주와 동시에 수익이 발생하는 주택 유형
전원형주택(Garden House) : 도심 근교 전원주택, 정원(텃밭)이 있는 저층 테라스주택(아파트), 옥상이나 단지내 텃밭이 있는 아파트 등
세대분리형 주택(Multi-Home) : 1.5세대 주택, 2세대 주택, 3세대 주택 등 독신자녀와의 동거, 맞벌이 부부자녀와 동거하면서 현관, 주방, 욕실 등을 구분하여 사용하는 주택 유형 (경우에 따라 임대로 전환)

3) 은퇴 후 주거변화 시나리오

베이비붐세대가 이미 은퇴하거나 은퇴시점에 있는 이전세대(58~67세)의 특성과 유사한 패턴으로 주거니즈가 발생할 것이라고 가정할 경우, 이전세대(58~67세)의 특성과 비교함으로서 향후 시나리오를 전망해 볼 수 있을 것이다.



〈그림 Ⅵ-1〉 베이비붐세대 은퇴후 주택수요 특성 시나리오

〈그림 Ⅵ-1〉은 2010년 현재 베이비붐세대의 주거특성 요인과 이전세대(58~67세)의 주거특성요인 비교를 통해 2020년의 변화 시나리오를 도식화 한 것이다.

자가점유비율의 경우 2010년 현재 베이비붐세대 59%, 이전세대 72%로 이전세대가 약 13% 높다. 따라서 향후 2020년까지 베이비붐세대의 자가취득 수요는 계속 증가할 가능성이 높다.

주택규모는 2010년 현재 베이비붐세대가 60㎡이하 41%, 60-85㎡ 34%, 85㎡초과 25%의 분포이며, 이전세대가 60㎡이하 36%, 60-85㎡ 36%, 85㎡초과 28%로 이전세대가 더 넓은 규모를 소비하고 있다. 따라서 향후 2020년까지 베이비붐세대의 주택규모도 상향 조정 성향이 더 클 것으로 예상된다.

주거이전은 2010년 현재 베이비붐세대 18.5%, 이전세대 11.1%로 2020년까지 점차 감소할 것으로 예상된다. 한편 지방거주와 단독주택 거주비율은 더 증가할 것으로 예상된다.

이와 같이 주거실태조사 자료를 활용하여 베이비붐세대 특성과 향후 주택시장 영향에 대한 시나리오 분석 결과, 베이비붐세대의 은퇴가 시작되더라도 2020년까지 자가취득과 주택규모 상향 성향은 어느 정도 지속될 것으로 보이며, 주택매물 증가로 인한 주택가격 하락 압력은 크지 않을 것으로 예상된다.

한편 은퇴후 여유로운 전원생활에 대한 잠재적 욕구는 매우 높은 것으로 나타났다. 이러한 잠재적 주거니즈는 부동산 자산을 활용한 소득원 창출에 대한 관심 등과 맞물려 다양한 면에서 주택시장 및 주거트렌드에 영향을 미칠 것으로 예상된다.

3. 정책적 시사점

베이비붐세대는 우리나라 사회경제의 큰 영향력을 가지고 주도적 역할을 해온 세대이다. 이러한 베이비붐세대가 은퇴와 고령기라는 사회적 전환시점을 맞이하면서 주택시장에도 여러 가지 영향을 미칠 것으로 예상된다.

특히 베이비붐세대의 주택수요나 주거니즈가 한 방향으로 움직이기 보다는 소득과 자산보유수준, 라이프스타일 등에 따라 다양한 패턴으로 발생할 가능성이 높다. 크게는 현재 주택에서의 주거를 유지하면서 보유주택을 활용하고자 하는 니즈, 현재 주택에서 새로운 라이프스타일에 맞는 주거로의 이동하고자 하는 니즈가 발생하는 것을 상정할 수 있다. 따라서 정책적으로도 베이비붐세대의 다양한 주거니즈를 고려한 맞춤형 정책들이 검토되어야 할 것이다.

1) 보유주택 활용 니즈에 대한 지원

생애 평균수명이 길어짐에 따라 베이비붐세대는 은퇴이후에도 사회활동과 기존의 주거형태를 유지하고자 하는 욕구는 높을 것으로 예상된다. 2010년 기준 베이비붐세대의 자가점유비율은 약 60%이다. 이전세대의 경우 60세 이후에도 자가 취득 성향이 나타난다는 점을 고려하면, 향후 베이비붐세대의 자가점유비율은 더 증가할 가능성이 높다.

한편 은퇴이후에는 일정소득이 감소하게 되기 때문에 보유주택 또는 부동산을 활용한 소득원 창출에 대한 욕구는 높아지게 될 것이다. 따라서 베이비붐세대가 노후에도 자가보유를 유지하면서 안정적인 생활을 영위할 수 있도록 보유주택 활용에 대한 정책적 지원이 필요하다. 보유주택 활용과 관련해서는 금융적 방식으로 활용하는 역모기지제도와 주택개조 등에 대한 지원을 고려할 수 있을 것이다.

(1) 역모기지 활성화 지원

역모기지는 만60세 이상의 고령자가 보유주택을 담보로 매월 일정금액의 생활자금을 지급받는 연금방식의 금융상품이다. 이러한 역모기지는 노후에도 보유주택을 활용하여 노후 생활자금 마련이 가능하면서 기존의 주거생활 양식을 유지할 수 있는 장점을 가지고 있다.

우리나라는 주택금융공사 등을 통한 역모기지제도가 도입되어 운영되고 있으나, 민간 금융기관 등의 취급실적은 매우 미미한 실정이다. 향후 역모기지 제도의 한계점을 개선하고 민간기관의 다양한 역모기지 상품 운용이 가능하도록 활성화를 유도하기 위한 정책적 검토 및 지원 확대가 필요하다.

(2) 주택개조 지원

향후 베이비붐세대가 고령기로 접어들면서 라이프스타일 변화에 대응하여 거주주택을 개조를 하고자하는 니즈 등이 크게 증가할 것으로 예상된다. 고령기 생활에 적합한 시설, 평면 및 공간구조에 대한 개보수 뿐 아니라, 자녀세대와 함께 생활하던 넓은 주택을 부분적인 임대주택으로 활용하기 위한 리모델링, 리폼 등의 수요도 증가할 것이다.

그러나 노후 소득의 감소로 이러한 기존 보유주택에 대한 개보수 비용을 충당하기에는 큰 부담이 발생하게 된다. 따라서 고령기 보유주택의 개보수와 관련하여 보조금 지원, 저리의 융자금 지원, 소득공제 등 다양한 지원방식에 대해 정책적으로 검토되어야한다.

2) 주택 매각 또는 이전 니즈에 대한 지원

향후 베이비붐세대가 은퇴와 고령기를 맞이하면서 노후 소득감소, 라이프스타일 변화 등의 이유로 주택을 처분하여 이전하고자 하는 니즈가 발생하게 된다. 자녀세대와 함께 넓은 주택에서 생활하다가 자녀의 출가 등으로 두 부부가 남게 되는 경우, 지금까지의 도시적 생활에서 벗어나 한적한 전원생활을 희망하는 경우, 고령기 신체적 또는 독립생활의 불편함이 발생하는 경우, 생활자금 마련이 필요한 경우 등 다양한 요인에 의해 현재 주택을 처분하고 새로운 주거로 이전하고자 하는 경우가 나타날 수 있다.

이러한 보유주택의 매각과 주거이전에 대한 니즈가 시장에서 원활히 반영될 수 있도록 은퇴세대, 고령자세대에 대한 주거이전, 주택유통에 대해 정책적인 배려가 필요할 것이다.

(1) 주택 매각에 대한 세제 지원

은퇴, 고령기의 주거이전 니즈는 상당부분 노후 생활자금 마련, 건강 등의 사유로 인한 생활의 불편함 등의 경우가 주요 원인이 된다. 즉 고령기에 여러 가지 생활능력이 저하되면서 새로운 주거에 대한 니즈가 발생하게 되는 것이다. 따라서 이러한 은퇴세대, 고령세대에 대해서는 정부가 주거복지 차원에서 정책적인 배려가 필요하다.

우선 주거이전이 더 원활히 이루어질 수 있도록 거래비용을 낮춰주는 방안이 필요하다. 즉 노후 생활자금 마련을 위해 보유주택을 매각하고 소형주택으로 이전 또는 교외 외곽으로 이전하는 등의 경우에는 노후생활에 대한 주거복지지원 차원에서 거래세나 양도세 등에 대한 부담을 완화해주는 방안이 검토되어야 한다. 또한 고령기 독립생활에 불편함 등을 이유로 고령자주택으로 이전하고자 하는 경우에도 일정한 세제 감면 등의 지원이 필요하다.

(2) 주택유통 활성화를 위한 공적 기능 강화

은퇴자 가구 및 고령가구 등에서 발생하는 다양한 주거이전 니즈가 원활히 이루어지기 위해서는 시장에서 거래가 적절하게 이루어지는 것이 전제되어야 한다. 그러나 점차 우리나라 주택시장은 성숙화 단계로 변화되어가고 있으며, 이러한 여건 때문에 거래나 유통이 적시적기에 이루어지지 못하는 문제가 발생할 수도 있다. 이러한 경우 은퇴 및 고령가구의 주거이전 니즈 발생에도 불구하고 주택의 유통이 원활하지 못함으로서 비효율적인 주거소비가 계속 발생하게 된다.

따라서 주택의 유통 활성화를 위한 정책적 노력이 필요하며, 주택시장의 거래 관련 정보서비스에 대한 공적기능 강화, 고령자 주거이전 시 중개기능에 대한 공적 역할 강화 등으로 유통활성화를 위한 정책 및 제도의 검토가 필요하다.

REFERENCE

참고 문헌

김혜연, 이연숙, 윤혜경(2010), “베이부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구 “ 「주거」 Vol.21, No.5, 한국주거학회

나일주, 임찬영, 박소화(2008), “한국 베이붐 세대의 은퇴 대비를 위한 정책방향: 국가인적자원개발측면에서” 「노인복지연구」 통권 42호, 한국노인복지학회

보건복지부, 한국보건사회연구원(2011) 「베이비붐 세대 실태조사 및 정책 현황 분석」

서수복(2010), “베이비붐 세대의 은퇴이주요인과 주택정책 함의”, 「국토계획」 제45권 제5호, 대한국토도시계획학회

이수욱(2010) “베이붐세대 은퇴에 따른 주택시장 영향”, 「주택시장리뷰」 국민은행

이철용·윤상하, 『베이비 붐 세대의 은퇴가 주식 및 부동산 시장에 미칠 영향』, LG경제연구원, 2006. 1, pp.1~47.

이판용(2011), “한미일 베이부머의 은퇴 상황 비교”, 「CEO Focus」 273호, 농협경제연구소

한국보건사회연구원(2011), “우리나라 베이비붐 세대의 자산보유 현황과 시사점” 「보건복지 Issue&Focus」 제115호

통계청(2010), “사회조사를 통해 본 베이비붐 세대의 특징 “ 보도자료 (2010.4.12)

〈통계자료〉

통계청 「사회조사」

국토해양부 「주거실태조사」

국민은행 「주택금융수요실태조사」

한국노동연구원 「노동패널조사」

【住産研 2012-05】**베이비붐세대 주택수요 특성 분석**

2012년 6월 30일 인쇄
2012년 6월 30일 발행

발행인 : 남희용
발행처 : 주택산업연구원
서울특별시 영등포구 여의도동 45-11 주택건설회관 10층
전화 (02)3215-7600(代) / 팩스 (02)782-8101(연구실)
http://www.khi.re.kr

이 보고서 내용의 일부 및 전부를 복사, 인용하고자 할 때는 우리 연구원과 협의하여 주십시오. 무단 전재와 복사는 법으로 금지되어 있습니다.