

중·고령가구의 은퇴 이후 주거모델 선호 연구*

A Study on the Preferred Residential Models of Middle-Aged and Elderly Households after Retirement

함 경 미 (Ham, Kyoung Mi)** · 이 정 란 (Lee, Jeong-Ran)***

〈 Abstract 〉

This study conducted a survey of middle-aged and elderly households aged 55 or older to study their preferences for post-retirement residential models, and asked to choose their preferred model among four residential models(elderly welfare housing(silver town), community housing, and in-home service and living at home). The analysis results are summarized as follows. First, different residential models were selected depending on the lifestyle, assets, monthly income, and demographic characteristics of middle-aged and elderly households, which shows that the development and supply of various residential models is necessary. Second, in order to provide a practical residential model after retirement, it is necessary to present alternatives by considering the level of housing costs that middle-class households can pay. Third, as the proportion of respondents who did not want to move to senior housing was high, there is a need to expand in-home service that allow people to receive living support and health care services while living at home. These results can provide implications as basic research when establishing senior housing policies, and are expected to contribute to expanding housing choice opportunities for middle-aged and elderly households.

키워드 : 중·고령가구, 노인주택, 노인복지주택, 공동체주택, 재가서비스

Keyword : Middle-aged and Elderly Households, Senior Housing,
Elderly Welfare Housing, Community Housing, In-home Service

* 본 연구는 2023 주택건설의 날 논문공모전 발표 논문을 수정·보완한 것임.

** 한양사이버대학교 부동산대학원 석사과정, mg.miriham@gmail.com, 주저자

*** 한양사이버대학교 부동산학과 교수, jeongran@hycu.ac.kr, 교신저자

I. 서론

우리나라는 전 세계에서 가장 빠른 속도로 초고령사회로 진입하고 있다. 통계청에 따르면 2023년 전체인구의 18.4%가 65세 이상 노인 인구로, 이 비율이 2025년에는 20.6%로 상승할 것으로 예상된다. 이는 전체인구 5명 중 1명이 노인으로 분류되는 것을 의미한다. 2021년 기준 65세의 기대여명은 남성이 19.3년, 여성이 23.7년으로 기대여명은 크게 증가한데 비해 평균 퇴직 연령은 49.4세(남자 51.1세, 여자 47.8세)에 불과한 점을 감안하면 상당히 긴 기간을 은퇴가구로 지내게 된다(통계청, 2023b).

노인 인구 규모의 증가와 함께 노인 계층도 다양화되고 있지만 기존 연구들은 대부분 노인을 의존적이고 보호받아야 하는 대상으로 인식하며, 빈곤과 소외계층을 중심으로 한 사회복지적 관점에서 바라보고 있다. 공공에서 공급하는 노인주택 역시 저소득층을 대상으로 한 복지시설의 개념을 띄고 있으며, 입주 대상으로 낮은 소득 수준을 요구하고 있다. 반면 민간에서는 다양한 시설과 서비스를 갖춘 노인복지주택(실버타운)을 공급하고 있지만, 공급량도 많지 않을뿐더러 높은 보증금 및 월이용료 때문에 소득 수준이 높은 가구만이 입소가 가능하다. 이러한 상황은 대다수의 은퇴 가구를 위한 주택 공급이 절대적으로 부족하며, 다양한 중·고령가구의 은퇴 후 삶을 영위하기 위한 다변화된 주거모델에 대한 연구가 필요함을 시사하고 있다.

본 연구에서는 중·고령가구의 은퇴 이후 주거모델 선호를 연구하기 위해 55세 이상의 중·고령자를 대상으로 온라인 및 오프라인 설문을 실시하였다. 설문에서는 주거모델 4가지 즉, 노인복지주택(실버타운), 공동체주택, 재가서비스, 자택 거주를 소개하고 선호하는 주거모델을 선택하게 하였으며, 라이프스타일 및 인구통계학적 특성을 파악할 수 있는 설문도 함께 진행하였다. 또한, 입지조건, 주택조건, 서비스 및 시설 필요 여부, 적정 주거비 등을 설문함으로써 주거모델이 갖추어야 할 세부 요건에 대해서도 탐구하였다. 이와같이 본 연구는 은퇴 이후 중·고령가구를 위한 다양한 주거모델을 제시하고 각 주거모델별 수요층과 세부 요건을 파악함으로써, 변화하는 은퇴가구의 주거 수요와 선호를 반영하는 실질적인 대안을 제시하고자 하였다.

II. 제도 및 선행연구 고찰

1. 노인 정의의 변화

전통적인 관점에서 노인은 생리적, 신체적, 사회적, 심리적 기능의 퇴화로 의존적이고 돌봄이 필요한 존재로 보았으나(권중돈, 2022, pp.19-22; 장은하 외, 2020), 최근에는 ‘액티브시니어’나 ‘실버’와 같은 건강하고 활발한 노인으로 개념이 변화하고 있다. Bernice L. Neugarten(1974)는 55~75세 연소노인(young-old)이 75세 이상의 고령노인(old-old)과 달리 액티브(active)한 특성을 가진다는 점을 강조하였으며, Rena Bartos(1980)는 새로운 노인층은 미디어 활용 능력이 뛰어나고 교육을 끊임없이 받으며 다양한 커뮤니티에 적극적으로 참여하는 특징이 있다고 설명하였다. 1990년대 말 일본은 고령화 사회에 접어들면서 노년층의 부정적 이미지를 없애기 위해 ‘실버’라는 용어를 사용하였고, 국내에서는 삼정 KPMG 경제연구원에서 은퇴 후 젊은 노인층을 ‘건강하고 활동적인’을 의미하는 액티브와 ‘연장자’를 의미하는 시니어를 합하여 ‘액티브 시니어’로 정의하였다(삼정KPMG, 2017; 임미정·최규석, 2022; 허묘연, 2023).

한편, 국내에서는 각 법령에 따라 노인을 정의하고 국가 차원에서 복지혜택을 제공하고 있으며, 법령마다 노인을 지칭하는 용어와 연령 기준이 상이하다. <표 1>과 같이 「국민연금법」에서는 60세부터, 「노인복지법」에서는 65세부터, 「고용촉진법」에서는 55세 이상을 고령자로 분류한다(정원오·송선영, 2022). 이와같이 기준이 다양한 것에는 은퇴 연령은 이른 데 반해 기대여명은 길어져 은퇴 후 노년 기간이 길어지는 것과 관련이 있으며, 50~60대의 젊고 건강하며 활동적인 연소노인도 많은 반면, 75세를 전후로 신체적 기능이 급격히 약화되는 고령노인도 늘어나고 있다. 본 연구에서는 실질적 은퇴 연령이 50대 초반으로 이 시기에 라이프스타일에 큰 변화가 발생하는 만큼, 55세 이상의 중·고령자를 모두 포함하여 설문을 실시하였다.

〈표 1〉 노인 연령기준 및 용어

출처	연도	내용
Bernice L. Neugarten	1974	55세-75세 연소노인(Young-Old), 75세 이상 고령노인(Old-Old)
Rena Bartos	1980	50세 라이프스타일의 전환이 이루어지는 시점
권중돈, 노인복지론	2022	55세-75세 연소노인(Young-Old), 75세 이상 고령노인(Old-Old)
삼정KPMG경제연구원	2016	50·60대 액티브시니어
국민연금법		60세부터 노령연금의 수급대상
노인복지법		65세부터 경로우대(복지혜택)의 대상
고용촉진법		50세~54세 준고령자, 55세이상 고령자

2. 노인주택의 개념 및 현황

1) 노인복지주택

우리나라의 노인주택은 노인들의 노화 변화에 따른 배려를 내포하는 주거공간으로, 1981년 일본의 유료노인홈 모델을 참고하여 처음 등장하였다. 공공과 민간을 구분하여 실버노인복지주택과 유료노인복지주택이라 하였으나, 현재는 고령자복지주택과 노인복지주택으로 명칭이 정리되었다. 한편, 노인복지법에서 규정하는 노인주거복지시설은 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택 3가지 유형이 있으며, 이 중 노인복지주택은 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 말한다(노인복지법 제32조 제3항). 일반적으로 실버타운이라 불리는 노인복지주택은 입주자를 위한 건강 의료, 생활 보조, 취미 여가 등의 서비스 제공 시설의 설치가 의무화되어 있는 복합 주거단지로서, 민간사업자 전액 부담으로 시설을 설치하고 운영비는 노인 입소자 부담으로 조달하여 운영하게 된다(장주영 외, 2021).

2023년 보건복지부에 등록된 노인복지주택은 전국 39개소(정원 8,840세대)이며, 이 중 서울에서 운영 중인 시설은 11개소(1,779세대)로 운영 현황은 〈표 2〉와 같다. 운영 현황에서 확인할 수 있듯이 노인 인구 대비 노인복지주택의 공급은 매우 부족한 상황이며, 높은 보증금 및 월 이용료 때문에 고소득층을 제외한 대부분의 중·고령가구에서는 주거 대안으로 고려하기 어려운 주거상품이다.

〈표 2〉 서울지역 노인복지주택 운영 현황

구분	시설명	세대수	설치일	
서울	강서구	서울시니어스 타워 (주) 강서본부	142	2003.03.28
	강동구	후성누리움	51	2007.04.08
	은평구	시니어캐슬 클래식온 노인복지주택	137	2007.09.28
	강서구	서울시니어스 타워 (주) 가양본부	350	2008.01.02
	성북구	노블레스타워	239	2008.04.14
	중구	정동상림원	98	2008.11.01
	용산구	하이원빌리지	114	2009.09.10
	마포구	상암카이저 팰리스	240	2011.01.19
	강남구	서울시니어스 강남타워	95	2015.04.28
	중구	서울시니어스 타워(주) 서울본부	144	2015.07.17
	강남구	더시그넘 하우스	169	2017.08.04

자료: 보건복지부, 2023

2) 고령자복지주택

고령자복지주택은 공공실버주택에서 변경된 명칭으로, 저소득 고령자 주거 안정을 위하여 국토교통부 장관이 해당 지방자치단체와의 협의를 거쳐 지정하는 주택이다. 별도의 제도가 있는 것이 아니라 영구임대주택 중 일부를 고령자용으로 공급하는 형태(장주영 외, 2021; 홍경구, 2021), 최근에는 무장애 설계가 적용된 임대주택과 함께 저층에 복지시설을 설치하여 주거와 복지서비스를 함께 제공하도록 변경되었다. 65세 이상 무주택자이면서, 생계급여·의료급여 수급자, 국가유공자, 기초생활수급권자 및 차상위 계층 등으로 입주자격을 제한하고 있어 자가를 보유하고 있거나 은퇴 후 일정 수입이 있는 세대는 입주할 수 없다.

〈표 3〉은 2023년 6월 기준 고령자복지주택 현황표로, 전국적으로 총 6,838호가 선정되어 현재 3,924호가 공급되었으며 2027년까지 2,914호가 추가로 공급될 예정이다. 고령자복지주택 또한 공급량이 매우 적으며, 무엇보다 일부 저소득층을 제외한 중산층 이상 중·고령가구 대부분이 입소 대상이 아니므로 본 연구 설문 시 선택 가능 주거모델에서 제외하였다.

〈표 3〉 고령자복지주택 공급 현황

구분	선정호수	공급호수	진행호수
전국	6,838	3,924	2,914
서울특별시	110	100	10
경기도	1,680	976	704
인천광역시	220	-	220

자료: 국토교통부, 2023

3. 새로운 노인주택 및 서비스의 등장

1) 공동체주택

2017년 7월 제정된 「서울특별시 공동체주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 따르면, 공동체주택이란 주택법에 따른 주택 및 준주택으로서, 입주자들이 공동체공간과 공동체규약을 갖추고, 입주자 간 공동 관심사를 상시로 해결하여 공동체 활동을 생활화하는 주택을 말한다(장주영 외, 2021). 다양한 유형의 공동체주택 중 노인을 위한 공동체주택도 개발되어 운영 중인데, 〈표 4〉는 대표 사례인 보린주택, 해심당, 구름정원 공동체주택을 보여주고 있다.

초기 모델인 보린주택은 서울주택도시공사(SH)의 '맞춤형 공동체주택사업'으로 독거노인 문제를 해결하고자 금천구와 함께 주거취약계층을 위한 임대주택으로 공급되었다. 지상 4층 규모로 1층과 2층에는 경로당이, 3층과 4층은 원룸형 구조로 각 방과 공동 거실 및 주방이 제공되며, 옥상에는 텃밭을 가꿀 수 있는 공간이 있다(김용 외, 2018). 2017년 완공된 해심당은 한국토지주택공사(LH)의 '맞춤형 공동체주택사업'의 일환으로, 남녀 독거노인 및 부부가 함께 거주할 수 있는 고령자 주택의 가장 성공적 모델로 꼽힌다. 지상 4층 규모로 1층은 지역사회 교류와 노인일자리를 위한 실버카페로, 4층 공용공간은 경로당 겸 공동체 활동 공간으로, 옥상은 키친가든으로 운영되는 것이 특징이다(이연숙 외, 2022). 구름정원 공동체주택은 40~50대 은퇴자 8가구가 모여 협동조합을 통해 주택을 짓고 거주하는 은퇴자 주택이다. 지하 1층 및 1층은 음식점 및 카페로 운영 중이고, 각 층에 공동마루가, 4층에는 공동체 공간이 있어 공동행사나 게스트하우스로 이용이 가능하다(김용 외, 2018). 이와 같은 공동체주택은 노후 기간이 길어짐에 따른 주거비부담을 줄이고, 사회적 고립이나 외로움, 고독감을 극복하는 데 도움이 될 수 있어 관심이 높아지고 있다(전은정 외, 2017).

〈표 4〉 공동체주택 사례

구분	보린주택	해심당	구름정원
설립연도	2014	2017	2014
입지	금천구	도봉구	은평구
규모	16호	21호	8호
보증금/건축비	13,410,000원	10,390,000원	320,000,000원
월임대료	174,700원	426,000원	80,000원
특징	경로당(공동체활동) 옥상 도심텃밭 SH맞춤형공동체주택	1층 실버카페 옥상 키친가든 LH맞춤형공동체주택	지하, 1층 상가임대 공동마루, 텃밭 주택협동조합
사진			
	출처: 금천구청 모집공고	출처: LH 모집공고	출처: 한겨레신문

2) 재가서비스

우리나라는 노인장기요양보험체계를 2008년도부터 시행해 왔으며, 몇 차례의 변경을 통해 현재 제3차 장기요양기본계획을 진행하고 있다. 이 중 재가서비스는 몸이 불편한 어르신이 자택을 떠나지 않고 도움을 받을 수 있는 서비스로, 주야간보호, 방문요양, 인지활동형 방문요양, 방문간호, 방문목욕, 단기보호, 복지용구 대여 등으로 나뉜다. 서로 다른 서비스를 받으려고 하면 타 기관을 찾아가야 하는 불편함이 있었는데, 통합재가서비스로 하나의 기관에서 통합하여 전문 인력을 제공받을 수 있도록 체계를 갖추어 나가고 있다. 비슷한 제도를 운영중인 일본의 경우에는 지방자치단체의 지원사업소나 지역 담당의 케어매니저와 수급자가 직접 상담을 진행 후 전체 케어플랜을 작성하여 진행하고 있다(조용운, 2021). 우리나라는 별도의 상담없이 공단에서 개인별 표준장기요양 이용계획서를 작성하여 송부함으로써 수급자 맞춤형 서비스 제공에는 어려움이 있었으나, 3차 장기요양기본계획부터는 개인별 맞춤형 서비스 이용체계를 마련하고 지방자치단체와 장기요양기관이 국민건강보험공단과 협업체계를 구축해 나가기로 하였다.

여기에 더해 보건복지부에서는 2027년까지 재택 돌봄과 의료서비스를 확장하는 계획을

발표하였는데, 발표 내용에는 우리나라 상황에 맞는 집과 유사한 환경의 유니트케어 모델 개발, 요양보호사 지원을 확대, 장기요양기관 지정 절차 강화 등 다양한 계획이 포함되어 있다(보건복지부 발표자료, 2023). 이렇듯 저소득층 및 장애인으로 한정되어 있던 장기요양 재가서비스의 수혜대상이 크게 확대되어 일반 고령가구에서도 좋은 품질의 다양한 서비스를 이용할 수 있을 것으로 기대된다. <표 5>는 국내의 장기요양 재가서비스를 설명하는 내용이다.

〈표 5〉 장기요양 재가서비스

구분	내용
개시연도	2008년 노인장기요양보험제도 시행
변경과정	2014년 노인장기요양 등급체계 개편 2018년 모든 치매질환 어르신으로 확대 2023년 통합재가서비스로 확대
방문요양서비스	신체활동지원(세면, 목욕, 식사, 용변처리 등), 인지활동지원(기억력 향상활동, 옷 개기 등), 정서지원(독서활동지원, 편지쓰기 등)
생활지원서비스	식사준비, 청소, 가사도움, 통원 보조 등
비용	일반대상자: 15%, 기초생활수급자: 면제, 월한도액 초과시 초과분 전액 개인 부담
개요도	 주야간보호 방문요양 목욕 간호 단기보호

Ⅲ. 중·고령가구 라이프스타일 및 은퇴 이후 주거모델 선호 분석

1. 설문조사 개요

본 연구는 중·고령가구의 라이프스타일과 은퇴 후 주거선호를 파악하기 위해 2023년 10월 4일부터 11월 27일까지 55세 이상 총 246명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문은 구글폼(Google Forms)을 이용한 온라인 설문 156부, 대면을 통한 오프라인 설문

90부로 진행되었으며, 설문 항목은 라이프스타일, 주거모델 선호, 주거모델 요건, 응답자 기초정보로 구성하였다. 라이프스타일 항목은 액티브시니어의 특성을 고려하여 자기개발과 사회활동 참여 정도를 묻는 설문과 노인은 신체적 퇴화로 의존적이고 돌봄이 필요한 존재라는 전통적인 개념을 바탕으로 건강상태 및 가족관의 관계에 대한 설문으로 구성하여 총 25개 문항을 포함하였다(정중환, 2023; 남궁미 외, 2017; 구혜경·조희경, 2016; 한국고용정보원, 2020; 통계청, 2023a). 주거모델은 노인복지주택(실버타운), 공동체주택, 재가서비스와 자택 중 한 가지를 선택하도록 설계하였으며, 응답자들이 충분한 정보를 바탕으로 결정할 수 있도록 각 주거모델에 대한 상세한 설명과 실제 보증금 및 월이용료 사례를 제공하였다. 또한 주거모델이 반영해야 할 요건으로 입지조건, 주택조건, 서비스 및 시설 필요 여부, 적정 주거비 등을 묻는 설문을 구성하였으며(최형구·박진숙, 2015; 김미희·문희정, 2017; 이한나·김승희, 2020), 주거모델 선택에 영향을 미칠 수 있는 인구통계학적 특성도 설문하였다(조남연, 2023; 장은하 외, 2020). 구체적인 설문 문항은 노인 및 은퇴 가구의 특성을 살펴보거나 주거선호 및 주거만족도를 분석한 선행연구들을 참고하여 작성하였다. 여기에 본 연구는 중·고령가구의 주거요구가 다변화되고 있지만 그들을 위한 주거공급이 절대적으로 부족한 상황에서, 다양한 주거모델들을 제시하고 선택하게 함으로써 실제적인 주거모델별 수요층과 주거요건을 통합적으로 살펴보고자 하겠다는 점에서 차별성을 가진다.

〈표 6〉은 응답자 246명 중에서 결측치 및 이상치를 제외한 232명의 기초통계 결과이다. 여성 응답자가 53.0%로 남성보다 약간 더 비중이 높았으며, 65세 이상 응답자가 42.2%를 차지하고 있다. 학력은 대졸 이상이 83.2%, 은퇴 전 직업군은 회사원이 42.7%로 가장 많았다. 거주 형태는 부부 거주 비율이 56.5%로 혼자 혹은 부부 이외의 가족과 함께 거주하는 비율보다 높았으며, 자녀수는 2명이 69.4%로 가장 비중이 높았다. 자산규모는 순자산 5~10억원이 42.7%로 가장 많았으며, 5억원 미만이 21.1%, 20억원 이상이 19.4%로 조사되었다. 월 소득은 400~600만원이 34.1%로 가장 많았고, 부부 중 1명만 연금을 수령하는 경우가 44.4%를 차지했다. 주거유형은 아파트가 76.3%, 점유형태는 자가 80.6%로 압도적인 비율을 차지했다. 거주지는 서울이 50.9%, 경기/인천이 30.2%, 비수도권이 19.0%로 조사되었다.

〈표 6〉 응답자 기초통계

성별	남성			여성		
	109 (47.0%)			123 (53.0%)		
연령	55~59세	60~64세	65~69세	70~74세	75세 이상	
	64 (27.6%)	70 (30.2%)	38 (16.4%)	38 (16.4%)	22 (9.5%)	
학력	고졸 이하			대졸 이상		
	39 (16.8%)			193 (83.2%)		
직업	회사원	공무원/교사	자영업	주부/파트타임		
	99 (42.7%)	47 (20.3%)	46 (19.8%)	40 (17.2%)		
거주가족	혼자	부부	부부 이외 가족과 함께 거주			
	11 (4.7%)	131 (56.5%)	90 (38.8%)			
자녀수	없음	1명	2명	3명이상		
	3 (1.4%)	42 (18.1%)	161 (69.4%)	26 (11.2%)		
자산규모	5억원 미만	5~10억원	10~15억원	15~20억원	20억원 이상	
	49 (21.1%)	99 (42.7%)	17 (7.3%)	22 (9.5%)	45 (19.4%)	
월소득	200만원미만	200-400만원	400-600만원	600-800만원	800-1000만원	1천만원이상
	13(5.6%)	68(29.3%)	79(34.1%)	29(12.5%)	32(13.8%)	11(4.7%)
연금수령	부부 모두 미수령		부부중 1명만 수령		부부 모두 수령	
	36 (15.5%)		103 (44.4%)		93 (40.1%)	
주거유형	아파트	연립/다세대	단독/다가구	원룸/오피스텔		
	177 (76.3%)	16 (6.9%)	34 (14.7%)	5 (2.2%)		
점유형태	자가		전세		월세	
	187 (80.6%)		25 (10.8%)		20 (8.6%)	
거주지	서울		경기/인천		비수도권	
	118 (50.9%)		70 (30.2%)		44 (19.0%)	

2. 중·고령가구 라이프스타일 분석

1) 라이프스타일 설문 결과

본 연구에서는 중·고령가구의 라이프스타일이 은퇴 이후 주거 선택에 영향을 미칠 것으로 가정하고 있다. 3장 1절에서 언급한 액티브시니어의 특성과 전통적인 노인개념을 다른 선행연구를 바탕으로 총 25개의 설문을 구성하였으며, 응답자들은 7점 리커트 척도를 이용하여 전혀 아니다(1)부터 매우 그렇다(7)까지 선택하도록 하였다. 〈표 7〉은 각 설문의 내용과 응답의 평균값 및 표준편차를 요약하고 있다.

〈표 7〉 라이프스타일 설문내용 및 응답 결과

설문내용	평균	표준편차
자신을 위한 시간 및 비용 투자	4.384	1.597
새로운 시도 및 배움에 도전	4.901	1.686
집안 꾸미기에 시간 및 비용 투자	3.444	1.428
유행에 민감하고 쇼핑을 즐김	3.759	1.628
규칙적인 스포츠 활동 정도	3.487	1.746
영화, 공연 등 문화활동 참여	4.091	2.141
여행, 관광 등 여가활동 참여	3.487	1.833
동호회 및 사교모임 참여	4.315	1.831
정기적 후원 및 봉사활동 참여	3.573	1.924
종교활동 참여	3.138	2.219
이웃 및 지역사회 행사 참여	3.323	1.776
친구 및 이웃과의 교류 정도	5.013	1.493
소통을 위한 개인 SNS활동	3.724	2.022
현재 삶에 만족도 (역코딩)	2.664	1.269
지속적인 슬픔이나 우울 정도	2.901	1.665
모든 일들이 귀찮고 힘든 정도	2.784	1.548
거동시 불편함의 정도	2.164	1.509
만성질환의 유무	3.405	2.194
주변에 경제·건강문제 부담 전가 염려	3.284	1.975
따로 사는 가족과의 왕래 정도	4.228	1.647
함께 사는 가족과의 식사 정도	4.789	1.977
배우자와의 관계 만족도	5.129	1.604
자녀와의 관계 만족도	5.634	1.213
경제적 지원, 간병 등 자녀도움 기대	4.216	1.825
함께 혹은 인근에 자녀 거주 기대	3.772	2.027

설문 결과 ‘자신을 위한 시간 및 비용 투자’, ‘새로운 시도 및 배움에 도전’, ‘영화, 공연 등 문화활동 참여’의 항목이 각각 4.384 4.901, 4.091로 나타나 중·고령가구가 자기개발에 적극적임을 보여주고 있으며, ‘동호회 및 사교모임 참여’, ‘친구 및 이웃과의 교류 정도’도 각각 4.315, 5.013로 높게 나타나 사회관계도 활발한 편임을 나타낸다. 다만, ‘정기적 후원 및 봉사활동 참여’, ‘종교활동 참여’, ‘소통을 위한 개인 SNS활동’ 등의 항목에서는 표준편차가 2.0 전후로 나타나, 사회활동 참여는 개인에 따라 그 정도가 다른 것을 알 수 있다. 신체적·정신적 건강상태를 묻는 항목은 모두 보통(4) 이하로 응답자 상당수가 건강한 삶을

영위하고 있지만, ‘만성질병의 유무’의 경우 표준편차가 2.194로 개인별 편차가 있었다. ‘따로 사는 가족과의 왕래 정도’, ‘함께 사는 가족과의 식사 정도’, ‘배우자와의 관계 만족도’, ‘자녀와의 관계 만족도’ 등은 보통(4) 이상을 나타내고 있는데, 이는 가족과의 친밀한 관계를 중요하게 생각하고 있음을 보여준다. 또한 ‘함께 혹은 인근에 자녀 거주 기대’는 3.772로 다소 낮게 나타났지만 ‘경제적 지원, 간병 등 자녀도움 기대’는 4.216으로 나타나 여전히 가족 구성원에 의한 노인 돌봄이라는 전통적인 가족 역할에 대한 기대가 남아있음을 알 수 있다.

2) 라이프스타일 요인분석

〈표 8〉 라이프스타일 요인분석 결과

변수	요인1	요인2	요인3	요인4	Cronbach Alpha
	자기개발형	사회교류형	돌봄필요형	가족중심형	
자신을 위해 시간과 돈 투자함	0.679	0.211	-0.074	0.021	0.705
새로운 시도, 도전하며 배움	0.634	0.034	0.040	0.143	
집안 꾸미기에 시간과 돈 투자함	0.626	0.134	0.078	0.193	
유행에 민감하고 쇼핑 좋아함	0.609	0.273	-0.137	-0.034	
건강을 위한 꾸준한 스포츠 활동	0.581	0.033	0.003	0.017	
지난 1년간 영화, 공연 문화활동	0.482	0.186	0.008	-0.107	
지난 1년간 여행, 관광 등 횟수	0.450	-0.099	-0.095	0.141	
이웃과 지역사회 행사 참여	0.173	0.783	0.029	-0.020	0.698
정기적 후원이나 봉사활동 참여	0.139	0.768	0.121	-0.016	
동호회나 사교모임 참여	0.296	0.596	-0.210	-0.053	
친구, 마음맞는 이웃과 교류	0.247	0.559	-0.228	0.056	
종교활동 참여	-0.228	0.484	0.199	0.367	0.703
거동시 불편함의 정도	-0.181	0.321	0.545	0.269	
현재 삶에 만족도 (역코딩)	-0.269	-0.286	0.525	-0.363	
만성질병의 유무	-0.092	0.161	0.518	0.208	0.528
함께 사는 가족과 식사 횟수	0.069	-0.240	-0.080	0.651	
함께 혹은 인근에 자녀 거주 기대	0.064	0.021	0.235	0.583	
경제 지원, 간병 등 자녀도움 기대	0.030	0.318	-0.058	0.581	
배우자와의 관계 만족도	0.282	-0.030	-0.235	0.550	
고유값	2.872	2.702	2.687	2.019	
공통분산(%)	13.053	12.281	12.213	9.175	
누적분산(%)	13.053	25.334	37.547	46.723	

N=232, KMO=0.722, Bartlett's $\chi^2=1350.799(p<0.001)$

본 장에서는 중·고령가구의 라이프스타일 설문 문항 간의 상관관계를 분석하고, 소수의 요인으로 압축하기 위해 요인분석을 실시하였다. 요인추출 방법은 라이프스타일 설문결과를 바탕으로 요인수를 4개로 가정하였으며, 주성분 분석 및 Varimax 회전을 적용하였다. 이 과정에서 적재값이 낮거나 요인으로 묶기에 적절치 않은 3개의 설문문항은 제외하였고, 최종적으로 22개의 설문 문항을 활용하였다. <표 8>의 요인분석 결과를 보면 추출된 4개 요인은 전체 분산의 46.723%를 설명하며, KMO 측도는 0.722, Bartlett 구형성 검정 결과 유의확률이 1% 미만으로 나타나 요인분석 모형이 적합하다고 판단된다. 요인분석 결과로 도출된 4개의 요인은 각각 개인의 자기개발에 집중하는 ‘자기개발형(요인1)’, 사회교류가 활발한 ‘사회교류형(요인2)’, 신체적·정신적 건강 약화로 돌봄이 필요한 ‘돌봄필요형(요인3)’, 전통적인 가족 중심의 생활을 중시하는 ‘가족중심형(요인4)’으로 명명하였으며, 각 요인별로 요인점수¹⁾를 생성하여 주거모델 선택에 영향을 미치는 독립변수로 활용하였다.

3. 중·고령가구의 은퇴 이후 주거모델 선호 분석

1) 은퇴 후 주거모델 선택 결과

본 설문에서는 응답자들에게 <표 9>와 같이 각 주거모델별로 비용, 주거공간, 주거면적, 생활지원서비스, 건강관리서비스, 문화여가교육서비스 등의 내용을 실제 사례를 바탕으로 상세히 설명한 후 은퇴 이후 거주하고 싶은 주거모델을 선택하게 하였다. 노인복지주택(실버타운) 사례로는 비교적 최근(2017년) 서울에 공급되었으며 평균적인 비용을 제시하고 있는 ‘더시그넘하우스’를 소개하였으며, 공동체주택은 성공적인 모델로 평가받고 있는 ‘해심당’ 사례를 선택하여 공동체주택의 장점과 가능성을 설명하고자 하였다. 마지막으로 재가 서비스는 노인장기요양보험에서 제공하는 서비스를 바탕으로 일본에서 제공되는 서비스의 비용을 참고하였다. 다른 두 주택유형과 함께 재가서비스가 포함된 이유는 은퇴 이후 주거모델은 주택의 물리적 유형뿐만 아니라 주거 서비스도 포괄한 개념으로 고려되어야 하며, 모든 가구가 은퇴 후 주거이동을 하는 것은 아닌 만큼 현재 자택에서 필요한 서비스를 받는 재가서비스가 현실적인 대안이 될 수 있기 때문이다.

<표 10>은 응답자들의 주거모델 선택 결과이다. 자택을 포함한 경우, 응답자의 72.8%가

1) 본 분석에서 요인점수는 회귀분석에 의한 선형 결합에 따라 산출함(이희연·노승철, 2012, pp.716-717).

자택을 선택하였으며, 실버타운과 재가서비스는 각각, 12.1%, 11.6%로 유사한 비율을 보였고 공동체주택은 3.4%로 가장 낮았다. 이는 대부분의 중·고령가구가 현재 자택 생활을 유지하고 싶어하며, 아직 건강하게 주도적인 삶을 살아가고 있기에 노인주택으로의 이동이나 재가서비스의 필요성을 크게 느끼지 않는 것으로 해석할 수 있다. 또한, 노인주택의 공급이 충분하지 않기에 이를 주거 옵션으로 고려하지 못하고 있으며, 노인주택에 대한 인지도도 매우 낮은 상태로 보여진다.

다음으로 자택을 제외한 주거모델 선택 결과에서는 재가서비스가 56.9%로 가장 높은 선호를 보였으며, 노인복지주택(실버타운)과 공동체주택은 각각 25.9%, 17.2% 선택되었다. 이 결과 역시 주택 이동보다는 자신의 집에서 필요한 서비스를 받는 형태를 가장 선호함을 나타내고 있으며, 향후 재가서비스 수요가 크게 증가할 것임을 예상할 수 있다.

〈표 9〉 주거모델 세부조건 비교표

구분	1. 실버타운 (더시그넘하우스)	2. 공동체주택 (국내 해심당 사례)	3. 재가서비스 (노인장기요양보험)	4. 자택
비용	보증금 5억 6천만원 월 임대료 309만원 (부부1실, 식사 120식, 관리비 별도 기준)	보증금 1천39만원 월 임대료 42만원 (LH지원, 임대료 부담 낮아짐)	원하는 서비스만 유료이용 생활지원: 시간당 2~4만원 방문간호: 월 8~30만원 (의료보험지원으로 저렴)	자택 거주에 따른 주거비
주거공간	노인친화적, 문턱제거 안전바 / 비상벨설치	노인친화적, 문턱제거 안전바 / 비상벨설치	-	-
주거면적	주거전용면적10평 +공용공간	주거전용면적10평 +공용공간	자택	자택
생활지원서비스	청소/식사	-	청소/식사	-
건강관리서비스	맞춤운동, 건강관리 간호사, 병원연계	-	통원보조/방문간호/병원연계 목욕/용변처리	-
문화 여가 교육 서비스	부대시설 취미교양강좌 동호인/종교모임	공동체공간 실버카페 옥상키친가든	-	-

〈표 10〉 주거모델 선택 결과

구분	노인복지주택 (실버타운)	공동체 주택	재가서비스	자택	계
자택포함	28 (12.1%)	8 (3.4%)	27 (11.6%)	169 (72.8%)	232 (100.0%)
자택제외	60 (25.9%)	40 (17.2%)	132 (56.9%)	-	232 (100.0%)

2) 주거모델 선호별 다항로지스틱 회귀분석

본 장에서는 중·고령가구의 라이프스타일 및 인구통계학적 특성이 은퇴 후 주거모델 선호에 어떠한 영향을 미치는지 파악하기 위해 다항 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 종속 변수인 주거모델은 노인복지주택(실버타운), 공동체주택, 재가서비스, 자택으로 구분하였으며, 자택 이외의 주거모델을 선택한 응답자들의 특성을 분석하고자 자택을 참조범주로 설정하였다. 독립변수로는 앞서 생성한 4개의 라이프스타일 요인점수와 응답자들의 인구통계학적 특성을 사용하였다. <표 11>은 다항 로지스틱 회귀분석 결과를 나타낸 표로, 우도비 검정결과 유의확률 1% 미만으로 모형이 통계적으로 유의하며, Cox & Snell R² 0.384, Nagelkerke R² .470으로 나타났다.

<표 11> 주거모델 선호별 다항 로지스틱 회귀분석 결과

변수	모형1: 자택 대비 노인복지주택(실버타운)			모형2: 자택 대비 공동체주택			모형3: 자택 대비 재가서비스			
	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	
절편	-6.569	8.886		-1.144	.054		-1.826	0.811		
라이프스타일	요인1 자기개발형	0.018	0.005	1.018	0.058	.007	1.060	-0.286	1.077	0.751
	요인2 사회교류형	0.191	0.586	1.210	1.092*	2.842	2.981	0.230	0.687	1.258
	요인3 돌봄필요형	0.071	0.093	1.073	-1.514**	3.844	0.220	-0.058	0.038	0.944
	요인4 가족중심형	-0.252	0.775	0.777	1.944*	3.638	6.989	-0.671**	5.440	0.511
인구통계특성	연령	0.720***	8.670	2.055	1.924***	7.576	6.851	-0.057	0.049	0.945
	성별 (남성)	-1.415**	6.217	0.243	-2.440*	2.977	0.087	0.316	0.261	1.371
	학력 (고졸이하)	0.289	0.190	1.336	1.420	0.441	4.138	-2.689**	4.476	0.068
	직업 (회사원)	0.228	0.100	1.256	-0.137	0.005	0.872	-2.865*	10.623	0.057
	직업 (공무원)	-0.739	0.769	0.478	-1.517	0.671	0.219	-2.739*	9.453	0.065
직업 (자영업)	0.516	0.364	1.675	0.947	0.140	2.578	-2.648*	7.529	0.071	

〈표 11〉 계속

변수	모형1: 자택 대비 노인복지주택(실버타운)			모형2: 자택 대비 공동체주택			모형3: 자택 대비 재가서비스			
	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	B	Wald	Exp(B)	
인 구 통 계 특 성	거주가족 (혼자)	1.130	1.038	3.095	-20.098		0.000	3.304**	5.657	27.230
	거주가족 (부부)	-0.590	1.180	0.554	-2.940	2.014	0.053	0.449	0.633	1.567
	자녀수	-0.270	0.315	0.764	-2.570**	4.125	0.077	-0.641	1.821	0.527
	자산규모	-0.087**	5.195	0.917	-0.041	0.144	0.960	0.061***	6.988	1.063
	월소득	0.203**	5.793	1.225	-0.076	0.055	0.927	0.029	0.109	1.029
	연금 (미수령)	0.602	0.695	1.825	1.991	0.788	7.320	-1.846*	3.285	0.158
	연금 (1명수령)	0.147	0.066	1.159	0.009	0.000	1.009	-1.313**	4.475	0.269
	주거유형 (아파트)	1.548**	4.046	4.704	0.400	0.053	1.492	0.683	0.771	1.980
	점유형태 (자가)	1.542	1.576	4.676	-2.932	1.879	0.053	-0.058	0.003	0.943
	점유형태 (전세)	1.988	1.959	7.303	0.680	0.115	1.974	0.889	0.550	2.434
	거주지 (수도권)	0.977	1.643	2.711	-0.215	0.015	0.806	2.167*	3.276	8.730

N=232, -2LL=282.945, 우도비검정 $\chi^2=112.586$ (p=0.000), Cox & Snell R²=0.384,
Nagelkerke R²=.0470

***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1

참조집단은 성별(여성), 학력(대졸이상), 직업(주부/파트타임), 거주가족(부부이외 가족 함께 거주), 연금(부부 모두 수령), 주거유형(비아파트), 점유형태(월세), 거주지(비수도권)임.

모형1에서는 자택 대비 노인복지주택(실버타운)을 선택할 확률이 연령, 성별, 자산규모, 월소득, 주거유형에 영향을 받는 것으로 나타났다. 연령은 1단위(5세) 증가할 때마다 확률이 2.055배(exp(.720)) 증가하고, 성별은 남성의 경우 0.243배(exp(-1.415))로 확률이 낮아졌다. 이를 통해 연령이 높을수록, 여성일수록 노인복지주택(실버타운)을 선호하는 경향이 있음을 알 수 있다. 또한 자산규모는 1단위(5억) 증가할 때마다 0.917배(exp(-.087))로 확률이 감소한 반면, 월소득은 1단위(200만원) 증가할 때마다 1.225배(exp(.203))로 확률이

증가하는 것으로 나타났다. 즉, 자산규모가 큰 응답자들의 자택 거주 경향이 강한 반면, 자산과는 별개로 현재의 현금수입을 의미하는 월소득은 높을수록 월이용료가 비싼 노인복지주택(실버타운)으로의 이동을 고려하기 때문이다. 또한 아파트에 거주하는 경우 확률이 4.704배($\exp(1.548)$)로 증가하였는데, 아파트 거주자일수록 아파트 형태의 노인복지주택(실버타운)에 거부감이 덜하기 때문으로 해석된다.

모형2에서는 자택 대비 공동체주택을 선택할 확률이 요인2(사회교류형)과 요인3(돌봄필요형), 요인4(가족중심형), 연령, 성별, 자녀수에 영향을 받는 것으로 나타났다. 요인2(사회교류형)와 요인4(가족중심형) 모두 점수가 증가할수록 공동체주택을 선택할 확률이 증가하였는데, 사회적 교류 및 가족과의 교류가 활발한 응답자일수록 공동체주택을 선택하는 경향이 있음을 알 수 있다. 반면, 요인3(돌봄필요형)은 점수가 증가할수록 자택 선호 경향이 강했는데, 신체적·정신적으로 건강이 약화된 응답자들에게 다른 사람들과 활발하게 어울려 살아야 하는 공동체주택이 적절한 주거모델이 아님을 보여준다. 또한 연령은 1단위(5세) 증가할때마다 확률이 6.851배($\exp(1.924)$) 증가하였고, 성별은 남성의 경우 0.087배($\exp(-2.440)$)로 확률이 낮아졌다. 이는 노인복지주택(실버타운)과 마찬가지로 상대적으로 고령일수록, 여성일수록 노인주택으로의 이동을 고려하는 것으로 볼 수 있다. 자녀수는 1명 증가할때마다 0.077배($\exp(-2.570)$)로 확률이 감소하여 자녀가 적을수록 공동체주택을 선호하는 것으로 해석된다.

모형3에서는 자택 대비 재가서비스를 선택할 확률이 요인4(가족중심형)과 학력, 직업, 거주가족, 연금수령, 자산규모, 거주지에 의해 영향을 받는 것으로 나타났다. 요인4(가족중심형)의 점수가 증가할수록 재가서비스를 선택할 확률은 감소하였는데, 가족 간의 교류가 적고 부양에 대한 기대가 낮을수록 재가서비스를 선택하는 것으로 볼 수 있다. 학력은 대졸 이상일수록, 직업은 상근직 대비 주부 및 파트타임이었던 응답자가 재가서비스에 대한 선호도가 높았다. 또한 부부 이외의 가족이 함께 거주하는 경우 대비 혼자 거주하는 경우 재가서비스를 선택할 확률이 27.230배($\exp(3.304)$)나 증가했는데, 자신을 돌봐줄 가족구성원이 없는 경우 재가서비스를 고려하는 것으로 볼 수 있다. 자산규모는 클수록, 부부 모두 연금을 수령할수록 선택 확률은 높아졌는데, 향후 자산 및 소득이 안정적인 때 서비스 이용의향이 높아짐을 보여준다. 마지막으로 수도권에 거주할수록 재가서비스 선택 확률은 8.730배($\exp(2.167)$) 증가하는 것으로 나타났다.

다항 로지스틱 회귀분석 결과를 요약하면, 전체적으로 고령 노인일수록 여성일수록 노인 주택으로의 주거이동을 고려하는 반면, 자산규모가 클수록 모든 환경이 잘 갖추어진 자택에서 거주하는 것을 선호하는 것으로 나타났다. 노인복지주택(실버타운)은 월소득이 높아 월이용료를 부담할 수 있는 가구가 선호하는 경향을 보였으며, 공동체주택은 다른 객관적인 조건보다 타인과 활발한 교류를 즐기면서 신체적·정신적으로 건강한 사람일수록 선택하는 것으로 나타났다. 마지막으로 재가서비스는 가족과의 교류가 적고 혼자 거주하는 등 가족의 도움을 기대하기 어려운 경우 서비스 이용을 고려하는 것으로 해석할 수 있다.

IV. 중·고령가구의 은퇴 이후 주거모델 요건 분석

현재 은퇴자 및 노년가구를 위한 주택 공급은 매우 제한적이며, 이로 인해 노인주택이 갖춰야 할 주거요건에 대한 논의도 부족한 상황이다. 본 장에서는 은퇴 이후 삶을 영위할 장소인 주택이 갖춰야 할 입지조건, 주택조건, 서비스 및 시설 필요 여부, 적정 주거비를 묻는 설문 결과를 분석하고, 선호 주거모델별로 요구하는 주거요건에 차이가 있는지 밝히기 위해 카이제곱 검정과 분산분석 및 사후검정을 실시하였다. 범주형 변수를 제외한 모든 문항은 7점 리커트 척도를 활용하였고, 주거모델은 자택을 제외한 3개 그룹으로 나누었으며, <표 12>는 설문조사 분석결과를 보여주고 있다.

첫째 입지조건인 경우, 교통시설, 편의시설, 의료시설 모두 평균 6점 이상으로 중요한 주거요건으로 응답하고 있으며, 선호 지역은 수도권이 51.7%로 서울보다도 높았다. 그 중에서 공동체주택을 선택한 그룹의 경우에만 상대적으로 교통·편의·의료시설의 중요도가 5점대로 낮았으며, 그 외 지역 입지도 괜찮다는 응답이 25.0%로 높게 나타났다. 두 번째 주택조건인 경우 노인전용주택에 대한 선호도에서 노인복지주택(실버타운)을 선택한 그룹에서만 보통(4) 이상으로 나타나 가장 긍정적인 의사를 가지고 있음을 알 수 있다. 주거유형은 아파트가 69.4%로 절대적으로 높았고, 주거전용면적은 55.2%가 20~30평 규모를 선호하였으며, 이러한 요건은 선호 주거모델 그룹별로도 차이가 나타나지 않았다.

〈표 12〉 주거모델 요건 분산분석 및 카이제곱 검정 결과

변수		노인복지주택 (실버타운)	공동체 주택	재가 서비스	계	χ^2/F	유의 수준	
입지 조건	교통시설	6.417	5.775	6.477	6.341	6.914	0.001***	
	편의시설	6.050	5.725	6.295	6.134	3.821	0.023**	
	의료시설	6.500	5.725	6.523	6.379	10.316	0.000***	
	지역	서울	15	11	44	70	12.715	0.048*
			25.0%	27.5%	33.3%	30.2%		
		수도권	34	19	67	120		
			56.7%	47.5%	50.8%	51.7%		
		광역시	6	0	9	15		
			10.0%	0.0%	6.8%	6.5%		
	그외 지역	5	10	12	27			
	8.3%	25.0%	9.1%	11.6%				
주택 조건	노인전용주택선호	4.017	2.975	3.083	3.306	5.975	0.003***	
	주거 유형	아파트	41	24	96	161	5.134	0.527
			68.3%	60.0%	72.7%	69.4%		
		연립/다세대	1	2	5	8		
			1.7%	5.0%	3.8%	3.4%		
		단독/다가구	14	11	28	53		
			23.3%	27.5%	21.2%	22.8%		
	기타	4	3	3	10			
		6.7%	7.5%	2.3%	4.3%			
	전용 면적	20평 미만	8	6	12	26	11.693	0.165
13.3%			15.0%	9.1%	11.2%			
20~30평미만		31	22	75	128			
		51.7%	55.0%	56.8%	55.2%			
30~40평미만		16	12	41	69			
		26.7%	30.0%	31.1%	29.7%			
40평 이상	5	0	4	9				
	8.3%	0.0%	3.0%	3.9%				
생활 서비스	식사	4.033	3.250	4.076	3.922	3.208	0.042**	
	청소	4.250	2.925	3.871	3.806	6.321	0.002***	
	세탁	3.567	2.875	3.636	3.487	2.668	0.072*	
	컨시어지	3.717	2.950	3.659	3.552	2.730	0.067*	

〈표 12〉 계속

변수		노인복지주택 (실버타운)	공동체 주택	재가 서비스	계	χ^2/F	유의 수준
건강 관리	일상체크	3.917	3.150	3.841	3.741	2.923	0.056*
	병원동행	3.817	3.250	4.000	3.823	2.864	0.059*
	방문간호	3.950	3.225	4.220	3.978	4.758	0.009***
	종합병원	4.583	3.675	4.674	4.478	4.945	0.008***
운동 시설	헬스장	4.167	3.650	4.144	4.065	1.181	0.309
	골프연습장	3.650	3.050	3.083	3.224	2.035	0.133
	실내운동	4.083	3.325	3.553	3.651	2.407	0.092*
	수영장	4.217	3.975	4.136	4.129	0.202	0.818
문화 시설	영화관	4.233	4.050	4.508	4.358	1.246	0.290
	북카페	3.767	3.975	3.667	3.746	0.460	0.632
	노래방	3.067	3.050	2.977	3.013	0.056	0.946
	다목적실	3.683	4.100	3.932	3.897	0.728	0.484
주거비 보증금	1억원 미만	7	8	18	33	26.885	0.139
		11.7%	20.0%	13.6%	14.2%		
	1~2억원 미만	17	10	32	59		
		28.3%	25.0%	24.2%	25.4%		
	2~3억원 미만	13	13	31	57		
		21.7%	32.5%	23.5%	24.6%		
	3~4억원 미만	12	3	22	37		
20.0%		7.5%	16.7%	15.9%			
4~5억원 미만	3	2	8	13			
	5.0%	5.0%	6.1%	5.6%			
5억원 이상	8	4	21	33			
	13.3%	10.0%	15.9%	14.2%			
주거비 월 이용료	100만원 미만	17	22	66	105	21.005	0.021**
		28.3%	55.0%	50.0%	45.3%		
	1~200만원 미만	28	11	43	82		
		46.7%	27.5%	32.6%	35.3%		
	2~300만원 미만	15	4	15	34		
		25.0%	10.0%	11.4%	14.7%		
	3~400만원 미만	0	0	3	3		
0.0%		0.0%	2.3%	1.3%			
4~500만원 미만	0	2	4	6			
	0.0%	5.0%	3.0%	2.6%			
500만원 이상	0	1	1	2			
	0.0%	2.5%	0.8%	0.9%			

***p<0.01, **p<0.05, *p<0.1

세 번째 서비스 조건에서는 노인복지주택(실버타운)과 재가서비스를 선택한 그룹에서 서비스 필요도가 공동체주택을 선택한 그룹보다 모두 높았다. 노인복지주택(실버타운)을 선택한 그룹은 식사 및 청소, 종합병원 연계 서비스의 필요도가 보통(4) 이상으로 나타났으며, 재가서비스를 선택한 그룹은 식사, 병원동행, 방문간호, 종합병원 연계 서비스 항목에서 보통(4) 이상으로 나타나 이를 목적으로 한 서비스 이용 수요가 있을 것임을 예상할 수 있다. 네 번째 시설 중에는 헬스장, 수영장, 영화관의 필요도가 보통(4) 이상으로 나타났으며, 대체로 노인복지주택(실버타운)을 선택한 그룹에서 시설에 대한 필요도가 높았으나 실내운동 시설만 통계적으로 유의미한 차이를 나타냈다.

마지막으로 주거비 중에서 보증금은 전체 응답자의 80.2%가 4억원 미만을, 월이용료는 전체 응답자의 80.6%가 200만원 미만을 선택하였다. 보증금에 대해서는 선호 주거모델 그룹별로 유의미한 차이가 없었던데 반해, 월이용료는 노인복지주택(실버타운)을 선택한 그룹에서 200만원 이상을 선택한 응답자가 25.0%를 기록해 가장 높은 지불의사를 나타냈다. 그러나 수도권 지역에서 평균적인 주거비 수준인 더시그넘하우스의 보증금이 5억 6천만원, 월이용료가 309만원(부부기준)인 점을 감안하면 지불가능한 수준과 실제 주거비에 차이가 큼을 알 수 있다.

V. 결론

우리나라는 전 세계에서 가장 빠른 속도로 초고령사회에 진입하고 있음에도 불구하고 노인주택의 공급은 절대적으로 부족하며, 대다수의 중산층 가구는 은퇴 이후 거주지로 자택 이외 다른 선택지가 없는 상황이다. 이에 본 연구에서는 55세 이상의 중·고령자를 대상으로 설문조사를 실시하여 은퇴 후 거주하고 싶은 주거모델(노인복지주택(실버타운), 공동체주택, 재가서비스, 자택 거주)을 선택하게 하였으며, 주거모델별 수요 규모와 수요층의 특성을 밝히고자 하였다. 또한 주거모델의 요건도 설문함으로써 응답자들이 선호하는 입지조건, 주택조건, 서비스 및 시설 필요 여부, 적정 주거비 등에 대해서도 파악하고자 하였다. 본 연구의 분석결과 및 시사점을 요약·정리하면 다음과 같다.

첫째, 다양화된 중·고령가구의 선호를 수용하기 위해서는 다양한 주거모델의 개발 및 공급이 필요하다. 현재 공급되고 있는 노인주택은 저소득층을 위한 임대주택 형태와 민간

기업이 운영하는 노인복지주택(실버타운)으로 구분되는데, 두 모델 다 공급량이 극히 제한적이며 입소 조건을 살펴보면 대다수의 중산층 은퇴가구를 위한 주거 대안이 되기는 어렵다. 중·고령가구의 규모가 폭발적으로 증가하고 있으며, 가구마다 라이프스타일, 자산 및 월소득, 인구통계학적 특성이 다양화된 만큼 각각의 니즈를 충족시킬 수 있는 다양한 주거 모델의 공급이 필요하다. 본 연구결과에서는 고령 노인일수록 여성일수록 노인주택으로의 주거이동을 고려하며, 노인복지주택(실버타운)은 월소득이 높아 월이용료를 부담할 수 있는 가구가, 공동체주택은 타인과 교류가 활발하고 신체적·정신적으로 건강한 사람일수록 선택하는 것으로 나타났다. 한편, 재가서비스는 가족과의 교류가 적고 혼자 거주하는 등 가족의 도움을 기대하기 어려운 경우 서비스 이용을 고려하는 것으로 분석되었다.

둘째, 은퇴 이후 주거모델의 실질적인 공급을 위해서는 수요자가 원하는 주거요건, 그 중에서도 주거비 조건을 파악하는 것이 중요하다. 본 설문결과에서 응답자들은 교통·편의·의료시설 등 입지조건을 매우 중요시 여기며 지역으로는 수도권을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 주택조건으로는 아파트와 20~30평 규모의 주거전용면적을 선택한 응답자가 가장 많았으며, 서비스 및 시설조건에서는 식사 및 청소, 건강관리 서비스와 헬스장, 수영장, 영화관을 선호하는 것으로 나타났다. 주거비 조건에서는 보증금 4억원 미만, 월이용료는 200만원 미만을 선택한 응답자가 전체의 약 80%를 차지했으며, 그 중 노인복지주택(실버타운)을 선택한 응답자들이 가장 높은 지불의사를 나타내긴 했으나 실제 운영중인 노인복지주택(실버타운)의 주거비 수준을 감안하면 지불가능한 수준과 실제 주거비의 격차가 큼을 알 수 있다. 이러한 결과는 은퇴 이후 주거모델의 실질적인 공급을 위해서는 대다수를 차지하는 중산층 가구의 지불가능한 주거비 수준을 고려한 대안을 제시할 필요가 있음을 보여준다.

셋째, 일반 중·고령가구를 위한 재가서비스의 확대가 필요하다. 설문 결과 중·고령가구의 자가 보유율이 매우 높았으며, 노인주택으로의 주거 이동을 원하지 않는 응답자의 비율이 높게 나타났다. 이에 따라 자택 제외 시 차선책으로 가장 많이 선택된 주거모델이 자택에서 거주하면서 생활지원 및 건강관리 서비스를 선택하여 받을 수 있는 재가서비스이다. 현재 국내에서는 65세 미만은 노인성 질환이 있을 경우, 65세 이상은 장애등급을 받아야 해당 서비스를 이용할 수 있지만, 보건복지부는 2027년까지 재택 돌봄과 의료서비스를 더욱 확장할 것이라고 발표한 바 있다. 향후 노인 인구가 폭발적으로 증가하게 되면 노인주택의 공급만으로는 그 수요를 감당하기 어려울 것이기에 지역사회 기반으로 통합 돌봄시스

템을 갖추고 자택에 거주하는 노인을 위한 서비스를 제공할 수 있는 재가서비스의 확대가 더욱 필요한 시점이다.

본 연구 결과는 중·고령가구의 은퇴 이후 생활을 영위할 수 있는 다양한 주거모델을 제시하고 각 주거모델별로 수요층과 주거요건을 밝혔다는 점에서 의의가 있다. 이는 향후 정부 및 지자체에서 노인주택 모델의 개발 및 공급, 재가서비스 확대 시 기초 연구로서 시사점을 제공해 줄 수 있을 것이며, 궁극적으로 다양화된 중·고령가구의 니즈에 맞는 다양한 주거 선택의 기회 확장에 역할을 할 수 있을 것으로 기대한다.

참고문헌

1. 구혜경·조희경, “50세 이상 장년층 세대 유형별 주거선호 연구 - 베이비부머의 미래 주택 요구를 중심으로,” 『소비자학연구』, 제27권 제2호, 한국소비자학회, 2016, pp. 57-84.
2. 권중돈, 『노인복지론』, 학지사, 2022, pp. 19-22.
3. 김미희·문희정, “중산층 베이비부머의 연속보호체제형 은퇴주거단지에 대한 선호특성,” 『한국주거학회 논문집』, 제28권 제3호, 한국주거학회, 2017, pp. 75-83.
4. 김용·황한선·오세규, “공동체주택 사례분석을 통한 프로그램 연구,” 『대한건축학회 연합논문집』, 제20권 제3호, 대한건축학회지회연합회, 2018, pp. 53-62.
5. 남궁미·최희용·전희정, “노인가구의 연령별주거만족도 차이 및 결정요인에 관한 연구,” 『한국정책학회보』, 제26권 제3호, 한국정책학회, 2017, pp. 1-22.
6. 보건복지부, “제3차 장기요양기본계획(2023~2027) 수립·발표(보도자료),” 2023. 08.17.
7. 삼정KPMG, “고령사회 진입과 시니어 비즈니스의 기회,” 『Samjong INSIGHT』, 제 49호, 삼정KPMG경제연구원, 2017, pp. 2-24.
8. 이연숙·이지연·한유경, “초고령시대 고령자공동체주택의 의미와 사회혁신가치 측정 도구의 필요성,” 『한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집』, 제22권 제1호, 한국생태환경건축학회, 2022, pp. 138-139.
9. 이한나·김승희, “강원도 생애주기별 주거특성과 주거만족도,” 『사회과학연구』, 제59집 제1호, 강원대학교 사회과학연구원, 2020, pp. 81-110.

10. 이희연·노승철, 『고급통계분석론』, 법문사, 2012, pp.716-717.
11. 임미정·최규석, “오팔세대의 라이프스타일과 노후준비에 관한 연구,” 『문화기술의 융합』, 제8권 제6호, 국제문화기술진흥원, 2022, pp.59-65.
12. 장은하·홍석호·백옥미, “한국 노인의 주거만족 관련 요인: 체계적 문헌고찰,” 『노인 복지연구』, 제75권 제2호, 한국노인복지학회, 2020, pp.27-62.
13. 장주영·황용섭·김주연, “서울·경기지역 고령자 서비스 지원주택 유형 특성에 관한 연구,” 『한국공간디자인학회 논문집』, 제16권 제5호, 한국공간디자인학회, 2021, pp.179-192.
14. 전은정·이연숙·성초희, “고령자 맞춤형 공동체주택계획연구,” 『한국주거학회 학술대회논문집』, 제29권 제2호, 한국주거학회, 2017, pp.155-192.
15. 정원오·송선영, “정년과 연금수령 불일치로 인한 소득공백 해소방안: 고용연장제도와 노후소득보장제도의 정합성을 중심으로,” 『연구총서』, 한국노총중앙연구원, 2022, pp. 1-162.
16. 정종환, “액티브시니어가 선호하는 노인복지주택 주거환경 결정요인에 관한 연구,” 한양대학교 부동산융합대학원 석사학위논문, 2023.
17. 조남연, “은퇴 전후 베이비붐세대의 주거결정요인 비교 분석,” 『인문사회21』, 제14권 제1호, 인문사회21, 2023, pp.561-573.
18. 조용운, 『한·일 장기요양서비스 공급체계비교 및 보험회사 진출 사례』, 권호21-21, 보험연구원, 2021.
19. 최형구·박진숙, “노인복지주택의 종합적 공간 기능별 선호시설 분석,” 『대한건축학회 논문집』, 제31권 제1호, 대한건축학회, 2015, pp.29-37.
20. 통계청, 『고령자 관련 통계 고령인구, 경제활동, 소득분배 및 의식변화』, 2023a.
21. 통계청, 『5월 경제활동인구조사 고령층 부가조사』, 2023b.
22. 한국고용정보원, 『2020년 제8차 고령화연구패널조사』, 2020.
23. 허묘연, “액티브시니어의 성공적인 노후 인식과 준비교육 요구,” 『차세대컨버전스정보서비스기술논문지』, 제12권 제1호, 차세대컨버전스정보서비스학회, 2023, pp.43-52.
24. 홍경구, “공공실버주택 거주자 주거만족에 미치는 영향요인 분석 - 수원 공공실버주택 거주자를 중심으로,” 『대한건축학회연합논문집』, 제23권 제6호, 2021, pp.133-143.
25. Bernice L. Neugarten, “Age Groups in American Society and the Rise of the Young-old,” *The Annals of the American Academy of Political and*

Social Science, Vol. 415, 1974, pp.187-198.

26. Rena Bartos "Over 49: The Invisible Consumer Market," *Harvard Business Review*, Vol. 58 No. 1, 1980, pp.140-148.

-
- 접수일 2023. 12. 18.
 - 심사일 2023. 12. 25.
 - 심사완료일 2024. 01. 31.

국문요약

중·고령가구의 은퇴 이후 주거모델 선호 연구

본 연구는 은퇴 이후 주거모델 선호를 연구하기 위해 55세 이상 중·고령가구를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 주거모델 4가지(노인복지주택(실버타운), 공동체주택, 재가서비스, 자택거주) 중 선호하는 모델을 선택하게 하였다. 분석결과는 다음과 같이 요약된다. 첫째, 중·고령가구의 라이프스타일, 자산 및 월소득, 인구통계학적 특성에 따라 다른 주거모델을 선택하였으며, 이는 다양한 주거모델의 개발 및 공급이 필요함을 보여준다. 둘째, 은퇴 이후 주거모델의 실질적인 공급을 위해서는 중산층 가구의 지불가능한 주거비 수준을 고려하여 대안을 제시할 필요가 있다. 셋째, 노인주택으로의 주거 이동을 원하지 않는 응답 비율이 높았던 만큼, 자택에서 거주하며 생활지원 및 건강관리 서비스를 받을 수 있는 재가서비스의 확대가 필요하다. 본 연구결과는 노인주택 정책 수립 시 기초연구로서 시사점을 제공해 줄 수 있으며, 중·고령가구의 주거선택 기회 확장에도 기여할 수 있을 것으로 기대한다.