creative commons
COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

조경학석사 학위논문

고령자 주택의 시장세분화를 위한 수요·공급 연구

A Study on Supply and Demand of Senior Housing Market Segmentation

2023년 8월

서울대학교 환경대학원

환경설계학과 도시환경설계전공

주 재 린

고령자 주택의 시장세분화를 위한 수요·공급 연구

지도교수 김 세 훈

이 논문을 조경학석사 학위논문으로 제출함
2023년 4월

서울대학교 환경대학원
환경설계학과 도시환경설계전공
주 재 린

주재린의 석사 학위논문을 인준함
2023년 6월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

고령자 주택의 시장세분화를 위한 수요•공급 연구

서울대학교 환경대학원
환경설계학과 도시환경설계전공
주 재 린

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경설계학과 학위논문 관련 규정에 의거하여 심사위원의 지도과정을 충실히 이수하였음을 확인합니다.

2023년 8월

위 원 장 _____ (서울대학교 환경대학원 교수)

부위원장 _____ (서울대학교 환경대학원 교수)

위 원 _____ (서울대학교 환경대학원 교수)

초 록

고령자 주택의 시장세분화를 위한 수요•공급 연구

주재린
환경설계학과 도시환경설계전공

20%가 넘으면 초고령사회라고 하는데, 장래인구추계에 따르면 2025년도 20.6%를 예상하면서 대한민국이 초고령사회로 진입을 코앞에 두고 있다. 2년 뒤 대한민국이 초고령사회를 맞이하는 시점에서 인구학적 변화 흐름 아래 고령자를 위한 주거환경에 미치는 영향도 클 것으로 예측된다. 고령 세대의 특성도 달라져 예비 고령 세대는 노년기의 독립성을 보장하면서 노후 생활에 대한 관심이 이전보다 증가하여 고령 친화 산업이 전반적으로 성장 중이다. 잠재 수요자인 예비 고령자 세대는 도시에서 성장하여 도시에서의 지속적 거주(Aging in Place)를 희망하여 도시형 고령자 주택 공급이 이전보다 증가하였다. 그러나, 민간 영역에서는 고급형 고령자 주택으로 상품화 되어 소수 고소득층을 위한 시설로 발전하였고, 공공영역에서 공급한 시설은 저소득층을 위한 지원 위주로 운영되고 있어 중간 영역이 부재한 상황으로 고령자를 위한 다양한 주거 대안이 부족한 실정이 되었다. 따라서 본 연구는 고령자 주거 시장에 대한 시장세분화의 필요성을 수년간 인지하고 있으나 제자리걸음인 수준에 대한 의문에서 시작되었다. 초고령화로 가속화되는 시점에서 고령자 주택 시장에서 부재한 중간 영역을 해결하기 위한 대안과 더불어 고령자의 새로운 특성을 반영한 다양한 주택 공급에 대한 논의가 필요하다.

본 연구는 기존 연구가 수요, 공급 측면으로 이원화 되어 나아갈 방향성에 대한 다각적 검토가 부족한 점을 보완하고자 하였다. 따라서, 점차 증가할 예비 고령자인 베이비붐 세대를 중심으로 수요 특성을 분석하고 공공과 민간에서 개발한 공급 현황 파악을 통해 양 측면에서 고령자 주택의 현주소를 파악하는 것을 연구의 큰 틀로 하였다. 수요와 공급의 비교 분석 연구를 통해 불일치가 일어나는 지점이 어디인지 파악하고 시사점을 제공하도록 하였다.

수요 분석 과정은 선호도를 파악하는 컨조인트 분석 기법을 통해 잠재 수요자인 예비 고령자가 고령자 주택 선택 시 중요하게 생각하는 속성과 속성별 수준을 파악하였다. 결과로 도출된 속성 수준별 효용 값을 이용

하여 군집분석을 진행하여 잠재 수요자가 원하는 주거 대안을 파악하였다. 수요 분석 결과를 보면 전체 응답자의 속성별 선호도에서 전체 중요도 100을 기준으로 경제 특성 32.79, 서비스 특성 27.02, 입지 특성 22.12, 단지 특성 18.07 순으로 나타났다. 속성 수준별 결과와 종합했을 때 국내 고령자 주택이 대부분 임대형으로 매달 비용을 지급해야 하는데, 고령자의 경우 은퇴 후 소득이 적어 적정 이용료를 통해 지속적인 거주를 할 수 있는 대안을 선택하는 것이 중요한 요소로 작용함을 알 수 있다. 민간에서 공급하는 경우 서비스 고급화로 인해 고급형을 추구하지만 보다 대중적인 유형으로 주거 모델을 공급하기 위해서는 가격 경쟁력을 높인 대안이 필요함을 시사한다. 공공에서 공급하는 경우 고령자의 건강 상태, 취향이 세분되고 있으나 고령자를 동질 인구집단으로 대하는 경향성으로 운영의 수준에서 부족한 점이 있음을 지적하였다. 또한, 고령자 주택 선호의 특이점으로 기존 거주지와 1시간 이동 거리 내에서 중소형 규모의 적정 커뮤니티 시설을 선호함을 알 수 있다. 고령자 주택 선택 시 사회적 관계 확장보다 개인의 건강과 안전을 중시하기 때문으로 나타났다.

공급 분석 과정은 공공과 민간에서 공급하는 고령자 주택 대표 유형을 선정하여 사례 분석을 진행하여 현황을 파악하였다. 유형별 사업개요 분석을 통해 취지와 입주 대상자를 검토하였다. 그리고 고령자 주택을 신규사업으로써 개발하거나 검토해 본 경험이 있는 전문가를 선정하여 심층 인터뷰를 통해 신규 개발의 한계점과 방향성에 대해서 시사점을 도출하도록 하였다. 공급 분석 결과에서 공공에서 제공하는 시설은 입주 대상이 제한적이며, 소득계층에 따른 다양한 선택지가 없는 것으로 나타났다. 개발 후 운영상의 문제 극복을 위해 위탁운영 또는 지역사회와 협력 시스템을 구축하고 있다. 그러나, 이 과정에서 아직 고령자의 다양한 수준에 맞춘 복지서비스 대응이 부족한 것으로 나타났다. 민간에서 공급한 시설은 주로 노인복지주택 유형으로 입지에 따른 특성 외에는 나머지 특성이 유사했다. 이는 이용료, 서비스 등 다른 조건에서 민간 고령자 주택의 주거 모델이 세분되지 않고 있음을 시사한다. 그리고 시설 내에서 복합 서비스 제공을 추구하여 위탁운영이 어렵고 직영으로 하다 보니 자체적 운영비 증가로 인해 고액의 시설로 상품화되는 상황으로 대안이 좁혀지고 있다. 고령자 주택 공급을 추진하고자 하는 전문가 인터뷰에서는 시장의 전망은 우수하지만, 고급형 외에는 시장에서 사업 검증이 부족하여 다양한 수요층의 needs를 반영한 사업계획에 어려움을 겪는 것으로 밝혔다. 또한 고령자 주택은 개발 후 운영 영역이 핵심인데 국내에는 고령자 주택 운영 경험을 보유한 전문 위탁사가 부재하기 때문에 어려움을

겪는 것으로 나타났다. 따라서, 정부 지원의 영역이 시설 공급 확대보다는 민간에서 고령자 주택 개발 및 운영을 다양하게 추진할 수 있는 정책적 지원이 필요함을 시사한다. 고령자 주택의 시장세분화를 위한 수요, 공급을 종합적으로 보면 운영 영역에서 다양한 대안과 정책적 지원이 이뤄져야 한다. 운영의 개선이 수요자의 이용료와 연결되고 공급자의 지속적 운영과 상품 개발로 연결되기 때문이다. 또한, 예비 고령자는 중소규모의 시설을 선호하는 경향성으로 공급 단에서 부지확보에 있어서 작은 규모를 선택할 수 있다는 가능성을 제시한다. 지역사회 내에서 작은 규모의 가격 경쟁력이 확보된 고령자 주거 모델이 다양하게 배치되어 더 많은 고령자가 혜택을 누릴 수 있어야 한다.

본 연구는 수요 측면에서 실증분석을 통해 수요 검증이 부족한 고령자 주거 시장에 시사점을 제공하며, 공급 측면에서 사례 분석, 심층 인터뷰를 통해 한계와 방향성을 바라본 점에서 통합적 연구방법론을 활용하였다는 점에서 연구의 차별점이 있다. 그러나, 수요 측면의 연구에서 표본의 수가 부족하여 검증에 한계가 있다. 컨조인트 분석에서도 사용된 속성과 속성 수준의 설정이 더욱 세분되어 보다 정확한 선호 조사가 추후 연구로 필요하다. 후속 연구에서는 이를 보완하여 고령자를 위한 주택 조성 시 다양한 주택 모델이 마련되기를 바란다.

……

주요어 : 고령자 주택, 시장세분화, 주거 선호도, 초고령화 사회
학 번 : 2021-24674

목 차

제1장 서론

1절. 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1. 연구의 배경 ····· 1
2. 연구의 목적 및 의의 ····· 4

2절. 연구의 범위 및 방법 ····· 6
1. 연구의 범위 ····· 6
2. 연구의 방법 ····· 8
3. 연구의 흐름도 ····· 10

제2장 이론적 논의 및 선행연구 검토

1절. 초고령사회에 대한 고찰 ····· 11
1. 고령화 현상 ····· 11
2. 고령인구와 주거환경 ····· 17
3. 고령인구의 경제력 ····· 19

2절. 고령자 주택에 대한 고찰 ····· 20
1. 국내 고령자 주택 유형 및 특성 ····· 20
2. 국내 고령자 주택의 한계점 ····· 23

3절. 시장세분화 ····· 24
1. 시장세분화의 이론적 배경 ····· 24
2. 고령자 주거 시장세분화에 관한 연구 ····· 25
3. 시장분석을 위한 컨조인트 분석과 군집분석 ····· 27

4절. 선행연구와의 차별성 ····· 27

제3장 수요·공급 비교 연구의 필요성

1절. 연구의 필요성 및 분석 개요 ····· 29
1. 수요·공급 비교 연구의 필요성 ····· 29
2. 수요 분석 개요 ····· 31
3. 공급 분석 개요 ····· 32

제4장 수요 측면 분석

1절. 분석의 틀 ····· 33
1. 분석 방법 ····· 33
1) 속성과 속성수준의 선택 ····· 33
2) 모형의 선정 ····· 35
3) 컨조인트 디자인 ····· 36

2. 자료수집 ····· 39
1) 설문 설계 ····· 39
2) 연구 대상과 표본 ····· 39
3) 인구통계학적 분석 ····· 40
4) 고령자 주택에 관한 인식 분석 ····· 41

2절. 실증분석 ····· 44
1. 컨조인트 분석 결과 ····· 44
1) 속성별 중요도와 속성수준의 효용값 ····· 44
2) 대안 카드 선호 순위 분석 결과 ····· 50

2. 시장세분화 결과 ····· 51
1) 효용값을 이용한 군집분석 ····· 51
2) 표적 계층별 특성 및 대응 방안 ····· 52

3. 시사점 ····· 53

제5장 공급 측면 분석

1절. 공급 현황 분석 ····· 54
1. 공공 고령자 주택 공급 특성 분석 ····· 54
2. 민간 고령자 주택 공급 특성 분석 ····· 62
3. 공급 현황 분석을 통한 시사점 도출 ····· 70

2절. 시장세분화를 위한 전문가 심층 인터뷰 ····· 72
1. 심층 인터뷰 개요 ····· 72
2. 인터뷰 결과 분석 및 시사점 도출 ····· 74

제6장 결론

1절. 수요·공급 비교를 통한 연구의 결론 및 시사점 도출 ····· 81

2절. 연구의 한계점 및 향후 연구과제 ····· 84

참고문헌

Abstract

표 목 차

[표 1-1] 공급 분석을 위한 연구 대상 선정 ····· 7
[표 1-2] 수요 분석을 위한 연구 방법 ····· 8
[표 1-3] 공급 분석을 위한 연구 방법 ····· 9
[표 2-4] 연령 계층별 구성비 변화 ····· 11
[표 2-5] 노령화 지수 변화 ····· 12
[표 2-6] 중위연령 변화 ····· 12
[표 2-7] 한국 사회 세대 구분화 특징 ····· 14
[표 2-8] 노인주거복지시설의 종류 ····· 20
[표 2-9] 노인주거복지시설의 개념 ····· 21
[표 2-10] 노인주거복지시설의 특징 ····· 21
[표 2-11] 시장세분화 변수 ····· 25
[표 4-12] 속성과 속성수준 ····· 35
[표 4-13] 실험계획의 효율성 검증 ····· 36
[표 4-14] partial factorial design correlation ····· 36
[표 4-15] 대안 카드 선정 결과 ····· 38
[표 4-16] 응답자 표본 특성 ····· 40
[표 4-17] 응답자 고령자 주택에 대한 인식 특성 ····· 43
[표 4-18] 전체 응답자의 속성별 중요도 ····· 44
[표 4-19] 순위 기반 컨조인트 ····· 46
[표 4-20] 대안 카드 선호 순위 ····· 50
[표 4-21] 효용값을 이용한 군집분석 결과 ····· 51
[표 5-22] 광교 공공실버주택 시설 개요 ····· 55
[표 5-23] 광교 공공실버주택 특성 ····· 56
[표 5-24] 시흥 은계 고령자 복지주택 시설 개요 ····· 58
[표 5-25] 시흥 은계 고령자 복지주택 특성 ····· 59
[표 5-26] 안산 케어안심주택 시설 개요 ····· 61

[표 5-27] 안산 케어안심주택 특성 ····· 61
[표 5-28] 강남 더 시그넘하우스 시설 개요 ····· 63
[표 5-29] 강남 더 시그넘하우스 특성 ····· 64
[표 5-30] 수원 유당마을 시설 개요 ····· 65
[표 5-31] 수원 유당마을 특성 ····· 66
[표 5-32] 가평 청심빌리지 시설 개요 ····· 67
[표 5-33] 가평 청심빌리지 특성 ····· 68
[표 5-34] 공공 고령자 주택 사례 분석 종합 ····· 69
[표 5-35] 민간 고령자 주택 사례 분석 종합 ····· 70
[표 5-36] 공급자 심층 인터뷰 대상 목록 ····· 71
[표 5-37] 인터뷰의 방향성 ····· 72
[표 5-38] 개발 측면 전문가 심층 인터뷰 종합 ····· 78
[표 5-39] 운영 측면 전문가 심층 인터뷰 종합 ····· 79

그 림 목 차

[그림 1-1] 국내 고령자 입소시설 현황 ····· 3
[그림 4-2] 입지 특성 부분가치효용함수 ····· 47
[그림 4-3] 경제 특성 부분가치효용함수 ····· 47
[그림 4-4] 단지 특성 부분가치효용함수 ····· 48
[그림 4-5] 서비스 특성 부분가치효용함수 ····· 48
[그림 5-6] 광교 공공실버주택 전경 사진 ····· 56
[그림 5-7] 광교 노인복지관 전경 사진 ····· 56
[그림 5-8] 시흥 은계 LH 단지 전경 사진 ····· 58
[그림 5-9] 시흥 북부노인복지관 전경 사진 ····· 58

제1장 서 론

1절: 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

2022년 65세 이상인 고령인구가 901만 8000명을 기록했다. (통계청, 2022) 사상 처음으로 고령인구가 900만을 돌파한 셈이다. 급속한 고령화 시대로 진입하는 상황에서 UN에서 제시하는 기준에 따르면, 65세 이상 인구가 7% 이상일 때 때 고령화 사회, 14% 넘으면 고령사회, 20%가 넘으면 초고령 사회로 진입한다. (통계청, 2022) 「장래인구추계」를 따르면 2023년 18.43%이며 2년 뒤 2025년 20.6%를 예상하면서 초고령 사회로 진입하는 사회를 예고하고 있다. 10년 뒤인 2033년엔 28%에 육박하고, 2070년이 되면 전체 인구의 46.40%에 달할 것을 예고하면서 사회의 주축에서 밀려났던 고령인구가 점차 사회의 중심으로 오고 있다. (통계청, 2023) 유소년 인구 100명당 고령인구를 의미하는 노령화지수[1]는 2005년 47.3%에서 상승하여 2023년 167.1%이며 2070년 620.6%로 급증할 것이다. 높아지는 노령화지수를 통해 전체 인구에서 노인인구가 차지하는 비율이 심각해지고 있으며 이를 대비하기 위한 주거 방안이 다각적으로 검토되어야 한다. 2년 뒤 2025년이면 대한민국이 초고령 사회를 맞이하는 시점에서 인구학적 변화 흐름 아래 사회적, 문화적 변화에 따라 주거환경에 미치는 영향도 클 것으로 예측된다. 세계적 변화 추이 또한 전 세계 65세 이상 인구가 2020년 7억 명에서 2050년에는 15억 명으로 2배 이상 증가할 전망을 예고하고 있다. (UN, 2020) 글로벌 실버산업 규모는 꾸준히 상승하여 2020년 약 15조에 육박하였고, 국내도 노년기의 독립성을 보장하면서 노후의 삶의 질 향상에 대한 관심이 증가하면서 고령 친화 산업이 지속적으로 발전하고 있다. (김문선, 2022) 이러한 변화는 고령층의 생활방식이 기존 자녀에 대한 의존적

1) 노령화지수란 15세 미만의 유소년 인구 100명에 대한 고령인구(65세 이상 인구)의 비율이다.

이었던 반면에 예비 고령 세대의 특성이 독립적인 주체로서 생활을 추구하는 성향이 강해지면서 산업을 성장시키는 것으로 볼 수 있다. 통계청 사회조사에 따르면 고령층 생활비 마련 방법 관련 조사에서 60세 이상 인구 중 생활비를 마련하는 주체가 누구인지 응답하는 비중이 2009년에는 본인, 배우자 자신의 항목이 60%에서 2021년에는 72.5%로 증가한 결과를 보였다. 반면 자녀 또는 친인척 비율이 2009년 31.4%에서 2021년 14.1%로 감소하였다. (송상우, 2021) 고령자의 독립적 성향이 강해지면서 추구하는 라이프스타일도 달라져 “은퇴 이후에도 하고 싶은 일을 능동적으로 찾아 도전하는 50~60대” 를 일컫는 신조어인 액티브시니어가 등장하는 배경이 되기도 하였다. 기존 시니어가 세대 특성상 수동적, 보수적, 동질적인 것과 달리 점차 고령사회의 중추가 될 예비 고령자는 문화적, 경제적 발전을 목도한 베이비부머 세대로서, 경제적 부유층이 많고 여생을 적극적이고 미래지향적이며 자신의 노후를 다양한 경험을 위해 사용하는 것을 즐겨 자신만의 라이프 스타일을 구축하고 있다. (이경미, 2022) 이러한 현상은 고령자의 욕망이 점차 다양화, 세분됨을 의미하고 이에 따른 원하는 주거 대안도 달라질 것으로 예상한다.

지난 20년간 국내 고령자 주택은 주거 마케팅의 수단으로 개발된 실버타운이 대표적이며 고령자를 동질 인구집단으로 바라보며, 고령자에 대한 인식을 연약하고 보호받아야 할 대상으로 도시 근교형, 자연 휴양형 중심으로 발전하게 하였다. 그러나 도시에서 자란 베이비붐 세대들이 2020년 고령인구로 진입하면서 새로운 수요층으로 떠올랐으나 그들이 주거역할로서 원하는 특성은 이전과 다를 것으로 예상한다. 전원보다는 도시에서 생활을 지속해 영위하기(Aging in Place)를 희망하는 추세이며 이에 따라 기존 실버타운 개념의 고령자 주택의 선호도는 점차 하락하였다. (송준호, 2013) 이러한 변화의 흐름에 맞춰 고령자에 대한 선입견이 점차 사라지고 인식이 변화하면서 지난 10년간 도시형으로 고령자 주거시설이 점차 발전되어 온 흐름을 갖게 되었다. 그러나, 도시형으로 공급한 시설의 트렌드가 점차 프리미엄화 되어 소수 고소득층을

위한 시설로 발전하였고, 공공에서 공급한 시설은 저소득층을 위한 지원 위주로 운영되고 있어 중간영역이 부재한 상황으로 고령자를 수용하기에는 아직 부족한 실정이 되었다.

초고령화로 가속화되는 시점에서 고령자 주택의 수요 및 공급 증가가 예상되면서, 현재 고령자 주택 시장에서 부재한 중간영역을 해결하기 위한 대안과 더불어 고령자의 새로운 특성을 반영한 다양한 주택 공급에 대한 논의가 필요하다.

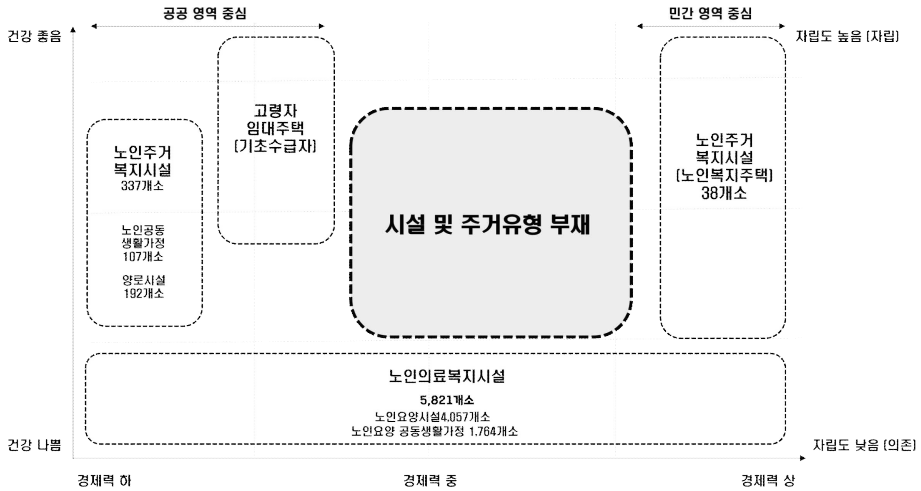

그림 1-1 국내 고령자 입소시설 현황

출처 : 고령 1인 가구의 주거 복지 지원을 위한 노인복지주택 개선방안을 바탕으로 연구자 재구성

2. 연구의 목적 및 의의

본 연구는 초고령화 사회 진입을 앞둔 시점에서 고령자를 위한 주거 대안에 관심이 고취되는 상황임에도 불구하고, 다양한 대안이 나오지 못하는 실정에 대한 의문에서 시작되었다. 또한, 실버시장에 대한 관심 증가로 고령자를 대상으로 각종 산업별로 시장세분화가 진행되는 반면에 고령자 주거 시장은 수년간 필요성을 인지하고 있음에도 불구하고 제자리걸음인 수준이다. 고령자 주거 시장 관련 연구에는 실버타운이라는 이름으로 불리는 연구와 관련하여 다수 진행되었으나, 이는 산업화 세대 중심에 관한 내용이다. 2020년도부터 65세 노인인구로 편입된 베이비붐 세대는 세대 특성이 다르고, 도시 생활 경험이 많아 주거 대안 선택 시 차별점이 있을 것으로 예상된다. 따라서 본 연구에서는 점차 증가할 예비 고령자인 베이비붐 세대를 중심으로 분석하는 것을 중심으로 한다. 본 연구에서는 고령자 주택의 주요 수요층인 예비 고령자 수요 특성뿐만 아니라, 국내 고령자 주택의 공급 현황 파악을 통해 현주소를 파악하고 나아갈 점을 다각적으로 바라본다는 점에 주요 목적이 있다. 따라서, 국내 고령자 시설이 저소득층을 위한 공공복지 차원, 고소득층을 위한 민간 영역의 하이엔드 주거로 발전할 수밖에 없었던 이유에 대하여 파악하고 사각지대인 중간영역을 시장세분화 할 방안에 대해 파악한다. 따라서, 중간영역에 대한 수요가 있는 예비 고령자의 수요 측면 선호도를 알아보고 현재 국내에서 공급되고 있는 현황과 비교하여 불일치가 일어나는 지점이 어디인지 파악하는 것을 주된 연구 목적으로 한다.

본 연구는 고령자 주택의 시장세분화를 위해 수요 측면과 아울러 공급 현황 및 트렌드를 동시에 비교함으로써 한국의 고령자 주거 현황의 수요와 공급 사이에서 괴리를 면밀하게 고찰할 수 있다. 기존 선행연구는 고령자 주거 환경에 관하여 수요 혹은 공급의 한 측면에서 분석한 연구가 다수데, 본 연구에서는 양측에서 분석하고 비교하는 과정을 통해 나아갈 점을 제시하는 점에서 연구의 차별점이 있다.

본 연구를 통해 시사점을 도출하기 위한 연구 질문은 다음과 같다.

(1) 국내 고령자 주택 시설 및 유형의 중간영역은 왜 부재한 것인가?

(2) 잠재 수요자의 수요 및 공급 특성은 무엇이며 괴리는 무엇인가?

(3) 국내 고령자 주거 환경의 시장세분화를 위한 방향성은 무엇인가?

위에 언급한 연구 질문에 답하는 연구 분석을 통해 향후 본 연구는 공공과 민간 영역에서 개발 및 공급 검토 시 다양한 수요자의 선호 특성을 반영하여 공급하는 개발 방향성에 기초자료로서 의의가 있다. 또한, 초고령화 사회에서 합리적이고 다양한 고령자 주거 시장이 형성되는 것은 매우 중요하다. 급속한 고령화로 인해 사회적으로 당면한 중요한 주거 문제를 해결하기 위한 대응 방안을 논의하고 정책 형성에 시사점을 제공하는 것에 본 연구의 목적과 의의가 있다.

2절: 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구는 고령자 주택의 수요와 공급 측면을 동시에 검토하면서 시사점을 도출하는 것에 의의가 있다. 따라서, 내용적 범위로는 수요와 공급 각각의 분석 틀을 활용하여 조사하였고, 분석 결과를 통해 차이점을 도출하는 것으로 하였다.

수요와 공급 분석을 위해 본 연구의 세부적인 범위는 다음과 같다.

(1) 수요 분석을 위한 연구의 범위

본 연구는 2020년도부터 65세 고령 인구로 편입하여 우리나라 고령 비중의 가장 큰 부분을 차지하게 될 베이비붐 1~2세대로 한정하였다. 베이비부머 1세대의 경우 1955~1964년생이고, 2세대의 경우 1965~1974년생이다. 베이비부머의 주거환경 및 복지서비스 특성 관련 선호도 조사 후 분석을 진행하였다. 주거환경 관련 속성은 입지, 단지 규모이며 입지는 기존 거주지와의 이동시간, 단지 규모는 세대수로 분석하였다. 복지서비스 관련 속성으로는 이용료와 서비스 종류로 분석을 진행하였다. 속성별 선호도를 파악 후 속성과 속성수준의 효용 값을 군집화하여 시장세분화를 위한 잠재 수요자에 관한 특성을 정리하는 것으로 하였다.

(2) 공급 분석을 위한 연구의 범위

공급 분석을 위해 공공, 민간에서 제공하는 고령자 주택을 분류하여 분석하였다. 공공에서 제공하는 대표시설로 공공실버주택, 고령자 복지주택, 케어 안심주택을 선정하였고, 민간에서는 공급하는 노인복지주택은 입지 유형별로 도시형, 교외형, 전원휴양형으로 선정하였다. 국내 노인복지주택의 경우 공간, 서

비스의 특성에서 큰 차이가 없으나, 입지에 따라서 주변 환경, 이용료의 큰 차이를 보이기 때문에 입지 유형별로 선정하게 되었다. 공급 특성 파악을 위해 시설별 사업 배경에 대해 이해하고 대표 사례를 선정하여 주거환경, 복지서비스 운영 차원에서 현장 답사, 이용자 인터뷰를 바탕으로 시사점을 정리하였다. 또한, 공급자 측 향후 개발 방향성에 대해 분석하기 위해 시행사, 자산운용사, 증권사, 부동산 컨설팅 등 부동산 개발법인에 등록되어 고령자 주택을 신규사업으로써 공급하거나 검토 중인 전문가를 대상으로 심층 인터뷰를 진행하였다.

[표 1-1] 공급 분석을 위한 연구 대상 선정

공공		민간	
유형	**대표사례**	**유형**	**대표사례**
공공실버주택	수원 광교 공공실버주택	도시형 노인복지주택	더 시그넘하우스 강남
고령자복지주택	시흥 은계 고령자복지주택 (LH 7단지)	교외형 노인복지주택	수원 유당마을
케어안심주택	안산 케어안심주택	전원휴양형 노인복지주택	가평 청심빌리지

2. 연구의 방법

본 연구는 수요와 공급 측면을 다루고 있으므로 각각에 맞는 분석 방법론을 적용한다.

본 연구의 수요 측면 분석에서는 시장세분화 이론에 근거하여 과학적으로 속성별 중요도를 분석하고 세분화하는 과정을 통해 효과적으로 수요 측면 연구를 진행하였다. 실증분석을 위해서 사용된 분석기법은 컨조인트 분석(Rank-based Conjoint Analysis)과 군집분석(Cluster Analysis)이다. 컨조인트 분석이란 마케팅 분야에서 주로 사용되는 기법으로 제품의 각 속성에 고객이 부여하는 효용 치를 추정하여 분석을 통해 속성과 속성 수준에 대한 반응을 분석하여 효용을 추정함으로써 소비자가 어떤 속성에 대한 선호도의 성향이 강한지 알아내는 기법이다. 컨조인트 분석 후 속성 수준에 대한 효용 값을 통해 군집분석을 진행하여 세분된 시장을 도출하는 방법을 진행하였다.

[표 1-2] 수요 분석을 위한 연구 방법

연구 대상	연구 내용	연구방법
베이비부머 1세대 (1955~1964년) 2세대 (1965~1974년)	속성 및 속성수준별 선호도 파악	설문조사 후 컨조인트 분석
	군집별 특징 파악	설문조사 후 군집분석 (K-means Clustering)

본 연구의 공급 측면 분석에서는 공공과 민간의 대표 고령자 주택 유형의 현황을 현장 답사를 통해 분석을 진행하였다. 이는 전반적인 현황 분석을 통해 공급 단에서 제공하는 시설 및 서비스가 어떤 차이가 있는지를 파악하기 위함이다. 또한, 공급 측면에서 고령자 주택 사업을 검토 중이거나 진행한 경험이 있는 시행사, 자산운용사, 개발사 등에 종사하는 전문가를 대상으로 심층 인터뷰를 진행하여 공급 시 시장세분화를 위한 방향성과 한계를 중심으로 심도 있는 내용을 도출한다.

[표 1-3] 공급 분석을 위한 연구 방법 선정

<table>
<tr><th colspan="3">연구대상</th><th>연구방법</th><th>현장답사일</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공공</td><td>공공실버주택</td><td>수원 광교
공공실버주택</td><td rowspan="7">문헌 연구
및
현장 답사</td><td>23.05</td></tr>
<tr><td>고령자복지주택</td><td>시흥 은계
고령자복지주택
(LH 7단지)</td><td>23.05</td></tr>
<tr><td>케어안심주택</td><td>안산
케어안심주택</td><td>23.05</td></tr>
<tr><td rowspan="3">민간</td><td>도시형
노인복지주택</td><td>강남
더 시그넘하우스</td><td>23.04</td></tr>
<tr><td>교외형
노인복지주택</td><td>수원 유당마을</td><td>23.04</td></tr>
<tr><td>전원휴양형
노인복지주택</td><td>가평 청심빌리지</td><td>23.04</td></tr>
<tr><td colspan="3">부동산 개발법인으로 등록된
시행사, 자산운용사, 개발사 종사하는
전문가</td><td>심층 인터뷰</td><td>-</td></tr>
</table>

3. 연구의 흐름도

제 1장 서 론	→	**1절 연구의 배경 및 목적** 연구의 배경 연구의 목적 및 의의 **2절 연구의 범위 및 방법** 연구의 범위 연구의 방법 연구의 흐름도
제 2장 이론적 논의 및 선행연구 검토	→	**1절 초고령사회 대한 고찰** 고령화 현상 고령인구와 주거환경 고령인구의 경제력 **2절 고령자주택 대한 고찰** 국내 고령자 주택 유형 및 특성 국내 고령자 주택의 한계점 **3절 시장세분화** 시장세분화의 이론적 배경 고령자 주거 시장세분화에 관한 연구 시장분석을 위한 컨조인트 분석과 군집 분석 **4절 선행연구와의 차별성**
제 3장 수요·공급 비교 연구의 필요성	→	**1절 연구의 필요성 및 분석 개요** 수요·공급 비교 연구의 필요성 수요 분석 개요 공급 분석 개요
제 4장 수요 측면 분석	→	**1절 분석의 틀** 분석방법 자료 수집 **2절 실증분석** 컨조인트 분석 결과 시장세분화 결과 시사점
제 5장 공급 측면 분석	→	**1절 공급현황 분석** 공공 고령자주택 공급 특성 분석 민간 고령자주택 공급 특성 분석 공급 현황 분석을 통한 시사점 도출 **2절 시장세분화를 위한 전문가 심층 인터뷰** 심층인터뷰 개요 인터뷰 결과 분석 및 시사점 도출
제 6장 결 론	→	**1절 수요공급 비교연구를 통한 연구의 결론 및 시사점** **2절 연구의 한계점 및 향후 연구과제**

제2장 이론적 논의 및 선행연구 검토

1절: 초고령사회에 대한 고찰

1. 고령화 현상

2020년 「노인주거실태」에 따르면 전체인구 대비 65세 노인인구 비율은 15.7%이다. [표 2-4]에서처럼 향후 인구 고령화율이 점차 가속화되어 2025년 20.0%, 2030년 25% 이상으로 갈 것으로 예상한다. 고령인구 증가에 따라 고령 나이에 대한 기준도 상향되었다. 기존에는 환갑을 기준으로 노인으로 보았지만, 초고령화 사회로 진입하면서 65세를 기준으로 기초연금 또는 교통 우대제도 등을 적용하고 있다. UN, WHO, OECD 등의 국제기구에서 도 65세를 기준으로 고령화율을 산정하고 있다. [표 2-5]에서처럼 15세 미만의 유소년 인구 100명에 대한 고령인구(65세 이상 인구)의 비율을 의미하는 노령화지수도 급격한 성장세를 보이며 초고령화 사회로 진입하는 인구구조의 변화는 한국의 정해진 미래로서 고령인구가 사회의 주축으로 오는 변화에 대한 준비가 필요하다.

[표 2-4] 연령 계층별 구성비 변화
출처: KOSIS 인구로 보는 대한민국 (2023)

구 분	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040	2050	2060
유소년 0~14세	42.3	42.5	34.0	25.6	21.1	16.1	12.2	8.5	8.8	8.8	7.7
생산연령 15~64세	54.8	54.4	62.2	69.3	71.7	73.1	72.1	66.0	56.8	51.1	48.5
고령 65세이상	2.9	3.1	3.8	5.1	7.2	10.8	15.7	25.5	34.4	40.1	43.8

[표 2-5] 노령화 지수 변화
출처: KOSIS 인구로 보는 대한민국 (2023)

구 분	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040	2050	2060
노령화 지수	6.9	7.2	11.2	20.0	34.3	67.2	129.3	301.6	389.5	456.2	570.6

이와 같은 변화는 중위연령 통계를 통해서도 알 수 있다. 기대수명 증가로 인해 고령인구는 증가하고 있으며 사회는 급속하게 고령사회로 진입하고 있다. 2017년부터 고령인구가 유소년 인구를 추월하고 2025년 1천만 명으로 돌파할 예정이다. 이에 따라 인구구조에서 총인구를 연령순으로 나열할 때 정중앙에 서 있는 사람의 해당 연령을 의미하는 중위연령이 높아지게 한다. [표 2-6]을 통해 1970년 중위연령은 18.5세, 1990년 27세, 2000년 31.8세, 2020년 43.7세로 나타나며 2040년에는 54.6세로 사회 구성원의 전반적 연령대는 지속해서 증가하여 초고령사회를 맞이하고 있다.

[표 2-6] 중위연령 변화
출처: KOSIS 인구로 보는 대한민국 (2023)

구 분	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040	2050	2060
중위연령	19	18.5	21.8	27	31.8	37.9	43.7	49.8	54.6	57.9	61.2
중위연령 (남)	18.2	17.9	21.2	26.3	30.8	36.9	42.3	48.5	52.9	56.5	59.9
중위연령 (여)	19.8	19.2	22.4	27.7	32.7	39	45.1	51.2	56.3	59.5	62.4

고령사회에서 초고령사회로 진입하면서 고령인구의 주축을 이루는 세대도 변화하게 된다. 베이비붐세대가 고령인구로 이동하는 2020년을 기점으로 변화가 많은 변화가 예상된다. 생산연령인구가 연평균 33만 명, 2030년대에는 52만 명씩 감소한다. 이뿐만 아니라 1700만명의 인구수에 해당하는 베이비부머 1955년~ 1974년생 중 첫 세대인 1955년생이 은퇴하는 시기가 다가오면서 2020년 65세 기준으로 고령층에 진입이 시작된다. 베이비부머 세대가 고령층으로 모두 진입하게 되면 급속하게 진행된 초고령 사회에 대한 문제는 다방면으로 나타날 것이며 우리는 이를 대비하기 위한 대응 방안이 필요하다. 사회적 비용은 증가, 세대 갈등, 자립을 위한 대책 등에 대한 현실적 대안이 필요한 시점이다. 예비 고령층인 베이비붐세대가 고령인구로 편입하는 것에 대한 중요성을 인식해야 하는 이유는 우리나라 인구의 1/3을 차지하는 비중이 큰 연령집단이며, 이들이 고령층이 되었을 때 어떻게 살아가는지가 사회적, 경제적으로 대한민국에 미칠 영향은 우리가 그동안 겪어보지 못한 방식으로 다가올 우려가 있기 때문이다.

고령자의 양적 증가 외에도 출생 연도에 따라 다른 세대 특성은 기존 양상과 다른 모습임을 인지해야 한다. 1940~1954년도에 태어난 실버산업 세대의 경우 노령 담론[2]이란 인식의 배경이 되는 존재였다. 그러나 [표 2-7]에서처럼 미래의 주요 수요층인 베이비붐 세대는 인구증가와 함께 사회구조적 변화가 크고 급격한 경제성장을 목도한 세대로써 세대 특성이 기존과는 다르다. 65세 이상으로 진입하는 고령자가 산업화 세대에서 베이비붐 세대로 가면서 변화 양상이 도래할 것이며, 이는 X세대로 이어질 경우에도 마찬가지로 보인다. 따라서, 고령사회의 사회문제에 대한 대응도 누가 고령자로 속하느냐에 따라 다양한 대안 모색이 필요하다.

2) 노령 담론(Narrative of Aging)이란 노인을 하나의 동질 인구집단으로 여기는 경향성을 의미하는 용어이다. 노령 담론은 노인을 연약하고 보호받아야 할 대상으로 인식하고 문제로서 대상시 하는 경향성에서 만들어진 용어이다.

[표 2-7] 한국사회 세대 구분과 특징
출처: <인구, 미래, 공존> 조영태, 2022

구 분	출생연도	인구 사회학적 특성
산업화세대	1940~1954	실버산업 세대
베이비붐 1세대	1955~1964	센서스 시작 합계출산율 5~6 대학진학률 20%대
베이비붐 2세대	1965~1974	가족계획 이후 세대 합계출산율 3~4 대학진학률 30%대
X세대	1975~1984	수능 세대 여성 교육 수준 급상승 자녀수 감소 본격화 대학진학률 급증
밀레니얼 세대	1985~1996	저출산·고령화 1인가구 증가 대학진학률 80%대
Z세대	1997~	가구 분화 증가 초저출산

초고령화 사회의 사회문제 대응을 위해서는 세대 특성에 대한 구체적인 이해가 요구된다. 베이비붐 세대는 급격한 경제성장을 일으키고 민주사회, 정보화 사회로의 전이를 인생에서 모두 겪은 세대이다. (신경아• 한미정, 2013) 경제 발전을 위한 사회의 주역으로서 활동하면서 능동적 성향과 사회적 성공에 대한 욕구가 강하다. 이러한 세대 특성이 있는 사람들이 2020년부터 순차적으로 노령인구에 진입하면서 '액티브 시니어', '뉴 시니어'란 용어가 등장하였고, 이들은 새로운 소비 주체로 주목받게 되었다. 일본 사단법인 [3]일본 액티브 시니어 협회의 정의에 따르면 액티브 시니어란, 65세~75세 이상을 말하며, 정년퇴직 후 시간적, 경제적 여유가 있으며, 노인으로 취급하기에는 좀 이른 세대로서 젊은 사람과 유사한 활동성을 가진 사람을 지칭한다고 정의하였다. (이경미, 2022) 액티브 시니어, 뉴 시니어의 활동 특성에 관한 연구는

3) "일본액티브시니어 협회", www.nihon-asa.org

다양하게 논의되었고, 연구자별 분석한 특징을 보면 다음과 같다.

(송다슬, 2015) 연구에서는 뉴 시니어는 문화적·경제적 발전을 목도한 세대로서 기존의 시니어와 구분되며 창의성을 기반으로 하여 성취를 중요시하며 능동적 태도로 학습 의지가 강한 특징을 갖는다고 하였다. 뉴 시니어의 특징을 크게 젊음, 향수, 자아라는 3가지 키워드로 정리하여 지속적인 자기 계발과 사회적 교류를 통한 발전을 추구한다고 정리하였다.

(이경미, 2022) 연구에서는 뉴 시니어를 기존 시니어와 비교하였는데, 인생의 변화를 맞아 정년을 맞아 사회적 욕구가 강한 공통점이 있지만, 뉴 시니어는 보유자산을 자신의 노후를 위해 활용하고 자녀에게 더욱 독립적으로 다양한 취미생활을 하며 다른 세대 간 교류를 지속해서 추구하고 있다고 정리하였다. 기존 세대가 한정된 취미생활로 같은 세대 간 교류하는 성향과 다르게 문화, 여가 생활에 적극적이고 자신의 노년을 적극적이고 다양성 있게 주도하는 특성을 보인다고 구분하였다.

한국디자인진흥원에서 발간한 「액티브시니어 라이프스타일 연구보고서」에 따르면 생활 수준 향상으로 시니어의 욕구는 삶의 질적 상승을 추구하고 젊은 층에 부양받는 존재가 아닌, 자립적으로 도시 생활을 영위하기를 희망하고 있음을 밝혔다. 한국의 베이비붐세대와 예비 노인층의 70% 이상이 중산층 이상으로 건강하고 경제적 여유가 있어 독립적인 생활에 대한 투자는 지속적인 흐름으로 예상하였다.

KT경제경영연구소에서는 액티브시니어, 뉴시니어의 성향을 'B.R.A.V.O'로 정리하였는데 내용을 요약하면 다음과 같다. Bankable은 높은 소득, 소비수준과 부동산, 연금, 예금으로 준비된 노후 생활력을 보유하고 있다. Relation은

기존 관계를 중심으로 사회활동이 강화되고 종교, 친목, 취미 모임에 대한 수요가 크다. Active 자기중심을 기반으로 적극적인 평생교육, 여가 활동, 자원봉사에 대한 참여 활발한 성향을 보인다. Value Consumption 고급화된 성향으로 외모, 디자인을 중시한다. Occupation 지속적 근로 활동을 희망하면서 경력과 유관한 직업을 선호하고 창업에 대한 정보, 교육 니즈가 강하다는 특징들로 정리하였다.

초고령화 사회로 진입함에 따라 고령인구의 양적 증가에 대한 대응뿐만 아니라 고령인구의 주축을 이루는 세대 특성이 변화한다는 점을 이해하고 이에 따른 고령자 주거 문제 대응도 발굴할 필요가 있다.

2. 고령인구와 주거 환경

경제 발전으로 주거에서의 기초적인 생활 영위 단계가 지나면 보다 나은 삶을 위한 질적 추구에 대한 관심이 높아진다. 주거 환경의 의미를 파악하기 위해서는 주택과 주거에 대한 개념구분 이해가 필요하다. (박성복, 2011) 주택은 일종의 '사물'로서 환경의 일부를 의미하고, 주거는 사람들과 그들이 속해 있는 환경 사이에 맺어진 일종의 '관계'를 지칭하는 개념이다. (윤해수, 2010) 본 연구에서는 주거 환경에 대한 전반적 이해를 추구하지만, 분석 단계에서는 시설 차원의 비교 분석이 중점적이므로 고령자 주택으로 용어를 통일하였다. "주거 환경은 인간의 실제 생활의 장으로 개인 생활의 근거지이며 사회생활의 토대가 된다." (2011, 박성복) 고령자는 다른 연령층에 비하여 주거 공간에 있는 시간이 길기 때문에 일상생활에 미치는 영향은 매우 크다. 질적으로 우수한 주거 공간은 고령자에게 안전을 위한 공간이자 노년기 삶의 만족도를 결정하는 요소로 작용한다고 밝혔다. 그러나 급격한 고령화 추세에도 불구하고 노인복지주택의 공급은 현재 고령인구의 0.08% 만 수용하고 있다고 언급하였다. (구정한 외, 2020) 또한, 서울·경기 집중화 되어 지역적 편차가 커 국가 전반적인 고령자 주거 복지 차원에서 문제를 해결하기에 부족한 상황이다. 또한, 앞서 살펴본 기존 시니어의 성향과 다른 새로운 수요층인 액티브 시니어, 뉴 시니어의 특징을 반영한 주거시설에 대한 공급은 아직 미흡한 실정이다. (고진수, 2014)의 연구에서는 노년 가구 특성이 주거 선택 형태에 미치는 영향을 연령, 건강, 결혼상태를 기준으로 구별하여 진행하였고, 기준별 선택 형태에 영향이 다름을 밝혔다. 전체적으로 봤을 때 연령 증가로 인해 발생하는 건강 악화는 일반 주택에서 갖는 생활 한계로 요양시설, 의료 서비스를 제공하는 고령자 주택으로 주거 환경을 이전할 필요성은 지속될 것으로 보인다고 하였다. 그러나, 놓치지 말아야 할 점은 기존 고령인구를 위한 주거 환경이 동질 인구집단으로 인식되어 세분되지 못한 채로 발전한 부분에 대하여 앞으로는 달라야 한다는 점이다. 이를 놓치고 기존과 같다면 고령자 주택은

수요자에게 외면당할 것이며, 주거 복지 사각지대에 놓이는 고령자들이 많아질 가능성이 있다는 점을 인식해야 한다. 고령자 주택은 개발 시 생활환경을 어떠한 형태로 제공하느냐에 따라서 입주자의 삶의 질이 다양하게 나타난다. 초고령 사회는 다양한 고령자가 생기는 만큼 이는 물리적·사회적·심리적 측면에서 고령자가 생활하기에 적합한 주거 대안이 다양해져야 함을 시사한다.

3. 고령인구의 경제력

[4]고령 세대로 점차 진입할 예비 고령인구인 베이비붐 세대의 경제력은 부동산 중심으로 자산을 형성하고 있으며, 자가로 거주하는 경우가 많아 자산 대비 은퇴 후 고정소득에 대한 문제가 발생한다. 현재 고령자 주거 복지 정책은 저소득층의 복지 차원으로 베이비붐 세대의 상당수를 차지하고 있는 중소득층에 대한 복지 지원은 사각지대에 놓이게 되는 상황이다. 자가로 보유하는 부동산이 자산으로 잡혀, 외형적으로 복지의 대상이 되지 않지만, 이들에게도 안전하고 건강한 노후 생활을 위해서는 주거 및 복지서비스의 대안이 필요한 실정이다. 최장훈, 이태열, 김미화(2017)가 연구한 「베이비부머 세대의 노후소득 : 1, 2차 베이비부머 간 은퇴 시 자산 적정성 비교 분석」에 따르면 은퇴 전 소득이 많더라도 자산은 그만큼 높지 않을 가능성이 있어 은퇴 후 소비생활 여력을 조정해야 할 가능성이 있음을 시사하였다. 또한, 2차 베이비붐 세대가 은퇴할 시점에는 순자산 대비 증가한 생활비로 인해 1차 베이비붐 세대보다 노후 준비 정도가 더 증가할 가능성을 제기하였다. 노후 생활비를 최저 생계비 기준으로 자산 고갈 시점을 계산한 연구 부분에 대해서도 평균 수명에 근접하거나 초과하는 것을 밝혀 베이비붐 세대의 노후 준비를 위한 경제력은 최저 생계를 유지할 만큼인 것으로 나타났다. 고령인구의 경제력 실정에 비하여 현재 공급되는 고령자 주택의 추세는 고급화 전략을 추구하고 있으며, 이 방향성이 지속적일 경우 고령자 주택은 특정 고소득층을 위한 시설로 자리 잡게 된다. 고령자 주택의 시장세분화를 통해 다양하고 합리적인 주거 복지 모델을 고안하고 가격 경쟁력도 확보하여 사각지대에 놓은 고령자를 위한 시설 개발이 필요하다.

---

4) “1700만 베이비부머를 위한 신주거복지”
https://www.betterfuture.go.kr/front/notificationSpace/columnDetail.do?articleId=170
(검색일: 2023년 5월 23일)

2절: 고령자 주택에 대한 고찰

1. 국내 고령자 주택 유형 및 특성

노인주거복지시설이란 60세 이상의 일생 생활에 지장이 없는 노인이 가정과 같은 주거 공간에서 일상생활에 필요한 편의를 제공 받을 수 있는 시설을 의미한다. 노인주거복지시설은 「노인복지법」 제 32조 1항에 따라 양로시설, 노인 공동생활가정, 노인복지주택으로 분류된다. 노인주거복지시설은 소득수준에 따라 자격 요건이 다르고 유상 혹은 무상으로 고령자를 위한 주거 편의시설로써 제공하고 있다. 노인주거 복지시설 중 노인복지주택은 법률 제18609호 노인복지법을 따른다. 노인복지법은 “노인의 질환을 사전 예방 또는 조기 발견하고 질환 상태에 따른 적절한 치료·요양으로 심신의 건강을 유지하고, 노후의 생활 안정을 위하여 필요한 조치를 강구함으로써 노인의 보건 복지증진에 기여 함을 목적으로 한다.” (노인복지법, 2022) 고령자 주택의 영역은 노인복지주택에 해당하는데, 노인복지주택은 2007년 8월 3일 개정에서 분양, 양도, 임대 방식이 가능하였지만, 2015년 1월 18일 분양형이 폐지되면서 임대만 가능하게 되었다. 노인복지주택은 현재 민간 업체에서 공급하는 주요 주거 복지 유형이다.

[표 2-8] 노인주거복지시설의 종류
(출처: 노인복지법)

구 분	종 류
노인주거복지시설	양로시설
	노인공동생활가정
	노인복지주택
노인의료복지시설	노인요양시설
	노인요양공동생활가정
	노인복지관
노인여가복지시설	경로당
	노인교실
	방문요양서비스
재가노인복지시설	주·야간보호서비스
	단기보호서비스
	방문 목욕서비스

[표 2-9] 노인주거복지시설의 개념
(출처: 노인복지법)

구 분	유 형
양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖의 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
노인공동생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거 여건과 급식, 그밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
노인복지주택	**노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일생 생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설**

[표 2-10] 노인주거복지시설의 특징
(출처: 노인복지법)

구 분	입소 자격 및 특징
양로시설	65세 이상으로서 기초생활보장 수급대상자 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월소득 합산액을 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액이 “2021년도의 도시근로자 가구 월평균 소득“을 2021년도 평균 가구원수로 나눈 1인당 월평균 소득액 이하인 자로서 65세 이상의 노인(실비입소대상자) 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로 시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세 이상의 노인
노인공동생활가정	
노인복지주택	**단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 자**

우리나라는 노인복지주택이 하나의 주거 마케팅 상품으로 개발되어 실버타운이란 용어가 익숙하다. 실버타운 관련 용어 정의에 관해서 권오정(2005)은 노후 주거 대안 중 자립적인 일상생활이 가능한 노인들을 대상으로 생활 서비스, 여가, 취미 서비스, 운동, 건강관리 서비스를 복합적으로 지원해주는 주거시설로서 정의한다. 이인수(2006)도 노인을 위한 복합기능의 노인주거시설로 공동생활을 하는 광범위한 공간으로서 정의하였다. 실버타운과 노인복지주택이 성격상 유사해 보이지만, 송준호(2013)는 실버타운이 노인복지주택보다 규모 면에서 광범위하고 단순한 노인주거시설에서 확대된 형태로 보았다. 노인복지주택을 “자립생활이 가능한 활동적인 노인(active adult)에게 취사가 가능한 독립된 주거시설과 함께 일상생활과 여가 생활에 필요한 부대시설과 서비스를 의료영역, 생활편의 영역, 문화 여가 영역, 스포츠 영역, 안전관리 영역, 외부공간 영역에서 제공함으로써 노후의 편안하고 안정한 생활을 보장하는 복합기능을 갖춘 시설” 로 정의하였다. 노인복지주택의 경우 공공주도형으로 지자체 지원으로 운영되는 요양시설과 달리 민간주도형으로 시설마다 특성이 다르고 입주자의 입주금으로 운영되는 유료 시설이 대부분이다. 개인 자금으로 이용하는 유료 시설임에도 불구하고, 노인복지법상 사회복지시설로 분류되어 일반 아파트와는 다른 규정으로 제약이 있다. 고령자 주택의 경우 단순 주거용 공간을 넘어서 입주한 고령자의 특성에 맞게 건강 의료, 생활 보조, 취미 여가 등 서비스를 위한 시설의 설치가 의무화 되어 있고, 이 점을 활용하여 다양한 서비스 기획을 선보이는 복합 주거 공간으로 볼 수 있다. 노인복지주택의 발전 과정은 실버산업 발달로 인한 실버타운의 발전과 비슷한 맥락을 갖는다. 노인복지주택, 실버타운은 도시로부터 떨어져 도시 생활에서 벗어나 쾌적한 주거 환경을 바탕으로 요양, 휴식 개념의 자연 휴양형이 지배적이었다. 그러나 2000년대 들어서 도시권 내부, 근교에서의 입지를 선호하고 선호도가 높아지는 발전 과정을 갖고 있다. (한문희, 2011)

공공에서 공급하는 고령자 주택은 주택정책에서 국가, LH, 지방자치단체, 민간이 보유하는 공공임대주택에서 고령자가 이용할 수 있도록 정책적으로 지원하는 방식으로 발전되었다. 임대주택은 무주택자, 청년, 신혼부부, 고령자를 대상으로 공공 지원 민간 임대, 공공임대(10년), 행복주택, 국민임대, 영구 임대 유형으로 공급되었고, 주거 취약층을 위한 고령자를 위해서 임대 주택의 일부를 우선권을 제공하는 방식으로 공급되었다. 이후, 2017년 주거 복지 로드맵이 시작되면서 고령자 전용으로 설계된 고령자 주택을 2018년부터 2022년까지 5만호 공급하는 방식으로 발전되었다. 고령자를 위한 주거 공급은 임대주택 중 일부를 공급받는 식이었지만, 점차 고령자 맞춤형 주거에 대한 필요성이 제기되면서 변화하게 되었다.

2. 국내 고령자 주택의 한계점

앞서 살펴본 국내 고령자 주택의 유형을 보면 크게 두 가지인데 1) 공공에서 공급하는 고령자 대상 공공임대주택과 2) 민간에서 개발한 노인복지주택이다. 공공에서 공급한 고령자 대상 임대주택은 저소득층의 주거 안정을 위해 추진되었기 때문에 입주 대상자로 선정되기 위한 조건이 있다. 민간에서 공급한 노인복지주택은 입소 자격이 나이 외에는 조건이 없어 고령자의 의사에 따라 자유로운 입소가 가능한 시설이다. 그러나, 제약이 적은 노인복지주택은 2016년 32개에서 2021년 38개로 단 6개의 시설만 신규 공급되었고, 이는 2016년 680만명의 고령자가 2023년 949만 명으로 증가 한 수 대비 턱없이 부족하다. 국내 고령자 주택은 저소득층을 위한 공공 지원 시설과 노인복지주택의 물량 공급이 부족하고 검증된 시장 대상을 위해 고급화 전략만 추구하고 있어 양극단으로 나뉘어 고령화가 급속하게 진행되는 속도감에 비하여 발전을 이뤄내지 못하고 있다.

3절: 시장세분화 (Market Segmentation)

1. 시장세분화의 이론적 배경

시장세분화는 욕구와 선호가 다른 구매 집단을 확인하고 규명하는 과정을 통해 세분화하는 과정을 말한다. 시장세분화 이론은 Joan Robinson(1969)에 의해 이론화되기 시작하였고 마케팅 분야의 전략 수단으로서 응용되면서 발전해 왔다. 시장세분화 전략은 마케팅 전략 중 하나로 시장세분화 과정을 통해 고객의 이질적인 욕구를 충족하고 이를 전략상으로 제시함으로써 시장을 점유하는 것을 의미한다. (Smith, Wendell R, 1956) 기업 입장에서 시장세분화를 통한 전략 구체화 과정은 새로운 시장의 기회를 탐색할 수 있으며, 상품과 마케팅 전략 수립에서 세분시장이 욕구하는 방향성에 맞춰서 제시할 수 있다. (김석, 2008) 시장세분화를 통해서 어떤 세분시장을 공략할 것인지 정하고, 표적시장으로 삼아 경쟁사를 이길 수 있는 위상 정립 전략을 개발하는 일련의 과정을 갖는다. (현대마케팅론, 제6장 시장세분화와 포지셔닝) 시장세분화가 필요한 이유는 시장의 이질성과 소비자 지향 사이에서 기회를 발굴하는 것이다.

[5]시장세분화를 위한 변수는 다음과 같은 요건을 갖는다.

(1) 소비자들의 행동과 관련 있으면서, (2) 측정할 수 있고 쉽게 관찰할 수 있어야 한다. (3) 세분화 변수에 따라 시장을 나누었을 때, 세분시장 하나하나에 접근 가능해야 한다.

시장세분화를 하는 방식에 정해진 틀은 없지만, Kolter의 기준이 주로 연구에서 사용되어 왔다. Kotler의 기준 방식은 (1) 지리적, (2) 인구 통계적, (3) 심리학적, (4) 소비행동주의적 등의 분류로 구성되어 있다. 이중 본 연구에서는 인구 통계적 변수를 조사하였고 이는 소비자의 욕구, 선호, 사용량 등이 이러

5) 유필화, 김용준, 한상만(2012), 현대 마케팅론 제 8판, 박영사.

한 변수들과 상관관계가 높고 측정하기 쉬운 장점을 갖고 있어 주거 시장의 시장세분화를 위한 변수로 적절하기 때문이다.

[표 2-11] 시장세분화 변수
출처: 현대마케팅론 제 9판, 유필화, 김용준, 한상만(2019)

구 분	시장세분화 변수
지리적 변수	지역, 인구밀도, 도시의 크기, 기후 등
인구 통계적 변수	나이, 성별, 가족 규모, 가족수명주기, 소득, 직업, 교육 수준, 종교 등
심리학적 변수	사회계층, 생활양식, 개성 등
소비 행동주의적 변수	추구하는 편익, 사용량, 제품에 대한 태도, 상표 선호도, 가격에 대한 민감도 등

2. 고령자 주거 시장세분화에 관한 연구

국내 고령자와 관련한 실버 시장의 시장세분화에 관한 연구는 다수 진행되었다. 그러나, 고령자를 위한 주거 시장을 세분화하기 위해 토대가 되는 연구가 매우 부족한 실정이다. 2025년 초고령화 사회로 진입하면서 고령자 주거 공급을 다양화에 대한 필요성이 대두되는 시점임에도 불구하고, 국내 고령자 주택의 공급은 저소득층을 위한 복지 차원과 고급화 전략을 통한 소수의 시설로 가고 있는 한계점이 있다.

국내 고령자 주택의 시장세분화를 위한 선행연구는 다음과 같다.

김석(2008)은 잠재적 선호 자료를 기초로 컨조인트 분석기법을 이용하여 실버타운 입주 시 소비자가 중요하게 고려하는 요소들의 속성을 파악하였다. 전체 응답자들에게 실버타운 선호 속성에 대한 효용 값을 측정하여, 의료

(34.68%), 레저(34.32%), 가격(21.08%), 주거(9.92%)의 순으로 상대적 중요도를 밝혔다. 이후 군집분석을 통해 ‘주거 가치에 비중을 두는 집단’, ‘의료・레져 서비스에 비중을 두는 집단’, ‘레저 서비스에 비중을 두는 집단’, ‘분양가격을 신중히 고려하는 집단’ 의 4개 세분된 계층으로 구분하였다. 단, 이 연구에서는 고령자 주택 선택 시 중요한 입지가 속성에서 제외되었다는 점이다. 또한, 시설 내부적으로 갖는 특성을 중점적으로 고려하였다.

윤정숙(2007) 연구에서는 중장년층의 라이프스타일 유형화 후 설문조사를 통해 주거 조건 및 서비스 분석을 진행하였다. 라이프스타일 유형화를 위해 LOV기법을 통해 측정 결과로 개인적 자아 추구형, 소극적 가족 지향형, 적극적 자기 계발형, 보수적 자기 신뢰형, 외향적 대인 중시 형의 유형으로 구분하였다. 연구 결과에 따르면 유형에 관계없이 공통적으로 자연환경과 편의시설을 중요시하나 라이프스타일에 따라 주택 크기, 주택 유형 항목에서 차이를 보여 이에 따른 고령자를 위한 수요 대응 맞춤식 주택 개발의 필요성을 제기하였다.

한문희(2011)의 연구에서는 노인주거복지시설의 분포 및 속성별 특징 파악 후 입지의 유사성 분석을 진행 후 실제 실버타운에 거주하는 거주자를 대상으로 설문조사를 진행하여 발전 방안에 대한 의견을 도출하였다. 실버타운의 입지가 전원・휴양지 중심에서 대도시로 이전되어 내부 지향형으로 변화하는 흐름을 밝혔으며 규모와 주택의 면적에서 150세대 내외의 중대형 실버타운, 75㎡ 정도의 규모를 선호하는 것으로 나타났다. 또한, 고령자가 가장 관심을 갖는 요소는 건강관리를 위한 의료 서비스임을 밝혔다. 고령자를 위한 다양한 주택 요소의 중요성을 밝히며 모든 것을 만족시킬 수는 없더라도 고령자의 다양한 요구사항을 최대한 반영시킬 수 있는 시설이 다양하게 공급되어야 함을 시사하였다.

3. 시장분석을 위한 컨조인트 분석과 군집분석

시장세분화를 규명하는 과정에는 사전적 (a priori)접근법과 사후적(post hoc) 접근법이 있다. (김진환, 2010) 사전적(a priori)접근법은 인구통계학적 변수들을 사용하여 세분화하고 세분된 시장들 사이에서 컨조인트 모형의 계수에 차이가 있는지를 분석하는 방법이다. 반면에 사후적(post hoc)접근법은 세분된 시장의 수를 정해두지 않고 효용 값에 의해서 세분된 비슷한 컨조인트 계수를 갖는 응답자들을 묶어 세분시장을 구성하는 방식을 의미한다. (김석, 2008) 추정된 모수들이 수요자의 반응을 반영하는 지표로 보고 추정치를 이용해서 세분 집단을 사후적으로 추론하는 것이다. 이를 위해서 군집분석(Cluster analysis)가 많이 사용된다.

4절 선행연구와의 차별성

본 연구의 차별성은 크게 3가지로 구분할 수 있다.

첫 번째, 고령자 주택의 현황 중심으로 현재 주요 이용자인 실버산업 세대에 관련한 연구가 대부분이다. 그러나, 2020년부터 베이비붐 세대가 고령인구로 편입되면서 예비수요자인 베이비붐 세대에 관한 연구에 대해서 새로운 검토가 필요하여 부분을 중점적으로 분석하였다.

두 번째, 선행연구의 대부분이 수요 혹은 공급의 한 측면을 중심적으로 연구하는 반면에, 수요와 공급을 동시에 검토함으로써 수년간 고령자 주택에 대한 관심이 고취됨에도 불구하고 발전이 더딘 상황에 대해서 밝힌다. 잠재 수요자의 수요 특성을 밝히고 공급 현황과 방향성의 비교 분석을 통해 불일치 지점이 어디인지 밝혀낸다. 본 연구에서는 고령자 주택 선택 시 선호하는 속성과 속성 수준에 따른 수치를 밝혀내, 공급 시 가장 우선시되어야 하는 요소를 무엇인지 검증할 수 있는 자료에 근거로 작용할 수 있다.

세 번째, 본 연구의 공급 측면에서 시설 현황 분석뿐만 아니라 개발을 추진

하는 전문가를 대상으로 심층 인터뷰를 진행하여 시장에 대한 추진 방향성과 애로사항이 무엇인지 분석하였다. 이는 기존 선행연구에서 이미 공급된 시설들 중심으로 검증하는 방식과는 다르게 새롭게 추진할 공급 방향을 검토한다는 점에서 연구의 차별점이 있다.

본 연구는 수요층 측면에서 실증분석을 통해 수요 검증이 부족한 고령자 주거 시장에 시사점을 제공하며, 공급 측면에서 사례 분석, 심층 인터뷰를 통해 한계와 방향성을 바라본 점에서 통합적 연구방법론을 활용하였다는 점에서 연구의 차별점이 있다.

제3장 수요·공급 비교 연구의 필요성

1절: 연구의 필요성 및 분석 개요

1. 수요·공급 비교 연구의 필요성

보건복지부 노인복지시설현황(2021)에 따르면 민간 공급 역할을 포괄하는 노인복지주택의 수는 2016년 32개에서 2021년 38개로 6개 시설이 신규 공급되었다. 5년간 정원은 5,648명에서 8,491명 증가하였다. 2016년 680만 명에서 2021년 870만 명인 190만 명의 고령자가 증가하였고, 2023년 통계청이 발표한 장래인구추계 자료에 의하면 현재 대한민국의 65세 이상인 고령자는 949만 명에 육박하여 인구수 대비 수용하는 시설의 현황은 부족하다. 심지어 정부에서 지원하는 고령자 주거 시설은 주거 취약층을 중심으로 이뤄지고, 민간 업체에서 공급하는 노인복지주택 수는 부족하여 고령자 주택에 들어갈 선택권이 주어지지 않은 다수의 예비 고령자가 주거 사각지대에 놓이게 된다. 따라서, 국내 고령자 주택의 대표적 문제는 고령자 수의 급격한 증가를 수용하는 수요 대비 공급 시설은 부족한 실정으로 수요와 공급 불일치 현상이 일어나고 있으며 고령자를 위한 주거 사각지대가 발생하고 있다는 점이다.

심지어 현재 공급 중인 고령자 주택은 수도권에 집중적으로 분포하였고, 지방 도시에서 증가할 고령자 대비하여 국내 고령자 주거 정책에 관한 관심 고취가 필요하다. 서동완(2016)의 연구에서는 지방 도시에서 노인층 주거실태가 열악하며 노인층의 고령자 주거에 대한 인식 수준이 미흡하여 현재로서는 발전이 미약하다고 하였다. 그러나, 비 노인층 대상으로 분석 시 공공임대주택 및 실버주택에 대한 입주 의사가 노인층 대비 높음을 밝혔다. 향후 예비 노인층의 고령화가 진행되면 수요는 증가할 것으로 보인다. 현시점에서 고령자 주택에 관한 문제를 면밀하게 살펴봐야 하는 이유는 오랫동안 문제점을 인식함에도 해결책을 발견하지 못한 채 평행적으로 나아가고 있기 때문이다. 우리나

라의 고령화 사회 진입은 1983부터 시작된 저출산 현상이 35년 이상 지속되면서 초저출산 현상(TER 1.3명 이하로 진입)으로 2002년 이후부터 지속된 이후의 흐름으로 초고령화 사회 현상이 심화하였다. 하루아침에 발생한 일은 아님에도 불구하고 국내 고령자 주거 복지를 위한 고령자 대안은 다양하지 못해 이를 위한 대응 방안이 필요하다.

본 연구는 기존 연구에서 수요와 공급에 대한 평가 중심으로 이원화된 연구에서 보지 못한 부분을 중점적으로 하여 수요와 공급의 양 측면에서 이용자와 밀접한 의견을 조사하여 불일치가 발생하는 것에 대한 문제점을 인식 후 대안을 제시하는 것으로 하였다.

2. 수요 분석 개요

본 연구의 수요 분석을 진행하는 목적은 크게 두 가지로 나눠 볼 수 있다. 첫째, 잠재 수요자인 예비 고령자가 고령자 주택을 선택할 때 중요하게 생각하는 속성과 속성별 수준을 파악하는 것이다. 둘째, 속성 수준별 효용 값을 이용하여 군집분석을 진행하여 잠재 수요자가 원하는 주거 대안을 시장 세분화(Market Segmentation)한다. 속성별 중요도를 파악하기 위해서 사용하는 연구 방법은 컨조인트 분석 방법으로 하였다. 컨조인트 분석은 제품이나 서비스를 구매할 때, 중요하게 생각하는 속성의 효용을 찾아낼 수 있는 기법이다. 다양한 속성들에 대하여 선호도가 달라지고 갈등이 발생하는 상황에서 선택과 포기의 상쇄 효과를 통하여 속성들의 효용을 구하게 되는 것이다. (김진환, 2010) 컨조인트(conjoint)는 com은 together의 의미이고, jungere를 join의 의미로, 어원의 의미처럼 고려할 수 있는 속성과 속성 레벨을 복합적으로 결합하여 분석하는 것을 의미한다. 분석을 통해 소비자의 효용을 측정하며 다양한 속성들의 변형을 통해 소비자들의 선호도를 조사하고, 그 결과를 바탕으로 소비자들이 가치를 더 두는 속성들과 중요도를 파악한다. 컨조인트 분석을 통해 소비자가 가장 선호하는 속성의 중요도를 파악할 수 있고, 속성 수준의 차이에서 어떤 조합을 이루는 대안 카드가 소비자들이 가장 원하는 것인지 파악할 수 있다. 이 방법론을 통해서 시장에 존재하지 않는 주거 모델을 발굴하고 기존에 있는 시장이지만 점유율을 확대할 수 있는지의 가능성을 파악하는 것에 유용하다. 이는 사각지대가 존재하는 국내 고령자 주거 시장에 대한 새로운 아이디어를 제시하고 정책적 계획을 세우는데도 대중의 의견을 어느 정도 파악할 수 있다는 점에서 의의가 있다.

3. 공급 분석 개요

본 연구의 공급 분석을 진행하는 목적은 크게 두 가지로 나눠 볼 수 있다. 첫째, 공공과 민간에서 공급하는 고령자 주택 대표 유형을 선정하여 사례 분석을 진행하여 현황을 파악한다. 공공과 민간에서 공급하는 고령자 주택의 사업개요 분석을 통해 취지와 입주 대상자를 검토하였다. 공공에서 공급하는 대표시설로 공공실버주택, 고령자 복지주택, 안심케어 주택이 있고, 민간에서 공급하는 고령자 주택은 노인복지주택 중 도시형, 교외형, 자연 휴양형을 대상으로 추출하여 연구를 진행하였다. 수요 분석과의 비교를 위해 1) 주거 환경과 2) 복지 서비스에 관한 내용을 중심으로 유형별 대표 사례를 선정하여 현장 답사 및 이용자 인터뷰를 진행하여 검토하였다. 이는 국내 고령자 주택 대표 시설의 현황과 한계점을 파악하고 새로운 고령자 주거 모델 도입을 위한 시사점을 도출하기 위함이다.

둘째, 업종 구분에서 부동산 개발, 신탁업 및 집합투자업인 기업에 종사하는 전문가 중 고령자 주택을 신규사업으로써 개발하거나 검토해 본 경험이 있는 자를 선정하여 총 6명에게 심층 인터뷰를 통해 신규 개발의 한계점과 방향성에 대해서 시사점을 도출한다. 전문가 인터뷰를 통해 고령자 주택의 공급 추진이 어느 지점에 놓여 있는지를 파악하고, 시장이 세분되지 않는 이유를 파악한다. 인터뷰에서 도출한 시사점을 잠재 수요자의 의견과 비교하여 불일치 지점이 어디인지 파악하는 방향에 기초자료로 활용한다. 또한, 민간과 공공 측에서 다양한 고령자 주택 개발 방안을 모색하기 위한 시사점을 도출한다.

제4장 수요 측면 분석

1절: 분석의 틀

1. 분석 방법

(1) 속성과 속성수준의 선택

컨조인트 분석에서는 속성과 속성레벨의 수준이 지나치게 다양화될 경우 대안이 기하급수적으로 증가하여 오히려 응답자가 조사에 응하기 어려울 뿐만 아니라, 연구가 복합해지는 과정을 겪을 우려가 있다. 따라서 본 연구에서는 고령자 주택 선호 관련 선행연구에서 다뤄지지 못한 부분과 최근 고령 세대 특성 변화로 인해 관심이 부각되는 요소들을 중점적으로 다뤘다. 고령자 주택 관련 시장세분화에 관하여 연구가 미흡한 실정이기 때문에, 속성과 속성 수준 결정을 위해서 현황과 특성과 관련하여 참고하였다. 속성 수준의 결정은 현재 공급되고 있는 시설의 평균을 중심으로 두고 속성레벨의 수준을 상위, 하위를 만들었다.

① 입지적 특성

국내 노인복지주택은 공급자 중심에서 발전하여 시설 중심형으로 연구되어 왔다. 따라서, 시설에 맞춰서 입지 유형 구분을 도시형, 도시근교형, 전원휴양형으로 진행한 연구가 대다수이다. 그러나, 도시 생활을 경험한 고령자들이 늘면서 정주성 기반의 Aging in Place (지역사회 계속 거주) 개념에 대한 선호가 증가하면서 입지 분류 유형을 기존 거주지와의 관계 중심으로 보는 것에 대한 방안으로 정하였다.

② 경제적 특성

2015년도 이전에 노인복지주택은 분양형, 임대형이었다. 그러나 분양받은 일

부 고령자가 이를 무자격자에게 재매매하거나, 건축업자가 분양으로 소유권을 넘긴 후에 시설 운영을 포기하는 사례 등 여러 문제점이 발생하면서 분양형 노인복지주택이 폐지되었다. (윤태영, 2022) 그러나, 임대형 노인복지주택은 보증금뿐만 아니라 임대료를 매달 지급해야 하면서 일정 소득이 없는 경우가 많은 고령자에게 경제적 부담에 되는 요소가 되었다. 2020년도 이후 이와 같은 사회문제점이 논란으로 제기되면서 최근 법안 발의를 통해 고령자 주거 복지를 증진하기 위해 방식을 다양화하자는 노력이 나타나고 있다. 따라서, 고령자 주택의 선택 결정 요인에 경제적 요소는 중요한 부분으로 속성으로 포함했다. 속성 레벨은 현재 공급되는 민간 노인복지주택의 평균 가격을 중심으로 저가형부터 고급형까지 레벨로 나눠 계획하였다.

③ 단지 특성

주거 단지 규모에 따라서 관리 비용과 시설 특성은 차이가 발생한다. 기존 공급 중인 고령자 주택은 규모 형태가 다양하지 않다. 그러나, 고령자의 특성 변화로 인해 수요자의 다양한 특성이 나타나고 점차 도시형 공급 증가 추세가 나타남에 따라 대규모 용지 확보가 어려운 점을 고려하여 규모 다양화에 대한 필요성이 제기된다. 따라서, 세대수에 따른 단지 규모를 선호도를 속성으로 선정하였다.

④ 서비스 특성

일반 주택과 다르게 고령자 주택은 주거와 다양한 서비스를 제공하는 서비스 결합형 주거 시설이란 점이다. 다양한 서비스 제공을 통해 노후의 삶의 질을 상승시키는 생활 지원 기능이 가능한 공간이다. 복지서비스 결합 주거 시설에서 서비스는 필수적인 요소이지만, 과도한 서비스 제공할 경우 매달 지급해야 하는 임대료의 비용을 상승시키는 원인이 되기도 한다. 현재 공급되는 고령자주택은 대부분 모든 서비스를 복합화하여 제공하려고 있으나, 실제 수

요와 일치하는지에 대한 검증이 필요하다.

따라서, 본 연구를 위한 수요 분석을 진행하기 위해 선정된 속성과 속성수준은 [표 13]과 같다.

[표 4-12] 속성과 속성수준

속 성	속성 수준		
	level 1	level 2	level 3
입지 특성 (기존 거주지와의 이동시간)	기존 거주지 1시간 거리 이상	기존 거주지 30~1시간 거리 내외	기존 거주지 30분 거리 내외
경제적 특성 (월 임대료)	100만원 이하	100~200만원	200만원 이상
단지 특성 (단지 규모)	50세대 미만	50세대 이상 300세대 미만	300세대 이상
서비스 특성 (서비스 종류)	식사제공 + 보안 및 안전	식사제공 +보안 및 안전 +건강 및 의료	식사제공 +보안 및 안전 +건강 및 의료 +세탁 및 청소 +문화 및 여가

(2) 모형의 선정

컨조인트 분석은 속성별 수준가치(효용)을 추정하는 방법에 따라서 따라 부분가치함수모형(part-worth function model)과 벡터모형(vector model) 그리고 이상점모형(ideal point model)으로 분류된다. 부분가치모형함수는 가장 일반적으로 사용되는 모형으로 속성수준별 개별적인 부분 가치가 있다는 것을 가정하에 효용을 측정하는 모형이다.

속성 4가지, 한 속성당 3가지 속성 수준을 설정하면 (3 x 3 x 3 x 3)로 81개의 대안이 가능하다. 이를 full factorial design이라고 한다. 81개의 선호도에

대하여 응답자는 순위를 매기고 통계를 통해 처리하는 것이 컨조인트 분석의 기본 프로세스이다. 그러나, full factorial design을 통해 응답자를 대상으로 81개의 순위를 매기기는 어려운 일이다. 따라서, partial factorial design을 통해 실험계획을 하였다. [표 4-13]과 같이 partial factorial design 9개로 질문 시 D-efficiency가 1.000으로 효율적인 것으로 나타났다. 모델 매개변수가 신뢰성 있고 정확하게 추정할 수 있는 것으로 검증하였다.

[표 4-13] 실험계획의 효율성 검증

Design Efficiency		
Trials	D-efficiency	Balanced
9	1.000	TRUE

[표 4-14] partial factorial design correlation
*Note: variable are assumed to be original

속성	입지특성	경제 특성	단지 특성	서비스 특성
입지 특성	1	0	0	0
경제 특성	0	1	0	0
단지 특성	0	0	1	0
서비스 특성	0	0	0	1

(3) 컨조인트 디자인

본 연구는 통계프로그램인 R의 conjoint 패키지를 활용하여 분석을 진행하였다. 컨조인트 분석에는 Rank, Full-Profile, Pair-wise 선택형, Multi-Alternative 선택형 등의 다양한 설문 방법이 있다. (황유진, 2022) 본 연구에서는 Rank 기술형 접근법을 통해 잠재 수요자인 베이비붐 세대를 대상으로 가상으로 설계된 고령자복지주택을 대안 카드로 제시하였고, 선호하는 순

서에 따라서 프로파일의 순서를 매기는 방식으로 디자인하였다. 실제 주택 선택과정에서 여러 대안에서 선호에 따라 순서를 결정 후 최적의 대안을 설정하는 방식과 유사하기 위해 Rank based Conjoint를 사용하였다. [표 4-15]는 대안 카드 선정 결과이며 총 9개의 프로파일을 선호하는 대로 1위부터 선정하도록 하였다.

[표 4-15] 대안 카드 선정 결과

프로파일 1	프로파일 2	프로파일 3
30분 미만	30분 미만	30분 미만
100만원 미만	100만원 이상 200만원 미만	200만원 이상
50세대 미만	300세대 이상	50세대 미만
식사제공+ 보안 및 안전	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료+ 세탁 및 청소+ 문화 및 여가	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료+
프로파일 4	**프로파일 5**	**프로파일 6**
30분 이상 1시간 미만	30분 이상 1시간 미만	30분 이상 1시간 미만
100만원 미만	100만원 이상 200만원 미만	200만원 이상
300세대 이상	50세대 미만	50세대 이상 300세대 미만
식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료	식사제공+ 보안 및 안전	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료+ 세탁 및 청소+ 문화 및 여가
프로파일 7	**프로파일 8**	**프로파일 9**
1시간 이상	1시간 이상	1시간 이상
100만원 미만	100만원 이상 200만원 미만	200만원 이상
50세대 미만	50세대 이상 300세대 미만	300세대 이상
식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료+ 세탁 및 청소+ 문화 및 여가	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료	식사제공+ 보안 및 안전

2. 자료수집

(1) 설문 설계

본 연구의 수요 측면 분석을 위해 설문 진행은 3단계로 구성된다. (1) 인구통계학적 질문을 통해 응답자를 파악한다. (2) 고령자 주택 인식에 관한 질문을 통해 관심 유무, 정도, 개선점을 파악한다. (3) 마지막으로, 가상으로 제시된 대안 카드의 선호 순위를 파악한다. 컨조인트 분석 진행 과정은 상품의 중요 속성과 수준을 결정하고, 결정된 중요 속성과 수준에 따라 상품의 프로파일을 설계한다. (김진환, 2011) 설계된 프로파일을 토대로 대안 카드를 작성하고 이를 가상으로 설계된 고령자 주택이라고 설명한다. 이후, 응답자들이 순위를 매기는 방식으로 설문을 진행하는 것으로 연구진행자가 설명한다. 응답 결과를 통해 선호 순서나 선호 정도에 따라서 속성의 부분 효용/가치 값을 추정하게 된다. 컨조인트 분석을 통해 주거 상품의 신규 개발 시 새로운 대안을 내기 위한 기초자료로 사용한다.

(2) 연구 대상과 표본

본 연구는 잠재 수요자로 선정된 베이비붐 세대를 대상으로 설문지를 수집하였다. 조사는 2023년 4월 1일부터 2023년 5월 31일까지 두 달 동안 진행하였다. 본 연구에서 활용한 데이터는 오프라인 설문조사를 통해 수집되었다. 오프라인 설문조사를 진행한 이유는 대안 카드 9가지를 동시에 비교하는 방식이 온라인으로는 선택 시 어려움이 있고, 설문 대상자가 예비 고령자로서 오프라인 방식이 더욱 익숙한 점을 고려하였다. 설문 장소는 예비 고령자가 비교적 많이 분포하는 봉은사, 서초구청, 지역문화센터 등에서 주로 진행하였다. 총 100부를 수집하여 분석 자료로 활용하였다.

(3) 인구통계학적 분석

응답자는 남성 36%, 여성 64%로 여성이 비교적 높은 참여율을 보였다. 베이비부머 1세대인 1955~1964년도 생이 44%, 베이비부머 2세대인 1965~1974년도 생이 56%로 참여하였다. 직업에서는 노동, 기능직 2%, 농업 4%, 공무원 및 회사원 30%, 상업 및 자영업 15%, 전문직 12%, 주부 29%, 무직 4%, 기타 4%의 참여율을 보였다. 현재 거주 상황에 대한 응답에서는 혼자 살고 있다 8%, 배우자와 둘이 살고 있다 47%, 배우자 외 가족(부모, 자녀)과 함께 살고 있다 44%로 나타났다. 예비 고령자의 대부분이 현재에는 가족과 함께 거주하는 것으로 나타났다.

[표 4-16] 응답자 표본 특성

구 분		빈도	비율(%)
성별	남자	36	36
	여자	64	64
연령	1차 베이비부머	44	44
	2차 베이비부머	56	56
직업	노동, 기능직	2	2
	농업	4	4
	공무원, 회사원	30	30
	상업, 자영업	15	15
	전문직	12	12
	주부	29	29
	무직	4	4
	기타	4	4
거주	혼자 살고 있다.	8	8
	배우자와 둘이서 살고 있다.	47	47
	배우자 외 가족(자녀, 부모)과 함께 살고 있다.	44	44
	기타	0	0

(4) 고령자 주택에 관한 인식 분석

선호도 분석에 앞서 고령자 주택에 대한 인식 조사를 진행하였다. 설문에 응답한 100명은 <표 18>과같이 나타났다. 노후에 고령자 주택 거주 의향에서 꼭 입주하고 싶다 (16%), 입주하고 싶다 (49%), 보통이다 (26%). 입주할 생각이 없다 (7%) 전혀 입주할 생각이 없다 (1%)로 나타났다. 응답 결과를 통해 고령자 주택 거주 의사에 관하여 긍정적 인식이 높은 편임이 나타났다. 고령자 주택 거주를 선택하게 되는 이유에 관해서 노후 고독감 문제 해소(32%), 식사 및 청소 지원 이용(28%)으로 높게 나타났다. 은퇴로 인해 사회적 교류 기회가 적어 고독감이 심화하고 체력이 약화 되어 서비스 지원에 대한 수요가 자가를 벗어나 고령자 주택으로 이전하는 방향에 동기가 되는 것으로 보인다. 민간에서 운영 중인 국내 고령자 주택의 가격 적정성에 대한 평가를 위해서, 평균 이용료가 150~250만 원 선으로 형성되고 있음을 설명하였고 이에 대한 인식평가에서는 매우 적정하다 (2%), 적정하다 (28%), 보통이다 (27%), 적정하지 않다 (32%), 매우 적정하지 않다 (9%)로 나타났다. 국내 고령자 주택의 가격에 대한 평가가 유사한 비율로 긍정과 부정의 인식이 동시에 존재하는 것으로 보아 의견이 분분하게 나뉨을 짐작할 수 있다. 고령자 주택의 보급을 위한 정부 지원 확대 필요성으로 매우 필요하다 (53%), 필요하다(40%)가 높게 나타났다. 이외 선택사항으로 고령자 주택에 관한 개인적 의견란에서 집게 된 주요 내용은 다음과 같다.

"개인연금으로 이용료를 충당하기엔 이용료가 높아 정부 지원 제도가 필요합니다."

"고령자 주택에 관한 인식 개선을 위한 홍보가 필요합니다. 아직은 부정적 인식이 존재하여 두려움이 있습니다."

"민간, 공공에서 다양한 방식으로 제공하여 선택지가 많은 고령자 주택이 필요합니다."

“의료 및 의식주를 복합적으로 서비스를 받을 수 있는 공간으로서 역할이 중요합니다.”

“고령자 주택을 위한 지속적인 관심과 다방면의 지원 확충을 원합니다.”

“지방에 고령자 주택 단지 조성하여 지방으로 인구 분산 문제, 비용 절감 등 다양한 방안이 필요해 보입니다.”

고령자 주택에 관한 인식 조사에서 예비 고령자는 거주 의사에 대한 긍정적 태도임에도 불구하고, 은퇴 후 고정소득이 없는 상황에서 지출해야 할 이용료의 부담이 크게 다가와 경제적 문제에 대한 우려가 큰 것으로 나타났다. 이를 해결하기 위한 대안으로 정부 지원에 대한 요구가 매우 크며 재정 지원 이외에도 다양한 대안으로 공급의 방향성이 검토되기를 희망하고 있는 것으로 보인다. 다양한 대안이 마련되어 고령자를 위한 주거 정책에서 선택지를 보유하기를 희망하는 것으로 나타났다.

[표 4-17] 응답자 고령자 주택에 인식 특성

구 분		빈도	비율(%)
노후에 고령자 주택 거주 의향	① 꼭 입주하고 싶다.	16	16
	② 입주하고 싶다.	49	49
	③ 보통이다.	26	26
	④ 입주할 생각이 없다.	7	7
	⑤ 전혀 입주할 생각이 없다.	1	1
고령자 주택 거주 선택 이유	① 의료 지원 비용	16	16
	② 식사, 청소 지원 이용	28	28
	③ 문화 여가 시설 이용	17	17
	④ 노후 고독감 문제 해소	32	32
	⑤ 자녀와의 독립	5	5
국내 고령자 주택 가격 적정도 평가 (평균 150~250 만원에 대한 평가)	① 매우 적정하다.	2	2
	② 적정하다.	28	28
	③ 보통이다.	27	27
	④ 적정하지 않다.	32	32
	⑤ 매우 적정하지 않다.	9	9
고령자 주택 보급을 위한 정부지원 확대 필요성	① 매우 필요하다.	53	53
	② 필요하다.	40	40
	③ 보통이다.	5	5
	④ 필요하지 않다.	0	0
	⑤ 매우 필요하지 않다.	2	2

2절: 실증분석

1. 컨조인트 분석 결과

(1) 속성별 중요도와 속성 수준의 효용

본 연구는 4가지 속성(Attribute)과 속성별 3가지의 수준으로 총 12개(level)에 의해 9개의 대안 카드에 대한 선호도 분석을 진행하였다. 순위 분석 결과는 다음과 같다. 가상의 대안 카드 9장을 바탕으로 입주하고 싶은 순서대로 순위를 매겨 순위 기반 컨조인트 분석(Ranked-based conjoint)이다. 전체 응답자의 속성별 중요도는 [표 4-18]과 같다. 전체 응답자의 속성별 중요도를 보면 전체 중요도 100을 기준으로 경제 특성이 32.79로 이용료는 대안 카드 선정에 가장 큰 속성임을 알 수 있다. 서비스 특성이 27.02로 이용료 다음으로 고령자 주택에서 어떤 서비스를 종류를 제공하느냐에 따라 순위가 달라짐을 알 수 있다. 다음으로 기존 거주지와의 이동시간을 기준으로 본 입지 특성이 22.12로 나타났다. 이용료와 서비스를 고려하여 주거 선택이 이뤄지고 이후로는 기존 거주지와의 접근성을 고려함을 알 수 있다. 가장 중요도가 낮은 특성은 단지 규모로서 18.07로 나타났다.

[표 4-18] 전체 응답자의 속성별 중요도

	입지 특성	경제 특성	단지 특성	서비스 특성
average importance	22.12	32.79	18.07	27.02
sum of average importance	100			

순위 기반 컨조인트 속성 레벨 분석 결과는 [표 4-19]와 같다. 속성 레벨 분석 결과는 Estimate 값이 0인 수준을 기준으로 결과 분석이 도출된다. 속성 수준별 효용 값은 효용 값이 높을수록 선호함을 의미하고 낮을수록 선호하지 않는 것을 의미한다. 입지 특성에서는 30분 미만이 0.4949로 가장 선호함을 알 수 있다. 기존 거주지와의 이동시간이 멀어질수록 선호하지 않는 경향성을 보인다. 경제 특성에서는 100만 원 미만이 0.7879, 100만 원 이상 200만 원 미만이 0.6145로 높은 선호도로 나타난다. 그러나, 200만 원 이상일 경우 -1.4024로 선호도가 급격히 낮아지는 것을 알 수 있다. 응답자의 대부분이 200만 원 선에는 지불 용의 의사가 있으나 200만 원 이상일 경우 선호도가 급격히 낮아짐을 알 수 있다. 단지 특성의 경우 50세대 이상 300세대 미만이 0.2155로 비교적 선호도가 높고 50세대 미만이 -0.1027, 300세대 이상이 -0.1128로 나타났다. 그러나 단지 특성 분석 결과는 통계적 유의성 수준에서 신뢰할 만한 값이 나오지 않아 추후 연구에서 보완이 필요하다. 서비스 특성에서는 복합 서비스를 제공하는 레벨이 1.0556으로 가장 높은 선호도로 나타났다. 식사 제공, 보안 및 안전, 건강 및 의료 서비스를 제공하는 속성레벨이 0.0724로 나타났다. 기본서비스만 제공하는 시설에서는 선호도가 낮아 짐을 알 수 있다. 기본서비스 이외 서비스가 추가로 결합 될수록 고령자 주택에 대한 선호가 높음을 확인할 수 있다.

[표 4-19] 순위 기반 컨조인트(Rank-based Conjoint Analysis) 속성 레벨 분석 결과

속성	속성수준	Estimate	Std. Error	t value	pv(>|t|)	속성 수준별 효용값
입지 특성	30분 미만	0,49495	0.11722	4.222	0.00000 ***	**0.4949**
	30분 이상 1시간 미만	0.28451	0.10566	2.693	0.00722 **	**0.2845**
	1시간 이상	0	·	·	·	**-0.7795**
경제 특성	100만원 미만	0.78788	0.11722	6.721	0.00000 ***	**0.7879**
	100만원 이상 200만원 미만	0.61448	0.10566	5.816	0.00000 ***	**0.6145**
	200만원 이상	0	·	·	·	**-1.4024**
단지 특성	50세대 미만	-0.10269	0.12774	-0.804	0.42165	**-0.1027**
	50세대 이상 300세대 미만	0.21549	0.15507	1.390	0.16499	**0.2155**
	300세대 이상	0	·	·	·	**-0.1128**
서비스 특성	식사제공+ 보안 및 안전	-1.12795	0.11722	-9.622	0.00000 ***	**-1.1279**
	식사제공+ 보안 및 안전 +건강 및 의료	0.07239	0.10566	0.685	0.49345	**0.0724**
	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료+ 세탁 및 청소+ 문화 및 여가	0	·	·	·	**1.0556**

Signif. codes: p<0 '***' p<0,001 '**' p<0,01 '*'

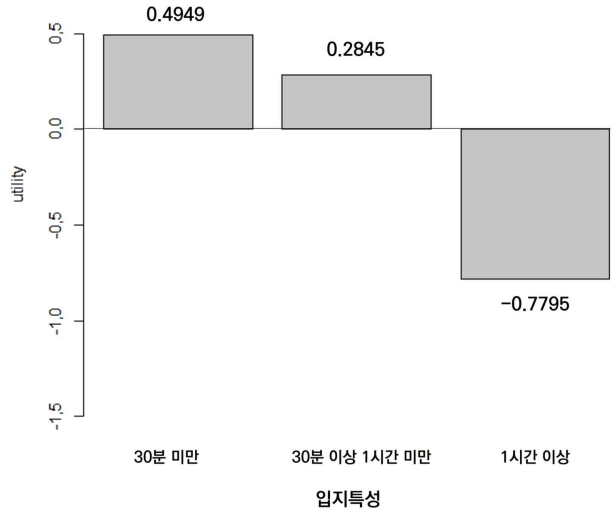

그림 4-2 입지 특성 부분가치효용함수

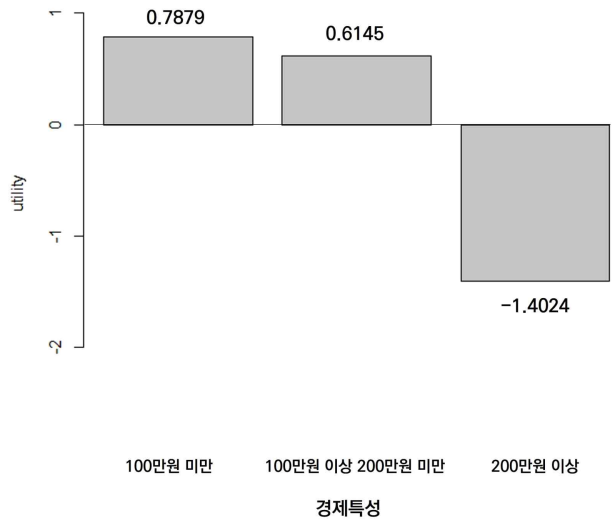

그림 4-3 경제 특성 부분가치효용함수

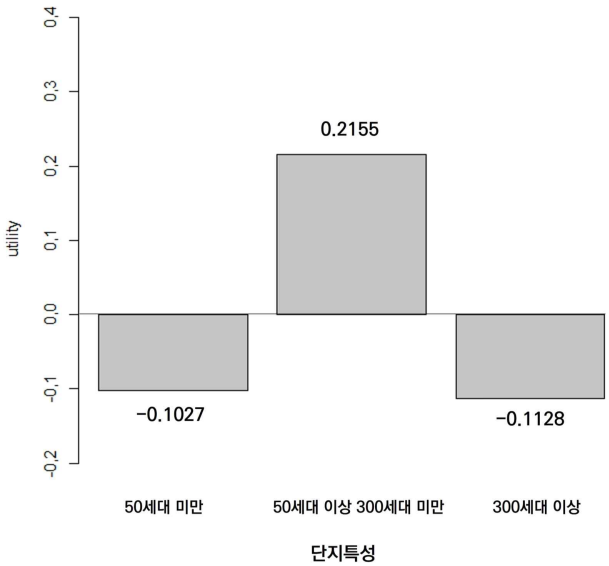

그림 4-4 단지 특성 부분가치효용함수

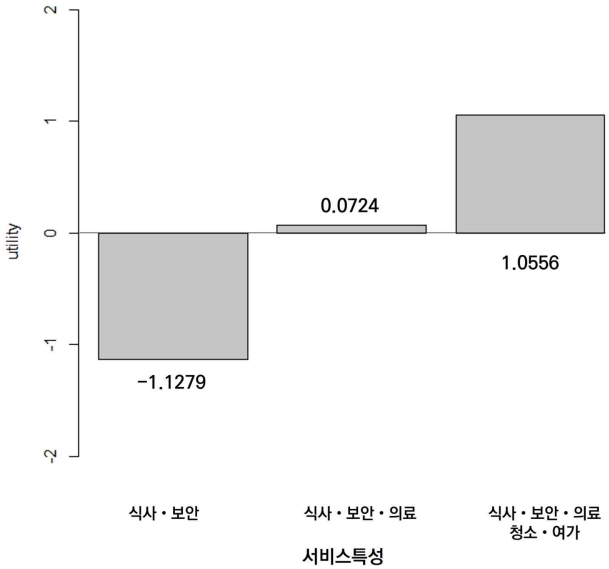

그림 4-5 서비스 특성 부분가치효용함수

(2) 대안 카드 선호 순위 분석 결과

응답자 100명에게 동일한 프로파일로 9개의 순위를 조사하고 분석한 결과는 다음과 같다. 동일한 프로파일로 조사하였기 때문에 카드 선호 순위는 합산을 통해 진행하였다. 합산의 수가 적은 수에서부터 많은 순으로 카드의 선호 순위를 분석하였다. 1위로는 [표 4-20]에서 카드번호 2번 시설을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 1, 2, 3 순위를 통해 응답자들은 적정가격에 서비스를 다양하게 누릴 수 있는 시설을 우선으로 선택하는 것을 알 수 있다. 7, 8, 9위의 유사 특성을 보면 이용료와 서비스 특성이 응답자에게 중요한 속성으로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

[표 4-20] 대안 카드 선호 순위

카드번호	입지 특성	경제 특성	단지 특성	서비스 특성	선호 순위
1	30분 미만	100만원 미만	50세대 미만	식사제공+ 보안 및 안전	**5위**
2	30분 미만	100만원 이상 200만원 미만	300세대 이상	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료+ 세탁 및 청소+ 문화 및 여가	**1위**
3	30분 미만	200만원 이상	50세대 미만	식사제공+ 보안 및 안전 +건강 및 의료	**8위**
4	30분 이상 1시간 미만	100만원 미만	300세대 이상	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료	**2위**
5	30분 이상 1시간 미만	100만원 이상 200만원 미만	50세대 미만	식사제공+ 보안 및 안전	**7위**
6	30분 이상 1시간 미만	200만원 이상	50세대 이상 300세대 미만	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료+ 세탁 및 청소+ 문화 및 여가	**4위**
7	1시간 이상	100만원 미만	50세대 미만	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료+ 세탁 및 청소+ 문화 및 여가	**3위**
8	1시간 이상	100만원 이상 200만원 미만	50세대 이상 300세대 미만	식사제공+ 보안 및 안전+ 건강 및 의료	**6위**
9	1시간 이상	200만원 이상	300세대 이상	식사제공+ 보안 및 안전	**9위**

2. 시장세분화 결과

(1) 효용값을 이용한 군집분석 결과

[표 4-21] 효용값을 이용한 분석 결과

군집 분류	입지 특성			경제 특성			단지 특성			서비스 특성		
	속성 수준1	속성 수준2	속성 수준3	속성 수준1	속성 수준2	속성 수준3	속성 수준1	속성 수준2	속성 수준3	속성 수준1	속성 수준2	속성 수준3
군집1 (N=25)	0.331	0.418	0.506	0.851	0.528	0.095	0.519	0.391	0.614	0.53	0.551	0.473
군집2 (N=19)	0.436	0.355	0.457	0.58	0.556	0.372	0.395	0.575	0.548	0.252	0.359	0.889
군집3 (N=14)	0.448	0.413	0.402	0.547	0.302	0.664	0.419	0.753	0.298	0.536	0.724	0.328
군집4 (N=13)	0.632	0.345	0.283	0.792	0.604	0.086	0.419	0.547	0.55	0.792	0.361	0.382
군집5 (N=12)	0.814	0.397	0.076	0.482	0.576	0.463	0.515	0.398	0.612	0.542	0.583	0.436
군집6 (N=10)	0.254	0.344	0.633	0.097	0.869	0.604	0.654	0.323	0.524	0.495	0.55	0.506
군집7 (N=5)	0.276	0.324	0.627	0.576	0.736	0.196	0.532	0.328	0.675	0.217	0.767	0.592

(2) 표적 계층별 특성 및 대응 방안

군집 분석을 통해서 군집 유형별 표적 계층에 대한 파악을 대략 파악이 가능하다. 그러나, 본 연구에서는 표본의 수가 적기 때문에 군집 특성을 그대로 표적 계층화하여 상품으로 반영하기에는 한계점이 존재한다. 일부 시사점을 도출하자면 다수의 선택을 받은 군집 특성을 보면 적정 서비스 수준에 저가형 시설을 선호하는 것으로 나타난다. 단지 규모에 대한 선호는 소규모, 대규모가 유사한 수치로 나타났기 때문에, 합리적인 서비스에 가격 경쟁력 있는 시설이 주택 선택 시 가장 우선하는 요소임을 알 수 있다. 군집 1 다음으로 다수의 선택을 받은 군집 2의 주거 모델 특징을 보면 적정 이용료가 만족 되면 서비스가 복합적인 시설에 대한 선호도가 높은 것으로 나타난다. 가격과 서비스가 고령자 주택 선택 시 가장 결정적인 요소로 작용함을 다시 한번 확인할 수 있다. 대다수의 선택에서 가격 경쟁력 있는 안을 우선시 하는데 현재 공급 트렌드인 하이엔드 고령자 주택과는 수요 성향에서 비교적 거리가 있는 상황으로 보인다. 아직 중저가형에 대한 시장 검증이 이뤄지지 않아 공급이 더딘 상황에서 본 연구의 수요자 측 연구 결과는 중저가형이면서 소규모 커뮤니티에 대한 고령자 주택의 선호가 형성되고 있음을 시사한다.

3. 시사점

잠재 수요자로서 예비고령자인 베이비붐 세대를 대상으로 한 설문의 컨조인트 분석을 통해 고령자 주택 선택 시 중요한 속성과 속성 수준에 대하여 살펴보았다. 분석 결과는 경제적 특성인 이용료가 가장 중요한 속성이며, 다음으로는 서비스 특성으로서 얼마나 다양한 서비스가 주거 공간 내에서 공급되는지를 중요한 요소로 보는 것을 알 수 있다. 이는 국내 고령자 주택이 대부분 임대형으로 매달 지급해야 하는 비용이 드는 반면에, 고령자의 경우 은퇴 후 소득이 적어 적정 이용료를 통해 지속적인 거주를 할 수 있는 대안을 선택하는 것이 중요한 요소로 작용함을 알 수 있다. 따라서, 현재 고령자 주택의 공급 트렌드로써 민간에서 제공하는 노인복지주택의 경우 서비스 고급화로 인해 하이엔드를 추구하지만 보다 대중적인 유형으로 주거 모델을 공급하기 위해서는 가격 경쟁력을 높인 대안이 필요함을 시사한다. 2순위의 중요도는 서비스 특성으로 나타났다. 고령자 복지주택은 복지서비스 결합형 주거시설로서 서비스의 종류 및 수준에 따라서 선호도가 달라짐을 알 수 있다. 그러나, 복지서비스 제공은 시설의 운영 영역으로 서비스의 종류가 과도하게 많아지고 고급화될수록 이용료가 올라가므로, 적정수준에서 합리적인 대안을 찾는 모델이 필요하다. 분석 결과를 통해 나타난 결과를 종합해보면 예비 고령자들이 주택 선택 시 중요한 요소로서 개발 단계에서 검토되는 주거 환경 자체의 속성보다 개발 이후 운영의 영역의 속성들에서 중점을 두고 있다는 점이다. 일종의 숙박시설처럼 지속 가능한 주택으로 운영되어야 한다는 점이 고령자 주택 선호에서 중요한 부분임을 알 수 있다. 컨조인트 분석을 통해 응답자 100명의 속성과 속성수준별 선호도 효용 값을 통한 군집 분석 결과에서는 군집이 총 7개로 분류되며 유형별 다른 특성임을 확인하였는데, 이를 통해 국내 고령자 주택의 수요가 세분 되고 있으며 이를 반영한 주거 모델을 발굴할 필요가 있음을 시사한다.

제5장 공급 측면 분석

1절: 공급 현황 분석

1. 공공 고령자 주택 공급 특성 분석

1) 공공실버주택

① 사업개요

공공실버주택의 전신은 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령」 개정을 통해 제시된 ‘주거복지동(웰플러스주택)’이다. 주거복지동 사업이 고령자복지주택의 개념으로 확대되었고 주거복지동의 시설 및 서비스 수준을 향상해 ‘공공실버주택’이 도입되었다. [6]공공실버주택은 공동주택의 저층부에 복지관을 설치하고 상층부에 고령자 맞춤형 주택을 건설하여 주거와 복지서비스를 함께 제공하는 공공임대주택이다. 공공실버주택은 민간 기부금과 LH기부금에 주로 의존하여 지원받아 사업이 진행된다. 65세 이상의 저소득(수급자 등) 고령자에게 공급하며 국가 유공자 및 독거 노인에게 입주 우선권을 주고 있다. 1차 사업지인 성남 위례, 목련의 공공실버주택에서 고령자 편의 설계, 식사 서비스 및 문화・여가 서비스 20여 가지를 다양하여 운영하였다. 1차 사업지에 공급 후 공공실버주택 입주사의 만족도를 높게 평가받아 2차 사업지를 추가로 진행하였다. 2차 사업지로는 경기 수원, 울산, 부산, 경북 안동, 충북 보은, 세종, 전남 장성, 전남 무안, 강원 영월 9곳이 추진되었다. 공공실버주택의 특이점은 저층부 복지관 설치로 건강관리・생활 지원 및 문화 활동 프로그램 운영을 복합적으로 제공하고 있다. 저층부 실버복지관은 입주민 외 인근 지역주민도 함께 이용할 수 있는 시설로 조성되어 지역사회의 고령자를 위한 복지 공간의 역할을 하고 있다.

---

6) 국토교통부 보도자료 (2017. 03) 웅진・진도・제천・광양 등 11곳에 공공실버주택 건설, 공공주택공급과

② 대표사례 : 광교 공공실버주택

[표 5-22] 광교 공공실버주택 시설 개요

<table>
<tr><th colspan="6">광교 공공실버주택 시설 개요</th></tr>
<tr><td>위치</td><td colspan="5">경기도 수원시 영통구 원천동 565</td></tr>
<tr><td>개설년도</td><td colspan="5">2018년 11월</td></tr>
<tr><td>공급주체</td><td colspan="5">GH 경기주택도시공사</td></tr>
<tr><td>입주대상</td><td colspan="5">수원시 주민등록 등재된 만 65세 이상의 고령자
세대구성원 전원이 무주택이며 공급신청자격자 중 입주 선정
자격 중 어느 하나에 해당하는 사람</td></tr>
<tr><td rowspan="5">주거</td><td>총 세대수</td><td colspan="2">세대 수</td><td>공급형별</td><td>전용면적(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">190세대</td><td colspan="2">16세대</td><td>22</td><td>22.03</td></tr>
<tr><td colspan="2">56세대</td><td>26A</td><td>26.23</td></tr>
<tr><td colspan="2">72세대</td><td>26B</td><td>26.32</td></tr>
<tr><td colspan="2">8세대</td><td>26C</td><td>26.21</td></tr>
<tr><td rowspan="3">복지서비스</td><td rowspan="3">실버복지관</td><td colspan="2">의료건강관리</td><td colspan="2">간호사실, 물리치료실,
헬스케어시설, 체력단련실</td></tr>
<tr><td colspan="2">일상생활지원</td><td colspan="2">식당, 사우나실, 시니어카페,
오픈형 거점</td></tr>
<tr><td colspan="2">여가활동지원</td><td colspan="2">텃밭, 소규모 영화관, 교양강좌실,
사회적 기업</td></tr>
<tr><td>임대보증금</td><td colspan="5">7)가군(생계, 의료급여수급자 등) : 2,068,000 / 2,461,000원
나군(일반 등) : 15,010,000 / 17,800,000원</td></tr>
<tr><td>임대료</td><td colspan="5">가군: 41,190원 / 117,000원
나군: 49,010 / 138,000원</td></tr>
</table>

7) 출처: 수원광교 공공실버주택 입주자 모집 공고문 (공고일: 2018.6.22.)
「가군」 해당자
공공주택특별법시행규칙 별표3 제1호 가목(국민기초생활보장법 상의 생계급여수급자 또는 의료급여 수급자_이하 생계의료수급자라 함), 나목(국가유공자 등으로서 생계의료수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자) - 공공주택특별법시행규칙 별표3 제1호 자목에 해당하는 자 중 생계의료수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자
「나군」 해당자
공공주택특별법시행규칙 별표3 제1호 자목에 해당하는 자 중 생계의료수급자 선정기준의 소득인정액을 초과하는 자

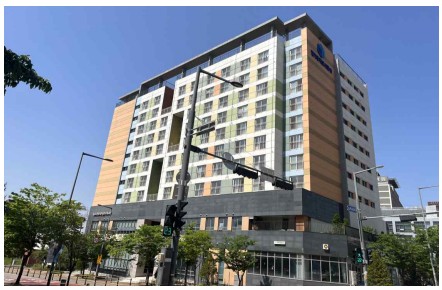

그림 5-6 광교 공공실버주택 전경 사진
연구자 촬영

그림 5-7 광교노인복지관 전경 사진
출처: 수원뉴스, https://news.suwon.go.kr/

③ 현장 답사를 통한 광교 공공실버주택 특성 분석

[표 5-23] 광교 공공실버주택 특성

광교 공공실버주택 특성	
주거 환경	・고령자의 편의를 고려하여 문턱 제거, 안전 손잡이, 욕실・침실 비상콜, 높낮이 조절 가능한 고령자 맞춤형 설계 적용 ・광교 노인복지관 분관 두빛나래는 입주민 외 지역주민 대상으로 고령자 복지 서비스를 위한 공간으로 구성 ・저층부 복지시설 외 상업시설도 고령자를 위한 교육, 치매 관련 사회적 기업 육성사업 창업팀을 위한 공간을 제공
복지서비스	・일자리 지원 센터, 맞춤형 한글 교육 프로그램 광교 학당, 먹거리 시민 활동 지원사업 등 고령자를 위한 복지서비스 운영 ・광교 노인복지관과 협업 구축하여 식사 등 편의 서비스 제공

시설 답사 및 이용자 인터뷰를 통한 시사점은 다음과 같다.

공공실버주택의 운영상 특이점은 공급 주체가 위탁운영을 통해 주거지원 서비스, 복지서비스 연계를 통해 지원하고 있다는 점이다. 자체 운영 대비 복지 프로그램에 대한 품질이 낮아질 수 있는 우려가 있으며, 위탁운영으로 인해 시설 관계자가 서비스에 대한 이해도가 낮아질 가능성이 있다. 공공실버주택은 고령자 주택이 주거와 복지서비스 결합시설로서 나아가기 위한 대안으로서 복지서비스의 다양한 협업 구축을 통해 사업을 고도화하고 자체 운영의 애로

사항을 극복하고 있는 특징을 갖고 있다.

2) 고령자 복지주택

① 사업개요

고령자 전용 공공임대주택을 고령자 맞춤형으로 계획된 시설로 ‘고령자 복지 주택, ‘고령자 특화 주택’으로 불리기도 한다. 공공임대주택은 국가, 지자체, 공기업 등에서 주체가 되어 임대를 목적으로 공급하는 주택 유형을 의미한다. 고령자 복지주택은 공공실버주택보다 확장된 개념이다. 일반 임대주택에서 신혼부부, 청년, 고령자 등 입주 대상을 나눠 모집하고 있지만, 대부분 신혼부부와 청년을 대상으로 하고 있으며 고령자에 맞춤형으로 설계되지 않아, 주거지원의 역할로 한계점이 있다. 고령자 복지주택은 국민주택이나 행복주택 등과 함께 공급할 수 있어 계층 및 세대 혼합이 가능하게 한다. 2017년 주거복지 로드맵에 포함된 고령자 특화 주택을 2018년부터 2022년까지 건설임대 3만 호, 매입 임차형 2만 호를 포함하여 총 5만 호를 고령자 전용 주택으로 공급하겠다는 계획을 바탕으로 추진되었다. 이는 고령자를 위한 특화 주택을 신규 유형으로 개발하는 것은 아니며 기존의 영구 임대 주택이나 공급 제도를 활용하여 고령자를 위해 어르신 맞춤형 임대주택(건설형 임대주택), 고령자용 매입임대주택 및 전세 임대주택를 통해 공급하고 있다.

[8]고령자 전용 임대주택은 고령자 주거 안정을 위해 무장애 설계를 적용한 임대주택과 사회복지시설을 결합하여 조성하는 점에서 차별화된다. 국토부에서는 2027년까지 총 5천호 공급을 추진하여 고령사회에 맞춰 단계적으로 공급 호수를 늘리고자 하는 추세이다. 입주 대상자로는 무주택기간 1년 이상의 해당 지역 거주 65세 이상인자로 해당 세대 소득 합계가 도시근로자 월평균 소득 100% 이하인 자를 대상으로 한다.

---

8) 국토교통부 보도자료(2022. 12) 인천 계양, 경기 광주·남양주, 강원 평창, 전분 순창, 경남 하동에 무장애 설계 갖춘 고령자 맞춤형 임대주택 들어선다, 공공주택정책과

② 대표사례 : 시흥 은계 고령자 복지주택

[표 5-24] 시흥 은계 고령자 복지주택 시설 개요

시흥 은계 고령자 복지주택			
위치	경기도 시흥시 은행동 230-2 (시흥 은계 LH 7단지)		
개설년도	2019년 4월		
공급주체	LH 한국토지주택공사		
입주대상	만 65세 이상 노인 중 무주택자이며 9)자격조건에 해당하는 자		
주거	총 세대수	공급형별	전용면적
	190세대	원룸 타입	23
복지서비스	시흥시 북부 노인복지관	스마트 돌봄서비스	
		헬스케어 서비스 (건강지원실)	
		밑반찬 제공서비스	
		복지관 시설이용 (바둑장기실, 헬스장, 강당 등)	
		복지관 프로그램이용	
임대보증금	수급자 : 2,000,000원, 비수급자 : 13,000,000원 (2022년 기준)		
임대료	수급자 : 35,000원, 비수급자 : 101,000원 (2022년 기준)		

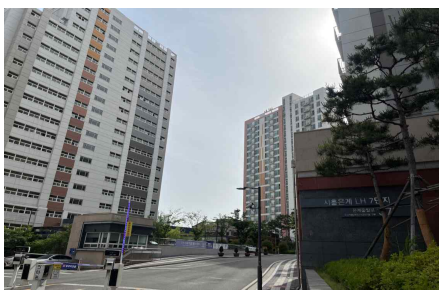

그림 5-8 시흥 은계 LH7단지 전경 사진
연구자 촬영

그림 5-9 시흥 북부노인복지관 전경 사진
연구자 촬영

9) 1순위 자격 대상자: 생계급여 또는 의료급여 수급자 중 아래 요건에 해당 되는 대상자 + 가구당 월평균 소득이 70% 이하에 해당되는 사람. (국가유공자 또는 유족, 보훈대상자 또는 유족, 5.18 민주유공자 또는 유족, 특수임무유공자 또는 유족, 참전 유공자) 2순위: 생계 급여 또는 의료급여 수급자, 차상위 계층 3순위: 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 50% 이하인 자

③ 현장 답사를 통한 시흥 은계 고령자 복지주택 특성

[표 5-25] 시흥 은계 고령자 복지주택 특성

시흥 은계 고령자 복지주택 특성	
주거 환경	·저층부 고령자 친화형 노인복지시설인 시흥 북부 노인복지관을 설치하고 상층부에는 임대주택이 설치되는 구조 ·시흥 북부 노인복지관은 임대주택 거주자 이외에도 인근 민간에서 공급한 아파트에 거주하는 고령자들도 저렴한 비용으로 이용할 수 있는 시설
복지 서비스	·거주 공간 내에서 누릴 수 있는 복지서비스와 복지관에서 누릴 수 있는 서비스를 동시에 운영 · 독거노인, 건강 상태가 좋지 못한 거주자가 많아 이를 위한 스마트홈 헬스케어 서비스를 제공 ·건강위험 대상자는 보건소와 연계되어 돌봄서비스를 받고, 복약 시간 알림 및 일상생활에 맞춤형 건강프로그램이 제공 · 시흥 은계 고령자 복지주택 저층부에 있는 노인복지관은 고령자 복지주택 거주자와 인근 고령 거주자가 모두 이용 가능

시설 답사 및 이용자 인터뷰를 통한 시사점은 다음과 같다.

고령자 복지주택의 저층부에 설치하는 복지관은 고령자 주택 외에 인근 고령 거주자를 수용하여 지역사회를 위한 고령자 복지서비스 시설로 역할을 하고 있다. 그러나, 고령자 주택의 실질 거주자는 독거노인 혹은 건강위험 대상자로서 외부에 있는 복지관 서비스 시설의 이용 빈도는 낮다. 고령자복지서비스 시설에 방문할 수 있는 정도의 건강 여력을 갖고 있는 고령층은 자유롭게 돌아다닐 수 있는 건강 상태를 보유하고 있어 고령자 주택으로 거주 이전보다 자가 거주를 하면서 복지서비스 시설을 별도로 이용하는 것을 선호하고 있다. 또한, 고령층 내에서도 취향, 건강 상태 등 차이가 있으나 현재 국가에서 운영하는 복지관 서비스의 수준이 고령자를 동질 집단으로 여겨 공급하는 경향성이 아직 있는 것으로 나타났다. 복지 서비스를 위한 시설 설립 이외에도 고령

자의 건강 상태, 취향 등 세분되는 특성을 반영한 대안으로 발전이 필요하다.

3) 케어안심주택

① 사업개요

[10]고령자가 살던 곳에서 건강한 노후를 보낼 수 있도록 주거, 의료, 요양, 돌봄 서비스를 획기적으로 개선하는 지역사회 통합 돌봄을 위한 정책으로 4대 핵심 요소 중 주거 정책의 일환으로 케어안심주택이 시작되었다. 기존 거주지에서 생활을 지속해 하고 싶은 추세를 따라 건강관리, 돌봄 서비스를 누릴 수 있도록 하여 2019~2022년 약 4만호 노인 공공임대주택을 케어안심주택으로 추진한다. [11]커뮤니티 케어는 지역주민에게 주거와 돌봄 등 사회서비스를 통합적으로 제공하고 지역사회 내에서의 삶을 보장하기 위한 목적이 있다. 케어안심주택은 세부 유형으로 ① 주거지원서비스(housing with services), ② 지원주택(supportive housing) ③ 보호주택(sheltered housing)으로 나뉜다. 주거지원 서비스는 독립생활이 어려운 상황에서 시설 입소를 지연시키기 위해 돌봄 서비스를 제공하는 것이며, 지원주택은 취약계층과 사회적 약자에게 주거지원으로 안정적인 생활로 안착하는 것에 기여한다. 초기에 노숙자를 대상으로 시작되었고, 이후 아동 및 장애인 등 주거 취약 계층에 대한 서비스를 통합적으로 제공한다. 케어안심주택 정책사업에서 고령자 대상은 재가 생활 지원 서비스와 케어안심주택 공급이다. 케어안심주택 공급은 공공리모델링 매입임대주택을 통해 제공되며, 저층부에는 주민통합 커뮤니티 시설인 '통합 돌봄 지원소'를 통해 지역사회 자원 연계를 통한 보건, 의료, 복지 서비스를 주거 공간과 결합하여 제공한다. 통합돌봄지원소는 거주자 외 지역사회 노인 모두 이용 가능하여 통합 돌봄을 통해 다기능 주민참여 주거 공간이다. 지역사회 내의 일상생활 지원에서 돌봄과 요양이 결합한 임대 주택을 의미한다.

---

10) 관계부처 합동 (2018.11.20.) 「1단계:노인 커뮤니티 케어 중심 지역사회 통합 돌봄 기본계획(안)」

② 대표사례 : 안산 케어안심주택

[표 5-26] 안산 케어안심주택 시설 개요

안산 케어안심주택 (보배 안심주택)		
위치	경기도 안산시 단원구 보배2길 64-7	
개설년도	2019년 (지역사회 통합돌봄 선도사업 추진 시작)	
공급주체	안산시 X LH한국토지주택공사 경기지역본부	
입주대상	안산시에 주민등록 되어 있는 만 65세 이상 노인 중 최근 1년 이내 의료기관 장·단기 퇴원(예정) 어르신, 요양원·노인시설 등 입소자 중 지역 복귀를 희망하는 어르신, 다제약물 관리 등 건강관리가 필요한 어르신, 46개 만성질환 중 당뇨·고혈압 등 2개 이상 만성질환을 가진 어르신	
주거	19세대	
복지서비스	통합 돌봄 서비스	방문주치의 맞춤 영양서비스 방문가사 서비스

③ 현장 답사를 통한 안산 케어안심주택 특성 분석

[표 5-27] 안산 케어안심주택 특성

안산 케어안심주택 특성	
주거 환경	·기존 노후 주택 재건축을 통한 주거 지원 및 주거시설로 통합 돌봄서비스가 지원되는 형태로 주거 공간은 높낮이 조절 세면대, 안전 손잡이 등 고령자의 편의를 반영한 설계 지원 ·응급상황에 대비해서 응급콜이 연결되도록 지원됨
복지 서비스	·저층에 커뮤니티 공간 등 복지 시설 등 이용 가능 (보배학교, 보배정원 서비스, 핸인핸클래스, 보배포트락) ·방문 의료 서비스를 통해 거주자의 건강 상태를 주기적으로 확인 ·일주일에 2회 도시락 배달을 통해 고령자를 영양 케어 서비스 지원

지역사회의 노후 공간을 활용한 대안으로 정부에서 지원하는 시설이다. 케어안심주택은 고령자의 주거 선택 시 기존에 살던 지역사회를 벗어나지 않고 지역사회 차원의 통합 돌봄을 지원받는 점에서 차별점이 있다.

2. 민간 고령자 주택 공급 특성 분석

1) 도시형 노인복지주택

① 사업개요

조용한 전원생활보다 활력 넘치는 도시에서 다양한 의료・편의・문화・여가・교육 프로그램을 누릴 수 있는 삶을 선호하면서 도시형 노인복지주택이 등장하게 되었다. 고령화가 먼저 시작된 미국을 비롯한 선진국에서도 지역사회에 머무르면서 노후를 보내는(Aging in Place)가 주요 흐름으로 나타나면서 이에 따라 국내에서도 도시 중심부에 민간주도형으로 노인복지주택 설립 추진이 증가하고 있다. 송준호(2013)의 연구에서는 산업화로 인한 인구이동의 도시 집중화 현상이 고령자에게도 해당하여 도시 생활을 영위하는 고령자가 증가하고 있음을 밝혔다. 특히 예비 고령자인 베이비붐 세대는 도시 생활이 익숙한 세대층으로 주거환경, 교통, 의료시설, 상업시설에 대한 편리한 이용을 친숙하게 해왔기 때문에 고령자가 되어도 지속해서 유사한 라이프스타일을 유지하기를 희망한다. 고진수(2014)의 연구에서는 고령화 사회에서 건강이 악화 된 노년 가구는 주거 이동 시에 의료시설 접근성 문제로 인해 도시지역을 선호하는 것으로 나타났다. 고령 세대의 특성도 점차 변화 중인 초고령화 사회에서는 생활양식, 의료시설 접근성 등으로 인해 도시에서 지속적 거주하려는 수요가 증가할 것으로 보인다.

② 대표사례 : 더시그넘하우스 강남

[표 5-28] 강남 더 시그넘하우스 시설 개요

<table>
<tr><th colspan="5">강남 더 시그넘하우스</th></tr>
<tr><td>위치</td><td colspan="4">서울특별시 강남구 자곡로 204-25</td></tr>
<tr><td>개설년도</td><td colspan="4">2017년</td></tr>
<tr><td>공급주체</td><td colspan="4">주식회사 도타이</td></tr>
<tr><td>입주대상</td><td colspan="4">65세 이상 고령자</td></tr>
<tr><td rowspan="5">주거</td><td>총 세대수</td><td>세대 수</td><td>공급형별</td><td>전용면적(py)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">230세대</td><td>100세대</td><td>방1+거실</td><td>15~18</td></tr>
<tr><td>45세대</td><td>방2+거실</td><td>21~25</td></tr>
<tr><td>25세대</td><td>스튜디오형</td><td>11.79</td></tr>
<tr><td>60세대</td><td>너싱홈 유닛</td><td>A:24.21, B:24.16</td></tr>
<tr><td rowspan="4">복지서비스</td><td>일상생활지원</td><td colspan="3">레스토랑, 데이룸, 목욕실, 세탁실, 처치실,
이벤트홀</td></tr>
<tr><td rowspan="2">의료건강관리</td><td colspan="3">진료실, 간호사실, 물리치료실, 재활센터,
의료복지실, 너싱홈 (병설 요양센터)</td></tr>
<tr><td colspan="3">휘트니스, GX룸, 골프연습장, 요가명상실,
당구장, 탁구장</td></tr>
<tr><td>여가활동지원</td><td colspan="3">로비카페&라운지, 영화관, 노래방, 대강당,
서예・공예실, 게임룸, 동호회실, 다목적실</td></tr>
<tr><td>임대보증금</td><td colspan="4">스튜디오형 : 440,000,000원
방1+거실 : 560,000,000~730,000,000원
방2+거실 : 870,000,000~1,070,000,000원</td></tr>
<tr><td>12)임대료</td><td colspan="4">스튜디오형 : 1,921,000원
방1+거실 : 2,218,000~3,298,000원
방2+거실 : 2,970,000~3,862,000원</td></tr>
</table>

12) 월 생활비 : 일반관리비 + 식비 (1인 월 60식 의무식 기준)
일반 관리비 : 직원 인건비, 공용시설 유지비, 소모품비, 화재보험료, 세대청소비 포함
별도부과 : 세대 난방비, 상하수도비, 전기세, 전화료, TV수신료, 룸서비스 비용 등
더 시그넘하우스 공식홈페이지 http://www.signumhaus.com/main/newpage.php?f_id=entry_01

③ 현장 답사를 통한 더 시그넘하우스 특성 분석

[표 5-29] 더 시그넘하우스 특성

더 시그넘하우스 특성	
주거 환경	・저층부 일상생활지원, 의료건강관리, 여가활동지원을 위한 각종 서비스 시설이 배치 ・부부, 독거노인 등 고령자 유형을 고려한 다양한 유니트 타입 제공 ・도심부 위치하여 일반 상권, 의료시설, 산행 코스 등 접근성이 우수하여 활동적인 외부 활동이 가능
복지 서비스	・고령자에게 필요한 복지서비스(일상 지원, 의료, 문화)를 시설 내에서 모두 제공

시설 답사 및 거주자 인터뷰를 통해 도출한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 더 시그넘하우스는 기존 거주지, 자녀와의 거리가 가까운 것을 선호하는 이용자가 주로 선택하는 주거 대안이다.

둘째, 만 65세 이상을 대상으로 입주자를 모집하지만 실질 거주자는 70대 초반이 연령대가 적은 편이며 80대가 주를 이루고 있다. 또한, 건강위험대상자 혹은 독거노인이 자가에서 독립적인 생활을 영위하기에 어려움이 있어 노인복지주택을 선택하는 것으로 나타났다.

셋째, 복지서비스의 종류가 다양하고 시설 수준은 양호하나 모든 서비스를 시설 내에 제공하는 운영 특성으로 인해 높은 이용료로 책정되는 경향이 있다.

2) 교외형 노인복지주택

① 사업개요

도시 근교형의 경우 도시와 비교적 가까운 거리에 위치하여 대도시와의 왕래가 용이하다. 도심에서 고속도로와 국도로 연계되는 경우가 많고, 도시형과 전원휴양지의 중간 성격으로 공급되는 특성을 보인다. 홍미령(2009)의 연구에서는 교외형 노인복지주택은 도시형과 전원형의 중간 성격으로 각각의 장단점을 보완한 형태로 보았다. 시설 특성상 전원형의 공간을 갖고 있으면서 도시와의 거리가 비교적 가깝고 자녀와의 가까운 거리 내에서 유지할 수 있는 특성으로 상품화되었다. 또한, 도시형의 경우 비싼 지가로 인해 개발이 제한적인 면이 있지만 교외형의 경우 용지 확보가 용이한 장점을 배경으로 공급되었다.

② 대표사례 : 수원 유당마을

[표 5-30] 수원 유당마을 시설 개요

<table>
<tr><th colspan="4">수원 유당마을</th></tr>
<tr><td>위치</td><td colspan="3">경기도 서울시 장안구 수일로 191번길26</td></tr>
<tr><td>개설년도</td><td colspan="3">1988년</td></tr>
<tr><td>공급주체</td><td colspan="3">사회복지법인 빛과 소금</td></tr>
<tr><td>입주대상</td><td colspan="3">만 60세 이상의 신체적, 정신적으로 건강하여 독립생활이 가능한 자</td></tr>
<tr><td rowspan="9">주거</td><td>총 세대수</td><td>세대 수</td><td>전용면적(py)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">신관 158세대,
본관 78세대,
케어홈59세대
총 295세대</td><td rowspan="5">신관 158세대</td><td>20</td></tr>
<tr><td>25</td></tr>
<tr><td>27</td></tr>
<tr><td>30</td></tr>
<tr><td>42</td></tr>
<tr><td rowspan="3">본관 78세대</td><td>15</td></tr>
<tr><td>24</td></tr>
<tr><td>35</td></tr>
<tr><td>케어홈
59세대</td><td>1인실, 2인실, 3.4인실</td></tr>
<tr><td rowspan="4">복지서비스</td><td>일상생활지원</td><td colspan="2">식당, 카페, 컴퓨터실, 카페, 미용실, 사우나</td></tr>
<tr><td rowspan="2">의료건강관리</td><td colspan="2">진료실, 물리치료실 (유료시설 :부속의원, 한의원)</td></tr>
<tr><td colspan="2">휘트니스 센터, 탁구장, 골프연습장, 게이트볼장</td></tr>
<tr><td>여가활동지원</td><td colspan="2">영화관, 노래방, 당구장, 남/여 사랑방(바둑,게임)</td></tr>
<tr><td>임대보증금</td><td colspan="3">신관: 190,000,000원~930,000,000원 본관: 125,000,000원~300,000,000원</td></tr>
<tr><td>임대료</td><td colspan="3">신관: 2,220,000원~3,430,000원 본관: 2,130,000~3,550,000원</td></tr>
</table>

③ 현장 답사를 통한 수원 유당마을 특성 분석

[표 5-31] 수원 유당마을 특성

수원 유당마을 특성	
주거 환경	・저층부 일상생활 지원, 의료건강관리, 여가 활동 지원을 위한 각종 서비스 시설이 배치 ・거주자의 건강 상태에 따른 돌봄 시스템 제공을 위해 신관, 본관, 케어 홈 구분 ・인근 근린생활 시설 이용 가능 ・인근 지역사회로의 산책 등 외부 생활이 자유로움
복지 서비스	・고령자에게 필요한 복지서비스(일상 지원, 의료, 문화)를 시설 내에서 모두 제공 ・교외형으로 대학병원과의 거리가 있기 때문에 유당부속의원, 한의원 등 시설 내부에서 별도로 조성된 의료시설 이용이 가능함 ・아주대병원, 성빈센트병원, 동수병원과 협력 체제를 구축하여 의료복지서비스를 체계적으로 지원받을 수 있음 ・시설 내 빛과 소금교회가 협력기관으로 있어 기독교 신도 고령들의 편리한 신앙생활 가능함 ・유당재가복지센터로부터 노인성 질병을 가진 자에게 요양보호사 파견 등의 복지서비스 지원 (유당마을 입주자도 가능)

사례 연구를 통해 도출한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 도시형 대비 저렴한 비용으로 시설 이용할 수 있으며, 규모가 커서 복지서비스 및 의료시설의 규모가 큰 편이다.

둘째, 건강 상태에 따라 케어홈, 일반실의 선택이 가능하여 시설 내에서 개인의 상황에 따라 이동이 가능한 장점을 갖고 있다.

셋째, 규모가 커서 서비스의 종류가 다양하나, 실제로 서비스 시설을 이용하는 사람들은 한정적이다. 실질적으로 고령자에게 보안과 의료 서비스 지원에 만족도를 느끼고 선호하고 있다.

3) 전원휴양형 노인복지주택

① 사업개요

전원·휴양지형의 경우 도시와 멀리 떨어진 곳에 있어 비교적 저렴한 지가로 넓은 용지 확보가 가능하다. 또한, 우수한 자연환경을 시설과 가까이 누릴 수 있어 은퇴한 고령자가 원하는 휴양을 누릴 수 있다. 그러나 고령자가 거주하는 시설에서 응급상황 발생 시 병원과의 접근성이 필수적인데 비교적 먼 거리에 위치하는 단점이 있다. 또한, 가족 간의 왕래가 어렵고 타 세대 간의 교류 기회가 적으며 도시 기능을 활용하지 못하는 문제점이 있다. 자체적으로 모든 편의시설을 확보해야 하므로 단지 개발 비용이 높은 한계점이 있다.

② 대표사례 : 가평 청심빌리지

[표 5-32] 가평 청심빌리지 시설 개요

<table>
<tr><th colspan="6">가평 청심빌리지</th></tr>
<tr><td>위치</td><td colspan="5">경기도 가평군 미사리로 191-16</td></tr>
<tr><td>개설년도</td><td colspan="5">2005년</td></tr>
<tr><td>공급주체</td><td colspan="5">사회복지법인 청심복지재단</td></tr>
<tr><td>입주대상</td><td colspan="5">60세 이상 고령자</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주거</td><td>총 세대수</td><td colspan="2">세대 수</td><td>공급형별</td><td>전용면적(㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">153세대</td><td colspan="2">113세대</td><td>22평형</td><td>33.41</td></tr>
<tr><td colspan="2">40세대</td><td>34평형</td><td>49.99</td></tr>
<tr><td rowspan="5">복지서비스</td><td>일상생활지원</td><td colspan="4">카페, 사우나, 식당, 청소 및 세탁, 생활편의서비스
(쇼핑, 행정업무 대행)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">의료건강관리</td><td colspan="4">HJ매그놀리아국제병원 연계 의료서비스</td></tr>
<tr><td colspan="4">헬스장, 건강쉼터, 탁구장, 파크골프, 건강실 (당구, 요가, 건강댄스)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">여가활동지원</td><td colspan="4">영화감상실, 당구장, 대강당, 텃밭, 동호회 활동 지원 (바닥, 장기, 사진, 신앙생활, 여행, 등산 등)</td></tr>
<tr><td colspan="4">휴양연계서비스
일상레져, 용평리조트 : 상시이용혜택
세일여행사 : 해외,국내 자유여행
파인리즈 : 골프 및 숙박 이용</td></tr>
<tr><td>임대보증금
(1년 기준)</td><td colspan="5">22평 : 100,000,000원, 34평 : 200,000,000원</td></tr>
<tr><td>임대료</td><td colspan="5">22평 : 1,960,000원 (1인) 2,910,000원 (2인)
34평 : 2,340,000원 (1인) 3,200,000원 (2인)</td></tr>
</table>

③ 현장 답사를 통한 가평 청심빌리지 분석

[표 5-33] 가평 청심빌리지 특성

가평 청심빌리지 특성	
주거 환경	·도시형, 근교형 보다 넓은 주거 공간을 이용할 수 있음
복지 서비스	·대학병원과 거리가 있어 의료 협력시스템을 구축하여 HJ 매그놀리아국제병원과 함께 의료서비스를 제공함 ·24시간 간호사 대기 및 입주자 건강관리 지속적 진행

서울양양고속도로 40분, 경춘선 청평역에서 27분 거리에 있어 도심부와는 비교적 거리가 있으나, 시설에서 잠실역으로 이동하는 셔틀버스를 운행하여 이동의 편의성 문제를 극복하고 있다. 가평 청심빌리지는 전원휴양형으로서 주변에 우수한 자연환경을 기반으로 복지서비스 중 파크골프를 제공하고 있으며, 대표적인 입주 선택 요인으로 작용하고 있다. (9홀 규모) 파크골프의 경우 동호회도 있어 활동적인 고령자들 선호하는 것으로 보인다. 리조트 성격으로 시설을 조성하였다. 주변에 산책로가 조성되어 있고, 텃밭 생활을 할 수 있어 야외 공간을 활용한 다양한 프로그램을 제공하는 것이 특징이다. 자연환경을 이용한 액티비티 프로그램을 주거 상품의 매력 요소로 활용하고 있다.

3. 공급 현황 분석을 통한 시사점 도출

공공에서 제공하는 고령자 주택 사례 분석을 통한 종합적인 내용은 [표 5-34]와 같으며, 시사점은 크게 3가지로 볼 수 있다.

첫째, 공공에서 제공하는 시설의 입주 대상은 제한적이기 때문에, 소득계층에 따라 다양한 선택지를 보유하고 있지 않다. 둘째, 복지관의 지속적인 운영을 위해 위탁운영을 하고 있으며, 지역사회와 협력 시스템을 구축하고 있다. 셋째, 고령자 주택의 거주자 및 인근 지역주민 고령자를 위한 복지 서비스가 공급되고 있으나, 아직 고령자를 동질 인구집단으로 바라보는 경향성으로 건강 상태·취향 등 고령자의 수준에 따른 복지 서비스의 세분화가 필요한 실정이다.

[표 5-34] 공공 고령자 주택 사례 분석 종합

항목		광교 공공실버주택	시흥 고령자복지주택	안산 케어안심주택
개요	구분	공공임대주택	공공임대주택	지역사회 통합돌봄
	공급주체	GH 경기주택도시공사	LH 한국토지주택공사	안산시 x LH
	입주대상	수원시 만 65세이상 고령자인 무주택자 (기초생활수급자, 국가유공자)	시흥시 만 65세이상 고령자인 무주택자 중 자격요건 해당자	안산시 만 65세이상 고령자인 무주택자 중 자격요건 해당자
	운영방식	위탁운영	위탁운영	위탁운영
주거환경	입지	도시형	도시형	도시형
	규모	190세대	190세대	19세대
	공간구성	복지관(별도) +임대주택	복지관(별도) +임대주택	복지 공간+임대주택
복지 서비스	종류	생활, 의료, 여가	생활, 여가	생활, 의료, 여가
	운영방식	위탁 운영	지역 복지관 연계	지역사업 연계
	전담인력	상근	상근	비상근

민간에서 제공하는 고령자 주택 사례 분석을 통한 종합적인 내용은 [표 5-35]와 같으며, 시사점은 크게 3가지로 볼 수 있다. 첫째, 민간에서 개발하는 노인복지주택은 입지에 따른 특성 외에 나머지 특성은 유사하다. 이는 이용료・서비스 등 다른 조건에서는 민간 고령자 주택의 주거 모델이 세분되지 않고 있음을 시사한다. 둘째, 시설 내에서 복합 서비스 제공을 추구하며 운영방식이 직영으로 하여 자체적 운영비가 증가하여 이용료에 영향을 미치는 경향성을 보인다. 셋째, 지역사회와의 협력 체계 등 지속적 운영을 위한 대안 모색이 필요하다.

[표 5-35] 민간 고령자 주택 사례 분석 종합

항목		강남 더시그넘하우스	수원 유당마을	가평 청심빌리지
개요	구분	노인복지주택	노인복지주택	노인복지주택
	공급주체	주식회사 도타이	사회복지법인 빛과 소금	청심복지재단
	입주대상	만 65세이상	만 65세 이상	만 65세 이상
	운영방식	직영	직영	직영
주거환경	입지	도시형	교외형	전원휴양형
	규모	230세대	295세대	153세대
	공간구성	원룸형, 일반형	일반형	일반형
복지 서비스	종류	생활, 의료, 여가	생활, 의료, 여가	생활, 의료, 여가
	운영방식	자체 운영	자체 운영	자체 운영
	전담인력	상근	상근	상근

2절: 시장세분화를 위한 전문가 심층 인터뷰

1. 심층 인터뷰 개요

본 연구는 시장세분화를 위한 수요와 공급에 관한 연구를 복합적으로 진행하여 비교 검토하여 현행의 한계점과 방향성에 대해서 논의하는 점에서 연구의 차별성이 있다. 공급 측면 연구 방식으로 고령자 주택을 공공, 민간 기업에서 공급하는 부동산 개발법인으로 등록된 회사의 종사자를 대상으로 인터뷰를 통해 결과를 도출하였다. 개발영역은 소수의 인력으로 업무가 진행되기 때문에 심층 인터뷰를 통해서 주제 중심으로 질문지를 구성하여 인터뷰를 통해 심도 있는 결과물이 도출되는 방식으로 진행하였다. 심층 인터뷰는 2023년 4월 1일부터 4월 30일까지 한 달 동안 진행하였으며, 연구 범위 내 인터뷰 참여 의사가 있는 고령자 주택 개발 관련 전문가 및 현재 거주자를 대상으로 진행되었다. 공급자 관련 인터뷰에서는 총 6명의 전문가를 대상으로 진행되었다.

[표 5-36] 공급자 심층인터뷰 대상 목록

	기업 분류	주요 업무
A	부동산 자산관리회사	SH 행복주택 공급
B	부동산 자산관리회사	SH 행복주택 공급
C	부동산 시행사	신규 개발 및 검토
D	증권사 (부동산 본부)	신규 개발 및 검토
E	자산운용사	신규 개발 및 검토
F	부동산 컨설팅	부동산 자문

[표 5-37] 인터뷰의 방향성

	질문 내용	응답 방식	목적
1	고령자 주택 관련 사업을 진행해본 경험이 있습니까?	객관식	-
2	기업 측에서 고령자 주택 관련 사업에 대하여 관심 있으십니까?	객관식	-
3	향후 고령자 주택 관련 사업 시장 활성화에 대하여 어떻게 생각하십니까?	객관식	-
4	고령자 주택 사업 진행 혹은 검토하게 된 배경은 무엇입니까?	주관식(장문형)	사업 검토 배경
5	고령자 주택 사업 검토 및 진행시 어려운 점은 무엇입니까?	주관식(장문형)	사업 한계점
6	고령자 주택 사업의 전망에 대하여 어떻게 생각하십니까?	주관식(장문형)	사업의 전망
7	고령자 주택 공급 결정 시 중요한 요소는 무엇이라 생각하십니까?	주관식(장문형)	공급 결정요인
8	공공, 민간 고령자 주택 활성화를 위해 개선되어야 할 점은 무엇이라 생각하십니까?	주관식(장문형)	사업을 위한 개선점
9	현재 공급 중인 고령자 주택의 시설, 서비스 수준에 대하여 어떻게 생각하십니까?	주관식(장문형)	시설, 서비스 수준 인식
10	귀하께서 근무하시는 고령자 주택의 개발 방향성은 어떻게 되십니까?	주관식(장문형)	개발 방향성
11	기업에서는 고령자 주거 유형 공급 방향을 다양화하기 위한 노력을 하고 있습니까? 있다면 어떻게 진행하는지 궁금합니다.	주관식(장문형)	시장세분화 모색
12	하이엔드형이 아닌 고령자 주택의 보급형으로 공급 시 프로젝트를 수행하기 위해 정부, 민간 기업은 어떤 노력이 필요하다고 생각하십니까?	주관식(장문형)	시장세분화 모색
13	고령자 주택의 공급 방향이 다양화 될 필요가 있다고 생각하십니까? 공급자 측면에서의 의견을 부탁드리겠습니다.	주관식(장문형)	시장세분화 모색

2. 인터뷰 결과 분석 및 시사점 도출

(1) 인터뷰 결과 분석

◎ 고령자 주택 사업 진행 혹은 검토하게 된 배경은 무엇입니까?

"최근 부동산 주택 시장 침체 후 아파트나 아파텔 대체상품으로서 사업성 검토 (분양 아닌 임대형이라 하락장에도 유리, 롯데가 VL 런칭하면서 유사 상품 공급량 많아질 예정으로 시장 성숙도 높아질 전망"

"인구 고령화 및 장기요양보험 재원 부족 등으로 시니어하우징에 대한 민간 영역의 사업 가능성이 높아질 것이며, 사회적 이슈에 대한 솔루션을 제시함으로써 ESG 경영과도 발맞출 수 있는 사업영역으로 판단하였습니다."

"전 회사(시행사)에서 임대주택 개발 사업을 했었는데 매출을 극대화 할 방안을 모색하면서 검토하게 되었습니다. 그리고 지금 회사(증권사)에서는 회장님이 검토해봤으면 좋겠다고 해서 검토했었습니다."

"데이터센터와 같이 기존 오피스 및 물류창고가 아닌 섹터를 통해서 새롭게 시장을 주도하고 선점하고자 합니다."

◎ 고령자 주택 사업 검토 및 진행 시 어려운 점은 무엇입니까?

"지금은 법적으로 노인복지주택의 분양이 불가합니다. 그리고 실질적으로 노인복지주택으로 개발했을 때 얻는 인센티브(취득세 감면이었나 그랬습니다.)보다 제한사항(임대료 규제)이 사업성에 미치는 영향이 큽니다. 그래서 사실상 기업에서 검토하는 노인주거는 법적으로는 생활형 숙박시설이나 호텔, 오피스텔 등입니다."

"아직 보편화되지 않은 상품으로 개발 및 운영비용에 대한 가정, 투자자 확보, 서비스 운영 역량, 타겟 수요층의 needs 등 사업계획에 대한 검증이 제한적인 것이 어려운 점이었습니다."

"서울 도심권 토지 대를 맞추려면 보증금, 임대료를 높게 책정할 수 밖에 없는 데 시장 수용성 있을지 당장 검증하기 어려움이 있습니다. 또한, 운영구조가 어렵고, 시니어 하우징 운영 경험 보유한 위탁운영사가 필요한데 그런 업체가 얼마나 있는지에 대한 정보가 부족합니다."

"사례 및 전문가가 거의 없어 정보를 얻기가 쉽지 않습니다."

"노인들은 대체로 지속적인 수입이 없으며 있더라도 점차 감소하기 때문에 수익성 확보에 어려움이 있습니다."

◎ 고령자 주택 사업의 전망에 대하여 어떻게 생각하십니까?

"노인 계층 인구수의 증가로 수요 및 시장 성장은 확실하나 먼저 진입하기는 어려운점이 많아 플레이어들이 많아지기 전까지는 어려울 듯합니다. 지속적인 주시가 필요한 시장임은 확실한 것 같습니다."

"긍정적이라 생각합니다. 향후 공급량 많아지며 전반적인 퀄리티 높아질 것 같습니다."

"먼저 고령화사회로 접어든 일본의 경우, 시니어 주거상품에 대한 민간시장이 크게 성장하였으며, 인구 변화에 따라 우리나라 시니어 시장 역시 지속해 확대될 것으로 보입니다."

"시니어 시장의 성장성을 고려한다면 매우 유망하다고 생각합니다."

◎ 고령자 주택 공급 결정시 중요한 요소는 무엇이라 생각하십니까?

"서비스와 입지라고 생각합니다. 물론 타겟하는 시니어층에 따라 다르지만요! 액티브 시니어로 분류되는 흔히 돈 많고 경험을 중시하고 건강한 시니어를 대상으로 하는 주거는 강남권역을 벗어나면 안 될 것 같다고 판단했고, 서비스 수준도 호텔 컨시어지 서비스 수준은 유지해야 한다고 봤습니다."

"현재에는 월이용료(임대료+식대+서비스비용)에 대한 허들이 가장 높은 것으로 판단됩니다. 하지만 향후 경제력을 갖춘 베이비부머들이 시니어로 편입되는 시점에서는 임대료 민감도 대비 상품 구성, 서비스 및 운영 역량이 점차 중요해질 수 있을 것 같습니다."

"의료 인프라, 도심 근처의 입지, 전문 위탁운용업체 수준인 것 같습니

다.”

“입지, 서비스, 브랜드(랜드마크성) - 세 가지를 빠짐없이 모두 갖추는 것이 중요하다고 생각합니다.”

“차별화된 서비스라 생각합니다.”

◎ 공공, 민간 고령자 주택의 활성화를 위해 개선되어야 할 점은 무엇이라 생각하십니까?

“수익성이 좋지 않다고 평가받는 만큼 추가적 정책을 통한 세제 혜택이 필요하다고 생각합니다.”

“개발 시 용적률 인센티브, 세제 혜택 등 필요합니다. (현재로선 인센티브가 부족함. 노인복지주택 상품에 대한 긍정적 전망으로 공급량이 증가하는 것이지, 제도적으로 공급 유인책은 없는 듯합니다. 재산세, 취득세 25% 감면 해주는 것도 일몰 기한이 있다고 알고 있습니다.”

“인식개선이 필요합니다. 임대주택 인식도 안 좋은데 노인을 타겟으로 했다고 하면 주변 인식이 더 안 좋을 것으로 우려되는 부분이 있습니다.”

“ 현재 노인복지주택의 경우, 개발 인센티브에 비하여 필수 운영 인력, 회계규정, 관련 부서 규제 등으로 운영 수익에 한계가 있습니다. 공공영역만으로는 고령화 인구를 수용하기 힘들 것으로 보이며, 민간 영역 활성화를 위해 노인복지주택에 대한 규제 완화가 필요할 것으로 보입니다.”

“인식개선이 중요하지 않나 생각합니다. 흔히 저기는 노인만 모여있는 곳 아냐? 난 그 정도는 아닌데라는 인식이 개선될 필요가 있다고 생각합니다. 실제로 시니어들에개 설문을 하면 저런 이야기를 많이 하시더라고요.”

◎ 현재 공급 중인 고령자 주택(노인복지주택)의 시설, 서비스 수준에 관하여 어떻게 생각하십니까?

“현재 공급 중인 VL의 경우 시니어하우징 중에서 프리미엄급으로 평가되는바, 높은 사용료를 낼 수 있는 노인 계층 수요층으로 잡아 수익을 낼 수

있는 사업으로 앞으로 비슷한 류의 노인복지주택이 다수 형성될 것으로 예상됩니다.”

“아직까진 공급량이 너무 적어서 한 두개 사례로 판단 할 수 밖에 없을텐데 절대적으론 우수하다고 생각합니다.”

“공공에서 제공하는 고령자 주택은 임대료는 낮은편이나 시설들이 일반 주택들과 큰 차이가 없습니다.”

“더클래식500, 롯데VL 등의 시설의 경우, 병원 연계, 커뮤니티시설, 단위세대 구성, 케어서비스 등 입주민이 만족할 정도의 수준으로 생각되며, 실제 대기 수요도 있는 것으로 알고 있습니다.”

“노인복지주택이라는 법적 용도에 한정하면 시설과 서비스 수준이 적당하다고 생각합니다. (삼성 노블카운티 등) 단, 최근에는 노인복지주택의 범주에 들어가지 않는 다양한 형태의 노인을 타겟으로 하는 주택이 나오고 있고 서비스 수준 및 시설이 고급화되는 추세입니다. 이를 어떤 식으로 정책의 대상 범주에 포함시 킬 수 있을지는 고민이 필요해 보입니다.”

◎ 귀하께서 근무하시는 고령자 주택 개발 방향성은 어떻게 되십니까?

“Pilot PJT는 도심 속 하이엔드 상품으로 예상되나, 향후 입지, 타겟에 따라 상품 수준을 조정하여 확장할 계획입니다.”

“하이엔드형 고령자 주택입니다.”

“하이엔드형으로 계획하고 있습니다.”

“공공에서 제공하는 노인복지주택 개발 방향성은 낮은 임대료에 노인을 위한 시설이 추가된 주택 (휠체어 동선 고려, 안전 손잡이, 난간 등)입니다.”

◎ 기업에서는 고령자 주거 유형을 공급 방향을 다양화하기 위한 노력을 하고 있습니까? 하고 있다면 어떻게 진행하고 있는지 궁금합니다.

“ 서비스 수준 향상에 가장 주목하고 있습니다. 입지에 따라 대학병원과 연계하거나 케어 서비스 플랫폼 등과 연계하기도 합니다. 병원이 직접 시행

을 하기도 하더라고요. (자생한방병원 오시리아) ”

◎ 하이엔드형이 아닌 고령자 주택(노인복지주택)의 보급형으로 공급시 프로젝트를 수행하기 위해서 정부, 민간 기업은 어떤 노력이 필요하다고 생각하십니까?

“민간기업의 수익 확보가 가능하게 인센티브를 줄 필요가 있다 생각합니다. 기본적으로 노인복지주택/혹은 (법적 용도 구분없이)노인주택은 임대주택 모델입니다. 즉, 투자기간이 길죠. 운영기간 동안 수익 확보가 가능하고 투자자를 유치할 수 있게 노인주택용리츠 등 인센티브가 확실한 vehicle을 정책적으로 만들어주면 어떨까요”

◎ 고령자 주택의 공급 방향이 다양화 될 필요가 있다고 생각하십니까? 공급자 측면에서의 의견을 부탁드리겠습니다.

“네, 시니어 인구는 지속해서 증가하고, 시니어 내부에서도 경제적으로나 건강 수준으로나 층위가 나뉘는데, 다양화 된 공급이 이뤄지면 좋을 것이라 생각합니다.”

(2) 시사점

[표 5-38] 개발 측면 전문가 심층 인터뷰 종합

인터뷰 결과	
시장 전망 우수	·롯데호텔의 프리미엄 시니어 레지던스가 성공적으로 런칭하면서 유사 상품 공급량이 많아지고 시장 성숙도가 높아질 것으로 예상함. ·인구 고령화 및 장기요양보험 재원 부족으로 고령자 주택에 대한 사업 가능성이 높아질 것으로 예상 (사회적 이슈에 대한 솔루션 제시로 기업의 ESG 성과 우수 측면도 유리) ·데이터센터, 물류센터 외 새로운 섹터 발굴로 고령자 주택이 새롭게 시장을 주도할 것으로 예상함. ·초고령사회로 먼저 진입한 일본의 경우, 시니어 주거 상품에 대한 민간 시장이 크게 성장하였으므로 우리나라도 가능성이 있을 것으로 보임.
제도적 한계	·노인복지주택 분양 불가로 인한 개발 한계 ·개발 시 인센티브가 제한적이고 임대료 규제로 인한 사업성 저하 수익성이 좋지 않다고 평가받는 만큼 세제 혜택 등 정부 지원이 필요함 ·공공영역만으로 고령자 주택 공급 확대는 한계가 있으므로 민간 영역 활성화를 위한 규제 완화가 반드시 필요함.
사업 검증 부족	·보편화되지 않은 부동산 상품으로 개발 및 운영비용에 대한 가정, 투자자 확보, 표적 수요층 needs 등 사업계획에 대한 검증이 부족 ·서울 도심권 토지 가격을 맞추려면 보증금, 임대료 높게 책정할 수밖에 없는데 시장 수용성이 있을지 당장 검증하기 어려움
인식 개선 필요	·공공에서 제공하는 고령자 주택의 경우 임대주택도 부정적인 경향성이 있어 고령자 타겟을 경우 더욱 부정적으로 보는 인식에 대한 개선이 필요함

[표 5-39] 운영 측면 전문가 심층 인터뷰 종합

인터뷰 결과	
운영 전문가 부재	·운영구조가 어렵고 고령자 주택 운영 경험을 보유한 위탁사가 필요하나 전문가 부족 문제 ·고령자 주택 사례가 많지 않아 정보 확보의 어려움 ·전문 위탁 운용업체가 필요함
운영 수익 한계	·개발 인센티브에 비하여 필수 운영 인력, 회계 규정, 관련 부서 규제 등으로 운영 수익에 한계 존재 ·입주하는 고령자는 대체로 고정소득이 없고, 있더라도 고령화될수록 점차 감소하기 때문에 수익성 확보 어려움
정부 지원 한계	·기본적으로 노인복지주택 혹은 (법적 용도 구분없이)노인주택은 임대주택 모델로 투자 기간이 길기 때문에 운영기간 동안 수익 확보가 가능하고 투자자를 유치할 수 있게 노인 주택용 리츠 등 인센티브가 확실한 vehicle을 정책적 지원 필요
서비스 수요 검증 필요	·현재 공급 중인 시설이 프리미엄 위주 호텔 편의 서비스 수준에 대한 수요 존재 ·차별화된 서비스 추구, 서비스 수준이 고급화되는 추세 ·공공에서 제공하는 고령자 주택은 임대료는 낮으나 서비스 수준에 대해서는 발전 필요
합리적 이용료 책정의 어려움	·임대료, 식대, 서비스 비용을 포괄해야 하기 때문에 월 이용료 결정이 어려움

제6장 결론

1절: 수요・공급 비교를 통한 연구의 결론 및 시사점 도출

본 연구는 대한민국이 2025년 초고령화 사회로 진입하면서 고령자 수가 급격히 증가하고 고령자 주택 수요도 증가가 예상되는 것에 비하여 공급 시설은 현저히 부족하여 수요와 공급의 불일치 현상이 발생하는 점을 극복하고자 시작되었다. 또한, 공급 측면에서 공공 영역은 주거 취약계층을 위해서 이뤄지고, 민간 영역은 시설을 점차 고급화하는 추세로 고급형 시니어 레지던스로 집중하여 공급하면서 다수를 위해서 다양한 방식으로 수용할 만한 중간 영역이 부재하여 사각지대가 발생하는 문제점이 발생하였다. 따라서, 본 연구에서는 수요 측면 연구를 위해 잠재 수요자인 예비 고령자를 대상으로 선호 조사를 진행하였고, 공급 측면 연구를 위해 국내 고령자 주택의 시설 현황을 분석 후 전문가를 대상으로 심층 인터뷰를 진행하여 고령자 주택의 현주소를 파악하고 발전 방향성에 대하여 살펴보았다.

수요, 공급 분석을 통해 고령자 주택에 관해서 통합적으로 밝혀낸 연구의 결론은 다음과 같다.

첫째, 수요 연구의 결론에서 수요자는 임대형 시설을 지속해서 이용하기 위해 매달 지급해야 하는 이용료, 서비스를 가장 중요한 속성으로 선정하였다. 이는 고령자 주택의 공급에서 개발 후 운영 측면의 문제로, 고령자 주택의 발전을 위해서 효율적이고 가격 경쟁력을 만드는 운영 시스템에 대한 개발이 필요함을 시사한다. 현재 공급되는 공공 고령자 주택의 운영은 공공에서 지원하는 복지관 혹은 위탁 업체를 통한 운영방식이 주를 이루고 있다. 그러나, 고령자 내에서도 건강 상태에 따라서 활동 범위가 다르고 취향이 세분되고 있음에

도 아직 고령자를 동질 인구집단으로 대하는 경향성으로 인해 운영의 수준에서 부족한 점이 있는 것으로 보인다. 반면에, 민간 영역의 경우 고령자 주택을 복합 서비스를 제공하는 시설로서 상품화하면서 자체 운영을 하고 있다. 자체 운영을 통해서 의료, 여가, 보안 등 모든 서비스 제공하는 시설로 추구하다 보니 숙박시설 성격으로 고액의 운영비용이 들고, 이는 이용자가 매달 지급해야 하는 이용료로 연결되어 고가의 주거 상품으로 연결되는 상황을 보여준다. 민간 영역에서 서비스의 자체 운영을 하는 이유로 국내 시니어 서비스를 위한 위탁 운영업체가 부족하고 전문화되지 않았음을 지적하였다. 고령자 주택이 복지서비스를 결합한 주거 시설로서 서비스 지원을 위한 운영 문제를 극복하는 과정에서 다양한 방식을 찾지 못하고 있어 고령자 주택의 시장세분화가 둔화하고 있는 것으로 나타난다. 따라서, 고령자 주택이 할 걸음 나아가기 위해서는 개발 자체를 위한 정책적 지원을 넘어서 지속해서 운영할 수 있는 시설이 되도록 운영 차원에서 정책적 지원이 필요함을 시사한다.

둘째, 수요 연구 분석에서 고령자 주택의 특이점으로 보이는 연구 결과는 단지 규모에서 세대 수가 적은 50세대 이상 300세대 미만을 가장 선호한다는 점이다. 일반 공동주택 선택 시 대단지 내에서 다양한 인프라를 누릴 수 있는 환경을 추구하는 대중의 선호와 다르게 고령자 주택은 중소형 규모를 통해서 적정 커뮤니티 내에서 활동을 추구하는 것을 알 수 있다. 실제 고령자 주택을 이용 중인 고령자 인터뷰 결과에서도 고령자 주택 내에서 사회적 관계를 높이고자 하는 목적 보다는 개인의 건강과 안전에 초점을 둔 생활에 관심이 높아 적정 규모를 선택하는 것으로 나타났다. 이는 고령층의 고독감 해소를 위해 교외에서 대규모 시설을 제공하여 사회적 교류를 활발한 공간으로 상품화하여 공급했던 과거와 다르게 예비 고령자들이 원하는 부분은 상이함을 알 수 있다. 또한, 고령자 주택 개발 시 도심에서 대규모 부지확보가 어려워 점차 교외형, 자연 휴양형으로 발전되었던 과거 흐름과는 반대되는 수요 특성을 보여준

다. 이를 통해 고령자들을 위해 상품화한 교외형 실버타운이 일종의 고립된 노인 공간으로 전락하여 경영에 실패했던 이유를 유추해 볼 수 있고, 앞으로의 고령자 주택을 이용할 잠재 수요자들은 소규모 커뮤니티 내에서 시설 내, 외부적으로 교류하는 시설을 추구하고 있는 것을 알 수 있다.

이를 통해 고령자 주택을 신규 개발하고자 하는 공급 단에서 희망적으로 볼 수 있는 점은 중소형 규모에 대한 선호가 월등히 높은 결과는 고령자 주택 개발에서 입지의 자유도를 갖고 기회를 포착할 수 있으며, 넓은 부지를 확보하지 않더라도 소규모 고령자 주택 개발을 통해 소비자가 원하는 시설을 제공할 수 있음을 시사한다.

셋째, 국내 고령자 주택의 공급은 시설 내에서 모든 생활이 가능하도록 일상・의료・문화・여가 등 복합 서비스를 지향해 왔다. 일종의 시설 내에서 모든 것이 가능하여 밖으로 나갈 필요가 없음을 강조하는 것처럼 상품화되었다. 그러나, 잠재 수요자를 대상으로 선호도를 분석 후 군집화한 결과를 보면 고령자 주택 자체를 서비스 시설로 인식하고 서비스 자체에 대한 선호도가 있지만, 모든 서비스를 누리는 시설로서 선호하지는 않음을 알 수 있다. 고령자 주택의 잠재 수요자들은 서비스 유형을 다양화하여 가격 경쟁력이 확보된 고령자 주거 모델을 선호하고 있다. 고령자 주택의 새로운 유형 개발을 위해 시설 내에서 제공할 서비스와 외부와의 협력 체계를 통한 서비스 등을 구분하고 다양한 방식으로 해결할 필요성이 있음을 시사한다. 지역사회에서 보유한 기존 인프라를 활용하면서 방안을 다각적으로 이뤄지도록 정부, 지자체, 기업 간의 효율적인 협력 구축이 필요하다.

2절: 연구의 한계점 및 향후 연구과제

본 연구는 고령자 주택의 지속적인 관심에도 불구하고 수요와 공급의 불일치 지점을 모색하고자 양측에서 연구가 진행되었다. 수요 측면 연구를 위해 잠재 수요자인 베이비붐 세대를 대상으로 선호 조사를 하였고, 공급 측면 연구를 위해 공공과 민간에서 공급되고 있는 대표시설 분석을 진행하였다. 또한, 앞으로의 방향성과 현황에 대한 검토를 위해 고령자 주택 개발을 위한 부동산 개발 기업에 종사하는 전문가의 인터뷰를 통해 고령자를 위한 주거 대안 모색의 방향성을 제공하고자 하였다. 그럼에도 본 연구에서는 다음과 같은 연구의 한계가 있음을 밝힌다.

첫 번째, 본 연구의 잠재 수요자인 예비 고령자를 100명을 대상으로 진행되었다. 이는 유효 설문지 수가 충분치 않아 결과에도 영향을 미칠 가능성이 있다. 또한, 설문을 위한 응답자의 소득계층을 구분하지 않고 선호에 의해서만 구분하였음에 연구의 한계가 있다.

두 번째, 본 연구에서 사용된 컨조인트 분석은 속성과 속성 수준의 설정이 매우 중요하다. 수요 측면 연구를 진행하기 위해 선정한 속성의 종류가 제한적이며 속성 수준의 선정을 선행연구, 사례 연구를 바탕으로 선정되었기 때문에 객관적인 지표로서 한계점이 있다. 더욱 정확한 선호 조사를 위해서는 속성과 속성 수준의 선정 단계에서 신뢰도 등 검증단계를 진행하여 합리적인 연구를 진행해야 한다.

세 번째, 본 연구에서는 고령자 주택 공급을 추진하려는 부동산 개발 법인 전문가의 인터뷰를 진행하여 경험적 서술을 확보하였다. 그러나, 실제로 고령자 주택을 운영하는 전문가의 인터뷰는 확보하지 못하였다. 운영 단계에서 겪고 있는 내용을 분석하여 포함한다면 보다 현실적이고 의미 있는 공급 방향성 도출이 가능할 것으로 보인다. 따라서, 본 연구에서 진행하지 못한 한계점을 보완하는 후속 연구 진행이 필요하다.

참고문헌

1) 국내문헌

(1) 단행본

• 조영태(2021), 인구 미래 공존-인구학의 눈으로 기획하는 미래, 북스톤,

• 조영태(2016), 정해진 미래-인구학이 말하는 10년 후 한국 그리고 생존전략, 북스톤.

• 유필화, 김용준, 한상만(2012), 현대 마케팅론 제 8판, 박영사.

(2) 학술지

• 이경미, 이선정, 김개천, 김지은.(2022).뉴시니어세대 1인가구의 라이프스타일에 따른 코하우징 유형 연구 - 야마사키 신지의 뉴시니어세대 소비의식 이론에 기초한 라이프스타일 유형을 바탕으로 -.한국실내디자인학회 논문집,31(2),11-20.

• 송다슬, 강경모, 오록수, 전다슬.(2015).실버, 골드의 가치로 - 뉴시니어.한국호텔외식경영학회 학술발표논문집,(),179-186.

• 박성복.(2011).노인의 주거관련 요인과 삶의 만족도.한국행정논집,23(3),731-760.

• 고진수, 최막중.(2014).노년 가구의 주거 선택행태에 관한 연구.한국도시설계학회지 도시설계,15(1),19-32.

• 권오정.(2005).예비노인층의 실버타운에 대한 선호경향-서울과 수도권의 50대를 중심으로-.대한건축학회 논문집 - 계획계,21(2),21-30.

• 이인수, 임춘식.(2006).미국과 캐나다 통합형 노인생활시설의 지리적 조건에 관한 연구.노인복지연구,34(),55-80.

• 윤정숙, 김한나, 신수영, 강지혜.(2007).중년층의 라이프스타일 유형 및 노인주거 특성에 관한 연구.한국주거학회논문집,18(4),9-15.

• 서동완, 김영, 하창현.(2016).지방도시 노인주거실태와 노인주택 수요분석. 주거환경,14(3),163-175.

• 윤태영, 송성민.(2022).우리나라 노인주거복지시설의 문제점과 일본 ‘서비스 지원형 고령자 주택’의 정책 및 계약 분석.토지법학,38(2),285-313.

• 장수정, 남경숙.(2015).고령자의 사회적 교류 증진을 위한 주거지의 사회적 지속가능성에 관한 기초 연구.한국실내디자인학회 학술대회논문집,(),277-280.

• 이의훈(Eue-Hun Lee);신주영(Ju-Young Shin). (2004). 라이프스타일을 통한 실버시장 세분화 연구. 한국노년학, 24(2), 1-20.

(3) 학위논문

• 송준호. (2013). 커뮤니티연계를 고려한 도시형 노인복지주택의 계획방향에 관한 연구, 서울대학교 박사학위 논문.

• 구정한. (2021). 민간부문 노인복지주택 공급 활성화를 위한 방안 제안, 한양대학교 석사학위 논문.

• 한문희. (2011). 고령화에 따른 실버타운의 발전과 개선방안, 고려대학교 박사학위 논문.

• 김석. (2008). 컨조인트 분석기법을 이용한 실버타운 선호도에 관한 연구 : 수도권내 노인복지주택을 중심으로. 서울대학교 석사학위 논문

• 김진환. (2011). 컨조인트 분석을 이용한 치과 의료서비스 시장세분화 전략 개발, 서울대학교 박사학위 논문.

(4) 기관지 및 연구보고서

• 조진희 외(2020), 액티브 시니어 라이프스타일 연구 보고서, 한국디자인진흥원.

• 최장훈, 이태열, 김미화(2017), 베비비부머 세대의 노후소득: 1,2차 베이비부머 간 은퇴 시 적정성 비교분석, 보험연구원.

• 변나향, 박석환, 차주영 (2018), 고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지주택 개선방안, 기본연구보고서 2018-5, 건축도시공간연구소.

• 이윤경 외 (2020), 2020년도 노인실태조사, 정책보고서 2020-35, 한국보건사회연구원.

• 관계부처 합동 (2020), 제 4차 저출산・고령사회 기본계획

• 오승연 (2020), 고령자 주거실태와 주거정책방향

• 강지원 외 (2021), 고령자 대상 주거지원 정책 평가 연구, 정책보고서 2021-36, 한국보건사회연구원.

(5) 뉴스기사

• 프레시안(2022), “베이비붐 세대 은퇴, 해결 없으면 한국 사회는 곧 붕괴된다.” https://www.pressian.com/pages/articles/2022062816555855759 (최종열람 : 2023년 4월 3일)

(6) 웹사이트

• “일본액티브시니어 협회”, www.nihon-asa.org (검색일 : 2023년 4월 6일)

• “1700만 베이비부머를 위한 신주거복지” https://www.betterfuture.go.kr/front/notificationSpace/columnDetail.do?articleId=170 (검색일: 2023년 5월 23일)

2) 해외문헌

• Smith, W. R. (1956). Product differentiation and market segmentation as alternative marketing strategies. Journal of marketing, 21(1), 3-8.

• Robinson, J. (1969). The economics of imperfect competition. Springer.

Beane, T.P. and Ennis, D.M. (1987), "Market Segmentation: A Review", European Journal of Marketing, Vol. 21 No. 5, pp. 20-42.

• Jancz, A., & Trojanek, R. (2020). Housing Preferences of Seniors and Pre-Senior Citizens in Poland—A Case Study. Sustainability, 12(11), 4599. MDPI AG. Retrieved from http://dx.doi.org/10.3390/su12114599

Abstract

A Study on Supply and Demand of Senior Housing Market Segmentation

Jaerin Ju
Seoul National University
Graduate school of Environmental Studies

As the proportion of the elderly population surpasses 20%, a society is classified as a super-aged society. According to future population projections, South Korea is on the brink of entering a super-aged society, with an estimated rate of 20.6% by the year 2025. Two years from now, as South Korea approaches this threshold, significant effects on housing environments for the elderly are anticipated, shaped by demographic shifts. The characteristics of the elderly generation are evolving, with the upcoming elderly cohort displaying an increased interest in independence during their later years, driving growth in senior-friendly industries. Prospective elderly individuals, a latent demographic, are concentrating in urban areas, aspiring to age in place, leading to a rise in urban senior housing supply. Nevertheless, within the private sector, senior housing has largely become commodified as upscale facilities catering to a select affluent minority, while public sector offerings predominantly focus on support for low-income groups, resulting in a deficiency of intermediate solutions. Consequently, this study acknowledges the necessity for market segmentation in the senior housing sector. However, the inquiry begins with apprehensions about stagnant progress and lack of advancement in addressing this gap. In the face of accelerated super-aging, it is imperative to discuss alternative strategies to bridge the missing intermediate gap in the senior housing market and propose diverse housing options that reflect the evolving characteristics of the elderly population.

This study aims to address the lack of comprehensive analysis in existing research, which often focuses on demand and supply

separately, regarding the multifaceted direction that should be taken. Consequently, the research framework is established by analyzing demand characteristics primarily centered around the impending elderly population, the Baby Boomer generation, and understanding the current supply situation from both public and private sectors, ultimately aiming to identify the current landscape of senior housing from both perspectives. Through comparative analysis of demand and supply, this study seeks to identify points of discrepancy and provide insights.

The demand analysis process involves assessing the attributes and attribute levels that potential elderly residents consider important when choosing senior housing through conjoint analysis, thereby uncovering their preferences. Utilizing the utility values derived from attribute level analysis, cluster analysis was conducted to reveal the preferred housing alternatives for potential elderly residents. The results of the demand analysis show that among attribute-specific preferences of the overall respondents, the importance of economic characteristics, service features, location attributes, and complex attributes ranked in descending order as 32.79, 27.02, 22.12, and 18.07, respectively. The analysis indicates that within the context of senior housing in South Korea, it is crucial for the elderly to choose alternatives that ensure continued residency through reasonable usage fees, given their limited post-retirement income. On the supply side, the private sector pursues upscale senior housing due to enhanced services, yet to offer a more accessible housing model, it is evident that alternatives with increased price competitiveness are needed. In the public sector, the provision of facilities is oriented towards catering to specific health conditions and preferences of the elderly, yet there is a deficiency in accommodating the diverse needs of the elderly population at an operational level. Notably, a unique preference for senior housing is the desire for a small-to-medium-sized community facility within a one-hour travel radius from the current residence, emphasizing personal health and safety over social interactions.

The supply analysis process involves selecting representative types of

senior housing provided by the public and private sectors and conducting case analyses to comprehend the current state. Analysis of the business overview by type provides insights into the purpose and target occupants. Furthermore, interviews with experts who have experience in developing and evaluating senior housing were conducted to derive insights into the limitations and directions of new developments. The supply analysis reveals that publicly supplied facilities have limited availability for occupancy, and there is a lack of diverse options based on income groups. To overcome operational challenges post-development, a trend towards establishing collaborative systems with local communities or outsourcing operations was observed. However, it is evident that welfare services tailored to various levels of elderly individuals are currently lacking. In the private sector, facilities primarily focus on senior welfare housing types, sharing similarities in attributes except for location-related characteristics. The pursuit of offering comprehensive services within facilities limits outsourcing, and self-operation leads to premium pricing, restricting the range of alternatives. Expert interviews regarding the promotion of senior housing supply revealed positive market prospects; however, the focus has been predominantly on upscale options, making it difficult to address the diverse needs of various demographic segments. Additionally, in terms of operational experience, the absence of specialized third-party management services for senior housing within the domestic market presents challenges. Consequently, this underscores the need for policy support that encourages diversified development and operation of senior housing within the private sector, rather than simply expanding facility supply. When comprehensively assessing demand and supply segmentation for senior housing, it becomes evident that various alternatives and policy support are required in the operational sphere. Improvements in operations are closely linked to user fee considerations and continuous operation and product development by suppliers. Furthermore, the preferences of prospective elderly residents, who tend to favor smaller-scale facilities, suggest the possibility of selecting smaller sites for development to enhance price

competitiveness within the community, allowing a more diverse range of senior housing models to be accessible and beneficial for a larger elderly population.

This study contributes insights to the senior housing market, focusing on demand verification through empirical analysis, and explores limitations and directions from the supply side through case analysis and in-depth interviews. The utilization of an integrated research methodology is a distinctive feature of this research. However, the limitation of the study lies in the insufficient sample size for demand analysis. Moreover, the settings of attributes and attribute levels used in the conjoint analysis could be further refined for more accurate preference research in future studies. Subsequent research could build upon these findings by developing various senior housing models that cater to different income levels, health conditions, and preferences, aligning with the trends of an accelerating super-aged society.

.....

keywords : **Senior Housing, Market Segmentation, Housing Preference, Aging Society**

Student Number : **2021-24674**