실용과제 연구관리-2025-032

초고령사회 대응 중산층 고령자 주거모델 개발 연구

A Study on the Housing Models of the Super-aged Society for Middle class Elderly People

정소이 기호영
이영미 방선규
박원확

LHRI-P
Land Housing Research Institute Practical

LH 토지주택연구원

연구관리 No. 2025-P-032

초고령사회 대응 중산층 고령자 주거모델 개발 연구

지 은 이 정소이, 기호영, 이영미, 방선규, 박원확
발 행 인 정창무
발 행 처 한국토지주택공사 토지주택연구원
주 소 (34047) 대전 유성구 엑스포로 539번길 99
홈페이지 http://lhri.lh.or.kr

이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구관리 No. 2025-P-032

초고령사회 대응
중산층 고령자 주거모델 개발 연구

A Study on the Development of Housing Model for Middle-class Elderly People in Response to Super-Aged Society

정소이·기호영·이영미·방선규·박원확

LH 토지주택연구원

참여 연구진

연구책임

정소이 LH 토지주택연구원 연구위원

연구진

기호영 LH 토지주택연구원 연구위원
이영미 LH 토지주택연구원 연구원
방선규 LH 토지주택연구원 연구원
박원확 LH 공공주택사업본부 주거혁신처 차장

심의위원

박지영 LH 토지주택연구원 주택주거연구실 실장(심의위원장)
이영은 LH 토지주택연구원 주택주거연구실 선임연구위원
권혁삼 LH 토지주택연구원 주택주거연구실 단장
황규홍 LH 토지주택연구원 주택주거연구실 단장
임덕영 한국보건사회연구원 연구위원
장미선 전북대학교 주거환경학과 교수
윤영식 LH 공공주택사업본부 주거혁신처 팀장
차종석 LH 공공주택사업본부 주거혁신처 팀장

위탁용역

㈜엠브레인리서치

외부 전문가

이재춘 국토연구원 연구위원
김나래 박사(프랑스 국립고등연구원 졸업)
이지은 홍콩대학교 Postdoctoral Fellow
홍다솜 옥스퍼드대학교 박사과정

연구지원

김민서 전북대학교 주거환경학과 석사과정

LHRI Practical Report

차례

Ⅰ. 서론 ····· 1

1. 연구 배경 및 목적 ····· 1
2. 주요 연구 내용 및 방법 ····· 6
3. 선행연구 검토 및 차별성 ····· 7

Ⅱ. 초고령사회와 중산층 고령자 특성 ····· 13

1. 국내 초고령사회의 고령자 주요 이슈 ····· 13
2. 중산층 고령자 개념 및 주거지원 필요성 ····· 21
3. 중산층 고령자의 주거특성 ····· 32
4. 소결 및 시사점 ····· 56

Ⅲ. 국내 고령자 주거정책 및 주거사례 ····· 59

1. 국내 고령자 주거정책 동향 ····· 59
2. 국내 고령자 주거유형과 공급현황 ····· 63
3. 국내 고령자주택 공급·운영 사례 ····· 79
4. 중산층 고령자주택 개발방향 관련 의견조사 ····· 110
5. 소결 및 시사점 ····· 120

Ⅳ. 국외 고령자 주거정책 및 주거사례 ····· 125

1. 프랑스 ····· 125
2. 홍콩 ····· 140
3. 싱가포르 ····· 153

차례

4. 일본 ····· 165
5. 소결 및 시사점 ····· 183

Ⅴ. 고령자의 주거수요 ····· 187
1. 조사 개요 ····· 187
2. 일상 생활 및 경제상황 ····· 191
3. 현재 거주지역 및 주택 현황 ····· 197
4. 노년기 생활과 주거 관련 인식 ····· 212
5. 고령자 공공임대주택 관련 수요 ····· 224
6. 조사 결과 요약 ····· 235

Ⅵ. 중산층 고령자 주거모델 개발 방향 ····· 247
1. 중산층 고령자를 위한 공공임대주택 공급의 필요성 ····· 247
2. 중산층 고령자 주거모델의 개발 방향 ····· 250
3. 중산층 고령자 주거모델 기본구상(안) ····· 253

Ⅶ. 결론 ····· 261

참고문헌 ····· 265
부록 : 고령자주택 사례 ····· 268
부록 : 설문지 ····· 274

표차례

[표 1-1] 2000년대 고령자 주거 관련 선행연구 ····· 7
[표 1-2] 2010년대 이후 고령자 주거지원정책 관련 선행연구 ····· 9
[표 1-3] 고령자 주거모델 관련 선행연구 ····· 10
[표 1-4] 중산층 주거지원관련 선행연구 ····· 11
[표 2-1] 고령자 소득 및 자산 현황 ····· 15
[표 2-2] 고령자의 희망 거주형태 수요 변화 ····· 19
[표 2-3] 고령자 안전사고 발생장소 현황 ····· 20
[표 2-4] 2025년 기준 중위소득 ····· 22
[표 2-5] 국가별 중위소득 75~200%의 인구비중 ····· 23
[표 2-6] 소득 5분위별 순자산 보유액 및 점유율 ····· 24
[표 2-7] 순자산 보유액 구간별 가구 분포 ····· 24
[표 2-8] 일반중산층과 고령자 중산층 비교 ····· 25
[표 2-9] 가구주 연령대별 순자산 보유액 ····· 27
[표 2-10] 고령자 가구 소득계층 구분 ····· 32
[표 2-11] 소득 계층별 고령자 비율 ····· 33
[표 2-12] 고령자 가구 소득별 평균 소득, 자산, 총부채 ····· 34
[표 2-13] 고령자 가구 소득별 가구 구성 및 지역 분포 ····· 35
[표 2-14] 고령자 가구 소득별 주택유형 ····· 37
[표 2-15] 고령자 가구 소득별 점유형태 ····· 38
[표 2-16] 고령자 가구 소득별 평균 주택가격 및 임대료 수준 ····· 39
[표 2-17] 고령자 가구 소득별 거주건물 건축연도 ····· 40
[표 2-18] 고령자 가구별 현재 주택 거주기간 및 이사횟수 ····· 41
[표 2-19] 고령자 가구 소득별 임대 불안감 ····· 42

[표 2-20] 고령자 가구 소득별 공공임대주택 거주가구 비율 및 입주의향 ····· 43
[표 2-21] 고령자 가구 소득별 주거전용면적 ····· 45
[표 2-22] 고령자 가구 소득별 주거환경 만족도 ····· 46
[표 2-23] 고령자 가구 소득별 주택상태 ····· 47
[표 2-24] 고령자 가구 소득별 이사계획 ····· 48
[표 2-25] 고령자 가구 소득별 이사이유 ····· 49
[표 2-26] 고령자 가구(3~4분위) 이사계획 지역 특성 ····· 50
[표 2-27] 고령자 가구 소득별 이사 주택 선호 규모 ····· 51
[표 2-28] 고령자 가구 소득별 주거지원 프로그램 필요인식 ····· 52
[표 2-29] 고령자 가구 소득별 주거정책 프로그램 인지여부 ····· 54
[표 2-30] 고령자 가구 소득별 주거정책 프로그램 이용현황 ····· 55
[표 3-1] 고령자를 위한 공공임대주택 ····· 63
[표 3-2] 고령자복지주택 추진 경위 ····· 64
[표 3-3] 고령자복지주택 입주자격 ····· 65
[표 3-4] 고령자복지주택 공급방식 다변화 ····· 67
[표 3-5] 실버스테이(고령자형 주택) 특례 ····· 70
[표 3-6] 노인주거복지시설 정의 및 개요 ····· 72
[표 3-7] 노인복지주택 주요 연혁 ····· 73
[표 3-8] 고령자 복지주택 선정 현황 ····· 76
[표 3-9] 노인복지시설 수(개소) ····· 77
[표 3-10] 고령자 전용 주거(고령자복지주택+노인주거복지시설) 공급현황 ····· 77
[표 3-11] 고령자 전용주거 지역별 공급현황(2023년도 기준) ····· 78
[표 3-12] 성남위례 고령자복지주택 개요 ····· 79
[표 3-13] 성남위례 종합사회복지관 프로그램 ····· 82
[표 3-14] 시흥은계 고령자복지주택 개요 ····· 83
[표 3-15] 시흥시북부 노인복지관 지원사업 ····· 87

[표 3-16] 청양교월 고령자복지주택 개요 ····· 88
[표 3-17] 청양교월 고령자복지주택 사업개념 ····· 90
[표 3-18] 청양교월 고령자복지주택 임대조건 ····· 90
[표 3-19] 청양교월 고령자복지주택 주거공간 ····· 91
[표 3-20] 사이언스 빌리지 개요 ····· 93
[표 3-21] 사이언스 빌리지 입주비용(기본형) ····· 94
[표 3-22] 사이언스 빌리지 입주비용(보증금 증액형) ····· 95
[표 3-23] 사이언스 빌리지 입주자격 ····· 95
[표 3-24] 사이언스 빌리지 부대시설 ····· 97
[표 3-25] 사이언스 빌리지 서비스 운영 현황 ····· 98
[표 3-26] 김천 월명 성모의 집 개요 ····· 100
[표 3-27] 김천 월명 성모의 집 입주비용 ····· 101
[표 3-28] 김천 월명 성모의 집 제공 서비스 ····· 101
[표 3-29] 스프링카운티 개요 ····· 104
[표 3-30] 스프링카운티 거래가격 ····· 105
[표 3-31] 스프링카운티 평형 정보 ····· 105
[표 3-32] 스프링카운티 입주민 공용시설 ····· 106
[표 3-33] 케어닥 케어홈 용인더퍼스트점 개요 ····· 108
[표 3-34] 고령자복지주택 시설관리자 의견 종합 ····· 111
[표 3-35] 고령자복지주택 사회복지관 담당자 의견 종합 ····· 114
[표 3-36] 국내 고령자 주거사례 및 관련 전문가 의견조사 시사점 ····· 121
[표 3-37] 국내 노인주거시설 현황표 ····· 124
[표 4-1] 2024년 프랑스 고령인구 수 및 전체 인구 대 고령인구 비율 ····· 126
[표 4-2] 프랑스 2019년 기준 60세 이상 고령자의 연령대별 주거형태 분포도 ····· 127
[표 4-3] 프랑스 고령자를 위한 주택 재정지원 ····· 128
[표 4-4] 프랑스 고령자 주거시설 종류 ····· 130

[표 4-5] 프랑스 공공임대 사회주택과 자립주택의 비교 ····· 133
[표 4-6] 관리 형태별 프랑스 자립주택의 유형 ····· 134
[표 4-7] 자립주택(RA)의 지원형태에 따른 월세와 관리비 산정 ····· 136
[표 4-8] 자립주택의 형태, 지역, 관리비에 따른 평균 월세 ····· 137
[표 4-9] 홍콩의 고령화 추이 ····· 140
[표 4-10] 홍콩 고령자 주택정책 흐름 ····· 141
[표 4-11] 부동산 유형별 상태 요건 ····· 158
[표 4-12] 커뮤니티케어아파트 기본 서비스 요금 지불 금액 및 옵션 ····· 161
[표 4-13] 커뮤니티케어아파트 거주기간에 따른 서비스 소요비용 추산액 ····· 161
[표 4-14] 일본 고령자 주거정책의 흐름 ····· 167
[표 4-15] 일본 UR 도시기구 2세대 근거리 거주할인 제도 개요 ····· 170
[표 4-16] UR 도시기구의 고령자주택 유형 ····· 173
[표 4-17] 서비스제공 고령자주택의 등록 기준 ····· 174
[표 4-18] 서비스제공 고령자주택과 유료노인홈의 비교 ····· 175
[표 4-19] 서비스제공 고령자주택의 유형별 제공서비스 ····· 175
[표 4-20] 서비스제공 고령자주택의 비용 ····· 176
[표 4-21] 코샤하임 무카이하라 개요 ····· 177
[표 4-22] 서비스제공고령자주택 : 코유샤하임 히라오(コーシャハイム平尾) · 178
[표 4-23] 코샤하임 치토세카라스야마 개요 ····· 179
[표 4-24] UR 보나쥬 요코하마 개요 ····· 181
[표 5-1] 고령자 주거수요 조사설계 ····· 187
[표 5-2] 고령자 주거수요 조사내용(1/2) ····· 188
[표 5-3] 고령자 주거수요 조사내용(2/2) ····· 189
[표 5-4] 고령자 주거수요조사 응답자 특성 ····· 190
[표 5-5] 현재 주택 만족도 및 노년기 거주 적합도(긍정%) ····· 237
[표 5-6] 현재 거주지역 만족도 및 노년기 거주 적합도(긍정%) ····· 237

[표 5-7] 주관적 계층 인식별 수요 특성 ····· 244
[표 6-1] 중산층 고령자 공공임대주택의 포지셔닝 ····· 248
[표 6-2] 중산층 시니어주택 개요(안) ····· 254
[표 7-1] 중산층 시니어주택 개요(안)_재게시 ····· 262

그림차례

[그림 1-1] 고령인구 추계 (2022~2072년) ····· 1
[그림 1-2] 고령자 가구 추계(2022~2052년) ····· 1
[그림 1-3] 고령자의 장기요양인정자 비중 ····· 2
[그림 1-4] 연령별 장기요양인정자 비중(2022) ····· 2
[그림 1-5] 가구주 연령대별 가구 자산 구성비(2022) ····· 3
[그림 1-6] 성 및 연령별 공적연금 수급률(2022) ····· 3
[그림 1-7] 고령자의 희망 거주형태 ····· 3
[그림 1-8] 고령자 건강 및 소득별 주택공급 현황 ····· 4
[그림 2-1] 고령자 가구비중 및 가구유형별 구성비 ····· 13
[그림 2-2] 지역별 고령인구(65세 이상) 비중 ····· 14
[그림 2-3] 연령별 연금 수급률 및 월평균 수급금액 ····· 15
[그림 2-4] 주요 특성별 월평균 연금 수급금액 ····· 15
[그림 2-5] 고령자가구의 거처유형(2023) ····· 17
[그림 2-6] 65세 이상 가구주 가구의 주택 소유율 ····· 18
[그림 2-7] 가구주 연령대별 주택 소유율(2022) ····· 18
[그림 2-8] 중산층 기준의 스펙트럼 ····· 21
[그림 2-9] 성 및 연령대별 연금 수급금액(2023) ····· 26
[그림 2-10] 가구주 연령대별 가구 순자산(2023) ····· 27
[그림 2-11] 우리나라 고령(65세 이상)가구의 경제적 수준 ····· 28
[그림 2-12] 가구주 연령대별 가구 자산 구성비(2023) ····· 28
[그림 2-13] 60대 이상 소득 및 자산 계층 비율(2013년; %) ····· 29
[그림 2-14] 국내 은퇴가구의 평균 모습 ····· 29

[그림 2-15] 국내 은퇴가구의 평균 모습 ····· 30
[그림 2-16] 고령자가구 소득분위별 가구구성 ····· 35
[그림 2-17] 고령자가구 소득별 지역분포 ····· 35
[그림 2-18] 고령자가구 소득분위별 주택유형 ····· 36
[그림 2-19] 고령자가구 소득분위별 점유형태 ····· 36
[그림 2-20] 중산층 고령자 가구의 주거전용면적 ····· 44
[그림 3-1] 고령자를 위한 주거정책 전개과정 ····· 60
[그림 3-2] 지역사회 통합돌봄 기본계획 ····· 61
[그림 3-3] 고령자 소득수준별 공공주택 유형 비교 ····· 64
[그림 3-4] 고령자 복지주택 개념 ····· 65
[그림 3-5] 고령자 복지주택 사업추진 체계 ····· 66
[그림 3-6] 특정테마방식 특화형 매입임대 개요 ····· 69
[그림 3-7] 지역활력타운 개념 예시 ····· 71
[그림 3-8] 케어안심주택 개념 ····· 74
[그림 3-9] 서울시 어르신 안심주택 개요 ····· 75
[그림 3-10] 서울-지방상생형 순환 도시조성사업 '골드시티' 개념도 ····· 75
[그림 3-11] 시흥시 북부 노인복지관 이용자 현황 ····· 85
[그림 3-12] 사이언스빌리지 세대 ····· 99
[그림 3-13] 사이언스빌리지 커뮤니티 시설 ····· 99
[그림 3-14] 월명성모의 집 주동 및 세대 내부(비상벨) ····· 103
[그림 3-15] 월명성모의 집 부대시설 및 요양원 ····· 103
[그림 3-16] 스프링카운티 공용시설 ····· 106
[그림 3-17] 스프링카운티 세대 내부 ····· 107
[그림 3-18] 스프링카운티 단지 ····· 107
[그림 4-1] OECD 회원국의 65세 이상 인구비중 ····· 125
[그림 4-2] 2021년 프랑스 고령자 인구 분포도와 2045, 2070년 예상 비율 ····· 126

[그림 4-3] 생폴레닥스(Saint Paul lès Dax)에 있는 자립주택의 스튜디오 아파트 평면 ···· 138
[그림 4-4] 생트(Saintes)에 있는 자립주택(Résidence Autonomie Soleil)의 평면도 ···· 139
[그림 4-5] 홍콩의 공공주택단지 <오이만 에스테이트> ····· 142
[그림 4-6] 홍콩 Blissful Place의 실내 사진 ····· 146
[그림 4-7] 홍콩 The Tanner Hil 개요 ····· 149
[그림 4-8] 홍콩 Tanner Hill 외관 디자인 및 구성 ····· 151
[그림 4-9] 커뮤니티케어 아파트의 서비스 제공 주체 atlas care 제공 서비스 ···· 160
[그림 4-10] Harmony Village 조감도 ····· 163
[그림 4-11] 퀸즈웨이 캐노피 주택개발단지 내 위치한 CCA ····· 164
[그림 4-12] 일본의 고령화 추이 ····· 165
[그림 4-13] 마이홈 임차제도의 구조 ····· 169
[그림 4-14] 일본 고령자를 위한 시설·주택의 전체상 이미지 ····· 171
[그림 4-15] 실버하우징 프로젝트의 개념 ····· 172
[그림 4-16] 유이마루 타마다이라 숲 개요 ····· 180
[그림 4-17] 보나쥬의 기본 시스템 ····· 182
[그림 4-18] 싱가포르 중산층 고령자 주거지원 사례 시사점 ····· 184
[그림 4-19] 일본 중산층 고령자 주거지원 사례 시사점 ····· 185
[그림 5-1] 현재 건강상태 ····· 191
[그림 5-2] 평소 챙겨먹는 끼니 ····· 192
[그림 5-3] 경제활동 여부 ····· 192
[그림 5-4] 주요 수입원 ····· 193
[그림 5-5] 월 평균 소득 ····· 194
[그림 5-6] 월 평균 생활비 ····· 194
[그림 5-7] 주요 소비 항목별 월 평균 지출 금액 ····· 195
[그림 5-8] 자산 총액 ····· 196
[그림 5-9] 보유 자산 유형별 비중 ····· 196

[그림 5-10] 현재 지역 거주 기간 ····· 197
[그림 5-11] 현재 지역에 거주하게 된 이유 ····· 198
[그림 5-12] 현재 주택 유형 ····· 198
[그림 5-13] 현재 주택 점유 형태 ····· 199
[그림 5-14] 보유 주택 수 ····· 200
[그림 5-15] 현재 주택 가격 및 주거비용 ····· 201
[그림 5-16] 현재 주택 주거비용 부담 정도 ····· 201
[그림 5-17] 현재 주택 특성 ····· 202
[그림 5-18] 현재 주택 연한 ····· 203
[그림 5-19] 현재 주택 거주 기간 ····· 204
[그림 5-20] 최근 이사한 이유 ····· 204
[그림 5-21] 현재 주택 만족도 ····· 205
[그림 5-22] 현재 주택의 노년기 거주 적합도 ····· 206
[그림 5-23] 현재 주택 지속 거주에 대한 인식(IPA) ····· 207
[그림 5-24] 현재 거주 지역 만족도 ····· 208
[그림 5-25] 현재 거주 지역의 노년기 거주 적합도 ····· 209
[그림 5-26] 현재 거주 지역 지속 거주에 대한 인식 ····· 209
[그림 5-27] 노화에 따른 신체적 불편함 대비 개·보수 경험 ····· 210
[그림 5-28] 노년기 지속 거주 의향 ····· 211
[그림 5-29] 주관적 노인 인식 ····· 212
[그림 5-30] 노인 시작 연령 ····· 213
[그림 5-31] 노년기 생활에서 가장 걱정되는 사항 ····· 214
[그림 5-32] 노년기 거주 지역 이동 시 최대 이동 가능한 공간적 범위 ····· 214
[그림 5-33] 노년기 생활에서 중요한 주거환경 ····· 215
[그림 5-34] 노년기 거주지 근처에 있었으면 하는 시설 ····· 216
[그림 5-35] 고령자 주택 공급 필요성 ····· 217

[그림 5-36] 고령자 주택 공급 시 거주 의향 ····· 218
[그림 5-37] 노년기 주택 소유에 대한 인식 ····· 218
[그림 5-38] 노년기 주택을 소유해야 하는 이유 ····· 219
[그림 5-39] 노년기 주택을 소유하지 않아도 되는 이유 ····· 220
[그림 5-40] 노년기 거주할 주택에 관한 인식 ····· 220
[그림 5-41] 고령자 주거복지 관련 필요한 정책 ····· 221
[그림 5-42] 노년기 주택연금 이용 의향 ····· 222
[그림 5-43] 주택 담보 제공 후 공공임대주택 거주 제도 이용 의향 ····· 223
[그림 5-44] 고령자 전용 공공임대주택 입주 의향 ····· 224
[그림 5-45] 고령자 전용 공공임대주택에서 매력적인 부분 ····· 225
[그림 5-46] 고령자 공공임대주택 입주 자격 충족 위해 소유 주택 처분 의향 ···· 226
[그림 5-47] 고령자 공공임대주택 입주 시, 자녀 동반 입주 제도 필요성 ····· 226
[그림 5-48] 고령자 공공임대주택 입주 의향 없는 이유 ····· 227
[그림 5-49] 고령자 공공임대 주택 입주 시 주요 고려 사항 ····· 228
[그림 5-50] 고령자 공공임대주택에 희망하는 주택 특성(1/2) ····· 229
[그림 5-51] 선호 또는 부담 가능한 고령자 공공임대주택 규모 및 주거 비용 ····· 231
[그림 5-52] 고령자 공공임대주택 단지 내 필요한 커뮤니티시설 ····· 231
[그림 5-53] 고령자 임대주택단지 내 필요한 공공시설 ····· 232
[그림 5-54] 고령자 공공임대주택 제공 서비스 이용 의향 ····· 233
[그림 5-55] 고령자 공공임대주택 유료 식사 제공 시 이용 의향 ····· 234
[그림 5-56] 주관적 계층 인식 ····· 242
[그림 5-57] 주관적 계층별 가구 특성 및 고령자주택 수요 ····· 245
[그림 6-1] 고령자 공공임대주택 수요 ····· 250
[그림 6-2] 중산층 시니어주택 모델 개념도 ····· 250
[그림 6-3] 고령자 공공임대주택 선호조사 결과 ····· 252
[그림 6-4] 중산층 시니어주택 개념도 ····· 253

[그림 6-5] 중산층 시니어주택 공급방식 ····· 264
[그림 6-6] SH 노인복지주택 서비스(안) 예시 ····· 255
[그림 6-7] 중산층 시니어주택 운영모델 ····· 256
[그림 6-8] 중산층 시니어주택 단지 개념도 ····· 256
[그림 6-9] 일본의 다세대 공생형 주택공급 사례 ····· 257
[그림 6-10] 중산층 시니어주택 공간계획 예시 ····· 257
[그림 6-11] 소득계층별 공공 주거지원 체계 ····· 258
[그림 6-12] 자산 유동화 솔루션 : 부동산을 현금흐름으로 전환 ····· 260
[그림 6-13] SH 고령자 자산 유동화 모델 사례 ····· 260

초고령사회 대응 중산층 고령자 주거모델 개발 연구

정소이 연구위원 (연구책암) | 기호영 연구위원 | 이영미 연구원 | 방선규 연구원 | 박원확 차장

■ 우리나라는 세계적으로 유례없는 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있으며, 2025년 초고령사회 진입, 2050년 고령자가구가 약 40%에 도달할 것으로 전망되고 있음

■ 국내 고령자 주거모델은 공공측면의 저소득층 대상 고령자복지주택과 민간의 고소득층 대상 노인복지주택(소위 실버타운) 등으로 양분화되어 있어, 고령자가 노년기 선택 가능한 주거모델이 부족한 상황

■ 향후 초고령사회의 주요계층인 베이비부머 세대의 특성과 돌봄·의료서비스 수요 증가 등의 인구·사회적 환경변화를 고려 시, 중산층 고령자 대상 새로운 개념의 주거모델과 서비스 개발의 필요성이 높음

CONTENTS

❶ 초고령사회 중산층 고령자 주거지원
❷ 국내외 고령자 주거모델 사례
❸ 고령자의 노후거주 관련 주거수요
❹ 중산층 고령자 주거모델 개발 방향

중산층 # 고령자 # 주거모델

1 초고령사회 중산층 고령자 주거지원 필요

• 초고령사회 대응 그간 정책 사각지대였던 중산층 고령자의 주거선택권 확대를 위해 민간과 공공 모델의 역할 분담을 통한 주거대안 마련 필요

(주거선택권 부족) 고령자를 위한 주택공급 부족 및 공급대상 계층의 양극화(공공부문 : 저소득 고령자 대상 고령자 복지주택, 민간부문 : 고소득 고령자 대상 실버타운) 문제

○ 2050년 전체가구의 50%가 고령자가구, 베이비붐 세대의 고령층 진입('55~'63년, 710만명) 등

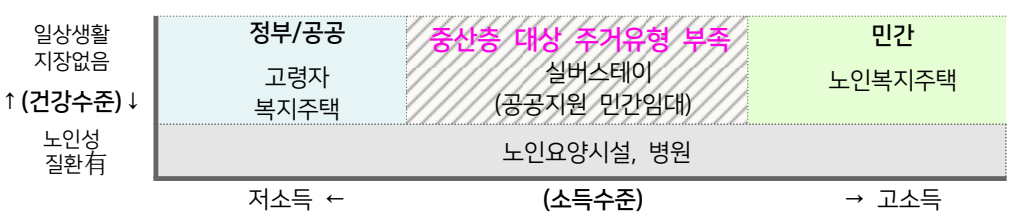
○ 2023년도 65세 이상 고령자가구 549만 1천가구 대비 '22년도 노인주거시설 총 308개소(19,355명), '23년 고령자복지주택 80개 지구(7,696호) 공급 등 공급량 부족

[표 1] 고령자를 위한 주택 및 주거시설 공급현황

구분	노인복지주택	양로시설	노인공동생활가정	고령자복지주택
공급 현황	39개/8,840명	180개/9,752명	89개/763명	'16~'23년 실적 80개 지구, 7,696호(공모제안 시)

* 2023 노인복지시설 현황, 보건복지부(2022.12.31 기준)

○ 기존 공공부문의 고령자 주택정책은 주로 생계급여 수급자 등 취약계층을 중심으로 설계되어, 중산층 고령자의 다양한 수요를 충분히 반영하는 데에는 일정한 한계가 있음. 또한 실버스테이 등 민간 기반 모델이 도입되고 있으나, 아직 제도 정착 초기단계로서 비용 부담과 서비스의 지속가능성·품질 확보 측면에서 보완 필요성이 제기되며, 이를 뒷받침하기 위한 공공영역의 역할 검토가 요구



(정책대상 확대 필요성) 초고령사회의 도래와 함께 고령자 주거문제는 단순한 복지차원을 넘어 사회 전반의 지속가능성과 직결된 핵심과제로서, 현재 저소득 고령자 중심의 주거복지정책에서 정책 대상을 중산층 고령자까지 확대하는 방안에 대한 적극적인 검토가 필요

○ 자산은 있으나 유동성이 낮고 소득은 제한적인 중산층 고령자는 기존 소득중심 공공주택 기준이나 시장의 고가 민간시설 모두 수용하기 어려운 실정으로 '정책 사각지대'에 놓여 있음

○ 중산층 고령자의 주거 안정은 단순히 개인의 복지를 넘어 초고령사회의 지속가능성을 확보하는 중요한 기반으로, 안정적인 주거를 바탕으로 건강하고 생산적인 노년을 보낼 때 사회 전반에 다양한 긍정적인 파급 효과가 발생할 것으로 기대

2 국내외 고령자 주거모델 사례

- 국내 고령자복지주택과 민간 실버타운의 중간 형태의 공공성과 서비스 수준을 균형 있게 갖춘 중산층 고령자 대상 새로운 주거모델 개발 필요
- 국외 사례의 경우 고령자 맞춤형 공간 제공과 함께 세대통합형주택, 커뮤니티와 서비스의 통합제공, 고령자 자산의 현금화 방안 및 지원제도 추진

국내 고령자 주거모델 사례

○ 고령자복지주택은 비교적 낮은 주거비와 복지관 등과의 연계를 통해 서비스 접근성이 높아 저소득 고령자의 주거안정에 기여하고 있으나, 다만 현행 제도·운영 구조상 중산층 고령자의 다양한 수요까지 포괄하는 확장모델로 발전하는 데에는 제약이 있음

○ 소위 실버타운으로 불리는 민간중심의 노인주거시설은 다양한 서비스를 제공하고 있으나, 이용료가 상대적으로 높아 일반 중산층 고령자가 선택하기에는 부담이 발생

○ 국내 고령자 주거 관련 관리자 및 운영자 등은 중산층 고령자주택의 필요성에 대해 높게 인식하고 있으며, 공공 부문의 공급 시 대상 계층(중산층 or 하위 중산층)과 서비스 수준(식사서비스 필수) 설정의 중요성, 세대통합 및 요양서비스 연계의 필요성 등 강조

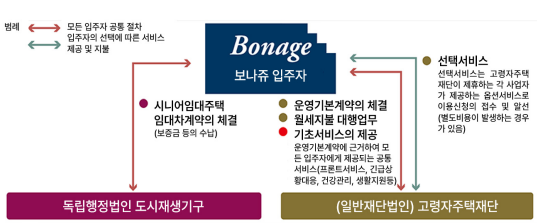
국외 고령자 주거모델 사례

○ **(프랑스)** 사회주택 연합에서 HLM 주택교환 사이트를 운영, 다양한 주거비 지원 연계

○ **(홍콩)** HKHA 중산층 대상 아파트(HSC)는 노인전용이 아닌 세대통합형으로만 건설하며 연계된 요양원을 함께 운영. HSC에 입주조건은 최소 자산 이상을 충족하고 일정 자산을 보유하여야 함

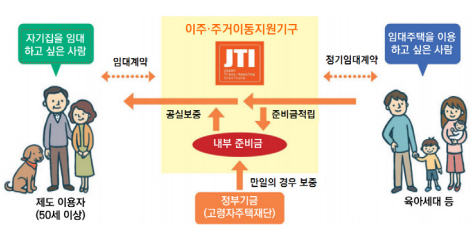
○ **(싱가포르)** '멀티-제너레이션 주거(세대공존형) 아파트' 제공. 실버하우징 보너스 제도(노인이 작은 주택으로 다운사이징할 때 현금 보너스를 제공하여 재정 및 주택자원의 효율적 사용 장려), 부모와 자녀의 근접거주 지원, 커뮤니티케어 아파트(CCA)는 국가개발부+보건부+주택개발위원회가 공동으로 서비스를 제공하며 기본 서비스 패키지를 구독

○ **(일본)** 서비스제공 고령자주택의 공급 활성화, 공공이 건축하고 민간이 운영하는 방식, 세대통합형 주택 개발, 부모와 자녀의 근접거주 지원, 고령자주택 전대(이주/매입 지원) 제도



[그림 1] 일본 UR 시니어 임대주택' 보나쥬'

출처 : UR 홈페이지 자료(연구진 번역)



[그림 2] 마이홈 임차제도의 구조

출처 : JTI 홈페이지(연구진 번역)

3 고령자의 노후거주 관련 주거수요

• 기본적으로 고령자들은 기존 거주지역의 커뮤니티를 유지하고자 하는 욕구가 강한 집단이나, 노후 거주에 적합한 환경과 고령자를 위한 맞춤형 서비스가 지원되는 공공임대주택에 대한 필요성과 입주의향이 높게 나타남

고령자를 위한 공공임대주택 수요 특성

○ 특·광역시 및 경기도 거주 만 60세 이상 고령자들은 '고령자주택 공급 필요성(68.2%)'에 대해 대체로 공감하며, 고령자 전용 공공임대주택에 입주할 의향이 85.2%로 높게 나타남. 유주택자의 경우 공공임대주택 입주를 위해 소유주택을 처분할 의향도 절반(56.7%) 이상으로 나타남



[그림 3] 고령자 공공임대주택 수요

본 연구에서 수행한 만 60세 이상 고령자 1,500명 온라인 설문조사 결과 요약

○ 노년기 살고 싶은 고령자 공공임대주택의 특성으로, 도심 또는 도심 외곽에 세대통합형으로 구성된 소규모(2~3개 동) 단지의 거실+방 2개 구조의 66~82.5㎡ 정도의 중소형 아파트에서 배우자 등과 함께 공간을 단독적으로 사용하는 주택을 희망하는 것으로 나타남

○ 고령자 공공임대주택 거주 시 부담 가능한 비용은 보증금 평균 8천만원, 월 임대료 37만원 수준이며 생활비는 50만원 미만(51.5%)의 상대적으로 저렴한 주거비용을 기대하는 것으로 나타남



[그림 4] 고령자 공공임대주택 계획 및 운영 관련 수요 선호도

4 중산층 고령자 주거모델 개발방향

• (중산층 시니어주택) 중산층 고령자 대상으로 고령자복지주택과 실버스테이 중간모델을 마련하여, 주거뿐만 아니라 건강관리, 식사, 생활지원, 공동체 활동 등의 공공형 복합서비스 제공 공공임대주택 공급

(개념) 기존 소득중심 공공주택 기준과 민간시장의 고비용시설 모두 수용하기 어려운 중산층을 대상으로 "고령친화 공간계획 + 지불가능한 임대료 + 고령자 특화 서비스"를 제공하는 공공임대주택 공급을 통해 사회통합 및 주거안정 실현

○ **(공급대상)** 소득 4~8분위 65세 이상 고령자 1~2인가구

- 자산기준은 지역별 탄력적 운영, 무주택자 우선, 주택연금 이용자 가능

○ **(공급방식)** 택지개발 사업 및 도심 내 유휴 국공유지, 미활용 학교용지, 노후 공공자산, 도심 정비사업 등을 통해 공급, 세대 공존형 주거단지로 우선 추진(지역에 따라 전용단지 추진 병행)

- 택지개발지구 : 대규모 세대통합형 단지, 도심과 외곽 중간지대 입지 지구 활용(기존 생활권 연계)
- 도심 : 2~3개동 소규모단지(병원, 역세권 인접), 세대통합/지역교류형 시설 복합개발

○ **(서비스)** 일반서비스(관리비에 포함), 선택서비스(추가 지불, 외부기관 연계)

- 일반서비스(안부확인/모니터링, 생활지원, 식사, 공동체 활동 등), 선택서비스(건강관리, 돌봄 등)
- 서비스 비용은 관리비에 포함하여 부과('25년 LHRI 설문조사에서 서비스 비용 50만원 이하 선호)

○ **(운영방식)** 전문운영기관의 위탁운영, 관련 부처 및 지자체 사업과 연계

- 위탁공모형(LH 건설, 운영 위탁), 공동기획형(기획단계부터 운영기관 참여하여 운영계획 수립)

[표 2] 중산층 시니어주택의 포지셔닝

	고령자복지주택	중산층 시니어주택	실버스테이	노인복지주택
대상	만 65세 이상 저소득 무주택 고령자	만 65세 이상 고령자 1~2인가구 (무주택자 우선공급) * 주택연금 이용가능	만 60세 이상 고령자 *유주택자 입주가능 (무주택자 우선공급)	만 60세 이상 고령자 * 유주택자 입주가능 * 주택연금 이용가능
소득	소득구간별 추첨제	소득 4~8분위 자산기준은 지역별 탄력적 운영,	소득제한 없음	소득제한 없음
주거비	보증금 300만원 월세 10만원	시세 80~90% 임대료+생활서비스 비용+관리비	유사 시설의 95%	보증금 3~10억 생활비 200~300만원
특징	전용/혼합형 단지 사회복지관 병설	서비스 제공/지역돌봄서비스 연계 생활 SOC 시설 복합 전용/세대공존형 단지로 공급	세대혼합형 단지 생활서비스 제공	전용단지, 高비용, 다양한 서비스 제공
LH 관련	고령자복지주택 (국토부 특화 공공임대주택 공모사업)	지역제안형 특화주택 (국토부 특화 공공임대주택 공모사업)	구리갈매역세권 실버스테이시범사업	화성동탄2 헬스케어 리츠(REITs) 사업
관련법	공공주택특별법	공공주택특별법	민간임대주택에 관한 특별법	노인복지법, 주택법, 건축법

중산층 시니어주택 공급을 위한 선결과제

○ **(공급기준)** 공공성을 가지는 자산 및 소득 기준 설정 필요

- 현재 통합공공임대주택 및 고령자복지주택의 입주자격이 기준 중위소득의 150% 이하(1인가구 170%, 2인가구 160%)로, 중산층 고령자의 진입 확대를 위해 OECD의 중산층 소득기준인 중위소득의 75%~200%(소득 4~8분위) 수준으로 기준 확대 필요
- 자산기준의 경우 고령자는 일반가구 대비 보유액이 높아 현재 기준에서 상향조정할 필요가 있음

  * 자산기준의 경우 현재 통합공공임대주택의 경우(소득 3분위 순자산 평균값 이하) 3억 3,700만원 이하, 고령자복지주택의 경우 영구임대 자산기준 약 255백만원 이하, '23년 65세 이상 고령자가구의 평균 순자산액은 4억 5,540만원

○ **(공급제도)** 중산층 고령자를 위한 주거유형 및 관련 법제도 부재

- 현재 '지역제안형'으로 공급 가능하나, 지속가능성 측면에서 1) 고령자복지주택 입주자 선정특례 기준 개선(소득구간별 추첨비율 조정), 2) 중산층 시니어주택 新유형 신설 등 검토
- 고령자 지원시설(혹은 세대통합 지원시설 등) 설치 및 운영에 대한 지원 필요

○ **(서비스운영)** 전문 운영기관을 통한 위탁운영관리 방안 마련 필요, 정부의 서비스 지원 근거 마련 필요(복지부 통합돌봄법 연계, 일본 주거안정법, 서비스제공 고령자주택 사례 검토 등)

  * UR, 동경도 주택공급공사가 서비스제공 고령자주택을 건설 후, 공모에 의해 선정한 사업자에게 일괄임대하여 관리/운영

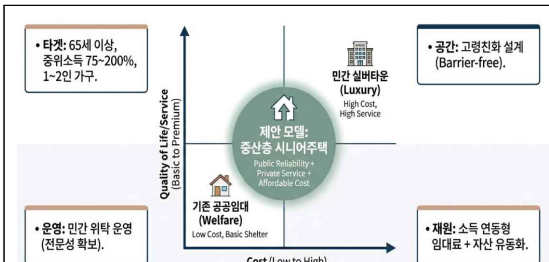
○ **(입주활성화 방안)** 보유주택 처분 및 인정 여부, 고령자 자산 현금화 방안, 다양한 임대료 체계 및 납부방식 등 검토 필요

- 고령자가 보유한 주택자산의 정책적 활용과 공공임대주택 입주를 연계한 자산유동화 모델 개발, 보험형식의 임대료납부 방식 검토 등

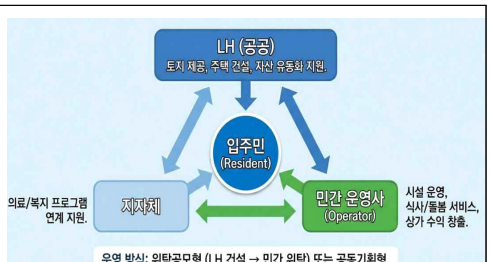
  * 호주 Super 계좌 : 고령자 주택 매각 후 매각대금의 일정금액을 연금저축계좌(Super계좌)에 불입하여 노후생활비를 인출할 수 있는 Downsizer Contributions 도입('18년 7월 시행)

  * 일본 UR 시니어주택 : 생명보험, 신탁은행 등과 제휴하여 종신연금보험, 연금 등으로 임대료 납부

  * 일본 마이홈 임차제도 : 이주·재매입지원기구Japan Trans-Housing Institute : JTI)를 통해 50세 이상 고령자 소유주택을 육아세대 등에게 재임대하여 자신의 주택을 매각하지 않고 노후자금으로 활용 가능(유사사례 : LH 연금형 희망나눔주택, 서울시 더드림주택 등)



[그림 5] 중산층 시니어주택 모델 개념도



[그림 6] 중산층 시니어주택 운영모델

Ⅰ 서론

Key Point

- 급속한 고령화, 2025년 초고령사회 대비 고령자 주거지원 강화 필요
- 정책 사각지대인 '중산층 고령자'를 위한 공공부문의 주거모델 개발 검토 필요

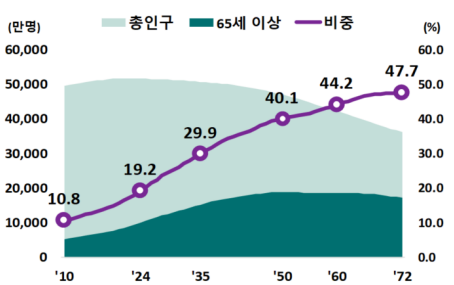
1 연구 배경 및 목적

1.1 연구배경

■ **(급속한 고령화) 우리나라는 2025년 초고령사회 진입, 2052년 고령자 가구가 전체 가구의 약 50%에 도달할 것으로 전망되는 등 세계적으로 유례없는 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있음**

○ 2024년 65세 이상 고령인구는 우리나라 전체 인구의 19.2%로, 향후 계속 증가하여 2025년에는 20%로 초고령사회에 진입하고, 2036년 30%, 2050년에 40%를 넘어설 것으로 전망됨(통계청, 장래인구추계(2022~2072))

○ 가구주가 65세 이상인 고령자 가구는 2022년 522만 5천가구(총 인구의 24.1%)에서 2052년 1,178만 8천가구(50.6%)로 2.3배 증가할 전망(통계청, 장래가구추계(2022~2052))



[그림 1-1] 고령인구 추계 (2022~2072년)

통계청, 장래인구추계('22~'72)



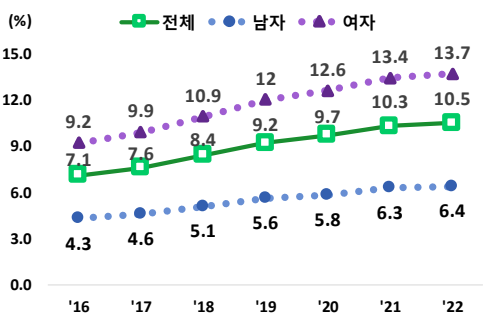
[그림 1-2] 고령자 가구 추계(2022~2052년)

연합뉴스 2024.09.12

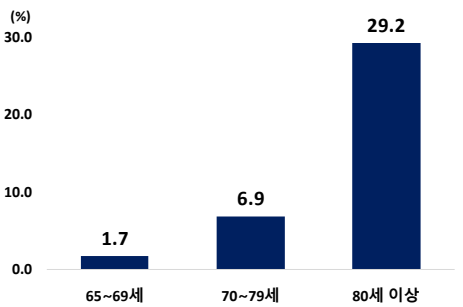
■ **(신체적 상태) 건강한 노년을 보내는 고령자비율이 향상되고 있는 반면, 노인장기요양보험 등급 인정자도 정차 증가하고 있음**

○ 65세 이상 고령자 중 평균 2개 정도의 만성질환을 앓는 노인이 늘고 있지만 적절하게 관리하여 건강한 노년을 보내는 비율이 향상되고 있는 반면, 고령인구의 증가와 더불어 노인장기요양보험 등급 인정자도 '22년 기준 102만 명으로 노인인구의 10.2%를 차지하는 등 점차 증가하고 있음

※ 노인장기요양보험제도 : 65세 이상의 노인 또는 65세 미만의 자로서 치매·뇌혈관성 질환 등 노인성 질병을 가진 자 중 6개월 이상 혼자서 일상생활을 수행하기 어렵다고 인정되는 자에게 신체활동 또는 가사활동 지원을 제공하는 제도



[그림 1-3] 고령자의 장기요양인정자 비중



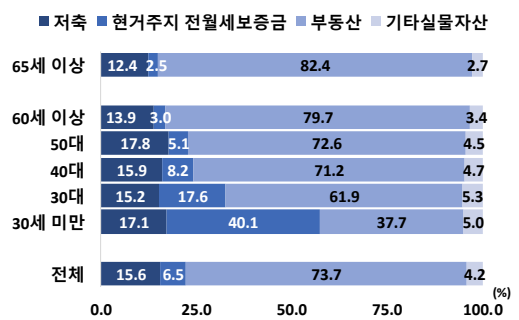
[그림 1-4] 연령별 장기요양인정자 비중(2022)

* 자료: 국민건강보험공단, 「노인장기요양보험통계」

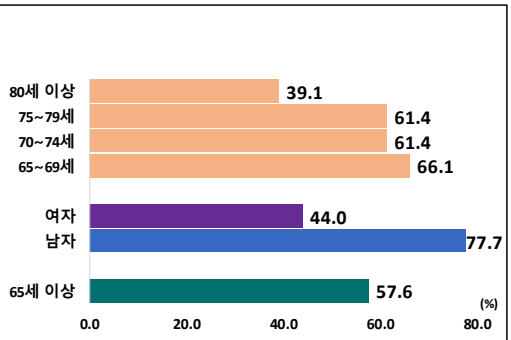
■ **(경제적 상태) 65세 이상 고령자 중 일하는 고령자의 비율은 36.2%로 지속적으로 증가하고 있으며, 고령자가구의 경우 부동산이 자산에서 차지하는 비중이 높고 전체 고령자의 57.6%가 공적연금을 받고 있음**

○ '21년 65세 이상 고령자가구의 67.9%는 주택을 소유, '22년 65세 이상 고령자 가구의 순자산액은 4억 5,364만원(2023 고령자통계)

○ 고령자 가구는 소득이 낮다보니 소득 대비 주택가격 비율(PIR)과 월소득 대비 주택임대료 비율(RIR)이 일반가구의 2배 이상으로, 고령자의 주거비 부담을 경감시켜 줄 수 있는 정책적 지원이 필요



[그림 1-5] 가구주 연령대별 가구 자산 구성비(2022)



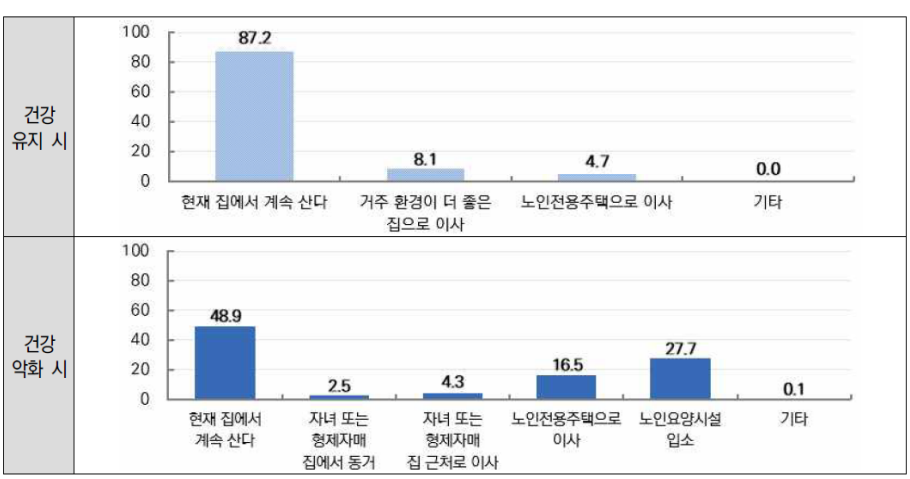
[그림 1-6] 성 및 연령별 공적연금 수급률(2022)

* 자료: 2023 고령자 통계, 통계청

■ **(주거실태) 고령자는 가능한 자기가 살던 집과 지역사회 내에서 계속거주(Aging in Place)를 희망하지만, 고령자의 경제적·신체적 상태와 주거상황 등에 따라 선택가능한 적절한 주거와 서비스의 공급여건이 충분하지 않은 상황임**

○ 고령자는 자가율이 75.0%로 높지만(2022년 주거실태조사), 거주하는 주택의 상태가 불량하거나 노후되어 고령자의 신체 및 인지기능 저하에 대응하기 어려운 경우가 많아, 주택개조 등을 통해 고령자 주거환경을 개선하거나 고령자에게 보다 적합한 환경으로 이주할 필요가 있음

- 고령자 주택의 8.9%는 생활하기에 불편한 구조로 되어있고 71.3%는 고령자 배려 설비가 없는 것으로 나타남(2022 노인실태조사, 보건복지부)



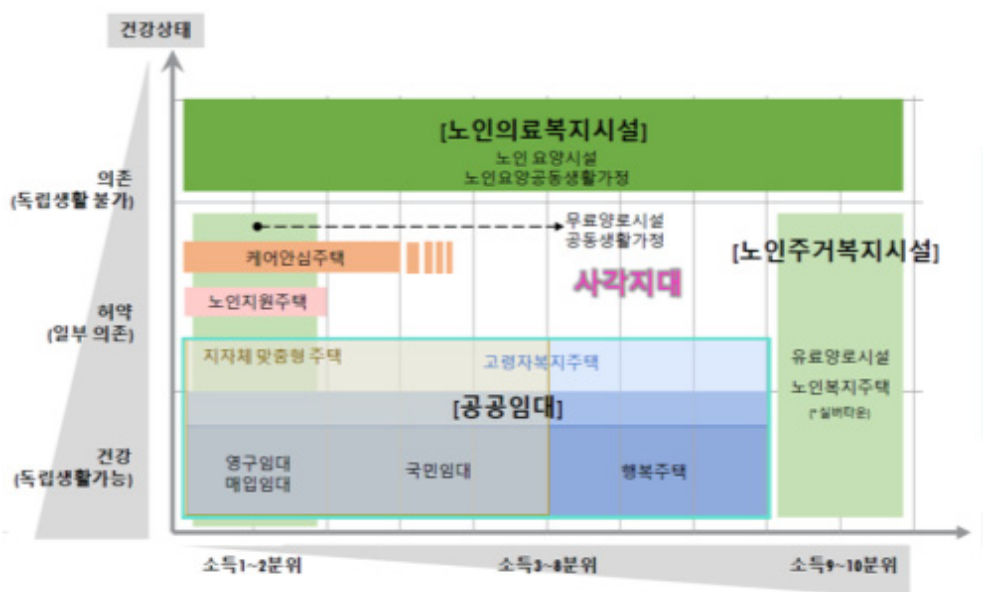
[그림 1-7] 고령자의 희망 거주형태(단위 : %)

보건복지부, 2023년도 노인실태조사

■ **(주거선택지 부족) 급속한 고령화와 더불어 편안한 노후생활의 기본 전제조건인 '노년기 주거안정'을 위한 맞춤형 주택 및 서비스 제공에 대한 수요와 관심이 증가하고 있으나 선택지가 부족한 상황**

○ 고령자를 위한 주택은 아직 공급량이 충분치 않고 정책 수혜자가 자립 생활이 가능한 고령자나 일부 소득계층에 한정되어 있으며, 공공부문에서는 저소득 고령자, 민간부문에서는 고소득 고령자를 대상으로 공급이 양극화되어 있음

- 정부에서 공급하는 공공임대주택은 저소득층이 주된 대상이며, 일부 장애인가구에게 공급되기도 하나 주로 일상생활에 지장이 없는 고령자가 입주
- 보건복지부에서 공급하는 주거복지시설(노인복지주택, 노인공동생활가정, 양로시설)은 자립고령자를 대상으로 하며, 그 중 유료양로시설과 노인복지주택은 주로 고소득층이 입주대상으로 대중적인 고령자용 주거유형이라고 보기는 어려움이 존재



[그림 1-8] 고령자 건강 및 소득별 주택공급 현황
정소이, LHRI 인사이트, 2022

■ **(중산층 고령자 지원 필요성) 향후 전체 가구의 50%가 고령자가구로 전환(2050년), 베이비붐 세대의 고령층 진입('55~'63년생, 710만명) 등의 초고령사회 특성에 대응하여, 저소득층과 더불어 중산층 고령자도 함께 맞춤형 주거지원을 누릴 수 있는 대상으로 확대 검토할 필요가 있음**

○ 최근 정부는 ‘시니어 레지던스 확대방안(2024.03.21)’을 발표하고, 그간 정책 사각지대로 지적되어 온 중산층 고령층의 주거수요에 대응하기 위해 지원 대상을 서민·중산층까지 명시적으로 확장하였음

건강하고 행복한 노후대책(2024.03.21.) - 서민·중산층 시니어 레지던스 확대방안

◆ 노인주택 활성화

- (실버타운) 분양형 재도입, 입주자격·위탁운영·주택연금 등관련제도 개선을 통해 실버타운(노인복지주택) 활성화
- (고령자복지주택) 무주택 노인가구를 위한 고령자복지주택 공급 3배 확대(년 1→3천호) 및 유형 다변화(신축 1천호, 리모델링형 1천호, 민간제안형 1천호)를 통한 도심 공급유도
  - 기존 소득 수준에 따른 순차제 입주 방식에 추첨제를 도입하는 등 공급기준을 개편하여 중산층 입주기회 확대(‘24~)

◆ 새로운 유형의 노인주택 확산

- (실버스테이 신설) 고령자 특화 시설·서비스를 제공하는 중산층고령가구 대상 기업형 장기임대주택 ‘실버스테이’ 도입 추진(‘24년 시범사업)
- (헬스케어 리츠) 화성동탄2지구 내 부지를 국내 최초의 ‘헬스케어리츠’ 방식으로 공급·개발하고 노인복지주택 등 공급(`24)

○ 중산층 고령자에게 주거지원을 제공하는 것은 이들의 경제적 안정(주거비 부담 경감), 건강(돌봄지원), 사회적 통합(사회적 공평성)을 증진시켜, 개인의 삶의 질을 향상시키는 동시에 가족과 사회 전체에 걸쳐 다양한 긍정적인 파급효과가 발생할 것으로 기대

- 현재 중산층 고령자를 위한 주거모델과 서비스는 거의 부재한 상황으로 중산층 고령자의 수요를 반영한 주거모델과 서비스 개발이 필요

  ※ 정책수혜 노인가구는 전체 노인가구의 9.3%로 추정되며, 소득 1분위 가구가 대부분(83.6%)를 차지함(초고령사회 대응을 위한 주거정책 분석 및 제언, 저고위/국토연, 2022)

1.2 연구목적

■ 본 연구는 초고령사회 대응 ‘중산층 고령자를 위한 주거모델 개발’을 목적으로 다음과 같은 세부 목표를 설정

① 중산층 고령자의 개념 설정 및 주거수요 파악

② 국내외 고령자 주거모델 사례분석을 통한 국내 모델의 개발 시사점 도출

③ 중산층 고령자를 위한 주거모델(안) 제시

2 주요 연구 내용 및 방법

2.1 연구내용

○ 국내 고령화 현황 및 주거정책 분석

○ 국내외 고령자주택 공급사례 분석 및 시사점 도출

○ 중산층 고령자의 특성 및 주택·서비스 수요분석

○ 중산층 고령자를 위한 주거모델 (안) 개발

2.2. 연구방법

○ 문헌자료조사

- 고령자 주거지원 및 주거모델 관련 선행연구 조사
- 국내 고령자 주거현황 및 특성 조사
- 국내 고령자 주거 관련 법, 제도, 기준 조사
- 국내외 고령자 주거모델 공급현황 사례조사

○ 수요조사

- 고령자 대상 주거현황 및 향후 주거수요 조사

○ 현장조사

- 고령자 주거/시설 현장방문을 통한 주택계획, 편의시설, 서비스 등 운영 및 공급 현황 조사
- 고령자 주거/시설 공급 및 운영자 대상 인터뷰 조사

○ 전문가 자문 및 고령자주택 관리/운영/개발 담당자 인터뷰

- 중산층 주거모델 개발을 위한 개념정립, 제도개선, 계획방향 등 도출을 위한 전문가 자문회의 등

3 선행연구 검토 및 차별성

3.1 선행연구 고찰[1)]

1) 2000년대 연구 동향

■ 2000년 국내 고령화율이 7%를 넘어 '고령화사회'에 본격적으로 진입하게 되자, 2005년 '저출산·고령사회기본법' 이 제정되고 대통령 소속의 저출산·고령사회위원회가 출범하면서 정부부처 중심으로 고령자 관련 연구가 본격적으로 시작되었음

[표 1-1] 2000년대 고령자 주거 관련 선행연구

구분	년도	선행연구명	내 용
주거지원정책	2006	고령자 주거지원 중장기 계획 수립 연구 (국토부/토지주택연구원)	고령자, 고령진입층, 지자체 공무원 대상 설문조사를 실시하여, 고령자를 위한 주거정책을 도출하고 고령자 전용주택 운영계획과 관련된 정책 제안
	2006	고령사회 주거지원 종합대책 (저출산고령사회위원회/LHRI)	일본, 영국 등의 외국사례분석을 바탕으로, 고령자 주거정책의 장·단기 과제 제시
	2006	가칭 [고령자주거지원 법안] 마련을 위한 연구 (국토부/토지주택연구원)	고령자의 주거안정을 도모하기 위한, 고령자 주거지원법안(가칭)의 조문화 작업과 조문별 입법화의 필요성을 제시
	2007	고령화시대 노인주거복지 정책방안 (서울연구원)	향후 서울시 노인 주거복지 정책방향을 설정하고, 주거유형별 노인주거복지 수요를 분석하여 정책방안을 도출함
	2009	고령자 주거지원 및 관리에 관한 제도연구 (국토부/토지주택연구원)	고령자주거지원 법안(2006)의 후속연구로, 시행령과 시행규칙의 세부사항을 마련
주거시설환경	2004	고령사회에 대비한 주거환경 개선방안 (고령화 및 미래사회 위원회/토지주택연구원)	고령자 주거정책 대안으로 고령자 전용 공동주택의 공급, 고령자 전용서비스 주택의 공급, 주택개조정책의 기준마련 및 지원정책 등의 3가지 방안을 제시
	2006	고령사회에 대응한 국민임대 노인주택 모델개발 (토지주택연구원)	주거+의료+복지 기능을 갖는 국민임대 노인주택 모델 개발 및 활성화를 위한 관련법 및 제도 개선방안 제시

1) 정부 및 공공기관 연구보고서를 중심으로 분석(학회지, 학위 논문 미포함)

	2007	고령화시대에 대비한 고령자용주택 계획기준 연구 (SH 도시연구소)	국민임대주택을 주요대상으로 서울시 65세 이상 고령자를 위한 주거공급계획 및 계획기준을 수립하고, 공급 및 운영제도 개선방안을 제시
	2009	SH공사 임대주택 내 고령자 주거실태조사를 통한 고령자 임대주택 공급 및 관리방안 (SH 도시연구소)	서울시 저소득 고령자의 주거안정과 임대주택 고령자의 주거복지 향상을 위해, 서울시 고령자 임대주택의 공급 및 관리방안을 정립
	2009	한국형 고령자주택 유형 개발에 관한 연구 (국토연구원)	노인주거복지시설의 현황 분석, 관리자 및 입소 고령자 심층인터뷰, 문헌조사 등을 통해, 유형별 발전방향과 운영·관리 개선방안 제시
	2009	노인복지주택 개선방안 및 발전모형 개발연구 (보건복지부/(재)한국노인 복지진흥재단(2009))	노인복지주택의 특성 및 현황을 파악, 국내외 노인주거정책의 비교·검토를 통해, 노인복지주택의 문제점 및 개선과제를 도출하고 비용효과적인 노인복지주택의 개선방안 및 발전모형 제시

■ 2005~2010년에는 주로 '고령자 주거지원을 위한 주거정책 방향 설정', '고령자 주거안정법 제정' 등 고령사회에 대비한 주거지원 대책을 수립하는 정책연구가 주를 이루었음

○ 고령자를 위한 전용주택 공급에 대한 필요성이 높아지면서 '고령자 전용 공동주택, 전용서비스 주택(정부) 공급방안', '국민임대 노인주택 모델 개발(LH)'와 '서울시 고령자 임대주택 공급방안(SH)' 등 고령자를 위한 주거모델을 개발과 공급 관련 연구와 복지부 차원의 노인주거복지시설이나 노인복지주택 관련 연구들이 수행되었음

2) 2010년대 이후 연구 동향

■ 2010년 고령화율 11%를 지나 2018년 14.3%로 '고령화사회'에 진입하게 되면서 고령자 주거지원정책 관련 다양한 연구가 활발하게 추진되기 시작함

○ 이미 2010년대부터 '초고령사회' 대응을 목표로 연구가 추진되었고 2000년대에 비해 정책대상 계층이 '장애인, 1인가구' 등으로 세분화되고 정책의 범위가 '지역사회, 건축도시정책' 등으로 확대되었음. 또한 주거와 서비스 연계 방안에 대한 연구가 추진됨

[표 1-2] 2010년대 이후 고령자 주거지원정책 관련 선행연구

구분	년도	선행연구명	내 용
주거지원정책	2012	초고령사회에 대비한 고령자 주거정책방향 (국토연구원)	고령화 진행속도를 감안할 때 신진국과는 다른 고령자 주거정책을 추진할 필요가 있으며, 고령자 주거정책의 성패는 고령자 주거실태를 정확하게 파악하는데 있는 만큼 지역과 연령별 주제도(主題圖)를 작성하여 정책수립 시 활용하는 것이 필요
	2016	고령장애인 주거지원 연구 (국토연구원)	열악한 주거취약계층인 고령장애인의 주거안정을 위한 주거지원방향과 정책과제를 제안하는 것을 목적으로, 고령장애인의 주거현황을 파악하고 주거지원 정책 등에 대해 검토하여 고령장애인가구의 주거안정 방안 마련 제시
	2019	초고령사회 대응을 위한 노인주거정책 개편 방안 (한국보건사회연구원)	기존의 노인주거지원 현황과 해외 사례를 통하여 지역사회와 복지시설에 거주하는 노인의 실태를 파악하여 현재 노인주거정택의 사각지대를 발견하고 이를 해결하기 위한 대안적 주거지원 방안을 대안적 주택공급 및 지역사회 자원 연계의 두가지 방향으로 제안
	2019	고령자 1인가구 주거복지 욕구 및 지원방안 연구 (토지주택연구원)	매입임대주택에 거주하는 고령자 1인가구에 대한 적절한 주거지원 방안을 수립하는 것을 목적으로, 심층면접조사 및 FGI 조사를 통해 주거서비스 개선방안을 제시
	2020	노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계방안 (한국보건사회연구원)	고령자 지역사회 연속거주를 위한 물리적 공간 확보와 재정지원 등의 하드웨어적 주거지원과 개별 고령자의 욕구에 맞게 주거환경을 지속적으로 유지, 관리, 보수, 개선하는 서비스를 연계하는 방안을 제시
	2021	고령친화 생활환경 조성을 위한 건축도시정책의 개선방향 연구 (건축공간연구원)	우리나라와 일본, 미국의 고령친화 생활환경 조성에 관한 법제도와 사례를 지역·지구, 시설·장소, 프로그램 및 서비스 단위로 구분하여 검토하고 우리나라 고령친화 생활환경 조성 관련 건축도시정책의 개선 시사점을 도출하여 건축도시정책의 개선방향을 제시
	2022	초고령사회 대응을 위한 주거정책 분석 및 제언 (저출산고령사회위원회/ 국토연구원)	국내외 고령자 주거정책의 발전경로와 특징 분석, 현재와 미래 고령자의 주거 여건·소요·인식 분석, 국내 고령자 주거지원 정책 진단, 해외 고령자 주거정책 탐색, 고령자 주거정책 사각지대와 정책규모 추정을 통해, 현재 고령자 주거정책에서 부족한 중(저)소득층 및 전(前)노쇠 대상 주거정책의 비전과 전략을 도출하고 정책방향을 제언
	2023	고령자 돌봄서비스 수요자를 고려한 주거지원 방향과 과제 (건축공간연구원)	고령자의 지역사회 지속거주가 가능한 주거지원 방법론을 모색하여 '노인 의료·돌봄 통합지원 시범사업'의 안정적인 추진을 지원하고 돌봄서비스 수요자를 고려한 주거지원의 방향과 과제를 제시

■ **고령자 주거 관련하여 지역사회와의 연계성이 강조되고 고령자 공공임대주택, 고령자 복지주택, 노인복지주택, CCRC, 고령친화마을 등 유형이 다양해 짐**

○ 고령자를 위한 공공임대주택 공급방안과 2015년부터 공급된 고령자복지주, 보건복지부의 노인복지주택 관련하여 연구가 수행되었으며, 주거모델 역시 지역사회와의 연계성이 강조된 '지역친화적 노인 주거모델, 고령친화 생활마을' 등과 새로운 주거유형인 'CCRC' 관련 연구들이 진행되었음

[표 1-3] 고령자 주거모델 관련 선행연구

구분	년도	선행연구명	내 용
주거 시설 환경	2016	초고령사회 대응 지역친화적 노인주거모델 개발 연구 (한국보건사회연구원)	지역친화적 노인주거모델 마련을 위해 Aging in Place의 관점에서 국내외 정책현황, 노인의 이동과 고령화 특성, 국내외 노인주거모델 사례분석 결과를 종합하여, 지역친화적 노인주거모델의 방향성 제시
	2018	고령1인가구의 주거복지 지원을 위한 노인복지주택 개선방안 (건축공간연구원)	가구특성과 예비고령자 계층의 수요를 바탕으로 현재 운영되고 있는 노인복지주택의 한계에 대응하고 기존 시설의 개선방안을 마련
	2018	초고령사회에 대응한 공공임대주택 공급방향 연구 (토지주택연구원)	초고령사회에 대응하기 위하여 고령자 주거실태 및 주거수요 분석과 국내외 고령자를 위한 주거정책 및 공급사례 분석을 통해 고령자용 공공임대주택의 공급방향을 위한 LH의 역할과 계획방향, 개선사항 제시
	2019	고령자복지주택 인지건강디자인 적용방안 (토지주택연구원)	고령자복지주택의 인지건강디자인 적용방안 수립을 목적으로, 인지건강디자인 개념을 설정하고 디자인 아이템 및 가이드라인을 개발하여 시범사업에 적용
	2022	지역사회 고령친화 생활마을 조성 모델 및 정책개선 방안 (건축공간연구원)	지역사회의 초고령사회 대응을 위해 지역 고령자의 건강하고 활기찬 지역사회 지속거주의 일상생활을 지원할 수 있는 주거와 복지 서비스 연계의 고령친화 생활마을 조성 모델 개발 및 정책개선 방안을 제시
	2022	초고령사회 선제적 대응을 위한 한국판 은퇴자복합단지 (K-CCRC)조성에 관한 기초연구	CCRC 관련 선행연구 및 국내사례검토, 일본의 생애활약마을 사업 사례분석 등을 통하여 K-CCRC 정책추진의 방향성을 설정
	2022	초고령사회 대비 고령자 복지주택 운영 방안 (경남연구원)	경남의 베이비부머를 중심으로 주거부담 실태 및 주거지원 욕구를 파악하고, 노인주거복지 정책의 일환으로 고령자 복지주택 도입 운영방안을 지역사회 계속거주 지원과 현재 살던 곳의 물적, 인적 네트워크 유지 지원, 수요중심 서비스 연계 주거모델 개발 제시

3.2 선행연구와의 차별성

■ **초고령사회에 대응하여 고령자를 위한 다양한 방면의 연구가 진행되어 왔으나 정책대상 계층으로서 '중산층' 고령자에 대한 주거지원의 필요성은 최근 대두되기 시작하여 관련 선행연구를 찾기 어려움**

○ LHRI에서는 '중산층'가구를 대상으로 주거지원정책과 공공임대주택 공급시스템에 대한 연구가 일부 수행되었으며, 중산층 고령자와 관련된 연구는 학계에서 국외사례 혹은 주거수요에 대한 분석이 일부 이루어짐

■ **특히 최근 중산층 대상의 고령자주택 공급과 관련하여 민간부문의 노인복지주택이나 공공지원민간임대주택 등의 유형을 활용한 공급방식에 대한 논의가 주로 진행되어 온 바, 본 연구는 공공부문에서 '중산층' 고령자를 대상으로 공급하는 주거모델을 개발한다는 점에서 기존 연구들과는 차별성을 가짐**

[표 1-4] 중산층 주거지원관련 선행연구

구분	년도	선행연구명	내 용
중산층	2019	중산층의 부담가능한 주거를 위한 공공지원 방안 (토지주택연구원)	주거비 과부담에 노출되어 있는 중산층에게 부담가능한 주거를 어떻게 지원할 것인가에 대한 방안을 공공의 관점에서 모색하는데 목적을 두었으며, 중산층 주거여건 변화와 체감과 중산층 감소의 관계 규명, 중산층 주거소요 추계를 통해 중산층을 위한 주거지원 정책 방향 제시
	2018	중산층 주거수요에 대응하는 지역기반 주거안전망 구축 방안 연구 (토지주택연구원)	중산층의 주거문제는 민간 주택시장에 의존적이며 가족생애주기변화에 따라 원하는 시기에 희망하는 주택에 거주하지 못하고 것으로, 이에 대한 해결방안으로 기존의 '공급자 중심의 목표달성형' 주택이 아닌 중산층 수요에 대응하는 '수요자 중심의 지역기반형' 공공임대주택 공급시스템 구축 방안을 모색
중산층 고령자	2009	홍콩의 중산층 고령자를 위한 주택개발 및 주택관리 사례분석 (이현정, 대한건축학회)	홍콩의 중산층 고령자를 위한 전용주택의 개발에 대한 조사와 계획 및 홍콩의 고령자주택 정책 및 주택 프로그램, 관리 특성을 분석
	2024	중 · 고령가구의 은퇴 이후 주거모델 선호 연구 (함경미 외 1인, 한국주택학회)	설문을 통해 중·고령가구의 라이프스타일 및 인구통계학적 특성 과 주거모델이 갖추어야 할 세부 요건 파악하여 은퇴 이후 중고령 가구를 위한 주거모델을 제시하고 각 주거모델별 수요층과 세부요건을 파악함으로써, 변화하는 은퇴가구의 주거 수요와 선호를 반영하는 실직적인 대안을 제시

Ⅱ 초고령사회와 중산층 고령자 특성

Key Point
- 국내 초고령사회의 고령자 주요 이슈 파악
- 중산층 고령자의 개념 및 특성 분석

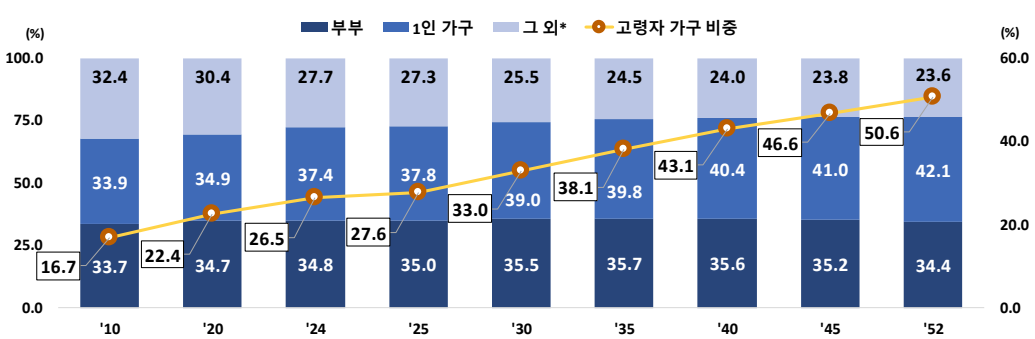
1 국내 초고령사회의 고령자 주요 이슈

1.1 초고령사회의 도래와 급격한 고령화 현상

■ **2024년 65세 이상 고령인구 비율은 우리나라 전체 인구의 19.2%로, 향후 계속 증가하여 2025년에는 20%로 초고령사회에 진입할 것으로 전망**

○ 2024년 고령 1인가구나 부부가구 등 고령자만으로 구성된 가구비율이 전체 고령자 가구의 72.2%를 차지하며, 특히 고령 1인가구 비율은 전체 고령자의 37.4%로 가장 많은 비중을 차지하며 2040년에는 40.4%로 증가할 전망

- 고령화는 의료기술의 발달 및 건강에 대한 관심 고조 등으로 인한 수명 연장과 저출산 현상에 기인하며, 노년부양비 상승, 세대갈등 등 사회경제적 구조 전반에 심대한 영향을 미치고 있음

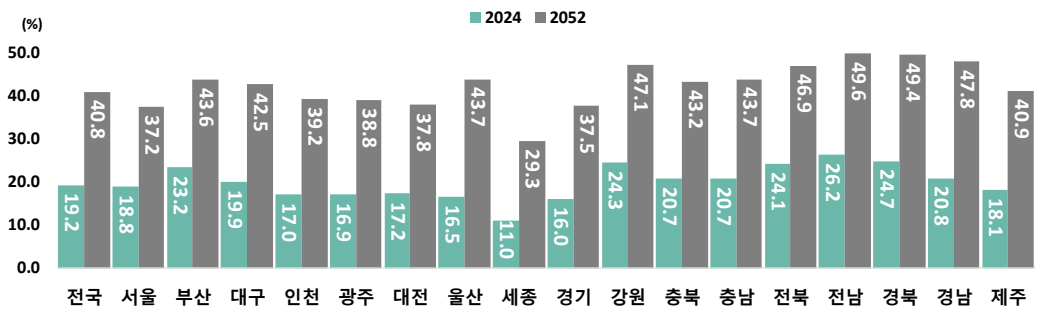


[그림 2-1] 고령자 가구비중 및 가구유형별 구성비

출처 : 통계청, 2024년 고령자통계(자료 : 장래가구추계: 2022~2052년)

○ 전국 대부분의 지역이 고령사회(고령화율 14% 이상)에 도달했으며, ’24년 기준 고령인구 비중이 20% 이상인 지역은 전남(26.2%), 경북(24.7%), 강원(24.3%), 전북(24.1%), 부산(23.2%), 경남(20.8%), 충북(20.7%), 충남(20.7%)으로 총 8곳임

- 2028년에 세종(13.5%)을 제외한 우리나라 모든 지역의 고령인구 비중이 20%를 넘어서고, ‘38년에는 세종까지도 20%를 넘어설 것으로 전망됨



[그림 2-2] 지역별 고령인구(65세 이상) 비중

출처 : 통계청, 2024년 고령자통계(자료 : 장래인구추계(시도편) : 2022~2052년)

1.2 新 노년층의 등장

■ 2023년 노인실태조사 결과, 소득과 자산 및 교육수준이 높은 새로운 노년층이 등장하고 있는 것으로 나타남[2)]

○ 경제적 특성 : 노인가구의 경제적 자립성 및 경제활동 참여율 증가

- [교육수준] 2023년 고졸 비율은 2020년 28.4% 대비 31.2%, 전문대학 이상 졸업자는 2020년 5.9% 대비 7.0%로 나타나는 등 교육수준의 향상
- [경제참여] 일하는 노인의 비중은 2017년 30.9%→2020년 36.9%→2023년 39.0%로, 65세 이상 고령자의 경제활동 참여율은 지속 증가하고 있음

  ※ 노인의 41.9%가 향후 일을 하고 싶어하며, 희망 월평균 근로소득은 평균 188.2만원
- [소득수준] 2023년 노인가구의 연간 가구소득(3,469만원)과 연간 개인소득(2,164만원)은 낮은 편이지만 지속적으로 증가 추세이며, 가구소득 중 근로/사업 소득 비중이 큰 폭으로 증가함(’08년 39.0%→‘23년 53.8%)

  ※ 노인의 6.5%가 국민기초생활보장수급자임

2) 2023년도 노인실태조사, 보건복지부 참조하여 작성

[표 2-1] 고령자 소득 및 자산 현황

구분	2008	2011	2014	2017	2020	2023
연간 가구 소득 (만 원)	1,688	2,161	2,305	2,590	3,027	3,469
연간 개인 소득 (만 원)	701	849	959	1,177	1,558	2,164
금융 자산 규모 (만 원)	1,588	2,554	3,142	3,632	3,213	4,912
부동산 자산 규모 (만 원)	16,648	21,742	21,342	24,546	26,183	31,817
부동산 자산 보유율 (%)	81.0	81.4	89.1	91.3	96.6	97.0

* 출처 : 2023년 노인실태조사, 보건복지부

- [자산/부채] 노인 가구의 97.0%는 부동산, 75.1%는 금융자산, 20.4%는 부채를 보유하고 있음

  ※ 자산을 보유한 노인 기준 평균 자산규모는 부동산 자산 3억 2,789.5만원, 금융자산 6,542.2만 원, 기타 자산 2,190.4만 원, 평균 부채 5,583.2만원

- [소비지출액] 월평균 162.3만 원이며, 동부에 거주하는 노인과 남자 노인, 유배우 노인, 취업 노인에게서 소비지출액이 더 많음

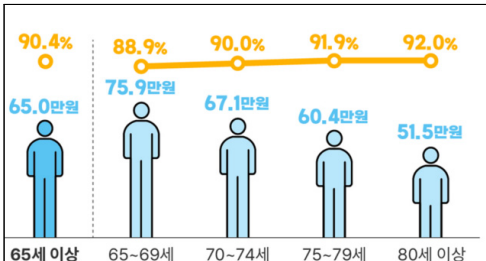
  ※ 가구소득별로 중위소득 150% 이상 노인의 경우는 가구 소비지출액이 221.7만 원인 반면, 중위소득 50% 미만의 경우는 119.0만 원에 불과

  ※ 노인가구가 부담 느끼는 지출 항목 : 식비 49.7%, 주거관련비 25.7%, 보건의료비 8.3%

  ※ 노인의 주요 지출항목인 생활비(대부분 지출), 의료비(95.3%가 지출), 간병돌봄비(22.0%가 지출 경험)의 경우 본인 또는 배우자가 부담한다는 응답이 가장 높음

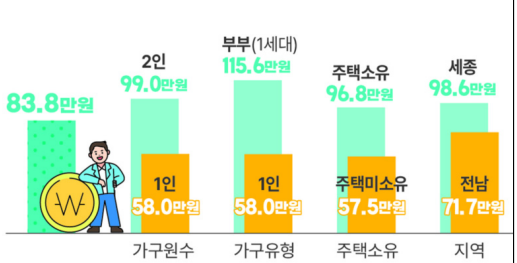
- [연금 수급] 2022년 65세 이상 고령자의 연금 수급률은 매년 증가하여, 전체 고령자의 90.4%가 월평균 65만 원의 연금을 받고 있음(2022년도 연금통계)

  ※ 2022년 최저생계비가 1인가구 116만 5887원, 2인가구 195만 6,051원 등인 점을 고려 시, 현재 연금 수준은 최저생계비 대비 부족한 상황임



[그림 2-3] 연령별 연금 수급률 및 월평균 수급금액

출처 : 통계청, 2022년 연금통계



[그림 2-4] 주요 특성별 월평균 연금 수급금액

출처 : 통계청, 2022년 연금통계

○ 건강상태 및 생활·가치관 특성 : 건강상태 관련 다양한 지표가 소폭 개선, 장기요양보험 이용자 증가로 공적 돌봄체계의 역할 증대, 여가활동 이용률이 높고 재산을 자신과 배우자를 위해 사용하겠다는 인식 증가, 노후 자립성에 대한 인식과 제도적 지원 수요 높음

- [건강상태] 자신의 건강상태를 긍정적으로 인식하는 노인이 43.2%이며, 만성질환 평균 2.2개, 지난 1개월간 의료기관 이용 경험 68.8%, 3개월 이상 의사처방약을 복용하고 있는 노인은 83.8%임
- [의료비 부담] 2022년 65세 이상 고령자의 1인당 진료비는 522만 9천 원, 1인당 본인부담 의료비는 123만 6천 원(2024 고령자 통계)
- [인지기능] 노인의 24.6%가 인지저하자이며, 고령 1인가구가 고령자 일반가구 대비 인지기능이 떨어지는 것으로 나타남
- [돌봄실태] 신체기능저하자 중 47.2%가 돌봄을 받고 있으며, 돌봄제공자는 동거가족 49.6%, 비동거가족 46.5%, 장기요양보험서비스 30.7%로
- [여가활동] 여가활동 이용률 81.3%, 친목도모, 식사서비스 이용을 위한 경로당과 교육/취미여가 프로그램 이용을 위한 노인복지관 이용 경향

  ※ 여가활동 : 휴식활동(산책, 목욕/사우나, 낮잠) 96.5%, 사회 및 기타활동 43.2%, 취미오락활동 39.1%, 친목단체 참여율 54.2%

  ※ 여가문화시설 : 경로당 26.5%(1주 평균 2.9회), 노인복지관 9.6%(1주 평균 1.5회)
- [디지털 접근성] 스마트폰 보유율은 2020년 대비 56.4%에서 76.6%, 컴퓨터 보유율은 12.9%에서 20.6%로 상승하였으나, 노인의 67.2%는 정보화사회의 적응에 어려움을 느끼고 있음
- [재산상속 방식] '모든 자녀에게 골고루 상속'하겠다는 의견이 51.4%로 가장 높고, '자신 및 배우자를 위해 사용'하겠다는 비중이 2020년 17.4% → 2023년 24.2%로 크게 증가
- [노후준비] 전체 고령자의 56.7%가 준비하고 있으며, 지속적으로 증가 추세(2021년 사회조사)
- [노후 생활비 마련 태도] 45.0%는 '본인 스스로,' 25.1%는 '본인과 사회보장제도', 23.5%는 '사회보장제도' 등의 순으로, 노인들 스스로 노후 자립성을 중요시함과 동시에 제도적 지원의 필요성을 높게 인식하는 경향 지속

1.3 급증하는 고령 1인 가구

■ 혼자 사는 고령 1인 가구 비중은 '15년 32.9% 이후 계속 확대 추세이며, 전체 고령자 대비 경제적, 사회적 생활여건이 취약함[3)]

○ 2023년 혼자 사는 65세 이상 고령자 가구는 213만 8천 가구로 전체 고령자 가구(565만 5천 가구)의 37.8%를 차지

- 이 중 18.7%는 도움받을 수 있는 사람이 없고 19.5%는 교류하는 사람이 없음

○ 혼자 사는 고령자의 주관적 건강평가는 전체 고령자에 비해 부정적

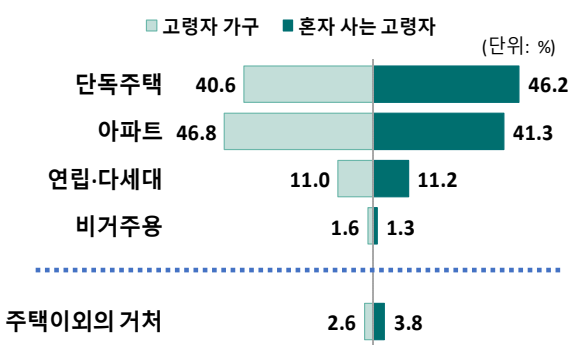
- 전체 고령자(33.3%) 대비 혼자 사는 고령자는 44.0%가 자신의 건강이 나쁘다고 생각하며, 21.4%는 걷거나 계단을 오르는 데 어려움이 있음

○ 혼자 사는 고령자 중 취업자는 66만 5천 명으로 취업 비중은 32.8%이며, 스스로 생활비를 마련하는 사람은 49.4%

- 혼자 사는 고령자의 94.1%가 연금을 받고 있고 수급률은 매년 증가하고 있으며, 월평균 58만 원 수급
- 혼자 사는 고령자 중 정부 및 사회단체의 지원 등으로 생활비를 마련하는 비중(33.2%)은 전체 고령자(15.4%)에 비해 2배 이상 높음

○ 2023년 혼자 사는 고령자 가구는 단독주택(46.2%)에 가장 많이 거주하고 있음

- 연령대가 높아질수록 단독주택의 거주 비중이 높아지며, 혼자 사는 고령자 가구의 단독주택 거주 비중이 전체 고령자 가구에 비해 높게 나타남



[그림 2-5] 고령자가구의 거처유형(2023)

출처 : 통계청, 「인구주택총조사」 각년도

3) 2024 고령자통계, 통계청 참고하여 작성

○ 2023년 혼자 사는 고령자 중 44.2%가 노후 준비를 하고(되어) 있으며, 45.4%는 취미활동을 희망

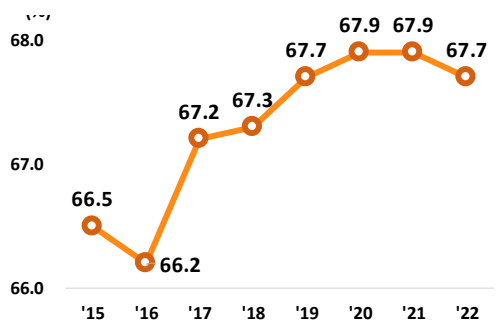
- 노후 준비 방법은 국민연금이 50.0%로 가장 많았고, 예금·적금·저축성 보험 20.4%, 부동산 운용 11.4% 순임
- 혼자 사는 고령자는 국민의 노후를 위한 사회의 역할을 의료·요양보호 서비스(41.9%), 노후 소득지원(37.9%)이라고 주로 응답

1.4 고령자의 주거불안정 및 고령친화 주거환경의 부족

(고령자의 주거불안정) 자가율은 높지만 주거비 부담이 높고 주택이 노후화되어 주거불안 심화[4)]

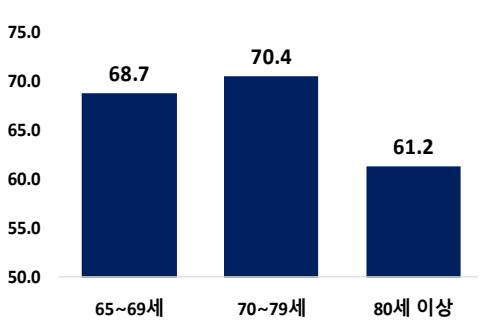
○ 2022년 가구주가 65세 이상인 가구의 67.7%는 주택을 소유하고 있음

- 고령자가구는 아파트 거주 비율(44.7%)과 자가점유율(75%)이 높음
- 고령자가구는 PIR(13.3배)과 RIR(28.3%) 등 주거비 부담이 높음
- 최저주거기준 미달가구는 단독주택이 절반 이상을 차지
- 지하, 반지하, 옥탑방 거주 비율이 1.4%로 일반대비 높음
- 주택 건축년도는 30년 초과 주택 거주비율이 36.3%로 높음(일반 20.1%)



[그림 2-6] 65세 이상 가구주 가구의 주택 소유율

출처 : 통계청, 「주택소유통계」



[그림 2-7] 가구주 연령대별 주택 소유율(2022)

출처 : 통계청, 「주택소유통계」

4) 2022 주거실태조사, 국토부

(고령친화 주거환경의 부족) 노후에도 고령자의 대부분은 살던 장소에서 '계속거주(Aging in Place)'를 희망하고 있으나, 고령자를 배려한 주거환경 부족

○ 고령자의 대부분이 현재 살던 집에서 독립적으로 계속 거주를 희망하며, 향후 자녀와 비동거 의향 높음

- 2023년도 노인실태조사 결과 장래 희망 거주형태는 '현재 집 계속 거주(87.2%)' 비율이 가장 높고, 1인 가구이거나 연령이 높을수록, 건강 악화 시 '서비스제공 주택과 시설'에 대한 선호도가 증가
- 향후 희망 거주형태로 현재 집에서 계속 거주하겠다는 수요가 지속적으로 가장 높게 나타나고 있지만, 노인전용주택과 노인요양시설 등 서비스제공 주택과 시설에 대한 수요도 꾸준히 나타나고 있으며 특히 건강악화 및 독립생활이 어려운 경우 수요가 증가하는 점에 주목할 필요가 있음

[표 2-2] 고령자의 희망 거주형태 수요 변화

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="3">건강 유지/독립생활 가능 경우</th><th colspan="5">건강 악화/독립생활 어려운 경우</th></tr>
<tr><th>현재 집 계속 거주</th><th>거주환경 좋은 집 이사</th><th>노인전용 주택 이사</th><th>현재 집 계속 거주 (재가서비스)</th><th>노인요양 시설 입소</th><th>노인전용 주택 이사</th><th>가족 동거/근거리 거주</th><th>기타</th></tr>
<tr><td>2023</td><td>87.2%</td><td>8.1%</td><td>4.7%</td><td>48.9%</td><td>27.7%
44.2%</td><td>16.5%</td><td>6.8%</td><td>0.1%</td></tr>
<tr><td>2020</td><td>83.8%</td><td>11.2%</td><td>4.9%</td><td>56.5%</td><td>31.3%</td><td>▸</td><td>12.1%</td><td>0.0%</td></tr>
<tr><td>2017</td><td>88.6%</td><td>11.2%</td><td>0.2%</td><td>57.6%</td><td>31.9%</td><td>▸</td><td>10.3%</td><td>0.1%</td></tr>
<tr><td>2011</td><td colspan="8">일반주택, 아파트 74.2% > 자녀 동거 18.4% > 노인전용시설 등(6%) > 노인전용 주거단지(0.8%)</td></tr>
</table>

* 출처 : 저자 작성(각 연도별 보건복지부 노인실태조사 결과 참고)
* 2014년 조사문항 X, 2011년 조사항목 상이(▸ 해당 보기 없음)

○ 고령자 안전사고 발생 장소의 대부분은 '주택'이며, 고령자가 현재 거주하는 주택 중 미끄럼 방지 시공, 안전손잡이 설치 등 노인을 배려한 설비를 갖춘 곳의 비율은 28.5%에 불과함

- 전체 노인 중 9.4%가 주거환경이 불편한 구조의 주택에 거주하며, 62.1%는 주거환경이 불편하지는 않지만 노인을 배려한 설비가 없는 주택에 거주하고 있음(2023 노인실태조사)
- 2023년 기준 최근 4년간 발생한 65세 이상 고령자 안전사고 발생장소의 69.0%는 '주택'이었으며, 고령자 안전사고 중 가장 큰 비중(60% 이상)을

차지하는 낙상사고 발생 장소 역시 '주택'이 14,041건으로 전체 72.5%를 차지함(한국소비자원, 2024)

[표 2-3] 고령자 안전사고 발생장소 현황

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	합계
주택	4,369(69.3%)	4,090(70.0%)	5,578(69.5%)	7,659(67.9%)	21,696(69.0%)
도로 및 인도	333(5.3%)	292(5.0%)	452(5.6%)	505(4.5%)	1,582(5.0)
숙박 및 음식점	338(5.4%)	283(4.9%)	356(4.4%)	563(5.0%)	1,540(4.9)
의료서비스시설	182(2.9%)	182(3.1%)	309(3.9%)	323(2.9%)	996(3.2%)
복지 및 노인요양시설	120(1.9%)	146(2.5%)	179(2.2%)	301(2.6%)	746(2.4%)
교통시설	82(1.3%)	68(1.2%)	128(1.6%)	362(3.2%)	641(2.0%)
여가, 문화 및 놀이시설	118(1.9%)	86(1.5%)	120(1.5%)	232(2.0%)	556(1.8%)
기타	759(12.0%)	692(11.9%)	906(11.3%)	1,338(11.9%)	3,694(11.7%)
합계	6,301(100%)	5,839(100%)	8,028(100%)	11,283(100%)	31,451(100%)

* 출처 : 2023년 고령자 위해정보 동향 분석, 한국소비자원, 2024

○ 2023년 노인주거실태조사 결과 현재 거주 주택의 만족도는 70.7%(매우 만족+만족)로 2020년의 75.6%, 2017년도의 78.9% 대비 점차 감소하고 있음

- 노인들이 거주 주택에 불만족하는 주요 요인은 주택 위치의 접근성 및 편의시설의 접근 용이성 등 주택의 편리성에 대한 불만족이 전체 응답자 중 45.2%로 가장 높게 나타났고, 주거환경의 품질(온도 조절, 환기, 조명, 소음 수준 등)과 관련된 안락성·쾌적성은 25.4%로 두 번째로 높게 나타남

○ 노년기에는 사회활동이 감소하고 활동반경이 좁아지면서 집과 근거리 지역에서의 생활시간이 증가하게 되어 주거환경과 지역 주변환경에 대한 중요성이 증가

- 고령자가 가장 많은 시간을 보내는 주택과 지역사회 중심으로 고령자에게 적합한 주택과 고령친화 주거환경을 구축하는 것이 필요함

2 중산층 고령자 개념 및 주거지원 필요성

2.1 중산층 개념

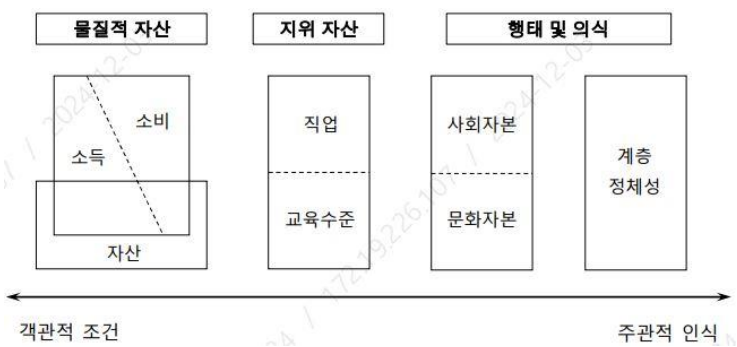
1) 중산층 개념의 이해

■ **'중산층(中産層, middle class)'은 일반적으로 소득과 자산 수준이 사회 전체의 중간 범위에 속하며, 주거, 교육, 문화 등 다양한 측면에서 안정적인 생활을 영위할 수 있는 경제적 기반을 갖춘 계층을 의미**

○ 보통, 소득이나 사회적 지위의 측면에서 상류층과 하류층 사이에 있는 중간계층을 지칭하며, 대중적으로는 '부자는 아니지만 어느 정도 여유가 있어 먹고 살 걱정은 하지 않는 보통 사람들'이라는 의미로 이해[5)]

○ 중산층이란 용어는 법이나 제도에 명확히 정의되어 있지 않지만, 경제적, 사회적 맥락에서 다양하게 해석되고 활용되고 있음

- 중산층을 파악하는 다양한 관점들은 물질적인 자산에서부터 계층 정체성으로 표현되는 의식적 측면까지의 넓은 스펙트럼에서 각기 다른 기준 혹은 여러 기준을 결합해 개념을 파악
- 이는 중산층 개념의 유연성을 보여주며, 시대와 상황에 따라 그 정의가 변화할 수 있음을 시사함



[그림 2-8] 중산층 기준의 스펙트럼

2024, KDI, 한국의 중산층은 누구인가 ?

5) KDI, 한국의 중산층은 누구인가 ? 2024

○ 중산층의 규모와 비중은 한 사회의 안정성 정도를 파악하기 위한 주요 지표로서 중산층은 부유층과 빈곤층 사이에서 갈등을 완화하는 역할을 하고 구매력을 가진 소비계층으로 경제발전에 기여할 수 있으며, 그 비율이 높을수록 소득분배의 불균등이 완화되는 등 경제사회적으로 중요한 역할을 하고 있음

- 1970년대부터 한국 사회에서 '중산층' 용어 사용이 증가하였으며, 한국의 중산층 확대는 경제 성장과 민주주의 발전의 핵심 요소로 강조되어 사회통합과 불평등 완화를 상징하는 개념으로 발전
- 중산층 붕괴에 대한 우려는 1990년대 후반 외환위기를 거치며 일자리 상실 및 가구소득 하락으로 인해 심각하게 대두된 바 있으며(유경준·최바울, 2008; 윤자영, 2014), 중산층의 축소 또는 붕괴는 심각한 사회경제적 양극화를 의미하며 이는 사회적 합의에 기반한 국가발전을 저해할 수 있음[6)]

2) 중산층의 정의 및 기준

■ 국내외 많은 연구들이 기존 OECD(1995)가 제시한 상대적 방식인 '중위가구 소득의 50~150%'를 중산층의 기준으로 삼고 있으며, 최근 OECD는 중위소득의 75~200%에 해당하는 가구로 중산층 기준을 확장(2016)

○ 한국 통계청 기준 : 중위소득의 50~150% 미만에 해당하는 가구

- 2025년 1인가구 기준 중위소득 1,196,007원~3,588,020원 가구 해당

[표 2-4] 2025년 기준 중위소득(보건복지부 고시 제2024-162호)

구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구	7인가구
금액(원/월)	2,392,013	3,932,658	5,025,353	6,097,773	7,108,192	8,064,805	8,988,428

* 8인 이상 가구의 기준 중위소득: 1인 증가 시마다 923,623원씩 증가(8인가구: 9,912,051원)

* 기준 중위소득 : 통계청 가계금융복지조사 자료의 가구 경상소득 중간값에 최근 가구소득 평균 증가율 등을 반영하여 산정(국민기초생활보장법 제6조의2 제1항), 다양한 복지정책의 기준으로 활용

○ 최근 OECD 기준 : 중위소득의 75~200%에 해당하는 가구[7)]로 기준 확장

- 2025년 1인가구 기준 중위소득 1,794,010원~4,784,026원 가구 해당

※ 하위 중산층(75~100%), 중위 중산층(100~150%), 상위 중산층(150~200%)

6) 이영욱, 우리나라 중산층의 현주소와 정책과제, KDI FOCUS Vol.119, 2023.01

7) 과거에는 50%~150%를 기준으로 삼았으나 중산층의 경제적 역할 확대와 소득 불균형 심화, 기존 기준의 협소함, 국제 비교와 정책 설계의 실효성을 이유로 2016년에 중산층 기준을 확장하였음.

○ 해당 기준을 적용한 우리나라의 중산층 비중은 주요 OECD 국가들 평균과 유사한 수준이며, 소득계층별로는 중위소득 50% 아래의 빈곤층 비중이 OECD 평균에 비해 높고, 상위 소득계층(200% 초과) 및 중하위 소득계층(50~75%)의 비중은 오히려 낮게 관찰되는데 이는 우리나라의 심각한 노인빈곤의 문제가 반영된 결과로 보임[8)]

[표 2-5] 국가별 중위소득 75~200%의 인구비중(단위: %)

	한국	일본	미국	영국	독일	프랑스	이탈리아	스웨덴	핀란드	OECD 평균
~50%	15.1	9.1	17.9	9.4	10.3	7.2	14.5	10.2	7.1	11.4
50~75%	15.9	18.1	16.8	21.0	18.4	18.2	18.2	19.6	19.8	18.1
75~200%	61.1	65.2	51.2	58.3	63.9	68.3	58.6	65.2	68.3	61.5
200% 초과	7.9	7.5	14.0	11.3	7.4	6.2	8.6	5.0	4.8	9.0

주: 자료 내 가장 최신의 수치를 활용하고 있으나, 국가별 기준연도가 다름. 일본은 2009년, 우리나라는 2012년, 영국, 프랑스, 스웨덴, 핀란드는 2013년, 이탈리아는 2014년, 독일은 2015년, 미국은 2016년 기준임; OECD 평균은 자료가 가용한 35개 OECD 국가들의 평균을 의미함.

자료: OECD(2019).

출처 : 이영욱, 우리나라 중산층의 현주소와 정책과제, KDI FOCUS Vol.119, 2023.01

■ **단순히 소득만으로 중산층을 정의하는 것은 실제 중산층을 과소 혹은 과대평가할 수 있는 한계를 가지며, 중산층 지원을 위한 정부의 정책방향과 대상이 불분명해질 수도 있음[9)]**

○ 특히 우리나라와 같이 부동산 가격이 급격히 상승한 국가에서는 동일한 소득수준이라도 자산 보유 여부에 따라 실질적인 경제적 지위가 크게 달라질 수 있음

○ 국내 가구의 자산 및 부채 현황을 파악하는 가장 대표적인 자료인 통계청의 가계금융복지조사(2024)의 중위 순자산 값을 파악하여 이를 기준으로 중산층의 자산범위를 추정해 볼 수 있음

- 국내 가구의 평균 순자산은 4억 4,894만 원이며, 전체 가구의 56.9%가 3억원 미만의 순자산을 보유하고 있으며 순자산의 중앙값은 2억 4천만 원임
- 국내 가구의 소득 5분위 중 중간계층인 3분위와 4분위의 평균 순자산은 3억 3,722만 원, 4억 8,767만 원임

8) 이영욱(2023), 전게서 인용

9) 김정훈 외, 소득·자산기반 중산층 측정 및 특성에 관한 연구, 재정학 연구 vol.9, no.3, 통권 90호, 2016

[표 2-6] 소득 5분위별 순자산 보유액 및 점유율(단위: 만원, %, %p)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
평균	2023년	43,540	15,284	24,135	34,505	46,944	96,825
	2024년	44,894	14,974	23,742	33,722	48,767	103,252
	증감	1,354	-310	-393	-782	1,823	6,427
	증감률	3.1	-2.0	-1.6	-2.3	3.9	6.6

출처 : 2024년 가계금융복지조사, 통계청

[표 2-7] 순자산 보유액 구간별 가구 분포(단위: %, %p)

순자산(억원)		-1 미만	-1~0 미만	0~1 미만	1~2 미만	2~3 미만	3~4 미만	4~5 미만	5~6 미만	6~7 미만	7~8 미만	8~9 미만	9~10 미만	10 이상	중앙값 (만원)	평균/ 중앙값
가구 분포	2023년	0.2	2.7	26.7	15.5	12.4	8.8	6.5	5.0	3.8	3.2	2.6	2.4	10.3	23,910	1.821
	2024년	0.2	2.8	26.2	15.5	12.2	9.1	6.6	4.9	3.6	3.1	2.7	2.3	10.9	24,000	1.871
	전년차 비교	0.0	0.1	-0.5	0.0	-0.2	0.2	0.1	-0.1	-0.2	-0.1	0.1	-0.2	0.6	0.4	0.050

출처 : 2024년 가계금융복지조사, 통계청

사회적·주관적 인식 기준

○ 소득이나 자산 등의 경제적 기준 외에 좋은 교육, 안정적 직장, 주택소유, 사회참여, 여가 등 다양한 사회경제적 기준과 계층의식에 대한 조사를 통한 주관적 인식 기준에 따라 중산층을 정의

- 소득이나 자산 기준을 충족하더라도 스스로를 중산층으로 인식하지 못하는 경우가 많으며, 특히 한국에서는 소득보다 부동산 중심의 자산이 계층 인식에 더 큰 영향을 미치는 경향이 있음

NH투자증권 100세시대 연구소 『2022 중산층 보고서』

<이상적인 중산층 조건/4인가구 기준>
- 월소득 : 월 686만 원(실제 중위소득보다 약 34% 높은 수준)
- 월소비 : 월 427만 원(상위 9.4% 수준의 소비 규모)
- 순자산 : 중산층으로 인식되기 위해서는 순자산 9억 4,000만 원이 필요 (국내 가구의 순자산 상위 10.6% 수준)

<중산층 인식>
- 자기 인식 : 중산층 응답자의 45.6%가 자신을 하위층으로 인식

<중산층 노후준비>
- 월 노후생활비 274만 원, 은퇴연령 62세, 필요 노후자산 5억5,896만 원
- 69.1%가 은퇴 후 생활이 나빠질 것이라고 답해 중산층 유지에 대한 불안이 높음

2.2 중산층 고령자 개념 및 특성

1) 중산층 고령자 개념

■ **일반적으로 중산층 고령자는 65세 이상 고령자 가구 중 전체 일반가구 소득대비 중간계층(3~4분위)에 해당하며, 일정 수준의 부동산 자산을 보유하고 있으나 은퇴로 인해 정기적인 근로소득이 감소한 가구를 의미함**

○ 기초생활보장 등 저소득층 대상의 주거복지제도 대상에는 해당되지 않지만, 반대로 고소득층처럼 민간 고급 주거서비스를 이용하기에는 부담이 있는 계층

○ 자립적인 생활과 사회적 교류, 삶의 질을 중시하나, 한편으로는 초고령사회에서 건강 약화, 사회적 고립, 돌봄 수요 증가라는 다중 문제에 직면

[표 2-8] 일반중산층과 고령자 중산층 비교

구분	일반 중산층	중산층 고령자
연령대	30~60대	65세 이상
주요 수입원	근로소득, 사업소득	연금, 금융자산, 임대수익 등
자산 구성	자가 및 금융자산 중심	자가 비중은 높으나 유동성 부족
주거 선택 기준	입지, 교육환경, 투자가치	접근성, 건강관리, 커뮤니티
주거위험 요소	주택가격 상승, 부채 증가	건강 악화, 시설 노후화, 고립감

■ **고령층은 소득이 낮아도 자산이 충분하여 소비에 문제가 없는 경우가 많으므로, 생애 단계별 고령기에 해당하는 고령자의 특수성을 고려하여 소득과 자산을 분리하지 않고 종합적으로 경제적 능력을 판단해야 함**

○ 소득만으로 판단할 경우 실제로는 자산이 풍부한 고령자를 저소득층으로 오해할 수 있으며, 자산만으로 판단할 경우 유동성 없는 자산으로 인해 실질적인 생활의 어려움을 겪는 고령자를 중산층으로 오해할 수 있음

- 고령자는 경제활동 참여 감소로 인해 근로소득이 크게 줄어드는 반면, 연금소득과 자산소득의 비중이 증가함
- 또한 생애에 걸쳐 축적한 자산을 보유하고 있어 소득 대비 자산 비율이 현역 세대보다 높은 특성을 보임
- 고령자의 경우 의료비 지출이 증가하고 신체적 제약으로 인한 돌봄 비용

이 발생할 수 있어, 동일한 소득 수준이라도 실질적인 가처분소득은 현역 세대보다 낮을 수 있음

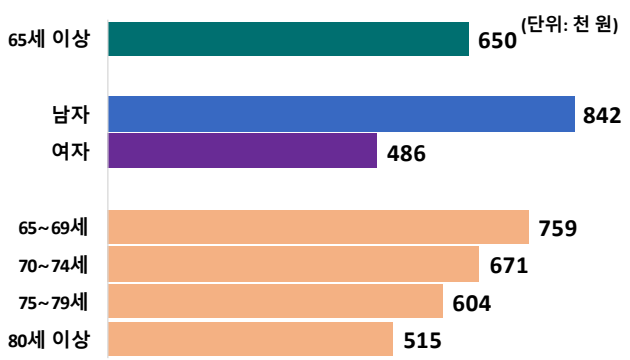
- 반면 주택담보대출 상환 완료나 자녀 교육비 부담 해소 등으로 인해 일부 고정비용은 감소하는 특성도 있음

2) 경제적 특성

■ **일반 중산층은 대부분 경제활동(근로소득/사업소득)을 통해 안정적인 현금 흐름을 유지하는 반면, 고령자는 은퇴 이후 근로소득이 급격히 감소하며 소득원이 연금, 임대수입, 금융소득 등으로 전환되기 때문에 현금 흐름은 제한적임**

○ 2023년 노인실태조사 결과에 따르면 중위소득 50~100% 미만 고령자 가구의 연 총소득 평균은 2,719.4만 원(월 226.6만 원), 100~150% 미만 고령자 가구의 총소득 평균은 4,627.2만 원(월 385.6만 원)으로 나타남

○ 고령자의 소득은 주로 은퇴 후 연금 수령액에 크게 의존하고 있는데, 2022년 65세 이상 고령자의 연금 수급률은 매년 증가하여 전체 고령자의 90.4%가 65만원의 연금을 받고 있음(2024 고령자통계)



[그림 2-9] 성별 및 연령대별 연금 수급금액(2023)

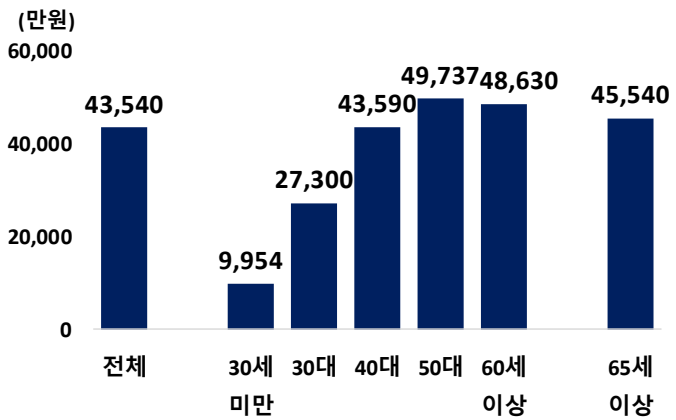
출처 : 통계청, 연금통계

■ **고령자는 생애주기 동안 축적한 자산, 특히 부동산 자산 비중이 높은 특징을 보이므로, 고령층의 중산층 여부를 판단할 때는 소득보다 자산 기준이 더 중요하게 작용할 수 있음**

○ 고령가구의 2023년 가구주 65세 이상 고령자 가구의 순자산액은 4억 5,540

만 원으로 전년 대비 176만 원 증가하였고, 전체 가구(4억 3,540만 원)보다 2,000만 원 높은 수준임(2024 고령자통계)

- 2023년 노인실태조사에 따르면 65세 이상 고령자 중 중위소득 50~100% 미만 자산(부동산+금융+기타)규모는 3억 1,853만 원, 100~150% 미만의 경우 4억 8,673만 원 수준임



[그림 2-10] 가구주 연령대별 가구 순자산(2023)

○ 2024년 가구주 연령대별 순자산 보유액은 60세 이상 가구가 5억 1,922만원으로 가장 많고, 전년 대비 증감률 또한 60세 이상 가구가 6.8%로 가장 높음

[표 2-9] 가구주 연령대별 순자산 보유액(단위: 만원, %)

		전체	39세 이하	40~49세	50~59세	60세 이상
평균	2023년	43,540	23,678	43,590	49,737	48,630
	2024년	44,894	22,158	45,064	51,131	51,922
	증감	1,354	-1,520	1,473	1,394	3,292
	증감률	3.1	-6.4	3.4	2.8	6.8

출처 : 2024년 가계금융복지조사, 통계청

○ NH 투자증권이 2023년 가계금융복지조사 결과를 분석한 결과 65세 이상 노인이 세대주인 소득 3분위 고령가구의 순자산은 2억 3,473만 원, 4분위 순자산은 4억 6,043만 원으로 나타남[10)]

10) "중산층도 입주못한다" 순자산 4억원 이상 있어야,,,아시아경제, 2024.05.21

• 대상을 수도권으로 한정했을 경우 소득 3분위 고령가구의 순자산은 2억 4,492만 원, 4분위 순자산은 4억 7,294만 원으로 약 천만원 정도 상승

우리나라 전체 고령(65세 이상)가구의 경제적 수준

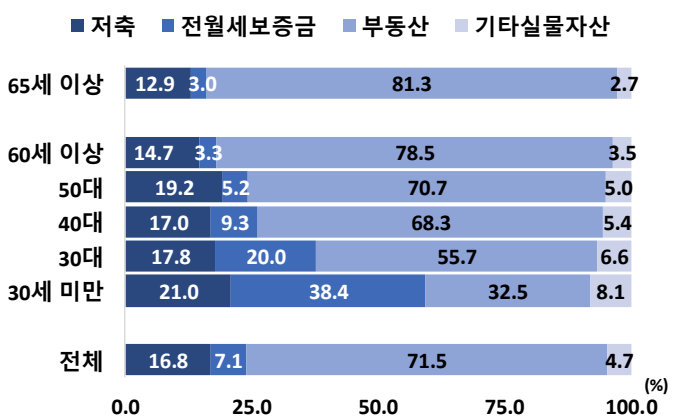
구분	순자산(원)	연소득(원)	가구수(가구)
1분위	1281만	1470만	117만8250
2분위	1억260만	1992만	90만6604
3분위	2억3473만	2580만	73만7247
4분위	4억6043만	3229만	61만5507
5분위	16억4691만	7047만	62만8472

우리나라 수도권 고령(65세 이상)가구의 경제적 수준

구분	순자산(원)	연소득(원)	가구수(가구)
1분위	1160만	1594만	49만2669
2분위	1억527만	2024만	26만4143
3분위	2억4492만	2368만	20만5957
4분위	4억7294만	3019만	26만5777
5분위	19억2525만	7812만	42만5527

[그림 2-11] 우리나라 고령(65세 이상)가구의 경제적 수준(자료 : NH 투자증권)

○ 고령자 가구의 경우 자산의 대부분이 부동산에 집중(81.3%)되어 있어 자산 규모에 비해 실질적인 생활비로 활용가능한 유동성은 매우 낮음



[그림 2-12] 가구주 연령대별 가구 자산 구성비(2023)

출처 : 통계청·한국은행·금융감독원, 「가계금융복지조사」

○ 중산층 고령자는 자산은 보유하고 있지만 유동화되지 않으면 생활비로 활용하기 어려운 한계가 있으며, 특히 자산가치가 높은 자가주택에 거주하면서도 현금흐름은 부족한 '하우스 푸어형 고령층'이 존재

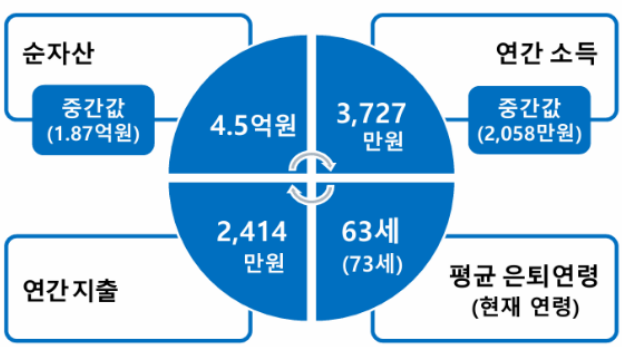


자료 : 한국노동연구원.『한국노동패널』. micro-data.

[그림 2-13] 60대 이상 소득 및 자산 계층 비율(2013년; %)

출처 : 김정훈 외, 전게서(재정학연구, 2016)

■ **NH 투자증권 100세시대 연구소의 '2025 은퇴가구 경제 보고서'에 의하면 은퇴가구는 평균 63세에 은퇴하고 연간기준 평균소득 3,727만 원이며 이 중 2,414만 원을 지출, 평균 순자산은 4.5억을 보유하고 있는 것으로 나타남[11)]**



[그림 2-14] 국내 은퇴가구의 평균 모습

출처 : NH 투자증권 100세 시대 연구소

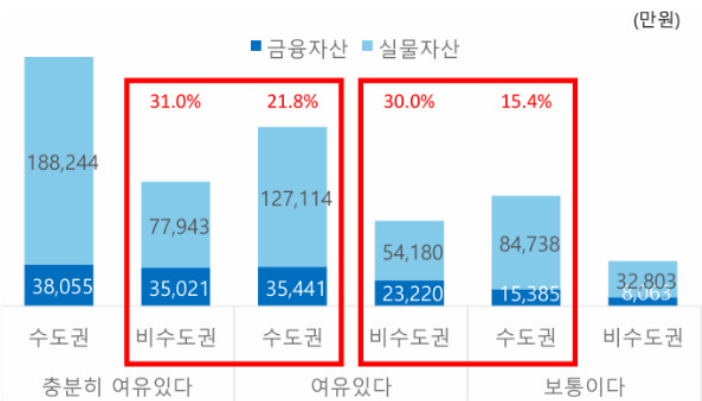
○ 은퇴가구는 평균 순자산이 17억 이상일 때 '충분히 여유있다'고 느끼고 11억 이상일 때 '여유있다', 6.3억 이상일 때 '보통이다'라고 인식

- 수도권의 경우 평균 순자산이 21.6억 이상일 때 '충분히 여유있다'고 느끼

11) 통계청 2024 가계금융복지조사 마이크로 데이터 활용, 가구기준으로 가구구분은 명시되어 있지 않음

고 14.5억 이상일 때 '여유있다', 6.3억 이상일 때 '보통이다'라고 인식하여 수도권과 비수도권이 2배 이상 차이가 나는 데, 이는 수도권이 비수도권 대비 부동산 자산 비중이 높은 것에서 영향을 받는 것으로 판단됨

- 순자산이 많아도 금융자산이 확보되지 않으면 노후 은퇴생활에 부담이 될 수 있음을 시사



[그림 2-15] 국내 은퇴가구의 평균 모습

출처 : NH 투자증권 100세 시대 연구소

2.3 중산층 고령자 주거지원의 필요성

■ **중산층 고령자는 일정 자산을 보유하고 있어 저소득층과는 구분되지만, 고령화에 따른 소득 감소, 건강관리 비용 증가, 주거환경 부적합 등의 이슈로 인해 생활안정성과 주거안정성 모두에서 위협받을 수 있는 '잠재적 취약집단'임**

○ 향후 전체 가구의 50%가 고령자 가구로 전환(2050년), 베이비붐 세대의 고령층 진입('55~'63년, 710만명) 등 고령자 가구가 급증할 것으로 예측

○ 중산층 고령자 가구는 은퇴 이후 고정수입이 제한되면서 자산은 있으나 부동산 편중과 유동성 부족으로 현금흐름이 부족한 '자산빈곤층'으로 전락할 우려

■ **중산층 고령자는 일정 수준의 경제적 자립도를 갖추고 비교적 건강하며 활동적인 노후를 보내고자 하는 욕구가 강한 집단이나, 현재 고령자 주택시장에서 '사각지대'에 놓여 있음**

○ 고가의 고급 실버타운은 경제적 부담이 크고, 저소득층을 위한 공공임대주택

은 소득 및 자산 기준으로 인해 접근이 제한되어, 결국 대다수의 중산층 고령자는 기존 주택에서 노후를 보내게 되며 여러 가지 주거 문제에 직면

- 대체로 자가 주택을 보유하고 있으나 유지관리 부담과 노후화된 시설로 인해 거주 적합성이 낮음
- 사회적 고립 심화 및 돌봄 서비스 접근의 어려움
- 경제적 불안정성과 주거 선택의 제약

○ 중산층 고령자는 경제적 자립도를 바탕으로 활동적인 노후(Active Aging)를 지향하는 욕구가 강함에도 불구하고, 현재 주택시장은 저소득층 공공주택과 고가의 주거시설로 양극화되어 중산층 고령자를 위한 주거모델과 서비스는 거의 부재한 상황

- 따라서 중산층 고령자 수요맞춤형 주거모델과 서비스 개발이 필요하며, 중산층 고령자의 특성을 고려하여 보유한 주택자산을 유동화하여 주거비와 서비스 비용으로 전환할 수 있는 모델 개발이 필요

■ 중산층 고령자의 주거 안정은 단순히 개인의 복지를 넘어 초고령사회의 지속가능성을 확보하는 중요한 기반으로, 안정적인 주거를 바탕으로 건강하고 생산적인 노년을 보낼 때 사회 전반에 다양한 긍정적인 파급 효과가 발생할 것으로 기대

○ 중산층 고령자에 대한 적절한 주거지원은 고령자의 건강 악화를 예방하고 독립적인 생활을 더 오래 유지하도록 도울 수 있어, 불필요한 입원이나 요양시설 입소를 줄여 장기적으로 국민 의료비 및 사회적 돌봄 비용을 절감하는 효과가 있음

○ 또한 현재의 양극화된 고령자 주거시장에서 벗어나 중산층의 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 주거모델을 공급하는 것은 주택시장 활성화와 수요자 주거선택권 확대에 기여 가능

○ 궁극적으로 고령자 스스로 안정적이고 독립적인 생활을 영위할 수 있도록 지원함으로써, 자녀 세대의 과도한 부양 부담을 경감시켜 세대 간 갈등을 줄이고 사회적 연대를 강화하는 기반이 될 수 있음

3 중산층 고령자의 주거특성

3.1 분석 개요

■ **중산층 고령자 주거모델의 주요 수요계층인 '중산층 고령자'의 주거특성을 파악하기 위해, 고령자 가구를 소득수준과 가구구성에 따라 구분하여 분석하였음**

○ (분석 목적) 고령자 주거모델 개발을 위한 기초진단으로서 고령가구를 소득수준과 가구구성 형태에 따라 구분하여 주거 여건·선호·정책접근성 등의 특성을 파악하고, 향후 주거모델 개발의 방향을 설계하기 위한 근거를 제공

- 사용자료 : 2023년 주거실태조사 마이크로 데이터
- 고령자 가구 : 2023년 기준 가구주가 1958년(포함) 이전에 태어난 가구(배우자 나이 무관)로 정의, 65세 이상 고령자 가구 전체 규모는 5,248,568가구
- 소득구분 체계 : 전체 일반가구의 월평균소득(경상소득) 5분위 기준으로 고령자 가구를 분류하여, 일반적으로 통용되는 중산층 기준(3~4분위)의 '중산층 고령자'의 특성 도출

[표 2-10] 고령자 가구 소득계층 구분(전체 일반가구 대비 소득분위)

소득계층구분	소득구분	소득구분액(만원)
고소득(5분위)	전체 일반가구의 하위 80% 초과 가구(상위 20%)	550 이상
중고소득(4분위)	전체 일반가구의 하위 60% 초과 80% 이하 가구	400 이상~550 미만
중소득(3분위)	전체 일반가구의 하위 40% 초과 60% 이하 가구	300 이상~400 미만
중저소득(2분위)	전체 일반가구의 하위 20% 초과 40% 이하 가구	180 이상~300 미만
저소득(1분위)	전체 일반가구의 하위 20% 이하 가구	180 미만

3.2 일반 특성

1) 중산층(소득 3~4분위) 고령자 가구의 규모

■ **전체 고령자 가구(약 518만 가구) 중 중산층(3~4분위)에 해당하는 '중소득·중고소득' 가구는 약 22.1%를 차지함**

○ 고령자 가구의 70.5%가 소득 하위 40%에 해당하며, 특히 저소득(1분위) 비중이 매우 높은 것을 알 수 있음

[표 2-11] 소득 계층별 고령자 비율(전체 일반가구 대비 소득분위)

소득계층구분	빈도(가구수)	비율(%)
고소득(5분위)	381,958	7.4
중고소득(4분위)	496,734	9.6
중소득(3분위)	648,613	12.5
중저소득(2분위)	1,092,341	21.1
저소득(1분위)	2,559,948	49.4
계	5,179,594*	100.0

* 전체 고령자 가구 5,248,568가구 중 소득 결측치 제외한 가구수

2) 중산층 고령자 가구의 경제적 특성 : 소득, 총자산, 총부채

■ 중산층 고령자 가구(3~4분위)의 월평균 소득은 336.6만 원~459.3만 원 수준이며, 평균 자산은 약 5억 2천만 원~6억 6천만 원, 평균 부채는 1억 1천만 원~1억 3천만 원 수준임

○ 일반가구 기준 중산층에 해당하는 3~4분위 고령자 가구는 일정 수준 이상의 자산을 보유하여 잠재적 구매력을 갖춘 '소비자' 집단으로 볼 수 있으나, 자산의 대부분이 부동산에 편중되어 유동성이 낮고 실제 가용 현금이 부족한 '자산부자·현금빈곤(Asset-rich, Cash-poor)' 또는 '하우스 푸어(House-poor)'의 특성을 보이고 있음

- (소득 수준) 월평균 소득은 336.6만 원(3분위)~459.3만 원(4분위)으로, 고령자 가구 전체 평균(236.6만 원)을 크게 상회하고 일반가구 전체 평균(376.8만 원)과 유사하거나 상회하는 수준의 소득을 보유함
- (자산 규모) 평균 총자산은 5억 2,092.9만 원(3분위)~6억 6,070.4만 원(4분위) 수준으로, 고령자 전체 평균(3억 9,774.4만 원)보다 높으며 일반가구 전체 평균(3억 6,972.9만 원)보다도 높은 자산을 보유하고 있음
- (부채 규모) 평균 총부채는 1억 971.5만 원(3분위)~1억 3,214.2만 원(4분위) 수준으로, 고령자 전체 평균(1억 1,073.7만 원)과 일반가구 전체 평균(1억 1,924.3만 원)보다 소폭 낮거나 높은 수준임

○ 중산층 고령자 가구는 보유 자산을 활용하여 주거 상향 이동이나 유료 주거

서비스 비용을 지불할 잠재력을 갖춘 계층으로 판단됨

[표 2-12] 고령자 가구 소득별 평균 소득, 자산, 총부채

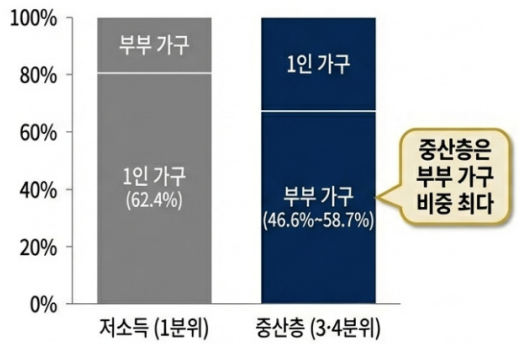
가구구분		평균소득(만원)	평균자산(만원)	평균총부채(만원)
일반가구 전체		376.8	36,972.9	11,924.3
고소득 (5분위)	고령자 1인 가구	782.0	148,360.5	15,854.5
	고령자 부부 가구	710.3	132,098.6	22,431.5
	고령자 기타 가구	766.6	98,372.8	18,948.4
	소계	749.2	110,143.6	20,205.6
중고소득 (4분위)	고령자 1인 가구	448.8	76,652.1	15,178.6
	고령자 부부 가구	456.2	74,934.1	15,048.1
	고령자 기타 가구	463.4	56,169.5	10,716.7
	소계	459.3	66,070.4	13,214.2
중소득 (3분위)	고령자 1인 가구	329.8	53,992.1	18,204.7
	고령자 부부 가구	334.8	57,168.5	10,580.5
	고령자 기타 가구	342.1	41,519.9	8,763.4
	소계	336.6	52,095.9	10,971.5
중저소득 (2분위)	고령자 1인 가구	219.0	36,430.0	8,419.2
	고령자 부부 가구	231.7	42,100.0	8,880.4
	고령자 기타 가구	238.9	31,410.8	6,751.3
	소계	229.6	39,019.3	8,446.7
저소득 (1분위)	고령자 1인 가구	83.5	15,944.3	7,340.2
	고령자 부부 가구	113.3	31,665.1	7,799.8
	고령자 기타 가구	111.0	25,659.1	5,131.3
	소계	94.6	21,526.0	7,356.9
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	118.4	21,454.9	8,949.7
	고령자 부부 가구	254.8	49,180.3	11,548.9
	고령자 기타 가구	429.9	55,481.8	11,999.2
	고령자 전체	236.6	39,774.4	11,073.7

* 결측치(320,535 가구) 제외한 4,928,033가구 응답 분석

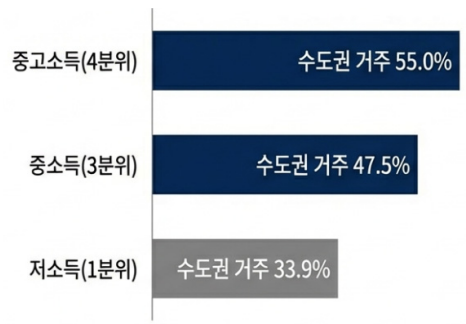
3) 중산층 고령자 가구의 가구구성 및 지역분포

■ 중산층 고령자 가구(3~4분위)는 부부가구와 수도권 거주 비율이 높은 반면, 저소득 고령자 가구는 1인 가구와 지방 거주 비율이 높음

○ 고령자 가구는 부부가구 중심의 안정적 가구구성을 보이며, 소득 수준이 높을수록 수도권 인프라에 대한 접근성을 중시하는 '도심 지향적' 특성을 보임



[그림 2-16] 고령자가구 소득분위별 가구구성



[그림 2-17] 고령자가구 소득별 지역분포

○ (가구구성) 중산층 고령자 가구는 부부 중심의 가구구성을 보이고 있으며, 이는 저소득층(1분위)의 62.4%가 1인 가구인 것과 뚜렷한 대조를 보임

- 중고소득(4분위) 고령자 가구는 부부가구 비중이 46.6%로 높고 자녀 등과 동거하는 기타 가구 비중(48.2%)도 높음. 1인가구 비중은 5.2%에 불과
- 중소득(3분위) 고령자 가구는 부부가구 비중이 58.7%로 과반수를 차지하며, 1인가구는 10.3% 수준임

○ (지역분포) 중산층 고령자 가구는 절반 이상이 수도권에 거주하며, 소득이 높아질수록 수도권 거주 비중이 높아지는 경향이 관측됨

- 중산층 고령자 가구(3~4분위)는 47.5%~55.0%가 수도권에 거주하고 있으며, 이는 도 지역 거주 비율이 높은 저소득층(44.1%)과 달리 중산층 고령자가 의료·편의시설 접근성이 우수한 도시 지역을 기반으로 생활하고 있음을 보여줌

[표 2-13] 고령자 가구 소득별 가구 구성 및 지역 분포(전체 일반가구 대비 소득분위)

가구 구분	가구 구성			지역 분포	
	부부가구(%)	1인가구(%)	기타가구(%)	수도권 거주(%)	도지역 거주(%)
고령자가구 전체	42.6%	38.1%	19.3%	41.9%	37.6%
고소득(5분위)	31.5%	2.1%	66.4%	61.9%	21.8%
중고소득(4분위)	46.6%	5.2%	48.2%	55.0%	26.5%
중소득(3분위)	58.7%	10.3%	31.0%	47.5%	31.2%
중저소득(2분위)	59.3%	25.2%	15.5%	44.4%	36.7%
저소득(1분위)	32.3%	62.4%	5.3%	33.9%	44.1%

* 결측치(68,973 가구) 제외한 5,179,595가구 응답 분석

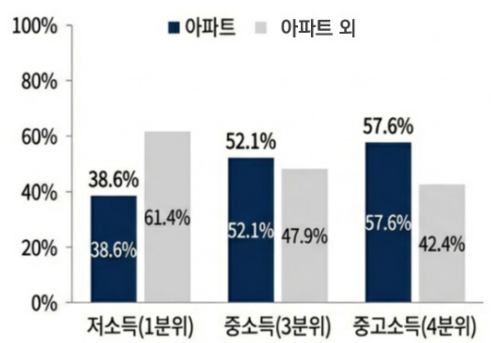
2.3 현재 거주주택 특성

1) 중산층 고령자 가구의 주택유형 및 점유형태

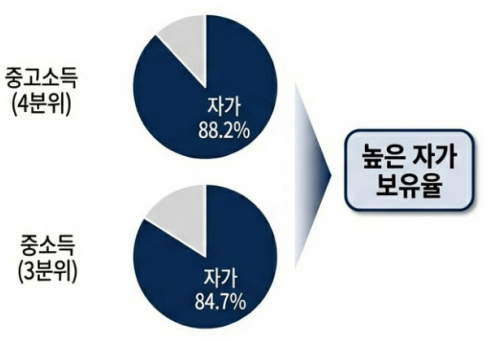
■ 중산층 고령가구(3~4분위)는 아파트 거주비율이 과반수 이상이며, 자가점유율이 84.7%~88.2%로 주거 안정성이 높음

○ 중산층 고령자 가구(3~4분위)는 아파트 자가 거주 비중이 높아, 물리적 주거환경과 거주 안정성 측면에서는 이미 비교적 양호한 여건을 갖추고 있음

- 따라서 노년기 생활에 더 적합한 주거유형으로 자발적 주거이동을 유도하려면, 단순한 '주택 제공'만으로는 한계가 있으며, 신체기능 저하에 대응한 공간계획과 일상지원·돌봄 등 서비스를 결합해 삶의 질을 실질적으로 높이는 '서비스 결합형 주거모델'을 제시함으로써 기존 주택 대비 추가 효용을 체감할 수 있도록 할 필요가 있음



[그림 2-18] 고령자가구 소득분위별 주택유형



[그림 2-19] 고령자가구 소득분위별 점유형태

○ (주택유형) 고령자 가구는 소득이 높을수록 아파트 등 상대적으로 양호한 주거환경에 거주하는 비율이 높고, 소득이 낮을수록 단독·다가구주택 등 비아파트형 주택의 거주 비율이 높은 경향을 보임

- 중산층 고령자 가구의 아파트 거주 비율은 중소득(3분위) 52.1%, 중고소득(4분위) 57.6%로, 단독주택 비중이 높은 저소득층(48.3%)과 뚜렷하게 대비됨. 이는 중산층 고령자 가구가 관리·유지 측면의 편의성이 확보된 공동주택 생활에 상대적으로 익숙한 계층임을 시사함

[표 2-14] 고령자 가구 소득별 주택유형(단위: %)

가구구분		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용건물	주택이외거처		계(%)
							오피스텔	기타	
일반가구 전체		29.0	52.4	2.1	9.3	1.4	3.5	2.2	100
고소득(5분위)	고령자 1인 가구	17.2	65.4	0.0	2.2	7.3	0.0	8.0	100
	고령자 부부 가구	25.6	68.1	1.7	2.0	1.7	0.2	0.7	100
	고령자 기타 가구	22.9	67.9	1.9	5.6	1.3	0.4	0.0	100
	소계	23.6	67.9	1.8	4.4	1.5	0.4	0.4	100
중고소득(4분위)	고령자 1인 가구	36.4	43.4	3.0	4.9	5.0	1.6	5.6	100
	고령자 부부 가구	28.9	59.9	1.5	6.6	2.2	0.7	0.2	100
	고령자 기타 가구	28.2	56.8	2.1	10.7	1.2	0.4	0.6	100
	소계	28.9	57.6	1.9	8.5	1.9	0.6	0.7	100
중소득(3분위)	고령자 1인 가구	32.4	47.2	1.4	7.7	4.2	2	5.1	100
	고령자 부부 가구	31.2	54.1	2.0	9.2	2.1	0.7	0.7	100
	고령자 기타 가구	35.2	49.9	3.0	10.4	0.7	0.5	0.4	100
	소계	32.6	52.1	2.2	9.4	1.9	0.7	1.1	100
중저소득(2분위)	고령자 1인 가구	36.7	39.6	2.3	10.2	4.2	1.9	5	100
	고령자 부부 가구	40.7	45.5	2.2	9.1	1.3	0.3	0.8	100
	고령자 기타 가구	44.1	40.6	3.5	10.8	0.7	0.4	0.0	100
	소계	40.3	43.2	2.4	9.7	1.9	0.7	1.8	100
저소득(1분위)	고령자 1인 가구	50.0	36.1	2.5	7.9	0.9	0.3	2.3	100
	고령자 부부 가구	45.5	42.7	2.5	7.8	0.7	0.3	0.3	100
	고령자 기타 가구	44.8	42.5	2.6	8.7	0.6	0.1	0.7	100
	소계	48.3	38.6	2.5	7.9	0.9	0.3	1.5	100
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	47.3	37.2	2.4	8.1	1.6	0.6	2.8	100
	고령자 부부 가구	38.8	48.7	2.2	8.0	1.3	0.4	0.5	100
	고령자 기타 가구	33.2	53.5	2.5	9.1	0.9	0.4	0.3	100
	고령자 전체	41.0	45.2	2.3	8.3	1.4	0.5	1.4	100

* 비주거용건물(상가·공장·여관 등), 주택이외의 거처(오피스텔, 판잣집·비닐하우스·컨테이너·움막 등)
* 결측치(68,973 가구) 제외한 5,179,595가구 응답 분석

○ (점유형태) 일반가구의 자가 점유율(57.4%)과 비교 시 중산층 고령자 가구의 자가 점유율은 3분위 84.7%, 4분위 88.2%로 높아 전반적인 거주 안정성 기반이 탄탄한 계층으로 해석됨. 이는 현재 거주지에서 계속 거주(Aging in Place)하거나, 자산을 유동화하여 새로운 주거지로 이동할 선택지를 모두 가지고 있음을 시사

- 다만 저소득(1분위) 고령자도 자가 비율이 67.1%로 일반가구 평균을 상회해, 고령층의 취약은 점유형태보다 주택의 노후도·유지관리 부담·서비스

접근성 등 질적 요인에서 발생할 가능성이 큼. 또한 고령자 1인가구는 전 소득계층에서 보증부월세 비중이 상대적으로 높아, 주거불안 위험이 독거 임차가구에 집중될 수 있음

[표 2-15] 고령자 가구 소득별 점유형태(단위: %)

가구구분		자가	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세 또는 연세	일세	무상	계
일반가구 전체		57.4	15.5	20.9	1.9	0.6	0.0	3.7	100
고소득 (5분위)	고령자 1인 가구	76.3	3.9	17.3	0.0	0.0	0.0	2.5	100
	고령자 부부 가구	91.1	6.7	1.1	0.1	0.2	0.0	0.9	100
	고령자 기타 가구	91.0	5.9	2.4	0.1	0.0	0.0	0.5	100
	소계	90.7	6.1	2.4	0.1	0.0	0.0	0.7	100
중고소득 (4분위)	고령자 1인 가구	74.0	6.7	11.6	1.3	0.0	0.0	6.4	100
	고령자 부부 가구	90.3	6.5	2.5	0.2	0.1	0.0	0.5	100
	고령자 기타 가구	87.6	5.1	5.2	0.2	0.1	0.0	1.9	100
	소계	88.2	5.8	4.3	0.2	0.1	0.0	1.5	100
중소득 (3분위)	고령자 1인 가구	70.9	10.2	12.6	1.4	0.2	0.0	4.7	100
	고령자 부부 가구	87.5	5.0	5.3	0.3	0.2	0.0	1.8	100
	고령자 기타 가구	84.0	6.2	7.5	0.6	0.2	0.0	1.5	100
	소계	84.7	5.9	6.7	0.5	0.2	0.0	2.0	100
중저소득 (2분위)	고령자 1인 가구	64.0	10.6	16.5	2.0	0.4	0.2	6.5	100
	고령자 부부 가구	85.9	5.2	6.1	0.3	0.2	0.0	2.2	100
	고령자 기타 가구	77.6	6.4	11.6	0.6	0.5	0.0	3.3	100
	소계	79.1	6.8	9.6	0.8	0.3	0.0	3.4	100
저소득 (1분위)	고령자 1인 가구	58.2	7.6	19.1	3.3	0.5	0.0	11.2	100
	고령자 부부 가구	84.0	4.2	7.1	0.5	0.4	0.0	3.8	100
	고령자 기타 가구	70.0	5.4	16.4	0.7	1.2	0.0	6.3	100
	소계	67.1	6.4	15.1	2.2	0.5	0.0	8.6	100
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	59.7	8.1	18.4	3.0	0.5	0.0	10.2	100
	고령자 부부 가구	86.2	5.0	5.7	0.4	0.3	0.0	2.5	100
	고령자 기타 가구	83.6	5.8	7.6	0.4	0.3	0.0	2.3	100
	고령자 전체	75.6	6.3	10.9	1.4	0.4	0.0	5.4	100

* 결측치(68,973 가구) 제외한 5,179,595가구 응답 분석

2) 중산층 고령자 가구의 주택가격 및 임대료(보증금, 월임대료) 수준

■ **중산층 고령자 가구(3~4분위)가 보유한 자가주택의 평균 주택가격은 4억 2,589만 원~5억 531.6만 원 수준이며, 전세 거주자의 경우 평균 보증금은 2억 2,232.3만 원~3억**

382.9만 원 수준, 보증금 있는 월세의 경우 보증금 규모는 약 3천 4백만 원~약 4천 5백만 원이며 월 임대료는 36.2만 원~38.8만 원 수준임

○ (주택가격) 중산층 고령자 가구는 보유 주택의 자산가치(약 4~5억 원대)가 높아, 임대주택으로 주거이동 시 이를 활용한 보증금 납부 여력이 충분할 것으로 판단됨

- 중고소득(4분위) 평균 주택가격은 5억 531.6만 원으로 전체 고령자 평균(3억 6,599.1만 원)은 물론, 일반가구 전체 평균(4억 1,144.1만 원)보다도 약 1억 원 가까이 높은 수준
- 중소득(3분위) 평균 주택가격은 4억 2,589만 원으로 일반가구 전체 평균(4억 1,144.1만 원)과 거의 유사하며, 저소득층(2억 2,974.6만 원)과 비교 시 약 2배 가까운 자산 격차를 보임

○ (임대료) 중산층 고령자의 평균 전세 보증금은 약 2억~3억으로 일반가구의 평균(약 2억)보다 비슷하거나 높고, 월세 거주자의 경우 보증금 약 3천~4천에 월 임대료 30만원 후반대로 형성되어 있음

[표 2-16] 고령자 가구 소득별 평균 주택가격 및 임대료 수준

가구구분	주택가격(자가)	전세보증금	보증금 있는 월세_보증금	보증금 있는 월세_월세	보증금 없는 월세
	평균(만원)	평균(만원)	평균(만원)	평균(만원)	평균(만원)
일반가구 전체	41,144.1	22,237.9	2,383.8	37.7	31.3
고소득(5분위)	81,182.1	45,291.8	5,686.6	59.9	47.7
중고소득(4분위)	50,531.6	30,382.9	4,526.2	38.8	31.6
중소득(3분위)	42,589.0	22,232.3	3,433.9	36.2	37.2
중저소득(2분위)	34,145.7	17,224.4	2,464.9	29.5	32.8
저소득(1분위)	22,974.6	9,509.5	1,562.7	19.9	22.9
고령자 가구 전체	36,599.1	17,164.6	2,085.6	24.4	25.3

* 결측치 457,453가구 제외한 4,791,115가구 응답 분석
* 보증금 없는 월세 : 사글세/연세/일세 포함

3) 중산층 고령자 가구의 주택 노후도(건축년도) 및 거주기간

■ **(주택 노후도) 중산층 고령자 가구(3~4분위)의 약 55%는 지어진 지 20년 넘은 주택에 거주하고 있으며, 고령자 가구는 전반적으로 일반가구 대비 노후화된 주택에 거주하는 비율이 높고 소득이 낮을수록 노후주택 거주 비중이 큼**

○ 전체 고령자 가구는 30년 초과된 초고령 주택에 거주하는 비율이 가장 높은 반면, 중산층 고령자 가구는 20년 이상~30년 미만 주택에 거주하는 비율이 가장 높음

- 30년 초과 초고령주택 거주 비율 : 중고소득(4분위) 23.5%, 중소득(3분위) 26.4%, 전체 고령자 가구 34.9%
- 20년 이상 30년 미만 주택 거주 비율 : 중고소득(4분위) 31.7%, 중소득(3분위) 29.2%, 전체 고령자 가구 28.4%

○ 중산층 고령자의 아파트 거주 비율이 50% 이상이라는 점을 고려하면 1990년대~2000년대 초반에 준공된 구축 아파트 거주 비중이 높을 가능성이 크며, 이 경우 주거 안전·건강·에너지 효율 측면에서 노년기 생활에 취약한 환경이 될 수 있음을 시사

[표 2-17] 고령자 가구 소득별 거주건물 건축연도(단위: %)

건축년도	'21년 1월 이후 (3년 미만)	2018 ~2020 (3~5년)	2013 ~2017 (6~10년)	2008 ~2012 (11~15년)	2003 ~2007 (16~20년)	1998 ~2002 (21~25년)	1993 ~1997 (26~30년)	1992년 이전 (30년초과)	잘 모르겠음
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
일반가구 전체	3.8	8.7	12.8	9.4	9.9	11.4	12.7	19.3	11.9
고소득(5분위)	2.1	8.3	8.7	11.6	13.4	13.8	14.6	23.6	3.8
중고소득(4분위)	2.8	4.8	8.6	8.9	12.9	15.8	15.9	23.5	6.9
중소득(3분위)	1.7	5.2	8.6	8.7	11.8	12.9	16.3	26.4	8.3
중저소득(2분위)	1.7	3.8	7.2	6.9	8.5	12.6	16.4	32.5	10.4
저소득(1분위)	1.0	2.0	4.2	4.6	7.1	10.6	16.6	42.0	11.8
고령자 가구 전체	1.5	3.5	6.1	6.6	9.0	12.1	16.3	34.9	10.0

* 결측치(68,973 가구) 제외한 5,179,595가구 응답 분석

■ 중산층 고령자 가구(3~4분위)의 현재 주택 평균 거주기간은 14.2~14.5년으로 고령자 전체 평균(14.7년)과 유사하나, 일반가구(8.0년)보다 약 6년 더 길어 한 곳에 오래 거주하는 정주성이 강한 것으로 나타남

○ (현재 주택 거주기간) 고령자 가구는 전반적으로 부부 가구의 평균 거주기간이 가장 길고 1인 가구의 평균 거주기간이 가장 짧으며, 소득이 높아질수록 기타 가구의 평균 거주기간이 길어지는 경향이 있음

- 특히 저소득(1분위) 부부 가구는 새로운 주거지로의 이동이 쉽지 않으며, 기존 주택에 머무르는 경향이 강함

- 저소득 부부 가구는 평균 20.1년으로 모든 유형 중 가장 오래 현재 주택에 거주하고 있음

○ (이사횟수) 중산층 고령자 가구의 이사횟수는 중고소득(4분위) 3.3번, 중소득(3분위) 3.8번으로, 고령자 가구(3.6번)와 일반 가구(3.7번)와 유사한 수준임

[표 2-18] 고령자 가구별 현재 주택 거주기간 및 이사횟수

가구 구분		현재주택 평균 거주기간(년)	이사횟수(번)
가구전체(일반가구)		8.0	3.7
고소득(5분위)	고령자 1인 가구	8.2	3.7
	고령자 부부 가구	13.5	3.6
	고령자 기타 가구	14.6	3.9
	소계	14.1	3.8
중고소득(4분위)	고령자 1인 가구	9.4	3.4
	고령자 부부 가구	14.0	3.3
	고령자 기타 가구	15.0	3.3
	소계	14.2	3.3
중소득(3분위)	고령자 1인 가구	10.7	4.4
	고령자 부부 가구	15.0	3.6
	고령자 기타 가구	15.0	4.0
	소계	14.5	3.8
중저소득(2분위)	고령자 1인 가구	10.0	3.6
	고령자 부부 가구	16.9	3.7
	고령자 기타 가구	15.5	3.5
	소계	14.9	3.7
저소득(1분위)	고령자 1인 가구	12.2	3.5
	고령자 부부 가구	20.1	3.5
	고령자 기타 가구	14.9	3.4
	소계	14.9	3.5
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	11.8	3.6
	고령자 부부 가구	17.3	3.6
	고령자 기타 가구	14.9	3.7
	고령자 전체	14.7	3.6

※ 현재 주택 거주기간은 5,248,568가구, 이사 횟수는 4,039,222가구 응답 분석(결측 1,209,345가구)

5) 중산층 고령자 가구의 임대 불안감

■ **일반적으로 소득이 낮을수록 주거가 불안할 것이라는 통념과 달리, 임대 불안감 점수는 중고소득(4분위) > 중소득(3분위) > 저소득(1분위) 순으로 높게 나타남**

○ 중고소득(4분위) 고령자 가구는 모든 항목에서 2.04점~2.13점을 기록하며 가장 높은 불안도를 보이고 있으며, 중소득(3분위)은 1.98점~2.09점을 기록

- 저소득(1분위) 고령자 가구는 1.82점~1.90점으로 오히려 상대적으로 가장 낮은 불안감을 보이고 있음
- 이는 저소득층은 공공임대주택 등 공공의 보호를 받거나 보증금 규모가 작아 불안감이 낮은 반면, 중산층은 전세금 보호나 재계약 이슈에 민감한 민간 시장에 거주하는 비율이 높기 때문일 수 있음

[표 2-19] 고령자 가구 소득별 임대 불안감(4점 척도)

임대불안감		계약중 임대인의 퇴출 요구 불안	계약 만료 후 재계약 거부 불안감	재계약 시 임대료 상승 또는 월세 전환 불안	임대보증금 회수 불안감
		1=불안하지 않음, 4=매우 불안			
가구전체(일반가구)		1.93	1.93	2.04	2.05
고소득 (5분위)	고령자 1인 가구	1.73	1.73	1.73	1.73
	고령자 부부 가구	2.13	2.07	2.29	2.30
	고령자 기타 가구	1.93	1.96	2.10	2.04
	소계	1.98	1.98	2.14	2.10
중고소득 (4분위)	고령자 1인 가구	1.76	1.77	1.82	1.92
	고령자 부부 가구	2.14	2.16	2.16	2.15
	고령자 기타 가구	2.01	2.02	2.17	2.12
	소계	2.04	2.05	2.13	2.12
중소득 (3분위)	고령자 1인 가구	2.15	2.05	2.11	2.28
	고령자 부부 가구	2.02	1.98	2.04	2.07
	고령자 기타 가구	1.91	1.95	1.97	2.02
	소계	2.01	1.98	2.03	2.09
중저소득 (2분위)	고령자 1인 가구	2.01	1.97	2.11	2.06
	고령자 부부 가구	1.89	1.87	2.00	1.94
	고령자 기타 가구	1.92	1.88	1.96	1.85
	소계	1.94	1.92	2.04	1.98
저소득 (1분위)	고령자 1인 가구	1.84	1.82	1.91	1.85
	고령자 부부 가구	1.86	1.84	1.93	1.80
	고령자 기타 가구	1.76	1.75	1.78	1.73
	소계	1.84	1.82	1.90	1.83
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	1.88	1.85	1.94	1.89
	고령자 부부 가구	1.94	1.92	2.01	1.95
	고령자 기타 가구	1.91	1.91	1.98	1.94
	고령자 전체	1.90	1.88	1.97	1.92

※ 993,987가구 응답 분석(결측 4,254,581가구), 임대보증금 회수 불안감은 903,407가구 응답 분석(결측 4,345160가구)

○ 중산층 고령자, 특히 1인 가구는 보증금을 돌려받지 못할까 봐 가장 큰 두려움을 느끼고 있으며, 재계약 시 주거비가 오르거나 전세가 월세로 바뀌는 것에 대한 부담이 큰 것으로 나타남

- 중산층 고령자 가구는 2~3억 원대의 전세 보증금이 자산의 전부로 전세 사기나 반환 지연에 불안감이 높고, 은퇴 후 고정 소득이 없는 상태에서 주거비 인상은 곧 거주지 이탈(퇴거)로 이어질 수 있다는 불안감이 높음

6) 중산층 고령자 가구의 공공임대주택 거주비율 및 입주의향

■ **중산층 고령자 가구(3~4분위)의 공공임대 거주율은 1~2%대로 매우 미미하지만, 현재 거주율의 약 10배 이상에 달하는 잠재수요 존재(약 17~20%)**

[표 2-20] 고령자 가구 소득별 공공임대주택 거주가구 비율 및 입주의향

공공임대거주비율		공공임대주택 거주		공공임대주택 입주의향	
		빈도(가구수)	비율	있음(%)	없음(%)
가구전체(일반가구)		995,426	4.6%	33.0%	67.0%
고소득 (5분위)	고령자 1인 가구	39	0.5	16.9	83.1
	고령자 부부 가구	169	0.1	9.9	90.1
	고령자 기타 가구	580	0.2	17.0	83.0
	소계	788	0.2	14.8	85.2
중고소득 (4분위)	고령자 1인 가구	0	0.0	23.2	76.8
	고령자 부부 가구	1,195	0.5	14.8	85.2
	고령자 기타 가구	3,967	1.7	19.1	80.9
	소계	5,162	1.0	17.3	82.7
중소득 (3분위)	고령자 1인 가구	2,037	3.0	23.9	76.1
	고령자 부부 가구	6,646	1.7	18.1	81.9
	고령자 기타 가구	5,315	2.6	23.2	76.8
	소계	13,998	2.2	20.3	79.7
중저소득 (2분위)	고령자 1인 가구	8,596	3.1	28.9	71.1
	고령자 부부 가구	20,562	3.2	20.6	79.4
	고령자 기타 가구	9,283	5.5	25.7	74.3
	소계	38,441	3.5	23.5	76.5
저소득 (1분위)	고령자 1인 가구	171,336	10.7	32.7	67.3
	고령자 부부 가구	39,821	4.8	18.4	81.6
	고령자 기타 가구	13,745	10.1	26.5	73.5
	소계	224,902	8.8	27.8	72.2
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	182,008	9.2	31.7	68.3
	고령자 부부 가구	68,393	3.1	18.2	81.8
	고령자 기타 가구	32,890	3.3	21.5	78.5
	고령자 전체	283,291	5.5	24.0	76.0

※ 5,248,568가구 응답 분석, 일부 자료는 빈도가 낮아 해석에 주의를 요함

○ (거주비율) 전체 고령자 가구의 공공임대주택 거주비율은 5.5%로 일반가구(4.6%)보다 높은 편이며, 중산층 고령자 가구(3~4분위)의 공공임대주택 거주비율(약 1~2%)은 저소득층(1분위)의 거주비율(8.8%)에 비해 현저히 낮음

○ (입주의향) 중산층 고령자 가구(3~4분위)는 현재 공공임대주택 거주 비율은 낮지만 입주의향이 17~20% 존재하며, 특히 1인 가구의 입주의향(중고소득 23.2%, 중소득 23.9%)이 높게 나타남

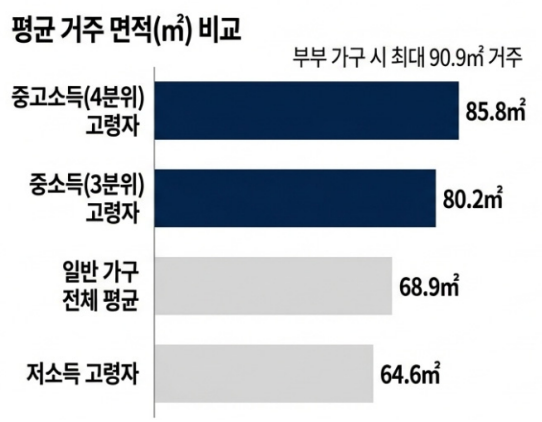
- 고령자 가구(24.0%)는 일반가구(33.0%) 대비 입주의향이 낮은 편이며, 소득이 낮아지거나 1인 가구일수록 공공임대주택 입주의향이 높아짐(저소득 고령자 가구 27.8%, 저소득 고령자 1인 가구 32.7%)

7) 중산층 고령자 가구의 주거 전용면적

■ **중산층 고령자 가구(3~4분위)는 일반가구의 전체 평균(68.9㎡)을 상회하는 80.2~85.8㎡에 거주하는 비율이 높게 나타남**

○ 이는 은퇴 전 마련한 중대형 아파트에 계속 거주하는 특성이 반영된 것으로 보이며, 가구 유형 중에는 부부가구가 가장 넓은 면적에 거주하고 있음

- 중고소득(4분위) : 평균 85.8㎡, 부부 가구 90.9㎡에 거주
- 중소득(3분위) : 평균 80.2㎡, 부부 가구 83.4㎡에 거주



[그림 2-20] 중산층 고령자 가구의 주거전용면적

○ 고령자 전체 가구의 평균 전용면적은 73.3㎡로 일반가구의 전체 평균(68.9㎡)보다 약간 넓고, 소득이 높을수록 넓은 면적에 거주하는 경향을 보임

[표 2-21] 고령자 가구 소득별 주거전용면적

주거전용면적		평균(㎡)
가구전체(일반가구)		68.9
고소득 (5분위)	고령자 1인 가구	68.9
	고령자 부부 가구	102.6
	고령자 기타 가구	96.9
	소계	98.4
중고소득 (4분위)	고령자 1인 가구	73.1
	고령자 부부 가구	90.9
	고령자 기타 가구	82.4
	소계	85.8
중소득 (3분위)	고령자 1인 가구	69.2
	고령자 부부 가구	83.4
	고령자 기타 가구	77.9
	소계	80.2
중저소득 (2분위)	고령자 1인 가구	64.8
	고령자 부부 가구	77.9
	고령자 기타 가구	73.2
	소계	73.9
저소득 (1분위)	고령자 1인 가구	59.6
	고령자 부부 가구	73.8
	고령자 기타 가구	67.9
	소계	64.6
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	61.1
	고령자 부부 가구	80.3
	고령자 기타 가구	81.8
	고령자 전체	73.3

※ 5,236,245가구 응답 분석(결측 12,322가구)

8) 중산층 고령자 가구의 주거환경 만족도

■ **중산층 고령자 가구(3~4분위)는 주거지 주변환경에 대해 대체로 3.0점(4점 만점) 내외의 양호한 만족도를 보이지만, 항목별로 편차가 존재**

○ 만족하는 항목 : 이웃과의 관계와 청소·쓰레기 처리상태가 3.07점으로 가장 높고, 다음으로 치안 및 방범이 3.05~3.07점으로 높음

○ 불만족하는 항목 : 문화 시설 접근성이 2.66~2.71점으로 가장 낮고, 다음으

로 주차시설 이용 편의성 2.82~2.87점임

[표 2-22] 고령자 가구 소득별 주거환경 만족도(4점 척도)

구분		1) 상업시설 접근 용이성	2) 의료시설 접근 용이성	3) 공공기관 접근 용이성	4) 문화시설 접근 용이성	5) 녹지 접근 용이성	6) 대중교통 접근 용이성	7) 주차시설 이용 편의성	8) 주변 도로 보행 안전	9) 교육 환경	10) 치안, 범죄 등 방법	11) 집 주변 소음 정도	12) 청소, 쓰레기 처리 상태	13) 대기 오염 정도	14) 이웃과의 관계
일반가구 전체		2.91	2.91	2.92	2.70	2.99	2.95	2.83	3.03	2.96	3.06	2.95	3.07	3.04	3.05
고소득	고령자 1인 가구	2.91	2.91	2.92	2.70	2.99	2.95	2.83	3.03	2.96	3.06	2.95	3.07	3.04	3.05
	고령자 부부가구	3.05	3.03	3.07	2.84	3.16	3.08	3.06	3.14	3.09	3.15	3.01	3.21	3.14	3.16
	고령자 기타가구	3.00	3.00	3.00	2.78	3.06	3.04	2.91	3.11	3.03	3.13	3.02	3.14	3.07	3.09
	소계	3.01	3.01	3.02	2.80	3.09	3.05	2.96	3.12	3.05	3.14	3.02	3.16	3.09	3.11
중고소득	고령자 1인 가구	2.90	2.97	2.87	2.64	3.16	3.06	3.08	3.14	2.89	3.15	3.15	3.09	3.13	3.08
	고령자 부부가구	2.91	2.93	2.95	2.73	3.08	2.96	2.90	3.03	2.97	3.09	2.97	3.07	3.04	3.09
	고령자 기타가구	2.91	2.90	2.92	2.69	2.98	2.92	2.81	3.00	2.94	3.04	2.94	3.06	3.02	3.05
	소계	2.91	2.92	2.93	2.71	3.04	2.95	2.87	3.02	2.95	3.07	2.97	3.07	3.04	3.07
중소득	고령자 1인 가구	2.87	2.87	2.94	2.71	2.97	2.97	2.88	3.03	2.95	3.07	2.90	3.08	3.03	3.04
	고령자 부부가구	2.88	2.89	2.91	2.65	2.98	2.93	2.83	3.03	2.94	3.07	2.98	3.09	3.05	3.09
	고령자 기타가구	2.85	2.84	2.87	2.66	2.97	2.88	2.78	2.99	2.91	3.02	2.89	3.02	3.05	3.05
	소계	2.87	2.87	2.90	2.66	2.97	2.92	2.82	3.02	2.93	3.05	2.94	3.07	3.05	3.07
중저소득	고령자 1인 가구	2.84	2.85	2.89	2.64	2.99	2.95	2.81	3.01	2.90	3.01	2.96	3.07	3.06	3.09
	고령자 부부가구	2.80	2.79	2.82	2.60	2.95	2.88	2.80	3.00	2.89	3.01	2.94	3.06	3.05	3.10
	고령자 기타가구	2.74	2.74	2.78	2.57	2.93	2.84	2.76	2.97	2.84	2.96	2.86	2.97	3.00	3.05
	소계	2.80	2.80	2.84	2.60	2.96	2.89	2.80	3.00	2.88	3.00	2.93	3.05	3.05	3.09
저소득	고령자 1인 가구	2.67	2.63	2.70	2.47	2.86	2.76	2.77	2.95	2.77	2.96	2.94	3.01	3.06	3.08
	고령자 부부가구	2.74	2.69	2.75	2.51	2.91	2.82	2.77	2.95	2.80	2.97	2.92	3.02	3.06	3.08
	고령자 기타가구	2.72	2.66	2.75	2.48	2.91	2.81	2.80	3.01	2.82	3.00	3.00	3.05	3.09	3.10
	소계	2.69	2.65	2.72	2.49	2.88	2.78	2.77	2.95	2.79	2.97	2.94	3.01	3.06	3.08
고령자전체	고령자 1인 가구	2.70	2.68	2.74	2.51	2.89	2.80	2.79	2.97	2.80	2.97	2.94	3.02	3.06	3.08
	고령자 부부가구	2.82	2.80	2.84	2.60	2.96	2.88	2.82	3.00	2.89	3.02	2.95	3.06	3.06	3.09
	고령자 기타가구	2.87	2.85	2.89	2.66	2.98	2.92	2.82	3.02	2.93	3.04	2.95	3.06	3.04	3.07
	소계	2.78	2.76	2.81	2.58	2.94	2.86	2.81	2.99	2.86	3.01	2.95	3.04	3.06	3.08

※ 5,248,568가구 응답 분석

9) 중산층 고령자 가구의 주택상태

■ 전체 고령자 가구는 모든 항목에서 일반가구보다 점수가 낮지만, 중산층 고령자 가구(3~4분위)는 대부분의 항목에서 일반가구와 유사하거나 높은 평가를 내리고 있음

[표 2-23] 고령자 가구 소득별 주택상태(4점 척도)

구분		1) 집의 구조물	2) 방수 상태	3) 난방/단열 상태	4) 환기 상태	5) 채광 상태	6-1) 주택 외부 소음	6-2) 주택 내부 소음	7) 재난, 재해 안정성	8) 화재 안정성	9) 주택 방범 상태	10) 주택 위생 상태
일반가구 전체		3.20	3.22	3.20	3.29	3.26	3.06	2.88	3.20	3.18	3.20	3.19
고소득	고령자 1인 가구	3.20	3.22	3.20	3.29	3.26	3.06	2.88	3.20	3.18	3.20	3.19
	고령자 부부 가구	3.30	3.40	3.37	3.49	3.47	3.21	3.05	3.28	3.30	3.38	3.32
	고령자 기타 가구	3.29	3.32	3.29	3.42	3.40	3.17	2.97	3.31	3.28	3.33	3.32
	소계	3.30	3.35	3.32	3.44	3.42	3.19	3.00	3.30	3.29	3.35	3.32
중고소득	고령자 1인 가구	3.34	3.38	3.19	3.38	3.28	3.13	3.10	3.24	3.20	3.28	3.27
	고령자 부부 가구	3.25	3.32	3.28	3.38	3.39	3.12	3.01	3.24	3.26	3.26	3.23
	고령자 기타 가구	3.16	3.17	3.17	3.31	3.29	3.09	2.89	3.18	3.18	3.21	3.17
	소계	3.21	3.25	3.23	3.35	3.34	3.10	2.95	3.21	3.22	3.24	3.21
중소득	고령자 1인 가구	3.05	3.12	3.14	3.23	3.16	2.99	2.89	3.13	3.12	3.12	3.13
	고령자 부부 가구	3.20	3.22	3.19	3.31	3.32	3.07	2.91	3.20	3.17	3.20	3.19
	고령자 기타 가구	3.11	3.13	3.10	3.27	3.25	3.09	2.89	3.16	3.17	3.16	3.16
	소계	3.16	3.18	3.16	3.29	3.28	3.07	2.90	3.18	3.17	3.18	3.18
중저소득	고령자 1인 가구	3.09	3.10	3.08	3.16	3.16	2.97	2.88	3.11	3.08	3.10	3.10
	고령자 부부 가구	3.12	3.15	3.12	3.28	3.27	3.06	2.84	3.17	3.13	3.15	3.13
	고령자 기타 가구	2.99	2.99	2.96	3.15	3.12	2.94	2.81	3.06	3.03	3.06	3.02
	소계	3.09	3.11	3.09	3.23	3.22	3.02	2.84	3.14	3.10	3.12	3.10
저소득	고령자 1인 가구	2.91	2.89	2.87	3.09	3.07	2.98	2.80	3.02	2.99	3.00	2.97
	고령자 부부 가구	3.00	2.99	2.97	3.18	3.19	3.01	2.85	3.06	3.05	3.06	3.03
	고령자 기타 가구	3.00	2.96	2.94	3.21	3.17	3.03	2.81	3.09	3.02	3.06	2.99
	소계	2.94	2.93	2.91	3.12	3.12	2.99	2.82	3.04	3.01	3.03	2.99
고령자전체	고령자 1인 가구	2.95	2.94	2.92	3.11	3.09	2.98	2.83	3.04	3.01	3.03	3.00
	고령자 부부 가구	3.12	3.14	3.11	3.27	3.27	3.06	2.89	3.15	3.13	3.15	3.13
	고령자 기타 가구	3.13	3.14	3.12	3.29	3.26	3.08	2.89	3.17	3.15	3.18	3.16
	소계	3.06	3.06	3.04	3.21	3.20	3.03	2.87	3.11	3.09	3.11	3.08

※ 5,248,568가구 응답 분석

2.4 이사계획 및 향후 주택 선호도

1) 이사계획 및 이사 사유, 이사 지역

■ **중산층 고령자 가구는 대부분 현재 주택 거주를 희망하나, 이사 시 '시설 양호' 및 '편의시설' 등을 최우선으로 고려함**

○ (이사계획) 중산층 고령자의 이사계획은 2.6~2.7% 수준으로 일반가구(6.2%)보다 낮으나, 고령자 전체가구 평균(1.8%)보다 높게 나타남

[표 2-24] 고령자 가구 소득별 이사계획

구분		이사 계획이 있음		이사 계획이 없음		잘 모르겠음	
		빈도(가구수)	%	빈도(가구수)	%	빈도(가구수)	%
일반가구 전체		1,346,719	6.2	18,586,066	85.4	1,840,722	8.5
고소득 (5분위)	고령자 1인 가구	674	8.3	7,489	91.7	0	0.0
	고령자 부부 가구	3,976	3.3	105,035	87.3	11,262	9.4
	고령자 기타 가구	7,594	3.0	229,184	90.4	16,744	6.6
	소계	12,244	3.2	341,708	89.5	28,006	7.3
중고소득 (4분위)	고령자 1인 가구	1,609	6.2	23,948	92.6	297	1.1
	고령자 부부 가구	8,121	3.5	207,212	89.5	16,175	7.0
	고령자 기타 가구	3,586	1.5	222,349	92.9	13,437	5.6
	소계	13,316	2.7	453,509	91.3	29,909	6.0
중소득 (3분위)	고령자 1인 가구	4,067	6.1	58,385	87.2	4,479	6.7
	고령자 부부 가구	9,962	2.6	356,172	93.6	14,492	3.8
	고령자 기타 가구	2,983	1.5	189,075	94.0	8,999	4.5
	소계	17,012	2.6	603,632	93.1	27,970	4.3
중저소득 (2분위)	고령자 1인 가구	7,062	2.6	248,068	90.2	19,794	7.2
	고령자 부부 가구	12,124	1.9	615,032	94.9	20,756	3.2
	고령자 기타 가구	1,384	0.8	163,522	96.5	4,598	2.7
	소계	20,570	1.9	1,026,622	94.0	45,148	4.1
저소득 (1분위)	고령자 1인 가구	20,710	1.3	1,502,768	94.1	73,694	4.6
	고령자 부부 가구	8,677	1.0	791,132	95.7	26,883	3.3
	고령자 기타 가구	2,350	1.7	127,241	93.5	6,493	4.8
	소계	31,737	1.2	2,421,141	94.6	107,070	4.2
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	34,122	1.7	1,840,658	93.3	98,264	5.0
	고령자 부부 가구	42,860	1.9	2,074,583	94.0	89,568	4.1
	고령자 기타 가구	17,897	1.8	931,371	93.2	50,271	5.0
	고령자 전체	94,879	1.8	4,846,612	93.6	238,103	4.6

※ 5,248,568가구 응답 분석

[표 2-25] 고령자 가구 소득별 이사 이유(1+2순위 합산, 단위 %)

구분		결혼이나 세대 독립	분양받은 주택으로 이사 또는 내 집 마련	집값 혹은 집세부담	집주인이 나가라고 해서	계약 만기	재개발이나 재건축	시설이나 설비등 더 양호한 집으로 이사	가구 상황에 적합한 주택 규모로 이사	부모, 자녀 등과 근접거주	직주 근접/직장 변동	교통 편의/문화/공원/녹지 좋은 지역 이주	자녀 양육 및 교육 환경 좋은 곳 이주	귀촌/귀농 등 자연환경 좋은 지역 이주	기타	계
일반가구 전체		1.7	10.9	4.0	0.5	9.7	1.6	26.0	8.0	4.1	13.8	13.5	3.9	0.8	1.3	100
고소득	고령자 1인 가구	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	44.1	0.0	0.0	0.0	5.9	0.0	0.0	0.0	100
	고령자 부부 가구	0.0	26.1	0.0	0.0	4.7	0.0	33.5	11.3	2.4	1.6	12.4	0.0	5.4	2.6	100
	고령자 기타 가구	0.0	23.3	1.1	1.2	8.7	2.1	27.8	10.3	5.0	4.0	9.8	5.5	1.2	0.0	100
	소계	0.0	25.9	0.7	0.8	7.0	1.3	30.6	9.9	3.9	3.0	10.3	3.5	2.3	0.8	100
중고소득	고령자 1인 가구	0.0	12.8	8.6	0.0	4.6	0.0	0.0	15.5	25.9	21.1	11.5	0.0	0.0	0.0	100
	고령자 부부 가구	0.0	12.4	1.0	0.0	6.2	7.1	28.9	5.4	5.8	11.2	15.4	1.9	4.8	0.0	100
	고령자 기타 가구	0.0	16.2	8.5	2.0	8.9	9.1	21.7	7.5	3.5	6.7	5.6	0.0	3.6	6.7	100
	소계	0.0	13.5	4.3	0.6	6.7	6.6	22.5	7.5	8.2	11.4	12.0	1.1	3.7	1.9	100
중소득	고령자 1인 가구	0.0	15.3	0.0	0.0	6.0	0.0	11.0	18.7	5.6	11.5	11.6	4.9	13.2	2.2	100
	고령자 부부 가구	2.8	10.9	0.5	2.8	3.8	9.3	23.3	14.7	7.9	6.4	14.6	0.0	2.5	0.3	100
	고령자 기타 가구	0.0	4.0	7.5	0.0	1.0	13.3	42.2	5.2	2.5	0.0	24.4	0.0	0.0	0.0	100
	소계	1.6	10.7	1.7	1.6	3.9	7.7	23.7	14.0	6.3	6.5	15.7	1.2	4.7	0.7	100
중저소득	고령자 1인 가구	0.0	12.3	1.0	1.6	6.3	5.2	31.2	4.6	3.9	13.1	18.2	2.4	0.0	0.0	100
	고령자 부부 가구	1.3	14.3	1.3	1.0	7.6	14.2	29.1	7.2	1.6	3.2	17.4	0.0	1.5	0.5	100
	고령자 기타 가구	0.0	7.7	0.0	0.0	0.0	10.5	29.8	8.4	0.0	21.2	15.1	7.4	0.0	0.0	100
	소계	0.7	13.2	1.1	1.1	6.7	10.6	29.9	6.3	2.4	8.0	17.6	1.3	0.9	0.3	100
저소득	고령자 1인 가구	0.0	2.2	2.9	2.1	12.1	9.4	29.9	10.8	12.3	1.3	12.7	0.7	2.0	1.5	100
	고령자 부부 가구	0.0	10.1	2.3	0.0	3.1	13.7	23.4	12.4	3.0	3.3	18.0	0.0	6.7	4.0	100
	고령자 기타 가구	0.0	15.0	0.0	0.0	32.3	3.7	19.5	6.2	0.7	1.8	4.3	0.0	0.7	15.8	100
	소계	0.0	5.3	2.5	1.4	11.5	10.0	27.4	10.8	9.0	1.9	13.4	0.5	3.1	3.3	100
고령자전체	고령자 1인 가구	0.0	7.6	2.4	1.6	9.5	6.7	26.7	10.4	10.1	6.1	13.6	1.5	2.8	1.1	100
	고령자 부부 가구	1.1	13.2	1.1	1.0	5.3	10.5	26.8	10.2	4.2	5.3	16.1	0.3	3.7	1.3	100
	고령자 기타 가구	0.0	16.1	3.4	0.9	10.4	6.3	28.1	8.1	3.3	4.6	11.2	2.7	1.3	3.7	100
	소계	0.5	11.6	2.1	1.2	7.9	8.2	27.0	9.9	6.3	5.5	14.2	1.2	2.9	1.7	100

※ 84,527가구 응답 분석 (결측 5,248,568가구)

○ (이사사유)[12] 중산층 고령자가 이사를 계획하는 주된 이유는 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사'하기 위해서로, 이는 전체 고령자 가구와 일반가구의 주된 이유와 동일함

- 중고소득층(4분위)은 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사(22.5%)', '내집마련(13.5%)', '교통·편의·문화시설 등 양호한 지역으로 이사(12.0%)' 순으로 나타남
- 중소득층(3분위)은 '시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사(23.7%)', '교통·편의시설·문화시설 등 양호한 지역으로 이사(15.7%)', '가구 상황에 적합한 주택규모로 이사(14.0%)' 순으로 나타남

○ (이사계획 선호지역)[13] 현재 중산층 고령자 가구(3~4순위)의 과반수가 수도권에 거주 중이며, 이사 시에도 서울 및 경기 등 수도권 지역으로의 이주를 선호

- 향후 이사 계획이 있는 고령자 전체가구와 일반가구도 모두 서울·경기 지역 선호가 가장 높음
- 이는 의료·복지·교통 등 인프라 접근성이 수도권에 집중되어 있기 때문으로 보여짐

[표 2-26] 고령자 가구(3~4분위) 이사계획 지역 특성(단위 %)

중고소득 (4분위)	• (고령자 1인) 인천(25.6), 서울(23.0), 광주(22.9), 제주(16.1), 경기(9.1), 전남(3.2) • (고령자 부부) 서울(50.9), 경기(17.2), 광주(9.2), 부산(6.9), 충북(3.7), 제주(2.7), 전북(2.5), 강원(2.4), 울산(2.2), 대전(2.1), 세종(0.4) • (고령자 기타) 서울(42.0), 경기(20.2), 충북(13.4), 부산(7.8), 강원(7.2), 충남(3.8), 인천(3.0), 대전(1.8), 세종(0.8)
중소득 (3분위)	• (고령자 1인) 경기(54.7), 서울(14.2), 전북(9.7), 부산(7.2), 대전(6.1), 대구(5.1), 강원(3.1) • (고령자 부부) 경기(27.7), 서울(23.0), 전남(8.0), 부산(6.1), 대구(5.8), 인천(4.9), 국외(4.8), 충북(4.6), 충남(3.4), 광주(2.0), 강원(1.4), 세종(1.1), 제주(0.9) • (고령자 기타) 서울(16.9), 부산(14.7), 강원(14.2), 전남(11.2), 경기(10.3), 광주(10.0), 충남(9.8), 대구(5.0), 제주(4.7), 인천(3.2)

※ 84,527가구 응답 분석 (결측 5,248,568가구)

12) 이하 이사계획과 관련된 대부분의 문항은 샘플수가 작아 해석의 주의를 요함
13) 거주 시도에 계속 거주하려는 경우가 많아 참고자료로만 활용 필요

2) 이사주택 선호 규모

■ **중산층 고령자 가구(3~4분위)는 일반가구와 비교 시 주거면적을 축소하려는 경향이 상대적으로 높게 나타나지만, 주거면적을 줄이기보다 유지하거나 넓히려는 경향이 강한 것으로 나타남**

○ 면적을 줄여서 이주하려는 가구 비율은 일반가구(6.7%)보다 약 3배 이상 높고, 면적을 넓혀서 이주하려는 가구는 42.5~45.2%로 일반가구(57.1%)보다 낮음

[표 2-27] 고령자 가구 소득별 이사 주택 선호 규모

구분		현재보다 더 넓은 곳		현재와 동일하게		현재보다 더 좁은 곳	
		빈도(가구수)	%	빈도(가구수)	%	빈도(가구수)	%
일반가구 전체		670,158	57.1	423,747	36.1	78,737	6.7
고소득 (5분위)	고령자 1인 가구	595	88.3	0.0	0.0	79	11.7
	고령자 부부 가구	1,258	43.7	1,011	35.1	613	21.3
	고령자 기타 가구	2,556	40.3	1,359	21.4	2,429	38.3
	소계	4,409	44.5	2,370	23.9	3,121	31.5
중고소득 (4분위)	고령자 1인 가구	144	9.0	1,039	64.6	425	26.4
	고령자 부부 가구	2,908	48.5	1,740	29.0	1,350	22.5
	고령자 기타 가구	1,466	48.6	1,274	42.2	277	9.2
	소계	4,518	42.5	4,053	38.2	2,052	19.3
중소득 (3분위)	고령자 1인 가구	2,731	71.1	170	4.4	938	24.4
	고령자 부부 가구	3,296	37.7	3,234	37.0	2,218	25.4
	고령자 기타 가구	940	33.1	1,420	50.0	482	17.0
	소계	6,967	45.2	4,824	31.3	3,638	23.6
중저소득 (2분위)	고령자 1인 가구	3,011	42.6	3,114	44.1	938	13.3
	고령자 부부 가구	4,551	43.8	3,821	36.8	2,012	19.4
	고령자 기타 가구	162	16.1	843	83.9	0	0.0
	소계	7,724	41.9	7,778	42.2	2,950	16.0
저소득 (1분위)	고령자 1인 가구	6,554	34.7	8,738	46.3	3,570	18.9
	고령자 부부 가구	2,732	37.7	2,469	34.1	2,045	28.2
	고령자 기타 가구	860	36.6	547	23.3	944	40.2
	소계	10,146	35.7	11,754	41.3	6,559	23.0
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	13,035	40.7	13,061	40.8	5,950	18.6
	고령자 부부 가구	14,745	41.8	12,275	34.8	8,238	23.4
	고령자 기타 가구	5,984	38.5	5,443	35.0	4,132	26.6
	고령자 전체	33,764	40.7	30,779	37.1	18,320	22.1

※ 82,863가구 응답 분석

- 중고소득(4분위)의 42.5%, 중소득(3분위)의 45.2%가 '현재보다 더 넓은 곳'을 희망함
- 저소득(1순위), 중저소득(2순위) 가구의 경우 현재와 동일하게 유지하고자 하는 경향이 더 높게 나타남

2.5 주택정책 평가

■ **(주택정책 필요도) 일반가구 전체(40.6%)보다는 낮지만, 중산층 고령자 가구(3~4분위)의 약 30%가 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답**

[표 2-28] 고령자 가구 소득별 주거지원 프로그램 필요인식

구분		필요하다		필요하지 않다	
		빈도(가구수)	비율(%)	빈도(가구수)	비율(%)
일반가구 전체		8,841,345	40.6	12,932,162	59.4
고소득 (5분위)	고령자 1인 가구	2,110	25.8	6,053	74.2
	고령자 부부 가구	35,250	29.3	85,023	70.7
	고령자 기타 가구	57,686	22.8	195,836	77.2
	소계	95,046	24.9	286,912	75.1
중고소득 (4분위)	고령자 1인 가구	8,527	33.0	17,327	67.0
	고령자 부부 가구	71,164	30.7	160,345	69.3
	고령자 기타 가구	57,796	24.1	181,576	75.9
	소계	137,487	27.7	359,248	72.3
중소득 (3분위)	고령자 1인 가구	22,992	34.4	43,939	65.6
	고령자 부부 가구	114,146	30.0	266,480	70.0
	고령자 기타 가구	50,340	25.0	150,717	75.0
	소계	187,478	28.9	461,136	71.1
중저소득 (2분위)	고령자 1인 가구	88,311	32.1	186,613	67.9
	고령자 부부 가구	183,770	28.4	464,142	71.6
	고령자 기타 가구	47,970	28.3	121,534	71.7
	소계	320,051	29.3	772,289	70.7
저소득 (1분위)	고령자 1인 가구	477,432	29.9	1,119,741	70.1
	고령자 부부 가구	180,903	21.9	645,789	78.1
	고령자 기타 가구	36,116	26.5	99,968	73.5
	소계	694,451	27.1	1,865,498	72.9
고령자 가구 전체	고령자 1인 가구	599,372	30.4	1,373,673	69.6
	고령자 부부 가구	585,233	26.5	1,621,779	73.5
	고령자 기타 가구	249,908	25.0	749,631	75.0
	고령자 전체	1,434,513	27.7	3,745,083	72.3

※ 5,248,568가구 응답 분석

○ 중고소득(4분위)의 27.7%, 중소득(3분위)의 28.9%가 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답했으며, 특히 1인 가구(33.0%~34.4%)의 필요성 인식이 높게 나타나 혼자 사는 중산층 노인에 대한 지원책 마련이 필요

- 소득 수준에 관계없이 고령층 내에서 주거지원 프로그램 필요성을 느끼는 비율에는 큰 차이가 없게 나타났으며, 1인 가구가 다른 고령자 가구 유형보다 주거지원이 필요한 것으로 보여짐. 이는 1인 가구가 겪는 주거 불안정성이나 정보 부족 등과 관련이 있는 것으로 판단됨

(주거정책 인지여부) 중산층 고령자 가구(3~4분위)는 주택구입자금 대출 및 공공임대주택 정책에 대해 80% 이상의 높은 인지도를 보임

○ 중산층 고령자 가구는 주택 구입자금 대출과 공공임대주택 정책은 비교적 잘 인지하고 있지만, 주거급여, 주택 개보수 지원 등의 정책은 인지도가 낮음

- 가장 잘 아는 정책(Top 3) : 1) 공공임대주택 87.4~89.1%, 2) 주택 구입자금 대출지원 82.7~85.4%, 3) 전세자금 대출지원 73.8~76.9%
- 잘 모르는 정책 : 주거급여(수선유지 급여/임차 급여), 주택 개보수 지원, 주거복지 상담 및 정보이용 등

○ 고령층은 전반적으로 일반가구에 비해 정책 인지도가 낮으며, 소득이 높을수록 정책 인지도가 높아지는 경향이 있음

- 저소득 고령자 가구는 정책 인지도가 가장 낮고, 저소득층 대상인 주거급여(임차 급여)에 대한 인지도가 상대적으로 높음

(주거정책 이용현황) 중산층 고령자 가구(3~4분위)는 높은 정책 인지도와 달리, 실제 정책 이용률은 매우 낮은 상황임

○ 소득이 높을수록 주택구입자금 대출지원 정책의 이용도는 높지만 다른 정책 이용도는 전반적으로 낮고, 저소득 가구의 정책 이용율이 높은 편임

- 중산층 고령자 가구는 주택 구입자금 대출 이용률 10.6~17.5%, 전세자금 대출 이용률 5.2~6.5% 등 대출 관련 정책 이용율은 상대적으로 높지만, 공공임대주택 이용률의 경우 2.5~5.1%로 저소득층(13.1%) 대비 절반 이하의 수준으로 나타남
- 저소득 가구는 주거급여(임차급여)의 이용율이 50% 이상으로 매우 높음

[표 2-29] 고령자 가구 소득별 주거정책 프로그램 인지여부(단위 %)

구분		주거안정 월세대출	주택 전세자금 대출지원	주택 구입자금 대출지원	공공임대 주택	공공분양 주택	민간분양 특별공급	주거급여 임차급여	주거급여 수선유지 급여	주택개량 /개보수 지원	주거복지 상담 및 정보이용
일반가구 전체		38.4	77.4	85.1	88.1	76.5	56.6	20.3	13.1	19.4	20.8
고소득	고령자 1인 가구	22.4	55.0	74.4	87.9	75.6	46.1	29.2	15.9	11.5	18.8
	고령자 부부 가구	37.0	74.6	82.8	88.3	81.6	54.8	19.2	16.3	21.0	20.8
	고령자 기타 가구	35.0	76.2	87.4	89.9	78.2	57.6	23.7	15.1	24.4	22.6
	소계	35.4	75.2	85.7	89.4	79.2	56.5	22.4	15.5	23.1	21.9
중고소득	고령자 1인 가구	52.3	75.9	88.2	89.8	86.8	61.8	26.4	17.8	20.5	20.8
	고령자 부부 가구	41.3	80.0	86.3	90.4	80.8	61.4	22.8	16.7	23.6	23.3
	고령자 기타 가구	32.1	74.1	84.2	87.8	72.9	50.3	16.2	10.8	16.9	18.0
	소계	37.4	76.9	85.4	89.1	77.3	56.1	19.8	13.9	20.2	20.6
중소득	고령자 1인 가구	35.3	71.5	76.3	83.4	71.2	51.1	18.9	14.2	18.6	18.0
	고령자 부부 가구	37.2	75.6	84.4	88.9	79.4	57.1	19.4	14.0	21.0	19.7
	고령자 기타 가구	33.1	71.0	81.5	86.0	68.5	48.1	16.8	9.3	15.2	15.1
	소계	35.8	73.8	82.7	87.4	75.2	53.7	18.5	12.6	18.9	18.1
중저소득	고령자 1인 가구	31.5	69.2	80.4	81.3	69.8	48.1	17.0	9.2	14.4	15.8
	고령자 부부 가구	34.2	73.4	82.6	85.6	73.2	51.5	16.7	12.3	21.6	20.3
	고령자 기타 가구	27.3	65.0	77.3	82.4	60.6	35.2	15.6	9.1	14.8	15.5
	소계	32.4	71.0	81.2	84.0	70.4	48.1	16.6	11.0	18.7	18.4
저소득	고령자 1인 가구	21.6	54.3	68.5	72.1	52.7	31.6	25.8	11.4	13.0	14.4
	고령자 부부 가구	22.5	62.8	77.1	78.6	60.4	35.9	15.5	8.4	13.8	14.7
	고령자 기타 가구	19.0	57.5	71.4	77.1	59.1	31.0	23.5	13.6	13.7	16.4
	소계	21.8	57.2	71.4	74.5	55.6	33.0	22.4	10.6	13.3	14.6
고령자전체	고령자 1인 가구	23.9	57.2	70.7	74.1	56.3	35.0	24.4	11.3	13.5	14.8
	고령자 부부 가구	31.2	70.6	81.2	84.2	70.7	47.8	17.5	11.8	18.8	18.4
	고령자 기타 가구	30.4	70.2	81.6	85.6	69.4	46.5	19.1	11.7	17.7	17.9
	소계	28.3	65.4	77.3	80.6	65.0	42.7	20.4	11.6	16.5	17.0

※ 5,248,568가구 응답 분석

[표 2-30] 고령자 가구 소득별 주거정책 프로그램 이용현황(단위 %)

구분		주거안정 월세대출	주택 전세자금 대출지원	주택 구입자금 대출지원	공공임대 주택	공공분양 주택	민간분양 특별공급	주거급여 임차급여	주거급여 수선유지 급여	주택개량 /개보수 지원	주거복지 상담 및 정보이용
일반가구 전체		0.3	5.0	11.6	5.6	0.6	0.4	15.2	3.6	1.2	4.4
고소득	고령자 1인 가구	0.0	4.1	10.2	1.1	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	고령자 부부 가구	0.1	10.9	16.0	1.5	0.5	1.0	0.0	0.0	0.4	1.6
	고령자 기타 가구	0.2	5.3	21.3	1.4	0.4	0.5	0.0	0.0	0.2	1.3
	소계	0.2	6.4	20.0	1.4	0.4	0.6	0.0	0.0	0.2	1.3
중고소득	고령자 1인 가구	0.0	4.1	10.1	1.2	0.3	0.1	0.0	0.0	1.2	1.7
	고령자 부부 가구	0.1	5.8	13.4	2.7	0.5	0.5	0.0	0.0	0.3	2.2
	고령자 기타 가구	0.1	5.2	20.2	2.7	0.9	0.6	0.0	0.1	1.4	2.6
	소계	0.1	5.2	17.5	2.5	0.7	0.5	0.0	0.1	1.1	2.4
중소득	고령자 1인 가구	0.3	9.3	6.6	4.6	0.2	0.1	0.1	0.3	0.7	3.7
	고령자 부부 가구	0.1	2.4	8.8	3.9	0.4	0.6	0.6	0.4	1.0	2.2
	고령자 기타 가구	0.3	6.1	15.7	6.2	1.3	0.3	3.0	0.9	0.8	3.7
	소계	0.3	6.5	10.6	5.1	0.6	0.3	1.3	0.5	0.8	3.3
중저소득	고령자 1인 가구	0.4	6.1	2.5	7.6	0.2	0.1	1.7	1.5	0.9	4.6
	고령자 부부 가구	0.1	0.9	5.1	5.8	1.0	0.3	2.8	1.1	0.2	2.9
	고령자 기타 가구	0.4	3.8	7.9	12.3	1.7	0.1	22.8	4.6	2.6	5.5
	소계	0.3	4.5	4.1	8.0	0.6	0.2	6.8	2.1	1.1	4.3
저소득	고령자 1인 가구	1.3	2.1	0.9	14.2	0.2	0.3	60.8	18.3	4.5	16.6
	고령자 부부 가구	0.6	0.4	2.0	7.6	0.8	0.0	31.8	11.4	1.9	5.9
	고령자 기타 가구	1.2	3.8	3.7	18.4	0.2	0.3	67.4	27.2	6.9	19.2
	소계	1.2	1.9	1.4	13.1	0.4	0.2	57.3	18.2	4.1	14.7
고령자전체	고령자 1인 가구	0.6	5.3	3.6	8.8	0.2	0.2	31.2	7.9	2.1	8.1
	고령자 부부 가구	0.2	4.3	9.4	4.2	0.6	0.5	6.1	1.7	0.7	2.7
	고령자 기타 가구	0.2	5.3	18.4	4.1	0.8	0.5	6.2	1.7	1.0	3.0
	소계	0.3	5.1	11.5	5.6	0.6	0.4	15.2	3.6	1.2	4.5

※ 인지하고 있다는 응답자만을 대상으로 함

4 소결 및 시사점

1) 초고령사회와 고령자 주요 이슈

■ **초고령사회로의 급속한 진입과 함께 고령자 가구(특히 1인 가구)가 빠르게 확대되는 한편, 소득·자산·학력 수준이 높고 자립적 소비 성향을 지닌 '新 노년층'의 등장과 고령자 가구의 주거불안과 주거환경 개선 등이 주요 이슈로 부각**

○ (급격한 고령화) 우리나라는 2025년 고령인구 비중이 20%를 넘는 초고령사회에 진입하였고 2050년에는 전체 가구의 절반이 고령자 가구가 될 전망이며, 특히 고령 1인 가구가 급증하여 2024년 기준 전체 고령자 가구의 37.4%를 차지하고 있어 이에 따른 돌봄 및 주거지원의 시급성 대두

○ (新 노년층의 등장) 과거와 달리 소득, 자산, 교육 수준이 높고 경제활동 참여율이 지속적으로 증가하는 새로운 노년층이 등장하고 있으며, 이들은 노후 자립성을 중요하게 생각하며 재산을 자녀에게 상속하기보다 자신과 배우자를 위해 사용하겠다는 인식이 강한 집단임

○ (주거 불안정) 고령자 가구는 가능한 살던 장소에서 계속 거주를 희망하고 있지만 주거비 부담이 크고 점유율은 높지만 건축된 지 30년을 초과한 노후주택에 거주하는 비율이 36.6%이며, 고령자의 71.5%가 고령자 배려 설비가 없는 주택에 거주하고 있어 주거불안 해소와 물리적 주거환경 개선이 시급함

2) 중산층 고령자 개념 및 주거지원 필요성

■ **주택 등 자산은 있으나 가용 현금이 부족한 '자산빈곤(Asset Poor)" 특성을 지닌 중산층 고령자는 현재 정책 사각지대에 놓여 있고, 이들의 자산 현금화 기반 맞춤형 주거지원은 건강악화 예방과 돌봄·의료비 절감으로 이어질 수 있음**

○ (중산층 고령자의 정의) 중산층 고령자는 소득 3~4분위(전체 일반가구 소득 대비 중간계층)에 해당하며, 일정 수준의 부동산 자산(평균 약 4~5억 원대)을 보유했으나 은퇴로 인해 정기적인 근로소득이 부족한 계층

○ (잠재적 취약계층) 중산층 고령자는 자산의 80% 이상이 유동성이 낮은 부동산에 편중되어 있어 실제 생활비나 주거서비스 비용으로 쓸 가용 현금이 부

족한 '하우스 푸어'의 성격을 띠며, 경제적 여력이 충분해 보이나 실질적인 노후 생활 안정성은 위협받고 있음. 이들에게는 단순한 소득지원보다 보유자산을 현금화하여 주거비로 활용할 수 있는 지원이 필요함

○ (정책 사각지대 발생) 현재 고령자주택 공급은 저소득층 대상의 공공임대와 고소득층 대상의 민간 실버타운으로 양극화되어, 이로 인해 자산은 있지만 가용 현금이 부족한 중산층 고령자는 적절한 주거 대안을 찾지 못하는 '정책 사각지대'에 놓여 있는 상황임

○ (정책지원 필요성) 중산층 고령자에게 맞춤형 주거와 서비스를 제공함으로써 건강악화를 예방하고 독립적 생활을 연장하여, 결과적으로 국가 의료비 및 사회적 돌봄 비용을 절감하는 효과를 기대할 수 있음

3) 국내 중산층 고령자 주거특성

■ **중산층 고령자(전체 일반가구 기준 소득 3~4분위)는 수도권 거주 부부가구 중심의 특성을 보이며, 노후 아파트 대비 우수한 시설과 기존 주거 면적 이상을 유지할 수 있는 공공지원 주거모델에 대한 잠재적 이주 수요가 나타남**

○ (가구 및 지역 특성) 중산층 고령자는 저소득층 대비 부부 가구 비중(46.6%~58.7%)이 높고, 의료·문화 인프라 접근성이 좋은 수도권 거주 비율(47.5%~55.0%)이 높게 나타나, 향후 주거모델 입지선정 시 도심 접근성이 핵심 요소임을 시사

○ (거주주택 특성) 아파트 거주 비율이 과반(52.1~57.6%)을 차지하며, 자가 점유율이 80% 중반대로 높아 주거 안정성이 확보되어 있음. 그러나 지어진 지 20~30년 된 구축 아파트 거주 비중이 높아 노후생활에 적합한 시설개선이 필요

○ (잠재적 주거이동 수요) 현재 공공임대주택 거주율은 1~2%대로 미미하지만, 입주의향은 약 17~20%로 확인되어 잠재수요가 충분함. 이사 시 가장 중요하게 고려하는 요소는 '더 양호한 시설 및 설비'이며, 일반적인 다운사이징 경향과 달리 현재 주거면적을 유지하거나 넓혀서(42.5%~45.2%) 이주하려는 경향이 강함

○ (임대 불안감) 중산층 고령자, 특히 1인 가구는 전세사기나 보증금 미반환 등 임대보증금 회수에 대한 불안감이 높게 나타나, 민간 전세시장보다는 신뢰할 수 있는 공공임대주택의 형태를 선호할 가능성이 큼

4) 시사점 : 중산층 고령자 맞춤형 주거모델 개발 방향

■ **중산층 고령자에게 맞춤형 주거 환경과 필요 서비스를 제공하여 기본적인 삶의 질을 보장할 필요성이 있으며, 중산층 고령자의 특수한 자산·소득 구조를 반영한 맞춤형 주거모델 공급 필요**

○ (공공의 역할 확대) 민간시장이 해결하지 못하는 중산층 주거수요를 흡수하기 위해 공공부문이 '합리적 비용의 서비스형 주거모델'을 선도적으로 제시함으로써, 고령자 주거 선택권을 확대하고 장기적으로는 건강유지를 통한 사회적 비용 절감에 기여

○ (중산층 맞춤형 기준 마련) 고령 중산층은 정기적 근로소득은 적지만 부동산 자산은 풍부하므로, 일반 중산층과 차별화되는 고령층의 경제적·신체적 특수성을 반영하여 소득뿐만 아니라 자산 구조, 건강 상태, 생활 지원 필요도를 종합적으로 고려한 입주자 선정기준 및 설계지침 마련 필요

○ (시설+서비스 결합) 단순한 주거공간 제공을 넘어, 중산층의 눈높이에 맞는 양질의 시설(안전 설비, 커뮤니티)과 건강관리·가사지원 등 소프트웨어 서비스가 결합된 주거모델이 제공되어야 함. 이는 이들이 이사를 고려하는 핵심 요인이 '더 나은 시설과 설비'라는 점과 보유한 주택을 처분하고 주거이동을 선택할 요인이 되어야 함을 고려

○ (평면 및 입지 전략) 부부 가구가 주류인 중산층 특성을 반영하여 기존 공공임대보다 넓은 평면을 확보하되, 증가하는 1인 가구의 고립감 해소와 임대 불안을 해소할 수 있는 안심 주거 커뮤니티가 설계되어야 함. 또한, 활동적인 노후를 위해 수도권 등 도심형 입지 전략이 요구

○ (자산 유동화 모델 도입) 중산층 고령자는 소득은 낮지만 자산이 있는 특성을 고려하여, 보유 주택을 매각하거나 임대(주택연금 등)하여 확보한 자금을 고령자 맞춤형 임대주택의 보증금 및 생활서비스 비용으로 활용할 수 있는 '금융 연계형 입주 모델' 개발 필요

Ⅲ 국내 고령자 주거정책 및 주거사례

Key Point

- 국내 고령자 주거정책 동향 및 주거유형 현황 검토를 통한 정책 진단
- 국내 고령자 주거유형의 사례분석 및 관련 전문가 의견조사를 통한 중산층 고령자 주거모델 개발 방향 도출

1 국내 고령자 주거정책 동향[14)]

■ 과거 고령자 주거지원은 빈곤노인을 위한 복지정책의 일환으로 다루어졌으나, 본격적인 고령사회 진입과 함께 고령자 주거복지에 대한 필요성이 대두되면서 주거중심의 복지정책이 별도로 마련되고 적극적으로 추진되기 시작하였음

○ 국내 노인전용 주거와 관련한 최초의 명시적 규정은 1981년 제정된 노인복지법에 언급[15)]되어 있으며, 노인전용주거시설로서 노인복지법을 기반으로 한 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설 등)이 공급되었음

○ 초기 고령자를 위한 주거정책은 고령자나 고령자 가구에 대한 직접지원보다는 3세대 동거형 주택, 노부모부양 특별공급 등 노부모 부양가구를 우대하는 정책 위주로 진행되었음

■ 고령화가 진행되면서 '노년기 주거안정'을 위한 맞춤형 주택 및 서비스의 제공과 지역사회 기반의 케어환경 구축에 대한 수요 및 필요성이 점차 증가하고 있음

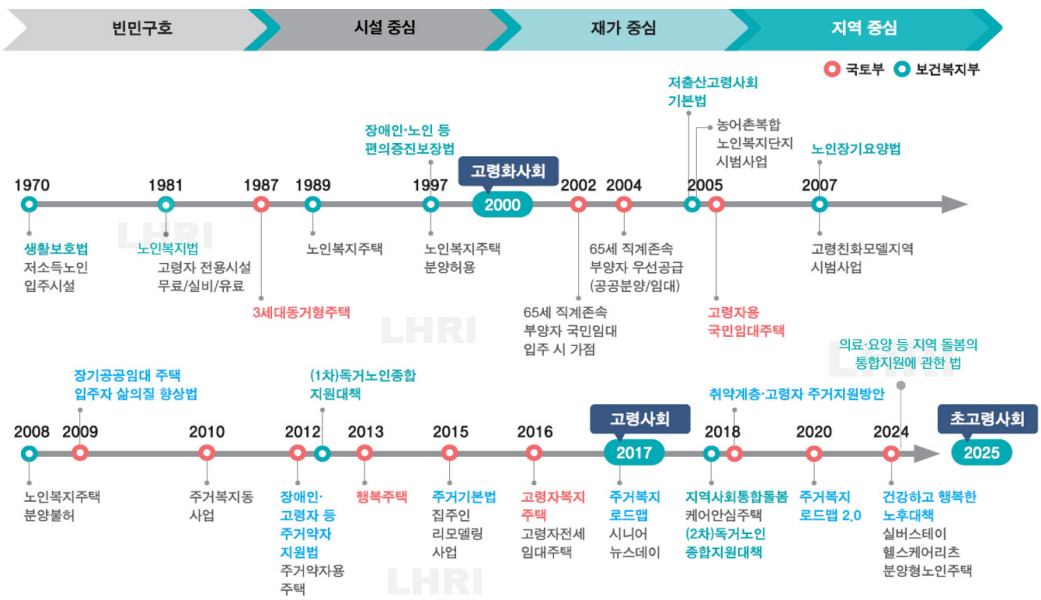
○ 2000년대 '고령화사회'에 진입하면서 보건복지부와 국토부에서는 복합단지 형태의 노인복지단지 건설을 추진하고, 2005년 '고령자전용 국민임대주택' 공급을 추진하는 등 고령자주택에 대한 관심이 높아지기 시작

14) 정소이, '국내 고령자 주거정책 현황 및 공급사례, LH 인사이트 Vol.53, 2024.4.30. 인용

15) 당시 법률에는 노인복지시설로 양로시설, 노인요양시설, 유료양로시설, 노인복지회관이 언급되어 있었음. 1989년 노인복지주택 유형이 추가되었으며, 1997년 무료 및 실비노인복지시설, 유료노인복지시설, 여가시설 등 3가지 유형의 시설분류를 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설 등으로 세분화하였음

○ 2012년 고령자를 포함한 주거약자용 주택의 의무건설 및 주택개조 지원방안을 담은 「장애인·고령자 등 주거약자지원법」이 제정

○ 이후 고령자를 위한 주택과 지원서비스가 결합된 '고령자복지주택(前 공공실버주택, 2016)' 공급, 생애주기 계층별 맞춤형 주거복지정책을 강화한 '주거복지로드맵(2017)' 및 '주거복지로드맵 2.0(2020)'을 통해 지속적으로 주거지원을 강화해 가고 있음



[그림 3-1] 고령자를 위한 주거정책 전개과정

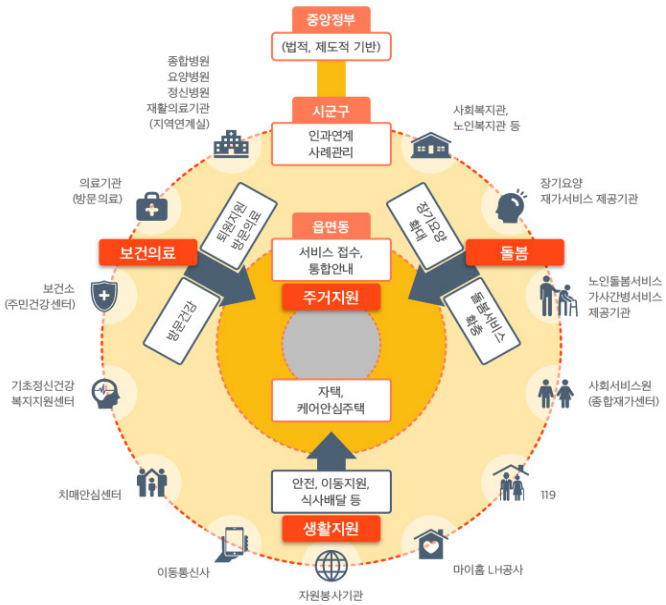
출처 : 정소이, LH 인사이트 Vol.53, 2024.4.30(저자 작성)

■ 고령자 주거지원 정책은 '주거' 중심에서 '지역사회 기반 통합지원'으로 공간적 범위를 확장하고 있음

○ 2018년 범부처 차원에서 발표한 '지역사회통합돌봄 기본계획(2018)'은 고령자가 거주하는 주택을 중심으로 돌봄, 보건의료, 일상생활 지원서비스를 통합적으로 제공하여, 고령자의 지역사회 내 거주를 가능하게 하는 Aging in place 개념을 실현하는 것을 목적으로 하고 있음

- 지역사회통합돌봄 기본계획(2018)에서는 '주거'를 돌봄 전달체계의 출발점으로 재정의함

※ 케어안심주택 대폭 확충(2022년 4만호 목표), 낙상예방을 위한 집수리사업 2022년 27.4만 세대 목표



[그림 3-2] 지역사회 통합돌봄 기본계획

출처 : 보건복지부 보도자료

○ 2024년 통합돌봄법(의료·요양 등 지역돌봄의 통합지원에 관한 법률, 2026년 시행)이 제정됨에 따라 '주거-의료-요양-돌봄'의 지역사회 통합지원이 법정 체계로 전환되었으며, 고령자 주거지원 정책이 '주거' 단위를 넘어 '지역사회 내 통합지원'으로 작동하도록 하는 기반이 마련됨

- 통합돌봄법의 목적은 노쇠·질병·장애 등으로 일상생활이 어려워져도 가능한 한 살던 곳(지역사회)에서 계속 거주할 수 있도록, 지방정부(시·군·구)가 중심이 되어 의료·요양·돌봄 서비스를 통합·연계 제공하는 체계를 구축하는 데 있음
- 본 법은 통합지원의 범주에 '주거'를 명시적으로 포함함으로써, 주거를 단순한 '거처'가 아니라 통합돌봄 성립을 위한 핵심 인프라로 위치시킴

■ 향후 전체 가구의 50%가 고령자 가구로 전환(2050년)되고 베이비붐 세대의 고령층 진입('55~'63년생, 710만명)이 전망되면서, 최근 중산층 고령자를 위한 주거지원방안 발표

○ 최근 제22차 민생토론회에서 서민·중산층 시니어 레지던스 확대를 위한 '건강하고 행복한 노후대책(2024.03.21.)' 발표

- (실버타운 활성화) 분양형 도입으로 활발한 민간공급 도모, 60세 이상 누구나 입소가능하도록 자격기준 완화, 주택연금 수급이 가능하도록 예외사유 인정
- (새로운 유형의 노인주택 확산) 국내 1호 헬스케어리츠(동탄2지구 내 시범사업) 추진, 기업형 장기임대주택 '실버스테이' 도입
- (고령자복지주택 확대) 고령자 복지주택 연간 공급량 확대(1천호→3천호 확대), 중산층 입주기회 제공(추첨제 도입), 주거복지사 배치 확대

○ 정부는 후속조치로 초기 설립비용 부담 완화(공급 확대), 서비스 다양화(소비자 선택권 강화)를 위한 '시니어 레지던스 활성화 방안(2024.07.24.)' 발표

- (민간부문) ① 토지·건물의 사용권 기반 실버타운 설립 허용, ② 신분양형 실버타운을 인구감소지역에 도입 및 안정적 운영방안 마련, ③ 합리적인 이용료로 이용가능한 신유형 '실버스테이' 도입, ④ 민간자금 진입을 위한 규제 및 투자위험 부담 완화, ⑤ 서비스 전문사업자 적극 육성 및 표준계약서·품질인증제 도입
- (공공부문) 저소득층 대상 고령자복지주택 공급 확대

○ 정부는 시니어 레지던스가 주택건설과 가사·건강·여가 서비스가 함께 유기적으로 결합된 다부처 사업임을 감안하여, 관계부처 전담반을 구축하고 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정을 추진할 계획임

2 국내 고령자 주거유형과 공급현황

2.1 국토교통부 고령자 주거유형

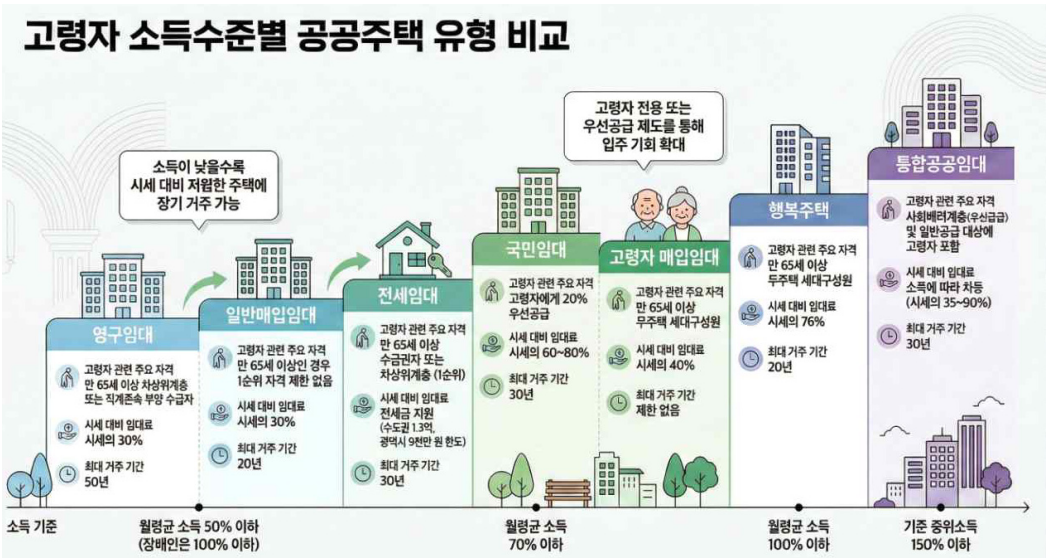
1) 일반 공공임대주택

■ **국토교통부 소관의 고령자를 위한 주택은 고령자 전용 임대주택(고령자복지주택, 고령자 매입임대주택, 실버스테이 등)과 일반 임대주택으로 구분할 수 있음**

○ 일반 공공임대주택은 모든 계층을 입주대상으로 다루고 있으며, 고령자의 경우 1순위 공급, 우선공급, 물량 배분 등의 방식으로 지원하고 있음

[표 3-1] 고령자를 위한 공공임대주택

구분	입주대상	입주자격	임대조건
영구임대	• 기초생활수급자 등 사회보호계층	• 무주택세대구성원 - 1순위 : 수급자, 국가유공자, 위안부 피해자, 북한이탈주민, 장애인, 65세 직계존속 부양 수급자, 아동복지시설 퇴소자, 65세 이상 차상위계층 - 2순위 : 월평균소득 50% 이하, 영구임대주택 입주가 필요하다고 인정하는 사람, 월평균소득 100% 이하 장애인	• 시중 시세의 30% • 50년
국민임대	• 무주택 저소득층 (소득 4분위 이하)	• 무주택세대구성원 + 월평균소득 70% 이하인 자 * 1인가구 90%, 2인가구 80% - [우선] 고령자, 고령자부양 가구, 장애인 등에게 우선공급 20%	• 시중 시세의 60 ~80% • 30년
행복주택	• 대학생, 청년, 신혼부부, 수급자, 고령자, 산단근로자 등	• 월평균소득 100% 이하인 자 * 1인가구 20%p, 2인가구 10%p 가산 - 고령자 : 만 65세 이상 무주택세대구성원	• 주변 시세의 76%(고령자) • 고령자 20년
통합공공임대주택	• (우선 60%) 사회배려계층(고령자 포함) • (일반 40%) 청년, 신혼부부, 고령자 등	• 무주택세대구성원 + 기준 중위소득 150% 이하 - [우선] 월평균소득이 기준 중위소득 100% 이하 - [일반] 월평균소득이 기준 중위소득 150% 이하 *1·2인 가구(각 20%p, 10%p) 우대	• 소득별 시세대비 임대료 부담률(35 ~90%) 차등 적용 • 30년
일반매입임대	• 수급자 등 저소득층	• 사업대상지역에 거주하는 무주택세대구성원 - 1순위 : 수급자, 지원대상 한부모, 주거지원 시급가구, 소득 70% 이하 장애인 - 2순위 : 월평균소득 50% 이하, 월평균소득100% 이하 장애인	• 시중 시세의 30% • 20년 (만 65세 이상, 1순위 제한 無)
전세임대	• 무주택 저소득층	• 사업대상지역에 거주하는 무주택세대구성원 - 1순위 : 수급자, 보호대상 한부모, 주거지원 시급가구, 소득 70% 이하 장애인, 65세 이상 수급권자/차상위계층 - 2순위 : 월평균소득 50% 이하, 월평균소득100% 이하 장애인	• 전세금 지원 한도액 : 수도권 1억 3천, 광역시 9천, 그밖의 지역 7천 • 30년



[그림 3-3] 고령자 소득수준별 공공주택 유형 비교

출처 : 연구자가 AI 활용하여 생성한 이미지, 토지주택연구원

2) 고령자복지주택(2016)

■ **(개념) 저소득 고령자의 주거복지 향상을 위해 무장애설계가 적용된 주택과 저층부에 사회복지시설을 복합하여 주거와 복지서비스를 함께 제공하는 공공임대주택**

○ (추진경위) 임대주택과 사회복지지설이 결합된 '주거복지동' 주택모델로 도입되었으며, '19년 이후 고령자복지주택으로 추진 중

[표 3-2] 고령자복지주택 추진 경위

주거복지동 (`11년~`16년)	공공실버주택 (`16년~`17년)	고령자복지주택 (`19년 이후)
• (근거) 도심 내 임대주택 공급을 위하여 「삶의질향상법」 개정('10.4) • (후보지) 영구임대단지 유휴부지 내 증축	• (근거) 「서민·중산층 주거안정 강화방안」('15.9) • (후보지) 지자체 제안형 공모사업 • (사업비) 복지시설 건설비 SK기부금 40억원/지구 * 한시적(5년)으로 12.5억 운영비 지원	• (근거)「주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵」('17.11) • (후보지) 지자체 제안형 공모사업, LH 자체시행 • (사업비) 복지시설 건설비 27.3억원/지구→38.2억원

출처 : 국토부 자료



[그림 3-4] 고령자 복지주택 개념

○ (공급 및 입주자격) 만 65세 이상 무주택 세대구성원인 고령자

- (입주자격)[16] ① 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 : 순위별 우선입주
  ② 통합공공임대주택 : 소득구간별 추첨제
  ※ 청약경쟁 시 장기요양등급자, 단독세대 우선 선정
- (지자체 공급) 건설 호수의 10%를 지자체장이 공공주택사업자에 요청 시 지자체장이 별도 기준·절차로 입주자 선정 가능
  ※ 사례) 시흥은계 7단지 중간집, 청양교월 공유형 고령자복지주택

[표 3-3] 고령자복지주택 입주자격

구분	입주자격
영구임대, 국민임대, 행복주택	• 제 1순위 : 생계급여 수급자/의료수급자 • 제 2순위 : 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 70% 이하 (가구원 수 1명 90%, 2명 80%) 국가유공자, 보훈보상대상자, 참전유공자 등 • 제 3순위 : 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50% 이하 (가구원 수 1명 70%, 2명 60%), 영구임대주택의 자산요건 충족한 자
통합공공임대주택	• 월평균소득이 기준 중위소득의 150%(가구원 수 1명 170%, 2명 160%) 이하인 65세 고령자 대상 ① 월평균소득 기준 중위소득 50% 이하 : 전체 공급물량의 45% 이상 ② 월평균소득 기준 중위소득 50%~100% 이하 : 전체 공급물량의 30% 이상 ③ 월평균소득 기준 중위소득 100퍼센트 초과 : 전체 공급물량의 15% 이상

16) 공공주택특별법 시행규칙 제23조 제1항 제1호 및 별표 6의4(공공임대주택의 입주자 선정 특례 기준 등) 제1호

○ (추진 방향) 지자체 참여 활성화와 지역 맞춤형 공급을 위해 공모(특화형 공공임대주택 공모[17]) 시행

- (사업계획) 지자체 등이 주택 수요 및 사회복지시설 운영계획 등을 공모제안하고 국가와 사업 시행자는 주택 및 복지공간 제공

  ※ 지자체 사업분담금 최소화 및 커뮤니티 활성화 등을 위해 100세대 이상의 사업계획 권장

- (사업부지) 지자체 소유 유휴부지, 국·공유지 등을 활용하거나 기존 또는 신규 공공임대주택 단지를 활용

- (사회복지시설) 지자체가 관리/운영하며, 건강관리, 생활지원, 문화활동 등 고령자 친화형 복지프로그램 운영, 다양한 정부 부처 사업과 연계 가능

  ※ 공동주택의 주민공동시설로 계획(건축물 유형 중 노유자시설 미해당)



[그림 3-5] 고령자 복지주택 사업추진 체계

출처 : 국토부 자료

○ (건축계획) 전체 세대 수의 50% 또는 최소 100호 이상으로 계획

- (주거·평형) 고령자의 신체조건 및 생활패턴을 고려하여 전 세대를 주거약자용 주택으로 설계하여 무장애공간 실현, 노인가구 1~2인 대상 소형평면 계획

- (사회복지관) 입주민 포함 지역주민에게 복지서비스 제공하도록 연면적 1천㎡~2천㎡ 규모 내에서 계획, 단, 지자체와 협의하여 면적 변경 가능(건설비 50% 재정지원)

- (주차장) 호당 0.3대 이상, 전용 60㎡ 이하인 경우 0.2대/호 이상

17) 청년, 고령자, 양육가구 등 특정 수요자에 맞춘 임대주택 공급을 위해 공공주택사업자(지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사 등)를 대상으로 특화주택(고령자복지주택, 일자리연계형 지원주택, 청년특화주택, 지역제안형 특화주택) 공모를 실시

■ **(정책 동향) 고령자복지주택의 공급대상을 중산층까지 확대하고, 공급 확대 및 유형 다변화를 통한 도심공급 유도**

○ (공급제도) 기존 소득 수준에 따른 순차제 입주 방식에 추첨제를 도입하는 등 공급기준을 개편하여 중산층(중위소득 150%) 고령자의 입주기회 확대[18)]

- (기존) 순위별 우선입주 → (개선) 통합공공임대 소득구간별 추첨제 도입

※ (기존) ① 생계급여 수급자/의료수급자
② 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 70% 이하 국가유공자 등
③ 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득 50% 이하
④ 중위소득 150% 이하 순위별 순차적 우선입주

○ (공급확대) 무주택 노인가구를 위한 고령자복지주택공급 3배 확대(年 1천호→3천호) 및 유형 다변화를 통한 도심 공급 유도(제22차 민생토론회, '24.3.21)

- (기존) 신축 1천호 → (향후) 리모델링형, 민간제안형 신설(각 1천호)하여 연 3천호 공급

[표 3-4] 고령자복지주택 공급방식 다변화

공급체계	신축(현행)	리모델링(신규)	민간제안(신규)
입지특성	지역 중심	도심 중심	도심 & 지역
공급방식	신규 건설	노후임대 리모델링	민간 공모 후 신축매입
공급목표	연 1천 호	연 1천 호	연 1천 호

3) 고령자 매입임대

■ **저소득 고령자 계층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 LH가 주택을 매입하여 시중시세의 40% 수준으로 임대하는 주택**

○ (입주대상) 모집공고일 기준 사업대상지역에 거주하는 만 65세 이상 무주택세대구성원

○ (소득자산 기준)

- 1순위 : 수급자, 보호대상 한부모, 차상위계층, 소득 70% 이하 장애인
- 2순위 : 월평균소득 70% 이하자, 월평균소득 100% 이하 장애인

18) 공공주택특별법 시행규칙 [별표 6의4] 공공임대주택의 입주자 선정 특례 기준 등 개정(2025.03.31)

○ (임대조건과 거주기간) 시중시세의 40% 수준, 거주기간은 제한 없음

4) 특화형 매입임대주택 - 고령자 특화주택

■ **특화형 매입임대주택은 민간이 입주자의 특성에 맞는 공간 배치와 서비스를 갖춘 임대주택을 제안하면, 공공이 매입하여 시세보다 저렴하게 제공하는 공공임대주택으로, 민간 자유 제안형과 특정테마형의 2가지 방식으로 추진**[19]

① 민간 자유 제안형('24년 1,300호 공모)

○ (사업구조) 민간이 자유롭게 제안한 테마가 있는 주택을 공공매입약정 방식으로 건설하고, 민간이 입주자에게 특화 서비스를 제공하는 유형

- 운영 단계까지 고려한 맞춤형 신축주택 공급 등 민간의 창의성을 활용한 다양한 테마를 공공임대에 접목

  ※ 청년주택(안암생활), 고령자주택(해심당), 장애인 자립지원주택(다다름하우스) 등

- 공모지역은 전국을 대상으로 하되, 인구 8만 이하의 소도시·농산어촌지역의 경우 읍, 면, 동사무소 소재지에 한함

② 특정 테마형('24년 1,700호 공모)

○ (사업구조) 특화된 주거서비스를 제공 중인 중앙부처 등 공공주체와 테마를 사전 기획하여 민간 건설사로부터 맞춤형 주택을 매입하는 유형

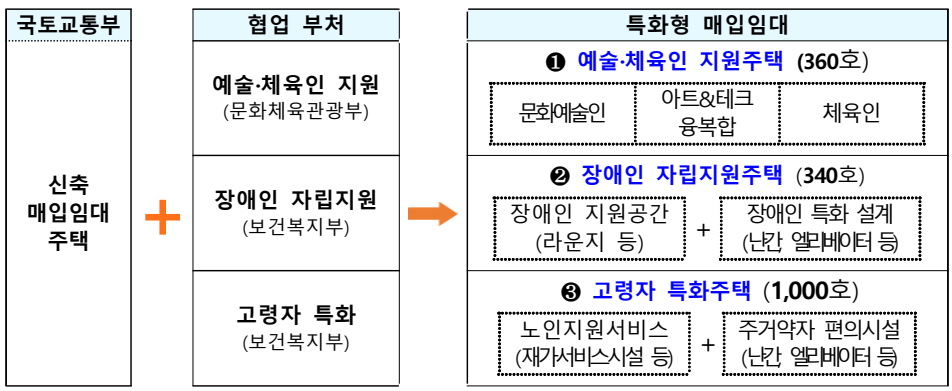
- '24년도에는 예술·체육인 지원(문화체육관광부), 장애인 자립지원(보건복지부), 고령자 특화(보건복지부) 테마가 제시됨

  ※ 제22회 민생토론회 「건강하고 행복한 노후」('24.3.21), 「정신건강정책 혁신방안」('23.12.5) 등

- 협업대상 부처는 입주자 선발, 특화 프로그램 제공 등 국토부가 매입한 주택의 특화운영을 지원하고, 지자체 등과 협업하여 테마별 입주수요 등을 검토하여 실제 공급이 필요한 지역 위주로 공모를 추진 예정

○ 고령자 특화주택은 건강, 돌봄 등 다양한 커뮤니티와 연계가 용이한 수도권·광역시와 '노인 의료·돌봄 통합지원 시범사업'을 실시하는 지자체(춘천, 진천 등 33곳)를 대상으로 총 1,000호를 공모할 예정

19) 7일부터 수요맞춤 주거서비스 제공하는 신축 '특화형 매입임대주택' 3천호 공모, 국토부 보도자료, 2024.6.6



[그림 3-6] 특정테마방식 특화형 매입임대 개요

출처 : 국토부 보도자료('24.6.6)

■ **국토교통부와 LH는 고품질 신축 특화형 매입임대주택을 안정적으로 공급하기 위해 다양한 방안을 추진**

○ 주택도시보증공사(HUG)와 협업하여 30가구 이상 신축 매입임대주택을 건설하는 사업자에게 매월 공정률에 따라 저렴한 금리로 대출금을 지원하는 도심 주택 특약 PF[20] 보증 마련

○ 수도권 100가구 이상 신축 매입임대주택에 대해서는 '공사비 연동형 건물매입 가격 산정방식[21]'을 시범 도입하여 실제 건물의 설계 품질에 따라 적정한 건물 공사비를 책정해 매입가격을 산정

5) 실버스테이(2024)

■ **실버스테이는 '시니어 레지던스 활성화 방안('24년 07월)'에서 도입된 고령자 특화 민간임대주택으로, 공공지원을 통해 중산층 고령자들이 합리적 이용료로 이용할 수 있는 민간 장기임대주택**

○ 공공택지 내 민간임대용지 일부를 의료·복지시설 등 인접지역에 배치하여 실버스테이를 공급하는 민간 건설사에 제공

20) 도심주택 특약 PF : 30세대 이상의 신축매입임대주택 건설 시 총 사업비의 90%까지 HUG에서 금융기관에 대출 보증을 실시(일반 PF 대출 대비 약 2%p 수준의 금리 인하효과 예상)

21) 공사비 연동형 건물 매입 가격 산정방식 : 민간주택건설사가 제출한 건물 공사비를 공신력 있는 외부 원가계산 전문기관에서 각 사업 단계별 설계도서 등을 기준으로 검증하여 확정하는 방식

○ 건설자금 등에 대해 주택도시기금이 출자(리츠) 또는 융자 지원하고 건설기준 등 규제개선을 추진

○ 60세 이상 유주택 고령자도 입주 가능하도록 입주대상 범위를 확대하고, 단지 내 고령자 외 다양한 세대가 함께 거주할 수 있도록 일반형 주택을 혼합하여 건설하는 방안 검토 중

○ 정부는 신도시 공공택지 공모, 민간부지를 활용한 민간제안 공모 등을 통한 시범사업을 추진하고, '25년 민간임대주택법을 개정해 20년 장기 주거가 가능한 고령자 임대주택을 확대 공급할 예정

[표 3-5] 실버스테이(고령자형 주택) 특례

서비스	서비스 품질 확보를 위해 식사·건강관리·안부확인 등 최소 서비스 기준 제시
건설 기준	고령층 주거에 적합하도록 주거약자법에 따라 특화설계, 고령자 필요시설 중심으로 설치기준 마련
임차인 자격	고령층의 높은 주택 소유 비중(자가거주비율 78%)을 고려하여 지원형[22]까지도 유주택자 입주 허용
세대 믹스	택지공모형은 단지 내 다른 가족들도 입주할 수 있도록 일반주택을 혼합하고, 무주택 가족세대에게 우선입주권 부여
복합 개발	헬스케어 리츠를 활용해 '실버스테이+의료·상업복합시설'을 신도시 공공택지 중심으로 공급 활성화



출처 : 국토부, 서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안, 2024.08.28

○ 중산층 고령자의 자립된 노후생활 지원을 위한 새로운 시도라는 점과 민간협력형 사업방식이라는 점에서 긍정적 평가

- 정책 초기 단계로 실질 비용부담(초기 임대료가 주변 실버주택 시세의 약 95% 이내, 서비스 이용료 청구 근거 신설 등), 서비스 운영 및 품질 안정성, 공급규모 및 지역 형평성 등의 검토 과제 존재

22) 장기민간임대주택 공급 모델 : ①(자율형) 규제·지원 최소화→ 임대료규제 모두 폐지, 지원도 중과세 배제 등 최소한도 적용, ②(준자율형) 계약갱신청구권과 5% 상한 적용 + 기금융자·지방세감면 등 혜택 추가, ③(지원형) 초기임대료까지 제한(95%)하는 대신 기금출자 등 공적지원 확대

6) 지역활력타운(2023)

■ 2023년 도입된 지역활력타운은 비수도권 기초 지자체에 주거·문화·복지 등이 복합된 주거단지를 조성하여 은퇴자·청년층 등의 지역정착을 지원하는 사업

○ 지역활력 제고를 위해 지방소멸 위기를 겪고 있는 인구감소지역 등을 대상으로 정부 부처가 협업하여 살기좋은 전원마을을 조성하는 사업

○ 지역활력타운은 일본과 미국에서 공급되고 있는 은퇴주거복합단지(CCRC : Continuing Care Retierment Commuities)와 유사하지만 다소 차이가 있는 주거형태라고 볼 수 있음

- 베이비붐 세대의 고령층 진입과 귀촌인구 확대 등으로 지방이주 수요는 지속 증가하고 있으나, 양질의 주택 마련이 어렵고 기반시설 부족에 따른 생활 불편 등으로 인해 지방 이주가 쉽지 않은 현실
- 이에 대응하고 지속가능한 이주를 지원하기 위해, 다양한 유형(단독주택·타운하우스 등)과 공급방식(분양·임대)의 주거를 맞춤형으로 제공



[그림 3-7] 지역활력타운 개념 예시

출처: 국토부 보도자료(2023.1.17)

○ 부처 협력을 총괄하는 행정안전부를 포함하여 총 8개 관계부처 협업으로 문화·복지 등 필수 생활서비스를 통합적으로 지원

- 지역활력타운 지원대상으로 선정되면 지자체가 자율 선택한 부처별 연계사업에 대한 통합적 국비지원과 「지역개발지원법」에 따른 인허가 특례 등 다양한 행정적 지원을 받게 됨
- 현재까지 2차례 공모를 통해 17개 사업이 선정

2.2 보건복지부 고령자 주거유형

1) 노인주거복지시설

■ **노인복지법 상 주거기능을 수행하는 복지시설로서 노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정 등의 3가지 유형이 이에 해당함**

○ 노인복지법 : 고령자 주거를 노인복지시설로 명시하여 사회복지 주요정책으로 포함

- 노인복지시설 : 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설, 노인보호전문기관, 노인일자리지원기관
- 노인주거복지시설 : 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택

[표 3-6] 노인주거복지시설 정의 및 개요

<table>
<tr><th>구분</th><th>정 의</th><th>입소대상</th><th>입소비용</th><th>건축물 용도</th></tr>
<tr><td>양로시설
(10명 이상)</td><td rowspan="2">노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설</td><td>(무료)일생생활에 지장이 없는 65세 이상 기초생활보장 수급자, 부양을 받지 못하는 65세 이상(배우자)</td><td>국가 및 지방자치 단체가 전액</td><td rowspan="4">노유자 시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">노인
공동생활가정
(5~9명)</td><td rowspan="2">노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설</td><td>(실비)일상생활에 지장이 없는 본인과 부양의무자의 월소득이 도시근로자 1인당 월평균소득액 이하인 65세 이상(배우자)</td><td>국가 및 지방자치 단체가 일부</td></tr>
<tr><td>(유료)일상생활에 지장이 없는 입소비용을 전부 내는 경우 60세 이상(배우자)</td><td rowspan="2">입소자 본인이 전액 부담</td></tr>
<tr><td>노인복지주택
(30세대 이상)</td><td>노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담, 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설</td><td>단독취사 등 독립적인 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상 (배우자, 24세미만 손자녀)</td></tr>
</table>

■ **노인주거복지시설 중 '노인복지주택'은 소위 실버타운으로 불리우는 유형으로, 주로 민간부문에서 고소득층을 대상으로 고급형 고령자주택으로 공급되고 있음**

○ 노인복지주택은 1997년 분양형 도입 이후 서비스 및 관리운영 부실 등의 문제로 2015년 폐지되었다가 2024년 재도입됨(단, 인구감소지역 89곳 한정)

○ 보증금 + 월 생활비(식사·서비스 + 관리비) 구조로 다양한 서비스 제공

※ 일반적으로 보증금 3억~9억, 생활비 200~300만원대 수준이며, 고가형은 생활비가 400~500만원대, 저가형은 100만원대로 가격 형성

○ '23년 국내 노인가구 5분위 소비지출금액이 306만원(2023년 가계동향조사, 통계청)임을 감안할 때 일반 고령자의 접근이 제약적임

[표 3-7] 노인복지주택 주요 연혁

년도	내용
1993년	노인복지법 상 실비 및 유료 노인복지주택 용어 포함 민간기업과 개인에게도 임대형 노인복지주택 개발 허용
1997년	민간기업의 분양형 노인복지주택 개발 허용
2007년	노인주거복지시설이 양로시설, 노인복지주택, 노인공동생활가정 등 3가지로 규정
2010년	오피스텔, 고시원, 노인복지주택 등이 '준주택'으로 분류, 주택기금 지원
2015년	분양형 노인복지주택 폐지 (문제 : 서비스관리, 입주자격 미자격자(불법분양) 입주, 매매/양도 제한)
2024년	노인복지주택 분양형 재도입(인구감소지역 89곳 한정)

2) 케어안심주택(2019)

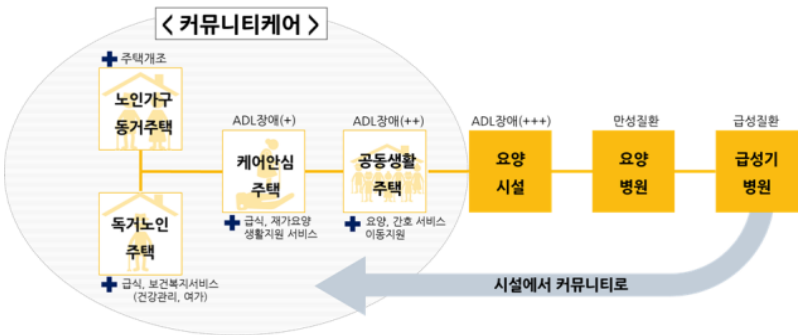
■ 케어안심주택은 2019년 이후 본격화된 커뮤니티케어 정책의 주거지원 전략으로 고령자가 병원, 시설이 아닌 살던 지역사회에서 건강하고 행복한 노후를 누릴 수 있도록 주거와 돌봄 서비스를 통합적으로 제공하는 주거모델

○ 노화, 장애 등으로 인한 돌봄 요구가 중차대한 사회문제로 부각되면서, 이를 해결하기 위해 커뮤니티케어가 추진됨에 따라 주거지원과 돌봄 서비스를 통합한 형태의 '케어안심주택'이 등장함[23)]

- 초기 케어안심주택의 운영모델은 ①병원·시설에서 재가로의 복귀·정착 지원 모델, ②재가에서의 병원(시설)으로의 '사회적 입원' 예방 모델이 제시
- 노인의료돌봄통합지원 시범사업(2023년)에서는 ①집합적 건설주택 활용형, ②산재형(근접형), ③단기 입주형 운영모델이 제시됨[24)]

23) 이만우, 커뮤니티케어 '케어안심주택' 사업계획의 쟁점 및 과제, NARS 현안분석 제123호, 국회입법조사처, 2020. 03.09

24) 2023년 노인 의료·돌봄 통합지원 시범사업 안내, 보건복지부



[그림 3-8] 케어안심주택 개념

출처 : 보건복지부, 지역사회 통합돌봄 기존계획(안)(1단계+노인커뮤니티케어)(2018)

○ 2026년 「의료·요양 등 지역돌봄의 통합지원에 관한 법률」 시행을 앞두고, 의료·요양·돌봄 서비스가 생활권 단위에서 통합 제공되는 체계로의 전환이 본격화됨에 따라, 주거를 기반으로 의료·요양·돌봄 서비스를 연계·조정할 수 있는 '케어안심주택'의 중요성이 증가하고 있음

2.3 지자체 고령자 주거유형(서울시 사례)

1) 서울시 어르신 안심주택(2024)

■ 분양+공공임대+민간임대주택 공급 사업

○ 65세 이상 무주택 어르신 가구를 대상으로, 민간임대는 75~85%, 공공임대는 주변시세 30~50% 수준으로 공급

- 사업자 참여 확대를 통한 지속가능한 공급을 위해 임대·분양주택(7:3) 혼합공급, 법적 최대 상한용적률 등 사업자 파격 지원
- 고령자가 대중교통이나 생활편의시설 등의 이용에 불편이 없도록 역세권 350m 이내 또는 간선도로변 50m 이내와 보건기관, 2·3차 종합병원 인근 350m 이내에서 사업추진
- 무장애설계 및 IoT 서비스, 동작감지 설비 등 첨단 특화설계를 적용한 맞춤형 주거공간 계획
- 고령자 특화 주거공간 도입 및 지역주민에게 개방하는 의료센터, 생활체육센터, 영양센터 등을 운영할 계획



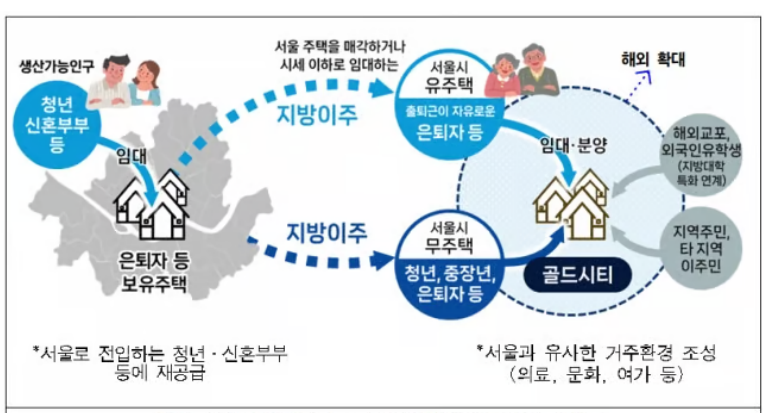
[그림 3-9] 서울시 어르신 안심주택 개요

출처 : 서울시 보도자료, 2024.01.30

2) 서울시 '골드시티'(2023)

■ **인생 2막을 보다 여유롭게 살고 싶은 서울시민을 대상으로 지방에 주거와 일자리, 의료, 문화와 여가활동이 가능한 신도시를 건설하고, 지방이주를 희망하는 주택보유 은퇴자에게 주택연금 등과 연계한 생활비를 지급하는 대신 이들의 주택은 청년과 신혼부부에게 재공급하는 '순환주택사업'**

○ '골드시티'는 은퇴자를 주 대상으로 하고 여가와 의료지원, 생활편의시설 등을 갖춘 주거복합단지로 개발된다는 측면에서 '한국형 CCRC'라고 할 수 있음



[그림 3-10] 서울-지방상생형 순환 도시조성사업 '골드시티' 개념도

출처: 서울시 보도자료(2023)

2.4 국내 고령자 주거 공급현황

■ **주된 고령자전용 주거유형인 공공부문의 고령자복지주택과 민간부문의 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정)의 공급현황을 검토**

1) 고령자복지주택 공급현황

■ **'23년 12월 말 기준 선정된 고령자복지주택은 총 77개 지구[25], 총 7,416호(공모 제안시 기준)**

○ (공급 지역) 지역별로는 전체 중 경기도가 총 16개 지구로 가장 많이 공급되었으며, 광역시 중에는 인천광역시가 4개 지구로 가장 많이 공급됨

○ (세대 규모)[26] 지구별 공급 세대 수는 적게는 10호에서 많게는 208호 정도가 공급되었으며, 대부분 100호 정도의 규모로 공급됨

○ (임대주택 유형) 공급 초기에는 영구임대주택으로 주로 공급되었으며, 이후 행복주택이나 국민임대주택과 혼합되어 공급되거나 행복주택이나 국민임대주택으로 공급되기도 함, '21년 이후에는 통합공공임대주택으로 공급

○ (사회복지관 면적)[27] 평균 1,533.24㎡ 규모로 공급되었음(최소 800~최대 4천㎡)

○ (사업시행 방식) 사업 초기인 '16년에는 지자체(LH 위탁) 방식이 5건으로 가장 많았고, '17년 이후부터 지자체-LH 공동시행(44건) 방식이 가장 많고, LH 18건, 지자체 단독 6건, 타 지방공사 시행 3건의 순임[28]

[표 3-8] 고령자 복지주택 선정 현황

구분	합계	16년	17년	19년	20년	21년	22년	23년
선정 지구수	77(3)	10(1)	11	12	10	14(1)	9(1)	11
세대수 (공모 제안시)	7,416	1,154	1,070	1,313	1,084	1,102	633	1,060

* LH 내부자료('23년 12월말 기준) 참조하여 작성, ( )은 취소 지구 건수

25) '23년 12월말 기준 선정되었던 총 80개 지구 중 선정 취소 3건(280세대) 제외
26) 공모 제안 시 기준 세대 수
27) 53개 지구의 평균값
28) 사업시행 방식이 명확하지 않은 1건 제외한 수치이며, 23년 선정된 11개 지구는 모두 LH가 사업시행

2) 노인주거복지시설 공급현황

■ 노인주거복지시설은 '23년 기준 297개소이며, 전년 대비 11개소(-3.6%) 감소

○ 전체 노인복지시설 수는 인구 고령화에 따라 증가하고 있음

- 노인주거복지시설은 감소 추세로, 양로시설과 노인공동생활가정의 수는 점차 감소하고 있으며 노인복지주택의 경우 '20년 이후 소폭으로 증가
- 노인복지시설 중 노인 의료복지시설과 재가노인복지시설은 점차 증가하고 있으며, 그 중 재가노인복지시설이 급증하고 있음

[표 3-9] 노인복지시설 수(개소)

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
총계		**76,371**	**77,395**	**79,382**	**82,544**	**85,228**	**89,698**	**93,056**
노인주거복지시설	소계	404	390	382	352	337	308	297
	양로시설	252	238	232	209	192	180	175
	노인공동생활가정	119	117	115	107	107	89	82
	노인복지주택	33	35	35	36	38	39	40
노인의료복지시설		5,242	5,287	5,529	5,725	5,821	6,069	6,139
노인여가복지시설		67,324	68,013	68,413	69,005	68,823	69,786	70,455
재가노인복지시설		3,216	3,494	4,821	7,212	9,984	13,272	15,896
노인보호전문기관		32	33	34	35	37	37	38
노인일자리지원기관		153	160	184	196	206	206	211
학대피해노인쉼터		-	18	19	19	20	20	20

* 보건복지부, 2024 노인복지시설 현황 참조하여 작성

3) 고령자복지주택 + 노인주거복지시설 공급현황

■ 2023년도 65세 이상 고령자 가구 549만 1천 가구, 고령인구 950만 명(고령자 통계) 대비 고령자전용 주거유형의 공급은 많이 부족한 상황임

[표 3-10] 고령자 전용 주거(고령자복지주택+노인주거복지시설) 공급현황

구분	2018년		2023년	
	운영개소	정원	운영개소	정원
노인복지주택	35개	6,389세대	40개	9,006세대
양로시설	238개	12,510명	175개	9,653명
노인공동생활가정	117개	998명	82개	710명
고령자 복지주택	'16~'23년 실적 77개 지구, 7,416호(공모제안 시)			

* 저자 작성(자료 : 2024 노인복지시설 현황, 보건복지부(2022.12.31. 기준), LH 내부자료 활용)

○ ’24년 발표된 주택산업연구원의 자료에서는 2023년 말까지 확보된 노인전용 주택은 약 3만호로, 전체 노인가구의 0.4% 수준에 불과하다고 분석[29)]

■ **고령자 전용 주거유형인 고령자복지주택과 노인주거복지시설의 지역별 공급현황을 살펴보면, 고령자 전용 주거유형은 경기도에 가장 많이 공급되었음**

○ 고령자복지주택의 경우 경기도(16개소), 전라북도(9개소), 경상북도(8개소) 순으로 공급이 되었고, 부산광역시를 제외한 고령화율 20%를 초과한 5개 도지역에 각 지역별 5개소 이상의 고령자복지주택이 공급됨

○ 노인복지주택의 경우 전체의 67.5%(27개소)가 수도권에 공급

○ 양로시설의 경우 경기도(57개소)와 경상북도(24개소)에 집중 공급

○ 노인공동생활가정의 경우 경기도(27개소)와 충청북도(12개소)에 집중 공급

[표 3-11] 고령자 전용주거 지역별 공급현황(2023년도 기준)

지역	고령화율	고령인구 수(천명)	고령자 복지주택	노인복지 주택	양로시설	노인공동 생활가정	총 개소
강원특별자치도	**23.1%**	352	6	1	7	8	22
경기도	15.0%	**2,073**	**16**	**15**	**57**	**27**	**115**
경상남도	19.7%	**644**	6	1	13	6	**26**
경상북도	**23.6%**	**617**	**7**	1	**24**	2	**34**
전라남도	**25.2%**	445	6	-	14	5	25
전라북도	**23.1%**	409	**9**	4	8	4	25
충청남도	**20.0%**	440	5	1	6	4	16
충청북도	19.8%	322	5	1	7	**12**	25
제주특별자치도	17.2%	116	3	-	2	-	5
서울특별시	17.9%	**1,687**	2	**12**	8	3	25
세종특별자치시	10.3%	40	1	1	1	-	3
인천광역시	16.0%	482	4	1	10	5	20
대전광역시	16.3%	240	0	1	3	-	4
대구광역시	18.9%	445	1	-	7	-	8
광주광역시	15.9%	233	1	-	2	1	4
부산광역시	**22.0%**	**722**	3	1	4	1	9
울산광역시	15.3%	169	2	-	2	-	4
총합		9,436	77	40	**175**	78	370

* 연구진 작성(자료 : 고령화율/고령인구(2024 고령자통계), 2024 노인복지시설 현황(보건복지부), LH 내부자료)

29) 고령자복지주택(6,329호), 고령자 매입임대주택(2,616호), 주거약자용주택(2만1천호). 노인가구 주거편익 향상방안, 주택산업연구원, 2024.02.27, 국회 세미나 자료

3 국내 고령자주택 공급·운영 사례[30)]

3.1 (공공부문) 고령자복지주택

1) 성남위례 고령자복지주택

■ **2016년 최초로 공급된 고령자복지주택(구 : 공공실버주택)으로, 고령자를 위한 공공임대주택 164세대와 종합사회복지관을 함께 건설**

[표 3-12] 성남위례 고령자복지주택 개요

개요	내용
주소	경기도 성남시 수정구 위례광장로 311, 창곡동 위례 LH35단지
공급규모	LH 위례 35단지 국민임대, 영구임대 550세대 중 고령자복지주택 164세대(3503동)





[전용 26㎡]



[면적 내역]
- 거실/침실 : 11.16㎡
- 주방/식당 : 10.91㎡
- 욕실 : 2.93㎡, 현관 : 1.85㎡

[설비]
- 문턱제거, 욕실/현관 안전손잡이
- 욕실/침실 비상콜, 높낮이조절 세면대

[임대료]
- 가군(생계의료급여 수급자 등)
  : 임대보증금 259.1만, 월 임대료 51,630원
- 나군 (일반 등)
  : 임대보증금 1,974.1만, 월 임대료 111,980원

30) 대표적인 고령자 주택 유형인 (공공)고령자복지주택과 (민간)노인주거복지시설의 사례조사 내용을 정리

○ 경기도 성남시 수정구에 건설한 LH 위례 35단지 내 고령자 전용 장기임대주택 + 고령자 특화형 복지시설을 공급

- LH 위례 35단지는 영구임대주택 550세대(영구임대주택 386세대, 고령자 복지주택 164세대)와 국민임대주택 2,018세대가 혼합된 공공임대주택 단지

○ 위례 신도시 중심부에 위치하여 주변 생활편의시설 이용이 양호하며, 천변, 공원 등이 인접하여 산책이 용이하며 교통이 편리한 입지적 장점이 있음

고령자복지주택 운영현황

○ (입주현황) 현재 고령자복지주택 공가세대는 5~6세대 정도로 낮으며, 대기시 경쟁이 있음(주요 퇴거 사유는 사망)

○ (입주자 특성) 입주자의 90% 이상이 80대 후기고령자로, 75% 이상이 생활지원사(1주일에 1시간)나 요양보호사(1주일에 3시간)의 돌봄서비스를 이용

- 입주자 중 15% 정도 와상환자나 거동이 불편한 고령자 거주
- 1인세대 중 외부와 단절된 사람이 많고, 저장강박증 등 정신건강이 위태로운 거주자도 상당수 있음

○ (공간이용 특성) 종합사회복지관이 인접해 있어 접근성이 좋은 장점

- 고령자들은 거동이 불편하여 고령자복지주택에서 조금 떨어진 단지 내 경로당을 이용하는 사람은 적은 편이나, 인접해 있는 고령자복지관은 이용율이 높은 편이며 식사 이용자가 많음
- 따뜻한 날에는 아파트에서 밖으로 나와 앉아 있는 경우가 많아, 입구 옆에 있는 자전거 보관소를 '정담토'라는 휴게공간으로 변경하여 조성
- 신청자에 한해 119와 연계하여 모션감지기를 설치하였으나 고장이 많고 오작동이 많음. 초고령 시대에 꼭 필요한 설비로 계획 초기부터 설치 필요

○ (주거복지사 운영) 주거복지사가 1명 배치되어 있으며, 주로 주거상담과 복지서비스(행정복지센터, 복지관, 치매센터 등) 연계 등의 업무 수행

- 초기에는 관리사무소, 사회복지관, 주거복지사의 업무구분이 명확하지 않았으나, 현재는 복지관이 커버할 수 없는 영역 보조 및 위험세대 발굴 등의 순기능이 있으며 주민 만족도가 높음

[주거복지사 운영 관련]

- 사회복지사가 방문 시 문을 잘 안 열어주는 경우가 많으나 LH 주거복지사의 경우 문을 잘 열어주는 경향이 있고, 복지관이나 행정복지센터의 경우 개인정보 등의 문제가 있으나 주거복지사의 경우 입주자 정보 조회가 가능하여 주거상담이 용이하고 입주자의 상황파악이 용이한 장점이 있음
- 현재 500세대 이상 영구임대주택 단지에 주거복지사가 1명 배치되는데, 혼합단지 특성상 국민임대 세대까지 담당하게 되어 업무가 과다해지는 문제 발생. 업무대응 및 세대방문 시의 안전 등을 고려하여 2인 근무가 필요
- 상담 업무 특성을 고려하여 주거복지사를 위한 별도 공간이 필요

성남위례 종합사회복지관 운영현황

○ (복지관 운영) 복지관 운영시간은 매주 월~금요일 09:00~18:00

- 운영인력은 총 19명(관장 1명, 부장 1명, 사회복지사 9명, 물리치료사 1명, 노인일자리 전담인력 1명, 영양사 및 조리사 5명, 시설관리원 1명)
- 주요 예산은 시·도비, 사업수입, 후원금으로 편성되어 있음
- 타 복지관 대비 성남위례 종합사회복지관만의 차별성 : 노인 중심의 인지 및 정서 등 심리적 지원과 보건서비스 영역의 건강지원을 통합한 프로그램 지원

○ (복지관 이용 현황) 종합사회복지관으로 전체 연령대를 대상으로 서비스하고 있으며 평균 이용자 수는 약 350명 정도로, 이 중 65세 이상 고령 이용자수는 280명으로 높은 비중을 차지하고 있음

- 복지관 이용 고령자 평균연령은 대략 80세 정도이며, 남녀비율은 80%가 여성, 남성은 20%로 상대적으로 적음
- 주로 무료급식, 노인일자리 사회활동지원사업, 물리치료, 노인여가프로그램 등을 이용하고 있음
- 고령자 대상 가장 인기있는 서비스는 급식지원 및 일상생활지원, 정서지원 서비스, 보건서비스
- 고령자에게 가장 필요한 서비스는 신체기능 및 인지기능 유지를 위한 치료적 프로그램+사회적 관계향상을 통한 정서 및 관계 증진 프로그램
- 식사제공 서비스는 무료급식은 65세 이상 어르신을 대상으로 경로식당

200명, 재가노인 식사배달 33명이 이용하고 있으며, 이 중 고령자복지주택 이용자의 경우 전체 인원은 80명~90명 정도로 입주자의 절반 정도임

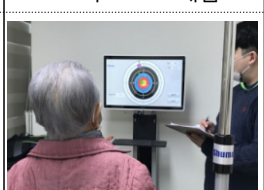
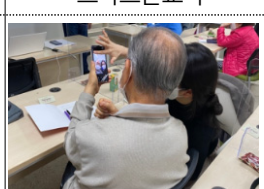
○ 복지관 운영상의 애로사항과 개선이 필요한 사항

- 프로그램실 및 로비, 강당 등의 면적이 협소하여 개선이 필요함
- 초고령 노인의 증가에 맞는 보호사업 및 지원사업의 전문인력 연계가 필요
- 고령자복지주택 사업역할과 종합사회복지관의 주요 3대기능 사업의 중첩으로 인한 인력부족에 대한 보완이 필요함(예 : 종합사회복지관과 고령자복지주택 인력의 별도 구성)

○ 고령자복지주택과의 연계성

- 고령자복지주택 거주민을 위한 특화서비스로 혹한기 및 혹서기 집중관리를 통한 안전관리서비스, 스마트기기 활용을 통한 인지 및 정서지원 프로그램 제공하고 있음
- 고령자복지주택과 복지관이 인접하여 고령자의 복지서비스 접근성 및 다양한 서비스 이용 편의성 향상
- 고령자복지주택 건설 시 필요한 공간은 어르신의 사회적 관계 향상을 위한 공간으로 공동식당이나 로비, 휴식 등의 커뮤니티 공간과 공동 이미용, 세탁시설 등이 적용되어야 할 계획요소

[표 3-13] 성남위례 종합사회복지관 프로그램

케어공간	노인인지강화	교육 프로그램	지원사업
▸물리치료실	▸스마트 보드게임	▸건강강좌	▸텃밭활용
			
▸건강상담실	▸스마트 보드게임	▸스마트폰교육	▸꽃화분만들기
			

2) 시흥은계 고령자복지주택

■ 2020년 시흥 은계택지개발지구 내 건립된 고령자복지주택

○ LH 7단지 영구임대, 국민임대 혼합단지에 영구임대주택인 고령자복지주택 190호 공급

- 저층부에 복지관(면적 1,797㎡)을 설치하여 지역사회단체 위탁운영으로 어르신 건강관리, 생활지원, 문화활동 등 주거와 복지서비스 연계
- 서비스 지원방식은 지자체인 시흥시가 시흥시북부 노인복지관에 위탁·운영하는 방식이며, LH는 주택의 공급 및 관리를 담당, 주거서비스 지원

[표 3-14] 시흥은계 고령자복지주택 개요

개요	내용
주소	경기도 시흥시 은행동 230-2
공급위치	LH7단지인 영구임대, 국민임대 혼합단지에 고령자복지주택 190호(702동) 공급
공급규모	영구임대 190세대(전용 23㎡), 시흥시북부노인복지관 1,797㎡





■ 고령자 복지주택 운영현황

○ (입주대상) 시흥시 거주 만 65세 이상 무주택 세대구성원, 월 평균소득 50% 이하, 자립생활이 가능한 국민기초생활수급자 노인

○ (임대기간) 2년 단위로 최대 50년까지 가능

○ (임대료) 23형 임대보증금 1,366만 원, 월 임대료 10만 6,340원 수준이며, 수급자의 경우 임대보증금 234만 원에 월 임대료 4만 6,790원 수준

○ (서비스) 관리사무소에서는 가스, TV, 전구갈이 등의 일상생활 관련 서비스 정도만 지원하고 주체적으로 제공할 수 있는 서비스는 한계가 있음

- 주거복지사 1명 근무(시범지역)
- (생활지원서비스) 안부확인, 긴급서비스, 생활정보 제공
- (가사지원서비스) 복지관 공용식당에서 식사제공, 신체적, 경제적 어려움을 겪는 저소득 노인에게는 주 3회 밑반찬 지원

○ (입주자 특성) 고령자복지주택 입주자의 평균 나이대는 80대, 1인가구가 대부분으로 요양보호사나 생활보호사의 지원을 받는 사람이 많음

- 의료수급자, 기초생활수급자가 대부분이며, 고령자복지주택 입주민 중 경제활동을 하는 사람은 거의 없음
  - 기초생활수급자 등 근로 여건이 안되며, 단순 노인일자리만 참석
- 대다수 시흥시 관내 거주자가 다수이나, 타 지역에서 유입된 경우도 있음
  - 자녀들이 경제적 여유가 별로 없고, 자녀 방문이 많지 않음
- 고령자 복지주택의 퇴거 사유는 요양원으로 이동하거나 사망 시이며 퇴거 사유를 별도로 기록하여 관리하지는 않음
- 고령자 복지주택에서 특별한 요청이나 민원은 거의 없음

○ (공간이용 특성) 고령자복지주택은 복도 폭이 넓고 주택 내부에 비상벨, 안전바 등 고령자를 고려한 설비 및 배리어프리 디자인이 적용되어 있으며, 복지관이 인접해 있어 입주민들의 만족도가 높음

- 주택 내부에 어르신 동작감지 안심센서를 비롯해 복도 안전 손잡이, 주방의 좌식 싱크대, 욕실의 높낮이 조절세면대 등 입주자 안전을 고려한 특화설계가 적용, 방 크기가 조금 더 컷으면 좋겠다는 의견 있음
- 주호 내 설치된 동작감지 센서가 움직임이 없으면 119 성남센터로 응급신호가 가도록 되어 있는데, 센서 불빛을 불편하게 생각해서 꺼 놓는 경우도 있음
- 거동이 불편해 외부활동이 적고 고령자복지주택 동에서 잘 나오지 않는 경향이 있으며, 내부 통로로 연결된 복지관을 자주 이용
  - 일정 거리 이상 떨어져 있는 단지 내 경로당(주로 50~60대 회원, 회

비 有)은 이용율이 낮음

- 아파트 단지 커뮤니티 시설 내 민간기업과 협약을 통해 설치한 '꿀단지 카페', 관리사무소 옆 '헬스케어센터' 등의 이용율도 낮은 편임

○ 고령자복지주택 운영관리 애로사항

- 주로 생리적인 현상(앨리베이터 실수, 치매 등)
- 전동 휠체어사용으로 인한 시설 파손(문, 벽) 등

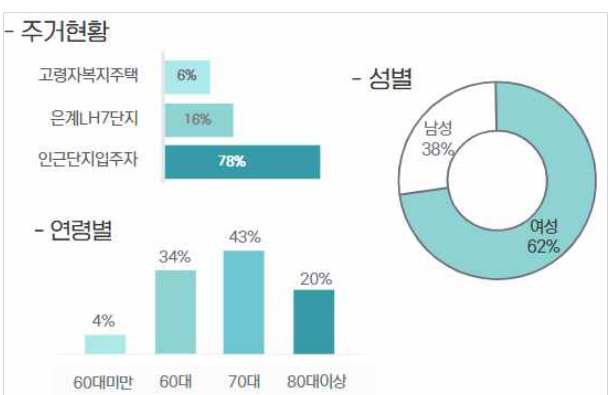
시흥시북부 노인복지관 운영현황

○ (운영현황) 운영시간과 요일, 운영인력, 운영비용(재원)

- 운영시간 : 월-금 (09:00-18:00) / 토 (09:00-15:30)
- 운영인력 : 16명 (사회복지사, 의료직, 사무직, 전담인력 등)
- 운영비용(재원) : 시 보조금, 기타보조금 등

○ (이용자 현황) 복지관 이용하는 고령자의 평균연령, 남녀비율, 지역주민과 고령자복지주택 거주자의 이용비율

- 현재 일 평균 이용인원 300명



[그림 3-11] 시흥시 북부 노인복지관 이용자 현황

○ 식사제공 서비스 운영현황

① 경로식당(유/무료)

- 이용자 : 시흥시 거주 60세 이상 어르신
- 대상 : 기초생활수급(무료), 국가유공자, 일반(4,000원)

- 고령자복지주택 거주자 이용율 : 31%(식당 이용자 대비), 50%(입주자 대비)

② 식사배달(무료)

- 이용자 : 거동불편으로 복지관식사가 어려운 어르신
- 대상 : 기초생활수급 및 기타 저소득 100명
- 고령자복지주택 거주자 이용율 : 32%(식사배달 이용자 대비), 20%(입주자 대비)

○ 고령자 대상의 서비스 현황(가장 인기 있는 서비스)

- 운동프로그램 (라인댄스, K-POP댄스)
- 미술프로그램 (연필드로잉)

○ 돌봄서비스 운영현황

- 복지관에 간호사가 상주하여 일상적으로 건강을 체크하며, 취약노인을 위해 주 1회 간호사가 방문간호를 실시
- 사회복지시설에서는 건강지원실과 헬스케어, 스마트기기와 연결한 사물인터넷(IoT) 돌봄서비스를 제공, 입주자 개인별 건강 취약점을 중심으로 종합적인 건강 정보를 확인할 수 있음

○ 실버카페 운영현황

- 운영주체 : 자체운영 (노인일자리 어르신 활용 실버카페)
- 운영인력 : 노인일자리(공익형) 어르신 9명
- 주민들의 커뮤니티 공간으로 활용되기보다는 복지관 이용자들의 쉼터 및 커뮤니티 공간으로 활용

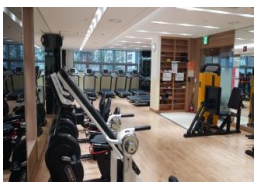
○ 복지관 운영상의 애로사항과 개선이 필요한 사항

- 복지관 운영상은 아니나, 어쩔 수 없이 느껴지는 임대아파트 수급자, 낙인감(이용자의 태도 등)을 최대한 보이지 않기 위해 노력하고 있음

○ 타 복지관 대비 시흥시북부 노인복지관만의 차별성

- 임대단지 내 설치되어 있는 복지관이지만, 해당단지 어르신들만을 위한 공간이 아닌 시흥시 북부권역의 어르신들을 위한 공간으로 조성·운영됨
  - 간혹 단지 내에 설치되어 고령자복지주택만의 특화시설로 오해하기도 함

[표 3-15] 시흥시북부 노인복지관 지원사업

건강지원사업	취미여가지원	어학교실	체력증진
건강밥집(식당)	당구실	한글 교실	건강누리터
			
노노케어	바둑실	영어 교실	GX룸
			

○ 고령자복지주택과의 연계성

- 시흥시북부 노인복지관에서는 고령자복지주택 거주민을 위한 특화서비스인 정서지원 특화 사업 운영 중
  ① 너나들이봉사단(노-노케어) : 입주민이 입주민의 안부 확인 및 고독사 예방 활동 진행
  ② 심쿵쿵핸드벨합주단 : 음악을 매개로 정서적 안정 및 치매예방 활동
  ③ 기타 : 1~3세대 어울림 명절행사, 생신잔치, 방문간호서비스 진행
- 고령자복지주택 거주민들의 특별한 특성으로 고령이다 보니, 건강문제에 대한 관심과 고독사에 대한 불안감을 가지고 있음
- 고령자복지주택과 복지관이 인접하여 공급된 점에 가장 큰 시너지는 접근성이며, 도움을 청할 사회복지사 등이 가까이 있다는 것이 장점

3) 청양교월 고령자복지주택

■ **2019년 국토부 공모사업에 선정되어 2023년 7월 준공한 고령자복지주택으로, 2024년 보건복지부의 의료·돌봄통합지원 시범사업에 선정되며 "주거+복지" 모델에서 "주거+통합돌봄" 모델로 확장된 모델로 평가되고 있음**

○ 영구임대 127호 규모로 조성되어 26㎡형 75호, 36㎡형 42호, 셰어형 10호

등 다양한 형태의 주거가 마련되어 있고, 행정지원센터(군 통합돌봄팀+민간복지기관), 통합재가센터(주야간보호센터), 재택의료센터(보건의료원 방문보건팀), 사회복지관 등이 설치되어 있음

[표 3-16] 청양교월 고령자복지주택 개요

청양교월 고령자복지주택		
	위치	충청남도 청양군 청양읍 교월리114번지 일원
	시행자	청양군, 한국토지주택공사
	사업유형	영구임대 (고령자)
	주 동수	아파트 2개동, 부대복리 4개동
	층수	아파트 10층, 부대복리 2층
	세대수	127세대
	주차대수[31]	지상 42대

주택(영구임대)	사회복지시설
	

면적	세대	비율	구 분	전용면적	공용면적	합계 (㎡)
26㎡A	75세대	59.06 %	지상1층	405.79	201.30	607.09
36㎡A	42세대	33.07 %	지상2층	1,004.45	328.38	1,332.83
24㎡(쉐어)	10세대	7.87%	합 계	1,718.76	682.73	2,401.49

■ 고령자복지주택 운영현황

○ 고령자복지주택 운영 현황

- 청양교월 LH 1단지 관리사무소에서 고령자복지주택도 통합 관리 중

31) 세대당 0.2대(127*0.2=25대), 사회복지시설 추가 17대 설치

- 공통관리이나 부대시설은 독립적으로 운영되며 통합적이지는 않음
- 공가는 현재 22세대. 무주택자 입주가능하며 경쟁 시 우선순위 기준이 있음
- 1개 단지 인원이 2개 단지 운영하는 최소한의 인원으로 운영 중이며 응급상황 발생 시 시간적인 여유 부족으로 초동 대처가 어려운 한계가 있음 (현재 경비원 2명, 청소원 1명, 추가로 관리원 1명 증원 예정)
- 300세대 미만 소규모 단지로 관리비 수준이 평균보다 조금 높은 편이지만 추가 관리원 증원이 불가피한 상황
- 127세대 중 10세대는 통합 돌봄서비스용으로 복지부에 임대(임대료 지불)

○ 청양교월 고령자복지주택 특징 및 입주민 요구사항

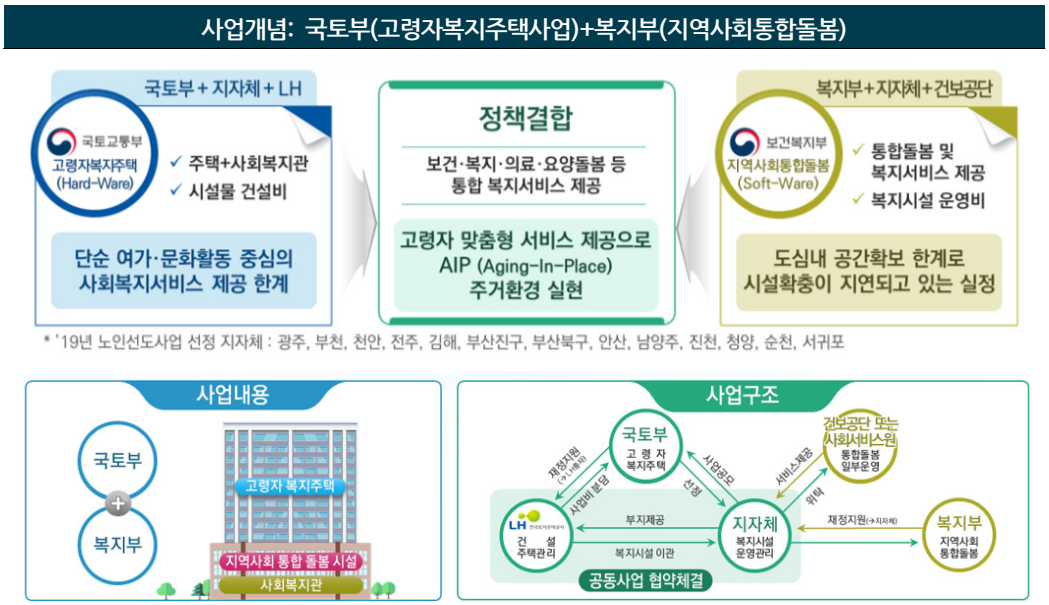
- 입주민 연령대는 75세~80세, 여성 비율이 높고, 거의 1인 가구이며 의료급여 수급자, 장애인 비율 높음
- 고령자복지주택에서 이사 나가는 이유는 좁은 주택 규모, 상대적으로 비싼 관리비 부담 등
- 주택에서 필요한 공간은 어느 정도 복지시설에서 해결되나 소외된 노인분들을 위한 별도 휴식공간(경로당 등)이 필요함
- 타 지역에서 이주해 온 경우가 많아 원주민과의 마찰이 일부 존재
- 고령자복지주택 이름에 대한 거부감으로 이름변경 요청도 소수 존재

○ 고령자복지주택 운영 애로사항 및 문제점

- 복지관 생활 중 편 가르기, 음주가무 등 언행으로 인한 많은 어려움이 있음, 복지관 적응을 못 해서 따로 경로당을 지어달라는 요구도 있음
- 고령자복지주택은 스스로 생활 가능하신 분들이 들어오는 주택이지만, 치매나 휠체어 사용 등 건강상태가 안 좋으신 분들도 다수 거주하고 있음
- 민원이 들어와도 퇴거 방안이 없는 점이 어려움
- 관리비 체납 세대에 대해서 공단 같은 경우는 소송, 징수 등 제도가 철저하고 계속 관리 노력을 하는데, 민간은 그런 체제가 부족함
- 다양한 입주민 서비스를 제공해 주고 싶어도 여력과 인력이 부족하고, 예산 편성의 어려움 존재

• 경로당 수요가 있으나 설치할 공간이 부족하고 관리실이 먼 문제

[표 3-17] 청양교월 고령자복지주택 사업개념



[표 3-18] 청양교월 고령자복지주택 임대조건

주택형	적용 구분	기본임대조건(원)				전환가능보증금 한도액(원)		최대전환시 임대조건(원)	
		임대보증금			월임대료			임대보증금	월임대료
		계	계약금	잔금					
26	「가」군	2,421,000	122,000	2,299,000	48,150	(+)	2,000,000	4,421,000	36,480
						(-)	1,000,000	1,421,000	51,060
	「나」군	9,554,000	478,000	9,076,000	99,870	(+)	9,000,000	18,554,000	47,370
						(-)	6,000,000	3,554,000	117,370
36	「가」군	3,294,000	168,000	3,129,000	65,500	(+)	6,000,000	9,294,000	30,500
						(-)	1,000,000	2,294,000	68,410
	「나」군	12,870,000	644,000	12,226,000	134,530	(+)	13,000,000	25,870,000	58,690
						(-)	9,000,000	3,870,000	160,780

■ 「가」군 해당자 : 공공주택특별법 시행규칙 별표3 제1호

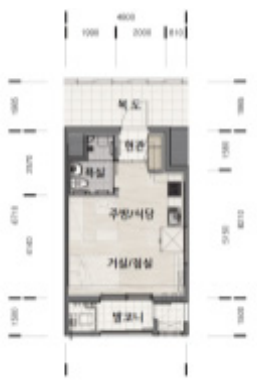
① **가목**(국민기초생활보장법 상의 생계급여수급자 또는 의료급여 수급자, 이하 수급자라 함)

② **나목**(국가유공자 등으로서 **수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자**)

③ **차목**(전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 50%이하인 자)에 해당하는 자로서 **수급자 선정기준의 소득인정액 이하인 자**

■ 「나」군 해당자 : 「가」군 해당자 이외의 고령자복지주택(영구임대) 입주 가능한 자

[표 3-19] 청양교월 고령자복지주택 주거공간 (총 127세대)

26A㎡	36A㎡
	
거실겸용 침실, 주방겸용 식당, 욕실	거실겸용 침실, 칭실1, 주방겸용식당, 욕실

1. 주거 약자용 표준 단위세대 적용
2. 주거 약자를 위한 현관 손잡이, 욕실 손잡이 및 샤워기 하부 좌대, 각실 턱높이2㎝이하로 계획, 비상호출시스템 설치 (24A㎡(쉐어) 동일)

24A㎡(쉐어)

개인용 침실, 화장실, 입주자 공용 거실, 주방식장, 샤워실, 세탁실

1. 경증 캐어가 필요한 고령자(65세 이상) 입주대상
2. 자원봉사자가 거실에서 입주자 돌봄 및 식사지원
3. 주거약자 시설은 26A㎡ 단위세대와 동일

청양군사회복지관 운영현황

○ 사회복지관 운영 및 프로그램 현황

- 국토부(주택+사회복지관 시설물 건설)+복지부(통합돌봄 및 복지서비스) 업무가 합쳐진 형태

- 주말까지 7일 운영 중이며, 복지관 프로그램은 고령자 복지 대책에 맞춰서 운영하고 있지만, 일반인들도 이용가능
- 여가 보다는 건강 위주의 프로그램을 주로 운영하고 있음, 아이들이 접근할 수 있는 도서관 등의 시설은 없음
- 지역사회 통합돌봄을 위해 의료돌봄 케어 회의를 2주에 한 번씩 시행
- 환자 발생 시 간호파트에서 처치하고, 병원 방문을 연계하고 있음
- 면 단위에는 병원이 없어서 추후 다른 복지관을 지을 경우 시내 지역에서 너무 멀지 않은 곳으로 고려해야 함

  ※ 청양의 경우 시내와 병원이 가까워 케어안심주택 운영 가능
- 통합재가센터를 2층에 운영하려 했으나 간호사 수급문제로 주야간보호센터를 오픈해서 운영하고 있음

○ 사회복지관 내 식당 운영 관련 현황

- 월요일부터 금요일까지 중식을 제공하고 있으며, 75명 한 번에 수용이 가능하며 100여명 정도 식수가 되고 있음
- 기초생계 수급자들 대상으로 무료로 식당을 운영 중으로 무료이신 분들은 거의 매일 이용하는 편이며, 비용을 지불해야 하는 고령자는 실질적으로 본인 연금 30만 원에서 매일 식사비용을 지출하는 것은 부담되므로 직접 해 드시는 경우가 많음

○ 복지관 운영상의 애로사항과 개선이 필요한 사항

- 어르신들이 운전을 많이 하시고 자녀 방문 시 주차할 곳이 없는 등 주차난 때문에 군에서 부지를 확보해서 주차장을 운영하고 있음
- 전기증설, 환풍, 소방설비 관련 추가 공사를 하는 상황이 발생함

○ 고령자복지주택과의 연계성

- 사회복지사들이 하루에 한 번씩 어르신의 상태를 확인하고 있으며, 건강관리 등 필요시 2층에 있는 방문 간호사들이 자주 방문하여 상태 확인
- 현재 경로당이 없어 경로당 수요에 대한 민원이 많음

  ※ 고령자복지주택 인근에 지역민이 이용하는 경로당이 설치되어 있지만 이용여건이 여의치 않은 상황

3.2 (민간부문) 노인복지주택

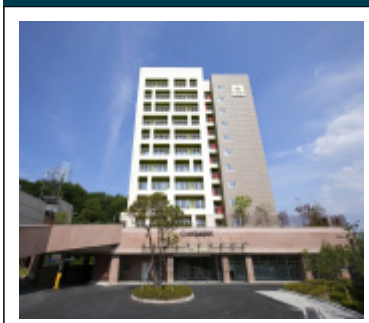
1) 사이언스 빌리지

■ **과학기술인공제회가 운영하는 과학기술인 특성화 노인복지주택으로, 노년기에 필요한 주거복지서비스 제공 및 과학기술인들의 교류센터 역할의 목적으로 설립**

○ 사이언스 빌리지는 우리나라 과학기술 발전에 기여한 과학기술인들의 노년기 삶의 질 향상과 은퇴 후에도 전문성과 경험을 살려 사회에 기여할 수 있도록 도움을 주기 위해 건립

[표 3-20] 사이언스 빌리지 개요

구분		내용
시설 개요	주소	대전광역시 유성구 대덕대로 522(유성구 도룡동 441번지)
	시설 유형	노인복지주택
	운영주체	과학기술인공제회
	상주직원 규모	운영지원팀 : 7명(대표 1명 포함) 건강지원팀 : 4명(간호사 3명+ 트레이너 1명 포함) 시설팀 : 6명(소장 1명) / 보안팀 3명 / 미화 : 12명 / 안내 : 1명 식당 : 영양사 1명 / 점장 및 조리사 등 : 14명 ※ 시설, 보안, 미화, 안내 및 식당 인력은 외주용역
입주 절차	입주상담(전화) > 방문상담(시설투어 및 대기신청) > 건강검진 > 계약(계약금 납입/보증금 10%) > 입주(잔금 납부) > 입주(최소 거주기간 2년)	
입주 비용	• A타입(132.7㎡) : 보증금 약 1억 7천~8천 정도, 월생활비 173만원(1인 기준) • B타입(80.5㎡) : 보증금 약 1억~1억 1천 정도, 월생활비 123만원(1인 기준)	

시설 개요	A타입(5종) 2룸형 140세대	B타입(3종) 1룸형 100세대
		
규모 : 지하 2층, 지상 10층 세대 : 240세대	면적: 계약 132.7㎡/전용 63.6㎡ 방2, 거실, 화장실 1, 주방 붙박이장(2), 식탁, TV장, 전기레인지, 냉장고, 세탁기	면적: 계약 80.5㎡/전용 38.5㎡ 방1, 거실, 화장실 1, 주방 붙박이장(2), 식탁, TV장, 전기레인지, 냉장고, 세탁기

■ 운영 현황

○ (설립 배경) 과학기술공제회 회원들이 14만 명 정도로, 은퇴한 회원들을 위한 생활지원을 위해 지역 정책사업의 일환으로 추진

- SK텔레콤이 200억원을 출연하고 정부가 160억원, 한국과학기술총연합회 자체부담금 100억원 등 460억원을 투입하여 2019년에 완공되었음
- 2018년 대통령 공약사업으로 추진한 정책사업으로 국유지를 활용하고 토지점유를 면제받고 있어 토지 매입비가 제외됨

○ (운영관리) 병원이 가깝고 주변에 산책 등이 가능하여 입지적으로 좋은 위치

- 직영으로 운영 중이며 위탁운영은 현실적으로 어려운 상황
- 식당의 안정적 운영을 위해 의무식(1일 3식) 운영
- 세대 내 붙박이 가구 및 가전 유지관리에 어려움이 있음
- 입주자간 갈등이 심한 경우 계약해지의 조건이 됨(서면통보)
- 동호회 운영을 위한 단톡방은 운영되나 자체적으로 운영하는 커뮤니티는 없으며, 공지사항은 방송이나 게시판을 활용. 청각장애 등을 고려 시 최근 IT를 활용하여 모바일로 안내하는 방안을 모색 중

○ (입주비용) 기본형, 보증금 증액형의 2가지 방식, 수도광열비는 별도 실비정산

- 기본형 : 투룸의 A타입(132.7㎡)은 보증금 약 1억 7천~8천 정도에 월생활비 173만원(1인 기준), 원룸의 B타입(80.5㎡)은 보증금 약 1억~1억 1천 정도에 월생활비 123만원(1인기준) 정도임

[표 3-21] 사이언스 빌리지 입주비용(기본형)

구분 (계약면적)	보증금 (만원)	1인 생활비(만원)			2인 생활비		
		일반관리비	월식비	합계	일반관리비	월식비	합계
A타입 (132.7㎡)	1억7천~1억8천	125	48	173	146	48	242
B타입 (80.5㎡/)	1억~1억 1천	75	48	123	96	48	192

※ 일반인은 입주보증금만 10% 증액, 월 생활비는 동일
※ 계약면적은 타입별 평균, 보증금은 각 타입별 최소~최대 금액, 생활비는 최대금액

- 보증금 증액형 : 보증금 증액 시 과학기술인공제회 목돈급여(3년만기 이자지급형) 회원 지급률(매년 7월기준, 현 4.25%)을 적용하여 산정된 금액만

큼 기본형 일반관리비에서 할인됨

[표 3-22] 사이언스 빌리지 입주비용(보증금 증액형)

구분	내용
①형 : 보증금 5천만원 추가 납부	일반관리비=기본형 일반관리비-월 177,080원
②형 : 보증금 1억원 추가 납부	일반관리비=기본형 일반관리비-월 354,170원
③형 : 보증금 1억5,000만원 추가 납부	일반관리비=기본형 일반관리비-월 531,250원
④형 : 보증금 2억원 추가 납부	일반관리비=기본형 일반관리비-월 708,303원
⑤형 : 보증금 2억5,000만원 추가 납부	일반관리비=기본형 일반관리비-월 885,420원
⑥형 : 보증금 3억원 추가 납부	일반관리비=기본형 일반관리비-월 1,062,500원

※ ④형의 경우 B타입은 해당되지 않음

○ (입주현황) 2024년 4월 기준, 240세대 가운데 현재 211세대 입주함. 29세대는 숙소 등 예비용 게스트룸으로 활용 중이며 입주 대기자 130명

- 입주자격 : 단독취사 및 독립된 생활이 가능한 60세 이상 건강한 고령자만 입주가능하며, 2인가구는 부부세대만 계약 가능

[표 3-23] 사이언스 빌리지 입주자격

구분	입주자격
① 과학기술인	1. 과학기술유공자 및 배우자 2. 과학기술인공제회 회원이었거나, 현재 회원인 사람 3. 과학기술인공제회법 및 정관에 따라 회원이 될 수 있는 사람 4. 과학기술유공자법에서 정하는 과학기술인 경력 보유자 ※ 과학기술인과 함께 입주하는 배우자는 60세 미만도 입주가능
과학기술인 부모	①에 해당하는 과학기술인의 부모, 배우자 부모
일반인	공제연금기관협의회 (경찰공제회, 공무원연금공단, 군인공제회, 대한소방공제회,대한지방행정공제회, 사립학교 교직원연금공단, 한국교직원공제회) 회원 대전광역시, 세종특별자치시, 충청남도, 충청북도에 주민등록을 두고 있는 사람

※ 일반인 자격 마감, 과학기술인 부모 자격 마감

- 입주절차 : 입주상담(전화)→방문상담(시설투어 및 대기신청)→건강검진→계약(계약금 납입/보증금 10%)→입주(잔금 납부)→입주(최소 거주기간 2년)
- 3년 단위로 계약되며 생활비는 조금씩 계속 인상되고 있으며, 3년을 못채

우면 위약금 발생(2년 의무거주)

- 입주자는 충남, 대전권(50%)이 대부분이지만, 서울(30%) 출신도 많음
- 보통 실버타운은 고령자 스스로 노후준비가 됐거나 자녀가 경제적인 뒷받침이 되어 부모님을 모시는 용도로 입주하는 경우가 많음
- 211세대가 입주하고 입주대기자가 130명 정도 있다는 것은 이러한 시설에 대한 수요가 많다고 볼 수 있음

○ (입주자 특성) 평균 연령 75세, 액티브하고 활동력 있는 고령자 중심, 요양보호사 방문에 의한 요양서비스 이용은 불가함[32)]

- 입주자 대부분은 연금으로 생활비를 충당, 재취업으로 퇴소하시는 분도 계심
- 입주자 대부분은 여기가 마지막 거처라고 생각하고 입주, 퇴소율은 낮음
- 입주자들은 편리한 실버타운에 입주해서 노후생활을 즐기자라는 분위기로 실버타운에 대한 인식 변화가 있음
- 고령자 1인가구와 2인가구의 수요는 비슷하며, 주로 식비와 관리비가 주된 지출사항임
- 건강이 악화되거나 인지력이 떨어지면 퇴소 요건 안내를 하고, 지속적으로 관찰하며, 가족상담 등 건강심사를 지속적으로 함

○ (주거세대) 낙상예방 및 안전한 생활을 지원하는 설비 및 디자인 적용

- 안전손잡이, 화재감지(연기), 전기레인지, 비상벨(응급호출), 무동작감지시스템, Universal Barrier free 디자인 적용
- 개별창고에 대한 수요가 있음

○ (부대시설) 부대시설은 입주자 전용으로 외부 방문객 이용 불가함

- 지하 1층에 미용실, 카페 등 근린생활시설 24년 말 운영 예정

32) 건강한 고령자들이 거주하는 곳인데 요양원과 같은 분위기가 되는 것을 싫어하는 것으로 나타남.

[표 3-24] 사이언스 빌리지 부대시설



생활지원	프런트 데스크	24시간 지원 상주, 생활지원, 출입통제, 방법활등을 수행	세탁실	이불 등 부피가 큰 빨래와 건조 가능
	상담실	입주 상담 등 다양한 용도의 상담 공간	게스트룸 (체험룸)	자녀, 지인방문, 체험 숙박을 위한 시설
	사우나	온열탕, 좌식·입식 샤워시설, 파우더룸등	리프레쉬룸	안마의자 등 안락한 분위기
식사	레스토랑	365일 휴무없이 매일 3식 제공하는 입주회원 전용 식당	가족실	가족이 방문 시 함께 식사할 수 있는 식사 공간
	연회실	가족, 지인 모임 등을 위한 연회공간		
의료	건강 상담실	간호사가 상주, 상담, 상비약 제공, 간호처치, 교육 등 서비스 제공	물리치료실	통증, 운동, 재활 치료 등 열전기 치료실과 운동치료실 있음
운동	피트니스	유산소 운동, 근력운동기구 등이 설치 되어 있으며 맞춤운동을 지도	탁구장	3대의 탁구대가 설치, 강습 제공
	스크린골프연습장	스크린을 통한 골프스윙 분석 등	스크린골프 게임장	스크린 골프 게임 등
여가	선큰 라운지	회원들 휴게, 방문객 접견 등 휴식, 만남의 공간	노래방	2개소의 노래방 있음
	당구장	사구당구대2대, 포켓볼 1대 설치	바둑실	바둑을 즐길 수 있음
	게임룸 동호회룸	보드게임 등 게임과 동호회 모임을 위한 공간		
문화	SK아트홀	각종 음악회, 특강, 기념식 등을 위한 대규모 강당	영화감상실	영화감상을 위해 영상 장비 및 음향 장비 설치
	아뜰리에	그림, 공예 등 각종 미술활동과 프로그램이 진행	서예실	서예활동 지원
	다목적실	요가, 명상, 댄스 등 다양한 프로그램 진행		
연구학습	연구실 도서관	개별 연구부스, 컴퓨터실, 서가, 열람실 등으로 구성	세미나실1	30~40명 규모의 특강 및 세미나 진행할 수 있는 그룹 활동 공간
	세미나실2	10명 정도의 소규모 회의 및 모임 가능 공간		

- 건강관리센터, 상담실, 식당, 다목적실, 노래방, 리프레쉬룸, 탁구장, 당구장, 피트니스실, 스크린골프연습장, 게임장, 사우나 등

○ (서비스) 건전한 여가활동 및 목적있는 삶을 통한 자존감 향상, 입주회원간 상호작용을 통한 유대감 및 일체감 강화, 두뇌활동 및 신체활동 강화를 통한 건강증진 목적으로 다양한 서비스 제공

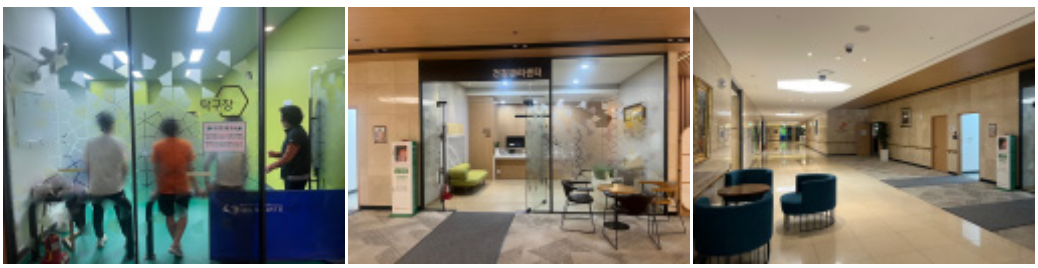
- 식사, 건강관리, 문화여가활동, 운동 프로그램, 상담, 생활지원 서비스 제공
- 24시간 응급대응 시스템(전 세대 비상콜시스템, 주야간 응급대응)을 갖추고, 연 1회 협약 검진기관의 건강검진서비스 제공
- 마트, 병원 등의 외출을 위해 셔틀버스 운영

[표 3-25] 사이언스 빌리지 서비스 운영 현황

분류	내용	
식사	입주회원 의견 반영 및 메뉴회의를 통한 메뉴 선정, 영양소 및 칼로리 섭취 기준 준수한 메뉴 일일/주간/월간 메뉴의 중복 및 균형을 감안, 입주자 기피음식에 대해서는 별도 대체메뉴 구성	
건강관리	건강관리센터 운영	간호상담 데스크, 정양실, 물리치료실(열전기치료)
	간호서비스	건강상담 및 건강교육, 간호처치, 상비약 제공, 정양실 운영, 활력징후 체크, 방문간호, 감염병 관리
	24시간 응급대응	전세대 비상콜시스템 설치, 주간 응급대응, 야간 응급대응 * 주간 : 간호인력 대응 / 야간 : 보안팀 대응
	건강검진	협약 검진기관 연 1회
문화여가	주요 이벤트	각종 절기 및 기념일 이벤트 운영(음악회, 주변탐사, 여행, 공연, 계절축제, 생활속 이벤트)
	취미, 평생학습 강좌	노래교실, 미술치료, 서예강좌, 스트레칭, 탁구, 두뇌튼튼교실
	여가시설 운영	영화감상실, 노래방, 리프레쉬룸, 탁구장, 당구장
	연구실 및 도서관 운영	연구, 신문 및 도서 열람, 컴퓨터 작업, 휴게 등이 가능한 다기능 복합시설. 개별연구 부스, 컴퓨터존, 도서관, 휴기공간
	동호회 운영	입주회원 희망분야, 부대시설 활용 등
운동	체계	체력 측정→운동처방→운동지도→체력측정→운동지도
	운동프로그램 운영	개별 맞춤 운동 지도, 시니어 특성화 프로그램, 레크레이션 및 프리미엄 프로그램
	운동시설	피트니스, 다목적실(요가, 댄스등), 스크린골프연습장·게임장, 탁구장, 사우나
상담	건강, 생활, 심리, 여가, 영양, 운동, 금융 및 법률	
생활지원	청소, 전담복지사 지정(상담, 고충해결, 생활지원), 셔틀버스 운영, 일정관리(생신, 검진, 진도 등), 게스트룸 운영, 시설관리(세대 불편사항 해결), 출입통제·방법, 택배·우편물 수령	



[그림 3-12] 사이언스빌리지 세대



[그림 3-13] 사이언스빌리지 커뮤니티 시설

2) 김천 월명 성모의 집

■ 천주교 대구 대교구 산하 사회복지법인 바오르 복지 재단에서 운영하는 노인복지주택으로, 전원형의 가성비 좋은 사례

○ 소규모의 전원형 노인복지주택으로 시설이 다소 오래되어 일부 노후화되었지만 보증금이 저렴하고 보증금 없이도 입소 가능하며, 시설 내 요양원과 병원이 함께 운영되고 있어서 연속거주가 가능한 장점이 있음

○ 자유로운 외출이 가능하고 가족적인 분위기이며 신앙생활도 병행 가능

■ 운영현황

○ 설치 및 운영

- 최초 설치신고일: 1999년 8월 30일(대건동 40세대로 시작)
- 운영기관 및 인력: 대구대교구에서 운영하며, 원장, 사무국장, 사회복지사, 영양사, 조리원 등 총 14명의 인력이 근무함
- 입주정원 : 100세대(120명)

[표 3-26] 김천 월명 성모의 집 개요

구분		내용
시설 개요	주소	경상북도 김천시 남면 추천로 1448-16
	시설 유형	노인복지주택
	운영주체	천주교 대구 대교구 산하 사회복지법인 바오르 복지 재단
	입주자격	• 만 60세 이상의 거동에 큰 불편이 없고 공동체 생활에 지장이 없으신 분 • 자신의 의지로 입주를 결정한 분, 입주금, 생활비 기타 부담금을 지불할 수 있는 분
입주 절차		• 보증인(자녀)과 동행하여 직접 내원하여 시설 견학 및 상담 후 결정 • 계약 시 구비서류 (입주자) 건강진단서, 호적등본, 주민등록증, 의료비카드 사본, 증명사진, 본인 도장, (보증인) 호적등본
시설 구성		• 주거시설 : 총 100실, 14.5평, 원룸형(붙박이장, 싱크대, 신발장, 화장실, 베란다, 창고) • 부대시설 : 식당, 운동실, 미용실, 노래연습장, 당구장, 탁구장, 각층 휴게실, 게이트볼장, 사제관, 수녀원, 성당





○ 입주자격

- 만 60세 이상의 거동에 큰 불편이 없고 공동체 생활에 지장이 없으신 분
- 자신의 의지로 입주를 결정한 분, 입주금, 생활비 기타 부담금을 지불할 수 있는 분

○ 입주 보증금 및 월 생활비

- 입주비는 시설 보수 및 유지를 위한 비용으로 퇴소 시 반환되지 않고, 보증금이 없어도 입소할 수 있으며 보증금 2,000만원 당 월 생활비 5만 원만 추가 납부
- 퇴소 시 보증금은 전액 환불(단 2년 이내 퇴소 시 300만 원 제하고 반환 규정에 따라 반환됨)
- 입주비용은 1인 기준 약 87만원 수준으로 저렴하며, 지난 25년간 인상폭을 최소화하여 운영 중임

[표 3-27] 김천 월명 성모의 집 입주비용

구분(전용면적)	보증금(만원)	입주비	의무식 90식 기준 월 생활비
1인가구(14.5평형 기준)	6,000만원	600만원	85.8만원
2인(부부)가구(14.5평형 기준)	7,000만원	700만원	1,341만원

* 월 생활비는 한달 식대, 관리비 일체(전기, 수도, 난방 등) 포함 금액

○ 주거시설

- (규모) 총 100실, 14.5평, 원룸형
- (내부구조) 원룸형, 붙박이장, 화장실, 베란다, 싱크대, 신발장, 창고

○ 부대시설

- 식당, 운동공간, 미용실, 노래연습장, 탁구장, 각층 휴게실(서예실, 영화관), 게이트볼장, 사제관, 수녀원, 성당(시설 내 요양원과 병원을 함께 운영)

○ 서비스

- 생활편의 서비스, 의료서비스, 상담서비스, 생활여가서비스, 신앙생활 등
- 외출서비스 1주일에 3회(성주(목욕탕), 김천(쇼핑), 대구(병원) 등)

[표 3-28] 김천 월명 성모의 집 제공 서비스

구분	서비스
생활편의서비스	식사서비스 : 식사전용 식당에서 1일 3식의 다양하고 균형있는 식단제공 외출차량 지원서비스 : 셔틀버스 주3회(쇼핑, 온천) 운행 이미용 서비스, 가사, 생활업무 대행서비스
의료서비스	건강강좌(의사), 방문간호(상담 간호), 병원과의 연계, 치료 협력(이동 외래진료 등) 병원차량 지원서비스(주 1,2회 정도)
상담서비스	정서적 지지와 안정을 위한 생활전반에 대한 상담원의 상담서비스
생활여가서비스	부대시설 이용과 프로그램을 통한 서비스 시설 내외 시설을 이용한 정신적 신체적 건강 유지 관리 서비스
신앙생활	신앙생활을 더욱 풍요롭게 할 수 있도록 종교 활동 및 신앙 상담을 통한 서비스 지원 매일미사 봉헌, 아침저녁 성무일도, 전례주기에 따른 신앙생활

○ 입주자 특성

- 총 101명으로 남성 32명, 여성 69명이며, 평균 연령은 83.5세, 대부분 카톨릭 신자(80%)이지만 종교는 특별히 따지지 않음

- (출신지역) 대구/경북보다 오히려 타지가 더 많음, 인천/제주도 등에서도 이주해 옴. 인터넷 등의 홍보효과(20세대 유입 효과), 자녀의 권유 등으로 이주하는 경우가 많음
- (가구구성) 대부분 1인가구이며, 10가구가 부부가구(이 중 2가구는 각각 1인 1실 사용(양옆 세대 혹은 각동에 분리하여 거주), 1가구가 모녀사이로 양옆 세대에 근접 거주 중
- 자동차 운전 가능한 분이 많아 외부 복지관 서비스 이용하는 사람도 있음
- 마지막에 돌봄이 필요한 경우 자녀가 사는 지역의 인근 요양원, 요양병원으로 이동하는 경우 많음
- 실버타운은 사망 전까지 마지막 거주장소의 의미와 역할을 함

○ 시설 운영 특성

- 자녀, 지인 방문 자유, 외출 자유 등 일반 집처럼 거주 가능하며, 요양이 필요한 경우 외부에서 요양서비스를 받아서 최대한 거주할 수 있음
- 병원이 함께 있어서 처방전, 병원 보내기 등 가능(처음에는 의사 1명, 간호사 1명 있었지만, 지금은 촉탁의가 일주일에 몇 번 상주)
- 요양원이 같이 있는 것이 장점으로 실버타운과 요양원이 함께 있기 때문에 처음부터 따로 입주하거나, 실버타운에 함께 입주했다가 요양원으로 한 분이 이동하여 거주하는 경우가 있음
- 식사는 점심을 가장 많이 이용, 요양보호사가 식사를 수령하여 집으로 가져가는 경우도 있음
- 초기 생활비 미납 우려가 있었지만 미납하는 경우는 거의 없음. 입주자 대부분이 자신이 살고 싶어서 입주하기 때문에 자산여력이 있는 계층이 대부분(요양시설과 특성이 다름)
- 관리사무소 고유업무 외 입주자 생활지원 관련 기타 업무가 많음(리모컨/핸드폰 조작, 택배관리, 인터넷 쇼핑 대행 등)
- 운영상 애로사항 : 25년 지나 건물이 노후화됨



[그림 3-14] 월명성모의 집 주동 및 세대 내부(비상벨)



[그림 3-15] 월명성모의 집 부대시설 및 요양원

3) 용인 스프링 카운티

■ **2015년 노인복지법 개정 전 사업 승인을 받은 100% 분양형 노인복지주택으로 GS건설이 공급, ㈜SC[33]가 운영을 맡고 자이 S&D(운영파트)와 GCS 플러스(식음파트)가 서비스를 제공**

○ 아파트 대표브랜드 Xi와 노인복지주택의 최초 결합 사례로 GS그룹에서 시공에서 운영관리까지 책임지는 시니어 하우스

- 2019년 10월 입주, 2개 단지, 총 8개동 1,345가구 규모
- 국내 최대 세대수(1,345세대) 보유 노인복지주택으로 동일 서비스 대비 월생활비가 저렴한 특징
- 사업토지 일부(2만평) 기증 후 지자체 협의를 통해 용인 세브란스 병원을 유치하여 시설 초인접 거리 내 대학병원 有(입주민 편의 제공)
- 입지적으로 강남권 및 광교, 판교까지 빠른 교통망 보유하고 서울, 분당 등 광역이동이 용이(동백역 도보 3분, 분당선 환승 기흥역 7분 인접)

33) 노인복지주택 사업 시행 및 직접 운영관리를 하는 노인복지주택 전문 개발/운영 회사

- 소유권을 가진 분양형 노인복지주택으로 입주민의 시설운영에 참여의지가 높음(최초 입주 후 안정기까지 갈등 및 민원 존재)

[표 3-29] 스프링카운티 개요

구분		내용	
시설개요	주소	경기도 용인시 기흥구 중동 1147	
	사용 승인일	2019년 10월	
	건설사명	지에스건설(주)	
	입주 세대	총 1,345세대, 11개동	
	난방	열병합 지역 난방	
	주차 대수	1,119대(세대당 0.83대)	
	지하철	에버라인 동백역에서 300~500M	
	병원	용인 세브란스 병원과 협약	
	평형 정보	78,81A,82B,83C,98D, 100A,100B,120, 121C	
	분양가	평당 약 2,000만원대(공급면적 30평형 기준 6~7억원선 거래) (2016년 분양 당시 평당 약 1,000만원 정도에 공급)	

○ 노인복지법상 노인복지주택으로 분류되어 입주 및 양도 양수 시 자격제한 있음

- (입주자격) 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 노인(단, 입주자격자의 배우자, 입주자격자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만의 자녀, 손자녀는 함께 입주 가능)

  ※ 상속자라도 입주요건이 되지 않으면 입주 불가

  ※ (벌칙) 노인복지법 상 분양받은 자(상속자)가 부적격자에게 매매 혹은 임대한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 징수

■ 운영현황

○ 주거비용

- 분양가(보증금) : 평당 약 2,000만원 대(공급면적 30평형 기준 6~7억원선)

  ※ 2016년 분양당시 평당 약 1,000만원 정도에 공급

- 월 생활비 : 공급면적 30평형 기준 가구당 약 6~70만원 수준(식비 포함, 세대 내 수도·광열비 등 개별 사용료 별도)

  ※ 평당 관리비 약 1.1만원 수준, 식비 1식당 1.1만원(의무식 세대당 1일 1식 기준(약 30식) 25년 기준

[표 3-30] 스프링카운티 거래가격

구분	가격 정보(평형에 따라 다름)
매매	약 4억 4천만원~8억 5천만원
전세	약 3억~6억 3천만원
월세	약 30만원~160만원

○ 평형 구성 : 78, 81A ,82B, 83C, 98D, 100A, 100B, 120, 121C

- 일반형 아파트 구조와 유사하며 비상벨, 동작감지센서 등이 설치되어 있음

[표 3-31] 스프링카운티 평형 정보

1단지 동쪽 4개동, 455세대, 복도식 아파트



47㎡	59㎡(D타입)	73㎡, 74㎡(C타입)
• 23평(전용14평) • 1단지 • 방1+욕실1	• 29평(전용18평) • 1단지 • 방2+욕실2	• 36평(전용22평) • 1단지 • 방3+욕실2

2단지 서쪽 7개동, 890세대, 계단식 아파트



74㎡(A,B타입)	59㎡(A타입,B타입)	59㎡(C타입)
• 30평(전용22평) • 2단지 • 방3+욕실2	• 24평(전용18평) • 2단지 • 방3+욕실2	• 25평(전용18평) • 2단지 • 방3+욕실2

○ 입주자 특성

- 총 1,345세대에 총 2,268명 입주
- 성별 구성은 남성(980명/43%), 여성(1,288명/57%) 이며, 가구 구성은 부

부 66%, 독신 34%, 평균 연령은 76세(~78세)

○ 공용시설 및 서비스 이용률

- 1, 2 단지별 다양한 공용시설이 설치되어 있으며, 타 시설 대비 평균연령이 낮은 편에 속하여 운영 부대시설 이용률 높음
- 자체활동 동호회 활발 : 공식 동호회 약 40여개
- 사우나 : 입주인원 대비 40~50% 이용(일 평균)
- 헬스장 및 커뮤니티 이용 : 15~30% 이용(일 평균)
- 셔틀버스(16회 운영) 무료

[표 3-32] 스프링카운티 입주민 공용시설

동	위치	시설
1단지 (101동)	6층	식당, 편의점, 카페, 바둑&장기실, 마작실, 동대표실,사무실
	4층	휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 동호회실, 사무실
	지하1층	당구장, 포켓볼장
	지하2층	탁구장
	지하3층	영화관람실, 노래연습실
	지하4층	생활지원센터사무실, 시설팀 사무실
2단지	지하1층 (204동~207동)	식당, 다목적연회장, 편의점, 휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 다목적실, 취미오락실, 서예실, 센터사무실
	201동	여성공방, 어린이놀이방
	202동	복지지원센터사무실, 건강관리실
	203동	북카페



[그림 3-16] 스프링카운티 공용시설
사진 출처 : 시설 제공

○ 시설 및 운영 특성

- 용인시에서 부동산 가치가 있는 아파트로 평가되어 인기가 있는 편임
- 건강관리, 복지서비스는 직영 운영 중이며, 기본적인 운영 매뉴얼 있음(노

인주택은 변수에 대한 대처능력 중요)

- 인접한 용인 세브란스 병원과 연결통로로 접근이 용이하며, 협약을 맺어 입주민들이 병원을 이용할 때 예약 없이 전용 창구로 바로 접수 가능
- 민원 : 가사생활 지원 민원이 많음(전등, 리모컨 작동방법 등)
- 긴급상황 대응 빈번함 : 주간 복지사, 야간 당직자가 담당
- 건축 특징 : 아케이드형 연결/이동통로, 외부 가로등에 응급벨 설치(일반 아파트보다 3배 이상 설치), 경사로 극복(육교에서 단지 내 이동 경사없이 이동), 풍부한 조경, 뒷산 산책로
- 안전을 위해 세대 내 응급벨 설치, 동작감지기, 수도사용량 체크기기 등 설치되어 있으며, 공용시설 내 사우나에는 안정을 위해 직원 상주



[그림 3-17] 스프링카운티 세대 내부
사진 출처 : 시설 제공



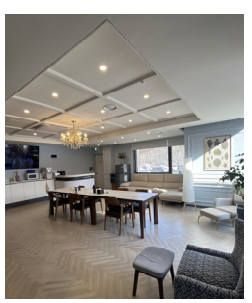
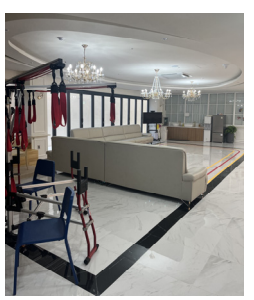
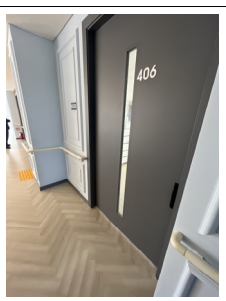
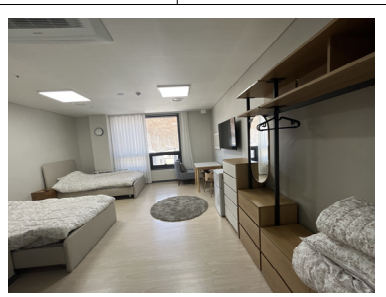
[그림 3-18] 스프링카운티 단지
사진 출처 : 시설 제공

4) 케어닥 케어홈 용인더퍼스트 : 노인양로시설

■ **시니어 토탈 헬스케어 플랫폼 케어닥이 운영하는 시니어주택으로, 맞춤형 영양식단이 제공되고 프라이버시가 보장되는 '요양원'이 아닌 '집' 개념의 주거형 양로시설**

○ 케어닥 케어홈은 만 60세 이상이면 누구나 입주가 가능하며, 노인장기요양 등급과 무관하게 입주 가능하며 퇴거 기준이 없어 오랫동안 거주가 가능함

[표 3-33] 케어닥 케어홈 용인더퍼스트점 개요

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">시설 개요</td><td>주소</td><td>경기도 용인시 처인구 모현읍 오산로 185-1</td></tr>
<tr><td>시설 유형</td><td>노인양로시설</td></tr>
<tr><td>운영주체</td><td>케어닥</td></tr>
<tr><td>상주직원 규모</td><td>운영지원팀 : 7명(대표 1명 포함)
건강지원팀 : 4명(간호사 3명+ 트레이너 1명 포함)
시설팀 : 6명(소장 1명) / 보안팀 3명 / 미화 : 12명 / 안내 : 1명
식당 : 영양사 1명 / 점장 및 조리사 등 : 14명
※ 시설, 보안, 미화, 안내 및 식당 인력은 외주용역</td></tr>
<tr><td>입주 절차</td><td colspan="2">입주상담신청서 작성 > 접수 및 상담진행 > 시설방문투어 > 입주계약 및 입주 확정 > 입주준비> 입주(1년 단위 계약)</td></tr>
<tr><td>입주 비용</td><td colspan="2">
<table>
<tr><th>구분(전용면적)</th><th>보증금(만원)</th><th>1인 생활비(만원)</th></tr>
<tr><td>특실(10평)</td><td>2,000만원</td><td>430만원/인</td></tr>
<tr><td>1인실(8.5평)</td><td>2,000만원</td><td>400만원/인</td></tr>
<tr><td>2인실(11평)</td><td>3,000만원</td><td>300만원/인</td></tr>
</table>
※ 부가세 별도, 생활비에는 식비(90식, 간식 제공), 공과금, 프로그램비, 케어/의료/간호비용, 청소/세탁/주 2회 목용 등 서비스 비용 포함
</td></tr>
<tr><td colspan="3">시설 사진</td></tr>
<tr><td colspan="3">   
  </td></tr>
</table>

○ 오감케어(시각, 청각, 후각, 미각, 촉각)에 따른 맞춤형 돌봄을 제공하여 다양한 서비스를 제공

- 스마트 케어서비스 : 실버가드, 스마트 기저귀 등
- 호텔식 생활지원서비스(식사, 택배수신, 청소, 세탁, 병원/관공서 동행)
- 문화/여가 서비스 : 체조, 레크레이션, 소근육 프로그램, 인지기능 유지 및 향상 프로그램, 음악/미술, 공연관람, 텃밭가꾸기 등
- 간호/재활 서비스 : 개인 건강관리, 인지기능 유지관리, 기본 신체기능 운동, 개인 맞춤형 재활운동

■ 양로시설 운영현황

○ 거주자 특성

- 월 생활비가 비싼 편으로 어느 정도 자산이 있는 고령자가 주요 대상
- 분당, 강남, 서초, 용인 인근 거주자들이 이주
- 외출은 자유이지만 거의 보호자 동행하에 병원, 외식 등이 이루어지며, 경증 치매자도 있어 혼자서 외출은 힘든 상황임

○ 운영 특성

- 원래 실버타운은 '건강상태'에 엄격하나 현재 유연하게 운영 중
- 정원 29명, 총 23룸, 3개층 규모로 각 층별 2인실 2개
- 각 층별 24시간 케어코디가 1명 상주(1층에 3명이 교대근무, 총 9명+1명(여유인력)=10명 근무)

  ※ 다른 지점은 케어코디가 보통 1인당 12명 정도이나 이곳은 1:1.5 바율

- 간호조무사 2명과 요양보호사 10명 근무
- 모든 전용/공용 공간에는 CCTV 설치(보호자 동의 구득), 전용공간의 경우 요구에 따라 가리는 경우 있으나 이 경우 사고의 책임소재는 없음
- 각 층별 공용거실에서 TV나 차를 마시는 등 공간활용도가 높음
- 식사 90식, 아침식사는 식당으로 이동하도록 유도하여 실시하고, 저녁은 각 층에 있는 공용거실에서 함께 식사. 내부 프로그램 참여도가 높은 편임
- 실버타운의 특성상 거주자와 보호자의 민원 대응이 어려운 점이 있음

4 중산층 고령자주택 개발방향 관련 의견조사

4.1 (공공) 고령자복지주택 담당자 의견[34]

1) 시설관리자 : 물리적 관리 및 운영 효율 중심

■ **중산층과 저소득층 간의 생활방식 및 인식 차이로 인한 갈등을 방지하기 위해 계층별 분리공급을 선호하며, 세대면적 확대와 같은 물리적 개선과 더불어 위급상황 대응을 위한 관리규약 개정, 적정 단지규모 및 관리인력 확보, 주거복지사 등 전문인력 배치를 통한 실무적 관리 효율성 확보를 강조**

○ (중산층 혼합거주) 중산층 버전의 고령자 주택 필요성은 인정하지만, 저소득층과의 혼합거주는 인식 차이와 생활 방식(고성방가, 음주 등)의 차이로 인해 무리가 있음. 갈등 방지를 위해 두 계층을 분리하여 공급하는 것이 더 바람직하다는 입장

- 고령자복지주택의 입주자격 확대 등으로 중산층의 입주가 가능해지더라도, 중산층은 인식 상 저소득층이 사는 곳에 들어오려고 하지 않는 경향이 있을 것이라는 의견이 대부분임

○ (입주대상) 공공에서 공급하는 중산층 주택의 타겟 대상에 대한 검토가 필요

- 국민임대주택 대기자가 현재 많은 상태로, 고령자복지주택에 들어오고 싶지만 소득이나 자산기준이 맞지 않는 사람들이 많음
- 자가 소유자는 입주하지 않을 경향이 높으므로 무주택자나 은퇴 후 소득이 애매한 차상위 계층을 주요 타겟으로 설정해야 함

○ (안전 및 관리 규정) 고독사 및 위급상황 대처를 위해 관리사무소가 마스터키를 보유할 수 있도록 관리규약을 개정해야 하며, 입주자간 마찰 유발, 난동 시 퇴거 조치 등 규정 마련이 필요

○ (주거복지사 활용) 입주자 만족도가 높은 주거복지사의 역할을 중요하게 평가하며, 이들을 위한 상담공간 등의 공간계획과 정부의 인건비 지원 필요성 강조

34) 3개 고령자복지주택 및 사회복지관 담당자 대상

- 고령자복지주택의 경우 주거복지사의 역할이 중요하고 만족도가 높아, 고령자주택 공급 시 전담인력 배치가 중요

○ (단지규모) 소규모 단지는 관리비가 비싸고 인근 단지와 통합 관리 시 인력이 부족해지는 문제가 있어, 관리에 용이한 적정 단지규모와 관리인력이 필요

○ (공간계획) 고령자 주택 공급 시 복지시설이 인접하여 공급될 필요가 있으며, 고령자 주택은 기본적으로 배리어프리 디자인을 적용하고 주택 및 방 크기가 현재보다는 좀 더 확대될 필요가 있음

- 고령자 복지주택과 복지관이 인접하여 공급되어 접근성이 좋고, 도움을 청할 사회복지사 등이 가까이 있다는 것이 장점
- 이웃 간 소통을 위한 로비 및 지붕이 있는 야외 휴게공간 등 어르신들이 집 앞에 나와서 이야기를 나눌 수 있는 휴게공간이 조성 필요
- 모션 감지기 등 위급상황 대응 설비 필요

○ (인식개선) 고령자 주택에 대한 거부감을 줄이기 위해 명칭 변경 등 이미지 개선 노력이 병행될 필요가 있음

[표 3-34] 고령자복지주택 시설관리자 의견 종합

중산층 혼합	• 저소득층과 중산층이 함께 어울려 사는 것은 무리가 있어 보임 • 공공에서 공급하는 중산층 주택의 경우 필요성은 인정되나, '중산층'의 개념 설정에 대한 검토 필요
관리 운영 측면	• 건강한 고령자와 돌봄이 필요한 고령자를 위한 차별화된 주거복지 필요 • 위급상황, 고독사 등의 안전사고에 대처할 수 있도록 관리사무소에서 키를 불출할 수 있도록 관리규약 개정, 입주자간 마찰 유발, 난동 시 퇴거조치 등의 규정 마련 필요 • 주거복지사의 역할이 중요(위험세대 발견, 상담을 통한 수요파악, 복지서비스 연계)하고 주민만족도도 높아 운영확대가 필요(인건비 등 정부의 지원 필요) • 소규모 주택단지의 경우 관리비가 비싸고, 인근 단지와 통합관리 시 관리인력이 부족한 문제
계획 측면	• 고령자는 거동이 불편한 경우가 많아 주택과 인접한 곳에 복지관 등의 시설이 함께 설치되는 것이 이용성과 접근성 측면에서 용이 • 고령자가 자유롭게 이용하고 휴식할 수 있는 지붕이 있는 야외공간 필요(고령자주택 입구 등 사람의 통행이 많은 곳 선호) • 커뮤니티시설, 복지관 등의 시설에서 소외되는 사람들을 위한 별도 휴식공간(예: 경로당) 필요 • 주거복지사가 활동할 수 있는 공간에 대한 先계획이 필요(상담 등 대응) • 모션 감지기 등 위급상황 대응 설비 필요 • 도농 고령자 등 지역 특성에 따라 수요가 다르므로 차별화된 계획 및 운영 필요 • 고령자들은 가지고 있는 짐이 많거나, 가족들의 방문이 있을 수 있어 너무 좁은 규모 비선호
기타	• 고령자 주택에 대한 인식, 거부감 개선방안 필요(이름 변경 등)

2) 사회복지 담당자 : 사회적 통합 및 서비스 중심

■ **사회적 낙인효과를 방지하고 건강한 사회구조를 형성하기 위해 중산층과 저소득층, 더 나아가 다양한 세대가 어우러지는 혼합거주 형태를 지향하며, 입주자의 연령별·소득별 욕구에 맞춘 다양한 서비스 선택권 부여와 의료기관 연계가 용이한 입지 선정을 중요시함**

○ (계층 및 세대 혼합) 중산층과 저소득층의 혼합거주를 낙인 효과를 방지하는 자연스러운 형태로 긍정 평가하는 경향이 높으며, 더 나아가 고령자 전용 주택보다는 청년, 신혼부부 등이 섞인 일반주택 형태가 집단적 우울감을 방지하고 건강한 사회구조를 형성한다고 생각

- 소득계층 별로 별도로 나눠진 주택형식이 더욱 낙인 효과가 뛰어나 두 집단이 함께 교류하기 힘들어질 것으로 판단됨
- 저소득층과 중산층이 함께 거주하는 데에는 무리가 없다고 생각하지만, 저소득층과 층산층이 평형·층으로 보이게 구분하는 등의 운영형태는 문제가 발생될 수도 있음
- 고령자만 거주하는 주택의 경우 일괄 대상을 중심으로 하는 서비스 제공 면에서는 편리할 수 있지만, 주택 내 입주자들의 고령화 및 건강악화, 장기입원 및 사망 등의 이슈는 이웃 간 사회적 관계 약화와 집단화된 우울감을 형성할 수 있는 문제가 발생
- 그러나 낙인감이 생기지 않는다면, 대상의 욕구를 빠르게 파악하고 그에 맞는 서비스 제공이 수월하기 때문에 여러 세대의 혼합보다 고령자의 특성을 살려서 운영되는 형태가 나쁘지 않다고 생각하는 의견도 존재

○ (서비스 제공) 중산층과 저소득층이 함께 거주하더라도 서비스 제공 측면에서는 무리가 없이 대응 가능하다는 의견임

- 사회복지 측면에서 별도 공급 서비스의 차별화보다는 중산층과 저소득층의 혼합거주 형태에서 다양한 서비스를 선택할 수 있는 선택의 폭을 넓혀주는 것이 바람직함
- 고령자들은 대부분 건강문제에 대한 관심과 고독사에 대한 불안감을 가지고 있어 관련 서비스 제공이 필수
- 연령별 맞춤 서비스 제공 : 초기 고령층(60대)은 일자리와 사회참여, 초고

령층(70~80대)은 건강관리 등 연령대별로 세분화된 욕구에 대응 필요

○ (중산층 고령자 욕구) 중산층 고령자의 경우에 교육서비스나 사회활동에 욕구가 높지만, 초고령화가 될 경우 인지, 정서, 사회적 관계 등의 욕구로 비슷한 양상을 보임

- 주로 일반(중산층) 고령자들은 취미/여가, 일자리에 대한 프로그램 참여가 주로 이루어지고 있으며, 즐거운 노년을 위한 여가생활을 위한 프로그램, 일자리 참여에 대한 수요가 있을 것으로 생각함

○ (복지관 병설) 고령자복지주택과 복지관이 인접하여 한 단지안에 건설되는 방식은 접근성이 높아 이용자의 편의성에 도움이 됨

- 복지관 운영금의 대부분은 보조금으로 이루어져 있어 지자체에서 모두 운영하기엔 어려움이 있음. 따라서 지역별로 규모가 있는 복지관이 있고 단지 내에는 입주민을 위한 프로그램을 운영할 수 있는 작은복지관 형태의 커뮤니티 공간의 활성화 부분이 좋을 것 같다는 의견도 존재
- 고령자주택 건설 시 입주자가 대부분 노인이다 보니 노인을 위한 프로그램 제공을 위해 노인복지관이 함께 지어지면 좋을 것으로 사료되나, 지역과의 상생, 세대 간 어울림 프로그램 등이 함께 진행되어야 함
- 복지시설 병설 시 복지시설 이용객을 고려한 주차장 계획과, 복지시설의 특성을 고려한 로비, 식당 등 공간계획 필요(계획 가이드라인 필요)

○ (의료/요양돌봄서비스 연계) 통합돌봄 서비스 연계가 중요하며 이를 위해 인근에 병원이 있는 입지가 필수적이며, 이는 장기요양 시설 진입을 늦추어 비용을 절감하는 효과가 있음

- 장기요양은 1인당 3~4천만원 소요되지만 통합돌봄은 1인당 800만원 이하가 소요되며, 장기요양으로 진입을 늦추는 효과가 있음
- 요양돌봄의 경우 전문기관이 운영 중으로 요양돌봄의 욕구와 대상이 높아지더라도 전문요양기관의 역할과 복지관의 역할은 구별된 서비스로 나뉘어질 것으로 생각되어 별도의 서비스 제공의 계획은 없지만, 서비스 연계는 증가할 것

[표 3-35] 고령자복지주택 사회복지관 담당자 의견 종합

중산층-저소득층 혼합거주	• 고령자 중산층과 저소득층의 혼합거주가 자연스러운 형태라고 생각하며, 소득계층 별로 별도로 나눠진 주택형식이 더욱 낙인 효과가 뛰어나 두 집단이 함께 교류하기 힘들어질 것으로 판단됨 • 중산층과 저소득층이 함께 거주하더라도 서비스 제공 측면에서는 무리없이 대응 가능 • 고령자만 거주하는 주택 형태보다 여러 계층(신혼, 대학생, 일반가족 가구 등)이 혼합된 일반주택의 형태를 통해 집단성보다는 다양성을 가진 형태가 건강한 사회구조를 형성할 수 있을 것으로 보임
고령자복지주택과 혼합건설 장점	• 고령자복지주택과 복지관이 인접하여 한 단지안에 건설되는 방식이 접근성이 높아 이용자의 편의성에 도움이 됨. 하지만 이로 인해 지역사회 복지관의 다양한 지역주민의 이용에는 연령별 이용률 등의 분포가 편중되는 단점이 있음
중산층과 저소득층 혼합 시 서비스 제공	• 두 계층(저소득층과 중산층)이 소득에 따라 분류되는 경우도 있지만 이는 지역사회 어느 곳에서도 일어날 수 있는 자연스런 현상으로, 여러 계층이 통합되는 경우 이를 완화할 수 있는 프로그램적 접근으로 보완하는 것이 유의미함 • 중산층 고령자의 경우에 교육서비스나 사회활동에 욕구가 높지만, 이 부분도 초고령화가 될 경우 인지, 정서, 사회적관계 등의 욕구로 비슷한 양상을 보임
초고령사회 대응 요양돌봄서비스 제공	• 요양돌봄의 경우 전문기관이 운영 중으로 요양돌봄의 욕구와 대상이 높아지더라도 전문요양기관의 역할과 복지관의 역할은 구별된 서비스로 나뉘어질 것으로 생각되어 별도의 서비스 제공의 계획은 없지만, 서비스 연계는 증가할 것
고령자주택 개발시 고려사항	• 통합돌봄을 위해 인근에 병원이 있어야 하며, 면 단위 등 의료 취약지는 입지적으로 부적절

4.2 (민간) 고령자 주거복지시설 담당자 의견[35)]

■ 중산층 고령자주택 필요성

○ (실속형 실버타운) 저소득층에게도 지원이 필요하지만 중산층이 이용가능한 실속형 공공 실버타운 필요

- 현재는 집에서 경로당을 이용하는 정도로 고령자의 노후 주거선택지가 부족한 상황으로 중산층 고령자주택을 개발하여 확대할 필요성 높음
- 초기에는 지역별 시범사업(3~5년 운영) 을 통해 평가 후 전국적으로 확산하는 전략이 필요(예 : 경기도, 대구경북 등 수요가 있는 곳)

35) 3개 노인복지주택 및 1개 노인양로시설 운영담당자 대상

- 공공이 선도하면 고퀄리티, 가격 경쟁으로 민간시장의 가격이 낮아지는 순기능 발생

■ 계층 및 세대 혼합거주

○ (혼합의 어려움) 중산층과 저소득층은 학력, 라이프스타일, 요구하는 서비스 수준이 확연히 다르기 때문에 섞이는 것이 힘들며 분리가 필요하다는 의견이 지배적임

○ (계층 내 갈등) 같은 중산층 내부에서도 교육수준이나 자산규모에 따라 계층이 나뉘는 현상이 나타날 정도로 고령층은 보수적이고 자존감이 높은 집단

- 100~200세대의 경우 커뮤니티 형성이 어려우나, 700세대가 넘으면 커뮤니티가 다양해져서 커뮤니티 진입과 적응이 용이한 장점이 있음

○ (세대통합의 한계) 이상적 모델이나 청년과 노인의 세대통합 역시 관리비 부담 차이와 운영관리의 전문성 문제로 인해 현실적으로 쉽지 않으며, 타겟이 명확한 입주자 구성이 더 바람직함

○ (자립수준 고려) 액티브 시니어, 돌봄이 필요한 고령자가 함께 거주하는 것에 대한 고려가 필요(액티브 시니어들은 요양원과 같은 분위기를 선호하지 않음)

■ 개발 측면

○ (사업성 및 입지 확보) 중산층 고령자 임대주택은 입지(지역)와 입주자의 지불능력(생활비)에 대한 고려가 매우 중요하며, 사업성 확보를 위한 운영 방안이 마련되어야 함. 특히 광역시 정도의 규모가 되어야 편의시설과 병원 연계가 가능해 사업성이 있음

- 실버타운은 국가나 지자체의 지원이 거의 없는 거주시설이기 때문에 투자와 운영비용 확보가 필요
- LH가 운영하더라도 생활비는 최소 100만원은 되어야 운영이 가능할 것
- 시골엔 고령자가 거의 혼자 살기 때문에 고립감, 소외감을 크게 느끼고 서비스 제공이 원활하지 못하므로, 중소도시 외진 곳에도 고령자 주택 필요

○ (적정 규모) 규모의 경제를 위해 700세대 정도의 대규모 단지가 유리하다는 의견과, 식당 운영의 편의성을 고려해 100~150명 정도가 적정하다는 의견이 공존

운영 측면

○ (안정적 운영) 초기 일정 운영수익을 보조하거나 마스터리스(Master Lease: 스스로 수익을 내는 구조) 방식을 검토하여 시설 운영의 지속가능성을 담보

- 노인복지주택과 달리 공공임대주택의 경우, 임차인대표회의 등 시설 운영 권한에 대한 법적 측면의 검토가 필요

○ (수익구조 다각화) 부대시설을 외부에 개방하여 수익화하거나, '기본(필수) 서비스 + 추가(유료) 서비스' 형태의 옵션형 서비스를 제공하여 운영 효율을 높일 필요가 있음

- 사업성 등을 고려하여 부대시설을 외부에 개발하여 수익화할 수 있는 방안이 필요하며, 이를 위해서는 일정 이상 규모의 시설 설치가 필요
- 공급자 측면에서 기본관리비 외에 옵션($+\alpha$) 형태로 서비스(빨래, 가사서비스 등)를 제공하는 것이 바람직함(서비스를 다 넣으면 고비용구조가 되어 입주자 부담이 커짐)

○ (식사 서비스의 핵심화) 고령자 주택에서 '먹는 문제' 해결이 가장 중요하며, 식당 운영의 안정성을 위해 의무식 운영이 필수적임. 다만, 비용절감을 위해 1일 1식(점심)만 의무화하는 방식도 제안

○ (안전/건강관리를 위한 모니터링) 건강한 고령자의 경우 모니터링만으로 충분하여, 주기적인 모니터링을 통한 건강 및 생활 관리와 지역 및 민간의 맞춤형 서비스를 연계해주는 서비스

○ (효율적 운영을 위한 관리규약)CCTV 설치 관련 보호자 동의, 위급 시 세대 진입, 퇴거요건 등의 조약 마련

○ (IT 및 기술 활용) 인건비 절감을 위해 AI 기술을 활용한 건강 모니터링 시스템을 도입하고, IT 기반의 운영 시스템 마련 필요

계획 측면

○ (세대면적 확대) 현재의 전용면적(약 10평)은 너무 좁으므로, 전용 12~14평 정도로 확대하고 방과 거실이 분리되는 구조가 필요

○ (안전설계 및 편의시설) 낙상 예방 디자인, CCTV 및 응급설비, 눈·비에 영향받지 않는 아케이드형 연결 통로 등 거동이 불편한 고령자를 배려한 동선 계

획이 필수

○ (특화공간) 세대 내 부족한 수납을 위한 개별 창고, 운동·음악·카페 공간 등의 커뮤니티 시설 계획 필요

○ (에너지 효율) 전기료 절감을 위해 옥상 태양광 설치 및 가전 빌트인이 권장

■ 실버타운 인식 및 제도개선 측면

○ (지역별 온도 차) 서울·경기권은 대중화되었으나 지방은 여전히 인지도가 낮아 국가 차원의 홍보와 인식 전환이 필요

- (새로운 주거 패러다임) 실버타운을 단순히 노인들만 모여 사는 곳이 아닌, 60세 이상만의 새로운 사회(커뮤니티)이자 건강수명을 늘려주는 의료복지 비용 절감의 대안으로 홍보 필요

○ (지역사회 상생) 노인전용시설을 넘어 지역주민이 함께 이용할 수 있는 시설을 포함함으로써 국민적 공감대를 형성해야 함

- 노인에게만 특화되어 제공되는 시설의 필요성에 대한 국민적인 공감대 형성을 위해, 노인시설 + α(지역사회가 함께 이용가능한 시설) 필요

○ (제도개선 건의사항) 노인복지주택 등이 활성화되어 고령자들의 주거 선택지를 확대할 필요가 있음

- 1) 지속가능한 운영을 위해 노인복지주택 운영 자격을 '운영 경험 5년 이상'으로 강화, 2) 노인복지주택에 대한 심의제도(건축심의·교통평가·운영심의·마스터플랜 등) 필요

- 노인복지주택 입주를 위해 기존 주택을 처분하는 것에 대한 부담감과 어려움이 존재하므로, 입주요건 완화 및 자산 유동화 방안 마련이 필요

4.3 전문가 의견[36)]

■ 타겟 설정 및 자산 유동화 지원

○ (중산층의 범위와 특성) 자산의 상당 부분(약 80%)이 부동산(주택)에 묶여 있어 가용 현금이 부족한 소득 6~7분위 계층을 주요 타겟으로 설정(자산 10억 정도)

36) 주택개발, 돌봄서비스, 금융, 주거복지 관련 전문가 4인 대상

- 65세 고령자 그룹 내 소득 기준으로 중산층을 정의하면 일반 중산층과의 갭 차이가 존재. 대부분의 고령자는 은퇴 후 소득이 거의 없어 일반 중산층의 하단에 속함
- 공공임대주택의 경우 중산층 고령자의 유입 방해요인은 소득기준보다 주택보유 여부, 가용 가능한 현금(금융자산) 부족의 문제일 수 있음. 소득기준 완화보다 자산을 현금화하는 방법을 강구하는 것이 나을 수 있음

○ (진입장벽 해소) 주택 보유자가 고령자 주택으로 이주할 수 있도록 기존 주택을 국가가 매수하여 청년에게 임대하는 교환체계나, 주택연금이나 보험을 활용해 월 100~150만 원 수준의 생활비를 충당할 수 있는 자산 현금화 시스템 구축

- 중산층 고령자는 수도권 기준 약 10억 원 내외의 자산(부동산 비중 80%)을 보유하고 있으나 실제 가용현금은 부족한 계층으로, 이들의 부동산 자산을 현금화하여 월 100~150만 원 정도의 운영비를 지불할 수 있도록 유도하는 것이 개발의 핵심(참고사례 : 서울시 중산층 고령자주택 월 70~80만원 수준의 서비스 비용 모델 검토)
- 임대주택 임대료 설정을 '보험(예 : 월 100만 원, 2년치를 확정형, 일시납입, 사망확률 고려)'의 성격으로 설계하는 방안 제안

○ (연령대별 차별화) 60대 '액티브 시니어'와 돌봄 수요가 본격화되는 70대 이상의 '후기 고령자'로 수요를 구분하여 접근할 필요가 있음

■ 주거모델 및 개발 규모

○ (적정규모 확보) 운영의 효율성과 '규모의 경제'를 위해 최소 100세대에서 300세대 이상의 규모로 개발하는 것을 권장

○ (세대통합형 모델) 고령자 전용단지보다는 청년 및 어린이가 함께하는 세대통합형(Social Mix) 개발이 이상적임. 어르신이 아이들을 돌보는 '상호 돌봄' 모델이나 단지 내 어린이집 배치를 통해 지역사회와의 연결성을 높일 수 있음

- 특별공급 50% 이상, 나머지 50% 소셜믹스

○ (테마 및 커뮤니티 중심 모델) 직업, 취미, 지인 중심의 동호인주택 형태를 도입하여 커뮤니티의 지속성을 보장하고, '중산층'이라는 명칭 대신 '돌봄, 안전, 편안한 생활' 등을 강조한 홍보 전략이 필요

- 건강 악화 시에도 계속 거주할 수 있는 '돌봄스테이' 개념의 도입

핵심서비스 구성

○ (핵심서비스) 식사서비스, 건강증진 서비스, 문화여가 서비스

○ (식사 및 건강관리) 식사서비스는 가장 핵심적인 요소로, 품질유지를 위해 직영 운영이 권장되며 일부 의무식 도입이 반드시 필요함. 단지 내 병원, 주간보호센터 등 의료·돌봄시설을 상가로 입점시켜 주상복합 형태로 공급하는 방안

○ (통합돌봄 체계) 단순한 주거관리를 넘어 임대관리, 건물관리, 돌봄관리, 임종케어를 아우르는 통합서비스가 제공되어야 함

- 건강한 상태로 입주하더라도 결국 돌봄이 필요해지는 시간적 차이를 고려한 설계가 필요
- 야간 시간대의 불안감을 해소할 수 있는 안전관리 시스템이 중요

전문운영 체계 및 지속가능성

○ (민간 전문운영사 참여) 개발 초기 단계부터 운영사가 시공사와 컨소시엄으로 참여하여 운영을 고려한 시설 설계와 기금 운용계획 수립이 필요

- (돌봄서비스 전문가) 사회복지법인보다는 수익창출 의지가 있는 민간 전문운영사가 운영을 맡아야 하며, 입주민 만족도나 건강점수에 따른 인센티브 제도를 통해 서비스 질을 관리해야 함
- (주택개발 전문가) 민간 위탁운영은 꼭 돌봄기관만이 가능한 것은 아니라고 보며 주택관리에 대한 지식이 필요하다고 판단됨(약 50여업체가 고령자주택 운영이 가능할 것으로 예상). 운영사는 임대관리업 등록이 필수이며, 커뮤니티 서비스 운영이 가능해야 함(시설관리(FM)는 별도)
- (통합임대관리) 마스터리스 방식을 통해 상가 수익(편의점 등)을 커뮤니티에 환원하는 선순환 구조를 구축

○ (운영비 확보 및 인센티브) 초기 1~2년의 운영 안정화 기간(마중물 기간) 동안 기금지원이 필요하며, 이후에는 임대료나 커뮤니티 이용료 등을 통해 자생할 수 있는 구조를 만들어야 함

- 가장 난이도가 높은 것은 공통 사용료 부과(입주자 반발이 높음), 난이도가 낮은 것은 기금지원(시공사 공사비에 일정 부분 설정)

5 소결 및 시사점

1) 국내 고령자 주거정책 및 주택공급 현황

■ 최근 다양한 고령자 주택의 공급확대 및 중산층 고령자를 위한 주거모델 도입 등 다양한 정책을 추진 중이나, 국내 고령자 주택시장은 절대적인 공급량이 부족하고 저소득층 대상의 공공임대와 고소득층 대상의 고급 실버타운으로 시장이 양극화되어 있어 중산층이 선택할 수 있는 실속형 주거 대안이 부재

○ 국내 고령자 주거정책은 과거 빈곤노인 구제 중심에서 고령사회 진입에 따라 '노년기 주거안정'과 '지역사회 기반 통합돌봄(Aging in Place)'을 중시하는 방향으로 발전해 왔으며, 최근 '시니어 레지던스 확대방안(2024)'을 통해 정책 사각지대였던 중산층 고령자까지 지원 대상을 명시적으로 확장하고 있음

- 고령자 주택공급은 지역사회 통합돌봄 연계, 세대통합형 계획, 지역상생, 중산층 대상 확대, 민간 활성화 등의 방향으로 추진되고 있음

○ 현재 국내 고령자 주거모델은 저소득층을 대상으로 한 공공임대(고령자복지주택)와 고소득층을 위한 고급 민간시설(노인복지주택)로 시장이 양극화되어 있어 중산층이 선택할 수 있는 실속형 주거 대안이 부재

- 현행 공공임대주택은 소득 및 자산기준에 따른 엄격한 입주요건으로 중산층 고령자는 배제되는 경우가 많으며, 민간 고령자 주거시설(실버타운, 실버스테이 등)의 경우 가격 부담으로 접근성이 낮음. 실버스테이 등 민간협력형 신규 모델은 정책 초기단계

> ✓ 공공부문 : 고령자복지주택(주택+복지시설 복합), 고령자 매입임대주택, 특화형 매입임대(공동체 주택) 등 운영·공급
> ✓ 민간부문 : 노인복지법에 근거한 노인복지주택(실버타운), 양로시설, 노인공동생활가정 등 운영·공급
> ✓ 신규 도입 모델 : 중산층 대상 기업형 장기임대주택인 '실버스테이'와 헬스케어 리츠를 활용한 주택공급 추진 중

○ 2023년 기준 고령자 전용 주거시설(고령자복지주택+노인복지주택) 공급률은 전체 고령자 가구 및 인구 대비 부족한 상황

2) 주요 주거사례 및 관련 전문가 의견조사 결과

○ 고령자복지주택은 저렴한 주거비와 복지관 등과의 결합으로 서비스 근접성이 높아 저소득 고령자의 주거안정에 기여하고 있으나, 중산층 고령자를 위한 주거모델로서는 한계가 있음

[표 3-36] 국내 고령자 주거사례 및 관련 전문가 의견조사 시사점

고령자복지주택 특성	• 사회복지관이 단지 내 병설되어 서비스 접근성이 우수하며, 주거복지사 배치를 통해 주거상담과 복지서비스를 제공하는 장점 • 저소득층과 중산층 혼합거주는 어려움(서비스 수요, 라이프스타일이 상이) • 10평 내외의 좁은 면적과 소규모 단지의 관리비 부담은 개선이 필요한 요소
민간 노인주거시설 특성	• 컨시어지/식사/가사지원/건강관리/문화여가 등 다양한 서비스 제공 • 사이언스 빌리지 : 특정 그룹(과학기술인)을 대상으로 하며, 자산 여력이 있는 중산층에게 적합한 의무식(1일 3식)과 풍부한 커뮤니티 시설을 제공, 일시납지불 시 생활비 할인 • 용인 스프링카운티 : 대단지 브랜드 아파트와 노인복지주택의 결합사례로, 의료시설(용인 세브란스 병원)과의 물리적 연계가 강점
공통사항	• 배리어프리 디자인, 적용 안전설비 설치 • 고령자주택은 모두 생애 마지막까지 거주하는 곳 • 일상생활 관련 지원 수요가 가장 많음
개발 시 고려사항	• 병원과 근접, 대중교통 혹은 셔틀버스 운영 등 이동 편의성 • 연령별 차별화된 서비스(60대 일자리/여가, 70대 건강/돌봄) • 관리비, 사업성 등을 고려한 단지규모 산정 필요 (최소 100~150세대, 300세대 정도) • 고령자주택에 대한 이미지 개선(네이밍, 홍보 등을 통한 인식전환) • 퇴거, 위급상황 관리 관련 운영관리규약 필요 • 통합돌봄 연계 필요, 요양서비스 제공방안 검토 • 전문 운영기관의 위탁운영 필요 • IT 기술을 활용한 주거지원 방안, 외부공간 비상벨 설치 • 부대시설의 경우 입주자 전용이나 외부 개방으로 수익화 방안 • 식사서비스는 의무식 운영 필수 • 전용면적 최소 12~14평, 분리형 원룸 혹은 1DK 형태 • 필요 시설은 운동, 취미실, 주동 출입구 주변 로비, 라운지 등의 커뮤니티공간 • 에어컨 등 냉난방기 필수, 옥상 태양광 설치 등 • 도심에서 멀지 않은 중소도시에도 필요 : 공공에서 전략적으로 지역별 시범사업 운영 후 평가하여 전국적으로 확산 필요 • '기본(필수) 서비스 + 추가서비스(유료)' 선택적 제공 • 1주택자를 인정해 주는 방법에 대한 검토 필요 • 세대공존형 모델 : 두 계층의 시너지 효과 • 초기 1~2년의 운영 안정화 기간(마중물 기간) 동안 기금지원 등이 필요하며, 이후에는 임대료나 커뮤니티 이용료 등을 통해 자생할 수 있는 구조 구축

○ 소위 실버타운으로 불리는 민간중심으로 공급되고 있는 노인주거시설은 다양한 서비스를 제공하고 있으나 고비용 구조로 일반 중산층 고령자가 선택하기에는 부담이 있음

○ 국내 사례 관리자, 운영자 등은 중산고령자주택에 대한 필요성에 공감하고 있으며, 공공주택의 대상계층 수준(중산층 or 하위중산층), 서비스 수준(식사 서비스 필수), 세대통합 및 요양서비스 연계 필요성 등에 대해 언급함

3) 시사점

■ 공공영역 중심의 중산층 고령자를 위한 주거모델 개발 및 공급 필요성

○ 기존 공공 고령자 주거정책은 주로 생계급여 수급자나 취약계층 중심으로 설계되어 있어, 중산층을 포괄하지 못하는 한계

○ 또한, 민간 부문에만 의존할 경우 공공의 책무성과 형평성 확보에 한계가 있으므로, 공공영역이 주도적으로 중산층 고령자를 위한 실현가능한 주거모델을 개발하고, 정책 실험과 안정적 공급 체계를 마련해야 함

○ 민간 공급모델과 공공모델이 역할을 분담할 수 있도록 이중 트랙 전략 수립

○ 아직까지 상대적으로 정책 사각지대에 놓인 중산층 고령자에 대한 주거지원이 미흡한 상황으로, 유동성이 낮고 소득이 제한적인 중산층 고령자의 자산·건강·생활 특성을 반영한 주거지원 정책 필요

■ 중산층 고령자 주거모델 개발 방향에 대한 시사점

○ 사업성 및 입지 확보

- 중산층 고령자 임대주택은 입지(지역)와 입주자의 지불 능력(생활비)에 대한 고려가 매우 중요하며, 사업성 확보를 위한 운영 방안 마련이 필요
- 운영의 효율성과 '규모의 경제'를 위해 적정 규모(최소 100세대에서 300세대 이상, 대단지 : 700세대 이상)로 개발 필요

○ 서비스 수준의 차별화와 선택권 부여

- 단순 주거 제공을 넘어 식사 서비스(의무식 혹은 1일 1식)와 건강 모니터링이 핵심 서비스로 포함되어야 함

- 기본 관리비 외에 가사지원, 재활 등은 개인이 선택하여 추가지불하는 옵션형 서비스 모델이 적합
- 통합돌봄서비스와의 연계 필요

○ 고령자 전용 모델 및 세대통합·지역상생 모델

- 고령자 전용단지의 폐쇄성과 사회적 낙인효과를 방지하기 위해 세대통합형(Social Mix) 개발을 지향
- 단지 내 부대시설을 지역주민에게 개방하여 수익을 창출하고 활기찬 커뮤니티를 형성하는 전략이 필요(부대시설 설치 및 운영 비용 지원 필요)

○ 물리적 환경의 상향 표준화

- 중산층의 요구를 반영하여 전용면적을 최소 12~14평(분리형 원룸 또는 2룸)으로 확대하고, 배리어프리 설계를 기본으로 하되 개인 수납을 위한 개별 창고와 소통을 위한 라운지 공간을 강화해야 함

○ 전문 운영체제 구축

- 서비스의 질과 지속가능성을 위해 전문지식을 가진 민간 전문운영사의 위탁운영 검토
- 위탁운영 시 초기 1~2년의 운영 안정화 기간(마중물 기간) 동안 기금지원이 필요하며, 이후에는 임대료나 커뮤니티 이용료 등을 통해 자생할 수 있는 구조를 만들어야 함(마스터리스 방식을 통해 상가 수익(편의점 등)을 커뮤니티에 환원하는선순환 구조 등)
- 특히 IT 기술(AI 안부확인 등)을 활용해 운영 인건비를 절감하고 관리 효율을 높이는 방안이 고려되어여 함

○ 자산 유동화 연계형 모델 도입

- 중산층 고령자는 부동산 자산은 있으나 가용 현금이 부족한 '자산빈곤층' 성격이 강하므로, 기존 주택을 처분하거나 주택연금·지자체 매입/전대 제도와 연계하여 안정적인 생활비를 확보하면서 공공임대주택에 입주할 수 있는 금융 프로그램 설계가 필수적임

[표 3-37] 국내 노인주거시설 현황표 (출처 : 이한세, 실버타운 사용설명서, 2024 참조하여 보완)

시설명	위치	형태	대표 평수	입주 보증금/ 매매가	관리비	의무식 식비	월 비용	월간 의무식 수	의무식 단가	공과금	월 생활비	형태	형태 2	부대 시설	컨시어지 서비스	대중교통 편의성	의료시설 접근성	주변 의원 및 병원	돌봄 시설 접근성	입주 (입소) 년도	운영법인	세대수
공주원로원	공주	임대	15	9,000	127	관리비에 포함	127	90	관리비에 포함	관리비에 포함	127	임대형	저가	B	B	C	C	없음	A	2005	한국장로교회 복지재단	220명
김제부영실버아파트	김제	임대	23	4,100	15	의무식 없음	15	0	3500	관리비에 포함	47	임대형	저가	C	C	C	C	없음	C	2000	부영건설	150
내장산실버아파트	정읍	임대	28	4,100	41	의무식 없음	41	0	3000	관리비에 포함	68	임대형	저가	C	C	C	C	없음	C	2008	지성건설, 정읍시	147
노블레스타워	서울	임대	22	42,000	148	41	189	45	9100	7	237	임대형	고가	A	A	B	B	노블레스부속의원	B	2007	백마건설	239
더시그넘하우스강남	서울	임대	31	56,000	167	66	233	60	11000	9	275	임대형	고가	A	A	B	C	없음	A	2017	㈜도타이	230
더시그넘하우스청라	인천	임대	22	33,200	133	66	199	60	11000	7	239	임대형	고가	A	A	B	C	없음	A	2024	㈜도타이	139
더클래식500	서울	임대	56	100,000	428	30	458	20	15000	17	580	임대형	최고가	A	A	A	A	건국대학교병원	C	2009	학교법인 건국대 / 건국 AMC	380
동해약천온천실버타운	동해	임대	24	15,000	150	관리비에 포함	150	90	관리비에 포함	7	157	임대형	중가	A	B	C	C	없음	C	2005	사회복지법인 대진복지재단	146
마리스텔라	인천	임대	24	25,000	125	36	161	45	8000	7	204	임대형	중가	A	A	B	A	국제성모병원	B	2014	인천교구천주교회 유지재단	264
미리내실버타운	안성	임대	21	10,000	149	관리비에 포함	149	90	관리비에 포함	관리비에 포함	149	임대형	중가	C	B	C	B	대건효도병원	B	2001	오로지 사회복지법인	240
사이언스빌리지	대전	임대	25	11,000	75	48	123	60	8000	8	155	임대형	중가	A	B	B	C	없음	C	2019	과학기술인공제회	240
삼성노블카운티	용인	임대	50	64,000	350	85	435	90	9400	15	450	임대형	최고가	A	A	B	B	삼성노블카운티의원	A	2001	자체법인생성	555
서울시니어스가양타워	서울	임대	25	46,421	165	51	216	60	8500	8	250	임대형	고가	A	A	A	B	행복한의원	A	2007	서울시니어스타워㈜	350
서울시니어스강남타워	서울	임대	24	35,378	165	51	216	60	8500	7	249	임대형	고가	A	A	B	C	없음	B	2015	서울시니어스타워㈜	95
서울시니어스고창타워	고창	임대	20	16,000	21	26	47	30	8700	6	106	임대형	저가	B	B	C	A	석정웰파크병원	C	2017	서울시니어스타워㈜	539
서울시니어스분당타워	성남	임대	25	32,500	154	59	213	60	9800	8	250	임대형	고가	A	A	B	A	분당서울대병원	B	2003	서울시니어스타워㈜	254
수동시니어타운	남양주	임대	16	3,500	70	50	120	90	5600	5	125	임대형	저가	C	C	C	B	수동연세요양병원	C	2003	서복교회 재단	130
월명성모의집	김천	임대	15	6,600	88	관리비에 포함	88	90	5000	관리비에 포함	88	임대형	저가	C	B	C	B	월명성모의원	A	1999	바로오복지재단	100
유당마을	수원	임대	20	21,400	230	관리비에 포함	234	90	관리비에 포함	8	238	임대형	고가	A	A	B	B	유당부속의원	A	1988	빛과소금	236
일붕실버랜드	의령	임대	10	-	110	관리비에 포함	110	90	관리비에 포함	관리비에 포함	110	임대형	저가	C	B	C	C	없음	B	1996	일붕복지관	133
청심빌리지	가평	임대	22	10,000	121	50	171	60	8300	7	203	임대형	중가	A	B	C	A	HJ매그놀리아 국제병원	C	2005	사회복지법인 청심복지재단	155
케어닥배곧신도시점	시흥	월세	7	1,000	300	관리비에 포함	300	90	관리비에 포함	관리비에 포함	300	임대형	중가	C	A	B	C	없음	A	2023	자체법인생성	89
KB 평창카운티	서울	월세	25	3,000	335	60	395	60	10000	8	433	월세형	중가	A	A	B	C	없음	C	2023	KB골든라이프	164
흰돌실버타운	부산	임대	25	12,300	117	25	142	45	5600	8	175	임대형	중가	B	B	B	B	흰돌의원	B	2000	사회복지법인 로사사회봉사회	291

Ⅳ 국외 고령자 주거정책 및 주거사례

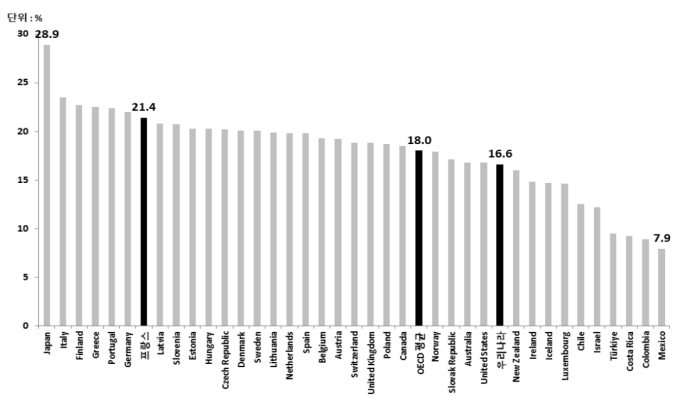
Key Point
- 국외 고령자 주거정책 및 주거사례 분석을 통해 국내 시사점 도출
- 분석 대상 국가는 1) 프랑스, 2) 홍콩, 3) 싱가포르, 4) 일본

1 프랑스

1.1 고령화 현황[37)]

■ **프랑스는 세계 최초로 고령화사회(1865년 : 고령화율 7%)에 진입한 국가이지만 고령화 속도는 느린 편으로, 그 후 114년 후 고령사회(1979년 : 고령화율 14%)에 도달하고 39년 후인 2018년에 초고령사회(고령화율 20%)에 진입함**

○ 2021년 기준 프랑스의 65세 이상 고령자 인구 비중은 21.4%로 OECD 회원국의 평균(18%)보다 높은 수준임[38)]



주: 국가의 이용 가능한 가장 최근 자료(2021)로 구성
자료) OECD Health Data 2021

[그림 4-1] OECD 회원국의 65세 이상 인구비중
출처 : 이수연 외, 전게서, 2022

37) 고령자와 가정 소득 프랑스 사회 지원과 조치, DREES, 프랑스 연대 및 보건부, pp.72-76, 2022
38) 이수연 외, '2022년도 주요국의 건강보장제도 현황과 정책동향' 제4권 프랑스, 건강보험연구원, 2022

○ 2024년 1월 기준 프랑스의 60세 이상 고령자 인구 수는 18,987,313명으로, 전체 인구의 27.7%를 차지하고 있음

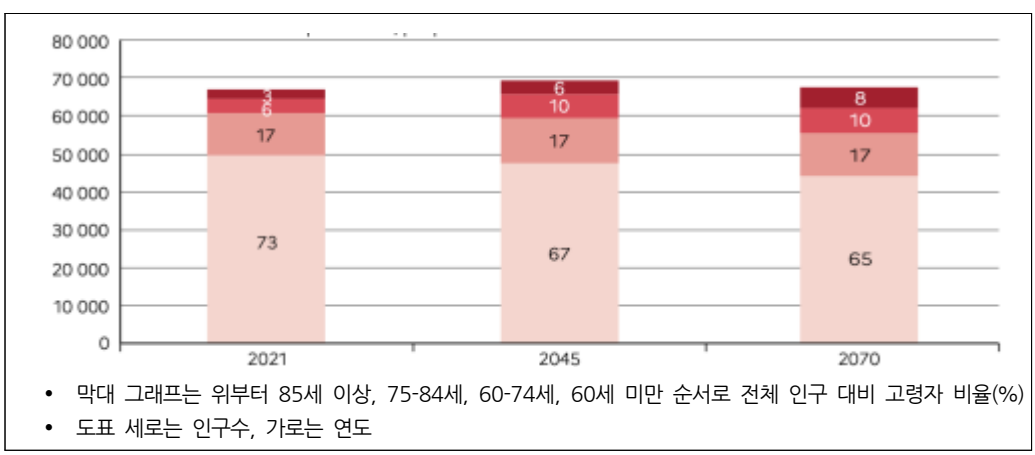
[표 4-1] 2024년 프랑스 고령인구 수 및 전체 인구 대 고령인구 비율(%)

연령대	여자	남자	총합
60-64	2,213,934명 (6.3%)	2,047,909명 (6.2%)	4,261,843명 (6.2%)
65-69	2,090,365명 (5.9%)	1,840,941명 (5.6%)	3,931,306명 (5.7%)
70-74	1,998,902명 (5.7%)	1,689,087명 (5.1%)	3,687,989명 (5.4%)
75 이상	4,248,287명 (12.0%)	2,857,888명 (8.6명)	7,106,175명 (10.4%)
총합	10,551,488명(29.9%)	8,435,825명(25.5%)	18,987,313명(27.7%)

출처 : 프랑스 통계 및 경제 연구소(INSEE) 2024년 1월 1일 기준[39)]

○ 장래 인구 예측을 보면, 2019년과 2070년 사이에 60세 이상 고령자 인구가 약 31% 정도 증가할 것으로 예상되며, 전체 인구 대비 비율은 2045년에 33%, 2070년에는 35% 정도까지 늘어날 것으로 전망됨

- 특히, 2019년에는 9%였던 75세 이상 고령자가 2070년에는 전체 인구의 18%(1,210만 명)에 달할 것으로 예상되고 있음



- 막대 그래프는 위부터 85세 이상, 75-84세, 60-74세, 60세 미만 순서로 전체 인구 대비 고령자 비율(%)
- 도표 세로는 인구수, 가로는 연도

[그림 4-2] 2021년 프랑스 고령자 인구 분포도와 2045, 2070년 예상 비율
(출처 : 2021년 프랑스 경제 및 통계 연구소(INSEE), 2021-2040년 시나리오)

■ **고령자의 주거형태를 살펴보면 고령자의 대다수인 96%가 일반 가정에서 독립적으로 거주하며, 나머지 4% 정도는 자립주택과 같은 양로원 형태의 시설에 거주하고 있는 것으로 나타남**

39) https://www.insee.fr/fr/statistiques/2381474#figure1_radio2

○ 60세 이상 고령자의 59%가 부부 혹은 커플로 거주 중이며, 혼자 사는 경우가 30%, 자녀 등 동거인이 있는 경우가 7% 정도임

- 독립생활이 불가능한 평균 연령은 83세로 연령대가 높아질수록 시설 거주 비율이 증가하며, 85세 이상 고령자들은 시설에서 거주하거나 자신의 집에서 혼자 살 가능성이 높음

[표 4-2] 프랑스 2019년 기준 60세 이상 고령자의 연령대별 주거형태 분포도

		가정 외 시설거주	독거	부부 및 커플	자녀 등 동거인이 있는 경우	총합	연령별 비율(%)
인구수(천 명)		740	5,210	10,321	1,150	17,422	
비율(%)	60-64세	1	23	68	8	100	24
	65-69세	1	25	68	6	100	23
	70-74세	2	27	66	5	100	18
	75-79세	3	32	60	6	100	13
	80-84세	6	39	49	7	100	11
	85-89세	13	46	33	8	100	8
	90-94세	27	46	18	9	100	4
	95세 이상	43	39	8	11	100	1
	총합	**4**	**30**	**59**	**7**	**100**	**100**

출처 : 2019년 프랑스 경제 및 통계 연구소(INSEE) 인구조사

1.2 고령화 대응 정책

■ 고령화 대응 법률

○ 2015년 12월 '고령화에 대한 사회적응에 관한 법률(ASV법)[40]'을 제정하여 좋은 조건에서 노후를 보낼 수 있도록 지원하고 있음

○ 2024년 4월에는 '건강한 고령화와 자립이 보장되는 사회구축을 위한 법률(Mesures pour bâtir la société du bien viellir et de l'autonomie)[41]을 공표하여 자립성 상실 방지 정책에 대한 지침을 정의함

■ 고령자의 자립을 위한 사회보조금 지원

○ 고령자 자립수당(Allocation personnalisée d'autonomie, 이후 APA)

40) Loi d'adaptation de la société au vieillissement 이후 ASV법

41) Loi du 8 avril 2024 portant mesures pour bâtir la société du bien-vieillir et de l'autonomie

- 일상생활에서 도움이 필요한 60세 이상 고령자를 대상으로 하는 지방자치단체 재원 기반의 돌봄급여[42)]
- 고령자가 요양시설에 바로 들어가지 않고 최대한 자택에서 생활을 유지할 수 있도록, 돌봄·간호·가사지원·주택개조 등 '자립지원 서비스 계획(Plan d'aide)'을 수립하고 그 비용을 지원하는 것이 목적
- APA의 고령 수급자는 약 120만 명으로 이 중 60%는 집에서, 40%는 자립주택(Résidence autonomie, 이후 RA) 등의 시설에서 생활함[43)]

고령자를 위한 주택 재정지원[44)]

○ 맞춤형 주택 지원(Aide personnalisée au logement, APL)

- 자립주택(RA) 운영자가 국가 인증을 받은 경우, 자립주택(RA) 입주허가를 받으면 맞춤형 주택 지원금을 받을 수 있음(월세와 관리비에만 적용됨

[표 4-3] 프랑스 고령자를 위한 주택 재정지원

구분	내 용
맞춤형 주택 지원금 (APL)	• 가족수당 금고(CAF, Caisse d'Allocations Familiales)를 통한 주거보조금 • 부양가족이 있거나 장애가 있는 60세 이상의 고령자를 위해 설계된 지원금의 형태 • 개인이 자택에 거주하든 EHPAD와 같은 의존 고령자시설에 거주하든 부양 관련 비용을 충당하는 데 도움을 줌 • 저소득층이 대상이며, 주로 보조금을 받는 주택(APL 인증 시설)에 대해 지원함 • 세입자나 집 소유자나 모두 지원을 받을 수 있음 • 가구 소득, 가족 구성 및 거주지에 따라 자격 기준이 상이함 • 주택형태에 따른 지원이라 지자체와 임대료 규제에 대한 계약을 체결한 주택이 대상
사회 주택 수당 (ALS)	• 사회주택 수당(ALS)은 APL(맞춤형 주택 지원금) 또는 ALF(Allocation logement familial 가족 주거 수당, 가장 일반적인 주거 지원금)에 해당되지 않는 사람들을 위한 기본 지원금으로 청소년, 학생, 노인 또는 장애인, 자녀가 없는 가정을 대상으로 함 • APL과 달리 임대계약이 적용되지 않는 숙박시설에 대해서도 신청이 가능하며, 신청 기준은 가구 소득, 가족 구성, 주거시설 수준에 따라 다름. 주로 의탁 가정에서 생활하는 세입자들의 임대료를 줄이는 데에 도움을 줌
주거를 위한 사회 지원금 (ASH)	• 지방정부(Département)를 통한 사회복지비용 지원으로, 고령자 또는 부양가족의 주거 및 간병과 관련된 다양한 경비를 포괄하여 지원함 • 지원대상자는 숙박비보다 소득이 낮아야 하며, 연령 및 거주 요건을 충족해야 함 • 지자체마다 ASH 자격에 관한 자체 규정이 있고 지방의회의 승인으로 지원금을 지급함

42) 한국의 장기요양보험 재가급여 + 일부 현금급여가 합쳐진 개념과 유사

43) AGGIR 척도(1~6등급) 중 1~4등급에 해당하면 APA 대상으로 선정가능

44) APL은 주택, ALS, ASH는 지원대상자를 기준으로 한 사회복지 보조금임. 중복수령 가능

○ 사회주택 수당 (Allocation de logement sociale, ALS)

- 자립주택 거주자가 맞춤형 주택 지원 승인을 못 받는 경우 지급됨

○ 주거를 위한 사회 지원(Aide sociale à l'hébergement, ASH)

- 실제 소득이 월세와 관리비보다 낮은 경우 ASH를 요청할 수 있으며, 자립주택이 ASH 승인을 받은 경우 혜택을 받을 수 있음
- 해당 부서는 ASH 신청을 받으면 고령자의 부양가족 상황을 판단해 지원 여부를 결정

사회주택(HLM) 지원

○ 자택에서 생활하는 고령자가 거주지 변경을 원하는 경우, 자신의 건강상태에 맞는 적당한 비용의 일반 사회주택(HLM) 신청이 가능함[45)]

- 고령자가 특별한 편의시설이 필요한 경우, 지팡이나 휠체어 사용, 올라갈 수 있는 계단 수, 특정 장비에 대한 요구사항(문턱 없는 샤워기, 엘리베이터, 비디오폰 등) 및 장애에 적합한 편의시설 요청에 대한 보충 정보를 기입해야 알맞은 주거의 신청이 가능
- 사회주택 신청 웹사이트에서 양식을 다운받거나 온라인으로 신청 가능

○ 이미 사회주택에 거주하고 있는 경우에도 고령으로 특별한 시설이 필요한 경우 다른 사회주택으로 이전이 가능함

- 건물에 엘리베이터가 없고, 올라갈 수 있는 계단 등이 없어 주택 접근이 불가능한 경우, 임대료가 너무 비싸지는 경우
- 턱이 없는 샤워실, 문 넓히기 등 주택의 내부 개조공사 진행이 불가능한 경우
- 주거면적이 고령자가 관리하기에 너무 큰 경우. 특히 사회주택 신청자가 많은 파리의 경우 작은 면적으로 이사하기를 원하는 경우 이사를 지원하고, 새 거주지 임대료를 이전과 비슷하거나 더 낮은 수준으로 보장함

45) https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/autres-solutions-de-logement/emmenager-dans-un-logement-social

■ 주거교환 시스템

○ Immobilière 3F 사회주택 공급회사의 경우, 가족 수에 적합한 거주지를 확보하기 위해 입주자 사이에 주거교환시스템을 마련함

- 오트 사보아(Haute-Savoie) 지역의 사회주택 연합(Union sociale de l'habitat, USH)에서는 모든 HLM 사회주택 거주자를 대상으로 온라인 주택교환 사이트[46]를 운영하고 있음
- 자신이 원하는 조건(현재 자신의 거주지에 대한 설명과 찾고 있는 주택에 대한 설명 등)들을 온라인 사이트에 입력하여 요청이 일치하면 직접 세입자들끼리 연락이 가능함
- 양측이 동의하면 사회주택 관리기관에 연락하여 거주지 교환 준비

1.3 프랑스의 고령자 주택 현황

■ 프랑스의 고령자 주택은 크게 공영 임대방식의 '자립주택(RA)'과 민간에 의해 운영되는 '시니어 서비스 주택(Résidences services seniors, RSS)'으로 구분

[표 4-4] 프랑스 고령자 주거시설 종류

구분	자립주택 RA	시니어 서비스 주택 RSS	의존 고령자시설 EHPAD	장기 요양시설 USLD
특징	건강 상태가 양호한 고령자들이 거주 근린시설과 교통이 좋은 곳	개별 공간에서 공동 생활 서비스를 제공 높은 수준의 시설과 서비스	독립 생활이 불가능한 간호가 필요한 고령자 시설	치료와 생활 도움이 필요한 고령자 시설
공급 및 관리	공영임대 공공 및 비영리 기관	민간업체 개인소유	지자체	지자체
공간 구성과 규모	개인 숙소, 공동 생활 공간, 구내 식당과 활동 공간 저층 공동주택	개인 아파트 공동활동 공간 저층 아파트 단지	1, 2인실, 다인실 등 다양함	개인실
주요 서비스	일상 행정부터 식사, 세탁 서비스 24시간 보안 활동 프로그램 제공	호텔, 식사 서비스 등 개별 신청	24시간 의료지원	24시간 대기 의료지원 의료시설 연계 식단제공, 세탁서비스
사회 지원	APL, ALS, ASH	APL, 가정관리, 연금기금, 가사 지원, 원격서비스, 주택 지원금 등	APL, ALS, ASH	시설에 따라 사회지원 가능 치료비는 국가보험에서 지원

46) 온라인 주택교환 사이트 : echangeonsnoslogements74.fr

○ 지속적인 의료서비스가 필요한 경우는 '의존 고령자시설(Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, EHPAD)'과 '장기 요양시설(Unités de soins longue durée, USLD)'을 이용

○ 이밖에 자택에서 노후생활을 보내는 경우 상황에 맞는 서비스를 제공하는 재택케어(Maintien à domicile), 자격증을 갖춘 간병인을 통한 위탁보호(Accueil familial), 개인공간과 공동공간을 결합한 형태의 공유주택 그리고 고령자와 학생들의 공동거주를 통한 세대공유(Colocation intergénérationnelle entre seniors et étudiants) 등의 형태가 있음

○ 240만 명의 75세 이상 노인이 자택에서 혼자 거주 중이며[47], 2019년 기준 73만 명의 노인들이 고령자를 위한 주거시설을 이용하고 있음[48]

자립주택(Résidences Autonomie, RA)

○ 과거 Foyers logement senior라는 이름으로 1950년대부터 운영되어 온 고령자 전용 공동주택으로, 60세 이상 독립 또는 반독립 고령자 등 자립생활이 가능한 사람을 위한 주택 유형으로 의료서비스는 포함되지 않음

- 개인 숙소, 공동생활을 위한 공용공간, 구내식당과 활동공간 등을 제공하며, 다른 유형의 시설보다 비용이 저렴한 편임
- 공공 혹은 비영리사업으로 운영되나 일반 공공임대 사회주택과는 구별됨

※ 파리 시내 자립주택의 경우 스튜디오 평균 월세가 400~600유로(약 60~90만원[49]) 정도이나, 민간 시니어 서비스 주택의 경우는 776유로(약 116만원)임[50]

시니어 서비스 주택(Résidences services seniors, RSS)

○ 기본 생활서비스를 받으면서 독립성을 유지하고 싶은 고령자들을 위한 시설

- 개별 아파트에서 생활하며 식사, 청소 등의 다양한 서비스와 안전한 환경을 제공하며, 일반적으로 자립주택보다 높은 수준의 시설과 서비스를 추구
- 방 2개 주택의 평균 월세는 약 1,850유로(약 277만원)로 거주지와 포함

47) https://www.insee.fr/fr/statistiques/4478728?sommaire=4476925

48) 고령자 주거시설 거주자의 평균 연령은 88세이며, 시설 노인의 80%는 '의존 고령자시설(EHPAD)'이나 '장기 요양시설(USLD)'에 거주하고 있음. https://drees.solidarites-sante.gouv.fr/sites/default/files/2022-07/er1237.pdf

49) 2024년 12월 12일 기준환율

50) https://www.cettefamille.com/les-residences-seniors-a-paris

된 서비스에 따라 월 1,300~2,540유로(약 194~380만원)까지 다양함

※ 예) 파리 15구 시니어 서비스 주택 : 월세 1,600~2,300유로(약 240~344만원), 그 외 1,100~1,200유로(약 164~180만원)의 서비스 요금이 따로 부과될 수 있음[51)]

의존 고령자시설(Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes, EHPAD)[52)]

○ 60세 이상의 간호가 필요한 고령자를 위한 시설로, 자율성을 상실해 독립생활이 불가능한 고령자를 대상으로 24시간 대기하는 의료서비스와 각각 병증에 따른 돌봄서비스를 제공하며 체류기간 전체에 대한 행정 관리 서비스를 제공[53)]

- 호텔 리셉션 서비스, 욕실과 화장실이 있는 객실 제공과 그에 따른 관리 및 청소, 공용 구역 유지관리 및 청소, 건물, 기술 설비 및 녹지 유지 관리, 개인 텔레비전, 전화, 인터넷 접속 서비스, 식사 및 간식 서비스, 세탁 서비스 등 모든 숙박 관련 서비스 제공
- 평균 50~120명의 인원을 수용하며, 사회생활을 할 수 있는 여가활동, 시설 내 프로그램에 따른 집단 행사 및 활동, 대외 활동이 가능함
- 거주비 관련 ASH의 사회지원을 받을 수 있으며, 건강진단 상태(1-4단계)에 따라 APA 지원금 신청이 가능함. 과세 거주자에 대해서는 면세 가능

장기 요양시설(Unités de soins longue durée, USLD)

○ 지속적인 의료 모니터링이 필요한 상태의 사람들을 위한 요양시설로, 주로 60세 이상의 사람들을 수용함

- 대부분 병원 혹은 치료시설을 통해 입주가 가능하며, 주치의를 통해 바로 자택에서 입주허가를 받을 수도 있음
- 일반적으로 병원시설에 연결되어 있으며, EHPAD(의존 고령자시설) 보다 의료서비스에 집중되어 있으며 전반적인 일상생활 서비스와 치료를 동반함
- EHPAD와 마찬가지로 주거비와 치료비가 청구되며, 국가 의료보험에서 치료비를 담당함

51) https://www.residence-seniors-paris15.fr
52) 너싱홈(Nurshing home)과 비슷한 형태
53) 60세 미만의 경우도 필요에 따라 거주가 가능하며 알츠하이머 관련 환자 등을 수용함

- 보통 거주기간이 1년 혹은 1년 6개월 정도이며, 건강상태에 따른 의존율에 따라 ASH, APA 등 주거비 관련 사회지원을 받을 수 있음

1.4 중산층 고령자를 위한 공공주택 모델 : 자립주택(RA)[54]

■ 자립주택(RA)은 고령자를 위한 공공관리 주택으로 고령자의 다양한 요구와 자율성에 대응가능한, 다양하고 저렴한 거주지를 공급하는 것이 목적

○ 일반적인 시니어 서비스 주택보다 비교적 저렴한 월세로 이용가능하며, 상업 및 서비스 근린시설과 가까운 위치에 있음

○ 일반 사회주택과 달리 자립주택은 고령자를 위해 특별히 설계한 곳으로 저소득층을 위한 일반 사회주택과는 설립 목적이 다름

- 관리는 둘다 공공기관 혹은 비영리단체 및 협회에서 운영하지만, 사회주택은 경제성 보장을 위해 엄격한 규정에 따라야 하며, 자립주택은 사회활동 및 가족법(Code de l'action sociale et des familles)의 적용을 받음
- 가족, 젊은 근로자, 노인 등 다양한 사회계층이 일반 사회주택을 신청할 수 있는 반면, 자립주택은 60세 이상의 고령자로 신청자격이 제한됨
- 자립주택은 사교를 위한 오락실, 식당 등의 공동공간이 있는 개별 주택으로 인프라 시설이 일반 사회주택과 다름

[표 4-5] 프랑스 공공임대 사회주택과 자립주택의 비교

구분	사회주택(HLM)	자립주택(RA)
대상	가족, 젊은 노동자, 노인 등 다양	자립 가능한 60세 이상 고령자
조건	엄격한 소득 기준 (저소득층 중심)	연령 + 일정한 소득 기준 (저소득~중산층 포함)
관리	공공기관 및 비영리 단체	공공기관 및 비영리 단체
지원	APL과 기타 주거 보조금	ASH, APL
비용	저렴함	기타 지원금을 통해 월세 충당
서비스	기본 주거기능 외 없음 (각 사회주택 시설에 따라 상이)	시니어 맞춤 서비스(식사, 사회활동 등)

54) https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/vivre-dans-une-residence-avec-services-pour-seniors/les-residences-autonomie-pour-qui

○ 파리시의 경우 2024년 7월 기준 교외 지역의 3개까지 포함 총 101개의 자립주택 단지가 있으며, 총 4,200 여개의 아파트를 제공하고 있음[55)]

- 거주면적은 주로 28~32㎡이며, 20㎡의 일부 작은 아파트는 1인용, 45㎡의 투룸 아파트는 커플이 사용함. 숙소에는 가구가 비치되어 있지 않음
- 모든 자립주택에는 엘리베이터가 있으며, 건물 보안과 공용공간 유지 및 관리를 담당하는 관리인이 상주함
- 월세는 파리 시 구역별로 다르나 작은 스튜디오의 경우 약 400유로(약 600,000원), 일반 스튜디오 600유로(약 900,000원), 투룸은 약 700유로(약 1,050,000원) 정도이며 공동 관리비와 전기세 등이 포함됨

■ 운영 및 관리 형태별 공공 자립주택의 유형

○ (운영주체) 지방자치단체, 비영리조직, 공공기관 등이 운영하며, 일부는 공공보조금을 통해 지원

○ (주택유형) 자립주택 중에 공공기관에서 운영하는 경우, 관리 형태에 따라 공공 보건시설(Établissements Publics de Santé, EPS), 공공 사회활동 센터(Centres Communaux d'Action Sociale, CCAS), 그리고 자율형 운영(gestion autonome)의 세 가지로 구분할 수 있음

[표 4-6] 관리 형태별 프랑스 자립주택의 유형

구분	내 용
공중 보건 시설(EPS)에서 관리하는 자립주택	• 사회 의료서비스의 일부로 자립주택을 운영함 • 지역 의료서비스(SSIAD, SPASAD)와 파트너로 협력하기 때문에 반자립 거주자가 외부 치료를 더 쉽게 이용할 수 있음 • 일반적인 신청방식으로 입주하기가 어려움
공공 사회활동 센터 운영 자립주택	• 지자체 공공기관으로 프랑스 내 대부분의 자립주택 관리형태임 • 사회행동 및 가족법의 적용을 받음 • 임대료가 저렴하고 ASH, APA와 같은 사회지원 혜택을 받을 수 있음 • 지자체 서비스 및 지역 활동에 참여할 기회가 많음 • 공공 자금에 의해 운영 및 관리되기 때문에 투자가 제한될 수 있음
자율 혹은 협회 관리 자립주택	• 일부 자립주택은 협회에서 운영하거나 비영리 단체에서 독립적으로 운영함 • 유연성 있는 관리와 입주민들의 요구에 즉각적인 대처가 가능함 • 보다 개별화된 환경을 제공함 • CCAS에 비해 공공자금 지원이 적어 민간 또는 자발적인 투자금을 구해야 함

55) https://www.paris.fr/pages/logement-seniors-45

- 의료접근성, 비용, 지역 참여 등의 조건에 따라 혹은 해당 지역에서의 운영자금에 따라 관리유형이 달라짐
- 공공 사회활동 센터(CCAS) 형태가 가장 일반적인 자립주택 운영방식임
- 모두 독립 혹은 반독립 생활이 가능한 고령자를 대상으로 하고 시니어 서비스 및 보안 시스템, 그리고 임대료가 비교적 저렴하고 사회적 지원 혜택을 받을 수 있다는 공통점이 있음

자립주택의 개요

① 대상

○ (입주조건) 60세 이상 거동에 불편함이 없거나 가벼운 불편함이 있는 고령자[56]

- 수입이 낮아졌거나, 상업시설까지 접근이 어렵거나, 고립된 환경에서 벗어나거나 더 이상 자택에서 살고 싶지 않은 경우에 신청하는 경우가 많음
- 독신이나 커플도 신청 가능, 커플인 경우 모두 건강진단 기준을 충족해야 함

○ (소득 수준) 저소득층을 우선하되, 중산층 고령자도 입주 가능한 구조

- 입주 자체를 제한하는 절대적인 소득 상한선은 존재하지 않지만, 입주 후 받을 수 있는 공공 보조금(주거 보조금 등)의 자격 여부에 따라 실질적 소득 조건이 적용됨
- 공공기관(지자체, 비영리)이 운영하는 RA는 사회적 취약계층을 우선하되, 공실이 있는 경우 중산층도 입주 가능하며 차등 요금 및 보조금 적용

② 형태

○ 원룸 스튜디오, 원룸과 거실 혹은 방 2개와 거실이 갖춰진 독립 아파트 형태

- 개인 주거공간(원룸 또는 1~2룸) + 커뮤니티 및 사회활동이 가능한 공용공간(식당, 라운지, 세탁실, 놀이방, 카페 등)으로 구성[57]

③ 제공 서비스

○ 다음과 같은 최소한의 서비스를 선택하여 신청할 수 있음

56) 예외적으로 장애인이거나 건강진단 기준의 5, 6을 만족하는 거동에 거의 불편함이 없는 자립 고령자만 신청이 가능함. 예외적으로 1에서 4로 평가된 경우에도 제한된 비율로 가능함

57) 원룸이라도 작은 부엌이 따로 분리된 경우도 있으며, 방 2개와 거실 형태는 매우 드문 편임

- 거주기간 동안의 행정관리, 특히 입주 및 퇴거 관련 계약 서류 등
- 다양한 식사 서비스, 세탁 서비스, 24시간 보안 서비스 등과 전화설치와 텔레비전 수신 서비스, 인터넷 서비스, 공동공간 유지관리 서비스 제공
- 자립 생활을 할 수 있도록 개인별 혹은 공동 건강관리 프로그램(알맞은 신체활동 워크숍, 낙상 위험 예방, 영양, 기억력, 수면, 웰빙 및 정신 건강 등) 및 건물 내 레크레이션, 야외 활동 프로그램 제공
- 요양시설과 달리 간호·치료 서비스는 제한적임

④ 관리 감독

○ 지방의회에서 자립주택 운영허가를 내주고 정기 평가를 통해 각 서비스의 품질을 검증

⑤ 월세 및 서비스 이용료

○ 공공시설로 월세가 비교적 저렴한 편임

- 숙박을 위한 사회지원 대상(Aide sociale à l'hébergement, ASH)인지, 맞춤형 주택 지원(Aide personnalisée au logement, APL) 대상인지에 따라 4가지 경우로 나누어 비용이 결정됨
- 월별 청구서는 월세와 주택 관리비, 그리고 기본으로 제공하는 서비스 비용과 개인이 자유롭게 추가로 신청한 서비스비(식비와 세탁비 등), 간헐적인 거주자 특별 서비스(미용실 서비스 등)로 나뉨

[표 4-7] 자립주택(RA)의 지원형태에 따른 월세와 관리비 산정

RA의 지원형태	월세와 관리비	기본 서비스 비용	개인별 추가 서비스 비용
사회지원 O / 맞춤형 X	지방 의회에서 승인된 고정된 가격 (상승율 고정)		계약서 가격(상승율은 기관에 따라 자유롭게 결정)
사회지원 O / 맞춤형 O	지방 의회에서 승인된 고정된 가격 (상승율 고정)		계약서 가격(상승율은 각 부처 간 법령에 따름)
사회지원 X / 맞춤형 O	APL 계약한도를 준수한 계약서 가격(APL 계약비용에 따라 매년 변경)	계약서에 명시된 가격(상승율은 각 부처 간 법령에 의해 제한)	계약서 가격(상승율은 각 부처 간 법령에 따름)
사회지원 X / 맞춤형 X	계약서 가격(상승율은 각 부처 간 법령에 따름)		

출처 : https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/changer-de-logement/vivre-dans-une-residence-avec-services-pou r-seniors/comprendre-sa-facture-en-residence-autonomie

○ 2016년 7월 1일 고령화 사회 적응에 관한 프랑스 법률(ASV법)은 자립주택 월세의 투명성을 위해 월세 정보를 '(노인과 장애인의) 자립을 위한 국가 연대기금(Caisse nationale solidarité pour autonomie, 이후CNSA)[58]'에 의무적으로 등록해 관리하도록 명시함[59]

- 2019년 기준 간이주방이 있는 스튜디오(F1)의 평균 월세는 688유로(약 1,033,000원), 독립주방이 있는 스튜디오(F1 bis)가 643유로(약 965,378원), 방 1 및 거실 1의 투룸 아파트가 787유로(약 1,181,574원)였음
- 2000년대 이후부터는 별도의 독립주방보다는 간이주방이 함께 있는 스튜디오가 더 선호되고, 투룸 형태도 1980년대 이후 꾸준히 증가하는 추세임

[표 4-8] 자립주택의 형태, 지역, 관리비에 따른 평균 월세

구분	형태	주택 수	월세 F1(€)	주택 수	월세 F1 bis(€)	주택 수	월세 F2(€)
공공	EPS 공공	9	787	6	1067	8	981
	CCAS 공공	453	706	667	704	539	809
	자율형 공공	77	785	103	810	84	956
사립	비영리 사립	225	968	347	886	311	1064
	민간 사립	21	1400	42	751	20	1436
지역	농촌	130	974	181	984	156	1113
	소도시	92	815	110	797	101	989
	대도시 근교	281	770	346	772	272	968
	도심	282	768	58	693	433	802
관리비	미포함	355	734	600	693	491	828
	포함	430	870	565	855	471	1014
총계		785	688	1165	643	962	787

출처 : 〈Les prix des résidences autonomie en 2018 et 2019〉, ANALYSE STATISTIQUE, Direction des établissements et services médico-sociaux, n° 10 Novembre 2021, p.13

58) 2004년 6월 30일 법률에 의해 설립된 공공 기관으로 노인과 장애인의 자립을 지원하는 데 목적을 둠. 자율적으로 독립생활을 할 수 있도록 지원하기 위해 자금을 확보하고, 자율성 상실과 더 큰 장애를 예방 혹은 보상하여 일상생활에 어려움이 없도록 지원함

59) <Les prix des résidences autonomie en 2018 et 2019>, ANALYSE STATISTIQUE, Direction des établissements et services médico-sociaux, n° 10 Novembre 2021 ; www.cnsa.fr www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

■ 자립주택(RA) 사례

① 생폴레닥스(Saint Paul lès Dax)에 있는 자립주택(RA)

○ 2021년에 완공된 자립주택(RA)으로 3층 규모의 2가지 타입의 아파트로, 각 개인 아파트는 독립적으로 사용하고 야외공간을 잘 구성하는 데에 중점을 두고 설계함

- 중앙의 보이드(void) 공간을 중심으로 각 개인 아파트를 들어가는 계단실, 입구에 라운지를 계획하여 이웃들이 각자의 집에 들어가기 전에 만나는 마을 광장과 같은 분위기를 연출함
- 테라스를 거실의 연장선으로 긴 로지아(loggia)를 두고 침실 창문 앞에 벤치와 화분들을 설치하였으며, 이 로지아는 완충공간으로 아파트 전체의 온도를 조절함



1.입구 2.홀 3.안내실 4.사무실 5.정리실 6.여가활동실 7.식당 8.리셉션 9.식당 웃보관소 10.비품실 11.냉장실 12.개수실 13.조리실 14.준비실 15.기술지원실 16.휴게실 17.기계실 18.쓰레기처리실 19. 2타입 아파트 20. 1타입 아파트

[그림 4-3] 생폴레닥스(Saint Paul lès Dax)에 있는 자립주택의 스튜디오 아파트 평면

출처 : Vallet de Martinis 건축사무소 https://www.valletdemartinis.com/

② 생트(Saintes)에 있는 자립주택(RA)

○ 생트에 있는 한 자립주택(RA)은 총 52㎡ 면적의 방과 거실(T2)로 계획된 38개의 아파트로 구성[60)]

- 거실 1, 방 1, 개수대와 전자레인지가 있는 작은 부엌, 욕실, 창고로 구성되었으며 전기 난방과 전기 셔터가 설치됨. 방과 욕실에는 비상알림 설치
- 1인 혹은 2인이 거주할 경우 월세 303.60유로(약 455,000원)이며, 수입에 따라 사회보조금을 지원받을 수 있음
- 공동 서비스비는 2024년 1월 기준 1인이 하루에 8.49유로(약 12,747원)로 한달에 263.19유로(약 395,000원) 정도이며, 전기세와 물세, 전화비 등은 따로 청구됨(광케이블 인터넷 사용가능)
- 월요일부터 금요일 아침 8시부터 저녁 6시까지 직원이 상주하며 시설에 문제가 있을 경우 평일에 관리직원이 대응, 건물 내 공동식당에서 평일 식사가 가능하며 24시간 전화도우미 서비스를 갖춤
- 전문가에 의한 활동 프로그램이 제공되며, 자수, 컴퓨터, 카드게임 등 여가활동 프로그램 모임을 운영하여 퇴직자 클럽 활동 장려



[그림 4-4] 생트(Saintes)에 있는 자립주택(Résidence Autonomie Soleil)의 평면도
(거실 24㎡, 방 13㎡, 부엌 5㎡, 욕실 및 화장실 7㎡)
출처: https://www.espace-seniors-saintes.fr/choisir-son-lieu-de-vie/r%C3%A9sidence-autonomie-soleil/

60) https://www.espace-seniors-saintes.fr/choisir-son-lieu-de-vie/r%C3%A9sidence-autonomie-soleil/

2 홍콩

2.1 고령화 현황

■ 홍콩은 2050년에 고령인구 비율이 40.6%로 세계 1위에 달할 것으로 전망되는 급속한 고령화 국가로, 이로 인해 사회적, 경제적 부담이 증가하고 있음

○ 2023년 말 기준 65세 이상 고령자 수는 약 168만 명으로 고령화율은 전체 인구의 22.4%를 차지하고, 2030년까지 약 30%로 증가할 것으로 예상[61]

- 홍콩의 고령화율은 매년 증가하고 있으며, 이러한 고령화율의 증가는 출산율 저하와 평균 수명의 연장에 기인함
- 고령인구의 증가는 의료, 주거, 사회복지 등 여러 분야에 걸쳐 큰 영향을 미치고 있음

[표 4-9] 홍콩의 고령화 추이

시기	특징
1990년대	출산율 저하 시작, 고령화 시작
2000년대	고령인구 비중 10% 초과, 고령화 속도 가속화
2010년대	고령사회 진입(15% 초과), 고령화 본격적 진행
2020년대	고령인구 20%(초고령사회) 근접, 고령화문제 대두

* 출처 : Census and Statistics Department of HK, 2024

■ 홍콩의 고령자 주거 문제는 매우 심각한 상황으로 대다수의 고령자가 열악하고 오래된 주택에 거주하고 있으며, 주택비용이 매우 높아 많은 고령자들이 정부의 공공임대주택(Public Rental Housing, PRH)에 의존하고 있음

○ 전체 고령자 가구 중 약 35.6%가 공공임대주택(PRH)에 거주하며, 20.5%는 보조 분양주택(Subsidised home ownership housing)[62]에 거주[63]

61) Census and Statistics Department of HK, 2024
62) 홍콩 정부가 중저소득층의 자가 소유를 장려하기 위해 시세보다 저렴한 가격으로 분양하는 주택 유형
63) CS & D HK, 2023; Hong Kong 2021 Population Census-Thematic Report : Older Persons
https://www.censtatd.gov.hk/en/EIndexbySubject.html?pcode=B1120118&scode=600
https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/B1120118/att/B11201182021XXXXB0100.pdf

- Housing Authority가 제공하는 공공임대주택에 사는 전체 가구 중 24%가 고령자 가구임
- 고령자 가구 중 혼자 사는 고령자 가구의 49.0%는 공공임대주택에 거주, 13.4%는 보조 분양주택(subsidised home ownership housing)에 거주하며, 독거노인의 경우 공공임대주택에 의존하는 비율이 더욱 높음

2.2 고령화 대응 정책

■ 홍콩의 고령자 주택정책은 노후주택 문제와 주거환경 개선에 초점을 맞추던 초기 대응에서, 고령자 주거문제 해결을 위한 통합적, 다각적 접근이 이루어지고 있음

○ 홍콩의 고령자 주택정책은 초기 저소득 고령자를 위한 공공주택 공급 확대, 노후주택 개보수 지원 정책에서, 2020년대 들어 사회복지 주택 서비스 강화, 주택 금융 지원, 민관협력 강화 등을 통해 통합적으로 추진하고 있음

[표 4-10] 홍콩 고령자 주택정책 흐름

시기	내 용
1990년대 (초기 대응)	• 1998년에 최초의 장기 주택계획이 마련, 공표되었음 ex) 주택 보수지원 프로그램 : 초기 단계에서 노후주택의 안전과 편의성을 개선하기 위한 보수지원 프로그램 시행
2000년대 (정책 확대)	• 공공주택 확대 : 저소득층 고령자를 위한 공공주택 공급 확대. • Home Improvement 프로그램 : 노후주택의 개조와 보수를 지원 확대
2010년대 (고령자 특화주택 정책)	• 노인을 위한 특별 주택단지 : 고령자를 위한 특화된 주택단지 조성. 고령자의 이동 편의성과 안전성을 고려하여 설계 • 장애인 및 고령자 시설 설치 지원 : 주택 내 장애인 및 고령자를 위한 시설 설치를 지원하는 프로그램 도입
2020년대 (통합적 접근)	• 사회복지 주택 서비스 : 고령자 주택 내에서 필요한 사회복지 서비스를 제공하는 정책 강화. 방문 간호 및 돌봄 서비스, 커뮤니티 센터 운영 등 • 주택 금융 지원 : 고령자들이 주택을 구입하거나 유지할 수 있도록 다양한 금융 지원 정책 시행 • 민관 협력 : 민간 부문과 협력하여 고령자를 위한 주택공급을 확대하고 관련 서비스를 제공하는 공공-민간 파트너십 강화

■ 공공임대주택(Public Rental Housing, PRH) 제공 시 고령자 우선 배정 제도(Single Elderly Persons Priority Scheme), 세대 간 동거 또는 근거리 거주 지원 제도(Harmonious Families Priority Scheme)

○ 일반 공공임대주택(PRH)은 저소득층 및 고령자를 위한 주택으로 홍콩 주택청(HKHA)과 홍콩 주택협회(HKHS)가 공급 및 관리

- 2023년 기준, 약 80만 가구가 공공임대주택에 거주 중. 공공임대주택 재고는 총 82만 2,630호 (2023년 9월 기준)
- 고령자 가구가 전체 공공임대주택 거주 가구의 약 30%를 차지함

○ Single Elderly Persons Priority Scheme, Harmonious Families Priority Scheme 등 고령자 우선배정 제도를 통해 고령자들의 공공임대주택 입주를 지원

- Single Elderly Persons Priority Scheme : 65세 이상 고령자 단독세대에게 공공임대주택을 일반 신청자보다 빠르게 배정해 주는 제도
- Harmonious Families Priority Scheme : 세대 간 동거 또는 근거리 거주를 장려해 가족 간 상호지원과 사회적 연결을 강화, 특히 성인 자녀와 고령 부모의 동거 또는 인근 거주를 유도

○ 공공임대주택의 임대료는 지역마다 상이하나, 대부분의 공공임대주택 임대료는 월 hkd2500 달러(월44만원) 미만으로 매우 저렴한 편임

- sqft당 91.8(콰이청), 83.2(타이포 지역) 등으로, 임대료에는 관리비 및 유지보수 비용이 모두 포함됨



[그림 4-5] 홍콩의 공공주택단지 <오이만 에스테이트>

도시재생청(URA)의 고령자 주택 유지보수 비용 지원제도

○ 일부 고령자는 자택을 소유하고 있지만 유지보수 비용 부담이 크므로, 자택을 보유한 고령자의 유지보수 비용을 지원하는 제도를 운영 중

URA의 저소득 고령자 주택 소유주의 주택 유지보수 비용 지원

- 사업명: Building Maintenance Grant Scheme for Needy Owners
- 목적: 건물 노후화 완화, 건물 안전 강화
- 주요내용: 고령자 주택 소유주에게 재정지원을 통해 자가점유 부동산의 수리 및 유지관리 비용 보조
- 자격요건: 주거용 아파트 소유자이면서 신청 부동산에 거주하고 있는 다음 기준 중 하나를 충족한 자
  1) 소득 및 자산 한도를 충족하는 60세 이상 노인
  2) 노령생활수당(OALA) 수혜자
  3) 종합 사회보장 지원(CSSA) 수혜자
  4) 소득 및 자산 한도를 충족하는 장애수당(DA) 수급자

<URA의 주택 유지보수 비용 지원 자격 요건 관련 소득 및 자산 한도 기준>

(i) For applicants aged 60 and above

Household Size	Monthly Income Limit (HK$)[Notes (5)]	Asset Limit (HK$)[Notes (6)]
Singleton	10,710	1,203,000
Couple	16,330	1,824,000

참고) 원래 이 제도는 HKHS의 소관이었으나, 2020년 7월 2일부터 HKHS의 "노인 소유자를 위한 건물 유지보수 보조금 제도"가 도시재생청(URA)으로 이관, URA의 "불우한 소유자를 위한 건물 유지보수 보조금 제도"로 대체되었음

2.3 홍콩 고령자 주택 현황

■ (주택공급 기관) 홍콩 내 고령자를 위한 공공임대주택 공급기관은 홍콩 주택청(HKHA)과 홍콩 주택협회(HKHS)가 있음

○ HKHA(Hong Kong Housing Authority : 홍콩 주택청)

- 홍콩 공공주택 정책의 최고 정책 결정 기구로 PRH, HOS 등 대부분의 공공주택 공급·관리 주체
- 정부가 공공주택 정책목표를 달성할 수 있도록 주택을 구입할 여유가 없는 저소득층을 대상으로 공공주택 프로그램을 개발하고 시행

○ HD(Housing Department : 주택부)

- HKHA 산하의 행정 집행기관으로 실제 주택의 건설, 입주자 관리, 신청, 보조금 집행 등 실무 담당

○ HKHS(Hong Kong Housing Society : 홍콩 주택협회)

- 정부 보완 성격의 독립적인 비정부/비영리 기관으로, 홍콩 주민들에게 고품질 주택을 제공하는 것을 목표
- 정부와 협력하여 공공의 역할을 수행하며, 자체 부지 및 주택 개발을 통해 고령자를 위한 주택과 서비스 제공
- 저소득층부터 중산층까지 모든 사회경제 집단을 대상으로 하는 노인주택 개발계획을 보유
- Ageing-in-place support, Age-friendly home concept를 표방함

(고령자 전용 공공임대주택) 고령자를 대상으로 하는 공공임대주택에는 다양한 유형이 존재함

○ HKHA의 HSC(Housing for Senior Citizens), HKHS의 저소득층 대상(Group A) 노인아파트, 조금 더 높은 소득이 있는 저소득층 대상(Group B) 노인아파트, 중산층 대상 아파트 Senior Citizen Residences Scheme 등

- 고령자를 위한 특화된 공공임대주택들은 공통적으로 고령자의 신체적 요구를 반영한 설계(예: 손잡이, 비상 호출 시스템 등)가 반영되어 있음

HKHA에서 공급하는 고령자주택

① Housing for Senior Citizens(HSC)

○ HSC는 과거 독거노인 주거의 대량 공급을 위해 고령친화적 설비와 관리인 서비스, 공동시설, 여가시설을 갖추고 주방과 화장실을 공용으로 활용하는 노인전용 호스텔 방식으로 공급한 주택 유형임(HKHA, 2019)

- HSC는 3개 유형(Type 1, Type 2, Type 3)이 있으며, Type 3만 화장실이 독립형으로 구성되어 있고, Type 1, 2는 공동 화장실로 운영
- HSC 이용자의 낮은 선호도 및 높은 공실 문제로 인해 2000년 이후 추가 공급을 중단하였으며, HSC의 사례를 통해 노인들에게 프라이버시가 보장되는 독립형 공간을 공급하여야 공실을 예방할 수 있음을 알 수 있음[64)]
- 현재 HKHA는 주방과 화장실 모두 각 호마다 설치된 독립형 형태로만 공

64) https://www.housingauthority.gov.hk/en/public-housing/meeting-special-needs/senior-citizens/types-of-senior-housing/index.html

급하며, 노인만을 위한 공공임대주택 단지는 건설하지 않고 단지 안에 일부 노인을 위한 주택이 몇 호 정도 들어가 있는 형태인 세대통합형 단지 형태로 공급

② 고령 저소득가구를 위한 공공임대주택 Self-contained Small Flats

○ HKHA가 공급하는 아파트는 독립적인 생활이 가능한 1~3인 고령 가구를 위한 공공주택으로, 표준적인 공공주택보다는 크기가 작은 편

- 노인전용 주택임을 고려, 노인들의 신체적인 한계와 안전을 고려한 디자인을 도입하여 공급
- 주요 요소는 Barrier-free access(계단이나 울퉁불퉁한 바닥 표면을 최소화하여 노인들이 휠체어나 보행 보조기를 활용 시 장애물 없이 이동할 수 있게 함), Emergency alarm systems(건강문제나 낙상 같은 비상상황에 알릴 수 있는 긴급 알람 시스템), Elderly-friendly design(화장실 내 손잡이봉, 미끄럼 방지 바닥타일 처리 등) 등

■ HKHS에서 운영하는 고령자 대상 공공임대주택

○ HKHS는 저소득 고령자 대상 공공임대주택뿐만 아니라 중산층 고령자 대상의 주택 프로그램(Senior Citizen Residences Scheme)도 존재

- HKHS가 공급하는 저소득 고령자 대상 공공임대주택은 HKHA에서 제공하는 일반 공공임대주택과 다르지 않음
- 월 임대료도 12만~30만원 수준으로 저렴한 수준이며, 전체 단지 중 일부를 저소득 고령자를 위한 주택으로 일정 부분 할당하여 공급하는 형태

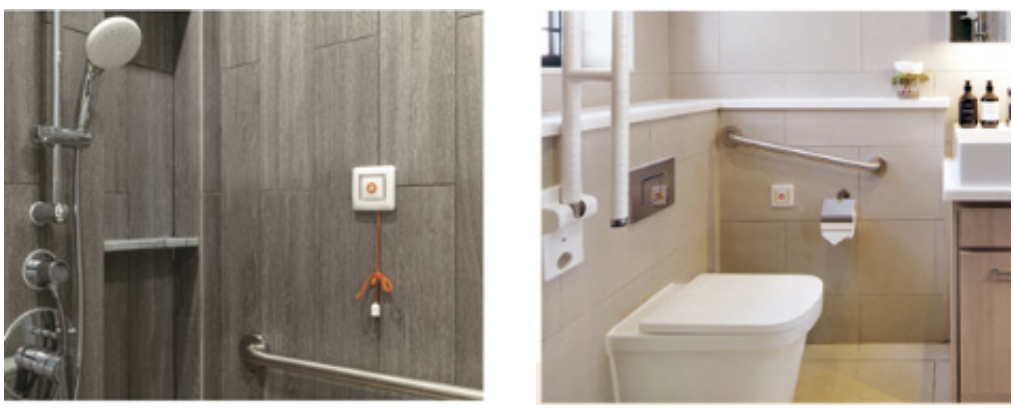
2.4 중산층 고령자를 위한 공공주택 모델 : Senior Citizen Residences Scheme

■ HKHS의 중산층 고령자 대상 공공임대주택은 Senior Citizen Residences Scheme(SCRS)[65] 라는 사업하에 이루어지고 있음

○ 현재까지 Senior Citizen Residences Scheme 프로젝트 3개가 존재

65) HKHS는 1999년에 최초로 노인주거시설 사업을 시작, 60세 이상의 중산층을 대상으로 주택, 레크리에이션, 의료, 사회 지원서비스가 하나의 지붕 아래에서 통합된 주거시설을 제공하는 것을 목표로 한 사업을 진행해 옴, https://sen.hkhs.com/projects

- Tseung Kwan O의 'Jolly Place'와 Ngau Tau Kok의 'Cheerful Court'라는 두 개의 시범 프로젝트는 각각 2003년과 2004년에 완료되어 '평생임대' 계약에 따라 처분된 576개의 주택을 제공했음
- Jolly Place와 Cheerful Court의 모든 주택은 노인 친화적인 디자인이 도입되었으며, 전문적인 케어서비스와 다양한 사회활동이 결합되어 입주자의 Ageing in Place를 지원
- 세 번째 프로젝트인 Blissful Place는 Hung Hom의 Lee Kung Street에 위치하고 있으며 2022년에 완료되었음



[그림 4-6] 홍콩 Blissful Place의 실내 사진

○ 현재 Fanling의 Pak Wo Road 프로젝트 일부, Kwun Tong Garden Estate 재개발 및 Ming Wah Dai Ha 재개발 프로젝트를 포함하여 몇 가지 다른 프로젝트가 계획 중에 있음

HKHS의 Senior Citizen Residences Scheme 개요

○ 목표 및 대상

- 일정한 재정적 능력과 양호한 신체 조건을 갖춘 60세 이상의 중산층에게 자립적이고 활기찬 생활 환경을 제공

○ 계약 및 비용

- 주택은 장기임대 계약에 따라 배정되며, 입주 시 주택의 크기, 위치, 연령에 따라 '입주 기여금'(일시금)'을 지불해야 함
- 입주 기여금은 일시불, 1년 단계적 지불, 10년 단계적 지불 중 선택 가능

하며, 단계적 지불 시 추가 요금이 부과

- 이 일시금을 지불하면 노인 세입자는 월 임대료를 지불할 필요가 없고, 부동산 관리 및 기본 서비스에 대한 월 서비스 수수료만 지불하면 됨
- 또한 세입자는 자신의 필요와 선호도에 따라 사용자 지불서비스를 구독할 수 있음

○ Senior Citizen Residences Scheme 입주 지원 자격 및 절차[66]

- 연령기준 : 신청자와 공동 신청자는 신청일 기준으로 60세 이상이어야 함
- 홍콩 거주자격 및 기간 기준 : 신청인과 공동 신청인은 신청일 기준으로 7년 이상 홍콩 거주자이여야 하고, 유효한 홍콩 신분증을 소지하여야 하며, 홍콩에 거주할 권리가 있거나 어떠한 체류 조건도 적용받지 않아야 함
- 자산 기준 : 자산 요건은 연령대에 따라 하한 및 상한이 존재

<연령대가 60-69인 경우>
- 1인가구인 경우 자산 요건: 1인가구 기준 총자산 HK$520만 ~ HK $945만
- 2인 가구인 경우 자산 요건: 총자산은 HK$758만 ~ HK$1407만
- 각 개인 신청자는 최소 HK$379만의 총 자산을 보유하여야 함

<연령대가 70세 이상인 경우>
- 1인가구인 경우 자산 요건: 1인가구 기준 총자산 HK$400만 ~ HK$760만
- 2인 가구인 경우 자산 요건: 총자산 HK$558만 ~ HK$1140만
- 각 개인은 최소 HK$279만의 총 자산을 보유하여야 함

※ 신청자 및/또는 공동 신청자가 소유한 재산이나 자산은 HKHS에 처분하거나 인도할 필요가 없으며, 자산은 오로지 신청 평가용으로만 사용됨

※ 위에 명시된 최소 금액에 총 자산이 부족한 신청자 및/또는 공동 신청자는 보증인의 지원을 받아야 하며, 보증인은 약속 및 면책 증서에 서명 필요

○ 신청절차

- 1) 온라인 신청 시스템이나 우편으로 정식으로 작성된 신청서를 제출, 2) 우선순위 번호배정, 3) 면접 및 지원 서류제출, 4) 적격심사된 신청서에 대한 통지 수령, 5) 일괄 제안을 수락 및 법적선언 수행, 6) 임대 및 서비스 계약, 7) 수수료 지불하고 할당된 유닛의 열쇠 수령, 8) 입주

○ 연계서비스 : HKHS의 고령자 요양원(RCHE)

66) https://sen.hkhs.com/application

- HKHS는 Senior Citizen Residences Scheme 프로젝트와 연계하여, Jolly Place Care Home과 Cheerful Court Care Home과 같은 고령자 요양원(RCHE)을 운영함[67]
- 고령자 요양원(RCHE)은 등록 간호사, 사회복지사, 물리치료사, 작업치료사로 구성된 다분야 전문가가 거주자에게 포괄적이고 통합적인 케어서비스를 제공하며, 노인과, 정신과 의사가 정기적으로 방문하여 거주자들에게 상담 서비스를 제공
- 거주자는 RCHE에서 맞춤형 간호 및 케어서비스를 제공받고, 해당 단지의 클럽하우스 시설을 이용할 수 있음

<고령자 요양원(RCHE) 특징>
- 장기숙박, 단기숙박, 데이케어 서비스가 제공됨
- 유연한 방문 시간, 24시간 간병 서비스
- 개인의 필요에 따른 맞춤형 메뉴, 영양사 상담 가능
- 물리치료사와 작업치료사가 설계한 재활 활동과 치료.
- 인지 평가 및 치료/훈련 가능
- 등록된 사회복지사가 긍정적인 사고를 장려하기 위해 상담 서비스를 제공

HKHS의 중산층 고령자를 위한 고령자주택 사례

① The Tanner Hill[68]

○ 이 주택은 공공의 보조금이 들어가지는 않는 주택으로, 자산 요건에 관계없이 고령자 누구나 신청이 가능

- 홍콩 동부 노스포인트 MTR 역에 인접해 있어 도심 접근성이 매우 우수하며 Aroma Walk를 따라 경치 좋은 산책로가 있는 녹지에 연접하여 위치하여 편의성과 평온한 환경을 갖추고 있음
- 지하철(MTR)을 이용하여 홍콩 내 주요 위치까지 15분 내에 모두 가능

○ 총 3개 동 588호로 구성되어 있으며, 스튜디오형부터 침실 3개 형태까지 다양한 면적(최소 344 sqft ~ 1,231 sqft)[69]이 존재

67) HKHS, https://sen.hkhs.com/residential
68) https://www.thetannerhill.hkhs.com/en/info/tanner_hill/factsheet/index.html
69) https://www.thetannerhill.hkhs.com/en/info/tanner_hill/floor_plans/index.html

- 사업명 : The Tanner Hill
- 위치 : 8 Tanner Road, North Point, 홍콩
- 단지 구성 : 3개 동, 총 588호로 구성(13, 14, 24, 34층은 생략되어 없음)
  (Tower 1 : 230호/29개 층, Tower 2 : 192호/24개 층, Tower 3 : 166호/24개 층)



The Tanner Hil 위치



홍콩 The Tanner Hil Tower 1의 평면도

[그림 4-7] 홍콩 The Tanner Hil 개요

○ 주택 규모 계획 및 사양[70] : 각 동별 공급 면적 유형과 공급호수는 아래와 같음

Unit Type	Saleable Area (sq. ft.)	Tower 1		Tower 2		Tower 3		Total No. of Units
		No. of Units		No. of Units		No. of Units		
		Open Kitchen	Enclosed Kitchen	Open Kitchen	Enclosed Kitchen	Open Kitchen	Enclosed Kitchen	
Studio	344-351*	0	0	48	0	24	0	72
1-bedroom (incl. 1 bedroom and 1 storeroom)	474-541*	57	29	48	48	19	28	229
2-bedroom (incl. 1 ensuite and 1 bedroom)	593-598	57	0	24	0	23	0	104
2-bedroom (incl. 1 ensuite and 1 bedroom and 1 or 2 storeroom(s))	658-821*	29	56	24	0	23	47	179
Combined unit	1,123-1,231	0	2	0	0	0	2	4
Total No. of Units		230		192		166		588

○ 서비스 제공 현황 및 수준

- 통합 의료시설 : 3층 '조이어스 허브(Joyous Hub)'에는 가정의학과 일차 진료센터 및 노인건강 센터[71], 중의학 전문병원[72] 등이 멤버십 제도로 운영되며, Tanner Hill에 거주하지 않는 일반 대중도 멤버십 가입을 통해 Joyous Hub을 이용 가능

  ※ The Tanner Hill의 입주자들은 Joyous Hub의 회원으로 간주되며, 입장료와 멤버십 비용이 면제됨

- 연속케어 제공 : 6층~9층에는 Hong Kong Housing Society가 소유하고 운영하는 주거형 요양원(RCHE, Joyous Circle)이 연계 운영되어, 치매 환자를 포함한 노인들에게 양질의 주거 케어서비스, 주간보호 및 재활 서비스를 제공. 등록 간호사, 사회 복지사, 물리 치료사 등으로 구성된 다분야 전문가가 포괄적인 케어 서비스를 제공. 요양원 서비스 비용은 고령자의 건강 및 케어 필요 수준에 따라 달라짐

70) https://www.thetannerhill.hkhs.com/en/info/tanner_hill/unit_mix/index.html
71) https://www.thetannerhill.hkhs.com/en/facilities/wellness/fwc/index.html
https://www.hksh-healthcare.com/en/
72) https://scm.hkbu.edu.hk/en.html

• 커뮤니티 시설 제공 : 도서관, 응접실, 다기능 룸, 활동실, 게임룸, 음악연습실 등 제공

<table>
<tr><td colspan="2">


Joyous Circle의 주거형 요양원</td></tr>
<tr><td>6-9층
Joyous
Circle</td><td>• Hong Kong Housing Society가 소유하고 운영
• 치매 환자를 포함한 노인들에게 주거형 요양원, 주간보호 및 훈련센터, 재활센터 등 3가지 유형의 노인 서비스 제공
• 6층에는 주간보호 및 인지훈련센터/재활센터, 7~9층에는 노인요양시설이 있음</td></tr>
<tr><td>5층 레지던스
클럽</td><td>• 도서관, 응접실, 다기능 룸, 활동실, 게임룸, 음악연습실</td></tr>
<tr><td>3층
조이어스 허브</td><td>• 가정의학과 일차 진료센터(응급의학과, 노인의학과, 정신과) 및 노인 건강센터 : 운영주체(HKSH)
• 중의학 전문 병원 : 운영 주체(Hong Kong Baptist University)
• 연무장, 실내 온수 수영장, 미니극장, 다기능 룸, 엔터테인먼트 룸
• 예술 및 공예 스튜디오, 회의실, 서비스 사무실, 어린이 놀이방
• 광둥식당(Shing's Kitchen): 150석 규모의 레스토랑, 카페(Ms. Deli caffetteria): 가벼운 식사 및 음료, 리프레쉬먼트 코너</td></tr>
<tr><td>2층</td><td>• 주차장 주거용 주차 공간 6면, 방문자용 주차 공간 9면</td></tr>
</table>

[그림 4-8] 홍콩 Tanner Hill 외관 디자인 및 구성

○ 입주자격 : Tanner Hill은 비보조 주택 프로젝트로, 지원자의 자산 상한 요건이 없으나 아래 요건을 만족하여야 함

• (1) 신청서 제출일 현재 또는 그 이전에 60세 이상인 경우,

• (2) (i) 홍콩특별행정구의 영주권자이거나 (ii) 홍콩신분증에 "***" (영주권 소유를 의미), "A" (홍콩에서 자유롭게 거주하고 일할 수 있는 권한이 있음을 의미) 또는 "R" (홍콩에서 거주할 수 있는 권리를 가지고 있음을 의

미하나 반드시 영주권자는 아님. 제한된 거주권을 의미하며, 특정 조건하에서 거주가능한 사람에게 부여) 기호가 있는 경우; (iii) 홍콩특별행정구 이민국에서 발급한 서면 확인서에 따라 홍콩 내 거주 자격이 "***", "A" 또는 "R" 기호가 있는 홍콩 신분증 소지자와 동일한 경우

○ 입주비용[73] : 기본적으로 장기임대 계약이며 종신거주 계약이기 때문에, 처음 입주 시 지불해야 하는 '입주 기여금'은 세입자의 연령, 주택의 크기, 위치에 따라 다름

- 진입 기여금의 지불 옵션은 1) 일시불 지급, 2) 1년 단계적 지불, 3) 10년 단계적 지불 세가지 지불 옵션 중 선택 가능함
- 단기임대 계약으로 거주를 시작했으나, 장기임대로 전환 시, 총 지불 임대료의 200%를 입주 기여금의 일부로 환불해주는 제도를 운영 중
- 기본 서비스(홈케어 지원서비스, 핸디맨 서비스) 이용료는 없으나, 선택적 이용에 따른 서비스 비용은 지불하여야 함

※ 선택 서비스 : 하우스키핑 및 추가 핸디맨 서비스, 컨시어지 서비스, 피트니스 프로그램, 배달, 짐 배달, 세탁 등의 집사 서비스, 사회적 모임 서비스 등

② Jolly House 프로젝트 내에 위치한 RCHE Carehome 사례

○ 최대 38명 수용이 가능한 주거형 요양원으로, 2~3명이 머물 수 있는 대형 침실이 마련되어 있고 고령자의 건강 및 케어필요 수준(4단계) 및 공간 타입에 따라 서비스 비용이 발생

- 객실에는 병원용 침대, 응급 간호사 호출, 텔레비전, 전화, 개인용 침대 옆 캐비닛, 옷장, 책상, 사물함 제공.
- 거주자들은 24시간 인터넷 서비스가 가능한 터치스크린 컴퓨터 2대를 이용하여 가족 및 친구와 온라인으로 채팅 가능
- 운동을 위한 웰니스 코너와 포디엄 가든에는 피트니스 및 레크리에이션 시설, 발 반사 요법을 위한 자갈길이 마련되어 있음

73) https://www.thetannerhill.hkhs.com/filemanager/en/content_3470/eLLIP%20important%20notes_ENG.pdf

3 싱가포르

3.1 고령화 현황

■ 싱가포르의 65세 이상 인구 비중은 2024년 19.9%이며 2030년에는 24.1%가 될 것으로 전망되고 있으며, 고령자의 80% 이상이 공공주택(HDB flats)에 거주하고 있음

○ 싱가포르 정부에 따르면, 싱가포르의 65세 이상 인구 비중은 2014년 12.4%에서 19.9%로 증가하였으며, 2030년에는 24.1%가 될 것으로 전망되고 있음(Gov. SG, 2024)

- 지난 10년 싱가포르 인구의 중위연령은 2014년 39.3세에서 2024년 42.8세로 증가하였으며, 출생률 감소와 베이비붐 세대의 고령화에 따라 추세는 계속될 것으로 예상됨(Gov. SG, 2024)

○ 싱가포르의 대부분의 고령자들은 공공주택(HDB flats)에서 거주하고 있으며, 작은 평형대(1룸, 2룸, 3룸) 아파트에 거주하는 주민들 중 고령자가 상당 부분을 차지하고 있음

- 2020년 기준, 약 80% 이상의 고령자가 HDB 아파트에 거주했으며, 이는 싱가포르 전체 인구의 공공주택 거주 비율(76.4%)과 유사한 수치임
- HDB 거주자 중 65세 이상 비율이 2013년 11%에서 2018년 16.5%로 증가한 바 있으며, 65세 이상 노인가구의 경우 자녀가 없는 부부가구(29%) 와 1인 가구(22%)가 다른 젊은 연령대에 비해 많음
- 작은 평형대의 아파트에 거주하는 주민들 중, 고령자는 1룸 아파트에 거주하는 사람들의 약 38.0%, 2룸 아파트에 거주하는 사람들 중 약 22.8%, 3룸 아파트에 거주하는 사람들 중 약 24.6%를 차지
- 미래의 노인 거주자 22.0%를 포함하여, 1룸 아파트에 거주하는 주민 중 60%는 55세 이상이며 중위연령은 60세, 마찬가지로 2룸 및 3룸 아파트에 거주하는 사람들 중 약 40%는 55세 이상의 노인이며 중위연령은 다른 평형대와 비교했을 때 각각 46세와 50세로 더 높음

○ 경제활동 측면에서 65세 이상 고령자의 노동 참여율은 약 31%(2022년 기준)

로 높은 편이지만, 10명 중 7명이 월 2,500 SGD 미만의 소득을 올릴 정도로 수입이 적은 경향

- 싱가포르의 고령자(65세 이상) 고용률은 증가 추세로 2022년 기준, 65세 이상 고령자의 노동 참여율은 약 31%였으며, 이는 상당수의 고령자들이 경제적으로 활동을 지속하고 있다는 것을 의미함
- 그러나 65세 이상 싱가포르 근로자 10명 중 7명이 2,500 SGD 미만의 소득을 올리고 있을 정도로 수입이 적은 경향이 있음[74)]
- 고령자의 소득은 주로 연금, 저축, 가족지원 및 재취업 소득이며, 많은 고령자들이 중앙공적적립기금(Central Provident Fund, CPF)[75)]을 통해 재정적 지원을 받고 있음
- 싱가포르 정부는 고령자들을 위해 다양한 재정지원 프로그램을 운영하고 있음. 예를 들어, Silver Support Scheme은 경제적으로 취약한 고령자들에게 분기별로 현금지원을 제공하고 있음[76)]

3.2 고령화 대응 정책

■ 싱가포르의 노인을 위한 주택정책은 고령인구의 변화하는 요구를 충족시키기 위해 발전해 옴

○ 초기에는 주택 소유에 중점을 두었으나, 현재는 임대 옵션, 리스 환매 제도 등 주택자산의 현금화 지원정책과 노인친화적 주택개조 보조금 등을 포함하며 다양하게 확장됨

■ 리스 환매 제도(Lease Buyback Scheme, LBS)[77)]

○ 노인 주택 소유자가 정부에 소유 주택의 일부 리스를 매각하여 일시금을 받을 수 있도록 하여, 주택에 계속 거주하면서 재정적 안정을 제공함

74) https://www.channelnewsasia.com/singapore/retirement-work-70-207300-singaporeans-aged-65-and-above-senior-working-less-s2500-monthly-mom-tan-see-leng-3262246
75) 싱가포르의 주요 연금 제도로, 노후 생활비를 보장하는 역할을 수행함 https://www.cpf.gov.sg/member/cpf-overview
76) https://www.cpf.gov.sg/member/retirement-income/government-support/silver-support-scheme
77) https://www.hdb.gov.sg/residential/living-in-an-hdb-flat/for-our-seniors/monetising-your-flat-for-retirement/lease-buyback-scheme

- 이 리스 환매 제도(LBS)를 통해 은퇴 후에 아파트를 현금화하여 소득 흐름을 얻는 동시에 계속 아파트에서 살 수 있음
- 아파트 임대계약의 일부를 HDB에 판매하고 가장 어린 소유자의 나이에 따라 임대기간을 유지할 수 있음
- 아파트 임대계약의 일부를 판매하여 얻은 수익금은 CPF 은퇴계좌(RA)를 충전하는 데 사용되며, 그런 다음 CPF RA저축을 사용하여 CPF LIFE에 가입하면 평생 월 소득을 얻을 수 있음

LBS 자격 요건

- 연령 : 모든 소유자는 자격 연령(현재 65세로 설정됨) 이상에 도달해야 함
- 시민권 : 최소 한명의 소유자는 싱가포르 시민이어야 함
- 소득 : 월 가구 총소득이 14,000달러 이하
- 재산 소유권 : 다른 개인 주거용 부동산을 동시에 소유할 수 없으며, 비주거용 개인 부동산을 하나만 소유할 수 있음
- 최소 점유기간 : 모든 소유자는 최소 5년 이상, Prime Location Public Housing(PLH) 아파트의 경우 10년 이상 아파트에 거주하고 있음
- 최소 임대료 : HDB에 매각하기 위해 최소 20년 임대계약

Silver Housing Bonus(실버하우징 보너스)[78]

○ 연간 가치가 21,000 SGD를 초과하지 않는 현재 소유한 아파트나 개인 주택을 판매하고 3룸 이하의 아파트를 구매하는 경우 실버 주택 보너스(SHB)로 은퇴 수입을 보충할 수 있게 하는 제도

- 노인이 작은 주택으로 다운사이징할 경우 현금 보너스를 제공하여 재정 및 주택 자원의 효율적 사용을 장려함
- 3룸(2개 침실+거실) 또는 그보다 작은 HDB 플랫으로 이사하면 Silver Housing Bonus(SHB)를 통해 최대 $30,000의 현금 보너스를 제공
- SHB 자격을 얻으려면 모든 노인가구는 수익금을(플랫 판매수익)을 CPF 은퇴계좌에 충전하고 CPF LIFE에 가입해야 함
- CPF RA에 $60,000을 추가하면 가구당 최대 $30,000의 현금 보너스를 받을 수 있음. 추가 금액이 $60,000 미만이면 1:2 비율에 따라 비례 배

78) https://www.hdb.gov.sg/residential/living-in-an-hdb-flat/for-our-seniors/monetising-your-flat-for-retirement/silver-housing-bonus

분된 현금 보너스를 받게 됨. 즉, $2 추가 금액마다 $1의 현금 보너스를 받게 됨

- 연령 요건, HDB 아파트 소유자의 최소 거주기간, 개인 주택 소유자의 경우 부동산 연간 가치가 13,000달러 이하여야 하는 등 여러 자격 기준이 있음

Enhancement for Active Seniors(EASE) Program[79]

○ 이 제도는 노인 거주자의 주택 내 접근성과 안전성을 향상시키기 위한 주택 개조 보조금을 제공하는 프로그램으로, EASE라고 불림

- EASE 프로그램은 아파트 내 이동성과 안전성을 개선하기 위해 아파트에 설치된 품목에 대한 보조금을 제공. 이는 주택 개선 프로그램(HIP)의 일부로 제공
- HDB 단지가 HIP에 적합하지 않거나 HIP를 기다리지 않고 개선항목을 더 일찍 설치하려는 경우 EASE(직접 신청)로 신청 가능

개선 가능 항목

- 벽면 손잡이(선형, 고정형 U자형 프로파일, 접이식 U자형 프로파일) 설치
- 바닥 미끄럼 방지 처리, 입구 연석 낮추기, 벽걸이형 접이식 샤워 좌석
- 계단이 있는 정문의 난간, 휠체어를 위한 경사로
- 입구확장 : 기존 화장실/욕실 입구가 700mm 이하인 경우, 최대 900mm까지 확장
- 비데 스프레이, 전기 스위치, 가정용 화재 경보 장치(HFAD)

자격 조건

- 싱가포르 시민 가구(판매된 아파트) 및 등록 세입자(임대 아파트)는 가족 구성원의 나이가 다음과 같은 경우 EASE(직접 신청) 자격이 있음
- 65세 이상 또는 60세에서 64세 사이이며 일상생활활동(ADL) 중 1개 이상에 도움이 필요한 경우

Senior Priority Scheme(SPS)(노인 우선순위 제도)[80]

○ 싱가포르는 각종 Priority Scheme(우선순위 제도)를 통해 공공임대주택 아파트에 대한 추첨에서 특정 우선순위 요건에 해당하는 신청가구의 당첨 기회를 높여줌

79) https://www.hdb.gov.sg/residential/living-in-an-hdb-flat/for-our-seniors/ease

80) https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/buying-a-flat/buying-procedure-for-new-flats/application/priority-schemes?anchor=sps

- 2024년 현재 기준으로 Priority for first-timers(최초주택 신청가구), Multi-Generation Priority Scheme(다세대 우선), Married Child Priority Scheme(신혼부부), Third Child Priority Scheme (3자녀 이상 출산 가정) 등의 우선순위 요건과 함께 Senior Priority Scheme (노인 우선)가 운영되고 있음

○ Senior Priority Scheme 제도는 2룸 플렉시 플랫을 구매하고자 하는 노인들이 친숙한 환경에서 노후생활을 보내거나, 부모 혹은 결혼한 자녀와 함께 또는 근처에서 살 수 있도록 돕고, 아파트에 대한 추첨에서 노인들의 당첨 기회를 높여줌

- 플랫 할당 : Standard, Plus 및 Prime 프로젝트에서 2룸 Flexi 공공 플랫 공급의 최소 40%가 노인을 위해 따로 마련됨
- 이 중 Standard 및 Plus 프로젝트의 절반과 Prime 프로젝트의 4분의 1이 SPS에 따라 적격 노인을 위해 따로 마련됨
- 또한 BTO 프로젝트의 경우, 프로젝트당 최소 100호가 노인을 위한 것으로 별도 공급 적용
- 자격 요건 : 아래 두가지 중 하나에 해당

a) SPS(near existing home) : 2룸 플렉시 플랫이 현재 거주 중인 아파트나 민간 주택에서 4km 이내에 위치하여야 함

b) SPS(부모/결혼한 자녀와 함께 거주 또는 가까이에 거주)
- 신청자가 이미 혼인했거나, 이혼했거나, 과부여야 함
- 부모님이나 결혼한 자녀 중 최소 1명이 싱가포르 시민 또는 싱가포르 영주권자여야 함. 부모님/자녀가 과부이거나 이혼한 경우 자격 요건 충족됨
- 부모님/기혼자녀와 함께 살기 위해 신청하는 경우, 아파트 신청서에 부모님/기혼자녀의 이름을 포함해야 함
- 부모님/기혼 자녀 근처에 살기 위해 신청하는 경우, 부모님/기혼 자녀가 거주하는 HDB 아파트 또는 개인 주거용 부동산에서 가장 가까운, 4km 이내에 있는 프로젝트의 아파트를 신청해야 함

- 중요 참고 사항 : 새 아파트의 열쇠를 수령한 후, SPS 자격을 얻는 데 도움을 준 부모님/결혼한 자녀는 새 아파트의 최소 거주기간 동안 계속 함께 살거나 새 아파트에서 4km 이내에서 거주하여야 함

[표 4-11] 부동산 유형별 상태 요건

부동산 유형	상태 요건
HDB 플랫*	신청자의 부모님 또는 결혼한 자녀는 HDB 아파트의 소유자이거나 등록된 거주자여야 함
HDB 임대 아파트	신청자의 부모님 또는 결혼한 자녀는 HDB 임대 아파트의 등록된 세입자 또는 점유자여야 함
개인 주거용 부동산	신청자의 부모님 또는 기혼자녀는 본인이나 직계 가족이 소유한 사유재산에 실제로 거주하고 있어야 함** * 부모님/결혼한 자녀가 건설 중인 새 HDB 아파트를 예약하거나 재판매 아파트 구매를 신청한 경우 새 아파트 또는 재판매 아파트를 근접 참조로 사용할 수 있음 ** 자녀 또는 입양 자녀, 부모 또는 시부모, 형제 자매로 정의됨

3.3 싱가포르의 고령자 주택 현황[81)]

■ 싱가포르는 약 80%의 국민이 HDB flat에 거주하며, HDB는 99년 임대 형식으로 실질적 영구임대로 작동하므로 대부분의 싱가포르인은 HDB에 거주하고 있음

○ 싱가포르 고령자들은 재판매 HDB 아파트에도 많이 거주하는데, 재판매 HDB 플랫은 일반 부동산 시장에서 다양한 플랫 중에서 자유롭게 선택할 수 있으며, 크기, 연식, 위치가 다양하, 이에 따라 가격이 상이함

- 플랫을 결정하기 전에 예산과 필요 사항을 고려하고 리노베이션 비용(플랫 상태에 따라 달라질 수 있음)도 고려하여야 함

○ 특별히 고령자의 주택 수요를 지원하기 위한 HDB 플랫으로, 단기 임대 2룸 플렉시 플랫과 커뮤니티케어 아파트(CCA)가 있음(HDB, 2024, p9).

- 이 두 개 유형의 플랫들은 단기 임대 2룸 플렉시 플랫의 경우 최소 55세, 커뮤니티케어 아파트(CCA)는 최소 65세인 고령자를 위해 설계된 것임
- 2룸 플렉시 플랫의 경우, 친숙한 환경 또는 그들의 가족 가까이에 살기 원하는 고령자를 위해 SPS(Senior Priority Scheme) 혜택을 제공하고 있음
- 싱가포르는 커뮤니티케어 아파트(CCA)나 2룸 플렉시 플랫을 활발히 도입하고 있으나 아직 공급된 호수가 많지 않은 상황임

81) https://www.hdb.gov.sg/-/media/HDBContent/Images/SCEG/HDB-AR-FY23.ashx

3.4 중산층 고령자를 위한 공공주택 모델

■ 커뮤니티케어 아파트(CCA : Community care Apartments)

○ 개념 및 대상

- 국가 개발부(MND), 보건부(MOH) 및 주택개발위원회(HDB)가 공동으로 제공하는 새로운 주택 모델로, 노인친화적 설계와 돌봄서비스를 통합하여 65세 이상의 싱가포르 시민에게 제공

○ 입주자격 조건

- 신청하려면 싱가포르 시민이어야 함
- 배우자 또는 부모/자녀와 함께 신청하는 경우, 그 중 최소 한명은 시민 또는 싱가포르 영주권자여야 함
- 모든 구매자와 그 배우자는 신청 당시 65세 이상이어야 함[82)]

○ 주택 사양[83)]

- 각 유닛의 내부 바닥면적은 32㎡이며, 다음을 포함한 노인친화적 기능이 완비되어 있음



- 측면에 내장된 벤치가 있는 넓고 휠체어 친화적인 메인 도어
- 손잡이와 미끄럼 방지 바닥이 설치된 휠체어 접근이 가능한 욕실
- 내장형 옷장과 캐비닛
- 가구가 갖춰진 주방 (가전제품은 없음)
- 개인 정보 보호를 위한 방 사이의 슬라이딩 파티션

- 각 블록에는 주민들이 이웃과 교류하고 그룹활동에 참여할 수 있는 공동 공간이 모든 층에 마련됨

82) CCA 브로셔 : https://www.hdb.gov.sg/-/media/doc/EAPG-CSC/CCA-brochure_Oct2024.ashx
83) https://youtu.be/8ojQ_ktQ0TM

○ 기본 서비스 패키지(BSP)

- 모든 CCA 거주자는 보건부(MOH)가 임명한 MOH Holdings의 자회사인 Atlas Care가 운영하는 기본 서비스 패키지(BSP)에 의무적으로 가입해야 함

  ※ Atlas Care는 싱가포르 공공병원과 종합병원을 포함한 싱가포르 공공 의료 클러스터의 지주회사인 MOH Holdings 의 전액 출자 자회사

- Atlas Care는 국가 보건부(MOH), 개발부(MND), 주택개발위원회(HDB)와의 긴밀한 협력과, 예방적 치료, 사회참여, 주택지원, 보호치료, 보호자 지원 및 목적의식 구축을 포함하는 지역사회 기반 치료모델을 통해 노인들이 CCA에서 원활하고 즐거운 생활 환경을 보장하는 역할을 수행



[그림 4-9] 커뮤니티케어 아파트의 서비스 제공 주체 atlas care 제공 서비스

https://www.mohh.com.sg/atlas-care/about-atlas-care

- BSP에는 24시간 긴급 대응, 공동공간에서의 활동, 케어 및 사회활동 지원 서비스 등이 포함되며, 사회적 주간보호, 가사 및 식사 서비스, 간단한 집수리 등의 추가 케어서비스는 추가 비용이 소요[84)]

  ※ 거주자 동의 하에 개별 아파트에 대한 키 카드 접근 서비스 제공

84) https://www.mohh.com.sg/atlas-care/about-atlas-care

○ 비용 및 계약

- 거주자는 신청자와 배우자가 95세가 될 때까지 15년에서 35년까지 임대 기간을 5년 단위로 유연하게 선택할 수 있으며, 총 지불금액은 정액 가격(선불)과 기본 서비스 패키지 비용(월별 또는 3년마다 선택)으로 구성
- 정액 가격 : 현금 또는 CPF로 전액 선불 지불하며, 가격은 HDB 아파트 포털에 게시되어 있는 각 아파트의 기준 아파트 가격을 적용
- 기본 서비스 패키지 비용 : 현금으로 지불하는 2가지 정기 결제 계획 중 선택 가능함. 하나는 임대 시작 시 1년 보증금과 함께 매월 지불하는 방식, 다른 하나는 3년마다 지불하는 방식

[표 4-12] 커뮤니티케어아파트 기본 서비스 요금 지불 금액 및 옵션

	옵션1: 월지불	옵션 2: 3년마다 지불
입주 전 지불가능액	첫 달에 $185 - $195 지불 + 1년 보증금 (환불 가능)	첫 3년을 위해 $ 6,660 - $7,300 지불
입주기간동안 선납하는 금액	매달 $185 - $195 지불	매 3년마다 $ 6,660 - $7,300 지불

* 위 표의 요금은 적용되는 GST 요율 이전의 요금이며, 요금은 주기적으로 MOH의 승인을 받아 조정됨

- 거주기간 동안 예상되는 인플레이션을 고려하면 기본 서비스 패키지의 각 임대기간 동안 총 현금흐름 요구액은 아래와 같이 추산됨

[표 4-13] 커뮤니티케어아파트 거주기간에 따른 서비스 소요비용 추산액

연수	기간 내 소요 금액 추산액 (SGD)
15	49,000
20	72,000
25	99,000
30	130,000

* 현금흐름 추산에는 9%의 GST가 포함되었으며, 이는 GST 요율 변경에 따라 변동될 수 있음

○ 거주 후 조건

- 기존 아파트 및 개인 주거용 부동산 처분 : 커뮤니티케어 아파트(CCA)의 열쇠 수령일로부터 6개월 이내에 기존 아파트 및 개인 주거용 부동산(국내 또는 해외)에 대한 본인의 권리 처분을 완료해야 함
- 커뮤니티케어 아파트(CCA)의 반환 : CCA는 공개 시장에서 판매될 수 없

으며, 거주 자격이 없어지면 HDB로 반환되고 잔여 임대료의 잔여 가치가 상환됨

- 최소 점유기간(MOP) : CCA의 소유자 또는 전 소유자인 경우, 아파트를 신청하기 전에 CCA를 구매한 날짜로부터 5년 대기기간을 충족해야 함.

  ※ 여기에는 HDB의 플랫, CPF 주택 보조금(근접주택 보조금 제외)이 있는 재판매 아파트, 부동산 개발업체의 Executive Condominium(EC) 유닛 포함

- CCA에 등록된 모든 소유자와 점유자는 5년 MOP 이후에는 개인 주거용 부동산에만 투자할 수 있지만, CCA에 계속 거주해야 함[85)]

단기임대 2룸 플렉시 플랫[86)]

○ 개념

- 55세 이상 싱가포르 고령자를 위한 대표적인 주택유형
- 2룸 플렉시 플랫은 36㎡와 46㎡의 두 가지 크기가 있으며, 싱가포르에서는 거실도 1개의 룸으로 카운트하기 때문에 2룸 플렉시 플랫은 거실과 1개의 침실이 포함되어 있는 형태임
- 대부분의 2룸 플렉시 플랫은 모든 연령대의 거주자가 거주하는 대형 개발단지 내에 있음
- CCA와 달리 의무적인 서비스 패키지는 없음

○ 대상 및 임대기간

- 대상 : 55세 이상 싱가포르 시민[87)], 모든 구매자와 그 배우자는 신청 당시 55세 이상이어야 함
- 월 가구 소득 상한 : 14000 SGD
- 임대기간 : 가장 어린 소유자부터 95세까지 5년 단위로 15년에서 45년 사이의 임대 기간을 선택할 수 있는 유연성이 제공
- 결혼한 자녀와 가까운 곳(예: 4km 이내)에서 살기 위해 2룸 플렉시 플랫

85) https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/finding-a-flat/types-of-flats/community-care-apartments

86) https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/finding-a-flat/types-of-flats/Short-lease-2-room-Flexi-Flat

87) 배우자 또는 부모/자녀와 함께 신청하는 경우, 그 중 한명 이상이 시민 또는 싱가포르 영주권자여야 함

을 구매하려는 경우 Senior Priority Scheme(SPS)에 따라 우선권을 누릴 수 있음. 이런 경우 주택 청약에 응모할 확률이 높아짐

※ 이전에 2개 이상의 보조주택을 구입한 적이 있고, 그 중 하나가 스튜디오 아파트이거나 단기임대 2룸 플렉시 플랫 또는 커뮤니티케어 아파트인 경우, 단기임대 2룸 플렉시 플랫 또는 커뮤니티케어 아파트를 구입할 수 없음[88)]

○ 구매 후 조건

- 단기 임대 2룸 플렉시 플랫은 공개 시장에서 판매될 수 없음
- 더 이상 거주하고 싶지 않거나 거주자격이 없게 되면 플랫을 HDB에 반환해야 함. 그런 다음 단기 임대 2룸 플렉시 플랫을 반환할 때 임대 기간의 사용하지 않은 부분의 가치를 지불

■ 싱가포르의 중산층 고령자를 위한 고령자주택 사례[89)]

① 최초의 CCA인 Harmony Village located at Bukit Batok

○ Bukit Batok West Ave 9에 위치한 부킷 바톡의 하모니 빌리지는 2021년 2월에 개장했으며, 2024년 9월~10월에 입주



[그림 4-10] Harmony Village 조감도

- 호커센터, 커뮤니티 정원, 피트니스센터, 액티비티센터가 통합된 주택단지로, 식당, 쇼핑몰, 대중교통, 의료시설, 기타 편의시설과 잘 연결되어 있음
- 재활서비스와 같은 주간보호 서비스가 필요한 거주자는 도보로 5분 거리

88) https://www.hdb.gov.sg/residential/buying-a-flat/understanding-your-eligibility-and-housing-loan-options/flat-and-grant-eligibility/seniors

89) https://www.mohh.com.sg/atlas-care/community-care-apartments

에 있는 Vanguard Senior Care Centre(Bukit Batok Care Home에 위치)를 이용 가능

- 총 169호로 면적은 35㎡/호이며, 신청 시 청약 경쟁률은 4.2대 1이었음

② 두 번째 CCA인 Queensway Canopy

○ 퀸즈웨이 캐노피는 더 넓은 통합주택 개발단지 내에 245개의 주택으로 구성된 두 번째 CCA로, 2022년 11월에 런칭하여 2028년 3분기에 입주 가능할 것으로 예상

- 퀸스 크레센트에 위치한 CCA는 싱가포르 최초의 건강 지구인 퀸스타운 건강지구에 위치하고 있으며, 더 나은 건축 설계와 커뮤니티 중심 프로그램을 통해 주민의 웰빙을 향상시키기 위해 혁신적인 기술 솔루션을 활용
- 인근의 노인 중심시설에는 활동적인 노령센터(케어), 알렉산드라 병원, 퀸스타운 폴리클리닉, 알렉산드라 캠퍼스의 요양원, 커뮤니티 센터 및 푸드 센터가 있음
- 총 245호로 면적은 35㎡/호이며, CCA 아파트의 블록은 퀸즈웨이 캐노피 주택개발 단지 내 3룸 및 4룸 아파트 블록과 함께 위치시킴으로써 세대 간 유대감 장려, 포용성과 지역사회 상호작용을 촉진(Goh, 2022)



[그림 4-11] 퀸즈웨이 캐노피 주택개발단지 내 위치한 CCA

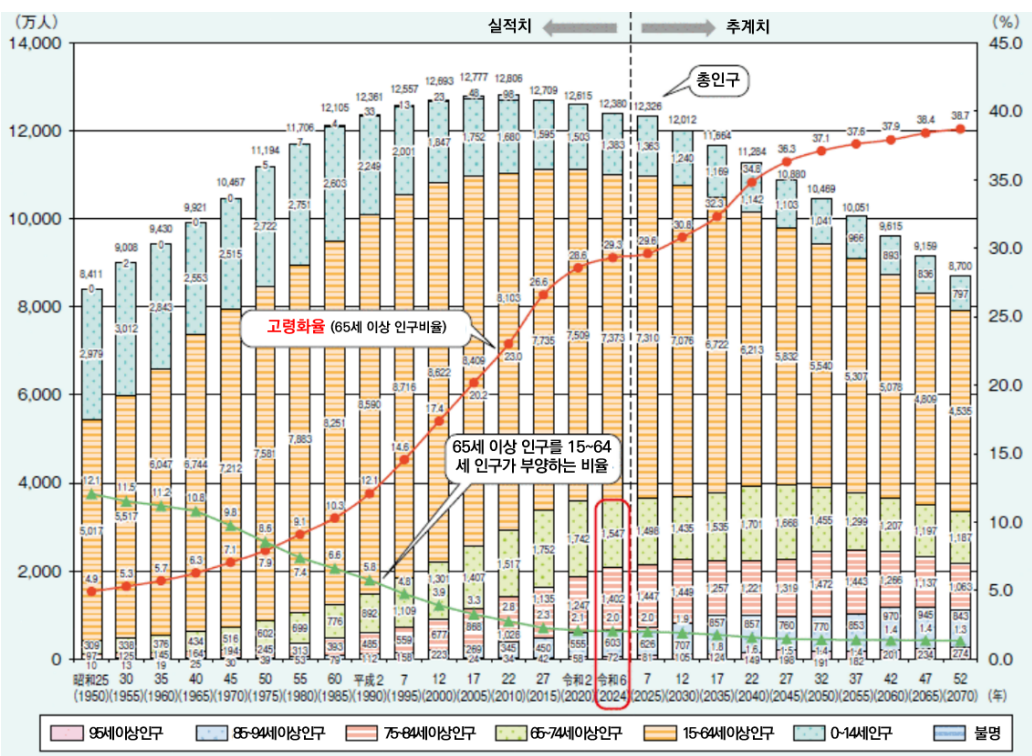
4 일본

4.1 고령화 현황

■ **일본은 세계에서 가장 먼저 초고령사회(2007년)에 진입한 국가 중 하나로, 장기 전망에서도 고령화가 심화될 것으로 예측되고 있음**

○ 일본은 고령화사회(1970년)에서 고령사회(1994년), 초고령사회(2007년)로의 전환이 불과 37년 만에 이루어진 국가로, 고령화 속도가 세계 최고 수준임

- 2024년 기준 65세 이상 인구는 3,624만명(고령화율 29.3%)에 달하고, 2030년에는 고령화율은 30.8%로 상승하고 2070년에는 2.6명 중 1명이 65세 이상, 약 4명 중 1명이 75세 이상이 될 것으로 전망[90]



[그림 4-12] 일본의 고령화 추이

출처 : 일본 내각부 2025년판 고령사회 백서

90) 일본 내각부 2025년판 고령사회 백서 참조

○ ‘2025년 문제’로 대표되는 일본의 고령화 가속과 고령자 비율 상승에 따른 고령인구의 급증은, 노동인구 감소와 사회보장 수요 확대를 초래하여 일본 사회 및 경제 구조 전반에 중대한 영향을 미칠 것으로 전망되고 있음[91)]

- ‘2025년 문제’란 일본이 직면한 초고령 사회의 주요 과제로, 1947~1949년에 태어난 약 800만 명의 ‘단카이 세대(団塊世代)’가 2025년을 전후해 75세 이상 후기 고령자에 진입함에 따라 의료, 간호 등의 사회보장비가 급증할 것으로 우려되는 현상을 의미
- 대규모 고령자층을 안정적으로 지원하기 위해서는 국민연금, 의료보험, 간호보험, 생활보호 등 사회보장 제도의 지속적인 유지가 필수적이지만, 이로 인한 사회보장비의 증가는 미래 세대의 경제적 부담을 가중할 전망
- 의료·간호 서비스 수요는 지속적으로 증가하는 반면, 관련 시설 부족과 의료·간호 종사자 감소로 인해, 고령자가 충분한 의료와 간병 서비스를 제공받기 어려운 상황이 발생할 것으로 예상

○ 주거와 가구 구조 측면에서는 ‘고령 단독가구 증가 + 임차 비중 확대’가 주거정책의 주요 이슈가 되고 있음

- 2023년 일본 통계청의 「주택·토지통계조사」에 따르면, 전체 가구의 42.7%가 고령자(65세 이상)가 있는 가구로 이 중 32.1%는 고령 단독가구이며, 고령자가 있는 가구의 주거 형태는 자가가 81.6%, 임차가 18.2%인 반면 고령 단독가구의 경우 임차 비중이 32.2%로 상대적으로 높게 나타남

4.2 고령화 대응 정책

■ 일본의 고령자 정책은 “가능한 한 익숙한 지역(생활권)에서, 삶의 마지막까지”를 전제로 한 지역포괄케어 정책을 기반으로, 의료·개호(장기요양)·예방·생활지원과 함께 ‘주거’를 필수 구성요소로 통합해 옴

○ 일본의 지역포괄케어시스템(地域包括ケアシステム)[92)]은 ‘주거’를 의료·개호·예방·생활지원과 동등한 구성요소로 설정하고, 고령자의 지역 계속거주를 위한

91) 코트라, 해외경제 정보드림, 해외경제정보, 산업DB, 트렌드, 2024.11.14.(https://dream.kotra.or.kr)

92) 일본 후생노동성은 2025년(단카이세대 75세 이상 진입)을 목표로, 중증 요개호 상태가 되어도 “익숙한 지역에서 삶을 지속”할 수 있도록 주거·의료·돌봄·예방·생활지원을 일체적으로 제공하는 지역포괄케어 체계 구축을 추진

서비스 전달체계를 생활권 단위에서 통합하여 제공하는 정책

- 즉, 주거는 서비스를 '받는 장소'이자 제도 연계의 출발점으로, 이는 고령자의 주거를 단순 '주택공급'이 아니라 '돌봄·의료·생활지원과 결합된 생활 인프라'로 방향을 전환했다는 의미로 볼 수 있음

■ 일본의 고령자 주거정책은 '시설 중심'에서 '지역·주거에서의 aging in place'를 강화하는 방향으로 발전해 왔으며, 최근 주거 취약계층(고령자 포함)의 민간임대 접근성 제고와 지역 내 주거-복지(의료·돌봄) 연계형 공급체계를 강화

○ 정책의 초점을 고령자의 재가 및 지역 계속거주를 지원하는 '주거+서비스 결합'으로 이동하고, 공공중심 공급만의 한계를 '민간임대 접근성' 개선으로 확장

[표 4-14] 일본 고령자 주거정책의 흐름

시기	법제도/시책	주요내용
1997년	개호보험(介護保険) 제정 (2000년 시행)	• 고령자 돌봄(개호) 서비스를 보험급여로 제도화 • '시설 중심'에서 '재가·지역 중심'으로 전환
2001년	고령자의 거주 안정 확보에 관한 법률(高齢者住まい法) 제정	• 고령자 임대주택 등록·정비·정보제공, 고령자 거주 안정 확보를 위한 법적 틀 • '고령자 주거정책'의 법적 중심축
2005년	개호보험(介護保険) 개정 (지역밀착형서비스, 지역포괄지원센터 기능강화)	• 상담·케어조정·권익옹호·개호예방 등 지역 단위 통합 기능이 제도화
2006년	주생활기본법 (住生活基本法) 제정	• 주생활 안정·향상을 위한 기본이념/책무를 규정(중앙·지자체·주택사업자 등) • 주거 취약계층(요배려자)의 '거주 안정'을 주거정책의 기본철학으로 명확화(세이프티넷 정책의 상위 근거)
2007년	주택세이프티넷법 (住宅セーフティネット法)」 제정	• 주거확보요배려자(住宅確保要配慮者)의 민간임대 입주 촉진을 위한 등록·지원 체계의 근간 법률 • 공공임대 중심만으로 해결하기 어려운 수요에 대응하여 민간임대 시장을 세이프티넷으로 편입
2011년	고령자주거안정법 개정 (서비스제공고령자주택 (サ高住) 도입)	• 시행으로 이전 고령자원활입주 임대주택, 고령자전용 임대주택 등을 일원화하여 서비스제공고령자주택(サ高住) 제도 창설(등록, 정보공개 등) • 주택에서의 안심(안부확인·생활상담 등)을 제도화해 '주거+생활지원' 결합형 주택을 확산
2017년	주택세이프티넷법 개정 (현행 세이프티넷 제도 골격 확립)	• 고령 단독가구 증가 속에서 입주거절·고독사 우려 등에 대응하는 등록주택·지원체계를 본격화
2024년	주택세이프티넷법 개정 (주거지원 체계의 포괄화)	• 입주지원(입주 알선 중심)에서 입주 후 지원(거주 중, 퇴거 시)까지 제도 범위를 확장
2024년	주택세이프티넷법 기본방침 고시	• 국·지자체가 종합적·효과적으로 추진하도록 기본방향/목표/공공·민간임대 촉진/관리 적정화/복지서비스 제공체계/계획수립 등을 체계적으로 규정
2025년	거주서포트주택 제도 (居住サポート住宅) 시행	• 민간임대 입주를 가능케 하는 동시에 거주 중 지원(안부확인·모니터링·복지연계)을 제도화하여 지역포괄케어와 정합성 강화

자료: 일본 국토교통성, 후생노동성 자료, e-Gov 법령 등 참조하여 연구진 작성

고령자 주거지원 관련 주요 법률[93)]

○ 주생활기본법(住生活基本法)

- 주생활기본법에 근거한 국토교통성의 주생활기본계획(전국계획, 2021~2030년)에서는 '세이프티넷 기능 정비', '고령자 등이 안심하고 살 수 있는 지역·커뮤니티 형성'을 목표로 설정

주생활기본계획(전국계획, 2021~ 2030년) 고령자 주거지원 추진과제

- 고령기 주거선택, 주거이동, 주택 개보수 등을 지원하는 상담·정보체계 강화
- 배리어프리, 온열(단열) 등 주택성능 기반의 안전·건강성 강화
- IoT/원격 모니터링 등 기술기반의 '안심' 서비스 보급
- 주택확보요배려자(고령자 포함)의 민간임대시장 접근성 강화를 위한 세이프티넷 기능 정비
- 고령자 관련 성과지표 : 1) 고령자 인구대비 고령자용주택 정비 비율 4%
  2) 배리어프리·단열성 등을 갖춘 고령자용주택 비율 25%

○ 고령자의 거주안정확보에 관한 법률(고령자거주법) : 高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)

- 국토교통성은 고령자거주법 체계에서 고령자의 거주안정 확보를 위해 필요한 기본방침·지침·기준을 정비하고 있으며, 이 체계는 주거부문(국토교통성)과 복지부문(후생노동성)의 연계를 제도화하는 성격을 가짐
- 서비스제공 고령자주택(サービス付き高齢者向け住宅, サ高住) 등록제도(2011년), 종신형 건물임대차(終身建物賃貸借) 제도, 공영주택 등 공적임대의 공평·적확한 공급과 일체적 운용 및 유연한 활용 등의 조치를 통해, 고령자의 거주안정을 확보하고 복지증진에 기여하는 것을 목적

○ 주택세이프티넷법(住宅セーフティネット法) : 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律)

- 고령자·장애인·저소득층 등 주거확보요배려자의 민간임대 입주를 지원하기 위해, 등록-재정지원-주택/지원 매칭을 결합한 세이프티넷 체계 강화
- 주택세이프티넷 등록주택 제도(입주거부를 하지 않는 임대주택의 등록), 등록정보의 공개·검색(정보제공시스템), 지역의 거주지원 주체(거주지원법인 등)를 통한 입주·정착 지원을 결합한 구조로 운영되며, 2025년 거주서포트주택 인증제도 시행

93) 일본 국토교통성 홈페이지(www.mlit.go.jp) '새로운 주생활기본계획의 개요(2021.03.19.)' 자료 참고

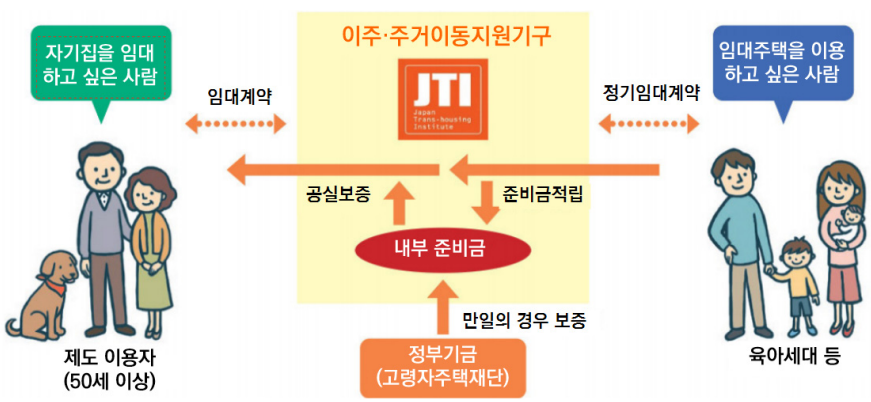
고령자를 위한 주거지원 정책

○ 공영주택 우선입주권 : 국토교통성은 공영주택 모집·선정 시 지자체 판단에 따라 고령자 세대 등 주거안정 확보가 특히 필요한 계층을 '우선입주'로 취급할 수 있음(우선입주 방식 : 당첨확률 우대, 물량쿼터 설정, 점수제 등)[94]

○ 주택개조비 지원 : 개호보험(介護保険) 제도 하에서 재가 고령자의 자립생활을 지원하기 위해 주택개조(손잡이 설치, 단차 해소 등)를 보험급여로 지원하며, 지급한도는 생애 20만 엔(요지원/요개호 구분과 무관)으로 운영[95]

○ 마이홈 임차제도 : 이주·주거이동지원기구(移住・住みかえ支援機構 : Japan Trans-Housing Institute, JTI)가 고령자들이 소유한 주택을 임차한 뒤 육아세대 등 주택이 필요한 다른 사람에게 전대하는 제도[96]

- 50세 이상 고령의 주택 소유주가 최대 종신까지 안정된 임대료 소득을 보장받을 수 있으며 자신의 주택을 매각할 필요 없이 노후자금으로 활용할 수 있는 장점이 있음
- 제도 신청 후 공실이 발생해도 최저 임대료를 보증하고 있으며, 3년마다 계약이 만료되는 장기 임대차계약을 활용하고 있어 계약만료 시 주택 소유주가 다시 자신의 집으로 들어가거나 주택을 매각할 수 있음



[그림 4-13] 마이홈 임차제도의 구조

출처 : 마이홈 임차제도의 이용가이드, JTI 홈페이지(연구진 번역)

94) 국토교통성 홈페이지 참조
(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000096.html)

95) 후생노동성 '개호보험에 의한 주택개조' 자료 참조

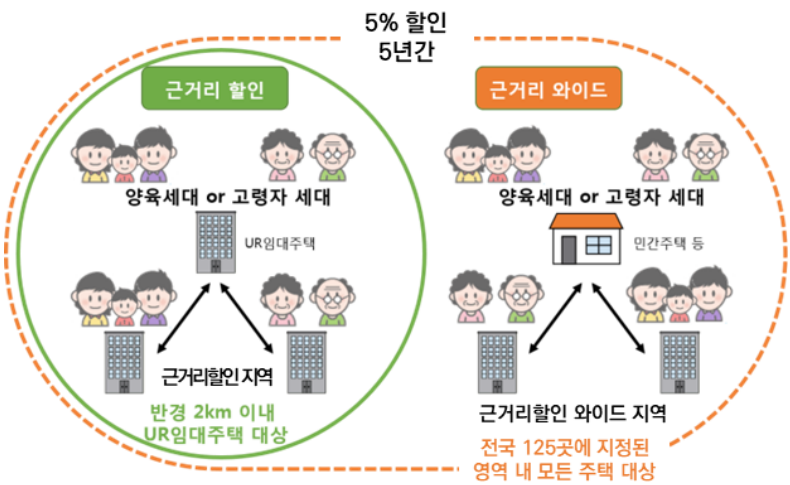
96) www.jti.or.jp 참조

○ UR 도시기구 2세대 근거리 거주할인 제도

- 고령자·육아 등의 세대가 친족과 상호교류 및 지원하면서 생활하는 근거리 거주를 촉진하기 위해 '근거리 거주 할인(2013년 9월~)', '근거리 거주 할인 와이드(2015년 9월~)'에 의해 집세 감액을 실시(UR 임대주택 재고의 약 80%(약 60만호)에서 활용 가능)[97]

[표 4-15] 일본 UR 도시기구 2세대 근거리 거주할인 제도 개요

	근거리 거주 할인	근거리 거주 할인 와이드
대상	UR 임대주택에 거주하는 친족과 근거리 거주하기 위해 대략 2km 권내의 UR 임대주택에 새로 입주하는 세대	근거리 거주 할인 와이드 지역 내의 UR 임대주택 또는 민간주택 등에 거주하는 친족과 근거리 거주하기 위해 근거리 거주 할인 와이드 지역 내 UR 임대주택에 새로이 입주하는 세대



* 출처 : 정소이 외(2023), 전게서(참고자료 : 국토교통성 자료)

4.3 일본의 고령자 주택 현황

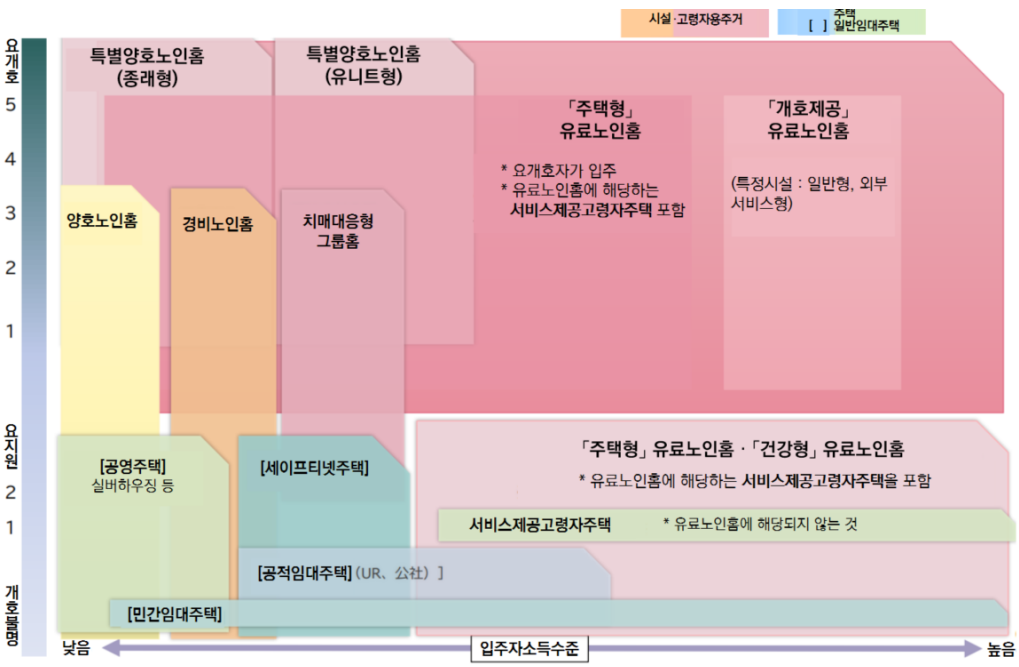
■ 일본의 고령자 관련 주거시설은 후생노동성 중심의 시설계와 국토교통성 중심의 주택계로 구분할 수 있음

○ 일본의 고령자 주거시설은 관련 법령 및 이용대상과 공급주체, 서비스 제공 방식 등에 따라 다양한 유형과 서비스가 제공되고 있음[98]

97) 정소이 외, 저출생 현상 대응 주거지원 및 육아환경 조성 연구, 2023, LHRI

98) 일본에서는 고령자주택 유형이 다양하고 개호서비스의 이용 방식과 비용 또한 상이하여, 이용자인 고

- 시설계는 개호보험상의 개호노인복지시설(특별양호노인홈), 개호노인보건시설, 개호의료원이 있으며, 노인복지법상의 유료노인홈, 양호노인홈, 경비노인홈, 치매대응형그룹홈 등이 포함됨
- 주택계는 일반 민간임대(주거안정 지원·보증·입주지원 연계될 수 있음), 공영주택, 공적임대주택(UR 등), 서비스제공 고령자주택(サ高住), 세이프티넷주택 등이 포함됨



[그림 4-14] 일본 고령자를 위한 시설·주택의 전체상 이미지

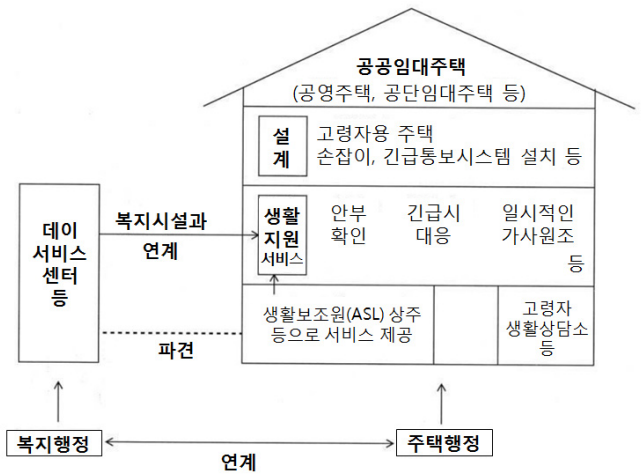
출처 : 2025년 3월 사회보장심의회·개호보험부회 자료(연구진 번역)후생노동성

공영주택 및 정부의 「실버하우징 프로젝트」와 도쿄도의 「실버피어 사업」

○ 공영주택 : 공영주택법에 따라 지방자치단체가 저소득층 및 주거취약계층에게 저렴하게 임대하는 주택으로, 고령자의 경우 우선입주가 가능

○ 실버하우징 프로젝트(1987) : 공공주택 공급주체(지방 공공단체, 지방 주택공급공사 등)가 지역 고령자주택 계획 등에 근거해 주택시책과 복지시책의 밀접한 제휴를 도모하면서, 고령자를 배려한 주택공급을 추진

령자에게 혼선을 초래하고 있음. 이에 따라 고령자가 자신의 욕구와 상황에 적합한 거주지를 합리적으로 선택할 수 있도록 정보공개 확대 등 이용환경 정비의 필요성에 대한 의견이 제기되고 있음



- 고령자의 생활 특성을 배려한 설비 사양의 주택 공급과 고령자 생활상담소 등의 고령자 지원시설, 생활보조원(LSA)의 생활 지도·상담, 안전 확인, 긴급대응 서비스 등을 제공하는 공영주택
- 생활보조원(LSA)의 지원내용 : ① 긴급시 대응 및 관계 기관과의 연락, ② 안부의 확인, ③ 생활지도나 복지에 관한 상담·안내, ④ 일시적인 가사 지원

[그림 4-15] 실버하우징 프로젝트의 개념

자료 : 衆議院調査局(2014), 고령자의 안심거주에 대해

○ 실버피어 사업 : 주택 시책과 복지 시책이 연계해 재택 고령자의 복지추진을 도모하는 것을 목적으로 한 사업. 사업 주체인 시구정촌은 주택의 공급주체(도쿄도, 시구정촌, UR 도시 기구, 도쿄도 주택공급공사)와 협력해 운영하는 것으로, 독거노인이나 고령자로만 구성된 가구가 지역사회 속에서 자립, 안심하고 생활할 수 있도록 서포트하고 있음

공적임대주택 : UR 도시기구 고령자용 주택

○ 신규 임대주택 모집 시 배율 우대 및 기존 임대주택 모집 시 우선 신청기간(선착순)의 설정, 기존 공동주택 단지의 일부 주호(주로 1층)를 「고령자용 우량임대주택」으로 공급하는 지원제도 시행

- 일정 소득 이하(가구 전체 월소득의 합계가 15.8만엔 이하) 가구의 월세 부담 경감조치(국가와 UR이 감면분 부담) 및 종신연금보험으로부터 지급되는 연금을 월세 등의 지불에 충당할 수 있는 제도 등을 시행

[표 4-16] UR 도시기구의 고령자주택 유형

유형	입주자격
고령자용 우량임대주택 「고령자의 주거 안정성 확보에 관한 법률」에 의거 국가가 사업자(UR)에 대해서 정비비 보조 및 월세 부담의 경감을 위해 보조를 하는 제도를 도입한 임대 주택	○ 본인이 만 60세 이상의 독신자(단신자주택에 한정) ○ 본인이 만 60세 이상에서 배우자(연령 관계없음)와 동거 ○ 본인이 만 60세 이상으로 만 60세 이상의 친족과 동거 ○ 신청 본인의 월 평균 수입액이 UR 기준 월 수입액 이상
고령자용 특별 설비 개선 주택 고령자를 위해 욕실 단차 완화 및 설비개선, 연락통보용 설비 등을 설치한 1~3층 중 UR도시 기구가 지정한 일부 주택	○ 신청일 현재 만 60세 이상 고령자 또는 장애자, 고령자 등을 포함한 가구 ○ 신청 본인의 월 평균 수입액이 UR 기준 월 수입액 이상
실버주택 국가에서 시행하는 실버하우징, 실버피아 프로젝트로 지정되어 건설하는 주택으로, 생활보조원(LSA)이 긴급대응이나 안부확인 등을 실시 ※ 도쿄도, 오사카부만	○ 동거자를 포함하고 모두 일상 생활 상 자립 가능하며, 만 65세 이상, 부부세대인 경우 어느 한쪽이 만 65세 이상, 다른 한쪽이 만 60살 이상이면 신청 가능 ○ 신청 본인의 월 평균 수입액이 UR 기준 월 수입액 이상
시니어 임대주택(보나쥬) 자립지향이 강한 노인을 위한 사양, 설비 등이 충실한 주택 ※ 요코하마, 카나가와만	(1)신청 본인이 만 60세 이상의 독신자 (2)신청 본인이 만 60세 이상에서 동거자가 다음 ①, ②의 하나에 해당하는 친족임 (3명 이상은 입주불가) ① 배우자 ② 만 60세 이상의 친족 ○ 평균 수입액이 입주기준 월수입액 이상, 또는 저축액이 입주기준 저축액 이상 <기준 월 수입액> 가구 : 33만엔, 독신자 : 25만엔(고정액) <기준 저축액은> 월 임대료의 100배

* UR 기준 월 수입액 : 월세 4배 또는 33만엔, 독신자주택은 25만엔 이상(UR 도시재생기구 HP 참고)

■ 세이프티넷주택(セーフティネット住宅)과 거주서포트주택(居住サポート住宅)[99]

○ 세이프티넷주택 : 주택확보요배려자(고령자·장애인·저소득층 등)의 입주 거부를 하지 않는 민간 임대주택으로, 세이프티넷주택으로 등록[100]되면 등록 주택의 개수·입주에의 경제적 지원과 주택확보요배려자의 매칭·입주 지원이 제공

99) 두 주택 모두 '주택세이프티넷법' 상의 제도지만 제도의 목적과 지원방식에서 차이가 있음. '세이프티넷주택'은 등록제도이며 주거의 확보가 주요 목적이며, '거주서포트주택'은 인증제도이며 입주 후 지원서비스 제공이 필수요소임. https://www.zennichi.or.jp/column/residential-support/ 참조

100) 세이프티넷 주택 등록제도 : 등록기준에 적합한 조건의 임대주택을 소유한 임대인이 그 임대주택을 주택확보요배려자의 입주를 거부하지 않는 주택으로 도도부현 등에 등록하여 도도부현 등이 주택확보요배려자에게 정보제공을 하는 제도

○ 거주서포트주택(2025년 시행) : 법적 명칭은 '거주안정원조임대주택(居住安定援助賃貸住宅)으로 거주지원 법인(사회복지법인, NPO법인, 관리회사 등)이나 지방자치단체가 집주인과 제휴하여 ①IoT 등에 의한 안부확인, ②방문 등에 의한 모니터링, ③복지서비스 연계 등의 거주 중 지원서비스를 제공하는 주택으로, 입주 후 지원제공 계획이 인증 요건

■ **서비스제공 고령자주택(サービス付き高齢者向け住宅, サ高住)**

○ 고령자가 정든 지역에서 자신답게 지속거주가 가능한 삶을 실현하는 「지역포괄케어 시스템」 확충 시책의 일환으로 「고령자의 거주안정확보에 관한 법률」 개정(2011년)에 따라 도입된 주택으로, 건물과 서비스 관련 일정 기준을 만족하는 고령자 주택을 도도부현 등에 등록하고 요금·서비스 등 정보를 공개하여 고령자의 주거선택을 지원하는 제도[101)]

4.4 중산층 고령자를 위한 공공주택 모델

■ **서비스제공 고령자주택(サービス付き高齢者向け住宅, サ高住)**

○ (개념) 고령자의 거주안정 확보를 위해 「고령자의 거주안정 확보에 관한 법률」에 근거하여 민간 운영자가 운영하는 배리어프리 대응의 고령자용 임대주택

○ (등록기준) 고령자에 적합한 하드웨어(규모·설비), 서비스, 계약 관련 기준을 충족할 필요가 있음

[표 4-17] 서비스제공 고령자주택의 등록 기준

하드웨어	- 전용부분의 바닥면적은 원칙 25㎡ 이상, 구조·설비가 일정 기준을 충족 - 각 전용 부분에 부엌, 수세식 화장실, 수납 설비, 세면 설비, 욕실을 갖춘 것인 것 - 배리어프리 구조(복도폭 확보, 단차 해소, 난간 설치)
서비스	- 최소한의 안부확인·생활 상담 서비스를 제공 (일정 요건을 만족하는 서비스 스텝이 적어도 낮에는 상주)
계약 내용	- 서면계약으로 전용부분이 명시되는 것 - 장기입원을 이유로 사업자가 일방적으로 해약할 수 없게 하여 거주의 안정성이 확보된 계약 - 보증금, 임대료, 서비스 대가 이외의 금액을 징수하지 않을 것 - 선불금에 대해 입주자 보호가 이루어지고 있을 것(초기상각의 제한, 공사완료 전 수령 금지, 보전조치·반환 규정의 명시 의무)

자료 : 서비스제공 고령자주택 정보제공시스템 홈페이지(www.satsuki-jutaku.mlit.go.jp) 참조

101) '25년 현재 전국 8,211동 공급, 국가 보조금제도에 의해 공급이 촉진되어 현재 입주 대기시간이 비교적 짧아짐

○ (대상) 요개호 고령자가 많이 입소하는 유료노인홈과는 달리 자립, 요지원, 요개호 고령자를 대상으로 하고 있음

[표 4-18] 서비스제공 고령자주택과 유료노인홈의 비교

구분	서비스제공 고령자주택	유료노인홈
관련법	고령자의 거주의 안정 확보에 관한 법률	노인복지법
관할	국토교통성·후생노동성	후생노동성
대상자	• 원칙적으로 60세 이상 • 자립·요지원·요개호	• 주로 65세 이상(60세 이상도) • [개호 포함] 자립·요지원·요개호 • [주택형] 자립·요지원·요개호 • [건강형] 자립
서비스 설비	• 안부확인/생활상담(필수) • 식사제공(옵션) • 무장애 구조	• [개호 포함] 안부확인/식사·청소·세탁/긴급 시 대응/돌봄서비스 • [주택형] 안부확인/식사·청소·세탁/긴급 시 대응 • [건강형] 식사
계약형태	임대차계약	주로 이용권 방식
1인당 바닥면적	25㎡ 이상 (조건부 18㎡ 이상도 가능)	13㎡ 이상

출처 : https://kaigo.benesse-style-care.co.jp

○ (유형/서비스) 일반형과 개호형의 2가지 유형이 있으며[102], 일반형은 개호가 필요한 경우 외부 방문개호사업자의 서비스를 개별 계약하여 이용하며 개호형은 해당시설에서 제공

[표 4-19] 서비스제공 고령자주택의 유형별 제공서비스

종류	대상	기본 서비스	외부 서비스 이용/이용금액
일반형	독거, 부부 2명 생활에 불안을 느끼는 자립~경개호도의 고령자	안부확인 생활상담	생활지원, 신체개호, 재활 등 개호 서비스가 필요한 경우, 외부 서비스 개별 계약하여 이용분만 지불
개호형 (특정시설*)	주로 요개호자가 대상 • 개호전용형: 요개호1~5 • 혼합형: 자립, 요지원1~2, 요개호 1~5 • 개호예방형 : 요지원 1~2	안부확인 생활상담 생활지원 신체개호 재활	매월 정액제 외부 개호서비스 시용 불가 (전액 실비이면 가능)

* 특정시설 입주자 생활개호 지정(지자체에서 지정) : 요양시설 중 개호보험법에 의해 정해진 기준(① 인원 기준, ②설비 기준, ③운영 기준)을 충족하여 지자체의 사업지정을 받은 시설(유료 양노인홈, 서비스 고령자용 주택(일부만), 케어 하우스(경비 노인 홈), 양호 노인 홈). 전국 총량 규제가 있어 기준을 충족해도 지정을 받을 수 없는 경우가 존재

102) '25년 기준 일반형이 전체 약 92%를 차지하고 개호도가 높은 고령자가 입주하는 개호형도 일정수 존재

- 일반형 : 24시간 상주하는 스태프가 개호 서비스와 생활 서비스를 제공
- 개호형(특정시설) : 시설 소속 케어매니저(100명당 1명)가 케어플랜을 세우고 생활상담원, 개호직원, 간호직원, 기능훈련사 등이 서비스 제공, 낮에는 의료·개호의 자격을 갖춘 생활상담원이 상주하여 입주자의 안부확인, 생활지원 서비스를 제공

※ 서비스제공 고령자주택에서 필수적인 기본서비스 외에 「노인복지법」에 근거한 유료노인홈의 요건이 되는 「① 식사 제공」「② 개호 제공」「③ 가사 제공」「④ 건강관리 제공」 중 하나를 실시하고 있는 경우, 그 서비스제공 고령자주택은 유료노인홈에 해당하여 노인복지법의 지도감독의 대상이 됨

○ (비용) 입지조건, 개별실의 넓이 이외에 일반형/개호형에 따라 차이가 있음

[표 4-20] 서비스제공 고령자주택의 비용

종류	계약형태	초기비용	월비용	
			임대료	관리비
일반형	임대차계약	수십만엔(보증금)	주변시세	5~25만엔
개호형 (특정시설)	이용권계약 임대차계약	수백만~수천만엔 (입주일시금, 선불집세)	15~40만엔(식비 포함)	

출처 : https://kaigo.homes.co.jp/manual/facilities_comment/list/house/service/cost/

○ (운영지원) 주택보급에 따른 과제와 문제점을 해결하기 위해 서비스제공고령자주택협회 및 정보제공 시스템을 제공하는 고령자주택추진기구 등이 존재

○ (공급지원) 공급촉진을 위한 지원 조치

① 고령자 등 주거안정화 추진사업(정비비 보조) : 서비스제공 고령자주택의 공급촉진을 위해, 건설·개수비에 대해 국가가 민간사업자·의료법인·사회복지법인·NPO 등에 직접 보조(보조액 : 건축비의 1/10, 개수비의 1/3, 국비상한 100만엔/호)

② 세제우대를 통한 할증상각 등 서비스제공 고령자 주택공급 촉진(세제우대) : 소득세, 법인세의 할증상각, 고정자산세·부동산취득세 등의 경감 조치

③ 서비스제공 고령자주택에 대한 융자(대출지원) : 서비스제공 고령자주택으로 등록한 임대주택의 건설·개량에 필요한 자금, 또는 해당 임대주택으로 활용할 중고주택 구입에 필요한 자금을 융자(주택금융지원기구, 별도 담보설정 필요 없음)

■ 일본의 중산층 고령자를 위한 고령자주택 사례

① 서비스제공 고령자주택 사례 1 : 코우샤하임 무카이하라(コーシャハイム向原[103])

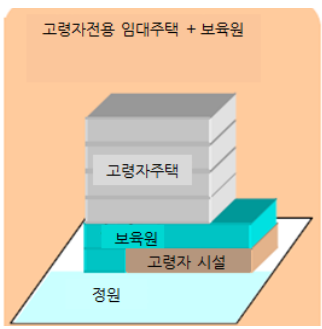
○ 동경도 주택공급공사(JKK東京)가 소유하고 있는 토지와 건물을 사회복지법인 코우호우엔(こうほうえん)이 관리·운영하는 서비스제공 고령자주택

- 재개발로 인해 발생한 여유용지에 서비스제공 고령자주택을 정비하고, 공동주택의 1~2층 저층부에 지역 내 다세대 교류를 촉진하기 위해 보육원, 레스토랑, 편의점 등의 다양한 시설을 병설하여 고령자와 보육세대가 친숙한 지역 내에서 지속적으로 안심하고 살 수 있는 환경을 제공

[표 4-21] 코샤하임 무카이하라 개요







구분	세부내용
주소	도쿄도 이타바시구 무카이하라 (東京都板橋区向原3-7-7)
용도/개설일	서비스제공 고령자주택 / 2014년 4월
시행사/운영	동경도 주택공급공사(JKK東京) / 사회복지법인 코우호우엔(こうほうえん)
규모/구조	지상6층 / 철근콘리크리조
주호수	총 50호 : 독신형(25.02~30.28㎡, 31호), 세대형(35.20~45.27㎡, 19호)
부속시설	보육원, 지역교류공간(레스토랑), 주방, 편의점, 재택요양지원진료소, 거택개호지원사업소, 방문개호사업소, 방문간호사업소, 소규모다기능형거택개호

출처 : 정소이 외(2015), 전게서

② 서비스제공고령자주택 사례 2 : 코우샤하임 히라오(コーシャハイム平尾)

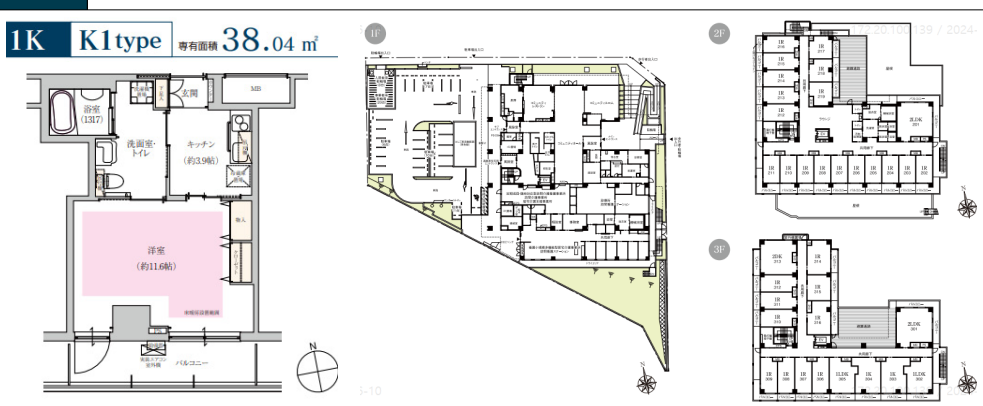
○ 동경도 주택공급공사(JKK)가 서비스제공 고령자주택의 건설을 실시하여, 공모에 의해 선정한 사업자에게 일괄 임대하여 사업자가 입주자 모집, 관리 운영 업무를 실시

103) 정소이 외, LH 공동주택 저층세대 특화모델 개발 연구, 2015, LHRI 내용 인용

[표 4-22] 서비스제공고령자주택 : 코유샤하임 히라오(コーシャハイム平尾)

주소	〒206-0823　東京都稲城市平尾3-7-4
유형	서비스제공 고령자주택
면적	대지면적 : 2,918.40㎡ / 연면적 : 4,094.62㎡
입지	전철역에서 버스 6분, 도보 약 25분
공급	동경도주택공급공사(2017년 5월 22일 개설)
운영	SOMPO 케어 : 전국 400개 이상의 홈, 주택을 운영
거주권리 형태	종신건물 임대차계약
입주 대상	① 1인 고령자 세대(60세 이상) ② 고령자+동거자(배우자/60세 이상의 친족) 자립~요지원 1,2, 요개호 5까지 수용 가능, 치매, 전국에서 수용가능
규모	구조 : 철근콘크리트구조, 지상 5층건물
	실수(정원) :65실(92명)
	실유형(면적) : 1R/1K(20.23~ 38.04㎡), 1LDK/2DK/2LDK(36.61~ 55.23㎡) * 욕실 유/무
요금 체계	• 보증금(비과세) : 93,200엔~368,200엔 • 월이용료(세금포함) : [1R] 120,250엔(집세 46,600엔, 관리비 37,350엔, 생활지원서비스비 36,300엔(2명 54,450엔))~ [2LDK] 252,750엔(집세 184,100엔, 관리비 32,350엔, 생활지원서비스비 36,300엔) * 식비는 매 끼니 주문 가능(1일 3식 1,962엔, 30일의 경우 58,903엔), 의료비, 기저귀값, 커뮤니티활동비 별도
거실	주방 세면 화장실 욕실(일부) 에어컨 긴급호출장치 멀티콘센트 수납 신발장 세탁기거치대 욕실건조 난방
공용시설	라운지, 공용화장실, 공동욕실, 탈의실, 기타, 레스토랑 병설, 엘리베이터
서비스	치매케어, 컨시어지에 의한 생활 지원 서비스, 식사서비스, 커뮤니티 서비스 등의 제공





자료 : https://kaigo.homes.co.jp/

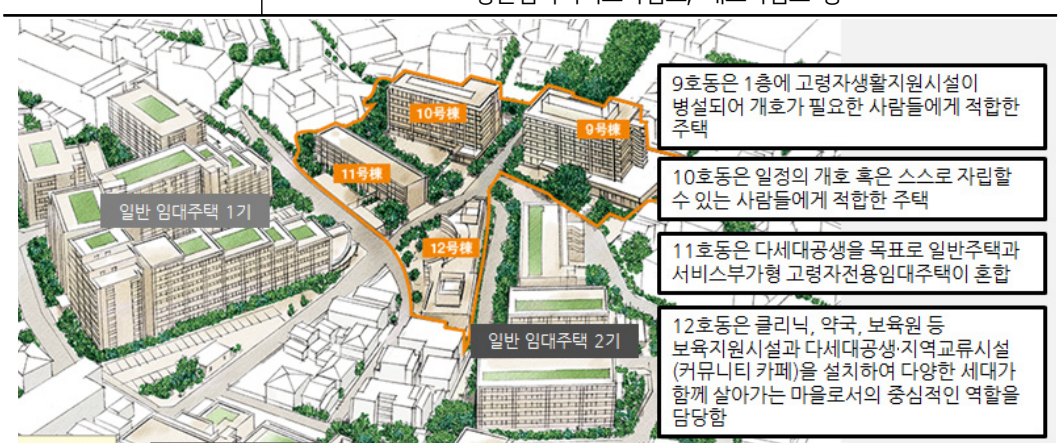
③ 서비스제공 고령자주택 사례 3 : 코샤하임 치토세카라스야마(コーシャハイム千歳烏山)

○ 동경도 주택공급공사(JKK東京) 소유의 주택단지를 재개발하여 서비스제공 고령자주택, 고령자 재택지원시설, 보육소, 클리닉, 다세대 교류시설 등을 병설하여 새로운 다세대 공생의 주택단지를 조성함[104)]

- 입주 시의 자립도 단계별 서비스제공 고령자주택을 정비하여, 연속케어에 의한 Aging in Place 개념 실현
- 다세대 공생·지역 교류시설로 커뮤니티카페 등을 운영하고 지역 NPO에 의한 이벤트 및 세미나 등의 교류프로그램을 실시하는 등 고령자, 보육세대, 지역주민 상호간의 교류를 지원하고 있음

[표 4-23] 코샤하임 치토세카라스야마 개요

구분	세부내용
주소	도쿄도 세타가야구 미나미카라스야마 (東京都世田谷区南烏山6-10-9)
용도	서비스제공 고령자주택
시행사	동경도 주택공급공사(JKK東京)
규모 / 구조	철근콘리크리조 (9호동 6층, 10호동 5층, 11호동 4층, 12호동 2층)
주호수	총 86호 (9호동 43호, 10호동 28호, 11호동 15호)
부속시설	보육원, 커뮤니티카페(지역교류공간), 방문개호사업소, 재택개호지원사업소, 방문입욕서비스사업소, 개호사업소 등



출처 : 정소이 외(2015), 전게서

104) 도쿄도 의료·개호 연계형 서비스제공 고령자주택 모델사업으로 선정됨

④ 서비스제공 고령자주택 사례 4 : UR 유이마루 타마다이라 숲(ゆいま~る多摩平の森)

○ UR 도시기구의 재생사업인 '르네상스계획 2[105]'에 해당하며, 지속가능한 마을 만들기 관점에서 노후 임대주택을 고령자전용 임대주택으로 활용한 사례[106]

- 1958년 첫 입주가 시작된 UR 도시기구의 타마다이라 단지를 대상으로 한 재생사업[107]으로 공가가 된 주동을 공모에 의해 선정된 민간사업자(주식회사 커뮤니티네트)가 재생사업을 추진
- 유이마루 타마다이라 숲은 전용면적 43.31㎡의 입주 연령조건이 없는 커뮤니티하우스 31호와 60세 이상 고령자 대상의 서비스제공 고령자주택 32호로, 젊은 사람부터 고령자까지 다양한 세대가 모여 사는 단지로 구성
- 지역사회 병원과 연계하여 개개인의 라이프스타일에 맞는 재가의료를 실시하고, 소규모다기능형 재가개호 노인복지시설을 병설하여 고령자가 자신의 집과 가까운 곳에서 요양서비스 및 건강관리서비스를 받을 수 있음
- 식당 겸 다목적실은 비영리시민사업 단체가 운영하며, 지역사회에 개방하여 지역사회 및 다세대간 교류를 위한 장소로 활용



[그림 4-16] 유이마루 타마다이라 숲 개요

출처 : 토지주택연구원, 정소이(2016) 생애주기별 주거수요 대응 공공주택 공급방향

105) UR도시기구는 기존 UR에서 공급한 주동을 유효하게 활용하기 위한 실험적인 사업의 일환으로 하드웨어와 소프트웨어 양면에서 실증적인 재생수법을 적용하는 '르네상스 계획'을 2단계로 추진하였다. 르네상스 계획 1은 개보수 기술개발이라는 하드웨어적인 면에서 재생수법을 검토한 것이며, 르네상스 계획 2는 주동의 새로운 활용방법이라는 소프트웨어적인 면에서 재생수법을 검토

106) 정소이 외, 생애주기별 주거수요 대응 공공주택 공급방향, 2016, LHRI 내용 인용

107) 타마무스비테라스 : 사회초년생, 대학생 등을 대상으로 하는 단지형 셰어하우스 '라엔토타마다이라(りえんと多摩平)', 육아세대와 중장년층 대상의 텃밭형 임대주택 '아우라243 타마다이라노모리(AURA243多摩平の森)', 고령자전용 임대주택 '유이마루 타마다이라노모리(ゆいま~る多摩平の森)'등의 3개 사업으로 구성

⑤ UR 도시재생기구 시니어 임대주택 : UR 보나쥬(ボナージュ) 요코하마

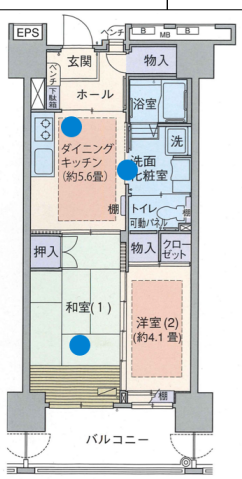
○ 자립지향이 강한 노인을 위한 사양, 설비, 서비스 등이 충실한 시니어 임대주택으로 UR에서 공급하고 재단법인 고령자주택재단에서 관리운영하는 주택

- 입주대상 : 자립생활이 가능한 만 60세 이상 고령자 단독 혹은 동거자

※ 동거자 조건 : 배우자, 만 60세 이상 친족, UR이 인정하는 특별사유가 있는 친족

[표 4-24] UR 보나쥬 요코하마 개요

구분	세부내용
주소	가나가와현 요코하마시 츠즈키구 나카마치다이 5초메 7번 6
공급 / 관리·운영	독립행정법인 도시재생기구 / 일반재단법인 고령자주택재단
규모 / 구조	철근 콘크리트 구조 13층 (6호동), 14층 (7호동)
주호수	170호(1DK:24호, 1LDK:19호, 2DK:115호, 2LDK+S:12호)
주택 전용부분 면적	37.26㎡~74.52㎡
주택 주요시설	온수식 바닥난방, 난방 부착의 욕실, 배리어 프리의 현관, 손잡이 설치 거실, 화장실, 욕실의 긴급통보버튼, 인감센서, 목걸이형 통보장치
서비스	프런트 서비스, 건강관리 서비스, 생활지원 서비스 등 24시간 상주직원을 통함 긴급 시 대응, 고령자 대상 프로그램 운영 * 개호서비스는 제공하지 않음, 필요 시 외부 사업자 개별 이용가능
월 임대료/관리비	(임대료) 85,100엔~159,900엔 / (관리비) 12,000엔
월 기초서비스비	1명 입주 36,300엔 (세금 포함), 2명 입주 52,800엔 (세금 포함)
부속시설	레스토랑, 클리닉, 도서관, 프론트, 미용실,

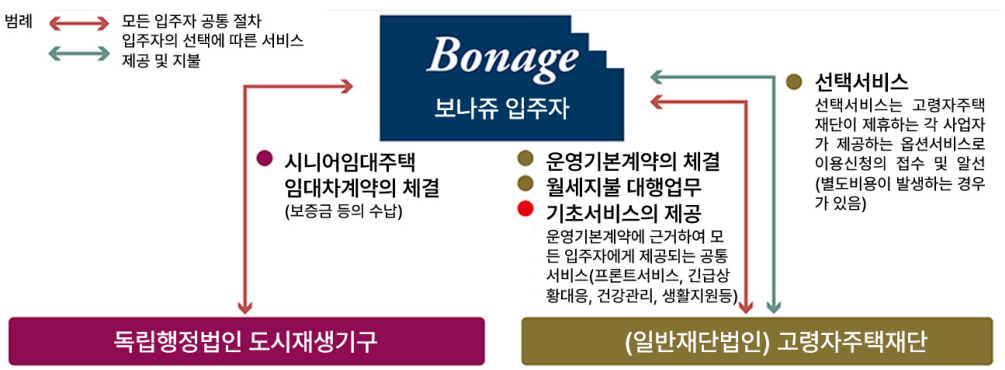




2DK 타입 47㎡

자료 : www.koujuuzai.or.jp/bonage-yokohama 참조

○ 보나쥬의 기본 시스템



[그림 4-17] 보나쥬의 기본 시스템

자료 : UR 홈페이지 자료를 활용하여 연구진 번역, 토지주택연구원

○ 보나쥬의 특성 및 시사점

- 현금흐름 설계(자산빈곤형 중산층 대응) : 월 납부만이 아니라 '임대료·공익비 일시납(1~10년)' 같은 선택지를 둬서, 초기 자금을 활용해 월 부담을 낮추는 구조를 제공
- 연금·신탁 등과 연계한 임대료 체계 : 생명보험·신탁은행 등과 제휴해 종신연금보험 연금으로 임대료를 충당하는 제도를 안내(일부 물건 한정)[108)]
- '주거비'와 '서비스비'의 분리·투명화 : 임대료와 별도로 기초서비스비(상시 대응·프런트·생활지원 등)를 명확히 분리해, 중산층이 납득가능한 가격-서비스 패키지를 구성
- 공공임대 + 전문 운영의 결합 : 임대인(공공)과 관리운영(전문기관)을 분리해, 공공의 신뢰와 서비스 운영 역량을 동시에 확보

108) 과거에 운영되었으나 현재 시점 운영되고 있는 관련 자료를 찾을 수 없어 향후 추가검토 필요

5 소결 및 시사점

1) 주요 국가별 고령자 주거정책 및 모델

■ 프랑스(자립형 주거와 사회보장 체계)

○ 자립주택(RA) : 독립생활이 가능한 중산층 및 저소득층을 대상으로, 공공 혹은 비영리기관이 운영하는 저렴한 고령자 전용 공공주택

○ 주거교환시스템 : 사회주택 연합에서 운영하는 온라인 사이트를 통해 모든 HLM 입주민들이 필요에 따라 거주지를 맞교환할 수 있도록 지원

○ 재정 지원 : 고령자 자립수당(APA), 맞춤형 주택 지원금(APL), 주거 사회 지원금(ASH) 등 촘촘한 보조금 체계가 갖추어져 있음

■ 홍콩(중산층 전용 임대모델과 의료 연계)

○ Senior Citizen Residences Scheme(SCRS) : 일정 자산을 보유한 중산층(60세 이상)을 대상으로 주택협회(HKHS)가 공급하는 모델.

○ HKHA에서 공급하는 중산층 대상 아파트인 HSC는 독립형 유닛을 기본으로 공급하고, 노인만 거주하는 단지는 건설하지 않음(세대통합형). HSC에 입주하기 위해서는 최소 자산 이상을 충족하고 일정 자산을 보유하여야 함(단 최소 자산을 보유하였으나 일정자산 기준이 부족한 경우 보증인 지원), 연계된 요양원을 함께 운영

○ 입주 기여금 방식 : 입주 시 일시금을 지불하면 매달 임대료 없이 관리비만 내고 종신거주가 가능하며, 단지 내 요양원(RCHE)이 함께 운영되어 연속적인 케어가 가능

※ 사례 : 'The Tanner Hill'은 자산 요건 없이 중산층 이상을 대상으로 하며, 단지 내 통합 의료시설인 '조이어스 허브'를 운영

■ 싱가포르(자산 유동화와 커뮤니티케어)

○ 자산 현금화 지원 : 기존 큰 주택을 팔고 작은 주택으로 옮길 때 보너스를 주는 '실버하우징 보너스'와, 살던 집의 남은 임대 기간을 정부에 팔아 현금을 확보하는 '리스 환매 제도(LBS)'를 운영(재정 및 주택자원의 효율적 사용

장려)

○ 커뮤니티케어 아파트(CCA) : 국가개발부+보건부+주택개발위원회 공동으로 65세 이상을 대상으로 주택과 기본 서비스 패키지(BSP)를 결합하여 공급하며, 24시간 응급 대응 및 건강 모니터링이 의무적으로 포함. 기본 서비스 패키지(BSP) 구독제 운영

○ 세대통합 : '멀티-제너레이션 주거' 세대공존형 아파트 제공. 고령자 전용 동을 일반 아파트 단지 내에 배치하여 세대 간 유대감을 장려

○ 부모와 자녀의 근접거주 지원



[그림 4-18] 싱가포르 중산층 고령자 주거지원 사례 시사점

출처 : 연구자 작성, 토지주택연구원

■ 일본(민간 활용과 지역포괄케어 연계)

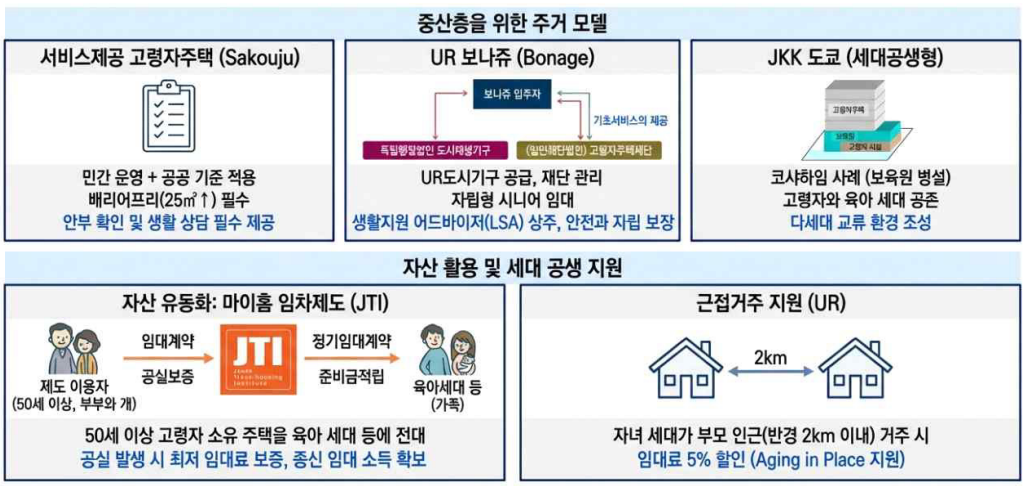
○ 서비스제공 고령자주택(サ高住) : 배리어프리 설계와 안부 확인·생활 상담이 필수인 임대주택으로, 민간이 건설·운영하거나 공공이 건설하고 민간 전문운영사가 관리하는 방식이 활성화되어 있음

○ UR 시니어주택(보나쥬) : 자산빈곤층 중산층 대응 임대료/관리비 일시납 제도, 연금·신탁 등과 연계한 임대료 체계를 운영하고 있으며, 공공임대와 전문운영사의 결합으로 운영의 안정성과 효율성 강화

○ 마이홈 임차제도 : 고령자의 기존 주택을 JTI(기구)가 임차하여 육아세대에게 전대하고, 고령자에게는 안정적인 임대 수입을 보장하는 방식

○ 근거리 거주 우대 : 부모와 자녀 세대가 인근에 거주할 경우 임대료를 할인해 주는 제도를 운영(UR 도시기구)

○ 세대통합형 주택 개발 : 고령자와 청년(학생), 육아가구와의 혼합단지 조성, 고령자 전용주택 개발 시에도 육아시설, 식당/카페, 고령자돌봄시설 등 지역사회를 위한 편의시설 복합설치



[그림 4-19] 일본 중산층 고령자 주거지원 사례 시사점

출처 : 연구자 작성, 토지주택연구원

2) 국내 중산층 주거모델 개발 관련 시사점

■ 물리적 공간뿐 아니라 세대통합형, 자녀 세대와의 근접거주 우대제도 등 커뮤니티와 서비스의 통합, 고령자 자산의 현금화 방안 등의 시사점 도출

○ 자산 유동화 모델의 정착 : 싱가포르와 일본처럼 고령자가 보유한 부동산 자산을 현금화하여 고령자 주택의 임대료로 활용할 수 있는 금융-주거 연계 시스템 마련이 필요

○ 세대 통합 및 사회적 혼합 : 고령자 전용 단지의 폐쇄성을 극복하기 위해 홍콩이나 싱가포르와 같이 일반 주택단지 내에 고령자 주택을 배치하거나, 보육시설·지역 편의시설과 복합 개발하는 세대공존형 모델이 필요

○ 서비스 패키지 선택제 : 싱가포르의 CCA 사례처럼 안부 확인 등 기본 서비스는 의무화하되, 의료·가사 지원 등은 개인의 필요에 따라 선택하는 옵션형 서비스 구조의 도입

○ 공공의 역할과 민간 운영의 결합 : 일본처럼 공공은 주택을 안정적으로 공급(부지제공 및 건설)하고, 운영은 전문성을 가진 민간 전문운영사가 맡아 서비스의 질을 높이는 민관협력 방식(LH-전문 운영사 컨소시엄 모델)의 도입 검토

○ 연속적 케어 체계(Aging in Place) 구축 : 건강할 때 입주하여 건강이 악화되어도 단지 내 혹은 인근 연계 시설에서 끝까지 돌봄을 받을 수 있는 의료·요양 통합지원 환경이 필수적

○ 생명보험·신탁은행 등과 제휴한 임대료 체계 : 종신연금보험 연금으로 임대료를 충당하는 제도 → 국내도 연금/신탁/주택연금(역모기지)·퇴직연금과 연계한 임대료 납부제도 검토 필요

V 고령자의 주거수요

Key Point

• 실제 수요계층인 고령자를 대상으로 현재 주거현황 및 노년기 주거수요 등을 파악하여 향후 중산층 고령자 주거모델 개발을 위한 기초자료 도출

1 조사 개요

1) 조사 배경 및 목적

○ 본 조사는 고령자의 현재 주거현황 및 노년기 주거인식과 주거수요 등을 파악하여, 향후 고령자의 주거복지 및 주거안정을 지원하는 임대주택 주거모델 개발을 위한 기초자료를 제공하는 데 그 목적이 있음

2) 조사 설계

○ 조사대상 : 특·광역시 및 경기도 거주 만 60세 이상 고령자 1,500명

○ 조사방법 : 패널을 이용한 온라인 조사

○ 표본할당 : 서울 및 6대 광역시, 경기도 거주 고령자 인구 구성비를 고려한 비례할당

[표 5-1] 고령자 주거수요 조사설계

구분	고령자 주거 선호도 조사
조사 대상	특·광역시 및 경기도 거주 만 60세 이상 고령자
조사 방법	패널을 이용한 온라인 조사
표본 할당	서울 및 6대 광역시, 경기도 거주 고령자 인구 구성비를 고려한 비례할당
표본 크기	1,500명(95% 신뢰수준에서 최대허용오차 ±2.52%p)
조사 기간	2025년 4월 28일 ~ 5월 6일
조사 기관	㈜엠브레인리서치

3) 조사내용

○ 조사내용 : 응답자 기본사항, 가구 경제 및 일상생활 현황, 현재 거주지역 및 주택 현황, 노년기 생활과 주거관련 인식, 고령자 공공임대주택 관련 수요

[표 5-2] 고령자 주거수요 조사내용(1/2)

구분	조사내용
응답자 기본사항	성, 연령, 거주 지역 혼인 상태, 가구원 수 및 가구 구성원, 학력 장기요양보험 이용 여부
일상 생활	현재 건강상태 평소 챙겨먹는 끼니 복지시설에서 제공하는 식사 이용 경험
현재 거주지역 및 주택 현황	현재 지역 거주 기간 및 거주하게 된 이유 직전 거주 지역 현재 주택 유형, 점유 형태, 공공임대주택 여부 보유 주택 유무 및 주택 수 현재 주택 가격 및 임대료 현재 주택 주거비용 부담 정도 현재 주택 특성(공간적 위치, 단지 규모, 주택 규모, 방 수, 층수) 현재 주택 연한 현재 주택 거주 기간 및 최근 이사 이유 현재 주택 만족도 및 노년기 거주 적합도 현재 거주 지역 만족도 및 노년기 거주 적합도 현재 주택 노화에 따른 신체적 불편함 대비한 개·보수 경험 및 부분 노년기 현재 주택 거주 의향 및 이사하고 싶은 이유 이사하고 싶은 주택 유형
노년기 생활과 주거 관련 인식(가치관)	주관적 노인 인식 노인 시작 연령 노년기 생활에서 가장 걱정되는 사항 노년기 거주 지역 이동 시 최대 이동 가능한 공간적 범위 노년기 생활에서 중요한 주거환경 노년기 거주지 근처에 있었으면 하는 시설 고령자 주택 공급 필요성 고령자 주택 공급 시 상황별 거주 의향 노년기 주택 소유에 대한 인식 및 그 이유 노년기 거주할 주택에 관한 인식(주택 크기, 주택 유형, 주택 입지, 보유 주택) 고령자 주거복지 관련 필요한 정책 노년기 주택연금 이용 의향 주택 담보 제공 후 공공임대주택 거주 제도 이용 의향

[표 5-3] 고령자 주거수요 조사내용(2/2)

구분	조사내용
고령자 공공임대주택 관련 수요	고령자 전용 공공임대주택 입주 의향 고령자 전용 공공임대주택에서 매력적인 부분 고령자 공공임대주택 입주 시, 자녀의 동일 일반 공공임대주택 입주 지원 제도 필요성 고령자 공공임대주택 입주 자격 무주택자로 한정하는 경우, 소유 주택 처분 의향 고령자 공공임대주택 입주 의향 없는 이유 고령자 공공임대주택 입주 시 주요 고려 사항 고령자 공공임대주택에 희망하는 주택 특성(공간적 위치, 단지 규모, 주택 유형, 점유 형태, 방 수, 층수, 단지 구성 형태, 생활 형태, 동거 가구원) 선호 또는 부담 가능한 고령자 공공임대주택 규모 및 주거 비용 고령자 공공임대주택 단지 내 필요한 커뮤니티시설 고령자 공공임대주택 당지 내 필요한 공공시설 고령자 공공임대주택 제공 서비스 이용 의향 고령자 공공임대주택 유료 식사 제공 시 이용 의향 및 지불 의향 금액
가구 경제 상황	경제활동 여부, 주요 수입원 가구 월 평균 소득, 월 평균 생활비, 항목별 평균 지출 금액 자산 총액 및 보유 자산 유형별 비중 주관적 경제 상황 인식

3) 응답자 특성[109)]

○ 전체 조사대상자 중 남:여 비율은 거의 50:50이며, 연령 분포는 60대가 87%, 70세 이상은 13.0%, 가구 유형은 1인가구 13.2%, 2인가구 44.6%, 3인가구 이상이 42.2%로 나타남

○ 현재 거주 주택 유형은 '아파트'가 75.3%, 그 다음으로 '연립/다세대주택'이 16.3% 순이며, 주택 점유형태는 '자가'가 76.1%, 그 다음 '전세' 15.0%이며 전체의 81.1%가 주택을 보유하고 있음

○ 소득 수준은 '200~400만원 미만' 비율이 36.1%, 자산 총액은 '5억~10억 미만'이 27.1%로 가장 높음

○ 주관적 계층 인식에 대해 질문한 결과 '하층'이라고 응답한 고령자가구가 48.1%로 가장 많았고, '중간층'이라고 응답한 비율은 42.3%, '상층' 이라고 응답한 비율은 9.5%로 가장 낮게 나타남

109) 본 조사는 OECD 중산층 소득기준(중위소득 75~200%, 2~3인 가구 기준)에 해당하는 표본 비중이 높아 중산층 고령자의 수요특성을 탐색적으로 파악하는 데 적합함. 다만 중산층 범위가 넓어 내부 이질성이 존재할 수 있어 중산층 전반의 경향으로 해석하며, 세부계층별 차이는 별도 분석 예정임

[표 5-4] 고령자 주거수요조사 응답자 특성

구 분		사례수(명)	표본 비율(%)
전 체		1,500	100.0
성	남성	741	49.4
	여성	759	50.6
연령	60~64세	808	53.9
	65~69세	497	33.1
	70세 이상	195	13.0
지역	서울	380	25.3
	부산	162	10.8
	대구	108	7.2
	인천	133	8.9
	광주	56	3.7
	대전	60	4.0
	울산	50	3.3
	경기	551	36.7
가구 유형	1인 가구	198	13.2
	2인 가구	669	44.6
	3인 가구 이상	633	42.2
장기요양보험 이용	이용	145	9.7
	비이용	1,355	90.3
경제활동 여부	정기적 수입	653	43.5
	부정기적 수입	311	20.7
	경제활동 하지 않음	517	34.5
	기타	19	1.3
월 평균 소득	200만원 미만	287	19.1
	200~400만원 미만	542	36.1
	400~600만원 미만	378	25.2
	600~800만원 미만	170	11.3
	800만원 이상	123	8.2
자산 총액	1억 미만	267	17.8
	1억~3억 미만	234	15.6
	3억~5억 미만	239	15.9
	5억~10억 미만	406	27.1
	10억~20억 미만	244	16.3
	20억 이상	110	7.3
주관적계층인식	하층	722	48.1
	중간층	635	42.3
	상층	143	9.5
주택 유형	단독주택	113	7.5
	연립/다세대 주택	244	16.3
	아파트	1,130	75.3
	기타	13	0.9
주택 점유 형태	자가	1,141	76.1
	전세	225	15.0
	월세	125	8.3
	무상	9	0.6
주택 보유 여부	유주택	1,217	81.1
	무주택	283	18.9

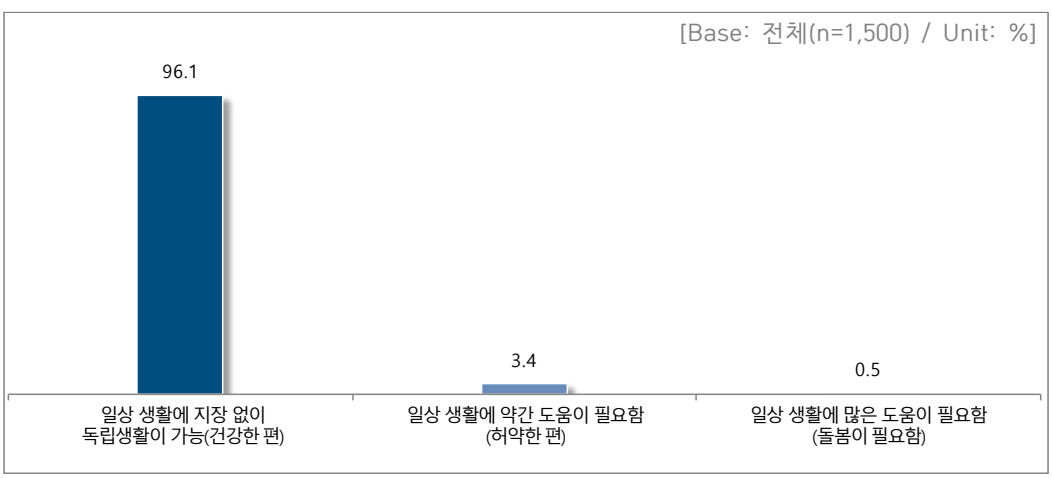
2 일상 생활 및 경제상황

1) 현재 건강상태

○ 응답자 대부분(96.1%)이 현재 '일상 생활에 지장 없이 독립 생활이 가능'한 건강한 상태라고 응답하였으며, '일상 생활에 약간 도움이 필요함'(3.4%), '일상 생활에 많은 도움이 필요함'(0.5%)은 5% 미만으로 적은 수준임

- 대부분 응답자 특성에서 '건강한 편'이라는 응답이 압도적으로 높은 가운데, 연령이 높을수록 '일상 생활에 약간 도움 필요' 및 '많은 도움 필요' 응답이 높은 경향을 보임

[그림 5-1] 현재 건강상태



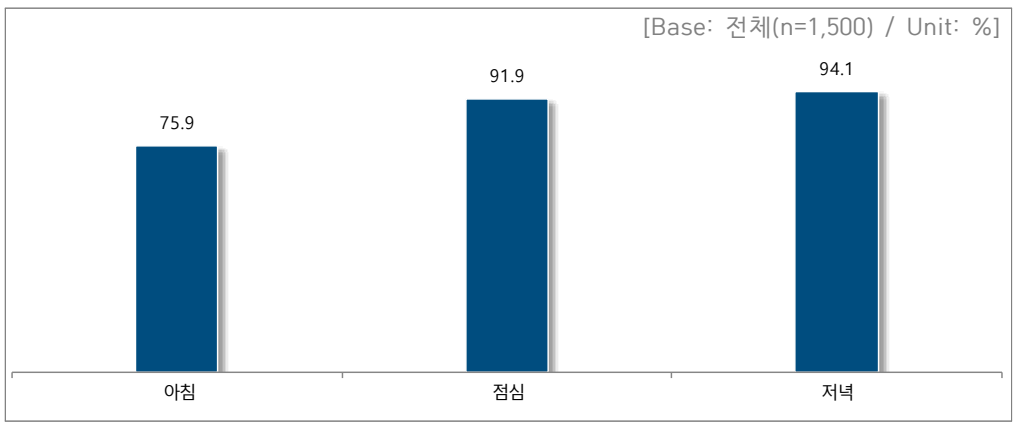
A1. 귀하의 현재 건강상태는 다음 중 어디에 가깝습니까?

2) 평소 챙겨먹는 끼니

○ 응답자 10명 중 7명 이상이 아침, 점심, 저녁 3끼를 다 챙겨먹는 것으로 나타난 가운데, '아침'을 먹는다는 응답은 75.9%로 '점심'(91.9%) 및 '저녁'(94.1%) 대비 약간 낮은 수준임

- 연령이 높을수록 평소 '아침'을 챙겨먹는다는 응답이 높은 경향을 보임
- 한편 1인 가구에서는 2인 이상 가구에 비해 아침(64.6%) 및 저녁(88.4%)을 챙겨먹는다는 응답이 낮게 나타남

[그림 5-2] 평소 챙겨먹는 끼니



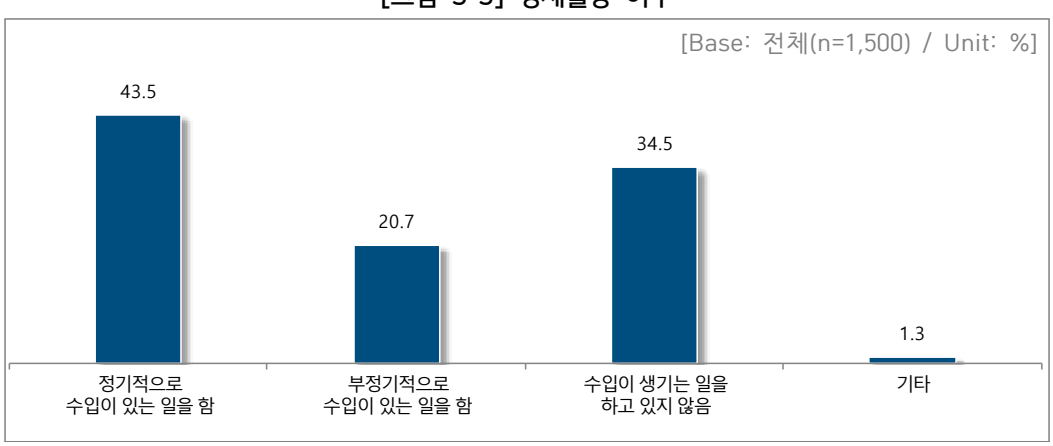
A2. 귀하께서 평소 챙겨 드시는 끼니를 모두 선택해 주십시오.

3) 경제활동 여부

○ 현재 경제활동 상태에 대해 '정기적으로 수입이 있는 일을 함'은 43.5%, '부정기적으로 수입이 있는 일을 함'은 20.7%로, 전체의 64.2%가 경제활동 상태인 것으로 나타남

○ 한편 '수입이 생기는 일을 하고 있지 않음'(비경제활동)은 34.5%로 나타남

[그림 5-3] 경제활동 여부



DQ5. 귀하는 현재 경제활동을 어떻게 하고 계십니까?

- 전반적으로 남성이 여성 대비 경제활동을 더 많이 하고 있으며, 특히 '정기적으로 수입이 있는 일을 함' 응답은 남성(53.0%)이 여성(34.3%) 대비 약 20%p 높게 나타남

- 연령이 낮을수록, 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 '정기적으로 수입이 있는 일을 함' 응답이 높은 경향을 보임

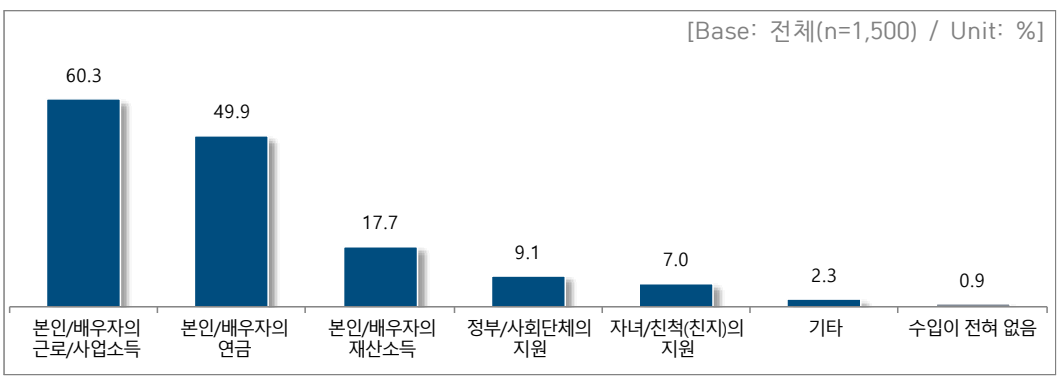
4) 주요 수입원

○ 주요 수입원으로는 '본인 또는 배우자의 근로/사업소득'(60.3%)과 '본인/배우자의 연금'(49.9%)이 대부분을 차지하는 것으로 나타남

○ 이외 '본인/배우자의 재산소득'(17.7%), '정부/사회단체의 지원'(9.1%), '자녀/친척(친지)의 지원'(7.0%) 등의 수입원도 나타나고 있음

- 연령이 낮을수록 '본인/배우자의 근로/사업소득'이 주요 수입원이라는 응답이 높은 반면, 연령이 높을수록 '연금' 및 '재산소득', '정부/사회단체의 지원' 등 근로 외 소득의 비율이 높은 경향을 보임

[그림 5-4] 주요 수입원

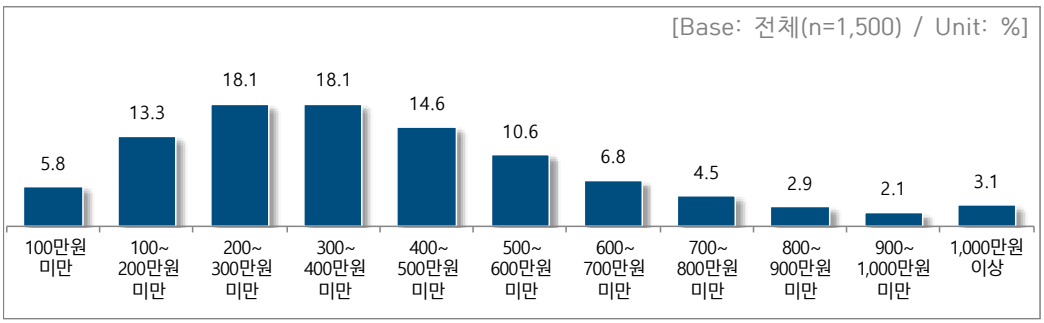


DQ6. 현재 귀하의 주요 수입원은 무엇입니까? 수입원을 모두 말씀해 주십시오.

5) 월 평균 소득

○ 월 평균 소득은 '200~300만원 미만'과 '300~400만원 미만'이 각각 18.1%로 가장 많았고, 이어서 '400~500만원 미만'(14.6%), '100~200만원 미만'(13.3%), '500~600만원 미만'(10.6%) 순으로 나타남

[그림 5-5] 월 평균 소득

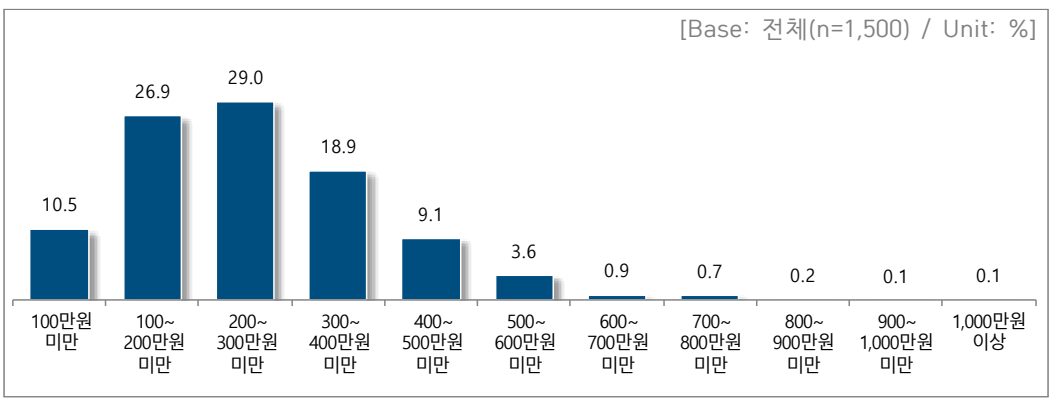


DQ7. 실례지만, 귀하(배우자 포함)의 월 평균 소득은 대략 어느 정도입니까?

6) 월 평균 생활비

○ 월 평균 생활비는 '200~300만원 미만'이 29.0%로 가장 높고, 다음으로 '100~200만원 미만'(26.9%), '300~400만원 미만'(18.9%), '100만원 미만'(10.5%) 순으로 나타남

[그림 5-6] 월 평균 생활비

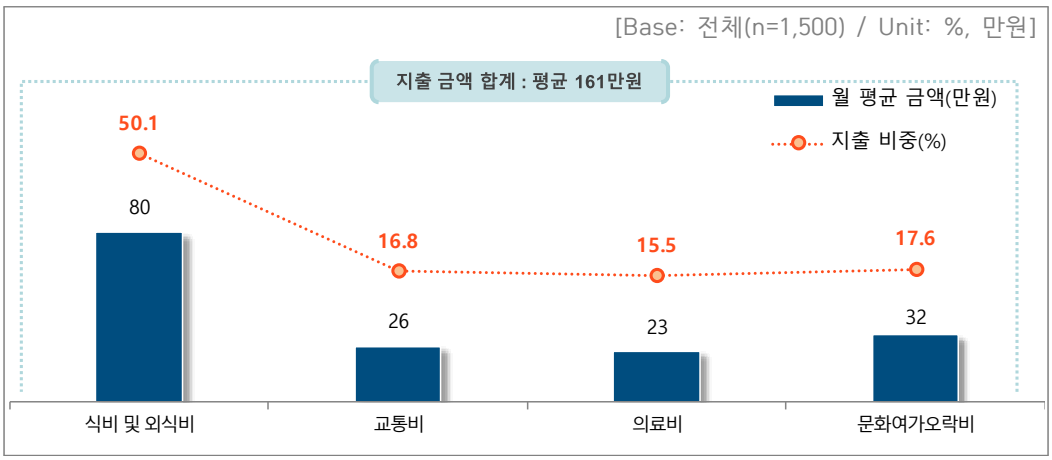


DQ8. 귀댁의 월평균 생활비는 대략 얼마나 되십니까?

8) 주요 소비 항목별 월 평균 지출 금액

○ 주요 소비 항목 중 가장 높은 비중을 차지하는 항목은 '식비 및 외식비'(전체 대비 50.1%)로 월 평균 80만원 가량을 지출하는 것으로 나타남. 이어서 '문화여가오락비'(월 32만원, 전체 대비 17.6%), '교통비'(월 26만원, 전체 대비 16.8%), '의료비'(월 23만원, 전체 대비 15.5%) 순으로 지출 비중 및 금액이 높게 나타남

[그림 5-7] 주요 소비 항목별 월 평균 지출 금액



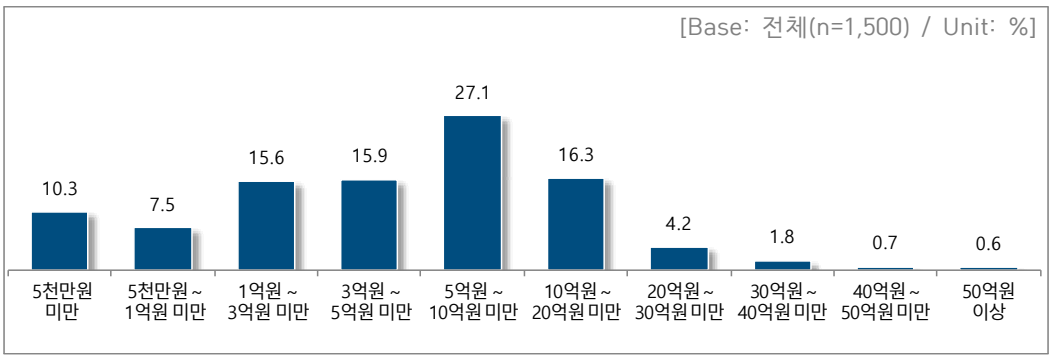
DQ9. 귀댁의 아래 소비 항목별 평균 지출 금액을 기입해 주십시오.

- 전반적으로 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 각 항목별 지출 금액 및 전체 금액이 높아지는 경향을 보이고 있으며, 특히 '문화여가오락비'의 경우 하층(20만원)과 상층(66만원)의 차이가 가장 크게 나타남
- 한편 전체 지출금액 대비 항목별 비중을 살펴보면, 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 '식비 및 외식비'의 전체 대비 비중이 높아, 생활비를 식비 등 필수항목에 더 집중하는 것으로 분석됨
- 연령별로는 연령이 낮을수록 '교통비' 지출 비중이 높은 반면, 연령이 높을수록 '의료비' 비중이 상대적으로 높은 특징을 보임

7) 자산 총액

○ 자산 총액은 '5억원~10억원 미만'이 27.1%로 가장 높았으며, 다음으로 '10억원~20억원 미만'(16.3%), '3억원~5억원 미만'(15.9%), '1억원~3억원 미만'(15.6%) 등의 순으로 나타남

[그림 5-8] 자산 총액



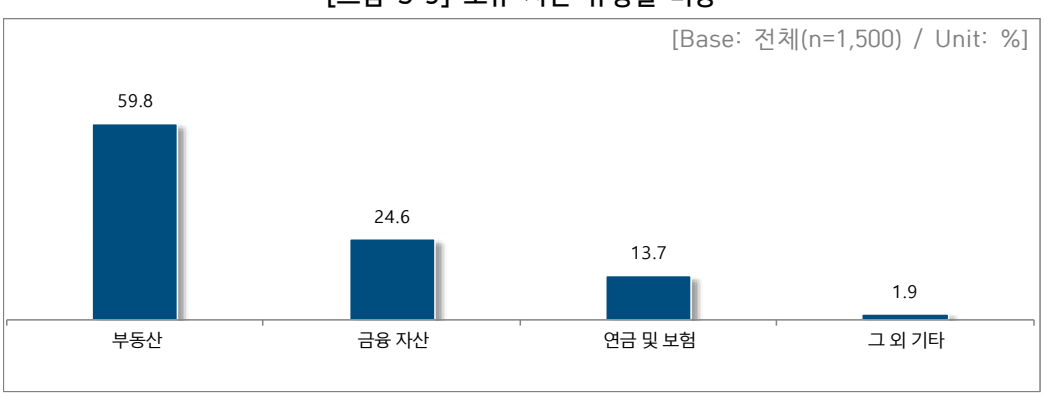
DQ10. 귀하(배우자 포함)가 현재 보유하고 있는 자산의 총액은 어느 정도입니까

8) 보유 자산 유형별 비중

○ 보유 자산별 비중을 확인한 결과, '부동산'이 전체 자산에서 차지하는 비중이 59.8%로 가장 높았으며, 다음으로 '금융자산'(24.6%), '연금 및 보험'(13.7%) 순으로 나타남

- 전반적으로 보유 자산 중 '부동산'의 비중이 높은 가운데, 특히 가구원 수가 많을수록, 주관적으로 '중간층' 인식(63.9%), '아파트' 거주자(62.4%), '자가' 거주자(66.4%) 등에서 높게 나타남
- 한편, 무주택자는 유주택자 대비 '금융자산'(44.2%), '연금 및 보험'(19.2%) 자산 비중이 상대적으로 높아 주목됨

[그림 5-9] 보유 자산 유형별 비중



DQ11. 귀하(배우자 포함)가 보유한 자산별 비중은 어떻게 되십니까?

3 현재 거주지역 및 주택 현황

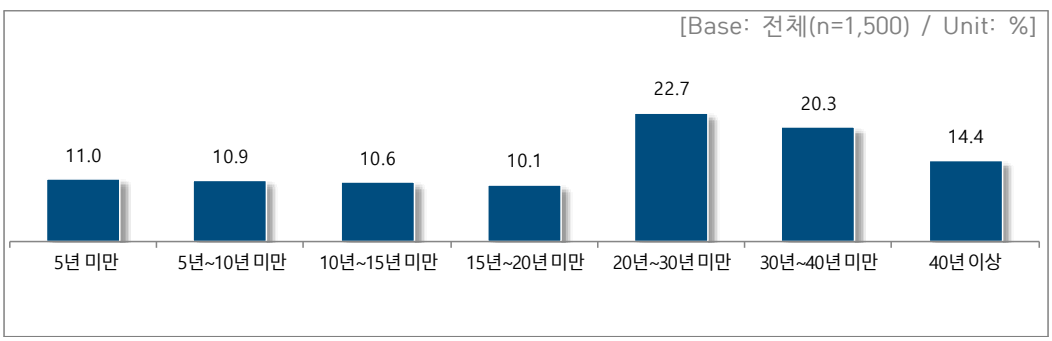
1) 현재 지역 거주기간

○ 현재 거주하고 있는 지역에서의 거주 기간으로 절반 이상이 20년 이상 장기간 거주한 것으로 나타남

○ 구간별로는 '20년~30년 미만'이 22.7%로 가장 높고, 다음으로 '30년~40년 미만'(20.3%), '40년 이상'(14.4%), '5년 미만'(11.0%) 순으로 나타남

- 현재 지역 거주 기간은 전반적으로 가구원 수가 많을수록 장기간 거주하는 경향을 보이며, 전세, 월세 등 임대 가구보다는 자가 가구에서 거주 기간이 더 길게 나타남

[그림 5-10] 현재 지역 거주 기간



B1. 귀하가 현재 살고 계신 지역에서 거주하신 지는 얼마나 되셨습니까?

2) 현재 지역에 거주하게 된 이유

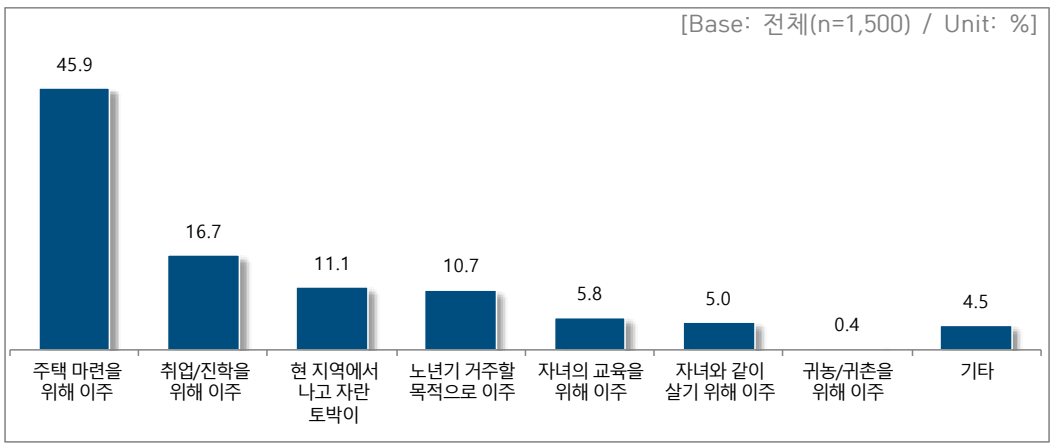
○ 응답자 절반 정도(45.9%)는 '주택 마련'을 위해 현재 지역에 살게 된 것으로 나타났으며, 이외 '취업/진학을 위해'(16.7%), '현 지역에서 나고 자란 토박이'(11.1%), '노년기 거주할 목적으로 이주'(10.7%) 등도 현 지역으로 거주하게 된 이유로 꼽고 있음

- 한편 연령이 높을수록 '노년기 거주할 목적으로 이주'했다는 응답이 높은 특징을 보임

- 지역적으로는 광주의 경우 '현재 지역에서 나고 자란 토박이(30.4%)', 대

전의 경우 '노년기 거주 목적(21.7%)', 울산의 경우 '취업/진학(50.0%)'이 가장 높은 비율로 나타나는 지역적 특수성을 보임

[그림 5-11] 현재 지역에 거주하게 된 이유



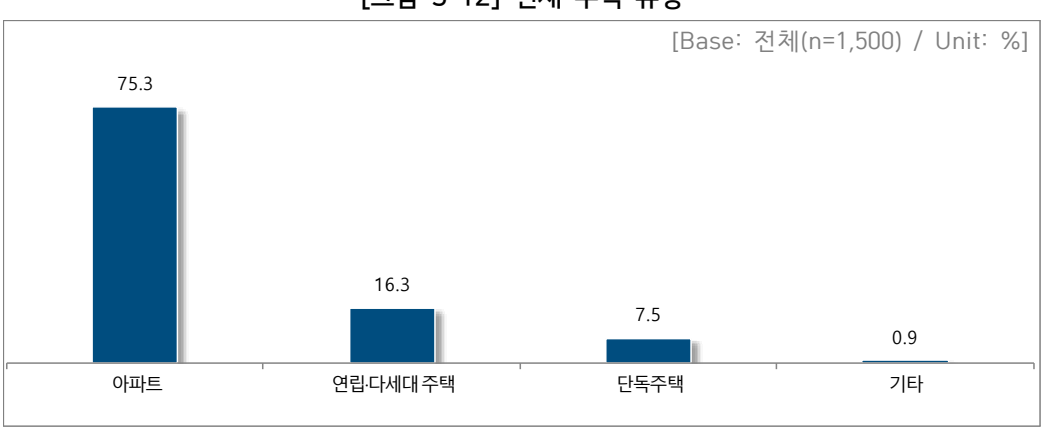
B2. 귀하가 현재 살고 계신 지역에 이주 혹은 거주하게 된 가장 큰 이유는 무엇입니까?

3) 현재 주택 유형

○ 현재 거주하고 있는 주택의 유형으로는 '아파트' 거주 비율이 75.3%로 가장 높았으며, 이외 '연립·다세대 주택'(16.3%), '단독주택'(7.5%) 순으로 나타남

- 대부분 응답자 특성에서 '아파트' 거주 응답이 높은 가운데, 1인 가구(32.3%), 주관적 계층을 하층으로 인식하는 경우 '연립·다세대 주택'(24.7%) 거주가 상대적으로 높게 나타남

[그림 5-12] 현재 주택 유형



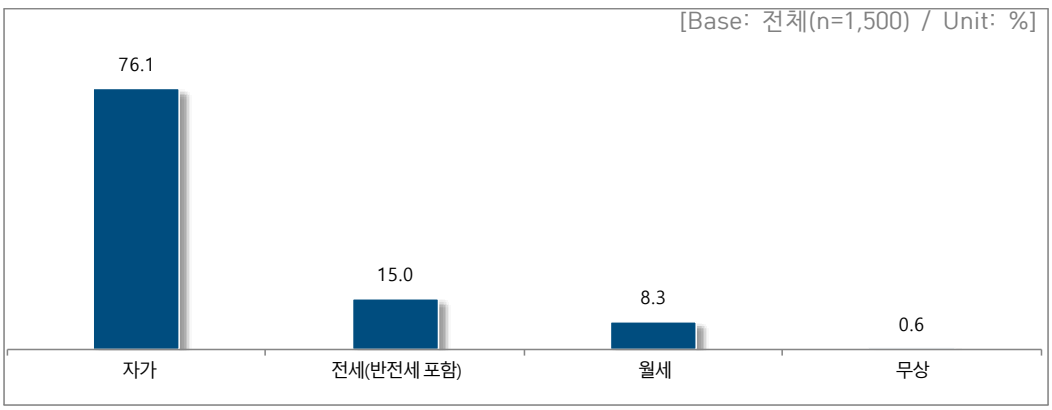
B3. 귀하가 현재 살고 계신 주택의 유형은 다음 중 무엇입니까?

4) 현재 주택 점유 형태

○ 대부분 현재 주택을 '자가'(76.1%)로 소유하고 있으며, '전세'(15.0%) 및 '월세'(8.3%) 등 임대 가구는 상대적으로 낮은 수준임

- 주택 점유 형태는 대부분 계층에서 '자가' 소유 주택 거주가 높은 가운데, 특히 가구원 수가 많을수록, 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 '자가' 거주 비율이 높게 나타남
- 한편 1인 가구는 '전세'(23.2%) 및 '월세'(27.8%) 거주 비율이 2인 가구 이상 대비 높은 특징을 보임

[그림 5-13] 현재 주택 점유 형태



B4. 현재 살고 계신 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

○ (공공임대 거주 비율) 전월세 임대 가구 및 무상거주 가구 중 공공임대주택에 거주하는 경우는 20.9%로 나타남

- 공공임대주택 거주 응답은 여성(24.7%), 가구원 수가 적을수록, 소득 수준이 낮고 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 높은 경향을 보임

○ (주택 보유 비율) 임대 및 무상거주 가구 중 본인 또는 배우자 명의의 주택을 보유하고 있는 경우는 21.2%로 나타남

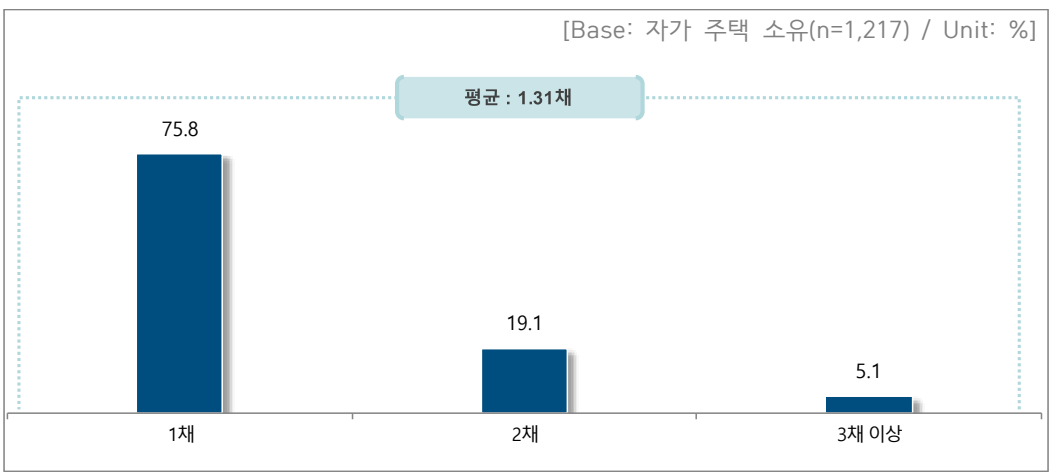
- 임대 및 무상 거주 가구 중 보유 주택을 '소유'하는 경우는 65~69세(25.0%), 3인 가구 이상(27.6%), 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 높은 경향을 보임

5) 보유 주택 수

○ 자가 주택 소유자 대부분이 주택을 '1채'(75.8%) 소유하고 있으며, '2채'(19.1%), '3채 이상'(5.1%) 등 다주택자는 상대적으로 낮은 수준임

- 평균 주택 보유 수는 1.31채로 나타남
- 연령이 낮을수록, 가구원 수가 많을수록, 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 보유 주택 수가 많은 경향을 보임

[그림 5-14] 보유 주택 수



B5. 귀하가 보유하고 계신 주택은 총 몇 채입니까?

6) 현재 주택 가격 및 주거비용

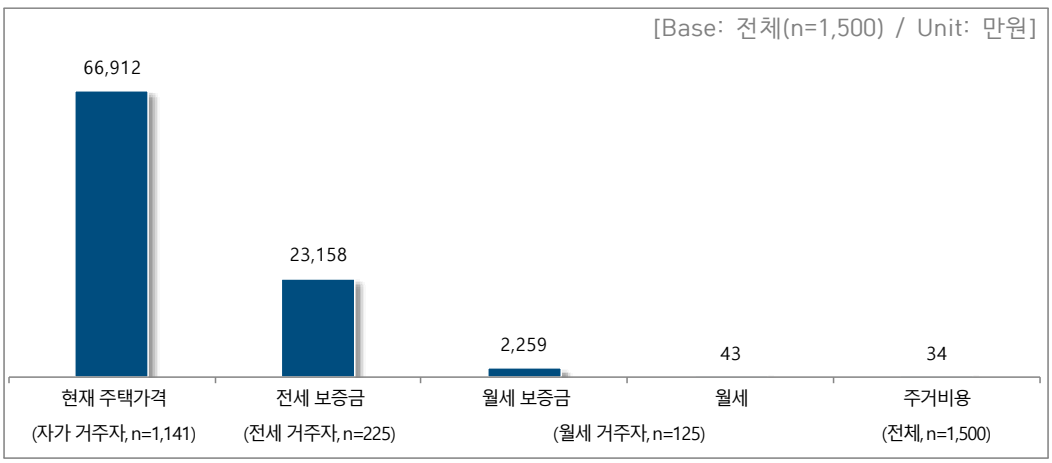
○ 주거 점유 형태별로 현재 주택 가격 및 주거비용을 확인한 결과, 자가 소유의 경우 주택 가격이 평균 6억 6천 912만원으로 가장 높았으며, 전세 보증금은 평균 2억 3천 158만원 수준임

○ 월세 가구의 경우, 월세 보증금은 평균 2,259만원, 월세 평균 43만원으로 나타남

○ 관리비(주택 유지보수비 등 포함) 관련 주거비용은 평균 34만원으로 나타남

- 관리비 관련 주거비용은 주택 유형별로 단독주택(37만원)이 가장 높고, 이어서 아파트(36만원), 연립/다세대(22만원) 순으로 나타남

[그림 5-15] 현재 주택 가격 및 주거비용

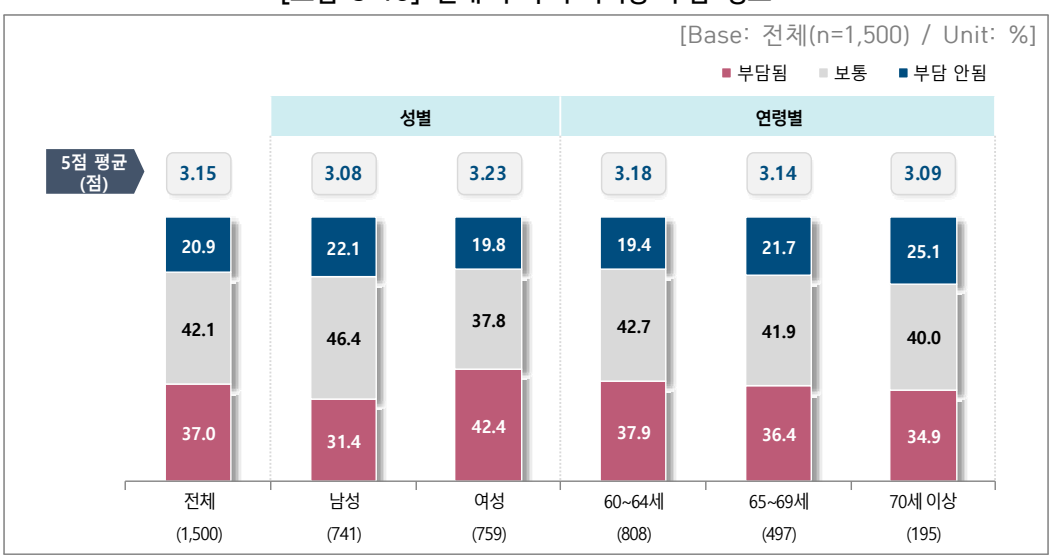


B6. 현재 거주하는 주택의 가격 또는 임대료, 주거비용(관리비 등)은 얼마입니까?

7) 현재 주택 주거비용 부담 정도

○ 현재 거주하는 주택의 주거비용의 부담 정도에 대해 '보통'이라는 응답이 42.1%로 가장 높은 가운데, '부담된다'는 의견이 37.0%(매우 부담 4.5% + 다소 부담 32.5%)로 '부담되지 않는다' 20.9%(전혀 부담 안됨 5.1% + 별로 부담 안됨 15.9%) 대비 높아 전반적으로 주거비용에 부담감을 느끼는 것으로 분석됨

[그림 5-16] 현재 주택 주거비용 부담 정도



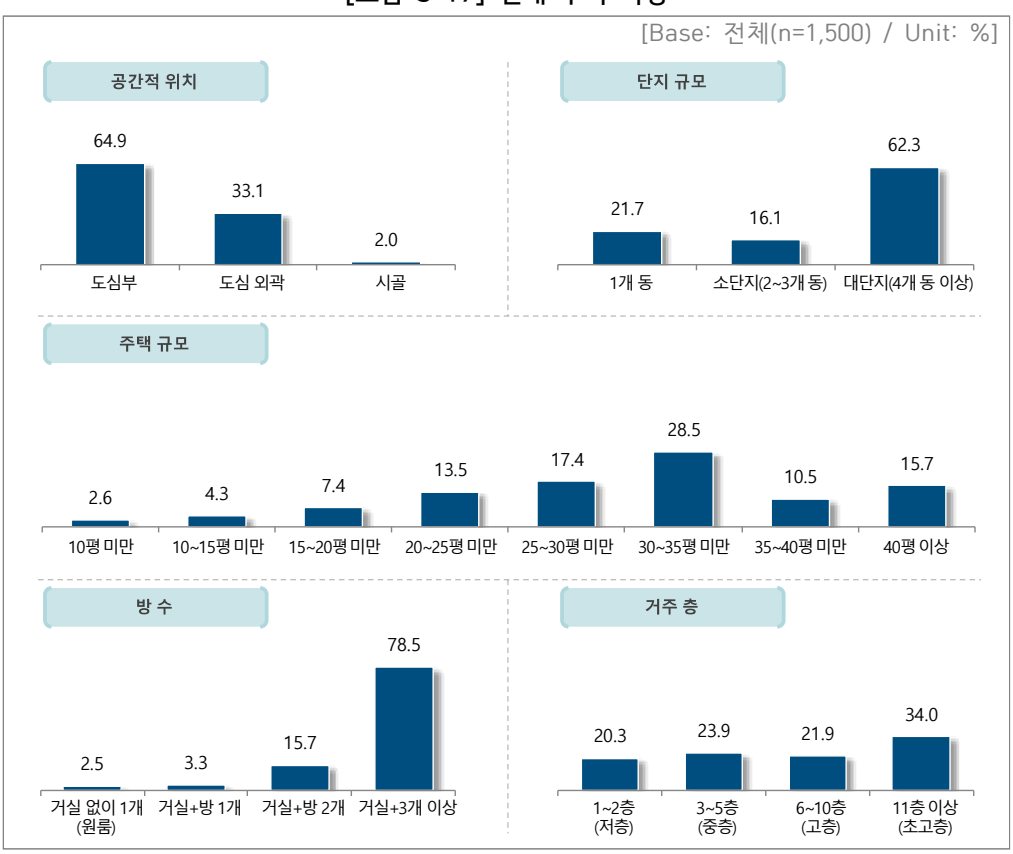
B7. 현재 거주하는 주택의 주거비용에 대해 어느 정도 부담을 느끼고 계십니까?

- 전반적으로 여성(3.23점)이 남성(3.08점)보다, 연령이 낮을수록, 부정기적 수입(3.30점)을 얻는 경우, 소득 수준이 낮고 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 주거비용에 대해 더 부담을 느끼는 경향을 보임
- 한편 주택 유형별로는 아파트(3.18점) 거주자에서 단독주택(3.12점), 연립/다세대(3.03점) 대비 주거비용이 더 부담스럽다고 인식하고 있으며, 주택 점유 형태 별로는 자가 거주(3.08점) 대비 전세(3.26점) 및 월세(3.65점) 등 임대 가구의 부담이 더 큰 것으로 나타남

8) 현재 주택 특성

○ 현재 살고 있는 주택의 특성을 확인한 결과, '도심부 위치'(64.9%)한 '대단지(4개 동 이상)'(62.3%)에 거주하는 경우가 많았으며, '30평 이상'(54.7%) 규모의 '거실+방 3개 이상'(78.5%) 구조 주택이 많이 나타남

[그림 5-17] 현재 주택 특성



B8. 현재 거주하고 계신 주택의 특성에 대해 응답해 주십시오.

○ 한편 거주 층은 ‘11층 이상’이 34.0%로 가장 많았으며, 이어서 ‘3~5층’(23.9%), ‘6~10층’(21.9%) 순으로 나타남

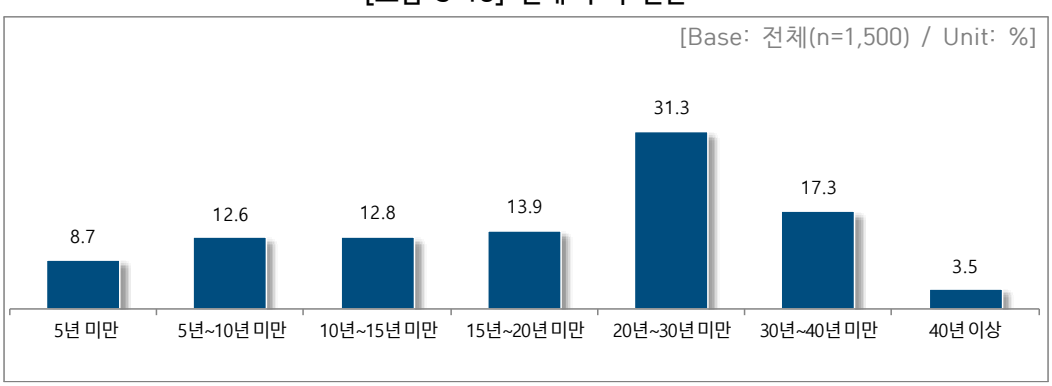
- 대체로 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록, ‘도심부’ 위치, ‘대단지’ 거주 비율이 높고, 주택 규모 및 방 수가 크고 거주 층이 높은 경향을 보임

9) 현재 주택 연한

○ 응답자 절반 이상(52.1%)이 지어진 지 20년 이상의 노후 주택에 거주하는 것으로 나타남

- 구간별로는 ‘20년~30년 미만’이 31.3%로 가장 높았으며, 다음으로 ‘30년~40년 미만’(17.3%), ‘15년~20년 미만’(13.9%) 순으로 나타남

[그림 5-18] 현재 주택 연한



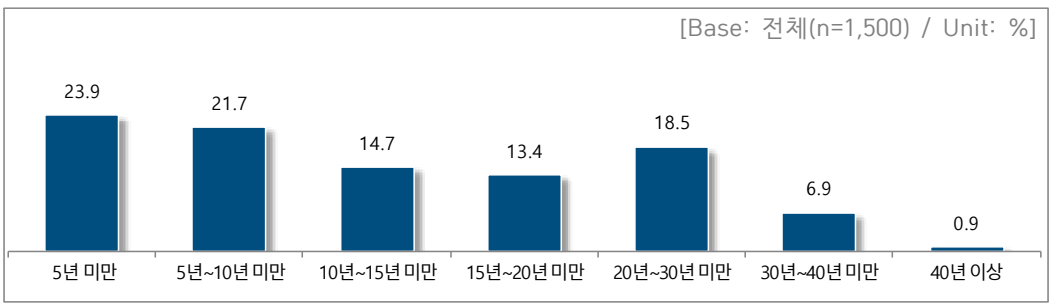
B9. 현재 살고 계신 주택은 지어진 지 대략 몇 년이나 되었습니까?

10) 현재 주택 거주 기간

○ 현재 주택에 거주한 지 ‘5년 미만’이라는 응답이 23.9%로 가장 많고, 다음으로 ‘5년~10년 미만’(21.7%), ‘20년~30년 미만’(18.5%), ‘10년~15년 미만’(14.7%) 순으로 나타남

- 대체로 가구원 수가 많을수록, 소득이 높을 수록 현재 주택에서 더 오래 거주하는 경향을 보이며, 자가 거주 가구 대비 전월세 형태의 임대 가구의 경우 거주 기간이 짧게 나타나는 경향을 보임

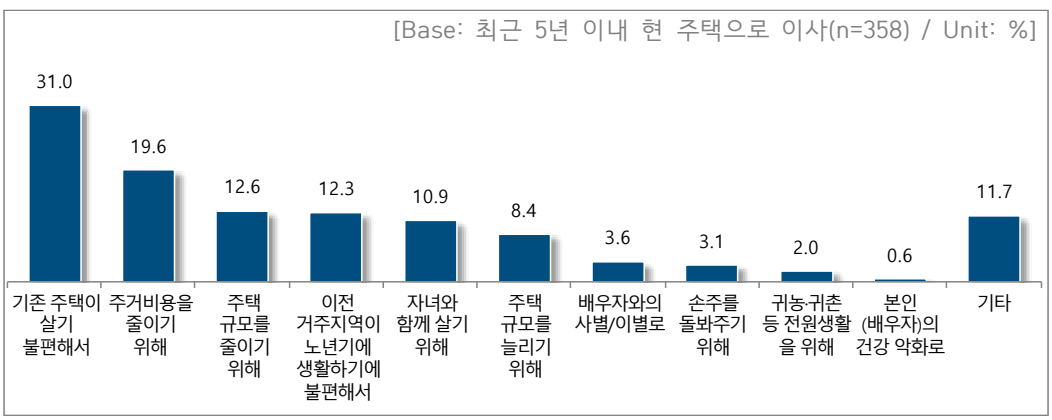
[그림 5-19] 현재 주택 거주 기간



B10. 현재 살고 계신 주택에서 거주하신 지는 얼마나 되셨습니까?

○ (최근 5년 이내 현 주택으로 이사한 이유) '기존 주택이 살기 불편해서'가 31.0%로 가장 높고, 다음으로 '주거비용을 줄이기 위해'(19.6%), '주택 규모를 줄이기 위해'(12.6%), '이전 거주지역이 노년기에 생활하기에 불편해서'(12.3%) 현재 거주하는 주택으로 이사했다는 응답도 제시됨

[그림 5-20] 최근 이사한 이유



B10-1. 비교적 최근에 현 주택으로 이사오신 이유는 무엇입니까?

- 한편 기타 의견으로는 재개발, 재건축으로 인한 임시 이주 관련(11건)이 가장 많았으며, 이외 직장 관련(8건), 주택 마련(6건) 등의 응답이 제시됨
- 최근 5년 내 이사한 이유에 대해 남성은 '기존 주택이 살기 불편해서'(35.1%), '주거비용을 줄이기 위해서'(23.8%) 이사했다는 응답이 여성 대비 높은 반면, 여성은 '자녀와 함께 살기 위해서'(15.0%)가 남성(7.0%) 대비 높아 성별 차이를 보임

11) 현재 주택 만족도 및 노년기 거주 적합도

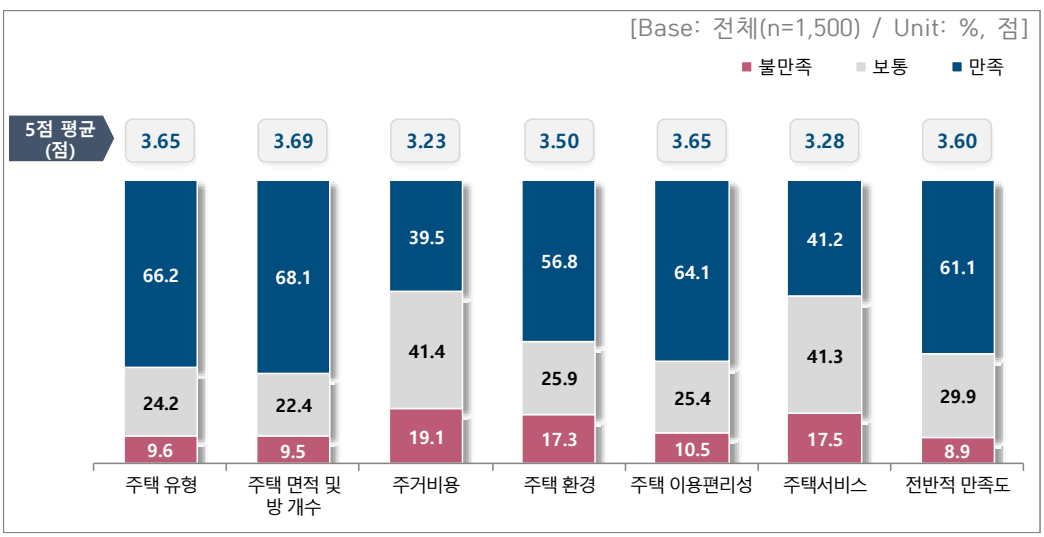
(1) 현재 주택 만족도

○ 현재 거주하고 있는 주택에 대해 전반적으로 '만족'한다는 응답이 61.1%로 높았으며, 5점 만점으로 환산한 결과는 3.60점으로 나타남

○ 항목별로는 '주택 면적 및 방 개수'에 대한 만족도가 3.69점으로 가장 높고, 이어서 '주택 유형' 및 '주택 이용편리성'(각각 3.65점), '주택 환경'(3.50점) 순으로 만족하는 것으로 나타남

○ 한편 '주거비용'에 대한 만족도는 3.23점으로 타 항목 대비 가장 낮은 수준임

[그림 5-21] 현재 주택 만족도



B11. 귀하께서 현재 살고 계신 주택에 대해 얼마나 만족하십니까?

- 현 거주 주택에 대한 전반적 만족도는 남성(3.57점) 대비 여성(3.63점)이 높았으며, 연령별로는 70세 이상(3.65점)에서 타 연령층 대비 가장 높게 나타남
- 전반적으로 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 주택 만족도도 높은 경향을 보임
- 한편 주택 유형별로는 아파트가 다른 주택 유형 대비 대부분 항목에서 만족도가 가장 높은 가운데, '주거비용'은 3.20점으로 타 주택 유형 대비 가장 낮게 나타남

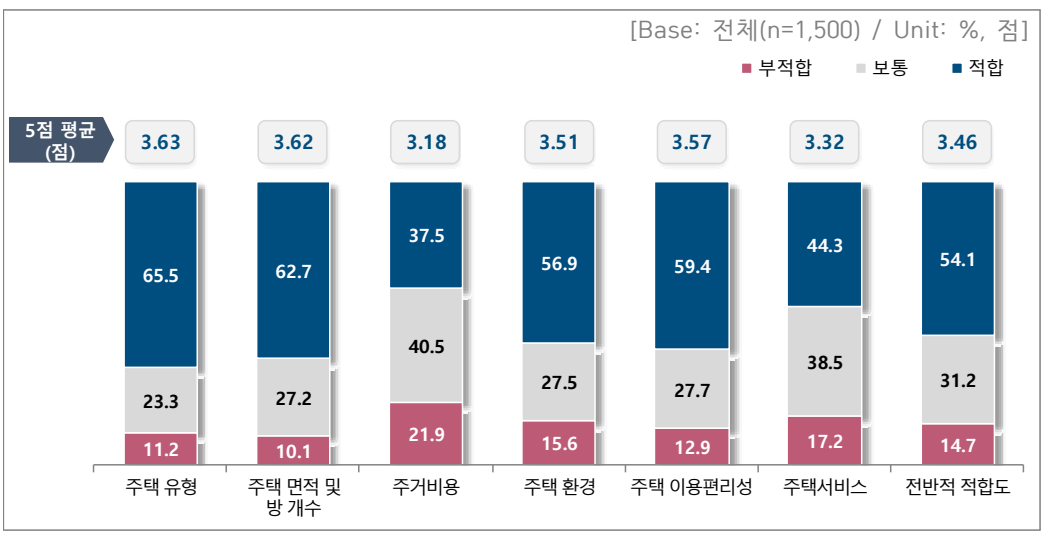
(2) 현재 주택의 노년기 거주 적합도

○ 현재 거주하고 있는 주택이 노년기 거주하기에 전반적으로 '적합'하다는 응답이 54.1%로 높았으며, 5점 만점으로 환산한 결과는 3.46점으로 나타남

○ 항목별로는 '주택 유형'의 적합도가 3.63점으로 가장 높고, 이어서 '주택 면적 및 방 개수'(3.62점), '주택 이용편리성'(3.57점) 순으로 적합하다고 평가함

○ 한편 '주거비용'은 노년기 거주에 적합하다는 평가가 3.18점으로 타 항목 대비 가장 낮음

[그림 5-22] 현재 주택의 노년기 거주 적합도



B13. 귀하께서 현재 살고 계신 주택은 노년기에 거주하기에 얼마나 적합하다고 생각하십니까?

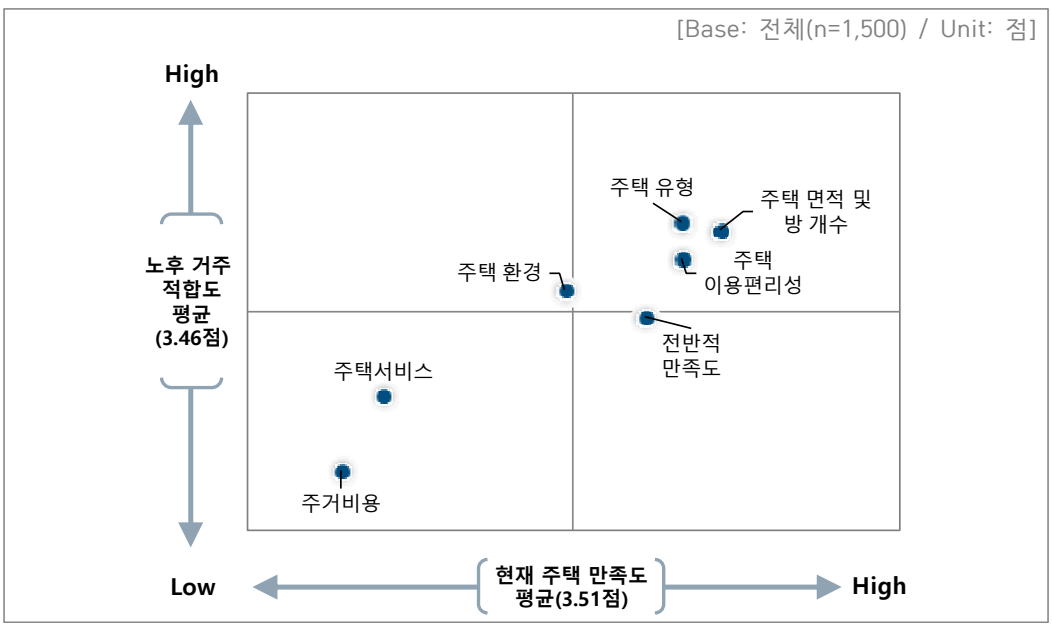
- 현 주택이 노년기 거주에 전반적으로 적합하다는 응답은 남성(3.41점) 대비 여성(3.50점)이 높았으며, 연령별로는 70세 이상(3.54점)에서 타 연령층 대비 가장 높게 나타남
- 전반적으로 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 주택 만족도도 높은 경향을 보임
- 한편 주택 유형별로는 아파트가 다른 주택 유형 대비 대부분 항목에서 만족도가 가장 높은 가운데, '주거비용'은 3.17점으로 타 주택 유형 대비 가장 낮게 나타남

(3) 현재 주택 지속 거주에 대한 인식

○ 전반적으로 모든 항목에서 현재 주택에 대한 만족도가 높을수록 노년기 거주 적합도가 높은 경향을 보이는 가운데, 세부 평가는 대부분 항목에서 현재 주택에 대한 만족도에 비해 노년기 거주 적합도가 다소 낮게 나타남

- 세부 항목별로는 '주택 면적 및 방 개수', '주택 유형', '주택 이용편리성' 등은 현재 거주하면서의 만족도도 높고 향후 노년기 거주에도 적합할 것으로 평가하고 있으나, '주거 비용' 과 '주택서비스' 경우 현재의 만족도도 낮고 향후 노년기 거주에도 상대적으로 부적절한 것으로 인식하고 있음

[그림 5-23] 현재 주택 지속 거주에 대한 인식(IPA)



12) 현재 거주 지역 만족도

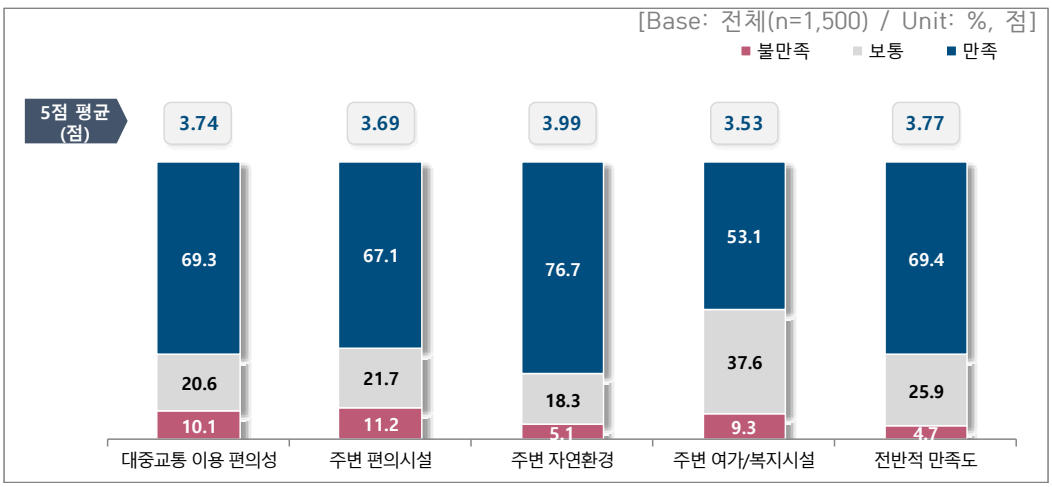
(1) 현재 거주 지역 만족도

○ 현재 거주하고 있는 지역에 대해 전반적으로 '만족'한다는 응답이 69.4%로 높았으며, 5점 만점으로 환산한 결과는 3.77점으로 나타남

○ 항목별로는 '주변 자연환경'에 대한 만족도가 3.99점으로 가장 높고, 이어서 '대중교통 이용 편의성'(3.74점), '주변 편의시설'(3.69점), '주변 여가/복지시

설’(3.53점) 순으로 만족하는 것으로 나타남

[그림 5-24] 현재 거주 지역 만족도



B12. 귀하께서 현재 살고 계신 지역에 대해 얼마나 만족하십니까?

- 현재 거주하는 지역에 대한 전반적인 만족도는 남성(3.75점) 대비 여성(3.79점)이 소폭 높았으며, 연령별로는 70세 이상(3.82점), 지역별로는 대전(3.95점)에서 가장 높게 나타남
- 전반적으로 소득 수준이 높고 및 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 지역에 대한 전반적 만족도가 높은 경향을 보임

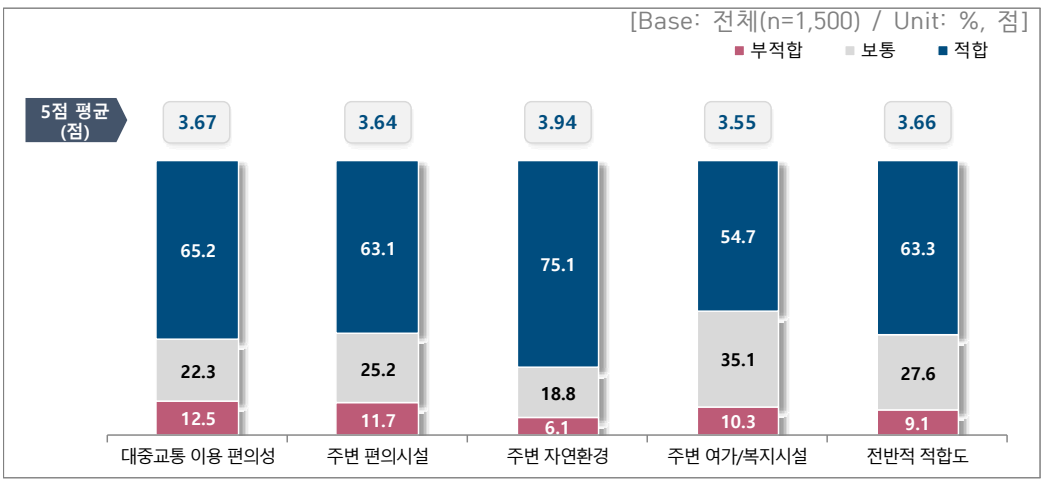
(2) 현재 거주 지역의 노년기 거주 적합도

○ 현재 거주하는 지역이 노년기 거주에 전반적으로 ‘적합하다’는 평가가 63.3%로 높았으며, 5점 만점으로 환산한 결과는 3.66점으로 나타남

○ 항목별로는 ‘주변 자연환경’의 적합도가 3.94점으로 가장 높았으며, 다음으로 ‘대중교통 이용 편의성’(3.67점), ‘주변 편의시설’(3.64점), ‘주변 여가/복지시설’(3.55점) 순으로 적합하다고 평가함

- 현재 거주하는 지역이 노년기 거주에 전반적으로 적합하다는 평가는 남성(3.59점) 대비 여성(3.72점)이 높았으며, 연령별로는 70세 이상(3.68점), 지역별로는 대전(3.77점)에서 가장 높게 나타남
- 전반적으로 소득 수준이 높고 및 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 거주 지역의 노년기 거주 적합성에 대해 긍정 평가가 높은 경향을 보임

[그림 5-25] 현재 거주 지역의 노년기 거주 적합도

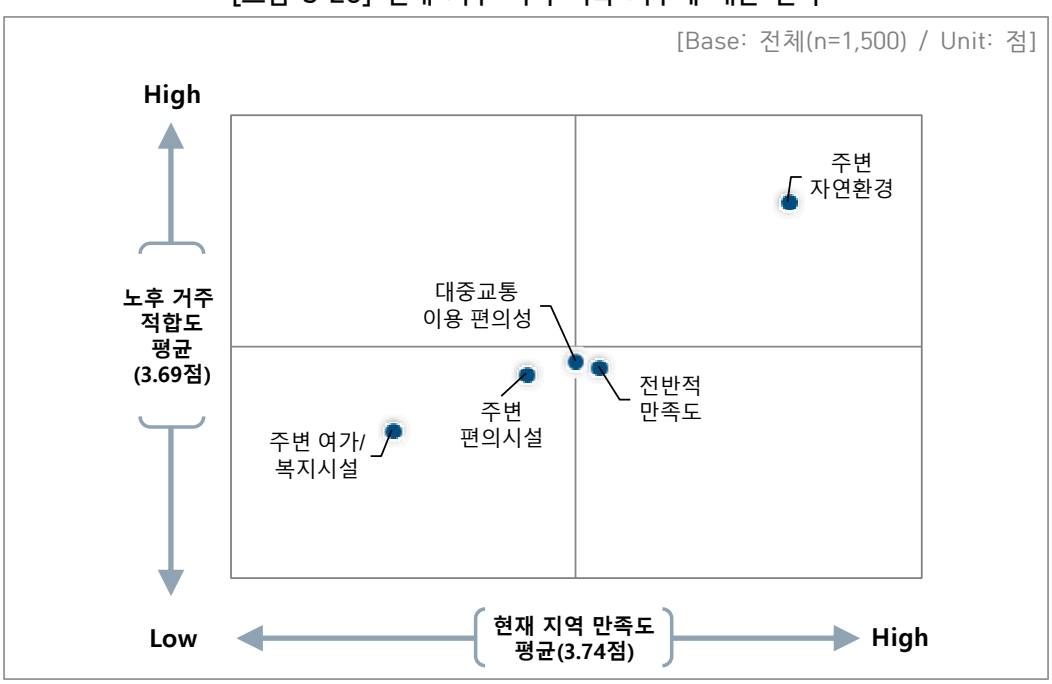


B14. 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 노년기에 거주하기에 얼마나 적합하다고 생각하십니까?

(3) 현재 거주 지역 지속 거주에 대한 인식

○ 전반적으로 모든 항목에서 현재 거주 지역에 대한 만족도가 높을수록 노년기 거주 적합도가 높은 경향을 보이는 가운데, 세부 평가는 대부분 항목에서 현재 거주 지역 만족도에 비해 노년기 거주 적합도가 다소 낮게 나타남

[그림 5-26] 현재 거주 지역 지속 거주에 대한 인식



- 세부 항목별로는 현재 거주 지역의 '주변 자연환경'은 거주하면서의 만족도도 타 항목 대비 높고 향후 노년기 거주에도 가장 적합할 것으로 평가하고 있으나, '주변 여가/복지시설' 항목의 경우 현재의 만족도도 낮고 향후 노년기 거주에도 상대적으로 부적절한 것으로 인식하고 있음

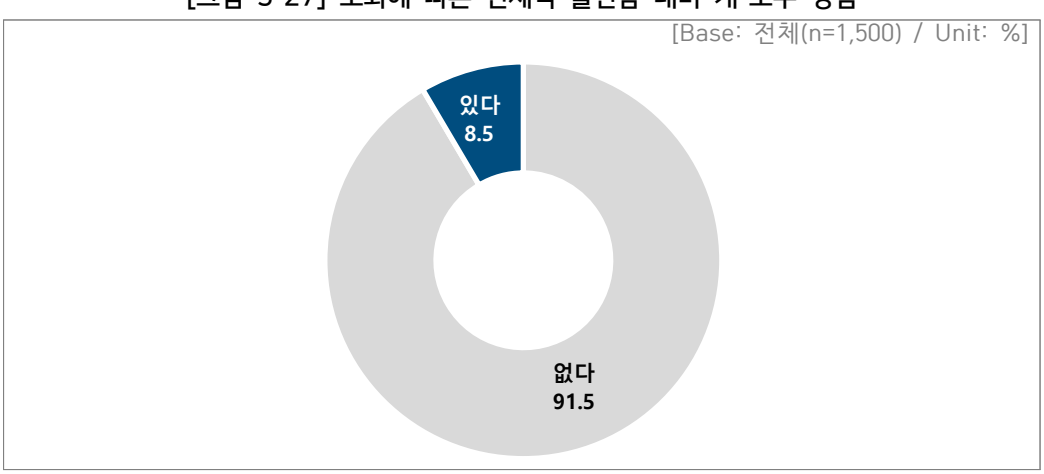
13) 노화에 따른 신체적 불편함 대비 개·보수 경험

○ 현재 주택을 노화에 따른 신체적 불편함 때문에 개·보수한 경험은 8.5%로 낮게 나타남

○ 구체적인 개·보수 사항으로는 '화장실 미끄럼방지 타일 교체 및 샤워 부스 문 교체' 등 화장실 개·보수, '현관에서 거실로 들어오는 문틀과 턱 제거' 등의 문턱 제거, '계단 난간 별도 손잡이, 화장실 부근 손잡이, 문 자동개폐기 및 계단 경사로 설치' 등 손잡이/안전바 및 경사면 설치 등의 사례가 제시

- 노화에 따른 신체적 불편함으로 인한 주택 개·보수 경험은 연령이 높을수록 높게 나타났으며, 주택 유형별로는 단독주택 거주자(13.3%)에서 타 주택 유형 대비 높게 나타남

[그림 5-27] 노화에 따른 신체적 불편함 대비 개·보수 경험



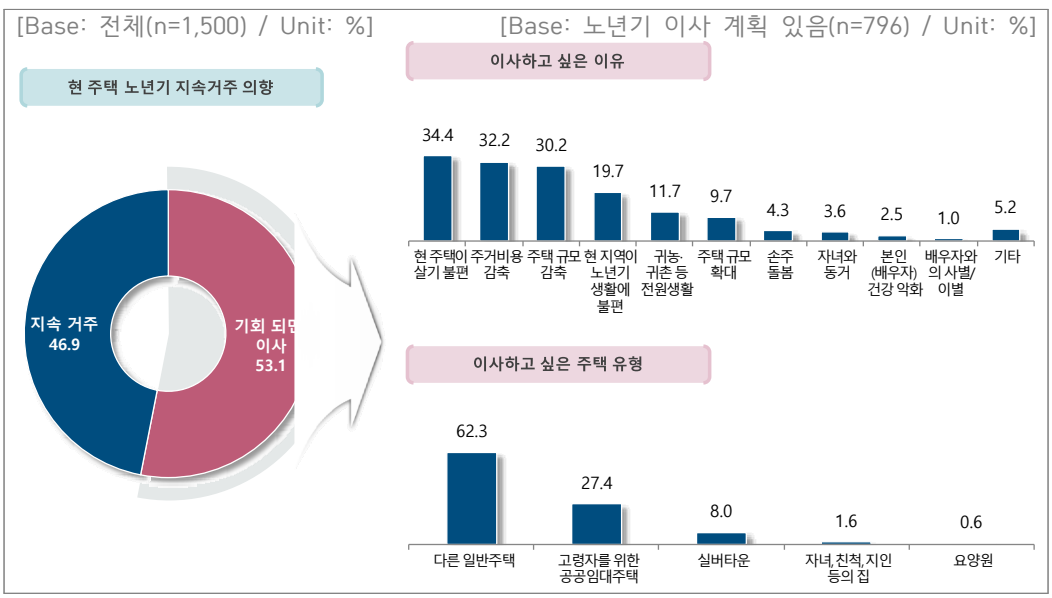
B15. 현재 살고 계신 주택을 노화에 따른 신체적 불편함 때문에 개·보수 하신 적이 있습니까?

14) 노년기 지속 거주 의향

○ 현재 살고 있는 주택에서의 정주 의향을 확인한 결과, '기회가 되면 이사하고 싶다'는 응답이 53.1%로 '계속 거주할 것' 46.9% 대비 높게 나타남

○ 한편 노년기에 이사하고 싶은 이유로는 '현 주택이 살기 불편해서'(34.4%), '주거비용을 줄이기 위해'(32.2%), '주택 규모를 줄이기 위해'(30.2%) 등 노년기 생활 패턴에 맞는 주택 관련 응답이 높았으며, 이사하고 싶은 주택 유형으로는 '일반주택'(62.3%)을 크게 선호하지만 '고령자를 위한 공공임대주택'(27.4%)이나 '실버타운'(8.0%) 등의 고령자 특화시설에 선호도도 나타남

[그림 5-28] 노년기 지속 거주 의향



B16. 귀하는 노년기에도 현재 살고 있는 집에서 계속 거주하실 계획인가요?
B16-1. 이사를 하고 싶은 이유는 무엇입니까?
B16-2. 이사를 한다면 어떤 주택으로 이사하고 싶습니까?

- 현 주택에서의 지속거주 의향은 70세 이상(57.4%)에서 60대 대비 높았으며, 임대 가구 대비 자가 거주(52.0%) 가구에서 높은 특징을 보임
- 이사하고 싶은 이유에 대해 남성은 '주거비용 감소'(35.9%), '전원생활'(17.8%) 응답이 상대적으로 높은 반면, 여성은 '현재 주택의 불편함'(36.7%)을 주된 이유로 꼽고 있으며, 연령이 높을수록 '현재 지역이 노년기 생활에 불편'하다는 응답이 높게 나타남
- 이사하고 싶은 주택 유형으로는 대부분 계층에서 '일반주택' 응답이 높은 가운데, 70세 이상(42.2%), 소득이 낮고 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록, 월세 거주(51.8%), 무주택(39.7%) 등에서는 '고령자를 위한 공공임대주택' 응답이 상대적으로 높게 나타남

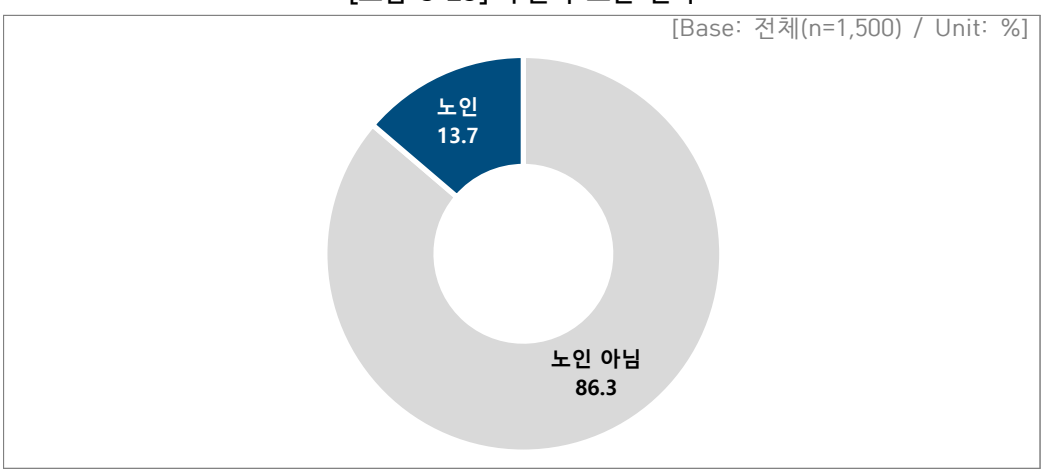
4 노년기 생활과 주거 관련 인식

1) 주관적 노인 인식

○ 60세 이상 응답자 대부분(86.3%)이 본인을 노인이라고 생각하지 않고 있으며, 스스로 '노인'이라고 인식하는 사람은 13.7%에 불과한 것으로 나타남

- 스스로 노인으로 인식한다는 응답은 연령이 높을수록 높은 가운데, 특히 60~64세(5.2%) 대비 70세 이상(40.5%)에서 크게 높게 나타남

[그림 5-29] 주관적 노인 인식



C1. 귀하는 본인 스스로 '노인'이라고 생각하십니까?

2) 노인 시작 연령

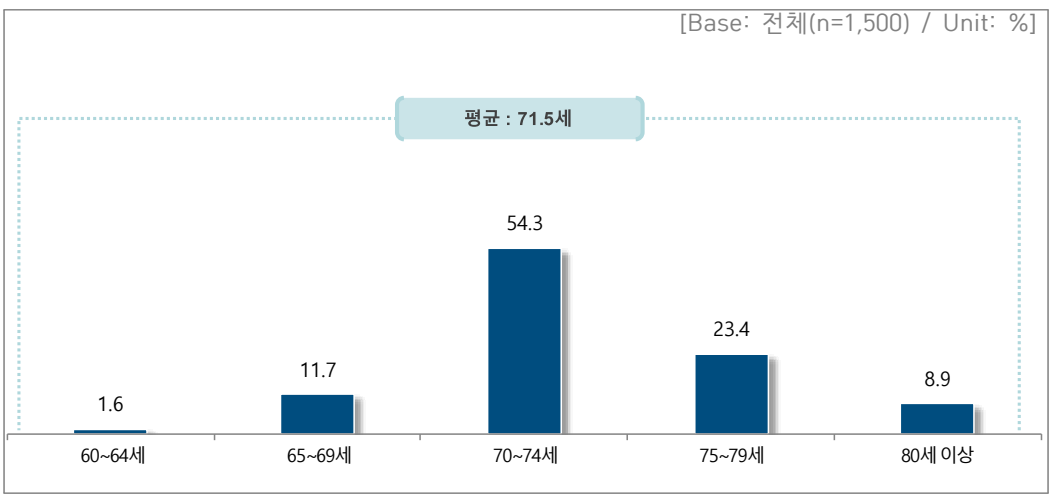
○ '노인'으로 여겨지기 시작하는 나이에 대해 응답자 절반 이상(54.3%)이 '70~74세'라고 인식하고 있으며, 이어서 '75~79세'(23.4%), '65~69세'(11.7%) 순으로 나타남

○ 노인 시작 연령을 평균으로 환산한 결과 71.5세로, 전반적으로 70세 이후를 노인이라고 인식하는 것으로 분석됨

- 노인으로 여겨지기 시작하는 나이에 대해 연령이 높을수록 노인 시작 연령을 더 높게 인식하는 경향을 보임. 전반적으로 본인 연령 이후 나이를

노인 시작 연령으로 꼽는 경향을 보이고 있으며, 특히 70세 이상 연령층은 노인 시작 연령을 80세 이상으로 응답한 경우도 26.2%로 나타나 60대 대비 큰 차이를 보임

[그림 5-30] 노인 시작 연령



C2. 귀하께서 생각하시기에 '노인'으로 여겨지는 나이는 몇 세부터입니까?

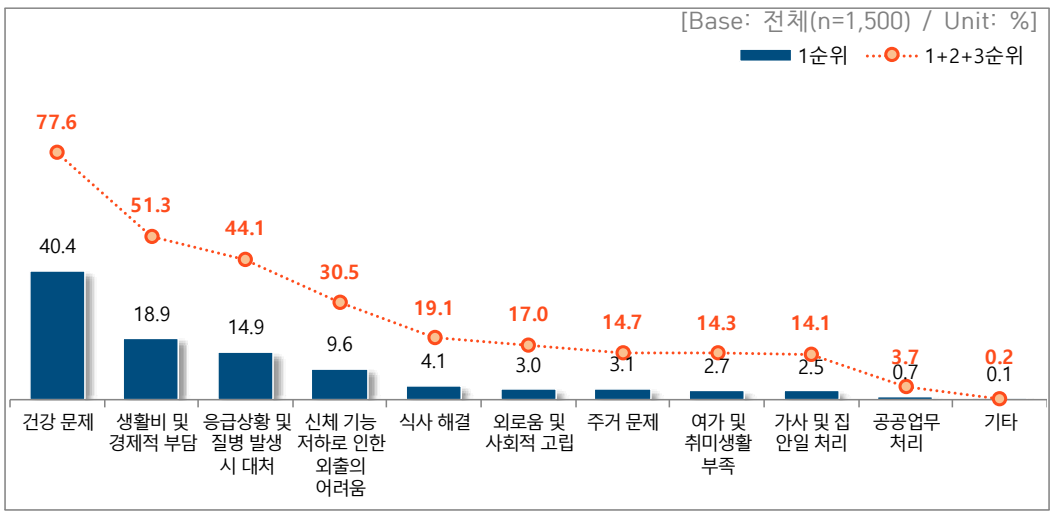
3) 노년기 생활에서 가장 걱정되는 사항

○ 노년기 생활에서 가장 걱정되는 부분으로 '건강 문제'를 지적하는 응답이 40.4%(1순위)로 가장 높게 나타남

○ 전반적으로는 '건강 문제'(77.6%, 1+2+3순위)와 더불어 '생활비 및 경제적 부담'(51.3%), '응급상황 및 질병 발생 시 대처'(44.1%), '신체 기능 저하로 인한 외출의 어려움'(30.5%) 등도 노년기 생활에 우려되는 점으로 꼽고 있음

- 노년기 생활에서 걱정되는 사항에 대해 남성은 '생활비 및 경제적 부담'(55.2%)을 상대적으로 더 느끼는 반면, 여성은 '응급상황 및 질병 발생 시 대처'(47.2%), '신체 기능 저하로 인한 외출의 어려움'(32.9%)에 대한 우려가 더 큰 것으로 나타남
- 한편 70세 이상 연령층에서는 '식사 해결'(25.1%) 및 '가사 및 집안일 처리'(22.6%) 등 기본 가사 업무에 대한 부담이 60대 대비 상대적으로 높게 나타남

[그림 5-31] 노년기 생활에서 가장 걱정되는 사항

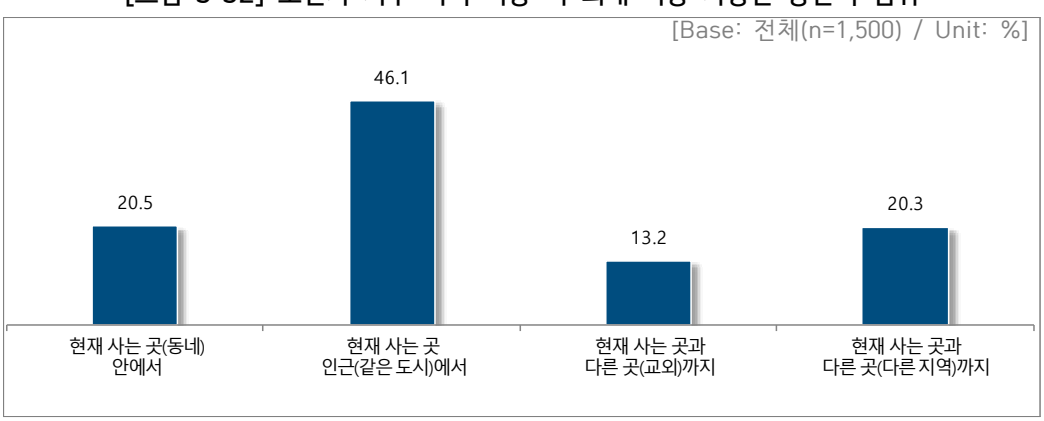


C3. 귀하의 노년기 생활에 있어 가장 걱정이 되는 부분은 무엇입니까?

4) 노년기 거주 지역 이동 시 최대 이동 가능한 공간적 범위

○ 노년기에 거주 지역을 옮길 경우 최대로 이동할 수 있는 공간적 범위에 대해 '현재 사는 곳 인근(같은 도시)'가 46.1%로 가장 높고, 이어서 '현재 사는 곳(동네)' (20.5%), '현재 사는 곳과 다른 곳(다른 지역)'(20.3%), '현재 사는 곳과 다른 곳(교외)'(13.2%) 순으로 나타나, 전반적으로 현재 사는 도시(지역) 범위 내에서 이동하고자 하는 요구가 높은 것으로 분석됨

[그림 5-32] 노년기 거주 지역 이동 시 최대 이동 가능한 공간적 범위



C4. 귀하가 노년기에 거주지역을 옮긴다면, 최대로 이동할 수 있는 공간적 범위는 어디까지입니까?

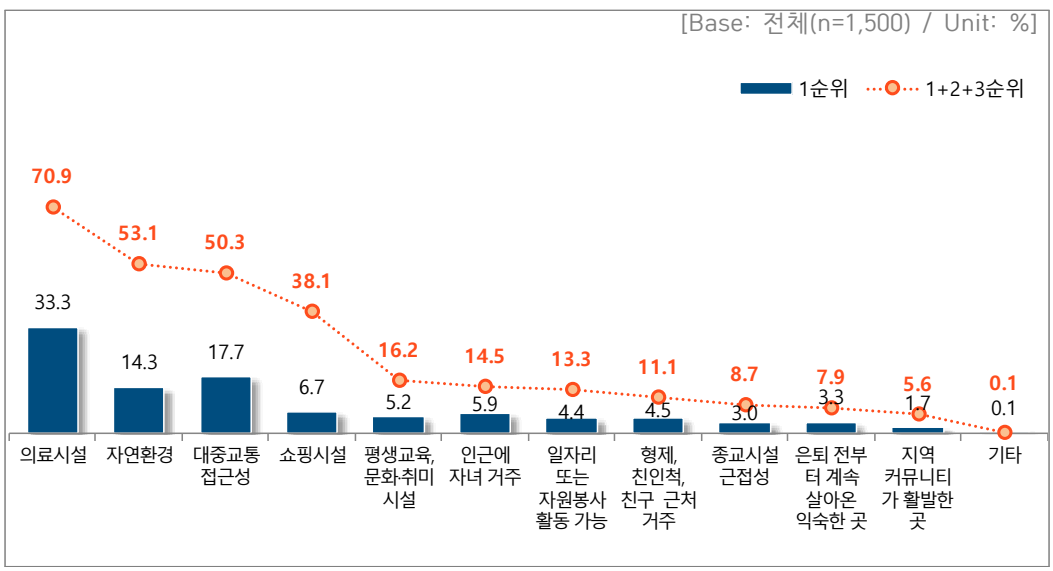
- 전반적으로 남성이 여성보다 노년기 거주지역을 더 먼 거리까지 옮길 수 있다고 느끼고 있으며, 특히 '현재 사는 곳과 다른 곳(교외)까지' 응답은 남성(17.8%)이 여성(8.7%) 대비 약 2배 가량 높게 나타남

5) 노년기 생활에서 중요한 주거환경

○ 노년기를 보내는 데 있어 가장 중요하게 생각하는 주거환경으로는 '의료시설'(33.3%, 1순위)을 꼽음

○ 전반적으로는 '의료시설'(70.9%, 1+2+3순위)에 더해 '자연환경'(53.1%), '대중교통 접근성'(50.3%), '쇼핑시설'(38.1%) 등도 주거환경에서 필요한 요소로 인식하고 있음

[그림 5-33] 노년기 생활에서 중요한 주거환경



C5. 노년기를 보내는 데 있어, 귀하에게 꼭 필요하거나 중요하게 생각하는 주거환경은 무엇입니까?

- 노년기 생활에서 중요한 주거환경으로 남성은 '공원, 산책로 등 자연환경 조성'(59.8%), '대중교통 접근성'(52.6%)을 여성보다 더 중요하게 여기는 반면, 여성은 '인근에 자녀 거주'(19.8%), '형제, 친인척, 친구 등이 가까이 사는 곳'(12.9%), '종교시설이 가까운 곳'(11.2%) 등 인적·사회적 교류 관련 요인을 상대적으로 더 중요하게 고려하는 것으로 나타남

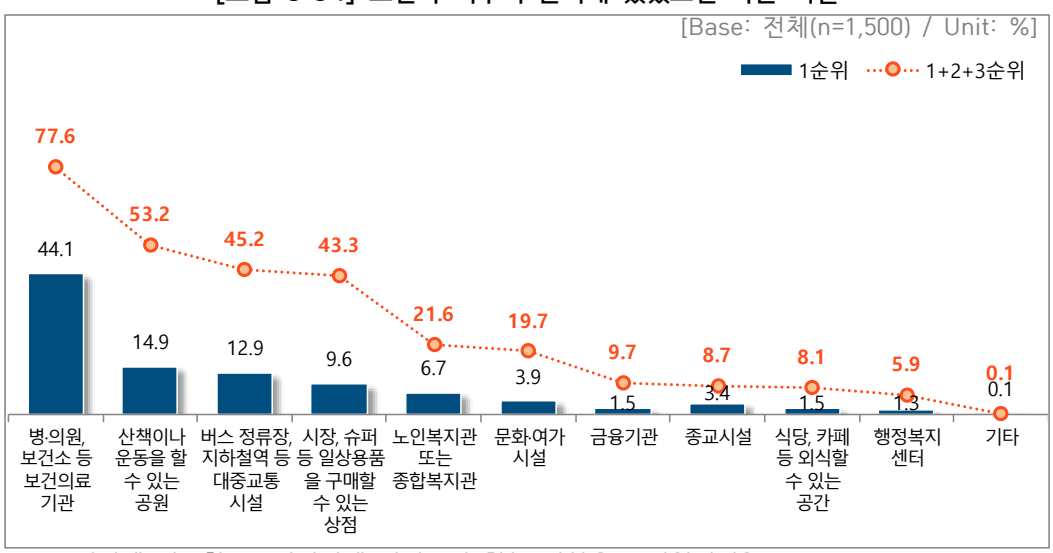
6) 노년기 거주지 근처에 있었으면 하는 시설

○ 노년기에 거주할 곳 가까이에 가장 필요한 시설로는 '병·의원, 보건소 등 보건의료기관'이 필요하다는 응답이 44.1%(1순위)로 가장 높게 나타남

○ 전반적으로는 '보건의료기관'(77.6%, 1+2+3순위)에 이어 '산책이나 운동을 할 수 있는 공원'(53.2%), '대중교통 시설'(45.2%), '일상용품을 구매할 수 있는 상점'(43.3%) 순으로 필요성을 높게 인식하고 있음

- 노년기 거주지 근처에 희망하는 시설로 연령이 높을수록 '일상용품 구매할 수 있는 상점' 응답이 높은 반면, 연령이 낮을수록 '문화·여가시설' 응답이 높은 경향을 보임

[그림 5-34] 노년기 거주지 근처에 있었으면 하는 시설



C6. 노년기에 거주할 곳 가까이에 있었으면 하는 시설은 무엇입니까?

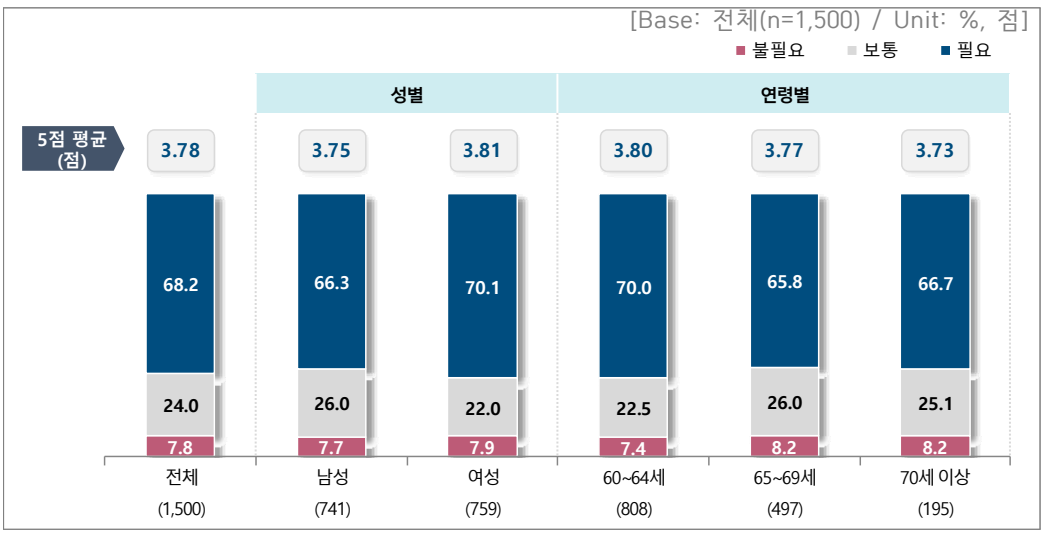
7) 고령자 주택 공급 필요성

○ 고령자들이 함께 거주하면서 돌봄이나 생활 지원 서비스를 제공받는 '고령자 주택' 공급에 대하여 전반적으로 '필요'하다는 의견이 68.2%(매우 필요 18.1% + 필요 50.1%)로 높게 나타났으며, '불필요'하다는 의견은 7.8%에 불과함

- 고령자 주택 공급 필요성에 대해 전반적으로 여성(3.81점)이 남성(3.75점)보다 더 높게 평가하고 있으며, 연령이 낮을수록 필요성이 높게 나타남
- 전반적으로 소득 수준이 낮고 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 고령

자 주택 공급 필요성을 높게 체감하고 있으며, 전세(3.97점) 및 월세(3.94점) 등 임대 가구, 무주택자(3.96점) 등에서도 필요성이 높게 나타남

[그림 5-35] 고령자 주택 공급 필요성



C7. 노년기 또래 고령자들이 함께 거주하면서 돌봄이나 생활 지원 서비스를 제공받는 "고령자 주택"을 공급하는 것이 필요하다고 생각하십니까?

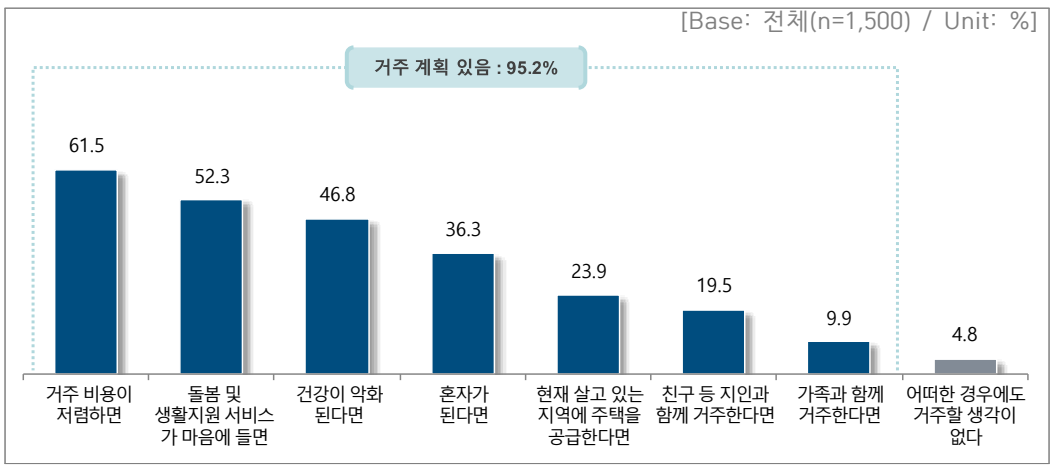
8) 고령자 주택 공급 시 거주 의향

○ 노년기 고령자를 배려한 공간구성과 서비스를 제공하는 고령자 주택이 공급될 경우 거주할 의향을 확인한 결과, 대부분의 응답자들이 조건이 충족된다면 거주할 의향이 '있다'(95.2%)고 인식하고 있으며, '어떠한 경우에도 거주할 생각이 없다'는 응답은 4.8%에 불과함

○ 상황별로는 '거주 비용이 저렴하면' 거주할 의향이 있다는 응답이 61.5%로 가장 높았으며, 이어서 '돌봄 및 생활지원 서비스가 마음에 들면'(52.3%), '건강이 악화된다면'(46.8%) 순으로 나타남(복수응답 결과)

- 고령자 주택 공급 시 거주 의향에 대해 '거주 비용이 저렴하면' 거주하겠다는 응답은 1인 가구(69.7%), 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록, 월세 거주(82.4%), 무주택자(74.2%) 등에서 높게 나타남
- 한편 연령이 낮을수록, 가구원 수가 많을수록, 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록, 자가 거주 가구 등에서는 '혼자가 된다면' 고령자 주택에 거주를 고려할 것이라는 응답이 상대적으로 높게 나타남

[그림 5-36] 고령자 주택 공급 시 거주 의향

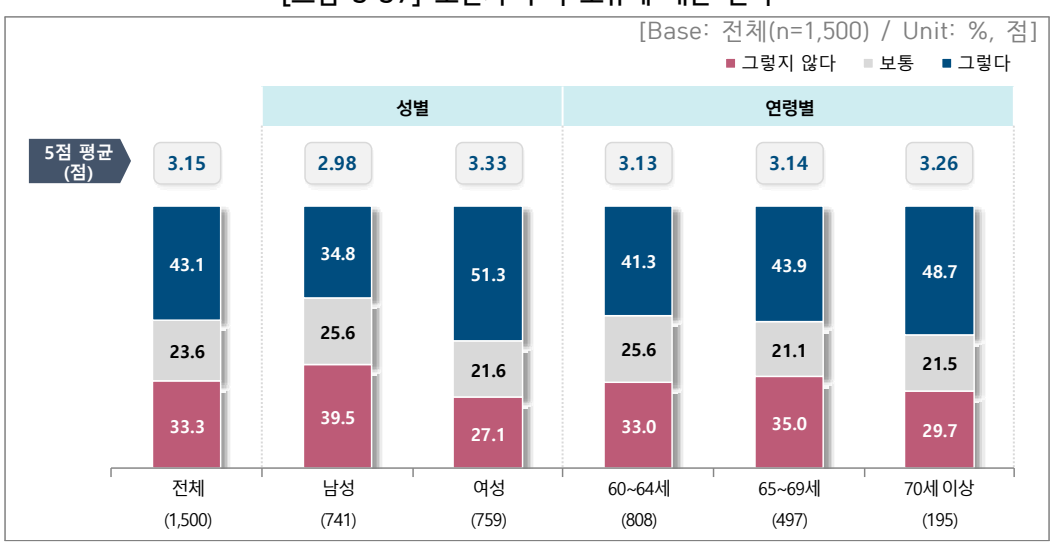


C8. 노년기 고령자를 배려한 공간구성과 서비스를 제공하는 "고령자 주택"이 공급된다면, 귀하는 거주하실 의향이 있습니까?

9) 노년기 주택 소유에 대한 인식

○ 노년기 주택 소유에 대하여 '주택을 소유해야 한다'는 인식은 43.1%(매우 그렇다 10.5% + 어느 정도 그렇다 32.7%)로 '소유하지 않아도 된다' 33.3%(전혀 그렇지 않다 4.9% + 별로 그렇지 않다 28.3%) 대비 높게 나타남

[그림 5-37] 노년기 주택 소유에 대한 인식

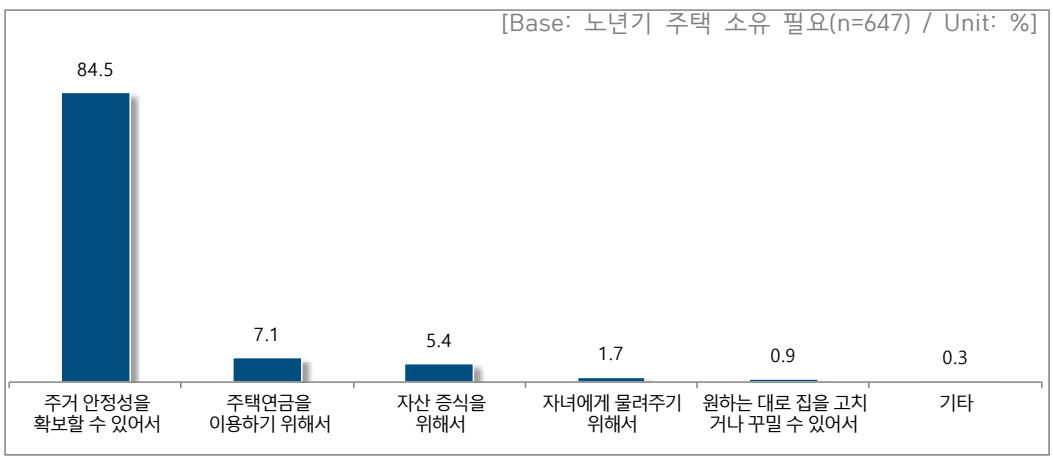


C9. 귀하는 노년기에 집은 반드시 소유해야 한다고 생각하십니까?

- 노년기 주택 소유 필요성에 대해 남성(2.98점) 대비 여성(3.33점)에서 높게 나타났으며, 연령이 높을수록 노년기 주택을 소유해야 한다는 인식이 높은 경향을 보임
- 전반적으로 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 노년기 주택 소유가 필요하다는 인식이 강하게 나타났으며, 아파트 및 자가 거주 가구에서도 이러한 인식이 높은 특징을 보임

○ (노년기에 주택을 소유해야 하는 이유) '주거 안정성을 확보할 수 있어서'라는 응답이 84.5%로 압도적이며, 이외 '주택연금 이용'(7.1%), '자산 증식'(5.4%) 등도 일부 제시됨

[그림 5-38] 노년기 주택을 소유해야 하는 이유

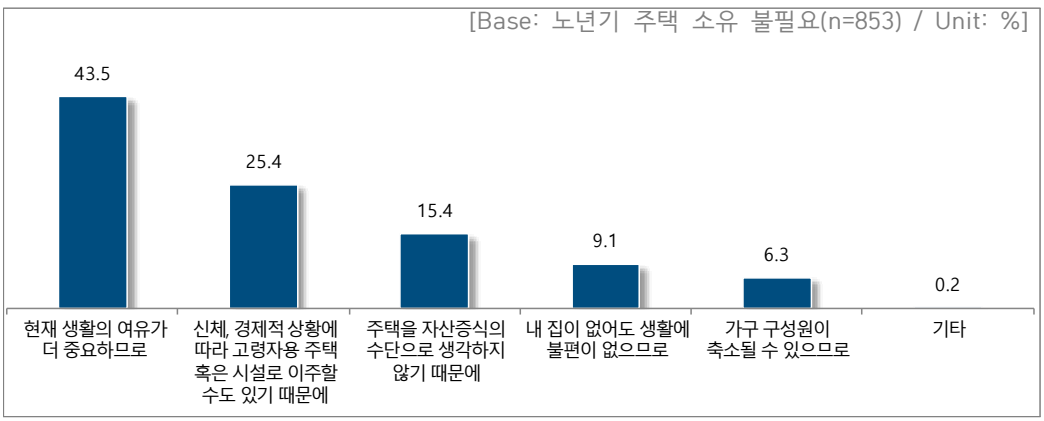


C9-1. 노년기에 집을 소유해야 한다고 생각하시는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

○ (노년기에 주택을 소유하지 않아도 되는 이유) '현재 생활의 여유가 더 중요하므로'가 43.5%로 가장 높고, 다음으로 '신체, 경제적 상황에 따라 고령자용 주택 혹은 시설로 이주할 수도 있기 때문에'(25.4%), '주택을 자산증식의 수단으로 생각하지 않기 때문에'(15.4%) 순으로 나타남

- 노년기 주택을 소유하지 않아도 되는 이유로 '현재 생활의 여유가 더 중요' 응답은 남성(46.2%), 70세 이상(50.0%), 가구원 수가 많을수록, 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 높은 경향을 보임
- 한편 '신체, 경제적 상황에 따라 고령자용 주택 혹은 시설로 이주할 수도 있기 때문에' 응답은 여성(31.6%), 65~69세(29.0%), 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록, 자가 거주(27.8%) 등에서 상대적으로 높게 나타남

[그림 5-39] 노년기 주택을 소유하지 않아도 되는 이유

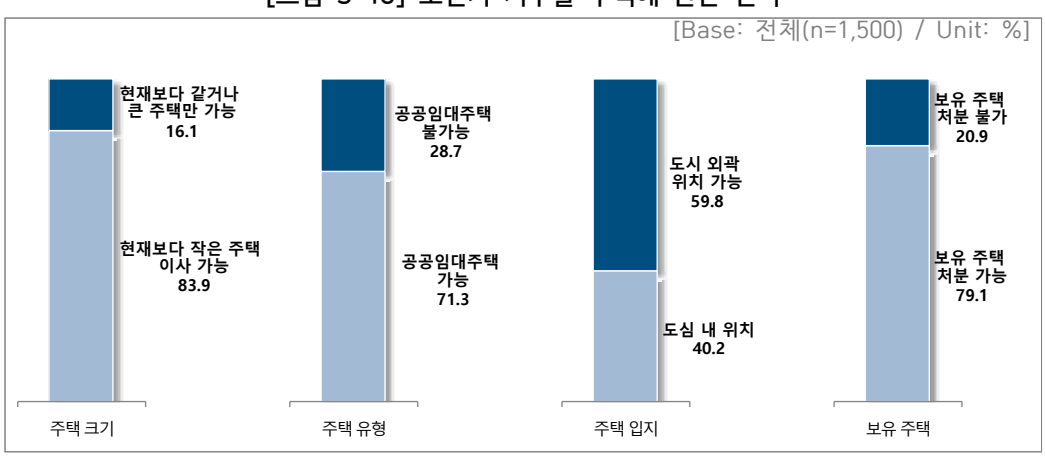


C9-2. 노년기에 집을 소유하지 않아도 된다고 생각하시는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

10) 노년기 거주할 주택에 관한 인식

○ 노년기 생활에서 주택에 대한 인식을 확인한 결과, 전반적으로 노년기 생활에서 상황에 따라 현재보다 작은 평형이나 공공임대주택 입주도 고려할 수 있으며, 생활자금 마련이나 주거비용을 고려하여 주택의 입지나 보유 주택 처분도 고려할 수 있다는 유연한 입장이 관찰됨

[그림 5-40] 노년기 거주할 주택에 관한 인식



C10. 노년기 생활과 관련하여 귀하의 평소 생각과 가장 가까운 보기를 선택해 주십시오.

○ 주택 크기 측면서에서는 '노년기에는 현재보다 작은 평형의 주택으로 이사할 수 있다'는 의견이 83.9%로 크게 높았으며, 주택 유형 측면에서는 '노년기에 공공임대주택에 사는 것도 괜찮다'(71.3%)고 인식하고 있음

○ 주택 입지 측면에서는 '주거비용이 저렴하면 도시 외곽에 위치해도 괜찮다'는 의견이 59.8%로 '주거비용이 비싸더라도 도심 내 위치해야 한다'(40.2%)보다 높게 나타남

○ 보유 주택 측면에서는 '노년기 생활자금 마련을 위해 보유하고 있는 주택을 처분할 수 있다'는 의견이 79.1%로 높게 나타남

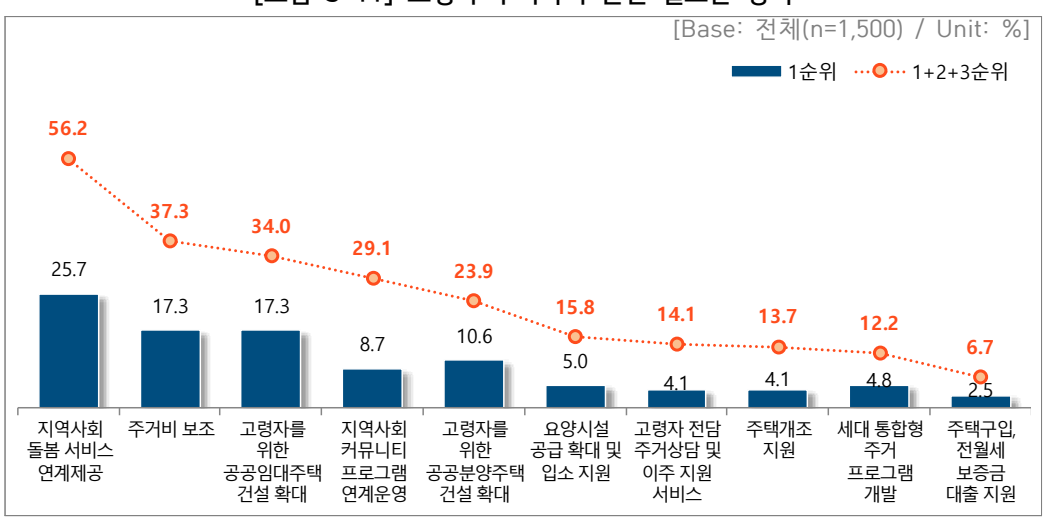
○ 전반적으로 노년기 생활에서 상황에 따라 현재보다 작은 평형이나 공공임대주택 입주도 고려할 수 있으며, 생활자금 마련이나 주거비용을 고려하여 주택의 입지나 보유 주택 처분도 고려할 수 있다는 유연한 입장이 관찰됨

- 전반적으로 남성이 여성 대비 주택 크기(현재보다 작은 주택 이사 가능), 유형(노년기 공공임대주택 가능), 입지(도시 외곽 위치 가능), 보유 주택(주택 처분 가능)의 모든 측면에서 더 유연한 입장을 보이는 것으로 나타남

11) 고령자 주거복지 관련 필요한 정책

○ 고령자의 주거복지와 관련하여 필요한 정책에 대해 전반적으로 '지역사회 돌봄 서비스 연계제공'에 대한 수요가 56.2%(1+2+3순위)로 가장 높았으며, 이어서 '주거비 보조'(37.3%), '고령자를 위한 공공임대주택 건설 확대'(34.0%) 순으로 나타남

[그림 5-41] 고령자 주거복지 관련 필요한 정책



C11. 고령자의 주거복지와 관련하여 가장 필요한 정책은 무엇이라고 생각하십니까?

- 고령자 주거복지 관련 필요한 정책으로 '지역사회 돌봄 서비스 연계제공'

응답은 여성(58.2%), 70세 이상(59.0%), 유주택자(58.1%) 등에서 높게 나타남

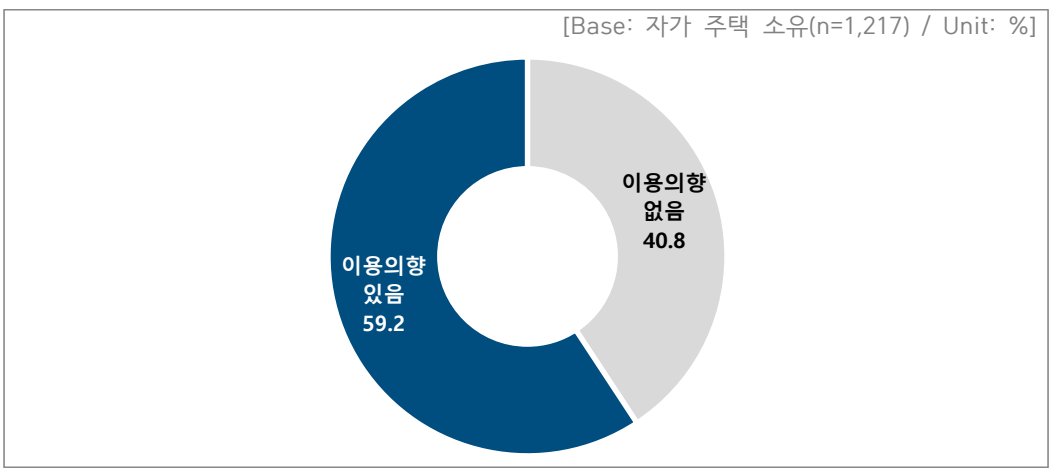
- 한편 '주거비 보조' 응답은 남성(42.9%), 1인 가구(42.9%), 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록, 월세 거주(56.0%) 등에서 상대적으로 높음

12) 노년기 주택연금 이용 의향

○ 자가 주택을 소유하고 있는 응답자의 절반 이상(59.2%)이 노년기에 주택연금을 이용할 의향이 있는 것으로 나타남

- 노년기 주택연금 이용 의향은 연령이 낮을수록 높게 나타났으며, 부정기적 수입 있음(67.4%), 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록, 단독주택 거주(70.1%) 등에서 높게 나타남

[그림 5-42] 노년기 주택연금 이용 의향



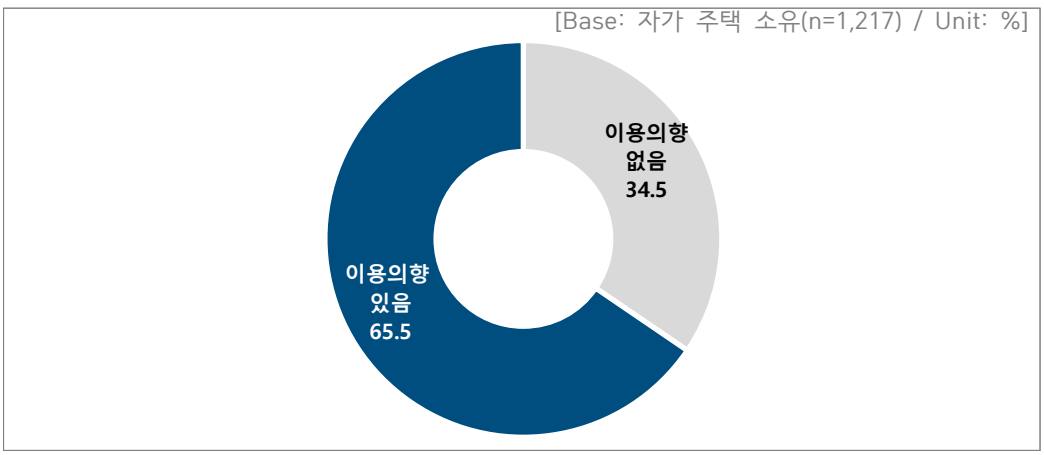
C12. 귀하는 노년기에 주택연금을 이용할 생각이 있습니까?

13) 주택 담보 제공 후 공공임대주택 거주 제도 이용 의향

○ 소유한 주택을 지자체나 공공기관(LH 등)에 맡기고, 매월 일정 금액을 받고 공공임대주택에서 거주할 수 있는 제도에 대해 자가 주택 소유자 65.5%가 '이용할 의향이 있다'고 응답함

- 주택 담보 제공 후 공공임대주택 거주 제도 이용 의향은 남성(67.3%), 연령이 낮을수록, 1인 가구(68.8%), 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록, 연립/다세대 주택 거주(74.5%) 등에서 높게 나타남

[그림 5-43] 주택 담보 제공 후 공공임대주택 거주 제도 이용 의향



C13. ~귀하가 소유한 주택을 지자체나 공공기관(LH 등)에 맡기고, 매월 일정 금액을 받고 공공임대주택에서 거주할 수 있는 제도가 있다면, 이용하실 의향이 있습니까?

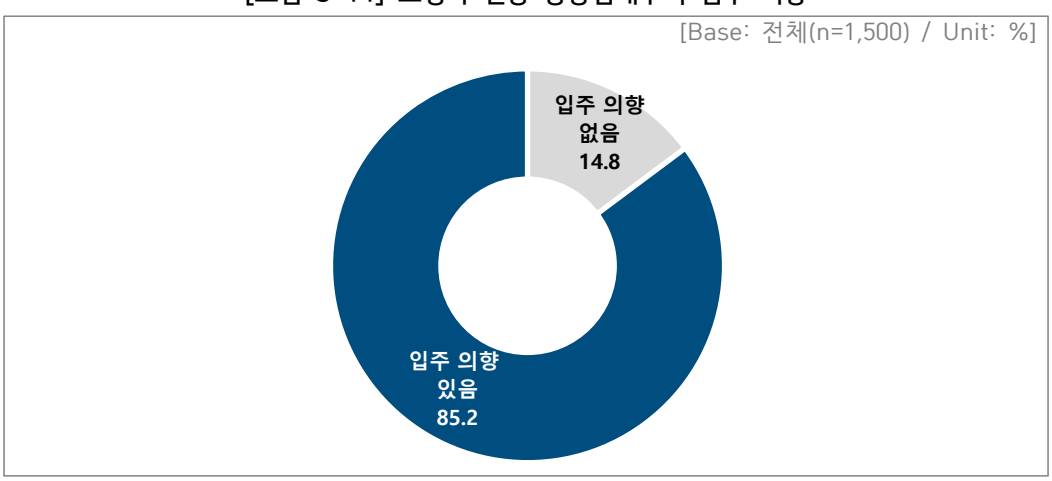
4 고령자 공공임대주택 관련 수요

1) 고령자 전용 공공임대주택 입주 의향

○ 현재 주택 보유 여부와 상관없이 고령자 누구나 입주할 수 있는 고령자 전용 공공임대주택을 공급하는 경우, 대부분의 고령자(85.2%)들이 입주할 의향이 있는 것으로 나타남

- 대부분 응답자 특성에서 고령자 전용 공공임대주택 입주 의향이 높은 가운데, 특히 70세 이상(87.2%), 1인 가구(87.4%), 무주택자(92.2%), 소득 수준이 낮고 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 더 높은 경향을 보임
- 자가인 고령자가구의 입주의향도 83.5%로 높게 나타남

[그림 5-44] 고령자 전용 공공임대주택 입주 의향



D1. 향후 공공부문에서 현재 주택 보유 여부와 상관없이 고령자 누구나 입주할 수 있는 고령자 전용 공공임대주택을 공급한다면, 입주하실 의향이 있습니까?

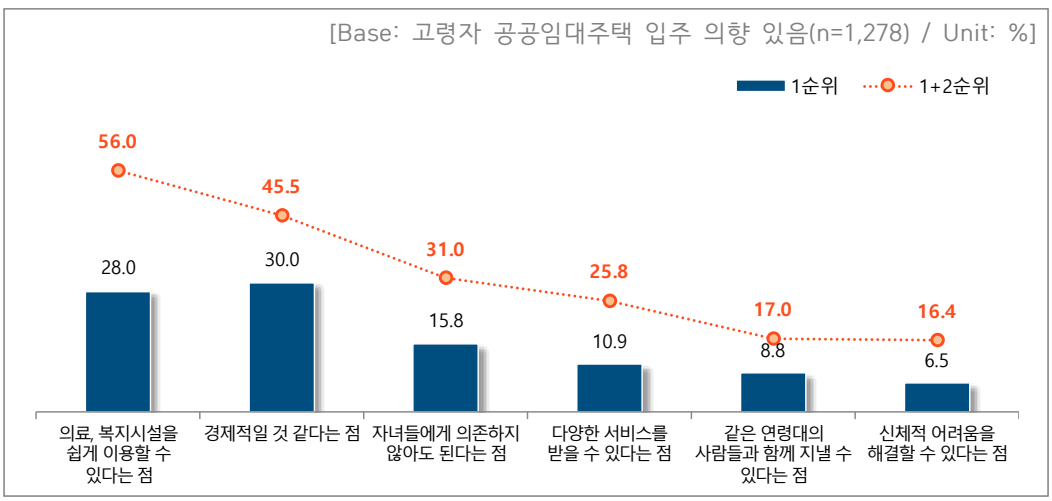
(1) 고령자 전용 공공임대주택에서 매력적인 부분

○ 고령자 공공임대주택에서 가장 매력적인 부분으로는 '경제적일 것 같다는 점'(30.0%, 1순위)과 '의료, 복지시설을 쉽게 이용할 수 있다는 점'(28.0%)을 꼽고 있음

○ 1+2순위 조사결과 전반적으로는 공공임대주택의 '경제성'(45.5%)보다는 '의

료, 복지시설 이용'(56.0%)을 더 호감 사항으로 인식하고 있으며, 이와 더불어 '자녀들에게 의존하지 않아도 된다는 점'(31.0%), '다양한 서비스를 받을 수 있다는 점'(25.8%) 등도 고령자 전용 공공임대주택에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타남

[그림 5-45] 고령자 전용 공공임대주택에서 매력적인 부분



D1-1. 고령자 공공임대주택에서 가장 매력적인 부분은 무엇입니까?

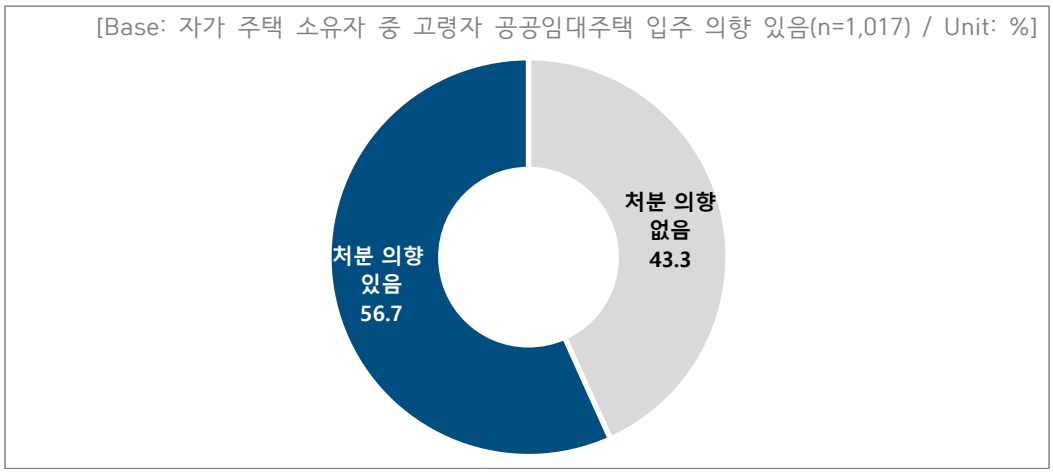
- 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 '경제적일 것 같다는 점', '자녀들에게 의존하지 않아도 된다는 점' 등의 응답이 높은 반면, 상위 계층으로 인식할수록 '다양한 서비스를 받을 수 있다는 점'과 '신체적 어려움을 해결할 수 있다는 점'이 매력적이라는 응답이 상대적으로 높게 나타남

(2) 고령자 공공임대주택 입주 자격 충족 위해 소유 주택 처분 의향

○ 고령자 공공임대주택 입주 자격을 현재 주택을 소유하지 않은 무주택자로 한정하는 경우, 자가 주택 소유자 중 절반 정도(56.7%)는 공공임대주택 입주를 위해 소유하고 있는 주택을 '처분할 의향이 있다'고 응답함

- 고령자 공공임대주택 입주 위해 소유 주택을 처분할 의향이 있다는 응답은 여성(53.6%)보다 남성(60.2%), 연령이 높을수록, 가구원 수가 많을수록, 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 높은 경향을 보임

[그림 5-46] 고령자 공공임대주택 입주 자격 충족 위해 소유 주택 처분 의향

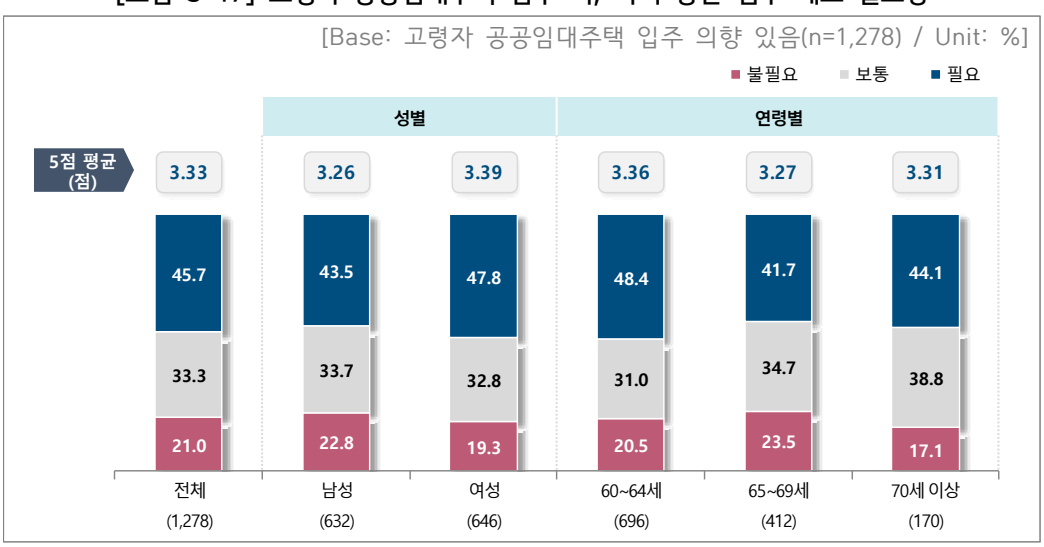


D1-3. 고령자 공공임대주택 입주 자격을 현재 주택을 소유하지 않은 무주택자로 한정한다면, 귀하는 현재 소유한 주택을 처분하고 입주하실 의향이 있으십니까?

(3) 고령자 공공임대주택 입주 시, 자녀 동반 입주 제도 필요성

○ 고령자 공공임대주택에 입주 시, 자녀도 같은 단지 내 일반 공공임대주택에 함께 입주 가능하도록 지원하는 제도에 대해 '필요'하다는 의견이 45.7%(매우 필요 10.0% + 필요 35.7%)로 '불필요' 21.0%(전혀 필요하지 않음 2.0% + 별로 필요하지 않음 19.0%) 대비 높게 나타남

[그림 5-47] 고령자 공공임대주택 입주 시, 자녀 동반 입주 제도 필요성



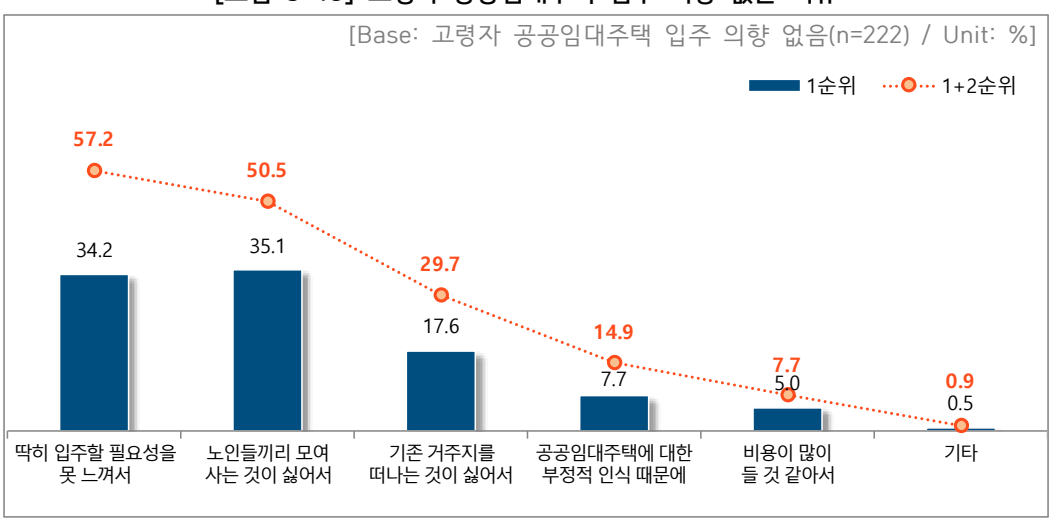
D1-2. 고령자 공공임대주택 입주 시, 자녀도 같은 단지 내 일반 공공임대주택에 함께 입주 가능하도록 지원하는 제도에 대해 어떻게 생각하십니까?

- 고령자 공공임대주택 입주 시 자녀 동반 입주에 대해 남성(3.26점)보다 여성(3.39점)에서 필요하다는 의견이 높게 나타났으며, 3인 가구 이상(3.45점), 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록, 무주택자(3.41점) 등에서 필요성이 높게 나타남

(4) 고령자 공공임대주택 입주 의향 없는 이유

○ 고령자 공공임대주택에 입주하고 싶지 않은 이유로는 전반적으로 '딱히 입주할 필요성을 못 느껴서'가 57.2%(1+2순위)로 가장 많이 나타났으며, 다음으로 '노인들끼리 모여 사는 것이 싫어서'(50.5%), '기존 주거지를 떠나는 것이 싫어서'(29.7%), '공공임대주택에 대한 부정적 인식 때문에'(14.9%) 등의 순으로 나타남

[그림 5-48] 고령자 공공임대주택 입주 의향 없는 이유



D1-4. 고령자 공공임대주택에 입주하고 싶지 않은 이유는 무엇입니까?

- 고령자 공공임대주택에 입주 의향이 없는 이유로 남성은 '노인들끼리 모여 사는 것이 싫어서' 응답이 55.0%로 여성(46.0%) 대비 높은 반면, 여성은 '기존 주거지를 떠나는 것이 싫어서'(31.9%)가 남성(27.5%) 보다 높아 차이를 보임
- 한편 무주택자는 유주택자 대비 '공공임대주택에 대한 부정적 인식'(18.2%)과 '비용이 많이들 것 같아서'(13.6%) 고령자 공공임대주택에 입주하고 싶지 않다는 응답이 상대적으로 높게 나타남

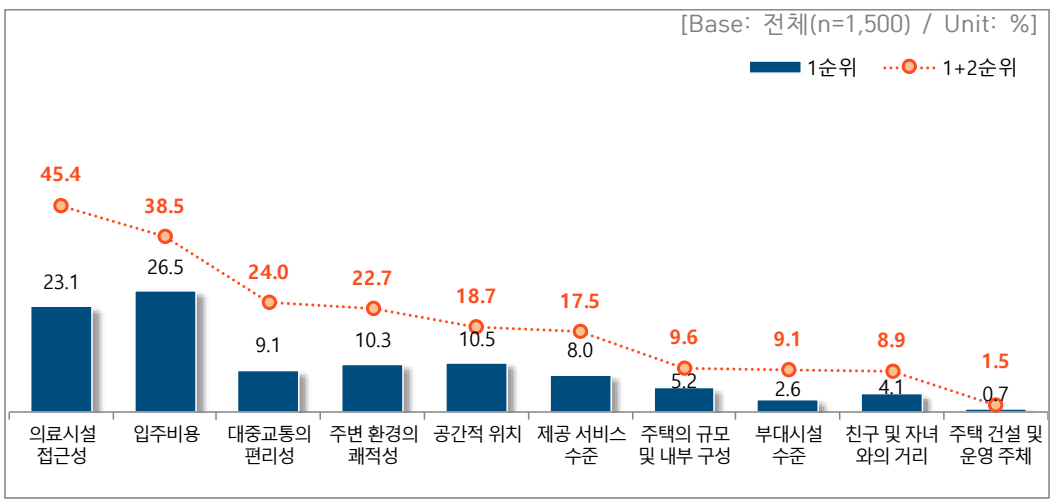
2) 고령자 공공임대 주택 입주 시 주요 고려 사항

○ 고령자 공공임대주택에 입주할 때 '입주비용'을 가장 중요하게 고려할 것이라는 응답이 26.5%(1순위)로 높게 나타남

○ 1+2순위 조사결과는 전반적으로는 '의료시설 접근성'(45.4%, 1+2순위)을 중요하게 고려한다는 의견이 가장 높았으며, 이어서 '입주비용'(38.5%), '대중교통 편리성'(24.0%), '주변 환경의 쾌적성'(22.7%) 순으로 고려하는 것으로 나타남

- '입주비용' 응답은 60~64세(40.5%), 1인 가구(47.0%), 소득 수준이 낮고 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 높게 나타남

[그림 5-49] 고령자 공공임대 주택 입주 시 주요 고려 사항



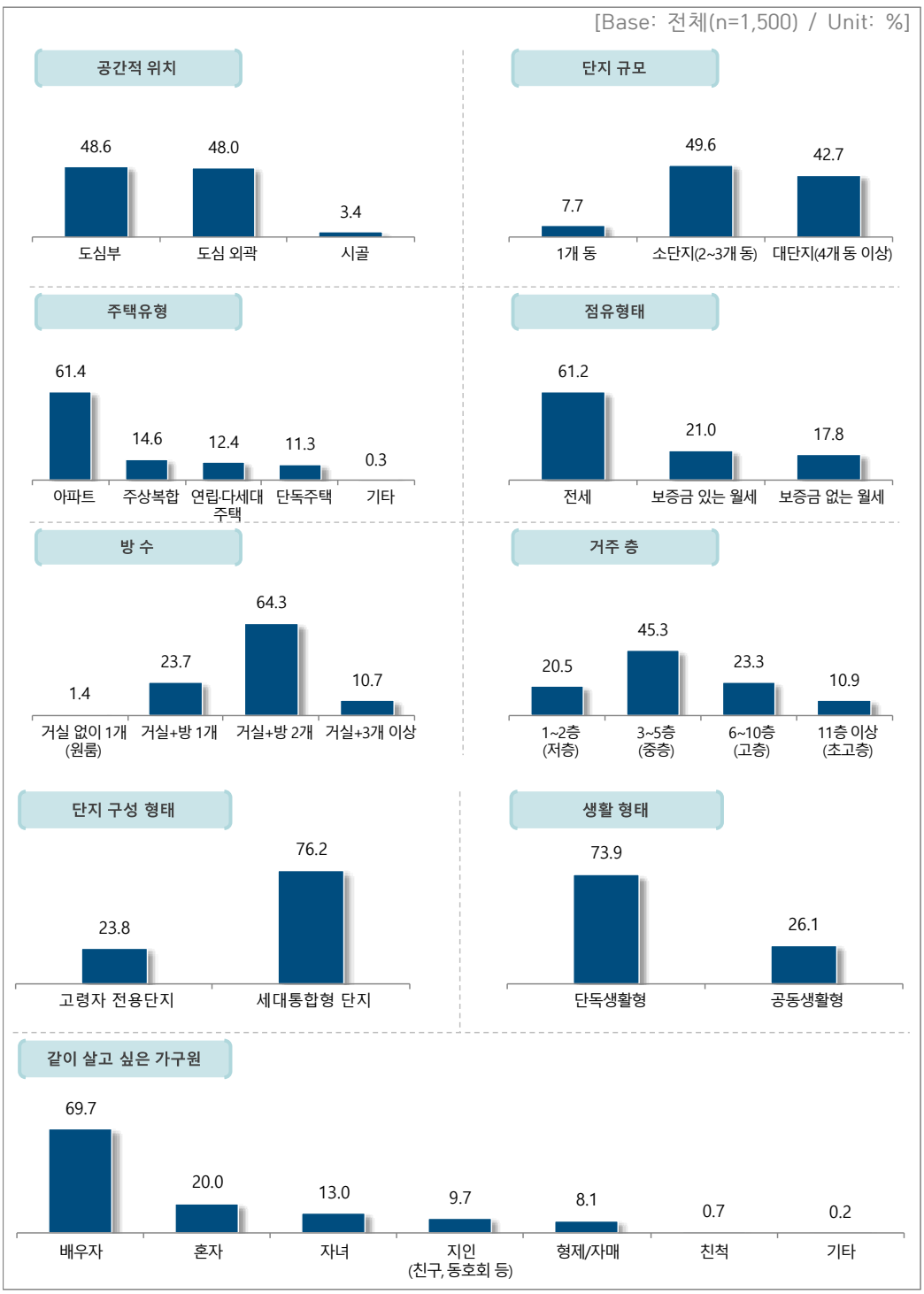
D2. 귀하가 고령자 공공임대주택에 입주하신다면, 무엇을 중요하게 고려하시겠습니까?

3) 고령자 공공임대주택에 희망하는 주택 특성

○ 노년기 살고 싶은 고령자 공공임대주택 특성에 대해 확인한 결과, 공간적 위치 측면에서는 '도심부'(48.6%)와 '도심 외곽'(48.0%)에 대한 선호가 나뉘고 있으며, '소단지(2~3개 동)'(49.6%) '아파트'(61.4%) 유형의 주택을 선호하고 있음

○ 점유 형태 측면에서는 월세보다는 '전세'(61.2%) 선호가 두드러지며, 방 수는 '거실+방2개'(64.3%) 형태를 가장 선호함. 주택의 층 규모는 '3~5층'(45.3%) 정도의 중층에 대한 선호가 가장 높게 나타남

[그림 5-50] 고령자 공공임대주택에 희망하는 주택 특성(1/2)



D3. 귀하가 노년기에 살고 싶은 고령자 공공임대주택의 특성을 응답해 주십시오.

○ 단지 구성 측면에서는 고령자들만 거주하는 '고령자 전용단지'(23.8%)보다는 다양한 세대가 거주하는 '세대통합형 단지'(76.2%)에 대한 선호가 크게 높았으며, 일부 공간을 공유하는 '공동생활형'(26.1%) 보다는 모든 공간을 독립적으로 사용하는 '단독생활형'(73.9%)을 더 선호함

○ 같이 살고 싶은 가구원으로는 '배우자'가 69.7%로 가장 높게 나타남

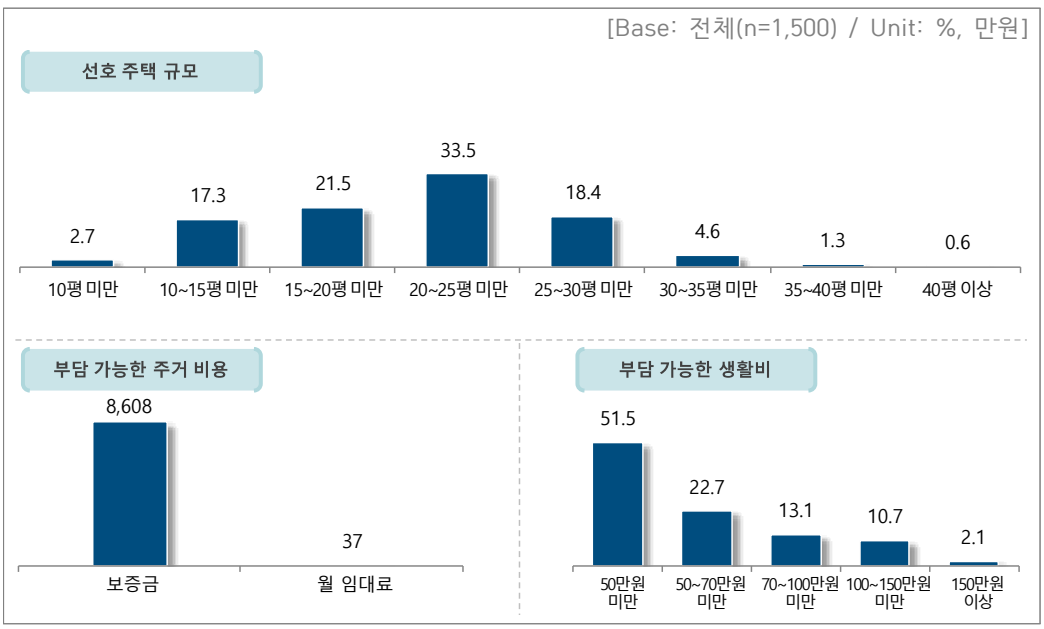
- 공간적 위치에 대해 남성은 여성 대비 '도심 외곽'(58.4%) 선호가 더 높은 반면, 여성은 '도심부'(59.7%) 선호가 높게 나타남
- 고령자 공공임대주택으로 희망하는 주택 유형에 대해 전반적으로 현재 살고 있는 주택 유형을 선호하는 경향을 보이는 가운데, 연립/다세대 주택 거주자는 '아파트'(43.0%) 선호가 가장 높아 주목됨
- 전반적으로 소득수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 '도심부', '대단지', '아파트', '전세' 및 '보증부 월세', '고층' 및 더 많은 방 수를 선호하는 경향을 보임
- 생활 형태 측면에서는 연령이 낮을수록 '단독 생활형', 연령이 높을수록 '공동생활형'을 더 선호하고 있음
- 같이 살고 싶은 가구원으로는 남성은 '배우자'가 80.8%로 여성(58.9%) 대비 높은 반면, 여성은 '혼자'(23.6%), '지인'(13.2%), '형재/자매'(12.8%) 응답이 남성 대비 높아 성별 차이를 보임

4) 선호 또는 부담 가능한 고령자 공공임대주택 규모 및 주거 비용

○ 고령자 공공임대주택의 규모에 대해 '20~25평 미만' 선호가 33.5%로 가장 높았으며, 다음으로 '15~20평 미만'(21.5%), '25~30평 미만'(18.4%), '10~15평 미만'(17.3%) 등의 순으로, 전반적으로 소형~중형 평수에 대한 선호가 높게 나타남

○ 부담 가능한 주거 비용에 대해서는 보증금은 평균 8천 608만원, 월 임대료는 37만원 수준을 선호하고 있으며, 생활비는 절반 이상(51.5%)이 '50만원 미만' 수준으로 생활비 부담을 낮추기를 희망하고 있음

[그림 5-51] 선호 또는 부담 가능한 고령자 공공임대주택 규모 및 주거 비용

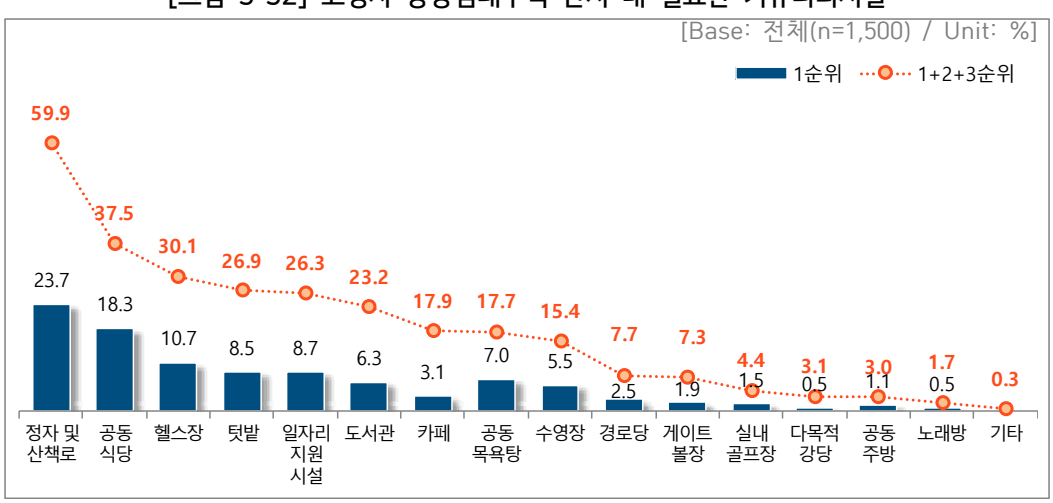


D4. 귀하가 선호 또는 부담 가능한 고령자 공공임대주택의 규모(전용면적)와 주거비용은 얼마입니까?

5) 고령자 공공임대주택 단지 내 필요한 커뮤니티시설

○ 고령자 공공임대주택 단지 내에 가장 필요한 커뮤니티시설로 '정자 및 산책로'가 23.7%(1순위)로 가장 높게 나타남

[그림 5-52] 고령자 공공임대주택 단지 내 필요한 커뮤니티시설



D5. 고령자 공공임대주택 단지 내에 필요한 커뮤니티시설은 무엇입니까?

○ 전반적으로는 ‘정자 및 산책로’(59.9%, 1+2+3순위)에 대한 선호가 높은 가운데, 이와 더불어 ‘공동 식당’(37.5%), ‘헬스장’(30.1%), ‘텃밭’(26.9%) 등도 필요한 시설로 인식하고 있음

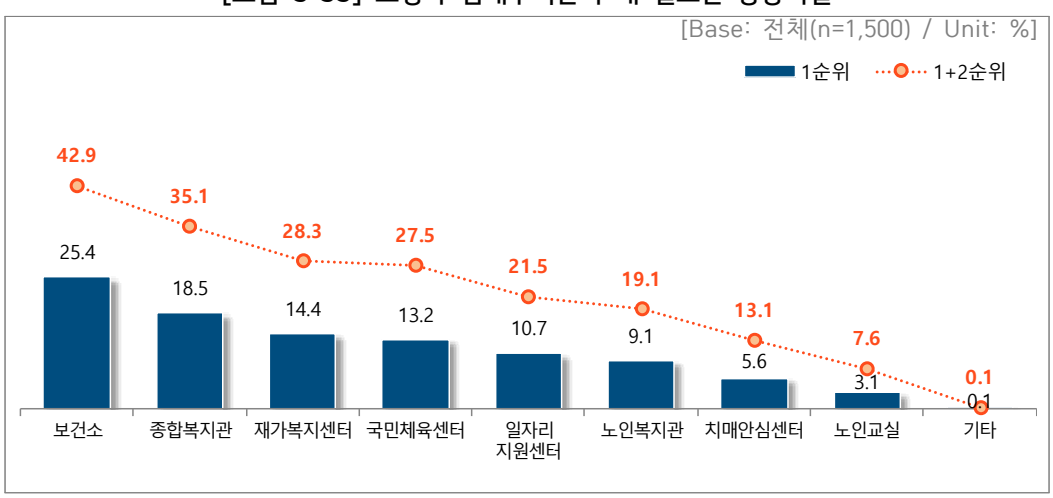
- 고령자 공공임대주택 단지 내 필요한 커뮤니티시설에 대해 주관적으로 하위 계층으로 인식할수록 ‘정자 및 산책로’, ‘텃밭’, ‘일자리 지원시설’ 등에 대한 요구가 높은 반면, 상위 계층으로 인식할수록 ‘공동 식당’, ‘헬스장’ 등이 필요하다는 응답이 높은 경향을 보임

6) 고령자 임대주택단지 내 필요한 공공시설

○ 고령자 공공임대주택 단지 내 필요한 공공시설에 대해 전반적으로 ‘보건소’가 42.9%(1+2순위)로 가장 높았으며, 다음으로 ‘종합복지관’(35.1%), ‘재가복지센터’(28.3%), ‘국민체육센터’(27.5%) 순으로 필요성을 크게 체감하고 있음

- 한편 ‘종합복지관’이 필요하다는 의견은 연령이 높을수록, 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 높은 경향을 보임

[그림 5-53] 고령자 임대주택단지 내 필요한 공공시설



D6. 고령자 공공임대주택 단지 내에 필요한 공공시설은 무엇입니까?

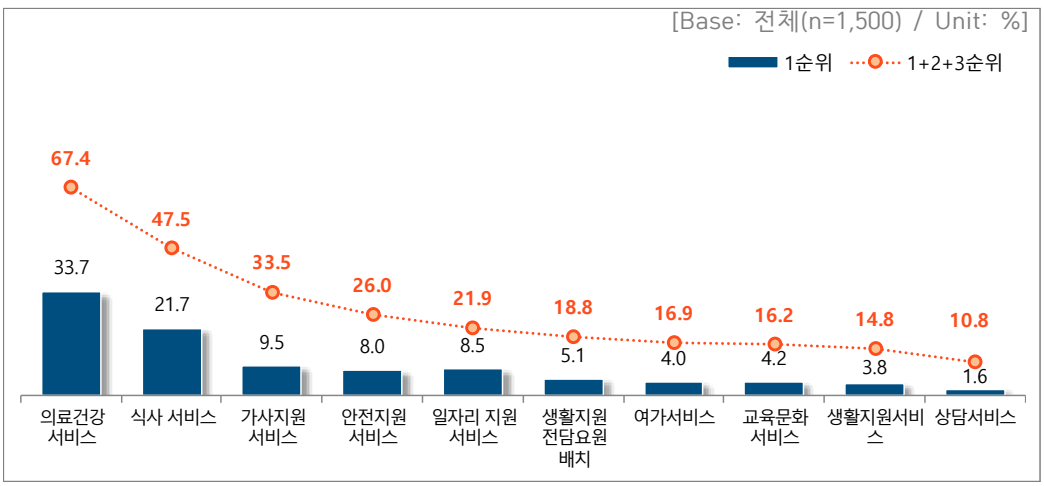
7) 고령자 공공임대주택 제공 서비스 이용 의향

○ 고령자 공공임대주택에서 제공 가능한 서비스의 이용 의향을 확인한 결과, 전반적으로 ‘의료건강 서비스’에 대한 이용 의향이 67.4%(1+2+3순위)로 가장

높았으며, 이어서 '식사 서비스'(47.5%), '가사지원 서비스'(33.5%), '안전지원 서비스'(26.0%) 순으로 나타남

- 고령자 공공임대주택 제공 서비스에 대하여 남성은 여성 대비 '의료건강 서비스'(71.1%), '일자리 지원 서비스'(26.5%) 이용 의향이 높은 반면, 여성은 '가사지원 서비스'(35.8%), '생활지원 서비스'(18.6%) 수요가 남성 대비 높게 나타남

[그림 5-54] 고령자 공공임대주택 제공 서비스 이용 의향



D7. 다음은 고령자 공공임대주택에서 제공할 수 있는 서비스입니다. 이중 이용하고 싶은 서비스를 선택해 주십시오.

8) 고령자 공공임대주택 유료 식사 제공 시 이용 의향

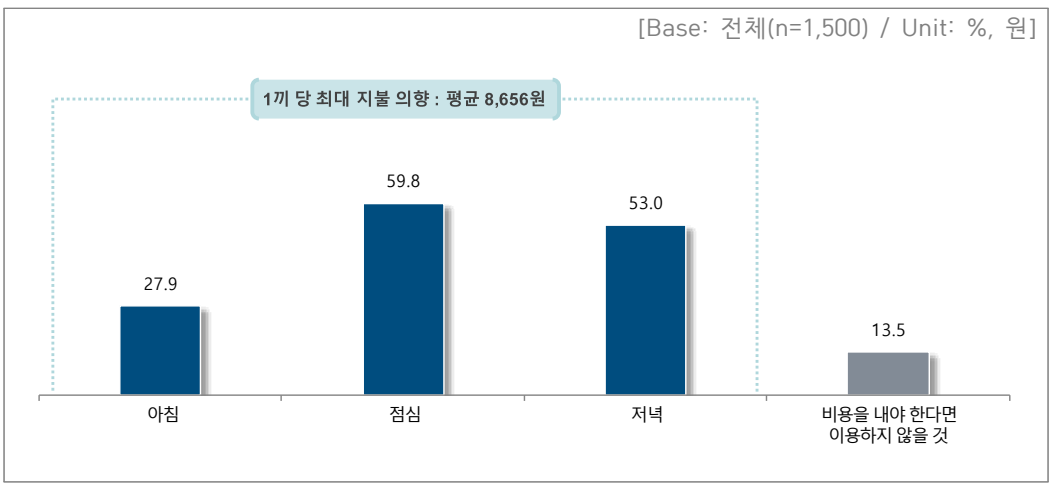
○ 고령자 공공임대주택에서 유료로 식사를 제공할 경우 이용 의향은 86.5%로 대부분의 응답자가 이용 의향이 있는 것으로 나타났으며, 특히 '점심'(59.8%)과 '저녁'(53.0%)에 더 관심을 보이고 있음

○ 1끼 당 식사비용으로 지불할 수 있는 최대 금액은 평균 8천 656원으로 나타남

- 고령자 공공임대주택에서 유료 식사 제공 시 이용 의향에 대해 전반적으로 남성이 여성 대비 이용 의향이 높았으며, 특히 '아침'(33.7%)과 '저녁'(57.5%) 이용 의향이 높게 나타남
- 전반적으로 소득 수준이 높고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 유료 식사 이용 의향이 높은 가운데, 주관적으로 하층으로 인식하는 경우 '비용을 내야한다면 이용하지 않을 것'이라는 응답이 18.6%로 중간층(9.9%) 및

상층(4.2%) 대비 2~3배 높은 수준임

[그림 5-55] 고령자 공공임대주택 유료 식사 제공 시 이용 의향



D8. 고령자 공공임대주택에서 식사를 유료로 제공한다면, 이용하실 끼니를 모두 선택해 주십시오.
D8-1. 1끼 식사비용으로 최대 얼마까지 지불하실 의향이 있으십니까?

6 조사 결과 요약

6.1 일상 생활 및 경제 상황

■ **응답자 대부분이 현재 자신의 건강 상태를 건강한 편이라고 인식하고 있으며, 10명 중 7명 이상은 3끼 식사를 모두 챙기지만 아침은 75.9%로 가장 낮은 편임**

○ 현재 건강상태 : 건강한 편 96.1% 〉 허약한 편 3.4% 〉 돌봄이 필요함 0.5%

○ 평소 챙겨먹는 끼니 : 저녁 94.1% 〉 점심 91.9% 〉 아침 75.9%

○ 복지시설에서 제공하는 식사 이용 경험 : 없다 85.8% 〉 있다 14.2%

■ **현재 경제활동을 하는 경우는 64.2%로, 이 중 43.5%는 정기적 수입이 있는 일을 하고 있음. 이를 통해 얻는 근로/사업소득이 가계의 주요 수입원으로 확인되며, 이와 더불어 연금과 재산소득, 저소득층의 경우에는 정부 및 사회단체의 지원 등도 주요 수입원으로 확인됨**

○ 경제활동 여부 : 정기적 수입 43.5% 〉 경제활동 하지 않음 34.5% 〉 부정기적 수입 20.7%

○ 주요 수입원 : 근로/사업소득 60.3% 〉 연금 49.9% 〉 재산소득 17.7% 〉 정부/사회단체의 지원 9.1% 〉 자녀/친척의 지원 7.0% …

6.2 현재 거주지역 및 주택 현황

■ **응답자 절반 이상(57.4%)이 현재 거주하고 있는 지역에서 20년 이상 장기간 거주하고 있으며, 주택 마련을 위해 현 지역으로 이사오게 된 경우가 가장 많이 나타남**

○ 현재 지역 거주 기간 : 20~30년 미만 22.7% 〉 30~40년 미만 20.3% 〉 40년 이상 14.4% …

○ 현재 지역 거주 이유 : 주택 마련 45.9% 〉 취업/진학 16.7% 〉 토박이 11.1% 〉 노년기 거주 목적으로 이주 10.7% …

■ **주거 형태는 '도심부'(64.9%)에 위치한 '대단지'(62.3%)의 '30평 이상'(54.7%) 중대형 평수의 '거실+방3 이상'(78.5%) 구조의 '20년 이상'(52.1%) 된 구축 '아파트'(75.3%)를 '자가'(76.1%)로 거주하고 있으며, 전반적으로 소득 수준이 높**

고 주관적으로 상위 계층으로 인식할수록 주거 단지 및 주택의 규모가 커지는 경향을 보임

○ 주택 유형 : 아파트 75.3% 〉 연립·다세대 주택 16.3% 〉 단독주택 7.5% …

○ 점유 형태 : 자가 76.1% 〉 전세 15.0% 〉 월세 8.3% 〉 무상 0.6%

○ 주택의 공간적 위치 : 도심부 64.9% 〉 도심 외곽 33.1% 〉 시골 2.0%

○ 주택 단지 규모 : 대단지 62.3% 〉 1개 동 21.7% 〉 소단지 16.1%

○ 주택 규모 : 30~35평 미만 28.5% 〉 25~30평 미만 17.4% 〉 40평 이상 15.7% …

○ 방 수 : 거실+방3 이상 78.5% 〉 거실+방2 15.7% 〉 거실+방1 3.3% 〉 원룸 2.5%

○ 거주 층 : 11층 이상 34.0% 〉 3~5층 23.9% 〉 6~10층 21.9% 〉 1~2층 20.3%

○ 주택 연한 : 20~30년 미만 31.3% 〉 30~40년 미만 17.3% 〉 15~20년 미만 13.9% …

■ **자가 소유의 경우 주택 가격은 평균 6억 7천만원으로 가장 높았으며, 전세 보증금은 평균 2억 3천만원, 월세의 경우는 보증금 평균 2천만원에 월세 43만원 수준으로 확인됨. 한편 관리비, 주택 유지 보수비 등을 모두 포함한 주거 비용은 평균 34만원 수준으로, 37.0%는 이러한 주거 비용에 대해 부담을 느끼는 것으로 나타남**

○ 주거 비용 부담 정도 : 보통 42.1% 〉 부담됨 37.0% 〉 부담 안됨 20.9%

■ **현재 주택에 거주한 기간이 5년 미만인 경우가 23.9%로 가장 높았는데, 이처럼 비교적 최근에 이사한 이유로는 기존 주택의 불편함과 더불어 주거 비용이나 주택 규모 등 주거 부담을 완화하기 위한 목적이 다수 나타남**

○ 주택 거주 기간 : 5년 미만 23.9% 〉 5~10년 미만 21.7% 〉 20~30년 미만 18.5% …

○ 최근 이사한 이유 : 기존 주택이 살기 불편해서 31.0% 〉 주거비용을 줄이기 위해 19.6% 〉 주택 규모를 줄이기 위해 12.6% 〉 이전 지역이 노년기 생활에 불편해서 12.3% …

■ **현재 주택에 대해 전반적으로 만족한다는 평가가 61.1%로 높게 나타났으며, 항목별로는 '주택 면적 및 방 개수'에 대한 만족도가 가장 높은 반면 '주거비용'이 가장 낮게 평가됨**

○ 전반적으로 모든 항목에서 현재 주택에 대한 만족도가 높을수록 노년기 거주

적합도가 높은 경향을 보이는 가운데, 세부적으로는 대부분 항목에서 현재의 만족도 대비 노년기 거주 적합도의 긍정 평가가 다소 낮게 나타남

○ 이는 현재의 주택에서 노년기까지 지속적으로 거주하기에는 다소 부족한 점을 느낀다는 것을 시사함

[표 5-5] 현재 주택 만족도 및 노년기 거주 적합도(긍정%)

구분	주택 유형	주택 면적 및 방 개수	주거비용	주택 환경	주택 이용편리성	주택서비스	전반적 평가
현재 주택 만족도	66.2	68.1	39.5	56.8	64.1	41.2	61.1
노년기 거주 적합도	65.5	62.7	37.5	56.9	59.4	44.3	54.1

■ **현재 거주 지역에 대해 전반적으로 만족한다는 평가가 69.4%로 높게 나타났으며, 항목별로는 '주변 자연환경'에 대한 만족도가 가장 높은 반면 '주변 여가/복지시설'이 가장 낮게 평가됨**

○ 전반적으로 모든 항목에서 현재 지역에 대한 만족도가 높을수록 노년기 거주 적합도가 높은 경향을 보이는 가운데, 세부적으로는 대부분 항목에서 현재의 만족도 대비 노년기 거주 적합도의 긍정 평가가 다소 낮게 나타남

○ 이는 거주 주택과 마찬가지로 현재의 지역에서 노년기까지 지속적으로 거주하기에는 다소 부족한 점을 느낀다는 것을 시사함

[표 5-6] 현재 거주지역 만족도 및 노년기 거주 적합도(긍정%)

구분	대중교통 이용 편리성	주변 편의시설	주변 자연환경	주변 여가/복지시설	전반적 평가
현재 지역 만족도	69.3	67.1	76.7	53.1	69.4
노년기 거주 적합도	65.2	63.1	75.1	54.7	63.3

■ **현재 주택을 노화에 따른 신체적 불편함 때문에 개·보수한 경험은 8.5%로, 구체적으로는 '화장실 미끄럼방지 타일 교체', '문틀과 턱 제거', '계단 난간 및 손잡이 설치', '계단 경사로 설치' 등 사례가 제시됨**

■ **현재 주택에서 노년기에도 계속 살고 싶다는 응답은 46.9%로, 53.1%은 기회가 된다면 이사를 희망하고 있음. 이사하고 싶은 이유로는 현재 주택이 살기 불편한 점과 주거 비용이나 주택 규모를 줄이고자 하는 이유가 다수 나타났으며, 이사하**

고 싶은 주택은 일반주택을 가장 선호하지만 고령자 공공임대주택이나 실버타운 같은 노인 대상 주거시설에 대한 수요도 일부 나타남

○ 현재 주택 노년기 지속 거주 의향 : 기회 되면 이사 53.1% 〉 지속 거주 46.9%

○ 이사하고 싶은 이유 : 현 주택이 살기 불편 34.4% 〉 주거 비용 감축 32.2% 〉 주택 규모 감축 30.2% 〉 현 지역이 노년기 생활에 불편 19.7% …

○ 이사하고 싶은 주택 유형 : 다른 일반주택 62.3% 〉 고령자를 위한 공공임대주택 27.4% 〉 실버타운 8.0% …

6.3 노년기 생활과 주거 관련 인식

■ **60세 이상 응답자 중 스스로 노인이라고 인식하는 경우는 13.7%에 불과하며, 노인으로 여겨지기 시작하는 나이를 70대 이후라고 인식하고 있음. 특히 대체로 본인의 연령보다 노인 시작 연령을 더 높게 인식하는 경향을 보임**

○ 주관적 노인 인식 : 노인 아님 86.3% 〉 노인 13.7%

○ 노인 시작 연령(평균 71.5세) : 70~74세 54.3% 〉 75~79세 23.4% 〉 65~69세 11.7%

■ **응답자 대부분이 노년기에 거주 지역을 이동하더라도 현재 지역을 벗어나지 않으려는 경향이 더 큰 것으로 나타남. 노년기 생활에 있어서 전반적으로 건강 문제를 가장 걱정되는 점으로 꼽고 있으며, 이에 따라 노년기 주거환경 역시 의료환경을 가장 중요하게 고려하고 있음**

○ 노년기 거주 지역 이동 시 최대 이동 범위 : 현재 사는 곳 인근(같은 도시) 46.1% 〉 현재 사는 곳(동네) 20.5% 〉 현재 사는 곳과 다른 곳(다른 지역) 20.3% 〉 현재 사는 곳과 다른 곳(교외) 13.2%

○ 노년기 생활에서 걱정되는 사항 : 건강 문제 77.6% 〉 생활비 및 경제적 부담 51.3% 〉 응급상황 및 질병 발생 시 대처 44.1% 〉 신체 기능 저하로 인한 외출의 어려움 30.5% …

○ 노년기 생활에서 중요한 주거환경 : 의료시설 70.9% 〉 자연환경 53.1% 〉 대중교통 접근성 50.3% 〉 쇼핑시설 38.1% …

○ 노년기 거주지 근처에 있었으면 하는 시설 : 보건의료기관 77.6% 〉 공원 53.2% 〉 대중교통 시설 45.2% 〉 상점 43.3% …

■ **노년기 또래 고령자들이 함께 거주하며 돌봄이나 생활 지원 서비스를 제공받는 고령자 주택 공급 필요성(68.2%)에 대해 대체로 공감하고 있으며, 거주 비용과 제공되는 서비스가 충족되는 경우 실제 거주 의향이 높아지는 것으로 나타남**

○ 고령자 주택 공급 필요성 : 필요 68.2% 〉 보통 24.0% 〉 불필요 7.8%

○ 고령자 주택 공급 시 거주 의향 : 거주 비용이 저렴하면 61.5% 〉 돌봄 및 생활지원 서비스가 마음에 들면 52.3% 〉 건강이 악화되면 46.8% 〉 혼자가 된다면 36.3% … 어떠한 경우에도 의향 없음 4.8%

■ **노년기에 집을 반드시 소유해야 한다는 의견이 없어도 된다는 의견보다 다소 높게 나타남. 주택 소유가 필요한 이유로는 주거 안정성 확보가 압도적으로 높은 반면, 주택이 없어도 되는 이유로는 현재 생활의 여유가 더 중요한 점을 꼽음**

○ 노년기 주택 소유 : 해야 한다 43.1% 〉 하지 않아도 된다 33.3% 〉 보통 23.6%

○ 노년기 주택 소유 필요 이유 : 주거 안정성 확보 84.5% 〉 주택연금 이용 7.1% 〉 자산 증식 5.4% …

○ 노년기 주택 소유 불필요 이유 : 현재 생활 여유가 더 중요 43.5% 〉 상황에 따라 고령자용 주택/시설로 이주 가능 25.4% 〉 주택은 자산증식의 수단이 아니라서 15.4% …

■ **전반적으로 노년기 생활에서 상황에 따라 현재보다 작은 평형이나 공공임대주택 입주도 고려할 수 있으며, 생활자금 마련이나 주거 비용을 고려하여 주택의 입지나 처분도 고려할 수 있다는 유연한 입장이 관찰됨**

○ 주택 크기 : 현재보다 작은 주택 83.9% 〉 현재보다 같거나 큰 주택 16.1%

○ 주택 유형 : 공공임대주택 가능 71.3% 〉 공공임대주택 불가능 28.7%

○ 주택 입지 : 저렴하면 도시 외곽 가능 59.8% 〉 비싸도 도심 내 위치 40.2%

○ 보유 주택 : 생활자금 마련 위해 처분 가능 79.1% 〉 절대 처분 불가 20.9%

■ **고령자의 주거복지 관련하여 '지역사회 돌봄 서비스 연계제공'이 가장 필요하다고 인식하고 있으며, 이와 더불어 '주거비 보조', '고령자용 공공임대주택 건설' 등도 필요한 정책으로 꼽고 있음**

○ 고령자 주거복지 관련 필요한 정책 : 지역사회 돌봄 서비스 연계제공 56.2%

〉주거비 보조 37.3% 〉 고령자 위한 공공임대주택 건설 확대 34.0% 〉 지역사회 커뮤니티 프로그램 연계운영 29.1% …

■ **자가 주택을 소유한 응답자 59.2%는 노령기에 주택연금 제도를 이용할 의향이 있으며, 만약 주택을 지자체나 공공기관 등에 맡기고 일정한 금액을 받으며 공공임대주택에서 거주할 수 있는 제도가 시행된다면 이용할 의향 역시 65.5%로, 보유 주택을 담보로 하는 다양한 주거복지 정책 이용 의향이 높게 나타남**

○ 주택연금 이용 의향 : 있음 59.2% 〉 없음 40.8%

○ 주택 담보 제공 후 공공임대주택 거주 제도 이용 의향 : 있음 65.5% 〉 없음 34.5%

6.4 고령자 공공임대주택 관련 수요

■ **보유 주택 여부와 관계 없이 고령자 누구나 입주할 수 있는 고령자 전용 공공임대주택을 공급하는 경우 대부분(85.2%) 입주할 의향이 있으며, 주로 의료, 복지시설을 쉽게 이용할 수 있고 거주 비용 등이 경제적일 것으로 예상되는 점 등이 입주에 긍정적인 요인으로 작용하고 있음**

○ 고령자 공공임대주택 입주 의향 : 있음 85.2% 〉 없음 14.8%

○ 고령자 공공임대주택 긍정 평가 요인 : 의료, 복지시설 쉽게 이용 56.0% 〉 경제적 45.5% 〉 자녀들에게 의존하지 않아도 됨 31.0% 〉 다양한 서비스 제공 25.8% …

■ **유주택자의 경우 공공임대주택 입주를 위해 소유 주택을 처분할 의향이 56.7%로 절반 이상으로 나타났으며, 공공임대주택 입주 시 자녀와 동일 단지에 입주하는 동반 입주제도의 선호도에 대해서는 45.7%로 나타남**

○ 고령자 공공임대주택 입주 위해 소유 주택 처분 의향 : 있음 56.7% 〉 없음 43.3%

○ 자녀 동반 입주 제도 필요성 : 필요 45.7% 〉 보통 33.3% 〉 불필요 21.0%

■ **한편 고령자 공공임대주택 입주 의향이 없는 경우는 전반적으로 입주 필요성에 공감하지 못하는 경우가 많았으며, 노인들끼리 모여 산다는 것에 대한 부정적 인식도 관찰되고 있음**

○ 고령자 공공임대주택 부정 평가 요인 : 입주할 필요성 못 느껴서 57.2% 〉 노인들끼리 모여 사는 것이 싫어서 50.5% 〉 기존 거주지 떠나는 것이 싫어

서 29.7% …

■ **노년기 살고 싶은 고령자 공공임대주택 특성을 종합하면, 도심 또는 도심 외곽에 세대통합형으로 구성된 2~3개동 소단지의 거실+방2 구조의 20~25평 정도의 중소형 아파트에서 배우자 등 가족과 함께 공간을 단독적으로 사용하는 주택을 희망하는 것으로 나타남**

○ 공간적 위치 : 도심부 48.6% 〉 도심 외곽 48.0% 〉 시골 3.4%

○ 단지 규모 : 소단지 49.6% 〉 대단지 42.7% 〉 1개 동 7.7%

○ 주택 유형 : 아파트 61.4% 〉 주상복합 14.6% 〉 연립·다세대 12.4% 〉 단독주택 11.3% …

○ 점유 형태 : 전세 61.2% 〉 보증부 월세 21.0% 〉 무보증 월세 17.8%

○ 방 수 : 거실+방2 64.3% 〉 거실+방1 23.7% 〉 거실+방3 10.7% 〉 원룸 1.4%

○ 거주 층 : 3~5층 45.3% 〉 6~10층 23.3% 〉 1~2층 20.5% 〉 11층 이상 10.9%

○ 단지 구성 : 세대통합형 단지 76.2% 〉 고령자 전용단지 23.8%

○ 생활 형태 : 단독생활형 73.9% 〉 공동생활형 26.1%

○ 동거 가구원 : 배우자 69.7% 〉 혼자 20.0% 〉 자녀 13.0% 〉 지인 9.7%… 89.7%

○ 주택 규모 : 20~25평 미만 33.5% 〉 15~20평 미만 21.5% 〉 25~30평 미만 18.4% …

■ **고령자 공공임대주택 거주 시 부담 가능한 비용에 대해, 보증금은 평균 8천만원, 월 임대료는 37만원 수준이며 생활비는 50만원 미만(51.5%)의 상대적으로 저렴한 주거비용을 기대하는 것으로 나타남**

■ **고령자 공공임대주택 입주 시 의료시설 접근성과 입주비용을 우선적으로 고려하는 것으로 나타남**

○ 고령자 공공임대주택 입주 시 고려 사항 : 의료시설 접근성 45.4% 〉 입주비용 38.5% 〉 대중교통 편리성 24.0% 〉 주변 환경 쾌적성 22.7% …

■ **단지 내 필요한 시설 및 서비스로는 정자 및 산책로, 보건소, 의료건강 서비스 등 자연환경과 의료 관련 시설 및 서비스에 대한 요구가 높게 나타남. 한편 유료 식사 제공 시 이용 의향은 86.5%로 높게 나타났으며, 1끼 당 식사비용으로 지**

불할 수 있는 최대 금액은 평균 8천 656원으로 나타남

○ 고령자 공공임대주택 단지 내 필요한 커뮤니티시설 : 정자 및 산책로 59.9% 〉 공동식당 37.5% 〉 헬스장 30.1% 〉 텃밭 26.9% 〉 일자리 지원 시설 26.3% …

○ 고령자 공공임대주택 단지 내 필요한 공공시설 : 보건소 42.9% 〉 종합복지관 35.1% 〉 재가복지센터 28.3% 〉 국민체육센터 27.5%

○ 고령자 공공임대주택 제공 서비스 이용 의향 : 의료건강 서비스 67.4% 〉 식사 서비스 47.5% 〉 가사지원 서비스 33.5% 〉 안전지원 서비스 26.0% …

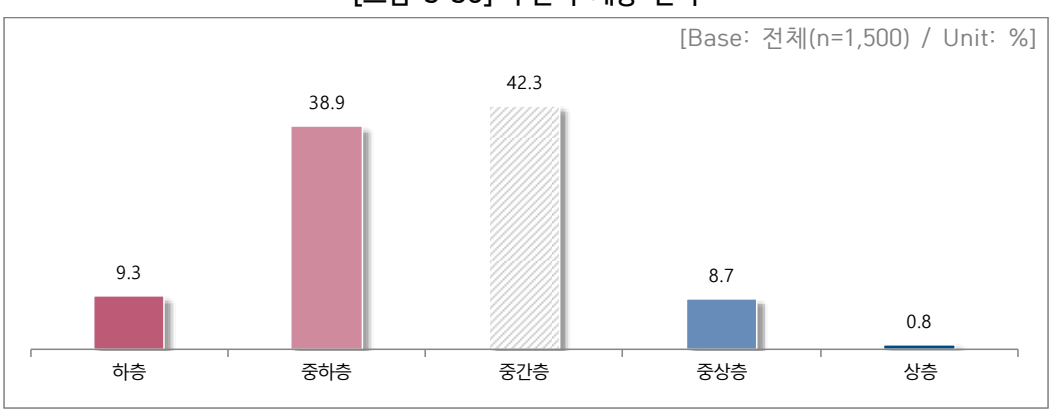
○ 고령자 공공임대주택에서 유료 식사 제공 시 이용 의향 : 점심 59.8% 〉 저녁 53.0% 〉 아침 27.9% 〉 비용 내야 한다면 이용하지 않을 것 13.5%

6.5 주관적 계층 인식별 특성

■ **본 조사에서 본인의 생활 수준이나 경제적 여건 등을 고려한 주관적 계층 인식을 확인한 결과, 본인을 '중간층'이라고 인식하는 경우가 42.3%로 가장 많았음**

○ 이어서 '중하층'(38.9%), '하층'(9.3%), '중상층'(8.7%), '상층'(0.8%) 순

[그림 5-56] 주관적 계층 인식



DQ12. 본인의 생활 수준이나 경제적 여건 등을 고려할 때, 귀하는 어느 계층에 속한다고 생각하십니까?

■ **조사대상자들이 가장 많이 인식하고 있는 집단인 중하층과 중간층 고령자의 경우, 노후 거주에 적정한 환경과 서비스가 제공되는 고령자 주택에 대한 수요가 높게 나타나는 것을 알 수 있음**

○ 각 주관적 계층 인식별 유형에 따른 가구 특성은 다음과 같음

- 하층(9.3%) : 타 계층 대비 1인가구 비중 높음(38.1%), 고졸(48.9%) 학력, 부정기적 수입(34.5%) 혹은 비경제활동(38.1%) 상태가 대부분, 수입은 근로/사업소득(49.6%)과 더불어 정부/사회단체의 지원(28.1%) 의존도가 상대적으로 높음. 소득 월 200미만(63.3%), 생활비 월 200만원 미만(79.1%) 수준이 가장 많음
- 중하층(38.9%) : 대부분(70.8%) 2~3인 가구, 64.0%가 대학 학력 이상, 정기적 수입(39.3%)과 비경제활동(37.4%)으로 나뉘어 있음. 수입은 근로/사업소득(61.9%)과 연금(49.1%)에 대부분 의존. 월 소득은 200~400만원 미만이 45.3%, 생활비는 100~300만원 미만(67.1%)이 가장 많음
- 중간층(42.3%) : 대부분(76.5%) 2~3인 가구, 80.9%가 대학 학력 이상, 절반 정도가 정기적 수입(47.9%)이 있는 경제활동을 하고 있음. 수입은 근로/사업소득(60.3%), 연금(54.6%)과 더불어 재산소득(22.4%) 역시 주요 수입원 중 하나. 월 소득 300~600만원 미만이 53.2%, 생활비는 200~300만원 미만(33.2%), 300~400만원 미만(23.6%) 순으로 나타남
- 중상층(8.7%) : 90% 이상이 2인 이상 가구, 92.4%가 대학 학력 이상, 절반 이상이 정기적 수입(56.5%)이 있는 경제활동 중. 수입은 근로/사업소득(64.1%) 외 연금(58.0%), 재산소득(35.9%) 역시 주요 수입원. 중상층 69.5%가 월 500만원 이상의 소득이 있으며, 특히 월 1,000만원 이상도 12.2%. 월평균 생활비는 200~500만원 미만(84.4%) 사이에 대부분 분포
- 상층(0.8%) : 100% 2인 이상 가구, 100% 대학 이상 고학력자. 경제적으로도 75.0%가 정기적 수입이 있는 경제활동 중, 수입은 근로/사업소득(66.7%) 외에도 재산소득(50.0%), 연금(41.7%)을 통한 수입. 월 소득은 75.0% 이상이 월 1,000만원 이상이며, 월평균 생활비는 400~500만원 미만 지출 가구가 41.7%로 가장 높음

○ 각 주관적 계층 인식별 유형에 따른 고령자주택 관련 수요는 다음과 같음

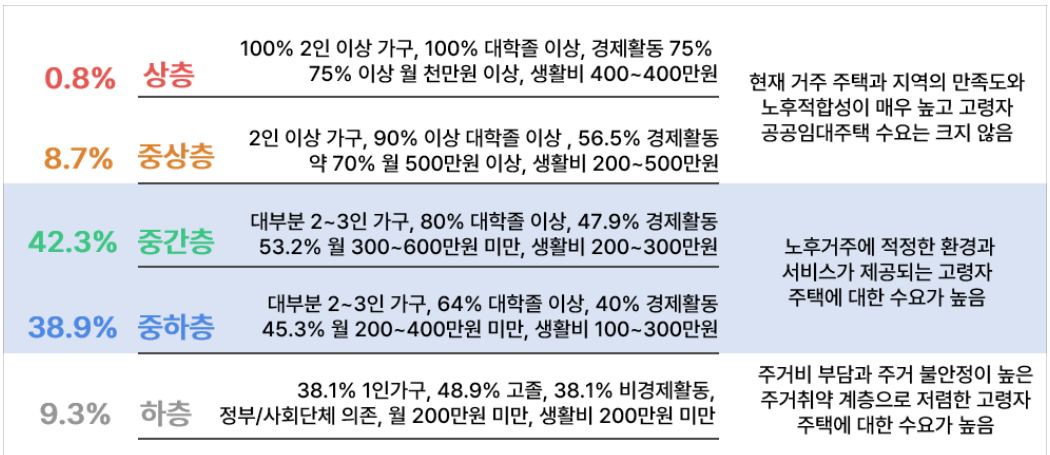
- 하층으로 인식하고 있는 집단은 연립/다세대 거주와 월세 거주 가구가 많고 주거비 부담이 높은 주거취약 계층으로, 노후 거주에 적정한 환경을 갖춘 저렴한 고령자주택에 대한 수요가 가장 높은 계층임
- 중하층과 중간층 고령자의 경우에도 노후 거주에 적정한 환경과 서비스가

제공되는 고령자 주택에 대한 수요가 높게 나타나는 것을 알 수 있음

- 상층의 경우 현재 거주 주택과 지역의 만족도와 노후적합성이 매우 높고 고령자 공공임대주택 수요는 크지 않은 것으로 해석됨

[표 5-7] 주관적 계층 인식별 수요 특성

계층	현재 거주현황	고령자주택 수요
하층 (9.3%)	• 연립/다세대'(40.3%), 월세(43.2%) 거주 • 유주택자 비율은 30.6% • 주거비 평균 19만원 수준 • 주거비 부담 59.0%로 가장 높음 • 현재 거주하는 주택 및 지역 만족도 가장 낮고, 노후 거주에도 부적절하다는 인식이 가장 높음	• 고령자 주택 필요성 74.8% • 입주 의향 94.2% • 특히 '입주 비용'(60.4%) 측면을 우선적으로 고려
중하층 (38.9%)	• 아파트(69.5%) 자가(74.1%) 거주 • 유주택자 비율 78.2% • 주거비 평균 30만원 수준 • 주거비용 부담 43.7% • 현재 거주 주택/지역 만족도는 '하층'보다는 높지만 전체 대비 낮은 수준, 노년기 거주 역시 전체 대비 다소 부정적인 평가가 높게 나타남	• 고령자 주택 필요성 69.1% • 입주 의향 88.7% • 특히 '의료시설 접근성'(45.5%)과 '입주비용'(46.0%) 측면을 우선적으로 고려
중간층 (42.3%)	• 아파트(83.9%) 자가(85.5%) • 유주택자 비율 91.4% • 주거비 평균 38만원 수준 • 주거비 부담 보통(48.7%) • 현재 거주 주택/지역 만족도는 전체 대비 높은 수준, 노년기 거주 전반적으로 적합 60%	• 고령자 주택 필요성 67.7% • 입주 의향 82.4% • 주변 환경의 쾌적성(25.2%), 제공 서비스 수준(20.0%) 등 비용이나 일차적인 서비스 외의 다양한 서비스 및 환경을 고려
중상층 (8.7%)	• 아파트(90.8%), 자가(90.1%) • 유주택자 97.0%로, 이 중 38.6%가 2채 이상 다주택자 • 주거 비용은 평균 43만원 수준 • 주거 비용 부담은 보통(41.2%)이거나 부담되지 않는다(38.9%)는 인식이 대부분 • 현재 거주 주택/지역 만족도는 전체 대비 높은 수준(80% 이상), 노년기 거주 전반적으로 적합 70%로 높음	• 고령자 주택 필요성 59.5% • 입주 의향 76.3%(전체 대비 약간 낮은 수준) • 의료시설 접근성(45.8%)과 더불어 주변 환경의 쾌적성(33.6%), 제공 서비스 수준(25.2%)을 많이 고려하는 반면, 입주비용(22.1%)은 상대적으로 중요성을 낮게 인식
상층 (0.8%)	• 아파트(91.7%), 자가(91.7%) • 유주택자 100%로, 이 중 66.7%가 2채 이상 다주택자 • 주거 비용은 평균 49만원 • 대다수(83.3%)가 주거비용에 부담을 느끼지 않는 것으로 나타남 • 현재 거주하는 주택 및 지역에 대한 만족도 역시 가장 높은 수준으로, 특히 거주 지역에 대한 만족도는 100.0%로 높음. 노년기 거주 역시 주택과 지역 모두 적합하다는 의견이 70% 이상	• 고령자 주택 필요성 66.7%(필요하지 않다도 16.7로 가장 높음) • 입주 의향 58.3%(가장 낮은 수준) • '의료, 복지시설을 쉽게 이용할 수 있는 점(85.7%)과 자녀들에게 의존하지 않아도 된다는 점(42.9%)은 긍정적, 딱히 입주할 필요성을 못 느낀다는 의견 역시 80.0%로 높음 • 비용(8.3%) 측면보다는 의료시설 접근성(58.3%)과 더불어 제공 서비스 수준(41.7%)을 우선적으로 고려



[그림 5-57] 주관적 계층별 가구 특성 및 고령자주택 수요

Ⅵ 중산층 고령자 주거모델 개발 방향

Key Point
- 중산층 고령자 주거모델 공급 필요성
- 중산층 고령자 주거모델 개발 방향

1 중산층 고령자를 위한 공공임대주택 공급의 필요성

■ 초고령사회 도래에 따른 중산층 고령자 주거지원 확대 필요

○ 초고령사회의 도래와 함께 고령자 주거문제는 단순한 복지 차원을 넘어 사회 전반의 지속가능성과 직결된 핵심 과제로 부상

- 향후 전체 가구의 50%가 고령자가구로 전환(2050년), 베이비붐 세대의 고령층 진입('55~'63년, 710만명) 등의 초고령사회 특성에 대응하여, 저소득층과 더불어 중산층 고령자도 함께 주거지원을 누릴 수 있도록 대상 확대 검토 필요

○ 초고령사회에서 중산층 고령자는 건강 약화, 사회적 고립, 돌봄 수요 증가라는 다중 문제에 직면

- 중산층 고령자에게 주거지원을 제공하는 것은 이들의 경제적 안정(주거비 부담 경감), 건강(돌봄지원), 사회적 통합(사회적 공평성)을 증진, 사회적 비용 (요양돌봄비) 절감, 개인의 삶의 질을 향상시키는 동시에 가족과 사회 전체에 걸쳐 다양한 긍정적인 파급 효과 발생할 것으로 기대

■ 중산층 고령자를 위한 주거모델의 필요성

○ 현재 국내 고령자 주거모델은 저소득층을 대상으로 한 공공임대와 고소득층을 위한 고급 민간시설 중심으로 양분화되어 있어, 중산층 고령자는 정책적 사각지대에 놓여 있음

- 기존 공공 고령자 주택정책은 주로 생계급여 수급자나 취약계층 중심으로

설계되어 있어, 중산층을 포괄하지 못하는 한계

- 자산은 있으나 유동성이 낮고, 소득은 제한적인 중산층 고령자의 특성상 기존의 소득 중심 공공주택 기준이나 시장의 고가 민간시설 모두 수용하기 어려운 실정
- 특히 수도권이나 대도시의 중산층 고령자들은 자가 주택은 있으나 주택 관리가 어렵거나 불편한 구조, 고립된 환경에 놓인 경우가 많음
- 기존 자산이 생활비로 전환되지 못하는 비유동적 자산 보유층도 상당수

○ 정책 대상의 확장과 함께, 복지와 건축이 결합된 복합적 주거모델 개발이 중산층 고령자의 삶을 안정적으로 지속시키는 핵심 수단이 될 수 있음

- 현재 중산층 고령자를 위한 주거모델과 서비스는 거의 부재한 상황으로 중산층 고령자를 위한 주거모델 및 서비스의 수요를 바탕으로 주거모델과 서비스 개발이 필요

■ 공공영역의 중산층 고령자 주거모델 개발 및 공급 필요성

○ 초고령사회에 진입함에 따라, 경제적 자립성이 있으나 민간 시장에서 적정한 주거 대안을 찾기 어려운 중산층 고령자에 대한 정책적 대응이 필요

- 기존 주거복지 시스템의 사각지대에 있는 중산층 고령자를 위한 새로운 공공임대주택 및 주거지원 체계가 시급

[표 6-1] 중산층 고령자 공공임대주택의 포지셔닝

	고령자복지주택	[新모델] 중산층 고령자 공공 임대	실버스테이	노인복지주택
대상	만 65세 이상 저소득 고령자 무주택자		만 60세 이상 고령자 *유주택자 입주가능 (무주택자 우선공급)	만 60세 이상 고령자 *유주택자 입주가능
소득	구간별 추첨제		소득제한 없음	소득제한 없음
임대료 (생활비)	300만원/10만원		유사시설의 95%	3~10억(200~300)
특징	사회복지관 병설		혼합형 단지 생활서비스 제공	고비용, 서비스 다양
LH 관련	고령자복지주택 (국토부 특화 공공임대주택 공모사업)		구리갈매역세권 실버스테이시범사업	화성동탄2 헬스케어 리츠(REITs) 사업
관련법	공공임대주택특별법		민간임대주택에 관한 특별법	노인복지법, 주택법, 건축법

○ 기존의 소득 기준 중심 공공주택 정책에서 벗어나, 중산층 고령자의 다양한 수요와 삶의 질 향상을 반영한 새로운 유형의 공공주거 모델이 필요

- 기존의 영구임대나 저소득 중심의 고령자 복지주택은 중산층 고령자의 수요를 충족시키기에 한계가 있음(저소득층과 중산층 고령자의 주거 및 서비스 수요 차이, 라이프스타일의 차이 존재)
- 실버스테이 등 일부 민간 기반 모델이 도입되었지만 비용적 측면/서비스의 지속가능성과 질을 담보하기 어려워 공공영역의 개입이 필수적
- 주거뿐만 아니라 건강관리, 돌봄, 공동체 활동 등을 통합한 공공형 복합 서비스제공 주거모델 개발 필요

2 중산층 고령자 주거모델의 개발 방향

■ 고령자의 공공임대주택 수요에 대응한 개발방향 설정

○ 기본적으로 고령자들은 기존 거주지역의 커뮤니티를 유지하고자 하는 욕구가 강한 집단이나, 노후거주에 적합한 환경으로의 이동과 고령자를 위한 맞춤형 서비스가 지원되는 공공임대주택에 대한 필요성과 입주의향이 높게 나타남



[그림 6-1] 고령자 공공임대주택 수요

■ 제안모델 : 중산층 시니어주택

○ 공공임대의 역할 확장 : 저소득 안전망 + 중산층 노후주거 인프라



[그림 6-2] 중산층 시니어주택 모델 개념도
연구진 작성, 토지주택연구원

중산층 시니어주택 개발 방향

1) 지역 연계형 에이징 인플레이스(Aging in Place) 지원

○ 방향 : 고령자들이 익숙한 생활권 내에서 계속 거주가 가능하도록, 기존 주거지역 혹은 근교에 임대주택 공급

- 도심 내 유휴 국공유지를 활용한 소규모 분산형 단지 개발
- 기존 지역 인프라시설과 연계한 지역생활권 중심 개발
- 기존 지역 소규모정비사업을 통한 주택 개발
- 도심과 외곽 중간지대에 위치한 택지개발지구를 활용한 개발
  ※ 기존 도심거주지와의 연결성 강화 전략 필요

2) 고령자주택의 부정적 이미지 개선을 위한 세대공존형/복합 커뮤니티 모델 도입

○ 방향 : 고령자 전용 단지 이미지에서 벗어나 다양한 세대가 함께 어우러지는 복합 커뮤니티 조성

- 청년, 신혼부부, 1인가구 등과 혼합한 단지 구성
- 지역 공공시설, 상업시설 등과 복합 개발로 활기 있는 생활환경 조성

3) 중산층 친화형 맞춤형 임대료 및 주택 제공

○ 방향 : 중산층 고령자의 소득과 자산 수준에 맞춘 다양한 임대료 체계 및 주택 평형 제공

- 자산과 소득 기준을 탄력적으로 적용
- 임대료 구간 차등화 및 주택유형 선택지 확대
- 장기임대 안정성과 품질 확보를 위한 관리운영 강화
- 보증금 완화, 연금연계형/보험형 임대료 모델 등 다양한 임대 방식

4) 통합형 생활지원 서비스 플랫폼 구축

○ 방향 : 의료·건강·문화/여가·식사·가사지원 등의 다양한 서비스를 단지 내에서 통합적으로 제공

- 기본 제공 서비스와 선택 서비스 제도 운영
- 지역의 병원, 복지기관과 협약을 통한 방문형 서비스 제공
- 커뮤니티케어 센터, 공용식당, 건강관리실, 여가공간 등 설치
- 통합 서비스 운영사(공공+사회적기업) 위탁운영

5) 자산 유동화 연계형 입주전환 프로그램 개발

○ 방향 : 기존 주택 자산을 처분하고 임대주택으로 전환할 수 있도록 자산 유동화와 임대주택 입주를 연계

- LH가 기존주택 매입/전대 후 임대형 모델 도입
- 금융기관 및 신탁회사와 연계한 자산관리 및 리버스모기지형 상품 개발



[그림 6-3] 고령자 공공임대주택 선호조사 결과

연구진 작성, 토지주택연구원

3 중산층 고령자 주거모델 기본구상(안)

3.1 중산층 시니어주택(안)

■ 모델 개요

○ (개념) 기존 소득중심 공공주택 기준과 민간시장의 고비용시설 모두 수용하기 어려운 중산층을 대상으로중산층 고령자를 대상으로 고령자복지주택과 실버스테이 중간모델을 마련하여, 주거뿐만 아니라 건강관리, 식사, 생활지원, 공동체 활동 등의 공공형 복합서비스 제공 공공임대주택 공급

중산층 시니어주택

- 65세 이상 중산층 고령자를 대상으로 "고령친화 공간계획 + 지불가능한 임대료 + 고령자 특화서비스"를 제공하는 공공임대주택



[그림 6-4] 중산층 시니어주택 개념도

연구진 Ai 활용 이미지 작성, 토지주택연구원

○ (정책 목표) "주거선택권 확대" + "노후 삶의 질" + "사회적 비용(요양·돌봄) 절감"의 동시 달성

목표 수요계층

- 수도권, 대도시, 지방 중소도시에 거주하는 65세 이상 고령자 1~2인가구
- 중위소득 75%~200% 이하, 순자산 3~4분위 이하(지역별 차등화)
- 은퇴 후 혹은 가족과의 분리 후 편안한 노후생활을 보내고 싶은 고령자
- 혼자 거주하거나 자식들에게 걱정/부담을 끼치기 싫은 고령자
- 현재 거주하고 있는 주택이 노후화, 계단 등 불편하여 주거이동하고 싶은 고령자

[표 6-2] 중산층 시니어주택 개요(안)

구분	중산층 시니어주택 개요
대상	만 65세 이상 고령자 1~2인가구(무주택자 우선공급)
소득 및 자산기준	기준 중위소득 75~200%(소득 4~8분위) 추첨제 자산기준은 지역별 탄력적 운영, 주택연금 이용자 가능
주거비용	소득연동형 임대료 + 생활서비스 비용+관리비 (유사 시설의 50~70% 수준)
제공 서비스	일반서비스 : 안부확인/모니터링, 생활지원, 식사, 공동체 활동 선택서비스 : 건강관리, 돌봄, 가사지원 서비스(청소, 세탁 등)
특징	전용/세대공존형 단지로 공급 식사, 안부확인 등의 생활서비스 제공
관련법	지역제안형 특화주택(국토부 특화 공공임대주택 공모사업) 공공주택특별법

사업방식

○ 국토부 특화형 공공임대주택 사업(지역제안형)

○ 공공주택특별법에 신규 유형 신설(제도개선 필요)

공급방식

○ 택지개발 사업 및 도심 내 유휴 국공유지, 미활용 학교용지, 노후 공공자산, 도심 정비사업 등을 통해 공급



[그림 6-5] 중산층 시니어주택 공급방식

연구진 Ai 활용 이미지 작성, 토지주택연구원

공급대상

○ (대상) 중산층 65세 이상 고령자 1~2인가구

- 세대통합형으로 계획 시 예비고령자를 포함(55세이상)

○ (자격) 중위소득 75%~200%(소득 4~8분위) 이하, 순자산 3~4분위 이하(지역별 탄력적 운영), 무주택자 우선, 주택연금 이용자 입주가능

제공서비스 : 서비스 비용 부과

○ 기본 서비스 : 건강관리 및 생활지원 및 주거 상담, 여가문화 서비스, 안전모니터링, 식사서비스(관리비에 포함)

※ 서비스 비용은 관리비에 포함하여 부과
('25년 LHRI 설문조사에서 서비스 비용 50만원 이하 선호)

○ 선택 서비스 : 요양돌봄 서비스, 의료건강 서비스(추가지불, 외부기관 연계)

- 통합돌봄서비스와의 연계, 정부의 Age Tech 기술 연계



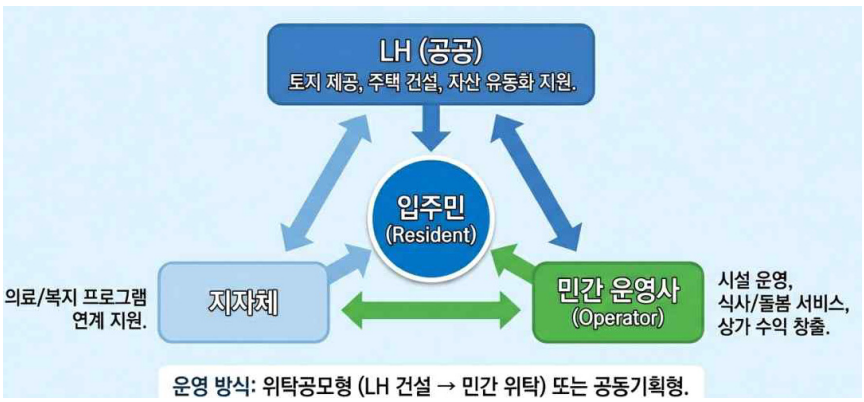
[그림 6-6] SH 노인복지주택 서비스(안) 예시

운영방식 : 민간협력방식

○ 공공의 안정성과 민간의 전문성 결합 : 전문운영기관의 위탁운영, 관련 부처 및 지자체 사업과 연계

- 위탁공모형 : LH 건설, 운영 위탁)

• 공동기획형 : 기획단계부터 운영기관 참여하여 운영계획 수립)

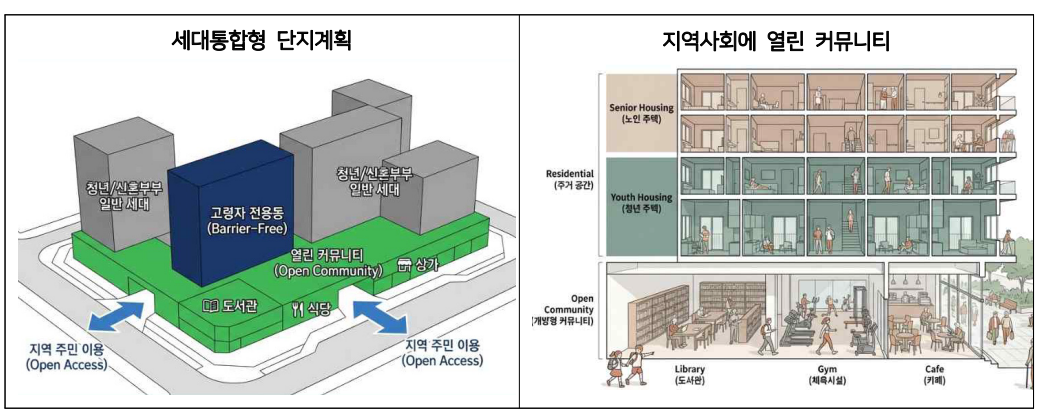


[그림 6-7] 중산층 시니어주택 운영모델
연구진 작성, 토지주택연구원

■ 사업계획 : 공간계획 및 건축적 요소

○ 단지계획 : 다세대 공존형 주거단지 우선추진

- 단지규모 : 2~3개 동의 소규모 단지 혹은 대규모 단지
- 입지 : 도심 또는 교통이 편리한 도심 외곽, 의료시설이 가까운 곳
- 계획 : 지역사회 개방형 세대통합형 지원시설 병설
- 운영 : 자녀-부모세대와의 근접거주 프로그램 운영, 세대통합형 지원시설 건립을 위한 정부지원금 지원 및 지자체 협력 필요



[그림 6-8] 중산층 시니어주택 단지 개념도
연구진 Ai 활용 이미지 작성, 토지주택연구원



[그림 6-9] 일본의 다세대 공생형 주택공급 사례

출처 : 남원석, 서울연구원 발표자료, 2025

○ 공간계획

- 단위세대 규모 : 15~25평 미만(50~80㎡), 거실+방 2개
- Barrier-Free 설계 : 단차 제거, 자동문, 미끄럼 방지 바닥재, 시각장애인을 위한 안내 시설 등
- 공용공간 확보: 입주자 간 교류가 가능한 라운지, 정원, 공동식당, 체력단련실, 정자 등 배치
- 주거유닛 내 편의시설 : 보조손잡이, 자동조명, 가변형 공간 구조 등을 도입
- IT 기술 및 에너지절감 계획 적용



[그림 6-10] 중산층 시니어주택 공간계획 예시

연구진 Ai 활용 이미지 작성, 토지주택연구원

3.2 검토 과제

■ (공급기준) 공공성을 가지는 중산층 고령자 가구의 자산 및 소득 기준 설정 필요

○ (소득기준) 중산층 고령자 주거모델의 소득기준을 OECD 중산층 기준을 준용하여 기준중위소득 75~200% 범위로 설정하여, 기존 공공임대의 정책대상 밖에 있는 중산층(특히 150~200% 구간)의 진입을 제도적으로 흡수하는 방안

- 현재 통합공공임대주택 및 고령자복지주택의 입주자격은 기준중위소득 150% 이하(일반공급 기준 1인가구 170%, 2인가구 160%)로 설정되어 있음
- 그러나 초고령사회에서 고령자의 임대주택(공공임대) 진입을 확대하고, 자가 중심의 주거구조에서 주거이동·다운사이징 선택지를 제도권 안에서 확보하기 위해서는 현행 상한(150%)만으로는 한계가 있음



[그림 6-11] 소득계층별 공공 주거지원 체계

○ (자산기준) 고령자는 일반가구 대비 자산 보유액이 높아 현재 기준에서 상향 조정 필요(순자산의 3~4분위 수준)

- 자산기준의 경우 현재 통합공공임대주택의 경우(소득 3분위 순자산 평균값 이하) 3억 3,700만 원 이하, 고령자복지주택의 경우 영구임대 자산기준 약 2억 5,500만 원 이하
- '23년 65세 이상 고령자 가구의 평균 순자산액은 4억 5,540만 원

(공급관련 제도개선) 중산층 고령자를 위한 주거유형 및 관련 법제도 부재

○ 현재 중산층 고령자만 입주가능한 법적 제도가 부재하여 특화형 공공임대주택 중 '지역제안형 특화주택' 공모를 통해 공급가능

○ 향후 고령자복지주택의 입주자 선정 특례기준의 개선 혹은 '중산층 시니어주택' 新유형의 신설 등의 검토가 필요

공공주택 특별법 시행규칙 [별표 6의4]<개정 2025. 3. 31.>

공공임대주택의 입주자 선정 특례 기준 등

2) 통합공공임대주택: 별표 5의2 제1호다목*에 해당하는 사람을 대상으로 다음의 구분에 따른 최소 공급물량 비율을 고려하여 추첨의 방법으로 입주자를 선정한다.

다. 고령자 무주택세대구성원(혼인 중이 아닌 경우로서 단독세대주로 입주하려는 사람의 경우에는 무주택자를 말한다. 이하 제2호나목10)에서 같다)으로서 다음의 요건을 모두 갖춘 사람

1) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 150퍼센트(가구원 수가 1명인 경우에는 170퍼센트, 2명인 경우에는 160퍼센트) 이하일 것

2) 65세 이상일 것

가) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 50퍼센트 이하인 세대의 경우: 전체 공급물량의 45% 이상

나) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 50퍼센트 초과 100퍼센트 이하인 세대의 경우: 전체 공급물량의 30% 이상

다) 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 100퍼센트 초과인 세대의 경우: 전체 공급물량의 15% 이상

(서비스 관련 제도개선) 전문운영기관을 통한 위탁운영관리 방안 마련 및 정부의 서비스 지원 근거 마련 필요(복지부 통합돌봄법 연계, 일본 주거안정법 검토 등)

○ 공공임대주택 민간참여형 : 고령자를 위한 서비스 질을 유지하고 지속가능한 서비스 제공을 위해, 전문운영기관의 위탁운영관리가 필요

- (위탁공모형) LH가 건설하여 공급하고 운영기관을 공모하여 위탁
- (공동기획형) 처음 기획부터 참여하여 운영계획 및 운영방안 수립, 운영을 고려한 시설계획, 마스터리스(편의점 등)를 통한 수익화 방안 계획

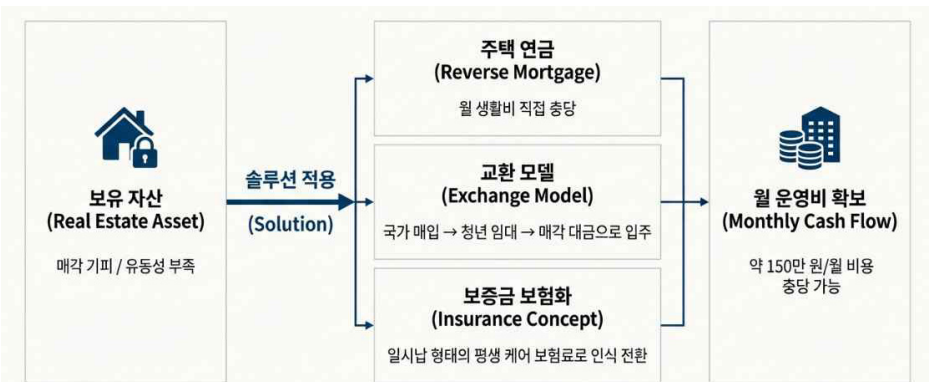
(입주활성화 방안) 보유주택 처분 및 인정 여부, 고령자의 자산 현금화 방안, 다양한 임대료 납부방식, 세제혜택 등 검토

○ 공공임대주택 입주 시 고령자 가구가 보유한 주택자산의 정책적 활용과 공공임대주택 입주를 연계한 자산유동화 모델 개발이 필요함

- 현재 노인복지주택에 거주하는 경우 주택연금을 이용할 수 있어, 고령자용 공공임대주택 거주 시 주택연금의 실거주요건의 적용을 배제하고, 공공임대주택 입주요건인 무주택가구 자격 적용 배제

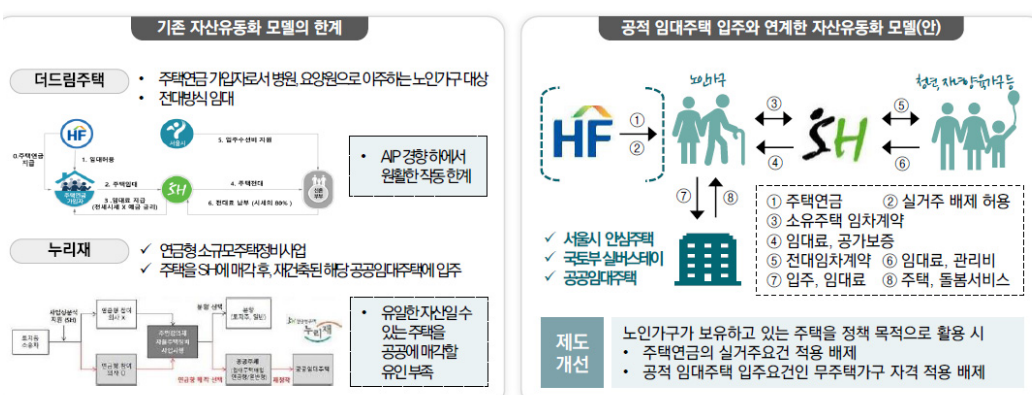
○ 다양한 임대료 체계를 검토하여 주거비용을 절감하고, 노후 주거계획에 대한 설계가 가능하도록 제시하는 것이 필요

- 생활비 혹은 임대료 일시 선납에 따른 임대료 할인
- 연금·신탁 등과 연계하여 생명보험·신탁은행 등과 제휴하여 종신연금보험, 연금으로 임대료 납부(보험처럼 월 80만원, 2년치 확정형, 일시납 등)
- 세제혜택 : 주택 매입 차익 연금화 시



[그림 6-12] 자산 유동화 솔루션 : 부동산을 현금흐름으로 전환

연구진 작성, 토지주택연구원



[그림 6-13] SH 고령자 자산 유동화 모델 사례

출처 : 남원석, 서울연구원 발표자료, 2025

Ⅶ 결론

Key Point

- 본 연구는 그간 정책 사각지대였던 중산층 고령자를 대상으로 주거 특성과 수요를 검토하여 공공부문의 주거지원 모델을 제시했다는 점에서 의의가 있음

1. 연구 요약

■ 본 연구에서는 초고령사회에서의 중산층 고령자 대상 공공부문의 주거모델 개발 필요성을 검토하고 주거모델 개발 방향을 제시하였음

○ (초고령사회의 주거정책 과제) 중산층 고령자의 경제적·사회적 이슈를 분석하여, 중산층 고령자는 부동산 자산은 보유했으나 가용 현금이 부족한 '자산 빈곤층'이라는 특수성을 도출

○ (국내 고령자 주거정책 및 주택) 국내 고령자 주거정책 및 주거유형 공급 사례를 진단하여 저소득층용 공공임대와 고소득층용 민간 실버타운 사이의 양극화된 시장구조와 중간모델의 부재를 확인하고, 관련 전문가 의견조사를 통해 향후 중산층 고령자주택의 개발방향을 도출

○ (국외 고령자 주거정책 및 주택) 프랑스, 홍콩, 싱가포르, 일본의 사례를 통해 자산 유동화와 의료·돌봄 서비스가 결합된 통합적 주거모델의 시사점을 도출

○ (고령자의 주거수요) 65세 이상 고령자(1,500명)의 현재 주거실태, 노후인식, 고령자 공공임대주택 수요를 조사한 결과, 적정한 비용과 서비스가 보장된다면 85.2%가 고령자 전용 공공임대 입주에 찬성한다는 실질적 수요를 확인함

○ (주거모델 개발방향) 앞선 분석을 토대로 '중산층 시니어주택' 모델을 구체화하여 제시하고, 제도 개선사항 및 소득자산 유동화 연계 방안 등의 검토과제를 도출

2. 중산층 고령자 주거모델 개발방향

■ 주거모델(안)

○ (개념) 중산층 고령자를 대상으로 고령자복지주택과 실버스테이 중간모델을 마련하여, 주거뿐만 아니라 건강관리, 식사, 생활지원, 공동체 활동 등의 공공형 복합서비스 제공 공공임대주택 공급

중산층 시니어주택
- 65세 이상 중산층 고령자를 대상으로 "고령친화 공간계획 + 지불가능한 임대료 + 고령자 특화서비스"를 제공하는 공공임대주택

○ (목표) 중산층 고령자의 주거선택권 확대 및 안정적 노후 주거생활 지원

목표 수요계층
- 수도권, 대도시, 지방 중소도시에 거주하는 65세 이상 고령자 1~2인가구
- 중위소득 75%~200% 이하, 순자산 3~4분위 이하(지역별 차등화)
- 은퇴 후 혹은 가족과의 분리 후 편안한 노후생활을 보내고 싶은 고령자
- 혼자 거주하거나 자식들에게 걱정/부담을 끼치기 싫은 고령자
- 현재 거주하고 있는 주택이 노후화, 계단 등 불편하여 주거이동하고 싶은 고령자

○ (공급방식) 택지개발 사업 및 도심 내 유휴 국공유지, 미활용 학교용지, 노후 공공자산, 도심 정비사업 등을 통해 공급

○ (운영방식) 전문운영기관의 위탁운영, 관련 부처 및 지자체 사업과 연계

[표 7-1] 중산층 시니어주택 개요(안)_재게시

구분	중산층 시니어주택 개요
대상	만 65세 이상 고령자 1~2인가구(무주택자 우선공급)
소득 및 자산기준	기준 중위소득 75~200%(소득 4~8분위) 추첨제 자산기준은 지역별 탄력적 운영, 주택연금 이용자 가능
주거비용	소득연동형 임대료 + 생활서비스 비용+관리비 (유사 시설의 50~70% 수준)
제공 서비스	일반서비스 : 안부확인/모니터링, 생활지원, 식사, 공동체 활동 선택서비스 : 건강관리, 돌봄, 가사지원 서비스(청소, 세탁 등)
특징	전용/세대공존형 단지로 공급 식사, 안부확인 등의 생활서비스 제공
관련법	지역제안형 특화주택(국토부 특화 공공임대주택 공모사업) 공공주택특별법

3. 연구의 의의 및 기대효과

■ 연구의 의의와 기대효과

○ 그간 논의에서 소외되었던 중산층 고령자를 주거복지의 공식적인 정책 대상으로 끌어올리고 공공부문이 주도할 수 있는 구체적인 실행 모델을 제시했다는 점에서 의의가 있으며, 다음과 같은 효과를 기대할 수 있음

- 고령자 삶의 질 향상 : 맞춤형 주거와 돌봄서비스를 통해 고령자의 독립적 생활기간을 연장하고 사회적 고립을 예방
- 사회적 비용 절감 : 예방적 돌봄 체계를 통해 불필요한 입원이나 요양시설 진입을 늦춤으로써 국가적인 의료·개호 비용을 경감가능
- 주택시장 선순환 : 고령자의 기존 주택을 청년층에게 공급하고 고령자는 신규 주택으로 이주하는 자산 유동화를 통해 주거 사다리를 복원

4. 연구의 한계점 및 향후 과제

■ 연구의 한계점

○ 설문조사 표본(대표성)의 한계

- 본 연구에서 실시한 설문조사는 패널 기반 온라인 설문으로, 서울·6대 광역시 및 경기도 거주 60세 이상 1,500명을 대상으로 실시하였음. 이에 따라 온라인 패널 외 고령자와 지방·농촌 거주자 등까지 포괄하는 전국 단위 대표성에는 한계가 있으며, 결과 해석 시 표본의 공간적·조사방식 특성을 고려할 필요가 있음

○ 중산층(75~200%) 범위의 내부 이질성 반영 한계

- 본 연구는 OECD 중산층 소득기준(중위소득 75~200%)을 정책적 기준으로 제안하였으나, 실증분석에서는 일반가구 소득분위 체계를 적용하여 중산층 범위 내 세부 구간(75~100, 100~150, 150~200%)별 차이를 충분히 분해·비교하지 못한 한계가 있음

○ 소득 중심 정의로 인한 '자산·현금흐름' 특성 반영의 제한

- 고령자 가구는 보유자산(주택 등)과 가용현금의 괴리가 큰 집단이며, 소득만으로 중산층을 정의할 경우 과소 또는 과대평가 가능성이 존재. 본 연구

는 정책적 타당성을 제시하는 수준에서는 의미가 있으나, 자산·부채·현금흐름을 결합한 정밀 분류까지는 충분히 수행하지 못했음

○ 모델 제시 중심으로 실행요건(제도·금융·운영) 검증 한계

- 본 연구는 중산층 고령자 주거모델의 방향과 필요성을 제시하였으나, 실제 공급을 위한 제도개선, 금융모델 고도화, 민관협력 운영체계 등은 추가 검토가 요구되는 단계임. 즉, 현 단계 성과는 '개념·구상' 중심이며, 실행을 위한 세부 설계와 실증 검증이 후속연구로 남음

■ 향후 과제

1) 제도화 패키지(유형-자격-선정) 구체화

- 중산층 고령자 대상 공공임대(중산층 시니어주택)의 공급을 위한 신규 유형(가칭) 정의, 입주자격 및 선정기준 특례 마련 등 제도적 기반을 구체적으로 마련할 필요가 있음

2) 자산유동화 기반 임대료 납부 금융모델 고도화

- 부동산 자산을 현금흐름으로 전환하여 임대료 납부에 활용하는 구조는 정책 핵심수단인 만큼, 다양한 시나리오(연금·신탁·보험 결합 등)별로 설계 및 검증이 필요함. 특히 주택연금 연계 시 제도적 쟁점에 대한 검토를 병행해, 실제 적용 가능한 금융상품 설계로 발전시킬 필요가 있음

3) 민관협력(PPP) 운영모델 표준화 및 성과관리체계 구축

- 서비스 제공의 지속가능성을 확보하기 위해 민간 전문운영사·사회적기업 등과의 민관협력 운영모델을 구체화할 필요가 있음. 역할분담(R&R), 서비스 표준, 인력·단가, 품질관리 및 성과지표(KPI)와 인센티브 구조를 포함한 운영 프레임 마련에 대한 후속연구 필요

참고문헌

정소이 외, 생애주기별 주거수요대응형 공공주택 공급방향 연구, 2016, LHRI

정소이 외, 저출산 대응 주택정책 및 계획 방향 연구, 2018, LHRI

정소이 외, 초고령사회 대응한 공공임대주택 공급방향 연구, 2018, LHRI

정소이 외, LH 저층세대 특화모델 개발 연구, 2015, LHRI

박미선 외, 초고령사회 대응을 위한 주거정책 분석 및 제언, 저출산고령사회위원회·국토연구원, 2022

황수경, 한국의 중산층은 누구인가, KDI, 2024

김정훈 외, 「소득·자산기반 중산층 측정 및 특성에 관한 연구」, 재정학 연구, 2016

정소이, 국내 고령자 주거정책 현황 및 공급사례, LH 인사이트 Vol.53, 2024.4.30.

이영욱, 우리나라 중산층의 현주소와 정책과제, KDI FOCUS, 2023

이수연 외, '2022년도 주요국의 건강보장제도 현황과 정책동향' 제4권 프랑스, 국민건강보험 건강보험연구원, 2022

이만우, 「커뮤니티케어 '케어안심주택' 사업계획의 쟁점 및 과제」, 국회입법조사처, 2020.03.09.

NH 투자증권 100세 시대 연구소, 2022 중산층 보고서, 2022

NH 투자증권 100세 시대 연구소, 2025 은퇴가구 경제 보고서, 2025

KOTRA, 해외경제 정보드림, 해외경제정보, 산업DB, 트렌드, 2024.11.14.

KDI, 한국의 중산층은 누구인가 ? 2024

이한세, 실버타운 사용설명서, 골드북스, 2024.11.16

남원석, 「서울연구원 발표자료」, 서울연구원, 2025

주택산업연구원, 「노인가구 주거편익 향상방안(국회 세미나 자료)」, 2024.02.27.

통계청, 「인구주택총조사」 각년도

통계청, 장래가구추계 : 2020~2050

통계청, 2024 고령자통계

통계청, 2024 가계금융복지조사

국토부, 2022년, 2023년 주거실태조사

국민건강보험공단, 「노인장기요양보험통계」, 2022

보건복지부, 노인복지시설 현황, 2024

보건복지부, 「2023년도 노인실태조사」, 2023

한국소비자원, 2023년 고령자 위해정보 동향 분석, 2024

관계부처 합동, 「건강하고 행복한 노후대책(서민·중산층 시니어 레지던스 확대방안)」, 2024.03.21.

국토부, 새로운 임대주택 공급방안, 2024.08.28.

국토부, 시니어 레지던스 활성화 방안, 2024.07.24.

국토부, 7일부터 수요맞춤 주거서비스 제공하는 신축 '특화형 매입임대주택' 3천호 공모, 2024.6.6. 보도자료

서울시, 「어르신 안심주택 보도자료」, 2024.01.30. 보도자료

아시아 경제, "중산층도 입주못한다" 순자산 4억원 이상 있어야,,, 2024.05.21

프랑스 연대 및 보건부, 고령자와 가정 소득 프랑스 사회 지원과 조치, DREES, 2022

프랑스 경제 및 통계 연구소(INSEE), 2021~2040년 시나리오, 2021

프랑스 경제 및 통계 연구소(INSEE) 2019년 인구조사, 2019

일본 내각부, 「2025년판 고령사회 백서」, 2025

일본 국토교통성, 「새로운 주생활기본계획」, 2021.03.19

일본 후생노동성, 2025년 3월 사회보장심의회·개호보험부회 자료

일본 후생노동성, '개호보험에 의한 주택개조' 자료

일본 중의원조사국(衆議院調査局), 고령자의 안심거주에 대해, 2014

일본 이주·주거이동지원기구(JTI), 「마이홈 임차제도 이용가이드」

홍콩 통계청(CS&D), 「2021 Population Census(Older Persons)」, 2021

Les prix des résidences autonomie en 2018 et 2019, ANALYSE STATISTIQUE, Direction des établissements et services médico-sociaux, n° 10 Novembre 2021

코트라 홈페이지(https://dream.kotra.or.kr),

프랑스 온라인 주택교환 홈페이지(www.echangeonsnoslogements74.fr)

Vallet de Martinis 건축사무소(www.valletdemartinis.com)

홍콩 Housing Society(HKHS) 홈페이지(www.hkhs.com)

싱가폴 Housing & Development Board(HDB) 홈페이지(www.hdb.gov.sg)

일본 국토교통성 홈페이지(www.mlit.go.jp)

일본 UR 도시재생기구 홈페이지(www.ur-net.go.jp)

일본 LIFULL 개호 홈페이지(www.kaigo.homes.co.jp)

일본 공익사단법인 전일본부동산협회 홈페이지(www.zennichi.or.jp)

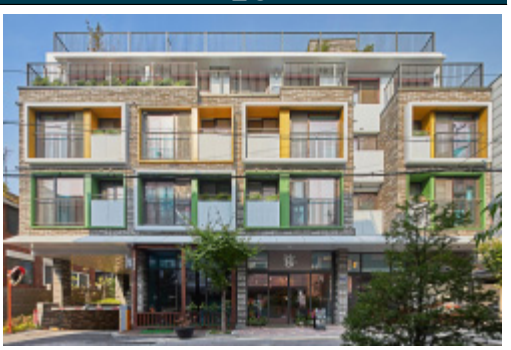
부록 : 고령자 주택 및 노인복지주택 사례

1) 어르신 맞춤형 공동체주택 LH 해심당(海心堂) - 특화형 매입임대

■ 기존 노후 주택을 LH가 매입·철거 후 신축하여 어르신들이 살던 곳에서 건강한 노후 실현이 가능하도록 안정적인 주거를 제공하고, 입주자 및 지역사회 공동체 활성화를 통한 사회적 가치 창출에 기여하고자 특화된 매입임대주택

○ 살던 곳에서 지역사회와 함께 어울려 살 수 있도록 주거 편의시설과 건강·돌봄 등 서비스가 연계된 고령자 맞춤형 공동체 주택

[표 1] LH 해심당 개요

위치도	전경
	

구분	내용
위치	서울시 도봉구 시루봉로15나길 11
규모	지하 1층 ~ 지상 4층
가구 수	21세대
준공년도	2021년
기본시설	에어컨, 세탁기, 냉장고, 옷장, 신발장, 전기레인지
공용시설	엘리베이터, 무인택배함, CCTV, 분리수거함, 옥상, 주차장 8대(주차비 별도)

○ 입주자격

- 공고일 기준 서울시 도봉구에 주민등록이 등재되어 있는 만 65세 이상 무주택 세대구성원으로서 소득 및 자산 기준을 충족하는 사람(1세대 1유형에 한해 신청 가능)
- 임대기간 2년, 입주자격 충족 시 2년 단위 재계약

[표 2] 해심당 입주자격(2024년 3월 기준)

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>소득기준</td><td>전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하
<table>
<tr><th>구분</th><th>1인 가구</th><th>2인 가구</th><th>3인 가구</th><th>4인 가구</th><th>5인 가구</th><th>6인 가구</th></tr>
<tr><td>100%</td><td>4,024,661원</td><td>5,505,914원</td><td>6,718,198원</td><td>7,622,056원</td><td>8,040,492원</td><td>8,701,639원</td></tr>
</table>
* 1인가구는 20%p, 2인가구는 10%p 가산 적용한 금액
(「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」에 의하여 기존 100% 금액(3,353,884원)에 가산)</td></tr>
<tr><td>자산기준</td><td>행복주택(신혼부부)의 자산기준 충족
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준 금액</th></tr>
<tr><td>행복주택(신혼부부)</td><td>• 총자산 36,100만 원 이하
• 자동차 3,683만 원 이하</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>입주자
선정기준</td><td>
<table>
<tr><th>항목</th><th>세부항목</th><th colspan="2">기준</th><th colspan="2">점수</th></tr>
<tr><td rowspan="10">평가기준</td><td rowspan="3">공동체주택에 대한 이해도
- 공동체 주택에 대한 인식
- 자치규약 준수</td><td>상</td><td>20</td><td rowspan="3">20</td><td rowspan="10">80</td></tr>
<tr><td>중</td><td>16</td></tr>
<tr><td>하</td><td>12</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동체지향성
- 소통 역량
- 공동의 문제해결 역량
- 커뮤니티 활동 계획
- 공동체, 마을활동 경험 등</td><td>상</td><td>30</td><td rowspan="3">30</td></tr>
<tr><td>중</td><td>20</td></tr>
<tr><td>하</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="3">콘텐츠, 재능
- 컨텐츠, 경력, 자격증</td><td>상</td><td>10</td><td rowspan="3">10</td></tr>
<tr><td>중</td><td>8</td></tr>
<tr><td>하</td><td>6</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타
- 독립생활 필요성
-기존 주거지 열악성</td><td>상</td><td>20</td><td rowspan="3">20</td></tr>
<tr><td>중</td><td>16</td></tr>
<tr><td>하</td><td>12</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

○ 전체 세대수 21호의 연립주택 형식으로 설계단계에서부터 고령자주택으로 계획되어 엘리베이터, 안전손잡이, 단차제거, 고령자 맞춤 창호 등 고령자를 배려한 공간계획이 적용되었으며, 소규모주택 최초로 장애물 없는 생활환경 인증제도를 받은 주택

- (공급) 매입임대주택(공공리모델링방식), (운영) 사회주택
- (규모) 연립주택, 전체 세대수 21호
- (전용면적) 각 호별 전용면적 29㎡~32㎡, 부부형은 37㎡~42㎡
- (임대료) 원룸형 기준 보증금 약 770만원 / 월임대료 약 17만 8천원

※ 관리비 세대별 사용한 만큼 부과(50,000원 내외/개별 수도, 전기, 난방 공과금 별도)

[표 3] LH 해심당 임대료(2021년 기준)

공급 유형	건설 호수 (호)	호별	세대당 계약면적(㎡)			임대조건(원)	
			전용	공용	공급면적 (계약면적)	보증금	월임대료
장애인	1	102	32.79	22.033	54.823	8,015,000	417,070
고령자 (女)	8	101	31.13	20.918	52.048	7,718,000	383,930
		201	31.13	20.918	52.048	7,718,000	383,930
		202	32.79	22.033	54.823	8,015,000	417,070
		203	31.13	20.918	52.048	7,718,000	383,930
		204	31.13	20.918	52.048	7,718,000	398,630
		205	29.92	20.105	50.025	7,421,000	384,210
		206	29.92	20.105	50.025	7,421,000	384,210
		207	31.37	21.079	52.449	7,718,000	402,490
고령자 (男)	8	103	31.13	20.918	52.048	7,718,000	383,930
		301	31.13	20.918	52.048	7,718,000	378,410
		302	32.79	22.033	54.823	8,015,000	409,720
		303	31.13	20.918	52.048	7,718,000	389,440
		304	31.13	20.918	52.048	7,718,000	393,110
		305	29.92	20.105	50.025	7,421,000	378,700
		306	29.92	20.105	50.025	7,421,000	378,700
		307	31.37	21.079	52.449	7,718,000	395,140
고령자 (부부)	4	401	37.89	25.460	63.350	9,351,000	411,890
		402	42.40	28.491	70.891	10,390,000	431,340
		403	41.52	27.900	69.420	10,241,000	429,430
		404	37.89	25.460	63.350	9,351,000	432,100

[표 4] LH 해심당 임대료(2024년 3월, 301호 원룸형 기준)

면적(㎡)			임대료 정보		
계	전용	공용	선택	보증금	임대료
52.04㎡	31.13㎡	20.91㎡	조건1.	10,370,000	379,950
			조건2.	20,370,000	329,950
			조건3.	30,370,000	279,950

○ 현재 주택 및 입주자 관리는 사회적기업인 유니버셜하우징이 담당하고 근생 시설은 도봉구 시니어클럽이 관리 및 운영을 담당하고 있으며, LH는 홀몸어르신 돌보미를 파견하여 입주자 상담 및 관리를 지원하고 있음

- 세대 공간계획 : 베리어프리(BF) 인증 건물(장애물 없는 생활환경)
- 공용 공간계획

- 기준층 복도(골목길) : 알코브형 현관 및 복도폭 변화를 통해 교류, 여가활동 지원
- 최상층 복도(안마당) : 복도폭 변화와 하늘과 맞단 천장을 통해 휴식, 교류, 여가활동 지원
- 층별 공동 거실(소담터) : 각 층별 커뮤니티 시설을 통해 휴식, 교류, 여가활동 지원

• 어르신 일자리 지원사업 : 도봉구 시니어 클럽과 연계로 카페 “향” 운영
- 어르신, 바리스타 사업 등 어르신 경제활동 지원

• 건강, 돌봄, 문화지원
- 치매 등 어르신 건강 관련 프로그램, 건강, 체조 등 복지서비스 제공

• 건물 녹화 및 옥상키친 가든
- 옥상공간에 도시농업(건물 녹화, 텃밭 정원) 적용하여 체험, 교육 시행



[그림 1] LH 해심당 세대 공간계획 및 시설

2) 세종 밀마루 복지마을 : 공공 노인복지주택

■ 2014년 세종특별자치시가 148억원 예산을 투입하여 저소득 고령자를 위해 노인복지법에 근거하여 건립한 노인복지주택

○ 세종시가 행정도시 건설로 이주기반을 상실한 예정지역 내 60세 이상 노인의 재정착과 주거안정을 위하여 건립

○ 세종시가 공급한 공공임대주택 단지 인근에 근접하여 건설됨

■ 운영 현황

○ (운영주체) 세종특별자치시 산하 사회복지법인 위탁운영

○ (입주대상) 단독적인 취사 등 독립된 주거생활(혼자 거동)이 가능하며, 세종시에 6개월 이상 거주 중인 무주택 저소득 고령자

- (신청제한) 주택을 소유한 자, 단독 취사 등 독립된 주거생활에 지장이 있는 자, 거동이 불편한 노인 장애인, 노인 장기 요양 등급 판정자(1~2등급), 치매노인, 공동주택 또는 임대 아파트를 분양받은 자
- (배점점수) 무의탁노인 60점, 부부 10점, 세종시 거주기간 15점, 장애등급 15점

[표 5] 밀마루 복지주택 입주대상

1순위	만 60세 이상 기초수급자 어르신, 국가유공자 및 5.15민주유공자 및 특수임무수행자 또는 그 유가족, 일본군 위안부 피해자, 북한이탈주민, 장애인 등록증 교부받은 자
2순위	만 60세 이상 차상위자 어르신
3순위	만 65세 이상 기초연금 수급자

○ (입주방식) 매년 3회 입주민 모집, 2년 간격 재계약 형식

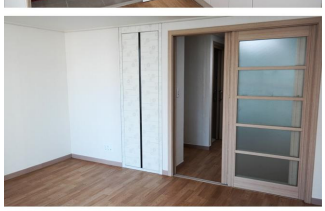
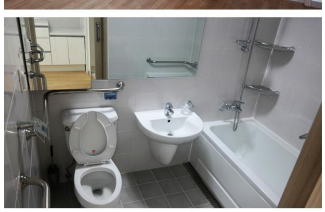
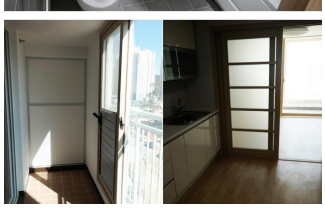
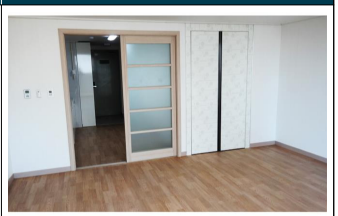
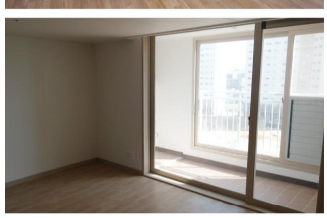
- 입주신청은 밀마루 복지마을 복지관 사무실과 시청 홈페이지에서 가능

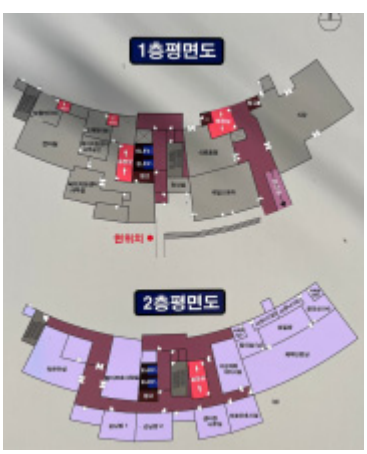
○ (임대조건) 임대보증금, 임대료, 선수관리비로 구성, 입주대상별 임대조건 차등

[표 6] 밀마루 복지주택 임대조건('22.06 기준)

공급유형	가 군					나 군				
	임대보증금(천원)			월 임대료 (천원)	선수 관리비 (천원)	임대보증금(천원)			월 임대료 (천원)	선수 관리비 (천원)
	계	계약금	잔 금			계	계약금	잔 금		
26㎡	2,111	422	1,689	42	88	9,824	1,965	7,859	106	112
34㎡	2,701	540	2,161	53	132	12,572	2,514	10,058	136	168

[표 7] 세종 밀마루 복지주택 개요

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">시설
개요</td><td>주소</td><td>세종특별자치시 보듬1로 16</td></tr>
<tr><td>시설 유형</td><td>노인복지주택</td></tr>
<tr><td>공급/운영 주체</td><td>세종특별자치시 / 사회복지법인 세종중앙</td></tr>
<tr><td>상주직원 규모</td><td>센터장 1명, 사무국장 1명, 복지사업팀 3명, 시설관리팀 3명</td></tr>
<tr><td>입주
비용</td><td colspan="2">• 가군(1순위) : 26㎡ 보증금 210만원, 월세 42천원/ 34㎡ 보증금 270만원, 월세 53천원
• 나군(2,3순위) : 34㎡ 보증금 980만원, 월세 10.6천원/ 34㎡ 보증금 1,250만원, 월세 13.6천원</td></tr>
<tr><td>시설
구성</td><td colspan="2">지하주차장, 센터장실, 사무실, 식료품점
식당, 경로당, 멀티프로그램실, 간호사실, 체력단련실, 게스트룸 2</td></tr>
<tr><td>프로
그램</td><td colspan="2">• 노인대학 연계 프로그램(원예, 미술, 제과제빵, 파크골프 등)
• 자체 프로그램(어버이날 행사, 김장 행사). 지역사회 연계 프로그램(한글/한문 교실, 체육교실 등)</td></tr>
<tr><td>서비스</td><td colspan="2">• 이불빨래 서비스(매주 2개층 어르신 대상), 건강체크 서비스, 틀니 세척서비스
• 절기서비스(명절 음식 장만 및 제공)</td></tr>
<tr><th colspan="2">시설 개요</th><th>전용 26㎡ 50세대</th><th>전용 34㎡ 50세대</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td rowspan="2">


</td><td rowspan="2">


</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">부지면적 : 4,800㎡
규모 : 지하 1층, 지상 14층
세대 : 100세대</td><td>방 1, 거실겸 주방, 화장실, 발코니</td><td>방 1, 거실겸 주방, 화장실, 발코니</td></tr>
</table>

부록 : 고령자 주거수요조사 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.

ID -

고령자의 노후 주거생활 선호도 조사

안녕하십니까? 한국토지주택공사(LH) 부설 토지/주택 분야의 종합 연구기관인 **토지주택연구원**에서는 **고령자의 주거복지 및 주거안정**을 향상하기 위한 방안을 마련하고자 설문조사를 진행하고 있습니다. 응답내용은 **고령자를 위한 주거모델 개발**에 귀중한 자료로 활용될 것입니다.

본 설문의 응답내용은 통계 처리되며, 연구 목적 이외에 어떤 다른 용도로도 사용되지 않습니다. 작성하여 주신 내용은 연구에 매우 귀중한 자료가 되오니 바쁘시겠지만 잠시 시간을 내시어 조사에 참여해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

* 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.
‣ 담당자 : 한국토지주택공사 토지주택연구원 주택주거연구실(☎)

SQ. 응답자 선정 질문

SQ1. 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 어디입니까?

① 서울 ② 부산 ③ 대구 ④ 인천 ⑤ 광주
⑥ 대전 ⑦ 울산 ⑧ 경기 ⑨ 강원 ⑩ 충북
⑪ 충남 ⑫ 전북 ⑬ 전남 ⑭ 경북 ⑮ 경남
⑯ 제주 ⑰ 세종 ➜ "① 서울~⑧ 경기" 지역 거주자만, 그 외 지역 조사 중단

SQ1-1. (SQ1) 어느 지역에 거주하고 계십니까?

SQ2. 귀하의 연령은 어떻게 되십니까? (출생연도:)

① 60-64세 ② 65-69세 ③ 70세 이상
➜ 60세 이상만 조사 진행, 그 외 응답자 조사 중단

SQ3. 귀하의 성별은 무엇입니까?

① 남성 ② 여성

A. 일상 생활

A1. 귀하의 현재 건강상태는 다음 중 어디에 가깝습니까?

① 일상 생활(외출, 식사 등)에 지장 없이 독립생활이 가능(건강한 편)
② 일상 생활(외출, 식사 등)에 약간 도움이 필요함(허약한 편)
③ 일상 생활(외출, 식사 등)에 많은 도움이 필요함(돌봄이 필요함)

A2. 귀하께서 평소 챙겨 드시는 끼니를 모두 선택해 주십시오.

① 아침 ② 점심 ③ 저녁

A3. 귀하는 인근 경로당이나 복지관 등 복지시설에서 제공하는 식사를 이용해 보신 적이 있습니까?

① 있다 ② 없다

한국토지주택공사

B. 현재 거주지역 및 주택 현황

B1. 귀하가 현재 살고 계신 지역(SQ1-1)에서 거주하신 지는 얼마나 되셨습니까?

① 5년 미만 ② 5년~10년 미만 ③ 10년~15년 미만
④ 15년~20년 미만 ⑤ 20년~30년 미만 ⑥ 30년~40년 미만
⑦ 40년 이상

B2. 귀하가 현재 살고 계신 지역에 이주 혹은 거주하게 된 가장 큰 이유는 무엇입니까?

① 현 지역에서 나고 자란 토박이다 ➜ B3으로
② 귀농/귀촌을 위해 이주해 왔다
③ 취업/진학을 위해 이주해 왔다
④ 자녀의 교육을 위해 이주해 왔다
⑤ 주택(자가/전월세) 마련을 위해 이주해 왔다
⑥ 노년기 거주할 목적으로 이주해 왔다
⑦ 자녀와 같이 살기 위해 이주해 왔다
⑧ 기타(_____)

(B2. ②~⑧ 응답자만)

B2-1. 현재 (SQ1)에 살고 계시는데, 이곳으로 오시기 직전에 거주하셨던 지역은 어디입니까?

① 서울 ② 부산 ③ 대구 ④ 인천 ⑤ 광주
⑥ 대전 ⑦ 울산 ⑧ 경기 ⑨ 강원 ⑩ 충북
⑪ 충남 ⑫ 전북 ⑬ 전남 ⑭ 경북 ⑮ 경남
⑯ 제주 ⑰ 세종 ⑱ 그 외 지역(_____)

B3. 귀하가 현재 살고 계신 주택의 유형은 다음 중 무엇입니까?

① 단독주택
② 연립·다세대 주택
③ 아파트
④ 고령자 주택(실버주택)
⑤ 기타(_____)

B4. 현재 살고 계신 주택의 점유 형태는 무엇입니까?

① 자가 ➜ B5로 ② 전세(반전세 포함) ➜ B4-1로 ③ 월세 ➜ B4-1로
④ 무상 ➜ B4-1로

B4-1. 현재 살고 계신 주택은 공공임대 주택입니까?

① 그렇다 ② 아니다

B4-2. 귀하는 본인 명의(배우자 포함)로 소유하고 있는 주택이 있습니까?

① 있다 ② 없다

(B4=① 또는 B4-2=① 자가 주택 소유자만)

B5. 귀하가 보유하고 계신 주택은 총 몇 채입니까?

▶ 배우자 명의 포함 총 (　　)채 보유

한국토지주택공사

B6. 현재 거주하는 주택의 가격 또는 임대료는 얼마입니까?

점유 형태		금액
1) (B4. 자가) 현재 주택가격(대략적인 시세)		▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)
2) (B4. 전세) 전세보증금		▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)
3) (B4. 월세만)	보증금	▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)
	월세	▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)
4) (모두) 주거비용(관리비, 주택 유지·보수비 등)		▶ _____만원 (한글로 금액변환 표기)

B7. 현재 거주하는 주택의 주거비용에 대해 어느 정도 부담을 느끼고 계십니까?

(※ 주거비용이란 임대료(월세 등), 아파트 관리비, 주택 유지·보수비 등을 의미합니다.)

전혀 부담되지 않는다	별로 부담되지 않는다	보통이다	다소 부담이 된다	매우 부담이 된다
①	②	③	④	⑤

B8. 현재 거주하고 계신 주택의 특성에 대해 응답해 주십시오.

구분	주택 특성		
1) 공간적 위치	① 도심부	② 도심 외곽	③ 시골
2) 단지 규모	① 1개 동	② 소단지(2~3개 동)	③ 대단지(4개 동 이상)
	(※ 일반 단독주택 또는 별도의 동 구분이 없는 경우는 1개 동으로 응답해 주십시오.)		
3) 주택 규모 (전용면적)	① 10평 미만	② 10~15평 미만	③ 15~20평 미만
	④ 20-25평 미만	⑤ 25-30평 미만	⑥ 30-35평 미만
	⑦ 35-40평 미만	⑧ 40평 이상	
	(※ 단독주택에 거주하신다면, 마당을 제외한 주택의 크기로 응답해 주시면 됩니다.)		
4) 방 수	① 거실 없이 1개(원룸)	② 거실+방 1개	③ 거실+방 2개
	④ 거실+3개 이상		
5) 거주하고 있는 층	① 1~2층(저층)	② 3~5층(중층)	③ 6~10층(고층)
	④ 11층 이상(초고층)		
	(※ 본인이 살고 있는 층을 응답해 주십시오.)		

B9. 현재 살고 계신 주택은 지어진 지 대략 몇 년이나 되었습니까?

① 5년 미만 ② 5년~10년 미만 ③ 10년~15년 미만
④ 15년~20년 미만 ⑤ 20년~30년 미만 ⑥ 30년~40년 미만
⑦ 40년 이상

B10. 현재 살고 계신 주택에서 거주하신 지는 얼마나 되셨습니까?

① 5년 미만 ➜ B10-1로 ② 5년~10년 미만 ③ 10년~15년 미만
④ 15년~20년 미만 ⑤ 20년~30년 미만 ⑥ 30년~40년 미만
⑦ 40년 이상

B10-1. 비교적 최근에 현 주택으로 이사오신 이유는 무엇입니까? 해당되는 이유를 모두 선택해 주십시오.

(보기 로테이션)

① 주거비용을 줄이기 위해 ② 본인(배우자)의 건강 악화로
③ 배우자와의 사별/이별로 ④ 자녀와 함께 살기 위해
⑤ 손주를 돌봐주기 위해 ⑥ 귀농·귀촌 등 전원생활을 위해
⑦ 주택 규모를 줄이기 위해 ⑧ 주택 규모를 늘리기 위해
⑨ 기존 주택이 살기 불편해서(시설 노후, 시설 불편 등)
⑩ 이전 거주지역이 노년기에 생활하기에 불편해서(교통 불편, 편의시설 부족 등)
⑪ 기타(_____)

B11. 귀하께서 현재 살고 계신 주택에 대해 얼마나 만족하십니까?

	매우 불만족	약간 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족
1) 주택 유형(단독주택/아파트 등)	①	②	③	④	⑤
2) 주택 면적 및 방 개수	①	②	③	④	⑤
3) 주거비용(관리비, 전월세 임대료 등)	①	②	③	④	⑤
4) 주택 환경(채광, 통풍, 소음, 노후도 등)	①	②	③	④	⑤
5) 주택 이용편리성(단차, 미끄럼, 계단, 엘리베이터 등)	①	②	③	④	⑤
6) 주택서비스(커뮤니티 서비스, 관리서비스)	①	②	③	④	⑤
7) 현재 거주 주택에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④	⑤

B12. 귀하께서 현재 살고 계신 지역에 대해 얼마나 만족하십니까?

	매우 불만족	약간 불만족	보통	대체로 만족	매우 만족
1) 대중교통 이용 편의성	①	②	③	④	⑤
2) 주변 편의시설(병원, 상가, 은행 등)	①	②	③	④	⑤
3) 주변 자연환경(공원, 산책로 등)	①	②	③	④	⑤
4) 주변 여가/복지시설(노인복지관, 경로당, 운동시설, 문화시설 등)	①	②	③	④	⑤
5) 현재 거주지역에 대한 전반적인 만족도	①	②	③	④	⑤

B13. 귀하께서 현재 살고 계신 주택은 노년기에 거주하기에 얼마나 적합하다고 생각하십니까?

	매우 부적합	다소 부적합	보통	대체로 적합	매우 적합
1) 주택 유형(단독주택/아파트 등)	①	②	③	④	⑤
2) 주택 면적 및 방 개수	①	②	③	④	⑤
3) 주거비용(관리비, 전월세 임대료 등)	①	②	③	④	⑤
4) 주택 환경(채광, 통풍, 소음, 노후도 등)	①	②	③	④	⑤
5) 주택 이용편리성(단차, 미끄럼, 계단, 엘리베이터 등)	①	②	③	④	⑤
6) 주택서비스(커뮤니티 서비스, 관리서비스)	①	②	③	④	⑤
7) 현재 거주 주택은 노년기 거주에 전반적으로 적합하다	①	②	③	④	⑤

B14. 귀하께서 현재 살고 계신 지역은 노년기에 거주하기에 얼마나 적합하다고 생각하십니까?

	매우 부적합	다소 부적합	보통	대체로 적합	매우 적합
1) 대중교통 이용 편의성	①	②	③	④	⑤
2) 주변 편의시설(병원, 상가, 은행 등)	①	②	③	④	⑤
3) 주변 자연환경(공원, 산책로 등)	①	②	③	④	⑤
4) 주변 여가/복지시설(노인복지관, 경로당, 운동시설, 문화시설 등)	①	②	③	④	⑤
5) 현재 거주지역은 노년기 거주에 전반적으로 적합하다	①	②	③	④	⑤

B15. 현재 살고 계신 주택을 노화에 따른 신체적 불편함 때문에 개·보수 하신 적이 있습니까?
(※ 일상적인 수리(도배, 장판 등)가 아니라, 노년기에 보다 안전하고 편안하게 거주하기 위해 특별히 개·보수한 부분(경사로, 문턱 없애기, 안전바 설치 등)을 의미합니다.)

① 있다 ➔ B15-1로 ② 없다

B15-1. 구체적으로 개·보수한 부분은 어디입니까? 최대한 자세하게 응답해 주십시오.

▸

B16. 귀하는 노년기에도 현재 살고 있는 집에서 계속 거주하실 계획인가요?

① 그렇다 ② 기회가 된다면 이사하고 싶다 ➔ B16-1로

B16-1. 이사를 하고 싶은 이유는 무엇입니까? 해당되는 이유를 모두 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

① 주거비용을 줄이기 위해 ② 본인(배우자)의 건강 악화로
③ 배우자와의 사별/이별로 ④ 자녀와 함께 살기 위해
⑤ 손주를 돌봐주기 위해 ⑥ 귀농·귀촌 등 전원생활을 위해
⑦ 주택 규모를 줄이기 위해 ⑧ 주택 규모를 늘리기 위해
⑨ 현재 주택이 살기 불편해서(시설 노후, 시설 불편 등)
⑩ 현재 거주지역이 노년기에 생활하기에 불편해서(교통 불편, 편의시설 부족 등)
⑪ 기타(_____)

B16-2. 이사를 한다면 어떤 주택으로 이사하고 싶습니까?

① 다른 일반주택
② 고령자를 위한 공공임대주택(고령자 대상 공간계획, 서비스 제공)
③ 실버타운(노인복지주택, 양로원과 같은 주거시설로 독립적으로 생활하며 돌봄서비스 제공)
④ 요양원(돌봄이 필요한 고령자를 대상으로 간병/의료서비스 제공)
⑤ 자녀, 친척, 지인 등의 집

한국토지주택공사

C. 노년기 생활과 주거 관련 인식(가치관)

C1. 귀하는 본인 스스로 '노인'이라고 생각하십니까?

① 그렇다 ② 아니다

C2. 귀하께서 생각하시기에 '노인'으로 여겨지는 나이는 몇 세부터입니까?

▶ (　　)세부터 노인으로 생각됨

C3. 귀하의 노년기 생활에 있어 가장 걱정이 되는 부분은 무엇입니까? 가장 걱정되는 순서대로 최대 3가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____), 3순위(_____) [1순위 필수]
① 생활비 및 경제적 부담 (주거비, 의료비 등)
② 건강 문제 (질병, 신체 기능 저하 등)
③ 주거 문제 (주택 노후화, 거주 공간 유지, 주거이동 등)
④ 신체 기능 저하로 인한 외출의 어려움
⑤ 식사 해결 (조리·식사 준비의 어려움, 균형 잡힌 식단 관리 등)
⑥ 가사 및 집안일 처리 (청소, 세탁 등 기본적인 집안일 수행)
⑦ 응급상황 및 질병 발생 시 대처 (혼자 있을 때 사고·질병 발생 대응)

⑧ 공공업무 처리 (정부 지원 서비스 신청, 금융 업무 등)
⑨ 외로움 및 사회적 고립 (가족·친구와의 단절, 대인관계 부족 등)
⑩ 여가 및 취미생활 부족 (활동 제한, 적절한 시설 부족 등)
⑪ 기타(_____)

C4. 귀하가 노년기에 거주지역을 옮긴다면, 최대로 이동할 수 있는 공간적 범위는 어디까지입니까?

① 현재 사는 곳(동네) 안에서
② 현재 사는 곳 인근(같은 도시)에서
③ 현재 사는 곳과 다른 곳(교외)까지
④ 현재 사는 곳과 다른 곳(다른 지역)까지

C5. 노년기를 보내는 데 있어, 귀하에게 꼭 필요하거나 중요하게 생각하는 주거환경은 무엇입니까? 중요하게 생각하시는 순서대로 최대 3가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____), 3순위(_____) [1순위 필수]
① 의료시설(병원, 보건소 등)이 잘 갖춰진 곳
② 마트, 전통시장 등 쇼핑시설이 가까운 곳
③ 대중교통 접근성이 좋은 곳
④ 공원, 산책로 등 자연환경이 조성된 곳
⑤ 형제, 친인척, 친구 등이 가까이 사는 곳
⑥ 지역 커뮤니티(동호회, 모임 등)가 활발한 곳
⑦ 일자리 또는 자원봉사 활동이 가능한 곳
⑧ 인근에 자녀가 거주하는 곳
⑨ 종교시설(교회, 성당, 사찰 등)이 가까운 곳
⑩ 평생교육, 문화·취미 시설이 잘 갖춰진 곳
⑪ 은퇴 전부터 계속 살아온 익숙한 곳
⑫ 기타(_____)

C6. 노년기에 거주할 곳 가까이에 있었으면 하는 시설은 무엇입니까? 가장 필요한 순서대로 최대 3가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____), 3순위(_____) [1순위 필수]
① 시장, 슈퍼 등 일상용품을 구매할 수 있는 상점
② 병·의원, 보건소 등 보건의료기관
③ 행정복지센터(읍·면·동 주민센터)
④ 노인복지관 또는 종합복지관
⑤ 버스 정류장, 지하철역 등 대중교통 시설
⑥ 산책이나 운동을 할 수 있는 공원
⑦ 문화·여가 시설(도서관, 문화센터, 극장 등)
⑧ 식당, 카페 등 외식할 수 있는 공간
⑨ 금융기관(은행, 우체국, ATM 등)
⑩ 종교시설(교회, 사찰, 성당 등)
⑪ 기타(_____)

C7. 노년기 또래 고령자들이 함께 거주하면서 돌봄이나 생활 지원 서비스를 제공받는 "고령자 주택"을 공급하는 것이 필요하다고 생각하십니까?

매우 필요하다	필요하다	보통이다	별로 필요하지 않다	전혀 필요하지 않다
①	②	③	④	⑤

C8. 노년기 고령자를 배려한 공간구성과 서비스를 제공하는 "고령자 주택"이 공급된다면, 귀하는 거주하실 의향이 있습니까? 거주하고 싶은 상황을 모두 선택해 주십시오.

① 거주 비용이 저렴하면
② 혼자가 된다면
③ 건강이 악화 된다면
④ 돌봄 및 생활지원 서비스가 마음에 들면
⑤ 현재 살고 있는 지역에 주택을 공급한다면
⑥ 가족(자녀, 형제자매 등)과 함께 거주한다면
⑦ 친구 등 지인과 함께 거주한다면
⑧ 어떠한 경우에도 거주할 생각이 없다

C9. 귀하는 노년기에 집은 반드시 소유해야 한다고 생각하십니까?

매우 그렇다	어느 정도 그렇다	보통이다	별로 그렇지 않다	전혀 그렇지 않다
①	②	③	④	⑤
➔ C9-1로		➔ C9-2로		

C9-1. 노년기에 집을 소유해야 한다고 생각하시는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

① 주거 안정성을 확보할 수 있어서(이사를 하지 않아도 돼서)
② 자산 증식(노후생활자금 마련 포함)을 위해서
③ 주택연금을 이용하기 위해서
④ 원하는 대로 집을 고치거나 꾸밀 수 있어서
⑤ 자녀에게 물려주기 위해서
⑥ 기타(_____)

C9-2. 노년기에 집을 소유하지 않아도 된다고 생각하시는 가장 큰 이유는 무엇입니까?

① (무리하게 주택을 구매하는 것 보다) 현재 생활의 여유가 더 중요하므로
② 주택을 자산증식의 수단으로 생각하지 않기 때문에
③ 가구 구성원이 축소될 수 있으므로
④ 신체, 경제적 상황에 따라 고령자용 주택 혹은 시설로 이주할 수도 있기 때문에
⑤ 내 집이 없어도 생활에 불편이 없으므로
⑥ 기타(_____)

C10. 노년기 생활과 관련하여 귀하의 평소 생각과 가장 가까운 보기를 선택해 주십시오.

C10-1. [주택 크기]에서 포기할 수 없는 기준

① 노년기에는 현재보다 작은 평형의 주택으로 이사할 수 있다
② 노년기를 보낼 주택의 평형은 현재와 같거나 더 커야 한다

C10-2. [주택 유형]에서 포기할 수 없는 기준

① 노년기에 공공임대 주택에 사는 것도 괜찮다
② 노년기에 공공임대 주택에 살고 싶지 않다

C10-3. [주택 입지]에서 포기할 수 없는 기준

① 주거비용이 비싸더라도 도심 내 위치해야 한다
② 주거비용이 저렴하면 도시 외곽에 위치해도 괜찮다

C10-4. [보유 주택]에서 포기할 수 없는 기준

① 노년기 생활자금 마련을 위해 보유하고 있는 주택을 처분할 수 있다
② 노년기에도 보유하고 있는 주택은 절대 처분할 수 없다

C11. 고령자의 주거복지와 관련하여 가장 필요한 정책은 무엇이라고 생각하십니까? (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____), 3순위(_____) [1순위 필수]

① 고령자를 위한 공공임대주택 건설 확대
② 고령자를 위한 공공분양주택 건설 확대
③ 주택개조 지원(무장애 설계, 안전손잡이, 경사로 설치 등)
④ 주택구입, 전월세 보증금 대출 지원
⑤ 주거비(임대료+관리비) 보조
⑥ 고령자 전담 주거상담 및 이주 지원 서비스
⑦ 요양시설 공급 확대 및 입소 지원

한국토지주택공사

⑧ 세대 통합형 주거 프로그램 개발(예: 청년과 고령자가 함께 거주하며 교류하는 모델)
⑨ 지역사회 돌봄 서비스 연계제공 (예: 방문 건강관리, 가정 간호, 식사 배달 등)
⑩ 지역사회 커뮤니티 프로그램 연계운영 (예: 취미 교실, 운동 모임, 문화 행사 등)

(B4=① 또는 B4-2=① 자가 주택 소유자만)
C12. 귀하는 노년기에 주택연금을 이용할 생각이 있습니까?

※ 주택연금이란?
▸ 주택 소유자가 자기 집을 담보로 제공하고, 내 집에 계속 살면서 평생 동안 매월 연금을 받으실 수 있도록 국가가 보증하는 제도입니다.

① 있다 ② 없다

(B4=① 또는 B4-2=① 자가 주택 소유자만)
C13. 귀하가 소유한 주택을 지자체나 공공기관(LH 등)에 맡기고, 매월 일정 금액을 받고 공공임대주택에서 거주할 수 있는 제도가 있다면, 이용하실 의향이 있습니까?

① 있다 ② 없다

D. 고령자 공공임대주택 관련 수요

D1. 향후 공공부문에서 현재 주택 보유 여부와 상관없이 고령자 누구나 입주할 수 있는 고령자 전용 공공임대주택을 공급한다면, 입주하실 의향이 있습니까?

※ 고령자를 위한 공공임대주택이란?
▸ 고령자 전용주택으로 주택 내·외부에 고령자를 배려한 장치(예 : 방 문턱 제거, 화장실/욕실/현관 안전손잡이 부착, 응급호출기 및 움직임 감지센서 설치, 엘리베이터 설치 등)가 적용되고, 가사 지원·응급대응·건강문화 활동 지원 등의 특화서비스가 제공됩니다.
▸ 민간에서 공급하는 실버타운과 유사한 형태로 공공에서 공급하는 고령자 주택입니다.

① 있다 ➔ D1-1로 ② 없다 ➔ D1-4로

D1-1. 고령자 공공임대주택에서 가장 매력적인 부분은 무엇입니까? 가장 호감이 가는 순서대로 최대 2가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____) [1순위 필수]
① 신체적 어려움을 해결할 수 있다는 점
② 자녀들에게 의존하지 않아도 된다는 점
③ 같은 연령대의 사람들과 함께 지낼 수 있다는 점
④ 경제적일 것 같다(저렴한 주거비용)는 점
⑤ 의료, 복지시설을 쉽게 이용할 수 있다는 점
⑥ 다양한 서비스를 받을 수 있다는 점
⑦ 기타(_____)

D1-2. 고령자 공공임대주택 입주 시, 자녀도 같은 단지 내 일반 공공임대주택에 함께 입주 가능하도록 지원하는 제도에 대해 어떻게 생각하십니까?

매우 필요하다	필요하다	보통이다	별로 필요하지 않다	전혀 필요하지 않다
①	②	③	④	⑤

(D1=① & B4=① 또는 B4-2=① 입주 의향이 있는 자가 주택 소유자만)

D1-3. 고령자 공공임대주택 입주 자격을 현재 주택을 소유하지 않은 무주택자로 한정한다면, 귀하는 현재 소유한 주택을 처분하고 입주하실 의향이 있으십니까?

① 있다 ② 없다 → 응답 후 D2로

D1-4. 고령자 공공임대주택에 입주하고 싶지 않은 이유는 무엇입니까? 가장 주된 순서대로 최대 2가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____) [1순위 필수]

① 비용이 많이 들 것 같아서
② 기존 거주지를 떠나는 것이 싫어서
③ 노인들끼리 모여 사는 것이 싫어서
④ 공공임대주택에 대한 부정적 인식 때문에
⑤ 딱히 입주할 필요성을 못 느껴서
⑥ 기타(_____)

지금부터는 귀하가 노년기에
"고령자 공공임대주택"에 거주하는 상황을 가정하고 응답해 주십시오.

D2. 귀하가 고령자 공공임대주택에 입주하신다면, 무엇을 중요하게 고려하시겠습니까? 가장 중요하게 고려하실 순서대로 최대 2가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____) [1순위 필수]

① 입주비용
② 공간적 위치(지역, 도심, 도시외곽, 시골 등)
③ 대중교통의 편리성
④ 의료시설 접근성
⑤ 부대시설 수준
⑥ 제공 서비스 수준
⑦ 주택의 규모 및 내부 구성
⑧ 주변 환경의 쾌적성
⑨ 친구 및 자녀와의 거리
⑩ 주택 건설 및 운영 주체

D3. 귀하가 노년기에 살고 싶은 고령자 공공임대주택의 특성을 응답해 주십시오.

<table>
<tr><th>구분</th><th>주택 특성</th></tr>
<tr><td>1) 공간적 위치</td><td>① 도심부 ② 도심 외곽 ③ 시골</td></tr>
<tr><td>2) 단지 규모</td><td>① 1개 동 ② 소단지(2~3개 동) ③ 대단지(4개 동 이상)
(※ 일반 단독주택 또는 별도의 동 구분이 없는 경우는 1개 동으로 응답해 주십시오.)</td></tr>
<tr><td>3) 주택유형</td><td>① 단독주택 ② 연립·다세대 주택 ③ 아파트
④ 주상복합 ⑤ 기타(_____)</td></tr>
<tr><td>4) 점유형태</td><td>① 전세 ② 보증금 있는 월세 ③ 보증금 없는 월세</td></tr>
<tr><td>5) 방 수</td><td>① 거실 없이 1개(원룸) ② 거실+방 1개 ③ 거실+방 2개
④ 거실+3개 이상</td></tr>
<tr><td>6) 거주하고 싶은 층</td><td>① 1~2층(저층) ② 3~5층(중층) ③ 6~10층(고층)
④ 11층 이상(초고층)
(※ 본인이 살고 싶은 층을 응답해 주십시오.)</td></tr>
<tr><td>6) 단지 구성 형태</td><td><table><tr><th></th><th>단지 특성</th><th>서비스 수준</th></tr><tr><td>① 고령자 전용단지</td><td>고령자들만 거주하는 단지</td><td>다양한 고령자 전용서비스 제공 가능</td></tr><tr><td>② 세대통합형 단지</td><td>다양한 세대가 거주하는 단지</td><td>다양한 세대를 고려한 서비스 제공, 자녀와 같은 단지 내 거주 가능</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>7) 생활 형태</td><td>① 단독생활형(독립된 주택에 개별적으로 거주)
② 공동생활형(식당/거실 등 일부 공간은 공유, 개인 방/욕실 등은 독립사용)</td></tr>
<tr><td>8) 같이 살고 싶은 가구원(복수응답)</td><td>① 혼자 ② 배우자 ③ 자녀 ④ 형제/자매
⑤ 친척 ⑥ 지인(친구, 동호회 등) ⑦ 기타(_____)</td></tr>
</table>

D4. 귀하가 선호 또는 부담 가능한 고령자 공공임대주택의 규모(전용면적)와 주거비용은 얼마입니까?
(※ 주거비용은 귀하가 응답하신 주택 규모를 기준으로 응답해 주십시오.)

구분		응답
1) 선호 주택 규모		① 10평 미만 ② 10~15평 미만 ③ 15~20평 미만 ④ 20~25평 미만 ⑤ 25~30평 미만 ⑥ 30~35평 미만 ⑦ 35~40평 미만 ⑧ 40평 이상
2) 부담 가능한 주거비용	보증금	▶ (D4. 1) 응답) _____만원 (한글로 금액변환 표기)
	임대료	▶ (D4. 1) 응답) 월_____만원 (한글로 금액변환 표기)
3) 부담 가능한 생활비 (관리비+특화서비스 이용료 포함)		▸ 고령자를 위한 건강관리 서비스, 응급대응 서비스, 상담 및 생활지원 서비스, 문화여가 프로그램 등의 **특화서비스를 이용하는 금액**입니다. ▸ **민간 실버타운의 경우, 대략 100~300만원 정도를 추가로 부담**합니다. (금액은 서비스 종류와 이용 빈도에 따라 달라집니다) ① 50만원 미만 ② 50~70만원 미만 ③ 70~100만원 미만 ④ 100~150만원 ⑤ 150만원 이상

D5. 고령자 공공임대주택 단지 내에 필요한 커뮤니티시설은 무엇입니까? 가장 필요한 순서대로 최대 3가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____), 3순위(_____) [1순위 필수]

① 경로당 ② 공동목욕탕 ③ 헬스장
④ 게이트볼장 ⑤ 실내골프장 ⑥ 수영장
⑦ 도서관 ⑧ 카페 ⑨ 텃밭
⑩ 노래방 ⑪ 정자 및 산책로 ⑫ 공동작업장 등 일자리 지원시설
⑬ 다목적 강당 ⑭ 공동 주방 ⑮ 공동 식당
⑯ 기타(_____)

D6. 고령자 공공임대주택 단지 내에 필요한 공공시설은 무엇입니까? 가장 필요한 순서대로 최대 2가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____) [1순위 필수]

① 종합복지관 ② 노인복지관 ③ 재가복지센터(주야간보호, 방문요양 등)
④ 국민체육센터 ⑤ 치매안심센터 ⑥ 노인교실
⑦ 보건소 ⑧ 일자리 지원센터 ⑨ 기타(_____)

D7. 다음은 고령자 공공임대주택에서 제공할 수 있는 서비스입니다.
이중 이용하고 싶은 순서대로 최대 3가지만 선택해 주십시오. (보기 로테이션)

▶ 1순위(_____), 2순위(_____), 3순위(_____) [1순위 필수]

① 안전지원(정기적 안부확인, 응급상황 대응) 서비스
② 건강체크 및 검진 등 의료건강서비스
③ 식사 서비스
④ 청소, 빨래 등 가사지원 서비스
⑤ 레크레이션, 강습 등 교육문화서비스
⑥ 일자리 지원 서비스

한국토지주택공사

⑦ 상담서비스(각종 생활 관련 정보 제공)
⑧ 전구갈이, 생활안내 등 생활지원서비스
⑨ 단체여행, 전시/영화 관람 등 여가서비스
⑩ 생활지원 전담요원 배치

D8. 고령자 공공임대주택에서 식사를 유료로 제공한다면, 이용하실 끼니를 모두 선택해 주십시오.

① 아침 ② 점심 ③ 저녁
④ 비용을 내야 한다면 이용하지 않을 것이다 ➜ DQ1로

D8-1. 1끼 식사비용으로 최대 얼마까지 지불하실 의향이 있으십니까?

▶ (_____)만 (_____)천원

DQ. 응답자 특성 및 가구 경제 상황

DQ1. 귀하의 혼인 상태는 어떻게 되십니까?

① 미혼 ② 기혼(배우자 있음) ③ 기혼(배우자 없음)

DQ2. 현재 함께 거주하고 계신 가구원 수는 모두 몇 명입니까?

(※ 가족이지만 따로 살고 계신 분은 제외)

▶ 본인 포함 총_____명 ➜ 1인 가구 DQ3으로

DQ2-1. 현재 함께 살고 계신 가족 구성원을 모두 선택하여 주십시오.

① 배우자 ② 자녀 ③ 손자·손녀
④ 부모님 ⑤ 기타(_____)

DQ3. 귀하의 학력은 어떻게 되십니까?

① 고등학교 졸업 이하 ② (전문)대학 재학 ③ (전문)대학 졸업
④ 대학원 재학 ⑤ 대학원 졸업

DQ4. 귀하는 현재 장기요양보험을 이용하고 계십니까?

① 그렇다 ② 아니다

DQ5. 귀하는 현재 경제활동을 어떻게 하고 계십니까?

① 정기적으로 수입이 있는 일을 함 ② 부정기적으로 수입이 있는 일을 함
③ 수입이 생기는 일을 하고 있지 않음 ④ 기타(_____)

DQ6. 현재 귀하의 주요 수입원은 무엇입니까? 수입원을 모두 말씀해 주십시오.

① 본인/배우자의 근로/사업소득 ② 본인/배우자의 재산소득(임대/금융이자 등)
③ 본인/배우자의 연금(국민/퇴직연금 등) ④ 자녀/친척(친지)의 지원(용돈 등)
⑤ 정부/사회단체의 지원(기초연금/수급 등) ⑥ 기타(_____)
⑦ 수입이 전혀 없음

한국토지주택공사

DQ7. 실례지만, 귀하(배우자 포함)의 월 평균 소득은 대략 어느 정도입니까?
(※ 연금, 임대소득 등 기타 수입을 모두 포함한 세전소득)

① 100만원 미만 ② 100~200만원 미만 ③ 200~300만원 미만
④ 300~400만원 미만 ⑤ 400~500만원 미만 ⑥ 500~600만원 미만
⑦ 600~700만원 미만 ⑧ 700~800만원 미만 ⑨ 800~900만원 미만
⑩ 900~1,000만원 미만 ⑪ 1,000만원 이상

DQ8. 귀댁의 월평균 생활비는 대략 얼마나 되십니까?

① 100만원 이하 ② 100~200만원 미만 ③ 200~300만원 미만
④ 300~400만원 미만 ⑤ 400~500만원 미만 ⑥ 500~600만원 미만
⑦ 600~700만원 미만 ⑧ 700~800만원 미만 ⑨ 800~900만원 미만
⑩ 900~1,000만원 미만 ⑪ 1,000만원 이상

DQ9. 귀댁의 아래 소비 항목별 평균 지출 금액을 기입해 주십시오. 지출이 없는 항목은 0원으로 기입해 주시면 됩니다.

소비 지출 항목	지출 금액
1) 식비 및 외식비	_____만원
2) 교통비(대중교통, 차량 유지비, 주유비 등)	_____만원
3) 의료비(병원비, 약값, 건강검진 등)	_____만원
4) 문화·여가·오락비(여행, 공연·영화 관람, 취미활동 등)	_____만원
합계	(합계) 만원

DQ10. 귀하(배우자 포함)가 현재 보유하고 있는 자산의 총액은 어느 정도입니까?
(※ 부동산, 금융자산, 현금 등 모든 자산 포함)

① 5천 만원 미만 ② 5천 만원 이상 ~ 1억원 미만
③ 1억원 이상 ~ 3억원 미만 ④ 3억원 이상 ~ 5억원 미만
⑤ 5억원 이상 ~ 10억원 미만 ⑥ 10억원 이상 ~ 20억원 미만
⑦ 20억원 이상 ~ 30억원 미만 ⑧ 30억원 이상 ~ 40억원 미만
⑨ 50억원 이상 ~ 50억원 미만 ⑩ 50억원 이상

DQ11. 귀하(배우자 포함)가 보유한 자산별 비중은 어떻게 되십니까? 가지고 있지 않은 자산은 0%로 기입하시면 됩니다.

보유 자산	구성 비중(%)
1) 부동산 (거주용 주택, 상가, 토지 등)	_____%
2) 금융 자산 (현금, 예·적금, 주식, 채권, 펀드 등)	_____%
3) 연금 및 보험 (퇴직연금, 개인연금, 보험 해지환급금 등)	_____%
4) 그 외 기타 ( )	_____%
구성 합계	100%

DQ12. 본인의 생활 수준이나 경제적 여건 등을 고려할 때, 귀하는 어느 계층에 속한다고 생각하십니까?

하층	중하층	중간층	중상층	상층
①	②	③	④	⑤

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

한국토지주택공사