

연구보고서

미국 노인주택 시장의 현황과 전망

최진호

(아주대학교 사회과학부 교수)

목 차

1. 연구의 배경과 목적	1
2. 미국 노인 인구 및 가구 현황	1
2.1 노인 인구 증가 추이	1
2.2 노인 주거 현황	2
2.3 노인 가구의 주거 비용	5
3. 미국 노인주택 시장 현황	7
3.1 노인주택의 유형	7
3.2 노인 주거단지의 생활 편의	10
3.3 노인 주거 단지 운영 및 재정 현황	12
4. 노인주택의 영향 요인	17
4.1 인구학적 측면	17
4.2 사회·경제적 측면	18
4.3 심리적 및 보건적 측면	20
5. 미국 노인주택 시장의 향후 전망	24
5.1 노인주택 건설 현황	24
5.2 노인주택 사업체의 시장 접근 현황	27
5.3 향후의 노인주택 시장 규모	29
6. 한국의 노인주택 시장	30
6.1 한국의 노인 인구 증가 추이	30
6.2 한국의 노인 가구 및 주거 현황	30
6.3 한국의 노인주택 현황	33
6.4 한국 노인주택 시장 변화 전망	38

7. 요약 및 결론	43
7.1 미국의 노인주택시장	48
7.2 한국의 노인주택 시장	48
7.3 미국 경험의 시사점	48
7.4 향후 과제	48
<참고 문헌>	50

<표 차례>

<표 1> 미국 노인 인구의 변화 전망	2
<표 2> 미국 노인 가구 현황(1991년)	3
<표 3> 미국 노인 가구의 주거 특성	4
<표 4> 미국 노인 가구의 주택 소유별 주택 현황	4
<표 5> 주택 소유별 가구의 평균 주거 비용	5
<표 6> 주거 비용 지출이 총지출에서 30% 이상 차지하는 가구 비율	5
<표 7> 주택 소유별 가구원수별 노인 가구의 평균 주거 비용	6
<표 8> 주택 소유별, 가구원수별 주거 비용 30% 이상의 노인 가구 비율	6
<표 9> 전문 업체가 소유 혹은 관리하고 있는 노인주택의 유형별 수(1999년)	9
<표 10> 주요 생활 편의 시설 및 서비스를 갖춘 CCRC의 비율(1988년)	11
<표 11> 노인 주거단지 유형별 평균 세대수	2
<표 12> 노인 주거단지 유형별 평균 면적	2
<표 13> 노인 주거단지의 운영 주체	3
<표 14> 세대당 월평균 임대 비용(1998년)	31
<표 15> 입주금 납부 방법	3
<표 16> 노인 주거단지 유형별 점유율	4
<표 17> 연간 Turnover율	4
<표 18> CCRC의 주거 형태별 연간 Turnover율	5

<표 19> 노인 주거단지별 평균 상근 근로자 수	5
<표 20> 노인 주거단지별 거주자 1인당 평균 근로자 수	6
<표 21> 노인 주거단지별 경영 실적	7
<표 22> 연령별 미국 인구 추이	7
<표 23> 노인주택 건설 동향	4
<표 24> 노인 주거단지별 건설 동향	3
<표 25> 노인주택 건설 상위 5개 주(1999년)	52
<표 26> Assisted Living 노인 주거단지 조성 비용(1998년)	62
<표 27> Assisted Living 세대당 조성 비용(1998년)	62
<표 28> 미국의 상위 10대 노인주택 소유 업체(1998년 7월 1일 현재)	7 2
<표 29> 미국의 상위 10대 노인주택 관리 업체(1998년 7월 1일 현재)	8 2
<표 30> 10대 노인주택 소유 및 관리 업체 귀속 세대 수	8
<표 31> 시나리오별 노인주택 시장 규모 전망(1996~2030년)	9 2
<표 32> 한국의 노인 인구 변화 추이	6
<표 33> 노인 인구(65세 이상)의 지역 및 성별 노인 가구의 비율(1990년)	1 3
<표 34> 노인 가구의 가구 유형별 소유 형태 분포(1990년)	23
<표 35> 노인 가구 가구주의 성 및 연령별 혼인 상태 분포(1990년)	23
<표 36> 노인 주거 복지 시설의 유형	3
<표 37> 유료 노인 주거 시설	4
<표 38> 국내 유료 노인 주거 시설 및 이용 시설 추진 현황	6
<표 39> 노인 전용 주거 시설 입주 의사	8
<표 40> 노인 전용 주거 시설 입주 희망 이유	8
<표 41> 노인 전용 주거 시설의 입소를 희망하지 않는 이유	9
<표 42> 노인 주거 시설의 입주 적정 연령	9
<표 43> 노인 주거 시설 입주시 고려 사항	0
<표 44> 노인 주거 시설의 희망 건물 유형	0
<표 45> 노인 주거 시설의 입주 방식	0
<표 46> 한국의 60세 이상 노인이 선호하는 노인 주거 시설의 입지 요건(복수 응답) ...	14
<표 47> 한국의 60세 이상 노인이 원하는 노인 주거 시설의 지리적 조건	14
<표 48> 한국의 60세 이상 노인이 희망하는 노인 주거 시설의 규모	4

<표 49> 한국인의 평균 수명	2
<표 50> 출산율의 변화 추이	3

<그림 차례>

<그림 1> 65세 이상 노인 결혼 관계(1997년)	81
<그림 2> 65세 이상 노인가구의 소득 분포(1996년)	91
<그림 3> 65세 이상 노인의 기능 장애자 비율(1996년)	91
<그림 4> 알츠하이머 환자 수(1980 ~ 2050년)	102
<그림 5> 노인들의 생애주기 단계	2

1. 연구의 배경과 목적

- 1995년 현재 우리나라의 65세 이상 노인 인구의 비율은 6.0%에 불과하지만 2010년에는 그 비율이 9.4%로 늘어나 우리나라도 본격적인 노령화 사회로 진입하게 될 것으로 전망 됨.
- 21세기에 노령층은 수적으로 증가할 뿐만 아니라 독립된 하나의 소비 계층으로 자리잡 게 되어 사회 전반에 막강한 영향력을 행사하게 될 것으로 예측됨.
- 1996년 현재 우리나라의 전체 실버산업 규모는 약 16조원에 이르며, 그 중에서 주거 관련 시장 규모는 약 2조 7,000억원으로 추산되어 노인주택 시장의 비중이 아직까지는 그리 크지 않으나 향후 우리나라에서도 노인주택 시장의 급속한 성장이 예견됨.
- 이에 따라 본 연구의 목적은 앞으로 우리나라에서도 크게 팽창할 것으로 예상되는 노인 주택 시장의 수요에 대비하여 미국의 경험을 정리해 봄으로써 한국의 노인주택 산업의 미래를 전망하고 그 나아가야 할 방향을 제시하는 것임.

2. 미국 노인 인구 및 가구 현황

2.1 노인 인구 증가 추이

- 1910년에 미국의 65세 이상 노인 인구는 약 390만명으로 전체 인구의 4.3%였으나, 1990년에는 3,124만명으로 전체 인구의 12.6%로 증가하였음.
- 미국의 노인 인구는 1990년부터 2010년까지 20년 동안에는 완만하게 증가해 2010년에는 전체 인구의 13.3%로 예상되나 그 이후 급속하게 늘어나 2030년에는 약 7,000만명에 그 비중도 20.2%로 크게 증대될 전망이다.

- 따라서 미국의 노인 인구는 2030년까지 향후 30년 동안 그 수가 배가 될 것으로 예상되는데 이는 전후 1946년에서 1964년 사이에 태어난 베이비 붐 세대의 노령화에 기인한 것임. 즉, 2011년에 첫 번째 베이비 붐 세대가 65세가 되며, 2029년에는 마지막 베이비 붐 세대가 65세가 됨.

<표 1>

미국 노인 인구의 변화 전망

(단위 : 천명, %)

연도	인구수	비율	연평균 증가율
1990	31,242	12.6	—
2000	34,886	12.7	1.1
2010	39,705	13.3	1.3
2020	53,627	16.6	3.0
2030	69,839	20.2	2.6

출처 : M. Naifeh, *Housing of the Elderly*, 1991, p.4.

2.2 노인 주거 현황

- 노인 가구 비율은 노인 인구 비율에 비해서 훨씬 높음. 즉, 1990년 현재 전국 인구에 대한 65세 이상 노인 인구의 비율은 12.6%인 데 비하여 노인 가구 비율은 1991년에 전국 가구의 21.8%임. <표 2>에서 보면 1991년 현재 65~74세 노인 가구 비율은 12.4%, 75~84세는 7.5%, 그리고 85세 이상 노인 가구는 1.9%임.
- 이처럼 인구에 비해서 가구 비율이 큰 것은 노인 가구의 가구 규모가 작은 것을 반영하는 것으로서 대체로 노인 가구는 1인 가구이거나 아니면 2명으로 구성된 가구가 대부분이기 때문임.
- 실제로 1991년 현재 미국 전체 가구의 평균(미디안) 가구원수는 2.3명인 데 비하여 노인 가구는 1.6명임.

<표 2>

미국 노인 가구 현황(1991년)

(단위 : 가구, %)

연 령	가구수	비 율
15 ~ 64세	72,799	78.2
65 ~ 74세	11,579	12.4
75 ~ 84세	6,994	7.5
85세 이상	1,775	1.9
65세 이상	20,348	21.8
합 계	93,147	100.0

출처 : 상계서, p.32.

- 노인 가구의 주거 특성에서 먼저 노인 가구주의 주택 소유율을 보면 77%로서 15~64세 가구주의 61%에 비해서 주택 소유율이 높음.
- 이를 노인 가구주의 연령별로 살펴보면 자가 소유율은 연령이 높아질수록 낮아져 65~74세 노인 가구주는 81%, 74~85세는 74%, 그리고 85세 이상 가구주는 67%로 소유율이 떨어짐.
- 다음으로 노인 가구의 주택 형태를 보면 단독이 67%, 연립이 28%, 그리고 기타가 6%로 단독주택이 압도적으로 많음.
- 그러나, 노인 가구의 주택 형태를 연령별로 보면 연령이 높아질수록 단독주택의 비율이 감소하여 85세 이상에서는 단독이 58%, 연립이 37%로 나타남.
- 한편, 가구원수는 1인 가구가 44%, 2인 가구가 46%로서 노인 가구의 대부분이 1~2인 가구로 구성되어 있음. 이는 연령별로 보면 연령이 높아질수록 1인 가구의 비율은 증가하고 2인 가구의 비율은 감소하여 85세 이상의 경우 1인 가구가 63%, 2인 가구가 32%를 차지함.

<표 3>

미국 노인 가구의 주거 특성

(단위 : %)

구 분	65 ~ 74세	75 ~ 84세	85세 이상	합 계
주택 형태				
단독	70	63	58	67
연립(1 ~ 9호)	15	16	18	16
연립(10 ~ 19호)	2	3	3	3
연립(20 ~ 49호)	2	4	5	3
연립(50호 이상)	4	8	11	6
이동 주택등	6	6	5	6
가구원수				
1인	36	52	63	44
2인	51	41	32	46
3인	8	4	3	7
4인 이상	4	2	2	4
평균(인)	1.8	1.5	1.3	1.6
자가 소유율	81	74	67	77

출처 : 상계서.

- － 주택 소유 여부는 주택의 형태와 밀접한 관련을 맺고 있어 노인 가구 중 자가 소유자의 대부분(81%)은 단독주택에 거주하고 있으며 거꾸로 세를 사는 노인 가구의 대부분(79%)은 다세대주택에 거주하고 있음.

<표 4>

미국 노인 가구의 주택 소유별 주택 현황

(단위 : %)

구 분	자가	세
단독	81	19
연립	5	7
2 ~ 49호	6	51
50호 이상	1	21
이동 주택	7	2

출처 : 상계서.

2.3 노인 가구의 주거 비용

- 주택 소유 여부 및 저당 여부에 관계없이 평균 주거 비용은 젊은 가구와 비교해 노인 가구에서 낮게 나타남. 즉 <표 5>에서 보는 바와 같이 자가 소유 가구 중 주택 저당이 있는 경우 평균 주거 비용은 15~64세 연령 가구에서는 778달러인 데 비해 노인 가구는 551달러로 나타남.
- 한편, 세를 내고 있는 가구 중에서도 노인 가구는 월평균 359달러를 지출하는 데 비하여 젊은 가구는 475달러를 지불하고 있음.

<표 5> 주택 소유별 가구의 평균 주거 비용 (단위 : 달러)

연 령	자가		세
	저당 有	저당 無	
15 ~ 64세	778	226	475
65세 이상	551	215	359

출처 : 상계서.

- 그러나, 전체 지출에서 차지하는 주거비의 비중은 노인 가구의 수입이 상대적으로 적기 때문에 젊은 가구에 비해서 노인 가구에서 큰 것으로 나타남. 예컨대 <표 6>이 보여주는 바와 같이 자가 소유 중 저당이 있는 경우 주거비 지출이 총지출의 30%가 넘는 가구의 비율은 15~64세 가구 중 27%인데 비하여 노인 가구는 48%나 되고 있음.
- 또한, 세의 경우에도 노인 가구중 주거비가 전체 지출의 30%가 넘는 가구비율이 66%인데 비하여 젊은 가구에서는 43%를 나타나고 있어 상대적으로 노인 가구는 주거비가 큰 부담이 되고 있는 것으로 나타남.

<표 6> 주거 비용 지출이 총지출에서 30% 이상 차지하는 가구 비율 (단위 : %)

연 령	자가		세
	저당 有	저당 無	
15 ~ 64	27	10	43
65세 이상	48	20	66

출처 : 상계서.

- 주택 소유와 저당 유무 여부를 불문하고 노인 가구 중 1인 가구가 2인 이상 가구에 비하여 주거비를 적게 지출하는 것으로 드러남. 그러나, 총지출 중 주거비 지출이 차지하는 상대적 비중은 1인 가구, 그 중에서도 특히 여자 1인 가구에서 가장 높게 나타남.
- 즉, <표 8>에서 보면 주거 비용이 총지출의 30%를 상회하는 가구의 비율은 자가나 세 모두에서 여자 1인 가구에서 가장 높고 다음에 남자 1인 가구, 그리고 2인 이상 가구의 순서임.
- 예컨대 들어서 저당이 있는 자가 소유자 중 2인 이상 가구의 41%가 주거비가 총지출의 30% 이상을 차지하는 데 비하여 노인 1인 가구의 경우 71%에 달하고 있음. 이와 같은 경향은 세를 사는 경우에도 마찬가지로 나타나 총지출 중 주거비 지출이 30%를 상회하는 가구 비율이 여자 1인 가구는 71%, 2인 가구는 58%로 드러나고 있음.

<표 7> 주택 소유별 가구원수별 노인 가구의 평균 주거 비용

(단위 : 달러)

구 분	자가		세
	저당 有	저당 無	
2인 이상	574	229	454
남자 1인 가구	449	194	308
여자 1인 가구	453	192	319

출처 : 상계서.

<표 8> 주택 소유별, 가구원수별 주거 비용 30% 이상의 노인 가구 비율

(단위 : %)

구 분	자가		세
	저당 有	저당 無	
2인 이상	41	12	58
남자 1인 가구	59	23	65
여자 1인 가구	71	34	71

출처 : 상계서.

3. 미국 노인주택 시장 현황

3.1 노인주택의 유형

- 미국의 노인주택은 정부의 보조를 받는 Nursing Home과 민간이 설립·운영하는 노인주택(Seniors Housing)으로 대별됨. Nursing Home은 일정 자격 요건에 해당하는 노인을 수용하며 보다 지속적이고 전문적인 보살핌(nursing care)을 제공하고 있음. Nursing Home 이용 비용의 70% 이상이 Medicaid제도에 의하여 충당되고 있음.
- 민간에 의하여 설립·운영되는 노인주택은 자기집 같은 안락한 생활 환경과 양질의 서비스 제공을 원하는 노인층의 주거 수요를 충족시키고 있음. Medicaid제도의 지원을 받는 Nursing Home과는 달리 민간 노인주택의 이용자들은 정부의 재정 지원을 받지 못하고 있음.
- 일반적으로 민간 노인주택의 유형은 크게 Seniors Apartments, Congregate Seniors Housing, Assisted Living Residences, 그리고 Continuing Care Retirement Communities의 4개 유형으로 구분됨.

1) Seniors Apartments

- 55세 이상 노인층을 위하여 설계된 다세대 아파트로서 일부에서는 입주자에게 식사를 제공하는 곳도 있으나, 일반적으로 제한적인 생활 편의 서비스만을 제공하고 있음.
- 미국 전역에 약 5,000개의 단지에 40만 세대를 전문적인 노인주택 업체나 관리 업체가 소유, 관리하고 있음.

2) Congregate Seniors Housing

- 노인들을 위하여 설계된 주거 단지로서 보통 70~250세대가 중층 혹은 고층 아파트의 형태로 수용되어 있음.

- 각 개별 세대는 보통 부엌 시설을 갖추고 있으며 실내 장식과 가구는 입주자들이 부담함. 대부분의 단지가 공동 시설로 식당, 주방, 기타 공동 활동 공간 등을 갖추고 있음.
- 보통 월세의 형태로 운영되나 경우에 따라서는 콘도식의 공동 소유 형태에 매월 관리비를 납부하는 곳도 있음.
- 제공되는 부대 서비스는 다양하나 대체로 보안 서비스, 식사, 교통편, 실내 청소 및 유지, 세탁, 24시간 운영 요원 대기, 그리고 의사나 간호사의 one-call 서비스가 제공됨.
- 미국 전역에 약 5,500개 단지에 66만여의 세대가 수용되어 있음.

3) Assisted Living Residences

- Assisted Living Residences는 신체적인 기능 장애가 있는 노인들을 24시간 돌보아 주고 도움을 주는 곳임. 보통 100세대 미만의 주거단지로서 30~60명 정도의 주민을 수용하며 외관상 큰 단독주택과 비슷함.
- 대부분 각 방에 간이 부엌 시설이 설치돼 있으며 공동의 식당과 공용 공간으로 구성됨.
- 제공되는 서비스는 다양하나 보통 일상 생활의 보조 서비스, 약품 관리, 응급 처치, 경미한 질병의 의료 서비스, 그리고 24시간 보호 서비스 등이 포함됨.
- 전국에 약 6,500개 단지에 55만 세대가 있음.

4) Continuing Care Retirement Communities

- Continuing Care Retirement Communities(CCRC)는 건강한 노인으로부터 그렇지 못한 노인에 이르기까지 다양한 노인들을 위한 각기 다른 주거 양식과 서비스를 제공하는 곳임.

- CCRC의 목표는 노령화에 따른 생활 양식의 변화와 의료 서비스 수요에 부응하는 것으로서 한 단지 안에 Congregate Seniors Housing, Assisted Living, 그리고 잘 훈련된 간호사가 항상 상주하고 있음.
- 미국 전역에 약 2,500개 단지에 60여만 세대가 있음.

<표 9> 전문 업체가 소유 혹은 관리하고 있는 노인주택의 유형별 수(1999년)

노인주택 유형	개 요	추정 단지수	추정 세대수
Seniors Apartments	<ul style="list-style-type: none"> - 55세 이상 노인층을 위한 다세대 주거 아파트 - 일부 식사 제공 - 제한된 생활 편의 서비스 제공 	5,000	400,000
Congregate Seniors Housing	<ul style="list-style-type: none"> - 70 ~ 250 세대를 수용할 수 있는 다세대 노인 주거단지 - 각 세대별 부엌 시설 - 기본적으로는 unfurnished - 공동 시설로 주방, 식당, 기타 활동 공간 - 보통은 rent, 그러나 콘도 형태의 공동 소유도 있음. - 통상적으로 건물 보안, 공동 활동, 식사, 교통편, 세탁, 청소 등 서비스 제공 - on-call 간호사, 의사 	5,500	660,000
Assisted Living Residences	<ul style="list-style-type: none"> - 기능 장애 노인을 위한 24시간 보호 및 보조 - 100가구 미만의 다세대 주거단지 혹은 1인 주택단지로 30 ~ 60명 수용 - 침실, 부엌 등 개인 공간과 공동의 거실과 식당 포함 - 일상 활동 서비스, 약품 관리, 응급 처치, 경미한 질병의 의료 서비스, 24시간 보호 서비스 제공 	6,500	550,000
Continuing Care Retirement Communities (CCRC)	<ul style="list-style-type: none"> - 다양한 노인을 위한 다양한 주거 양식과 서비스 제공 - 노령화에 따른 생활 양식 변화와 다양한 의료 서비스 요구에 부응 - 한 단지 안에 Congregate Seniors Housing, Assisted Living, 그리고 잘 훈련된 간호사 상주 	2,500	600,000

출처 : ASHA, *Seniors Housing Statistical Digest, 1999 ~ 2000*, 1999, p.8.

3.2 노인 주거단지의 생활 편의

- 노인 주거단지의 생활 편의 시설과 서비스를 CCRC의 경우를 예를 들어서 정리해보면 <표 10>과 같음.

1) 주거 서비스

- 대부분의 CCRC는 그들의 기본적인 서비스 패키지의 일환으로 점심이나 저녁을 제공하고 있으며 원하는 경우 추가 식사도 제공함.
- CCRC 내의 Independent Congregate Housing 입주자들은 Assisted Living 입주자들과는 다른 식당을 이용하고 있음.
- 식사 이외의 다른 주거 서비스로는 24시간 긴급 호출 서비스, 청소, 세탁, 교통편 제공 등이 있으며 이들 서비스 요금은 월별로 징수하는 관리비에 일괄 포함시키지 않고 서비스별로 별도로 징수하는 경향이 높아지고 있음.

2) 사회 및 오락 서비스

- 거의 대부분의 CCRC는 여가 및 오락 활동을 계획하고 주관하는 담당 director를 보유하고 있음.
- 또한 사회 및 오락 시설로서는 취미 및 오락실, 도서실, 체력단련실, 교회, 우편 서비스, 아미용실 등을 거의 모든 CCRC가 갖추고 있음.

3) 의료 서비스

- 상당수 CCRC는 여러 다양한 외래 보건 서비스를 제공하고 있는데 예를 들면 연례 정기 건강 검진, 물리치료, 치과 치료 등임.
- 또한 CCRC 전속 의사와 간호사가 매주 CCRC에서 진료를 하고 있으나 모든 서비스가 매달 관리비에 다 포함되어 있지는 않음.

<표 10> 주요 생활 편의 시설 및 서비스를 갖춘 CCRC의 비율(1988년)
(단위 : %)

주요 시설 및 서비스	모든 CCRC	새 CCRC (1985~1988)	계약 종류		
			extensive	modified	fee-for-service
활동지도자(아파트 거주자들)	84	90	82	84	86
활동지도자(건강센터)	96	90	96	96	96
Alzheimer 혹은 관련	18	15	14	31	12
특별 질병 담당부서					
강당	70	55	84	60	64
은행	43	45	56	33	36
이용실	82	90	83	73	88
미용실	98	95	99	97	98
케이블TV	76	85	70	75	84
차고	70	60	64	84	67
예배당	73	50	61	81	80
목사/신부	68	40	60	70	74
커피숍/ 스넥바	40	50	50	33	34
수공업(공예)수련실 혹은 프로그램	97	100	98	96	97
상주 치과	31	10	36	30	27
체력단련실	84	70	87	81	83
개인방안의 벽난로	13	15	14	15	11
오락실	83	75	89	91	72
정원	81	75	83	82	78
골프코스/ 퍼팅그린	14	70	25	15	4
온실	26	25	32	27	21
손님 숙박시설	84	15	84	90	80
하이킹/ 산책로	55	80	64	54	46
도서실	97	65	99	100	94
상주 안과	14	90	17	19	7
약국	27	25	39	19	21
상주 의사	49	50	71	39	35
방문 어린이를 위한 놀이터	6	5	4	4	8
족병 서비스	73	55	71	39	35
우체국	82	60	77	87	85
개인 식당	76	90	84	72	72
종교/ 저녁 예배 서비스	93	75	90	90	97
거주자 연합 협회	93	85	96	96	88
사우나/ 온천/ whirlpool	35	35	37	43	28
실외 창고	83	85	90	87	74
선물, 잡화 판매소	71	55	77	67	67
수영장	25	35	36	30	11
테니스 코트	3	15	4	2	2
세탁, 건조 시설	41	55	34	34	52
목재소, 금속실	69	70	76	76	58

출처 : S. Golant, *Housing America's Elderly*, 1992, p.273.

3.3 노인 주거 단지 운영 및 재정 현황

- 먼저 <표 11>은 노인 주거단지 유형별 평균 규모를 나타내고 있는데 표에서는 유형별 조사 대상 주거단지를 상위 1/4, 중위 및 하위 1/4로 나누어 크기를 보여주고 있음.
- 유형별로 평균 세대수를 비교해 보면 CCRC가 가장 크고, 다음에 Congregate, 그리고 Assisted Living(AL)이 가장 작은 것으로 나타남. 즉, CCRC의 규모는 평균 313세대이며, Congregate는 160세대, 그리고 AL은 101세대임.

<표 11> 노인 주거단지 유형별 평균 세대수 (단위 : 세대)

구 분	하위 1/4	midian	상위 1/4
Congregate	124	160	216
Assisted Living(AL)	61	101	132
CCRC	230	313	405
전 체	115	172	274

출처 : ASHA, *The State of Siniors Housing 1998*, 1999, p.16.

- 유형별 평균 면적은 앞의 단지 규모에 비례하여 CCRC가 가장 커 평균 약 30만 feet²에 달하며 AL이 가장 작아 4만 4,000 feet²를 보이고 있음.
- 각 노인 주거단지는 공유 공간과 전용 공간으로 나누어지는데 AL에서 공유공간 면적 비율이 가장 커 40%에 이르고 있으며, Congregate가 가장 작은 25.3%의 공유 면적 비율을 나타내고 있음.

<표 12> 노인 주거단지 유형별 평균 면적 (단위: feet²)

구 분	Congregate	AL	CCRC
공유 면적	38,279(25.3%)	17,642(40.0%)	86,830(28.6%)
전용 공간 면적	113,021(74.7%)	26,464(60.0%)	216,770(71.4%)
총 건물 면적	151,300(100.0%)	44,106(100.0%)	303,600(100.0%)

출처 : 상계서, p.17.

<표 13>

노인 주거단지의 운영 주체

(단위 : %)

구 분	Congregate	AL	CCRC	전체
영 리	81.3	87.7	69.7	79.4
비영리	18.7	12.3	30.3	20.6
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0

출처 : 상계서, p.19.

- 운영 주체를 보면 노인 주거단지 전체로는 약 80%가 영리 단체, 그리고 20% 가량이 비영리 단체에 의해 운영되고 있음.
- 이를 단지 유형별로 나누어서 비교해보면 AL에서 영리단체 운영 비율이 87.7%로 가장 높고, Congregate(81.3%), 그리고 CCRC가 69.7%로 가장 낮음.

<표 14>

세대당 월평균 임대 비용(1998년)

(단위 : 달러)

Congregate	AL	CCRC
1,357	1,839	1,105

출처 : ASHA, *Seniors Housing Statistical Digest, 1998 ~ 2000*, 1999, p.11.

- 세대당 월평균 임대비를 보면 AL이 1,839달러로 가장 비싸고, 다음으로 Congregate가 1,357달러, 그리고 가장 싼 CCRC가 월평균 1,105달러를 부과하고 있음.
- 이러한 월평균 임대비의 차이는 입주금 유무에 영향을 받기 때문으로 보이는데 <표 15>에서 보는 바와 같이 AL은 입주금 없이 전액 월세에 의존하는 데 반해 CCRC는 약 42%가 입주금을 징수하고 있음.

<표 15>

입주금 납부 방법

(단위 : %)

구 분	Congregate	AL	CCRC	전체
월 세	94.1	100.0	58.1	77.8
입주금	5.9	0.0	41.9	22.2
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0

출처 : 상계서, p.20.

- 노인 주거단지의 평균 점유율은 95.4%로 매우 높음. 유형별로는 Congregate가 97.5%로 가장 높고 AL이 91.9%로 가장 낮음.
- 또 주거단지 점유율은 영리 주거단지와 비영리 주거단지 사이에 거의 차이가 없는 것으로 드러나고 있음.

<표 16> 노인 주거단지 유형별 점유율

(단위 : %)

구 분	Congregate	AL	CCRC	전체
전체	97.5	91.9	95.1	95.4
영리 주거단지	97.2	93.3	95.2	95.4

출처 : ASHA, *The State of Seniors Housing*, 1998, 1999, p.21.

- 한편 연간 평균적인 거주자들의 이동률(Turnover율)은 AL이 가장 높아 53.8%를 기록하고 있으며, CCRC가 가장 낮은 21.2%를 보이고 있음.
- 이와 같은 AL의 높은 Turnover율은 CCRC를 Independent Living Units(ILU)와 Assisted Living Beds(AL)로 구분해서 살펴볼 때도 그대로 나타나 월세 혹은 비월세 CCRC 모두에서 AL이 57.6%, 51.8%로 ILU의 21.5%, 9.7% 등에 비해서 월등히 높음.
- 이와 같은 결과는 다시 말해서 노인 주거단지에 거주하는 건강한 노인보다 신체적인 기능약화나 질병 등으로 인해 AL에 거주하는 노인층에서 Turnover율이 매우 높은 것을 보여주는 것임.

<표 17> 연간 Turnover율

(단위 : %)

구 분	하위 1/4	median	상위 1/4
Congregate	20.2	29.5	36.4
AL	43.5	53.8	65.0
CCRC	12.8	21.2	28.7

출처 : 상계서, p.22.

<표 18>

CCRC의 주거 형태별 연간 Turnover율

(단위 : %)

구 분	하위 1/4	median	상위 1/4
월세 CCRC			
ILU	15.1	21.5	25.9
AL	46.6	57.6	72.5
비월세 CCRC			
ILU	7.1	9.7	12.2
AL	30.8	51.8	60.3

주 : ILU는 Independent Living Units, AL은 Assisted Living Beds.

출처 : 상계서, p.22.

- 노인 주거단지의 평균 상근 근로자 수는 CCRC가 평균 144명 수준으로 가장 많고 Congregate나 AL은 약 40명 수준임.
- 이를 다시 부서별로 구분해서 보면 CCRC의 경우 전문 간호사가 약 40여 명으로 가장 많은 수를 차지하고 있고 다음으로는 영양사를 포함한 주방 36명, 그리고 Housekeeping 17명 등으로 많은 인력이 근무하고 있음.
- 한편 Congregate나 AL에서는 주방, 그리고 Assisted Living 부서에 가장 많은 인원이 근무하고 있음

<표 19>

노인 주거단지별 평균 상근 근로자 수

(단위 : 명)

구 분	Congregate	AL	CCRC
Administrative	4.0	3.8	7.6
Dietary	15.5	9.9	36.0
Housekeeping	5.3	4.1	16.8
Maintenance	3.0	1.8	6.8
Assisted Living	8.3	15.0	10.0
Skilled Nursing	-	7.6	39.3
Other	5.1	3.6	19.7
합 계	40.4	40.7	143.6

출처 : 상계서.

- 또 이제 이들 근로자들을 노인 주거단지별로 거주자 1인당으로 환산해서 보면 전체로서는 AL이 거주자 1인당 평균 0.5명의 인원을 고용하고 있어 가장 많은 반면, Congregate는 거주자 1인당 평균 0.24명의 근로자를 고용하고 있음.

<표 20> 노인 주거단지별 거주자 1인당 평균 근로자 수 (단위 : 명)

구 분	Congregate	AL	CCRC
Administrative	.022	.040	.022
Dietary	.095	.121	.111
Housekeeping	.031	.042	.051
Maintenance	.016	.016	.022
Assisted Living	.051	.180	.029
Skilled Nursing	—	.147	.126
Other	.033	.044	.061
합 계	.235	.516	.419

출처 : 상계서, p.32.

- 마지막으로 노인 주거단지별로 경영 실적을 비교해보면 <표 21>과 같음.
- 운영 수익은 Congregate가 39.7%로 가장 높고 다음 AL이 29.0%, 그리고 CCRC의 26.6%순임.
- 지급 이자에 대한 영업 이익의 비율은 CCRC가 가장 높아 1.8이며 다음 Congregate가 1.6, 그리고 AL이 가장 낮아 1.4를 나타내고 있음.
- 또한, 부채 비율은 CCRC가 가장 낮은 1.64이며 AL이 4.23으로 가장 높음.
- 투자 이익률은 세 가지 주거단지 유형이 거의 비슷하나 Congregate가 13.1%로 가장 높고 CCRC가 11.8%로 가장 낮음.

<표 21> 노인 주거단지별 경영 실적

구 분	Congregate	AL	CCRC
Operating Margins(%)	39.7	29.0	26.6
Debt Service Coverage Ratios	1.6	1.4	1.8
Debt-to-Equity Ratio	2.94	4.23	1.64
Current Return on Investment(%)	13.1	12.4	11.8

출처 : 상계서, p.39 ~ 40.

4. 노인주택의 영향 요인

4.1 인구학적 측면

<표 22> 연령별 미국 인구 추이

(단위 : 천명, %)

연령	인구		증가율
	1996	2010	1996 ~ 2010
1 ~ 17세	69,379	72,511	4.5
18 ~ 34세	64,990	68,430	5.3
35 ~ 54세	75,652	82,085	8.5
55 ~ 64세	21,360	35,283	65.2
65세 이상	33,872	39,408	16.3
합계	265,253	297,717	12.2

출처 : N. Gruen, *Turning Silver into Gold*, 1998, p.95.

- <표 22>는 1996년과 2010년의 미국의 인구를 연령별로 비교해서 그 증가율을 정리한 것임.

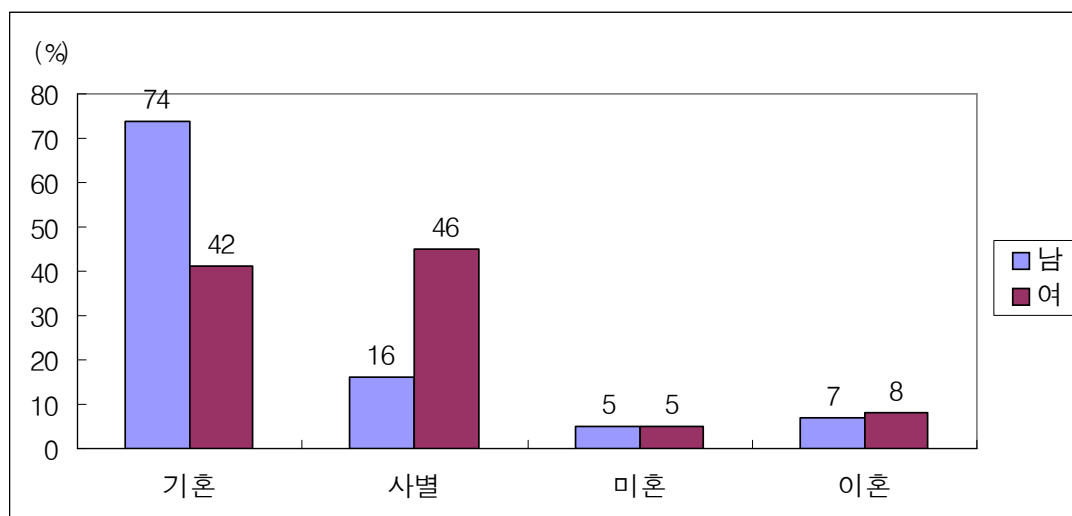
- 표에서 보면 1996 ~ 2010년 사이에 55 ~ 64세 인구층이 가장 높은 인구 증가를 보여 1996년에 2,136만명에서 2010년에는 3,528만명으로 약 1,392만명이 증가해 증가율이 65%에 이를 것으로 예상됨.

- 이와 같은 결과는 전후 베이비 붐 세대가 고령화됨에 따른 것으로 첫 베이비 붐 세대는 2001년에 55세가 되고 2011년에 65세에 이르게 됨.
- 한편, 65세 이상 노인층은 1996년에는 3,387만명이었으나 2010년에는 3,941만명으로 약 554만명이 증가해 16.3%의 증가율을 보일 것임.
- 그러나, 앞에서 언급한 대로 베이비 붐 세대가 처음으로 65세가 되는 2011년 이후에는 65세 이상 노인층의 인구가 급격히 증가할 것으로 예상되어 미국 노인주택 시장에 큰 영향을 미칠 것임.

4.2 사회·경제적 측면

- 사회·경제적 측면에서의 영향 요소로는 결혼 관계, 소득, 그리고 신체의 기능 장애 등을 들 수 있는데 이들 요소들이 전반적인 노인주택 시장 규모 및 유형별 수요에 영향을 미치게 될 것임.
- 먼저 1997년 현재 미국 노인들의 결혼 관계를 보면 남자 노인의 경우 74%가 유배우 관계에 있어 사별(16%)이나 이혼(6%)보다 압도적으로 많음.

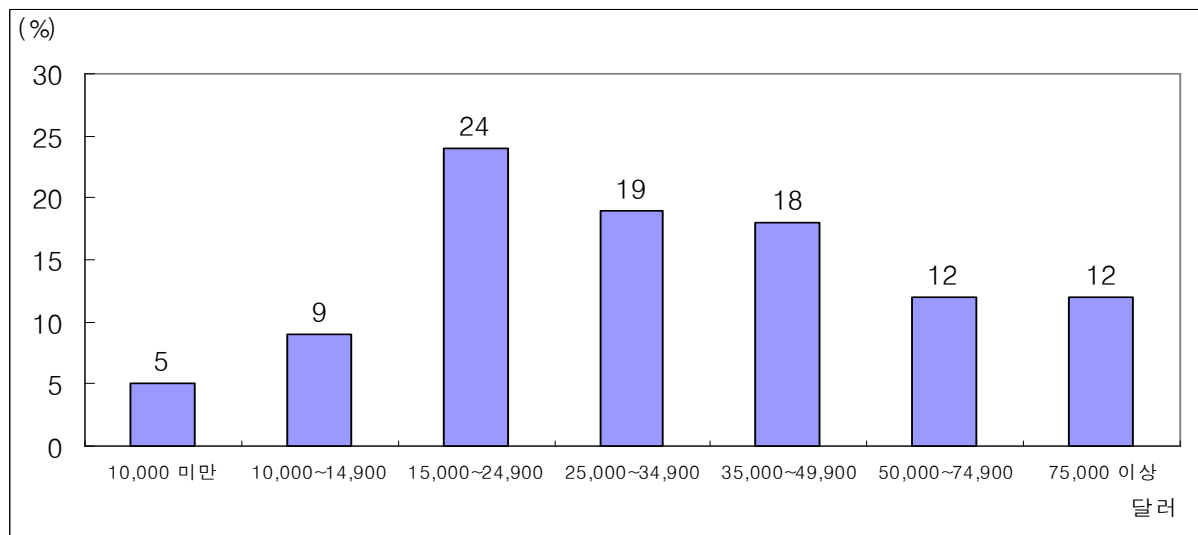
<그림 1> 65세 이상 노인 결혼 관계(1997년)



출처 : ASHA, *Seniors Housing Statistical Digest, 1999 ~ 2000*, 1999, p.4.

- 그러나, 여자 노인의 경우는 사별이 46%로서 오히려 유배우보다 많아 혼자 사는 여자 노인이 많은 것을 보여줌.

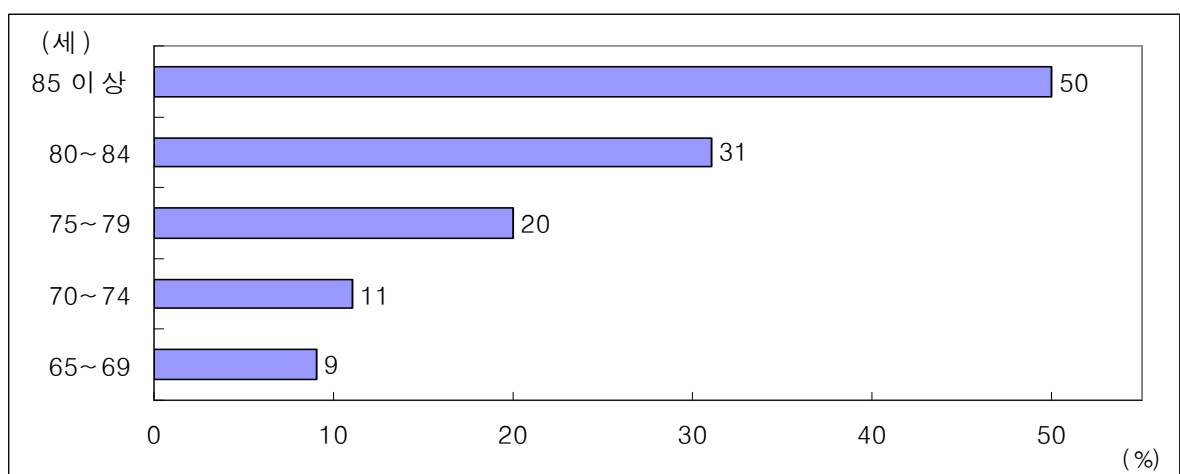
<그림 2> 65세 이상 노인가구의 소득 분포(1996년)



출처 : 상계서, p.6.

- 한편, 65세 이상 노인 가구의 소득 분포를 보면 연 15,000 ~ 25,000달러 사이의 소득 가구가 가장 많아 24%를 차지하고 있으며 다음으로 25,000 ~ 35,000달러 사이가 19%, 그리고 35,000 ~ 45,000달러 사이가 18%를 각각 나타내고 있음.

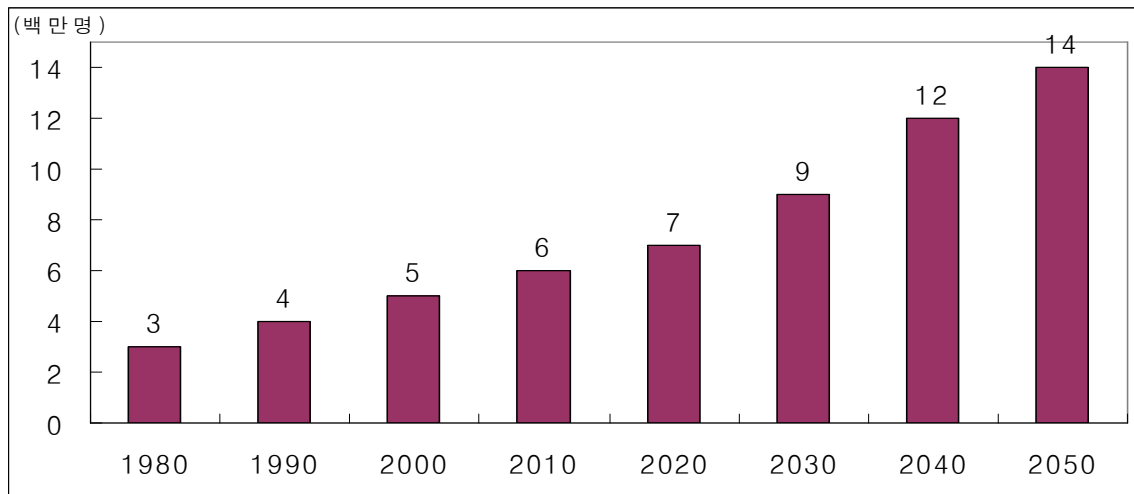
<그림 3> 65세 이상 노인의 기능 장애자 비율(1996년)



출처 : 상계서, p.5.

- <그림 3>은 일상 생활에서의 기능 장애자 비율을 연령별로 정리한 것인데 여기에서는 목욕, 옷 입기, 식사, 보행, 화장실 출입, 그리고 침대나 의자에서 일어나기 등 일상 생활에서의 기능을 기준으로 하였음.
- 그림에서 보면 일상 생활에서의 기능 장애자 비율은 연령이 높아질수록 많아져 65~69세의 경우에는 9%에 불과하지만 75~79세에서는 20%로 증가하고 85세 이상에서는 절반 가량이 일상 생활에서 보조가 필요하게 됨.

<그림 4> 알츠하이머 환자 수(1980~2050년)



출처 : 상계서. p.5.

- <그림 4>는 2050년까지 매 10년 간격으로 알츠하이머 환자 수를 추정한 것인데 2000년 현재 미국 전역에 약 500만명의 알츠하이머 환자가 있는데, 2020년까지는 매 10년마다 100만명씩 환자 수가 증가하다가 그 이후에는 매 10년마다 200~300만명씩 환자가 증가할 것으로 예측됨.

4.3 심리적 및 보건의적 측면

1) 노령화와 생애주기 단계

- 노인주택 시장의 수요는 주수요자층인 노인들의 욕구 및 생활 양식과 밀접한 관련을 맺

고 있으며 노인들의 욕구와 생활 양식은 이들이 경험한 생활 조건의 변화에 직접적으로 영향을 받고 있음.

- 노인들이 노령화를 겪으면서 경험하게 되는 생활 조건의 변화는 크게 생리적, 심리적, 그리고 사회적 변화로 구분해 볼수 있음.
- 먼저 생리적 변화로는 만성 노인성 질환의 발생 및 폐경 등이 있으며, 심리적 및 사회적 변화로는 사별 및 손주의 탄생 등을 들 수 있음.
- 이와 같은 변화의 경험 유무와 경험 연령은 각 개인에 따라 모두 상이한데 비슷한 경험을 공유한 노인들은 비슷한 소비 행태를 보일 것으로 예상됨.
- Moschis(1996)는 노인들을 그들이 경험한 생리적, 심리적 및 사회적 노화의 경험 유무와 정도를 기준으로 다음 4개의 노인 집단으로 구분.

(1) Healthy Indulgers

- 이들은 은퇴라든가 배우자의 사별, 그리고 만성 질환 등의 생리적 및 심리적, 사회적 노화의 경험이 거의 없는 노인층으로서 중년층들과 거의 같은 소비 패턴을 보이지만 그들 보다는 경제적으로 훨씬 풍요로움.
- 이들 노인층들의 목표는 인생을 만드는 것이 아니라 이제는 어떻게 인생을 즐기는가에 더 주안점이 두어짐.

(2) Healthy Hermits

- 아직 건강하지만 사별 등과 같은 노화 과정을 경험하여 상대적으로 소외되어 있고 마치 나이든 노인들처럼 행동함.

(3) Ailing Outgoers

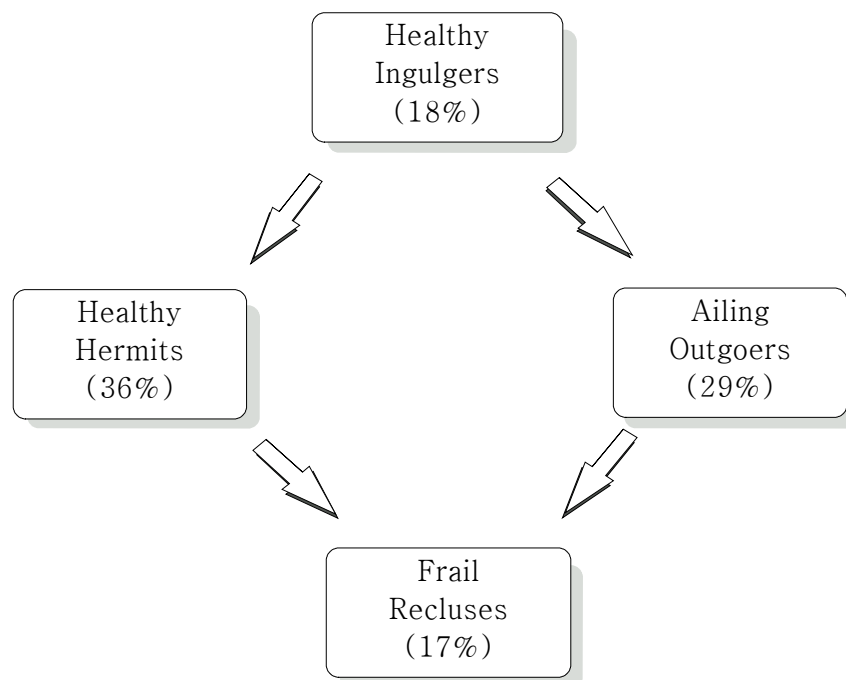
- 건강 문제와 같은 노화의 경험 때문에 스스로 노인임을 인정하고 여러 가지 한계도 인식하고 있지만 남은 인생을 적극적으로, 그리고 능동적으로 살아가려고 노력하는 노인층임.

(4) Frail Recluses

- 이들은 앞의 Ailing Outgoers와 마찬가지로 스스로 노령임을 인정하고 그들의 생활 양식을 육체적 및 사회적 노화에 맞추어 변화시켜 가는 사람들임.
- 모든 사람들은 나이가 들어가면서 최초의 Healthy Indulgers의 단계에서 Health Hermits이나 Ailing Outgoers의 단계를 거쳐 마지막으로 Frail Recluses의 단계에 이르게 되는 것으로 이를 도식화하면 <그림 5>와 같음.

<그림 5>

노인들의 생애주기 단계



주: 화살표는 사람들이 생리적, 심리적 및 사회적 노화의 과정을 거쳐 다음 단계로 이행하는 것을 가르킴. 이때 왼쪽 방향 화살표는 심리적·사회적 노화, 오른쪽 방향 화살표는 생리적 노화를 나타냄.

- 현재 미국의 55세 이상 노인 중 각 단계별 집단의 분포를 보면 Healthy Indulgers가 18%, Healthy Hermits이 36%, Ailing Outgoers가 29%, 그리고 Frail Recluses가 17%를 차지하고 있음.

2) 생애주기 단계별 주택 수요

- Ailing Outgoers와 Healthy Indulgers가 말년에 움직일 가능성이 제일 높을 것으로 보임.
- Ailing Outgoers는 비록 그들의 신체적인 약화가 진행되더라도 그들의 독립성을 증대시키는 주택을 선호하게 될 것임.
- Ailing Outgoers는 은퇴 마을이나 Nursing Home의 의료 서비스를 선호하게 될 것이며 잘 확립된 사회 관계망을 좋아하게 될 것임.
- Healthy Indulgers는 반대로 완전히 독립적인 주거를 원할 것인데 자녀들을 키울 때보다는 면적을 줄이기를 희망할 것임.
- 따라서, 그들은 넓은 1인 주택을 팔고 아파트와 연립주택 혹은 콘도형의 주택을 쇼핑물과 가까운 곳에서 구하게 될 것임.
- 한편 Healthy Hermits이나 Frail Recluses는 그들이 살아왔던 1인 주택에 계속 머물러 살기를 희망할 것이며, 따라서 이들은 주택 개량 사업의 주수요자층으로 부상하게 될 것임.

- 다만 CCRC의 경우에는 1997년에 그 비중이 23.5%였으나 1998년에는 9.7%로 대폭 감소하였다가 1999년에는 다시 27.2%로 증가하였음.
- 이상의 결과를 요약하면 현재 미국의 노인주택 시장에서 신규로 공급되고 있는 물량은 절반 가량이 AL을 통해서, 그리고 나머지 1/4정도씩을 CCRC와 Congregate 형태로 건설되고 있으며 이러한 경향은 최근 3년 간 별다른 변화없이 지속되고 있음.

<표 24> 노인 주거단지별 건설 동향

구 분	1997		1998		1999	
	단지 수	세대 수(천)	단지 수	세대 수(천)	단지 수	세대 수(천)
노인 아파트	31	2.8	38	2.8	41	3.1
Congregate	77	9.7	89	10.2	103	13.0
AL	294	22.4	460	32.7	403	31.3
CCRC	33	10.7	27	4.9	44	17.7

출처 : 상계서, p.9.

- 한편, 신규로 건설되어 공급되고 있는 노인주택의 지역적 분포를 보면 <표 25>에서 보는 바와 같이 공급 세대 수를 기준으로 했을 때 California주가 가장 많아 6,662세대를 차지하고 있으며, 다음으로 Florida주의 5,196세대, 그리고 Texas주 순으로 많은 노인주택이 건설되고 있음.
- 이와 같은 지역적 분포는 주거단지 수를 기준으로 했을 때도 세대수와 마찬가지로 순위가 그대로 일치함.

<표 25> 노인주택 건설 상위 5개 주(1999년)

구 분	단지수	세대 수
1. California	70	6,662
2. Florida	52	5,196
3. Texas	45	4,310
4. North Carolina	29	4,108
5. Illinois	24	4,104

출처 : 상계서, pp.14 ~ 15.

- 참고로 현재 미국에서 가장 많이 지어지고 있는 AL의 경우를 예로 한 주거단지 및 세대당 평균 건축 비용을 산출해보면 <표 26>, <표 27>과 같음.
- 우선 Assisted Living의 단지당 조성 비용을 보면 1998년의 경우 평균 1개 단지에 약 820만 달러가 소요되고 있는데 그 중 60.5%가 건축비로 약 500만 달러, 토지 가격이 8.6%로 약 70만 달러 등의 건설비가 소요됨.
- 한편 세대당 비용은 평균 약 11만 달러로서 항목별 비중은 단지 건설 비용과 비슷함.

<표 26> Assisted Living 노인 주거단지 조성 비용(1998년)
(단위 : 달러, %)

구 분	비 용	비 율
토 지	704,327	8.6
설계 및 시공비	240,657	2.9
부지 조성	249,569	3.0
건축비	4,962,643	60.5
마케팅	293,123	3.6
가구 및 집기	480,138	5.9
이자등 비용	790,506	9.6
간접비	479,419	5.8
합 계	8,200,382	100.0

출처 : 상계서, p.10.

<표 27> Assisted Living 세대당 조성 비용(1998년)
(단위 : 달러)

구 분	비 용
토 지	9,564
건축비	68,959
가구 및 집기	6,890
마케팅	4,011
기 타	25,002
합 계	114,426

출처 : 상계서, p.10.

5.2 노인주택 사업체의 시장 접근 현황

- <표 28>은 1998년 현재 미국에서 노인주택을 가장 많이 소유하고 있는 업체를 1위에서 10위까지 정리해본 것임.

<표 28> 미국의 상위 10대 노인주택 소유 업체(1998년 7월 1일 현재)

	Company	Headquarters	Units Owned	Properties Owned
1	Colson & Colson/Holiday Retirement Corporation	Salem, OR	23,706	193
2	Prometheus Senior Quarters(an affiliate of Lazard Freres)	New York, NY	13,626	145
3	Alternative Living Services, Inc.(now called Alterra)	Brookfield, WI	11,579	271
4	Health Care REIT, Inc.	Toledo, OH	10,211	145
5	Emeritus Corporation	Seattle, WA	9,561	118
6	Meditrust Corporation	Needham Heights, MA	7,518	137
7	Nationwide Health Properties, Inc.	Newport Beach, CA	7,397	101
8	Host Marriott Corporation(now called Crestline Capital)	Bethesda, MD	7,216	31
9	Senior Lifestyle Corporation	Chicago, IL	7,206	49
10	ARV Assisted Living, Inc.	Costa Mesa, CA	7,137	56

출처 : 상계서, p.14.

- 표에서 보면 현재 미국에서 노인주택을 가장 많이 소유하고 있는 업체는 Colson & Colson과 Holiday Retirement Corporation으로 총 193개 단지에 2만 3,706세대를 소유하고 있음.
- 그 다음으로는 3개 업체가 1만 내지 1만 4,000 정도의 세대를 소유하고 있으며 10위 업체도 7,137세대를 소유하고 있음.

- 이제 이들 상위 10개 업체가 소유하고 있는 노인주택 세대 수를 보면 <표 30>에서 보는 바와 같이 총 10만 5,157세대로서 그 규모가 매년 크게 증가하고 있음.
- 즉 1994년부터 1998년까지 매년 이들 상위 10개 업체가 소유하고 있는 노인주택 세대수의 증가율을 보면 1994년부터 1996년까지는 대체로 11~14%씩 증가하였으나 그 이후 그 증가 속도가 더욱 빨라 1996~97년에는 23.1%, 그리고 1997~98년에는 28.0%를 기록해 최근 들어 이들 대형 업체들의 노인주택 시장 참여가 더욱 활발해지고 있는 것을 알 수 있음.

<표 29> 미국의 상위 10대 노인주택 관리 업체(1998년 7월 1일 현재)

	Company	Headquarters	Units Owned	Properties Owned
1	Colson & Colson/Holiday Retirement Corporation	Salem, OR	24,504	202
2	Professional Community Management	Lake Forest, CA	19,731	7
3	Marriott Senior Living Services	Bethesda, MD	18,400	95
4	Life Care Services Corporation	Des Moines, IA	16,381	54
5	Alternative Living Services, Inc. (now called Alterra)	Brookfield, WI	12,304	291
6	Emeritus Corporation	Seattle, WA	10,649	128
7	American Retirement Corporation	Brentwood, TN	9,933	34
8	ARV Assisted Living, Inc.	Costa Mesa, CA	9,127	70
9	Senior Lifestyle Corporation	Chicago, IL	8,107	53
10	Grand Court Lifestyles, Inc.	Boca Raton, FL	6,720	49

출처 : 상계서, p.14.

<표 30> 10대 노인주택 소유 및 관리 업체 귀속 세대 수

구 분	1994	1995	1996	1997	1998
소 유	52,719	60,089	66,723	82,154	105,157
관 리	70,491	77,690	86,146	111,210	135,856

출처 : 상계서, p.15.

5.3 향후의 노인주택 시장 규모

- 이제 앞에서 살펴본 최근의 노인주택 건설 현황과 장래 노인 인구 증가에 따른 노인 주택 수요를 감안하여 향후 미국의 노인주택 시장 규모를 예측해보면 <표 31>과 같음.

<표 31> 시나리오별 노인주택 시장 규모 전망(1996~2030년)

(단위: 10억 달러)

구 분	1996	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Optimistic	86	104	133	174	235	322	447	612
Base	86	102	126	159	208	274	368	490
Conservative	86	99	118	144	181	230	298	382

출처 : 상계서, p.15.

- <표 31>에서는 1996년을 기준 연도로 하여 2030년까지 매 5년 간격으로 미국의 노인주택 시장 규모를 예측하고 있는데 각 연도마다 고·중·저 세 가지 예측 결과를 나타내고 있음.
- 1996년 현재 노인주택 시장 규모는 약 860억 달러로서 고예측을 기준으로 한다면 2010년에는 1,740억 달러로 늘어나고 2020년에는 3,220억 달러, 그리고 2030년에는 6,120억 달러로서 2010년부터 매 10년 사이 거의 배가 되는 것으로 예측됨.
- 한편 저예측은 2000년에 990억 달러, 2010년에 1,440억 달러, 2020년에 2,300억 달러, 그리고 2030년에는 3,820억 달러로서 2000년부터 매 10년 간 각각 45%, 60%, 66%의 증가를 예상하고 있음.
- 또한, 이들 고·저 예측을 절충한 중위 예측에 의거하면 미국의 노인주택 시장 규모는 2000년을 기준으로 2010년에는 1.6배, 2020년에는 2.7배, 그리고 2030년에는 4.8배 증가될 것으로 추정됨.
- 따라서, 향후 미국의 노인주택 시장은 특히 2010년 이후 그 규모가 급속도로 팽창하게 될 것으로 예상됨.

- 한편, 여자 노인의 경우는 노인 가구에 사는 비율이 남자 노인에 비해 낮아 23.5%를 나타내고 있는데 13.1%는 여자 노인 혼자 살고 있으며 9.3%가 부부가 함께 살고 있음.
- 노인들로만 구성된 노인 가구의 비율은 지역별로 큰 차이를 보여 도시에서는 남자 노인의 25.4%, 여자 노인의 15.9%가 노인 가구인 데 비해 농촌에서는 남자 노인의 42.5%, 그리고 여자 노인의 32.8%가 노인 가구에 거주하고 있음.
- 노인 혼자 사는 1인 가구 비율은 농촌이 도시보다 높아 남자 노인의 경우 각각 4.0%, 2.9%를 보이며 여자 노인의 경우는 그 차이가 더욱 커서 농촌의 여자 노인의 경우 17.9%가 혼자 살고 있음.
- 노인 가구의 주택 소유 형태를 보면 노인 부부만 사는 부부 가구의 경우 84.7%가 자기 집을 소유하고 있으며 나머지 15.3%가 전세나 월세 등에 살고 있음.

<표 33> 노인 인구(65세 이상)의 지역 및 성별 노인 가구의 비율(1990년)

(단위 : %)

노인 가구 유형	전국		시부		군부	
	남자	여자	남자	여자	남자	여자
부부 가구(1)	15.4	9.1	10.7	5.8	20.1	13.2
부부 가구(2)	14.4	0.2	11.3	0.1	17.6	0.3
기타 친족 가구	0.3	0.5	0.2	0.2	0.4	0.7
1인 가구	3.4	13.1	2.9	9.2	4.0	17.9
비친족 가구	0.4	0.6	0.3	0.5	0.4	0.7
비노인 가구	66.1	76.5	74.6	84.1	57.5	67.2
전 체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 1) 노인가구 유형의 분류는 다음과 같음.

부부 가구(1): 노인 부부만 사는 가구로 모두 65세 이상인 가구.

부부 가구(2): 부부만 사는 가구이나 부부 중 한 사람만 65세 이상인 가구.

기타 친족 가구: 부부가 아닌 혈연 관계의 65세 이상 노인들만이 사는 가구.

1인 가구: 65세 이상의 노인 혼자 사는 가구.

비친족 가구: 혈연 관계가 없는 65세 이상의 노인들만이 사는 가구.

2) 지역 및 성별 표본 노인 인구(65세 이상)의 수는 다음과 같음.

전국 : 남자(16,282), 여자(27,447) 시부 : 남자(8,199), 여자(15,148)

군부 : 남자(8,083), 여자(12,299).

출처 : 상계서, p.350.

- 한편 노인 혼자 사는 1인 가구의 경우에는 자기집 소유 비율이 부부 가구보다 떨어져 69.7%가 자기집을 소유하고 있으며, 전세나 무상이 각 9.4%를 차지하고 있음.

<표 34> 노인 가구의 가구 유형별 소유 형태 분포(1990년)

(단위 : %)

소유 형태	가 구 유 형			
	부부 가구	기타 친족 가구	1인 가구	비친족 가구
자기집	84.7	95.5	69.7	72.8
전세	6.8	—	9.4	11.1
보증부 월세	2.4	—	2.9	2.5
월세	2.7	—	8.6	7.4
무상	3.4	4.5	9.4	6.2
전체	100.0	100.0	100.0	100.0

출처 : 상계서, p.354.

- <표 35>는 노인 가구 가구주의 성 및 연령별 혼인 상태를 나타낸 것으로서 남자 가구주의 경우에는 대부분이 유배우 상태에 있어 65~69세에서는 91.6%, 70~74세에서는 91.0%, 그리고 75세 이상에서는 88.1%가 유배우 가구주로 노인 가구를 형성하고 있음.

<표 35> 노인 가구 가구주의 성 및 연령별 혼인 상태 분포(1990년)

(단위 : %)

연령/혼인 상태	남자 가구주	여자 가구주
65 ~ 69세		
미혼	0.1	0.9
유배우	91.6	7.1
사별·이혼	8.2	92.1
70 ~ 74세		
미혼	—	1.8
유배우	91.0	4.1
사별·이혼	9.0	94.0
75세 이상		
미혼	—	1.1
유배우	88.1	3.9
사별·이혼	11.9	95.0

출처 : 상계서, p.355.

- 그러나 여자 가구주의 경우는 남자 가구주와 대조적으로 남편과 사별한 경우가 대부분으로 92% 이상이 혼자 살거나 아니면 다른 친족, 혹은 비친족인과 함께 살고 있음.

6.3 한국의 노인주택 현황

- 현재 우리나라에는 미국식의 다양한 유형의 노인주택은 존재하지 않으며 다만 「노인복지법」에 규정된 노인 주거 복지 시설의 일종으로서의 유료 양로시설과 유료 노인 복지 주택이 있을 뿐임.
- 그나마 유료 노인 복지 주택은 보리수마을 1곳 뿐이며 나머지는 모두 유료 양로시설임.
- 「노인복지법」에서 규정하고 있는 노인 주거 복지 시설의 유형은 <표 36>과 같음.

<표 36> 노인 주거 복지 시설의 유형

구분	유형	입소 대상
노인 주거 복지 시설	양로 시설	·생활 보호 대상 노인 ·생활 보호 대상 노인이 아닌 65세 이상의 자 중 그 부양 의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 자
	실비 양로 시설	·본인 및 그 배우자의 부양 의무자의 월 소득을 합산한 금액을 가구원수로 나누어 얻는 1인당 월평균 소득액이 통계청장이 「통계법」 시행령 제3조의 규정에 의하여 고시하는 전년도(본인 등에 대한 소득 조사일이 속하는 해의 전년도를 말한다)의 도시 근로자가구 월평균 소득을 전년도의 평균 가구원수로 나누어 얻은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(실비 보호 대상자)로서 일상 생활에 지장이 없는 65세 이상의 자
	유료 양로 시설	·일상 생활에 지장이 없는 60세 이상의 자
	실비 노인 복지 주택	·실비 보호 대상자로서 단독 취사등 독립된 주거 생활을 하는 데 지장이 없는 65세 이상의 자
	유료 노인 복지 주택	·단독 취사등 독립된 주거 생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자

출처 : 박신영 외, “우리나라 노인주택의 현황과 공급 제도의 개선 방안”, 한국노년학, 1999, p.133.

- 1998년 12월 현재 우리나라의 노인 주거 복지 시설은 총 105개로 5,244명의 노인이 입소해 있음. 그 중 무료 양로시설은 85개소로 4,547명의 노인이 입소해 대부분을 차지하고 있음.
- 실비 양로 시설은 3개소에 불과하여 94명이 거주하고 있으며 유료 시설은 1개의 유료 노인 복지 주택을 포함하여 16개소에 모두 633명이 입주해 있음.

<표 37>

유료 노인 주거 시설

(1998. 12. 31. 현재)

지역	시설명 (시설종류, 운영 주체)	설립 시기	소재지	정·현원		입소 보증금 (백만원)	월 이용료 (만원)	인력(명)
				정원	현원			
서울	서울시니어스타워 (양로/개인)	97.9.5	종구 신당동	288	116	15평/136 23평/204 30평/272	1인/33 2인/55	45
경기	유당마을 (양로/ 제성복지재단)	88.7.1	수원 장안 조원동	64	53	6.5평/33 8.5평/44 12.5평/66	6.5평/70 8.5평/70 12.5평/70	10
	안식관 (양로/ 원료복지원)	93. 10.4	양평 용문 마롱	50	20	5	—	7
	성광원 (양로/ 성광복지재단)	94. 10.25	평택 장안	50	20	1인실/25 2인실/30	50	7
	성라원 (양로/성나원)	96. 10.24	가평 상면 봉수리	96	14	50	50	8
강원	사랑의 집 (양로/ 광림복지재단)	91. 8.23	춘천 서면 안보리	200	114	현재 무료 운영	없음	12
	보리수마을 (주택/세웅실버)	96. 10.18	양양 현남 전포매리	720	147	70	60(일시불 4천만원)	15
충남	따뜻한 집 (양로/개인)	95. 12.15	홍성 홍동 금당리	9	8	—	10-30	4
	가나안 노인의 집 (양로/개인)	96. 3.29	예산 오가 원평리	9	10	10	35	3
	공주원로원(양로/ 대한예수교장로회 자선사업재단)	96. 7.23	공주시 금홍동	80	60	30	40	13
	솔뫼우슬라의 집 (양로)	97.7.4	당진 우강 송산리	60	—	60-120	—	—
	창제원 (양로/개인)	95.8.7	예산 봉산면	9	—	10	30	—

지역	시설명 (시설 종류, 운영 주체)	설립 시기	소재지	정·현원		입소 보증금 (백만원)	월 이용료 (만원)	인력(명)
				정원	현원			
전남	소망양로원 (양로/개인)	98. 9.21	영광 영광읍 학정리	39	—	10	23	1
경북	대홍은빛마을 (양로/개인)	98.12.11	울진 울진읍 대흥리	9	—	30	29	3
경남	해성복지원 (양로/해성원)	88.7.14	양산 하북 삼감리	45	35	1인/12.5 2인/20	1인/35 2인/58	5
	가야산 실버홈(개인)	96.8.16	합천 가야 치인리	122	36	15평/69.5 32평/150	15평/49.8 32평/90	15

출처 : 박신영 외, “우리나라 노인주택의 현황과 공급 제도의 개선 방안”, 한국노년학, 1999, p.134.

- <표 37>은 1998년 12월 현재 우리나라의 유료 노인 주거 시설의 현황을 정리한 것임. 표에서 보면 유료 노인 주거 복지 시설의 경우 현원이 정원을 넘은 곳이 한 곳도 없으며 전체적으로 보면 입주율이 34%에 불과한 실정임.
- 이처럼 유료 노인 주거 시설의 입주율이 저조한 까닭으로는 우선 아직까지 유료 시설에 관심을 가지는 노인의 수가 그리 많지 않고, 현재 이들 시설의 위치가 도시에서 멀리 떨어져 있으며 시설의 설계나 설비가 노인 주거 시설로서 매우 열악하며, 전통적인 부모 부양 가치관의 영향으로 시설 입소를 기피하는 경향 등을 들 수 있음.

<표 38>

국내 유료 노인 주거 시설 및 이용 시설 추진 현황

·시행중

주 체	소 재 지	규 모	내 용	비 고
삼성생명 공익재단 「삼성노인 촌」	경기도 용인군 기흥읍 하갈리 산 62번지 일대	부지 29,629평 연건평 8,500평 (노인 집합 주거단지)	·주거 서비스 자취형 노인가파트-건강 노인 대상 양로 시설-반의존형 노인 대상 요양 시설- 완전 의존형 노인 대상 ·여가 서비스: 노인복지회관→치매 오락실, 각종 문화시설 ·의료 서비스: 삼성의료원과 연계 정기검진과 24시간 건강 체크	「노인복지 법」에의거 유료 양로시설
학교법인 고운재단 「라비돌」	경기도 화성군 정남면 보통리 산 9-10	부지 273,334㎡ 건축 연면적 28,000㎡ 회원 200명 모집 노인 종합 휴양소	·휴양 시설: 객실, 사우나, 시청각실, 작업실, 카페, 식당 ·건강관리 시설: 건강관리센터, 한방진료소, 내·외과진료실, 물리치료실, 간호사실 ·체육 시설: 헬스클럽, 야외조깅코스, 테니스 코트, 게이트볼장, 실내외 수영 장, 골프장, 골프 연습장 ·부대 시설: 여성 전용 코스메틱, 야외 결혼식 장, 문화정보센터, 레스토랑 ·부대 사업: 각종 강좌	「노인복지 법」에의거 노인 휴양소
(주)코레스코 실버타운 「도고온천 실버텔」	충남 아산군 도고면 기곡리 121-5호	대지 2,077㎡ 연면적 21,204㎡ 지하 5층, 지상 17층 (노인을 배려한 가족 휴양촌)	·분양형: 12~27평형 351가구 ·편의 시설: TDI 클리닉센터(정기 건강검진) 온천사우나, 온천수영장, 온천가족 탕, 헬스클럽, 휴게실, 연회장, 토 산품점	「노인복지 법」 무관 오피스텔 허가
(주) 아산온천	충남 아산군 음봉면 신수리 산 92번지	노인휴양촌	휴양콘도, 한방병원	「노인복지 법」 무관착공
정선아리랑 실버타운 상록주택 건설(주)	강원도 정선군 북면 유천리 333의 8번지		28평형, 32평형, 35평형, 사슴목장, 게이트볼장, 사우나, 실내 골프장, 수영장, 테니스장	「노인복지 법」 무관 연립주택 허가

·계획중

주 체	주 소 지	규 모	내 용	비 고
(주)신원월드	경기도 용인 신원 골프장 주변	18만평	휴양 입원 시설 및 부대 시설, 요양 시설, 의료연구소, 교회, 선교회관	
쌍방울 개발	전북 무주		한방요양원	
고성, 충무, 통영, 거제, 장승포지역 양로·요양 시설 건립 추진위원회	경남, 충무, 거제, 장승포, 통영		노인주택, 노인 복지회관, 양로·요양 시설, 노인 호스텔, 노인 레저시설	
한국국토개발(주)	경기도 용인		노인전문 주택사업과 주말의 가족 종합 레저사업 연계	
라이프그룹	양평, 고성		노인 전문 휴양소	
목산 그룹 백수종합 복지사업 재단	제주도 서귀포	170만평	유·무료 양로시설, 종합병원, 간호대학, 간호전문대, 체육관 및 종교 시설, 대형 호텔 및 골프장	
현대그룹 아산재산	충남 대천 강원 홍천		유료 요양 시설	
석정개발	경기 양주	45만평	대단위 실버 타운	
(주) 자유 생활 연구소 「라파시티」	충남 충북	부지 200만 평 「은퇴자 촌」	숙소, 목장, 양어장, 원예단지, 레포츠 시설, 노인병원 등	

주 : 그 외 대구생명, 삼양식품, 대한교육보험, 선경, 럭키금성, 쌍용, 코오롱, 국민생명, 호텔신라 등에서도
유료 노인 주거 시설을 구상하고 있는 것으로 알려지고 있음.
자료 : 유료 노인 주거 시설의 사업화와 운영방안, (주)국제산업정보연구소, 1992. 11
노인 주거사업 타당성에 관한 연구, (주)국제산업정보연구소, 1993. 5.
출처 : 한국주택협회, 실버산업 관련 노인주택에 관한 조사 연구, 1993, pp.31 ~ 32.

6.4 한국 노인주택 시장 변화 전망

- 앞에서 살펴본바와 같이 현재 우리나라에는 본격적인 노인주택 시장이 아직 형성되어있지 않지만 향후에는 노인주택 시장이 활성화될 여러 조짐들이 나타나고 있음.
- 우선 첫째로 노인들의 주거 성향이 차츰 바뀌어 가고 있음. 예컨대 1993년에 조사된 한 연구 자료에 의하면 전국의 60세 이상 남녀 노인 1,057명 중 장래에 노인 전용 주거 시설에서 살기를 원하는 비율이 62.4%로 매우 높게 나타나고 있음.

1) 노인의 주거 성향

<표 39> 노인 전용 주거 시설 입주 의사

입 주 의 사 여 부	비율(%)
입주 의사 있음	62.4
입주 의사 없음	37.6
계	100.0

출처 : 한국주택협회, 실버산업 관련 노인주택에 관한 조사 연구, 1993, p.175.

- 이들이 노인 주거 시설을 선호하는 가장 큰 이유는 첫째, 신체기능의 저하와 더불어 직면하게 되는 일상 생활의 보조 및 의료 관리를 적절히 해결해주는 이상적인 장소로 생각하기 때문이며, 둘째로는 편리한 주거 시설, 그리고 동료 노인과의 사교 등을 꼽고 있음.
- 따라서, 향후 우리나라에서 노인주택을 건설할 경우 일상 생활 보조와 의료 서비스가 반드시 포함되어야 할 것을 시사하고 있음.

<표 40> 노인 전용 주거 시설 입주 희망 이유

희망 이유	비율(%)
일상 생활의 보살핌과 의료 서비스	33.7
편리한 주거 시설	29.7
동료 노인과의 사교	22.8
자녀를 편하게 해주기 위해	13.8
계	100.0

출처 : 이인수, “노인의 주거 성향에 관한 고찰”, 한국노년학, 1997, p.186.

- 한편, 노인 전용 주거 시설의 입소를 원하지 않는 가장 중요한 이유는 자녀와의 동거 욕구가 가장 커 50%를 나타내고 있으며 다음으로 단체 생활의 구속, 현재 생활 만족 등을 꼽고 있음.

<표 41> 노인 전용 주거 시설의 입소를 희망하지 않는 이유

희망하지 않는 이유	비율(%)
자녀와 살고 싶어서	50.0
단체 생활의 구속이 싫어서	16.7
현재의 생활(독신 혹은 노부부)이 아주 좋아서	20.7
노인들끼리 모여 살면 삭막할 것 같아서	6.5
기타	6.1
계	100.0

출처 : 상계서, p.186.

- 또 한국의 노인들은 대부분 65세 이후를 노인 주거 시설 입소의 적정 시기로 보고 있는데 적정 연령으로는 70~74세가 50.8%로 가장 많고 65~69세가 32.8%를 차지하고 있음.

<표 42> 노인 주거 시설의 입주 적정 연령

적정 연령	비율(%)
60 ~ 64세	4.4
65 ~ 69세	32.8
70 ~ 74세	50.8
75세 이상	12.0
계	100.0

출처 : 상계서, p.186.

- 노인 주거 시설 입주시 고려 사항으로는 의료 서비스 수준을 가장 중요하게 생각해 55.8%가 이를 꼽고 있으며 다음으로 거주 공간의 쾌적성, 그리고 레저 프로그램의 수준 등의 순으로 중요하게 생각하고 있음.

<표 43> 노인 주거 시설 입주시 고려 사항

고려 사항	비율(%)
의료 서비스 수준	55.8
거주 공간의 쾌적성	43.3
레저 프로그램 수준	37.6
시설 경영 주체의 신뢰성	18.7
식사 서비스 수준	17.6
계	100.0

출처 : 한국주택협회, 전게서.

- 노인 주거 시설의 건물 유형으로는 아파트 형태를 선호하는 노인들이 가장 많아 51.1%가 이를 원하고 있으며 단독주택형은 21.3%가 원하고 있음.

<표 44> 노인 주거 시설의 희망 건물 유형

건물 유형	비율(%)
아파트 형태	51.1
단독주택	21.3
연립주택	20.0
호텔·여관 형태	7.6
계	100.0

출처 : 한국주택협회, 전게서, p.176.

- 노인 주거 시설의 입주비 부담 방법에 대해서는 분양형(24.8%)보다는 종신 이용형(75.2%)을 더 선호하고 있음.

<표 45> 노인 주거 시설의 입주 방식

입주 방식	비율(%)
분양형	24.8
종신 이용형	75.2
계	100.0

출처 : 한국주택협회, 전게서, p.176.

- 한국 노인들이 노인 주거 시설의 지리적 특성으로 가장 중요하게 생각하는 것은 주변에 의료 시설이 잘 갖추어져 있느냐 하는 것으로서 52.5%가 의료 시설을 꼽고 있으며, 그 다음이 해변 휴양지(47.8%), 교통이 편리한 곳(41.5%), 그리고 자식과 가까운 곳(23.3%) 등의 순으로 응답하고 있음.

- 또한, 노인 주거 시설의 지리적 조건으로는 68.3%의 노인들이 도시 근교 시설을 원하고 있으며 휴양지형 시설은 26.4%가 원하고 있음.

<표 46> 한국의 60세 이상 노인이 선호하는 노인 주거 시설의 입지 요건(복수 응답)

조 건	비율(%)
주변에 의료 시설이 잘 되어 있는 곳	52.5
해변 휴양지	47.8
교통이 편리한 곳	41.5
자식과 가까운 곳	23.3
기타	19.0
계	100.0

출처 : 한국노인문제연구소, “노인 생활 실태 및 의식 구조 조사”, 1993.

<표 47> 한국의 60세 이상 노인이 원하는 노인 주거 시설의 지리적 조건

원하는 시설의 입지	비율(%)
도시 근교 시설	68.3
휴양지형 시설	26.4
도시형 시설	6.7
계	100.0

출처 : 한국노인문제연구소, 상계서.

- 마지막으로 노인 주거 시설의 규모에 대해서는 응답자의 75% 이상이 20~50세대 규모의 중소 규모를 가장 적합한 형태로 인식하고 있어 미국의 평균 172세대보다 매우 작은 소규모의 단지를 원하고 있음.

<표 48> 한국의 60세 이상 노인이 희망하는 노인 주거 시설의 규모

희망하는 규모	비율(%)
20세대	33.7
50세대	43.3
100 ~ 200세대	18.6
200세대	4.4
계	100.0

출처 : 한국주택협회, 전게서, p.176.

2) 인구학적 변화

- 위에서 언급한 노인 주거 성향의 변화와 더불어 향후 한국에서 노인 주택 시장의 활성화에 기여할 또 다른 요인으로는 인구학적 변화를 들 수 있음.
- 즉, <표 49>에서 보는 바와 같이 평균 수명의 지속적인 연장은 한국전쟁 후 베이비 붐 세대의 노령화와 함께 노인 인구의 급팽창을 가져올 것임.
- 이와 함께 소자녀 가치관의 확산으로 인한 출산율의 저하는 자녀들의 노부모 부양을 점점 더 어렵게 해 노인 가구의 급증을 가져올 것이며, 따라서 노인주택에 대한 수요도 급팽창할 것임.

<표 49> 한국인의 평균 수명

(단위 : 세)

연도	전체	남자	여자
1960	52.4	51.1	53.7
1970	63.2	59.8	66.7
1979	65.8	62.7	69.1
1989	70.7	66.7	74.9
1995	73.5	69.5	77.4

출처 : 통계청, 대한민국 50년의 경제 사회상 변화, 1998, p.94.

<표 50>

출산율의 변화 추이

연도	출산율
1960	6.0
1970	4.5
1980	2.8
1990	1.6
1995	1.7

출처 : 통계청, 상계서, p.88.

7. 요약 및 결론

7.1 미국의 노인주택시장

- 1990년 현재 미국의 65세 이상 노인 인구는 전체 인구의 12.6%이나 전후 베이비 붐 세대가 65세가 되는 2011년부터 그 비중이 급격히 늘어나 2030년에는 20.2%로 크게 증대될 예정임.
- 노인 가구 비율은 노인 인구 비율보다 훨씬 높아 1991년에 노인 가구 비율은 21.8%임. 따라서 2010년부터는 노인 가구 비율도 급속히 높아져 노인주택에 대한 수요가 급증할 것임.
- 미국의 노인주택은 크게 Seniors Apartments, Congregate Seniors Housing, Assisted Living Residences, 그리고 Continuing Care Retirement Communities 등 4개 유형으로 구분됨.
- 이들 중 CCRC의 평균 세대 규모가 313세대로 가장 크고 Assisted Living이 평균 101세대 규모로 가장 작음.
- 이들 노인주택은 약 80%가 영리 법인에 의해 운영되고 있는데 영리 법인 운영 비율은 Assisted Living이 가장 높고 CCRC가 가장 낮음.

- 세대당 월 평균 임대비는 Assisted Living이 1,839달러로 가장 높고 CCRC가 1,105달러로 가장 낮으나 이는 Assisted Living이 100% 임대비로 비용이 부과되나 CCRC에서는 입주금이 있기 때문임.
- 연평균 거주자 이동률은 Assisted Living이 가장 높아 53.8%에 이르고 CCRC가 가장 낮아 21.2%를 보이고 있음.
- 각 유형별 투자 수익률은 대체로 12~13% 수준으로서 Congregate가 13.1%로 가장 높고 CCRC가 11.8%로 가장 낮음.
- 미국의 노인주택 시장에 영향을 주는 요인으로는 크게 인구학적 요인, 사회·경제적 요인, 그리고 심리·보건적 요인을 들 수 있음.
- 이 중 우선 인구학적 측면에서는 전후 베이비 붐 세대의 영향으로 이들이 65세가 되는 2011년부터 2030년까지 노인 인구가 급속히 늘어나 노인주택 시장의 급격한 양적 팽창이 전망됨.
- 사회·경제적 영향 요인으로는 결혼 관계, 소득, 그리고 신체의 기능 장애 등을 들 수 있는데 이들 요인들은 구체적으로 노인주택의 각 유형별 수요에 영향을 미치게 될 것임.
- 심리·보건적 요인은 노인들이 노령화를 겪으면서 경험하게 되는 생리적, 심리적 및 사회적 변화와 관련된 것인데 이들 요인들이 노인들의 구체적인 소비 형태에 영향을 미쳐 이들 요인에 따라서 기존 주택 및 노인주택의 수요가 크게 달라질 것으로 예측됨.
- 1999년 1년 간 약 6만 6,000세대의 노인주택이 건설되었는데 최근 3년 간 미국의 노인주택 건설 추이를 살펴보면 매년 증가하고 있어 1997~98년에는 11.4%, 1998~99년에는 30.0%가 증가하였음.
- 노인주택 유형별로는 Assisted Living이 가장 많이 공급되고 있어 매년 신규 건설 노인주택의 49~65%가 Assisted Living임.

- 지역별로는 California, Florida, Texas, North Carolina, 그리고 Illinois주에 노인주택이 가장 많이 건설되고 있음.
- 노인주택의 평균 건설 단가는 Assisted Living을 예로 들면 단지당 약 820만 달러, 세대당 약 11만 달러로 나타남.
- 전문 업체의 노인주택 시장 참여율은 매년 높아지고 있는데 노인주택을 가장 많이 소유하고 있는 상위 10개 업체가 소유하고 있는 총 세대 수는 1998년 현재 약 10만 5,000세대에 이르고 있음.
- 또한, 이들의 소유 비율도 매년 증가해 1964~66년에는 11~14%씩 증가하였으나 1966~67년에는 23.1%, 그리고 최근 1997~98년에는 28.0%를 기록해 이들 대형 업체들의 노인주택 시장 참여가 매우 활발함.
- 1996년 현재 노인주택 시장 규모는 약 860억 달러로서 향후 미국의 노인주택 시장은 특히 2010년 이후 그 규모가 급속도로 팽창하게 될 것으로 예측되는데 그 시장 규모는 2000년을 기준으로 2010년에는 1.6배, 2020년에는 2.7배, 그리고 2030년에는 4.8배 증가해 금액으로는 약 4,900억 달러에 달할 것으로 추정됨.
- 따라서, 미국의 노인주택 시장은 향후 30년까지는 큰 호황을 맞이할 것으로 예상됨.

7.2 한국의 노인주택 시장

- 2000년 현재 한국의 65세 이상 노인 인구의 비율은 6.8%로서 이제 막 노령화 사회에 진입하였으나 향후 노인 인구는 급격히 증가해 2020년에는 12.5% 수준에 이를 것으로 전망됨.
- 한국의 65세 이상 노인 인구 중 남자는 33.9%, 여자는 23.5%가 노인들로만 구성된 노인 가구에 살고 있음.

- 특히 노인 혼자 사는 1인 가구도 남자 노인은 3.4%, 여자 노인은 13.1%로서 노인 1인 가구 비율이 증가하고 있으며, 도시보다는 농촌에서 노인 1인 가구의 비율이 매우 높게 나타나고 있음.
- 우리나라에는 미국식의 다양한 유형의 노인주택은 존재하지 않으며 다만 「노인복지법」에 규정된 노인 주거 복지 시설의 일종으로서 유료 양로시설과 유료 노인 복지 주택이 있을 뿐임.
- 현재 한국의 유료 노인 주거 시설은 전국에 16개소로서 모두 633명이 입주해 있어 한국의 노인주택 시장은 아직 형성되어 있지 않은 실정임.
- 그러나, 최근 한국에서도 앞으로 노인주택 시장이 활성화될 여러 조짐들이 나타나고 있는데 우선 60세 이상 노인들 중 노인 전용 주거 시설에서 거주하기를 원하는 노인들이 전체의 62.4%를 차지하고 있어 노인주택에 대한 수요가 형성되고 있음.
- 이들이 노인 주거 시설을 선호하는 가장 큰 이유는 일상 생활의 보살핌과 의료 서비스를 제공받을 수 있기 때문이며, 대체로 65세 이후에 노인 주거 시설에 입주하기를 원하고 있음.
- 이들이 원하는 노인 주거 시설의 조건으로는 도시 근교에 의료 시설이 잘 갖추어진 것으로서 20~50세대 규모의 소규모 단지를 선호하고 있음.
- 이와 같은 노인 주거 성향의 변화와 더불어 향후 예상되는 노인 인구의 급속한 팽창, 그리고 소자녀 출산으로 자녀에 의한 부모 부양의 어려움 등으로 인해 이제부터는 한국에서도 노인 주택에 대한 수요가 급증할 것으로 예측됨.

7.3 미국 경험의 시사점

- 2000년 현재 미국은 이미 상당한 규모의 노인주택 시장이 형성되어 금액으로 환산하면 약 1,000억 달러 규모의 시장이 조성되어 있으며 향후 예상되는 노인 인구의 급증과 노인층의 주택 수요 변화에 힘입어 앞으로 30여 년 간 큰 호황을 맞을 것으로 예상됨.

- 미국과 대조적으로 한국은 아직 노인주택 시장이 형성되어 있지 않은 실정으로 미국식의 노인주택은 거의 전무한 형편임.
- 그러나, 이제 한국도 노인 인구의 급증, 자녀에 의한 노인 부양의 어려움, 연금제도의 시행으로 인한 노인의 경제력 향상, 그리고 노후 의료 서비스 및 생활 보조 서비스의 수요 급증 등으로 인해 앞으로 노인주택 시장이 크게 활성화될 것으로 예상됨.
- 미국 노인주택 시장 경험에 주는 시사점을 요약하면 다음과 같음.

1) 노인주택 유형의 다양화 필요

- 노인층은 각각의 사회·경제적 특성과 심리·보건적 상태에 따라 각기 다른 주택 유형과 서비스 수준을 요구하기 때문에 여기에 맞추어 다양한 노인주택이 공급되어야 함.
- 현재 미국에는 건강한 노인을 위한 독립된 가옥형에서 생활 보조 서비스가 필요한 Assisted Living, 그리고 보다 전문적인 의료 서비스가 필요한 Nursing Home에 이르기까지 다양한 형태의 노인주택이 공급되고 있음.
- 또한 시설의 다양성뿐만 아니라 계층에 따른 서비스 수준에도 차등을 두어 모든 계층의 수요를 고루 만족시킬 수 있어야 할 것임.

2) 생활 보조와 의료 서비스의 수요 급증 예상

- 현재 미국에서 노인주택 유형 중 가장 많이 건설되고 있는 것은 Assisted Living으로서 이는 평균 수명의 연장으로 점점 더 많은 수의 노인들이 일상 생활 보조 서비스와 의료 서비스를 필요로 하는 것을 반영하는 것임.
- 이와 같은 추세는 한국도 마찬가지여서 향후 건설되는 노인주택에는 기능 장애 노인을 위한 일상 생활 보조 서비스와 의료 서비스의 기능이 보다 중요하게 고려되어야 할 것임.

- 실제로 단편적이기는 하지만 앞에서 언급한 한국 노인 주거 성향에 관한 조사에서도 노인주택에 입주하려는 가장 중요한 동기가 일상 생활의 보살핌과 의료 서비스 제공으로 나타나고 있음.

3) 노인주택 관련 전문 업체 필요

- 노인 주택의 건설과 관리에는 상당한 전문성이 필요하므로 한국에서도 노인 주택 관련 전문 업체의 육성이 필요함.
- 현재 미국에는 노인주택을 소유하고 관리하는 다수의 전문 업체가 있으며 시간이 흐를수록 이들 중 대형 업체의 노인주택 소유 및 관리 비중이 점점 더 커지고 있음.
- 특히 의료 서비스가 포괄적으로 제공되는 노인주택의 경우에는 의료보험 및 생명보험과 연계된 입주비 및 관리비의 산정이 필요해 상당히 전문적인 관리 기술이 필요함.
- 현재 미국에는 노인주택 관련 업체들의 협의체인 American Seniors Housing Association (ASHA)이 설립되어 있어 노인주택 건설·개발·관리·금융·재정·정부 정책 등 제반 업무의 정보 교환과 협의를 하고 있음.

7.4 향후 과제

- 마지막으로 향후 한국에서 노인주택 시장 활성화를 위해서 시급히 해결해야 될 연구 과제를 제시하면 다음과 같음.

1) 노인주택 수요 조사

- 다양한 형태와 서비스 수준을 갖춘 노인주택을 공급하기 위해서는 무엇보다도 먼저 수요자층인 노인들에 대한 정확한 수요 조사가 시급함.

- 이때 수요 조사는 사회적·경제적 측면은 물론이고 심리적·보건적 측면까지 포괄하여 광범위하게 이루어져야 될 것임.

2) 노인주택 시장 규모의 예측

- 위의 수요 조사에 근거하여 보다 심층적인 향후 노인주택 시장 규모에 대한 예측이 필요함.

3) 노인주택 관리 기법 연구

- 노인주택을 분양이 아닌 종신 이용 방식으로 공급할 경우 의료 서비스 제공과 관련하여 한국의 현행 의료보험 체계에 알맞는 관리 및 운영 기법이 연구되어야 할 것임.

<참고 문헌>

권태환(외) 한국의 인구와 가족, 일신사, 1995

문현상(외) 실버산업의 현황과 정책 과제, 한국보건사회연구원, 1996

박신영, 김주진, 최은희, “우리나라 노인주택의 현황과 공급 제도의 개선 방안”, 한국노년학, 19:2, 1999

이규식, ‘인구 변동과 보건 문제 : 노령화를 중심으로’, 한국인구학회(편), 인구 변화와 삶의 질, 일신사, 1997

이인수, “노인의 주거 성향에 관한 고찰”, 한국노년학, 17:1, 1997

통계청, 대한민국 50년의 경제 사회상 변화, 1998

한국주택협회, 실버산업 관련 노인주택에 관한 조사 연구, 1993

American Seniors Housing Association, Seniors Housing Statistical Digest, 1999 ~ 2000, 1999.

_____, Seniors Housing Construction Report, 1999.

_____, The State of Seniors Housing, 1998, 1999.

_____, Investment Trends in the Seniors Housing Industry, 1999.

Stephen M. Golant, Housing America's Elderly, Sage Publications, 1992.

Nina Gruen, ‘Turning Silver into Gold’, Journal of Property Management, May/June, 1998.

George R. Moschis, 'Life Stages of the Mature Market', American Demographics, Sept, 1996.

Mary L. Naifeh, Housing of the Elderly ; 1991, Current Housing Reports, US. Department of Commerce, and US. Department of Housing and Urban Development, 1993.