

# 신노년세대의 시니어 주거에 대한 선호조사와 미래 방향 고찰

Surveying the preferences of new generation of seniors for retirement housing and exploring future directions

권순정\* Kwon, Soonjung | 박화옥\*\* Park, Hwa-Ok | 임정원\*\*\* Lim, Jung-won | 윤극한\*\*\*\* Yun, Geukhan

## Abstract

**Purpose:** This study is to analyze the preferences for future senior housing that reflects the characteristics of the new generation of seniors and to consider the direction of future senior housing. **Methods:** Data from an online survey of a new generation of older adults and group interviews with professionals and baby boomers were analyzed. The data collected from the survey and interview have been using quantitative analysed method. Literature surveys also have been carried out. **Results:** The results show that future senior housing requires a change in perception through conceptual expansion from the Aging in Place (AIP) to the Aging in Community (AIC) paradigm. The preferences of the new generation of seniors for future senior housing were examined to determine their preferences for location, facility size and type, unit floor plans and services, and living costs. **Implications:** The direction of senior housing services and architectural plans for seniors aged 55 to 65 years old were discussed.

주제어: 노후주거, 베이비부머, 신노년세대, 은퇴 후 주거선호

Keywords: senior housing, baby boomers, new generation of seniors, post-retirement housing preferences

## 1. 서론

### 1.1 배경 및 목적

한국의 고령화율은 전 세계에서 사례를 찾아보기 힘들 정도로 빠르게 높아지고 있다. 2018년에 고령화율 14.8%로 고령사회에 진입하였고, 이후 7년 만인 2025년에는 초고령사회<sup>1)</sup>로 진입하여 인구의 5분의 1이 노인일 것으로 예상된다.

고령화가 가속되는 원인으로는 베이비붐 세대의 노인 계층 편입의 영향이 크다. 베이비붐 세대는 1955~1963년 출생한 세대로 우리나라 전체인구의 약 15%를 차지하고 있다. 이 세대는 55세가 되는 2010년부터 은퇴를 시작하여 10년 후인 2020년 노인 계층에 진입하기 시작하였다. 베이비붐 세대를 포함한 신노년 세대는 기존의 노년세대에 비해 건강하고 학력과 소득이 상대적으로 높으며 자기 계발, 자원봉사, 사회공헌 활동에 관심

을 보이고 근로를 지속하는 경향이 있다. 현재까지의 노인 주거 정책은 기존 노년세대의 빈곤 퇴치와 돌봄을 위한 최소한의 주거를 제공하는 것에 중점을 두어왔다. 신 노년층의 대두와 초고령사회에 대응하기 위해서 새로운 노인 주거정책으로의 변화가 필요한 시점이다.

본 연구에서는 베이비붐 세대를 포함한 신 노년층의 노후 주거 선호도를 분석하고 미래 시니어 주거 방향에 대한 고찰을 목적으로 한다.

### 1.2 연구방법

본 연구의 조사 대상은 굿네이버스<sup>2)</sup> 정기후원 회원 중 지역 사회에 거주하는 55세 ~ 70세 이하로 온라인으로 설문조사를 수행하였다. 조사 지역은 전국이며 조사 기간은 2021년 2월 18일부터 2월 22일까지 4일간 실시하였다.

\* 명예회장, 교수, 건축학과, 아주대학교(주저자: sjkwon@ajou.ac.kr)  
\*\* 회원, 교수, 강남대학교 (hpark@kangnam.ac.kr)  
\*\*\* 회원, 교수, 강남대학교 (jungwonlim@kangnam.ac.kr)  
\*\*\*\* 회원, 석사과정, 스마트융합건축학과, 아주대학교  
(교신저자 : limity@ajou.ac.kr)

1) 초고령사회는 고령화율 20% 이상으로 한국은 2025년 고령화율 20.6%로 예상(통계청, 2022년 고령자 통계)  
2) 사회복지사업과 국제개발 협력사업을 수행하는 글로벌 아동권리 전문 비영리단체(NGO)로 전세계 47개국에서 활동하고 있다.

설문조사 결과 3,900명이 참여하였으나 은퇴가 시작되는 55세를 기준으로 하여 55세 미만이라 응답한 121명을 제외하고 총 3,779명의 설문 응답을 분석하였다.

분석 방법은 빈도분석 및 평균 산출을 하여 인구 사회학적 특성과 사회참여 활동, 거주 형태 현황을 파악하고, 노후 주거에 대한 선호도를 확인하였다. 또한 응답자의 시니어타운 입주 의향 여부에 따른 노후 주거 선호에 차이가 있는지 분석하였다.

좀 더 심층적인 시니어 주거공동체의 방향을 모색하기 위해 전문가와 베이비부머를 대상으로 2021년 3월 초점 집단인터뷰(Focus Group Interview : FGI)를 수행하여 시니어 주거공동체가 갖추어야 할 요건과 서비스, 기능 등 개선 방안을 도출하였다. 전문가 FGI는 5명의 평균 11년이상 시니어주거 관련 경력을 가진 전문가로 구성하였고 베이비부머는 58~66세에 해당하는 7명이 참여하였다.

## 2. 이론적 고찰

### 2.1 신노년세대

노인(老人, old man)의 일반적인 사전적 정의는 '나이가 들어 늙은 사람'으로 1981년 처음 제정된 「노인복지법」에서 만 65세 이상인 사람에게 경로우대를 적용하여 기준이 되었다. 현행 법률에서는 「고령자 고용촉진법」에서 고령자는 55세 이상을 말하며, 「국민연금법」에서 노령연금 급여대상자는 60세 이상을 지칭하여 노년 세대의 구분이 통합되지 못하고 있다. 이렇게 연령으로 노인을 정의하는 것은 한계가 있어 시대적 측면과 그에 따른 노인의 특성에 따라 구분이 필요하다. 또한, 급격한 인구 고령화와 평균수명의 연장으로 노년은 은퇴후 삶이 아닌 새로운 삶의 시작이 되고 있다. 시대적으로 보편적인 배경을 갖는 기존의 노년과 달리 능동적이고 독립적인 역할이 나타나는 새로운 노인에 대한 정의가 대두되고 있는데 이를 신노년세대(new generation of seniors)라 한다(정문미, 2011).

[표 1] 노년세대와 신노년세대의 차이

구분	노년세대	신노년세대(새로운 노인층)
학력	비교적 저학력	비교적 고학력
IT기기활용	사용안함	스마트폰, 컴퓨터 활용가능
경제력	비교적 소득이 적음	소득있음(근로, 연금, 부동산 등)
자산처분	자손에게 상속	사후 상속, 사회 환원
생활	자녀 중심	부부 중심
노년기 인식	인생의 종말기	자기실현의 기회, 제3의 인생

노년세대와 신노년세대를 65세이상과 50~65세로 나누어 비교한 연구에서 신노년세대는 고졸이 43.1%, 대학졸 이상이 28.5% 순이었으며 노년세대는 초졸이 34.9% 무학 26.2% 순으로 나타나 신노년세대가 상대적으로 고학력이었다. 월 가구 소득에서도 차이를 보였는데 신노년세대는 151~250만원이 31%

로 가장 높은 반면 노년 세대는 50만원 이하가 64.7%를 차지하였다(박현식 외, 2014).

신노년세대는 주로 베이비붐세대(1955~1963년생)를 지칭하며 한국이 산업, 경제적으로 성장하던 1970년대 이후에 적극적으로 경제활동에 참여한 세대이다(강태현, 2016). 신노년세대는 기존 노인세대와 상이한 사회문화적 배경과 특성으로 인해 구분되며, 고등학력을 가진 첫 세대이자, 급속한 국가경제 성장의 주역이었으며 사회 현안에 대한 목소리를 높이기 시작한 세대이다(김수린, 2014).

### 2.2 시니어주거의 개념

시니어 주거란 협의의 개념에서는 건강한 노인이 개별 공간을 확보하고 시설관리 책임에서 벗어나 여가와 취미 생활을 즐기는 노인 전용주택으로 정의된다(Kastenberget al., 2004). 광의의 개념에서는 노인의 욕구와 기능 수준에 적합한 서비스를 제공하는 모든 주거 형태를 포괄하면서 주거뿐만 아니라 24시간 돌봄을 제공하는 주거까지 포함하여 정의하고 있다(Institute for Public Policy & Economic Development, 2017).

우리나라에서 시니어 주거란 「노인복지법」에서 노인 주거복지시설이라 명명되고, 양로시설, 노인 공동생활가정, 노인복지주택의 3가지 유형으로 분류된다. 이와 같은 노인복지시설은 일정 기준 연령 이상(만 65세)의 건강한 노인을 위한 주거 공간으로 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설로 정의된다. 노인주거복지시설은 2021년 기준 337개소 정원 19,383명으로 노인복지주택은 38개소, 양로시설은 192개소, 노인 공동 생활가정은 107개소에 불과하여 전체 노인인구 대비 0.22%를 차지하고 있다(보건복지부 2021년 통계).

향후의 시니어 주거 모형은 장소와 공간, 사람과 문화 그리고 공동체, 서비스와 지역사회를 포괄하는 방향으로 재정립되어야 할 필요가 있으며, 특히 신노년세대의 경제 및 교육 수준, 생활양식과 욕구의 다양성 등을 고려하여 기존의 노인 주거복지시설의 제한된 유형을 탈피하여 사회참여를 독려하고 지역사회와의 교류를 촉진하는 주거공동체의 모형이 제시되어야 할 것이다.

### 2.3 선행연구 고찰

#### 1) 신노년세대의 노인주거 선호 입지 및 운영방식

주거 선호란 여러 가지 부문별로 구체적인 주거 특성에 대한 개별 소비자의 수용과 거부 정도라고 정의할 수 있다(김하나, 2006).

국내 노인 주거와 관련된 선행연구로는 베이비부머의 은퇴 후 주거이동 의사와 주거이동 시 선호하는 주거환경의 특성을 조사한 연구가 주를 이루었다. 예를 들면, 베이비붐 세대는 은퇴 후 자녀의 분가에 대응하여 현 거주지에서 인접한 범위 내에서 이동하기를 원하는 경향을 보이며, 활동적으로 노후를 보내기를 원하는 성향을 보였다(김혜연, 2010).

주택 형태에 대해서는 대부분 전원주택 또는 단독주택에 대한 높은 선호도를 가지고 있는 것으로 보고되고 있다. 박정기 외(2012)의 연구에서 은퇴 후 주택 형태에 대한 선호도는 단독주택(34.9%), 아파트(26.2%), 전원형주택(22.1%) 순으로 조사되었다. 선호하는 입지의 특성에서는 김혜연 외(2010)의 연구에서는 '생활편의 시설 근접성'과 '주변 자연환경' 순이었고 박정기 외(2012)의 연구에서는 '의료시설'이 언급되어 건강문제가 주요 관심사항이라는 것을 알 수 있다. 이러한 연구결과는 현재 아파트를 주거형태로 삼고 있는 거주자가 반대급부로 단독주택과 같은 주거의 독립성과 자연환경을 누리고자하는 니즈가 있음을 알 수 있으며, 의료와 생활편의 시설을 같이 이용할 수 있는 도시 근교를 선호한다는 사실을 의미한다.

## 2) 신노년세대의 시니어주거 선호 서비스

신노년세대는 노후를 또 다른 인생의 시작이자 자기실현의 기회로 삼고자 한다(윤가영 외, 2013). 따라서, 시니어주거는 다양한 활동을 할 수 있는 서비스를 제공하여야 한다.

김혜연 외(2010)의 연구에서는 '여가활동'과 '의료지원'에 대한 서비스 중요도가 가장 높게 나타났다. 김미희 외(2017)의 연구에서는 자립 주거에서 제공받기를 희망하는 서비스와 프로그램으로 식사 서비스, 의료건강 서비스, 생활편의 서비스에 대한 항목에 높은 요구도를 보였다.

아울러, '경제성' 또한 중요하게 고려되어야 할 주거가치로 인식하고 있는데, 주거비의 절약과 더불어 지속가능한 일을 할 수 있는 여건을 갖춘 곳을 선호하고 있다(권오정 외, 2018). 취미, 여가 활동을 즐기는 가운데 '소일거리' 또는 '파트타임' 개념의 소득으로 이어질 수 있는 프로그램이 필요하다. 권오정 외(2018)는 '경제성'에 관한 욕구에 대해 '일터가 있는 노후 주거 대안'을 제시하기도 했다.

마지막으로, 50대 이상 장년층의 주거선호를 바탕으로 한 주거 선호도 조사(구혜경 외, 2016)에서는 '봉사형 특성'의 영향력이 큰 것으로 나타났다. 노후의 삶의 가치에서 봉사와 나눔을 중요하게 생각하고 사회공헌에 대한 기여를 통해 자아 정체감을 느낄 수 있으며 노후에 약화된 사회적 관계를 형성할 수 있는 수단이 된다. 이러한 '봉사형 특성'을 충족시킬 수 있는 서비스의 마련이 중요할 것으로 보인다.

## 3. 온라인 설문조사

### 3.1 응답자의 일반적 특성

본 연구의 설문 대상은 전국의 굿네이버스 회원 중 지역사회에 거주하는 55세부터 70세까지의 남녀로 설정하였다. 전체 응답자 중 55-59세가 52%, 60-64세가 38%, 65-69세가 10%의 분포를 보였다. 응답자의 90%가 65세 미만의 예비 노년층인 점은 아직 노년층에 편입되지 않은 베이비부머 세대와 신노년세대의 생각을 확인할 수 있으며 기존 노인층을 대상으로 하는 선행연구와 비교할 수 있는 점에서 의의가 있다.

또한, 설문대상이 자원봉사와 사회 기부를 주요 활동으로 하는 계층이기 때문에 사회에 참여 의지가 높고 사회현상이나 정책에 대한 이해도가 높을 것으로 예상되어 앞으로 노인층의 주류가 될 수 있는 액티브 시니어의 주거 선호를 확인할 수 있다는 장점이 있다. 다만, 한 단체의 특정 계층으로 한정되어 있어 인구전체의 특성을 반영하지 못할 것이라고 해석될 수 있는 한계가 있다.

### 1) 인구 사회학적 특성

응답자의 성별은 여성이 57%로 남성의 43%보다 많았고, 학력은 고등학교 이상이 94.6%로 대학교가 43%, 대학원의 비율도 19%로 나타났다. 월평균 소득은 200만원 이상이 86.2%로 200-400만원이 31.4%로 가장 많았으며 400-600만원(23.4%), 600-800만원(14.8%), 200만원 미만(13.8%) 순이었다. 65-69세 연령그룹이 다른그룹과 비교하여 차이를 보였는데 남성의 비율이 여성보다 높았고, 중학교 이하 학력과 자영업자 비율이 높았으며 200만원 이하 소득비율이 높은 것으로 나타났다.

거주지역의 분포는 경기도 29%, 서울 22%, 부산 6% 순으로 광역시까지 포함하면 응답자의 75%가 수도권 및 대도시에 거주하는 것으로 나타났다.

건강상태는 대다수의 응답자(93.2%)가 스스로 보통 이상의 건강수준이라고 생각하고 있었으며 가족특성은 82%가 배우자가 있었고 67%는 동거자녀가 있었으며 약 5%는 동거가족이 없는 독거 상태인 것으로 나타났다.

### 2) 사회활동 참여

사회활동 참여 수준을 파악하기 위해 6가지 영역으로 활동참여 여부를 조사하였다. 응답자의 약 80%는 소득활동을 하고 있고, 68%는 수영, 등산과 같은 운동을 하고 있으며 56%는 취미 생활이나 친목단체 활동을 하는 것으로 나타났다. 연령범주가 높아질수록 소득활동 참여비율은 낮아지고 운동참여비율은 높아지는 경향을 보였으며 65-69세 연령그룹이 소득을 제외한 사회참여비율이 높아지는 것으로 보아 연령대가 높아질수록 소득활동에서 벗어나 늘어난 여가시간을 다양한 활동에 참여하는 것으로 활용하고 있었다.

[표 2] 사회활동 참여

(단위 : %)

구 분	연령범주				순위
	55-59	60-64	65-69	전체	
소득활동 참여	83.9	76.4	68.4	79.5	1
수영, 등산 등 운동 참여	65.7	70.0	74.2	68.2	2
취미생활과 친목단체활동	54.0	58.5	60.4	56.4	3
정기적으로 종교활동 참여	41.9	50.2	54.3	46.3	4
평생학습(교육) 활동 참여	34.8	36.0	33.2	35.1	5
정기적으로 봉사활동 참여	28.9	31.3	32.7	30.2	6

### 3) 노후의 가치 있는 삶을 위해 필요한 요소

응답자에게 노후의 가치 있는 삶을 위해 필요한 요소를 3가지 중복 선택하게 한 결과 98% 응답자가 건강을 선택하였고 67%가 소득을 선택하여 노후의 삶의 질에 영향을 주는 대표적인 요인이 건강과 소득이라는 것을 알 수 있었다. 또한, 취미/여가 활동이 노년기 삶에 중요한 가치로 인식되는 것을 볼 수 있다.

[표 3] 노후의 가치있는 삶의 필요 요소 (단위 : %)

구 분	연령범주				순위
	55-59	60-64	65-69	전체	
건강	98.2	98.4	98.4	98.3	1
소득	70.9	63.5	62.0	67.2	2
취미/여가활동	52.7	51.8	52.1	52.3	3
종교활동	22.6	30.0	34.0	26.6	4
주거공간	18.4	16.1	14.9	17.2	5
모임/공동체	13.7	14.9	10.4	13.8	6
자원봉사	12.6	13.7	16.0	13.3	7
교육	4.5	4.5	2.7	4.3	8

### 4) 현재 주거형태와 노후 시기 주거 선호

현재 주거형태에 거주 하는지와 노후 시기에 선호하는 지역 규모와 특성, 주거형태 등에 대해 질문하였다. 결과는 현재 거주형태는 아파트가 69.3%로 가장 높았으며 연령대가 낮아질수록 아파트 거주비율이 높아지는 경향을 보였다. 현재는 아파트에 거주하는 비율이 높았지만 노후 시기의 거주형태는 단독주택의 비율이 55.5%로 가장 높아 단독주택에 대한 이주 수요가 높을 것으로 예측되었다. 이러한 경향은 전원예에 대한 향수와 은퇴 후에는 취미, 여가 생활을 적극적으로 즐기려는 계획을 가지고 있는 세대의 욕구를 반영하는 것으로 권오정, 이용민(2018)의 연구에서는 이러한 경향을 전원 이주라는 '주거열망'으로 설명하고 있다. 또한, 다가구 단독주택 또는 영업겸용 단독주택에 거주하면서 거주지를 제외한 공간을 임대하여 생활비를 마련하거나 아파트 관리비 등 월 지출비용에 대한 부담으로 노후에 경제적인 부담을 줄이고자 하는 생각이 반영된 결과라고 볼 수 있다.

[표 4] 현재 주거형태와 노후 선호 주거형태 (단위 : %)

구 분	연령범주				순위	
	55-59	60-64	65-69	전체		
현재	아파트	71.1	68.2	63.8	69.3	1
	단독주택	14.1	15.4	19.4	15.1	2
	빌라,다세대	13.2	13.7	2.8	13.3	3
	기타	1.6	2.8	4.0	2.3	4
노후 시기	아파트	36.5	38.1	38.0	37.2	2
	단독주택	56.5	54.6	53.7	55.5	1
	빌라,다세대	5.4	4.7	5.3	5.2	3
	기타	1.6	2.6	2.9	2.1	4

노후 시기 선호하는 지역으로는 과반수 이상이 도시근교(56%)를 선택하였고, 지역 특성으로는 지인을 만날 수 있는곳(40.9%), 현재거주지(36.1%) 순이었다. 연령대가 낮을수록 지인을 만나거나 현재거주지를 선택하는 비율이 높았고 연령대가 높을수록 자녀거주지를 선호하는 비율이 높았다. 지역 특성에서 지인만남과 자녀거주지가 비율이 높은 것은 물리적 환경과 더불어 관계적 측면도 중요시 하고 있음을 알 수 있다. 선택조건으로는 자연환경(33.25)과 의료서비스(27.4%)순으로 선호하여 건강관리와 휴식에 대한 선호가 높음을 알 수 있다.

[표 5] 노후 시기 주거선호 (단위 : %)

구 분	연령범주				순위	
	55-59	60-64	65-69	전체		
지역 규모	대도시	25.4	26.4	25.0	25.7	2
	도시근교	56.7	55.2	55.6	56.0	1
	농어촌	16.8	17.2	17.8	17.0	3
지역 특성	현재거주지	36.7	35.6	35.6	36.1	2
	자녀거주지	10.0	12.8	16.5	11.7	3
	고향	6.8	6.2	6.1	6.5	4
	지인만남	41.6	40.4	38.3	40.9	1
선택 조건	자연환경	32.4	33.2	37.5	33.2	1
	의료서비스	27.7	27.0	27.1	27.4	2
	비용	16.0	14.7	15.7	15.5	3
	생활서비스	12.5	11.3	10.4	11.8	4
	문화여가	10.8	12.9	8.8	11.4	5

### 5) 시니어타운 입주 의향과 거주 선호 및 필요서비스

시니어타운에 입주할 의향이 있는지, 의향이 있다면 희망하는 입주 시기와 선호하는 거주공간, 계약형태 등에 관하여 질문하였다. 전체 응답자의 66.7%가 입주 의향이 있다고 응답하였으며 희망시기는 65~74세가 29.7%, 75세 이상이 64%를 차지하였다. 연령대가 낮을수록 입주 희망시기가 이른 비율이 높아졌다. 입주 희망시기가 75세 이상이 대다수인 배경에는 현재 시니어타운의 이미지가 80세 이상의 돌봄이 필요한 고령자가 입주하는 곳이라는 선입견의 영향이 있을 것이라고 추측된다. 공간유형은 침실과 거실이 분리된 형태인 부부형(41%), 2개이상의 침실이 있는 가족형(28.9%)을 선호하여 원룸형 위주인 현재의 공급형태에서 면적이 늘어나야함을 시사하였다. 계약형태는 전세(42.1%), 분양(29%)순으로 높아 월세와 같은 월 지출 비용에 부담이 있음을 알 수 있다.

건강악화 시 선호서비스로 재가요양을 선호하는 이유는 본인 생활하던 익숙한 지역에서 가능한 오래 노년기를 보내고자 하는 AIP(Aging in place) 개념으로 설명할 수 있다. 아울러 익숙한 장소를 벗어나고 싶지 않은 고령자의 희망보다는 재정적 부담을 최소화 하기 위한 것이라는 의견이 제기되기도 한다(이윤경 외, 2017).

[표 6] 시니어타운 입주의향과 선호 요소 (단위 : %)

구 분	연령범주				순위	
	55-59	60-64	65-69	전체		
입주 의향	66.0	68.0	66.0	66.7	-	
희망 시기	-59	2.6	0.3	0.0	1.4	4
	60-64	3.8	3.2	1.2	3.3	3
	65-74	31.6	28.1	26.2	29.7	2
	75-	48.6	66.8	71.4	64.0	1
공간 유형	원룸형	12.0	14.1	16.5	13.3	4
	부부형 (침실1+거실+주방)	41.3	40.8	40.3	41.0	1
	가족형 (침실2+거실+주방)	30.6	28.0	23.4	28.9	2
	공유형 (쉐어하우스)	15.5	16.3	18.1	16.1	3
계약 형태	분양	29.8	28.1	28.2	29.0	2
	전세	44.1	41.0	35.9	42.1	1
	월세	10.0	12.8	11.7	11.3	4
	임대료선납	13.4	15.1	17.3	14.5	3
건강 약화시 선호 서비스	재가요양	52.9	51.9	56.0	52.9	1
	요양시설	31.5	29.2	24.2	29.9	2
	가족도움	2.0	1.9	3.6	2.1	4
	입주간병인	12.9	15.4	15.3	14.1	3

조사결과는 노년 세대에게 시니어타운은 한번 입주하면 임종까지 살 곳으로 인식하고 있으며, 가족수의 변화, 경제적 여건 등 생활여건의 변화를 수용할 수 있는 안정적인 주거를 원하는 것으로 보인다.

### 3.2 입주의향 여부와 입주 희망시기에 따른 노후의 거주 선호 비교

입주의향 여부와 입주 희망 시기에 따라 노후의 거주 선호 특성에 차이를 보이는지 분석한 결과는 [표 7]과 같으며 통계적으로 유의한 차이를 보인 변인은 현재 주거 형태, 노후 시기에 살기 원하는 지역, 특성, 선택 조건 등인 것으로 나타났다.

입주 의향이 있고, 75세 이후 입주를 희망하는 경우 현재 아파트에 거주하고 있는 비율이 높지만, 75세 이전에 입주를 희망할 경우 빌라/다세대 거주하는 비율이 상대적으로 높았다. 입주의향이 있다고 응답한 사람은 도시 근교를 선호하였으며 75세 이후 입주를 희망하는 경우 노후에 대도시에 거주하기를 선호하였다. 또한 거주지 선택조건에서는 자연 환경과 의료서비스를 중시하였고 지역특성에서는 고향이나 현재 거주지보다는 자녀 거주지와 지인만남이 수월한 곳을 선호하였다. 입주 의향이 있다고 밝힌 응답자들은 대부분 시니어타운의 활발한 공급이 필요하다고 하였다.

[표 7] 입주 의향에 따른 노후의 거주 선호 비교 (단위 : %)

구 분	입주의향있음			입주의향 없음	X <sup>2</sup>	
	75세이전	75세이후	소계			
현재 주거 형태	단독주택	13.8	15.6	14.9	15.4	14.84 *
	빌라,다세대	16.2	12.1	13.6	12.8	
	아파트	67.0	70.5	69.2	69.3	
노후 주거 형태	단독주택	59.3	52.0	54.6	57.1	57.50 ***
	빌라,다세대	7.9	5.1	6.1	3.3	
	아파트	29.5	40.7	36.8	38.1	
지역 규모	대도시	19.4	28.2	25.0	27.1	63.25 ***
	도시근교	62.0	57.4	59.1	49.9	
	농어촌	17.5	13.3	14.8	21.6	
지역 특성	현재거주지	28.6	35.8	33.9	42.0	83.88 ***
	자녀거주지	10.4	13.3	12.5	10.7	
	고향	7.3	4.8	5.8	8.2	
거주지 선택 조건	지인만남	48.0	42.4	45.4	33.7	26.01 ***
	비용	16.1	15.4	15.7	15.0	
	생활서비스	10.0	12.3	11.5	12.5	
	문화여가	10.7	11.8	11.4	11.5	
	의료서비스	28.1	29.9	29.3	23.6	
시니어타운 인지여부	자연환경	34.4	30.1	31.6	36.4	ns
	알고 있다	43.7	47.7	46.3	44.7	
시니어타운 활발한 공급필요	모른다	56.3	52.3	53.7	55.3	354.02 ***
	필요하다	98.6	98.6	98.6	82.1	
	필요하지 않다	1.4	1.4	1.4	17.9	

\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

## 4. 전문가 및 베이비부머 FGI(Focus Group Interview)

### 4.1 FGI 참여자

#### 1) 전문가 참여 대상과 FGI 주요내용

시니어 주거공동체 모형을 개발하고 미래 방향을 모색하기 위한 방안으로 전문가와 베이비부머 세대를 대상으로 초점 집단 인터뷰를 수행하였다. 전문가는 시니어 주거 관련 업무 경력 최소 3년 이상 되는 전문가를 대상으로 초점 집단인터뷰(Focus Group Interview)를 수행하여 미래의 시니어 주거가 갖추어야 할 요소와 방향을 모색하였다. FGI에 참여한 전문가는 평균 약 11년의 경력을 가지고 있었으며 실버타운 경영 책임자, 연구원, 교수 등 시니어 주거관련 서비스를 제공하고 관리하거나 관련 정책을 제시하는 전문가로 구성하였다.

[표 8] 전문가 FGI 참여자

번호	성별	연령대	기관	직위	주요업무	경력
1	여	50대	실버타운(서울시)	이사	경영책임	8년
2	여	40대	연구원(세종시)	연구위원	노인복지정책	4년
3	여	60대이상	실버타운(경기도)	원장	업무총괄	20년
4	남	50대	협동조합(서울시)	이사장	코하우징	6년
5	여	50대	대학교(경남)	교수	노인관련연구	18년

[표 9] FGI 인터뷰 주요내용

구분	주요 내용
1	시니어 주거 관련 경험 및 주요 이슈 · 시니어 주거에 대한 경험과 지식 · 노인의 주거환경에 대한 생각
2	미래 한국형 시니어 주거공동체의 입지조건과 구성요소 · 시니어 주거공동체의 모습, 성격, 기능, 입지조건, 구성요소, 주거형태, 구조, 주민특징 등
3	미래 한국형 시니어 주거공동체의 주거형태, 서비스, 비용, 인력계획 · 노후에 거주하고 싶은 주거형태 · 주거형태 결정에 영향을 주는 요인 · 시니어 주거공동체에 필요한 서비스 · 시니어 주거공동체에 거주에 적합한 비용, 확보해야 되는 필수 전문인력 · 입주민이 건강 악화 시 거주 변화 여부
4	노인주거복지정책 · 노인주거복지 정책의 주요 이슈 · 개선이 요구되는 정책

2) 베이비부머 참여 대상과 FGI 주요내용

베이비부머는 베이비붐 세대인 58~66세에 해당하며, 굿네이버스 관련 행사에 적극적으로 참여하고 있는 회원들을 중심으로 FGI를 진행하였다. 총 7명이 참여했으며 58~65세로 서울 및 경기 지역에 거주하고 있었다. 가구형태는 부부가구, 부부와 미혼자녀, 시부모+부부+자녀 등으로 구성되어 있었다.

[표 10] 베이비부머 FGI 참여자

번호	성별	연령	거주지	가구형태
1	여	60	경기도	부부+미혼자녀
2	남	58	경기도	부부+미혼자녀
3	남	64	서울	부부가구
4	여	65	경기도	부부가구
5	여	65	서울	기타
6	남	65	경기도	부부+미혼자녀
7	여	65	경기도	부부+미혼자녀

[표 11] FGI 인터뷰 주요내용

구분	주요 내용
1	시니어 주거 관련 경험 · 관심이 있는 시니어 주거형태 · 생각하는 미래형 시니어 주거의 모습
2	미래 한국형 시니어 주거공동체의 입지조건과 구성요소 · 주거형태, 구조, 환경, 편의시설 · 입주민의 특징
3	미래 한국형 시니어 주거공동체의 선호하는 주거형태, 서비스, 비용, 인력계획 · 노후에 거주하고 싶은 주거형태 · 미래형 시니어 주거공동체 · 필요한 서비스 · 거주에 적합한 비용 · 필수 확보해야 되는 전문인력

4.2 분석방법

필사된 자료는 합리적 분석 모델을 통해 지속적 비교 분석(constant comparative analysis) 방법을 사용하였다. 본 연구는 미래 시니어 주거를 위해 구성해야 하는 요소들이 명확하게 구분되어 있어 각 요소에 따른 주요 범주를 발견하고, 관계를 확인 하기 위해 개방코딩, 연결코딩, 선택코딩을 활용하였다. 도출된 주제들이 잘 범주화 되었는지 확인하기 위해 연구자들이 함께 토론 과정을 거쳐 검토함으로써 타당성을 확보하였다.

4.3 FGI 결과

1) 전문가

FGI를 통해서 알아본 전문가들이 생각하는 미래형 시니어 주거의 모습은 ①심리·사회적 안정감과 유대감, ②편의성을 주는 서비스, ③고령 친화적인 환경을 주는 주거 형태이다. 미래형 시니어 주거를 만들기 위해서는 명확한 연령과 목적, 타깃이 설정되어야 하며, 고령화에 따라 시설 및 서비스가 변화해야 하므로 지속해서 운영하고 관리하기 위한 방안이 필요하다고 제시하였다.

또한, 정서적 편안함과 커뮤니티 활동을 통한 연대, 공동체 형성, 생산적 활동을 제시함으로써 액티브 시니어(active senior)의 역할이 필요함을 알 수 있었다. 이를 위해 지역 인프라와 연계하여야 하며, 수요 맞춤형 서비스의 형태로 제공하는 것이 필요하다. 입지 부분에서는 도시 근교가 가장 적합할 것이라는 의견이 있었고, 사회활동도 고려해야 함을 제시하였다.

서비스 종류는 식사 서비스, 병원 및 건강 서비스, 여가 서비스, 세탁 서비스, 커뮤니티 활동을 제시하였다. 대부분 주거가 소규모로 운영되므로 서비스는 지역사회 연계를 통해 운영하고, 연대감 및 소속감을 증진하는 활동이 중요하다고 언급하였다.

예산을 결정하는 전제조건으로는 아파트를 경쟁상대로 보고 아파트 대비 부대시설이나 서비스가 경쟁력을 갖춰야 할 것으로 보았다. 예산을 결정하는 요인으로는 인력, 서비스, 부대 시설 간의 관계, 입지, 평수 등이 제시되었다. 이 외에 시니어 주거에 거주하게 되는 수요자가 국민연금을 받는 세대라는 점을 고려해 국민연금 수급액 이내로 비용을 산정해야 한다는 의견도 있었다.

마지막으로 입주민이 건강 악화 시 거주 변화 여부에 대해서는 노인의 건강 상태에 따른 분리의 필요성에 대한 의견이 많이 나왔다. 세대가 많을 경우 공간 이주도 바람직할 수 있으며, 그럼에도 불구하고 끝까지 책임지는 지속적인 노력도 필요하다는 의견도 있었다. 이러한 의견은 고령자에게 “익숙한 지역”의 범위는 상당히 좁아 동일건물에서 자립동에서 개호동으로 변경되는 것만으로 혼란을 느낄 수 있으며(조아라, 2013), 고령자가 거주지를 선택할 때 자율적이고 독립적인 선택이 중요하므로 신중히 접근할 필요가 있다.

## 2) 베이비부머

베이비부머 대상 FGI 분석 결과 우선 입지에 관해서는 도심의 편의와 현재 거주 기반 중심의 인프라가 있는 곳을 선호하였다. 또한 전원주택에 대한 선호도 함께 있었다. 제공되는 서비스는 식사와 의료서비스가 중요한 것으로 나타났으며 50~60대의 경우 여러 가지 환경적 여건으로 시니어 주거 입주가 어려울 것으로 전망은 의견과, 전문직이고 혼자 사는 경우라면 입주 가능성이 충분하다는 의견도 있었다. 임시직 고용 기준이 70세 이하라는 점에서 70세를 입주 기준 나이로 생각하는 베이비부머도 있었고, 혼자 거주하기 힘든 나이인 75세를 기준 나이로 제시하기도 하였다. 이러한 의견은 시니어타운은 소득생활을 지속하기 어렵거나 돌봄이 필요할 때 입주하는 곳이라는 선입견의 영향이 있는 것으로 보여 이에 대한 개선이 필요하다.

미래형 시니어 주거의 서비스 종류와 방향성에 대한 의견으로는 의료서비스의 접근성과 문화 및 취미 공간, 마을 친화적 커뮤니티 형성 등의 개념이 도출되었다. 이런 생활을 위해서는 외부 네트워크를 활용하는 것이 필요하고 도시 근교로의 입지가 적합하다는 것을 반영한다.

넓은 평수에 대한 선호와 가족 구조에 따른 평형의 변화가 필요하다는 의견이 있었고 식사 및 가사 서비스, 생활상의 편의성과 안전, 봉사활동, 재능기부, 배움에 대한 욕구도 큰 것으로 나타났다. 이는 지속적으로 노화되어가는 입주민에 따라 변화하는 환경에 대한 고려가 필요함을 알 수 있다. 비용 부분에서는 단독형 보증금 2~3억, 월 150만원 전후가 적절하다고 제시하였고 부부형의 경우 보증금 3억, 월 250~300만원. 관리비와 식비는 포함. 취미 프로그램은 별도 제공하는 것을 선호하였다.

## 5. 결론

본 연구는 앞으로의 노인들은 이전 노인 세대와 다른 사회적 여건과 가치를 가지고 살아온 세대로서 이들의 활동과 가치관이 다르므로써 주거 선호도 다를 것이라는 관점을 갖고 향후 노인 세대를 위한 주거를 어떻게 준비해야 할 것인가에 관심을 두고 진행되었다.

설문조사 응답자의 인구 사회학적 특성은 전반적으로 베이비부머의 주거 선호를 보고한 선행연구 결과와 일관된 경향을 보였다. 이런 결과들은 베이비부머 FGI에도 유사하게 나타남에

따라 조사 결과는 미래의 시니어주거 방향을 제시하는 근거자료로 활용될 수 있을 것이다. 본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

### 5.1 시니어 주거방향

시니어타운의 입주 시기는 75세 이후라고 응답한 비율이 64%였고 특히, 시니어타운에 대하여 알고 있다고 보고한 응답자들 중 75세 이후라고 응답한 비율이 높았다. 이러한 배경에는 현재 노인복지주택의 이미지가 80세 이상의 돌봄이 필요한 고령자가 입주하는 곳이라는 선입견의 영향이 있을 것이라고 추측된다. 따라서 시니어 주거의 개념을 건강한 액티브 시니어뿐 아니라 돌봄이 필요한 후기 노령자가 임종때까지 거주 가능한 AIP(aging in place), AIC(aging in community) 패러다임이 지향하는 주거개념으로 확장하는 인식의 전환이 필요함을 알 수 있다.

### 5.2 입지와 시설규모 및 형태

신노년세대인 응답자들은 도시 근교를 선호하고, 지인과 교류할 수 있거나 현재 거주지역을 선호하는 경향을 보였다. 거주지 선택 요건으로 의료서비스 접근성, 자연환경, 주거 및 생활비용을 선택하여 인프라가 잘 구축된 도시 근교를 위주로 입지를 선정할 필요가 있다. 선호하는 거주 형태로는 단독주택과 아파트의 순서로 응답하였는데 사생활을 보호할 수 있는 독립 주거 공간을 확보하되 공동체로서 공유공간과 여가·취미를 함께 할 수 있는 공간계획이 필요하다. 또한 지속적인 상호 교류를 촉진하고 입주민이 참여하는 서비스와 프로그램을 기획하고 운영하는 방안이 요구된다. 주거 공간은 가족 형태에 따라 다양한 거주공간 형태를 제공할 필요성을 제시한다.

단독주택을 선호하는 것은 노인의 건강, 경제적 안정, 개인 생활 향유 등 노인의 자립적 요인이 영향을 미치는 것으로 추측된다.

### 5.3 세대 평면유형 및 서비스

시니어들이 선호하는 세대 유형은 부부형, 가족형, 공유형, 원룸형 순으로 나타나 공유형에 대한 보급 가능성을 보였고, 가족구성의 변화에 따라 다양한 세대의 혼합구성 방식을 선호하여 유형의 다양화가 필요함을 알 수 있다.

서비스는 식사, 응급안전 시스템을 중요시하며 주변의 생활인프라를 적극 활용하며 공동체의 시설을 지역과 공유하고 교류를 활성화할 필요성을 제시한다.

[표 12] 원룸형, 1침실형, 2침실형, 공유형 유니트 사례



\* 출처 : 서울 시니어스 강서타워 홈페이지, 2020 제8회 주택설계기술 경진대회 수상작(LH)

5.4 운영 및 비용

시니어 주거공동체의 비용 지불 방식으로 월세보다 전세나 분양을 선호하고 있는 점과 보증금이 많더라도 월 임대료는 낮추는 방향이 필요함을 알 수 있다. 식대 및 관리비 이외의 서비스는 선택할 수 있는 서비스로 이용량에 따라 지불토록 하고 시설의 외부 개방 및 공유로 지역사회와 연결과 비용 부담 경감을 유도하는 것이 필요하다.

본 연구에서는 신노년세대를 대상으로 설문조사와 FGI조사를 통해 시니어 주거 서비스 및 건축계획 방향을 제시하였다는 데에 의의가 있다. 이러한 연구 결과를 실제 입지 선정과 건축 계획 및 서비스 개발에 적용하기 위해서는 보다 심도있는 후속 연구가 이루어져야 할 것이다.

사사: 본 연구는 굿네이버스 미래재단의 지원을 받아 수행된 「한국형 시니어주거공동체 모형 및 조성방향」(2021) 보고서의 설문조사 및 FGI 내용을 토대로 작성된 연구임

참고문헌

강태현, 2016, “주요 선진국 베이비붐 세대의 은퇴 및 고령화에 따른 영향과 시사점”, 한국은행 해외경제포커스, 47(1), p1  
 구혜경, 조희경, 2016, “50세 이상 장년층 세대 유형별 주거선호 연구”, 한국소비자학회지, 27(2), p67~84  
 권오정, 이용민, 2018, “노후 주거 관련 의식에 기초한 한국 베이비붐 세대의 노후 주거대안 제안”, 대한건축학회 논문집-계획계, 34(5), p39~50,  
 김미희, 문희정, 2017, “중산층 베이비부머의 연속보호체계형 은퇴주거단지 내 자립주거의 서비스 및 프로그램에 대한 의견분석”, 한국주거학회 학술대회논문집, 29(1), p121~126,  
 김수린, 2014, “신노년세대를 위한 노인일자리사업 개편방향 모색”, 한국노인복지학회 학술발표논문집, p109~118  
 김한나, 2006, “중년층의 노후대비수준에 따른 주거 선호의식에 대한 연구”, 석사학위논문, 연세대학교  
 김혜연, 이연숙, 2010, “베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구”, 한국주거학회 논문집, p83~92  
 박정기, 노영학, 2012, “베이비부머의 주거선호를 고려한 주거정책 방향 연구”, 대한부동산학회지, 30(2), p187~214  
 박현식, 전오진, 2014, “성공적 노후를 위한 노년세대와 신노년세대 인식 비교”, 한국지역사회학회 지역사회연구, 22(4), p217~237  
 윤가영, 이연숙, 2013, “베이비붐 세대의 은퇴 후 사회적 건강을 배려한 노인주거공간 선호연구”, 디자인융복합연구, 12(6), p67~81  
 이윤경, 강은나, 김세진, 변재관, 2017, “노인의 지역사회 계속 거주를 위한 장기요양제도 개편방안”, 한국보건사회연구원 연구보고서  
 조아라, 2013, “일본의 고령자 거주문제와 주거정책 : Aging in Place를 중심으로”, 대한지리학회지, 48(5), p709~727  
 정문미, 원영신, 2011, “신노년 세대에 대한 고찰”, 글로벌시니어건강증진개발원 논문집, 1(2), p49~65  
 Kastenber, E. C.; Chasin, J., 2004, “Elderly housing”, InternalRevenue Services, US  
 Institute for Public Policy & Economic Development, 2017, Community toolkit: Senior housing

접수 : 2023년 10월 17일  
 1차 심사완료 : 2023년 11월 14일  
 게재확정일자 : 2023년 11월 14일  
 3인 익명 심사 필