

틈새시장, 고령 친화 주택 - 공급 여건 열악 하다

- 제도적지원크게미흡, 향후수요증대는확실할것으로예측-

우리나라의경우고령친화산업관련분야는 거의 미개척에 가깝거나 개척되었다 하더라도 발달된 외국의 것들을 도입하는 수준에 그치고 있다. 또한, 고령 친화 산업에 대한 정의도 아직 명확하게 규정되어 있지 않기 때문에 그 의미가 아직은 추상적일 수밖에 없다는 한계점을 안고 있다.

고령 친화 산업이란

고령 친화 산업 또는 실버산업은 ‘민간 기업이 주체가 되어 고령자 및 노후 대책을 준비하는 중·장년층까지를 대상으로 시장 경제의 원리에 따라 노후의 신체적, 정신적, 경제적, 사회적인 정을 위해 그들의 요구에 부응하는 상품 및 서비스, 즉 생활의 안정과 편의, 그리고 건강 유지 등에 필요한 재화와 서비스를 공급하는 제반 산업’이라 정의하는 것이 일반적이다. 기존의 비영리 노인 복지 서비스와는 달리 영리를 추구하는 산업으로 정부의 복지 정책 분야에 시장 원리를 도입한 것이라고 할 수 있다.

실버산업은 접근 방법에 따라 여러 가지로 분류가 가능하나 대체로 다음 6가지로 분류가 가능하다. ① 주택 산업 분야에는 요양 시설·실버타운·노인 전용 주택 및 아파트·3세대 동거주택 등이 속하고, ② 의료·요양 서비스 산업 분야에는 노인 요양 병원·노인 건강 진료 센터·가정 간호 사업 등이 있다. ③ 용구·용품·기기 산업 분야에는 고령자와 그 보호자를 위한 일상 생활용품·가전제품과 건강 기기 등이 포함되며, ④ 보험·금융 상품 분야에는 노후 소득을



최근 들어 민간 건설업체들도 틈새시장으로 고령 친화형 주택 사업 추진을 적극 검토하고 있다.

보전하고 재산을 관리하는 연금·보험·저축 관련 상품과 자산 관리 프로그램이 속한다. ⑤ 재가 복지 서비스 분야에는 주간 보호·단기 보호와 가정에서 의료 등의 care 서비스를 제공하는 인력 파견 사업이 포함되며, ⑥ 여가·정보·학습 분야는 취미·오락·관광·스포츠·교육·문화·정보 등의 내용을 포함한다.

고령친화주택, 점차대형화·고급화추세

현재 우리나라 「노인복지법」에는 고령친화 주택, 즉 유료 노인복지 주택에 대한 규정을 두고 있다. 그러나, 고령자의 안전과 보호를 고려한 주택 공급 정책이 취약하고, 용자 등 정책 지원 미비로 민간의 노인 전용

주택 건설 여건이 미흡한 실정이다. 2004년 기준으로 주거 기능을 수행하는 유료 노인 주거 복지 시설(양로 시설, 노인복지 주택)의 시설 수는 49개이고, 3,002명의 고령자가 이용하고 있는 정도에 그치고 있다. 특히, 경제적이 능력이 있는 중산층 고령자들이 이용하는 유료 노인복지 주택은 2003년 6개 시설에서 798명이 이용하였으나, 2004년도에는 8개 시설에서 1,044명이 이용하고 있는 것으로 나타났다.

고령화가 급속히 진행되면서 우리 사회에서도 점차적으로 노후를 대비한 고령 친화 주택이라는 새로운 형태의 노인 주거 문

유료 노인복지 시설 현황

(단위: 개소)

구분	합계			유료양로시설			유료노인복지주택			유료요양시설		
	시설수	입소정원		시설수	입소정원		시설수	입소정원		시설수	입소정원	
		정원	현원		정원	현원		정원	현원		정원	현원
2004. 12	124	6,604	4,567	41	2,853	1,959	8	1,232	1,043	41	985	640
2003. 12	67	5,798	3,316	29	2,326	1,571	6	1,918	798	19	683	448

자료: 보건복지부 노인복지정책과, 2005.

입지 유형별 실버타운의 유형

입지유형	장점	단점
도시형	· 도시내 기존 공공시설, 의료시설등 이용가능 · 자녀및친지와외교류, 생활편의시설활용및 기타도시기능활용가능	· 지가부담이크고부지확보곤란 · 건물외고층화불가피 · 입주가격의상승 · 자연환경접촉불가
도시근교형	· 도시형보다비교적토지가격이저렴 · 넓은면적의부지확보가능 · 도시로의전출입용이	· 도시내편의시설이용이다소곤란
휴양단지형	· 자연경관이수려 · 부지가격이저렴 · 종합개발시지역사회발전기대	· 충분한도시기능을누릴수없음 · 시설의고립감 · 부지조성비용상승 · 부대서비스시설설치부담
전원형	· 전원풍경만끽 · 화훼단지, 농원등경작활동참여가능	· 부대서비스시설설치부담

우리나라 실버산업의 규모 예측

(단위: 억원)

구분	주거 관련	보험 의료	여가 활동	생활 관련	합계
2000년	44,540	37,570	46,750	41,140	170,000
2005년	70,740	59,670	74,250	65,340	270,000
2010년	105,780 (25.8%)	88,970 (21.7%)	111,110 (27.1%)	104,140 (25.4%)	410,000 (100.0%)

자료: 한국보건사회연구원, “실버산업의현황과정책과제”, 2002.

화에관심이높아지고있다. 고령친화주택 분야에 민간 기업의 참여가 조금씩 확대되면서공급되는고령친화주택이점차대형화되는추세를보이고있고, 질적인측면에서도고급화되어가는경향도 보이고 있다. 최근 들어 민간 건설업체들도고령화 추세에 발맞추어 틈새 시장으로 노후의 주거와 건강·복지 문제를 한꺼번에 해결할 수 있는고령친화주택사업추진을적극검토하고있는중이다.

고령친화주택의유형은입지조건에따라 크게 ‘도시형’, ‘도시근교형’, ‘전원형’, 그리고 ‘휴양단지형’으로 나누어볼 수 있다. 지금까지는토지 비용이 저렴하면서교통연계가가능한도시근교형고령친화주택이주로공급되어왔으나, 최근들어가족및친인척들의방문, 도시 생활이 용이하도록 입지 조건을 중시하는 고령자들의 선호도가변화됨에따라도시형고령친화주택이큰관심을받고있다.

고령 친화 주택산업 문제점 산적

고령 친화 주택산업의 문제점을 지적해 보면다음과같다.

첫째, 점차노인들이주거환경으로서사회적 인프라가 갖추어져 있고 교통이 좋은 대도시 주변을 선호하는 추세이지만, 주택부지 부족 및 지가 부담, 각종규제 등으로 건설이제한되고있다.

둘째, 「노인복지법」에는노인복지주택에 대한 규정을 두고 있으나 고령자의 안전과 보호를 고려한 주택 공급 정책이 취약하고, 융자등정책지원미비로민간의노인전용주택참여여건이미흡한실정이다.

셋째, 노부모부양자에대한주택지원대책이 미흡한 실정이며, 아울러 공동주택의 3세대 동거주택 모델 개발·보급이 미흡한 상태이다.

넷째, 고령친화주택을건설하기위해서는초기에고액의대지구입자금과건축자

금이필요하고, 노인용부대시설에많은자금과 노력이 투입되어야 하나, 2001년부터 노인복지시설(고령친화주택)의설치를위한융자금의폐지되어지원이없다.

다섯째, 유료노인복지주택은「노인복지법」에 따라 시설을 해야 하며, 「주택법」을 준용하도록 규정돼 있어 모든 「건축법과 「주택법」의보수적인조항을적용받아야시설을해야한다. 실버타운건설에대한통합적인지원법령의정비가필요하다.

여섯째, 유료노인복지주택의입주및분양 대상자를 60세 이상으로 제한해 실버타운활성화에 커다란장애가되고 있으며법적논쟁으로비화될소지가있다.

일곱째, 고령친화주택의운영을지원하고자「노인복지법」, 「사회복지사업법」등으로여러형태의선언적인지원정책을마련하였으나, 법적용의시행에구체적명시조항이없어지원을받을수없다.

실버마켓신장, 실버주택수요도커질듯

세계에서 가장 먼저 초고령화 사회(고령 인구 비율이 20% 이상)를 맞게 될 일본은 장기간에걸친경기침체로고통을겪고있다. 하지만 노인 관련 재화 및 서비스 산업은최근연평균9.4% 이상의높은성장세를 보이고있고, 지난2000년 39조엔규모였던 것이 2003년 현재 70조엔, 오는 2025년에는2배이상증가한 155조엔에이를것이란 전망도있다.

또한, 미국은1945년이후 60년가량고령화 사회를 경험하고 있으며 황금 시장으로 떠오른 실버마켓에대해 면밀한 조사와준비를해오고있다. 실제로미국은55세이상의 인구가 전체 금융 자산의 77%를축의 55%를 보유하고 있어 이러한 경제력을 바탕으로 고령자의 소비비중은 민간 소비전체에서 30%에이르고있으며, 전체상업광고의20% 정도에고령자가등장하고있다.

현재 우리나라의 실버산업은 아직 도입

초기 단계이기 때문에 현재 실버산업의 시장 규모를 정확하게 파악하는 것은 곤란하지만 발전속도는 급속히 빨라질것으로 예측된다. 특히, 2000년대들어고령화가한국 사회의 핫이슈로 등장하면서 미래의 유망 산업으로실버산업에대한인식이높아지고 있다. 실제로 우리나라의 민간 소비 전체에서 실버산업 시장이 차지하는 규모는 2000년 1조원에 불과했지만 2005년에 2조원, 2010년이면 4조원으로연평균10% 이상의 신장세를보일것으로추정되고있다. 또한, 60세 이상을 대상으로 한 실버산업 시장의 크기는 2010년 무려 54조원으로 커진다는 관측도있다(한국보건사회연구원).

그리고 국민연금보험인 노령 연금이 본격적으로 지급되는 2010년경에는 노인 계층의 연금 소득 증가로 경제력이 향상되어 노인들의구매력이증가할것으로예상됨으로써 실버산업의 시장 규모가 더욱 확대될 전망이다.

고령화의 영향은 주택시장에도 커다란 변화를초래할것이다. 우선중장년층의급격한 증가는 임대보다는 자가 소유 주택의 증가를초래할것이며, 이에따라새로운주택구매수요가크게늘어날것이확실시되기때문이다.

고령 인구의 지속적인 증가와 더불어 고령자를 대상으로 한 산업 활동이 활성화되고있으며, 우리경제의지속적인성장과맞물려 경제력이 있는 고령자의 수도 늘어나고있다. 또한, 국민연금제도의확대시행으로 고령자들의 소비 수준이 향상되고 있어 고령친화주택산업의전망이밝다.

하지만 새로운 참여 기업들이 차지할 수 있는 마켓 규모는 그리 크지 않을 것이며,

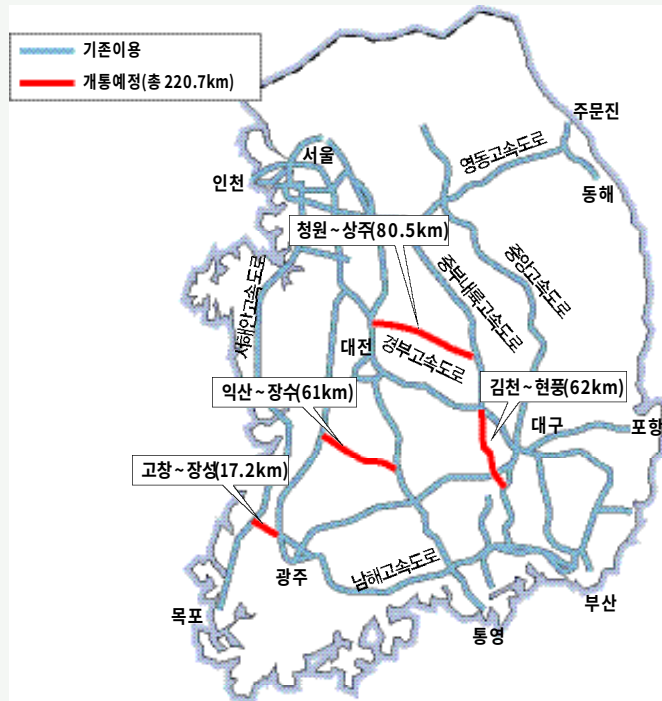


기존시장내업체들과의 경쟁도매우치열해질것으로전망된다.

김한옥
대한실버산업협회회장

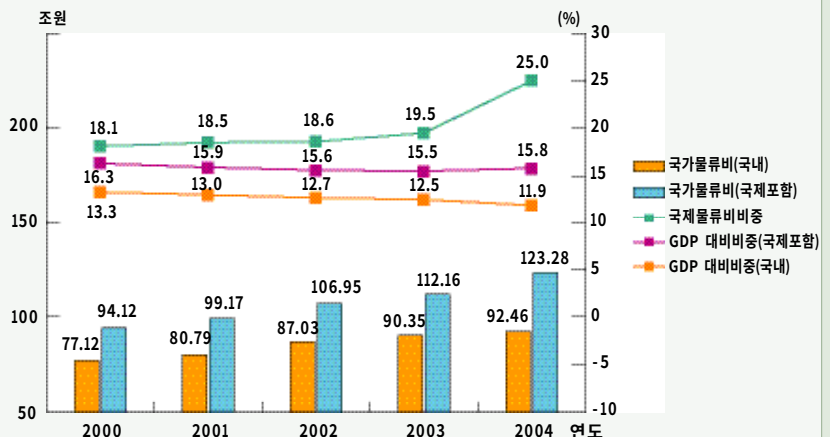
그래픽 뉴스

2007년 고속도로 개통 계획



자료: 건설교통부.

국가 물류비 추이(2000~2004)



자료: 한국교통연구원, 2006.12.