

요약

I. 서론

- 2000년 현재 총인구에 대비한 우리나라 노인 인구 비중은 7.2%로 우리나라는 이미 고령화 사회로 접어들.
- 한편, 급속한 가구의 이동과 세대적 분화는 노인 단독 및 노인 부부로 이루어진 노인 가구를 빠르게 증가시킴.
- 2000년 이후 본격적인 고령화사회의 진입은 그간 연구와 기획시도로만 그쳤던 유료노인주거시설 사업을 본격적으로 확대시킬 것으로 예상됨.
- 이에 따라 본 연구는 향후 유료노인 주거시설 시장의 확대에 대응한 건설업체의 새로운 사업 기회 모색의 일환으로,
 - 첫째, 향후 우리나라 유료노인주거시설 시장의 발전과정을 전망하고,
 - 둘째, 사업 수행을 위한 단계별 성공요인을 도출하며,
 - 셋째, 유료 노인주거시설 설립의 활성화를 위한 법적 및 제도적 지원방안을 제시함.

II. 우리나라 유료노인주거시설 실태 분석

- 현재 우리나라의 65세 이상 노인 인구 및 노인 가구는 급격히 증가하는 추세임.
 - 노인 인구는 1990년 5.1%, 2000년 7.2%에서 2010년에는 10.7%에 달할 것으로 예상됨.
 - 노인 단독 및 부부가구는 1990년 23.9%(43만 6,253가구)에서 2000년 현재 65.1%(112만, 9,851가구)에 이룸.
- 노인 인구 및 가구의 증가와 더불어 고령자 계층의 경제력 증대, 노인 부양에 대한 인식 변화 그리고 노인 주거를 위한 공적 서비스의 한계는 유료 노인주거시설 시장을 부상시키는 요인으로 작용함.
 - 1996년에 184만 9,000명이었던 60세 이상 고령자 취업자 수는 2000년 들어 212만명으로 증가함.

- 노후준비에 대한 통계청의 조사 결과 1983년에는 노후를 준비하고 있다는 응답이 39.0%에 지나지 않았던 것이 1998년에는 53.3%로 증가함.
- 정부에 의해 제공되는 무료 또는 실비 양로시설이나 복지주택은 2001년 말 현재 97개소에 4,992명이 입소해 있는 것으로 나타나 매우 미미한 수준임.
- 정부는 이러한 사회적 여건을 감안하여 지난 1993년 말 「노인복지법」을 개정, 노인 주거서비스 시장에 민간의 참여를 확대시키는 조치를 취함.
- 이에 따라 지난 2000년과 2001년에 걸쳐 유료 노인주거시설이 속속 개원되었으나, 유료노인주거시설(유료노인양로시설 및 유료노인복지주택)의 수는 여전히 총 30개에 지나지 않음.
- 더욱이 이러한 시설들의 대부분이 고가의 입주금과 월 이용료를 요구함에 따라 소득이 충분치 못한 다수의 중산층 노인들은 입주하지 못하는 실정임.
- 한편, 시설의 공급 측면에서 보면, 현재 유료 노인주거시설의 설립을 위한 관련 법규가 복잡하여 시설 설립시 유연성을 확보하기 어려움.
- 유료노인주거시설의 개발은 토지개발행위 관련법(「도시계획법」, 「국토이용관리법」, 「농어촌개발특별조치법」, 「대기환경보전법」, 「수질환경보전법」, 「자연공원법」, 「수도법」 등)에 의해 지정 및 승인을 취득한 후 「노인복지법」에 의해 노인복지시설 설치를 위한 인허가를 취득해야 함.
- 또한, 그 세부내용은 「주택건설촉진법」과 「건축법」의 규정을 일부 준용하도록 되어 있음.
- 또한, 관리나 운영상의 Know-how 부족으로 대부분의 시설들이 적자 경영에 시달리고 있으며, 세제나 금융상의 지원도 미미함.
- 무료/실비시설의 경우 설치와 운영에 국고와 지방자치단체의 보조금이 지급되나 유료시설의 경우에는 조세감면규제법의 사회복지법인 등에 대한 특별부가세 면제 조항만이 적용됨.
- 이외에 1995년 이후 국민연금기금의 용자 지원 제도가 있었으나, 이는 2000년 이후 중단된 상태임.
- 이와 같이 현재 우리나라 유료노인주거시설 시장은 전형적인 시장 도입기

적인 양상을 보임. 그러나 향후 고령사회로의 전환과 작은 정부를 지향하는 정책기조에 따라 노인주거서비스 시장에서 차지하는 민간의 역할이 강조됨으로써 우리나라 유료노인주거시설 시장도 확대될 전망이다.

III. 주요국의 노인주거서비스 발전 과정과 우리나라 유료노인주거시설 시장 전망

1. 미국

- 미국은 1950년대에 이미 고령화 사회에 접어들었으며, 2000년 현재 65세 이상 노인인구의 비중이 12.4%를 기록하고 있음.
- 미국은 2차 대전이후 '노인주택(Elderly housing)'이 등장하였으며, 1960년대 후반 미국 중서부 지역의 도시를 중심으로 부동산 개발 추세와 함께 사회, 경제적인 영향력에 의해 자연발생적인 은퇴촌(Naturally Occurring Retirement Communities: NORCs)이 개발되면서 노인 주택에 새로운 전환점을 마련함.
 - 민간 개발업자들은 노인들이 함께 모여서 생활하려는 추세를 사업 기회로 이용, 본격적으로 노인을 위한 주택(Housing for Seniors)을 개발함.
- 1980년대에 들어서면서 종교기관들을 중심으로 연속적 보호 체계형 노인 공동체(Continuing Care Retirement Communities: CCRCs)가 등장함.
 - 초창기 CCRCs는 운영단체의 종교적인 성격이었으나 이후 재정적 위기를 맞이함에 따라 일반 기업체가 개입하게 되었으며, 운영방식도 다양화됨.
- 1990년대 말과 2000년대에 들어와서는 생활지원주택(Assisted Living Residences)이 부상함.
- 현재 미국의 민간 노인주택의 유형에는 CCRCs와 생활지원주택(AL)외에도 Seniors Apartments, Congregate Seniors Housing이 있음.

- 1999말 현재 미국 전역에 Seniors Apartments가 약 5,000개 단지, 40만 세대, Congregate Seniors Housing이 약 5,500개 단지 66만여 세대, CCRCs가 약 2,500개 단지 60여만 세대, 그리고 Assisted Living Residences가 약 6,500개 단지 55만 여 세대가 있음.
- 이는 주로 전문적인 노인주택 업체나 관리업체가 소유, 관리하고 있음. 전체 노인주택의 약 80%를 영리 단체가 운영하고 있으며, 20% 정도를 비영리단체에서 운영함.
- 특히 최근 미국에서는 대형 업체들의 노인 주택 시장 참여가 활발해지고 있음.

- 미국의 민간 노인주택 시장은 점차 확대되어 가는 추이를 나타냄.
- 미국의 노인인구 증가 추이와 노인 주택 건설 동향을 감안할 때 향후 미국 노인 주택 시장은 2000년에 약 1,000억 달러에서 2010년에는 1.6배(1,590억 달러), 2020년에는 2.7배(2,740억 달러), 그리고 2030년에는 4.8배(4,900억 달러)로 증가할 전망이다.

2. 일본

- 일본은 1970년에 이미 65세 이상 노인 인구의 비중이 7.1%(739만 3,000명)를 기록, 고령화 사회에 진입하였으며 2000년 현재에는 17.2%(2,187만명)에 이름.
- 일본의 노인복지서비스는 1963년 「노인복지법」 제정 이후 체계를 갖추기 시작함.
- 노인주거서비스와 관련된 정책은 노인들에 대한 일반 주택공급의 확대와 각종 복지시설 서비스의 확대라는 두 가지 측면에서 전개됨.
- 일본에서 노인주택이 처음 등장한 것은 1964년 국가의 건설비 보조를 받고 지방 공공단체가 직접 건설·공급한 「노인가구용 공영주택」이 그 시발점임.
- 1972년 노인 인구의 비중이 7%대를 넘어서면서 주택 수가 총 가구 수를 상회하여 주택의 양적인 문제가 해결되자 고령자 주택정책이 확대됨.

- 고도성장이 막을 내리고 안정기에 접어든 1980년대 이후 노인복지정책이 강화됨과 함께 노인주거 분야에 유료노인복지에 대한 인식이 정착되면서 민간건설업체의 참여가 활발히 전개됨.
- 1990년 후반에 이르러 노인주택에 대한 관심이 고조되면서 주택과 복지를 연계시켜 의료 및 생활 서비스가 딸린 고령자 주택이 등장함.
- 한편, 노인복지시설을 통한 노인주거서비스도 시대의 추세를 반영하여 발전함.
 - 1960년대에는 양호노인홈이 주류를 이루다가 1975년 이후에는 특별 양호노인홈이 계속 증가, 1980년대에는 시설이나 정원 수에 있어서 특별 양호노인홈이 양호노인홈을 앞섬.
 - 1990년대에는 특별 양호노인홈도 현 수준을 유지하면서 노인보건시설, 유료노인홈, Silver Home 등 노인시설의 다양화가 이루어짐.
- 1990년 10월 현재 일본의 유료노인주거시설인 유료노인홈은 총 173개의 시설에 13,515명(정원 17,420명)이 입소해 있는 것으로 나타나나, 향후 일본의 유료노인홈 시장은 2조엔 규모로 성장할 것으로 전망됨.

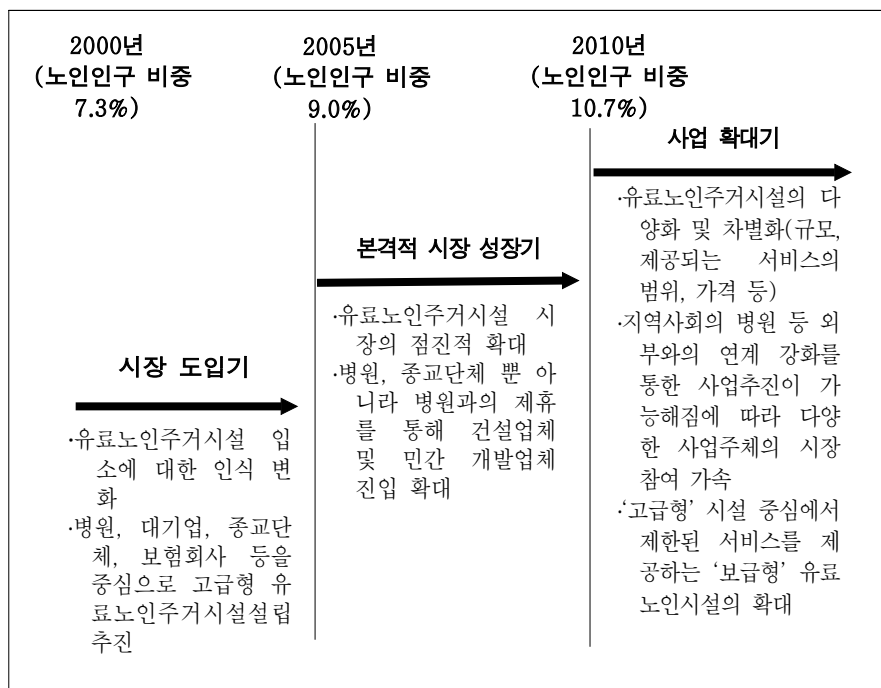
3. 우리나라 유료노인주거시설 시장 전망

- 선진국의 노인주거서비스는 그 제공 주체가 중앙정부에서 지방정부를 거쳐 궁극적으로는 민간으로 확대되는 방향으로 전개됨.
- 제공되는 서비스의 범위도 단순 주거 서비스에서 생활 서비스와 의료 서비스가 패키지(package)화되어 제공되는 방향으로 발전하였다가 노인 인구의 비중이 높아지고 민간의 역할이 확대됨에 따라 수요자의 필요에 따라 다양화되는 방향으로 전개됨.
- 우리나라의 경우도 노인 인구의 비중이 높아짐에 따라 민간에 의한 유료 노인 주거시설의 공급이 급격히 증가할 것으로 전망됨.
- 미국의 경우 노인 인구의 비중이 9%대를 넘어선 1960년대 후반부터 민간 개발업체들을 중심으로 노인을 위한 주거단지가 본격적으로 개발되었음.

·일본도 노인인구 비중이 9.1%를 나타낸 1980년 이후 유료노인복지에 대한 인식이 정착되고 노인주거분야에 민간 건설업체의 참여가 활발히 전개됨.
·한편, 유료노인주거시설의 제공되는 서비스 범위와 형태가 다양화된 것은 미국의 경우 노인 인구의 비중이 10%대를 넘어선 1980년 이후부터이며, 일본도 노인 인구의 비중이 10%대를 넘어선 1980년대 후반에서 1990년대를 지나면서부터임.

- 노인인구 비중의 증가 추이와 더불어 94%에 이르는 주택보급률, 2010년에 이르러 전체 노인의 5% 정도에 이를 국민연금 수혜 상황 등의 영향 변수들을 고려해 볼 때, 우리나라 유료노인주거시설 시장은 노인 인구의 비중이 9.0%를 넘어서는 2005년 이후 본격적인 성장기를 맞이할 것으로 보임.
- 또한, 노인 인구의 비중이 10%대를 넘어서는 2010년 이후에는 다양한 노인들의 필요와 소득수준에 부응하여 고급형에서 보급형에 이르기까지 다양한 형태의 유료노인주거시설들이 나타나는 성숙기 시장이 될 전망이다.

<그림1> 우리나라 유료노인주거시설 시장의 발전 단계 전망



IV. 유료노인주거시설 개발 사례 및 수요자 특성 분석

1. 개발사례 분석의 시사점

- 본 사례 시행사의 유료노인주거시설 사업의 성공은 ‘병원’이라는 점외에 다음과 같은 점들이 중요하게 작용하였던 것으로 판단됨.
- 첫째, 노인들의 심리적 특성에 대한 이해를 바탕으로 접근.
 - 입지를 서울로 선택하고, 구전과 신뢰구축을 목표로 마케팅 활동을 하는 등 지속적인 수요 조사를 통해 노인들의 욕구(wants)를 프로젝트 개발 시 반영함.
- 둘째, 시행사와 시공사의 높은 지명도.
 - 유료노인복지주택은 일반 공동주택에 비해 상당히 고가임. 따라서 시행사와 시공사의 높은 지명도는 노인들의 신뢰를 제고할 수 있는 중요한 요인이 됨.
- 셋째, 사업 전반에 걸친 이해와 축적된 노하우.
 - 기존의 경험을 바탕으로 유료 노인주거시설 사업의 기획(사업타당성 분석)에서부터 분양 마케팅까지를 자체적으로 수행할 수 있는 시행사의 역량은 시장 도입단계로 업계에 전문가가 없는 현 상황에서 사업성공의 주요 요인이 됨.
- 넷째, ‘예비청약절차’ 등을 통한 철저한 수요 관리 및 입주 전 관리(Before Service).
 - ‘예비청약절차’의 활용은 사업 시행에 앞서 사업의 리스크를 줄일 수 있는 방법이 되었으며, B/S의 활용은 입주 대상자들의 만족과 신뢰 제고에 기여함.
- 다섯째, ‘직원’
 - 1대1 상담, 다양한 프로그램 개발 및 진행 등 직원들의 친절과 노력이 노인들의 만족도와 신뢰도 제고를 통한 구전효과 발생의 첩경이 됨.