

한국의 고령화 진행 상황과 노인복지주택 및 연관 사업의 현황을
총 두 개의 Part로 나누어 연재할 예정입니다.

MI Focus

초고령화 시대의 거주변화 및 관련 사업 소개

목 차

Part 1: 초고령사회와 노인복지주택

- 한국, 초고령사회 진입
- 초고령사회의 중심, 베이비부머 세대의 경제력
- 초고령사회의 필수 요소, 노인복지주택
- 노인복지주택 공급 현황
- 노인복지주택 산업 활성화 정책

Part 2: 노인복지주택 연관 사업 현황 및 사례

2024. 9. 9
LX MDI

한국, 초고령사회 진입

■ 한국은 2025년 초고령사회에 진입할 예정

- UN은 한 국가의 총인구 중 65세 이상 인구의 비중이 7% 이상이면 고령화사회, 14% 이상일 경우 고령사회, 20% 이상은 초고령사회로 정의함.
- 2024년 7월 기준, 한국 총인구(5,127만명) 중 65세 이상 인구 비중은 19.5%(1,000만명)
- 2025년은 20% 이상, 2050년에는 40%(세계 2위)에 이를 것으로 전망

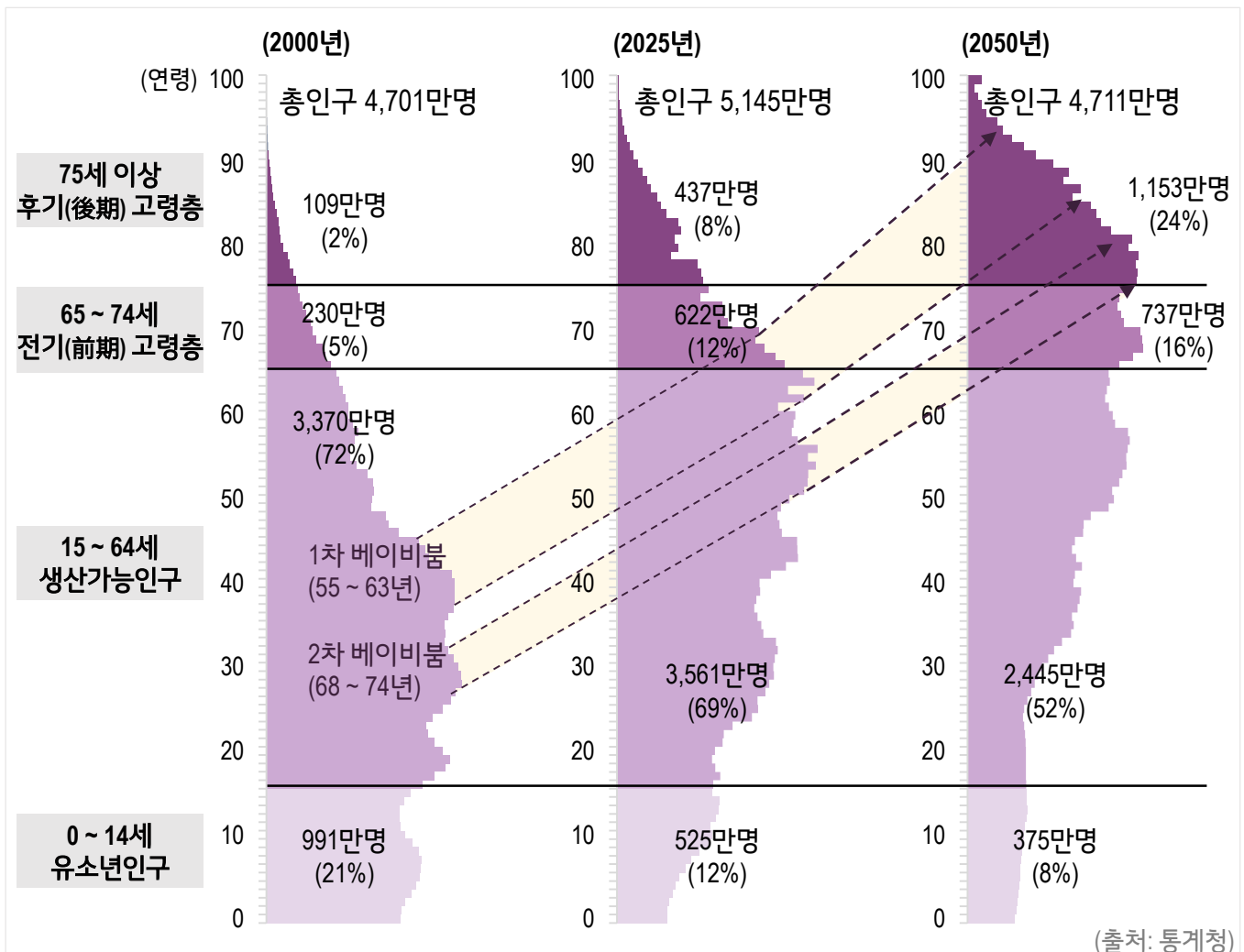
■ 한국은 그 어떤 나라보다 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있음.

- 한국인들의 기대수명은 2023년 83.6세로*, 과거 50년 동안 20년 이상 늘어나면서 고령 인구 증가
* OECD 평균 81세
- 인구구조에서 가장 큰 비중(31%)을 차지하는 베이비부머 세대(1955년~1974년생)가 2020년부터 고령층에 진입하기 시작

☞ 한국은 세계에서 가장 단기간 內 고령사회에서 초고령사회로 전환되고 있음.

: 2000년 고령화사회, 2018년 고령사회에 진입했으며, 7년 후인 2025년 초고령사회로 진입 예정
(고령사회→초고령사회)영국 51년, 독일 36년, 일본 11년

[한국 인구구조 변화]



초고령사회의 중심, 베이비부머 세대의 경제력

■ 과거의 고령층(65세 이상)은 돌봄과 부양의 대상으로만 인식되었으나, 최근에는 경제력이 우수한 베이비부머 세대가 고령층에 진입하면서 강력하고 능동적인 소비자 집단으로 인식이 전환됨.

- 베이비부머 세대는 1955년~1974년생(총 1,632만명, 총인구의 31%)으로, 2024년 기준 50세~69세임.
: 그 중 65세 이상은 434만명이며, 나머지 1,198만명은 향후 15년 이내 고령층에 진입할 예정
- 1970년~1980년대 급속한 경제 성장을 경험한 베이비부머 세대는 경제적 여유를 기반으로 왕성한 소비 활동*을 보여주고 있음.

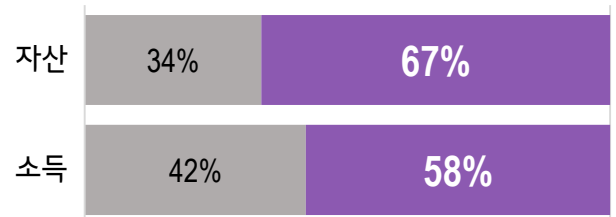
* 이러한 특징을 가진 고령 인구를 영어권에서는 '액티브 시니어' 혹은 YOLD(Young Old)라고 표현하기도 함.

■ 베이비부머 세대 이상의 연령층(50세 이상, 총인구의 43%)이 국가 전체 자산의 67%, 소득의 58%를 보유하고 있음.

- 고령층에 진입한 후에도 적극적으로 경제활동에 참여하고 있어, 과거 고령층 보다 소득이 증가함.
- 과거 고령층은 자녀가 주는 용돈/생활비로 생활하거나, 자녀 세대와 동거하는 경우가 많았음.

[연령대별 전체 자산/소득 비중('22년)]

■ 40대 이하 ■ 50대 이상



(출처: 통계청, KPMG)

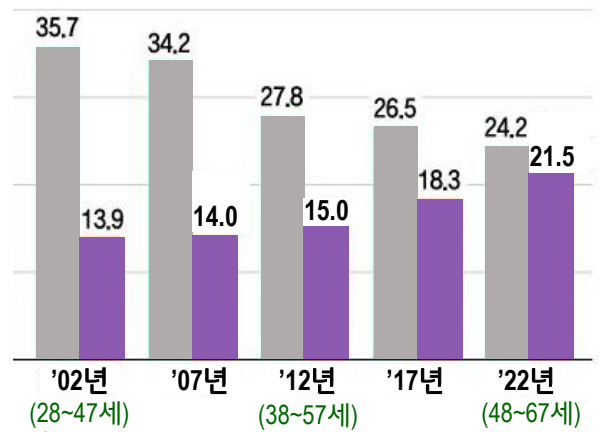
■ 베이비부머 세대가 나이듦에 따라, 주력 소비 계층이 젊은 층에서 고령층으로 이동하고 있음.

- 베이비부머 세대가 55~69세 연령층에 들어선 2010년 부터 해당 연령층이 국가 총 소비에서 차지하는 비중이 급증함.(2012년 15% → 2022년 22%)
- 2026년 이후 부터는 55~69세 연령층이 25~39세 보다 더 많이 소비할 것으로 전망됨.

※ 통상 20~30대는 사회생활을 시작하거나 결혼·출산 등 인생의 변곡기를 맞이하며 가장 왕성한 소비 활동을 보이는 연령대로 여겨져 옴.

[연령대 별 소비 비중(%)]

■ 25~39세 ■ 55~69세



↳ 베이비부머 세대의 나이 (출처: LG경영연구소)

■ 그 외에도 베이비부머 세대는 고학력 소유자가 많고, 디지털 기술을 쉽게 활용할 수 있는 등 과거 세대와는 뚜렷한 차이점을 가지며, 정치·경제·사회·문화 등 영역에서 변화를 주도해 온 세대임.

- 대표적인 사례로, 과거 10~20대가 주도해 온 음원 시장, 온라인동영상서비스(OTT) 등 영역에서 베이비부머 세대의 영향력이 커지고 있음.
- '중통령'(중년의 대통령)이라고 불리는 트로트 가수 임영웅은 아이돌 가수보다 더 큰 팬덤을 보유하고 있으며, 중장년층이 안전하고 편안하게 콘서트를 즐길 수 있도록 조치하는 등 산업의 변화를 주도 중

초고령사회의 필수 요소, 노인복지주택

■ 노인복지주택은 고령층에게 안전하고 편리한 생활 환경을 제공하는 동시에 가족들의 돌봄 부담을 경감시켜 주는 역할을 하기 때문에 고령화사회에 필수 요소임.

- 1970년대, 급격한 도심화와 핵가족화로 인해 전통적인 가족 중심의 노인 부양 문화가 약화되자, 정부는 1981년 『노인복지법』을 개정하고 다양한 노인 복지시설을 도입하기 시작
- 그 중, 노인복지주택은 독립적으로 일상 생활이 가능한 60세 이상 노인에게 여러 편의를 제공하는 주거시설로 입주민(노인)이 임대 보증금과 월 관리비(월세, 식비, 시설 이용료 등)를 전액 부담* (시설의 운영 및 사업주체에 따라 실버타운, 고령자복지주택, 실버스테이로 분류)

* 입주민의 주거비 부담이 없는 '양로시설'이나, 치매·중풍 등의 질환으로 인해 독립적인 생활이 어려운 노인이 이용하는 '요양시설'과는 구분됨.

[노인을 위한 복지시설]

구분			특징
주거 시설	노인 복지 주택	실버타운 (민간)	<ul style="list-style-type: none"> 민간 기업이 설립, 건설부터 운영·관리를 모두 담당 임대 보증금(2~10억원) 및 월 관리비(300~500만원)가 높은 편
		고령자 복지주택 (공공)	<ul style="list-style-type: none"> 부양자가 없거나 소득이 낮은 저소득층 대상으로, 지자체에서 운영 임대 보증금(200~350만원)과 월 관리비(4~7만원)가 매우 저렴
		실버스테이 ¹⁾ (민간+공공)	<ul style="list-style-type: none"> 정부의 택지, 세제 등 지원을 받아 민간 기업이 설립·운영 합리적 수준(시세 95% 이하)의 임대 보증금 및 월 관리비
	양로시설		<ul style="list-style-type: none"> 부양자가 없고 소득이 없는 최약자 계층 대상 급식과 일상 생활에 필요한 편의를 정부에서 무상, 저가에 제공
의료 시설	요양시설		<ul style="list-style-type: none"> 노인성 질환으로 심신에 상당한 장애가 발생한 노인 대상 급식, 요양 및 생활에 필요한 편의를 제공(요양사 24시간 상주)

¹⁾ 2024년 법 개정을 통해 새로 도입된 개념으로, 하반기 부터 시범사업 진행 예정



실버타운 유형별 특징

- 민간 기업이 설립·운영하는 실버타운은 입지와 운영방식에 따라 유형이 구분됨.

구분		특징
입지에 따른 유형	전원형	<ul style="list-style-type: none"> 농촌적 성격이 강한 지역에 위치해 자연환경이 양호하나, 사회와 단절되어 있음. 편의시설, 의료시설이 부족하고 접근성이 떨어짐.
	도시 근교형	<ul style="list-style-type: none"> 도심으로부터 1~2시간 내 거리에 위치해, 편의·의료시설에 대한 접근성 양호 도시가 확대되면서 보증금, 관리비 등이 상승할 수 있음.
	도심형	<ul style="list-style-type: none"> 도심 내 위치해 편의·의료시설과 상업시설에 접근성이 우수하고 교통이 편리 입주 보증금 및 관리비가 매우 높음.
운영방식에 따른 유형	분양형	<ul style="list-style-type: none"> 분양時 입주민은 소유권을 취득하고 주택담보연금 등 자산으로서 활용 가능 각종 시설과 서비스 운영은 위탁
	임대형	<ul style="list-style-type: none"> 전세와 비슷한 개념으로, 입주 보증금과 월 관리비 납부 물가에 따라 관리비가 조정될 수 있음.

노인복지주택 공급 현황

- 고령화가 급속도로 진행되고 있으나, 노인복지주택의 공급은 턱없이 부족해 사회적 문제로 대두되고 있음.
 - 2022년 통계청 조사 결과 노인복지주택에 거주하기를 희망한다고 답변한 고령층 비중은 4.9%로, 예상 수요는 가구 기준 약 40만 세대로 추산됨.(인구 기준 약 50만명)
 - 이에 반해, 현재 노인복지주택 공급 규모는 총 1.3만 세대(예상 수요의 3%)에 불과

[노인복지주택 공급 현황(2023년)]

구분	시설 수	세대 수
실버타운	40개소 ¹⁾	9,006세대
고령자 복지주택	-	3,956세대
총합계		13,962세대

¹⁾수도권 28개소(경기 15, 서울 12, 인천 1), 지방 12개소

- 노인복지주택 공급이 부족한 가장 큰 이유는 민간 주도의 사업(실버타운)이 활성화 되지 않았기 때문
 - 실버타운은 1990년대 초 유망한 신사업으로 떠오르며 2000년대 중반까지 전국적으로 40개소 이상 빠르게 공급되었으나, 사업에 대한 이해 부족 및 무분별한 개발로 시장이 확대되지 않았음.

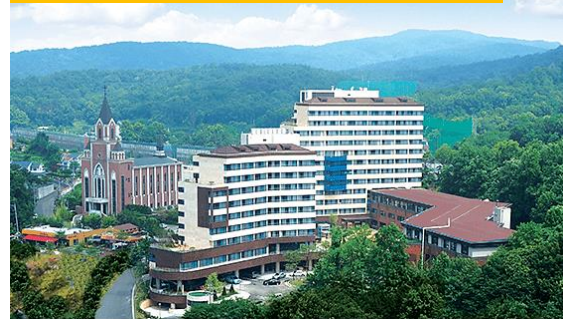
1990년대

전원형/도시근교형 실버타운 위주 개발

- 경관이 좋은 입지에 위치한 점을 적극 홍보했으나 실제 입주민들은 '격리'된 느낌이 강해 입주를 꺼림.

* 국내 첫 실버타운으로,
1981년 설립되어 현재까지 운영 중

전원·도시근교형 실버타운 '수원 유당마을'*



2000년대

도심형/분양형 실버타운 위주 개발

- 도심에서 거주하고 싶어하는 수요 반영
- 분양형 상품에 대한 부동산 투기와 불법매매, 부실 운영, 부도 등의 문제가 발생하여 2015년 분양형 제도 폐지

2000년대 초반 KBS 뉴스



2015년 이후

도심형/임대형 실버타운(프리미엄) 위주 개발

- 임대형 실버타운은 완공 후에도 꾸준한 시설 운영을 통해 수익을 창출해야 하기 때문에 건설사들의 사업 진출이 위축
- 높은 임대 보증금(10억원 상당)과 월 관리비(500만원)로 대중화 실패

現 최고가 실버타운 '더클래식 500'



[현재 운영중인 실버타운 사례]

주택명 (위치)	삼성 노블카운티 	서울시니어스 가양타워 	더클래식 500 	더시그넘하우스 강남 
	(경기도 용인)	(서울 강서구)	(서울 광진구)	(서울 강남구)
사업자	삼성생명공익재단	서울시니어스타워(주)*	건국AMC	(주)도타이
설립일	2001년 5월	2007년 12월	2009년 3월	2009년 5월
세대수	555세대	350세대	380세대	170세대
보증금	5억원	4~9억원	9~16억원	6억원
관리비(월) ¹⁾	500만원	250~300만원	500만원	350만원
연계병원	삼성병원	송도병원	건국대학교병원	하나로의료재단

* 서울송도병원 자회사

주택명 (위치)	스프링카운티자이 	평창카운티 	의왕백운호수푸르지오 	위례심포니아 
	(경기도 용인)	(서울 종로구)	(경기도 의왕)	(서울 송파구)
사업자	(주)에스씨	KB골든라이프케어	엠디엠플러스	위례심포니아(주)
설립일	2019년 10월	2023년 12월	2025년(예정)	2025년(예정)
세대수	1,345세대	164세대	540세대	115세대
보증금	분양형	3,000만~3.3억원	6~9억원	6~8억원
관리비(월)	80~100만원	350~500만원	N/A	200~300만원
연계병원	세브란스병원	없음	없음	없음

¹⁾ 관리비는 월세, 식비, 시설 이용료 등 포함

노인복지주택 산업 활성화 정책

▪ 2024년 7월, 정부는 민간 주도의 노인복지주택 공급 확대를 유도하기 위해 설립·운영 등 관련 규정을 개정한다는 내용의 『시니어 레지던스 활성화 방안』을 발표

- 65세 이상 인구 수 대비 노인복지주택의 비중을 現 0.2%에서 2035년 3%*까지 확대하는 것을 목표로 함.

* 약 30~40만 세대로 추정

[민간 공급 활성화 방안]

설립 · 운영	<ul style="list-style-type: none"> 설립 및 운영 허가 요건을 토지/건물 '소유권'에서 '사용권'으로 완화 → 시설 운영 서비스만을 제공하는 전문 사업자 육성 체계를 마련하여, 토지·건설을 소유하지 않고도 안정적인 시설 운영이 가능하게끔 유도 2015년 폐지되었던 분양형 노인복지주택 재도입 : 우선 정부가 지정한 89개소(인구소멸지역)만 가능하며, 일정 비율은 임대형으로 운영 실버타운과 요양시설을 함께 건립할 경우, 인허가 기준 완화
부지	<ul style="list-style-type: none"> 유헴 시설(대학시설, 폐교 등) 및 국공유지(군부대 등)의 용도변경 및 용적률 규제를 완화하여 실버타운으로 전환 및 활용 촉진 : 동명대(부산), 조선대(광주) 內 교육·의료 시설을 포함한 실버타운 조성 검토
자금 유입	<p>※ 헬스케어 리츠(REITs)정의: 다수의 투자자로부터 자금을 유치하여 실버타운을 설립하고, 운영 수익을 배당으로 지급</p> <ul style="list-style-type: none"> 헬스케어 리츠의 사업 진입을 허가하고, 원활한 진입을 위해 택지 및 세제 지원 → 2024년 화성동탄2신도시 개발 진행 및 2025년 신도시 택지 3곳 이상 활용
기타	<ul style="list-style-type: none"> 중산층 고령 인구를 위한 실버스테이 도입 : 유헴 국공유지 19곳을 발굴, 민간에 장기 임대하여 부지 지원



[공공 공급 확대 부문]

설립	<ul style="list-style-type: none"> 고령자 복지주택 공급을 연간 1천호 → 3천호로 확대
----	---

[시설 이용 촉진 방안]

자산 유동화	<ul style="list-style-type: none"> 실버타운 입주 후에도 보유 자가주택을 기반으로 주택연금 수령 혹은 임대 허용
요양 서비스	<ul style="list-style-type: none"> 실버타운 입주 후 요양서비스가 필요해진 경우, 다른 입주자의 생활권과 사업자의 운영권을 침해하지 않는다는 조건(장기요양보험 3~5등급 수준*) 下 지속 거주 가능

* 노인성 질병(치매, 파킨슨병 등)으로 일상생활이 어렵다고 판단될 경우 장기요양등급을 판정하는데, 질병 진단 시 5등급, 도움이 부분적으로 필요한 경우 3~4등급, 상당 부분 필요한 경우 1~2등급 판정

미국의 헬스케어 리츠와 은퇴자 주거 복합단지 CCRC(Continuing Care Retirement Community)

- 미국은 총 17개의 헬스케어 리츠가 상장되어 있으며, 리츠의 자산을 기반으로 약 2,000여개의 CCRC가 조성(거주자 70만명)되어 있음.
- CCRC는 55세 이상 은퇴자를 위한 마을로, 대규모 부지에 주거시설과 더불어 종합병원, 상업시설, 스포츠 센터 등 여러가지 의료·편의시설이 망라되어 있는 복합주거단지
- 대표적인 CCRC인 애리조나주 '선시티(Sun City)'는 여의도 13배 면적인 약 38km²(1,150만평) 대지에 골프장(11개), 쇼핑센터(19개), 종합병원 등이 갖춰져 있으며 4만명의 은퇴자가 거주 중
: 주택 가격은 2억~12억원에 형성되어 있으며, 입주時 1억~5억원 수준의 입회비를 추가로 지불함.
이후 매월 250~600만원 가량의 이용료를 내고 단지內 시설을 제한없이 이용

위성으로 찍은 애리조나주 선시티



선시티 주거지역



※ 미국의 헬스케어 리츠 시장은 125조원 규모이며,
최대 헬스케어 리츠인 '웰타워(WELL)'는 現 시가총액 760억 달러(100조원) 수준

【참고문헌】

기획재정부. (2024. 7월). 『시니어 레지던스 활성화 방안』

보건복지부. (2023. 2월) 『2022 노인실태조사』

통계지리정보서비스 <https://sgis.kostat.go.kr/jsp/pyramid/pyramid1.jsp>

김영선. (2024. 8월). 초고령사회 AgeTech산업 생태계와 시니어주거. 경희대학교 동서의학 대학원 노인학과. Korea Build Week 「트렌드 세미나 2024」

김덕원. (2024. 8월). 시니어 주택 커뮤니티 운영과 주거서비스. 에스엘플랫폼. Korea Build Week 「트렌드 세미나 2024」

최령. (2024. 8월). 초고령 사회, 유니버설 디자인 도입의 중요성. 컨설팅랩 이엘. Korea Build Week 「트렌드 세미나 2024」

김나래 등. (2024. 8월). 저출생·고령화 인구 대변혁 시대, 기업은 무엇을 준비해야 하는가. *삼정 KPMG*.

김숙경. (2024. 8월). 고령친화산업 현황과 정책 방향에 대한 고찰. *KIET 산업연구원*

허창언. (2024. 2월). 일본 SOMPO Care(주) 사례로 바라본 요양사업 성공요인. *KIDI 보험개발원*.

(2024. 1월). 2025년 초고령사회 진입, 우리는 어떤 준비를 해야할까?. *LH한국토지주택공사*.

정지윤. (2023. 11월). 향후 30년간 확대될 액티브 시니어의 소비파워. *LG 경영연구원*.

정승희. (2023. 11월) 시니어케어 시장의 확대와 금융회사의 대응. *하나금융경영연구소*

KIDI 보험개발원. (2023). 2023 KIDI 은퇴시장 리포트. *KIDI 보험개발원*.

정승희. (2023. 1월). 보험사가 주도하는 해외 시니어케어 시장. *하나금융경영연구소*

김문선. (2022. 7월). 주요국의 실버시장 현황과 우리기업에의 시사점. Trade Brief. *한국무역협회*.

박도휘, 전해린. (2022. 1월). 시니어타운, 카이로스의 앞머리를 잡아라: 초고령사회에 대비하는 움직임. *삼정 KPMG*.

문혜선. (2019). 고령사회 수요 변화에 대응하는 고령친화산업 발전 과제와 시사점. *KITE 산업연구원*.

김세림. (2008). 시니어타운 현황 및 개발 방향. *쌍용건설 기술연구소*

【참고도서】

김웅철. (2024). 초고령사회 일본이 사는 법 - 10년 앞선 고령사회 리포트. 출판사 매일경제신문사.

최학희. (2024). 시니어 트렌드 2024 - 2024년 대한민국 시니어 트렌드 전망 보고서. 출판사 시대인.

Bradley Schurman. (2022). Super Age Effect. 옮긴이 박영준. 출판사 비즈니스북스.