

Korea - October 2022

Q
SPOTLIGHT
Savills Research

한국 시니어 하우스 현황



고령화가 빠르게 진행되며 시니어 하우스(노인복지주택)에 대한 수요도 증가하고 있으나 공급은 여전히 부족하다.

고령화 및 노인 가구 형태 변화

통계청에 따르면 우리나라의 65세 이상 인구는 2022년 7월 현재 총인구의 17.6%를 차지하고 있으며, 2025년에는 20%를 돌파하며 초고령화 사회로 진입하며, 10년 후인 2035년에는 30%를 초과할 것으로 예상된다. 한편, 2020년 보건복지부 노인실태조사 보고서에서 고령자 중 ‘노인 단독가구(독거+부부 가구)’는 78.2%로 2008년 동 조사 대비 11.4%p 증가하였으며, 같은 기간 ‘자녀와 거주’ 비율은 32.5%에서 12.8%로 감소하였다. 노인 인구 비율이 높아지면서 노인 단독가구는 빠르게 증가하고 있다.

통계청은 또한 2021년부터 10년간 매년 50만명 이상이 노인 인구로 편입될 것으로 예상하였다. 새롭게 노인 인구에 편입된 이들은 그동안 축적한 경제력을 바탕으로 능동적 소비 주체로 급부상하고 있다. 65세 이상의 소득금액은 지속적으로 증가하여 2017년 대비 2020년에는 10~20% 증가하였다. 2021년 가구주 연령별 자산 현황 분석 결과 50대가 5.7억원으로 가장 많았으며, 60대가 40대 다음으로 3번째로 많은 것으로 나타났다. 서울연구원의 ‘2020년 코로나 이후 온·오프라인 카드 소비 증감률 조사’에 따르면 온라인에서 카드 소비 증가는 전 연령대 중에서 50대가 22.3%로 가장 높았고, 60대 18.8%, 70대 17.7% 순으로 높게 나타났으며, 오프라인에서는 60대가 1.4%, 70대 이상이 1.2%로 60대와 70대 이상만 증가한 것으로 분석되었다. 향후 노인 인구가 편입될 50대와 60대 이상의 소비력이 증가하며 경제력도 뒷받침되는 세대라는 것을 확인할 수 있다.

최근 전국적인 집값 상승과 정부의 공시가 격 현실화 방침에 따라 자가에 대한 부담이 상승하고 실버타운에 대한 인식이 과거에 비해 많이 개선되면서 노인시설에 입소를 희망하는 노인 인구 또한 증가하고 있다. 노인들의 시설 거주 희망 비율이 2017년 0.2%에서 2020년 4.9%로 상승하며 이를 뒷받침하고 있다. 이에 따라 대기업, 금융기관 등에서 이들을 대상으로 한 주거시설 및 서비스에 주목하고 있으며 건설업계는 실버타운 공급을 계획하고 있다.

차트 1. 연도별 65세 이상 인구 수 및 비율, 2020년 - 2040년

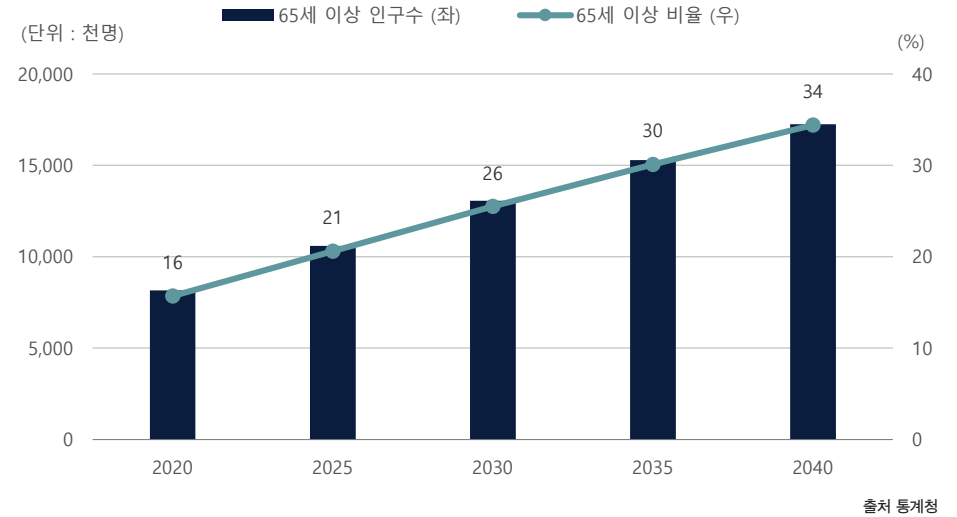


차트 2. 노인 소득금액, 2017년 vs. 2020년

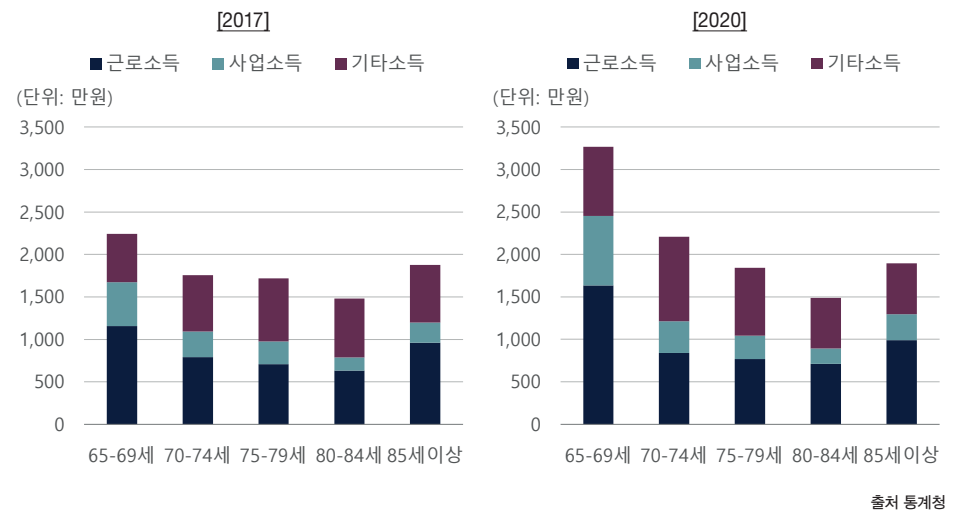


표 1: 노인주거복지시설의 종류

구분	설치 목적	시설 규모
양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	입소 정원 10명 이상
노인공동생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	입소 정원 5-9명
노인복지주택	노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공	30세대 이상

출처: 세빌스 코리아

차트 3. 노인복지주택 정원 수 및 시설 수, 2016년 - 2021년

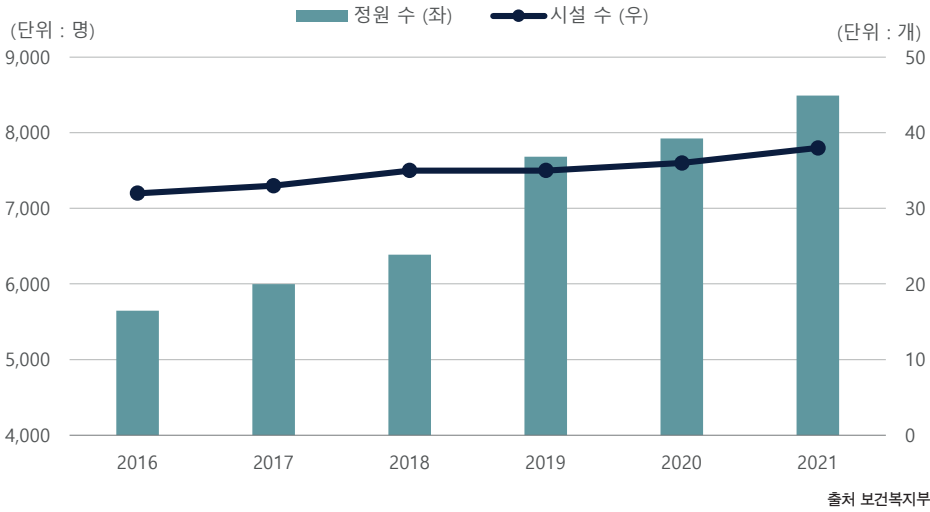


차트 4. 65세 이상 여가활동 선호도, 2020년

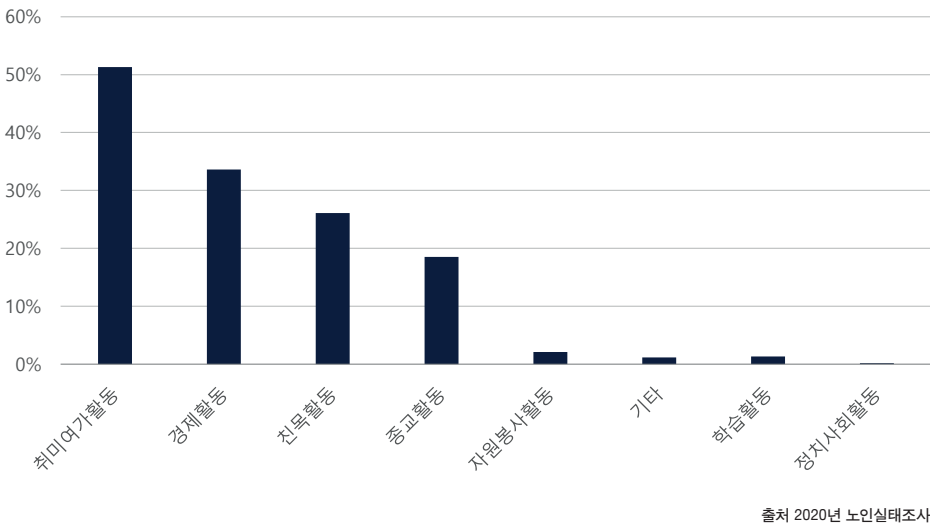
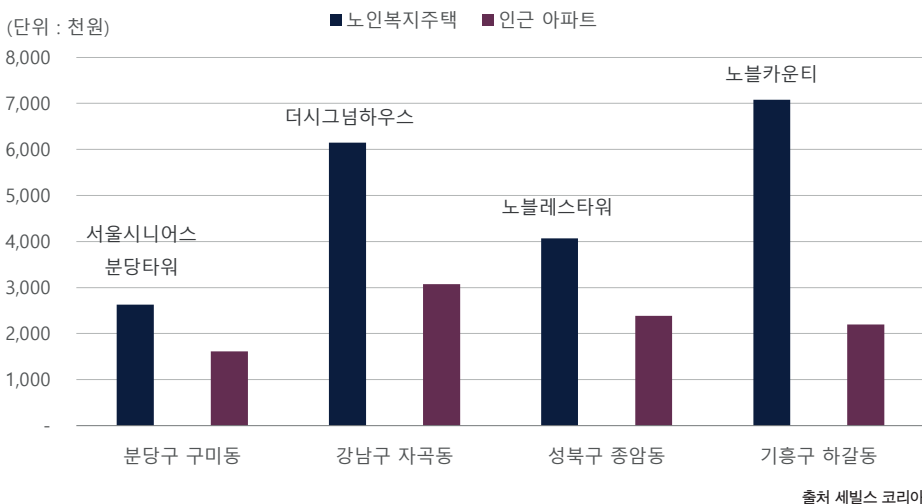


차트 5. 주요 노인복지주택과 인근 아파트의 월 주거비 비교, 2022년 9월



노인복지주택 정의

보건복지부가 정의한 노인주거복지시설에는 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택이 있으며 이 중 임대 가능한 시설은 노인복지주택이 유일하다. 노인복지주택은 노인에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상 생활에 필요한 편의를 제공하는 시설로서, 규모는 30세대 이상이어야 한다. 특히, 설치·관리 및 공급 등에 관하여 법에서 규정된 사항을 제외하고는 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 관련 규정을 준용한다는 점이 다른 노인주거복지시설과 차별성을 가진다. 100% 본인 부담의 유료 시설로 기능 상태에 아무런 제한이 없는 60세 이상만 입소 가능하다. 일반적으로 말하는 실버타운이 노인복지주택에 속하며 입지에 따라 도심형, 도시 근교형, 전원형으로 다시 구분된다. 최근에 지어지는 노인복지주택은 주거 시설 임대 및 일상 생활에 필요한 편의 제공 외에도 식사 관리, 의료, 문화 및 여가 프로그램 등 다양한 서비스를 제공하는 등 점차 향상되고 있다.

노인복지주택 현황

보건복지부 통계에 따르면 노인복지주택은 2016년 32개에서 2021년 38개로 5년 동안 6개의 시설이 신규 공급되었으며, 같은 기간 동안 정원수는 5,648명에서 8,491명으로 증가하였다. 노인인구가 2016년 680만명에서 2021년 870만명으로 190만명 증가한 것에 비해 노인복지주택 공급은 여전히 부족하며, 노인인구 중 이용자 비율은 0.1% 수준으로 매우 낮다.

노인복지주택의 대다수는 수도권에 분포해 있으며 대전을 제외한 광역시와 수도권에 소재한 시설의 경우 90% 이상의 높은 입소율을 기록하고 있다. 이는 수도권 및 광역시에 위치한 시설들이 3차 병원과의 접근성이 높아 신속한 의료서비스를 제공 받을 수 있으며, 도시에서 생활한 노인인구는 익숙한 도시를 선호하며 기존에 누렸던 여가·문화생활 등을 지속하려는 수요가 높기 때문인 것으로 파악된다.

2020년 노인실태조사의 ‘주거시설 이용 시 별도 유료 서비스별 희망정도’에서 의료서비스 선호도가 68%로 가장 높았으며, 돌봄 서비스, 병원 동행/외출 지원 서비스, 운동 및 문화·여가 서비스, 청소 및 빨래

서비스, 식사 서비스 순으로 이어졌다. 노인인구가 취미활동, 경제활동 및 친목 활동을 중요하게 생각하는 것으로 분석된다.

이러한 노인인구의 수요를 맞춘 고급 노인복지주택의 공급 또한 눈에 띈다. 고급 노인복지주택의 시초인 삼성 노블카운티는 용인에 위치하고 있으며 삼성생명 공익재단에서 운영하고 있다. 삼성서울병원과 협약을 맺어 의료서비스를 제공하고 있으며, 문화센터, 스포츠센터 등 다양한 서비스를 제공하고 있다. 시니어스타워는 총 6개의 지점을 운영하고 있으며 2, 3차 병원과 연계되어있거나 인접하여 신속한 의료서비스를 제공하고 있다.

노인복지주택 향후 공급

노인복지주택 수요의 증가로 현재 다수의 프로젝트가 개발 중이다. 롯데건설 컨소시엄이 마곡 MICE 복합단지에 2024년까지 조성할 예정인 VL르웨스트는 810세대 규모의 고급 노인복지주택이다. 병원과 연계된 의료서비스, 컨시어지 서비스 등 다양한 서비스를 제공하며, 주변에는 컨벤션센터 및 문화·판매·업무시설 등이 들어설 예정이다. 또한, 부산 오시리아 체류형 관광문화의료 복합단지에는 노인들을 위한 임대용 주거시설인 VL라우어가 공급 예정되어있다. 국내 최대 규모의 시니어 복합단지인 단지 내 병원과 헬스타운, 문화·커뮤니티시설이 함께 들어선다. 하이투자증권 등이 출자한 프로젝트 금융투자회사(SPC) 썬시티가 시행을 맡았으며, 한화건설이 시공하고 롯데호텔이 운영할 예정이다. 서울아산병원, KT&G, 하나은행 컨소시엄은

2028년 준공을 목표로 인천 청라의료복합타운을 조성할 계획이다.

현재 운영 중인 도심형 노인복지주택의 1인 기준 월 주거비를 인근 아파트 월 임대료(2022년 9월 기준)와 비교해 보면, 노인복지주택이 아파트보다 약 1.37배 비싼 것으로 나타났으며, 고급 노인복지주택인 삼성 노블카운티는 인근 아파트보다 약 2.19배가 높았다. 고급 노인복지주택의 주거비용은 높으나 의료서비스 및 다양한 프로그램에 대한 수요가 높아 평균 97%의 높은 입소율을 나타내고 있다.

전망

고령화가 빠르게 진행되며 향후 10년간 매년 50만명 이상이 노인인구로 편입되고, 노인 단독가구도 증가할 것으로 예상된다. 경제력이 탄탄한 노년층이 증가하고 있지만 노인복지주택 공급은 여전히 부족한 상황이다. 일부 대형 공급이 예정되어 있으나 노인인구 증가 속도에 비해 여전히 부족할 것으로 보인다. 직접적인 의료서비스 및 다양한 프로그램이 제공되는 노인복지주택과 병원에 인접하고 다양한 문화·취미생활을 누릴 수 있는 도심형 노인복지주택의 수요가 높아 향후 해당 시설의 공급은 더욱 증가할 것으로 예상된다.

부동산펀드와 리츠가 투자한 부동산에 전문 호텔 운영사가 마스터 리스 하여 운영을 책임지는 형태로 호텔 투자시장이 급성장하였던 것과 같이 향후에 노인복지주택을 전문적으로 운영하는 회사가 등장하게 되면 부동산 투자 상품으로써 시장의 성장은 충분하다고 예상된다.



For more information about this report, please contact us

Savills Korea

Crystal Lee
CEO
South Korea
+82 2 2124 4163
csjlee@savills.co.kr

Savills Research

Simon Smith
Regional Head of Research
& Consultancy, Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

JoAnn Hong
Director
South Korea
+82 2 2124 4182
jhong@savills.co.kr

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.