

Residential

Golden Age

Product

AGING IN PLACE

INDEPENDENT LIVING

For Senior

HAPPINESS

MAINTENANCE-FREE

2025

노인주거상품의 현황과 개발전략

WELLNESS

ASSISTED LIVING

ACTIVITY

연 구 진

「노인주거상품의 현황과 개발전략」

(주)희림종합건축사사무소

알투코리아부동산투자자문(주)

박규용 주거·헬스케어부문대표

오성원 주거1본부장

이승왕 수석

허은영 헬스케어본부장

주혜경 수석

이 현 대표이사

박용석 이사

김동진 이사

류진주 대리

황환수 대리

목 차

제 I 장. 들어가는 말

1. 연구의 배경 및 목적	2
1.1 연구의 배경	2
1.2 연구의 목적	3
2. 연구의 방법 및 수행절차	3
2.1 연구의 수행 방법과 내용적 범위	3
2.2 연구의 수행절차	5

제 II 장. 노인주거복지시설의 사업환경과 현황

1. 인구·사회·경제적 환경변화	8
1.1 인구구조 전망	8
1.2 시대별 고령계층의 라이프스타일 변화	16
1.3 고령계층 자산 및 경제활동 특성	23
1.4 고령친화산업과 정부정책 방향	28
2. 노인주거복지시설 현황	41
2.1 국내 노인주거복지시설 법적 정의	41
2.2 노인주거복지시설 시장 현황	45
2.3 노인주거복지시설 현황 종합	63

제 III 장. 노인주거상품 사례와 소비자 니즈 분석

1. 노인주거상품 사례분석	66
1.1 임대형 노인주거복지시설 사례분석	66
1.2 분양형 노인주거복지시설 사례분석	85
1.3 사례분석 종합 및 시사점	104

2. 소비자 설문조사	113
2.1 설문조사 개요	113
2.2 설문조사 결과	116
2.3 설문조사 종합	127

제Ⅳ장. 노인주거상품 개발전략

1. 노인주거상품 개발전략 수립의 시사점	130
1.1 노인주거상품 종합	130
1.2 노인주거상품 개발전략의 시사점과 쟁점	132
2. 노인주거상품 개발전략	133
2.1 STP 전략 - 시장세분화(Segmentation)	133
2.2 STP 전략 - 표적시장 선정(Targeting)	134
2.3 STP 전략 - 포지셔닝(Positioning)	141

제Ⅴ장. 맺음말

1. 연구의 요약	144
2. 맺음말	146

〈표 목차〉

과제별 연구 수행방안	4
연구 내용적 범위	4
전국 65세 이상 인구수	11
고령자 통계 개요	16
고령자 통계 종합	20
시니어 지칭 용어 의미 및 특징	21
시니어 특징 변화	22
액티브 시니어 라이프스타일	22
한국 고령계층의 자산 구성 항목별 금액	23
노인의 개인소득 변화('08~'20)	24
고령친화산업 정의	28
고령친화산업 분류	28
고령친화 제조 및 서비스업 시장규모(2020)	29
고령친화산업 전망(실질부가가치 기준)	29
국내 노인 주거관련 기업 현황	30
국내 노인 주거 정책	31
제4차 저출산·고령사회 기본계획	32
2023년 주거종합계획	33
「건강하고 행복한 노후대책」 주거부문 주요내용	34
「시니어 레지던스 활성화 방안」 주거부문 주요내용	35
고령자 주거정책 비전과 전략	36
유료노인홈, 서비스제공형 고령자 주택 기본개요	39
유료노인홈 VS 서비스제공형 고령자주택	39
해외 고령자 주거정책	40
분석대상 노인주거복지시설의 법적 정의	41
노인주거복지시설 법적 정의	42
노인주거복지시설 설치·운영 기준	43
노인주거복지시설 설치요건	44
노인복지주택 공급자 혜택	44
노인주거복지시설 규모별 현황	45
양로시설 현황(정원 100명 이상)	48
양로시설 시설별 현황 종합	49
양로시설 보증금 및 관리비 현황	50

더 클래식 500 입주비용	51
미리내 실버타운 입주비용	51
골든벨리 입주비용	51
파티마 성모의 집 입주비용	52
일봉실버랜드 입주비용	52
오시리아 라티브 입주비용	53
노인복지주택 현황	54
KB골드라이프케어 평창카운티 입주비용	56
더 시그넘 하우스 청라 입주비용	56
노인복지주택 현황	57
위례 심포니아 시설 개요	58
노블파인스 시설 개요	59
더뉴그레이침산파크 시설 개요	60
더위너스 김포 시설 개요	61
공급예정 노인주거복지시설	62
노인주거복지시설 종합	63
임대형 노인주거복지시설 사례분석 Work-Flow	66
임대형 노인주거복지시설 사례조사 List-up	66
더 클래식 500 시설 개요	67
더 클래식 500 시설 현황	68
더 클래식 500 주요 평형구성 및 임대가격	69
더 클래식 500 운영 현황	70
더시그넘하우스 강남 시설 개요	71
더시그넘하우스 강남 시설 현황	72
더시그넘하우스 강남 ‘너싱홈’	73
더시그넘하우스 강남 주요 평형구성 및 임대가격	74
더시그넘하우스강남 운영 현황	75
서울시니어스타워(주) 분당타워 시설 개요	76
서울시니어스타워(주) 분당타워 시설 현황	77
서울시니어스타워(주) 분당타워 주요 평형구성 및 임대가격	78
서울시니어스타워(주) 분당타워 운영 현황	79
서울시니어스타워(주) 가양타워 시설 개요	80
서울시니어스타워(주) 가양타워 시설 현황	81
서울시니어스타워(주) 가양타워 주요 평형구성	82
서울시니어스타워(주) 가양타워 임대가격	83

서울시니어스타워(주) 가양타워 운영 현황	84
분양형 노인주거복지시설 비교사례 선정 Work-Flow	85
분양형 노인주거복지시설 사례조사 List-up	85
스프링카운티 자이 개요	86
스프링카운티 자이 시설 현황(입소자격)	87
스프링카운티 자이 시설 현황(운영 개요)	88
스프링카운티 자이 주요 평형구성	89
스프링카운티 자이 매매가격	90
스프링카운티 자이 운영 현황 종합	91
광고 두산위브 시설 개요	92
광고 두산위브 시설 현황(입소자격)	93
광고 두산위브 시설 현황(운영 개요)	94
광고 두산위브 주요 평형구성	95
광고 두산위브 매매가격	96
광고 두산위브 운영 현황	97
상암 카이저팰리스 클래식 시설 개요	98
상암 카이저팰리스 클래식 시설 현황(입소자격 및 운영주체)	99
상암 카이저팰리스 클래식 시설 현황(부대시설 및 서비스)	100
상암 카이저팰리스 클래식 주요 평형구성	101
상암 카이저팰리스 클래식 매매가격	102
상암 카이저팰리스 클래식 운영 현황	103
임대형 노인주거복지시설 사례 요약	104
임대형 노인주거복지시설 월 관리비 종합(Ⅰ)	105
임대형 노인주거복지시설 월 관리비 종합(Ⅱ)	106
분양형 노인주거복지시설 사례 요약	107
분양형 노인주거복지시설 월 관리비 종합	108
임대형 노인주거복지시설 사례분석 종합	109
임대형 노인주거복지시설 사례분석 시사점	110
분양형 노인주거복지시설 사례분석 종합	111
분양형 노인주거복지시설 사례분석 시사점	112
설문조사 대상	113
설문조사 방법 및 기간	113
설문조사 내용	114
설문조사 종합	127
상품개발 종합 (Ⅰ)	130

상품개발 종합 (II)	131
상품개발 시사점 및 쟁점	132
표적시장 타겟 정의	134
거주 지역별 거주주택 현재 시가(자가)	135
월 소득별 거주주택 현재 시가(자가)	135
거주 지역별 월소득	136
월 생활비별 월소득	136
거주 지역별 입주 중요 고려 요인	137
소득 규모별 입주 중요 고려 요인	137
거주 지역별 입지측면 중요 고려 요인	138
소득 규모별 입지측면 중요 고려 요인	138
상품개발 기본구상	142
임대형 노인주거복지시설 사례분석 시사점	144
분양형 노인주거복지시설 사례분석 종합	145
설문조사 시사점	145
상품개발 시사점 및 쟁점	145
상품개발 기본구상	146

〈그림 목차〉

연구의 배경 및 필요성	2
연구의 목적	2
연구 수행절차	5
전국 성별·연령별 인구구조	8
연도별 기대수명 변화	8
연도별 가구구성 비중 변화	9
주택 종류별 비중 변화	9
노인인구비율 추이	10
연령별 노인인구 비중	10
성별 노인인구 비율	10
전국 노령화지수	11
지역별 노인인구 비율	11
전국 65세 이상 인구수	11
서울 노인인구 비율	9
경기 노인인구 비율	9

서울시 구별 노인인구비율	12
경기도 시군구별 노인인구비율	12
국가별 기대수명	13
65세 이상 고령인구 비율 전망	13
노령화지수	13
전체가구 및 65세 이상 가구 추이	14
65세 이상 가구 가구원 수별 비중	14
65세 이상 가구 세대구성	14
65세 이상 가구 거처의 종류	14
60세 이상 가구주 주택 소유 추이	15
60세 이상 지역별가구주 주택 소유 비중	15
주택면적별 주택 소유 비중(60세 이상)	15
주택 가액별 주택 소유자수(60세 이상)	15
1인당 진료비 및 본인부담금	16
공적연금 수급자수 현황	16
전반적인 가족관계 만족도	17
배우자·자녀와의 관계만족도	17
연령별 이혼 비율	17
이혼 종류별 건수	17
이혼에 대한 견해	17
재혼에 대한 견해	17
가사분담에 대한 견해	18
일과 가정생활의 우선도	18
가정생활 스트레스 정도	18
건강관리 실천	18
주관적인 건강평가	18
암에 대한 두려움	18
주말 및 휴일 여가활동	19
하고싶은 여가활동	19
노후준비방법	19
자산 및 부채 추이	23
순자산 구성 비중	23
소득 및 보유율 추이	24
소득 유형별 비중(2020)	24
연금 수급자 추이	25

수급금액별 연금수급자 비중 추이	25
가구구분별 가계지출	25
전체가구 비목별 소비지출	25
노인가구 비목별 소비지출	25
취업자 및 비취업자 비중 변화	26
OECD 65세 이상 평균 고용률(2021)	26
경제활동 상태	26
향후 취업동기	26
희망 임금수준(2023)	26
월평균 연금 수령액(2023)	26
가구 소득 변화(1년전과 비교)	27
가구 부채 변화(1년전과 비교)	27
소득만족도	27
소비생활 만족도	27
일본의 지역포괄케어시스템 운영체계도	37
일본의 노인주거유형 체계도	38
일본 서비스 제공형 고령자주택	38
노인주거복지시설 재고 추이	45
최근 5년 노인주거복지시설 공급현황	45
'23년 기준 양로시설 위치	45
'23년 기준 노인복지주택 위치	45
지역별 양로시설 현황	46
지역별 양로시설 정원 및 현원 평균	46
지역별 노인복지주택 현황	46
지역별 노인복지주택 정원 및 현원 평균	46
'24년 7월 기준 60세 이상 인구	47
노인주거복지시설 정원 1명당 60세 이상 인구	47
지역별 평균 보증금	55
세대 규모별 보증금	55
지역별 평균 관리비	55
세대 규모별 관리비	55
분양형 노인복지주택 지역별 분양가	57
단지규모(세대수)별 분양가	57
서울 양로시설&노인복지주택 위치도	64
경기·인천 양로시설&노인복지주택 위치도	64

스프링카운티 자이 입주민 만족도 조사 ('22년)	91
응답자 특성	115
가구 구성원 수	116
가구 구성원	116
주택 점유형태	116
지역별 거주 주택 시세	116
거주 주택 평형	116
지역별 거주 주택 평형	116
경제활동 여부	117
경제활동 영역	117
자산 규모	117
지역별 자산 규모	117
거주주택 현재 시가(자가)	117
거주주택 외 부동산 자산	117
월 소득	118
월 생활비	118
평소 여가활동	118
시니어 성향	119
노후 거주 유형	119
시니어주택 정보 습득 경로	120
시니어주택 입주의향 이유	120
입주시 주요 고려 요인	120
선호 컨셉	120
입지 고려요인	120
선호하는 입지유형	120
입지 선호지역	121
해당지역 선호 이유	121
내부공간 측면 고려요인	121
외부공간 측면 고려요인	121
입주 희망평형	122
입주 희망 구조	122
이용 의향 운동시설	122
이용 의향 건강/미용 시설	122
이용 의향 취미시설	122
서비스 중요도	123

생활서비스 중요요인	123
선호하는 의무식 수	123
선호하는 의무식 형태 및 선호유형	123
추가비용 발생해도 이용하고 싶은 식사서비스	123
추가 필요 서비스	123
적정 의료서비스 범위	124
의료기관 상주/연계필요성	124
여가시설/프로그램 선호도	124
여가 프로그램 선호	124
시니어주택vs시니어 특화 아파트	125
일반 아파트vs시니어 특화 아파트	125
선호 입주 방식	125
주택 선호 유형	125
반려동물 동반입주 여부	125
반려동물 관련 시니어주택 입주 유형	125
선호 지불방식	126
보증금 및 임차료 총당 비중	126
적정 및 최대 지불가능 보증금	126
적정 및 최대 지불가능 임차료	126
적정 및 최대 지불가능 생활비	126
생활비 총당 비중	126
고령자의 소득과 건강상태별 노인주거상품 포지셔닝	133
고령자 건강단계별 필요 서비스 분류	133
거주 지역별 거주주택 현재 시가(자가)	135
월 소득별 거주주택 현재 시가(자가)	135
거주 지역별 월소득	136
월 생활비별 월소득	136
거주 지역별 월소득 구성비중	136
자산 규모별 월소득 구성비중	136
지역별 관심사항	137
자산규모별 관심사항	137
자산규모별 선호 입지 유형	139
자산규모별 선호 평형	139
자산규모별 선호 지불방식	139
자산규모별 보증금/임차비용 총당 비중	139

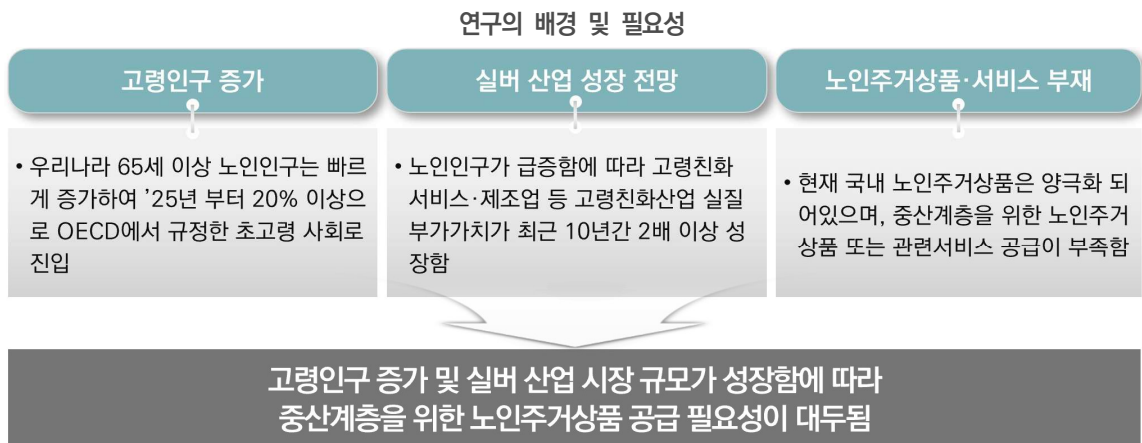
자산규모별 적정 입주 보증금	139
자산규모별 적정 임차료 수준	139
자산규모별 선호 특화 주택	140
자산규모별 선호 주택 유형	140
자산규모별 생활서비스 중요 요인	140
자산규모별 운동시설	140
자산규모별 취미시설	140
자산규모별 건강/미용시설	140
노인주거상품 상품개발 컨셉 기본구상	141

제 1 장 들어가는 말

1. 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경

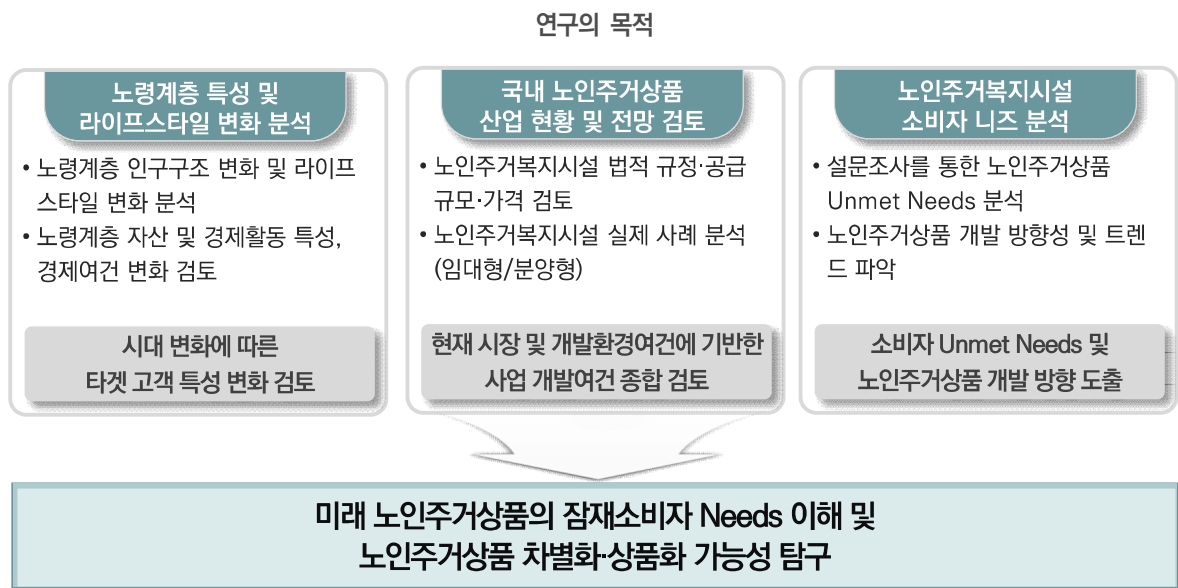
- 우리나라는 2025년부터 65세 이상 고령인구¹⁾가 전체 인구의 20%이상을 차지하는 “초고령사회”로 진입할 것으로 전망되고 있음. 향후 고령인구의 비중은 2030년에 25.3%, '40년 34.3%, 그리고 2050년에는 40.1%까지 증가 될 것으로 전망되고 있음
- 이와 같은 고령인구의 급속한 증가는 실버산업에 대한 수요 증가로 이어지고, 특히, 노인주거상품²⁾에 대한 관심이 급증할 것으로 예상됨
- '23년 가족실태조사에 따르면, 노후에 실버타운 등 서비스형 주택, 노인복지주택, 노인복지시설 등의 거주의향에 대해서 조사대상자의 25.1%가 이곳에서 지낼 것이라고 응답함
- 1989년 노인복지주택이 공급되기 시작했고, 2016년 ‘고령자 복지주택’(공공임대)가 도입되었으나, 노인주거상품이 충분히 공급되고 있지 못하는 실정임
- 정부는 노인들의 식사, 세탁, 돌봄, 요양 등 일상생활서비스가 포함된 실버주택 보급 확대 계획(’24.3.21.)³⁾과 시니어 레지던스⁴⁾ 활성화 방안(’24.7.23.)⁵⁾ 등의 계획을 발표하면서 실버산업의 육성을 도모하고 있어 향후 노인주거상품 시장의 활성화를 예상할 수 있음



- 1) 본 연구에서는 65세 이상의 인구를 “고령인구”로 통칭함. 그러나 정부정책이나 정부통계용어 중 “노령”으로 명명된 명사는 제외
- 2) 본 연구에서는 고령층을 대상으로 공급되는 보건법 상의 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설)과 노인의료복지시설(노인요양시설)과 같이 생활서비스(의료, 식사, 여가, 생활지원 등)가 복합화 된 시설을 통칭하여 “노인주거상품”으로 정의함
- 3) 취약한 어르신들을 위한 공공임대주택도 현재 1천호 → 매년 3천호 보급 확대, 중산층 고령 가구 대상 민간 임대주택 「실버스테이」 도입 추진
 - * 동작감지기, 단차 제거 등 어르신 특화시설이 갖춰진 주택으로 의료, 요양 등 노인돌봄서비스 제공
 - * 전체 55% 이상을 노인복지주택을 포함한 노인복지시설로 하고, 30% 이하는 오피스텔로 분양해 공공성과 수익성을 충족하는 “헬스케어 리츠” 추진
- 4) 시니어 레지던스 개념 : 고령층 친화적 주거공간 + 가사돌봄 등 서비스
 - * 주택내부의 복도안전 손잡이 및 동작감지 센서 설치, 문턱제거 등
 - * 가사지원, 안부확인, 건강관리, 병원동행 등 이동지원, 여가프로그램 등
- 5) 시니어 레지던스 거주를 희망하는 고령층이 원하는 곳에 거주하는 민간의 시니어 레지던스 공급을 확대하고, 저소득 대상 ‘고령자 복지주택’의 공급도 확대할 계획
 - * 설립 및 운영 : 토지, 건물 사용권을 통한 설립 허용, 신부양형 실버타운 도입
 - * 부지 : 용도변경 및 용적률 상향 지원, 유휴시설 + 유휴 국유지 활용 지원
 - * 자금 : 민간자금 진입을 위한 규제완화, 투자위험 부담 완화
 - * 신유형 : 합리적 이용료로 이용 가능한 실버스테이 도입

1.2 연구의 목적

- 본 연구의 목적은 미래 노인주거상품에 대한 잠재 소비자층의 니즈를 이해하고, 노인주거상품의 차별화 및 상품화 가능성을 분석하여 노인주거상품의 개발전략을 수립하는데 있음
- 이를 위해 첫째, 고령계층의 인구구조 및 라이프스타일 변화분석, 고령계층의 자산 및 경제활동 특성과 경제여건 변화를 검토하여 시대변화에 따른 고령계층의 특성 변화 방향을 분석함
- 둘째, 노인주거상품의 법적 규정, 공급 규모 및 가격 등을 검토하고, 노인주거상품을 임대형과 분양형으로 구분하여 사례분석 함으로써, 우리나라 노인주거상품의 유형별 특징점을 도출함
- 마지막으로 설문조사를 통한 노인주거상품의 미충족 욕구(Unmet Needs) 분석과 노인주거상품의 개발 방향성과 트렌드를 파악하여 향후 노인주거상품의 개발방향을 제시하고자 함



2. 연구의 방법 및 수행절차

2.1 연구의 수행 방법과 내용적 범위

- 본 연구는 사업환경분석, 노인주거복지시설 현황, 노인주거복지시설 사례분석, 소비자 설문조사로 구분되고 있음
- 사업환경분석은 인구변화 및 인구구조, 고령계층 라이프스타일, 자산 및 경제활동, 고령친화산업 및 정부정책으로 세분화하는데, 관련 통계자료 분석과 관련 연구보고서 및 법규 등을 검토함
- 노인주거상품의 현황을 파악하기 위해 관련 법규 검토와 시설별 시장을 분석함
- 노인주거상품 사례분석은 수도권의 정원 150세대 이상으로 운영현황이 확인된 임대형 노인복지주택 및 양로시설과 수도권의 최근 15년 이내 준공되어 운영현황이 확인된 분양형 노인복지주택을 조사 대상으로 함

- 소비자 설문조사는 지역별 총자산 및 월소득 조건을 충족하고, 향후 노인주거상품 입주의향이 있으며, 아파트에 거주 중인 55~79세의 가구주 또는 가구주 배우자를 대상으로 조사함

과제별 연구 수행방안

단계별 세부과제		연구 수행방안
사업환경분석	인구변화 및 인구구조	· 통계자료 분석
	고령계층 라이프스타일	· 통계자료 분석 · 시니어 분석 보고서 검토
	자산 및 경제활동	· 통계자료 분석
	고령친화산업 및 정부정책	· 상위계획 검토 · 법규 및 정책 검토
노인주거상품 제도 및 공급현황		· 관련 법규 검토 · 시설 종류별 시장(임대/매매)현황 검토
노인주거상품 세부 상품특성 유형분석		· 사례분석
잠재 소비자 특성 및 니즈분석		· 설문조사

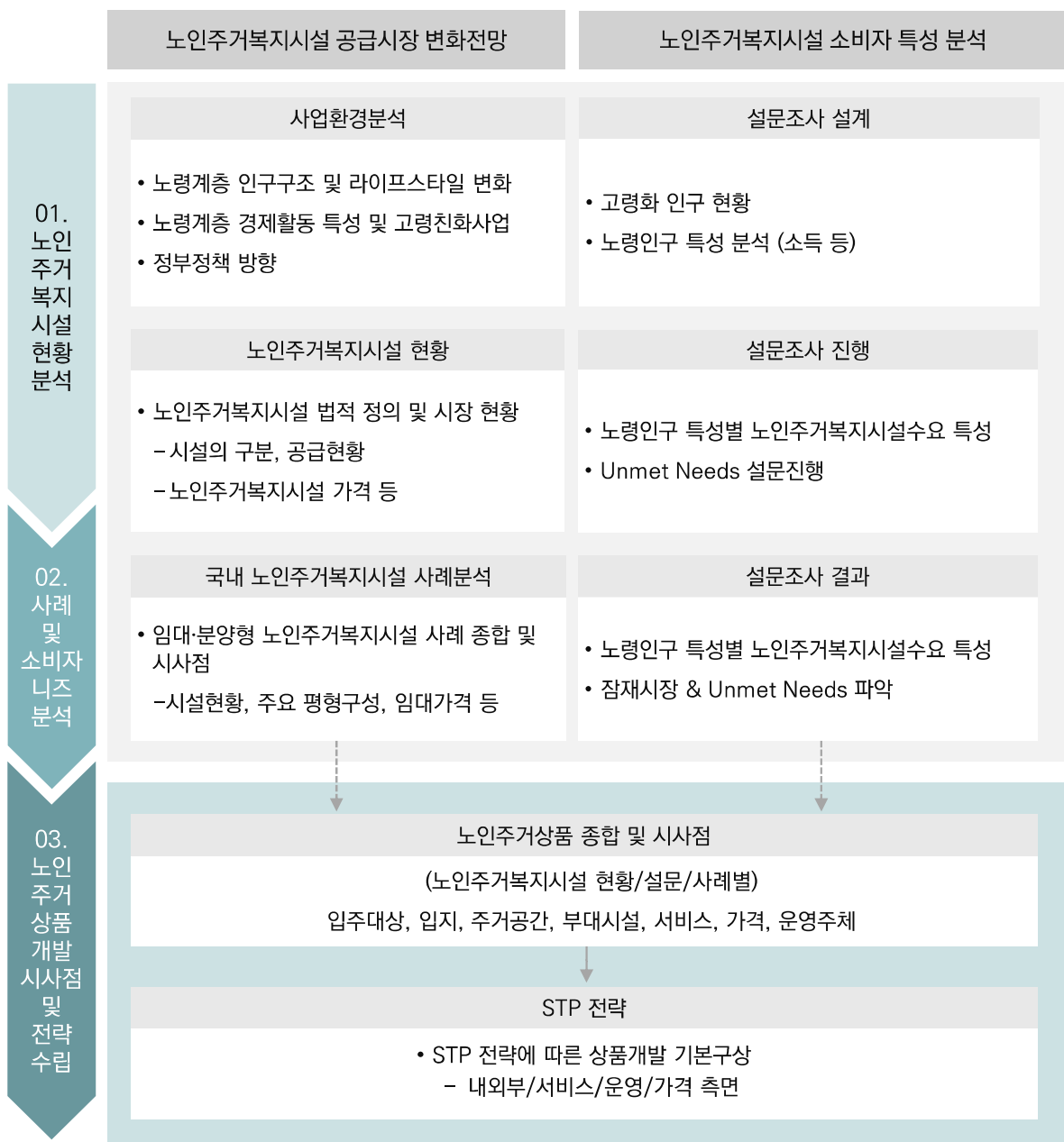
연구 내용적 범위

구분	주요 내용
사업환경 분석	인구변화 및 인구구조 · 인구 및 가구 변화 양상 · 고령인구/가구 현황
	고령계층 라이프스타일 · 고령인구의 경제 및 라이프스타일 관련 통계 - 진료비 및 연금, 소득/소비 및 취업, 가족관계, 생활 및 건강, 여가 및 노후생활 · 시니어 특징 및 라이프스타일 변화 분석
	자산 및 경제활동 · 가계금융 통계 - 자산, 소득 및 소비지출, 연금, 경제활동, 주관적 소득 수준
	고령친화산업 및 정부정책 · 고령친화산업 정의 및 분류, 시장규모, 주거부문 현황 · 국내외 고령자 주거정책
노인주거상품 제도 및 공급현황	· 노인주거복지시설 현황 - 시설 종류, 정의, 운영기준, 공급 및 입소 현황 · 노인주거복지시설 공급 및 가격 현황
노인주거상품 세부 상품특성 유형분석	· 노인복지주택 사례 개요, 시설현황, 평형구성, 가격, 운영현황 - (임대형) 더 클래식 500, 더시그넘하우스 강남, 서울시니어스타워 분당타워/가양타워 - (분양형) 스프링카운티 자이, 광고 두산위브, 상암 카이저팰리스 클래식
잠재 소비자 특성 및 니즈분석	· 잠재수요자 대상 설문조사 - 시니어 가구 특성, 라이프스타일 및 노후 인식 - 시니어주택 인식, 입주 수용도 평가, 입주 수용 가격, 서비스/시설 선호도 평가

2.2 연구의 수행절차

- 1단계 노인주거 복지시설 현황 분석에서 고령계층 관련 인구구조, 라이프스타일, 경제활동 특성을 분석하고, 노인복지시설의 공급현황과 가격 등을 조사하고 이를 기반으로 노인주거복지시설의 주요 수요층에 대해 미충족수요(Unmet needs)를 파악하기 위한 설문조사를 시행함
- 2단계 사례 및 소비자 니즈 분석에서 임대 및 분양형 노인주거복지시설 사례를 종합적으로 분석하고, 설문조사 결과를 분석함
- 3단계에서 노인주거상품 개발의 시사점을 도출하고, STP(Segmentation Targeting Positioning) 전략⁶⁾에 따른 상품개발 기본 방향을 제시함

연구 수행절차



6) STP 전략, 시장세분화(Segmentation), 표적시장 선정(Targeting), 위상 정립(Positioning)의 마케팅 전략중 하나

제II장 노인주거복지시설의 사업환경과 현황

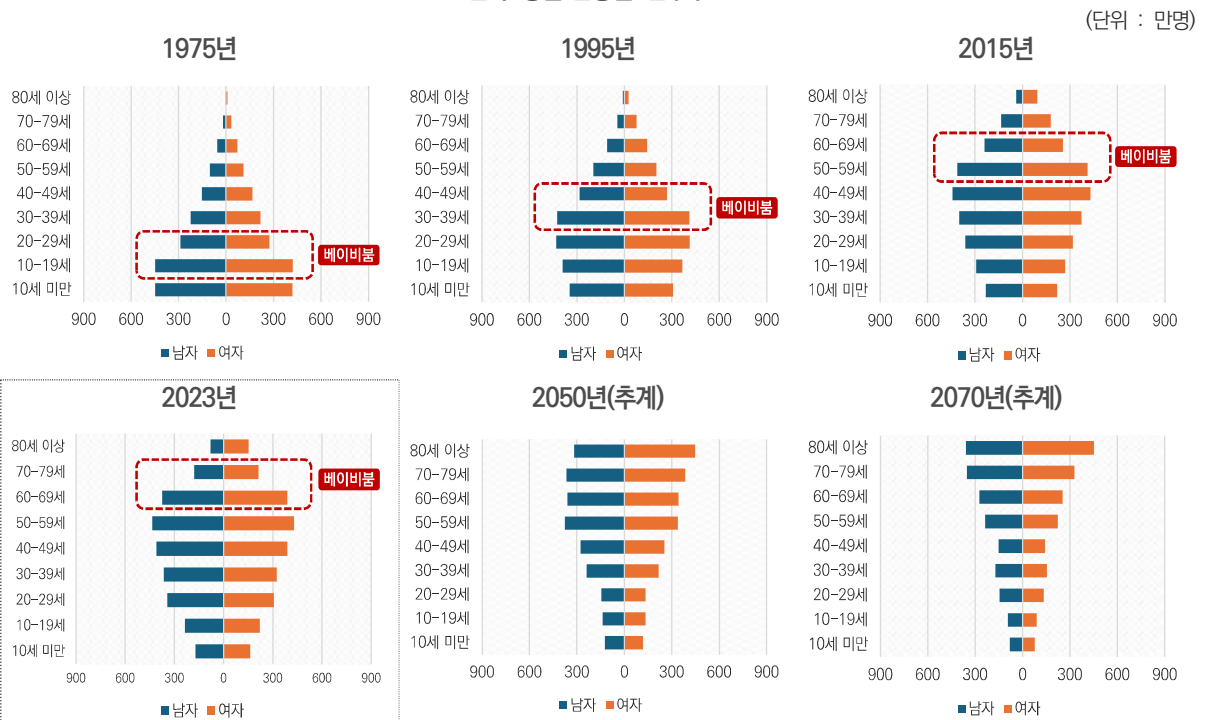
1. 인구·사회·경제적 환경변화

1.1 인구구조 전망

1.1.1 인구 및 가구 변화 양상

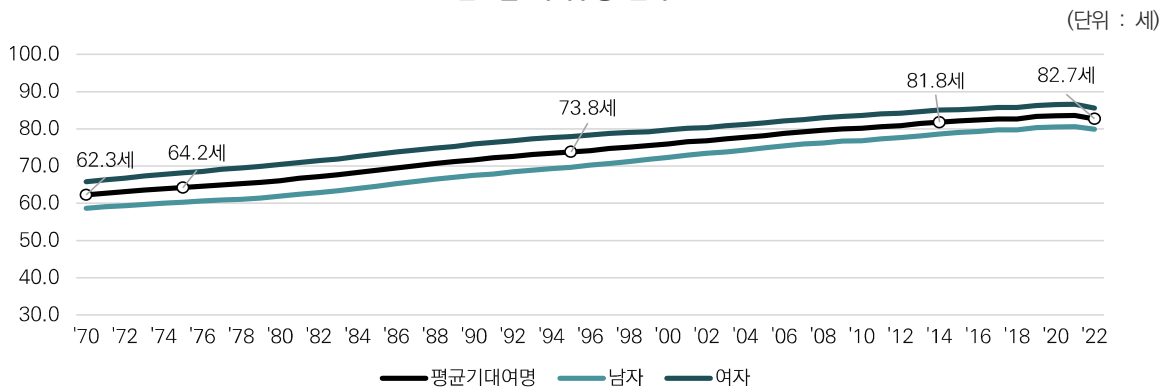
- 1975년부터 2070년까지 우리나라의 성별·연령별 인구구조는 저출산·고령화가 심화됨에 따라 '23년 기점 항아리형에서 점차 역 피라미드형으로 변화될 것으로 예상됨
- 2023년 기준, 50대가 전체인구 중 가장 많은 16.7%를 차지하지만, 2050년 이후부터는 80세 이상 연령대가 전체인구의 16.3%로 가장 많은 연령이 될 것임

전국 성별·연령별 인구구조



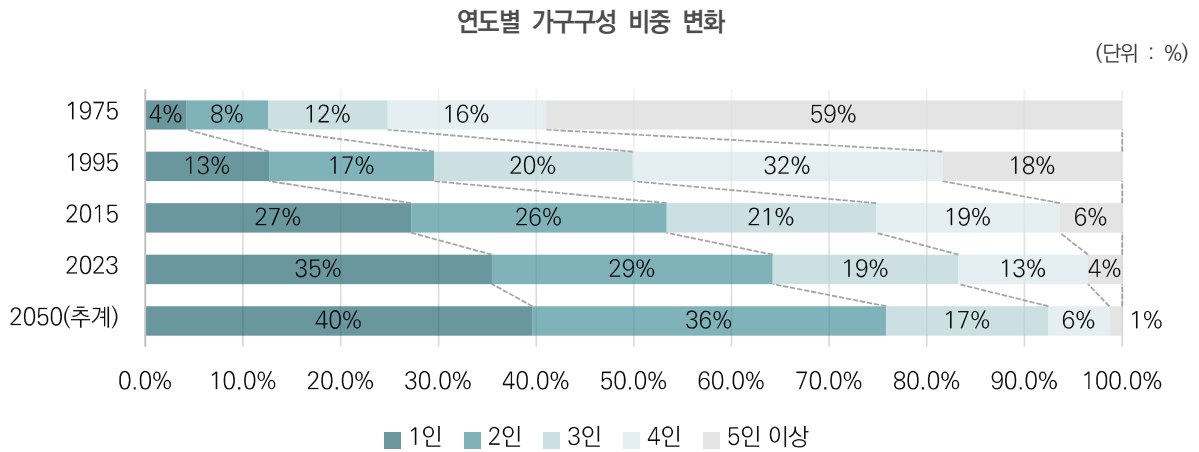
자료 : 통계청, 인구총조사(인구부문, 2023)

연도별 기대수명 변화



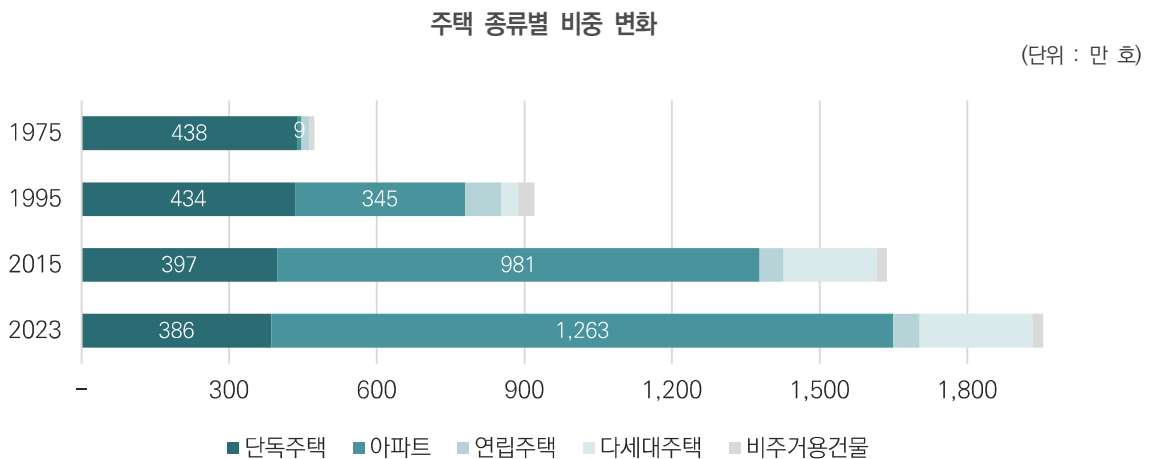
자료 : 통계청, 생명표(2022)

- 우리나라의 평균 기대수명(7)은 1970년 62.3세에서 2022년 82.7세로 52년간 약 20년이 증가되었는데, 이는 의료기술과 생활수준 등의 향상에 따른 것으로 향후에도 기대수명 증가는 지속될 것이라 예상된다
- 1인 가구 비중은 1975년 4%에서 2023년 35%로 급증하였고, 2050년에는 40%까지 증가할 것으로 추계됨. 이에 반해 5인 이상 대가족은 1975년 59%에서 2023년 4%로 감소하였고, 2050년에는 1%까지 줄어들 것으로 추계됨
- 따라서 우리나라의 대표 가구구성은 5인 이상의 대가족에서 3~4인의 핵가족을 거쳐 1~2인 단독가구 형태로 빠르게 변화하고 있음



자료 : 통계청, 인구총조사(가구부문, 2023)

- 주택의 형태에 있어서도 1970~'80년대에는 단독주택을 중심으로 거주하였으나 '90년대 이후 아파트가 대량 공급되기 시작하면서 2023년 현재 전체 주택에서 아파트가 64.6%로 가장 많은 비중을 차지함



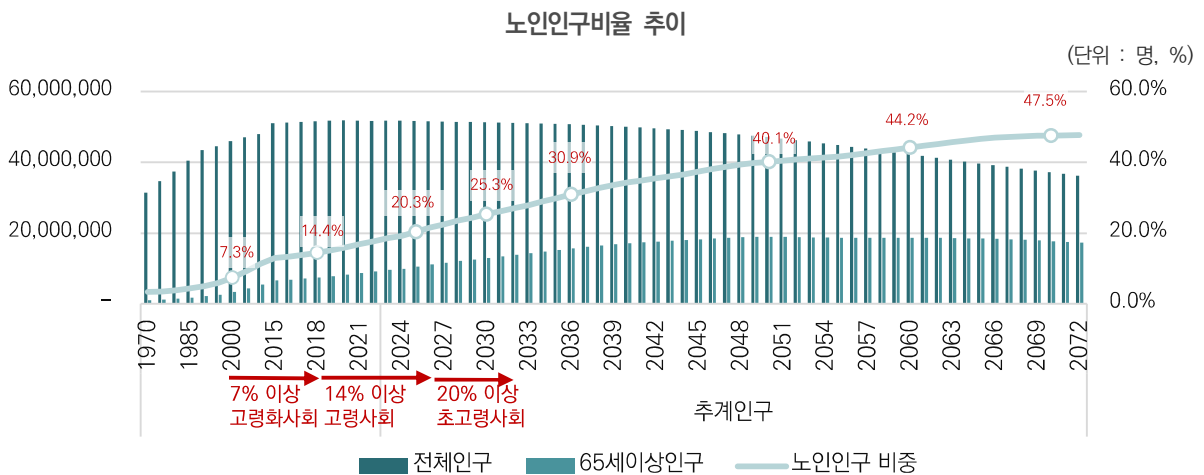
자료 : 통계청, 주택총조사(2023)

7) 기대수명은 0세 출생자가 향후 생존할 것으로 기대되는 평균 생존연수를 기대수명(Life expectancy at birth)이라고 함.

1.1.2 고령인구 현황

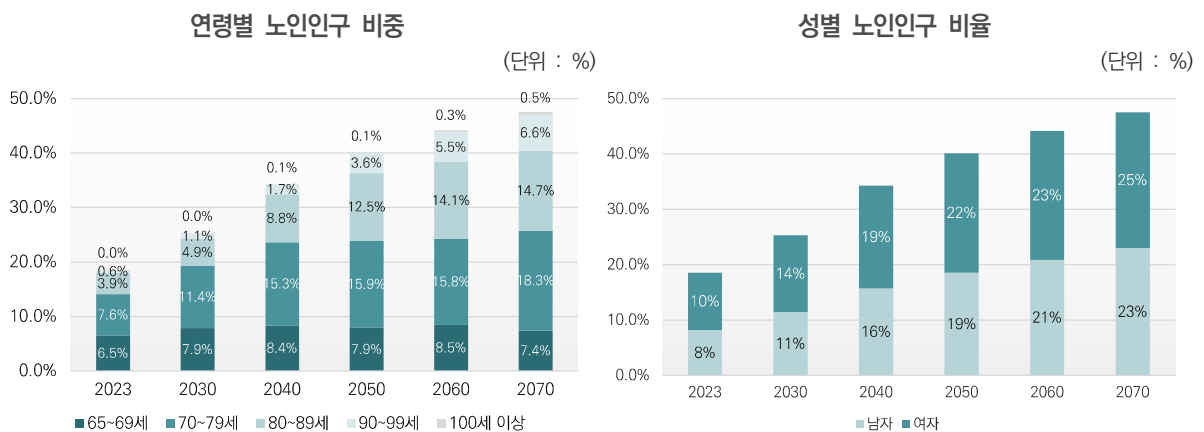
1) 전국

- 2023년 말 주민등록인구 기준 고령인구는 약 973만명으로 전체 인구(5,177만명)의 18.9%이며, 2025년부터는 그 비중이 20.3%가 되어 OECD가 규정한 “초고령 사회”로 진입할 예정임
- 추계인구 검토 결과 고령인구는 2036년 30.9%, '50년 40.1%, '70년 47.5%로 전체인구 대비 고령인구비중이 빠르게 증가할 것으로 예상됨
- OECD에서는 65세인구 비중 7%이상 고령화사회, 14%이상 고령사회, 20%이상 초고령사회로 구분



자료 : 통계청, 인구총조사(2023)

- 고령인구 구성비 변화를 살펴보면 2030년 이후 80대이상 계층이 크게 증가 할 것으로 예상되고, 성별 비중으로는 여자가 남자보다 많은 비중을 차지할 것으로 추계됨

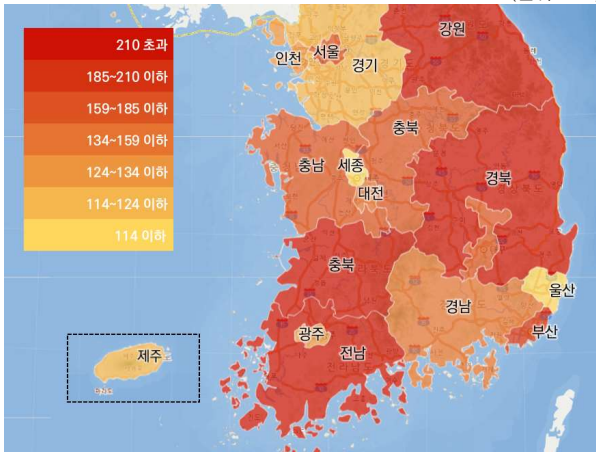


*노인인구 비율 : (해당 연령 및 성별 65세 인구) / 전체인구
 자료 : 통계청, 인구총조사(2023)

- 2022년 기준 지역별 노령화지수⁸⁾는 전남(226%), 경북(218%), 강원(214%), 전북(210%), 부산(209%), 서울(184%) 순으로 높음
- 노령화지수 낮은 순서 : 세종(53%), 울산(114%), 경기(116%), 제주(123%), 광주(125%), 인천(133%) 순
- 지역별 노인인구비율⁹⁾은 세종시가 10.1%로 가장 적으며, 수도권 및 부산을 제외한 5대광역시는 고령 사회로 진입. 부산, 강원, 전북, 경북, 전남은 노인인구 비율이 20%를 초과하여 이미 초고령사회가 됨

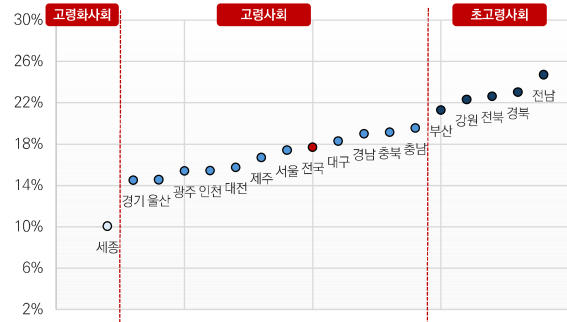
전국 노령화 지수

(단위 : %)



지역별 노인인구 비율

(단위 : %)



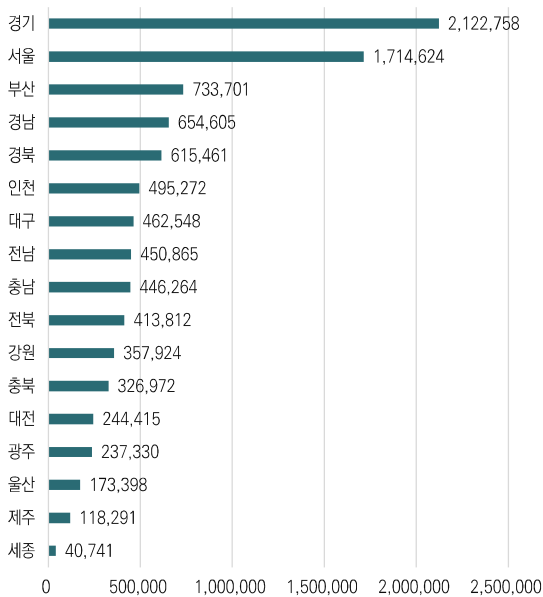
자료 : 통계지리정보서비스, 노령화지수(인구총조사 2022)
 ※ 노령화지수 및 노인인구 비율 데이터는 가시화 지도를 참조하기 위하여 통계지리정보서비스 데이터를 사용함. 이는 '2022년 인구총조사' 기반

자료 : 통계지리정보서비스, 노인인구 비율(인구총조사 2022)
 ※ 노인인구 비율 데이터는 가시화 지도를 참조하기 위하여 통계지리정보서비스 데이터를 사용함. 이는 '2022년 인구총조사' 기반

- 2023년 기준 65세 이상 인구수는 전국 약 960만명이며, 경기(212만명), 서울(171만명), 부산(73만명), 경남(65만명), 경북(62만명) 순으로 많음

전국 65세 이상 인구수

(단위 : 명)



자료 : 통계청, 인구총조사(인구부문, 2023)

전국 65세 이상 인구수

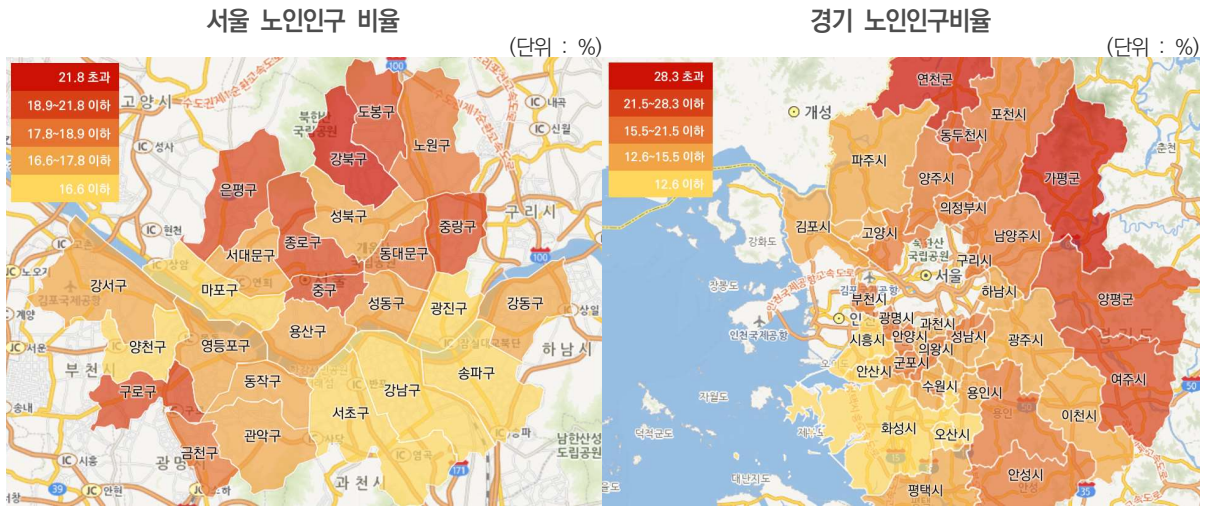
(단위 : 명)

지역	65세 이상 인구	전체인구
전국	9,608,981	51,774,521
서울특별시	1,714,624	9,384,512
부산광역시	733,701	3,279,604
대구광역시	462,548	2,379,188
인천광역시	495,272	3,025,950
광주광역시	237,330	1,457,090
대전광역시	244,415	1,470,336
울산광역시	173,398	1,107,432
세종특별자치시	40,741	386,261
경기도	2,122,758	13,815,367
강원특별자치도	357,924	1,528,014
충청북도	326,972	1,641,481
충청남도	446,264	2,216,332
전라북도	413,812	1,768,491
전라남도	450,865	1,776,668
경상북도	615,461	2,589,880
경상남도	654,605	3,271,148
제주특별자치도	118,291	676,767

8) 노령화 지수 : 유소년(14세이하)인구 1백명당 고령(65세 이상) 인구의 비율
 9) 노인인구 비율 : (행정구역별) 65세 이상 인구/(행정구역별) 전체 인구

2) 수도권

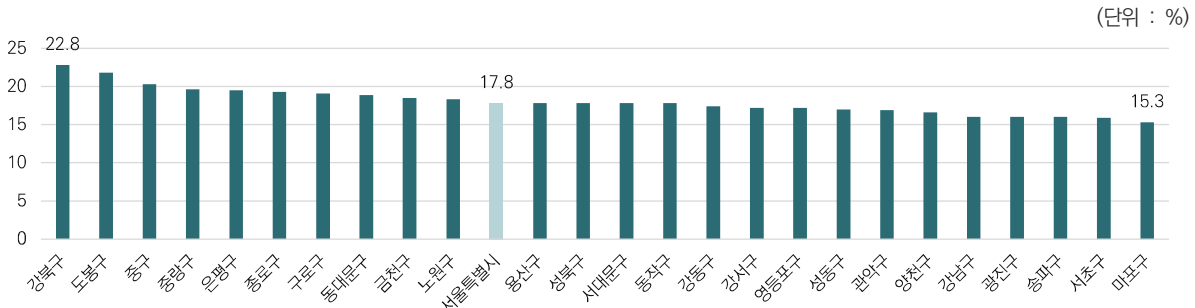
- 2022년 기준 서울 노인인구비율은 17.8%, 경기도는 14.9%이며, 서울의 경우 강북, 도봉, 중구 등 북쪽 지역에 노인인구비율이 높으며, 경기도의 경우 연천, 가평, 양평 등 동북지역에 노인인구비율이 높음. 수원, 화성, 시흥 등은 대규모 신도시 개발 등으로 인해 노인인구비율이 낮음



자료 : 통계지리정보서비스, 노인인구비율(인구총조사 2022)
 *노인인구 비율 : (행정구역별) 65세 이상 인구/(행정구역별) 전체 인구
 ※ 노인인구비율 데이터는 가시화 지도를 참조하기 위하여 통계지리정보서비스 데이터를 사용하였으며, 이는 '2022년 인구총조사' 기반임

- 서울시 노인인구비율 높은 순 : 강북(22.8%), 도봉(21.8%), 중구(20.3%), 중랑(19.6%), 은평(19.5%), 종로(19.3%)
- 서울시 노인인구비율 낮은 순 : 마포(15.3%), 서초(15.9%), 송파, 광진, 강남(16.0%), 양천(16.6%)

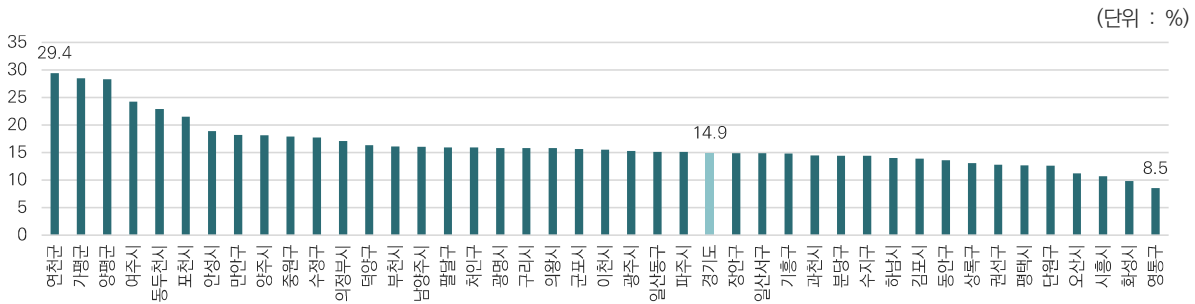
서울시 구별 노인인구비율



자료 : 통계지리정보서비스, 노인인구비율(인구총조사 2022)

- 경기도 노인인구비율 높은 순 : 연천(29.4%), 가평(28.5%), 양평(28.3%), 여주(24.2%), 동두천(22.9%), 포천(21.5%)
- 경기도 노인인구비율 낮은 순 : 영통(8.5%), 화성(9.8%), 시흥(10.7%), 오산(11.2%), 안산 단원(12.6%), 평택(12.7%)

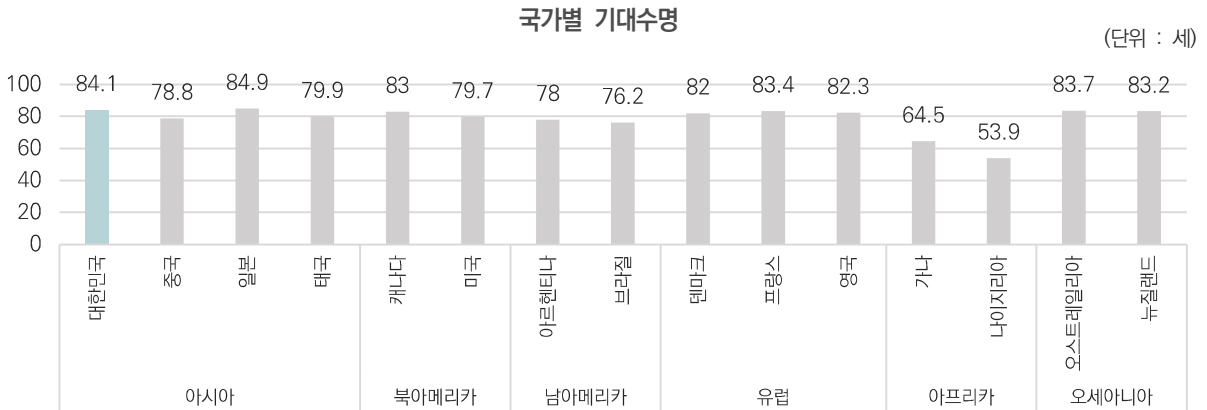
경기도 시군구별 노인인구비율



자료 : 통계지리정보서비스, 노인인구비율(인구총조사 2022)

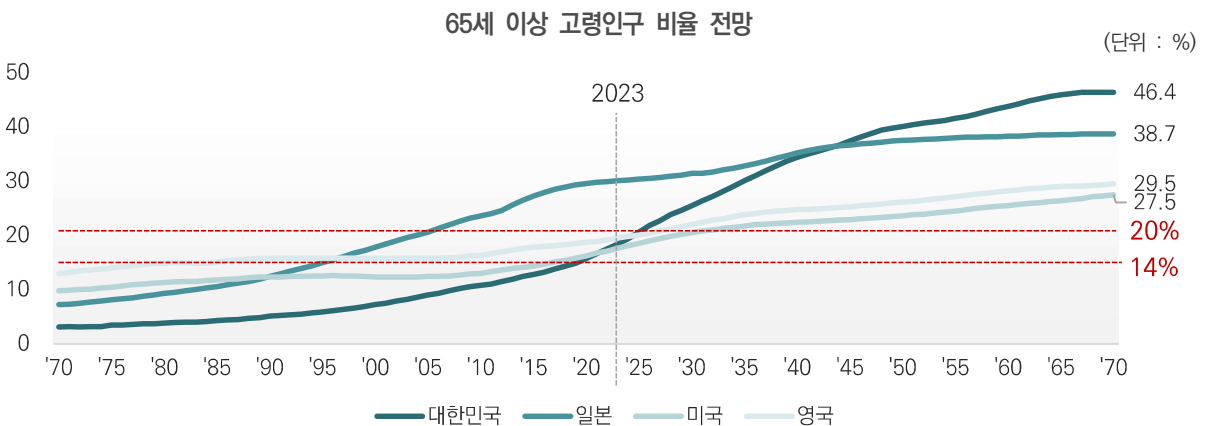
3) 국제 노인 통계

- 2023년 기준 대한민국 기대수명(84.1세)은 OECD 주요국 대비 높은 수준임



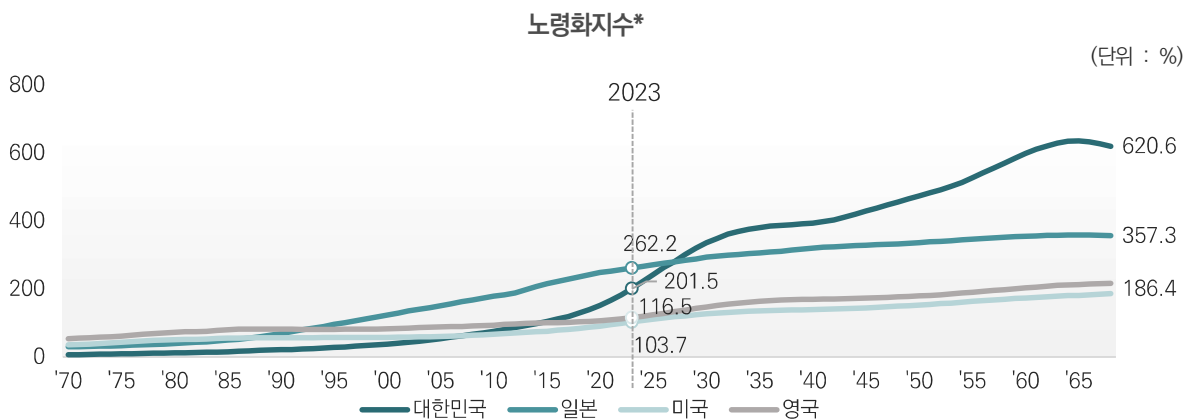
자료 : OECD(2023)

- 대한민국은 고령인구 비율 변화에서도 OECD 주요국 대비 가장 빠른 속도로 고령사회에서 초 고령사회로 진입할 국가이면서, 동시에 세계 최초로 고령인구 40%를 터치하는 국가가 될 것으로 전망됨



자료 : OECD(2023)

- 2023년 기준 대한민국의 노령화지수는 201.5이며, 현재와 같은 저출산 문제가 지속될 시 2068년에는 620.6으로 향후 45년 간 노령화지수는 현재대비 3배 이상 증가할 것으로 예측됨

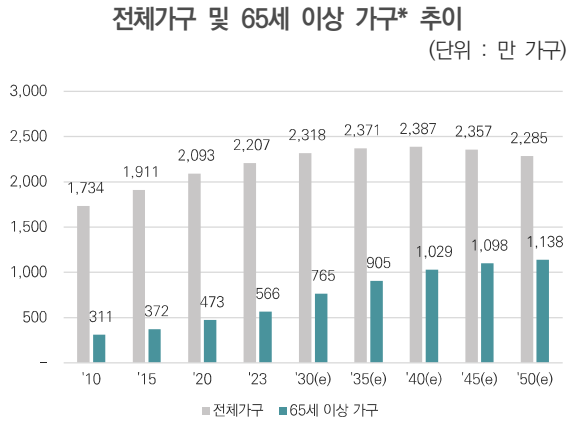


자료 : OECD(2023)

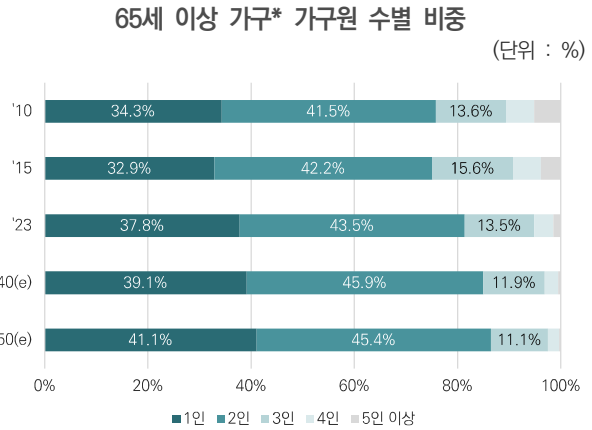
*노령화 지수 : 유소년(14세이하)인구 1백명당 고령(65세 이상) 인구의 비율

1.1.3 고령가구 현황

- 2023년 기준 전체 가구수는 2,207만 가구이며, 그 중 65세 이상 고령 가구수는 565만 가구로 전체 가구수의 25.6%를 차지함
- 고령인구가 증가함에 따라 고령가구도 '50년에는 약 50%의 비중으로 변화될 것으로 추계됨
- 2023년 기준 가구원수별 비중은 2인 가구 43.5%, 1인 가구 37.8%로 1~2인 가구가 전체의 81.3% 차지함. 향후 가구 추이도 1인 가구가 지속 증가하고, 4인, 5인 이상 가구 감소는 지속될 것 임

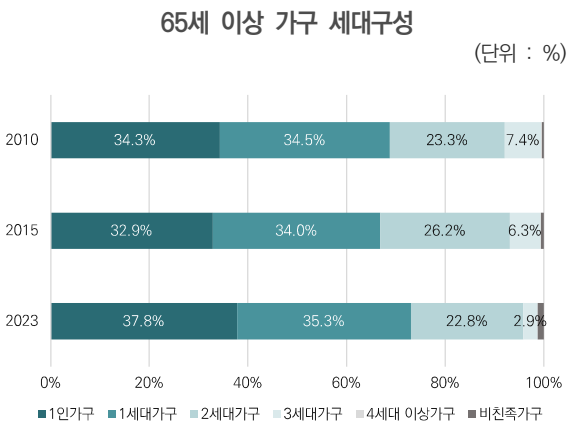


자료 : 통계청, 인구총조사, 장래가구추계
* 가구주 연령 65세 기준

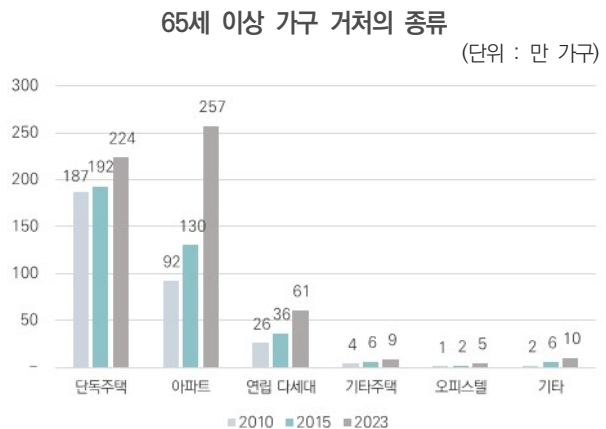


자료 : 통계청, 인구총조사, 장래가구추계

- 가구 세대구성별 비중은 2023년 기준 1인가구 37.8%, 1세대가구 35.3%, 2세대 가구 22.8% 순으로 많으며, 2010년 대비 2세대, 3세대 가구가 감소하고, 1인가구 및 1세대가구 비중이 증가함
- 1세대 가구 : 부부, 부부+미혼 형제자매 또는 기타친인척, 가구주+미혼 형제자매 또는 기타 친인척
- 2세대 가구 : 부부+미혼자녀, 부부+양친, 부부+미혼자녀+부부미혼형제자매, 조부모+미혼손자녀
- 3세대 가구 : 부부+미혼자녀+양친(모친 또는 부친 포함)
- 2023년 기준 가구주가 65세 이상인 가구는 아파트 257만, 단독주택 224만, 연립·다세대 61만 가구 순으로 많이 거주하고 있으며, 특히 아파트, 오피스텔, 연립·다세대 거주 가구가 큰 폭 증가함

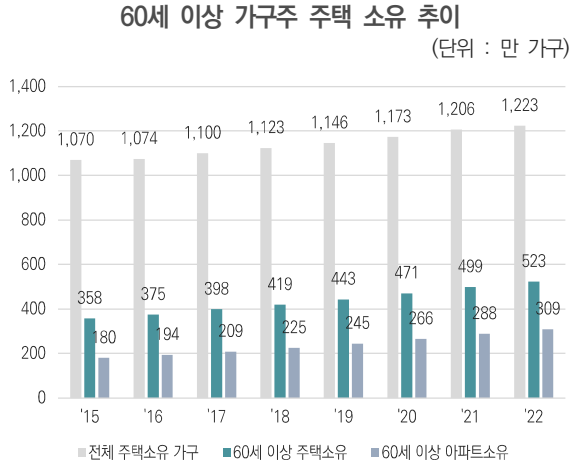


자료 : 통계청, 인구총조사, 장래가구추계
* 가구주 연령 65세 기준

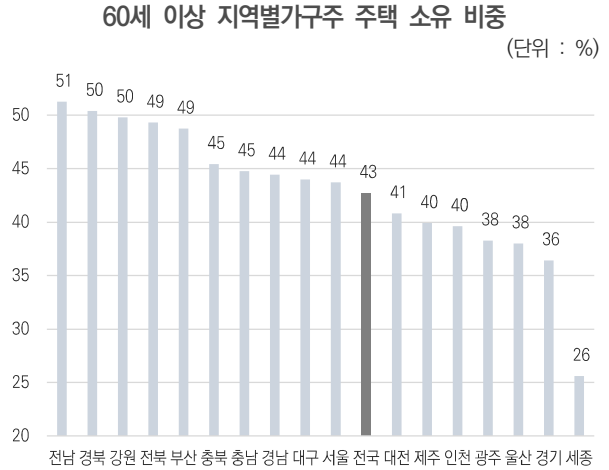


자료 : 통계청, 인구총조사, 장래가구추계

- 2022년 기준 전체 주택 소유 가구는 1,223만 가구이며, 그 중 60세 이상 주택소유가구는 523만 가구로 42.7%의 비중을 차지함. 60세 이상 주택 소유자 중 아파트 소유자는 59.1%인 309만 가구임
- 60세 이상 주택 소유 가구의 지역별 비중은 전남, 경북, 강원 등의 지역은 약 50% 비중을 차지하며, 수도권은 서울 44%, 인천 40%, 경기 36%로 경기지역의 60세 이상 주택 소유 비중이 낮게 나타남

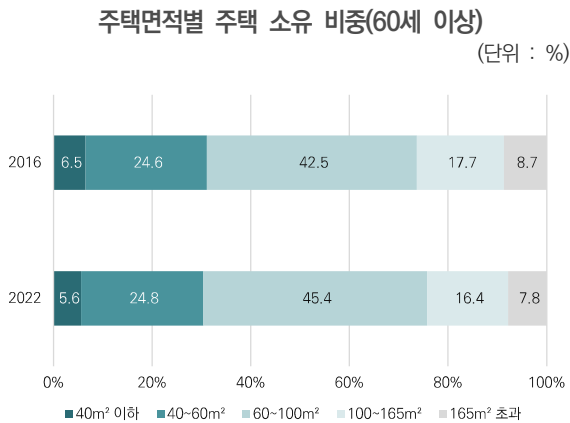


자료 : 통계청, 주택소유통계(가구단위, 2022)
*60세 이상 연령

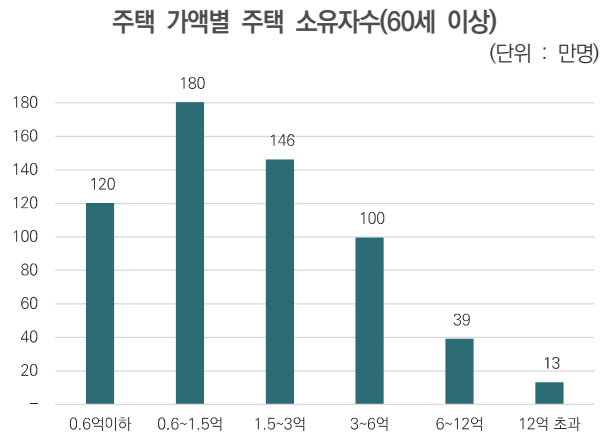


자료 : 통계청, 주택소유통계(가구단위, 2022)
*지역별 주택소유 비중 : 60세 이상 주택 소유 가구/지역별 주택소유가구

- 60세 이상 주택 소유자의 주택 면적은 '22년 전용면적 기준 60~100㎡(약 18~30평)이 45.4%로 가장 많고, 다음으로 40~60㎡(약 12~18평)이 24.8%, 100~165㎡(약 30~50평)이 16.4%로 많음. 2016년과 비교하면 중형평형대의 비중이 증가하고, 40㎡이하와 같은 소형평형대와 165㎡초과와 같은 대형 평형대의 비중이 감소함
- 60세 이상 주택 소유자의 주택 가액은 0.6~1.5억이 30.1%로 가장 많고, 1.5~3억이 24.4%로 다음으로 많음



자료 : 주택소유통계(개인단위, 2022)
*전용면적 기준



자료 : 주택소유통계(개인단위, 2022)

1.2 시대별 고령계층의 라이프스타일 변화

1.2.1 고령자 통계

- 고령계층 라이프스타일 변화 검토를 위해 각종 통계자료를 활용하여 경제, 사회, 생활 등 전반적인 측면에서 65세 이상 인구의 10년 전 및 최근 데이터를 비교 분석함

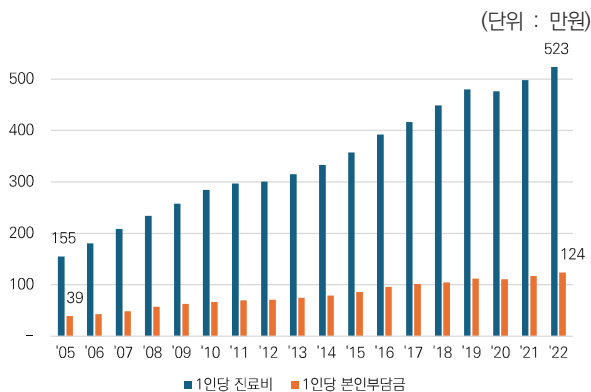
고령자 통계 개요

구분	내용
목적	· 65세 이상 연령층의 경제, 사회, 생활 측면에서 통계자료를 통해 최근 10년간 변화를 분석함
내용	· 진료비 및 연금 · 가족관계 · 생활 및 건강 · 소득/소비 및 취업 · 여가 및 노후 생활
자료	· 65세 이상 연령의 경제, 사회, 생활 동태를 확인할 수 있는 통계자료 활용 - 통계청 「건강보험통계」(65세 이상 남녀) - 통계청 「사회조사」(65세 이상 남녀) - 통계청 「경제활동인구조사」(55~79세 인구)
년도	· 가장 최근 데이터와 과거(그로부터 10년 전) 데이터를 비교할 수 있도록 분석 - 최근 : 2022 또는 2023년 - 과거 : 2012 또는 2013년

1) 진료비 및 연금

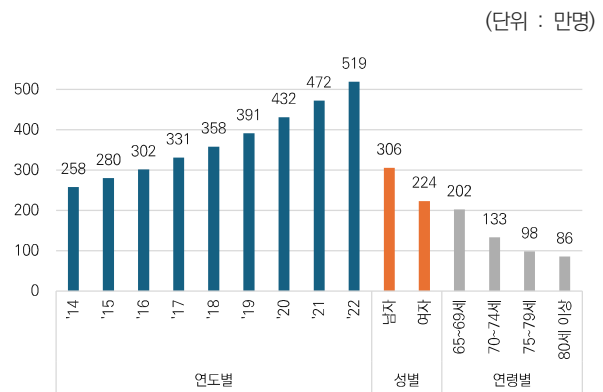
- 65세 이상 연간 1인당 진료비는 2022년 기준 523만원 이며 국민건강보험으로 인해 1인당 본인부담금은 23.6%수준인 124만원으로 나타남
- 2005~2021년까지 16년간 1인당 진료비 연평균성장률(CAGR)은 7.4%, 본인부담금 연평균 성장률은 7.1% 임
- 2022년 기준 공적연금 수급자수는 519만명이며, 남자가 58.9%로 여자보다 많음

1인당 진료비 및 본인부담금



자료 : 통계청 건강보험통계(2022)

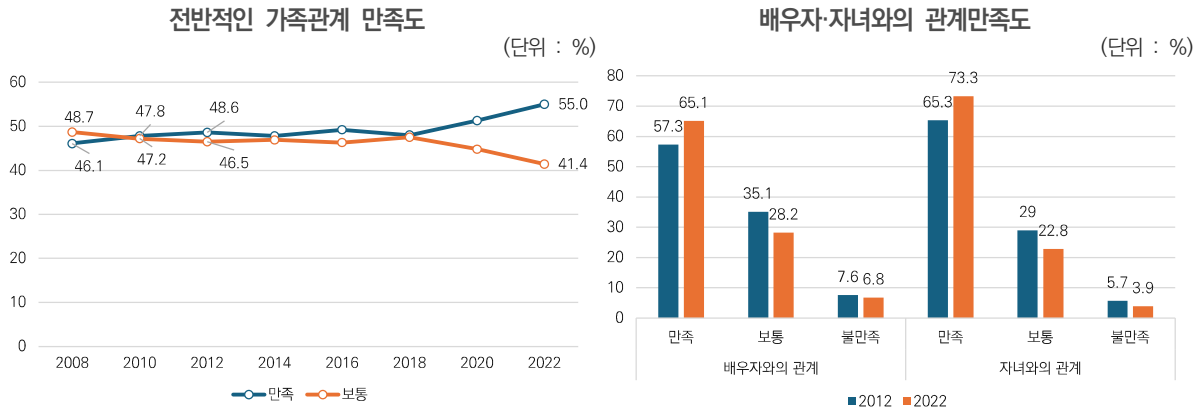
공적연금 수급자수 현황



주 : 성별, 연령별 데이터는 2022년 기준

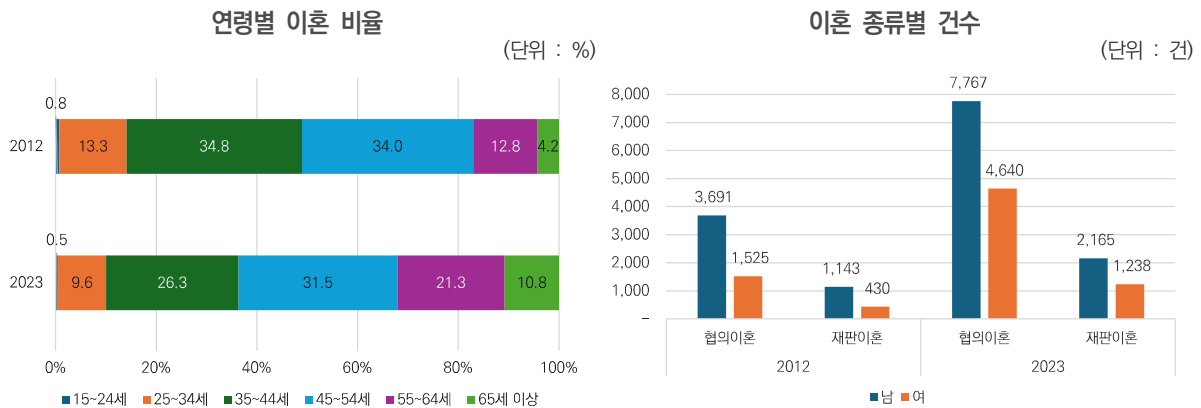
2) 가족관계

- 전반적인 가족관계를 만족하는 비율은 2012년 48.6%에서 2022년 55.0%로 10년간 6.4%p 증가함
- 배우자와의 관계를 만족하는 비율은 10년간 약 9%p 상승하였고, 자녀와의 관계를 만족하는 비율도 약 8%p 상승하며 전반적으로 가족관계를 만족하는 비율이 증가함



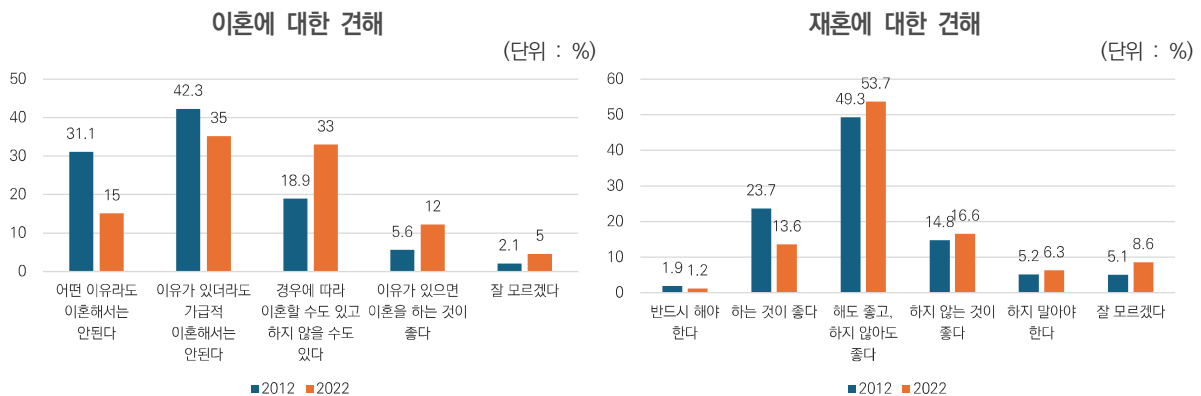
자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

- 65세 이상 이혼 비율은 2012년 4.2%에서 2023년 10.8%로 약 6.6%p 증가함
- 65세 이상 전체 이혼건수는 '12년 6,789건, '23년 15,810건으로 11년간 약 2배 이상 증가함



자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

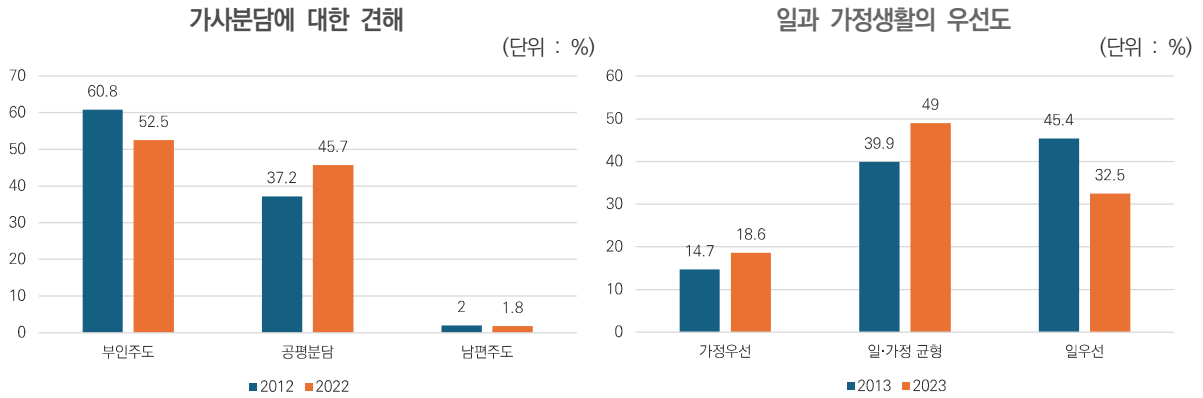
- 이혼에 대한 견해로는 이혼에 부정적인 대답이 감소하였고 이혼에 긍정적인 대답이 증가함
- 재혼에 대한 견해는 재혼에 부정적인 대답이 증가, 긍정적인 대답이 감소함



자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

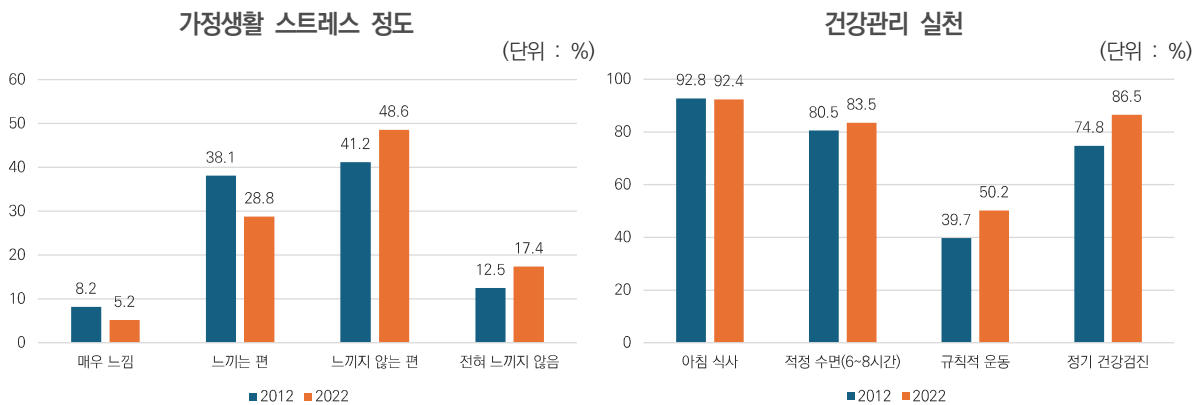
3) 생활 및 건강

- 가사분담은 2012년에는 부인주도가 60% 이상이였으나, 2022년에는 부인주도가 약 8%p 감소하고, 공평분담이 약 8.5%p 상승함
- 일과 가정생활 우선도에서는 일우선 항목이 감소하고, 일·가정 균형 및 가정 우선 항목이 증가함



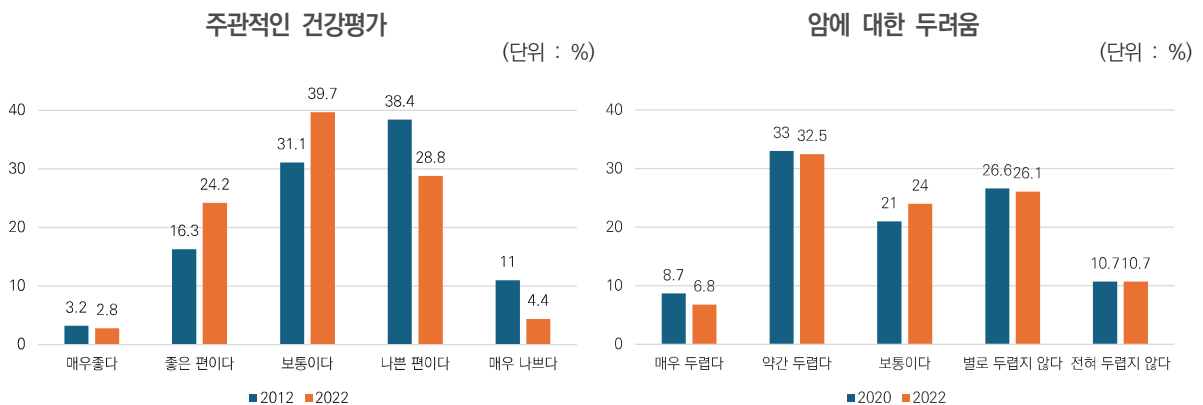
자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

- 2012년 대비 2022년 가정생활 스트레스 정도는 '느끼지 않는다'라는 응답자가 증가함
- 2012년 대비 2022년에는 규칙적 운동과 건강검진을 실천하는 건강관리 응답자가 증가함



자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

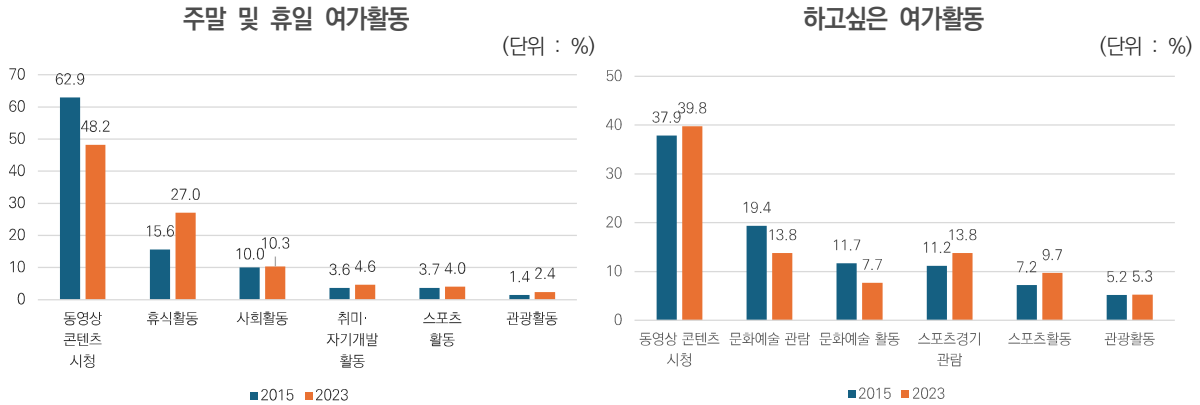
- 주관적인 건강평가는 긍정적인 응답이 증가하였고, 부정적인 응답이 감소하였음
- 암에 대한 두려움은 '매우 두렵다' 항목 응답이 약 2%p 감소함



자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

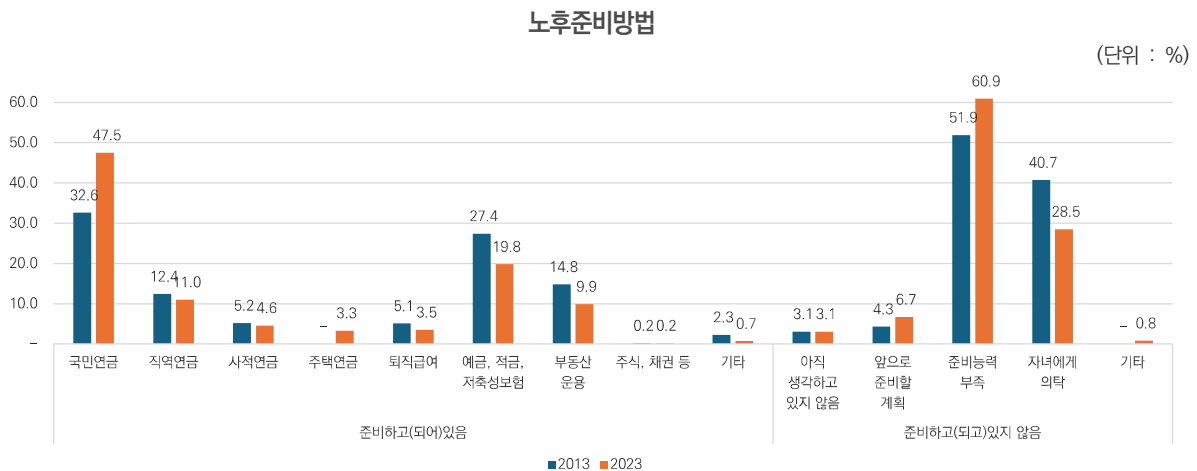
4) 여가 및 노후 생활

- 여가활동은 '동영상 콘텐츠 시청' 항목이 가장 높으나 '12년 대비 감소하였으며, '23년 증가한 항목은 '휴식활동', '사회활동', '취미·자기개발 활동', '스포츠 활동' 등 '동영상 콘텐츠 시청' 항목 제외 모든 항목에서 증가함
- 하고싶은 여가활동으로는 '문화예술 관람', '문화예술 활동' 항목이 실제 여가활동과는 달리 높은 비중을 차지함



자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

- 노후준비가 되어있는 비중은 2013년 42.4% → 2023년 59.5%로 약 17.1%p 상승함
- '23년 기준 노후준비를 하고 있거나 되어있는 비중은 국민연금, 예금 및 적금, 직역연금, 부동산 운용 순으로 큼
- 노후준비를 하고있지 않은 이유는 '준비능력 부족' 항목이 60.9%로 가장 큼



자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

5) 고령자 통계 종합

- 65세 이상 인구는 10년 전과 비교하여 전반적으로 가족관계 만족도가 상승했으며, 가정생활에서 스트레스를 느끼지 않는다는 응답이 증가함. 또한 건강상태에 긍정적인 답변이 증가하였고 전반적으로 노후준비가 되어있는 응답자 비중이 증가함
- 노후 생활 및 건강 부문과 관련하여 전반적으로 긍정적인 응답이 증가하고 다양한 여가활동을 하며 노후를 보내는 것으로 나타남

고령자 통계 종합

구분	특징
진료비 및 연금	<ul style="list-style-type: none"> · 65세 이상 연간 1인당 진료비는 '22년 기준 523만원이며 국민건강보험으로 인해 1인당 본인부담금은 23.6% 수준인 124만원으로 나타남 · 2022년 기준 공적연금 수급자수는 519만명이며, 남자가 58.9%로 여자보다 많음
가족관계	<ul style="list-style-type: none"> · 전반적인 가족관계를 만족하는 비율은 '12년 47.8%에서 '22년 55.0%로 10년간 6.4% 증가함 · 65세 이상 이혼 비율은 '12년 4.2%에서 '23년 10.8%로 약 6.6% 증가함 · 이혼에 대한 견해로는 이혼에 부정적인 대담이 감소하였고 이혼에 긍정적인 대담이 증가함 · 재혼에 대한 견해는 재혼에 부정적인 대담이 증가, 긍정적인 대담이 감소함
생활 및 건강	<ul style="list-style-type: none"> · 가사분담은 '12년에는 부인 주도가 60% 이상이였으나, '22년에는 부인 주도가 약 8% 감소하고, 공평분담이 약 12.5% 상승함 · 일과 가정생활 우선도에서는 일우선 항목이 감소하고, 일·가정 균형 및 가정우선 항목이 증가함 · '22년 가정생활 스트레스 정도는 느끼지 않는다는 응답이 증가함 · 주관적인 건강평가는 긍정적인 응답이 증가하였고, 부정적인 응답이 감소하였음
여가 및 노후 생활	<ul style="list-style-type: none"> · 여가활동은 '동영상 콘텐츠 시청' 항목이 가장 높으나 '12년 대비 감소하였으며, '23년 증가한 항목은 '휴식활동', '사회활동', '취미·자기개발 활동', '스포츠 활동' 등 '동영상 콘텐츠 시청' 항목 제외 모든 항목에서 증가함 · 노후준비가 되어있는 비중은 '13년 42.4% → '23년 59.5%로 약 17.1% 상승함 - '23년 기준 노후준비가 되어있는 비중은 국민연금, 예금 및 적금, 직역연금, 부동산 운용 순으로 큼

1.2.2 시니어 변화

1) 시니어 정의의 변화

- 현재 국내 시니어 연령의 대부분은 베이비붐 세대로 이루어져 있음. 한국의 베이비붐 세대는 1955년생(만 69세)~1963년생(만 61세)을 의미함
 - 베이비 붐 시기에 태어난 출생아 수는 한 해에 90만명 이상임
- 시니어의 변화는 시니어를 지칭하는 용어의 변화로 확인할 수 있음. 이전까지는 65세 이상 고령자를 ‘시니어’, ‘실버’ 로만 지칭 하였으나, 최근 사회, 경제, 문화, 기술 등의 발전에 따라 시니어들은 나이에 얽매이지 않는 라이프스타일을 즐기고 있으며, 이에 따라 ‘뉴 시니어’, ‘액티브 시니어’, ‘올드’ 등의 용어를 활용하여 시니어를 지칭하고 있음

시니어 지칭 용어 의미 및 특징

구분	의미	특징
베이비붐	<ul style="list-style-type: none"> · 한국전쟁이후 1955년~1963년생(만 61~69세)을 의미함 - 후기 베이비붐 세대: 1964년~1974년생(만 50~60세) - 우리나라 베이비붐 세대는 695만명으로 전체 인구의 14.5%임 - (미국) 2차 세계대전 직후 1946년~1965년 사이에 출생한 세대 - (일본) 1947년~1949년 사이에 출생한 세대 	<ul style="list-style-type: none"> - 부정적 효과: 베이비붐 세대의 은퇴로 고령인구 증가, 노동력 감소, 재정부담 증가, 자산가격 하락 등 - 긍정적 효과: 청년실업 문제 완화, 기업의 인건비 부담 감소, 실버산업 활성화 등
시니어	<ul style="list-style-type: none"> · 할아버지와 할머니를 일컫는 말. 시니어 시티즌의 줄임말 	<ul style="list-style-type: none"> - 프리시니어, 액티브 시니어, 아더 시니어, 실버로 구분
뉴 시니어	<ul style="list-style-type: none"> · 건강, 여유 있는 자산, 적극적 소비의욕을 가진 베이비붐세대 - 은퇴기를 맞아 시간적 여유가 있으며, 안정적인 자산과 풍부한 소비경험을 보유함 - 여유 있는 자산을 기반으로 적극적인 소비 활동을 한다는 점에서 기존의 노년층과 구별 	<ul style="list-style-type: none"> - 신체적 건강, 시간·경제적 여유, 적극적인 소비의지, 인생의 변화, 문화의 향유
액티브 시니어	<ul style="list-style-type: none"> · 65~75세의 정년퇴직 후 시간적, 경제적 여유가 있으나, 노인으로 취급하기에는 좀 이른 세대 - 일본 액티브 시니어 협회 정의 	<ul style="list-style-type: none"> - 평생 현역 지향, 일과 취미에 의욕적이며, 자신만의 가치관과 라이프스타일을 갖고 소비함 - 건강한 몸, 건강한 마음, 자립·자기관리, 센스, 풍부한 경험 공유
올드	<ul style="list-style-type: none"> · ‘젊다’는 뜻의 영문자 ‘영(Young)’과 ‘늙었다’는 뜻을 가진 ‘올드(Old)’를 합성한 말 - 1946년~1964년생 ‘베이비부머’의 주력세대로 60대가 주축인 50~70대 - ‘젊은 노인’으로 65~79세 사이 젊은 노인층을 의미 	<ul style="list-style-type: none"> - 넉넉한 자산을 소유하며, 독립적인 라이프스타일을 즐김 - 가족만큼 자신의 인생을 중요하게 생각함 - 절제를 미덕이라 여기지 않고 필요에 따라 적극적으로 소비

2) 시니어 특징 변화

- 뉴 시니어는 기존 시니어 대비 적극적이고 독립적인 생활관을 가지고 있으며, 경제력 보유층이 증가하였고, 합리적인 소비, 다양한 취미 등을 누리는 것으로 변화함

시니어 특징 변화

구분	기존 시니어	뉴 시니어/액티브 시니어
세대 특성	수동적, 보수적, 동질적	적극적, 다양성, 미래 지향적
경제력	의존적·경제력 보유층 적음	독립적이며 경제력 보유층이 두터움
노년의식	인생의 황혼기	새로운 인생의 시작
가치관	본인을 노년층으로 인식	실제 나이보다 5~10년 젊다고 생각
소비관	검소	합리적인 소비생활
취미활동	취미 없음, 동일 세대 간 교류	다양한 취미, 다른 세대 간 교류
레저관	일 중심, 여가활용에 미숙	여가에 가치를 두며 생활
여행	단체여행 선호, 효도여행 중심	여유 있는 부부여행, 자유여행
노후 준비	자녀세대에 의존	스스로 노후 준비
보유 자산	자녀에게 상속	자신의 노후 준비를 위해 사용

자료 : 한국디자인진흥원(2020)

3) 시니어 가치관 및 삶의 태도

- 액티브 시니어는 기존 시니어 대비 소득 수준이 높고, 가족관계 외 다양한 관계를 통해 사회 활동을 즐기고 있으며, 꾸준히 건강관리를 하고 지속적으로 직업 활동을 하고 있는 것으로 나타남

액티브 시니어 라이프스타일

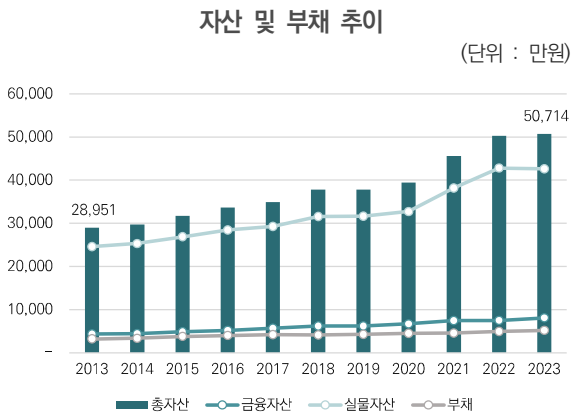
구분	특성
Bankable	· 소득/소비수준이 높음 · 부동산, 연금, 예금 등 준비된 노후 · 자산 유지를 위한 금융정보/컨설팅 니즈
Relation	· 기존 관계를 중심으로 사회 활동 강화 · 종교/친목/취미 모임 증가 · 가족관계 중시
Active	· 적극적, 자기중심성향 · 꾸준한 건강관리 · 평생교육, 여가활동, 자원봉사 참여 활발
Value Consumption	· 고급적 성향, 디자인 중시, 외모 투자
Occupation	· 지속적 근로 활동 희망 · 경력과 관련한 직업 선호 · 창업에 대한 정보/교육 니즈가 강함

자료 : KT경제경영연구소(2010)

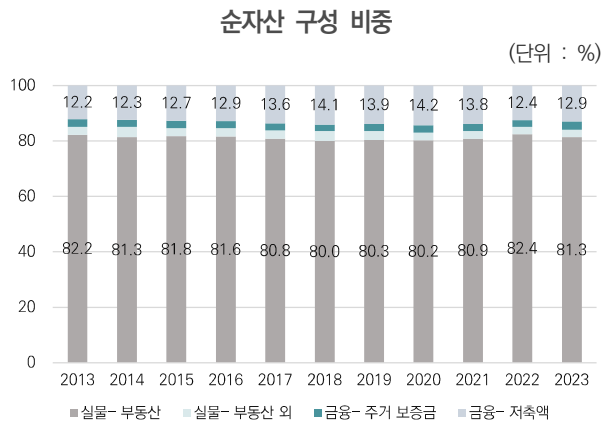
1.3 고령계층 자산 및 경제활동 특성

1.3.1 자산

- 2023년 기준 가구주 연령 65세 이상의 고령가구 자산은 평균 약 5.1억 원이며, 그 중 실물자산 4.3억 원, 금융자산 0.8억 원으로 실물자산이 84.1%를 차지함
- 부채를 제외한 순자산 구성 비중은 실물자산 중 부동산이 81.3%, 금융자산 중 저축액이 12.9%로 고령 가구의 대부분의 자산은 부동산으로 이루어져 있음
- 고령가구의 자산구성은 실물자산 중 부동산의 비중이 80% 이상을 차지하기 때문에, 부동산 가격상승기인 '18년, '21년, '22년에 자산 규모가 큰 폭으로 상승함



자료 : 통계청 가계금융복지조사(2013~2023), 65세 이상 가구주



자료 : 통계청 가계금융복지조사(2013~2023), 65세 이상 가구주

- 각 자산 항목별 금액은 2023년도 기준 실물자산 4.3억 원 중 부동산이 4.1억 원, 그 외 자산 0.1억 원이며, 주거 보증금 등의 금융자산은 0.8억 원 임
- 2023년 기준 금융부채는 전년('22년)대비 약 10% 상승한 2.9천만원으로 최근 금리 인상 등에 따라 금융부채 금액이 증가한 것으로 보임

한국 고령계층의 자산 구성 항목별 금액

(단위 : 만원)

연도	순자산*	총자산	실물자산			금융자산 (저축액, 주거 보증금)		부채		
			부동산	그 외	금융부채	임대 보증금				
2013	25,769	28,951	24,614	23,812	803	4,337	3,182	1,659	1,523	
2014	26,365	29,720	25,298	24,175	1,123	4,422	3,355	1,705	1,650	
2015	27,961	31,732	26,868	25,959	909	4,864	3,771	1,990	1,781	
2016	29,636	33,627	28,451	27,441	1,010	5,176	3,991	2,064	1,928	
2017	30,767	34,946	29,274	28,241	1,034	5,671	4,179	2,236	1,943	
2018	33,676	37,787	31,580	30,236	1,344	6,207	4,111	2,232	1,879	
2019	33,571	37,830	31,638	30,384	1,255	6,191	4,259	2,312	1,947	
2020	34,954	39,426	32,738	31,632	1,106	6,688	4,472	2,388	2,084	
2021	41,048	45,615	38,161	36,881	1,280	7,454	4,567	2,628	1,939	
2022	45,364	50,289	42,801	41,453	1,348	7,488	4,925	2,685	2,240	
2023	45,540	50,714	42,638	41,242	1,393	8,080	5,174	2,909	2,265	

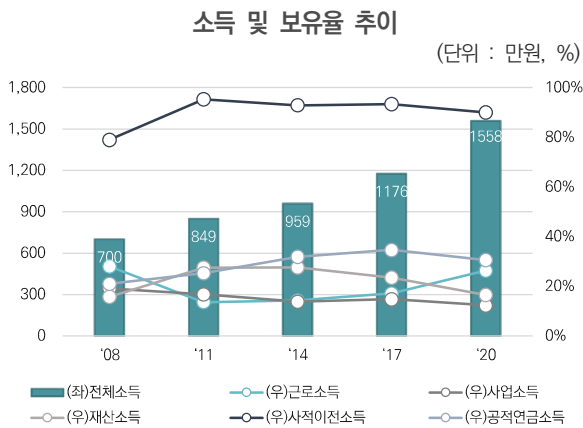
자료 : 통계청, 가계금융복지조사(2013~2023), 65세 이상 전체가구 평균

*순자산 = 자산-부채

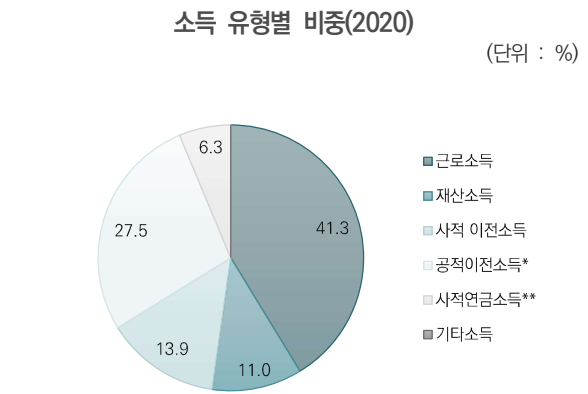
1.3.2 소득 및 소비지출

1) 소득

- 노인의 개인소득 변화는 2008년 연간 700만원에서 2020년 연간 1,558만원으로 2배 이상 증가함
- 2020년 기준 소득 유형별 비중은 근로·사업소득(41.3%)이 가장 크고, 공적이전소득(27.5%), 사적이전소득(13.9%), 재산소득(11.0%), 사적연금소득(6.3%) 순임
- 공적이전소득 : 공적연금, 기초연금, 국민기초생활보장급여(생계급여, 주거급여, 교육급여), 기타공적급여
- 사적이전소득 : 다른 가구나 비영리단체로부터 받은 소득
- 사적연금소득 : 개인연금, 퇴직연금, 주택·농지연금



자료 : 2020 노인실태조사(65세 이상 남녀)



자료 : 2020 노인실태조사(65세 이상 남녀)

- 노인의 개인소득 변화는 근로소득의 경우 2008년 6.5%→2020년 24.1%로 약 4배 상승하였으며, 사적이전소득(개인간의 소득 이전)은 2008년 46.5%→2020년 13.9%로 32.6%p가량 감소함

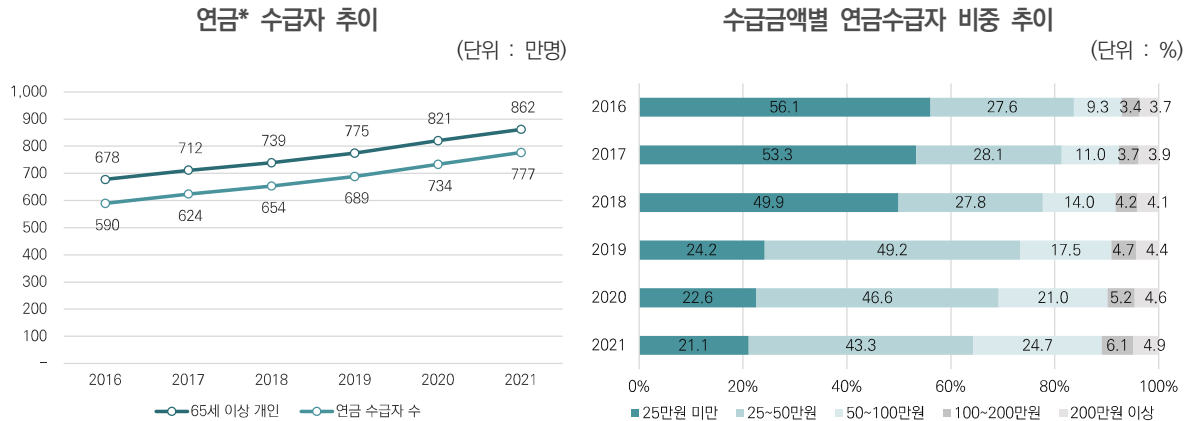
노인의 개인소득 변화('08~'20)

		(단위: 만원)				
구분		'08	'11	'14	'17	'20
전체소득		700	850	959	1,177	1,558
		(단위: %)				
보유율	근로소득	6.5	7.4	12.7	13.3	24.1
	사업소득	11.8	9.5	15.1	13.6	17.2
	재산소득 (금융소득, 임대수입)	6.9 (금융, 부동산 소득)	9.0	11.5	12.2	11.0
	사적 이전소득	46.5	39.8	23.8	22.0	13.9
	공적이전소득*	19.5 (기타공적이전소득)	32.5	35.0	36.9	27.5
	사적연금소득**	0.2 (개인연금소득)	0.3	0.4	0.8	6.3
	기타소득	8.7 (공적연금소득)	1.4	1.3	1.2	0.0

자료 : 통계청 노인실태조사(2008~2020), 65세 이상 남녀

2) 연금

- 연금수급자 비중은 2016년 87.0% 에서 꾸준히 증가하여 2021년 기준 65세 이상 개인 862만명 중 약 90% 이상의 고령인구가 연금수급을 하고 있는 것으로 나타남
- 연금 수급 금액은 2016년 25만원 미만이 56.1%로 가장 많은 비중을 차지하였으나, 점차 줄어들어 2021년 기준 25~50만원, 50~100만원 금액대의 비중이 가장 많은 비중을 차지함

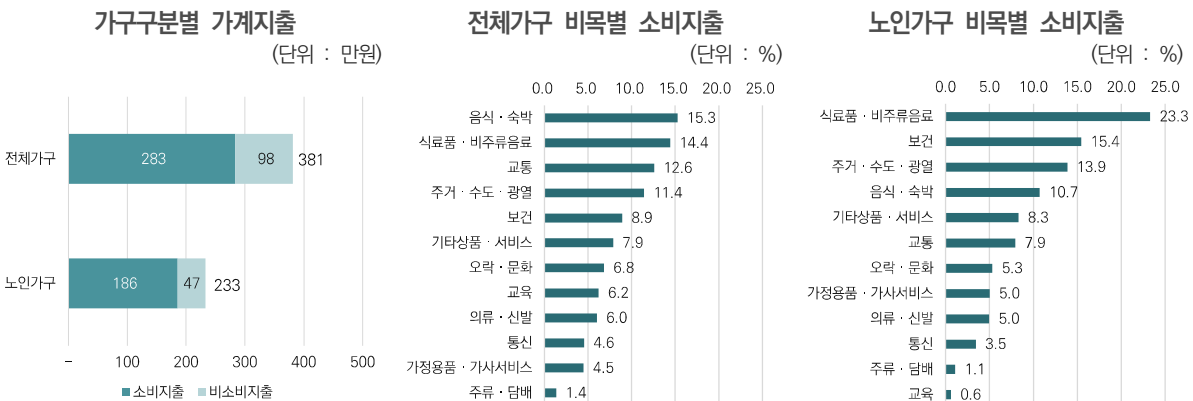


자료 : 통계청 연금통계(총괄)(2021), 65세 이상 개인
*연금구성 : 국민연금, 기초연금, 장애연금, 지역연금(공무원, 군인, 사학, 별정우체국), 퇴직연금, 개인연금, 주택연금, 농지연금

자료 : 통계청 연금통계(총괄)(2021), 65세 이상 개인
*연금구성 : 국민연금, 기초연금, 장애연금, 지역연금(공무원, 군인, 사학, 별정우체국), 퇴직연금, 개인연금, 주택연금, 농지연금

3) 소비지출

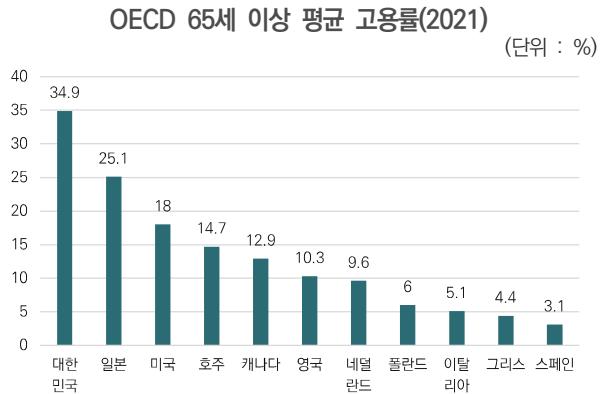
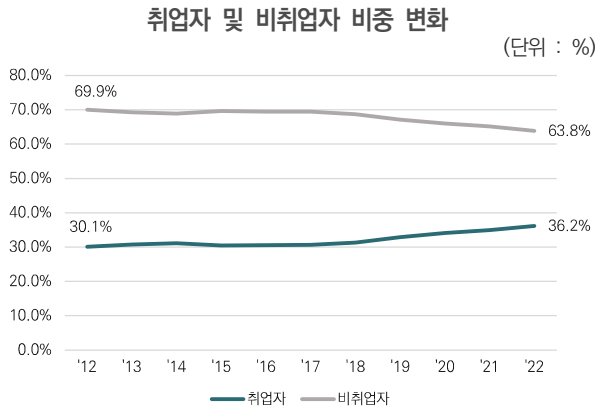
- 2023년 65세 이상 가구의 월평균 소비지출은 약 186만원으로, 노인 외 가구 소비의 65% 수준임
- 노인가구 비목별 소비지출은 식료품, 보건, 주거·수도, 음식·숙박 순으로 큰 비중을 차지하며, 전체가 구 대비 '보건' 비목이 높은 비중, '교통' 비목이 낮은 비중을 차지함



자료 : 통계청 가계동향조사(2023년 4분기), 65세 이상 가구

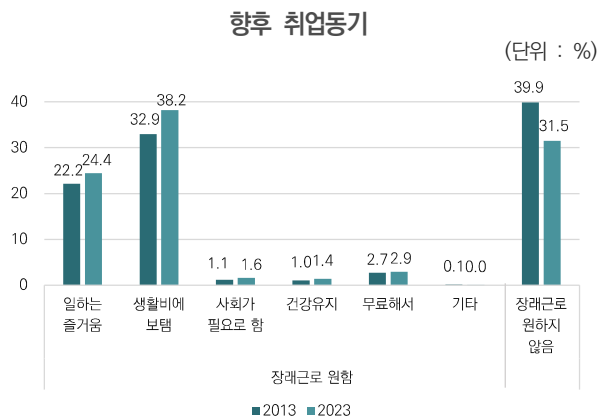
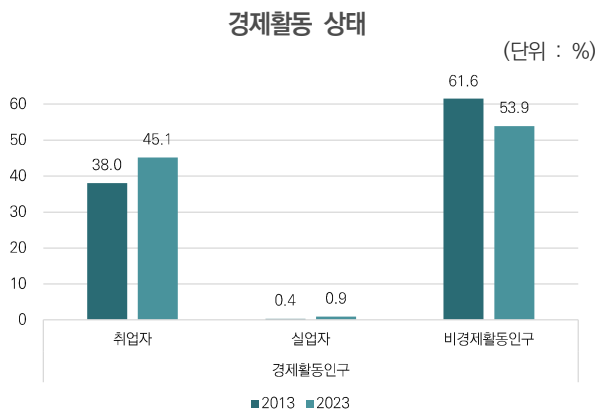
4) 경제활동

- 취업자는 2012년 30.1%에서 '22년 36.2%로 증가함
- 2021년 대한민국 65세 이상 평균 고용률은 34.9%로 OECD 다른 국가에 비해 월등히 높음



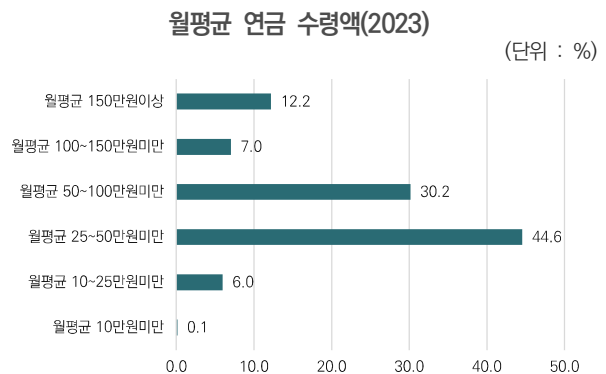
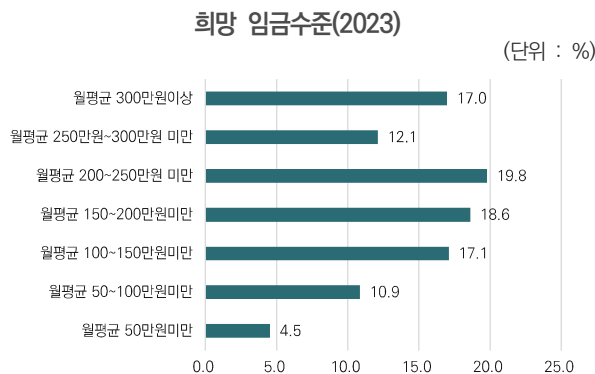
자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

- 2023년 기준, 55~79세의 경제활동 인구는 45.1%로 '13년 대비 증가함
- 향후 취업동기는 '장래근로 원함' 비중이 68.5%로 '13년 대비 8.4%p 상승하였으며, 주된 이유로는 '생활비에 보탬' 항목이 가장 큼



자료 : 통계청 경제활동인구조사(55~79세 인구)

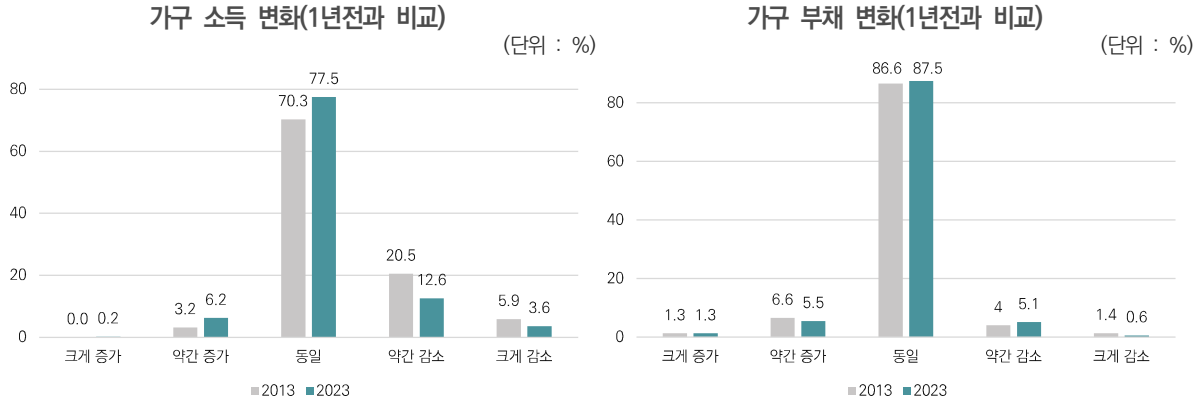
- 55~79세의 희망 임금수준은 200~250만원 미만 항목이 19.8%로 가장 많은 비중을 차지함
- 실제 수령하는 월평균 연금 수령액은 100만원 미만이 80.9%임



자료 : 통계청 경제활동인구조사(55~79세 인구)

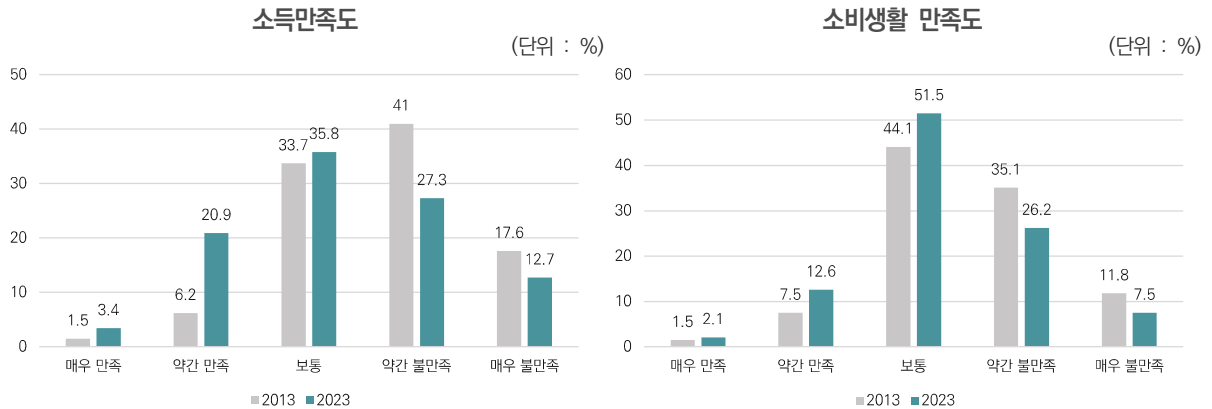
5) 주관적 소득 수준

- 가구소득은 '증가', '동일' 항목이 '12년 대비 증가하였고 '감소' 항목이 감소함
- 가구 부채는 '약간 감소' 항목이 소폭 증가하였고, '약간 증가' 항목이 소폭 감소함



자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

- 소득만족도는 '매우 만족', '약간 만족' 항목이 증가하고, 불만족하는 항목이 감소함
- 소비생활 만족도 또한 '만족' 항목이 증가하고, '불만족' 항목이 감소함



자료 : 통계청 사회조사(65세 이상 남녀)

1.4 고령친화산업과 정부정책 방향

1.4.1 고령친화산업

- 고령친화산업은 2006년에 제정된 고령친화산업진흥법 제2조에 의거하여, 생물학적 노화 및 사회경제적 능력저하를 보이는 고령자를 대상으로, 연구·개발·제조·건축·제공·유통 또는 판매하는 업으로 정의하고 있음

고령친화산업 정의

「고령친화산업진흥법」 제2조(정의) 및 동법 시행령 제2조(정의)	
고령친화 제품	<ul style="list-style-type: none"> · 노인을 주요 수요자로 하는 제품 또는 서비스로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것 가. 노인이 주로 사용하거나 착용하는 용구·용품 또는 의료기기 나. 노인이 주로 거주 또는 이용하는 주택 그 밖의 시설 다. 노인요양 서비스 라. 노인을 위한 금융·자산관리 서비스 마. 노인을 위한 정보기기 및 서비스 바. 노인을 위한 여가·관광·문화 또는 건강지원서비스 사. 노인에게 적합한 농업용품 또는 영농지원서비스 아. 그 밖에 노인을 대상으로 개발되는 제품 또는 서비스로서 대통령령이 정하는 것 <ul style="list-style-type: none"> - 노인을 위한 의약품·화장품 - 노인의 이동에 적합한 교통수단·교통시설 및 그 서비스 - 노인을 위한 식품 및 급식 서비스 - 그 밖에 노인을 대상으로 개발되는 제품 또는 서비스로서 보건복지부장관이 정하여 고시하는 제품 또는 서비스
고령친화 산업	· 고령친화제품 등을 연구·개발·제조·건축·제공·유통 또는 판매하는 업

자료 : 한국보건산업진흥원

- 한국보건산업진흥원에서는 고령친화산업을 9개 부문으로 세분화하였으며, 고령친화 제조업은 용품, 의약품, 의료기기, 식품, 화장품 5개 분야를 관련업으로, 고령친화 서비스업은 요양, 주거, 여가, 금융 4개 분야를 관련업으로 포함함

고령친화산업 분류

		내용
고령친화 제조업	용품	· 개인건강, 의료용품, 주거설비용품, 정보통신기기, 여가용품
	의약품	· 신경계, 대사성, 순환계, 해열진통소염, 안과용, 전립선, 종양치료제
	의료기기	· 치과, 재활, 진단, 치료분야
	식품	· 일반식품, 건강기능식품
	화장품	· 기초제품, 색조제품, 바디제품, 헤어케어류
고령친화 서비스업	요양	· 시설, 재가요양서비스
	주거	· 고령자용주택개조, 실비고령자용 주택
	여가	· 스포츠, 문화, 관광/레저
	금융	· 역모기지연금, 자산관리서비스

자료 : 한국보건산업진흥원, 고령친화산업 유망서비스 도출 및 고령친화서비스 활성화 방안 연구(2023)

- 한국보건산업진흥원에 따르면, '20년 기준 고령친화산업 시장규모는 약 80.3조 원으로 추정되며, 고령친화 제조업이 18.8조 원(23.4%), 고령친화 서비스업은 약 61.5조 원(76.6%) 규모임. 고령친화 서비스업 중 금융서비스업, 요양 서비스, 여가 서비스, 주거 서비스 순으로 시장 규모가 큰 것으로 조사됨

고령친화 제조 및 서비스업 시장규모(2020)

(단위 : 백 만원)

구분	시장규모(백만원)	통계 생산 방법
고령친화산업 전체	80,348,347	-
고령친화 제조업	18,824,241	-
고령친화 용품 제조업	3,626,481	-모집단 확보 후 실태조사 실시
고령친화 의약품 제조업	9,891,585	-세부품목별 고령자 사용량을 기준으로 시장규모 산출
고령친화 의료기기 제조업	184,325	-모 산업 통계에 세부 품목별 고령자 소비 비중을 적용하여 시장 규모 산출
고령친화 식품 제조업	4,136,984	
고령친화 화장품 제조업	984,866	
고령친화 서비스업	61,524,106	-
고령친화 요양 서비스업	9,251,776	-고령자의 장기요양 급여비를 기준으로 시장규모 산출
고령친화 주거 서비스업	147,238	-기관별 입소인원에 1인당 평균입소비용을 적용하여 시장규모 산출
고령친화 여가 서비스업	4,658,180	-모 산업통계에 세부 품목별 고령자 소비 비중을 적용하여 시장 규모 산출
고령친화 금융 서비스업	47,466,912	-고령친화 금융상품의 적립(징수) 금액에 지급금을 제외하여 추정

자료 : 한국보건산업진흥원, 고령친화산업 유망서비스 도출 및 고령친화서비스 활성화 방안 연구(2023)

- 국내 고령친화산업 실질부가가치는 2012년 36조 6,900억 원에서 2020년 71조 7,800억 원으로 성장하였으며, 2030년 143조 6,400억 원으로 성장 할것으로 추정됨
- 고령친화 서비스업 중 미래 부가가치 성장률이 높을 것으로 전망되는 분야는 요양, 금융, 여가, 주거 순으로 나타남

고령친화산업 전망(실질부가가치 기준)

(단위 : 백 억, %)

고령친화산업	2012		2020		2030(e)		연평균증가율		
							'12~'20	'21~'30	
전체	3,669	100%	7,178	100%	14,364	100%	8.7	7.2	
고령친화 제조업	식품	267	7.3%	444	6.2%	560	3.9%	6.6	2.3
	용품	471	12.8%	476	6.6%	520	3.6%	0.1	0.9
	의약품	152	4.2%	508	7.1%	1,164	8.1%	16.3	8.6
	화장품	41	1.1%	79	1.1%	123	0.9%	8.4	4.5
	의료기기	76	2.1%	137	1.9%	223	1.6%	7.7	5.0
고령친화 서비스업	금융	1,009	27.5%	2,023	28.2%	3,346	23.3%	9.1	5.2
	주거	7	0.2%	10	0.2%	10	0.1%	3.6	0.7
	요양	1,513	41.2%	3,306	46.1%	8,142	56.7%	10.3	9.4
	여가	133	3.6%	197	2.7%	277	1.9%	5.0	3.4
전산업 대비 비중	2.4%		3.8%		6.2%		-	-	

자료 : 고령친화산업 혁신 발전방안 연구, 한국보건산업진흥원, 경희대학교(2019.12)

1.4.2 고령친화산업_주거부문 현황

- 2024년 현재 노인 인구 1,000만명 시대가 다가오면서 실버타운과 노인복지주택에 수요가 빠르게 증가하고 있으며, 2024년 2월 정부가 '분양형 실버타운' 재도입을 추진하자 공급을 확대하기 위해 건설사 및 관련 업체들이 협업하여 개발에 힘쓰고 있음

국내 노인 주거관련 기업 현황

기업명	업종	내용
한미글로벌 한미글로벌 D&I	건축사사무소 부동산 개발 업체	· '20년 '더클래식 500과 시니어하우스 개발·운영 업무협약 체결' · '24년 2월 '시니어주택 개발 및 운영'세미나 개최 · '24년 시니어 레지던스 브랜드 '심포니아(SYMPONIA)' 올해 말 준공 후 공급예정
대우건설	건설사	· '백운호수 푸르지오 숲속 아침처럼' 시공 및 시행사로 참여 예정
롯데건설	건설사	· '24년 시니어 레지던스 'VL 르웨스트' 계약률 90% (2월기준) · '24년 '부산 오시리아 VL라우어' 공사중 · 롯데호텔과 그룹 계열사 간 연계를 통해 시너지 확대
케어닥	시니어 서비스	· SK D&D와 '시니어타운 표준 등급 가이드' 개발
신세계프라퍼티	부동산 개발 업체	· '23년 시니어 레지던스 사업 진출 선언 (경기 하남시 개발지 후보 검토 중) · '24년 시니어 레지던스 개발직 채용중
케어닥	시니어 토탈케어 업체	· '24년 해안건축과 MOU를 체결하고 부산·경남 지역 노인 주택 공급 예정 · 코레이트자산운용·롯데호텔·HDC아이앤콘스·선엔지니어링·에스티에스개발·제로투엔·기린종합건설 등과 협업하여 대규모 실버 주거 시설 개발 추진중
건국대학교 미래지식교육원	학교법인	· '09 ~ 도심형 시니어타운 '더 클래식 500' 운영중 · '24년 3월 '헬스케어 실버타운 전문가 과정 1기' 신설
KT	통신업체	· '더 클래식 500'과 협업하여 인공지능, 가상현실(VR), 사물인터넷(IoT) 등 정보통신기술을 이용해 '스마트 시니어타운' 구축

자료 : 각 업체 홈페이지 및 보도자료(2024)

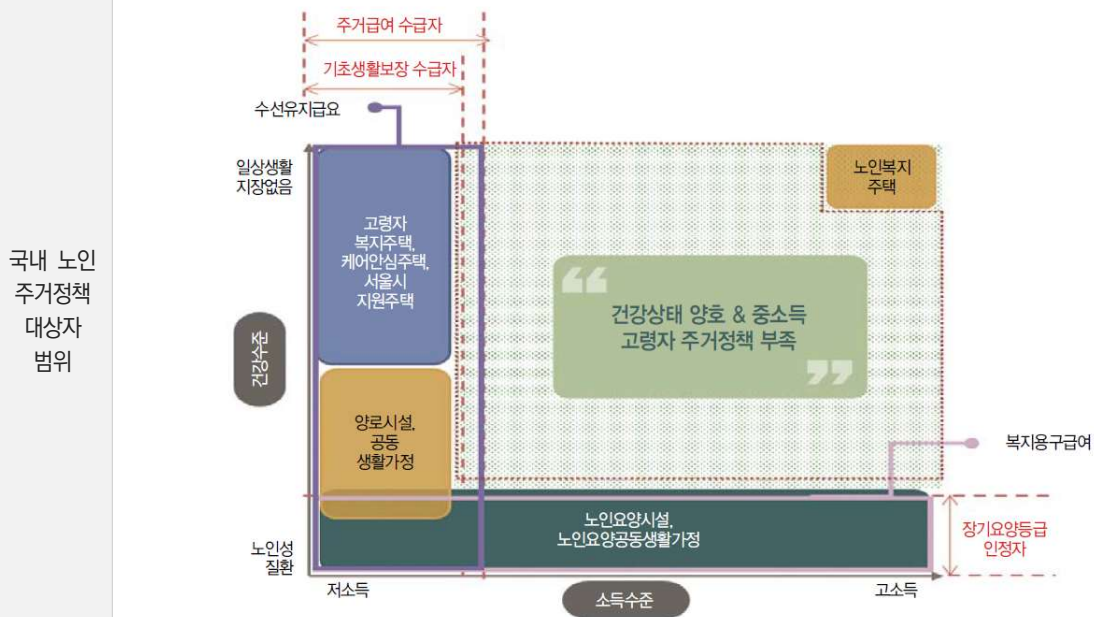
1.4.3 고령친화산업 정부정책

1) 국내 고령자 주거정책

- 고령자 주거복지정책은 주택공급과 주거서비스로 나누어지며, 국토교통부와 보건복지부에서 고령자 주거 공급을 주도함
- 양로시설의 경우 소득수준에 따라 무료/유료/실비로 구분되며, 일상생활이 가능한 상태여야 함. 노인복지주택의 경우, 본인전액부담으로, 단독취사 등 독립주거생활이 가능하여야함

국내 노인 주거 정책

		보건복지부					국토교통부	
구분	노인 요양시설	노인요양 공동생활가정	양로시설	노인 공동생활가정	노인복지 주택	케어안심 주택	고령자 복지주택	공공 임대주택
연령	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상	65세 이상
소득수준	장기요양/생계/ 의료급여 수급자등 차상위층		장기요양/생계/의료급여 수급자등 차상위층 1인당 월평균소득액 이하 소득		제한 없음	지자체별 상이	생계/의료 급여 수급자	일정 수준 이하 소득 무주택자
건강상태	노인성질환으로 인한 장애로 독립적인 일상생활이 불가능하여 요양을 필요로 하는 상태		기본적으로 일상생활에 지장이 없는 노인을 대상으로 함, 약간의 도움이 필요한 경우 입소 가능		단독취사 등 독립된 주거 생활에 지장이 없는 상태	요양, 방문의료 등의 도움 또는 자립생활이 어려워 돌봄 등이 필요한 경우	독립적인 일상생활이 불가능하여 도움을 필요로 하는 경우에 우선순위	독립적인 주거생활이 가능하며 일상 생활에 지장이 없는 상태
시설 및 서비스	공간 형태	입소정원 및 1인당 연면적, 건강관리 및 급식 위생관리 등 전문인력 배치 기준을 충족한 시설		입소정원 및 1인당 연면적을 충족한 시설		공동주택		공동주택
	지원 내용	요양 등의 노인성질환에 대한 서비스, 급식 등의 일상생활에 필요한 서비스		급식 등 일상 서비스	가정 같은 주거환경 급식 등 일상 생활에 필요한 서비스 제공	주거 편의사항 생활지도, 안전관리 등 일상생활 지원	보건 및 의료, 일상생활 지원 등 서비스	건강, 일자리 서비스 주거환경+ IT스마트홈 서비스



자료 : 국토연구원, 「초고령사회 대응을 위한 주거정책 분석 및 제언」 (2022)

2) 고령자 주거정책 상위계획

■ 제4차 저출산·고령사회 기본계획(2021~2025)

- 제4차 저출산·고령사회 기본계획에서는 향후 인구변화에 대한 대응으로 아동, 여성, 노인에 대한 전방적인 정책 기본계획을 수립함
- 고령 주거 관련 계획으로는 고령자 맞춤형 주택 공급 확대, 생활편의를 위한 주택개조 등이 있음

제4차 저출산·고령사회 기본계획

구분	내용		
비전	모든 세대가 함께 행복한 지속 가능 사회		
목표	개인의 삶의 질 향상	성평등하고 공정한 사회	인구변화 대응 사회 혁신
추진전략	-함께 일하고 함께 돌보는 사회 조성 -건강하고 능동적인 고령사회 구축	-모두의 역량이 고루 발휘되는 사회 -인구구조 변화에 대한 적응	
(추진전략2) 건강하고 능동적인 고령사회 구축	<div style="text-align: center;"> <p>전략 건강하고 능동적인 고령사회 구축</p> </div>		

[핵심과제4] 고령친화적 주거환경 조성 (주택 공급 추진과제)

공공 임대주택 공급 확대	<ul style="list-style-type: none"> · 고령자 맞춤형 공공임대주택 공급 확대 -문턱제거·안심센터 설치 등 유니버설 디자인을 적용한 고령자복지주택 및 리모델링 공급('25년 2만호) -고령자복지주택 소득요건 상향 (도시근로자 월평균 소득 50%→70% 확대) · 고령자복지주택 거주 고령자 서비스 연계·제공 -방문의료·건강관리·돌봄서비스(지자체, 보건소, 복지관), 재가요양서비스(국민건강보험공단) 등 연계·제공
주택개조 지원 확대	<ul style="list-style-type: none"> · 현재 살던 집의 맞춤형 주택개조 지원 -고령가구 중 주거급여 수급가구에 대한 주택개보수 지원(수선유지급여 및 편의시설지원금 지원 중) -고령자 건강상태를 반영한 주택개조 지원 방안 마련 · 고령자 주택개조 관련 상담 및 전문기관 연계 추진
고령자 주거모형 개발 및 제도개선	<ul style="list-style-type: none"> · 고령자에게 필요한 복합서비스가 연계·제공되는 '(가칭)고령자 서비스 연계주택' 모형 개발 - (서비스) 전문 인력이 주택에 상주하면서 생활상담, 안부확인, 생활지원 등의 서비스를 제공하고, 돌봄·장기요양, 건강관리, 여가문화, 외출지원 등 필요한 서비스를 지역사회 자원과 연계 - (주택유형) 대도시형(100호내외), 도시근교형(20호내외), 농촌형(5-6호) 등 지역에 따라 다양한 규모와 형태로 추진 가능

자료 : 저출산 고령사회 위원회('20.12.22)

■ 주거종합계획(2023)

- '23년 12월 국토교통부는 연도별 주거종합계획인 '2023 주거종합계획'을 발표함
- 고령 주거 관련 정책으로는 공공임대 및 고령자복지주택 공급, 노후 주택 개선 등의 계획이 포함됨

2023년 주거종합계획

구분	내용
비전	국민의 희망을 키우는 주거정책의 실현
목표	<ul style="list-style-type: none"> · 주택공급 활성화를 통한 내집 마련 기회 지속 확대 · 무주택 서민 임차인의 주거안정 기반 구축 · 공정하고 투명한 부동산 시장질서 확립
중점추진과제	<ul style="list-style-type: none"> · 주택시장 정상화로 국민 부담 해소 · 주택공급 활성화를 통한 주거안정 기반 구축 · 무주택 서민 내집 마련 기회 확대 및 주거비 부담 경감 · 주거 취약계층 등에 대한 주거안전망 강화 · 공동주택 품질 제고 및 안전 관리 강화 · 건전하고 투명한 부동산 시장질서 확립

(중점추진과제4) 주거 취약계층 등에 대한 주거안전망 강화(고령자 관련)

공공임대 공급 및 노후공공임대 개선	<ul style="list-style-type: none"> · 공공임대주택 공급 : '23년 10.7만 호, '24년 11.5만 호 공급 예정 																								
	[2023 공공임대 공급계획]																								
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>건설임대</th> <th>매입임대</th> <th>전세임대</th> <th>합계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>청년층</td> <td>1.47</td> <td>2.15</td> <td>1.82</td> <td>5.44(51%)</td> </tr> <tr> <td>고령자</td> <td>0.63</td> <td>0.20</td> <td>0.3</td> <td>1.13(11%)</td> </tr> <tr> <td>일반</td> <td>1.40</td> <td>1.15</td> <td>1.58</td> <td>4.13(38%)</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>3.5</td> <td>3.5</td> <td>3.7</td> <td>10.7</td> </tr> </tbody> </table>		건설임대	매입임대	전세임대	합계	청년층	1.47	2.15	1.82	5.44(51%)	고령자	0.63	0.20	0.3	1.13(11%)	일반	1.40	1.15	1.58	4.13(38%)	합계	3.5	3.5	3.7
	건설임대	매입임대	전세임대	합계																					
청년층	1.47	2.15	1.82	5.44(51%)																					
고령자	0.63	0.20	0.3	1.13(11%)																					
일반	1.40	1.15	1.58	4.13(38%)																					
합계	3.5	3.5	3.7	10.7																					
<ul style="list-style-type: none"> · 특화주택 공급 : 1인가구 증가, 직주 근접 수요 등에 대응하여 특화 기능을 포함한 주택 공급 																									
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>청년+예술</th> <th>청년+창업</th> <th>고령자+복지</th> <th>장애인+자립지원</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>서울 서초, 아트집</td> <td>서울 서대문, 이글네스트</td> <td>서울 도봉, 해심당</td> <td>서울 은평, 다다름하우스</td> </tr> </tbody> </table>	청년+예술	청년+창업	고령자+복지	장애인+자립지원	서울 서초, 아트집	서울 서대문, 이글네스트	서울 도봉, 해심당	서울 은평, 다다름하우스																
청년+예술	청년+창업	고령자+복지	장애인+자립지원																						
서울 서초, 아트집	서울 서대문, 이글네스트	서울 도봉, 해심당	서울 은평, 다다름하우스																						
	<ul style="list-style-type: none"> · 15년 이상 경과한 영구임대주택을 대상으로 화장실·부엌 개선, 안전·돌봄시설 등 설치 (1만호) - 시각경보기(청각장애인), 높낮이 조절 세면기(지체장애인), 스마트돌봄시설(고령자) 등 																								
주거 취약계층 주거 안전망 확충	<ul style="list-style-type: none"> · 주거약자용 주택 공급 - 무장애 설계로 저층 배치된 '주거약자용 주택'을 공급*하고, 일반 공공임대 거주 희망 시 우선 공급** 배려 * (주거약자법) 국민·영구·행복 등 공공임대 물량의 8%(비수도권 5%)를 의무 공급 ** 국민임대(장애인·노부모 부양 등 20% 내), 통합공공임대(5%), 영구·전세·매입임대(1·2순위) 																								
	<ul style="list-style-type: none"> · 고령자복지주택 공급 - 주거약자용 주택에 고령자 특성을 고려한 돌봄·생활 등 복지서비스가 결합된 고령자복지주택 1천호 공급 																								
	<ul style="list-style-type: none"> · 주거복지사 배치 확대 - 영구임대 내 고령자 등에 대한 돌봄 서비스를 위한 주거복지사 확대 배치('22년 15 → '23년 111, → '24년 148개소, LH·SH 등) 																								

자료 : 국토교통부('23.12.04)

■ 「건강하고 행복한 노후대책」(2024.03)

- '24년 3월 21일 보건복지부는 민생토론회 개최를 통해 노인 인구 급증에 따른 대책으로 노인주거·생활·여가 등의 노후 생활전반을 대상으로 노후대책 정책을 수립함
- 주거부문에서는 실버타운 공급 활성화, 고령자 복지주택 공급확대, 실버스테이 등 새로운 유형의 노인주택을 도입하는 등 공급확대 정책이 주된 내용임

「건강하고 행복한 노후대책」 주거부문 주요내용

구분		내용														
노인주택 활성화	분양형 재도입	· '15년 폐지된 분양형 노인복지주택을 인구감소지역(89개소) 대상으로 재도입('25) - 분양형 제도에서 문제된 불법행위, 부실운영 등을 예방하기 위한 보완방안 등을 마련하여 「노인복지법」 개정 등 추진('24. 下~)														
	실버타운 입주자격 완화	· '60세 이상 누구나' 입소가 가능하도록 입주자격 완화 - 기존의 '독립된 생활이 가능한 자' 요건 폐지														
	실버타운 위탁운영 자격	· 리츠사, 장기요양기관, 호텔·요식업체, 보험사 등 다양한 기관이 신규 진입할 수 있도록 위탁운영 요건개선 - (기존) 노인복지주택사업을 실시한 경험이 있어야만 노인복지주택 위탁운영 가능 (개선) 신규 운영업체 진입을 확대하기 위해 해당 조건 폐지														
	실버타운 주택연금 지급	· 실버타운 입주 시 실거주 예외 사유로 인정해 주택연금을 지속 지급('24~)														
고령자 복지주택	공급확대	· 무주택 노인가구를 위한 고령자복지주택 공급 확대 및 유형 다변화를 통한 도심 공급 [고령자복지주택 공급방식 다변화 방안]														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>공급체계</th> <th>(기존)신축</th> <th>(신규)리모델링</th> <th>(신규)민간제안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>입지특성</td> <td>지역 중심</td> <td>도시 중심</td> <td>도심&지역</td> </tr> <tr> <td>공급방식</td> <td>신규 건설</td> <td>노후임대 리모델링</td> <td>민간 공모 후 신축매입</td> </tr> <tr> <td>공급목표</td> <td>연 1천 호</td> <td>연 1천 호</td> <td>연 1천 호</td> </tr> </tbody> </table>	공급체계	(기존)신축	(신규)리모델링	(신규)민간제안	입지특성	지역 중심	도시 중심	도심&지역	공급방식	신규 건설	노후임대 리모델링	민간 공모 후 신축매입	공급목표	연 1천 호
공급체계	(기존)신축	(신규)리모델링	(신규)민간제안													
입지특성	지역 중심	도시 중심	도심&지역													
공급방식	신규 건설	노후임대 리모델링	민간 공모 후 신축매입													
공급목표	연 1천 호	연 1천 호	연 1천 호													
새로운 유형의 노인주택	실버스테이 신설	· 고령자 특화 시설·서비스를 제공하는 중산층고령가구 대상 기업형 장기임대주택 '실버스테이' 도입 추진('24년 시범사업) - 동작감지기, 단차 제거 등 주거약자용 주택 시설기준, △주민공동시설(놀이터·보육시설 등) 관련 특례 등 맞춤형 적용														
	헬스케어 리츠	· 화성동탄2지구 내 부지를 국내 최초의 '헬스케어 리츠*' 방식으로 공급·개발하고 노인 복지주택 등** 공급('24) - 노인복지주택 부지 구성 : 노인복지시설 55% 이상, 오피스텔 30% 이하, 근린생활·의료·운동시설 등														
	신도시 내 공급지원	· 공공택지개발 시 지자체 수요 등 지역여건을 고려하여, 고령자를 위한 복지주택 및 의료서비스 시설 배치지원														
노인주택 확산기반 강화	추가 지원방안 마련	· 기획재정부·국토교통부·금융위원회 등이 참여하는 관계부처TF를 통해 수요·공급 활성화 방안 추가 마련('24)														
	협업체계 강화	· 건설-서비스 간 체계적 연계를 위해 관계부처간 협업 조직 설치, 인사교류 등 추진('24)														
	주거복지 강화	· 독거노인 거주 비율이 높은 영구임대주택 단지내 주거복지사 배치 확대를 통해 밀착형 주거복지 서비스 제공 - ('23) 111개 단지 → ('24) 130개 단지														

자료 : 「건강하고 행복한 노후대책」 ('24.03.21)

■ 「시니어 레지던스 활성화 방안」(2024.07)

- 고령친화 주거 수요가 증가함에 따라 2024년 7월 22일 보건복지부, 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부, 금융위원회 등 관계부처에서 시니어 레지던스 공급 활성화를 위한 정책을 발표함
- 주요 정책으로는 2015년 이후 공급이 중단되었던 분양형 실버타운을 새롭게 도입, 토지·건물 사용권만을 통해 레지던스 설립 허용, 민간사업자의 공급활성화를 위한 제도 개선 등이 포함됨

「시니어 레지던스 활성화 방안」 주거부문 주요내용

구분	내용	추진시기
시니어 레지던스 공급 확대	· 토지·건물 사용권을 통한 설립 허용 - 토지 및 건물의 소유권 또는 사용권 확보시 실버타운 설립·운영이 가능하도록 규정 개정 - 토지·건물 사용권을 기반으로 서비스만을 제공하는 전문 사업자 육성 근거 마련	'24.上
	· 분양형 실버타운 도입 - 임대형을 일정비율 포함한 분양형 실버타운을 인구감소지역에 89개소 도입	'24.下
	· 부지확보 규제 완화 및 지원 - 도심내 유휴시설(대학, 폐교, 숙박시설, 오피스텔 등)을 용도변경·용적률 완화 유도 - 도심내 유휴 국유지(군부대 이전 부지, 노후 공공청사 등)들을 발굴·개발하여 민간에 임대	'24.下
	· 민간사업자 자금조달 지원 - 프로젝트 리츠를 도입하여 레지던스 개발 촉진, 지방세 감면 혜택 적용 - 실버타운 설치요건 및 위탁운영사 요건 개선	'24.下
	· 투자위험 부담 완화 - 시니어 레지던스 조성에 주택도시기금 지원 검토 - 시니어 레지던스 건설자금에 대한 보증 지원 검토	'25.上
	· 실버스테이 도입 - 공공택지내 민간임대용지 일부를 민간건설사에 제공하는 실버스테이 사업 시행 - 60세 이상 유주택 고령층까지 입주대상 확대	'24.下
공공부문 공급확대	· 저소득층 고령자복지주택 공급확대 - 노후 임대주택 리모델링 및 매입임대를 통해 고령자 복지주택 연간 3천호 공급 - 중산층 노인가구(기준 중위소득 150% 이하) 입주기회 확대	'24.下
수요자 맞춤형 지원 확대	· 표준 계약서 마련, 시니어 레지던스 정보공개, 품질인증제 도입 등 수요자 선택권 강화 · 주택금융공사 입주보증금 지원 확대 검토 · 요양서비스 제공 기반 마련 및 자립주거-생활보조주거-요양주거 연속 보호체계 구축 · 저소득 고령층 자가주택 수리비 지원 확대, 노인 맞춤형돌봄서비스 대상 확대	'24.下
관리·지원체계 구축	· 시니어 레지던스 활성화 TF를 구성하여 관련법·규제 정비, 추가대책 마련 추진 · 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정	'24.下

자료 : 「시니어 레지던스 활성화 방안」 ('24.07.23)

3) 고령자 주거정책 비전 및 전략

- 향후 고령자 주거정책 전략에는 대상자의 건강, 소득, 주거특성을 복합적으로 고려하여 공급중심이 아닌 수요자 맞춤형 정책, 공간뿐만이 아닌 서비스를 결합한 주거 플랫폼으로 도약하는데 목적이 있음

고령자 주거정책 비전과 전략

구분	내용										
비전	· 살고 싶은 곳에서 편안하게 나이들기를 지원하는 주거정책										
목표	· 삶의 질 향상 포용적 주거정책 미래사회 대응										
추진영역		영역	<table border="1"> <thead> <tr> <th>IN-place (기존 거주지 활용)</th> <th>NEW-place (새로운 주거지 제공)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>· 리모델링 강화 · 개조지원 전폭 확대</td> <td>· 공공임대/노인테마형 매입 · 노인지원주택</td> </tr> <tr> <td>· 주거급여 강화 · 대상자 확대</td> <td>· 부담가능한 주거비 책정</td> </tr> <tr> <td>· 서비스 연계 · 일상생활 지원하는 찾아가는 서비스</td> <td>· 서비스 연계 주택 · CCRC¹⁰⁾</td> </tr> </tbody> </table>	IN-place (기존 거주지 활용)	NEW-place (새로운 주거지 제공)	· 리모델링 강화 · 개조지원 전폭 확대	· 공공임대/노인테마형 매입 · 노인지원주택	· 주거급여 강화 · 대상자 확대	· 부담가능한 주거비 책정	· 서비스 연계 · 일상생활 지원하는 찾아가는 서비스	· 서비스 연계 주택 · CCRC ¹⁰⁾
	IN-place (기존 거주지 활용)	NEW-place (새로운 주거지 제공)									
	· 리모델링 강화 · 개조지원 전폭 확대	· 공공임대/노인테마형 매입 · 노인지원주택									
	· 주거급여 강화 · 대상자 확대	· 부담가능한 주거비 책정									
· 서비스 연계 · 일상생활 지원하는 찾아가는 서비스	· 서비스 연계 주택 · CCRC ¹⁰⁾										
	물리적 편안을 보장하는 주거										
	경제적 편안을 지원하는 주거										
	신체적 편안을 지원하는 주거										
추진체계	<ul style="list-style-type: none"> · 법률 재개정 : 부처 간 협력 기반 마련 · 거버넌스 : 국토교통부&보건복지부 협업, 민간&지역&정부 협력 · 정책실현 : 주거서비스 강화, 국가 재정 지속가능성 확보 										
고려사항		AS-IS	TO-BE								
	· 소득&점유형태만 고려 · 공급 중심 주거정책 · 물리적 주거공간 제공		· 소득&점유형태&건강 고려 · 수요자 맞춤형 주거정책 · 서비스 결합을 통한 주거 플랫폼								

자료 : 국토연구원, 초고령사회 주거정책의 방향모색 (22.11)

10) Continuing Care Retirement Communities의 약자로서 미국의 고령자주거협회, 미국건강관리협회, 국립노령화연구소 등에서 규정한 고령자주택 분류유형의 하나로 일단의 넓은 지역에 노인(은퇴자)들을 위한 독립적인 단지를 조성하고, 의료시설을 같이 개발하여 간호서비스와, 레크레이션 활동 프로그램이 혼합된 유료 실버타운을 일컫음

1.4.4 해외 고령자 주거정책

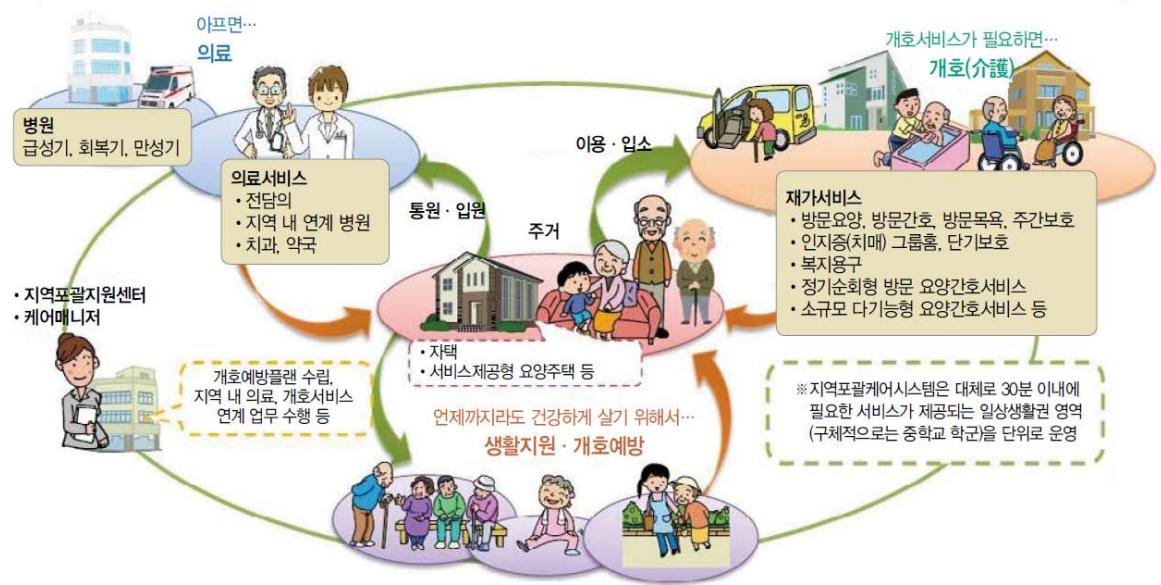
1) 일본의 노인주거정책, 서비스제공형 고령자주택

- 일본 정부는 2001년에 ‘노인의 주거안전 확보에 관한 법률(이하 노인주거법)’을 제정하면서 돌봄이 필요한 상태가 되어도 요양시설 입소보다는 지역사회 거주를 지원하기 위한 정책을 추진함

■ 일본의 지역포괄케어 시스템

- 일본의 지역포괄케어시스템은 노인이 지역에서 가능한 한 오랫동안 생활할 수 있도록 주거·의료·개호(‘간병’을 의미하는 일본식 용어)·생활지원을 연계하여 포괄적으로 제공하는 시스템으로 정의됨
- 지역포괄케어 시스템은 주거지원(거주방식 다양화), 생활지원·복지서비스, 의료·간호, 개호·재활, 보건·예방의 5가지 요소를 적절히 구성하고, 각각의 연계체계를 구축하여 지역 내 이용자 및 그 가족의 지역생활을 지원하는 것이 목적임

일본의 지역포괄케어시스템 운영체제도

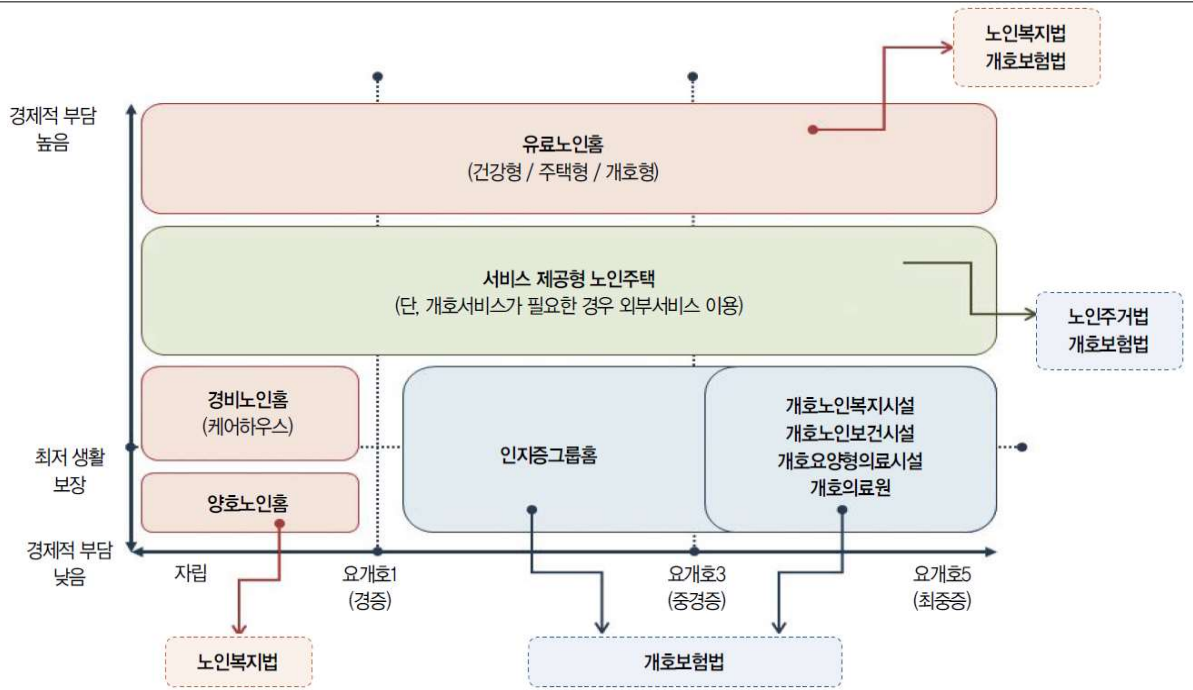


자료 : 국토연구원, 초고령사회 주거정책의 방향모색 (22.11)

■ 일본 노인주거유형

- 일본의 노인주거유형은 입소시설에서 개호서비스를 제공하는 개호시설(개호노인복지시설, 개호노인 보건의료시설, 개호요양형의료시설, 개호의료원), 자립상태의 노인에게 일부 생활지원 및 안부 확인 등의 서비스만을 제공하는 경비노인홈, 양호노인홈 등이 있고, 자립상태와 중증상태인 자가 모두 이용할 수 있으며 선택적으로 개호서비스를 이용할 수 있는 서비스제공형 고령자주택, 유료노인홈의 형태가 있음
- 각 주거유형은 노인복지법, 개호보험법, 노인주거법의 법적 기준에 근거하여 운영되고 있음

일본의 노인주거유형 체계도



자료 : 국토연구원, 초고령사회 주거정책의 방향모색 (22.11)

■ 서비스 제공형 고령자주택

- 서비스 제공형 고령자주택은 독거노인세대에 초점을 맞춰 기존의 노인주택과는 대상자, 주거 면적이나 배리어 프리(barrier free, 무장애) 구조 등의 하드웨어 측면, 생활지원서비스의 소프트웨어 측면, 일시금 유무나 반환 등의 계약 면에서 기준이 엄격화 되어있음
- 하드웨어 측면으로는 1호당 면적은 25㎡ 이상(식당이나 욕실 등을 공동공간으로 갖추고 있는 경우에는 18㎡ 이상도 가능), 배리어 프리 구조는 필수 요건이고, 적어도 안부확인 및 생활지원서비스를 제공하는 것이 기본임

일본 서비스 제공형 고령자주택



자료 : 국토연구원, 초고령사회 주거정책의 방향모색 (22.11)

■ 유료노인홈 VS 서비스제공형 고령자주택

- 서비스제공형 고령자주택과 유료노인홈은 자립상태와 중증상태인 자가 모두 이용할 수 있으며 선택적으로 개호서비스를 이용할 수 있음

유료노인홈, 서비스제공형 고령자 주택 기본개요

고령친화 주거공간	+	생활지원서비스	+	장기요양, 의료서비스
베리어프리, 엘리베이터 등 고령친화 설계		안부확인, 생활지원상담, 식사제공, 가사지원 등		간병·의료·임종서비스

- 유료노인홈은 노인이 살기 좋게 구성된 주택에서 식사, 세탁, 청소 등의 가사와 건강관리 중 1가지 이상의 서비스를 받을 수 있으며, 개호서비스의 정도에 따라 종류가 구분됨
- 서비스제공형 고령자주택은 2011년 4월 ‘고령자주거지원법’ 개정으로 생활지원서비스가 제공되는 주택 형태로 신설됨
 - 보증금, 월세, 서비스이용료에 한정하여 비용을 받을 수 있음

유료노인홈 VS 서비스제공형 고령자주택

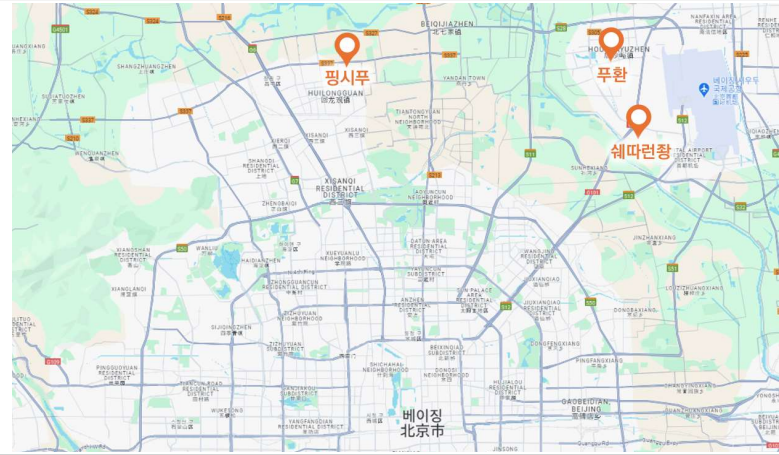
구분	유료노인홈	서비스제공형 고령자주택
근거법 (소관부서)	노인복지법 (후생노동성)	고령자 주거안정 확보에 관한 법률 (국토교통성)
설치 개시	1950년대 일부 존재, 70년대부터 다양화	2011년 법 시행 이후
입주공간	1인실 또는 부부	1인실 또는 부부
객실 기준	주거공간 개인실 13㎡ 이상	주거공간 개인실 25㎡ 이상
제공 서비스	· 아래 중 1가지 이상 제공 - 식사 제공 - 목욕, 배설 또는 식사 개호 - 세탁, 청소 등의 가사 - 건강관리	· 아래 2가지 필수 제공 - 안부확인 서비스 - 생활상담 서비스
종류	· 개호형 유료노인홈 : 개호가 필요한 경우 개호 직원에 의한 개호 서비스가 제공 · 주택형 유료노인홈 : 개호가 필요한 경우 외부의 개호 서비스 사업자와 별도의 계약으로 서비스 제공 · 건강형 유료노인홈 : 개호서비스가 필요없는 경우	· 식사 등 추가 서비스 제공시 유료노인홈 취급

자료 : 국토연구원, 일본의 노인주거정책과 서비스제공형 고령자주택 (‘22.11)

2) 해외 고령자 주거정책

- 해외 각 국에서도 고령화의 진행 속도에 따라 각종 고령자 주거 정책을 시행하고 있음
- 각 국가별 부동산 정책, 고령화 진행 속도에 따라 주택을 공급하는 방향은 상이하나, 공통적인 목적은 'Aging in Place'와 '공동체 형성'으로 구분할 수 있음

해외 고령자 주거정책

국가	대표 사례	내용		
스페인	협동주택 유형의 '코하빗타제'	· 사용되지 않는 공유지의 지상권을 협동 조합에 양도하여 주택을 건설하고, 조합원들이 입주하여 초기 비용을 부담하고 월세를 지불함		
영국	노인 주거 대처방안 'New Almshouse Movement'	· 'New Almshouse Movement'는 큰 저택의 안쪽 마당에 독립적인 집들을 여럿 지어 저렴한 월세에 가난한 이들에게 보금자리를 제공하던 형태임 - 노인들이 공동체 주택에서 함께 거주하며 사회활동을 하며 삶의 질을 향상시키도록 함 · 영국의 향후 정책 방향은 '노년층의 공동체 주거'와 '노인인구의 특성에 맞춘 집의 크기와 구조 변경'에 초점을 두고 있음		
중국	베이징 '전 연령 친화 주택 프로젝트'	· 베이징시는 창핑구 핑시푸(平西府), 순이구 푸환(福环), 순이구 쉐따련장(薛大人庄) 등 3곳을 '전 연령 친화 주택 프로젝트 시범지역'으로 지정함 · 3곳의 시범지역을 통해 공급되는 주택 수는 약 3,000세대임		
		<table border="1"> <tr> <td>노인가구 '전 연령 친화 주택' 구입 장려정책</td> <td> - 계약금(首付比例)을 주택 가격의 35%로 낮출 수 있음 *(시범지역의 140㎡ 이하 '보통 주택'의 경우 35%, '비 보통 주택'의 경우 40%를 적용함) - 자녀와 공동명의로 대출(接力贷) 신청 가능 *대출 연한을 30년까지 연장할 수 있음 - 우대 대출 금리 적용 </td> </tr> <tr> <td>정책대상</td> <td> - 노인가구(만 60세 이상) - 전 연령 친화 주택이 있는 지역으로 후커우(户口)를 이전 - 무주택자 - 현재 신청을 완료했거나, 심사 진행 중인 대출 없음 </td> </tr> </table>	노인가구 '전 연령 친화 주택' 구입 장려정책	- 계약금(首付比例)을 주택 가격의 35%로 낮출 수 있음 *(시범지역의 140㎡ 이하 '보통 주택'의 경우 35%, '비 보통 주택'의 경우 40%를 적용함) - 자녀와 공동명의로 대출(接力贷) 신청 가능 *대출 연한을 30년까지 연장할 수 있음 - 우대 대출 금리 적용
노인가구 '전 연령 친화 주택' 구입 장려정책	- 계약금(首付比例)을 주택 가격의 35%로 낮출 수 있음 *(시범지역의 140㎡ 이하 '보통 주택'의 경우 35%, '비 보통 주택'의 경우 40%를 적용함) - 자녀와 공동명의로 대출(接力贷) 신청 가능 *대출 연한을 30년까지 연장할 수 있음 - 우대 대출 금리 적용			
정책대상	- 노인가구(만 60세 이상) - 전 연령 친화 주택이 있는 지역으로 후커우(户口)를 이전 - 무주택자 - 현재 신청을 완료했거나, 심사 진행 중인 대출 없음			
				
프랑스	주택 개조 지원	· 노인들이 본인 집에 계속 살고 싶은 경우, 주택 개조를 지원함 - 덧창 전기버튼 장치, 야간 조명 장치, 이탈리아식 샤워부스, 샤워부스 의자설치, 화장실 높은변기, 계단 미끄럼방지, 복도 조명 설비 등 - 프랑스 국립주거청, 퇴직연금공단, 각 지자체에서 지원하고 있음		

자료 : 국토연구원, 초고령사회 주거정책의 방향모색 (22.11)

2. 노인주거복지시설 현황

2.1 국내 노인주거복지시설 법적 정의

2.1.1 시설 종류

- 노인복지법에 따른 노인주거복지시설은 양로시설과 노인복지주택, 노인의료복지시설은 노인요양시설이 있음
- 노인주거복지시설 중 노인공동생활가정, 노인의료복지시설 중 노인요양공동생활가정은 입소정원이 9명 이하이므로 분석대상에서 제외. 노인요양시설은 정부의 요양등급 심사에 의해 일정 등급 이상의 노인성 질환을 가지고 있는 자만 입소가 가능하므로 분석대상에서 제외함

분석대상 노인주거복지시설의 법적 정의

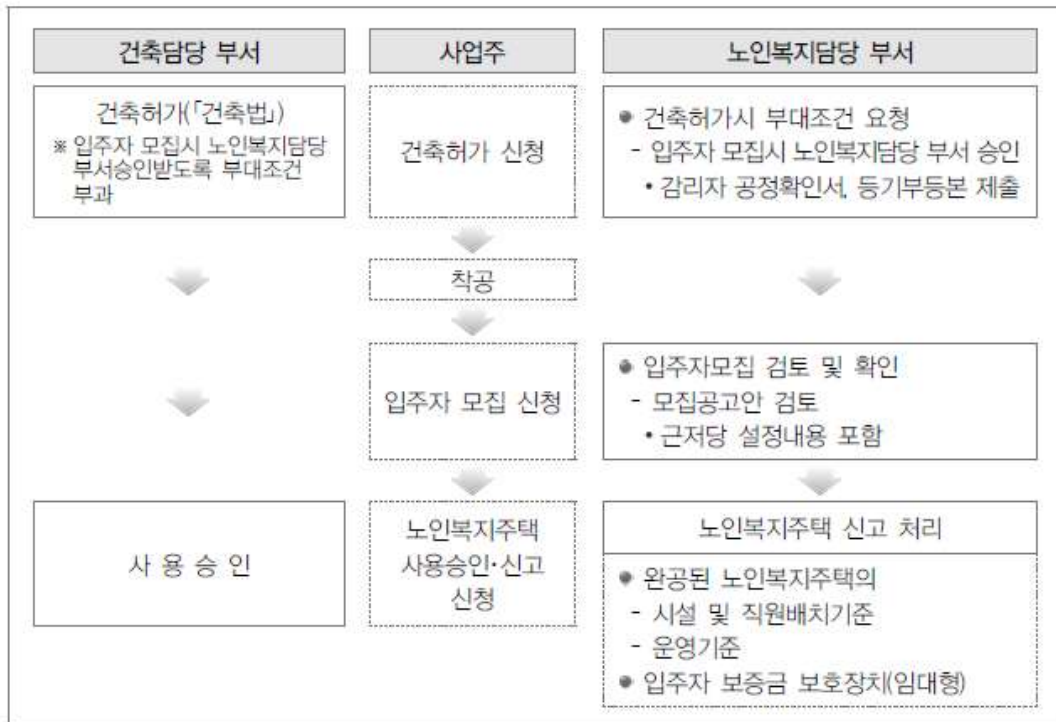
종류	노인주거복지시설		노인의료복지시설	
	양로시설	노인복지주택	노인요양시설	
입소 대상자	일상생활에 지장이 없는 분 중, 아래 항목 하나에 해당하는 분 가) 실비보호대상자 나) 생계급여 수급자 다) 65세 이상 의료급여 수급자 라) 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상인 자 마) 60세 이상인 자 (입소자로부터 입소 비용 전부를 수납하여 운영할 경우)	단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상인 자	아래 항목 하나에 해당하는 노인성 질환 등으로 요양을 필요로 하는 분 가) 장기요양급여수급자 나) 생계급여 수급자 다) 65세 이상 의료급여 수급자 라) 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상인 자 마) 60세 이상인 자 (입소자로부터 입소 비용 전부를 수납하여 운영할 경우)	
배우자 및 손·자녀	입소대상자의 배우자는 65세 미만, (마의 경우 60세 미만)인 경우에도 입소 가능	입소대상자의 60세 미만인 배우자, 부양을 책임지고 있는 19세 미만 자녀·손자녀도 동반 입소 가능	입소대상자의 배우자는 65세 미만, (마의 경우 60세 미만)인 경우에도 입소 가능	
시설 규모	입소정원 10명 이상 (입소정원 1명당 연면적 15.9㎡ 이상의 공간 확보 필요)	30세대 이상	입소정원 10명 이상, 차매전담실을 두는 경우 차매전담실 1실당 정원을 16명 이하로 계산 (입소정원 1명당 연면적 23.6㎡ 이상의 공간 확보 필요)	
입소 정원 50인 시 직원 요건	시설장	1명	1명	1명
	사무국장	1명	-	1명
	사회복지사	1명	1명	1명
	의사	1명 이상	-	1명 이상
	간호사	1명	-	2명
	물리치료사	-	-	1명
	요양보호사	4명	-	21명
	사무원	-	-	1명
	영양사	1명	-	1명
	조리원	2명	-	2명
	위생원	1명	-	1명
	관리인	-	1명	1명
	최소 인력	13명	3명	34명

2.1.2 노인주거복지시설 공급

노인주거복지시설 법적 정의

시설	양로시설(유료)	노인복지주택
목적	<ul style="list-style-type: none"> · 일반노인을 대상으로 급식, 주거의 편의 등을 제공할 목적으로 민간사업자가 동 시설을 설치하고, 운영비는 입소노인의 본인부담으로 조달하여 운영하는 노인주거복지시설임 - 양로시설(유료)은 입소노인에게 급식, 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 각종 편의를 제공하여 노후에 편안하고 안정된 생활을 도모 	<ul style="list-style-type: none"> · 노인을 대상으로 급식, 주거의 편의 등을 제공할 목적으로 민간 사업자가 전액 자부담으로 동 시설을 설치하고, 운영비는 입소노인의 본인부담으로 조달하여 운영하는 노인주거복지시설임 - 노인복지주택은 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 <u>지장이 없는 60세 이상의 노인 및 구성원</u>에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활 지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 각종 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설
용도	<ul style="list-style-type: none"> · 사회복지시설, 노유자시설 - 「사회복지사업법」 제2조 사회복지시설 - 「건축법」 상 용도는 노유자시설 	<ul style="list-style-type: none"> · 사회복지시설, 노유자시설 - 「사회복지사업법」 제2조 사회복지시설 - 「건축법」 상 용도는 노유자시설
적용법규	<ul style="list-style-type: none"> · 「노인복지법」 「건축법」(건축관련 규정), · 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」 	<ul style="list-style-type: none"> · 「노인복지법」 「건축법」(건축관련 규정), · 「건축물의 분양에 관한 법률」(분양형의 경우) · 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진보장에 관한 법률」등
건축 허가권자	· 시장·군수·구청장(건축담당부서)	

[노인복지주택 처리절차]



자료 : 보건복지부, 2023년 노인보건복지사업안내

2.1.3 노인주거복지시설 설치 및 운영 기준

노인주거복지시설 설치·운영 기준

시설	양로시설(유료)	노인복지주택
입소대상자	· 60세 이상의 자, 입소대상자의 배우자는 60세 미만인 때에도 입소가능	
입소절차	· 입소는 당사자간의 계약에 의함 - 입소대상자가 계약을 체결할 수 없는 부득이한 사유가 있다고 시장·군수·구청장이 인정하는 때에는 입소대상자의 배우자 또는 부양의무자가 계약당사자가 될 수 있음	· 입소는 당사자간의 임대 또는 분양계약에 의함
시설규모	· 입소정원 10명 이상 - 입소정원 1명당 연면적 15.9㎡ 이상의 공간 확보 필요	· 30세대 이상
시설의 구조 및 설비	· 복도·화장실·거실 등 입소자가 통상 이용하는 설비는 휠체어 등의 이동이 가능한 공간을 확보하여야 하며, 문턱제거, 손잡이시설 부착, 바닥 미끄럼방지 등 노인의 활동에 편리한 구조로 건설 · 스포츠·레크리에이션 시설 등 적절한 문화·체육부대시설을 설치하도록 하되, 지역 사회와 유대감 증진을 위해 입소자가 이용하는데 지장을 주지 아니하는 범위 안에서 외부에 개방하여 운영 가능	
시설 및 설비기준	· 침실, 사무실, 요양보호사 및 자원봉사자실, 의료 및 간호사실, 체력단련실 및 프로그램실, 식당 및 조리실, 비상재해대비시설, 화장실, 세면장 및 목욕실, 세탁장 및 세탁물건조장	· 침실, 관리실(사무실·숙직실 포함), 식당 및 조리실, 체력단련실 및 프로그램실, 의료 및 간호사실, 식료품점 또는 매점, 비상재해대비시설, 경보장치
직원 배치기준	· 시설장, 사무국장, 사회복지사, 의사 또는 촉탁의사, 사무원, 영양사, 조리원 2명, 관리인 각각 1명 · 간호사 또는 간호조무사, 요양보호사	· 시설장, 사회복지사, 관리인 각 1명
정부지원	· 양로시설(유료) 및 노인복지주택에 대한 별도의 정부 지원은 없음 - 다만, 양로시설(유료) 건축물의 용도상 사회복지시설로 분류되어 국토·도시계획상 용도지역에 따른 입지제한이 적어 부지확보가 용이	· 노인복지주택에 대한 별도의 정부지원은 없음
대표사례	 <p>더클래식500</p> <p>- 위치 : 서울특별시 광진구 자양동 227-342 - 준공년도 : 2009.04 - 단지규모 : 380실</p>	 <p>스프링카운티자이</p> <p>- 위치 : 용인시 기흥구 중동 1147 - 준공년도 : 2019.10 - 단지규모 : 1,345세대</p>

자료 : 보건복지부, 2023년 노인보건의복지사업안내

- 노인복지주택을 설치·운영하려는 자는 각 지자체 장에게 신고하여야 하며, 설치자는 토지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하여야 함

노인주거복지시설 설치요건

시설	양로시설	노인복지주택
설치자	① 국가 또는 지방자치단체는 노인주거복지시설을 설치할 수 있음 ② '①'에 해당하지 않는 자가 설치할 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고하여야 함	
교육 요건	· 시설을 설치·운영하는 자와 그 종사자는 대면·인터넷 교육을 통해 4시간 이상의 인권 교육을 받아야 함	
기본 요건	· 설치자는 시설을 설치할 토지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하여야 함 · 시설 설치목적 외의 목적에 의한 저당권을 해당 토지 및 건물에 설정하여서는 아니 됨 · 시설 설치목적에 의한 저당권을 설정하는 경우에도 저당권의 피담보채권액과 입소보증금의 합이 건설원가의 80% 이하여야 함	
	· 입소자로부터 입소비용 전부를 수납해 운영하는 시설을 타인 소유의 토지, 건물을 사용해 설치할 경우 1) 임대차 계약, 지상권 설정계약 등 사용계약의 양 당사자는 법인일 것 2) 토지 또는 건물에 대한 등기 등 법적 대항요건을 갖출 것 3) 사용계약서에는 다음의 내용이 반드시 포함되어야 함 - 토지 또는 건물의 사용목적이 시설의 설치, 운영을 위한 것이라는 취지의 내용 - 계약기간의 연장을 위한 자동갱신조항 - 무단양도 및 전대의 금지조항 - 장기간에 걸친 임차료 등의 인상방법(무상일 경우 제외) - 토지 또는 건물에 대한 사용권자의 우선 취득권에 관한 내용	

자료 : 보건복지부, 2023년 노인보건의복지사업안내

2.1.4 노인복지주택 공급자 혜택

- 노인복지주택은 노유자 시설로 자연녹지지역 등 가격이 낮은 부지에 지을 수 있음
- 노인복지주택을 짓기 위해 취득한 부동산에 대해 취득세, 재산세 등이 감면됨

노인복지주택 공급자 혜택

구분	내용
학교용지 확보 등에 관한 특례법	· 학교용지 부담금 면제 · 세대당 주차대수 기준이 기존 1대(세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우 0.7대) 이상에서 0.3대(세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우 0.2대) 이상이 되도록 완화됨
주택건설기준 등에 관한 규정	· 관리사무소, 가스공급시설, 유치원, 주민공동시설 등 설치규정 적용 배제
노인복지법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	· 양로시설, 노인복지주택은 노유자 시설로서 자연녹지지역 등에 건축할 수 있음
지방세특례제한법	· 노인복지시설로 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 지방세를 다음과 같이 2026년 12월 31일까지 감면함 - 무료노인복지시설: 취득세 면제, 재산세 50% 경감 - 유료노인복지시설: 취득세 25% 경감, 재산세 25% 경감
노인복지법	· '국가 또는 지방자치단체는 노인주거용 시설의 공급자에 대해 적절한 지원을 할 수 있다.' 라고 표기되어 있을 뿐 자세한 내용은 없음

자료 : 보건복지부, 2023년 노인보건의복지사업안내

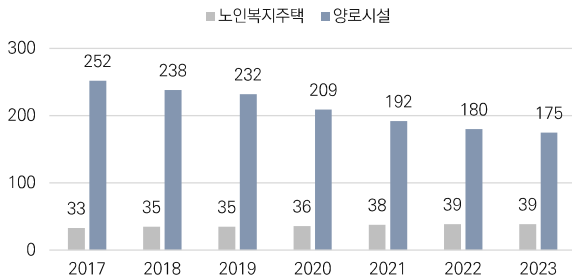
2.2 노인주거복지시설 시장 현황

2.2.1 공급 현황

- 2023년 기준, 전국 양로시설은 175개소, 노인복지주택은 39개소임
- 양로시설은 연평균 5.9%씩 감소하지만, 노인복지주택은 연평균 2.9%씩 증가함
- 최근 5년('19~'23년)간 공급된 노인주거복지시설은 23개소로 양로시설 16개소, 노인복지주택 7개소임

노인주거복지시설 재고 추이

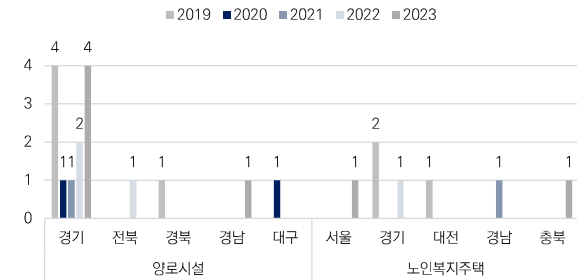
(단위 : 개소)



자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

최근 5년 노인주거복지시설 공급현황

(단위 : 개소)



자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

- 양로시설의 경우 50인 및 50~100인 미만 규모 시설 비중이 높으며, 노인복지주택은 100~200세대 및 200~500세대 비중이 높음
- 정원 200명 이상 양로시설 : 미리내실버타운(경기 안성, 216명), 더 클래식 500(서울 광진, 380명)
- 100세대 이상 노인복지주택 31개 중, 21개가 수도권(서울, 경기, 인천)에 위치함

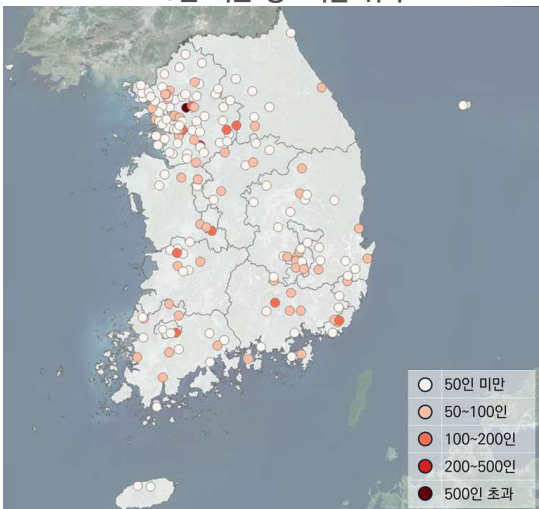
노인주거복지시설 규모별 현황

구분	50미만	50~100	100~200	200~500	500초과	총합계
양로시설(인)	85 48.6%	77 44.0%	11 6.3%	1 0.6%	1 0.6%	175 100.0%
노인복지주택(세대)	4 10.3%	4 10.3%	15 38.5%	12 30.8%	4 10.3%	40 100.0%

자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

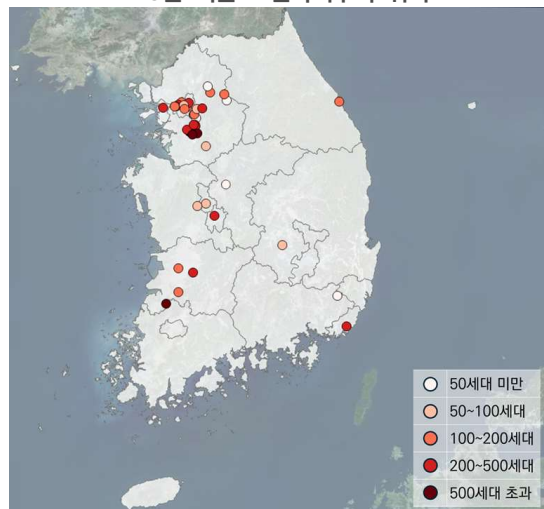
- '23년 기준 노인복지주택은 대구, 광주, 울산, 전남, 경남, 제주를 제외한 11개 시도에 위치함

'23년 기준 양로시설 위치



자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

'23년 기준 노인복지주택 위치

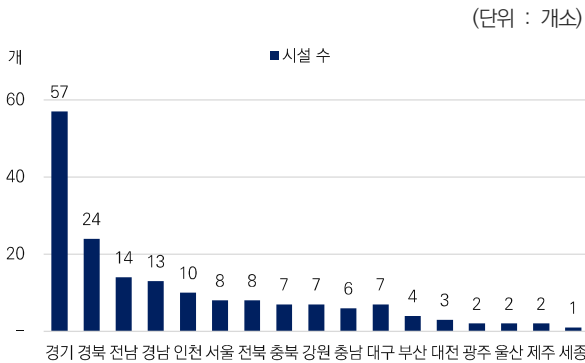


자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

1) 양로시설

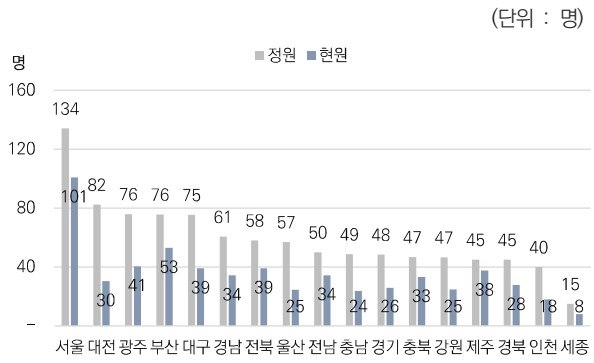
- 양로시설은 전국 175개소가 있으며, 경기, 경북, 전남, 경남, 인천, 서울 순으로 많음
- 양로시설 175개 중 32.6%(57개)가 경기도에 집중되어 있으며 전국 입소율*의 평균은 59.8%임
- * 입소율 = 지역별 평균 입소 현원/지역별 평균 입소 정원
- 수도권은 서울(82.1%), 경기(51.0%), 인천(46.3%) 순으로 입소율이 높으며, 수도권 외 지역 입소율은 제주(83.3%), 부산(73.3%), 전북(71.0%) 순으로 높음
- *제주는 2023년 기준 양로시설이 총 2개이며, 양로시설 노인복지주택 정원 1명당 60세 이상 인구가 17개 시도 중 세 번째로 많음

지역별 양로시설 현황



자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

지역별 양로시설 정원 및 현원 평균

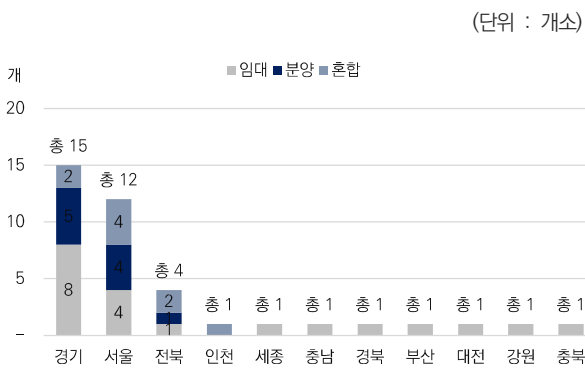


자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

2) 노인복지주택

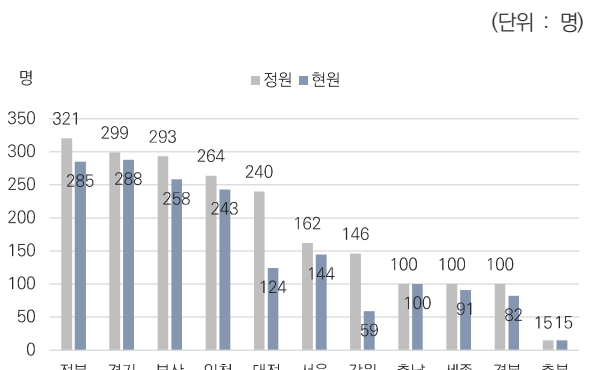
- 보건복지부 「2024 노인복지시설 현황」에서 조사된 40개 시설 중 39개 시설 분석
- 입소 현황이 확인되지 않는 '에코뷰실버타운' 제외
- 39개 노인복지주택 중 15개소(38.5%)가 경기도에 집중되어 있으며, 전국 평균 입소율*은 83.6%임
- * 입소율 = 지역별 평균 입소 현원/지역별 평균 입소 정원
- 수도권은 경기(96.3%), 인천(92.0%), 서울(89.2%) 순으로 입소율이 높으며, 수도권 외 지역 입소율은 충남(100.0%), 충북(100.0%), 세종(91.0%) 순으로 높음
- *입소율이 100%인 충남과 충북은 현재 노인복지주택이 각각 한 개씩 존재하나, 양로시설·노인복지주택 정원 1명당 60세 이상인구가 17개 시도 중 충남은 다섯 번째, 충북은 여섯 번째로 많은 것으로 나타남

지역별 노인복지주택 현황



자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

지역별 노인복지주택 정원 및 현원 평균



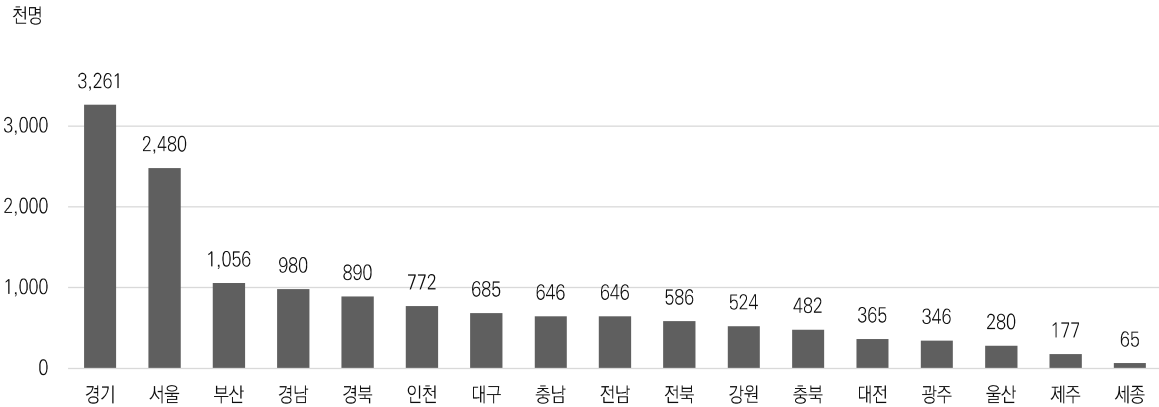
자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

2.2.2 고령인구와 노인주거복지시설 비교

- 2024년 12월 기준 60세 이상 인구는 경기(326.1만명), 서울(248만명), 부산(105.6만명) 순으로 많음
- 노인복지법 상 노인주거복지시설 중 양로시설에 입주 가능한 연령은 입주비용을 입주자가 모두 지불할 경우 60세 이상, 그 외 경우는 65세 이상임. 노인복지주택에 입주 가능한 연령은 60세 이상으로, 독립된 주거 생활이 가능해야 함

'24년 7월 기준 60세 이상 인구

(단위 : 천명)

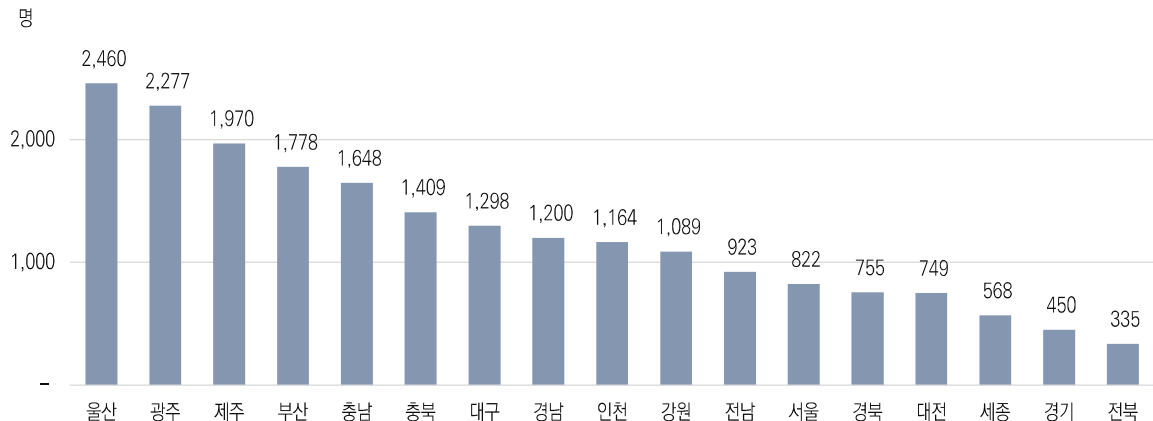


자료 : 행정안전부(<https://jumin.mois.go.kr/>)

- 전국 시도 별 노인주거복지시설(양로시설·노인복지주택) 정원 1명당 60세 이상 인구는 울산(2,460명), 광주(2,277명), 제주(1,970명) 순으로 많음
- 양로시설과 노인복지주택 정원 대비 60세 이상 인구는 모든 시도에서 300명 초반~2,000명 중반으로 수요가 높음

노인주거복지시설 정원 1명당 60세 이상 인구*

(단위 : 명)



자료 : 보건복지부 노인복지시설 현황(2024)

* 60세 이상 인구 ÷ 양로시설*노인복지주택 정원 합

** 양로시설은 정원 기준으로 산정.

노인복지주택 정원 단위는 세대지만, 대다수의 노인복지주택은 1인 가구 위주로 공급되어 1세대당 1인으로 가정하고 계산함

2.2.3 양로시설 시장 현황

1) 양로시설 시장 현황 개요

- 2024년 6월 보건복지부에서 발간한 「2024 노인복지시설 현황」의 양로시설 중 정원이 100명 이상인 시설은 13개소임
 - 서울 2개소, 경기 6개소, 부산·광주·대전·전북·경남 각 1개소
- 13개 시설 중 더클래식 500, 미리내 실버타운, 골든벨리, 파티마 성모의 집, 일봉 실버랜드와 오시리아 라티브를 가격 현황 분석 대상 시설로 선정함
 - 국가 유공자, 거주지역 등 특정 입주조건을 충족해야 하는 시설과 무료시설을 제외
 - '25년 준공 예정인 오시리아 라티브(408실)도 정원이 100명 이상으로 포함

양로시설 현황(정원 100명 이상)

시도	시설명	준공년도	세대수	정원	현원	기타
서울	더클래식500	2009	380	760	561	
	시립고덕양로원	1969	35	104	92	· 입소자격 : 서울시 거주 · 세대당 인원 : 3인실
경기	중앙양로원	1984	50	100	82	· 입소자격 : 월 평균 소득이 일정금액 이하인 자 · 세대당 인원 : 2인실
	보훈원	2009	-	250	98	· 입소자격 : 국가 유공자 등 · 세대당 인원 : 1인실, 2인실이 별도로 구성됨
	영락경로원	1957	50	100	68	· 입소자격 : 경기도 거주, 월 평균 소득이 일정금액 이하인 자
	미리내실버타운	2001	216	216	135	· 세대당 인원 : 1인실
	골든벨리	1998	100	188	52	· 세대당 인원 : 1인실, 2인실이 별도로 구성됨
	파티마성모의집	1995	50	115	51	· 세대당 인원 : 2인실
부산	동래양로원	1949	57	115	76	· 입소자격 : 월 평균 소득액이 일정금액 이하인 자 · 세대당 인원 : 2인실
	오시리아 라티브	2025 예정	408	-	-	
광주	이일성로원	1959	112	112	57	· 입소자격 : 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 자 · 세대당 인원 : 1인실
대전	은혜양로원	2014	31	125	20	· 입소자격 : 월 평균 소득이 일정금액 이하인 자 · 무료시설 · 세대당 인원 : 4인실
전북	원광효도마을수양의집	1981	65	130	74	· 무료시설 · 세대당 인원 : 2인실
경남	일봉실버랜드	2002	80	159	90	· 세대당 인원 : 2인실

* □ 가격 현황 분석 대상 시설

** 1인실이 아닌 시설의 경우, 같은 세대에 입소하는 입소자는 임의로 배정됨

2) 양로시설 가격사례 개요

양로시설 시설별 현황 종합

시설명	더 클래식 500	미리내 실버타운	골든밸리	
위치	서울특별시 광진구 자양동 227-342	경기 안성시 양성면 미리내성지로 386-27	경기 여주시 세종대왕면 중부대로 2806-1	
준공년도	2009	2001	1998	
운영주체	학교법인	사회복지법인	사회복지법인	
세대수	380	216	100	
정원	760	216	188	
면적구성	124~131㎡	28㎡	23㎡, 46㎡	
전용면적 (기준)	124~131㎡	28㎡	23㎡	
	보증금	1,000,000,000	100,000,000	10,000,000
	월 기본 관리비	4,570,000	1,500,000	900,000
부대시설	도서관, 노래방, AV룸, 게임룸(당구, 체스, 포켓볼 등) 유료 : 수영장, 헬스장, 스파, 골프	성당, 식당, 매점, 체력단련실, 취미생활실, 이/미용실, 카페 등	도서관, 문화교실, 여가교실, 다목적홀, 찜질방, 건강관리센터(한방/물리/운동치료)	
무료 서비스	· 의료서비스 · 주 2회 세대청소 · 여가프로그램(교육/문화행사/연주회 등)	· 건강관리 · 심신 및 교양 강좌 · 문화생활 지원	· 건강/스포츠/교양강좌 · 취미/여가교실(노래, 그림, 당구, 바둑, 공예 등)	
인근 인프라	· 300m 거리에 건대입구역 위치 · 반경 500m 내 건국대학교병원, 롯데백화점 건대스타시티점, 롯데시네마 등이 위치함	· 도심에서 떨어진 입지 · 가장 가까운 지하철역인 동탄역 까지 약 16km · 반경 10km 내 병원, 문화시설 없음	· 도시 외곽에 위치 · 가장 가까운 지하철역인 여주역 까지 약 2km · 반경 1km 내 여주농협 하나로마트, 세종여주병원 등이 위치함	
비고	의무식 20식(1인) 포함	의무식 90식(1인) 포함	의무식 90식(1인) 포함	
시설명	파티마성모의집	일봉실버랜드	오시리아 라티브	
위치	경기 여주시 강천면 원양1로 804	경남 의령군 공류면 청정로 1180-42	부산광역시 기장군 기장읍 당사리 530	
준공년도	1995	2002	2025(예정)	
운영주체	재단법인	사회복지법인	주식회사	
세대수	50	80	408	
정원	115	159	-	
면적구성	43㎡	23㎡, 46㎡	32㎡, 43㎡, 49㎡, 67㎡	
전용면적 (기준)	43㎡	23㎡	32㎡	
	보증금	80,000,000	보증금 없음(2년 선납제)	289,000,000
	월 기본 관리비	1,300,000	1,100,000	1,730,000
부대시설	식당, 의무실, 물리치료실, 도서관, 서예실, 기도실, 야외 운동기구/쉼터	양호실, 세탁실, 찜질방, 노래방, 비독실, 탁구장, 당구장, 텃밭, 산책로	식당, 영화감상실, 라운지, 북카페, 사우나, 서예실, 당구장, 탁구장, 피트니스센터, 그랜드볼룸(다목적실)	
무료 서비스	· 정기건강검진, 월 2회 외래진료 · 셔틀차량 운행, 세대 내 청소, 목욕서비스 · 신앙생활(기도, 성서공부 등)	· 협력병원 혜택 및 정기적 방문 · 간호, 요양, 사회복지 서비스(건강체크, 정서지원, 상담) · 여가프로그램(실버요가 주 2회)	· 건강검진, 24시간 간호인력 상주 · 주 2회 세대 청소, 우편/택배 서비스 · 시설 내 재능기부 프로그램 등	
인근 인프라	· 도심에서 떨어진 입지 · 가장 가까운 지하철역인 여주역 까지 약 12km · 가장 가까운 마트(북내할인마트), 병원(경기도립노인전문여주병원)까지 각각 약 6km, 7km	· 도심에서 떨어진 입지 · 230m 거리에 민속촌마트 위치 · 1km 거리에 평촌보건진료소 위치 · 일봉사와 인접해있음	· 550m 거리에 오시리아역 위치 · 500m 거리에 롯데 프리미엄 아울렛이 위치 · 해안에 인접한 입지(약 750m) · 해운대 인제대학교 백병원까지 약 3km	
비고	의무식 90식(1인) 포함	의무식 30식(1인) 포함	의무식 90식(1인) 포함	

3) 양로시설 보증금 및 관리비 종합

- 정원 100명 이상인 양로시설의 가격은 보증금 약 1천만원~10억원, 월 기본 관리비 90만원~457만원으로 시설별 가격 차이가 크게 나타남
- 보증금은 대부분 1억원 이하이나, '더클래식500' 사례의 경우 전용면적 124~131㎡ 평형대로 공급하여 보증금 10억원과 400만원 중반대의 관리비가 나타남
- 양로시설의 정원은 대부분 300세대 미만임
- '더클래식500' 사례의 정원은 760명으로 보증금 10억원, 관리비 457만원, '오시리아 라티브' 사례는 408실로 보증금 2억원대 후반, 관리비 173만원으로 나타남

양로시설 보증금 및 관리비 현황

시도	시설명	준공년도	세대수	정원	기준평형 (전용면적)	보증금(1인)	월 기본 관리비(1인)
서울	더클래식500	2009	380	760	124~131㎡	1,000,000,000	4,570,000
경기	미리내실버타운	2001	216	216	28㎡	100,000,000	1,500,000
	골든밸리	1998	100	188	23㎡	10,000,000	900,000
	파티마성모의집	1995	50	115	82㎡	80,000,000	1,300,000
경남	일봉실버랜드	2002	80	159	23㎡	-	1,100,000
부산	오시리아 라티브	2025 (예정)	408	-	33㎡	289,000,000	1,730,000

4) 양로시설 보증금 및 관리비 사례

(1) 더 클래식 500

- 더 클래식 500은 전용 37~39평의 단일 평형으로 구성되어 보증금 및 관리비가 통일되어 있음
- 보증금은 10억원, 월 관리비는 약 457.3만원으로, 호텔 퀄리티의 시설 및 서비스를 제공함

더 클래식 500 입주비용

세대수	정원	타입	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	보증금 및 월 관리비(원, 1인 기준)	
					보증금	월 관리비
380	760	단일평형	123.56~130.85	183.76	1,000,000,000	4,573,000

*월 관리비는 월세+공동관리비+의무식(20식)이 포함된 금액이며, 기본서비스 및 시설 이용료가 포함됨

**수도광열비, 인터넷, 케이블방송은 세대별 사용량 만큼 별도 부과

(2) 미리내 실버타운

- 미리내 실버타운은 1인실과 1인실 빌트인, 2인실로 구분되어 있지만, 2인실은 두 개의 1인실이 연결되어 있는 구조로 1인 기준 가격은 동일함
- 빌트인 옵션이 없는 일반 호실의 경우, 보증금 1억원, 월 기본 관리비 약 150만원임

미리내 실버타운 입주비용

세대수	정원	타입	전용면적(㎡)	보증금 및 월 관리비(원, 1인 기준)	
				보증금	월 관리비
216	216	1인실 일반	28㎡	100,000,000	1,490,000
		1인실 빌트인		150,000,000	1,650,000
		2인실 일반	28㎡ (두 객실 연결된 구조)	100,000,000	1,490,000

*월 관리비는 월세+공동관리비+의무식(90식)이 포함된 금액이며, 기본서비스 및 시설 이용료가 포함됨

**전기세는 세대별 사용량 만큼 별도 부과

(3) 골든밸리

- 골든밸리의 입주비용은 1인실과 2인실의 1인 기준 월 관리비 차이가 크지 않음
- 1인 기준 보증금은 동일하게 1천만원이며, 1인 기준 월 관리비는 1인실 90만원, 2인실 85만원임
- 시설 노후 등의 이유로 최근 보증금 및 관리비를 인하함
- '23년 기준 1인실 보증금 2천만원, 월 관리비 80만원

골든밸리 입주비용

세대수	정원	타입	전용면적(㎡)	보증금 및 월 관리비(원, 1인 기준)	
				보증금	월 관리비
100	188	1인실	23.1	10,000,000	900,000
		2인실	46.3	10,000,000	850,000

*월 관리비는 월세+공동관리비+의무식(90식)이 포함된 금액이며, 기본서비스 및 시설 이용료가 포함됨

**공과금이 포함된 가격으로, 추가비용 없음

*** 11월~4월에는 월 관리비에 약 7만원(11평형), 10만원(18평형)이 월동비로 추가됨

(4) 파티마 성모의 집

- 파티마 성모의 집은 전용면적 13평형의 단일면적으로 구성되며, 방향에 따라 월 관리비가 차등함
 - 일반 세대 기준 보증금 8천만원, 월 관리비 130만원이며, 남향 세대는 보증금 8천만원, 월 관리비 150만원임
 - 파티마의 성모 프란치스코 수녀회에서 운영하는 시설로, 다른 시설 대비 입주비용이 저렴함

파티마 성모의 집 입주비용

세대수	정원	타입	전용면적(㎡)	보증금 및 월 관리비(원, 1인 기준)	
				보증금	월 관리비
50	115	단일평형	43.0	80,000,000	1,300,000

*월 관리비는 월세+공동관리비+의무식(90식)이 포함된 금액이며, 기본서비스 및 시설 이용료가 포함됨

**전기세는 세대별 사용량 만큼 별도 부과

*** 10월~3월에는 월 관리비에 10만원(월동비) 추가됨

**** 남향은 월 관리비 150만원임

(5) 일봉실버랜드

- 일봉실버랜드의 입주비용은 입주금을 지불하는 방식과 월 관리비를 지불하는 방식이 있음
- 월 관리비 지불 방식은 2년치 월 관리비를 선납해야함
 - 전용면적 23㎡ 기준 월 관리비는 110만원이며, 별도의 보증금은 없음

일봉실버랜드 입주비용

세대수	정원	구분	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	입주금	월 관리비(원, 1인 기준)
80	159	평생 보장제	23.1	33.1	160,000,000	-
			46.3	66.1	190,000,000	-
		선납제	23.1	33.1	-	1,100,000
			46.3	66.1	-	1,400,000

*월 관리비는 월세+공동관리비+의무식(90식)이 포함된 금액이며, 기본서비스 및 시설 이용료가 포함됨

**전기세는 세대별 사용량만큼 별도 부과

(6) 오시리아 라티브

- 오시리아 라티브의 보증금 및 관리비는 타입별로 차등함
 - 타입에 따라 보증금은 2억원 후반~5억원 후반, 월 관리비는 100만원 후반~300만원 초반임
 - 해안에 인접한 입지와 인근에 다양한 인프라(해운대 인제대학교 백병원, 롯데 프리미엄 아울렛 등)를 갖추고 있음

오시리아 라티브 입주비용

타입	세대수	공급면적(㎡)	전용면적(㎡)	보증금 및 월 관리비(원, 1인 기준)		
				보증금	월 관리비	
A	A-1	75	52.35	31.57	289,000,000	1,736,000
	A-2	17	52.35	31.57	287,000,000	1,736,000
	A-3	12	53.62	32.33	289,500,000	1,736,000
B	B-1	48	52.84	31.86	289,500,000	1,736,000
	B-2	36	52.62	32.33	297,500,000	1,736,000
C	C-1	32	81.49	49.14	458,000,000	2,480,000
	C-2	16	81.49	49.14	459,000,000	2,480,000
	C-3	18	81.49	49.14	478,950,000	2,480,000
	C-4	18	81.49	49.14	466,450,000	2,480,000
	C-5	18	81.49	49.14	479,450,000	2,480,000
	C-6	16	84.45	49.11	459,000,000	2,480,000
	C-7	18	84.45	49.11	471,500,000	2,480,000
	C-8	9	84.45	49.11	483,950,000	2,480,000
	C-9	9	84.45	49.11	481,950,000	2,480,000
D	D-1	2	110.89	66.86	599,000,000	3,245,000
	D-2	2	110.89	66.86	599,000,000	3,245,000
E	E-1	3	70.77	42.68	403,000,000	2,201,000
	E-2	3	70.77	42.68	403,000,000	2,201,000

*월 관리비는 월세+공동관리비+의무식(30식)이 포함된 금액이며, 기본서비스 및 시설 이용료가 포함됨

2.2.4 노인복지주택 시장 현황

1) 노인복지주택 시장 현황 개요

- 2024년 6월 보건복지부에서 발간한 「2024 노인복지시설 현황」의 노인복지주택은 40개소임
 - 분양형 9개소, 임대형 25개소, 혼합형 6개소. (다만 더헤리티지는 현재 노인복지주택으로 운영하지 않음)
- 2024년 이후 준공된 임대형 노인복지주택 4개소 또한 운영 현황 리스트에 추가함

노인복지주택 현황

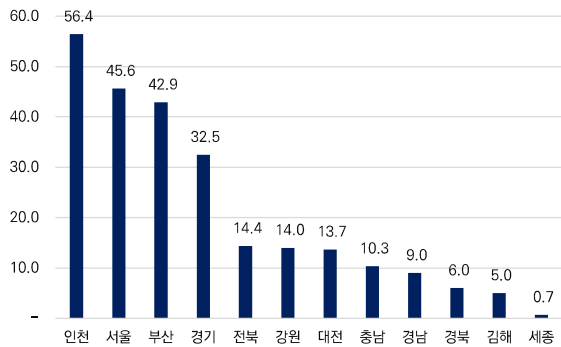
구분	시도	시설명	준공년도	정원	현원	기타
분양	경기	광고두산위브	2018	547	547	
		광고아트데코	2017	261	261	
		더헤리티지	2009	-	-	운영X
		벽산블루밍 더클래식	2010	220	220	
		스프링카운티자이	2019	1345	1345	
	서울	상암카이저 팰리스	2011	240	240	
		시니어캐슬 클라시온 노인복지주택	2007	137	137	
		후성누리움	2007	51	51	
	전북	옥성골든카운티	2003	446	446	
	임대	강원	동해약천온천실버타운	2004	146	59
경기		(북)빛과소금 유당마을	2015	261	247	
		삼성노블카운티	2001	555	553	
		생명의빛 홀타운	2022	33	30	
		성남시 아리움	2009	38	18	
		수동시니어타운	2003	136	91	
		안성크리스찬휴빌리지	2017	76	28	
		에버그린센터	2019	46	41	
		청심빌리지	2005	155	155	
백운호수 푸르지오 숲속의 아침		2025(예정)	536	-	준공예정	
경남		에코뷰실버타운	2021	42		
경북		월명성모의집노인복지주택	1999	100	82	
김해		행복한실버타운	2022	9	3	
대전		사이언스빌리지	2019	240	124	
부산		한돌실버타운	2000	293	258	
		VL 라우어	2025(예정)	526	-	준공예정
		VL 르웨스트	2025(예정)	810	-	준공예정
서울		KB골드라이프케어 평창카운티	2023	164	37	
		더시그넘 하우스 강남	2017	169	142	
		서울시니어스 강남타워	2015	95	95	
	서울시니어스타워(주) 서울본부	2015	144	144		
	서울시니어스타워(주) 강서본부	2003	142	129		
	하이원빌리지	2009	114	83		
세종	밀마루 복지마을	2014	100	91		
인천	마리스텔라	2014	264	243		
	더 시그넘 하우스 청라	2024.2	139	60	준공예정	
전북	김제노인전용주택	2000	150	150		
	서울시니어스타워(주) 고창타워	2017	539	400		
충남	공주원로원	2016	100	100		
혼합	경기	서울시니어스타워(주) 분당본부	2003	252	236	
		정원속궁전	2005	170	156	
	서울	노블레스타워	2008	239	238	
		서울시니어스타워(주) 가양본부	2008	350	346	
		정동상림원	2008	98	98	
	전북	내장산실버아파트	2011	147	144	

2) 임대형 노인복지주택 가격 현황

- 임대형 노인복지주택의 보증금은 인천, 서울, 부산, 경기 순으로 큼
 - 인천은 '25년 준공 예정인 '더시그넵 하우스 청라'의 보증금 사례가 포함됨(보증금 3.3~12.0억 원)
- 임대형 노인복지주택은 단지규모 300세대 미만, 임대 보증금 5억원 미만 사례가 대부분임
 - 임대보증금 5억원 이상 사례 : VL르웨스트(부산), 더 시그넵 하우스 강남(서울), 시니어스타워 분당(경기), 백운호수 푸르지오 숲속의아침(경기), 더 시그넵 하우스(청라)

지역별 평균 보증금

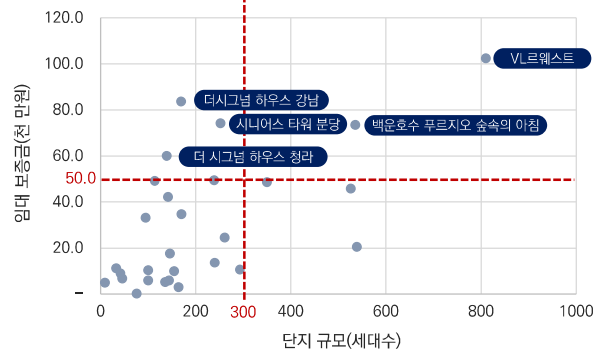
(단위 : 천 만원)



*인천의 경우 '더시그넵하우스 청라'를 포함한 금액임(제외 시 30.7천 만원)

세대 규모별 보증금

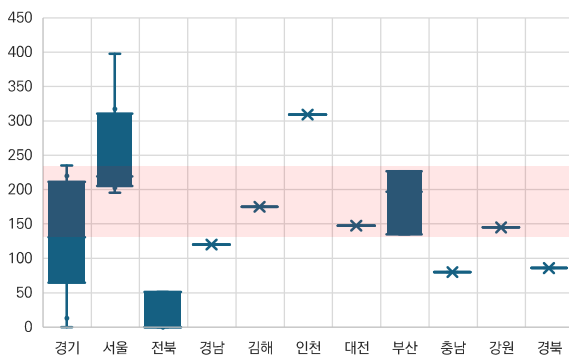
(단위 : 천 만원,세대)



- 임대형 노인복지주택의 관리비는 대부분의 지역이 100만원 중반~200만원 초반대에 수렴함
 - 서울의 경우 대부분의 시설이 100만원 후반~200만원 중반 대 가격에 수렴하나, 시설 위치 및 보증금액의 조정 등에 따라 관리비가 높은 사례가 나타남
 - * KB골드라이프케어 평창카운티는 보증금액을 3천만원/2억3천만원/3억3천만원으로 선택하여 적용할 수 있으며, 이에 따라 관리비가 변동함(2.3억, 3.3억 보증금 적용은 60세대만 한정적 적용)
- 또한 임대보증금이 높은 사례가 월 관리비도 높게 나타남(더 시그넵 하우스 강남/청라)
 - 월 관리비 높은 순 : KB골드라이프케어 평창카운티>서울 시니어스 타워 서울본부>더 시그넵 하우스 청라>더 시그넵 하우스 강남>빛과소금 유당마을>VL라우어 등

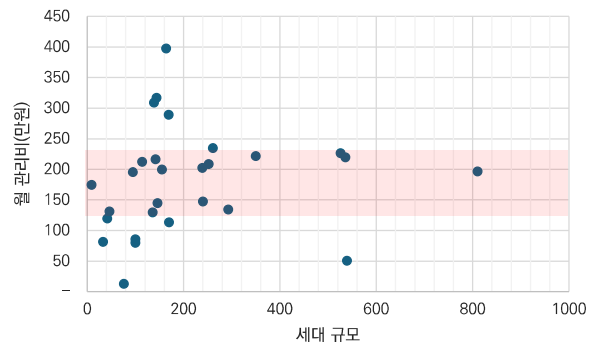
지역별 평균 관리비

(단위 : 만원)



세대 규모별 관리비

(단위 : 만원)



3) 임대형 노인복지주택 최근 가격 사례

(1) KB골든라이프케어 평창카운티

- 2023년 입주한 KB골든라이프케어 평창카운티는 보증금액을 선택적으로 적용(60세대 한정)할 수 있으며, 보증금에 따라 1인 월 관리비 금액이 차등함
- 보증금 3천만원인 경우 1인 기준 월 관리비는 300만원 중반~ 400만원 후반임

KB골든라이프케어 평창카운티 입주비용

타입	세대수	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	보증금 금액별 월 관리비(원, 1인 기준)		
				보증금 3천만원	보증금 2.3억 원	보증금 3.3억 원
34	24	34.3	64.0	3,500,000	2,800,000	2,450,000
38	8	38.2	71.4	3,680,000	2,980,000	2,630,000
39A	24	38.8	72.4	3,700,000	3,000,000	2,650,000
39B	48	39.3	73.4	3,730,000	3,030,000	2,680,000
43	40	43.4	81.0	3,900,000	3,200,000	2,850,000
44	8	44.4	82.9	3,950,000	3,250,000	2,900,000
57	4	56.7	105.9	4,470,000	3,770,000	3,420,000
66	8	66.4	124.0	4,890,000	4,190,000	3,840,000

* 2.3억/3.3억 보증금 제도는 60세대 한정적 적용
 **월 관리비는(월세+공동관리비+의무식(60식, 60만원)이 포함된 금액이며, 부대시설 이용료 포함)
 ***수도광열비 등 전용관리비는 세대별 사용량 만큼 별도 부과

(2) 더 시그넘 하우스 청라

- 더 시그넘 하우스 청라의 보증금 및 월 관리비는 가구당 면적, 층, 방향, 인원에 따라 차등함
- 보증금은 3억원 중반~17억원 후반, 월 관리비는 100만원 후반~700만원대로 각 타입에 따라 가격이 넓게 분포해 있음

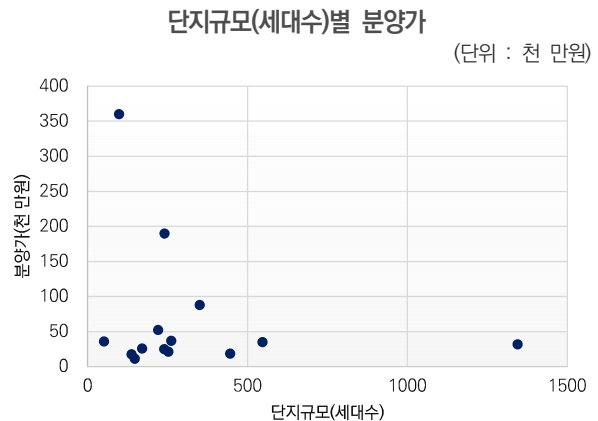
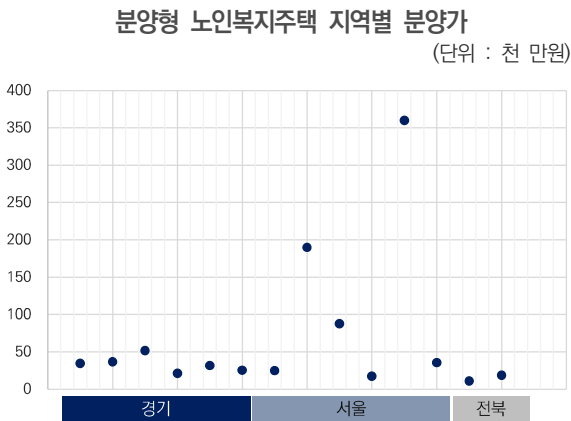
더 시그넘 하우스 청라 입주비용

타입	세대수	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	서비스면적(㎡) (발코니)	보증금 및 월 관리비(원, 1인 기준)	
					보증금	월 관리비
A1	57	71.4	38.0	6.3	332,000,000	1,990,000
A2	8	74.0	39.3	6.6	332,000,000	1,990,000
A3	9	72.7	38.7	6.6	332,000,000	1,990,000
AA	7	144.1	76.7	12.9	672,500,000	3,320,000
B1	12	88.3	46.9	7.6	430,500,000	2,294,000
B2	6	96.9	51.2	18.8	478,500,000	2,448,000
C	12	100.2	53.2	11.2	487,000,000	2,512,000
D	6	144.5	76.7	27.1	726,000,000	3,629,000
E	6	149.4	79.3	17.5	726,000,000	3,720,000
F	1	193.1	102.5	30.4	900,000,000	4,528,000
G	1	99.5	52.9	7.6	464,000,000	2,499,000
H	3	116.4	61.8	11.2	540,500,000	2,812,000
I	1	107.4	57.2	20.5	510,000,000	2,647,000
J	1	214.2	113.7	30.1	990,000,000	4,917,000
PH	1	289.6	153.7	78.0	1,770,000,000	7,055,000

* 보증금은 타입별 평균 금액으로, 같은 타입도 뷰에 따라 600만원~1,500만원까지 차이가 있음
 **월 관리비는 (월세+공동관리비+의무식(60식, 66만원)이 포함된 금액이며, 세대청소비(주 2회) 포함
 ***세대 난방비, 상하수도비, 전기세 등 전용관리비는 세대별 사용량 만큼 별도 부과

4) 분양형 노인복지주택 가격 현황

- 분양형 노인복지주택의 분양가는 지역별, 평형규모별로 분양가 차이가 크게 나타남
 - 경기 노인복지주택은 대부분의 분양가가 5억원 미만이나, '벽산블루밍 더클래식' 사례의 경우 전용 면적 기준 82㎡이상 평형대의 주택을 공급하여 5억원 이상의 분양가가 나타남
 - 서울 노인복지주택은 주택의 입지, 평형규모, 고급화 정도에 따라 1.7~36억 원까지 분양가 폭이 큼
- 분양형 노인복지주택의 단지규모는 300세대 미만 단지가 대부분임
 - 2019년도 분양된 '스프링카운티자이'가 유일한 1,000세대 이상의 노인복지주택으로 운영되고 있음



노인복지주택 현황

시도	시설명	준공년도	세대수	평형(공급면적)	평형(전용면적)	평균 분양가
경기	스프링카운티자이	2019	1,345	78~121㎡	47~74㎡	318,265,556
	광고두산위브	2018	547	77~118㎡	49~84㎡	345,525,000
	광고아르데코	2017	261	80~98㎡	57~70㎡	367,474,000
	벽산블루밍 더클래식	2010	220	113~126㎡	82~92㎡	518,200,000
	더헤리티지	2009	-	-	-	-
	정원속궁전	2005	170	42~93㎡	33~66㎡	255,471,847
	서울시니어스타워(주) 분당본부	2003	252	83~311㎡	41~155㎡	212,500,000
서울	상암카이저 팰리스	2011	240	118~326㎡	84~233㎡	1,899,465,700
	노블레스타워	2008	239	109~142㎡	96~124㎡	250,250,000
	서울시니어스타워(주) 가양본부	2008	350	84~164㎡	59~117㎡	878,520,000
	정동상림원	2008	98	146~316㎡	111~241㎡	3,600,000,000
	시니어캐슬 클래식온	2007	137	73~144㎡	34~67㎡	174,000,000
	후성누리움	2007	51	101~110㎡	78~84㎡	355,898,308
전북	내장산실버아파트	2011	147	48~128㎡	32~84㎡	112,192,500
	옥성골든카운티	2003	446	64~108㎡	48~84㎡	186,392,679


* □ 분양가 10억 원 이상 사례

2.2.5 노인주거복지시설 최근 공급(계획) 현황

1) 위례 심포니아

- 위례 심포니아는 서울시 송파구에서 최초로 공급되는 시니어 레지던스로, 스타필드 위례, 롯데시네마 위례 등 문화시설 접근성이 높으며, 인근에 위례호수공원, 장지천 등이 인접하여 있음

위례 심포니아 시설 개요

구분	내용	
위치	서울특별시 송파구 장지동 891	
총 세대수	115세대	
준공년월	2025년 3월(예정)	
시공사	한미글로벌D&I	
대지면적	2,947㎡	
연면적	13,258㎡	
규모	지하 4층 / 지상 9층	
건물유형	노유자시설(노인복지주택, 아동관련시설, 어린이집)	
주요시설	· 입주민 주거공간 · 부대시설(사우나, 헬스케어실, GX룸, 스크린골프룸, 당구장, 탁구장 등) · 생활편의시설(매점, 카페 등)	
사업주체	· 사업시행 : 한미글로벌D&I, 운영지원 : (주) 에스엘플랫폼	

입지

· 입지환경

- 시설 부지는 준주거지역이며 반경 1km 이내 스타필드 위례, 롯데시네마 위례가 위치함
- 의료시설은 반경 1km 이내 서울세계로병원과 반경 3km 이내 송파드림재활병원이 있음
- 반경 1km 이내 위례 위례중앙광장, 위례역사수변공원, 3km 이내에 탄천이 위치함

· 교통환경

- 가장 가까운 지하철역은 8호선 장지역(1.6km, 도보 24분), 5호선 거여역(1.7km, 도보 25분)으로 접근성이 낮음
- 시설과 인접한 버스정류장에는 수서, 역삼 방향의 시내버스 및 하남 방향의 고속버스가 5~45분 간격으로 운행
- 시설 반경 1km 이내에 수도권 제1순환고속도로(왕복 8차로)가 위치하며, 동부간선도로가 인접해 있음



가격

타입	세대수	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	월세형		전세형
				입소보증금(원)	월임대료(원)	입소보증금(원)
A	34	33.8~38.2	69.1~78.1	405,000,000	800,000	565,000,000
B	52	32.8~33.4	67.0~68.4	405,000,000	800,000	565,000,000
C	27	47.8	97.7	510,000,000	1,000,000	710,000,000
D	2	43.3~43.3	88.4~88.5	580,000,000	1,000,000	780,000,000

* 입소보증금 및 월임대료는 타입별 평균 금액으로, 같은 타입도 실별, 층별, 향별, 조망 및 주변 여건에 따라 1,000만원~2,000만원 까지 차이가 있음

자료 : 위례 심포니아 홈페이지

2) 노블파인스

- 노블파인스는 춘천 최초의 고급형 실버타운으로, 액티브시니어와 더불어 후기 고령자를 위한 맞춤형 서비스를 제공할 예정임

노블파인스 시설 개요

구분	내용	
위치	강원도 춘천시 사농동 581번지 외 6필지	
총 세대수	152세대	
준공년월	2025년 하반기(예정)	
시공사	(주)대건	
대지면적	4,509㎡	
연면적	14,501㎡	
규모	지하 1층 / 지상 8층	
건물유형	노유자시설	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 입주민 주거공간 · 부대시설(휘트니스실, 스크린파크골프연습장, 안마실, 찜질방, 옥상정원 등) · 생활편의시설(식당, 편의점, 세탁실, 카페 등) 	
사업주체	· 시행수탁 : (주)교보자산신탁, 시행위탁 : (주)에스에이치원	



입지

· 입지환경

- 시설 부지는 제2종일반주거지역으로, 반경 1km 내 춘천시 농수산물 도매시장, 1.5km 내 강원특별자치도 산림박물관, 욱일랜드(테마파크)가 위치함
- 동쪽 및 서쪽으로 반경 1km를 벗어나면 각각 소양강과 북한강으로 둘러 쌓여있는 입지이며, 반경 1.5km 내 강원특별자치도립 화목원과 우두산이 위치함
- 의료시설은 1.2km(차량 5분)거리에 강원도 재활병원이 있음



· 교통환경

- 반경 3km 이내에 지하철역이 존재하지 않음
 - * 춘천역(3.3km), 남춘천역(5.2km)
- 시설과 인접한 버스정류장에는 마을버스가 70~90분 간격으로 운행

가격

타입	세대수	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	입소보증금 및 임대료	
				입소보증금(원)	월임대료(원)
47A	152	47.16	96.17	290,000,000	1,980,000 (1인) 2,880,000 (2인)
47B				320,000,000	
47C				320,000,000	

* 입소보증금은 실별, 층별, 향별, 조망 및 주변 여건에 따라 차등 적용된 금액임

** 월 임대료는 (월세+공동관리비+의무식(60식)이 포함된 금액이며, 부대시설 이용료 포함)

*** 난방비, 상하수도비, 전기세, 전화료, TV 수신료, 케어 서비스 비용, 파손 수리 등 별도 부과

자료 : 노블파인스 홈페이지

3) 더뉴그레이침산파크

- 더뉴그레이침산파크는 대구 최초의 도심형 노인주거복지시설로, 전용 29.5~68.6㎡ 규모의 평형대로 구성되어 있으며, 137세대가 입주 할 예정임

더뉴그레이침산파크 시설 개요

구분	내용	
위치	대구시 북구 침산동 1042-1, 1122-3	
총 세대수	137세대	
준공년월	2026년 8월 준공(예정)	
시공사	(주)대륙건설	
대지면적	2,650㎡	
연면적	1,374㎡	
규모	지하 2층 / 지상 15층	
건물유형	노인복지주택	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 입주민 주거공간 · 부대시설(피트니스센터, 당구장, 탁구장, 골프연습장, 남/여 사우나, 찜질방, 한의원 등) · 생활편의시설(대면회장(식당), 편의점, 에스컬레이터, 로비/티라운지 등) 	
사업주체	· 시행 : (주)매경주택	

입지

· 입지환경




- 시설 반경 1km 이내에 금호강, 3km 이내에 함자산, 날뫼산이 위치하며, 침산 및 침산공원과 인접해있음
- 시설 반경 3km 이내에 뉴코아아울렛(차량 12분), 이마트(차량 11분), 이마트 트레이더스(차량 13분)가 위치함

· 교통환경

- 시설 반경 1km 이내에 신천대로(왕복 4~8차로)가 위치하며, 1.2km 거리에 경부고속도로(왕복 4~8차로)가 있음
- 가장 가까운 지하철역은 반경 1.6km(차량 8분) 거리에 있는 대구 3호선 원대역으로 접근성이 떨어짐
- 135m(도보 2분) 거리에 위치한 버스정류장에는 시내버스가 7~19분 간격으로 운행



평형 구성

구분	A Type (60세대)	B Type (64세대)	Type (13세대)
계약면적/전용면적	69.53㎡/29.50㎡	102.86㎡/44.12㎡	159.19㎡/68.59㎡
평면도			

자료 : 더뉴그레이침산파크 홈페이지

4) 더위너스 김포

- 더위너스 김포는 중산층 시니어를 대상으로 하는 도심역세권 노인주거복지시설로, 김포우리병원과 지정의료기관 협약을 맺음

더위너스 김포 시설 개요

구분	내용	
위치	경기도 김포시 사우동 1245번지 외 14필지	
총 세대수	218세대	
준공년월	2027년 준공(예정)	
시공사	대아E&C	
대지면적	7,048㎡	
연면적	21,163㎡	
규모	지하 4층 / 지상 4층	
건물유형	노인복지주택	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 입주민 주거공간 · 부대시설(사우나, 스파, 수영장, 헬스장, 당구장, 골프, 노래방, 탁구장, 영화관, 게이트볼 등) · 생활편의시설(식당, 라운지, 실내정원 내 카페, 스마트팜 등) 	
사업주체	· 시행 : 시니어레지던스, 운영사 : 라이프위너스	



입지

· 입지환경

- 시설 부지는 제1종일반주거지역으로, 반경 3km 이내에 아파트단지과 홈플러스, CGV, 여러 규모의 상가 등 상업시설이 밀집해 있음
- 시설 인근에 시청, 주민자치센터, 시민회관 등이 위치
- 반경 3km 이내에 한강, 나진포천, 만수산 등이 위치하며, 장릉산과 바로 인접해있음

· 교통환경

- 도보 10분 거리에 김포골드라인 사우역(730m)이 위치함
- 반경 3km 이내에 김포한강로(왕복 6차로)가 위치함
- 가장 가까운 버스정류장은 240m(도보 3분) 거리에 있으며, 시내버스와 마을버스가 10~90분 간격으로 운행



가격

타입	전용면적(㎡)	계약면적(㎡)	입소보증금 및 임대료	
			입소보증금(원)	월 생활비(원)
싱글 스위트	32.37~40.09	73.95~91.59	4~5억	150~190만원
더블 스위트	46.39~75.41	91.59~149.66	5~6억	

* 보증금은 입주자가 사용하는 주거, 부대시설 면적 등이 포함됨

자료 : 더위너스 김포 홈페이지

5) 공급 계획 노인주거복지시설

공급예정 노인주거복지시설

구분	은평 편익5 시니어 레지던스 복합개발사업	청라의료복합타운	광운대역세권 개발사업 (H1 프로젝트)
위치	· 서울 은평구 진관동 208-8 일원	· 인천 서구 청라동 1-601 일대	· 서울 노원구 월계동 85-7 일대
규모	· 지하 6층/지상 14층 · 노인복지주택 214가구	· 노인주택 포함 800병상 규모 · 공급 부지 면적 260,336㎡	· 대지면적 156,581㎡
준공년도	· 2027년 준공 예정	· 2028년 준공, 2029년 개원 목표	· 2029년 준공 예정
사업주체	· 현대건설, 이지스자산운용 협업	· 청라메디폴리스피에프브이(주), 서울아산병원	· HDC현대산업개발 자체개발
도입시설	· 노인복지주택 · 근린생활시설 · 문화·업무시설 등	· ‘청라 서울아산병원’(가칭) · KAIST 연구소, 하버드 의대(MG) 연구소 · 노인복지주택 · 오피스텔 · 업무·판매시설 등	· 주거시설 8개동 -프리미엄 웰니스 레지던스 2개동 포함 · 상업시설, 업무시설, 호텔 · 기숙사, 도서관, 문화체육센터, 주민센터
진행상황	· 2023.12 건축허가 취득	· 2024.08 건축심의 통과	· 2024.08 주택건설사업계획 승인
사진			

자료 : 현대건설, 인천경제자유구역청, HDC현대산업개발

2.3 노인주거복지시설 현황 종합

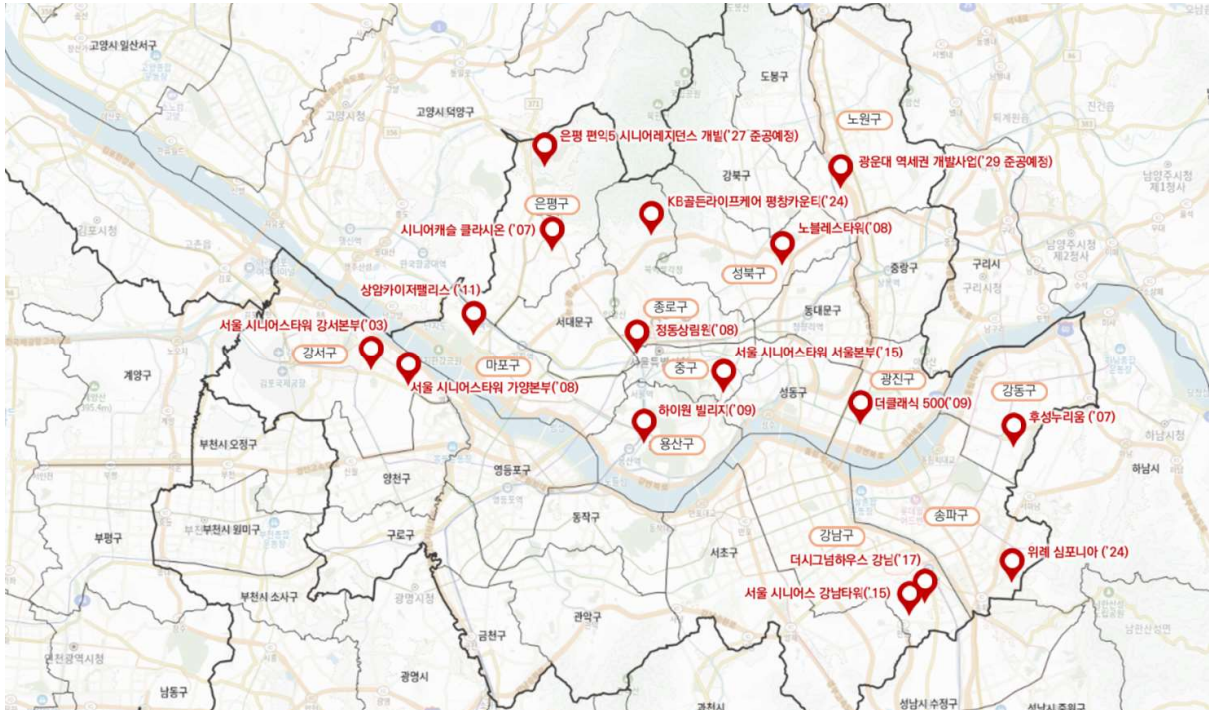
노인주거복지시설 종합	
구분	내용
시설 종류 구분	<ul style="list-style-type: none"> · 노인주거복지시설은 양로시설과 노인복지주택으로 구분되며, 입소대상자, 시설규모, 설립목적, 적용법규 등에 차이가 있음 - 설립목적 : 양로시설은 “일반노인”을 대상으로 설립하나, 노인복지주택은 “독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 노인 및 구성원”을 대상으로 설립함에 목적이 있음 - 정부지원 : 양로시설은 건축물 용도상 사회복지시설로 분류되어 부지 확보가 용이하나, 노인복지주택에 대한 별도의 정부지원은 없음 · 도시계획시설에서 분양 및 임대형 사회복지시설 제외 - 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 107조에서 사회복지시설이 도시계획시설에서 제외됨(2010.3.16.)
공급	<ul style="list-style-type: none"> · 2023년 기준 전국 양로시설은 175개소, 노인복지주택 39개소임 - 양로시설은 연평균 5.9%씩 감소하며, 노인복지주택은 연평균 2.9%씩 증가함 - 최근 5년간 양로시설 16개소, 노인복지주택 7개소가 공급됨. 이중 수도권에만 16개소가 공급됨(서울, 경기) - 양로시설의 경우 정원 규모가 100인 미만 규모 단지가 92.6%이며, 노인복지주택은 100~500세대 미만 규모 단지가 69.3%임 · 고령인구는 경기, 서울, 부산, 경남, 경북, 인천 순으로 수도권을 중심으로 인구가 많음 · 노인주거복지시설 정원과 노인인구를 비교하면 울산, 광주, 제주, 부산, 충남, 충북 순으로 시설이 부족함
양로시설	<ul style="list-style-type: none"> · 175개소 중 정원 100명 이상이며 입주조건이 있거나 무료시설을 제외한 시설은 6개소임 · 양로시설 보증금은 1천만원~10억원으로 시설 위치, 규모, 고급화 정도에 따라 보증금 차이가 큼 · 월 기본 관리비 또한 90만원~460만원 수준으로 시설별 가격 차이가 큼
가격 노인복지주택	<ul style="list-style-type: none"> · 2023년 기준 노인복지주택은 40개소 임(분양형 9개소, 임대형 25개소, 혼합형 6개소) - 이 중 분양형 1개소는 노인복지주택으로 운영하지 않으며, '24년 준공된 임대형 4개소 또한 함께 분석함 · 임대형 노인복지주택은 단지규모 300세대 미만, 임대보증금 5억원 미만 사례가 대부분임 - 보증금은 인천, 서울, 부산, 경기 순으로 큼 - 보증금이 5억원 이상인 사례는 신축, 수도권 주요 지역(강남, 분당), 고급화 정도가 높은 사례임 - 관리비는 대부분 100만원 후반~200만원 중반대 가격에 수렴하며, 보증금이 높은 사례가 월 관리비 또한 높음 · 분양형 노인복지주택의 분양가는 지역별, 평형규모별로 분양가 차이가 큼 - 경기도는 대부분 5억원 미만 선에서 분양가가 형성되었으며, 평형규모가 큰 사례의 경우 5억원을 초과함 - 서울은 지역, 평형에 따라 1억 후반~36억 원으로 차이가 큼

#별첨

1) 서울 양로시설 및 노인복지주택 위치도

- 2.2.4 노인복지주택 시장 현황 리스트 기준 위치도

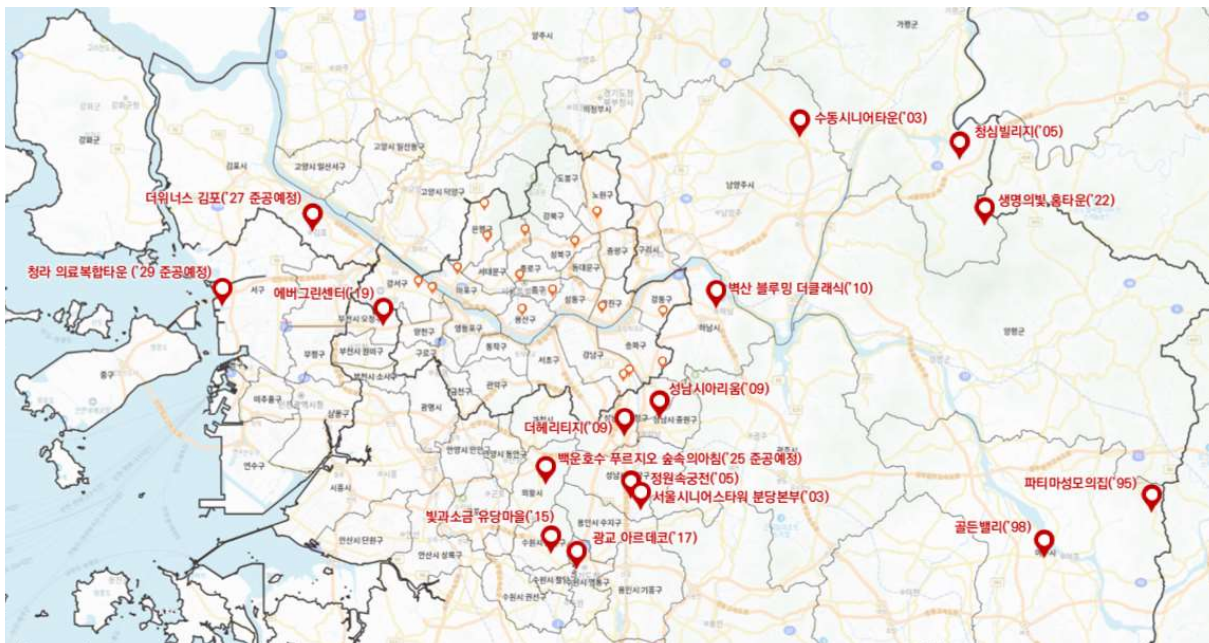
서울 양로시설&노인복지주택 위치도



2) 경기·인천 양로시설 및 노인복지주택 위치도

- 2.2.4 노인복지주택 시장 현황 리스트 기준 위치도

경기·인천 양로시설&노인복지주택 위치도



제III장 노인주거상품 사례와 소비자 니즈 분석

1. 노인주거상품 사례분석

1.1 임대형 노인주거복지시설 사례분석

1.1.1 임대형 노인주거복지시설 사례분석 개요

- 임대형 노인주거복지시설에 대한 사례 분석으로 향후 대중적 공급이 가능한 노인복지주택 상품 개발 시 참고자료로 활용하고자 하는데, 검토내용은 아래와 같음
- 시설 현황 : 입소자격, 운영주체, 시설 및 서비스 등
- 주요 평형구성 : 입주민 주거공간의 주요 평형구성 및 특화설계방안
- 임대가격 : 사례별 보증금 및 월 기본관리비
- 운영현황 : 사례별 장·단점 및 특징

임대형 노인주거복지시설 사례분석 Work-Flow



임대형 노인주거복지시설 사례조사 List-up

시설명	준공년월	위치	규모		
			대지면적	연면적	세대수
더 클래식 500	2010.09	서울특별시 광진구 자양동 227-342	21,356㎡	247,322㎡	380세대
더시그널하우스 강남	2017.06	서울특별시 강남구 자곡동 664	6,186㎡	30,935㎡	170세대 (노인요양시설 60세대 별도)
서울시니어스타워 분당타워	2003.08	경기도 성남시 분당구 구미동 297-2	8,667㎡	40,780㎡	254세대
서울시니어스타워 가양타워	2007.12	서울특별시 강서구 등촌동 637	8,647.9㎡	51,398.3㎡	350세대

1.1.2 임대형 노인주거복지시설 사례 검토

1) 더 클래식 500

(1) 시설 개요

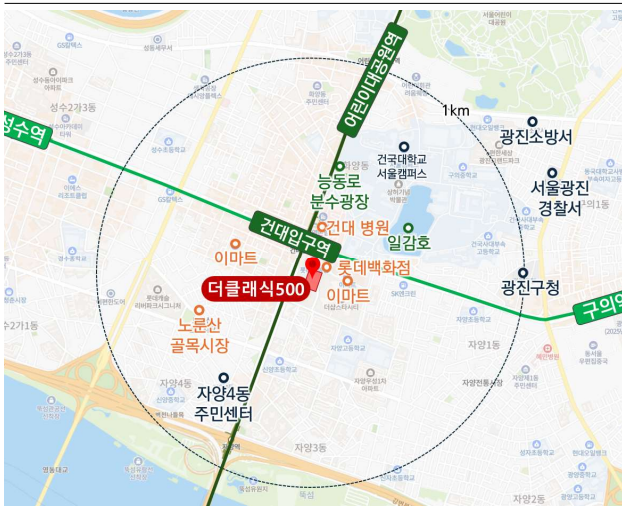
- 광진구 자양동에 위치한 더 클래식 500은 건국대학교에서 설립한 유료양로시설로, 전 세대 임대방식으로 운영하고 있음

더 클래식 500 시설 개요

구분	내용	
위치	서울특별시 광진구 자양동 227-342	
총 세대수	380세대 (총 2개동)	
준공년월	2010년 9월	
시공사	포스코건설	
대지면적	21,356㎡	
연면적	247,322㎡	
규모	지하 6층 / 지상 50층(A동), 지하 6층 / 지상 40층(B동)	
건폐율/용적률	50.43% / 611.97%	
건물유형	유료양로시설 (노유자시설)	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 입주민 주거공간, 펜타즈 호텔 · 부대시설(수영장, 헬스장, 스파, 골프 등) · 생활편의시설 	
운영주체	<ul style="list-style-type: none"> · 운영사 : 더 클래식 500, 위탁운영 : HDC랩스(건물종합관리) 	
사업추진경위	<ul style="list-style-type: none"> · '02.06월 한국법인 건국대학교 개발사업단 설립 · '02.12월 건국 AMC 설립 · '07.05월 학교법인 건국대학교 이사회 더 클래식 500 설립 의결 · '09.04월 더 클래식 500 준공 · '09.06월 더 클래식 500 시설 개원 · '12.05월 더 클래식 500 펜타즈 호텔 오픈 · '13.07월 시니어 타운 입주계약 100% 달성 	



위치도



층별 개요

층	A동 시설	B동 시설
41~50층	더 클래식 500	-
21~40층	주거공간	-
8~20층	펜타즈 호텔	더 클래식 500
7층	연회장	주거공간
6층	레스토랑, 도서관, AV룸	
5층	노래방, 게임룸	
4층	피트니스센터, GX룸 등	
3층	메디컬센터, 미래에셋대우, 건대역 서울 정형외과의원, 24시 열린의원	뷔페, 레스토랑
2층	근린생활시설	
1층	근린생활시설	
지하 1층	스파&골프, 편의점	
지하2~지하6층	세탁실, 지하주차장	

자료 : 더 클래식 500 홈페이지

(2) 시설 현황

더 클래식 500 시설 현황

구분	내용		
입소자격	<ul style="list-style-type: none"> · 입주 예정일 기준 독립적인 일상생활이 가능한 60세 이상, 부부의 경우 한 사람이 60세 이상이면 입주 가능 - 운영 초창기 입주자들의 평균 연령이 상승하여, 내부적으로 75세 이상은 받지 않고 있음 - 2023년 4월 기준 80세까지 입소 가능하나, 대기 최소 2년으로 78세부터는 대기 마감임 		
운영주체	<ul style="list-style-type: none"> · 운영사는 2007년 5월 학교법인 건국대학교 이사회에서 설립한 더 클래식 500임 · 스파/사우나, 식당, 시설보수 등 대부분의 시설 및 서비스를 위탁운영하고 있음 · HDC그룹 내 공간 IoT 플랫폼기업인 HDC랩스가 건물종합관리를 위탁하고 있음 		
	운영주체	역할	업무
	더 클래식 500 위탁운영	HDC랩스	운영사 건물종합관리(FM)
부대시설 및 근린생활시설	<ul style="list-style-type: none"> · 부대시설은 A동 지하 1층부터 지상 7층, B동 지하 1층부터 지상 4층에 위치함 - 레스토랑은 입주자 전용과 일반고객 전용이 따로 있으며, 입주자가 일반고객 식당 이용시 20% 할인 적용됨 		
	더 클래식 500 부대시설		
	층	A동 시설	B동 시설
	7F	연회장	-
	6F	레스토랑, 도서관, AV룸	-
	5F	노래방, 게임룸	-
	4F	피트니스센터, GX룸	
	3F	메디컬센터	뷔페, 레스토랑
	2F	통합지원센터	연회장, 클리닉존
	1F	프론트데스크, 기타편의시설	프론트데스크, 비즈니스센터
B1	스파&골프, 편의점		
B6 ~ B2	세탁실, 지하주차장		
더 클래식 500 부대시설 이용 안내			
구분	시설		
무료시설	· 도서관, 노래방, 게임룸(당구, 체스, 포켓볼 등), AV룸(영화, 오페라, 클래식 등 공연 체험)		
유료시설	· 수영장, 헬스장, 스파, 골프장 : 멤버십제(연회비 389만원)		
<ul style="list-style-type: none"> · 근린생활시설은 의원, 약국, 음식점 외에 증권사, 은행 등이 있으며, 이는 입주자 중 상당수가 전문직 종사자, 기업인 등으로 수요가 있을 것으로 판단했기 때문임 			
더 클래식 500 근린생활시설			
위치	A동	B동	
4F	다이어트 관리센터, 한국투자증권 등	-	
3F	미래에셋대우, 건대역서울정형외과의원, 24시열린의원 등	-	
2F	국민은행	치과, 피부과, 한의원, NH투자증권	
1F	약국, 스타벅스, 투썸플레이스, 베이커리, 일식당	커피민, 한식당, 꽃집(예화아트플라워), 컨시어지서비스(올댓아너스클럽)	
서비스	<ul style="list-style-type: none"> · 건강검진, 24시간 간호사 상주 등 의료서비스와 교양 강의, 문화 행사 등 문화/여가 프로그램이 무료로 제공되며, 전문분과별 진료, 물리치료 등의 유료서비스가 있음 		
	구분	기본서비스(무료)	옵션(유료)
	의료	· 상담 및 건강검진 (1회/만 1년) · 24시간 간호사 상주, 건국대학교병원 진료연계 지원	· 전문분과별 진료상담 · 물리치료, 운동치료, 영양 관리 · 건국대학교병원 연계 진료
	문화/여가	· 동호회 활동 지원 (피아노, 발레 등 일부 유료) · 교양 프로그램 운영 (영어교실, 문화 행사 등 주 1회) · 연주회/공연 등 프로그램	-
생활편의	· 리셉션 서비스 · 하우스키핑 서비스(침대시트 교체 등 주 2회 제공)	· 퍼스널 컨시어지, 발렛파킹 서비스 · 펜타즈호텔(객실) 특가 이용	

자료 : 더 클래식 500 홈페이지

(3) 주요 평형구성 및 임대가격

더 클래식 500 주요 평형구성 및 임대가격

구분	내용														
주요 평형구성	<ul style="list-style-type: none"> · 입주인 주거공간은 공급면적 55평 단일평형으로, 4가지 타입으로 구성되어 있음 -가구 옵션 : 커튼, 텔레비전, 이동가구는 제공하지 않으며, 냉장고 등 전자제품 빌트인만 제공됨 · 거실과 주방을 통합하여 동선 최소화하고, 모든 현관의 턱 제거 및 충격 흡수력이 강한 원목을 사용함. 화장실, 욕실에 난간·호출벨 등 시니어 맞춤 설비를 설치함 														
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th data-bbox="384 582 646 627">구분</th> <th data-bbox="646 582 1409 627">주거공간</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="384 627 646 683">공급면적/전용면적</td> <td data-bbox="646 627 1409 683">183.76㎡/123.56㎡ ~ 183.76㎡/130.85㎡</td> </tr> <tr> <td data-bbox="384 683 646 974" rowspan="2">평면도</td> <td data-bbox="646 683 1013 974">  </td> <td data-bbox="1013 683 1409 974">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="646 974 1013 1317">  </td> <td data-bbox="1013 974 1409 1317">  </td> </tr> </tbody> </table>	구분	주거공간	공급면적/전용면적	183.76㎡/123.56㎡ ~ 183.76㎡/130.85㎡	평면도									
구분	주거공간														
공급면적/전용면적	183.76㎡/123.56㎡ ~ 183.76㎡/130.85㎡														
평면도															
															
임대가격	<ul style="list-style-type: none"> · 전 세대 임대운영하고 있으며, 모두 3년 임대로 가격은 보증금 10억원, 월 관리비 457.3만원임 · 월 관리비에는 기본서비스 및 시설 이용료와 식비가 포함되며, 1인 월 20식 의무식을 기준으로 함 -별도부과 : 수도광열비, 인터넷, 케이블방송 · 계약 만기 전 해지 시 위약금 납입 보증금 3%가 일할 계산됨 <p style="text-align: center;">더 클래식 500 임대가격 (단위 : 만원)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th data-bbox="384 1612 518 1713" rowspan="2">입주종류</th> <th colspan="2" data-bbox="518 1612 758 1657">임대면적(㎡)</th> <th data-bbox="758 1612 901 1657" rowspan="2">보증금</th> <th data-bbox="901 1612 1021 1657" rowspan="2">월 관리비</th> <th data-bbox="1021 1612 1409 1657" rowspan="2">월 관리비 포함항목</th> </tr> <tr> <th data-bbox="518 1657 630 1713">공급</th> <th data-bbox="630 1657 758 1713">전용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="384 1713 518 1870">3년임대</td> <td data-bbox="518 1713 630 1870">183.76</td> <td data-bbox="630 1713 758 1870">123.56~130.85</td> <td data-bbox="758 1713 901 1870">100,000.0</td> <td data-bbox="901 1713 1021 1870">457.3</td> <td data-bbox="1021 1713 1409 1870"> -월 이용료 175만원 -공동관리비 252.3만원 -의무식 20식 </td> </tr> </tbody> </table>	입주종류	임대면적(㎡)		보증금	월 관리비	월 관리비 포함항목	공급	전용	3년임대	183.76	123.56~130.85	100,000.0	457.3	-월 이용료 175만원 -공동관리비 252.3만원 -의무식 20식
입주종류	임대면적(㎡)		보증금	월 관리비				월 관리비 포함항목							
	공급	전용													
3년임대	183.76	123.56~130.85	100,000.0	457.3	-월 이용료 175만원 -공동관리비 252.3만원 -의무식 20식										

자료 : 더 클래식 500 홈페이지

(4) 운영 현황

- 더 클래식 500은 대체로 고급스러운 시설과 친절한 서비스 측면에서 높은 평가를 받고 있으며, 특히 내부 레스토랑과 뷔페에 대한 만족도가 높음. 또한 인근에 건대입구역과 다양한 생활편의시설이 있어 위치적으로도 강점이 있음
- 한편 호텔과 함께 운영되어, 자유로운 외부인 출입으로 인한 감염 등의 위험이 있음

더 클래식 500 운영 현황

구분		내용
장점	시설 및 서비스	· 청결한 시설 및 서비스에 대한 만족도가 높음 - 특히 침구류 및 어매니티에 대한 만족도 높음 · 수영장과 스파 시설에 대한 호평이 많음
	음식 및 뷔페	· 내부 레스토랑과 뷔페의 음식 종류가 다양하고, 퀄리티가 높음
	위치	· 건대입구역과 가까워 교통이 편리함 · 인근에 이마트와 롯데백화점 등 다양한 편의시설 있음
단점	외부인 출입	· 호텔과 함께 운영되어, 자유로운 외부인 출입으로 인해 면역력이 낮은 시니어에게 치명적일 수 있음

2) 더시그넘하우스 강남

(1) 시설 개요

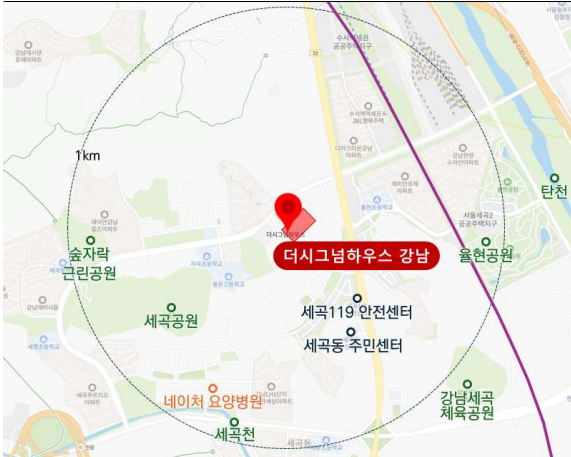
- 강남구 자곡동에 위치한 더시그넘하우스 강남은 총 230세대가 입주할 수 있으며, 노인복지주택과 24시간 간병 서비스를 제공하는 너싱홈(노인요양시설)로 이루어짐
- '24년 5월 실버타운을 소개해주는 프로그램(tvN STORY)인 '은퇴설계자들'에 소개됨

더시그넘하우스 강남 시설 개요

구분	내용
위치	서울 강남구 자곡동 664
총 세대수	노인복지주택 170세대, 노인요양시설 60세대
준공년월	2017년 6월
시공사	(주)효성건설
대지면적	6,186㎡
연면적	30,935㎡
규모	지하 3층 / 지상 5층
건폐율/용적률	59.95% / 272.93%
건물유형	노인복지주택 (노유자시설)
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지시설(입주민 주거공간) · 부대시설(피트니스, 골프연습실, 영화관 등) · 생활편의시설(레스토랑, 로비 카페, 라운지 등)
운영주체	· (주)도타이 직영 운영
사업추진경위	<ul style="list-style-type: none"> · '07.11월 (주)도타이 설립 · '15.10월 더시그넘하우스 강남 착공 · '17.06월 더시그넘하우스 강남 개원



위치도



자료 : 더시그넘하우스 강남 홈페이지

층별개요

층	시설
5층	노인복지시설(입주민 주거공간)
4층	
3층	
2층	
1층	
지하 1층	로비, 부대시설
지하 2층	부대시설
지하 3층	주차장

(2) 시설 현황

더시그넘하우스 강남 시설 현황

구분	내용		
입소자격	<ul style="list-style-type: none"> · 독립적인 일상생활이 가능한 60세 이상(부부의 경우 한 사람이 60세 이상이면 입주 가능)부터 79세까지 입주 가능 - 후기 고령자룸(Nursing 룸)을 별도 구획하여 입주 전/후 건강 및 생활지원이 필요한 이들도 입주하여 지속적으로 입주 생활이 가능하도록 함 		
운영주체	<ul style="list-style-type: none"> · 시행 및 운영 모두 (주)도타이에서 직영하고 있음 - (주)도타이의 모기업인 (주)엘티에스는 LG전자 협력업체로서 에어컨 열교환기 등을 제작/납품하는 중견 제조업체임 		
부대시설	<ul style="list-style-type: none"> · 부대시설은 휘트니스, 요가명상실, 영화관 등의 무료시설과 옥상 야외BBQ, 게스트룸 등 유료시설이 있음 - 옥상 야외BBQ와 게스트룸 외의 모든 부대시설 이용료는 관리비에 포함되어 있으며, 골프연습장과 동호회실을 제외한 모든 시설에 별도 이용제한이 없음 		
	구분	시설	
	무료시설	자율이용	<ul style="list-style-type: none"> · 휘트니스, GX룸, 요가명상실, 당구장, 탁구장 · 야외데크, 옥상 텃밭, 영화관, 노래방, 대강당, 서예/공예실, 게임룸(PC)
		예약제	<ul style="list-style-type: none"> · 골프연습장, 동호회실
유료시설	<ul style="list-style-type: none"> · 옥상 야외BBQ : 실비가 청구되며, 예약제임 · 게스트룸(2실) : 가격은 100,000원(1박)이며, 예약제임 		
서비스	<ul style="list-style-type: none"> · 서비스는 연회서비스, 기본 건강관리 및 24시간 간호사 상주, 문화, 여가 프로그램 등이 있으며, 주 2회 세대 청소를 제공함 · 일부 의료서비스*와 연회서비스**는 이용요금이 있으나, 그 외 서비스는 모두 무료임 * 물리치료, 통증치료, 온열마사지, 운동지도 ** 특별메뉴 주문 시 		
	구분	기본서비스(무료)	옵션(유료)
	식사	<ul style="list-style-type: none"> · 식단관리 - 저염, 저지방, 칼로리 조절 등 · 연회서비스 - 개인 연회 및 각종 모임, 야외 선크가든 연계 	<ul style="list-style-type: none"> · 연회서비스(특별메뉴 주문 시)
	의료	<ul style="list-style-type: none"> · 기본 건강관리(혈압/혈당체크, 투약관리 등) · 24시간 간호사 상주 · 병원 연계 응급대기 및 후송체계 구축 · 하나로 의료재단 연계 건강검진 서비스(연 1회), 진료비 할인 혜택 	<ul style="list-style-type: none"> · 개인별 맞춤 건강관리 - 물리치료 2만5천원/1회 - 통증치료 8천원/1회 - 온열마사지 5만원/80분 - 운동지도 2만5천원/1회
	문화/여가	<ul style="list-style-type: none"> · 문화, 여가프로그램 - 요가, 명상, 미술공예, 스마트폰 교실, 노래교실, 동호인 및 종교 활동 지원 	-
	생활편의	<ul style="list-style-type: none"> · 주 2회 세대 청소 기본제공 · 택배/우편, 세탁 등 각종 대행서비스 · 시설 및 보안 관리 서비스 - 세대별 시설관리, 24시간 보안경비, 셔틀버스 운행 	-

자료 : 더시그넘하우스 강남 홈페이지

(3) 더시그넨하우스 강남 ‘너싱홈’

- 더시그넨 하우스에서는 전문간호 서비스인 ‘너싱홈’을 통해 건강 및 생활지원 서비스를 제공함



더시그넨하우스 강남 ‘너싱홈’

구분	내용		
개요 및 서비스	<ul style="list-style-type: none"> · ‘너싱홈’은 전문적인 간호·간병·요양서비스가 필요한 이들을 대상으로 하는 전문간호 서비스임 · 간호·검진, 재활회복 관련 의료 서비스와 인지기능 및 신체활동 향상 프로그램 등을 제공함 		
	구분	내용	
	의료	간호·검진	<ul style="list-style-type: none"> · 개인별 건강상태 일일 체크 및 투약 오·남용 예방관리 · 당뇨/투브/욕창 관리, 호스피스 간호 및 임종간호 서비스
		재활회복	<ul style="list-style-type: none"> · 촉탁의 정기적 방문진료, 하나로 의료재단 협약 연 1회 종합검진 서비스 · 종합대형병원 연계하여 응급대응 체계 구축(대학병원, 하나로 의료재단)
	생활지원	<ul style="list-style-type: none"> · 강남구 치매지원센터 연계 · 뇌건강클리닉 특화 프로그램 제공 · 운동치료, 통증치료, 도구 작업치료 등 	
식사	<ul style="list-style-type: none"> · 인지기능향상 프로그램(원예, 음악, 미술) · 신체활동 향상 프로그램(아침체조, 레크레이션 등) · 각종 종교활동 지원, 행사, 전시회, 공연 개최 		
입소비용	<ul style="list-style-type: none"> · 원룸형 1가지 타입(1~2인)으로 구성되어 있으며 입소비용은 보증금 5천만원, 1인실 기준(공동간병 이용시) 월 입소비 680만원임 - 기본적으로 3:1~4:1의 공동간병 서비스를 제공하며, 개인적으로 별도의 간병인을 고용할 경우 입소비가 차감됨 - 입소비에는 병원 및 시설 이용비, 종합검진비, 생필품비 등이 포함되며, 기저귀 사용료, 치료비 등은 별도 부과됨 		
	구분	가격	상세내역
정액	<ul style="list-style-type: none"> · 보증금 5천만원 (퇴소시 전액 반환) · 1인실 월 입소비 - 개인간병 이용시 660만원 - 공동간병 이용시 680만원 · 2인실 월 입소비 - 개인간병 이용시 490만원 - 공동간병 이용시 500만원 · 개인간병비 별도(간병인 식사 무상제공) 	<ul style="list-style-type: none"> · 병실 및 시설 이용비, 요양서비스비 · 종합검진비, 간호치료, 물리치료비 · 생필품비, 의료소모품비 · 이미용비, 목욕지원비, 차량지원비 · 총별로 24시간 간호사 상비 	
실비	<ul style="list-style-type: none"> · 경관식이, 기저귀 사용료, 진료비/치료비 등 전문재활치료 및 케어등급에 따른 추가비용 		

자료 : 더시그넨하우스 강남 홈페이지

(4) 주요 평형구성 및 임대가격

더시그넘하우스 강남 주요 평형구성 및 임대가격

구분	내용						
주요 평형구성	· 주거공간은 계약면적 75.50m ² ~163.76m ² 의 11가지 타입으로 구성되어 있음 · 가변형 벽체를 활용해 1인~2인이 거주하기에 적합하도록 설계함 - 가구옵션 : 에어컨, 환기 공조시스템, 냉장고, 쿡탑						
	구분	C-타입 (75세대)	H-타입 (10세대)	B-타입 (25세대)	D-타입 (5세대)		
	계약면적/전용면적	101.58m ² /52.42m ²	159.33m ² /82.24m ²	75.50m ² /38.97m ²	109.32m ² /56.42m ²		
	평면도						
	구분	E-타입 (15세대)	F-타입 (5세대)	G-타입 (10세대)	I-타입 (5세대)		
	계약면적/전용면적	117.71m ² /60.76m ²	119.30m ² /61.58m ²	140.09m ² /72.29m ²	159.07m ² /82.11m ²		
	평면도						
	구분	J-타입 (10세대)	K-타입 (5세대)	L-타입 (4세대)	-		
	계약면적/전용면적	159.14m ² /82.14m ²	161.71m ² /83.47m ²	163.76m ² /84.52m ²	-		
	평면도				-		
임대가격	· 전 세대 임대운영(4년 임대)으로, C타입 기준 보증금 5억 6,000만원 ~ 6억 4,000만원, 월 관리비 약 233만원임 · 기본관리비에는 기본서비스 및 시설 이용료와 식비가 포함되며, 1인 월 60식 의무식을 기준으로 함 - 별도부과 : 세대 난방비, 상하수도비, 전기세, 전화료, TV수신료, 룸서비스 비용 등 · 보증금을 낮추고 생활비를 올리는 저 보증금 방식을 선택할 수 있음 더시그넘하우스 강남 입주 보증금 및 월 관리비 (단위 : 만원)						
	타입	임대면적(평)		세대수	보증금	월 관리비	
		계약	전용			1인	2인
	B	22.85	11.79	25	44,000.0	2,022	-
	C	30.73	15.86	75	56,000.0~64,000.0	2,334	3,258
	D	33.07	17.07	5	67,000.0	2,452	3,375
	E	35.61	18.38	15	73,000.0	2,550	3,476
	F	36.10	18.63	5	73,000.0	2,548	3,473
	G	42.38	21.88	10	87,000.0~88,000.0	3,124	3,784
	H	48.20	24.88	10	103,000.0	3,353	4,013
I	48.13	24.84	5	103,000.0	3,336	3,996	
J	48.14	24.85	10	103,000.0	3,350	4,010	
K	48.93	25.26	5	105,000.0	3,380	4,040	
L	49.54	25.57	4	107,000.0	3,405	4,065	

자료 : 더시그넘하우스 강남 홈페이지

(5) 운영 현황

- 더시그넘하우스 강남은 강남 중심부에 위치하여 문화시설 이용과 서울 내외로의 이동이 편리함
- 일반 영화관과 매우 유사한 영화관 시설이 갖추어져 있고, 헬스장, 골프연습장 등의 시설을 별도의 제한 없이 자유롭게 이용할 수 있음

더시그넘하우스강남 운영 현황

구분		내용
특징	도심 접근성	· 강남 중심부에 위치하여 편의시설 및 문화생활에 접근 용이
	교통 편의성	· 주요 도로망 및 대중교통 접근성이 우수하여, 서울 내외로의 이동이 편리 - 수서IC, 현릉IC, 수서역 등
	시설 및 서비스	· 영화관 시설이 잘 갖추어져 있어 만족도가 높으며, 헬스장, 골프연습장 등 대부분의 시설을 이용횟수 제한 없이 무료로 이용 가능

3) 서울시니어스타워(주) 분당타워

(1) 시설 개요

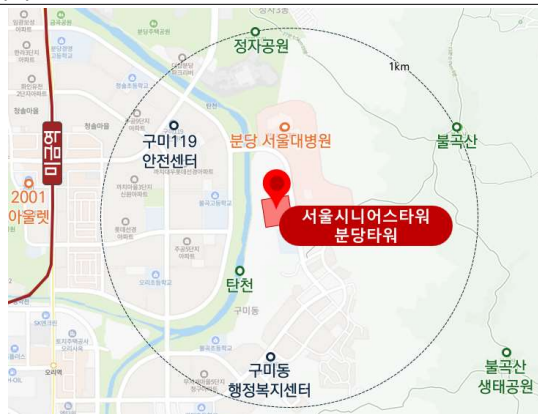
- 성남시 분당구에 위치한 서울시니어스타워(주) 분당타워는 전체 254세대 중 60~70%는 분양, 30~40%는 임대 운영하고 있는 유료노인복지주택임

서울시니어스타워(주) 분당타워 시설 개요

구분	내용	
위치	경기도 성남시 분당구 구미동 297-2	
총 세대수	254세대	
준공년월	2003년 8월	
시공사	롯데건설(주) / 대우건설(주)	
대지면적	8,667㎡	
연면적	40,780㎡	
규모	지하 3층 / 지상 8층	
건폐율/용적률	71.88% / 274.27%	
건물유형	유료노인복지주택 (교육연구 및 복지시설)	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지시설(입주민 주거공간) · 부대시설(헬스장, 수영장, 사우나, 골프연습장 등) · 생활편의시설(의원, 물리치료실 등) 	
운영주체	· (주)서울시니어스타워 직영운영	
사업추진경위	<ul style="list-style-type: none"> · '96년 대장항문 전문병원 송도병원 서울시니어스타워(주) 설립 · '98년 1호점 약수동 서울타워 설립 · '03년 2호점 강서타워, 3호점 분당타워 설립 · '08년 4호점 가양타워 설립 · '15년 5호점 강남타워 설립 	



위치도



층별개요

층	시설
8층	노인복지시설(입주민 주거공간)
7층	
6층	
5층	
4층	
3층	노인복지시설, 근린생활시설
2층	
1층	노인복지시설, 근린생활시설
지하 1층	근린생활시설
지하 2층	헬스장, 사우나, 수영장
지하 3층	주차장

(2) 시설 현황

서울시니어스타워(주) 분당타워 시설 현황

구분	내용		
입소자격	<ul style="list-style-type: none"> · 독립적인 일상생활이 가능한 60세 이상, 부부의 경우 한 사람이 60세 이상이면 입주 가능 · 시설 내부적인 건강진단 후 독립된 주거 생활에 지장이 없어야 함 · 노인복지법 시행규칙에 의거 단독취사 및 독립된 주거생활에 지장이 없는 경우 		
	서울시니어스타워(주) 분당타워 입소자격 관련 조항		
	구분	내용	
	노인복지법 시행규칙 제 14조 제1항 2호 (노인주거복지시설의입주대상자 등)	2. 노인복지주택 : 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자	
	자료: 법제처, 「노인복지법」		
운영주체	<ul style="list-style-type: none"> · 운영사 : (주)시니어스타워 - 서울송도병원을 모기업으로 하는 (주)서울시니어스타워에서 식당운영, 청소관리 등 모두 직영운영함 		
부대시설	<ul style="list-style-type: none"> · 부대시설은 도서관, 물리치료실, 수영장, 사우나 등이 있으며, 지하층과 지상1층에 운영되고 있음 · 부대시설 이용료는 관리비에 포함되어 있으나, 물리치료실, 수영장 등 일부 시설은 이용횟수에 제한이 있음 		
	서울시니어스타워(주) 분당타워 부대시설 구성		
	층	구분	용도
	1F	생활편의시설	도서관, 악곡, 편의점 등
	B1	의료시설	의원, 물리치료실 등
B2	레저시설	수영장, 사우나, 헬스장, 탁구장 등	
	서울시니어스타워(주) 분당타워 부대시설 이용 안내		
	구분	시설	
무료시설	자율이용	<ul style="list-style-type: none"> · 클리닉(진료) · 골프연습장, 게이트볼장, 포켓볼장, 당구장 · 도서관, 바둑실 	
	이용횟수 제한	<ul style="list-style-type: none"> · 물리치료실(주 3회) · 수영장, 사우나, 헬스장, 탁구장 (1일 1회) 	
서비스	<ul style="list-style-type: none"> · 24시간 의료팀이 상주하고, 문화 프로그램 및 초청강좌와 주 2회 세대청소 서비스를 제공함 · 제공서비스는 기본적으로 무료이나, 운동지도와 동호회활동은 별도 비용이 청구됨 - 운동지도(PT) : 회당 4만원/1시간 - 동호회 : 회원별로 진행하는 항목으로 동호회마다 차이가 있음 		
	구분	기본서비스(무료)	옵션(유료)
	의료	<ul style="list-style-type: none"> · 24시간 의료팀 상주(진료 및 응급처치) · 너스콜/비상호출 시스템 · 의료 연계 시스템 : 연계 병원 및 성인병 센터 이용 · 개인처방 및 건강관리 서비스, 3차 병원 예약 서비스 	<ul style="list-style-type: none"> · 운동지도(PT) - 회당 4만원/1시간
	문화/여가	<ul style="list-style-type: none"> · 프로그램 구성 및 초청강좌 - 건강요가, 음악교실, 댄스, 서예, 여행 등 · 상담 서비스 : 심리, 법률 상담 	<ul style="list-style-type: none"> · 일부 동호회 활동
	생활편의	<ul style="list-style-type: none"> · 주 2회 세대청소, 컨시어지 서비스 	-

자료 : 서울시니어스타워 홈페이지

(3) 주요 평형구성 및 임대가격

서울시니어스타워(주) 분당타워 주요 평형구성 및 임대가격

구분	내용						
주요 평형구성	· 주거공간은 공급면적 83.06~311.40㎡의 9가지 타입으로 구성되어 있음						
	- 가구옵션 : 세탁기만 제공함						
	구분	83A㎡		141A㎡		150A㎡	
	공급면적/전용면적	83.06㎡/41.53㎡		141.78㎡/70.89㎡		150.88㎡/75.44㎡	
	평면도						
	구분	150B㎡		159A㎡		164A㎡	
	공급면적/전용면적	150.16㎡/ 75.08㎡		159.98㎡/ 79.99㎡		164.82㎡/ 82.41㎡	
	평면도						
	구분	218㎡		264㎡		311㎡	
	공급면적/전용면적	218.22㎡/109.11㎡		264.36㎡/132.18㎡		311.40㎡/155.70㎡	
평면도							
임대가격	· 전체 254세대 중 60~70%는 분양, 30~40%는 임대운영하고 있으며, 임대의 경우는 5년 임대로 공급면적 83.06㎡ 기준 보증금 3억 2,500만원, 월 관리비 212만원임						
	· 월 관리비에는 기본서비스 및 시설 이용료와 식비가 포함되며, 1인 월 60식 의무식이 기준임						
	- 별도부과 : 전기료, 케이블TV, 인터넷, 상하수도비, 급탕비, 세대 교체품 소모비용						
	서울시니어스타워(주) 분당타워 입주 보증금 및 월 생활비						
	(단위 : 만원)						
	입주종류	타입	임대면적(㎡)		보증금	월 관리비(1인)	
	5년임대	A	공급	전용	32,500.0	212.0	
			83.06	41.53			
			141.78	70.89	49,900.0	243.8	
			150.88	75.44	53,700.0	249.4	
159.98			79.99	57,100.0	254.2		
B		164.82	82.41	63,700.0	256.4		
		150.16	75.08	53,500.0	249.1		
		-	218.22	109.11	99,000.0	286.6	
		-	264.36	132.18	118,500.0	311.8	
-	311.40	155.70	140,800.0	338.4			

자료 : 서울시니어스타워 홈페이지

(4) 운영 현황

- 인근에 탄천, 불곡산 등이 있어 ‘도심 속 전원생활’ 컨셉으로 운영되고 있음
- 시설 내 의원·물리치료실과 시설 인근에 서울대병원이 있어 의료 서비스 접근성이 좋음

서울시니어스타워(주) 분당타워 운영 현황

구분		내용
특징	전원형 실버타운	· 인근에 탄천이 있어 입주민들이 산책하기 좋은 환경 · 불곡산 등산로 입구까지 도보 5분 거리로 산세권 입지
	의료·건강 서비스 접근성	· 시설 내 기본적인 클리닉이 가능한 의원과 개인 맞춤형 물리치료실 제공 · 도보 3분 거리에 분당 서울대병원 위치
	운영 노하우	· 오랜 운영 경험을 가지고 있어, 안정적인 운영에 대한 신뢰도가 높다는 평

4) 서울시니어스타워(주) 가양타워

(1) 시설 개요

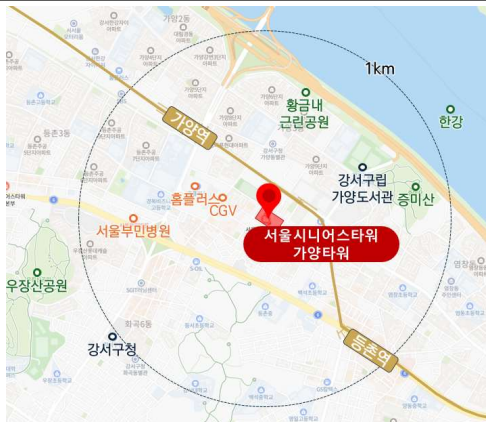
- 서울시 강서구에 위치한 서울시니어스타워(주) 가양타워는 전체 350세대 중 60~70%는 분양, 30~40%는 임대 운영하고 있는 노인복지주택임

서울시니어스타워(주) 가양타워 시설 개요

구분	내용	
위치	서울특별시 강서구 등촌동 637	
총 세대수	350세대	
준공년월	2007년 12월	
시공사	롯데건설	
대지면적	8,647.9㎡	
연면적	51,398.3㎡	
규모	지하 3층 / 지상 15층	
건폐율/용적률	43.37% / 405.28%	
건물유형	노인복지주택 (노유자시설)	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지시설(입주민 주거공간) · 부대시설(헬스장, 수영장, 사우나, 골프퍼팅장, 노래방, 서예실 등) · 생활편의시설(식당, 이/미용실 등) 	
운영주체	· (주)서울시니어스타워 직영운영	
사업추진경위	<ul style="list-style-type: none"> · '96년 대장항문 전문병원 송도병원 서울시니어스타워(주) 설립 · '98년 1호점 약수동 서울타워 개원 개원 · '03년 2호점 강서타워, 3호점 분당타워 개원 · '08년 4호점 가양타워 개원 · '15년 5호점 강남타워 개원 	



위치도



층별개요

층	시설
2~15층	노인복지주택(입주민 주거공간)
1층	근린생활시설
지하 1층	부대시설, 근린생활시설, 주차장
지하 2층	부대시설, 주차장
지하 3층	기계, 전기실

자료 : 서울시니어스타워 홈페이지

(2) 시설 현황

서울시니어스타워(주) 가양타워 시설 현황

구분	내용		
입소자격	<ul style="list-style-type: none"> · 독립적인 일상생활이 가능한 60세 이상, 부부의 경우 한 사람이 60세 이상이면 입주 가능 · 시설 내부적인 건강진단 통과할 경우, 연령 상한 없이 입주 가능함 · 노인복지법 시행규칙에 의거 단독취사 및 독립된 주거생활에 지장이 없는 경우 		
	서울시니어스타워(주) 분당타워 입소자격 관련 조항		
	구분	내용	
	노인복지법 시행규칙 제 14조 제1항 2호 (노인주거복지시설의입주대상자 등) 자료: 법제처, 「노인복지법」	2. 노인복지주택 : 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자	
운영주체	<ul style="list-style-type: none"> · 운영사 : (주)서울시니어스타워 - 서울송도병원을 모기업으로 하는 (주)서울시니어스타워에서 식당운영, 청소관리 등 모두 직영운영함 		
부대시설	<ul style="list-style-type: none"> · 지하층과 지상1층에는 생활편의시설과 같은 부대시설이 있으며, 야외에 골프연습장 등 체육시설이 있음 · 272석 규모의 노인전용 문화공간인 송도아트홀이 지하1층에 위치함 		
	서울시니어스타워(주) 가양타워 시설 구성		
	층	구분	용도
	1F	생활편의시설	단지 내 어린이집, 편의점, 약국, 병원 등
	B1	송도아트홀	272석 규모 노인전용 문화공간 (영화 관람, 연극, 음악 공연 등)
		생활편의시설	미용실, 헬스장 등
<ul style="list-style-type: none"> · 이·미용실을 제외한 부대시설 이용료는 기본관리비에 포함되어 있음 			
서울시니어스타워(주) 가양타워 부대시설 이용 안내			
구분	시설		
무료 시설	자율이용	· 헬스장, 당구장, 탁구장, 골프퍼팅장 · 바둑실, 서예실, 동호인실, 노래방	
	이용횟수 제한	· 수영장(주 1회), 사우나(주 1회)	
유료시설		· 이·미용실 13,000원/1회	
서비스	<ul style="list-style-type: none"> · 24시간 의료팀이 상주하며, 문화 프로그램 및 초청강좌와 주 2회 세대청소 서비스를 제공함 · 의료서비스의 경우 상담 후 비용이 발생할 수 있으나, 그 외 서비스 이용료는 모두 기본관리비에 포함됨 		
	구분	기본서비스(무료)	옵션(유료)
	의료	<ul style="list-style-type: none"> · 24시간 의료팀 상주(진료 및 응급처치) · 너스콜/비상호출 시스템 · 의료 연계 시스템 : 연계 병원 및 성인병 센터 이용 · 개인처방 및 건강관리 서비스, 3차 병원 예약 서비스 	-
	문화/여가	<ul style="list-style-type: none"> · 프로그램 구성 및 초청강좌 - 건강요가, 음악교실, 댄스, 서예, 여행 등 · 상담 서비스 : 심리, 법률 상담 	-
생활편의	<ul style="list-style-type: none"> · 주 2회 세대청소, 컨시어지 서비스 	-	

자료 : 서울시니어스타워 홈페이지

(3) 주요 평형구성 및 임대가격

서울시니어스타워(주) 가양타워 주요 평형구성

구분	내용			
주요 평형구성	· 공급면적 39.06~164.103m ² 의 26가지 타입으로 구성되어 있으며, 대표적인 타입은 다음과 같음 - B1, A2, C1, G1, H1, NA1 타입의 수요가 높음 - 가구옵션 : 빌트인 불박이장, 세탁기, 인덕션			
	구분	B1	A2	C1
	공급면적/전용면적	84.125m ² /59.990m ²	70.529m ² /50.010m ²	103.303m ² /72.920m ²
	평면도			
	구분	G1	H1	NA1
	공급면적/전용면적	118.190m ² /84.700m ²	164.103m ² /117.540m ²	40.266m ² /21.710m ²
	평면도			
	구분	F1	A1	E1
	공급면적/전용면적	113.425m ² /80.650m ²	65.236m ² /45.670m ²	108.436m ² /77.410m ²
	평면도			
구분	NF	NG	-	
공급면적/전용면적	74.838m ² /40.630m ²	87.111m ² /47.690m ²	-	
평면도			-	

자료 : 서울시니어스타워 홈페이지

서울시니어스타워(주) 가양타워 임대가격

구분	내용					
임대가격	· 전체 350세대 중 중 60~70%는 분양, 30~40%는 임대운영하고 있으며, 임대의 경우는 5년 임대로 공급면적 70.529㎡ 기준 보증금 약 3억 8,582만원, 월 관리비 203.4만원임 · 월 기본관리비에는 기본서비스 및 시설 이용료와 식비가 포함되며, 1인 월 60식 의무식을 기준으로 함 - 별도부과 : 세대 내 난방비, 급탕비, 전기료, TV 수신료 등 서울시니어스타워(주) 가양타워 입주 보증금 및 월 생활비 (단위 : 만원)					
	입주종류	타입	임대면적(㎡)		보증금	월 관리비(1인)
			계약	전용		
		B1	84.125	59.990	46,420.8	215.5
		A2	70.529	50.010	38,582.4	203.4
		C1	103.303	72.920	57,000.0	235.7
		G1	118.190	84.700	64,921.6	248.9
		G2	118.240	84.730	65,244.0	249.0
		A1	65.236	45.670	35,197.6	198.7
		E1	108.436	77.410	59,827.2	240.2
		E2	108.473	77.490	59,320.0	240.2
		F1	113.425	80.650	62,580.8	244.7
		F2	114.693	81.910	62,719.2	245.8
		F3	115.285	82.270	63,044.8	246.3
		H3	161.866	116.460	93,326.4	287.9
		H4	162.553	116.480	92,882.4	288.5
	5년임대	H2	163.428	116.760	94,241.6	289.3
		H1	164.103	117.540	93,770.4	289.9
		NA	39.060	21.060	19,289.6	175.3
		NA1	40.266	21.710	19,877.6	176.4
		NB1	40.391	21.770	19,942.4	176.5
		NB2	41.421	22.400	20,548.8	177.4
		NC1	45.498	24.270	22,236.0	181.1
		NC3	45.584	24.720	22,478.4	181.2
	NC2	45.996	24.870	22,394.4	181.5	
	ND	45.999	24.940	22,589.6	181.5	
	NE	52.917	28.780	26,256.0	187.7	
	NF	74.838	40.630	36,767.2	207.3	
	NG	87.111	47.690	43,213.6	218.2	

자료 : 서울시니어스타워 홈페이지

(4) 운영 현황

- 서울시니어스타워 가양타워는 9호선 증미역과 주요 도로망에 인접해 있어 교통이 편리하며, 인근에 병원, 약국, 건강검진센터 등이 있어 의료 서비스 접근성이 좋음
- 서울시니어스타워의 다른 지점 대비 2~3배 큰 규모를 가지고 있으며, 타 실버타운보다 높은 전용률 (72%)이 특징임

서울시니어스타워(주) 가양타워 운영 현황

구분		내용
특징	교통 편의성	· 9호선 증미역 인근에 위치하며, 가양대교, 올림픽대로, 공향대로와 인접
	의료·건강 서비스 접근성	· 인근에 병원, 약국, 건강검진센터 등이 있어 높은 의료 서비스 접근성 · 실내 체육관, 수영장 등 건강 관련 시설 확보
	시설	· 서울시니어스타워의 다른 지점 대비 2~3배 큰 규모 · 72%의 높은 전용률 (타 실버타운 실사용 면적 50% 내외)

1.2 분양형 노인주거복지시설 사례분석

1.2.1 분양형 노인주거복지시설 사례분석 개요

- 분양형 노인주거복지시설에 대한 사례분석으로 노인복지주택 상품계획 전략 수립의 참고자료로 활용하고자 하는데, 검토할 사항은 아래와 같음
- 사업 개요 : 해당 사례가 가지는 특성에 대한 이해 및 당 사업에 적용 가능 여부에 대한 분석
- 시설 현황 : 노인복지주택의 입소자격 및 운영주체, 부대시설, 서비스 등 사례별 분석
- 평형구성 및 매매가격 : 사례별 평형구성 및 실거래가를 이용한 매매가격 추이 분석
- 운영 현황 : 사례별 운영현황 및 장·단점

분양형 노인주거복지시설 비교사례 선정 Work-Flow



분양형 노인주거복지시설 사례조사 List-up

시설명	준공년월	위치	규모			60세 미만·매매 거래 가능여부
			대지면적	연면적	세대수	
스프링카운티 자이	2019.10.	용인시 기흥구 중동 724-8	172,760㎡	183,910㎡	1,345세대	X (상속 후 보유는 가능)
광교 두산위브	2018.05.	수원시 영통구 원천동 556	16,381㎡	76,060㎡	547세대	X (상속 후 보유는 가능)
상암 카이저팰리스 클래식	2010.12.	서울특별시 마포구 상암동 1641	15,458㎡	62,077㎡	240세대	○ (양도 특례 적용)

1.2.2 분양형 노인주거복지시설 사례 검토

1) 스프링카운티 자이

(1) 시설 개요

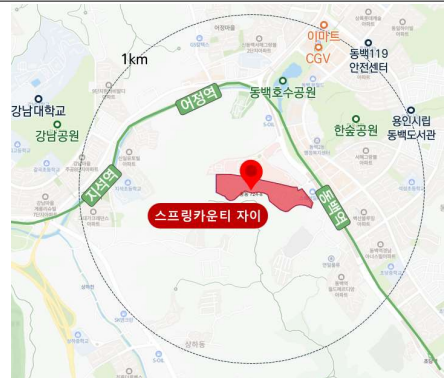
- 경기도 용인에 위치한 스프링카운티 자이는 100% 분양형으로 조성된 아파트형 노인복지주택임
- '15년 1월 28일 「노인복지법」 개정 전인 '10년 4월 사업승인을 받아 마지막 분양형 노인복지주택
- GS건설(당시 도급순위 6위) 최초 아파트형 노인복지주택으로 분양('16년) 당시 완판
- '16년 당시 분양가는 전용면적(74.32㎡) 기준 약 1,500만원/평으로 주변 시세대비 약 7% 저렴
- '22년 7월 의뢰인의 집을 찾아주는 프로그램(MBC)인 '구해줘 홈즈'에 소개됨

스프링카운티 자이 개요

구분	내용	
위치	경기도 용인시 기흥구 중동 724-8	
총 세대수	1,345세대 (총 11개동)	
준공년월	2019년 10월	
시공사	GS건설	
대지면적	172,760㎡	
연면적	183,910㎡	
규모	지하 5층 / 지상 25층	
건폐율/용적률	12.46% / 76.76%	
건물유형	노인복지주택 (노유자시설)	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지주택 1,345세대 · 부대시설(피트니스센터, 실내골프연습장, 사우나 등) · 생활편의시설(식당, 카페, 베이커리, 편의점) 	
운영주체	<ul style="list-style-type: none"> · 운영사 : (주)에스씨 · 위탁운영 : 자이S&D(시설 총 관리), 엘리시안FS(식당 및 편의시설) 	
사업추진경위	<ul style="list-style-type: none"> · '16.10월 분양 · '19.10월 준공 및 입주 	



위치도



단지배치도



(2) 시설 현황

스프링카운티 자이 시설 현황(입소자격)

구분	내용	
입소자격	· 2016년 10월에 분양하여 「노인복지법」이 규정한 입소자격 적용대상 스프링카운티 자이 시점별 입소자격의 변화	
	「노인복지법」 제33조의 2 (노인복지주택의 입소자격 등)	
	분양 시점 ('16.10.26.)	현재 ('24.11.01.)
	① 노인복지주택에 입소할 수 있는 자는 60세 이상의 노인(이하 "입소자격자"라 한다)으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입소자격자와 함께 입소할 수 있다. 1. 입소자격자의 배우자 2. 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만의 자녀·손자녀 ② 노인복지주택을 설치하거나 설치하려는 자는 노인복지주택을 입소자격자에게 임대하여야 한다. ③ 제2항에 따라 노인복지주택을 임차한 자는 해당 노인주거시설을 입소자격자가 아닌 자에게 다시 임대할 수 없다.	① 노인복지주택에 입소할 수 있는 자는 60세 이상의 노인(이하 "입소자격자"라 한다)으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입소자격자와 함께 입소할 수 있다. 1. 입소자격자의 배우자 2. 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 24세 미만의 자녀·손자녀 3. 보건복지부령으로 정하는 장애로 인하여 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 24세 이상의 자녀·손자녀 ② 노인복지주택을 설치하거나 설치하려는 자는 노인복지주택을 입소자격자에게 임대하여야 한다. ③ 제2항에 따라 노인복지주택을 임차한 자는 해당 노인주거시설을 입소자격자가 아닌 자에게 다시 임대할 수 없다.
「노인복지법」 시행규칙 제14조 제1항 2호 (노인주거복지시설의입주대상자 등)		
분양 시점 ('16.10.26.)	현재 ('24.11.01.)	
2. 노인복지주택 : 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 자	2. 노인복지주택 : 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는데 지장이 없는 60세 이상의 자	
자료: 법제처, 「노인복지법」		
· 부정 임차한 임대인의 경우 1년 이하 징역형 또는 1천만원 이하의 벌금형 (「노인복지법」 제56조(벌칙), 「노인복지법」 제57조(벌칙))		
- 단, 노인복지주택을 상속받은 경우 보유 및 거래 가능 (입소자격 불충족시 입소 불가)		
노인복지법 입소자격 관련 벌칙		
「노인복지법」 제56조(벌칙)		
분양 시점 ('16.10.26.)	현재 ('24.11.01.)	
① 제33조의2제2항을 위반하여 입소자격자 아닌 자에게 노인복지주택을 임대한 자는 2년 이하의 징역에 처하거나 위법하게 임대한 세대의 수에 1천만원 을 곱한 금액 이하의 벌금에 처한다.	① 제33조의2제2항을 위반하여 입소자격자 아닌 자에게 노인복지주택을 임대한 자는 2년 이하의 징역에 처하거나 위법하게 임대한 세대의 수에 1천만원 을 곱한 금액 이하의 벌금에 처한다.	
「노인복지법」 제57조(벌칙)		
분양 시점 ('16.10.26.)	현재 ('24.11.01.)	
제56조의2 (삭제) 제33조의2제3항을 위반하여 임대한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 2. 제33조의2제3항을 위반하여 임대한 자	
자료: 법제처, 「노인복지법」		

스프링카운티 자이 시설 현황(운영 개요)

구분	내용																											
운영주체	· (주)에스씨가 노인복지법상 스프링카운티 자이의 건설·설치 신고를 완료하여 운영 지위를 보유함 - 노인주거복지시설 운영기준에 따르면 운영사는 입주자의 불편함이 없도록 생활편의를 위한 체육시설, 여가, 오락시설 등 부대복지시설을 설치하여 직접 또는 위탁 운영하여야 함 · 자이 S&D(GS건설 자회사)가 시설 총 관리, 엘리시안 FS가 식당 및 편의시설을 위탁하고 있음																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>운영주체</th> <th>역할</th> <th>업무</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(주)에스씨</td> <td>운영사</td> <td>스프링카운티 자이 운영 (운영사)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">위탁 운영</td> <td>자이S&D</td> <td>시설 총 관리</td> <td>시설관리, 조경, 하자보수, 병원연계 등</td> </tr> <tr> <td>엘리시안FS</td> <td>식당 및 편의시설</td> <td>1, 2 센터 식당(그랑 테이블), 카페(아라비스타), 연희룸(케이터링 및 파티), 편의점(GS25) 운영</td> </tr> </tbody> </table>			운영주체	역할	업무	(주)에스씨	운영사	스프링카운티 자이 운영 (운영사)	위탁 운영	자이S&D	시설 총 관리	시설관리, 조경, 하자보수, 병원연계 등	엘리시안FS	식당 및 편의시설	1, 2 센터 식당(그랑 테이블), 카페(아라비스타), 연희룸(케이터링 및 파티), 편의점(GS25) 운영												
	운영주체	역할	업무																									
	(주)에스씨	운영사	스프링카운티 자이 운영 (운영사)																									
위탁 운영	자이S&D	시설 총 관리	시설관리, 조경, 하자보수, 병원연계 등																									
	엘리시안FS	식당 및 편의시설	1, 2 센터 식당(그랑 테이블), 카페(아라비스타), 연희룸(케이터링 및 파티), 편의점(GS25) 운영																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>층</th> <th>용도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">센터1 (101동)</td> <td>지상6층</td> <td>식당(그랑테이블), 편의점, 카페, 바둑장기실, 마작실, 서예실, 프로그램실</td> </tr> <tr> <td>지상4층</td> <td>휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 종교실(기독교/천주교/불교), 동호회실, 소호사무실</td> </tr> <tr> <td>지하1층</td> <td>당구장</td> </tr> <tr> <td>지하2층</td> <td>탁구장</td> </tr> <tr> <td>지하3층</td> <td>영화관람실, 노래연습실</td> </tr> <tr> <td>지하4층</td> <td>관리팀 사무실, 시설팀 사무실</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">센터2 (201~207동)</td> <td>지하1층 (204동~207동)</td> <td>식당(그랑테이블), 다목적연회장, 편의점, 카페, 휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 다목적실, 취미오락실, 자이안센터사무실</td> </tr> <tr> <td>201동</td> <td>여성공방, 어린이놀이방</td> </tr> <tr> <td>202동</td> <td>사회복지팀 사무실, 건강관리실</td> </tr> <tr> <td>203동</td> <td>북카페</td> </tr> </tbody> </table>			구분	층	용도	센터1 (101동)	지상6층	식당(그랑테이블), 편의점, 카페, 바둑장기실, 마작실, 서예실, 프로그램실	지상4층	휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 종교실(기독교/천주교/불교), 동호회실, 소호사무실	지하1층	당구장	지하2층	탁구장	지하3층	영화관람실, 노래연습실	지하4층	관리팀 사무실, 시설팀 사무실	센터2 (201~207동)	지하1층 (204동~207동)	식당(그랑테이블), 다목적연회장, 편의점, 카페, 휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 다목적실, 취미오락실, 자이안센터사무실	201동	여성공방, 어린이놀이방	202동	사회복지팀 사무실, 건강관리실	203동	북카페	
구분	층	용도																										
센터1 (101동)	지상6층	식당(그랑테이블), 편의점, 카페, 바둑장기실, 마작실, 서예실, 프로그램실																										
	지상4층	휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 종교실(기독교/천주교/불교), 동호회실, 소호사무실																										
	지하1층	당구장																										
	지하2층	탁구장																										
	지하3층	영화관람실, 노래연습실																										
	지하4층	관리팀 사무실, 시설팀 사무실																										
센터2 (201~207동)	지하1층 (204동~207동)	식당(그랑테이블), 다목적연회장, 편의점, 카페, 휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 다목적실, 취미오락실, 자이안센터사무실																										
	201동	여성공방, 어린이놀이방																										
	202동	사회복지팀 사무실, 건강관리실																										
	203동	북카페																										
· 입주민 공용시설은 센터1(101동)과 센터2(201~207동)에 위치함																												
부대시설	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>층</th> <th>용도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">센터1 (101동)</td> <td>지상6층</td> <td>식당(그랑테이블), 편의점, 카페, 바둑장기실, 마작실, 서예실, 프로그램실</td> </tr> <tr> <td>지상4층</td> <td>휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 종교실(기독교/천주교/불교), 동호회실, 소호사무실</td> </tr> <tr> <td>지하1층</td> <td>당구장</td> </tr> <tr> <td>지하2층</td> <td>탁구장</td> </tr> <tr> <td>지하3층</td> <td>영화관람실, 노래연습실</td> </tr> <tr> <td>지하4층</td> <td>관리팀 사무실, 시설팀 사무실</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">센터2 (201~207동)</td> <td>지하1층 (204동~207동)</td> <td>식당(그랑테이블), 다목적연회장, 편의점, 카페, 휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 다목적실, 취미오락실, 자이안센터사무실</td> </tr> <tr> <td>201동</td> <td>여성공방, 어린이놀이방</td> </tr> <tr> <td>202동</td> <td>사회복지팀 사무실, 건강관리실</td> </tr> <tr> <td>203동</td> <td>북카페</td> </tr> </tbody> </table>			구분	층	용도	센터1 (101동)	지상6층	식당(그랑테이블), 편의점, 카페, 바둑장기실, 마작실, 서예실, 프로그램실	지상4층	휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 종교실(기독교/천주교/불교), 동호회실, 소호사무실	지하1층	당구장	지하2층	탁구장	지하3층	영화관람실, 노래연습실	지하4층	관리팀 사무실, 시설팀 사무실	센터2 (201~207동)	지하1층 (204동~207동)	식당(그랑테이블), 다목적연회장, 편의점, 카페, 휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 다목적실, 취미오락실, 자이안센터사무실	201동	여성공방, 어린이놀이방	202동	사회복지팀 사무실, 건강관리실	203동	북카페
	구분	층	용도																									
	센터1 (101동)	지상6층	식당(그랑테이블), 편의점, 카페, 바둑장기실, 마작실, 서예실, 프로그램실																									
		지상4층	휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 종교실(기독교/천주교/불교), 동호회실, 소호사무실																									
지하1층		당구장																										
지하2층		탁구장																										
지하3층		영화관람실, 노래연습실																										
지하4층		관리팀 사무실, 시설팀 사무실																										
센터2 (201~207동)	지하1층 (204동~207동)	식당(그랑테이블), 다목적연회장, 편의점, 카페, 휘트니스센터, 골프연습장, 스크린골프, 사우나, 다목적실, 취미오락실, 자이안센터사무실																										
	201동	여성공방, 어린이놀이방																										
	202동	사회복지팀 사무실, 건강관리실																										
	203동	북카페																										
· 게스트룸, 노래방, 스크린 골프를 제외한 모든 부대시설이 무료임																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">스프링카운티 자이 부대시설 이용 안내</th> </tr> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">시설</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">무료 시설</td> <td>자율이용</td> <td>· 사우나, 피트니스센터, 바둑/장기실, 마작실, 골프연습장, 종교실, 서예실</td> </tr> <tr> <td>이용횟수 제한</td> <td>· 사우나(세대당 하루 2회)</td> </tr> <tr> <td>예약제</td> <td>· 당구장, 탁구장, 포켓볼장, 영화관, 동호회실</td> </tr> <tr> <td>유료시설</td> <td colspan="2"> · 게스트룸 : 80,000원/1박(59㎡, 3명), 100,000원/1박(73.74㎡ 5명) · 노래방 : 7,000원/1시간, 10,000원/1시간 30분 · 스크린골프 : 1인 기준 5,000원/50분 최대 4인 200분 (선착순으로 이용) </td> </tr> </tbody> </table>			스프링카운티 자이 부대시설 이용 안내			구분	시설		무료 시설	자율이용	· 사우나, 피트니스센터, 바둑/장기실, 마작실, 골프연습장, 종교실, 서예실	이용횟수 제한	· 사우나(세대당 하루 2회)	예약제	· 당구장, 탁구장, 포켓볼장, 영화관, 동호회실	유료시설	· 게스트룸 : 80,000원/1박(59㎡, 3명), 100,000원/1박(73.74㎡ 5명) · 노래방 : 7,000원/1시간, 10,000원/1시간 30분 · 스크린골프 : 1인 기준 5,000원/50분 최대 4인 200분 (선착순으로 이용)											
스프링카운티 자이 부대시설 이용 안내																												
구분	시설																											
무료 시설	자율이용	· 사우나, 피트니스센터, 바둑/장기실, 마작실, 골프연습장, 종교실, 서예실																										
	이용횟수 제한	· 사우나(세대당 하루 2회)																										
	예약제	· 당구장, 탁구장, 포켓볼장, 영화관, 동호회실																										
유료시설	· 게스트룸 : 80,000원/1박(59㎡, 3명), 100,000원/1박(73.74㎡ 5명) · 노래방 : 7,000원/1시간, 10,000원/1시간 30분 · 스크린골프 : 1인 기준 5,000원/50분 최대 4인 200분 (선착순으로 이용)																											
서비스	· 단지 내 전문 간호사가 상주하며, 추첨을 통한 텃밭 제공 등 생활편의 서비스가 있음 · 유료서비스로는 의무식(월 30식 의무) 및 재활서비스와 가사도우미 서비스가 있음																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>기본서비스(무료)</th> <th>옵션(유료)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>의료</td> <td>· 단지 내 건강센터 전문 간호사 상주 · 용인 세브란스병원과 협약하여 진료 절차 간소화</td> <td>· 재활서비스(20,000원/1시간)</td> </tr> <tr> <td>식사</td> <td>-</td> <td>· 의무식 30식/월 (1식, 9천원)</td> </tr> <tr> <td>생활편의</td> <td>· 신청자 추첨을 통한 텃밭 제공 (단지 내 2곳)</td> <td>· 적립식 ID카드로 단지 내 식당, 편의점, 카페, 베이커리 이용 · 관리사무소 연계 가사도우미(빨래, 세탁, 요리 등)(약 18,000원/1시간)</td> </tr> </tbody> </table>			구분	기본서비스(무료)	옵션(유료)	의료	· 단지 내 건강센터 전문 간호사 상주 · 용인 세브란스병원과 협약하여 진료 절차 간소화	· 재활서비스(20,000원/1시간)	식사	-	· 의무식 30식/월 (1식, 9천원)	생활편의	· 신청자 추첨을 통한 텃밭 제공 (단지 내 2곳)	· 적립식 ID카드로 단지 내 식당, 편의점, 카페, 베이커리 이용 · 관리사무소 연계 가사도우미(빨래, 세탁, 요리 등)(약 18,000원/1시간)													
	구분	기본서비스(무료)	옵션(유료)																									
	의료	· 단지 내 건강센터 전문 간호사 상주 · 용인 세브란스병원과 협약하여 진료 절차 간소화	· 재활서비스(20,000원/1시간)																									
식사	-	· 의무식 30식/월 (1식, 9천원)																										
생활편의	· 신청자 추첨을 통한 텃밭 제공 (단지 내 2곳)	· 적립식 ID카드로 단지 내 식당, 편의점, 카페, 베이커리 이용 · 관리사무소 연계 가사도우미(빨래, 세탁, 요리 등)(약 18,000원/1시간)																										

(3) 주요 평형구성 및 매매가격

스프링카운티 자이 주요 평형구성

구분	내용			
주요 평형구성	<ul style="list-style-type: none"> · 입주민 주거공간은 공급면적 78.52~121.97㎡의 9가지 타입으로 구성되어 있음 · 아파트와 동일한 평면설계를 적용하여 기존 주택과의 괴리감을 줄임 - 문턱 등 내부 요철을 최소화해 이동의 불편함이나 사고 가능성을 낮춤 - 전 가구 인덕션을 설치하여 화재 사고 가능성 차단 및 모든 방과 욕실에 응급상황을 대비한 비상벨 설치 - 욕실 미닫이 문 설치 및 안전을 위한 비상벨, 손잡이 설치 			
	구분	47㎡ (복도형) (53세대)	59D㎡ (복도형) (298세대)	73㎡ (복도형) (90세대)
	공급면적/전용면적	78.52㎡/47.67㎡ (전용률 61%)	98.09㎡/59.85㎡ (전용률 61%)	120.56㎡/73.46㎡ (전용률 61%)
	평면도			
	구분	74C㎡ (복도형) (14세대)	59A㎡ (계단형) (151세대)	59B㎡ (계단형) (88세대)
	공급면적/전용면적	121.97㎡/74.32㎡ (전용률 61%)	82.3㎡/59.99㎡ (전용률 73%)	82.3㎡/59.99㎡ (전용률 73%)
	평면도			
	구분	59C㎡ (계단형) (280세대)	74A㎡ (계단형) (341세대)	74B㎡ (계단형) (30세대)
	공급면적/전용면적	83.05㎡/59.86㎡ (전용률 72%)	100.89㎡/74.32㎡ (전용률 74%)	100.89㎡/74.32㎡ (전용률 74%)
	평면도			

스프링카운티 자이 매매가격

구분	내용																													
매매가격	· '23년 기준 평균 매매가격은 약 3,050만원/평 수준임 - '20년~'23년 4년간 평균 매매가격은 약 108% 상승(2단지, 전용 18평 기준) - '20년~'22년 3년간 가격 상승 하였으나 '23년 하락반전 - 현관구조, 평형, 층, 전용률에 따라 평당 매매가격의 차이가 발생하는 것으로 추정됨 스프링카운티 자이 평형별 매매가격 추이 (단위: 만원/평)																													
			구분	평형/전용면적	전용률	'20년	'21년	'22년	'23년																					
	1 단 지	복 도 형	14평/47.67㎡	61%	1,732.3	-	3,051.3	2,738.7																						
			18평/59.85㎡	61%	1,550.4	2,764.1	2,794.9	2,706.7																						
			22평/73.47㎡	61%	1,547.0	3,214.9	3,329.6	3,172.1																						
	2 단 지	계 단 형	18평/59.86㎡	72%	1,611.9	3,046.3	3,515.1	3,245.2																						
			18평/60㎡	73%	1,583.6	3,084.1	3,206.6	3,303.8																						
			23평/74.32㎡	74%	1,980.5	2,963.1	3,393.2	3,160.0																						
	자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템 · '23년 기준 주변 아파트들보다 평당 약 800~900만원 높은 것으로 조사됨 - 기존 분양형 주택 대비 관리·운영이 잘 이루어지고 있는 마지막 분양형 주택으로 인기가 높은 것으로 추정됨 스프링카운티 자이 주변 아파트와의 시세 비교 (단위: 만원/평)																													
			구분	준공 년도	세대수	평형/ 전용면적	'16년 10월*	'20년	'21년	'22년	'23년																			
계 단 형	스프링카운티 자이		2019	1,345	23평/74.32㎡ (전용률 74%)	1,512.3	1,980.5	2,963.1	3,393.2	3,160.0																				
	신동백 서해그랑블 2차		2014	817	26평/84.81㎡ (전용률 76%)	1,596.8	1,788.0	2,431.4	-	2,077.4																				
	신동백 롯데캐슬 에코1단지		2013	1,902	26평/84.85㎡ (전용률 75%)	1,612.6	1,916.0	2,541.1	2,628.3	2,212.8																				
자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템 * : 스프링카운티 자이 분양시점																														
스프링카운티 자이 주변 아파트와의 평당 시세 비교 (단위 : 만원/평)																														
<table border="1"> <caption>스프링카운티 자이 주변 아파트와의 평당 시세 비교 (단위 : 만원/평)</caption> <thead> <tr> <th>연도</th> <th>스프링카운티 (23평/74.32㎡, 전용률 74%)</th> <th>신동백롯데캐슬에코1단지 (26평/84.81㎡, 전용률 76%)</th> <th>신동백서해그랑블2차 (26평/84.85㎡, 전용률 75%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2016년 10월</td> <td>1,512.3</td> <td>1,596.8</td> <td>1,612.6</td> </tr> <tr> <td>2020년</td> <td>1,980.5</td> <td>1,788.0</td> <td>1,788.0</td> </tr> <tr> <td>2021년</td> <td>2,963.1</td> <td>2,431.4</td> <td>2,431.4</td> </tr> <tr> <td>2022년</td> <td>3,393.2</td> <td>2,628.3</td> <td>2,628.3</td> </tr> <tr> <td>2023년</td> <td>3,160.0</td> <td>2,212.8</td> <td>2,077.4</td> </tr> </tbody> </table>							연도	스프링카운티 (23평/74.32㎡, 전용률 74%)	신동백롯데캐슬에코1단지 (26평/84.81㎡, 전용률 76%)	신동백서해그랑블2차 (26평/84.85㎡, 전용률 75%)	2016년 10월	1,512.3	1,596.8	1,612.6	2020년	1,980.5	1,788.0	1,788.0	2021년	2,963.1	2,431.4	2,431.4	2022년	3,393.2	2,628.3	2,628.3	2023년	3,160.0	2,212.8	2,077.4
연도	스프링카운티 (23평/74.32㎡, 전용률 74%)	신동백롯데캐슬에코1단지 (26평/84.81㎡, 전용률 76%)	신동백서해그랑블2차 (26평/84.85㎡, 전용률 75%)																											
2016년 10월	1,512.3	1,596.8	1,612.6																											
2020년	1,980.5	1,788.0	1,788.0																											
2021년	2,963.1	2,431.4	2,431.4																											
2022년	3,393.2	2,628.3	2,628.3																											
2023년	3,160.0	2,212.8	2,077.4																											
자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템																														

(4) 운영 현황

- 대단지 아파트형 노인복지주택으로 저렴한 관리비 및 다양한 시설 및 커뮤니티, 서비스가 장점임
스프링카운티 자이 입주민 만족도 조사 ('22년)



- 하지만 식사품질 및 시설관리 서비스 등에 대한 민원도 존재함
 - 주민 1/4이(약 2,400명 입주민 중 주민 577명) 관리비에 비해 서비스가 부실하다며 소송을 제기함
 - 실제 2022년 입주민 만족도조사에서도 '식재료의 질', '찬의 품질'만 80점 이하로 나타남

스프링카운티 자이 운영 현황 종합

구분	내용	
관리비	· 평당 1만원으로 일반 아파트 수준의 관리비	
장점	시설 및 서비스 <ul style="list-style-type: none"> · 고령자 보호시설 및 각종 생활편의시설 · 병원연계 시스템 <ul style="list-style-type: none"> - 용인세브란스 병원과 협약을 맺고, 입주민 전용 창구가 있으며 도보 5분 거리임 · 커뮤니티 활성화 <ul style="list-style-type: none"> - 동호회가 약 40개로, 커뮤니티 활동이 다양함 · 셔틀 버스 운행 <ul style="list-style-type: none"> - 세브란스병원 → 동백역 → 동백2동 주민센터 → 이마트 (하루 16회) 	
	주택연금	· 주택연금 가입이 가능함
	단점	식품품질 <ul style="list-style-type: none"> · 매일 제공되는 식사품질에 대한 민원 <ul style="list-style-type: none"> - 분양 홍보 당시 일반식과 건강식을 선택할 수 있다고 하였으나, 현재 한 가지 식단으로 통일되어 있음
편의점 운영 관련		<ul style="list-style-type: none"> · 편의점 가격 문제 및 1+1 행사 미진행 관련 민원 - 식사를 못할 경우 남은 금액을 단지 내 편의점 또는 카페에서 이용해야 함
시설관리		· 시설관리 서비스가 비용대비 부실하다는 민원

2) 광고 두산위브

(1) 시설 개요

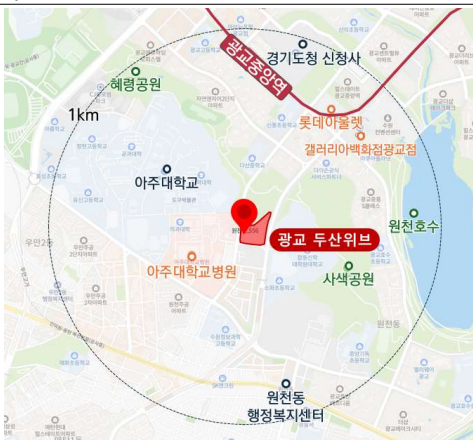
- 경기도 수원에 위치한 광고 두산위브는 100% 분양형으로 조성된 아파트형 노인복지주택임
- '15년 '노인복지법'이 개정되기 직전 사업승인을 받음 ('15년 7월 13일)
- 두산중공업(당시 도급순위 14위)이 아파트형 노인복지주택으로 분양('16년) 당시 완판
- * '16년 당시 분양가는 전용면적(84.81㎡) 기준 1,700만원/평으로 주변 시세 대비 약 30% 저렴

광고 두산위브 시설 개요

구분	내용	
위치	경기도 수원시 영통구 원천동 556	
총 세대수	547세대 (총 6개동)	
준공년월	2018년 5월	
시공사	두산중공업	
대지면적	16,381㎡	
연면적	76,060㎡	
규모	지하 2층 / 지상 15층	
건폐율/용적률	56.78% / 323.16%	
건물유형	노인복지주택 (노유자시설)	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지주택 547세대 · 부대시설(피트니스센터, 실내골프연습장, 노래방 등) · 생활편의시설(카페테리아) · 게스트하우스 	
운영주체	· 위탁관리 : (주)무림하우징	
사업추진경위	<ul style="list-style-type: none"> · '15.07월 사업승인 · '16.04월 분양 · '18.05월 준공 	



위치도



단지배치도



(2) 시설 현황

광고 두산위브 시설 현황(입소자격)









구분	내용	
	· 2016년 4월에 분양하여 「노인복지법」이 규정한 입소자격 적용대상 광고 두산위브 시점별 입소자격의 변화	
	「노인복지법」 제33조의 2 (노인복지주택의 입소자격 등)	
	분양 시점('16.4.6.)	현재('24.11.01.)
	① 노인복지주택에 입소할 수 있는 자는 60세 이상의 노인(이하 “입소자격자”라 한다)으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입소 자격자와 함께 입소할 수 있다. 1. 입소자격자의 배우자 2. 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만의 자녀·손자녀 ② 노인복지주택을 설치하거나 설치하려는 자는 노인복지주택을 입소자격자에게 임대하여야 한다. ③ 제2항에 따라 노인복지주택을 임차한 자는 해당 노인주거시설을 입소자격자가 아닌 자에게 다시 임대할 수 없다.	① 노인복지주택에 입소할 수 있는 자는 60세 이상의 노인(이하 “입소자격자”라 한다)으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 입소 자격자와 함께 입소할 수 있다. 1. 입소자격자의 배우자 2. 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 24세 미만의 자녀·손자녀 3. 보건복지부령으로 정하는 장애로 인하여 입소자격자가 부양을 책임지고 있는 24세 이상의 자녀·손자녀 ② 노인복지주택을 설치하거나 설치하려는 자는 노인복지주택을 입소자격자에게 임대하여야 한다. ③ 제2항에 따라 노인복지주택을 임차한 자는 해당 노인주거시설을 입소자격자가 아닌 자에게 다시 임대할 수 없다.
입소자격	「노인복지법」 시행규칙 제14조 제1항 2호 (노인주거복지시설의입주대상자 등)	
	분양 시점('16.4.6.)	현재 ('24.11.01.)
	2. 노인복지주택 : 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자	2. 노인복지주택 : 단독취사 등 독립된 주거생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 자
자료: 법제처, 「노인복지법」		
	· 부정 임차한 임대인의 경우 1년 이하 징역형 또는 1천만원 이하의 벌금형 노인복지법 입소자격 관련 벌칙	
	「노인복지법」 제56조(벌칙)	
	분양 시점('16.4.6.)	현재('24.11.01.)
	① 제33조의2제2항을 위반하여 입소자격자 아닌 자에게 노인복지주택을 임대한 자는 2년 이하의 징역에 처하거나 위법하게 임대한 세대의 수에 1천만원을 곱한 금액 이하의 벌금에 처한다.	① 제33조의2제2항을 위반하여 입소자격자 아닌 자에게 노인복지주택을 임대한 자는 2년 이하의 징역에 처하거나 위법하게 임대한 세대의 수에 1천만원을 곱한 금액 이하의 벌금에 처한다.
	「노인복지법」 제57조(벌칙)	
	분양 시점('16.4.6.)	현재('24.11.01.)
제56조의2 제33조의2제3항을 위반하여 임대한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.	다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 2. 제33조의2제3항을 위반하여 임대한 자	
자료: 법제처, 「노인복지법」		

광고 두산위브 시설 현황(운영 개요)

구분	내용		
운영주체	· 주택관리업체인 (주)무림하우징이 공동주택관리를 위탁하여 운영하고 있음		
	운영주체	역할	업무
	(주)무림하우징	위탁관리	· 광고 두산위브 공동주택관리
부대시설	· 입주인 커뮤니티 시설은 카페테리아, 골프연습장, 당구장, 노래방 등이 있으며, 지하1층과 지상1층으로 구분되어 운영되고 있음 · 관리비 절감을 위해 식당 및 사우나 운영을 중단함 광고 두산위브 시설구성		
			
부대시설	구분	층	용도
	커뮤니티	1층	카페테리아, 식당, 근린생활시설
지하1층		스크린 및 실내 골프연습장, 당구장, 탁구장, 노래방, 프로그램실 등	
부대시설	· 카페테리아를 제외한 모든 부대시설이 유료이지만, 사용료가 비싸지 않음		
	광고 두산위브 부대시설 이용 안내		
	구분	시설	
	무료시설	· 카페테리아	
	유료시설	· 골프연습장 : 월 5,000원/1인	
		· 스크린골프 : 게임당 3,000원/1인	
		· 헬스장/당구장/탁구장 : 월 3,000원/세대 당, 3곳 교차이용 가능	
		· 노래방 : 3,000원/1시간	
서비스	· 관리비 문제로 인해 복지나 케어 중심의 노인복지주택 서비스를 제공하지 않음		

(3) 주요 평형구성 및 매매가격

광고 두산위브 주요 평형구성

구분	내용			
주요 평형구성	<ul style="list-style-type: none"> · 주거공간은 공급면적 77.57m²~118.770m²의 8가지 타입으로 구성되어 있음 · 아파트와 동일한 평면설계를 적용하여 기존 주택과의 괴리감을 줄임 - 문턱 등 내부 요철을 최소화해 이동의 불편함이나 사고 가능성을 낮춤 - 전 가구 인덕션을 설치하여 화재 사고 가능성 차단 - 화장실 미닫이 문 설치 및 안전을 위한 손잡이 설치 			
	구분	49A㎡ (복도형) (165세대)	49A1㎡ (복도형) (28세대)	65A㎡ (복도형) (118세대)
	공급면적/전용면적	77.69㎡/49.88㎡ (전용률 64%)	77.57㎡/49.88㎡ (전용률 64%)	93.01㎡/65.93㎡ (전용률 71%)
	평면도			
	구분	65A1㎡ (복도형) (15세대)	65A㎡ (계단형) (118세대)	65B㎡ (계단형) (15세대)
	공급면적/전용면적	93.57㎡/65.96㎡ (전용률 70%)	102.99㎡/65.93㎡ (전용률 64%)	102.99㎡/65.93㎡ (전용률 64%)
	평면도			
	구분	84A㎡ (계단형) (147세대)		84B㎡ (계단형) (30세대)
	공급면적/전용면적	118.77㎡/84.81㎡ (전용률 71%)		118.77㎡/84.74㎡ (전용률 71%)
	평면도			

광고 두산위브 매매가격

구분	내용
	· '23년 기준 평균 매매가격은 약 2,800만원/평 수준임
	- '18년~'23년 6년간 평균 매매가격은 약 45% 상승(복도형, 전용 15평 기준)
	- '18년~'22년 5년간 가격 상승하였으나 23년 하락반전
	- 현관구조, 평형, 층, 전용률에 따라 평당 매매가격의 차이가 발생하는 것으로 추정됨
	광고 두산위브 평형별 평균 매매가격 추이
	(단위: 만원/평)

구분	평형 / 전용면적	전용률	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년
복도형	15평/49.88㎡	64%	1,949.4	2,074.4	2,384.6	3,317.6	3,269.6	2,833.7
	20평/65.93㎡	71%	1,960.3	2,222.6	2,776.7	3,390.4	3,798.2	2,807.9
계단형	20평/65.96㎡	70%	1,758.9	2,004.4	2,701.0	3,232.1	-	-
	26평/84.74㎡	71%	1,797.9	2,203.9	-	3,190.7	-	2,769.4
	26평/84.81㎡	71%	1,861.4	2,299.5	2,644.2	3,385.9	3,429.7	2,860.7

자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템

매매가격

	· '23년 기준 주변 아파트들보다 평당 약 1,300~1,400만원 낮은 것으로 조사됨
	- 식당, 인적서비스 미운영 등 노인 복지주택으로서의 매력이 떨어져 시세가 낮은 것으로 추정됨
	광고 두산위브 주변 아파트와의 시세 비교
	(단위: 만원/평)

구분	준공연도	세대수	평형/전용면적	'16년 3월*	'19년	'21년	'22년	'23년	
계단형	광고 두산위브	2018	547	26평/84.81㎡ (전용률 71%)	1,704.3	2,299.5	3,385.9	3,429.7	2,860.7
	광고 호반베르디움	2014	1,330	26평/84.98㎡ (전용률 75%)	2,172.6	3,182.9	4,631.3	4,386.2	4,118.5
	자연앤자이 3단지	2012	378	26평/101.93㎡ (전용률 78%)	2,584.8	3,546.1	5,029.1	-	4,300.5

자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템

* : 광고 두산위브 분양시점

광고 두산위브 주변 아파트와의 평당 시세 비교

(단위 : 만원/평)



자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템

(4) 운영 현황

- 광고 두산위브는 아주대 병원이 인접해 있고, 관리비가 일반 아파트 수준으로 저렴함
- 관리비 절감을 위해 식당, 인적서비스(청소, 빨래, 재활치료 등)를 제공하지 않아 일반 아파트와 차별점이 없으며, 단지 내 운영 프로그램이 적고 병원 연계 서비스 등 의료혜택이 없음

광고 두산위브 운영 현황

구분		내용
장점	관리비	· 일반 아파트 수준의 저렴한 관리비
	의료	· 대학병원 인접 (아주대 병원) -도보 10분 거리 (560m)
	주택연금	· 주택연금 가입가능
단점	서비스	· 관리비 절감 목적으로 식당, 사우나, 인적서비스 미운영 · 병원 연계 서비스 등 의료혜택 없음
	프로그램 및 커뮤니티	· 단지 내 운영 프로그램 및 커뮤니티 부족 (요가 1개) -인근 노인복지센터 프로그램 이용

3) 상암 카이저팰리스 클래식

(1) 시설 개요

- 서울 마포구 상암동에 위치한 상암 카이저팰리스 클래식은 최고급 주상복합 노인복지주택임
- '07년 9월 노인복지주택으로 분양 하였으나, 당시 기준연령 미달자도 매수 가능
- * 이후 법을 개정하였으나, 기존 매수자의 경우 집을 사고 팔수 있게 해주었음 (노인복지법 특례적용)
- '07년 당시 분양가는 전용면적(84.78㎡) 기준 약 3,100만원/평으로 주변 시세 대비 약 10% 높았음
- * '08년 9월 100% 분양 완료됐지만, 금융위기 여파로 '09년 9가구, '11년 8가구 5~20% 할인 분양
- * 분양이 잘 이루어지지 않아 '08년 2월 당시 GS홈쇼핑을 통해 최고가 홈쇼핑 상품으로 런칭

상암 카이저팰리스 클래식 시설 개요

구분	내용	
위치	서울 마포구 상암동 1641	
총 세대수	240세대 (총 2개동)	
준공년월	2010년 12월	
시공사	우림건설	
대지면적	15,458㎡	
연면적	62,077㎡	
규모	지하 3층 / 지상 33층	
건폐율/용적률	29.4% / 249.97%	
건물유형	노인복지주택 (노유자시설)	
주요시설	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지주택 240세대 · 부대시설(피트니스센터, 실내골프연습장, 사우나, 수영장, 영화관 등) · 생활편의시설(식당, 라운지, 와인바 등) · 게스트하우스 	
운영주체	· 차치관리 : 상암 카이저팰리스 (임주자 대표회의)	
사업추진경위	<ul style="list-style-type: none"> · '07년 착공 · '10.12월 준공 및 입주 	



위치도



단지배치도



(2) 시설 현황

상암 카이저팰리스 클래식 시설 현황(입소자격 및 운영주체)









구분	내용		
입소자격	· '07년 9월 분양 당시 노인복지주택 입소자격 관련 규정 전무 - '07년 7월 사업계획 승인되어 「노인복지법」 입소자격 및 양도 특례 적용대상 ('11.03.30. 부칙 신설) * '08년 8월 4일 이전에 건축법 및 주택법에 따라 허가, 사업계획이 승인된 노인복지주택은 입소자격자가 아닌 자도 입소할 수 있음 상암 카이저팰리스 클래식 시점별 입소자격의 변화		
	「노인복지법」 부칙 제4조의 3 (노인복지주택의 입소자격에 관한 특례)		
	사업계획 승인 시점('07.7.27.)	현재('24.11.01.)	
	-	2008년 8월 4일 전에 「건축법」에 따라 허가받거나 「주택법」에 따라 사업계획이 승인된 노인복지주택에는 제33조의2 제1항의 개정규정에도 불구하고 60세 미만인 입소자격자가 아닌 자도 입소할 수 있다.	
입소자격	「노인복지법」 부칙 제4조의 2 (노인복지주택의 양도 등에 관한 특례)		
	사업계획 승인 시점('07.7.27.)	현재('24.11.01.)	
	-	2008년 8월 4일 전에 「건축법」에 따라 허가받거나 「주택법」에 따라 사업계획이 승인된 노인복지주택은 제33조의2 제3항 및 제4항 단서의 개정규정에도 불구하고 입소자격자가 아닌 자에게도 양도(매매·증여나 그 밖의 소유권 변동)를 수반하는 일체의 행위를 포함한다) 또는 임대할 수 있다.	
	자료: 법제처, 「노인복지법」		
운영주체	· 상암 카이저팰리스의 입주자 대표회의가 자치관리를 통해 인력채용 및 시설들을 전체 관리함		
	운영주체	역할	업무
	상암 카이저팰리스 (입주자 대표회의)	자치관리	상암 카이저팰리스 클래식 주택관리

상암 카이저팰리스 클래식 시설 현황(부대시설 및 서비스)

구분	내용									
부대시설	· 입주민 커뮤니티 시설은 지하1층과 지하2층으로 구분되어 운영되고 있음									
	상암 카이저팰리스 클래식 시설 구성									
	구분	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">층</th> <th style="width: 80%;">용도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1</td> <td>라운지, 사우나(남), 식당, 휘트니스센터, 클리닉룸, 비즈니스룸</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>수영장, 실내골프연습장, 사우나(여), 게임룸, 다목적홀, 수치료실, 와인바, 파티룸, 영화관</td> </tr> </tbody> </table>	층	용도	B1	라운지, 사우나(남), 식당, 휘트니스센터, 클리닉룸, 비즈니스룸	B2	수영장, 실내골프연습장, 사우나(여), 게임룸, 다목적홀, 수치료실, 와인바, 파티룸, 영화관		
	층	용도								
B1	라운지, 사우나(남), 식당, 휘트니스센터, 클리닉룸, 비즈니스룸									
B2	수영장, 실내골프연습장, 사우나(여), 게임룸, 다목적홀, 수치료실, 와인바, 파티룸, 영화관									
부대시설	· 인기 부대시설(게스트룸, 수영장, 파티하우스, 와인바, 스크린골프, 영화관 등)은 모두 유료임 · 그 외 사우나, 휘트니스, 탁구장, 브런치가든, 라이브러리, 골프연습장, 클리닉센터 등은 무료임									
	상암 카이저팰리스 부대시설 이용 안내									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">구분</th> <th style="width: 90%;">시설</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">무료 시설</td> <td>자율이용</td> <td>· 사우나, 휘트니스, 탁구장, 골프연습장, 클리닉센터(남, 여), 어린이놀이방</td> </tr> <tr> <td>예약제</td> <td>· 브런치가든, 라이브러리</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">유료시설</td> <td> · 게스트룸 : 1박 60,000원/2인 · GX-룸(헬스장) : 1시간 5,000원 · 수영장 : 자유수영권 1매 2,000원 · 파티하우스 : 2시간 20,000원, 추가 1시간 당 10,000원 · 와인바 : 2시간 20,000원, 추가 1시간 당 10,000원 · 문화강좌실 : 2시간 10,000원, 추가 1시간 당 6,000원 · 식당 : 3시간 50,000원 · 독서실 : 월 20,000원 · 당구장 : 1시간 5,000원 · 노래방 : 1시간 5,000원, 추가 1시간 당 5,000원 · 다목적실 : 1시간 100,000원 (행사시), 월 20시간 / 30,000원 (동호회) · 스크린골프 : 1시간 10,000원 (1인 기준) · 영화관 : 10인 이상, 1편당 10,000원 (좌석15석)(정기상영 관람은 무료) </td> </tr> </tbody> </table>	구분	시설	무료 시설	자율이용	· 사우나, 휘트니스, 탁구장, 골프연습장, 클리닉센터(남, 여), 어린이놀이방	예약제	· 브런치가든, 라이브러리	유료시설	· 게스트룸 : 1박 60,000원/2인 · GX-룸(헬스장) : 1시간 5,000원 · 수영장 : 자유수영권 1매 2,000원 · 파티하우스 : 2시간 20,000원, 추가 1시간 당 10,000원 · 와인바 : 2시간 20,000원, 추가 1시간 당 10,000원 · 문화강좌실 : 2시간 10,000원, 추가 1시간 당 6,000원 · 식당 : 3시간 50,000원 · 독서실 : 월 20,000원 · 당구장 : 1시간 5,000원 · 노래방 : 1시간 5,000원, 추가 1시간 당 5,000원 · 다목적실 : 1시간 100,000원 (행사시), 월 20시간 / 30,000원 (동호회) · 스크린골프 : 1시간 10,000원 (1인 기준) · 영화관 : 10인 이상, 1편당 10,000원 (좌석15석)(정기상영 관람은 무료)
구분	시설									
무료 시설	자율이용	· 사우나, 휘트니스, 탁구장, 골프연습장, 클리닉센터(남, 여), 어린이놀이방								
	예약제	· 브런치가든, 라이브러리								
유료시설	· 게스트룸 : 1박 60,000원/2인 · GX-룸(헬스장) : 1시간 5,000원 · 수영장 : 자유수영권 1매 2,000원 · 파티하우스 : 2시간 20,000원, 추가 1시간 당 10,000원 · 와인바 : 2시간 20,000원, 추가 1시간 당 10,000원 · 문화강좌실 : 2시간 10,000원, 추가 1시간 당 6,000원 · 식당 : 3시간 50,000원 · 독서실 : 월 20,000원 · 당구장 : 1시간 5,000원 · 노래방 : 1시간 5,000원, 추가 1시간 당 5,000원 · 다목적실 : 1시간 100,000원 (행사시), 월 20시간 / 30,000원 (동호회) · 스크린골프 : 1시간 10,000원 (1인 기준) · 영화관 : 10인 이상, 1편당 10,000원 (좌석15석)(정기상영 관람은 무료)									
서비스	· 입주민들의 연령대가 다양해지면서, 노인복지주택 서비스를 운영하지 않음 - 단지 내 간호사 상주서비스 종료 및 물리치료실 운영종료 - 이대 목동병원 병원 연계 서비스 종료									

(3) 주요 평형구성 및 매매가격

상암 카이저팰리스 클래식 주요 평형구성

구분	내용		
주요 평형구성	<ul style="list-style-type: none"> · 입주민 주거공간은 공급면적 118.6㎡~326.9㎡의 6가지 타입으로 구성되어 있음 · 최고급 주상복합형 실버타워를 목표로 준공하여 고층부에 펜트하우스가 4세대 있음 		
	구분	118.6㎡ (58세대)	162.68㎡ (58세대)
	공급면적/전용면적	118.6㎡/84.78㎡ (전용률 71%)	162.68㎡/118.59㎡ (전용률 73%)
	평면도		
	구분	163.78㎡ (60세대)	192.53㎡ (60세대)
	공급면적/전용면적	163.78㎡/118.35㎡ (전용률 72%)	192.53㎡/139.98㎡ (전용률 73%)
	평면도		
	구분	309.09㎡ (복층 펜트하우스) (2세대)	326.89㎡ (복층 펜트하우스) (2세대)
	공급면적/전용면적	309.1㎡/220.44㎡ (전용률 71%)	326.9㎡/233.13㎡ (전용률 71%)
	평면도	<상층부> 	<상층부> 
평면도	<하층부> 	<하층부> 	

상암 카이저팰리스 클래식 매매가격

구분	내용
----	----

- '23년 기준 평균 매매가격은 약 4,500만원/평 수준임
- '14년~'23년 10년간 평균 매매가격은 약 52% 상승(계단형, 전용 26평 기준)
- '14년~'22년 9년간 가격 상승 하였으나 23년 하락반전
- 평형, 층, 전용률에 따라 평당 매매가격의 차이가 발생하는 것으로 추정됨

상암 카이저팰리스 클래식 평형별 매매가격 추이

(단위: 만원/평)

구분	평형/전용면적	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년
계 단 형	26평/84.78㎡ (전용률71%)	3,018.9	3,191.9	3,392.3	3,075.5	3,563.9	3,528.8	4,009.4	4,484.1	5,653.9	4,591.4
	36평/118.35㎡ (전용률72%)	2,742.8	2,756.5	3,059.5	2,974.8	3,365.8	3,260.3	3,440.1	4,622.8	5,363.0	4,664.7
	36평/118.59㎡ (전용률73%)	2,708.1	3,028.9	3,456.6	3,321.9	3,177.8	3,205.7	3,476.5	4,669.2	4,488.0	3,805.0
	42평/139.98㎡ (전용률73%)	2,894.6	2,824.7	-	3,377.1	3,660.5	3,084.3	3,642.6	4,309.9	4,487.1	5,195.5
	71평/233.13㎡ (전용률71%)	-	3,183.4	-	-	-	-	-	-	-	-

자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템

- '23년 기준 주변 아파트들보다 평당 약 500만원 높은 것으로 조사됨
- 최고급 주상복합 노인복지주택으로 준공하여, 수영장, 와인바, 영화관 등 부대시설 구성이 훌륭함
- 또한 노인복지주택은 종부세(주택수) 대상에 포함되지 않아, 이러한 이점이 가격에 반영된 것으로 추정됨

상암 카이저팰리스 클래식 주변 아파트와의 시세 비교

(단위: 만원/평)

매매가격

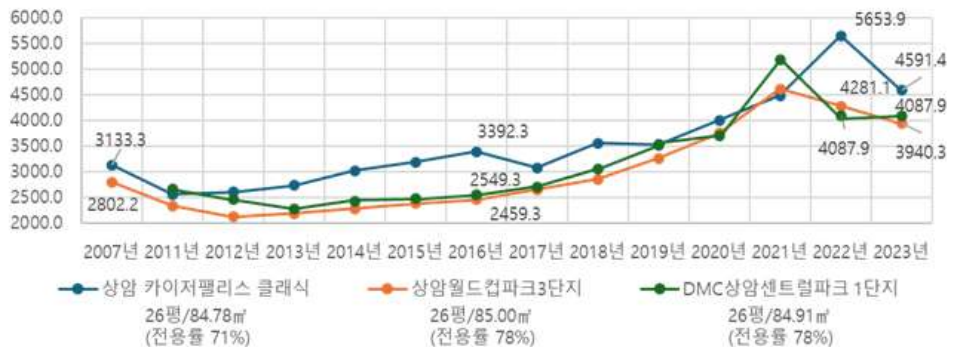
구분	준공 년도	세대 수	평형/전용면적	'07년*	'11년	'16년	'21년	'22년	'23년	
계 단 형	상암 카이저팰리스 클래식	2010	240	26평/84.78㎡ (전용률 71%)	3,133.3	2,556.0	3,392.3	4,484.1	5,653.9	4,591.4
	상암 월드컵파크 3단지	2003	540	26평/85.00㎡ (전용률 78%)	2,082.2	2,331.3	2,459.3	4,618.0	4,281.1	3,940.3
	DMC상암 센트럴파크 1단지	2009	213	26평/84.91㎡ (전용률 78%)	-	2,666.9	2,549.3	5,197.5	4,087.9	4,087.9

자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템

* : 상암 카이저팰리스 클래식 분양시점

상암 카이저팰리스 클래식 주변 아파트와의 평당 시세 비교

(단위 : 만원/평)



자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템

(4) 운영 현황

- 주용도가 노유자시설로 등록되어 있지만, 현재는 일반 입주민들이 대다수이며 노인복지주택으로 활용되지 않음
- 과거에는 노인들을 위한 각종 서비스들이 제공되었으나 현재는 어떤 서비스도 제공하지 않음

상암 카이저팰리스 클래식 운영 현황

구분		내용
장점	안전서비스	· 장시간 움직임이 없을 시 단지 내 위치인식 시스템(RFID)으로 추적·관리
	입지	· 매봉산 산책로와 연결되어 있는 입지
단점	서비스 및 시설 부족	<ul style="list-style-type: none"> · 과거 이대목동병원 진료 연계 협약 종료 · 간호사실, 스파, 물리치료실 운영 종료 · 뷔페 및 식당 운영 종료 · 인기 부대시설 이용은 유료로 제공 - 사우나, 휘트니스, 골프연습장, 탁구장 등은 관리비에 포함

1.3 사례분석 종합 및 시사점

1.3.1 사례 요약

1) 임대형 노인주거복지시설 요약

- 더클래식 500의 월 관리비는 약 457만원으로 가장 높으며, 시설이용료와 의무식 20식이 포함됨
- 한편 더시그넘하우스 강남, 서울시니어스타워 분당타워, 서울시니어스타워 가양타워는 월 관리비 약 203~233만원으로, 시설이용료와 의무식 60식까지 포함하고 있음

임대형 노인주거복지시설 사례 요약

유형	양로시설		노인복지주택		
시설명	①더 클래식 500	②더시그넘하우스 강남	③서울시니어스타워 분당타워	④서울시니어스타워 가양타워	
사진					
위치	서울특별시 광진구 자양동 227-342	서울 강남구 자곡동 664	경기도 성남시 분당구 구미동 297-2	서울특별시 강서구 등촌동 637	
운영사	더 클래식 500	(주)도타이	서울시니어스타워(주)		
시설규모	380세대	노인복지주택 170세대 (노인요양시설 60세대)	254세대	350세대	
면적구성	계약 55평 단일평형 전용 37~39평	전용 15~24평	전용 9~22평	전용 6~35평	
공급/전용면적 (기준)	183.76㎡ / 123.56~130.85㎡ 전용률 67~71%	101.58㎡(계약면적) / 52.42㎡	83.06㎡ / 41.53㎡ 전용률 50%	70.52㎡ / 50.01㎡ 전용률 70%	
	보증금	100,000만원	약 60,000만원	32,500만원	38,582만원
	월 기본 관리비	약 457.3만원	약 233.4만원	약 211.9만원	약 203.4만원
무료 부대시설	도서관, 노래방, 게임룸(당구, 체스, 포켓볼 등), AV룸	아외데크, 옥상 텃밭, 영화관, 노래방, 헬스장, 골프연습장, 당구장, 탁구장 등	물리치료실, 수영장, 사우나, 헬스장, 골프연습장, 도서관 등	헬스장, 수영장, 사우나, 골프퍼팅장, 바둑실, 서예실, 노래방 등	
유료 부대시설	수영장, 헬스장, 스파, 골프	옥상 아외BBQ, 게스트룸	-	이/미용실	
무료 서비스	의료서비스, 여가프로그램(교육/문화행사/연주회 등), 주 2회 세대청소	의료서비스, 여가프로그램(동호회 등), 주 2회 세대청소, 셔틀버스	의료서비스, 여가프로그램(요가, 댄스 등), 주 2회 세대 청소, 심리/법률 상담		
비고	의무식 20식(1인) 포함	의무식 60식(1인) 포함	의무식 60식(1인) 포함	의무식 60식(1인) 포함	

2) 임대형 노인주거복지시설 월 관리비

임대형 노인주거복지시설 월 관리비 종합(1)

구분	월 관리비	유료			
		항목	가격	비고	
① 더힐레이크스 500	시설	<ul style="list-style-type: none"> · 문화·컨텐츠 <ul style="list-style-type: none"> - 도서관, 노래방, 게임룸(바둑, 장기, 당구, 체스, 포켓볼 등), AV룸(영화, 오페라, 클래식 체험) · F&B·기타 <ul style="list-style-type: none"> - 식당, 주차면 1면/세대당 	수영장	· 389만원/1년 - 이용제한 없음	· 7~8월 운영
			헬스장		· 헬스, GX, 필라테스, 요가룸
			스파		-
			골프		· 18타석, 멤버십 라운지, 락카
	서비스	<ul style="list-style-type: none"> · 식사 <ul style="list-style-type: none"> - 의무식 (1인 20식) · 의료 <ul style="list-style-type: none"> - 건강 상담, 연 1회 건강검진, 24시간 간호사 상주, 건국대학교병원 진료연계 지원 · 문화/여가 <ul style="list-style-type: none"> - 동호회 활동(일부 유료) - 문화행사(초청특강, 공연, 전시)/생신이벤트/입주민 환영행사 각 월1회 - 패밀리파티(입주민커뮤니티) 연2회 - 여가프로그램(영어, 스마트폰 교육 등) · 생활편의 <ul style="list-style-type: none"> - 주 2회 청소 및 침대시트 교체 	분과별 진료상담	· 상담 후 책정	-
			물리치료	· 상담 후 책정	-
			운동치료(PT)	· 트레이너별 상이	-
			발렛파킹	· 28만원/1개월 - 이용제한 없음	-
	기타	-	컨시어지	· 건당 비용 상이	-
	② 더시그니피카스 강파	시설	<ul style="list-style-type: none"> · 운동·레저 <ul style="list-style-type: none"> - 건강관리센터 - 휘트니스, GX룸, 당구장/탁구장 - 골프연습장(예약제) · 문화·컨텐츠 <ul style="list-style-type: none"> - 야외데크 - 영화관 (1일 2회/주 3일 상영), 노래방 - 서예/공예실, 게임룸, 동호회실, 요가명상실 · F&B·기타 <ul style="list-style-type: none"> - 대식당 - 옥상 텃밭(40평, 입주민 공동이용) 	옥상 야외 BBQ	· 실비(식자재, 바비큐그릴 등)
게스트룸				· 10만원/1박	· 입주민 가족만 이용가능 · 2개 호실 · 2주~한달 전 예약 필요
서비스		<ul style="list-style-type: none"> · 식사 <ul style="list-style-type: none"> - 의무식 (1인 60식), 연회서비스(의무식에서 소진시) · 의료 <ul style="list-style-type: none"> - 24시간 간호사 상주, 연 1회 건강검진(하나로 의료재단 연계), 투약관리 · 문화/여가 <ul style="list-style-type: none"> - 여가프로그램(미술공예, 스마트폰 교실 등), 동호회 및 종교활동 지원 · 생활편의 <ul style="list-style-type: none"> - 주 2회 세대 청소, 택배/우편/세탁 등 대행 - 세대별 시설관리, 24시간 보안경비 - 셔틀버스 운행(~수서역, 7회/1일) 	연회 서비스 (특별메뉴 선택시)	· 3~5만원/인	· 메뉴선택 가능 · 특별메뉴 미선택 시, 연회서비스 무료
			물리치료	· 25,000원/1회	-
			통증치료	· 8,000원/1회	-
			온열마사지	· 50,000원/80분	-
기타		· 소모품비, 화재보험료, 공용시설 유지비	운동치료(PT)	· 25,000원/1회	-
기타		-	세대난방비, 상하수도비, 전기세, 전화료, TV수신료	-	-

임대형 노인주거복지시설 월 관리비 종합(II)

구분	월 관리비		유료			
			항목	가격	비고	
③ 서울시니어스타워 분당	시설 서비스 기타	약 211만원 공급면적 83.06㎡ 전용률 50%	무료 및 의무			
			· 운동·레저 -수영장, 사우나, 헬스장, 탁구장(1일 1회 제한) -당구장, 골프연습장, 게이트볼장, 포켓볼장 · 문화·컨텐츠 -도서관 · F&B·기타 -식당	-	-	-
			· 식사 - 의무식 (1인 60식) · 의료 - 단지 내 24시간 의료팀 상주 - 연계병원 진료(1만원 초과 시, 차액 청구) - 물리치료(주 3회) - 너스콜/비상호출 시스템 · 문화/여가 - 취미 프로그램/초청강좌 (요가, 댄스 등) · 생활편의 - 주 2회 세대 청소 - 상담서비스(심리, 법률 상담)	PT	· 40,000원/1시간	-
	-	전기료, TV수신료, 인터넷, 상하수도비, 급탕비, 세대소모품	· 평균 20만원/세대	-		
④ 서울시니어스타워 고양	시설 서비스 기타	약 203만원 공급면적 70.529㎡ 전용률 70%	· 운동·레저 -수영장, 사우나(주 1회 이용 제한) -헬스장, 당구장, 골프퍼팅장 · 문화·컨텐츠 -노래방, 바둑실, 서예실, 동호인실 · F&B·기타 -식당	이/미용실	· 13,000/1회	-
			· 식사 - 의무식 (1인 60식) · 의료 - 단지 내 24시간 의료팀 상주, 연계병원 서비스(1만원 초과 시 차액 청구), 너스콜/비상호출 시스템 · 문화/여가 - 취미 프로그램/초청강좌 (요가, 댄스 등) · 생활편의 - 주 2회 세대 청소 - 컨시어지 - 상담서비스(심리, 법률 상담)	작업치료	· 상담 후 책정	-
			-	전기료, TV수신료, 세대 내 난방비, 급탕비	· 평균 10만원/세대	-

3) 분양형 노인주거복지시설 요약

- 스프링카운티 자이의 월 관리비는 약 65만원으로, 시설이용료와 의무식 30식을 포함하고 있음. 반면, 광고 두산위브의 월 관리비는 약 31만원으로 저렴하나, 시설 이용료 및 의무식이 포함되지 않음
- 상암 카이저팰리스 클래식의 월 관리비는 약 61만원으로, 일부 시설 이용료만 포함됨

분양형 노인주거복지시설 사례 요약

유형	노유자시설 (아파트)		
시설명	①스프링카운티 자이	②광고 두산위브	③상암 카이저팰리스 클래식
사진			
위치	경기도 용인시 기흥구 중동 724-8	경기도 수원시 영통구 원천동 556	서울특별시 마포구 상암동 1641
운영사	(주)에스씨	(주)무림하우징	카이저팰리스 입주자 대표회의
시설규모	1,345세대	547세대	240세대
면적구성	전용 14~23평	전용 15~26평	전용 26~71평
공급/전용면적 (기준)	100.89㎡/74.32㎡ 전용률 74%	118.77㎡/84.81㎡ 전용률 71%	118.6㎡/84.78㎡ 전용률 71%
'23년 평균 매매가격	약 71,000만원	약 73,400만원	약 117,800만원
평당 매매가격	약 3,160만원/평 (전용면적 기준)	약 2,860만원/평 (전용면적 기준)	약 4,590만원/평 (전용면적 기준)
월 기본 관리비	약 33.5만원	약 31만원	약 61만원
무료 부대시설	사우나, 피트니스센터, 서예실, 골프연습장, 영화관, 당구장, 탁구장, 포켓볼장, 바둑·장기실, 마작실, 동호회실, 종교실,	카페테리아	사우나, 피트니스, 탁구장, 브런치가든, 라이브러리, 골프연습장, 클리닉센터(남, 여), 어린이놀이방
유료 부대시설	게스트룸, 노래방, 스크린골프	골프연습장, 헬스장, GX룸, 프로그램실, 당구장	게스트룸, GX룸, 수영장, 식당 와인바, 파티하우스, 독서실, 문화강좌실, 당구장, 노래방, 다목적실, 영화관, 스크린골프,
무료 서비스	간호사 상주, 대학병원 연계 혜택	-	-
유료 서비스	청소, 빨래, 재활치료 등		
60세 미만 매매·임대 거래 가능여부	X (상속 후 보유는 가능)	X (상속 후 보유는 가능)	○ (양도 특례 적용)
주택수	취득세	주택수 포함* (중과세율 적용)	
	양도세	주택수 포함** (중과세율 적용)	
	종부세	주택수 제외*** (종부세법 시행령 제4조)	
비고	-	식당 운영 X	식당 운영 X

자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템, 아파트 관리사무소 및 단지 주변 부동산 정보

* :「부동산세제과-442호(2021-02-09) 취득세, 분양형 노인복지주택으로서 주거용으로 사용하는 경우 다주택자의 취득시 중과세율 적용

** :「국세기본법」 제14조2항(실질과세): 세법 중 과세표준의 계산에 관한 규정은 소득, 수익, 재산, 행위 또는 거래의 명칭이나 형식과 관계없이 그 실질 내용에 따라 적용한다.

*** :「종부세법 시행령」 제4조1항12호(합산배제 사원용주택등): 「노인복지법」 제32조제1항제3호에 따른 노인복지주택을 같은 법 제33조제2항에 따라 설치한 자가 소유한 해당 노인복지주택

4) 분양형 노인주거복지시설 월 관리비

분양형 노인주거복지시설 월 관리비 종합

구분	월 관리비	유료			
		무료 및 의무	항목	가격	비고
① 스포링카운티 자이	시설 약 65만원 100.89㎡ (공급면적) 전용률 74%	· 운동·레저 - 피트니스센터, 골프연습장, 당구장, 탁구장, 포켓볼장, 바둑·장기실, 마작실 · 문화·컨텐츠 - 영화관, 동호회실, 종교실, 서예실 · F&B·기타 - 사우나	게스트룸	· 80,000원/1박(59㎡, 3명) · 100,000원/1박(73.74㎡ 5명)	· 59.99㎡(18평): 4실 · 73.74㎡(22평): 2실 · 74.32㎡(22평): 3실
			노래방	· 7,000원/시간	· 10,000원/90분
서비스	서비스 의무식: 월 27만원/세대(30식 의무) · 단지 내 건강센터전문 간호사 상주 · 용인 세브란스병원 진료 절차 간소화	스크린골프	· 5,000원/50분	· 1인 기준	
		인적서비스(가사도우미, 재활서비스)	· 월 평균 15만원	· 가사도우미: 18,000원/시간 · 재활서비스: 20,000원/시간	
② 광고 두산위브	시설 약 31만원 102.99㎡ (공급면적) 전용률 64%	· F&B·기타 - 카페테리아	골프연습장	· 월 5,000원/인	-
			스크린골프	· 3,000원/인	-
서비스	-	노래방	· 3,000원/시간	-	
		헬스장			
③ 상암 카이저팰리스 클래식	시설 약 61만원 118.6㎡ (공급면적) 전용률 71%	· 운동·레저 - 휘트니스, 골프연습장, 탁구장 · 문화·컨텐츠 - 라이브러리, 어린이놀이방 · F&B·기타 - 브런치카페, 클럽센터(남,여), 사우나	당구장	· 월 3,000원/세대	· 3곳 교차이용 가능
			탁구장		
서비스	-	게스트룸	· 60,000원/1박	· 1실, 2실 구성 · 숙박객 스포츠센터 이용 가능	
		GX룸 (헬스장)	· 5,000원/시간	-	
③ 상암 카이저팰리스 클래식	-	수영장	· 2,000원/1매	· 자유수영권 1매	
		파티하우스	· 20,000원/2시간	· 1, 2, 3실 구성	
③ 상암 카이저팰리스 클래식	-	와인바	· 20,000원/2시간	-	
		문화강좌실	· 10,000원/2시간	-	
③ 상암 카이저팰리스 클래식	-	노래방	· 5,000원/시간	· 1, 2, 3실 구성	
		식당	· 50,000원/3시간	-	
③ 상암 카이저팰리스 클래식	-	독서실	· 월 20,000원	-	
		당구장	· 5,000원/시간	-	
③ 상암 카이저팰리스 클래식	-	다목적실	· 100,000원/시간	-	
		스크린골프	· 10,000원/시간	-	
③ 상암 카이저팰리스 클래식	-	영화관	· 1,000원/인	· 매주(토) 14:00 관람무료 · 개별이용시 최소 10인 이상	
		서비스	-	-	

1.3.2 사례분석 종합 및 시사점

1) 임대형 노인주거복지시설 사례분석 종합

임대형 노인주거복지시설 사례분석 종합	
구분	내용
시설 측면	<p>입소자격</p> <ul style="list-style-type: none"> · 독립적인 일상생활이 가능한 60세 이상(부부의 경우 한 사람이 60세 이상)부터 80세 미만 혹은 이하까지 입소가 가능하나, 사례별로 입소자격 연령의 상한이 다름 - 더클래식 500은 내부적으로 75세 이상은 입주신청을 받지 않고 있음 - 더시그널하우스 강남은 입주 전·후 건강 및 생활지원이 필요한 이들을 위한 시설(너싱홈)을 별도 운영 - 서울시니어스타워 분당/가양타워는 시설 내 자체 건강진단을 실시하여 입소 가능여부 판단
	<p>운영주체</p> <ul style="list-style-type: none"> · 주로 식당운영, 청소관리 등을 모두 직영으로 운영함 - 더 클래식 500은 예외적으로 스파/사우나, 식당, 시설보수 등을 위탁하고 있으나, 고객지원(콜센터)은 직영으로 운영
	<p>부대시설</p> <ul style="list-style-type: none"> · 체육시설, 생활편의시설, 의료시설 위주로 운영 - 체육시설(헬스장, 골프장, 수영장 등), 생활편의시설(사우나, 동호회실 등), 의료시설(의원, 물리치료실 등) · 부대시설 이용료는 주로 관리비에 포함되어 있음 - 수영장, 사우나 등 인기 시설에 이용횟수 제한을 두는 경우도 있음 - 더 클래식 500은 수영장, 헬스장, 스파, 골프장만을 유료(멤버십제/연회비 389만원)로 운영함
	<p>서비스</p> <ul style="list-style-type: none"> · 임대형 노인주거복지시설에서 제공하는 서비스는 크게 의료서비스, 문화/여가 서비스, 생활편의 서비스임 · 의료 : 공통적으로 24시간 간호사 및 의료팀 상주하고 개인처방 및 기본 건강관리를 무료로 제공함. 전문 의료서비스(통증치료, 운동지도 등)는 유료로 제공됨 · 문화/여가 : 동호회활동, 강좌(스마트폰, 영어 등) 위주의 문화/여가 프로그램이 제공됨 - 더 클래식 500에서는 연주회, 공연 등의 프로그램을 무료로 지원 - 더시그널하우스 강남은 종교 활동 지원, 서울시니어스타워는 상담 서비스(심리, 법률)를 제공함 · 생활편의 : 공통적으로 제공하는 무료 생활편의 서비스는 주 2회 세대 청소임. 이외에 택배, 우편, 세탁 등 대행서비스가 있으며, 비용은 시설별, 대형 건별로 상이함
	<p>주요 평형구성</p> <ul style="list-style-type: none"> · 전용 6평~39평형으로 다양하나, 주로 1.5룸의 1-2인 가구가 거주하기에 적합한 타입으로 구성 - 더클래식 500은 전용 37~39평형으로, 전세대 단일평형으로 구성 - 더시그널하우스 강남의 주된 평형은 1-2인이 거주할 수 있는 전용 16평형임 · 노인복지주택 특화 설계로는 거실과 주방 통합하여 동선 최소화, 현관 턱 제거, 충격 흡수력이 강한 원목 사용, 화장실, 욕실에 난간·호출벨 등의 설비 설치가 있음
임대가격	<ul style="list-style-type: none"> · 임대기간은 3~5년 계약으로 운영되며, 재계약 시 조건은 변동될 수 있음 - 더 클래식 500(3년 임대), 더시그널하우스 강남(4년 임대), 서울시니어스타워 분당/가양타워(5년 임대) · 보증금은 3억 2,500만원~10억원으로, 시설별 차이가 크게 나타남 - 더 클래식 500은 서울 내에서도 건대입구역과 다양한 생활편의시설 인근에 위치하며, 높은 퀄리티의 시설과 서비스를 제공하고 있어, 보증금이 10억원으로 높게 책정됨 - 성남시에 위치한 서울시니어스타워 분당타워는 3억 2,500만원의 보증금에 필수적인 시설과 서비스만을 제공 · 월 관리비는 약 200만원~230만원임 (기본서비스 및 시설 이용료, 식비 포함) - 더 클래식 500의 월 관리비는 약 457.3만원으로 다른 임대형 노인주거복지시설 사례의 약 2배임. 의무식 또한 1인 월 20식으로, 1인 월 60식이 포함된 다른 세 시설 대비 관리비가 매우 높음 * 더 클래식 500만 단일평형으로, 나머지 세 사례는 기준면적을 선정하여 비교 (더 클래식 500 : 공급면적 183.76㎡, 더시그널하우스 강남 : 계약면적 101.58㎡, 서울시니어스타워 분당타워 : 공급면적 83.06㎡, 서울시니어스타워 가양타워 : 공급면적 70.529㎡)
운영현황	<ul style="list-style-type: none"> · 입지적으로 대중교통 및 주요도로망과 가깝고, 인근에 대학병원·건강검진센터 등 의료 시설이 있음 - 더 클래식 500, 더시그널하우스 강남은 백화점, 영화관 등 생활편의시설 및 문화시설 접근성이 특히 높음 - 서울시니어스타워 분당타워는 하천, 산 등 자연환경과 인접해 있음 · 입주민들간 교류할 수 있는 프로그램은 다양하지만, 외부인들과 커뮤니티를 공유하지는 않음 - 더 클래식 500은 부대시설, 레스토랑 등에 외부인 출입이 자유로워 전염병과 같은 위험이 있음

2) 임대형 노인주거복지시설 사례분석 시사점

임대형 노인주거복지시설 사례분석 시사점

구분	내용
위치	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권 내 지하철, 생활편의/문화시설과 인접해 있고, 인근에 하천 등 산책로를 갖춘 입지 · 인근 대학병원 등 의료 서비스 접근성 확보 필요
시설 측면	<p>입소자격</p> <ul style="list-style-type: none"> · 독립적인 일상생활이 가능한 60세 이상(부부의 경우 한 사람이 60세 이상)부터 80세 이하까지를 입소가능 연령으로 하되, 시설 내 자체 건강진단을 통해 연령의 상한을 높이는 방안 고려
	<p>운영주체</p> <ul style="list-style-type: none"> · 식당운영, 청소관리 등 모두 직영으로 운영
	<p>부대시설</p> <ul style="list-style-type: none"> · 체육시설은 헬스장, 골프장, 사우나 운영 - 세대수와 무관하게 헬스장과 골프장 운영, 사우나/스파의 만족도 높음 - 수영장은 관리가 어려우므로, 미운영 혹은 1~2개 레일 정도의 소규모 운영 · 문화/여가시설은 입주민들이 교류하며 이용할 수 있는 시설 위주로 운영 - 게임룸(당구, 체스, 포켓볼 등), 동호회실에 대한 수요가 높음 - 근린공원, 하천 등 인근에 산책로가 있을 경우, 텃밭 등 야외시설은 선택적으로 운영 · 게스트룸 수요가 높아, 입주민 가족에 한해 유료 운영
	<p>서비스</p> <ul style="list-style-type: none"> · 의료, 문화/여가, 생활편의 서비스는 무료서비스 위주로 제공 · 의료서비스 : 24시간 간호사 및 의료팀 상주, 개인처방 및 기본 건강관리 서비스 필수 - 전문분과별 진료상담 및 치료(물리치료, 통증치료, 온열마사지, 운동지도 등) 유료 제공 - 인근 대학병원/건강검진센터 연계 서비스 고려 (연 1회 건강검진 등) · 문화/여가 : 동호회 활동은 입주민들 자체 운영 지원, 입주민 수요조사를 통한 강좌 프로그램(스마트폰, 영어교실 등) 진행 - 입주민들이 교류할 수 있는 입주민 환영회, 생일파티 행사 1~3개월마다 개최 · 생활편의 : 주 2회 세대 청소 서비스 제공하며, 택배, 우편 등 대행서비스는 유료 운영
<p>주요 평형구성</p> <ul style="list-style-type: none"> · 평형구성은 16~35평형으로, 1~2인 거주에 적합한 1.5룸 및 투룸 타입으로 구성 · 시니어맞춤 설비 설치 - 거실과 주방 통합하여 동선 최소화 - 모든 현관 턱 제거 - 충격 흡수력이 강한 원목 사용 - 화장실, 욕실에 난간·호출벨 등의 설비 설치 	
임대가격	<ul style="list-style-type: none"> · 보증금은 시설의 위치와 규모, 부대시설 및 서비스의 퀄리티에 따라 금액이 크게 달라지며, 서울 내 역세권 입지에서 필수적인 시설과 서비스만을 제공할 경우 6억원대가 적절한 것으로 추정 · 관리비는 수도권에서 일반적으로 200만원대이지만, 입지 및 부대시설과 서비스의 퀄리티에 따라 400만원대까지도 수요 확보 가능 - 부유층 시니어를 타겟으로 할 경우, 고퀄리티의 부대시설, 서비스 및 식사를 제공하면 보증금 및 관리비를 높게 책정해도 수요 확보 가능 - 부유층을 타겟으로 하지 않을 경우, 기본서비스 및 시설 이용료, 1인 월 60식 의무식을 포함한 월 관리비로 200~230만원 이하가 적합함

3) 분양형 노인주거복지시설 사례분석 종합

분양형 노인주거복지시설 사례분석 종합

구분	내용
입소자격	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지주택은 「노인복지법」에 의해 입소자격자(60세 이상의 노인) 및 그 배우자, 부양을 책임지고 있는 24세 미만의 자녀·손자녀만 입소 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 입소자격을 어겼을 시 관련 벌칙도 법적으로 규정되어 있음 - 하지만, 입소자격 관련 벌칙이 존재함에도 몰래 입주하여 거주하는 사례 존재 · 과거 노인복지주택 입소자격 관련 규정이 전무하여 '11년 입소자격 및 양도 특례 적용대상에 대한 부칙 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 상암 카이저팰리스 클래식스 경우 '07년 사업계획 승인을 받아 입소자격 및 양도 특례적용 대상 - 고령층이 아닌 일반인에게 무분별한 전매로 인한 투기수요 유입문제도 불거지게 되면서 '15년 분양형 노인주거복지시설이 없어지게 되는 원인 중 하나가 됨
운영주체	<ul style="list-style-type: none"> · 노인복지주택의 운영주체는 위탁관리와 자치관리로 구분되어 운영되고 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 위탁관리 방식의 경우 (식당 및 편의시설), (시설 총 관리) 2개로 구분지어 운영하는 방식 또는 단지 전체에 대한 관리를 맡기는 방식으로 나누어짐 - 자치관리 방식의 경우 입주자대표회의가 직접 운영 및 관리를 진행하며 단지를 관리하는 사례가 있음
시설 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 부대시설의 경우 크게 F&B, 운동·레저, 문화·컨텐츠 3가지로 구분됨 <ul style="list-style-type: none"> - 운동·레저시설의 비중이 가장 높으며 문화·컨텐츠시설, F&B 순임 - 골프연습장 및 스크린골프, 헬스장, 당구장, 탁구장, 노래방은 3곳 모두 구성되어있음 · 관리비에 포함된 무료시설과 포함되지 않은 유료시설로 구분 <ul style="list-style-type: none"> - 유료시설의 경우 게스트룸 또는 스크린골프, 노래방 등은 시간단위로 과금 운영되고 있음
서비스	<ul style="list-style-type: none"> · 사례 3곳 중 현재 스프링카운티 자이만 시설서비스 운영 중 · 서비스의 경우 식사, 의료, 생활편의 서비스로 구분됨 <ul style="list-style-type: none"> - 의무식의 경우 약 9,000원/1식 수준이며 단일메뉴로 식당에서 배식하는 방식 - 단지 내 전문 간호사 상주 및 대학병원과의 연계시스템 등의 의료서비스 존재 - 추첨을 통한 텃밭 제공과 같은 생활편의 서비스도 있음 · 그 외 재활서비스 및 가사도우미와 같은 인적서비스는 유료로 선택 가능 <ul style="list-style-type: none"> - 현재 분양형 노인주거복지시설의 경우 식사, 의료 및 생활편의 서비스를 제공하는 단지가 적음 - 서비스를 운영하지 않는 단지의 경우 일반아파트와의 차별점이 없어 노인복지주택으로서의 메리트가 없음
주요 평형구성	<ul style="list-style-type: none"> · 일반 아파트와 비슷한 3베이 구조로 기존 주택과의 괴리감을 줄였음 · 평형구성은 18~20평형이 비중이 가장 높음 <ul style="list-style-type: none"> - 문턱 등 내부 요철을 최소화하여 이동의 불편함, 사고 가능성을 낮춤 - 전 가구 인덕션을 설치하여 화재 사고 가능성을 차단 및 모든 방에 응급상황을 대비한 비상벨을 설치함 - 화장실 미닫이 문 설치 및 안전을 위한 비상벨, 손잡이를 설치함
매매가격 및 관리비	<ul style="list-style-type: none"> · 분양형 노인주거복지시설 매매가는 전용면적 2,860~4,590만원/평 수준이며, 지역별 및 고급화 정도, 운영 현황에 따라 차이가 나타남 <ul style="list-style-type: none"> - 현재까지 운영이 잘 되고 있는 분양형 노인주거복지시설의 경우 '23년 기준 주변 지역 아파트 시세 대비 평당 약 800~900만원 높은 가격으로 매매가가 형성된 것으로 조사됨 - 반면, 일반아파트와 차별점이 없는 분양형 노인주거복지시설의 경우 '23년 기준 주변 지역 아파트 시세 대비 평당 약 1,300~1,400만원 낮은 가격으로 매매거래가 이뤄지는 것으로 조사됨 · 입소자격 및 양도 특례적용대상 노인복지주택의 경우 실사용 목적은 노인복지주택이 아니지만 중부세 대상에 포함되지 않는 상황 발생 · 월 기본 관리비의 경우 1.1만원/평 수준이며, 의무식 포함 여부에 따라 약 30만원 차이가 발생
운영현황	<ul style="list-style-type: none"> · 세대수가 많은 대단지일수록 저렴한 관리비 및 다양한 시설 구성, 커뮤니티 활성화, 다양한 서비스가 장점 <ul style="list-style-type: none"> - 반면, 관리비 절감을 위한 식당 및 의료·인적서비스 미제공, 운영프로그램과 시설서비스가 부족한 단지의 경우 일반아파트와의 차별점이 없음 · 입소자격 및 양도 특례적용 받은 단지의 경우 사업초기에는 노인들을 위한 각종 서비스(식당, 병원 연계, 간호사 상주 등)들이 제공되었으나, 조사하는 현재 시점에는 어떤 운영 서비스도 제공하지 않는 부작용 존재

4) 분양형 노인주거복지시설 사례분석 시사점

분양형 노인주거복지시설 사례분석 시사점

구분	내용
위치	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권 지역 내 도로접근성이 뛰어난 입지에 위치 - 도심 인프라 접근이 가능한 편리한 교통(역세권 등) 선호
시설 측면	<p>세대수</p> <ul style="list-style-type: none"> · 1,000세대 이상의 대단지 규모로 조성하여 관리비 절감 및 다양한 커뮤니티 구성 - 세대원이 많을수록 관리비 부담이 줄고, 다양한 프로그램 및 커뮤니티 활성화
	<p>입소자격</p> <ul style="list-style-type: none"> · 운영주체가 자체 모니터링을 통해 몰래 입주한 입주민에 대한 관리 필요 - 입소자격 관련 벌칙이 존재함에도 몰래 입주하여 거주하는 사례 존재
	<p>운영주체</p> <ul style="list-style-type: none"> · 입주민 자치관리가 아닌 노인복지 관련 전문 운영업체의 지속적인 관리·운영 필수 - 준공 후 입주민의 자치관리를 통한 운영이 잘 되지 않을 경우 일반 아파트와 차별점이 없음
	<p>부대시설</p> <ul style="list-style-type: none"> · 핵심 또는 인기 부대시설 위주로 구성하여 관리 - 운동·레저, 문화·컨텐츠, F&B시설 비중 순으로 구성 - 단지 내 부대시설 및 프로그램을 통한 여가생활 충족이 가능할 것 · 시간단위 이용시설을 제외한 대부분의 시설은 관리비에 포함시켜 무료이용 - 단, 시간단위 이용시설의 경우 최소 유지비용을 위한 금액 산정
	<p>서비스</p> <ul style="list-style-type: none"> · 최소 의무식 제공 및 양질의 식사를 위해 뷔페 방식 고려 · 다양한 인적서비스(청소, 빨래, 재활 등)는 외부업체를 통한 옵션으로 선택 - 단지 내 관련 전문 업체 입점 및 협약 등 다양한 형태 고려 · 차세대 의료 서비스로 기존 분양형 노인주거복지시설과의 차별화 - 병원과의 의료 연계 서비스는 필수, 실시간 건강정보 모니터링 등 차세대 의료기술로 차별화 · 인근에 위치한 역, 마트, 주민센터 등을 운행하는 셔틀버스 운영
<p>평형구성</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일반 아파트형 구조인 2~3베일로 설계 및 약 18~25평형 위주로 구성 하는 것이 적절 - 사고가능성을 낮추기 위한 내부 요철 최소화 및 편리한 내부동선 설계 필수 - 욕실 포함 모든 방에 비상벨 설치 및 전 가구 인덕션 설치 등 화재사고 가능성을 차단 - 욕실은 미닫이 문, 손잡이 설치 	
매매가격	<ul style="list-style-type: none"> · 미래의 노인복지주택은 투자대상이 될 수 있음 - 노인인구가 지속적으로 증가함에 따라 노인복지주택의 수요 또한 지속적으로 상승 예상 - 현재도 운영현황(서비스 품질 양호할 시)에 따라 인근 아파트 대비 높은 시세의 노인복지주택 존재
관리비	<ul style="list-style-type: none"> · 월 기본관리비는 일반 아파트 수준인 1만원/평 수준으로 산정 - 일부 시설 이용료 및 기본 의료서비스(단지내 간호사 및 병원연계협약 등) 포함된 금액 - 의무식은 최소 30식으로 규정(월 30만원 수준)하여 관리비 부담 완화 - 계절별 부대시설 선호도를 파악하며 운영 여부 결정(텃밭, 사우나 등)
첨단기술	<ul style="list-style-type: none"> · 첨단 기술 '스마트 하우스' 적용을 통한 주거편의성 향상 - 주거편의성, 안전성, 경제성(에너지 절감 등)까지 다방면에 적용 가능 - 아파트 가치 상승 및 입주자 만족도 향상 효과

2. 소비자 설문조사

2.1 설문조사 개요

2.1.1 설문조사 목적

- 시니어주택 잠재수요자 및 전문가를 대상으로 시니어주택에 대한 인식 및 니즈파악
- 향후 시니어주택에 대한 건축 방향성 및 트렌드 파악에 대한 기초자료 제공

2.1.2 설문조사 대상

- 서울 4개구, 경기도 2개시를 대상으로 지역별 총자산 및 월소득 기준을 충족하고, 향후 시니어주택 입주의향이 있으며, 아파트에 거주 중인 55~79세의 가구주 또는 가구주 배우자를 선정함

설문조사 대상

구분	내용
조사 대상	· 지역별 총자산 및 월소득 기준을 충족하고, 향후 시니어주택 입주의향이 있으며, 아파트에 거주 중인 55~79세의 가구주 또는 가구주 배우자
조사 지역	· 서울(강남구, 강서구, 마포구, 광진구) 및 경기(수원시, 고양시)
표본 수	· 총 307명
표본 추출 방법	· 성/연령/권역별 층화할당 후 무작위 추출

2.1.3 설문조사 방법 및 기간

- 설문조사는 약 5주간 진행되었으며, 시니어주택에 대한 기본적인 설명 및 이해를 바탕으로 피설문자와 1:1 개별 면접조사를 시행함

설문조사 방법 및 기간

구분	내용
조사 방법	· 1:1 개별 면접 조사(Tablet PC 활용)
자료 수집 도구	· 구조화된 질문지 및 보기카드(CAPI)
조사 기간	· 2024년 3월 22일 ~ 4월 28일(약 5주간)
조사 기관	· 한국갤럽조사연구소

2.1.4 설문조사 내용

- 설문조사 문항은 크게 피설문자의 가구 및 라이프스타일 현황 파악, 시니어주택 입주 고려사항 및 선호도 평가로 구분됨

설문조사 내용	
구분	내용
가구 특성 및 노후 인식	시니어 가구 특성 <ul style="list-style-type: none"> · 가구원 수 및 가구 구성 · 경제활동 여부 및 반려동물 유무/종류 · 월평균 소득 · 소득 구성 비중 및 금액
	<ul style="list-style-type: none"> · 월평균 지출(생활비) · 총 자산 및 차량 보유여부 · 거주 주택 규모 및 거주 기간
시니어주택 인식	시니어 라이프스타일 및 노후 인식 <ul style="list-style-type: none"> · 일상생활 자립수준 및 건강관리 주체 · 여가활동 · 노후 시작시기 및 연령 · 은퇴 (예상) 연령 및 은퇴 시 관심사항
	<ul style="list-style-type: none"> · 노후 거주희망 구성원 · 노후 대비(금전적) 수준 및 준비 시작 연령 · 노후 선호 유형 (액티브시니어 수준) · 노후 거주 선호 유형
시니어주택 고려 요인	시니어주택 입주 의향 <ul style="list-style-type: none"> · 시니어주택 인지수준 및 정보습득경로 · 시니어주택 입주 의향 이유 · 입주 시 고려 요인 - 주거시설 전반 · 입주 시 고려 요인 - 입지 측면
	<ul style="list-style-type: none"> · 입주 시 고려 요인 - 세대 내부 측면 · 입주 시 고려 요인 - 세대 외부 측면 · 선호 컨셉 · 선호 입지 유형
	시니어주택 입주 수용도 평가 <ul style="list-style-type: none"> · 입주 예상연령 · 향후 입주 구성원 · 입주 희망평형
	<ul style="list-style-type: none"> · 입주 희망구조 · 입주 선호지역 및 해당 지역 선호 이유 · 입주 허용거리
	시니어주택 입주 가격 <ul style="list-style-type: none"> · 선호 지불방식 · 입주 희망 가격 - 보증금(평당가) / 월 임차료 · 보증금/임차료 마련 계획
<ul style="list-style-type: none"> · 입주 희망 가격 - 월 생활비(1인 기준) · 월 생활비 마련 계획 · 가격 민감도 분석 	
시니어주택 서비스/시설 선호도 평가 <ul style="list-style-type: none"> · 서비스별 중요도 · 생활서비스 중요요인 · 선호 의무식 수 및 최대지불금액 · 선호 의무식 제공형태 및 선호 식사방식 · 추가비용 희망 서비스(식사/식사 외) · 의료서비스 적정범위 · 전문의료인 및 간호사 필요도 	
<ul style="list-style-type: none"> · 추가비용 희망 의료서비스 · 이용의향 운동시설 및 최대지불금액 · 이용의향 취미시설 및 최대지불금액 · 이용의향 건강/미용시설 및 최대지불금액 · 참여희망 여가 프로그램 · 여가시설/프로그램 선호 유형 · 반려동물 관련 고려사항 · 주차공간 및 기타 서비스 	
시니어주택 유형 선호도 평가 <ul style="list-style-type: none"> · 시니어주택¹¹⁾ vs. 시니어특화아파트¹²⁾ 선호도 비교 · 시니어특화아파트 vs. 일반아파트 선호도 비교 · 시니어 특화 아파트 적정 분양가 	
<ul style="list-style-type: none"> · 선호 주택 유형 · 선호 입주방식 및 선호 특화 유형 	

11) 보건복지법상의 노인복지주택, 양로시설, 노인요양시설

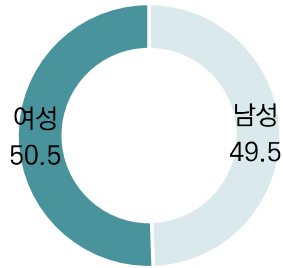
12) 주택법과 건축법상의 공동주택이지만 단지내 공동식당 및 고령입주자를 위한 맞춤형 커뮤니티 및 생활서비스를 제공하는 가상의 미래 주택상품

2.1.5 응답자 특성

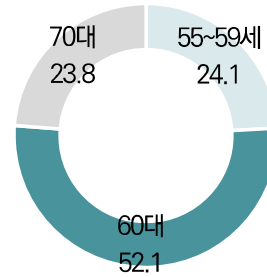
응답자 특성

(단위:%)

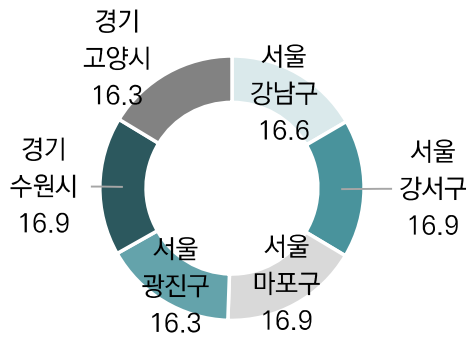
□ 성별



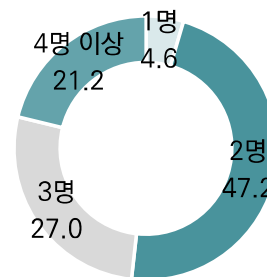
□ 연령별



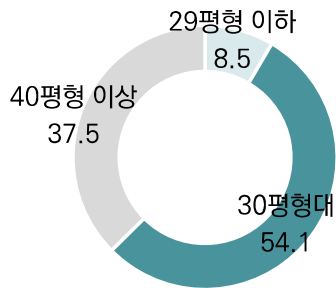
□ 거주지역



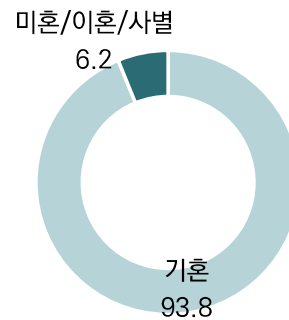
□ 가구원수



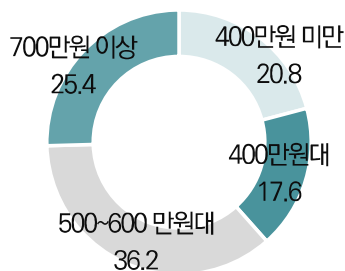
□ 거주평형대별



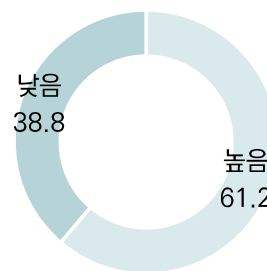
□ 결혼여부



□ 본인/부부 월소득



□ 액티브시니어 성향 수준

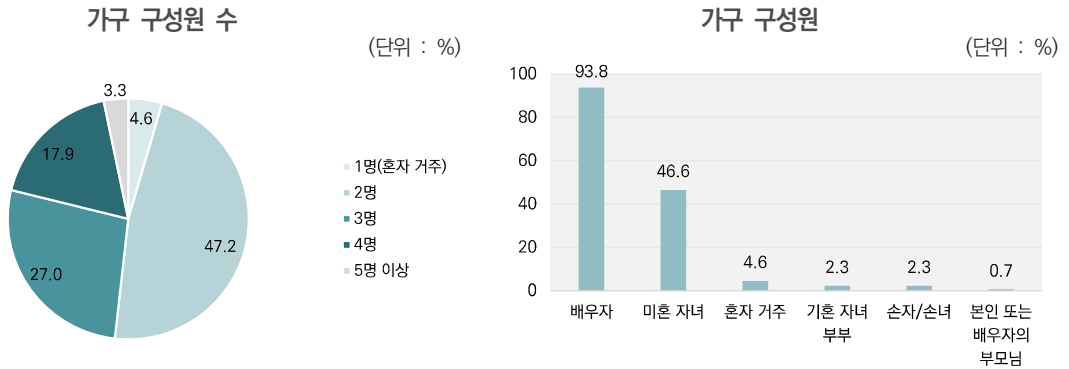


2.2 설문조사 결과

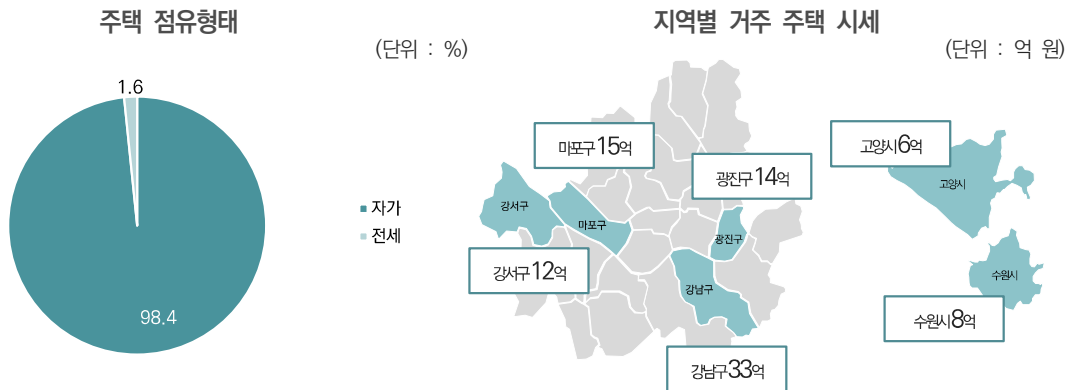
2.2.1 가구 특성 및 노후 인식

1) 가구특성 : “조사대상의 과반수가 배우자와 함께 거주하는 2인 가구”

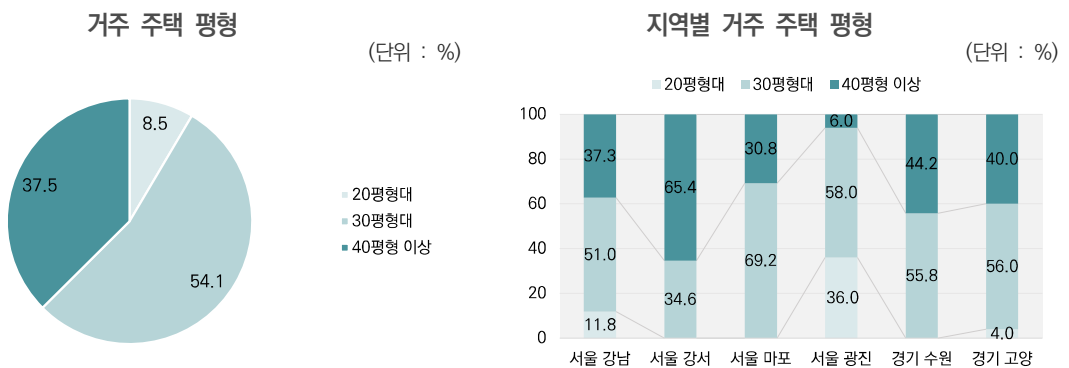
- 2인 가구 비중이 47.2%로 가장 높으며, 평균 가구원 수는 2.7명임
- 함께 거주하는 가구 구성원은 '배우자' 93.8%, '미혼 자녀' 46.6%로 나타남(해당항목 복수응답)



- 현 거주 주택의 98.4%가 자가 형태로 점유하고 있음
- 평균시세는 약 15억 원, 서울은 12~33억 수준, 경기도는 6~8억원 수준으로 지역별 편차가 큼

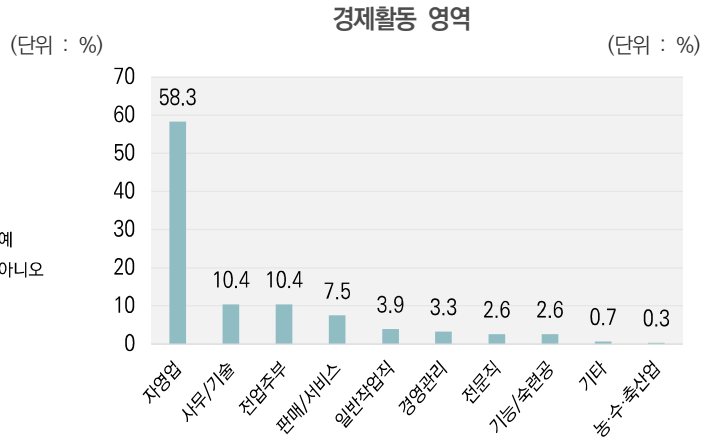
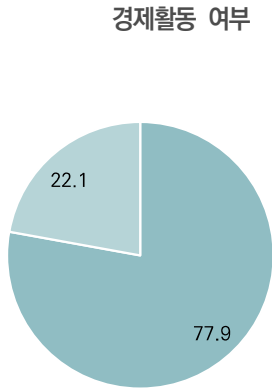


- 평균 거주 주택 평형은 40.3평 이며, 30평형대가 54.1%로 가장 많음
- 20평형대는 서울 강남, 광진, 경기 고양에만 분포하여 있으며, 40평형 이상은 서울강서, 경기 수원, 경기 고양 순으로 많음

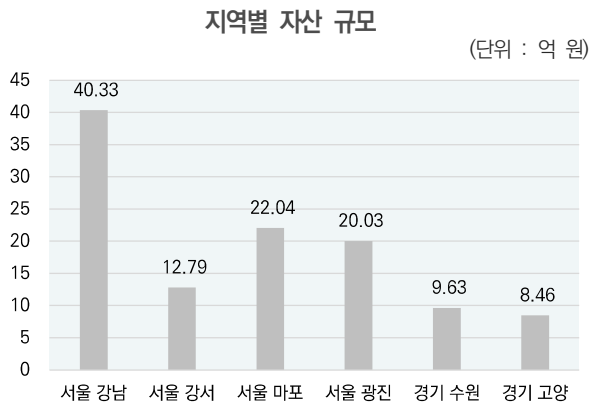
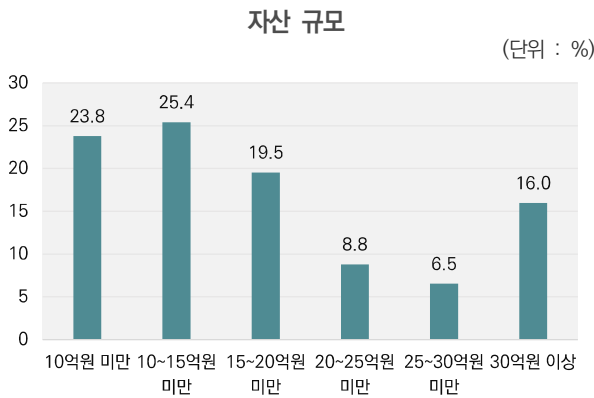


2) 경제활동 : “5명중 4명은 경제활동 중, 절반 이상이 자영업에 종사”

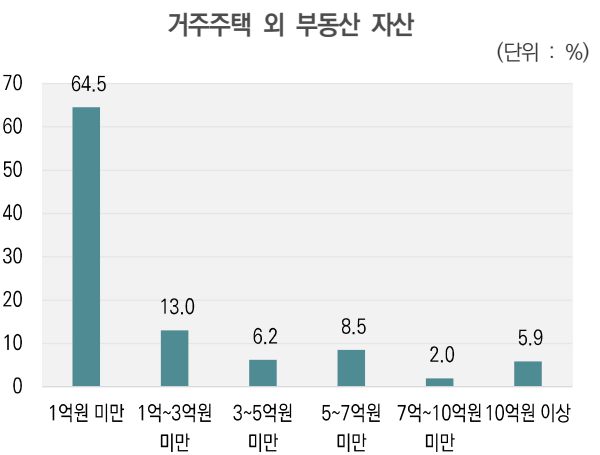
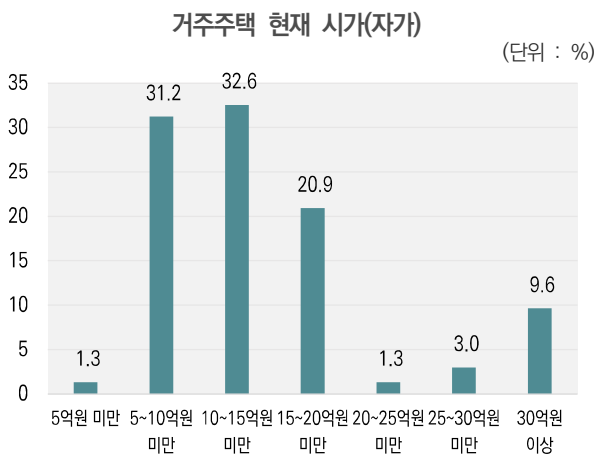
- 경제활동 비율은 78%이며, 직업은 자영업 > 사무/기술직=전업주부 > 판매/서비스직 순임



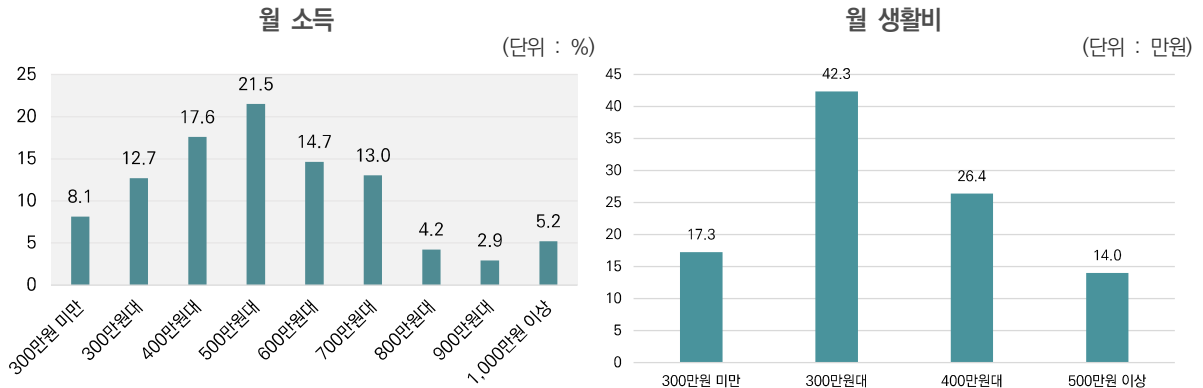
- 평균 자산규모는 18.9억원이며, 자산규모 10억원 미만과 10~15억원 미만이 49.2%를 차지함
- 강남구를 제외한 지역의 평균 자산규모는 14.6억원이며, 서울지역과 경기지역 간 편차가 큼



- 현 거주주택 '24년 기준 시가는 자가 기준 평균 14.6억 원 이며, 거주주택 외 보유부동산 자산은 평균 2.1억 원으로 부동산 관련 자산이 평균 약 16.7억 원으로 전체 평균 자산 규모의 88.4%를 차지함 - 금융자산 등 기타자산은 평균 2.3억 원임

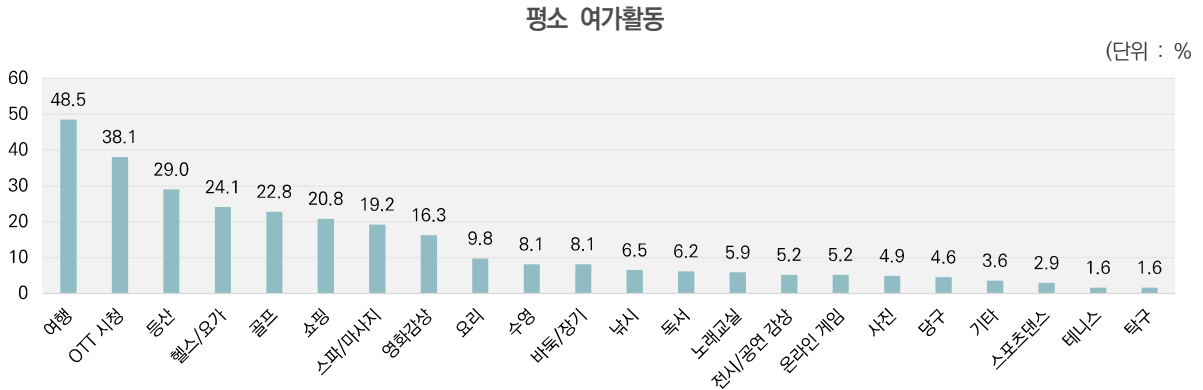


- 응답자의 평균 월 소득은 552만원이며, 500만원대 응답자 비중이 21.5%로 가장 많음
- 응답자 평균 월 생활비는 375만원이며, 월 생활비 규모 300만원대 응답자가 42.3%로 가장 많음



3) 여가활동 : “과반수가 여행을 즐겨, 등산, 헬스, 골프 등 야외·운동 활동 선호”

- 여가활동은 여행(48.5%), OTT시청(38.1%), 등산(29.0), 헬스(24.1%) 순으로 높아 야외활동과 운동을 하는 비중이 높게 나타남

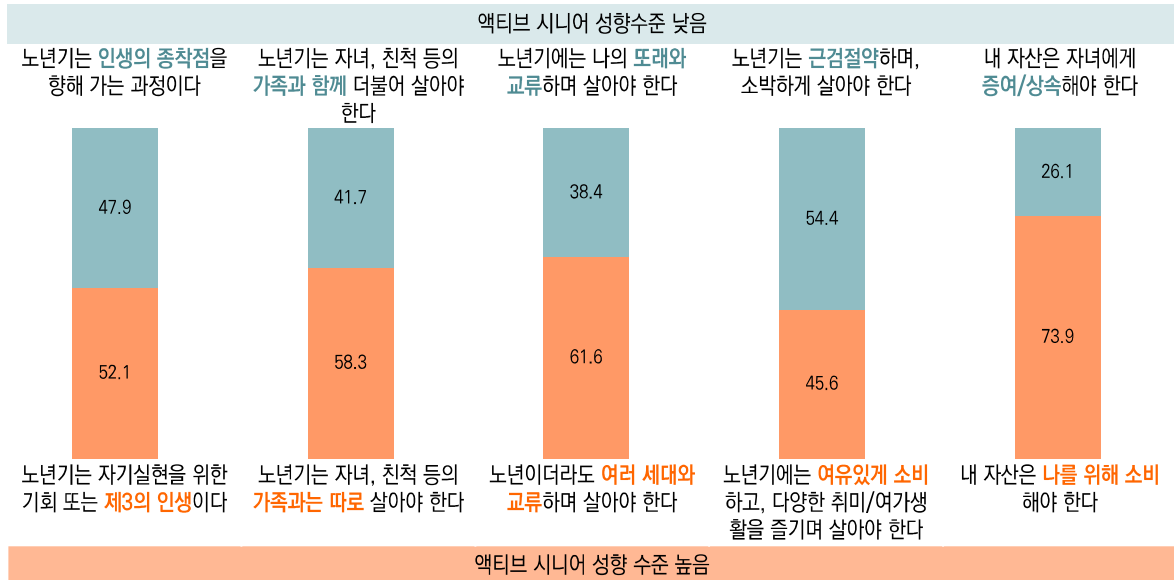


4) 시니어 성향 : “10명 중 7명, 나의 재산은 나를 위해 쓰자!”

- 노년기에 대한 인식으로는 ‘제3의 인생’이며, ‘자녀·친척들과 따로 거주’, ‘여러 세대와 교류’해야 한다는 성향이 과반 이상을 차지함
- 소비성향은 ‘근검절약 하며 소박하게’ 살피, ‘증여/상속 보다 자산을 소비’하려는 성향이 높음

시니어 성향

(단위 : %)

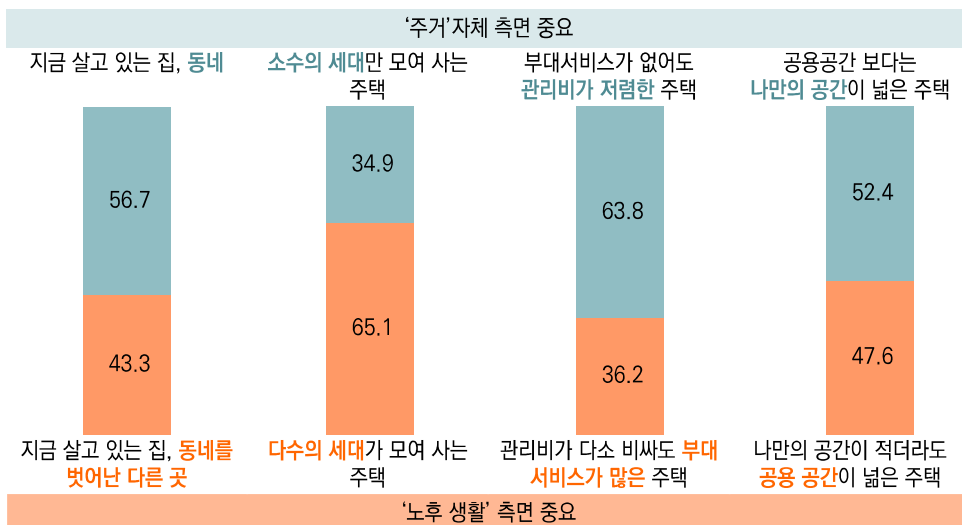


5) 노후 거주 유형 : “노후에도 현 거주지 인근 거주 선호”

- 노후에 거주하고 싶은 유형은 ‘현 거주지 인근’으로 ‘다수세대’ 유형이 과반 이상을 차지함
- 부대서비스가 없어도 ‘관리비가 저렴한 주택’, ‘개인공간이 넓은 주택’을 선호하는 것으로 나타남

노후 거주 유형

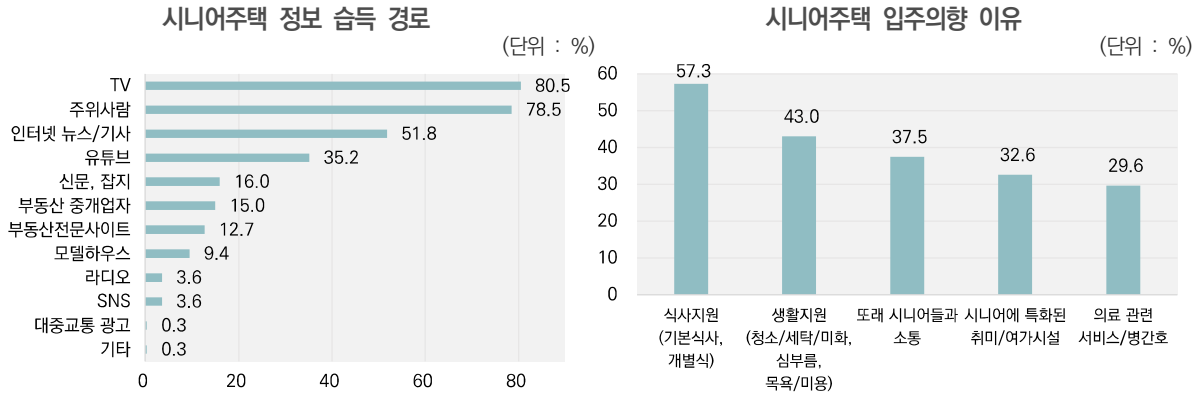
(단위 : %)



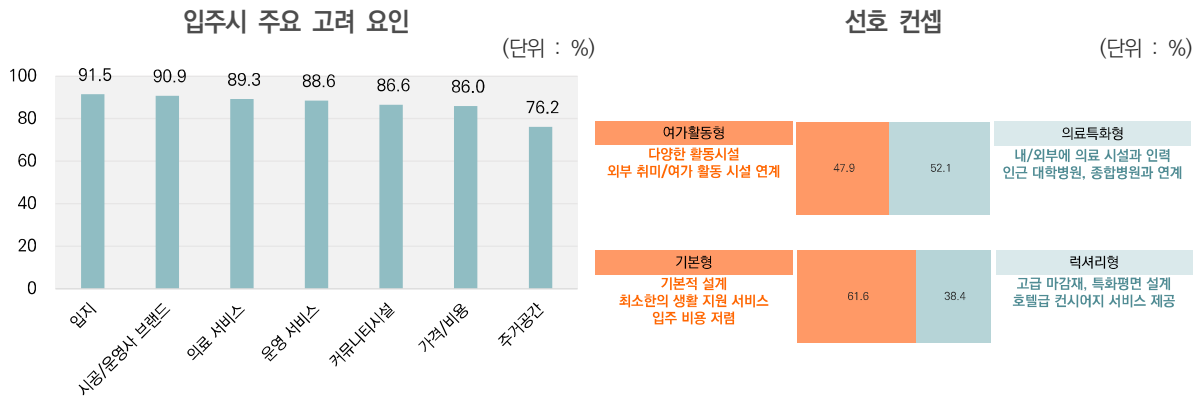
2.2.2 시니어주택 고려 요인

1) 시니어주택 고려 요인 : “시니어주택 입주의 가장 큰 이유는 식사 및 생활지원 때문”, “입주 시 주요 고려사항은 입지, 선호지역은 경기/인천 지역이 가장 많음”

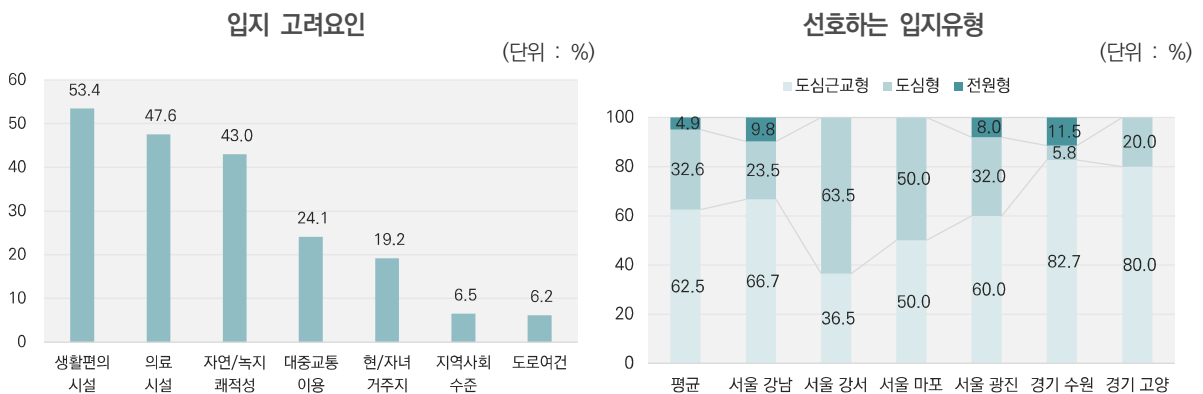
- 시니어주택은 주로 TV매체 또는 주위사람을 통해 정보를 듣는 것으로 나타남
- 입주의향 이유는 식사지원, 생활지원, 또래 소통 순으로 큼



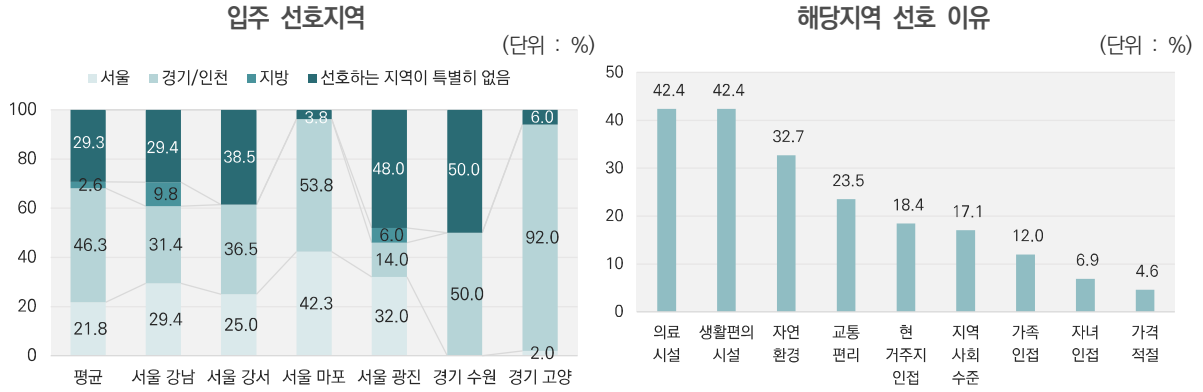
- 시니어주택 입주 시 ‘주거시설 입지’, ‘브랜드’, ‘의료 서비스’, ‘운영 및 서비스’ 등을 주로 고려함
- 선호 컨셉은 여가활동형 보다는 의료특화형, 럭셔리형 보다는 기본형을 선호함



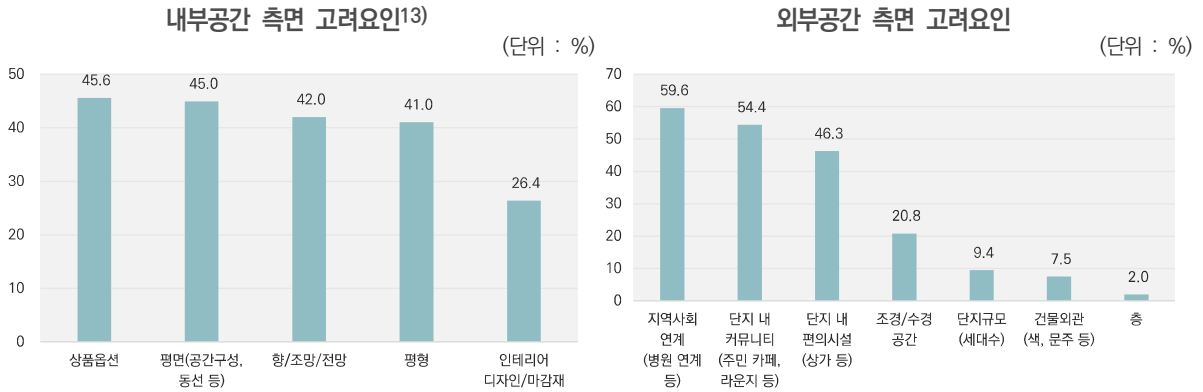
- 주변 생활편의시설, 의료시설, 자연환경 등 지역 환경에 대한 고려 비율이 높으며, 도심보다는 도심 근교형을 선호함



- 입주 선호지역은 경기/인천이 46.3%로 가장 높음. 경기 권역은 경기/인천 지역 선호도가 높으나, 서울 권역은 서울 외 경기, 지방 선호도도 나타나고 있음. 특히 서울 강남, 광진구에서 지방 선호가 나타남



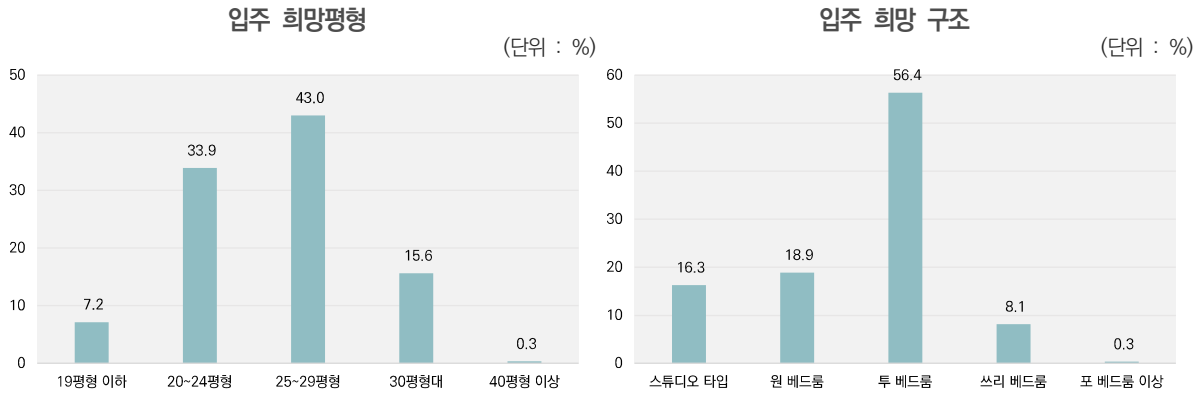
- 내부공간 측면에서는 '상품옵션', 외부공간 측면에서는 '지역 연계 서비스' 및 '커뮤니티 시설'에 대한 니즈가 높음



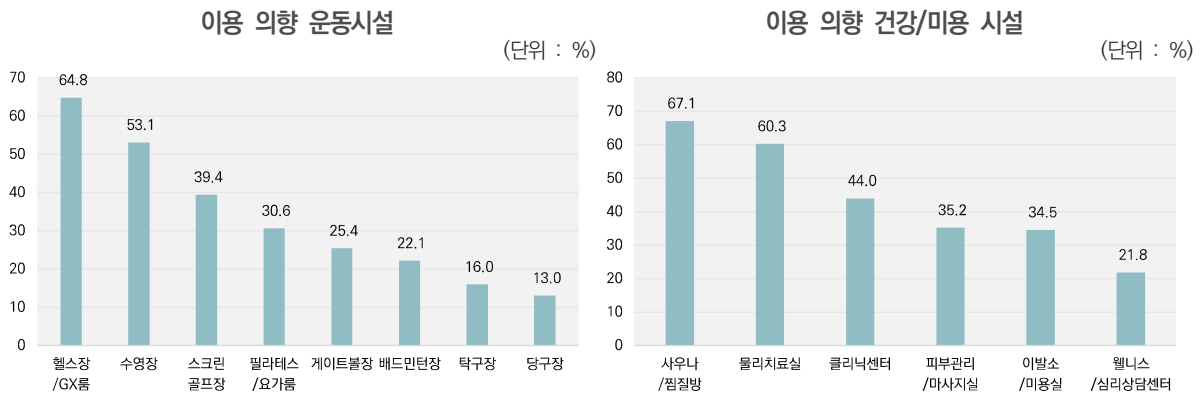
13) 상품옵션: 빌트인 가구, 가전 등의 옵션

2) 시설측면 : “25~29평과 두베드룸 시니어주택과 헬스장/GX룸·사우나 등 지원시설 선호”

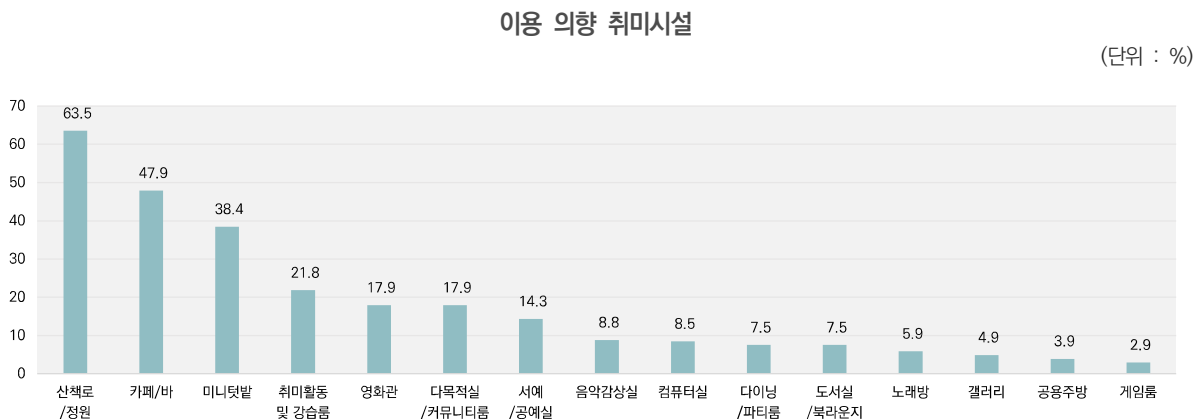
- 앞서 현 주택 평균 평형은 40.3평형이었으나, 시니어주택 입주 희망평형은 24.2평형으로 다소 축소됨
- 희망 구조는 투베드룸이 56.4%로 가장 많으며, 원베드룸, 스튜디오타입 순으로 희망하여 크고 방이 많은 구조보다 면적이 작고 생활이 편리한 구조의 집을 선호함



- 운동시설은 헬스장, 수영장, 스크린골프장, 필라테스/요가룸 순으로 선호도가 높음
- 건강/미용시설은 사우나&찜질방, 물리치료실, 클리닉센터의 선호도가 높음



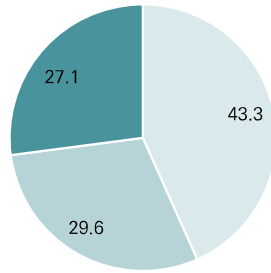
- 취미시설은 산책로/정원, 카페/바, 미니텃밭 순으로 선호도가 높아 야외활동 및 사람들과 함께 교류하는 활동 위주로 선호도가 높은 것으로 나타남



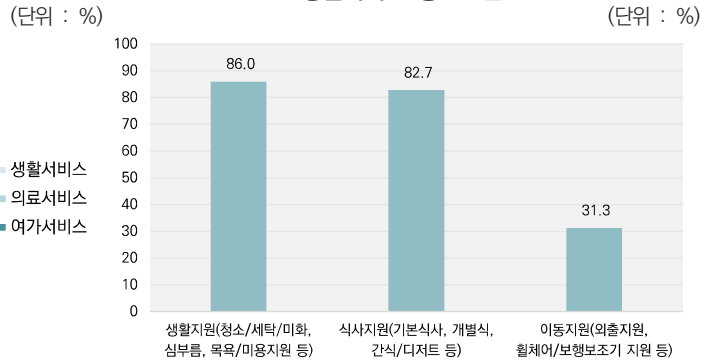
3) 서비스측면 : “청소/세탁/미화 등 생활지원 서비스 매우 중요”, “뷔페형 의무식 선호”

- 서비스 중요도는 식사, 생활, 이동 등을 지원하는 생활서비스 선호도가 가장 높고, 정기검진, 병원 진료, 재활치료 등을 지원하는 의료서비스가 다음으로 높음
- 생활서비스 요인별로는 식사지원보다 생활지원이 가장 중요한 요인으로 나타남

서비스 중요도

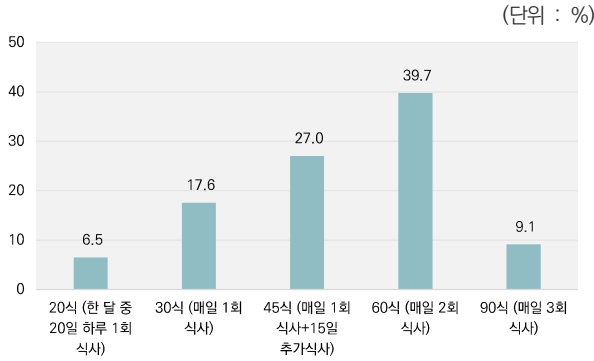


생활서비스 중요요인

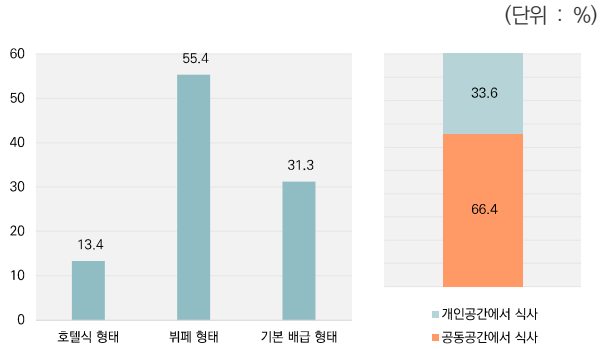


- 선호하는 의무식 수는 60식, 45식순으로 많으며, 하루에 1회 또는 2회 식사를 선호함
- 의무식 형태는 뷔페형이 55.4%로 과반 이상을 차지함

선호하는 의무식 수

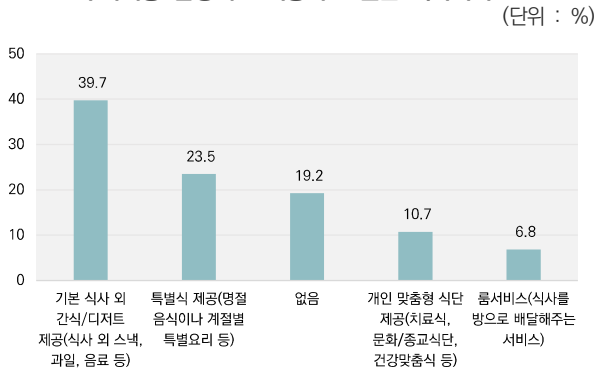


선호하는 의무식 형태 및 선호유형

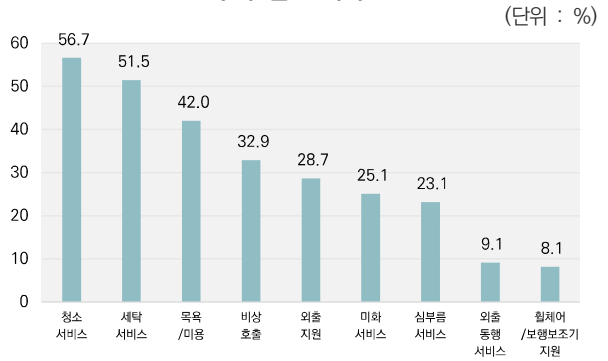


- 추가적으로 이용하고 싶은 식사서비스로는 간식/디저트, 특별식제공 순으로 높음
- 추가적으로 필요한 서비스는 청소, 세탁, 목욕, 비상호출 순으로 높음

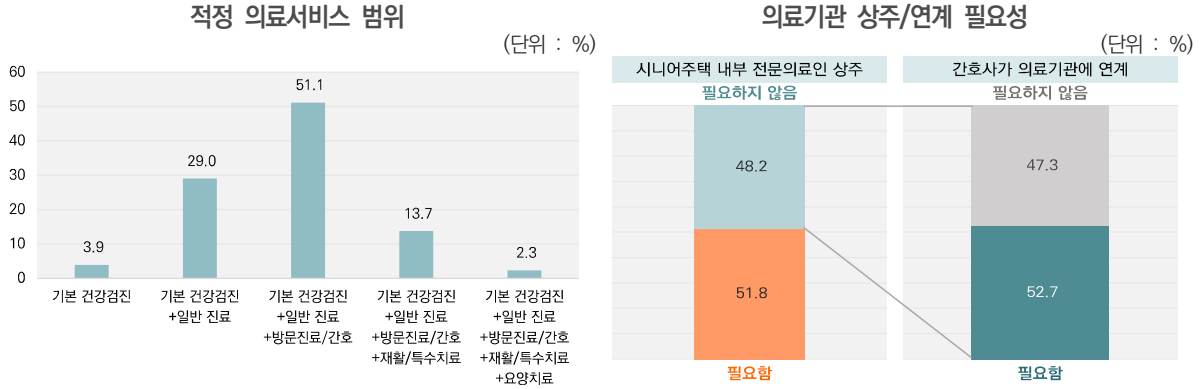
추가비용 발생해도 이용하고 싶은 식사서비스



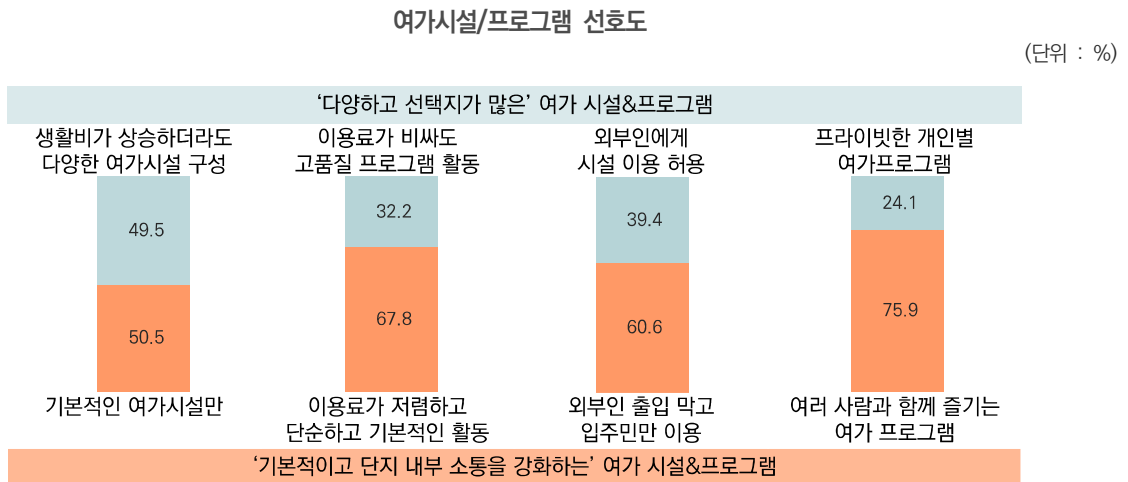
추가 필요 서비스



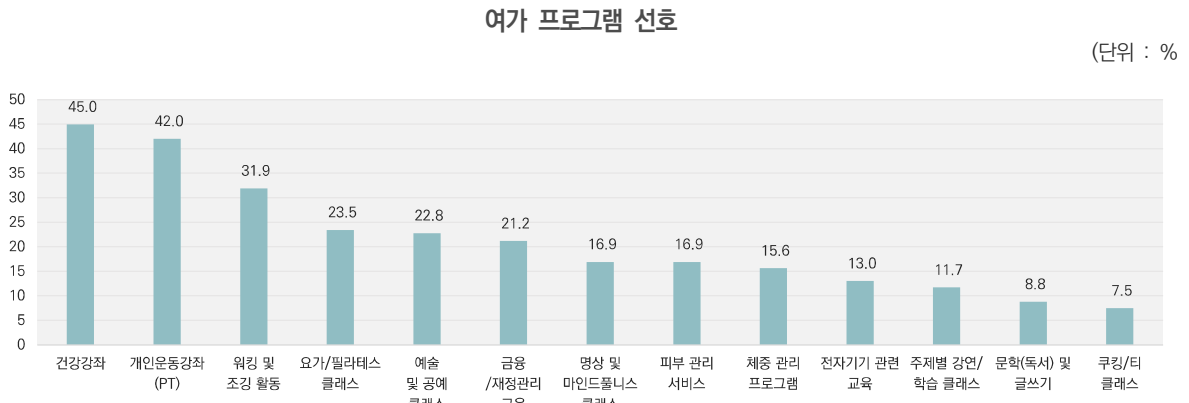
- 기본 건강검진+일반진료+방문진료/간호서비스'까지 제공해야 한다는 비율이 51.1%로 가장 높으며, '기본 건강검진+일반진료'는 29.0%임
- 전체 응답자의 48.2%가 전문의료인이 상주할 필요는 없다고 응답하였으며, 그 중 47.3%는 간호사 연계서비스 또한 불필요하다고 응답함



- 여가시설 및 프로그램 선호 유형에 대해 살펴본 결과, '프라이빗한 여가 프로그램' 보다는 '여러 사람과 함께하는 여가 프로그램'(75.9%), '고품질의 프로그램' 보다는 '기본적인 활동 위주 프로그램'(67.8%), '외부인 이용 허용' 보다는 '입주민만 이용'(60.6%)을 선호하는 것으로 나타남

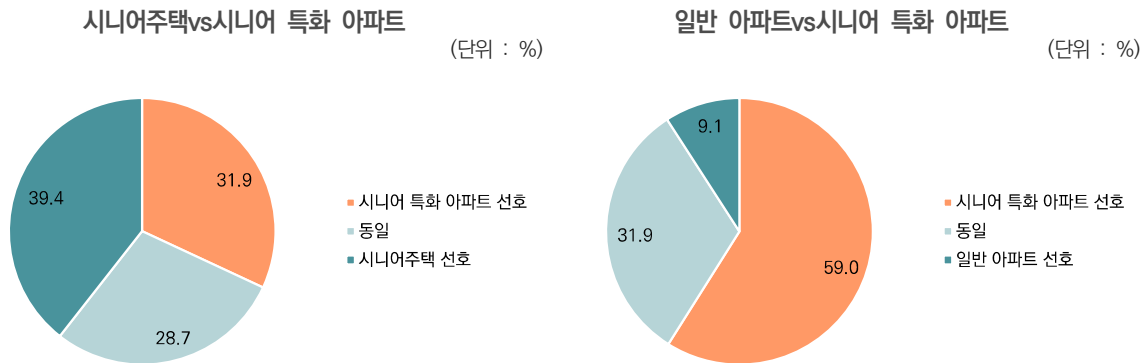


- 참여를 희망하는 여가 프로그램으로는 1+2+3순위 기준 '건강강좌'(45.0%) 및 '개인운동강좌/PT'(42.0%)가 높고, '워킹 및 조깅 활동 프로그램'(31.9%)이 그 다음으로 높음

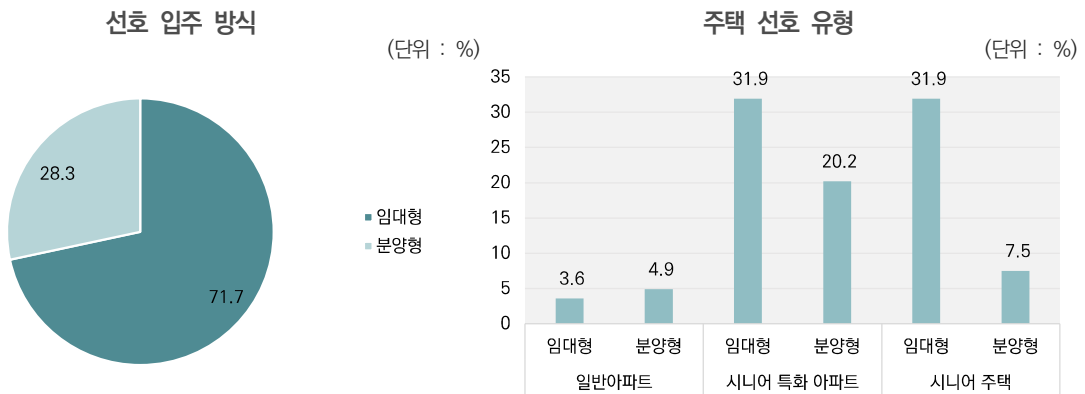


4) 주택 유형 : “일반 아파트 보다는 임대형 시니어 특화 아파트 선호”

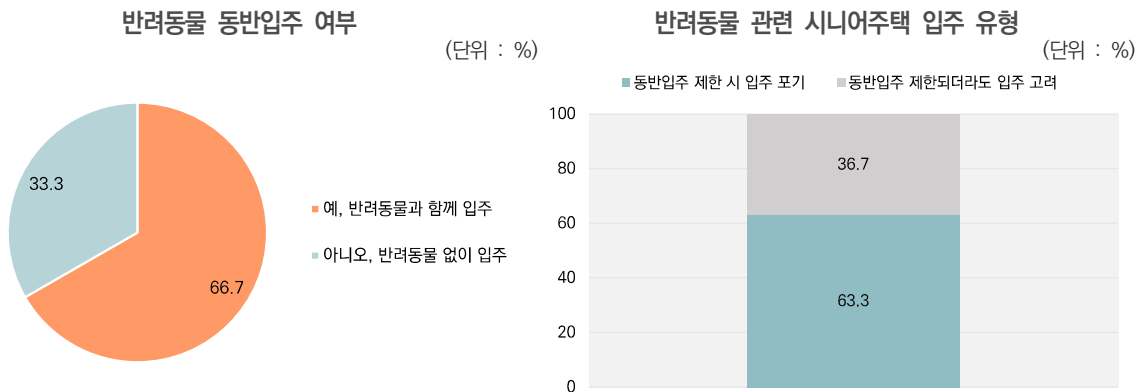
- 시니어주택과 시니어특화아파트 선호도는 유사하나, 일반 아파트는 시니어특화아파트 대비 매우 낮은 호감도를 보임



- 잠재수요자는 분양형보다 임대형의 선호도가 매우 높음
- 주택 선호 유형은 시니어 특화 아파트(임대형)와 시니어주택(임대형)의 선호도가 높음

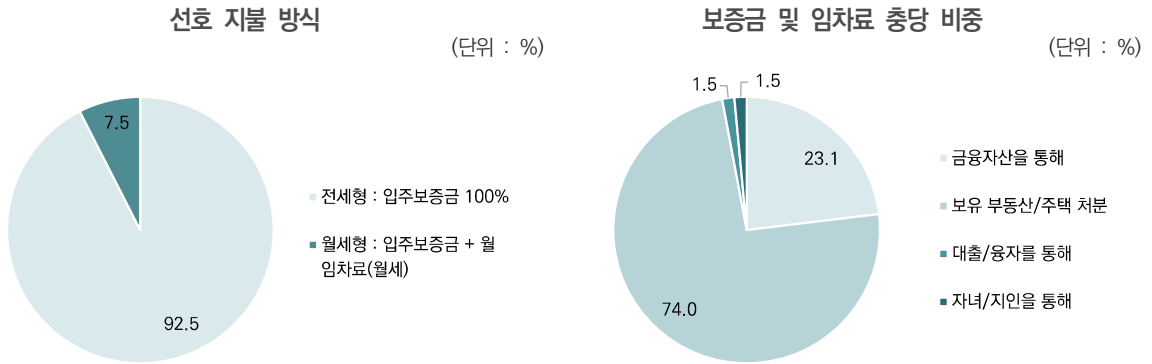


- 시니어주택 입주 시 반려동물과 동반입주를 희망하는 비중은 66.7%임
- 반려동물 동반입주 제한 시 입주를 포기하겠다는 비중이 63.3%로 반려동물 관련 서비스 또한 요구 될 것으로 보임

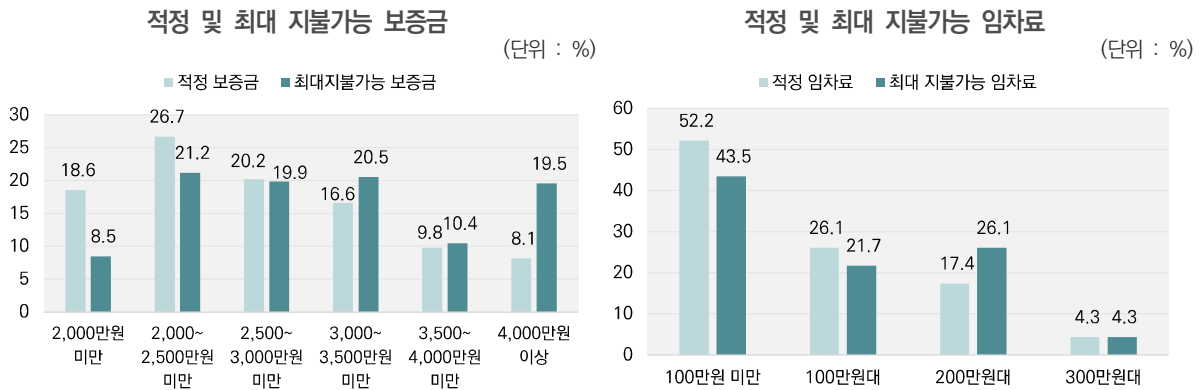


5) 가격 측면 : “주거비 지불방식, 대부분 전세형 선호”

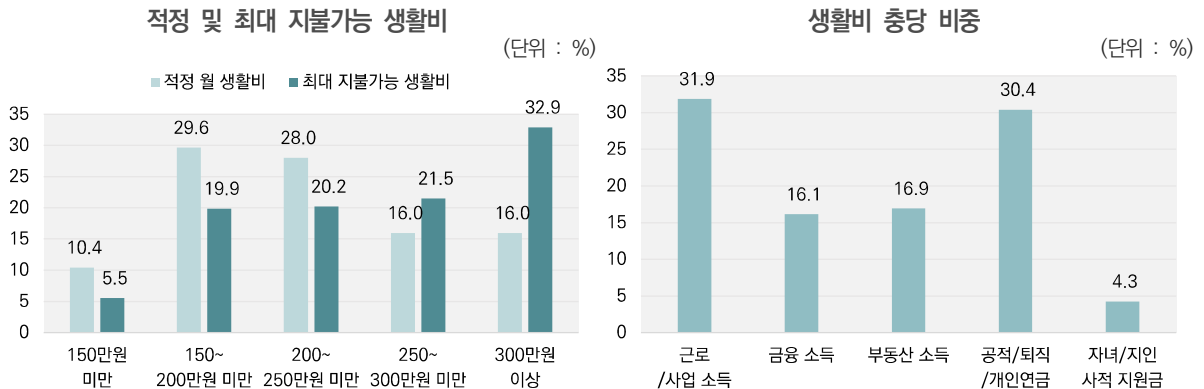
- 주거비 지불 방식은 전세형이 92.5%로 월등히 높음
- 보증금 총당은 보유 부동산/주택을 처분하여 마련이 74.0%로 가장 높고, 다음으로 금융자산을 통해 마련한다는 비중이 23.1%로 높음



- 적정 입주보증금은 평균 2,637만원/3.3㎡이며, 최대 지불가능 보증금은 평균 3,086만원/3.3㎡임
- 적정 임차료는 평균 106만원/3.3㎡이며, 최대 지불가능 임차료는 140만원/3.3㎡임



- 적정 생활비는 평균 207만원/3.3㎡이며, 최대 지불가능 생활비는 251만원/3.3㎡임
- 생활비는 근로/사업소득, 연금소득, 부동산 소득 순으로 총당 한다는 답변이 높음



2.3 설문조사 종합

설문조사 종합

구분	내용
가구 특성 및 노후 인식	<p>가구 특성</p> <ul style="list-style-type: none"> · ‘2인 가구’ 비중이 47.2%로 가장 높으며, 함께 거주하는 가구 구성원은 ‘배우자’가 93.8%임 · 현 거주 주택은 ‘자가 형태로 점유’가 98.4%로 가장 높고, 서울은 12~33억원, 경기도는 6~8억원 수준으로 평균 40.3평 주택에 거주함 · 응답자의 77.9%가 경제활동을 하고 있으며, 자영업, 사무/기술직, 판매/서비스직에 종사하고 있음 · 응답자 전체 평균 자산규모는 18.9억원, 강남구를 제외한 지역의 평균 자산규모는 14.6억원이며, 평균 월 소득은 552만원, 월 생활비는 375만원임 · 여가활동은 주로 야외활동 및 운동을 하는 비중이 높음
	<p>노후 인식</p> <ul style="list-style-type: none"> · 노년기를 제3의 인생이며, 자녀·친척들과 따로 거주하며 여러 세대와 교류해야 한다는 성향이 높음 · 또한 소비성향은 근검절약하며 소박하게 살되, 증여/상속보다 자산을 소비하려는 성향이 높은 것으로 나타남
시니어 주택 입주 수용도 평가	<p>시니어주택 입주 수용도 평가</p> <ul style="list-style-type: none"> · 시니어 주택 입주 의향 이유는 식사지원)생활지원)또래 소통 순으로 큼 · 입주 고려 요인은 입지측면)브랜드)의료서비스)운영 및 서비스 순으로 높음 · 내부요인은 상품옵션)평면구성)향/조망 순으로 높음 · 외부요인은 지역사회 연계)커뮤니티 시설)단지 내 편의시설 순으로 높음 · 입지 고려요인은 주변 생활편의시설)의료시설)자연환경 등 지역 환경에 대한 고려비율이 높음 · 입주 선호지역은 경기/인천 선호가 높게 나타났으며, 선호 이유는 의료시설 편의성)생활 편의 다양성 순으로 높음
	<p>시설</p> <ul style="list-style-type: none"> · 시니어주택 입주 희망평형은 평균 24평으로 현 거주 주택 대비 다소 작음 · 희망구조는 투베드룸, 원베드룸, 스튜디오타입 순으로 희망하여 면적이 작고 생활이 편리한 구조의 집을 선호함
	<p>커뮤니티</p> <ul style="list-style-type: none"> · 운동시설은 헬스장, 수영장, 스크린골프장, 요가룸 선호도가 높음 · 건강/미용시설은 사우나/찜질방, 물리치료실, 클리닉센터 선호도가 높음 · 취미시설은 산책로/정원, 카페/바, 미니텃밭 순으로 선호도가 높음
	<p>서비스</p> <ul style="list-style-type: none"> · 서비스 중요도는 의료서비스보다 기본적인 생활을 지원하는 생활서비스 중요도가 높음 <ul style="list-style-type: none"> - 생활서비스는 기본 생활지원, 식사지원, 이동지원 순으로 높고, 식사서비스는 뷔페형태로 하루에 1회 또는 2회식사를 선호함 - 의료서비스는 기본건강검진+일반진료+방문진료 형태의 서비스를 선호하며, 전문의료인이 상주할 필요가 없다는 응답이 48.2%이며, 그 중 47.3%가 간호연계서비스 또한 불필요 하다고 응답함 - 여가서비스는 입주민만 허용하는 프로그램을 더 선호하며, 입주민 다수와 함께 즐기는 프로그램을 더 선호함. 또한 기본적인 활동 위주의 프로그램 선호도가 높음 - 여가 프로그램은 건강강좌, 개인 운동강좌, 워킹 및 조깅, 요가/필라테스의 선호도가 높아 대부분 운동 관련 취미시설을 선호함
	<p>시니어주택 유형</p> <ul style="list-style-type: none"> · 시니어 특화 아파트)시니어주택)일반아파트 순으로 선호도가 높음 · 선호 입주 방식은 임대형이 71.7%를 차지함
	<p>시니어주택 입주 가격</p> <ul style="list-style-type: none"> · 보증금을 100% 납부하는 전세형이 92.5%로 월등히 높으며, 보증금 총당은 보유 부동산/주택을 처분하여 마련함 · 입주보증금은 평당 2,637~3,086만원/3.3㎡(24평형 기준 6.3억~7.4억 원), 임차료는 106~140만원/3.3㎡, 생활비는 207~251만원/3.3㎡ 수준으로 수용이 가능함

〈설문조사 시사점 도출〉

- 시니어 주택의 기능으로 의료서비스, 커뮤니티보다 기본적인 의·식·주 생활이 편리한 시설을 선호함
- 편의시설, 병원 인접, 지역사회 연계가 가능한 주변 지역적 환경이 중요함
 - 의사, 간호 인력이 상주하지 않아도 병원 인접/연계가 중요함
- 내부는 면적이 작아도 스마트한 옵션시설이 갖춰져 있어 편리한 생활이 가능할 수 있도록 구성해야함
- 단지 내 입주민 프라이버시가 중요하며, 입주민끼리의 커뮤니케이션 활동이 활발해야함
- 여가 프로그램은 특수 활동 보다 야외활동, 건강을 위한 운동 프로그램 등 기본적 취미활동으로 구성해야함

제Ⅳ장 노인주거상품 개발전략

1. 노인주거상품 개발전략 수립의 시사점

1.1 노인주거상품 종합

상품개발 종합 (1)

구분	내용	
입주대상	현황	<ul style="list-style-type: none"> · (인구변화) 고령자 증가, 초고령화 사회 진입 · (가구변화) 1~2인 단독가구 중심, 아파트 거주자 64.0%, 2023대한민국 기대수명 84세(60~85세) · (주택) 아파트, 오피스텔, 연립·다세대 거주 가구 큰 폭으로 증가함 · (가족관계 만족도) 전반적인 가족관계 만족하는 비율 증가, 이혼&재혼에 대해 긍정적 견해 증가, 일·가정 균형, 스트레스 감소, 주관적인 건강평가 긍정적 응답 증가 · (정책) 실버타운 입주자격 '독립된 생활이 가능한 자' 요건 폐지→60세 이상 누구나 입주 가능
	설문	<ul style="list-style-type: none"> · (가구) 2인가구 비중 높음, 평균 가구원수 2.7명 · (시니어 성향) 노년기는 제3의 인생, 자녀·친척과 따로 거주, 여러 세대와 교류, 자산 소비 성향 높음
	사례	<ul style="list-style-type: none"> · 시설 내 자체 건강진단을 통해 연령의 상한 높임, 후기 고령자룸 별도 운영
입지	현황	<ul style="list-style-type: none"> · (노인인구 비율) 초고령사회 : 전남(경북)전북(강원)부산, 고령사회 : 충남(충북)경남(대구)서울(제주)대전(인천) · (수도권) 서울에서는 북부권에 노인인구 비율이 높고, 경기도는 동북부 지역의 노인인구 비율이 높음 - 서울 높은순 : 강북구, 도봉구, 중구, 중랑구, 은평구, 종로구, 구로구 순 - 경기 높은순 : 흥천군, 연천군, 가평군, 양평군, 화천군, 여주시, 동두천시, 포천시, 춘천시, 안성시 순 · (노인복지주택 공급) 시설 수가 증가하고 있으며 수도권 중심 입지 · (노인복지주택 현황) 노인복지주택은 수도권(서울, 인천, 경기) 및 부산을 중심으로 공급이 집중됨(단지규모 또한 수도권이 큼) · (양로시설 공급) 시설수는 감소하고 있으나, 전국적 분포(경기)경북(전남)
	설문	<ul style="list-style-type: none"> · (시니어주택 고려 요인) 현 거주지 인근, 다세대 규모 단지 · (입주 고려 요인) 주변 생활편의시설, 의료시설, 자연환경 등 지역적 인프라 고려 비율 높음. 도심근교형 선호 · (입지 고려 요인) 경기/인천 지역 선호도 높음
	사례	<ul style="list-style-type: none"> · 수도권 도심 내 또는 근교형으로 지하철 등 대중교통 접근성이 좋음. 인근에 병원, 검진센터, 쇼핑센터 등 생활여건 양호
주거공간	현황	<ul style="list-style-type: none"> · (60세 이상 주택면적) '22년 전용면적 기준 60~100㎡(약 18~30평)이 45.4%로 가장 많고, 그 이하평형 순
	설문	<ul style="list-style-type: none"> · (주거형태) 현 거주 주택의 98.4%가 자가 형태임. 평균 시세는 서울/경기의 지역별로 편차가 큼 · (주거 평형) 현 평균 거주주택 평형 40.3평, 30평형대가 가장 많음→향후 입주 희망 평형은 24.2평형으로 다소 축소됨 · (내부공간 선호도) 세대 상품 옵션(지역 연계 서비스)커뮤니티 시설 니즈 · (희망 구조) 원베드룸, 스튜디오 타입 희망 높음
	사례	<ul style="list-style-type: none"> · (공급면적 기준) 39.06~183.76㎡으로 다양한 타입의 평면 제공. 원룸형 및 투룸형이 주요평형으로 조성됨
부대시설	현황	<ul style="list-style-type: none"> · (액티브 시니어) 기존 시니어 대비 소득 수준이 높고, 가족관계 외 다양한 활동을 즐기며, 꾸준한 건강관리 및 지속적 직업활동 · (고령친화산업 시장) 고령친화 서비스업 중 미래 부가가치 성장률이 높을 것으로 전망되는 분야는 요양(금융)여가(주거)순임
	설문	<ul style="list-style-type: none"> · (희망 서비스) 식사, 생활, 이동 서비스 선호도 높음. 병원진료 등 의료서비스 차순 · (여가프로그램 선호도) 여러 사람과 함께하는 여가 프로그램, 건강강좌/기본적 활동 위주 프로그램 선호 · (커뮤니티 시설 선호) 헬스장, 수영장, 골프장, 필라테스 룸, 사우나&찜질방, 물리치료실, 산책로, 카페, 텃밭 등 높음
	사례	<ul style="list-style-type: none"> · (임대형) 체육시설, 생활편의시설, 의료시설 위주 운영. 부대시설 이용료는 대부분 관리비에 포함됨 · (분양형) 부대시설의 경우 크게 F&B, 운동·레저, 문화·컨텐츠 3가지로 구분됨. 이용료는 무료시설/유료시설 구분

상품개발 종합 (II)

구분	내용
현황	<ul style="list-style-type: none"> · (건강관리) 건강관리 실천하는 응답비중 증가, 주관적 건강평가 긍정적, 질병에 대해 긍정적 답변, 노후 준비가 되어있음 · (여가활동) 동영상 콘텐츠 시청, 문화예술 관람, 휴식활동 등 · (시니어 특성) 건강, 여유있는 자산, 적극적 소비의욕, 독립적 라이프스타일, 문화의 향유, 시간적 여유, 풍부한 경험, 적극적, 다양한 취미, 여가에 가치를 둬, 스스로 노후준비, 자산은 노후를 위해 사용
서비스	<p>설문</p> <ul style="list-style-type: none"> · (입주의향 이유) '식사지원' > '생활지원' > '포레 소통' · (입주시 고려요인) '입지', '브랜드', '의료서비스', '운영 및 서비스' 순으로 고려 (서비스는 차순위) · (의무식) 선호 의무식수 60식 · (여가활동) 여행, OTT시청, 등산, 헬스 등 야외활동과 운동 비중 높음 · (여가 프로그램) 입주민 여러 사람과 함께하는 여가 프로그램, 건강강좌/기본적 활동 위주 프로그램 ... 등 · (서비스 중요도) 식사, 생활, 이동 서비스 선호도 높음. 병원진료 등 의료서비스는 차순위 · (의료서비스) 기본 건강검진+일반진료+방문&간호 서비스 제공 희망 높음. 전문의료인 상주/간호사 연계까지는 불필요 <p>사례</p> <ul style="list-style-type: none"> · (임대형) 식사(의무식 60식), 의료, 문화/여가, 생활편의 서비스 제공 <ul style="list-style-type: none"> - 24시간 의료팀 상주, 간단한 진료 등 무료제공. 전문의료 서비스 유료 - 동호회활동, 강좌 위주 문화/여가 프로그램 제공 - (생활편의) 주2회 세대청소 무료 제공. 그 외 대행서비스 등 건별 유료 제공 · (분양형) 식사(의무식), 의료, 생활편의 서비스 제공. 재활서비스 및 가사도우미 등 인적서비스 유료 선택
가격	<p>현황</p> <ul style="list-style-type: none"> · (진료비 및 연금) 65세 연간 1인당 진료비 '22기준 523만원, 본인부담금 124만원 · (노후준비) 국민연금, 예금·적금, 부동산운용 · (자산) 65세이상 평균 5.1억 원, 실물자산 4.3억 원(그 중 부동산 81.3%) · (주택소유) '22년 주택 소유 가구중 60세 이상 소유 가구는 42.7%, 그 중 아파트 소유자는 59.2% · (소득) 근로·사업소득, 공적이전소득, 사적이전소득 순 연간 1,560만원으로 약10년간 4배 상승 ('20년 기준) · (소비) '23년 65세 이상 가구의 월 평균 소비지출 186만원, (식품)보건)주거·수도)음식·숙박 · (경제활동) 취업자 증가, 65세 이상 평균 고용률 34.9% 타국가 대비 높음. 주관적 가구 소득 증가, 소득만족 증가 · (노인복지주택 현황) 분양형 노인복지주택은 지역/공급평형규모별로 분양가 차이가 큼. 임대형은 수도권 내에서도 위치, 보증금금액 조정 등에 따라 월 관리비가 차이남 <p>설문</p> <ul style="list-style-type: none"> · (경제활동) 대상자의 78%가 경제활동. 분야는 자영업)사무/기술)판매/서비스직 순 · (자산규모) 평균 자산규모는 18.9억 원, 강남구 제외 평균 자산규모는 14.6억 원 · (소득&소비) 평균 월 소득 552만원, 월 생활비 375만원 <p>사례</p> <ul style="list-style-type: none"> · (임대형) 임대기간 3~5년 계약. 보증금은 3.2억~10억 원이며 시설/지역별로 편차가 큼. 월 기본 관리비는 200~300만원 · (분양형) 주변 시세와 유사하게 매매가격이 변동됨. 운영현황에 따라 매매가가 주변시세 대비 높거나 낮은 사례가 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 월 기본 관리비는 3.3만원/㎡ 수준임. 의무식이 포함됨에 따라 30만원 차이가 발생함(스프링카운티자이)
운영주체	<p>사례</p> <ul style="list-style-type: none"> · (분양형) 위탁관리/자치관리로 구분되며, 입주민 자치관리의 경우 운영·관리의 질이 떨어짐 · (임대형) 직영운영 위주이나, 식당, 스파/사우나 등 시설을 위탁운영 하기도 함
시설·서비스 개발	<p>정책</p> <ul style="list-style-type: none"> · (공급) 고령자 맞춤형 공공임대주택 공급 확대, 고령자복지주택 공급, 분양형 노인복지주택 재도입, 토지·건물 사용권 통한 설립 허용, 민간사업자 자금조달 지원, 투자위험 부담 완화 등 · (입주자) 입주자격 완화 · (운영) 다양한 기관 신규 진입 가능하도록 위탁운영 요건 개선

1.2 노인주거상품 개발전략의 시사점과 쟁점

- 노인주거상품 개발 시 중점적으로 고려해야 할 쟁점 수립
- 타겟 대상, 입지에 따라 사용자의 니즈가 상이할 수 있으며, 이는 주거시설, 부대시설, 서비스, 가격에까지 영향을 미침

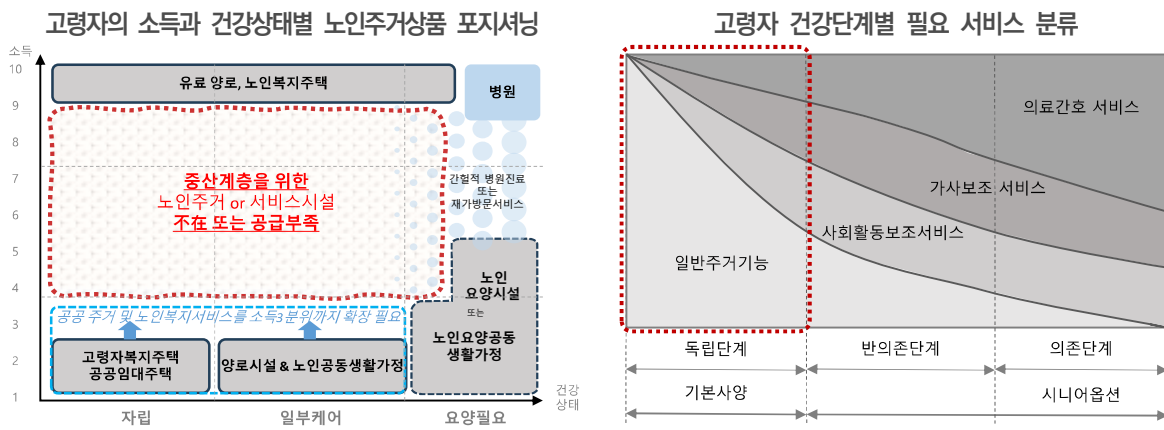
상품개발 시사점 및 쟁점

구분	내용
대상	· 소유 자산, 거주지역, 소득수준, 건강상태에 따른 타겟 설정이 중요
입지	· 아직 실무에서 일하는 시니어가 많고, 서울 북부, 경기 동북부로 노인인구 비중 높음 → 수도권(경기, 인천), 부산 중심 입지 타겟 고려 · 인근시세를 고려하여 적절 보증금/관리비가 산출가능하고 사업성이 나올 수 있는 입지 선정 -입지는 시설 퀄리티 및 서비스수준 포지셔닝의 주요 고려 요소 -지속적인 수요 발생 가능한지 여부에도 주요 요인으로 작용(지역 양극화로 인한 수도권 선호 현상 등)
주거시설	· 다양한 평수로 소비자의 다양한 니즈를 맞출 수 있는 평형 구성 필요 · 편리한 주거생활 및 시설관리가 될 수 있도록 동선 최소화 및 최신식 전자동 시스템 구축
부대시설 & 서비스	· 상품 주변지역 입지특성(지역생활 인프라 수준과 다양성 정도)을 고려한 부대시설 구성 필요 -문화/여가 시설, 야외 스포츠 시설, 병원, 편의점, 마트, 음식점, 카페 등 기존 인프라의 적극 연계 활용 · 대상자의 소득수준 및 건강상태에 따른 소비자니즈 맞춤형 부대시설·서비스 적용 필요
가격	· 보증금(분양가) : 인근 지역 시세에 따른 적절 가격 산정 · 임대료 : 대상 타겟/평형/도입시설/서비스 퀄리티를 고려한 가격 설정
정책부합성	· 정부 공급정책에 따른 향후 공급지역을 고려하여 타겟입지 선정 · 노인주택 제도 완화(분양형 노인복지주택 재도입, 입주자격 완화 등)에 따른 선제적 사업계획 수립 · 위탁운영 요건 개선에 따른 사업 신규 진입 기회 검토
사업 추진	· 시니어주택 투자 및 진입여건 성숙 + 시장규모 증가추세 : 노인주거상품 운영업체의 시장분석과 차별화된 서비스 역량을 갖추어, 시장변화에 선제적 대응할 시 시장선점 가능 -향후 증가하는 수요 대비 시니어주택 공급이 부족하며, 시니어산업 규모는 지속적으로 증가하고 있고, 정부의 시니어주택 공급 및 개발 관련 제도개선에 따라 신속한 주택 개발이 이루어질 것임. 이에 따라 선제적 사업추진이 필요

2. 노인주거상품 개발전략

2.1 STP 전략 - 시장세분화(Segmentation)

- 현재 우리나라 노인주거상품은 고소득 고령계층과 저소득 사회보장계층을 위한 공공주도의 노인주거상품으로 양극화 되어 있음. 사회의 다수를 이루는 중산 계층을 위한 노인주거상품이 부재함
- 이에 따라 노인주거상품 시장을 소득분위별, 소비자 건강상태별 세분하여 표적시장을 선정함
- (소득수준별 타겟 선정) 소득분위 4~8분위의 수도권 및 대도시 소재 고령자 가구
- (건강상태별 타겟 선정) 독립적인 활동 가능한 일반주거기능 중심의 서비스를 바탕으로 약간의 사회 및 생활활동 보조서비스를 요구하는 고령자 가구



잠재 표적 시장 정의

- 독립적인 생활을 영위하는 건강한 60~80세의 4~8분위 소득 고령자(또는 가구)
- 수도권, 대도시에 거주하는 1~2인 가구
- 전반적 가족관계에 만족하며, 지속적인 건강관리를 하고, 경제활동을 지속함
- 취미생활 등을 하며 노후에 의욕적이며, 자산 소비 성향을 지님

2.2 STP 전략 - 표적시장 선정(Targeting)

2.2.1 표적시장 선정 종합

- 시장세분화에 따라 도출된 표적시장을 타겟 유형별로 분석함
 - 타겟 유형은 설문조사 결과를 기반으로 분석
- 시장현황, 설문조사, 사례분석 결과 노인복지주택 타겟은 지역/자산/소득에 따라 수도권을 중심으로 3개 유형으로 나눌 수 있음
- 각 유형별로 노후 라이프스타일에 대한 관심도, 노인복지주택 중요 고려사항, 세대 내·외부 선호 항목, 입지유형, 희망평형 등이 상이함
 - 고령층의 보유 자산규모가 클수록 도심근교형, 큰 평형, 월세형을 선호하며, 보증금은 대출 또는 금융자산을 통해 마련하는 비중이 높아짐
- 그러나 시설&서비스는 개개인의 관심도에 따라 결과가 달라지는 것이 확인되어, 타겟 유형별 두드러진 특징이 나타나지 않음

표적시장 타겟 정의

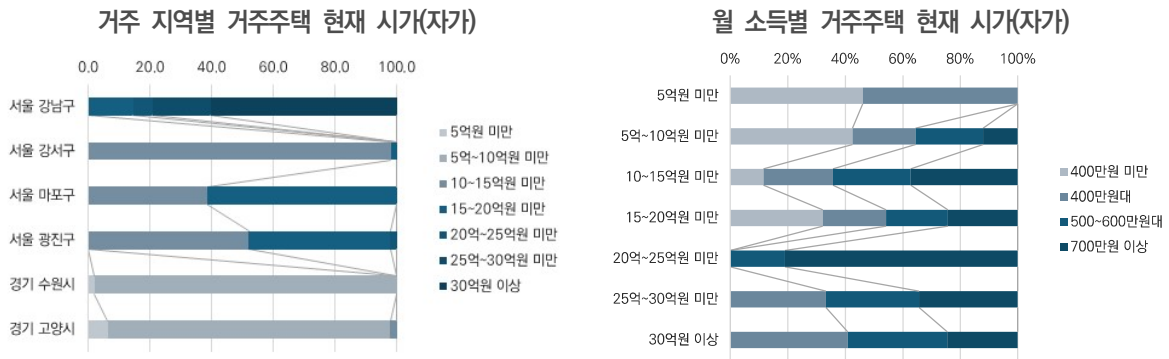
type	Target 유형별 특징	성향 및 선호	시설&서비스
A 유형	· 거주 지역 : 서울 중심부 - 강남, 서초, 송파, 용산 · 자산 : 부동산 20억 이상 - 금융·부동산 소득 타지역 대비 높음 · 월 소득 : 500~700만원 이상 · 월 생활비 400~500만원	· 경제적인 생활에 대한 관심이 적고, 여가/건강/가족에 대한 관심 높음 · (중요요인) 입지 - 입지 : 자연환경, 주변 생활편의, 지역사회수준 - 세대내부 : 평면, 옵션, 향/조망/전망 - 세대외부 : 지역사회 연계 서비스, 단지 커뮤니티 시설 - 입지 유형 : 도심근교형 - 희망평형 : 25~30 평형대	- 중요가치 : 프라이버시와 풍성한 취미여가활동 - 필요서비스 : 식사/생활/이동 지원 서비스 - 운동시설 : 수영장, 휘트니스센터, 요가룸, 골프연습 - 부대/간강시설 : 산책/정원, 카페, 취미활동룸, 다이닝/피티룸, 사우나, 물리치료, 피부관리의 순 - 주택형태 : 시니어특화 아파트(임대형) - 선호평형 : 30평대 - 기타 : 조경특화, 고급인테리어, 입주자 선별
B 유형	· 거주 지역 : 서울 중심부 외 · 자산 : 부동산 10~20억 · 월 소득 : 400~600만원 · 월 생활비 300~400만원	· 경제/여가/건강 관심 균일함 · (중요요인) 서비스, 비용, 브랜드 - 입지 : 의료시설, 주변 생활편의, 도로여건 - 세대내부 : 평형, 상품옵션 - 세대외부 : 단지 내 커뮤니티 시설, 단지 내 편의시설 - 입지 유형 : 도심형 - 희망평형 : 20~29 평형대	- 중요가치 : 도심형 건강라이프 상품 - 필요서비스 : 식사/생활/이동 지원 서비스 - 운동시설 : 휘트니스센터, 수영, 골프연습, 요가룸 - 부대/간강시설 : 산책/정원, 카페, 미니텃밭, 사우나, 물리치료, 클리닉의 순 - 주택형태 : 시니어주택(임대형), 시니어특화 아파트(임대형) - 선호평형 : 25~29평형 - 기타 : 스마트주택, 건강특화
C 유형	· 거주 지역 : 경기·인천 · 자산 : 부동산 10억 미만 · 월 소득 : 300~500만원 · 월 생활비 300~400만원	· 경제적인 생활에 대한 관심 높음 · (중요요인) 시설, 의료, 서비스 - 입지 : 주변 생활편의, 현 거주지/연고지 - 세대내부 : 향/조망/전망 - 세대외부 : 지역사회 연계 서비스, 단지 내 편의시설 - 입지 유형 : 도심 근교형 - 희망평형 : 20 평형대	- 중요가치 : 비용최소화 가사돌봄 상품 - 필요서비스 : 식사/생활/이동 지원 서비스 - 운동시설 : 휘트니스센터, 수영, 요가룸, 골프연습 - 부대/간강시설 : 미니텃밭, 공용주방, 카페, 물리치료, 사우나, 클리닉의 순 - 주택형태 : 시니어주택(임대형), 시니어특화 아파트(임대형, 분양형) - 선호평형 : 20~24평형 - 기타 : 주택개별공간 특화, 생활특화

2.2.2. 표적시장 선정 세부내용

1) 타겟 계층 유형화

(1) 현 거주주택 시장가치(시가) 검토

- 고령층의 거주 지역별 주택 시가가 확연히 구분됨
 - 강남 15억원(평균 40.3억) 이상, 서울(강남 외) 10~20억 원 미만, 경기도 10억원 미만



거주 지역별 거주주택 현재 시가(자가)

거주주택 시가	거주지역					
	5억원 미만	5억~10억원 미만	10~15억원 미만	15~20억원 미만	20억~25억원 미만	25억~30억원 미만
서울 강남구	0.0	0.0	0.0	14.6	6.3	18.8
서울 강서구	0.0	0.0	98.1	1.9	0.0	0.0
서울 마포구	0.0	0.0	38.5	61.5	0.0	0.0
서울 광진구	0.0	0.0	52.0	46.0	2.0	0.0
경기 수원시	1.9	98.1	0.0	0.0	0.0	0.0
경기 고양시	6.4	91.5	2.1	0.0	0.0	0.0

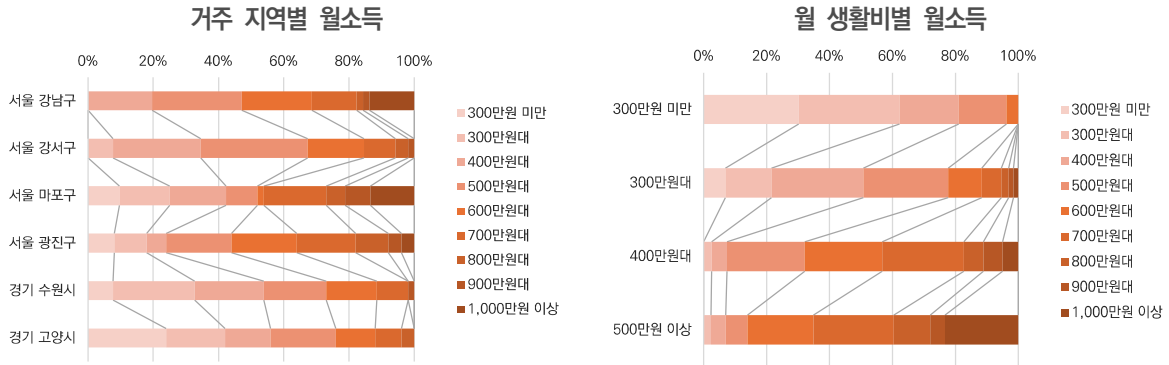
- 월 소득이 높을수록 거주주택 시가가 높음

월 소득별 거주주택 현재 시가(자가)

거주주택 시가	월 소득					
	5억원 미만	5억~10억원 미만	10~15억원 미만	15~20억원 미만	20억~25억원 미만	25억~30억원 미만
400만원 미만	3.2	54.8	14.5	27.4	0.0	0.0
400만원대	3.8	28.3	30.2	18.9	0.0	3.8
500~600만원대	0.0	30.3	33.9	18.3	0.9	3.7
700만원 이상	0.0	15.6	46.8	20.8	3.9	3.9

(2) 월 소득 검토

- 지역별로 월 소득 편차가 확연히 구분되며, 생활비는 월소득보다 적은 수준으로 지출



거주 지역별 월소득

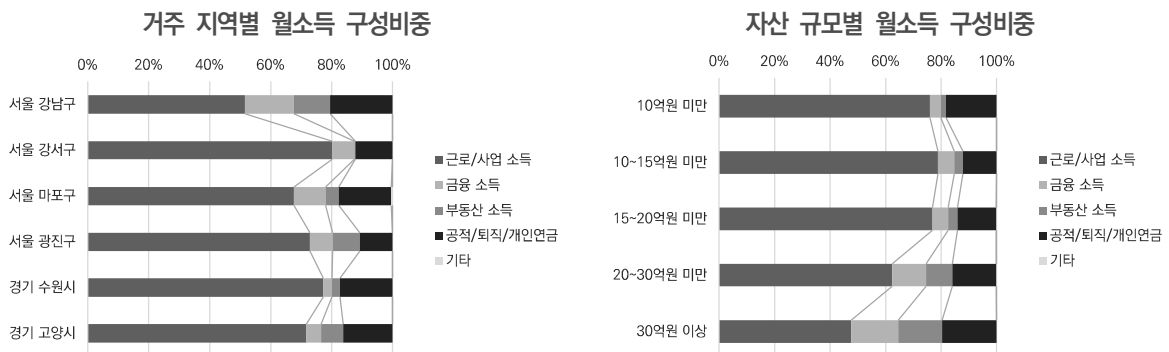
월소득 거주지역	300만원 미만	300만원대	400만원대	500만원대	600만원대	700만원대	800만원대	900만원대	1,000만원 이상
서울 강남구	0.0	0.0	19.6	27.5	21.6	13.7	2.0	2.0	13.7
서울 강서구	0.0	7.7	26.9	32.7	17.3	9.6	3.8	1.9	0.0
서울 마포구	9.6	15.4	17.3	9.6	1.9	19.2	5.8	7.7	13.5
서울 광진구	8.0	10.0	6.0	20.0	20.0	18.0	10.0	4.0	4.0
경기 수원시	7.7	25.0	21.2	19.2	15.4	9.6	0.0	1.9	0.0
경기 고양시	24.0	18.0	14.0	20.0	12.0	8.0	4.0	0.0	0.0

월 생활비별 월소득

월소득 생활비	300만원 미만	300만원대	400만원대	500만원대	600만원대	700만원대	800만원대	900만원대	1,000만원 이상
300만원 미만	30.2	32.1	18.9	15.1	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0
300만원대	6.9	14.6	29.2	26.9	10.8	6.2	2.3	1.5	1.5
400만원대	0.0	2.5	4.9	24.7	24.7	25.9	6.2	6.2	4.9
500만원 이상	0.0	2.3	4.7	7.0	20.9	25.6	11.6	4.7	23.3

(3) 월 소득 구성비중

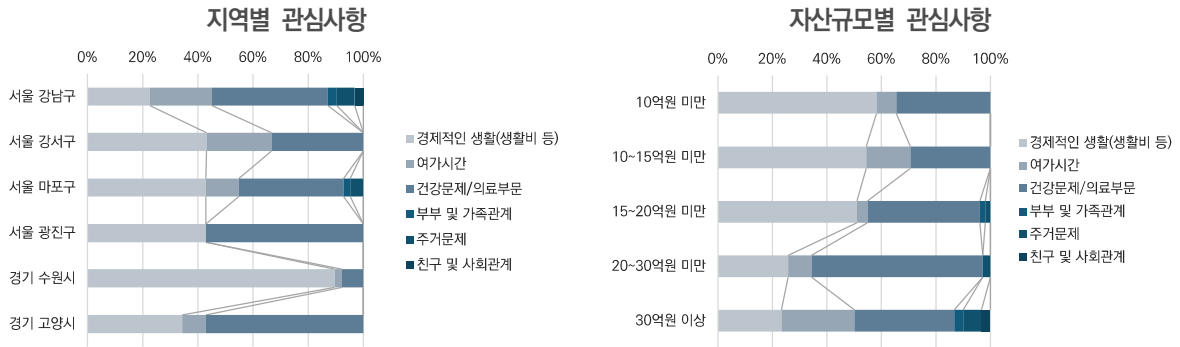
- A유형이 금융·부동산 소득이 다른 유형 대비 많음
- 자산이 많을수록 금융/부동산 소득 비중이 높음



2) 타겟 계층 성향 검토

(1) 은퇴 시 관심사항

- A유형은 경제적인생활에 대한 관심이 적고, 여가시간, 건강, 가족 등 관심이 높음.
- 자산이 높을수록 경제적인 생활 보다 여가, 건강에 관한 관심이 높음



(2) 시니어주택 입주 시 중요 고려 요인

- A유형은 입지 중요도가 높고, B유형은 운영 및 서비스, 비용, 브랜드 측면 중요도 높음, C유형은 시설, 서비스, 브랜드 측면 중요도 높음

거주 지역별 입주 중요 고려 요인

	주거시설 입지 측면	세대내부 주거공간 측면	주거시설 내 커뮤니티시설 측면	의료 관련 서비스 측면	운영 및 서비스 측면	입주 비용/가격 측면	시행사/시공사/운영사 브랜드
서울 강남구	88.2	52.9	76.5	72.5	76.5	68.6	74.5
서울 강서구	98.1	92.3	86.5	90.4	75.0	76.9	90.4
서울 마포구	73.1	32.7	69.2	75.0	82.7	76.9	82.7
서울 광진구	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	100.0	100.0
경기 수원시	100.0	96.2	100.0	100.0	100.0	96.2	98.1
경기 고양시	92.0	86.0	90.0	100.0	100.0	98.0	100.0

- A유형 주거시설 입지, 브랜드 고려. B유형 의료/운영 서비스 중요, C유형 의료, 운영서비스 중요

소득 규모별 입주 중요 고려 요인

	주거시설 입지 측면	세대내부 주거공간 측면	주거시설 내 커뮤니티시설 측면	의료 관련 서비스 측면	운영 및 서비스 측면	입주 비용/가격 측면	시행사/시공사/운영사 브랜드
10억원 미만	94.5	90.4	94.5	100.0	100.0	97.3	98.6
10~15억원 미만	98.7	92.3	89.7	93.6	83.3	83.3	93.6
15~20억원 미만	91.7	75.0	85.0	88.3	95.0	95.0	95.0
20~30억원 미만	80.9	59.6	83.0	83.0	85.1	80.9	83.0
30억원 이상	85.7	46.9	75.5	73.5	75.5	67.3	77.6

(3) 시니어주택 입주 시 중요 고려 요인(입지측면)

- A유형 주변 자연환경, 생활편의시설 중요, B유형 주변자연환경, 의료시설, 생활편의시설 중요, C유형 주변 생활편의, 자연환경이 높으며 타 지역 대비 현거주지/연고지/자녀 거주지로부터의 거리가 높음

거주 지역별 입지측면 중요 고려 요인

	현 거주지/연고지/자녀 거주지로부터의 거리	대중교통 이용 편리성(버스, 지하철, 기차역, 터미널 등)	도로여건(도로 진출입 등)	주변 자연환경/녹지환경 등 쾌적성(공원, 산 등)	주변 생활편의시설 다양성 및 접근성(백화점, 대형마트, 쇼핑센터, 영화관 등)	주변 의료시설 접근성 및 수준(대형/종합병원, 원격진료 등)	지역 사회 수준(커뮤니티, 지역평판 등)
서울 강남구	19.6	15.7	3.9	51.0	56.9	41.2	11.8
서울 강서구	19.2	25.0	13.5	46.2	44.2	50.0	1.9
서울 마포구	17.3	48.1	13.5	25.0	15.4	55.8	25.0
서울 광진구	14.0	28.0	0.0	36.0	78.0	44.0	0.0
경기 수원시	17.3	11.5	5.8	71.2	67.3	26.9	0.0
경기 고양시	28.0	16.0	0.0	28.0	60.0	68.0	0.0

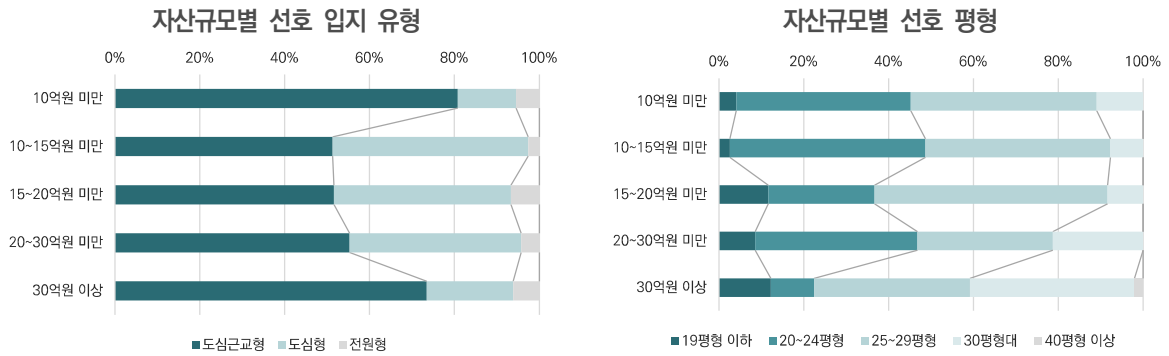
- A유형 지역사회수준, 주변 의료시설 중요, B유형 도로여건 중요, C유형 현거주지/연고지/자녀 거주지로부터의 거리 중요

소득 규모별 입지측면 중요 고려 요인

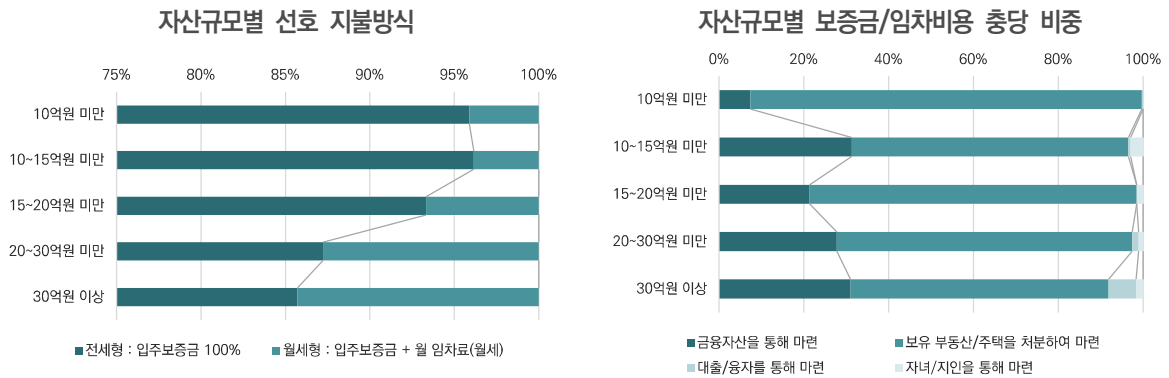
	현 거주지/연고지/자녀 거주지로부터의 거리	대중교통 이용 편리성(버스, 지하철, 기차역, 터미널 등)	도로여건(도로 진출입 등)	주변 자연환경/녹지환경 등 쾌적성(공원, 산 등)	주변 생활편의시설 다양성 및 접근성(백화점, 대형마트, 쇼핑센터, 영화관 등)	주변 의료시설 접근성 및 수준(대형/종합병원, 원격진료 등)	지역 사회 수준(커뮤니티, 지역평판 등)
10억원 미만	24.7	11.0	0.0	46.6	71.2	46.6	0.0
10~15억원 미만	17.9	24.4	12.8	52.6	44.9	46.2	1.3
15~20억원 미만	16.7	35.0	8.3	35.0	55.0	43.3	6.7
20~30억원 미만	17.0	34.0	6.4	23.4	38.3	61.7	19.1
30억원 이상	18.4	20.4	2.0	51.0	53.1	42.9	12.2

(4) 자산규모별 특성

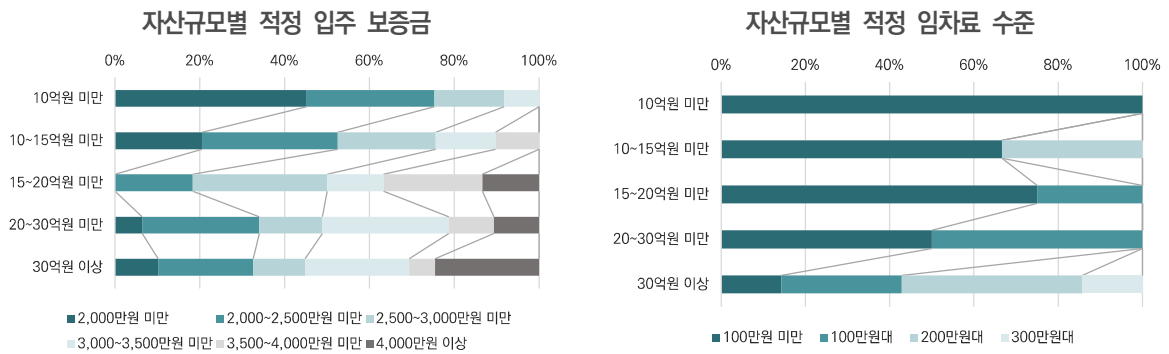
- 자산규모가 클수록 도심근교형 및 큰 평형 선호



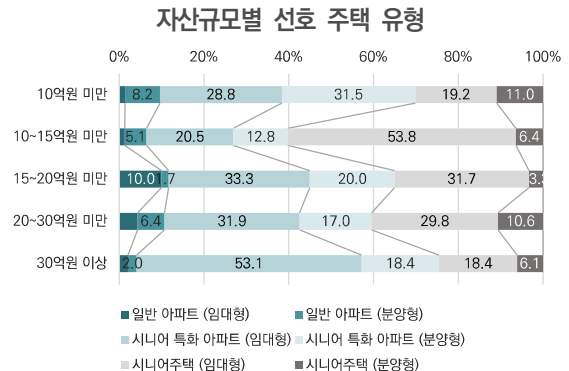
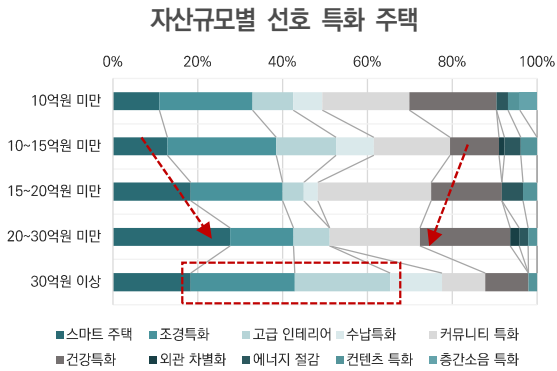
- 자산규모가 클수록 월세형 선호
- 자산규모가 클수록 보증금은 대출·금융자산을 통해 마련하며, 낮을수록 부동산 처분하여 충당



- 자산규모가 클수록 적정보증금수준 높음. 월 임차료 수준 높음

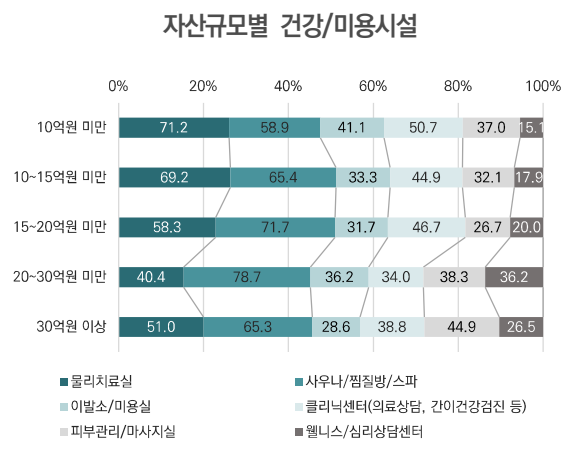
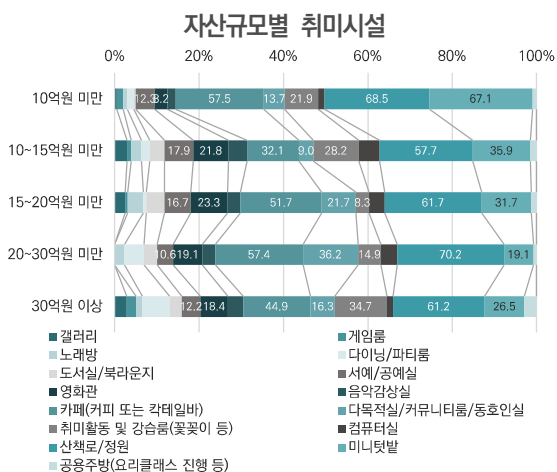
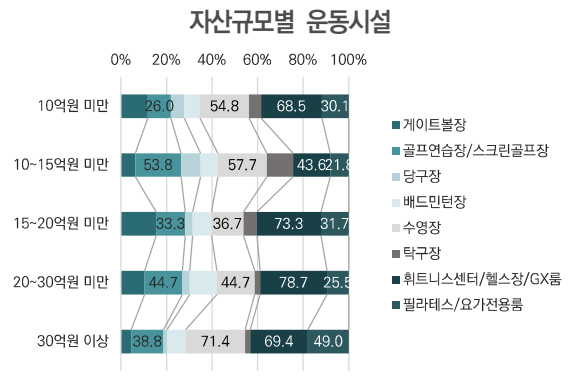
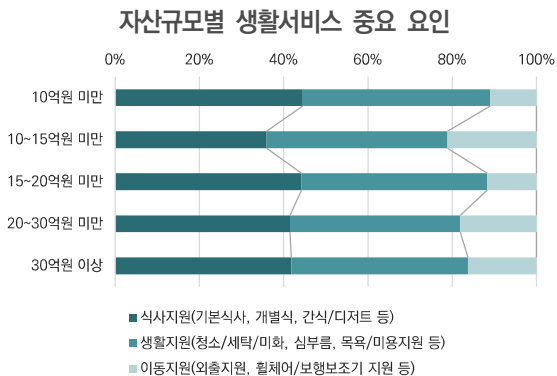


- 자산 규모가 클수록 '스마트 주택', '건강특화 주택' 선호비중이 높아지나, 30억원 이상의 상위 자산 규모는 '조경특화', '고급 인테리어'를 더 선호하는 것으로 나타남
- A유형은 시니어특화 아파트(임대형), B유형은 시니어특화아파트(임대형), 시니어주택(임대형), C유형은 시니어주택(임대형), 시니어특화아파트(임대형, 분양형) 선호
- 전반적으로 임대형을 선호하며, 시니어특화아파트 선호도가 높음



(5) 시설&서비스

- 생활서비스의 경우 소비자의 자산규모와 상관없이 계층별 차이가 없음
- 그러나 운동·취미·건강/미용시설 등 도입시설은 자산/소득 규모에 따라 차이가 발생
- 취미와 미용의 경우 자산이 높을수록 텃밭, 컴퓨터실, 공용주방 선호가 줄어드는 대신 다이닝/파티룸, 커피/커피테일바, 심리상담, 피부관리 등의 선호가 증가함. 반면 자산이 낮을수록 공용주방 선호가 급증하는 반면 심리상담, 피부관리/마사지실 선호가 감소함



2.3 STP 전략 - 포지셔닝(Positioning)

2.3.1 상품 컨셉 구상

- 종합 및 시사점과 상품개발 쟁점을 고려하여 노인주거상품 컨셉을 구상함
- 노인주거상품 상품 컨셉 기본방향은 ‘도심 근교형 공동체 주택’으로 필수 주거생활을 영위할 수 있으며, 체계적으로 운영되는 주택’임



2.3.2 상품개발 기본구상

상품개발 기본구상

구분	내용
내·외부 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 도심 인프라를 향유하는 Aging in place <ul style="list-style-type: none"> - 도심근교형으로 야외활동, 여행이 가능하고 지역적 편의시설, 병원 인접, 지역사회 연계가 가능한 주변 지역 생활인프라 환경이 중요 - 현 거주지/자녀 거주지 기준 50분~1시간 거리의 입지가 적절함
	<ul style="list-style-type: none"> · 컴팩트한 나만의 주거공간 <ul style="list-style-type: none"> - 투룸 위주의 배우자와 함께하는 동반자 컨셉 주택 조성 - 공간구성은 면적보다 옵션, 편리성에 초점, 시니어 특화 설계(순환형 화장실 배치, 응급벨 하단 배치 등) - 고소득자의 경우 소수세대의 럭셔리형으로 구성하여 사생활 보호 측면 강조(펜트하우스 유형 도입)
	<ul style="list-style-type: none"> · 또래와 함께 즐기며 활동하는 커뮤니티 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 주변시설, 자연/녹지환경, 지역 연계 서비스를 활용할 수 있는 커뮤니티 시설 구성 - 커뮤니티 시설은 각 분야(운동/미용/취미)에서 필수 시설 위주로 구성하고 여러 사람이 함께 활용할 수 있도록 적절한 수용인원 고려하여 규모를 산정함 - 주요 니즈인 건강/운동/야외활동(산책, 텃밭, 골프 등)을 충족할 수 있는 야외 커뮤니티 시설 조성
서비스 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 생활 필수 서비스 위주로 구성 <ul style="list-style-type: none"> - 생활서비스는 청소, 세탁, 목욕, 외출 등 주거생활에 기본이 되는 서비스 위주로 구성 - 여가서비스는 건강강좌, 접근성이 쉬운 운동 강좌(배드민턴, 탁구, 골프), 워킹 및 조깅프로그램 등의 기본적이고 단순한 활동 위주로 서비스 구성 - 대부분 건강상태가 양호하고, 배우자와 함께 건강관리를 하기 때문에 의료서비스는 인근 병원과 연계하여 기본 건강검진 수준의 서비스를 제공함. 그 외 부가서비스로 방문진료, 재활/특수치료 서비스 제공
	<ul style="list-style-type: none"> · 식사 공간&서비스 질 향상 집중 <ul style="list-style-type: none"> - 식당은 100% 인원이 수용 가능한 공간 조성 - 뷔페식, 1일 1~2끼의 식사, 1만원대 가격으로 제공 - 식사의 퀄리티가 중요하며, 부유층을 타겟으로 할 경우 의무식 수는 적게 고려
	<ul style="list-style-type: none"> · 고소득자/고령자 특화 시설&서비스 체계 수립 <ul style="list-style-type: none"> - 고급형 시니어주택 수요자와 고령 시니어 타겟으로는 프라이빗 시설, 개인 맞춤형 서비스 제공 - 의료 서비스 확대, 호텔식/특별식 식사 제공 등 기본적인 서비스 범위 확대 - 반려동물 동반입주 수요자 등 니즈 맞춤형 서비스 고려
운영 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 아웃소싱 운영, 운영사 통제 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 전문화·효율화 측면에서 (비정기 또는 전문)프로그램은 전문업체 아웃소싱 중심 운영. 개인정보 및 대민 주요 핵심서비스인 고객지원 파트만 직접운영 - 입주민의 과도한 운영개입을 방지하기 위해 공동사용 규약을 촘촘히 규정하는 등 운영사의 적극적 통제필요
	<ul style="list-style-type: none"> · 운영비 합리화 <ul style="list-style-type: none"> - 퀄리티가 높고, 합리적인 가격으로 서비스를 제공하기 위해서는 500세대 이상 규모로 개발 요구됨 - 개인별 맞춤 서비스보다 소속감을 느끼고, 호응이 좋은 단체 서비스에 집중함 - 단지 보안을 강화하여 커뮤니티 시설 무인화 시스템을 도입해 운영비 효율성 제고 - 지자체, 인근 대학 등과 연계한 프로그램 및 서비스 제공으로 비용 축소 - 내부 입주민의 재능기부 형태 프로그램으로 입주만 만족도·호응·공동체 의식 제고
가격 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 기본적인 주거생활을 영위할 수 있는 합리적인 가격 형성 <ul style="list-style-type: none"> - 주거 필수요소인 생활(청소, 세탁, 미화 등), 식사, 기본 건강관리(건강검진, 운동)에 집중하여 합리적인 가격 산정 - 현재 보유 부동산 시세를 고려하여 전세형(보증금 100%) 주택으로 구성

제V장 맺음말

1. 연구의 요약

- 본 연구의 목적은 미래 노인주거상품에 대한 잠재 소비자층의 니즈를 이해하고, 노인주거상품의 차별화 및 상품화 가능성을 분석하여 노인주거상품의 개발전략을 수립하는데 있음
- 제2장에서 노인주거복지시설의 사업환경과 현황을 조사·분석함
 - 우리나라의 인구변화 전망에 따른 인구 및 가구의 변화 양상과 65세 이상 고령가구의 사회경제적 특성, 시대별 고령계층의 라이프스타일, 자산 및 경제활동의 특성 등을 조사·분석함
 - 그리고 우리나라와 주요국의 고령자 주거정책의 내용을 살펴보고 정책적 시사점을 도출함
 - 고령친화산업 현황을 전반적으로 살펴보고 향후 산업의 성장방향을 살펴봄. 한국의 고령친화산업은 노화 및 사회경제적 능력저하를 보이는 고령자를 대상으로 고령친화제조업, 고령친화서비스업을 통칭함. 2020년 기준 고령친화산업 시장규모는 약80.3조원이며, 이중 고령친화 주거 서비스업은 약 15백억원으로 전체 산업의 0.18%에 불과함
 - 우리나라 노인주거복지시설의 법적 정의와 관련 규제, 그리고 복지시설 현황을 종합적으로 정리함. 노인복지법에 따른 노인주거복지시설은 양로시설과 노인복지주택, 노인의료복지시설은 노인요양시설이 있음. 2023년 기준, 전국 양로시설은 175개소, 노인복지주택은 40개소임
 - 양로시설의 현황(정원 100명 이상)과 주요 양로시설의 시설, 이용료(보증금, 관리비)등을 종합적으로 정리함. 대표적 사례로 '더 클래식 500', '미리내 실버타운', '골든벨리' 등을 조사·분석함
 - 노인복지주택 40개소(분양형 9개소, 임대형 25개소, 혼합형 6개소.(1개, 비운영중))와 '24년 이후 준공된 4개 소에 대한 실태조사를 실시함. 그중 'KB골든라이프케어 평창카운티', '더 시그넬 하우스 청라' 등을 조사·분석하였고, 분양형 노인복지주택의 가격현황과 최근 공급계획을 조사·분석함
- 제3장에서 임대 및 분양형 노인주거복지시설의 운영사례를 분석하고, 노인주거복지시설의 잠재수요자와 시설 운영전문가에 대한 설문조사를 실시하여 향후 노인주거상품 개발전략 수립에 대한 시사점을 도출함
 - 임대형 노인주거복지시설로 수도권에 위치하고 정원 150세대 이상, 입소율 80% 이상 되는 시설을 대상으로 사업개요, 시설현황, 평형구성 및 임대가격, 운영현황 등을 조사함. 조사 대상 시설은 '더 클래식 500', '더시그넬하우스 강남', '서울시니어스타워 분당타워 및 가양타워'임

임대형 노인주거복지시설 사례분석 시사점

구분	내용
위치	· 수도권 내 지하철, 생활편의/문화/의료시설과 인접해 있고, 인근에 하천 등 산책로를 갖춘 입지
시설 측면	· 입소자격 : 독립적인 일상생활이 가능한 60세 이상(부부의 경우 한 사람이 60세 이상)
	· 운영주체 : 식당운영, 청소관리 등 모두 직영으로 운영
	· 부대시설 : 체육시설은 헬스장, 골프장, 사우나 운영
	· 서비스 : 의료, 문화/여가, 생활편의 서비스는 무료서비스 위주로 제공
주요 평형구성	· 평형구성은 16~35평형으로, 1~2인 거주에 적합한 1.5룸 및 투룸 타입으로 구성
임대가격	· 서울 내 역세권 입지에서 필수적인 시설과 서비스만을 제공할 경우 6억원대가 적절 · 관리비는 수도권 200만원대

- 분양형 노인주거복지시설은 수도권에 위치하고 최근 15년 이내 준공된 시설을 대상으로 사업개요, 시설현황, 평영구성 및 매매가격, 운영현황 등을 조사함. 조사 대상 시설은 ‘스프링카운티 자이’, ‘광고 두산위브’, ‘상암 카이저펠리스 클래식’임

분양형 노인주거복지시설 사례분석 종합

구분	내용
시설현황	입소자격 · 입소자격자(60세 이상의 노인) 및 그 배우자, 부양을 책임지고 있는 24세 미만의 자녀·손자녀
	운영주체 · 노인복지주택의 운영주체는 위탁관리와 자치관리로 구분되어 운영
	부대시설 · 부대시설의 경우 크게 F&B, 운동 레저, 문화 컨텐츠 3가지로 구분
	서비스 · 서비스는 식사, 의료, 생활편의, 재활서비스, 가사도우미 등으로 구분
주요 평형구성	· 일반 아파트와 비슷한 3베이 구조로 기존 주택과의 괴리감을 줄였음
매매가격 및 관리비	· 매매가는 전용면적 2,860~4,590만원/평 수준
운영현황	· 세대수가 많은 대단지일수록 저렴한 관리비 및 다양한 커뮤니티시설로 구성됨

- 소비자 설문조사는 서울 4개구, 경기도 2개시를 대상으로 지역별 총자산 및 월소득 기준을 충족하고, 향후 시니어주택 입주의향이 있으며, 아파트에 거주 중인 55~79세의 가구주 또는 가구주 배우자를 피설문자로 선정하였고, 설문조사 문항은 크게 가구특성 및 라이프스타일 현황파악, 향후 시니어주택 입주 시 선택의 주요 고려사항 및 노인주거상품 유형별 선호도 평가로 진행

설문조사 시사점

- 시니어 주택의 핵심 기능으로 의료서비스, 커뮤니티보다 기본적인 의·식·주 생활이 편리한 시설을 선호함
- 편의시설, 병원 인접, 지역사회 연계가 가능한 주변 지역의 생활 인프라 환경이 중요함
- 내부는 면적이 작아도 옵션시설이 갖춰져 있어 편리한 생활이 가능할 수 있도록 구성해야함
- 단지 내 입주민 프라이버시가 중요하며, 입주민끼리의 커뮤니케이션 활동이 활발해야함(공동체역, 커뮤니티 문화교류가 중요)
- 여가 프로그램은 특수 활동 보다 야외활동, 건강을 위한 운동 프로그램 등 기본적 취미활동으로 구성해야함

- 제4장에는 노인주거상품 개발전략을 도출하였는데, 이를 위해 제2장, 제3장의 분석 내용을 종합화하여 시사점과 쟁점을 도출하고, STP 전략에 의해 노인주거상품의 개발방향을 설정함
- 노인주거상품 개발 시 중점적으로 고려해야 할 요소로는 타겟 대상, 입지, 주거시설, 부대시설 및 서비스, 가격, 정책 부합성, 사업추진환경 등으로 이를 종합적으로 고려해야 함

상품개발 시사점 및 쟁점

구분	내용
대상	· 소유 자산, 거주지역, 소득수준, 건강상태에 따른 타겟 설정이 중요
입지	· 인근시세를 고려하여 적절 보증금/관리비가 산출가능하고 사업성이 나올 수 있는 입지 선정 → 수도권(경기, 인천), 부산 중심 입지 타겟 고려
주거시설	· 다양한 평수 니즈를 맞출 수 있는 평형대 구성 필요 · 편리한 주거 생활이 될 수 있도록 동선 최소화 및 최신식 전자동 시스템 구축
부대시설 & 서비스	· 상품 입지 특성(지역 인프라 다양성 및 인프라 유무)에 따른 부대시설 구성 필요 - 문화/여가 시설, 야외 스포츠 시설, 병원, 편의점, 마트, 음식점, 카페 등
가격	· 보증금(분양가) : 인근 지역 시세에 따른 적절 가격 산정 · 임대료 : 대상 타겟/평형/도입시설/서비스 퀄리티를 고려한 가격 설정
정책 부합성	· 정부 공급정책에 따른 향후 공급지역을 고려하여 타겟입지 선정 · 노인주택 제도 완화(분양형 노인복지주택 제도입, 입주자격 완화 등)에 따른 선제적 사업계획 수립
사업 추진	· 시니어주택 투자 환경 조성 + 산업 시장 규모 증가 → 운영업체의 운영역량이 성공 요인, 선제적 대응 필요

- 노인주거상품 개발전략 수립에 있어 표적시장은 독립적인 생활을 영위하는 건강한 60~80대 고령자로서 수도권 또는 대도시에 거주하는 1~2인 가구로 노후에도 취미생활과 경제활동을 의욕적으로 하며 지속적인 건강관리를 하며 자산 소비성향을 지닌 계층으로 설정하는 것이 필요
- 노인주거상품의 기본컨셉은 “심플하고 편리한 주거단지 & 탄탄한 공동체” 주택으로 도심근교형 공동체 주택으로, 필수 주거생활을 영위하면서도 만족도 높은 서비스를 제공하며 합리적으로 통제하는 운영체계를 갖추어야 할 것으로 분석됨

상품개발 기본구상

구분	내용
내·외부 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 도심 인프라를 향유하는 Aging in place - 현 거주지/자녀 거주지 기준 50분~1시간 거리의 입지가 적절함 · 컴팩트한 나만의 주거공간 · 또래와 함께 즐기며 활동하는 커뮤니티 조성
서비스 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 생활 필수 서비스 위주로 구성 · 식사 공간&서비스 질 향상 집중 · 고소득자/고령자 특화 시설&서비스 체계 수립
운영 측면	<ul style="list-style-type: none"> · 운영사의 관리운영통제권 확보(입주민 100%자율 지양), 입주민 공동체의식 고취, 전문분야 아웃소싱 · 운영비 합리화(투명성 제고)
가격측면	· 기본적인 주거생활을 영위할 수 있는 합리적인 가격 형성

2. 맺음말

- 본 연구는 노인주거상품의 개발전략을 수립하기 위해 고령 계층의 라이프스타일과 자산 및 경제활동 등의 특성을 분석하고, 관련 법적 규제와 국내외 노인복지정책을 종합적으로 검토하였음
- 특히, 국내 노인주거복지시설의 대표적 사례들의 운영사례를 조사·분석하고, 노인주거복지시설의 잠재수요자와 전문가에 대한 설문조사로 향후 노인주거상품 개발전략 수립에 대한 시사점을 도출하였고, 최종적으로 노인주거상품의 개발방향을 수립하였음
- 본 연구는 노인주거복지시설에 대한 입체적이며 종합적인 조사·분석으로 실무적으로는 노인주거상품 개발전략 수립하는데 매우 중요한 시사점을 제공할 뿐만 아니라 일반인에게도 노인주거복지시설에 대한 다양하고 깊이있는 정보를 제공할 것으로 판단됨
- 현재, 고령화 사회로의 진전이 빠르게 진행되고 있지만 우리나라의 노인주거복지시설의 공급과 운영수준은 아직 걸음마 수준, 향후 노인주거복지시설에 대한 공급 확대는 불가피하고 이와 관련된 규제개선도 필요할 것임
- 본 과제를 시작하면서 현재 양극화 되어있는 노인주거복지시설에 대한 문제점을 지적하고, 좀더 대중적인 양질의 접근가능(Affordable)한 노인주거상품 개발대안 수립 가능성을 가늠하고자했으나, 기존 공급시설의 특성과 유형분류 및 소비자 특성 파악에 머무르는 한계점을 갖게 됨
- 이에 금번 과제를 시작으로 향후에는 보다 다양한 노인주거복지시설의 공급과 효율적 상품개발대안 및 운영방안에 대한 심도있는 연구가 추진되어야 할 것임