

ISSUE MONITOR

**시니어타운, 카이로스의 앞머리를 잡아라
: 초고령사회에 대비하는 움직임**

January 2022 | 제146호

삼성KPMG 경제연구원

home.kpmg/kr

시니어타운, 카이로스의 앞머리를 잡아라 : 초고령사회에 대비하는 움직임

Issue Monitor | January 2022

Contacts

삼성KPMG 경제연구원

박도휘
수석연구원

Tel: +82 2 2112 0904
dohwipark@kr.kpmg.com

전혜린
선임연구원

Tel: +82 2 2112 7976
haerinjeon@kr.kpmg.com

본 보고서는 삼성KPMG 경제연구원과 KPMG Member firm 전문가들이 수집한 자료를 바탕으로 일반적인 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 보고서에 포함된 자료의 완전성, 정확성 및 신뢰성을 확인하기 위한 절차를 밟은 것은 아닙니다. 본 보고서는 특정 기업이나 개인의 개별 사안에 대한 조언을 제공할 목적으로 작성된 것이 아니므로, 구체적인 의사결정이 필요한 경우에는 당 법인의 전문가와 상의하여 주시기 바랍니다. 삼성KPMG의 사전 동의 없이 본 보고서의 전체 또는 일부를 무단 배포, 인용, 발간, 복제할 수 없습니다.

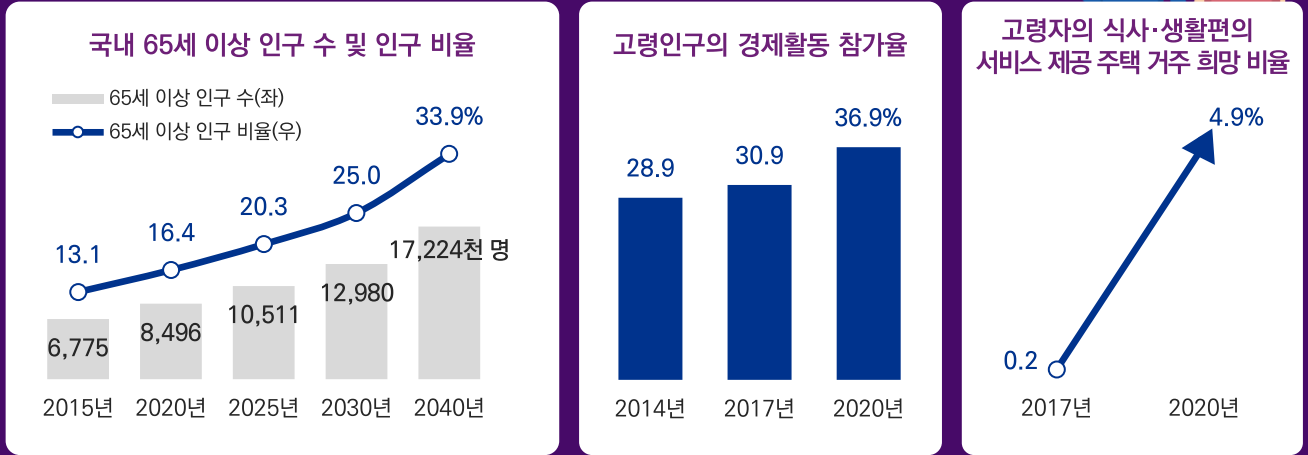
Contents

	Page
변화를 보이는 뉴 시니어	4
초고령사회에 대비가 필요한 시기	4
뉴 시니어의 성향 변화	5
활발한 경제활동 참여가 경제력 확대를 유도	6
집값 상승 우려 속, 주거 선호도는 어떠한 변화를 맞이하고 있는가	7
[참고] 시니어타운이란	10
시니어타운이 걸어가고 있는 길	12
① AIP를 타킷하여 도심으로 진출	13
[해외 사례] 도심 속 시니어타운	15
② 시니어가 중시하는 의료 서비스에 주목	17
③ 특색 있고 고급스러운 프리미엄 전략으로 선도	19
[해외 사례] 프리미엄 시니어타운	21
[참고] 헬스케어 리츠란	23
시사점	25
시니어타운이 변화를 마주해야 할 시기	25
① AIP 욕구를 만족시키며 도심 입지를 검토하라	25
② 의료시설과 서비스는 필수로 갖추되 SOTA를 준비하라	26
③ 변화하는 시니어 트렌드에 주목하고 차별화에 앞서가라	27
④ 시니어타운을 이제는 금융 투자 상품으로	27

Infographic Summary

초고령사회를 이끄는 뉴 시니어

경제활동 참여 확대로 경제력을 갖춘 뉴 시니어는 점점 더 편리한 주거시설 거주를 희망



시니어타운, 카이로스의 앞머리를 잡아라

국내 시니어타운은 조만간 직면하게 될 초고령사회에 대비하여 전략 마련이 필요한 시기

→ 앞머리는 특성화나 뒷머리는 대머리이고 발에는 날개가 달린 '기회의 산'

"내 앞머리가 무성한 이유는 사람들이 나를 보았을 때 쉽게 붙잡을 수 있게 하기 위함이며, 뒷머리가 대머리인 이유는 내가 지나가고 나면 다시는 나를 붙잡지 못하도록 하기 위함이고, 발에 날개가 달린 이유는 최대한 빨리 사라지기 위해서다."



- 도심 진입**
 - 고령자의 AIP(Aging in Place)* 욕구 고려
 - 지역통합형·세대통합형 도심형 시니어타운 개발 필요
- 의료 서비스 강화**
 - SOTA(State-of-the Art) 기술* 내재화 필요
 - 외부 전문기관 및 지자체와 사업 연계·협력을 검토
- 프리미엄 서비스 도입**
 - 대학 수업 청강, 평생교육체제 연계 등 교육 서비스 제공 검토
 - 시니어타운 내 고령자 맞춤형 일자리 제공 검토
- 투자 상품으로 진화**
 - 미국·일본은 헬스케어 리츠 선제적 운용 중
 - 국내에서도 성장세 전망되는 헬스케어 리츠에 주목할 필요

*Note: AIP(Aging in Place)는 노년기에 거주하던 공간에서 생을 마감할 때까지 계속 살아가는 '정주(定住)' 상태를 의미하며, SOTA(State-of-the Art) 기술이란 현시점에서 최고 수준의 기술을 의미함

변화를 보이는 뉴 시니어

“

한국의 고령화 속도는
OECD 38개국 중 2위...
2040년에는 국민 3명 중
1명 꼴로 시니어 될 것

”

초고령사회에 대비가 필요한 시기

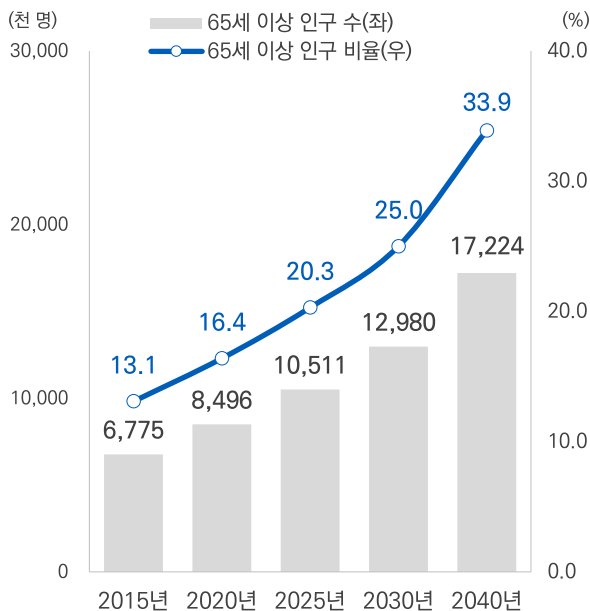
한국의 고령화에 가속이 붙었다. 베이비붐 첫 세대인 1955년생이 2020년 만 65세가 되어 고령인구, 즉 '시니어'라는 범주에 속하게 되면서 빠른 속도로 시니어 계층이 많아지고 있다. UN은 만 65세 이상 인구가 전체 인구에서 차지하는 비율이 7% 이상이면 고령화사회, 14% 이상은 고령사회, 20% 이상은 초고령사회로 구분한다. 한국은 이미 2017년 65세 이상 인구 비율 14.2%를 기록하며 고령사회로 진입한 바 있는데, 2025년에는 그 비율이 20.3%까지 확대될 것으로 전망되고 있다. 고령사회에 들어선 지 8년 만에 초고령사회에 직면하는 것이다.

OECD 국가 중에서도 한국의 고령화 속도는 상당히 빠른 편이다. OECD 38개국을 대상으로 2016년부터 2020년까지 고령인구 연평균 증가율을 살펴보면 평균적으로 2.50%의 증가율을 보이고 있다. 한편, 한국은 4.74%를 기록하며 코스타리카(5.08%) 다음으로 빠른 수준을 나타냈다. 2021년 5월 코스타리카가 OECD 회원국으로 신규 가입되기 전까지는 가입국 중 한국이 고령인구 증가율 1등이었던 것이다.

한국은 시니어의 기대수명 또한 OECD 평균보다 2.3세 많은 83.3세를 기록했다. 출산율은 점점 줄어들고 있는 가운데 기대수명이 길어진 시니어의 비중이 점점 높아지며 초고령사회 진입이 현실이 되어가고 있다. 이와 같은 추세가 지속된다면, 2040년에는 국민 3명 중 1명 꼴로 시니어인 인구 구조를 이루게 된다.

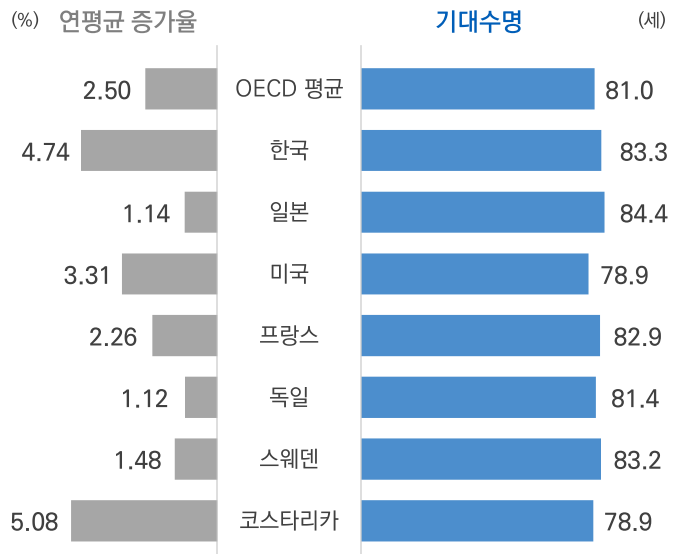
하지만 비즈니스 관점에서는 기회를 잡을 시기일 수도 있다. 시니어의 수요를 사전에 파악하고 초고령사회를 선제적으로 대비한다면 되려 '시니어 웰빙(Well-being) 사회'를 구현할 수 있지 않을까? 본 보고서에서는 사람이 충분한 삶을 영위하는 데 필요조건 중 하나인 '주(住)'에 초점을 맞추어 시니어를 위한 주거지가 나아가야 할 방향을 살펴보았다.

[국내 65세 이상 인구 수 및 인구 비율]



Source: 통계청, 삼성KPMG 경제연구원 재구성
Note: 2025년부터는 통계청 추정 값

[OECD 주요 국가의 고령인구 연평균 증가율 및 기대수명]



Source: OECD Statistics, 삼성KPMG 경제연구원 재구성

Note 1: 고령인구는 65세 이상 인구를 말함

Note 2: 연평균 증가율은 OECD에서 집계한 각국의 연도별 65세 이상 인구 수를 기준으로 2016년부터 2020년까지 증가율을 산출함



적극적이고 미래지향적인
삶을 영위하며
스스로를 능동적인 대상으로
인식하는 뉴 시니어



뉴 시니어의 성향 변화

요즘 시니어 계층은 수동적이기만 했던 과거 세대와 다른 모습을 보이고 있다. 과거의 시니어는 스스로를 보호받아야 하는 대상으로 생각하고 삶에 대해 수동적인 태도를 보였던 반면, 지금 고령사회의 핵심계층이 되고 있는 뉴 시니어는 적극적이고 자립심이 강하다. 이제 스스로가 능동적인 대상이 되어 노년기를 주체하며 살아가고 있다.

노후를 준비하는 모습에서도 큰 차이가 있다. 과거에는 노후 준비를 주로 자녀에게만 의존했다. 설사 경제적 여력이 생기더라도 자녀의 양육과 결혼에 투자하며 스스로에게는 검소하고 교통비, 의료비 등의 필수재적 소비에만 집중하는 모습을 보였다. 이와 다르게 뉴 시니어는 독립적인 삶을 찾아 나서는 중이다. 손수 노후를 대비하고자 하는 모습을 보이며 건강하고 아름답게 나이 들기 위해 자신에게 투자하는 소비 활동도 망설이지 않는다.

특히 요즘에는 80세 이상의 시니어까지 일본만 아니라 등산·골프 등의 스포츠활동과 오락 및 미술활동을 통해 보다 더 폭넓은 여가생활을 즐기고 있다. 대표적으로 2014년 대비 2020년 영화보기와 같은 문화예술관람활동의 참여율 변화가 80세 미만의 시니어 그룹에서는 282.1%의 증가를 보인 반면, 80세 이상의 시니어 그룹에서는 380.0% 증가를 나타냈다. 또한 동 기간 80세 미만 시니어가 취미오락활동에 참여한 비율이 15.0% 증가한 가운데, 80세 이상은 25.2% 확대된 모습을 보였다.

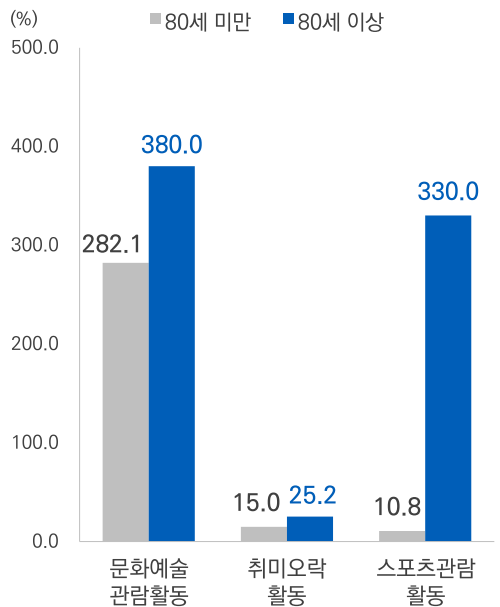
이처럼 새로운 시니어 계층은 일상생활이나 소비, 경제활동, 여가활동 등 다방면에서 기존 시니어 계층과는 확연히 다르게 미래지향적이고 활동적인 면모를 나타낸다. 아울러 기대 수명이 길어지며 노년기 웰빙을 추구하고 있고 더 나아가 웰다잉(Well-dying)까지 이르고자 하는 경향을 보인다.

[뉴 시니어 주요 특징]

구분	기존 시니어	뉴 시니어
세대 특징	수동적, 보수적	적극적, 미래지향적
자기 인식	보호받아야 하는 수동적 대상	인생을 주체적으로 사는 능동적 대상
수명 인식	80세	100세
소비관	검소하고 필수재적 소비	합리적이고 능동적인 소비
소비 패턴	주로 자녀 양육·결혼에 투자	자신에게 투자
노후 준비	자녀에게 의존	독립적으로 스스로 준비
경제활동 참여	낮음	높음
취미·여가활동	취미나 여가활동에 미숙	다양한 취미를 가지며 여가에 가치를 둠

Source: 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원

[연령대별 여가문화활동 참여율 변화 증감률]



Source: 보건복지부, 삼정KPMG 경제연구원
Note: 참여율 변화 증감률은 2014년 대비 2020년 값

활발한 경제활동 참여가 경제력 확대를 유도

시니어가 이렇게 달라진 모습을 보일 수 있는 근본 요인으로 경제활동 참여를 통한 경제력 확대가 크게 기여했다. 2014년 국내 65세 이상 인구 중 자발적으로 경제활동에 참여하고 있는 비율은 28.9%였으나 2020년에는 8.0%p 증가하여 36.9%를 이루게 되었다. 또한 요즘 시니어는 정부가 지원하는 노인일자리사업에도 점점 더 참여하고 있는 모습이다. 2020년 노인일자리 참여율은 7.9%로 2014년 대비 약 1.8배 늘어났다.

특히 베이비부머 세대가 시니어 계층에 진입함에 따라 경제활동 수준이 전반적으로 활발해진 것으로 분석된다. 베이비부머 세대는 교육기회가 확대되던 시기에 학교를 다닌 세대로 다양한 교육제도 변화를 체험하고 더 높은 교육적 성취를 경험했다. 이들은 이전 세대 대비 학력 수준이 높아 전문직, 행정직, 사무직 등에 종사할 수 있게 되었고, 취업 기회를 적극적으로 활용하며 나이가 들어도 경제활동에 꾸준히 관심이 많은 세대로 지목되고 있다.

시니어 계층의 취업 확대는 개인소득 증가로 이어졌다. 2008년에는 시니어의 개인 총소득이 700만 원을 이룬 반면, 2020년에는 1,558만 원으로 2배 이상 늘어났다. 특히 실제 일을 하는 시니어가 늘어나며 근로소득이 급격히 뛰었다. 2020년 근로소득은 전체 소득의 24.1%를 구성하고 있으며, 이는 2008년 6.5%의 구성비를 나타낸 것에 비해 17.6%p 오른 수준이다.

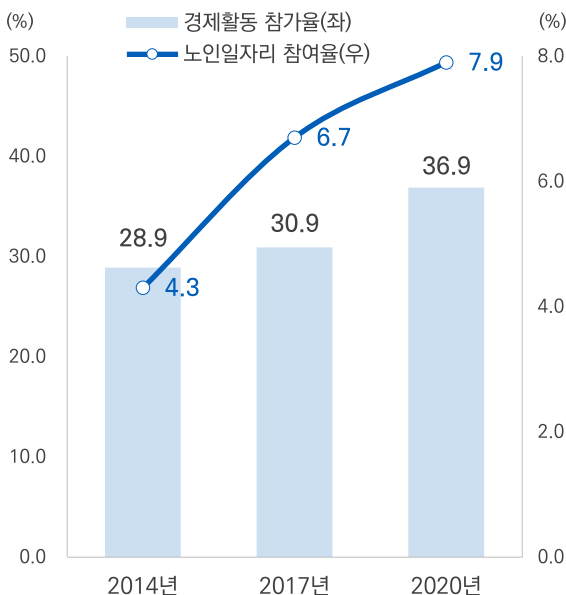
취업뿐만 아니라 사업을 통해서도 수익을 창출하여 사업소득 또한 동일 기간 11.8%에서 17.2%로 늘어났다. 반면 자녀가 주는 용돈 등을 포함하는 사적이전소득 구성비는 32.6%p 줄었다. 수입 확대에 힘입어 시니어의 경제적 독립이 먼저 이루어지고 있는 것이다. 이로써 뉴 시니어는 주체적이고 다채로운 삶을 살아갈 기틀을 다지게 되었다.

“

2020년 시니어의 경제활동 참여율은 2014년 대비 8.0%p 상승한 수준... 개인 총소득 중 근로소득 비율도 덩달아 증가

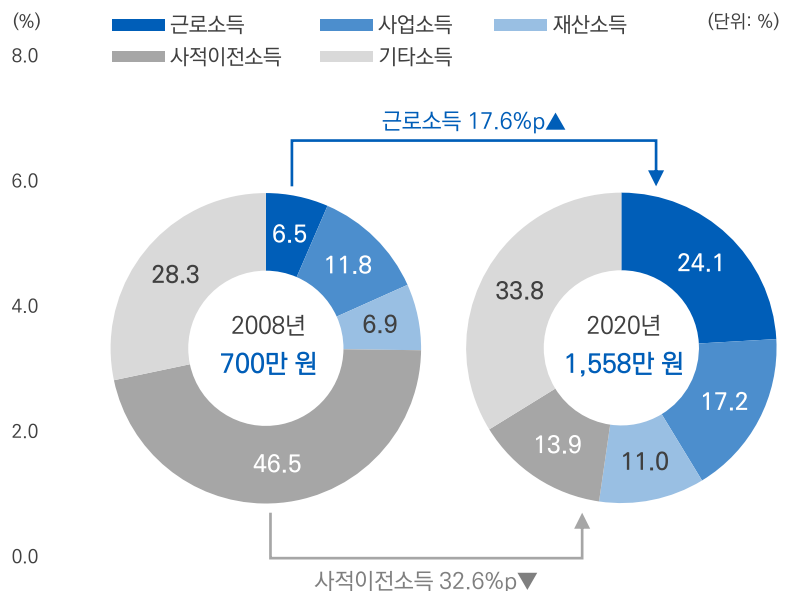
”

[고령인구의 경제활동 및 노인일자리 참여 현황]



Source: 보건복지부, 삼정KPMG 경제연구원 재구성
Note: 고령인구는 65세 이상 인구를 말함

[고령인구의 주요 요소별 소득 구성 현황]



Source: 보건복지부, 삼정KPMG 경제연구원 재구성
Note 1: 고령인구는 65세 이상 인구를 말함
Note 2: 소득은 개인소득을 기준으로 하며, 구성비는 전체소득 대비 각 요소별 비중을 말함



시니어의 순자산액 수준은 상위권이나, 집값 상승 및 세금 부담으로 주거지 소유에 대해 깊어지는 의구심



집값 상승 우려 속, 주거 선호도는 어떠한 변화를 맞이하고 있는가

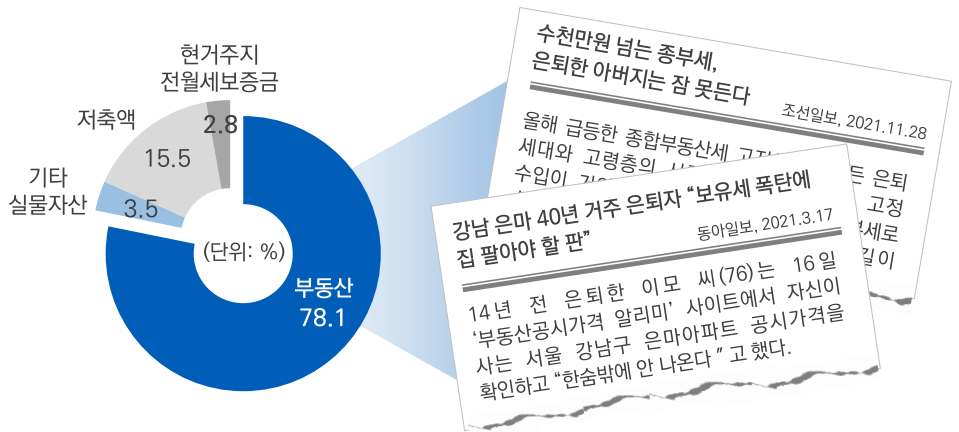
경제활동 무대가 넓어짐에 따라 시니어의 총소득과 자산액은 덩달아 증가하고 있다. 2020년을 기준으로 가구주 연령계층별 순자산액 보유 정도를 살펴보니 50~59세 이상의 가구주가 4억 987만 원으로 가장 많은 자산액을 보유하고 있는 가운데, 60세 이상이 3억 7,422만 원으로 바로 그 뒤를 잇고 있다. 다른 연령대 대비 시니어 계층의 평균 경제력이 높은 양상이다.

한편 시니어는 전체 자산이 늘어나고 있는 가운데 금융자산보다 실물자산을 더 많이 소유하고 있는 것으로 확인된다. 다시 말해, 소유하고 있는 자산 중 부동산이 큰 비중을 차지하고 있으며 실제로 바로 현금화할 수 있는 자산은 부족한 상황이다. 과거엔 현금 자산이 부족해도 노후에 걱정없이 살아갈 수 있는 집을 한 채 가지고 있는 것이 오히려 큰 자산으로 여겨졌을 것이다.

그러나 최근 전국적인 집값 상승과 더불어 정부의 공시가격 현실화 방침은 주거지 소유에 대한 의구심을 불러 일으켰다. 2021년에는 전국 공동주택 공시가격이 전년 대비 평균 19.1% 증가했고 이로 인해 부동산 보유세 등 각종 세금이 크게 올랐다. 결국 내 집에 대한 부담이 가중된 것이다.

이와 같은 현실에 하나의 대안으로 주목받기 시작한 것이 바로 시니어타운이다. 시니어타운에 입주하려면 대부분 일정 수준의 입주 보증금과 생활비가 요구되어 초기에는 다소 부담으로 여겨졌다. 하지만 근래 집값은 계속 증가하는 와중에 시니어타운 보증금은 크게 오르지 않아 진입장벽이 낮아지면서 시니어가 주목하게 되었다. 부동산 보유세를 부담하는 것보다 월 생활비를 지출하며 보다 편리한 삶을 누리는 것에 대한 기대가 더 큰 것으로 해석된다.

[고령자 가구 자산 구성 현황 및 부동산 보유세 급등 사례]



※ 보유세 급등 사례(서초구 A아파트 전용 84.93m² 기준)

구분	공시가격	보유세
2020년	21억 1,100만 원	재산세(709만 원) + 종부세(705만 원) = 1,414만 원
2021년	23억 7,000만 원	재산세(806만 원) + 종부세(1,033만 원) = 1,839만 원

Source: 통계청, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

Note 1: 고령자는 60세 이상 인구를 말함

Note 2: 고령자 가구 자산 구성 현황은 2020년 기준 금융자산(저축액·현거주지 전월세보증금) 및 실물자산(부동산·기타 실물자산) 구성 현황임

“

시니어타운 거주를 희망하는
시니어 2017년 대비
2020년 4.7%p 상승...
경제력과 독립심 확대를
기반으로 관심 대두

”

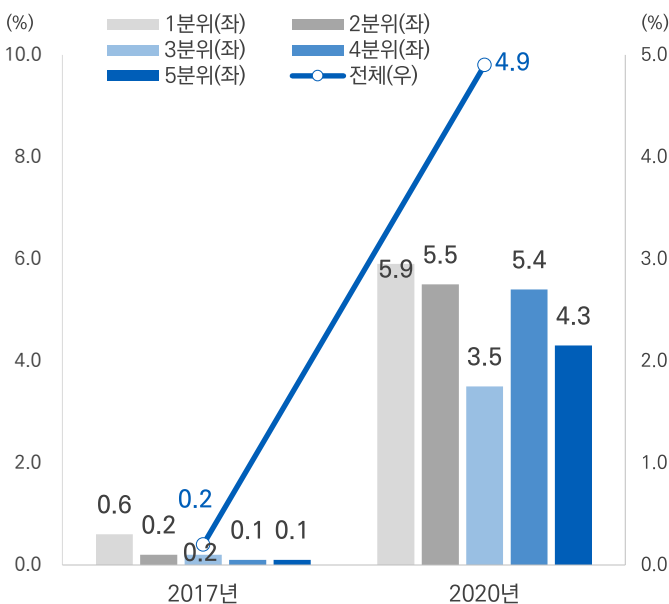
실제로 보건복지부에서 시니어 계층의 희망 주거형태를 조사한 결과 일반 집이 아닌 식사나 생활 편의 서비스가 제공되는 주택, 즉 시니어타운에서 생을 보내고 싶어하는 시니어가 많아지고 있다. 웰다잉을 위해서는 웰빙이 선행되어야 한다는 생각이 확산되고 있는 와중에 주거 환경 개선이 웰빙 구현을 위한 하나의 주요 요소로 인식되고 있기 때문이다.

전체적으로는 시니어타운 거주를 희망하는 비율이 2017년 대비 2020년 4.7%p 상승한 수준이다. 가구주의 소득 구간별로 살펴보면 시니어 계층 내 소득 1분위 가구에서는 증감률이 883%로 나타났고, 4분위 및 5분위에서는 각각 5,300%, 4,200%의 증감률을 보였다. 경제적으로 안정적인 가구일수록 시니어타운이 인기인 것으로 보인다.

아울러 앞서 살펴본 시니어의 경제력 확대 역시 시니어타운 수요 증가를 뒷받침한다. 개인소득이 많아진 시니어는 노후 준비는 물론이고 생활비 또한 자녀에게 의존하지 않으려는 모습을 보이고 있다. 2014년에는 본인이 생활비를 부담하고 있다는 시니어 비율이 31.9% 수준이었으나 2020년에는 40.6%로 확대되었다. 이제 스스로 생활비도 감당할 정도로 자립심이 커진 것이다.

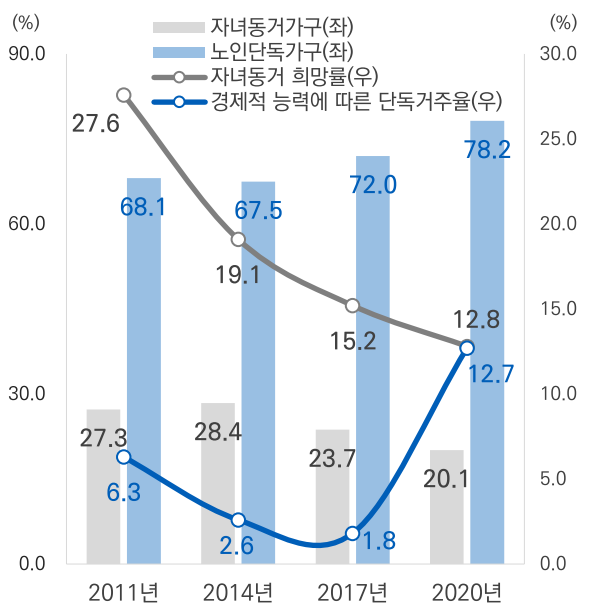
이에 따라 시니어는 자녀로부터 독립하여 살고자 하는 욕구가 덩달아 높아지고 있다. 과거에는 자녀가 노부모를 부양하는 걸 당연시 하여 자녀와 함께 사는 가구가 많았다면 최근에는 그 비율이 확연히 줄어들고 있다. 2011년에도 자녀동거가구가 많이 감소하여 시니어의 27.3%가 자녀와 동거하고 있었는데 2020년에는 20.1%로 더 적어졌다. 반면 동일 기간 노인 독거 또는 부부 형태의 노인단독가구는 68.1%에서 78.2%로 늘어났다. 특히 경제적 능력에 기인하여 단독가구를 형성했다고 응답한 비율이 2020년 12.7%를 기록하며 2017년 대비 7배 가량 증가한 모습이다.

[식사, 생활편의 서비스 등이 제공되는 주택 거주 희망 비율]



Source: 보건복지부, 삼정KPMG 경제연구원 재구성
Note: 65세 이상 인구 중 건강을 유지한다는 전제 시 응답 비율

[고령인구가 희망하는 거주 형태 변화 추이]



Source: 보건복지부, 삼정KPMG 경제연구원 재구성
Note 1: 고령인구는 65세 이상 인구를 말함
Note 2: 노인단독가구는 노인독거와 노인부부를 모두 포함함

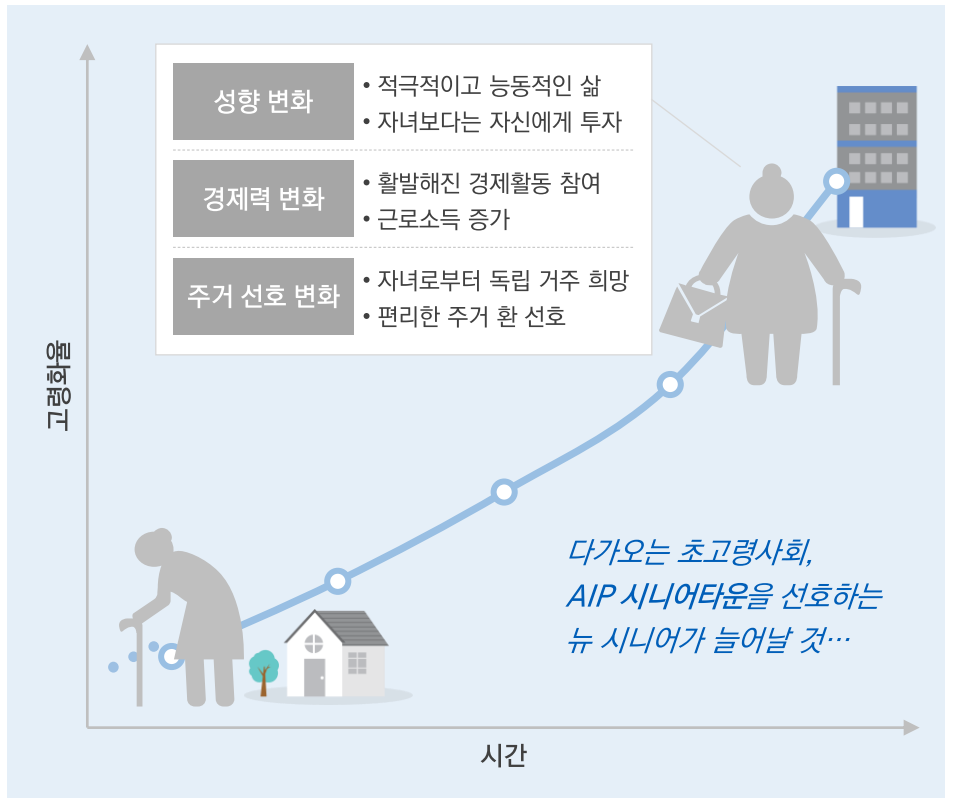
“
 내 집에서 나이 들기, 즉
 ‘AIP’에 대한 욕구를 가지고
 있는 시니어...
 AIP 공간으로 시니어타운을
 고려하기 시작
 ”

한편 본래 시니어는 내 집에서 나이 들기, 즉 정주(定住, Aging in Place, 이하 AIP)에 대한 욕구를 가지고 있다. AIP는 한마디로 노년기에 거주하던 공간에서 생을 마감할 때까지 계속 살아가는 상태를 의미한다. 나이가 들수록 새로운 환경에 대한 적응력이 떨어지기 때문에 낮은 환경을 마주하기보다는 심리적인 안정감을 주는 익숙한 환경에서 지내려는 것은 너무나도 당연한 욕구이다. 따라서 삶의 만족도나 삶의 질, 자존감 등을 향상시키며 행복한 노후 생활을 영위하기 위해서는 AIP가 중요한 요소로 여겨진다.

하지만 과거의 시니어타운은 도심 외곽 지역에 위치하여 자연만이 함께하는 외딴 요양지로 많이 인식되었다. 그렇기 때문에 생의 대부분을 도심에서 보내며 도시 환경에만 익숙한 시니어에게는 시니어타운에 입소하는 것이 AIP 욕구를 만족시키지 못할 뿐만 아니라 심리적으로는 외로움을 느낄 것 같은 우려를 안겨 주었다.

그러나 이제는 시니어타운이 점점 도심 속으로 들어오고 있다. 시설 또한 도시 환경에 맞춰 첨단화되는 경향을 보이자 도시에 거주하는 고소득 시니어들까지 시니어타운을 하나의 AIP 공간으로 고려하기 시작했다. 다가올 초고령사회에는 이와 같은 수요가 더욱더 늘어날 것으로 예상된다. 즉, 삶을 능동적으로 주체하고 미래지향적이며 경제력 또한 확대되고 있는 뉴 시니어로부터 시니어타운에 대한 선호도가 계속해서 이어질 것으로 전망되고 있다.

[시니어타운에게 주어진 기회]



Source: 삼정KPMG 경제연구원

[참고] 시니어타운이란

← → 시니어타운의 개념



시니어타운은 무엇이며, 누가 살 수 있는가?

광범위한 개념으로 시니어타운은 60세 이상 시니어를 위한 주거단지로 식사 서비스, 의료 서비스, 커뮤니티 시설 및 휴양 시설 등을 제공하는 노인복지시설을 의미한다.

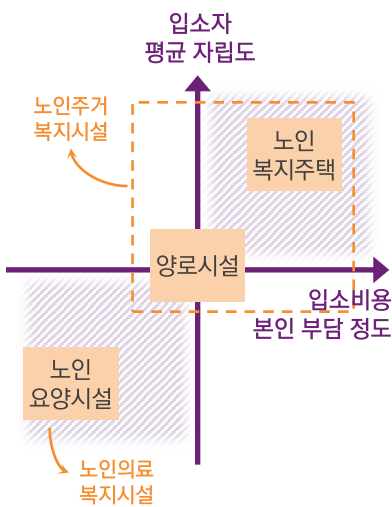
노인복지법에 따르면 노인복지시설은 크게 주거복지시설, 의료복지시설, 여가복지시설, 재가복지시설 및 보호전문기관으로 구분되며, 각각의 시설별로 설치 목적이나 시설규모(입소정원), 입소 대상자 등이 상이하다. 본 장에서는 입소정원 10명 이상을 기준으로 주거복지시설에 해당하는 양로시설 및 노인복지주택과 의료복지시설에 포함되는 노인요양시설을 시니어타운으로 정의하고 살펴보았다.

먼저 양로시설은 시니어를 대상으로 급식과 그밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 의미한다. 입소자가 입소 비용 전액을 부담하는 경우를 제외하고는 일반적으로 65세 이상의 시니어를 입소 대상으로 하며, 입소 비용은 국가 및 지방자치단체에서 전액 또는 일부를 부담하는 시설이다.

다음으로 노인복지주택의 경우 시니어에게 주거시설을 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설로 정의된다. 노인복지주택 형태의 시니어타운에 입소하기 위해서는 단독취사 등 독립된 주거 생활을 하는 데 지장이 없는 60세 이상의 시니어여야 한다. 또한 입소 비용에 대해 별도의 정부 지원이 없기 때문에 입소자 본인이 전액을 부담할 수 있어야 한다.

마지막으로 노인요양시설은 치매·중풍 등 노인성 질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 시니어를 대상으로 급식·요양과 그밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 말한다. 양로시설과 마찬가지로 65세 이상의 시니어가 입소할 수 있으며, 입소 비용을 전액 부담하는 경우에 한해 60세 이상도 입소 가능하다. 노인요양시설의 경우 입소 비용을 국가 또는 지방자치단체가 전액 부담하고 있으며, 장기요양급여 수급자는 노인장기요양보험법령이 정하는 바에 따른다.

▶ 시니어타운 시설별 도식 및 개념



Source: 삼정KPMG 경제연구원

구분	입소 대상자	입소 비용	동거인
노인 주거 복지 시설	양로 시설 65세 이상 : 생계급여·의료급여 수급자, 적절한 부양을 받지 못하는 자, 월평균 소득액 수준 이하의 자	국가·지방자치단체 전액 또는 일부 부담	65세 미만의 배우자
	노인 복지 주택 60세 이상 : 입소 비용 전액 부담이 가능한 자	입소자 전액 부담	60세 미만의 배우자
	노인 요양 시설 60세 이상 : 독립된 주거생활에 지장이 없는 자	입소자 전액 부담	65세 미만의 배우자 및 입소자가 부양을 책임지고 있는 19세 미만의 자녀·손자녀
노인 의료 복지 시설	노인 요양 시설 65세 이상 : 장기요양급여수급자, 생계급여·의료급여 수급자, 적절한 부양을 받지 못하는 자	국가·지방자치단체 전액 또는 일부 부담 (장기요양급여수급자는 법령이 정하는 바에 따름)	65세 미만의 배우자
	노인 요양 시설 60세 이상 : 입소 비용 전액 부담이 가능한 자	입소자 전액 부담	60세 미만 배우자

Source: 보건복지부 노인복지법, 삼정KPMG 경제연구원



시니어타운의 개념



입지와 운영방식에 따른 시니어타운의 유형

시니어타운의 유형은 크게 입지와 운영방식에 따라 구분하여 살펴볼 수 있다. 먼저 입지에 따라서는 도심으로부터의 거리에 따라 도심형, 도시근교형, 전원형 시니어타운으로 구분된다.

과거에는 주로 전원형 및 도시근교형이 주를 이루었다. 요양과 휴양의 측면에서 맑은 공기와 탁 트인 조망이 노년기 거주지 조건으로 우선시되었던 것이다. 한편, 2000년대 후반부터 대형 건설사가 시장에 진입하며 도심형 시니어타운이 등장했다.

나이가 들수록 심신의 안정을 위해 도심 내 대학병원 등 의료시설을 가까이 두는 것을 선호하게 되는데, 이러한 수요와 맞물려 상품성이 좋은 도심형 시니어타운이 각광받기 시작했다. 도심형 시니어타운은 전원형 대비 상대적으로 입주 보증금이나 생활비가 비싸기는 하지만 의료시설을 비롯한 각종 시설 접근성이 우수하다. 버스, 지하철 등 교통수단 또한 발달했으며, 기존 도시에 거주하고 있던 시니어는 특히 가족이나 지인들과 교류도 이어가며 종래 생활권을 연장할 수 있기에 만족도가 높다.

운영방식에 따른 시니어타운 유형으로는 분양형, 임대형, 종신 이용권형이 있다. 분양형은 주거 부분에 한해 일반 아파트처럼 소유권을 이전 받을 수 있고, 각종 서비스는 별도의 계약을 통해 제공받는 시니어타운이다. 한편, 시설이라면 운영주체가 있어야 하는데 분양을 하는 경우 시설 자체가 무의미해지기도 하고, 분양에만 급급한 건설사가 시설 서비스의 과대광고를 난발한다는 등 좋지 않은 문제가 재차 발생하여 2015년 노인복지법의 일부 개정안이 시행되며 분양형은 폐지되었다.

임대형은 더클래식500, 서울시니어스 서울·분당·강서타워 등 도심형 시니어타운에 가장 많이 도입되고 있는 운영방식이다. 아파트 전세와 유사하게 전세금에 해당하는 입주 보증금을 지불하고 생활비, 관리비 등을 추가로 납부하게 된다. 계약 해지가 자유로운 반면, 월 지출 비용의 상승 우려는 존재한다.

마지막으로 종신 이용권형은 주거 및 공용시설의 평생 이용 권리를 부여하는 운영방식이다. 시설의 어느 부분에 대해서도 소유권을 가지지는 못하지만, 사망 시 혹은 퇴거를 원하는 경우엔 입주기간 동안 사용료를 뺀 금액을 반환 받을 수 있다.

▶ 시니어타운 주요 유형

[입지에 따른 유형]		[운영방식에 따른 유형]	
도심형	도심에 위치한 시니어타운 • 의료시설, 공공·상업시설, 편의시설에 접근성이 우수하며 교통수단 발달로 생활 편리성 부가 • 상대적으로 비싼 입주 보증금 및 생활비가 단점	분양형	일반아파트처럼 주거부분을분양하는 방식의시니어타운 • 주거 부분에 한해 분양 받아 소유권 취득 가능 • 각종 서비스는 별도 계약해야 하는 번거로움 • 분양 관련한 잦은 이슈 발생으로 2015년 폐지
도시 근교형	도심으로부터 1~2시간 이내 거리에 위치한 시니어타운 • 도심까지의 접근성이나 조망 및 일조권 확보가 비교적 용이한 등 도심형과 전원형의 중간적 성격 • 도시기능의 확산으로 생활비 등 상승 우려 존재	임대형	주거·공용시설을 전세처럼 임대하는 방식의 시니어타운 • 전세금 개념의 입주 보증금을 지불하고 월 생활비, 관리비 및 서비스 제공비를 납부하는 방식 • 자유로운 계약 해지 • 물가 상승에 따른 관리비, 생활비 상승 우려
전원형	농촌적 성격이 강한 지역에 위치한 시니어타운 • 자연환경이 양호하고 관광지, 온천 등 휴양 자원 풍부 • 사회와 다소 단절되어 고립감을 느낄 수 있으며, 편의 시설, 의료시설이 부족하고 접근이 불편	종신 이용권형	주거·공용시설의 평생 이용을 제공하는 방식의 시니어타운 • 입주 시 입주금의 일부 또는 전부를 일시 부담하고 월 생활비는 별도로 지불하는 방식 • 소유권은 없으나 주거 및 공용시설 평생 이용권 획득

Source: 삼정KPMG 경제연구원

시니어타운이 걸어가고 있는 길

“ 2020년 국내 시니어타운은 총 4,089개로 2017년 대비 15.3% 증가했으나, 전체 시니어 중 2.4%만 입소 가능한 수준 ”

이탈리아 토리노 박물관에는 앞머리는 무성하나 뒷머리는 대머리이고 발에는 날개가 달린 우스꽝스러운 조각상이 있다. 바로 기회의 신 ‘카이로스’이다. 카이로스는 ‘내 앞머리가 무성한 이유는 사람들이 나를 보았을 때 쉽게 붙잡을 수 있게 하기 위함이며, 뒷머리가 대머리인 이유는 내가 지나가고 나면 다시는 나를 붙잡지 못하도록 하기 위함이고, 발에 날개가 달린 이유는 최대한 빨리 사라지기 위해서다’라고 말한다. 한마디로 준비하고 있는 자에게는 기회가 예고없이 반드시 찾아오기 마련이고 준비되어 있지 않다면 아무리 좋은 기회가 와도 그냥 지나치게 된다는 것을 의미하고 있다.

국내 시니어타운은 이제 카이로스의 앞머리를 잡을 준비를 하고 있다. 조만간 직면하게 될 초고령사회를 대비하는 것이다. 2020년 기준 양로시설, 노인복지주택, 노인요양시설을 포함한 시니어타운은 총 4,089개이다. 2017년 대비 15.3% 증가한 수준이며 공급은 계속 확대되는 추세이다. 입소정원 또한 2017년 약 17만 명에서 2020년 약 20만 명으로 늘었다.

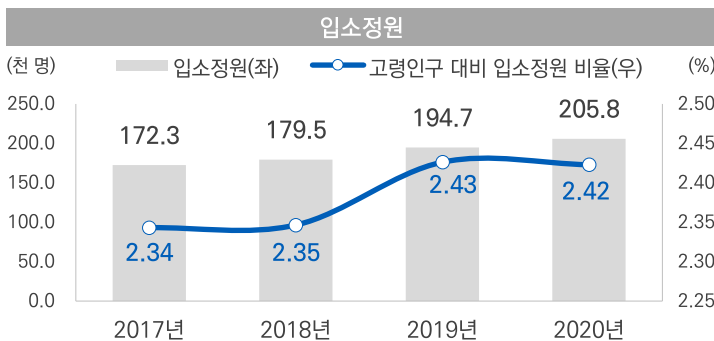
하지만 공급에 비해 여전히 고령화 진행 속도가 빠르다. 현재 시설에 최대로 입소한다고 해도 전체 65세 이상 인구 중 2.4%만 입소가 가능하다. 특히 건강상 문제가 없어도 단순히 생활 편의를 위해 입소할 수도 있는 양로시설이나 노인복지주택에만 한정하는 경우 입소정원은 2만 명도 채 안되며, 이는 전체 시니어의 0.2%에 불과한 수준이다. 앞장에서 언급한 바와 같이 4.9%의 시니어가 시니어타운 입소를 희망하고 있는데 반해 시설이 부족한 실정이다.

시니어가 점점 더 편리한 주거시설을 선호하고 있는 현실 속에서, 이들의 거주지 이상(理想)에 부합하는 시니어타운의 적극적인 개발이 요구되는 시기에 도래했다. 국내 시니어타운 업계에서는 시니어에게 최적화된 입지와 서비스를 지향하는 시설로 이목을 모으고자 하는 움직임이 활발히 나타나고 있다. 본 장에서는 국내 시니어타운이 미래사회를 준비하고 있는 동향을 ①입지, ②의료·간호, ③프리미엄 서비스로 구분한 3가지 측면에서 살펴보고자 한다.

[시니어타운 공급 현황]

시설 수 (단위: 개소)

지역	2017년	2018년	2019년	2020년
양로시설	252	238	232	209
노인복지주택	33	35	35	36
노인요양시설	3,261	3,390	3,595	3,844
계	3,546	3,663	3,862	4,089



Source: 보건복지부, 삼정KPMG 경제연구원 재구성
 Note: 고령인구 대비 입소정원 비율은 '(입소정원)/(65세 이상 총 인구 수)*100'으로 산출함

[초고령사회를 대비한 시니어타운의 기회 포착]

입지

시니어타운이 어디에 있어야 시니어가 입소하고 싶어할까?

의료·간호

시니어가 최우선시 하는 건강상태를 책임지기 위해서는 어떻게 운영해야 할까?

프리미엄 서비스

다른 시니어타운과 어떤 차별화로 시니어의 이목을 이끌 수 있을까?



Source: 삼정KPMG 경제연구원



AIP 시니어타운으로
자리 잡기 위해
서울, 경기도, 부산 등
수도권 및 도심 지역 진출



① AIP를 타깃하여 도심으로 진출

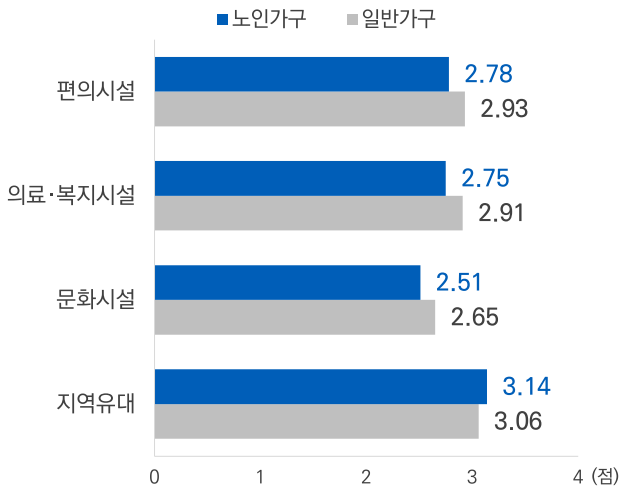
시니어타운은 본래 시니어가 AIP를 추구하던 이유를 염두에 두며 운영에 최적인 입지를 먼저 모색하고 있다. 국토교통부에서 2020년 주거환경 만족도를 조사한 결과, 노인가구는 현재 살고 있는 거주지에 대해 편의시설, 의료·복지시설 등의 측면에서 일반가구 대비 만족도가 낮은 것으로 나타난 반면 지역유대 만족도는 일반가구 대비 높은 수준을 보이고 있다. 즉, 시설 만족도가 떨어져도 지역 내 유대감 때문에 무엇보다 AIP를 고수하려는 경향이다.

시니어타운은 시니어의 AIP 욕구를 고려하여, 더 이상 자연경관이 수려한 외곽 지역만 눈여겨보지 않고 시니어가 원래 살던 지역 내 위치하려는 움직임을 보이기 시작했다. 나아가 이러한 변화는 최근 시니어의 수요와 잘 맞물려 새로운 트렌드를 유도했다. 이제는 외곽의 시니어타운보다 시니어가 점차 많이 거주하고 있는 서울, 경기, 부산 등 수도권이나 도심 지역 내 입지한 시니어타운이 명성을 이어가게 된 추세이다.

실제로 수도권에 위치한 더클래식500, 삼성노블카운티, 서울시니어스타워 등은 이미 상대적으로 위상도 높고 입주하고 싶은 시니어타운으로 알려진 바 있다. 또한 한화건설이 준공하고 롯데호텔에서 운영 컨설팅을 도맡을 프리미엄급 시니어타운인 메디타운 역시 빠르게 고령화가 진행되고 있는 지역인 부산에 준공을 계획하며 수요를 기대하고 있다.

도시의 시니어 거주자가 많아짐에 따라 AIP를 타깃한 도심 속 시니어타운이 점점 더 주목받고 있다. 다만 수도권이나 도시 지역에 위치하려는 시니어타운은 지역 반발이라는 장벽을 마주할 수 있다. 일반 주택처럼 쉽게 건설될 수만 있다면 시니어의 수요를 편히 만족시키겠지만 도심에서는 시니어타운이 남비시설로 인식되어 반대 의견에 부딪힐 우려가 있는 것이다.

[시니어타운 공급 현황]



Source: 국토교통부, 삼정KPMG 경제연구원 재구성
Note: 주거환경 만족도 만점은 4점

[주요 지역별 고령인구 분포 현황]

(단위: 천 명)

지역	고령인구 수	전국 대비 지역 비율	인구 비율 순위
경기	1,855.5	21.2%	1위
서울	1,584.2	18.1%	2위
부산	674.4	7.7%	3위
인천	429.4	4.9%	7위
대구	412.6	4.7%	9위
강원	329.5	3.8%	11위
제주	109.4	1.2%	16위

Source: 통계청, 삼정KPMG 경제연구원 재구성
Note 1: 고령인구는 65세 이상 인구를 말함
Note 2: 인구 비율 순위는 전국을 17개의 행정구역으로 분류하고 나열한 순위를 기준으로 함

“ 지역 반대를 완화하는 도심형 시니어타운 되려면 ① 세대통합 ② 지역통합 ③ 자연친화 추구할 필요 ”

따라서 도심으로 진입하려는 대다수의 시니어타운은 시설 자체가 부정적인 기피 시설로 여겨지거나 소위 ‘노인들만 모여 사는 공간’으로 인식되지 않게끔 대책을 강구하고 있다. 일례로 삼성생명공익재단이 경기도 용인에 설립한 삼성노블카운티는 유아부터 성인까지 함께 이용할 수 있는 3세대 교류형 스포츠·문화센터 및 지역주민 개방형 프로그램을 갖춘으로써 넘비 현상을 완화하며 도심 내 안정적으로 자리 잡았다.

삼성노블카운티의 성공적인 운영 이래로 GS건설, KB골든라이프케어, 한화건설 등 대기업들 또한 도심형 시니어타운에 관심을 가지고 세대통합이나 지역통합을 추구하는 전략을 내세우며 신사업에 진출하는 행보를 보이고 있다. KB손해보험이 고령화 시대에 보험사 운영 수익을 확보하고 시니어타운 사업에 진출하고자 설립한 자회사 KB골든라이프케어는 고령자가 도심 속 생활방식을 최대한 잃지 않고 원래 살던 내 집과 같이 편안한 타운 생활을 영위할 수 있도록 2019년 위례 빌리지와 2021년 서초 빌리지를 순차적으로 개시하였다.

또한 한화건설은 국내 최초로 사업부지 안에 시니어타운 준공을 계획하며 지역통합을 추구하는 방향을 택했다. 한화건설의 메디타운이 위치할 오시리아 관광단지는 일반 숙박시설이나 상업시설, 운동·오락시설 및 스트리트형 상가를 다양하게 갖추고 있는 대규모 복합단지이다. 특히 롯데 프리미엄 아울렛, 이케아, 롯데월드, 비치엔골프리조트 등 남녀노소 모두 즐길 수 있는 시설이 다양하게 기획된 단지이기 때문에 그 속에서 시니어타운이 자연스레 지역 활성화 시설 중 하나로 정착될 것으로 기대되고 있다.

한편 도심 속에 어우러지기 위해서는 자연친화형 테마를 동반하는 것도 중요시되고 있다. 인근 지역과 융화될 수 있는 효과는 물론이고 수려한 자연경관과 맑은 공기 때문에 전원형 시니어타운만을 선호하던 시니어의 주의로 도심으로 이끌 수 있기 때문이다. 강남 자곡동 내 더시그넘하우스, 서울시니어스 강남·분당타워 등 도심 내 주요 시니어타운 대부분이 정원이나 산책로를 마련함으로써 입주자는 물론 인근 주민까지 함께 만족시키는 데 노력하고 있다.

[대기업의 시니어타운 도심 입지 사례]

기업	시니어타운	지역	개원일
삼성생명 공익재단	삼성노블카운티	경기 용인시	2001.04
SK건설	SK 그레이스힐	서울 강서구	2004.09
GS건설	스프링카운티자이	경기 용인시	2019.11
KB골든 라이프케어	위례 빌리지	서울 송파구	2019.03
	서초 빌리지	서울 서초구	2021.05
한화건설 (롯데호텔 운영컨설팅)	메디타운	부산 기장군	2024.07 (준공 예정)

Source: 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

[도심형 시니어타운 전략]

**AIP를 만족시키는
도심형 시니어타운이 되기 위한 전략**

- 01 지역통합형 
- 02 세대통합형 
- 03 자연친화형 

Source: 삼정KPMG 경제연구원

[해외 사례] 도심 속 시니어타운

← → 세대통합·지역통합·자연친화를 추구하는 해외 도심 속 시니어타운 사례

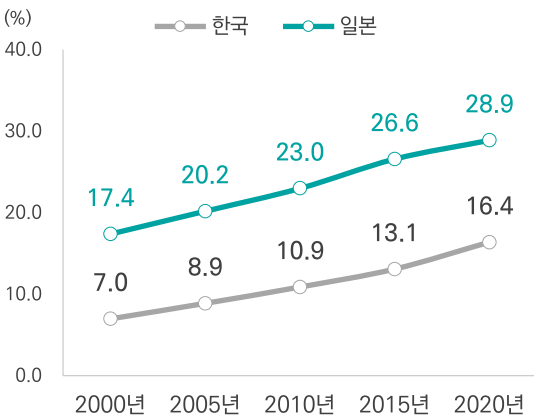


2005년 이미 초고령사회 진입, 세대통합을 통한 시니어타운 가치 창출

일본은 2005년 65세 이상 인구 비율이 전체의 20.2%를 기록하며 이미 초고령사회에 진입한 노인 국가이다. 2020년에는 무려 인구의 28.9%가 65세 이상으로 고령화는 계속되고 있다.

일본 내 대표적인 세대통합형 시니어타운으로는 시니어와 어린이가 함께하는 ‘삶의 공간’을 만들어보자는 목적으로 설립된 ‘고토엔(江東園)’이 있다. 고토엔은 1962년 도쿄 특별구 중 하나인 에도가와구 지역 내 전형적인 요양원으로 시작된 시설인데, 급격한 고령화와 함께 맞벌이로 인한 보육 수요 증가를 동시에 해결하고자 1987년부터 유치원과 합병하며 운영 방식을 바꿨다.

▶ 한국 vs. 일본 65세 이상 인구 비율 추이



Source: 통계청, OECD Statistics, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

고토엔에 거주하는 시니어들은 일일 아침운동 프로그램, 다과회, 취미 활동 등을 아이들과 함께 하며 정신적·육체적 활력을 얻고 있다. 반대로 아이들은 시니어들로부터 다양한 보살핌을 받고 연륜에서 묻어 나오는 삶을 배운다. 즉, 장기적인 차원에서 고토엔은 세대 간 교류 활성화와 상호 이해를 넓히는 데 일조한다.

가나자와에 위치한 ‘쉐어가나자와(Share金沢)’ 역시 세대통합 성격으로 조성되어 2013년부터 운영되고 있는 복지 시설이다. 쉐어가나자와는 중앙지구(Midtown), 남쪽지구(South), 북쪽지구(North), 서쪽지구(West), 동쪽지구(East) 5개 영역으로 구분된 대규모 마을 형태로 이루어져 있다.

일본은 시니어로 인한 다양한 사회문화적 현상들을 일찍부터 경험하였고, 특히 주거와 관련한 여러 시행착오를 기반으로 일본형 시니어타운인 ‘노인홈’ 문화가 활성화되었다.

쉐어가나자와 마을에는 시니어 주택뿐만 아니라 학생 주택, 장애아동입소시설 등이 혼합 배치되어 있고, 온천, 세탁시설, 사무실, 아동발달지원센터, 아동보육시설, 방과 후 학습장 등 다양한 부대시설도 위치한다. 모든 구역의 시설은 마을에 입소하고 있는 시니어 외에도 장애아동이나 대학생, 지역 주민 또는 기타 방문자까지 누구나 이용이 가능하여 지역 교류를 도모하는 장소로 각광받고 있다.

노인홈의 주요 유형으로는 한국의 노인요양시설과 유사한 개호노인복지시설(특별양호노인홈)과 양로시설 개념의 양호노인홈이 있다. 또한, 경제적으로 여유가 있고 독립생활이 가능하지만 일부 도움을 필요로 할 수도 있는 시니어에게 식사 및 생활 편의 서비스를 제공하는 유료노인홈, 아예 자립이 가능한 시니어를 위한 주거 형태의 서비스지원형 시니어 주택 등이 있다.

▶ 쉐어가나자와 주요 시설



Source: 쉐어가나자와, 삼정KPMG 경제연구원 재구성

시니어가 능동적이고 활기찬 노후 생활을 영위할 수 있도록 노인홈의 운영 방식을 적극적으로 모색하고 있는 일본은, 다세대 교류나 지역 주민 간 교류를 특히 강조하고 있다. 워낙 고령화가 급격히 진행되었기 때문에 지역 자체가 무기력한 시니어 집합소로 쇠퇴하는 것을 방지하려는 것이다. 또한 지역 내 교류를 활성화함으로써 주민들의 반발도 최소화하는 효과를 보고 있다.



세대통합·지역통합·자연친화를 추구하는 해외 도심 속 시니어타운 사례



시니어타운의 All in ONE

2020년 싱가포르의 65세 이상 인구는 전체 인구의 15%를 넘어섰고 2030년에는 24%까지 도달할 것으로 예상되며 초고령사회 진입을 앞두고 있다. 싱가포르에서도 고령화 시대에 대비하여 시니어타운 개발에 주목하고 있다.

싱가포르의 시니어타운 중에서는 2018년 싱가포르 주택개발청이 보건부, 유아개발기구, 국립환경기구 등과 협력하여 개발한 '캄퐁 애드머럴티(Kampung Admiralty)'가 주목할 만하다. 말레이어로 '캄퐁'은 마을, 애드머럴티는 건물이라는 뜻으로 캄퐁 애드머럴티는 마을과 같은 건물을 상징한다.

11층으로 이루어진 캄퐁 애드머럴티는 104개의 시니어 전용 룸을 갖춘 아파트형 시니어타운이다. 여기에 아동 돌봄센터를 비롯하여 지역 주민에게도 개방되는 의료시설과 다수의 유명 상업시설이 함께 위치해 있어 세대 및 지역통합을 유도한다. 나아가 건물 곳곳에는 녹색공간을 조성함으로써 자연친화까지 실현한 시니어타운이라는 점에서 세간의 이목을 끌고 있다.

캄퐁 애드머럴티는 지역사회를 통합하는 효과를 가져옴은 물론이고 건축학적으로도 우수성을 인정받아 2018년 세계건축페스티벌에서 올해의 세계건축상을 수상하기도 했다. 지역 내 인지도 있는 시설로 자리잡으며 다른 나라에도 귀감이 되고 있는 시니어타운이다.

▶ 캄퐁 애드머럴티의 주요 특징

세대통합

- 유치원 개념의 아동 돌봄센터 및 놀이터 운영
- 시니어·아동 돌봄센터가 근접하게 위치하고 일부 프로그램을 함께 운영함으로써 세대 교류의 장 형성

지역통합

- 스타벅스, 모스버거 등 유명 상점 입지
- 지역 주민에게도 개방되는 의료센터, 은행 등 공공시설
- 한국 푸드코트와 유사한 개념의 호커센터 운영

자연친화

- 건물 내 곳곳에 녹색공간 조성
- 옥상에도 공원을 마련하여 도심 속에서도 자연 통풍과 자연광을 느낄 수 있는 환경 제공

Source: 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원

유치원 창시국으로서 세대통합 구현

독일은 OECD 국가 중 일본, 이탈리아 다음으로 초고령사회에 빠르게 진입한 국가이다. 2008년에 이미 65세 이상 인구 비율이 20.1%를 이루었다. 이에 따라 독일에는 자립이 가능한 시니어를 대상으로 한 알텐본하임(Altenwohnheim), 간호가 필요한 시니어를 위한 알텐프레게하임(Altenpflegeheim) 등 시니어타운이 선도적으로 잘 발달해 있다.

특히 독일에서는 시니어 시설 내 유치원이 함께 조성된 형태의 시니어타운이 운영되고 있다. 독일은 세계 최초로 유치원을 만든 국가로, 영어로 유치원을 뜻하는 '킨더가든(Kindergarten)'이 아이들의 정원을 의미하는 독일어 '킨더가르텐(Kindergarten)'으로부터 유래하기도 했다. 오래전부터 유아 교육에 앞장서고 있던 독일이 고령화에 직면하며 세대 간 교류 시스템을 도입하기 시작한 것이다.

유치원과 함께 운영함으로써 세대통합을 구현한 독일의 대표적인 도심형 시니어타운으로는 제2의 대도시인 함부르크에 위치한 프레겐앤보넨(Pflegen&Wohnen)을 꼽을 수 있다. 프레겐앤보넨은 함부르크에 13개의 요양시설을 운영하고 있는데 '시니어와 어린이를 함께'라는 모토를 기반으로 팜센(Farmsen) 지역을 포함한 5개 지점을 유치원과 통합했다.

프레겐앤보넨 팜센의 경우 본래 경미한 간호가 필요하거나 치매 증상이 있는 시니어가 약 2,500 ~ 2,800 유로의 월 생활비를 지불하고 입소하는 요양시설이다. 입소한 시니어는 시설 내 위치한 유치원 아이들과 요리나 노래 같은 작은 여가 활동부터 소풍, 파티, 축하 행사까지 다양하게 함께 즐기고 생활하며 활력을 얻고 웃음도 되찾고 있다.

프레겐앤보넨은 이처럼 요양시설과 유치원을 통합해서 운영하는 체계가 지역 주민들의 반응이 좋고 수요 또한 증가하고 있다고 밝혔다. 나아가 아직 유치원은 들어서지 않고 요양시설로만 운영되고 있는 나머지 8개 지점에 대해서도 유치원 입주에 대한 가능성을 긍정적으로 바라보는 중이다.

② 시니어가 중시하는 의료 서비스에 주목

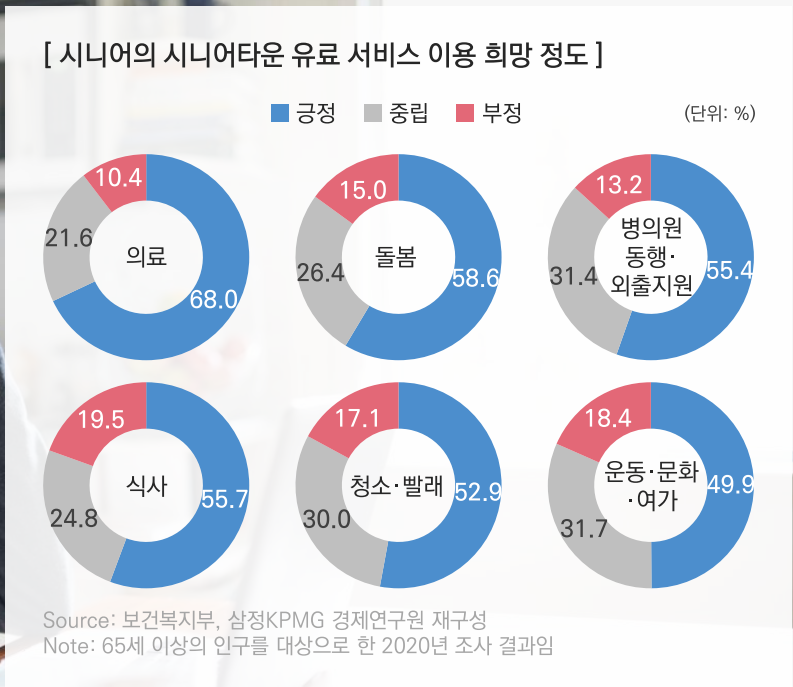
시니어타운은 입지적인 측면 외에도 시니어가 시니어타운을 찾는 실질적인 목적에 주목하며 개발 및 운영 방안을 고안하고 있다. 시니어가 입소 시 특별히 선호하는 서비스에 대해 명확히 인지하고 이를 구현함으로써 수요를 창출하는 데 주력하고 있는 것이다.

2020년 노인실태조사에 따르면 시니어는 시니어타운의 다양한 유료 서비스에 대해 전반적으로 긍정적인 반응을 보이고 있다. 그중에서도 특히 의료 관련 서비스를 중요시하고 있는 것으로 나타났다. 응답자의 68.0%가 의료 서비스를 반드시 이용하고 싶은 의향을 보였으며, 돌봄 서비스를 꼭 희망하는 응답자는 58.6%로 확인된다. 또한 시니어타운 내 의료시설이 자체적으로 운영되지 않는 경우를 포함하여 외부 병원 동행 서비스를 필히 이용하고 싶어하는 응답자도 절반이 넘었다.

나이가 들면 언제 돌발상황이 생길지 모르기 때문에 의료 서비스에 대한 관심이 더 각별해지는 모습이다. 실제로 시니어타운에서 한 70대 입주자가 화장실을 이용하던 중 갑자기 쓰러진 사건이 있었다. 다행히 입주자가 잠시 의식을 찾았을 때 화장실 내 구비된 응급 콜을 눌렀고 3분 안에 달려온 의료진 덕분에 사망할 뻔한 위기를 넘겼다.

유사한 사례가 종종 발생함에 따라 시니어가 시니어타운 입소를 고려할 때 가장 기본적으로 응급 콜 등 긴급 상황 대응 시스템을 비롯한 의료·간호 서비스를 면밀히 살피는 경향이 있다. 발 빠른 시니어타운은 시니어의 수요를 사전에 파악하고 건강검진·재활·클리닉 등 특화된 의료 서비스를 선제적으로 도입하여 수요 확대를 이끌고 있다.

“
시니어의 68.0%는
시니어타운 유료 서비스 중
의료 관련 서비스를
반드시 희망
”



“
국내 주요 시니어타운은
병원 연계, 자체 운영 등의
방식으로 의료 서비스 도입
활성화

국내 주요 시니어타운이 의료 및 간호 서비스를 운영하는 방식은 크게 인근 병원과 연계하여 서비스를 제공하는 방식과 시설 내 전문 의료진, 간호사, 물리치료사 등 전문 인력을 고용하여 자체적으로 건강관리 서비스를 제공하는 방식, 병원이 시니어타운을 직접 운영하는 방식으로 구분되며, 여러 운영 체계를 혼용하는 경우도 있다.

인근 병원과 연계된 시니어타운으로는 대표적으로 삼성노블카운티, 더시그넘하우스, 스프링카운티 등이 꼽힌다. 삼성노블카운티는 삼성서울병원과 연계되어 있으며 입주자뿐만 아니라 지역 주민 누구나 이용할 수 있는 1차 의원 형태로 의료 센터를 운영하고 있어 수요가 높다. 하나로 의료재단과 협력한 더시그넘하우스는 너싱홈까지 운영하고 있으며, 너싱홈은 강남구 치매지원센터와 별도로 연계하여 뇌건강클리닉 등 특화 프로그램까지 제공 중이다.

병원이 직접 운영하는 시니어타운은 서울시니어스타워와 매그너스레지덴셜 등이 대표적이다. 특히 송도병원에서 국내 최초로 도심형 시니어타운으로 설립한 서울시니어스타워는 24시간 방문 간호, 맞춤형 운동처방, 1만 원 이하 진료비 부담 등 체계적이고 실용적인 의료 서비스를 제공하며 의료 전문 시니어타운으로서 명성을 잇고 있다.

한편 이미 국내 시니어타운 대부분이 의료센터를 기본적으로 갖추어 가고 있기 때문에 이제는 보다 차별화된 시설로 거듭나기 위해 인공지능이나 빅데이터 등 차세대 기술을 활용한 서비스가 요구되는 시점이다. 학교법인 건국대학교가 운영하는 더클래식500은 체중, 혈압, 체성분, 혈당 등을 실시간으로 수집하여 개인별 건강 상태를 지속 체크하는 U-health 서비스와 스마트 모바일 헬스 모니터링 시스템을 도입하여 더 특별한 케어를 선사한다.

[국내 주요 시니어타운의 의료 시스템]

시설명	운영주체	운영방식	제공 의료 서비스 내용
삼성 노블카운티 (너싱홈 포함)	삼성생명 공익재단	• 삼성서울병원 연계 • 전문 의료진 상주	• 상주 전문의(가정의학과·내과·신경과 등)의 진료 및 검사 • 건강검진, 전문 클리닉, 재활치료, 작업치료, 예방접종 등 • 당뇨관리, 투약관리 등 너싱홈 전용의 간호·간병 서비스 • 삼성서울병원 진료예약 및 상급 병원 의뢰 서비스
더시그넘 하우스 (너싱홈 포함)	(주)도타이	• 하나로 의료재단 연계 • 강남구 치매지원센터 연계(너싱홈)	• 하나로 의료재단 협약을 통한 연 1회 종합검진, 진료 할인 • 인근 대학병원을 협력병원으로 운영, 정기적 방문진료 • 치매지원센터 연계를 통한 뇌건강클리닉 특화 프로그램
스프링 카운티자이	GS건설	• 용인 세브란스 연계	• 용인 세브란스 병원의 건강검진 우대 혜택 등 제공
서울 시니어스타워 (너싱홈 포함)	송도병원	• 송도병원 직접 운영 • 전문 의료진 상주	• 24시간 방문 간호, 연 1회 종합검진, 1만 원 이하 진료비 부담 • 운동처방, 영양상담, 개인 건강관리, 3차 병원 예약 서비스 등 • 너싱홈은 원내 진료, 정기 회진 및 상시 왕진 서비스 제공
더클래식 500	건국대학교	• 건국대병원 연계 • 건국대병원 교수진 등 전문 의료진 상주	• 응급케어, 전담 간호, 운동치료, 영양관리, 물리치료 등 • 기억력 증진, 수면 관리, 노화예방 등 특별 프로그램 제공 • 건국대병원 연계 건강검진, 외래 예약·수납 등 행정 서비스 • 체중, 혈압 등 실시간 건강정보 수집 U-health 서비스 및 스마트 모바일 헬스 모니터링 시스템 기반의 케어 서비스
매그너스 레지덴셜	매그너스 의료재단	• 매그너스 의료재단 운영·요양병원 연계	• 건강검진, 물리치료, 응급케어, 전담 간호, 인턴폰 즉시 연결 • 매그너스 요양병원 의료진 회진 및 연계 서비스

Source: 각 사, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원

“ 시니어의 요구 생활 수준 향상에 따라 웰빙 식사, 하우스 키팅, 문화·여가시설 지원 등 시니어타운 서비스 상향 조정 ”

③ 특색 있고 고급스러운 프리미엄 전략으로 선도

시니어는 의료 서비스 이외에 생활 지원 서비스에 대해서도 관심있는 태도를 보이고 있다. 앞에서 확인한 시니어의 유료 서비스 선호도에서 알 수 있듯이 식사 서비스와 청소·빨래 서비스를 반드시 또는 웬만하면 제공받고 싶어하는 시니어가 각각 전체의 55.7%, 52.9% 수준을 이루고 있다. 또한 운동이나 영화감상, 미술 활동과 같은 문화·여가 서비스와 관련해서도 81.6%의 시니어가 서비스를 이용할 의향이 있는 것으로 확인된다.

요즘 시니어는 경제적, 시간적 여유를 기반으로 하루하루를 즐기고 있다. 능동적인 삶에 대한 욕구가 높아지면서 자택에서는 경험할 수 없던 프리미엄 서비스를 누리기를 희망하고 있는 것이다. 시니어의 경제력과 요구 생활 수준이 갈수록 향상됨에 따라 시니어타운 서비스도 이에 상응하여 상향 조정될 필요성이 수면 위로 떠오르고 있다.

선도적인 시니어타운은 이미 기본적으로 웰빙 식사나 하우스 키팅 서비스를 제공하며 차별화된 서비스로 시니어를 유치하고 있다. 일례로 더클래식500은 저지방·저염·저당 식단의 회원 전용 레스토랑과 프리미엄 뷔페, 카페를 다채롭게 운영 중이다. 또한 룸메이드, 가구 집기 재배치 등을 포함한 하우스 키팅 서비스와 방문객 응대, 발렛 등 컨시어지 서비스까지 제공하며 생활 지원 측면에서 고급화 전략을 취하고 있다. 서울시니어스타워도 개인별 영양 처방에 따른 식이요법의 치료식 식사, 계절 음식 등을 선보이며 시니어 웰빙을 타깃한 식사 서비스를 제공하고 있다.

아울러 시니어의 문화·여가생활을 지원하기 위해서도 전략이 마련되는 추세이다. 상당수의 시니어타운이 이미 실내 골프장, 수영장, 스파 같은 피트니스 시설과 영화관, 북카페, 게임방, 노래방 등 다채로운 문화·여가시설을 갖추고 있다.

[시니어타운의 프리미엄 서비스]



Source: 삼정KPMG 경제연구원



클럽 프로그램 운영, 대학 평생교육센터 연계, 재테크 상담 등 프리미엄 서비스를 마련하는 트렌드



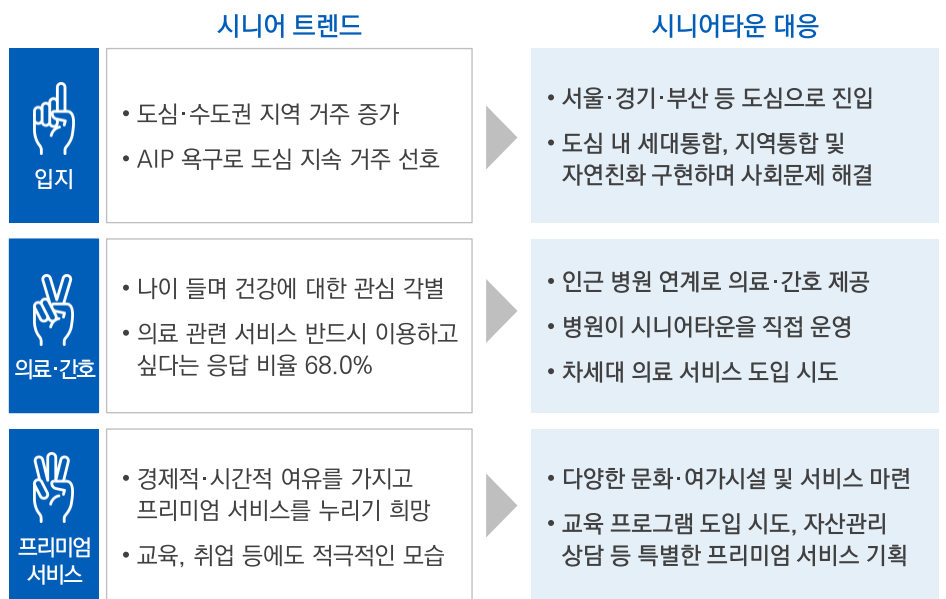
그 가운데 더클래식500이나 삼성노블카운티처럼 호텔급 서비스를 제공하는 시니어타운은 스포츠, 음악, 사진 동호회 등 클럽 프로그램도 운영함으로써 더 체계적이고 전문성 있게 시니어의 생활 욕구를 채워준다. 나아가 삼성노블카운티는 하나투어를 입점시켜 거주하는 공간에서 시니어 전용 여행 상품을 손쉽게 알아보고 예약하여 바로 여행을 떠날 수 있도록 인프라도 구축했다. 타운 내 일반 피트니스 시설이나 프로그램을 통해 즐길 수 있는 활동 지원을 넘어서서 프리미엄 여가 서비스를 제공하는 대표적인 사례이다.

나아가 요즘에는 노년기를 제2의 인생 전성기로 바라보고 있기 때문에 나이가 들어도 교육이나 자산관리, 심지어 취업 활동에도 적극적인 모습을 보인다. 지식 함양의 측면에서도 커지고 있는 시니어의 열망에 대응하고자 대학과 연계하여 특색 있는 서비스를 마련하는 시니어타운도 있다. 건국대가 운영하는 더클래식500이 대표적인데, 건국대 평생교육센터를 통해 대학 연계를 시도하고 있는 것이다. 한편 이미 시니어타운이 활발하게 조성되어 있는 미국이나 일본의 대학 연계 수준을 따라잡기에는 다소 미흡한 수준으로 더 많은 시니어타운의 구체적인 접근이 필요한 실정이다.

그 외 금융 분야에서는 다수의 금융사가 시니어타운 내 입점하여 노후 자산관리를 돕고 있다. 부동산 재테크 상담을 비롯하여 시니어 전용 신탁 및 보험 상품 등을 즉시 살펴보고 가입할 수 있도록 전문 서비스를 제공하면서 입주 시니어의 만족도 향상에 노력하고 있다.

한편 특별하고 고급화된 서비스를 제공하는 시니어타운일수록 사회경제적 지위가 높은 시니어들이 꽤 많이 입주해 있는 현실이다. 이러한 시니어타운이 '상위 0.1%만 사는 노인 주택'이라고 불리는 이유이기도 하다. 하지만 그렇다고 해서 진입장벽이 높다고만 생각할 필요는 없다. 오히려 이제는 생활 수준 향상에 발 맞춰 프리미엄 시니어타운을 찾는 시니어가 점점 많아지고 있기 때문이다. 심지어 특정 고급 시니어타운은 6개월에서 1년 이상 대기해야 입소가 가능한 실정까지 이르렀다. 바야흐로 시니어타운이 업그레이드할 시기가 도래했다.

[시니어 맞춤형 시니어타운 개발 방향]



Source: 보건복지부, 삼정KPMG 경제연구원

[해외 사례] 프리미엄 시니어타운

← → 프리미엄 서비스를 제공하는 해외 시니어타운 사례



CCRC에서 UBRC로: 시니어의 지적 호기심을 충족하는 시니어타운으로 변모

미국은 세계에서 시니어타운이 가장 발달한 나라 중 하나이다. 자녀가 성인이 되면 대부분이 곧바로 독립을 하고, 부모 봉양을 의무로 여기지 않는 독립적인 가족 문화가 미국 시니어타운의 빠른 발전에 기여한 것으로 여겨진다.

미국 내 시니어타운은 CCRC(Continuing Care Retirement Community), 이른바 ‘연속보호 은퇴주거단지’로 흔히 알려져 있다. 보통 55세 이상의 시니어가 은퇴 후 입주하는 대규모 단지를 말하며 이미 미국 내 3,000개 이상이 존재한다. CCRC는 입주 시니어의 노화 정도와 요구에 따라 독립주거(Independent Living), 생활지원주거(Assisted Living), 의료지원주거(Nursing Care) 등으로 체계화된 주거 형태를 제공하며 의료, 식사, 여가와 같은 서비스를 제공한다.

한편, 미국에서는 CCRC가 시니어만을 위한 공간이며 폐쇄적이라는 부정적인 이미지를 탈피하고자 UBRC(University-based Retirement Community), 즉 ‘대학연계형 주거단지’가 1990년대부터 일찌감치 활발하게 도입된 바 있다. UBRC는 지역 내 대학과 주거 단지를 연결하는 시니어타운으로 대학 인근 부지에 형성된 CCRC로 볼 수 있다. 시니어는 지적 호기심을 충족함과 동시에 학생들은 시니어타운 내 봉사활동을 통해 전문적인 경력을 쌓을 수 있고, 대학은 학생 수를 충원함으로써 수익 안정성을 유지하며 결과적으로 지역사회 통합을 모색할 수 있다는 이점을 빠르게 파악하고 선제적으로 운영하는 중이다.

미국 UBRC 운영 방식으로는 대학이 사업 주체가 되어 직접 시니어타운의 개발·운영에 관여하는 방식과 교육 프로그램만 제공하고 이를 이용하려는 시니어타운과 파트너십을 체결하여 운영하는 방식으로 구분된다. 아직까지는 100여 개 대학만 UBRC를 운영하고 있으나, 향후 20년 내로는 미국 내 총 4,000여 개 대학 중 약 10%에 해당하는 대학이 UBRC를 추진하게 될 것이라고 예상되고 있는 등 UBRC는 지속적으로 각광받고 있는 시니어타운 트렌드이다.

UBRC를 조성하고 있는 대학으로는 스탠퍼드대, 코넬대, 라셀대, 플로리다대 등이 대표적이다. 스탠퍼드대는 캠퍼스 부지 내 하얏트 호텔이 운영하는 Vi 계열의 시니어타운을 두고 UBRC를 영위하고 있다. 라셀대는 캠퍼스 내 시니어 전용 주택인 라셀 빌리지를 운영하며 연간 최소 학습 이수 시간을 입주 조건으로 두는 등 적극적으로 시니어의 교육을 지원하고 있다.

다만, 미국 내 모든 UBRC가 성공한 것은 아니다. 인디애나대, 그린힐대 등은 UBRC를 추진하다가 시니어의 불만 고조, 대학과 시니어타운 간 이해관계 상충 등의 문제로 사업이 어긋나기도 했다. 따라서 성공적인 UBRC 운영을 위해서는 대학과 시니어타운의 이해관계를 면밀히 고려한 프로그램 기획과 모니터링, 시니어타운 내 학생 자원봉사 마련, 대학 주요 시설의 시니어 만족도, 시설 접근성 등 다방면의 요소에 대한 검토가 종합적으로 요구되고 있다.

▶ 미국 내 주요 UBRC 운영 사례

	스탠퍼드대(Stanford Univ.)	버지니아대(Virginia Univ.)	라셀대(Lasell Univ.)	플로리다대(Florida Univ.)
시설명	Vi at Palo Alto	Westminster-Canterbury	Lasell Village	Oak Hammock
운영내용	<ul style="list-style-type: none"> 하얏트 호텔이 운영하는 Vi 계열 시니어타운이 스탠퍼드 대학 캠퍼스 부지에 위치 스탠퍼드 대학의 시설과 교육 프로그램 이용 가능 	<ul style="list-style-type: none"> Westminster Institute에서 입주자를 대상으로 제공하는 평생교육 프로그램 수강 가능 OLLI* 수업 참여 기회 제공 버지니아 대학 연계형 교육 프로그램 보유 	<ul style="list-style-type: none"> 라셀 대학의 문학, 예술, 음악, 역사 등 광범위한 강의 제공 연간 최소 450시간 학습 이수를 입주조건으로 교육 참여 장려 학생, 교수진과 상호작용 기회 UBRC 입주자를 위한 도서관, 체육관 등을 운영 	<ul style="list-style-type: none"> 플로리다대와 협약을 통해 과학, 문학, 역사, 예술 등 ILR* 교육 프로그램 제공 플로리다 대학 강의로 무료 청강 플로리다 대학 학생들에게는 시니어타운과 연계된 인턴 및 멘토링 프로그램 제공
입주비용	\$861,200 ~ \$1,248,700 (월 생활비: \$5,310 ~ \$6,440) ※ One Bedroom 기준	\$200,000 ~ (월 생활비: \$3,800 ~) ※ 1인 기준	\$300,000 ~ 900,000 (월 생활비: \$3,100 ~) ※ 언론보도 기준, 실가격 다소상이할 수 있음	\$200,000 ~ \$700,000 (월 생활비: \$2,700 ~ \$7,900) ※ 표준 Life care 1인 기준

Source: 각 대학 및 시니어타운, 언론보도 종합, 삼정KPMG 경제연구원

Note 1: OLLI는 Osher Lifelong Learning Institute(평생학습연구소)를 의미하며, ILR은 Institute for Learning in Retirement(평생교육기관)을 의미

Note 2: 입주비용은 2021년 11월 조사 기준



프리미엄 서비스를 제공하는 해외 시니어타운 사례



컬리지 링크(College Link)·일자리 창출 등 시니어 맞춤 서비스 모색

한국의 베이비붐 세대와 같은 개념으로 일본에는 '단카이(団塊) 세대'가 있다. 단카이 세대는 제2차 세계대전 직후인 1947년에서 1949년 사이에 걸쳐 태어난 세대로, 급격한 인구 증가와 취업, 혼인, 주택 등 각종 사회문제를 모두 겪으며 성장한 경쟁 세대이다.

2000년 대 후반부터 단카이 세대가 본격적으로 은퇴하기 시작하였으며 2015년 모든 단카이가 만 65세 이상이 되면서 일본의 시니어 주력 세대로 자리 잡았다. 한편 단카이 세대는 경쟁심과 자립심이 강할뿐만 아니라 재산과 지식도 풍부하여 수준 높은 노년기를 추구하고 교육에 대한 열정도 크다.

일본은 자기개발을 실현하며 노년기를 보내려는 단카이 세대에 주목하고, 대학 연계형 시니어타운인 '컬리지 링크(College Link)'형 시설 마련에 나섰다. 특히 일본은 지방 창생 정책의 일환으로 대학의 인프라를 활용하여 지역 활성화를 유도하는 COC(Center of Community) 사업을 2014년부터 추진하고 있었는데, 컬리지 링크가 이 사업과 개념이 부합했다. 즉, 컬리지 링크를 통해 지역 대학은 학생을 유치하고 지역사회는 지식수준 향상 및 일자리 창출을 도모하며 COC 목적을 이루고, 시니어는 배움의 즐거움을 얻을 수 있는 것이다.

일본 최초의 컬리지 링크형 시니어타운은 2008년 오사카 간사이대학의 문학부와 사회개발연구소 등이 고베에 건설한 '트러스트 그레이스 미카게'라고 한다. 입주 시니어가 학생들과 함께 대학 강의와 세미나를 청강할 수 있고, 도서관이나 식당 같은 시설도 자유롭게 이용할 수 있는 형태로 출범했다.

도쿄에 설립된 '오비린(桜美林) 가든힐스'도 시니어 주택과 오비린대학이 연계된 대표적인 컬리지 링크형 시니어타운 중 하나이다. 2017년 설립된 오비린 가든힐스 내에는 생활 편리함을 위한 식당, 다목적홀, 의료센터 등이 마련되어 있다.

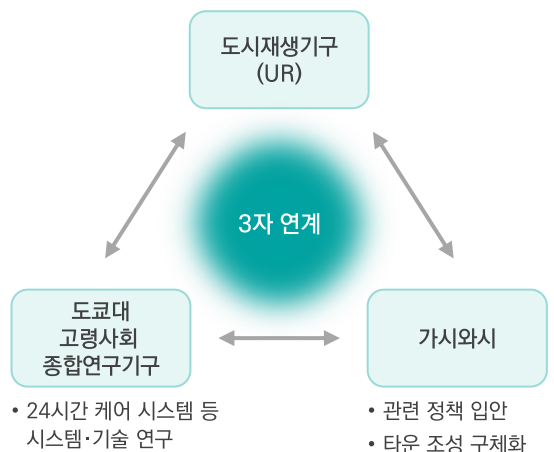
무엇보다 대학과 연계되어 있기 때문에 시니어들이 대학 교육이나 동아리 활동을 함께 즐길 수 있다. 또한 평생학습 강좌 시설인 오비린 다마 아카데미 힐즈를 순회하는 셔틀도 제공함으로써 더 폭 넓은 교육의 창이 열렸다.

한편, 일본에서는 시니어 전용 일자리를 창출함으로써 독특한 방식으로 시니어타운의 거주 만족도를 높이고 있다. 도쿄 근교의 지바현 가시와시에 위치한 '도요시키다이(豊四季台)' 단지가 바로 대표 사례이다.

도요시키다이 단지 내 거주자 평균 연령이 전국 대비 매우 높아지자 일본 도시재생기구(UR, Urban Renaissance agency)와 가시와시 및 도쿄대가 고령화 문제에 대응하기 위하여 단지를 통째로 재개발하는 방안을 모색했다. 시니어의 자립도에 따라 선택 가능하도록 서비스지원형 시니어 주택, 개호노인복지시설 등의 주거지를 설립하고, 의료·간호·요양·복지서비스를 통합 제공하는 등 시니어의 생활 편의성을 극대화하는 방향으로 프로젝트가 추진되었다.

특히 시니어의 사회참여를 유도하고 일자리를 제공한 것이 각국의 이목을 집중시켰다. 도요시키다이 단지에 입주하는 마트나 어린이집 등의 시설은 의무적으로 일정 비율의 시니어를 고용해야 하며 채소·과일 재배부터 음식 서비스, 지역 아이들의 방과 후 보육 보조, 등원 등의 돌봄 지원까지 시니어를 위한 다양한 일자리가 창출되고 있다. 취업을 희망하는 시니어가 일자리를 신청하여 종사하고 있는데, 생계유지의 목적이 아니기 때문에 오히려 삶의 의욕을 되찾고 보람을 얻을 수 있다는 평가를 받았다.

▶ 도요시키다이 단지 개발 3자 연계 체계



Source: 일본 도시재생기구(UR), 삼정KPMG 경제연구원 재구성

[참고] 헬스케어 리츠란

← → 미국과 일본의 헬스케어 리츠



전 세계적인 고령화 추세에 따라 성장하는 헬스케어 리츠

인구의 고령화 현상은 세계 공통의 문제로 자리 잡고 있다. 유엔 경제사회국(DESА)의 ‘세계 인구 전망(World Population Prospects)’ 보고서에 따르면 2050년 선진국의 노인 비율은 평균 25.9%까지 급증할 것이라 경고했다.

이러한 고령화 추세에 따라 전 세계적으로 노인복지시설에 대한 니즈도 확대되고 있다. 더불어 노인주거시설, 요양원, 병원, 의료연구시설 등 노인복지시설을 기초자산으로 삼는 헬스케어 리츠(REITs, Real Estate Investment Trusts) 시장도 함께 주목을 받고 있다.

헬스케어 리츠는 의료시설을 직접 운영하지 않고 의료시설을 의료 사업자에게 임대하는 형식으로 수익을 창출하는 구조이다. 일반 리츠와의 차별성이 있다면, 일반 리츠가 부동산 임대 수익에 기반을 둔 것과 다르게 헬스케어 리츠는 투자 시설의 운영 수익에 기반을 두고 있다는 점이다.

리츠 운용을 담당하는 자산 운용사는 헬스케어 시설을 운영할 사업자와 임대차 계약을 체결하고, 사업운영자는 시설 운영을 통한 수익금을 투자자에게 배분하는 방식이다. 국내에는 아직 생소하지만 미국과 일본 등 선진국에서는 이미 주목받는 투자 영역으로 자리 잡고 있다.

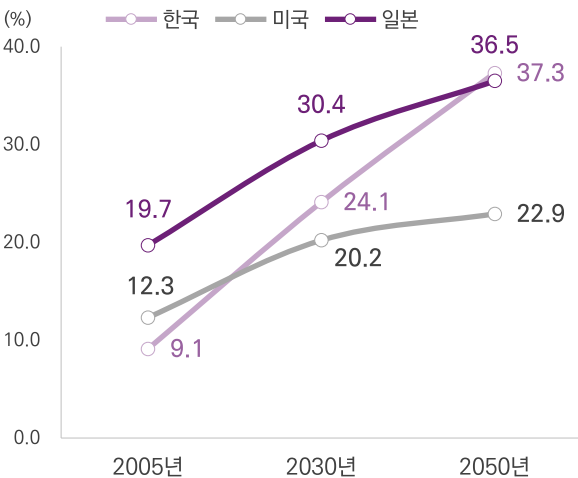
먼저 미국의 리츠 시장을 살펴보면 투자 섹터는 크게 노인주거 복지 시설 (Senior Housing), 간호사가 상주하는 장기요양시설 (Skilled Nursing), 진료소(Medical Office)로 구분된다.

미국의 헬스케어 리츠는 코로나19 확산에 따른 요양시설의 집단 감염 우려와 임금 상승 문제로 조정을 받았다. 여전히 헬스케어는 미국 정부 정책에 따라 변동성이 크다는 점과 변이 바이러스 출현이라는 리스크를 보유하고 있다. 하지만 미국의 65세 이상 고령인구의 백신 접종 완료율이 80%를 상회하고, 미국 내 요양원 신규 공급 감소가 예상되면서 향후 헬스케어 리츠의 성장세가 전망되고 있다.

실제로 미국을 대표하는 헬스케어 리츠의 배당수익률은 4.8%로 부동산 서비스(4.3%), 소매(3.5%), 사무실(3.4%)보다 높은 수준을 보였다.

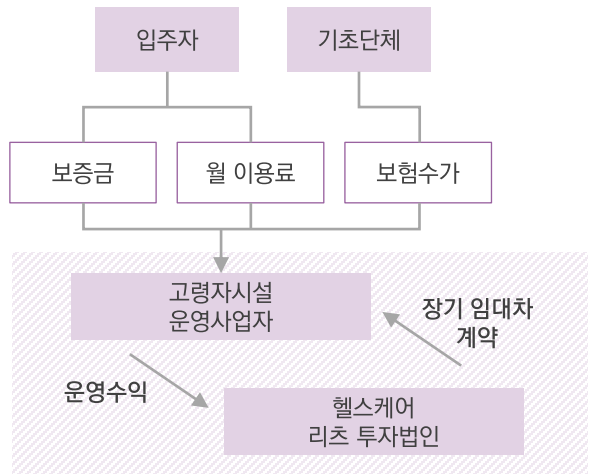
미국의 대표 헬스케어 리츠인 웰타워(Welltower), 헬스픽 프로퍼티스(Healthpeak Properties), 메디컬 프로퍼티스트러스트(Medical Properties Trust)의 1년 총수익률은 각각 35.58%, 17.78%, 14.56%를 기록하였다.

▶ 주요국 노인인구 비율 변화



Source: 유엔 경제사회국(DESА)

▶ 헬스케어 리츠 운용 방식



Source: 매일경제, 삼정KPMG 경제연구원



← → 미국과 일본의 헬스케어 리츠 ★

헬스케어 리츠는 초고령사회 일본에서도 새롭게 주목받는 투자 상품이다. 일본 도쿄증권거래소에서는 헬스케어 리츠를 '주요 투자 대상을 헬스케어 시설로 하는 리츠'로 정의하고 있으며, 헬스케어 시설에 대한 투자비율은 투자자산의 50%를 넘어야 한다.

투자 대상으로는 유료노인홈, 서비스지원형 시니어 주택 등 고령자 거주시설과 병원, 의료물 등이 포함된다. 유료노인홈은 한국의 프리미엄 요양원, 서비스지원형 시니어 주택은 고령자 복지주택과 유사한 형태이다.

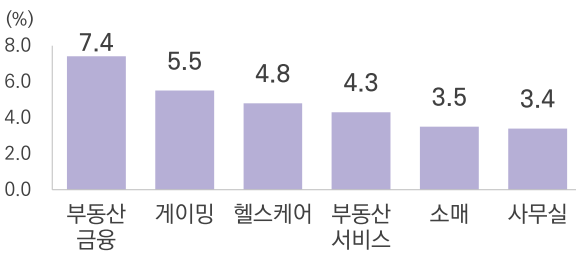
2025년까지 일본의 고령화율은 30%를 넘을 것으로 예측되고 있다. 특히 단카이 세대가 시니어 계층으로 진입함에 따라 고령자를 위한 시설 수요가 급격히 증가할 것으로 전망된다.

고령화가 심화될수록 요양시설의 안정적인 공급은 필수조건일 수밖에 없다. 자연스럽게 시니어타운 등 고령자를 위한 시설 관련한 시장은 질적·양적인 면에서 진화할 것으로 예상되며 이에 따라 더욱 매력적인 투자처가 될 것으로 기대된다.

최근 일본의 리츠 섹터별 배당수익률을 살펴보면 헬스케어 섹터는 4.9%의 기록하면서 소매(4.4%), 사무실(4.2%), 주거용(3.6%), 산업용(2.9%), 호텔(2.1%)보다 높은 수준을 보였다.

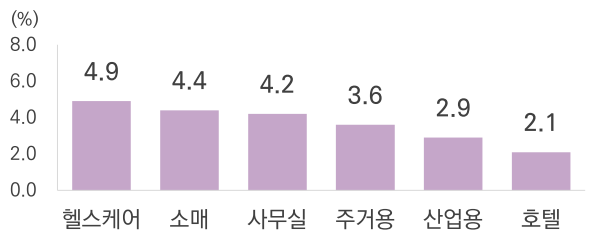
일본의 대표적인 헬스케어 리츠인 헬스케어&메디컬 투자(Healthcare & Medical Investment Corporation)와 토세이 리츠(Tosei REIT)의 1년 총수익률은 각각 23.16%, 25.90%를 기록하는 등 성공적인 투자성과를 거두었다.

▶ 미국의 리츠 섹터별 배당수익률



Source: Bloomberg(2021.12.03 기준), 삼정KPMG 경제연구원

▶ 일본의 리츠 섹터별 배당수익률



▶ 미국과 일본의 주요 헬스케어 리츠

(단위: %)

국가	회사명	YTD 총수익률	1M 총수익률	6M 총수익률	1Y 총수익률	예상 수익률	배당 수익률
미국	웰타워 (Welltower)	31.09	0.96	7.01	35.58	13.81	2.97
	벤탐스 (Ventas)	-1.80	-13.82	-18.08	1.93	31.44	3.83
	헬스픽 프로퍼티스 (Healthpeak Properties)	14.93	-4.43	-0.26	17.78	13.07	3.58
	메디컬프로퍼티트러스트 (Medical Properties Trust)	1.71	1.24	1.74	14.56	15.81	5.26
	오메가 헬스케어 (Omega Healthcare Investors)	-15.47	-2.60	-21.99	-16.64	19.59	9.43
일본	헬스케어&메디컬 투자 (Healthcare & Medical Investment Corporation)	19.80	-5.38	9.14	23.16	-	4.28
	토세이 리츠 (Tosei REIT)	18.20	-3.59	-5.13	25.90	-	5.59

Source: Bloomberg(2021.12.03 기준), 삼정KPMG 경제연구원

시사점

시니어타운이 변화를 마주해야 할 시기

시니어가 급속도로 증가하고 있다. 이제는 시니어를 위한, 시니어에 의한 전략 수립으로 변화에 도전해야 할 시점이다. 우선 시니어를 단순 보호의 대상이 아니라 적극적인 주체로 인식하고, 그들이 희망하는 노년의 삶을 지향할 수 있도록 인프라를 제공하는 것이 필요하다. 특히 예전처럼 도심 외곽 지역에 지어진 정형화된 요양원에서 벗어나, 이제 막 고령인구로 진입하기 시작한 베이비붐 세대를 포함한 뉴 시니어를 타깃으로 신개념 주거형태, 즉 차세대 시니어타운을 고민해야 한다.

① 도심 진입

- 고령자의 **AIP 욕구** 고려
- 민간·공공시설 개방
지역통합형 테마 개발
- 유치원, 어린이 스포츠센터 운영 **세대통합형** 테마 개발

③ 프리미엄 서비스 도입

- 교육 서비스** 제공 검토
- 대학 수업 청강, 평생교육체제
- 연계 서비스 검토
- 시니어타운 내 고령자 맞춤형 **일자리 제공** 검토

② 의료 서비스 강화

- SOTA 기술 내재화**
- 인공지능, 빅데이터 등 차세대 기술 기반 의료 서비스 도입 고려
- 외부 전문기관 및 지자체와 **사업 연계·협력**을 검토

④ 투자 상품으로 진화

- 미국·일본은 헬스케어 리츠 선제적 운용 중
- 국내에서도 고령화 가속화에 따라 성장세가 전망되는 **헬스케어 리츠에 주목**할 필요

Source: 삼정KPMG 경제연구원

① AIP 욕구를 만족시키며 도심 입지를 검토하라

시니어타운의 입지 선정에 있어서 먼저 시니어의 AIP 욕구에 대한 이해가 필요하다. 인간은 새로운 것에 대한 호기심이 있으면서도 오래되고 익숙한 것에 편안함과 안정감을 느낀다. 특히 시니어들은 더욱더 새로운 것보다는 이미 살고 있는 곳, 가지고 있는 관계 등에 대해 친밀감과 안정감을 느끼는 세대이다. 도심에서 지내오던 시니어들은 더 이상 과거의 우리가 생각했던 것처럼 도심 외곽이나 농촌에 머물고 싶어 하지 않는다. 이는 과거에 도심 외곽 중심으로 개발되었던 시니어타운의 입지 선정 방향성에 대한 재검토가 필요함을 시사한다.

한편 국내에는 아직 도심형 시니어타운에 대한 부정적인 인식이 있다. 이를 탈피하기 위해서는 싱가포르의 캄pong 애드머리티 같이 이미 도심에서 각광받고 있는 시니어타운을 살펴볼 필요가 있다. 특히 의료시설이나 상업시설을 비롯하여 다양한 민간·공공시설을 인근 지역 주민들에게도 개방하는 모델을 벤치마킹하는 것은 시니어타운이 지역 내 환대 받는 시설로 자리 잡는 데 도움이 될 것이다.

“
도심형 시니어타운으로
거듭나기 위해
세대통합·지역통합 방안을
검토할 것을 제안

”

아울러 도심형 시니어타운을 전략적으로 개발하고 운영한다면 최근 사회적 문제로까지 인식되는 육아문제를 해결하는 데 긍정적인 영향을 줄 수 있다. 예를 들어 삼성노블카운티나 독일의 시니어타운처럼 유치원이나 어린이집 또는 유아용 스포츠·문화센터를 같이 운영함으로써 시니어타운 인근에 거주하는 부모에게 육아 서비스를 지원하는 것이다.

또한 최근 시니어의 우울증이나 고독사가 빈번히 발생함에 따라 이들이 사회와 소통할 수 있는 환경이 조성되어야 한다는 목소리가 높아지는 중이다. 따라서 시니어타운 자체가 다양한 연령층과 상호작용하며 공존할 수 있는 세대통합 및 지역통합형 주거단지로 개발된다면 수요 확대는 물론, 궁극적으로는 사회적 문제까지 해결하며 가치를 창출할 것으로 기대된다.

② 의료시설과 서비스는 필수로 갖추되 SOTA를 준비하라

새가 와서 울게 하려면 먼저 나무를 심으라는 말이 있다. 즉, 시니어가 찾아오는 시니어타운이 되려면 시니어가 희망하는 서비스를 선제적으로 마련해야 한다. 대부분의 시니어는 혼자 살면서 가장 두려운 문제로 건강 상태를 꼽는 만큼 의료 서비스를 무엇보다 중시하고 있다. 이에 따라 다수의 시니어타운이 시설 내 자체 의료센터를 갖추거나 외부 병원과 연계하여 의료 관련 서비스를 적극적으로 제공하는 모습이다.

이제는 기본적인 의료시설 및 서비스는 필수 요소로 갖추고 SOTA(State-of-the Art) 기술, 즉 현시점에서 최고 수준의 의료 기술을 내재함으로써 차별화를 준비해야 할 시기이다. 더클래식500은 이미 체중, 혈압 등을 실시간으로 수집하여 개인별 건강 상태를 지속적으로 확인하는 U-health 서비스를 선도적으로 구현했다. 이처럼 첨단 기술을 기반으로 개인 건강 정보를 실시간 모니터링하거나 개인 건강 정보와 연계한 맞춤형 식사·헬스케어, 빅데이터 분석을 통한 질병 예측 등 차세대 서비스를 제공할 방안을 고민할 필요가 있다.

시니어타운이 도입을 고려할 만한 의료 서비스는 이미 우리 사회에서 실현되고 있다. 하나의 사례로 보건복지부가 2020년 11월부터 시니어를 대상으로 비대면 건강관리 서비스 사업을 개시한 바 있다. 건강측정기기와 스마트폰 앱을 통한 건강관리 상담에 중점을 둔 사업으로, 시니어가 스스로 측정한 건강 위험 요인에 따라 약 먹기, 매일 30분 이상 걷기 등 미션과 맞춤형 건강정보를 실시간으로 제공함으로써 시니어에게 주목을 받았다.

또한 최근 인공지능을 기반으로 시니어를 돌보는 로봇도 개발되어 판매되고 있다. 로봇은 시니어의 말벗이 되어주는 것은 물론이고 대화나 움직임, 심리 상태 등 각종 생활 패턴 데이터를 수집하여 건강을 진단한다. 나아가 약 먹을 시간이나 운동할 시간을 음성으로 알려주기도 하며 긴급상황을 바로 감지하여 응급 호출까지 할 수 있다.

시니어타운은 외부 전문기관이나 지자체와 사업 연계 및 협력을 통해 이와 같이 차세대 기술을 활용한 의료 서비스 적용을 검토해보는 것이 필요하다. 선제적인 대응으로 첨단 의료 전문 시니어타운으로 거듭나기 위해 도약해야 할 시기이다.

“

SOTA 의료 기술을 적용한
차별화된 의료 서비스
도입이 필요한 시기

”



대학 연계형 시니어타운, 일자리 제공 시니어타운 등 변화하는 시니어 트렌드에 발 맞춰 선도적으로 나아갈 필요성을 인식해야...



③ 변화하는 시니어 트렌드에 주목하고 차별화에 앞서가라

2020년을 기준으로 국내 여성 1명이 평생 동안 낳을 것으로 예상되는 평균 출생아 수는 0.84명에 불과하다. 출산율은 점점 낮아지는데 고령화 속도는 점점 빨라지고 있다. 빠르게 변화하는 사회구조에 대응하려면 시니어를 향한 고전적인 사고를 탈피해야 한다.

대표적으로 차별화된 신규 프리미엄 서비스를 제공하며 선제적으로 경쟁력을 확보하는 것이 필요하다. 시니어의 급격한 수요 증가로 시니어타운이 주목받기 시작한 지금, 하우스 키핑, 클럽 서비스처럼 여가나 생활 등 다방면에서 기존과는 다른 서비스를 기획함으로써 시니어의 관심을 모을 수 있을 것이다.

특히 요즘의 시니어는 주제적이고 미래지향적인 삶을 추구하고 있으며 지식에 대한 욕구가 높다는 점을 주목하여, 시니어를 위한 전문 교육 프로그램을 마련하는 것도 고려해볼 수 있다. 앞서 사례를 들었던 미국처럼 캠퍼스 부지 내에 대학 연계형 시니어타운을 설립하는 것은 아직 국내 시장에서는 시기상조일 수 있다. 하지만 대학 수업의 청강 기회를 제공하거나 평생교육체제와 연계시키는 서비스 상품은 충분히 고려해볼 만하다.

실제로 2021년 교육부는 대학의 평생교육체제 지원사업에 참여할 30개 대학을 발표한 바 있다. 해당 사업은 대학이 성인 학습자 친화적 체제로 전환하는 것을 지원하며 학령인구 감소 및 미래사회 변화에 대응하기 위한 취지로 시작되었다. 시니어타운이 이와 같은 정부 사업을 활용하여 시니어 맞춤형 교육 체계를 구축한다면 각광을 받을 수 있을 것으로 기대된다.

또한 일본의 도요시킴다이 단지처럼 시니어타운에서 시니어를 위한 맞춤형 일자리를 제공하는 것도 효과적인 방안으로 보인다. 시니어의 경제활동 참여가 활발해지고 있는 시기에, 거주하는 공간에 입점한 시설에서 일까지 할 수 있는 기회가 주어진다고 한다면 개인의 행복과 삶의 질 차원뿐 아니라 사회국가적 측면에서도 고령화로 인한 사회적 지속 발전 가능성을 위한 대안이 될 수 있다.

④ 시니어타운을 이제는 금융 투자 상품으로

상장리츠는 임대수입이 꾸준히 발생하는 상업용 부동산을 기반으로 하는 배당주 투자 상품이다. 투자자에게는 변동성이 큰 시장에서 안정적인 포트폴리오로서 매력에 있는 투자처다. 특히 상장리츠사는 IPO를 통해 유동성을 확보할 수 있고, 기존의 자산 운용 경험과 전문성을 바탕으로 반영구적이고 확장성이 높은 신사업을 추진할 수 있는 장점이 있다.

최근 헬스케어 분야의 경우 고령화 시대와 맞물려 주목받고 있는 영역이다. 앞서 살펴본 바와 같이 미국이나 일본에서는 이미 헬스케어 섹터를 리츠 투자 상품으로 만들어 적극적으로 운용 중이다. 한국은 고령화 속도가 전 세계에서 상당히 빠른 축에 속하고 시니어타운을 비롯한 고령자 시설에 대한 니즈가 확대되고 있는 만큼, 가까운 시일 내 국내에서도 다양한 시니어타운 리츠 상품이 성장세를 보이며 주목 받을 것으로 전망된다.

다만 헬스케어 리츠는 기존 오피스 빌딩으로 대표되는 전통자산과는 전혀 다른 분야이기에 의료보험 등과 같은 정책 변화에 많은 영향을 받는다. 또한 다양한 의료시설과 직간접적인 연관이 있기 때문에 장차 의료법 등 법적인 지원이 되어야 헬스케어 리츠가 본격적으로 활성화될 수 있을 것으로 보인다.



초고령사회 직면을 앞둔 한국, 고령자 시설에 대한 니즈도 점차 확대... 가까운 시일 내에 다양한 시니어타운 리츠 상품 출시될 전망



How KPMG can help

삼정KPMG 부동산팀은 전문화된 실적과 경험을 바탕으로 시니어타운 분야의 전문팀을 구성하여 산업 전반에 걸친 자문업무를 수행하고 있습니다. 시니어타운의 부지 선정, 개발/운영 컨설팅, 사업타당성 검토를 비롯하여, 특정 지역의 시니어타운 수요조사, 전략적 사업참여 방안 자문, 기업의 신사업 추진 전략 자문 등 다양한 자문 서비스를 제공합니다.

KPMG 부동산팀 주요 서비스



Siting

- 입지 여건 및 인프라, 수요(입주의향자) 확보 여부, 산업 동향 분석을 통하여 시니어타운 부지 선정
- 호텔, 생활형숙박시설 등 보유 자산 리모델링(안) 검토
- 시니어타운 부지, 시니어타운 전환 가능 자산 매입 자문

Consulting

- 거시, 미시 환경분석을 통한 시니어타운 시장환경 분석
- 시니어타운 신사업 진출 및 연계 시너지 확보 전략 수립
- 입지에 따른 시니어타운 개발/운영 컨셉 검토(시설 규모, 보증금/월생활비 수준, 부대시설/프로그램 범위 등)

T/R

- 적정 개발/운영 대행 위탁조건(범위, 수수료 검토)

Management

- 시니어타운 개발/운영관련 프로젝트 매니지먼트

Financial

- 시니어타운 개발/운영을 위한 F/S 및 금융 주선 (Equity, Loan)

Specialized Strategy

- 국내외 시니어타운 운영 사례 벤치마크를 기반으로 성공적인 시니어타운 추진을 위한 특화전략 수립

또한, 삼정KPMG 부동산팀은 시니어타운 개발/운영 기업(시니어타운 분야로 사업영역 확장을 고려하는 기업)의 Needs에 맞추어 사업추진 전략 수립에서부터 개발과 향후 운영 방안 및 특화 전략까지 One Stop Service로 제공하고 있습니다.

1 사업추진 전략 수립

- 시니어산업 및 시니어타운 시장 분석 및 향후 전망 검토
- 시니어타운 운영 현황 조사
- 국내외 기업들의 시니어타운 신사업 진출 동향 파악
- 단계별 진입 전략 수립
- 기존 영위 사업과의 연계 시너지 창출방안 모색

2 사업후보지 선정

- 해외 시니어타운 벤치마크
- 후보지 매입 시기, 입지, 교통, 인프라 등 물리적 환경 분석
- 그룹 보유 부동산 시니어타운 개발/리모델링(안) 검토
- 개발가능 규모 검토
- 인허가 가능성 검토
- 최종 매입 의사결정 지원

3 사업타당성 검토

- 사업후보지 대상 유효수요 (입주의향자) 조사
- 시설 수준/컨셉에 부합하는 개발계획 수립 및 도입시설 검토
- 적정 운영수익/비용 가정
- 사업타당성 검토
- 사업추진구조 및 재원조달 방안 제시

4 시니어타운 개발지원

- 사업추진계획 수립
- 운영 방안(조직 구성 등) 검토
- 건축설계사 및 인허가 관련 용역사 선정 및 코디네이션
- 시공사 선정 지원
- 위탁 운영사 선정 지원
- 추후 유동화 전략 검토

Business Contacts

기업부동산 서비스 전문팀

김정환
전무

T. 02-2112-3133
E. junghwankim@kr.kpmg.com

진형석
전무

T. 02-2112-7745
E. hyungseokjin@kr.kpmg.com

서광덕
상무

T. 02-2112-0170
E. kwangdukseo@kr.kpmg.com

장주향
상무

T. 02-2112-7675
E. joochangchang@kr.kpmg.com

심재훈
상무

T. 02-2112-7073
E. jaehoonshim@kr.kpmg.com

전략 컨설팅 그룹

이동석
부대표

T. 02-2112-7954
E. dongseoklee@kr.kpmg.com

윤권현
전무

T. 02-2112-7495
E. kyoona@kr.kpmg.com

신기진
상무

T. 02-2112-7738
E. kshin1@kr.kpmg.com

박경수
상무

T. 02-2112-6710
E. kyungsoopark@kr.kpmg.com

장성원
상무

T. 02-2112-3766
E. sungwonchang@kr.kpmg.com

문상원
상무

T. 02-2112-6513
E. sangwonmoon@kr.kpmg.com

home.kpmg/kr

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavour to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2022 KPMG Samjong KPMG ERI Inc., a Korea Limited Liability Company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.