

실버타운 선호도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 - 관여도를 중심으로 -

Preferences for Retirement Communities and Consumer Involvement

이화여자대학교 인간생활환경연구소

연구원 소연경*

농협대학

교수 허선구

Human life & Environment Research Center, Ewha Woman's Univ.

Researcher : So, Youn-Kyung

Agricultural Cooperation College

Professor : Hur, Sun-Koo

〈Abstract〉

The purpose of this study was to analyze the impacts of consumers' demographic characteristics on their involvement in retired communities, under the assumption that consumers' involvement in retired communities would be a preceding factor of the consumers' preferences for retired communities.

One of the major findings of this study was that there were statistically significant differences in the involvement in retired communities by several demographic variables such as age, gender, level of education, income, total family asset, consumer values, and pursuit of happiness. Second, such involvement was strongly correlated with consumer preferences. Third, the community management styles, such as sales and rental conditions, significantly influenced consumers' level of preference. The results from this study could provide useful information not only for understanding the residents of retired communities, but for enhancing the welfare of residents of retired communities.

▲주요어(Key Words) : 소비자 관여(consumer involvement), 실버타운에 대한 선호도(preference for retired communities), 관리적 조건 (management conditions)

1. 서론

국민소득의 향상과 의료기술의 발달로 노인의 평균수명이 연장되고 고령자의 인구비율이 빠른 속도로 증가하고 있다. UN의 인구 고령화 보고서에 의하면 65세 이상의 노인인구 비율이 7% 이상이면 고령화 사회(Aging society), 14% 이상은 고령사회, 20% 이상은 초고령사회라고 한다 (D. U. Cogwill, 1986).

우리나라는 2000년 7월 1일 기준 노인인구가 전체인구의

7.2%로 고령화 사회에 진입하였다. 또한 2022년에는 14.3%를 넘어서 고령사회에 진입하게 될 것으로 전망된다(통계청, 2001). 이런 현상 속에서 노인들은 국가적 차원에서 노인보호와 대책이 마련되기를 바라고 있다. 오늘날 논의되고 있는 노인복지는 단순한 구빈사업이나 보호의 개념이 아니라 노인이 하나의 독립된 인간으로서 기본적인 욕구 충족과 문화적인 생활을 영위해 나가며 가정에서나 사회에서 존경받고, 사회적 지위와 역할을 유지함으로써 삶의 보람을 가지도록 도와주는데 그 의미가 있다. 노인들은 자식에게 의존하기 보다는 독립적인 자기부양 생활이 강해졌고 삶에 대한 요구도 다양하게 변화되면서 갈수

* 주 저 자 : 소연경 (E-mail : soyk031@naver.com)

록 노령기를 편안하게 보낼 수 있기를 희망한다. 노년기에는 건강상태, 경제적 능력, 사회적 역할과 관계가 취약해 지므로 이에 대한 개인적 준비와 계획이 필요한데 그 중에서 주거유형을 중심으로 한 부양형태는 날로 중요해지고 있다(김순미 외 2004). 이러한 개념이 도입된 주거대안이 실버타운이다. 실버타운은 여러 가지 노후의 주거대안들 중에서 일상생활에 자립이 가능한 건강향 노인들에게 주거를 제공하고 이와함께 생활 서비스는 물론 여가, 취미, 운동, 건강관리, 문화등을 지원해 주는 복합기능의 노인주거를 의미한다(권오정, 2005).

최근 실버타운에 대한 관심이 증가하면서 실버타운에 관한 연구 또한 크게 증가하고 있다. 노인의 실버타운 입주가능성은 단순한 입주비용이나 규모 등의 시설 측면만을 고려하기보다는 입주자 및 공급자의 특성에 의해서 영향을 받을 수 있다고 본다. 그리고 앞으로의 실버타운 이용가능성이 높은 중년층과 현재 이용 가능한 노년층을 대상으로 실버타운 선호도에 영향을 미치는 요인을 파악하여 실버타운 개발의 효율성을 제고시킬 필요가 있다. 실버타운에 대한 선행 연구들은 활성화 방안과 관련된 시설적인 측면에서 연구가 많이 이루어졌으며, 실버타운 선호와 관련된 연구들은 이용자의 개인적, 가족적 특성을 고려한 필요 또는 선호경향을 파악하고 있다.

본 연구는 노인 소비자의 의식수준이 변화하면서 그들의 욕구체계와 가치체계가 다양화되어가고 따라서 구매 형태도 변화되므로 소비자의 개인적 특성에 가치 유형과 욕구 유형을 포함시켜 분석하였다. 김두섭 (1999)등도 노인의 거주형태 및 가족으로부터의 지원관계가 변화된 것은 가족부양에 대한 노인의 태도, 자원, 필요정도가 변화된 것에 못지 않게 중년층의 가치관이 변화된 사실에 기인하는 바가 크다고 보았다.

또한 기존 연구들은 여러 가지 독립변인들과 실버타운 선호도와와의 직접적인 관계를 알아보고 있지만 본 연구에서는 실버타운에 대한 개인적 관심의 정도에 따라 실버타운 선호도에 차이가 있을 것으로 사료되어 실버타운에 대한 관여도를 실버타운 선호도에 영향을 주는 선행요인으로 간주하였다.

아울러 실버타운 선호도에 영향을 주는 요인으로서 수요자측면 뿐 만 아니라 공급자 측에서 제공하는 제반 여건들도 실버타운 선호도에 영향을 주는 요인으로 분석에 포함시켰다, 따라서 본 연구의 목적은 예비노인층을 포함한 노인소비자의 실버타운에 대한 선호경향을 파악해 보고 이들의 개인적 특성에 따른 관여도의 차이를 살펴봄으로써 이 관여도와 선호도와의 관계를 분석하는 것이다. 이러한 분석 결과를 통해 정부나 기업이 차별화된 실버타운을 개발 공급하여 노인 소비자들의 다양한 욕구를 충족시킬 수 있도록 정책적 방향을 제시할 수 있고 참여 업체들의 마케팅 전략 개발에 기초자료를 제공함으로써 노인들의 복지를 증진시키는데 기여할 수 있다..

II. 이론적 고찰

1. 실버타운의 개념 및 생성배경

고령자는 나이가 들어감에 따라 신체적으로 쇠약해짐으로 청소, 세탁, 식사 서비스에서부터 24시간 간병 보호체제가 확립되어 있는 완전서비스(Full Service)에 이르기까지 필요에 따라 서비스의 제공이 수반되어야 한다. 이러한 특성을 갖춘 것을 “실버타운”, “고령자 주택”이라 한다(대한건설협회, 2001). 실버타운이란 일반적으로 “노인촌” 또는 “노인주거단지”라고 하는데 고령자들에 필요한 시설 및 서비스기능을 갖춘 복합시설로서 주거단지를 의미한다(최용수, 1996).

또한 실버타운은 건강상태의 변화에 따라 다음과 같이 구분하기도 한다.

첫째, 건강한 노인들을 위한 단독주택 또는 공동주택으로서 100세대 이상인 노인 전용주택으로 노인들의 신체적, 심리적, 사회적 조건에 맞게 개발하여 다른 사람의 도움 없이도 취사, 청소, 세탁 등을 할 수 있도록 운영된다.

둘째, 유료 양로시설로서 자신을 돌 볼 수 있는 반 의존 노인을 대상으로 공동기숙사 형태의 간호보다는 숙박을 해결하는데 목적을 두는 시설이다.

셋째, Nursing Home으로서 유료 노인양로시설보다 높은 간호를 필요로 하는 노인환자들에게 숙박시설과 요양시설을 겸비하고 있으며 치료 후에는 노인거주단지에 이전 입주하게 된다.

넷째, 실버호스텔은 노인용의 개인별 보호 서비스를 제공하는 호텔타입의 시설을 말하며 단기간의 거주 혹은 숙박을 목적으로 한다.

위의 내용들을 종합하여 볼 때 본 연구자는 다음과 같이 실버타운 개념에 대하여 정의하였다. 실버타운이란 광의의 개념으로는 노인 주거단지 모두(무료 또는 유료노인양로시설, 요양시설, 너싱홈, 노인복지주택 등)를 말하며 협의의 개념으로는 동일 주거단지 내에 주거시설, 의료시설, 문화시설 등의 복합기능을 갖춘 노인촌을 말하고 우리나라 노인복지법에서는 “유료노인복지주택”이라고 규정하고 있다.

실버타운은 노후생활과 연관된 각 분야에서 변화되는 사회환경과 노인의 수적증가 등의 여러 가지 요인에 따라서 생겨나기 시작하였으며 일반적으로 다음과 같은 내용들을 실버타운의 생성 배경이라고 할 수 있다.

고령인구의 증가, 고령화로 인한 요보호노인의 증가, 부양의식과 가족구조의 변화(핵가족화), 고령층의 경제력 향상, 노인복지 서비스에 대한 공적부담의 한계(정책지원의 한계), 실버수요의 고급화, 노인소비자들의 의식구조의 변화(자립심, 풍족한 노후생활 희망, 유산상속에 대한 인식변화 등)를 들 수 있다.

부양의식과 가족구조의 변화, 공적부담의 한계, 고령자의 경제력 향상, 고령인구의 증가, 실버 수요의 고급화와 다양화는 실버타운의 생성을 가져오게 하였다.

그리고 부양의식과 가족구조의 변화, 공적부담의 한계도 산업화 과정에서 영향을 받았다. 부양의식과 가족구조의 변화결과가 산업화 과정에서 가족구성원들의 활발한 사회활동으로 인해 일반적인 핵가족화가 가속되고 노인부양 비용을 부담하더라도 상업적 시설에 맡길 수밖에 없는 사회적 환경이 급격하게 조성되었고 따라서 실버타운이 등장하게 되었다.

2. 우리나라 실버타운의 현황

2004년 9월 30일 기준으로 우리나라 유료노인복지시설은 실비양로시설 4개소, 실비노인요양시설 28개소, 유료양로시설 31개소, 유료노인요양시설 21개소, 유료노인전문요양시설 17개소, 유료노인복지주택 5개소, 총 106개소이다. 이 중에서 실버타운으로 분류할 수 있는 규모의 시설(주거, 의료, 문화 시설의 복합단지 규모)은 유료노인전문요양시설 17개소, 유료노인복지주택 5개소 등 합계 22개소이다. 우리나라 최초의 실버타운인 유당마을, 가장 고급형인 삼성노블카운티, 서울시내에 위치한 서울시니어스타워, 종교단체가 운영하는 수동시니어타운, 종합휴양시설을 갖춘 라비돌 등 현재 정상적으로 운영되고 있다.

현재 우리나라 실버타운은 대부분 적자 운영으로 어려움을 겪으며 경영난에 빠져있다. 그 이유는 차입금에 의존하여 설립된 실버타운이 많고 경험부족과 홍보부족으로 입주율이 낮다. 또한 아직까지는 실버타운에서 제시하는 입주보증금 및 월 생활비에 부담을 느끼는 형편이다. 정부나 지방자치단체에서의 지원도 전무한 상태이다. 그리고 실버타운 개발 시 치밀한 마케팅 전략이 부족하였다. 실버타운 설립자가 현대화를 통한 양질의 서비스를 제공하기 위하여 막대한 비용을 투자하였으나 수요자 입장에서는 입소비용이 너무 높게 책정된 것으로 인식하고 있다.

3. 선행연구검토

실버타운 선호와 관련된 선행연구들은 선호에 영향을 미치는 요인들을 크게 인구통계적 요인, 사회경제적요인, 심리적요인 등으로 구분한다. 우선 인구통계적 요인에서는 성별, 연령, 배우자유무, 자녀동거에 따른 차이를 보고 있는데 여성이 남성보다 실버타운을 더 선호한다는 연구결과(조희자, 2001; 이민경외, 2004)가 있는 반면 남성이 여성보다 실버타운에 대한 선호도가 더 높은 결과도 있다. (박영옥, 2001; 김순미외, 2004) 연령에 따라 선호도에 차이가 있는 결과는 대부분의 연구에서 나타나고 있는데 일반적으로 연령이 증가할수록 실버타운을 더 필요할 것으로 생각한다고 볼 수 있다.

사회경제적요인에서는 학력, 직업, 소득, 그리고 자산이 선호도에 영향을 미치고 있는데 (김순미외, 2004; 이민경외, 2004; 권오정, 2005) 이 중에서 가계의 소득에 따른 영향력이 가장 높은 것으로 나타나고 있다. 대체로 소득이 많을수록 실버타운에 대한 선호도가 높다. 이는 유료노인시설 입주를 위해서는 보증

금, 입주비등의 경제력이 요구되기 때문인 것으로 풀이된다.

심리적요인으로는 전체생활만족도를 변인으로 보는 연구(김순미외, 2004; 권오정, 2005)와 가치관에 따른 차이를 보는 연구(박재규, 2005)가 있다.

이와같이 선행연구들은 노인소비자의 인구통계학적요인과 사회경제적요인의 파악에 치중하여 소비자의 가치와 욕구에 대한 심리적요인과 공급자측요인에 대한 연구가 미흡하였다. 따라서 본 논문은 수요자 입장과 공급자 입장을 다 고려하면서 특히 수요자 입장에서는 개인적 특성에 가치와 욕구 요인을 포함시키면서 선호도와 직접적인 관계보다는 관여도를 통해 선호도에 어떻게 영향을 미치는 지를 살펴보고자 한다.

III. 연구설계

1. 측정도구의 구성

노인 소비자의 실버타운 선호도를 규명하기 위한 구성개념으로 설정된 가치체계의 측정을 위해 1983년 미시간대학의 조사연구소에서 개발한 9가지항목, 즉 LOV가 사용되었다. LOV는 자신의 존중, 성취감, 안정추구, 생활의 즐거움, 책임완수, 생활의 자극, 사회적 명예, 원만한 인간관계, 소속감의 9가지 가치항목으로 구성되어있다.

가치척도는 내부지향성과 외부지향성 두 요인으로 나누어 살펴 보았다. 내부지향성 소비자는 내적 성장이 관심의 특징이므로 실버타운에 대한 관심도 과시적이 아닌 자신의 노후를 위해서 실질적인 면을 일차적으로 요구하는 구매의 필요성을 가진 계층이다. 내부지향적일수록 실버타운에 대한 선호도가 높을 것이라는 가정하에 자신의 존중, 성취감, 생활의 즐거움, 안정추구 4가지 항목을 측정도구로 사용하였다. 외부지향적인 사람들은 주변 사람들의 견해에 동조적이거나 사교적이며 외향적인 성격을 가지고 있다.

따라서 본 연구에서는 이러한 외부지향적 성향을 가진 소비자일수록 실버타운에 대한 선호도가 높을 것이라는 가정하에서 실버타운에 대한 생활의 자극, 사회적 명예, 원만한 인간관계, 소속감 등의 5가지 항목을 측정도구로 사용하였다.

한편 욕구체계가 실버타운에 대한 선호에 영향을 줄 것이라는 가정하에 조사대상자들의 소유욕을 분석하기 위해 Richins & Dawson(1992)의 물질주의 척도 항목을 참고로 하여 물질욕구, 행복추구욕구, 성공상징욕구의 세 요인을 분석도구로 사용하였다. 소유개념을 가진 소비자는 실버타운에 대한 선호도가 높을 것으로 가정하고 설문지 1-3설문 항목 중에서 5개 항목(7번, 8번, 10번, 11번, 12번)을 설문항목으로 선정하였다. 행복을 느끼는 소비자의 선호도를 측정하기 위하여 설문지 1-3설문 항목 중에서 3개 항목(15번, 17번, 18번)을 설문항목으로 선정하였다. 물질주의를 통하여 성공으로 인식하는 소비자들의 선호도를 측정하기 위하여 설문지 1-3설문 항목 중에서 4개 항목(1번, 2

번, 4번, 5번)을 설문항목으로 선정하였다.

소비자행동연구에서는 소비자관여(Consumer Involvement)라는 개념으로서 관여의 정도에 따른 소비자행동의 차이를 심도 있게 다루고 있다. 따라서 본 연구에서는 실버타운에 대한 관여도 즉 개인적 관심도를 실버타운 선호도의 선행요인으로 정의하였다.

관여도(Involvement)란 “특정 상황에서 자극에 의하여 유발되어 지각된 개인적인 중요성이나 혹은 관심도의 수준”을 뜻한다. 즉, 소비자들은 구매 행동을 함에 있어 어떤 제품은 선택에 많은 관심을 기울이거나 정보탐색에 많은 시간을 투입하는 반면에 다른 어떤 유형의 제품을 구입할 때에는 여러 대안들 간의 차이에 대한 심각한 고민 없이 빠르게 결정을 내리기도 한다. 또한 같은 유형의 제품군이라 하더라도 내가 사용할 것인지 선물할 것인지 등의 구매 목적에 따라 사전 정보탐색 시간에도 차이가 생길 수도 있는데, 이처럼 구매 행동간에 차이가 생기는 것을 설명해 줄 수 있는 것이 바로 ‘관여’라는 개념이다.

본 연구에서는 실버타운에 대한 관여도의 측정문항을 7개 문항(실버타운이 많이 생기길 원함, 실버타운에 관심이 있다, 실버타운은 노후생활에 적당한곳, 젊어서부터 실버타운에 관심을 가져야 한다, 실버타운관련 복지정책에 관심 많다, 실버타운에 대한 국가정책이 수정되어야한다, 실버타운정보를 들어 보았다)으로 구성하였다.

선호도는 다수의 대안 가운데 특정 대상에 대해 우선순위를 두는 경향성을 의미하는 것으로서 행동의도(Behavioral Intention)의 개념으로 파악하였다. 선호도는 한 제품에 대해 ‘좋다/나쁘다’ 라는 평가적 판단을 내리는 것이고 그런 평가적 판단(Evaluative Judgement)을 여러 대상에 적용하는 것이다. “A가 B보다 더 좋다”, “C가 D보다 더 편리하다”가 선호도 판단(Preference Judgement)이다.

2. 표본설계

본 연구의 설문지는 기존 문헌 연구들의 이론적 고찰에서 추출된 변수들을 가설검증에 적합하도록 만들어 예비테스트를 거친 후 설문지의 이해도, 응답빈도 등을 고려하여 수정, 삭제한 후 최종적으로 78개의 문항으로 결정하였다. 응답의 형태는 선다형으로 하였고 척도는 명목척도와 등간척도를 이용하였으며 등간척도는 6점 척도로 하였다. 본 조사를 하기에 앞서 2004년 8월 10일부터 8월 20일 사이에 사전조사를 실시하였으며, 사전조사는 50명의 소비자를 대상으로 실시되었다. 사전조사에서는 응답자가 이해하는데 어려움이 있는 어휘들을 수정하였으며 설문 문항의 과다로 응답시간이 많이 소요됨에 따라 나타날 수 있는 무성의한 응답수를 줄이기 위해 문항 중에서 불필요한 설문 문항은 제외하였다. 본 조사는 2004년 9월 10일부터 9월 30일까지 600명을 대상으로 면담에 의한 설문조사를 실시하였다. 설문 문항 선정시에는 선행연구에서 사용되었던 논

문의 설문지 일부를 참고하였다 (조인순; 1997, 박재현; 2001, 선국진; 2004).

3. 분석방법

본 연구의 분석을 위해 SPSSWIN 12.0 Program을 사용하였으며, 조사대상자의 일반적 특성을 살펴보기 위해 빈도, 백분율, 평균, 표준편차로 분석하고 소비자의 가치와 욕구를 유형화하기 위하여 요인분석(Factor Analysis)을 실시하였다. 일반적 특성에 따른 실버타운 관여도와 선호도의 차이를 살펴보기 위해 t-test, One-way ANOVA를 사용하였고 실버타운의 선호도와 관여도의 관계를 보기 위해 상관관계(Correlation)분석을 실시하였다.

IV. 조사결과 분석

1. 조사대상자의 특성

총 522명 중 남자 308명(59.0%), 여자 214명(41.0%)을 대상으로 조사를 실시하였다. 학력은 전체적으로 약 44.91% 정도가 대졸이상, 약 28.77% 정도가 고졸이었다. 월평균 수입은 전체적으로 300-400만원미만의 수입이 31% 이상을 차지하고 있으며 나머지는 골고루 분포되어 있다.

조사대상자의 재산정도는 전체적으로 골고루 퍼져있는 편인데 남자의 경우 3억 이상이 전체의 약 65%정도를 차지했으며, 여자는 28.57%로 나타났다. 전체적으로 3억원 이상과 미만이 약 50% 정도로 비슷하게 나타났다. 응답자의 결혼형태에 대한 분석 결과, 전체적으로 응답자의 90%가량이 기혼자이며, 70대 이상은 사별 비율(약 30%)이 다소 높아 기혼자의 비율이 65.91%였다. 직업별 분포에서 남자의 경우 직업비율이 63.65%였으며, 여자는 44.62%였다. 거주형태의 경우 보통 대부분의 사람들은 아파트에 거주하고 있으며 일부가 단독주택에 거주하는 것으로 나타났다. 두드러진 연령별 특징으로는 70대 이상에서 빌라와 연립주택 거주형이 많았다. 응답자의 대부분이 미혼의 자녀나 배우자와 함께 살고 있었는데 남자가 여자보다 미혼의 자녀와 사는 비율이 높았고, 여자는 47%정도가 배우자/미혼자녀와 함께 살고 있었다. 또 전체의 84% 이상이 자가 주택에서 살고 있었고 전세가 12.30%였다.

2. 소비자의 가치와 욕구

소비자의 가치와 욕구를 파악하기 위해 요인분석(Factor Analysis)을 실시한 결과는 <표 1>, <표 2>와 같다. 요인회전은 직각회전(Orthogonal Rotation)으로 베리맥스(VARIMAX)방법을 사용하였다.

소비자의 가치를 파악하기 위해서 요인분석을 실시한 결과 2개의 요인으로 묶여졌으며, 각각 ‘내부지향’, ‘외부지향’이라 명명

하였고, 이러한 요인들은 79.96%의 설명력을 나타내고 있다. 그리고 소비자의 가치 요인별 Cronbach's α 계수는 내부지향은 0.898, 외부지향은 0.854로 나타났다.

<표 1> 소비자의 가치 요인행렬표

문항	내부지향	외부지향성	h^2
2 자기성취	.784	.305	.708
3 생활의 즐거움	.762	.356	.708
1 자신의 존중	.755	.256	.637
4 안정추구	.686	.398	.629
5 책임완수	.630	.536	.612
9 소속감	.289	.739	.631
8 원만한인간관계	.453	.713	.715
7 사회적 명예	.211	.708	.546
6 생활의 자극	.398	.602	.522
고유치	3.057	2.654	
전체 변량	43.53	36.43	
누적 변량	43.53	79.96	
평균(표준편차)	4.80(0.70)	4.51(0.77)	
Cronbach's α	.809	.854	

소비자의 욕구를 측정하는 척도에 대한 요인분석 결과, 성공상징 욕구, 행복추구욕구, 물질욕구 요인의 총 3요인으로 구성되었다. 이러한 요인들은 89.0%의 설명력을 나타내고 있다. 그리고 소비자의 욕구 요인별 Cronbach's α 계수는 성공상징은 0.812, 행복추구는 0.785, 물질욕구는 0.685로 나타났다.

3. 실버타운에 대한 관여도

실버타운 관여도 수준을 살펴본 결과는 <표 3>과 같다. 관여도 문항은 총 7문항으로, 관여도 수준은 평균 4.18로 다소 높게 나타났다.

인구 통계적 특성에 따른 실버타운에 대한 관여도의 차이를 살펴본 결과는 <표 4>와 같다. 실버타운에 대한 관여도에는 성별, 연령, 학력, 직업, 월수입, 보유재산에 따라 유의미한 차이를 보였다. 성별에 따른 실버타운 관여도의 변량분석결과 남자에 비해 여자가 실버타운에 대한 관여도가 더 큰 것으로 나타났다. 또한 연령 등의 요인에 따라 실버타운 관여도도 더 큰 것으로 검증되었다. 다만, 결혼여부에 따른 실버타운 관여도의 변량 분

<표 2> 소비자의 욕구 요인행렬표

문항	성공상징	행복추구	물질욕구	h^2
4 성공여부 소유물 통해 표현된다 생각	.782	.180	-.071	.788
5 타인에게 인상적인 물건 소유하고 싶음	.774	.136	-.066	.719
1 비싼 집/차/옷가진 사람 부러움	.748	.207	-.227	.668
12 호화롭게 살아가는 게 좋음	.724	.286	-.192	.637
18 좋아하는 것 다 살 여유 없는 것 괴로움	.713	.335	-.106	.630
10 비실용적인 것에 돈 지출하고 있음	.697	.010	.114	.612
14 인생 즐기기 위해 필요한 모든 것 가짐	.651	-.099	.158	.606
9 내가 가진 것 내게 그다지 중요치 않은 것	.641	-.133	.388	.563
11 물건 사는 것은 즐거운 일	.626	.244	.086	.580
16 더 나은 것 가지게 되면 삶 더 나아질 것	.052	.821	-.078	.684
17 더 많은 것 살 여유 되면 더 행복할 것	.251	.770	-.095	.666
15 안 가진 것 가지게 되면 삶 더 나아질 것	.076	.747	-.088	.651
2 성취욕구 중 물질재산 포함된다 생각	.306	.643	-.136	.530
8 소유물 집착 않고 단순히 살려함	-.075	-.080	.796	.626
7 보통 필요한 것만 구입함	-.217	.073	.752	.578
6 타인이 소유한 물질에 관심 없음	.072	.006	.745	.536
13 타인 비해 물질에 중요성 안 둠	.078	-.143	.697	.484
3 물질이 성공표시라 생각 않음	-.016	-.065	.636	.417
고유치	3.257	2.358	1.859	
전체 변량	37.57	26.55	24.88	
누적 변량	33.57	75.12	89.00	
평균(표준편차)	3.68(0.70)	4.13(0.70)	4.09(0.63)	
Cronbach's α	0.812	0.785	0.685	

<표 3> 실버타운 관여도 수준

구분	문항수	평균	표준편차	Cronbach's α
실버타운 관여도	7	4.18	4.18	.890

*p<.05 **p<.01***p<.001

<표 4> 인구통계학적 요인과 사회경제적 요인에 따른 실버타운에 대한 관여도

변수	집단	N	%	평균(표준편차)	F비/T값	D ^{ab}
성별	남자	308	59.00	4.05(.62)	25.65***	
	여자	214	41.00	4.37(.84)		
연령	40대	210	41.02	4.32(.85)	10.18***	A
	50대	86	16.80	4.34(.71)		A
	60대	172	33.59	3.98(.56)		B
	70대 이상	44	8.59	3.94(.56)		B
결혼여부	미혼	15	2.91	4.15(.66)	2.61	
	기혼	466	90.49	4.19(.74)		
	별거/사별	34	6.60	3.89(.61)		
학력	중졸이하	113	21.69	3.95(.64)	7.52***	B
	고졸	151	28.98	4.21(.82)		A
	고졸이상	257	49.33	4.27(.71)		A
직업	자영공사업	140	26.92	4.11(.60)	5.05***	AB
	주부	106	20.38	4.24(.86)		AB
	사무직/기술직	35	6.73	4.37(.81)		A
	전문직/자유업	56	10.77	4.52(.85)		A
	공무원	40	7.69	4.35(.90)		A
	노동/생산직	21	4.04	3.95(.76)		B
	은퇴/무직/기타	122	23.46	3.99(.52)		B
월수입	100만원 미만	96	18.39	3.99(.58)	6.42***	B
	100-200만원 미만	68	13.03	4.05(.80)		B
	200-300만원 미만	71	13.60	4.35(.72)		A
	300-400만원 미만	168	32.18	4.11(.67)		AB
	400-500만원 미만	70	13.41	4.54(.75)		A
	500만원 이상	49	9.39	4.21(.92)		AB
보유재산	1억 미만	70	17.28	4.07(.82)	3.99**	B
	1-3억 미만	73	18.02	4.12(.72)		AB
	3-5억 미만	122	30.12	4.41(.88)		A
	5억 이상	140	34.57	4.20(.63)		AB
주택유형	단독주택	67	13.01	4.09(.68)	1.73	
	아파트	398	77.28	4.18(.72)		
	빌라	50	9.71	4.34(.82)		

*p <.05 **p <.01 ***p <.001

D^{ab} : Duncan's Multiple Range Test

석 결과 결혼여부의 주효과가 유의하지 않게 나타났다. 학력에 서는 중졸이하보다는 고졸이상이 관여도가 높았으며, 직업에서 는 사무직/기술직, 전문직/자유업, 공무원이 관여도가 높았고, 월수입에서는 200만원 미만보다는 400-500만원 미만이나 200-300만원 미만인 경우가 관여도가 높게 나타났다. 보유재산에서 는 3억원 이상인 경우가 3억원 미만인 경우보다 관여도가 높았다. 그러나 주택유형에 따라서는 실버타운에 대한 관여도는 차 이를 보이지 않았다.

4. 실버타운에 대한 선호도

실버타운 선호도 수준을 살펴본 결과는 <표 5>와 같다. 선호도 문항은 총 5문항으로, 선호도 수준은 평균 4.05로 다소 높 게 나타났다.

실버타운의 관리적 측면이라 할 수 있는 분양조건이 소비자 의 선호도에 어떤 영향을 주는가를 알아보기 위해 다양한 분양 조건에 따른 선호도의 차이를 살펴본 결과는 <표 6>과 같다. 실 버타운에 대한 선호도에는 지역, 세대수, 평수, 입주보증금, 운

<표 5> 실버타운 선호도 수준

구 분	문항수	평균	표준편차	Cronbach's α
실버타운 선호도	5	4.05	4.05	.932

*p<.05 **p<.01***p<.001

<표 6> 실버타운 관리적 측면에 따른 선호도

변수	집단	N	%	평균(표준편차)	F비/T값	D ^{ab}
지역	대도시	18	3.47	3.89(0.61)	1.21	
	대도시부근	240	46.33	3.97(0.59)		
	중소도시	113	21.81	4.11(0.96)		
	전원	113	21.81	4.16(1.11)		
	휴양지	34	6.56	3.98(1.06)		
세대수	30세대 미만	40	7.77	4.02(1.13)	2.60*	AB
	30-51세대	198	38.45	3.92(0.81)		B
	51-100세대	224	43.50	4.10(0.79)		AB
	101세대	53	10.29	4.23(0.88)		A
평수	10평 이하	11	2.12	3.87(1.56)	0.66	
	11-20평	129	24.90	4.04(1.00)		
	21-30평	271	52.32	4.07(0.67)		
	31-40평	88	16.99	4.06(0.96)		
	41평 이상	19	3.67	3.78(0.93)		
입주보증금	5천만원미만	97	18.76	4.01(1.18)	.054	
	5천만원-1억미만	179	34.62	4.04(0.85)		
	1억이상-2억미만	216	41.78	4.08(0.60)		
	3억이상-5억미만	25	4.84	3.98(1.11)		
1인당 월 생활비	50만원미만	71	13.73	3.96(1.18)	0.38	
	50-100만원	257	49.71	4.06(0.71)		
	101-200만원	162	31.33	4.08(0.80)		
	201-300만원	27	5.22	4.11(1.15)		
운영설립 주체	정부	209	41.55	4.16(1.01)	3.76**	A
	기업	127	25.25	3.94(0.73)		B
	종교단체	167	33.20	3.97(0.62)		B
주거유형	아파트형	287	55.73	3.98(0.59)	1.85	
	주택형	99	19.22	4.19(1.01)		
	빌라형	62	12.04	4.05(1.04)		
	콘도형	67	13.01	4.16(1.17)		
입주방식	임대형	349	69.25	3.97(0.73)	7.11***	B
	분양형	89	17.66	4.38(0.89)		A
	회원권형	44	8.73	4.25(1.01)		A
	이용권형	22	4.37	3.89(1.15)		B

*p <.05 **p <.01 ***p <.001

D^{ab} : Duncan's Multiple Range Test

영설립 주체에 따라 유의미한 차이를 보였다. 즉, 세대수가 30-50세대인 경우보다는 101세대이상인 경우를 더 선호하는 것으로 나타났으며, 운영설립 주체가 기업이나 종교단체인 경우보다는 정부인 경우가 선호도가 높았으며, 입주방식이 분양형이나 회원권형인 경우가 임대형이나 이용권형인 경우보다 선호도가 높게 나타났다.

3. 실버타운 선호도와 관여도의 관계

소비자의 가치와 선호도(입주의사)의 관계를 알아보기 위해 두 요인간의 상관분석을 실시한 결과 <표 7>에서 보는 바와 같이 소비자의 가치 요인인 내부지향(r=.37)과 외부지향(r=.43)은 관여도와 정적인 상관관계가 있으며, 또한 내부지향(r=.27)과 외부지향(r=.41)은 선호도와도 정적인 상관관계를 보였다.

<표 7> 소비자의 가치와 실버타운에 대한 관여도와 선호도의 상관관계

구 분	관여도	선호도
소비자의 가치	내부지향	.271**
	외부지향	.413***

*p<.05 **p<.01***p<.001

소비자의 욕구와 선호도(입주의사)의 관계를 알아보기 위해 두 요인간의 상관분석을 실시한 결과 <표 8>에서 보는 바와 같이 소비자의 욕구 요인인 행복추구만이 관여도($r=.16$)와 선호도($r=.18$)에 정적인 상관관계가 나타났다.

<표 8> 소비자의 욕구와 실버타운에 대한 관여도와 선호도의 상관관계

구 분		실버타운 관여도	실버타운 선호도
소비자의 욕구	성공상징	.021	-.031
	행복추구	.162*	.182*
	물질욕구	.032	.061

* $p<.05$ ** $p<.01$ *** $p<.001$

소비자의 실버타운에 대한 관여도와 선호도의 관계를 알아보기 위해 두 요인간의 상관분석을 실시한 결과 <표 9>에서 보는 바와 같이 매우 높은 정적인 상관관계($r=.61$)가 보였다.

따라서 소비자의 실버타운에 대한 관여도는 선호도에 크게 영향을 주므로 소비자의 관심은 실버타운 선호도의 중요한 요인이라고 할수 있다.

<표 9> 소비자의 실버타운에 대한 관여도와 선호도의 상관관계

구 분	실버타운선호도
실버타운 관여도	.613***

* $p<.05$ ** $p<.01$ *** $p<.001$

V. 결 론

본 연구에서는 실버타운에 대한 관여도 즉 개인적 관심도가 실버타운 선호도에 영향을 주는 선행요인으로서 가정하고 관여도에 영향을 주는 소비자의 인구 통계적 특성, 사회 경제적 특성, 소비자의 가치, 그리고 소비자의 욕구의 영향을 알아보았다. 아울러 그러한 관여도에 따라 실버타운에 대한 선호도의 정도를 살펴보았다.

한편 실버타운에 대한 선호도에 영향을 주는 요인으로서 관여도와 같은 소비자 개인적 요인뿐만 아니라 공급자 측에서 제공하는 제반 여건들도 중요하게 작용한다. 따라서 본 연구에서는 공급자 요인이라고 할 수 있는 실버타운의 여러 가지 분양 조건 즉 관리적 요소를 포함시킴으로써 향후 실버타운을 추진하려는 참여업체들의 마케팅 전략개발에 도움이 될 수 있도록 설계하고 이를 검증하였다.

본 연구를 통해 나타난 결과를 기초로 하여 우리나라 실버타운에 대한 선호도에 영향을 미치는 요인들에 관해서는 다음과

같이 결론과 시사점을 정리할 수 있다.

첫째, 본 연구의 분석결과 성별, 연령 등 인구통계적 요인에 따라 실버타운의 관여도에 차이가 있는 것으로 나타났다. 남자보다 여자가 더 실버타운에 대하여 관심이 많았고 연령이 적은 예비노인(중장년)이 실버타운에 대한 관여도가 더 컸다. 노령인구에서 여자가 차지하는 비율이 높은 바와 같이 혼자 노년기를 보내야하는 기간이 상대적으로 긴 여자의 입장에서는 노인관련 시설인 실버타운에 대한 관심도가 높을 수밖에 없을 것이다. 또한 이미 노년기에 접어든 고령의 연령층보다 최근에 조기퇴직, 노후생활 등에 대한 사회적 관심의 제고로 아직은 노인이라고 볼 수 없는 40~50대의 중장년층이 실버타운에 대하여 관심이 더 많았다. 따라서 실버타운 개발 시에는 남성보다 여성에게, 고령의 노인보다 예비노인의 관심도에 맞는 마케팅 전략을 수립해야 할 것이다.

둘째, 학력, 직업, 소득, 재산 등 사회경제적 요인에 따라 실버타운의 관여도에 차이가 있었다. 고학력, 전문직 또는 자유업종 종사자, 고소득자, 부자들이 실버타운에 더 관심이 많았고 이는 노령기에도 자식에 의존하지 않고 스스로 노후를 대비하는 정도가 강한 것으로 조사되었다. 그리고 실버타운 주택의 유형(아파트, 단독주택 등)에는 관여도의 차이를 보이지 않았다. 따라서 상당기간은 고급 실버타운이 관심의 대상이 될 것이다.

셋째, 생활의 안정과 사회적 명예 등을 중요시하는 소비자의 가치관에 따라 실버타운에 대한 관여도에는 차이가 있었다. 실버타운에 입주하는 것을 불행하게 생각하고 자존심에 상처를 받는 경우도 있을 것이며 오히려 실버타운에서 생활의 즐거움과 원만한 인간관계를 유지 할 수 있도록 배려하는 등 소비자의 심리적 가치관에 관심을 가져야 할 것이다.

넷째, 행복을 추구하고자 하는 소비자 욕구가 실버타운에 대한 소비자 관여도에 영향을 주는 것으로 나타났다. 실버타운에 입주하여 비용을 부담하는 대신 상업적인 서비스를 받으면서 행복을 느끼는 것에 관심이 있었다. 그리고 실버타운에 입주하는 것을 재산증식의 수단으로 여기거나 자기의 인생이 성공하였다는 상징으로 생각하는 정도는 낮았다. 따라서 실버타운 개발 시 노인소비자가 실버타운에 입주하는 것을 투자로 보거나 소유의 개념으로 접근해서는 안 될 것이다.

다섯째, 소비자의 실버타운에 대한 관여도는 선호도에 크게 영향을 주는 것으로 분석되었다. 따라서 실버타운 개발을 계획할 경우에는 우선적으로 소비자의 관심을 제고시킬 수 있는 세밀한 방법들을 마케팅 전략에 포함시켜야 할 것이다.

여섯째, 실버타운의 관리적 측면에서는 분양과 임대조건이 선호도에 차이가 나타나게 하는 요인이다. 즉 운영주체에 대해서는 정부에서 운영하는 것을 가장 선호하였고 입주방식에 있어서는 임대형을 선호하였다. 이러한 사실은 소비자들이 실버타운의 개념을 소유의 개념보다는 이용의 개념으로 지각하고 있음을 의미한다. 이러한 결과들은 노인 소비자들의 실버타운에

대한 선호도를 파악하는데 도움을 주고 실버타운 입주자들의 복지를 증진시키는데 유용하게 이용될 수 있다.

□ 접수 일 : 2005년 09월 15일

□ 심사 일 : 2005년 09월 28일

□ 심사완료일 : 2005년 12월 21일

【참 고 문 헌】

- 강병근(1999). 고령화사회에 대응한 노인 주거유형. **대한 건축학회 논문집**, 15(10).
- 김순미외(2004). 봉급생활자의 은퇴설계: 노인부양으로서 유료노인시설 선호 및 요구도. **대한가정학회지**, 42(5), 175-192.
- 권오정(2005). 예비노인층의 실버타운에 대한 선호경향. **대한건축학회 논문집**, 21(2), 21-30.
- 대한건설협회 (1995, 2001). **실버타운개발계획에 관한 보고서**, 144.
- 박명옥(2001). **유료노인 복지시설 입주의식 및 선호도**. 청주대학교 석사학위논문.
- 박재현(2001). **라이프스타일에 따른 실버타운개발에 관한 탐색적 연구**. 세종대학교 박사학위논문.
- 박재규(2005). **노인소비자의 가치관과 라이프스타일이 실버타운 입주의사에 미치는 영향**. 조선대학교 경영대 석사학위논문.
- 선국진(2004). **한국형 실버타운의 모형 정립에 관한 연구**. 조선대학교 박사학위논문.
- 신하연·여정성(1998). 중년기 소비자들의 실버타운에 대한 요구 분석. **서울대 생활과학연구**, 23, 61-72.
- 오영미·최종명(2003). 실버타운의 활성화 방안에 관한 연구-요구도 중심으로. **경희행정논총**, 16(1), 145-177.
- 오찬옥(1992). **중년층의 선호 성향을 통해 본 노인 주거모텔**. 연세대학교 박사학위논문.
- 이민경외(2004). 중년기 실버타운 선호도 및 관련변인에 관한 연구. **한국가족관계학회**, 9(1), 1-23.
- 조인순(1997). **노인소비자의 구매특성에 관한 실증적 연구**. 동의대학교 박사학위논문.
- 통계청 (2001). **장래인구추계**. 11월 자료.
- Cogwill, D. U.(1986). *Aging around the world*(Wadworth publishing Co.). United Nations. *The Aging of Population and Social Implication*.
- Prentice, D. A.(1987). Psychological correspondence of post-adolescence. Attitudes, and values. *Journal of Personality and Social Psychology*, 53, 993-1003.
- Ward, S. & Daniel, W.(1971). Family and Media Influences of Adolescent Learning. *American Behavioral Scientist*, 14, January, 415-427.