

일본 부동산연구소 송현부 박사

유료 노인 홈, 도쿄 시내에 대거 건립 붐

초고령화 시대를 맞고 있는 일본을 찾아가 일본부동산연구소의 송현부 박사를 만났다.
그가 말하는 일본 고령화 사회와 실버 주택 시장에 대한 이야기. 에디터 김소진 사진 이금희

“최근 한국의 고령화 현상은 일본의 30년 전 모습입니다. 일본은 이미 1970년대에 고령화 사회에 진입했어요. 지금 일본은 노년층이 전체 인구의 20%에 달하는 초고령화 사회로 접어들었어요.”

송현부 박사는 일본 젊은이들의 가치관과 생활 방식이 바뀌면서 실버 주택 시장이 새로운 국면을 맞고 있다고 말한다. 일본인은 어릴 때부터 독립성을 키우는 교육을 받으며, 개인주의적인 문화 때문에 부모를 모시지 않으려는 젊은이들이 늘어나면서 실버 주택이 더 많이 필요하게 됐다는 것이다.



해 9배나 증가했다. 이 중 특별 요양 노인 홈은 5000여개로 입주자가 36만 명 정도.

송 박사는 일본의 실버 주택들이 도시 외곽의 온천 주변에 많이 들어서 있지만 최근에는 편의성이 뛰어난 도심으로 속속 들어오고 있다고 말한다. 과거에는 시골에서 전원생활을 누리며 살고 싶어하는 이들의 수요가 많았지만, 요즘은 문화 공간과 편의 시설이 풍부하고 보안과 관리 시스템이 잘 돼 있는 도심의 실버 노인 홈으로 입주하려는 사람들이 늘고

있다는 것. 일본의 노인 인구가 늘어나면서 이들의 기호와 성향에 맞는 다양한 노인 홈도 등장하고 있다. 실제로 와타민노의 선술집 사장이 식당의 다양한 메뉴를 제공하는 노인 홈을 건립해 화제가 되기도 했다.

송 박사는 한국은 지난 5년 전부터 노년층이 전체 인구의 7%를 차지하는 고령화 사회로 접어들었다고 말한다. 그의 분석에 따르면 10년 후에는 노년층 인구가 전체 인구의 14%를 넘어서고, 20년 후에는 20%에 달하게 된다.

무엇보다 한국은 미국보다 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있기 때문에 국민연금을 비롯해 금융, 보험, 주택 시장의 대대적인 제도 개혁이 절실하다는 것.

짧은 시간 동안의 인터뷰였지만 송현부 박사는 한국과 일본 부동산 시장에 대한 치밀한 분석을 토대로 냉철한 판단을 하고 있음을 느낄 수 있었다. 그는 한국의 고령화 현상에 대해 우려를 표하면서도 앞으로 다가올 미래를 대비하는 선견지명이 필요할 때라고 전했다. ☞

한국, 20년 후 노년층이 전체 인구의 20%에 달해

송현부 박사의 분석에 따르면 일본에는 생산 능력이 있는 20~50대 연령층이 45%, 생산 능력이 없는 노년층은 16~20%에 달한다. 하지만 10년 후에는 노년층 인구가 45~55%로 역전될 수 있다는 것.

일본 정부는 고령자주택법을 두고 실버 주택 건립을 장려하고 있으며, 도시 전체를 고령자들이 이용하기 편리한 구조로 설계하는 유니버설 디자인을 채택하고 있다. 일본에는 노인 홈 외에 정부 지원으로 이뤄지는 케어 하우스(Care House), 그룹 홈, 특별 요양 홈 등이 있다. 맨션을 개조해 20~30가구 규모로 운영하는 경우도 많다.

일본의 대표적인 실버 주택은 유료 노인 홈이다. 유료 노인 홈은 1990년 173개에서 2004년 1045개로 90% 가까이 늘었다.

지난해 5월 기준으로 전체 유료 노인 홈은 9226개로, 2004년에 비