

실버타운 개발을 위한 선호속성에 관한 연구

A Study on the Preference Attributes for Silver Town Development

하정순*
Ha, Jeung-Soon

조주현**
Cho, Joo-Hyun

Abstract

The purpose of this study is calling attention to the silver town by analyse preference attributes diversely and suggest alterative plan. Also, offering basic data which needs for the establishment of comfortable and ideal old age residence culture by developing silver town which is appropriate for our circumstances and emotion. The survey population of this study focused on 40s and 50s' middle aged both genders living in the Seoul and national capital region, we used random sampling method. The analytical methods used in this study were frequency, mean, standard deviation, Factor Analysis, t-test, ANOVA, post-hoc estimation (Duncan test), multiple regression, To verify the reliability of each measure, Cronbach's alpha coefficient was used.

Keywords : silver town, development, preference attributes, old age, middle age

주요어 : 실버타운, 개발, 선호속성, 노인, 중년층

1. 서론

세계적으로 인구의 노령화가 전개됨에 따라 사회의 고령화는 모든 국가가 당면한 주요과제로 인식되고 있다.

앞으로 두세대가 지난 2050년이 되면 전 세계 60세 이상 인구가 현재 6억 6백만명의 3배인 20억명에 이르러 최초로 노년층 인구가 아동의 수를 뛰어넘는 역사상 가장 의미심장한 인구변동이 일어날 것이다. 우리나라의 65세 이상 노인인구비율은 2000년 전체의 7.2%를 돌파해 이미 '고령화 사회' 진입했으며, 2019년에는 14.4%를 차지해 '고령사회'에, 2026년에는 20%인 '초고령 사회'에 들어설 것으로 예상된다(통계청, 2005).

이러한 노인인구의 급격한 증가는 사회의 여러 분야에서 많은 변화를 예상해 볼 수 있는데 그 중 하나는 노인 주택에 관한 일이다. 핵가족화의 진전과 독립세대를 이루려는 가치관의 변화, 신체적 노화와 만성적인 질병 등의 이유로 노인들만을 위한 주거공간의 필요성이 더욱 커지고 있는 것이다. 또한 노인들의 주거를 가족이라는 테두리 내에서 해결해 왔던 기존의 입장에 큰 변화가 일어났는데 이는 사회적, 정책적, 제도적 측면에서 실버타운에 대한 관심과 배려가 필요함을 주시시켜 주고 있다. 특히 노후의 주거를 별다른 의미 없이 단순히 살기위한 장소로 인식하는 소극적 의미보다 노인들의 신체적 특성을 고려함과 동시에 그들이 좋아하는 실버타운의 다양한 선호

속성을 파악하여 그에 맞는 실버타운의 건립이 필요한 시점이다.

그러나 미국, 일본 등 선진국에 비해 우리나라에서는 실버타운이 아직 보편화되어 있지 않다. 민간 기업이나 종교단체에서 일부 계층만을 위한 은퇴 노인촌 같은 시설을 운영하고 있지만 아직도 노인전용주택하면 양로원이나 요양원 같은 시설을 떠올리게 된다. 이제는 실버타운도 소비자의 특성에 따라 다양하게 공급되어야 하며 그러한 대열에 영리를 목적으로 하는 기업뿐만 아니라 지자체도 적극 나서고 있어서 향후 실버타운 시장에 대한 기대를 높여주고 있는데 노인에게 알맞은 주거환경을 제공하기 위해서는 소비자의 실버타운 선호속성을 파악하는 것이 선행 작업이라 볼 수 있다. 한편 현재 우리나라의 중년층은 우리사회가 고령사회로 급속하게 전환되는 시점에 노인인구의 핵심적인 구성연령이 될 것이므로 향후 노인 주거환경이 본격적으로 계획되는 시기의 중요한 대상이 될 것이다(김미희, 2006). 이러한 배경에서 본 연구는 중년층의 실버타운 선호속성을 다각적으로 분석해 대안을 제시함으로써 실버타운에 대한 주의를 환기시키고 우리나라의 실정과 정서에 맞는 실버타운을 개발하여 안락하고 쾌적한 노후 주거문화 정착에 필요한 자료를 제공하는데 목적이 있다.

본 연구에서 설정한 구체적인 연구내용은 다음과 같다. 첫째, 중년층의 실버타운선호속성의 일반적인 경향은 어떠한가? 둘째, 중년층의 실버타운 선호속성은 사회인구학적 특성과 주거특성에 따라 어떠한 차이가 있는가? 셋째, 중년층의 일반적 특성이 실버타운 선호속성에 미치는 영향력은 어떠한가?

*정희원(주저자), 대구카톨릭대학교 부동산통상학부 강사

**정희원(교신저자), 건국대학교 부동산학과 교수

II. 이론적 배경

1. 실버타운 개념과 개발의 필요성

실버타운의 개념은 1993년 노인복지법 개정으로 유료 개념이 도입되면서 등장하였다. 광의의 개념으로는 노인복지법상 노인주거시설 및 노인의료복지 시설 중 유료시설인 유료양로시설, 유료노인복지주택, 유료노인요양시설, 유료노인전문요양시설을 포함하고 협의의 개념으로는 노인주거시설인 유료양로시설, 유료노인복지주택을 의미한다.¹⁾ 최근 들어 건축업체의 주관심대상이며 본 연구의 소재인 실버타운은 주로 협의의 의미로 사용되어 유료노인복지주택에 속한다. 실버타운에 대해 보건복지부에서는 유료양로시설, 유료노인복지주택이 일반노인을 대상으로 급식, 주거의 편의 등을 제공할 목적으로 민간사업자가 전액 자본담으로 동 시설을 설치하고, 운영비는 입소노인의 본인 부담으로 조달하여 운영하는 유료 노인주거복지시설이라고 정의하고 있다.²⁾ 일반적으로 실버타운은 '노인촌' 또는 '노인주거단지'라고 하는데 고령자들에게 필요한 시설 및 서비스 기능을 갖춘 복합시설로서 유료양로원보다 규모가 큰 시설이다. 즉 사회생활에서 은퇴한 고령자들이 집단적 또는 단독으로 거주하는데 필요한 주거시설 및 레저, 스포츠 등 휴양시설과 노인전용 병원, 노인 커뮤니티 시설 등 각종 서비스 기능을 갖추고 있는 노인 전용의 복합시설 단지이다(대한건설협회, 1995). 여러 선행연구를 참고로 하여 본 연구자는 실버타운을 고령자들에게 필요한 시설 및 서비스기능 등 복합시설을 갖추고 각종생활서비스를 제공하는 유료주거단지로 정의하고자 한다.

이와 관련해 실버타운 개발의 필요성을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 노인인구의 증가와 노인부양意識의 변화이다. 우리나라는 21세기에 들어서자마자 고령화 사회를 맞게 되고 2020년에는 고령사회가 된다. 결국 2050년이 되면 우리나라 전체인구에서 65세 이상 노인의 비율(37.3%)은 세계 최고 수준이 될 전망이다(곽재용, 2006). 게다가 자녀들의 가족관이나 효도관이 달라지고 있다. 과거 부자(父子)중심의 전통적인 대가족의 가치관에서 부부(夫婦)와 자녀를 중심으로 하는 핵가족 위주로 변화하고 있다.³⁾ 또한 핵가족과 함께 맞벌이 부부가 증가하고 있어 자녀들과의 동거나 부양이 점점 더 어려워지고 있고 노인들도 자녀에게 의지하려는 생각이 줄어들고 있다.

둘째, 노인의 경제적 능력 향상이다. 경제성장의 결과로 국민의 전반적인 소득이 증대되면서 생활수준에 대한 욕구도 향상되고 있다. 특히 노인들도 자산규모가 크게 증대하고 있고 이에 따라 향상된 소비능력으로 인한 실버서비스 수요가 증가하고 있다. 또한 1998년부터 국민연금 제도가 시행됨에 따라 공무원, 교직원, 군인에 한정되었던

연금혜택이 전 국민으로 확대됨으로써 연금수혜로 노후에 경제적으로 자립할 수 있는 노인계층이 계속 증가 할 전망이다. 또한 '퉁크족'(TONK: Two Only, No Kids)⁴⁾들이 우리나라에서 늘고 있는 것으로 조사됐다.⁵⁾ 따라서 핵가족화 시대의 노인들은 생계 또는 신체적 보살핌을 자녀들에게 의존하지 않고 스스로 해결책을 모색하려는 경향이 증가함에 따라 실버타운의 필요성은 더 절실해 질 것이다.

셋째, 노인 복지시설의 부족이다. 노인들은 자력으로 생활을 유지할 때까지는 자택에서 서비스를 받으면서 노후의 삶을 영위 할 수 있지만 질환이나 사고로 자택에서 생활을 유지하는 것이 불가능할 경우 노인복지시설의 보호가 필수적이다. 정부는 노인주거시설 분야에서 지금까지 기초 대상자 노인을 대상으로 한 무료 복지 상태에서 중산층 노인을 대상으로 한 유료복지사업을 활성화하는 방향으로 노인복지의 범위를 확대하고 있다. 또한 일부 대기업을 포함하여 약 30여개의 중소기업 및 종교단체가 유료노인주거시설분야에 참여하고 있지만 활발하지 못한 편으로 개발이 초보적인 단계에 놓여있다. 그러므로 실버타운의 수요가 증대됨에 따라 노후생활에 적합한 주거시설의 공급이 더욱더 필요한 상태이다(최영옥, 2004).

2. 실버타운 선호속성

실버타운 선호속성이란 소비자를 유인하는 것으로 실버타운이 가지고 있는 일종의 상품적인 특성이며 매력적인 요소라고 할 수 있다. 정철모·박영춘(2004)의 노후생활 및 실버타운 건설에 대한 의식조사에서 교통이 편리한 도심지역을 선호하는 것으로 나타났다. 이금용 외(2004)는 장년층에서는 의료시설의 편의성, 노인층에서는 경제적 중요성이 중요하다고 하였다. 중년층의 실버타운 인지도 조사에서 신하연(1997)은 서비스 이용 및 편리성을 실버타운 선호의 이유로 꼽았다. 그러나 이러한 연구는 실버타운 선호속성에 관한 연구가 아닌 선호도의 연구에 국한되어 있다고 볼 수 있다. 선호도는 실버타운에 대해 종합적으로 형성되는 태도에서 비롯되는 것인 반면에 본 연구에서는 실버타운 입주자들을 유인 할 수 있는 구체적이고 특정한 기준이나 속성을 실버타운 선호속성이라 정의내리고자 한다.

그런데 실버타운 선호속성에 대한 연구가 거의 없어서 주거학 분야에서 사용하고 있는 주거가치에서 인용하고자 하였다. 주거가치란 주택을 포함하는 주거환경에 대해 선택, 결정, 평가할 때 무의식적으로 어떤 특성에 중요성을 부여하는데 지침이 될 수 있는 개인적인 가치이다(최목화, 1987; 주영애·이길표, 1987). 또한 개인이 가지고 있는 가치 중 하나로서 심리적요인, 환경적요인, 개인적요인 등 많은 요인에 의해 지속적으로 형성되어 온 가치체

1) 보건복지부(2007), 2007년도 노인보건복지사업안내. 보건복지부.

2) 보건복지부(2007), 2007년도 노인보건복지사업안내. 보건복지부.

3) 한국노인문제연구소(1993). 고령화 사회와 노인주택 정책 및 개발 방향설정, 경춘사.

4) 자기 노후생활을 자녀에게 의존하지 않고 스스로 살아가려는 노인들을 의미한다.

5) 조선일보. 2004. 10. 2. A. 12면. 노인퉁크 (TONK)족 급증.

계를 말하며 주거에 대한 인식, 중요도에 따른 가치 체계의 형성을 의미한다(하정순, 2007). 그 중 주거가치에 관한 연구에서 가장 많이 인용되는 Cutler(1947)의 예를 들 수 있다. 그는 미, 안락성, 편리성, 비용, 건강, 안전, 사생활, 우정, 개인적 관심, 입지 등 10가지 측면을 설정하였는데 주거선택상황에만 한정하여 조사한 결과 주거가치가 가족의 기호나 욕구에 반영됨을 제시하였다. 그러므로 본 연구자는 실버타운 선호속성을 주거가치 연구를 토대로 하여 연구의 목적에 맞게 재구성하여 사용하였다.

3. 선행연구

실버타운과 관련된 연구로 정철모·박영춘(2004)은 전주시의 노인들을 대상으로 실버타운 개발방안을 조사하였는데 실버타운 입지를 질문한 결과 교통이 편리한 도심지역(53%)을 선호하는 것으로 나타났고 주변시설로는 종합병원, 도시공원, 체육시설의 순으로 응답하였다. 이금용외(2004)는 노인들을 대상으로 실버타운 입주에 관련된 소비자의 의사결정과정의 차이분석에서 장년층에서는 의료시설의 편의성, 노년층에서는 경제적 중요성이 가장 중요한 예측변수로 출현하였고 장년층은 남성보다 여성이 실버타운에 대한 관심정도가 더 높았으며, 연령이 증가할수록 관심도 증가하는 현상을 보이고 있음을 밝혀내었다. 이러한 연구와 더불어 꾸준히 실버타운에 관한 연구가 이루어져 오고 있다. 실버타운 고객을 대상으로(김영무, 1995: 윤연희, 1999: 최경화, 1999: 성미미, 2001: 윤철현, 2001), 노인의 실버타운 입주의도(한국토지개발공사, 1995: 안승덕, 2001: 이민경·김양희·박정윤, 2004), 실버타운에 대한 인식 및 실태(오익근, 1996; 정현영·최용수, 1997; 김지영, 2000; 권문배·원영신, 2002)에 관한 연구들이 있다. 그런데 실버타운에 대한 기존의 연구들은 실버타운만이 갖고 있는 매력인 실버타운 선호속성을 찾아내는 데는 한계가 있었다. 또한 실버타운 선호도(하춘광, 2006; 손연경·허선구, 2005, 이민경외 2004)에 관한 연구는 있지만 사회인구학적 특성, 주거특성과 관련한 실버타운 선호속성의 연구는 거의 찾아볼 수 없는 실정이다.

III. 연구 방법

1. 조사대상 및 자료수집방법

본 연구의 조사대상 모집단은 서울시와 수도권 지역에 거주하는 40-50대의 중년 남녀를 대상으로 무작위 표본추출 방법을 사용하였다. 조사대상자의 이해도를 측정하기 위하여 직접면담을 통한 예비조사를 2006년 11월 20일에서 24일까지 5일간에 걸쳐 50부를 배포하여 문제점을 수정·보완하였다. 최종설문지는 2006년 12월 1일부터 12월 18일까지 380부를 배포하여 부실 기재된 것을 제외한 329부(86.6%)의 설문지가 실증분석에 사용되었다.

2. 설문내용과 자료분석 방법

설문내용은 크게 거주자의 일반적인 특성, 실버타운 선호속성으로 구성되어 있다. 전술한바와 같이 실버타운 선호속성에 대한 연구가 미비한 관계로 Cutler(1957)의 주거가치 요인 중에서 편리성, 안락성, 경제성, 심미성 등 4가지 요인을 실버타운 특성과 한국의 주거상황을 감안하여 사용하였다. 그 외의 요인은 조은정·이기춘(1994), 서종녀·김선중(2000)의 주거가치를 기초로 하여 수정·보완하였다. 실버타운 선호속성의 측정은 각 문항별로 “매우 그렇다”에 7점, “전혀 그렇지 않다”에 1점을 주어 7점 리커트 척도를 이용하였으며 총 32문항으로 구성되어 있다.

자료분석 방법으로는 SPSSWIN(VER. 12.0)프로그램을 이용하여 빈도, 평균, 표준편차, 요인분석, t-test, 분산분석, Duncan의 사후검증, 회귀분석을 실시하였다. 이외에 각 척도의 신뢰도 검증을 위하여 Cronbach's α 계수를 이용하였다.

IV. 조사 결과 및 논의

1. 조사대상자의 사회 인구학적 특성과 주거특성 특성

조사대상자의 사회 인구학적 특성과 주거특성을 알아보기 위한 항목은 성별, 연령, 주택 소유형태, 한달 평균소득, 직업, 주택가격, 가족 수, 학력, 거주 지역, 주택규모, 주택유형, 자산 등으로 빈도와 백분율로 나타내었다<표 1>. 사회 인구학적 특성인 성별은 남성(52.1%)과 여성(47.9%)이 골고루 분포되어있었으며 연령은 40대(64.4%)가 많았다. 한달평균소득은 500-600만원 이상(22.2%)이 가장 많았으나 300-400만원(21.9%), 300만원미만(21.3%)순으로 골고루 분포되어 있었다. 직업은 회사원·공무원·교사직(31.0%), 전업주부(22.2%)순이었으며 학력은 고졸이하(40.4%)와 대졸(40.4%)이 같은 비율이었다. 주거특성인 거주 지역은 수도권(48.6%)이 많았으며 주택규모는 30평형대(39.2%), 20평형대(35.0%)순이었으며 아파트(70.7%), 소유형태는 자가(72.4%)가 대부분이었다.

주택가격은 2억미만(27.1%), 5억이상(26.5%)순이었고 자산은 2억-4억미만(29.6%), 8억이상(22.0)순이었다.

2. 실버타운 선호속성

1) 실버타운 선호속성 요인추출

중년층이 선호하는 실버타운 선호속성이 어떠한 유형으로 분류되는지 알아보기 위해 요인 추출방법으로 주성분 분석 방법을 적용하고 직각회전방법 중 VARIMAX방법을 이용하여 요인분석을 하였다. 그 결과 eigen 값이 1 이상인 9개의 요인이 추출 되었다<표 2>. 요인 1은 과시성으로, 요인 2는 안전성, 요인 3은 경제성, 요인 4는 쾌적성, 요인 5는 심미성, 요인 6은 사회성, 요인 7은 편리성,

표 1. 조사대상자의 사회인구학적 특성과 주거특성 N = 329*

변인	집단	빈도 (F)	백분율 (%)	변인	집단	빈도 (f)	백분율 (%)	변인	집단	빈도 (f)	백분율 (%)
성별	남	172	52.1	연령	40대	212	64.4	소유 형태	자가	239	72.6
	여	157	47.9		50대	117	35.6		타가	90	27.4
한달 평균 소득	300만원 미만	70	21.3	직업	판매, 서비스직	57	17.3	주택 가격	2억 미만	89	27.1
	300-400만원 미만	72	21.9		회사원, 공무원, 교사직	102	31.0		2억대	73	22.3
	400-500만원 미만	49	14.9		단순노무종사자	21	6.4		3억대	48	14.6
	500-600만원 미만	73	22.2		자영업	46	14.0		4억대	31	9.5
	600만원 이상	65	19.8		전문경영인, 전문직	22	6.7		5억 이상	87	26.5
				전업주부	73	22.2					
				기타	8	2.4					
가족수	3인 이내	76	23.1	학력	고졸이하	133	40.4	거주 지역	강남	41	12.5
	4명	191	58.1		대졸	133	40.4		비강남	128	38.9
	5명 이상	62	18.8		대학원졸 이상	63	19.1		수도권	160	48.6
주택 규모	20평 미만	26	7.9	주택 유형	주택	86	26.2	자산	2억 미만	65	19.8
	20평형대	115	35.0		아파트	232	70.7		2억-4억 미만	97	29.6
	30평형대	129	39.2		기타	10	3.0		4억-6억 미만	67	20.4
	40평 이상	59	17.9						6억-8억 미만	27	8.2
							8억 이상	72	22.0		

*결측치에 의해 차이가 있음, 이하 모든 표에 동일하게 적용됨

요인 8은 안락성, 요인 9는 환경친화성으로 명명하였다. 9개의 실버타운 선호속성은 전체분산의 72.08%로서 높은 설명력을 보였다.

2) 실버타운 선호속성의 일반적 경향

<표 2>의 실버타운 선호속성의 요인분석결과와 나타난

9개의 요인과 각 요인을 구성하는 문항을 중심으로 실버타운 선호속성의 일반적인 경향을 살펴보고자 한다.

신뢰도를 나타내는 신뢰도(Chronbach's Alpha)계수도 0.723-0.943로 기초연구에서 0.7이상의 수치가 되어야 한다는 Nunally(1967)의 견해를 충족시키고 있다.

조사대상자들은 실버타운 선호속성을 편리성(M = 5.99) > 쾌적성(M = 5.88) > 경제성(M = 5.73) > 안전성(M = 5.71) > 환경친화성(M = 5.70) > 안락성(M = 5.37) > 심미성(M = 4.99) > 사회성(M = 4.68) > 과시성(M = 3.39) 순으로 선호하고 있었다. 이를 요인별로 보면 다음과 같다. 요인1인 과시성은 평균값이 3.39로 보통(M = 4.0) 보다 적은 것으로 나타나 과시성을 띤 실버타운을 선호하지 않는 것으로 나타났다. 그러나 변수 중 실버타운은 자신의 생활수준보다 더 부유하게 보이는 것이 좋다는 것이 4.06으로 가장 높게 나타났는데 이는 실버타운이 호화로운 가구나 생활 기구를 구비 할 필요는 없지만 자신의 생활수준보다 더 부유하게 보이는 것을 싫어 하지 않는 것으로 이해 할 수 있다. 과시성은 실버타운 선호속성 전체분산의 21.70%를 설명하여 설명력이 가장 높고 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.835이다.

요인 2인 안전성은 평균값이 5.71로 특히 재해(M = 5.75)와 범죄(M = 5.74)로부터 안전한 실버타운을 선호하는 것으로 나타났다. 안전성은 실버타운 선호속성 전체분산의 15.67%를 설명하며 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.943으로 나타났다.

요인 3인 경제성은 평균값이 5.73으로 저렴한 입주비

(M = 5.93), 저렴한 관리비(M = 5.87)가 중요한 변수임을 알 수 있다. 또한 저렴한 월세(M = 5.44)보다 저렴한 입주비(M = 5.93)를 더 선호하는 것으로 나타나 월세의 부담보다 입주비에 대한 부담을 더 느끼고 있었다. 경제성은 실버타운 선호속성 전체분산의 10.05%를 설명하며 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.856으로 나타났다.

요인 4인 쾌적성은 평균값이 5.88로 나타났고 특히 독성이 없는 재료 사용(M = 5.98), 적절한 온도유지(M = 5.91)가 높게 나타나 독성이 없는 재료를 사용함과 동시에 노인에게 알맞은 온도유지가 중요한 변수임을 알 수 있다. 쾌적성은 실버타운 선호속성 전체분산의 7.41%를 설명하며 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.853으로 나타났다.

요인 5인 심미성의 평균값은 4.99로 내부시설의 미적인 측면(M = 5.03)이 가장 중요한 변수임을 알 수 있다. 심미성은 실버타운 선호속성 전체분산의 5.25%를 설명하며 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.829로 나타났다.

요인 6인 사회성은 평균값이 4.68로 실버타운에 사는 사람들의 연령이 비슷해야 한다(M = 4.77)가 가장 중요한 변수로서 비슷한 연령대와 함께 지내고 싶다는 것을 알 수 있다. 사회성은 실버타운 선호속성 전체분산의 4.45%를 설명하며 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.840으로 나타났다.

요인 7인 편리성은 평균값이 5.99로 다른 요인에 비해 가장 선호하는 속성으로 나타났다. 특히 편리한 내부구조와 시설(M = 6.13)이 편리성의 가장 중요한 변수로서 주변의 편의시설의 이용(M = 5.95)보다 더 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있다. 이는 노인의 특성상 실외보다 실내에 거주 할 시간이 많아서 그에 대한 선호가 높은 것으로 이해된다. 65세 이상 노인 중에서 25.0% 정도가 신체적인 결함을 가지고 있다(Murray & Lopez, 1996)는 것을 고려하면 좀더 노인들의 신체적 노화와 관련해 편의 시설이나 내부구조의 이용에 있어서 편리하도록 세심한

표 2. 실버타운 선호속성 요인분석

요인명	평균	요인	1	2	3	4	5	6	7	8	9
과시성	3.16	실버타운은 실내장식에 돈을 많이 들이는 것이 좋다	.895	.022	-.046	-.064	.099	.110	-.042	.065	-.055
	3.20	실버타운은 자신의 수준보다 넓어 보이는 평수가 좋다	.884	-.029	-.039	-.026	.088	.092	.017	.040	.021
	3.39	실버타운은 가격에 관계없이 고급브랜드가 좋다	.870	.085	-.015	.037	.120	.109	.000	.064	-.006
	2.83	실버타운은 호화로운 기구나 생활기구를 많이 구비하는 것이 좋다	.830	-.040	-.051	-.090	.042	.209	-.067	-.025	-.077
	3.88	실버타운은 남들이 보기엔 버젓하고 멋있는 집이 좋다	.826	.075	-.000	.016	.160	.071	.015	.120	.081
	3.22	실버타운은 거주 의미 보다 자신을 나타내기 위한 공간인 것이 좋다	.805	.039	-.026	-.049	-.026	.068	.052	.004	.029
	4.06	실버타운은 자신의 생활수준보다 더 부유하게 보이는 것이 좋다	.726	.074	.065	.003	.241	.049	.024	.087	.056
안전성	5.75	실버타운은 재해로부터 안전해야 한다	.027	.893	-.010	.154	-.052	.041	.061	.047	.057
	5.74	실버타운은 범죄로부터 안전을 보장 받을 수 있어야 한다	.043	.886	-.000	.124	-.010	.034	.185	.060	.116
	5.65	실버타운은 안심하고 외출 할 수 있어야 한다	-.014	.884	-.036	.117	.070	.064	.121	.005	.056
	5.68	실버타운은 경비시스템 서비스가 잘 되어 있어야 한다	.061	.881	-.040	.110	.106	.072	.064	.065	.037
	5.71	실버타운 계획시 안전이 최우선으로 고려되어야 한다	.097	.857	-.009	.166	.101	.020	.036	.114	.007
경제성	5.93	실버타운은 저렴한 입주비이어야 한다	-.060	-.059	.897	-.003	-.014	-.045	.006	-.075	.039
	5.87	실버타운은 저렴한 관리비이어야 한다	-.074	.055	.846	.005	.001	-.035	.100	-.087	.116
	5.78	실버타운은 비교적 저렴한 가격으로 간단한 건강검진 등이 서비스를 받는 곳이 좋다	.017	.010	.821	.042	-.002	.066	.063	.129	.134
	5.61	실버타운은 관리비 등 지출을 줄이기 위해 간단한 일상생활 서비스를 받는 것이 좋다	.014	.001	.742	-.028	.142	.132	.020	.156	.120
	5.44	실버타운은 저렴한 월세이어야 한다	.002	-.096	.716	.111	-.079	-.022	-.073	.025	-.199
쾌적성	5.82	실버타운은 소음을 줄일 수 있는 방음 자체를 사용해야 한다	-.018	.173	.061	.789	.134	.079	.032	.049	.093
	5.82	실버타운은 시각적으로 쾌적감을 줄수 있는 공간이 좋다	.004	.055	.020	.788	.169	-.071	.172	.057	.088
	5.86	실버타운은 조망권을 위하여 동간거리를 확보하면 좋다	-.052	.110	-.016	.777	-.012	.008	.159	.086	.076
	5.91	실버타운은 적절한 온도가 유지되는 것이 좋다	-.055	.161	.118	.711	.069	.010	.159	.069	.074
	5.98	실버타운은 독성이 없는 재료를 사용해야 좋다	-.054	.214	-.085	.657	-.027	-.016	.347	.109	.148
심미성	5.03	실버타운은 내부시설의 미적인 측면을 고려한 설계를 해야 좋다	.164	.029	-.036	.129	.857	.087	.141	.106	.071
	4.96	실버타운은 외부시설의 미적인 측면을 고려한 설계를 해야 좋다	.233	.065	.001	.089	.850	.102	.078	.131	-.034
	4.98	실버타운은 노인들이 사용하지만 기구나 실내장식에 있어서 디자인이나 색상을 중시여겨야 좋다	.206	.085	.061	.100	.702	.105	.113	.079	.080
사회성	4.77	실버타운에 사는 사람들의 연령이 비슷해야 좋다	.170	.056	.052	-.006	.071	.885	-.013	.110	.034
	4.65	실버타운에 사는 사람들의 취미나 기호가 비슷해야 좋다	.214	.105	.047	.028	.120	.820	.017	.171	-.011
	4.62	실버타운에 사는 사람들의 교육, 생활수준이 비슷해야 좋다	.236	.049	-.014	-.002	.105	.779	.166	-.100	.113
편리성	5.95	실버타운은 주변의 편의시설을 이용하기에 편해야 좋다	.070	.145	.012	.204	.166	.053	.813	.045	.040
	6.13	실버타운은 편리한 내부구조와 시설이어야 좋다	-.054	.117	.014	.300	.022	.080	.766	.133	.029
	5.88	실버타운은 유지관리가 편리해야 좋다	-.018	.173	.118	.270	.191	.037	.732	.112	.035
안락성	5.26	실버타운은 흡시어터 쇼파로 TV시청이나 안락감을 느낄수 있는 인체공학적 시설을 고려해야 좋다	.211	.117	.089	.157	.175	.043	.131	.834	.113
	5.48	실버타운은 몸의 피로를 풀어 줄 수 있는 기구를 설치해야 좋다	.115	.167	.057	.207	.178	.162	.173	.800	.080
환경친화성	5.83	실버타운은 산책로가 있는 것이 좋다	.058	.210	.109	.154	.039	.011	.165	.100	.812
	5.57	실버타운은 나무가 많고 조용한 환경이 좋다	-.016	.031	.110	.283	.076	.118	-.059	.073	.795
고유값			7.60	5.49	3.52	2.60	1.84	1.56	1.34	1.11	1.06
총분산(%)			21.70	15.67	10.05	7.41	5.25	4.45	3.82	3.17	3.02
누적분산(%)			21.70	37.37	44.42	54.84	60.09	64.54	68.36	71.53	74.55
Cronbach's α			0.835	0.943	0.856	0.853	0.829	0.840	0.814	0.818	0.723

배려가 있어야 함을 보여주고 있다. 편리성은 실버타운 선호속성 전체분산의 3.82%를 설명하며 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.814로 나타났다.

요인 8인 안락성은 평균값이 5.37로 몸의 피로를 풀어 주는 기구를 설치해야 좋다(M=5.48)가 중요한 변수임을 알 수 있다. 그리고 흡시어터 쇼파로 TV시청이나 안락감을 느낄 수 있는 인체 공학적인 시설을 고려해야 좋다

(M=5.26)는 것은 제품개발에 있어서 고령자의 신체적 특성과 기능적 특성을 고려한 설계가 필요하다고 볼 수 있다. 안락성은 실버타운 선호속성 전체분산의 3.17%를 설명하며 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.818로 나타났다.

요인 9인 환경친화성은 평균값이 5.70으로 특히 산책로가 있어야 한다(M=5.83)는 것은 중요한 변수임을 알 수 있다. 환경친화성은 실버타운 선호속성 전체분산의 3.02%

표 3. 실버타운 선호속성 유형별 사회 인구학적 특성차이

실버타운 선호속성 사회인구학적 특성		과시성		안전성		경제성		쾌적성		심미성		사회성		편리성		안락성		환경친화성	
		평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D
성별	남	3.51		5.68		5.63		5.82		4.88		4.75		5.96		5.39		5.67	
	여	3.26		5.73		5.83		5.93		5.11		4.60		6.02		5.35		5.73	
	t값	1.87		0.56		2.06*		1.96*		2.08*		1.12		0.87		0.33		0.68	
연령	40대	3.44		5.68		5.72		5.88		5.05		4.65		5.98		5.42		5.70	
	50대	3.31		5.75		5.74		5.87		4.87		4.75		5.99		5.28		5.70	
	t값	0.90		0.76		0.16		0.15		1.52		0.71		0.12		1.17		0.05	
학력	고졸이하	3.22	A	5.51	A	5.89	A	5.86		4.91		4.34	A	5.88	A	5.19	A	5.71	
	대졸	3.41	AB	5.79	B	5.62	AB	5.86		5.03		4.81	B	6.00	AB	5.42	AB	5.73	
	대학원 졸	3.73	B	5.93	B	5.59	B	5.96		5.07		5.12	B	6.19	B	5.64	B	5.61	
	F값	3.82*		6.90**		4.13*		0.61		0.75		10.43***		3.97*		4.65*		0.55	
한달소득	300만원미만	3.22		5.29	A	6.02	A	5.73	A	4.86		4.37	A	5.86	AB	5.08	A	5.55	A
	300-400만원 미만	3.43		5.55	A	5.81	AB	5.75	A	4.93		4.54	AB	5.83	A	5.31	AB	5.83	AB
	400-500만원 미만	3.18		5.70	A	5.91	AB	5.99	B	4.90		4.52	AB	5.95	AB	5.49	AB	5.97	B
	500-600만원 미만	3.66		5.82	B	5.51	B	5.91	AB	5.20		4.84	AB	6.09	AB	5.55	B	5.67	A
	600만 이상	3.40		6.17	C	5.43	B	6.06	B	5.03		5.12	B	6.23	B	5.46	B	5.83	AB
	F값	1.63		11.55***		5.93***		3.48**		1.26		4.16**		3.90**		2.46*		3.10*	
직업	판매, 서비스직	3.43		5.59		5.96	A	5.93		5.10		4.60	A	6.15	AB	5.48	A	5.74	
	회사원, 공무원, 교사직	3.53		5.82		5.51	B	5.84		4.96		4.92	A	5.98	AB	5.37	A	5.63	
	단순노무종사자	3.01		5.39		5.96	A	5.60		4.78		4.24	AB	5.60	A	4.76	B	5.55	
	자영업	3.40		5.58		5.60	B	5.87		4.72		4.20	B	5.86	A	5.25	AB	5.77	
	전문경영인, 전문직	3.80		5.98		5.68	AB	6.14		5.41		5.38	A	6.45	B	5.70	A	5.80	
	전업주부	3.16		5.75		5.92	A	5.93		5.09		4.59	AB	5.97	AB	5.49	A	5.76	
	F값	1.73		1.94		3.47**		1.74		1.92		4.44**		4.31**		2.52*		0.58	
가족수	3명이내	3.37		5.60		5.74	AB	5.89		5.05		4.56		6.04		5.31		5.69	
	4명	3.37		5.70		5.64	A	5.85		4.98		4.71		5.93		5.41		5.65	
	5명이상	3.47		5.84		5.96	B	5.96		4.94		4.76		6.12		5.31		5.87	
	F값	0.18		1.41		3.28*		0.76		0.24		0.52		2.09		0.39		1.88	

* $p < .05$, ** $p < .01$ *** $p < .001$ D: Duncan의 사후검정 결과

를 설명하며 신뢰(Cronbach's α)계수는 0.723으로 나타났다.

3. 실버타운 선호속성 유형별 사회인구학적 특성과 주거특성 차이

1) 실버타운 선호속성 유형별 사회인구학적 특성 차이
실버타운 선호속성 유형별로 사회인구학적 특성에 차이가 있는지를 알아보기 위해 t-검정과 일원분산분석을 하고 사후검정 방법으로 Duncan-test를 실시하였다<표 3 참조>. 차이검정에서 유의했던 결과가 다중회귀분석에서도 유의한 것으로 나타난 것은 차이검정에서는 유의성만 밝히고 변수에 대한 설명은 생략하였다.

과시성 유형은 학력($p < 0.05$)에서만 유의한 차이가 있었으며 안전성은 학력($p < 0.01$), 한달소득($p < 0.001$) 등에서 유의한 차이가 있었다. 한달소득이 600만원 이상 집단이 안전성을 가장 선호하며 500-600만원 집단이 그 다음으로 선호하였다. 한달소득이 많을수록 안전성을 선호하는 것으로 나타났다.

경제성은 성별($p < 0.05$), 학력($p < 0.05$), 한달소득($p < 0.001$), 직업($p < 0.01$), 가족 수($p < 0.05$) 등에서 유의한 차이가

있었다. 여자가 남자보다 경제성을 더 선호하는 것으로 나타났는데 여자의 특성상 남자보다 실버타운의 가격을 더 따지는 것으로 이해된다. 학력이 고졸이하의 집단보다 대학원 졸 집단에서, 한달소득이 500만원 이상의 집단보다 300만원 이하의 집단에서, 회사원·공무원·교사직, 자영업 집단보다 판매·서비스직 단순노무종사자, 전업주부 집단이 경제성을 더 선호하는 것으로 나타났다.

쾌적성은 성별($p < 0.05$), 한달소득($p < 0.01$), 심미성은 성별($p < 0.05$)에서만 유의한 차이가 있었다. 사회성은 학력($p < 0.001$), 한달소득($p < 0.01$), 직업($p < 0.01$) 등에서 유의한 차이가 있었다. 한달소득이 300만원 미만인 집단보다 600만원 이상의 고소득 집단에서 사회성을 선호하는 것으로 나타났다.

편리성은 학력($p < 0.05$), 한달소득($p < 0.01$), 직업($p < 0.01$) 등에서 유의한 차이가 있었다. 단순노무 종사자 집단과 자영업 집단보다 전문경영인·전문직에 종사하는 집단이 내부구조와 시설, 주변의 편의시설, 유지관리 등의 편리성을 선호하는 것으로 나타났다. 안락성은 학력($p < 0.05$), 한달소득($p < 0.05$), 직업($p < 0.05$) 등에서 유의

표 4. 실버타운선호속성 유형별 주거특성 차이

주거특성	실버타운 선호속성	과시성		안전성		경제성		쾌적성		심미성		사회성		편리성		안락성		환경친화성	
		평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D	평균	D
주택 유형	주택	3.20		5.59		5.80		5.89		4.88		4.40	A	5.93		5.26		5.73	
	아파트	3.48		5.75		8.68		5.89		5.04		4.82	B	6.03		5.42		5.69	
	기타	2.93		5.60		6.06		5.48		4.57		3.87	A	5.87		5.40		5.85	
	F값	2.44		1.31		1.35		1.97		1.70		6.21**		0.85		0.83		0.29	
주택 규모	20평미만	2.91	A	5.14	A	5.92	A	5.85		4.72		3.91	A	5.95	AB	5.17		5.79	
	20평형대	3.24	AB	5.52	A	5.87	A	5.81		4.94		4.57	AB	5.84	A	5.30		5.67	
	30평형대	3.53	B	5.78	B	5.69	AB	5.89		4.96		4.74	B	6.01	AB	5.39		5.70	
	40평이상	3.61	B	6.12	B	5.43	B	5.99		5.27		5.11	C	6.25	B	5.34		5.73	
	F값	3.09*		12.06***		3.94**		0.99		2.31		6.66***		4.48**		1.11		0.22	
소유	자가	3.44		5.76		5.66		5.91		5.02		4.73		6.01		5.42		5.77	
	타가	3.26		5.53		5.91		5.79		4.91		4.56		5.93		5.23		5.52	
	F값	1.17		2.25*		2.58*		1.48		0.86		1.08		0.86		1.57		2.56*	
주택 가격	2억미만	2.91	A	5.23	A	6.04	A	5.81		4.69	A	4.25	A	5.92		5.20		5.70	
	2억대	3.68	B	5.67	B	5.76	B	5.88		5.32	B	4.78	AB	5.95		5.53		5.74	
	3억대	3.34	B	5.78	B	5.75	AB	5.90		4.87	AB	4.56	AB	6.02		5.38		5.57	
	4억대	3.63	B	5.97	BC	5.43	BC	5.78		4.92	AB	4.81	AB	5.94		5.32		5.81	
	5억이상	3.58	B	6.07	C	5.46	C	5.98		5.09	AB	5.05	B	6.12		5.50		5.71	
	F값	5.48***		14.10***		6.41***		0.94		4.56**		5.41***		1.18		1.38		0.52	
자산	2억미만	2.98	A	5.00	A	6.10	A	5.77		4.79		4.23	A	5.94	A	5.18		5.60	
	2억-4억미만	3.20	AB	5.65	B	5.80	AB	5.86		4.98		4.53	A	5.88	A	5.37		5.74	
	4억-6억미만	3.63	B	5.82	B	5.65	AB	5.85		5.16		4.67	AB	5.93	A	5.40		5.64	
	6억-8억미만	3.58	B	5.95	BC	5.70	AB	5.84		4.73		4.85	AB	5.94	A	5.39		5.63	
	8억이상	3.60	B	6.20	C	5.42	B	6.03		5.12		5.23	B	6.26	B	5.51		5.83	
	F값	3.50**		24.16***		5.15***		1.48		1.82		6.76***		3.71**		0.98		0.95	
지역	강남	3.66		6.26	A	5.27	A	6.08		5.31		5.17	A	6.37	A	5.55		5.78	
	서울비강남	3.45		5.66	B	5.69	B	5.87		4.90		4.54	B	5.87	B	5.28		5.73	
	수도권	3.28		5.70	B	5.87	B	5.84		4.98		4.67	AB	5.99	B	5.40		5.66	
	F값	1.77		11.23***		8.34***		2.33		2.62		4.18*		8.01***		1.25		0.60	

* $P < .05$, ** $P < .01$ *** $P < .001$ D: Duncan의 사후검정 결과

한 차이가 있었다. 고졸이하 집단보다 대학원 졸 집단이, 한달소득이 300만원 미만인 집단보다 500만원 이상의 집단에서, 단순노무자 보다 판매·서비스직, 회사원·공무원·교사직, 전문경영인·전문직, 전업주부가 안락성을 더 선호하는 것으로 나타났다. 환경친화성은 한달소득($p < 0.05$)에서만 유의한 차이가 있었다.

2) 실버타운 선호속성 유형별 주거특성 차이

실버타운 선호속성 유형별로 주거특성에 차이가 있는지를 알아보기 위해 t-검정과 일원분산분석을 하고 사후검정 방법으로 Duncan-test를 실시하였다<표 4 참조>.

과시성은 주택규모($p < 0.05$), 주택가격($p < 0.001$), 자산($p < 0.01$) 등에서 유의한 차이가 있었다. 주택가격이 2억원 미만인 집단보다 2억원 이상인 집단에서 과시성을 더 선호하는 것으로 나타났다. 안전성은 주택규모($p < 0.001$), 소유($p < 0.05$), 주택가격($p < 0.001$), 자산($p < 0.001$), 지역($p < 0.001$) 등이 유의한 차이가 있었다. 주택규모가 30평형 미만인 집단보다 30평형 이상의 집단에서, 자가의 경우 안전성을 더 선호하였다. 그리고 주택가격이 2억원 미

만인 집단보다 2억원 이상의 집단에서, 3억원 이하의 집단보다 5억원 이상의 집단에서 안전성을 더 선호하였으며 강남지역 거주자 집단이 비강남이나 수도권지역에 거주하는 집단보다 안전성을 더 선호하였다.

경제성은 주택규모($p < 0.01$), 소유($p < 0.05$), 주택가격($p < 0.001$), 자산($p < 0.001$), 지역($p < 0.001$)등이 유의한 차이가 있었다. 40평형 이상의 집단보다 30평형 미만의 집단에서 타가의 경우, 주택가격이 2억원대 보다 2억원 미만의 집단에서, 5억원 이상인 집단보다 4억원 미만인 집단에서 경제성을 더 선호하는 것으로 나타났다. 그리고 강남보다 비강남 그리고 수도권에서 경제성을 더 선호하였다.

쾌적성은 주거특성별 차이가 없었으며 심미성은 주택가격($p < 0.01$)에서만 유의한 차이가 있었다. 주택가격이 2억원대인 집단이 2억원 미만인 집단보다 심미성을 더 선호하는 것으로 나타났다.

사회성은 주택유형($p < 0.01$), 주택규모($p < 0.001$) 주택가격($p < 0.001$), 자산($p < 0.001$), 지역($p < 0.05$) 등에서 유

의한 차이가 있었다. 주택이나 기타에 거주 하는 집단보다 아파트에 거주하는 집단이, 주택규모가 20평형 미만인 집단보다 30평형 이상의 집단에서, 30평형대 미만인 집단보다 40평형 이상인 집단에서, 주택가격이 2억 미만인 집단보다 5억 이상인 집단에서, 비 강남 지역보다 강남 지역에서 사회성을 더 선호하는 것으로 나타났다. 주택가격이 비싸고 강남에 거주하는 사람들이 연령, 교육, 생활수준이 비슷한 사람과의 교류나 접촉을 더 선호 하는 것을 알 수 있다. 편리성은 주택규모($p < 0.01$), 자산($p < 0.01$), 지역($p < 0.001$) 등에서 유의한 차이가 있었다. 주택규모가 20평형대보다 40평형 이상에서, 비강남이나 수도권에 거주하는 집단보다 강남에 거주하는 집단이 편리성을 선호 하는 것으로 나타났다.

안락성은 주거특성에 따라서 차이가 없었고 환경친화성은 소유($p < 0.05$)에서만 유의한 차이가 있었다.

4. 중년층의 실버타운 선호속성에 대한 사회인구학적특성과 주거특성의 영향력

일반적 특성인 사회인구학적 특성과 주거특성을 독립변수로 하여 종속변수인 실버타운 선호속성에 미치는 변수와 영향력을 알아보기 위하여 다중회귀분석 중 단계선택

(stepwise)을 이용하여 분석하였다<표 5 참조>.

변수 중 명목변수는 가변수(dummy variable)로 처리하였다. 즉 주택의 소유형태(자가 = 1, 타가 = 0)는 자가 가변수, 주거유형(아파트 = 1, 단독주택, 연립·다세대주택 = 0)은 아파트 가변수, 성별(남 = 1, 여 = 0)은 남자 가변수로 처리하였다. 옛날직업은 판매서비스직이 기준이 되어 (0,0,0,0)으로 정하고 다른 직업은 그 직업에 해당하면 1, 다른 직업. 에 해당하면 0으로 두어 K-1개의 더미변수를 이용해서 가변수로 처리하였고 학력은 교육년수로 환산 처리 하였다. 한편 다중회귀분석이 가진 과제의 하나인 다중공선성문제를 해결하기 위해서 공차한계와 VIF를 점검한 결과 공차한계가 높고 VIF값도 10이하로 나타나 다중공선성문제는 없었다.

그리고 잔차의 독립성 검정은 Durbin-Watson의 d-통계량으로 보아 자기상관도 문제가 되지 않는다고 보았다. 과시성은 학력($p < 0.05$), 주택규모($p < 0.05$), 자산($p < 0.001$)등이 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 학력($\beta = 0.30$), 자산($\beta = 0.23$), 주택규모($\beta = 0.13$)의 순이었고, 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 8%였다. 학력이 높을수록, 자산이 많을수록, 주택규모가 클수록 과시적인 실버타운 선호속성을 선호하는 것으로

표 5. 실버타운 선호속성에 영향을 미치는 변수들의 다중회귀분석

독립변수	과시성		안정성		경제성		쾌적성		심미성		사회성		편리성		안락성		환경친화성		
	B	β	B	β	B	β	B	β	B	β	B	β	B	β	B	β	B	β	
성별			-0.32	-0.19***			-0.16	-0.12*	-0.01	-0.15**			-0.17	-0.24*					
연령																			
학력	0.08	0.30*	0.04	0.12*								0.06	0.10*			0.08	0.20**		
한달소득							0.09	0.20*								0.14	0.20*	0.09	0.17**
판매서비스직																			
회사원·공무원·교사직					-0.35	-0.14*													
단순노무종사자																			
자영업					-0.05	-0.29*						-0.38	-0.11*						
전문경영인·전문직												0.39	0.14*						
전업주부																			
가족수					0.15	0.11*													
주택유형																	-0.25	-0.14*	
주택규모	0.02	0.13*							0.21	0.21***									
소유																	0.30	0.17**	
주택가격																			
자산	0.20	0.23***	0.07	0.48***	-0.05	-0.30***						0.21	0.24***	0.03	0.22***				
강남																			
비강남																			
수도권																			
상수	1.85***		45.25***		6.13***		5.70***		4.48***		3.26***		5.92***		4.20***		5.36***		
D-W	2.19		1.85		1.95		1.91		1.94		2.01		1.74		1.74		1.86		
R ²	0.08		0.25		0.14		0.07		0.07		0.10		0.09		0.09		0.09		
수정된 R ²	0.06		0.24		0.13		0.06		0.06		0.09		0.08		0.08		0.07		
F값	7.98***		33.83***		14.25***		6.96***		9.55***		13.49***		8.48***		14.10***		5.07***		

B: 비표준화 계수 β : 표준화계수 * $p < .05$ ** $p < .01$ *** $p < .001$

성별(남 = 1, 여 = 0), 주거유형(아파트 = 1, 단독주택, 연립·다세대 주택 = 0), 소유형태(자가 = 1, 타가 = 0)는 가변수로 전환

나타나 이들의 과시 욕구를 충족시켜 줄 차별화되고 고급화된 시설로 소구할 필요가 있겠다.

안전성은 성별($p < 0.001$), 학력($p < 0.05$), 자산($p < 0.001$) 등이 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 자산($\beta = 0.48$), 성별($\beta = -0.19$), 학력($\beta = 0.12$)의 순이었고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 25%였다. 자산이 많을수록, 성별이 여자인 경우, 학력이 높을수록 안전성에 대한 실버타운 선호속성을 선호하는 것으로 나타났다.

경제성은 직업이 회사원·공무원·교사직($p < 0.05$), 자영업($p < 0.05$), 가족수($p < 0.05$), 자산($p < 0.001$) 등 이었으며 영향력의 크기는 자산($\beta = -0.30$), 자영업($\beta = -0.29$), 회사원·공무원·교사직($\beta = -0.14$), 가족수($\beta = 0.11$)의 순이었고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 14%였다. 자산이 적을수록 경제성을 선호하였으며 자영업과 회사원·공무원·교사직인 경우에는 다른 집단에 비해 경제성을 덜 선호하는 것을 알 수 있다. 그리고 가족수가 많을수록 경제성을 선호하는 것으로 나타났다. 경제성을 선호하는 것은 자신이 놓여져 있는 형편이나 수입에 영향을 받을 수밖에 없는 현실적 이유로 이해된다.

쾌적성은 성별($p < 0.05$), 한달소득($p < 0.05$) 등이 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 한달소득($\beta = 0.20$), 성별($\beta = -0.12$)의 순이었고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 7%였다. 한달소득이 많을수록, 여자인 경우 쾌적성을 선호하는 것으로 나타났는데 이는 남자보다 여자가 주택에 거주할 시간이 많아 쾌적성을 더 선호하는 것으로 이해된다.

심미성은 성별($p < 0.01$), 주택규모($p < 0.001$) 등이 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 주택규모($\beta = 0.21$), 성별($\beta = -0.15$)의 순이었고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 7%였다. 주택규모가 클수록, 여자인 경우 심미성을 선호하는 것으로 나타나 일반적으로 여자가 남자보다 다른 상품에도 미적인 것을 더 선호하는 것처럼 실버타운에도 그대로 적용됨을 알 수 있다.

사회성은 학력($p < 0.05$), 자영업($p < 0.05$), 전문경영인·전문직($p < 0.05$), 자산($p < 0.001$) 등이 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 자산($\beta = 0.24$), 전문경영인·전문직($\beta = 0.14$), 자영업($\beta = -0.11$), 학력($\beta = 0.10$)의 순이었고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 10%였다. 자산이 많을수록, 전문경영인·전문직인 경우 사회성을 선호하고 자영업인 경우는 사회성을 다른 집단에 비해 선호하지 않는 것으로 나타났다. 그리고 학력이 높을수록 사회성을 선호하는 것으로 나타났다. 학력이 높고 전문적인 집단이 자신들의 생활수준과 비슷한 사람들이 사는 실버타운을 선호하는 것으로 나타나 같은 노인들이라고 동질적으로 취급하기보다 매우 다양하고 이질적인 노인들로 구성된 노인시장의 특성을 보여주고 있다. 편리성은 성별($p < 0.05$), 자산($p < 0.001$) 등이 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 성별

($\beta = -0.24$), 자산($\beta = 0.22$)의 순이었고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 9%였다. 여자인 경우, 자산이 많을수록 편리성을 선호하는 것으로 나타났다.

안락성은 학력($p < 0.01$), 한달소득($p < 0.05$) 등이 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 학력($\beta = 0.20$), 한달소득($\beta = 0.20$)이 같았으며 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 9%였다. 학력이 높을수록, 한달소득이 많을수록 안락성을 선호하는 것으로 나타났다.

환경친화성은 한달소득($p < 0.01$), 주택유형($p < 0.05$), 소유($p < 0.01$) 등이 유의한 영향력을 미치는 변수로 나타났으며, 영향력의 크기는 한달소득($\beta = 0.17$)과 소유($\beta = 0.17$)가 같았으며 그 다음 주택유형($\beta = -0.14$)의 순이었다. 그리고 종속변수를 설명하는 독립변수의 설명력은 9%였다. 한달소득이 많을수록, 자가의 경우, 주택(기타 포함)에 거주하는 경우 환경친화성을 선호하는 것으로 나타났다.

V. 결론 및 제언

1. 결론

본 연구의 목적은 중년층의 실버타운 선호속성을 다각적으로 분석해 대안을 제시함으로써 실버타운에 대한 주의를 환기시키고 우리나라의 실정과 정서에 맞는 실버타운을 개발하여 안락하고 쾌적한 노후 주거문화 정착에 필요한 기초 자료를 제공함에 있다. 연구결과를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 실버타운 선호속성은 편리성 > 쾌적성 > 경제성 > 안전성 > 환경친화성 > 안락성 > 심미성 > 사회성 > 과시성 순으로 선호하고 있었다.

1) 편리성은 실버타운 선호속성에서 가장 중요한 요인으로 변수 중 편리한 내부구조를 가장 선호하는 것으로 나타나 실버타운 계획 시 노인에게 알맞은 평면계획이 우선되어야 한다.

2) 쾌적성은 독성이 없는 재료와 적절한 온도유지가 높게 나타나 독성이 없는 재료를 사용함과 동시에 노인에게 알맞은 온도유지가 쾌적성의 중요한 변수임을 알 수 있다. 실버타운을 건설 후 바로 입주 할 수도 있기 때문에 새집 증후군이 생길 경우 병약한 노인에게는 치명적일 수 있다. 그러므로 건설시 인체에 유해한 물질을 최소로 한 벽지와 바닥재, 합판, 접착제 등을 사용하고 콘크리트 벽에서 나오는 시멘트 독성성분이나 오염물질을 제거 할 수 있는 코팅제 사용, 환기시스템 등을 설치하는 것이 필요하다고 보여 진다.

3) 경제성은 저렴한 입주비를 가장 선호하였으며 저렴한 관리비 또한 중요한 변수임을 알 수 있다. 또한 저렴한 월세보다 저렴한 입주비를 더 선호하는 것으로 나타나 장기저리 위주의 주택할부금융 같은 정책적 배려가 필요하다 하겠다.

4) 환경친화성은 산책로를 많이 선호하는 것으로 나타나 단지계획에 있어 산책로의 조성이 필요하다 하겠다.

노인들의 건강과 휴식을 위한 산책로는 완만한 경사가로 되어야 하며 노인들이 할 수 있는 특수운동기구가 설치되는 등 노인들의 신체적, 심리적, 행태학적 특성을 고려한 산책로의 설계가 되어야 한다.

5) 안락성은 노인을 위한 제품개발에 있어서 고령자의 신체적 특성과 기능적 특성을 고려한 인체공학적 설계의 필요성을 제기시키고 있다.

6) 심미성은 미래의 노년층의 기호와 개성이 다양해져 실버타운의 내부시설의 미적인 측면을 고려한 설계가 더욱 필요하다고 보여 진다.

7) 사회성은 실버타운에 사는 사람들의 연령, 취미나 기호가 비슷해야 함을 지적하고 있는데 이는 다양한 노인의 여가활동을 위한 맞춤형 프로그램이 있어야 함을 일깨워주고 있다.

8) 과시성에 대한 선호가 낮으므로 실버타운 계획 시 좀더 실용적인 계획이 필요하다고 보여 진다.

둘째, 과시성은 학력이 높을수록, 자산이 많을수록, 주택규모가 클수록 과시적인 실버타운을 선호하는 것으로 나타나 차별화되고 고급화된 시설로 소구할 필요가 있겠다.

안전성은 자산이 많을수록, 성별이 여자인 경우, 학력이 높을수록 선호하는 것으로 나타났다. 이들에게는 안전성에 대한 욕구가 많으므로 실버타운 건립 시 범죄나 재해로부터 안전할 뿐 만 아니라 외부로부터 프라이버시 보호를 받을 수 있다는 점을 주지시켜 줄 필요가 있다. 경제성은 자산이 적을수록, 가족수가 많을수록 경제성을 선호하는 것으로 나타났는데 이는 자신이 놓여져 있는 형편이나 수입에 영향을 받을 수밖에 없는 현실적 이유로 이해된다. 특히 자산이 적을수록 실버타운선택에 있어 경제성은 중요한 요인이며 서민들이 사용할 수 있는 대중형 실버타운의 건립이 필요하다는 것을 인식시켜 주고 있다.

쾌적성은 한달소득이 많을수록, 여자인 경우 선호하는 것으로 나타났고 심미성은 주택규모가 클수록, 여자인 경우 선호하는 것으로 나타났다.

사회성은 자산이 많을수록, 전문직인 경우, 학력이 높을수록 연령, 교육, 생활수준이 비슷한 사람들과의 교류나 접촉을 더 선호하고 있었다. 이는 같은 노인들이라고 동질적인 집단으로 취급하기보다 매우 다양하고 이질적인 노인들로 구성된 노인시장의 특성을 보여준다. 그러므로 집단별로 차별화된 맞춤형 프로그램이 있어야 함을 일깨워주고 있다.

편리성은 여자인 경우, 자산이 많을수록 선호하는 것으로 나타났고 안락성은 학력이 높을수록, 한달소득이 많을수록 선호하는 것으로 나타났다. 이 집단에게는 노인들의 신체적 노화와 관련해 편의시설이나 내부구조를 이용하기에 편리하도록 세심한 배려가 있어야 더욱 필요함을 보여주고 있다. 환경친화성은 한달소득이 많을수록, 자가의 경우, 주택(기타포함)에 거주하는 경우 환경친화성을 선호하는 것으로 나타났다.

2. 제언

끝으로 본 연구를 토대로 앞으로의 후속 연구를 위한 제언을 하면 다음과 같다.

첫째, 실버타운 선호속성의 척도개발을 위한 다차원적이고 체계적인 연구가 필요하며 설명력을 높일 수 있는 다른 변수들에 대한 후속 연구 및 다양한 연구방법이 요구된다.

둘째, 본 연구에서는 서울, 수도권 지역에 거주하는 중년층으로 정하였으나 전국규모로 확대하여 자료의 객관성을 높일 필요가 있다.

셋째, 사회 인구학적 특성과 주거특성이 실버타운 선호속성에 미치는 영향력을 알아본 결과 설명력이 7-25%로 낮게 나타나 라이프스타일이나 가치 등 심리적 변수가 실버타운선호속성에 영향을 끼칠 수 있음을 짐작 할 수 있다. 그러므로 그에 따른 후속연구가 필요하다고 보여 진다.

넷째, 정책적 제언으로 민간기업의 실버타운 시장의 참여를 활성화하기 위해 실버타운 건립 시 주택건설 관련법을 통해 정부로부터 시설자금의 장기저리융자와 조세감면 등의 유인책이 필요하다 하겠다.

참 고 문 헌

1. 김영무(1995), 실버타운의 성공요인 연구, 서울대학교 석사학위논문.
2. 김미희(2006), 고령화 사회에 대비한 중년층의 노후 주거 선호, 한국주거학회, 17(1), 117-126.
3. 김지영(2000), 실버고개의 관광지 선택속성에 관한 연구, 세종대학교 석사학위논문.
4. 권문배·원영신(2002), 실버타운 입주와 노인들의 여가활동 참여와의 관계, 한국노년학회지 21, 183-195.
5. 광재용(2006), 개인가치가 관광지 선호속성과 과시, 합리적 관광행동에 미치는 영향에 관한 연구, 대구대학교 박사학위논문.
6. 대한건설협회(1995), 실버산업의 현황과 개발방향. 대한건설협회.
7. 박영희(2002), 실버타운의 개발방향에 관한 연구, 인천대학교 석사학위논문.
8. 보건복지부(2007), 2007년도 노인보건복지사업안내, 보건복지부
9. 서종녀·김선중(2000), 울산시 거주자의 임대주택에 대한 주거가치 유형연구, 대한 가정학회지 38(1), 89-98.
10. 소연경·허선구(2005), 실버타운 선호도에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 한국가정관리학회 23(6), 145-153.
11. 성미미(2001), 실버계층의 스포츠 참여와 스포츠 장애에 관한 연구, 대구가톨릭대학교 석사학위논문.
12. 상형종(1998), 수요 및 공급측면에서 본 유료노인복지시설의 접근방향, 대한건축학회 18(8), 111-119.
13. 신하연(1997), 중년기 소비자들의 경제적 노후대비 수준과 실버타운에 대한 요구, 서울대학교 석사학위논문.
14. 이금용·홍성태·조정미(2004), 직접소비자와 간접소비자의 소비자의사결정에 따른 실버타운 마케팅전략에 관한 연구, 상명대학교 사회과학연구소, 사회과학연구, 1-20.
15. 이민경·김양희·박정윤(2004), 중노년기 실버타운 선호도 및 관련변인에 관한 연구, 한국가족관계학회, 9(1), 1-23.

16. 안승덕(2001), 우리나라 실버산업의 활성화 방안에 관한 연구, 대전대학교 석사학위논문.
17. 오익근(1996), 실버층의 여행상품 구입에 따른 정보매체 사용특징, 관광 레저연구 8, 107-123.
18. 윤연희(1999), 유료양로원 입주노인의 생활실태조사연구, 동국대학교 석사학위논문.
19. 윤철현(2001), 실버타운 이용 노인의 실태와 욕구에 관한 연구, 경남대학교 석사학위논문.
20. 조선일보. 2004. 10. 02. A 12면, 노인통크 (TONK)족 급증.
21. 조은정 · 이기춘(1994), 신세대 소비자의 주거가치, 한국가정관리학회, 12(1), 132-144.
22. 정철모 · 박영춘(2004), 고령화시대의 지방도시개발과제-실버타운 개발방안을 중심으로, 지역사회 발전연구 29, 7-32.
23. 정현영 · 최용수(1997), 실버타운 개발에 대한 인식 분석, 부산대학교 도시문제연구소 도시연구보, 5, 25-32.
24. 주영애 · 이길표(1987), 주거에 관한 가치관 연구, 한국가정관리학회지, 24(4), 69-84.
25. 최경화(1999), 유료양로시설의 현황과 활성화에 관한 연구, 경희대학교 석사학위논문.
26. 최성재(1997), 미국의 노인 복지에 있어서 사회복지와 실버산업의 역할, 한국노년학, 17(3), 199-228.
27. 최영옥(2004), 한국의 실버타운운영평가 및 활성화방안에 관한 연구, 경기대학교 박사학위논문.
28. 최목화(1987), 현대한국 주거의 질적인 예측을 위한 실증적 연구, 연세대학교 대학원 박사학위논문.
29. 통계청(2005), 장래인구 추계 결과, 통계청.
30. 하춘광(2006), 중년층의 노인준비도 및 실버타운 선호도가 실버타운 입주의도에 미치는 영향, 사회복지 복지 정책, 24, 201-224.
31. 한국토지개발공사(1995), 실버타운 개발계획에 관한 연구, 한국토지개발공사.
32. 하정순(2007), 주거가치유형화에 따른 아파트 선택 및 주거만족도에 관한 연구, 한국주거학회, 18(2), 11-20.
33. Cutler V. F. (1947), Personal and family values in the choice of a home, Cornell univ. Agricultura Experiment station Bulletin 849, Ithca, New York: Cornell Univ.
34. Murray, C., & Lopez, A. (1996), The Global Burden of Disease, Cambridge Massachusetts: Harvard Press.

(接受: 2007. 3. 23)