

## 실버타운 선호도에 영향을 주는 요인에 관한 연구\*

문 자\*\*

### I. 서 론

#### 1. 연구의 필요성

국민소득의 향상과 의료기술의 발달로 노인의 평균수명이 연장되고 여유 있는 노인층의 증가로 노인을 대상으로 하는 실버타운 개발의 필요성이 증대되고 있으며 노인소비층의 실버타운에 대한 선호도를 결정하는 요인들에 관심이 제고되고 있다.

고령화 사회(Aging Society)는 총 인구대비 고령인구의 비율이 증가하는 상태로써 “인구의 고령화 또는 고령화가 진행 중에 있는 사회”를 뜻하며, UN은 국가의 총 인구에 대한 65세 이상의 인구비율이 7%가 넘는 사회를 “고령화 사회”, 14%가 넘는 사회를 “고령사회”, 20% 이상은 “초고령사회”라고 규정하고 있다. 통계청 자료에 의하면 65세 이상 고령인구는 기대수명 연장 및 출산율 감소로 2005년 현재 약 436만 명으로 9.1%에서 2018년 14.3%로 고령사회에 진입하고 2026년 20.8%로 본격적인 초고령사회에 도달할 것으로 전망하였다(통계청, 2005).

이러한 현상은 노인부양비율(elderly dependency ratio)의 증가로 세대간 갈등으로 이어져 심각한 사회문제로 떠오르고 있어 본격적인 고령화가 시작되기 이전에 노후생활 안정대책과 젊은 세대의 부담완화 방안을 마련할 필요가 있다.

그러나 개인의 경제적 측면에서의 노후준비 정도를 살

펴보면 65세 이상 노인층은 28.3%로 낮은 편이지만 45~54세 중년층은 노후준비율이 70%로 연령이 낮아질수록 노후준비 비율이 높아져(보건사회연구원, 2004) 자식에게 의존하기보다는 독립적인 자기부양 성향이 강해졌고 삶에 대한 요구도 다양하게 변화되면서 실버타운에 대한 욕구가 점점 커질 것으로 본다. 여기에 정년 후에도 고정 수입원을 갖고 경제력을 갖춘 노인이 증가함에 따라 노인들 스스로 일정한 경제적 부담을 감수하면서 상업적 서비스를 원하게 되는 노인욕구의 다양화와 고급화 현상이 나타나게 되었다. 이런 현상은 중산층 노인에게까지 확대되어 주거복지 수요는 자신의 경제력에 맞게 선택하려는 욕구가 늘어나고 있는 추세이다(이재섭, 1999). 그러나 우리나라 실버타운의 문제점으로 다양한 계층의 노인이 입소하여 자신의 경제 수준에 따라 다양한 서비스를 지원 받을 수 있도록 중산층 노인이 실제로 입소 가능한 실버타운 개발이 필요하다(허선구, 2004). 따라서 본 연구에서는 현재 개발되어 있는 대부분의 실버타운은 월 이용료가 비싸 일반적인 노인계층의 소득수준으로는 입소가 어려운 것이 현실이기 때문에 향후 실버타운 입소 가능성이 높은 중년층을 대상으로 실버타운 선호도에 영향을 주는 요인을 파악하여 저비용, 고효율의 차별화된 실버타운 개발에 구체적인 방향을 제시할 필요가 있었다.

#### 2. 연구의 목적

\* 경기대학교 행정대학원 석사학위논문임(2006)

\*\* 산척보건진료소장(교신저자 E-mail: jeendalle@hanmail.net)

본 연구의 목적은 앞으로 실버타운 이용 가능성이 높은 중년층을 대상으로 노후생활에 대한 인식정도, 실버타운에 대한 인지도, 실버타운에서 제공되는 서비스에 따라 선호도를 분석함으로써 저비용, 고효율의 차별화된 실버타운 개발에 기초 자료를 제공함을 목적으로 하고 있다.

## II. 연구 방법

### 1. 연구 설계

노후생활에 관한 인식과 실버타운에 대한 인지도 및 서비스 선호도를 분석한 단면조사연구이다.

### 2. 조사대상 및 표집방법

대체적으로 실버타운에 입주하는 수요자가 경제력을 갖춘 중산층 이상의 사람들을 감안하여 상대적으로 소비자층이 많은 서울, 경기지역에 거주하는 30~50대 중·장년층 직장인을 대상으로 편의추출 하였으며, 연구자가 직접 조사 대상자를 방문하여 설문조사를 실시하였다. 자료수집 과정에서 설문지의 신뢰도와 타당도를 알아보기 위해서 2007년 4월 9일부터 4월 11일까지 30~50대 중·장년층 직장인 30명을 대상으로 예비조사를 실시하고, 그 결과를 통해 설문지를 수정·보완하였다. 본 조사는 2007년 4월 20일부터 5월 2일까지 이루어졌으며, 배부된 설문지 250부 중 213부를 회수하여 결측값이 있는 48부를 제외하고 165부를 실제 분석에 사용하였다.

### 3. 설문도구

#### 1) 인구사회학적 특성

일반적 특성으로 성별, 연령, 교육수준, 가족형태, 월평균수입, 노후대비 정도를 묻는 6문항으로 구성되었다.

#### 2) 노후생활에 대한 인식정도

자신의 노후생활에 대하여 어떻게 인식하고 있는지를 알아보기 위한 것으로 주관적인 건강상태, 노후생활 문제, 자녀와의 동거여부, 노후생활계획, 봉사활동계획, 예상하는 은퇴연령, 노후의 예상수입원에 대한 문항으로 총 7문항으로 구성하였다. 노후생활에 대한 인식정도에

대한 변수는 양태희(2004)에서 사용된 척도를 수정·보완하였으며 일부는 필자가 개발하였다. 5점 척도이며 점수가 낮을수록 인식정도가 높음을 의미한다.

#### 3) 실버타운에 대한 인지도

실버타운의 인지도를 묻는 항목은 기존의 선행연구(허선구, 2004; 양태희, 2004; 한조희, 2004; 김경애, 2004; 박명순, 2005; 강명지, 2005)에서 사용된 것을 종합하여 재구성하였다. 문항 구성으로는 실버타운의 인식, 실버타운 입주의향과 그 이유, 입주시기, 입주비용, 월 생활비, 실버타운의 입지 등 총 12문항으로 구성하였다. 5점 척도이며 점수가 낮을수록 인지도가 높음을 의미한다.

#### 4) 실버타운 서비스에 대한 선호도

실버타운에서 제공되는 서비스에 대한 선호 요인으로는 이민경(2003)에서 사용된 척도를 수정·보완하였다. 변수로는 실버타운 입주 시 고려사항, 실버타운이 활성화되기 위한 조건, 소유와 운영주체, 주요시설, 주요 서비스, 의료서비스 형태, 주요 프로그램 등 총 7문항으로 구성하였다.

### 4. 분석 방법

자료분석을 위해 SPSS 12.0을 사용하였다. 응답자의 인구사회학적 특성에 따른 실버타운의 선호요인을 알아보기 위해 빈도분석, 교차분석을 실시하였으며, 실버타운 선호에 영향을 미치는 변수들을 살펴보기 위해서 T-test, 일원배치분산분석(ANOVA)을 실시하였다.

## III. 연구 결과

### 1. 대상자의 인구사회학적 특성

성별로는 남자 47.9%, 여자 52.1%로 여자의 비율이 높게 나타났고 연령별로는 40대 40.0%, 30대 25.5%, 50대 21.2%인 것으로 나타났다. 교육수준별로는 대졸이 63.0%, 고졸 29.7%, 대학원졸 이상 7.3%로 전체적으로 높은 교육수준을 나타내었다. 가족형태별로는 부부와 자녀가 함께 거주하는 형태가 64.8%로 가장 많았으며 나머지 부부, 독신자, 부부와 자녀와 부모가 함께 거주하는 형태 등은 비슷한 분포를 나타내었다. 월평균

가구수입으로는 우리나라 도시근로자 소득5분위별 가계수지분포(통계청, 2007)에 따른 구분으로 소득순위 232~320만원이 32.1%로 가장 많았다. 노후대비정도는 보통이 41.8%로 가장 많은 것으로 나타났고 노후대비를 했다는 응답 20.6%보다 그렇지 않다는 응답이 37.6%로 더 높게 나타났다(표 1).

〈표 1〉 인구사회학적 특성

요인	구분	빈도	%
성별	남	79	47.9
	여	86	52.1
연령대	20대	11	6.7
	30대	42	25.5
	40대	66	40.0
	50대	35	21.2
	60대	11	6.7
교육 수준	고졸	49	29.7
	대졸	104	63.0
	대학원졸업 이상	12	7.3
가족 형태	독신자	13	9.1
	부부	19	11.5
	부부+자녀	107	64.8
	부부+자녀+부모	15	9.1
월 평균 수입	기타	11	6.7
	129이하	18	10.9
	130~231	35	21.2
	232~320	53	32.1
	321~431	37	22.4
노후 대비 정도	432이상	22	13.3
	매우그렇다	4	2.4
	그렇다	30	18.2
	보통이다	69	41.8
정도	그렇지않다	48	29.1
	전혀그렇지않다	14	8.5
합계		165	100.0

2. 노후생활 인식정도

본인이 인식하고 있는 건강상태에서는 대다수의 응답자가 “건강”, “보통”으로 응답하였으며, 자녀와의 동거여부는 “자녀와 동거하지 않겠다”라고 응답한 사람이 52.7%였으며, 예상되는 은퇴연령으로는 “61~65세”, “56~60세” 순으로 나타났으며, 노후에 예상되는 주요 수입원으로 “퇴직금·연금”, “저축·보험금” 순으로 나타났다. 노후생활 계획으로는 “노후에 취미활동을 하겠다”는 응답이 38.2%로 가장 많았고 “사회봉사활동”, “자기개발활동”, “소득창출을 위한 일을 하겠다”는 응답 순으로 나타났다. 노-노

(老-老)케어에 대한 생각에서는 “봉사시간을 마일리지로 적립하여 필요할 때 활용 가능하면 봉사 하겠다”가 34.5%로 가장 많았고 “비교적 쉬운 일이라면 봉사” 순으로 나타났다(표 2).

〈표 2〉 노후생활 인식정도

요인	구분	빈도	%
건강상태	매우건강	15	9.1
	건강	71	43.0
	보통	71	43.0
	나쁘다	7	4.2
	매우나쁘다	1	0.6
자녀동거여부	자식이 원하면 계속 동거	19	11.5
	몸이 불편할 때 동거	19	11.5
	동거하지 않음	87	52.7
	자식에게 부담이 된다고 느낄 때	26	15.8
	노인복지시설 입주		
	잘 모르겠음	14	8.5
예상되는 은퇴연령	45세~55세	12	7.3
	56세~60세	49	29.7
	61세~65세	55	33.3
	66세~70세	34	20.6
	70세이상	15	9.1
예상되는 노후의 주요 수입원	퇴직금, 연금	56	33.9
	저축, 보험금	31	18.8
	소유자산처분	21	12.7
	임대소득	27	16.4
노후생활계획	재취업, 자영업 등을 통한 수입	29	17.6
	자녀의 도움	1	0.6
	아무것도 하고 싶지 않다	1	0.6
	소득창출을 위한 일	29	17.6
노-노(老-老)케어에 대한 생각	취미활동	63	38.2
	사회봉사활동	37	22.4
	자기개발활동	35	21.2
	의미 있는 일이라도 무상 봉사	41	24.8
	비교적 쉬운 일이라면 무상 봉사	36	21.8
봉사시간을 마일리지로 적립하여 필요할 때 활용가능하면 봉사	봉사시간을 마일리지로 적립하여	57	34.5
	경제적, 물질적 보상 있으면 함	21	12.7
	관심 없음	10	6.1
	합계	165	100.0

3. 실버타운에 대한 인지도

성별에 따른 실버타운에 대한 인지도의 차이를 분석한 결과 “실버타운이 현재보다 더 많이 생겨야한다”와 “실버타운이 노후를 안락하게 보내기에 적절한 장소”라는 인지에서 각각 유의한 차이가 나타났고(p<0.01), “국가정책적인 지원의 증가에 대한 요구”에서 성별에 따라 유의미

〈표 3〉 성별에 따른 실버타운에 대한 인지도

구 분	남	여	t	p
실버타운에 대한 정보를 들어보았다.	2.04(.629)	1.91(.625)	1.340	.182
우리나라에 실버타운이 현재보다 더 많이 생겨야한다.	1.92(.813)	1.63(.614)	2.653	.009**
실버타운에 대한 국가정책적인 지원이 필요하다.	1.76(.835)	1.48(.547)	2.592	.010*
현재 우리나라 실버타운의 입소비용이 대체적으로 비싼 편이다.	1.75(.839)	1.60(.619)	1.245	.215
개인의 지불능력에 따라 선택하여 입소하도록 실버타운이 좀 더 다양하게 개발되어야 한다.	1.80(.838)	1.69(.830)	.858	.392
실버타운은 노후생활을 안락하게 보내기 위해 적당한 곳이다.	2.14(.930)	2.01(.759)	.909	.004**

\*p< 0.05, \*\*p< 0.01

한 차이가 나타났다(p<0.05). 즉 본 연구에서 조사된 바에 의하면, 위에서 언급한 세 가지 항목에서 여성이 남성보다 더 높은 인지도를 나타내고 있다(표 3).

연령대에 따른 실버타운에 대한 인지도의 차이를 분석한 결과 “실버타운이 현재보다 더 많이 생겨야한다”와 “국가정책적인 지원의 증가”에 대한 요구에서 유의한 차이를 보인다(p<0.05). 본 연구 자료의 분석에 따르면 “우리나라에 실버타운이 더 많이 생겨야한다”는 요구는 낮은 연령(20~50대)에서 높은 것으로 나타났으며 “국가정책적인 지원”에 대한 요구는 40~50대에서 상대적으로 더 높게 나타났다(표 4).

가족형태에 따라서는 “개인의 지불능력에 따라 선택하여 입소하도록 실버타운이 좀 더 다양하게 개발되어야한다”는 요구에 유의한 차이가 나타났다(p<0.05). 본 연구 자료에 의하면, 실버타운의 다양화에 대한 요구와 실버

타운 수의 증가에 대한 요구는 “부부”만으로 이루어진 집단에서 상대적으로 낮게 나타났다(표 5).

노후대비정도에 따라서는 “실버타운에 대한 정보”의 노출정도와 “실버타운이 노후를 안락하게 보내기에 적절한 장소”라는 인지에서 유의한 차이를 보인다(p<0.05). 본 연구 자료의 분석 결과에 의하면, 노후를 대비한 경제적 준비가 되어 있을수록 실버타운에 대한 정보를 많이 인지하는 것으로 보이며, 실버타운이 노후생활을 안락하게 보내기에 적당한 곳이라는 생각 역시 노후에 대한 경제적 대비가 되어 있다고 답한 집단일수록 더 많은 수의 사람이 동의하는 것으로 보인다(표 6).

#### 4. 실버타운에 대한 선호도

실버타운의 입주의향으로는 “여건이 되면 입주하겠

〈표 4〉 연령대에 따른 실버타운에 대한 인지도

구 분	20대	30대	40대	50대	60대	p
실버타운에 대한 정보를 들어보았다.	1.91(1.136)	2.12(.670)	1.91(.518)	1.89(.583)	2.09(.539)	.393
우리나라 실버타운이 현재보다 더 많이 생겨야 한다.	1.82(1.168)	1.64(.618)	1.73(.596)	1.77(.808)	2.45(.820)	.022*
실버타운에 대한 국가정책적인 지원이 필요하다.	1.82(1.250)	1.50(.672)	1.52(.533)	1.69(.631)	2.18(1.079)	.029*
현재 우리나라 실버타운의 입소비용이 대체적으로 비싼 편이다.	2.00(1.265)	1.71(.774)	1.55(.560)	1.80(.797)	1.55(.522)	.224
개인의 지불능력에 따라 선택하여 입소하도록 실버타운이 좀 더 다양하게 개발되어야 한다.	2.00(1.414)	1.64(.850)	1.71(.780)	1.80(.759)	1.82(.603)	.741
실버타운이 노후생활을 안락하게 보내기 적당한 곳이다.	2.18(1.250)	2.10(.878)	2.05(.812)	2.03(.785)	2.18(.751)	.968

〈표 5〉 가족형태에 따른 실버타운에 대한 인지도

구 분	독신자	부부	부부+자녀	부부+자녀+부모	기타	p
실버타운에 대한 정보를 들어보았다.	1.62(.650)	1.95(.705)	2.02(.566)	2.00(.378)	1.91(1.136)	.295
우리나라 실버타운이 현재보다 더 많이 생겨야 한다.	1.62(.870)	2.00(.882)	1.75(.646)	1.67(.617)	1.91(1.136)	.517
실버타운에 대한 국가정책적인 지원 필요하다.	1.77(1.301)	1.63(.496)	1.54(.537)	1.67(.816)	2.00(1.265)	.285
현재 우리나라 실버타운의 입소비용이 대체적으로 비싼 편이다.	1.69(.751)	1.79(.787)	1.61(.697)	1.73(.458)	2.00(1.183)	.463
개인의 지불능력에 따라 선택하여 입소하도록 실버타운이 좀 더 다양하게 개발되어야 한다.	1.54(.877)	2.37(.831)	1.65(.766)	1.53(.516)	2.00(1.265)	.004**
실버타운이 노후생활을 안락하게 보내기 위해 적당한 곳 이라고 생각 한다.	2.08(1.115)	2.32(.885)	2.04(.776)	1.93(.799)	2.18(1.168)	.676

〈표 6〉 노후대비정도에 따른 실버타운에 대한 인지도

구 분	매우 그렇다	그렇다	보통이다	그렇지 않다	전혀 그렇지 않다	p
실버타운에 대한 정보를 들어보았다.	1.25(.500)	1.87(.507)	1.99(.653)	1.96(.459)	2.36(1.008)	.020*
우리나라 실버타운이 현재보다 더 많이 생겨야 한다.	1.25(.500)	1.60(.675)	1.75(.695)	1.83(.630)	2.14(1.167)	.101
실버타운에 대한 국가정책적인 지원 필요하다.	1.00(.000)	1.47(.507)	1.58(.604)	1.71(.771)	1.93(1.207)	.090
현재 우리나라 실버타운의 입소비용이 대체적으로 비싼 편이라고 생각 한다.	1.50(.577)	1.77(.679)	1.70(.713)	1.60(.707)	1.64(1.082)	.877
개인의 지불능력에 따라 선택하여 입소하도록 실버타운이 좀 더 다양하게 개발되어야 한다.	1.25(.500)	1.67(.711)	1.67(.610)	1.83(.996)	2.07(1.328)	.292
실버타운이 노후생활을 안락하게 보내기 위해 적당한 곳 이라고 생각 한다.	2.25(1.258)	1.87(.730)	1.91(.680)	2.25(.863)	2.64(1.277)	.010*

〈표 7〉 실버타운에 대한 선호도

요인	구 분	빈도	%
입주의향	무조건입주	11	6.6
	여건이 되면 입주	87	52.8
	입주하지 않겠다	11	6.6
	지금으로서는 잘 모르겠다	56	34.0
입지	도심형	10	6.1
	대도시 근교형	66	40.0
	전원형	50	30.3
	휴양형	27	16.3
	외곽형	12	7.3
활성화되기 위한 조건	민간 기업의 자율성 보장	9	5.4
	국가, 지방자치단체의 재정적 강화	84	50.9
	법적, 제도적 보완	24	14.5
	노인소득보장 확대	23	14.0
	국민의식의 전환	23	14.0
	기타	2	1.2
소유와 운영주체	복지단체	25	15.2
	민간	17	10.3
	국가 또는 지방자치단체	67	40.6
	연금관리공단	4	2.4
	소유는 국가, 운영은 민간	50	30.3
기타	2	1.2	
합계		165	100.0

다”(52.7%), “지금으로서는 잘 모르겠다”(33.9%), “무조건 입주”, “입주하지 않겠다”가 각각 6.6%로 조사되었으며, 가장 선호하는 입지로는 “대도시근교형”(39.7%), “전원형”(30.5%), “휴양형”(16.4%), “외곽형”(7.3%), “도심형”(6.1%)을 선호하는 것으로 나타났다.

실버타운이 활성화되기 위한 선행조건이 무엇이라고 생각하는지에 대한 의견에서 “국가 또는 지방자치단체의 재정적 강화”라고 응답한 사람이 50.9%로 가장 많았으며, 실버타운 소유와 운영의 주체로도 역시 “국가 또는 지방자치단체”에서 맡아야 한다는 의견이 40.6%로 가장 높게 나타났다(표 7).

5. 실버타운 서비스에 대한 선호도

1) 실버타운 입주비용

인구사회학적 요인에 따른 실버타운 입주비용의 차이를 보기 위해 교차분석을 실시한 결과, 월평균수입과 입주비용간에 통계적으로 유의한 차이(p<0.05)를 나타내었다(표 8).

2) 실버타운 월 생활비

〈표 8〉 인구사회학적 요인에 따른 실버타운 입주비용

요인	구분	실버타운 입주비용(1인기준)으로 얼마정도가 적당한가						결과
		1억원 미만	1억원~ 1억5천만원	1억5천만원 ~2억원	2억원~ 3억원	3억원 초과	전체	
성별	남	45(27.3)	20(12.1)	11(6.7)	2(1.2)	1(0.6)	79(47.9)	$\chi^2=1.757,$ $p=.780$
	여	57(34.5)	18(10.9)	9(5.5)	1(0.6)	1(0.6)	86(52.1)	
월평균 수입	129만원이하	13(7.9)	3(1.8)	1(0.6)	0(0.0)	1(0.6)	18(10.9)	$\chi^2=28.255,$ $p=.029^*$
	130~231만원	18(10.9)	15(9.1)	2(1.2)	0(0.0)	0(0.0)	35(21.2)	
	232~320만원	35(21.2)	11(6.7)	5(3.0)	2(1.2)	0(0.0)	53(32.1)	
	321~431만원	26(15.8)	5(3.0)	5(3.0)	0(0.0)	1(0.6)	37(22.4)	
	432만원이상	10(6.1)	4(2.4)	7(4.2)	1(0.6)	0(0.0)	22(13.3)	
전체		102(61.8)	38(23.0)	20(12.1)	3(1.8)	2(1.2)	165(100.0)	

인구사회학적 요인에 따른 실버타운 입주시 월 생활비의 차이를 보기 위해 교차분석을 실시한 결과, 성별과 월 생활비 간에 통계적으로 유의미한 차이가 나타났다( $p < 0.05$ ). 연령대별로는 50대에서 100~200만원의 비교적 고가의 월 생활비가 적당하다고 보는 비율이 상대적으로 높았다. 그 외에 교육수준별, 가족형태별, 월평균 수입별, 노후대비정도에 따라서는 통계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았다(표 9).

### 3) 실버타운 시설 선호도

종합적인 시설에 대한 선호도를 보면 “편리하고 쾌적

한 주거시설” 응답이 전체 55.5%로 가장 많았으며, 건강관련의료시설(26.6%), 주변자연경관(7.8%), 문화체육시설(7.2%), 생활편의시설(3.0%), 순으로 나타났다. 인구사회학적 요인에 따른 실버타운 시설 선호도의 차이를 보기 위한 분석 결과, 통계적으로 유의한 차이가 발견되지 않았다(표 10).

### 4) 실버타운 서비스에 대한 요구

인구사회학적 요인에 따른 실버타운의 종합적인 서비스 요구를 보면 “의료·24시간 간호서비스”가 압도적이었고(66.6%) “문화·교양·레크레이션 서비스”(9%), “노인

〈표 9〉 인구사회학적 요인에 따른 실버타운 입주시 월 생활비

요인	구분	실버타운 입주시 월 생활비(1인기준)로 얼마정도가 적당한가				결과
		50만원미만	50~100만원	100~200만원	전체	
성별	남	14( 8.5)	38(23.0)	27(16.4)	79(47.9)	$\chi^2=8.444,$ $p=.015^*$
	여	23(13.9)	50(30.3)	13(7.9)	86(52.1)	
	전체	37(22.4)	88(53.3)	40(24.2)	165(100.0)	

〈표 10〉 실버타운 시설 선호도

특성	구분	실버타운에서 가장 중요하다고 생각되는 시설							결과
		편리하고 쾌적한 주거시설	주변자연경관	건강관련 의료시설	생활편의시설	체육시설	문화시설	전체	
성별	남	42(25.5)	8(4.8)	20(12.1)	1(0.6)	5(3.0)	3(1.8)	79( 47.9)	$\chi^2= 5.774,$ $p=.329$
	여	49(29.7)	5(3.0)	24(14.5)	4(2.4)	1(0.6)	3(1.8)	86( 52.1)	
연령대	20대	6( 3.6)	0(0.0)	5( 3.0)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	11( 6.7)	$\chi^2=15.717,$ $p=.734$
	30대	23(13.9)	4(2.4)	11( 6.7)	2(1.2)	1(0.6)	1(0.6)	42( 25.5)	
	40대	40(24.2)	3(1.8)	17(10.3)	1(0.6)	3(1.8)	2(1.2)	66( 40.0)	
	50대	15( 9.1)	5(3.0)	10( 6.1)	1(0.6)	1(0.6)	3(1.8)	35( 21.2)	
	60대	7( 4.2)	1(0.6)	1( 0.6)	1(0.6)	1(0.6)	0(0.0)	11( 6.7)	
교육 정도	고졸	31(18.8)	4(2.4)	9( 5.5)	4(2.4)	0(0.0)	1(0.6)	49( 29.7)	$\chi^2=15.606,$ $p=.111$
	대졸	56(33.9)	8(4.8)	29(17.6)	1(0.6)	5(3.0)	5(3.0)	104( 63.0)	
	대학원졸업이상	4( 2.4)	1(0.6)	6( 3.6)	0(0.0)	1(0.6)	0(0.0)	12( 7.3)	
가족 형태	독신자	7( 4.2)	2(1.2)	3( 1.8)	0(0.0)	0(0.0)	1(0.6)	13( 7.9)	$\chi^2=15.637,$ $p=.739$
	부부	7( 4.2)	3(1.8)	6( 3.6)	2(1.2)	1(0.6)	0(0.0)	19( 11.5)	
	부부+자녀	62(37.6)	7(4.2)	27(16.4)	2(1.2)	5(3.0)	4(2.4)	107( 64.8)	
	부부+자녀+부모	9( 5.5)	1(0.6)	4( 2.4)	1(0.6)	0(0.0)	0(0.0)	15( 9.1)	
월평균 수입	기타	6( 3.6)	0(0.0)	4( 2.4)	0(0.0)	0(0.0)	1(0.6)	11( 6.7)	$\chi^2=17.597,$ $p=.614$
	129만원이하	12( 7.3)	1(0.6)	2( 1.2)	0(0.0)	1(0.6)	2(1.2)	18( 10.9)	
	129~231만원	18(10.9)	3(1.8)	10( 6.1)	1(0.6)	2(1.2)	1(0.6)	35( 21.2)	
	232~320만원	31(18.8)	5(3.0)	12( 7.3)	2(1.2)	3(1.8)	0(0.0)	53( 32.1)	
	321~431만원	17(10.3)	3(1.8)	14( 8.5)	2(1.2)	0(0.0)	1(0.6)	37( 22.4)	
노후 대비 정도	431만원이상	13( 7.9)	1(0.6)	6( 3.6)	0(0.0)	0(0.0)	2(1.2)	22( 13.3)	$\chi^2=27.394,$ $p=.125$
	매우 그렇다	9( 1.8)	0(0.0)	1( 0.6)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	4( 2.4)	
	그렇다	17(10.3)	4(2.4)	5( 3.0)	0(0.0)	0(0.0)	4(2.4)	30( 18.2)	
	보통이다	31(18.8)	8(4.8)	23(13.9)	3(1.8)	3(1.8)	1(0.6)	69( 41.8)	
	그렇지않다	28(17.0)	1(0.6)	13( 7.9)	2(1.2)	3(1.8)	1(0.6)	48( 29.1)	
전혀그렇지않다	12( 7.3)	0(0.0)	2( 1.2)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	14( 8.5)		
전체		91(55.2)	13(7.9)	44(26.7)	5(3.0)	6(3.6)	6(3.6)	165(100.0)	

성질환 예방 서비스”(5.4%) 순으로 나타났다. 실버타운에서 가장 중요하다고 생각하는 서비스의 인구사회학적 요인별 차이를 알아보기 위한 분석에서 교육정도에 따라 유의한 차이가 나타났는데, 대학교 졸업자가 다른 집단의 응답자보다 가사지원 서비스에 대한 요구를 가지고 있음을 발견할 수 있으며, 전체적으로 의료, 24시간 간호 서비스에 대한 선호가 높았다(표 11). 그 외 성별, 연령별, 가족형태별, 월평균수입별, 노후대비정도별로는 통계적으로 유의미한 효과를 발견하지 못했다.

#### IV. 논 의

본 연구는 향후 실버타운 입소 가능성이 높은 중년층을 대상으로 실버타운 선호에 영향을 주는 요인을 파악하여 저비용, 고효율의 차별화된 실버타운 개발에 구체적인 방향을 제시하기 위한 것으로, 연구결과를 토대로

그 시사점과 본 연구의 한계에 대해 논의하고자 한다.

인구사회학적 요인에 따른 실버타운의 인지도에서 “실버타운이 현재보다 더 많이 생겨야한다”와 “실버타운이 노후를 안락하게 보내기에 적절한 장소”, “국가정책적인 지원 증가에 대한 요구”에서 여성이 남성보다 더 많은 인지를 나타냈다. 이는 평균수명이 남성에 비해 여성이 높기 때문에 노년기를 혼자 보내야 하는 기간이 상대적으로 긴 여성의 입장에서 실버타운에 대한 관심이 더 높은 결과로 보이며, 여성 예비수요층의 욕구나 선호도를 실버타운 개발전략에 반영해야 할 것이다.

실버타운의 입주의향에서는 “여건이 되면 입주 하겠다”는 의견이 가장 많았고 “무조건 입주 하겠다”를 포함한 긍정적인 입주의향이 59.4%로 나타나 조희자(2001) 및 정희수(1998) 연구결과와 일치하였다. 실버타운의 입주비용으로는 응답자의 61.8%가 1억원 이하를 가장 선호하는 것으로 타났으며, 월 생활비는 응답자의 53.3%가

〈표 11〉 실버타운 서비스에 대한 요구

요인	구분	실버타운에서 세번째로 중요하다고 생각되는 시설							전체	결과
		의료, 24시간간호	고층상당	문화, 교양, 레크레이션	안전시스템, 응급서비스	가사지원	노인성질환 예방	생활, 심부름 대행		
성별	남	53(32.1)	3(1.8)	7(4.2)	5(3.0)	5(3.0)	5(3.0)	1(0.6)	79( 47.9)	$\chi^2 = 2.256$ p=.895
	여	57(34.5)	2(1.2)	8(4.8)	8(4.8)	7(4.2)	4(2.4)	0(0.0)	86( 52.1)	
연령대	20대	8( 4.8)	1(0.6)	0(0.0)	0(0.0)	2(1.2)	0(0.0)	0(0.0)	11( 6.7)	$\chi^2 = 29.369$ p=.207
	30대	36(21.8)	1(0.6)	1(0.6)	1(0.6)	2(1.2)	1(0.6)	0(0.0)	42( 25.5)	
	40대	35(21.2)	3(1.8)	7(4.2)	10(6.1)	5(3.0)	5(3.0)	1(0.6)	66( 40.0)	
	50대	22(13.3)	0(0.0)	6(3.6)	1(0.6)	3(1.8)	3(1.8)	0(0.0)	35( 21.2)	
	60대	9( 5.5)	0(0.0)	1(0.6)	1(0.6)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	11( 6.7)	
교육 정도	고졸	33(20.0)	1(0.6)	6(3.6)	6(3.6)	0(0.0)	3(1.8)	0(0.0)	49( 29.7)	$\chi^2 = 22.606$ p=.031*
	대졸	72(43.6)	3(1.8)	5(3.0)	6(3.6)	12(7.3)	5(3.0)	1(0.6)	104( 63.0)	
	대학원졸업 이상	5( 3.0)	1(0.6)	4(2.4)	1(0.6)	0(0.0)	1(0.6)	0(0.0)	12( 7.3)	
가족 형태	독신자	9( 5.5)	1(0.6)	1(0.6)	1(0.6)	1(0.6)	0(0.0)	0(0.0)	13( 7.9)	$\chi^2 = 19.499$ p=.725
	부부	16( 9.7)	0(0.0)	1(0.6)	2(1.2)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	19( 11.5)	
	부부+자녀	65(39.4)	2(1.2)	11(6.7)	10(6.1)	10(6.1)	8(4.8)	1(0.6)	107( 64.8)	
	부부+자녀+부모	11( 6.7)	2(1.2)	1(0.6)	0(0.0)	0(0.0)	1(0.6)	0(0.0)	15( 9.1)	
	기타	9( 5.5)	0(0.0)	1(0.6)	0(0.0)	1(0.6)	0(0.0)	0(0.0)	11( 6.7)	
월평균 수입	129만원이하	8( 4.8)	1(0.6)	3(1.8)	3(1.8)	1(0.6)	2(1.2)	0(0.0)	18( 10.9)	$\chi^2 = 20.702$ p=.656
	129~231만원	26(15.8)	1(0.6)	2(1.2)	2(1.2)	2(1.2)	2(1.2)	0(0.0)	35( 21.2)	
	232~320만원	36(21.8)	2(1.2)	5(3.0)	2(1.2)	4(2.4)	4(2.4)	0(0.0)	53( 32.1)	
	321~431만원	27(16.4)	1(0.6)	2(1.2)	4(2.4)	2(1.2)	1(0.6)	0(0.0)	37( 22.4)	
	431만원이상	13( 7.9)	0(0.0)	3(1.8)	2(1.2)	3(1.8)	0(0.0)	1(0.6)	22( 13.3)	
노후 대비 정도	매우 그렇다	3( 1.8)	0(0.0)	0(0.0)	1(0.6)	0(0.0)	0(0.0)	0(0.0)	4( 2.4)	$\chi^2 = 21.612$ p=.602
	그렇다	24(14.5)	1(0.6)	1(0.6)	2(1.2)	2(1.2)	0(0.0)	0(0.0)	30( 18.2)	
	보통이다	42(25.5)	2(1.2)	9(5.5)	5(3.0)	6(3.6)	4(2.4)	1(0.6)	69( 41.8)	
	그렇지 않다	32(19.4)	0(0.0)	5(3.0)	5(3.0)	3(1.8)	3(1.8)	0(0.0)	48( 29.1)	
	전혀 그렇지 않다	9( 5.5)	2(1.2)	0(0.0)	0(0.0)	1(0.6)	2(1.2)	0(0.0)	14( 8.5)	
	전체	110(66.7)	5(3.0)	15(9.1)	13(7.9)	12(7.3)	9(5.5)	1(0.6)	165(100.0)	

50만원~100만원을 선호하는 것으로 나타났다. 성별에 따라서는 여성이 남성에 비해 저렴한 월 생활비를 선호하는 것으로 나타났다( $p<.05$ ). 본 연구에 의하면 예비수요자인 40~50대 중장년층에서 실버타운에 대한 관심도가 높고 입주의향에서도 매우 긍정적으로 나타난 반면 실버타운의 적정금액에 대해서는 비용의 부담이 적은 것을 선호하여 현재 우리나라에서 개발되어 있는 실버타운의 비용과 차이가 있음을 알 수 있다. 이는 실버타운의 활성화를 위해서는 예비수요자들의 요구에 부응하는 저비용, 고효율의 다양성과 차별화를 겸한 실버타운이 보급되어야 함을 시사한다고 볼 수 있으며 향후 실버타운 개발에 있어서 비용과 효율의 재검토가 이루어져야 할 것이다.

인구사회학적 요인에 따른 실버타운 입주시 월 생활비의 차이를 보기 위해 교차분석을 실시한 결과 성별과 월 생활비 간에 통계적으로 유의미한 차이가 나타났다( $p<0.05$ ). 전체 응답자의 53.3%가 월 생활비 50만원~100만원을 선호하는 것으로 나타나(허선구, 2004) 연구결과와 일치하였으며 남성에 비해 여성이 저렴한 월 생활비를 선호하는 것을 볼 수 있다.

실버타운의 입지로는 39.7%가 대도시근교형을 가장 선호하는 것으로 나타나 전원 휴양의 혜택을 누리면서도 도시와 멀지 않은 곳에 위치하여 도심의 혜택을 누리고 싶은 욕구를 반영한 결과라고 추측된다. 그러나 도시근교의 비싼 부지비용으로 인한 개발부담은 입주자의 경제적 부담을 가중시키게 되어 수요자 입장에서는 공급이 부족하고, 운영자 입장에서는 수요가 부족하여 시장성을 갖지 못하는 결과를 초래하게 될 것이므로(최선화와 박광준, 2001) 이러한 문제점의 해결을 위한 노력이 필요하다.

실버타운 서비스에 대한 요구를 살펴보면 “문화, 노인 여가, 레저 프로그램의 다양성”, “편리한 주거시설”, “24시간 의료·간호서비스” 등을 고려하고 있어 예비수요자들이 선호하는 실버타운의 유형은 단일부분 보다는 주거의 편리성뿐만 아니라 의료, 레저, 문화, 여가 등의 서비스를 포함하는 종합서비스 형태의 복합타운으로서의 기능을 요구하며 그 욕구 또한 갈수록 다양해질 것으로 본다.

그러나 본 연구는 응답자의 인구사회학적 특성에 따른 선호요인을 알아보기 위한 교차분석에서 그 독립성 여부를 분석하는데 한계를 나타낸다. 교차분석은 각 셀의 기대빈도가 각각 5 이상이 되어야 함을 기본 전제로 한다. 그러나 본 연구에 사용된 자료는 사례 수(165개) 부족

과 연구 참가자의 인구사회학적 특성의 편향(성별을 제외한 모든 범주)으로 이와 같은 전체를 만족시키지 못한다. 특히 본 연구의 표본은 실버타운의 입소가 가능성이 상대적으로 높은 서울, 경기지역에 거주하는 30~50대 직장인이 대부분을 구성하고 있으므로 대상자들이 우리나라 인구 전체를 대표한다고 보기에는 무리가 있다. 연구 참가자의 인구사회학적 특성의 편향은 특정 집단의 가치가 연구결과에 혼입시킬 가능성을 시사하며, 이는 분석 결과의 신뢰도를 저하시킨다. 따라서 후속 연구에서는 인구사회학적 특성의 불균형을 최소화하여야 하며, 실 사례수도 넉넉히 확보되어야 할 것이다.

## V. 결론 및 제언

본 연구는 현재 개발되어 있는 대부분의 실버타운은 월 이용료가 비싸 일반적인 노인계층의 소득수준으로는 어렵다고 보고 중산층이 실제로 입소할 수 있도록 저비용, 고효율의 차별화된 실버타운 개발에 기초 자료를 제시하는데 목적이 있다. 이를 위한 실증적 방법으로 국내외 실버타운의 현황과 문제점을 파악하고 예비수요자의 실버타운에 대한 선호도 분석을 기초로 보편적이고 현실적인 실버타운 개발방향을 모색하고자 하였다. 본 연구 결과에 의해 다음과 같이 제언한다.

첫째, 실버타운의 활성화에 있어서 가장 중요한 문제는 가격전략이다. 실버타운 입소비용의 현실화를 위해 정부에서는 다양한 금융상품의 개발, 세제상의 지원, 관련법규의 정비 및 보완, 보조금의 지급 등 다각도로 정책적인 지원이 이루어져 민간업체의 적극적인 참여를 유도해야 할 것이다.

둘째, 실버타운 운영자 측면에서는 입주자의 경제적 부담을 최소화하기 위해 실버타운의 입지를 관련시설이 있는 주변지역으로 선정하여 필수시설과 서비스기능 이외에 나머지 기능은 주변의 기반시설 즉, 노인종합복지관, 보건소, 기타의료시설, 문화시설, 레저시설과 연계하여 시설의 중복투자를 막고 동시에 입주자의 부담을 최소화하는 것도 하나의 방안이 될 수 있다.

셋째, 실버시설의 고품격 서비스를 개발하기 위해서는 예비수요자의 요구와 관련된 각종 정보를 신속·정확하게 파악하고 얼마나 신속하게 반영하느냐에 달려있다. 따라서 실버타운의 서비스는 지역사회와의 연계를 갖고 노인과 지역사회가 통합적으로 어울릴 수 있는 다양한 프로그램이나 시설이 마련되어야 한다.



본 연구는 예비수요자의 선호요인을 기초로 실버타운 활성화에 있어서 가장 중요한 문제인 가격절감 방안을 시설적인 측면보다는 실버타운 운영의 효율적 측면과 서비스 및 프로그램의 차별화를 통한 경쟁력 확보에 초점을 두고 개발방향을 제시하였다는데 의의가 있다고 보여진다.

## 참 고 문 헌

- 최선화, 박광준 (2001). 노인복지서비스의 평가와 과제- 동아시아적 관점-. 신라대학교 사회과학연구 사회과학총서6. 서울: 세종출판사.
- 정희수 (1998). *고령화 계층의 미래주택 선호에 관한 연구*. 서울: 주택산업연구소.
- 강명지 (2005). *예비수요자의 선호성향에 기초한 실버타운의 개발방향에 관한 연구 - 서울, 경기 지역을 중심으로-*. 단국대학교 대학원 석사학위논문, 서울.
- 김경애 (2004). *실버타운의 인지도와 요구도에 대한 조사 연구 - 청·장년층을 대상으로 -*. 경희대학교 행정대학원, 석사학위논문. 서울.
- 박명순 (2005). *실버타운 수요층분석에 따른 마케팅전략*. 대구대학교 대학원, 석사학위논문. 대구.
- 이민경 (2003). *실버타운 선호도에 관한 연구 -중·노년층을 대상으로-*. 중앙대학교 대학원, 석사학위논문. 서울.
- 이재섭 (1999). *퇴직공무원을 위한 실버타운 개발에 관한 연구*. 경원대학교 경영대학원, 석사학위논문. 경기.
- 양태희 (2004). *중·장년층의 노후생활인식 및 실버타운 입주 태도에 관한 조사 연구*. 계명대학교 여성대학원, 석사학위논문. 대구.
- 조희자 (2001). *중장년층의 실버타운 요구도에 관한 연구*. 경기대학교 대학원, 석사학위논문. 경기.
- 허선구 (2004). *실버타운 선호도의 결정요인에 관한 연구*. 호서대학교 벤처전문대학원, 박사학위논문. 서울.
- 한조희 (2004). *실버타운에 대한 중산층의 인식과 선호도에 관한 연구*. 한성대학교 부동산대학원, 석사학위논문. 서울.
- 보건사회연구원 (2004). *2004년도 전국 노인생활실태 및 복지욕구조사*.
- 통계청 (2005). *2005 장래인구추계*
- 통계청 (2007). *도시근로자 소득5분위별 가계수지, 2007 1/4분기*.

- Abstract -

## A Survey on the Housing Preferences of Elderly People

Moon, Ja\*

**Purpose:** In this study consumers' preference for housing for elderly people was analyzed as well as the recognition by elders of silver town facilities, and their preference for service provided by silver town. The study was done to provide basic data for the development of silver town facilities that are low in cost and high in efficiency. **Methods:** A sample research was used in this study to analyze the understanding of old age, silver town, and service preference. **Results:** First, interest and intention to live in silver town was very positive, however low cost was also preferred and that is quite different to current silver towns of Korea. Second, women have more understanding of, requests for, and intention to move into silver town facilities than men. Women's demands for silver town facilities must be reflected in the development strategy of silver towns. Third, the most important part of activating silver town facilities is price strategy. Government political support is required in order to keep silver town move-in costs affordable. Fourth, silver towns must function as total service complex towns. **Conclusion:** This study is meaningful as efficient operation of silver town is suggested rather than facility degradation to achieve price reduction. This result is important to the development of silver towns based on consumer preference, as it suggests a development direction that is focused on securing differentiated services and programs.

**Key words :** Housing for the elderly,  
Consumer preference

\* Community Health Practitioner, San-Chuck Primary Health Care Posts