

고령가구의 주거이동 요인과 고령자 주거정책에의 시사점

2025.3.28

김주영(상지대학교)

목차

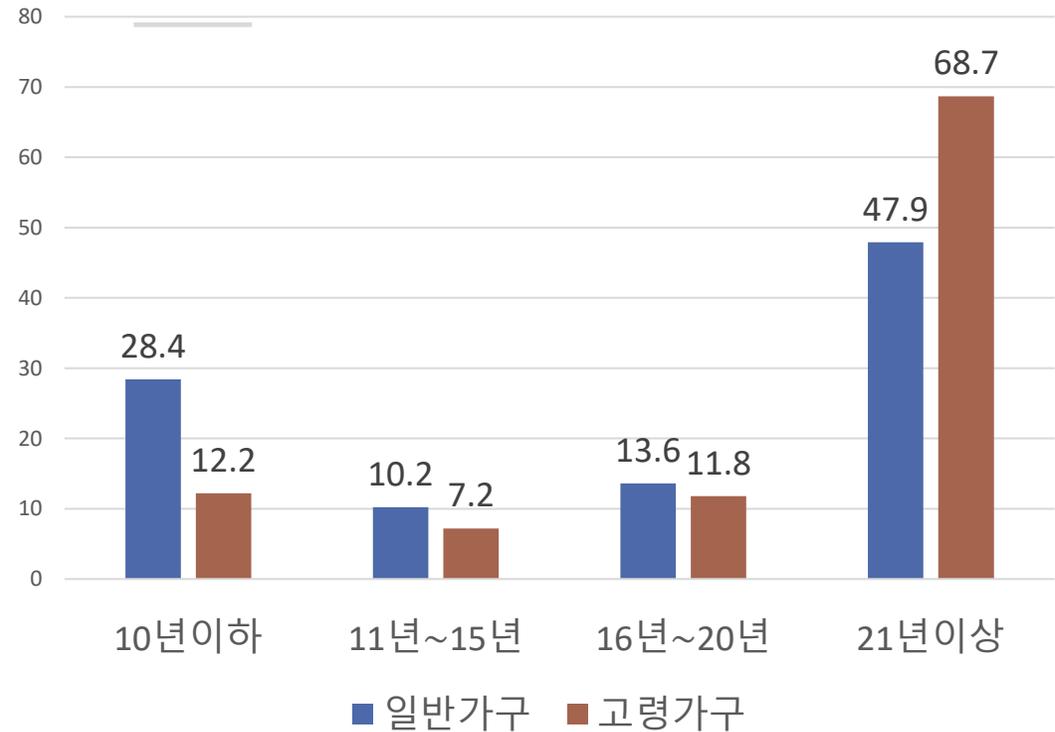


- I. 고령가구의 주거문제와 고령자주거정책 관련 이슈
- II. 주거이동 이론과 고령자주거관련 연구
- III. 고령가구의 주거이동 특성과 주거이동 요인 분석
- IV. 고령자 주거정책에의 시사점

01 고령가구가 당면한 주거문제와 주거이동

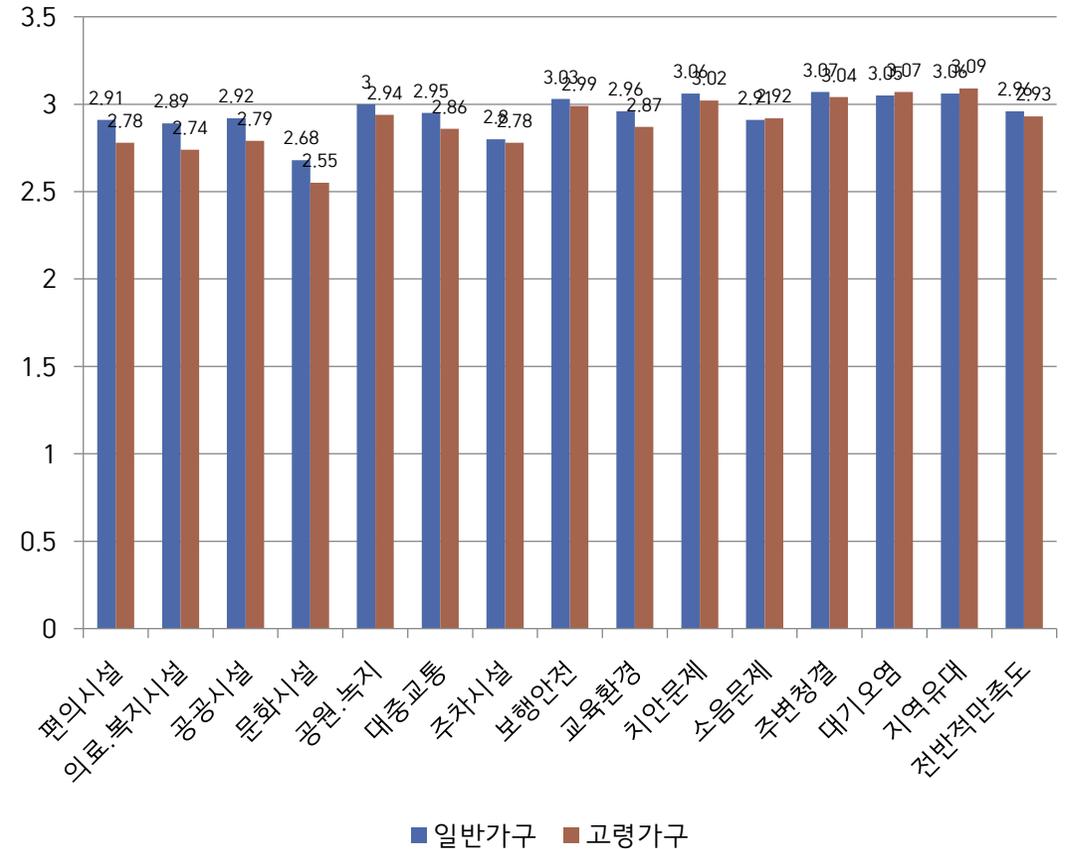
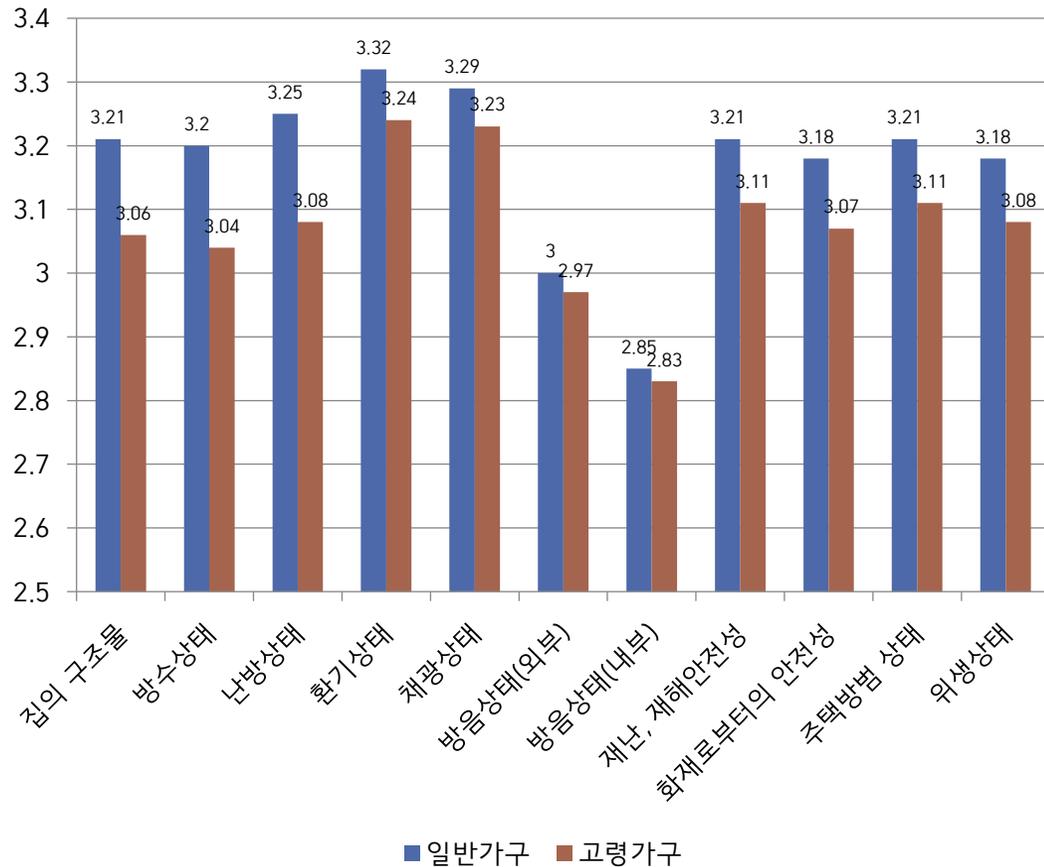
고령가구의 주거와 주거환경

- 고령가구는 단독주택 거주가구의 비율이 높은 편임
 - 아파트 거주가구는 44%, 단독주택은 42%
 - 고령가구의 경우 상대적으로 오래된 주택에 거주하는 가구의 비율이 높음(20년 이상된 주택의 거주비율은 68%로 일반가구 48%에 비해 매우 높음)
- 주택점유형태는 75%의 가구가 자가점유(자가보유율은 77%)



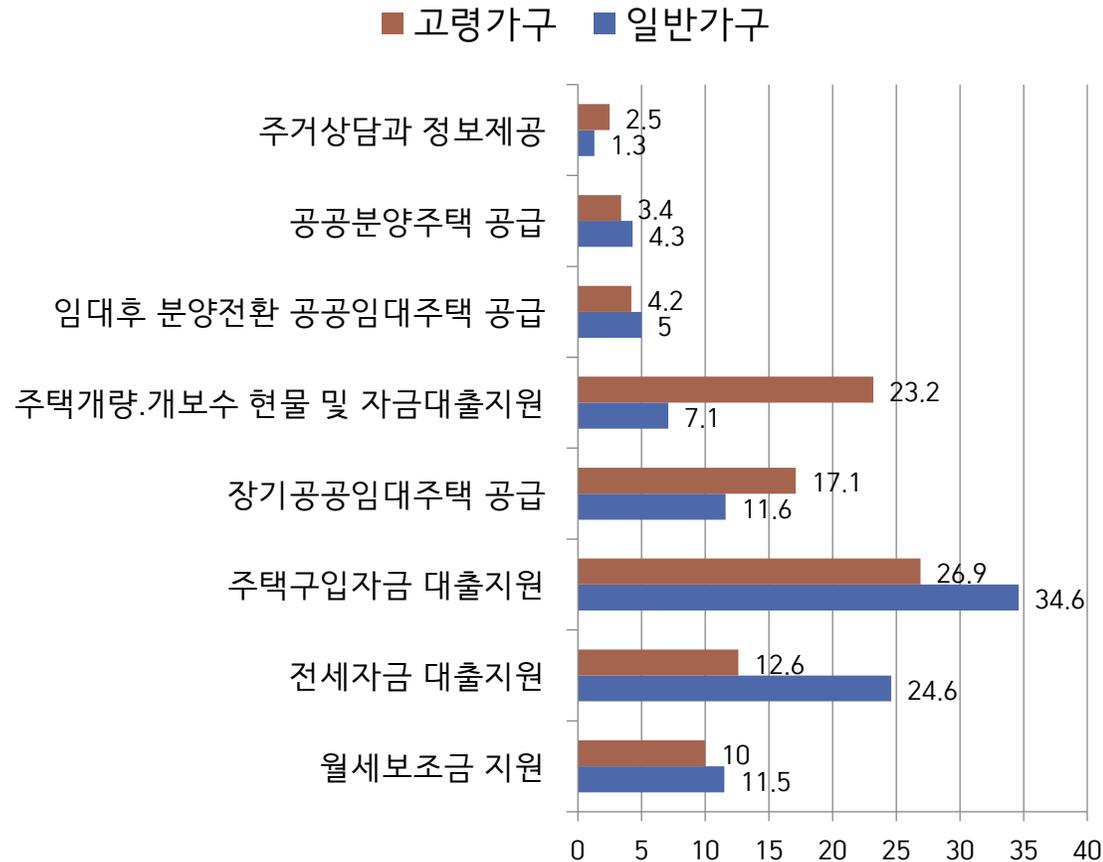
01 고령가구가 당면한 주거문제와 주거이동

일반가구에 비해 주거만족도가 낮음: 주택의 물리적 상태와 주거환경측면



02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

주거지원 프로그램에 대한 선호도



- 고령가구의 주거지원 프로그램 선호 특성
 - 주택보수와 관련된 현물 지원이나 자금대출 지원에 대한 수요가 매우 높음(일반가구 7.1%에 비해 23%수준)
 - 청년층이나 중장년층 가구와 유사하게 신규 주택 구입에 대한 요구도 높음
 - 전세자금 대출지원의 경우에는 일반가구의 절반수준
 - 공공임대주택 공급에 대한 선호도 역시 일반 가구에 비해 6%포인트 높은 것으로 나타남

02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

주거이동 이론

1) 몸단장(빗질, 화장, 면도, 손톱.발톱 깎기)	<input type="checkbox"/>	5) 제시 시간에 정해진 양의 약 챙겨 먹기	<input type="checkbox"/>	1) 완전 자립 2) 부분 도움 3) 완전 도움
2) 집안일(실내청소, 설거지, 침구정리, 집안 정리정돈 등)	<input type="checkbox"/>	6) 금전 관리(용돈, 통장관리, 재산관리)	<input type="checkbox"/>	
3) 식사준비(음식재료 준비, 요리, 상차리기)	<input type="checkbox"/>	7) 근거리 외출하기(가까운 거리 걸어서)	<input type="checkbox"/>	
4) 빨래(손이나 세탁기로 세탁 후 널어 말리기 포함)	<input type="checkbox"/>			
8) 물건 구매 결정, 돈 지불, 거스름돈 받기	<input type="checkbox"/>	10) 교통수단 이용하기(대중교통, 개인차)	<input type="checkbox"/>	1) 완전자립 2) 적은 부분 도움 3) 많은 부분 도움 4) 완전 도움
9) 전화 걸고 받기	<input type="checkbox"/>			

[일상생활 지원]

항목	설치.개조필요성
1) 화장실이나 욕실 안접손잡이나 안전바	1) 2)
2) 열고 닫기 쉬운 화장실 또는 욕실 문 손잡이(레버형, 막대형)	1) 2)
3) 문턱, 주택내 계단 등 단차(높이차이) 제거	1) 2)
4) 미끄럼방지 매트, 패드 또는 낙상방지 기능성 바닥재 설치	1) 2)
5) 휠체어 통행 가능한 넓은 출입문과 복도(1.2m 이상)	1) 2)
6) 화재/가스감지기(경보기)	1) 2)
7) 가스안전차단기 또는 가스타이머	1) 2)
8) 응급안전기기(응급호출기, 응급알람기능 탑재 시스피커 등)	1) 2)

[시설보수 및 정비]

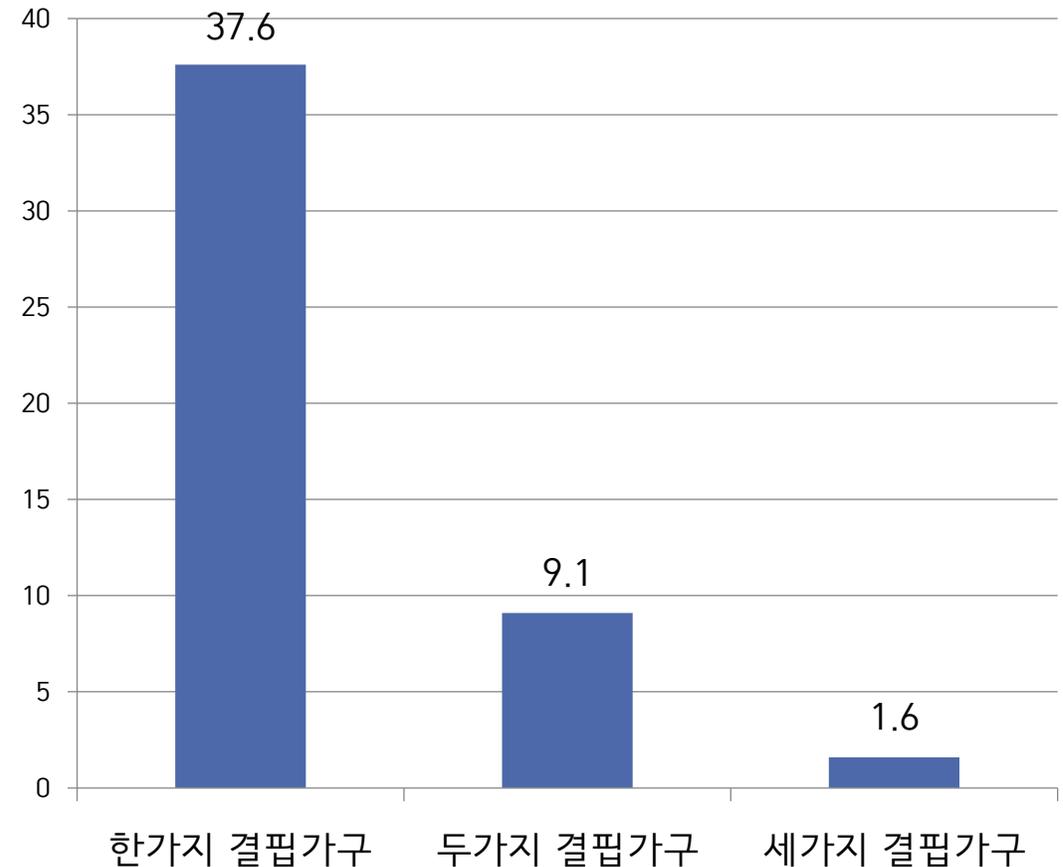
항목	집에서부터 도보 소요시간
1) 시장, 슈퍼 등 일상용품 구매장소	1) 2) 3) 4) 5)
2) 병의원, 보건소 등 보건의료기관	1) 2) 3) 4) 5)
3) 행정복지센터(읍.면.동사무소 또는 주민센터)	1) 2) 3) 4) 5)
4) 노인(종합)복지관	1) 2) 3) 4) 5)
5) (종합)사회복지관, 장애인복지관, 여성회관 등	1) 2) 3) 4) 5)
6) 버스 정류장.지하철역	1) 2) 3) 4) 5)
7) 산책, 운동할 수 있는 공원	1) 2) 3) 4) 5)

[주거환경 접근성]

02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

고령가구의 주거수요도 분석

- 일상생활지원도 분석
 - 식사, 집안일 등 일상생활을 하는데 있어서 도움이 필요한지 여부를 조사(10개 항목중 3개이상의 도움이 필요한 경우를 지원 필요 경우로 정의)
- 주택 및 주거환경 개선 필요성
 - 주택내 용품 및 설비의 개조필요성과 주택으로부터 주요 편의시설까지의 접근성을 분석
 - 접근성의 경우 편의시설로는 병원, 동사무소 등이 집으로부터 걸어서 750m이상이니 경우를 접근성의 제약이 있는 것으로 분석
- 여가활동 충족여부



02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

고령가구의 지역거주에 대한 선호

[건강유지시]

현재집	더 좋은 집으로 이사	식사, 생활 편의서비스 주택	
83.8	11.2	4.9	

[거동불편시]

현재집(재거서비스)	배우자, 자녀	자녀 근거리 이사	돌봄, 식사 제공 노인요양시설
56.5	7.2	4.9	31.3

- 김미희.문희정(2017)의 연구
 - 중산층 베이비부머를 대상으로 연속보호 체계형 은퇴주거단지의 선호도를 분석한 결과 현재 거주하는 지역으로부터 근거리의 거주지역을 선호
- 권오정.김진영(2019)의 연구
 - 응답자의 68%가 지역거주를 선호하는 것으로 나타남
- 김주영.김주후(2023)의 연구
 - 베이비부머를 대상으로 한 은퇴후 주거선호 분석에서는 53%가 지역거주를 선호

02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

고령자 주거정책 관련 이슈

- 지역거주와 고령자 주택 개발은 상충하는 개념인가
 - 지역거주를 희망하는 고령가구의 수요를 고려할 때 주로 대도시 인근 등에 개발되는 고령자주택 개발은 바람직하지 않다는 의견이 있을 수 있음
 - 변화하는 인지능력과 건강상황에 대한 조정과정으로 설명
- 중산층 고령가구에 대한 정책적 지원이 필요한가
 - 정부의 재정지출은 복지적 관점에서 저소득계층에 초점을 맞추어야 한다는 의견 있음
- 고령가구의 다양한 주거수요에 대한 고려 필요성
 - 고령가구의 경우 어떤 경우에는 지역거주(aging in place)를 희망하는 것이 아니라 어쩔 수 없이 한곳에 고착되어 있는 문제도 감안(aging in stuck)
- 주택정책 외에 복지 및 의료정책의 관점에서 중산층 고령가구 지원에 대한 고려 필요성
 - 중산층 고령가구의 주거정책 지원 프로그램은 궁극적으로 의료비용의 지출을 줄임으로써 의료비부담 지출을 크게 감소시킬 수 있음

02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

고령가구의 주거이동 이론

- 환경압력이론(environmental press theory)
 - 변화하는 인지능력과 건강상황에 대한 조정 과정으로 설명
- 의사결정 모델(decision making model)
 - 건강쇠퇴와 파트너의 사망과 같은 압출요인과 이주지역의 어메니티와 기후와 같은 유인요인이 작용
- 생애주기모델(life course model)
 - 생애주기 상의 사건(event)가 주거이동을 유발
- 고령가구의 주거이동과 다른 생애주기 가구와의 차이점
 - 청년이나 중년세대의 장거리 이동은 주로 경제적 요인과 인적자본이론에 초점을 두고 있으나 고령가구의 주거이동에서는 중요한 요인이 아님
 - 압출흡인모델(push-pull model)에 의하면 고령가구의 단거리 이동은 압출요인(예: 주택이나 주변환경의 불만족)이 작용하는 반면 장거리 이동에서는 도착지의 특성(주거비용)이 영향을 주게 됨

02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

주거이동 관련 선행연구

	60-64	65-69	70-74	75세 이상	이전	전체
가족과 보다 가까운 곳에 거주	35	35	42	53		41
보다 좋은 근린환경에 거주	33	34	28	22		29
주거비용 감소	25	27	25	23		25
주택의 개선	28	27	22	13		23
가족구성원의 변화	14	11	10	12		12
직장 변화	10	6	6	2		6
직장과의 인접성	8	5	3	4		5

Li, S. et. Al. (2022)

- 미국 고령가구의 주거이동의 동기
 - 최근 2년 동안 주거를 이동한 60세 이상 가구의 주거이동 동기를 분석한 결과 가장 주요한 요인을 가족과 보다 가까운 곳에 거주하기 위함(41%)
 - 주택의 개선이나 주거비용 감소를 이유로 주거지를 조정한 경우는 각각 23%, 25%로 나타남
 - 보다 좋은 근린환경에 거주하기 위한 동기는 29%였음

* 국내 고령가구의 경우 가족과 보다 가까운 곳에 거주하기 위해 이주를 결정하는 비율이 미국보다 낮은 반면, 직장과의 접근성을 고려한 비율이 높은 편임

02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

건강과 주거이동에 관한 연구(Zhang, Z. 2024)

- 연구의 배경과 목적
 - 지역거주에 대한 고령자들의 관심에도 불구하고 고령가구가 거주환경이 더 이상 가구의 수요를 충족할 수 없을 경우에 고령가구는 주거이동을 결정하게 됨
 - 고령가구의 건강과 주거가 이들가구의 주거이동 결정에 미치는 영향 분석
- 중국에서의 고령가구의 주거이동 관련 연구
 - 건강이 주거이동에 미치는 영향을 서로 상반된 연구들이 존재
 - 건강이 고령가구의 주거이동의 동기라기보다는 결과로 보는 연구도 존재
- 주요 분석 결과
 - 보다 건강한 고령자가 일련의 주거이동을 하는 것으로 나타났으나 대부분의 건강변수는 주거이동과 체계적인 관련성을 나타내지는 않았음
 - 주택의 점유형태와 주택특성이 주거이동에 중요한 영향을 미침
- 정책적 시사점
 - 고령가구의 주거이동을 촉진할 수 있는 정책 노력 필요

02 주거이동이론과 주거이동 관련 연구

건강충격과 주거이동(Costa-Font and Vilaplana-Prieto, 2022)

- 연구의 목적
 - 사람들이 건강충격이 발생한 이후에 보다 작은 규모 혹은 보다 저렴한 주택으로 이주하는지를 분석하고자 함
 - 분석을 통해서 자신의 자산을 감축하고 다른 목적으로 해당 자산을 활용하는지를 분석
- 분석자료는 6개년도의 패널자료를 활용하여 50세이상 가구의 주거이동에 미치는 영향을 분석
- 주요 분석결과
 - 병의 발생과 같은 건강충격의 경우 9%정도 주거이동을 증가시키며 평균적으로 9.6개의 방의 축소와 같은 다운사이징을 유발하는 것으로 나타남
- 정책적 시사점
 - 다운사이징 후에도 사람들은 지역거주에 대한 높은 선호도를 보임
 - 지역거주를 촉진할 수 있는 정책적 지원 필요성

03 고령가구의 주거이동 특성과 주거이동 요인 분석

고령가구의 노년기 주거이동 요인 분석

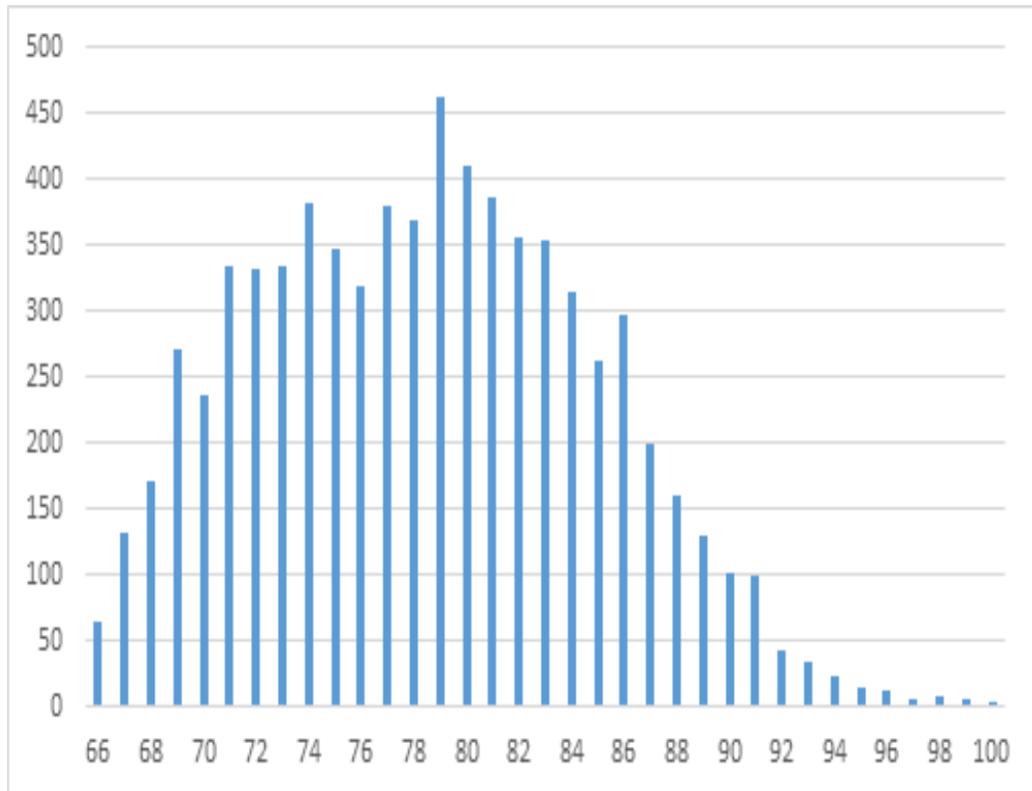
[조사자료 개요]

주거실태조사		주거이동요인분석	
조사 목적	지역별, 계층별 주거실태파악, 정책수립에 활용	종속변수	이사시까지 소요시간, 주거이동여부
조사 기간	격년	자녀와의 관계	자녀유무, 사적이전 소득
표본 수	5만9천가구	사회경제변수	단독가구, 부부가구, 가구주성별, 가구주 나이, 후기고령자여부, 가구주학력, 기초생활대상자
표본 추출 방법	층화2단집락추출법을 적용하여 표본가구를 추출		
주요 조사 항목	주택 및 주거환경, 주거의식 및 주거계획 등	주거특성	이사횟수, 주택점유 형태, 단독주택, 공동주택, 거주지역

- 주거실태조사자료를 활용한 분석
 - 고령가구가 노년기에 주거이동을 하는 요인을 분석
 - 분석자료는 고령가구의 노년기 주거이동 여부를 파악할 수 있는 주거실태조사 자료를 활용(2022년)
- 연구의 방법 및 가설
 - 생존분석 혹은 사건사분석 모형을 통해 특정의 사건이 일어나기까지의 시간을 분석하는 데 활용되는 기법
 - 고령가구의 어떤 특성이 주거이동을 유발하는 요인으로 작용하는가?

03 고령가구의 주거이동 특성과 주거이동 요인 분석

고령친화도 평가 관련 이슈

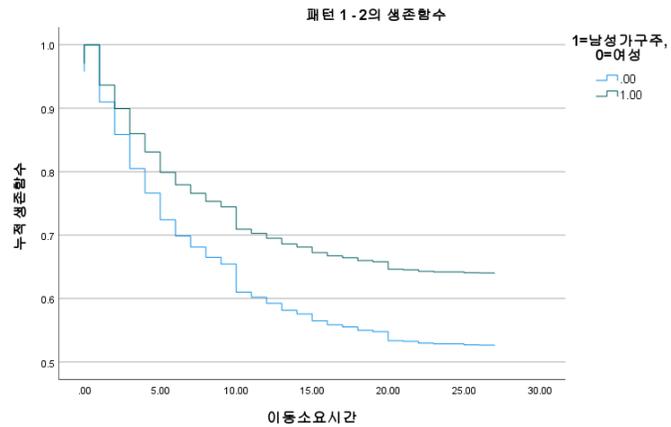
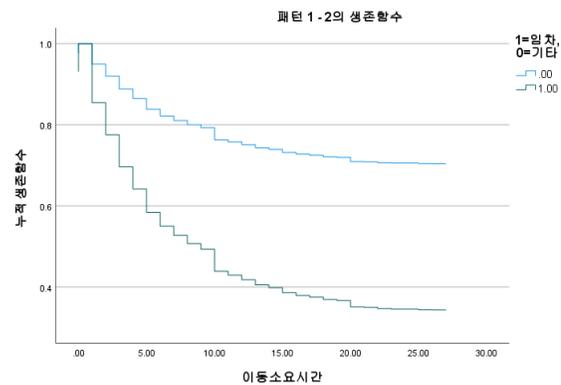
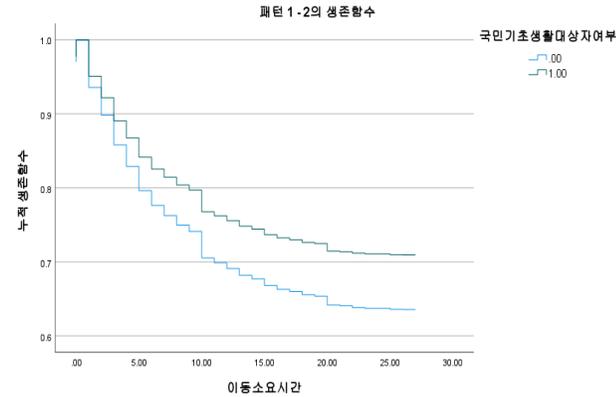
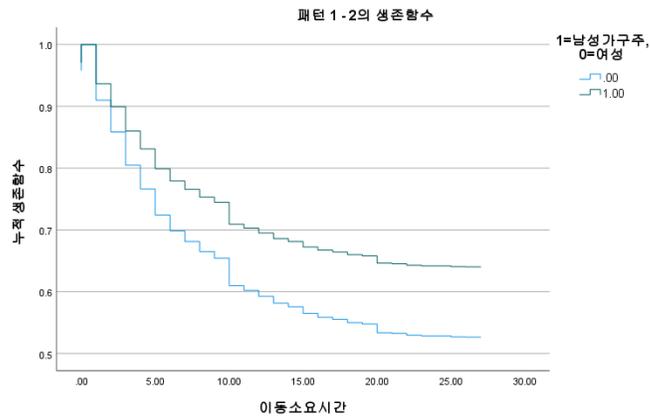


연령대별 주거이동 인원 분포

- 65세이후에 이동한 고령가구의 비율은 40%(해외 연구의 수치보다 약간 높음)
- 고령가구의 연령대별 주거이동 시기
 - 대체적으로 고령가구는 기준시점인 65세 이후 부터 주거이동이 증가해서 79세에 주거이동이 정점에 달한후 감소하는 패턴
 - 후기고령가구에 해당하는 75세 이상 고령가구의 주거이동은 주로 건강악화와 요양병원 등으로의 이동과 관련된 것으로 볼 수 있음

03 고령가구의 주거이동 특성과 주거이동 요인 분석

고령친화도 평가 관련 이슈: WHO의 핵심지표



- 생존함수의 특성
 - 임차가구인 경우 자가가구에 비해 이동소요시간이 매우 빠르게 됨(이주를 결정)
 - 여성가구주인 경우 남성가구에 비해 이동소요시간이 상대적으로 적게 걸리게 됨

02 고령친화도시 평가 관련 이슈와 관련 연구

고령친화도 평가 관련 이슈: WHO의 핵심지표

	B	표준오차	Wald	유의확률	Exp(B)
1인가구	.011	.078	.021	.886	1.011
부부가구	-.219**	.077	8.200	.004	.803
가구주성별	-.364**	.041	78.432	.000	.695
가구주나이	.040**	.003	144.937	.000	1.041
75세이상 가구	.148**	.048	9.453	.002	1.160
가구주학력	.163**	.032	25.307	.000	1.177
국민기초생활대상자	-.251**	.046	29.657	.000	.778
자녀유무	-.189*	.078	5.828	.016	.828
자녀로부터지원	-.029	.031	.866	.352	.971
과거이사횟수	.040**	.003	223.508	.000	1.041
주택점유형태	1.117**	.032	1197.926	.000	3.056
단독주택 거주	-.404**	.089	20.532	.000	.667
공동주택 거주	.103	.088	1.362	.243	1.108
거주지역	.020	.033	.371	.542	1.020

주) * <0.05 **<0.01, -2로그우도=94491.4, 유의확률 .000

- 주거이동을 높이는 요인
 - 여성가주주
 - 가구주나이
 - 가구주학력
 - **주택점유형태(임차가구인 경우)**

- 주거이동을 낮추는 요인
 - 부부가구
 - 자녀가 있는 경우
 - **단독주택 거주**
 - **기초생활대상자인 경우**

03 고령가구의 주거이동 특성과 주거이동 요인 분석

건강과 주거특성과 주거이동과의 관계분석

[조사자료 개요]

한국복지패널		건강과 주거이동	
조사목적	다양한 계층의 규모 및 생활실파악, 정책수립에 활용	종속변수	주거이동여부
조사주기	매년	건강변수	건강평가, 만성질환여부
조사가구수	7499가구	사회경제적변수	가구원수, 가구소득, 가구주성별, 가구주학력, 가구원수
표본추출	인구센서스자료를 토대로 층화이중표본추출	주거특성	주택점유형태, 단독주택, 공동주택, 기타주택
조사내용	가구일반사항, 건강상태, 경제활동, 복지서비스		

- 복지패널 자료를 활용한 분석
 - 2108년부터 2023년까지 복지패널자료를 구축하고 고령가구의 건강과 주거이동의 상관성 분석
- 연구의 가설
 - 고령가구의 건강요인이 주거이동에 영향을 주는가?(건강변수는 건강정도에 대한 평가와 만성질환 여부)
 - 가구의 주거특성이 주거이동에 영향을 주는가?

03 고령가구의 주거이동 특성과 주거이동 요인 분석

건강과 주거이동

	이동('20)		이동('22)		이동('23)	
	%	χ^2	%	χ^2	%	χ^2
건강 평가 (‘18)		2.878 *		3.087		0.179
양호	3.9		5.8		2.8	
불량	2.4		3.8		3.2	
만성 질환 (‘18)		0.167		1.492		0.315
없음	3.6		6.4		3.9	
있음	3.1		4.5		2.9	

	이동('20)		이동('22)		이동('23)	
	%	χ^2	%	χ^2	%	χ^2
건강 평가 (‘20)				3.063 *		1.187
양호			5.9		2.5	
불량			3.9		3.5	
만성 질환 (‘20)				2.887 *		2.101
없음				7.2		1.4
있음				4.5		3.3

03 고령가구의 주거이동 특성과 주거이동 요인 분석

주택과 주거이동

	이동('20)		이동('22)		이동('23)	
	%	χ^2	%	χ^2	%	χ^2
주택 점유 (‘18)		15.165*		36.757*		7.43**
임차	6.5		11.4		4.9	
자가	2.0		2.8		2.1	
기타	3.4		4.4		4.4	
주택 점유 (‘20)				50.13 1**		16.18 6**
임차			12.6		6.3	
자가			2.6		1.8	
기타			3.7		3.7	

	이동('20)		이동('22)		이동('23)	
	%	χ^2	%	χ^2	%	χ^2
주택 유형 (‘18)		1.3		1.169		0.426
단독	4.0		2.4		3.0	
공동	4.3		2.9		2.1	
기타	6.5		4.3		2.2	
주택 유형 (‘20)				1.431		1.226
단독			4.2		3.3	
공동			4.7		2.7	3.3
기타			7.0		1.2	

03 고령가구의 주거이동 특성과 주거이동 요인 분석

건강과 주거이동

	Coef	Std. Err.	z	P> z
만성질환(cure)	-0.122	0.068	-1.79	0.073
평균소득(average)	0.087	0.05	1.72	0.086
고소득(high)	0.077	0.092	0.84	0.403
가구원수(member)	-0.044	0.039	-1.12	0.261
나이(age)	-0.014	0.003	-4.26	0.000
성별(male)	0.118	0.061	1.93	0.053
결혼상태(marriage)	0.058	0.07	0.82	0.410
임차(rent)	0.825	0.019	16.56	0.000
기타(other)	0.349	0.06	5.35	0.000
단독주택(detached)	-0.483	0.04	-9.94	0.000
공동주택(multi)	-0.11	0.07	-1.52	0.130
기타주택(etc)	-0.409	0.09	-4.50	0.000
상수	-0.80	0.287	-2.80	0.005

chibar2(01)=31.09 Prob>=chibar2=0.000

- 고령가구의 주거이동 제약요인
 - 만성질환 여부와 소득변수가 고령가구의 주거이동을 제약할 가능성
 - 나이가 들어가면서 주거이동은 감소하는 경향
- 임차가구의 높은 주거이동성 확인
 - 현재 주택의 점유형태가 임차인 경우 주거이동가능성이 매우 높음
 - 단독주택 거주는 주거이동을 낮추는 요인

04 고령자주거정책에의 시사점

정책적 시사점

- 지역거주를 선호하는 고령가구의 특성을 고려한 주거지 재생과 주택공급 정책의 필요성
 - 주택개량이나 개보수에 대한 체계적인 지원 필요성 제기
- 고령가구는 건강과 소득의 제약이 이주를 통한 주거개선의 제약요인으로 작용
 - 주거이동을 통해 주거의 질을 개선할 수 있도록 정책적인 지원이 필요
- 고령가구의 주거이동의 시사점
 - 고령가구의 주거이동은 다른 생애주기의 가구와 다른 요인들이 작용
 - 생애주기 관점에서는 건강, 가족간의 유대, 가구원의 축소와 같은 이벤트가 주거이동의 중요 동기로 작용
- 수도권 베이비부머 유치를 통해 지역활성화를 위한 전략
 - 새로 조성된 주거단지의 **주거비 저감과 고령친화적인 어메니티 조성**이 중요

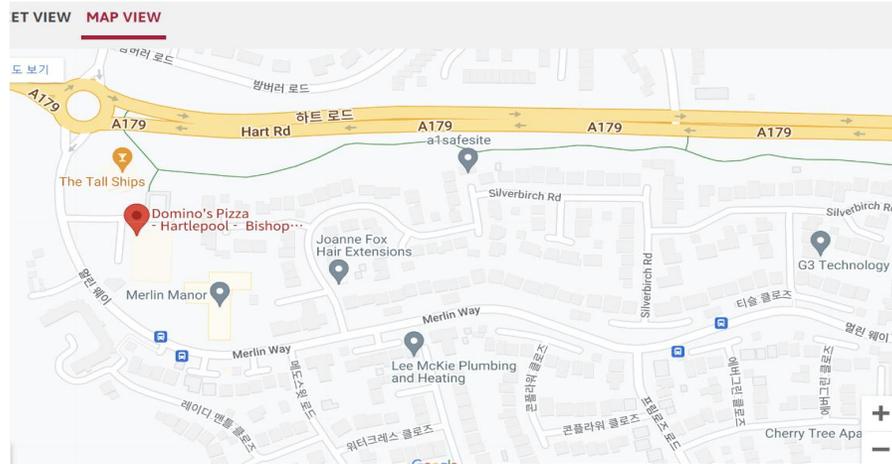
04 고령자주거정책에의 시사점

고령자의 주거이동을 촉진하기 위한 새로운 전략의 모색 필요성

- 협력을 통한 고령자 주거의 공급 필요성
 - 고령자주택 공급에 대한 높은 수요에도 불구하고 민간부문을 유인할 수 있는 제도적 장치의 미비 등으로 고령자주거의 진전이 매우 더딘 상황
- 지역활력타운 등 민관협력 체계의 성과 도출 필요성
 - 지자체와 민간 그리고 다부처 협력사업으로 추진중인 지역활력타운 사업 등 새로운 추진 모델은 아직 초기 시작단계
 - 한국형 은퇴자마을로서의 잠재력을 가지고 있으나 구체적인 성과 도출에 한계
- 다양한 주체간의 거버넌스를 통한 참여방안
 - 소멸지역 등의 **지자체, 대학 그리고 민간**과의 협력체계를 통한 새로운 고령자 주거모델 개발 필요성
 - 해외의 경우 공공임대주택 공급 등에서 민관협력 방안을 모색
- 민간부문의 참여를 유도할 수 있는 **인센티브와 제도적 장치 마련**
 - 고령자 주거단지 개발 부지의 제공 혹은 저렴한 임대
 - 지자체, 대학 등이 공동참여하는 개발모델 구상 등

04 고령자주거정책에의 시사점

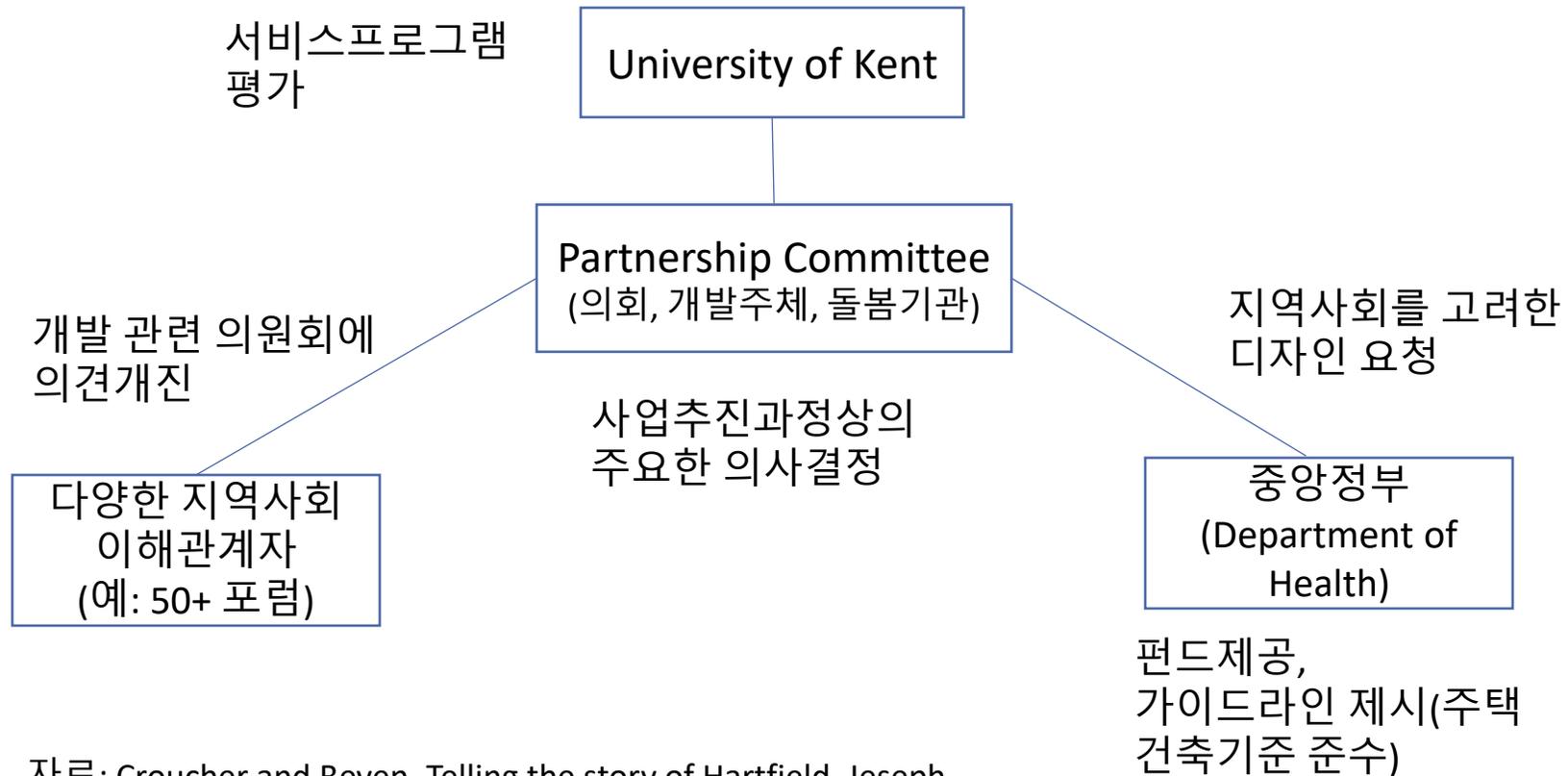
Hartfields 은퇴자 마을(영국)



- Hartfields 은퇴자 마을은 고령자의 독립과 기회를 증진하기 위한 목적을 가지고 있으며 현대적인 지원 및 복지서비스가 이용가능한 현대적인 주택을 제공함
- 은퇴자마을의 조성은 시설의 운영을 총괄하는 비영리기관 (JRHT)과 다양한 지역내 기관간의 협력을 통해서 조성되었으며 단지 조성에서 중앙정부 등의 기금 지원을 받았음
- 242호의 부가돌봄주택으로 구성되며 소유, 임대 등의 방식이 혼합되어 있으며 침대는 1개와 2개로 구성됨.
- 부가돌봄주택 단지는 24시간 대기 스태프가 상주
- 매우 다양한 공용시설이 있는데 정원, 스태프가 구성하는 다양한 모임 있음

04 고령자주거정책에의 시사점

Hartfields 은퇴자 마을의 주요 이해관계자



자료: Croucher and Beven, Telling the story of Hartfield, Joseph Rowntree Foundation, 2010 자료를 토대로 작성

04 고령자주거정책에의 시사점

국내 대학연계형 은퇴자마을의 개발잠재력

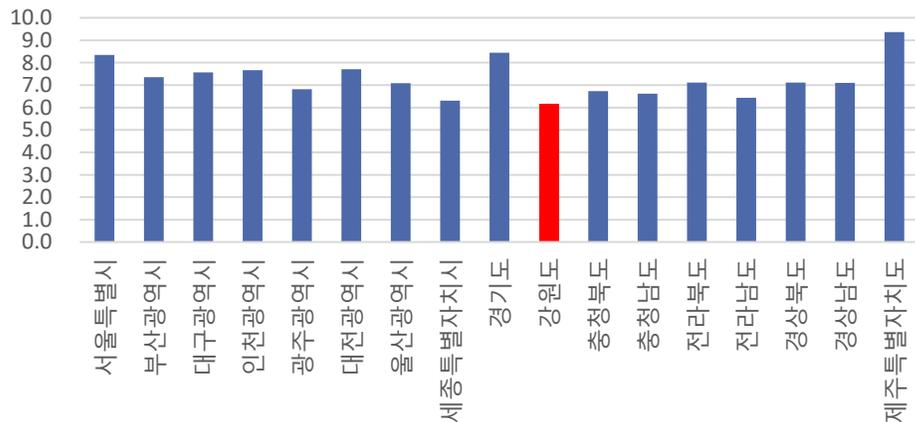
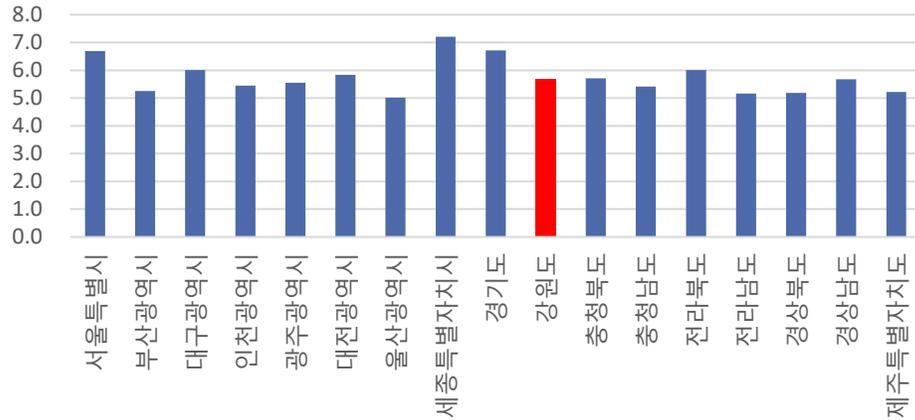
광역자치단체	인구감소 지역	대학이 있는 지역
부산(3)	동구, 서구, 영도구	서구*, 영도구*
대구(2)	남구, 서구	남구*, 서구
인천(2)	강화군, 옹진군	강화군
경기(2)	가평군, 연천군	가평군
강원(12)	고성군, 삼척시, 양구군, 양양군, 영월군, 정선군, 철원군, 태백시, 평창군, 홍천군, 화천군, 횡성군	태백시, 영월군, 고성군
충북(6)	괴산군, 단양군, 보은군, 영동군, 옥천군, 제천시	옥천군, 영동군, 괴산군
충남(9)	공주시, 금산군, 논산시, 보령시, 부여군, 서천군, 예산군, 청양군, 태안군	공주, 금산, 논산*, 보령, 부여
전북(10)	고창군, 김제시, 남원시, 무주군, 부안군, 순창군, 임실군, 장수군, 정읍시, 진안군	임실, 정읍
전남(16)	강진군, 고흥군, 곡성군, 구례군, 담양군, 보성군, 신안군, 영광군, 영암군, 완도군, 장성군, 장흥군, 진도군, 함평군, 해남군, 화순군	곡성, 담양, 영광, 영암*
경북(16)	고령군, 군위군, 문경시, 봉화군, 상주시, 성주군, 안동시, 영덕군, 영양군, 영주시, 영천시, 울릉군, 울진군, 의성군, 청도군, 청송군	문경, 상주, 안동*, 영주*, 영천
경남(11)	거창군, 고성군, 남해군, 밀양시, 산청군, 의령군, 창녕군, 하동군, 함안군, 함양군, 합천군	거창*, 밀양, 남해

*대학이나 전문대학이 2개 있는 지역

- 인구감소도시(전국 89개 지자체와 대학입지간 분석 결과)
 - 약 31개 지자체에 대학(전문대학 혹은 4년제 대학)이 입지해 있으며 2개 이상의 대학이 있는 지역도 상당수임
 - 기본적으로 대학이 인구를 유입하는 기능과 입지적 장점을 고려시 이들 지역은 대학연계형 은퇴자마을 대상지역이며 특히 2개이상 대학이 입지한 지역을 우선적으로 고려 필요
- * 최근 조선대와 동명대가 대학연계형 은퇴자마을 추진을 계획중임

04 고령자주거정책에의 시사점

고령친화도시 조성의 필요성



- WHO의 고령친화도시 평가 지표 체계에 근거한 '22년 강원도 고령친화도 평가 결과
 - 전체 광역자치단체 중에서 매우 낮은 수준을 보이고 있음(물리적 지표와 사회적 지표 평가 결과)
- WHO의 고령친화도시 및 커뮤니티 네트워크 가입 현황
 - '24년 기준 네트워크 가입 인구는 전세계적으로 3억 3천만명에 달하며 국내 도시의 경우 61개 지자체가 가입한 실정
 - 강원도의 경우에는 고령친화도시에 가입한 도시가 아직 없는 실정

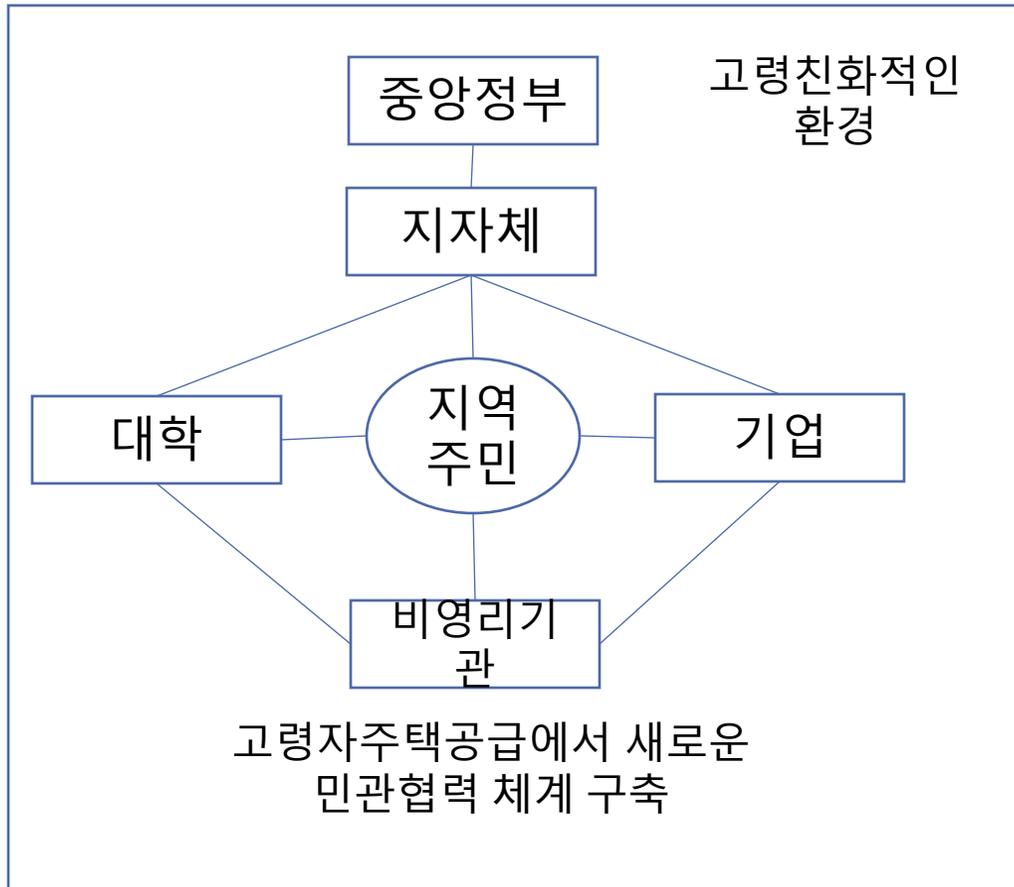
04 고령자주거정책에의 시사점

고령자 유치를 위한 전략

- 고령자 주거이동 분석 결과의 시사점
 - 고령가구는 현재 주택에 대한 불만족 요인이 직접적인 주거이동의 요인으로 작용하기 보다는 이주지역의 어메니티(pull요인)에 의해 주거이동을 결정하는 경향
 - 자연친화적인 주거환경과 주거관리 필요성이 요인으로 작용
- 저렴한 주거비용과 지역내 자연환경을 고령자 유치를 위한 어메니티로 개발 필요
 - 베이비부머와 은퇴자를 유치할 수 있는 유인요인으로서 지역이 가지고 있는 매력도를 활용할 필요
- 고령친화도시의 조성
 - 고령자주택 공급에 대한 높은 수요에도 불구하고 민간부문을 유인할 수 있는 제도적 장치의 미비 등으로 고령자주거의 진전이 매우 더딘 상황
- 강원도는 지역이 가진 어메니티를 고려할때 고령친화적인 환경 조성에서 잠재력을 가지고 있으나 현재까지 구체적인 성과 도출에 한계

05 고령자주거정책에의 시사점

고령친화도시와 고령자 주거정책의 방향



- 고령자 주택 공급에서 새로운 민관협력체계 구축
 - 지자체의 역할 확대가 필요한 부분으로 고령자주택 공급에서의 지원(보유토지의 공급, 행정적인 절차 간소화와 개발기업에 대한 인센티브 등 고려)
 - 지역여건에 맞는 고령자주택 개발에서 지역 내 이해관계자와의 협력체계 구축을 통해 **위험과 이익을 공유**
- 고령친화적인 도시 및 환경 조성을 통해 고령가구의 이주 유도
 - 고령가구가 살기 편한 도시는 모든 세대가 살기 편한 도시로 수도권 등 장거리 이주 유도의 요인으로 작용

감사합니다