

액티브시니어 주거선호 요인에 관한 탐색적 분석 A Case Study on Preference Factor of Active Senior Specialized Residential Complex

민 정 원 * 박 태 원 **
Min, Jeong-Won Park, Tae-Won

Abstract

World's highest super-aging pace, active seniors are making rapid moves, and with the rise of economic income and the breakthrough development of medical technology, a new senior, or active senior, is emerging. It refers to a class who is physically healthy and enjoys various cultural activities based on economic power. This study classified and examined the characteristics of the senior class, and as a core analysis method of this study, the results of exploratory factor analysis were derived based on 34 preliminary factors. The highest explanatory power is 'eco-friendly and external space' as the first factor. The second was named 'medical facilities and functions' as the second factor. The third is 'lifestyle' as the third factor. The fourth factor is 'economic operation management'. Guest houses and social activity facilities for other visitors were not grouped into multiple factors in terms of simplification of the composition of factors, but provided additional implications to consider.

The interpretation of the results of exploratory factor analysis for active seniors is as follows. Active seniors currently have physical health, and the majority are also engaged in economic activities. As a result of factor analysis, the first priority is the result of preferring a residence with eco-friendly and leisure factors. In addition, medical facilities and functions were placed in the second place due to the fact that they are healthy seniors but their health can deteriorate at any time. Above all, behavioral characteristics centered on lifestyle are well shown..

색인어 : 액티브시니어, 주거선호요인, 탐색적 요인분석

Keyword : Active Senior, Preference Factor, Exploratory Factor Analysis

* 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정(주 저자 : hankook4500@naver.com)

** 광운대학교 도시계획부동산학과 교수(교신저자 : realestate@kw.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 2000년에 노인인구가 전체인구의 7%를 넘어서며 고령화사회에 진입했으며, 2017년에 노인인구 14.2%를 기록하며 고령사회로 진입했다. 그리고 2026년경엔 20%를 넘어 초고령사회에 도달할 것으로 예측되고 있다.

세계에서 가장 빠른 속도의 고령화 진행국가로 변화하고 있다. 고령화는 국가적 이슈로서 국가를 구성하는 개별 도시들의 고민으로 현실화되고 있는 실정이다. 과거의 고령자는 60세가 넘으면서 신체적 약화와 함께 각종 질병에 노출되는 약점을 전통적으로 보여왔다. 따라서, 과거의 고령자집단에게는 주거로서의 역할보다는 격리와 치료로 대표되는 의료시설 중심의 복지전문기관 수요가 대부분이었다.

그러나, 최근 들어 경제적 소득의 증가와 의료기술의 획기적인 발전에 따라 은퇴 이후에도 활기찬 활동을 즐기는 새로운 고령계층이 등장하고 있다. 이들은 양호한 신체적 건강함과 여유 있는 경제력으로 활발하게 활동하며, 다양한 취미여가활동을 즐기는 계층을 의미한다. 본 연구에서는 액티브시니어에 해당하는 연령대를 중심으로 사전설문을 실시하여 기초적인 주거선호에 대한 탐색을 실시한 후에 이를 바탕으로 도출된 예비요인을 중심으로 액티브시니어 계층의 주거 선택요인을 분석하고자 한다. 탐색적 요인분석을 통해 급격하게 변화하고 있는 액티브시니어계층의 주거선택에 관한 의향을 파악하고 향후 시사점을 도출하고자 한다.

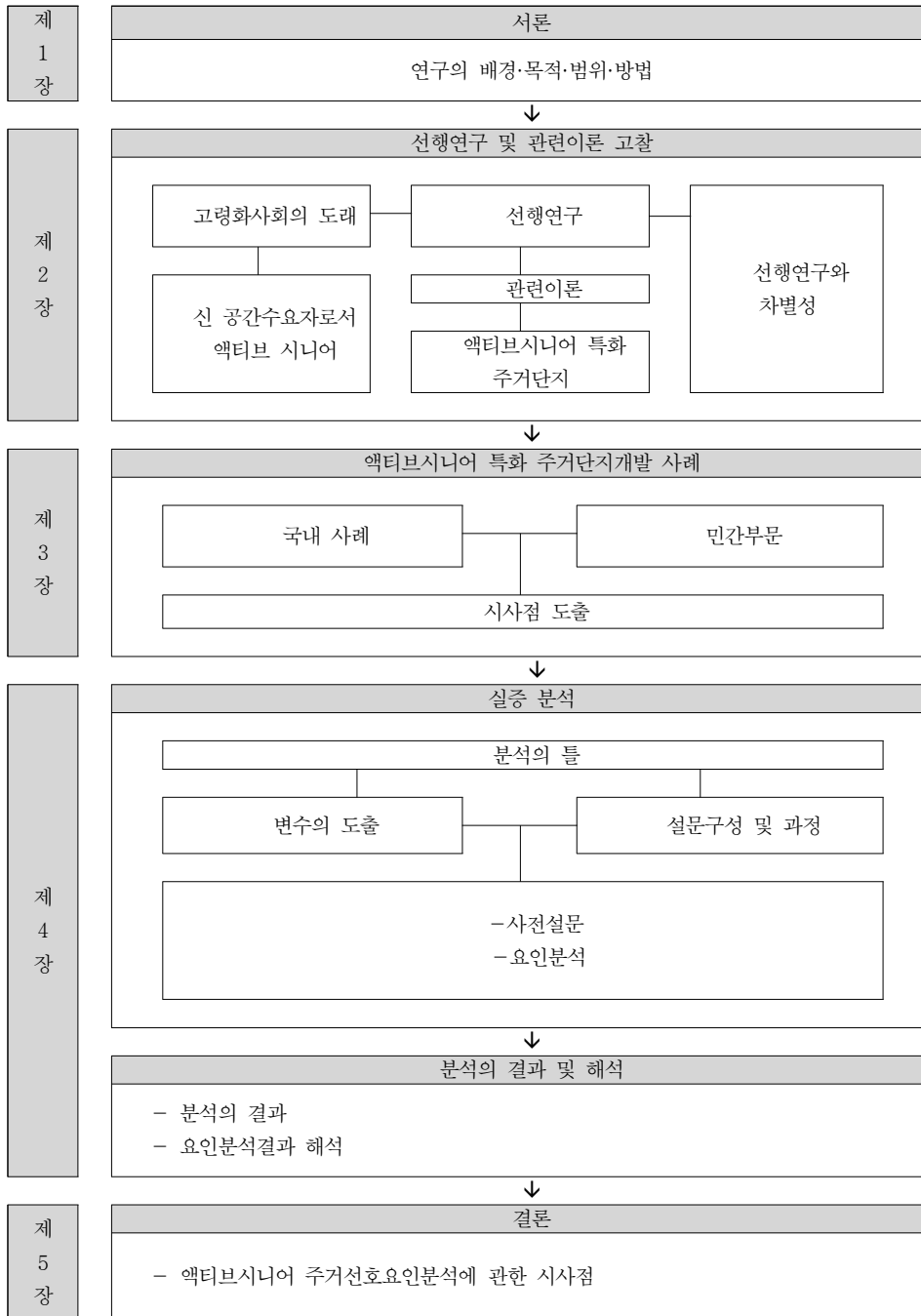
2. 연구의 범위 및 내용

본 연구는 액티브시니어 주거선택 요인을 제시하는 거시적 목적이 있으며,

이를 위해 액티브시니어 계층의 주거선택 예비요인 탐색을 위하여 사전 인터뷰(pre-interview)를 진행하여 다양한 의견을 수렴하며, 이들 중 반복적으로 도출되는 요인을 예비요인으로 도출하고, 도출된 예비요인을 요인분석(Exploratory Factor Analysis)을 실시하고자 한다.

요인분석을 실시하여 액티브시니어의 주거 선호요인을 분석하고 인자구조의 압축을 통해 새로운 명명을 실시하고자 한다. 요인분석을 위한 설문은 7점 척도를 사용하였으며, 설문 대상은 수도권 권역의 액티브시니어 해당계층 남녀를 중심으로 진행하였다.

표 1. 연구의 흐름



Ⅱ. 선행연구 및 관련이론 분석

1. 선행연구 분석

김혜연 외(2010)는 서울 강남3구(강남구, 서초구, 송파구)지역 아파트에 거주하는 1차 베이비부머를 대상으로 향후 은퇴 후 선호하는 주거소비특성을 조사한 결과 이들은 은퇴 후 주거 이동시에는 주로 현재의 주택규모보다 줄어 가려는 경향을 보인 것으로 나타났다.

경제적 상황의 변화와 자녀의 분가에 대응하여 현 거주지에서 인접한 범위 내에서 규모를 줄여 이주하기를 원하는 경향을 보였으며, 이들의 지역적 선호가 서울 도심과 도심 근교인 경기도 지역으로 양분화 되어 나타났다. 그러나 이 설문대상자가 강남3구라는 중산층이상이 거주하는 특수지역의 아파트 주민만을 대상으로 한 조사였다는 점에서 베이비 붐 세대의 주거소비특성을 대표 한다 보기에는 한계가 있다.

최인영, 최혜경(2009)은 경영학 관련 분야나 마켓에서는 미국이나 일본 처럼 베이비부머들이 거대한 실버소비시장을 형성하고 주도해 나갈 것으로 전망한다. 이들은 소비 성향이나 보유 금융자산 에서 기존의 고령자 층과 다를 뿐 아니라, 노후관이나 인생관 자체가 기존의 고령층과는 다른 세대라는 것이다.

변미리(2010)는 고령사회의 중심 세대가 되는 1차 베이비부머는 지금까지의 중노년 세대와는 다른 사회경제적 가치적 특성을 가진 세대로, 부모세대의 부양과 자녀를 위해 희생하는 긴 세대로서 정작 자신의 노후는 스스로 책임지는 세대라 규정, 이들은 향후 자녀와 근거리의 독립된 공간에서 노후를 보내기를 희망한다고 하였다. 또한 베이비부머 세대는 자기개발 의지가 강하므로 고령세대에 진입하더라도 적극적으로 참여적이며 활동적인 속성을 가지고 있을 것으로 예상하였다. 따라서 이세대의 현실적 위상과 향후 주거 형태 변화를 고려한 주거정책의 개발이 필요하고 이 세대를 위한 사회통합프로그램은 일과 활동, 커뮤니티 중심과 이동성을 고려한 종합적 차원에서 마련되어야 할 것으로 예측하였다.

우미경, 박채민, 박태원(2012)은 실버주거시설 잠재소비자의 선호요인을 베이비부머를 중심으로 탐색적으로 조사하였고, 김미래(2013)는 고령자 특성을 반영한 맞춤형 주거단지의 외부공간 재조성방안 연구에서 소비자로서의 고령자 주거필요성에 대하여 연구하였다. 정종환(2023)은 액티브시니어에 대한 소비자로서의 특성과 주택상품을 구매를 결정하는 세부요인을 탐색하였다.

표 2 액티브 특화 주거관련 연구

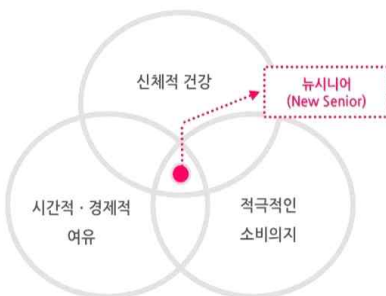
분류	저자	제 목	내용
고령화에 관한 연구	김혜연 외 (2010)	베이비부머의 은퇴 후 선호하는 주택특성에 관한 연구	주택에 대한 선호요소의 탐색
	백은영(2011)	베이비부머의 은퇴준비와 준비유형 결정요인 분석	은퇴 시점에서 부동산의 선택
	변미리(2010)	서울의 베이비붐세대, 도시 미래 변화	초고령화 사회와 도시에 대한 영향
	이철용·윤상하 (2006)	베이비붐세대의 은퇴가 주식 및 부동산 시장에 미칠 영향	은퇴에 따른 자산관적 특성
	주세준 (2012)	인구통계학적으로 본 베이비부머와 부동산가격변화의 관계	집단화된 소비자집단과 주택상품
	천현숙 외(2011)	베이비붐세대의 은퇴 후 주거안정을 위한 정책방안 연구	노후 주거안정을 위한 공공정책
	통계청 (2007)	베이비부머 및 에코세대의 인구·사회적 특성분석	2010년 인구주택 총 조사 분석
고령자 주거실태 선호요인 연구	김미래 (2013)	고령자 특성을 반영한 맞춤형 주거단지 외부공간 재조성방안	소비자로서의 고령자 주거니즈
	박훈 외 (2010)	이용자 중심의 노인복합시설의 공간계획 특성 및 프로그램 실태연구	노인복지시설의 복합화를 이용자 기준으로 분류
	이보람 (2011)	고령자를 배려한 주거단지의 커뮤니티 외부 공간계획 방향에 관한 연구	주거단의 고령친화적 기초
	이정립 외(2011)	아파트 거주 고령자들의 단지 내 시설물 이용에 대한 의식조사 및 고령자 주거의 방향성에 관한 연구	고령자의 행태적 욕구와 필요성
	조성희 외(2009)	노인주거계획을 위한 노인가구의 고령기 단계에 관한 연구	고령기 단계에 따른 노인주거 개발 및 개선을 위한 방안 분석
	김대진 외(2011)	노인특성을 고려한 고령 친화적 주거환경 계획요소에 관한 연구	노인 특성을 지원할 수 있는 고령자의 주거환경계획 요소 분석
	우미경 외2 (2012)	실버주거시설 잠재소비자의 선호요인 분석	비노년기 잠재적 소비자의 주거니즈
	지은구(2013)	고령친화도시 마련을 위한 점검척도 개발 연구	대구광역시의 고령친화도시 조성을 위한 척도 및 개념 타당도 분석
	정종환(2023)	액티브시니어 선호하는 노인복지주택 주거환경 결정요인에 관한 연구	액티브시니어에 대한 소비자로서의 특성과 주택상품을 구매를 결정하는 세부요인을 탐색

2. 액티브시니어와 새로운 주거수요

1) 새로운 공간소비자로서 액티브 시니어

액티브 시니어는 시카고대의 심리학과 교수 버니스 뉴가튼(Bernice Neugarten)이 처음 사용한 용어로, 기존의 가족 중심적 소비 패턴에서 벗어나, 자기 계발과 여가 활동에 투자하며 자기 중심적 소비 패턴을 보이는 50~60대 이상의 노년층을 지칭한다. 기업에서는 노년계층은 의학 기술의 발달과 베이비 부머 세대의 은퇴 등의 이유로 그 수가 꾸준히 증가하고 있으며, 이에 꽤 오랜 시간 동안 많은 기업들의 ‘타깃 시장’으로 주목 하며 그들의 니즈(Needs)에 부합하는 상품을 개발하여 판매하고 있다.

표 3 액티브시니어의 특징

삼성경제연구소	KT경제연구소
 <p>신체적 건강</p> <p>뉴시니어 (New Senior)</p> <p>시간적·경제적 여유</p> <p>적극적인 소비의지</p>	<p>액티브시니어 = 의미 있는 가치소비 + 정체성과 삶의 목적 추구</p> <p>BROVO Lifestyle</p> <ul style="list-style-type: none"> Bankable : 소득/소비 수준, 금융정보/컨설팅 니즈 Relation : 가족관계 중심 사회 활동 강화, 사교 모임 증가 Active : 적극적 자기충심 성향, 꾸준한 건강관리, 자원봉사 참여 Value consumption : 가치소비 성향, 여가 소비증가, 디자인 중시 Occupation : 지속적 근로 활동 희망, 창업에 대한 정보/교육 니즈
<p>자료 : 삼성경제연구소, 뉴시니어세대의 3대 키워드, 2011</p>	<p>자료 : KT경영연구소, 액티브시니어가 이끄는 실버시장의 변화와 준비, 2010</p>

삼성경제연구소에서는 이들의 소비 활동의 동기를 젊음, 향수, 자아라는 3가지 키워드로 정리하고 있다. 실제 연령보다 젊어지려는 다운에이징(Down Aging)이 이들이 소비를 결정하는 핵심적인 동기라고 하였다. KT경제연구소는 이들은 독립적이고 적극적인 성향을 지녔으며, 경제력을 바탕으로 여가생활 등 의미 있는 가치 소비를 즐기는 계층으로 보고 있으며 핵심 키워드를 BRAVO(Bankable, Relation, Active, Value consumption, Occupation)으로 보고 있다.

국내에서 액티브시니어에 관한 연구는 경영학 분야에서 많이 진행되어 지고 있다.

부동산 분야에서도 베이비부머 세대의 자산의 처분에 관한 연구들이 진행되어 지고 있으며, 차츰 액티브시니어 계층의 주거선호에 관한 연구들이 시작되고 있다. 남종현·박경진(2012)은 “액티브 시니어를 위한 실버타운 공용공간의 역할에 관한 연구에서 기존의 연구들을 보완하여 ‘액티브시니어’의 특징을 다음과 같이 분석하였다.

표 4 과거의 노인계층과 액티브시니어계층 비교

구분	과거의 노인층	액티브시니어
생활의식	보수, 비판적인 인생관	합리적, 미래지향적
노년기 의식	인생의 종말기	자기실현의 기회, 제3의 인생
삶의 태도	검약, 소박, 무취미	여유, 즐김, 여러 가지 취미
독립성	자녀 등에 의지	강한 독립심, 사회시스템에 의지
노후설계	자녀 세대에 의지	계획적인 노후 계획
가치관	노인은 노인답게	나이와 젊음은 별개
레저관	일의 재미, 여가는 수단	여가 자체의 가치 목적화
자산처분	자녀에게 상속	자기를 위한 처분
여행 형태	친목단체 등 단체여행	여유있는 부부여행
취미 생활	노인끼리 교류	취미 다양화, 다른세대와의 교류
생활 스타일	순 한국식 선호	타 문화 교류적 생활

자료 :남종현·박경진(2012), “액티브 시니어를 위한 실버타운 공용공간의 역할에 관한 연구” 한국디자인학회 2012 봄 국제학술대회, 2012.5, p.176

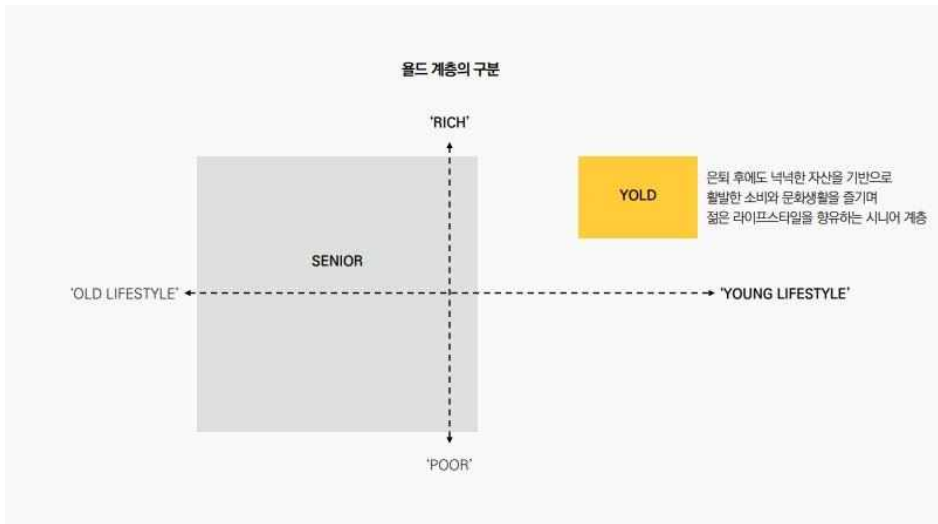
학술적으로 ‘액티브 시니어’에 대한 구분과 정의는 명확하게 내려지지 않지만, 기본적으로 기존 고령자계층과는 차별적인 성향을 지니며, 급속한 경제성장과 문화의 발달시대를 경험한 새로운 계층으로서 인식되고 있음은 분명하다. 특히 국내에서도 나타난 이러한 계층의 주거선택은 향후 부동산 시장에 큰 영향을 미칠 것으로 보인다. 이들은 기존의 실버주택이 갖는 독립적이며, 나아가 폐쇄적인 노인복지 시설을 거부하며 보다 사회 지향적이며, 한편으로는 개인생활이 가능한 주거공간에 대한 욕구는 부동산시장에 큰 영향을 미칠 것으로 보인다.

나. 액티브 시니어의 신 주거수요

시니어타운은 은퇴한 사람들의 공동체를 의미하는 ‘리타이어먼트 커뮤니티(Retirement Community)’를 의미하며, 고령화에 따른 치료 필요성과 맞물려 일반적으로 ‘너싱홈(Nursing Home)’이라 한다. 우리나라의 시니어타운은 이른바 액티브 시니어(active senior)에 의해 주도되고 있으며, 이들은 농촌보다는 도시생활에

기반을 두고 상대적으로 우위에 있는 경제력과 건강을 바탕으로 자주적인 라이프스타일을 지향한다. 자식과의 부자연스러운 관계를 스스로 벗어나 여유롭고 독자적인 삶을 추구하는 계층이다. 액티브 시니어는 주로 과거 사회적 엘리트 계층으로 상위적 신분으로 알려진 최고경영자, 전문가 출신들이 주요 구성원이라 할 수 있다.

그러나, 액티브 시니어는 일반적으로 고소득이라 단정하기 어려운 측면이 있으며 경제력과 지향하는 가치관에 따라 주거소비시장에서 다양한 세분화(Segmentation)가 필요하다. 즉, 소득이 높은 계층과 차하의 계층을 위한 구분된 시장이 특화될 필요가 있으며, 고소득과 저소득층 간의 중간층에 대한 요구를 투영한 시니어 집합주거 모델이 필요하다고 할 수 있다.



자료: DMC코리아, 베이비붐 세대 분석 보고서, 2012

나. 시니어스비즈니스 2.0으로 변화

증가하는 고령인구가 위기가 아닌 새로운 비즈니스의 혁신을 주도하는 기회요인으로 작용하여 경제성장의 원동력으로 인식하여 대응하는 것이 필요하게 되었다.

따라서, 시니어용 신상품과 신서비스 개발 및 보급, 또한 고령자가 살기 좋은 공동체 만들기 추진을 통해 성장 산업의 발전을 촉진시키는 전략도 중요해진다.

과거 의료 및 요양에 특정되었던 산업전략을 고령자와 관련된 모든 산업분야로 확

대하여 고령자를 위한 새로운 시장개척을 추진하게 된다. 특히, 최근 ICT분야가 시니어 비즈니스와 연계되면서 시니어 혁신(Silver Innovation)을 주도하고 있다.



표 5 시니어비즈니스 1.0과 2.0의 비교

구분	시니어 비즈니스 1.0	시니어 비즈니스 2.0
태도 인식	위기	기회
소비태도	단순 소비자	적극적 소비자+생산자
주된 수요	복지와 치료서비스	예방의료, 여가, 문화, 삶의 질
라이프스타일	연약하고 가난한 시니어	액티브한 시니어
협력주체	정부와 비영리기관	정부, 영리/비영리기관, 기업가

자료 :김정근(2016), “기업, 고령사회 진입 무엇을 준비해야 하는가?”

액티브 시니어계층은 도시외곽에 입지하는 주거시설보다는 도심 또는 도시와 접근성이 우수한 도시주변의 입지를 선호하고 있다. 그만큼 도시내의 활발한 문화, 여가, 소비기능과의 연결을 원하고 활동적인 생활을 추구한다고 할 수 있다.

표 6 노인주거시설의 입지별 유형

구분	도시형	도시근교형	휴양 및 전원형
입지별 특성	-대도시에 입지 -이동의 편리(대중교통 이용편리) -인근생활편의 시설 및 문화시설, 커뮤니티시설	-도시와 근접한 곳에 입지 -도시의 서비스 기능 및 사회활동을 위한 대도시로의 왕래가 가능한 노인주거지역 -비교적 저가의 부지,	-중소도시에 경관과 자연환경이 양호한 지역에 입지. 휴양과 건강을 위한 지역 -온천, 명승지 등의 관광적

	이용편리 -기존의 지역사회에 기반 -사회와 끊임없는 교류 -젊은 층과의 융화 및 가족과의 교류용이	자연환경양호, 대중교통 이용혜택 가능	요소를 갖춘 곳에 입지 -종합적인 노인커뮤니티 고려
주거시설형태	-가족동거의 3대주택 -공동숙사 집단 가구 -노인분리세대의 공동주택	-노인타운 -저층 주거시설 지구 -기타 레저와 건강시설	-노인촌 -휴양과 전원풍경의 주거시설 -각종 편의시설과 문화시설
단점	-높은지가 신규부지 확보곤란 사용비용의 증가, 이용료 증가 -교통의 혼잡 및 환경오염 노출 -시설내 생활편의시설 및 문화서비스시설 부족 -열악한 자연환경	-그린벨트 등 건축제한이 많음 -도시기능의 확산으로 기존의 의도상실 가능성 -도시에 가까워서 생활서비스나 공공서비스 미비 가능성	-도시기능을 기대하기 어려움 -고립감을 느낄 수 있음 -토지가격은 낮지만 개발비용이 높음 -운영상의 부담이 높음 -1차적 의료시설에 의존

자료 : 이진혁, 임창복, 도시형 유료노인복지시설의 동향과 건축계획적 제안 연구, 대한건축학회 논문집
 계획계 제21권3호(통권197호)2005.3

1955년~1963년에 출생한 약 820여만 명의 베이비부머는 액티브 시니어의 주된 주체로서 교육수준과 소득수준이 상대적으로 높아 주거시장에서 큰 영향력을 가지고 있다 할 수 있다. 이들은 단독주택보다는 집합적으로 조성된 단지형 주거시설을 선호하며, 대형아파트 보다는 그 규모가 다운사이징(Downsizing)된 중소형 아파트를 선호하는 경향을 보이고 있다. 일부 액티브 시니어는 노인을 위한 직접적 시니어타운보다는 오히려, 일반 주거단지에 대한 높은 선호도를 보이고 있으며, 이러한 경향은 고령화의 정도가 진행될수록 높아지는 경향을 보이고 있다. 즉, 액티브 시니어의 주거 수요는 시니어 맞춤형 전문주거시설과 고령친화성이 어느 정도 구비된 일반 주거단지에 대한 틈새적 수요로 구분되고 있다.

3. 민간분야 액티브시니어 특화 주거단지 사례

민간분야 액티브시니어 특화주거단지사례를 유형별로 도시형, 도시근교형, 휴양 및 전원형 등으로 구분하여 사례분석을 진행하였다.

표 7. 액티브시니어 주거시설 유형별 사례분석

구분	도시형	입지	규모	특징	운영주체
청심빌리지 (2005)		경기 가평 설악면	155세대	차연친화적 전원생활, 파크골프, 텃밭 청심국제병원과 연계 중교단체 산하 청심복지재단 운영	청심복지재단
더 클래식 500 (2009)		도심형 실버타운	2개동 총380세 대	역세권 입지, 호텔급서비스, 대학병원 연계, 미술강좌, 댄스스포츠 응급케어시스템(건국 대 병원)	학교법인
용인동백스 프링카운티 자이 (2015)		수도권 용인시 기흥구	지하5층 지상25 층 8개동 1345 가구	시니어전용식당, 게스트하우스, 피트니스센터, 건강관리센터, 스크린골프장, 커뮤니티시설 분양형으로는 마지막 사례	분양형
VL르웨스트 (2023)		서울 마곡지구	지하6층- 지상15 층,810 가구	롯데호텔책임운영, 건강관리센터, 교양 및 문화프로그램, 커뮤니티 시설	롯데건설
백운호수 푸르지오 숲속의 아침 (2024)		경기 의왕 백운밸리 (강남접근 성 우수)	지하6층, 지상16 층 오피스텔 842, 실버주택 536가구	수영장, 바디케어센터, 메디컬센터, 래스토랑, 다목적홀, 운영센터	엠디엠

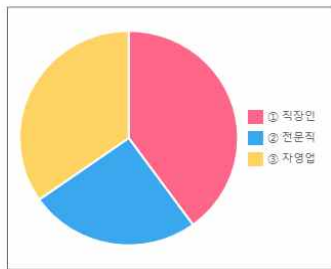
Ⅲ. 실증분석

1. 예비설문 조사

탐색적 요인분석을 하기전에 예비변수의 충분한 검토를 위해 사전 설문지를 작성하여 총 150부를 의뢰하였고, 이들 중 총 102부를 수거하였다. 수거한 설문중 부적절한 설문을 제외한 98부를 중심으로 분석하였다. 응답자의 연령은 액티브시니어에 해당하는 50대 초반에서 60대 중반까지의 연령해당자에 한하여 실시하였다.

응답자의 성별구성은 남성 51명으로 53.7%에 해당하였고, 여성은 44명으로 46.3%를 차지하였다. 이들의 거주권역은 수도권으로 한정하였다. 사전설문을 통해 총 34개의 예비변수를 도출하였다.

Q19. 귀하의 직업은 어떻게 되십니까?



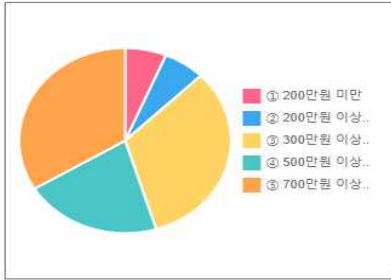
설보기 취소		정렬 초기화	조합	자트 편집
<input type="checkbox"/>	응답			응답수
<input type="checkbox"/>	① 직장인	38	40%	
<input type="checkbox"/>	② 전문직	24	25.3%	
<input type="checkbox"/>	③ 자영업	33	34.7%	

Q18. 귀하의 최종학력은 어떻게 되십니까?



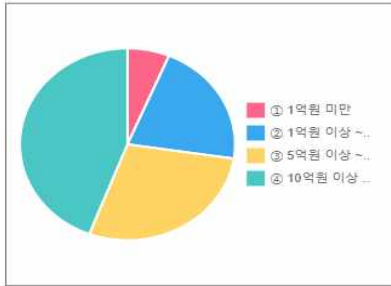
설보기 취소		정렬 초기화	조합	자트 편집
<input type="checkbox"/>	응답			응답수
<input type="checkbox"/>	① 고등학교 졸업 이하	8	8.4%	
<input type="checkbox"/>	② 전문대학교 졸업	10	10.5%	
<input type="checkbox"/>	③ 대학교 졸업	44	46.3%	
<input type="checkbox"/>	④ 대학원 졸업 이상	33	34.7%	

Q20. 귀하의 월 평균 소득은 어떻게 되십니까?



숨기기 취소		정렬 초기화		조합		차트 편집	
<input type="checkbox"/>	응답			응답수			
<input type="checkbox"/>	① 200만원 미만	6	6.3%				
<input type="checkbox"/>	② 200만원 이상 ~ 300만원 미만	6	6.3%				
<input type="checkbox"/>	③ 300만원 이상 ~ 500만원 미만	31	32.6%				
<input type="checkbox"/>	④ 500만원 이상 ~ 700만원 미만	20	21.1%				
<input type="checkbox"/>	⑤ 700만원 이상 ~ 1,000만원 미만	32	33.7%				

Q21. 귀하의 자산 규모는 어떻게 되십니까?



숨기기 취소		정렬 초기화		조합		차트 편집	
<input type="checkbox"/>	응답			응답수			
<input type="checkbox"/>	① 1억원 미만	6	6.3%				
<input type="checkbox"/>	② 1억원 이상 ~ 5억원 미만	20	21.1%				
<input type="checkbox"/>	③ 5억원 이상 ~ 10억원 미만	27	28.4%				
<input type="checkbox"/>	④ 10억원 이상 ~ 20억원 미만	42	44.2%				

표 8. 사전 설문 조사 대상자

구분	연령대	성별	주요 내용
A	50대 초반	여	무엇보다도 풍부한 나무가 어울어진 공간이 필요함
B	60대 초반	남	유지관리 비용이 너무 비싸면 꺼려짐
C	50대 중반	여	함께 사는 분들과 어울릴 수 있는 문화적 프로그램이 중요함
D	60대 중반	남	긴급시에 빠른 시간내에 병원에 갈 수 있는 시스템이 있어야함
E	50대 초반	여	건강을 지킬 수 있는 운동시설이 잘 구비되어야 함
F	60대 초반	남	취미가 같은 분들과 무엇인가를 배우고 활동하기를 바람
G	60대 중반	여	긴급한 상황에 대처할 수 있는 응급의료가 갖춰져야 함
H	50대 초반	남	친환경적인 에너지 절감 기능이 있으면 좋겠음
I	50대 중반	여	거주민과 함께 할 수 있는 일거리가 있어야 함

표 9. 액티브시니어 주거선호 예비요인

최종 예비변수	
1	단지 내 풍부한 식재
2	건강친화적 운동시설
3	자연친화적 외부공간
4	여가·문화·예술 기능 및 프로그램
5	다양한 취미활동이 가능
6	기초 생활편의시설, (마트, 편의점, 세탁소, 미용실 등)
7	범죄예방 및 안전 (CCTV, 조명 등)
8	친환경적인 에너지 체계
9	엘리베이터, 에스컬레이터 등 이동 편리함
10	대학/종합병원 및 등 의료시설과의 접근성
11	의료응급 대응 시스템 확보여부
12	쾌적하고 장애 없는 보행환경
13	실내 안전시설 확보(응급벨, 화장실 거치대 등)
14	기초의료시설(혈압,심장박동기 등 간단 건강체크)
15	주택관리사 및 관리직원의 상시적인 서비스
16	재능 나눔, 봉사활동 연계 가능성
17	1인 가구에 대한 배려
18	공동체 활동 시설(주민 간 상호작용 촉진하기 위한 시설 등)
19	경제활동 및 아르바이트 프로그램
20	반려동물, 반려식물에 대한 배려
21	사회복지 수혜 프로그램
22	도시농업 및 텃밭 가꾸기
23	자녀거주지와와의 접근성 및 거리
24	다양한 중소형 평형 (24~32평)
25	부동산매매가/임대가 적정성
26	주택유지보수관리의 신속 편의성
27	다양한 연령, 계층구성
28	부담가능한 금액의 관리운영비
29	전철, 버스 등 대중교통 접근성
30	스마트한 주거관리 프로그램(AI, 로봇, 스마트 관리운영)
31	방문자를 위한 게스트하우스
32	사회적 활동시설(공원,커뮤니티 등)
33	도시 및 도심과의 거리 및 접근성
34	단독주택보다 단지화된 주거공간

2. 탐색적 요인분석

기존에 실시된 예비설문을 토대로 도출된 액티브시니어 주거선택요인에 대해 설문 조사를 진행하였다. 설문조사는 액티브시니어에 해당자를 대상으로 온라인 및 대면 설문을 병행하여 진행하였으며, 설문에 응답한 총 140명 설문조사 내용중 불성실한 응답자를 제외한 총 119개의 표본을 추출하였다. 신뢰도분석결과 총 119개 표본이 유효하며, Cronbach의 알파값은 0.954로 신뢰도를 갖추었다.

케이스 처리 요약			
		N	%
케이스	유효	119	99.2
	제외됨 ^a	1	.8
	합계	120	100.0

a. 목록별 삭제는 프로시저의 모든 변수를 기준으로 합니다.

신뢰도 통계량	
Cronbach의 알파	항목 수
.954	34

요인분석은 결과는 다음과 같다.KMO측도가 0.902이고, Bartlett의 구형성 검정에서 $p=0.000$ 으로 유의수준이 0.05를 기준으로 변수 간의 상관성이 인정되어 자료가 요인분석에 적합함을 확인하였다.

KMO와 Bartlett의 검정		
표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도		.902
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱	2534.748
	자유도	561
	유의확률 (p)	.000

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

SPSS 18.0 프로그램을 사용하여 요인분석을 진행하였으며, 요인추출은 주성분 방법과 고유값은 1이상으로 설정하고 베리맥스 직각회전방식으로 진행하였다. 설명된 총분산 누적적재값이 67.097로 약67%의 설명력을 보임.

회전된 성분행렬 결과 요인적재량 기준으로 총 7개의 요인으로 구분되었으며, 인자구조 단순화를 고려하여 크게 4개요인으로 구분하였다.

회전된 성분행렬 ^a								
변수		성분						
		1	2	3	4	5	6	7
친환경 및 외부공간	풍부한 조경과 식재	.750	.250	.202	.098	.239	.144	.082
	건강친화적 운동시설	.714	.214	.133	.181	.164	.044	.250
	자연친화적 외부공간	.698	.276	.208	.175	.206	.111	.026
	여가·문화·예술 기능 및 프로그램	.641	.143	.396	.158	-.052	.077	-.241
	다양한 취미	.606	.270	.248	.178	.156	-.371	.132
	기초 생활편의시설, (마트, 편의점, 세탁소, 미용실 등)	.527	.514	.100	.221	-.136	.301	-.096
	범죄예방 및 안전 (CCTV, 조명 등)	.489	.374	.154	.416	.107	.131	.040
의료 시설 및 무장애	친환경적인 에너지 체계	.397	.332	.359	.363	.304	.237	.072
	엘리베이터, 에스컬레이터 등 이동 편리함	.130	.710	.017	.394	-.072	-.148	.110
	대학/종합병원 및 등 의료시설과의 접근성	.373	.707	.123	.030	.131	.216	.012
	의료응급 대응 시스템 확보여부	.351	.693	.182	.032	.242	.181	.049
	쾌적하고 장애 없는 보행환경	.320	.664	.159	.376	.076	-.163	.019
	실내 안전시설 확보(응급벨, 화장실 거치대 등)	.209	.648	.204	.034	.295	.066	.379
	기초의료시설(혈압,심장박동기 등 간단 건강체크)	.199	.569	.357	.211	-.004	.191	-.066
라이프스타일	주택관리사 및 관리직원의 상시적인 서비스	.052	.486	.435	.206	.444	.102	.121
	채능 나눔, 봉사활동 연계 가능성	.193	.036	.693	-.001	.190	.310	.104
	1인 가구에 대한 배려	.118	.426	.691	.214	.167	-.123	.029
	공동체 활동 시설(주민 간 상호작용 촉진하기 위한 시설 등)	.271	.148	.661	-.042	.246	.075	.331
	경제활동 및 아르바이트 프로그램	.140	.042	.609	.474	.182	-.139	.060
	반려동물, 반려식물에 대한 배려	.111	.168	.591	.138	-.362	-.087	.077
	사회복지 수혜 프로그램	.201	.457	.579	.238	.078	.305	-.046
유지관리	도시농업 및 텃밭 가꾸기	.404	.082	.575	.255	.066	.117	-.010
	자녀거주지와와의 접근성 및 거리	.256	.112	.433	.388	-.004	.431	-.003
	다양한 중소형 평형 (24~32평)	.024	.073	.223	.751	.239	.126	.133
	부동산매매가/임대가 적정성	.245	.332	.068	.646	.146	.010	.181
	주택유지보수관리의 신속 편의성	.359	.277	.023	.623	.046	.284	.102
	다양한 연령, 계층구성	.152	.002	.336	.579	.087	.122	-.118
	부담가능한 금액의 관리운영비	.073	.324	.045	.531	.473	-.032	.070
기타	전철, 버스 등 대중교통 접근성	.420	.332	.043	.490	-.107	.046	.198
	스마트한 주거관리 프로그램(AI, 로봇, 스마트 관리운영)	.448	.251	.286	.471	-.061	.052	.156
	방문자를 위한 게스트하우스	.268	.067	.116	.249	.629	.147	-.092
	사회적 활동시설(공원,커뮤니티 등)	.426	.271	.274	.204	.508	-.151	.062
	도시 및 도심과의 거리 및 접근성	.125	.209	.152	.274	.161	.648	.260
	단독주택보다 단지화된 주거공간	.087	.083	.152	.225	-.059	.119	.830
	초기고유값	13,945						
누적분산비	67,097							

제1요인은 ‘친환경 및 외부공간’으로 명명하였다. 제2요인은 ‘의료시설 및 무장애’로 압축된 요인을 명명하였다. 제3요인은 ‘라이프스타일’, 제4요인은 ‘유지관리’로 명명하였다. 그밖에 방문자 게스트하우스나 사회적 활동시설, 도심접근성, 단지화된 주거공간은 인자단순화로 묶이지 않아 최종적인 압축요인으로는 명명하지 않았다.

V. 결론 및 시사점

세계 최고 수준의 초고령화 속도에 걸맞게 액티브 시니어는 빠른 행보를 보여주고 있으며, 경제적 소득의 증가와 의료기술의 획기적인 발전에 따라 은퇴이후에도 활기찬 활동을 즐기는 새로운 고령계층 즉, 액티브시니어 계층이 부상하고 있다. 신체적으로 건강하며, 경제력을 바탕으로 다양한 문화활동을 즐기는 계층을 말한다.

본 연구는 시니어계층의 특성에 따라 분류하여 살펴보고 본 연구의 핵심분석방법으로 34가지 예비요인을 바탕으로 탐색적 요인분석의 결과가 도출되었다. 가장 높은 설명력을 보이는 것은 제1요인으로서 ‘친환경 및 외부공간’입니다. 풍부한 조경과 식재, 건강친화적 운동시설, 자연친화적 외부공간으로 분포하였다. 두 번째는 제2요인으로서 ‘의료시설 및 기능’으로 명명하였다. 의료공급 대응력, 대형 병원과의 접근성 및 이동성, 기초의료시설 확보 등이 세부요인으로 구성되었다. 세 번째는 제3요인으로서 ‘라이프스타일’이다. 나이와 선호도에 따라 다양한 문화적 특성이 보여진다. 공동체 활동시설, 사회복지 수혜프로그램유무, 도시농업 및 텃밭가꾸기 등이 해당한다. 네 번째는 제4요인으로서 ‘경제적 운영관리’이다. 경제활동 및 시간제 근무, 다양한 중소평형 및 신속한 유지보수, 부동산매매 및 임대가의 적정성, 스마트주거관리시스템 등을 세부요인으로 구성되었다. 기타 방문자를 위한 게스트하우스, 사회적 활동시설 등은 인자의 구성의 단순화를 관점에서 복수의 인자로 묶이지 않았지만 추가적으로 고려할만한 시사점을 제공하였다.

액티브시니어에 대한 탐색적 요인분석의 결과에 대한 해석은 다음과 같다. 액티브 시니어는 현재 신체적 건강함을 가지고 있으며, 대다수가 경제적 활동도 진행하고 있다. 요인분석결과 1순위는 친환경 및 여가적 요소가 있는 주거지를 선호한다는 결과를 잘 보여주고 있다. 또한, 건강한 시니어지만 언제든지 건강이 악화될 수 있다는

점 때문에 2순위에 의료시설 및 기능이 자리를 잡았다. 무엇보다 라이프스타일을 중시여기는 행태적 특징이 잘 나타나고 있다. 다만, 액티브 시니어라 하더라도 오랫동안 직업에 종사해 왔기 때문에 경제적 운영관리에 대한 고려는 충분히 하지만 전체적인 탐색적 요인분석결과에는 상대적으로 낮게 나타났다. 이러한 탐색적 요인분석 결과로 나타난 압축된 요인명에 대한 적절한 명명 이후 종속변수로서 다양한 분석적 결과를 얻을 수 있다. 향후 탐색적 요인분석결과를 독립변수로 하고 거주 의사 등을 종속변수로 하는 연구주제의 확장을 통해 추가연구를 진행하고자 한다.

참고문헌

1. 김학상 (2018). 「실버타운 비즈니스 재조명」. 포스코연구소
2. 건축공간연구소(2022) 「지역사회 고령친화 생활마을조성모델 및 정책개선방안 연구」
3. 건축공간연구소 (2020) 「리빙랩을 활용한 노인 커뮤니티케어 주거계획 지원방안」
4. 건축공간연구소 (2018) 「고령사회대비를 위한 건축도시환경의 고령친화도 진단연구」
5. 삼정KPMG(2017), 「고령사회 진입과 시니어비즈니스의 기회」
6. 삼성경제연구소. (2010). 「베이비붐 세대 은퇴의 파급효과와 대응방안」
7. DMC 코리아 (2012). 「베이비붐 세대 분석보고서」
8. KT경제경영연구소 (2010). 「액티브 시니어가 이끄는 실버시장의 변화와 준비」
9. 한국디자인진흥원 (2020). 「베이비붐 세대 은퇴의 파급효과와 대응방안」
10. 엄철호·여혜진 (2012). 「소규모 주택방식 다양화를 위한 주택관련제도 유연화 연구」
11. 김정근 (2016), “기업, 고령사회 진입 무엇을 준비해야 하는가?”
12. 남종현 외(2012), “액티브 시니어를 위한 실버타운 공용공간의 역할에 관한 연구” 한국디자인학회 2012 봄 국제학술대회, 2012.5, p.176
13. 민정원·박태원(2023), “액티브시니어 특화 주거단지개발 사례 및 시사점연구”, 한국도시부동산학회 춘계학술대회
14. 박채민 외 (2012). “실버주거시설 잠재소비자의 선호요인 분석”. 한국주택학회 정기학술대회
15. 우미경 외. (2014). “액티브시니어 친화형 주거단지 계획요소 연구”, 한국부동산분석학회 춘계학술대회
16. 우미경. (2014). “고령자 친화주거단지계획요소 연구”, 광운대학교 박사학위 논문
17. 이진혁 외(2005), “도시형 유료노인복지시설의 동향과 건축계획적 제안 연구”, 대한건축학회 논문집 계획계 제21권3호
18. 조아라(2013) “일본의 고령자 거주문제와 주거정책”, 대한지리학회지 제48권 5호
19. 정중환(2023), “액티브시니어 선호하는 노인복지주택”, 한양대학교 석사학위 논문
20. 호소우치 노부타카(細内信孝)·정정일(역). (2008). 『우리 모두 주인공인 커뮤니티비즈니스』.
21. 최두호 (2007), “주거단지계획이론의 변천과 계획요소의 특성연구”, 한양대학교 박사학위논문