

해외 교류협력 기관 연구 동향 (19-1호)

- 기관명 : The Urban Institute -

2019.

I . 개 요	- 1
II . 고령화 인구의 주거와 이동	- 2
III . 정책적 시사점	- 3

주택도시금융연구원

I 개 요

◆ 지난 19.9월 Unban Institute와 MoU 체결 후 Unban Institute의 ‘고령화 인구의 주거와 이동(Senior Housing and Mobility)’ 분석 보고서 요약

☞ 향후 주기적인 모니터링을 통한 공사 관련 내용(연구 보고서 등) 공유 예정

□ (배경) 미국의 고령화 인구 증가에 따른 고령화 인구의 주택 조건 및 이동에 관해 분석하고 향후 주택 시장의 영향에 대해 논의함

○ '00년 이후 미국의 고령화 인구는 꾸준히 증가

- '00년 기준 인구의 21%에서 '17년 29%로 증가하였으며 '40년에는 33%의 비중으로 2,900만명의 인구 증가 예상
- 그 결과, 선호하는 주택 유형의 변화로 주택 시장에 영향을 미칠 것으로 판단됨

○ 해당 보고서는 고령화 인구의 거주지, 조건 및 이동을 중점으로 증가하는 고령화 인구가 미래 주택 시장에 어떠한 영향을 미치는지 분석함

- 현재의 추세가 지속된다면, 임대, 요양 시설, 다세대에 거주하는 독거 노인들이 증가할 것으로 전망
- 이에 수요와 공급에 대비하기 위해 각 주에서는 인구 통계 추적 필요

○ 특히, 고령화 인구의 상당수는 기존 주택에서 거주하길 희망하지만 대부분이 상당한 수리와 개조가 필요하여 거주지를 변경하는 주요 원인으로 파악

- 기존 인식과 반대로, 고령화 인구가 저렴한 주택이나 동네로 이사하지 않고 좋은 집과 동네로 이동함을 확인

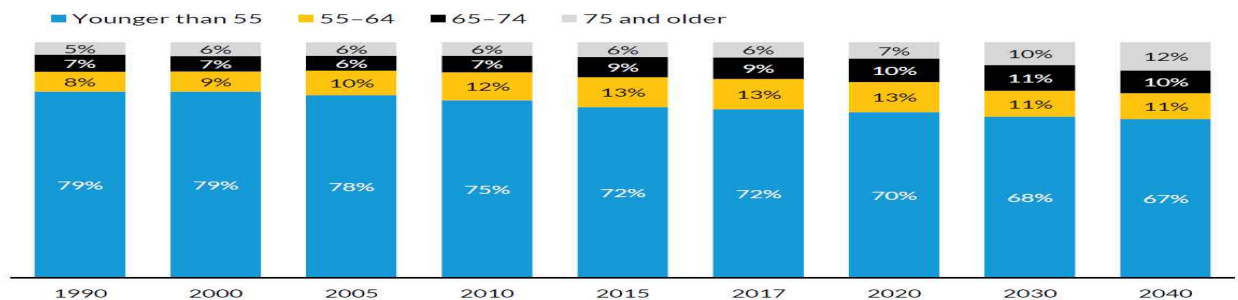
① 미국 인구 분포 변화

○ 미국 인구의 고령화 증가 추세

- (전망) '00년 21%, '17년 29%, '40년 33%로 2,900만명의 증가 예상
- (원인) '17년 베이비 붐 세대, '40년 결혼 지연 및 의료 발달의 영향

FIGURE 1

Population Share by Age Group

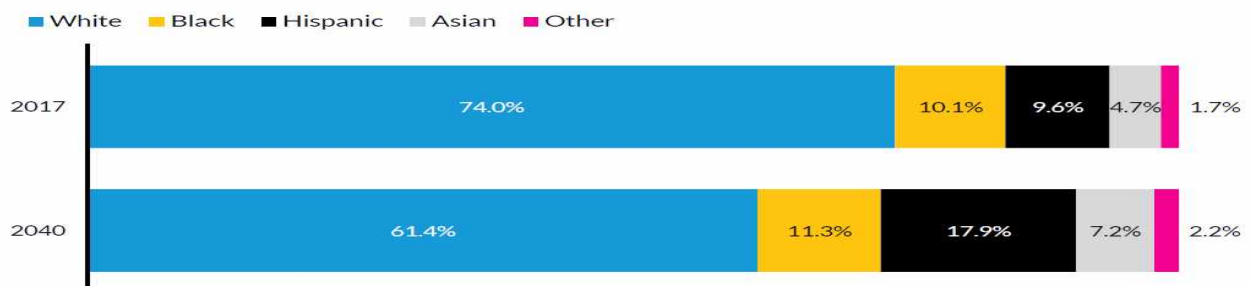


○ 인종 및 민족별 고령화 인구 증감과 주택 소유 비율 차이 존재

- '40년 백인은 13%p 감소, 히스패닉, 아시아 및 흑인은 각각 8, 3, 1%p 증가

FIGURE 2

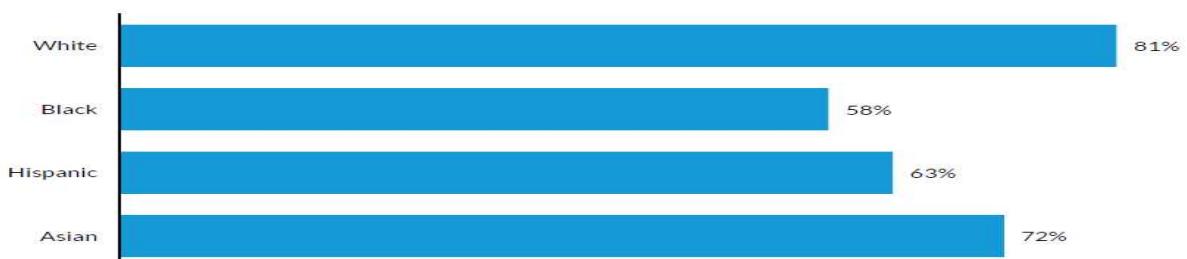
Racial and Ethnic Breakdown among Seniors, 2017 and 2040



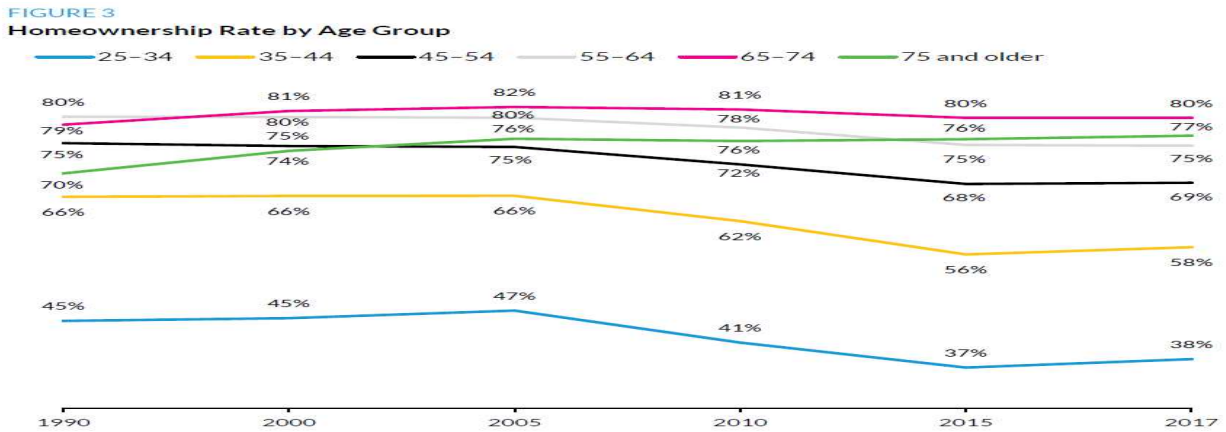
- 인종별 주택 소유 비율도 백인 최대 81%에서 흑인 58%로 23%p 차이

FIGURE 4

Senior Homeownership Rate by Race or Ethnicity



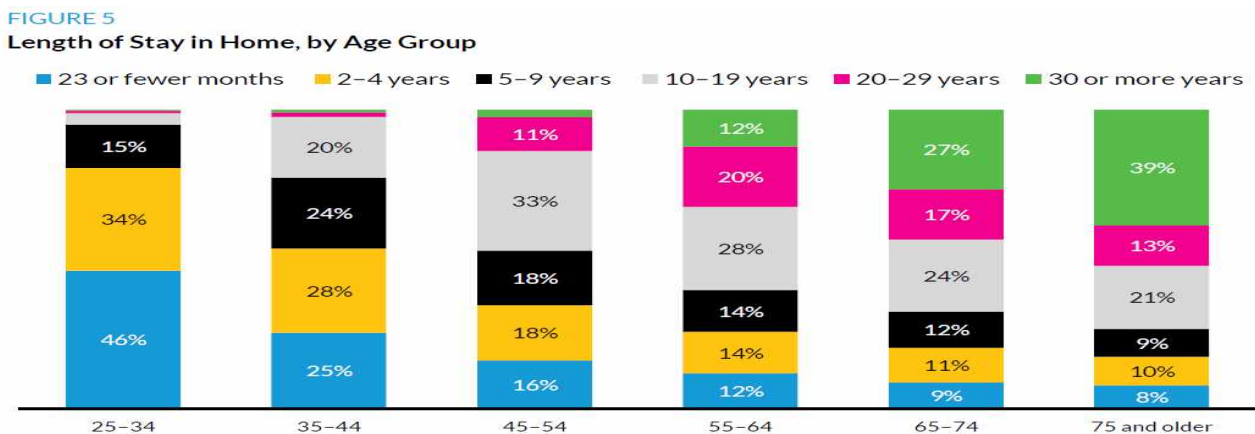
- 고령화 인구의 주택 소유율은 80% 수준인 반면 장년층은 금융 위기 이후 55% 수준에 불과



- ☞ (시사점) 인종 또는 민족별 주택 소유 비율이 '17년 수준을 유지하는 경우, 고령화 인구의 주택 소유율은 '40년 2.4%p 감소되며 총 임차인 수는 '17년 대비 '40년에 930만 가구(45.8%) 증가할 것으로 예상
- ☞ 또한, 청·장년층의 낮은 주택 소유 경향과 인종 또는 민족에 의한 주택 소유 격차가 지속될 경우, 노인 주택 소유율이 하락할 가능성이 존재

② 고령화 인구의 계속 거주 (Senior's Aging in Place)

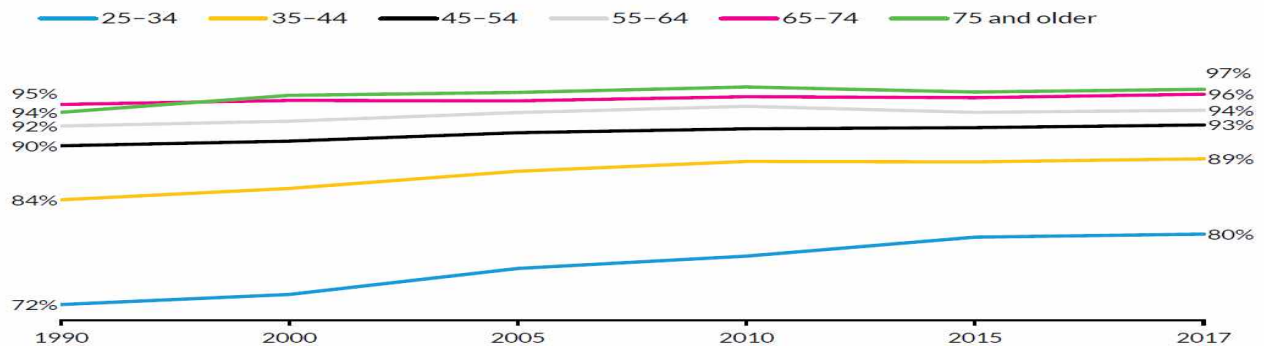
- 고령화 인구의 낮은 이주 경향
 - 같은 집에 거주하는 기간은 나이가 들수록 증가하여
 - 55세 이상의 60%, 75세 이상의 39%가 각각 10년 이상, 30년 이상 같은 집에 거주



- 나이가 들수록 적어도 1년간 같은 집에 거주하는 비율은 증가하고

FIGURE 6

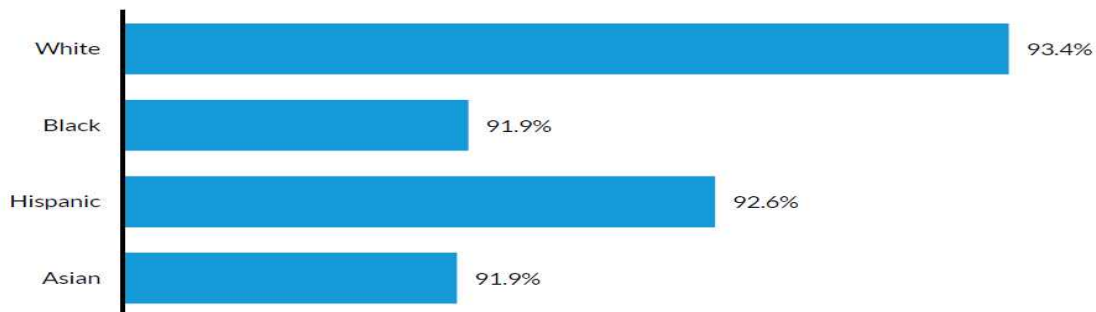
Households in the Same House for at Least One Year, by Age Group



- 인종 및 민족 전반에 걸쳐 90% 이상이 1년 이상 같은 집에 거주함

FIGURE 7

Households in the Same House for at Least One Year, by Race or Ethnicity



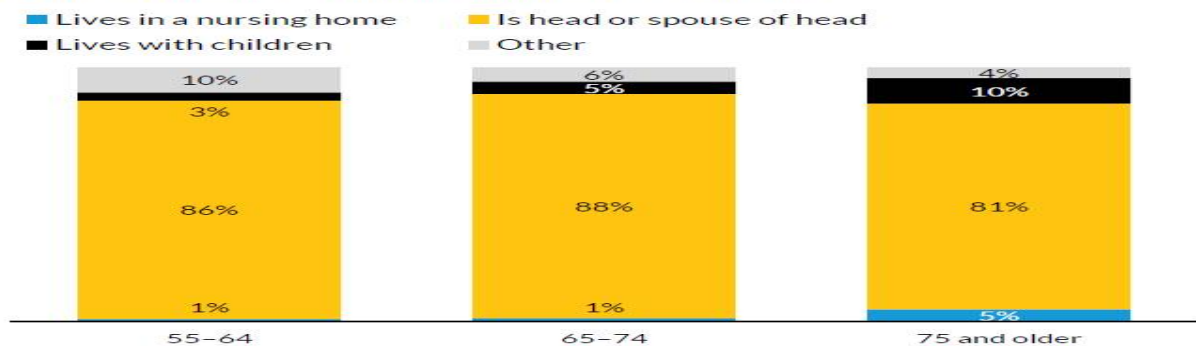
☞ (시사점) 고령화 인구의 낮은 이동률은 주택 공급에 영향을 끼치며 특히, 주택을 소유한 고령층이 이동하지 않으면 청년층들의 적절한 주택 공급이 줄어들 것으로 예상됨

○ 고령화 인구의 거주 형태

- 요양원에 거주하거나 자녀와 함께 사는 고령층이 증가할 것으로 예상

FIGURE 8

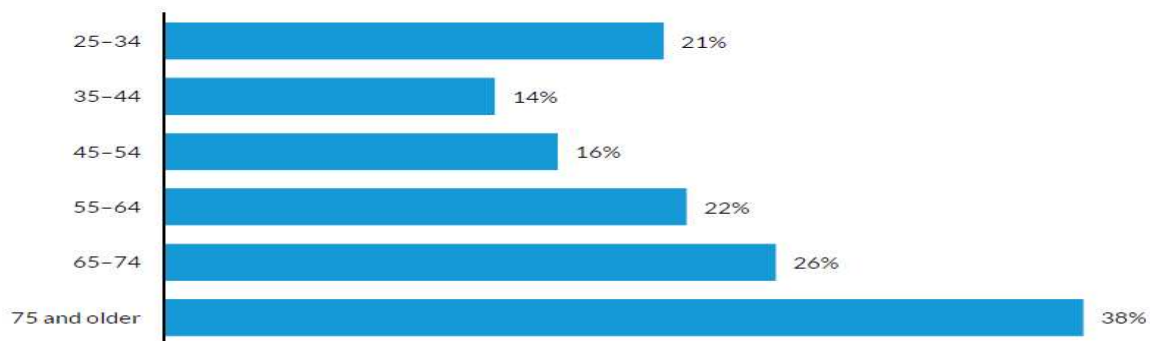
Living Arrangements among Seniors, by Age Group



- 요양원 거주 인구는 '40년까지 110만명에서 280만명으로 66.4% 증가하며
- 자녀와 함께 거주하는 인구도 470만명에서 950만명으로 96.1% 증가 예상
- ☞ (시사점) 미래 요양원과 다세대 주택에 대한 수요 증가에 따른 공공과 민간의 준비가 필요
- 독거 노인은 '17년 820만 명(38%)에서 '40년에는 1,730만 명으로 두 배 이상의 증가가 예상되므로 관련 주택과 서비스 지원 필요

FIGURE 10

Share of People Living Alone, by Age Group

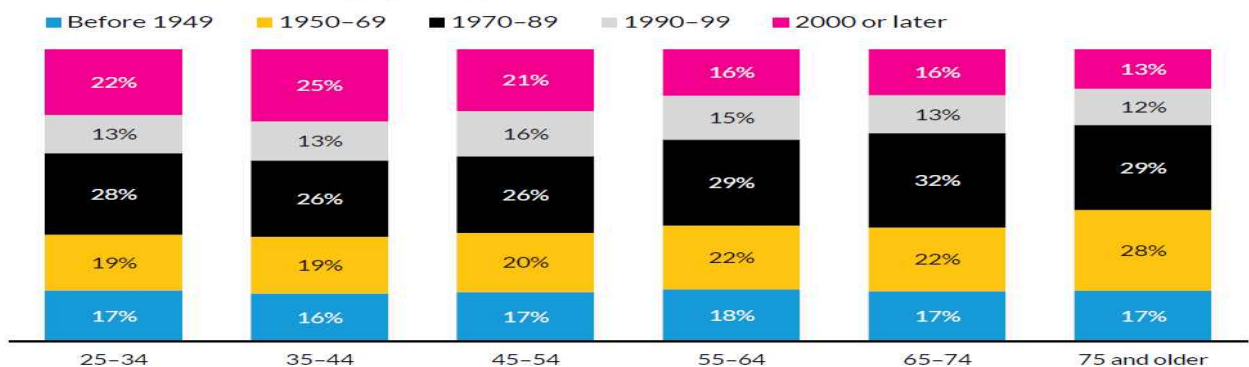


③ 고령화 인구의 주거 조건

- 더 오랫동안 더 오래된 집에 거주하는 고령화 인구
 - 고령화 인구의 70% 정도가 1990년 이전에 지어진 집에서 거주하며,
 - '00년도 이후 지어진 집에 거주하는 비율은 15%에 불과
 - 이에, 건강이 악화됨에 따라 주택 개선이 필요할 것으로 예상

FIGURE 11

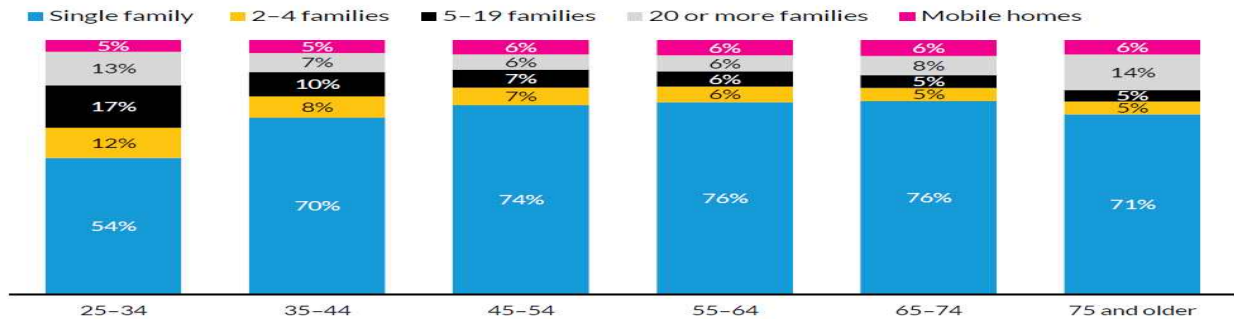
Year the House Was Built, by Age Group



○ 다세대 주택에 거주하는 고령화 인구의 증가

- 75세 이상의 14%가 20세대 이상의 다세대 건물에 거주

FIGURE 12
Housing Type by Age Group



○ 저렴한 주택에 거주하는 고령화 인구 증가

- \$100,000 미만의 주택에 사는 비율은 25세-34세 17% 이후로 나이가 들수록 증가하여 75세 이상의 경우 23% 수준

FIGURE 14
Home Values by Age Group

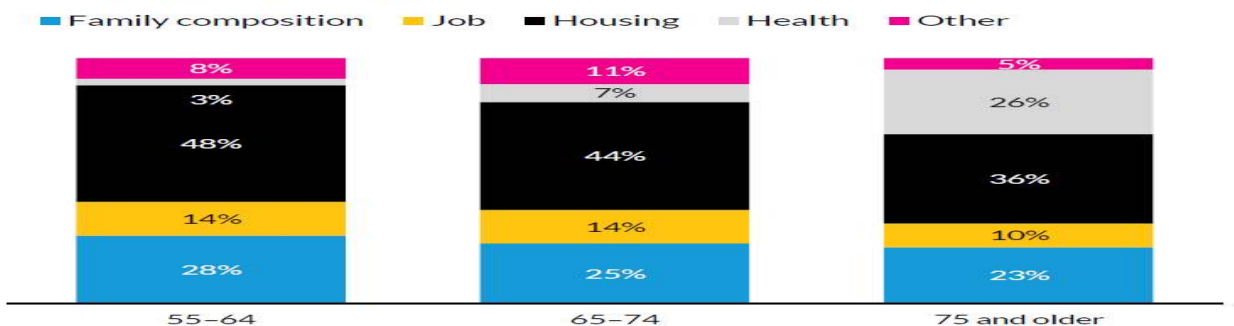


④ 고령화 인구의 이동

○ 건강과 더 나은 거주 환경을 위해 이사하는 고령화 인구

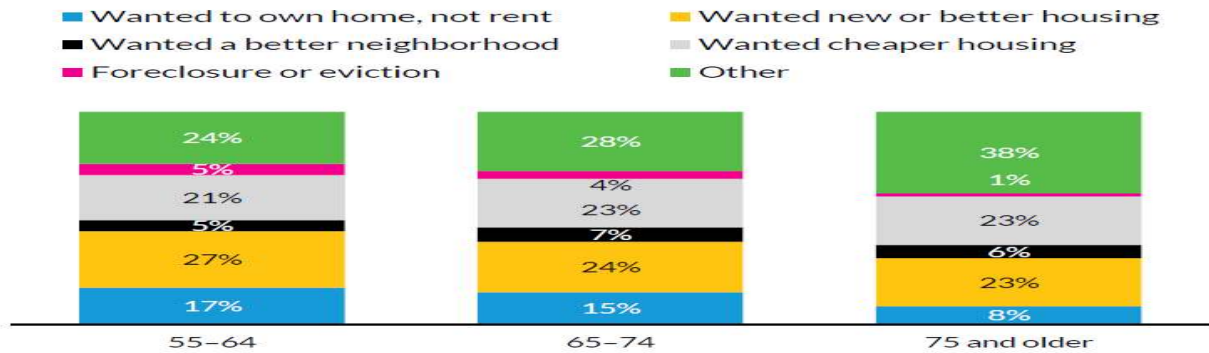
- 55세-64세의 3%, 75세이상의 26%가 건강이 이사의 주요 원인이라 답함

FIGURE 16
Seniors' Reasons for Moving



- 또한 주택 관련 이유로 이사한 고령화 인구의 약 30%가 더 나은 주택이나 더 나은 이웃을 원한다고 답하였는데
- 이는 주택 비용을 낮추겠다고 답한 21~23%를 상회하는 수치

FIGURE 17
Seniors' Housing-Related Reasons for Moving



III 정책적 시사점

□ 미국의 고령화 인구 변화 추세 요약

- 미국 사회는 빠르게 고령화되고 있으며, 인종 및 민족 구성 변화에 따라 주택 수요에 영향을 미칠 가능성이 높음
- (분석 결과 요약) '17년대비 '40년 고령화 인구의 분포 변화도
 - 임차인, 요양원, 독거 노인 등의 급격한 증가가 예상되므로 대비가 필요하며
 - 각 고령층의 거주권에 따른 정책적 시사점을 아래와 같이 제안함

TABLE 1
2040 Projection of Seniors' Tenure and Living Arrangements

	2017	2040	Change 2017-40	
			#	%
Renters	20,291,159	29,585,552	9,294,394	45.80%
Live in a nursing home	1,675,256	2,787,549	1,112,293	66.40%
Live with children	4,871,707	9,554,732	4,683,025	96.10%
Live alone (ages 75+)	8,088,460	16,709,552	8,621,092	106.59%

① 유연한 토지 사용 규정

- 고령화 인구 증가에 따라 다세대 주택 및 요양원의 수요 증가 예상
 - 저렴한 다세대 주택을 장려하기 위해 구역 재설정 및 토지 이용 규정의 개정 필요(현재는 단독 주택 건설에 더 관대)
- 다른 가족을 수용하기 위해 집을 개조하거나 독립형 공간(freestanding unit)을 더하는 작업은 추가 수입 등에 기대가 예상되며 주택 공급 등에 긍정적인 영향

② 주택 개량

- 고령화 인구가 안전하게 거주할 수 있도록 주택 개량을 위한 소액 대출 확대, 적절한 주택 담보 상품 제공, 건축 및 제품 관련 신뢰도 높은 정보 제공

③ 지역 사회 개발

- 다양한 요구와 선호도를 이해하고 지역 사회를 통합하는 것
 - 건강(원격진료 등) 및 복지, 교통, 사회 전반에 양질의 서비스 제공

④ 임차인을 위한 주택 지속 가능성

- 청년층의 주택 소유 비율은 이전 세대보다 낮으며 인종별 격차도 지속
- 이러한 현상이 계속될 경우, 고령 임차인의 비용에 대한 부담은 증가하며 재난과 같은 비상 상황 발생 시 대비를 위한 재산도 부족
- 임차인의 체류 권리를 개선하기 위해 주택 보조금을 확대하거나 새로운 보조금을 설계하는 것이 바람직할 것으로 예상됨