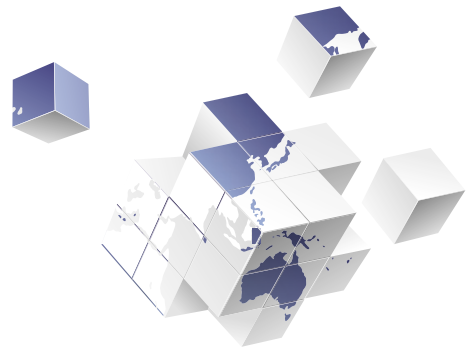


미국의 고령화시대 주택정책



미 연방정부의 대표적인 고령자 주택정책으로 1959년 주택법에 의해 도입된 Section 202의 공공 노인 주택 프로그램이 있다. Section 202에 의해 지역 중간소득 50% 이하의 저소득 노인계층을 대상으로 2006년 현재 약 30만호의 임대주택이 공급되었다.

배경

미국 통계청의 인구추계에 따르면 2010년 기준 미국의 65세 이상 고령인구는 4,300만명으로 총 인구의 13%를 차지하고 있으며 2030년에는 약 7,200만명으로 증가할 것으로 전망된다¹⁾. 이러한 고령화에 따른 주택정책 수요에 대응하기 위해 미국은 저소득 노인층을 대상으로 노인 전용주택을 지속적으로 공급하는 한편, 바우처 등을 통한 임대료지원을 확대하였다. 또한 민관합동으로 가정과 커뮤니티에 기반한 주거와 생활, 의료서비스를 공급할 수 있는 다양한 프로그램을 제공하고 있다.

주요 고령자 주택정책 및 성과

연방정부의 대표적인 고령자 주택정책으로 1959년 주택법에 의해 도입된 Section 202(Section 202 Supportive Housing for the Elderly Program)의 공공 노인주택 프로그램이 있다. 지역 중간소득 50% 이하의 저소득 노인계층을 대상으로 2006년 현재 약 30만호의 임대주택이 Section 202에 의해 공급되었다. 이들 주택의 상당부분은 난간과 램프, 휠체어용 접근로 등이 갖추어져 있으며 임차료도 소득의 30%만 내면 되기에 민간 양로원과 비교하여 약 30~50%로 저렴한 수준이다. Section 202에 의한 노인임대주택은 저소득 노인계층의 주거안정에 기여하였으나 2000년 이후 연 5천호 공급에 머무르는 등 실질적으로 혜택을 얻는 노인가구가 많지 않은 한계를 지니고 있다.

1) 우리나라 65세 인구는 2010년 인구주택총조사 결과 542만명으로 전체 인구의 11.3%를 차지하고 있으며, 인구추계에 의하면 2018년에는 14.3%로 고령사회에 진입하고, 2026년에는 20.8%로 초고령사회에 도달할 것으로 전망되었다.



밀워키 고령자전용 주택단지

민관합동 프로그램으로는 자연발생적 은퇴촌(NORC: Naturally Occurring Retirement Communities)에 주거, 생활, 의료서비스를 지원하는 NORC-SSP(NORC-supportive Service Program)가 대표적이다. NORC-SSP에는 정부기관, 주거시설 관리주체, 의료 및 생활서비스 공급자, 자선단체(philanthropic organizations), 비영리 단체(NGO) 등 다양한 성격의 기관들이 참여하고 있다. 1995년 뉴욕주 정부의 지원으로 최초로 실시되었으며 뉴욕주에서만 41개소, 미국 26개주로 확대되었다²⁾.

민간의 고령자전용 주택단지 공급 사례

민간에서도 고령자를 위한 전용주택단지 개발이 활성화되었다. 위스콘신주 밀워키의 교외에 있는 NewCastle Place는 고령자를 위한 고급 주택단지이다. 미시간호 주변에 위치해 있어 경관이 좋고, 밀워키시와 가까운 곳에 있어 극장, 쇼핑센터, 식당, 병원 등을 편리하게 이용할 수 있다. 스파, 파티, 미용, 종교 등 커뮤니티가 활성화되어 있으며 돌봄이 필요한 노인을 위해 식사, 가사, 세탁 등의 주거서비스 외에 기억력 향상 프로그램, 재활서비스 프로그램, 간호

서비스 등을 제공한다.

주택 유형은 비교적 건강한 노인을 대상으로 한 Apartment homes, Carriage homes와 돌봄이 필요한 노인을 대상으로 한 Assisted Living Apartments가 있다. Apartment homes는 1bedroom~3bedroom의 구조로 되어 있으며, Carriage homes는 침실과 욕실, 차고가 각각 2개가 있어 상대적으로 비싼 편이다. Assisted Living Apartments는 특별한 돌봄이 필요한 노인을 대상으로 한 주택으로 안전과 편의를 위해 디자인되었으나, 월 임대료는 \$3,395~\$3,995로 매우 높은 수준이다.

시사점

노인의 경우 다른 세대와 달리 소득이 낮아 주거비 지불능력이 낮을 뿐 아니라, 질병 등으로 생활 및 의료서비스 제공이 필요하다. 저소득 노인계층을 위한 저렴한 공공임대주택의 지속적 공급, 바우처와 같은 임대료 지원 확대가 필요하다. 고령자들이 은퇴 후에도 기존의 주거지역(커뮤니티)에서 계속 거주할 수 있도록 주거, 생활, 의료서비스를 공급할 수 있는 민관합동의 NORC-SSP 모델도 검토해 볼 수 있다. 민간부문에서 다양한 수요에 대응하여 커뮤니티에 기반한 고령자전용 주택단지 개발의 활성화도 필요할 것이다. 🌈



황관석

국토연구원 부동산시장연구센터 연구원
kshwang@krihs.re.kr

2) <http://www.norcs.org>에 들어가면 관련된 정보를 얻을 수 있다.