

슬기로운 시니어 주거생활

시니어 레지던스 시장을 중심으로

삼일PwC경영연구원 | April 2025





들어가며

대한민국이 늙고 있다. 그것도 세계에서 가장 빨리!

우리나라는 2024년 말 기준 65세 이상 인구 비중이 전체 인구의 20%를 상회, 2025년에 본격적인 초고령 사회로 들어섰다. 대한민국 국민의 5명중 1명은 65세 이상의 노인인 셈이다. 저출산 고령화 심화는 국가적인 측면에서는 해결해야 할 과제이지만 한편으로는 인구의 20%에 해당하는 세대를 타겟으로 하는 시장이기도 하다.

경제력을 보유하고 자신의 라이프 스타일을 즐기는 요즘 시니어들을 위한 시장은 기업들에게 기회의 영역이다. 더욱이 한국의 빠른 노령화 속도에 비해 시니어 비즈니스는 이제 걸음마 단계에 있기 때문이다.

그 중에서도 우리는 시니어 레지던스 시장에 주목하고 있다. 더욱 심화되는 고령인구, 과거와 달라진 가족의 의미, 독립적 생활을 추구하는 요즘 시니어, 그리고 무엇보다 경제적 신체적 약자 혹은 부유층 중심의 양극단으로 형성되어 있는 시장의 특성상 보통의 시니어를 위한 주거는 그야말로 개척의 여지가 큰 분야이다.

선진국에서는 이미 민간부문에서 뛰어들어 다양한 형태의 시니어 주거시설 및 커뮤니티가 형성이 되어 있다. 국내에서도 그 성장성을 높게 보고 건설사, 호텔, 보험사 등이 신규 사업으로 시니어 레지던스 시장에 적극적으로 참여하기 시작하였다.

본 보고서에서는 초고령사회의 시니어 비즈니스 및 시니어 레지던스의 성장 가능성을 짚어보고, 국내 시니어 레지던스 시장의 현황과 해외의 선진 사례를 분석하여 그 시사점과 대응방안을 점검해 보고자 한다.

목차

I. 초고령사회 진입에 따른 고령친화시장의 성장

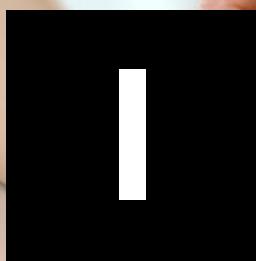
1. 초고령 사회 진입	4
2. 고령친화 시장의 성장	6
3. 시니어 라이프 스타일 변화	8

II. 시니어 레지던스 시장

1. 시니어 레지던스 시장의 성장	12
2. 국내 시니어 레지던스 시장	15
3. 해외 시니어 레지던스 시장	26
4. 유형별 시니어 레지던스	32

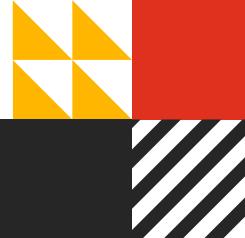
III. 시사점 및 제언

1. 시사점	36
2. 전략적 제언	37
Appendix	39



초고령사회 진입에 따른 고령친화시장의 성장





1. 초고령 사회 진입

인구구조 변화와 초고령사회 진입

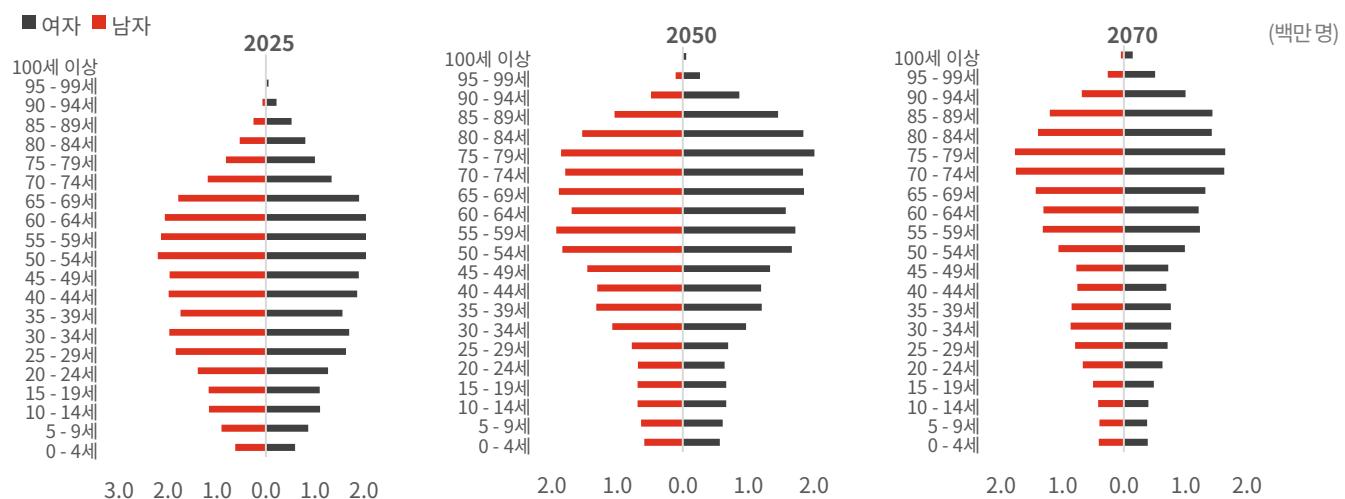
■ 인구 구조 변화

- 우리나라의 인구 구조는 현재 30~50대 연령층의 비중이 높은 항아리에서 점점 노령인구가 비중이 높아지는 역피라미드 모습으로 변화

■ 빠르게 늙어가는 한국

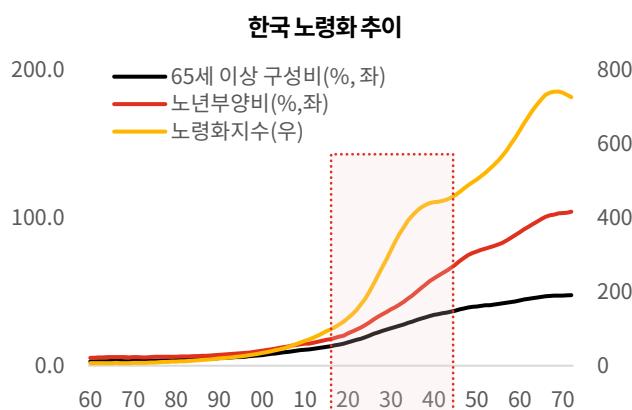
- 노령인구 비중 급증:** '24년말 65세 이상 인구의 비중 20% 상회, '25년 초고령 사회 본격화,'50년에는 40%에 이를 전망
- 가파르게 상승하는 노령화 지수:** '25년 약 200 수준 → '35년 407 → '50년에는 500 → '70년에는 739에 육박할 것으로 추산. 즉 노령인구가 유소년 인구대비 7.4배 이상을 차지하게 되는 수준
- 급격히 상승하는 중위연령:** '25년 46.7세 → '35년 52.5세 → '50년 58.1세 → '70년 68세
- 글로벌 주요 국가 대비해도 매우 가파르게 상승함**

인구피라미드 구조의 변화: 항아리에서 슬림한 역피라미드(인구 줄고 노령인구 비중 증가)



Source: 통계청, 삼일PwC경영연구원

급격한 인구고령화와 초고령 사회로의 진입



주요국의 노령인구 비중 및 노령화 지수



2050년 노령인구- 한국 전체의 40%

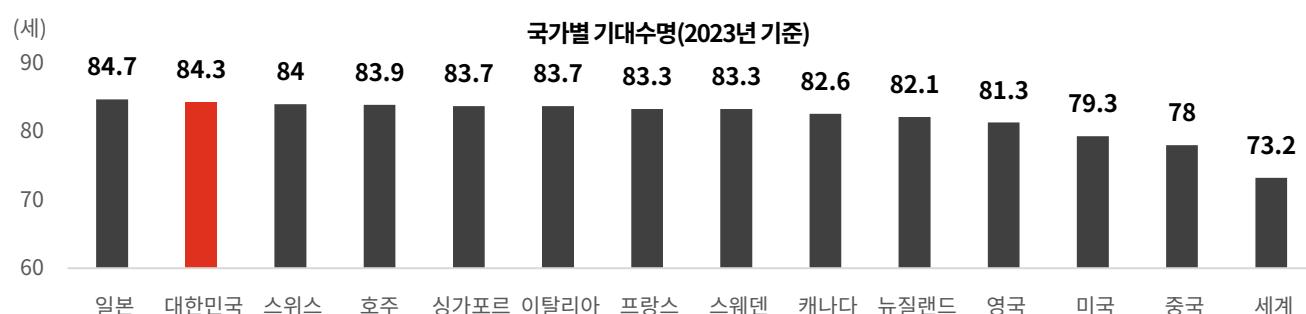


Source: 통계청, OECD, 삼일PwC경영연구원

■ 국가별 기대 수명

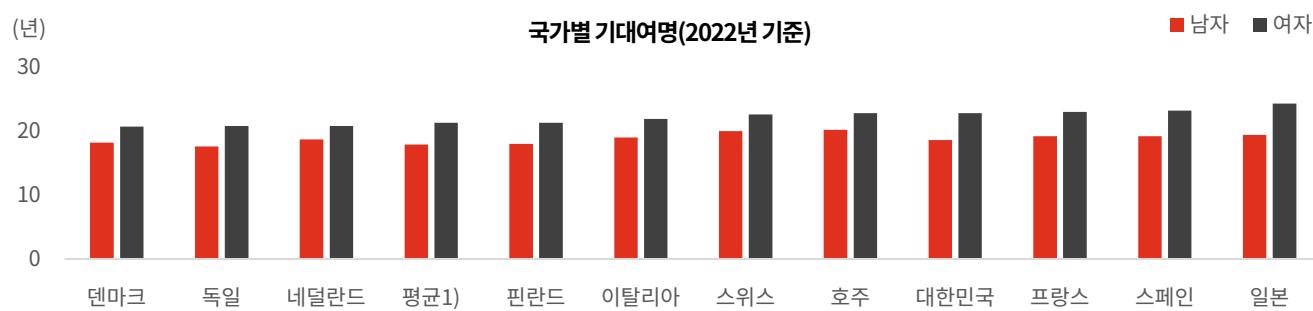
- 대한민국의 기대수명은 84.3세로 세계 주요국들 대비 높은 편에 속함(UN 기준)
- 65세 노령인구의 기대여명도 높은 수준(OECD 기준)

주요 국가별 기대 수명- 한국은 주요국 대비 높은 수준에 위치



Source: 통계청, UN, 삼일PwC경영연구원

OECD 주요 국가별 65세 노령인구의 기대 여명



Source: 통계청, OECD, 삼일PwC경영연구원

[참고: 용어 설명]

- 총부양비=유소년부양비+노년부양비/유소년부양비=유소년인구/생산연령인구 * 100 (생산연령인구 중 유소년인구 비율)
- 노년부양비=고령인구/생산연령인구 * 100
- 노령화지수=고령인구/유소년인구 * 100 (유소년인구(0-14세), 생산연령인구(15-64세), 고령인구(65세 이상))
- 중위연령: 전체 인구를 연령순서로 나열할 때, 한 가운데 있게 되는 사람의 연령



2. 고령친화 시장의 성장

고령친화시장 고성장 전망

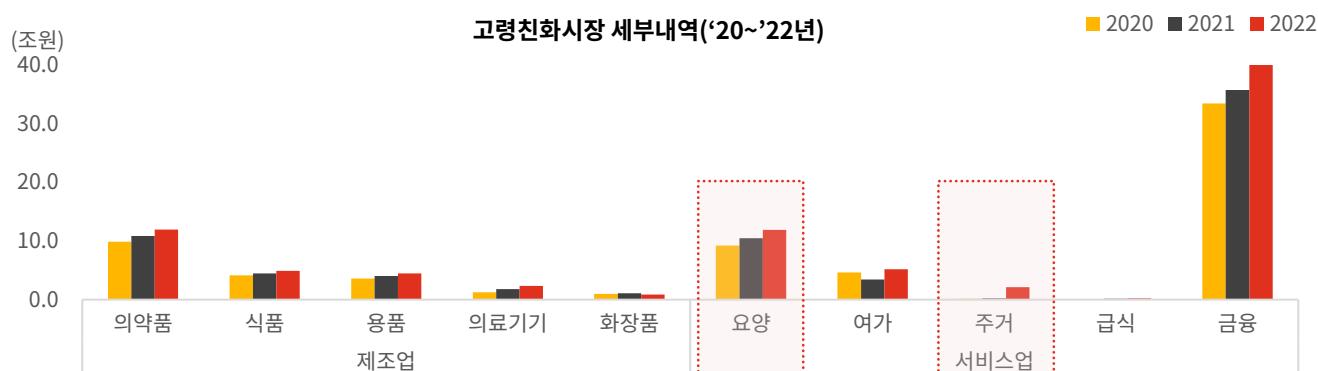
■ 고령화 진행은 정부에는 부담, 기업에게는 새로운 시장

- 저출산 고령화는 국가적으로 해결해야 할 과제이지만 고령인구 증가는 시니어를 위한 시장이 열리는 의미이기도 함.
- 고령자는 국가 인구의 20%가 넘어가며 주력 소비 계층으로 부각되고 있어 하나의 산업으로 인식할 필요가 있음
- 인구고령화는 대한민국 뿐만 아니라 글로벌 전반적인 추세이기도 함

■ 고령친화 시장의 고성장세 유효

- 통상 실버 산업 혹은 시니어 산업이라고 불리는 고령친화시장이란 노인을 주요 수요자로 하는 제품 생산 및 서비스 제공하는 산업을 일컬음
- 시장규모는 '22년 기준 84.6조원으로 '21년 대비 17.0% 증가하였으며, '30년에는 168조원 규모에 이를 것으로 전망됨. 이는 연평균 성장률 9.0%에 해당하는 수치

고령친화시장 규모 및 세부 분야 규모

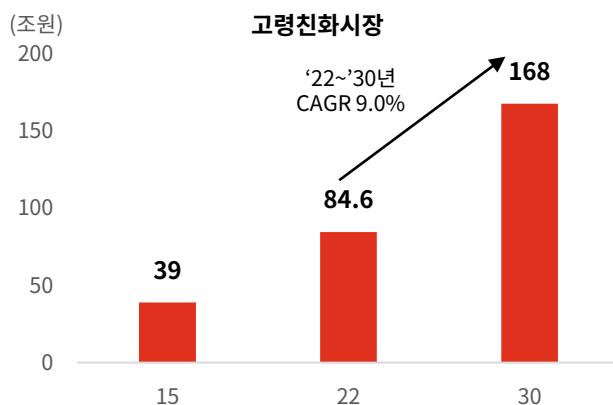


<'22년 기준>

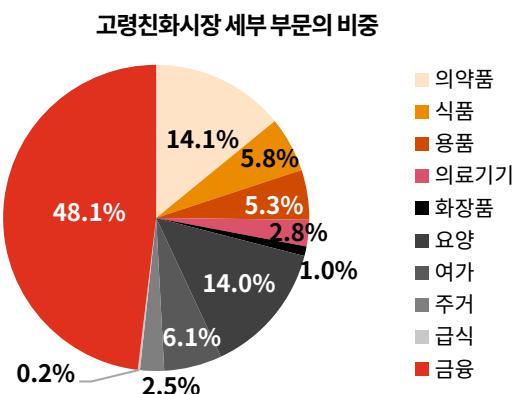
- 고령친화 시장 규모: 84.6조원(+17.0%oyoy)
- 고령친화 제조업 시장 규모: 24.5조원(+10.2%oyoy)
- 고령친화 서비스업 시장규모: 60.1조원(+20.1%oyoy) - 주거부문: 2,138억원(+6.7%oyoy), 요양부문: 11.9조원(+13.4%oyoy)

Source: 한국보건산업진흥원, 삼일PwC경영연구원

고령친화 시장 고성장



고령친화 시장 세부분야 비중('22년 기준)



Source: 한국보건산업진흥원, 삼일PwC경영연구원

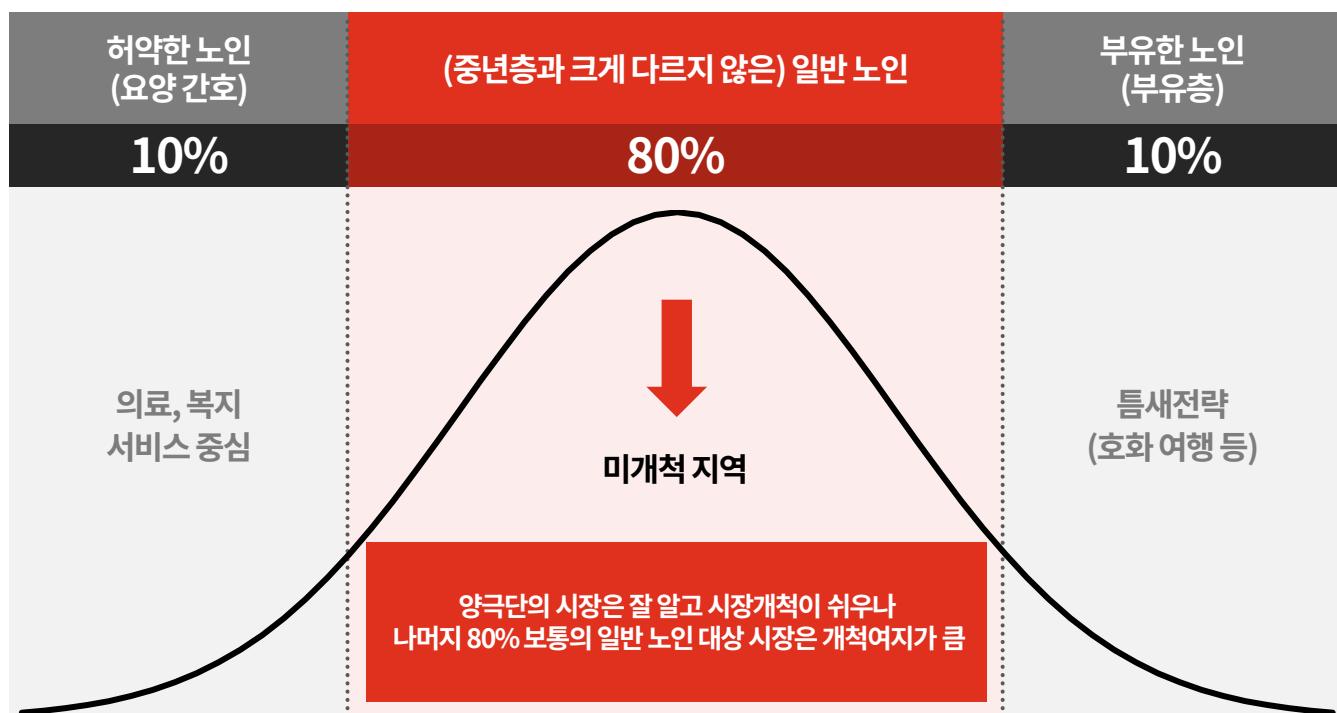
■ 분야별 규모

- 제조업은 의약품, 식품, 용품, 의료기기, 화장품 등 5개 분야로 '22년 기준 24.5조원
- 서비스업은 요양, 여가, 주거, 급식, 금융 서비스가 있으며 '22년 기준 60.1조원 규모로 전체의 71%를 차지함
- 세부 분야별로 금융, 의약품, 요양 시장의 규모와 비중이 높은 반면, 주거와 급식 분야는 매우 작음
- 가장 규모가 큰 분야는 금융으로 48%를 차지. 이는 퇴직연금 및 연금저축 등의 납입료와 주택연금 지급금 기준으로 산출되며, 연금시장이 성장하면서 그 규모가 커짐
- 금융을 제외한 나머지 분야 중에서는 치료나 독립적 생활이 어려운 고령자를 위한 요양서비스와 의약품 부문도 비교적 규모가 큼. 반면 독립적 생활이 가능한 고령자가 주로 이용하게 되는 주거서비스와 급식부문 규모는 매우 미미한 수준

■ 고령자 시장의 기회 요인 → 미개척 영역 필요

- 일본은 고령자를 위한 시장을 저소득, 약자를 위한 시장과 부유층 시장의 양극단을 각각 10% 수준으로 보고 있으며 나머지 80% 중간, 보통의 시니어 시장으로 분류하고 있음
- 우리보다 앞서 고령화가 시작된 일본에서도 80%를 미개척 영역으로 판단하고 기회요인이 많을 것으로 보고 있음
- 국내 고령친화시장은 초기 단계이므로 양극단과 중간층 간의 비중 격차는 일본보다 더 클 것임. 따라서 소비여력, 독립적 생활 추구, 다양한 라이프 스타일을 즐기는 대부분의 일반 시니어를 위한 시장은 미개척 영역으로 그 성장성이 크다고 판단됨

일본 고령자 시장의 대상에 대한 관점 분류 → 일반 중간층 시니어를 위한 시장은 미개척 영역



Source: 일본닛세이기초연구소, 하나금융경영연구소, 삼일PwC경영연구원



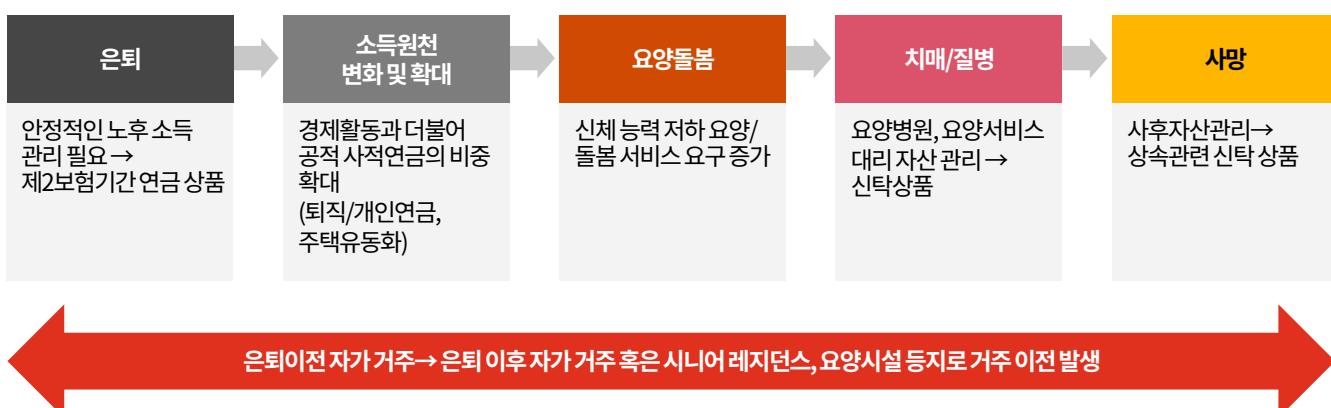
3. 시니어 라이프 스타일 변화

은퇴 이후의 삶의 변화

■ 은퇴 이후의 소득의 원천과 주거의 변화 발생

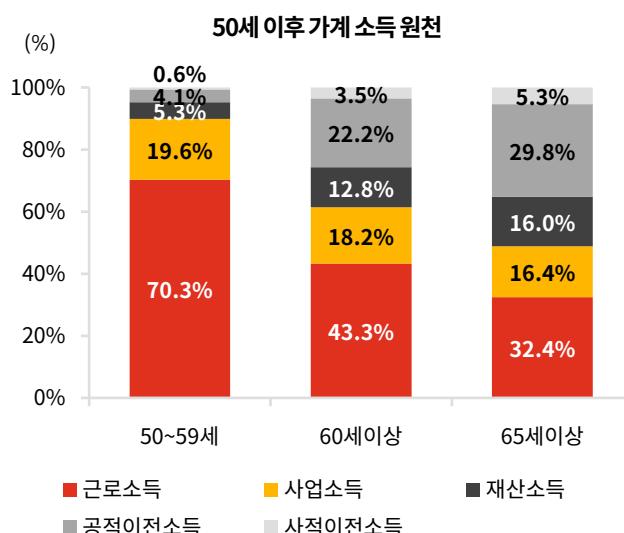
- 가파른 인구 고령화 및 기대수명 증가에 따라 은퇴 이후의 삶은 최소 20~30년을 유지해야 함
- 은퇴 이후에는 기본적인 의식주 및 경제활동 등의 많은 변화가 나타남
- 특히 소득의 원천 변화와 함께 은퇴 이후부터 후기 노령 시기로 갈수록 주거의 형태도 달라지게 됨
- 거주 환경은 일반적으로 자녀와의 분리 등 가족구성원의 이동으로 구성원 수 감소. 이에 따른 주거공간 축소 경향도 나타남
- 은퇴 이후에는 일반적으로 수입과 지출 모두 감소. 소득의 원천으로 근로·사업소득의 비중 감소하는 반면 공적·사적 연금 및 사적이전소득의 비중이 증가함
- 60대 이후에는 근로·사업소득의 비중이 감소함에도 1인 고령자 가구의 32.8%가 취업자이며, 전반적으로 취업자 비중이 높아지는 추세임

은퇴 이후의 주요 이벤트



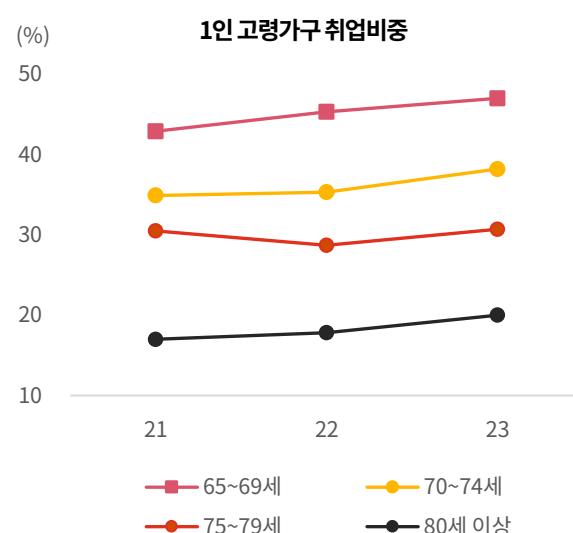
Source: 보험연구원, 삼일PwC경영연구원

60세 이후 소득원천의 변화 발생



Source: 한국은행 가계금융조사, 삼일PwC경영연구원

1인 고령가구의 연령대별 취업 비중('23년 10월 기준)



Source: 통계청, 삼일PwC경영연구원

과거 시니어와는 다른 요즘 시니어

■ 고령인구의 양호한 경제력과 높은 경제활동 의지

- 경제력을 갖춘 고령인구

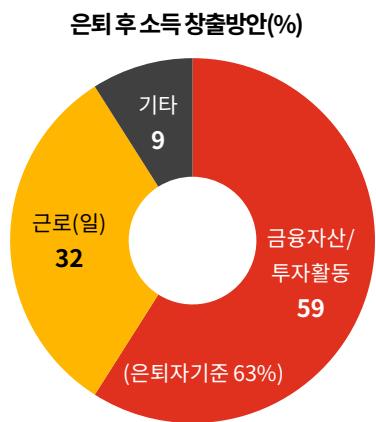
- 베이비부머 세대로 대변되는 현재 고령자는 과거 대비 경제력이 높음. 전반적으로 50세 이상의 세대의 자산규모가 가장 큼

- 전체 자산 중 부동산 비중이 높지만 유동화 등을 통해 현금흐름 창출 가능

- 은퇴 이후에도 경제활동 지속 하길 원함

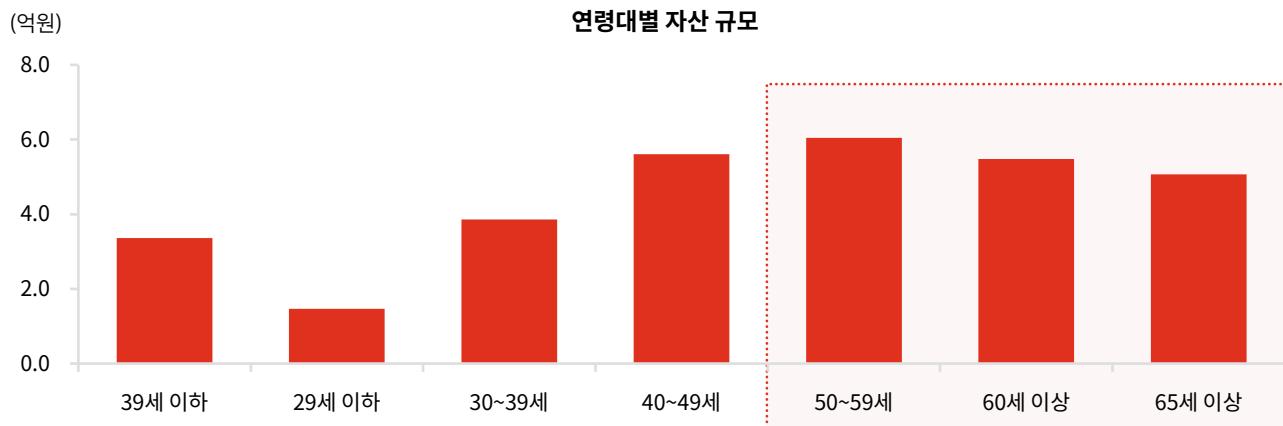
- 하나금융연구소의 5060세대 설문조사에 따르면 은퇴 이후에도 경제활동에 대한 욕구가 높으며 근로와 함께 금융자산 등 투자활동도 활발히 할 것으로 나타남

5060세대의 은퇴 후 소득 창출 방안 설문



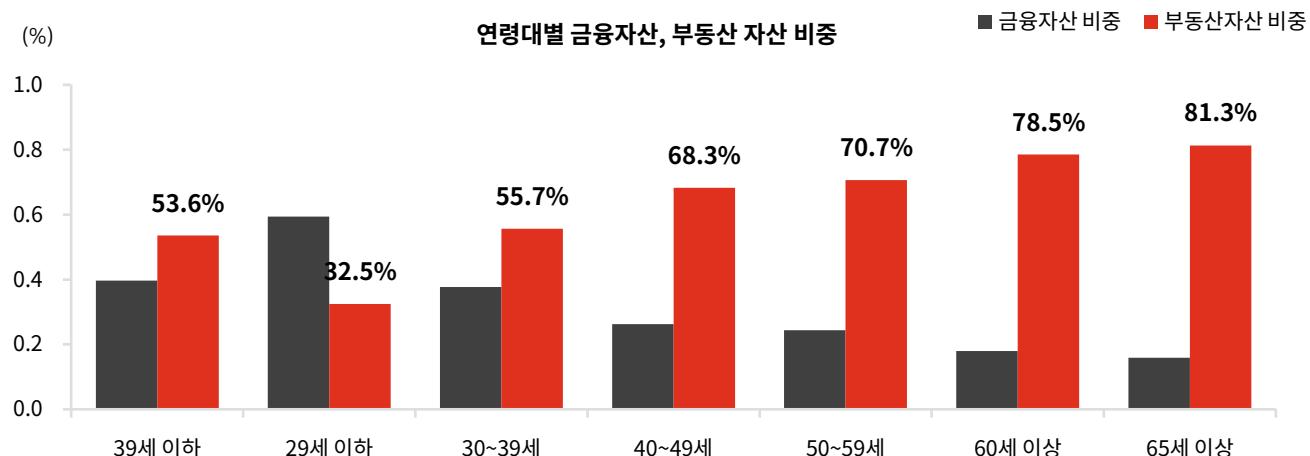
Source: 하나금융연구소, 삼일PwC경영연구원

50세 이상 세대의 자산



Source: 한국은행 가계금융조사, 삼일PwC경영연구원

연령대별 자산 비율



Source: 한국은행 가계금융조사, 삼일PwC경영연구원

■ 시니어 개념의 변화

- **시니어의 명칭 다양화로 변화된 시니어의 사회적 관점이 반영:** 기존에는 단편적으로 65세 이상의 고령자를 시니어라고 부른 반면, 최근에는 뉴시니어, 액티브 시니어, 혹은 그랜드 제너레이션라 불리며 기존 시니어와는 다른 양상을 나타냄
- **적극적 삶의 태도:** 합리적인 소비, 다양한 취미 등을 통해 가족관계 외 다양한 관계를 형성하고 사회 활동을 즐김. 꾸준한 건강관리 및 지속적인 직업 활동을 하는 등 자신의 라이프 스타일을 즐김
- **독립적인 생활관 보유:** 스스로 노후 준비를 하는 경향. 보유자산의 상속보다는 자신의 노후를 위해 사용하는 경향이 커짐

시니어 개념 변화 비교

구분	기존 시니어	뉴 시니어/액티브 시니어
세대특징	수동적, 보수적, 동질적	적극적, 다양성, 미래지향적
경제력	의존적·경제력 보유층 적음	독립적이며 경제력 보유층이 두터움
가치관	본인을 노년층으로 인식	실제 나이보다 5~10년은 젊다고 생각
소비관	검소함	합리적인 소비생활
취미활동	취미 없음, 동일 세대 간 교류, 여가활용에 미숙	다양한 취미, 다른 세대 간 교류, 여가에 가치를 둠
노후 준비	자녀에 의존	스스로 노후 준비
보유 자산	자녀에게 상속	자신의 노후 준비를 위해 사용

Source: 삼일PwC경영연구원

☞ 인구 고령화 심화, 고성장이 예상되는 시니어 비즈니스 시장, 적극적이고 은퇴 이후의 삶을 즐기는 시니어의 라이프 스타일을 고려할 때 아직까지 시장은 작으나 개척의 여지가 큰 시니어 레지던스 시장에 대한 분석 필요



시니어 레지던스 시장





1. 시니어 레지던스 시장에 주목하는 이유

시니어주거인식변화

■ 노인부양인식변화로 고령가구 및 1인 고령가구 증가

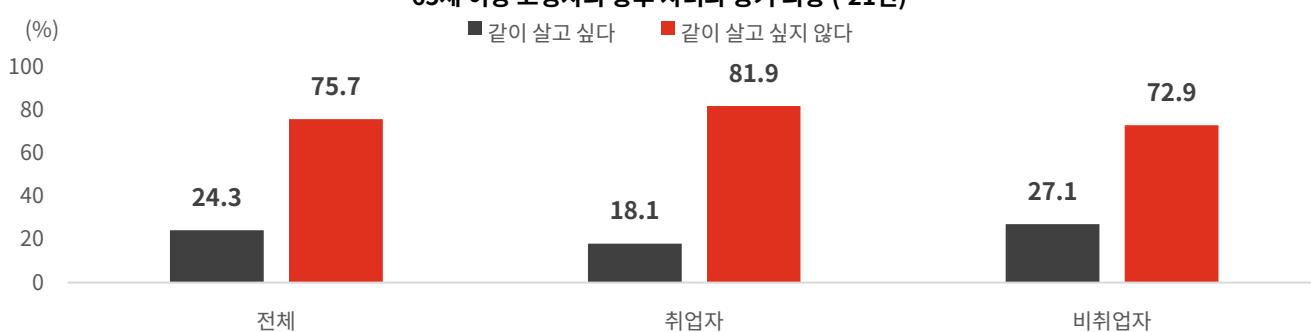
- 25년 기준 총 가구수 대비 고령가구 비중과 고령가구 중 1인 가구 비중은 각각 27.6%, 37%이며 향후 점차 상승할 전망
- 고령가구당 구성원 수는 약 1.7명으로 1~2인 가구가 대부분 차지함. 1인 가구 일수록 주거와 요양에 대한 수요 증가

■ 시니어주거관련인식 변화: 현재 거주지 지속 거주 의향이 높으나 향후 실버타운 거주 의향도 증가할 것으로 예상

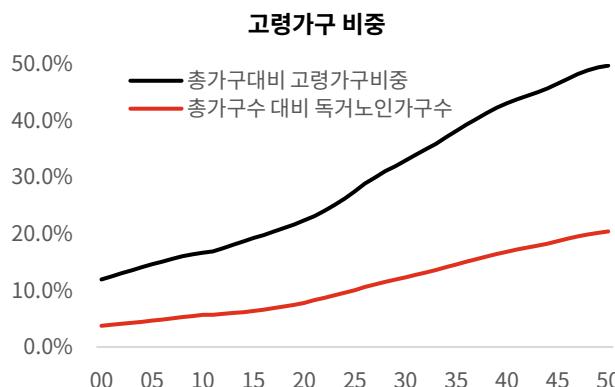
- 65세 고령자 76%는 자녀와의 동거를 원치 않음 ('21년 기준)
- '2024 고령자 통계'에 따르면, ① 건강유지시, 현재 집에서 계속 거주를 희망하는 비중은 87.2%, 거주환경 개선된 곳으로의 이사는 8.1%, 노인전용주택은 4.7%로 나타남. 노인전용주택은 '17년 조사 시 0.9% 대비 상승함
- ② 건강 악화시 여전히 현재 집에서 계속 거주를 선호하나 그 비중은 49%로 감소, 노인요양시설과 노인전용주택 거주의 선호도가 각각 27.7%, 16.5%로 높게 나타남. 또한 가사, 돌봄 및 요양 서비스의 필요성을 크게 느끼고 있음
- 한편 KB금융이 20~79세를 대상으로 한 조사 보고서인 '2023 KB골든라이프 보고서'에 따르면, 고령자들은 자신이 익숙한 현 거주지나 지역사회에서 계속 살고 싶은 'Aging in Place'의 선호가 높으나, 실버타운에 대한 설명을 제시한 후 실버타운 대한 거주 의향도 60.7%로 높게 나타남. 이는 시니어 주거시설에 대한 정확한 인식 부족 및 국내 시니어 주거 공급 부족에 따른 경험과 이해도 부족이 영향을 미쳤을 것으로 사료됨
- 상기 두 가지 내용을 해석해 보면, 자신이 익숙한 지역에서 나이 들고 싶어하는 욕구가 크지만, 다수의 시니어 실정에 맞는 시설 및 서비스 공급이 확대되고 그 이해도가 높아진다면 시니어 레지던스 거주 의사도 높아질 것으로 판단됨

고령자의 가족 / 주거 문화 변화

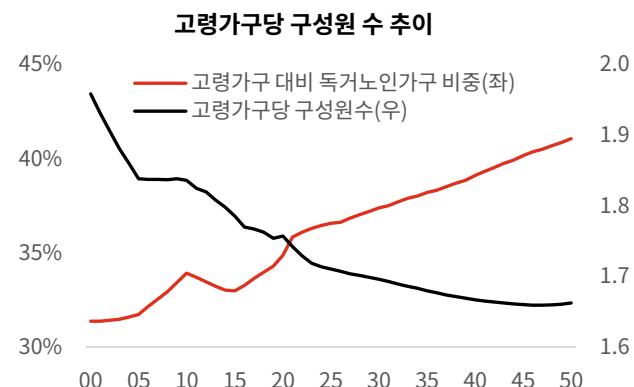
65세 이상 고령자의 향후 자녀와 동거 의향 ('21년)



고령가구 및 독거노인 가구수 비중 증가

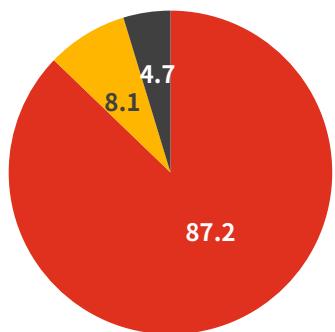


고령가구의 구성원 수 감소



Source: 통계청, 삼일PwC 경영연구원

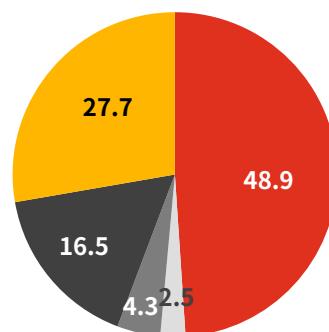
고령자 희망 주거 형태- 건강 유지시



■ 현재 집에서 계속거주 ■ 거주환경 개선된 곳으로 이사 ■ 노인전용주택

Source: 통계청 '2024 고령자 통계', 삼일PwC경영연구원

고령자 희망 주거 형태- 건강 악화시



■ 현재 집에서 계속거주
■ 자녀, 형제자매집 근처 이사
■ 노인전용주택
■ 자녀, 형제자매집 동거
■ 노인요양시설

※ 2023KB골든라이프 보고서(KB경영연구소)

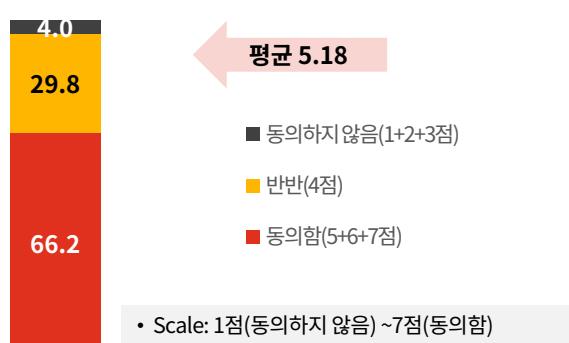
■ 실버타운 거주 의사에 대한 긍정적 응답

- KB골든라이프 보고서에 따르면 실버타운*에 대한 명확한 의미를 설명한 후, 실버타운에 대한 거주의사를 조사한 결과 60.7%는 긍정적으로 응답
- 전세대에 걸쳐서 조사한 응답으로 현재의 노령자와 미래의 노령인구가 될 세대가 포함되어 있다는 점에서 고령자의 주거 의사 관련 통계 대비해서 시니어 레지던스에 대한 인식이 긍정적으로 변모될 것으로 판단됨
- 현 거주지에서 살면서 가사·돌봄 서비스를 받고 싶은 수요도 큰 것으로 보임

*실버타운: 자립 생활이 가능한 고령자가 일정한 비용을 지불하고 입주하여 식당, 커뮤니티시설 등 생활을 지원받는 고령자 전용 주거시설

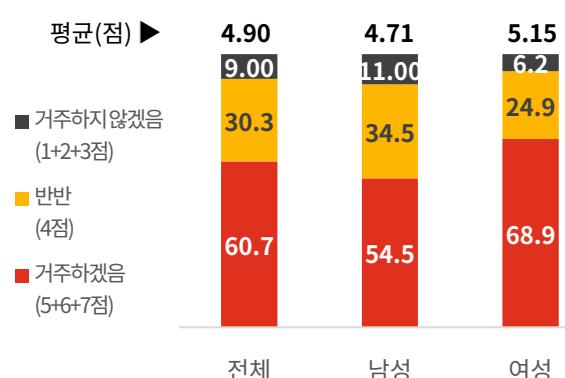
Aging In Place에 대한 인식

Aging In Place(AIP): 내가 익숙한 집과 지역사회에서 살면서 나이 들어가는 것



Source: 2023 KB골든라이프보고서, 삼일PwC경영연구원

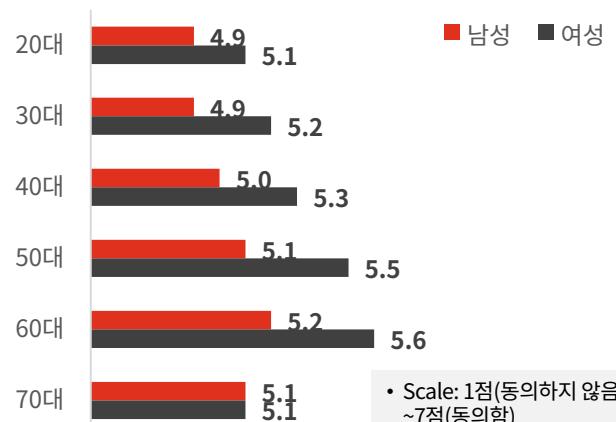
실버타운 거주 의사 (%)



- 조사 대상: 20~79세 전국 남녀, 가구내 금융의사 결정자
- 표본: 전체 n=3000, 응답자 성별 남성 n=1703, 여성 n=1297
- Scale: 1점(절대 거주하지 않겠다), ~7점(꼭 거주하겠다)

Source: 2023 KB골든라이프보고서, 삼일PwC경영연구원

AIP 인식조사에서 응답자 성별·연령대별 동의 정도(점)



Source: 2023 KB골든라이프보고서 삼일PwC경영연구원

시니어 레지던스 시장은 수요 대비 공급 부족 심화

■ 고령자 주거시설 부족

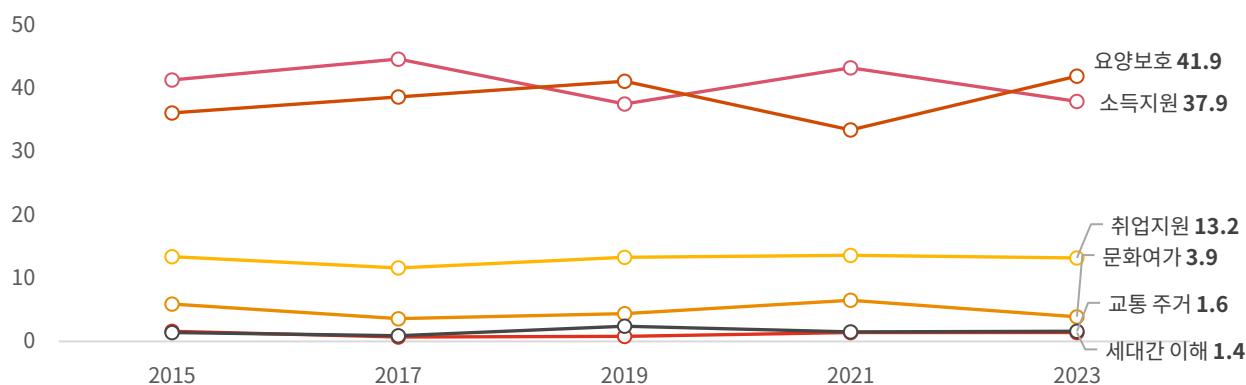
- 현재 공공 노인 시설 및 요양시설에 대한 공급은 있으나 은퇴 이후 주거부문의 공급은 매우 부족한 상황
- 고령친화시장에서 보듯이 고령친화시장내 주거부문 비중은 2.5%에 그침
- 전체 고령가구수 580만 가구, 고령인구 1천만명에 다다른 현재('24년 추계인구 기준), 노인주거복지시설은 297개, 이중 노인복지주택은 40개, 노인주거 복지시설의 정원은 19,396명. 전체 고령인구의 1~3%만 수용한다 하더라도 10~30만개의 시설 정원이 필요함. 이는 현재 수용인원 대비 약 4.3~12.8배에 이르는 수준임(p.17 참조)
- 앞서 언급한 노인전용주거시설 선호도 관련하여 '17년 대비 상승하였으나 아직까지 낮은 이유는 현재의 거주지에 대한 편안함도 있으나 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 주거시설 및 가사·돌봄 서비스의 부족에서도 기인한다고 보임. 그만큼 공급이 부족하다는 의미로 판단됨

■ 요양시장 대비 주거 부문의 공급이 미미한 상황

- 요양시설은 노인의료복지시설(노인요양시설, 노인 요양병원)를 일컫는 것으로서 공공 재정 보조로 운영되며 기초수급자나 장기요양보험 등급 수급자의 경우에는 무료로 이용 가능함. 이러한 정부 보조에 따라 양호한 성장세를 이어옴
- 요양시장 규모는 '22년도 약 11.9조원으로 고령친화시장 내에서 14%를 차지함에도 불구하고 의료와 요양시설에 대한 고령자들의 필요성은 높다고 느낌. 특히 혼자사는 노령인구가 연령이 높아지면서 이에 대한 수요가 큰 것으로 나타남

1인 고령자가 생각하는 국민 노후를 위한 사회의 역할은 요양보호 및 소득지원으로 주로 응답

노후를 위한 사회의 역할

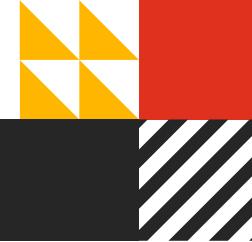


Source: 통계청, 삼일PwC경영연구원

정부의 시니어 레지던스 공급 확대 정책 발표

■ 시니어 레지던스 활성화 정책 발표('24년 7월)

- 민간 주도의 시니어 레지던스 공급 활성화를 위한 규제 완화 및 제도 개선
- 주요 내용: 토지 건물 사용권을 통한 설립 허용, 인구 감소지역에서 분양형 실버타운 허용, 공공지원의 장기 민간임대주택 공급 및 입주 요건 완화 등을 골자로 하는 활성화 정책 발표
- 공급확대정책에 힘입어 건설사, 부동산 개발, 보험사 등을 중심으로 시니어 레지던스 시장 진입을 발표하는 기업들이 증가하고 있음
- 일본이 고령자 주택의 저변을 확대하고자 '11년에 관련사업을 지원하는 서비스형고령자주택 제도를 도입한 이후부터 고령자주택 공급이 증가하며 선택권이 넓어진 사례 존재



2. 국내 시니어 레지던스 시장

(1) 개요

■ 개념: 고령층 친화적 주거 공간과 가사 및 돌봄 서비스 등을 제공하는 공간

- 노인복지법에 근거한 노인복지주거시설로 양로시설, 노인공동생활가정, 노인복지주택을 일컬음. 이 시설 대부분은 사회 취약층이나 혹은 부유층을 대상으로 하는 고급 유료 시설 위주로 구성되어 있음
- 광의의 의미로 시니어 레지던스는 노인의료복지시설을 포함하기도 함. 노인의료복지시설은 독립적 일상생활이 불가능하여 요양을 필요로 하는 장기요양수급 대상자에 해당하는 시설로 요양시장으로 분류됨
- 본보고서에서는 시니어 대상 주거시설뿐만 아니라 주거 관련한 서비스까지도 시니어 레지던스 시장에 포함하여 분석함

■ 고령자 주거는 공공 주도로 공급

- 주거서비스 차원에서는 보건복지부가, 물리적 주거공간 관련해서는 국토교통부에서 주도하여 제공함
- 대부분은 공공재원으로 운영되는 요양보험수급자 혹은 기초수급자 대상의 시설 위주로 형성되어 있음
- 현재는 노인복지주택과 유료양로시설에 민간에서 참여 중이나 전반적으로 민간의 참여는 제한적

노인 주거 정책 분류별 시설 개요

		보건복지부					국토교통부			
구분	노인의료복지시설					노인주거복지시설		케어안심 주택	고령자 복지주택	공공 임대주택
	노인요양시설	노인요양 공동생활가정	양로시설	노인공동 생활가정	노인 복지주택					
연령	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상 혹은 60세 이상	65세 이상	65세 이상	65세 이상	
소득수준	장기요양/생계/ 의료급여 수급자 등 차상위층		장기요양/생계/의료급여 수급자 등 차상위층 1인당 월평균소득액 이하 소득		제한없음	지자체별 상이	생계/의료 급여 수급자	일정 수준 이하 소득· 무주택자		
건강상태	노인성질환으로 인한 장애로 독립적인 일상생활이 불가능하여 요양을 필요로 하는 상태		기본적으로 일상생활에 지장이 없는 노인을 대상으로 함 약간의 도움이 필요한 경우 입소 가능		단독취사 등 독립된 주거 생활에 지장이 없는 상태	요양, 방문의료 등의 도움 자립생활이 어려워 돌봄 등이 필요	독립적인 일상생활 불가능하여 도움 필요시 우선 순위	독립적인 주거생활 가능, 일상 생활 지장이 없는 상태		
시설 및 서비스	공간 형태	입소정원 및 1인당 연면적, 건강관리 및 급식 위생관리 등 전문인력 배치기준을 충족한 시설			입소정원 및 1인당 연면적을 충족한 시설	공동주택		공동주택		
	지원 내용	요양 등의 노인성질환에 대한 서비스, 급식 등의 일상생활에 필요한 서비스		급식 등 일상서비스	가정 같은 주거환경 급식 등 일상 생활 필요 서비스 제공	주거 편의사항 생활지도, 안전관리 등 일상생활지원	보건 및 의료, 일상생활지원 등 서비스	건강, 일자리 서비스 주거환경+ IT스마트홈 서비스	주거환경+ IT 스마트홈 서비스	

Source: 국토연구원, 삼일PwC경영연구원

(2) 시장 현황

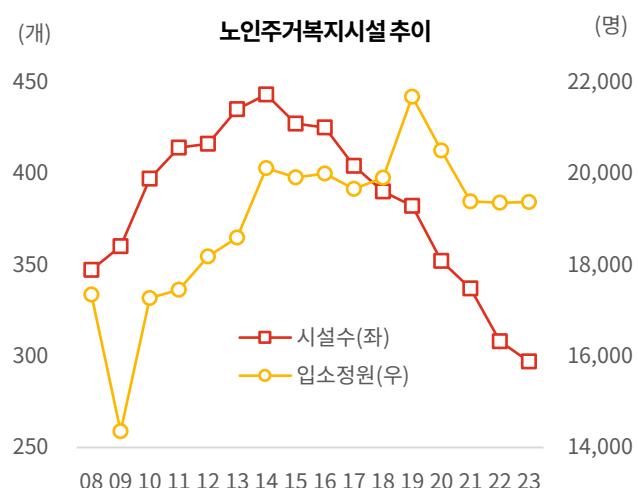
■ 규모

- '22년도 고령친화시장 통계 기준 주거부문은 2,138억원으로 전년대비 6.7% 성장
- 전체 고령친화시장의 약 2.5%를 차지하며 급식 부문 다음으로 비중이 작음

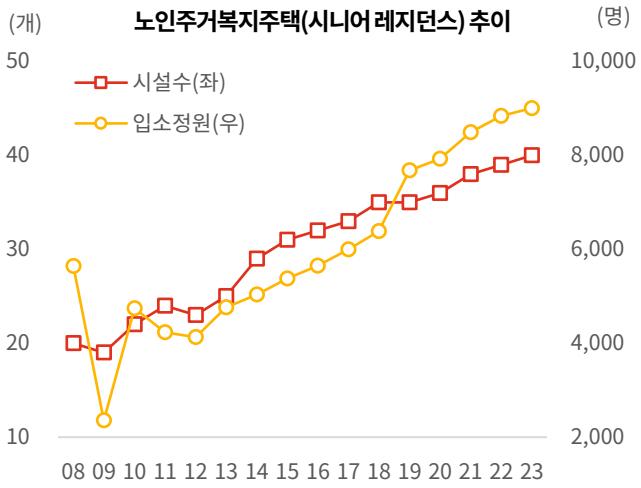
■ 시설 현황

- 현재 노인 복지시설은 전국에 297개소, 입소정원은 19,369명 ('23년 기준)
 - 양로시설과 노인공동주택: 공공재원으로 운영되며 주로 저소득층 대상 시설. 유료양로원이 있으나 이는 일부에 국한됨
 - 노인주거복지주택: 시설수는 전국 40개, 입소정원은 세대수 기준으로 9,006개('23년 기준)이며, 지역은 경기, 서울 등 수도권에 집중되어 있음. 이는 소위 실버타운이라 불리는 고급 레지던스로 비용이 높고 공급이 부족
 - 국토부에서 관할하는 고령자 복지주택 공급규모는 3,956개
- 노인의료 요양시설규모는 약 6,139개, 243천명으로 노인주거시설과 합산하면 약 262천개 수준임

노인주거복지시설 감소



노인주거 복지주택 추이



Source: 통계청, 삼일PwC경영연구원

노인복지주택 시설규모- 경기, 서울 등 수도권 집중



Source: 보건복지부, 삼일PwC경영연구원

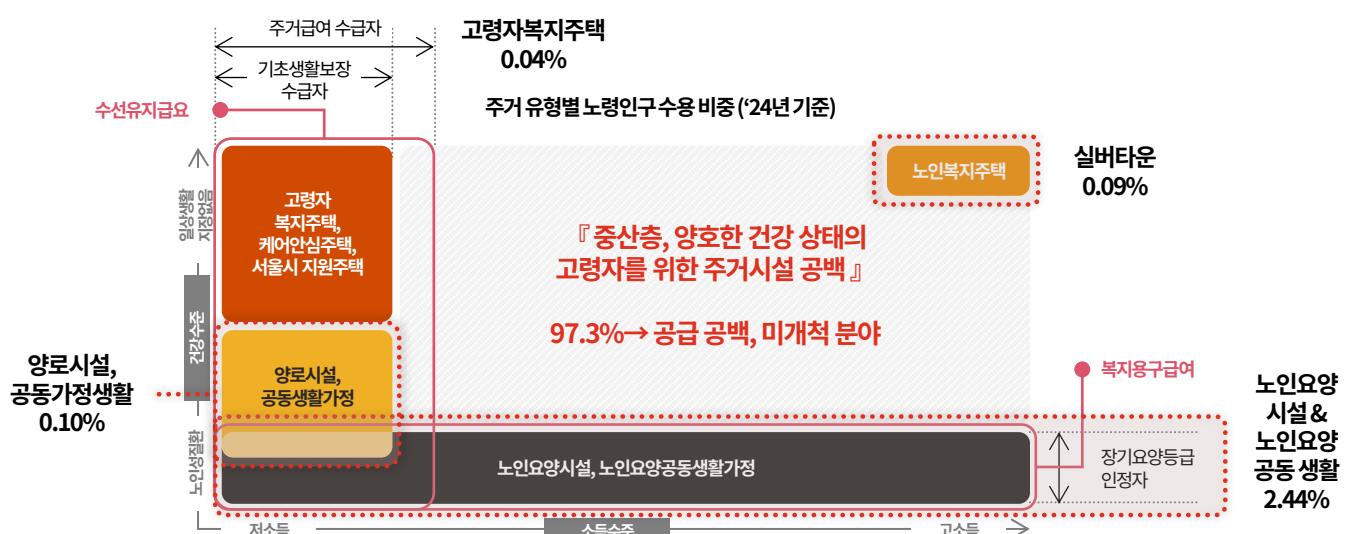
■ 시장 형성 구도: 양극화된 시장

- 국내 시니어 레지던스 시장은 부유층을 위한 실버타운, 기초수급자, 유병자를 위한 공공서비스 등 양극화되어 있음
- 실제 공공과 민간에서 공급되는 시니어 주거관련 시설은 노인복지주택, 요양시설, 고령자복지주택 합산 65세 이상 노령인구의 약 2.7%만 수용하고 있음. 일본의 경우 전체 고령자 주택은 전체 고령인구의 약 6%, 중산층과 부유층 대상의 고령자주택인 유료노인홈과 사코주의 공급은 약 3%정도를 수용하고 있는 점과 비교시 현저히 낮음
- 나머지 97.3%의 중간 계층 수요를 흡수할 수 있는 시니어 주거시설 부재

■ 건강 양호한 중간층 고령자 수요에 대한 공백 발생, 이를 흡수할 수 있는 공급 필요

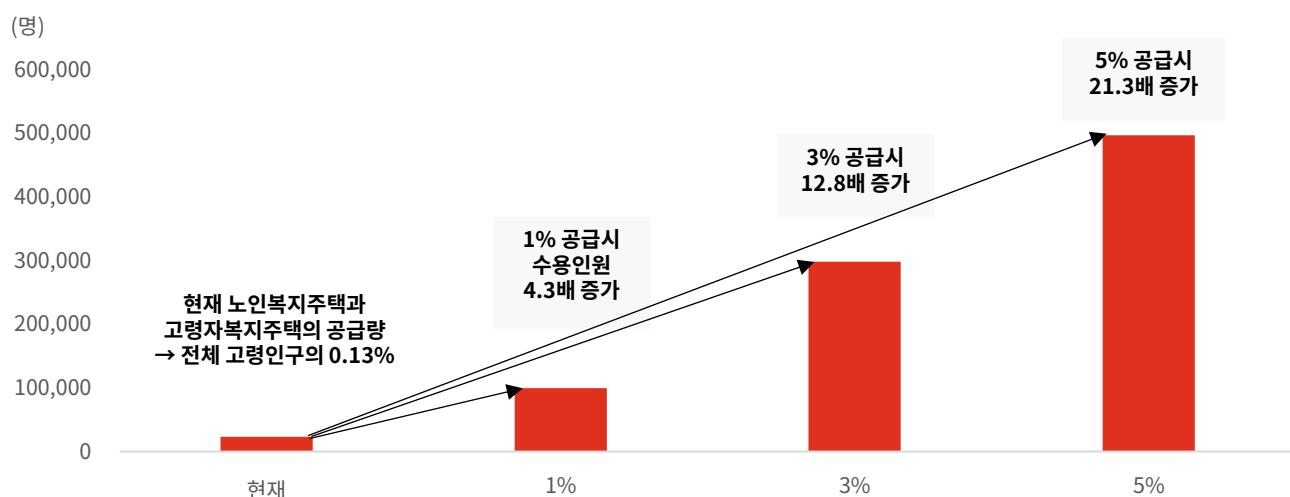
- 약 97%의 미개척 영역인 보통의 중산층 주거 시설 부분 → 민간기업들에게 기회의 영역
- 노인주거복지시설 및 고령자복지주택과 같은 시니어 레지던스 공급이 65세 이상 고령인구수의 1% 수준까지 확대시 수용 인원은 4.3배, 3%의 경우 12.8배 증가함. 이는 민간 사업자를 통해 다양한 형태의 주거시설과 서비스를 공급이 될 수 있을 것으로 판단됨

건강수준 및 소득 수준에 따른 노인주거/의료복지시설의 분포- 97%의 미개척 영역에 주목



Source: 국토연구원, 삼일PwC경영연구원

65세 이상 노령인구 대비 노인주거시설 공급 가능 시설의 비중별 예상 수용 인원



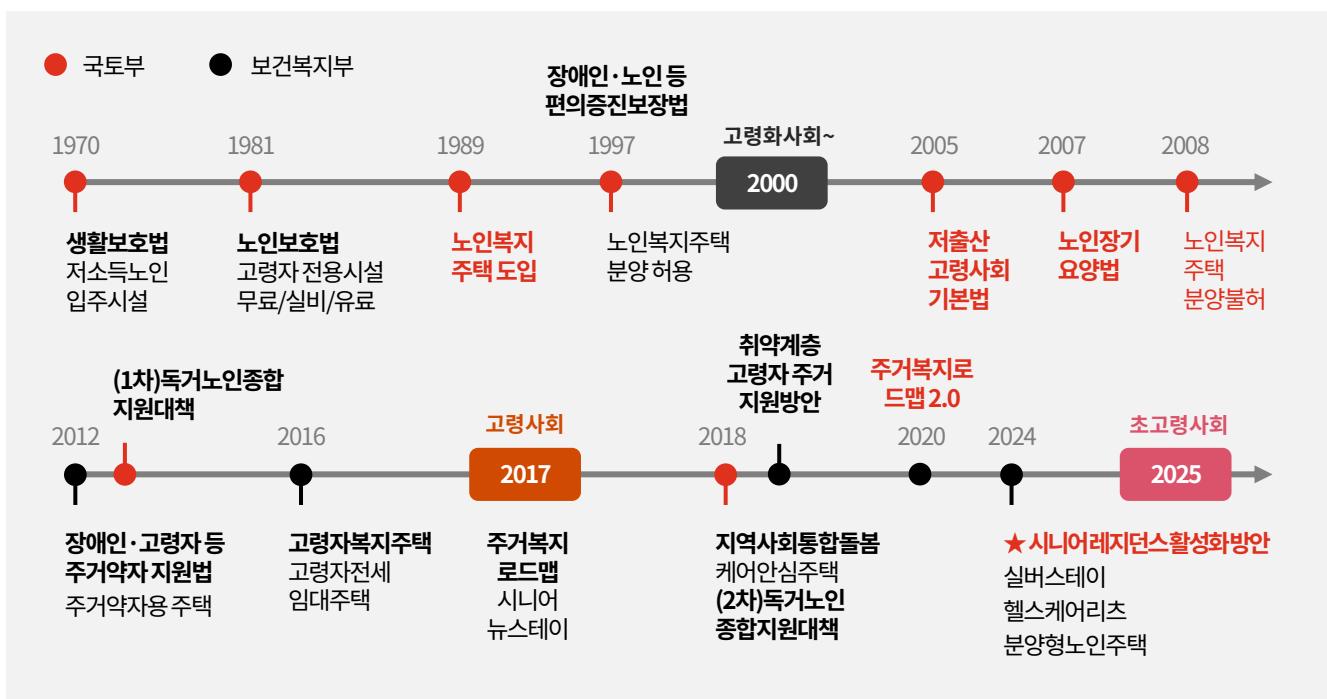
Source: 통계청, 삼일PwC경영연구원

(3) 시니어 레지던스 정책

■ 고령자 주거정책 흐름

- 1960~70년대에는 경제발전 주력으로 저소득 취약계층에 대한 지원 미비
- '81년 노인보호법을 시작으로 노인주거 관련 규정 법제화 시작
- '89년 노인복지주택 도입, '97년 노인복지주택 분양허용
- '00년 고령화 사회로 진입하며 노인 장기 요양법과 독거노인 지원대책 등 저출산 고령사회를 위한 다양한 제도 실시
- '17년 고령사회 진입하며 노인종합 지원 대책 및 주거복지 로드맵 발표 등이 이어짐
- '24년 부유층 및 취약계층 대상으로 형성된 노인주거복지시설의 저변을 확대하고자 '시니어 레지던스 활성화 방안' 발표

고령자를 위한 주거정책 History



Source: 언론자료, 대신증권, 삼일PwC경영연구원

시니어 레지던스 활성화 방안 (2024.7월)

■ 시니어 레지던스 현황 및 문제점

- 시니어 레지던스 현황: 현재 실버타운(노인복지주택)과 고령자복지주택(공공임대)으로 양분, 수요를 충족시키기에는 부족
- 사업자 진입의 어려움: 부지 및 자금조달의 애로사항 존재(토지 및 건물 모두 소유한 경우 설립 가능)
- 시설 및 서비스 다양성 부족으로 소비자 선택권 제약: 소득과 건강 수준, 요구서비스에 따른 시설 및 서비스 선택권과 정보 제공 부족

시니어 레지던스 활성화 방안 (2024.7월)

구분		시니어 레지던스 활성화 방안	
시니어 레지던스 공급 확대	민간	설립 운영	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 및 건물 사용권을 통한 실버타운 설립 <ul style="list-style-type: none"> - 토지 및 건물의 소유권 또는 사용권으로 실버타운 설립/운영이 가능하도록 규정 개정 - 장기 임대기간 및 계약 자동갱신 포함 임대 계약 지침 마련 - 서비스 전문 사업자 육성 • 新분양형 실버타운 도입: 일정비율 임대형 포함, 인구감소지역(89개소)에도 입
		부지	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 완화, 유휴 시설 및 국유지 활용하여 부지 확보 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 지자체 유휴 기반시설, 도심내 유휴시설 활용 근거 마련 - 유휴 국공유지 개발하여 민간 사업자에게 제공 추진
		자금	<ul style="list-style-type: none"> • 민간 자금 조달 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 리츠의 시니어 레지던스 개발 사업 진입 촉진을 위한 택지 지원 및 규제 개선 추진 - 건설자금에 대한 주택도시기금 응자지원 검토 및 지역활성화 투자펀드 지원 확대
		新유형	<ul style="list-style-type: none"> • 합리적 이용료의 新유형 실버스테이 도입 <ul style="list-style-type: none"> - 공공지원을 통한 실버스테이 시범사업 추진, 건설자금 주택도시기금이 출자, 응자 지원 - 유주택 고령자의 입주 허용 및 일반형 주택 혼합 건설 등 방안 검토
	공공		<ul style="list-style-type: none"> • 저소득층 대상 고령자 복지주택 공급 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 연간 3천호 공급 - 중산층 고령가구의 입주 기회 확대 방안 마련
수요자 맞춤형 지원 확대			<ul style="list-style-type: none"> • 표준계약서 및 품질인증제 도입 및 정보공개 시스템 구축 • 주택연금 계속 수령 허용 및 보증금 대출 시 주택금융공사 보증지원 확대 검토 • 자립주거·생활보조주거·요양주거의 연속 보호체계 구축 지원 • 자가주택 계속 거주 지원 확대 및 돌봄서비스 지원
관리 및 지원 체계 구축			<ul style="list-style-type: none"> • 관계부처 TF 신설 및 시니어 레지던스 활성화를 위한 특별법 제정 추진

Source: 기획재정부, 삼일PwC경영연구원

시니어 레지던스 분류



종류	현황
실버 타운	<ul style="list-style-type: none"> • 민간 공급 노인복지주택 ('23년 누적 9,006세대) • 고가의 시설 이용료: 보증금 2~10억원, 월 임대료 230~460만원 수준 • 제공서비스: 안부확인+청소·식사 등 가사서비스, 건강·여가서비스
실버 스테이	<ul style="list-style-type: none"> • 중산층 고령가구 대상의 공공지원 민간 임대주택 • 60세 이상 고령자가 20년 이상 거주하면서 안부 확인, 응급 안전, 식사, 생활지원 등 서비스 제공 • 입주 대상: 일반공급으로 무주택자에게 우선 공급, 잔여세대는 유주택자 입주 허용 • 임대료 규제(시세 95% 이하) 有, 건강관리, 안부확인과 식사서비스(기본)+기타 서비스 선택 이용
고령자 복지주택	<ul style="list-style-type: none"> • 저소득층 대상 공공 임대주택 • ('23년 누적 3,956세대) • 보증금 200~350만원, 월 임대료 4~7만원 정도 • 운동·여가시설+식사서비스+복지·보건 서비스

Source: 기획재정부, 삼일PwC경영연구원

(4) 주요 사업자 운영 현황

민간기업의 시니어 레지던스 진출 기업

산업	운영사	개요	주요시설 및 특징
제조업	LTS그룹 도타이	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 더시그님하우스 설립연도: 2017 위치: 서울 강남구 규모: 230세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 실버타운, 너싱홈 60세 이상, 건강등급에 따라 입주 공간 차이 강남 도심으로의 접근성이 좋고 다양한 부대시설 제공 면적 11.8평~25.6평. 중고급 상품으로 입소율 95% 유지 중
의료	서울송도병원 서울시니어스타워	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 서울타워 설립연도: 1998 위치: 서울 종구 규모: 144세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 시니어타운 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 평형에 따라 비용 상이. 서울송도병원 연결 건강관리, 생활편의 서비스 등 제공
		<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 서울시니어스 강남타워 설립연도: 2015 위치: 서울 강남구 규모: 95세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 시니어타운 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 재가노인복지시설(주간보호센터) 함께 운영 강남권역 내 공급된 시설로 접근성이 우수함
		<ul style="list-style-type: none"> 1998년 신당동 서울타워(144세대)를 시작으로 강서타워, 분당타워, 가양타워, 강남타워, 전북고창의 고창타워까지 6개 운영 요양원과 주야간보호센터를 함께 운영, 레지던스와 연계 	
		<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 노블카운티 설립연도: 2001 위치: 용인 규모: 555세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심근교형 실버타운, 너싱홈 60세 이상, 건강등급에 따라 입주 공간 차이 독립생활 일반세대, 도움 필요한 프리미엄 세대, 요양센터로 구분. 입주자 전용 셔틀버스 운영 및 공용공간 제공, 전용면적 15평~36평으로 다양함
금융	삼성생명 삼성생명공익재단	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 더클래식500 설립연도: 2009 위치: 서울 광진구 규모: 380세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 프라이빗 시니어타운 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상(부부 중 한명 이상) 모두 56평형으로 상위소득층을 타겟. 메디컬 서비스, 컬처&커뮤니티 서비스, 호텔식 서비스 제공
건설	롯데건설 롯데호텔앤리조트	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: VL라우어 설립연도: 2024 위치: 부산 규모: 526세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 실버타운 오시리아 관광단지에 위치해 다양한 문화시설 확보 상위소득층을 타겟으로, 롯데호텔앤리조트의 최고급 컨시어지 서비스 및 부대시설 제공
금융	KB라이프생명 KB골든라이프케어	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 평창카운티 설립연도: 2023 위치: 서울 종로구 규모: 164세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 시니어타운 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 평형에 따라 비용 상이. 피트니스, 옥상정원 등 부대시설. 건강지원, 가사지원, 생활지원 서비스
건설	뿌마C&L	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 노블레스타워 설립연도: 2007 위치: 서울 성북구 규모: 239세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 시니어타운 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 평형에 따라 비용 상이. 피트니스, 수영장, 마트 등 부대시설. 여가프로그램, 건강지원 서비스
건설	GS건설 자이S&D	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 스프링카운티자이 설립연도: 2016 위치: 용인 규모: 1,345세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 분양형 실버타운 아파트 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 그룹사 연계하여 운영, 동백세브란스병원 인접 사실상 유일한 100% 분양형 실버아파트. 입주민을 위한 프로그램 및 시설 제공
건설 (플랜트)	두산에너빌리티	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 광교 두산위브 설립연도: 2018 위치: 수원 규모: 547세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 분양형 실버타운 아파트 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 (부부 중 한명 이상) 카페테리아, 골프연습장 등 입주민 커뮤니티 시설 운영 노인복지법 개정 직전 승인되어 100% 분양 가능
건설사업 관리	한미글로벌 한미글로벌 디엔아이	<ul style="list-style-type: none"> 브랜드명: 위례심포니아 설립연도: 2025 위치: 위례 신도시 규모: 115세대 	<ul style="list-style-type: none"> 도심형 실버타운 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 강남생활권 근접, 위례신도시 인프라 이용. 헬스케어, 호텔식, 문화 프로그램 제공

Source: 언론자료, 삼일PwC경영연구원

진출 예정 민간 기업- 건설, 보험사 중심

산업	운영사	개요	주요시설 및 특징
건설	포스코 이앤씨	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 시니어 레지던스 • 예정연도: - • 위치: 서울 한남동, 오산 • 규모: - 	<ul style="list-style-type: none"> • 기업형 임대 사업 진출 모색. 주거, 케어, 의료 분야 기업들과 MOU 체결 • 주거 - 애스코: 레지던스 운영 플랫폼 협력 • 케어 - 대교뉴이프: 후기 고령자 요양 프로그램 기획, 치매예방 콘텐츠 협력 • 의료 - 차움의원, 차헬스케어: 하이엔드 검진, 안티에이징 서비스, 온오프라인 헬스케어 플랫폼 지원
건설	현대건설	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 은평 시니어 레지던스 • 예정연도: 2025 착공 • 위치: 서울 은평구 • 규모: 214세대 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 시니어 주택 • 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 • 액티브 시니어부터 75세 이상 고령노인까지 상품과 서비스 개발. 중위소득층 타겟
		<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 고기동 시니어 레지던스 • 예정연도: 착공 시기 미정 • 위치: 용인 • 규모: 892세대(분양형 713, 임대형 179) 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 시니어 주택 • 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 • 2015년 노인복지법 개정 전 인허가 받아 착공 예정 시니어 레지던스 중 국내 마지막 분양형 실버타운이 될 예정
건설	대우건설 MDM그룹	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 백운호수 푸르지오 숲속의아침 • 예정연도: 2025년 11월 • 위치: 의왕 • 규모: 536세대 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심근교형 호텔식 시니어 주택 • 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 • 초대형 단지. 건강케어, 생활편의, 취미여가 서비스 제공, 범률 및 재무 서비스 제공
건설 호텔	롯데건설 롯데호텔앤 리조트	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: VL르웨스트 • 예정연도: 2025년 10월 • 위치: 서울 강서구 • 규모: 810세대 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 시니어타운 • 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 • 평형에 따라 비용 상이. 문화일상 서비스, 헬스케어 서비스, 롯데 멤버십 혜택 등 제공
건설 /디벨로퍼	SK디앤디	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 하이엔드 시니어 레지던스 • 예정연도: 2028 • 위치: 서울 방배동 • 규모: 3,300평 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 실버타운 • 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상 • 글로벌 사모펀드 워버그 핀커스와 협업(3,500억 규모 MOU)하여 프리미엄 시니어 주택 개발
부동산 개발	신세계그룹/ 신세계 프라퍼티	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: • 예정연도: • 위치: 서울 강남 • 규모: - 	<ul style="list-style-type: none"> • 시니어 태스크포스 신설 • 계열사 조선호텔앤리조트에 시니어 서비스 기획, 부동산 발굴 맡길 계획 • 강남 60대 이상 아파트 세대주 타겟, 고급 레지던스 지향
호텔	대명 소노그룹/ 소노 인터내셔널	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: - • 예정연도: 2024 사업 착수 • 위치: 서울 강남 • 규모: - 	<ul style="list-style-type: none"> • 시니어 태스크포스 신설 • 강남 60대 이상 아파트 세대주 타겟, 고급 레지던스 지향
호텔	호텔신라	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: - • 예정연도: - • 위치: - • 규모: - 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 목적에 노인주거·여가복지 설치 및 운영사업 추가 • 그룹 내 삼성병원과의 시너지 효과를 강조할 예정
호텔	메이필드 호텔	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 더해든 • 예정연도: 2025 • 위치: 서울 강서구 • 규모: - 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 실버타운 • 호텔 앞 교육기관 '메이필드 호텔 스쿨' 건물을 시니어 레지던스로 탈바꿈 할 예정 • 서울 강서권의 유일한 5성급 호텔 시설

Source: 언론자료, 삼일PwC경영연구원

※ 참고자료: 요양 서비스 시장

■ 시니어 레지던스와 함께 요양서비스 주목

- 기대수명 상승 및 빠른 고령화 진행은 후기고령인구의 증가도 빠르다는 뜻 → 요양 서비스 수요 보다 확대
- 시니어 레지던스 이용자뿐만 아니라 자택 거주 노령자도 건강악화시에 요양시설에 대한 필요도 크다고 인식함
- 일본 등지에서는 시니어 레지던스와 요양시설 운영을 함께 운영하는 사업자 다수, 이를 통한 시설 및 서비스 이용을 연계할 수 있으며 운영을 통한 데이터 축적으로 효율성이 증대됨(p.40 Appendix 2 참조)

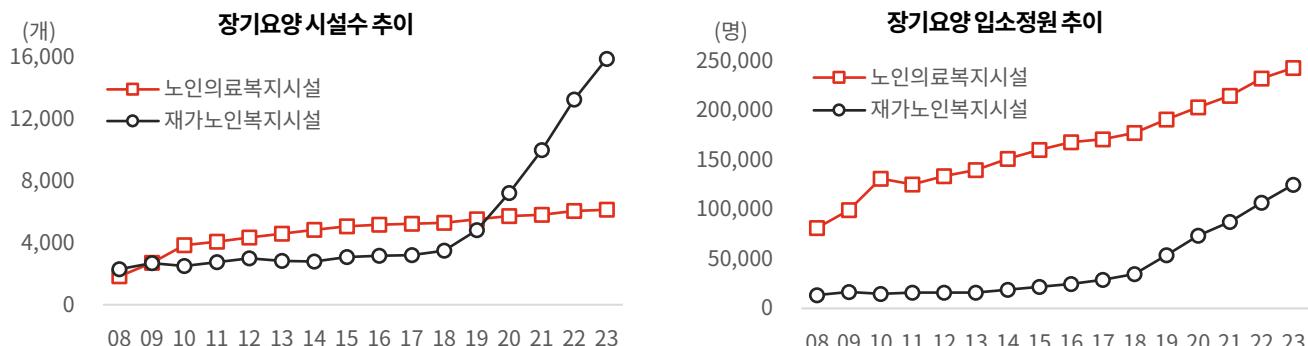
■ 요양 시장 고성장세

- 요양서비스 시장 규모는 '22년 기준 약 11.9조원으로 전년대비 14.4% 성장함
- 세부적으로는 재가요양(7.2조원)과 시설요양(4.7조원)으로 나누며 재가요양의 성장성이 더 높음('22년 14.9% 증가)

■ 요양 서비스 수요 증가 대비 시설 및 인프라 부족

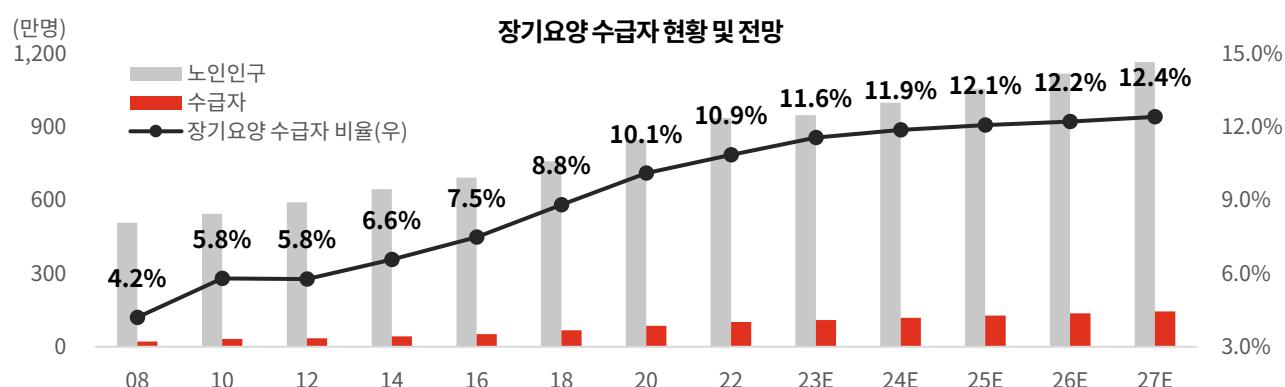
- 장기요양 수급자 증가 예상됨에 따라 노인인구 대비 수급자 비율은 '22년 10.9%에서 '27년에 12.5%로 상승 전망
- 장기요양 수급자 증가 전망, 해외 대비 낮은 수급자 비율 감안시 요양 인프라 증가 필요
(일본 (18.9%('20년)), 독일 (23.8%('20년)))
- '30년 예상 요양 인프라 공급 부족(보건복지부 제3차 장기요양 기본계획)
 - 주야간보호시설은 8.2만명('22년 대비 46% 증가) 추가 이용 시설 필요
 - 입소시설은 약 11.2만명('22년 대비 약 48% 증가)에 대한 추가 침상 필요

장기요양시설 시설 규모



Source: 보건복지부, 삼일PwC경영연구원

장기요양 수급자 현황



Source: 보건복지부, 삼일PwC경영연구원

‘30년 예상 요양시설 인프라(단위: 개, 천명)

구분 연도	주야간 보호 기관수 (전체 재가서비스 기관의 약 25%)	입소시설수 (시설서비스)	주야간보호기관 정원	입소시설정원 (침상수 기준)	요양보호사
‘22	5,090	6,150	178	234	601
‘30E	8,190	7,750	259	347	680
증감률	60.9%	26.0%	45.6%	48.0%	13.0%

Source: 보건복지부, 삼일PwC경영연구원

■ 요양서비스의 민간공급 확대 필요 → 대형화 · 선진화 필요

① 공공 공급의 한계로 대형 민간사업자가 공급자 역할을 할 필요 있음

- 노인장기요양보험 재정수지 또한 빠르게 악화 중(건강보험내 9%가 노인장기요양보험으로 적립)
- 장래 인구 추계 및 건강보험요율 유지 가정시 노인장기요양보험은 ‘26년 재정수지 적자전환, ‘31년 적립금 소진 전망(‘23~’32년 노인장기요양보험 전망)
- 재가서비스와 시설서비스의 자기부담금은 각각 15%, 20% 수준이나 고령으로 갈수록 소득 감소에 비해 의료 및 간병비용 증가로 개인 및 가구 부담증가

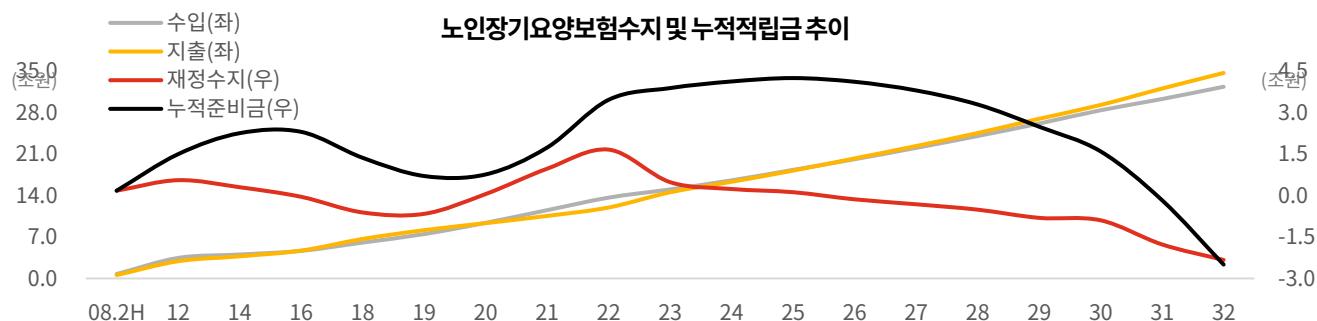
② 요양시설의 대형화 · 효율화 필요

- 요양시설 진입 규제로 소형시설 위주로 시장 형성: 현재 30인 이상 요양시설은 토지 및 건물 소유권 확보해야 운영을 할 수 있음(노인복지법 시행규칙 제22조 1항). 이러한 법적 규제로 초기 비용 부담 때문에 소형시설 위주로 시장 형성, 영세 사업자가 난립하여 서비스 품질 저하 및 비효율화로 이어짐
- 일본 등 해외에서는 보험사 뿐 아니라 제조 · 유통 등 다양한 민간사업자가 요양서비스에 진출 가능하도록 하여 서비스 품질 경쟁 촉진함. 규제완화를 통해 대형사업자 진입시 영세 사업자의 구조조정 및 대형화를 통한 효율화 및 체계화 기대

■ 보험사 적극적인 사업 진출

- 민간 대형업체로는 보험사가 요양사업에 적극 진출 중
- 요양시설 운영을 바탕으로 시니어 레지던스도 함께 운영 가능
- 관련 서비스로 영역 확대하고 보험상품으로 연결하여 상품 제공 가능
 - 장기요양보험으로 충족되기 어려운 부분을 시니어보험(간병보험, 치매보험 등) 등으로 제공
 - 요양 서비스 이용자와 보험가입자와의 상품 연계 (예: 요양서비스를 이용하는 보험 수혜자에게 보험혜택을 시설 이용료 혹은 재가시설 이용으로 활용하는 방안 등)
 - 치매단계별보장, 간병보험 등의 보험상품과 관련한 헬스케어, 예방프로그램 등의 서비스 제공
 - 추후 자산의 관리 및 신탁상품 등 시니어사업을 통해 보험 상품과 시너지를 낼 수 있다는 점에서 신사업으로 적극 추진 중

노인장기요양보험 재정수지 급격한 악화 및 적립금 고갈



Source: 보건복지부, 삼일PwC경영연구원

민간기업의 요양업 진출 현황

산업	운영사	개요	주요시설 및 특징
금융	KB라이프생명 KB골든라이프케어	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 빌리지 • 설립연도: 2019 • 위치: 위례, 서초, 은평, 광교, 강동 • 규모: 132명, 80명, 144명, 180명, 144명 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 요양시설 너싱홈 • 노인장기요양 시설등급 판정 어르신 일상생활 수행에 도움이 필요하신 어르신 • 1,2,4인실 및 치매전담실 제공 • 대형 금융사 브랜드로 신뢰도 우위 • 종신보험 – 입소 우선권 논의됐으나 현행법과 충돌
		<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 케어센터 • 설립연도: 2017 • 위치: 강동, 위례 • 규모: 49명, 21명 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 재가요양 • 노인장기요양보험 등급 판정 어르신 또는 일상생활 수행에 도움이 필요한 어르신 • 집에서 일상생활 유지할 수 있도록 자립 생활 지원/ 기본 케어 및 신체 기능 향상 프로그램
금융	하나금융 하나금융공익재단	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 하나케어센터 • 설립연도: 2008 • 위치: 남양주 • 규모: 99명 	<ul style="list-style-type: none"> • 전원휴양형 요양원 • 노인장기요양보험 등급 판정을 받은 어르신 (1,2등급 또는 3~5등급 시설급여) • 넓은 개별 호실, 게스트하우스 2채, 케어인력 1.7명대 1 수준. 공익재단의 지원금으로 비용 부담 적음 • 유니트 케어 시스템으로 소규모 단위 생활공간 구성. 인지기능 향상 프로그램 등 지원
의료	서울송도병원 서울시니어스타워	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 시니어스요양원 • 설립연도: 2007 • 위치: 서울 강서구 • 규모: 56명 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 요양원(실버타운과 함께 운영) • 노인장기요양보험 가입자(국민건강보험 가입자와 동일)와 그 피부양자, 의료급여수급권자로서 65세 이상 노인과 64세 이하 노인성 질병이 있는 자 • 모기업 서울 송도 병원과 연계한 의료 간호 서비스, 재활, 여가 서비스 지원
제약	종근당 종근당산업	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 서울밸포레스트 • 설립연도: 2019 • 위치: 서울 강동구 • 규모: 84명 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 요양원 • 노인장기요양보험 등급 판정을 받은 어르신 • 타 요양원 대비 전문 인력 비중이 높아 재활특화, 의료간호, 생활지원서비스 고급화
		<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 해리티지너싱홈 • 설립연도: 2023 • 위치: 분당 • 규모: 146명 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심근교형 너싱홈 • 국민건강보험공단으로부터 시설급여 판정 또는 전문 재활치료 필요한 어르신 • 의료, 간호, 작업치료 서비스 제공
교육	대교 대교뉴이프	<ul style="list-style-type: none"> • 브랜드명: 데이케어센터 • 설립연도: 2022년 • 위치: 오픈 예정 포함 약 20개 • 규모: 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심형 재가요양 • 혼자서 일상 생활을 수행하기 어려운 만 65세 이상 또는 만 65세 미만이지만 노인성 질병을 가진 분 • 라이프 솔루션, 전문 여행 등 서비스 제공. 시니어 전문 인력 양성 과정 연계 가능

Source: 언론자료, 삼일PwC경영연구원

보험사의 요양서비스 진출 현황

- KB라이프: 자회사 KB라이프케어를 통해 실버타운과 요양서비스를 실시
- 신한라이프: 자회사 신한라이프케어를 통해서 데이케어센터 운영 중, '28년까지 요양시설 4개, 실버타운 1개 설립 예정이며 자사의 보험상품과의 연계할 예정
- 교보생명: 자회사 교보담케어 설립, 요양산업을 비롯한 헬스케어 사업 시작
- 삼성생명: 올해 초 실시한 조직개편에서 기획실에 '시니어리빙사업 추진 태스크포스(TF)' 만듬
- NH농협생명: 올해 초 경영기획부에 신사업추진단을 꾸리고 요양사업 등을 포함한 신사업 검토중

요양서비스 진출 스타트업

기업	플랫폼/브랜드	사업분야	투자단계
케어닥 (‘18년 설립)	케어닥 케어홈	<ul style="list-style-type: none"> 간병인 매칭 서비스, 방문요양, 생활돌봄 서비스, 방문재활운동 글로벌 자산운용사 인베스코와 함께 시니어 하우징 전문 운용사 ‘케어오퍼레이션’ 공동 출범 	<p>시리즈B</p> <ul style="list-style-type: none"> - 누적 투자금 315억 - 주요 투자자: 뮤렉스파트너스, 디티알파트너스, SK D&D, SGC파트너스 IBK기업은행, BNK벤처투자·인터밸류, 현대해상 등
한국시니어 연구소 (‘19년 설립)	스마일시니어, 하이케어, 요보사랑	<ul style="list-style-type: none"> 요양기관 디지털 전환을 위한 B2B 소프트웨어 제공 방문요양, 요양보호사 구인구직 서비스 	<p>시리즈A</p> <ul style="list-style-type: none"> - 누적 투자금 123억원 - 주요 투자자: 본엔젤스, 소프트뱅크, 해시드 등
케어링 (‘19년 설립)		<ul style="list-style-type: none"> 방문요양 서비스, 주간보호 서비스 운영 요양보호사 42,540명, 직접 케어 노인수 12,541명 (‘24년 1월 기준) 한샘과 협력하여 시니어 전용 가구 및 사물인터넷(IoT) 기반 스마트홈 솔루션 개발 카카오헬스케어와는 AI 혈당 관리 솔루션 ‘파스타’를 활용해 시니어 하우징 맞춤형 건강 관리 모델 개발 ‘25년 도심형 양로시설인 ‘케어링스테이’ 런칭: 요양원이 불필요한 경증, 후기 고령자를 위한 공간. 프리미엄 시니어타운 및 요양원 외 선택지 늘림 독립적인 일상생활 가능한 60세 이상(부부 중 한 명 이상) 	<p>시리즈B</p> <ul style="list-style-type: none"> - 누적 투자금 750억원 - 주요 투자자: SV인베스트먼트, 한국산업은행, IMM인베, 유진자산, LB인베, 현대투자파트너스, 퀸텀벤처스 등
보살핌 (‘21년 설립)	케어파트너	<ul style="list-style-type: none"> 방문요양, 방문목욕 서비스 	<p>프리시리즈A</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주요 투자자: 카카오벤처스, 스마일게이트 등
바이엘 (‘22년 설립)	브라보 시니어케어	<ul style="list-style-type: none"> 방문요양 서비스, 복지용구 온라인스토어, 시니어케어관련 건강식품 판매 	
그레이스케일 (‘22년 설립)	그레이몰	<ul style="list-style-type: none"> 노년층을 위한 복지용구 전자상거래 플랫폼 운영 	<p>프리A(Pre-A) 투자 유치</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주요 투자자: 뉴페러다임인베스트먼트
로쉬코리아 (‘20년 설립)	오뉴	<ul style="list-style-type: none"> 액티브 시니어를 위한 취미 플랫폼 (취미여가를 찾아주는 플랫폼) 일상의 어려움에 접한 노년층에 정보 및 심부름 제공 컨시어지 서비스 및 구매대행 서비스 제공 	<p>프리A(Pre-A) 투자 유치</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주요 투자자: 유진자산운용, 씨엔티테크, 뉴본벤처스 등

Source: 언론자료, 삼일PwC경영연구원



3. 해외 시니어 레지던스 시장 - (1) 일본

1) 일본의 고령자 주거 시장 개요

■ 일본의 시니어 주거 및 요양 서비스

- 일본은 '05년 초고령사회에 진입한 이후 고령자 주거시설 수요에 대응하기 위해民間 참여를 적극 유도하여 다양한 주거시설을 갖추게 되었음
- '60년대부터 노인 복지법을 제정하여 현재 노인주거 요양과 관련한 틀을 마련하였으며, 2000년대 들어 개호¹⁾보험법 제정과 고령자 전용 주택 보급을 확대하며 시니어 사업이 빠르게 성장함
- '11년 고령자 주거법 개정을 통해 및 분산된 주택제도를 서비스형 고령자 주택(사코주)²⁾으로 일원화, 중산층의 고령자 주택 진입이 확대됨. '20년까지 고령인구의 3~5%에 달하는 고령자 주거시설의 공급을 목표로 제시, 민간사업자에 대한 각종 지원책과 자금조달 방법 다양화를 위한 환경을 정비함
- 사코주에 대한 정부 지원으로 민간사업자의 참여가 활발해짐에 따라 고령자 주택의 저변 확대됨
- 일본 정부는 사코주 공급 촉진을 위해 민간사업자에 보조금 직접 지원, 세금 감면 혜택, 토지·건물의 임차 운영 가능케 하여 시장진입을 용이하게 함

¹⁾개호: 옆에서 돌봐줌. 돌봄, 간병, 케어, 요양보호 등을 의미

²⁾사코주: 서비스형 고령자 주택. 고령자 전용 임대주택, 고령자 원활 입주 임대주택, 적합 고령자 전용 임대주택을 통합하여 마련된 제도

- 주택과 동일한 형태의 자립도 높은 생활을 하면서 케어스텝(케어 매니저)로부터 안부확인과 생활상담 서비스를 받을 수 있는 임대주택
- 정부 제도적 지원을 받은 민간이 주도해 주택을 공급하는 형태로 민간의 시장 참여가 활발해 유료 노인 홈 다음으로 많음
- 보증금이 없고 월세가 저렴하며 사회복지사 상주함. 서비스 질은 주택마다 격차가 크나 입주 선납금이 없어 입주 및 퇴실 결정이 용이

일본 고령자 주거시설 변화

연도	고령화율	연도	주요 내용
'60년대	5.7% ('60년)	1962 1963	<ul style="list-style-type: none"> 방문 간호와 간병 사업 도입 노인 복지법 제정: 특별 양호 노인 홈, 양호 노인 홈, 경비 노인 홈, 유료 노인 홈 체계 형성
'70년대	7.1% ('70년)	1978 1979	<ul style="list-style-type: none"> 단기 입소 생활 사업 도입 당일 귀가 간호와 간병 서비스 도입
'80년대	9.1% ('80년)	1985 1986 1988	<ul style="list-style-type: none"> 제5기 주택 건설 5개년 계획에 고령화 대응 주택 시책 방향 제시 후생·건설 연구회, 돌봄 결합 주택(실버 하우징 프로젝트) 제안 지방 정부 실버 하우징 공급(무장애 공영 주택, 생활 지원사의 생활 상담·응급 대응 서비스)
'90년대	12.0% ('90년)	1991 1992 1994 1997	<ul style="list-style-type: none"> 제6기 주택 건설 5개년 계획: 주택 건설 목표에 고령화 대응 추가 경비 노인 홈 C형(케어 하우스) 신설 후생 성에 고령자 개호 대책 본부 설치, 개호 보험 제도 검토 치매 노인을 위한 그룹 홈 등장
'00년대	17.3% ('00년)	2000 2001 2006 2009	<ul style="list-style-type: none"> 개호 보험 제도 시행: 유료 노인 홈의 특정 시설 지정 및 개호 서비스 제공 → 개호 보험법 제정 후 시니어 사업 빠르게 성장 고령자의 거주 안정 확보에 관한 법률 제정: 고령자 원활 입주 임대 주택(고원임) 등록제, 고령자 우량 임대 주택(고우임) 인증제, 고령자 전용 임대 주택(고전임) 등록제 의료 제도 개혁, 개호 보험법 개정, 지역 밀착형 서비스 제도화. 개호 시설 총량 규제 실시 고령자의 거주의 안정 확보에 관한 기본적인 방침 정립
'10년대	23% ('10년)	2011 2011 2013 2014 2015	<ul style="list-style-type: none"> 주거 생활 기본 계획: 2020년까지 고령자 용 주택의 비율을 3~5%로 하는 목표 제시 서비스 포함 고령자 주택(사코주) 도입; 고원임, 고우임, 고전임을 서고주(사코주)로 일원화 금융 청·후생·국토성·헬스케어 시설 공급 촉진을 위한 부동산 증권화 방법의 활용 및 안정 이용 확보에 관한 검토 위원회'의 헬스케어 REITs 검토 2014년 국토성, 헬스케어 리츠 활용 가이드라인(2022년 업데이트) 특별 양호 노인 홈 입주 요건 요개호 3 이상으로 제한

Source: 보험연구원, 삼일 PwC 경영연구원

■ 일본의 고령자 주택 유형 및 최근 업계 현황

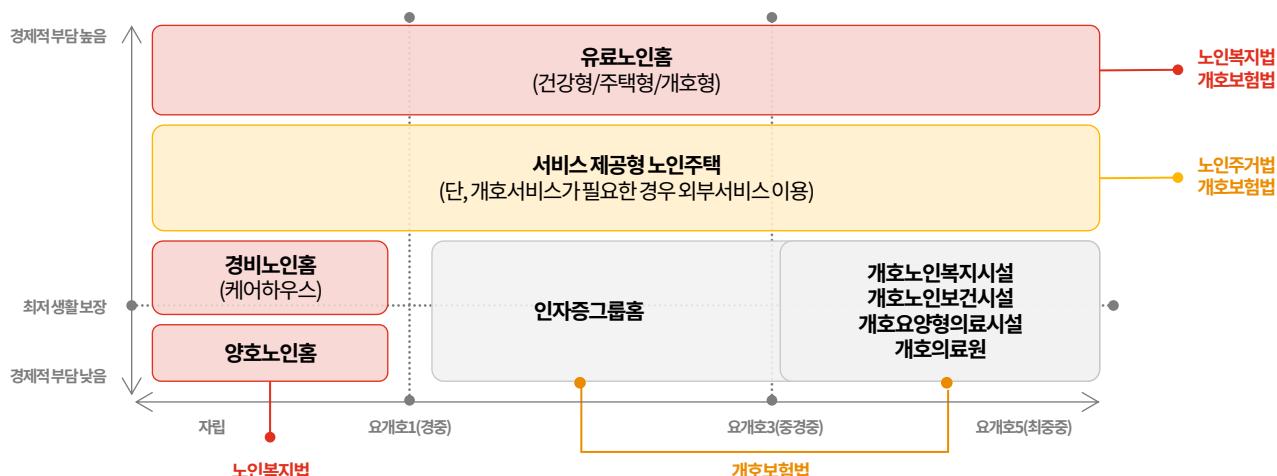
- 유형별로 사회복지법인 및 지방공공단체가 운영하는 특별양호노인홈, 양호노인홈, 경비노인홈 등이 있으며 민간사업자 중심의 유료노인홈, 사코주, 그룹홈이 있음
- 유료 노인홈은 건강형, 주택형, 개호형으로 세분화. 유료노인홈 주택형/개호형이 가장 많음
- 정부 적극적 지원으로 사코주가 확대되며 중산층의 선택지가 많아짐. 실제 사코주 공급이 '11년 이후 83배 성장함
- 최근에는 고령자 거거시설의 활발한 M&A로 다양한 업종 및 대기업의 시장 진입 증가함. '20년대 들어서 양적 성장보다는 질적 성장으로 전환되며 대기업 중심 대형, 고급 시니어주택 공급 증가함

일본 고령자 주택 유형

시설유형			특성	근거법
영리기관 제공불가	개호 보험 시설	특별양호 노인홈	• 요개호3 이상 고령자 대상 입소 시설	노인복지법
		노인보건시설	• 의료·생활 개호를 받아 재택 복귀를 목표로 하는 보건시설	개호보험법
		개호의료원 등	• 의학적 관리가 필요한 요개호1 이상을 위한 의료시설	개호보험법
	양호노인홈		• 환경적·경제적 이유로 자택생활이 곤란한 노인을 위한 시설로 자체의 심사를 받아 입소	노인복지법
	경비 노인 홈	A형/B형	• 독립생활이 어려운 월수입 34만엔 이하의 노인에게 식사, 입욕, 상담조언, 건강관리서비스 저렴하게 제공(B형은 식사X)	사회복지법
		C형 (케어하우스)	• 가정환경 또는 주택사정으로 자택 생활이 어려운 노인 대상 • 생활지원, 입욕, 식사, 개호(특정 시설) 제공, 소득제한 없음	노인복지법
영리기관 제공	유료노인홈		• 고령자 거거시설로 이용권 계약을 하는 형태 • ① 식사 ② 목욕, 배설 또는 식사 개호 ③ 세탁, 청소 등의 가사 ④ 건강관리 중 하나를 제공하는 시설 • 개호형, 주택형, 건강형 이 있으며, 건강형은 매우 소수	노인복지법
	사코주		• 고령자 전용 임대주택. 일반 주택 형태에 가장 흡사 • 안부확인과 생활상담 서비스를 필수로 제공	고령자 거주법
	그룹홈		• 고령 치매환자가 일상생활에 필요한 도움을 받으면서 소인원으로 공동생활을 영위하는 시설. • 치매 대응형 공동 생활 개호 지정을 받아 개호서비스 제공	개호보험법

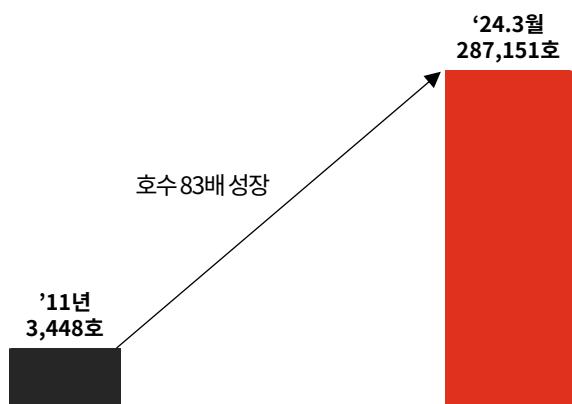
Source: 보험연구원, 후생노동성, 삼일PwC경영연구원

일본의 재정과 건강상태에 따른 고령자 주택의 분류

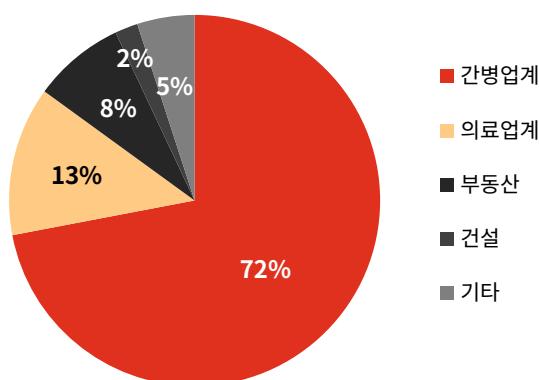


Source: 국토연구원, 삼일PwC경영연구원

사고주 공급 현황 (사고주 등록 건수 추이)



사고주 사업 주체



Source: 고령자주택협회, 대신증권, 삼일PwC경영연구원

M&A를 통한 고령자 주택/주거서비스 진입 사례

연도	신규진출	산업분야	이탈/매도 기업	산업분야
2011	십프 헬스케어 HD	헬스케어 관련	아난케어 HD	고령자주택
2011	(주)메세지	고령자주택	일본 케어 서비스	요양(주택)
2012	학연 코포라 HD	교육·출판	유니케어	요양(주택)
2013	나가토미 코퍼레이션	건설·부동산	삼케어	고령자주택
2014	종합 생활(보험 훌딩스)	경비·보안	(주)HCM	고령자주택·요양
2015	SOMPOHD	손해보험	와타나의 보호	고령자주택·음식
2015	SOMPOHD	손해보험	(주)메세지	고령자주택·음식
2016	종합생활(보험 훌딩스)	경비·보안	와타나의 보호	고령자주택·음식
2016	CVC 캐피털	투자펀드	나가토미 코퍼레이션	고령자주택·음식
2016	(주)정책투자은행	투자펀드	SC 훌딩스	고령자주택·음식
2017	(주)카네코	건설	유라케이 HD	고령자주택·요양 인재
2017	소니·라이프 케어	전기통신	유라케이 HD	고령자주택·요양 인재
2017	동경전력홀딩스	부동산	베스트 케어	고령자주택·요양 인재
2018	(주)니치	의약품·요양	미즈노리도	고령자주택·요양
2018	대성 생활보험	건설·부동산	(주)카와	고령자주택·요양
2018	포괄 시장 캡자 라브	건설·부동산	(주)카와	고령자주택·요양
2019	학연 코포라 HD	교육·출판	HITSOMAHHD	고령자주택·요양
2020	SOMPOHD	손해보험	일본 간호 라이프	고령자주택·요양
2020	(주)니치	의약품·요양	니치 그룹	고령자주택·요양
2021	MBKP Life 공동회사	투자펀드	유라케이 HD	고령자주택·요양
2021	주식회사 카네코	건설	베스트 케어	고령자주택·요양
2023	니혼생명	생명보험	니치이	고령자주택·요양

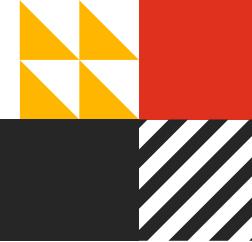
Source: 언론자료, 대신증권, 삼일PwC경영연구원

2) 일본의 고령자 주거 사례

구분	선시티 팔리스 츠카구치	아리아 이치방쵸	파크웰스테이트
운영사	Half Century More	베넷사 스타일 케어	미쓰이부동산 레지던셜
설립연도	2009	2021	2019
위치	오사카인근	도쿄	도쿄 하마다야마
규모	799세대	46명	70세대
유형	도심형 호텔식 은퇴마을	도심형 개호+주택형 유료노인홈	도심형 사코주
입주조건	<ul style="list-style-type: none"> 자립가능한 만 70세 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 자립가능한 만 65세 이상 신원 인수인이 있는 자 	<ul style="list-style-type: none"> 독립적인 일상생활 가능한 만 60세 이상 (부부/친족 모두) 입주자보다 젊은 신체보증인수인
특징	<ul style="list-style-type: none"> 오사카인근 이타미시에 위치해 도심 접근성이 뛰어남 선시티 간호부서에서의 24시간 상주 응급 대응, 주치의-입주자 매칭 및 정기 진단 실시 오사카 지역의 온천수를 이용한 노천탕 시설 시즌별 타운내 축제 진행 및 버스 투어 제공 	<ul style="list-style-type: none"> 교육 기업 베넷세 그룹 산하 20년 경력 대표 시니어 기업 시니어 하우징 브랜드는 총 7개로, 아리아는 최상위 고급형 브랜드 간호, 간병 직원 2:1, 24시간 배치 IT 기술 활용한 건강 예방, 머신트레이닝 프로그램 실시 전 객실 개호형 객실 	<ul style="list-style-type: none"> 도쿄도, 치바현에서 시작하여 오사카 등 대도시권 중심 전개 예정 원룸 ~ 2LDK³⁾ 까지 다양한 시설 공급 도쿄 해상 베터라이프 서비스 및 준텐도 의원, 네리마 병원 연결 라이프 서포트 서비스 제공 미쓰이부동산 레지던셜이 시니어 레지던스 개발 → 자회사 미쓰이부동산 레지던셜 웰니스에 건물 임대 → 시니어 입주자와 직접 종신 임대차/이용권 계약 체결
사진			

Source: 언론자료, 대신증권, 삼일PwC경영연구원

³⁾ 2LDK : Living room(거실), Dining room(식당), Kitchen(부엌)을 겸한 방 외 독립된 방 2개가 있는 일본식 주거 구조



3. 해외 시니어 레지던스 시장 - (2) 미국

미국의 시니어 주거 시장 현황

■ 미국 시니어주거 시장의 변천: 초기 공공주도에서 80년대 이후 민간 주도의 시장 확대

- 20세기 초중반에 자선단체 및 종교기관에서 시작하여 정부 주도 공공주택 형태 시니어 주거 시장 형성됨
- 1937년 주택법(Public Housing Act): 공공주택 건설 확대, 고령자 타깃 공공주택 공급
- 2차 세계대전 이후: 퇴역군인들을 위한 주택 건설
- '65년 메디케어 및 메디케이드 법안 통과로 고령자들 의료, 주거 안정 도모
(예: 교외 대규모 연속돌봄 은퇴자 커뮤니티(CCRC, Continuing Caring Retirement community), 썬시티)
- '70년대: 주택도시개발부(HUD)가 저소득층 고령자를 위한 202주택 프로그램 도입
- '80년대 이후: 민간 주도 시니어 하우징 및 대규모 시니어 하우징 등장, 고급화 및 차별화

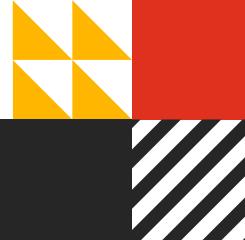
■ 시니어주거시장의 대형화 및 투자시장 활성화

- 베이비붐 세대가 은퇴하는 2000년대 이후 수요 급증, Brookdale Senior Living이나 Atria Senior Living 등의 시니어 주거 오퍼레이터들이 대형화됨. 오퍼레이터에 자산임대해주는 부동산 회사 등장, 시니어 하우징 자산 유동화 리츠 등 투자 시장도 활성화되어 있음
- 미국은 넓은 국토와 기후 및 도시환경차이가 지역별로 커 은퇴자 마을이나 도시형 시니어주택 등이 다양하게 형성됨
- 미국 남부지역에서 레저형 시니어 타운이 발전한 반면 단독주택형태로 은퇴자 마을 형성이 잘 되어 있음
- 국토면적의 크기, 주거 양식, 주택임대시장 특징 등의 차이로 우리나라에서 적용하기는 쉽지 않음

미국 시니어 레지던스 사례

주거시설	썬시티	더빌리지	스라이브몬트베일
운영사	Del Webb Development Company	The Villages Inc.	Thrive
설립연도	1960	1992	2022
위치	아리조나	플로리다	뉴저지
규모	4만명	14.5만명	203세대
유형	CCRC	CCRC	도심근교형 시니어주택
입주조건	<ul style="list-style-type: none"> • 가족 중 1명 이상 55세 이상 • 19세 미만 포함금지 	<ul style="list-style-type: none"> • 부부 중 1명 이상 55세 이상 • 단독주택구입 및 시설 이용료 지불 	<ul style="list-style-type: none"> • 55세 이상
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 미국 최초의 은퇴자 마을 • 피닉스 인근 사막지대 시니어 전용도시로 개발 • 대부분 신체건강한 액티브한 시니어들로 다양한 편의시설 및 프로그램, 커뮤니티 존재 • 마을 중심부 노인 전문 병원 Banner Boswell Medical Center 의료 서비스 지원, 소방서와 연계 	<ul style="list-style-type: none"> • 세계최대의 은퇴자 마을(면적 83km²), 강남구 2개 크기 • 단층, 저층형 넓은 타운형 마을을 조성하여 개발 5개의 은퇴마을 커뮤니티와 교류하며 총 2,500여개의 소셜 커뮤니티 형성 • 대규모, 대량의 스포츠 시설 • 단지 내 유명 레스토랑, 프랜차이즈 입점 • 마을 내 다수 의료 센터 위치. 플로리다 대학병원까지 골프카 접근 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 시니어하우징 전문기업의 기업임대 • 신체활동 자유도에 따른 분리 <ul style="list-style-type: none"> - 인디펜던트 리빙: 건강한 시니어 - 어시스턴트 리빙: 의료지원 필요 - 메모리 케어: 치매 등 환자 • 평생 거주가 가능한 환경 • 하이엔드 시니어리빙 수요 늘어나 한달 평균비용 8천달러에 달하지만 입주율 93% 유탁 • 호텔 느낌의 공용 공간 및 실내 녹지 공간, 자체 영화관 등 시설 제공
사진			

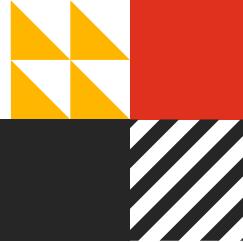
Source: 대신증권, 언론자료, 삼일PwC경영연구원



3. 해외 시니어 레지던스 시장 - (3) 유럽

국가	주요 내용												
독일	<p>정부 및 공공법인 중심 운영, 평등한 분배 보장으로 사회주의적 성격</p> <ul style="list-style-type: none"> 수발보험(플레게보험) 통해 재가 요양서비스를 현금/현물로 지원. 입원 요양 지원 및 간병수당 포함 사회주택(Sozialwohnung) 기반, 비영리성이 강한 사회복지법인(디아코니아, 카리타스, 적십자 등 6개 법인) 중심 운영 유료: 입소 노인 연금, 보험금+나머지 사회부조. 거의 평등한 수준의 시설 입소 노인 시설에 봉사할 시 연금 크레딧으로 반영 <p>유형별 : 시니어 레지던스 완전한 1주택 제공, 주요 도시 주거 모델로 확산</p> <ul style="list-style-type: none"> 알텐본하임(Altenwohnheim) : 독립적인 생활(자립)이 가능한 노인을 대상으로 하는 시설 알텐하임(Altenheim) : 자립이 불가능한 경우 신체적 보조, 케어가 동반되는 시설 알텐플레게하임(Altenpflegeheim) : 노인병원(알텐크랑크하임(Altenkrankheim))과 같은 개념, 장기간 지속적인 케어가 필요한 노인에게 종합적인 보살핌을 행하는 시설 알텐센트룸(Altzentrum): 위 세개 유형이 합쳐진 복합시설 <table border="1"> <thead> <tr> <th>한국</th><th>독일</th><th>비고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(유료)노인복지주택</td><td>알텐본하임(Altenwohnheim)</td><td>자립 가능</td></tr> <tr> <td>(유료)양로시설</td><td>알텐하임(Altenheim)</td><td>자립 가능 + 약간의 케어 (또는 생활보조)</td></tr> <tr> <td>(유료)노인요양시설</td><td>알텐플레게하임(Altenpflegeheim)</td><td>자립 불가능, 지속적인 케어</td></tr> </tbody> </table> <p>최대한 오래 자택 생활하도록 유도하며 재가요양 관련 서비스 제공</p> <ul style="list-style-type: none"> 가능한 자신의 가정에서 생활하도록 유도, 자식 분가 후 작은 주택으로 이사하도록 지원. 5% 보호주택 이용, 5% 수용보호시설/병원거주 주거급여제도 시행 (공공임대주택 임대료 환불, 민간 주택 임대료 수당) 주거 관련 서비스 Supporting People (2003년 4월 도입) 통해 지원지역경보서비스, 텔리케어, 사회적 지원망 등 지원 <p>유형별 보호주택, 특별보호주택, 지원주택, 은퇴자 주거단지, 케어 시설, 요양시설, 일시보호시설</p> <ul style="list-style-type: none"> 보호주택: 주로 지방정부 공급 → 주택협회 공급자 역할 증대. 대표적인 노인전용 주거시설로 30호 집단 주거단위 형성 특별보호주택: 보호주택 서비스 수준 보완. 보호주택은 줄어들고 특별보호주택은 늘어나는 추세 지원 주택: 보호주택에서 지원 서비스 제외 은퇴자 주거단지: 여가, 체육 시설 포함. 민간 참여하도록 유도 케어 시설: 높은 수준의 케어 필요. 지방정부 사회서비스국을 통해 입주하며 비용을 지원받을 수 있음 요양 시설: 케어홈과 유사하나 더 높은 수준의 돌봄 (24시간 근무 직원, 간호사) 일시보호시설: 일시적으로만 보호자의 단기 휴가를 위해 거주지를 제공 <p>요양시설로 이전하기 전 최대한 오래 자택 생활하도록 공동체 생활 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> 시니어 코하우징: 개인 주택 + 공동체 생활공간 공존하는 주거단지 (덴마크) 최초의 시니어 코하우징 미드고즈그룹펜 설립. 주로 사회주택, 민간주택 형태 (스웨덴) 패르드크내펜 공영 임대아파트 형태 설립. 건물 내 공용시설 갖춤 (핀란드) 노인공동체 설립 추진: 협동조합 결성하며 자발적으로 7층 아파트 로푸카리 완공, 매매형 	한국	독일	비고	(유료)노인복지주택	알텐본하임(Altenwohnheim)	자립 가능	(유료)양로시설	알텐하임(Altenheim)	자립 가능 + 약간의 케어 (또는 생활보조)	(유료)노인요양시설	알텐플레게하임(Altenpflegeheim)	자립 불가능, 지속적인 케어
한국	독일	비고											
(유료)노인복지주택	알텐본하임(Altenwohnheim)	자립 가능											
(유료)양로시설	알텐하임(Altenheim)	자립 가능 + 약간의 케어 (또는 생활보조)											
(유료)노인요양시설	알텐플레게하임(Altenpflegeheim)	자립 불가능, 지속적인 케어											
북유럽													

Source: 언론자료 삼일PwC경영연구원



4. 유형별 시니어 레지던스

(1) 세대공존형 주거단지

■ 개념

- 노인과 젊은 세대가 함께 거주하며 서로 독립적인 생활을 유지할 수 있도록 설계된 주거단지
- 해외에서는 싱가포르 캠퍼 앤드 미럴티, 네덜란드의 후마니타스가 대표적인 사례임

■ 장점 및 효과

- 은퇴한 시니어가 자녀와 가까운 곳에 거주하고 싶어하는 수요와 손주 양육 및 비혼 자녀가구 등의 수요를 동시에 충족
- 노인끼리만 있는 시설에 답답함 및 거부감을 느끼는 액티브 시니어의 만족도 증가, 사회적 고립 방지 등

세대공존형 주거단지 해외사례

해외	캄파 앤드 미럴티	시바우라 아일랜드	후마니타스
운영사	정부기관	미쓰이부동산	후마니타스 요양원
설립연도	2018	2007	2012
위치	싱가포르	일본	네덜란드
규모	고령가구 100가구	-	150명 (청년 6명)
유형	도심형 실버타운	도심형 시니어타운	도심형 세대통합형 요양원
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 노인 생활 서비스 원스톱으로 이용 가능한 프로젝트형 주택단지 • 공공주택 10여개 단지 가운데에 위치하여 자녀 세대가 살기 용이 	<ul style="list-style-type: none"> • 분양 매션, 임대주택, 고령자 주택 혼합 개발 • 단지 내 중앙 시니어 주택 배치 • 분양 주택, 임대주택은 근처에 배치 • (도시 브리지스 스기) 아이를 키우는 자녀 가구와 부모 가구가 같은 아파트에 살게 하고 임대료는 20% 할인 	<ul style="list-style-type: none"> • 대학생들에게 무료 주거 제공 • 노인들의 생활 지원 및 고립감 해소 • 노인·학생 상호작용 월 30시간 • 2012년 중증환자가 아닌 80세 이상 노인 장기요양 서비스 예산 지원 중단으로 인해 생겨난 방안
사진			

Source: 언론종합, 주택금융연구원, 삼일PwC 경영연구원

■ 국내 현황: 다양한 세대가 모여 사는 도심근교형 시니어타운으로 의왕시와 세종시에서 조성 중에 있음

국내	한지봉세대공감	백운호수 푸르지오 숲속의 아침	세종 세대 통합형 시니어타운
운영사	서울시	대우건설/MDM 그룹	행정중심복합도시건설청
설립연도	2013	2025	2025
위치	서울	의왕	세종
규모	-	노인복지주택 536가구 일반 주거용 오피스텔 842실	시니어타운 300~500세대 공동주택 1000세대
유형	도심형 세대공감형 행복주택	도심근교형 시니어타운	도심형 시니어타운
특징	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 주거 공간의 여유가 있는 60세 이상 어르신과 서울시 소재 대학(원) 학생 연계 • 청년층은 저렴한 임대료 혜택 • 고령층은 일상 중 청년 지원, 리모델링 비용 혜택 	<ul style="list-style-type: none"> • 호텔식 시니어 주택 • 초대형 단지, 건강케어, 생활편의, 취미여가 서비스 제공, 법률 및 재무 서비스 제공 	<ul style="list-style-type: none"> • 민자 유치를 통한 병의원, 삼가 조성 • 같은 단지 내 자녀 가구는 아파트 거주, 고령 가구는 시니어타운 거주 • 수도, 충청권 인구 세종시 유입 효과
사진			

Source: 언론자료 삼일PwC 경영연구원

(2) 연속돌봄은퇴자주거단지 (CCRC, Continuing Caring Retirement Community)

■ 개념

- 독립적인 생활부터 독립주거시설부터 식사 등이 제공되는 생활지원주거시설, 요양병원, 호스피스까지 은퇴이후의 생애 주 기별 은퇴자 서비스와 시설이 모여서 형성된 커뮤니티
- 미국에서 보편화되었으며, 현재 미국전역의 약 2,000여개 존재함

■ 장점 및 효과

- 자신에게 익숙한 지역에서 나이 들어가며 생활이 가능하고, 추후 돌봄과 의료 등의 서비스가 필요하게 될 경우에도 커뮤니티 내에서 해결이 가능함

※ 해외사례: 일본의 도심형 CCRC 및 미국의 사례 참조(p. 29~30 참조)

(3) 대학연계은퇴자주거단지 (UBRC, University Based Retirement Community)

■ 개념

- 대학과 연계하여 고령자가 대학 캠퍼스 내 또는 인근 지역에 거주하며 평생교육, 건강관리, 사회참여 활동 등을 제공받을 수 있도록 설계된 주거단지로 CCRC의 한 종류
 - UBRC(University Based Retirement Community), URRC(University Related Retirement Community) 또는 UARC(University Affiliated Retirement Community), College-Link 형 등으로 분류. 각각의 용어가 혼용되어 사용됨
- 미국에서 최초로 시행되었으며 미국, 일본 등 선진국으로 확산, 대학이 지역사회에서 갖는 역할에 맞춰 차별화되어 발전

■ 장점 및 효과

- 학령인구 감소로 어려움을 경험하는 대학에 새로운 교육 수요를 창출하여 재정적 도움을 주며, 지역사회 활력을 불어넣는 모델
- 기존 노인주택과 달리 평생학습, 세대간 교류, 건강관리 서비스를 결합해 능동적이며 재력이 있는 액티브 시니어 (특히 베이비부머 세대 중심)에 특히 적합함

UBRC 해외사례

해외	Meadowood retirementcommunity	평생활약 마을	NYC College Link
운영사	인디애나주립대학	쓰루시,쓰루대학교	뉴욕시
설립연도	1982	2020	2013
위치	미국	일본	미국
규모	135에이커	-	-
유형	대학연계형 CCRC	대학연계형 고령자서비스주택	칼리지 링크형
특징	<ul style="list-style-type: none">자립형 주거시설, 단기재활센터 및 전문요양시설 갖춤인디애나주립대 교육학과, 보건학과, 체육학과 등에 개설된 실습, 인턴십 프로그램 입주 고령자 대상으로 진행학교 시설을 함께 이용하며 개설된 수업과 동호회 활동으로 학생과 교류최초의 UBRC 중 하나로 꼽히지만 대학교 식당 수준 및 관료주의와의 트러블이 발생	<ul style="list-style-type: none">경제적 여유, 시간적 여유를 가진 일본 단카이세대들의 은퇴 증가에 수요 지속적인 성장 예상실버산업 및 시니어 커뮤니티 경쟁 심화로 병원을 소유한 대학 등이 커뮤니티 기능, 건강/의료/간병기능/주거 기능 구현에 선두쓰루문과대, 건강과학대, 산업기술단기대학과 연계도쿄권에서 근거리 접근성 (도심에서 90km)	<ul style="list-style-type: none">뉴욕 고령친화학교 워크그룹 조직뉴욕시 대학에서 이용 가능한 학위과정, 프로그램 등을 검색할 수 있는 데이터베이스뉴욕시 49개 대학에서 이용할 수 있는 정보를 제공. 대학 내 시설 및 뉴욕시 도서관 또한 이용 가능컬럼비아, 포드햄, 킹스보로 대학교 특화 프로그램 제공
사진			

Source: 언론종합, 삼일PwC 경영연구원

■ **국내현황:** 학령 인구를 채우기 힘들어지는 지방 소재 국립대를 위주로 UBRC 도입을 시행하거나 검토하는 중에 있음

- 동명대 최초 승인을 필두로 조선대, 신라대, 남서울대, 상지대 등 설립 적극 검토
- K-UBRC 도입을 위한 적극적인 제도적 지원 필요

UBRC 국내사례

국내	아로리타운	조선대 UBRC	동명대 UBRC
운영사	경남도립거창대학, 한국승강기대학	조선대학	동명대학
설립연도	예정	예정	2027
위치	거창	광주	부산
규모	타운하우스 16세대, 단독주택 32필지	700세대	600세대
유형	대학연계형 시니어타운	대학연계형 시니어타운	대학연계형 시니어타운
특징	<ul style="list-style-type: none"> 거창군은 노인주거복지시설 공급이 전무한 지역 중 60세 이상 인구가 가장 많은 지역 전문직 은퇴자들을 대상 스마트 귀농 귀촌 학과, 스포츠 자활 운동 관리과, 아동 보육 복지 학과 등 연계된 강의 개설 현대엘리베이터, LS 산전 엘리베이터 연구원/ 전문 기술 직 은퇴자 입주 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 조선대 병원 인근 조선간호대학 유숙 부지 검토 중 노인 의학 전문 기능 주거 단지 설립해 입주자 개인 주치의 제도, 프리미엄 레지던스 도입, 헬스 디자인 센터 추진 동명대와 업무 협약 체결, 동명 URBC와 일정 시간 순환 거주 교류 예정 	<ul style="list-style-type: none"> 정문 주변 부지 검토 중, 부산 최대 상권과 가까워 시니어들의 문화 생활 용이 입주자들을 위한 문화 교양 프로그램, 성인 학습자용 미래 용합 대학 적극 활용 예정 2025학년도 레저·승마 학과 신설해 은퇴자 위주로 모집 예정 반려동물 학과, 언어 청각 재활 학과 등 은퇴자들 관심도가 높은 전공 운영 중
사진			

Source: 언론자료 삼일PwC 경영연구원



시사점 및 제언





1. 시사점

■ 시니어 레지던스 시장은 초기 시장으로 성장 여지가 큼

- 국내 시니어 산업(고령친화시장)은 아직 초기 단계. 이미 초고령 사회로 진입한만큼 기업 민간 입장에서는 인구의 20%의 잠재수요가 있는 큰 시장이 열려 있음. 특히 시니어 레지던스 시장에서 건강한 중간층 시니어를 위한 공급은 매우 미미
- 현재 국내 시니어 레지던스 공급은 전체 고령 인구의 약 3% 미만만 수용 가능하여 개척의 여지가 큰 시장임

■ 민간참여와 정부지원 절실

- 시니어 레지던스 시장에서 공공의 역할에는 한계, 정부지원과 민간사업자의 참여로 공급 확대 필요
- 민간 사업자의 경우 공공의 역할을 분담한다는 차원에서 책임 운영을 해야 할 것이며, 정부는 국민 주거와 관련한 시설인 만큼 성실 운영에 대한 관리감독 필요

■ 다양한 고령자의 수요를 수용할 수 있는 선택권 확대 필요- 다양한 형태의 시니어 레지던스 및 서비스 공급

- 현재 고령층은 현재 거주지에서 노후생활을 보내고 싶어하는 AIP(Aging In Place) 경향이 높으나, 향후에는 실버타운과 같은 노인거주시설에 대한 공급 증가와 이해도가 제고되면서 그 수요도 증가할 것으로 예상됨. 이에 따라 다양한 노령층의 선호를 충족시킬 수 있는 시설과 서비스 선택권이 확대되어야 할 것
- AIP 수요: 익숙한 곳에 거주하되 필요한 시설 및 서비스를 제공받을 수 있어야 할 것(예: 가사/여가/교육 등 서비스, 고령자 를 위한 거주지 수리 및 리모델링 등)
- 실버타운과 같은 노인거주시설 이용자: 각자의 상황에 맞는 가격, 시설, 서비스 수준 차별화를 통해 선택권 확대. 일반의 중간 시니어를 위한 시설 및 서비스 공급의 공백 해소 필요

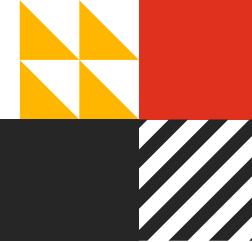
■ 한국형 시니어 주거 모델 개발 필요

- 현 거주지에서 나이 들고 싶어하는 고령자의 주거 수요와 고령친화적인 주거시설/서비스에 대한 요구를 모두 충족할 수 있는 한국형 시니어 주거 모델 개발 필요

한국 시니어 레지던스 시장 성장 여력 높음

한국의 고령 주거 시장





2. 전략적 제언

■ 민간 참여 확대

- 주거상품 다양화- 다양한 형태의 시니어 레지던스/주택 공급

- 병원, 보험사 중심으로 시작된 실버타운 및 요양서비스는 증가하는 수요를 채우기에는 역부족→ 민간참여 확대로 수요충 니즈 해소 필요
- 65세 노령자 중 요양시설 수용 인원 2.6%, 실버타운(노인복지주택) 0.09%, 고령자 주택은 0.04%로 매우 미미, 97% 의 수요는 미개척 영역
- 노년층의 라이프 스타일 변화, 다수의 건강한 중간 노년층의 다양한 수요를 충족하기 위한 서비스 세분화, 다양한 선택권 및 맞춤형 서비스 제공

- 민간참여 확대를 위한 다양한 자금 조달 방식 필요

- 해외에서 활성화된 리츠를 통한 공급 확대 - 수요자, 투자자, 운영사 등 모두 이익이 되는 방향으로 설계·운영되어야 할 것

- 한국형 시니어 주거 모델 개발 필요

- 해외의 다양한 사례와 주거모델을 벤치마킹하되 현 거주지에서 나이 들고 싶어하는 고령자의 수요와 고령 친화적인 주거시설 및 서비스에 대한 요구를 충족할 수 있는 한국형 시니어 주거 모델 개발

- Age Tech 적극 도입으로 선진화된 주거시설 제공 및 효율화 제고

■ 시니어 레지던스- 요양서비스 연계

- 노인주거시설 이용자나 자가 거주 고령자나 추후 후기고령으로 갈수록 돌봄, 의료, 요양서비스 수요 증가는 필연적
- 시니어 레지던스와 요양서비스가 연결이 될 수 있는 방안을 고려하여 사업
- KB라이프케어, 서울시니어스타워 등은 실버타운, 요양시설, 데이케어센터 등 실버타운과 요양시설을 함께 운영 중

■ 정부 지원 및 규제 완화

- 민간참여자에 대한 세제 혜택, 설립 운영비용에 대한 보조금 지급 등과 같은 정책 검토

- 민간사업자의 경우 수익을 추구해야 하는 사기업이므로 일정수준의 보조금 혹은 수익성이 나올 수 있는 인센티브를 지급, 사업성을 이유로 사업이 무산되지 말아야 할 것임
- 일본의 경우 민간 참여자에 대한 세금 감면 혜택 및 노인 주거시설 건립, 수리 리모델링 등에 대한 보조금 지급 등을 실시

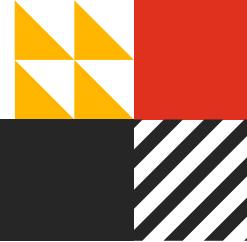
- 요양시설 진입요건 완화

- 시니어 레지던스의 진입요건 완화와 마찬가지로 요양시설에 대해서도 이와 같은 규제완화가 도입되어야 할 것



Appendix





1. 노인주거 복지시설의 종류

종류	시설	설치목적	입소(이용) 대상자	설치
노인주거 복지시설	양로시설	노인을 입소시켜 급식과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	○ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 일상생활에 지장이 없는 자 가. 「국민기초생활보장법」 제2조에 따른 수급권자(이하 "기초수급권자"라 한다)로서 65세 이상의 자 나. 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세이상의 자 다. 본인 및 본인과 생계를 같이 하고 있는 부양의무자의 월소득을 합산한 금액을 가구원 수로 나누어 얹은 1인당 월평균 소득액 이하인 자(이하 "실비보호대상자"라 한다)로서 65세 이상의 자 라. 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 양로시설 또는 노인공동생활가정의 경우는 60세이상의 자	시장·군수· 구청장 신고
	노인공동 생활가정	노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공		
	노인복지주택	노인에게 주거시설을 분양/임대하여 주거의 편의·생활 지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공	단독취사 등 독립된 주거생활에 지장이 없는 60세 이상의 자	
노인의료 복지시설	노인요양시설	치매·중풍 등 노인성 질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식·요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공	○ 노인성질환 등으로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 가. 「노인장기요양보험법」 제15조에 따른 장기요양급여수급자 나. 기초수급권자로서 65세 이상의 자 다. 부양의무자로부터 적절한 부양을 받지 못하는 65세 이상의 자 라. 입소자로부터 입소비용의 전부를 수납하여 운영하는 노인요양시설 또는 노인요양공동생활가정의 경우는 60세 이상의 자	"
	노인요양 공동생활가정	치매·중풍 등 노인성 질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인에게 주거여건과 급식·요양, 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공		
노인여가 복지시설	노인복지관	노인의 교양·취미생활 및 사회참여활동 등에 대한 각종 정보와 서비스 제공, 건강증진 및 질병예방과 소득보장·재가복지, 그 밖에 노인 복지증진에 필요한 서비스 제공	60세 이상의 자	시장·군수· 구청장 신고
	경로당	지역노인들이 자율적으로 친목도모·취미활동·공동작업장 운영 및 각종 정보교환과 기타 여가활동을 할 수 있도록 하는 장소를 제공 65세 이상의 자	60세 이상의 자	"
	노인교실	노인들에 대하여 사회활동 참여욕구를 충족시키기 위하여 건전한 취미생활·노인건강유지·소득보장 기타 일상생활과 관련한 학습프로그램을 제공	60세 이상의 자	"
재가노인 복지시설	단기보호 서비스	부득이한 사유로 가족의 보호를 받을 수 없어 일시적 보호가 필요한 심신 허약 노인과 장애노인을 보호시설에 단기 입소시켜 보호		
	방문간호 서비스	간호사 등이 의사, 한의사 또는 치과의사의 지시서에 따라 재가 노인의 가정등을 방문하여 간호, 진료의 보조, 요양에 관한 상담 또는 구강위생 등을 제공하는 서비스	○ 장기요양수급자나 심신이 허약하거나 장애가 있는 65세 이상의 자(이용자로부터 이용비용의 전부를 수납받아 운영하는 시설의 경우에는 60세 이상의 자로 한다)로서 다음 각 호에 해당하는 자 가. 단기보호서비스 : 월 1일 이상 15일 이하 단기간의 보호가 필요한 사람 나. 방문간호서비스 : 가정 등에서 간호, 진료의 보조, 요양에 관한 상담 또는 구강위생 등이 필요한 사람 다. 방문목욕서비스 : 가정에서의 목욕이 필요한 자 라. 방문요양서비스 : 1일 중 일정시간 동안 가정에서의 보호가 필요한 사람 마. 복지용구지원서비스 : 복지용구가 필요한 사람 바. 재가노인지원서비스 : 가족부터 바목까지의 서비스 이외의 서비스로서 상담·교육 및 각종서비스가 필요한 자 사. 주·야간보호서비스 : 주간 또는 야간 동안의 보호가 필요한 자	"
	방문요양 서비스	가정에서 일상생활을 영위하고 있는 노인으로서 신체적·정신적 장애로 어려움을 겪고 있는 노인에게 필요한 각종 편의 제공		
	복지용구 지원서비스	「노인장기요양보험법 시행규칙」 제19조 제1항에 따른 복지용구를 제공하거나 대여하는 서비스		
	재가노인 지원서비스	재가노인에게 노인생활 및 신상에 관한 상담 제공, 재가노인 및 가족 등 보호자 교육, 각종 편의 제공		
	주·야간 보호 서비스	부득이한 사유로 가족의 보호를 받을 수 없는 심신 허약 노인과 장애노인을 주간/야간 동안 보호시설에 입소시켜 필요한 각종 편의를 제공하여 이들의 생활안정과 심신기능 유지·향상을 도모, 가족의 신체적·정신적 부담을 덜어 주기 위한 서비스		
노인보호 전문기관	노인보호 전문기관	시·도지사가 노인보호전문기관을 지정·운영, 노인학대 신고, 상담, 보호, 예방 및 홍보, 24시간 신고·상담용 긴급전화 운영	노인학대행위자에 대한 상담 및 교육 학대받은 노인의 발견·상담·보호 등 노인학대 예방 및 방지를 위한 홍보	시·도지사 지정
노인일자리 지원기관	노인일자리 지원기관	지역사회에서 노인일자리 개발·지원, 창업·육성 및 노인에 의한 재화의 생산·판매 등을 직접 담당하는 노인일자리전담기관 운영	60세 이상	시도 및 시군구 신고
학대피해노인 전용쉼터	학대피해노인 전용쉼터	노인학대로 피해를 입은 노인을 일정기간 보호하고 심신치유 프로그램 제공	학대피해노인이 입소를 희망하는 경우 지역노인보호전문기관의장의 입소요청에 학대피해노인이 동의하는 경우	시·도지사 지정

Source: 보건복지부, 삼일PwC경영연구원



2. 일본의 시니어 레지던스-요양사업 진출 사례

■ 일본 보험사의 요양산업 진출현황

- 진출 현황:** '24.3월 기준 요양사업에 진출한 보험사는 총 7개사(손보사 3개, 생보사 4개)
- 손보** Big3인 솜포그룹(SOMPO Group), 동경해상그룹, MS&AD그룹 진출
- 생보사**는 일본 최대 생보사인 닛폰 생명이 '23.11월에 베인캐피탈이 보유한 니치이홀딩스(매출1위 요양업체 니치이 학관의 지주사) 지분 인수를 통해 본격 진출
- 진출 배경:** 일본 보험시장의 성장 정체 및 일본 정부의 요양시장내 민간 참여 유도
- 성장요인:** '00년 공적개호보험 도입, '06년 개호보험법 개정에 따라 다양한 민간 참여자 참여. '22년 일본 요양시장 규모는 약 100조원으로 한국 10조원의 약 10배 수준
- 시장 현황:** 영세업자가 난립한 시장이었으나 다양한 산업의 대기업들이 M&A를 통해 시장에 참여. 업계 구조조정 및 대형기업 위주로 재편됨에 따라 대형화, 서비스 차별화, 전문화됨에 따라 요양 서비스 품질 개선

요양사업 진출한 일본 보험회사 현황 ('23년 기준)

보험사명	요양사업자명	재가 서비스	요양시설(호실수)
닛폰생명	니치이학관	N/A(재가, 요양시설 합산 이용자수 115천명('21.3월 기준))	
솜포홀딩스	솜포케어(SOMPO Care)	625	28,500
동경해상일동	동경해상일동 베타라이프서비스	80	604
미쓰이스미토모	미쓰이스미토모해상 케어넷	6	223
아이오이닛세이도와	후레이아이 더라이프서비스	4	N/A
소니보험그룹	프라우드 라이프		1,324
메이지야스다생명	선비너스 다치가와		137

장기요양기업 순위

순위	기업명	매출액(22년 기준)	주요 내용
1위	니치이 학관	2,673억엔	닛폰생명이 인수, 일본 매출규모 1위
2위	솜포케어 (SOMPO Care)	1,498억엔	솜포홀딩스(일본 최대 손해보험사) 계열 시설규모 1위
3위	베네세 홀딩스	1,327억엔	교육업체
4위	츠쿠이 홀딩스	887억엔	건설업체
5위	세콤	776억엔(23년도)	보안경비업체

Source: 보험 개발원, 언론자료취합, 각사, 삼일PwC경영연구원

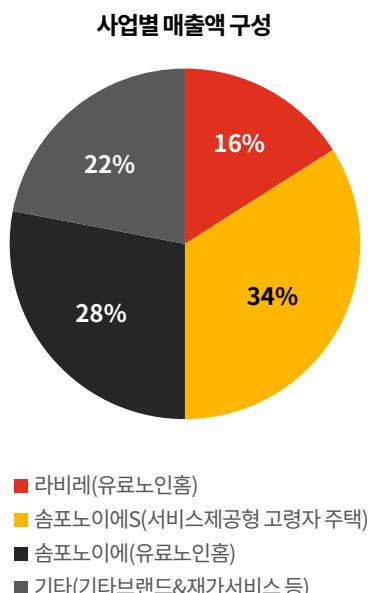
※ 일본 보험사의 요양사업 진출 사례- 日 솔포홀딩스

- 일본 최대 보험그룹(생보, 손보, 요양사업, 디지털 사업, 해외부문 등 총자산 135조원 규모)
- M&A를 통해 빠른 진입 및 성장
- 요양서비스와 함께 시니어 레저던스 제공, 타 시니어 산업으로 확장(헬스케어, 교육 등)
- 대규모 시설 운영에 따른 방대한 데이터 축적으로 운영 효율화 및 서비스질 개선

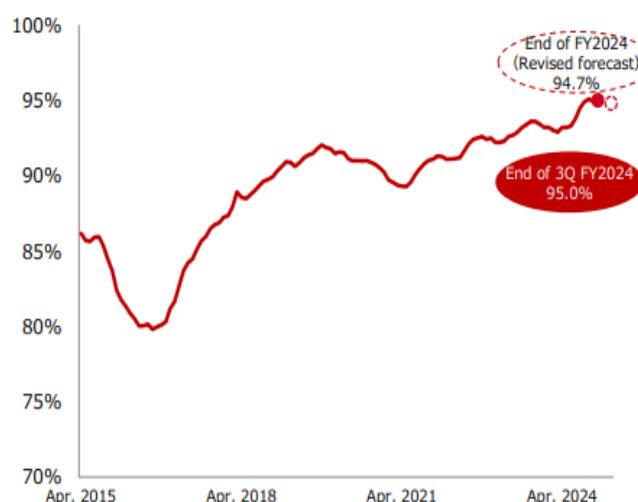
성장스토리	M&A를 통해 요양서비스 부문을 성장시킴 <ul style="list-style-type: none"> • '15년 업계 2위 요양서비스 회사 '주메시지'와 '와타미간병'(업계 7위) 인수 • '16년 간병사업 솔포케어를 설립 • '18년 간병용품 렌탈기업 '라이프메세지' 인수, 기존 간병사업 자회사와 함께 모두 솔포케어로 통합 • '21년 시니어 부동산 기업 '도쿄건물 시니어' 인수
사업내용	<ul style="list-style-type: none"> • 요양서비스 full line up: 다양한 유형의 입소시설 및 재가서비스, 요양업무 컨설팅, 고령자 급식사업 등 종합 요양서비스 운영 • 시니어 용품 개발, 시니어 식품 개발 및 판매 영위 • 최근 요양인력 양성, 시니어상품 개발. 요양 품질 개선을 위한 ICT, AI, IoT, 빅데이터, 로봇 등의 혁신 기술을 활용한 스마트 요양 및 헬스케어 제공 시도하는 등 서비스 고도화 추진
성공요인	<ul style="list-style-type: none"> ① (규모의 경제) 전국 1위의 시설규모를 바탕으로 규모의 경제 실현 → 고정비 분산·절감 효과 달성 ② (입소율 개선) 대형 보험사로 높은 인지도와 신뢰도, 전국 보험 판매망을 활용한 모집 경쟁력, 보유 시설 간 연계 등을 통해 입소율 개선 → 수익성 확대 ('16년 84%→'24년 94.7%) ③ (직원 처우 개선) 직원 급여 인상을 통해 이직률 개선 ('16년 25%→'20년 11%) → 직원 채용·교육 비용 감소, 업무 연속성 및 생산성 개선, 서비스 질 향상 ④ (디지털·데이터 활용) 조직내 분산된 데이터 통합하여 시설운영 및 관리에 활용하여 생산성과 서비스 질을 향상, 이를 슬루션화하여 데이터 플랫폼 사업으로 런칭·수익모델화 → 간병관련 data를 활용한 사업 'egaku' 출시

Sources: 보험개발원, 솔포케어, 삼일 PwC경영연구원

솔포케어의 매출액 구성 및 실적 개선 추이



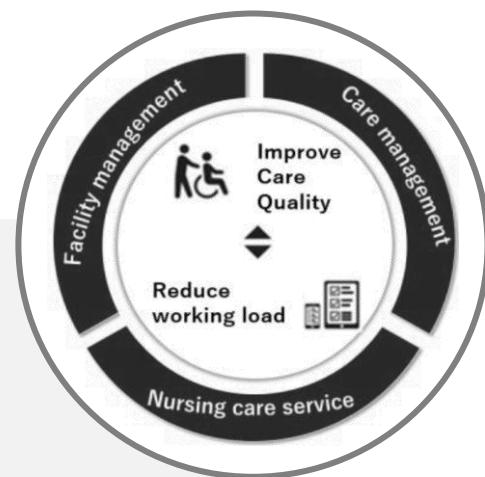
솔포케어 입주율 추이



Sources: 솔포케어, 삼일 PwC경영연구원

송포케어의 중장기 경영계획

직전중기경영계획				현 중기경영계획		장기 지향점
FY2015년	FY2016년	FY2019년	FY2020년	FY2021년	FY2022년	FY2023년
<ul style="list-style-type: none"> • 케어 비즈니스 진출 • “와타미” 개호 사업 인수 • “메시지” 인수 	<ul style="list-style-type: none"> • 솔포케어 유니버시티 개설 • 업계최초 사내연수 시설 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 「FutureCare Lab in Japan」 설립: 장기요양 관련 연구개발 및 투자 • 임직원 처우 개선 1단계 실시 	<ul style="list-style-type: none"> • 도쿄건물 시니어라이프 서포트 인수 	<ul style="list-style-type: none"> • 품질을 동반한 생산성 향상 	<ul style="list-style-type: none"> • 넥스서케어 M&A 후 신규시설 개설 • 임직원 처우개선 2단계 실시 • 솔포 어린이식당 개설 	<ul style="list-style-type: none"> • 4월 ‘egaku’ 출시 • egaku 서비스를 통한 업무효율화, 서비스 확대 및 시장개척



돌봄 서비스 장기 비전

- egaku 도입 및 활용으로 업무부담 완화, 서비스 질 향상
- 중앙 지방정부와의 정책 협조
- 부가비지니스 확대
- 의료기관 및 약국 데이터 통합
- 요양업계 패러다임 변화

Sources: 보험개발원, 솔포케어, 삼일 PwC경영연구원

서비스제공형 고령자주택 사례(도심형)- SOMPO 케어 라비레 레지던스



3층~6층 객실
1인실~2인실 등

2층 케어 플로어
24H 간병서비스

1층 라운지, 식당
컨시어지 데스크 등

Sources: 솔포케어, 삼일 PwC경영연구원

Author Contacts

이 희 정 수석연구위원

삼일PwC 경영연구원

heuijung.lee@pwc.com

강 수 정 연구원

삼일PwC 경영연구원

sujeong.j.kang@pwc.com

삼일PwC경영연구원

최 재 영 경영연구원장

jaeyoung.j.choi@pwc.com

Business Contacts

Deal 금융부동산그룹 시니어센터

이상민 Partner

sangmin.lee@pwc.com

우진식 상무

jinsig.woo@pwc.com

조용구 부장

yong-goo.jo@pwc.com

Engineering and Construction

Assurance

한재상 Partner

jaesang.han@pwc.com

전상범 Partner

sangbum.jeon@pwc.com

Deal

최창윤 Partner

chang-yoon.choi@pwc.com

이지혁 Partner

jeehyouk.lee@pwc.com

Tax

정복석 Partner

boksuk.jung@pwc.com

전종성 Partner

jong-sung.jun@pwc.com

www.samil.com

삼일회계법인의 간행물은 일반적인 정보제공 및 지식전달을 위하여 제작된 것으로, 구체적인 회계이슈나 세무이슈 등에 대한 삼일회계법인의 의견이 아님을 유념하여 주시기 바랍니다. 본 간행물의 정보를 이용하여 문제가 발생하는 경우 삼일회계법인은 어떠한 법적 책임도 지지 아니하며, 본 간행물의 정보와 관련하여 의사결정이 필요한 경우에는 반드시 삼일회계법인 전문가의 자문 또는 조언을 받으시기 바랍니다.

S/N: 2503W-RP-038

© 2025 Samil PricewaterhouseCoopers. All rights reserved. "PricewaterhouseCoopers" refers to Samil PricewaterhouseCoopers or, as the context requires, the PricewaterhouseCoopers global network or other member firms of the network, each of which is a separate and independent legal entity.