

고령화 사회에 대응하는 주택 관련 정책 해외 사례

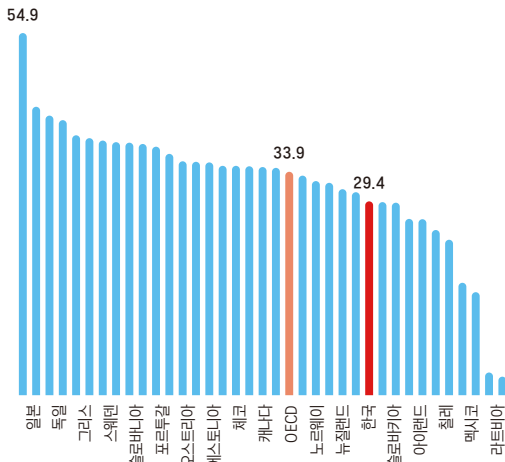
정지현(소상공인진흥공단 소상공인정책연구소 부연구위원)

- 우리나라 고령화 문제가 심화하고 있으며, 이는 노령인구 부양의 경제 부담 및 주거 문제로 이어지고 있어 관련 정책 수립을 마련하기 위한 주요국의 정책 사례에서 시사점을 도출함
- 노인시설 중심의 주거 지원에서 해외 주요국과 같이 자립형, 공동체형 지원으로 정책 방향을 변화하되, 개인주택의 무장애 개보수 지원 및 지역 공동체의 자발적인 참여 확대가 필요함

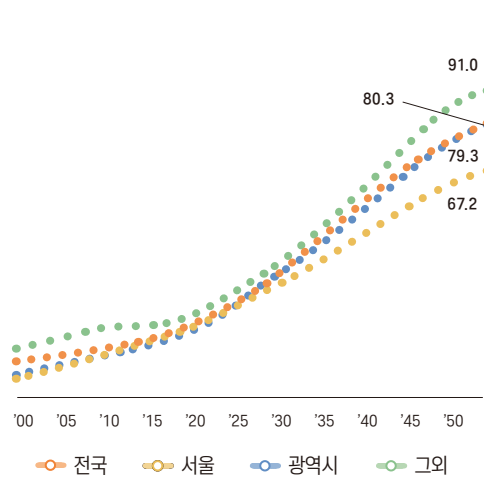
▶ OECD에 따르면 2025년 우리나라의 노령부양비는 29.4%로 OECD 평균 33.9% 대비 약간 낮은 수준이나 다른 국가 대비 빠르게 증가할 가능성이 높음

- ⊕ 노령부양비는 20~64세의 취업가능인구 100명당 65세 이상 인구수를 의미하며 이는 경제적 부양 부담을 측정하는 지표로 활용됨
- ⊕ Employment Outlook 2025에 따르면 일본, 이탈리아, 한국, 폴란드, 스페인 등은 2060년까지 노령부양비가 75% 이상이 될 것으로 전망함

주요국의 노령부양비(%)



연도별 노령부양비(%)



자료: OECD, Old-age dependency ratio
 자료: 통계청, 장래인구추계
 * 광역시, 그 외는 지역의 평균임

- ⊕ 특히 수도권보다 지방의 노령부양비가 상대적으로 높아 수도권 및 광역시 외 지역의 노인 주거 문제가 심각할 것으로 예상됨

- Ⓞ 이에 따라 우리나라는 노령인구 증가에 따라 고령인구의 돌봄·복지와 함께 주거 문제가 주요 이슈로 부상함
- ▶▶ 이에 고령인구 증가에 따른 주택 관련 정책 수립을 위해 다양한 국가의 고령자를 대상으로 시행하는 주요 주택 정책을 살펴보고 시사점을 도출하고자 함
- ▶▶ (일본) 국토교통성은 만 60세 이상을 대상으로 주거와 돌봄을 함께 제공하는 ‘서비스 고령자용 임대주택(サ高住)’ 정책을 시행함
 - Ⓞ 일본의 노령부양비는 54.9%로 OECD 국가 중 가장 높은 수준을 기록하며 2011년부터 고령화에 대비한 ‘서비스 고령자용 임대주택(サ高住)’를 시행함
 - Ⓞ 본 정책은 만 60세 이상 또는 요양이 필요한 고령자를 대상으로 돌봄이 포함된 주거시설을 민간사업자, 사회복지법인, 의료법인 등이 운영하도록 함
 - 민간사업자, 사회복지 법인, 의료법인 등이 25m² 이상의 무장애 설계시설을 갖추어 만 60세 이상의 고령 및 요양이 필요한 고령자를 대상으로 주거시설을 운영함
 - 돌봄 지원으로 생활 상담, 안전·건강 안부 확인 서비스가 반드시 제공되어야 하며, 낮 시간 중에는 간호사 또는 요양보호사 등 전문 인력 상주함

구분	주요 내용
지원 대상	만 60세 이상 또는 요양이 필요한 고령자
주거 조건	25m ² 이상, 주방·화장실·욕실 필수 무장애 설계(손잡이, 경사로, 비상벨 등) 필수
추가 제공	생활 상담, 안전·건강 안부 확인 서비스가 최소 제공 낮 시간 전문 케어 인력 상주(간호사 또는 요양보호사 등)
운영 방식	민간사업자 또는 사회복지법인, 의료법인 등이 건설 및 운영 지방자치단체의 심사를 거쳐 국가 등록제도 기반으로 운영
운영사 지원	보조금, 세제 혜택, 주택금융공사 대출 등
수량	2020년 기준 24~25만 호 추산



자료: 국토교통성 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html?utm_source=chatgpt.com

- Ⓞ 국토교통성은 민간 운영사의 고령자용 임대주택 신축과 개조에 따라 최고 135만~195만 엔/세대의 보조금을 지원함

일본 서비스 고령자용 임대주택(サ高住) 보조금

지원 유형		보조율	최대 지원액(1세대 기준)
서비스 포함 주택	신축	건설비의 1/10 이내	<ul style="list-style-type: none"> • 30m² 이상: 135만 엔/호 • 25m² 이상: 120만 엔/호 • 25m² 미만: 70만 엔/호
	개조	공사비의 1/3 이내	최대 195만 엔/호
고령생활 지원시설	신축	건설비의 1/10 이내	최대 1,000만 엔/시설
	개조	공사비의 1/3 이내	

자료: 국토교통성 https://koreisha.mlit.go.jp/service/dl/4-1_service_point.pdf

▶▶ (덴마크) 중앙정부와 지방자치단체가 협력하여 노인의 자립을 목표로 'Aging in Place' 정책을 시행함

- ③ 덴마크의 노령부양비는 36.6%로 OECD 국가 평균 대비 수준을 기록하며 우리나라보다 높은 수준임
- ③ 덴마크는 노령인구가 가능한 한 오래 자기 집에서 자립적으로 생활할 수 있도록 'Aging in Place'를 시행으로 노인의 자립으로 목표로 정책을 시행함
 - 덴마크는 1987년 「노인주거법」 개정을 통해 신규 요양시설(시니어 홈) 건설 금지하고 기존 시설은 적응형 거주 형태로 전환하여 고령인구의 주거 정책의 목표를 자립 중심 수립하고 추진 중임
 - 정책은 중앙정부의 정책 설계 및 재정과 98개 지방자치단체(Municipalities)의 실질적인 운영으로 시행되는데, 각 지자체는 노인가구의 홈케어(청소, 세탁 등), 돌봄(목욕, 면도 등), 예방 가정방문, 주택 개조 비용을 지원함
 - 특히 개인주택 개조 비용은 경사로, 문턱 제거, 욕실 개조, 리프트, 손잡이 설치 등 노인 안전시설 개조를 대상으로 지원되는데, 그 지원 규모는 최대 전액까지임
 - 그러나 주택 개조에도 불구하고 스스로 자립하여 생활하기 어려운 노인은 예정 가정방문을 통해 요양원 입소 필요를 판단 및 입소를 제안하며, 82세 이상의 노인가구 방문은 필수임

덴마크 Aging in Place

구분	주요 내용
주택 개조	• 경사로, 문턱 제거, 욕실 개조, 리프트, 손잡이 설치 등의 비용은 일부 또는 전액 보조
홈케어	<ul style="list-style-type: none"> • (홈케어) 청소, 세탁 등 기본적인 생활 지원 • (돌봄) 목욕, 식사 보조 등 돌봄 생활 지원 • (의료) 처방 기반 무료 제공 및 선택 가능한 서비스 제공자 최소 2곳 보장
예방 가정방문	<ul style="list-style-type: none"> • 만 82세 이상 또는 취약 고령자 대상 정기 예방 방문 • 재활 중심의 'reablement' 프로그램 제공

자료: 저자 재정리

▶▶ (독일) 고령을 대상으로 개인주택의 개보수를 지원하는 ‘무장애 주택 정책’과 고령자·청년·가족형 구성원이 함께 거주하는 ‘공동 거주 모델’을 운영함

- ① 독일의 노령부양비는 42.4%로 OECD 국가 중 3위로 고령 비율이 높은 국가에 속하며 고령인구의 주거 지원을 2가지 트랙으로 시행함
- ② 먼저 고령자나 장애인이 자택에서 안전하게 거주할 수 있도록 무장애 개조 비용을 저리대출 또는 보조금 형태로 지급하는 무장애 주택 정책 (Barrier-Free Housing / Altersgerecht Umbauen)을 시행함
 - 나이와 관계없이 고령자나 장애인을 위한 시설로 개보수하는 비용을 저리융자 또는 보조금으로 지원하여 국가 내 주택의 노인 또는 장애인 편의성을 확보한 주택의 절대적인 수를 확대하고자 함
 - 지원 대상인 주요 공사 항목으로는 문턱 제거, 욕실 개선, 넓은 문 설치, 스프링클러, 조명 개선, 보안 강화, 장애 샤워룸, 바닥 평탄화, 안전 손잡이, 접근 공간 확보 등이 있음

독일 무장애 주택 (Altersgerecht Umbauen) 지원

항목	주요 내용
지원 주체	중앙 (KfW) + 지방자치단체
대상	개인주택
지원 방식	저리 대출(최대 €50,000), 보조금(최대 €6,250)
설계 기준	무장애 기준 DIN 18040-2, 스마트홈 요소 포함
운영 목표	주거 안전성 확보, 무장애 주택 확대, 노인 자립 유지율 증가

자료: KfW, <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/>

F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-%28159%29/?utm_source=chatgpt.com

자료: Hessian Portal for Administrative Services, https://verwaltungportal.hessen.de/en/leistung?leistung_id=B100019_101338702

- ③ 다음으로 2009년 연방가족고령자·여성·청소년부(BMFSFJ)가 Mehrgenerationenhäuser (다세대 주택/ 공유주택)을 기획하고 공동체 530세대를 운영함
 - 전국 지자체는 최소 1개 이상의 공동주택을 운영하며, 중앙정부가 설계 및 운영 보조금(연간 약 €30,000/시설)을 지원함
 - 실질적인 운영은 지자체가 수행하며 지역 사회(시민단체·교회 등) 내 자원봉사자 수가 약 20,000명으로 지역 커뮤니티의 자발적인 참여율이 높음

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

파트

독일 Mehrgenerationenhäuser(공동주거) 모델

항목	주요 내용
지원 주체	중앙정부 (BMFSFJ) 시범사업 + 지자체 협력
대상	고령자, 장애인, 청년, 가족 등 소규모 공동체
지원 방식	선정 프로젝트에 설계 및 개발 보조금 제공 (연간 약 €30,000/시설)
설계 기준	무장애 설계 + 커뮤니티시설 연계
운영 목표	세대융합, 사회통합, 돌봄 공간의 공유화



자료: Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend, <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/programm>

▶ (시사점) 우리나라의 주거 지원 또한 노인 개인의 자립을 위한 구 주택의 개보수 지원 및 노인 자립의 위한 지역 공동체의 자발적인 참여 확대가 필요함

- ① 우리나라의 노령부양비는 빠르게 증가할 것이므로 국가 차원에서 제한된 예산 안에서 노인 인구를 위한 주거 지원 정책을 효과적으로 수립해야 함
- ② 주요 국가의 노인 주거 정책 방향은 국가 주도의 노인 거주 또는 복지 시설 확충에서 노인 개인의 자립 기간 확대와 지역 사회 공동체의 자발적인 참여를 유도하는 방식으로 변화 중임
 - 개인주택의 무장애 시설 개보수를 위한 지원금의 대상을 넓게 확대하여 미래 노인 인구를 위한 주택의 비율을 향상하기 위한 정부 차원의 지원을 수행함
 - 또한 중앙정부와 지방정부의 역할을 분리하고 중앙정부는 재무적인 지원 계획 수립과 예산을 운영하며 지방정부는 방문, 돌봄 등 사회적인 지원 맡아 노인의 거주와 관련한 재정·사회적 문제를 효과적으로 해결함
- ③ 우리나라의 노인 주거 지원 정책 또한 시설 운영 지원에서 공동체 생활 지원을 중심으로 변화하고 있으며 국가 주도의 무장애(Barrier Free)설계를 확대하고 있음
 - 보건복지부에 따르면 노인주거복지시설 중 양로시설이 크게 감소하고 노인공동생활가정¹⁾, 노인복지주택²⁾은 2008년 대비 각각 242.9%, 115.0% 증가한 72개, 43개가 운영 중으로 보호시설 중심의 주거 지원에서 공동체 중심의 주거 지원으로 변화하며, 무장애설계를 도입한 고령자복지주택을 확대하고 있음
- ④ 그러나 고령을 대비한 개인주택의 무장애 시설 개보수를 위한 자금 지원과 자립 중인 고령인구의 고립, 소통 창구를 위한 지역 공동체의 자발적인 참여가 부족함

1) 노인들에게 가정과 같은 주거여건과 급식, 그밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설을 의미함

2) 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의, 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공하는 시설의 의미함

- 국가가 신규 시설에 무장애 시설을 포함해 건축하고, 개인 주택의 개·보수를 지원하면 기존 주거시설을 최대한 활용해 신규 건축 비용을 줄일 수 있음
- 주거 시설 지원은 국가 차원의 도움이 가능하지만, 노령 인구의 사회생활은 지역 공동체의 도움이 반드시 필요하므로 지역 공동체를 활성화할 방안을 마련해야 함

➤ 이에, 신규 주택의 무장애 설계 확대 외, 구 주택의 무장애 시설 개·보수에 대한 정부 지원 확대와 자립한 고령에 대한 지역 사회의 관심이 특히 요구됨

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

구독

| 참고문헌 |

- 국토교통성 https://koreisha.mlit.go.jp/service/dl/4-1_service_point.pdf
- 국토교통성 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000005.html?utm_source=chatgpt.com
- 통계청, 장래인구추계, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1BPA002&conn_path=I2
- 보건복지부, 노인복지시설현황, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=117&tblId=DT_117N_B00003&conn_path=I2
- Bundesministerium für Bildung, Familie, Senioren, Frauen und Jugend, <https://www.mehrgenerationenhaeuser.de/programm>
- Hessian Portal for Administrative Services, https://verwaltungsportal.hessen.de/en/leistung?leistung_id=B100019_101338702
- KfW, https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/F%C3%B6rderprodukte/Altersgerecht-Umbauen-%28159%29/?utm_source=chatgpt.com
- OECD, Employment Outlook 2025
- OECD, Old-age dependency ratio <https://www.oecd.org/en/data/indicators/old-age-dependency-ratio.html>