

[요약본]

2025 KB골든라이프보고서

한국인의 노후준비와 집의 의미

2025. 9

황원경 | 김남경 | 강윤정

*b KB 금융지주 | 경영연구소



『2025 KB골든라이프보고서-한국인의 노후준비와 집의 의미』는

2017년 시작되어 올해 네 번째 발간되었으며, 풍요로운 노년의 삶을 준비하는 이들에게 한국인의 노후준비 현황을 소개하고 준비 과정에서 생기는 궁금증을 해소하여 각자에게 맞는 노후준비를 위한 가이드라인을 제안하는 데 그 목적이 있다. 본 보고서는 서울을 비롯해 전국 주요 도시에 거주하는 25~74세 남녀 3천 명을 대상으로 실시한 설문조사(정량조사)와 별도 패널을 대상으로 한 표적집단심층면접(정성조사, FGD) 결과를 바탕으로 ①노후생활 준비와 인식 ②노후를 위한 경제적 준비 ③[이슈1] 한국 vs. 글로벌 노후 인식 ④[이슈2] 노후자금 준비에서 부동산의 의미 ⑤[이슈3] 노후 거주지 인식과 선택 ⑥[이슈4] 한국의 에이징 인 플레이스를 담았다.

‘노후생활 준비와 인식’에서 한국인은 행복한 노후를 위해 가장 중요한 요소로 ‘건강’(48.6%)과 ‘경제력’(26.3%)을 꼽았고(기타 의견 ‘여가생활’, ‘가족·지인 관계’, ‘사회활동’), 코로나19 이후 건강관리에 대한 인식이 전반적으로 높아지며 지난 2023년 조사 대비 ‘건강’의 중요도에 대한 인식이 크게 제고됐다(+12.9%p). 노후준비 필요성에는 77.8%가 공감하나 ‘준비가 잘 되어 있다’고 생각하는 가구는 19.1%에 그쳤고, 노후 행복의 핵심 요소로 꼽힌 ‘경제력’은 응답자의 5분의 1(21.1%)만이 노후 대비 충분한 경제력을 보유하고 있다고 답해 준비 정도가 가장 미흡했다.

‘노후를 위한 경제적 준비’에서는 경제적 노후준비 기간부터 노후생활비 조달 방법까지 한국 가구의 경제적 노후준비 현황을 종합적으로 진단했다. 경제적 노후준비를 시작하는 나이로는 가장 많은(16.1%) 응답자가 ‘50~54세’를 꼽았고(평균 48세), 준비 계획이 없다고 밝힌 응답자도 15.2%에 달했다. 한국인은 65세에 은퇴하기를 희망하나 실제로는 이보다 9년 일찍 은퇴하는(평균 56세) 현실에서 은퇴까지 경제적 노후준비를 위한 시간이 촉박했다. 한국 가구가 생각하는 노후 적정생활비는 월 350만 원, 최소생활비는 그 71.0%인 월 248만 원, 실제 조달가능금액은 월 230만 원으로 적정생활비의 65.7%에 그쳤다. 노후생활비 조달가능금액 중 60% 이상은 국민연금·퇴직연금·개인연금·주택연금 등의 ‘연금’을 활용해 마련할 계획으로 연금에 대한 기대가 높았고, 그 밖에 부동산 소득·근로소득·정부 및 가족 지원 등을 예상하기도 했다.

‘한국 vs. 글로벌 노후 인식’에서는 세계경제포럼(WEF)에서 2023년 발표한 인사이트 보고서 『더 길고 더 나은 삶: 장수 문해력의 이해(Living Longer, Better: Understanding Longevity Literacy)』를 토대로 한국과 글로벌 사회의 노후 인식을 비교했다. 그 결과에 따르면, 은퇴 후 재정 설계는 한국과 글로벌 사회의 공통된 관심사였으나(‘은퇴했을 때 나의 재정 상황을 미리 알고 싶다’는 의견에 글로벌 41.0%, 한국 30.3% 동의), 경제적 노후준비에 대한 예상과 노후생활에 대한 기대는 글로벌이 한국보다 세 배가량 높았다(‘은퇴가 기대되며 재정적으로도 잘 준비되어 있을 것이다’는 의견에 글로벌 34.0%, 한국 11.0% 동의). 반면 한국은 ‘지금 은퇴보다 더 걱정할 일이 많고’(24.4% vs. 글로벌 12.0%), ‘은퇴는 아직 먼 얘기라 생각해본 적이 없다’(20.0% vs. 글로벌 6.0%)라는 이유로 현재에 집중하는 경향을 보였다.

‘노후자금 준비에서 부동산의 의미’에서는 한국 가계 자산의 75%에 이르는 부동산을 활용한 노후자금 준비에 관한 인식과 행태를 분석했다. 먼저 널리 알려진 노후자금 준비 방법 중 하나인 ‘주택연금’의 경우 92.2%의 응답자가 인지하고 있었으나 가입할 의향이 있는 가구는 32.3%에 그쳤고, ‘최소생활비’보다 ‘적정생활비’ 마련 수단으로 생각했다. 다음으로 ‘주택 다운사이징’을 통한 노후자금 준비는 응답자의 59.7%가 활용 의향이 있다고 밝혔으며, 시기는 70대를 선호했고 마련된 자금은 ‘입출금계좌에 넣어두고 생활비로 사용하겠다’고 답했다.

마지막으로 ‘한국인의 에이징 인 플레이스(AIP, Aging in Place)’에서는 이전부터 살던 친숙한 집이나 동네에서 독립적이고 안전하게 노후를 보내고자 하는 글로벌 트렌드인 ‘에이징 인 플레이스’에 관한 동향 및 지원 체계 조건을 진단했다. AIP에 대해서는 80.4%의 응답자가 동의하며 2023년(66.1%) 대비 14.3%p 증가해 한국 사회에서도 점차 확산되고 있음을 확인할 수 있었다. AIP의 기준인 ‘살던 동네’의 물리적 범위는 가장 많은 응답자가 ‘도보 30분 이내’(39.2%)의 거리로, 의료시설, 편리한 교통, 공원 등 자연 환경, 쇼핑시설 등을 노후에 선호하는 ‘동네’ 인프라 조건으로 꼽았다.

[주요 내용]

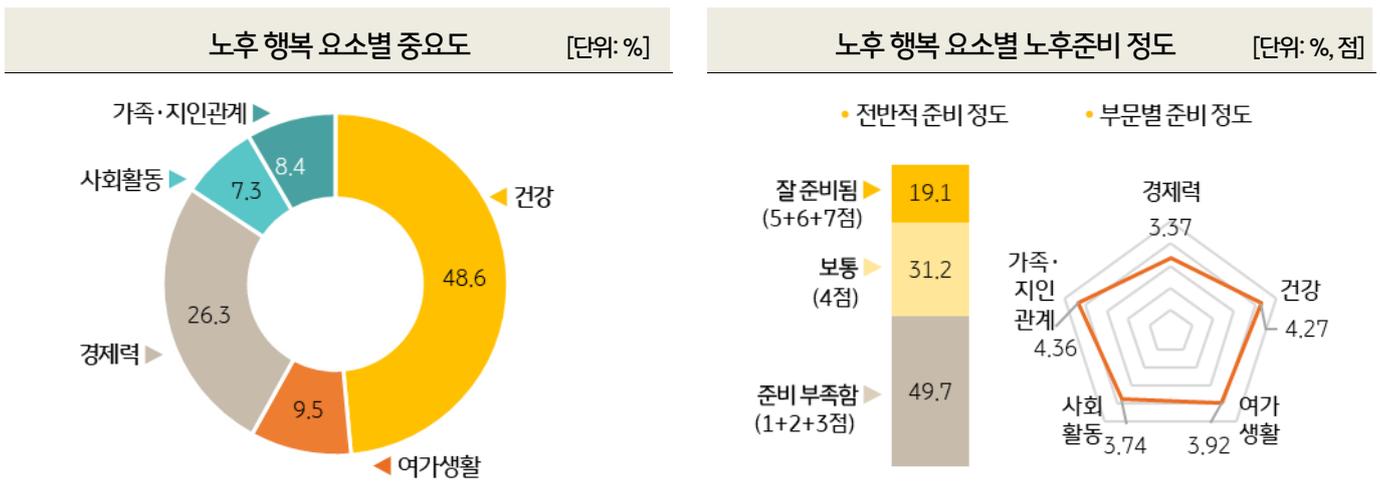
■ 노후생활 준비와 인식

노후 행복을 위한 중요 요소로 '건강'과 '경제력'을 꼽으나 경제적 준비는 미흡한 편, 다만 지난 조사 대비 노후생활에 대한 기대가 높아지고 긍정적 인식이 제고됐다.

[1. 노후생활 준비 현주소] 행복한 노후를 위해서는 '건강'이 가장 중요하다는 인식이 지난 조사 대비 높아짐

노후 행복의 중요 요소로 절반에 가까운 응답자(48.6%)가 '건강'을 최우선으로 꼽았고, 뒤이어 '경제력'(26.3%), '여가생활'(9.5%), '가족·지인관계'(8.4%), '사회활동'(7.3%) 순으로 나타났다. 지난 2023년 조사와 마찬가지로 '건강'과 '경제력'이 노후생활 행복의 양대 기둥으로 꼽힌 가운데, 금번 조사에서 '경제력'은 응답률이 감소한(-3.8%p) 반면 '건강'은 큰 폭으로 증가했다(+12.9%p).

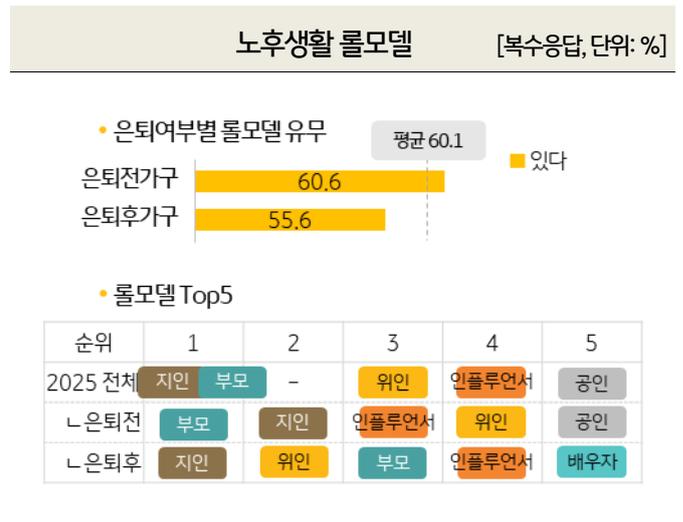
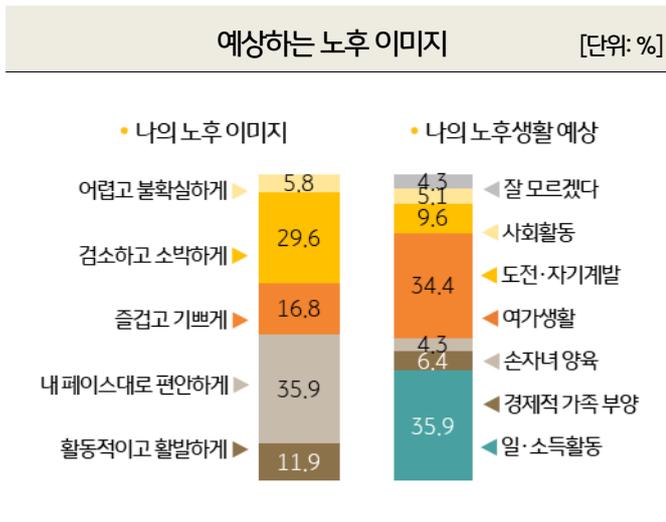
'건강', '경제력', '여가활동', '가족·지인관계', '사회활동' 등 종합적인 노후준비 정도를 묻는 질문에 실제로 '노후준비가 잘 되어 있다'고 밝힌 응답자는 19.1%에 불과했으며, 지난 조사(21.2%)와 유사하게 80%에 가까운 응답자가 자신의 노후준비 수준이 여전히 미흡하다고 생각했다. 행복 요소별 준비 정도를 7점 리커트척도로 평가한다면 '가족·지인관계'가 4.36점으로 준비 정도가 가장 높았으며, '건강'(4.27점), '여가생활'(3.92점), '사회활동'(3.74점), '경제력'(3.37점)이 그 뒤를 이었다.



[2. 노후 이미지와 롤모델] 나의 노후 이미지는 '편안하고' '소박하면서도' '즐겁게', 지난 조사 대비 긍정적 인식이 제고됨

예상하는 나의 노후 이미지에 대해 10명 중 4명은 '내 페이스대로 편안하게'(35.9%) 노후를 보내고 있을 것이라고 답했고 '검소하고 소박하게'(29.6%), '즐겁고 기쁘게'(16.8%), '활동적이고 활발하게'(11.9%)가 그 뒤를 이었다. 2023년 대비 '내 페이스대로 편안하게'와 '즐겁고 기쁘게' 응답률은 각각 3.1%p, 2.9%p 증가한 반면 '검소하고 소박하게'와 '어렵고 불확실하게' 응답률은 각각 4.6%p, 1.5%p 감소하며 노후에 대한 긍정적 인식이 제고됐음을 알 수 있었다. 예상하는 나의 노후생활 모습은 2023년 대비 큰 차이가 없는 가운데 '일·소득활동'(35.9%, -0.6%p) 및 '여가생활'(34.4%, +3.3%p)을 꼽는 의견이 가장 두드러졌다.

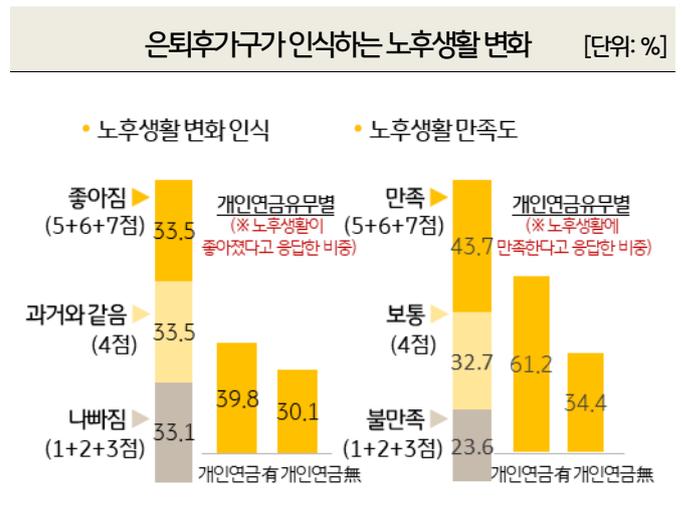
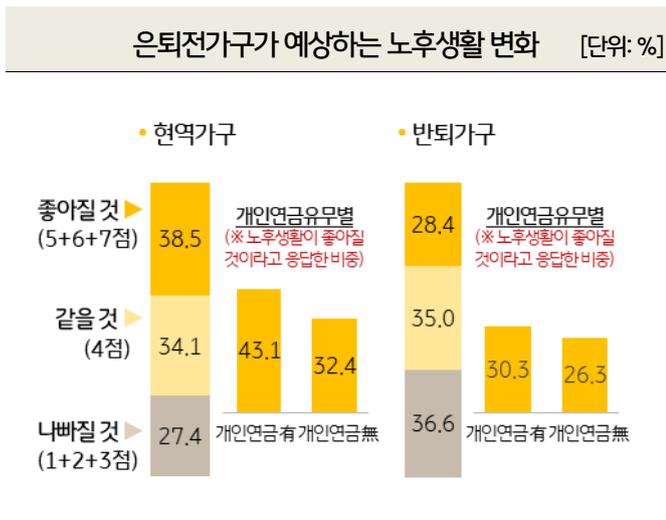
이처럼 각자가 그리는 노후 이미지를 현실화하기 위해 은퇴전가구의 60.6%, 은퇴후가구의 55.6%는 본보기가 되거나 참고할 만한 가이드나 롤모델이 있다고 답했다. 이들이 꼽는 노후생활 롤모델은 '부모'와 '지인'이 공동 1위를 차지했고, '워인'(3위), '인플루언서'(4위), '공인'(5위) 등이 그 뒤를 이었다. 은퇴 여부별로 살펴보면 은퇴전가구는 '부모', '지인', '인플루언서', '워인', '공인' 순으로 롤모델을 삼았고, 상대적으로 고령층이 많아 부모님이 돌아가신 경우가 흔한 은퇴후가구는 '부모'가 3순위로 하락하고 배우자가 순위권에 포함됐다.



[3. 노후생활 변화 방향] 은퇴전가구는 지난 조사 대비 노후생활 기대감이 높아지고, 은퇴후가구는 43.7%가 현재 생활에 만족

은퇴전가구는 은퇴 후 노후생활이 ‘좋아질 것’이라는 기대감이 지난 조사 대비 높아져 앞서 살펴본 노후 이미지의 긍정적 인식 제고와 맥을 같이했다(현역가구 38.5%, +4.9%p. 반퇴가구 28.4%, +1.1%p). 현역가구와 반퇴가구로 나눠 살펴보면, 현재 소득활동을 하고 있는 현역가구가 반퇴가구보다 노후생활이 ‘좋아질 것’이라는 기대감은 10.1%p 높고 ‘나빠질 것’이라는 불안감은 9.2%p 낮았다. 현역가구와 반퇴가구 모두 개인연금을 보유한 경우가 그렇지 않은 경우보다 노후생활에 대한 기대감이 컸다.

실제로 은퇴 후 노후생활이 ‘좋아졌다’고 답한 은퇴후가구는 노후생활에 대한 기대감을 가진 은퇴전가구와 유사한 33.5%를 차지했고, 개인연금 보유 가구와 미보유 가구 간 응답률 차이가 9.7%p에 달했다. 더 나아가 실제로 은퇴 후 노후생활에 ‘만족한다’는 은퇴후가구는 이보다 높은 43.7%를 기록해(‘보통’ 32.7%, ‘불만족스럽다’ 23.6%), 은퇴후가구의 현재 생활 만족도가 전반적으로 높음을 짐작할 수 있다. 개인연금 보유 여부에 따라서는 보유 가구(61.2%)가 미보유 가구(34.4%)보다 노후생활 만족도가 두 배 높으며 격차가 크게 벌어졌다.



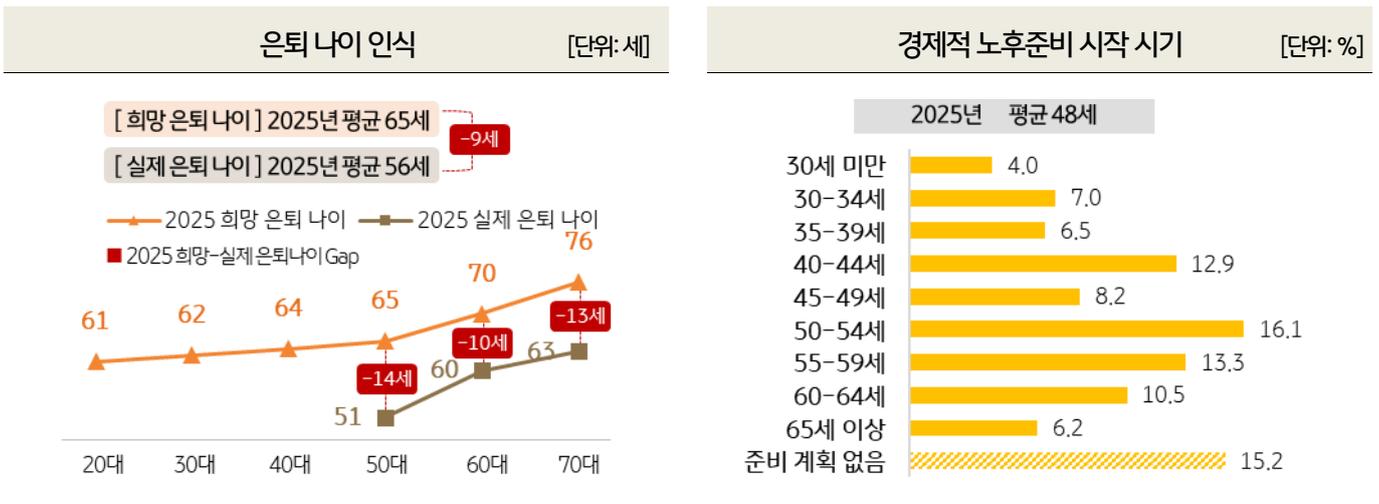
■ 노후를 위한 경제적 준비

‘희망’보다 ‘실제’ 은퇴가 빠른 한국 가구는 48세가 돼서야 경제적 노후준비를 시작하며, 노후에 매월 조달 가능한 생활비 중 60% 이상을 연금으로 마련할 계획이다.

[1. 경제적 노후준비 시기] 65세 은퇴를 희망하나 실제 은퇴 나이는 이보다 9년 빠른 56세, 경제적 노후준비 시작 나이는 48세

아직 은퇴하지 않은 가구의 희망 은퇴 나이는 2023년과 동일하게 평균 65세였다. 연령대별로 살펴보면 20대에서 50대까지는 60대 초·중반(61세~65세) 은퇴를 희망했으나 60대는 70세, 70세는 76세로 희망 은퇴 나이가 급격히 높아져, 은퇴를 늦추고 계속 일하기를 희망하는 고령층이 많음을 알 수 있었다. 이에 반해 2025년 은퇴후가구의 실제 은퇴 나이는 56세로, 희망 은퇴 나이 대비 50대는 14세, 60대는 10세, 70대는 13세 일찍 은퇴해 은퇴 희망과 현실 사이 간극이 존재했다.

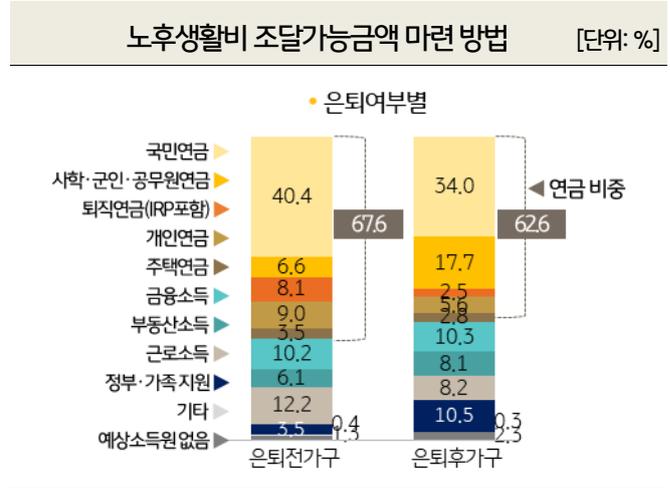
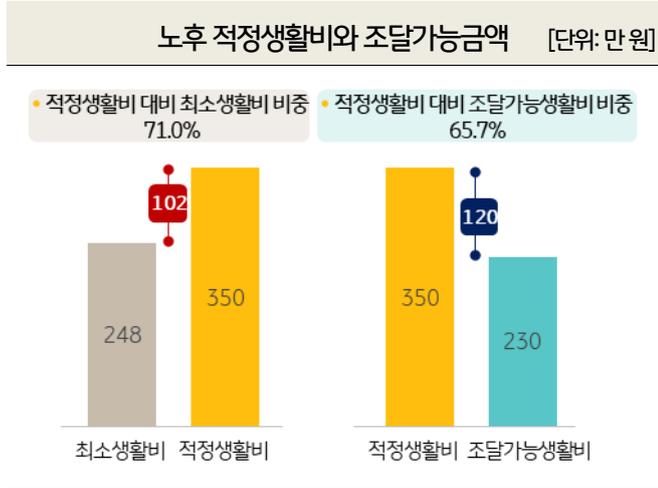
희망하는 은퇴 시기보다 실제 은퇴가 더 빠른 상황에서, 은퇴 후 노후를 위한 경제적 준비 시기를 알아보았다. 아직 경제적 준비를 시작하지 못한 경우에는 향후 계획에 대한 의견을 조사한 결과, 응답자의 15.2%는 경제적 노후준비를 시작할 계획이 없다고 답했다. 경제적 노후준비 시작 여부와 무관하게 관련 계획이 있는 84.8%의 응답자가 생각하는 경제적 노후준비 시작 시기는 평균 48세였다. 구체적으로 살펴보면 ‘50~54세’라고 답한 응답자가 가장 많았고(16.1%), 다음으로 ‘55~59세’(13.3%), ‘40~44세’(12.9%), ‘60~64세’(10.5%), ‘45~49세’(8.2%), ‘30~34세’(7.0%), ‘35~39세’(6.5%), ‘65세 이상’(6.2%) 순이었다. 종합해 보면, 가장 많은 응답자가 50대(29.4%)와 40대(21.1%)에 경제적 노후준비를 시작하고 있었다.



[2. 경제적 노후준비 정도] 노후 적정생활비 월 350만 원 중 조달 가능한 생활비는 월 230만 원으로 65.7%에 불과하며, 이 중 60% 이상을 공적·퇴직·개인·주택연금으로 마련할 계획

노후에 필요한 생활비를 기본적인 의식주 해결에 필요한 ‘최소생활비’와 기본적인 의식주를 포함해 여행, 여가활동, 손자녀 용돈 등 기타 비용을 충당할 수 있는 ‘적정생활비’로 나눠 질문한 결과, 적정생활비는 월 350만 원으로 2023년(월 369만 원) 대비 19만 원이 적었고, 최소생활비는 적정생활비보다 102만 원이 적은 월 248만 원(71.0%)으로 2023년(월 251만 원)과 비교해 3만 원 적었다. 이는 지난 조사 당시 코로나19에 따른 막연한 불안 심리가 높은 예상 생활비 규모가 제자리를 찾은 영향으로 해석된다. 현재 노후를 위한 경제적 준비 정도를 고려할 때 은퇴 후 실제 조달할 수 있을 것으로 예상하는 조달가능금액은 월 230만 원으로, 적정생활비에 비해 120만 원 적고 최소생활비보다 18만 원 부족했다. 다만, 조달가능금액이 2023년 대비 18만 원이 늘고 적정생활비도 제자리를 찾으며 노후 적정생활비 대비 조달가능금액 비중은 2023년 57.6%에서 2025년 65.7%로 8.1%p가량 높아졌다.

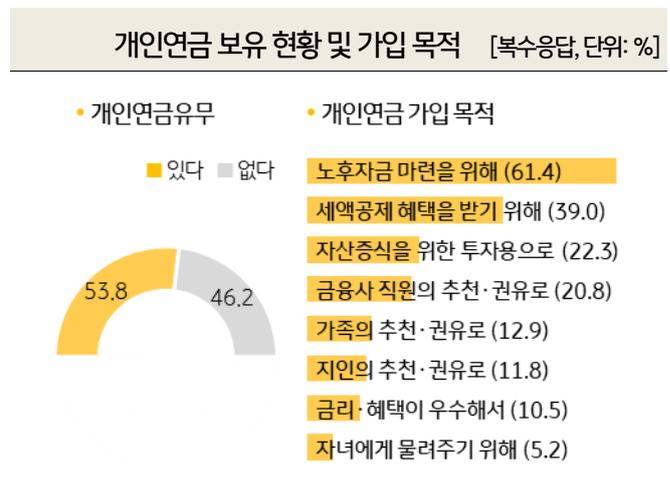
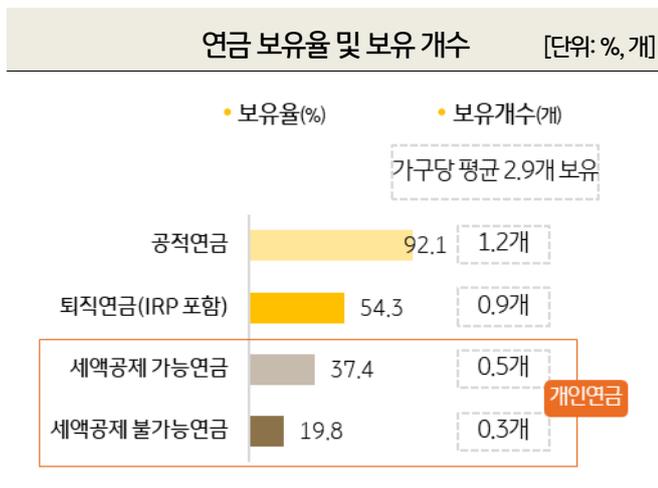
노후생활비 조달가능금액 월 230만 원(은퇴전가구 227만 원, 은퇴후가구 260만 원)을 마련하는 데 기여하는 소득원 비중은 은퇴 여부와 무관하게 ‘국민연금’을 꼽은 가구가 가장 많았다(은퇴전가구 40.4%, 은퇴후가구 34.0%). 국민연금을 포함해 사학·군인·공무원연금, 퇴직연금, 개인연금, 주택연금 등 ‘연금’을 활용해 노후생활비 조달을 계획하는 가구 비중은 은퇴전가구(67.6%)가 은퇴후가구(62.6%)보다 높았다.



[3. 연금 보유 현황] 한국 가구당 평균 2.9개의 연금을 보유하고, 53.8%가 ‘노후자금 마련’과 ‘세액공제 혜택’을 위해 개인연금도 보유

국민연금과 사학·군인·공무원연금 등의 공적연금, 개인형 IRP(개인형퇴직연금) 등의 퇴직연금, 세액공제형·세액비공제형 개인연금 등 연금 전반의 보유 현황을 살펴보았다. 한국 가구가 보유한 연금은 평균 2.9개였고, 대다수가 1개 이상의 ‘공적연금’(92.1%, 1.2개)을 보유하고 있었다. ‘퇴직연금’(0.9개), ‘세액공제형 개인연금’(0.5개), ‘세액비공제형 개인연금’(0.3개)을 보유한 가구도 각각 54.3%, 37.4%, 19.8%를 차지했다.

과반이 넘는(53.8%) 한국 가구는 공적연금에 더해 사적연금에 가입함으로써 안정적인 노후를 위한 경제적 준비를 하고 있었다. 이들에게 개인연금 상품을 가입한 이유를 질문한 결과 ‘노후자금 마련을 위해서’라는 의견이 61.4%로 가장 높게 나타나, 은퇴 후 소득 격차를 해소하고 노후소득을 보장해 주는 연금의 본질적인 역할에 대한 기대감을 엿볼 수 있었다. 소득공제·비과세 등 ‘세액공제 혜택을 받기 위해’(39.0%)와 목돈 마련과 같은 ‘자산 증식을 위한 투자를 위해’(22.3%)가 그 뒤를 이었고, 금융사 직원(20.8%)·가족(12.9%)·지인(11.8%)의 추천이나 권유로 가입한 경우도 적지 않았다.



■ [이슈1] 한국 vs. 글로벌 노후 인식

※ 본 장에서는 지난 5월 30일부터 6월 18일까지 전국 주요 도시에 거주하는 25~74세 남녀 3천 명을 대상으로 실시한 설문 결과와 세계경제포럼(WEF)에서 2023년 발표한 인사이트 보고서 『더 길고 더 나은 삶: 장수 문해력의 이해(Living Longer, Better: Understanding Longevity Literacy)』를 토대로 한국인과 글로벌 사회의 노후 인식을 비교했다.

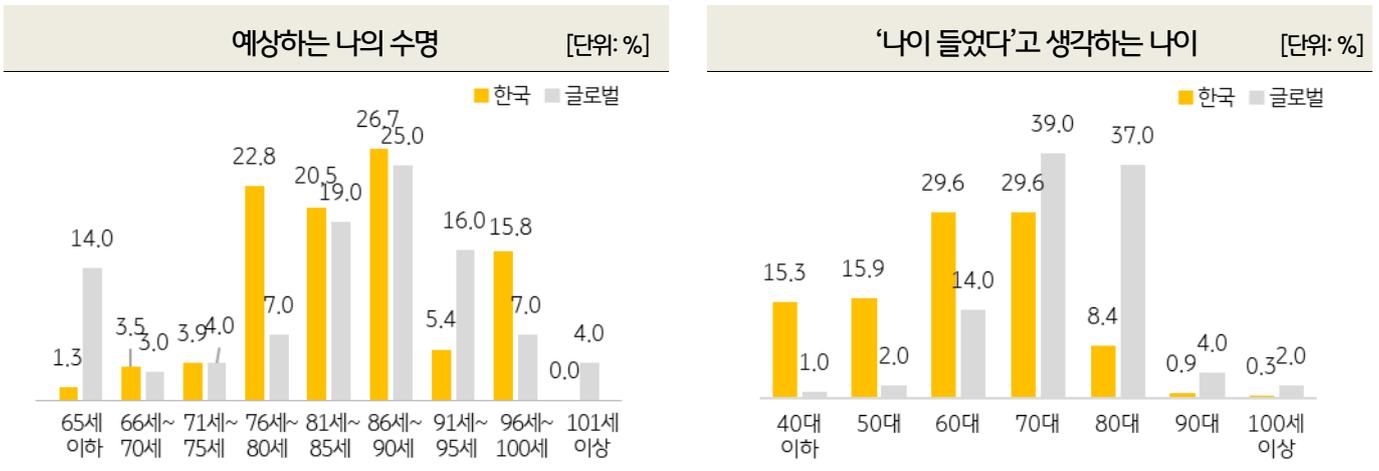
**‘은퇴는 아직 먼 얘기’인 한국,
‘은퇴가 기대’되는 글로벌 대비 은퇴 준비가 느리고 노후생활 기대가 낮았다.**

[1. 나이 인식] 한국과 글로벌 응답자의 예상 수명은 큰 차이가 없는 가운데, ‘나이 들었다’는 인식은 한국이 글로벌보다 빠름

한국(26.7%)과 글로벌(25.0%) 응답자 공히 자신이 기대수명*보다 늦은 ‘86세~90세’까지 살 것이라고 예상하는(예상수명) 의견이 가장 많았고, 예상수명이 81세부터 95세 구간에 집중된 글로벌과는 달리 한국은 76세부터 100세까지 고르게 분포했다.

(*) 보건복지부가 발표한 <OECD 보건통계 2025(OECD Health Statistics 2025)>에 따르면, 2023년 한국인의 기대수명(특정 연도의 출생자가 향후 생존할 것으로 기대되는 평균 생존 연수)은 83.5년으로 OECD(경제협력개발기구) 국가 평균 81.1년보다 2.4년 길고, 2018년에 비해 0.8년 증가

누군가를 ‘나이 들었다(old)’고 생각하는 나이로 글로벌은 가장 많은 39.0%가 ‘70대’, 두 번째로 많은 37.0%가 ‘80대’라고 답하며 응답자의 3분의 2가(76.0%) 70~80대를 꼽았다. 한국의 경우 ‘60대’와 ‘70대’라고 답한 응답자가 각각 29.6%로 가장 많았으나 ‘50대’와 ‘40대 이하’도 각각 15.9%, 15.3%에 달했다. 60대 이하를 ‘나이 들었다’고 인식하는 비율이 한국은 60.8%에 달하는 반면 글로벌은 17.0%에 불과한 점을 감안할 때, 한국인이 전반적으로 이른 나이부터 ‘나이 들었다’고 인식했다.

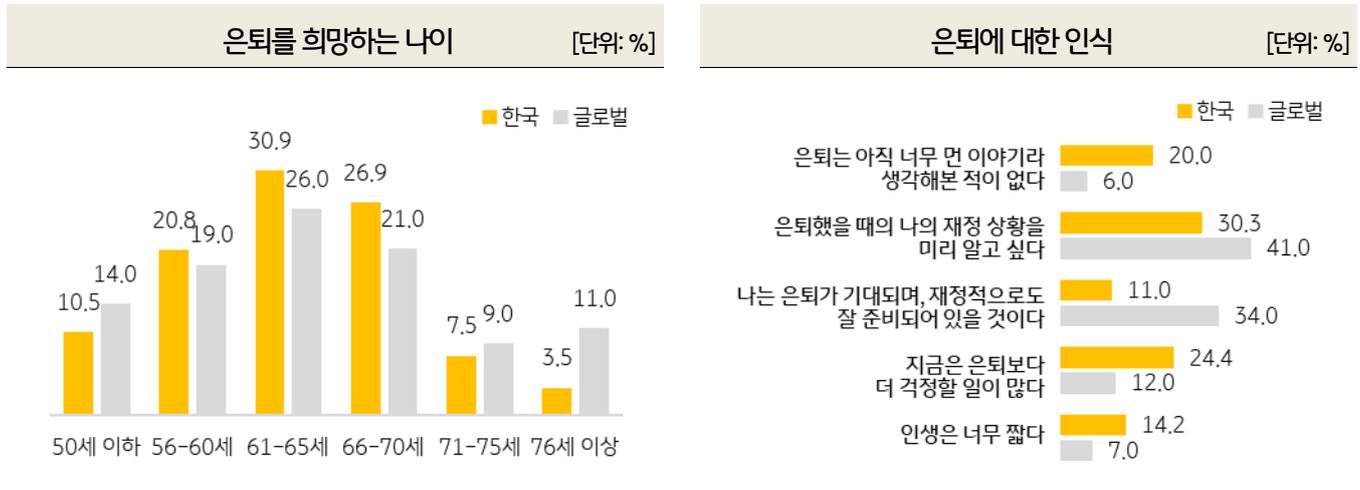


[2. 은퇴 인식] 글로벌 응답자는 한국인 대비 은퇴 희망 시기가 고르게 분산되어 있으며, 은퇴에 대한 준비가 빠르고 기대가 큼

희망 은퇴 나이 구간별 응답률 분포를 비교한 결과, 한국은 ‘61~65세’(30.9%)와 ‘66~70세’(26.9%)에 은퇴하고 싶다는 의견이 많아, 과반이 넘는(57.8%) 응답자가 61세부터 70세 사이 은퇴하기를 희망했다. 글로벌 조사 결과 역시 ‘61~65세’(26.0%)와 ‘66~70세’(21.0%)가 상위를 차지하며 47.0%가 61세와 70세 사이 은퇴를 희망했다. 다만, 글로벌은 ‘71~75세’ 응답자가 9.0%로 한국(7.5%)보다 많았고, ‘76세 이상’ 역시 11.0%로 한국(3.5%)의 세 배에 달해 더 오래 일하고 싶다는 의지가 상대적으로 강했다.

은퇴에 대한 인식 중 한국과 글로벌 모두에서 가장 높은 동의를 얻은 의견은 ‘은퇴했을 때의 나의 재정 상황을 미리 알고 싶다’였다(글로벌 41.0%, 한국 30.3%). ‘은퇴가 기대되며, 재정적으로도 잘 준비되어 있을 것이다’의 경우 글로벌은 동의율이 두 번째로 높음(34.0%) 반면 한국은 가장 낮았고(11.0%), ‘지금은 은퇴보다 더 걱정할 일이 많다’는 한국에서 두 번째로 높은 동의를 얻었으나(24.4%) 글로벌은 절반 수준인 12.0%에 그쳤다. ‘은퇴는 아직 너무 먼 이야기라 생각해본 적이 없다’의 경우 한국은 응답자의 5분의 1(20.0%, 3위)이 동의했으나

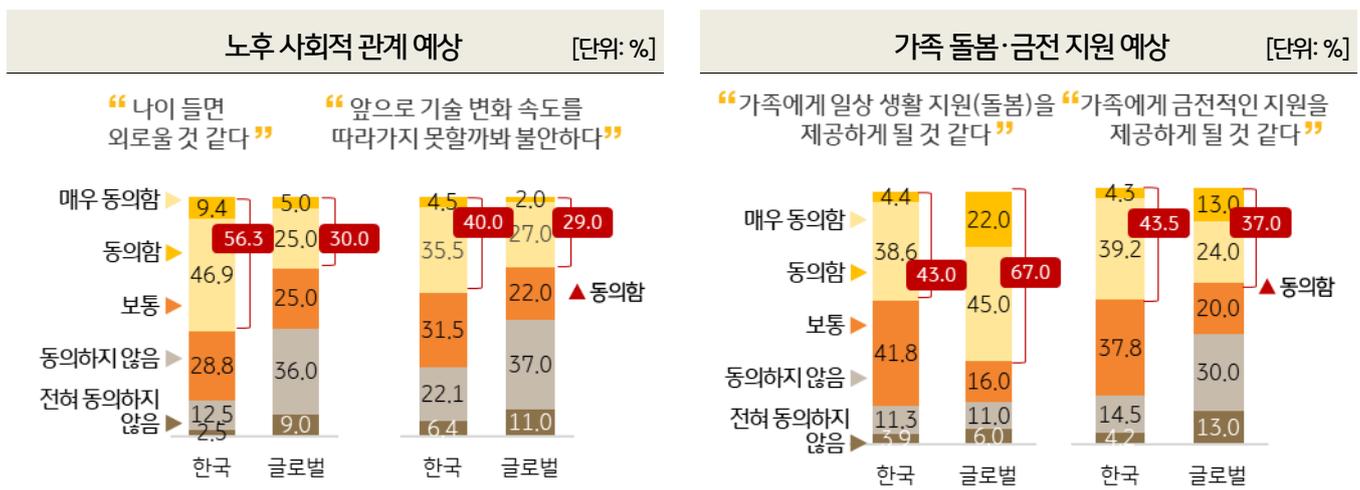
글로벌 동의율은 6.0%에 그치며 다섯 가지 중 최하위를 기록했다. 은퇴 후 재정 설계는 한국과 글로벌 사회의 공통된 관심사이거나 경제적 노후준비에 대한 예상과 노후생활에 대한 기대는 글로벌이 한국보다 높았다. 반면 한국은 ‘은퇴는 아직 먼 얘기라 생각해본 적이 없다’, ‘지금은 은퇴보다 더 걱정할 일이 많다’ 등의 이유로 현재에 집중하는 경향이 강했다



[3. 노후 인식] 노후 사회적 고립에 대한 불안감은 한국이 상대적으로 높았고, 가족 부양의 경우 한국은 생활·금전 동시 지원을, 글로벌은 생활 지원 위주로 예상

사회적 관계 측면에서 미래의 삶을 예측할 때, ‘나이 들면 외로울 것 같다’는 의견에 한국은 과반이 넘는(56.3%) 응답자가 동의한 반면 글로벌 동의율은 30.0%에 불과하며 26.3%p 낮았다. ‘앞으로 기술 변화 속도를 따라가지 못할까봐 불안하다’는 의견에도 한국 (40.0%)이 글로벌(29.0%)보다 동의율이 높았다. 정서적 단절, 디지털 소외 등 사회적 고립에 대한 우려가 한국과 글로벌 공통적으로 존재하는 가운데, 한국인은 사회적 관계에 대한 불안감이 상대적으로 높음을 알 수 있다.

고령 혹은 건강이 좋지 않은 가족에게 생활 보조, 식사 및 가사 수발, 병원 동행 등 일상생활을 지원할 것으로 예상한다는 의견에 한국은 43.0%가 동의했고 동의하지 않는 응답자는 15.2%에 그쳤다. 글로벌 역시 67.0%가 동의했고 17.0%만이 동의하지 않는다고 답해, 한국과 글로벌 모두 가족 부양을 노후생활의 일부분으로 고려함을 알 수 있었다. 생활비·의료비 등 금전적 지원을 할 것으로 예상한다는 의견에도 한국은 일상생활 지원(43.0%)과 유사한 43.5%가 동의해 생활 지원과 금전 지원을 모두 고려했다. 반면 글로벌은 동의하는 응답자와 동의하지 않는 응답자가 각각 37.0%, 43.0%로 의견이 양분됐다. 이는 전통적으로 가족 부양 규범이 강한 한국과는 달리 글로벌 사회는 경제적 자립 문화가 발달했고, 유럽 등 일부 지역은 복지 수준이 두터워 개인과 국가의 역할 분담을 선호하기 때문인 것으로 해석된다.



■ [이슈2] 노후자금 준비에서 부동산의 의미

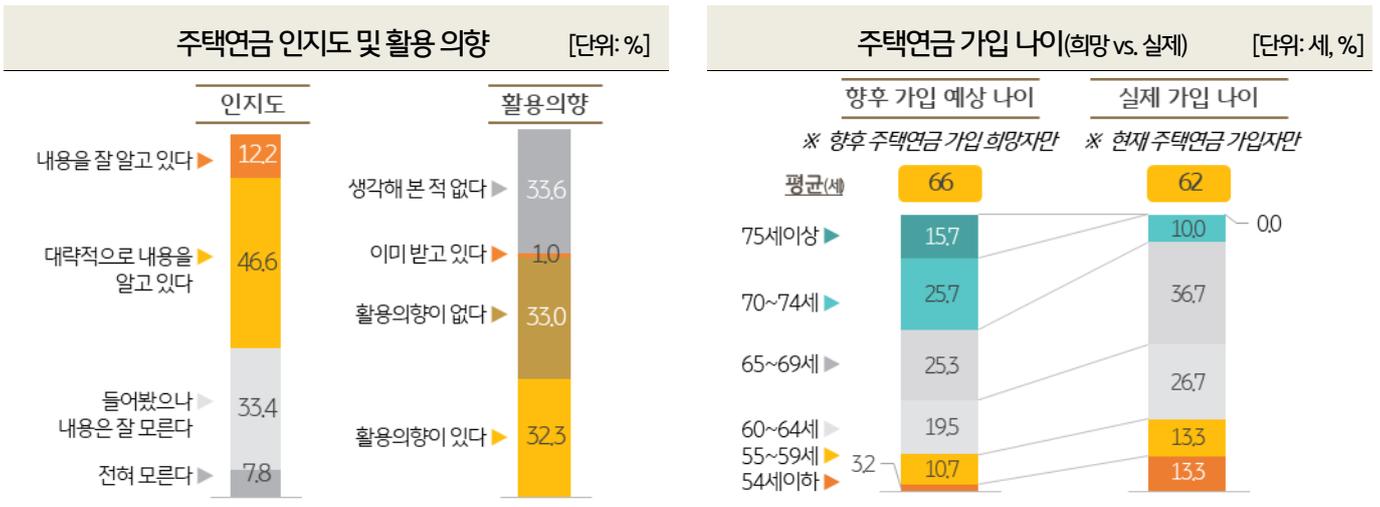
가계 자산의 75%에 이르는 부동산을 활용해 노후자금을 마련하려는 의향은 아직까지 강하지 않았다.

통계청에 따르면, 2024년 기준 한국 가계의 전체 자산(평균 5.4억 원) 중 부동산자산(평균 4.1억 원)이 차지하는 비중은 75.2%에 이른다. 가구주 나이 많을수록 가계 자산의 부동산 편중 현상은 심각해, 40대의 경우 72.6%, 50대 74.6%, 60세 이상 81.2%를 부동산자산이 차지했다. 유동성이 낮은 부동산에 집중된 가계 자산 구조에 비추어볼 때 노후자금 준비에서 부동산이 중요한 의미를 가질 수 있으므로, 부동산자산을 활용한 노후자금 준비에 대한 한국인의 인식과 행태에 대해 알아보았다.

[1. 주택연금제도의 이해와 활용 니즈] 노후자금 마련 방법으로 주택연금을 활용할 의향이 있는 응답자는 32.3%, 가입 시기로는 절반 정도가 65~74세를 예상

현재 보유하고 있는 부동산자산을 활용해 노후자금을 준비할 때 가장 중요한 현금화 방법의 하나가 주택연금이다. 먼저 주택연금에 대한 인지도를 질문한 결과, '대략적으로 내용을 알고 있거나 잘 알고 있는' 응답자가 58.8%, '들어봤으나 내용은 잘 모른다'는 응답자가 33.4%를 차지했다. '전혀 모른다'도 7.8%를 기록해 응답자의 92.2%가 주택연금에 대해 인지하고 있었다. 향후 주택연금을 '활용할 의향이 있다'거나 '이미 연금을 받고 있는' 응답자가 33.3%로 3분의 1에 달했다.

주택연금 가입 시기에 대해서는 가입 의향자의 경우 절반 정도인 51.0%가 65~74세에 가입을 예상했으나, 실제 가입자의 가입 나이는 이보다 약간 낮은 60~69세에 가입률이 높았고, 특히 65~69세에 가입한 경우가 36.7%로 가장 큰 비중을 나타냈다.

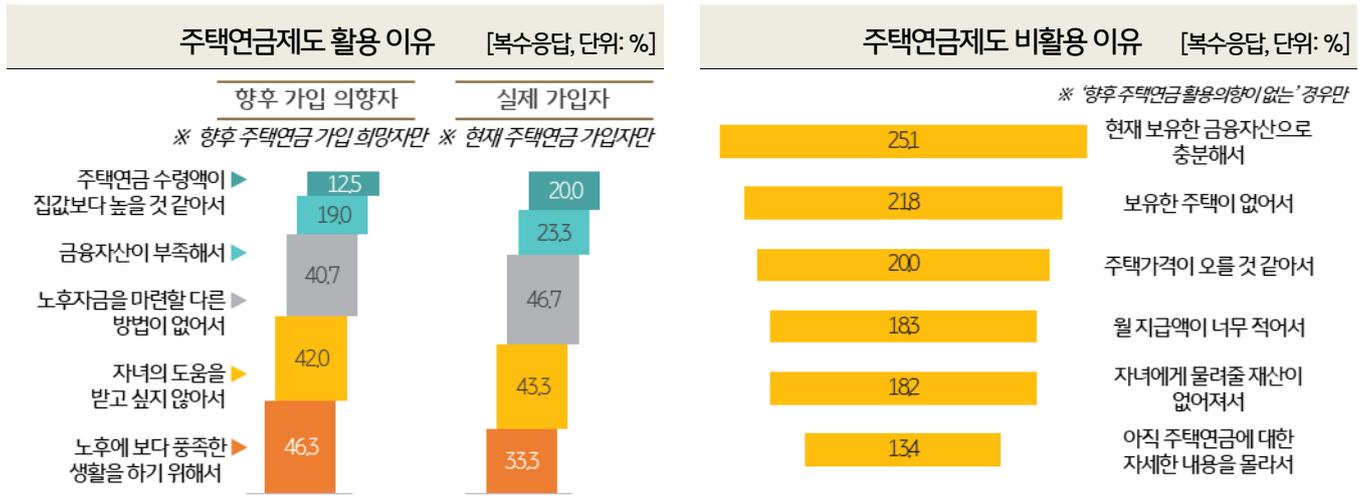


[2. 주택연금제도 활용 이유] 향후 주택연금 활용을 고려하는 주된 이유는 '노후자금을 마련할 다른 방법이 없어서'도 있으나, '노후에 보다 풍족한 생활을 하기 위해서'와 '자녀의 도움을 받고 싶지 않아서'가 더 크게 작용

노후에 주택연금 활용을 고려하는 주된 이유는 '노후에 보다 풍족한 생활을 하기 위해서'(46.3%), '자녀의 도움을 받고 싶지 않아서'(42.0%), '노후자금을 마련할 다른 방법이 없어서'(40.7%)의 순을 기록했으며, '최소생활비'보다 '적정생활비' 마련 수단으로 부동산자산 활용 의향을 나타냈다. 반면 현재 주택연금을 활용하는 가구의 경우 '노후자금을 마련할 다른 방법이 없어서'(46.7%)가 가장 컸고, '자녀의 도움을 받고 싶지 않아서'(43.3%)와 '노후에 보다 풍족한 생활을 하기 위해서'(33.3%)가 그 뒤를 이어, 노후자금 마련 수단으로 주택연금 활용을 고려하는 응답자의 의견과 차이를 보였다.

[3. 주택연금제도 비활용 이유] 주택연금 활용 의향이 없는 주된 이유는 ‘현재 보유한 금융자산으로 충분’하거나 ‘보유한 주택이 없어서’라는 상반된 응답이 많았고, 주택 가격 상승에 대한 기대감도 높은 편

향후 노후자금을 준비하는 데 주택연금을 활용할 의향이 없는 주된 이유는 ‘현재 보유한 금융자산으로 충분하다고 생각해서’(25.1%)가 가장 많았고, ‘보유한 주택이 없어서’(21.8%), ‘주택 가격이 오를 것 같아서’(20.0%)가 20% 이상의 응답률을 나타냈다. 차순위로는 ‘월 지급액이 너무 적어서’(18.3%), ‘자녀에게 물려줄 재산이 없어져서’(18.2%), ‘아직 주택연금에 대한 자세한 내용을 몰라서’(13.4%) 등이 10%대 응답률을 보였다. 이 외에도 ‘가입 조건이 까다로워서’, ‘필요가 없어서’, ‘자녀가 반대해서’, ‘근로소득이 있어서’ 등 다양한 소수 의견이 있었다.

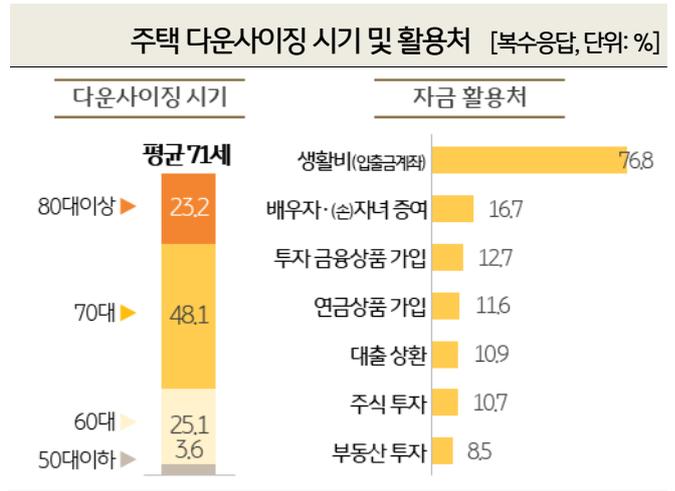
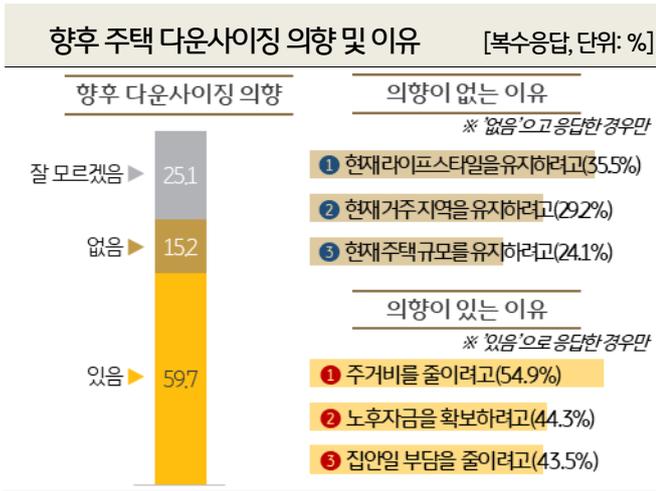


[4. 주택 다운사이징 활용 니즈] 응답자의 59.7%는 은퇴 후 노후에 주택 다운사이징을 고려했고, 주거비를 줄이고 노후자금을 마련하려는 이유가 큼

노후에 살던 집을 줄여 노후자금을 마련하는 주택 다운사이징을 고려하는지를 질문한 결과, ‘고려하고 있다’가 59.7%, ‘고려하지 않는다’가 15.2%, ‘잘 모르겠다’가 25.1%로 응답자의 85%가량이 주택 다운사이징을 고려하거나 고민 중이었다. 주택 다운사이징을 고려하는 이유로는 ‘주거비를 줄이려고’(54.9%), ‘노후자금을 확보하려고’(44.3%), ‘집안일 부담을 줄이려고’(43.5%)가 상위를 차지해, 노후자금 마련 용도로 부동산자산 활용을 고려하고 있었다. 반면 주택 다운사이징을 고려하지 않는 이유로는 ‘현재 라이프스타일을 유지하려고’(35.5%), ‘현재 거주 지역을 유지하려고’(29.2%), ‘현재 주택 규모를 유지하려고’(24.1%)가 상위를 차지해, 현재 거주 지역을 유지하기 위한 목적이 강했다.

[5. 주택 다운사이징 시기] 주택 다운사이징 예상 시기는 70대가 가장 많았고, 마련된 자금은 ‘입출금계좌에 넣고 생활비로 활용하겠다’는 응답자가 76.8%에 이름

향후 주택 다운사이징을 고려하고 있는 응답자 중 절반 정도인 48.1%가 ‘70대’에 주택 다운사이징을 실행하겠다고 답했으며, ‘60대’와 ‘80대 이상’도 각각 25.1%, 23.2%를 차지해 70대를 주택 다운사이징을 위한 가장 적절한 시기로 생각했다. 주택 다운사이징을 실행하면 주택의 규모를 줄임으로써 여유 자금이 발생하는 경우가 많은데, 이때 마련된 자금을 어디에 활용할 계획인지 조사한 결과 ‘입출금계좌에 넣고 생활비로 활용하겠다’는 응답한 경우가 76.8%에 달했다. 이 외에 소수 의견으로 ‘배우자나(손)자녀에게 증여’(16.7%), ‘투자 금융상품 가입’(12.7%), ‘연금상품 가입’(11.6%), ‘대출 상환’(10.9%) 등의 활용처도 있었다.



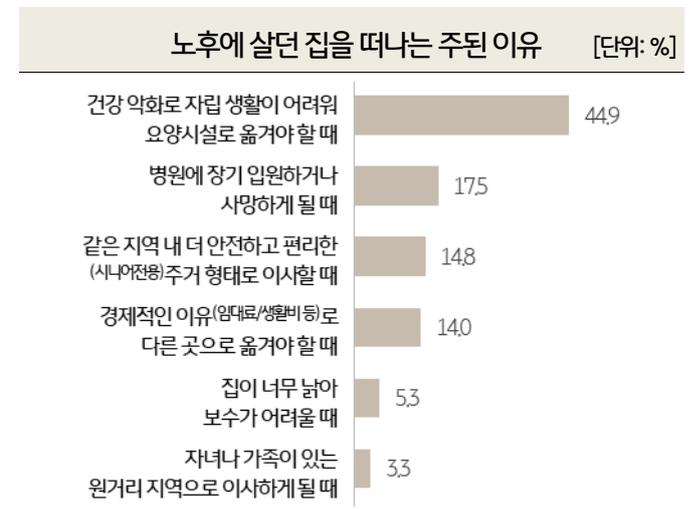
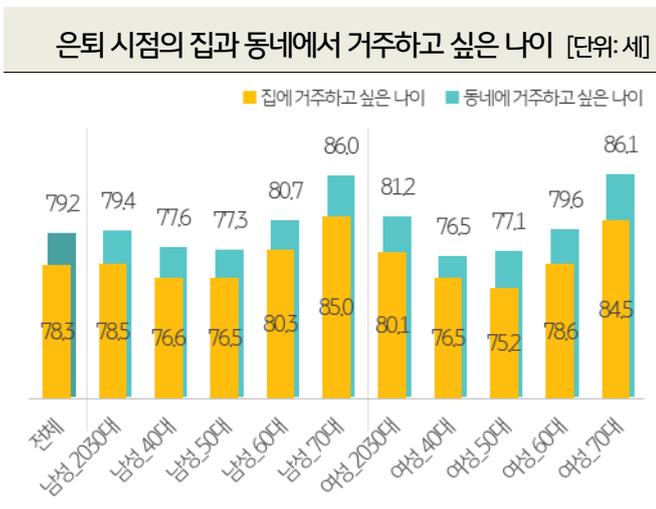
■ [이슈3] 노후 거주지 인식과 선택

건강 악화로 거동이 불편하여 자립생활이 어려운 때가 되어서야 시니어전용주택 이동을 고려했다.

[1. 희망하는 거주 기간] 은퇴 후 노후에 살던 집에서 평균 78세까지, 살던 동네에서는 평균 79세까지 살고 싶어 했고, 살던 집을 떠나는 때는 '건강 악화로 자립생활이 어려워진 때'

노후에 살던 집과 동네에서 언제까지 살고 싶은지에 대해 질문한 결과 집에서는 평균 78.3세까지, 동네에서는 평균 79.2세까지 살고 싶다고 응답했으며, 살던 집에서보다 살던 동네의 거주 의향이 1년 정도 더 길었다. 이러한 니즈는 20·30대를 제외하고 남성이 여성보다 컸고, 60대와 70대의 경우 살던 집과 동네에서 80대 이후까지 거주하고 싶어 했다. 이미 은퇴 후 노후기에 접어든 70대의 경우 살던 집과 동네를 떠나지 않으려는 생각이 커 남성은 살던 집에서 85세까지, 살던 동네에서는 86세까지 거주하고 싶어 했으며, 여성은 살던 집에서 84.5세까지, 살던 동네에서는 86.1세까지 거주하려고 생각했다. 특히 70대 여성은 살던 동네에 거주하려는 기간이 살던 집에서 거주하려는 기간에 비해 1.6년이 길며 동네를 떠나지 않으려는 경향이 강했다.

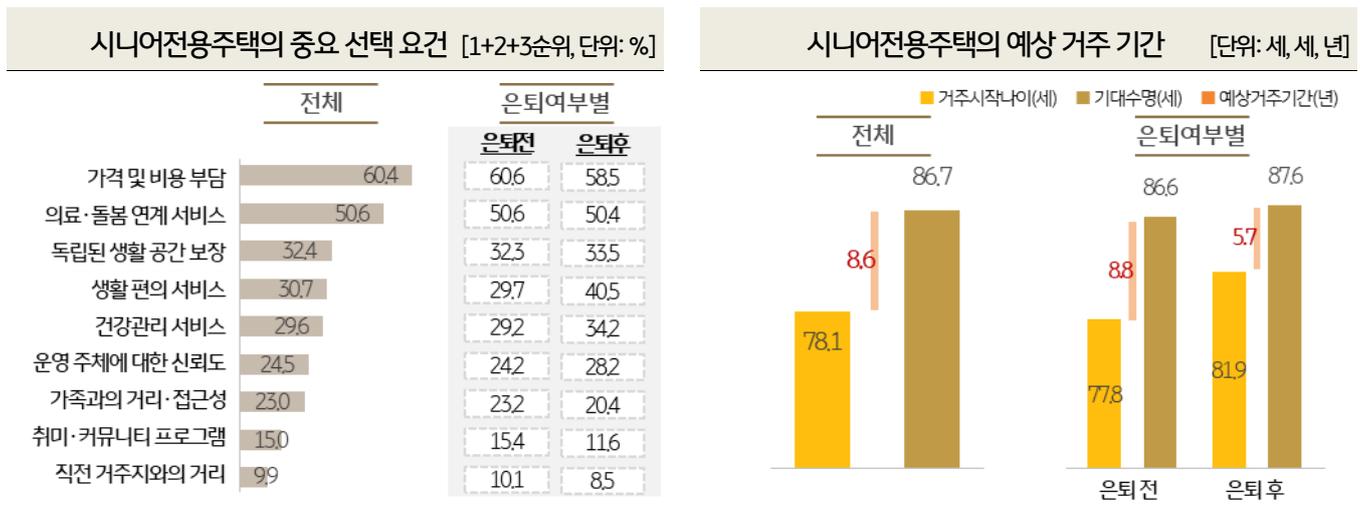
노후에 살던 집과 동네에서 계속 거주하고 싶어 하는 의향이 강했으나, 살던 집을 떠나야 한다면 그 이유로는 '건강 악화로 자립생활이 어려워져서 요양시설로 옮겨야 할 때'(44.9%)를 가장 많이 꼽았고, '병원에 장기 입원하거나 사망하게 될 때'(17.5%)를 차순위로 선택해 필연적 요인이 아니라면 거주 환경을 바꾸고 싶어 하지 않음을 확인할 수 있었다.



[2. 시니어전용주택의 조건] 시니어전용주택으로 옮겨야 할 때 중요 선택 요건은 ‘가격·비용 부담’과 ‘의료·돌봄 연계 서비스’

노후에 시니어전용주택으로 옮기게 된다면 가장 중요한 선택 요건은 ‘가격·비용 부담’(60.4%)과 ‘의료·돌봄 연계 서비스’(50.6%)의 두 가지에 집중됐다. 은퇴 여부를 불문하고 절반 이상의 응답자가 주된 고려사항으로 이 2가지 요건을 꼽았다. 다만, ‘생활 편의 서비스’와 ‘건강 관리 서비스’, ‘운영 주체에 대한 신뢰도’에 대해서는 은퇴 여부에 따라 의견에 차이를 보여, 은퇴후가구가 은퇴전가구보다 중요한 선택 요건으로 꼽았다.

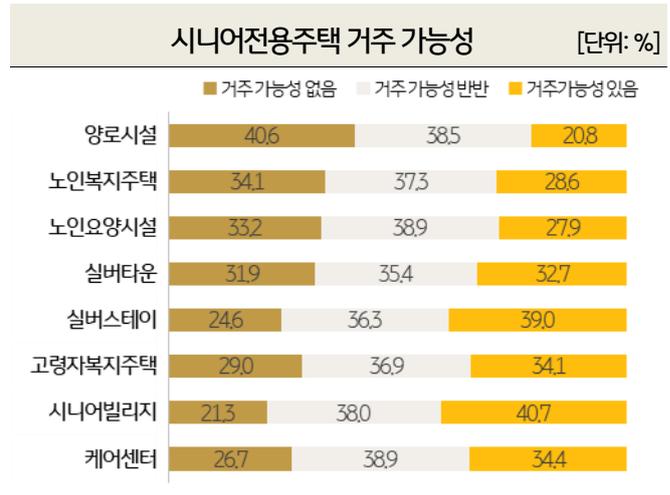
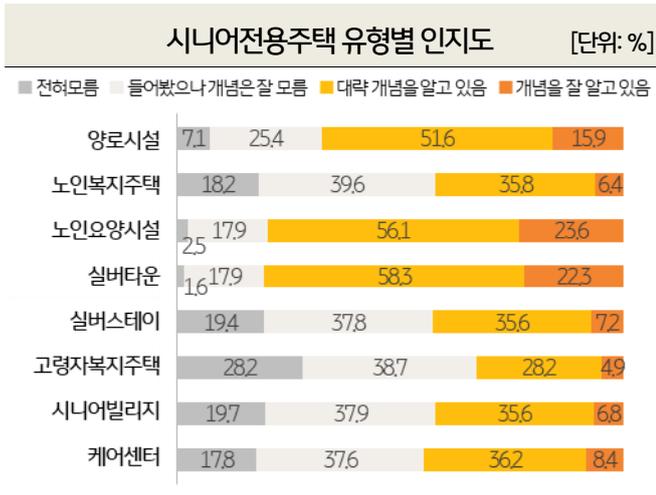
시니어전용주택에서 거주하는 기간은 평균 8.6년으로 예상했고, 은퇴전가구(평균 8.8년)가 은퇴후가구(평균 5.7년)보다 3.1년 더 길게 내다봤다. 시니어전용주택의 거주 기간은 노후에 살던 집에서 떠나 시니어전용주택으로 옮길 것으로 예상하는 나이와 기대수명의 차이로 산출했다.



[3. 시니어전용주택 인지도] 시니어전용주택 유형 중 ‘실버타운’과 노인요양시설’에 대한 인지도가 80% 정도로 상대적으로 높았고, 향후 거주 가능성에 대해서는 ‘실버스테이’와 ‘시니어빌리지’의 응답률이 높음

한국 시니어전용주택은 공급 주체, 관리 주체, 입소 조건, 요양보험 적용 요건 등에 따라 다양한 명칭을 가지고 있다. 그중 최근 국내외에서 화제가 되며 공급이 늘고 있는 8개 유형에 대한 인지도를 파악해 보았다. ‘각 유형에 대해 개념을 대략적으로 알고 있거나 잘 알고 있는 경우’를 인지도가 있다고 간주하여 응답률을 비교해 보면, ‘실버타운’(80.6%)과 ‘노인요양시설’(79.7%)과 ‘양로시설’(67.5%)의 경우 응답자 3분의 2 이상이 인지하고 있었다. 이 외 ‘케어센터’(44.6%), ‘실버스테이’(42.8%), ‘시니어빌리지’(42.4%), ‘노인복지주택’(42.2%)이 40% 초반대 응답률을 기록했고, ‘고령자복지주택’(33.1%)이 가장 낮은 인지도를 보였다.

시니어전용주택의 수요에 대해 파악해 보고자 용어와 개념을 설명한 후 향후 거주 가능성을 질문해 보았다. 전반적으로 40%를 밑도는 응답률을 보였으나, ‘시니어빌리지’(40.7%)와 ‘실버스테이’(39.0%)에 대해 상대적으로 거주할 가능성을 높게 평가했고, ‘케어센터’(34.4%)와 ‘고령자복지주택’(34.1%), ‘실버타운’(32.7%)이 그 뒤를 이었다. ‘양로시설’과 ‘노인요양시설’에 대해서는 인지도가 높은 반면 거주 가능성은 낮게 평가하며 거부감을 나타냈다.



■ [이슈4] 한국인의 ‘에이징 인 플레이스(Aging In Place)’

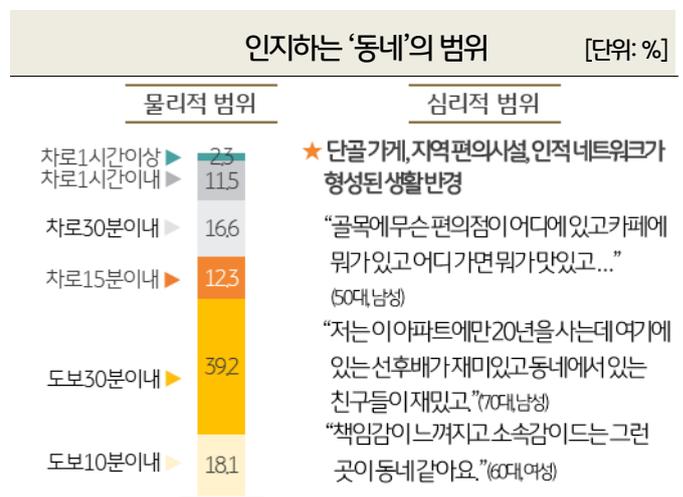
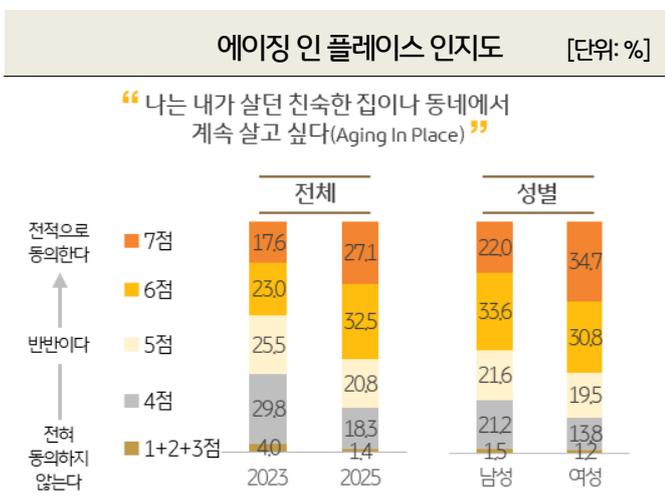
살던 집과 동네에서 계속 살며 나이 들고 싶어 하는 ‘에이징 인 플레이스’ 경향이 확산되고 있다.

[1. AIP 인지도] ‘살던 집이나 동네에서 계속 살고 싶다’는 의견에 동의하는 응답자는 80.4%로 2023년(66.1%)에 비해 14.3%p 증가

살던 친숙한 집이나 동네에서 나이 들고 싶어 하는 ‘에이징 인 플레이스’ 경향은 한국 사회에서도 지속적으로 확산되고 있었다. 에이징 인 플레이스에 대해 응답자의 80.4%가 동의해 2023년(66.1%)에 비해 14.3%p 증가한 것으로 나타났다. 성별로는 ‘남성’(77.2%)보다 ‘여성’(85.0%)이 7.8%p 높은 동의율을 나타냈으며, 이는 여성이 남성보다 지역 기반의 인적 네트워크를 중요하게 생각하는 결과로 해석된다.

[2. ‘동네’의 개념] ‘에이징 인 플레이스’의 동네에 대한 물리적 범위는 ‘도보 30분 이내’였고, 심리적 범위는 ‘주변 편의시설’이나 ‘인적 네트워크’가 형성된 생활 반경을 의미

에이징 인 플레이스의 개념에서 중요한 기준의 하나가 동네의 범위일 것이다. 한국인에게 동네의 물리적 범위는 10명 중 4명의 응답자가 ‘도보 30분 이내’(39.2%)의 거리로, 심리적 범위는 편의시설 위치를 알고, 친구가 근처에 살고, 책임감이나 소속감이 느껴지는 범위를 꼽았다.



[3. 노후 거주지 인프라] 노후에 사는 동네의 인프라 조건으로 ‘의료시설’, ‘교통’, ‘공원 등 주변환경’, ‘쇼핑시설’이 잘 갖춰진 곳을 선호

도보 30분 이내의 동네가 갖춰야 할 인프라로 은퇴전가구는 ‘의료시설이 잘 갖춰진 곳’을, 은퇴후가구는 ‘교통이 우수한 곳’을 꼽았다. 은퇴전가구와 은퇴후가구는 노후에 거주할 동네가 갖춰야 할 인프라로 ‘의료시설’이나 ‘교통’을 포함하여 ‘공원 등 자연 환경’, ‘쇼핑시설’의 네 가지를 가장 중요하게 생각했다. 노후에 사는 동네의 인프라 조건은 은퇴 여부에 우선순위의 차이를 보여, 은퇴전가구는 ‘의료시설’, ‘교통’, ‘공원 등 자연 환경’, ‘쇼핑시설’의 순으로 중요하게 생각했으나, 은퇴후가구는 ‘교통’을 가장 중요한 요건으로 선택했고 ‘공원 등 자연 환경’, ‘의료시설’, ‘쇼핑시설’을 꼽았다.

[4. AIP 저해요인] 에이징 인 플레이스를 구현하는 데 우려사항으로는 34.8%가 ‘배우자나 가족 간병’을 꼽음

에이징 인 플레이스 구현을 저해하는 요인으로 가장 큰 비중을 차지하는 항목은 ‘본인을 포함해 배우자나 가족의 건강악화로 인한 간병’으로 34.8%의 응답률을 나타내며 최대 걱정거리로 꼽혔다. 이 외 ‘근거리 외출’(21.4%)과 ‘집안일’(21.1%)을 우려하고 있었고, 소수 의견으로 ‘집수리’, ‘무거운 짐 나르기’, ‘가족·친구와의 교류’ 등이 있었다. 1순위를 제외하고는 2023년 조사와 차이를 보였는데, ‘집수리’와 ‘가족·친구와의 교류’, ‘음식·요리’, ‘장거리 여행’의 경우 2023년에 비해 2025년 우선순위가 하락한 반면 ‘근거리 외출’, ‘집안일’, ‘운전’, ‘자산관리’ 등은 우선순위가 상승했다. 특히 ‘운전’과 ‘자산관리’, ‘무거운 짐 나르기’에 대해서는 2025년 각각 4단계, 2단계, 2단계 상승하며 주된 걱정거리로 생각하는 응답자가 많았다.

노후 거주지 인프라 조건 Top10 [1+2+3순위]			에이징 인 플레이스 구현의 우려사항 Top10 [1+2+3순위, 단위: %]		
은퇴 전 가구		은퇴 후 가구	2023년 순위	2025년 순위	
1	의료시설이 잘 갖추어진 곳	3	1	1	본인·배우자·가족 간병 34.8
2	교통이 우수한 곳	1	4	2	근거리 외출(은행, 병원 등) 21.4
3	공원, 자연환경 조성이 우수한 곳	2	2	3	집안일 21.1
4	마트 등 쇼핑 시설이 잘 갖추어진 곳	4	3	4	집수리 17.9
5	운동 시설이 잘 갖추어진 곳	5	7	5	무거운 짐 나르기 15.7
6	일·자원봉사 할 수 있는 곳	7	5	6	가족·친구와의 교류 15.5
7	형제, 친인척, 친구 등이 사는 곳	6	6	7	음식·요리 14.2
8	외식할 만한 식당이 주변에 있는 곳	10	6	7	운전 13.2
9	이웃·주민 커뮤니티가 잘 된 곳	9	12	8	자산관리(투자, 운용 등) 12.6
10	도서관이 주변에 있는 곳	8	11	9	장거리 여행 11.9
			9	10	

(붙임) 『2025 KB골든라이프보고서』 조사 방법

《2025 KB골든라이프 보고서》는 풍요로운 노년의 삶을 준비하는 이들에게 노후준비를 위한 가이드라인을 제공하기 위해 서울을 비롯해 전국 주요 도시에 거주하는 25~74세 남녀 3천 명을 대상으로 실시한 설문조사(정량조사)와 별도 패널을 대상으로 한 표적집단심층면접(정성조사, FGD) 결과를 토대로 작성됐다.

■ 정량조사: 온라인·모바일 설문조사

 조사 대상	<ul style="list-style-type: none"> • 25~74세 남·여 • 기혼인 경우 본인 또는 배우자, 미혼인 경우 소득활동을 하는 자 • 기혼인 경우 본인 또는 배우자 중 주된 소득자 및 가구주 • 금융 의사결정을 본인이 전담하거나 배우자 등과 함께하는 자
 조사 방법	• 구조화된 설문지를 통한 온라인·모바일 조사
 조사 기간	• 2025년 5월 30일 ~ 6월 18일 (20일간)
 표본추출 방법	• 지역X연령의 유의 할당 추출 (Quota Sampling)
 표본 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 총 3천 명 - 지역과 가구주연령을 고려한 샘플링 3천 명 - 지역: 서울·경기 및 6대 광역시(인천, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산), 세종시

■ 정성조사: 표적집단심층면접조사(FGD)

 조사 대상	<ul style="list-style-type: none"> • 50세~74세 이하 남·여 • 은퇴 전 가구와 은퇴 후 가구 조건 포함 • 금융 의사 결정을 본인 전담 또는 배우자·다른 가족이 함께하는 자 																								
 조사 방법	• 표적집단심층면접 (FGD, Focused Group Discussion)																								
 조사 기간	• 2025년 7월 2일 ~ 7월 3일 (2일간)																								
 표본 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 총 4그룹 <table border="1" data-bbox="571 1570 1326 1861"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="3">특성</th> <th>샘플(명)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G1</td> <td rowspan="2">50대</td> <td rowspan="2">은퇴 전 가구</td> <td rowspan="2">세컨드 베이비부머 (1968~1974년생, 만52~58세)</td> <td>여성</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>G2</td> <td>남성</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>G3</td> <td rowspan="2">60대 이상</td> <td rowspan="2">은퇴 후 가구</td> <td rowspan="2">베이비부머 (1955~1963년생, 만63~71세)</td> <td>여성</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>G4</td> <td>남성</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table>			특성			샘플(명)	G1	50대	은퇴 전 가구	세컨드 베이비부머 (1968~1974년생, 만52~58세)	여성	8	G2	남성	8	G3	60대 이상	은퇴 후 가구	베이비부머 (1955~1963년생, 만63~71세)	여성	8	G4	남성	8
		특성			샘플(명)																				
G1	50대	은퇴 전 가구	세컨드 베이비부머 (1968~1974년생, 만52~58세)	여성	8																				
G2				남성	8																				
G3	60대 이상	은퇴 후 가구	베이비부머 (1955~1963년생, 만63~71세)	여성	8																				
G4				남성	8																				