

주말경제

Economy

광주·전남 아파트 올해 3만가구 분양

광주·전남지역의 올 한해 아파트 분양물량은 3만여 가구에 달한다.

광주시에 따르면 광주시 동부·서부·남부 지역 건설업체가 1만5천여 가구, 수도권 대형 건설사가 8천여 가구, 대한주택공사가 5천700여 가구를 분양한다.

주공은 총 5천762가구 중 4천252가구를 임대주택으로 분양할 예정으로 광주지역의 경우 동림2지구 864호, 동림3지구 815호, 진월지구 576호 등이다.

민간부문에선 광주 수완지구와 하남2지구, 동림2지구, 전남의 남악신도시와 옥암지구를 중심으로 물량이 쏟아진다.

수완지구의 경우 대주건설 543호, 대주주택 601호, 중흥건설 1천450호 등이고 남악신도시에선 근화건설과 지음건설이 각각 862호와 394호의 임대아파트를 분양한다.

주택업계에서는 올해 광주지역 민간아파트 분양가가 평당 600여만원대에서 결정될 것으로 보고있지만 아파트 입지나 브랜드 등에 따라 격차가 심할 것으로 전망하고 있다. /정필수기자 bungy@kwangju.co.kr

■30대 맞벌이 교사, 내집 마련 전략?

수입액 60%까지(230만원) 저축 늘려라

Q 광주 첨단지구에서 살고 있는 31세의 교사입니다. 아내도 교사로 재직중이며 내년에 첫째 아이의 출산을 맞아 내집마련을 하고 싶습니다. 또 현재 아내의 소득중 저축 가능금액이 70만원정도 되는데 어떤 상품에 가입하면 좋을까요. 교원공제 연금을 들고 있기는 하지만 노후에 대한 대비가 더 필요한 것 같이 연금가입에 대해 고민중입니다. 어떤 상품에 얼마의 금액이면 좋겠습니까.

3년간은 펀드보다 정기적금 안전한 투자처 교원연금으로 부족 추가적인 노후대책 필요

A 운씨의 경우 부부가 모두 교육공무원인 관계로 소득의 안정성과 지속성이 어느 정도 보장되어있다. 신혼이라 그동안 적립했던 저축액 대부분이 전세보증금으로 쓰여져 특별히 리모델링을 위한 자금은 없으므로 앞으로 이루어져야 할 중요한 재무 목표 달성 및 자산형성을 위한 재무설계 위주로 리모델링 서비스를 제공하고자 한다.

◇저축액을 20% 더 늘려라=현재 운씨 가정의 소득원은 두 곳으로 분산되어 있고 조기퇴직의 위험이 적어 보다 합리적으로 재무설계가 가능하다.

향후 소득원이 급여소득, 부동산임대소득, 금융소득 등으로 분산된다면 보다 안정적으로 계획 되어진 재무목표를 달성할 수 있을 것으로 보인다. 신혼부부로 자녀가 아직 없어 지출원이 적은 점과 저축 및 투자가 여러 상품으로 분산되어 원금 손실의 위험은 줄고 보다 높은 수익을 기대할 수가 있는 점, 그리고 부채가 전혀 없다는 점이 커다란 장점이랄 수 있다.

현재는 수입원의 40% 정도를 저축하고 있으나 자녀출산 및 주택마련, 노후자금 등의 재무목표를 고려할 경우 60%이상으로 저축을 늘리는 전략으로 보다 허리띠를 졸라매야 할 시기이다.

◇새 아파트 분양비이라=운씨의 가장 당면한 재무목표는 내년도에 내집을 마련하는 것이다. 광주지역 32평형 아파트를 기준으로 보면 기존 아파트는 1억원 내외, 신규아파트는 1억5천만원~1억7천만원정도 된다. 전세기간이 끝나면 바로 기존 아파트를 구입해 이사할 수도 있다. 하지만 기존 아파트는 입주시 내부수리 등을 통해 부수적인 비용이 수반되고 후에 매도시 내부인테리어 비용을 매도가격에 포함하기가 쉽지 않다. 부부의 안정된 소득을 고려시 신규 아파트를 분양 받는 것을 권하고 싶다. 신규 아파트는 분양 후 2년 정도 지난 시점에 입주를 하게 된다. 올해 신규 분양하는 아파트를 선택해 2년 후에 입주를 한다면 3년간 주택을 마련하기 위해 보다 여유 있는 자금계획을 세울 수가 있다.

현재 운암동 재건축단지, 동림지구, 하반기에 분양할 수완지구의 아파트에 관심을 가져볼 만 하다. 분양가를 1억7천만원 정도로 생각하고 준비한다면 현재 보유중인 전세보증금 7천만원에 3년간 5천만원을 모은다고 가정하면 등기비용, 이사비용을 포함해 약 6천만원 정도의 대

출이 필요하게 된다.

대출금은 운씨 부부의 신용도를 고려할 경우 수월하게 더 좋은 조건을 제시하는 은행을 선택해 받을 수 있을 것으로 보인다. 연말에 소득공제를 받을 수 있는 대출상품으로 생애최초주택구입자금대출 또는 은행권의 장기모기지론을 활용하면 이자 납입액에 대해 연간 최고 1천만원까지 소득공제를 받을 수 있다.

2009년 아파트 입주를 목표로 한다면 현재 저축중인 금액과 추가 저축가능액 70만원은 전액 아파트 구입자금으로 활용해야 한다. 최근 주식시장의 활황으로 적립식펀드 등 간접투자의 열기가 거세지고 있다.

그러나 3년이라는 기간은 작·간접을 불문하고 주식관련한 투자의 시기로는 다소 짧은 감이 있다. 이는 투자가 기간이 짧은 만큼 주식의 가격 변동성에 대한 위험을 고스란히 떠안아야 한다는 의미로 최악의 경우 원금손실 이상의 손실(내집 마련 계획의 보류)을 볼 수도 있다는 것을 의미한다.

따라서 굳이 수익성을 위해서 간접투자인 적립식펀드를 활용해야 한다면 충분히 분산투자를 행해야 하고 또한 주식펀드비용도 30%정도로 최소화 시켜야 할 것이다. 만약 그러한 위험을 감수할 자신이 없다면 근래 플러그 상승으로 인해 저축은행의 저금 금리가 5%대 이상으로 상승해 있으니 3년 정도의 기간 동안 시중의 튼튼한 재무구조의 저축은행을 선택해 3년 만기 정기적금을 가입하는 방법도 하나의 좋은 방안이 될 것이다.

◇노후준비는 내집마련후=부부가 모두 교사로 언뜻 보기에 노후준비는 더 이상 필요치 않을 것으로 판단될 수도 있으나 현명한 운씨 부부는 향후 각종 연금법의 개정가능성 및 물가상승에 따른 위험을 헤치(회피)하고자 추가로 노후준비를 계획하고자 한다. 하지만 현재 당면한 재무목표는 앞서 언급했듯이 3년 후의 내집 마련이다. 따라서 운씨 부부의 현재 연령을 감안할 경우 내집 마련이 완성되는 3년 후부터 추가적인 노후준비를 위한 연금을 가입하는 것이 합리적인 선택일 것이다.

그러나 현재의 주식시장의 상승 분위기를 놓치고 싶지 않다면 월 20만원 이내에서 투자형 상품인 연액연금에 선택해 납입기간을 길게 잡아 은퇴시까지 꾸준히 납입하는 방법을 고려해볼 만 하다.

/정필수기자 bungy@kwangju.co.kr



재산 리모델링에 대한 관심증가로 자신의 자산관리에 관한 상담을 신청하는 고객들이 늘고 있다.

운씨의 자산현황

변경전 재무상태표

자산	부채
청약저축 290만원	
정기주택저축 150만원	
적립식펀드 360만원	
전세보증금 7,000만원	
계 7,800만원	계 7,800만원

변경후 재무상태표

자산	부채
청약저축 290만원	
정기주택저축 150만원	
적립식펀드 360만원	
전세보증금 7,000만원	
계 7,800만원	계 7,800만원

변경전 현금흐름표

수입	지출
근로소득 380만원	생활비 160만원
	보장보험료 42만원
	정기주택저축 10만원
	청약저축 10만원
	적립식펀드 60만원
	교원공제 24만원
	누수지출 74만원
계 380만원	계 380만원

변경후 현금흐름표

수입	지출
근로소득 380만원	생활비 160만원
	보장보험료 42만원
	정기주택저축 10만원
	청약저축 10만원
	적립식펀드 60만원
	교원공제 24만원
	변액연금 20만원
	정기적금 54만원
계 380만원	계 380만원

<이번주 재테크 자문단>



김정관CFP (광주은행)



최해영CFP (교보생명)

- ◇이번주 상담자=김정관 CFP(광주은행), 최해영 CFP(교보생명)
- ◇재산 리모델링 신청방법(신청시 연락처 기재)
- ▲이메일을 통한 신청방법 : chy69016@naver.com, bungy@kwangju.co.kr
- ▲팩스를 통한 신청방법 : 062)524-4187, 062)222-4918
- ▲'다음카페'를 통한 신청방법 : www.daum.net/fpforum (광주FP포럼)