주말경제

Economy

■30대 맞벌이, 나의 재정운용 상태를 '손질' 한다면…

林野 처분 임대용 상가 구입 수익 창출해야

〈구입가격 1억5천만원〉

Q 광주시 광산구에 사는 33세의 결혼 4년차 가장입니다. 저는 대기업 근무 7년차의 대리이며 아내는 종합병원 간호사로 일하고 있습니다. 두살된 딸이 있고 올해 11월 둘째 아이 출산이 예정돼 있습니다. 우리부부의 세후 월평균 소득은 590만원으로 현재 재정운용이 장기주택마련저축과 상호저축은행 3년 적금이 주인데 너무 장기로 치우친 것은 아닌지와 보험은 부족하지 않은지 자문 구하고 싶습니다. 또 지난해 6월 구입한 관리지역 임야(구입시 가격 1억5천만원)를 매도하고 상가구입을 구상중인데 매도시점은 언제가 좋을까요.

家長의 위험에 대비 종신형보험 등 반드시 필요
확정금리 저축보다 간접투자상품으로 갈아타라

A 한씨의 경우 결혼 4년차임에도 부채를 차감한 순 자산이 1억8천만원을 넘고 주택마련과 부채상환을 위한 구체적인 계획을 수립·실천하고 있어 가정의 재정상태 및 지출현황은 안정적이라 할 수 있겠다.

여기에 몇가지 사항을 덧붙이자면 자녀의 교육 및 노후자금과 가장의 유고에 대비한 위험보장 등에 관심을 가지고 가정의 재정을 꾸려가야 할 것이다. 전체적인 자산의 구성비를 보면 총자산 2억5천만원 중 1억5천만원이 부동산 투자금으로 부동산 비중이 다소 높다. 특히 부동산이 정기적 수입 창출이 가능한 상가나 임대주택이 아닌 시세차익에 의존해야 하는 임야 형태이기 때문에 유동성과 활용도가 다소 떨어질 염려가 있다. 다행스럽게도 한씨가 조만간 임야를 처분해 임대수익용 상가로 대체할 생각을 하고 있어 이 계획이 실현되고, 또한 꾸준한 저축을 통해 금융자산을 늘려 간다면 보유자산간 불균형 현상은 조만간 해소가 될 것으로 보인다.

지출현황의 경우 보험료를 제외하고도 총 수입액의 40% 이상을 저축하고 있어 비교적 높은 수준의 저축률을 보이고 있으나 다소 아쉬운 점은 저축의 수단이 확정금리상품에 집중돼 있다는 점이다. 즉 주식시장의 성장 등 금융환경의 변화 시기가 빨라질 경우 상대적으로 재산형성이 더딜 수 있어 일정부분은 간접투자상품 등으로 저축수단을 다변화할 필요가 있다.

◇종신보험으로 가장의 유고에 대비해야=맞벌이 부부로서 수입원이 분산돼 있기는 하지만 가장의 위험에 대한 대비는 반드시 필요하다고 생각된다. 보장성 보험 가입의 가장 큰 목적은 본인이 사망할 경우 유가족들이 본인이 있을 때와 같이 동일한 생활수준을 유지하면서 이루고자 했던 모든 재무목표들을 무난히 이룰 수 있게 해줄 만큼의 보험금을 남겨주는 것이다. 하지만 아직까지도 보험료를 비용으로 인식해 유가족을 위한 적절한 보장보다는 보험료에 맞춰 보험을 가입하는 사람들이 많다.

따라서 현재 가입된 보험의 보장 내역을 전문 설계사의 도움을 받아 분석해보고 보장이 부족할 경우 일반사망보험금을 위주로 한 적절한 보장성 보험에 가입하여야 할 것이다. 상품으로는 종신형 보험이 적합하겠으나 요즘들어 저렴한 보험료로 종신보험과 같은 금액을 보장 받을 수 있는 순수보장형 정기보험이 많은 호응을 얻고 있으니 비교 분석해본 후에 가입 결정을 하는 것이 좋다.

◇세제적격 연금보험으로 노후준비=30대 초반의 맞벌이 부부에게 노후준비에 대한 이야기를 하면 의아해 하는 사람이 있을지 모르지만 평균수명의 연장과 조기퇴직 등의 영향으로 노후준비의 중요성이 절실해지고 있다.

한씨의 경우도 대기업에 근무하므로 퇴직연금 등 기업차원의 연금프로그램이 있겠지만 국민연금, 기업연금만으로는 모두가 꿈꾸는 풍요로운 노후를 준비하기에는 턱없이 부족한게 사실이다. 따라서 조금 이르다 싶겠지만 노후를 위한 대비를 시작해야 한다. 현 단계에서는 임대주택의 분양전환을 위해 많은 금액을 저축하고 있으므로 적은 금액으로라도 노후 준비를 시작해야 한다.

구체적으로는 세제적격 연금보험의 가입을 권하고 싶다. 월 25만원을 꾸준히 불입하면 55세 이후 연금으로 수령해 노후 생활자금으로 활용할 수 있다. 더구나 이 상품은 연간 300만원까지는 불입액 전액에 대해 소득공제 혜택을 부여하므로 현재의 급여수준을 감안하면 연간 약 50만원 이상의 세금을 돌려 받을 수 있다. 노후대비와 절세라는 두마리 토끼를 동시에 잡을 수 있는 세제적격 연금보험의 가입을 서두르기 바란다. 또한 향후 주식시장의 성장에 대한 확신만 있다면 절세와 노후대비 효과가 똑같은 세제적격 펀드상품도 있으니 본인의 투자성향에 맞춰 선택하면 된다.

자녀들의 교육자금 또는 결혼자금용으로 장기 간접투자상품 가입도 권할만 하다. 장기적으로 30만원 정도를 한 자녀당 15만원씩 적립식 펀드나 변액유니버셜 보험에 꾸준히 불입한다면 자녀의 교육자금은 충분히 충당할 수 있다. 단기적 변동폭의 확대에도 불구하고 장기적으로는 우리나라 주식시장의 성장 잠재력이 크다는 점에는 대부분의 경제 전문가들이 동의하므로 가계 저축액의 50%정도는 투자형 상품에 가입하는 것이 바람직하다. 특히 가입한 저축이 대부분 확정금리 상품이며 아직 자녀가 어려서 본격적인 교육자금이 소요될 때까지는 10년이 넘는 여유가 있으므로 투자형 상품인 적립식 펀드나 변액유니버셜보험이 좋다.

한씨의 자산현황

변경전 재무상태표

자 산		부 채	
정기적금	5,190만원	장기성부채	7,000만원
임대주택보증금	5,300만원		
투자부동산	15,000만원		
계	25,490만원	계	7,000만원
순자산 18,490만원			

변경후 재무상태표

자 산		부 채	
		장기성부채	7,000만원
계	25,490만원	계	7,000만원
순자산 18,490만원			

변경전 portfolio수익률

구 분	금 액	기대수익률	portfolio수익률
정기적금	5,190만원	5.0%	1.29%
투자부동산	15,000만원	0.0%	0.00%
계	20,190만원		1.29%

변경후 portfolio수익률

구 분	금 액	기대수익률	portfolio수익률
정기적금	5,190만원	5.0%	1.29%
임대용상가	15,000만원	8.0%	5.94%
계	20,190만원		7.23%

※투자부동산의 경우 지목이 임야로서 가치상승분 불명확으로 수익률 반영불가

변경전 현금흐름표

수 입		지 출	
부부근로소득	590만원	생활비	200만원
		보험료	22만원
		장기주택저축	68만원
		청약저축	2만원
		상호저축은행	170만원
		대출금이자	30만원
		보증금인상분	21만원
		누수지출	77만원
계	590만원	계	590만원

변경후 현금흐름표

수 입		지 출	
부부근로소득	590만원	생활비	200만원
		보험료	45만원
		장기주택저축	68만원
		청약저축	2만원
		상호저축은행	170만원
		대출금이자	29만원
		보증금인상분	21만원
		적립식펀드	30만원
		연금저축보험	25만원
계	590만원	계	590만원

국토 관리지역 세분화 하면…

관리지역은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제36조'에 따라 보전관리지역과 생산관리지역, 계획관리지역 등 3가지로 세분화 된다.

우선 보전관리지역은 자연환경보호·산림보호·수질오염방지·녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위해 보전이 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정해 관리하기가 곤란한 지역을 말한다.

생산관리지역은 농업·임업·어업생산 등을 위해 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정 관리하기가 곤란한 지역이다. 계획관리지역은 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역 또는 자연환경을 고려해 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역이다.

◇개발가능성 판단후 임야는 임대용 부동산으로 전환=보유중인 관리지역내 임야를 처분해 수익용 부동산으로 전환하려는 계획에는 전적으로 찬성한다. 임대용 부동산은 훌륭한 노후대비용 자산의 역할도 할 수 있다. 다만 전환 시기와 관련해서는 고려해야 할 변수가 너무 많아 단정적으로 판단하기는 어려울 것인 바, 관리지역의 조정시기나 향후 개발 가능성 등을 판단할 때는 부동산 전문가의 도움을 받는 것도 필요하다. 임야 처분 후 새로운 대체부동산 취득시 임대수요 등을 잘 고려해 선택해야 하며 적정 규모의 부채를 이용해 재무적 레버리지효과를 거두는 것은 바람직하지만 욕심이 지나쳐 과다한 부채로 인한 이자부담 때문에 가정의 장기적 재무계획에 차질이 생기지 않도록 주의해야 한다.

/정리=장필수기자 bungy@kwangju.co.kr

서중렬CFP
(광주은행)

조윤형CFP
(대한생명)

〈이번주 재테크 자문단〉

◇이번주 상담자 : 서중렬CFP(광주은행), 조윤형CFP(대한생명)

◇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.cafe.daum.net/fp-forum(광주FP포럼)

공 시 최 고

아래기재 증서의 소지인은 공시최고기일인 2006. 9. 28. 10:00까지 이 법원에 권리 또는 청구의 신고를 하고 그 증서를 제출하기 바랍니다.
만일 이를 게을리하면 권리를 상실하여 증서의 무효가 선고될 수 있습니다.
2006년 6월 24일

광주지방법원 목포지원 판 사 이 세 창

사건번호	신 청 인	목 록
2006카공 75	백동운 목포시 산정동 1390-12 솔하우스 204	자기앞수표 번호:500033-13-48654222~25 금액:각금100,000원(4매) 발행일:2006년 5월 15일 발행인:목포우체국 최후소지인:백동운
2006카공 76	이왕림 서울 도봉구 창동 651-45	자기앞수표 번호:거가94902314~21 금액:각금100,000원(8매) 발행일:2006년 4월 14일 발행인:농협중앙회 죽교동지점 최후소지인:이왕림
2006카공 77	선재임 전남 무안군 운남면 성내리 793-4	자기앞수표 번호:05766280~92 금액:각금1,000,000원(13매) 발행일:2006년 3월 6일 발행인및지급지:지도우체국 최후소지인:선재임
2006카공 78	김재금 전남 무안군 삼향면 용포리 200	자기앞수표 번호:5112006~25 금액:각금100,000원(20매) 발행일:2006년 2월 10일 발행인:삼향농업협동조합 최후소지인:김재금
2006카공 79	김우상 부산 남구 대연동 323-6 대연동원아파트 103-1902	약속어음 번호:자가23406339 금액:금2,458,000원 발행일:2006년 2월 17일 발행인:주식회사 일흥조선 지급인:중소기업은행 목포지점 최후소지인:김우상
2006카공 80	송현옥 목포시 산정동 322 근화아파트 102-601	자기앞수표 번호:12805345 금액:금5,000,000원 발행일:2006년 5월 18일 발행인:목포수산업협동조합 산정지점 최후소지인:송현옥
2006카공 81	박영재 전남 무안군 청계면 청계리 448	자기앞수표 번호:35657415~16 금액:각금1,000,000원(2매) 발행일:2006년 6월 1일 발행인:몽탄농업협동조합 최후소지인:박영재
2006카공 82	박정상 전남 신안군 흑산면 진리 488-19	자기앞수표 번호:07709235 금액:금1,000,000원 발행일:2006년 6월 2일 발행인:흑산도 우체국 최후소지인:박정상
2006카공 83	박성규 인천 연수구 연수2동 우성1차아파트 117-307	자기앞수표 번호:81175929 금액:금1,000,000원 발행일:2006년 5월 2일 발행지:목포시 발행인겸지급지:농협중앙회 목포신안시군지부 최후소지인:박성규
2006카공 84	김영욱 목포시 옥암동 현대2차아파트 201동 1404호	자기앞수표 번호:라나16408844~46 금액:각금1,000,000원(3매), 번호:가차06388483~86 금액:각금100,000원(4매) 발행일:2006년 6월 5일 발행인:외환은행 현대삼호중공업(출) 최후소지인:김영욱
2006카공 85	박선화 목포시 신흥동 현대아파트 103-1002	자기앞수표 번호:거가26832858~64 금액:각금100,000원(7매) 발행일:2005년 5월 27일 발행인:농협중앙회 신 목포지점 최후소지인:박선화 자기앞수표 번호:70681638~39 금액:각금100,000원(2매) 발행일:2005년 5월 27일 발행인:국민은행 하당지점 최후소지인:박선화
2006카공 87	서재관 광주 북구 운암동 154-17	가계수표 번호:아바00470340 금액:금1,300,000원 발행일:2006년 5월 12일 발행인:이질순 지급지:중소기업은행 목포지점 최후소지인:서재관
2006카공 88	오교우 전남 무안군 운남면 연리 802	자기앞수표 번호:20769211 금액:금1,000,000원 발행일:2005년 8월 1일 발행지(인)및지급지:운남농업협동조합 최후소지인:오교우
2006카공 89	차영임 전남 무안군 삼향면 용포리 613	자기앞수표 번호:거사04993170~76 금액:각금100,000원(7매) 발행일:2006년 4월 21일 발행인:화원농업협동조합 최후소지인:차영임
2006카공 90	박노영 성남시 중원구 성남동 2823 성일맨션 201호	자기앞수표 번호:6631864 금액:금1,000,000원 발행일:2006년 6월 12일 발행인:신한은행 목포역지점 최후소지인:박노영
2006카공 92	배길남 목포시 죽교동 580-419	자기앞수표 번호:라마35754628 금액:금1,000,000원 발행일:2006년 6월 16일 지급지:목포시 발행인:농업협동조합 중앙회 대성지점 최후소지인:배길남
2006카공 93	이수정 목포시 옥암동 1026 부영아파트 501동 308호	가계수표 번호:아바00041889 금액:금3,000,000원 발행일:2005년 7월 5일 발행인:이수정 지급지:목포시 최후소지인:이수정 가계수표 번호:아바00041890 금액:금3,000,000원 발행일:2005년 7월 9일 발행인:이수정 지급지:목포시 최후소지인:이수정

산행안내

▲광주등산클럽 종남 말암 학무봉 6월24일(토) 07시30분 광주역 메머리마트앞 출발 T.011-604-9921

▲첨단산악회 지리산 천황봉 6월24일(토) 07시 첨단우리은행 4거리 출발 T.011-602-4972

▲나사모산우회 덕룡산(백두대간 파제~웃재)구학산행 6월24일(토) 22시30분 광주역 출발※http://cafe.daum.net/gwnasamo 참조 T.062-525-7223

▲팔성산악회 흑도 유림 것대봉 등반, 흑산도 쉼늘봉등반 1박2일 6월24일(토)05시30분 백운로타리 팔성관광, 06시 광주역 출발 ※회비:145,000원 T.011-605-3477

▲광주토요산악회 흑도(것대봉), 흑산도(상라산) 1박2일 6월24일(토) 06시 광주역 06시10분 문예회관후문 출발 http://cafe.daum.net/gwangjutoyo T.011-608-4267

▲비두리산악회 장금 한양 기백산~금원산 6월25일(일) 07시30분 광주역 출발 T.011-640-0871, 011-9614-0879

▲광주한국산악회 광양 백운산 노고봉 6월29일(목) 08시 염주체육관, 08시20분 문예회관후문앞 출발 T.016-684-1123

▲광주자연보존산악회 충북 월악산 악휘봉 6월25일(일) 07시 무등경기장 정문건너편 출발※cafe.daum.net/kaymsan 참조 T.016-674-2900

▲지연과산 지리산(성삼재~노고단~벚시금) 6월25일(일) 06시30분 매곡동 금호아파트 출발 http://cafe.daum.net/skcony T.011-607-3700

▲요산회 (백두대간) 천평차~사치재(고남산, 수정봉) 6월25일(일) 08시 광주역광장앞 출발 T.011-641-0254

▲삼각산악회 경남 함양백무동 한신계곡 6월25일(일) 08시 두암동 88테니스장 앞 출발 T.011-644-2730

▲해오름산악회 금산 서대산 6월25일(일) 07시30분 대인동 신평회관앞 출발 T.062-369-9491, 011-601-8815

▲광주산기족 거창 금원산~기백산 6월25일(일) 08시 대인광장(동광주휴플러스경유)앞 출발 T.019-499-1405

▲솔잎산악회 충북영동민주지산 삼도봉 남한계곡 6월25일(일) 07시30분 광주역 출발 T.011-608-7627

▲온누리산악회 거창 「월성산~금원산」산행(다음카페:생주온누리산악회) 6월25일(일) 07시 문예회관후문 출발 T.011-612-1770

▲광주태일산악회 지리산 천황봉(쌍산리~대원사) 6월25일(일) 07시 국제남도정 의회앞 출 발 (다음카페:생주태일산악회) T.011-609-5547

▲청운산악회 흑도 유림후 것대봉 등반 6월25일(일) 05시30분 백운도타리, 06시 광주역 출발 ※회비:99,000원 T.011-605-3477

▲광주한길산악회 춘천 오봉산, 청평사,소양호 6월25일(일) 06시 광주역 출발 T.222-3253, 010-7619-0559

▲광주거북이산악회 덕유산 6월25일(일) 06시50분 염주체육관, 07시30분 무등경기장 정문건너편, 07시40분 문예회관후문 출발 T.010-4635-0078, 017-602-0077

▲명문산악회 경남 하동군 황정산 6월 26일(월) 07시 충장공원, 08시 05분 광주역, 08시20분 문예회관출발 T.011-644-6605, 017-589-7800

▲이대로산악회 덕유산 백제~송계계곡 6월28일(수) 07시45분 중앙지구 1마트 08시 동아병원옆, 08시20분 문예회관앞 출발 T.011-605-6361, 017-225-4202

▲가고파산악회 경남 산청 동의보감 촬영지 계곡 (월29일(목) 08시 광주역(파출소 앞 출발 T.011-605-5034, 011-601-8238

▲광주제석산악회 곡성 동악산(도림사주차장~성재동계곡) 7월1일(토) 08시 남구청주차장출발(다음카페:광주제석산악회) T.011-609-5547

▲광주토요산악회 남령~월봉산~금원산 7월1일(토) 08시 광주역, 08시10분 문예회관후문앞 출발 http://cafe.daum.net/gwangjutoyo 참조 T.011-608-4267

▲광주빛고을외오름회 함양 황석산 7월2일(일) 08시 광주역(고려시멘트앞), 08시10분 홈플러스앞 출발 T.011-609-7159, 011-9604-4998

▲새무등산악회 전북 장안 운장산 7월2일(일) 08시 대인광장 앞 출발 T.011-616-6300

▲첨단산악회 해남 가학산(흑석산) 7월2일(일) 08시 첨단우리은행4거리 T.011-602-4972

▲광주한길산악회 보길도 격자봉 7월2일(일) 07시 광주역 출발 T.222-3253, 010-7619-0559

▲전남산악회 충남 보령 아미산~대천해수욕장 7월2일(일) 07시 광주역동장 앞 출발 T.010-9776-3630

▲광주우보회 고흥(동강) 별풍산~무등산~천산 7월2일(일) 07시30분 염주체육관 08시 대인광장 앞 출발 T.011-9600-5364

▲나사모산우회 지리산(삼대봉~천왕봉)도는 남부능선 7월2일(일) 07시 광주역 출발 T.062-525-7223

▲무등산악회 진안 천반산 7월2일(일) 08시 롯데백화점 정문앞 출발 T.011-9606-1954, 010-7710-0005

▲온누리산악회 백두산 서파, 북파 중주 및 두만강관광 4박5일 7월2일(일) 11시 광주공항출발 ※예약바람 T.011-612-1770

▲요산회 지리산(천왕봉동 삼신봉 불일폭포 대성골 7월2일(일) 07시30분 광주역광장 출발 T.011-641-0254

▲광주산사랑모임산악회 덕유산(칠연동~송계계곡) 7월2일(일) 07시30분 무등경기장후문앞 출발(점식제공) T.010-7171-2682, 011-602-5224

▲다음카페 : (사)요산요수산악회 원주 치악산 7월2일(일) 06시 남광주학강교옆(광주역,문예회관경유) 출발 T.011-620-2002, 222-9911

▲호남산악회 거창 현성산,금원산,유한정계곡 7월2일(일) 08시 봉주역광장, 08시10분 문예회관후문 앞 출발 T.010-6246-7231, 011-605-5034

▲울림산악회 경남 거창 금원산 7월6일(목) 07시30분 상무회관, 07시45분 문예회관앞 출발 T.011-602-3515

▲상무관광산악회 대마도 이즈하라 아리아케야마 당일산행 및 관광 7월 13일(목) 04시30분 광주역 출발 ※7월20일 대마도산행 예약접수중(회비:12만9천원)(여권필요) T.062-361-1900