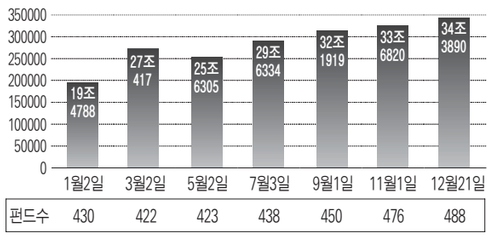
주말경제

Economy

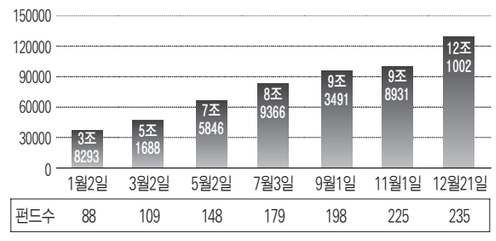
■30대 직장인, 올해 안전한 재테크 전략은?

부동산보다는 주식·채권 투자가 더 매력적

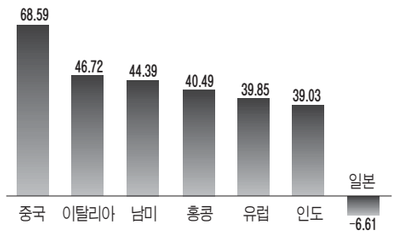
■2006 국내투자펀드 설정액〈단위:억원〉



■해외투자펀드 설정액



■해외펀드 지역별 수익률〈단위:%〉



■소유형태로 본 부동산 전략

소유형태	전 략
무주택자	- 청약통장 가입은 필수 - 종자돈 모으며, 매수타이밍 포착 - 추가신도시, 뉴타운, 수도권재개발, 단독주택재건축, 경·공매
1주택자	- 인기지역 중대형 단지, 평형으로 갈아타기 - 종합부동산세 유의 - 중소형 대상 청약통장은 예치금 증액해야 유리
다주택자	- 보유주택 선발하여 보유, 처분 여부 결정 - 증여, 세대분리 등으로 포트폴리오 재구성 - 임대주택사업자 등록
토지보유자	- 개발가능성이 적은 토지는 절세를 위해 정리 - 장기 보유할 나대지는 상업용 건물 신축 타당성 검토 - 토지거래허가구역은 전매 제한 등을 고려한 자금계획 수립

Q 한 가정의 가장인 35세의 직장인입니다. 경제적으로 갈수록 힘들어진다는 느낌입니다. 올해는 어떻게 투자를 해야 할까요.

A 어려운 시기일수록 건강과 일에 충실하고 근검절약하는 기본정신에 충실하는 것이 중요하다. 많은 사람들이 어떻게하든지 빨리 돈을 모은 것에 관심을 집중하고 있다. 하지만 '돈을 쌓는 것은 바벨탑 쌓기와 같다'는 말처럼 빨리 모은 돈일수록 빨리 없어진다는 사실을 명심해야 한다. 고수익에 현혹돼 투자의 기본원칙을 깨지말고 자신의 분야에서 열심히 일하는 것이 최고의 재테크 원칙일 것이다.

◇부동산은 핵심입지위주의 수익형에 집중하라=지난해는 아파트를 중심으로 부동산 광풍이 몰아쳤다. 올해도 베이비부머세대의 풍부한 자금이 부동산에 계속 머물면서 부동산가격을 지탱할 수 있을 것이다. 아직은 수요가 많지만 다주택자들이 보유세와 양도세를 감안해 처분한다면 공급이 많아져 가격조정이 가능 할 것이다. 수요와 공급위주의 정책보다는 규제를 통한 정책을 펴다 보니 가격이 상승하고 있으나 수급이 원활할 경우 가격은 하락할 수도 있음을 알아야 한다.

금리인상으로 자금이 금융시장으로 옮겨가면서 부동산시장을 불안하게 하고 있다. 하지만 빈부격차 심화로 중산층이 무너져 가고 있어 중대형 평형의 수요도 어느 순간 정점에 이를 것이다. 현재 중대형 평형의 공급이 많아지고 있으나 시간이 지나면 실수요가 부족해 가격이 하락할 수밖에 없으므로 아파트 구입에 신중을 기해야 한다. 다주택을 소유하고 있는 사람들도 중대형을 보유하고 소형평수는 처분할 것이다.

앞으로는 부동산을 실수요 입장에서 자신의 실정에 맞게 구입하는 현명함이 요구된다. 따라서 아파트는 이제 투자대상으로는 무리가 있으며 핵심입지지역 위주의 수익형부동산에 자금이 이동할 것이다.

◇경제주체인 베이비부머로 인해 주식 등 자산시장 장기호황 예상=보유세 강화 등 부동산 규제가 강화되면서 많은 투자자들이 자본시장으로 자금을 이동시키고 있다. 기업의 변동성이 과거 어느 때보다 심하다보니 운용전문가에게 맡겨 주식이나 채권에 투자하는 간접투자가 대세를 형성하고 있다.

퇴직연금제도, 국민연금 등 각종 공적연금의 수익률 향상을 위한 주식형상품 투자비중의 확대, 보험시장의 변액상품으로의 변화, 30~40대의 공격적인 투자 스타일 등을 감안할 때 올해는 자본시장이 한 단계 상승할 것으로 보인다. GDP대비 펀드 수탁액 규모가 2006년 말 30%를 넘어서고 2007년에는 40%에 육박할 것으로 예상돼 어느 나라보다 빠른 상승세를 보이고 있다. 국내 대기업의 세계시장에서의 경쟁력으로볼때 급격한 경기하락 추세가 없는 한 금융시장은 뜨겁게 달아 오를 것이다.

우리나라의 경우 55년부터 63년까지 한해동안 100만명 넘게 출생한 시대를 베이비부머 시대라고 한다. 출생수를 90만명으로 줄이면 1958년부터 1974년까지 포함돼 무려 1천600만명이나 된다. 현재 30대부터 50대인 이들이 경제주체로 부상하면서 자산배분이 위험회피에서 위험수용으로 변화하고 있어 향후 10년간은 지속적인 성장이 기대된다.따라서 투자성향에 맞게 한 번 자산배분을 하면 큰 변동이 없는 한 지속적인 장기투자를 해야 한다. 경제의 순환주기가 불규칙적이고 빨라져서 거치형투자보다는 매월 일정액씩 나눠서 투자하는 적립식투자로 위험을 줄이면서 조정기에 추가납입을 통해 투자수익을 극대화해야 한다.

국내 대표기업 위주 '성장형펀드' 유망
펀드는 자산·기간·지역별 분산투자를
무리한 대출 금물… 신용관리 신경써라

올해는 국내 대표기업 위주의 성장형펀드가 유망상품으로 전망된다. 시가총액을 기준으로 한국경제가 세계경제에서 차지하는 비율이 1%를 조금 넘는만큼 국내 주식형펀드 상품에 100% 투자하는 것은 국가리스크가 크므로 해외투자를 통해 위험을 분산시켜야 한다. 경제발전이 기대되는 BRICS국가, 동유럽, 남미등 유망지역에 선별투자하는 펀드를 추천하고 싶다. 한 국가에만 투자하는 것보다는 여러국가에 분산투자하는 펀드가 수익률은 낮을 수도 있지만 안정적이다. IT, 소비재, 금융주 등 특정산업에 집중 투자하는 글로벌섹터펀드가 전망이 있어 보인다.

◇펀드는 자산·성향·지역·기간별로 분산투자가 기본=펀드의 가장 중요한 요소는 분산투자이다. 펀드간 다양한 분산을 통해 위험을 줄이며 수익률을 추구해야 한다. 먼저 투자자산간 분산(자산배분)을 하고 투자성향별 포트폴리오를 작성해야 한다. 또 지역별로 분산한뒤 투자시간을 장단기로 나눠 분산시켜야 한다. 펀드는 투자대상이 아니라 앞으로 평생 함께할 투자방법이다. 적립식펀드도 일정한 목돈이 되면 수익관리가 필요하다. 펀드전문가와 지속적인 관계를 가지면서 펀드관리를 해야 한다. 최근 채권형펀드의 수익률이 낮지만 금리하락기를 대비해 장기투자를 한다면 추천할 만하다. 안정성을 무기로 장기보유시 복리효과와 투자수익률을 향유할 수 있어 적립식펀드 형태로 채권형펀드에 투자하는 것도 좋은 방법이다.

최근 주가지수연동예금(ELD)과 주가연계증권(ELS) 상품들이 많이 판매되고 있다. 제시한 변동성 내에서 투자대상 지수가 변동할 때 약속한 수익이 나오지만 예상하는 변동성보다 크게 하락하거나 상승하면 원금손실도 볼 수 있고 유동성 제한이 있어 개별주식의 변동성을 예상해 본 후 투자해야 한다. 우선 장기투자를 원칙으로 하되 목표수익률 달성시에는 환매해 안전자산으로 투자를 확대하는 자산재배분이 필요하다.

◇신용관리가 중요하다=금융기관으로부터 신용 관리대상자가 되면 더 이상의 대출이 불가능하고 취업이나 사회생활에서 불이익을 받는다. 우리나라 가계부채가 눈덩이처럼 불어나고 있는데 가정마다 빚관리를 보다 신중히 해야 할 때다. 부동산 구입시 5년 만기 대출을 받을 경우 주택이 상승한다면 다행이지만 하락한다거나 제자리에 머문다면 이자부담을 포함한 5년동안 수익의 기회손실과 전세금을 제외한 자금의 투자기회 상실에 따른 손해 등을 감안해야 한다.

대출시에는 무엇보다 본인의 경제적인 능력을 감안하고 특별한 경제상황의 변동시에도 상환이 가능한 범위 내에서 대출을 받아야 한다. 즉 상황이 지금보다 나빠지더라도 연체가 안되도록 비상시 추가대출을 받을 수 있을 정도의 여유를 둘 필요가 있다. 연체가 되지 않도록 하고 만약 연체하게 된다면 빨리 상환해야 한다. 단기연체도 자주하면 신용대출이 제한되거나 금리가 올라갈 수 있다. 신용카드도 1~2장 정도 사용하고 현금서비스 사용은 가급적 자제해야 한다. 최악의 경우를 대비해 대출을 최소화 해야 한다.

앞으로는 신용사회이기 때문에 한 번 신용불량자가 되면 금융거래가 어려워지는 점을 감안해 신용관리에 철저해야 한다. 무리한 대출로 상환능력이 떨어지면 평생 모은 자산이 한 순간에 날라갈 수 있다. 좀 더 검소한 생활로 자산의 자산을 지키는 것이 무엇보다 중요하다.

/정리=장필수기자 bungy@kwangju.co.kr

주가연계상품이란?

◇ELS(Equity-Linked Securities : 주가지수 연계증권)=주가지수의 변동과 연계해 수익이 결정되는 유가증권. ELS란 주로 개별 주식의 가격이나 주가지수와 연계해 수익률을 결정하는 금융상품을 말한다.

자산의 대부분을 채권 등 안전한 곳에 투자하고 일부를 주식이나 파생상품에 투자해 가급적 원금을 지키면서 '+α' 수익을 얻도록 설계된 상품이다.

◇ELD(Equity-Linked Deposit : 주가지수 연동예금)=주가지수의 변동과 연계해 수익이 결정되는 은행 판매예금. ELD란 은행에서 예금 형식으로 발행하는 ELS라고 보면 된다. 상품의 운용 구조도 ELS와 거의 같다고 말할 수 있다. 하지만 ELD는 예금자보호법에 따라 최고 5천만원까지 원금과 이자가 보장된다.

이규호CFP
(광주은행)

고재윤CFP
(미래에셋증권)

〈이번주 재테크 자문단〉

◇이번주 상담자 : 이규호CFP(광주은행), 고재윤CFP(미래에셋증권)

◇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/fpforum(광주FP포럼)