주말경제

Economy

■30대 미혼 직장인, 결혼·집 장만 등 향후 재무계획을 짠다면?

5년후 분양 신규 임대아파트 청약 노려라

Q 32세의 미혼남자로 회사원입니다. 연봉은 3천만원 정도이며 2년후 32평형 아파트를 마련(혹은 임대청약)해 결혼을 할 계획입니다. 45세 정도까지만 직장생활을 하고 이후에는 개인사업을 할 생각입니다.

▲아파트 마련을 위한 자금운영 전략 ▲다음달이면 월 50만원씩 붓는 정기적금 만기가 되는데 만기자금(300만원)과 여유자금 매월 50만원 그리고 연말에 만기가 되는 자금들을 어떻게 운용할 지 ▲종신보험을 해약해 다른 보험으로 돌리는 게 나을지 계속 유지해야 할지 ▲노후준비 등에 대한 재무상담을 원합니다.

A 김씨의 현재 재무상태표를 분석해보면 전세보증금을 제외한 순자산이 2천만원 미만으로 아주 미미한 수준이다. 따라서 향후 순자산 증가에 중점을 두고 좀 더 계획적으로 자산관리를 해 나갈 필요가 있다.

400만원의 주식형펀드 자산이 있기는 하지만 대부분이 저금리의 은행권 예·적금이라 연령에 비해 안전한 자산운용이 순자산 증가에 좋지 않은 영향을 미치는 듯 하다.

젊은 만큼 자산운용 패턴을 과감히 공격적으로 개선할 필요가 있다. 적립식펀드의 활황으로 기본이 탄탄해진 요즘의 투자환경에서는 은퇴나 창업자금 마련 등 장기적 재무목표에는 저축보다는 투자위주의 공격적인 자산 포트폴리오로 전환하는 것이 바람직하다.

◇새 임대아파트 입주후 분양받아라=광주시 광산구에 살고 있는 김씨는 광산구 하남방향에 32평형 아파트를 마련할 계획이다. 기존 아파트를 사는 것보다 입주 5년후 분양으로 전환하는 신규 임대아파트 청약쪽으로 방향을 잡는 것이 바람직할 것 같다.

광산구 하남·송정·월곡동 방면의 아파트의 경우 굳이 이름있는 아파트가 아니어도 32평형대의 시세가 대개 8천만원대를 형성하고 있다. 요즘 새 아파트는 32평형대 분양가가 2억원대에 육박하고 있어 김씨가 원하는 2년후에도 분양가가 현재가격 보다 현저히 떨어지기는 쉽지 않을 것으로 보인다.

굳이 32평형대를 원한다면 임대후 분양하는 조건이 있는 아파트의 청약을 활용해 아파트 마련 자금을 준비할 수 있는 기간을 늘리는 것이 현명하다.

아파트 자금으로 2년간 6천만원을 목표로 할 경우 전세보증금 1천800만원과 가입중인 펀드 및 정기예탁금 1천100만원 등 2천900만원은 이미 준비돼 있어 3천100만원만 마련하면 된다.

가지고 있는 돈 가운데 펀드 및 예탁금 1천100만원은 주식투자 비중이 50%이하인 안정형 펀드 혹은 목표수익률 10% 내외의 ELS나 ELF를 활용할 것을 권한다. 2년이라는 단기를 감안할때 고수익을 목표로 90% 이상을 주식에 투자하는 펀드를 선택하는 것은 다소 위험한 면이 있어 안정형 펀드의 선택이 이롭다 하겠다.

나머지는 불입중인 정기적금 중 100만원의 불입이 만료되면 전액 적립식펀드에 투자할 것을 권한다. 마찬가지로 안정형 펀드를 선택하길 바란다.

◇50만원을 변액연금보험과 장기주택마련펀드로 분산해 노후 및 창업자금 마련=노후자금과 창업자금은 현재 넣고 있는 적금 150만원 중 50만원을 따로 떼내 노후자금용으로 월 20만원, 창업자금용으로 월 30만원을 나눠 장기 금융상품에 가입하는 것이 좋다.

노후를 위한 상품으로는 장기 적립식펀드의 성질을 지닌 투자형 연금상품인 변액연금보험을 권한다. 변액연금보험은 10년 이상 유지시 원금보장 및 비과세 혜택이 주어지는 상품으로 여유시 수익률 제고를 위한 추가불입이 가능하고 일정기간 경과시 납입중지도 인정해 주는 등 계약자에게 유리하다.

사업자금 용도로는 주식형 상품의 수익과 유리지갑 소유자인 근로소득자들에게 연말정산 소득공제 혜택 및 7년이상 유지시 비과세 혜택을 동시에 추구할 수 있는 장기주택마련펀드를 적극 추천한다.

◇종신보험은 그대로 가져가라=종신보험은 외국계 보험사에 의해 1989년 국내에 처음 도입됐다. 당시 많은 사람들이 기존의 보험을 해약하고 종신보험으로 갈아타는 일이 유행처럼 번진 적이 있다. 하지만 최근의 추세는 그와 반대로 보험료가 다소 비싼 종신보험보다는 일정기간만 보장 받는 정기보험이 권유되고 그 차액만큼을 저축에 할애하는 리모델링이 유행하고 있다.

무엇이 옳은지는 본인이 판단해야 하겠지만 과거 종신보험을 위해 해약했던 보험이 바로 정기보험이고 그 정기보험이 다시 유행하고 있는 것이다. 김씨가 불입중인 종신보험은 훌륭한 상품이다. 보험료 23만원을 감안할 경우 어느 정도의 보장은 이루어 지고 있는 것으로 판단되므로 계속 유지해 보험기간 마지막까지 혜택을 볼 것을 권하고 싶다.

지금까지의 상담 내용은 김씨의 재무목표 달성을 위한 최소한의 플랜이다. 김씨의 소득대비 저축율 70%는 상당히 높은 수준이지만 여러가지 재무목표를 이루기 위한 금액으로는 부족한 편이다. 생활비 77만원중 좀 더 절약하고 추가 저축이 가능한지 검토가 필요하다. 2년후 결혼시에는 맞벌이 및 그때 상황에 맞춰 CFP 및 AFPK 등 전문가와 다시 상담해 재무계획을 수정 보완하는 작업이 필요하다.

/정리=장필수기자 bungy@kwangju.co.kr

변액연금보험 10년 넘기면 원금보장·비과세 혜택

종신보험 그대로 유지 … 저축률 70%이상 높여야

32세 김씨의 자산현황

변경전 재무상태표

자 산		부 채	
예적금	1,435만원		
주식형펀드	400만원		
전세보증금	1,800만원		
계	3,635만원	계	0만원
순자산 3,635만원			

변경후 재무상태표

자 산		부 채	
예적금	735만원		
주식형펀드	1,100만원		
전세보증금	1,800만원		
계	3,635만원	계	0만원
순자산 3,635만원			

변경전 portfolio 수익률

구분	금액	기대수익률	portfolio수익률
예적금	1,435만원	4.00%	3.13%
주식형펀드	400만원	10.00%	2.18%
계	1,835만원		5.31%

변경후 portfolio 수익률

구분	금액	기대수익률	portfolio수익률
예적금	735만원	4.00%	1.60%
주식형펀드	1,100만원	10.00%	5.99%
계	1,835만원		7.59%

변경전 현금흐름표

수 입		지 출	
근로소득	255만원	생활비	77만원
		청약저축	5만원
		정기적금	150만원
		보장성보험료	23만원
계	255만원	계	255만원

변경후 현금흐름표

수 입		지 출	
사업소득	255만원	생활비	77만원
		청약저축	5만원
		적립식펀드	100만원
		변액연금	20만원
		장기주택펀드	30만원
		보장성보험료	23만원
계	255만원	계	255만원

〈이번주 재테크 자문단〉

강원복CFP (하나은행)

조윤형CFP (대한생명)

이영신AFPK (ING생명)

◇이번주 상담자 : 강원복CFP(하나은행), 조윤형CFP(대한생명),이영신AFPK(ING생명)

◇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)

주택마련 저축·펀드란?

장기주택마련저축과 장기주택마련펀드는 모두 비과세에다 연말정산시 소득공제 혜택까지 볼수 있는 대표적인 절세형 상품이다.

가입조건은 18세이상 무주택 세대주이거나, 33평(전용면적 25평)이하이며 공시지가 3억원이하 집 한채를 소유한 세대주이면 된다.

오는 2009년까지 가입이 연장됐으며 통장개수나 가입 금융기관에 상관없이 합쳐서 분기별 300만원, 연간 1천200만원 범위안에서 가입할 수 있다.

7년이상 유지해야 혜택을 누릴수 있다는 단점이 있지만 한 명이 분기별 금액한도내에서 여러 개의 통장을 만들수 있어 재테크 측면에서 여러 개의 통장에 쪼개 저축하는 것이 좋다.

두 상품의 차이는 저축은 은행에서 판매하고 펀드는 증권사에서 판매한다는 점이다. 또 펀드의 경우 주식과 채권해 투자하는 만큼 주가 등락 및 채권 수익률에 따라 이자율이 결정된다.