creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

[UCI]I804:24011-200000238326

2009年 8月
博士學位論文

光州・全南地域 職場人의 財테크 行態에 관한 研究

朝鮮大學校 大學院
經 濟 學 科
安 泳 德

光州・全南地域 職場人의 財테크 行態에 관한 研究

A Study on the Financial Technology Behavior of Salary Workers in Gwangju-Jeonnam Area

2009年 8月 25日

朝鮮大學校 大學院

經 濟 學 科

安 泳 德

dCollection @ chosun

光州・全南地域 職場人의 財테크 行態에 관한 研究

指導教授　金 安 浩

이 論文을 經濟學 博士學位 申請論文으로 提出함

2009年 4月

朝鮮大學校 大學院

經 濟 學 科

安 泳 德

dCollection @ chosun

安泳德의 博士學位 論文을 認准함

委員長 朝鮮大學校 敎授 ㊞

委員 朝鮮大學校 敎授 ㊞

委員 朝鮮大學校 敎授 ㊞

委員 朝鮮大學校 敎授 ㊞

委員 朝鮮大學校 敎授 ㊞

2006年 6月

朝鮮大學校 大學院

dCollection @ chosun

목 차

ABSTRACT

Ⅰ. 서 론 ····· 1
A. 연구의 목적 ····· 1
B. 연구의 방법과 구성 ····· 2
1. 연구방법 ····· 2
2. 연구의 구성 ····· 3
C. 선행연구의 검토 ····· 3

Ⅱ. 재테크에 관한 기본이론 검토 ····· 7
A. 재테크의 개념 ····· 7
1. 재테크의 의의 ····· 7
2. 재테크의 원칙 ····· 8
3. 재테크 자산의 특성 ····· 9
B. 재테크의 유형 ····· 13
1. 저축・금융상품 ····· 13
2. 주식・채권 및 보험 ····· 22
3. 부동산 ····· 26
4. 해외투자펀드(fund) ····· 35
C. 위험과 기대수익 ····· 37
1. 위험과 기대수익 ····· 37
2. 개별자산의 기대수익률과 위험 ····· 38
3. 포트폴리오의 기대수익률과 위험 ····· 40

dCollection @ chosun

Ⅲ. 재테크 관련시장의 변화과정 ····· 44
A. 주식시장의 변화과정 ····· 44
B. 부동산시장의 변화과정 ····· 46
C. 예금시장의 변화과정 ····· 48
D. 생명보험시장의 변화과정 ····· 50
1. 생명보험의 도입기(1960년대 이전) ····· 50
2. 생명보험의 성장기(1960년대~1970년대) ····· 51
3. 생명보험의 성숙기(1980년대~1997년) ····· 52
4. 생명보험의 구조조정기(1998년~현재) ····· 53
E. 금융기관의 변화 ····· 55
1. 고객지향 : 고객만족에서 고객감동으로 ····· 55
2. 종합자산관리서비스의 대두 ····· 55
F. 재테크환경의 변화 ····· 56

Ⅳ. 광주・전남지역 직장인 재테크행태의 실증분석 ····· 61
A. 설문조사 개요 ····· 61
B. 직장인의 재테크 행태에 관한 조사분석 ····· 62
1. 직장인의 재테크 실태조사 ····· 62
2. 직장인의 재테크 포트폴리오 ····· 68
C. 실증분석 결과의 시사점 ····· 72

Ⅴ. 광주・전남지역 직장인의 재테크 투자방향 ····· 74
A. 시장상황별 전망 ····· 74
1. 경제전망 ····· 74
2. 주식 및 채권시장 전망 ····· 75
3. 부동산시장 전망 ····· 76
B. 소득별 투자방향 ····· 79

dCollection @ chosun

C. 연령별 투자방향 ····· 84
1. 20대 : 재테크 입문기 ····· 85
2. 30대 : 재테크 성숙기 ····· 86
3. 40대 : 재테크 황금기 ····· 87
4. 50~60대 : 재테크 안정기 ····· 88
D. 목적별 투자방향 ····· 89
1. 주택마련 투자방향 ····· 89
2. 자녀교육비 마련 투자방향 ····· 91
3. 결혼비용 마련 투자방향 ····· 94
4. 노후마련 투자방향 ····· 96
D. 포트폴리오 투자방향 ····· 99
1. 경기순환과 투자 포트폴리오 ····· 99
2. 불황기의 자산운용 방향 ····· 101
3. 고수익률 투자방향 ····· 104
4. 시장상황별 주식투자 방향 ····· 106
5. 펀드 투자방향 ····· 111
6. 저금리 시대 투자방향 ····· 113

Ⅵ. 요약 및 결론 ····· 116

참 고 문 헌

dCollection @ chosun

표 목 차

<표 2-1> 입금과 출금이 자유로운 금융상품별 특징 ····· 15
<표 2-2> 목돈마련을 위한 금융상품별 특징 ····· 16
<표 2-3> 목돈증식을 위한 금융상품별 특징 ····· 18
<표 2-4> 연금저축(세금우대)과 종전 개인연금저축(비과세)의 비교 ····· 19
<표 2-5> 주택마련저축(청약저축・부금・예금)비교 ····· 28
<표 2-6> 부동산 간접투자 상품비교 ····· 34
<표 3-1> 시장이자율 변동 추이 ····· 49
<표 4-1> 응답자의 특성 ····· 61
<표 4-2> 근무년수와 연평균 소득 ····· 62
<표 4-3> 소득별, 연령별 재테크 여부 ····· 63
<표 4-4> 직장인의 연령대별 재테크 시작 시기 ····· 64
<표 4-5> 연령별 연평균소득 대비 재테크 투자 비율 ····· 65
<표 4-6> 직장인의 재테크 목적 ····· 67
<표 4-7> 재테크 주요 목적별 소요자금 ····· 68
<표 4-8> 소득계층별 재테크 포트폴리오 구성 ····· 69
<표 4-9> 연령별 재테크 포트폴리오 구성 ····· 69
<표 4-10> 소득계층별 재테크 시 우선 고려사항 ····· 70
<표 4-11> 재테크 중시사항과 수익률과의 관계 ····· 71
<표 5-1> 연봉 3천5백만원 교사 ····· 81
<표 5-2> 연봉 4천만원 금융권 근무 ····· 82
<표 5-3> 연봉 5천만원 의사 ····· 83
<표 5-4> 연령별 투자 요령 ····· 85
<표 5-5> 주요 노후자금 적립상품비교 ····· 97
<표 5-6> A기업 주식에 정기투자(5개월 동안 40만원을 투자) ····· 105

dCollection @ chosun

그 림 목 차

<그림 4-1> 재테크의 필요성 ····· 63
<그림 4-2> 월소득 중 재테크비율 ····· 65
<그림 4-3> 재테크의 목적 ····· 66
<그림 4-4> 재테크 중시사항 ····· 70
<그림 4-5> 재테크수익률 ····· 71
<그림 5-1> 부문별 교육물가 상승률 ····· 92
<그림 5-2> 동행지수의 순환변동 ····· 100

dCollection @ chosun

ABSTRACT

A Study on the Financial Technology Behavior of Salary Workers in Gwangju-Jeonnam Area

Ahn Young-Duk
Advisor : Prof. Kim, Ahn-Ho Ph. D.
Department of Economics,
Graduate School of Chosun University

Wage workers have an increasing interest in growing their funds due to the job insecurity in the aftermath of economic depression and financial polarization in the society, and the number of wage workers who are actually growing their fund has soared.

The survey found that most wage workers are growing their funds or are willing to grow their funds in the future, but it is hard to figure out exactly in relation to wage workers growing their funds because there are not much related data.

Most of books on the shelves of bookstores, related to fund-growing techniques, are about stocks and real estate management, and there is rarely a guideline on the fund-growing techniques based on the investment of wage workers.

Despite those realistic constraints, wage workers are playing increasingly important role in the fund-growing market with their constant participation.

However, they have not achieve a qualitative improvement, compared with their quantitative improvement.

In response to that, the purpose of this study was to examine and

dCollection @ chosun

the way to reduce the risk to wage workers and identify constructive and successful investment strategy. The specific details are as follows:

First, the concept of fund-growing techniques was discussed in order to clearly define the fund-growing techniques. It is intended to rectify the misconception about the fund-growing techniques which may be wrongly perceived as an unrealistic and speculative means, and promote the right understanding of the fund-growing techniques in order to highlight the necessity and importance of the fund-growing techniques.

Second, this study examined the fund-growing activities of wage workers. In intended to look into their interest and participation in the fund-growing activities of wage workers and the purpose and portfolio composition of the fund-growing, so as to analyze the situation related to their fund-growing activities.

The accurate examination of the situation related to their trend and related problems, and the proposal of alternative plan based on the analysis and related criteria.

Finally, this study researched on successful way to grow funds. In consideration that a majority of wage workers, who are individual investors, end up with loss, this study explored the desirable strategy and techniques for investment and fund-growing.

It will be very difficult to identify a successful investment technique useful for wage workers to grow their funds, though problems may be easily found by looking into the actual activities of wage workers to grow their funds.

However, this study intended to propose a fundamental solution which may facilitate the risk management and profit earning, by presenting the desirable fund-growing techniques based on the discussion and research on measures which may lead to the minimum

dCollection @ chosun

loss and the earning of profit.

Household asset management has come into the spotlight as we are living in the low interest rate environment and the aging society.

Considering that there is no turning back to the double-digit interest rates of the past, a prevailing view at present, though the marker interest rate may rise in upcoming years, wage workers need to rely on different way to build their wealth, a way differentiated from their parent generation.

The low childbirth rate, the most influential factor which determines the future investment environment, implies that the long-term low interest rate environment will slow down the speed of wealth accumulation and make it impossible to preserve the purchasing power in worse scenario.

Therefore, it is reasonable to set up a long-term financial plan and hedge against inflation to preserve the value of asset over the long-term, and select the investment commodity which can bring maximum returns.

With more influence in the financial market, wage workers need to make deep consideration and explore various ways because they directly benefit or suffer loss from a wide-ranging variety of financial commodities released by financial organizations and that is directly associated with their quality of life. They must find ways to make themselves and their families happy by pursuing successful strategies to grow their funds.

Though this study is limited and requires further research, this researcher hopes that this study will provide an opportunity for wage workers to be provided with practical and important information, knowledge and guideline necessary to successfully grow their funds.

dCollection @ chosun

Ⅰ. 서 론

A. 연구의 목적

우리나라 국민들의 재테크에 대한 관심은 다른 국가에 비해 상당히 높은 편이다. 재테크에 대한 지식이 풍부할 뿐만 아니라 재테크 환경의 변화에 가장 민첩하게 대처하는 것이 우리나라 국민이라고 한다. 이렇게 재테크에 대한 관심과 인식이 특히 높아진 것은 IMF 이후부터라고 할 수 있다. 우리나라 경제는 1962년 이후 경제발전계획을 추진한 이래로 평균 5%가 넘는 고도성장에 따라 재테크 대상으로서 부동산과 금융기관의 저축에 대한 인식과 관심이 높아졌다. 물론 시기적으로 1970년대 후반 건설주 파동, 1980년대 후반 '3저' 혜택에 따라 주식도 중요한 재테크 수단으로 인식되었으나 대중화되지는 못했었다. 그러나 IMF 시대를 맞아 금리가 낮아지고 재테크 환경이 급격하게 변화되면서 최근에는 재테크 수단별로 수익률이 조금만 변해도 대규모로 자금이 이동되는 현상이 자주 발생하고 있다.[1)]

또한 2008년 미국발 금융위기로 인하여 경제침체 및 경제양극화가 우리 사회를 뒤덮으면서 고용불안은 더욱 심화되었다. 따라서 직장인은 재테크에 대한 관심이 높아지고 참여 비중 또한 큰 폭으로 증가하는 추세이다. 즉 미국발 서브프라임 모기지 대출의 부실을 계기로 하여 우리나라뿐만 아니라 전 세계가 큰 충격을 받았으며, 평생 모은 자산을 다 잃어버리기도 하고, 평생을 일궈온 기업들이 도산했다. 대미환율이 1,000원대에서 1,500원 가까이 오르고, 담보대출 금리는 5%대에서 9%대까지 상승하기도 했다. 종합주가지수는 2,000포인트 대해서 1,000포인트 대까지 약 50% 정도가 하락하였고, 해외펀드에 투자한 사람들은 원금의 상당부문에 손실을 보았다.[2)]

이러한 경기침체에 따른 실업의 증가 속에 평생직장의 개념이 사라지면

---

1) 여윤경, "가정의 재테크 전략의 변화와 적용", 『제6차 춘계학술대회 논문집 』, 한국가족자원경영학회, 2002.6. p.19.
2) 오종윤, "2009년 재테크전략," 『도시문제』, Vol.44, No.482, 대한지방행정공제회, 2009. p.74

dCollection @ chosun

서 직장인들의 노후준비를 위한 재테크 필요성이 확산되고 있다.

직장인들의 직장 업무 이외에 최대 관심사는 재테크라고 볼 수 있다.[3] 사람들은 금리가 높고 투자기회가 많았을 때보다도 상황이 열악할 때 재테크에 대한 관심이 더 높아지는 것은 아이러니 한 일이다. 그런 면에서 보면 2009년 현재 실질금리가 물가상승률에도 미치지 못하는 초저금리 상황이 이어지고 있는 만큼 투자상품을 통한 수익률 증대에서 재테크의 해법을 찾아야 할 것이다.

이러한 재테크 시장의 변화에 따라 증권사 등 금융기관들은 다양한 금융상품을 제시하고 있으나, 확산이 미비해 직장인들의 재테크 참여도는 높은 반면 수익률은 저조한 실정이다.

이에 본 논문은 재테크에 관한 기본이론을 고찰하고, 직장인들의 재테크에 대한 설문조사를 통해 그 실태를 파악·분석하여 이를 토대로 성공적인 재테크 투자방향을 제시하는 데 연구목적이 있다.

B. 연구의 방법과 구성

1. 연구방법

본 논문의 연구방법은 부동산관련 논문, 연구기관의 조사연구보고서 및 각종 통계자료 등을 기초로 하여, 설문을 통한 실증적 연구방법 등을 사용한다.

실증적 연구의 조사방법은 광주와 전남에 거주하는 성인남녀를 대상으로 2009년 2월 2일부터 2월 13일까지 직접면접방법으로 설문조사를 실시하였다. 설문지는 총 300부를 배부하여 이 중 유효 설문지 234부를 최종 분석자료로 사용하였다.

---

3) 파이낸셜뉴스, 2009. 6. 17.

dCollection @ chosun

분석도구는 사회과학분야에서 가장 많이 사용되는 통계분석 도구인 SPSS를 사용하였다.

2. 연구의 구성

본 연구는 제1장 서론에 이어 제2장에서는 재테크에 대한 기본적 이론을 재정리하여 체계화하였고, 제3장에서는 재테크 관련시장의 변화과정을 주식시장, 부동산시장, 예금시장, 보험시장 등으로 나누어 살펴보았다.

제4장에서는 광주·전남지역 직장인을 대상으로 설문조사를 통해 얻은 자료를 바탕으로 직장인의 재테크 행태에 대해 실증분석하였다.

제5장에서는 설문조사의 실증분석을 바탕으로 연령별, 소득별, 목적별 재테크 투자방향과 포트폴리오 투자방향을 제시하였다.

제6장의 결론에서는 지금까지 논의된 연구 내용을 요약·정리하고 본 주제를 연구함에 있어서의 한계점과 향후 연구방향에 대하여 제시한다.

C. 선행연구의 검토

재테크에 대한 실태조사연구로 먼저 삼성경제연구소[4]의 조사연구는 2005년말에 전국 1,000가구(서울 277, 6대 광역시 277, 기타지역 446)를 대상으로 실시되었다. 이 조사에서 재테크 중인 가구의 1/3 정도가 연평균 소득의 10~20%를 투자하며, 59.0%가 노후자금 마련이 재테크의 가장 큰 목적이라고 응답하였다. 주택마련을 위해서는 평균 2억2천만원이 소요되고 자녀 1명의 교육비는 평균 1억3천만원이 소요되며 소득이 높을수록 교육비가 커지는 것으로 조사되었다. 한편 은행예금 및 적금이 가장 많이 이용(40.4%)되는 재테크수단이며 재테크시 안정성을 최우선 고려사항(70.8%)이

4) 이지훈, "재테크에 관한 가계의식 조사,"『소비자태도조사』, 제82호, 삼성경제연구소, 2006. 1. pp.1-14.

dCollection @ chosun

라고 응답하였다.

현대경제연구원[5]은 『직장인 재테크 실태조사』의 결과를 2006년 3월 발표하였다. 이 조사는 서울지역 20~40대 정규직 직장인 299명을 대상으로 전화조사로 실시되었다. 이 조사연구에서 직장인들의 재테크에 대한 관심도가 연령이 낮을수록 빨라지고 있으며 점차 공격적인 투자형태로 전환되고 있는 것으로 나타났는데 특히 전문가나 기관의 조언이나 위탁을 통해 운영하기보다는 개인이 직접 관리하는 형태를 지향하는 것으로 나타났다. 따라서 고객이 전문역량을 지닌 전문가를 활용하여 재테크를 하도록 유도하는 것이 바람직하다는 결론을 내렸다.

신한은행[6]이 20세 이상 고객 6,483명을 대상으로 e-메일 설문조사를 실시한 결과에 따르면 부자의 기준을 묻는 질문에 30~50억원이라는 응답(44%)이 가장 많았고 10억(25%), 50억~100억원(18%), 100억원 초과(10%), 5억원 이하(3%) 등의 순이었다. 자산형성에 가장 기여가 큰 재테크 종목으로는 47%가 예·적금을, 35%가 부동산을 꼽았고 펀드 간접투자와 주식·채권 간접투자는 각각 11%와 7%에 그쳤다. 저축목적으로는 내집마련과 노후준비가 각각 37%로 가장 많았다. 향후 부동산 투자 전망과 관련, 응답자의 48%는 '아파트 가격이 계속 상승할 것'으로 내다봤고 현 수준에서 안정될 것이라는 응답은 31%, 하락할 것이라는 응답은 21%에 그쳤다. 한편 가장 선호하는 아파트로는 40평형대(46%), 30평형대(40%), 50평형대(11%), 60평형(3%) 순으로 나타났다.

대한상공회의소[7]가 2004. 8. 2(월)부터 8. 6(금)까지 7대 도시 직장인 700명을 대상으로 전화조사로 실시한 『직장인 재테크 실태조사』에 따르면, 직장인들은 노후자금(43.2%), 본인결혼자금(20.0%), 내집 마련(16.9%) 등을 위해 재테크를 하고 있으며, 매력적인 재테크 수단으로는 '부동산', '예금 및 적금', '주식 및 채권 직접투자' 순으로 생각하고 있는 것으로 조사되었

5) 이철선, 『직장인의 재테크 실태조사: 財테크, 自 테크, 專테크』, 현대경제연구원, 2006.3
6) 신한은행, 『재테크 관련 설문조사』, 2006.10.
7) 대한상공회의소, 『직장인 재테크 설문조사』, 2004.8.

dCollection @ chosun

다. 조사대상 중 미혼 직장인이 생각하는 결혼자금은 평균 4,300만원이며, 이중 남성이 7,900만원으로 여성의 3,100만원 보다 2배 이상 높게 나타나 남성들에 대한 주거비 부담을 반영하고 있는 것으로 분석되었다. 직장인들이 생각하는 내 집 마련 자금은 평균 1억 4,500만원이며, 이중 서울지역 직장인들은 1억 8,500만원, 나머지 6개 광역시는 평균 1억 1,700만원 정도로 조사돼, 서울지역의 내 집 마련 부담이 1.5배가량 높았다. 또한 재테크를 할 때 수익성(28.4%), 환금성(4.5%)보다 안정성(67.1%)을 더 중요시 여기며, 월수입대비 재테크 투자 비중은 평균 30%정도로 조사되었다. 연령별로 20~30 직장인들은 월수입의 3분의 1이상을 재테크에 투자하고 있는 것으로 나타났다.

출판사 랜덤하우스중앙[8]이 2005년 3월 직장인 973명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 이 조사에 따르면 현재 재테크를 하고 있는 응답자는 전체의 55.4%였으며, 현재 하고 있지 않지만 '앞으로 재테크를 할 의사가 있다'고 응답한 직장인은 무려 97.5%나 되었다. 재테크를 하는(하려는) 목적으로는 60.4%가 '경제적인 여유를 위해'를 꼽았으며 그 외에 '노후자금 마련'(18.7%), '내 집 마련'(10.1%) 등이 있었다. 현재 하고 있는 재테크로는 '예·적금'이 53.2%로 가장 많았고 그 다음으로는 '주식' 27.3%, '부동산' 10.4% 등의 순이었으나, 향후 하고 싶은 재테크로는 '부동산' 41%, '국내주식' 19.4%, '저축' 18.7%, '해외주식' 11.5% 등의 순으로 조사되었다. 또 월수입에서 재테크에 투자하는 비중은 '50%'와 '20%'라는 응답이 22.1%로 가장 많았으며 투자정보는 주로 '인터넷(44.2%)'을 통해 얻는 것으로 나타났다.

잡코리아(www.jobkorea.co.kr)[9]가 2004년 11월 남녀 직장인 1,632명을 대상으로 『직장인 재테크 현황』에 대한 설문조사를 실시하였다. 이 조사결과, 현재 '재테크를 하고 있다'고 답한 응답자가 52.2%(852명)로 조사됐다. '재테크가 반드시 필요한가'라는 질문에서도 "필요하다"는 응답자가 대부분

8) 랜덤하우스, 『직장인 재테크 설문조사』, 2006.4.
9) 잡코리아, 『직장인 재테크 관련 설문조사』, 2004.12.

dCollection @ chosun

(94.9%)으로 나타나 최근 직장인들의 재테크에 대한 관심이 높았다. 재테크를 하고 있는 직장인들은 '수익성'(21.7%)보다 '안정성'(78.3%)이 높은 상품을 선호하는 것으로 드러났다. 재테크를 하고 있는 직장인들이 가장 많이 이용하고 있는 수단으로도 적금이 39.4%로 가장 높았고 뒤이어 예금 22.6%, 보험 18.0%, 주식투자 8.9%, 부동산투자 5.1% 순이었다. 매월 재테크나 저축을 위해 투자하는 금액도 연봉에 따라 차이가 있었다. 실제 연봉 낮은 직장인들은 약 30%미만 금액을 투자하고 있었으며, 연봉이 높은 직장인들은 약 30%~50%의 금액을 투자하는 것으로 조사됐다. 이 조사연구의 결론은 경기침체와 고용불안의 영향으로 경제력 향상에 대한 직장인들의 관심이 갈수록 높아지고 있으나 경기회복에 대한 낮은 기대감으로 수익성보다는 안전지향적인 재테크에 집중되는 경향이 있는 것으로 보인다고 해석했다.

이와 같이 직장인 재테크에 대한 여러 조사연구들은 서브프라임모기지로부터 발생한 2008년 9월 미국발 금융위기이전의 연구로서 그 이후에 직장인 또는 소비자들의 재테크에 대한 행태나 의식이 어떻게 변화했는지를 설명해 주지 못한다.

이에 본 논문은 2009년 2월 설문조사를 실시했으며 위의 선행조사연구를 바탕으로 차별화된 실증분석과 투자전략을 제시한다.

dCollection @ chosun

Ⅱ. 재테크에 관한 기본이론 검토

본 장에서는 재테크의 개념 및 유형과 재테크의 시대적 변화과정을 살펴보고, 글로벌시대의 재테크의 새로운 개념과 부동산 투자경영의 연관성을 고찰한다.

A. 재테크의 개념

1. 재테크의 의의

용어상 재테크는 '재무 테크놀로지(financial technology)'의 준말로 자산관리에 대한 고도의 지식과 기술을 의미한다.[10] 현재와 같이 대량소비시대에서 저 소비·저 성장 시대로 이행하게 되면 기업들은 매출액 증가를 위한 영업활동만으로는 자금조달과 운영이 어렵기 때문에 영업외 활동에 많은 관심을 기울이게 된다. 따라서 잉여자금을 그대로 방치해 두는 것이 아니라 유가증권에 투자하여 배당과 이자 수입을 얻거나, 주가 등락에 따른 시세차익으로 기업수익을 높이는 활동을 말한다. 최근 금융시장의 국제화·자유화가 진전되면서 이러한 활동은 기업경영에만 적용되는 것이 아니라 국가 차원의 금융정책에 활용되기도 하며, 개인이나 가계에서는 여유자금의 재산증식수단으로 이용되기도 한다.

이제는 과거와 같이 단순한 경제의 논리로 살아갈 수 없는 시대인 만큼 지금의 시대는 자신의 긴 인생을 합리적인 설계와 그에 필요한 돈을 과학적인 재무설계(financial planning)를 통해 만들어야 할 것이며, 사회적으로 재무설계란 용어와 개념이 새로운 문화로 자리 잡아야 할 것이다. 자신의 현실에서 구체적인 목표를 세워 단계별로 실천해 나가며, 궁극적으로 재무적인 삶의 목표를 달성함으로써 재산축적을 하는 계획을 세워야 할 것이

10) 김종선·김종오, 『금융과 재테크』, 서울: 비·앤·엠 북스, 2006. 7. p.3.

dCollection @ chosun

다.

또한 개인 재원의 적절한 관리를 통하여 개인이 재무목표 또는 Life plan을 달성할 수 있도록 계획하고 실행하며 점검하는 일련의 과정을 재무설계라고 하는데, 이는 먼저 개인의 재무적 목표를 설정하고(목표설정), 재무적·비재무적 자료를 수립하고(자료수집), 현재의 소비, 지출 형태와 보유자산 및 자산 운용 방법 등을 분석하여 목표의 달성이 가능한 지를 점검하고(분석), 그 대안을 모색하여 구체적인 방안을 설계하고(처방), 단계적으로 실행해 나가고(실행), 주기적으로 재점검한다는(모니터링) 6가지의 단계를 거쳐 진행하게 된다.

자신과 가족의 꿈과 행복을 위해 필요한 자산규모를 재무목표로 삼고 그것을 당성하기 위해 현실적인 범위 내에서 열심히 노력하는 사람이 진정으로 행복한 자산축적자가 될 것이다.

2. 재테크의 원칙

(1) 재테크의 목적

사람들은 행복한 삶을 담보하기 위해서 재산축적을 한다. 19세기 영국의 대문호 토마스 칼라일(1795~1881)은 행복지수를 다음과 같이 정의하였다.[11]

$$\text{행복지수} = \frac{\text{성취}}{\text{욕망}}$$

즉, 행복해지려면 욕망을 작게 하고, 성취를 크게 해야 행복지수가 높아진다는 의미이다. 과도한 욕망은 오히려 불행을 자초하는 일이 될 수 있다는 뜻이다. 예컨대 스크루지 같은 과도한 구두쇠는 결코 행복한 사람이 되

11) 박지은 역, Thomas Carlyle, 『영웅숭배론/의상철학』, 동서문화사, 2009.

dCollection @ chosun

지 못했다고 할 수 있다. 따라서 바람직한 직장인의 재테크 목적은 경제적 삶의 불안정성을 극복함으로써 행복한 사람이 되는 것이어야 할 것이다.

(2) 재테크의 3요소

재테크의 성공하려면 직장인은 다음과 같이 3요소를 갖추어야 한다.[12)]

재테크의 3요소＝지식(knowledge)＋정보(information)＝감각(sense)

첫째, 직장인이 재테크에 성공하려면 그 분야에 관한 많은 전문지식을 쌓아야 한다. 예컨대 주식으로 재테크를 하려면 주식에 관한 지식을 먼저 갖추어야 하며, 부동산으로 재테크를 하려면 부동산에 관한 지식을 먼저 갖추어야 한다.

둘째, 지식을 습득한 후에는 그 분야에 정보를 얻어야 한다.

셋째, 재테크에 성공하려면 갖추어야 할 것이 감각이라는 것이다. 감각은 흔히 재운(財運)이라고도 불리는 것으로 투자자의 개인적 차이가 존재하는 요인이라고 하겠다. 비슷한 수준의 지식과 정보력을 갖춘 펀드매니저 간에도 수익률의 격차가 발생하는 것을 보면 감각의 차이의 중요성을 알 수 있다.

3. 재테크 자산의 특성

재테크의 가장 기본이 되는 것은 위험을 감수한 수익성(yield)의 추구이다. 위에서도 언급했듯이 투자자의 위험감수에 대한 대가가 수익이라는 형태로 나타나게 되며 이러한 수익성의 추구가 저축과 투자를 구별 짓게 되는 일차적인 요소가 된다. 또한 중요한 재테크의 원칙으로서 안전성

---

12) 상게서

dCollection @ chosun

(safety)과 유동성(liquidity)을 들 수 있다. 안전성이란 투자를 통하여 획득된 자산의 처분에서 우식의 회수가능성까지를 포함한다. 다시 말해서 투자원금과 수익을 확실하게 받을 수 있는 정도를 의미한다. 유동성이란 투자자가 언제든지 현금이 필요할 때 지체없이 현금화할 수 있는 편리성이 얼마만큼 있느냐 하는 것이다.

실제 재테크에 있어서는 이러한 세 가지 원칙을 어떻게 조화시키는가 하는 것이 가장 핵심이 된다. 즉 현실속에 존대하는 수많은 재테크 대상들을 상대로 수익성, 안전성, 유동성을 만족시킬 수 있는 투자의 형태를 결정짓는 것이 재테크의 기본이 되는 것이다. 재테크 대상이 되는 자산별로 수익성, 안전성, 유동성의 정도는 각각 다르므로 투자자금을 특정자산에 집중하기 보다는 포트폴리오를 이용한 분산투자를 하는 것이 바람직하다.

분산투자를 위해 포트폴리오를 구성할 때 고려짓는 것이 투자자의 투자성향이고 그 중 투자위험 감수정도(risk tolerance)가 가장 중요한 역할을 하게 된다. 즉 투자자의 투자위험 감수정도내에서 최대의 수익을 얻을 수 있도록 포트폴리오를 구성하게 되며 어떤 포트폴리오를 구성하게 되며 어떤 포트폴리오를 선택하느냐에 따라서 투자의 성패가 결정된다. 흔히 투자의 시기(timing)가 투자의 성패에 매우 중요하다가 생각하기 쉽지만 실제로 투자의 성패는 내가 주식에 투자할 것인가 채권에 투자할 것인가 그리고 얼마를 투자할 것인가를 결정하는 순간에 이미 결정된다고 한다. 즉 잘못된 포트폴리오 속에서 좋은 종목을 찾아내고 투자시기를 잘 선택하여 투자에 성공할 확률은 불과 9% 정도밖에 되지 않으며 나머지 91% 이상은 투자자가 선택한 포트폴리오에 따라 달라진다.[13] 따라서 투자자가 포트폴리오를 어떻게 구성했는가 하는 것이 결국 투자의 성패를 결정짓는 가장 중요한 요소가 된다고 하겠다.

13) 미래예측(www.kfp.or.kr)

dCollection @ chosun

(1) 수익성

자산수단의 수익성(profitability)이란 일정기간 자산수단을 보유함으로써 얻는 소득과 자본이득에서 자산수단의 매매 및 보유에 따른 제비용을 차감한 수익의 크기를 의미한다. 여기에서 소득(income)은 이자 수입 및 배당금(dividend) 형태로 발생한 수익이고, 자본이익(capital gains)은 증권의 매도가격이 매수가격을 초과함으로써 발생하는 수익을 의미한다. 일반적으로 수익성은 위험성과 비례관계에 있어, 수익성과 유동성은 반비례관계에 있다.

(2) 안정성

자산수단의 위험(risk)은 어떤 금융상품을 보유함으로써 손실이 발생할 가능성을 의미하며, 어떤 금융상품이 이러한 위험으로부터 자유로운 정도를 안전성(safety)이라고 한다. 자산수단의 보유에 따르는 위험에는 크게 채무불이행위험(default risk)과 시장위험(market risk) 또는 자본손실위험(capital loss risk)이 있다.

먼저 채무불이행이란 원금과 이자를 약정된 기일 또는 기간에 변제 받지 못할 위험이므로 금융수단 발행자의 신용도에 따라 위험성이 다르다. 예컨대, 국채의 경우는 발행자가 정부이므로 금융수단 발행자의 신용도에 따라 위험성이 다르다. 예컨대, 국채의 경우는 발행자가 정부이므로 채무불이행위험은 거의 없다고 하겠다.

다음으로 시장위험이란 자산수단의 시장가치 하락으로 안한 자본손실위험을 뜻한다. 자산수단의 시장가치는 시장이자율 변동에 따라서 등락하는데 이자율과는 역관계를 갖는다. 왜냐하면 자산수단의 시장가치는 장래의 수익을 시장이자율에 의해 할인함으로써 얻어지기 때문이다.

IMF 경제위기를 체험하면서 위험에 대한 투자자들의 가치관과 태도가 변화하게 되었으며 수익성, 안전성, 유동성의 우선순위가 변화하게 되었다.

dCollection @ chosun

IMF 이전에는 투자대상의 선택에 있어서 투자지표의 우선순위가 수익성, 유동성의 순이었으며 안전성은 크게 고려되지 않았었다. 그러나 IMF 지원금융 이후 각 금융지표의 변동성이 증가하고 기업과 금융기관의 안전성이 하락하는 등 시장위험(market risk)이 크게 증대하고 있다. 즉 기업의 어음부도율이 증가하고 부실은행의 퇴출, 합병 등으로 금융기관과 기업관련 위험요인이 지속되고 있다. 이에 따라 시중 여유자금이 우량 금융기관에 집중되고 안전성 우위에 따른 금융기관의 양극화 현상이 심화되고 있다. 이러한 금융환경의 흐름에 따라서 IMF 이후에는 안전성이 크게 부각되면서 안전성, 유동성, 수익성 순으로 투자선택의 우선순위가 변화하고 있다.[14)]

(3) 유동성

자산수단의 유동성(liquidity)이란 원금의 손실위험 없이 불편이나 거래비용을 수반하지 않고 신속히 단기간 내에 현금자산으로 전환할 수 있는 기능성을 의미한다. 화폐 그 자체는 가장 고성능의 유동성을 보유하고 있으며, 그 밖의 금융자산이나 실물자산은 유동성의 정도에 많은 차이가 난다. 일반적으로 금융자산은 실물자산에 비해 유동성이 높다. 다른 조건이 같다면 경제주체는 보다 높은 유동성을 가진 상품을 선호하게 된다.

IMF 경제위기를 체험하면서 위험에 대한 투자자들의 가치관과 태도가 변화하게 되었으며 수익성, 안전성, 유동성의 우선순위가 변화하게 되었다. IMF 이전에는 투자대상의 선택에 있어서 투자지표의 우선순위가 수익성, 유동성의 순이었으며 안전성은 크게 고려되지 않았었다. 그러나 IMF 지원금융 이후 각 금융지표의 변동성이 증가하고 기업과 금융기관의 안전성이 하락하는 등 시장위험(market risk)이 크게 증대하고 있다. 즉 기업의 어음부도율이 증가하고 부실은행의 퇴출, 합병 등으로 금융기관과 기업관련 위험요인이 지속되고 있다. 이에 따라 시중 여유자금이 우량 금융기관에 집

14) 이지훈, 전게서.

dCollection @ chosun

중되고 안전성 우위에 따른 금융기관의 양극화 현상이 심화되고 있다. 이러한 금융환경의 흐름에 따라서 IMF 이후에는 안전성이 크게 부각되면서 안전성, 유동성, 수익성 순으로 투자선택의 우선순위가 변화하고 있다. IMF 경제위기를 체험하면서 위험에 대한 투자자들의 가치관과 태도가 변화하게 되었으며 수익성, 안전성, 유동성의 우선순위가 변화하게 되었다. IMF 이전에는 투자대상의 선택에 있어서 투자지표의 우선순위가 수익성, 유동성의 순이었으며 안전성은 크게 고려되지 않았었다. 그러나 IMF 지원금융 이후 각 금융지표의 변동성이 증가하고 기업과 금융기관의 안전성이 하락하는 등 시장위험(market risk)이 크게 증대하고 있다. 즉 기업의 어음부도율이 증가하고 부실은행의 퇴출, 합병 등으로 금융기관과 기업관련 위험요인이 지속되고 있다. 이에 따라 시중 여유자금이 우량 금융기관에 집중되고 안전성 우위에 따른 금융기관의 양극화 현상이 심화되고 있다. 이러한 금융환경의 흐름에 따라서 IMF 이후에는 안전성이 크게 부각되면서 안전성, 유동성, 수익성 순으로 투자선택의 우선순위가 변화하고 있다.[15]

B. 재테크의 유형

1. 저축 · 금융상품

(1) 저축 · 금융상품의 특징

일반적으로 저축 및 금융상품은 재테크의 시작단계에서 가장 먼저 선택하는 재테크 분야이다. 이러한 저축 및 금융상품은 은행, 증권사 등과 같은 금융기관에서 취급하게 되는데 그 종류가 매우 다양하여 선택하는데 어려움을 겪을 수 있다. 따라서 일반적으로 저축상품을 선택할 때에는 서로 상

15) 상게서

dCollection @ chosun

반되는 관계에 있는 안전성과 수익성 그리고 유동성(환금성) 등 3가지 요소를 적절히 고려하여 선택하여야 한다.

이 밖에도 저축의 목적이나 기간, 자기의 수입이나 재산상태, 향후 필요한 자금의 규모 등을 현실적으로 고려하여 적합한 상품에 가급적 분산 투자하는 지혜가 필요하다. 따라서 아래에서는 목적을 고려한 금융상품의 종류를 제시하였다.

(2) 금융상품의 종류

① 수익률이 낮은 반면 입출금이 자유로운 상품

입출금이 자유로운 상품으로는 저축예금, 가계당좌예금, 시장금리부 수시입출금식예금, 단기 금융상품펀드 등이 있다.

각 상품의 특징을 살펴보면, 저축예금은 예치금액·기간 등에 제한이 없고 입출금이 자유로운 동시에 보통예금보다 이율이 높아 여유자금의 초단기 예치에 적합하다. 가계당좌예금은 가계수표를 발행할 수 있는 개인용 당좌예금으로 일반 당좌예금과 달리 이자가 지급되며 일정 자격요건을 충족시키는 개인, 자영업자가 가입할 수 있는 상품이다.

시장금리부 수시입출금식예금(MMDA: money market deposit account)은 시장 실제금리에 따른 고금리가 적용되며, 입출금이 자유롭고 각종 이체 및 결제 기능이 가능한 단기상품이므로 1개월 이내의 목돈 운용에 적합하다. 단기금융상품펀드(MMF : money market fund)는 자산운용회사가 고객의 자금을 모아 CD(certificate of deposit: 양도성 예금증서), CP (commercial paper: 자유금리 기업어음), 1년 이하의 국채 등 단기 우량 금융자산에 투자하는 채권투자 신탁상품으로, 수익률이 높고 수시입출금이 가능하여 소액 투자 및 단기자금 운용에 적합하나 예금자보호 대상이 아니다(<표 2-1> 참조).

dCollection @ chosun

<표 2-1> 입금과 출금이 자유로운 금융상품별 특징

구분	취급기관	가입대상	예치기간/가입한도	예금자 보호여부	특징
저축 예금	은행, 우체국 상호저축은행	개인	제한 없음	보호	예금잔액이 일정액이하인 경우 수수료를 부과하는 경우도 있음
가계 당좌 예금	은행	신용상태가 양호한 개인 및 자영업자	제한 없음	보호	가계수표 발행 예금
MMDA	은행	제한 없음	제한 없음	보호	MMF 및 CMA(Cash Management Account)와 경쟁관계
MMF	운용: 자산 운용회사 판매: 은행, 증권사 등	제한 없음	제한 없음	보호	장부가평가방식의 실적배당상품
보통 예금	은행	제한 없음	제한 없음	보호	이자율이 매우 낮음

자료 : 한국은행, 『금융생활 길라잡이』, 2009. pp.27-31에서 정리.

② 목돈마련을 위한 금융상품

목돈마련을 위한 금융상품으로는 정기적음, 근로자우대저축, 농어가목돈마련저축 등이 있다. 각 상품의 특징을 살펴보면 다음과 같다.

정기적금은 정기적으로 일정 금액을 납입하는 가장 보편적인 장기저축상품으로 필요시 적금을 담보로 대출을 받을 수 있다. 개인만 가입할 수 있는 가계우대정기적금은 적금담보대출을 받지 않는 경우에는 통상 특별금리를 가산하여 지급한다. 근로자우대저축은 연소득 3,000만원 이하의 근로자가 가입할 수 있는 3년 이상의 비과세저축으로 신탁상품도 있으며, 은행외에 자산운용회사, 증권회사, 보험회사에서도 각각 근로자우대투자신탁, 근로자우대증권저축, 근로자우대보험 등의 명칭으로 취급하고 있다. 지난 2002년 말까지 가입이 가능하였으며 현재 신규가입은 중단된 상태이다.

한편 농어가목돈마련저축은 농어민의 생활안정과 재산형성 지원을 위해

dCollection @ chosun

도입된 3년 이상의 장기저축상품으로, 가입자에게 기본금리 이외에 법정장려금리를 가산하여 원리금을 지급하는 상품이다(<표 2-2> 참조).

<표 2-2> 목돈마련을 위한 금융상품별 특징

구분	취급기관	가입대상	예치기간 /가입한도	예금자 보호여부	특징
정기적금	은행, 우체국 상호저축은행, 상호금융,신협, 새마을금고	제한 없음	6개월 이상 5년 이내	보호	적금담보 대출허용
근로자 우대저축	전 금융기관	연간 총 급여액 3,000만원 이하 근로자	3~5년/ 분기당 150만원 이내	보호	3년 이상 예치시 비과세 2002.12.31일 이전가입에 한함
농어가 목돈마련 저축	지역 농・축협 지구별 수입	농・어민	3년,5년/ 일반농어민	보호	비과세. 2006.12.31일 이전가입에 한함

자료 : 한국은행,『금융생활 길라잡이』, 2009. pp.32-34에서 정리.

③ 목돈증식을 위한 금융상품

목돈 증식을 위한 금융상품으로는 정기예금, 정기예탁금, 실세금리연동형 정기예금, 양도성 예금증성(CD : certificate of deposit), 환매조건부채권(RP : re-purchase agreement), 기업어음(CP : commercial paper), 발행어음, 표지어음, 어음관리계좌(CMA : cash management account), 특정금전신탁, 불특정신탁 등이 있다. 각 상품의 특징은 아래와 같다.

정기예금은 저축기간과 금리를 미리 정하여 일정금을 일정기간 동안 예치하는 저축성예금으로, 여유자금을 장기간 안정적으로 운용하기에 적합하다. 정기예탁금은 은행의 정기예금과 유사한 상품으로 상호금융, 새마을금고, 신용협동조합 등 신용협동기구들이 취급하고 있으며, 비과세 혜택이 있어 은행권보다 상대적으로 높은 금리를 지급한다. 실세금리연동형 정기예

dCollection @ chosun

금은 가입 후 일정기간마다 시장실제금리를 반영하여 적용금리를 변경하는 정기예금이다. 양도성 예금증서(CD)는 은행이 양도성을 부여하여 무기명 할인식으로 발행한 정기예금증서로 수익률이 높으면 목돈을 3~6개월 정도 운영하는데 적합하다.

환매조건부채권(RP)은 금융기관이 보유하고 있는 국공채 등 채권을 고객이 매입하면 일정기간이 지난 후 이자를 가산하여 고객으로부터 다시 매입하겠다는 조건으로 운용되는 단기저축상품으로, 단기여유자금 운용에 유리하다.

기업어음(CP)은 적격업체의 기업어음을 종합금융회사, 증권회사가 할인·매입한 후 일반기관이나 투자자에게 다시 매출하는 금융상품으로, 거액자금을 1~3개월 단위로 운용하기에 적합하다. 발행어음은 종합금융회사가 영업자금의 조달을 위해 자체 신용으로 융통어음을 발행하여 일반투자자에게 매출하는 형식의 저축상품으로, 자기발행어음 또는 자발어음이라고도 한다. 표지어음은 금융기관이 기업으로부터 매입(할인)해 보유하고 있는 상업어음, 무역어음, 외상매출채권 등을 다시 여러 장으로 쪼개거나 한데 묶어 액면금액과 이자율을 새로이 설정해 발행하는 어음형식의 단기저축상품이다. 어음관리계좌(CMA)는 종합금융회사가 고객의 예탁금을 어음, 국공채 등 단기적축상품에 직접 투자하여 운용한 후 그 수익을 고객에게 돌려주는 단기저축상품으로, 개인이나 기업이 1~6개월 정도의 여유자금을 운용하기에 적합하다.

특정금전신탁은 투자자가 신탁재산의 운용대상을 지정한 경우로서 특정금전신탁에는 첫째로 맞춤형 특정금전신탁과 둘째로 분리과세 특정금전신탁 등이 있다. 불특정금전신탁은 신탁업을 영위하는 은행 등의 금융기관이 신탁단위(펀드)별로 일정한 판매기관을 정하여 다수의 고객으로부터 금전을 신탁 받아 대출, 채권, 주식 등의 자산에 운용하고, 운용수익에서 일정한 비용(신탁보수 등)을 차감한 후 실적 배당하는 상품을 말한다(<표 2-3> 참조).

dCollection @ chosun

<표 2-3> 목돈증식을 위한 금융상품별 특징

구분	취급기관	가입대상	예치기간 /가입한도	예금자 보호여부	특징
정기예금	은행, 우체국, 상호저축은행	제한없음	5년이내	보호	중도해지시 낮은 금리적용 이자지급방식 선택가능
정기 예탁금	상호금융, 새마을금고	조합원, 준조합원 또는 회원	5년이내	보호	2천만원 한도내 비과세 자체기금으로 예금자 보호
실세금리 연동형 정기예금	은행	제한없음	1년이내	보호	금리상승기에 유리
CD	은행, 종합금융회사, 증권회사	제한없음	30일이상	비보호	할인식 중도해지시는 불가하지만, 시장에서 매각가능
RP	은행, 우체국, 종합금융회사, 증권회사, 증권금융회사	개인, 법인	제한없음	비보호	국채 등 우량채권을 대상으로 투자
CP	종합금융회사, 증권회사	제한없음	1년이내	비보호	중도해지는 불가하지만, 시장에서 매각가능
발행 어음	종합금융회사, 증권금융회사	제한없음	1년이내	보호/ 비보호	증권금융회사 취급분은 예금자보호 대상이 아님
표지 어음	은행, 종합금융회사, 상호저축은행	제한없음	원어음의 최장만기일 범위	보호	중도해지 불가
CMA	종합금융회사	제한없음	180이내	보호	주시입출금식, 실적배당
맞춤형 특정 금전신탁	은행	제한없음	일반적으로 5천만원 이상	비보호	고객이 직접 유가증권에 투자한 것으로 간주
분리과세 특정 금전신탁	은행	제한없음	일반적으로 1억원 이상	비보호	33% 세율로 소득세를 납부
불특정금 전신탁	은행	상품별로 상이	상품별로 상이	비보호	실적배당 2004년 7월 이후 취급중지

자료 : 한국은행, 『금융생활 길라잡이』, 2009. pp.35-47에서 정리.

④ 노후자금마련을 위한 금융상품

노후자금을 마련하기 위한 금융상품으로는 연금저축, 노후생활연금신탁

dCollection @ chosun

<표 2-4> 연금저축(세금우대)과 종전 개인연금저축(비과세)의 비교

구 분		연금저축(세금우대)	개인연금저축(비과세)
가 입 대 상		-만18세이상 국내거주자	-만20세이상 국내거주자
취급기간	신탁	-은행(농・수협중앙회 포함)	-좌동
	보험	-보험회사, 우체국	-좌동
	투자신탁	-자산운용회사 (판매는 은행, 증권회사)	-좌동
	생명공제	-농・수협중앙회 및 회원조합, 신협중앙회	-농・수협 회원조합
	뮤추얼펀드	-자산운용회사 (판매는 은행, 증권회사)	
계약기간	적립기간	-10년이상	-좌동
	연금지급기간	-적립기간 만료후 만55세이후부터 5년이상	-좌동
가입한도		-분기300만원이하	-좌동
소득공제[1] (적립기간중)	범위	-연간저축금액의 100%	-연간 저축금액의
	한도	-300만원	-72만원
소득세 (연금수령시)	적용세율[2]	-연금소득세(5.5%) 원천징수	-비과세
	과세표준액	-이자+소득공제를 받은 적립원금 누계액금	
중도해지 또는 일시금 수령시	적용세율[2]	-기타소득세(22.0%) 부과	-이자소득세(15.4%) 부과
	과세표준액	-소득공제 받은 납입원금 (연300만원)+이자	-이자
	5년이내 중도해지시 추가징수	-납입금액(연간 300만원 한도)의 2.0% 해지가산세 부과	-소득공제분 추징(납입금액의 4%, 연간 72천원 한도)
근거법		-조세특례제한법 제86조의2	-조세특례제한법 제86조
적용기준		-200.2.1일 이후 가입분 -2005.12월 이후 가입분부터 퇴직연금불입액을 포함하여 소득공제가 연간 240만원에서 300만원으로 한도확대	-2000.12월까지 가입분 (2001년부터 판매중지)

주 : 1) 연금저축의 소득공제는 연240만원에서 2005.12월 이후 퇴직연금 포함 연 300만원으로 확대
2) 주민세 등 포함
자료 : 한국은행, 『금융생활 길라잡이』, 2009. p.61.

이 있다. 연금저축은 개인의 노후생활 및 장래의 생활안정을 목적으로 일

dCollection @ chosun

정금액을 적립하여 연금으로 원리금을 수령할 수 있는 장기 금융상품이다. 취급기관별로 연금신탁, 연금투자신탁, 연금보험, 연금공제 등의 명칭으로 판매되고 있다.

노후생활연금신탁은 개인의 노후생활 및 장래의 생활안정을 목적으로 일정금액을 5년 이상 거치 또는 적립하고 만기 후에는 계약내용에 따라 원리금을 일시금, 연금 또는 일시금과 연금을 혼합한 형태로 지급받을 수 있는 실적 배당형 장기금융상품이다.

⑤ 교육자금 마련을 위한 금융상품

교육자금 마련을 위한 금융상품으로는 장학적금과 교육보험이 있다.

장학적금은 초·중·고등학교 학생들에게 저축성을 고취시키고 학부모에게는 자녀들의 학자금을 용이하게 마련할 수 있도록 하기 위한 적금식 저축상품이다. 초·중·고등학교 학생들의 저축심을 고취하고 학부모에게는 자녀들의 학자금을 용이하게 마련할 수 있도록 하기 위한 적금식 금융상품이다.

□ 장학적금의 특징

○취급기관 : 은행, 상호저축은행, 상호금융(지역 농·축협, 지구별 수협 및 지역산림조합), 신용협동조합, 새마을금고, 우체국
○가입대상 : 미취학아동 및 초·중·고등학생
○가입계좌 : 1인 10계좌 이내
○예치기간 : 6개월이상 보통 3년 이내(1개월 단위 예치)
○가입방법 : 학교를 통한 단체가입 및 개별 가입(주민등록번호 확인)
○가입한도 : 금융기관별로 상이
○저축방법: 월적립식 또는 자유적립식
○금리 : 자유화

dCollection @ chosun

기 간	2년	3년
금리(연%)	3.4~5.2	4.0~5.5

주 : 2008.12월 현재 예금은행

○세금혜택 : 일반과세(15.4%), 세금우대(9.5%), 생계형비과세중 선택 가능
○예금보호 여부 : 예금자보호법 등에 의거 보호
○참고사항
- 세금우대저축으로 가입 가능(단, 2006년부터 미성년자는 세금우대 가입 대상에서 제외)
- 2000.12.31이전 가입 계좌는 이자에 대해 이자소득세 10.0%만 납부

교육보험은 자녀가 학업을 마치고 경제적으로 독립할 때까지 연령에 따라 생일축하금, 학자금, 국토순례자금, 배낭여행자금, 자립자금 등 소정의 교육자금을 수혜할 수 있도록 부모가 자녀를 피보험자로 계약하는 일종의 생존 보험 상품이다. 예기치 못한 부모의 경제능력 상실(사망 등)시에도 자녀교육에 필요한 학자금 및 자립자금을 지급 받을 수 있다.

□ 교육보험의 특징

○취급기관 : 생명보험회사
○보험기간 : 가입자녀가 일정연령(통상 만24~27세)에 달할 때까지(회사별로 상이)
○보험료 납입기간 : 일시납, 5·7·10년납, 12·15·18세납 등
○보험료 납입방법 : 일시납, 연납, 6개월납, 3개월납, 월납 등
○가입연령 : 통상 주피보험자 15세~60세, 가입자녀 0세~20세
○가입한도 : 보험회사별로 계약·납입방법, 특약 등에 따라 다양하게 설정
○보험금 지급내용
-피보험자 및 자녀의 생존 또는 장해 발생 여부, 특약내용 등에 따라 상이

dCollection @ chosun

* 예 : 생일축하금(1~4세), 학자금(5~23세), 국토순례자금(15세), 배낭여행자금(19세), 자립자금(27세) 등 지급

○세금혜택 : 비과세(10년이상 경과시)
단, 2003년말까지 가입분에 대하여는 7년이상 경과시 비과세
소득공제(보장성보험 해당 보험료 1인당 합계액 연100만원)

○예금보호 여부 : 예금자보호법 등에 의거 보호

○참고사항

- 부모사망시 지급되는 유자녀 학자금은 대부분 생존학자금의 2배이상 지급하고 있음
- 보장내용 및 학자금 지급액은 회사별·상품별로 차이가 있으므로 해당상품의 약관내용 참조

2. 주식·채권 및 보험

(1) 주식·채권

주식(stock)이란 주식회사의 자본을 이루는 단위로서의 금액 및 이를 전제로 한 주주의 권리·의무를 나타낸다. 주식을 가지고 있으면 주주가 되어 회사의 주인으로서 의결권을 가지지만 통상 투자대상으로서의 주식은 순자산을 동일한 값으로 나누어 놓은 단위로 회사재산에 관한 권리를 나타내는 유가증권이다. 주식은 부동산이나 예금에 비해 경제 상황이나 회사의 경영성과, 재무구조 등에 따라 크게 영향을 받아 시시각각 가격이 변화하는 변동성이 매우 큰 자산이므로 수익률 확보와 더불어 적절한 위험관리가 중요하다.

dCollection @ chosun

① 직접투자상품

직접투자는 투자자 자신이 유가증권에 자기책임 하에 직접 투자·운용하는 것을 말한다. 직접투자상품으로는 주식, 국공채, 특수채, 회사채, 금융채, 유동화증권(ABS), 외환 등 거래될 수 있는 거의 대부분이 유가증권에 해당된다.

증권투자의 경우에 증권회사에 일반계좌나 증권저축계좌를 개설하여 투자할 수 있다. 증권저축은 저축기간 동안 정기 또는 수시로 일정액 이상의 저축금을 납입한 후 저축자 자신이 유가증권에 직접 투자하는 저축이다. 또한 채권은 발행주체에 따라 국공채, 특수채, 회사채, 금융채로 구분되는데 이중 금융채는 한국산업은행, 중소기업은행, 일반은행 등 금융기관이 안정적으로 재원조달을 하기 위해 각각의 근거법을 기초로 발행하는 장기채권이다. 특히, 금융기관이 발행하는 후순위채는 발행자가 파산하는 경우 다른 채권자보다 상환순위가 늦어 원금손실을 볼 수 있으나, 상대적으로 금리가 높아 고수익을 올릴 수 있는 장점이 있는 채권이다.

② 간접투자상품

간접투자란 자산운용회사가 운용하는 펀드(fund)에 투자자가 가입하는 것을 말한다.[16] 펀드는 자산운용회사가 투자자로부터 모은 자금을 주식, 채권, 부동산 등에 투자 운용한 후 그 실적을 고객에게 배분해주는 실적배당형상품이다. 펀드투자의 장점은 적은 돈으로 쉽게 투자할 수 있고 분산투자로 위험을 줄일 수 있다. 단점은 자산가격의 변동에 따라 펀드의 가치가 변하는 실적배당형상품이므로 때로는 원금까지도 손해를 볼 수도 있는 위험이 내재되어 있다.

간접투자상품에는 적립식펀드, 주가지수연동 정기예금, 주가지수 연동증권, 주가지수 연동펀드, 뮤츄얼펀드(mutual fund)[17], 금융채, 후순위채, 수

16) 상게서, p.204.
17) 일반인들에게 주식을 발행하여 돈을 모아 증권투자를 하는 회사로서 미국에서는 일반화된 투자신탁 펀드이다. 펀드 매니저의 운용실적에 따라 높은 투자수익을 올리기도 하고 손실을 보면 원금조차 손해를 보아야 하는 고수익, 고위험 투자신탁이다. 미국에서는 일

dCollection @ chosun

익증권, 엄브렐러펀드(umbrella fund)[18] 등이 있다.

③ 채 권

채권이란 확정이자를 지급하기로 약속한 유가증권으로 정부, 공공기관, 특수법인과 주식회사 형태의 기업이 일반 대중과 법인투자가들로부터 비교적 장기의 자금을 집단적, 대량적으로 조달하기 위해 발행하는 일종의 차용증서이다.[19]

그러나 채권은 보통 차용증서와는 달리 채권을 발행할 수 있는 기관과 회사가 법률로 정해진다. 일반적으로 정부, 공공기관, 특수법인과 상법상의 주식회사만이 채권을 발행할 수 있다.

(2) 보 험

보험(insurance)이란 우연한 사고발생으로 인해 경제적 손실을 입을 위험에 처한 다수인이 소액을 모아 기금을 적립한 후 사고발생 시 적립금을 바탕으로 보험금을 지급하는 제도이다.[20]

특성상 보험은 생명보험과 손해보험으로 나뉘는데 종신보험, 연금보험, 암보험 등이 대표적인 생명보험 상품이며, 자동차보험, 화재보험 등이 대표적인 손해보험 상품이다. 다양한 보험 상품 중에서 대표적인 재테크 관련 상품을 알아보면 연금보험, 종신보험, 변액보험, 장기주택마련저축보험 등이 있다.

연금보험은 장래 노후생활 준비는 물론 장기 저축성 상품으로서도 큰 장점을 가진 상품이다. 즉, 연금으로 수령 시 다양한 지급방법을 통해 필요

반적으로 오픈 엔드형(open-end)으로 운용되기 때문에 자금을 회수하고 싶은 투자자들은 언제든지 증권시장에서 매매하면 된다. 우리나라는 1998년 7월부터 뮤추얼 펀드를 허용하였다.

18) 성격이 다른 여러 개의 하위펀드들 사이에 전환이 자유로운 펀드.

19) 미래에셋(http://media.miraeasset.com), 홈페이지, 투자교육편

20) 오동일・민태욱, 전게서, p.189.

dCollection @ chosun

시점에 필요한 방법으로 노후자금을 받을 수 있을 뿐만 아니라 시중 금리 변화를 반영하는 공시이율로 부리·적립되어 일정한 고수익을 보장해주는 저축 기능도 가지고 있으며 10년 이상 경과시 보험차익에 대한 이자소득세를 비과세하는 혜택도 부여되어 고령화 사회의 노후복지 마련에 적합한 상품이다.

종신보험은 한 번의 가입으로 종신토록 보장되며, 사망원인에 관계없이 보험금이 지급되는 보험이다. 각 개인의 재무상황 및 필요성에 따라 맞춤형으로 설계하여 각종 특약을 조립함으로써 다양한 보장을 받을 수 있다.

변액보험은 보험의 기능에 투자의 기능을 추가한 일종의 간접투자 상품으로 보장도 받으면서 높은 투자수익도 기대할 수 있는 보험상품이다. 일반적으로 보장금액이 가입당시 정해져 있는 정액보험과 달리 변액보험은 지급되는 보험금이 투자수익에 따라 달라지는 것이 특징이다. 기존의 다른 금융권 간접투자 상품과 같이 보험료 중 투자부분에 해당하는 보험료를 주식이나 채권 등에 운용하여 얻은 이익을 고객에게 실적 배당해 준다는 측면에서 은행권의 금전신탁이나 자산운용회사의 투자신탁, 뮤추얼펀드와 유사하다.

하지만 보험의 특성상 변액보험은 다른 간접투자상품과 달리 위험보장이 기본적으로 전제되면 특약을 통해 다양한 보장을 추가로 받을 수 있다. 변액보험의 가장 큰 특징은 인플레이션으로 인한 보장자산가치 하락에 대한 보완기능이다. 변액보험은 보장기능에 따라 변액연금보험, 변액종신보험이 있으며, 보험료 자유 납입 및 중도이출의 특성을 결합한 변액유니버셜 보험이 2004년부터 도입 판매되고 있다.

장기주택마련저축보험은 안정적이고 높은 약관대출이율에 연동하는 상품이며 가입 후 7년 이상 계약유지 시 이자소득세가 면제되는 비과세 혜택과 근로자의 소득공제 혜택도 있으며 또한 손해보험사에서 판매하는 장기주택마련저축은 저축기능성과 보장성 기능을 겸한 상품이다.

dCollection @ chosun

3. 부동산

부동산은 과거부터 현재까지 동서양을 막론하고 선호하는 자산으로, 과거에는 단순한 재산의 소유에 그치는 것이 아니라 사회의 신분과 밀접한 관련을 가지고 있었다. 그런데 사회적 신분제도가 사실상 없어지고, 투자의 수단이 다양화된 현대에 있어서는 부동산은 여러 가지 투자수단 중의 하나로 존재하게 된다. 부동산은 거의 50년간 100배 이상 가격상승을 가져올 만큼 강력한 재테크 수단으로 이용되어 왔다.[21] 이에 부동산투자의 대상 및 특징을 살펴보고자 한다.

(1) 주택 및 아파트

① 건물종류에 따른 분류

주택은 크게 단독주택과 공동주택으로 구분된다.

단독주택에는 통상적인 단독주택 외에 다중주택[22]과 다가구주택[23]이 포함된다.

공동주택이란, 대지 및 건물의 벽·복도·계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택을 말한다. 공동주택은 다시 아파트, 연립주택, 다세대주택[24]으로 구분된다.

---

21) 오동일·민태욱, 전게서, p.235.

22) 다중주택 : 학생 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조. 연면적 330제곱미터 이하 이고 층수가 3층 이하일 것. 분할등기 안됨.

23) 다가구주택 : 주택으로 쓰이는 층수가 3개층 이하. 연면적 330제곱미터 이하, 19세대 이하, 분할등기 가능

24) 아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5층 이상인 주택
연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적이 660제곱미터를 초과하는 층수가 4개층 이하인 주택
다세대주택 : 주택으로 쓰이는 4개동의 연면적이 660제곱미터 이하이고 층수가 4개층 이하인 주택

dCollection @ chosun

② 공급주체 및 건립재원에 따른 분류

가) 국민주택

국민주택이란, 국민주택기금의 지원을 받아 건설되거나 개량되는 주택을 말한다. 국민주택의 규모는 1호 또는 1세대 당 95제곱미터(25.7평)이하를 말한다.[25] 국민주택의 공급은 주택청약저축가입자를 대상으로 하는데, 이 경우 민간이 건설하는 60제곱미터 초과 86제곱미터 이하의 주택은 제외되며 대한주택공사·지방공사 등이 건설하는 전용면적 85제곱미터 이하의 주택에 대하여는 국민주택기금의 지원이 없어도 주택청약저축가입자를 공급대상으로 한다.

나) 민영주택

국민주택기금의 지원 없이 건립된 주택을 말한다. 국민민영주택은 주택청약예금가입자를 공급 대상으로 한다. 주택청약통장의 종류는 주택청약예금, 주택청약부금, 주택청약저축, 장기주택마련저축 등으로 나뉜다. 각 주택청약 통장의 특징은 <표 2-5>를 통해 구체적으로 알 수 있다.[26]

③ 재개발·재건축 아파트

가) 재개발 아파트

재개발아파트란, 흔히 달동네라고 부르는 불량주택 밀집지역의 주택을 헐고 그곳에 고층아파트를 건축하는 것을 말한다. 재개발은 시장·군수가 재개발지역으로 지정하면서 시작이 되고, 통상 당해 지역의 토지 및 건축물의 소유자는 조합을 설립하여 재개발을 추진하게 된다.[27]

25) 오동일·민태욱, 전게서, p.249.
26) 한국은행(www.bok.or.kr) 화폐경제교육(금융생활정보)
27) 김태복·이승태, 「불어나는 부동산 재테크」(대전: 근화, 1997. 3), p.160

dCollection @ chosun

<표 2-5> 주택마련저축(청약저축·부금·예금)비교

구분	청약저축	청약부금	청약예금
청약가능 주택	주민주택과 민간건설 중형 국민주택	85㎡이하의 민영주택과 민간건설 중형 국민주택	민영주택과 민간건설 중형 국민주택
취급은행	국민은행, 우리은행, 농협	모든 은행	모든 은행
가입지역	전국	청약예금제도 실시지역(전국 "시"급 지역과 필요시 "군"지역)	
가입대상	무주택세대주(국민)	만20세이상 개인(외국인거주자 포함)	
저축기간	국민주택 등에 입주자로 선정된 날까지	2년이상 5년이내(월단위)	1년제(자동 재 예치)
저축금액 및 저축방법	월2만원~10만원(5천원단위), 자유적립식	월5만원~50만원(1만원단위식), 자유적립식	청약가능면적에 따른 지역별예치금액, 거치식
이자지급 방법	만기일시 지급식	만기일시지급식	만기일시 지급식, 월이자 지급식
명의변경	상속, 결혼, 개명, 세대주변경	상속, 개명	
계좌부활[1]	-사업주체의 파산, 입주자모집 승인취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환받았거나 당해 주택에 입주할 수 없게 된 자 -분양 전환되지 아니하는 임대주택의 입주자로 선정된 자가 해약한 경우	- 사업주체의 파산, 입주자모집승인취소 등으로 이미 납부한 입주금을 반환 받았거나 당해 주택에 입주할 수 없게 된 자	
청약예금 전환	납입인정금액이 지역별 청약예금 예치금 이상	1순위 계좌	-
청약1순위	2년 경과되고 24회 이상 납입시	2년 경과되고 납입 인정금액이 지역별 청약예금 예치금 이상 납입시	2년 경과시
기타	-세대우대가능 -연말정산소득공제	-예금담보대출 -세금우대가능 -특별중도해지 : 당첨 후 해지시 면적, 지역변경해지시 상속으로 2계좌 해지시	

주 : 1) 계좌부활이란 주택마련저축으로 주택을 분양받았을 경우 등 계좌를 원칙적으로 다시 청약 할 수 없으나, 위와 같은 사유의 경우에는 계좌를 이용하여 청약할 수 있는데 이를 계좌 부활이라 함.

자료 : 한국은행, 『『금융생활 길라잡이』, 2009. p.52.

dCollection @ chosun

재개발아파트의 사업구조를 살펴보면 일반적으로 조합원이 토지와 건물을 출자해서 기존의 건물을 철거, 새로운 아파트 건축에 착수한다. 그 후 조합원들이 새로 건축하는 아파트의 분양을 일차적으로 신청하며, 나머지 일반인에게 분양하고 일반분양에서 들어오는 분양금으로 건축비를 지출한다. 조합원이 분양받은 아파트의 분양금은 당해 조합원이 출자한 토지·건물의 가액으로 우선 상계하고 차액만을 금전으로 납입한 후 전체사업의 정산 결과 사업비에 부족한 금액은 조합원이 부담하고 이익이 남으면 분배의 형태를 띠고 있다.[28]

나) 재건축 아파트

재건축아파트란 기존의 아파트 또는 주택을 헐고 거기에 새로운 아파트를 건설하는 것을 말하는데, 도시토지의 경우 건폐율, 용적률[29]에 맞추어 건물을 건축할 수 있다. 기존의 아파트가 오래전에 지어져 저층아파트였을 경우나 일반 주택이었을 경우에는 고층으로의 건축이 가능하므로 신축아파트 면적이 크게 증가될 수 있다. 분양되는 재건축아파트를 구입하는 방법에는 일반분양 시 분양받는 방법과 기존의 건물의 지분을 취득하여 재건축조합원 자격으로 분양받는 방법이 있다.

기존 건물의 지분을 취득하여 재건축조합원이 되면 주택청약예금이 없어도 아파트분양을 받을 수 있고 자신의 경제적 부담 없이 새로운 아파트를 취득할 수 있는데 이러한 이점 때문에 재건축 가능한 기존의 주택이 높은 인기와 높은 가격대를 형성하고 있다. 이리하여 특히 강남지역 재건축아파트의 가격은 천정부지로 뛰어오르는 상황이 벌어졌으며, 정부는 강남의 일부 재건축지역에서의 투기수요를 억제하기 위해 각종규제와 이익환수 등과 같은 부동산 대책을 내 놓고 있다.

재건축을 시행하기 위해서는 재건축요건을 충족시키는 것뿐만 아니라

---

28) 오동일·민태욱, {생활인의 재테크』, 부연사, 2002., p.255-256.
29) 건폐율 : 전체 대지면적에 대한 건물의 바닥 즉 1층 면적의 비율이다.
용적률 : 전체 대지면적에 대한 건물의 총면적(각 층 면적의 합계)이다.

dCollection @ chosun

행정관청의 인·허가를 받아야하는데, 우선 기존 건물의 건축 년 수가 20년 이상 이어야 하고 안전진단을 통과하여야하며 기존주택소유자의 동의가 필수적이다.

재건축의 절차를 살펴보면 다음과 같이 정리할 수 있다.[30]

첫째, 준비단계이다. 이 단계에서는 추진위원회를 구성하고 재건축에 대한 결의를 한 후 안전진단을 거쳐 조합설립인가를 받는다.

둘째, 시행단계이다. 이 단계에서는 시공사를 선정하고 사업계획 승인을 얻는다. 그 후 관리 처분계획을 세우고 이주 및 철거를 한다.

셋째, 완료단계이다. 이 단계에서는 착공 및 분양을 하고 사용검사 및 회계감사를 거쳐 입주를 한다. 그 후 청산 및 해산을 한다.

(2) 토 지

토지란 일반적으로 땅을 의미하는데 주된 사용 목적 또는 용도에 따라 24종류[31]로 구분된다. 토지의 소유자라고 하여 토지를 자기 마음대로 개발·사용할 수 있는 것이 아닌데 전국적으로 토지는 도시지역, 준도시지역, 농림지역, 준 농림지역, 자연환경보전지역으로 지역적인 분류를 할 수 있으며, 각각의 지역적인 분류에 의해 건폐율과 용적률 등으로 개발·사용을 제한하고 있다.

한편 도시지역에 있어서는 토지를 보다 세밀하게 구분하여 사용에 각종 규제를 가하고 있는데 다음과 같은 지역·지구·구역제의 시행으로 이용에 제한을 두고 있다.

① 지 역

대체로 도시계획내의 토지용도를 중심으로 수평적으로 구분하는 것인데

30) 오동일·민태욱, 전게서, p.268.
31) 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 광천지, 염전, 대, 공장용지, 학교용지, 도로, 철도용지, 하천, 제방, 구거, 유지, 수동용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지.

dCollection @ chosun

모든 토지는 하나의 용도지역에 속하게 된다. 지역에는 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역이 있다.

주거지역은 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역으로 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역으로 나뉜다.

상업지역은 상업과 기타 편익증진을 위하여 필요한 지역으로 중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역으로 나뉜다.

공업지역은 공업의 편익증진을 위하여 필요한 지역으로 전용공업지역, 일반공업지역, 준공업지역으로 나뉜다.

녹지지역은 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산 방지를 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역으로 보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역으로 나뉜다.

② 지 구

쾌적하고 안전한 도시환경의 조성과 능률적인 도시기능의 발휘를 위한 국지적이고 부가적인 계획이라고 할 수 있다. 지구는 지역이 설정된 토지에 대하여 추가적으로 설정하는 것이며 하나의 토지에 2개 이상의 지구가 설정될 수 있다.

③ 구 역

무계획한 도시의 과대화·과밀화·무질서한 시가지화를 방지하기 위하여 특정한 시설이나 시가지화 또는 도시개발을 억제하거나 또는 계획적인 도시개발을 유도하기 위하여 시행되는 것으로, 지역·지구와 관계없이 지정된다. 개발제한구역(그린벨트)이 대표적인 예이다.

이처럼 토지는 그 종류 및 위치에 따라 용도가 다양하므로 토지를 취득할 때에는 그 사용목적에 따라 개별적으로 검토하여야 한다.

dCollection @ chosun

(3) 상 가

상가란 점포와 같이 상업용으로 사용하는 부동산을 말하며, 매월 일정액의 수익을 창출하고, 그 수익을 기준하여 가격이 형성되는 것이 일반적이다.[32] 입지조건이 좋거나, 상권형성이 잘 된 곳은 임대료 및 매매가격이 높게 거래되는데, 이러한 특징은 생활주거지인 주택과는 차이가 있다.

상가는 크게 일반상가와 아파트 내 상가로 나눌 수 있으며, 그 외의 상가로는 쇼핑센터, 백화점, 지하상가 등이 있다. 일반상가는 업종, 도로요건, 주변 환경, 배후지 등의 여건에 따라 큰 차이가 발생하며 도로변에 위치한 일반상가의 경우에는 무엇보다도 도로요건이 중요하다. 상가는 유동인구가 많은 곳이 유리하며, 유동인구는 도로조건에 크게 좌우된다. 아파트 내 상가의 경우는 배후단지의 가구 수와 독점성여부가 중요하며, 아파트 단지 내 주민의 숫자와 소득수준이 매출에 영향을 미치는 경우가 일반적이다.

또한 상가는 권리금이 붙어 있는 경우가 많은데, 구체적으로 건물에 부착된 영업시설·비품 등 유형물의 가치 또는 고객관계, 영업상의 노하우, 점포위치에 따른 영업상의 이점 등의 무형의 재산적 가치에 대한 대가로서 지급하는 금액을 말한다. 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급 받을 수 있을 뿐이고, 건물임대인에 대하여는 지급을 구할 수 없는 것이 통상적인 관례이며 자신이 지급한 권리금은 향후 다른 사람에게 양도하거나 임차할 경우에만 회수할 수 있다.

(4) 부동산 경매

부동산 경매란 채무자가 채무를 갚지 못할 경우 그 채무를 갚기 위하여 법원이 채무자의 부동산을 강제로 매각하는 것을 말한다.[33] 부동산경매의 경우 입찰자들이 입찰참여 서식에 가격을 적어 넣는 입찰방식을 사용하고

32) 김태복·이승태, 전게서, P.105.
33) 오동일·민태욱, 전게서, P.287.

dCollection @ chosun

있으며, 부동산경매가 발생하는 경우는 크게 압류재산 공매공고, 법원경매 부동산, 비업무용 부동산 공개 매각으로 이루어진다.

압류재산 공매공고는 국세청이 세금 미납자에게 국세 징수법에 의거하여 세금 미납자의 부동산을 처분하는 것으로 자산관리공사에서 경매를 진행한다. 법원경매부동산은 민사사송에 의거하여 채권자가 법원에 강제매각 의뢰를 신청했을 경우에 여러 사람들의 입찰신청을 받아 최고가의 입찰신청서를 제출한 사람에게 부동산을 낙찰시키는 경쟁 입찰 방식으로 진행되고 있다. 비업무용 부동산공개매각은 금융기관이 취득한 담보부동산과 기업들이 업무를 목적으로 취득하였으나 사용하지 않고 있는 부동산을 공개매각하는 경우를 말하는데, 비업무용 부동산공개매각은 자산관리공사에서 공개 매각한다.

경매부동산의 최대 장점은 일반 부동산 가격보다 할인된 가격으로 구입할 수 있으며, 일반 부동산 취득시 보다 상대적으로 규제가 약한 점[34]도 장점이다. 여러 가지 채무관계로 인하여 부동산경매건수가 증가하고 있는 추세이므로 경매 부동산 투자가 활성화되고 있다.

(5) 부동산 간접투자

부동산 간접투자는 부동산에 전문적으로 투자하는 투자기관에서 개인투자자들의 자금을 모집하여 부동산 등에 투자하고, 그 투자 결과로 발생한 수익을 실적배당의 형태로 개인투자자들에게 배분하는 투자형태를 말한다.[35] 부동산에 투자하고 싶지만 투자금액이 소액인 경우와 투자방법을 잘 모르는 경우에 유용하게 쓰일 수 있는데, 우리나라의 부동산 간접투자의 종류는 부동산 투자신탁, 리츠(REITS), 부동산펀드 등이 있다(<표 2-6> 참조).

---

34) 김종선・김종오, 전게서, p.366, 일반적으로 토지거래허가 지역 내의 부동산을 취득 시 허가를 취득해야 하며, 임야의 경우는 임야매매 증명을 받아야 한다. 하지만 경매를 통해 부동산을 취득할 경우는 이러한 허가나 증명이 필요하지 않다.

35) 미래에셋(http://media.miraeasset.com) 홈페이지, 투자교육편

dCollection @ chosun

부동산 투자신탁은 일종의 금전신탁이라고 볼 수 있으며 투자자의 자금을 부동산분야에 투자하고, 투자한 부동산에서 발생하는 수익금을 투자자에게 배당하는 형태를 말하며, 투자자는 수익증권을 보유하게 된다. 부동산 투자신탁은 주로 은행에서 판매하며 주요 투자대상은 개발사업 대출과 부동산 유가증권이다.

리츠(REITS: real estate investment trusts)는 주식발행으로 자금을 모집하는 주식회사이다. 주식으로 모집한 자금을 부동산 관련 유가증권에 투자를 하고 그 결과로 발생한 수익을 배당으로 지급된다. 리츠와 부동산 신탁의 큰 차이점은 리츠는 주식회사의 주식을 매입하는 형태이며, 부동산투자신탁은 은행의 수익증권을 매입하는 형태를 취한다는 점이다.

부동산펀드는 투자된 자금을 부동산 개발사업이나 수익성 있는 부동산 등에 투자하고, 그로 인해 발생하는 운용수익을 투자자들에게 배당하는 구조를 지닌 성품이다. 부동산펀드의 형태는 크게 PF(project financing)와 실물인수형펀드[36]로 이루어져 있는데, 대부분의 부동산 펀드는 PF형태로 운용되고 있다. 또한 수익성 부동산형펀드, 경매펀드, 임대형펀드, 직접개발형펀드, 해외투자형펀드 등 종류가 다양해지고 있다.

<표 2-6> 부동산 간접투자 상품비교

구 분	부동산투자신탁	리 츠	부동산펀드
근거법률	신탁업법	부동산투자회사법	간접투자자산운용업법
설립인가	금감위 등록	건교부 인가 및 감독	금감위 신고
자본금	없음	250억	10억원
환금성	중도환매 불가	증시상장을 통해 매매	증시상장을 통해 매매
표방증권	수익증권	주식	수익증권 및 주식
존속기관	5년 이내	무제한	약관기재

자료 : 매일경제(www.mk.co.kr),『부동산간접투자 자료비교연구』

36) 미래에셋(http://media.miraeasset.com) 투자교육, P/F(project financing) : P/F형태는 부동산 개발사업의 사업비를 대출하는 형태로 일반적으로 아파트 시공시 자금을 대출해주고, 분양시 이익금을 환수받는 형태를 말함.
실물인수형 펀드 : 오피스텔 등 수익용 부동산을 사들여 해당 부동산에서 발생하는 임대료 등의 운용수익과 부동산 매각 시 매매차익을 투자자에게 배당하는 형태로 운용됨을 말함.

dCollection @ chosun

4. 해외투자펀드(fund)[37]

해외투자펀드란 국내 투자자를 대상으로 수익증권을 발매하여 조성한 자금으로 주로 해외 증권시장에 상장된 유가증권에 투자, 운용하는 국제 투자신탁을 말한다.[38] 한국의 주식시장의 큰 변동성으로 인해 일부 투자자 중심으로 해외투자펀드에 관심을 갖기 시작했으며, 2003년에는 브릭스(BRICs)펀드가 2004년에는 닛케이펀드가 인기를 끌었고 해외펀드에 대한 관심은 지속되고 있다.[39]

글로벌화가 진행되면서 간접투자시장에서도 해외의 주식이나 채권 등에 투자하는 펀드에 대한 관심이 증가하고 있다. 특히 브릭스(BRICs), 친디아(ChINDA)펀드가 높은 수익률로 부각되면서 단순한 분산투자의 차원을 넘어 고수익을 얻는 투자대안으로 떠오르고 있다. 국내에서 판매되고 있는 해외자산에 투자하는 펀드는 크게 두 가지 형태로 나누어진다. 외국법에 따라 외국에서 설립된 운용사가 국내외 자산에 투자하는 '해외뮤추얼펀드'와 국내법에 의해 국내에서 설립된 운용사가 국내외 자산에 투자하는 '해외투자펀드'다.

해외뮤추얼펀드는 6조원 정도, 해외투자펀드는 재간접(펀드오브펀드)을 포함해 3조원 정도가 국내에서 팔렸다. 해외뮤추얼펀드는 '역외펀드'라고도 하며 룩셈브루크·케이먼 등 조세회피지역에 설립하는 경우가 많다.[40] 해외뮤추얼펀드는 전 세계 투자자를 대상으로 펀드를 운용하며 외화(달러·유로·엔 등)로 기준가격이 표시된다. 세계 유수의 운용사와 전문가들이 수십년의 축척된 운용 노하우와 전통을 보유한 다양한 종류의 펀드 상품에 투자할 수 있다는 장점이 있다.[41]

---

37) 한국자산운용협회, 증권거래소, 삼성경제소, 「해외투자펀드」편
38) 미래에셋(http://media.miraeasset.com) 투자교육
39) 김대중, 「대한민국재테크사」(서울: 원앤원북스, 2005.7), p.406, 브릭스(BRICs)펀드란 브라질·러시아·인도·중국의 영문이름을 앞 자를 따서 BRICs라고 칭했으며, 이들 국가의 주식과 채권에 투자하는 펀드를 일컫는다.
40) 미래에셋(http://media.miraeasset.com) 투자교육
41) 구본창, 「디지털 경제시대의 금융재테크」(서울: 디지털 머니캡, 2001.5), p.235

dCollection @ chosun

한편 해외투자펀드는 국내 투자자를 대상으로 펀드를 운용하며 원화로 기준가격이 표시된다. 해외에 투자하면서도 국내 펀드에 준하는 서비스를 받을 수 있으며 국내 펀드에 준하는 서비스를 받을 수 있으며 국내 펀드와 기준가 체계 등이 동일해 쉽게 이해할 수 있는 장점이 있다. 해외투자펀드에 투자하는 이유는 국제적인 분산 투자를 통해 효율적인 리스크 관리를 하기 위한 것이다. 또한 저금리에 따른 투자대안으로 특정지역이나 국가별로 시장 환경 차이를 적극 이용해 국내 시장 대비 초과수익률을 달성하기 위한 목적도 있다. 전 세계 금융시장을 대상으로 종목을 발굴하므로 세계 유수의 기업에도 손쉽게 투자할 수 있다.

실제로 투자할 때는 국내 투자펀드와 마찬가지로 먼저 투자 성향을 골해 채권형·주식형·재간접(펀드 오브 펀드) 등 펀드의 유형을 정해야 한다.[42] 다음으로 투자대상 지역 또는 국가의 경제상황 및 전망 등을 사전에 살펴보고 글로벌·유로·미국·이머징마켓 등 투자 지역을 결정해야 한다. 국내 투자펀드에 비해 환매에 걸리는 기간이 많이 소요되기 때문에 이를 정확히 사전 확인한 후에 투자하는 것이 필요하다.

그리고 투자대상 국가 또는 통화의 환율변동에 의해 최종수익률이 결정되기 때문에 환리스크 관리도 신경을 써야 한다. 환리스크 관리는 계좌별 선물환계약 체결이나 펀드 내 환리스크 해지의 방법으로 이뤄지며 환율을 예상해 환리스크에 노출시켜 수익을 극대화를 추구하기도 한다.

해외투자펀드는 국내 투자펀드에 비해 의사결정을 하기 위해 필요한 정보로 접급하는데 한계가 많고 수익률이 결정되는 구조도 복잡하기 때문에 금융기관의 전문가와 충분한 상담을 거친 후 투자하는 것이 바람직하다.

42) 미래에셋(http://media.miraeasset.com) 투자교육

dCollection @ chosun

C. 위험과 기대수익

1. 위험과 기대수익

위험(risk)이란 투자로부터 얻어지는 실제수익(actual return)이 기대수익(expected return)보다 작은 확률(probability)이라고 정의된다. 즉, 투자안으로부터 얻어지게 될 미래의 현금흐름 또는 수익에 대해 불확실성이 존재함으로써 발생하는 자산이나 부채가치의 변동성으로 정의된다 할 수 있다. 특히 기업 경영에 있어 의미 있는 위험의 정의는 "미래의 불활실성으로 인하여 있을 수 있는 기업의 자본금 또는 수익에 생겨날 수 있는 불리한 영향(adverse impact) 또는 손실 가능성"이라 하겠다.[43]

(1) 위험과 기대수익의 의의

투자결정을 포함한 모든 의사결정의 상황은 확실성, 위험 및 불확실성으로 구분된다.[44] 불확실성이란 각 행동에 대하여 일정한 한 조의 결과가 대응하지만 각각의 결과에 대한 확률을 알 수 없는 경우 또는 일반적인 확률개념이 적용되지 않는 경우이다. 따라서 위험(risk)과는 달리 불확실성은 객관적인 것이 아니라 각 행동 안에 대해서 완전한 지식을 갖고 있지 않은 것을 말한다. 그리고 위험은 선택 가능한 행동 안에 대하여 의사결정자에게 발생가능한 상황과 확률이 알려져 있는 상태이다. 즉 위험이란 투자한 경우 예상수익률의 변동가능성을 말하는 것으로 미래의 불확실성 때문에 발생한다. 수익률(rate of return)이란 투하된 자본에 대한 산출의 비율이다. 일반적으로 수익률에는 기대수익률[45]과 요구수익률[46], 실현수익률[47]이

43) 박원석・최희갑, "부동산투자・관리위험에 대한 실증분석과 위험관리방안", 『부동산학연구』, 제8집 제1호, 2004.9, p.4.
44) F. Knight, *Risk, Uncertainty and Profit*, Houghton Mifflin Co., 1921.), Ch.7., 지청・조담, 『투자론』, 무역경영사, 1986, p.92.
45) 기대수익률(expected rete of return)이란 투자자로부터 기대되는 예상 수입과 예상 지출을 토대로 계산되는 수익률이다.
46) 요구수익률(required rate of return)이란 투자에 대한 위험이 주어졌을 때 투자자가 대상

dCollection @ chosun

있다.

(2) 위험과 수익과의 관계

모든 의사결정은 예상하는 결과를 기대하고 행하여진다. 그러나 실현된 결과가 예상한 결과가 정확하게 일치하는 경우는 그리 흔하지 않다. 실현된 결과가 예상한 결과로부터 벗어날 가능성을 불확실성 또는 위험이라고 한다. 일반적으로 투자자들은 미리 위험을 계산하고 행동을 한다.

2. 개별자산의 기대수익률과 위험

(1) 기대수익률

미래의 자산이 확실하면 자산의 수익을 측정하는 척도로 수익률을 사용할 수 있으나, 불확실한 상황에서는 자산의 수익률을 일률적으로 정하기 어렵다.

그러나 개별자산의 미래수익률의 확률분포를 알고 있다면 자산수익의 척도로서 기대수익률을 사용할 수 있다.

일반적으로 변수X의 기댓값(expectation)은 E(X)로 표시하며, 이는 각 상황이 발생할 때 실현될 변수값에 그 상황의 발생확률을 곱한 값들의 합이다. 주식수익률의 경우도 마찬가지 방법으로 수익률의 기댓값, 즉 기대수익률을 계산할 수 있다. 주식수익률 $r_1, r_2, ..., r_T$중 하나가 실현될 것이라고 하고, 각각의 수익률이 나올 확률을 $p_1, p_2, ..., p_T$라고 하자. 그 기대수익률은 다음과 같이 계산된다.

부동산에 자금을 투자하기 위해서 충족되어야 할 최소한의 수익률을 의미한다.

47) 실현수익률(realized rate of return)이란 투자가 이루어지고 난 후에 현실적으로 실현된 수익률이다. 실현수익률을 다른 말로 실제수익률(actual rate of return)이라고 한다.

dCollection @ chosun

$$E(r) = \sum_{i=1}^{r} r_i p_i \tag{4-1}$$

(2) 위 험

개별 자산의 위험은 그 자산의 수익률이 변동하는 정도, 즉 수익률이 기대수익률을 중심으로 흩어진 정도인 퍼짐성(dispersion)으로 측정된다. 또한 분산(variance) 또는 표준편차(standard deviation)는 확률분포가 옆으로 퍼진 정보, 즉 확률분포의 퍼짐성(dispersion)의 척도로서 일반적으로 사용되는 통계량이다. 변수X의 분산은 보통 σ^2, $\sigma^2(X)$, 또는 Var(X)로 표기하며, 표준편차는 분산의 제곱근으로서 σ^2 또는, $\sigma^2(X)$로 표기한다. 분산은 각 상황이 발생하였을 때 실현될 변수값과 기댓값 차이를 제곱한 값의 기댓값으로 정의된다.

따라서 수익률의 경우 분산은 다음과 같이 계산된다.

$$E[r_A - E(r_{A)}]^2 \tag{4-2}$$

$$= \sum_{i=1}^{r} [r_i - E(r)]^2 P_i \tag{4-3}$$

(3) 위험회피성과 투자자 유형

일반적으로, 투자자들은 동일한 기대회수액을 가져다주는 두 투자안 중에 하나만을 선택할 경우 불확실성이 없거나 불확실성이 상대적으로 낮은 투자안을 택하게 된다. 이처럼 위험을 회피하고자 하는 투자자들의 유형을 위험회피형(risk-averse) 투자자라고 부른다. 투자자의 위험회피성은 논리적으로 증명할 수 있는 이론이 아니라 대부분의 사람들이 이러한 성향을 갖고 있다는 경험적 관찰에 근거한 행태적인 가정(behavioral assumption)이다.

dCollection @ chosun

위험회피성의 투자자는 위험한 자산에 투자할 때 위험을 감수하는 대신 그 보상을 받을 수 없다면 이 투자안을 선택하지 않을 것이다. 위험회피도가 높은 투자자일수록 위험에 대해 더 큰 보상을 요구하게 된다. 다리 표현하면, 동일한 투자안이라 하더라도 위험회피도가 높은 투자자들은 투자의 가치를 더 낮게 평가한다.

따라서 투자안을 비교할 때 단순히 기대수익률만을 비교하는 것이 아니라 그 기대수익률이 투자자들에게 가져다주는 효용(utility)을 비교해야 한다. 효용이란 주어진 기대수익률과 위험에 대해 투자자들이 느끼는 주적인 만족 또는 후생(welfare)을 의미한다. 그러나 효용이 얼마인가를 제시해주는 이론은 존재하지 않으며, 이론 전개의 편의에 따라 다양한 함수 형태를 사용하게 된다.

만일 어떤 투자자의 효용의 위험이 클수록 증가한다면 이러한 투자자들을 위험선호형(risk-loving) 투자자라 하고, 위험을 전혀 고려하지 않고 기대수익률만으로 투자안을 평가하는 투자자들을 위험중립형(risk-neutral) 투자자라고 부른다.

3. 포트폴리오의 기대수익률과 위험

(1) 포트폴리오의 개념

포트폴리오(portfolio)는 자산의 집합을 말한다. 투자자들이 한 자산에 투자할 수도 있지만 보통의 경우에는 둘 이상의 자산에 투자하게 되는데, 이러한 투자자산 전체를 일컬어 포트폴리오라고 한다. 여기서 말하는 자산에는 주식만이 아니라 채원, 부동산, 회원권, 골동품 등 모든 투자 대상들이 포함될 수 있다. 물론 하나의 자산에만 투자할 경우에도 정의 상 포트폴리오라고 부를 수 있다. 이 경우에는 한 자산으로 구성된 포트폴리오를 갖는 것으로 본다.

포트폴리오는 개별자산에 대한 투자 비중을 어떻게 정하는가에 따라 여

dCollection @ chosun

러 가지 방법으로 구성할 수 있지만, 다음 두 가지 특수한 경우가 빈번히 사용된다.

① 등가중 포트폴리오(equal-weighted portfolio)

포트폴리오에 포함되어 있는 자산들에 대한 투자비중이 동일한 경우를 말한다. 1,000만원을 투자할 때 10개의 주식에 100만원씩 투자하는 것이 그 예이다.

② 가치가중 포트폴리오(value-weighted portfolio)

각 개별자산의 총 시장가치에 비례하여 투자한 포트폴리오를 말한다. 예컨대, 세 주식의 총 시장가치가 각각 100억원, 200억원, 700억원이라고 하자. 1,000만원을 세 주식에 투자할 때 각각 100만원, 200만원, 700만원을 투자한다면 이 포트폴리오는 가치가중포트폴리오이다.

한편 시장포트폴리오(market portfolio)는 각 투자대상들의 가치에 비례하여 세상에 존재하는 모든 투자대상들에 투자한 가치가중 포트폴리오를 의미한다. 그러나 모든 투자대상들의 가치를 평가하기 어려우므로, 보통 주식시장에 상장되어 있는 모든 종목 또는 대표적인 일부 종목에 투자하여 구성한 포트폴리오를 시장포트폴리오의 대용으로 사용한다.

우리나라의 경우에는 종합주가지수(KOSPI)를 시장포트폴리오의 대용으로 사용한다. 종합주가지수는 한국증권선물거래소의 유가증권시장에서 거래되는 모든 종목들로 구성된 가치가중 포트폴리오의 가격을 지수로 나타낸 것이다.

(2) 두 자산으로 구성된 포트폴리오의 수익률

어떤 투자자가 자산A에 60만원을, 자산B에 40만원을 투자했다고 하자. 1년 동안 이 두 자산의 수익률이 각각 10%와 20%라면 이 포트폴리오의

dCollection @ chosun

가치는 연말에 60(1+0.1)+40(1+0.2)=114만원이 된다. 기초의 투자액이 100만원이므로 이 포트폴리오의 수익률은 0.14 또는 14%가 된다.

이 포트폴리오의 수익률을 다른 방법으로 계산할 수 있다. 전체 투자액에 대한 자산 A의 투자액이 차지하는 비중이 0.6이고 자산 B의 비중은 0.4이므로 이 비중들의 가중치로 하여 각각의 수익률을 가중평균하면 0.6×0.1+0.4×0.2= 0.14가 되어 동일 값을 얻을 수 있다.

이를 일반화하기 위하여 자산A가 포트폴리오에서 차지하는 비중을 w_A, 자산B의 비중을 w_B라 하고, 이 두 자산의 수익률을 각각 r_A와 r_B라고 하자. 당연히 합은 $w_A+w_B=1$이다. 이 포트폴리오를 P라 하면 P의 수익률은 r_P와 다음과 같이 두 수익률이 가중평균으로 쓸 수 있다.

$$r_P = w_A r_A + w_B r_B \tag{4-4}$$

포트폴리오 P의 기대수익률과 수익률의 분산을 계산하는 방법을 살펴본다. 투자비율 w_A와 w_B는 투자할 때 이미 정해진 상수이지만, 주 자산의 수익률 r_A와 r_B는 미래 상황의 변화에 따라 변하는 변수이다. 그러므로 기댓값의 여난공식에 의해 포트폴리오 P의 기대수익률은 다음의 식과 같이 두 기대수익률의 가중평균으로 쓸 수 있다.

$$E(r_P) = \frac{w_A E(r_A)}{w_B E(r_B)} \tag{4-5}$$

포트폴리오 P의 수익률 r_P의 분산은

$$\sigma^{2_P} = \sigma^2(r_P) = E[r_P - E(r_P)]^2$$

로 정의되므로 r_P와 $E(r_P)$대신 식 (4-4)와 (4-5)를 대입하면 다음과 같은 공식이 얻어진다.

dCollection @ chosun

$$\sigma^{2_P} = w^{2_A}\sigma^{2_A} + w^{2_B}\sigma^{2_B} + 2w_A w_B\, Cov\,(r_A, r_B) \qquad (4\text{-}6)$$

여기서 σ^{2_A}와 σ^{2_B}는 두 자산 수익률의 분산을 나타내며 $Cov\,(r_A, r_B)$는 두 수익률의 공분산(corariance)이다.

(3) 수익률의 공분산

공분산은 $Cov\,(r_A, r_B)$ 대신 $\sigma_{A,B}$로 표기하는 것이 편리한 경우가 많다. 공분산 정의식은 다음과 같다.

$$\sigma_{A,B} = E[(r_A - E(r_A)\,(r_B - E(r_B)] \qquad (4\text{-}6)$$

공분산은 두 자산의 수익률이 같은 방향으로 움직이는 정도를 말해준다. 공분산의 양의 값이면 두 수익률이 같은 방향으로 움직이는 경향이 있음을 의미하고, 공분산의 음의 값이면 두 수익률이 반대 방향으로 움직이는 경향이 있음을 말해준다.

만일 두 자산이 동일한 자산이면 자산 A와 B의 수익률은 동일하므로 그 공분산은 $[(r_A - E(r_A)]^2$으로 정리될 것이다. 이 식은 r_A의 분산과 같으므로 다음 공식이 얻어진다.

$$\sigma_{A,B} = \sigma^{2A}$$

결국, 동일한 변수간의 공분산은 그 변수의 분산이라는 결론에 도달하게 된다.[48]

48) 김종선 외, 『금융시장론』, 학현사, 2004

dCollection @ chosun

Ⅲ. 재테크 관련시장의 변화과정

해방이후부터 현재에 이르기까지 우리나라는 정치, 경제, 사회, 문화적으로 격변의 시기를 거치면서 발전해왔다. 특히 우리나라의 경제는 눈부신 발전을 해왔으며 그와 더불어 부를 축적하는 방법이나 기술도 다양해지고 복잡해졌다. 특히 1997년 외환위기 발생이후, 구조조정으로 인한 고용불안이 커지게 되었고, 30대 퇴직하는 경우도 발생하게 되었다. 이처럼 직장이 평생을 책임질 수 없다는 의식이 확대됨으로서 재테크에 대한 관심이 더욱 커지고 있는 추세이다. 본장에서는 재테크 관련시장이 시대적인 배경에 따라 어떻게 변화하였는가를 고찰하여 향후 바람직한 재테크의 방향을 제시하는 데 기초적 자료를 삼고자 한다.

A. 주식시장의 변화과정

1956년 3월 대한증권거래소가 출범하면서 우리나라의 근대적 의미의 증권시장이 시작되었다. 1960년대 후반까지는 이미 발행된 증권이 거래되는 유통시장 중심이었고 발행시장 규모는 매우 작았다. 1968년 11월 '자본시장 육성에 관한 법률'이 시행되고 제1차 석유파동으로 인해 침체된 주식시장을 살리기 위해 1973년 '기업공개촉진법' 발효로 공개기업의 숫자가 늘어났으며 상장기업도 크게 늘어나는[49] 등 증권시장이 활기를 띄기 시작하였다.

1970년대는 중동특수로 건설주의 주가는 급등세를 이어갔지만 타 업종은 침체를 면치 못하는 형국이 계속되자 정부는 증권거래서 신설과 세법개정을 하게 되었다. 이로 인해 1970년대 말의 건설주 폭락으로 주식시장은 약 5년간 침체기를 벗어나지 못했다.

그러나 1985년부터 5년간은 개인투자자들의 활약으로 큰 성장을 하게

49) 김대중, 전게서, p.259, 기업공개촉진법으로 1971년에는 상장기업이 50개였으나, 1978년에는 356개사로 크게 증가하였음

dCollection @ chosun

되었고 자동차 관련주와 대형우량주를 중심으로 상승하기 시작했다. 이 시기는 경제여건의 호전, 자본자유화의 진전, 부동산 투기억제, 기관투자자의 적극적인 장세 개입, 88올림픽 등으로 주식시장이 발전했다. 외국인과 기관투자자들은 삼성전자나 현대자동차와 같은 대형주를 선호하였고, 개인투자자들은 대중주[50]를 선호하는 경향을 보이며, 증시 활황은 계속되었다.

그러나 1989년 정부의 지나친 기업공개 정책으로 인해 내실이 아닌 무상중자로 덩치만 키운 기업들이 늘어났고, 공모주 발행가격 산정방법이 자율화 되면서 공모주를 높은 가격에 살 이유가 없는 투자자들은 빠져나가기 시작했다.(1,000포인트의 주가가 466포인트로 하락함) 이런 증권시장 침체를 극복하기 위해 증시안정기금이 출현하고 이른바 '깡통계좌'(깡통계좌란 자신이 보유하고 있는 주식을 모두 팔아도 증권회사로부터 빌린 돈을 갚을 수 없는 계좌를말함)를 정리하게 된다.

1992년은 증시 역사상 큰 변화가 시작되는 해로, 종목당 발행주식의 10%한도 내에서 증권시장이 외국인에게 개방되었고, 1997년에는 10%한도 제한이 폐지되면서 활황은 계속 되었다. 또한 파생상품들도 등장하기도 해 주식시장은 더욱 더 활기를 띄었다.

그러나 1997년 외환위기로 인해 주식시장의 돈이 빠져나가 주가는 폭락했다. 이 위기를 극복하기 위해 1999년 현대증권의 바이코리아 펀드로 선풍적인 인기를 얻었고 연이어 주식형펀드, 뮤추얼펀드 등 간접투자상품이 등장해 주가상승을 가져왔다. 또한 바이코리아펀드와 함께 미래에셋의 박현주펀드도 선풍적인 인기를 끌었다. 1980년대 중반 중소기업이나 벤처기업의 자금조달을 원활히 하기위해 만든 코스닥 시장이 1990년대 후반에 열풍을 몰고 왔다.

외환위기 이후 2001년까지는 기업의 가치를 평가해 투자하는 것이 일반화되었다. 2004년에는 은행권의 금리가 초저금리에 머물자 어디에 투자할지 망설였던 투자자들이 적립식펀드에 투자해 많은 인기를 끌었다. 2007년

50) 대중주는 건설·무역·금융의 트로이카 주식을 일컬음.

dCollection @ chosun

에는 주가가 2,000포인트를 넘어서 사상 최고치를 기록했다. 2008년 9월 미국발 금융위기의 여파로 주가는 다시 폭락하다가 2009년 4월에 다시 1300포인트를 회복하면서 완만한 상승세를 유지하고 있다.

B. 부동산시장의 변화과정

1950년대는 4대문 안의 지역만이 안정적인 모습을 가지고 있었고, 최초로 1958년에 종암동에 아파트가 건축되었다. 1962년에 마포아파트가 준공되고 1969년 한강맨션, 1970년에는 여의도 시범 아파트, 1971년 한강민영아파트, 1971년 주공 반포 1단지 등이 분양되었는데 이시기의 아파트공급가격이나 투기는 사회적으로 문제가 되지 않았다. 하지만 1970년 빠른 시일내에 아파트를 짓고자 무리를 한 서울시의 욕심이 와우 아파트 붕괴사건으로 이어지기도 하였다.

또한 1970년대까지 한강개발과 여의도 개발에 주력했고, 서울시 최대의 과제는 강남개발이었다. 1965년 말죽거리는 온통 논밭이었으나, 1966년 강남개발이 발표되면서 거센 투기바람이 불기 시작했다. 1967년 부동산투기억제특별조치법으로 주춤하기도 했지만 제3한강교가 개통되고 경부고속도로가 뚫리면서 다시 폭등하였다. 1970년대는 이른바 '복부인'의 활약이 두드러진 때인데, 거액을 동원해 무더기로 청약해 경쟁률을 높이고, 당첨되면 프리미엄을 붙여 되팔아 차익을 챙기는 일이 생겼다. 또한 1978년 현대아파트 특혜분양사건[51]은 투기가 만연된 당시의 사회상을 반영하고 있다. 이러한 사실들이 드러나면서 일반인도 아파트투자에 눈을 돌리기 시작하였다. 부동산시장이 과열되자 최초의 종합부동산 대책인 8.8조치[52]가 단행되

51) 고위공직자와 사회 저명인사 220여 명이 현대 측으로부터 압구정동 현대아파트를 뇌물성으로 특혜 분양 받아 문제가 되었음.

52) 1978년 8월 8일 '부동산투기억제 및 지가안정을 위한 종합대책'이 발표되었는데, 이 조치는 토지거래허가제, 도시계획지역에 대한 기준지가 고시, 공인중개사제도, 부동산거래용 인감증명제도, 미등기전매에 대한 100% 양도소득 부과, 비업무용 토지에 대한 공한지세 부과, 토지개발공사 설립 등의 내용이 포함된 최초의 종합적인 부동산 정책이었다.

dCollection @ chosun

었고 이 조치로 인해 부동산 경기는 바로 꺾였다.

1980년대 역시 아파트가 가격을 급등하고, 경기를 부추기는 역할을 하였는데, 이런 아파트 가격을 잡기위해 목동과 상계동 등에 아파트를 건설하게 되었다. 이 시기에는 '장영자 어음사기사건'과 금융실명제 추진 움직임으로 돈이 부동산으로 모일 수밖에 없는 상황이었고 이로 인해 집값과 월세값이 폭등하는 주택대란이 일어났다. 주택대란을 해결하기 위해 분당과 일산 등 수도권지역에 5개 신도시(성남시 분당, 고양시 일산, 안양시 평촌, 군포시 산본, 부천시 중동)를 건설했으나 역시 청약열기가 대단했다.

1980년대 후반기에는 88올림픽을 앞두고 부동산 폭등(87년 대선을 위한 선거자금이 시중에 돌았고 이런 유동성 자금유입은 서민들의 주택구입욕구로 인한 주택공급부족, 3저현상(저달러, 저금리, 저유가)으로 인한 경제의 급성장, 국제수지흑자전환, 88올림픽을 전후로 아파트 가격상승 기대와 맞물리면서 엄청난 부동산 폭등을 가져왔음)을 가져왔고, 때마침 서해안 개발과 맞물려 토지로 돈이 몰려 이 지역의 땅값을 큰 상승시키기도 하였다.[53] 1989년에는 토지공개념[54]이 도입되어 택지소유에 관한 법률, 토지초과이득세법, 개발이익환수에 관한 법률 등으로 정책이 현실화 되었다.[55]

1990년대에는 기업의 부동산투자를 억제하는 5·8조치, 임야매매증명제를 실시하는 것을 골자로 한 7·14조치가 시행되는 등 정부의 강력한 부동산 억제책이 실시되었다. 투기꾼의 신상명세 발표 등과 맞물려 부동산 가격이 실제로 하락하기도 했다.[56]

1997년 외환위기를 겪을 당시 부동산 가격은 큰 폭으로 하락했으며, 미분양 사태로 많은 건설회사가 부도나기 시작했다. 이 시기에 아파트를 분양받은 사람들은 높은 은행이자를 감당하지 못해 전매하는 경우가 새겨낫다. 이에 정부는 부동산 경기를 살리기 위해 분양가를 전면 자유화하고, 분

53) 김대중, 『대한민국 재테크사』, 서울: 원앤원북스, 2005. p.188.
54) 토지의 소유권은 인정하지만 이용권·수익원·처분권 등은 국가나 관리할 수 있다는 개념.
55) 서승환, 「부동산과 시장경제」, 삼성경제연구소, 2006.7. p.36.
56) 1992년 1.27% 하락, 1993년 7.38%, 1994년 0.57%하락

dCollection @ chosun

양권 전매제한, 재당첨 금치, 청약배수제, 무주택우선분양, 청약관련 예금 가입규제 등의 조치를 완전히 풀었다. 특히 신규아파트 분양 시 5년 안에 팔아도 양도소득세를 물지 않고, 중도금을 지원해주며 취득세와 등록세도 반만 내도록 했다. 이런 일련의 조치들이 집값 반등을 가져오기 시작했다.

2000년에 접어들어 금리는 초저금리로 되어, 주택담보대출경쟁까지 벌이면서 잠재수요를 자극했고 이는 집값 상승으로 이어졌다. 2001년 12월 이후부터는 강남의 재건축 아파트를 중심으로 가격폭등 현상이 일어나게 되었고, 2002년 이 지역을 투기 과열지구로 지정하는 등 강력한 조치를 취했으나 정부대책이 무색하게 지속적으로 상승했다. 노무현 정권이 들어서면서 행정수도 이전을 구체화시켰고 이것은 충청권을 중심으로 부동산가격이 급상승했다. 2002년부터 현재까지 강남의 부동산 가격은 타 지역에 비해 부동산 열풍을 가라앉히기 위해 각종규제들을 발표하고 신도시개발 등 공급확대 정책들을 발표했으나 오히려 수도권의 집값을 뛰게 하는 효과를 가져왔다.

C. 예금시장의 변화과정

해방직후의 정부의 금리정책은 저금리정책[57]으로, 제1금융권의 금리와 사채시장의 금리가 많은 차이를 보이고 있었다. 은행에서 돈을 빌리는 것은 대단한 특혜로 여겨졌으며, 영세기업이나 상인들은 높은 금리로 돈을 빌려야 했다. 또한 돈을 가지고 있는 사람들은 금융시장에 돈을 맡기지 않고 사채놀이에 열중해 있었고 오늘날 사채의 뿌리는 이시기부터 존재한 것으로 볼 수 있다.

시장이자율 변동추이를 <표 3-1>에서 살펴보면 저금리정책으로 인해 금융이 비정상적인 양상을 띠게 되자, 1965년 9월 금리현실화 조치가 단행

57) 해방직후 금리는 보통예금 2.16%, 정기예금(6개월) 3.4%에 불과했다.

dCollection @ chosun

되어 금리수준을 현실수준으로 인상 조치하였다. 이 조치로 인하여 예금 최고 금리는 15%에서 30%로 여신의 최고 금리는 16%에서 26%로 인상되었고 여·수신 금리차이로 인해 비정상적인 금리체계가 형성되긴 하였으나, 은행예금의 증가를 가져오고 물가안정에도 기여하였다.

<표 3-1> 시장이자율 변동 추이

(단위 : %)

1960년대		1970년대		1980년대		1990년대		2000년대	
1960	10.0	1970	22.8	1980	21.8	1990	10.0	2001	4.90
1961	15.0	1971	21.6	1981	17.9	1991	10.0	2002	4.71
1962	15.0	1972	14.4	1982	11.9	1992	10.0	2003	4.15
1963	15.0	1973	12	183	8.0	1993	8.5	2004	3.75
1964	15.0	1974	12	19884	9.5	1994	10.0	2005	3.57
1965	26.4	1975	13.5	1985	10	1995	10.0	2006	4.36
1966	26.4	1976	16.2	1986	10	1996	9.8	2007	5.01
1967	26.4	1977	15.3	1987	10	1997	12.6	2008	5.67
1968	25.8	1978	16.5	1988	10	1998	9.1		
1969	22.8	1978	18.6	1989	10	1999	8.0		

주 : 예금은행 가중평균 정기예금 금리
자료 : 한국은행, ECOS 및 『경제통계연보』, 각년도.

1970년대의 금리는 1년 정기예금의 경우 12%에서 22.8%까지로 금리등락의 폭이 컸던 시기이다. 1980년의 1년 정기예금 금리는 21.8%로 목돈을 은행에 예치하는 것만으로도 훌륭한 재테크 수단이 되었으나, 1983년도에는 8%로 급격히 금리가 하락하는 등 불안한 금리의 양상을 보였다. 1988년 금리자유화가 실시되어 정부에서 금리를 지정하는 방식이 아닌 은행 스스로 금리를 정하게 되었고, 대출 금리도 자유화되었다. 1997년 외환위기 이전의 콜금리는 10%를 약간 웃도는 수준이었으나 외환위기 이후의 콜금리는 30%에 육박하기도 하였다. 그러나 1998년 하반기부터 10%이하로 떨어졌고 현재는 4%대에 머무르고 있다.

dCollection @ chosun

2000년대는 저금리가 정착된 시기인데, 원인은 외환위기를 겪으며 기업들이 재무건전성에 신경 쓰고 부채를 줄이기 위한 노력을 계속하여 은행에 돈이 넘치게 되었기 때문이다. 기업의 대출부진을 대신하기 위한 은행의 자구책은 주택담보대출이었으나, 이 주택담보대출로 인해 2002~2003년 부동산가격 폭등의 원인이 되었다.

D. 생명보험시장의 변화과정[58)]

1. 생명보험의 도입기(1960년대 이전)

한국의 근대 생명보험의 도입은 19세기 말 조선의 개항으로 일본 및 구미의 생보사들이 개항장에 대리점형태로 진출한 것이 시초였다. 이러한 생명보험들은 일본의 조선 지배 시점에 맞추어 금융시장 지배정책에 따라 일본 생명보험회사들의 한국 진출이 더욱 가속화되어 투자를 확대한 바 있으나, 일본이 패망하여 한국에서 철수하자 생명보험 계약은 일시에 실효가 되었고 이때 한국인에 대해 보험금을 지급하지 않았으므로 신용을 최우선으로 하는 생명보험의 신용도는 하락하여 생명보험에 대한 여론이 악화되고 이미지는 실추되었다.

해방이후 미군 통치하에서 조선생명, 대한생명 등이 모집 활동을 재개했으나 영업활동은 지지부진하였고, 곧 6.25전쟁이 발발하여 그나마 새로 시작되려는 생명보험에 대한 수요는 없어지게 되었다.

6.25전쟁 이후 사회와 경제에 대한 혼란이 지속되는 상황에서 생명보험 영업은 활발히 지속될 수 없었으나, 제조업의 복구, 기간산업과 같은 사회자본의 수요가 급증하는 가운데 신설 생보사들이 다시 시장에 등장하게 되었다.

---

58) 한국개발연구원, 「21세기를 향한 생명보험 산업의 발전방안」, 1998, pp.22~29.

dCollection @ chosun

2. 생명보험의 성장기(1960년대~1970년대)

1960년대 초에 발생한 반정부항쟁인 4.19혁명과 5.16군사정변으로 인해 잠시 경제가 극도로 혼란해졌지만 이런 큰 사건이 지나간 후, 우리 경제가 당면한 가장 중요과제는 국제수지를 개선하고 경제성장을 이룩하여 자주경제체제의 기반을 구축하는 것이었다. 이를 위하여 정부는 과거 안정우선의 경제정책을 성장우선으로 급선회하는 경제개발계획을 수립하고 이 계획의 달성에 필요한 국재자원의 효율적인 동원체제를 갖추기 위해 일련의 금융개혁을 추진하였다.

1962년에 정부는 보험 산업의 정비에 착수하여 보험업법(법률 제973호), 보험모집단속법(법률 제990호), '외국보험사업자에 관한 법률(법률 제964호)' 등 보험관계 3대 법률의 제정을 통해 생명보험의 제도적 기반을 마련하였다. 특히 같은 해 생명보험회사는 경제개발을 위한 내자동원 목적의 '국민저축조합법'[59]이라는 강제저축제도에 의해 은행, 신탁 등과 함께 국민저축기관으로 지정되면서 생명보험업계는 급성장을 이루게 되었다.

하지만 한편으로 생명보험의 보장과 저축기능 중에서 저축기능만을 강하게 심어주게 되는 계기가 되었다. 뿐만 아니라 생명보험회사는 단체저축성보험을 통하여 시장 확대를 꾀하였으나 국민의 의식부족과 보험회사의 공신력 취약, 고금리와 고인플레이션으로 인한 상품 경쟁력 열세로 인하여 은행에 비하여 성장이 저조하였다.

1970년대 들어서면서 우리경제는 그동안의 급속한 외향성장 과정에서 기업의 재무구조가 크게 부실해지고 인플레이션 압력이 커졌으며 국제통화제도의 불안 등으로 국제수지적자가 확대되는 등 많은 어려움에 처하게 되었다. 이 기간에 접어들면서 단체보험[60]이 시장의 한계성과 극심한 모집경쟁 등으로 더 이상 발전이 어렵게 되자 상품개발방향을 개인보험부문으로

59) 주요내용은 지역, 직장, 학교, 단체마다 의무적으로 저축조합을 결성하고, 저축방법, 불입기관을 선택하되 근로자는 소득의 1%를 의무적으로 저축해야 하며 조합원의 퇴직, 사망 등 특별한 경우가 아니면 납입한 저축금을 환급받을 수 없음.

60) 이 당시 금리 현실화 조치로 인해 성장 중이었던 단체보험은 수요가 위축되었다.

dCollection @ chosun

전환하여 개인보험상품[61]의 개발이 활기를 띠기 시작하였다. 그러나 정부의 보호육성적인 감독정책에도 불구하고 상품개발, 자산운용, 판매제도 등 생명보험회사 내부경영에서의 후진성으로 비약적인 성장은 이루어지지 않았다. 뿐만 아니라 1973년 1차 오일쇼크로 인해 인플레이션 발생과 경기침체로 인해 1975년 생명보험 산업은 크게 위축되었다.

1977년 정부는 보험의 보장기능과 내자동원기능을 확대하기 위하여 '보험 산업 근대화 시책방안'을 추진하였다.[62] 이런 상황에서 70년대 말에는 금융긴축정책으로 인해 기업의 자금수요는 은행이 아닌 생보사로 쇄도하게 되었다.

3. 생명보험의 성숙기(1980년대~1997년)

1980년대 들어서면서 제2차 석유파동으로 인한 경제의 침체, 인플레의 체질화 등 그동안 고도성장에서 누적된 경제의 구조적 문제들이 경제성장을 가로막는 제약으로 작용함에 따라서 경제정책의 기본목표가 성장보다는 안정을 중시하는 쪽으로 바꾸게 되었다. 하지만 1982년부터 제5차 경제발전5개년 계획의 추진으로 경제는 다시 성장하게 되었다. 이 기간 동안 사회의 다변화에 대처하는 위험관리수단으로써 보험에 대한 국민인식변화, 국민생활수준향상, 그리고 소비자욕구를 충족할 수 있는 다양한 상품개발 등 보험 산업 내외의 여건변화로 생명보험의 실질수요가 비약적으로 증대되었다.

또, 80년대 후반에 세계 경제의 변화에 따라 국제화추세를 받아들였고, 미국의 통상압력의 계기로 1986년 7월 정부는 시장개방을 결정하였다. 시장개방 이후 미국의 LINA한국지사가 최초로 한국 내에서 영업을 개시하

61) 경제 개발에 따른 급성장으로 개인의 소득이 증가하고 공업화, 도시화로 인한 산업재해와 사고가 반발하자 개인보험에 대한 수요가 급증하였다.
62) 보험 산업의 근대화를 위하여 보험관계법률이 보험업법으로 통합, 정비되고 보험금 지급절차의 개선, 보험약관의 간소화, 생명 보험료에 대한 소득공제제도의 도입 및 보험 산업의 국제화 등 획기적인 개편이 단행됨에 따라 보험 산업의 급속한 성장기반이 마련되었다.

dCollection @ chosun

였다. 하지만 이러한 상황에서도 생명보험 산업은 적극적인 판로개척 및 서비스 확대 등으로 고성장을 하게 되었다.

1990년대 들어서면서 전 세계적으로 금융의 증권화·통합화 추세와 함께 본격적인 금융혁신이 일어나고 금융의 자율화가 급진전됨에 따라 금융기관의 경쟁이 심화되고 금융환경이 급속히 변화하고 있다. 이러한 때에 쌍무협상을 통하여 무역마찰을 해소하고, WTO체제에 의한 새로운 세계경제질서에 순응하며, OECD규약을 충족시킬 수 있는 보험 산업의 개방화·자율화가 생명보험을 포함한 보험 산업 전반에 추진되고 있다. 이러한 보험시장의 개방화 및 자율화 추진은 시장규모를 지속적으로 증가시키고 지금까지 과점적인 시장형태에서 보호되어온 국내금융시장이 실질적인 자유경쟁체제에 들어감을 의미한다.

한편 80년대 후반 개방초기에 국내에 진출한 미국 생보사들이 경영에 어려움을 겪어 차별해소를 요구함에 따라 정부는 1992년 7월에 요구를 수용하여 보험시장 개방안을 발표하였다. 이에 따라 외국보험사가 국내보험사와 대등하게 경쟁할 수 있게 되었으며 이는 생명보험업의 본격적인 경쟁을 의미한다.

4. 생명보험의 구조조정기(1998년~현재)

1997년에 한국의 금융위기는 서서히 표면화되기 시작하였다. 1996년에 GDP의 4.9%에 달하는 대규모 경상수지 적자가 발생하였고, 국내 경기는 침체 국면이었으며, 실물면에서 산업생산이 둔화되어 재고가 늘어났고, 대외 무역조건의 하락으로 인해 기업의 채신성은 크게 나빠지고 있었다.[63] 이러한 상황에서 한보그룹의 도산으로 인한 부도율의 상승, 산업생산증가율의 하락에 따라 실물경기의 침체는 한국의 대외신인도를 빠르게 하락시켰고, 이와 더불어 무디스와 S&P는 시중은행들의 신용등급을 한 단계 하

63) 이상후, "한국금융환경 변화에 따른 생명보험 산업의 구조, 경영변화" (석사학위논문, 연세대학교, 2002), p.21.

dCollection @ chosun

향조정하였다. 이어 기아와 같은 대기업의 연쇄부도는 외국인투자가들의 국내 이탈, 환율급등을 야기하였고, 결국 1997년 12월에 IMP에 구제금융을 공식 요청하게 되었다.

금융위기 이후 국가적인 구조조정이 진행되면서 그 동안 잠재부실을 안고 있는 생보사의 경우 향후 국민경제에 엄청난 부담을 줄 것으로 간주되었다. 또한 부실생보사[64]는 신계약영업 부진, 자산운용리스크 증대 등 재무건전성이 악화되어 정상적인 경영이 불가능한 파산직전 상태에 몰리게 되었다. 이로 인해 현재 영업 중이던 보험회사 가운데 부실보험사는 계약이전 또는 M&A방식으로 시장에서 퇴출되는 등 보험시장의 구도는 빠르게 재편성되었다.

IMF외환위기 이후 1988년 6월 지급여력 및 향후 정상적인 경영가능성을 기준으로 18개 생명보험회사에 대해 경영정상화 계획서를 제출받아 평가하여 1998년 8월 부실정도가 심각한 4개 생보사(고려, 국제, BYC, 태양)가 퇴출되었으며 퇴출방식은 4개의 우량보험사로 계약 이전되는 방식이었다. 이후 1999년 9월에 업계 3위였던 대한생명을 부실금융기관으로 지정하여 막대한 공적자금이 투입되었고 실질적으로 정부가 대주주가 되는 국유화된 생보사로 전환되었다. 1999년 10월 두원생명 등 6개사가 구조조정을 실시했으며, 2000년 이후에는 현대생명 등 4개사가 구조조정을 실시하였다.

요약하자면 IMF 외환위기 이후 33개 생명보험사 중 15개사가 부실금융기관으로 지정되어 계약이전, 합병, 매각 등의 방법으로 구조조정이 되었다. 이러한 부실생보사에 대한 구조조정은 향후에도 계속될 것으로 보인다.

64) 금융위기 이후 급격한 금리상승, 경기침체 및 실업률 증가로 인해 보험계약의 해약증가 및 신계약 급감으로 인해 우량금융회사로 자금이 이동하는 현상이 발생하였다. 이에 따라 부실한 재무 상태를 가진 중소형 생보사들은 심각한 유동성 부족사태를 경험하였고 시장에서 퇴출당하게 되었다.

dCollection @ chosun

E. 금융기관의 변화

시장의 전반적인 구조가 공급자 중심에서 수요자 중심으로 전환되면서 최근 '고객중심경영' 또는 '고객만족경영'이라는 개념이 기업운영의 최대목표로 대두되고 있다. 고객만족경영이란 고객지향적 사고가 기업경영의 모든 측면에 반영되는 경영을 의미한다. 이러한 추세는 금융권에도 반영되어 보다 차원 높은 고객중심경영을 전개하려는 움직임이 나타나고 있다. 은행의 프라이빗 뱅킹이나 증권사의 랩 어카운트 등은 이러한 차원에서 개발된 것으로 볼 수 있다.

1. 고객지향 : 고객만족에서 고객감동으로

금융기관은 그 어느 때보다도 고객의 투자 니즈(needs)를 충족시키는 상품개발과 전문화된 금융서비스 제공을 통한 안정적인 수익창출을 위해 노력하고 있다. 직접투자, 간접투자, 주식매매 중개업무 등에 이르는 고객의 다양한 투자욕구를 충족시켜 주는 차원에서 고객들의 신뢰를 구축함으로써 장기적인 영업전략을 모색하고 있다. 꾸준한 시간과 노력, 정성을 들여서 고객을 최우선으로 하는 시스템과 서비스로 고객들의 신뢰를 구축함으로써 결국 성공적인 업무수행을 더욱 앞당길 수 있기 때문이다. 즉 고객만족이 고객감동으로 이어지면 고객은 새로운 고객을 데리고 오게 된다. 이렇게 쌓은 신뢰가 장기적인 영업활동의 기반이 되는 것이다. 따라서 금융기관은 과거의 권위적으로 보수적인 입장에서 고객만족지향으로, 다시 고개감동을 제공하는 방향으로 영업활동의 초점을 이동시켜가고 있다.

2. 종합자산관리서비스의 대두

투자자에게 전문적인 투자자문과 자산관리서비스를 제공하는 종합자산

dCollection @ chosun

관리가 중요한 업무영역으로 부상하고 있다. 많은 금융기관들은 이미 자산종합관리계좌(Wrap Account)와 같은 금융상품을 개발하고 다른 금융기관과 차별화된 금융서비스를 제공하는 종합자산관리 서비스를 제공하는데 업무의 중점을 두고 있다. 투자자와의 꾸준하고 지속적인 커뮤니케이션을 통해 투자자의 성향에 맞춘 최선의 방법을 찾아 컨설팅을 해주고 차별화된 전략을 펼치고 있다.

즉 금융기관의 가장 단순하고 반복적이면서 많은 인력을 필요로 했던 창구업무를 ATM이나 PC와 전화를 이용한 홈뱅킹, 텔레뱅킹 시스템 등으로 대체하고 영업장에서는 재테크를 위한 컨설팅이나 투자자문, 투자상담 등 보다 부가가치고 높고 전문화된 서비스에 집중하는 방향으로 변화하고 있는 것이다. 최근 많이 생겨나고 있는 은행이나 증권회사의 VIP 센터가 그 대표적인 예라고 할 수 있다. 금융기관의 이러한 운영전략의 변화는 고객에게는 보다 값싼 수수료와 짧은 대기시간, 그리고 하루 중 언제 어디서나 편한 시간에 은행업무를 볼 수 있는 편의성을 제공하고 금융기관 측에게도 인건비와 공간 절약을 통한 점포 임대료 등의 고정비를 줄일 수 있는 이점이 동시에 발생하게 되는 것이다.

F. 재테크환경의 변화

미국발 글로벌 금융위기 이후 그 어느 분야보다 많은 변화가 예상되는 금융 분야에 새롭게 찾아올 재테크 환경을 읽을 필요가 있다. 무엇보다 모기지 사태의 주범인 증권화 양상은 금리가 낮은 단기 자금시장에서 유동성을 조달해 금리가 높은 장기 여신을 제공함으로써 예대마진을 챙기는 만기불일치 전략은 앞으로는 조달비용의 상승으로 크게 위축될 것으로 예상된다.

또 모기지 사태의 주범인 부채담보부증권(CDO; collateral debt obligation)의 발행은 2차, 3차에 걸쳐 재생산하는 구조가 사라지고 CDO

dCollection @ chosun

발행의 기초가 되는 자산도 모기지 담보부 증권(MBS)가 아닌 회사채, 은행채 등 우량자산으로 한정될 가능성이 높다. 한동안 위축됐던 회사채 시장이 모기지 사태의 바닥론이 제기된 이후 활기를 찾고 있는 것도 이 이유에서다. 이 경우 CDO의 주요 매수 세력과 고객층도 헤지펀드에서 보험사, 연기금 등 보수적인 투자자들로 바뀌게 될 것으로 예상된다. 모기지 사태 이전까지 CDO의 주매수세력은 헤지펀드였다. 하지만 자금의 주공급원이었던 단기 자금시장에서의 유동성 조달이 어려워지게 되면서 헤지펀드들은 더 이상 CDO의 주고객 역할을 할 수 없게 되기 때문이다. 헤지펀드가 떠난 자리는 보험사와 연기금 등이 메우게 될 가능성이 높다. CDO 가운데 가장 안전한 대신 수익률이 낮은 보험사와 연기금 등 보수적인 투자자들이 CDO의 주 고객층으로 떠오르게 될 것으로 예상되기 때문이다.[65]

펀드시장은 주가지수와 연계된 인덱스 펀드와 같은 단순한 펀드들이 인기상품으로 부각될 가능성이 높다. 복잡한 파생상품에 대한 감독이 강화될 것으로 예상되고 투자자들도 조건이 많이 붙어 이해하기 힘들 경우 투자수익이 기대만큼 높지 않고 예기치 못한 사태로 재산손실이 발생한다는 것을 서브 프라임 모기지 사태로 뼈저리게 체험했기 때문이다.

모기지 사태 이후 금융구조와 산업은 은행과 머니마켓펀드(MMF), 헤지펀드, 신용평가사, 채권보증사(모노라인)[66] 등 금융시장 구성원들이 신용위기 이후 피해를 어떻게 복구할 것인지, 진로를 어떤 방향으로 수정할 것인지에 크게 영향을 받을 것으로 예상된다.

전통적인 시중은행은 부채비율 축소를 위해 개인예금 공략에 더 주력할 가능성이 높다. 감독기관이 은행에 대한 규제를 강화하고 자기자본비율을 상향함에 따라 은행은 더 안전해 지는 대신 수익성이 악화될 것으로 예상된다. 이 변화는 감독 주무기관이 미국 증권거래위원회(SEC; securities

65) http://blog.naver.com/hanulsori21(하늘소리블러그 한상춘)
66) 채권보증회사는 채권 발행자에게 부도가 났을 때 채권에 대한 원금과 이자의 지급을 보증해주는 기관으로서, 크게 모노라인과 멀티플라인으로 나눌 수 있다. 모노라인은 주로 자본시장에 중점을 두고 있는 기관이며, 멀티플라인은 부동산 등 각종 재산과 그에 대한 위험까지 보증해주는 기관이다

dCollection @ chosun

and exchange commission)에서 연방준비제도이사회(FRB; federal reserve bank)로 이관될 것으로 보이는 투자은행에 영향을 줄 것으로 보인다.

모기지 사태의 주역인 헤지펀드는 자금조달처로 장기시장으로 전환되면서 활동은 위축될 것으로 예상된다. 신용위기로 인해 헤지펀드들이 보유한 자산 가치는 급격히 하락해 헤지펀드들은 마진 콜(증거금 부족분 보전요구) 압력에 시달리고 있기 때문이다. 대부분 만기불일치 전략을 구사하는 헤지펀드들에 있어 단기자금 시장이 경색된 상황에서는 생존을 위해 앞으로는 주요자금 조달처를 단기시장에서 장기 자금시장으로 바꿔 나갈 것으로 예상된다.

헤지펀드와 함께 커다란 변화가 예상되는 신용평가사들은 구조화 채권 평가는 사라지고 회사채 평가는 남게 될 가능성이 높다. 글로벌 신용위기는 평가사들이 최고신용등급(AAA)을 남발한 채권이 신용위기의 주범이 됐기 때문에 모기지 사태로 신용이 크게 떨어졌다. 감독당국은 이제 금융시장에서 신용평가사의 역할을 축소시키는 쪽으로 개혁의 방향을 정할 움직임을 보이고 있고 투자자들은 신용평가사에 대한 의존도를 줄여나갈 가능성이 높기 때문이다.

모기지 극복과정에서 FRB가 새롭게 도입한 유동성 공급제도는 향후 금융감독 기구와 감독방향에 있어서 많은 변화가능성을 시사한다. 국채임대 대출(TSLF; term securities lending facility)[67]와 프라이머리딜러 대출(PDCF; primary dealer credit facility)[68]의 도입은 한 마디로 전통적인 상업은행에 한정돼 있던 FRB의 감독권한이 투자은행은 물론 다른 금융사로 확대된다는 의미한다.

---

67) 정부가 공인 채권 딜러에게 AAA/Aaa 등급의 사적인 MBS(주택저당증권)이나 다른 종류의 채권을 국채와 교환해주는 입찰방식이다. 주간 단위의 입찰 방식(일주일에 한 번)으로 진행되며 새로운 투자자(프라이머리 딜러)가 담보를 제공하면 미 연방준비제도가 보유하고 있는 국채를 빌려주는 방식으로 운영된다. 이를 통해 미 연방준비제도 이사회는 주택경기 침체와 경기악화를 가속화하고 있는 모기지 채권을 우량한 채권으로 바꾸어 시장에 유동성을 공급하겠다는 의도이다.

68) 예금은행들에만 허용해오던 재할인 창구를 투자은행과 증권사 등에까지 개방한 제도이다. 즉, 투자은행과 증권사 등이 중앙은행의 재할인 창구를 통하여 자금을 융통함으로써 유동성을 보충하게 된다.

dCollection @ chosun

지금까지는 '글래스-스티겔법'하에서 FRB와 통화감독청(OCC; options clearing corporation) 및 연방준비은행급의 감독기구는 상업은행의 감독권을, 증권거래위원회(SEC)는 투자은행과 기타 금융기관의 감독권을 관장해 왔다. 최근에는 대부분 미국계 상업은행이 투자은행 업무를 하는 반면 투자은행이 상업은행 업무를 맡는 경우가 드물다.

앞으로 FRB 위주로 금융시장 감독권을 일원화하는 것은 시장상황을 미루어 볼 때도 바람직한 방향이다. 영미식 자본주의가 활성화되기 시작한 1980년대 초 이후 금융시장은 대형 종합금융사가 출현해 채권과 외환, 파생상품 등 다양한 종류의 영역을 가리지 않고 취급한 반면 감독기구는 여전히 국가별, 영역별로 구분돼 새로운 금융영역에는 감독이 거의 이뤄지지 않았다.

모기지 사태도 다양한 금융상품의 문제점이 세계적으로 번져나가는 동안 감독기구들이 적절히 대처하지 못했기 때문에 더욱 심각해졌다는 비판이 있는 만큼 감독기관의 단일화는 적절한 대처방안이 될 수 있다.

금융당국의 국제적인 공조체계를 구축해야 한다는 목소리도 높아지고 있다. 신용위기의 영향력이 국가 단위를 넘어 전 세계적으로 파급되는 양상을 나타내기 때문이다. 이런 추세는 앞으로 더욱 심화될 것으로 예상된다. 하지만 각국 감독기관들이 자신들의 권한을 쉽사리 내놓으려하지 않을 것이기 때문에 전세계를 아우를 수 있는 국제감독기구의 창설은 쉽지 않아 보인다.

글로벌 금융위기 이후 금융시장에 찾아올 또 하나의 트렌드는 위기극복 과정에서 많이 풀린 달러 유동성이 가격으로 반영돼 달러 가치가 하락으로 나타날 경우 1970년대 이후 미국과 아시아 국가 간에 묵시적으로 유지돼온 '제2 브레튼우즈 체제(Bretton Woods system)'가 붕괴될 우려가 높은 점이다. 이런 사태가 발생할 경우 2008년 이후 유럽 국가들이 주도적으로 주장해온 신브레튼우즈 체제 도입 논의가 본격화될 가능성이 높기 때문이다.

브레튼우즈 체제란 1944년 IMF 창립 이후 미국의 달러화를 기축통화로 하는 금환본위 제도를 말한다. 이 제도 하에서는 미국의 달러화만이 금과

dCollection @ chosun

일정한 교환비율을 유지하고 각국의 통화는 기축통화와의 기준환율을 설정·유지함으로써 환율을 안정시키고 국제무역을 증진시켰다.

그렇다면 제2 브레튼우즈 체제가 붕괴되고 신브레튼우즈 체제가 도입될 것인가. 결론부터 말한다면 앞으로 신브레튼우즈 체제가 도입된다 하더라도 명시적인 합의 형태가 되기는 어려워 보인다. 1980년대와 달리 모기지 사태로 심각한 경기침체를 겪고 있기 때문에 유럽, 일본 등은 더 이상의 달러화 약세를 용인하기는 힘든 상황이기 때문이다.

또 미국의 경상수지적자 내용도 많이 변했다. 1980년대에는 일본과의 무역불균형이 심해 플라자 합의도 엔화를 중심으로 한 미 달러화 약세 유도였으나 최근 들어서는 미국의 경상수지적자의 약 40% 정도를 중국이 제공하고 있다. 이 때문에 앞으로 플라자 체제가 다시 올 경우 명시적이기보다는 묵시적으로, 달러화 약세를 유도하는 중심통화도 중국의 위안화에 초점이 맞춰지는 '수정된 형태'가 될 가능성이 높다.

지난 30년 동안 묵시적으로 유지돼온 제2 브레튼우즈 체제가 붕괴되고 수정된 형태의 신브레튼우즈 체제가 도입될 경우 한국 외환시장에는 크게 두 가지 점을 주목해야 한다. 하나는 원화 가치의 안전판이 완전히 무너진다는 점이다. 다른 하나는 중국과의 높은 무역의존도를 감안할 때 고정환율제 포기 이후 위안화와 원화 가치간의 동조화 현상이 심해질 가능성이다.

따라서 우리 외환당국은 급격한 환율변동을 조절할 수 있는 능력(smoothing operation)을 시급히 확보하고 시장참여자들은 환위험을 효과적으로 관리할 수 있는 방안을 마련해야 한다. 또 앞으로 외화운용과 원화환율을 예측하는데 있어서는 유로화와 위안화 등 이종통화의 가치변동을 참고지표로 삼을 필요가 있다.

dCollection @ chosun

Ⅳ. 광주·전남지역 직장인 재테크행태의 실증분석

A. 설문조사 개요

본 연구는 광주·전남권에 거주하는 직장인을 대상으로 재테크 행태와 의식을 알아보기 위한 것으로서 300명을 개별면접에 의한 자기기입식 설문지법을 사용하여 조사하였다. 그 중 불성실하게 응답되었거나 답변이 결여된 사항이 많아서 분석이 불가능한 66부를 제외한 234부를 분석 자료로 사용하였다. 조사기간은 2009년 2월 2일부터 2월 13일까지 12일간에 걸쳐 실시하였다.

설문 응답자의 일반적 특성을 살펴보면 다음 <표 4-1>과 같다.

응답자 234명 중 남자 125명 여자 108명, 연령층은 20대 84명, 30대 82명 , 40대 36명 , 50대 이상 32명로 나타났으며, 혼인여부는 기혼 128명 미혼 105명, 무응답 1명으로 나타났다.

<표 4-1> 응답자의 특성

(단위 : 명)

		연 령				전 체
		20대	30대	40대	50대 이상	
남자	기혼	7	29	16	14	66
	미혼	42	15	2	-	59
	전체	49	44	18	14	125
여자	기혼	5	25	16	16	62
	미혼	30	13	1	2	46
	전체	35	38	17	18	108
계		84	82	35	32	233

dCollection @ chosun

무응답을 제외한 185명 중 이를 <표 4-2>를 통해 근무년수와 연평균 소득으로 나누너 살펴보면 근무년수는 2년 이하가 50명 27.0%, 2년 초과 5년 이하가 60명 32.4%, 5년 초과 10년 이하가 34명 18.4%, 10년 초과가 41명 22.2%로 나타났다. 연평균소득은 2천만원 이하가 79명 42.7%, 2천만원 초과 3천만원 이하가 50명 27.0%, 3천만원 초과 5천만원 이하가 35명 14.9%, 5천만원 초과가 21명 11.4%로 나타났으며, 당연한 결과이지만 근무년수가 많을수록 소득이 높았다.

<표 4-2> 근무년수와 연평균 소득

(단위 : 명)

		근 무 년 수				전체
		2년 이하	2-5년	6-9년	10년 이상	
연평균소득	2천만원 이하	40	29	5	5	79(42.7%)
	2-3천만원	8	23	12	7	50(27.0%)
	3-5천만원	1	6	13	15	35(14.9%)
	5천만원 초과	1	2	4	14	21(11.4%)
전체		50	60	34	41	185(100.0%)
		27.0%	32.4%	18.4%	22.2%	100.0%

B. 직장인의 재테크 행태에 관한 조사분석

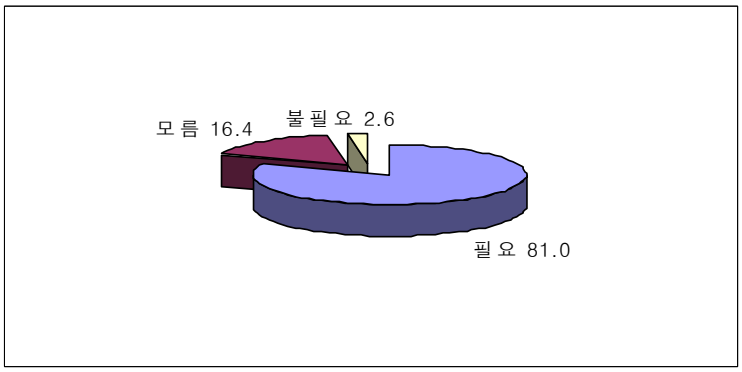
1. 직장인의 재테크 실태조사

1) 직장인의 재테크 필요성

전체 조사대상 직장인의 81.0%가 재테크 필요성에 공감했으며 '모르겠다' 16.4%로 나타났고 불필요는 2.6%에 불과했다(< 그림 4-1> 참조).

dCollection @ chosun

<그림 4-1> 재테크의 필요성



2) 소득별, 연령별 재테크 여부

재테크를 하고 있는 직장인은 연평균 2천만원 이하가 계층에서 전체의 66.7%를 차지하였고, 2~3천만원 이하에서 83.0%로 가장 높은 비중을 나타냈으며, 3~5천만원 이하와 5천만원 초과에서 각각 75.0%가 재테크를 하고 있는 것으로 조사되었다. 연령별로는 20대 66.7%에서 30대 81.7%로 재테크를 하는 것으로 분석되었고 40대는 69.4%로 20대 보다는 높은 수치를 보였으나 50대 이상은 45.4% 나타나 재테크에 대해서 안정을 유지하는 것으로 평가되었다. 결국 30대의 재테크 비중이 가장 높았다(<표 4-3> 참조).

<표 4-3> 소득별, 연령별 재테크 여부

(단위 : 명)

전 체		예	아니오
		143(73.3%)	52(26.7%)
연평균소득	2천만원 이하	54(66.7%)	27(33.3%)
	2-3천만원 이하	44(83.0%)	9(17.0%)
	3-5천만원 이하	30(75.0%)	10(25.0%)
	5천만원 초과	15(75.0%)	5(25.0%)
연 령	20대	56(66.7%)	26(33.3%)
	30대	67(81.7%)	15(18.3%)
	40대	25(69.4%)	11(30.6%)
	50대 이상	14(45.2%)	17(54.8%)

dCollection @ chosun

3) 직장인의 재테크 시작 시기

재테크 시작 시기는 경제소득의 증가와 복지제도 등의 사회변화와 맞물려 과거에 비해 빨라지는 양상을 보이고 있다.

취업 1년 이하에 재테크를 하는 직장인은 56.6%이고, 2년이 14.5%로 전체 응답자의 71.1%가 직업을 가진 2년 이하에서 재테크를 시작하는 것으로 나타났다.

연령대로 보면 1년 이하부터 재테크를 한다는 비중은 연령이 낮을수록 높았으며, 50대 이상은 6년 이후부터 재테크한다는 비중이 46.2%로 가장 높게 나타났다(<표 4-4> 참조).

<표 4-4> 직장인의 연령대별 재테크 시작 시기

(단위 : 명)

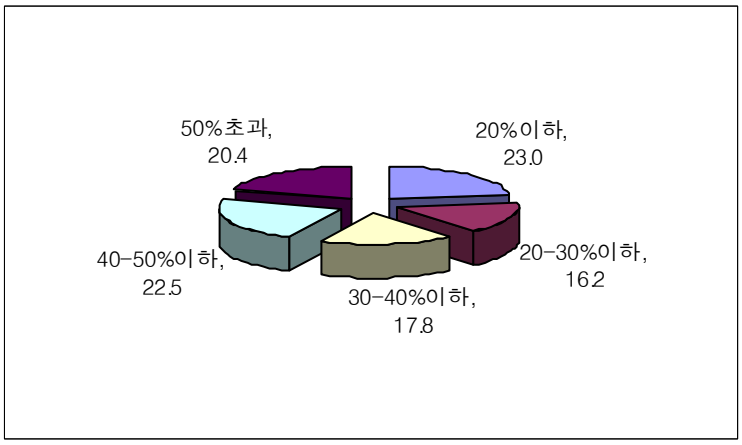
	취업 후 재테크 시작시기					
	1년이하	2년	3년	4-5	6년이상	전체
20대	44	5	2		1	52
	84.6%	9.6%	3.8%		1.9%	100.0%
30대	28	11	5	8	6	58
	48.3%	19.0%	8.6%	13.8%	10.3%	100.0%
40대	8	2	5	6	1	22
	36.4%	9.1%	22.7%	27.3%	4.5%	100.0%
50대 이상	2	3		2	6	13
	15.4%	23.1%		15.4%	46.2%	100.0%
전 체	82	21	12	16	14	145
	56.6%	14.5%	8.3%	11.0%	9.7%	100.0%

3) 직장인의 재테크 투자비율

재테크를 하고 있는 직장인의 23.0%가 연평균 소득의 20% 이하를 투자하는 것으로 답변하였으며, 40-50%와 50%를 초과하여 투자한다는 비중이 각각 22.5%, 20.4%로 답변하여 전체의 42.9%를 차지했다(그림 4-2> 참조).

dCollection @ chosun

<그림 4-2> 월소득 중 재테크비율



<표 4-5>에서 연평균소득 대비 재테크 투자비율을 살펴보면 연령과 연평균소득이 높을수록 재테크 투자비율은 낮은 것으로 분석되었다. 즉 20대에서는 소득중 재테크 투자비율이 20% 이하가 14.5%인데 50% 이상이 30.6%로 높게 나타났으며 40대에서는 20% 이하가 32.4%이상이 8.8%로 나타났고, 연평균소득이 2천만원 이하에서는 투자비율이 50%이상이 29.2%인데 반해서 5천만원 이상의 소득자는 11.8%에 그쳤다.

<표 4-5> 연령별 연평균소득 대비 재테크 투자 비율

(단위 :%)

구분		소득 중 재테크 투자비율				
		20%이하	20-30%	30-40%	40-50%	50%초과
계		23.0	16.2	17.8	22.5	20.4
연령별	20대	14.5	8.1	19.4	27.4	30.6
	30대	24.0	16.0	20.0	22.7	17.3
	40대	32.4	26.5	17.6	14.7	8.8
	50대 이상	30.0	25.0	5.0	20.0	20.0
연평균 소득별	2천만원 이하	20.8	8.3	13.9	27.8	29.2
	2-3천만원 이하	18.4	26.5	20.4	16.3	18.4
	3-5천만원 이하	30.6	13.9	25.0	13.9	16.7
	5천만원 초과	17.6	23.5	11.8	35.3	11.8

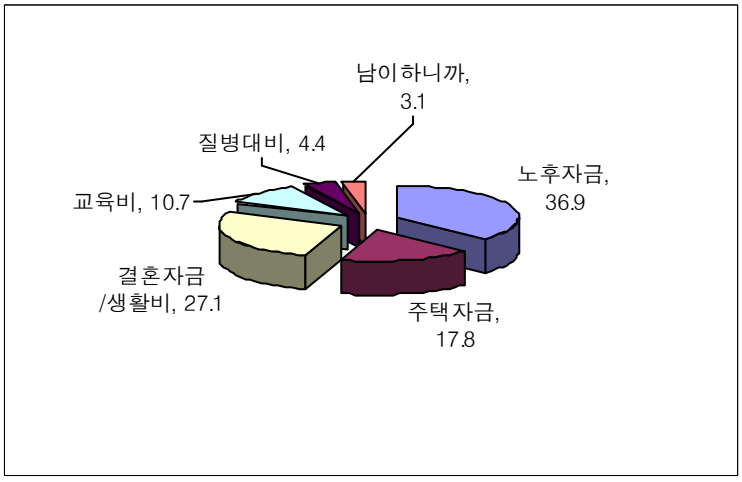
dCollection @ chosun

5) 직장인의 재테크 목적

전체적으로 노후자금과 결혼자금/생활비 마련이 각각 36.9%와 27.1%로 가장 많았고, 다음으로 주택자금마련이 16.7%, 자녀교육비 마련이 17.8%의 순으로 조사되었다(<그림 4-3> 참조).

그러나 연령이 높아지면서 생활자금(결혼, 생활비) 마련을 지목한 응답이 급격하게 줄어든 반면, 노후자금 마련을 꼽은 답변이 급격히 늘어나는 것으로 조사되었다. 재테크의 주목적은 20대는 결혼자금과 주택자금 마련을 위해, 30대는 주택자금과 노후 자금 마련을 위해, 40대는 노후자금과 자녀교육비 마련을 위해, 50대 이상은 노후자금과 질병대비를 위해 재테크를 하는 것으로 조사되었다(<표 4-6> 참조).

<그림 4-3> 재테크의 목적



dCollection @ chosun

<표 4-6> 직장인의 재테크 목적

(단위 : %)

구분		노후 자금	주택 자금	결혼/생활 자금	자녀 교육비	질병 대비	남들이 하니깐
연령별	20대	13.1	22.6	57.1	2.4	1.2	3.6
	30대	38.8	22.5	15.0	20.0	2.5	1.3
	40대	71.4	8.6	2.9	11.4	2.9	2.9
	50대 이상	61.5	-	-	7.7	23.1	7.7
소득별	2천만원 이하	29.1	19.0	41.8	3.8	3.8	2.5
	2-3천만원 이하	26.1	23.1	26.9	15.4	3.8	3.8
	3-5천만원 이하	51.3	17.9	5.1	17.9	5.1	2.6
	5천만원 초과	73.9	5.3	-	10.5	5.3	3.2

6) 재테크 주요 목적별 소요자금

재테크의 소요자금은 주택자금 마련으로는 평균 1억 5천만원의 자금이 필요하다고 답변하였다. 전체 조사대상 직장인의 45.0%가 주택마련을 위해 2억원 이상이 필요하다고 답변했으며, 40%가 1억~1억 2천만원 소요된다고 조사되었다.

노후생활을 위해서는 평균 6억5천만1백만원의 자금이 필요하다고 답변했다.

전체 조사대상 직장인의 72.7%가 노후생활을 위해 5억원 이상이 필요하고 답변했으며, 다음으로 13.6%가 3~4억원 필요하다고 답변하였다.

연소득과 연령별 구분 없이 모든 계층에서 50% 이상 노후자금으로 5억원 이상이 필요하다고 조사되었다.

자녀 1명당 교육비는 평균1억6천6백만 원의 자금이 필요하다고 답변하였다.

전체 조사대상 직장인의 50.0%가 자녀 1명을 대학까지 교육시키는데 1억~1억5천만원 필요하다고 응답했으며, 다음으로 27.5%가 2억~3억원 필요하다고 답변하였다(<표 4-7> 참조).

dCollection @ chosun

<표 4-7> 재테크 주요 목적별 소요자금

(단위 : 백만원)

◎ 주택마련을 위해 필요한 자금 : 1억5천만원						
구분		100이하		100~120	120~200	200이상
전체		7.5%		40.0%	7.5%	45.0%
소득별	2천만원 이하			50.0%	16.7%	3.3%
	2-3천만원 이하	11.1%		50.0%	5.6%	33.3%
	3-5천만원 이하			28.6%		71.4%
	5천만원 초과	11.1%		22.2%	11.1%	55.6%
연령별	20대	13.3%		40.0%	6.7%	40.0%
	30대	5.6%		50.0%	5.5%	38.9%
	40대 이상			12.5%	12.5%	75.0%

◎노후생활을 위해 필요한 자금 : 6억5천1백만원							
구분		50~100	100~200	200~300	300~400	400~500	500이상
전체		2.3%	2.3%	8.8%	13.6%	2.3%	72.7%
소득별	2천만원 이하						100.0%
	2-3천만원 이하	5.5%	5.6%		5.5%	5.6%	77.8%
	3-5천만원 이하			10.0%	40.0%		50.0%
	5천만원 초과			15.4%	7.7%		76.9%
연령별	20대	9.1%	9.1%				
	30대			4.8%	19.0%	4.8%	71.4%
	40대 이상			16.7%	16.6%		66.7%

◎자녀교육을 위해 필요한 자금 : 1억6천6백만원/1인							
구분		50~100	100~150	150~200	200~300	300~400	400이상
전체		7.5%	50.0%	2.5%	27.5%	7.5%	5.0%
소득별	2천만원 이하		60.0%		20.0%	20.0%	
	2-3천만원 이하				23.0%		7.7%
	3-5천만원 이하				33.4%	11.1%	11.1%
	5천만원 초과	7.1%	50.0%	7.1%	28.6%	7.1%	
연령별	20대	11.1%	44.5%		22.2%	11.1%	11.1%
	30대	13.6%	40.9%		31.8%	9.1%	4.6%
	40대 이상		66.7%	11.1%		22.2%	

2. 직장인의 재테크 포트폴리오

1) 직장인의 재테크 포트폴리오 구성

직장인가 재테크에 있어 가장 많이 투자하는 분야는 은행의 예금 및 적금에 48.5%를 투자하는 것으로 조사되었다. 다음으로 연금/보험 26.8%, 주

dCollection @ chosun

식투자(직·간접 합) 16.6% 순으로 투자하는 것으로 나타났다.

소득수준이 높을수록 주식투자 및 부동산 투자 등 적극적 재테크의 비중이 높은 것으로 조사되었으며, 소득이 낮을수록 은행의 예금과 적금 중심의 소극적 재테크 비중이 높은 것으로 나타났다(<표 4-8> 참조).

<표 4-8> 소득계층별 재테크 포트폴리오 구성

	주식 직접투자	주식 간접투자	예·적금	부동산	연금/보험	계
2천만원 이하	4.6	6.0	56.4	4.8	28.2	100.0
2-3천만원	7.4	7.2	52.8	5.2	27.4	100.0
3-5천만원	4.9	17.3	38.5	12.7	26.6	100.0
5천만원 초과	13.8	19.5	27.1	18.6	21.0	100.0
전 체	6.5	10.1	48.5	8.0	26.8	100.0

연령이 적을수록 예금/적금의 비중이 높은 것으로 연령이 많을수록 부동산 투자의 비중이 높은 것으로 분석되었다. 연금/보험의 비중은 30대가 가장 높은 것으로 나타났다(<표 4-9> 참조).

<표 4-9> 연령별 재테크 포트폴리오 구성

	주식 직접투자	주식 간접투자	예·적금	부동산	연금/보험	계
20대	4.8	12.8	59.8	4.2	18.3	100.0
30대	6.7	6.3	45.6	8.6	32.8	100.0
40대	4.3	14.4	43.8	12.1	25.4	100.0
50대이상	14.0	8.5	39.9	13.2	24.4	100.0
전 체	6.6	10.0	49.1	8.4	25.9	100.0

2) 직장인의 재테크 시 최우선 고려사항

직장인들은 재테크를 하는 직장인의 53.4%가 투자할 때 안정성을 먼저

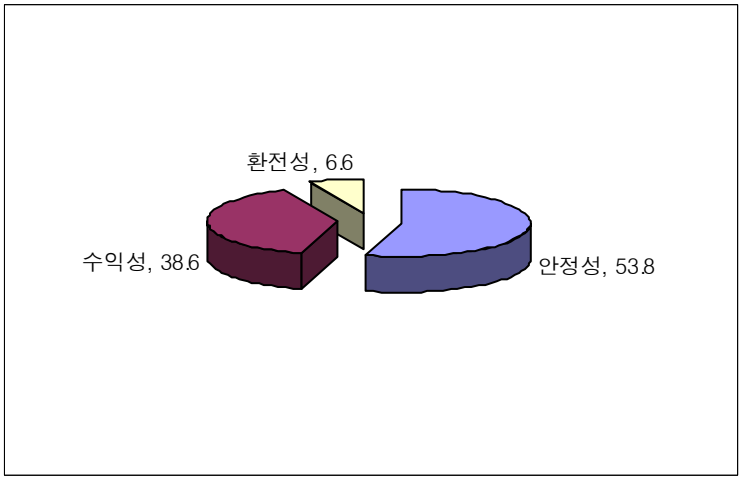
dCollection @ chosun

고려한다고 응답했으며 수익성과 환금성(유동성)을 중요시 한다는 비중은 각각 37.6%와 6.4%로 나타났다(<그림 4-4> 참조).

수익성을 가장 중요시한다는 응답의 비중은 연평균 소득이 2천만원 초과 3천만원 이하의 직장인 계층에서 각각 50.9%, 55.0%로 높게 나타났다.

안정성이 가장 우선이라는 직장인은 연평균 소득이 2천만원 이하와 3~5천만원 이하인 계층에서 각각 57.5%와 69.2%로 나타났다(<표 4-10> 참조).

<그림 4-4> 재테크 중시사항



<표 4-10> 소득계층별 재테크 시 우선 고려사항

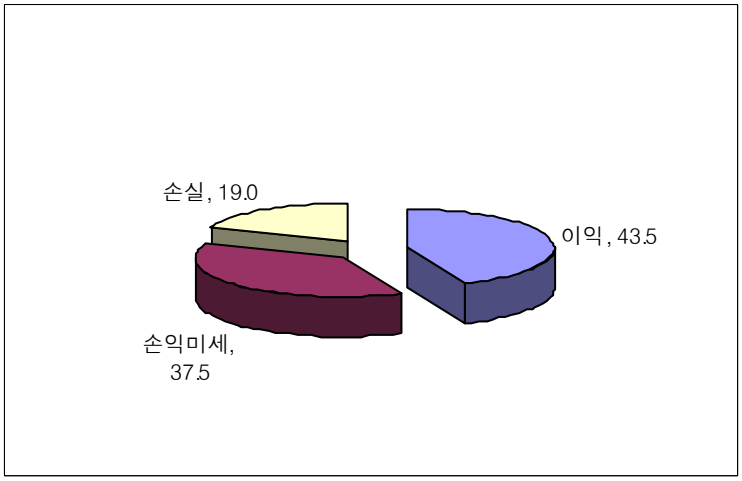
구분	안정성	수익성	환금성	계
2천만원 이하	57.5	36.3	6.3	100.0
2-3천만원 이하	39.6	50.9	9.4	100.0
3-5천만원 이하	69.2	23.1	7.7	100.0
5천만원 초과	40.0	55.0	5.0	100.0
전체	53.1	39.6	7.3	100.0

dCollection @ chosun

3) 재테크 손익결과

재테크를 하고 있는 직장인의 43.5%가 이익을 보았고, 19.0%가 손실을 보았다고 응답했다(<그림 4-6>). 한편 안정성을 중시하는 계층이 수익성을 중시하는 계층보다 이익을 보는 비중이 다소 높게 나고 손실비중도 낮게 나타났다<표 4-11> 참조).

<그림 4-5> 재테크수익률



<표 4-11> 재테크 중시사항과 수익률과의 관계

	이익	손익미세	손실	전 체
안정성	49	41	18	108
	45.4%	38.0%	16.7%	100.0%
수익성	35	28	17	80
	43.8%	35.0%	21.3%	100.0%
환전성	3	6	3	12
	25.0%	50.0%	25.0%	100.0%
전 체	87	75	38	200
	43.5%	37.5%	19.0%	100.0%

dCollection @ chosun

C. 실증분석 결과의 시사점

광주·전남지역 직장인의 재테크 행태를 실증분석한 결과 나타난 시사점을 정리하면 다음과 같다.

응답자의 81.0%가 재테크가 필요하다고 응답했으며, 연령층이 낮을수록 취업 1년 이하부터 재테크를 시작하는 비율과 소득 중 투자비율이 높게 나타나서 급변하는 사회경제적 여건에 대응하여 물질적 성취욕구의 중요성이 젊은 층일수록 높다는 것을 시사해주고 있다.

재테크의 목적은 전체적으로 노후자금마련이 전체적으로 가장 높게 나타났다. 노후자금을 제외한 재테크의 목적을 연령별로 20대가 결혼/생활자금, 30대가 주택자금, 40대가 자녀교육비, 50대 이상이 질병대비로 나타났다. 소득별 재테크 목적은 3천만원 이하에서는 결혼/생활자금, 3천만원 초과에서는 노후자금마련이 가장 높게 나타났다. 따라서 직장인들은 연령과 소득 및 목적에 따라 이에 맞는 재테크 투자전략을 수립해야 할 것이다.

직장인들의 재테크 포트폴리오는 예·적금과 연금/보험 등 안정적인 상품에 투자하는 것으로 나타났으며, 그 외의 많이 투자하는 상품은 3천만원 이하에서는 주식 직·간접투자, 3천만 이상에서는 주식간접투자와 부동산투자의 비중이 높게 나타났다. 또한 소득과 연령이 낮을수록 소극적이며 안정적인 투자에 소득과 연령이 높을수록 적극적 재테크 투자비율이 높게 나타났다. 특히 50대 이상과 5천만원 이상의 소득자가 부동산투자 비율이 높게 나타났다. 재테크에 대한 관심이 점차 고조됨과 동시에 공격적인 투자행태를 나타나고 있으며, 재테크의 형태는 투자액, 연령대별로 차별적이지만 거의 전문가의 조언 없이 이루어지고 있는 것이 문제이다.

직장인들의 재테크 손익의 결과는 43.5%가 이익을 보았고, 19.0%가 손실을 보았다고 응답했다. 안정성을 중시하는 계층이 수익성을 중시하는 계층보다 이익을 보는 비중이 다소 높게 나고 손실비중도 낮게 나타났다.

정보의 수집에서부터 운영 그리고 성공요인과 실패요인에 이르기까지 전문가 또는 관련기관의 의견보다는 스스로 판단해서 결정한다는 것이다.

dCollection @ chosun

그런데 소액투자를 하는 직장인들에게 적립식 펀드와 같은 대표적인 간접투자 상품 이외에 적절한 투자상품이 없다는 것이다. 전문가들은 더 많은 간접투자 상품을 개발하여야 할 것이다.

한편 재테크 투자수요 증가로 개인의 투자 성향이 다양화되고, 실제로 투자자가 투자를 결정할 때에는 기대수익 그 자체보다는 그것이 자신에게 주는 만족도가 더 큰 영향을 미치게 된다. 이 때 만족도는 각 투자자에 따라 다를 수 있는데, 보다 현명한 투자를 하기 위해서는 자기의 재산을 분산투자하여 투자에서 발생되는 위험을 분산시키고 수익성, 환금성, 안전성을 균형 있게 검토하여 재산관리를 하여야 할 것이다.

재테크투자의 목적은 일단 보다 많은 수익을 확실하게 올리는 데 있다. 투자는 미래를 보고 행해지며 미래는 항상 불확실하다. 따라서 기대수익의 크기와 이에 수반하는 위험의 크기를 적절히 조정하여 균형을 유지하여야 한다. 또한 재테크투자 포트폴리오를 구성함으로써, 즉 여유자금을 한 장소 한 종류에 집중적으로 투자하지 않고 분산투자함으로써 투자위험을 축소시킬 수 있다.

dCollection @ chosun

Ⅴ. 광주·전남지역 직장인의 재테크 투자방향

A. 시장상황별 전망

1. 경제전망

기획재정부는 2009년 성장률을 -2% 내외에서 -1.5% 내외로 0.5%p 상향조정 발표하였다.[69] 4월 추경 효과를 반영해 -2% 내외로 전망한 이후, 1/4분기 성장률을 집계해 보니 전분기대비 플러스로 전환(0.1%)됐고, 2/4분기 성장률이 생산호조세, 노후차 교체 세제지원에 따른 일시적 소비확대 등으로 당초 예상(전기비 0.7% 내외)보다 높은 1%대 후반으로 전망된 점이 크게 작용했다. 2010년 성장률에 대해선 세계경제가 개선되고 내수경기가 회복되면서 정상성장 궤도에 근접할 것으로 내다보고, 연간 4% 내외 성장할 것으로 전망했다.

2009년은 수입이 수출보다 큰 폭으로 감소하면서 순수출의 성장기여도가 플러스를 유지할 것으로 분석했지만, 내년은 내수가 회복되고 수입이 늘면서 내수 기여도가 크게 증가하는 반면 순수출의 기여도는 감소할 것으로 진단했다.

2009년 취업자 수는 당초 20만명 감소에서 10~15만명 감소로 수정했는데, 하반기에는 경기가 점진적으로 회복되고 추경 일자리 사업이 본격 집행됨에 따라 고용상황이 다소 개선될 것이란 점이 작용한 것이다.

수출 여건은 선박수출 호조가 지속되고, 각국의 경기부양 노력으로 세계경제가 점차 회복되면서 개선될 것으로 전망되고, 수입 역시 내수회복 및 원자재 가격 상승 등에 따라 점차 회복될 것으로 예상됐다. 2009년 수출입 전망을 260억달러 내외 흑자, 2010년은 120억달러 내외 흑자로 전망했다. 상품수지 급증에 따라 2009년 경상수지도 250억달러 내외 흑자, 2010

69) 기획재정부, 『2009년 하반기 경제전망』, 2009.6.25.

dCollection @ chosun

년은 80억달러 흑자로 전망됐다.

소비자물가는 유가불안 가능성에도 불구하고 디플레이션 압력, 환율안정 등으로 전반적인 물가안정흐름이 지속된다는 분석에 따라 2009년이나 2010년 2%대 후반으로 안정될 것으로 전망했다.

정부는 대내외 위험요인 등 불확실성이 큰 상황이므로 경기회복세가 가시화될 때까지 당분간 확장적 정책기조를 유지하면서 일자리 창출과 서민생활 안정에 정책의 중점을 두는 한편, 구조조정과 위기이후 재도약을 위한 준비도 강화해 나가기로 했다.

또한 부동산시장 상황을 면밀히 점검하고 시장불안이 우려되는 경우 주택담보대출 관리를 강화하는 등 선제적 대응방안을 추진한다. 서비스산업 고용창출력 제고, 창업활성화, 산업수요에 맞는 인력양성 등 제반 일자리정책의 실효성을 점검하고 보완대책을 마련하며, 추경 등 일자리 및 민생안정 대책을 차질 없이 추진하는 한편, 지원과정의 누수를 방지하고 효율성을 제고한다. 저소득층의 소득여건을 개선하고 교육·주거·문화·복지를 강화하기로 했다.

그리고 채권단 중심의 상시 기업구조조정을 강화하는 한편, 금융권 부실채권을 조기에 정리하고, 노동시장 유연화 및 노사관계 선진화를 위한 제도개선 가속화하며, 인구고령화, 기후변화, 고유가 등 미래위험요인에 체계적으로 대비하기로 했다.

2. 주식 및 채권시장 전망

주식시장은 실물경기 침체와 기업실적 악화 등 글로벌 매크로 환경의 약화는 당분간 지속될 것으로 전망하나 각국의 다양한 경기부양책 역시 일정 부분 역할을 할 것으로 판단된다. 최근 주요 증시가 부진한 경제상황에도 불구하고 베어마켓랠리 양상을 보이고 있는 점은 이러한 기대감을 반영하고 있다고 판단된다. 그러나 이러한 부양책은 실물경기 추가 악화시, 그 효과가 반감될 가능성도 배제할 수 없다. 따라서 여전히 높은 경제에 대한

dCollection @ chosun

불확실성과 약해진 증시체력을 감안한다면 보수적인 투자 스텐스를 유지하고, 거치식 보다는 적립식 투자를 통해 선진국과 더불어 국내에 분산투자하는 것을 권유한다.

채권시장 전망은 2009년 3월 금통위의 정책금리 동결로 인해 시장금리의 전반적인 변동성을 동반하며 혼조세를 나타내고 있다. 4월 중에도 채권금리는 글로벌 금융시장의 불안, 기업의 구조조정에 따른 신용리스크 등으로 변동성을 보일 것으로 예상되나, 정부의 경기 부양을 위한 추경예산집행과 채권안정펀드를 통한 매수세가 유입될 것으로 기대되어 채권시장은 전반적으로 강보합세를 보일 것으로 전망된다. 최근 재고물량의 바닥신호와 경상수지의 흑자 등 불안심리가 다소 완화되면 국채에 이어 우량회사채에 대한 수요도 계속될 것으로 전망되어 채권 포트폴리오는 공사채 및 우량 회사채 위주의 보수적 포트폴리오 추천을 유지한다.

3. 부동산시장 전망

글로벌 금융위기의 영향으로 실물경기 침체가능성이 고조되면서 2009년 상반기 부동산시장은 혼조세를 보였다. 2009년 초 주택시장은 수요감소로 가격이 큰 폭으로 하락한 상황에서 급매물이 속출하였다. 하지만 2009년 2월 중순 이후 거래량이 조금씩 늘어나면서 가격회복세가 뚜렷하게 나타나고 있는 상황이다. 상가, 오피스텔, 건물 등 수익형 부동산시장은 차별화된 양상을 보이고 있다. 상가시장은 내수경기를 가장 잘 반영하는 시장으로 경기침체의 영향을 받아 매출이 크게 줄며 매매가 및 임대가격이 약세를 면치 못하고 있다. 오피스텔시장도 지난 2~3년간 공급이 크게 줄고, 소형 아파트의 매매가 및 전세가가 급등하면서 강세를 보였다. 하지만 2008년 4/4분기 이후로 임대가격이 하락추세에 있어 매매가격은 약세시장이 지속되고 있다. 반면에 건물시장은 공실률이 증가되고 있음에도 강세이다. 금융위기 초기에는 금융시장 뿐만 아니라 부동산시장도 큰 타격을 볼 것으로 예상했으나 지역별, 상품별로 다른 양상을 보이고 있는 상황이다. 이에 각

dCollection @ chosun

상품별로 시장전망을 예상해 보고 투자방향을 살펴보고자 한다.

1) 주택시장

2009년 주택시장은 가격하락세가 뚜렷한 한 해였다. 글로벌 금융위기 이후 2006년까지 강세를 보였던 버블세븐지역을 중심으로 심리적 지지선이 무너졌다. 분당, 용인, 과천, 송파, 평촌, 양천, 강동, 강남, 서초지역 등의 기존 아파트뿐만 아니라 재건축아파트의 가격이 급락했다. 국내 경기의 불확실성이 부각되면서 중소형아파트보다는 중대형아파트의 수요가 급감하면서 하락 폭이 컸다. 또한 주상복합아파트의 가격이 다른 상품보다 크게 하락한 것이 특징이다. 이러한 현상은 올해 1월말까지 지속되다가 2월 중순 이후 반전되는 양상이다. 서울지역의 아파트는 2008년 12월 818건이 거래되었고 2009년 1월 1,778건, 2월 3,008건, 3월 3,957건으로 거래량이 증가하였다. 2009년 상반기 아파트시장은 강남지역의 아파트가격이 강세를 보인 반면, 강북지역은 약세를 보였다. 특히 강남3구, 분당, 과천지역의 아파트 가격이 큰 폭의 상승세를 보였고, 2008년 가격이 크게 올랐던 도봉, 노원, 동두천 지역은 하락세를 보였다.

지난 1월 19일 서울시의 한강변 초고층아파트 허용 발표이후 압구정, 여의도, 성수, 잠실지역의 아파트가격이 2006년 하반기의 정점대비 약 90~95%수준까지 회복되었다. 강남 재건축과 한강변 아파트의 단기 급등에 따라 분당, 용인 등 수도권지역의 중소형아파트의 급매물이 빠르게 소진되었다.

2009년 하반기에는 전국적으로 주택시장의 하향 안정세가 예상된다. 2009년 2월말 기준 미분양 주택은 161,972호이며, 이 중 수도권은 25,185호이다. 또한 준공후 미분양이 50,988호(수도권 1,346호, 지방 49,642호)로 심각한 상황이다. 전체 시장은 안정국면이더라도 개발호재가 많은 지역과 도심의 블루칩 단지는 국지적으로 상승할 가능성이 매우 높다. 수도권은 공급보다는 여전히 수요가 많고 구매력이 있는 40대 이상의 인구가 꾸준히 증가하고 있어 주택시장의 불안은 상존하고 있기 때문이다. 서울지역의 경

dCollection @ chosun

우는 강남지역은 강보함, 강북지역은 보합국면이 예상된다. 경기침체의 영향으로 공급량은 지속적으로 감소하고, 시중 유동성은 과잉상태로 특단의 조치가 없다면 향후 주택가격은 큰 폭으로 상승할 가능성이 높다.

2) 토지시장

토지시장은 2008년 10월 이후로 지가가 지속적으로 하락하고 있다. 또한 토지거래량도 감소하였다. 정부에서 토지거래허가구역 축소, 비업무용 토지의 중과세 폐지 등 규제완화대책을 발표하였지만 경기침체의 영향으로 수요가 급감하면서 급매물이 등장하고 있다. 지역별로 보면, 수도권에 집중되면서 상대적으로 지방은 국지적 개발호재가 있는 지역을 제외하고는 하락추세가 지속될 것으로 보인다. 투자유망지역은 지방보다는 수도권을 중심으로 수도권 계획관리지역과 비닐하우스와 공장이 밀집한 그린벨트 지역이 밝게 전망되고 있다.

3) 상가 및 건물시장

시중 유동성이 크게 증가하고, 향후 인플레이션에 대한 우려, 노후대비 등으로 상가, 건물시장에 대한 관심은 여전히 높은 상황이다. 금리가 낮아지고 구조조정이 지연되면서 수익형 부동산시장은 공급자 우위의 시장이라고 볼 수 있다. 상가시장은 복합상가와 테마상가의 인기가 시들해지는 반면, 아파트 단지내 상가와 근린상가의 수요는 크게 늘고 있다. 내수경기가 하락세를 보이면서 상가시장은 매출이 급감하여 투자자들이 관망세를 보이고 있다. 고분양가로 이해 대단위 아파트단지상가와 택지개발지구 상가의 미분양이 많은 상황이다. 상가투자시에는 유명 프랜차이즈가 입점가능한 곳을 선택하는 것이 투자리스크를 줄일 수 있는 지름길이다.

시장환경이 불확실한 시기의 부동산투자 의사결정은 보수적인 접근이 필요하다. 투자가치가 확실하다고 분석되는 곳에 투자를 해야 성공할 수 있다.

dCollection @ chosun

B. 소득별 투자방향

1) 연소득 3천만원 이하 : 목표를 정하고 종자돈 마련

'목표를 정하고 재테크를 해야 한다'는 것은 백 번을 강조해도 지나침이 없는 말이다. 목표를 정해놓은 사람은 설령 중간에 망한다 하더라도 다시 일어날 수 있다. 왜냐하면 그 사람에게 돈은 그 자체가 목표가 아니라, 자신이 정해놓은 목표를 위한 수단에 불과하기 때문이다. 목표란 단숨에 이루어내는 것이 아니라, 긴 시간에 걸쳐 이루어나가는 것이기 때문에, 목표를 가진 사람은 한두번의 실패로 좌절하지 않으며, 또한 비이성적인 재테크를 하지도 않는다.

모든 목표를 달성하기에는 너무나 많은 돈이 필요하다면 해결 방법은 두 가지다. 하나는 목표에 우선순위를 부여하는 것이고 다른 하나는 목표의 수를 줄이는 것이다. 우선순위를 정한다는 것은 자신의 인생에서 가장 중요하고도 필요한 일에 드는 자금을 먼저 벌어들이고, 그다지 중요하지 않거나 꼭 필요하지 않은 일은 나중으로 미룬다는 것이다. 이렇게 목표에 우선순위를 부여한다면, 인생 자체가 계획적이 될 수 있고 돈을 버는 데 따르는 스트레스 또한 획기적으로 줄일 수 있다.

재테크 방법과 관련하여 '누구에게나 동일한 방법은 존재하지 않는다'는 사실을 알아야 한다. 우리 주위에는 자기 자신의 상황을 파악하지 못하고, 주식이 뜨면 주식에, 부동산이 뜨면 부동산에, 해외투자가 뜨면 해외투자에 덤벼들어 큰돈을 잃고 마는 사람들이 너무도 많기 때문이다. 언론에서 '어디어디에서 수익이 좋더라'고 소문이 떠돌 때는 이미 그곳에서 수익을 챙길 가능성은 희박해졌을 때다. 왜냐하면 일반적으로 재테크란, 제품 생산을 통해 부가가치를 창출하는 사업과는 달리, 내가 아닌 다른 사람의 돈을 빼앗아오는 게임이기 때문이다. 때문에 종자돈이 넉넉지 않고 정보력이 부족한 보통사람이 소문에 휩쓸리는 것만큼 위험한 일은 없다.

재테크를 잘 하려면 나무와 숲을 함께 봐야 한다. 하지만 보통 사람들은 대체로 나무만 본다. 부동산이 뜰 때는 부동산만 보고, 주식이 뜰 때는

dCollection @ chosun

주식만 본다. 하지만 보통 사람들이 일부러 나무만 보는 것은 아니다. 우리들 보통 사람은 숲을 보려고 해도 정보, 지식이 부족하기 때문에 대체로 나무밖에 보이지 않는 것이다. 하지만 여기서 짚고 넘어가야 할 것이, 숲을 봐야 한다고 것이 우선적으로 경제에 대해 깊이 공부하고, 정보력을 키우고, 지식을 쌓아야 한다는 것을 의미하는 것은 아니라는 점이다. 재테크에서 숲이란 두 가지가 있다. 하나는 자신이 처한 상황이고 다른 하나는 자신을 둘러싼 재테크 환경이다. 재테크와 관련하여 자신이 처한 상황이란 쉽게 말해 자신이 가지고 있는 자산(재산)의 정도다.

예를 들어 1억 이하의 전세를 살고 있고 종자돈이 2천만원이 있는 사람이 있다고 하자. 이 사람이 부동산이나 주식에 투자하는 것은 과연 옳지 않다. 90% 이상의 확신이 없을 경우 그 사람은 부동산이나 주식에 투자해서는 안 되고, 종자돈을 더 모아야 한다. 왜냐하면 그 사람이 부동산에 투자하려고 한다면 보통의 경우 2천만원으로는 부족하다. 때문에 그 사람은 전세금을 줄이거나 대출을 받아야 할 것이다. 그런데 만약 그렇게 해서 투자한 부동산에서 이익을 보지 못한다면, 결과는 종자돈이 5천만원이나 1억원이 있는 사람과 비교해 보면 금방 드러난다. 종자돈이 5천만원이나 1억이 있는 사람이 2천만원 정도를 잃는 것은 큰 타격이 아니다. 그 사람들은 종자돈마련이라는 단계를 처음부터 다시 밟을 필요는 없다. 그러나 종자돈이 2천만원이었던 사람이 2천만원을 잃게 된다면 그 사람은 목돈 마련부터 다시 해야 한다.

그런데 그 종자돈 마련의 단계는 잘 알다시피 재테크 단계에서 가장 고통스럽고 가장 긴 시간을 요하는 단계다. 그 단계를 되풀이해야 하는 상황이 도래했다는 것은, 심하게 말해 재기하기가 대단히 어려운 상황이 도래했음을 뜻한다. 재테크에서 가장 중요한 것은 돈을 불리는 것이 아니라 지키는 것이라는 사실이다. 이것을 리스크관리라고 하는데, 대체로 리스크 관리에 실패한 사람은, 그 사람의 자산(재산) 규모가 얼마이든 부자가 될 가능성이 거의 없다. 그리고 우리 주위에서 부자가 된 사람들은 대체로 리스크 관리에 철저하다.

dCollection @ chosun

2) 연소득 3500만원

카드를 많이 사용하면 지출이 증가하므로 주로 현금 위주로 소비하며 지출을 줄여야 한다. <표 5-1>에서와 같이 소비성지출을 131만원에서 100만원으로 줄인다. 적금을 줄이고 적립식 펀드로 대체한다. 어떤 목적을 위한 펀드는 환매한다. 이런 펀드의 경우 최소 3~5년 정도 운용해야 하는 상품이다. 향후 1년 이내에 목적으로 하는 펀드는 안정적인 상품을 활용하는 게 낫다.

<표 5-1> 연봉 3천5백만원 교사

조정 전 현재자산 흐름		조정 후 미래자산 흐름	
수 입	지 출	수입	지 출
월급여 295만원	소비성지출 131만원 적금 70만원 펀드 30만원 변액연금 30만원 청약저축 10만원 장기주택마련 9만원 본인보험 9만원 공제 3만원 CMA 3만원	월급여 295만원	소비성지출 100만원 적금 40만원 적립식펀드 90만원 변액연금 30만원 청약저축 10만원 장기주택마련 9만원 본인보험 10만원 공제 3만원 CMA 3만원

대부분의 펀드가 해외 섹터 펀드와 국내 대형주 위주로 구성되어 포트폴리오가 불균형하다. 국내와 해외의 비중을 6대4로 하고 국내형은 다시 성장형, 가치형, 배당형으로 각각 다른 스타팅로 분산하고 해외 펀드 또한 브릭스 펀드와 자원 관련 펀드, 인프라 섹터 펀드 등으로 다변화한다.

보험은 사망보험에서 손해보험으로 바꾸고, 나이가 어린 경우 사망보장금액을 줄이고 손해보험을 하나 정도 추가하는 식으로 최소 비용을 설정해야 한다.

dCollection @ chosun

3) 연소득 4천만원

연봉 4천만원의 소득자는 개인연금보다는 연금펀드로 바꾼다. 은행권의 저금리 개인연금 저축보다는 소득 공제 혜택은 같으면서 투자 자금은 펀드로 운영되는 연금 펀드가 수익률이 높아 바람직하다.

종자돈 마련은 적립식 펀드로 적금보다 기대수익률이 좋은 펀드가 유리하다. 결혼 후 집 장만을 목표로 매달 150만원을 국내 펀드에 60%, 해외(브릭스, 동유럽, 남미)에 40% 분산 투자한다. 향후 5년간 10% 수익만 기대해도 5년 후 1억2천만원의 자금을 마련할 수 있다.

위험 관리는 보장성 보험으로, 긴급 자금 마련은 CMA로 생명보험과 손해보험을 합해 월 10만원 정도의 보장성 보험을 권장한다. 고정 지출의 3~5배 정도의 비상 자금 마련을 위해 매월 20만원 정도는 CMA에 적금식으로 납입한다(<표 5-2> 참조).

<표 5-2> 연봉 4천만원 금융권 근무

조정 전 현재자산흐름		조정 후 미래자산흐름	
수 입	지 출	수 입	지 출
수입 340만원 월급여 230만원 상여금 110만원	소비성지출 135원 적금 173만원 펀드 30만원 개인연금 32만원	수입 340만원 월급여 230만원 상여금 110만원	소비성지출 135만원 적립식펀드 150만원 개인연금펀드 25만원 비상예비자금마련 20만원 보장성보험 10만원

dCollection @ chosun

4) 연소득 5천만원 이상

연봉 5천만원 소득자는 실질적 급여관리는 향후 안정적인 자산 운용을 위해서라도 본인이 직접 하는 것이 좋다.

펀드의 쏠림현상을 주의하여, 청약저축을 제외한 나머지 모든 저축과 투자가 펀드로만 구성되어 있다. 내가 언제, 얼마를, 어떤 목적으로 사용할지 구체적으로 정한 뒤 목표 금액과 시기를 단기, 중기, 장기로 나누어 상품을 구성한다. 실질적인 분산투자를 한다. 펀드가 여러 개라고 해서 저절로 분산투자의 효과를 누릴 수 있는 것은 아니다. 펀드랩에서 운용하는 펀드의 투자 유형과 개별적으로 가입한 펀드의 유형이 비슷하므로 유형이 다른 상품으로 변경한다.

연봉이 높은 편이므로 장기투자에 주목한다. 10년 이상 장기투자 시 보장도 받으면서 펀드 경쟁력도 있는 변액유니버설보험(VUL)을 권장한다.

<표 5-3> 연봉 5천만원 의사

조정 전 현재자산흐름		조정 후 미래자산흐름	
수 입	지 출	수 입	지 출
수입 400만원	소비성지출 190만원 CMA 20만원 청약저축 10만원 펀드랩 100만원 아시아펀드 20만원 우량주펀드 20만원 차이나펀드 10만원 장마펀드 30만원	수입 400만원	소비성지출 190만원 CMA 20만원 청약저축 10만원 중소형가치주펀드 30만원 배당주 30만원 대형우량주펀드 30만원 브릭스펀드 30만원 섹터펀드 20만원 VUL 30만원 보장성보험 10만원

결국 불확실성과 변동성이 심한 현재 경제 환경에서 보다 안정적이고 높은 수익률을 기대하기 위해서는 진정한 포트폴리오에 의한 투자, 시장별로

dCollection @ chosun

철저히 분산 투자하는 기본에 충실한 투자방안이 최선의 방법이라고 생각한다. 그러기 위해서는 경제흐름에 대해서 항상 관심을 가지고 정부의 경제정책을 파악하여 정부 정책에 맞는 투자를 하여야 한다고 본다. 또한 변화는 흐름 속에 개정세법을 파악하고 잘 활용한다면 성공적인 투자가 되리라고 믿는다.

C. 연령별 투자방향

투자에서 인구통계학적 나이는 대단히 중요한 요소이다. 투자성향은 개인적인 취미나 성격 및 경험에 따라서 서로 위험 선호도가 다를 수 있지만, 설정해 놓은 인생의 목표를 이루는 시간은 현재 연령에 따라서 한정되어 있다. 아무리 훌륭한 목표, 좋은 기대치라고 하여도 투자자자신이 설정된 원하는 시간에 이루어지지 않으면 아무 소용이 없는 것이다. 여기서는 연령별 투자전략의 개요와 사례를 고찰한다. 그리고 <표 5-4>는 연령별 투자전략을 정리한 것이다.

dCollection @ chosun

<표 5-4> 연령별 투자 요령

연령	구분	관 심 사	상 품	비 고
20대	재테크 입문기	· 결혼자금과 주택구입 자금마련 · 대출 필요성 대비해 은행위주의 거래 · 목돈마련(종자돈)을 준비	· 청약부금, 청약저축 · 정기적금, 비과세상품 · 상해보험, 암보험 · 정기보험 · 적립식펀드	내집마련준비, 종자돈 마련 목표설정
30대	재테크 성숙기	· 내집 마련 욕구 · 자녀의 보장 필요성 (교육자금) · 가족을 위한 보장 (질병재해)	· 장기주택마련저축 · 청약예금 · 어린이보험, 적금 · 적립식펀드 · 종신보험(정기보험)	보험료는 월소득 10%미만이 바람직
40대	재테크 황금기	· 자산운용의 극대화 · APT 평수 늘리기 · 자녀 교육비 마련	· 주식형펀드 · 연금보험, 저축성보험 (고숙익운용과 절세상품)	교육 및 교양오락 비중이 높은 시기
50대	재테크 완숙기	· 자녀결혼자금 · 노후자금마련 · 자산관리 리스크의 조정	· 채권형 펀드 · 정기예금 · 간병보험 · 부동산투자	노후생활용 연금형 상품에 10%이상 지속유지
60대	재테크 안정기	· 재테크 운용의 결과 관리 · 자산관리 안정성 · 상속 등에 대비	· 환금성과 안정성 조화 · 월이자 지급식 상품	

자료 : 김희철,『행복한 부자가 되기 위한 직장인의 재테크』, 외환은행, 2006.

1. 20대 : 재테크 입문기

20대는 통상 저축의 시기이며 직장경력을 쌓고 가족을 구성해야 한다는 압박을 가장 많이 받을 때이다. 그러므로 은퇴는 멀고도 먼 현상으로 인식될 것이다. 그러나 이 시기부터 재테크에 관심을 갖고 시작하여야 한다. 젊었을 때의 삶과 결정이 노년기의 삶에 커다란 영향을 미치게 된다는 것을

dCollection @ chosun

명심해야 한다. 하지만 은퇴를 위해 개인연금 등에 가입하는 20대 직장인은 극소수에 불과하다.

무엇보다도 20대는 월급에서 일정액의 저축분을 먼저 제하고 난 뒤 나머지를 우선순위를 고려하여 생활경비에 지출하는 습관을 가져야 할 것이다. 특히 물가 상승폭도 안 되는 적은 이자를 주는 매우 안정된 금융상품만을 고집하는 것은 어리석은 발상이라 할 수 있다. 장기적인 투자라면 위험이 어느 정도 수반된 주식형 또는 주식과 채권이 결합된 혼합형 펀드에 관심과 투자가 필요하다. 좀 더 공격적인 투자를 하고 싶다면 배당금을 많이 주는 개별 우량주와 중소형 유망주에 소액 장기 투자도 고려해 볼 만하다. 또한 예기하지 못한 질병이나 사고에 대비해 보험 등을 1차적으로 준비해야 할 것이다.

2. 30대 : 재테크 성숙기

30대는 일반적으로 결혼을 하여 가정을 꾸리고 삶의 바탕이 되는 내 집 마련이라는 투자목적을 세우고 실행하는 시기이다. 또한 30대는 20대 보다 평균 수입이 많아지는 연령대이지만, 그만큼 지출도 많아질 시기이다. 자녀 교육비의 지출이 많아지고 무주택자라면 주택마련에 공을 들여야 할 때이다. 이 같은 상황에서는 자금관리를 효율적으로 하지 않는다면 가정에 어려움을 가져올 수 있다.

무엇보다도 30대는 내 집 마련과 노후대비를 위한 능동적인 투자를 설계하여 시작하여야 하는 시기이다. 시간이 흐를수록 은행 금리의 의미는 퇴색할 것이다. 상승하는 물가를 감안하면 실질적으로 마이너스 수익률인 셈이다.

따라서 내 집 마련을 위한 재테크는 중장기적인 전망으로 접근하여야 할 것이다. 미래의 부동산 투자는 과거와 같이 커다란 수익이 창출되지 않을 가능성이 매우 크다. 주택공급량의 증가와 인구감소로 앞으로 5~10년 뒤 미래의 시점에서는 주택 가치가 하락할 수 있으므로 내 집 마련에 모든

dCollection @ chosun

자산을 투자하는 것은 위험하다. 내 집 마련을 위해 무리하게 대출을 받았다가 금리가 오른다면 어려운 상황이 발생될 것이기 때문에 대출금은 전체 집값의 30% 이내로 제한하는 것이 바람직하다.

또한 30대는 본격적으로 노후자금을 마련할 때이다. 30대 후반에서 40대 초반이 되면 자의반 타의반으로 퇴직하는 경우가 발생되기 때문이다. 20대 중·후반에 취업하여 약 20년 정도 직장생활을 하는 셈이다. 따라서 최소한 30대 중반부터는 노후대비를 위한 계획으로 개인연금 상품과 보험 등에 가입하고 적극적인 노후대책에 나서야 한다.

3. 40대 : 재테크 황금기

40대는 정상적으로 직장생활을 하고 있다면, 고수입을 올리면서 저축 또한 가장 많이 할 수 있는 시기이면서 고소비를 하는 시기이다. 교육비, 부양비, 주택구입 관련 대출이자 등으로 지출이 가장 많은 시기이다. 더욱이 직장마다 퇴직연령대가 낮아지는 등 은퇴에 관한 위험까지 걱정해야 하는 등 고민이 쌓아가는 시기라 할 수 있다.

은퇴 이후의 노후생활 계획을 구체적으로 확정하고 현재의 투자계획과 자산의 라이프 플래닝에 대한 금융기관 등에 종사하는 전문 재무설계사를 통한 상담이 필요한 시기이다.

40대에는 금융에는 금융투자를 할 때 비교적 안정적인 상품을 선택하는 것이 중요하다. 고수익 고위험이 있는 투자를 줄이고 채권 투자에 역점을 두어야 한다.

또한 어느 정도 모여진 자산이면 자산의 포트폴리오가 넓어진다는 의미에서 좀 더 고수익이 발생할 있는 부동산 REITs(Real Estate Investment Trust)나 실물투자 상품인 선박펀드 등을 할 수 있으며, 조만간 큰 자금소요가 없다면 투자기간을 조금 길게 잡아 채권의 기능에 주가차액까지 고려할 수 있는 전환사채나 우량상장기업의 후순위사채 등도 좋은 전략 포인트이다.

dCollection @ chosun

그리고 40대는 재정설계에서 가장 중요한 시기인 동시에 확률적으로 갑자기 닥칠 수 있는 위험에 노출되어 있는 시기이므로 보장성보험으로 위험대비와 개인연금으로 노후준비도 하여야 한다.

4. 50~60대 : 재테크 안정기

50~60대는 공격적 투자에서 안정적 투자로 전환하고 은퇴와 은퇴 이후의 생활에 대한 계획이 필요한 시기로서 보다 구체적이고 포괄적인 점검을 통하여 대책 수립을 마련하고 실천해야 할 시기이다. 또한 이 세대 투자자들은 직장생활을 하고 있다면 안정된 위치에 놓여있고, 전문직 또는 자영업이라고 하더라도 현 위치가 변화하는 새로움보다는 큰 변화가 없이 안정을 유지하려고 노력하는 시기이다.

이 시기에는 국민연금과 기타 가입되어 있는 각종 기금 및 연금기관으로부터 은퇴 후 수령될 연금액수를 미리 점검해야 한다. 은퇴 후에도 물가인상 등을 대비해 꾸준히 재테크를 해야 하지만 단기적 자금이 필요한 시기이므로 비과세 등 세제 혜택이 있는 1~3년 만기의 단기 금융상품을 선택하는 것이 좋다. 금융자산의 대부분은 주식형에서 채권형 상품으로 옮겨 유지하는 것도 고려해 볼 만한다.

이상에서 연령별 실행 투자전략을 살펴보았는데, 이는 세대별 일반적인 운용상품의 성격을 말하는 것이며, 투자자 개인별로는 서로 다른 투자성향을 가질 수 있으므로, 생물학적 나이만 생각한 투자전략이 아니라 투자자의 투자목적과 투자성향, 자금규모, 리스크허용도를 감안한 개별맞춤식 상품설계가 우선이다.

dCollection @ chosun

D. 목적별 투자방향

1. 주택마련 투자방향

2007년 이후 국내 부동산 시장이 침체기를 이어가면서 시장에는 급매물이 심심치 않게 나오고 있다. 경기침체와 대출금리 상승에 따른 이자부담, 신규아파트 대거 입주로 인한 일시적 2주택자 등이 주요 이유다. 하지만 부동산 가격이 계속 하락할 것 같지는 않다. 부동산 시장도 주식시장이나 경기 흐름과 같이 상승과 하락을 반복한다.

요즘 부동산 시장에서는 특정지역이나 면적, 종류에 관계없이 골고루 급매물이 나오고 있다. 주식시장 유명한 격언 중 "무릎에 사서 어깨에 팔아라"라는 말이 있다. 여러 가지 정황상 2009년 상반기가 무릎 가격이 될 가능성이 커 보인다. 다음은 급매물을 고르는 법이다.

1) 공인중개사에게서 정보수집

급매물 매입은 정보가 생명이다. 급매물은 중개업소 공동 거래망에 올리기보단 단골 고객에게 소개하는 경우가 많기 때문이다. 만약 거래망에 올라간다고 하더라도 금방 소진되는 경우가 대부분이다.

따라서 해당지역의 매물을 자세히 아는 사람이나 공인중개사에게 미리 부탁을 해 놓는 것이 좋다. 믿을 만한 중개업소를 미리 확보해 둘 경우 급매물이 나올 때마다 연락을 받을 수 있다.

또 매물의 특성과 매도자의 상황도 공인중개사가 미리 파악해 놓으면 가격협상시에 유리한 고지에 올라설 수 있다. 가령 매도자가 대출금리 압박으로 급하게 팔아야 할 상황이나, 이미 이사할 집을 새로 계약했을 경우 협상력이 더욱 높아진다.

이밖에 중개업소를 방문할 때에는 아파트를 매수하겠다는 확실한 믿음을 주는 것도 중요하다. 단순히 가격만 물어보는 고객에게는 중개업자들이

dCollection @ chosun

급매물 정보를 주지 않는다. 자신의 동원 가능한 자금규모를 알려주고 구체적으로 얼마에 매입하겠다는 의사를 분명히 밝히는 게 좋다.

2) 가격하락 폭이 큰 급매물 공략

2006년 4분기 아파트 가격 급등기와 비교해 약 20~30% 저렴한 물건이라면 매입해 볼 만하다. 가격 하락폭이 큰 단지의 경우 추후 가격 상승기에 접어들면 아파트값 회복속도가 타 단지보다 빠를 수 있다. 다시 말해 급매물의 메리트는 '얼마나 많이 빠졌냐'라고 할 수 있다.

과거 아파트 시세를 보려면 국토해양부의 실거래가 자료를 검색할 수 있으므로 이를 참조할 필요가 있다.

특히 1가구 1주택자의 경우 급매물을 적극적으로 공략할 필요가 있다. 급매물이 나오는 조정기에는 인기지역과 비인기지역 간 가격차가 크지 않지만 활황기에는 확대되는 경향이 있기 때문이다.

또한 급매물을 잡기 위해선 원하는 지역의 가격 동향을 수시로 체크해야 한다. 시세 흐름에 둔감하면 급매물 여부조차 판단하기가 어렵다. 특별한 이유가 아니라면 실거주 수요가 많은 일반 아파트를 잡는 게 좋다.

또 부지런히 다리품을 팔수록 좋은 매물을 접할 수 있는 기회가 많아진다. 급매물 매입에 앞서 지형과 도로 안정성, 조망권, 일조권, 건물 노후정도, 주변 편의시설, 교통여건, 교육시설 등을 꼼꼼히 검토해야 한다. 주변에 있는 근린상가나 주민들에게 해당 아파트의 생활여건에 대해 물어보는 것도 좋은 방법이다.

보통 급매물은 권리관계가 복잡한 경우가 많다. 저당, 사채, 가압류 등이 얽혀 있는 매물은 소유권을 넘겨받는데 어려움이 생길 수 있으므로 미리 체크해 둬야한다.

3) 필요 자금점검

급매물 매입의사가 있다면 먼저 자금 여력이 충분한지도 챙겨야 한다. 급매물은 언제 나올지 모르는 급한 물건인데다가 남보다 먼저 매입해야 하

dCollection @ chosun

므로 충분한 자금을 준비했다 필요할 때 지급할 수 있어야 한다.

특히 급매물이 자금이 급히 필요해 처분하는 것인 만큼 잔금 지급시기를 앞당겨 달라고 요구할 가능성이 크다. 계약부터 잔금납부까지 통상 1~2개월이 소요되지만 급매물은 짧게는 이틀, 길어야 보름을 넘기지 않는 경우가 많다. 또 일시금으로 대금을 치르면 값을 더 깍을 수 있다.

2. 자녀교육비 마련 투자방향

필요자금의 목적별 투자전략 중에서 가장 중요시하는 것은 우리사회에서 자녀교육비가 최우선일 것이다. 새로운 사회상을 반영하는 기러기 아빠나 교육이민이라는 신조어가 나타날 만큼 현시대에 중요한 일인 것이다. 그만큼 자녀들을 교육시키는데 많은 돈과 정성이 들어간다는 것이다. 통계상으로도 도시가구의 경우 지출의 가장 큰 부분이 주택마련 관련이고, 그 다음으로 상당부분이 자녀들이 공교육비와 사교육비에 들어간다는 사실이 입증되었다. <그림 5-1>은 통계청 자료로 살펴본 교육물가 상승률이다.

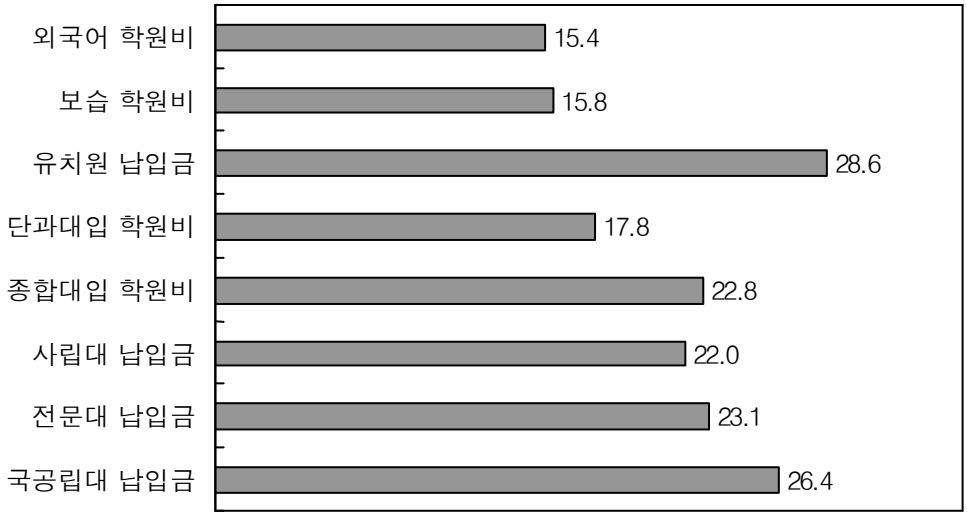
2008년 소비자물가지수는 2005년에 비해 9.7% 오른 데 그친 반면 교육물가지수는 17.2%나 상승했다. 부문별로는 국공립대학교 납입금(26.4%), 종합대입 학원비(22.8%), 유치원 납입금(28.6%) 등의 증가세가 두드러진다. 새 학기를 앞두고 2009년판 전과나 문제집 등 참고서와 교복을 비롯한 교육 관련 물품 값도 큰 폭으로 오르고 있다.

dCollection @ chosun

<그림 5-1> 부문별 교육물가 상승률

(2005년말~2008년말)

(단위 : %,)



자료 : 통계청 KOSIS.

교육 관련 물가 급등의 근본 원인은 한국의 유별난 교육열에 있다. 통계청의 2008년 3분기 가계동향조사 결과를 보면 도시 근로자 가구의 교육비 지출은 월평균 38만4000원으로 전년 동기 대비 17%나 늘었다. 가계 소득이나 소비 지출의 증가세는 눈에 띄게 둔화됐지만 교육비 지출만은 대폭 늘어난 것이다.

교육 관련 수요는 앞으로도 늘 것이고, 교육 물가는 오름세를 탈 것으로 보인다. 아무리 먹고살기가 힘들어도 자녀 교육은 소홀히 할 수 없는 것이 대다수 부모들의 심정이다. 문제는 물가 상승 폭이 과도하다는 데 있다. 남들만큼 가르치지 않고 살려니 하니 내 자식이 처지는 것 같고, 남들만큼 하려니 소득이 모자라는 것이 당연하다. 또한 요즘 같은 세상에서는 일반적인 교육만 가지고는 사회에 적응하기가 어려운 지식사회로 변화되어 가는 현실이다. 그리고 대학 교육의 경우 교육비가 너무 비싸서 대출을 받아서 교육을 시키는 경우가 대부분이다. 하지만 이러한 경우에 무계획하게

dCollection @ chosun

돈을 모으거나 대출을 받는 것은 너무 무모한 행동이다.

합리적이고 계획적인 저축과 대출은 자신의 경제생활을 보다 더 여유롭게 할 것이다. 그리고 자녀들의 교육비는 스스로 모으게 하는 것도 좋은 방법이다. 어릴 때부터 저축에 대한 개념을 확실히 가르치고, 자신의 교육비도 일정부분 책임지게 하는 것이 자녀들의 미래에 도움일 될 것이다. 이러한 교육비를 마련하기 위한 재테크도 미리미리 준비하는 것이 본인이나 자녀들 모두에게 유익하다.

저축하여 교육비 마련하기 위해서는 다음과 같이 살펴보아야 한다.

첫째, 우리 아이들의 교육비가 언제 얼마나 필요할지를 미리 살펴봐야 한다.

옆집 아줌마나 이미 아이들 교육비 지출이 많은 친구나 친지들을 통해 매년 또는 매월 어느 정도 교육비를 쓰는지 구체적으로 물어보는 것이 좋다. 예를 들면, 피아노 학원은 얼마, 유치원은 얼마 등등 구체적인 액수를 물어보고, 향후 매년 어느 정도의 돈이 필요할지 장기적은 예산을 세워 보는 것이 좋다. 사실 중요한 것은 처음 목표를 설정하듯이 총 소요재원을 계산해 보는 것이 중요하다.

둘째, 다음에는 매월 얼마나 저축을 해야 할지를 살펴야 할 것이다.

사실 일반적인 사람들은 자기 형편에 맞게 현재 자기소득을 기준으로 아이들을 교육시키지, 무슨 저축까지 해가면서 아이들을 교육시키지는 않는다. 하지만 내게 무슨 일이 생길지도 모르기 때문에 아이들의 불행을 미리 막는 것이 좋다. 그래서 아이들이 태어나기도 전에 영재보험 등 각종 교육보험을 들어두는 사례가 많은 것이다. 하지만 은행적금 등을 통해 교육비를 마련하는 사례는 적은 것 같다. 무작정 남이 권하는 교육보험이나 들고서 자녀교육비 걱정을 덜 수는 없는 것이다. 이제 총 필요재원에 소요되는 금액을 안분 계산하여 저축금액을 먼저 구분 적립하고, 좋은 상품을 다양하게 검토해 보는 것이 좋다.

dCollection @ chosun

3. 결혼비용 마련 투자방향

자녀가 대학만 졸업하면 부모의 부담이 줄 것이라고 생각하지만 현실은 그렇지 않다. 바로 자녀결혼비용 때문인데, 자녀가 부모의 노후를 책임지지 않기 때문에 자녀에게 들어가는 돈이 더욱 부담이 되는 것이다. 자녀가 이미 결혼 적령기에 접어들었다면 그 부담이 더 큰데 이땐 부모가 자녀의 결혼자금을 100% 준비하겠다는 생각을 바꾸고 필요자금의 일부라도 자녀와 함께 준비하는 것이 필요하다.

바람직한 결혼비용 투자 방향은 첫째, 자녀의 결혼에 필요한 자금을 생각하고 결혼시기를 생각해야 한다.

예를 들어 자녀가 딸이라면 결혼비용 혼수비용을 모두 가전제품이나 생활용품을 사 주는 것보다 향후 딸이 돈을 모을 수 있는 종자돈으로 일부 자금은 현금으로 주고 나머지 꼭 필요한 가구나 생활용품을 준비해 주는 것이 딸이 미래에 좀 더 빨리 재정적으로 자리를 잡는데 도움이 되는 방법이다. 요즘 부모들은 혹은 결혼 당사자는 최고 품질의 가구와 가전제품 그리고 한 달에 한두 번 정도 쓸까 말까 하는 생활용품 등까지 준비하고 있지만 모든 것을 부모가 준비해 준다면 물건의 소중함을 덜 느끼게 되므로 약간 부족한 듯 준비해주고 생활에 꼭 필요한 것은 자신들이 돈을 모아 구입하도록 해주게 하는 것이 필요하다.

둘째, 소득 중 일부를 자녀의 결혼자금으로 떼서 저축할 때 확정금리 상품보다는 비록 지금은 전세계 주식시장이 혼란 속에 있다고 해도 적립식 펀드 등 고수익을 기대할 수 있는 투자상품을 적극 활용해야 한다. 전문가들의 의견에 따르면 2009년 하반기부터는 전세계 주식시장이 회복한다고 하니 장기투자를 계획하고 꾸준히 투자하는 것이 좋다. 추천하는 상품은 국내주식형상품과 러시아와 브라질에 투자하는 펀드로 먼저 국내와 해외에 얼마를 투자할 것인가의 투자비중을 결정해야 하는데 국내 40%, 동남아지역 30%, 그리고 러시아와 브라질에 30%의 비중으로 투자하기를 권장한다.

국내는 SH자산운용의 “Tops vale 주식형투자신탁”으로 기업의 가치를

dCollection @ chosun

분석하여 저PER주, 저PBR주, 고배당주 등 가치주에 투자하는 펀드로 주식 소유의 개념보다는 사업체를 구성한다는 개념에서 지주회사 설립 형태의 포트폴리오를 구성하여 운용한다는 특징이 있다. 2008년처럼 변동성이 큰 시장에선 저평가된 기업을 찾아 투자하는 가치주펀드가 유리하다. “SH더드림 러브주식형 펀드”는 세계 최대 천연자원 보유국인 러시아와 브라질에 집중투자하는 펀드로 러시아와 브라질 모두 세계최대 천연자원 수출을 통해 높은 경제 성장률을 실현 중이고, 이머징 국가들의 지속적인 고성장에 따라 원자재 수요증가의 최대 수혜지역으로 미국 의존도가 낮은 브라질 및 러시아에 투자하여 향후 미국 경제 둔화 및 글로벌 신용경색의 직접적인 영향이 낮을 것으로 기대된다는 특징이 있다. 이 펀드는 러시아 및 브라질 지역 투자에 정통한 세계적인 자산운용사에 위탁·운용하는데 러시아 및 동유럽 투자에 정통한 Baring자산운용에서 러시아 펀드를 운용하며, 브라질 지역 투자에 오랜 경험이 있는 Halbis 자산운용에서 브라질 펀드운용하고 있다.

셋째, 일반적으로 자녀결혼비용으로 충분한 금융자산을 준비해 둘 수 없기 때문에 자녀가 어릴 때부터 조금씩 결혼비용을 준비하고 또 필요한 자금의 대부분을 자녀가 준비할 수 있도록 자녀가 사회생활을 시작할 때 조언과 약간의 강제성을 띄워 준비시키는 것이 좋다. 지금같이 자녀교육비가 많이 드는 세대에 자녀의 결혼비용까지 부모가 준비할 수 없기 때문이다.

dCollection @ chosun

4. 노후마련 투자방향

노후자금 마련 수단, 즉 적절한 상품을 찾을 때, 상품은 자금 용도에 맞게 장기간에 걸쳐 저축(투자)할 수 있는 것이 적합하다. 또한 필요시기에 쉽게 현금화할 수 있는 있는가도 중요한 기준이 된다. 가장 민감한 부분인 수익률 부분은 신중한 고민이 필요하다. 투자의 기대수익률은 리스크와 비례하기 때문에 높은 수익을 얻고자 한다면 그만큼 위험성이 큰 투자상품을 선택해야만 한다. 노후자금 목적의 투자는 대개 장기투자로 진행되기 때문에 리스크 있는 투자에 대한 부담이 덜 하지만 반면 자금의 성격이 노후에 사용할 필수자금인 만큼 무조건 고수익을 추구한 상품선택은 바람직하지 않다. 여기서는 안정적인 투자로 장기 정기적금상품과 수익성 임대건물 투자에 대해서 고찰하기로 한다.

1) 장기 정기적금

펀드보다 안전한 확정금리상품이 마음 편한 투자자라면 장기 정기적금 상품이 적합하다. 최대 5년까지 가입시점의 확정금리가 그대로 적용되는데, 최근의 시중 고금리 상황을 반영하여 적용금리도 최대 연5% 후반 수준까지 올라서 있다. 가입시 세금우대나 생계형저축 한도를 사용해 절세상품으로 가입한다면 그만큼 실질 수익을 높일 수 있으므로 꼼꼼하게 챙기도록 하자. 확정금리 상품은 안전하지만 너무 밋밋하다고 느껴지면 원금보장의 안전판을 갖춘 일부 투자형상품에 눈을 돌려보자. 먼저 은행의 연금신탁은 실적 배당부 상품으로 채권에만 투자하는 '채권형'외에 주식에다가도 일부(대개 10%이하) 투자하는 '안정형'상품도 가능하다. 기대수익과 리스크 역시 주식이 일부 타자되는 안정형이 상대적으로 높다. 다만 안정형 연금신탁이라도 주식비중이 높지 않아 다른 주식펀드처럼 고수익 고위험 상품과는 거리가 있다. 또한 채권형 및 안정형 모두 연금신탁의 특성상 원본보존이 적용돼 투자손실 걱정에서 자유롭다는 점이 특징이다. 대신에 연금신탁

dCollection @ chosun

은 불입기간 중 소득공제 혜택이 주어지면서 중도해지 등의 경우엔 세금추징이 뒤따르기 때문에 이 부분은 꼭 주의해야 한다. 원본보존은 투자실적에 대한 보장이지 세금 추징까지 보존해주는 것은 아닌 것이다. 결국 연금신탁은 55세 이후에 말 그대로 노후목적의 연금수령을 전제로 가입하고 활용하는 것이 바람직하다. 안전성을 확보하면서 연금신탁보다 투자성향이 더 강한 상품을 찾는다면 투자형 보험상품인 변액연금보험이 적합하다. 변액연금보험은 상품에 따라 운용자금의 최대 70%까지를 주식으로 투자하기도 하니 이쯤되면 주식형펀드만큼 공격적인 상품이라고 할 수 있다. 대신에 주식형펀드에는 없는 변액연금보험만의 장점은 원금보장 기능이 있어 투자자는 최악의 투자손실에서도 본인이 납입한 보험료만큼은 돌려받을 수 있다는 안전장치를 갖는다. 다만 이때도 변액연금보험의 원금보장은 보통 10년이상인 연금개시 때까지 유지된 계좌에 대해 적요오대 중간에 해약하면 원금보장이 적용되지 않고 보험상품 특성상 사업비 등이 소요되므로 원금손실이 발생할 수 있다. 따라서 투자색깔이 짙은 변액연금보험을 통해 노후자금은 준비한다면 10년 이상의 장기계획하에 진행해야 하며, 펀드변경 기능을 활용해 시장흐름에 따라 적절히 투자전략을 바꿔가는 노력이 필요하다(<표 5-5> 참조).

<표 5-5> 주요 노후자금 적립상품비교

상품종류	가입기간	수익률	투자위험	세금혜택
정기적금	최장5년	확정금리	무위험	-
연금신탁	10년이상, 55세까지	실적배당 (채권형,안정형)	저위험 (원본보존)	불입액 소득공제 혜택
변액연금보험	10년이상	실적배당 (최대주식 70%투자)	중위험 (연금개시시 원금보장)	10년 이상 가입시 비과세

dCollection @ chosun

2) 수익성 임대건물 투자

① 투자환경

2009년 5월 정부는 투기적인 국내 부동산 시장 안정을 위해 주택과 토지 등에 관하여 다시 강력한 의지를 표명하고 있는 실정이고, 펀드든 투자환경이 불투명한 상황이다. 주로 주택과 토지를 통해 재테크를 하던 투자자들은 이러한 현실에 당황할 수밖에 없을 것이다. 따라서 이제는 부동산을 통한 시세차익이 쉽지 않다는 점을 고려하여 수익률과 안정성이 보장되는 수익성 임대부동산에 관심을 가질 필요가 있다.

수익성 임대부동산은 주택과 토지에서처럼 세금부담이 크지 않고, 운영과 임대를 통해 안정적으로 수익을 창출할 수 있다는 장점을 가지고 있다. 하지만 전반적인 부동산 경기흐름이 불투명하기 때문에 투자 전·후의 상황을 잘 파악하여야 한다.

② 상품과 지역선택

상품을 선택하는데 있어 상품의 가격을 우선적으로 고려하여 저가에 매입할 수 있도록 해야한다. 왜냐하면, 정상적인 가격에 매입한 이후에 부동산경기가 하락한다면 이로 인하여 적정한 임대수익 창출이 어려워지고 미래의 투자가치성도 떨어지기 때문이다. 그렇다고 무조건 저가의 부동산을 구입하는 것은 현명하지 않고 개발 잠재 가능성, 교통여건, 주변환경 등 가치 상승가능성과 지역을 고려하여 선택하는 것이 중요하다.

③ 상 가

상가는 대표적인 수익성부동산으로 알려져 있지만 투자에 신중을 기하지 않으면 실패로 이어질 확률이 높은 상품이다. 특히, 도심요지에 분양하는 테마상가나 플라자상가 등은 실패가능성이 매우 크다. 이는 신규 분양하는 상가의 경우 해당지역의 공급과다로 인하여 공실이 생길 우려가 있고, 도시계획상 상업지가 분산되어 있는 경우에는 유동인구의 분산으로 상

dCollection @ chosun

권형성이 쉽지 않기 때문이다.

상가를 구입한 이후에는 주기적인 관리를 해야 하며 타 상가와의 경쟁에서 우위를 점할 수 있도록 업종을 고려하여 임차를 해야 한다.

④ 오피스·오피스텔

업무용 오피스빌딩과 오피스텔은 임대수익이 통상 7~8%[70]대로 형성이 되어 있어 비교적 안정적인 수익률로 인해 선호해 왔다. 또한 최근에는 저금리로 인해 오피스빌딩을 희망하는 사람이 늘어나고 있는 실정이다. 하지만 이와 같은 이유로 공급이 늘어나 공급과잉 상태이므로 상품 선택시 입지여건이나 개발호재 등을 고려하여 선택해야 한다.

E. 포트폴리오 투자방향

1. 경기순환과 투자 포트폴리오

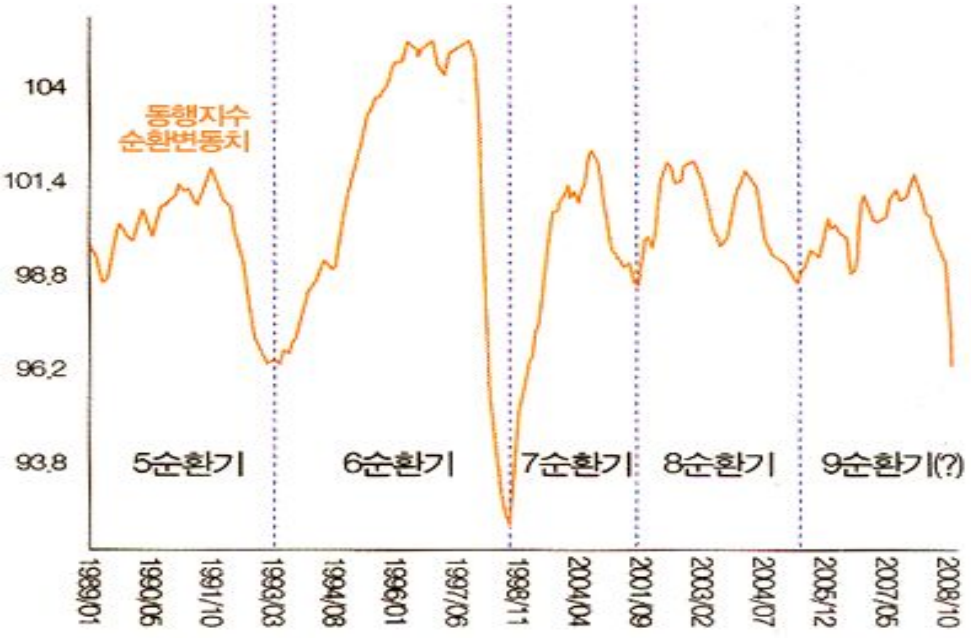
자본주의 경제에서는 생산이나 소비와 같은 경제활동이 활발한 호경기와, 그러한 경제활동이 침체되는 불경기가 번갈아 발생하는데, 그러한 변동과정을 경기변동 또는 경기순환(Business Cycle)이라 한다. 경기변동은 일정한 주기를 두고 발생하는데, 호황과 불황이 파상적(波狀的)으로 되풀이되면서, 그 변동은 경제의 모든 부문에 영향을 주며 국내 또는 국제시장에 상당한 파급효과를 미친다. 1970년대 이후부터 통계청이 공식적으로 경기사이클을 지정한 제1순환기를 시작으로 우리나라는 2005년 4월을 지나면서 현재의 경기 사이클은 9순환기를 거치고 있다. 과거 7순환기까지는 경기확장과 수축 기간이 평균 52개월 정도 지속됐으며, 순환기 대부분은 확장(상승) 기간이 수축(하락) 기간보다 긴 것이 특징이었다. 하지만 아시아 금

70) 한국감정평가협회, 『오피스·매장용 빌딩 임대료조사 및 투자수익률 추계 결과보고서』 2005. 7.1

dCollection @ chosun

융 위기의 시작점이던 1998년 8월부터 시작된 7순환기는 35개월로 역대 사이클 평균보다 훨씬 짧았고, 2001년 7월부터 시작된 8순환기는 확장 기간이 18개월, 수축 기간이 28개월로, 호황보다 불황 기간이 더 긴 순환기였다. 그리고 9순환기는 심각해진 경제 상황을 반증이라도 하듯 확장(상승) 기간보다 더욱 변동성이 큰 수축(하락) 기간을 나타내고 있다. 과거 경기 호황의 기간이 불황보다 긴 시절과 달리 당분간 상당한 불황의 시기가 길어지는 경기순환을 나타낼 수 있다는 의미다. 과거의 경기순환 특성과 달리 최근 특이성을 보이는 사이클을 볼 때 9순환기의 수축 기간은 지난 2007년 말부터 시작된 것으로 본다면 약 13개월 수준이다. 지난 8순환기의 수축 기간인 28개월과 비교해본다면 현재의 불황은 좀 더 지속될 가능성이 있고, 과거 우리나라의 평균 수축기(19개월)와 비교해보더라도 사정은 마찬가지다.

<그림 5-2> 동행지수의 순환변동



자료 : 한국은행 경제 통계 시스템

dCollection @ chosun

경기 확장 국면에는 정부가 경기를 부양하기 위해 재정과 통화 정책을 추진하며, 정책 금리를 인하해 기업들의 자금 조달을 용이하게 하고, 이를 통해 활발한 투자와 성장을 촉진해 경제 활성화를 도모한다. 전반적인 호경기에는 내수 시장이 커지고 수출이 활발해져서 기업의 매출이 상승하는 과정을 통해 기업 이익이 늘어나고 재무구조가 개선되어 성장세를 이어간다. 따라서 저금리의 시장 환경과 기업 실적의 호조는 곧 주가 상승의 근본적인 펀더멘털과 밀접한 관계가 있으므로 경기 확장 국면은 주식 투자의 적절한 시점이라 할 수 있다. 경기 수축(하락) 국면경기가 정점을 지나면서 후퇴기와 침체기를 겪는데 이를 경기 수축 국면이라고 한다. 경기가 후퇴하기 시작하면 과열된 시장은 서서히 냉각하기 시작한다. 경기 확장 국면에서 늘어난 통화 공급이 물가 상승을 초래하면 정부는 다시 금리를 올려 물가를 안정시키는 데 정책의 초점을 맞춘다. 시중 금리의 상승은 기업의 자금 조달에 부담을 주어 투자를 위축시키고, 경기에 민감한 개인도 소비보다는 저축을 통해 안전 자산으로 자금을 이동하는 시기이다. 후퇴와 침체의 시기로 접어드는 수축 국면에는 위험성 있는 주식보다는 실물 자산이나 채권, 정기예금과 같은 안전 자산으로의 투자가 더 효과적이라 할 수 있다. 하지만 본격적인 불황 이후 저금리에 의한 유동성 장세가 다시 펼쳐지는 투자 시장의 흐름을 감안할 때 안전 자산과 투자 자산의 적절한 자산 배분이 필요한 시점이다.

2. 불황기의 자산운용 방향

2008년도 하반기부터 불황에 진입한 우리경제는 상당이 어렵다. 경기의 현재 상황을 보여주는 경기동행 지수 순환 변동치는 6개월 연속 떨어지면서 경기 판단의 기준선인 100포인트를 하회한 데다, 6~18개월 뒤의 경제 상황을 보여주는 경기선행지수는 8개월 연속 하락하고 있어 연내 경기 회복을 기대하기는 어려운 상황이다. 특히 외국인 투자자의 대규모 순매도 영향으로 한때 종합주가지수(KOSPI) 1,400선이 무너지는 등 주식시장마저

dCollection @ chosun

3투자자들의 간담을 서늘하게 만들고 있는 형편이다. 여기서는 불황이 발생 한 원인과 책임을 규명하기보다는, 불황이 현실로 나타났을 때 어떻게 대응해야 할지를 논의할 것이다.

1) 단기 전략

만기가 짧은 금융 상품 비중 늘려야 2001년 이후 거의 7년 만에 맞이한 이번 '불황'에 슬기롭게 대처하기 위해 투자기간을 '장기'와 '단기'로 나눠 살펴본다. 먼저 운용 기간 1년 미만의 단기적인 자금 운용을 고민하는 투자자라면, 주식이나 부동산 같은 '지분형' 자산보다는 금융기관의 특판 예금 등의 현금성 자산에 대한 비중을 높이는 것이 유망한 것으로 판단된다. 다른 자산도 아닌, 현금성 자산에 대 해 관심을 가져야 하는 이유는, 지금 경제와 자본 시장의 상황이 대박을 꿈꾸며 공격적인 투자를 단행하기 어렵기 때문이다.

특히 지금처럼 성장률이 떨어지고 물가가 상승할 때는 시중의 자금 사정이 나빠지며, 1년 미만의 단기금리가 급등하는 경우가 잦다. 호황기에 돈을 빌려 사업을 확장하던 기업의 재무 상태가 나빠지며 높은 금리를 주고서라도 돈을 빌리기 때문이다. 이런 연유로 성장률이 떨어지고 물가가 상승하는 시기에는 다른 어떤 자산보다 '현찰'의 매력이 부각될 수밖에 없으며, 만기 측면에서도 장기보다 1년 이내의 단기 상품에 운용하는 것이 유망하다. 물론 높은 금리를 제공하는 상품에 3, 4년씩 자금을 묶어놓는 것도 보수적인 투자자에게는 좋은 전략 이 될 수 있을 것이다. 그렇지만 더 높은 수익을 추구하는 투자자라면, 6~12개월 뒤에 다가올 새로운 자산 시장의 호황에 대비해 되도록 만기를 짧게 가져가는 것이 바람직해 보인다.

2) 중·장기 전략 : 장기채와 금융주

최근 우리경제는 '성장·고물가'로 특징지어지는 스태그플레이션 위험을 겪고 있지만, 2009년 하반기부터는 점차 고통이 개선될 것으로 예상된다. 한국은행이 점점 물가보다 성장률을 중시하는 쪽으로 간다면 금리인하 가

dCollection @ chosun

능성이 높은 것으로 예상된다.

한국은행이 금리를 인하하게 된다면 본격적인 '채권의 시대'가 열리는 것이다. 한국은행의 금리인하가 '채권의 시대'를 여는 계기로 작용하는 이유는 중앙은행의 금리인하는 금융시장의 자금부족을 해소시키기 때문이다. 최근 시장의 단기금리가 급등하는 이유는 바로 기업과 가계, 그리고 은행 모두 돈이 부족하기 때문이다. 기업의 재무구조가 악화되면 채권자들이 앞다퉈 돈을 회수하는 데다, 가계는 경기불황의 충격으로 소득이 줄어들고 더 높은 금리를 주고서라도 대출을 받으려 애쓰며, 은행도 일부 고객의 이자 연체에 놀라 대출을 자제하는 방향으로 움직인다. 반대로 한국은행이 금리를 인하한다면, 서서히 금융시장 전체에 돈이 공급되면서 자금난이 해소되고 급등한 시장금리도 떨어질 것이다. 물론 처음에는 정책금리 인하의 효과는 더디게 나타날 수 있다. 은행들의 대출 회수가 계속될 수도 있고, 우량 기업으로 인식되던 회사가 무너지는 등 뜻밖의 참사가 발생할 수도 있기 때문이다. 그렇지만 중앙은행의 정책금리 인하는 물과 같아서, 경제 전체에 그 영향력이 점점 스며들게 된다. 먼저 은행의 예금 금리가 떨어질 것이며, 그다음에는 우량 고객에 대한 대출 금리도 서서히 내려갈 것이다. 이렇듯 우량 고객을 대상으로 금융 기관이 대출 경쟁을 벌이다보면 우량 고객뿐 아니라, 비우량 고객도 점점 금리인하의 혜택을 보게 될 것이다. 이런 과정이 진행 되면서 그동안 폭락한 채권(=금리가 높은 채권)의 가격도 반등세를 보일 것이다.

물론 당장은 경제가 어려워 금융주나 만기가 긴 장기채에 투자하는 것은 부담스러울 수만 6~12개월이라는 기간을 두고 생각해본다면, 매우 확률 높은 수익의 기회가 존재하는 것으로 판단된다. 따라서 지금은 자본시장의 어려움을 새로운 수익 창출의 기회로 활용하는 장기적인 안목을 갖출 때다.

dCollection @ chosun

3. 고수익률 투자방향

최근 들어 금융시장이 불안해지고 시장 변동성이 지나 치게 확대됨에 따라 적립식 펀드의 전략으로도 유명한 '정기투자' 전략이 주목을 받고 있다. 투자의 귀재 워렌 버핏의 스승인 벤자민 그레이엄이 일반 투자자에게 추천한 투자전략이기도 한 '정기투자' 전략은 일정한 기간과 금액을 정해 주식이나 펀드 등 투자 자산에 꼬박꼬박 투자하는 방식을 말한다. 이 전략은 일종의 분할 매 방식으로 위험을 분산하는 효과가 있는 것으로 알려져 있다. 또한 장기간에 걸쳐 투자를 하는 데다 가격이 낮을 때는 같은 돈으로 더 많은 주식을 살 수 있어 평균적인 매입 단가를 낮추는 장점도 있다.

정기투자 전략의 원리는 간단하다. 우리가 어떤 대상에 투자할 때 수익을 가장 많이 낼 수 있는 방법은 결국 가장 쌀 때 사서 가장 비쌀 때 팔면 되는데, 문제는 누구도 저점과 고점을 알 수 없다는 데 있다. 결국 '정기투자' 전략의 의미는 투자 시점을 분산해서 잘못된 시기에 투자할 위험을 최대한 줄이는 것이다.

예를 들어 투자할 금액 100을 일시에 투자하지 않고 일정 기간에 20씩 5번에 나 눠 투자한다면, 투자 기간에 시장이 추가 하락하더라도 향후에 시장이 조금만 올라 준다면 일시에 투자한 경우보다 양호한 수익률을 낼 확률이 높다.

실제 투자 예시인 <표 5-6>을 보면 이 전략의 위력 을 더 명확히 이해할 수 있다. 표에서도 볼 수 있듯 5개월 시점의 A기업 주식 가격이 처음에 투자한 시점보다 하락해서 일시 투자자는 큰 손해를 볼 수밖에 없겠지만, 투자 시점을 분산한 정기 투자자는 오히려 좋은 수익을 냈음을 알 수 있다. 이러한 일이 가능한 이유는 투자 시점을 효율적으로 분산해서 매입 단가를 지속적으로 낮추었기 때문이다. 이를 원가매입절감효과라 한다.

dCollection @ chosun

<표 5-6> A기업 주식에 정기투자(5개월 동안 40만원을 투자)

시 점	주식가격	
1개월	500원	1. 40만원을 일시에 투자한 경우 (400-500) ÷ 500 = **-20%** 2. 1~4개월 시점에 10만원씩 정기투자한 경우 (400-500) ÷ 500 × 1/4 + (400-400) ÷ 400 × 1/4 + (400-300) ÷ 300 × 1/4 + (400-300) ÷ 300 × 1/4 = **12%**
2개월	400원	
3개월	300원	
4개월	300원	
5개월	400원	

물론 정기투자 전략이 모든 문제를 해결하는 만능의 도구는 아니다. 이 투자 전략 이 손실을 방지하는 데 결정적 방법은 아니라는 것이다. 투자 자산 가격이 계속 하락하면 이 투자 전략도 마찬가지로 손실을 피할 수 없으며, 반대로 지속적으로 상승하면 목돈으로 일시에 투자하는 경우보다 수익률에서 뒤지게 된다.

하지만 어떤 시장도 처음부터 끝까지 계속 오르거나 내리 는 경우는 없다. 등락을 반복하며 구체적인 움직임을 확정해 가는 것이 시장의 모 습임을 생각할 때 정기투자 전략은 유효한 것임에 틀림없다. 실제로 작년에 '족집게 전문가'의 국내 주식시장 2사분기 조정 전망을 믿고 투자시기를 늦추었다가 예상이 빗나가면서 저가 매수의 좋은 투자시점을 놓친 투자자들이 만일 연초부터 정액으로 분할 투자했다면 훨씬 높은 수익률을 얻을 수 있었을 것이다. 2008년 들어 글로벌 주식시장이 급락하면서 주식가격이 많이 싸지다 보니, 기존 투자자들은 속이 쓰리겠지만 신규 투자자들은 현재 투자 욕구를 많이 느끼고 있다. 하지만 신규 투자자들도 가격적으로는 분명 매력을 느끼고 있으나 시장이 추가적으로 하락할 수 있다는 두려움 때문에 투자 결정을 쉽게 하지 못하고 있다. 이런 시점에서 적합한 투자 전략이 정기투자 전략이 아닐까 생각한다. 시장 반등 시점이 언제일지 모르지만

dCollection @ chosun

언젠가는 다시 회복한다는 믿음만 있다면 일시에 투자하지 않고 일정 기간 분할 투자하면 위험을 효율적으로 줄이면서 수익률을 제고할 수 있는 방법이 된다는 것이다.

시장은 예상치 못한 여러 변수 탓에 전문가도 정확히 예측하기 쉽지 않다. 그러한 시장을 일반 투자자들이 무리하게 이기기 위해 섣불리 예측하려는 것은 어찌 보면 어리석은 짓일 수 있다. 투자 고수가 될 수 없다면 차라리 정기투자 전략을 적극적으로 활용하면 어떨까. 처음 투자하던 시점보다 시장이 하락했음에도 오히려 양호한 수익이 발생하는 믿지 못할 마법 같은 일이 일어날 수도 있을 것이다.

4. 시장상황별 주식투자 방향

주식시장이란 변화무쌍한 곳이다. 아무리 컴퓨터 프로그램이 발달하고 복잡한 계산방식과 현란한 수학적 이론이 나온다고 하여도 결국 사람이 시장을 구성한다. 따라서 사람이 가지고 있는 감정의 산물인 탐욕과 공포, 절망과 희망이라는 것이 돈과 관련하여서 시장에 나타날 때는 가격(price)과 가치(value)의 불일치 현상이 일어난다.

일례로 주식시장에서 나타나는 주식가격 변동이 기업의 내재가치와는 상관없이 인간의 감정에 의해서 얼마나 비합리적으로 변화되는지를 잘 설명해주는 다음과 같은 이야기가 있다.[71]

> “당신과 주가 아저씨가 동업으로 어떤 회사를 경영하고 있다가 하자. 그리고 매일 하루도 빠짐없이 주가 아저씨는 당신의 지분을 사들이는 가격과 그가 가지고 있는 지분을 매도할 가격을 제시한다고 하자. 주가 아저씨와 당신이 동업하고 있는 회사는 안정적이다. 그러나 주가아저씨의 기분은 하루하루 달라지기 때문에 그가 제시하는 가격도 매일같이 다르다. 그의 기분이 좋은날은 무한이 낙관적으로 바뀌고 그가 제시하는 가격은 상당히 높은 수준이

71) 벤저민 그레이엄, 강남규 역, 『현명한 투자자』, 국일증권연구소, 2002

dCollection @ chosun

다. 그러나 기분이 나빠질 수 있는 법인데 그러한 경우 그는 무한히 비관적인 생각에 빠져 들고 터무니없이 낮은 가격으로라도 지분을 팔려고 한다. 하지만 주가 아저씨에게 하나의 장점이 있다. 그가 제시하는 가격이 받아들여지지 않더라도 전혀 개의치 않으며 다음날이면 또 싹싹하게 새로운 가격을 제시한다는 점이다."

벤저민 그레이엄이 말하는 것은, 시장에서 중요한 것은 주가아저씨가 제시하는 가격이지 그의 기분이 아니라는 점을 강조하고 있는 것이다.

이처럼 시장에서 충분히 일어날 수 있는 감정이 지배하는 시장가격이란 것이 얼마나 어리석은 일인지를 보여주고 있다.

누구든 시장에서 좋은 수익을 얻으려고 노력한다.

지피지기 백전불태[知彼知己 白戰不殆]라 하였으니, 시장상황을 보아가면서 투자하여야 하고 때에 따라서는 시장상황을 역으로 이용하여 수익을 얻도록 해야 한다.

1) 주식시장이 비이성적으로 급락할 때

미국 9.11 테러를 돌이켜 보자.

전 세계가 테러 공포에 휩싸이고 금융이 마비될 지경까지 이르자 투자자들은 주식을 내던지기 시작했다. 이럴 때는 주식시장이 공포에 휩싸여 비이성적으로 급락하는 경우가 대부분이다.

또한 우리의 상황을 지켜보아도 짧게는 1년 내에 한두 번 길게는 경기진폭인 2~3년 내에 한번 이상은 반드시 비이성적인 급락의 장세를 연출한다. 일례로 2004년 4월 중국의 원자바오 총리의 위안화 평가절상의 코멘트에 따라 우리의 주식시장은 무려 25%이상 하락하는 대폭락의 시세를 연출하였다. 또한 최근에는 2007년 8월 미국 서브프라임사태에 따라 주식시장이 고점대비 20%이상 급락하였다.

이러한 상황은 시장에 존재하는 기업의 본질가치와는 상관없이 가격이 하락하는 것으로서 투매가 투매를 부르는 시장상황이었다.

dCollection @ chosun

이때는 투자자들이 모두 막연한 두려운 마음에 주식을 내다 파는 시기이다. 그러다 시간이 경과하고 서서히 이성을 되찾는 시점이 도래하면 일부 발빠른 스마트한 투자자를 중심으로 주식을 재매수하였다. 이는 주식이 다른 투자자산보다 저렴해 보였기 때문이다. 이에 따라 주식은 04년 하반기에서 2005년 상반기까지 주식시장이 지수로는 700에서 1,000포인트까지 올라갔으며, 또한 2007년 8월 서브 브라임 위기이후 미국 FOMC의 금리인하요인에 의해 주식시장지수는 1,600에서 2,000으로 다시 상승하였다. 바닥이 아닌 무릎 시점에서 매입하였다 해도 30%이상의 수익을 낼 수 있는 시점이었다.

이처럼 주식시장이 비이성적으로 급락하였을 경우나, 주변에 비관론이 팽배할 경우가 역으로 주식투자하기 가장 좋은 때이다.

주식에는 탐욕과 공포가 존재하는데, 이런 심리를 잘 이용해서 공포가 지배할 때는 주식 비중을 늘리고, 탐욕이 팽배해 너도나도 주식투자에 나설 때는 서서히 주식 비중을 줄이는 게 성공투자의 한 방법이다.

2) 금리가 시장상황 속에서 하락진행 할 때

장기적으로 금리가 하락기에 접어들면 채권펀드에 투자하는 것이 좋다.

채권금리가 하락한다는 것은 채권가격이 비싸진다는 말로 주로 경기불황기에 나타나는 현상이다. 경기가 좋지 않으면 돈을 빌려서 공장을 짓거나 물건을 생산하는데 사용할 자금수요가 줄어들어 돈을 빌리는 값인 금리가 내려가고, 수급면에서도 주식보다는 채권쪽으로 자금이 몰려 상대적으로 채권을 찾는 투자자가 늘어나고, 이 때문에 채권가격이 비싸지는 것이다. 이처럼 채권가격이 비싸진다는 것은 앞서 언급한 돈을 빌리는 값 '이자율'이 하락한다는 말과 똑같기 때문에 채권에 채권을 붙는 기본적인 이자에다 채권가격이 비싸 짐으로 해서 얻을 수 있는 자본이익까지 더해서 수익을 낼 수 있다. 반대로 시중금리가 올라갈 때는 채권투자로 손해를 볼 수 있으므로 투자에 주의를 하여야 한다. 이때에는 듀레이션계산으로 투자기간과 만기를 일치시키는 만기보유전략으로 자본이득보다는 안전한 발행

dCollection @ chosun

이자 수익을 목표로 운용하여야 한다.

3) 시장이 장기간 횡보 등 옆으로 갈 때

주식시장이 답답하게 지지부진 할 때가 있다. 이때에 종합지수의 등락에 따라 수익률이 확정되는 인덱스형 상품에 투자한 것은 농부가 하늘만 쳐다보며 비내리기를 기다리는 천수답 농사와 같은 것이다. 이보다는 좀 더 능동적으로 흙속의 진주를 찾는다는 신념으로 개별주식종목발굴에 노력하여야한다. 향후 주가상승시에 대비하여 기업가치보다 저평가된 종목을 찾는 일명 가치주 투자를 하여야 한다. 또는 액면가 배당으로 공금리 이상의 수익을 주는 우량 배당주 투자가 바람직하며, 장기적으로 기업지배구조가 우수한 기업이나 개선될 기업에 투자하는 기업 지배구조펀드나 우량 지주회사투자도 유망하다.

채권시장에서도 가격변동 없이 장기간 평이하게 움직인다는 것은 아직 본격적인 경기하락이나 상승이 나타나지 않는 저성장, 안정 국면이라는 것이다. 이때에는 통상 단기금리는 예측 가능하기 때문에 낮은 반면에 장기금리는 정확한 방향성을 예측하기 어려워 단기금리보다는 높은 구조를 가진다. 따라서 이때에는 어떤 방향성을 갖는 인덱스 채권형이나 듀레이션을 일치하는 만기보유전략보다는 장단기 금리차를 이용하여 수익을 얻는 수익률 곡선타기 전략이 유망하다. 이는 금리수준이 변하지 않아도 기간에 따른 금리차이를 이용하는 것이다. 채권 투자시간이 경과되면 보유 잔존기간이 단축됨에 따라 금리가 하락하여(채권가격이 상승하여)얻어지는 효과를 “롤링(rolling)효과”라 한다.

또한 주식이나 채권 등 현물시장에서 수익을 발생하기 어렵다면 최근에는 선물시장의 발달로 인한 두시장의 차이를 거래하는 차익거래와 주가지수나 종목주가에 따라 수익을 발생하는 ELS와 안전한 실물펀드도 고려해 볼만하다.

① 차익거래(arbitrage trading)

dCollection @ chosun

주가지수선물시장에서 선물가격과 현물가격과의 차이를 이용한 무위험 수익거래 기법으로서, 주가지수선물의 실제가격과 현물가격에 금융비용을 가산하여 산출한 이론 가격 사이의 일시적인 불일치가 발생할 때 상대적으로 높게 평가된 쪽을 매도함과 동시에 상대적으로 낮게 평가된 쪽을 매수함으로써 장래에 이들 두 시장 사이의 가격관계가 정상으로 돌아올 때 그 불일치의 축소폭만큼 무위험수익을 얻고자 하는 거래이다. 따라서 차익거래가 성립도기 위해서는 목표지수를 정확히 반영하는 최소·최적의 포트폴리오를 선정해야 하며, 차익거래에 수반되는 거래비용을 분석해야 한다.

주가지수선물의 실제가격이 이론가격보다 높은 경우에는 주가지수선물의 가격이 상대적으로 높게 평가되어 있는 것이므로 주가지수선물을 매도함과 동시에 현물주식을 매수하는 '매수차익거래(buy arbitrage)'를 수행하게 된다. 반면에 주가지수선물의 실제가격이 이론가격보다 낮은 경우에는 주가지수선물의 가격이 상대적으로 낮게 평가되어 있는 것이므로 주가지수선물을 매입함과 동시에 현물주식을 매도하는 '매도차익거래(sell arbitrage)'를 수행하게 된다.

차익거래에서 발생하는 이익은 소액이지만 확정적으로 얻을 수 있는 장점이 있으며, 이때 이익은 실제가격과 이론가격의 차이 정도이다. 차이가 벌어지는 경우 거래가 즉각적으로 이루어져야 하기 때문에 컴퓨터를 통한 프로그램 매매에 따라 거래가 이루어지는 것이 일반적이다.

② 주가연계증권(ELS; equity-linked securities)

주식과 채권, 선물옵션의 결합을 통해 설계되는 금융상품으로서 주가지수가 상승하는 시장이나, 또는 하락하는 방향성을 가진 시장뿐만이 아니라 변동성 적은 횡보장을 연출하더라도 일정수익을 낼 수 있는 구조로 설계할 수 있다.

좀 더 복잡한 경우, 주가지수 등락 구간별 수익률의 차이가 나게 하거나, 변동성이 작을 때 수익이 발생하게 할 수도 있고 변동성이 클 때 수익이 발생하도록 설계하는 것도 가능하다.

dCollection @ chosun

또한 주가상승에 비례하여 일정한 추가수익이 나도록 설계가 가능하기도 하며 일정조건만 충족하면 확정수익을 지급하도록 설계할 수도 있다.

이렇게 하여 여러 상품의 설계가 가능한 것은 옵션과의 결합 등 발달된 금융 공학적 차원에서 가능하기에 시장이 횡보하거나 하락하는 상황에서 설계된 안정적이면서 고수익을 올리는 ELS는 훌륭한 투자상품이 된다.

③ 실물투자

주식이나 채권 등은 기업의 신용이나 영업력, 경기상황 등 주어진 시장상황에 따라서 이자나 배당 시세차익으로 이익을 얻으나, 시장이 장기간 횡보할 때는 대아투자로 가급적 시장변동하고 연관성을 줄이면서 투자자산의 담보가치나 안전도를 높이는 실물자산인 부동산이나 선박에 투자하여 정기적인 6~7%의 고금리 수익을 취하는 상품을 말한다.

부동산 펀드는 대부분 건설 프로젝트 시공사에 자금을 빌려주고 이자를 받는 구조이다. 따라서 100% 경기상황인 시장하고 무관할 수는 없다. 경기가 급강하거나 시공사가 부도위기에 처하거나 실분양률이 낮은 경우엔 원리금의 회수가 늦어지거나 손실을 볼 수 있는 점을 주의하여야 하나, 장기간 횡보장에서는 대안투자로서 적기상품이다.

선박펀드 또한 부담 없이 할 수 있는 상품이다. 배를 빌려간 해운업체가 파산하거나, 마지막에 배를 처분하거나 재용선할 때 경기가 좋지 않으면 손실을 볼 수 있지만 신용도가 양호한 기업일 경우에는 실물인 선박을 근거로 투자되기에 상대적 안정감이 있고, 3면이 바다인 우리의 실정과 세계적인 해운경기를 감안하면 횡보장에서 훌륭한 대안 투자로 각광받는다.

5. 펀드 투자방향

먼저 펀드 환매 후 대체 원금을 최대한 빠르게 회복할 수 있는 투자 방법과 기간을 검토해봐야 할 것이다. 통상 손실률과 원금 회복 수익률과의 관계를 보면 손실이 -50%인 경우 원금을 회복하기 위해선 100%의 수익률

dCollection @ chosun

이 나와야 한다. 손실 -40%는 원금을 회복하기 위해선 67%의 수익을 내야 한다. 즉 세후 6%의 정기예금을 10년간 예금해야 하는 것으로, 은행 예금 금리가 2004년 이후 평균 연 4%대 수준인 점을 감안할 때 너무 긴 회복 기간을 필요로 한다는 것을 알 수 있다. 주식형 펀드는, 현재 세계 경제에 대해 경기 회복론과 관련한 논쟁이 진행 중이나 전문가들은 대체적으로 최악의 경우는 지났다는 의견을 모으고 있다.

과거 30년 이상(1970~2008년) 글로벌 주가 지수의 추이를 보면 큰 폭의 하락 기간도 있었지만 통상 2~3년 내 회복 후 상승하는 모습을 감안하면 장기 투자자라면 여전히 정기예금 대비 초과 수익을 낼 수 있는 유효한 투자법이라 할 수 있다는 것이다. 브릭스펀드 수익률(2009년 5월 19일 기준)은 2009년 들어 이들 4개국이 글로벌 증시의 상승세를 주도함에 따라 21~44%에 달한다. 특히 러시아 증시는 54.56% 상승한 것을 비롯해, 브릭스 증시는 평균 40%대 안팎의 높은 수익률을 기록하고 있는 것을 볼 때 향후 선진국 주식 시장보다 더 빠르게 회복할 것이라는 기대감을 갖게 한다. 그러므로 현재 손실률이 크더라도 주식 시장의 강한 복원력을 믿고 장기 투자하는 것이 회복 기간을 단축하기 위한 결자해지의 방법이라고 생각한다.[72]

이제는 주식형 펀드를 보유한다고 가정하고 회복 기간을 단축할 수 있는 방법을 찾아보자. 첫째, 본인이 보유한 펀드 중 유형이 비슷하나 그동안의 성과가 부진한 펀드라면 과감히 교체하는 것이 좋겠다. 보통은 비슷한 유형의 펀드라면 수익률 격차가 최대 20% 내외지만 금융 위기를 겪으면서 차이가 커지는 것으로, 비슷한 시기에 가입한 중국 펀드는 환헤지 여부에 따라 최대 60%포인트 차이 나는 실정이다. 시간이 갈수록 그 격차가 더 벌어질 것이므로 막연히 기다리기보다는 은행 펀드 담당 직원과 충분한 상담을 통해 벤치마크 대비 장기간 우수한 성과를 내는 펀드를 선택하도록 한다. 둘째, 기존 펀드가 장기간 우수한 성과를 내는 것을 확인한 경우 추

72) 양종오, "손실이 줄고 있는 펀드에 대한 향후 전략," 『재테크컬럼』, 국민은행, 2009.6.16.

dCollection @ chosun

가적으로 자금을 납입하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다. 예를 들어 브릭스 펀드에 원금 1억원을 투자한 사람의 현재 평가액은 -40%로 원금은 6천만원이니 원금을 회복하기 위해서는 67%의 수익을 거둬야 하는데, 추가적으로 4천만원을 납입하면 40% 정도의 성과만으로도 원금을 회복할 수 있게 된다.

자금은 개인의 투자 목적에 부합하는 투자 전략이 필요한 시기이다. 누구도 미래를 알 수는 없고, 또한 어느 누구도 손실을 보고 싶어 하지 않는다. 그러나 저금리라는 눈앞의 현실 때문에 자신의 투자 성향이나 상품의 특성을 잊고 무리하게 투자한다면 오히려 어려움을 겪을 수도 있다. 이러한 시행착오를 겪지 않기 위해서는 본인의 투자 성향을 제대로 파악하고, 시장에 대한 장기적 안목을 키워 앞으로 일어날 수 있는 큰 흐름의 변화에 가장 효과를 낼 수 있는 투자 전략을 수립하는 것이 어느 때보다 중요하다고 할 수 있다.

6. 저금리 시대 투자방향

글로벌 초저금리 시대 시작됐다. 당분간 이러한 상태가 고착될 것으로 보이며 이에 따라 투자방향도 전면적으로 수정될 것으로 판단된다.

금융 위기에다가 실물경제의 침체까지 겹치자 전 세계 중앙은행들이 돈을 풀어 경기를 살리는 데 나선 것이다. 미국 연방공개시장위원회(FOMC)는 기준 금리를 벌써 1.0%까지 낮췄다. 1.0%의 금리는 1954년 이후 가장 낮은 수준이다. 닷컴 버블 붕괴와 9·11 테러사건 이후 가라앉은 경기를 부양하기 위해 2003년 6월부터 1년간 1.0%로 유지한 것이 마지막이다. 미국 이외에 다른 나라도 금리 떨어뜨리기에 동참하고 있다. 유럽과 일본 등의 선진국은 물론이며, 중국 등과 같은 이머징 국가도 금융 위기가 시작된 이후 지속적으로 금리를 인하하고 있다. 국내의 경우도 얼마 전 기준 금리를 3.0%까지 깜짝 인하한 적이 있다. 국내를 포함해 지금 세계경제의 주요 흐

dCollection @ chosun

름은 '경기 둔화'와 이를 떠받치고 있는 '금리 인하'다. 앞으로 더 큰 손실을 막고 시장과 겨뤄서 수익을 내려면 이런 큰 틀 안에서의 변화에 잘 적응해야 한다.[73]

1) 예금, 단기 금융 상품 운영

한국은행의 전격적인 금리 인하로 은퇴자 등 이자 생활자들은 실망이 이만저만이 아니다. 하지만 금리 인하는 어느 정도 예상된 결과다. 물가 상승에 대한 우려가 있었지만 실물경제 침체가 예상보다 심각하게 진행되기 때문에 한국은행으로서는 선택의 여지가 없었던 것으로 보인다. 이에 따라 시중은행들이 예금 금리를 속속 내릴 것으로 보여서, 예금 선호자들은 아직 남아 있는 고금리 예금을 찾아내서 서둘러 가입해야 할 것으로 판단된다. 장기 투자에 확신이 없을 때는 일단 쉽게 현금화할 수 있는 단기 금융 상품으로 돈을 굴리면서 기회를 엿보는 것도 좋은 방법이다. 우선 수시 입출금이 가능하면서 수익을 낼 수 있는 금융 상품으로는 MMDA, MMF, MMT, CMA 등을 생각해볼 수 있다. 만약 3개월 이상 돈을 묻어둘 계획이라면 양도성예금증서(CD)나 환매조건부채권(RP) 등을 고려해볼 만하다. 이것들은 수시 입출금이 불가능한 대신 수익률이 MMDA나 MMF와 비교해 상대적으로 높기 때문이다.

2) 투자 상품 운영

예금 금리가 예전보다 올랐다고 하더라도 현재의 물가상승률을 감안해보면 실질금리는 높은 편이 아니므로 자산을 증식하기 위해서는 턱없이 부족한 것이 사실이다. 따라서 시장의 추가 하락에 대한 두려움이 있더라도 투자 자산을 어느 정도 가져갈 수밖에 없다. 역발상적으로 생각해보면 현재의 투자 자산 가격은 상당히 낮아져서 투자하기에는 오히려 가격적으로 장점이 있는 것임이 분명하다. 따라서 시장의 추가 하락이 염려된다면 일

73) 공성률, "저금리 시대의 투자전략,"『재테크컬럼』, 국민은행, 2009.1.13..

dCollection @ chosun

시에 투자하지 않고 투자 자산의 분할 매입을 통해 매입 단가를 낮추는 효과가 있는 적립식 펀드 상품을 적극적으로 고려해볼 만하다. 3년 이상 중·장기적으로 투자한다면 고금리 틈새 상품에 지나치게 집중하는 것보다 적립식 펀드에 꾸준히 투자하는 것이 실질적인 자산 증식을 하기에는 더 나아 보인다. 현재 시점이 경기 침체로 인한 금리인하 시기라는 것을 감안하면 채권 투자도 고려해볼 만하다. 경기 침체기가 되면 투자자의 안전 자산 선호도가 높아져 신용도가 높은 채권은 가격이 높아지게 되어 있다. 게다가 금리까지 인하되면 기존에 발행한 채권 금리가 상대적으로 높아 보여 채권 가격이 더 오르므로 지금과 같은 시기에 채권에 투자하면 채권의 고유 수익인 이자 소득 이외에 자본 차익까지 챙길 수 있다. 하지만 개인 투자자가 복잡한 채권을 직접 거래하는 것은 쉬운 일이 아니다. 따라서 예금보다 더 나은 수익률을 노리면서도 안정적으로 투자할 만한 채권형 펀드에 가입하는 것이 그 대안이 될 수 있다.

dCollection @ chosun

Ⅵ. 요약 및 결론

IMF 경제위기를 거치면서 금융시장과 금융업 참여자들은 일대 혼란과 시련을 겪었거나 현재 겪고 있으며 이와 함께 장기간 유지해오던 금융 패러다임이 변화하기 시작했다. 구체적으로 금융시장의 위험요인이 증가하고 개방화가 급진전되면서 환율, 금리의 변화에 따라 많은 개인 투자자들은 재테크에 대해 관심을 보이게 되고 이들의 재테크 행태도 변모하기 시작하였다. 즉 금융환경이 저금리 시대로 돌입하면서 투자자들은 자산을 어디에 어떤 방식으로 맡겨야 할지 마땅한 예금처나 투자처를 찾는데 관심을 갖게 되었다. 은행은 이자율이 낮아 별로 만족스럽지 못하기 때문에 결국 상대적으로 높은 수익을 내주는 재테크를 해야 할 필요성을 절감하고 있는 것이다. 또한 급변하는 금융환경과 인구고령화의 추세 속에서 투자자들은 자신의 안정적인 노후를 위한 전체 자산에 대한 미래설계와 장기적으로 합리적인 투자전략의 수립의 중요성을 깨달아 가고 있다. 이렇게 투자자들의 재테크에 대한 인식과 관심의 확대와 함께 각 금융기관에서는 다양한 재테크 상품과 서비스, 그리고 재테크 전문가를 등장시키고 있다.

광주·전남지역 직장인의 재테크행태에 관한 실증분석을 요약하고 투자방향의 시사점을 다음과 같이 제시한다.

첫째, 응답자의 대부분 재테크가 필요하다고 응답했으며, 연령층이 낮을수록 재테크를 빨리 시작하고 소득 중 투자비율이 높게 나타나 물질적 성취욕구의 중요성이 젊은 층일수록 높다는 것을 시사해 주었다.

둘째, 재테크의 목적은 전체적으로 노후자금마련이 전체적으로 가장 높게 나타났다. 노후자금을 제외한 재테크의 목적을 연령별로 20대가 결혼/생활자금, 30대가 주택자금, 40대가 자녀교육비, 50대 이상이 질병대비 순으로 나타났다.

셋째, 직장인들의 재테크 포트폴리오는 예·적금과 연금/보험 등 안정적

dCollection @ chosun

인 상품에 투자하는 것으로 나타났으며, 소득과 연령이 낮을수록 소극적이며 안정적인 투자에 소득과 연령이 높을수록 적극적이고 공격적인 투자비율이 높게 나타났다. 특히 50대 이상과 5천만원 이상의 소득자가 부동산투자 비율이 높게 나타났다. 재테크에 대한 관심이 점차 고조됨과 동시에 공격적인 투자행태를 나타나고 있으며, 재테크의 형태는 투자액, 연령대별로 차별적이지만 거의 전문가의 조언 없이 이루어지고 있는 것이 문제이다.

넷째, 직장인들의 재테크 손익의 결과는 40% 정도가 이익을 보았고, 20%가 손실을 보았다고 응답했다. 안정성을 중시하는 계층이 수익성을 중시하는 계층보다 이익을 보는 비중이 다소 높게 나고 손실비중도 낮게 나타났다.

재테크투자의 목적은 일단 보다 많은 수익을 확실하게 올리는데 있다. 그런데 직장인의 재테크에 대한 관심이 점차 고조됨과 동시에 공격적인 투자행태를 나타나고 있으며, 재테크의 형태는 투자액, 연령대별로 차별적이지만 거의 전문가의 조언 없이 자신의 판단 하에 이루어지고 있는 실정이다. 즉 정보의 수집에서부터 운영 그리고 성공요인과 실패요인에 대한 생각에 이르기까지 전문가 또는 관련 기관의 의견보다는 스스로 판단해서 결정한다는 것이다.

과거 직장인의 재테크 시장은 은행의 예·적금 시장으로 인식되었고 적은 규모의 투자액으로 인해 증권사 등은 직장인의 재테크에 소극적 자세를 견지해왔다. 그러나 적립식 펀드의 성공으로 직장인 시장의 매력이 확인되어 금융기관들의 적극적인 대처방안과 이를 위한 역량이 필요한 상황이다. 이미 선진국에서는 직접투자의 위험 때문에 재테크 형태가 전문가에 의한 간접투자로 전환되고 있는바 국내에서도 전문역량을 지닌 전문가들에 의한 직장인의 재테크가 확대·발전되어야 할 것이다.

고객의 동반자로서 "평생 재테크"를 제공한다는 인식하에 직장인들이 선호할만한 "투자상품"과 자산관리 서비스가 확대되어져야 할 것이다. 이는 직장인 재테크 시장의 투자 상품 부족과 상품에 대한 직접 정보 수집

dCollection @ chosun

그리고 직접 의사결정으로 인한 위험을 보완하기 위한 방안일 것이다.

최근 20대 직장인들은 입사와 동시에 재테크를 시작할 정도로 재테크에 관심이 매우 높으며 장기계획을 가지고 자산관리를 설계하는 계층으로 재테크 기간이 짧아 지식과 경험이 부족하므로 금융기관에서 재테크 전문가를 통해 초기 금융상품에 대한 소액투자부터 주택자금 마련과 노후생활 자금 마련에 이르기까지 전 과정을 자산관리 해 줄 필요가 있다고 하겠다.

결론적으로 금융환경의 급격한 변화와 투자수단이 다양화됨에 따라 효율적인 자산관리나 재테크에 대한 관심이 그 어느 때보다 높아지고 있다. 더욱이 저금리 시대에 접어든 우리나라도 과거와 같이 하나의 확정부 고금리상품을 이용한 자산증식을 기대하기 어려운 상황이 되어 주식과 같은 위험자산을 포함한 효율적인 분산투자 전략과 이를 전문적으로 관리할 수 있는 재테크 능력의 중요성이 더욱 높아지고 있다. 향후 재테크는 누가 얼마나 많은 정보를 가지고 있고 신상품에 대한 관심과 참여가 어느 정도이냐에 따라 그 성패가 갈릴 것으로 보인다. 즉 변화를 예감하고 미리 그 변화에 대응할 수 있는 능력이 재테크에서는 필수적이라 하겠다.

dCollection @ chosun

참 고 문 헌

1. 단행본

구본창, 『디지털경제시대의 금융재테크』, 서울: 디지털머니캡, 2001.

김대중, 『대한민국 재테크사』, 서울: 원앤원북스, 2005.

김영곤・오준석・치아석・정상철, 『부동산 투자론』, 형설출판사, 2002.

김영석, 『사회조사방법론』, (주)나남출판, 2005.

김영준, 『부동산펀드와 리츠로 승부하라』, 서울: 가림, 2005.

김익수, 『중국투자론』, 서울: 박영사, 1999.

김재칠・고광수・김근수・박진모・박창욱, 『인구고령화와 우리나라의 자본시장 Ⅰ : 가계의 주식보유에 미치는 영향을 중심으로』, 한국증권연구원, 2006.

김종선・김종오, 『금융과 재테크』, 서울: B&M Books, 2006.

김태복・이승태,『'97년 불어나는 부동산 재테크』, 대전: 근화, 1997

노용호・박정화・백일현, 『감정평가론』, 부연사(2007년 제3판), 2007.

매경기자들, 『8・31 부동산대책 매경 기자들의 족집게 해설』, 매일경제신문사, 2005.

문윤태・전상철・이규성, 『초보자를 위한 리츠투자가이드』, 굿인포메이션, 2001.

박명희, 『소자본 창업실무』, 서울: 신성, 2006.

박지은 역, Thomas Carlyle, 『영웅숭배론/의상철학』, 동서문화사, 2009.

서승환, 『부동산과 시장경제』, 삼성경제연구소, 2006.

오동일・민태욱, 『생활인의 재테크』, 서울: 부연사, 2002.

오문석, 『미국 부동산 알고 투자하자』, 서울: 매트로워싱턴뉴스타부동산, 2006.

우재룡, 『펀드산업 현황과 전망』, 한국펀드평가, 2007.

dCollection @ chosun

이문숙,『돈되는 부동산 정보백과』, 서울: 다난출판사, 2003.
이성호・ 황세희,『국내 펀드산업의동향과 향후 과제』, 산은경제 연구소, 2007.
이영주・전효찬・박현수, 『펀드 자본주의의 명과 암』, 삼성경제연구소, 2006.
임영태,『대한민국 50년사』, 서울: 들녘, 1998.
장진모,『주식의 역사』, 서울: 한국경제신문, 2004.
최백렬,『해외투자론』, 서울: 대경, 2004.
최진욱, 『프랜차이즈 성공 창업의 길 알고 가면 가깝다』, 한국학술정보, 2006.
반상옥・소인호,『황초보를 위한 펀드투자 특강』, 서울: 미래지식, 2006.

2. 학술지

박주영・최현자, “자산계층별 가계포트폴리오 분석”,『한국가정관리학회지』, 제17권 제4호, 한국가정관리학회, 1999.
배미경, “가계 포트폴리오 구성 및 영향변수에 대한 연구”,『소비문화연구』, 제9권 제4호, 한국소비자학회, 2006.
여윤경・정순희, “가계의 주식투자 결정요인”,『한국가정관리학회지』, 제22권 제4호, 한국가정관리학회, 2004.
여윤경, “가계투자자산 규모의 결정요인”,『소비문화연구』, 제6권 제1호, 한국소비자학회, 2003.
_____, “가정의 재테크 전략의 변화와 적용”,『제6차 춘계학술대회 논문집』, 한국가족자원경영학회, 2002.6.
정순희・여윤경, “소비자 연령별 투자행동차이 분석: IMF 경제위기 전・후 비교”,『한국가족자원경영학회지』, 제8권 제1호, 한국가족자원경영학회, 2004.5.

dCollection @ chosun

오종윤, “2009년 재테크전략,” 『도시문제』, 제44권 제482호, 대한지방행정공제회, 2009.
임웅기 · 우재룡, “투자신탁 주식형펀드의 주식보유자료를 이용한 투자성과분석”, 『한국증권학회지』, 제20권 제1호, 한국증권학회, 1997.
허경옥 · 한수진, “재무비율을 이용한 소득계층별 가계재무구조분석”, 『한국생활과학회지』, 제14권 제4호, 한국생활과학회, 2005.

3. 간행물 및 기타

대한상공회의소, 『직장인 재테크 설문조사』, 2004.8.
랜덤하우스, 『직장인 재테크 설문조사』, 2006.4.
모네타, 『2006년 하반기 주식투자 전략』, 2006.8
_____, 『부동산 불황기 극복하는 5가지 틈새전략』, 2006.10
_____, 『올해 하반기 청약 유망 부동산 정리』, 2006.10
_____, 『중국 창업을 위한 조언』, 2006,10.
_____, 『해외투자로 황금 알을 낳는다』, 2006.8
삼성경제연구소, 『2006년 4/4분기 소비자 태도조사』, 2005.
_____, 『고령화 · 저성장시대의 기업 인적자원 관리방안』,
_____, 『금시상승세에 관한 가계의식 조사』, 2006.
_____, 『노후 불안감 확산에 관한 가계의식 조사』, 2004.
_____, 『외환위기 이후 저출산 원인 분석』, 2006.
_____, 『주택가격급등에 관한 가계의식 조사』, 2005.
신한은행, 『재테크 관련 설문조사』, 2006.10.
_____, 『중국의 부상과 동아시아 지역발전 모델의 변화』, 2005.
오종철, 『얼마를 가지고 창업을 할 것인가』, 소상공인 지원센타, 2005.
이병희, 『창업! 아는만큼 보이고, 보이는 것만큼 성공할 수 있다』, 소상공인 지원센타, 2004.
이지훈, “재테크에 관한 가계의식 조사,” 『소비자태도조사』, 제82호, 삼성경

dCollection @ chosun

제연구소, 2006. 1.
이철선,『직장인의 재테크 실태조사: 財테크, 自 테크, 專테크』, 현대경제연구원, 2006.3
자산운영협회,『단기금융투자신탁재산 운용현황』, 2008.
_____,『부동산투자신탁재산 운용현황』, 2008.
_____,『실물펀드투자신탁재산 운용현황』, 2008.
_____,『증권투자신탁재산 운용현황』, 2008.
_____,『파생상품투자신탁재산 운용현황』, 2008.
_____,『펀드 동향』, 2008.
잡코리아,『직장인 재테크 관련 설문조사』, 2004.12.
조태현,『프랜차이즈 산업과 윤리경영』, 소상공인 지원센타, 2004.
통계청,『2008년 3/4분기 가계수지 동향』, 2008.
_____,『2008년 9월말 3/4분기 서비스업 활동 동향』, 2008.10
_____,『2008년 고령자 통계』, 2008.10
_____,『2008년 산업활동 동향』, 2008.
_____,『경제활동인구(근로형태별) 결과』, 2008.10
한국은행,『금융생활 길라잡이』, 2009.
한국감정평가협회,『오피스・매장용 빌딩 임대료조사 및 투자수익률 추계 결과보고서』2005. 7.
한상언, “2005년 투자전략과 유망상품,”, 『나라경제』, 한국개발연구원, 2005.2.
현대경제연구원,『직장인의 재테크 실태조사 : ‘財테크’, ‘自테크’, ‘專케크’』, 2006.3.

4. 인터넷 사이트

국민은행 www.kbstar.com
금융감독원 www.fss.or.kr

dCollection @ chosun

동양종합금융증권 www.myasset.com

매일경제 www.mk.co.kr

산은경제연구소 www.rd.kdb.co.kr

삼성경제연구소 www.seri.org

신한은행 www.shinhan.com

자산운용협회 www.amak.or.kr

잡코리아 www.jobkorea.co.kr

통계청 www.nso.go.kr

한국경제 www.hankyung.com

한국금융연구원 www.kif.re.kr

한국증권연구원 www.ksri.org

한국펀드평가 www.kfr.co.kr

dCollection @ chosun

부 록 : 설문지

재테크에 관한 조사 설문지

안녕하십니까?

본 조사는 직장인들의 재테크 실태를 연구, 분석하고자 하는 것으로서 귀하께서 제공하는 자료는 연구를 위한 학술적 목적으로만 사용할 것입니다.

귀하께서 제공한 자료는 무기명으로 통계 처리되어 귀하의 비밀은 완전 보장됨을 약속드립니다.

자신의 입장에서 가장 해당이 크다고 생각되시는 항목에 성의 있게 답변해주시면 감사하겠습니다.

2009년 3월

조선대학교 대학원 경제학과

안 영 덕

※ 먼저 귀하의 일반적 현황에 대한 질문입니다.

1. 성별은? 남( ) 여( )

2. 연령은? 만( )세

3. 결혼여부는? 기혼( ) 미혼( )

4. 직장 또는 현 직종에서의 근무년수는? ( )년 ( )월

5. 연평균 소득액은? ( )천만원

dCollection @ chosun

6. 현재 살고 있는 주거 분류는?

① 자가주택(　　)　② 전세주택(　　)　③ 월세주택(　　)

④ 부모님 주택(동거) (　　)　⑤ 기타(　　)

※ 귀하의 재테크 현황 및 인식에 대한 질문입니다.

7. 재테크에 대해서 가장 망설이는 이유는?

① 재테크 방법을 몰라서(　　)　② 재테크에 관심이 없어서(　　)

③ 잘못될까 불안해서(　　)　④ 재테크 자금이 없어서(　　)

⑤ 재테크 자금을 모이는 중이므로(　　)

8. 현재 귀하의 재테크에 대한 계획은?

① 하고 있다(　　)　② 할 계획이다(　　)

③ 고민 중이다.(　　)　④ 하지 않을 것이다(　　)

9. 재테크의 필요성은?

① 매우 필요(　　)　② 필요(　　)　③ 불필요(　　)

④ 전혀 필요없다(　　)　⑤ 모르겠다(　　)

10. 재테크를 시작한 시기는? 취업(　　)년부터

11. 재테크의 가장 큰 목적은?

① 노후자금 마련(　　)　② 주택자금 마련(　　)

③ 결혼자금 및 생활비(　　)　④ 자녀교육비(　　)

⑤ 질병 및 재난대비(　　)　⑥ 남들이 하니까(　　)

dCollection @ chosun

12. 예금/적금, 보험, 펀드 등 재테크 관련 월 납입액은 월소득의 몇 % 정도인가?

(　　)%

13. 현재 투자하고 있는 상품별 비중은(비율 기재,%)

① 주식직접투자(　　)　② 주식간접투자(　　)

③ 예금/적금(　　)　④ 아파트 토지 건물 등 부동산(　　)

⑤ 연금/보험(　　)

14. 재테크시 가장 중요시 하는 것은?(순위기재)

① 안정성(　　)　② 수익성(　　)　③ 환금성(　　)

15. 현재까지 귀하가 하신 재테크의 수익률은?

① 크게 이익을 봄 간접투자(　　)　② 다소 이익을 봄(　　)

③ 손익 미세함　④ 다소손실을 봄(　　)

⑤ 크게 손실을 봄

16. 재테크시 활용 정보의 출처(원천)는?

① 경제신문, 뉴스 등 대중매체(　　)

② 증권사 리포트 등의 증권전문 사이트(　　)

③ 애널리스트 등 증권전문가 직접 접촉(　　)

④ 회사 동료 및 선후배 등 지인(　　)

⑤ 기타(　　)

17. 금융상품 투자자들이 부동산 투자를 선호하지 않는 이유?

① 자금이 부족해서(　　)　② 전문지식 부족으로(　　)

③ 정보수집이 어려운 관계로(　　)　④ 실패의 위험이 높은 관계로(　　)

⑤ 투자의 방법을 몰라서(　　)　⑥ 모르겠음(　　)

dCollection @ chosun

18. 부동산 투자자들이 금융상품 투자를 선호하지 않는 이유?

① 자금이 부족해서(　　)　② 전문지식 부족으로(　　)

③ 정보수집이 어려운 관계로(　　)　④ 실패의 위험이 높은 관계로(　　)

⑤ 투자의 방법을 몰라서(　　)　⑥ 모르겠음(　　)

19. 재테크의 가장 큰 성공 요인은?

① 정확한 상품 투자정보(　　)

② 상품에 대한 철저한 학습(연구분석)(　　)

③ 매도매입 시점 기중 선정(　　)　④ 철저한 자기판단(　　)

⑤ 전문가 조언(　　)　⑥ 모르겠음(　　)

20. 재테크의 가장 큰 실패 요인은?

① 투자정보 부족(　　)　② 연구분석 부족(　　)

③ 거래(매입매도) 시점 상실(　　)　④ 지나친 자기주관(　　)

⑤ 전문가 조언 부족(　　)　⑥ 모르겠음.(　　)

21. 현재의 금리에서 예금/적금이 재테크의 수단으로 유용한가?

① 최선의 재테크 수단(　　)　② 차선의 재테크 수단(　　)

③ 보관기능의 재테크(　　)　④ 재테크 역할을 못한다(　　)

⑤ 모르겠음(　　)

22. 현 주거지를 재테크의 수단으로 인식하는가?

① 재테크 수단이다(　　)　② 재테크 수단이 아니다(　　)

③ 단지 주거기능일 뿐이다(　　)

23. 귀하 또는 자녀결혼에 필요한 자금은?　(　　)억 (　　)천만원

24. 귀하의 주택마련 자금에 필요한 자금은?　(　　)억 (　　)천만원

dCollection @ chosun

25. 귀하의 자녀1명당 대학졸업시까지 필요한 교육비는? (　　)억 (　)천만원

26. 귀하는 노후생활에 필요한 자금은? (　　)억 (　　)천만원

* 끝까지 질문에 응답해 주셔서 대단히 감사합니다.
귀하의 응답은 저의 연구 자료로서 귀중하게 이용될 것입니다.
감사합니다.

dCollection @ chosun