

Title: 인구 흐름으로 본 부동산 시장 전망

등록일: 2023.08.17

먼 미래와 가까운 미래를 구분하라

“이제 우리나라 부동산은 곧 일본을 따라갈텐데, 함부로 집 사면 큰일 납니다?!”

한동안, 아니 20년 전부터 유행한 부동산 시장의 괴담이다. 일부 전문가들이 일본처럼 부동산 거품 붕괴가 나타날 것이라고 예언했지만 양치기 소년처럼 헛말이 되고 말았다.

이런 실수를 한 가장 큰 이유는 먼 미래와 가까운 미래를 구분하지 못해서다.

지금처럼 인구가 줄었다가는 언젠가는 일본보다 더 심한 충격이 올 것이다.

하지만 가까운 미래에 주택시장이 수급 불균형으로 갑자기 붕괴하지는 않는다.

과거보다 주택 수요층이 탄실하지 않겠지만 말이다.

부동산 시장을 버티게 하는 힘,

1인 가구

주택시장 수요는 인구보다 가구 수에 좀 더 초점을 맞춰 분석한다.

통계청에 따르면 우리나라 인구는 2020년부터 줄고 있지만,

가구 수는 2039년에 정점을 찍고 있고 그 다음 해부터 줄어든다.

1인 가구 중심으로 가구 수가 늘긴 하지만 그래도 주택시장을 버티게 하는 힘이다.

부동산 시장은 2030년대부터 인구감소의

영향을 받을 가능성이 크고, 인구와 가구 수가 동시에 줄어드는 2040년

이후에는 충격이 본격화 할 것이다.

인구 위기 속에서도 향후 부동산 시장에는 많은 일이 일어날 것이다.

이번처럼 아파트 갭투자 붐이 일어날 수 있고, 금융위기로 집 값이 풍비박산 날 수도 있다.

아주 먼 미래만을 생각하면 가까운 미래는 생략된다.

먼 미래는 아직 오지 않은 날이다.

당장은 가까운 미래가 더 중요할 수 있다.

그게 더 현실적인 미래가 아닐까.

사실 인구는 한 나라 경제의 펀더멘털이다.

인구는 유효수요를 측정하는 가장 신뢰도 높은 도구이다.

인구는 거부할 수 없는 도도한 물결처럼 경제를 움직이는 강력한 기제로 작용한다.

인구가 늘어나지 않고서는 장기적으로 집값도, 땅값도 계속 오를 수 없다.

인구의 흐름으로 본 부동산 시장

인구구조의 변화는 국내 부동산 시장의 지형도를 바꿀 것이다.

인구는 향해 선박을 인도하는 등대처럼 부동산 시장의 향후 방향을 제시한다.

인구의 흐름을 읽어야 부동산 시장의 중장기 트렌드도 내다 볼 수 있을 것이다.

이처럼 인구가 부동산 시장에 절대적으로 영향을 미친다는 점은 누구도 부정하지 않을 것이다.

고령화와 저출산에서 촉발될 인구 위기는 미래 우리나라 경제를 짓누르는 중대한 위협이다.

다만, 인구 위기가 현실화하는 ‘시점’과 ‘강도’에 대해서는 좀 더 깊은 논의가 필요하다.

부동산 시장에서 거론되는 인구 위기의 2가지 오류를 지적하고 싶다.

먼저 인구의 큰 흐름을 받아들이는 것은 좋지만, 너무 깊게 빠지면 또 다른 판단 실수를 부른다.

인구는 먼 미래를 바라보는 망원경이다.

망원경을 꺼내 돋보기로 사용해보라. 바로 앞의 사물을 보려고 하면 초점이 흐릿해서 잘 보이지 않을 것이다.

그래서 자신이 보고 싶은 데로 해석하는 함정에 빠질 수 있다.

특히 지금 당장 일어나고 있는 부동산 문제를 모두 인구 잣대로만 바라보면 안 된다.

단기적으로는 인구보다는 정책이나 금리 등 다른 변수가 더 크게 작용할 수 있기 때문이다.

우리는 집값이 내려간다는 신문 기사만 봐도 혹시 국내 부동산 시장이 일본 거품 붕괴 방식으로 무너지지 않을까 걱정이 앞선다.

인구 위기가 내일이라도 닥칠 것처럼 조급증에 빠지는 것은 정신 건강에도 좋지 않다.

그리고 인구 위기론의 또 다른 맹점은 지나친 공포를 유발한다는 점이다.

고령화와 저출산의 위기는 언젠가는 우리 앞에 닥칠 것이다.

그러나 인구 위기는 새벽안개처럼 스멀스멀 다가온다.

새벽안개에 오랫동안 노출돼 있으면 옷이 젖는 것처럼 고령화와 저출산의 위기는 우리나라 경제를 서서히 옥죄릴 것이다.

그런데도 많은 사람이 인구 위기를 단기간에 확 쏟아지는 한여름의

소낙비로 잘못 생각한다.

그래서 인구 얘기만 꺼내도 세상이 금세 끝날 것처럼 종말론적인 우울증세를 보인다.

인구 위기론에 대처하는

우리들의 자세

이제 개인은 어떻게 대처해야 할까.

사람이 살아가면서 자신이 할 수 있는 일과 할 수 없는 일을 잘 구분하는 것이 현명하다.

어쩔수 없는 일이라면 마음을 접는 게 속이 편하다.

막연한 불안보다는 차라리 현실적인 대안을 찾는 것도 좋다. 인구 쇼크를 피할 수 있는 절대적 안전지대는 없다.

덜 피해를 보는 상대적 안전지대만 있을 뿐이다.

지나친 공포론에는 휘돌리지 않되 서서히 대비하는 자세가 필요한 것 같다.

부동산 전문가 칼럼 더보기

KB부동산 바로가기

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 2023년, 가장 많이 검색한 아파트는 여기!

등록일: 2023.08.11

KB국민은행의 부동산 정보 플랫폼 KB부동산이 2023년 상반기 인기 단지 순위를 발표했어요.

올 1월부터 6월까지 상반기 동안 KB부동산 플랫폼을 방문한 고객이 가장 많이 검색한 단지를 집계한 결과인데요.

가장 많이 검색한 아파트는 어디일까요?

Q1. 상반기 인기 단지 1위는?

KB부동산에 따르면 상반기 인기 단지 1위는

서울 송파구 가락동 헬리오시티예요.

총 9,510세대로 우리나라 아파트 중에서 세대수가 가장 많은 단지예요.

대형 단지인 만큼 KB부동산이 발표하는 각종 단지랭킹 1위를 휩쓸고 있죠.

헬리오시티의 KB시세를 총 합산한 금액은 6월 기준 15조5100억원으로, 시세총액 순위 1위를 차지했어요.

단지 규모가 크고 아파트값이 비싼 상위 50개 아파트를 선정한 'KB선도아파트 50'순위에서도 1위를 꿰찼어요.

Q2. 잠실동 '엘리트 삼총사'?

2위는

서울 송파구 잠실동 잠실엘스로 조사됐어요.

5,678세대 규모로 송파구에서 가락동 헬리오시티, 신천동 파크리오에 이어 세 번째로 세대수가 많은 단지인데요.

잠실동 '엘리트(잠실엘스·리센츠·트리지움) 삼총사'로 불리는 송파구 대표 아파트 중 하나예요.

다음으로

서울 강동구 고덕동 고덕그라시움이 3위에 올랐어요.

고덕지구에 위치한 5,000세대 가까운 대규모 단지여서 강동구 대장 아파트로 꼽혀요.

이어

4위

인천 연수구 송도동 더샵 송도 마리나베이(3,100세대),

5위 서울 송파구 신천동 파크리오(6,864세대),

6

위 경기 성남시 수정구 신흥동 산성역 포레스티아(4,089세대),

7위 서울 동작구 흑석동 흑석 자이(1,772세대),

8위 서울 마포구 아현동 마포 래미안 푸르지오(3,885세대),

9위

서울 송파구 잠실동 리센츠(5,563세대) 순으로 조회수가 높았어요.

인기 단지 상위에 오른 단지들은 3,000세대 이상 규모로 지역을 대표하는 랜드마크 아파트가 대부분이에요.

10위권 안에 서울 송파·강동 등 강남권 대단지 아파트 5곳이 포함됐어요.

매매와 전세 수요층이 선호하는 신축 대단지가 밀집한 이들 지역은 상반기 거래가 꾸준했던 곳이에요.

5~6월 들어 아파트값도 반등하는 추세인데요.

6월 26일 기준 KB주택가격동향조사에 따르면 송파구와 강동구 아파트 매매가격은 각각 0.21%, 0.03% 올랐어요.

한편 최근 무순위 청약에서 93만여 명이 신청해 역대 최고 경쟁률을 경신한 서울 동작구 흑석동 흑석 자이도 인기 단지 7위에 이름을 올렸어요.

KB부동산 빅데이터로 알아본

2023 상반기 인기 단지

순위 지역 / 단지명 총 세대수 입주시기

1 서울 송파구 가락동

/ 헬리오시티 9,510 2018.12

2 서울 송파구 잠실동

/ 잠실 엘스 5,678 2008.09

3 서울 강동구 고덕동

/ 고덕 그라시움 4,932 2019.09

4 인천 연수구 송도동

/ 더샵 송도 마리나베이 3,100 2020.07

5 서울 송파구 신천동

/ 파크리오 6,864 2008.08

6 경기 성남시 수정구 신흥동

/ 산성역 포레스티아 4,089 2020.07

7 서울 동작구 흑석동

/ 흑석 자이 1,772 2023.02

8 서울 마포구 아현동

/ 마포 래미안 푸르지오 3,885 2014.09
9 서울 송파구 잠실동
/ 리센츠 5,563 2008.07
10 경기 광명시 광명동
/ 광명 아크포레자이위브 2,104 2020.11
11 인천 연수구 송도동
/ 송도 더샵 센트럴시티 2,610 2018.09
12 경기 수원시 영통구 원천동
/ 광고중흥S-클래스 2,231 2019.05
13 서울 서초구 반포동
/ 반포 자이 3,410 2008.12
14 서울 강남구 대치동
/ 은마 4,424 1979.09
15 경기 고양시 일산서구 탄현동
/ 일산 두산위브더제니스 2,700 2013.04
16 인천 연수구 송도동
/ e편한세상 송도 2,708 2018.11
17 경기 용인시 수지구 성북동
/ 성북역 롯데캐슬골드타운 2,356 2019.06
18 서울 서대문구 남가좌동
/ DMC 파크뷰자이 4,300 2015.10
19 경기 과천시 원문동
/ 래미안슈르 2,899 2008.08
20 경기 안양시 만안구 안양동
/ 래미안 안양 메가트리아 4,250 2016.11
21 서울 강남구 개포동
/ 개포 자이 프레지던스 3,375 2023.03
22 인천 서구 당하동
/ 검단 신도시 모아미래도엘리트파크 658 2022.08
23 서울 강동구 상일동
/ 고덕 아르테온 4,066 2020.02
24 인천 서구 원당동
/ 검단 신도시 푸르지오더베뉴 1,540 2021.08
25 경기 수원시 팔달구 고등동
/ 수원역 푸르지오 자이 4,086 2021.02

※자료 : KB국민은행 KB부동산(2023년 상반기 KB부동산 플랫폼 조회수 기준)

Q3. 더 많은 부동산 정보가 궁금하다면?

지역별 인기 단지는

KB부동산 앱에서 해당 지역을 검색하면 시세트렌드 단지랭킹에서 확인할 수 있어요.

KB부동산에서는 KB시세부터 실거래가, 매물가격, 빌라시세, AI예측시세 등 다양한 부동산 가격정보를 조회할 수 있어요.

KB부동산 바로가기

[출처: KB부동산 TV]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 부동산 법칙이 바뀐다! 국민평형보다 중대형 아파트에 강세 올까?

등록일: 2023.08.04

오늘 주제 한눈에 보기

부동산 시장 침체 속에서 중대형 아파트의 가격 움직임이 이목을 끌고 있습니다.

소형에 비해 상대적으로 가격 하락이 더뎠고 일부 단지에서는 신고가를 경신하는 사례가 나오기도 했는데요.

대형, 중대형 아파트 매매가격지수

소형에 비해 하락 더뎠

KB부동산 월간시계열자료에 따르면, 전국 6월 전용면적별 아파트 매매가격지수 중 대형 평형이 95.3으로 가장 지수가 높은 것으로 나타났습니다.

그리고 중대형은 91.9, 중형 89.4, 중소형 89.6, 소형은 91.1를 기록했습니다. 특히 서울은 대형 매매가격지수가 99.4, 중대형 93.7, 중형 92.8, 중소형 90.4, 소형 87.2로 대형이 가장 높고

소형은 가장 낮았습니다.

올들어 집값 하락세가 짙어진 가운데, 대형의 월별 매매가격지수가 다른 면적에 비해 집값 내림세가 완만했던 것으로 조사됐습니다.

대형 아파트와 소형 아파트의 매매가격지수

차이는 6월 현재 12.2포인트인데요. 지수 차이가 가장 적었을 때는 2021년 10월로, 대형은 97.2, 소형은 98.2로

소형이 오히려 1.0포인트 높았습니다.

서울 소형 아파트값

대형에 비해 4배 더 떨어져

이 같은 현상은 아파트 매매가 변동률에서도 알 수 있는데요.

지난해 연말 대비 서울 아파트 매매가 변동률을 살펴보면, 대형이 소형에 비해 하락폭이 상대적으로 적은 것으로 나타났습니다.

전용 135㎡를 초과하는 대형 아파트는 -2.03% 하락에 그친 반면, 부동산 시장에서 선호도가 가장 높은 전용 84㎡가 속한

중소형은 -6.39% 하락했습니다. 그리고 전용 60㎡ 이하 소형은

-8.08%로 가장 많이 하락했습니다. 이는 부동산 가격이 급등했던 2021년~2022년 사이에서

원인을 찾을 수 있습니다.

일부 강남권 대형 아파트

실거래가 경신하기도

실제로 강남권에서는 곳곳에서 대형 평형 위주로 신고가를 경신하는 사례가 감지되고 있습니다.

워낙 매물이 많지 않다 보니 하락장에서도 직전 거래가보다 오른 가격에 거래되거나 2021년 최고가와 비슷한 수준에서 거래되고 있는 것입니다.

국토부 실거래가 자료에 따르면, 강남구 압구정동 현대8차 전용 163㎡는 6월 에 거래됐습니다. 이는 2021년 8월 실거래 최고가인 48억7,000만원보다 8,000만원

높습니다.

압구정동 한양4차 전용 208㎡ 역시 6월 64억원으로 직전 거래가 52억7,000만원(2021년 1월)보다 11억3,000만원 높았습니다.

이러한 분위기는 인근 서초, 송파, 용산 지역으로 확산되고 있습니다. 에 손바뀜 됐습니다. 2021년 11월 최고가인 72억8,000만원에 비해 3,000만원 낮은 수준에 거래된 것입니다. 반면, 같은 단지에 매물이 상대적으로 풍부한 전용 84㎡는 2022년 5월 최고가인 39억원보다 5억~11억5,000만원 낮은

27억 5,000만~34억원에 거래되고 있습니다.

용산구에서는 서빙고동 신동아 전용 166㎡가 36억7,000만원으로 31억5,000만원(2021년 1월)보다 5억2,000만원 높게 팔렸습니다. 송파구

잠실동 잠실엘스 전용 119㎡도 2021년 11월

신고가인 34억원보다 5,000만원 높은 34억5,000만원에 거래됐습니다.

이렇게 대형 평형의 신고가 경신이 이어지는 이유는 공급 물량이 적은 것에서 찾을 수 있습니다. 부동산R114 자료에 따르면 올해 입주 아파트 중 전용 60㎡

이하 59.8%, 60㎡~85㎡ 이하 35.3%였지만 85㎡ 초과 물량은 4.9% 수준에 그쳤습니다. 이는 1, 2인 가구

를 중심으로 중소형 아파트에 대한 수요가 늘면서 공급 역시 소형에 초점이

맞춰졌기 때문인데요. 그에 따라 대형 면적의 공급은 적어져 상대적으로 희소성이 커지게 됐습니다.

여기에 지난해 말 15억원 초과 주택에 대한 대출이 허용되고, 주택담보대출비율(LTV)이 50%로 일괄 조정되면서 넓은 면적 아파트로 갈아타려는 수요가 늘어난 것으로 보입니다.

시장에 나와있는 매물이 많지 않은 대형 아파트는 공급이 부족한 반면 고정 수요는 꾸준한 편인데요. 앞으로 중대형 아파트 시장이 어떻게 움직일지 지켜봐야

하겠습니다.

[출처: KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 모 아니면 도, 갈수록 심해지는 서울·지방 청약시장 양극화

등록일: 2023.08.02

오늘 주제 한눈에 보기

올해 상반기 아파트 청약시장은 한마디로 '지역별 양극화 심화'였습니다.

특히 서울과 지방 간 청약시장 양극화가 갈수록 더 커지는 양상인데요.

상반기 청약시장

간략하게 정리해 봤습니다.

2023년 상반기 청약시장,

서울 대박! 지방 쪽박!

올해 상반기 청약시장은 지역별로 청약시장 온도차가 큰 것으로 나타났습니다.

특히 서울의 경우 두 자릿수 이상의 1순위 청약경쟁률을 보인 반면, 몇몇 지방은 청약 미달이 속출했습니다.

한국부동산원 청약홈과 부동산R114 REPS 자료를 분석한 결과 올 상반기 분양된 전국 아파트 분양단지의 1순위 평균 청약경쟁률은 7.9대 1로 나타났습니다.

지난해 상반기 11.93대 1보다 33% 줄어들었지만 하반기 3.83대 1과 비교해선 2배 이상 증가한 수치입니다.

시도별로 살펴보면, 가장 높은 1순위 청약경쟁률을 기록한 지역은 서울이었습니다.

3만3729가구 모집에 26만6524명이 1순위 청약을 신청해 평균 51.86대 1의 경쟁률을 보였는데요.

작년 상반기 29.57대 1에서 1.7배 이상 증가했습니다.

그 뒤로 충청북도가 27.02대 1, 경상남도가 25.88대 1의 경쟁률을 나타냈습니다.

이들 지역 또한 지난해 상반기 1순위 청약경쟁률과 비교해 각각 2배, 4.5배가량 늘었습니다.

반면, 1년 전만해도 43.73대 1의 1순위 청약경쟁률을 보였던 에 그쳤으며,

경기도 역시 9.48대 1에서 6.09대 1로 줄었습니다.

게다가 대구와 울산, 강원도, 제주도 등 지방 7개 시·도는 청약 내에서 모집가구를 다 채우지 못하는 상황이 벌어졌는데요.

서울과 비교해 위축된 지방도시 분양시장의 현실을 보여주는 것으로 분석됩니다.

상반기 최고 1순위 청약경쟁률

보인 단지는 '영등포자이디그니티'

올 상반기 1순위 청약경쟁률이 100대 1 이상을 보인 단지는 1개 단지로 집계됐습니다.

전국에서 가장 높은 청약경쟁률을 찍은 단지이자 세 자릿수 경쟁률을 나타낸 곳은

올 3월 서울 영등포구 양평동1가에서 분양한 '영등포자이디그니티'로, 98명 모집에 2만명에 가까운 1순위자가 청약해 198.76대 1의 경쟁률을 보였습니다.

그 뒤로 올 6월 서울 서대문구 남가좌동에서 분양한 'DMC가재울아이파크'가 89.85대 1의 1순위 청약경쟁률을 기록하며 2위를,

서울시 은평구 신사동에서 분양된 '새절역두산위브트레지움'이 78.93대 1의 경쟁률로 3위를 차지했습니다.

그 뒤로 충북 청주시 흥덕구 송절동에서 5월 분양된 '신영지웰푸르지오테크노폴리스센트럴(S1)'이 73.75대 1의 경쟁률로 4위를,

경기도 파주시 목동동에서 6월 공급된 '운정자이시그니처(A19)'가 64.31대 1로 5위에 올랐습니다.

지역적으로 서울시가 TOP 10 내에 4개 단지를 올렸고, 충북 청주시에서 3개 단지, 경기도가 2개 단지, 인천에서 1개 단지를 포함시켰습니다.

특히 TOP 10 내에 속한 충북 청주시 3개 단지는 모두 청주 테크노폴리스에서 분양된 단지들로,

대규모 산업단지 내에서 분양하는 직주근접 단지로 주목을 받은 것으로 보입니다.

1순위 경쟁률 제로 '수에르떼밀양'

청약 미달 단지도 39개에 달해

올 상반기 1순위 청약경쟁률이 수백 대 1에서 수십 대 1로 합산된 단지가 있는

반면, 1순위 청약경쟁률이 '0'인 단지도 등장했는데요.

바로 지난 5월 경남 밀양시 가곡동에서 분양한 '수에르떼밀양'입니다.

KTX 밀양역 역세권 입지 단지인데도 단 1개의 청약통장도 접수되지 않아 경쟁률 0대 1로 100% 청약미달률을 보였습니다.

경남 거제시 연초면에서 지난 3월 공급된 '거제한내시온숲속의아침뿔' 역시 46가구 모집에 단 1건만 접수됐으며,

충남 서산시 해미면에서 올 초 분양한 '서산해미이아에듀타운'도 80가구 모집에 1순위에 1명, 순위 내 총 3명만 청약을 넣었습니다.

6월 제주도 서귀포시 하호동에서 분양한 '서귀포휴안1차'도 78가구 모집에 3명이 신청하는데 그쳤습니다.

3월 대구 동구에서 공급된 481가구규모의 '힐스테이트동대구센트럴'

또한 1순위에 28명이 청약 접수해 1순위 경쟁률 0.02대 1, 전체 0.06대 1이라는 처참한 청약경쟁률을 기록했습니다.

또한 공급하는 일반분양 물량보다 청약자수가 적어 청약 순위 내 미달된 단지도 39개 단지에 달했습니다.

지역적으로 경기도에서 미달된 단지가 10개로 집계되며 가장 많았고요.

뒤이어 인천(6개 단지), 제주(4개 단지), 광주(3개 단지), 충남(3개)순으로 분석됐습니다.

지역별 청약 양극화 심화

하반기 분양시장은?

지금까지 살펴본 것처럼 올 상반기 청약시장은 서울이 독주를 이어간 가운데,

충북, 경남이 두 자릿수 1순위 청약경쟁률을 나타내며 양호한 시장 상황을 보여줬습니다.

반면, 광역시를 비롯해 대부분의 지방 분양시장은 침체 일로를 겪고 있어 지역별 청약 양극화가 커지는 상황입니다.

올 상반기에 유독 서울만 청약경쟁률이 높아진 이유는 무엇일까요?

바로 정부의 청약규제 완화에 있는데요.

올 초부터 진행된 세법개정과 규제완화로 서울 4구를 제외한 전국이 규제 프리 지역으로 같아지면서 입지가 좋은 서울로 수요가 몰리고 있는 것입니다.

전문가들은 하반기에도 이러한 경향은 더욱 심해질 것으로 예상하고 있습니다.

서울 등 인기 지역에서도 입지나 분양가, 상품성 등이 높은 단지 위주의 쏠림 현상을 보여 그렇지 않은 지역 및 단지들의 경우 청약시장에서 철저하게 소외될 가능성도 높고요.

또한 부동산R114에 따르면, 올 하반기 전국에 7만9292가구가 공급될 예정인데요.

작년 하반기(12만2879가구)보다는 적지만 올 상반기(4만4703가구) 보다는 많은 물량이 쏟아져 나오면서 늘어난 분양물량을 시장에서 어떻게 소화할지도 주요 관심사가 될 것으로 보입니다.

[출처: KB부동산 포스트]

Title: 보증금 깎아줄게요! 전월세 갱신계약 줄었지만 감액계약 비중 역대 최대

등록일: 2023.07.26

서울 아파트 시세 하락이 안정을 찾고 있습니다.

다만 강남권역 중심의 인기지역 외 하락지역도 남아 있는 등 차별화 양상도 보입니다. 거래량 회복 등 매매 심리를 안정시킬 요인들이 속속 나타나는 가운데, 가장 확실한 추세 반전의 증거가

무엇일지 살펴봅니다.

전세수요 둔화로 3분기 연속

전월세 갱신계약 급감

보통은 매매가 전세에 영향을 더 많이 줍니다.

그런데 역전세난 속에 금리부담, 전세사기로 전세 수요가 줄고, 오히려 전세 공급이 늘면 애기가 달라집니다. 전세 하락률이 매매 하락률보다 커지면서 갭투자 억제 등 매매수요 위축을 유도해

매매가격 하락을 부추기기도 합니다.

주택시장 침체로 서울 전월세 전체계약은 1분기 7.6만건으로 전분기 대비 +19.9% 증가에서 2분기 5.4만건으로 -28.6% 감소로 반전했습니다.

그 중 갱신계약은 1분기 1.8만건으로 -6.0% 감소에 이어 2분기 14.3만건으로 -21.3% 감소했습니다.

3분기 연속 감소세가 이어졌습니다.

전월세 갱신계약 중

감액계약 비중 역대 최대 수준

임대차계약 시 전월세 보증금을 종전보다 낮춰 계약하는 것을 '감액계약'이라고 합니다.

감액계약이 종전 보증금과 같은 '동액계약'이나 높아진 '증액계약' 대비 빠르게 늘어난 것은 역전세난이 심화되면서

세입자 구하기가 어려워진 서울 전세시장의 심각성을 대변해 줍니다.

지난해 3분기까지만 해도 서울의 감액계약은 326건에 불과했으나, 4분기 2,031건에 이어 2023년 1분기 5,079건으로 늘었습니다. 2분기 4,751건으로 6.5% 감소했지만,

갱신계약 중 점유 비중은 33.3%로 국토교통부가 감액계약 통계를 발표한 2022년 6월 이래 최대 수준을 기록했습니다.

감액계약을 통해서라도

임차인을 확보하려는 분위기

서울 전월세 감액계약 비중의 급등은 아파트 매매가격 약세가 원인을 제공했습니다.

전세계약 체결 2년 전인 2021년 6월 대비 2023년 6월 아파트 매매가격은 -2.5% 하락했습니다. 역전세난, 전세사기, 금리부담, 입주물량 증가로 전세가격은 2년 간 -10.6% 하락했습니다.

동일기간 전세가격 하락이 확대되면서 임대인은 2년 전 보증금으로 세입자를 구하기 어려워졌습니다. 감액계약을

통해서라도 임차인을 확보하려는 시장 분위기가 이어지는 것이죠. 전세가격 하락률이 매매가격 하락률을 상회하는 것은 불황국면에 나타나는 전형적 현상입니다

감액계약 비중의 감소가

중요한 이유는?

다행스럽게 전세물량이 점차 소진됨에 따라 전세가격 하방압력이 올 2분기 들어 완화되는 모습입니다.

6월 전세가 하락률이 전월 대비 -0.1% 하락해 매매가

하락률 -0.3%보다 줄었습니다. 매매 대비 전세가비율은 5월 50.9%에서 6월 51.0%로 저점에 대한 기대가 커지고 있습니다.

그럼에도 감액계약 비중은 5월 32.7%에서 6월 35.7%로 상승했습니다. 세입자 구하기가 여전히 어려움을 시사합니다. 만약

감액계약비중이 확실히 줄어든다면 전세가격 하락도 든든히

방어되겠죠. 전세가 안정이 매매가 추세 반전에 얼마나 기여할지 지켜볼 일입니다.

[출처 : KB부동산]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 아파트 시장의 반등, 부동산 회복될까?

등록일: 2023.07.19

아파트 시장의 반등,
부동산 회복될까?

그동안空空 얼어붙었던 아파트 시장에 온기가 돈다.

시장 선행지표인 KB선도아파트 50지수는 5월 들어 전달 대비 0.1% 상승했다.

지난해 6월(0.06%) 이후 11개월 만에 상승 전환한 것이다.

KB선도아파트 50지수는 전국 주요 아파트 가운데 시가총액(세대수와 가격을 곱한 것)

상위 50개 단지를 매년 선정해 시가총액의 지수와 변동률을 나타낸 것이다.

KB선도아파트 50지수에 들어가는 아파트 중 서울과 수도권 비중이 높은 편이다.

- 수도권과 달리 지방은

여전히 하락세를 보여 지역별 편차가 큰 상황이다.

- 전세시장도

아파트와 비(非)아파트 간 온도 차가 심하다.

- 향후 주택시장은

지역별 동조화보다는 각개 전투 양상이 펼쳐질 것으로 보인다.

아파트 시장 반등세 나타날 듯

KB부동산에 따르면 6월 둘째 주 전국 아파트 매매 가격은 전주 대비 0.01% 내렸다.

서울도 같은 수준이다.

올 초 주간 단위로 0.3~0.6% 하락하던 것에 비하면 낙폭이 많이 둔화했다.

KB선도아파트 50지수가 오름세로 돌아선 것을 보건대 KB부동산 아파트 시세도 시차를 두고 반등세가 나타날 것으로 보인다.

이미 한국부동산원의 서울 아파트 가격은 5월 전달 대비 0.01% 올랐다.

수요자의 심리도 꿈틀거리고 있다.

국토연구원이 발표한 5월 부동산 시장 소비자 심리조사에 따르면, 전국 주택매매시장 소비자 심리지수는 112로 전월 대비 4.2%p 올랐다.

이 지수가 100을 넘어섰다는 건 전월에 비해 가격 상승과 거래 증가 응답자가 많았음을 의미한다.

심리적으로도 시장이 온기를 찾고 있음을 나타낸다.

- 이처럼 집값이 반등 기미를 보이는 이유는

지속적인 규제 완화 효과에 15억원 대출 제한 폐지, 특례보증금자리론 출시로 저점 매수세가 유입되었기 때문으로 분석된다.

- 지난해 서울 아파트 실거래가는

1998년 외환위기 이후 최대치인 22%가량 급락했으니 낙폭 과대에 따른 자율적 반등이 나타났을 수도 있다.

실제로 글로벌 금융위기가 터진 2008년에도 서울 아파트 실거래가격이 급락했지만 다음 해인 2009년에는 큰 폭으로 반등했다.

시장은 관성의 법칙 혹은 경로 의존성이 작용하므로 아파트 시장에서 나타난 지금과 같은 온기는 좀 더 이어질 것으로 보인다.

다만 최근 강동전세, 빌라 사기로 사회 문제화한 비(非)아파트 매매시장은 회복하려면 시간이 꽤 걸릴 것 같다.

- 최근 연립주택이나 다세대주택은

거래가 뜰 끊기고 매매가격의 하락세도 지속되고 있다.

아파트와 비(非)아파트 간 회복 시차도 클 것으로 보인다.

추세적 상승 전환인가?

아직은 아파트 시장이 상승세로 돌아섰다고 보기에는 이르다.

높은 기준금리, 역전세난, 경기침체, 미미한 통화량(M2) 팽창, 소득 대비 집값 고평가 등 여러 요인을 감안할 때 V자형으로 급반등하기는 녹록지 않다.

서울시 아파트 거래량도 많아야 월 3,000건 중반대인데, 역대 평균치인 6,040건의 절반을 약간 웃도는 수준이다.

- 거래량은

매수자의 심리를 보여주는 중요한 지표인데,

이 수치는 매수자가 적극적으로 나서지 않고 있음을 방증한다.

그리고 KB부동산 조사 결과 서울 아파트 전세가 비율이 5월 현재 50.9%로 낮아 갭투자를 하기도 쉽지 않다.

- 앞으로 주택시장 흐름은

다양한 유형이 나타날 수 있다.

우선 2008~2012년의 W자형 더블딥이 거론된다.

한동안 오르다가 다시 떨어지는 모양새다.

가령 수도권 아파트 실거래가는 글로벌 금융위기 직후인 2008년 12월 1차 바닥을 찍은 뒤 잠시 상승하다가 다시 떨어져 4년 뒤인 2012년 12월에 가서야 2차 바닥을 찍었다.

흔히 말하는 쌍바닥이다.

혹은 바닥이 넓은 U자형, 완만한 기울기가 있는 욕조형, 한동안 오른 뒤 횡보하는 탁자형도 예상해볼 수 있다.

- 살펴야 할 지점은

어떤 유형의 회복세를 보이든,
곧바로 큰 상승 사이클로 접어들기는 어렵다는 것이다.
앞으로 금융시장 이슈에 따라 출렁이는 모습이 나타날 수 있다.
역전세난이 회복의 관건

향후 전세시장 회복이 집값 향배의 풍향계가 될 것이다.
지난해 말부터 올해 초까지 급락한 전세가격은 하락세가 축소되거나 일부 지역에서는 상승세로 접어들었다.
요즘 현장에서 전세를 찾는 사람도 제법 나타나고 있다.
그 이유는 전세가격이 많이 하락한 데다
전세대출 금리가 최저 연 3%대까지 낮아지는 등 금융 부담도 줄어 들고 있어서다.
KB부동산에 따르면 5월 현재 수도권 아파트 전월세 전환율은 연 4.97%다.

- 세입자 입장에서는
월세 부담보다는 전세 대출자가 싸므로 전세를 선택하는 게 유리할 수 있다.
금리가 전월세 시장에도 상당한 영향을 미치고 있음을 보여준다.
하지만 전세시장이 피부로 느낄 정도로 회복되는 건 기준금리 인하 이후에나 가능할 것으로 전망된다.

- 전국 아파트 전세 고점 계약은
2021년 3분기부터 2022년 2분기까지 많았다.
재계약이 돌아오는 2년 뒤가 올 하반기부터 내년 상반기까지다.
이 여파로 역전세난은 당분간 해소되기 어렵고, 특히 비성수기에 심해질 수 있다.

아파트 매매시장이 활기를 띠면 역전세난은 다소 완화될 여지가 있으나
시장이 살아나려면 시간이 걸릴 전망이다.

- 또 전세시장도 상품별로 온도 차가 날 수 있다.
다세대, 빌라, 다가구주택 등 비(非)아파트 시장은 '전세 공포' 여파로 아파트보다는 회복 속도가 상대적으로 늦어질 것이다.
세입자가 전세보증금 미반환 가능성을 우려해 전세보다 월세나 보증금을 낮춘 반전세, 반월세를 선호하고 있어서다.
하지만 집주인은 기존 세입자를 내보내려면 새로운 전세 세입자를 구해야 한다.
따라서 비(非)아파트 시장에서는 한동안 수요와 공급의 불일치가 나타날 것으로 보인다.

실수요자의 대응 방법은?
올 연말에 아파트 가격 바닥이 온다고 믿고 있는 사람이 주변에 의외로 많아 놀랐다.
왜 그런 생각을 하느냐고 물었더니 유튜브에서 들었다고 한다.
문제는 시장이 고수나 전문가의 전망대로 잘 움직이지 않는다는 데 있다.
혹시 연말에 바닥이 오지 않으면 어떻게 될까.
스마트폰이 삶의 준거가 된 포노사피언스 시대에는 부동산 시장이 생각보다 빨리 움직인다.
그래서 책상에 앉아 예측한다고 해도 잘 맞지 않는다.
시장은 내가 원하는 대로 움직이지 않는다.
시장의 흐름에 귀를 열어놓고 기민하게 대응하는 게 바람직하다.
실수요자는 표본조사 통계에 의존하지 말고 장바닥 시세인 아파트 실거래가를 보는 게 낫다.
표본조사 통계는 실거래가보다 후행하기 때문이다.

- 아파트 실거래가지수는
국토교통부의 실거래가 공개시스템이나 한국부동산원의 부동산통계정보시스템(R-ONE)에서 누구나 볼 수 있다.
실거래가지수는 거래된 아파트를 전수 조사해 만들어 바닥 지수에 더 가깝다.
실거래가지수는 거래량이 적거나 특정 단지 위주로 거래량이 많을 때 전체 시장과 따로 노는 착시 현상이 나타난다.
이런 단점에도 표본조사 통계보다는 현장 흐름을 정확하게 반영해 개인 입장에서는 적합할 수 있다.

- KB선도아파트 50지수는
아파트 실거래가지수 못지않게 유용한 지표다.
이는 흐름을 비교적 빠르게 포착할 수 있는 바닥 지표다.
- 이런 지표를 볼 수 없다면

인근 2,000가구 이상 랜드마크 아파트를 예의 주시하는 것도 좋다.
랜드마크 아파트는 거래가 잘 포착돼 하락기에는 먼저 떨어지고, 상승기에는 먼저 오르는 등 시장 흐름의 풍향계 역할을 하기 때문이다.

[출처: GOLD&WISE 7월호]

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 박원갑 박사가 알려주는 부동산 뉴스와 광고를 제대로 읽는 법

등록일: 2023.07.06

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

'암 수술 성공 확률이 95%입니다.'

'암 수술 실패 확률이 5%입니다.'

한 의사가 두 환자에게 수술을 제의하면서 이같이 말했다.

누가 수술에 동의할 가능성이 높을까?

당연히 전자일 것이다.

환자들이 수술의 실패보다 성공에 초점을 더

두기 때문이다.

틀짓기 효과 (framing effect)

사실 환자가 생존할 확률은 같지만 받아들이는 어감은 다르다.

이처럼 똑같은 사안이라도 어떻게 표현하는가에 따라 전혀 다른 느낌을 준다.

이를 심리학 용어로 '틀짓기 효과(framing effect)'라고

부른다.

언론도 단순히 정보만 전달하는 것이 아니라 사건의 의미를 이해하는 틀(프레임)을 제공한다.

같은 뉴스라도 신문

이나 방송마다 색깔이 다르다.

어떤 뉴스는 정반대의 시각을

드러낸다.

뉴스에

대한 틀짓기를 어떻게 하느냐에 따라 시청자나 독자들의 시각이 달라질 수 있는 것이다.

가령 어떤 뉴스에서는 부동산 세금을 무겁게 매기는 정책이라는 중립적인 표현 대신 세금 폭탄 정책이나 징벌적 종과세 정책이라고 쓴다.

'폭탄'이나 '징벌'같은 표현은 당사자의

거친 감정적인

반응을 유발하기 마련이다.

집값 동향을 전하는 뉴스에서도 '폭등'과 '폭락'이라는 어휘를 쓰면 시장 참여자들의

심리적 동요를 일으킨다.

문장 속으로 좀 더 들어가 보자.

'oo지역에서 분양하는 아파트는 실수요자에게 적합하다'

라는 부동산 뉴스를 흔히 볼 것이다.

이 기사는 좀 더 노골적으로 표현하면 투자자에게는 적합하지 않은 아파트라는 얘기다.

만약에 oo지역이 투자자에게 적합하지 않은 곳이라는 뉴스가 나가면 해당 지역 주민들은 "근거를 대라"며 항의할 것이다.

그래도 투자하지 말라는 조언을 하긴 해야 하는데, 직설적으로 표현하면 반발이 많으니 실수요자에게 적합하다는 식으로

우회적인 표현을 쓰는 것이다.

또 '보수적으로 판단하라', '신중하게 생각하라' 표현 역시 기자의 솔직한 심정은 어지간하면 행동으로 옮기지 말라는 얘기다.

그래서 'oo부동산에 대한 투자는 신중하라'는 조언은 투자했다가는 골치를 앓을 수 있으니 사지 말라는

또 다른 표현이다.

일반적으로 부모가 사회생활을 시작한

아들에게 '항상 신중하게 처신하라'는 조언과는 다른 것이다.

부모의 말은 선불리 행동하지 말라는 것이지, 행동 그 자체를 하지 말라는 뜻은 아니기 때문이다.

뉴스,

중의적 표현 조심하기!

언론에서는 '집값 하락'을 '집값 조정'으로 바꿔 표현하기도 한다.

하락은 가격이 내려가는 그 자체를 의미하지만, 조정은 지금은 떨어지지만 언젠가는 다시 오를 것이라는 뜻을 내포하고 있다.

조정은 미래의 기대가 어느 정도 섞인 단어라고 볼 수 있는 셈이다.

'부동산시장의 미래가 불확실하다'라는 표현은 거칠게 말하면 어떻게 될지 잘 모르겠다는 것이다.

뉴스에서 '부동산시장이 불안하다'라고 할 때 '불안'은 두 가지 이상의 뜻으로 해석될 수 있는

중의적인 표현이기에 조심하는 게 좋다.

부동산 가격이 많이 내려도 불안, 부동산 가격이 많이

올라도 불안이라고 표현할 수 있기 때문이다.

또 상품 가격이 변동하는 정도를 뜻하는 변동성은 상승보다 하락을 경계하기 위한 말로 자주 사용된다.

가령 전망보고서에 '변동성 위험'이라는

말은 하라할 수 있으니 조심하라는 얘기다.

이처럼 우리는 순전히 말의

어감 차이로 진실을 못 볼 때가 의외로 많다.

부동산 광고,

수요자 입장에서 보기!

일상생활에서 흔히 보는 부동산 광고도 수요자 입장에서 보면 해석이 달라진다.

가령 가성비 최고라는 표현은 살기 불편한데 가격만 싼 집일 수 있다.

즉 집주인 입장에서는 '실속 있는 집'일 수

있으나 세입자 입장에서 보면 '싼 게 비지떡인 집'일 수도 있다.

광고문구에 마을버스라는 말이 있을 때는 지하철에서 멀다는 것을

예둘러 표현한 것이다.

또 동네마트에서 가깝다는 표현도

주위에 편의점이나 할인점이 없다는 말일 수도 있다.

단점을 감추려는 언어 프레임일 수 있으니 조심하라는 것이다.

부동산 뉴스나 광고를 볼 때 단어의 행간에 가려진 뉘앙스를 잘 읽어야 진의를 파악할 수 있다.

정말 무슨 얘기를 하는 것인지를 말이다.

그리고 공급자가 아닌 수요자 입장에서 정보를 꿰뚫어

볼 수 있는 지혜도 필요한 것 같다.

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 서울 아파트값 평균 매매가격 11억대 진입, 부동산 시장의 현주소는?

등록일: 2023.06.23

오늘 주제 한눈에 보기

서울 아파트 평균 매매가격이 11억대로 내려앉았습니다.

전국 아파트값도 4억원대를

앞두고 있어요.

금리 인상 여파와

집값 고점 인식 등으로 집값이 계속 하락하고 있는데, KB부동산에서 KB시계열 자료를 활용해 부동산시장 현주소를 살펴봤습니다.

서울 아파트 평균 매매가

11억원대 진입

평균값 12억원 미만으로 하락, 1년 7개월만

KB부동산 월간 시계열 자료에 따르면, 지난 4월 기준 서울 아파트 매매 평균가격은 11억9,944만원으로, 전월(12억972만원)보다 1,028만원 내려갔습니다.

서울 아파트 평균값이 12억원 미만으로 떨어진 것은 2021년10월(12억1,639만원) 이후 1년 7개월 만입니다.

서울 아파트 평균가격은 지난해 7월 역대 최고가인 12억8,058만원을 기록한 뒤 9개월째 하락세를 보이고 있는데요.

작년 7월은 한국은행이 사상 첫 빅스텝으로 기준금리를

연 1.75%에서 2.25%로 올리기 시작했을 때입니다.

이때 이후로 여러 차례 기준 금리 인상을 단행하면서 과열됐던 부동산 시장이 급속도로 식었고, 서울 아파트도 예외는 아니었습니다

지역별로는 강북 14개 구 매매 평균값이 4월 기준 9억3,760만원을 보이며 9억원대 초반으로 밀렸습니다.

2021년 8월(9억3,079만원) 수준으로 회귀한 거죠. 강남 11개 구 매매 평균가격도 14억3,547만원으로

2021년 9월(14억2,980만원) 가격대로 돌아갔고요.

전국 평균 4억원대로 하락 앞뒤

부산 4억원대, 대구 3억원대...

2021년 9월 수준으로 회귀

4월 전국 아파트 매매 평균 가격도 전 달(5억745만원) 보다 646만원 내린 5억99만원을 기록해 곧 4억원대로 하락을 앞두고 있습니다.

지난해 6월 5억6,184만원으로 최고점을 찍은 뒤 계속적으로 하락세를 나타내고 있는 것인데요.

지역별로 살펴보면, 부산은 4억2,053만원으로 2021년 10월(4억2,717만원) 수준으로 밀렸으며, 대구는 3억5,166만원으로 2020년 12월(3억5,380만원) 가격대로 돌아갔습니다.

광주 역시 3억914만원으로 집계돼 2021년 5월(3억983만원) 수준으로 회귀했으며, 대전 또한 2021년 4월(3억7,194만원) 가격대인 3억7,093만원을 기록했습니다.

울산은 3억1,002만원으로 조사돼 2021년 9월(3억1,637만원) 가격대로 밀려났습니다.

가장 집값이 많이 빠진 세종시는 어떨까요? 세종시 아파트 평균 매매가는 4월 기준 5억2,836만원으로 집계돼 전달(5억3,317만원) 대비 481만원 하락했습니다.

특히 현 5억원대 초반 수준은 2020년 12월(5억1,549만원) 가격대로, 무려 2년 반 전으로 돌아가 버린 것이죠.

집값 하락 폭 축소,

매매가격 전망지수 80선 상회

세종시 유일하게 상승 전망이 앞서

전국적으로 집값이 하락하고 있는 가운데, 집값 하락 폭은 둔화하고 있다는 점이 눈길을 끄니다.

전국 아파트값은

올해 1월 1.91% 떨어진 뒤 △2월 -1.16%, △3월 -1.22%, △4월 -1.14% 등으로 하락률이 줄고 있습니다.

서울 아파트 매매가 역시 지난 1월 2.09% 떨어졌지만 △2월 -1.20%, △3월 1.17%, △4월 0.97% 하락하며 3개월 연속 하락률이 감소했습니다.

매매가격 전망지수도 지난달보다 상승해 80선을 상회했습니다. 전국 매매가격 전망지수는 전월대비 5p 오른 85를 기록했습니다.

서울 매매가격 전망지수 역시 5.1p 상승한 83.1을 기록했고요.

KB부동산 매매가격 전망지수는 0~200 범위로, 지수가 100을 초과할수록 '상승' 비중이 높고 100 미만이면 하락 전망이 우세하다는 의미입니다.

아직 100 이하라 하락전망이 상승전망보다 높지만 바닥을 찍고 상승세를 이어 나가고 있다는 점에서 의미가 있다 하겠습니다.

반면, 세종시의 경우 지난 2월 100을 기록한 뒤 두 달 연속 104.8, 105.9를 기록하면서 전국에서 유일하게 상승 전망이 하락 전망을 앞섰습니다.

지금까지 KB 월간 시계열 통계 자료를 활용해 현 부동산시장의 흐름을 살펴봤는데요. 서울을 비롯해 전국적으로 아파트값 하락세는 지속되고 있지만

시간이 지날수록 하락 폭은 줄고 시장 전망도 회복되고 있는 모습을 확인할 수 있었습니다.

향후 부동산시장이 어떻게 변화할지 꾸준한 검토가 필요할 것 같습니다.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다. 또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한

저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[출처: KB골든라이프X 더보기]

Title: [청약제도 개편] 청약 가점이 낮아도 당첨 기회가 있다고요?

등록일: 2023.06.20

Q1. 낮은 점수로 청약 당첨이 가능하다고요?

청약제도 개편으로 가점이 낮은 세대의 국민주택규모 이하 주택 청약 당첨 기회가 확대돼요.

① 신규 아파트 공급 물량의 대부분을 차지하는 국민주택규모 이하 주택의 추첨 물량이 늘어나요.

→ 가점이 높은 청약가입자의 당첨 기회는 상대적으로 감소해요.

② 일반 분양 예정인 청담 르엘, 반포 원펜타스, 잠실 래미안아이파크, 잠실 르엘 등 재건축 공사중인 아파트의 국민주택규모 이하 아파트는 추첨제 적용으로 가점이 낮은 1주택자 당첨 기회가 확대돼요.

③ 1주택자의 갈아타기 수요가 꾸준한 국민주택규모 초과 주택의 추첨제 물량 감소로 큰 면적으로 이사 수요가 있는 1주택 실수요자의 당첨 기회는 상대적으로 감소해요.

★ 주택청약에 관심이 있다면 청약홈의 정보 및 부동산 청약 알림 앱을 설치하여 꾸준한 청약 정보 확인이 필요해요!

Q2. 2023 새로워진 청약제도, 주요 내용은?

① 전용면적 85㎡이하 주택 청약의 경우

기존에는 100% 가점제가 적용되었으나,

청약제도 개편으로 2023년 4월 이후 청약 주택의 경우

가점제 40%(전용60㎡이하), 70%(전용85㎡이하) 적용돼요.

② 국민주택규모(85㎡) 이하 주택의 추첨 물량을 늘리고

국민주택규모 초과 주택의 추첨 물량을 줄이는 방향으로 주택청약 제도가 새로워졌어요.

★ 지역 및 면적에 따라 선정 비율 등은 다릅니다. 자세한 내용은 PDF 첨부파일을 확인해 주세요.

[이창섭 KB국민은행 WM투자솔루션부 부동산전문위원]

더 많은 정보가 궁금하다면?

이번달 분양일정 확인하기

청년우대형 주택청약종합저축 총정리

주택청약종합저축 총정리

궁금한 부동산

Title: 부동산시장, 50%의 진실을 경계하라

등록일: 2023.05.18

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

“50%만 옳은 정보는 100% 틀린 정보보다 더 위험하다. 50%의 진실은 완전한 거짓말이기 때문”

-유럽의 전설적인 투자자, 앙드레 코스톨라니

우리가 받는 정보 중에는 사실도 있고 거짓도 있을 것이다. 내가 받은 정보가 모두 거짓이라면 판별이 간단해서 헛갈릴 필요도 없다. 단박에 무시하면 된다.

문제는 일부는 진실이고 일부는 거짓이었을 때다. 진실보다 그럴 듯한 거짓이 사람을 현혹시킨다. 더 화려하게 포장되고 자극적이니 눈길이 갈 수 밖에 없을 것이다.

그의 말처럼 절반의 진실은 결국 거짓이다. 부분, 부분은 옳을지 모르지만 전체적으로 틀린 것이다. 우리는 부분적 진실에 현혹되어 결정적인 순간 판단을 흐리게 쉽다.

부분보다 전체가 중요하다. 부분의 합이 전체를 이길 수 없는 법이다. 거꾸로 말해 전체는 부분의 합보다 크다. 부분에 함몰되지 않고 전체를 통찰할 수 있는 식견이 필요한 것 같다.

가령 우리는 토지보상금이 많이 풀리면 집값이 오른다고 생각한다. 지난해 토지보상금이 32조원이나 풀린다는 보도가 있었지만 집값은 되레 급락했다.

토지보상금은 부동산 시장의 하나의 변수일 뿐이다. 토지보상금은 기본적으로 시장 흐름에 민감하게 움직인다.

투자환경이 그만큼 우호적으로 조성되어야 시장의 불쏘시개 역할을 한다. 금리가 급등하는 국면에서는 토지보상금이 풀려도 부동산시장에 미치는 영향은 극히 제한적이다.

즉 부동산경기가 활황이나, 아니면 침체기냐에 따라 토지보상금의 영향이 서로 달리 나타난다는 것이다. 토지보상금 변수를 시도 때도 없이 확대 포장하는 일은 정확한

시장분석에 걸림돌이 된다.

공급이 모자라니 집값은 무조건 오른다는 말도 또 다른 도그마다. 한동안 공급 부족으로 집값이 오른다는 담론들이 많았다. 하지만 집값이 급락한 요즘은 누구도

공급부족 얘기를 꺼내지 않는다.

공급 부족보다 공급이 부족할 것이라는 불안심리가 집값에 더 영향을 미쳤는지 모른다. 2012년 하우스 푸어 사태 당시에도 서울과 수도권 아파트 입주

물량이 태부족해도 집값은 폭락했다.

“탄력적인 주택공급은 급격하고도 고통스러운 가격 급등 가능성을 낮춰주는 것은 맞다.

하지만 주택 매수광기를 다스리는 완벽한 해독제는 아니다”

-미국 하버드대학교 에드워드 글레이저 교수

다른 변수를 고려하지 않고 오로지 공급량만 가지고 집값을 논하는 것도 논리의 비약이 될 수 있다는 얘기가. ‘아니면 말고 식’ 극단적인

비관론자를 조심하듯 극단적인 상승론자 역시 경계하라.

전망이 틀렸다고 손해배상을 청구할 수 없는 노릇이다. 그 책임은 내가 오롯이 다 떠 안아야 한다.

이래서 부동산시장을 볼 때 균형과 객관적 고찰, 그리고 비판의식이 필요한 것이다.

사실 부동산처럼 이해관계가 엇갈리는 분야도 없다. 누구나 자신의 입장에서 세상을 희망한다. 집이 없는 사람은 집값이 내리길 바라

고, 집이 있는 사람은 집값이 오르길 기도 할 것이다.

개인희망이 전망으로 자주 포장된다. 대체로 전망을 할 때 자신의 ‘소망적 사고’를 뒤섞기 마련이다.

이런 소망적 사고가 SNS(소셜 네트워킹 서비스)를 타고 유행처럼 흘러 다닌다.

집값 하락국면에서는 무주택자의 전망이 잘 맞을 것이다. 하지만 반대로 상승국면에서는 다주택자들의 전망이 적중할 수 있다. 시장 전망에 대해선 정서적 소망과

이성적 예측을 구분해야 하는 것이다.

주관적 감정보다 냉철한 이성적 분석이 더 중요하다. 중심을 잡고 사건 없이 있는 그대로 읽어낼 수 있는 능력이 필요한 시대다.

가면 갈수록 부동산시장은 극단적인 논리만 횡행한다. 기계적인 균형이라도 좋다. 자신의 이해관계에서 벗어나 생각의 중심 추를 중앙에 놔보자. 쉬운 얘기는 아니다.

하지만 중심을 잡고 좀 더 종합적으로 바라보는 안목을 기르기 위해 노력한다면 불가능한 것은 아니다.

일단 너무 그럴듯해 보이면 의심부터 해보자.

정보 홍수 시대, 냉정하게 정보를 잘 가려서 수용하는 분별지(分別智)가 절실한 때다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 고시원으로 월 300만원 현금 흐름 만들기

등록일: 2023.04.27

직장 퇴직 후 안정적인 현금 흐름을 원하거나 새로운 사업 아이템을 찾는다면 고시원 사업을 고려해볼 만하다.

고시원이란 고시 공부하는 곳이 아니라 가장 저렴하게 거주할 수 있는 주거 형태를

가리킨다. 서울의 경우 면적이 보통 전용 3.3~6.6㎡(1~2평)로 아주 작다. 그 속에 화장실, 샤워실, 옷장, TV, 냉장고 등이 갖춰져 있다.

공용 주방에서는 쌀과 라면, 김치 등이 제공된다.

보통 대학가에서 많이 볼 수 있는데, 과거 대학생 시절 한 친구도 가정 형편이 어려워 3.3㎡도 안 되는 고시원에서 숙박을 해결한 기억이 난다.

그 고시원은 방 내부에 화장실, 샤워실, TV, 냉장고는 커녕 식사도 제공하지 않았다.

고시원은 건축물대장상 주거 시설이 아닌 2종 근린생활 시설로 분류된다. 면적은 전체 500㎡ 미만이어야 하고, 내부에 취사 시설 설치하는 불가하다.

고시원 사업 준비

고시원을 운영하는 방법은 2가지다.

① 신규로 건물을 임차해 운영하는 방법이 있다.

하지만 소방법상 고시원 설치 기준 등이 강화되어 신설의 경우는 거의 없다. 가령 서울시에서는 방 전용면적 7㎡(화장실 포함 시 9㎡ 이상) 이상이어야 하고,

모든 방에 창문이 있어야 허가가 난다.

그렇게 되면 복도가 넓어지고 활용 못하는 공간이 많아 수익률을 맞추기 힘들다.

그래서

② 고시원 사업을 하려면 기존 고시원을 인수하는 방법을 선택해야 한다.

기존 고시원은 권리금이 있는데, 시설물과 영업권에 대한 지불 비용으로 보통 예상 수익의 24개월분으로 책정된다.

가령 만실 기준 월 500만원의 순수익이 기대된다면 권리금은 1억2,000만원인 셈이다.

노후화한 고시원을 적은 권리금으로 인수해 인테리어 비용을 추가로 지출, 월세를 높게 받는 전략도 있다.

고시원도 경쟁이 치열해 같은 값이면 깨끗하고 인테리어가 잘된 고시원을 선호하기 때문이다.

고시원은 기존 고시원을 인수해야 한다고 했는데 적정 월세는 얼마일까?

고시원 사업을 통해 수익을 10% 이상 얻으려면 건물주에게 지급하는 월세는 총매출액(공실을 20% 감산)의 60% 이하여야 한다.

가령 고시원 실이 40개일 때 한 달에 월세로 40만원을 받는다면 총매출액은 1,600만원이다.

여기에서 공실을 20% 감산 시 총매출액은 1,280만원이고, 60%면 월 임차료는 768만원(1,280만원×60%) 이하여야 적정

하다.

지출 비용은 월 임차료 외에 전기·수도·가스 요금 등 수도 광열비와 정수기 사용료 및 전화 렌탈 비용, 라면과 쌀 등 부식비, 보험(시설 관리 및 화재) 등으로 구성된다.

월평균 200만원 내외가 소요된다(*청소는 직접 한다고 가정).

위 사례에서 순수익은 312만원(1,280만원-768만원-200만원)이다. 만실이라면 순수익은 632만원이 된다.

만일, 이 고시원을 임차하는 데 권리금과 임차보증금, 인테리어 비용 등으로 총 3억원이 든다면 수익률은 만실 기준 25.2%다(순수익 기준 12.5%).

좋은 고시원을 고르는 요령 및 유의 사항

고시원을 인수할 때 몇 가지를 유의해야 한다.

① 임대차계약 계약금 지불 후 소방 점검을 신청해서 '소방 필증이 나오지 않으면 계약을 해지하는 조건'으로 계약해야 한다.

②계약 만기 시 원상 복구 조항을 잘 확인해야 한다.

건물 최초 상태로 원상 복구를 하게 되면 그동안 벌어들인 수익의 대부분을 토해내야 할 수도 있다.

고시원 사업하기에 가장 좋은 위치는 업무단지가 밀집된 지역이다.

강남의 고시원은 직장인, 학생 수요가 끊이지 않아 공실이 많지 않다. 실제 사례를 들어보겠다.

지인의 딸은 수능이 끝난 후 2개월간 미술 실기 대입 준비를 위해

양재역 근처의 고시원을 알아보았는데 비어 있는 방이 없어 1개월 전부터 방을 알아보고 계약했다고 한다.

화장실과 샤워실이 갖춰진 곳이었고, 크기가 7㎡ 정도 된 곳으로 나름 큰 편에 속했다.

하지만 겨울인데 외풍이 심하고 도로변이라 차 소음이 심하며 난방이 잘되지 않아 2주 만에 다른 곳으로 옮겼다.

옮긴 데는 인기가 높은 곳이었었는데, 마침 공실 예정인 방이 있어 시기가 맞았고, 주택가 근처로 방 크기는 더 작았지만 난방도 잘되고 소음이 없어 만족했다고 한다.

한편, 대학가 근처의 고시원은 학기 중에는 공실이 없지만, 방학 때면 집으로 들어가는 학생 때문에 빈방이 나온다.

또 코로나 시국에는 재택 수업을 하면서 빈방이 많았다. 이처럼 대학가는 업무 밀집 지역보다 공실 변동성이 높다.

고시원에서 수익을 내려면 방 개수가 35실 이상 되어야 한다. 고시원도 규모의 경제가 필요한 것이다.

고시원에서 인기 높은 방은 창문이 있고, 화장실과 샤워실을 갖춘 곳이다. 없는 곳보다 5만~10만원 이상 더 받을 수 있다.

고시원의 복도가 너무 좁은 곳은 답답해 보여 공실이 발생할 수 있어 피하는 것이 좋다.

그리고 옥상에 빨래를 널 공간이 있어야 한다.

방에 빨래를 널면 잘 마르지 않고 냄새도 나기 때문에 꼭 옥상이나 별도로 지상에 노출된 공간이 있어 빨래를 널 수 있는지 확인한다.

세탁기와 건조기를 놓을 수 있는 공간이 있는지도 체크해야 한다.

고시원은 일반 부동산 중개업소보다는 고시원만 전문적으로 다루는 중개업체를 이용하게 된다.

간혹 고시원 중개업체에서 실제 매출액을 부풀리거나 고시원 하자 등을 숨기는 경우도 있으니 사전에 고시원 사업 관련 지식을 습득해두는 게 좋다.

그리고 서울에서 환산보증금 9억원이 초과하는 곳은 재계약 시 임대료 상한이 없기 때문에 여기에 해당하는 고시원 임차는 주의한다

[출처: GOLD&WISE 4월호]

임채우_KB국민은행 WM투자솔루션부 부동산수석전문위원, KB WM 스타자문단, <부동산의 재발견> 저자

Title: 임차권 등기명령으로 내 전세금 돌려받는 방법

등록일: 2023.04.25

임대차 계약 만료,

근데 집주인이 전세보증금을 안 준다면?

다른 나라에서는 없는 시스템이라고 추앙했던 게 얼마 전인데요. 이제는 이 전세 시스템을 악용한 전세사기 범죄로 많은 사람들이 고통받고 있어요.

특히 전세 보증금이 전 재산이나 다름 없는 2030 세입자들의 피해가 큰데요. 정부에서는 전세사기 피해자가 거주하던 주택을 우선적으로

구매할 수 있도록 '우선매수권'을 부여하고 낙찰대금 저리대출을 도입하는 방안을 고심하고 있어요.

내가 거주하는 전셋집의 집 주인이 보증금을 돌려주지 않는 경우가 있어요. 이럴 때는 어떻게 해야 할지 알려드릴게요.

임대차 계약이 만료됐는데 집주인이 '새로운 세입자가 구해지지 않아

보증금을 돌려줄 수 없다'고 하면 어떨 것 같나요?

이미 이사할 곳을 정해 이삿짐센터 예약까지 마쳤다면 당황스럽죠.

어렵게 돈을 마련해 이사를 하더라도 적잖은 보증금을 떼일까 겁도 나요.

이때는 '임차권등기명령'을 활용해 볼 수 있어요.

"임차권등기명령"을 통해

당당하게 전세금 돌려받기

임차권등기명령은 임대차 계약이 끝난 이후, 보증금을 반환 받지 못한 임차인(세입자)이 단독으로 임차권 등기를 할 수 있도록 한 제도예요.

즉, 돈을 돌려받지 못한 채 전출 신고를 하더라도

법적으로 보증금을 돌려받을 권리가 있다는 걸 원래 살던 건물의 등기부등본에 표시하는 것을 말해요

임차권등기명령을 받아 등기가 이뤄지면 임차인이 이사를 간다고 해도 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있어요.

일반적으로 임차권등기명령을 신청하면 다음과 같이 문제가 해결된다고 해요.

전세보증보험에 가입한 경우:

→임차권 등기 완료 후에 보증보험 이행 청구

전세보증보험에 가입하지 않은 경우:

→ 임차권 등기가 해지되지 않으면 매매, 재임대가 불가하므로 집주인이 보증금을 돌려주겠다고 연락

그럼에도 불구하고,

전세금 돌려받기에 실패했다면?

① 지급명령신청 ②임대차보증금반환소송

→ 고려해볼 수 있어요

지급명령신청은 쉽게 말해 임차인이 서류를 신청하면 법원이 세입자를 대신해 주인에게 '독촉 절차'를 진행하는 거예요.

지급명령신청에도 집주인이 꿈쩍하지 않으면 임대차보증금반환소송을 제기해 판결을 받을 수 밖에 없어요.

소송 기간은 평균 4개월 가량 걸린다고 합니다.

단, 아래와 같은 점에 유의하세요

· 소송에서 이겼다고 해도 임대인이 돌려줄 돈이 없다면 버틸 경우에는 경매로 넘겨야 해요

· 집값이 하락한 상황에서는 경매절차를 진행해도

돌려받을 보증금보다 낙찰대금이 적을 수 있어요.

내 보증금을 돌려받는 건데도 해야할 게 참 많죠?

이런 일이 발생하더라도 당황하지 말고 위에서 소개한 제도를 차근차근 알아보세요.

무엇보다 전월세 집을 고를 때,

✓ 매매가 대비 적절한 전세가율인지,

✓ 등기부등본에 이상은 없는지,

✓ 임대인이 세금을 체납하지 않았는지,

✓ 계약 당사자가 임대인 본인이 맞는지

등을 꼼꼼하게 살피는 것도 중요해요.

또 전세보증보험에 가입할 수 있다면

꼭! 가입하세요.

※ 본 콘텐츠는 조사분석자료가 아닙니다. KB국민은행 Fun테크 운영 가이드에 따라 작성된 글로, 콘텐츠를 읽어보시는 분들의 건강한 금융생활을 돕는 것을 목적으로 합니다. 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 기반으로 제공되는 것이나 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로

투자자 자신의 판단과 책임 하에 결정하시기 바랍니다. 해당 콘텐츠는 투자 결과에 대한 법적자료로 활용될 수 없습니다.

[출처: KB증권 공식 블로그 더보기]

Title: 한국 집값이 미국보다 더 떨어진 까닭은?

등록일: 2023.04.13

한국 집값이 미국보다 더 떨어진 까닭은?

유튜브 여의도5번출구 바로가기

“우리나라 기준금리가 미국보다 덜 올랐는데 왜 집값은 더 하락할까요?”

며칠 전 세미나에서 사회자가 토론자인 나에게 이 같은 질문을 던졌다. 실제로 우리나라 기준금리는 지난해 초 연 1.25%에서 연말에는 3.25%로 2%포인트 올랐다. 같은 기간 미국은 연 0.25%에서 4.5%로 치솟았다.

미국 금리 인상 기울기가 우리나라보다 훨씬 가팔랐던 셈이다. 그런데 단기간 미국 집값 하락 폭은 크지 않았다. 한국 주택시장은 고금리 태풍이 강타, 쑥대밭이 되었다.

전 세계 부동산 웹사이트인 글로벌퍼라퍼티가이드에 따르면 최근 1년 사이 한국 주택가격은 5.28%떨어졌다. 비교 대상 국가 가운데 6번째로 하락 폭이 컸다. 미국은 지난해 하반기부터 내림세를 보였지만, 연간으로는 8.41%올랐다.

실제로 미국 S&P케이스-실러스지수는 20개 도시 기준으로 2022년 6월 고점을 찍은 뒤 하반기 6개월간 6.24% 하락했다

. 하지만 지난해 연간으로는 4.65% 상승했다. 상반기에 많이 오르다 보니 하반기에 하락해도 연간으로는 플러스를 기록한 것이다.

하지만 한국은 탄탄하다. 한국부동산원에 따르면 전국 주택가격은 지난해 전년 말 대비 4.68% 하락했다. 수도권도 6.48% 떨어졌다. 아파트 실거래가로 한정하면 같은 기간 전국은 17.03%, 수도권은 22.43% 각각 내렸다. 왜 이런 일이 일어났을까? 3가지로 요약하면 이렇다.

첫째, 한국은 가계부채 공화국으로 금리 인상에 취약하다. 전세보증금을 합치면 3000조 원에 달해 국내총생산(GDP) 대비 가계부채비율이 156.8%로 경제협력개발기구(OECD) 국가 중 1위다. 게다가 한국은 주택담보대출이 상당 부분 변동금리 대출로 선진국보다 훨씬 높다. 고금리 태풍이 불면 한국 주택시장은 속절없이 무너지는 모래성 같은 것이다.

고금리에도 빌딩 가격은 아파트만큼 떨어지지 않았다. 여러 가지 이유가 있겠지만 기업들이 과거처럼 부채비율이 높지 않은 것도 한 몫한 것 같다. 부채의 경우 가가가 문제이지 기업들은 일부 건 설사 빼고는 심각하지 않다. 과거 위기 때 아픈 경험치로 몸을 사린 결과다.

개인이 참여하는 주택시장은 공급 못지않게 금리가 큰 변수가 된 것이다. 이런 경향은 1997년 외환위기 이후 나타난 특성이지만 최근 들어 더 심해졌다. 이제 주택시장은 금융시장과 서로 침냉쿨 처럼 얹혀서 돌아가고 때로는 금리가 집값을 좌지우지한다.

둘째, 우리나라는 아파트 공화국이라는 점이다. 미국은 거의 단독주택이다. 우리나라 아파트가 약1200만 채로 전체의 60%에 이른다. 서울에도 176만 채 가량의 아파트가 있다. 아파트는 표준화되고 규격화되어 부동산보다는 준 금융상품 혹은 유사금융상품 성격을 띤다.

토지 같은 전통적인 부동산과는 차원이 다르다. 유동성이 비교적 뛰어나고 권리분석이 복잡하지 않아 누구든지 쉽게 사고팔 수 있다. 사람들은 아파트를 마치 채권 거래하듯이 사고판다. 위기에는 부동산보다는 금융상품이 더 출렁거린다. 아파트가 금융상품 성격이 강하고, 그 비중도 높다 보니 대외 악재가 터지면 바닥 모르게 추락한다는 이야기다.

셋째, 갭투자가 극성을 부린 것도 또 다른 변동성의 원인이다. 단순히 살기 위한 홈이 아니라 사고파는 하우스가 되면 부침이 심해진다. 더욱이 세입자의 전세보증금을 지렛대로 삼아 투자하는 갭투자는 변동성을 더 키울 수밖에 없다. 대출이자 부담이 없으니 누구나 약간의 자본으로 불나방처럼 뛰어들었다.

최근 가장 유행하는 시대적 투자패턴이 MZ세대를 중심으로 한 아파트 갭투자였다. 하지만 고금리 태풍으로 전셋값이 급락하니 역전세난이 무서워 매물로 내놓았다. 갭투자는 주식시장의 신용융자 거래와 같다. 그만큼 호황기에는 가격을 쉽게 부풀릴 수 있고 침체기에는 낙폭을 키우는 뇌관이 된다.

이런 특성으로 우리나라 주택시장은 외풍이 조금만 불어도 심한 요동을 치는 돛단배 신세가 된다. ‘변동성 쇼크’에서 벗어날 수 있는 날이 있을까? 쉽지는 않을 것 같다. 다행히 주택가격 하락폭이 둔화하고 있다. 주택시장이 연착륙으로 이어지길 기대한다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: [지금, 부동산 이슈] 서울 청약 시장이 살아났다! '부동산 회복' 시그널일까?

등록일: 2023.04.11

세 자릿수 회복한,
서울 청약 경쟁률

이달 초 말 많던 둔촌주공 재건축 아파트의 무순위 '줍줍' 청약이
46.2대 1이라는 경쟁률로 마감됐어요.

(* 둔촌주공 재건축 아파트, 올림픽파크 포레온)

'영등포자이 다그니티' 98가구

무순위 청약의 경우, 198.8대 1 놀라운 수치의 경쟁률을 보여줬고, 그 외에도 은평구, 마포구 등
최근

서울에서 분양한 단지들 대부분 선방하는 모습을 보여줬어요.

사실 서울 청약 경쟁률은 2021년까지 세 자릿수를 기록했어요. 일례로 2021년 4분기 청약 경쟁률은
192.5대 1이었죠.

하지만 부동산 침체기와 함께, 지난해 3분기(3.3대 1), 4분기(6.7대 1)에는 한 자릿수까지 떨어졌어요.

그러다 올해는 평균 57대 1의 청약 경쟁률을 보이며 회복세를 보이고 있어요.

서울 분양 시장 살아난 건,

바로 '부동산 규제 완화' 덕

이처럼 서울 분양 시장 경쟁이 다시 치열해진 건 부동산 규제 완화 효과가 나타난 것 때문으로 풀이되고 있어
요.

바로 다음과 같이요

◎ 분양가 12억원 넘어도 중도금 대출 가능

◎ 분양가 12억원 넘어도 중도금 대출 가능

◎ 인당 5억원이었던 중도금 대출 보증 한도 해지

◎ 청약 문턱 낮아져 무순위 청약 시! 거주 지역, 주택 소유 여부, 세대주 상관없이 누구나 신청 가능

또한 서울 일부 지역의 급매물이 소진되자,

오랜만에 부동산 시장에

온기가 돌기 시작한 것으로 분석돼요.

지방 투자자들이,

'서울 원정 투자'에 나서기도

부동산 규제 완화와 회복 중인 분양 시장 분위기를 타고, 지방 투자자들이 '서울 원정 투자'에 나선 모습도 나타났어요

지난 1월 지방 투자자들의 서울 아파트 거래는 1,004건으로 (* 전체 거래의 22.1% 차지)

지난해 9월 (246건)에 비해, 4배 넘게 늘었는데요.

전문가들은 이를 두고, 최근 서울 아파트 가격이 큰 폭으로 내려가자 지방 수요자들이 이를 저점으로 인식하
고

장기적인 투자에

나선 것으로 분석하고 있어요.

지방 곳곳은,

미분양 물량이 '우려'할 수준

반면 지방은 여전히 침체에서 벗어나지 못한 듯 보입니다. 빠르게 쌓여가는 미분양 물량이 우려할 수준인데요.

전국 미분양 아파트 총 7만5,359가구(2023.01 기준) 중, 지방이 6만3,102가구 특히

대구·경북은 전국 미분양의 30%를 차지하고 있어요.

주택도시보증공사(HUG)가 지정하는 미분양 관리지역도 늘어났어요. 대구·경북·울산·충남·전남 등중전 10곳에서 인천 중구 등이
추가돼 총 13곳이 됐어요.

지방과 비교해 온도 차가 크지만, 서울에 부는 청약 훈풍에 힘입어 침체된 부동산 시장 분위기가 반전될 수 있을까요? 전문가 의
견은 어떤지 들어 볼게요!

전문가에게 듣

다!

“회복 기대하기엔 쌓여있는 난제 많아”

최상돈 KB증권 TAX솔루션부 부동산전문위원

작년 연말까지 진행됐던 하락세가

최근 느슨해지면서 바닥에 가까운 것 아니냐는

기대감이 생성되고 있어요.

그런 이유로 일부 수요자들은

둔촌주공 줍줍에도 나선 모습이고요.

하지만

기준금리는 쉽게

떨어지지 않을 것으로 보이고,

역전세난도 지속되고 있으며,

입주 물량도 적지 않아요.

때문에 일부 단지의 분양이 성공적이라고 해서 분양 시장을 포함한 부동산 시장이 곧 회복될 수 있을지, 지금이 바닥이 맞는 것인지 등에 대해서는 여전히 의문인 상황입니다.

앞으로 미분양 물량이 10만호 정도까지 꾸준히 쌓일 거란 예측이 많습니다.

미분양 물량이 소화가 안된채 장기간 쌓인다면 부동산 가격 하락 요인이 될 것이고

분양 시장도 다시 한기가 돌게 될 것입니다.

급하지 않으시다면 여전히 조심스런 접근이 필요해 보입니다.

※ 본 콘텐츠

는 조사

분석자료가 아닙니다. KB증권 오늘의 콕 운영 가이드에 따라 작성된 글로, 콘텐츠를 읽어보시는 분들의 건강한 금융생활을 돕는 것을 목적으로 합니다. 신뢰할 수 있는 자료 및 정보를 기

반으로

제공되는 것이나 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임 하에 결정하시기 바랍니다. 해당 콘텐츠는 투자 결과에 대한 법적자료로 활용될 수 없습

니다.

[출처: KB증권 공식 블로그 더보기]

Title: 가중되는 역전세난, 집값의 최대 변수로 부상

등록일: 2023.03.30

새해 들어 부동산 시장에 핫 이슈가 등장했다. 바로 역전세난이다.

역전세난은

전세 수요보다 공급이 많아 전세 가격이 떨어지면서 집주인이 세입자에게 보증금을 돌려주기 어려운 상황을 말하는 것으로, 전세 시장의 소화불량으로 볼 수 있다. 올해 부동산 시장의 가장 큰 변수가 될 가능성이 크다.

역전세난이 어느 정도 완화되어야 주택 시장도 회복될 기미를 보일 것이다.

반대로 말하면 역전세난이 지속되는 한 부동산 시장의 침체는 불가피하다는 얘기다.

금리나 경기 침체보다 역전세난 주목

올해 주택 시장의 4대 변수를 꼽으라면 고금리, 정부 정책, 경기 침체, 역전세난이 아닌가 싶다.

먼저 고금리다.

2023년 2월 초 현재 우리나라 기준금리는 연 3.5%다.

미국이 금리를 추가적으로 인상하면 한국은행이 한 번 더 올릴 가능성이 있다.

하지만 어느 정도 예측할 수 있는 박스권에 들어왔다는 점에서 변수보다는 상수에 더 가깝다.

고정변수라는 말도 괜찮다.

그리고 정부 규제 완화책은 나올 것은 거의 다 나왔다.

정부가 발표한 내용을 국회에서 일부 입법화하는 과정만 남았다.

경기 침체 변수도 큰 비중을 차지하는 게 아닌 것 같다. 올해

우리나라 실질 경제성장률이 플러스만 유지한다면 부동산 시장의 판도를 뒤흔들 정도의 메가톤급 악재는 아니다.

여러 연구 기관의 예측을 살펴보니 역성장(마이너스 성장)을 예상하는 곳은 드물었다.

유일하게 역성장을 예상했던 일본 노무라증권도 한국 경제성장률을 -1.3%로 봤다가 최근 들어 -0.6%로 다소 올렸다.

이제는 역전세난을 잘 지켜봐야 한다.

주택 시장을 분석하든, 아니면 내 집을 장만하려는 실수요자든 말이다.

집주인과 세입자, 갑과 을이 바뀌다

“요즘 세입자가 왕이죠.”

며칠 전 만난 서울 서초구 잠원동의 한 부동산 중개업자는 요즘 역전세난이 심각하다면서 이같이 말했다.

요즘 역전세난은 고금리 충격으로 전세 가격이 떨어지고 거래까지 마비되면서 생긴 현상이다.

세입자도 전세보다 월세를 찾는다.

은행에서 전세 대출을 받는 것보다 월세로 지불하는 게 유리한 데다 깡통전세에 대한 걱정이 크기 때문이다.

전세 가격 하락은 수요는 줄어드는데 공급이 많다는 얘기다.

이 바람에 전세 가격이 2년 전에 비해 심하게는 반 토막이 났다.

KB국민은행 통계를 보면 2023년 1월 서울 지역 아파트 전세 가격 비율은 52%로 2012년 5월(51.9%) 이후 가장 낮은 수치다.

매매 가격보다 전세 가격이 더 떨어지니 이런 일이 생긴 것이다.

한편으로는 요즘 전세 시장 경착륙을 이렇게 볼 수도 있다.

그동안 전세 가격이 너무 많이 오르다 보니 생긴 후유증 성격이 강하다는 것이다.

전세 가격 급등에는 임대차 3법이 결정적 영향을 미쳤다.

바로 계약갱신청구권제와 전월세상한제 도입을 골자로 한 개정 주택임대차보호법이다.

2020년 7월 31일부터 시행되면서 한동안 전세 시장이 요동쳤다.

계약 기간이 2년에서 최장 4년까지 늘어나면서 집주인은 그 기간만큼 전세 가격을 올려 받겠다고 나섰다.

전세 거주 기간이 길어지면서 시장에서 유통되는 매물이 줄어 일시적 수급난이 생겼다.

전세 가격이 공공비행할 수밖에 없었다.

2021년에 전세 가격 고점을 찍은 지역이 많다. 전세 가격과 매매 가격 차이가 줄어 갭투자도 기승을 부렸다.

매매든 전세든 심한 버블이 생길 수밖에 없었던 것이다.

하지만 전세 가격이 급락하면서 세입자와 집주인의 관계가 역전됐다.

2~3년 전만 해도 집주인이 갑이었지만 이제는 을로 바뀌었다.

계약갱신청구권, 세입자는 공포의 대상

계약갱신청구권을 쓴 세입자는 집주인에게 공포의 대상이다.

세입자가 계약 해지를 통보하면 집주인은 3개월 이내 전세 보증금을 되돌려줘야 하기 때문이다.

주택임대차보호법상 묵시적 계약 갱신과 비슷한 것이다.

가령 2021년 12월 계약갱신청구권을 쓴 세입자가 있다고 하자.

임대차보호법을 잘 모르는 집주인은 ‘10개월 후 세입자가 나갈 테니 천천히 준비하면 되겠구나’라고 생각할 수 있다.

하지만 그렇지 않다. 세입자는 계약 기간 중 언제든지 나가겠다고 할 수 있고,

그 통보를 받은 집주인은 3개월 이내에 전세 보증금을 돌려줘야 한다.

세입자가 나갈 때 당연히 중개수수료 부담도 없다. 전세 보증금은 사실상 집주인에게 차입금, 즉 부채다.

세입자가 나가겠다는 것은 3개월 안에 빚을 갚으라는 독촉장 같은 것이다.
하지만 채무 이행을 하기가 녹록지 않다.
세입자로부터 갑자기 나간다는 통보를 받은 집주인은 “갑자기 2억~3억원을 어디서 끌어오느냐”며 울상을 짓는다.
유례없는 역전세난에 그나마 싼 전세가에 세입자를 구하려고 해도 찾기 어렵다.
아파트 담보로 대출을 받으려고 해도 세입자가 있으면 이마저도 쉽지 않다.
은행에서 선순위를 요구하기 때문이다. 집주인은 더 초조해진다.
빚을 상환하지 못하면 최악의 경우 세입자가 강제 경매에 부칠 가능성이 높기 때문이다.
돈 마련이 여의치 않은 집주인은 급매물로 내놓아 대처 방안을 찾는다.
아예 집을 팔거나 아니면 시세보다 더 싸게 전세를 내놓는 것이다.
집주인의 고육지책이다. 이런 급매물이 매매 시장과 전세 시장을 압박하고 있다.
갭투자 매물이 집값 하락 부르나
몇 년 전 한 유튜버는 갭투자로 7채를 샀다고 자랑했다. 지금은 아마 세입자의 전세 보증금 상환 압박에 좌불안석일 것이다.
갭투자는 세입자에게 돈을 빌려 우상향 기우제를 지내는 레버리지 투자다.
세입자 차입금을 자금으로 삼아 집을 사는 것이므로 고위험 투자인 셈이다.
지금 갭투자의 후유증이 시장을 강타하고 있다. 서울은 한때 주택 거래량의 절반 이상이 갭투자였다(2022년 1월~8월 53%)

혹여 금융 기관 대출이 많더라도 자기 집에 거주하는 ‘영끌자’라면 허리띠를 졸라매고 견딜 것이다.
고통스럽겠지만 시간이 해결해줄 수 있다.
하지만 갭투자는 그렇지 않다.
갭투자는 어찌 보면 주식의 신용거래 용자와 비슷하다.
돈을 빌려오는 대상이 개인이나, 기관이나의 차이일 뿐이다.
갭투자와 신용거래 용자는 상환 기한이 짧다.
갭투자는 세입자로부터 2년짜리 단기 대출금을 끌어 쓰는 것과 같다.
일반 담보대출이라면 대출 기한을 최장 50년까지 늘릴 수 있으므로 단기적으로 차입금 상환에 큰 압박이 없다.
물론 갭투자도 평상시 같으면 새로운 사적 대출자(전세 세입자)를 구해 ‘빚 돌려막기’가 가능하다.
문제는 지금과 같은 자금 경색이다. 갭투자자는 위기 때 코너로 몰릴 수밖에 없는 것이다.
2023년 봄 내 집 마련 수요자의 자세
지금 부동산 시장은 호재와 악재가 뒤섞여 혼조세다. 3월 이후 거래량이 다소 늘어날 것이다.
낙폭이 심한 지역에서 특례보증금자리대출의 수혜를 받는 중소형 급매물을 중심으로 거래가 일부 이뤄질 것이다.
하지만 시장에 온기가 도는 게 아니라 거래 절벽에 다소 숨통이 트이는 양상일 것이다.
매수 심리가 여전히 바닥권이어서 거래가 이뤄진다고 해도 상승 반전되기는 어렵다.
시장을 압박하는 역전세난이 지속하는 한 바닥을 찍기보다는 바닥을 다지면서 매물 소화 과정이 당분간 이어질 것으로 보인다.
지금 부동산 시장에 임하는 자세는 혈값 사냥꾼(바겐 헌터)이다.
올해 급히 집을 장만해야겠다는 낙폭 과대 지역(수도권 2021년 4분기 고점 대비 40%, 서울 30% 이상 하락 지역)을 골라 매입하는 것이다.
누구든 시세를 잘 보거나 현장에 가보면 답을 찾을 수 있다.
내 가슴이 확 뜨거워질 정도로 매력적인 매물을 골라라.
지금은 최우선으로 가격 메리트를 따질 때다. 아무리 입지가 좋아도 싸지 않으면 ‘글썸’이 될 수밖에 없다.
지금은 입지 전쟁이 아니라 가격 전쟁이다.
[출처: GOLD&WISE 3월호]
박원갑 KB국민은행 WM투자솔루션부 부동산수석전문위원

Title: 2023년 주택 시장 전망 및 투자 전략

등록일: 2023.02.24

2022년 힘차게 출발한 호랑이해는 연초 전망과 달리 주택 시장은 거래량이 급속하게 감소하고, 매매가격도 속절없이 하락했다. 2022년 아파트 가격 상승률은 전국적으로 -4.11%(KB부동산, 2022년 12월 26일 기준)다.

2021년의 한 해 상승률 19.5%에 비하면 시장이 급격히 얼어붙었음을 알 수 있다.

서울 -3.94%, 경기도 -6.52%, 인천 -7.18%, 지방 4대 광역시 -4.49%, 세종시 -13.32%, 대구 -7.81%다.

이렇게 하락한 가장 큰 이유는 대출 규제와 금리 인상이다.

2022년 7월부터 대출금액 1억원 초과 시 1금융권 DSR이 40%로 강화되자, 현금이 충분하지 않으면 집을 살 수 없게 되면서 거래량이 급감했다.

여기에 대출금리가 연초에 비해 2배 가까이 상승하면서 대출이 가능한 사람조차 대출 이자에 대한 부담으로 주택 구매를 미뤘다.

바깥 상황 역시 악재가 많았다. 러시아-우크라이나 전쟁으로 원자재 가격이 오르고,

환율이 상승해 물가가 크게 오르는 등 국내외 경제 상황이 좋지 않다 보니 매수 심리가 많이 위축된 상태다.

지난해 12월 서울에서 가장 핫한 분양 물량인 둔촌주공아파트(올림픽파크포레온)의 청약 경쟁률은 기대치보다 낮은 3.7:1이었다

하지만 같은 달 청약한 강동 헤리티지자이는 주변 시세 대비 저렴한 분양가 덕에 53.9:1이라는 높은 청약 경쟁률로 마감해 가격 메리트가

있는 아파트는 여전히 수요가 살아 있음을 확인할 수 있다.

한편, 전국 미분양 주택은 2021년 4월 기준 1만5,798호에서 2022년 11월 기준 5만8,027호로 3.7배 증가했다

특히 대구광역시는 897호에서 1만1,700호로 13배, 인천은 123호에서 2,471호로 20배 증가해 미분양 주택이 빠르게 늘고 있다.

2023년 주택 시장은 어떨까?

2023년 주택 시장 하락세 지속

부동산 시장의 연착륙을 위해 정부에서는 규제 완화에 적극 나서고 있다.

강남3구와 용산구를 제외한 서울 21개구와 경기도 전역을 규제지역에서 해제했다.

전매 제한 기간도 수도권은 공공택지와 규제지역은 3년, 과밀억제권역은 1년으로 완화하고,

비수도권도 공공택지와 규제지역은 1년, 광역시는 6개월로 완화했다.

수도권 분양가상한제 주택의 실거주 의무도 폐지하며,

중도금대출 보증도 분양가에 상관없이 가능하고 보증한도도 없어진다.

규제지역에서 청약 당첨된 1주택자의 2년 내 기존 주택 처분 의무도 폐지된다.

세금도 대부분 정상화된다.

3주택 이상 다주택자 취득세 완화(4~6%), 종부세 공제금액을 1주택자는 12억원, 다주택자는 9억원으로 높였다.

종합부동산세 세율도 2주택까지는 일반세율을 적용하고, 3주택 이상도 합산 공시가격 24억원 이하는 일반세율을 적용한다.

다주택자 양도세도 내년 5월 9일까지 일반세율을 적용한다.

1년 이상 보유한 주택, 분양권, 입주권의 단기 양도세율도 일반 과세될 예정이다.

특히, 세제혜택이 줄어들면서 유명무실화된 주택임대사업자 제도도 전용 85㎡ 이하 소형 아파트는 주택임대사업자 등록을 허용할 예정이고,

종합부동산세 합산과 양도소득세 중과도 폐지할 예정이다.

이런 정부의 노력에도 불구하고 2023년 주택 시장은 하락세가 지속될 것으로 보인다.

가장 큰 이유는 금리다.

적어도 2023년 말까지는 높은 금리가 유지될 것으로 보이기 때문이다.

지금의 주택 시장 침체 주원인이 대출 규제와

더불어 갑작스러운 금리 인상이기 때문에 언제 금리가 하락할지가 주택 시장 흐름의 변곡점이 될 전망이다.

실수요자라면 올해 상반기 지켜보고 4사분기 구입 고려

모든 사람이 두려움에 망설이고 있을 때 기회는 찾아온다.

과거에는 오지 않을 것 같던 금액까지

내려간다면 매입을 고려해야 한다.

단, 입주 물량이 많은 지역은 좀 더 지켜볼 필요가 있다.

그 인접 지역까지 미치는 영향도 감안해서 살펴봐야 한다.

일본처럼 우리나라 주택 가격도

하락하지 않을까 두려워하는 사람도 있지만, 아직은 아니다.

경제 여건, 주택 보급률, 인구구조, 국민 소득수준, LTV 등을 감안할 때 하락보다는 향후 10년 후에는 상승해 있을 가능성이 높다.

추이를 지켜보되 매입 시기를 올해 4사분기나 2024년 초로 잡는 게 좋다.

규제 완화로 호가 하락이 멈추고 거래량이 늘어날 가능성이 있기 때문이다.
단, 꾸준히 시장을 모니터링해야 한다. 가만히 앉아 있으면 좋은 물건이 내 손에 들어오지 않는다.
지금처럼 시장이 좋지 않은 상황에서도 선제적으로 입지가 좋은 곳의 급매물을 매입하는 사람이 있다.
5년, 10년 후 가치를 생각했을 때 저렴하다고 생각하기 때문이다.
정부는 청년들의 내 집 마련을 위해 노력하고 있다.
생애 최초로 주택 구입 시 LTV를 80%로 완화하고 공공분양 아파트는 추첨제를 도입해 올해부터 시행한다.
대출금리도 연 1.9~3%로 시장금리의 절반 이하여서 매력적이다.
3기 신도시나 택지개발지구의 공공분양 아파트에 관심을 갖기 바란다.
주택이 3채 이상 다주택자면서 종합부동산세 부담이 크다면 주택 수를 줄이는 노력이 필요하다.
종합부동산세 세제 개편안이 통과되고, 2023년 공시가격을 2020년 수준으로 낮추겠다고 하고 있어 올해
종부세 부담은 지난해보다 크게 낮아질 것으로 보인다.
그럼에도 종부세 부담이 높다면,
증여나 매각을 통해 주택 수를 줄이기를 권한다.
전매 제한이 완화되고 실거주 의무가 폐지될 예정이기
때문에 입지가 좋은 미분양 아파트, 분양권을 장기적으로 보고 매입하는 것도 고려해볼 만하다.
100세 시대 화두 중 하나인 노후 준비 차원에서 소형 아파트, 오피스텔, 상가, 섹션 오피스 등을 매입해
안정적인 현금 흐름을 창출하는 것도 좋은 전략이다.
[출처: GOLD&WISE 2월호]
임채우 KB국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 2023년 부동산 시장, 금리 흐름이 결정적 변수

등록일: 2023.01.27

2023년 부동산 시장은 고난의 한 해가 될 것이다.

장기 상승에 따른 피로감, 금리 급등, 매수 심리 위축으로 하락세가 불가피하다.

매매 가격과 전세 가격이 동반 하락

하면서 세입자에게 보증금을 되돌려주지 못해 어려움을 겪는 역전세난이 심화할 것으로 예상된다.

경기 침체에 고금리 태풍까지 겹쳐 2023년 하반기에는 법원 경매 물건도 적지 않을 것으로 전망된다.

가급적 급급매 상품 중 가격 메리트가 있는 자산을 중심으로 선별 관심을 갖는 게 좋을 것 같다.

경제는 양면이다. 2023년은 누군가에게는 재앙이지만 누군가에게는 기회다.

이런 때일수록 시장 흐름을 잘 읽고 잘 대처하는 것이 중요하다.

✓ 악재가 중첩된 시장

□ 2023년 부동산 시장의 변수

구분 상승(+) 하락(-)

실물

경기 실물경기 침체와

소비 둔화

금리 기준금리 인상에

따른 대출금리 상승

정책 대출, 취득, 양도세

규제 완화

공급 서울 지역 입주

물량 부족,

양극화 주택 가격 하락으로

일부 깡통 전세,

역전세난 우려

수요 일부 저가

매입 수요 집값 하락 기대 심리에 따른 관망

2023년 부동산 시장의 최대 변수는 금리다. 일반적으로 금리와 부동산은 반비례 관계다.

채권 전문가 대부분은 한국은행이 2023년에 기준금리를 현 3.25%에서

3.5~3.75%으로 인상할 것으로 예측하고 있다. 2022년 말 대비 한 차례 혹은 두 차례 정도 올릴 것이라는 예상이다.

한국은행의 기준금리 인상 시기는 새해 1월, 2월이 될 가능성이 있다. 3월에는

금리 결정을 위한 금통위 일정이 없다.

일단 금리의 피크는 1분기, 늦으면 2분기가 될 것으로 보인다.

문제는 금리 인하 시기다. 한국은행은 기준금리 인하의 전제 조건으로 물가 목표 수준 2%를 제시한다.

하지만 2023년 하반기 소비자물가 전망치는 3.1%로 높아 금리 인하에 부담을 느낄 수밖에 없다.

따라서 기준금리 인하 시기는 2024년이 될 가능성이 높다는 게 대체적인 관측이다.

문제는 올릴 때는 기습 인상을 했지만 내릴 때는 감질나게 찔끔찔끔 내릴 가능성이 있다는 것이다.

버스로 치면 인상은 급행, 인하는 완행이다.

KB증권에 따르면,

세계 13개국에서 물가상승률이 5%에 도달한 뒤 2%로 낮아지기까지 10.4년이 걸렸다.

물론 최근 들어서는 그 기간이 짧아지고 있다. 2022년 11월 우리나라 소비자물가 상승률은 전년 동월 대비

5%다. 여전히 물가가 높은 수준이다.

KB증권은 “물가 부담으로 금리 인하를 시장의 기대만큼 빨리 단행하지 못하면서

고금리 시대가 생각보다 오래 지속될 수 있다”고 밝혔다.

따라서 향후 3년간 빗테크보다 저축의 시대가 열릴 것으로 생각된다.

큰 수익을 노리고 빚을 내 투자하기보다 차곡차곡 돈을 모아가는 보수적 마인드가 필요하다는 것이다.

✓ 2023년 집값 하락세를 예상하는 연구 기관들

□ 2023년 주요 연구 기관의 주택 가격 전망

구분 매매 전세

한국건설

산업연구원 전국 2.5% 하락,

수도권 2.0% 하락,

지방 3.0% 하락 0.5% 상승

대한건설

정책연구원 3~4% 하락 3~4% 하락

주택산업

연구원 전국 3.5% 하락,

수도권 3.0% 하락,

지방 4.0% 하락 전국 4.0% 하락

한국건설산업연구원은 2023년에도 높은 금리와 경기 둔화 등의 영향으로 집값 하락세가 지속할 것으로 전망했다.

전국적으로는 주택 가격이 전년 말 대비 2.5% 하락할 것으로 예측했다.

수도권은 2.0% 하락하고, 지방은 3.0% 떨어져 지방의 낙폭이 상대적으로 클 것으로 내다봤다.

다만 전세는 매수세 축소로 전세 시장으로 수요가 추가 유입되며 전국 기준 0.5% 상승할 것으로 관측됐다.

주택산업연구원은 2023년 전국 주택 매매 가격 3.5% 하락, 전세 가격 4.0% 하락으로 각각 내다봤다.

집값은 수도권(-3.0%)보다 지방(-4.0%)이 더 하락할 것이라는 전망이다.

대한건설정책연구원 역시 매매 가격과 전세 가격 모두 전년 말 대비 3~4% 하락할 것으로 전망했다.

주목할 만한 점은 두 연구원에선 한국건설산업연구원과는 달리

전세와 매매 동반 약세를 전망했다는 것이다.

개인적으로는 2023년은 고금리가 연중 계속될 수밖에 없어 매매와 전세 모두 약세로 보는 게 맞지 않을까 생각된다.

요즘은 전세를 구할 때 대부분 대출을 받는다.

고금리 부담으로 고가 전세를 중심으로 전세 수요가 줄어들 수밖에 없다.

단순히 주택 시장의 내부 역학 관계만 고려한다면 전셋값이 오를 수 있다.

하지만 고금리와 경기 침체라는 거시 및 금융 시장 변수를 감안하면 전셋값이 상승세를 유지하기는 어려울 것으로 예상된다.

고금리 충격 국면에서는 전세나 매매 시장의 동조화 현상이 나타날 수밖에 없다는 얘기다.

2023년 전셋값 상승세 전망은 시장에 잘못된 신호를 줄 수 있다.

새해는 집주인이 세입자에게 보증금을 제때 돌려주지 못하는 역전세난이 심화할 수 있다.

집주인은 세입자에게 되돌려줄 보증금을 미리 마련해야 한다.

하지만 전세 시장 전망이 나쁘지 않다면 집주인은 새로운 세입자를 구해 기존 세입자를 내보내면 될 것이라는 '안이한 생각'을 할 수 있다.

즉 '빚 돌려 막기'를 해도 괜찮지 않을까 생각할 수 있다는 얘기다.

설사 필자의 전망이 틀려 전셋값이 일부 오른다고 하더라도 거래가 위축될 수 있으므로 집주인은 미리 대비하는 것이 좋을 것이다.

2023년 아파트 입주 물량은 예년 수준이다.

부동산정보업체 부동산114에 따르면, 2023년 전국 아파트 입주 물량은 33만7,671가구로 10년 평균치보다 1.54% 늘어난다.

하지만 서울의 경우 2만3,975가구로 10년 평균치보다 28.3% 정도 줄어든다.

따라서

서울을 제외하고는 공급 부족에 따른 시장 변동은 크지 않을 전망이다.

입주 물량과는 별도로 상승 랠리가 마무리되면서 과열에 따른 후유증으로 피해자가 나올 수밖에 없다.

집값이 급락하면 전세가 비율이 높은 외곽이나 지방에서는 강통 주택이 속출할 수 있다.

강통 주택은 집을 팔아도 대출과 전세 보증금을 갚고 나면 남는 게 없는 주택이다.

그 강통 주택에 사는 세입자는 전세 보증금을 제대로 돌려받지 못하는 강통 전세의 피해자가 될 수 있다.

이번 사이클의 가장 큰 위험성은 바로 강통 주택과 강통 전세가 동시다발적으로 발생할 수 있다는 점이다.

지금이라도 최악의 상황으로 이어지지 않도록 개인뿐만 아니라 정부도 대비책을 세워야 한다.

돌다리도 두드리면서 건너라

금리 급등으로 대출을 많이 내서 주택을 구입하기에는 부담스러울 수밖에 없다.

그동안 주택 시장 흐름을 이끈 2030세대 역시 적극적으로 주택 구입에 나서지 않을 것이다.

'영끌'로 집을 샀지만 집값이 급락하면서 심한 트라우마를 겪고 있어서다.

따라서 실수요 기반이 탄탄해 경기 불황을 상대적으로 덜 탄다는

중소형 아파트 시장도 위축이 불가피할 전망이다.

특히

민감도가 높은 재건축과 재개발, 레버리지를 많이 이용하는 투자용 부동산에 상대적으로 더 심한 부정적 영향이 예상된다.

윤석열 정부가 도심 주택 공급을 확대하기 위해 재건축과 재개발 규제 완화에 나설 수 있으나 예년처럼 집값이 크게 들쭉이기는 어려울 것 같다.

따라서 재건축과 재개발에 대한 과도한 기대감으로 분위기에 휩쓸려 매수하는 것은 금물이다.

돌다리도 두드려 건넌다는 생각이 중요하다.

또 시중금리와 비교 우위를 통해 구입 여부를 결정하는 수익형 부동산 수요 감소 영향도 불가피하다.

대지 지분이 많지 않고 단순한 임대소득만을 추구하는 구분상가나 오피스텔 역시 대출금리가 오르면서 악영향을 미칠 것이다.

다만 레버리지를 많이 쓰지 않는 토지 시장은 상대적으로 영향을 덜 받을 것이다.

하지만 전반적으로 부동산 경기가 위축되면 토지 시장도 활기를 띠기 어려울 전망이다.

수익형 부동산이나 토지 등은 수요가 많지 않아 거래 절벽이 더 심해질 것이다.

이번 하락장에서는 아파트를 중심으로 눈여겨볼 것을 권한다.
표준화된 상품으로 채권처럼 거래되는 아파트만 가격이 급락했기 때문이다.
단독주택, 다세대주택, 토지, 빌딩, 상가 등 비(非)아파트는 가격 하락도 크지 않아 실속이 없다.
경기 침체가 본격화하면 공실(빈 사무실)이 늘어 2023년 하반기 이후 빌딩 매물이 제법 나올 수 있으나 어느 정도 가격 메리트가 있을지 지켜봐야 한다.
빌딩 등은 기업의 부도가 많아져야 나온다. 법원 경매 시장 역시 하반기가 되어야 노려볼 수 있을 것이다.
바닥 착시 현상을 조심하라
공공 얼어붙은 부동산 거래에 숨통이 트일 기미가 보이면 집값 바닥론이 고개를 든다.
시장 일각에서 흘러나온 집값 바닥론은 언론을 통해 확대·재생산되는 특성을 보인다. ‘집값이 이제 바닥 아닌가’ 하는 의제를 시장 참여자에게 던지는 것이다.
2023년에도 한동안 바닥론이 득세할 가능성이 있다.
부동산 시장에서 바닥은 세 종류가 있는 것 같다.
우선 바닥을 ‘다진다’는 약보합세를, 바닥을 ‘지난다’는 보합세를, 바닥을 ‘친다’는 강보합세를 각각 의미한다.
실제 바닥을 얘기할 때는 바닥을 ‘다진다’거나 ‘지난다’보다는 ‘친다’를 떠올리고, 또 그것을 기대한다.
집값 바닥 논란이라는 언론 보도가 나오면 ‘더 오르기 전에 지금이라도 집을 사야 하는 건가’라는 조급증이 생긴다.
집값 바닥론이 집 구매 심리를 자극하는 ‘무언의 압박’으로 다가올 수도 있는 것이다.
IMF 외환 위기 당시나 글로벌 금융 위기 이후 집값 바닥론이 수차례 나왔다.
하지만 집값은 잠시 바닥에서 반짝 올랐을 뿐 오히려 더 하락한 경우도 많았다.
처음 온 바닥이 진바닥(진짜 바닥)이 아니라 가바닥(가짜 바닥)이었던 것이다.
흔히 꼭지와 바닥은 지나봐야 안다는 말이 있다.
이는 현재를 무리하게 내가 원하는 방식으로 단정해 해석하지 말라는 뜻이리라.
실제로 한동안 집값 바닥론은 부동산 시장의 양치기 소년이 되었다.
혹시 바닥론은 집값 하락으로 손실을 입을지 모른다는 사람들의 두려움을 제거하는 것으로 언어 조작이 된게 아닐까.
수사에 현혹되기보다는 냉철한 안목으로 시장을 내다보는 지혜가 필요할 것 같다.

[출처: GOLD&WISE 1월호]

박원갑 KB국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 누구나 모르는 사람에게 빛을 지고 살아간다

등록일: 2023.01.19

누구나 모르는 사람에게 빛을 지고 살아간다

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

지난 초겨울 고향에서 아버지 제사를 지내고 일요일 아침 6시 버스로 상경했다. 읍내 버스터미널에서 출발한 뒤 여러 지역을 경유해 동서울터미널에 도착하는 버스다. 요즘 시골에서 운행하는 장거리 버스는 거의 우등이다. 고객이 많지 않아 고급화해서 수지를 맞추려고 한듯하다. 그래서 요금이 비싼편이다.

동네 근처 면 소재지 버스 정류소에서 우리 부부가 탔을 때 우리 외에는 승객이 없었다. 세 군데 면 소재지를 더 지났지만 타는 사람이 끝내 나타나지 않았다. 버스 운전기사는 담담하게 말했다. “서울까지 두 분만 모시겠습니다.” 아내가 물었다. “기사님, 저희가 안 탔으면 서울 안 가나요?” “아뇨. 서울발 승객을 모시고 내려와야 해서 무조건 출발합니다.”

이 넓은 버스 안에 두 사람만 타니 약간 무섭기도, 미안하기도 했다. 우리가 버스를 전세 낸 것 같았다. 사람 온기가 없기 때 문인지 히터를 틀었는데도 추웠다. ‘얼마 가지 않아 이 노선도 끊기겠구나. 그럼 고향 오가기가 훨씬 불편해질 수 있겠다’는 생 각이 들었다. 일본에서는 지방소멸 시대라는데...

인구가 어느 정도 있어야 교통이나 편의시설도 운영되는 것이다. 우리는 개별 인간이지만 이래저래 다른 사람과 얽혀있다. 모르는 사람에게 빛을 지고 산다. 그들이 있어야 나도 그럭저럭 삶을 누릴 수 있다. 사회가 무너지면 나 혼자 살아남기 힘들다.

내 부동산 가격이 오르는 것은 누군가 사주기 때문이고, 내가 전,월세를 놓을 수 있는 것은 그 공간을 누군가 채워주기 때문이다 . 반대로 내가 전,월세를 구할 수 있는 것도 집주인이 집을 빌려 주고 있어서다.

최근 사회적 지탄을 받고 있는 기업형 전세사기족은 제외하고 얘기하자. 우리가 살아가는 공동체 사회란 그런 것이다. 아침저녁으로 마주치는 모르는 이웃이 있기에 내 삶이 존재한다.

축구선수 손흥민의 부친 손웅정 씨가 최근 언론과의 인터뷰에서 한 말이 기억난다. “울타리를 세우더라도 말뚝 3개가 필요하다”는 중국 속담이다. 그는 “세상일 중 혼자 할 수 있는 일이 뭐가 있겠느냐”며 아들에게 매사에 겸손할 것을 주문했다. 결국 사회 는 혼자서는 존재할 수 없고 공존해야 유기체처럼 잘 돌아간다.

다시 말해 사회구성체인 상대방이 없이는 나는 무력한 존재일 뿐이다. 초연결사회가 되어서 그런지 인간은 서로 도움을 주고 받는 사회적 동물이라는 말에 실감한다.

하지만 현실은 그렇지 않다. 요즘 만나는 사람마다 화가 잔뜩 나 있다. 가난한 사람이든, 부자든, 잘난 사람이든, 못난 사람이 든, 진보주의자든, 보수주의자든 뭐가 모르게 분노로 가득 차 있다. 뭐가 내 맘대로 잘 안 된다는 것이다. 그 분노는 정치와 부동산에서 자주, 그리고 두드러지게 폭발한다.

부동산에 대해선 어떤 입장에 있든 다 열불이 난다. 물리적인 부동산은 그대로 존재하지만 이를 바라보는 인간의 렌즈는 지극히 굴절되어 있다. 공익과 사익, 개인과 집단, 지역(수도권과 지방) 간 이해관계가 수시로 충돌한다. 모두를 만족시키는 만능의 정책 이 있을 수 없지만 많은 사람들이 자신이 욕구를 충족시켜주는 이기적인 답만 원한다.

선택적 선호를 하면 사고나 행동이 한쪽에 치우치기 쉽다. 자신의 이해관계가 함몰된 시각에서 바라보면 어떤 것이든 마음에 차지않고 쉽게 분노로 이어진다. 이럴때일수록 분노를 팔아 돈을 버는 ‘분노 비즈니스’의 희생자가 되지 않도록 정신을 차려야 한다.

특정 이념보다 유용성 입장에서 가치를 판단하는 실용주의와 포용적 중도주의는 빛을 발한다.

무엇보다 다른 사람 덕에 이정도라도 살아갈 수 있다는 열린 생각을 가지면 다른 사람은 질투와 미움의 대상이 아니라 고마움의 대 상이 된다. 욕박지르거나 우격다짐하기보다 상호 인정과 대화, 설득을 통한 공존의 가치를 익혀야 대립을 최소화하고 사회적 합의를 이끌어 낼 수 있다.

쉽지는 않지만, 부동산 갈등도 이런 마음가짐에서 풀어 나가야 하지 않을까 싶다. 타자를 이해하고 스스로 겸손을 익힐 때 부동산 문제도 해결의 단초를 찾을 수 있을 것이라는 얘기다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2023년 달라진 부동산 연말정산 꿀팁

등록일: 2023.01.10

2023년 달라진

부동산 연말정산 꿀팁!

또다시 계산기를 두드려야 하는 시기가 돌아왔습니다.

바로 엊그제 연말정산을 준비했던 것 같은데, 벌써 1년이라는 시간이 흘렀는데요.

올해도 KB부동산은 여러분의 '13월 월급'을 챙겨드리기 위해 부동산 연말정산 절세 꿀팁 콘텐츠를 준비했습니다.

올해는 작년과 달라지는 내용들도 있으니 반드시 숙지하시길 바랍니다.

세액 공제율 상승!

피 같은 월세, 연말정산에 활용!

현재 우리나라는 '월세시대'라고 해도 과언이 아닙니다. 고금리로 인해 전세대출 이자에 대한 부담감이 증가하자 많은 수요자들이 월세로 눈을 돌리고 있는데요.

실제로 올해 서울에서 일어난 주택 거래 중 월세 비중은 48.9%를 차지하며, 관련 통계가 공개된 이래로 가장 높은 수치를 보이고 있습니다.

그런데 혹시 매달 고정지출로 나가는 월세가 연말정산에 활용된다는 것 알고 계신가요?

만약 연간 총급여가 7,000만원 이하(종합소득금액 6,000만원) 무주택 세대주이면서 국민주택 규모(전용면적 85㎡) 이하 또는 기준시가 3억원 이하 임차 주택에 월세로 살고 있다면, 반드시 '월세 세액공제'를 챙겨야 합니다.

이 경우 월세액 연간 750만원 한도 내에서 최고 15%의 세액공제를 받을 수 있게 되는데요.

연간 급여가 5,500만원 이하(종합소득금액 4,000만원)라면 공제율은 최고 17%까지 올라갑니다. 공제율이 된 만큼 월세에 거주하고 있다면

놓쳐서는 안 될 포인트입니다.

월세 세액공제는 세대주 대신 세대원이 받을 수도 있습니다. 다만 한 세대에서 월세 세액공제와 다른 주택 관련 소득공제를 동시에 받을 수는 없습니다.

또한 임대차계약서상의 주소와 주민등록상의 주소가 같아야 하며, 연말정산 신청인과 월세 납부자가 동일해야 하는 점 유의하시길 바랍니다.

대상 주택은 아파트를 비롯해 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 오피스텔, 고시원, 공공임대주택 등 다양한 주거시설이 포함 됩니다.

전세자금대출 원리금 상환액도

소득공제 한도 상승!

전세 거주자 역시 연말정산 시 일정 혜택을 받을 수 있습니다.

전세자금대출 원리금 상환액 소득공제 한도는 작년 300만원에서 됐는데요.

근로소득자이자 전용면적 85㎡ 이하 주택의 무주택 세대주(세대주)가 전세 보증금을 대출기관에 빌리고 원리금을 상환하면 연간 400만원 한도 내에서 상환금액의 40%를 공제받을 수 있습니다.

단, 전세자금대출은 금융권에서 받은 경우만 소득공제를 받을 수 있고, 기업이나 각종 공제회 등에서 빌린 경우에는 소득공제에

해당되지 않으니 유의해야 합니다.

또한 입주일이나 전입일 중 빠른 날을 기준으로 3개월 이내에 차입한 금액이어야 하고, 대출금도 대출기관에서 임대인인 집주인에게 직접 송금한 경우에만

소득공제가 가능하니 꼭 확인하시길 바랍니다.

대국민 필수 아이템,

'청약통장'도 소득공제 가능!

이제는 전 국민이 보유하고 있다고 해도 과언이 아닌 청약통장.

작년과 달라진 점은 없지만, 청약통장을 이용한 소득공제는 필수입니다.

청약통장은 240만원 한도 내에서 연간 납입한 금액의 40%까지 소득공제가 되는데요. 가령 청약통장에 매달 20만원씩 납입했다면,

총 96만원을 소득공제 받을 수 있습니다.

청약통장 소득공제는 1년 동안 납부된 금액을 기준으로 하기 때문에 매달 납입하지 않고 한 번에 240만원을 납부해도 효과는 동일합니다.

공제를 받기 위한 조건은 주택을 보유하지 않은 무주택 세대주여야 하며, 연간 소득은 7,000만원으로 제한됩니다. 또한 무주택

조건은 동거인까지 포함되니 꼭 유념하시길 바랍니다.

주택담보대출 이자부터

중개보수료까지 꼼꼼하게!

올해 높아진 금리 탓에 주택담보대출 이자에 부담을 느끼는 분들이 많으실 겁니다. 하지만 다행스럽게도 가

가능한데요.

소득공제 대상은 근로소득자이면서 1주택 이하인 세대주여야 하며, 취득 당시 주택의 기준시가가 4억원 이하(2019년 이후 차입은 5억원 이하)인 주택이어야 합니다.

차입금 상환기간은 최소 10년, 공제 한도액은 상환 기간에 따라

가능합니다.

차입금은 금융기관 및 주택도시기금에서 차입한 것만 인정되며, 주택소유권이전등기 또는 보존등기일로부터 3개월 이내 차입한 금액만 인정됩니다.

마지막으로 부동산 거래 시 발생하는 중개보수료에 대해서도 소득공제가 가능한데요. 이때 필요한 것은 바로 입니다.

부동산 거래 시 중개보수료에 대한 금액을 현금 영수증으로 처리했다면, 를 받을 수 있습니다.

또한 추후 집을 매도할 때 필요경비 항목으로 인정돼 양도소득세까지 줄일 수 있으니 반드시 중개보수료를 현금 영수증으로 처리하시길 바랍니다.

지금까지 새롭게 바뀐 내용을 비롯해 다양한 부동산 연말정산 방법을 알아봤는데요.

누군가에겐 티끌일 수 있지만, 조금씩 쌓이다 보면 꽤나 큰 금액을 돌려받을 수 있으니 귀찮더라도 하나하나 따져가며 손해 보는 일이 없도록 하면 좋겠습니다.

KB부동산 이용자분들의 성공적인 연말정산을 기원하겠습니다.

[출처: KB부동산 포스트]

▶ KB부동산 포스트 바로가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 미리보는 2023년 부동산 시장 전망

등록일: 2022.12.16

“내년 더 힘들 수 있다”,

미리보는 2023년 부동산 시장 전망

오늘은 2023년 부동산 트렌드를 살펴보려 합니다.

KB부동산에서는 서울대 환경대학원 김경민 교수와 함께 내년 부동산 시장은 어떤 변화를 보일지,

또 그 변화 속에서 어떤 준비를 해야할지 알아봤는데요. 지금 바로 확인해 보시죠.

지난 2021년에 예측한 올해 부동산 시장은 17% 하락을 점쳤었습니다. 하락장이 계속되고 있으니 어느 정도 적중했죠.

내년은 사실 올해보다 경제사정이 더 힘든 상황입니다. 올해 기준금리가 대폭 상승했기 때문에 내년 부동산 시장도 암울할 것으로 예상됩니다.

다만, 하락이 깊을 때 찬스가 올 수도 있습니다. 문제는 2023년에 그 찬스가 있는 것은 아닌데요.

그렇기 때문에 2023년은 부동산 투자 찬스의 시기로 보기보다,

2023년 서울 아파트 가격,

어떻게 변할까?

각종 데이터를 보면 시장을 전망할 수 있는데요. KB부동산 데이터를 보면 3,000세대 이상의 대규모 단지의 가격 흐름을 통해

시장을 진단해볼 수 있습니다.

단지별 동일 평형대를 봤을 때, 2021년 3~4분기에 아파트 가격이 꺾이기 시작했는데요. 이러한 되고 있습니다.

이는 3,000세대가 넘는 대단지 아파트에서 더 명확하게 드러나고 있는데요. 반면 500세대 이하 아파트 단지에서는 가격 하락세가 잘 느껴지지 않습니다.

이는 작년 신고가 대비 현재 매도 호가 하락폭을 보면 더 자세히 알 수 있습니다. 3,000세대 이상 아파트는 집값이 20% 이상 하락한 것에 비해 500세대 이하 아파트는 거래가 적어 하락폭이 미비하거나, 오히려 더 높은 가격으로 매물이 나온 경우도 있습니다.

대단지 아파트는 작년 전고점 대비 매도 호가의 최저가입니다. 매도 호가 최저가보다도 지금 거래는 낮은 순위인데요. 그렇다고 해서 대단지 아파트의 가격만 앞으로 떨어진다고 보긴 힘듭니다.

지금은 눈에 띄지 않아도 대단지 아파트나 500세대 이하 아파트 모두 비슷한 수준으로 하락할 것으로 전망됩니다.

서울은 하락장 예상...

지방 아파트는 어떻게 될까?

지방은 서울보다 더 위험합니다.

수도권 중에서도 가장 상위 시장이 서울인데요. 그렇기 때문에 서울은 대기 수요가 많은 편입니다. 그에 비해 지방 광역시는 인구가 줄고, 올해와 내년 공급 물량이 있어 대기 수요가 부족하죠.

예를 들어 대구는 지난 10년 간 1년에 평균 1만3,000세대가 공급됐습니다. 하지만 2021년과 2023년에 한 번씩 3만세대가 공급될 예정인데요. 이로 인해 대구에는

미분양 물량이 쌓이고 있습니다.

이는 단순히 대구에만 국한된 문제가 아닙니다. 다른 지방 광역시도 공급 충격이 올 가능성이 높기 때문에 광역시의 집값 하락은 지속될 것으로 보입니다.

2023년 주목해야 할 지역은?

행정안전부 음식점 창·폐업 데이터를 기준으로, 2020년 1월~2022년 6월 를 보면 '핫플레이스'를 알 수 있습니다.

해당 데이터에서 상위권에 랭크된 서울 지역구를 보면 특징이 있습니다. 입니다. 또한 강남은 거의 모든 지역의 상권이 될 가능성이 높습니다.

그럼 서울 강북에서 뜨는 지역은 어디일까요? 서울 강북권에서는 올 꼽을 수 있습니다. 강남권에서는 올 눈여겨볼 만하고요. 특히 신당은 내년에 부동산 시장에서 어떤 변화를 보일지 더욱 기대가 됩니다.

지금까지 2023년 부동산 시장 흐름을 예측해봤는데요. 부동산 시장은 사이클이 있고, 다양한 변수가 있습니다.

그러니 부동산 경기가 힘들다고 해서 주택을 매도하는 것은 다시 생각해봐야 합니다.

부동산 재테크는 단타가 아닌 장타이기 때문에 지금의 시간을 견딜 필요가 있는데요. 지금 주택을 매도하면, 나중에 극복할 수

있는 기회가 떨어질 수도 있습니다.

따라서 현재의 어려움을 새로운 경제활동을 통해 헤쳐나가 성공적인 부동산 재테크 하시기를 기원합니다.

[출처: KB부동산 포스트]

2023 부동산 전망!
우리는 무엇을 준비해야 할까?
KB국민은행 전문가의 특별한
자산관리 비법을 경험해보세요.
▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 고금리 태풍에 집주인이나 세입자 모두 '푸어'

등록일: 2022.12.15

고금리 태풍에 집주인이나 세입자 모두 '푸어'

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

며칠 전 영화 '올드 보이'를 다시 봤다. 영화를 보는 도중 인상 깊은 대사가 있었다. '모래알이든 바위덩어리든 물에 (빠지면) 가라앉기는 마찬가지'라는 얘기다. 물에 빠지면 부력이 없는 물체는 대부분 가라앉는다. 무게가 무겁든, 덜 무겁든 말이다. 한 마디로 무차별적이다.

물속에 빠진 물체와 고금리속의 부동산시장이 엇비슷한 것 같다. 지역에 관계없이 집값이 떨어지고 있다. 그동안 가격이 많이 올라 무게가 무거워졌다면 더 빠른 속도로, 더 많이 추락할 것이다. 반대로 가격이 덜 올랐다면 하락 속도가 더디고, 덜 떨어질 것이다.

세상에는 공짜가 없는 법이다. 금리가 모든 자산시장의 중력으로 작용한다. 미래의 금융이자 부담만큼 혹은 금리인상이라는 불확실성 만큼 매수자는 할인을 요구한다. 당연히 가격이 떨어질 수 밖에 없다.

요즘 주택시장에서 주목할 만한 것은 매매가격과 전세가격의 동반 하락현상이다. 집을 사지 않으면 전세로 살려는 수요자들이 늘어나 전세값이 되레 오를 것이라는 생각을 하기 쉽다. 하지만 주택 시장 내부의 역학관계만 보는데서 생기는 착시다. 전세시장을 거시 경제 혹은 금융시장 시각으로 봐야 제대로 볼 수 있다는 얘기다.

요즘은 전세를 구할 때 제 돈만 갖고 나서는 사람은 드물다. 타인 자본, 즉 대출을 낸다. 금리가 오르면 기존에 대출을 낸 사람도 힘겹지만 새로 구하는 사람도 부담이 늘어난다. 당연히 고가전세를 중심으로 수요가 줄어든다. 금리 앞에 장사 없다. 고금리 충격하에서 주택시장에서 매매와 전세가 동조화현상을 보이는 것은 이 때문이다.

일부지역에서는 매매가격보다 전세가격이 더 떨어진다. 실제로 한국부동산원에 따르면 올들어 10월까지 수도권 아파트 매매가격은 -3.8%로 나타났지만 전세가격은 -4.3%로 더 하락했다. 왜 이런 현상이 일어날까.

사금융인 전세시장은 집주인이 시장 흐름에 더 순응적인 자세(가격 순응자)를 보이는 특성도 기인한다. 2년 혹은 4년 뒤에 전셋값을 올려 받으면 된다는 생각을 하기에 시세보다 낮춰 거래를 해도 큰 손실로 생각하지 않는다. 세입자로부터 자금 차입을 좀 덜 했다고 생각한다는 것이다.

매매시장보다 '손실 회피'나 '처분 효과'가 덜 작용하니 경색기에 전세가격이 매매가격보다 더 하락하는 것이다. 손실회피는 이익에 따른 행복보다 손실에 따른 고통을 더 크게 느끼는 심리적 현상 이고, 처분 효과는 가격이 오른 부동산은 재빨리 팔지만 손해 본 부동산은 너무 늦게 파는 현상이다.

과거에도 이런 현상이 적지 않게 나타났다. 1998년 외환위기, 2008년 글로벌 금융위기, 2012년 하우스푸어 사태 당시에 도 매매가격보다 전세가격이 더 하락했다. 전세가격이 매매가격보다 더 떨어지면 전세를 끼고 투자하는 갭투자가 힘들어진다.

세입자가 보증금을 제때 돌려받지 못하는 역전세난이 곳곳에서 나타나고 있다. 단기간의 전세값이 많이 떨어지니 집주인은 재계약 때 세입자를 잡기 위해 내린 전세금만큼 월세로 지급하겠다는 역월세까지 제의하고 있다. 집주인 입장에서라도 대출이 여의치 않으니 궁여지책을 쓸 수 밖에 없는 셈이다.

걱정스러운 것은 현재 매매가격 대비 전세가격 비율을 의미하는 전세가비율이 너무 높다는 점이다. KB통계기준으로 10월 현재 수도권 아파트 전세가비율은 62%이다. 이는 2008년 9월 리먼사태로 촉발된 글로벌 금융위기(41%), 하우스 푸어 사태가 절정에 달했던 2012년 9월(55%)보다 훨씬 높다. 이는 세입자가 집주인에게 더 많은 돈을 빌려줬다는 것을 뜻한다.

집값이 급락하면 세입자도 전 재산이나 다름없는 보증금을 떼일 위험에 처한다. 다시 말해 이번 하락기에는 강통전세와 강통주택이 동시다발적으로 발생할 수 있다는 것을 시사한다. 전세라는 임대차제도 하에선 집값이 크게 떨어지면 집을 가진 사람만 고통을 겪는 것이 아니라 세입자도 고통을 받는다.

집값 하락에 대출이자 부담에 어려움을 겪는 '영끌푸어'와 '렌트 푸어'가 생기지 않도록 정부가 적절한 방안을 내놓아야 한다.

세입자를 위해서도 부동산시장의 연착륙 대책이 필요하다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: MZ세대 ‘영끌 푸어’그림자

등록일: 2022.11.17

MZ세대 ‘영끌 푸어’그림자

☞ <유튜브 여의도5번출구>에서 강창희 대표와 함께하는 웹세미나 ‘금쪽 같은 내 노후’ 2편 바로보기(클릭) ☜

삶이든 부동산이든 일정한 사이클을 탄다. 어찌 보면 반복의 연속이다. 하지만 단순히 반복만 하지 않고 차이를 동반한다. 프랑스 철학자 질 들뢰즈가 말하는 ‘차이의 반복’이다.

10년 만에 집으로 고통을 받는 사람들이 또 등장했다. 2012년에는 ‘하우스 푸어’ 였다면 지금은 ‘영끌 푸어’다. 집을 보유하고 있지만 무리한 대출로 이자 부담 때문에 빈곤하게 사는 사람이라는 측면에서 비슷한 어휘다. 하지만 고통을 겪는 세대가 다르다.

하우스 푸어는 베이비부머, 영끌 푸어는 2030세대인 MZ세대 ‘집 테크’의 수난사다. ‘영혼까지 끌어 모아서’ 집을 산 영끌 푸어는 하우스 푸어보다 더 고통스러울 수밖에 없다. 10년 전보다 집값이 많이 오른 만큼 대출금액도 많을 것이기 때문이다.

빛은 야누스의 두 얼굴이다. 잘만 활용하면 삶의 언덕이자 후원자가 되지만 잘못 쓰면 나락으로 이끈다.

이번 상승 사이클, 특히 2~3년간은 MZ세대가 주도적으로 이끌었다. 그래서 10년 전과는 부동산 흐름이 딴 판이다. 요즘 집값 하락 폭은 서울보다 인천이나 경기, 강남보다 강북에서 더 가파르다. 자금력이 부족한 MZ세대는 ‘영끌’ 혹은 ‘빚투(빚을 내서 투자)’, 전세 레버리지를 통한 갭투자 방식으로 집을 사들였다. 집값이 당연히 부풀려질 수밖에 없다. 세상 이치가 그렇듯 많이 오르면 많이 떨어지는 법이다.

요즘 아파트 값은 대형보다 소형, 구축보다 신축에서 하락폭이 깊다. 심지어 일부 지역에서는 재건축보다 일반 아파트 값이 더 떨어진다. 이 역시 MZ세대의 주거 소비 니즈와 맞물려 있는 것 같다. MZ세대는 돈을 벌기 위해 불편함을 무릅쓰고 낡은 집에서 거주하는 ‘모테크(몸과 재테크를 합성한 신조어)’를 하고 싶어 하지 않는다.

올로족이라고 할 만큼 당장의 행복이 더 중요하다. 부모세대가 낡은 재건축이나 재개발구역에서 살면서 시세차익과 새 아파트를 얻는 ‘일석이조’투자를 했던 것과 다른 패턴이다. 새 아파트를 좋아하니 수요가 몰리고 가격이 많이 올랐다. 하지만 금리가 크게 오르면서 비싼 새 아파트 구매 수요가 급감했다. 수요의 큰 공백이 발생하니 하락폭은 클 수밖에 없다.

또 MZ세대는 중소형 아파트를 선호한다. 1~2인 가구가 주류를 이루는 데다 목돈도 많지 않으니 중소형을 당연히 많이 찾을 것이다. 우리는 중소형 아파트는 수요가 탄탄해 불황에도 강하다는 선입견을 갖고 있다. 뿐만 아니라 고령화와 저출산으로 대형아파트는 수요가 많지 않아 위기에 취약하다고 여긴다. 이번 하락기에는 이런 고정관념이 무참히 깨지는 현상이 일어났다. 2012년 당시 대형 아파트, 재건축 아파트값이 급락했던 상황과 정반대 현상이다.

MZ세대는 이번 하락기를 겪으면서 한동안 트라우마에 시달릴 듯하다. 사회에 진출한 뒤 처음으로 급락 사태를 겪으니 멘탈 붕괴가 일어날 수밖에 없다. 코인과 주식에 이어 부동산까지 급락하니 그 고통은 오죽하랴. 이번 기회에 투자방식을 되짚어 봐야 한다.

레버리지를 많이 쓰면 쓸수록 위험이 증가한다는 점, 투자열풍 뒤에는 반드시 침체가 뒤따른다는 사실을 잊지 말아야 한다. 정상적인 투자가 아니라 혹시 ‘모 아니면 도’식의 베팅이 아니었는지 체크하길 바란다. 빚을 통해 자산을 불리는 ‘부채주의’의 함정도 경계해야 한다. 반성적 사유를 통해 다시는 실수를 반복하지 않는 것도 중요하다. MZ세대는 이번 영끌 푸어 사태를 겪으면서 더 성숙한 세대로 거듭나길 희망해본다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 서울 아파트 거래실종, 언제까지 계속될까

등록일: 2022.10.28

급감하는 서울 아파트 매매·전세 거래량,
거래 실종 언제까지?

주택시장에 찬바람이 거세게 불고 있습니다.
집값 하락세가 두드러지면서 아파트 매매, 전세 거래량도 급감하고 월세 거래 비중은 늘고 있습니다.
앞으로 이러한 거래 실종 현상은 언제까지 계속될까요?
KB부동산에서 알아봤습니다.

얼어붙은 부동산 시장,
서울 아파트 매매 거래 급감

서울 아파트 시장은 부동산 정책 변화와 시장 움직임에 가장 민감하게 반응하는 시장인데요..
그런 서울 아파트 거래량이 눈에 띄게 줄고 있습니다.
기준금리 인상으로 인한 대출 이자 부담이 상승하면서 주택 시장에 관망세가 퍼지고 거래도 뚝 떨어진 것입니다.
서울부동산정보광장 자료에 따르면, 서울 아파트 매매 거래량은 4월(1,752건) 이후 크게 줄어 7월(644건), 8월(673건), 9

월(495건)으로 3달 연속 1,000건을 밑돌았습니다.
실거래가 신고 기간이 아직 더 남아있지만 10월 거래 건수도 69건에 불과합니다. 이는 지난해 10월 2,195건인 것의 3% 수준입니다.

특히 지난해 1월에서 9월까지 3만7,268건이 거래된 것에 비해 됐는데요.
이는 작년의 26% 수준인 것으로 조사됐습니다.
최근 몇 년 새 아파트 값이 급등한 것에 대한 피로감과 함께 대출 규제, 금리 인상, 정부의 재건축 규제 완화 정책이 시장의 기대보다 늦어지면서 수요가 위축됐기 때문으로 보입니다.

현재 부동산 시장은 강력한 매수자 우위의 시장이 펼쳐지고 있다고 볼 수 있는데요.
KB부동산 데이터허브 매수우위지수에서도 매도자가 더 많아 매수자에게 유리한 시장임을 알 수 있습니다.
표본 중개업소를 대상으로 한 설문조사로 집계된 서울의 9월 매수우위지수는 24.9로, 2014년 7월 이후 가장 낮은 수치입니다.

서울은 매도자가 많다는 응답이 전체의 75.7%를 차지했고, 비슷함 23.7%, 매수자가 많다는 응답은 0.6%에 불과했습니다.

전세 계약도 뚝,
월세 거래 비중은 증가

그렇다면 전세 시장은 어떨까요?
서울부동산정보광장 자료에 따르면, 전세 거래도 7월 이후 눈에 띄게 줄고 있는 것으로 나타났습니다.
그러나 지난 해 1월~9월까지 15만2,009건이 거래된 것에 비해 올해는 16만8,739건이 거래돼 아파트 매매 보다 전세를 택한 사람이 더 많았던 것으로 보입니다.

전월세 거래 중 월세의 비중이 점차 늘고 있다는 것도 특징입니다.
지난해 월세를 낀 임대차계약 비중은 38.3%였는데요.
올해는 전체 거래 중 40.9%가 월세 거래인 것으로 조사됐습니다.
이는 전세와 월세의 경계가 희미해졌기 때문으로 볼 수 있는데요.
금리가 오르면서 상황에 따라 상승하는 주택담보대출 이자 보다 고정된 월세를 내는 것이 낫다는 인식이 퍼진 것입니다.
기존의 월세 선호도가 임대인에게서 나왔다면, 이제는 임차인도 전세보다 월세를 선호하는 상황이 된 것이죠.
2020년 7월 말 주택임대차법이 개정된 이후, 전셋값이 급등하면서 대출을 받아 자금을 마련해야 하는 세입자의 부담이 더욱 커지게 되고,
이를 감당하지 못할 경우 월세 시장으로 유입돼 앞으로는 전세의 월세화 현상이 강해져 전세 소멸이 가속화될 것이라는 전망도 나오고 있습니다.

집값 하락, 언제까지 계속될까?

한국은행이 석 달 만에 기준금리를 0.5%p 인상하면서 10년만에 기준금리가 3% 시대로 들어섰습니다.
우리나라는 미국의 기준금리 영향을 받지 않을 수 없는데요.

미국 중앙은행(Fed)이 내년까지는 금리 인상 기조를 유지할 것이라는 전망이 나오고 있습니다.

내집 마련 실수요자들은 금리가 오르면서 거래에 더욱 신중해 질 것으로 보입니다.

매수심리가 얼어붙다 보니 거래량 감소도 계속될 것으로 예상되는데요.

대다수 부동산 전문가들은 기준금리를 0.50%p 올리는 '빅스텝'이 대출 이자에 영향을 주는 만큼, 했습니다.

또한 영끌족이나 빚투의 이자 부담이 커지면서 집값 가격 하락이 계속될 것으로 전망했습니다.
전문가들은 앞으로 금리 인상이 멈출 때까지 거래량이 줄면서 집값이 하락할 가능성이 높다고 보았는데요.

특히 내년 5월까지 다주택자의 양도세 중과가 한시적으로 배제되다 보니 상반기까지 매물이 나오면서 호가 하락이 계속될 것으로 예상했습니다.

KB부동산이 만든 데이터허브에서 거래량이 줄어드는지, 다시 증가하는지 등을 살펴보며 시장이 정상화되는 신호에 주목해야 할 것입니다.

거래량 감소가 급변하는 서울 집값의 흐름을 어떻게 바꿀지 지켜봐야 하겠습니다.

[출처: KB부동산 포스트]

▶ KB부동산 포스트 바로가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 침체기에 부동산 투자 기회 온다

등록일: 2022.10.25

"침체기에 부동산 투자 기회 온다"

서울의 7월 아파트 거래량이 639건으로 2006년 1월 통계 작성 이후로 최저치를 기록하고, 전국 주택 매매 거래량도 올 7월까지 작년 동기 대비 46% 줄어든 것으로 나타났다.

실제로 경기도 고양시 택지개발지구에 있는 신축 3년 차 아파트 전용 84㎡가 8억5,000만원에 거래됐다.

불과 몇 달 전만 하더라도 호가가 11억~13억원에 달하고 실거래도 11억원까지 했던 곳으로, 실거래가 기준 23% 낮게 거래된 것이다.

10억원에 거래될 때만 해도 그 이하로는 거래되지 않겠지 했다. “이런 침체기에 사두면 나중에 차익을 볼 수 있을 텐데…” 하는 생각이 들지만 시장은 그렇지 않은 것 같다.

가장 큰 이유는 금리가 너무 가파르게 오르고 있고, 집을 사고 싶어도 대출규제(DSR 시행)로 소득이 높지 않으면 집을 사기 힘들기 때문이다.

그동안 집값이 너무 많이 올랐다는 인식과 우크라이나 전쟁, 코로나 팬데믹이 촉발한 세계경기 불확실성으로 매수 시장에 적극적으로 뛰어들지 않는 것이다.

내년 5월 9일까지 잔금을 치러야 하는 매도자는 많은데, 매수 심리는 급격하게 얼어붙고 있다. 하지만 위기는 항상 새로운 기회다.

무주택자와 1주택자는 이번 침체기를 내 집 마련과 갈아타기 기회로 활용하면 좋을 것 같다. 부동산 침체기를

내 집 마련의 기회로

사람은 참 단순하다. 집이 오를 것 같으면 빚을 내서라도 적극적으로 매입하지만, 떨어진다고 하면 자금이 있어도 내 집 마련에 나서지 않는다.

하지만, 앞으로 10년 후를 보면 집값은 상승할 가능성이 높다.

그 이유는 주택 보급률이 아직 낮아서다. 2020년 기준 103.6%다(*서울 94.9%, 수도권 98%, 인천 98.9%, 경기 100.3%, 대전 98.3%).

100%가 넘는데 높은 게 아니냐고 할 수 있지만, 임대차 시장이 원활하게 움직이려면 110%는 되어야 하고, 품질 좋은 주택에 대한 상향 수요는 항상 살아 있다.

미국, 싱가포르 등 해외 선진국은 110%가 넘는데도 주택 가격은 상승하고 있다. 그리고 가구수는 2039년까지 증가할 전망이다. 여전히 주택이 더 많이 필요하다는 이야기다.

단기적으로도 향후 2~3년간 아파트 입주 물량이 많지 않다. 특히 서울은 아파트 입주 물량이 2만 가구대에 머물러 수요 대비 공급이 부족하다. 2011년부터 2019년까지 서울의 아파트

평균 입주 물량은 3만1,500여 가구였다.

그리고 중요한 것이 미분양 주택인데, 2022년 7월 말 기준 전국 미분양 주택은 3만1,284가구이고 이 중 수도권은 4,456가구다.

과거 주택 가격이 고점이던 2008년 말의 16만5,000여 가구에 비하면 미미한 수준이다.

세종시를 보면 주택 가격은 하락하고 있지만, 미분양 물량은 10가구에 불과하다.

다만, 대구처럼 단기간에 미분양 물량이 급증할 때는 주의할 필요가 있다. 대구는 올 7월 기준, 7,523가구로 작년 4월의 897가구보다 8.4배 증가했다.

따라서, 무주택자라면 이번 부동산 침체기를 기회로 보고 적극적으로 내 집 마련을 고민할 필요가 있다.

정상가보다 20% 하락한 매물도 나오기 때문에 잘 알아보면 좋은 가격에 내 집을 마련할 수 있다.

적어도 내년 상반기까지는 내 집 마련에 나서는 게 좋을 것 같다.

내년 하반기부터 물가가 안정되고 기준금리도 더 이상 오르지 않으면 변화가 생길 수 있다.

앞으로 10년 후 주택 가격은 지금보다 우상향할 것이므로 가장 바닥에서 내 집 마련을 하겠다는 생각보다는 20% 저렴한 매물이 있고, 전세

만기 등이 도래했다면 내 집 마련에 나설 것을 추천한다.

내 집 마련을 하게 되면 대출금을 갚기 위해 씹씹이도 줄이고 강제 저축이 되는 효과도 있다.

1주택자 갈아타기 언제나 유효,

다주택자는 포트폴리오 점검

1주택자가 갈아타기를 하는 것은 언제나 유효하다.

기존 집을 싸게 팔지만, 이사 갈 집을 싸게 살 수 있고, 또는 이사 갈 집을 비싸게 매입하지만 기존 집도 비싸게 팔 수

있기 때문이다.

자금 여력이 있다면 여유 자금으로 이사 갈 집을 매입하고 기존 주택은 2년 내 매도하면 일시적 1가구 2주택으로 양도세와 종합부동산세, 취득세 혜택을 모두 볼 수 있다.

여유 자금이 없다면 갈아타기를 할 때 반드시 기존 집을 매도한 후 새로운 집을 매입해야 자금 운용이 원활해진다.

다주택자와 투자자는 앞으로 나올 정책의 변화를 보고 매각 또는 투자 여부를 결정한다.

지난 7월 21일 세제 개편안을 보면 종합부동산세 규제 완화가 눈에 띈다.

※ 아래 '종합부동산세 세제개편안'은 정부발표 내용을 근거로 작성되었으며, 국회 법률 개정 과정에서 부결되거나 최종 확정 내용이 달라질 수 있습니다.

우선 다주택자에게 적용되는 중과제도를 폐지하고, 주택 수가 아닌 주택가액 기준으로 세율을 인하한다.

[참고] 종합부동산세율 개편안

과세표준 현행 서울 2023년

이후

2주택

이하 3주택

이상주)

3억원 이하 0.6% 1.2% 0.5%

3억원 초과

6억원 이하 0.8% 1.6% 0.7%

6억원 초과

12억원 이하 1.2% 2.2% 1.0%

12억원 초과

25억원 이하 1.6% 3.6% 1.3%

25억원 초과

50억원 이하 1.5%

50억원 초과

94억원 이하 2.2% 5.0% 2.0%

94억원 초과 3.0% 6.0% 2.7%

법인 3.0% 6.0% 2.7%

주) 조정대상지역 2주택 포함

세부담 상한도 300%에서 150%로 낮아진다.

[참고] 주택분 종부세 세부담 상한 개편안

구 분 주택분 종부세 세부담 상한

현 행 2023년 이후

2주택 이하 150% 150%

3주택 이상주) 300% 150%

법인 상한 없음 상한 없음

주) 조정대상지역 2주택 포함

기본 공제 금액도 1주택자는 내년부터 11억원에서 12억원으로 상향하고, 다주택자도 6억원에서 9억원으로 상향한다.

[참고] 주택분 종부세 기본공제 금액 개편안

구 분 주택분 종부세 기본공제 금액

현 행 2023년 이후

일반 6억원 9억원

1세대 1주택자 11억원 12억원

법인 기본공제 없음 기본공제 없음

다만, 이런 세제 개편안은 절대다수의 의석수를 가진 야당의 협조가 필수라서 향후 경과를 지켜봐야 한다.

세제 개편안에도 불구하고 종합부동산세 부담이 큰 다주택자는 주택 수를 줄이는 노력이 필요하다.

가격 상승 여력이 상대적으로 낮은 주택은 매도할 것을 추천한다. 또는 함으로써 자

녀에게 자산 증식 기회를 주는 것도 좋은 전략이다.

이번 세제 개편안에는 수도권과 특별시, 광역시(군·읍·면 지역 제외) 외의 지역으로서 공시가격이 3억원 이하인 주택은 종합부동산세 부과 대상이 아니기 때문에

투자성 있는 지방 주택의 매입도 검토해볼 만하다.

그리고 가액 기준으로 종부세 부과 대상이 바뀌기 때문에 공시가격이 낮은 다세대주택을 매입해 장기적으로 투자하는 것도 고려할 만하다.

KB국민은행 임채우 부동산 수석전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2022년 10월호]

▲ 부자매거진 보러가기

KB국민은행 전문가의 특별한
자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 유통기한 지식의 노예가 되지말라

등록일: 2022.10.13

유통기한 지식의 노예가 되지말라

유튜브 여의도5번출구 바로가기

요즘 같이 세상이 빨리 변하는 시대에는 과거 지식은 하루아침에 색이 바랜다. 광속의 시대, 하루에도 수억 개의 새로운 지식이 생겨나고 유통된다. 옛 지식은 효용가치가 쉽게 떨어진다. 판에 박힌 옛 지식으로 새로운 세상을 해석하려고 하면 낡은 인식들이 된다.

채현국 효암학원 이사장도 “먼저 안 게 오류가 되는 시대”라고 말했다. ‘경험이 다 고정관념이고 경험이 다 틀린 시대’라는 것이다. 물론 <탈무드>나 <법구경> 같은 지혜는 수천년이 지난 지금도 유효하다. 하지만 지식은 시간을 초월한 만능의 법칙은 아닐 수도 있다.

과거 유명한 의학서나 과학서들은 지금 시각에서 보면 오류투성이다. 명저들도 당시에 통용되는 지식의 집대성일 뿐 세월이 지나면 그 가치가 희석된다. 이 세상에 불멸의 지식은 존재하지 않는다. 지식은 일정기간이 지나면 허점이 발견되거나 새로운 지식이 등장하면서 유용성이 떨어진다. 이것이 바로 ‘지식의 반감기’다.

이는 해당 지식의 절반이 쓸모없는 것으로 바뀌는데 걸리는 시간을 말한다. 미국 하버드대학교 새뮤얼 아브스만 박사의 연구에 따르면 경제학 분야 지식의 반감기는 9.38년에 불과하다. 정보기술의 발달로 지식의 반감기는 계속 짧아지고 있다.

과거 농경사회에서는 한 어른신이 세상을 떠나면 그 마을 도서관이 사라지는 것과 같다고 했다. 농경사회에서는 세상이 규칙적으로 돌아가니 축적된 경험은 큰 자산이 된다. 산업화시대에도 신문과 잡지만 봐도 세상흐름을 따라가는 데는 문제가 없었다.

적어도 후배들에게 쓴 소리를 해도 곧대라는 얘기를 듣지 않았다. 업무나 지식에서 그나마 우위에 있었기 때문이다. 하지만 요즘은 오히려 경험이나 지식은 오히려 인식의 걸림돌이 될 수 있다. 과거 경험이나 지식을 가지고 지금의 세상을 논하면 시대에 뒤떨어진 고리타분한 사람이 된다.

“나 때는 말이야”, “이러 이러 하니 어른 말은 들어야 돼”라고 젊은 층에게 훈계했다가는 틀니를 딱딱거린다는 의미의 ‘틀딱’이라는 말을 듣기 십상이다. 스마트폰으로 코인거래도 못하는 디지털문맹 주제에 우리에게 잔소리를 한다고 핀잔을 들을 것이다. 경험과 지식은 살아가는 데 소중한 지적 자산이다. 경험은 소중하지만 경험의 노예가 되어선 안 된다. 내가 갖고 있는 지식이 혹시 유통기한이 지난 게 아닐까. 유통기한이 지나 상한 우유는 쓸모 없듯이 유통기한이 지난 지식도 써먹을 데가 없고 폐기해야 한다. 혹시 우리는 이미 유효기간이 지난 지식을 들고 스스로 많이 안다고 자부하는 게 아닐까.

<주역>에 ‘군자표변 소인혁면(君子豹變 小人革面)’이라는 말이 있다. 군자는 표범처럼 바뀌지만 소인은 얼굴만 바뀐다는 뜻이다. 가을이 되면 표범의 무늬가 보다 화려하고 두드러지게 변한다. 계절의 흐름에 맞춰 온몸을 확 바꾸는 표범처럼 군자는 세상이 바뀌면 이에 맞춰 과감한 혁신을 한다는 뜻이다. 소인은 고작 바뀌는 척 시늉만 낸다. 스스로 변화하는 군자만 결국 살아남을 것이다.

세상에 가장 무서운 2마리의 개(犬,견)가 있다고 한다. 바로 ‘편견’과 ‘선입견’이다. 우스갯소리이긴 하지만 편견과 선입견은 경직된 사고로 인식의 큰 장애물이 된다. 자신의 경험이나 고정관념이 고착화되면서 생긴 것이다. 그래서 내 생각이 혹시 편견과 선입견이 아닌지 의심해야 한다. 세상 흐름은 빨리 따라가야 한다.

내 나이 50세가 넘었다면 세상 유행을 만들어가는 트렌드 세터(trend setter)가 되기는 어렵다. 하지만 유행을 쫓아가는 트렌드 팔로워(trend follower), 혹은 흐름을 빨리 따라가는 패스트 팔로워(fast follower)가 되어야 한다는 생각이다. 패스트 팔로워가 되기 위해선 윗세대보다 아랫세대의 공간과 소비의 니즈를 읽는 게 중요하다.

부동산도 마찬가지다. 세상의 주축이 되는 2030세대인 MZ세대의 욕망을 이해하고 공감하는 것이 필요하다. 이 세대가 왜 아파트를 좋아하는지, 산과 들을 투자대상으로 생각하지 않는지 알아야 한다. 요즘 세상 흐름을 놓치지 않기 위해서 갖춰야 하는 덕목이 바로 공감 능력이다.

기성세대라면 2030세대와 공감 능력을 키울 때 세상의 흐름을 제대로 읽고 따라갈 수 있다는 얘기다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 주택시장의 '군집행동'을 이해하는 눈

등록일: 2022.09.22

주택시장의 '군집행동'을 이해하는 눈

유튜브 여의도5번출구 바로가기

여름 들어 부동산 시장이 갑자기 얼어붙었다. 잇단 금리 인상에 투자자들이 약속이나 한 듯이 일제히 몸을 사린다. 부동산시장 냉각 속도가 이처럼 빨랐던 적은 근년들어 없었던 것 같다. 그렇게 많던 대기 매수자들은 다 어디로 갔을까 싶다. 아무도 움직이지 않고 서로 눈치만 보며 눈만 깜빡거린다. 모두 숨을 죽이고 금리만 예의주시한다.

마치 사람들이 무리 혹은 떼를 지어 행동하는 것 같다. 이른바 '군집행동(herding behavior)'이다. 군집행동은 요즘 부동산시장의 핫 트렌드다. 부동산시장에 왜 이런 군집행동이 나타날까. 가장 큰 이유는 '삶의 일부'가 되어버린 스마트폰 때문이다.

우리나라의 스마트폰 보급률은 세계 최고 수준이다. 10명 중 9명 이상(93.4%, 2021년 기준)이 스마트폰을 사용하고 있다. 스마트폰은 언제든지 정보를 쉽게 받아볼 수 있는 휴대용 미니컴퓨터다. 수많은 정보가 누구에게나 전달될 뿐만 아니라 전달 속도가 엄청나게 빨라졌다.

정보를 동시다발적으로 수용하면서 시장 참여자들의 생각은 비슷해지기 마련이고, 이 과정에서 두드러지게 나타나는 현상이 바로 군집행동이다. 마치 축구 경기장에서 관중처럼 사고하고 행동한다. 미래가 불안할수록 집단의 일원으로 움직이려는 군집행동이 심하게 나타난다.

최근 연구 결과 부동산시장에서는 재건축처럼 투자 성격이 강한 상품일수록 상대적으로 더 강한 무리짓기가 나타난다. 실제로 서울지역 아파트 경과 연수로 볼 때 21~30년 이하 혹은 30년 초과 노후주택에서 군집행동이 발생했다. 재건축은 실거주보다 투자 목적으로 구입하는 경우가 많아 떼를 지어 구매하는 현상이 많이 나타난다.

흥미로운 것은 시기적으로 군집행동은 주택 가격이 오를 때 강하게 나타난다는 점이다. 연구 보고서를 보면 우리나라뿐 아니라 미국이나 중국 부동산시장에서도 군집행동은 호황기나 상승기에 집중적으로 나타난다. 일반적으로 집값이 하락할 때보다 오를 때 수요자의 불안감이 커진다. 불안은 독감보다 빠르게 주변에 전염되는 특성이 있다.

이럴 때 조급함과 초조함이 촉발되고 무리와 같이 행동하고 싶은 욕구가 커져 결국 매수대열에 동참하게 된다. 그렇다고 부동산시장에서 하락기에 군집행동이 전혀 나타나지 않는 것은 아니다. 상승기보다 군집의 강도가 세지 않을 뿐이다.

잇단 금리 인상으로 경색 국면이 조성되면 불안심리가 커지면서 같이 행동하려는 성향이 나타난다. 하락기에는 주로 매수자의 심리 냉각으로 거래절벽으로 나타나는 게 특징이다. 지금 집을 사면 너무 비싸게 사는 게 아닌가 하는 걱정 때문에 몸을 사리는 '폼(FOP, fear of overpaying, 과매수 공포)' 증후군이 수요자들 사이에 일제히 발동하는 것이다. 일종의 생존본능이 작동하는 것이다.

수요자들의 심리를 볼 때 앞으로 거래 빙하기는 계속될 것 같다. 가격도 투자수요가 몰렸던 지역을 중심으로 떨어질 것이다. 시장에선 단기적으로 심리가 흐름을 좌지우지한다. 수요자들의 심리는 지금 바닥이다. 정지된 바위를 굴리기 어렵듯이 부동산시장도 한번 침체하면 곧바로 되살리기가 힘들다.

침체기에는 호재에 둔감하고, 작은 악재에도 민감하게 반응한다. 금리 인상이 멈출 때까지 수요자들은 관망세를 보일 것이다. 치솟는 금리 앞에 장사 없다. 거품이 빠지면서 뒤늦게 랠리에 뛰어든 사람들은 어려움을 겪을 수밖에 없다.

개인적으로 부동산시장의 1차 고비는 내년 1분기 정도가 되지 않을까 싶다. 금리가 높은 수준으로 유지될 가능성이 높은 데다 다주택자 양도세 절세 매물도 많이 나올 수 있어서다. 내년 5월 9일까지 시행되는 양도세 한시적 감면 혜택을 받고 매각하기 위해선 다주택자들은 적어도 3월 말까지 계약을 해야 한다. 통상적으로 계약부터 잔금까지 한 달 이상 걸리기 때문이다.

투자 격언에 '공포에 사라'는 말이 있다. 일종의 역발상 전략이다. 하지만 역발상도 때를 잘 가려야 한다. 역발상으로 선볼리 집을 샀다가는 시쳇말로 '골'로 갈 수 있다. 지금은 대세와 같이 움직이는 게 좋다.

당분간 금리가 부동산시장을 움직이는 최대변수가 될 것이다. 금리 파도가 잠잠해질 때까지 차분히 시장을 지켜보는 것이 바람직하다. 요컨대 주택시장에 폭풍우가 몰아치는 지금, 내 집 마련 수요자에게 필요한 덕목은 신중함인 것 같다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 1주택자가 좋을까, 다주택자가 좋을까

등록일: 2022.08.18

1주택자가 좋을까,
다주택자가 좋을까

올해 절반이 지난 시기에 주택 시장을 둘러싼 환경은 좋지 않다.

7월 1일부터 대출 금액이 1억원을 초과하면 DSR 40% 규제가 시행되고, 주택담보대출금리가 4%대로 올라서면서 매수 심리가 악화하고 있다.

내년 5월 9일까지 잔금을 치르면 다주택자도 양도세 중과가 되지 않아, 매물이 쌓이는 가운데 아파트 거래는 시세보다 10~20% 저렴한 급매물 위주로만 거래되고 있다.

대출 규제, 금리 인상, 세계 경기 불확실성 등으로 주택 시장은 당분간 약보합세 흐름이 지속할 것으로 보인다.

한편, 새로운 정부에서는 과도한 세금을 정상화할 가능성이 높다. 다주택자에 대한 양도소득세와 종합부동산세 중과제도도 점진적으로 완화 또는 폐지 쪽으로 갈 것으로 예상된다.

대부분의 사람들은 푹푹한 한 채에 대한 선호도가 높은 편이다.

그런데 다주택자가 누릴 수 있는 혜택이 의외로 많다.

다주택자가 되면 불리한 점

현재 정책 아래에서는 다주택자가 되면 종합부동산세가 중과되고, 양도소득세도 양도차익에 따라 26~75%를 납부해야 하기 때문에 푹푹한 한 채에 대한 수요가 증가했다.

1가구 1주택자가 되어야 양도세 비과세 혜택을 받을 수 있기 때문이다.

시세 12억원이 넘더라도 1주택자는 장기보유특별공제 80%를 받을 수 있기 때문에 양도세는 극히 미미하다. 그래서 많은 사람이 평생에 1채만 갖는 것이 좋다고 생각하는 것 같다.

그리고 집도 투자 측면보다는 거주 측면을 고려해서 매입하는 경향이 크다.

빌라에 살다가 구축 아파트, 그리고 신규 아파트 등으로 갈아타는 것이다. 또는 경기도에 살다가 서울 강북, 그리고 서울 강남으로 지역을 갈아탄다.

그런데 그렇게 하려면 기존 집을 팔고, 새로운 집을 동시에 매입해야 한다. 즉, 잔금일을 같게 하는 것이다.

자금 여유가 있다면 새로운 집을 매입하고 기존 주택은 일정 기간(2년 또는 3년) 내에 매도하는 방법이 있다.

기존 주택이 양도세 비과세 요건을 갖췄다면 1주택자로 간주해 양도세 비과세 혜택을 주는 것이다. 이것을 일시적 1가구 2주택이라고 한다.

기존 주택은 양도세 혜택도 받을 수 있고, 취득세도 신규 주택 매입 시 1주택자로 간주해 낮은 취득세(1~3%)를 납부하게 된다. 취득세 혜택을 받으려면 반드시 일정 기간(2

년 또는 3년) 내에 기존 주택을 매도해야 한다.

이렇게 갈아타기 등의 방법을 통해 상급 지역으로, 더 좋은 주거 형태로 이동하는 것은 아주 좋은 내 집 마련

과 재테크 방법이다. 하지만 여전히 1주택자이기 때문에 오르면 기본은 좋지만, 매도하지 않는 이상 추가 수익이 창출되지는 않는다.

하지만 다주택자가 되면 상황이 달라진다. 매매 가격 상승이나 전월세 가격의 상승 혜택을 고스란히 누리기 때문이다.

다주택자의 이점

내가 거주하는 집 외에 임대를 준 집이 있다고 가정해보자.

전 세계에서 유일하게 우리나라에만 있는 전세 제도는 보통 2년에 한 번 만기가 도래한다.

4년 계약갱신청구권이 도입되어 2년이 끝난 후 5%밖에 올리지 못하지만, 4년 후에는 시세대로 전세금 인상이 가능하다. 시장 상황에 따라 다르지만 수천만원에서 많게는 수억원

대로 전세금이 인상된다.

이런 자금은 생활비로 쓴다든지, 주식이나 다른 부동산 매입을 위한 종잣돈으로 사용할 수 있다.

집이 한 채만 있을 때는 이런 혜택을 누릴 수 없다. 또는 전세금을 올려 받지 않고 오른 금액만큼 월세로 돌려면 근로소득 외에 추가적인 임대소득을 얻을 수 있다.

추가적인 임대소득은 자녀에게 많은 돈이 들어가는 중학생~대학생 시절에 큰 도움이 될 수 있다.

그리고 월세는 시간이 지남에 따라 또 상승하기 때문에 본인이 퇴직하면 노후 자금으로도 활용할 수 있다.

가령 서울 강북에 전용 60㎡ 아파트의 시세가 12억원이면 전세는 7억원, 월세는 보증금 1억원에 월 200만원을 받을 수 있다.

월 200만원 임대수익에 국민연금, 개인연금 등을 합하면 은퇴 후에도 월 350만~400만원의 현금 흐름을 만들 수 있어 안정적인 노후 준비가 가능해진다.

그리고 70~80세에 자녀에게 증여할 수도 있다. 앞으로 자식 세대는 일자리가 많지 않고, 저출

산에 따른 국민연금 고갈 가능성과 높은 소득세율 등으로 살아가기가 팍팍할 수 있기 때문에 집을 물려준다면 큰 힘이 될 수 있다.

살다 보면 아주 급하게 목돈이 필요할 수도 있는데, 임대한 집을 매도해 자금을 마련할 수도 있다. 물론 그동안 집값 상승분에 대한 차익은 덤이다.

다주택자 선택 시 주의할 점

대부분 첫 집을 구매할 때 부부 공동명의로 구입하는 경우가 많다. 맞벌이 부부가 증가하기도 했지만, 향후 매도 시 양도소득세 절세 효과 때문이다.

종합부동산세 혜택(부부 공동명의 시 인별 6억원 공제, 총 12억원 공제) 때문에 공동명의로 할 때도 있지만, 단독명의로 하면 종합부동산세(단독명의 시 11억원 공제)와 큰 차이가 없고,

오히려 단독명의 시 고령자공제(60세 이상)와 장기보유공제(5년 이상)를 받을 수 있는 것을 감안하면 굳이 공동명의로 할 필요가 없다.

첫 집을 공동명의로 구입한 후 나중에 추가로 단독명의로 구입하면 부부 중 한 명은 2주택자로서 종합부동산세가 부과된다. 조정대상지역에서 2주택 이상을 갖게 되면 종합부동산세율이 1주택자에 비해 2배가 된다.

따라서, 다주택자가 될 가능성이 높다면 첫 집은 단독명의로 구입하는 게 좋다. 그리고 두 번째 집은 부부 중 집이 없는 사람의 명의로 구입한다.

종합부동산세는 인별 과세이기 때문에 명의를 분산하는 게 절세가 된다(향후 정책 변화에 따라 종합부동산세는 주택 수가 아닌 가액 기준으로 변경될 수 있음).

그리고, 세 번째 이후 집은 종합부동산세가 부담되지 않는 선에서 소형 아파트나 재개발이 진행 중인 빌라를 구입하는 게 좋다. 종합부동산세가 부과되지 않도록, 부과되더라도 부담이 적게 공시가격이 낮은 주택을 구입 하는 게 중요하다.

자녀가 성년이 되면 10년간 5,000만원까지는 증여세가 없기 때문에 자녀에게 일정 금액을 증여한 후 자녀 명의로 주택을 구입하면 종합부동산세가 합산되지 않고, 향후 주택 가격 상승에 대한

이익을 온전히 자녀가 갖게 되므로 자녀에게 미리 사전 증여하는 것도 좋은 방안이다.

KB WM스타자문단 임채우 부동산 수석전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2022년 8월호]

▲ 부자되는 매거진 보러가기

Title: 잔파도는 무시하되 큰 파도는 신경써라

등록일: 2022.07.21

잔파도는 무시하되 큰 파도는 신경써라

☞유튜브 여의도5번 출구 바로가기☜

살아가면서 작은 일까지 신경을 곤두세우고 살 수는 없다. 그랬다가는 신경쇠약에 걸릴 수 있다. 하지만 큰 흐름에 대해선 깊은 고민이 필요하다. 부동산 시장 역시 잔파도는 무시하되 큰 파도가 몰려올 때는 살얼음판 건듯이 조심하는 게 좋다.

2021년 하반기부터 불어오는 글로벌 금리 인상 파고가 예사롭지 않다. 악재는 겹쳐서 몰려온다고 했던가. 러시아의 우크라이나 침공, 원자재 급등에 따른 인플레이션까지 가중되면서 경제의 불확실성이 커지고 있다. 향후 부동산 시장의 가장 큰 변수는 금리다. 금융권 일각에서는 한은이 내년에도 금리를 추가적으로 올릴 가능성이 높다고 본다.

기준금리 연3% 시대가 멀지 않았다는 얘기까지 나돈다. 금리가 오르면 부동산 가격은 맥을 못 춘다. 일반적으로 금리와 부동산은 반비례 관계다. 저금리 시대를 빨리 잊어야 한다. 언제까지 이어질지 모르지만, 고금리 시대가 도래했 다는 사실을 잊지 말아야 한다.

밀려오는 금리 파고에 수요자들은 어떻게 대응을 할까. 안타까운 일이지만, 이미 부동산을 보유한 사람들은 적극 대처하기가 어렵다. 시장이 경색되어 집을 팔고 싶어도 팔리지 않기 때문이다. 돈이 급하면 가격을 많이 낮추어야 한다.

최근 고점에서 ‘영끌 빚투’를 한 사람은 더 괴롭다. 부동산 시장에서 ‘손실 회피’가 강하게 작용한다. 손해를 보고 팔지 않으려는 심리다. 과감한 손절매를 결심하지 않는 한, 시장 여건이 나아질때까지 버티는 수밖에 없다.

아주 긴 시계열을 보면 부동산 가격(명목 가격)은 물가만큼 오른다. 최근 물가 급등은 시차를 두고 실물자산인 부동산 가격을 끌어올리는 요인으로 작용한다. 부동산 가격 상승은 물가 상승(인플레이션)에 따른 보상 행위로 볼 수 있다. 인플레이션은 침체기에는 집값 상승 압력으로 이어지지 않는다.

시장이 안정되고 점차 상승 사이클로 접어들 때 인플레이션은 부동산 시세에 한꺼번에 반영된다. 오히려 지금과 같은 물가 상승은 단기적으로는 금리 인상으로 이어져 시장이 휘청거릴 수 있다. 기존 부동산 보유자들은 이 시기를 잘 이겨내는 것이 필요할 것이다

작가 박완서는 “고통은 극복하는 것이 아니라 그냥 견디는 것”이라고 했다. 금리 상승으로 대출 이자가 부담된다면 대출을 슬림화하는 것이 필요하다. 현금화할 수 있는 자산을 정리해 대출을 갚는 것이다. ‘빚 줄이기’가 불황기를 대처하는 가장 지혜로운 방법이라는 얘기다.

반대로 매수자는 자신의 뜻대로 움직일 수 있다. 한마디로 집을 사지 않으면 되기 때문이다. 매수자는 ‘헐값 사냥꾼’ 마인드로 가격 메리트가 생길 때까지 관망하는 것이 좋다. 다만 집값이 떨어지는데 타이밍을 재는 것은 무의미하다. 타이밍은 자금을 확보해 놓고 나서 꿈꿀 수 있는 것이다.

최근 묻지마 청약이 기승을 부릴 때 ‘선당후곰’이라는 유행어가 나돌았다. 먼저 당첨되고 나서 고민해본다는 뜻이다. 지금은 이보다 ‘선돈후곰’이다. 돈을 먼저 마련해놓고 나서 타이밍을 고민해야 한다.

거듭 강조하건대, 큰 파도가 일어날 때는 신중함이 미덕이다. 이런 안갯속 장세에선 집은 필수보다 선택이다. 굳이 이 가격이 싸지도 않은데 모험적 투자를 할 필요는 없다. 시장이 불확실한데 집을 사놓고 기우제를 지내는 것은 힘든 일이다. 일단 연말까지라도 지켜보는 것이 좋을 것 같다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 나는 상가주택으로 노후준비 한다

등록일: 2022.06.23

나는 상가주택으로 노후준비 한다.

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

내 집 마련도 하고 노후준비도 같이 할 수 있는 부동산 상품이 있을까? 다주택자가 되면 양도세와 종합부동산세가 증가되는데 피해 갈 수 있는 상품은 뭘까? 초등학생의 꿈이 '건물주'라는데 나도 건물주가 될 수 있을까? 은퇴하면 공기 좋은 곳에서 텃밭을 가꾸며 전원생활을 하고 싶은데 멀리 나가지 않고 도심에서 가능할까?

상기의 4가지 꿈을 실현시켜 줄 수 있는 상품이 있는데 바로 '상가주택'이다. 수도권 신도시 상가주택은 시세가 20~30 억 선으로 한 채만 보유하면 양도세와 종합부동산세 증가에서 피해갈 수 있다. 이 외에도 상가주택은 땅이 있어 지 속적이 자산 가치가 상승하고, 1층에서 영업장 마련도 가능한 1석 6조의 상품이다.

상가주택이란

상가주택이란 1층은 상가, 2~4층은 주택으로 이뤄져 있는 건물을 말한다. 대부분 1층 일부에 상가를 넣고, 나머지는 공간에 주차장을 만드는 경우가 대부분이다. 신도시나 택지개발지구에서 가보면 1층에 상가가 있고 위에는 주택이 있는 상가주택이 하나의 단지를 이뤄 형성되어 있는 것을 볼 수 있다.

상가주택은 베이비부머(1955~1963년생)가 은퇴를 시작하면서 노후준비 상품으로 각광을 받고 있다. 1층 상가를 제외한 지상은 주택으로 되어 있어 공실 염려가 매우 낮은 안정적인 상품이고 투자 대비 임대수익률도 본인이 한 개 층을 거주하고서도 은행이자보다 높은 연 3~4% 내외가 가능하여 매력적이다.

상가주택을 매입하는 방법은 신도시나 택지개발지구에서 기존에 지어져 있는 상가주택을 매입하거나, 토지를 구입하여 신축하는 방법이 있다. 투자성을 극대화하는 방법은 지어져 있는 상가주택을 매입하기 보다는 토지를 구입하여 신축하는 방법이 가장 좋다.

토지를 구입하여 신축하는 방법은 다 지어진 상가주택과 달리 마진이 토지에만 붙어 있어 신축 후의 건물 가치 상승분을 토지 소유주가 가져가기 때문에 투자성이 좋은 것이다. 다만 6개월간 머리털 빠질 각오를 해야 한다. 시공업체 관리와 자재 수급, 신축 후 임대관리 등 신경 써야 할 것이 한두 가지가 아니기 때문이다.

상가주택은 가구 수 제한이 있다. 일반적으로 대부분의 경우는 5가구로 되어 있다. 김포한강, 위례, 하남미사, 광교신도시가 해당된다. 반면 판교신도시는 3가구, 별내택지개발지구는 7가구를 지을 수 있다. 가구 수를 많이 넣을 수 있어야 투자성이 높다.

그렇다보니 불법으로 법정 가구수보다 더 많이 짓는 경우가 있다. 건축허가 받을 당시에는 적법하게 5가구 였지만, 준공 이후에 원룸 등을 넣어 10가구 이상으로 바꾸는 것이다. 이는 엄연한 불법이니 주의해야 한다.

그러면, 아래에서 실제 사례를 통해 토지를 매입하여 상가주택을 지을 경우 투자성을 분석해 보자.

[실전 투자사례 분석]

고양시 덕은지구에 있는 토지 237제곱미터(71.7평)를 12.46억 원에 매입(분양가 7.46억, 프리미엄 5억)하여 건폐율 53%, 용적률 180%를 적용하여 신축하면 지상 4층으로 129평을 신축할 수 있다. 덕은지구 상가주택 가구 수 제한은 5가구이다.

1층에는 상가와 주차장을 배치하고, 2층과 3층은 투룸으로 4가구를 만들고 4층 꼭대기 층은 주인세대로서 복층으로 짓는 경우가 많다. 옥상의 넓은 공간에 정자를 짓거나, 텃밭을 만들어 전원생활이 가능하다. 이렇게 구성을 하여 신축을 하면 임대수익률이 얼마나 될까? 1안은 전세로 놓고 2안은 월세로 놓으면 아래와 같은 임대가가 형성된다.

1안) 1층 상가는 보증금 5000만원, 월세 250만원, 2~3층을 전세(층별 2세대, 세대당 전세 3.2억 원)로 놓고 4층에 주인세 대 거주 시 총 임대수익은 보증금 13.3억 원에 월 임대료는 250만원이다. 2안) 반면 다른 조건은 같고 2~3층을 월세(세대 당 보증금 5,000만원, 월세 100만원)로 놓을 경우 보증금 2.5억원, 월세 650만원이다.

이를 바탕으로 토지 매입비 1,246,897,000원, 토지 취득세 57,357,262원, 건물 공사비 700,000,000원

, 건물 취득세 22,120,000원, 총투자비 2,026,374,262원 고려 시 임대수익률을 분석하면 1)안의 경우 4.3

%이고, 월세로 놓는 2)안의 경우 임대수익률은 4.4%이다. 내가 거주하고도 4%대의 안정적인 수익률이 창출된다.

만일 4층 주인세대에 직접 거주하지 않고 전세 5.5억 원 또는 보증금 5,000만원에 월세 150만원으로 임대를 놓을 경우 임대 수익률은 1)안이 20.5%, 2)안이 5.6%에 달한다.

1)안처럼 신축 후 전세로 놓을 경우 총보증금이 18.8억 원이 되어 실투자금액은 1.46억 원에 불과하게 된다. 2)안처럼

4층을 월세로 놓으면 보증금 3억원에 월세는 800만원이 된다.

이렇게 상가주택을 지을 경우 건물 자산가치는 얼마나 될까? 2)안의 경우를 예로 들면 자본환원율 3.5% 기준시 30억 원으

로, 투자 차익은 10억 원 내외로 예상된다.(자재값과 인건비 상승으로 공사비가 1억 원 추가될 수 있음)

이러한 투자 차익은 주변에 업무단지가 조성되고 아파트가 입주하면서 도시의 모습을 갖춰가게 되면 전월세 가격과 상가 임대료가 상승하기 때문에 상가주택의 자산가치는 지속적으로 상승하게 된다.

임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 낮아진 요구수익률, 상업용부동산 거래절벽 우려

등록일: 2022.04.07

낮아진 요구수익률, 상업용부동산 거래절벽 우려!

유튜브 여의도5번출구 바로가기

우리가 부동산 투자활동 하는 데에 있어 조금 어렵지만 중요한 이야기로 시작해보려 합니다. 상업용부동산을 투자할 때 투자자들이 기대하는 투자대상에 대한 요구수익률은 무위험이자율에 위험할증보상률이 증가되고 여기에 예상되는 인플레이션율이 더해져 만들어집니다.

위에서의 무위험이자율은 시간비용에 대한 것이고, 위험할증과 물가상승 등은 시장위험에 대한 보상개념 입니다. 비슷한 의미로 모든 투자행위는 체계적 위험과 비체계적 위험으로 나누어 반대급부의 보상을 받으려는 심리가 녹아있기 마련인데, 여기서 체계적위험은 개인이 스스로 방어하기 어려운 세계경제변수와 같은 시장의 위험이고 비체계적위험은 어느정도 분산을 통해 저감할 수 있는 투자대상의 위험을 의미합니다.

최근 몇 년간 서울 및 수도권 중소형 상업용부동산에 투자한 개인 또는 법인은 낮아지는 요구수익률을 수용하기 위해 스스로 투자대상의 위험에 대한 보상심리를 최대한 낮추려고 노력했습니다. 물론 투자대상의 가치를 향후 매각치익에 더많은 비중을 두었기에 가능한 상황이라 해석됩니다.

즉 부동산을 취득할 때 보유기간동안의 수익률 보다는 향후의 자산가치(거래시 차익)에 대한 기대를 더 한 결과라고 보여지는데 이러했기 때문에 시장의 대출금리수준에 준하거나 그 이하의 역대버리지상황 하에서도 투자를 결정할 수 있었습니다.

시장의 투자여건이 금융위기 이후 불어난 유동성장세에 황망하게 맞이한 코로나19로 인한 급진적인 추가유동성 장세로 인해 가속화되었고 하락하는 현금의 가치와 올라가는 실물자산의 가격은 당연히 인식되고 또 더 진행되리라 보았기 때문입니다. 물론, 유동성 장세에서 가용가능한 현금을 마땅히 저장해 둘 대안이 없었던 것에도 기인합니다.

그러나 최근 상황이 조금 바뀌고 있는 듯 합니다. 역사상 경험하기 힘들 정도의 물가상승징후가 세계곳곳에서 뚜렷이 나타나고 있고, 이에 놀란 세계 각국과 연합이 금리인상을 진행하고 추가인상을 기정사실화 하고 있기 때문입니다.

우리나라도 2020년 5월 0.50%까지 떨어진 기준금리가 2021년 8월에 0.75%로 상승했고 올해 초 한번 더 인상하여

1.25%수준까지 올라왔습니다. 현재에도 주택담보대출의 금리가 최고 5%를 넘어서고 있다는 보도가 잇따르는 것을 보면 앞으로 당초 예상했던 대출금리보다 더 큰 폭의 대출금리 상승이 다가올 가능성도 없다고 할 수 없겠습니다.

많은 자산가분을 뵈고 투자자문을 하면서 부동산 거래를 하는 것을 보고있는 저로서는 매수자분들이 크게 무리하여 투자하는 것은 아니라는 것을 경험적으로 알고있기 때문에 시장의 큰 파도가 있을 것이라고 생각하지는 않습니다만, 투자자 대부분이 차입을 활용해 자산의 밸런스를 맞추는 것을 보면 대출금리의 단기간 큰 상승 폭의 우려는 내년도 상업용부동산 거래절벽을 우려할 만큼 진지한 고민으로 다가옵니다.

전문투자자들로 분류되는 기관(유동화 참여 금융기관)들이 상업용부동산의 입찰을 지양하고 가급적 양호한 현금흐름이 담보되는 물류센터나 데이터관련 시설들에 한정된 투자를 집중하는 것을 보면서 기관의 투자시장보다 조금은 더 과열양상을 보여온 개인과 법인의 중소형 부동산 거래시장을 올 해는 긍정적으로 예상하기 어렵다는 생각을 하게됩니다.

특히 전년 중소형 상업용 부동산 거래시장의 단기 차익이 컸던 만큼 올 해는 조금 더 투자에 신중할 필요가 있겠다고 생각하는 소신을 우리 KB고객들께서 충심으로 이해해주셨으면 하는 바람입니다.

조수연 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 분양상가 투자 시 유의할 점

등록일: 2022.03.03

분양상가 투자 시 유의할 점

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☞

정부의 주택에 대한 부동산규제 강화 등의 영향으로 수익형부동산이 노후설계 상품으로 투자 관심이 지속되고 있다. 하지만, 투자자들이 주거용 상품과 다르게 투자경험이 많지 않은 상황에서 분양상가 투자에 쉽게 접근하였다가 피해를 보는 사례도 증가하는 추세이다. 이에, 건물 준공 전 사전에 분양하는 상가 투자 시, 유의할 점에 대하여 확인해 보기로 한다.

- 사전조사 시 유의할 점

분양상가에 대한 사전 정보는 분양홍보관에서 분양대행자를 통해 취득하는 경우가 많다. 분양홍보관에서는 대상 건물이 준공하기 전, 확정되지 않은 예정 정보를 이용하여 투자를 권유하므로 철저한 확인이 필요하다.

① 분양사업 주체에 대한 명확한 확인

사업주체가 시행사인 경우가 많은 만큼 시공사나 신탁사의 네임밸류(Name Value)만을 믿고 사업이 안전할 것이라는 오판을 하지 말아야 한다. 분양 상가의 사업 구성원은 크게 시행사, 시공사, 신탁사로 구분된다.

시행사는 시장조사, 토지매입, 사업시행, 건축 인허가, 분양, 홍보, 시공사 선정, 입주자 모집 등 신축건물에 관한 전반적인 사업을 책임지고 진행하는 회사를 의미한다. 시공사는 시행사와 대상 건물에 관한 공사도급계약을 체결하고 공사를 진행하는 회사이며, 신탁사는 대상 건물의 분양계약 관리 및 분양대금의 입출금업무를 수행하는 회사이다.

이에, 시행사는 어디이며, 시공사는 책임준공 계약을 하였는지, 신탁사는 어디인지를 확인하여야 하며, 계약체결 시 계약 주체를 사전에 명확히 확인하여야 한다. 보통 계약의 주체는 시행사이며, 분양대금 입금은 신탁사의 입금계좌로 입금 하는 경우가 많음을 인지하고 있어야 한다, 결론은 사업의 책임은 시행사이므로 시공사나 신탁사가 안전한 분양을 보장하는 것은 절대 아님을 기억하여야 한다.

② 건물 위치 및 분양 상가의 면적과 분양가 확인

분양상가의 가치는 임대수익에 의하여 결정되는 만큼 대상건물 및 투자대상 분양상가(점포)의 위치와 면적 등 세부내용 확인은 필수 요건이다. 이는 문제 발생 시 계약해제의 근거 자료로 사용할 수 있다.

사전 분양 건축물은 완공되기 전에 분양을 하기 때문에 투자목적물에 대한 명확한 확인이 어려운 상황에서 투자를 고려해야 한다. 분양자는 대상 건축물의 위치도 및 조감도, 평면도(설계도면)를 이용하여 투자대상을 설명한다. 여기에서 유의해야 할 점은 사전에 설명한 정보가 사업진행 중간에 변경될 수도 있다는 것이다.

이에, 분양자가 설명하는 정보와 자료는 충분히 인지하고 근거 자료화 하는 것이 안전하다. 또한, 설계변경에 따른 구조변경 및 분양가격 변경 시 어떠한 조치 사항이 있는지도 사전에 확인해 두는 것이 좋다.

③ 선 임대 완료 검증

최근 분양상가의 경우 '입점예정', '입점확정' 등 선 임대가 완료되었다는 내용으로 투자를 권유하는 경우가 있다. 우선, 유명 대형프랜차이즈의 '입점 예정' 및 '입점의향서'는 임대차계약이 체결되지 않은 상황으로 언제든지 변경될 수 있음을 인지하고 있어야 한다.

만약 분양자가 선 임대가 완료 되었다고 한다면 해당 계약서 확인을 요청하여야 한다. 특히, 계약 주체가 명확히 사업주체자인 시행사와 임차인 간의 계약인지 여부와 해당 임차인의 계약금 납입 여부도 확인을 하는 것이 좋다.

④ 임대보증 및 전매 조건부 계약 유의

분양자의 '임대보증 조건부 분양계약' 권유는 유의하여야 한다. 우선, 임대조건 및 임대기간이 명시되어 계약서 상에 표기되어야 하는 조건으로 검토하여야 한다. 하지만 일정기간 수익률을 보장한다고 하더라도 보장을 주체(시행사, 관리운영업체 등)가 부도가 나서 책임을 질 수 없다면 무용지물이다.

또한, 빠른 시일 내에 프리미엄을 얹어 높게 매각을 하여 전매차익을 낼 수 있게 해주겠다는 제안도 그 제안자가 책임을 지기 어려운 상황이 많은 만큼 프리미엄만을 기대하는 투자는 위험할 수 있다.

- 현장실사 및 계약 시 유의 할 점

분양상가에 대한 사전정보를 취득하였다면, 현장 실사는 계약 전 필수 사항이다. 대상 건물의(예정)위치 확인과 해당 상권 및 임대료 수준을 파악하여, 사전에 취득한 정보와 비교할 필요가 있다. 또한, 계약을 결정하였다면 분양계약서를 꼼꼼히 확인하여야 한다.

① 현장실사는 온라인과 발품을 최대한 활용

현장실사 준비는 온라인 플랫폼을 이용하여 준비하는 것이 좋다. 우선, 분양홍보관 등에서 취득한 조감도와 평면도를 기준으로 인터넷 지도상에 해당 건물의 위치 및 배치 등을 검토하여야 한다. 또한, '소상공인 상권정보'를 이용하여 해당 상권 현황을 확인하고 온라인 부동산 사이트를 이용하여 상권 내 상가건물 위치별, 층별 임대료 수준을 사전에 파악하여야 한다.

만약, 임대료 수준을 확인하기 어려운 신규택지지구 내 상가라면 이미 택지지구로 조성되어 상권이 활성화 되어 있는 택지지구 상권 내 임대료 수준을 조사하여 비교하는 것도 하나의 방법이다.

온라인 상에서 정보 수집이 완료 되었다면, '발품을 이용한 현장실사'는 필수이다. 사전에 분양자를 통해 취득한 정보가 명확한 내용인지를 확인 해야 한다. 예를 들어 역에서 도보로 몇 분 거리인지? 위치는 정확하게 어디인지? 예정 임대료 수준은 가능한 수준인지? 상권 및 유동인구 현황은 어떤지? 등 향후, 내가 임대인으로서 투자금액 대비 임대료 수익이 기대한 수준으로 가능한지 등을 고려하여 조사하여야 한다.

만약, 조사한 임대료 수준이 분양자가 제공한 정보보다 현격히 낮은 수준으로 형성되어 있다면 해당 분양상가는 고분양가일 확률이

높다. 특히, 상가 투자가 처음이라면 전문가에게 도움을 요청하는 것을 제안한다.

② 계약 시 분양계약서 검토는 철저히

계약 시 분양계약서는 최대한 철저히 검토 후 계약을 해야 한다. 향후, 문제가 발생한다면 분양계약서에 명시된 내용에 한하여 분양자에게 대항 할 수 있기 때문이다. 시행사(분양자)로부터 분양을 대행하도록 위임 받은 분양대행자 또는 분양 대행업체의 직원들의 구두 내용이 그대로 분양계약의 내용이 된다고 생각하면 절대 안된다.

분양상담 시 분양을 위임받은 직원과 구두 또는 서면상으로 이루어진 설명과 분양계약서상의 계약 내용이 동일한지를 파악하고, 특약 사항이 있다면 분양계약서 상에 명시 여부와 사업시행사(분양주체)의 동의가 확인되어 있어야 한다.

또한, 분양계약서상의 계약 주체가 사행시행사의 대표 등 결정권자 인지 유무도 확인하여야 하며, 선 임대 조건 분양인 경우, 입점 지연에 따른 지체보상금 유무와 분양계약이 해제 될 경우 위약금 조항 여부 등도 확인하고 계약을 해야 한다.

③ 계약 후 준공까지는 매번 검증

계약 이후, 준공에 따른 소유권 이전까지는 정기적인 점검도 필요하다. 계약 이후에도 해당 건물의 부동산등기사항전부 증명서를 발급받아 그 부지의 가압류, 가처분, 예고등기 등 변동사항 유무를 정기적으로 확인하고 공사현장도 방문하여 공사진행 사항 등을 점검하는 것이 좋다. 특히, 계약금 이후 중도금, 잔금을 지급하기 전에는 해당 사업지의 권리 변동사항은 필수이다.

또한, 해당 지역 내 상권변화 등을 조사하여, 향후 임차인 확보에 관한 부분도 신경을 써야 한다. 사업시행사(분양자)가 구두로만 임차인 보장하고 분양계약서에 명시되어 있지 않았다면 임차인 확보까지는 책임을 지지 않을 가능성이 크기 때문이다.

분양상가는 투자대상 목적물의 꼼꼼한 사전조사와 분양계약서의 철저한 검증을 통해 투자를 해야지만 성공을 할 수 있다. 분양상가뿐만 아니라 모든 투자상품은 투자자 자신이 책임을 져야 한다. 특히, 부동산 상품은 투자금액이 큰 만큼 부동산 자산의 현금화 과정이 장기화 될 수도 있다.

이에, 투자 시 어려운 점이 있다면 전문가들의 조력을 받아 투자를 검토하는 것이 중요하다. 혼자서 준비하기에는 전문적인 지식도 부족하고 냉정한 판단이 어려울 수 있기 때문이다.

배영준 국민은행 부동산 전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2022년 부동산시장 키포인트 4가지

등록일: 2022.02.03

2022년 부동산시장 키포인트 4가지

☞ 2022년 부동산 핵심 키워드

여의도5번출구 바로가기 ☞

부동산 시장은 끊임없이 변한다. 새해 임인년(壬寅年) 부동산 시장도 지난해와는 판도가 다를 것이다. 올해 시장에서 가장 눈여겨 봐야 할 것은 세입자의 움직임이다. 저금리에 따른 유동성 장세가 마무리되므로 지역에 따라 울퉁불퉁한 장세가 나타날 것이다. 금리가 올라가는 만큼 ‘영끌 빚투’는 금물이다. 내 집 마련방법으로 신규 분양에 관심을 두되 여의치 않으면 급매물 중심으로 접근해야 할 것으로 생각된다. 올해 주목해봐야 할 부동산 시장의 네 가지 키포인트를 요약하면 이렇다.

‘탈전세 내 집 마련 수요’ 주목

새해는 임대차3법이 시행(2020년 7월 말)된 지 만2년째 되는 해다. 2020년 하반기 이후 계약갱신청구권을 사용한 세입자들은 큰 고민을 안게 됐다. 기획재정부에 따르면, 최근 서울 100대 아파트 임대차 계약 갱신율이 77.7%에 달한다. 세입자 10명 중 8명 가까이가 재계약을 선택했다는 얘기다.

임대차 3법 시행 이후 전셋값이 많게는 두 배까지 올라 세입자의 고충이 클 수 밖에 없다. 당시 재계약했던 세입자들이 이제 할 수 있는 선택은 세 가지다. 즉 현 시세대로 전세값을 올려 계약하든지, 상승분만큼 월세로 지급하는 반전세로 계약하든지, 아니면 아예 전세에서 벗어나 집을 사는 것이다.

시장의 이슈는 세입자들이 어느 정도 집을 매수할 것이냐 여부다. 이른바 ‘탈전세 내 집 마련 수요’가 새해 아파트 시장의 핵심 이슈가 될 것이라는 얘기다. KB국민은행 부동산 시세에 따르면 지난해 12월 현재 전국의 아파트 매매가격 대비 전셋값 비율(전세가 비율)은 65.9%다. 집값의 60%이상 보유한 세입자들의 움직임이 결국 집값의 향배를 결정할 것이다.

새해 집값은 전문가에게 묻지 말고 세입자에게 물어보라는 얘기가 나올만하다. 세입자들은 주로 전세가 비율이 높은 아파트, 중대형 보다는 중소형, 고가보다는 중저가 아파트에 관심을 갖지 않을까 생각된다.

굿바이 영끌 빚투

새해 두 번째 포인트로 굿바이 ‘영끌 빚투’를 꼽고 싶다. 이제는 (과도한) 빚테크는 잊어라. 금리가 본격적으로 오르기 때문에 레버리지 전략은 더 이상 통하지 않는다. 일부 담보대출 금리가 연5%를 넘었고 심지어 올해는 6%에 달할 것이라는 전망도 나온다.

금리가 낮고 집값이 크게 오른다면 레버리지 효과를 극대화하는 것이 좋을 것이다. 최대한 대출을 내서 투자하는 방법이 최대의 수익을 거두는 효율적인 자산 관리 전략이다. 하지만 고금리, 집값 정체 상황에서는 무리한 레버리지는 언덕이 아니라 무거운 짐이 될 뿐이다. ‘연을 날릴 때는 연줄을 모두 풀지 않는다’는 증시격언은 교훈적이다.

요즘 30대들은 빚(부채)을 바라보는 시각이 독특하다. 한마디로 빚을 두려워하지 않는 세대인 것 같다. 대출 많이 받는 게 그 사람의 능력이라고 생각한다. ‘영끌 빚투’를 모르면 경제학을 제대로 공부 안 한 사람으로 취급 받는다.

사실 집을 구매할 때는 기본적으로 레버리지를 안을 수 밖에 없다. 내 집 마련이 생애 최대의 쇼핑이라고 할 만큼 집값이 비싸 대출은 필수다. 하지만 너무 과도할 경우 문제가 될 수 밖에 없다. 이제는 적정 대출을 통한 실속 소비가 필요한 시점이다. 대출금은 집값의 30%이내에서 빌리는게 좋을 것 같다. 또 매달 갚는 대출 원리금은 월 급여의 30%이내가 바람직하다.

지역별 울퉁불퉁 장세

올해 집값에 대해서는 전문가마다 다른 목소리를 낸다. 일부 재야 고수들은 집값 하락을 점치기도 하지만 제도권 연구기관들은 대체로 소폭 상승할 것으로 예상한다. 한국건설산업연구원은 새해에 전국 주택 가격이 전년 말 대비 2%, 주택산업연구원은 2.5% 오를 것으로 각각 예상한다.

필자도 비슷한 생각이다. 3기 신도시 입주가 본격화하지 않았다는 점, 전세난에 따른 세입자의 내 집 마련 가능성을 감안해볼 때 집값이 크게 하락하지는 않을 것 같다. 하지만 통계 수치상 플러스를 보인다고 해도 피부로 느끼는 상승 폭은 극히 미미할 것이고 지역에 따라 편차가 클 것이다. 한마디로 무차별 장세가 아니라 차별적 장세가 될 것이라는 얘기다.

지난해에는 저금리에 따른 ‘유동성 산사태’로 전국 집값이 동시에 오르는 지역 동조화 현상이 나타났다. 국민주택 규모 84㎡(33평) 아파트 값이 대구나 부산은 최고 17억원, 심지어 규제가 없는 광주나 제주도까지 10억원을 찍었다.

하지만 새해부터는 유동성 장세가 서서히 마무리되므로 지역에 따라 울퉁불퉁한 장세가 나타날 것이다. 지역 여건에 따라 시장이 따로 놀 것이다. 일부 공급이 많은 지방에서는 집값이 떨어질 수 있다. 따라서 전국 통계 지표를 보지 말고 우리 동네 사정을 보고 판단하는 것이 좋을 것이다.

급매물 테마 부상할 듯

올해 부동산 시장에서 급매물 테마가 부상할 수 있다. 올해 부동산 시장은 지난해보다 더 심한 거래 부진에 시달릴 것이다. 앞에서 언급했듯이 올해 집값은 크게 하락하지는 않겠지만 지역별로 급매물이 눈에 될 것이다. 그것이 다주택자 양도세 한시적 감면에 따른 절세 매물이든 개인적인 사정에 의해 나온 급매물이든 말이다.

집값 통계 수치보다는 내가 실제 살 수 있는 매물 가격에 더 초점을 맞춰야 한다. 내 집 마련으로 청약이 가장 낫지만 여의치 않으면 급매물 공략이라는 계획을 짜야 한다. 급매물은 시세보다 5~10% 정도 싼 매물이지만 금액이 커지면 3~5%가 될 수도 있다. 절세 매물을 잡으려면 사전에 계획을 짜야 한다. 가령 미리 부동산 중개업소에 연락해 매물이 나오면 우선적으로 연락해줄 것을 부탁해놓는 것도 좋은 방법이다.

급매물을 잡는 한 가지 팁은 가령 급매를 노릴 때는 곳곳에 그물을 쳐 놓는 것이 방법이 될 수 있다. 봉어 낚시하듯 한곳에 머물기보다 대상 지역을 넓히는 그물 방식이 필요하다는 것이다. 만약 강남 입성이 목표라면 압구정동이나 청담동에 한정해 찾을 것이

아니라 송파구나 서초구까지 확대하는 것이 좋다. 그물을 쳐 놓는 범위는 최소 10개 동, 50개 아파트다. 그래야 그중 하나가 걸리는 것이다. 또 중도금 없이 한 달 이내 결제나 일시불 결제를 요구할 수도 있다. 급매물은 전세를 낀 매물일수록 쌀 것이다. 당장 입주할 수 없다면 그만큼 가격이 할인될 수밖에 없다. 집값의 40% 정도는 손에 쥐고 있어야 급매물에 접근할 수 있다는 얘기다. 급매물 잡기 전략을 현실화하려면 자금 계획이 급선무라는 점을 잊지 말자.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원
부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 박합수 박사의 「2022년 부동산시장 전망」

등록일: 2022.01.06

▶ 박합수 박사님 의 「2022년 부동산시장 전망」 동영상 바로가기 ▶

2021년 부동산시장은 전국적인 상승 일변도였다. 매매시장은 지역과 주택 유형을 막론하고 상승 폭이 어느 정도냐의 문제일 뿐이었다. 현 정부 들어 가격은 4년 만에 2배가 올랐다. 가히 폭발적인 수준으로 부동산 가격의 절정기였다. 공급부족, 유동성 증가, 저금리 기조, 매수심리 집중과 더불어 전체적인 인플레이션 현상 등이 원인이었다.

반면, 부동산 대책, 조세강화 등의 수요억제책과 막판 공급확대 발표 등 정책적 역량을 집중했으나, 시장안정을 이루 기엔 역부족이었다. 하반기 말에 단기급등에 따른 부담감과 대출규제, 금리인상 등의 영향으로 상승 폭이 둔화하며, 다소 진정되는 모양새였다. 시장현황은 한마디로 수도권의 강세와 5대 광역시의 약진, 기타 지방의 반전으로 요약할 수 있다.

전세시장은 매매와 연동하는 흐름을 보였다. 매매가격이 급등함에 따라 전세가격도 자연스럽게 상승세로 이어졌다. 주택 임대차법의 현실화로 계약갱신청구권을 행사한 경우와 그렇지 않은 신규 계약으로 가격이 이원화되는 양상을 보였다. 전체적으로 매매가격의 상승 영향과 공급부족을 벗어나긴 힘든 상태였다. 매매와 유사하게 전세가격 상승폭도 연말에 축소되었다.

2022년 부동산시장은 상승변수와 하락변수가 현격한 차이를 보이던 지난해와 달리 혼조세를 보일 것으로 예상된다. 특히 대선이라는 정치적 이슈와 맞물리며 결과에 따라 다른 양상으로 전개될 여지도 있다. 2021년까지는 상승변수가 우세를 보인 시장이었다면, 2022년에는 하락변수의 영향력이 좀 더 확대되는 흐름의 전개도 예상된다.

전세시장은 다시 한 번 변곡점을 맞을 수도 있다. 8월 이후에는 종전 계약갱신청구권 행사를 한 경우, 2년 만기가 도래함에 따라 새롭게 계약해야 한다. 전세가격이 주변 시세로 상향될 여지가 큰 상태다. 또한 종합부동산세 등 보유세 급증으로 세금을 세입자에게 전가할 확률도 높다.

매매시장은 종전까지 상승요인의 트로이카였던 공급부족, 유동성 증가, 저금리 기조에 변화가 생기기 시작했다. 여기에 매수심리도 지역별 편차는 있지만, 2021년 연말부터 관망세로 돌아섰다. 물론 분양시장의 강세는 여전히 유지될 것으로 예상되는 가운데, 인플레이션 현상은 계속 진행 중이다.

개별적으로 살펴보면, 공급부족 현상은 아파트 입주물량을 기준으로 인천이 2배가량 늘어나는 반면, 서울과 경기도는 여전히 부족한 상황이다. 인천의 증가 물량만으로 수도권을 감당하기는 역부족이다. 광역시도 대구와 부산 정도를 제외하면 그렇게 충분하지는 않다. 기타 지방은 입주물량 측면에서 오히려 감소추세인 곳이 많다. 특히 경남은 극심한 부족 상태에 놓인다.

유동성 측면에서는 부쩍 늘어난 국가예산 607조원이 경제 활성화를 위해 조기 집행될 것으로 예상된다. 특히 부동산시장과 연관성이 큰 수도권 3기 신도시 토지보상자금 약 20조원이 집중되는 점을 고려하면 유입량은 더 증가한다.

한편 저금리 시대가 마무리되는 상황이라 2022년 금리 추이가 최대 관심사다. 2021년 기준금리는 2회에 0.5% 상승하였으나, 대출금리는 이미 그 2배가 넘는 1% 전후의 급상승세를 보였다. 금리 전망은 미국의 금리인상이 예고된 가운데 한국은행에서도 추가 인상을 예고한 상태다.

하지만, 경제회복이 불투명한 상황에서 가계부채 증가와 부동산 가격안정을 우선한 대출금리 인상은 한계가 있다. 특히 대선이 있는 시점에선 경제회복이 급선무이므로 금리인상은 쉽지 않아 보인다. 더군다나 자영업자 등 취약계층의 문제는 심각하다. 800조원이 넘는 그들의 부채 내용은 오히려 고금리 형태로 열악해졌다. 부동산시장 안정만을 보고 금리를 인상하는 것도 한계가 있음을 의미한다. 자칫 소비위축 등으로 경제 전체에 미치는 영향력이 커질 수 있다.

2021년 연말에는 하락요인으로 작용한 단기급등에 따른 피로감, 대출규제, 금리인상 등이 맹위를 떨쳤다. 가격이 너무 오른 탓에 추격매수에 부담감이 커지고, 대출한도를 축소하는 등 구매력 위축으로 집을 사기 쉽지 않은 상황이다.

여기에 대출금리 상승까지 더해지며 매수여지가 악화하는 계기가 되었다. 특히 중저가 지역에서는 가격이 대출금지 상한선인 15억 원에 근접할수록 상승에 대한 저항선이 형성된다. 해당 지역에서는 대출을 받지 않고서는 구매력의 한계로 매입하기 어렵기 때문이다. 가격이 조정된다면 이들 지역부터 먼저 진행될 수 있다. 또한 종합부동산세 등 보유세의 지나친 부담도 한몫 하는 모습이다.

2022년 매매시장은 종전과 마찬가지로 '전약후강' 형태의 진행이 예상된다. 연초에는 하락요인의 강세로 주춤하는 모양새가 당분간 유지될 것으로 예상된다. 하지만, 주택시장의 원천적인 변수인 공급부족과 유동성 증가가 여전히 상태로, 봄 이후에는 종전과 유사한 회복 국면으로 전개될 여지가 있다. 특히 철도 호재와 대선에 따른 개발 기대감이 함께 공존할 수도 있다.

다만, 큰 폭의 상승이 이어지던 지난해와 달리 그 폭은 줄어들 개연성이 높다. 지역별로는 수도권의 상승 폭은 낮아지겠지만, 서울시에서 추진하는 '신속통합기획' 등의 영향으로 재건축과 재개발 등 정비사업에 대한 관심은 더 커질 수 있다. 돌풍한 행채 등의 영향으로 강남 3구 등 알짜지역의 가치는 더 높아질 수 있다.

5대 광역시는 대구와 부산 등의 진정세 속에 전반적으로 소폭 상승세가 전망된다. 세종시는 공급부족이 가시화되며, 조정이 마무리될 여지가 크다. 기타 지방은 그동안 상승 폭이 작았던 경남, 강원, 전북, 충북, 경북 등을 중심으로 상승세는 더욱 커질 것이다. 지방시대의 개막이다.

전세시장은 매매시장과 마찬가지로 전년 대비 상승 폭은 낮아질 것으로 예상된다. 하지만, 전세 안주 수요와 공급부족 등 상승변수가 여전히 있고, 계약갱신청구권 2년 종료에 따른 상황 등을 고려하면 하반기로 갈수록 부담이 늘어날 것으로 예상된다. 지역적으로 매매시장과 흡사한 형태로 진행될 것으로 보인다. 즉 매매시장과 연동하는 종전의 흐름은 이 어질 것이다.

분양시장은 오른 가격을 만회할 유일한 기회로 작용하기 때문에 계속 관심이 집중될 것으로 예상된다. 이런 현상은 일부 공급확충 지역을 제외한 전국적인 현상으로 자리매김할 수 있다. 정부는 2022년 업무보고에서 공급물량 46만호(사전 청약 7만호 포함) 분양을 예고했다.

사전청약은 미래의 물량을 미리 분양하는 만큼 조삼모사의 성격이 강하다. 입주시점이 불확실할 수도 있는 상황이라 전세 대기수요 증가로 나타날 수 있다. 시장안정을 위해서는 매년 40만호 전후를 꾸준히 공급해야 한다. 전국적으로 미분양주택이 급감함에 따라

라 새 아파트에 대한 인기는 계속 유지될 것이다.
박합수 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원
부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 눈물이 고여 투기광풍이 된다

등록일: 2021.12.16

눈물이 고여 투기광풍이 된다

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

요즘 집사거나 분양받는 수요자는 거의 ‘불쌍한 사람’이다. 서울에서 분양을 받으려면 적어도 10년 이상 집을 사지 않고 부양가족도 많은 사람만 가능하다. 4인 가족의 최대 청약 가점이 69점인데, 좋은 곳에 당첨 받으려면 이 점수도 안심을 하지 못한다. 요즘은 84점 만점도 등장할 정도니까 말이다.

집을 사는 사람들은 어떤가? 서울에서 유주택자가 집을 사는 경우는 거의 없다. 그런 수요가 있다고 해봐야 갈아타기나 교체 수요만 있을 뿐인데, 대출을 받으려면 6개월 이내 처분하고 입주까지 마쳐야 한다.

주택시장은 이미 실수요 시장으로 재편된 지 오래다. 우리가 생각하는 다주택 투기꾼은 일부 지방을 제외하고는 거의 없다. 대부분 한푼 두푼 모아서 작은 삶의 공간을 마련하고자 하는 순수한 동기의 서민과 중산층이다. 요새 가슴 아픈 사연이 없는 집안이 있는가.

대출 옥죄기를 놓고 말들이 많다. 많은 전문가들이 투기적 수요는 차단하고 실수요는 보호해야 한다고 말한다. 백번 맞는 말이다.

하지만 지금 대출을 받아 집 사는 사람 가운데 전통적인 의미의 투기적 수요는 없다. 일부 있다고 해도 다 투자와 실수요를 겸한 것이다. 한마디로 시장에 참여하는 사람들 대부분이 선량한 실수요자들이다. 개인으로 보면 안쓰럽고 불쌍해 보인다.

하지만 이 실수요가 집단화되면 순수성을 잃어버린다. 거대한 투기적 광풍이 되는 것이다. 즉 실수요가 개인에 그치지 않고 집단으로 바뀌면 투기적 광풍이 일어난다는 것이다. ‘영끌 빚투’는 탐욕이 아니라 절박함에도 나올 수 있다.

폭증하는 가계부채는 외국에서 우려할 정도로 우리 경제 시스템을 망가뜨릴 수 있는 위험요소이다. 현재 우리나라의 가처분 소득 대비 가계부채 비율은 경제개발협력기구(OECD) 국가들 중 최상위 수준이다. 가계부채 문제를 해결하기 위해서는 대출규모를 축소해야하고 적절하게 관리를 해야한다. “이러다가 다 죽어”라는 말이 나올 만하다.

하지만 우리는 개인이 당하는 ‘금융억압’에만 초점을 맞춘다. 그래서 대출을 옥죄는 금융당국에 대해 저항군식 스펙트럼을 갖는다.

경제는 양면의 성격을 갖는다. 특히 대출 문제는 양가적(兩價的)이다. 동일 대상에 대한 상반된 태도가 동시에 존재하는 것이다.

개인 입장에서는 앞으로 직장 다닐 날도 많고 충분히 갚을 수 있는데 국가에서 빚내기를 왜 통제하느냐고 불만을 토로한다. 막상 그런 규제를 당하는 입장이되면 누구라도 그렇게 항변할 것이다. 그러나 국가 경제 전체 시각에서 바라보면 냉정해진다. 누구나 위험수위에 도달한 가계부채 문제를 걱정한다.

이런 이중성은 경제학적으로 ‘구성의 오류’와 맞물려 있다. 즉 개인적으로 타당한 논리지만 전체적으로는 바람직하지 않을 수 있다는 개념이다. 다시 말해 개인 복리를 합치면 반드시 공동체의 복리 총합으로 연결되지 않을 수 있다는 것이다.

이처럼 대출 문제는 개인의 입장에서 바라볼 것이냐, 국가 경제 시각에서 바라볼 것이냐에 따라 다르다. 참으로 다루기 힘든 뜨거운 감자이다. 이럴수록 중심 잡기가 중요하다. 당신은 경제학을 배운 사람인가? 그렇다면 경제를 한 쪽만 바라보지 말자.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 재건축 아파트 동호수 추천방법

등록일: 2021.11.25

재건축 아파트 동호수 추천방법

☞ 아파트 동호수 추천방법 동영상 바로가기 ☜

부동산 상담을 하다보면 아파트를 재건축 할 때 동호수가 어떻게 결정되는지는 문의하시는 고객님들이 많습니다. 다주택 보유에 대한 부담이 큰 상황에서 하나를 가져야 한다면 입지, 주변환경, 접근성 그리고 조망 등이 우수한 아파트를 선택하겠다는 생각은 당연할 것입니다.

최근에는 신축 아파트의 선호도가 매우 높은 편이지만, 재건축 아파트가 신축을 예정하고 사업단계를 밟아 진행하고 있다 면 입주시점에 차이가 있을 뿐, 큰 틀에서 신축과 재건축 아파트는 크게 다를 바가 없다고 볼 수 있습니다.

신축 아파트 거래 사례를 보면 동일한 단지 안에서도 같은 면적이 많게는 수억원씩 차이가 나는 경우가 있습니다. 보통 동 호수별로 다른 조망권이나 접근성 등에 기인합니다. 따라서 재건축 아파트를 매입할 때 새로 배정받게 되는 동호수는 향후 자산가치에 있어 매우 중요합니다.

재건축 시 동호수를 배정하는 방법을 법에서 따로 정해진 것은 없습니다. 재건축 사업을 진행하는 조합이 관리처분 절차에 따라 의결하고 정관에 담아 따르는 것이 전부입니다.

과거에는 저층아파트를 재건축 할 경우 조합원 물량에 대해서 구분없이 추천해서 배정해도, 조합원 물량이 일반분양분 대비 양호하다면 큰 문제가 없었습니다. 그러나 시간이 지나면서 중층단지의 재건축이 활발해지고, 종후의 자산이 동호수에 따라 가격편차가 커지면서 조합원간 동호수 배정에 따른 잡음과 충돌이 잦아지게 되었습니다.

2015년 준공 후 입주한 이촌동 첼리투스(렉스아파트 재건축) 단지의 동호수 배정사례는 그런 의미에서 좋은 본보기로 삼을 수 있습니다. 서울의 주거부동산 경기가 좋지 않았던 2010년 초반이었으나, 당시 460세대 조합원들은 재건축 관리처분을 진행하면서 같은 세대수를 유지하면서 단일면적으로만 구성된 아파트를 짓는 걸로 확정했습니다.

또 한강 조망권을 가진 단지의 조합원들은 종후자산이 동과 층수에 따라 가치에 차이가 날 수 있다는 것에 동의했습니다. 그리고 감정평가기관을 통해 기존 아파트를 동과 층수를 기준으로 그리고 감정평가기관을 통해 기존 아파트를 동과 층수를 기준으로 10등급으로 세분화하고, 준공 후의 새로운 아파트도 동 일하게 10등급으로 세분화하여 동일 등급 안에서 조합원들이 추천하여 동호수를 배정하는 방식을 선택했습니다.

위의 동호수 배정방식은 전체 조합원들 중 이탈(현금청산)세대가 1세대 밖에 되지 않을 정도로 합리적이었고 재건축을 성공적으로 완료하는 데 크게 이바지했다는 평가를 받고 있습니다.

이러한 등급별로 수평 이동하는 동호수 배정방식은 강남의 대표적 재건축 단지인 청담 S아파트에서 12등급까지 세분화하여 적용하는 등 하나의 배정기준이 되어 상황에 맞게 진화하는 모습을 보이고 있습니다.

또 다르게는 3개층을 하나의 그룹으로 나눠 같은 그룹 내에서만 추천하는 방식도 널리 쓰이고 있는데, 서초구에서 최근 재건축 진행된 다수의 단지들이 이렇게 층수별로 그룹을 나누는 방법으로 진행했습니다.

등급을 세분화하는 방식과 몇 개 층을 그룹화하는 방법은 유사한 듯하지만, 전자인 등급을 세분화한 방식이 후자인 층별로 그룹화하는 방식보다는 조금 더 정밀하게 구분 짓는다는 측면에서 조합원 간의 이해관계 충돌을 줄일 수 있는 방법이라 평가됩니다.

재건축 사업은 세대별 보유한 대지지분을 땅 값으로 거래하여 신축에 필요한 건축투입비용을 추가적으로 부담하고, 종후 자산인 신축 아파트의 시장거래가격을 예상해 그 차이를 차익으로 기대합니다.

재건축 매입 당시부터 향후에 배정받게 되는 대략적인 층과 조망을 예상할 수 있어야 투자의 안정성을 가져갈 수 있을 것입니다.

앞으로도 동호수 배정방식은 재건축 사업에 있어 매우 중요하게 여겨질 것이고, 사업시행을 준비하는 조합 입장에서는 이미 검증된 방식을 적용할 가능성이 높다고 예상됩니다.

따라서 재건축 아파트 매입을 계획하신다면, 해당 물건의 동호수 수준을 세분화하고 어떤 등급에 해당할지 예상한 후 거래 가격을 결정하시는 것이 바람직합니다.

조수연 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 집을 짓기전에 남의집 현판을 살펴야하는 이유

등록일: 2021.11.04

집을 짓기전에 남의집 현판을 살펴야하는 이유

☞유튜브 여의도5번 출구 바로가기☜

부동산 상담과 투자자문을 하다보면 지인들에게 많이 듣게되는 질문 중 하나가 집을 지으려는데 믿을만한 업체를 소개해 줄 수 있는가? 입니다. 집을 짓기 위해서 지주는 모든 관심과 정성을 쏟지만 일부 어떤 업체들은 고객을 “only one-time client”라는 생각으로 어떻게든 이익을 남기는데만 초점을 맞춰 일을 하는 경우가 있습니다.

이런저런 업체관리와 건축하면서 발생하는 여러 변수를 챙기다보면 다시하라면 못할 것 같은 스트레스에 트라우마가 남을 지도 모르겠습니다. 어렵다면 어려운 그렇다고 너무 비장할 필요까지는 없는 주택신축시 알아두면 유용할만한 팁을 몇가 지 소개드립니다.

1. 건축하기 전 좋은 업체 선별하는 법

내가 짓고자 하는 건축물에 대한 막연한 청사진을 건축의 용어로 풀어내며 규제 내에서 가장 근접하게 실현해줄 수 있는 즉, 주택을 건축하는데 있어 가장 중요한 역할을 하게 되는 건축(설계)사를 잘 만나는 것은 두말 할 필요 없이 매우 중요합니다. 그렇기 때문에 신축관련해서 대부분의 질문은 좋은 설계사를 만날 수 있게 소개해달라는 것인데요. 이경우 이해관계가 얽혀있는 업체를 소개 받으시는 것 보다 실제 건축주에게 더 유리할 수 있는 방법을 제안드립니다.

먼저, 짓고자 하는 지역에서 가장 가까운 신도시(판교, 위례, 하남, 다산 등) 내에 이주주택지에 가보셔야 합니다. 단독주택 또는 상가겸용주택 단지에서 실제 지어진 여러 집들을 보면 내가 생각하는 이상형 또는 그 이상으로 잘 지어진 집들을 볼 수 있습니다. 이러한 입장은 아무래도 스스로 지어나갈 건축물에 대한 컨셉을 구축하는데에도 도움이 됩니다. 그리고 나서는 벤치마크 하고자 하는 건축물의 입구 인근에 있는 현판(머릿돌)을 살펴봐야합니다. 보통 현판은 주소판이나 출입구 인근에서 확인할 수 있는데 여러집을 둘러보시면서 놀라는게 되는 점은 현판 10개 중에 2-3개 정도만이 설계사무소와 시공사명이 새겨져있다는 것입니다. 건축주 입장에서 오롯이 내 건물로 인수 받은 이후에 건축물의 이름표와도 같은 현판에 설계사무소와 시공사를 남겨두었 다면 확률적으로 이 업체는 시공기간 동안 건축주와 의사소통도 잘 되었고 사후관리(AS)도 잘 되고 있다고 볼 수 있겠습니다. 반대로 10개중 7-8개 업체는 건축주와의 소통이나 여러 건축전반의 과정에서 만족도가 떨어졌던 업체였겠구나 라는 추정도 해볼 수 있겠습니다.

2. 건축주와 건축업체의 교감은 매우 중요

위와 같은 방법으로 현판에 있는 업체를 몇 군데 인터뷰하면 각 업체별로 지니고 있는 강점과 특징 그리고 개략의 견적 등에 대해서 감을 잡을 수 있게 됩니다. 건축은 사람이 하는 일이라 고객과 업체간에 교감이 매우 중요한데 상호간의 생각을 충분히 교환하고 조건을 협의했다면 그런 내용을 계약서에 잘 담아 업체를 확정하는 절차를 거치게 됩니다. 건축사는 일반적으로 설계회사에 속해 있고 이 업체에서 개발부지에 대한 대관업무(인허가)와 감리역할을 수행하게 됩니다.

이때 시공사를 설계회사와 완전 분리해 건축주가 따로 선정해 협업을 하게 할 수도 있지만, 설계사와 충분한 교감과 서로의 생각을 잘 나누었다면 설계사가 손발을 맞추었던 경험이 있는 시공사와 함께 협업을 하게 하는 것도 하나의 좋은 방법이 될 수 있습니다. 이 경우 설계와는 또다른 영역인 시공부분에서 발생하는 여러 변수를 건축사를 통해 대부분의 의사소통하고 선택해 나갈 수 있다는 장점이 있습니다.

3. 유연하게 대처하겠다는 마음가짐

업체를 선별하고 좋은 파트너를 만났다고 해서 모든 일이 순조로울 수는 없습니다. 인허가, 주변 민원, 지하토질 또는 설계변경 등 예상했던 투자비에 영향을 미치는 돌발변수들은 자의든 타의든 발생할 수 있기때문입니다. 또 준공 이후에도 각종하자들로 인해 대부분의 문제가 잡히고 안정화되는 최소 1년 동안은 여러의미에서 마음을 놓을 수는 없습니다.

거의 대부분의 문제가 예상했던 자금에서 추가비용이 들어가야 해결되는 것들인데 이 비용을 건축주 아니면 업체에서 지불을 해야하는 구조에서 상황을 마딱뜨렸을 때 예민해질 수 밖에 없습니다. 합리적으로 원인을 해결하고 비용주체를 결정할 때, 위에서 얘기했던 충분한 교감이 되어있는 업체와 문제를 해결해야 한다면 아무래도 최저견적과 계약서만으로 연결되어있는 업체보다는 원만하게 해결될 가능성이 높다 할 수 있겠습니다. 아울러 내가 최선을 다해서 선별하고 선택한 업체인만큼 건축주 입장에서 업체의 주장을 경청해 판단하겠다는 유연한 마음가짐도 꼭 필요하겠습니다.

조수연 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 알아두면 쓸모있는 재개발 입주권

등록일: 2021.10.14

알아두면 쓸모있는 재개발 입주권

☞유튜브 여의도5번출구 영상 "[2021 자산관리 웹세미나]

EP.03 모든게 불확실한 지금, 현명한 자산관리를 위해 내가 준비할 것은?" 바로가기 ☞

지난 9월 서울시의회에서 '2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획' 변경안이 통과되었습니다. 재개발의 발목을 잡아 오던 주거정비지수 폐지를 비롯, '신속통합기획'을 통해 재개발 전과정의 행정적, 경제적 부담을 경감하여 도심 주택 공급을 늘리겠다는 서울시의 의지입니다. 신규 아파트 선호도가 점차 높아지는 상황에서 서울 도심 내 신규아파트 공급은 재개발, 재건축에 의존할 수 밖에 없습니다. 공급 갈증에 단비이며 재개발에 대한 기대감이 높아지고 있습니다.

재건축은 조합원 실거주 2년 요건이 백지화 되어 한숨을 돌렸다고 하지만, 준공 후 6개월내 재건축초과이익의 50%까지를 납부해야 하고, 안전진단 종합평가 가중치에 구조안전성 기준이 50% 비율로 높아져 웬만해선 통과하기 어려워 사업진행이 가로막혀 있습니다. 또한 조합설립인가 이후부터는 조합원 지위 양도도 금지하고 있어 시장의 숨통을 조이고 있는 상황입니다.

재개발 투자는 재건축 투자보다 상대적으로 진입장벽이 낮고 투자대상에 따라 유연한 대처를 통해 실익을 거둘 수 있는 장점이 있습니다.

첫째, 재개발은 대지지분이 작더라도 입주권 취득이 가능합니다. 즉 초기 투자금액에 대한 부담이 상대적으로 낮습니다.

둘째, 다주택자 중과에 대해 세금부담을 덜 수 있습니다. 물론 입주권 또한 주택 수에 포함됩니다. 그러나 1주택자가 1입주권을 보유 시, 입주권 자체를 매도할 경우에는 양도세 중과가 되지 않고 일반세율이 적용됩니다. 준공 이전까지 중부세 대상이 아니며 토지분 재산세만 납부하면 됩니다. 그리고 건물이 멸실된 입주권을 매입할 경우에는 토지분 취득세만 납부하면 되기에 다주택자 추가 매입 시 취득세 중과도 고려하지 않아도 됩니다.

셋째, 특수물건에 대한 선택의 폭이 넓습니다. 주택이 아닌 일정 면적(90㎡) 이상의 토지, 토지소유권이 없는 건물, 상가(최소 분양가 이상), 무허가건축물(1981.12.31기준 무허가 건축물대장 및 재산세 납부 기록) 등도 입주권 취득이 가능합니다. 이러한 일정 요건을 갖춘 특수물건은 주택 수에도 산입되지 않으니 중과 여부도 고려하지 않아도 됩니다.

넷째, 입주권 전매가 재건축보다 상대적으로 용이합니다. 조합원 지위양도금지에 있어 재건축은 조합설립인가 이후 금지되어 있습니다. 물론 양도 가능한 몇몇 예외 조항이 있지만, 재개발은 관리처분인가 이전까지는 전매가 가능합니다. 또한 관리처분을 이미 받았다 하더라도 또한 관리처분을 이미 받았다 하더라도 또한 관리처분을 이미 받았다 하더라도 또한 관리처분을 이미 받았다 하더라도 2018년 1월 24일 이전 사업시행인가를 받은 입주권은 전매가 가능하기에 매입, 처분에 보다 자유로울 수 있습니다.

재건축에 비해 상대적으로 투자여건이 나을 수 있지만 그만큼 리스크도 유의해야 합니다. 재개발의 핵심은 구역의 사업진행 확실성 및 물건 선택의 신중함이 전제되어야 합니다.

재개발 입주권 대상이 되는 물건 자체만으로는 환금성이 크게 떨어집니다. 사업이 무산되거나 진행속도가 현격히 더디게 될 경우 프리미엄은 커녕 처분도 곤란할 수 있습니다. 최근 서울시 재개발 추진계획 발표 이후 해제된 정비구역을 대상으로 재지정에 대한 기대감이 높습니다. 주거정비지수제 폐지로 구역지정요건이 완화되었다고는 하나 모든 현장이 사업속도를 낼 것이라는 기대감만으로 접근하는 것은 금물입니다. 정비구역 해제 이후 해제 지역 내 신축이 가능하게 되어 빌라 등 다수 신축 건물이 준공되었거나 공사중인 곳이 많아 구역지정을 위한 노후도 조건을 충족하지 못하여 사업이 불가할 수 있습니다. 또한 서울시는 구역지정부터 주민동의율을 30%로 높였습니다. 다양한 이해관계로 얽힌 실타래를 추진력 있게 풀어나갈 수 있는 주민의 의지를 현장방문을 통해 체크하여 사업진행의 확실성을 담보해야 할 것입니다.

그동안 주로 민간에게 맡겨진 재개발사업을 공공이 참여하여 구역지정 및 심의 등 절차 간소화를 통해 신속하게 진행하고자 하는 현상이 늘고 있습니다. 이에 공공이 직접 시행하는 공공주도재개발은 권리산정기준일을 2021년 6월 29일로, 공공이 조합과 함께 진행하는 방식의 공공재개발은 권리산정기준일을 2020년 9월 21일로 지정하였습니다. 이는 투기 수요 방지를 위해 권리기준산정일 이후 준공된 신축빌라나 지분 쪼개기 행위가 행해진 물건을 매입한 사람도 입주권을 받지 못하고 현금청산 대상이 됩니다. 그렇지 않은 정상적인 일반 물건을 거래하는 것은 상관없으나 조금만 주의 기울이지 못한다면 큰 어려움을 겪을 수 있습니다. 재개발 투자는 여유자금을 통해 장기적인 안목을 가지고 접근해야 합니다. 아파트로 가기에는 자금이 부족하고 향후 목돈 마련의 꿈을 안고 투자성까지 고려해야 하는 재개발 수요가 많습니다. 소위 몸테크로 실거주와 투자성을 동시 충족하기 위하여 재개발사업이 예상되는 지역의 신축빌라를 선호하게 됩니다. 그러나 사업의 확실성 및 물건 선별의 신중함을 고려하지 않은 채 투자와 실거주를 동시에 충족하려 한다면 자칫 재개발사업이 중단되거나 해당 물건이 정비구역에서 제척되는 암초에 부딪힐 수 있습니다. 결국 흔들리지 않을 자금계획이 밑바탕이 된 투자 방향이 바로 서지 않는다면 재개발 투자는 위험할 수 있습니다. 그렇지 않다면 많은 프리미엄을 기대하기 보다는 순조로운 사업진행과 입주권이 보장된 물건 선택이 용이한 조합설립인가 이후 사업시행인가 이전 시점에 포인트를 두는 것이 현명할 수 있습니다.

김병주 국민은행 부동산 전문위원

Title: 슬기로운 내 집 짓기

등록일: 2021.09.16

슬기로운 내 집 짓기

유튜브 여의도5번 출구 바로가기

신축이 필요한 부동산을 소유한 고객이나 매입하려는 고객을 상담하다 보면 건물을 지으려면 절차도 복잡하고 신경도 많이 쓰이며 주변에서 필연적으로 분쟁이 발생 한다는 이야기를 들었다는 말씀들을 많이 하신다. 분쟁은 필연적이며 이를 피 할 수 없을까? 분쟁이 발생하는 요인을 보면 공사비 등 비용에 관한 부분과 공기 지연에 따른 손실부담에서 발생하는 경우가 대다수를 이 룬다. 건축 분쟁은 명확하지 않은 설계를 근거로 한 공사도급계약에서 가장 많이 발생한다. 도장 공사를 예로 들자면 ‘흰 색 페인트 마감’으로 표기된 설계도서를 기준으로 어느 회사의 페인트를 사용하는지 몇 회 도장 하는지 어떠한 공법으로 시공 하는지에 따라 비용의 차이가 발생 한다. 이러한 공정에 대한 재료의 spec 지정과 명확한 시방서가 있어야 시공사도 견적을 명확히 제시 할 수 있고 건축주도 동일 조건의 견적을 받아 시공비를 비교 할 수 있다. 또한 공사 현장에서는 예측 하지 못 한 여러 변수들이 발생한다. 소음 등의 민원으로 공사를 중지하거나 공법을 바꿔야하는 경우도 발생하고, 기상 상 황에 따라 작업 일수가 부족해지고 자재의 수급난에 따른 가격의 인상 및 수급이 어려워 질 수 도 있다. 이 모든 것을 예측 하고 공사도급계약에 반영하는 것은 현실적으로 어렵다.

건축의 단계는 크게 설계/인허가, 시공/준공의 단계로 나눌 수 있다. 설계사는 건축주의 건축 목적 및 디자인 취향을 반영 하여 건축관련 법규에 맞게 설계도서를 작성하고 건축허가까지 담당한다. 착공 신고부터 준공까지는 시공사와 감리사가 담당하며 보통은 건축설계를 한 설계사에 감리 업무를 맡기는 경우가 많다. 건축주는 주변 민원인들 뿐 아니라 설계/감 리, 시공사와 원만한 관계를 유지하고 업체간 이견이 있을 경우 이를 조율해야 한다. 주변에 악성 민원인까지 있다면 여간 머리가 아픈게 아니다.

건축을 진행하며 분쟁을 줄일 수 있는 최선의 방법은 자금계획 및 건축계획을 사전에 충분히 검토 수립하고, 적절한 비용 에 일을 맡아 줄 설계, 시공사를 선정하는 것이다. 건설 장비와 인력을 투입하였으나 민원이나 기상여건 등으로 공사를 못 해도 비용은 발생한다. 이렇게 발생한 추가 비용이 수억원이라면 이 비용은 누가 부담해야 할까? 공기 지연에 따른 건축주 의 임대수입 감소는 누가 부담해야 할까? 이런 경우 어떻게 대처 할지에 대해 미리 고민하고 공사도급계약시 충분한 협의 를 통해 업무 부담 조건을 계약서상에 명확히 기재한다면 분쟁을 미연에 방지 할 수 있을 것이다. 건축 경험과 시간이 부족 한 건축주는 PM(Project Management)사를 선정하여 업무를 위임하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다.

이창섭 국민은행 부동산 전문위원

Title: 혼돈의 재개발 시장, 빌라 투자 유효한가

등록일: 2021.08.26

혼돈의 재개발 시장, 빌라 투자 유효한가

유튜브 여의도5번 출구 바로가기

아파트에 이어 빌라 가격 상승 및 거래량 급증

최근 부동산 시장의 큰 특징 중 하나는 그 동안 푸대접을 받던 빌라(다세대 및 연립주택을 통칭해서 부르는 말)가 거래량이 증가하고 가격이 상승하고 있다는 점이다. 서울 강남에서 시작된 아파트 가격 상승이 서울외곽, 경기도로 이어지더니 이제는 '빌라'라는 상품까지 상승고리가 연결되고 있는 것이다. 빌라는 아파트에 비해 상대적으로 주거여건이 열악하고 상승률도 높지 않다 보니 두각을 드러내지 못했으나, 아파트 가격이 천정부지로 오르고 정부에서 시행하는 공공재개발, 공공 주도 재개발(3080+) 그리고 오세훈 서울시장의 재개발 규제 완화를 통한 민간 재개발 활성화와 맞물려 빌라 시장도 하루가 다르게 가격이 상승하고 있다. 주택 가격 상승의 원인 중 하나인 공급부족을 해결하기 위해 탄생한 공공재개발과 공공주도 재개발은 10년 걸리던 정비사업 그 절반인 5년 이내에서 끝낸다는 청사진으로 구역지정 됐다가 해제된 구역이나 노후도가 높은 빌라 밀집지역(역세권, 준공업지역 포함)을 중심으로 재개발 기대감이 많이 부풀어 오른 상황이다. 상황이 이러하다 보니 과거 구역지정이 됐다가 해제된 구역은 물론이고 오래된 빌라가 밀집된 지역에선 향후 재개발을 통해 새로운 신축 아파트를 받을 수 있다는 기대감에 빌라 가격이 오르고 있는 것이다.

실제로 서울부동산정보광장에 따르면 올해 1월부터 5월까지 5개월 연속 빌라 거래량이 아파트 거래량을 추월한 것으로 나타났다. 5월의 경우 빌라 거래량이 4,908건으로 아파트 3,773건 보다 30% 높게 나타났다. 이처럼 빌라 거래량이 늘어난 이유는 앞서 얘기한대로 기존 아파트 가격이 너무 올라 구입이 어렵다 보니 그 전단계인 재개발 초기 빌라를 매입해서 아파트 입주권을 받기 위함이 가장 크다. 두 번째는 전세가격과 아파트 가격이 많이 오르다 보니 가지고 있는 현금으로 구입할 수 있는 빌라 시장으로 눈을 돌리고 있기 때문이다.

공공재개발과 공공주도 재개발

재개발 초기 단계, 다시 말해 구역지정은 되지 않았지만 향후 재개발 가능성이 있는 지역으로 빌라를 매입하는 것은 10년 이상 긴 안목으로 접근해야 한다. 보통 민간 재개발이라고 부르는 정비사업은 구역지정-추진위원회구성-조합설립인가-건축심의-사업시행인가-관리처분인가 등의 절차를 밟는다. 구역지정이 확정되고 나서도 10년 이상이 걸리는 것이 민간재개발이다.

그런데 민간에서 주도하지 않고 공공(가령 LH공사, SH공사)에서 주도해서 재개발 소요 기간을 절반으로 줄이고 용적률상향, 분양가상한제 적용 제외 등 여러 가지 인센티브를 주겠다고 나온 개념이 공공재개발과 공공주도 재개발이다. 하지만 이 두가지는 사업방식에서 차이가 있다. 공공재개발은 사업기간 동안 소유권을 토지주가 갖고 관리처분하는 방식이고 공공주도 재개발은 토지 소유권을 LH에 이전하고 모든 사업리스크를 공기업이 부담하는 방식이다. 사업기간을 줄이고 용적률 혜택 등을 주게 되므로 일정부분 공공에 기여해야 하는데 공공재개발은 조합원 분양 물량을 제외한 물량의 50%를 임대 아파트로 공급해야 하며, 공공주도 재개발은 기존세대의 1.3배 이상 건축하고 전체의 20~30%는 공공자와 임대아파트로 공급해야 한다.

여기서 주의할 점이 있는데 공공재개발은 조합과 공공이 함께 참여해서 사업을 진행하는 방식으로 권리산정기준일은 2020년 9월 21일이다. 즉, 이 날 이후 지분조개기나 신축이 이뤄질 경우 입주권이 나오지 않으므로 주의해야 한다. 반면 공공주도 재개발은 당초 2020년 2월 4일 이후 주택을 매입한 사람은 현금 청산 대상이었지만 날짜가 연기되어 6월 29일 이후 매입한 사람은 현금 청산이 된다. 다시말해 6월 29일 이후 매입한 빌라가 있는데 이 빌라가 공공주도재개발로 지정될 경우 입주권이 안나오고 현금청산이 되므로 주의해야 한다. 즉 공공주도 재개발의 경우 토지 소유자는 개발이 완료될 때까지 매도하는 것이 어렵다는 점이다. 이 때문에 매도를 희망하는 소유주의 경우 재개발에 반대하는 사람이 나타날 수 있어 사업이 지연될 우려도 가지고 있다. 물론 공공주도 재개발이 사업이 진행되려면 토지소유자의 2/3이상의 동의를 예정지구 지정 후 1년 내에 받아야 해 현실적으로 토지 등 소유자가 얼마나 사업에 빨리 능동적으로 참여할 지는 지켜봐야 한다.

빌라 투자시 체크 포인트

빌라 투자의 가장 중요한 포인트는 재개발 가능성이 있는 구역을 골라 매입해야 한다는 점이다. 이 때 가장 많이 고려하는 것이 노후도이다. 서울시 재개발 구역지정 요건을 보면 필수적으로 구역내 토지면적이 10,000㎡ 이상이고 노후 불량 건축물의 수가 전체 건축물 수의 2/3 이상이어야 한다. 그리고 선택적으로 노후도가 연면적의 2/3 이상, 주택 접도율 40% 이하, 과소필지 과소필지 40% 이상, 호수밀도가 1헥타르(10,000㎡)당 60호 이상 중 1개의 조건을 충족해야 한다. 노후도는 서울시의 경우 철근콘크리트조는 30년 이상, 기타 연와조의 경우 20년 이상 된 건축물을 말한다.

두 번째로 주의해야 할 부분은 조합원 자격 유무이다. 내가 매입한 빌라가 입주권이 나오는 빌라인지 꼭 확인해야 한다. 특히 신축 다세대주택의 경우 시점에 따라 아파트 입주권이 나오지 않을 수 있어 전문가의 도움을 반드시 받기를 바란다. 기타 도로나 내대지, 무허가건물, 상가도 아파트 입주권이 나오는데 이 역시 전문가의 도움이 필요하다.

임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 노후건물 리모델링 투자, 철저한 사전 검토가 필요하다

등록일: 2021.07.15

노후건물 리모델링 투자, 철저한 사전 검토가 필요하다

☞유튜브 여의도5번 출구 바로가기☜

최근 몇 년간 노후 건물에 대한 투자문의가 많았었다. 저평가된 노후 건물을 매입하여 리모델링을 하면 임대수익도 올릴 수 있고 건물 가치도 상승 할 수 있다는 기대감이 반영된 투자관심으로 판단된다. 하지만, 가장 중요한 리모델링의 건축행위 범위를 어디 까지 고려하고 있는지, 그 건축행위가 행정 절차상 신고 사항인지, 허가사항인지 등 세부적인 검토없이, 투자 건물의 위치와 매매금액만을 고려하고 매입부터 진행하려는 경우가 대부분이었다. 노후 건물은 주변시세 대비 낮은 매매금액으로 형성되어 있고 기존 건축물의 뼈대는 남긴 상황에서 리모델링 비용도 적게 들어가는 것으로 생각하는 경우가 많았었다. 하지만, 노후건물 투자는 일반적인 수익형건물 보다 더 많은 검토가 필요하다. 상담사례를 통해 그 내용을 파악 해 보기로 한다.

- 노후건물 리모델링 상담사례

서울시 노원구에 거주하는 A씨, 사거리 코너변에 위치한 지상2층 노후 건물을 매입하여 3개층 증축 후 근린생활시설로 리 모델링 을 고려하고 있었다. 현 2층규모에서도 투자대비 수익률이 4%대가 형성되어 있어, 리모델링만 한다면 가치가 상승 할 것으로 기대하고 상담을 요청한 사례이다.

상기 건물은 1976년 8월에 준공된 건물로 건축물대장상 주구조가 연와조(벽돌구조)건물로 확인되어 리모델링 투자리스크 가 확인 되었다. 첫째, 증축이 어려울 수 있다. 대상 건물은 준공 연한이 45년 경과하여 노후화가 상당히 진행되었으며, 건물 주구조 가 연와조(벽돌구조)인 경우에는 증축 하중에 따른 구조 안전성 검토 없이는 증축 허가가 제한적일 가능성이 크다. 둘째, 리모델링 비용이 신축비용보다 더 높을 수 있다. 증축 시 건물의 주요 구조부를 보강하거나 수선과 변경을 해야 하는 대수선이 예상되는 만큼 처음에 예상했던 리모델링 예산을 초과 할 수 있다. 셋째, 증축 규모에 따른 건축물용도에 필요한 주차장 면적 확보도 필요하다. 증축되는 상가 부문에 필요한 추가적인 법정주차대수가 필요하다. 하지만 대상 건물 은 건폐율이 높아 추가적인 주차장 면적 확보가 어려운 상황이었다.

건축 내외관 확인과 건축도면을 통한 전문가의 검토가 동반되어야 한다. 일반인이 확인하고 검토하기 어려운 건축행위 범 위에 따라 건물의 내부구조 및 인입시설(건물을 사용하기 위한 기반시설_상하수도관, 전기, 가스시설 등)변경 가능여부 등 을 고려하여야 한다.

- 노후 다가구주택 증축 상담사례

서울시 서초구에 거주하는 B씨, 주거밀집지역에서 일부 상권이 형성되는 권역이 확인되어 권역 내 위치한 다가구주택 매 입 후 리 모델링을 고려하였다. 총 4개층 건물에서 1층부 4가구만 철거한 후에 카페로 변경하면 리모델링 투자비용도 적게 들고, 건물 가치는 상승 할 것으로 기대했기 때문이다. 건축물대장상 철근콘크리트 구조이고 건축 연한도 13년이 경과되어 무리가 없을 것으로 판단하였다.

상기 건물의 경우, 리모델링을 진행하는 데 무리가 없는 것으로 판단 할 수 있으나, 전문가의 검토가 꼭 필요 했던 사례였다.

첫째, 구조변경 및 공간 확장이 제한적일 수 있다. 1층을 카페로 변경 시 공간 확보를 위하여, 주요 구조부(기둥, 내력 벽, 보 등)를 변경 및 보강을 하여야 한다. 하지만, 대상물건의 경우 도시 가스관 및 상하수도관이 내력벽을 통해 1층부터 상층부까지 각 가구별로 연결되어 있어 해당 연결관 이관이 어려운 상황이었다. 둘째, 상가와 주거시설 출입구는 별도로 설치해야 하는 것을 검토할 필요가 있다. 대상 건물은 출입구와 계단이 중앙 한 곳에 연결되어 있어, 1층 카페로의 출입구 와 상층부 주거시설로 출입하기 위한 별도의 출입구를 설치해야 상황으로 리모델링 비용의 예산초과 및 상층부 주거 임차 인의 동의가 쉽지 않아 투자를 포기하였다.

-노후건물 리모델링 투자를 위한 사전조사

노후건물 리모델링은 대수선을 하거나 일부 증축 하는 행위이다. 법적으로 면적 증가를 허용여부와 건축허가를 받아야 하는지, 신고만 해도 되는지도 건축행위 범위에 따라 상이하다.

우선, 투자 지역의 조사 및 투자대상 노후 건물이 정해졌다면 투자목적에 맞는 건축이 가능한지와 리모델링 비용을 정확하게 파악 하여야 실패를 최소화 할 수 있다. 사전조사 절차를 간략히 정리하면 아래와 같다.

첫째, 토지이용계획확인원 확인은 필수이다. 부동산 투자 시 가장 기본인 토지의 활용 가능 범위 및 제한사항등을 확인하고 해당 지역·지구에 따른 건축물용도상의 허용 가능 용도를 체크해야 한다.

둘째, 건축물대장을 확인해야 한다. 건축물의 구조와 연한 등을 확인하여, 내가 매입 후 건축행위 범위에 해당하는 리모델 링이 가능한지 확인하여야 한다.

셋째, 전문가와 동반하여 현장실사 및 건축도면을 통해 리모델링 가능 여부를 체크 해야 한다.

넷째, 리모델링 비용이 내가 예산으로 생각하였던 범위에서 가능한지를 확인하여야 한다.

다섯째, 토지매입 및 리모델링 비용을 고려하여, 향후 발생 가능한 임대수익을 검토해야 한다.

노후 건물을 매입하여 리모델링을 잘하면 신축보다 적은 비용으로 효과적인 임대수익과 건물가치를 상승시킬 수 있다. 하지만, 핑크빛 기대만으로 리모델링 비용이 무조건 적게 들어갈 것이라는 생각은 바꾸어야 한다. 투자 건축물의 노후도와 구조, 위법 현황 정도에 따라 공사비 증가 및 리모델링이 불가할 수 있다는 사실을 인지하고 철저한 사전조사를 통한 투자를 검토해야 할 것이다.

배영준 국민은행 부동산 전문위원

Title: 노후준비 '주택연금', 정확히 알고 준비하자

등록일: 2021.06.24

노후준비 '주택연금', 정확히 알고 준비하자

☞유튜브 여의도5번 출구 바로가기☜

퇴직을 앞두고 노후를 준비하는 고객 분들의 부동산자산관리를 진행하다 보면, 소유 주택을 향후에 연금으로 사용하면 되 지 않겠냐고 막연한 생각을 가지고 계신 분들이 상당수 있었다. 소유하고 있는 모든 주택은 '주택연금'에 가입하여 연금을 수령할 수 있을까? 정답은 '아니다' 이다. 이에, 주택연금 제도와 주택연금 가입요건 등 세부 내용에 대하여 확인해 보기로 한다.

1. '주택연금'이란

국민연금 등 공적연금과 사적연금 외 노후생활자금이 부족한 고령층의 안정적인 노후생활을 위해 평생 또는 일정기간 동안 소유한 주택을 담보로 제공하고, 담보로 제공한 주택에서 자신이 직접 거주 하면서 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도이다.

특히, '주택연금'에 가입할 수 요건이 있어, 세부내용을 확인 할 필요가 있다. 또한, 2021년에는 주택연금가입 주택 가격 상한 개정안이 통과되어 그 내용을 확인해 보기로 한다. (참조 : 한국주택금융공사 '주택연금 소개' 자료)

1) 주택연금 가입 요건(2021년 기준)

1. 가입(가능)연령

- 주택 소유자 또는 배우자가 만55세 이상(근저당권 설정일 기준)

참고> 확정기간 방식 : 연소자가 만55세~만74세 / 우대방식: 주택소유자 또는 배우자가 만65세 이상(기초연금수급자) <

2. 가입(주택)가격

- 부부기준 공시가격 등이 9억원(시가 약12~13억 수준)이하 주택소유자

참고> 다주택자 : 공시가격 등의 합산가격이 9억원 이하면 가능 / 공시가격 등이 9억원 초과 2주택자는 3년 이내 1주택 매각하면 가능

- 우대방식의 경우 1.5억원 미만 1주택자만 가입 가능

3. 가입(대상)주택

- 일반주택(주택유형) 및 주거목적 오피스텔

- 노인복지주택(확정기간방식 제외)

- 복합용도주택(상가주택, 단 등기사항증명서 상 주택면적 비율이 1/2이상)

4. 가입주택(거주)요건

- 주택연금 가입자 또는 배우자가 실제 거주지로 이용 限

참고> 주택연금가입주택을 전세 또는 월세로 주고 있는 경우 가입불가 / 단, 부부 중 한명이 거주하면서 주택의 일부를 월 세(보증금X)로 이용 시

2) 주택연금 종류와 세부내용

1. 일반주택연금

- 가입주택자격(부부기준) : 1주택자 또는 공시가격 9억원 이하 다주택자

- 주택가격(부부기준) : 공시가격 9억원 이하

- 지급방식 : 종신지급/종신훈합/확정혼합

- 지급유형 : 정액형/전후후박형

2. 주택담보대출 상환용 주택연금

- 가입주택자격(부부기준) : 1주택자 또는 공시가격 9억원 이하 다주택자

- 주택가격(부부기준) : 공시가격 9억원 이하

- 지급방식 : 대출상환방식

- 지급유형 : 정액형(지급유형변경 불가)

3. 우대형주택연금

- 가입주택자격(부부기준) : 기초연금 수급자(1주택자)

- 주택가격(부부기준) : 1억5천만원 미만

- 지급방식 : 우대지급/우대혼합방식

- 지급유형 : 정액형(지급유형변경 불가)

3) 주택연금 지급방식 종류

1. 종신방식 : 연금 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

- 종신지급방식: 인출한도 설정 없이 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

- 종신훈합방식: 인출한도(대출한도50%이내)설정 후 잔액 부분을 종신토록 지급받는 방식

2. 확정기간방식: 연금 신청자가 선택한 일정기간 동안만 지급받는 방식

- 확정기간혼합방식: 수시인출한도 설정 후 잔액 부분에 대하여 일정기간 동안만 지급받는 방식

3. 대출상환방식: 주택담보대출 상환용으로 인출한도 범위내에서 일시에 인출하고 잔액 부분을 종신토록 지급받는 방식

4. 우대방식: 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부기준 1.5억원 미만 1주택 보유시종신방식 보다 월지급 금액 최대 25%이상 우대하여 지급받는 방식

- 우대지급방식: 인출한도 없이 우대받은 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

- 우대혼합방식: 인출한도(대출한도45%이내)설정 후 잔액부분을 우대받아 종신토록 지급받는 방식

II. '주택연금' 가입시 고려할 점

현재 우리나라의 전체 가계자산 중 부동산이 차지하는 비율이 높게 형성되어 있으며, 특히, 은퇴를 앞둔 시점에 있는 50대 이후 세대는 집 한 채 비율이 가계자산 중 75% 이상을 차지하고 있는 것으로 조사되었다. 특히, 자녀들의 부모부양비율이 낮아지면서 은퇴 후 노후준비를 독립적으로 해결해야하는 이슈가 커지고 있는 상황이다. 이러한 상황에서 주택연금 상품은 만 55세 이후부터 보유한 주택으로 연금을 수령할 수 있어 관심이 커지고 있으나 장단점을 비교 후 가입을 결정해야 한다.

주택연금의 가장 큰 장점은 주택연금에 가입한 주택에서 평생 혹은 일정기간동안 거주와 평생지급이 보장된다는 것과 국가가 보증을 해준다는 것이다. 두번째는 부부 중 한 분이 돌아가셔도 연금수령액은 차이 없이 동일한 금액으로 지급을 받을 수 있으며, 연금을 지급 받다가 부부 모두 사망을 하게 되면 주택을 처분해서 정산을 하게 되는데, 그 동안 지급 받았던 연금 수령액이 주택을 처분한 금액보다 커도 상속인에게 청구하지 않는다. 하지만 반대로 처분한 집값이 남게 된다면 상속인에게 지급 되게 된다.

또한, 일부 세제혜택도 있다. 주택연금에 가입에 필요한 저당권 설정 시 설정 금액의 0.2%인 등록 면허세를 주택가격이나 보유수에 따라서 감면 받을 수 있으며, 주택공시가격이 5억원 이하이면 1가구 1주택자라면 75%를 감면 받을 수 있다. 여기에 해당되지 않는다면 등록면허세액이 여기에 해당되지 않는다면 등록면허세액이 400만원 이하라면 75% 감면 받을 수 있고, 400만원을 초과한다면 300만원을 공제받을 수 있다. 또한, 연금을 지급 받는 중에는 대출이자비용에 대해서 연간 200만원 한도로 소득공제를 받을 수 있으며, 재산세를 25% 감면 받을 수도 있다.

주택연금의 가장 큰 단점은 차후 주택의 가격이 상승해도 반영되지 않는다는 점이다. 만약 주택연금을 가입하고 연금을 받는 도중에 주택의 가격이 상승해도 연금지급액에는 반영되지 않는다. 하지만, 가입한 주택 가격이 가입 후 내려간다면 연금지급액은 가입기준으로 변동이 없이 지급되어 장점이 될 수 있다. 둘째로 소유자나 배우자 중에서 한명이라도 실제로 거주해야 한다는 점이다. 월세나 전세를 이용해 임대수익을 발생시키기에는 제한이 있으며 무보증 월세는 가능하나, 임차인의 월임대료 연체 리스크가 발생할 수 있어 무의미한 상황이다. 또한, 소유권은 가입자에게 있기 때문에 재산세와 건강 보험료를 납부해야 하며, 특히 주택연금 가입 후 중도해지를 하면 수령금액과 이자를 일시에 상환해야 하고 5년 내에 재가입은 불가능하다.

III. 주택연금은 비교 분석 후 신중하게 결정

위에서 살펴봤듯이 주택연금의 가장 큰 장점은 내가 소유한 주택을 주택연금에 가입 후 가입한 주택에 거주하면서 부부가 평생 혹은 일정기간 연금수령액을 받을 수 있다는 점이 장점으로 분석되었다. 하지만, 공시지가 9억원 이하의 주택만 가입 대상에 해당이 되고 추가적인 임대수익을 발생시키기에는 제한이 있다는 점과 내가 소유하고 있는 주택가격이 상승했을 때, 상승분에 대한 부분은 연금액에 반영되지 않는다는 점이 가장 큰 단점이다.

이에, 주택연금 가입시에는 주택연금 가입대상 주택에 대한 정확한 가치를 분석하고 판단하여, 주택연금가입시와 현 주택을 가입하지 않고 유지하는 경우를 비교 분석하여 가입을 고민해야 할 것이다. 주택연금은 한국주택금융공사에서 예상연금수령액을 확인하고 가입 상담도 받을 수 있으며, 내가 소유하고 있는 주택에 대하여는 금융기관 및 전문가의 검토의견을 수렴하여 결정을 하는 것을 제안한다.

배영준 국민은행 부동산 전문위원

Title: 2021년 하반기 이후 부동산 시장 전망

등록일: 2021.06.10

2021년 하반기 이후 부동산 시장 전망

☞유튜브 여의도5번 출구 바로가기☜

전국 아파트 가격상승률 작년 보다 높을 듯

정부는 2.4대책을 통해 전국에 83만가구 공급계획을 발표했지만 집값은 여전히 상승을 지속하고 있다. 특히 노원구, 도봉 구, 강북구 등 서울 외곽지역과 경기도 지역의 상승률이 높은 편이다. KB리브부동산에 따르면 5월 24일 기준 전국 아파트 가격 상승률은 7.84%, 서울 6.39%, 경기도 12.37%, 인천광역시 11.86%, 세종시 6.01%이다. 2020년 연간 아파트 가격상승률이 전국 10.27%, 서울 13.58%, 경기도 14.03%, 인천 8.48%, 세종시 47.01%였는데 금년 5.24일까지 데이터를 보면 경기 도와 인천의 상승률이 작년보다 높고, 서울과 세종시는 작년보다 낮은 상승률을 보일 전망이다. 서울 강남에서 시작된 아파트 가격 상승이 서울 강북으로 이어지고 다시 경기도와 인천으로 이어지는 전형적인 장세가 펼쳐지고 있는 것이다. 현 정권이 2017년 들어서면서 서울 아파트 평균 매매가격이 6억원에서 2021년 11억원으로 거의 2배 상승했다. 정부는 그동안의 대출규제와 세금 중과를 통한 수요 억제책에서 벗어나 2.4대책 발표와 3기 신도시 조기 청약 등을 통해 난관을 타개하 려고 하지만 시장에서는 역부족인 상황이다.

시장 경제 논리인 수요와 공급이라는 측면에서 볼 때 수요는 여전히 많이 있지만, 공급은 단기간에 할 수 없기 때문에 당연한 결과이기도 하다. 한편, 조금씩 변화의 조짐이 보이고 있기는 하다. 가격은 상승하고 있지만 거래량은 늘지 않고 있는 것이다. 갑자기 많이 올라간 가격에 부담을 느낀 실수요자들이 추격 매수에 몸을 움츠리고 있기 때문이다. 집을 구입할 여 력이 있는 30대가 영끌을 통해 대부분 집을 매수한 상황이기도 하다. 지금의 주택시장은 다주택자 양도소득세 중과, 재산 세 인상, 대출 규제, 주택임대사업자 세제혜택 축소 등으로 투자자들이 주택시장에 들어오기가 쉽지 않다. 따라서, 지금의 주택 시장은 무주택자와 갈아타기 하려는 1주택자 시장이라고 할 수 있다. 집값이 계속적으로 상승하려면 투자수요가 계속 붙어야 하는데 각종 규제책으로 주택 거래가 감소하고 있다. 집을 팔고 싶은 매도자들도 양도소득세 부담으로 물량을 내놓지 않다보니 매물은 많지 않고, 간혹 거래되는 최고가로 시세는 상승하고 있는 것이다.

여전히 공급 부족해 양도세 완화 등 정책 전환 필요

2021년 하반기 이후 주택시장은 어떻게 될까? 주택시장을 둘러싼 여러 가지 환경을 종합해보면 상승쪽에 좀 더 무게가 실릴 것으로 보인다. 현재의 정책을 고수해서는 주택 가격을 잡는 것은 요원할 수 있다. 공공직접시행 재개발이나 공공재개발을 통한 주택 공급은 주민동의 등 여러 난관을 거쳐야 하고 시간도 오래 걸린다. 대규모로 입주하는 3기 신도시도 2026년은 되어야 첫 집들이가 가능할 전망이다. 년은 되어야 첫 집들이가 가능할 전망이다.

따라서, 단기적으로 공급을 늘릴 수 없기 때문에 기존 주택이 매물로 나올 수 있도록 양도소득세 완화가 필요해 보인다. 조 심스럽게 여권 내부에서도 양도소득세와 종합부동산세 완화 얘기가 나오고 있다. 지난 4.7보궐선거의 참패는 부동산 민심 에 좌우됐다고 해도 과언이 아니다. 정치권과 국민들도 규제완화에 찬성하는 기류가 많아지고 있다. 실제로 하반기에 양도 소득세 완화 등 규제완화가 이뤄지고 재개발, 재건축 활성화 그리고 3기 신도시의 원활한 추진이 이뤄진다면 주택 가격 안정화 시기는 좀 더 앞당길 수 있을 것으로 사료된다.

다시 말해 주택 시장 안정화 시기는 규제완화 시기와 궤를 같이 할 전망이다. 현재 주택 시장은 단기간에 하락하기는 쉬워 보이지 않는다. 우선 미분양주택 물량이 2021년 4월말 기준으로 15,789가구에 불과하다. 특히 수도권은 1,589가구에 미미하다. 과거 주택 가격이 고점이던 2008년에 미분양주택이 16만 5,600여 가구가 발생해 할인분양, 에프터리빙제(전세로 살 아보고 마음에 들면 분양계약 체결)가 시행되던 때와 비교해 보면 현재의 주택 시장이 상당히 견고하다는 것을 알 수 있다. 또한 그동안 경기 활성화를 위해 풀었던 높은 유동성이 화폐가치 하락을 일으켜 실물자산에 대한 수요가 증가하고 있다. 우리나라의 1~2인가구는 2020년 기준으로 전체 가구수의 62.6%에 달한다. 10가구 중에 6가구는 혼자 살거나 둘이 사는 것이다. 1인 가구는 39.2%로 906만 가구에 달한다. 가구원수도 2.24명(2020년 기준)에 불과하다. 대학생이 되거나 취업 을 하게 되면 독립하는 청년층이 늘어나고, 주말부부 등의 증가로 가구수는 계속 분화되고 있고 이것이 주택이 계속 필요 하게 되는 이유이다. 신축아파트의 선호도가 증가하고, 세컨하우스에 대한 수요도 늘어나고 있다. 주택 보급률(2019년 104.8%) 104.8%)이 증가하고 있지만, 자연환경이 쾌적한 집, 첨단 IT로 무장한 집, 교통 여건이 좋은 집, 평면 개선 같은 품질 좋은 주택에 대한 수요는 계속적으로 살아 있는 것이다. 신축아파트 가격 상승률이 높은 것도 공급이 부족하기 때문이다.

무주택자라면 지금이라도 내 집마련에 나서야

무주택자라면 지금이라도 내 집마련에 나설 것을 추천드리고 싶다. 앞서 살펴본대로 단기간에 주택 공급이 많이 이뤄지기는 힘들어 주택 시장이 안정기에 접어들더라도 과거처럼 많이 하락해 보이지는 않기 때문이다. 향후 10년이라는 시간을 볼 때 주택 시장은 우상향할 가능성이 높다. 주택은 자녀를 키우고 삶의 행복을 지키는 삶의 터전이기 때문에 주택 구입은 빠를수록 좋다. 정부에서는 무주택자에 한해 대출규제를 완화해 줄 계획을 가지고 있어 이 기회를 활용하는 것도 좋아 보인다. 아파트 청약 당첨 가능성이 높다면 청약시장을 노리는게 가장 좋다. 단, 올해 2월19일 이후 입주자모집공고를 내는 수도권의 분양가상한제 아파트는 입주 시에 전월세를 놓을 수 없고, 2~5년간 직접 의무거주해야 하기 때문에 자금 마련 을 잘 세워야 한다. 자금 여력이 높지 않다면 재개발 가능성이 있는 다세대주택을 매입하여 향후 입주권을 받는 방법도 추천할 만 하다.

투자자라면 성급하게 서두르기 보다는 부동산 정책의 변화를 지켜보면서 평소 관심 있는 지역의 우량 아파트나 재개발을 살펴보고 매입시기를 저울질 하는게 좋다. 자산가들이 많이 매입하는 꼬마빌딩도 가격이 많이 올라와 있어 옥석을 잘 가리고 투자해야 하며, 상가 시장은 코로나 위기, 최저임금인상으로 여전히 정상적인 시장은 아닌 관계로 조심스럽게 접근하 되 성장성 있는 급매물이라면 적극적으로 검토해도 무방하다.

임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 재건축 재개발 시장현황과 기대

등록일: 2021.05.13

재건축 재개발 시장현황과 기대

유튜브 여의도5번 출구 바로가기

최근 서울시에서 압구정과 여의도, 목동, 성수동 일대를 토지거래허가구역으로 지정했다. 새 시장 취임에 따른 기대감 등으로 가격이 상승하고 있어 그에 따른 대응으로 보인다. 허가구역으로 지정되면 2년간 실거주해야 하고, 상가건물은 1개층을 직접 사용해야 한다. 그런 만큼 전세를 낀 갭투자는 차단되는 셈이다. 물론 실수요자의 원천적인 매입을 막을 수는 없다. 허가구역에서 제외된 상계동 등 목동과 같은 시기에 개발된 지역은 기대감으로 가격이 상승하고 있다. 가격대가 중저가 지역이고 저평가된 상태여서 일종의 풍선효과가 나타나고 있다. 결국 2020.6월에 지정된 강남구 청담동, 삼성동, 대치동과 송파구 잠실동처럼 거래는 감소하겠지만, 가격은 오르는 상황이 재연될 수 있다. 사실상 주택거래허가제로 주민 불편만 초래할 뿐 가격안정 효과는 높지 않다는 불멘소리가 나오는 이유다.

이들 지역에서 허가구역 지정을 일부 반기는 분위기도 나타나고 있다. 서울시가 개발을 본격적으로 추진할 지역으로 인정한 셈이라는 것이다. 목동은 안전진단의 고비를 넘어야 하는 것이 과제다. 압구정과 여의도는 건축물 가이드라인이라고 할 수 있는 지구단위계획이 확정되지 않았다. 성수동은 4개 지구의 사업진행 상황이 달라 기반시설 설치 등이 원활하지 않다.

재건축 재개발 시장에 대한 기대감은 높아지고 있으나 현실적으로 넘어야 할 벽은 여전하다. 첫째는 역시 안전진단이다. 2018.

3. 5일부터 강화된 기준을 넘기란 쉽지 않다. 구조안전성의 비중이 종전 20%에서 50%로 높아진 후 발생한 일이다. 서울시에서는 이 비중을 서울시에서는 이 비중을 30% 수준으로 하향 조정할 것을 건의하고 있다. 이렇게 전반적인 정비사업 절차에 대한 재검토가 필요하다. 사업 초기부터 무조건 막는다고 해결될 문제는 아니다. 오히려 향후 공급일정이 지체되고 차단됨에 따라 수급불균형만 가중될 뿐이다. 이제 과감한 변화가 필요하다. 안전진단은 사업의 걸음마 단계일 뿐이다. 앞으로 입주까지 몇 년의 시간이 더 걸릴지 모른다. 둘째는 조합원지위양도금지이다. 투기과열지구에서 적용된다. 조합이 설립되면 사실상 10년을 보유하고 5년을 거주한 1주택자만 지위양도(매도)를 할 수 있다. 이들은 굳이 매매할 이유가 크지 않다 보니 매물은 희귀한 상태다.

물건이 없으니 가격이 오르는 것은 어떻게 보면 당연한 일이다. 1천가구가 넘는 단지에 매물은 단 1건인 경우도 있다. 이 제도의 목적은 매매물량을 줄여 가격을 안정시키려는 것이다. 안타깝게도 본래의 목적이 퇴색된지 오래다. 재개발은 관리처분계획인가 후 조합원지위양도금지에 해당된다. 셋째, 재건축 초과이익환수제다. 개발에 따른 이익을 환수하는 제도다. 재개발에는 없다.

같은 정비사업이지만 다르다. 새 아파트로 바뀐 후 가격이 급등하는 것은 마한가지지만, 재개발 구역에서 도로 등 기반시설 개선은 쉽지 않다. 개발구역을 벗어난 단지 밖 정비는 방법이 많지 않기 때문이다. 성수동처럼 구역 간 속도를 맞춰야 하는 등 해결해야 할 과제다. 초과이익환수제는 재건축 단지의 사업진행을 가로막고 있다. 조합원은 좀처럼 쉽게 감수하려 하지 않는다. 전국의 모든 재건축 단지가 대상이다. 사실상 폐지가 바람직하나 어렵다면 제도를 개선해야 한다. 이를테면 조합원지위양도금지의 예외 사항인 '10년 보유 5년 거주 1주택자'를 그대로 원용하는 것이다. 중대형 재건축 단지는 대부분 1주택자가 많은 점을 고려하면 충분히 사업이 속도를 낼 개연성이 높다. 물론 다주택자는 부담을 하라는 취지다. 1주택자는 투기를 목적으로 하는 게 아니라, 오래 살다 보니 노후된 낡은 주택을 개선하려는 것일 뿐이다. 장기 보유에 따른 혜택은 양도소득세, 종합부동산세 등 여러 곳에서 인정하는 부분이다.

재건축 재개발 정비사업 제도를 강화하여 운영하는 이유는 주택시장을 안정시키려는데 있다. 하지만, 가격은 가격대로 오르고 주택공급 자체는 지체되는 이중고가 나타나고 있다. 서울시에서 정비사업이 차지하는 주택공급의 비율은 약 80% 수준으로 상당히 높다. 이 비율이 지속적으로 유지되지 못하고 줄어든다면 그만큼 주택시장 안정은 멀어질 수밖에 없다. 사업이 지체되는 동안 노후 주택 증가는 필연적이다. 서울시에 30년이 경과된 노후주택 비율은 약 20% 수준이다. 그래서 주변에 새 아파트가 나타나면 오히려 희소성이 커져 가격이 상승하고 있다. 이를 방지하는 것은 공급을 늘리는 길뿐이다. 그것도 띄엄띄엄 하는 게 아니라 동시다발적으로 집중공급해야 한다. 그런 신호를 준다면 시장의 수요자는 충분히 기다리며 선택을 하려 할 것이다.

아울러 정비사업 등 도심공급과 병행하여 3기 신도시 공급물량도 늘려야 한다. 종전에 발표된 물량보다 같은 규모의 도시 면적이라도 충분히 공급을 더 늘릴 수 있다. 도시면적의 1/3 수준인 공원녹지 비율을 1기 신도시 수준인 1/5로 축소해야 한다. 이렇게 남은 면적을 주택용지로 전환하고 과다하게 책정된 산업용지도 공급과잉 상태이므로 축소 조정해야 바뀌어야 한다. 3기 신도시를 개발한 목적은 주택시장 안정이다. 같은 도시면적을 가지고 주택용지로 전환하고 용적률을 상향하면 추가로 10만호 이상의 주택물량을 확보할 수 있다. 정부 주도하에 할 수 있어 가장 쉬운 방법이다. 정비사업 등 주택공급은 단기적으로는 개발기대감 등으로 가격상승은 불가피할 수도 있지만, 흔들림 없이 일정대로 추진한다면 중장기적으로는 수급이 안정됨에 따라 주택가격도 진정될 것이다.

박합수 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 부자가 되려면 원금 캐기에 열중하라

등록일: 2021.04.29

부자가 되려면 원금 캐기에 열중하라

유튜브 여의도5번 출구 바로가기

요즘 부자의 꿈을 다룬 책들이 홍수를 이룬다. 많은 주식 재테크나 부동산 재테크 서적은 부자 따라하기를 권고한다. ‘부자를 따라하면 당신도 부자가 될 수 있다’고 희망을 불어넣는다. 부자들에게서 돈 굴리는 법을 배우면 부자가 될 수 있다는 식이다. 말하자면 부자 따라하기는 대체로 그들의 재테크 방법을 배우자는 것이다.

하지만 주위를 둘러보라. 위인전을 읽는다고 쉽게 위인이 되지 않듯이 부자에게 재테크를 배운다고 쉽게 부자가 되지 않는다. 많은 부자들이 재테크가 아니라 다른 방법으로 부자의 길로 들어섰기 때문이다. 바로 큰 운을 타고 났거나 사업에서 성공한 것이다. 재테크는 큰 재주보다 잔 재주를 가르치는 것이다. 잔 재주로 어찌 부자가 된다는 말인가.

만약 당신이 부모로부터 물려받은 유산이 없는 상황에서 부자가 되고 싶는데 그 방법이 재테크라면 성공 확률이 높지 않다. 이리저리 투자하다보면 장기적으로 수익률은 결국 평균수준에 이를 가능성이 높기 때문이다.

재테크 시장은 장기적으로 보면 완전 경쟁시장에 가깝다. 완전 경쟁시장에서는 초과이익은 거둘 수 없다고 하던 경제학 교과서를 기억하는가. 이런 시장 환경에서는 시장의 정상이 윤만 얻을 것이다. 하지만 완전 경쟁시장에서도 초과이익을 얻을 수 없는 게 아니다. 다만 비용을 부담해야 한다. 그 비용이란 바로 위험이다. 이 말은 남들보다 더 많은 수익을 올리기 위해서는 그만큼 위험을 떠안아야 한다는 뜻이다. 그래서 정기예금 이자 이상의 수익을 올리는 것은 ‘고통의 위자료’인 것이다.

시중에 나도는 재산 불리기 기술은 이런 것을 무시한다. 그리고 부자가 되는 길만 안내하지 그 부를 유지하는 방법은 가르쳐 주지 않는다. 엄청난 부를 이뤘다가 제대로 관리를 하지 못해 하루아침에 벼락거지가 된 부자들도 많다. 외환위기나 글로벌 금융위기를 미리 내다보고 주식이나 부동산을 내다 팔았다는 전설은 소수에 그칠 뿐 대부분 팔지 못해 물렸다.

부자들을 만나보면 그들의 스토리가 너무 영웅화되었다는 느낌을 지울 수 없다. 부자들도 보통 사람과 큰 차이가 없다. 그래서 언론이나 책을 통해 등장하는 부자 성공 스토리는 많은 경우 비현실적이다. 부자가 되기 가장 빠른 길은 본업에서 성공하는 길이다. 부자에게 꼭 배워야 한다면 돈 불리는 기술보다 사람을 잘 다루는 법, 전문가가 되는 법, 공부를 잘하는 법, 사업을 일구는 법을 배우는 것이다.

부자의 꿈은 수익보다는 원금을 늘려야 가능해진다. 부자가 되고 싶으면 ‘원금 캐기’에 열중하라. 부의 원천은 수익이 아니라 원금에서 나온다. 재테크하는 법을 배우기 위해 부자 따라하기를 하면 내 속은 편할까. 내가 이루기 힘든 꿈을 이룬 부자를 벤치마킹할 때 행복은 커녕 오히려 스트레스가 커질 것이다. “나는 이 세월동안 뭐 한 거야”라는 한숨소리가 나올 것이다.

인간이란 자신보다 못한 남들과 비교를 통해서 행복을 느끼는 동물이다. 잘못된 부자 따라하기는 속마음만 되레 쓰리게 할 수 있다.

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: GTX가 부동산 시장에 미치는 영향

등록일: 2021.04.01

GTX가 부동산 시장에 미치는 영향

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

“정부는 2.4대책을 통해 전국에 83만가구 공급계획을 발표했지만 집값은 여전히 상승을 지속하고 있다. 특히 GTX가 개통 예정인 서울 외곽지역과 경기도 지역의 상승률이 무서운데, GTX가 부동산 시장에 미치는 영향에 대해 살펴보기로 한다.”

GTX 개통 지역을 중심으로 부동산 가격 및 인지도 상승

KB 리브 부동산에 따르면 3월 15일 기준 전국 아파트 가격 상승률은 4.29%, 서울 3.7%, 경기도 7.17%, 세종시 4.33%이다. 경기도 지역의 상승률이 높은 편인데 그 중에서도 GTX가 개통하는 고양시 덕양구(16.54%), 일산동구(14.62%), 의정부시(9.55%), 남양주시(8.84%) 등의 상승률이 평균 이상으로 높다.

작년 12월 창릉 3기신도시 내에 GTX 창릉역 개통이 확정되면서 고양시 덕양구의 상승률이 전국 최고이다. 창릉역 인근에 도보권으로 이동 가능한 원흥의 한 단지는 발표 후 전용 84㎡가 11억원에 거래돼 발표 전보다 단숨에 2억원이 상승했다. 고양시는 고양시는 고양시는 GTX A 노선이 23년말 개통 목표로서 킨텍스역, 대곡역, 창릉역 3개역이 정차하면서 고양시 전체가 주택 가격이 많이 오르고 있다. GTX A 노선의 가장 남단인 동탄역 인근의 전용 84㎡ 아파트는 서울과 비슷한 14여억 원에 거래되기도 했다. GTX C노선인 의정부시와 양주시는 경기도 최북단에 위치해 그동안 인지도가 낮았으나, 의정부역과 양주 덕정역이 정차역으로 확정되면서 인근 지역의 부동산 가격이 상승하고 있다. 정차역인 창동역, 광운대역과 청량리역, 한강 이남의 금정역 등 인근의 부동산도 직접적인 수혜를 받고 있다. C노선 추가 정차역으로 거론되는 상록수역 인근 지역도 가격 상승이 가파르다. GTX B 노선의 가장 동쪽에 위치하는 마석역과 평내호평역 일대, 그동안 서울과의 접근성이 획기적으로 떨어졌던 송도 지역의 아파트도 재평가를 받을 것으로 기대된다.

GTX 노선 알아보기

GTX(Great Train Express)란 대심도철도로서 지하 40m이하 깊은 곳에서 평균 시속 100km, 최대시속 200km로 달리는 고속지하철이다. 수도권에서 서울 주요 업무지역으로 출퇴근하는데 1~2시간 걸리던 것을 30분 이내로 출근 시간을 단축하는 것으로 가히 교통혁명이라고 할 수 있다. 굳이 비싼 주거비용을 들여 서울에 살지 않고 경기도 외곽에 거주해도 무방하기 때문에 주택 시장에 새로운 변화가 될 것으로 기대된다.

GTX노선은 최근에 들어와서 사업 진행이 가시화되고 있다. GTX A노선은 2019년 착공해서 공사 중(26년 완료 예상)이고, GTX C노선은 올해 상반기에 민자사업자선정 후 연내 착공해서 2026년 개통 목표이다. GTX B노선은 사업타당성을 통과한 상태로 2022년말 착공을 목표로 사업이 진행되고 있다. 최근에는 GTX D노선이 제4차 국가철도망구축계획에 포함되어 6월 6일에 노선을 발표할 예정으로 올해 주택 시장의 가장 뜨거운 감자가 될 전망이다.

그럼 노선을 하나씩 살펴보자.

A노선(11개 정차역)은 파주 운정에서 동탄까지 83km로서 킨텍스, 대곡, 창릉, 연신내, 서울역, 삼성, 수서, 성남, 용인을 경유한다. A노선이 개통하면 운정~서울역 20분, 일산~삼성역 20분, 삼성역~동탄 19분이면 도달할 전망이다.

B노선(13개 정차역)은 마석에서 송도까지 80km로서 평내호평, 별내, 망우, 청량리, 서울역, 여의도, 신도림, 부천종합운동장, 부평, 인천시청을 경유한다. 송도~서울역 27분, 마석~서울역 26분이 소요된다.

C노선(10개 정차역)은 양주 덕정에서 수원까지 74km로서 의정부, 창동, 광운대, 청량리, 삼성, 양재, 과천, 금정을 경유한다. 노선이 개통하면 양주 덕정에서 삼성역까지 82분에서 27분으로 대폭 단축된다. 수원에서 삼성역까지는 26분 소요된다.

예상 D노선은 6월에 확정될 예정으로서 경기도 제안은 한강변을 따라 김포한강, 검단, 계양, 부천종합운동장, 구로, 사당, 삼성, 삼성, 삼성, 고덕, 하남이고 인천시 제안은 Y자 노선으로 인천국제공항에서 출발하여 하남으로 가는 노선과 통진에서 검단을 지나 하남으로 가는 노선을 제안한 상태이다. 부천종합운동장에서 하남까지는 공통 노선이다.

GTX 개통 수혜지와 주의사항

GTX 노선 중에서 경기도 외곽과 서울 외곽에 위치하면서 부동산 가격이 저렴한 곳일수록 가장 큰 수혜가 예상된다. 아무래도 1시간 30분 넘게 걸리던 서울 주요업무지역과의 출퇴근 시간이 웬만한 서울과 비슷한 30분 내로 가능하기 때문이다. 한편 한편 한편 한편 GTX 환승역이 예상되는 청량리역(B, C노선)과 서울역(A, B노선), 삼성역(A, C, D노선)은 서울의 중심 거점 지역으로 자리매김할 것으로 보인다.

GTX 개발에 따라 직·간접적으로 수혜자 중의 하나는 3기 신도시가 될 전망이다. 창릉역 개통이 확정된 고양시 창릉신도시와 GTX B노선과 9호선이 연결되는 왕숙신도시가 대표적이다. 따라서 무주택자라면 이곳에서 전세로 거주하며 청약에 노력하는 것도 좋고, 당첨 가능성이 낮다면 인근 기존의 아파트를 구입하는 것도 좋은 내 집 마련 전략이다.

하지만 주의할 점도 있다. GTX 노선이 개통하기까진 문화재 발굴, 설계변경, 지자체와 주민들 비협조 등 많은 난관이 예상되고 실제로 개통 시기는 목표시기 보다 2~3년 늦춰질 수 있어 장기적으로 투자전략을 세워야 한다. 또한 교통요금도 지하철보다 높다. 가령, 양주에서 삼성역까지 요금은 3,800원 정도로 한 달(주말제외) 기준 시 왕복 17만원 정도이다. 그리고 지하 40M이하에 들어서기 때문에 역에서 탑승하는데 이동시간이 길어질 수 있다.

한편, 2013년 하반기부터 상승한 집값이 7~8년간 계속되면서 집값 조정기에 대한 얘기가 조심스럽게 나오고 있다. 따라서 GTX 지역이 좋다고 해서 무조건 매입하기 보다는 5년 이상 길게 보고 접근할 것을 추천 드린다.

임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 부동산 투자도 내 집 마련도 공부해야 한다

등록일: 2021.02.25

부동산 투자도 내 집 마련도 공부해야 한다

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

부동산 투자에 성공하려면 부동산 시장의 흐름부터 이해할 필요가 있다. 코로나19로 인해 경기가 좋지 않지만 부동산 가격 이 전 반적으로 상승하는 것도 나름의 이유가 있는 것이다.

부동산은 안전 자산이면서 투자성도 높다 보니 재테크 수단으로 인기가 높다. 부동산 투자를 하려면 수요와 공급 여건, 미 분양 현황, 입주 물량, 금리, 심리, 유동성 등을 살펴봐야 한다. 이런 지식을 습득하기 위해서는 경제 신문을 구독하거나 부동산 재테크 관련 책을 보는 것이 좋다. 시중에는 아파트, 상가, 재개발·재건축, 건물 등 부동산 유형별로 발행된 책이 많다. 이런 글을 읽음으로써 저자의 노하우와 투자사례를 간접적으로 경험할 수 있어 실전투자 시 도움이 된다.

최근 부동산 시장은 정부 정책의 영향을 많이 받는다. 조정대상지역, 투기과열지구 등이 어디인지 확인하고 규제지역일 경우 대출 규제, 세금, 청약제한 등도 공부해야 한다. 2020년 7·10 대책에서 유일하게 경기도 대규모 도시 중 김포와 파주가 조정대상지역에 빠지자 풍선효과가 불면서 주택 가격이 상승한 것은 대표적 사례다.

다음으로 중요한 것이 현장 답사다. 이른바 발품이라고 하는데 실제로 해당 물건이 있는 지역에 가서 거주민의 만족도가 어떨지, 매물이 얼마나 나와 있고 거래가 잘되는지, 매매가와 전세가는 어떤지를 조사해야 한다. 주변에 병원, 학교, 마트 등 편의시설이 잘 갖춰져 있는지, 쓰레기 처리장이나 묘지 등 혐오시설은 없는지도 체크해야 한다. 버스, 지하철 같은 대중교통을 통해 업무 지역과의 접근성을 따지는 건 필수다.

그리고 본인의 자금 상황과 부동산 구입 시 대출 가능 금액과 대출 이자 등을 확인해 얼마까지 부동산 매입이 가능한지, 매월 대출 이자를 얼마까지 부담할 수 있는지 계획을 세워야 한다. 어떤 지역의 부동산을 어떻게 매입할 것인지 목표를 정하고 구체적인 부동산 공부를 완료했다면 발품을 팔 수 있게 된다.

어느 정도 경험이 축적된 사람은 앞으로 부동산 시장이 어떻게 흘러갈지 나름의 식견을 가질 수 있다. 여러 매체를 통해 접하는 부동산 전문가의 말을 참고하되 전적으로 의지하기 보다는 본인만의 판단기준을 세우는 것이 중요하다.

특히, 부동산 첫 투자는 앞으로의 부동산 재테크에 큰 영향을 미치므로 실패하지 않는 것이 좋다. 첫 투자에 성공하면 부동산에 매력을 느껴 더 관심을 갖게 된다. 설령 실패했다하더라도 이를 타산지석으로 삼아 부동산을 공부해서 전화위복이 될 수 있게 하자. 단순히 너무 좋은 지역, 비싼 아파트만 고집하지 말고 투자 대비 수익률이 높은 지역 중심으로 내 집 마련 또는 투자에 나서야 한다. 그렇게 한 단계 한 단계 갈아타기를 하다보면 본인이 목표로 하는 지역에 내 집을 마련할 수 있다.

한번 더 강조할 점은 부동산 정책과 세금을 항상 고려해야 한다는 것이다. 2021년 2월 19일부터 모집 공고가 난 분양가상한제 적용주택은 거주 의무기간이 최대 5년까지 주어진다. 무주택자가 해당 지역 주택을 청약으로 분양 받을 경우 입주 시 점에 전·월세로 임대를 놓아 자금을 마련하는 방법을 쓸 수 없다. 즉, 대출 가능 금액과 여유 자금을 더 꼼꼼히 따져봐야 한다.

그리고 내 집 마련을 위한 주택 매매 시 취득세, 재산세, 종부세, 양도세 등 부담해야 할 세금 종류가 많기 때문에 필요하면 전문가와 상담을 하는 것도 좋은 방법이다.

임채우 국민은행 WM스타자문단 부동산 수석전문위원

Title: 유동성과 부동산투자

등록일: 2021.01.21

유동성과 부동산투자

유튜브 여의도5번 출구 바로가기

“Cash is trash!” 2020년 1월 다보스포럼에서 미국 헷지펀드(브릿지워터어소시에이트)의 CEO 레이달리오는 앞으로 유동성 장세에서 다양한 자산포트폴리오 구축을 위해서라면 현금을 버려야한다고 주장한 바 있습니다. 실제 2020년 시중의 많은 현금은 주식 및 대체투자 형태로 자산시장에 큰 폭으로 흡수된 바 있습니다. 이후 불거진 Covid-19에 따른 세계적인 펜데믹현상으로 각국은 사상초유 규모의 유동성을 시장에 더 공급할 것을 예고하고 있어, 이러한 트렌드는 당분간 지속될 현상으로 보여집니다.

2020년 대한민국의 자산시장도 크게 다르지 않았습니 다. 전국적인 주택가격의 급등이 있었고 상업용부동산의 경우에도 그 어느때보다 뜨겁게 달아올랐습니 다.

이러한 유동성장세는 역사적으로 언제나 그 끝이 있어왔습니 다. 이번 세계적인 유동성공급은 단기에 대거 공급된 측면이 있는 만큼 역설적으로 단기에 회수될 가능성이 있다는 가능성을 언제나 열어두고 투자에 임해야합니 다. 앞서 레이달리오의 주장도 맥락을 짚어보면 대전제는 유동성 장세하에서 투자의관점을 주장하고 있는 것에 주목해야 합니 다. 유동성 장세의 끝이 연착륙이라면 시장에 충격은 견딜만 하겠지만, 만일 경착륙 하게 된다면 그 어느때보다 시장의 충격은 더 커질 수 있습니 다.

1980년대 일본의 부동산 버블이 붕괴되는 과정을 우리는 모두 지켜봤습니 다. 많은 분들은 현재 한국의 부동산 가격 급등이 과거 일본의 자산시장 흥망과정과 같은 흐름은 아닌가 궁금해 하습니 다. 결론적으로 일본과 한국의 상황이 다르다고 평가할 수 있습니 다.

일본의 경우 70년대 후반 제조업 기반의 경제부흥기에 달러강세에 힘입어 대미수출에서 일방적인 이익을 얻고있었고, 이를 미국이 통제할 필요를 느끼게 되면서 결과적으로 엔화의 가치가 상승하게 되는 플라자합의(1985년 9월 22일)를 하게 됩니다. 이후 일본정부는 내수경기 진작과 자국기업보호를 위해 저금리정책을 통해 막대한 유동성을 공급하였습니다. 이렇게 발생된 유동성이 부동산시장에 유입되었고 금융기관의 무리한 여신정책이 더해져서 비정상적인 가격급등 시기를 맞이 하게 됩니다. 통제가 어려울 정도로 가격이 급등한 부동산시장의 과열양상은 결국 일시에 금리를 높이고 대출상환을 압박해 자산보유자로 하여금 보유하지 못하고 투매할 수 밖에 없는 상황을 만들어 가격급락을 초래하게 됩니다.

최근 한국도 마찬가지로 유동성장세에서 부동산 가격의 급등구간을 지나고 있으나, 유동성 공급의 이유가 일본과는 달랐고 각종의 규제책(대표적으로 LTV, DTI 등 담보력 검증)을 강하게 시행해 비정상적인 가격의 변화를 최소화하기 위한 노력을 기울였습니다. 또한 국민의 투자인식도 과거 일본과는 달리 크게 개선되어 묻지마 투자가 아닌 합리적인 투자성향을 보인다는 점도 다르다고 할 수 있겠습니다. 구체적으로 부동산 거래시장에서는 투자판단 전, 언젠가 일단락 될 유동성장세를 미리 고려해 입지나 현금흐름, 금리상승에 대한 여유자금 확보 등 사전에 점검할 수 있는 위험회피방안을 가져야 한다고 생각하습니 다.

2015년부터 있었던 수도권 주택시장의 가격상승은 7년째 지속되는 양상입니다. 건전한 주택시장을 위해서도 또 시장의 참여자를 위해서도 조금은 숨을 고를 때라고 판단됩니다. 최근 정부에서 대도시권 주택공급이 부족함을 인정하고 주택공급 활성화방안을 내놓았습니다. 이전 공급량 측면의 문제가 아닌 투자심리의 문제로 봐서 대출과 세금 등으로 가격급등을 방어하려했던 것과는 다른 양상을 보여주고 있는 부분이 긍정적입니다. 특히 택지형태의 대단위 주거공급이 아닌 현실에 맞는 도심 및 역세권 용적을 상향 등의 인센티브를 부여해 수요자가 원하는 곳에 주거공급을 확대하겠다는 전략은 시기적으로 적절해 보입니다.

1988년 이후 대부분 물가상승률을 하회했던(상대적으로 안정적이었던) 부동산 시장의 가격상승세가 지난 몇 년간의 외도(평균 상승률을 크게 상회한)를 마치고 이제 그만 안정되기를 기대합니다.

조수연 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 수요자 입장에서 본 역세권 청년주택을 알아보자

등록일: 2020.12.31

수요자 입장에서 본 역세권 청년주택을 알아보자

☞유튜브 여의도5번 출구 바로가기☜

언론에서 ‘주변 시세보다 싸게 임대주택을 공급한다. 서울내 1역세권 + 1청년 주택 시대 연다’라는 제목으로 기사를 실었는데 주요 내용은 서울시가 대중교통 중심 역세권 지역에 청년주택을 개발 공급하여 2030세대 청년들에게 저렴한 임대료로 살 자리를 제공해 준다는 내용입니다. (서울시는 2022년까지 8만 가구를 지속적으로 공급)

실제 주변 시세보다 저렴한 임대료로 그것도 교통이 편리한 역세권에 보금자리를 구할 수 있다면 수요자 입장에서는 정말 좋은 기회라고 생각됩니다. 다만, 아직까지 공급량이 많지 않고 제도를 잘 모를 경우 생소할 수 있습니다.

청년주택은 서울시에서 대중교통이 편리한 역세권에 대학생, 사회초년생, 신혼부부를 대상으로 시세보다 낮은 가격에 임대주택을 공급하는 정책입니다.

1. 역세권 청년주택 2030이란?

서울시에서는 2016년에 ‘역세권 청년주택 2030’정책을 발표하고 조례제정 및 사업설명회를 통해 적극 홍보를 하였습니다. 인허가 완료 기준 인허가 완료 기준(2019년 5월 기준)으로 30개소에 약 1.3만호 정도 되고 사업 추진 기준으로 보면 약 70개소 2.6만호 정도 됩니다. 단지, 부동산 개발이라는 것인 통상 2~3년 정도 소요되기 때문에 아직까지 실제 수요자가 입주할 수 있는 곳은 올 해는 약 4곳 1.6천호 정도로 예상됩니다. 서울시에서 적극적으로 추진하는 정책으로 앞으로 공급 물량이 지속적으로 늘어 날 것으로 보입니다.

2. 공급 방식은?

공급의 방법은 민간사업자가 역세권에 임대주택을 지어 공급하는 방법입니다. 민간사업자는 시세보다 싸게 공급하고 일 부 임대주택을 기부채납 하는 대신 인허가 간소화, 자금 지원, 세금 혜택 및 토지 용도 상향 등 각종 인센티브를 제공해 받아 사업성을 유지하는 방식의 사업으로 민관협력방식이라고 볼 수 있습니다.

3. 입주 대상 및 자격 조건은?

청년주택을 입주할 수 있는 자격조건은 다소 복잡하지만 간략하게 정리하면 기본 자격을 갖춘 대학생, 신혼부부(19~39세 이하 혼인기간 7년 이내), 청년(19~39세 이하 무주택자)대상으로 소득 및 자산조건, 차량 미소유자 또는 미운행자 기준에 부합하면 청약이 가능합니다. (자세한 사항은 서울시 홈페이지를 참조)

4. 입주자의 혜택은?

청년주택은 일반적인 소형 임대주택 상품으로 공급되지만 시세 보다 싸게 장기간 거주할 수 있습니다. 세부적으로 임대료 는 공공 임대주택(민간에서 기부 채납한 임대주택을 말합니다.)은 시세의 55%수준이고 민간임대주택(민간에서 개발한 임대주택)은 시세 대비 85~95% 수준입니다. 또한 입주자에게는 여러 가지 혜택이 있습니다. 입주자의 월세 부담을 낮추기 위해 보증금 비율이 최소 30%이상이고 임대보증금도 무이자 지원을 받을 수 있습니다.

서울시는 역세권 전지역을 청년주택사업이 가능한 곳으로 확대 지정하고 2022년까지 8만호 확보를 목표로 정책을 실행하고 있습니다. 수요자의 입장에서 입지가 좋은 곳에 싼 임대료로 장기간 거주지가 확보된다면 정말 좋은 기회임에는 틀림 없고 나아가서는 청년세대 주거 안정화에도 도움이 되는 제도라고 할 수 있습니다.

다만, 본 사업은 민간사업자와 협력을 통해 진행하는 사업으로 민간의 사업이익 확보 이슈로 현재까지는 예상대비 다소 사업이 부진한 것으로 보입니다. 하지만, 정책 실행 과정에서 생길 수 있는 현안을 잘 극복하고 지속적으로 민간사업자와 협의를 통해 원-원 할 수 있는 구도를 만든다면 수요자 입장에는 정말 좋은 기회가 될 것으로 보입니다.

강훈 국민은행 부동산 전문위원

Title: 2021년 집값, 전세시장 흐름이 결정할 듯

등록일: 2020.12.10

2021년 집값, 전세시장 흐름이 결정할 듯

☞유튜브 여의도5번 출구 바로가기☜

1. 올 한해 부동산시장을 3가지 키워드로 정리하면?

다사다난 했던 올해 부동산시장에서는 유난히 대책이 많이 나왔다. 만나는 사람마다 부동산이 대화의 주요 주제였고, SNS를 도배했다를 도배했다. 올해 부동산시장을 3가지 키워드로 정리를 한다.

첫째, 코로나 블루뿐만 아니라 부동산도 블루다. 부동산으로 우울증과 무기력증을 느끼는 ‘부동산 블루’를 겪는 사람들이 많았다. 다주택자들은 세금이 무거워서, 1주택자는 더 좋은 집으로 옮기지 못해서, 무주택자는 전셋값은 물론 집값이 너무 올라 힘들었다. 올해 주택시장은 매매나 전세 모두 동반상승한 해로 기록될 것이다. 부동산과열을 뜻하는 ‘슈퍼불장’이라는 신조어가 유행어가 되었다. ‘벼락거지’라는 말도 회자됐다. 아파트를 사지 않고 직장에만 충실했던 사람들이 하루아침에 상대적 빈곤에 처하는 것을 말한다.

둘째, 비강남의 반란이다. 강남보다 강북이 아파트값이 더 올랐다. KB부동산 조사에 따르면 올들어 11월까지 한강 이북인 ‘강북’ 아파트값은 12.79%올라 강남 상승률(10.56%)을 웃돌았다. 강북이 강남을 넘어선 것은 2008년 뉴타운 광풍이후 12년만에 처음이다. 서울 25개구 중 가장 많이 오른 구는 노원구(19.02%)다. 경기도 역시 김포(15.38%), 수원 영통구(21.63%)를 중심으로 서울 못지 않게 올랐다. 젊은 층을 중심으로 중저가 내집마련 수요가 몰린 데다 하반기이후에는 임대차3법이후 전세난의 직접 영향을 받았기 때문이다. 비수도권은 울퉁불퉁한 모습이다. 안동이나 목포는 하락했지만 대전 서구(17.04%), 부산해운대구(16.27%) 등 광역시를 중심으로 많이 올랐다.

셋째, 패닉 바잉이다. 지난해 여름부터 30대들의 패닉바잉이 나타났다. 올해는 연령대가 낮아져 10,20대까지 낮아지고 있다. 한국감정원에 따르면 지난 10월 20대 이하가 사들인 아파트는 전체의 5.4%로 지난해 1월 연령별 통계가 작성된 이후 처음으로 5%대로 올라섰다. 30대의 집사기와는 다르다. 30대는 결혼도 하고 분가를 할 나이대지만 10,20대는 여전히 부모 품에서 벗어나지 못하고 있다. 아무리 ‘젊집사’라고 하지만 심한데, 이는 불안심리가 극에 달했기 때문이다. 불안을 느끼는 사람은 당사자보다 부모들이었을 것이다. 주택시장이 비이성적 과열이라는 징표가 아닌가 싶다.

2. 2021년 부동산시장 전망

2-1 주요 기관들의 전망은?

연구기관마다 다르지만 대체로 전세가격은 상승세를 보일 것으로 예상한다. 건설산업연구원은 내년 주택 전세가격이 전국5.0% 5.0% 상승할 것으로 예상했다. 하지만 전국 주택가격은 0.5%하락하고 수도권(-0.7%)이 지방(-0.3%)보다 더 내릴 것으로 전망했다.

대한건설정책연구원은 전셋값은 내년에 전국적으로 4% 오를 것으로 예상해서 건산연과 비슷하다. 하지만 매매가격은 전국적으로 2%, 수도권은 1.5%, 서울은 1% 오른다고 봤다. 말하자면 수도권보다는 비수도권 즉 지방 강세를 본 것이다. 올 해는 불장이었지만 내년 매매시장은 상승세가 둔화된다. 점진적 둔화로 분석하고 있는 것으로 파악된다. 개인적으로는 매 매는 하락하지 않고 소폭 상승으로 본다. 하지만 주식시장도 그렇게 많이 전망하던데 전세든 매매든 상고하자 가능성 이 있다.

2-2. 왜 전세시장이 가장 큰 변수인가?

지금 집을 사는 핵심 이유가 무엇인가 파악이 중요하다. 이사는 가야 하는데. 전세매물은 없고 전세가격은 쟁쟁 뛰다보니 차라리 집을 사는게 낫겠다 싶어 매수세로 나서는 것이다. 말하자면 수요는 전세난 회피수요성격이 강하다. 전세가 흔들리면 매매도 흔들리기 쉽다. 특히 전세가비율이 높은 비강남, 즉 강북이나 수도권, 지방일수록 전세시장 흐름이 중요한 것이다. 정부 일각에서는 내년 상반기 전세시장 안정 전망될 것으로 예상한다. 비상대책으로 2년간 11만4000가구를 급히 공급 해서 효과를 볼 수 있지 않을까 기대하고 있는 것 같다. 만약에 전세가격이 안정되면 매매도 진정 가능성이 있다. 그렇지 않으면 매매도 불안 불가피할 것이다. 그래서 내년 집값은 전세시장에게 물어봐라는 말이 나오는 것이다.

2-3. 중저가 전성시대가 지속될까?

그렇다. 주택시장의 핵심수요층이 누구지를 파악하면 가능하다. 초고가주택을 보유한 베이비부머나 X세대는 집을 추가적으로 매입하기 어렵다. 규제지역에서는 취득세만 8%다. 결국 30대 중심이 핵심세력으로 이끄는 주택시장이 내년도에 계속될 수 밖에 없을 것이다. 대한건설정책연구원(건정연)의 분석인 지방의 상대적 강세전망이 맞을 수 있다. 시중의 부동산금이 넘치고 있어 지방 가운데 장기 소외지역이 부상할 가능성이 있다고 본다.

2-4. 다주택매물 6월 이전 나올까?

내년 주택시장에서 중요한 변수가 바로 다주택자 양도세 회피매물이 나올 것인가 여부다. 6월 1일이후에는 조정대상지역에서 다주택자 양도세율이 10%포인트 올라간다. 3주택자가 양도세차익이 10억 이상인 경우 지방소득세 포함해서 최대 82.5% 82.5%를 내야 하는 상황이 생길 수 있다. 이러한 중과세를 피해서 매물이 나오지 않겠냐는 분석도 있다. 과거 사례를 감안 할 때 매물은 일부 나올 수 있다. 하지만 지금도 다주택자들에게 양도세 부담은 임계점에 도달한 상황이라 시장이 휘청거릴 정도로 매물이 많이 나오지는 않을 것이다. 이미 증여 등을 통해 정리를 한 다주택자도 많다는 점도 감안해야 할 것이다.

2-5. 21년을 맞는 수요자의 자세

올 하반기부터 집값이 급등한 것은 전세난뿐 아니라 저금리와 유동성 세례의 영향이 크다고 본다. 이제 유럽에서는 백신을 맞고 있는 상황이다. 그래서 내년에는 유동성 장세가 거의 막바지에 이를 수 있다는 점도 고려해야 한다. “밀물이 들어 오면 모든 배들이 뜬다”는 말이 있다. 하지만 물이 빠지면 배들이 움직일 수 없을 것이다. 유동성 장세가 마무리 된 뒤를 고려해야 한다. 그래서 단기급등지역 추격 매수는 금물이다. 미래 시장은 아무도 장담할 수 없다. 언제든지 유동성 장세가 끝나 하락할 수 있으니

충분히 감내할 수준이 될 경우 실거주 목적 매입하는 전략이 필요할 것 같다.
박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 1주택자로 잘 사는법

등록일: 2020.11.02

1주택자로 잘 사는법

유튜브 2020 온라인 자산관리페어 바 로가기

오늘은 좀 더 실용적인 얘기를 해보자.

집 한 채 달랑 갖고 있는 사람들을 위한 자산설계에 대한 문제다. 정부의 대책이 수차례 나왔지만 핵심 골격은 바로 실수요 자는 보호하고 투기적 수요는 억제하는 것이다. 따라서 실거주를 하지 않는 주택에 대해서는 세제상 불이익을 주고 있다. 살지도 않으면서 살지도 않으면서 “집값이 오를 테니 일단 사두고 보자”는 방식은 더 이상 통하지 않을 수 있다. 실제로 다주택자에 대한 취득세와 보유세, 양도세 부담은 ‘억소리’가 나올 정도로 무거워졌다.

과거 중산층은 여유자금으로 사는 집 외에 한 채 더 사는 경우가 많았다. 이런 방법은 가장 일반적인 부동산 재테크이었다. 하지만 지금은 쉽지 않을뿐더러 실익도 크지 않다. 강남에 아파트 두 채라면 중부세만 해도 억대의 세금을 내야 할 판이다. 그렇다고 집을 팔고 세입자로 살기는 쉬운일이 아니다.

집은 자산이기 전에 온가족이 편히 쉴 수 있는 삶의 안식처이다. 임대차 3법을 계기로 전세가 사라지면서 주택시장에서 외 국처럼 매매와 월세만 남을 것이다. 매달 임대료를 지출해야 하는 월세 시대의 내 집 한 칸은 소중해진다. 특히 일정한 소득이 없는 은퇴자에게 나의 집은 노후생활의 필수요소이자 언덕이 될 것이다.

우리나라에서 집 가진 사람 가운데 84%는 1주택자이다. 사실상 서민들의 주택문제는 집 한 채를 잘 사고 잘 파는 것인지 모른다. 이제는 주택을 바라보는 눈을 바꿔야 한다. 아주 특별한 이유가 있지 않는 한 주택자산은 1가구 1주택으로 구성하는 것이 좋다.

이제는 주택시장이 실거주 가치 중심으로 재편될 수 있다. 앞으로는 10년 이상 산다는 생각을 하고 집을 마련하는 것이 좋을 것이다. 주거의 정주성에 초점을 맞추는 것이다. 따라서 주거선호지역으로 손꼽히는 역세권이나 학군선호지역, 업무지 구 주변 주택 시장을 눈여겨보는 것이 좋을 것 같다.

앞으로 10~20년 뒤에는 급격한 인구감소로 도시 자체가 초슬림화 혹은 초양극화할 것이다. 집 한 채를 사더라도 20~30대로 구성된 MZ세대가 선호하는 대도시 도심을 중심으로 고르는 것이 좋을 것이다.

교육프리미엄이 작동하는 곳도 좋다. 인구가 감소하는 지방아파트 시장을 지켜보니 교육여건이 집값에 가장 큰 영향력을 행사하는 것으로 나타났다. 최근 학군선호지역인 대구 범어동 일대 전용면적 84㎡아파트가 최고 15억3000만원에 실거래되었다. 서울 강북과 맞먹는 수준이다. 앞으로도 지방에서는 특정지역에만 사람들이 몰리는 지역 양극화가 극심해질 가능성이 있다.

최근에 1주택자 A가 송파구 잠실에 살던 아파트를 월세 놓고 하남으로 전세로 옮기는 것을 목격했다. 거주 주택을 유동화 해서 현금의 흐름으로 만들어내는 수단으로 만든 것이다. 집을 두 채 갖기 어려운 시대, 한 채로 캐시플로를 창출하는 것이 좋다.

A처럼 살던 집을 월세 놓고 다른 곳에 전세 사는 전략, 소유와 거주를 분리하는 방법을 고려해볼만하다. 자녀가 고등학교를 졸업하면 그 지역에 꼭 거주할 필요가 없으므로 시도해볼만하다. 나이대로는 45세 이후가 아닐까 생각된다.

행복은 한번 받기보다 여러 번 쪼개 받을수록 커진다는 말이 있다. 전세보다 월세가 잘 나오는 곳을 염두에 뒀야 한다. 어 찌 보면 당연할 수 있지만 이 말은 꼭 기억하라. ‘월세가 잘 나오는 집이 좋은 집이다.’

박원갑 국민은행 WM스타자문단 부동산수석전문위원

Title: 2023 세법개정 활용법① 결혼·출산·육아 지원이 확대돼요

등록일: 2023.08.16

오늘 주제 한눈에 보기

지난 2023년 7월 27일 「2023 세법개정안」이 발표됐어요. 매년

7월 말~8월 초에 발표되는 세법개정안으로 다음 해 세법이 어떻게 바뀌는지 미리 가늠해 볼 수 있는데요.

「2023 세법개정안」에는 어떤 내용이 담겨있는지 청년 혜택 위주로 정리해 봤어요.

단, 아직 확정된 내용은 아니기 때문에 입법과정에서 변동사항이 있을 수 있는 점 참고해 주세요.

2023 세법개정안,

결혼·출산·육아 지원이 확대돼요

① 결혼자금 증여재산 추가 공제

증여세는 성인의 경우 10년마다 5,000만원까지 면제돼요.

예를 들어,

부모가 자녀에게 7,000만원을 증여하면

5,000만원에 대해서는 세금을 물지 않고,

2,000만원에 대해서만 증여세를 내야 해요.

그런데, 이번 세법 개정을 통해

혼인신고일 기준으로 전후 2년 이내,

즉 총 4년 이내에 부모·조부모 등 직계존속으로부터 증여받은 재산에 대해서는

기본공제 5,000만원(10년간)에 더해

1억원을 추가로 공제

Title: 꼭 알아야 할 상속공제 항목 3가지

등록일: 2023.08.10

오늘 주제 한눈에 보기

A씨는 아버지가 돌아가신 후 주택 한채를 물려받았다.

상속 절차를 처음 밟아 본 A씨는 세무서에 상속세 신고를 해야 되는지 의문이 생겼다.

상속세 신고는 부자들에게만 해당되는 것으로 알고 있는데 정확하게 어느정도 자산이면 신고가 필요한지 알아보자.

국세통계에 따르면 '21년 상속세 신고인원은 14,951명으로 '19년도 9,555명에 비해 1.5배정도 증가 하였다.

그동안 부자들에게만 해당되는 것으로 알고 있던

상속세 신고대상이 자산가치 증가 등으로 인하여 점점 넓어진 것이다.

상속세는 어떻게 계산하나요?

상속세는 채무를 제외한 순자산가액에서 상속공제를 빼고 계산하게 되는데 공제되는 금액이 더

커서 남은 자산이 없다면 신고를 하지 않더라도 불이익은 없다.

따라서 적용가능한 상속공제가 어떤 것이

있는지 파악하는 것이 신고납부 여부를 판가름 하는 가장 중요한 요소가 된다.

상속공제 항목 파악하기

상속공제는 상속인들의 구성에 따라서 달라지게 되며 일반적으로 배우자와 자녀가 있다면

10억원까지는 상속세가 없다는 말이 다음의 내용을 보면 이해가 될 것이다.

결론부터 말하면 10억원 공제는 일괄공제 5억원과 배우자 상속공제 5억원을 합한

금액이다.

꼭 알아야 할 상속공제 항목 3가지

① 기초공제

기초공제는 누구나 상속이 발생하면 2억원을

공제 받을 수 있는 항목이다.

② 그밖의 인적공제

(a) 자녀 한명당 5천만원

(b) 상속인 및 동거가족 중 65세 이상인 사람에 대해서 5천만원

(c) 미성년자에 대해서는 19세가 될 때까지 1년에 1천만원

(d) 장애인 역시 기대여명까지 1년에 1천만원

계산한 금액을 합산하여 공제한다.

그리고 '기초공제', '그밖의 인적공제' 합계와

'일괄공제' 5억원을 비교하여 유리한 쪽으로 선택할 수 있는데 다자녀 또는 장애인 등

특수한 경우가 아니면 5억원에 미치지 못하기 때문에 보통 일괄공제 5억원을 적용하게 되는 것이다.

③ 배우자 상속공제

최소 5억원에서 최대 30억원까지 가능하다.

5억원은 상속인중 배우자가 존재하는 것만으로도 공제가 가능하지만 30억원은 무조건 공제 되는 것이 아니고

민법상 배우자 상속분이라는 별도의 한도를 따져봐야 한다.

민법상 배우자의 상속분은 직계존비속인 상속인의 지분에 50%를 가산하게 되어 있다.

예를 들어 자녀 2인과 공동상속하는 경우 약43%(=1.5/3.5)가 된다.

따라서

총상속재산에서 일정부분을 가감한 기준금액의 43%까지만 배우자 상속공제가 가능하고 금액상으로는

30억원이 최대인 것이다.

참고로 배우자 상속공제를 5억원을 초과하여 적용받기 위해서는 상속세 신고가 필요하며 상속세과세표준신고기한의 다음날부터 9개월이 되는날까지 분할을 하여야 한다.

정리를 하자면

상속인 중 배우자와 자녀가 있을 경우

최소 10억원 (일괄 5억, 배우자 5억)

배우자만 있는 경우 32억 (기초 2억, 배우자 30억)

자녀만 있는 경우 5억 (일괄 5억)

까지는 공제가 가능하므로

상속재산이 그 이하라면 납부할 세액도 없게 된다.

하지만 자의적으로 판단하여 상속세를 신고하지 않는 것은 또 다른 리스크가 될 수 있다.

상속재산의 평가 방법, 상속재산 포함 여부, 사전 증여재산 등으로 인하여

상속인이 생각했던 것 보다 재산의 크기가 훨씬 더 증가할 수 있기 때문이다.

그리고 납부할 세금이 없다고 하더라도 상속받은 부동산의 취득가액을 시가로 인정받기 위해서 시가로 상속세 신고를 하는 등 적극적인 인 절세전략을 구사할 수 있기 때문에

꼭 전문가의 점검을 받고 결정하는 것이 바람직할 것이다.

[상속세 전문가상담 신청하기 >](#)

[상속세 세금계산기 바로가기 >](#)

[세금아낌이로 최적의 절세 방안 알아보기 >](#)

김도훈 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무사

Title: 은퇴 후 부담되는 건강보험료, 부담을 줄일 수 있는 방법은?

등록일: 2023.07.20

오랜 회사생활을 마치고 은퇴를 앞둔 직장인들은 소득이 줄어든 상태에서 이 된다고 한다.

그래서 퇴직금이나 연금에 대한 절세방법 만큼이나 건강보험료 부담을 줄이는 방법에 대한 관심도 많다.

과연

건강보험료의 부담을 줄일 수 있는 방법은 무엇일까?

건강보험료는 직장가입자와 지역가입자로 나누어 보험료를 부담하게 된다.

직장가입자는 개인별로 근로소득 3.545% 상당액의 보수월액 보험료와 근로소득 이외의 연간소득 중 2,000만원을 초과하는 금액에 대해 7.09%를 소득월액 보험료로 납부하고,

지역가입자는 직장가입자와 피부양자를 제외한 세대원을 합산하여 소득금액의 7.08%와 부동산 및 자동차 재산별 부과점수 당 208.4원을 보험료로 부담해야 한다.

그러나 직장가입자의 피부양자 자격에 해당되면 별도의 건강보험료 부담없이 건강보험 혜택을 받을 수 있으므로 요건을 자세히 알아두면 좋다.

직장가입자의 피부양자

자격을 상실하는 5가지 요건

피부양자 자격을 유지하려면 크게 세가지의 소득요건과 두가지의 재산요건을 모두 충족해야 된다.

이를 이해하기 쉽게 반대로 정리해 보면

다음 5가지 중 어느 하나라도 해당하게 되면 피부양자 자격을 상실하고 해야 한다.

① 연간소득이 2,000만원을 초과

이때 연간소득은

연 1천만원을 초과하는 이자·배당소득

필요경비를 공제한 사업소득금액

금융회사의 사적연금을 제외한 공적연금 수령액

필요경비를 공제한 기타소득금액

합산한 금액이며, 퇴직소득과 양도소득은 반영되지 않는다.

② 과세대상 사업소득 금액이 0원을 초과

단 주택임대사업자를 제외한 사업자등록증이 없는 사업자나 장애인복지법에 따른 장애인, 국가유공자, 보훈대상자에 해당하며 사업자등록이 되어 있지 않은 경우라면 과세대상

사업소득 금액이 500만원을 초과하지 않으면 된다.

주택임대소득은 분리과세를 선택하더라도 필요경비 공제 후 과세소득이 발생되면 이에 해당되는데, 다른 소득없이 구청과 세무서에 모두 등록된 주택임대사업자의 경우 연간

월세합계액이 1,000만원, 그외의 주택임대사업자의 경우 연간 월세합계액이 400만원을 초과하면 과세대상 소득이 발생되므로 피부양자 자격을 상실하게 된다.

③ 배우자가 위의 ①,② 요건에 해당

즉 배우자가 위 소득요건을 충족하지 못하는 경우에는 본인이 소득요건을 갖추더라도 피부양자 자격을 상실하게 된다.

재산요건은 본인의 피부양자 요건 충족여부에

배우자의 상황이 연동되어 있지 않다는 점이 다른 점이다.

④ 재산세 과세표준 합계액이 9억원 초과

재산세 과세표준은 주택의 경우 공시가격의 60%이고, 그 외 토지나 건물은 공시가격의 70%인데, 개인별 재산세 과세표준을 모두 합산한 금액이

9억원을 초과하면 피부양자 자격을 상실하게 된다.

⑤ 재산세 과세표준 합계액이 5억4천만원 초과 9억원 이하에 해당하며, 연간소득이 1천만원을 초과

재산요건의 경우 배우자에게 부동산의 일부 지분증여를 통해 기준금액 이하로 낮추는 방법을 고려해 볼 수 있는데, 이 경우 취득세나 증여세를 고려하여 유불리를 판단하는 것이 좋다.

앞서 살펴본 것처럼 건강보험료가 면제되는 피부양자의 기준은 상당히 복잡하고, 피부양자 자격을 상실하여 지역가입자로 전환되어 보험료를 부담해야 하는 경우 그 부담액이

어느 정도인지는 전문가가 아니라면 스스로 확인해 보는 것이 쉽지는 않다.

하지만 스타뱅킹 어플의 '세금아낌이'(건강보험료 절감방법 알아보기) 계산기 서비스를 이용하여

안내내용에 따라 본인의 해당사항을 입력하면 간단하게 피부양자 자격 요건 충족여부와 요건을 갖추지 못한 경우 부담해야 할 건강보험료 금액을 손쉽게 확인해 볼 수 있다.

건강보험료 절감 계산기 바로가기

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기

KB WM스타자문단 이호용 세무사

Title: 현재 1주택이 있고 추가로 주택을 구입하면 취득세가 많이 나올까요?

등록일: 2023.07.12

현재 1주택이 있고 추가로 주택을 구입한다면?

혹시 1세대 2주택이 되어 취득세가 많이 나오나요?

주택 취득세율은 1세대 주택 숫자(취득 주택 포함)와 조정대상지역인지 여부에 따라 달라집니다. 매매로 취득할 경우 일부 종과세율이 적용됩니다.

취득하는 주택이 1세대 2주택인 경우로서 주택 소재지역이

① 비조정대상지역인 경우: 주택 취득가액에 따라 1 ~ 3%

② 조정대상지역인 경우: 주택 취득가액의 8% (단, 일시적 2주택 제외)

2023. 6. 1 현재 조정대상지역은 서울 강남 4구(강남, 서초, 송파, 용산)만 해당되며

조정대상지역에서 취득하더라도 일시적 2주택 기한(3년)내 종전 주택 양도시 1~ 3% 가능합니다.

주택 취득세율 적용방식

매매로 취득할 경우

1세대 주택 숫자 합산은

취득일 현재 동일 세대원 전체 기준으로 합산합니다.

30세 미만 미혼 자녀가 소유한 주택은 동일 세대 합산대상입니다.

다만, 자녀가 중위소득의 40% (연 1천만원 수준) 이상 소득이 있으면서

별도 세대로 독립된 생계를 유지하고 있는 경우 별도 세대로 인정 가능합니다.

(미성년자 제외)

자주 물어보는 취득세 사례들

[사례1.]

| 조합원입주권으로 아파트가 완공되면?

✓ 종과세 아닙니다.

신축 취득세율 적용(2.8%)합니다.

[사례2.]

| 상속으로 주택을 받으면?

✓ 종과세 아닙니다.

무주택자가 취득시 특례세율, 그외는 2.8% 적용합니다.

[사례3.]

| 주거용 오피스텔을 매매로 취득할 때는?

✓ 종과세 아닙니다.

매매가액의 4%를 적용합니다.

[사례4.]

| 증여로 취득하는 경우?

✓ 3.5%를 적용하며

조정대상지역&공시가액 3억원이상 주택은

12%로 종과세율 적용됩니다.

전문가 상담 바로가기

취득세 계산 바로가기

이것만은 꼭!

| 2023. 6. 1. 현재 서울 강남 4구 제외하면 비조정대상지역으로서,

비조정대상지역에서 취득하는 주택은 1세대 2주택까지는 취득세 종과되지 않습니다.

조정대상지역에서 취득하는 1세대 2주택의 경우 종과대상이기는 하지만

일시적 2주택 적용(신규 주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 양도 조건) 가능합니다.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한 저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 주택 1채를 무주택자인 자녀에게 3억정도 싸게 팔아도 된다고 맞을까요?

등록일: 2023.07.07

1세대 2주택인데 이 중 1채를 무주택자인 자녀에게 넘기려고 합니다.

① (저가매매) 3억정도 싸게 팔아도 된다고 맞을까요?

② (증여) 증여할 때 싸게 증여해도 문제 없을까요?

위 질문은 양도소득세와 취득세, 증여세까지 검토해야 하는 복합사례이며
케이스별로 추가 확인이 필요할 수 있으나 단순화하여 아래와 같이 설명드립니다.

저가매매를 할 때

양도소득세(매도자), 취득세(매수자)가 발생합니다.

✓ 시가와 거래가액 차액이 시가의 5% 또는 3억원 이상이라면 거래가액이 아니라,
‘시가’를 기준으로 세금을 계산합니다.

✓ 시가와 거래가액 차액이 시가의 30% 또는 3억원 이상이면 추가로

증여세 과세대상입니다.

증여할 때

증여세와 취득세(모두 수증자 부담)가 발생합니다.

✓ 인위적으로 낮은 가격에 증여할 수 없으며,

✓ ‘시가’를 기준으로 세금을 계산합니다.

‘시가’ (시가인정액)이란?

거래 전후 일정기간 내 이루어진 통상적인 거래가격을 뜻합니다.(감정평가액 포함)

2023년부터

증여나 가족간 저가매매 거래시

‘시가인정액’으로 취득세를 과세합니다.

가령, 시가 10억원 주택을 7억원(시가표준액)에 증여 또는 저가 매매시

시가 10억원 기준으로 증여세와 취득세를 과세합니다.

저가매매시에는 시가 10억원

기준으로 양도소득세와 취득세를 과세합니다.

☞ 가족간 거래 전 반드시 시가(시가인정액)를 꼭 확인하세요!

시가인정액 관련 자주 물어보는 사례

[사례1.]

| 시가는 어떻게 확인할까요?

✓ 유사재산 매매사례가액 등을 확인합니다.

없다면 감정평가도 고려합니다.

[사례2.]

| 시가인정액 예외는 없나요?

✓ 시가표준액 1억원이하 또는 상속시에는

시가표준액으로 과세합니다.

전문가 상담 바로가기

이것만은 꼭!

| 최근 가족 간에 저가매매나 증여와 관련된 부분을 가장 궁금해합니다.

세무상 문제가 발생하지 않도록 하기 위해서는

사전에 ‘시가(시가인정액)’를 반드시 확인하고 거래를 결정해야 하며,

취득세도 ‘시가(시가인정액)’로 계산한다는 점을 기억해 주세요.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한

저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 내 금융소득과 건강보험료, 따져 보셨나요?

등록일: 2023.07.05

오늘 주제 한눈에 보기

퇴직을 앞두고 가장 먼저 준비해야 하는 것은 재무적인 항목이다.

재무적인 항목에는

퇴직금 관리하기, 실업급여 알아보기, 국민연금 확인하기, 자산관리 방법 점검하기, 건강보험 갈아타기 등이 있다.

그런데 센터에서 퇴직자들과 상담을 해보면, '퇴직금 관리'와 더불어 '건강보험료'와 관련된 부분을 가장 궁금해한다.

퇴직 후,

건강보험료가 고민이라면?

건강보험료는 직장에 다닐 때는 회사에서 50%를 부담하고 급여에서 자동공제되기 때문에 부담을 못 느낀다.

하지만, 퇴직 후에는 본인이 100% 부담하고 매월 정기적으로 빠져나가기 때문에 가계 살림에 부담이

클 수밖에 없다.

게다가 건강보험료는 정부가 직접 계산해 고지하기 때문에 부과체계나 피부양자 자격을 개인이 스스로 파악하기가 쉽지 않은 편이다.

하지만, 건강보험료에 대해 꼭 알아야 하는 필수 지식과 보험료 절감을 위한 팁을 알아둔다면 위와 같은 고민 해결이 가능하니,
아래 내용을 통해 확인해 보자.

퇴직 후,

건강보험료 부과 기준은?

건강보험료 부과 대상자는 직장 가입자와 지역 가입자로 구분한다. 직장 가입자의 보험료는 보수와 보수 외 소득으로만 산정하지만,

지역 가입자는 소득뿐만 아니라 재산과 자동차에 대해서도 부과한다는 특징이 있다.

[표1] 건강보험료 대상자 비교 (2023년 기준)

구분 건강보험료 대상자

직장 가입자 지역 가입자

대상 직장인 직장가입자 외 대상자

피부양자

제도 O X

부과기준 근로자 본인 본인 + 세대구성원

보험료 산정기준 보수 + 보수외 소득 소득 + 재산 + 자동차

실제부담금 $\text{보수} \times 3.545\% + \text{보수외소득} \times 7.09\%$ $\text{소득} \times 7.09\% + (\text{재산점수} + \text{자동차점수})$

x 208.4

[표2] 건강보험료 피부양자 자격요건 (2023년 기준)

구분 주요 내용

소득

기준 - 연간소득 2천만원 이하

- 사업소득이 없을 것

o 사업자 등록 시 : 사업소득금액이 1원 이상 발생 시 제외

o 사업자 미등록 시 : 사업소득금액이 연간 500만원 이하일 것

*주택임대소득의 경우 사업자 등록 여부 상관없이

소득금액(총수입금액-필요경비) 0원 이상일 경우 소득요건 불충족

- 부부 모두가 요건을 충족해야 함

- 대상소득

①사업소득(필요경비 공제 후 금액)

②금융소득(연 1,000만원 이하 분리과세소득 제외)

③기타소득(필요경비 공제 후 금액, 분리과세 제외)

④근로소득(보수월액 금액 제외, 근로소득공제 전 금액)

⑤ 연금소득(★공적연금만 해당, 연금소득공제 전 금액)

재산

기준 - 재산세 과세표준 5.4억 이하

- 재산세 과세표준 5.4억 초과~9억 이하인 경우 연간 소득은 1천만원 이하

부양

기준 - 배우자, 직계존비속 가능(배우자의 직계존비속 포함)

- 형제자매의 경우, 만 30세 미만 또는 만 65세 이상, 장애인/국가유공자/ 보훈대상 상이자만 가능

- 배우자의 경우, 같이 살지 않더라도 가능

건강보험료를 줄이는 방법!

건강보험료를 줄이는 방법에는 여러 가지 경우가 있을 수 있겠지만, 비교적 본인 관리가 용이한 것은 금융소득에 대한 것이다.

건강보험료 산정 시 금융소득(이자·배당소득)은

1천만원을 초과하는 금액만 소득에 포함되고, 1천만원 이하로 관리한다면 다른 소득과 합산되지 않기 때문이다.

그렇다면, 금융소득이 있는 지역가입자의 건강보험료 절감 방법에 대하여 자세히 알아보자.

첫 번째 : '비과세 금융상품 활용하기'

비과세 금융소득은 건강보험료 계산 시 소득으로 합산되지 않는다.

대표적인 비과세 금융상품에는

장기 저축성 보험, ISA(개인종합자산관리계좌) 상품 등이 있다.

[표3] 비과세 금융상품의 종류 (예시)

구분 가입대상 가입한도

비과세

종합저축 65세 이상자, 독립유공자, 국가유공상이자, 장애인,

기초생활수급자, 5.18민주화운동부상자 등 - 총 5,000만원

(전 금융기관 합산)

저축성

보험 제한없음 - 종신행연금: 제한없음

- 월적립식: 월150만원(연1,800만원)

- 일시납: 1억원

ISA 만 19세 이상 거주자

직전 과세기간 근로소득 있는 15~18세 거주자 - 연 2,000만원

(5년 총 1억원)

*비과세 한도: 통산손익에 대해 200만원까지

(단, 서민형 및 농어민형은 400만원까지)

농·어가

목돈마련저축 농업인, 어업인, 양축인, 임업인 - 월 20만원

(연 240만원)

조합출자금 조합원 - 개인별 1천만원

* 실제 가입시 각 상품별 판매하는 금융기관을 통해 정확한 조건 등을 확인바랍니다.

두 번째 : '개인형IRP, 연금저축 등 개인연금 활용하기'

건강보험료 산정대상 소득 중 연금소득은 현재 공적연금만을 대상으로 하고 있으며,

사적연금은 포함되지 않는다.

따라서, 사적연금인

개인연금에서 발생하는 연금소득은 건강보험료 산정 시 제외된다.

개인연금을 활용하면 다른 혜택도 누릴 수 있다.

연금수령 전까진 과세가 지연되기 때문에 운용수익에 대한

복리효과가 생기고, 연금수령 시 연금소득세율(3.3~5.5%)로 원천징수되기 때문에 이자나 배당에

대한 원천징수세율(15.4%)보다 낮은 세율을 적용받을 수 있다.

소득이 있는 사람이라면

'세액공제 혜택, 과세이연으로 인한 수익의 복리효과, 연금수령시 저율과세,

건강보험료 소득 계산 시 제외'라는 4마리 토끼를 한꺼번에 잡을 수 있는 셈이다.

[표4] 개인연금계좌 비교 (예시)

구분 개인형IRP 연금저축

대상 근로소득자, 자영업자 누구나

납입

한도 연 1,800만원

세액

공제

한도 연 900만원

(연금저축 포함) 연 600만원

연금

수령

요건 만 55세 이상,

가입기간 5년 이상,

10년 이상 연금수령

연금
수령
시

세금 - 세액공제 미신청 금액: 비과세

- 퇴직소득: 퇴직소득세 30~40% 절세

- 세액공제 금액 및 운용수익: 연금 소득세(3.3%~5.5%)

(연간 1,200만원 초과 시 종합과세 또는 분리과세 중 선택 가능)

세 번째 : '금융소득 귀속시기 연도별로 분산하기'

연간 1천만원을 초과하는 금융소득만 소득산정 시 합산되기 때문에 매년 발생하는

금융소득 합계액을 사전에 점검하고 만기일을 분산해서 특정 연도에 금융소득이

집중되지 않도록 관리하는 것이 중요하다.

금융상품 가입 전 이자·배당소득의 발생 시기를

미리 파악하고, 월이자지급식 상품을 활용해 금융소득을 매월 분산해서 받는 것도 좋은 방법이 될 수 있다.

끝으로,

'나도 피부양자가 될 수 있을까?'

'지역가입자로 바뀌면 매월 건강보험료를 얼마나 내야 할까?'

하는 궁금증을 한 번에 손쉽게 해결하고 싶다면, 휴대폰에서 'KB스타뱅킹'을 실행하고 '세금아낌이'를

검색해 보자.

간단한 정보 입력을 통해 건강보험료 예상금액과 피부양자 자격요건을 갖추기 위해 필요한 부분을 점검해 볼 수 있다.

지금 바로 '건강보험료' 계산해 보기

(모바일 'KB스타뱅킹' 앱에서 '세금아낌이' 검색 후 이용 가능)

[출처: KB골드라이프 X]

김재 KB국민은행 골드라이프 대구 센터장

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 1세대 1주택이 되면 재산세나 종합부동산세가 줄어드나요?

등록일: 2023.07.04

Q. 현재 1주택이 있고 추가로 주택을 구입한다면 혹시 1세대 2주택이 되어 취득세가 많이 나오나요?

A. 주택 취득세율은 1세대 주택 숫자(취득 주택 포함)와 조정대상지역인지 여부에 따라 달라집니다. 매매로 취득할 경우 일부 중과세율이 적용됩니다.

취득하는 주택이 1세대 2주택인 경우로서 주택 소재지역이

① 비조정대상지역인 경우: 주택 취득가액에 따라 1 ~ 3%

② 조정대상지역인 경우: 주택 취득가액의 8%(단, 일시적 2주택 제외)

2023. 6. 1 현재 조정대상지역은 서울 강남 4구(강남, 서초, 송파, 용산)만 해당되며

조정대상지역에서 취득하더라도 일시적 2주택 기한(3년)내 종전 주택 양도시 1~ 3% 가능합니다.

주택 취득세율 적용방식

매매로 취득할 경우 1세대 주택 숫자 합산은

취득일 현재 동일 세대원 전체 기준으로 합산합니다.

30세 미만 미혼 자녀가 소유한 주택은 동일 세대

합산대상입니다.

→ 다만, 자녀가 중위소득의 40%(연 1천만원 수준)이상 소득이 있으면서 별도 세대로 독립된 생계를 유지하고 있는 경우 별도 세대로 인정 가능합니다.

(미성년자 제외)

자주 물어보는 취득세 Q&A 4가지

Q1. 조합원입주권으로 아파트가 완공되면?

A1. 중과세 아닙니다.

신축 취득세율 적용(2.8%)합니다.

Q2. 상속으로 주택을 받으면?

A2. 중과세 아닙니다.

무주택자가 취득시 특례세율, 그외는 2.8% 적용합니다.

Q3. 주거용 오피스텔을 매매로 취득할 때는?

A3. 중과세 아닙니다.

매매가액의 4%를 적용합니다.

Q4. 증여로 취득하는 경우는?

A4. 3.5%를 적용하며 조정대상지역&공시가액 3억원이상 주택은 12%로 중과세율 적용됩니다.

전문가 상담 바로가기

취득세 계산 바로가기

이것만은 꼭!

| 2023. 6. 1. 현재 서울 강남 4구 제외하면 비조정대상지역으로서,

비조정대상지역에서 취득하는 주택은 1세대 2주택까지는 취득세 중과되지 않습니다.

조정대상지역에서 취득하는 1세대 2주택의 경우 중과대상이기는 하지만

일시적 2주택 적용(신규 주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 양도 조건) 가능합니다.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한

저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 다시 보는 부동산 장기보유특별공제 Q&A 4가지

등록일: 2023.05.17

Q1. 세금 준비는 언제 해야 할까?

세금을 줄이려면 어떻게 해야 할까?

이미 나온 세금은 줄일 수 없으니 납세의무가 성립하는 시점 전에 절세 계획을 세워야 한다.

양도소득세는 양도로 발생하는 세금이므로 양도소득세를 줄이려면 '양도 전'에 준비해야 한다.

가장 먼저 양도소득세는 '양도 시점'을 기준으로 세법을 적용하므로

양도하기 전 상황에서 새롭게 개정된 세법 내용이 있는지 살펴본다.

- 조정대상지역 양도소득세 중과세 한시 배제가 2024년 5월 9일까지 1년 연장되고,
- 일시적 2주택 유예 기한이 양도소득세, 취득세, 종합부동산세 모두 3년으로 연장되는 등

최근 주택 관련 세법 변화가 많으니 알아둘 필요가 있다.

이와 같이 부동산 양도 전 세법 관련 주요 내용을 검증한다면 보다 정확한 절세 방향을 찾는 데 도움이 될 것이다.

Q2. 장기보유특별공제란?

양도소득세는 토지나 건물과 같은 부동산, 분양권 등 부동산을 취득할 수 있는 권리, 일정 주식이나 골프 회원권 등이 과세 대상이며,

취득가액(필요경비 포함)과 양도가액의 차이인 양도차익에 과세하는 구조다.

실물자산인 부동산의 양도차익에는 실질적 이익이라고 보기 어려운 물가 상승분이 반영될 수 있다.

이런 물가 상승분 수준의 양도차익을 줄여주는 절세 장치가 장기보유특별공제다. 장기보유특별공제를 적용받는 대상은 '3년 이상' 보유한 '부동산'에서 발생한 양도차익이다.

이 조건을 충족했다더라도 미등기 부동산이나 조정대상지역 다주택 중과세 대상일 때는 공제 대상이 아니다.

다만 조정대상지역 다주택은 한시적으로 중과세 적용을 배제하고 있어 현재는 장기보유특별공제 적용을 받을 수 있다.

양도 당시 부동산이지만 공제되지 않는 경우가 있다. 거주자(양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 경우)

가 투자 목적 등으로 취득한 해외 부동산을 양도할 때는 장기보유특별공제를 적용받을 수 없다.

반면 양도 당시 부동산이 아니지만 장기보유특별공제 대상인 경우도 있다. 보유 부동산이 '도시 및 주거환경정비법' 등에 따라 조합원입주권으로 전환된 상태로 양도할 때

관리처분인가일 전 발생한 부동산 양도차익에 대해서는 장기보유특별공제를 적용한다.

Q3. 보유 기간 계산은?

장기보유특별공제율은 취득일부터 양도일까지의 보유 기간에 따라 공제율을 달리 적용한다.

여기서 양도일은 잔금청산일이나 등기접수일 중 빠른 날이다. 취득일은 취득 원인에 따라 다른데, 매매로 취득한 경우 잔금청산일과 등기접수일 중 빠른 날, 상속받은 경우 상속개시일이다.

상속 부동산은 상속인이 새로 취득한 것이므로 보유 기간 계산은 상속개시일부터, 취득가액은

상속 개시 시점 시가로 계산한다.

따라서 상속받은 부동산은 피상속인의 보유 기간과 관계없이 상속개시일부터 3년이 지나야 장기보유특별공제 대상이 된다.

증여받은 부동산의 취득일은 증여를 받은 날(증여등기 접수일)이지만, 배우자 또는

직계존비속 간 증여의 경우 예외 기준이 있다.

배우자 또는 직계존비속에 증여받은 날부터 5년 (2023년 이후 증여분부터는 10년)

이내 양도하는 경우

당초 증여자의 취득가액을 기준으로 양도차익을 계산한다('양도소득세 이월과세').

이때 장기보유특별공제에 적용하는 보유 기간 계산 시에도 증여자의 취득일을 기준으로 적용한다.

Q4. 장기보유특별공제율 적용 방식은?

일반 장기보유특별공제는 부동산 보유 기간에 공제율 연 2%를 곱해 3년 보유 시 6%,

최대 15년 이상 보유하면 30%를 적용한다.

장기보유특별공제는 보유 기간을 '연' 단위로 적용하므로 양도 시점에 연 단위가 높아야 유리하다.

가령, 5년 11개월을 보유했다면 5년으로 공제율을 적용하지만, 잔금일을 1개월 더 늦추어 보유 기간을 6년으로 맞춰 양도한다면 장기보유특별공제율이 10%(5년)에서

12%(6년)로 늘어난다.

장기보유특별공제율은 일반 공제율과 우대 공제율 2가지가 있다.

양도일 현재 1세대 1주택이면서 보유 기간 중 2년 이상 거주하면 우대 공제율 (최대 80%)이 가능하다.

우대 공제율은 보유 기간 연 4%와 거주 기간 연 4% 공제율을 각각 적용해 합산한다.

양도일 현재 10년 이상 보유하고 10년 이상 거주한 1세대 1주택이라면, 보유 기간 공제율 40%와 거주 기간 공제율 40%를 합산해 80% 공제율이 가능하다.

반면, 1세대 1주택이더라도 최소 거주 기간 2년을 채우지 못하면 일반 공제율 적용 대상이 된다.

1세대 1주택은 보유 기간 2년(취득 당시 조정대상지역인 경우 거주 기간 2년 포함) 요건 충족 시 양도가액 12억원까지 초과세를 받을 수 있어

장기보유특별공제 대상이 아니다.

그러나 1세대 1주택이더라도 양도가액 12억원을 초과하는 고가 주택일 때는 양도소득세 과세 대상이므로 양도 시점에 적용하는 장기보유특별공제 우대율 적용 조건에 관심을 두고 절세 효과를 검토할 필요가 있다.

장기보유특별공제 우대율 적용에 필요한 거주 기간 2년은 해당 주택 취득 후 실제 거주 기간을 말하지만,

예외적으로 상생임대주택 조건을 충족한 1세대 1주택 장기보유특별공제 적용 시에는 2년 거주 기간 요건은 적용하지 않는다.

[출처: GOLD&WISE 5월호]

김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원 KB WM 스타자문단

Title: [5월 종합소득세 꿀팁 ④] 세금을 최소화하고 유리한 신고방식 찾기

등록일: 2023.05.12

Q1. 은퇴자로서 금융소득 외 다른 근로소득이나 사업소득은 없습니다.

22년 귀속 금융소득이 종합과세 기준금액인 2천만원을 훌쩍 초과한 5천만원입니다.

종합소득신고를 해야할텐데, 세금폭탄을 맞을까봐 걱정입니다.

A. 금융소득 종합과세라는 것은, 종합소득 중 금융소득에 대해서는 최소

14%의 세율(원천징수세율)은 적용을 하겠다는 계산구조로 이해하시면 됩니다.

금융소득(이자소득과 배당소득) 외에 합산대상 다른 종합소득이 없는 경우에는, 금융소득의 규모가 상당히 크더라도 종합소득세 신고 시 추가로 부담할 세금이 “0”인 분들이

거의 대부분입니다.

22년 귀속 소득의 경우, 종합소득공제를 1백5십만원으로 가정한다면 금융소득이

7천 5백만원에 이르기까지도 추가로 납부할 종합소득세액이 없는 것으로

계산됩니다.

소득세와는 별도로 금융소득규모에 대한 건강보험료는 추가부담이 발생합니다.

[체크1] 금융소득종합과세의 계산구조

종합소득산출세액 = Max[①, ②]

① 금융소득총수입금액 중 2천만원까지의 금액 × 14% + 다른 종합소득과세표준과 금융소득총수입금액 중 2천만원 초과분 × 종합소득세율

② 금융소득총수입금액 전액 × 14% (비영업대금의 이익은 25%) + 다른 종합소득 과세표준 × 종합소득세율

[체크2] 금융소득으로 인한 건강보험료 부담액은?

금융소득

구간 건강보험료 영향

1천만원

이하 - 건강보험료 산정대상 소득에 반영 안됨.

1천만원 ~

2천만원

이하 - 건강보험료 산정대상 소득에 반영 됨.

(다른 소득 없으면 피부양자 자격 유지 가능)

2천만원

초과 - 지역가입자 건강보험료로 금융소득 x 7.09% 추가부담

- 직장가입자는 (금융소득-2천만원) x 7.09% 추가부담

[절세 Tip!]

1) 비과세와 분리과세, IRP 투자를 통한 소득세와 건강보험료 부담의 최소화

2) 증여를 통하여 금융소득을 분산함으로써 가족단위 합산소득세 최소화

Q2. 주택임대소득에 대한 종합소득세 계산과 신고가 생각보다 복잡한 것 같습니다.

주택임대소득에 대해 세금을

계산하는 기준이 무엇인가요?

A.

① 주택 임대소득의 비과세

연말기준 주택의 기준시가 9억원(23년 귀속분부터는 12억원) 이하의 주택으로 부부합산 1주택자의

주택임대소득은 임대수입금액의 규모(매출)과 상관없이 비과세가 적용됩니다.

부부합산 1채의 주택을 소유한 자가 소유주택은 임대하고, 본인들도 임차거주하는 경우라고 할 수 있습니다.

② 분리과세

주택임대수입금액이 2천만원 이하인 경우에는

수입금액의 50%(주택임대사업자로 등록한 임대수입금액에 대해서는 60%)를 비용으로 인정해주고,

다른 종합소득금액이 또 2천만원 이하인 경우에는 추가로 2백만원 또는 4백만원을

비용으로 인정해줍니다.

이렇게 계산된 주택임대소득액에 대해서는 종합소득 누진세율을 적용하지 않고 14%의 세율로 과세를 종결할 수도 있고, 종합과세 시의 누진세율 적용세액이 더

작다면 종합과세를 선택할 수도 있습니다.

즉 2천만원 이하의 주택임대소득에 대해서는 결과적으로 최저 6% 최고 14%의 세율이 적용된다고 할 수 있습니다.

③ 종합과세

주택임대수입금액이 2천만원을 초과하는 경우에는 다른 소득과 합산하여 누진세율을 적용해야 합니다.

[체크1] 주택임대소득 과세요건

소유 주택 수 월세 보증금 비교

부부합산

1주택 비과세 비과세 기준시가 9억원 초과주택 월세는 과세

부부합산

2주택 과세 -

부부합산

3주택이상 일부과세

(간주임대료) 소형주택은 주택 수에서 제외

[체크2] 주택임대소득 과세요건

√ 연 2천만원 초과 → 다른 종합소득과 합산 신고(6%~45%)

√ 연 2천만원 이하 → 종합소득합산신고와 분리과세(14%) 신고 중 선택 가능

Q3. 주택임대수입금액이 2천만원 이하인 경우에는 신고방식이 종합과세와 분리과세 중 선택할 수 있다고 하는데, 그 신고방식에 따라 어떤 차이가 있나요?

A. 분리과세 선택 시,

단일세율(14%)로 과세되고 경비율 우대적용과 함께 다른 종합소득이 2천만원 이하일 경우 기본공제 2백만원(또는 4백만원)이 가능하고, 다른 가족(근로자 등)의 부양가족 공제대상에 포함될 수 있습니다.

반면 종합과세 선택 시에는 누진세율

(6%~45%)

이 적용되고, 소득금액은 분리과세보다 높게 계산되며,

본인의 소득공제/세액공제 등 신청이 가능합니다.

결론적으로, 주택임대 외 종합소득이 많을 수록 분리과세 선택이 유리하고,

주택임대 외 종합소득이 일정수준 이하라면, 종합과세 선택이 유리합니다.

[체크1] 연(年) 2천만원 이하 주택임대소득 신고방식 유불리(본인세금 기준)

구분 유리한 신고방식

다른 종합소득이 많지 않은 경우 종합과세 유리

공제가능한 부양가족*대상자

또는 공제항목이 많은 경우 종합과세 유리

금융소득 6천만원 초과하는 경우 분리과세 유리

* 부양가족 : 연령요건 및 연 소득금액 100만원 이하 등 충족한 대상자

[체크2] 주택임대소득과 건강보험료의 상관관계

- 주택임대소득은 사업소득으로 구분됨.

- 직장가입자의 피부양자 : 주택임대소득이 “0”을 초과할 경우 지역가입자로 전환됨.

(예시) 다른 종합소득금액이 2천만원 이하인 경우의 주택임대소득 면세점의 계산

① 등록임대주택의 주택임대수입금액 면세점 :

1,000만원

② 미등록임대주택의 주택임대수입금액 면세점 :

400만원

- 직장가입자 : 근로소득 외 소득(주택임대소득, 1천만원 초과 금융소득 포함)이 2천만원을

초과하였다면 “소득월액 건강보험료”를 추가 부담.

- 지역가입자의 건강보험료는 소득이 발생한 다음 해 11월부터 그 다음 해의 10월까지임.

[5월 종합소득세 꿀팁 더보기]

[꿀팁①] 금융소득종합과세 Q&A 10

[꿀팁②] 주택임대소득Q&A 20

[꿀팁③] 프리랜서! 신고 후 환급까지

Title: 상가 임대료 올리겠다고 통보했지만 임차인이 인상을 거부한다면?

등록일: 2023.05.11

상가 임대료 올리겠다고 통보했지만 임차인이 인상을 거부한다면?

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

사례 1

임대인 A는 작은 상가를 하나 가지고 있는데 B에게 임대를 주고 월세를 받고 있다.

A는 지난 몇년간 임대료를 인상하지 않고 임대차계약을 갱신해 왔지만 최근 늘어난 대출이자와 각종 세금 부담, 물가인상 등으로 임대료를 인상할 수 밖에 없겠다고 결심하고 B에게 보증금과 임대료 인상을 통보했다.

그러나 B는 A의 갑작스런 임대료 인상은 받아 들일 수 없다며 기존 임대료만 내겠다고 하면서 법대로 해보라고 오히려 A에게 큰 소리다.

A는 B가 기존 임대료를 연체없이 꼬박꼬박 내면서 인상된 임대료를 거부하자 무력감을 느끼면서 이 경우 임대인이 임차인을 상대로 할 수 있는 조치가 따로 없는 것인지 상담을 신청하게 되었다.

차임증감청구권은

✓ 상가건물임대차보호법 제11조와

✓ 민법 제628조에서 명시하고 있는데

두 조항은 유사한 구조로 되어 있다.

기본적으로 민법상 사정변경의 원칙을 반영한 조항이기 때문이다.

임대차라고 하는

계속적 채권관계에서 계약기간 동안 사정이 변경된 경우 계약기간중에도 차임을 조정이 가능하도록 하여 적절한 임대차관계를 유지하고자 하는 데 입법목적이 있다.

차임증감청구권을 행사할 수 있는 요건은 2가지로 요약할 수 있다.

①임차물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동과

②이로 인해 약정 차임 또는 보증금이 상당하지 아니하게 된 경우이다.

다만 민법은 상가건물임대차보호법과는 달리 차임만을 증감청구권의 대상으로 정하고 있으나 입법취지에 비추어 볼 때 보증금의 증감청구도 허용함이 타당하다.

간혹 상가건물의 경우 임대차계약기간은 장기간으로 체결하되 차임 또는 보증금은 물가상승률과 조세 부담을 고려하여 1년 단위로 조정할 수 있다는 조항을 넣는 경우가 있다.

대법원은 이와 같은 조항은 임대인이 1년 단위로 일방적으로 차임 또는 보증금을 인상할 수 있다는 의미의 조항이 아니라고 본다.

임대기간 중 임대료의 변동은 원칙적으로 합의의 대상이고 인상요인이 생겼는데도 인상을 거부하여 합의가 되지 아니하는 경우라면 법원이 인정하는 상당한 액수의 임대료에 의한다는 취지의 약정으로 보아야 한다고 해석하는 것이다.

사례 2

만약 임대차기간 중 임대인이 일방적으로 차임을 증액하여 요구할 수 있고 임차인은 이의할 수 없다는 약정까지 하였다면 어떨까?

이 경우에도 대법원은 임대차계약에 있어서 차임은 당사자간의 합의가 있어야 하고 일방적인 의사표시에 의하기 위해서는 차임증감청구권 요건을 갖추어 증감을 청구하여야 하는 것인데 위 조항은 이를 위반한 약정으로 임차인에게 불리한 것이기 때문에 무효라고 판단하였다.

증감할 수 있는 차임의 범위와 관련하여 상가건물임대차보호법은 차임 또는 보증금의 5/100를 초과하지 못한다고 규정하고 있으나 민법은 위 범위에 대해 별도로 규정하고 있지 않아 결국 법원이 이를 결정할 수 밖에 없다.

차임의 증감청구는 법적인 성질이 형성권으로 증감청구의 의사표시의 도달만으로 효력이 발생한다. 증감 임대료는 법원의 판단을 받을 수 밖에 없으나 법원에서 판단한 증감 임대료는 증감청구의 의사표시가 도달된 때로 소급해서 효력을 발생하게 된다.

사례 3

임차인 B처럼 증액분을 지급하지 않는 경우 임대인 A는 차임연체로 해지는 가능할까?

대법원은 법원이 차임을 결정할 때까지는 종전의 차임액을 지급하여도 임대차계약의 해지 사유인 차임연체에 해당하지 않는다는 입장이다. 따라서 임대인 A는 차임증액청구의 실효성을 확보하기 위해서는 지체없이 증액된 차임의 지급을 청구하는 소송을 제기할 수 밖에 없고, 법원이 판단한 증액된 임대료를 전제로 조치를 취할 수 밖에 없다 할 것이다.

[본 칼럼은 머니S 4월 기고문으로 제공된 내용입니다.]

지혜진 KB국민은행 WM스타자문단 변호사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 5월 종합소득세 주택임대소득 관련 Q&A 20가지

등록일: 2023.04.26

[가장 궁금한 주택임대소득 관련 Q&A 20가지]

- ① 주택임대소득 세금을 내는 기준은?
- ② 임대사업자 등록을 안한 경우 소득세 신고는?
- ③ 전세보증금 주택임대소득 신고는?
- ④ 주택임대소득 절세 방법은?
- ⑤ 단독명의와 공동명의 주택이 있을 경우 신고방법은?
- ⑥ 본인 1주택이 있고 공동 상속받으면 주택수는?
- ⑦ 다가구주택을 임대하는 경우 1주택?
- ⑧ 부부합산 1주택을 월세로 임대중이면 신고대상?
- ⑨ 주택임대소득에 대해 비과세 경우는?
- ⑩ 오피스텔을 분양 받아 임대하면 주택임대로 보는지?
- ⑪ 주택임대소득에 대한 절세 방법은?
- ⑫ 주택임대소득을 종합과세나 분리과세로 선택하라는 뜻은?
- ⑬ 종합과세와 분리과세 선택시 차이점은?
- ⑭ 종합과세, 분리과세 중 더 유리한 것은?
- ⑮ 사업자등록과 주택임대사업자 등록의 다른점은?
- ⑯ 임대주택 여러 채 보유 시 건별로 사업자등록을 해야하는지?
- ⑰ 연 2천만 원 이하 주택임대소득을 종합과세 후 분리과세 변경가능?
- ⑱ 주택임대소득 세액감면 신청은 어떤경우에 가능한지?
- ⑲ 주택임대소득만 있다면 다른 부양가족이 될 수 있는지?
- ⑳ 주택임대소득을 신고 시 건강보험료 부과?

위 질문에 대한 답변이 궁금하다면 PDF 첨부파일 클릭!

※ 좀더 자세한 내용은 전문가 상담서비스(VVIP/VIP/그랜드 고객 대상)를 이용하시거나 국세청에 문의하여 주시기 바랍니다.

안법헌 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무사

Title: 상속세 마련 어려울 땐 연부연납 제도 활용

등록일: 2023.04.21

상속세 마련 어려울 땐 연부연납 제도 활용

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

Q. A씨는 아버지가 돌아가신 후 한동안 경황이 없었다. 어느정도 정리가 끝나후 한시름 놓았다고 생각했는데 세무사 사무실에서 전달해준 를 보고 다시 고민에 빠졌다.

생각했던것

보다 너무 큰 금액이라 부족한 현금을 어떻게 마련해야 할지 걱정이다.

A. 상속세는 사망으로 인하여 발생하는 세금으로 상속인들이 납세의무자가 된다.

신고납부기한까지 6개월이라는 시간이 주어지는데 슬픔을 추스리고 다양한 서류를

준비, 검토해야 하는

상황까지 감안한다면 결코 긴 시간은 아니다.

특히나 가족간에 상속재산 분할 과정이 원만하게 이루어지지 않는다면 더욱 촉박하게 느껴질 것이다.

6개월 후에는 상속세 신고뿐만 아니라 납부까지 마무리를 해야하는데 상속재산

중 부동산의 비중이 높아 현금자산이 없다면 당장 고액의 상속세를 마련하는데 어려움이 있을것이다.

부동산을 급매로 처분하는 경우 제값을 받지 못할 수도 있을 것이며, 담보로 대출을 받는다고 하더라도 높아진 대출금리로 인하여 부담이 만만치 않을 것이다.

우선 고려해 볼 수 있는 제도로는 분납이 있다.

납부할 금액이 1천만원을 초과하고 2천만원 이하일때 1천만원을 초과하는 금액을 납부기한이

지난 후 2개월 이내에 분납할 수 있다.

납부할 금액이 2천만원을 초과하는 때에는 절반의 금액을 2개월 이내에 분납할 수 있다.

하지만 2개월이라는 시간을 추가로 확보한다 하더라도 부동산을 현금화 하기에는 여유가 많지는 않을 것이다.

이럴때 활용할수 있는 방안으로 연부연납이라는 제도가 있다.

연부연납은 세금을 수년간 나누어 매년 1회 납부하는 것으로 일반적인 경우 상속세는 10년,

증여세는 5년에 걸쳐 납부가 가능하다. 가업상속재산이라는 특수한 요건을 충족하는 경우 20년까지도 가능하다.

각 회분 분납할 세액은 '연부연납 대상금액 / (연부연납기간 + 1)'로 계산이 된다.

예를 들어 상속세가 3억이고 5년동안 나누어 낸다면 3억원/(5+1) = 5천만원이 1회분 세금이 된다.

참고로 각회분 금액이 최소한 1천만원을 초과하도록 기간을 정해야 한다.

연부연납을 하기 위해서는 관할세무서장의 허가가 있어야 하는데 이때 납세의무자의 담보제공이 필수이다.

부동산을 담보제공용으로 신청한다면 등기필증 등 관련 서류를 제출하여야 하며,

세무서장은 저당권 설정을 위한 등기 절차를 밟게 된다.

하지만 세무서장 판단하에 사용·수익이 제한되는 물건, 이미 은행의 저당권 설정이 과도한 물건 등 담보 목적에 부적합하다고 판단 되면 거절할 수도 있다.

뿐만 아니라 화재보험증권 등 추가적인 서류가 필요할 수 있음을 유의해야 한다.

부동산외에도 금전, 국채, 지방채, 유가증권, 납세보증보험증권, 납세보증서 등을 활용하여 담보 제공이 가능하다.

금전, 납세보증보험증권, 납세보증서는 110%이상의 가액을 담보로 제공하여야

하고 부동산 등 나머지 자산은 120%이상 담보가액이 필요하다.

연부연납 선택시 또다른 고려사항으로 연부연납 가산금이 있다. 대출을 받으면 이자를 내듯이 국세청도 납부기한을

연장해주고 법으로 정해진 일정한 이자를 받고 있다.

매년 변동되며 최근 정기예금이자율이 인상되는 추세를 반영하여 1.2%에서 2.9%로 인상되었다. 납기중에 이자율이 변동된다면 변경된 이자율이 적용된다.

만약 납부중에 자금사정이 해소되어 일시납으로 완납하고자 한다면 세무서장의 허가를 얻어 가능하다.

마지막으로 공동상속인이 있는 경우 원칙은 공동상속인 전원의 동의가 필요하다.

하지만 공동상속인의 신청거부, 주소불명, 유류분 소송 등 공동신청이 곤란하다고 인정되는

경우에는 상속인 상속재산 중 본인이 받았거나 받을 재산에 대한 상속을 한도로 연부연납 신청이 가능하다.

지금까지 설명 드린 부분은 상속뿐만 아니라 증여에 대해서도 동일한 원칙이 적용된다.

상속은 분명 예측 불가능한 부분이 있다.

미리 자금 계획을 세우고 자산의 포트폴리오를 조정한다면 가장 좋은 방안이 될수 있겠지만 그렇지 못한 상황이었다면 연부연납이 해결책을 제시해 줄 수 있을 것이다.

김도훈 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무사

Title: 다시 보는 일시적 2주택

등록일: 2023.03.16

◎ 일시적 2주택이란?

1세대 1주택은 1세대를 기준으로 1주택을 보유한 경우로서, 비과세를 포함한 세제혜택 대상이 된다.

1세대 1주택이었다가 이사 등을 위해 신규 주택을 취득하여

1세대 2주택이 되어도 종전주택을 세법이 정한 처분기한 내 양도하면 1세대 1주택 세제혜택을 적용한다(일시적 2주택 특례).

이때 종전주택 처분기한은 조건에 따라

2년 또는 3년으로 차이가 있었다.

정부는 최근 발표를 통해 2023년 1월 12일 이후 양도분부터 일시적 2주택 기준인 종전주택 처분기한을 '3년'으로 동일하게 적용할 예정

이다.

◎ 일시적 2주택 양도소득세

양도소득세에서 일시적 2주택 조건을 적용받아 종전주택 처분 시 1세대 1주택 비과세가 가능하다. 조건은

① 종전주택을 취득한 날부터 1년이 지난 후 신규 주택 취득

② 신규 주택을 취득한 날부터 3년 이내에 종전주택 양도

③ 양도일 현재 종전주택은 1세대 1주택 비과세 요건(보유 기간 및 거주 기간)을 충족해야 한다.

1세대 1주택 양도소득세 비과세는 양도가액 12억원(12억원 초과분은 비율에 따라 과세)까지 가능하며 12억원 초과로 과세할 때도 보유 기간 및 거주 기간에 따라

최대 80% 장기보유특별공제 혜택이 가능하다.

위 조건 중 종전주택 처분기한은 조정대상지역 여부에 따라 차이가 있었으나

2023년 1월 12일 이후 종전주택을 양도하는 경우부터 조정대상지역 조건과 관계없이 '3년'을 적용할 예정이다.

◎ 일시적 2주택 취득세

주택을 매대로 취득할 때 취득세는 일반적인 경우 매매가액에 따라 1~3% 세율(일반세율)을 적용한다.

그러나 1세대가 보유한 주택 수와 조정대상지역 여부에 따라 취득세율이 높아진다.

취득하는 주택이 1세대 2주택이면서 취득 당시 조정대상지역이면 8% 취득세율 적용 대상이나, 종전주택 처분기한 이내에 종전주택을 양도할 경우에 한해 일반세율을 적용받을 수 있다.

종전주택 처분기한은 조정대상지역 여부에 따라 차이가 있었으나 2023년 1월 12일 처분하는 경우부터 '3년'으로 동일하게 적용된다.

2023년 1월 5일 국토교통부 공고에 따라 조정대상지역이 서울 강남 4구로 축소되었으나 신규 주택 취득 시점에 조정대상지역이었던 경우에는 조정대상지역에서 해제되었더라도

처분기한 내 종전주택을 양도해야 한다.

정부가 2022년 말 발표한 '2023 경제정책 방향'에 따르면,

취득세 중과세율 적용 대상을 1세대 3주택 취득분부터 적용하는 지방세법 개정을 추진할 예정이다.

정부는 해당 법안이 최종 확정될 경우 발표일인 2022년 12월 21일 이후 취득분부터

소급적용할 예정이나 아직 법안 개정이 진행 중이므로 향후 최종 개정 여부를 확인할 필요가 있다.

◎ 일시적 2주택 종합부동산세

소유 주택의 공시가액이 9억원을 초과할 경우 종합부동산세 납세의무가 있다.

이때 1세대 1주택 조건에 해당하면, 공시가액에서 12억원을 공제하고 보유 기간 및 연령에

따라 최대 80% 세액공제 혜택을 받을 수 있어 세금 부담이 낮아진다.

종합부동산세에서 1세대 1주택은 양도소득세나 취득세와 다른 추가 요건이 있다.

소유자가 단독명의이거나

부부 공동명의로서 1주택자 특례를 신청한 경우에 한해 1세대 1주택 적용이 가능하다.

종합부동산세에서 일시적 2주택은 2022년 납세분부터 특례를 인정하고 있으며,

과세기준일(6월 1일) 현재 1세대 1주택자가 신규 주택을 취득한 날부터 2년 이내인 경우로서 해당 연도 9월 16일부터 30

일까지 관할 세무서에 신청한 경우 적용하고 있다.

이번 정부 발표에 따라 2023년 종합부동산세부터는 일시적 2주택 적용을 받을 수 있는 조건이 신규 주택을 취득한 날부터 '3년'으로 확대되었다.

종합부동산세는 보유세이므로

1세대 1주택 혜택 기준을 적용하더라도 소유한 주택 2채는 모두 과세 대상이 된다. 따라서, 2채의 공시가격을 합산한 금액에서 공제 금액은 12억원으로 우대하며 세액공제 혜택은

종전주택분에 대해서만 적용한다.

◎ 1주택자가 조합원입주권·분양권 취득에 따른 특례

조합원입주권·분양권은 아직 주택 상태가 아니지만 양도소득세에서는 주택으로 판단한다.

따라서 1세대 1주택 상태에서 1조합원입주권 또는

1분양권을 취득하면 취득한 날부터 3년 이내 종전주택을 양도해야 1세대 1주택 양도소득세 비과세 적용이 가능하다.

이때, 취득한 날부터

3년이 경과하더라도 취득한 조합원입주권이나

분양권으로 완공된 주택에 1년 이상 계속 거주하고 완공일부터 2년 이내 종전주택을 양도하면 비과세를 적용하는 특례가 있다.

이 외에 1세대 1주택자가 해당 1주택의 재건축·재개발 기간 중

거주하기 위해 취득한 대체주택도 요건을 충족한 후 신규 주택 완공일부터 2년 이내 처분 시 비과세 특례가 있다.

일시적 2주택 기한을

3년으로 연장한 부분을 이런 비과세 특례기한에도 동일하게 적용해 신규 주택 완공일부터 '3년' 이내 양도하는 경우 적용 (2023년 1월 12일 이후 양도분부터)하는 것으로 발표되었다.

*본 칼럼에서 인용된 정부 발표는 시행령 개정 사항으로 2월 중 개정을 추진하고 있음을 참고하시기 바랍니다.

[출처: GOLD&WISE 3월호]

김윤정 KB국민은행 WM투자솔루션부 세무전문위원

Title: 재건축한다는 건물주, 임차인 권리금 회수 보장될까

등록일: 2022.12.08

재건축한다는 건물주, 임차인 권리금 회수 보장될까

☞ <유튜브 여의도5번출구> 바로가기 ☞

오랫동안 한 자리에서 공인중개사 사무실을 해온 A씨는 최근 건물주가 바뀌었다는 소식을 들었다. 늘 그렇듯이 재계약을 준비했으나 새로운 건물주는 갱신거절 통지를 하면서 퇴거하는대로 재건축을 할 예정이니 계약기간이 만기가 되는대로 나가 달라고 요구했다. A씨는 장기간 그 자리에서 영업을 해 왔던 만큼 상가건물임대차보호법이 보장하는 갱신요구권은 더 이상 행사할 수 없는 상황인데 임대인이 퇴거하는 대로 재건축 예정이라 갱신을 거절한다고 하니 A씨는 새로운 임차인을 주선하여 권리금조차 회수할 수 없이 재산적인 손해를 감수하고 이대로 나가야 하는 것인지 법률전문가의 상담을 요청하였다.

상가건물임대차보호법상 임차인을 보호하기 위한 대표적인 제도 2가지가 갱신요구권과 권리금회수기회의 보호 제도이다.

먼저 갱신요구권은 상가건물임대차보호법 제10조에서 정하고 있다. 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 임차인이 갱신을 요구할 경우 최초 임대차계약일로부터 10년까지는 임대인이 정당한 사유없이 거절할 수 없도록 하는 제도이다.

해당 조항은 임차인의 주도로 임대차계약의 갱신을 달성하려는 취지이다. 다만 사안과 같이 갱신요구권을 더 이상 행사할 수 없는 상황에서 임대인이 갱신을 거절할 경우 임차인은 계약기간 만기로 퇴거해야 하는 상황이 된다.

이 밖에 상가건물임대차보호법은 제10조의4에서 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금을 회수하기 위해 신규임차인을 주선할 수 있으며 임대인은 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해해서는 아니된다고 정하여 임차인이 임대차계약이 종료된 경우에도 일정한 범위 내에서 영업상 유, 무형의 재산적 가치를 회수할 수 있도록 보장하고 있다. 그러나 사안과 같이 임대인이 묵시적 갱신을 거절하면서 동시에 재건축을 계획하고 있다고 고지한다면 임차인 입장에서는 사실상 권리금회수기회 보호되는 기간동안에도 신규 임차인을 주선할 수 없을 테니 결국 권리금을 회수할 수 없는 결과가 된다.

먼저 갱신요구권을 모두 행사한 임차인도 권리금회수기회가 보호되는지부터 살펴볼 필요가 있다. 이와 관련한 대법원 판례가 있다.

사실관계는 임차인이 보장된 갱신요구권을 모두 사용하고 임대인이 갱신을 거절하자 기존 임차인이 신규임차인과 권리금 계약을 체결하였는데 임대인은 재건축을 이유로 임차인이 주선한 신규임차인과의 임대차계약에 응하지 않은 사안이다.

대법원은 갱신요구권 조항과 권리금회수기회 보호조항은 각각 입법취지를 달리하는 것으로서 권리금회수기회 보호 조항의 경우 입법과정에서도 권리금회수기회 보호의무를 갱신요구권 행사기간 범위로 제한하고자 하였다고 볼만한 사정이 없고 오히려 갱신을 요구하지 못하는 상황에서 권리금 회수를 보장할 필요가 있다는 점에서 갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 권리금회수기회는 보호되어야 한다고 판단했다.

그렇다면 기존 임차인이 퇴거하는 대로 임대인은 재건축을 진행하겠다고 하는데 신규임차인의 주선자체가 곤란한 상황에서 권리금 회수기회 방해를 주장하려면 신규임차인의 주선행위가 있어야 하는가 대법원은 임대인이 정당한 사유없이 임차인이 주선할 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시한 경우라면 실제 주선하지 않았더라도 임대인에게 권리금회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다고 보았다.

이 때 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시하였는지 여부와 관련하여서는 임대인과 임차인이 임대차 종료될 무렵 보인 언행과 태도, 이를 둘러싼 구체적인 사정을 종합적으로 살펴서 판단해야 한다고 보았다. 사안과 같이 즉시적인 재건축을 진행할 예정이라고 고지한다면 신규임차인과 임대차계약을 체결할 의사가 없음을 확정적으로 표시한 것으로 볼 수 있고 신규 임차인을 주선하는 것 자체가 불필요한 행위를 강요하는 것이 될 것이기 때문에 실제 주선행위를 필요로 하지 않는 경우로 볼 수 있다.

이제 검토해 보아야 할 부분은 재건축의 즉시적인 실행 고지는 과연 정당한 사유있는 주선거절 행위인가이다. 최근 임대인의 신규임차인에 대한 재건축 계획의 고지가 권리금회수기회 방해행위인지와 관련한 의미있는 대법원 판결이 선고된 바 있다.

대법원은 재건축 필요성이 객관적으로 인정되지 않거나 그 계획이 구체화 되지 않았음에도 신규 임차인이 되려는 자에게 지나치게 짧은 임대기간만 제시하는 경우 또는 임대인이 신규임차인이 되려는 사람에게 고지한 내용과 모순되는 정황이 드러나는 등의 특별한 사정이 없는 한 재건축 계획 및 시점을 고지한 것만으로는 권리금 회수기회 방해행위에 해당하지 않는다고 판단하였다.

A씨의 경우는 어떨까 사안은 임대인이 묵시적 갱신거절과 동시에 재건축을 진행하는 경우로 이러한 통지는 기존임차인에게 신규 임차인 주선 자체를 수용하지 않겠다는 확정적인 의사를 내포하는 것이기도 하다. 만약 재건축이 구체적으로 실행될 것이기 때문에 신규 임차인 주선을 거절할 정당한 사유가 임대인에게 있다고 인정하게 되면 임대인은 미리 재건축 계획을 통지할 필요도 없이 갱신거절과 동시에 재건축을 통지할 수 있는데 임차인은 이를 대비할 여지도 없이 권리금회수기회를 보장받지 못하는 결과를 가져오게 되어 부당하므로 A씨의 경우 임대인의 정당한 이유와 관련하여 다툼볼 여지가 있다고 생각된다.

본 칼럼은 2022.12.05 머니S [법률S토리]에 기고된 글입니다.

지혜진 KB국민은행 WM스타자문단 변호사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 종합부동산세, 숨어있는 절세의 기회를 찾아라

등록일: 2022.12.07

종합부동산세 고지서에 숨어있는
절세의 기회를 찾아라

주택에 대한 종합부동산세는 매년 과세기준일인 6월 1일 기준으로 인별 소유 주택의
공시가격 합계액이 6억원을 초과하는 경우 납부해야 하는 세금이다.

그리고 1세대 1주택 단독소유자의 경우에는 11억원을 차감해 주기 때문에 종합부동산세 납부대상자는 많지 않은 편이었다.

하지만 올해는 국세청이 주택분 종합부동산세 고지서를 122만명에게 발송했다고 한다.

최근 몇 년간 다주택자 수와 주택가격이 크게 상승하며 처음으로 납부대상자가 100만명을 돌파한 것이다.

종합부동산세 고지서는
꼼꼼히 확인하자

대부분의 세금은 납세자가 직접 또는 세무전문가의 도움을 받아 내야 할 세금을 계산하고 세무서에 신고납부하는 방식이지만,
종합부동산세는 구청이나 세무서에서 낼 세금을 계산해 고지서를 보내오면 납부하는 방식으로 처리된다.

종합부동산세 고지서를 받은 대부분의 납세자는 복잡한 세법을 이해하여 스스로 세금을 계산하기는 어렵기 때문에, 마음에 들지
않더라도 국세청의 고지서 금액대로
납부할 수 밖에 없다.

물론 국세청의 세금계산이 틀릴 가능성은 희박하지만, 종합부동산세를 부과하는 과정을 이해한다면 절세의 기회를 찾을 수도
있으니 한번 더 관심을 기울이는 것이 좋다.

숨어있는 절세의 기회를 찾아

종합부동산세는 개인별 소유주택의 공시가격 합계액을 기준으로 주택수에 따른 세율을 적용해 계산하는 것이 일반적인데, 예외적으
로 세금부담을 낮춰주는
제도를 운영하고 있다.

대표적인 것이

- ① 요건 충족 임대주택 등에 대한 합산배제,
- ② 부부공동 소유 1세대 1주택의 단독소유 간주,
- ③ 이사나 상속 등 부득이한 사유로 인한 다주택은 1주택으로 적용하는 것이다.

하지만 이에 해당하는 주택이 있는지를 국세청이 스스로 파악하여 세금을 계산하는 것이 아니라

매년 9월 16일~9월 30일 사이에 납세자로부터 신청을 받아 적용을 하고 있으며, 이때 한번 신청을 하고 변동사항이 없다
면 매년 다시 신청할 필요는 없다.

특히 이사나 상속등 부득이한 경우 1주택으로 적용신청을 할 수 있는 규정은 2022년 9월 7일 처음으로 신설되었기 때문에
이에

해당되는 납세자들도 내용을 잘 몰라 별도의 신청을 놓쳤을 가능성이 크다.

절세포인트! 특례주택 대상은?

이 규정의 적용대상은

- ① 신규주택 취득 후 2년이 경과되지 않은 일시적 2주택,
 - ② 상속 후 5년이 경과되지 않은 주택,
- (지분율 40% 이하 또는 지분율 상당 공시가격 6억원(수도권 3억원)이하 시 기간제한 없음)

- ③ 수도권외 지역의 공시가격 3억 이하의 지방 저가주택을 보유한 경우이므로

혹시 이에 해당되는데 신청을 놓친 것은 아닌지 다시 살펴보는 것이 좋다.

앞에서 설명한 예외신청을 놓친 것이 맞다면 고지서 금액대로 납부하지 않고 예외를 적용한 금액으로 스스로 신고납부를 하거나,
세무전문가에게 신고납부를
의뢰하면 된다.

“끝날 때 까지 끝난 것이 아니다”라는 영화 명대사는 절세의 길을 찾기 위해서도 꼭 필요하다는 것을 기억해두자.

KB국민은행 WM스타자문단 이호용 세무사

우리집 종합부동산세 계산하기!

절세포인트 핵심요약 TIP!

★ 2주택 보유고객의 절세포인트

6월 1일 현재 아래의 특례주택 보유하였으나, “주택수 산정 제외 신청서”를 제출하지 못한 경우에도 1세대 1주택자 혜택
적용 가능

특례대상 주택

- ① 일시적 2주택: 신규주택 취득 후 2년 미경과
- ② 상속주택: 상속 후 5년 미경과
- ③ 지방 저가주택: 수도권 외 지역의 공시가격

3억 이하

자진신고(12월1일~15일)

★ 1세대 1주택 고객의 절세포인트

아래 요건 모두 충족하면 상속·증여·양도·추가취득 시점까지 납부유예 가능(이자상당액 연1.2% 부담)
납부유예 요건

- ① 만 60세이상 또는 주택 5년이상 보유
- ② 직전 과세기간 총급여 7천만원 이하주)
- ③ 해당 연도 주택분 종부세액 100만원 초과

납부기한 3일전까지(12월12일) 신청

주) 종합소득금액 6천만원 이하

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 상속세! 남 일이라 생각하면 후회하게 된다

등록일: 2022.11.10

상속세! 남 일이라 생각하면 후회하게 된다

☞ <유튜브 여의도5번출구>에서 강창희 대표와 함께하는 웹세미나 ‘금쪽 같은 내 노후’ 바로가기 ☞

일반인을 대상으로 세금 강의를 하다 보면 가끔 듣는 말이 있는데, 바로 ‘나도 세금 때문에 고민 좀 해봤으면 좋겠다’라는 것이다. 일반적으로 소득이나 재산이 많을수록 더 많은 세금을 부담하게 되다 보니, 아직은 세금을 고민할 수준이 안되고 절세는 나와는 상관없는 일로 생각한다는 가벼운 푸념이다.

그러나 큰 위기는 별일 아니라고 방심하는 순간 찾아오듯, 세금 문제로 크게 후회하는 경우도 소득이나 재산이 많아서가 아니라 세금 문제를 남의 일이라 생각하고 방심했기 때문에 찾아온다는 점을 강조하고 싶다.

일반인들이 가장 ‘남의 일’이라고 생각하는 세금은 ‘상속세’다. 상속세는 피상속인의 사망으로 상속인이 물려받는 재산에 대해 부담하는 세금을 말한다. 부부 기준으로 먼저 사망한 사람의 상속세 계산 시 최소 10억원, 나중에 사망한 사람의 상속세 계산 시에는 최소 5억원을 상속재산에서 공제해 주기 때문에 상속재산이 이 기준금액을 초과하는 경우에만 상속세를 고민할 필요성이 생긴다고 볼 수 있다.

통계청 자료 기준 2021년 사망자 수는 31만7,680명이고, 국세청 자료 기준 2021년 상속세 신고자는 1만4,951명이었으나 대략 5% 미만의 극소수만이 상속세를 부담하는 것이 현실이기는 하다. 하지만 상속세를 ‘남의 일’로 생각했다가 수천만원의 세금을 부담하게 되는 사례는 종종 발생한다. 상속세가 ‘나의 일’이 될 수 있는 사례들을 살펴보자.

첫 번째, 아버지의 상속재산을 분할 하는 과정에서 상속세에 대한 고민 없이 무관심하게 있다가 9000만원의 상속세를 부담하게 된 A씨의 사례다.

A씨 아버지의 재산은 10억원이며 어머니의 재산은 따로 없었는데, 아버지가 돌아가시면서 남긴 재산 10억원을 상속처리 하는 과정에서 재산 배분 문제로 어머니를 힘들게 하고 싶지 않다며 어머니 앞으로 모두 상속처리를 해 둔 것이 화근이 됐다.

시간이 흘러 어머니가 돌아가시면서 아버지에게 상속받은 재산 10억원이 그대로 남아있게 됐고, 이때는 상속재산에서 5억원만 공제되므로 나머지 5억원에 대해 약 9000만원의 상속세를 부담하게 된 것이다.

‘법이 그러면 따를 수밖에 없는 것 아니냐’라고 생각할 수도 있지만, 아버지 상속재산을 배분할 때 어머니와 자녀가 각각 5억원씩 분할 했다면 어머니의 상속재산이 5억원을 넘지 않아 상속세를 부담하지 않아도 됐던 일인데 상속세에 무관심했던 탓에 이 기회를 놓치게 된 것이다.

두 번째, 배우자 증여를 통한 상속세 절세방법에 무관심해서 상속세 9000만원을 부담하게 된 B씨의 사례다.

아버지의 재산은 없고 어머니의 재산이 10억원인 상황에서 아버지가 먼저 돌아가실 때에는 상속재산이 없으니 상속세에 아무 관심이 없었는데, 나중에 어머니가 돌아가시면서 남긴 재산 10억에 대해 상속세 9000만원을 부담하게 된 것이다. 이 역시 아버지가 사망할 당시 조금만 관심을 기울였다면 9000만원의 세금부담을 피할 길이 있었다.

배우자 사이에는 10년간 6억원의 범위 내에서 증여세 부담 없이 증여를 할 수 있는데, 아버지가 사망하기 전 어머니가 5억원의 재산을 아버지에게 증여하고 그 재산을 아버지 사망 시 자녀가 상속 받는 방법을 선택했더라면, 나중에 어머니 재산 상속 시 나올 상속세 9000만원도 피할 수 있는 것이다.

마지막은 소액 부동산을 상속받으니 상속세 걱정은 없다고 방심했다가 수천만원의 양도세를 부담하게 된 C씨의 사례다.

C씨는 시세는 2억원이지만 공시가격은 1억원인 부동산을 부모님에게 상속받았는데, 상속세를 부담하지 않아도 된다고 해서 상속세 신고를 하지 않고 지나쳐 버렸다가 시간이 흘러 시세인 2억원에 부동산을 양도하면서 양도세를 약 2000만원 부담하게 됐다.

상속으로 취득한 부동산은 상속재산 평가액이 취득금액이 되는데, 상속세 신고를 하지 않고 시가 확인도 되지 않자 세무서가 기준시가 1억원을 평가액으로 결정했기 때문에 매매차익이 발생하면서 양도세가 나오게 된 것이다.

이 경우도 매매계약을 상속세 신고기한 내에 하거나 감정평가를 받아 시가에 가까운 금액으로 상속세 신고를 했더라면 2000만원의 양도세 부담을 피할 수 있었다. 그저 상속세는 남의 일이라 생각했다가 그 기회를 놓치게 된 것이다.

앞의 사례들처럼 상속세를 내 일로 생각했다면 쉽게 발견할 수 있는 ‘절세의 길’을 ‘남의 일’이라 생각해 놓치고 있지는 않은지 뒤돌아볼 필요가 있다.

본 칼럼은 2022.11.03 공감신문에 기고된 글입니다.

이호용 국민은행 WM스타자문단 세무사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: '세법 개정안'으로 미리 보는 2023년 세금 방향

등록일: 2022.10.14

‘세법 개정안’으로 미리 보는

2023년 세금 방향

법인세 세율 인하와

소득세 구간 조정

법인세와 소득세 부담이 2023년에는 일부 완화될 것으로 전망된다.

세법 개정안에 따르면, 법인세는 최고세율을 인하하고 소득세는 과표구간을 조정해

세부담을 경감한다.

현재 법인세율은 과표구간에 따라 10~25%를 적용하는데 2023년부터는 한다.

중소·중견기업은 과세표준 5억원 이하 구간에 10% 특례세율을 적용한다.

소득세는 과세표준 1,400만원 이하 6%, 과세표준 1,400만원 초과 5,000만원 이하 15%, 과세표준 5,000만원

초과 8,800만원 이하

24%로 구간별 적용 금액을 일부 조정한다.

소득세율 35~45%에 해당하는 과표구간 금액은 현재와 동일하게 적용한다.

원활한 기업승계 지원

일정 기준을 충족한 기업을 후계자에게 상속·증여할 때 발생하는 세금에 대한 혜택을 늘리고 적용 조건을 완화한다.

기업상속공제 한도를 최대 1,000억원으로 상향하고 대상 기업의 조건을 넓혀 매출액

1조원 미만 중견기업도 혜택 받을 수 있다.

피상속인 지분을 요건은 40%(상장 법인 20%)로 완화하고, 기업상속공제를 받은 후 조건을 유지해야 하는 의무 기

간을 현재 7년에서 5년으로 단축한다.

기업상속공제 요건을 충족한 중소기업은 양도·상속·증여 시점까지 해 기업상속공제 방식과 납부유예

방식 중 선택할 수 있다.

기업상속뿐 아니라 생전에 기업을 증여받는 기업승계에서도 세금 혜택을 확대한다.

기업 기준 확대, 지분 요건 완화, 공제 금액 상향, 사후 관리 기간 완화 등을 기업상속과 마찬가지로 적용하고, 기업승계에

따른 증여세 저율과세와 증여세 납부유예

중 선택할 수 있도록 한다.

창업 자금 증여세 특례 한도도 최대 100억원으로 상향한다.

금융시장 활성화 관련 개정안

2023년 시행 예정인 금융투자소득세 과세 및 가상자산 양도에 따른 소득세 한다.

또 2023년부터는 대주주 양도소득세 과세 대상에서 지분을 기준은 삭제하고 보유 금액 100억원 이상인 경우 과세하는 ‘고

액주주’

과세 방식으로 변경하는 안이 포함되었다.

근로자 세금 부담 완화

근로자가 받는 소득 중 비과세하고 있는 월 10만원 이하 식대 금액을 월 20만원으로 인상하며, 이 부분은 다른

법안과 달리 8월 초 국회 본회의에서 확정되어 2023년 소득부터 적용된다.

총급여 7,000만원 이하 무주택 근로자 등이 받을 수 있는 월세 세액공제율은 해 법안 확정 시

2022년 월세액부터 적용할 예정이다.

주택임차차입금 상환액 소득공제 한도는 400만원으로 상향하고, 법안 확정 시 2022년 상환액부터 적용할 방침이다.

신용카드 등 소득공제는 적용 기한을 2025년까지 연장하고 영화 관람료 공제율 신설 및 대중교통비 공제율을 한시 상향

한다.

연금계좌 세액공제 납입 한도를 퇴직연금 합산 900만원(연금저축 600만원)으로 상향하고, 1주택 고령가구의 주택 차액

에 따른 추가 납입 한도 허용, 연금계좌에서 수령하는 연금소득이 연 1,200만원 초과 시 종합과세 또는 15% 분리과세 중

납세자에게 유리한 방향으로 선택이 가능하도록 변경할 예정이다.

퇴직소득세 계산 시 근속 연수에 따른 공제 금액을 확대 적용해 퇴직자의 세금 부담을 완화한다.

기부금 세액공제율은 2021년에 이어 2022년까지 공제율 5%p를 추가로 적용함으로써 기부에 대한 세제 혜택을 강화한

다.

종합부동산세 완화

주택분 종합부동산세는 다주택자에 대한 중과세 제도를 폐지하고 일반세율도 현행 세율보다

인하하는 방안이 추진된다.

또 주택분 종합부동산세 기본공제 금액을 1인당 9억원(1세대 1주택 12억원)으로 상향하고, 3주택 이상(조정대상지

역 2주택 포함)에 적용하는 세부담 상한은 150%로 인하한다.

이 외에 1세대 1주택자의 종합부동산세 완화 정책도 눈에 띄는 부분이다. 2022년 부과분에 한해 추가공제 3억원 도입(총

14억원

공제), 1세대 1주택 고령자·장기보유자에 대한 납부유예 허용, 1세대 1주택자 판정 시 등을 하는 방

안을 추진한다.

1세대 1주택자에 대한 대책은 법안 확정 시 2022년 부과분부터 적용할 예정이다.

기 타

주택임대소득 과세 대상인 고가주택 기준을 기준시가 12억원 초과 주택으로 완화해 적용한다.

배우자 등에게 증여 후 5년 이내 양도할 때 적용하는 이월과세는 2023년 이후 증여분부터 증여 후 10년 이내 양도할 때

적용해 과세를 강화할 예정이다.

지방소득세는 소득세 및 법인세 개정안에 맞춰 세율 인하 및 과표구간 금액을 조정한다.

종합소득분 개인지방소득세는 100만원 초과 시 분할납부를 허용한다.

일시적 2주택 취득세는 양도 기한 경과로 추가 세액이 발생하더라도

이다.

※ 본 칼럼은 정부 발표 내용을 근거로 작성했으며, 법률 개정 과정에서 최종 확정 내용이 달라질 수 있습니다.

KB국민은행 김윤정 세무전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2022년 9월호]

▲ 부자매거진 보러가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 세법 개정안에 따라 달라지는 종합부동산세

등록일: 2022.09.29

세법 개정안에 따라 달라지는 종합부동산세

유튜브 여의도5번출구 바로가기

기획재정부에서 세법개정안을 7월21일에 발표하였다. 이번 개정안 내용 중 종부세도 많은 부분이 개정될 예정이다. 본 세법개정안이 국회에서 통과가 될 경우 올해와 내년의 종부세가 얼마나 달라지는지 살펴보자.

일단, 올해부터 적용될 부분은 1세대1주택자의 종부세 부담이 줄어들 예정이다. 1세대1주택자의 경우 현재 종부세 과세표준에서 11억원을 공제해주고 있다. 1세대1주택자의 종부세 과세표준공제 기준을 14억원으로 올리는 방안을 제시하였으나, 여, 야 합의에 이르지 못했다. 다만, 공정시장가액 비율이 올해부터 원래 100% 적용예정이었으나, 2022.8.2에 종부세법 시행령이 개정되어 60%가 적용될 예정이다. 이에 따라 1주택자의 세부담은 작년 대비 낮아질 예정이다.

또한, 일시적 2주택, 상속주택, 지방 저가주택의 경우 주택수에서 제외하여, 1세대 1주택자 종부세 특례가 적용될 예정이며, 이부분은 2022.9.7에 국회 본회의를 통과했다.

1세대 1주택자가 종전 주택 양도 전 신규주택 취득 후 2년 내 종전주택 양도하는 경우 일시적으로 2주택이 되더라도, 1세대 1주택으로 보아 종부세 특례가 적용된다. 또한, 1세대 1주택자가 상속을 원인으로 취득한 주택을 함께 보유하는 경우 1세대 1주택으로 보아 종부세 특례가 적용된다.

상속주택이란 상속개시일로부터 5년이 경과하지 않은 주택을 의미하며, 저가주택(공시가격 수도권 6억원, 비수도권 3억원 이하) 또는 소액지분(상속주택 지분 40% 이하)인 경우 기간에 관계없이 상속주택으로 본다. 또한, 1세대 1주택자가 지방 저가주택을 함께 보유하는 경우에도 1세대 1주택으로 보아 종부세 특례가 적용된다. 지방 저가주택이란 수도권 및 광역시, 특별자치시(광역시)에 소속된 군, 읍/면 지역 제외)가 아닌 지역 소재 주택으로서, 공시가격 3억원 이하 주택을 의미한다.

이에 해당하는 경우 작년까지는 2주택으로 분류되어 종부세를 높게 부담하였지만, 올해부터는 1주택으로 분류되어 종부세 부담이 낮아질 예정이다.

2023년부터는 다주택자에 대한 종합부동산세율이 주택수에 관계없이 과세표준에 따라 0.5%~2.7%로 인하될 예정이다. 주택수에 따른 차등 과세 방식을 가액 기준 과세 방식으로 전환하여 세부담을 적정화하고자 하는 취지이다. 또한, 2023년부터 전년도 주택분 종부세액 대비 세부담 상한선이 2주택 이상부터 150%가 적용되는 한편, 기본공제금액도 9억원(1세대1주택 12억원)으로 상향된다. 이에 따라 조정대상지역 2주택 이상 다주택자의 종부세가 낮아질 것으로 예상된다. 한편 정부는 내년 종부세 공정시장가액비율을 80% 안팎으로 되돌리는 방안을 논의 중이다.

올해부터는 공정시장가액비율 인하에 따라 세부담이 줄어들게 되며, 2023년부터는 인별 종부세 기본공제금액이 상향됨으로 인하여 다주택자의 세부담이 크게 줄어들 것으로 예상된다. 참고로 조정대상지역 2주택 이상 다주택자의 경우 내년 5월9일까지 한시적으로 양도소득세 중과가 유예된다. 이에 따라 다주택자의 경우 향후 보유세 및 양도세 개정내용을 잘 파악하여 주택 보유여부를 판단하여야 한다.

다만, 위에서 언급한 내용 중 2023년부터 적용하는 부분은 세법개정안이므로, 현재 확정된 내용은 아니며,국회심의 과정에서 일부 수정될 수 있으니 올해 연말에 종부세법 개정여부를 세심히 살펴야할 것으로 판단된다.

정진형 국민은행 WM스타자문단 회계사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 금융소득 증가에 따른 건강보험료와 종합과세

등록일: 2022.09.08

금융소득 '1천만원', '2천만원', '3천4백만원'은 특별한 의미가 있다.

건강보험료 부과 대상 금액과 금융종합 과세를 구분하는 분기점이 되기 때문이다.

금융소득 1천만 원 초과 시

건강보험료 부과 대상 소득 포함

금융소득 1천만원이 초과되면 직장가입자의 보수 외 소득, 피부양자·지역가입자의 건강보험료 부과 대상 소득에 포함된다.

먼저, 직장가입자는 직장에서 보수월액 보험료를 납부하는데 직장에서 받는 보수 외 소득이 연 3천4백만원(22년 9월부터는 2천만원) 초과 시 소득월액 보험료를 추가로 납부하여 결국은 매달 2건의 건강보험료를 납부하게 된다.

소득월액 보험료에 포함되는 항목에는 사업소득, 금융소득, 기타소득, 근로소득, 연금소득이 있는데, 이 중 금융소득은 1천만원 초과 시 건강보험료 보수 외 소득에도 포함된다.

둘째, 피부양자는 '직장가입자에게 주로 생계를 의지하는, 소득과 재산요건을 갖춘 자'를 의미하며 건강보험료를 개별 납부하지 않는다.

그러나 연간소득이 3천4백만원(22년 9월부터는 2천만 원) 초과하면 피부양자 자격이 박탈되며, 금융소득 1천만원을 초과하면 마찬가지로 건강보험료 부과 대상 소득에 포함된다.

셋째, 지역가입자의 보험료 산정은 소득, 재산, 자동차를 기준으로 하며, 소득 항목 중 금융소득이 1천만원 초과되면 역시 건강보험료 부과 대상 소득에 포함된다.

[Tip] 금융소득에 따라 달라지는 사항

금융소득 2천만원 초과 시

금융종합과세 대상

금융소득 2천만원 초과 시에는 금융종합과세 대상으로, 해당 소득을 다른 소득(근로소득, 사업소득, 연금소득, 기타소득 등)과 합산하여 이 적용된다.

[Tip] 종합소득세율(2022년 8월 현재)

과세표준 적용세율 누진공제

1,200만원 이하 6% -

1,200만원 초과

4,600만원 이하 15% 1,080,000원

4,600만원 초과

8,800만원 이하 24% 5,220,000원

8,800만원 초과

1억 5천만원 이하 35% 14,900,000원

1억 5천만원 초과

3억원 이하 38% 19,400,000원

3억원 초과

5억원 이하 40% 25,400,000원

5억원 초과

10억원 이하 42% 35,400,000원

10억원 초과 45% 65,400,000원

금융소득 3천4백만원 초과 시

건강보험료 피부양자 자격 박탈

금융소득 3천4백만 원 초과(22년 9월부터는 2천만원) 시는 연금소득, 근로소득, 사업소득, 기타소득이 전혀 없어도 건강보험료 피부양자 자격이 박탈된다.

피부양자 자격 조건 중 소득요건은 부부 중 한 사람이라도 충족이 안 되면 부부 모두 피부양자에서 박탈된다. 그리고 직장가입자라면 보수월액 보험료 외에 소득월액 보험료를 매달 추가로 납부해야 한다.

과세 부담 없이 금융자산 운용하려면?

그러면 건강보험료 상승이나 금융종합과세에 대한 걱정 없이 금융자산을 운용하는 방법은 무엇이 있을까?

첫 번째, 비과세 상품 활용하기

비과세 상품으로는 ISA(개인종합자산관리계좌), 장기저축보험, 국내주식형펀드, 비과세종합저축 등이 있다.

ISA는 만 19세 이상 국민이면 누구나 가입할 수 있고, 연간 2천만원씩

최고 1억까지 입금이 가능하며, 3년 유지 시 비과세가 된다. 장기저축보험상품은 일시납 1억

과 5년 이상 적립식 150만원까지 10년을 유지하면 비과세 혜택을 받을 수 있다. 중간에 자금이 필요하면 중도 인출하여 사용하고, 잔액을 10년 유지하면 비과세 상품이 된다.

국내주식형펀드의 매매차익도 비과세로 금융자산가들 사이에 많이 사용되고 있다. 비과세종합저축은 만 65세 이상, 장애인, 국가유공자들에

게 납입 원금 5천만 원에서 발생하는 소득을 과세하지 않는 상품이다.

두 번째, 절세상품 활용하기

해당 상품으로는 개인형IRP와 연금저축이다. 연간 두 상품에 합산하여 1,800만원까지 입금할 수 있고 그 중 700만원 (50세 이상은 900만원)까지 세액공제가 가능하다.

그리고 개인형IRP는 연간 1,800만원 외에 퇴직금 수령도 가능하다.

개인형IRP와 연금저축상품의 운용수익은 연금 수령 시 5.5~3.3%의 연금소득세를 납부하고 일시금 수령 시에는 기타 소득세 16.5%로 분리 과세하여 종결한다.

연금 수령 시 조심해야 할 사항은 세액공제 받은 원금과 운용수익을 연간 1,200

만원 초과하여 수령하게 되면 건강보험료 상승이나 금융종합과세와는 상관없이 종합소득 합산과세

가 된다는 점이다. 따라서 수령액이 1,200만원을 초과하지 않도록 연금 수령 기간을 늘리거나 자유 인출방식을 활용하면 좋다.

세 번째, 금융소득 명의 분산하기

금융자산이 많다면 증여공제를 활용하여 가족 명의로 금융자산을 운용하는 방법이다. 10년간 배우자 증여는 6억 원, 직계존 비속 증여는 5천만원, 미성년자는 2천만원, 기타친족은 1천만원이다.

예를 들면 금융소득이 4천만원이 발생하여 금융종합과세대상과 건강보험료소득에 포함이 된다면, 부부 명의와 자녀들 명의로 분산하여 1천만원 이하로 금융소득을 만들면 금융종합과세대상과 건강보험료 소득에 해당되지 않게 된다.

2022년 9월부터 건강보험료 2단계 개편안이 시행되면서 지

역가입자의 재산보험료 공제 한도를 재산 수준별 500~1,350만원에서 5,000만원으로 일괄 확대하였지만, 소득 중심 부과 기준은 강화했다.

즉, 직장가입자의 보수 외 고소득자와 부담 능력이 있는 피부양자가 지역가입자로 전환되어 소득으로 인한 건강보험료가 증가하게 되는 셈이다. 소득 관련

포트폴리오가 갈수록 중요해지고 있다.

KB골드라이프센터(서초) 노윤자 센터장

[출처: KB골드라이프X 기고문, 2022.08.19]

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 주의가 필요한 부담부증여 절세법

등록일: 2022.08.25

☞ 자산관리의 모든 것이 다 있는 유튜브 채널 “여의도5번출구” 바로가기 ☜

다주택자에 대한 양도세 중과세가 1년 유예되면서 부담부증여를 통한 절세에 대한 관심도 늘어나고 있다. 부담부증여는 무엇이고, 왜 절세효과가 있는지, 그리고 주의할 점은 없는지 알아보자.

부담부증여는 재산을 증여받을 때 그와 관련된 대출금이나 보증금 등 채무액을 동시에 넘겨받는 조건부증여를 말한다. 부담부증여를 하면 채무승계 조건이 없는 일반증여를 선택한 경우보다 세금부담이 줄어들기 때문에 부동산 증여시 절세법으로 관심을 받고 있다. 일반증여를 하면 증여를 받는 수증자가 증여세와 취득세를 부담해야 하는데, 부담부증여를 하면 채무승계액 부분은 유상양도로 보아 증여자가 양도세를 일부 부담하고 수증자는 채무승계액만큼 감소된 재산에 대해서만 증여세를 부담한다. 그리고 부담부증여시 취득세는 유상취득과 무상취득 부분을 구분하여 부담하게 된다.

증여금액이 클수록 세금부담은 누진적으로 증가하기 때문에 채무승계액이 증여가 아닌 양도로 처리되면 증여세가 줄어들게 되는데, 이 때 양도세로 납부하는 금액보다 증여세 감소액이 더 크기 때문에 절세라고 말하는 것이다.

부담부증여의 절세효과는 증여자가 부담하는 양도세가 작을수록 더 커지게 된다. 증여자가 1세대 1주택 비과세 대상자라면 절세효과가 가장 크겠지만, 다주택자 입장에서는 양도세 중과가 한시적으로 유예된 지금이 절세효과를 얻기 더 좋아진 상황이다.

한편으로 부담부증여가 일반증여보다 세금부담액이 줄어든다고만 생각하지만 좀 더 자세히 살펴보면 그렇지 않을 수도 있다는 점에 주의가 필요하다.

먼저 다주택자 중과세, 단기양도 중과세 등과 같이 양도세가 중과세 되는 상황은 아닌지를 고려해야 한다. 부담부증여가 유리하다는 것은 일반적으로 양도세 발생액보다 증여세 감소액이 더 크기 때문인데, 경우에 따라서는 오히려 양도세 발생액이 증여세 감소액보다 더 큰 경우가 있을 수도 있기 때문이다.

다음으로 증여를 받는 사람이 증여세와 취득세를 부담할 경제력이 부족한 경우도 주의가 필요하다. 수증자가 납부할 세금을 증여자가 대신 납부를 해 줘야 하는 상황이라면 대신 납부해 준 세금에 대해서도 추가로 증여세를 부담해야 한다. 이때에는 이미 증여하는 재산과 합산되어 과세되기 때문에 증여세 부담이 훨씬 커지게 된다.

이에 비해 일반증여는 소유권이 이전되며 채무액을 승계시키지 않기 때문에 채무상환액에 해당하는 현금을 수증자에게 줘야 한다. 이 금액은 증여가 아니기 때문에 수증자가 증여세와 취득세 납부자금으로 먼저 사용한 후 나중에 새로운 세입자에게 받는 금액 등으로 채무상환에 사용할 수 있다. 이 경우에는 수증자의 세금을 증여자가 대납하지 않아도 되기 때문에 좀 더 현실적인 수단으로 활용할 수 있다.

마지막으로 부담부증여 이후 상황도 살펴볼 필요가 있다. 부담부증여가 일반증여 대비 세금이 적은 것은 채무승계액만큼은 증여받지 않았기 때문이다. 증여자 입장에서는 채무상환에 사용할 자금의 지출을 피하게 되므로 일반증여 대비 재산이 덜 감소하게 된다. 이 때 부담부증여 대비 덜 감소된 재산은 시간은 다소 걸리겠지만 향후 상속받을 재산을 증가시키기 때문에 상속세 부담액을 더 크게 만들 수 있다.

지금까지 살펴본 것처럼 절세정보는 일반적으로 맞는 내용이라 하더라도 나의 상황과는 맞지 않을 수 있기 때문에 최종 의사결정을 하기 전에 반드시 전문가와의 상담을 통해 유불리를 점검받기를 권유드린다.

이호용 국민은행 WM스타자문단 세무사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 특정 상속인이 부동산을 단독 상속하는 대신 나머지 상속인에게 금전을 줘도 되나요

등록일: 2022.08.11

특정 상속인이 부동산을 단독 상속하는 대신 나머지 상속인에게 금전을 줘도 되나요

유튜브 여의도5번출구 바로가기

다음과 같은 사례가 있다고 가정해보겠습니다. A는 최근 모친이 돌아가셨고 모친의 공동상속인은 A와 B 둘입니다. 돌아가신 모친은 재개발 예정 지역에 빌라를 보유하고 계셨는데 A는 이미 다주택자이기 때문에 재개발 예정 지역 빌라를 상속받을 경우 세금 부담이 만만치 않을 것 같아 아직 무주택자인 동생 B가 단독상속 하도록 하고 상속지분에 해당하는 금전을 B가 A에게 주는 형태로 합의를 했으면 합니다. 빌라가 재개발되고 아파트 입주하게 되면 시세는 더 오를 것 같은데 혹시 일단 B가 등기하고 추후 아파트를 매도하게 되면 매도한 대가의 절반을 받는 것도 가능한지 궁금합니다.

상속재산의 분할은 유언으로 지정한 경우 유언이 앞서지만 유언이 없을 경우 협의분할할 수 있다. 상속의 효과는 상속인에게 상속재산이 포괄적으로 이전되는 것이다. 원칙적으로 상속재산은 분할의 대상이 되지만 가분적인 상속재산의 경우 분할의 대상이 되지 않는다. 가장 대표적인 가분적인 상속재산은 금전채권, 금전채무이다. 판례 역시 금전 채권, 금전채무와 같이 가분채권과 가분채무는 상속재산에는 해당하지만 상속개시와 동시에 법정상속분에 따라 공동상속인에게 분할되어 승계되므로 분할의 대상이 아니라고 판시하고 있다.

상속재산협의분할이란 피상속인의 분할금지의 유언이 없는 경우에 공동상속인이 협의로 분할하는 것으로 정하고 있는데(민법 제1013조 제1항) 근거하며 협의분할을 할 때에는 당사자 전원의 합의가 있으면 되고 그에 관한 특별 한 방식은 필요 없다. 상속재산 분할협의의 방식은 대금분할, 현물분할, 가격분할 방식을 따를 수 있고 이를 절충하는 방법도 가능하다. 상속재산의 협의분할은 일종의 계약으로 상속인 사이에 구두로 할 수도 있지만 혹시 모를 추후 분쟁을 피하기 위해 협의분할서를 작성하는 것이 일반적이다

대금분할이란 상속재산을 환가처분한 후에 그 가액을 상속인 사이에서 나누는 방법을 말하고 현물분할은 개개의 재산을 있는 그대로의 상태로 상속인 사이에서 나누는 방법을 말한다. 마지막으로 가격분할은 상속인의 한사람이 다른 사람의 지분을 매수하여 그 가액을 지급하고 단독소유자가 되는 것을 말한다.

상속재산의 분할은 상속 개시된 때로 소급하여 그 효력이 있다. 즉 상속재산분할로 인해 취득한 상속재산은 상속이 개시된 때 피상속인으로부터 상속인이 직접 승계 받아 소유하고 있는 것이 된다.

상속인인 B가 단독으로 소유하도록 하고 상속지분에 해당하는 부분을 상속인 B가 A에게 가액을 지급하고 단독소유자가 되는 방식은 일종의 가격분할 방식으로 볼 수 있으며 상속재산분할협의로 가능하다. 다만 신경 써야 할 부분은 세법에 관한 부분이라고 할 수 있다.

일단 정당한 협의분할에 의해 법정상속분을 초과해 취득한 재산은 증여받은 것으로 보지 않으며 상속세 과세표준 신고기한 이내에 또는 신고기한 이후에도 최초로 협의분할에 따라 상속등기를 한 경우 특정상속인이 법정상속분을 초과해 재산을 취득하는 부분은 증여재산에 해당하지는 않는다고 보기 때문에 증여세가 발생하지 않는다.

그러나 유일한 상속재산인 부동산에 대해 상속세 과세표준 신고기간 이내에 공동상속인간의 협의분할에 의해 특정상속인이 그 부동산을 단독상속하기로 하고 다른 상속인에게 현금을 지급하기로 한 경우에는 다른 상속인의 상속분이 그 특정상속인에게 유상으로 이전된 것으로 보아 양도소득세 과세대상으로 본다.

이와는 달리 상속재산분할협의를 통해 단독상속인 명의로 협의하고 상속지분이 등기 등으로 확정된 후 특정상속인이 당해 상속재산의 매각금액을 다른 상속인에게 분배할 경우 그 분배한 대금에 대해서는 증여세 과세대상으로 보고 있다.

따라서 A와 B간에 상속재산분할협의를 통해 B가 단독상속하기로 협의하고 A는 B로부터 지분이전의 대가를 지급받기로 한다면 A는 양도소득세를 부담하게 될 수 있다. 반면에 B가 단독상속하기로 협의하고 단독 상속 등기를 마친 후 상속재산을 추후 매도하여 매각대금을 A에게 지급하기로 하는 경우에는 지급된 대금에 대해 증여세가 부과될 수 있음을 주의해야 한다.

마지막으로 이와 같은 상속재산분할협정이 이루어졌음에도 일부 상속인이 협의 내용을 이행하지 않아 법적 분쟁이 발생할 경우 상속재산분할협의를 근거로 금전의 지급을 청구할 수 있는 것인지와 관련하여 최근 하급심 판례에서 상속재산 외의 금전 등 다른 재산권을 받기로 하는 합의는 상속재산의 처분에 관한 사항이 아니어서 상속재산분할협정에 해당하지 않고 일반 민사상 합의로 볼 여지가 있다고 판단한 바가 있다. 상속재산이 아닌 재산을 포함하여 협의할 경우 협의의 성격과 관련해서도 유의할 필요가 있다.

지혜진 국민은행 WM스타자문단 변호사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 다주택자 세금 파헤치기(보유세 편)

등록일: 2022.06.28

다주택자 세금 파헤치기 (보유세 편)

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

서울 송파에 현재 거주 중인 정국민씨(50세)씨는 아파트 1채를 보유한 은퇴를 앞둔 평범한 직장인이다. 과거에는 은퇴 후 노후를 대비하기 위하여 오피스텔이나 소형아파트 등 수익형 부동산을 투자 할 생각이 있었으나, 다주택자에 대한 세금의 증가 및 대출 규제 등으로 추가 매수를 하지는 않았다. 하지만 새 정부가 출범한 후 다주택자에 대한 양도소득세가 한시적으로 세금 증가가 완화되었다는 언론 기사를 접하고 정국민씨는 부동산 추가 매수에 대해 다시 흥미를 가지게 되었다.

주위에서는 “다주택자에 대한 취득세, 종합부동산세, 양도소득세 등 세금 증가가 다 완화 되었으니 지금이 투자 할 시점이다” 라고 말하는 사람도 있고, “오피스텔이나 분양권을 사면 세금 증가를 피할 수 있다” 라는 사람도 있다. 다주택자 관련 세금 증가는 모두 완화가 되었을까? 오피스텔이나 입주권 또는 분양권을 사면 각종 세금 증가를 피할 수 있을까? 취득세에 이어 부동산을 보유하면 부과되는 재산세와 종합부동산세에 대해서 알아보도록 하자.

부동산의 보유단계에서 발생하는 세금에는 어떤 세금이 있을까? 부동산을 보유하면서 납부해야 하는 대표적인 세금에는 재산세와 종합부동산세가 있다. 닮은 듯하지만 닮지 않은 두 세금인 재산세와 종합부동산세... 무엇이 같고, 무엇이 다를까?

재산세와 종합부동산세는 부동산을 보유하면서 납부하는 세금이기 때문에 시가가 아닌 시가표준액 또는 기준시가로 세금을 부과한다. 여기서 시가표준액은 지방자치단체에서 지방세(재산세 등)를 부과하기 위해 결정, 고시하는 가격이고, 기준시가는 국가에서 국세(종합부동산세 등)를 부과하기 위해 결정, 고시한 가격이다. 세금의 종류에 따른 부과 주체에 따라 용어가 다를 뿐 같은 의미로 이해하면 된다.

또한 재산세와 종합부동산세는 부동산을 보유하는 가운데 납부해야 하는 세금이기 때문에 일년 중 특정한 날을 정하여 그날을 기준으로 부동산 보유 여부를 판정한다. 우리나라는 그 날을 과세기준일이라고 정의하고, 6월 1일로 정하였다. 재산세와 종합부동산세는 과세기준일이 6월1일로 같다. 과세기준일에 부동산을 보유하였다면 세금을 납부해야 하는 것이다.

차이점도 존재한다. 재산세는 모든 부동산에 대해 세금이 부과되지만, 종합부동산세는 주택과 일부 토지(재산세가 별도, 종합 합산 과세되는 토지)에 대하여 부과된다. 또한 재산세는 시가표준액 전체 금액에 대하여 세금이 부과되지만, 종합부동산세는 주택과 토지의 유형별로 과세기준금액을 초과한 금액에 대해서만 세금이 부과된다. 이런 재산세와 종합부동산세가 취득하는 부동산 유형에 따라 어떻게 적용 되는지 살펴보자.

첫번째 정국민씨가 추가로 취득 한 부동산이 오피스텔인 경우를 알아보자.

주거용 오피스텔에 대한 재산세는 실제 사용현황을 기준으로 과세되어야 하나, 현재 대부분의 주거용 오피스텔은 주택이 아닌 업무시설로 재산세가 과세되고 있다. 이렇게 주거용 오피스텔에 대하여 재산세가 업무용으로 과세되고 있다면 종합부동산세는 어떻게 과세될까?

종합부동산세의 납세의무자와 과세대상은 재산세의 납세의무자와 과세대상을 그대로 준용하고 있다. 따라서, 오피스텔을 실제 주거용으로 사용하고 있다고 하더라도 재산세가 업무용으로 부과되고 있다면 종합부동산세도 업무용으로 부과된다. 종합부동산세를 업무용으로 과세한다는 것은 오피스텔을 주택공시가격이 아닌, 건물 분과 토지 분으로 구분하여 각각 종합부동산세 과세대상 여부를 가린다는 것이다.

현재 주거용오피스텔 중에서 업무용이 아닌 주택 분으로 재산세가 과세되는 경우는 주거용 오피스텔을 주택임대사업으로 등록했거나, 재산세 과세대상 변동신고를 별도로 한 경우에 한 한다. 주택분으로 재산세가 과세되는 경우에만 주택에 대한 종합부동산세 계산 시 합산된다. 소유자 본인이 원하는 경우에만 오피스텔에 대해서 주택 분 재산세와 종합부동산세가 과세되는 것이다.

결론적으로 주거용 오피스텔은 재산세가 주택 분으로 과세되고 있다면 다른 주택과 합산하여 주택 분으로 종합부동산세가 과세된다.

하지만 업무용으로 과세되고 있다면, 주택 분 종합부동산세 납부세액은 발생하지 않는다.

두번째 추가로 취득하는 주택이 조합원입주권이나 분양권인 경우를 알아보자.

조합원입주권을 소유하고 있는 경우에는 주택이 완공되기 전에는 토지만을 소유한 것으로 보기 때문에 주택이 아닌 토지에 대한 재산세가 부과된다. 하지만 재산세와 종합부동산세 과세기준일인 6월 1일에 주택이 멸실 되지 않았다면 주택에 대한 재산세가 부과된다. 과세기준일인 6월 1일을 기준으로 주택 멸실 여부에 따라 주택분 재산세와 토지분 재산세로 구분되는 것이다.

종합부동산세도 재산세와 마찬가지로 과세기준일(6월1일) 현재 해당 주택이 멸실 되었는지 여부에 따라 과세여부가 결정된다. 주택이 멸실 되지 않았다면 주택에 대한 종합부동산세가 부과될 수 있다. 주택이 멸실 되었다면 그 토지는 재산세가 분리과세(0.2%)되기 때문에 종합부동산세가 과세될 여지가 없다.

분양권의 경우 신규 주택을 취득할 수 있는 순수한 권리이므로 재산세 및 종합부동산세가 부과되지 않는다. 주택이 완공된 이후에 재산세와 종합부동산세가 과세되는 것이다. 주택이 완공되기 전 상태의 분양권의 경우는 재산세와 종합부동산세의 부담이 없는 것이다

꺾은 세법개정으로 부동산세금을 이해하기 너무 어려운 현실이 되었다. 하지만 부동산과 관련하여 신고 및 부과되는 세금의 종류가 무엇인지, 어떻게 세금이 계산 되는지를 정확하게 알아야 본인들의 재산을 지킬 수 있게 되었다. 재산세와 종합부동산세는 부동산을 보유하면서 매년 납부해야 할 세금이다. 본인들이 매년 납부하는 세금에 대하여 아는 것은 기본이 아닐까? 절세를 위해서는 세무 전문가와 사전에 상담하는 것은 이제 선택이 아니다! 필수라는 것을 잊지 말자!

정태일 국민은행 WM스타자문단 세무전문위원/공인중개사

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 손자녀 증여 시 주의할 점

등록일: 2022.05.19

손자녀 증여 시 주의할 점

유튜브 여의도5번출구 바로가기

때때로 자녀들보다 손주들이 더 예뻐 보인다. 눈에 넣어도 아프지 않을 것 같은 손주들에게 하나라도 더 챙겨주고 싶은 할아버지, 할머니의 마음은 이해하지만, 증여세를 고려하지 않고 마음을 표현하는 일이 없도록 주의해야 한다.

자녀들이 나보다 조금이라도 더 편하게 살고, 더 나은 생활을 할 수 있도록 도와주고 싶은 것이 부모의 마음이라고 한다. 그래서 여유가 있다면 재산을 물려주기도 하고, 자녀들의 자산 형성에 기여하기도 한다. 이때 주의해야 하는 것은 언제나 그렇듯 세금이다.

증여세는 재산 등을 받는 사람이 주는 사람에게 아무런 대가를 지불하지 않을 때 부과되는 세금으로, 일반적으로 부모와 자식 사이에서 발생한다. 하지만 부모와 자식 사이가 아니더라도 빈번하게 발생하는 경우가 있다. 바로 조부모와 손자녀 사이이다. 손자녀에게 재산을 물려주어도 당연히 증여세가 부과되지만, 자녀에게 증여할 때와 달리 좀 더 주의해야 한다.

가족처럼 특수한 관계에 있는 사람들 간에는 재산을 증여하더라도 일정 금액까지 세금이 부과되지 않는 증여세 면세점이 있다. 이를 '증여재산공제'라고 표현한다. 직계가족, 즉 부모와 자식 사이에서 재산을 받는 사람이 성년인 경우 5000만원, 미성년인 경우 2000만원까지 증여세가 부과되지 않는 금액으로, 10년 동안 받을 수 있는 총금액을 의미한다.

할아버지, 할머니와 손자, 손녀의 관계도 직계가족에 해당한다. 재산을 물려주어도 일정 금액까지는 증여세가 부과되지 않는 관계라는 뜻이고, 그 금액은 앞에서 언급한 5000만원과 2000만원이다. 다만, 여기서 주의해야 할 점이 있다. 증여재산공제는 사람 대 사람을 기준으로 하는 것이 아니라 관계 대 관계를 기준으로 한다. 다시 말하면, 할아버지, 할머니를 의미하는 직계존속과 손자, 손녀인 직계비속이라는 관계에 대한 공제금액이라는 뜻이다.

예를 들어, 6개월 전 아버지가 미성년자인 딸에게 2000만원을 증여하고 증여세 신고도 정상적으로 했다고 가정해보자. 처음으로 증여한 금액이라 증여재산공제 2000만원을 다 활용해서 증여세는 부과되지 않았다. 이후 할머니가 손녀에게 증여하려고 할 때, 손녀는 증여재산공제 2000만원을 또 적용받을 수 있을까? 정답은 '받을 수 없다'이다. 아버지와 할머니는 당연히 다른 사람이지만 손녀 입장에서 보면 둘 다 직계존속이다. 아버지로부터 먼저 2000만원의 증여재산공제를 활용한 증여를 받았기 때문에, 이후 할머니가 증여한 재산에 대해서는 오롯이 금액 전체에 부과되는 증여세를 내야만 한다.

손자, 손녀에게 증여할 때 가장 많이 고려하고 준비해야 하는 포인트는 증여세 납부 능력이다. 보통 증여 대상자인 손자, 손녀는 미성년자이거나 소득이 없는 학생인 경우가 많다. 이런 상황에서는 증여세를 어떻게 납부할지 고민해봐야 한다. 증여세는 받는 사람이 납부해야 하는 세금이므로 본인의 자금을 사용해야 한다. 사전에 증여를 받아 본인 재산으로 인정받을 수 있는 자금이 있거나, 정상적으로 소득이 신고돼 있어 납부 능력을 인정받을 수 있어야 한다. 물론, 현금을 증여하는 경우에는 받은 현금으로 증여세를 납부하면 되므로 큰 문제가 없다. 하지만 부동산이나 주식 등을 증여하는 경우에는 받은 재산으로 증여세를 납부할 여력이 되지 않기 때문에 증여세를 대신 납부해줘야 하는 상황이 발생한다. 증여세를 대신 납부해야 한다면, 대신 납부해주는 증여세가 또다시 증여재산에 합산된다.

증여세는 10~50%의 누진세율 구조이다. 따라서 한 번에 큰 금액을 증여해 높은 세율을 적용받는 것보다 금액을 나눠 여러 번 증여해 낮은 세율을 적용받는 것이 더 유리하다고 생각할 수 있다. 하지만 이런 행위를 방지하고자 법에는 동일인에게 받는 재산은 10년간 합산해서 과세한다고 명시되어 있다. 그럼 다시 돌아와, 증여세를 대신 납부하는 대납분을 보자. 증여세 대납분도 다시 증여재산에 합산되기 때문에 증여세는 다시 늘어나게 되고, 그 늘어난 세금을 또 내주게 되면 증여세는 또다시 늘어나게 된다.

이런 과정을 반복하다 보면 증여세 대납분을 고려한 증여세는 대납분을 고려하지 않은 증여세보다 2배까지 늘어난다.

가령, 10억원 가치가 있는 부동산을 할아버지가 미성년자인 손녀에게 증여한다고 하면, 증여세는 약 2억9500만원이 나온다.

이는 손녀가 증여세를 납부할 능력이 있다고 가정한 금액인데, 미성년인 손녀가 3억원에 가까운 금액을 본인 자금으로 납부한다고 하면 납부하는 증여세에 대해 자금출처조사를 받게 될 것이다. 그럼 증여세 대납분까지 고려한다면 증여세가 얼마가 될까? 증여세 대납분을 고려한 증여세는 약 5억9000만원으로, 약 2억9500만원이 더 늘어난 금액이 되고 대납을 고려하지 않은 증여세의 2배이다. 따라서 증여세 대납금액은 상당한 부담으로 다가온다. 이런 경우에는 직접 증여하는 할아버지가 증여세를 대신 납부해줄 것이 아니라 부모가 대신 납부해주는 방법을 활용하는 것이 좋다.

가장 흔한 증여는 부모가 자식에게 주는 케이스이다. 하지만 자식 세대를 건너뛰고 손자, 손녀에게 증여할 경우 한 세대를 건너뛴 증여가 되면서 할증이 붙는다. 증여세의 취지는 부의 대물림 억제라고는 하지만, 다소 과함이 없지는 않다. 세대를 건너뛴 증여에는 할증과세가 이루어지는데, 할증률이 만만치 않다. 기본 할증률은 30%이고, 만약 증여하는 재산 금액이 20억원을 초과하게 되면 할증률은 40%로 올라간다. 앞의 사례에서 언급한 당초 증여세 2억9500만원도 할증이 되지 않았다면 2억2700만원이므로, 할증에 따른 차이는 6800만원 정도라고 볼 수 있다.

증여세 할증과세는 조부모가 부모 세대가 살아 있는데도 그 다음 직계비속인 손자, 손녀에게 증여할 때 부과된다. 즉, 세대를 건너뛰어야 하는 이유가 없는데도 세대를 건너뛰어 증여할 때 적용되는 내용이다. 반대로 세대를 건너뛰어야 하는 이유가 있다면, 적용되지 않는다는 뜻이기도 하다. 예를 들어, 외할머니, 어머니, 손녀가 있는 상황에서 어머니가 먼저 사망했다면, 외할머니가 손녀에게 재산을 증여해도 할증과세가 적용되지 않는다. 세대를 건너뛰어야 하는 이유가 있기 때문이다. 상속법에서 말하는 대습상속과 동일한 개념이라고 볼 수 있다.

이처럼 손주들을 아끼는 마음에서 모든 것을 해주고 싶더라도 세금만큼은 꼼꼼하게 따져 꼭 내야 할 세금만 내는 현명한 판단을 했으면 한다.

고경남 KB국민은행 WM투자자문부 세무전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2023년부터 달라지는 금융투자소득 분류기준과 절세 포인트

등록일: 2022.04.14

2023년부터 달라지는 금융투자소득 분류기준과 절세 포인트

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

최근 세법개정을 통해 주식 및 금융상품 과세체계가 2023년부터 개편될 예정이다. 이에 대해서 자세히 살펴보도록 하자. 기존에 예금의 이자는 이자소득으로 분류되고, 펀드, ELS 환매등으로 인한 수익은 배당소득으로 분류되었었다. 그리고, 소액주주의 상장주식 매매손익은 비과세 대상이었다. 2023년부터는 주요 금융상품별 분류기준이 달라진다.

금융투자소득은 상품별로 A그룹과 B그룹으로 나뉘지는데, A그룹은 국내 상장주식, 국내주식형 펀드, 국내주식형 ETF 등 금융투자소득으로 기본공제 5천만원이 적용된다. B그룹은 그외 펀드, 해외주식, ELS, ETF 등 금융투자소득으로 기본공제 250만원이 적용된다. 다만, 원본손실 가능성(투자성)이 없는 예적금, 저축성 보험, 채권 이자 및 주식 배당금은 이자, 배당소득으로 구분하여 현행과 동일하게 2천만원 이하 소득에 대하여 15.4%의 소득세를 부담하여야 하며, 2천만원 초과하는 소득에 대하여 종합과세된다.

위와같이 금융투자소득금액에서 기본공제를 차감한 금액이 금융투자소득과세표준이 되며, 과세표준 3억원이하는 22%, 3억원 초과는 27.5%의 세율이 적용된다. 그리고, 2023년부터 금융투자소득 내에서는 손익통산 및 손실 이월공제가 허용된다. 2023년부터 과세기간(1.1~12.31) 별로 금융투자상품의 소득금액 및 손실금액이 합산되며, 소득과 손실 금액이 통산된다. 또한, 해당 과세기간의 개시일 전 5년 이내에 발생한 금융투자결손금(2023년 이후 발생분)은 이월 공제가 허용된다.

당해연도에 기본공제 범위내에 금융투자소득을 실현할 경우 금융투자소득 과세표준이 0이 되어 세금이 없다. 기본공제를 초과할 것으로 예상되는 미실현이익은 다음연도에 기본공제 범위내에 실현하는 것이 절세목적상 유리하다.

예를 들어 2023년에 국내 주식형 ETF 미실현이익이 75백만원, 국내상장주식 미실현이익 25백만원 일경우 2023년에 모두 실현하면, 금융투자소득세가 11백만원(이하 지방소득세 포함)이 발생한다. 만약 2023년에 국내주식형ETF 미실현이익 중 5천만원을 실현할 경우 기본공제 5천만원이 차감되어 금융투자소득세가 없으며, 2024년에 국내주식형 ETF 미실현이익 25백만원, 국내상장주식 미실현이익 25백만원을 실현하면 기본공제 5천만원이 차감되어 금융투자소득세가 없게된다. 이와 같이 기본공제를 이용하여 금융투자소득세 절세가 가능하다.

또한, 금융투자상품 미실현 손실과 미실현 이익이 있을 경우 실현시기 선택을 통한 절세가 가능하다. 같은 연도에 금융투자상품의 미실현 손실과 이익이 있을 경우 손실과 이익 상계할 수 있으며, 금융투자소득 기본공제 범위 내에서 매도시기를 조절하여 실현할 경우 절세 가능하다. 또한, 실현 손실이 이익보다 큰 경우 금융투자결손금이 되어 5년간 이월하여 다른 금융투자소득과 상계된다. 즉, 2023년 이후 발생한 금융투자이월 결손금이 있는 경우에 향후 5년간 금융투자소득 실현을 통해 절세 가능하다. 단, 금융투자결손금은 직전연도 이전으로 소급하여 환급되지는 않는다.

예를 들어보자. 국내상장 주식 실현 매매차익이 8천만원, 해외 주식형 펀드 미실현 손실이 3천만원 발생한 경우를 가정해보자. 연말까지 해외 주식형 펀드를 환매하지 않았을 경우 금융소득 과세표준이 3천만원[8천만원-기본공제 (5천만원)]이 되어 금융투자소득세는 6.6백만원이 발생한다.

연말에 해외 주식형 펀드를 환매할 경우 국내주식형 매매차익과 해외주식형 펀드 손실이 상계되어 금융투자소득은 5천만원이 되며, 기본공제 5천만원이 차감되어 금융투자소득세가 없게 된다. 이와 같이 2023년부터 주식 및 펀드 등 금융투자소득에 대한 실현시기를 조절하여 세부담을 줄일 수 있으므로, 금융투자소득 관련 개정 내용을 잘 살펴보는 것이 바람직하다.

정진형 국민은행 WM스타자문단 세무수석전문위원

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 세금 종류별 혜택을 받을 수 있는 주택가격

등록일: 2022.03.24

☞ 자산관리의 모든 것이 다 있는 유튜브 채널 “여의도5번출구” 바로가기 ☞

주택은 부동산의 일종으로 취득이나 보유, 양도 등 단계에서 세금이 발생한다. 그러나 주택은 다른 부동산과 달리 생활을 위한 필수재이므로 일정 조건을 충족하면 세금 부담을 낮춰주는데 그 중 하나의 조건이 주택 가격이다. 주의할 점은 여기서 말하는 주택의 가격이 세금의 종류에 따라 ‘실제 가격’인 경우가 있고 정부에서 공표하는 ‘공시가격’인 경우가 있으므로 구분하여 확인해야 한다.

양도일 현재 1세대 1주택으로 보유기간 및 거주기간을 충족한 주택을 양도할 때에는 비과세를 적용받을 수 있다. 양도소득세 비과세는 실제 거래가액 기준 12억원이하인 경우 적용하며 양도가액이 12억원을 초과하는 경우에는 초과분에 해당하는 차익은 양도소득세를 신고납부한다.

예를 들어 10억원에 취득하여 12억원에 양도할 경우와 10억원에 취득하여 15억원에 양도할 경우로서 1세대 1주택 비과세조건을 충족한 경우를 가정해 본다. 전자는 양도가액 12억원 이하이므로 전액 비과세가 가능하다. 후자는 실제 양도가액이 12억원을 초과하였으므로 양도소득세가 과세된다. 이 때, 12억원 초과하는 ‘금액’이 아니라 양도차익 중 12억원 초과하는 ‘비율’ 부분에 대해서 계산한다. 후자의 사례에서 총 양도차익이 5억원(15억원 - 10억원)이고 이 중 12억원을 초과하는 비율이 20%(3억원/15억원)이므로 양도차익의 20%인 1억원이 과세대상 양도차익이 된다.

1세대 1주택으로 양도소득세가 과세되는 경우에는 보유기간과 거주기간에 따라 최대 80%까지 장기보유특별공제율 적용이 가능하다. 일반 장기보유특별공제율이 최대 30%인 것과 비교하면 높은 혜택인 셈이다. 위 주택이 10년 보유 및 10년 거주까지 완료했다고 가정하면 15억원에 양도할 때 양도소득세는 약 170만원이 계산된다.

또 하나 생각해야 할 경우가 공동명의 주택 사례이다. 최근 들어 부부 공동명의로 보유한 주택이 많은데 이렇게 공동소유한 주택이라 하더라도 1세대 1주택 비과세 기준금액은 주택 전체를 기준으로 12억원이다. 공동명의 주택은 과세대상 양도차익 중 소유자 각자의 지분비율에 따라 양도소득세를 계산하면 된다. 공동소유일 경우 지분비율에 해당하는 과세표준에 누진세율을 적용하므로 단독소유일 경우보다 양도소득세가 줄어든다.

종합부동산세는 기본적으로 주택 소유자를 기준으로 기준금액을 산정한다. 양도소득세 비과세 기준금액은 ‘주택’을 기준으로 하는 것과 비교되는 부분이다. 현재 종합부동산세 공제 기준금액은 1인당 보유주택의 공시가격 합산 6억원으로, 주택을 단독으로 소유한 경우와 공동으로 소유한 경우에 종합부동산세 과세가 달라질 수 있다.

예를 들어 공시가격 12억원인 주택을 1명이 소유한 경우에는 6억원을 공제받고 2명이 50%씩의 지분으로 소유한 경우에는 각자 6억원씩 공제받아 공제금액이 12억원으로 늘어나는 효과가 생긴다. 그러나 만약 해당 주택이 단독명의 1세대 1주택이라면, 공시가격 11억원을 공제하고 세액공제도 최대 80%까지 적용받을 수 있다. 또한 부부 공동명의 1세대 1주택에 대해서는 11억원 공제 + 세액공제와 공동명의자 각자 6억원 공제 중 선택하여 더 낮은 세금부담으로 적용받을 수도 있다.

주택임대소득도 사업소득으로서 과세대상이지만 일정 기준 하에서 비과세 적용이 가능하다. 먼저 주택임대소득 중 월세소득은, 부부 합산 1주택으로서 기준시가 9억원이하의 주택일 경우 비과세 받을 수 있다. 주택 전세보증금에 대해서도 일정 이자율을 곱한 금액을 임대소득으로 보는데, 이 경우는 부부합산 3주택 이상이고 보증금 합계액 3억원 초과인 경우에 한해 과세대상이 된다.

과세대상 주택임대소득이더라도 연간 2천만원 이하일 경우 분리과세를 선택할 수 있다. 분리과세는 다른 종합소득과 합산하지 않는 대신 14%의 소득세율(지방소득세 별도)을 적용하는 방식이다. 연간 2천만원 초과하는 주택임대소득은 다른 종합소득과 합산하여 누진세율(6 ~ 45%)로 세금을 신고납부한다.

관할 시군구와 세무서에 임대주택으로 등록하여 일정 의무기간 임대 등 조건을 충족하면 임대주택에 대한 세제혜택을 받을 수 있는데, 임대주택의 여러 조건 중 주택 가격 요건이 있다. 매입임대주택 기준으로 소득세 및 종합부동산세에서는 임대개시일 당시 공시가격 6억원(수도권 외 지역 3억원)이하의 조건을 충족하여야 한다. 지방세에서는 취득세와 재산세 감면 기준이 각각 다르다. 임대사업자가 임대주택을 최초로 분양받아 취득하는 경우 취득세 감면을 받기 위한 조건으로 주택 취득가액이 6억원(수도권 외 지역 3억원)이하여야 한다.

또한 임대주택 중 재산세 감면 대상은 공동주택 공시가격 6억원(수도권외 지역 3억원)이하, 오피스텔의 경우에는 시가표준액 4억원(수도권 외 지역 2억원)이하이어야 한다. 주택가액 이외에도 세법에서 정하는 임대주택 적용대상 조건을 모두 충족하여야 세제혜택을 적용받을 수 있다.

김윤정 국민은행 WM스타자문단 세무전문위원

[머니S 2022년 3월 21일 기고문입니다.]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 토지 보상 시 꼭 알아두어야 할 세제

등록일: 2022.03.10

☞ 자산관리의 모든 것이 다 있는 '유튜브 여의도5번출구' 바로가기 ☞

최근 하남 교산지구, 인천계양지구, 남양주 왕숙지구, 성남 낙생 공공주택지구 등에서 토지 보상이 이루어지고 있으며, 올해에도 공양창릉, 용인플랫폼시티 등에서 토지보상이 이루어질 예정이다. 해당 지역의 지주분들은 보유 토지가 수용되는 대신 보상금을 수령하게 되며, 보상금 수령시 해당 토지의 양도로 보아 양도소득세를 과세하고 있다.

실제 지주분들과 상담을 하면 양도소득세가 너무 많아 놀라는 경우를 종종 본다. 토지 보상시에는 공익사업에 따라 토지를 수용하는 경우로써 일반 양도와는 달리 세액감면을 적용하고 있으며, 보상시기에 따라 양도소득세가 차이가 있을 수 있다.

현행 조세특례제한법에 따르면, 공익사업의 원활한 수행지원 목적 및 공익 사업용으로 수용되는 부득이한 점을 감안하여 양도소득세 부담을 일부 완화해주고 있다. 사업인정고시일로부터 2년 이전에 취득한 토지에 대해선 다음과 같은 감면율이 적용된다.

- 현금으로 보상받는 경우 10%
(1년간 감면한도 1억원, 5년간 감면한도 2억원)
- 채권으로 보상받는 경우는 15%
(1년간 감면한도 1억원, 5년간 감면한도 2억원)
- 위 채권을 만기까지 보유하는 경우 30%
(5년 이상 만기 채권은 40%)
- 취득 후 개발제한 구역에 묶인 토지의 경우 40%
- 취득 후 20년이 경과한 개발제한 구역의 토지 25%
- 8년 이상 자경 농지 100%

(1년간 자경감면한도가 1억원, 5년간 감면한도가 2억원)

과세관청에서는 8년 이상 자경한 농민에 대해 조세부담을 경감시켜주기 위해 감면 혜택을 높게 주고 있는 만큼 판단기준을 매우 까다롭게 적용하고 있어, 과세관청과 납세자간에 분쟁이 많이 발생하고 있다. 8년 자경시 주요 감면요건은 다음과 같다.

- ① 8년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한 자로서 농지 양도일 현재 거주자이어야 한다. 농지소재지라 함은 농지가 소재하는 시·군·구 안의 지역 또는 위의 지역과 연결해 있는 시·군·구 또는 해당 농지로부터 30km 이내에 있는 지역을 의미한다.
- ② 취득일로부터 양도일까지 8년 이상 대리경작을 하지 않고 자기의 책임하에 경작을 하여야 한다. 부인 소유의 농지를 동일 세대원인 남편이 자경한 경우에도 감면을 받을 수 없다. 자경농민이 다른 직업이 있는 경우로서 사업소득금액(부동산임대업 및 농가부업 소득 제외)과 총 급여액의 합계액이 3천7백만원 이상이거나 수입금액이 1.5억 이상인 과세기간(제조업기준, 부동산임대업 및 농가부업소득 제외)은 경작한 기간에서 제외하므로, 주의를 요한다.
- ③ 양도일 현재 농지이어야 하며, 과수원은 농지에 포함된다.
- ④ 양도일 현재 주거, 상업, 공업지역 안에 편입된지 3년이내의 농지 (사업시행지역 안의 토지소유자가 1천명 이상이거나 사업시행면적이 1,000,000 제곱미터 이상인 개발사업지역 안에서 대규모개발사업의 시행으로 인하여 주거, 상업, 공업지역에 편입된 농지로서 사업시행자의 단계적 사업시행 또는 보상지연으로 이들 지역에 편입된 날부터 3년이 지난 경우에는 예외적으로 인정됨.) 그리고, 거주한 사실을 입증하려면 주민등록초본을 통해 확인 가능하며, 실제 농지소재지에 거주하였으나, 주민등록상 다른 지역에 거주한 것으로 되어있는 경우 관리비, 전기세 납부영수증 등을 통해 농지소재지에 거주한 사실을 적극적으로 입증하여야 한다. 또 농지원부, 농약 및 비료 등 구입영수증, 농작물 판매영수증, 자경농지 증명원, 인우보증서 등을 통해 8년 자경했음을 구체적으로 입증해야 한다.

토지 보상 협의 시 협의기간 내에 협의에 응할 경우 소유권이 이전되며, 보상금이 지급됨으로써 협의보상 절차가 종결된다. 다만, 협의가 성립되지 않을 경우 수용재결 심의 절차를 거쳐 재결 보상이 시행된다. 또한, 수용재결 심의 절차가 약 5~7개월 정도 소요되므로, 하반기에 보상금 통보 시 일부 필지에 대해서 수용재결 절차를 거치는 경우 해(年)를 달리하여 보상금을 받을 수 있다.

세법에서 정한 양도 시기는 등기 이전일 및 잔금 수령일, 수용개시일 중 빠른날이므로, 일부 필지에 대해서 해를 달리하여 수용재결 절차를 거치는 경우 보상금 수령 시마다 각각 양도소득세를 신고하여야 한다. 해를 달리하여 양도소득세를 신고할 경우 매년 양도소득세율이 누진세율(6.6~49.5%, 지방소득세 포함)로 적용되며, 감면한도가 매년 각각 적용되어 양도소득세 절세가 가능할 것으로 사료된다.

특히 8년 이상 자경한 경우 해를 달리하여 보상금 수령 및 등기이전시 경우에 따라서 1억원 이상도 절세가 가능하다. 그리고, 1세대 2주택인 경우로서 모두 수용되는 경우 양도차익이 큰 주택에 대한 보상금을 나중에 받아야 비과세 혜택을 극대화 할 수 있을 것으로 판단된다.

위와 같이 일부 필지에 대해 해를 달리하여 보상금을 받는 경우 양도소득세가 크게 절감되므로, 보상 협의 전에 세무 전문가와 충분한 상담을 거쳐 최적의 의사결정을 하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

KB국민은행 WM스타자문단 정진형 세무수석전문위원

[머니S 2022년 2월 28일 기고문입니다]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2022년 이후 세법은 어떻게 달라지나

등록일: 2022.02.17

☞ 자산관리의 모든 것이 다 있는 '유튜브 여의도5번출구' 바로가기 ☞

세법의 확정일과 시행일은 다르다. 세법 개정은 여러 절차를 거쳐 진행된다. 먼저 정부나 국회에서 제출한 개정안을 국회에서 심의한 후 본회의를 통과하면 정부에서 법안을 공포함으로써 최종 확정된다. 세법이 확정되는 시점은 연말이지만 시행시기는 다음해 1월 1일로 정하는 것이 일반적이다. 다만 같은 법률 내에서도 일부 규정에 대해서는 시행일을 다르게 정하기도 한다. 지난 12월 확정된 세법에서도 2022년 1월 1일을 시행일로 하는 일반 규정 외에 일부 규정은 그보다 시행일을 앞당기거나 반대로 시행일을 유예하는 경우가 있다. 올해 달라지는 세법의 주요 내용을 살펴보자.

1세대 1주택은 2년이상 보유기간 등 요건을 충족한 경우 일정 가액까지 비과세받을 수 있다. 기존에는 실제 양도가액 9억원이 비과세 기준이었으나 물가상승 등 요인을 반영하여 12억원으로 상향 개정되었다. 고가주택 기준금액은 원래 소득세법 시행령에 규정하였으나 상위 법률인 소득세법으로 상향하였다. 기준금액 상향에 따라 고가주택을 보유한 1세대 1주택자는 세금부담이 전보다 줄어들게 되었다. 이에 본 규정에 대해서는 일반 시행일보다 앞당겨, 법률 공포일인 2021년 12월 8일 양도분부터 시행됐다.

비사업용 토지는 나대지처럼 토지의 본래 이용목적으로 활용하고 있지 않은 토지를 말한다. 비사업용 토지를 양도하는 경우 양도소득세 일반세율에 10%P세율을 추가 적용받는 불이익이 있지만 보유기간에 따른 장기보유특별공제는 가능하다. 비사업용 토지에 대한 양도소득세는 당초 추가적인 과세방안이 논의되었으나 최종 확정되지 않아 현행 방식대로 과세를 유지한다.

다음으로 가상자산을 양도하거나 대여함으로써 발생하는 소득에 대한 과세 시행시기가 당초 2022년 1월 1일에서 2023년 1월 1일로 변경됐다. 2023년에는 금융투자소득이라는 새로운 과세 유형이 시행되는 시기이므로 가상자산 과세 시행시기도 이를 고려해 결정되었다.

상속세는 연부연납 허용기간이 연장된다. 일반적인 상속세는 상속개시일로부터 6개월이 속한 달의 말일까지 신고납부를 완료해야 한다. 하지만, 일정 요건을 충족한 경우에는 5년간 분할하여 납부하는 연부연납이 가능하다. 이 연부연납기간을 최대 10년으로 연장하며, 2022년 1월 1일 이후 상속이 개시되는 경우부터 적용된다.

또 상속재산에 문화재나 미술품이 포함된 경우 몰납할 수 있는 특례가 신설된다. 역사적·학술적·예술적 가치가 있어 문화체육관광부장관이 요청하는 경우가 대상이며, 상속세 납부세액 2천만원 초과 등을 요건으로 한다. 문화재나 미술품에 대한 상속세 납부세액에 한해 허용하며 적용대상은 2023년 1월 1일 이후 상속이 개시되는 경우부터이다.

양도소득세는 조합원입주권에 대한 비과세 적용 시 분양권 관련 기준을 정비했다. 기존 주택이 비과세 요건을 충족한 이후 취득하는 조합원입주권 양도시에도 1세대 1주택 비과세가 가능하다. 다만, 양도시점에서 다른 주택이나 조합원입주권이 없는 경우나 1조합원입주권과 1주택을 함께 보유한 경우로서 일정 기한 내 조합원입주권을 양도한 경우이어야 한다.

개정안은 여기에 분양권을 보유하지 않은 경우를 추가했다. 따라서 조합원입주권 양도 시점에 조합원입주권 외에 다른 주택이나 조합원입주권, 2022년 1월 1일 이후 취득한 분양권을 보유하지 않은 경우여야 한다. 개정내용은 2022년 1월 1일 이후 취득한 조합원입주권부터 적용한다.

이 밖에 알아두면 유용한 내용을 살펴보면, 연말정산 시 의료비 세액공제 중 난임시술비 공제율을 현행 20%에서 30%로 상향하고 미숙아 등에 대한 공제율도 20%로 상향한다. 개정 내용은 2022년 1월 1일 이후 지출하는 분부터다. 그리고 상가건물 임대료 인하액의 최대 70%를 임대인의 세금에서 공제해주는 '착한 임대인 세액공제'는 2022년 12월 31일까지 연장 적용한다.

고향사랑 기부금 세액공제도 신설된다. 관련 법률에 따라 지방자치단체에 기부한 금액(연간 500만원 한도)에 대해 10만원이하 금액은 110분의 100을, 10만원 초과금액은 15% 공제율을 적용한다. 대상은 2023년 이후 기부하는 분부터다. 올해 지방세법 개정으로 2023년부터 부동산을 증여로 취득하는 경우 원칙적으로 매매사례 가액이나 감정가액과 같은 통상 인정되는 거래가액을 기준으로 취득세를 계산한다.

KB국민은행 WM스타자문단 김윤정 세무전문위원

[머니S 2022년 1월 24일 기고문입니다]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 부동산은 자녀, 금융자산은 배우자에게 상속하라

등록일: 2022.01.13

유튜브 여의도5번출구 바로가기

상속재산을 나눌 때는 세금에 미치는 영향을 고려해야 한다. 세금을 최소화할 수 있는 재산분할 전략에 대해 알아보자.

먼저 배우자상속공제를 활용하되 상속인인 배우자의 연령과 재산을 고려해야 한다.

배우자상속공제란 혼인신고를 마친 부부 중 한 사람이 거주자로 사망한 경우 최소 5억원에서 최고 30억원까지 상속세 과세가액에서 공제해 주는 것이다. 상속세를 줄이기 위해서는 배우자상속공제를 최대한 받도록 상속재산을 배분하는 것이 좋다.

다만 배우자상속공제는 민법상의 법정상속분을 한도로 하기 때문에 배우자가 30억원의 재산을 상속해도 30억원을 공제 받는 것은 아니다.

배우자와 두 명의 자녀가 상속인이라면 상속재산이 최소 80억원 이상일 경우 30억원의 배우자 공제가 가능하다. 향후 부담할 상속세를 줄이기 위해서는 배우자상속공제를 받을 수 있는 금액 정도만 배우자가 상속하고 나머지는 자녀들이 상속하는 것이 좋다.

또 부동산은 자녀, 금융자산은 배우자가 상속하는 것이 좋다. 부동산을 상속할 경우 취득세를 추가로 부담해야 한다.

상속인인 배우자가 고령이고 상속받은 부동산을 장기 보유할 계획이라면 자녀들만 상속하는 것이 유리하다. 배우자는 가급적 금융자산을 상속해 자녀 도움없이 생활비 등으로 쓰고 본인재산을 줄여가는 것이 좋다. 상속인 간의 연대납세의무로 인해 상속인 중 1인이 다른 상속인이 부담할 상속세를 대신 납부해도 증여세가 과세되지 않는다.

아울러 양도세와 종부세에 미치는 영향을 고려해 분할하고 재분할은 피해보자.

부동산의 경우 상속등기 후 재분할하면 취득세를 한번 더 내야 할 뿐 아니라 증여세나 양도세도 추가로 발생할 수 있다.

세법은 등기·등록·명의개서 등으로 각 상속인의 상속분이 확정된 후 상속세 신고기한이 지나 상속재산을 재분할하면 당초 상속분을 초과해 취득하는 상속인이 당초 상속분이 줄어든 상속인으로부터 증여를 받은 것으로 본다.

상속인 중 일부 명의로 등기 등을 한 후 양도하여 명의자가 아닌 다른 상속인들에게 양도 대금을 나눠주는 경우도 증여세 과세대상이 된다.

상속주택은 상속일로부터 5년이 지나 양도하면 중과세 될 수 있고 종부세에도 큰 영향을 주기 때문에 분할 전에 세금에 미치는 영향을 고려해 충분히 협의하고 등기해야 한다.

유언에 의한 분할방법의 지정이 없는 경우 상속인들은 협의해 재산을 분할해야 하는데 전원의 동의가 필요해 쉽지 않다.

상속인 간 다툼을 방지하기 위해 유언대용신탁을 이용해 보면 어떨까? 유언대용신탁을 할 경우 피상속인이 생전에 세금을 최소화하는 방향으로 재산별 상속인을 지정할 수 있고 소유권과 이용권을 분리해 수익자를 지정할 수도 있다.

이성신 국민은행 WM스타자문단 세무사

[머니S 2022년 1월 2일 기고문입니다]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: '일시적 2주택 비과세' 주의사항

등록일: 2021.12.30

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

이사를 가기 위해 신규 주택을 취득하는 경우, 일정 기간 안에 매도하면 기존 주택은 양도세 비과세 혜택을 받을 수 있다. 다만, 어떤 지역에서 언제 취득했느냐에 따라 비과세 가능 기간이 달라지며, 경우에 따라서는 비과세 요건을 다시 충족해야 할 수도 있어 주의해야 한다.

1세대가 1주택만 보유하다가 주택을 매도하면, 일정 요건을 충족한 경우 1세대 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있다. 그럼 이사를 가기 위해 취득한 신규 주택이 있다면 어떨까? 1주택이 아닌 2주택 상태가 되어버린다면, 그동안 보유하고 거주했던 기간에 대해 비과세 혜택을 받지 못하는 것일까? 그렇지 않다.

일반적으로 부동산인 주택은 매도·매수 시기가 정확히 일치하기 어려운 대상이다. 따라서 소득세법 시행령 155조에서는 일시적으로 2주택이 된 경우에도 특례를 두어, 1주택 비과세 혜택을 유지할 수 있도록 정해놓았다. 다만, 그 규정이 많이 변경되어 지역과 시기에 따라 유예기간이 달라질 수 있으며, 보유 및 거주 기간 요건도 다시 충족해야 할 수 있다.

1세대가 1주택을 매도했을 때 비과세 혜택을 받을 수 있는 요건부터 정확히 파악해야 한다.

우선, 1세대 1주택 비과세 혜택에는 두 가지가 있다.

첫 번째는 매도가액 9억원까지 비과세, 두 번째는 최대한도 80%의 장기 보유특별 공제이다.

첫 번째 1세대 1주택 비과세 혜택의 기본 요건은 2년 이상의 보유 기간이다. 1주택을 보유한 기간이 2년 이상이 면 요건을 충족한 것으로 본다. 다만, 2017년 8월 3일 이후부터는 조정대상지역 내에 있는 주택을 취득했을 경우, 2년 이상의 보유 기간과 2년 이상의 거주 기간을 모두 충족해야 한다.

두 번째 혜택인 최대한도 80%의 장기보유특별공제는 조정대상지역 여부를 불문하고 2년 이상 거주가 필수이다. 2년 이상 거주한 경우에만 보유 기간과 거주 기간에 따라 각각 연 4%씩 최대 80% 공제율을 적용받을 수 있다.

예를 들어, 2016년 4월 1일에 주택을 취득했다면, 2년 이상의 거주 기간을 충족하지 않더라도 매도가액 9억원까지 비과세 혜택을 받을 수 있다. 하지만 매도가액 9억원을 초과하는 시세차익에 대한 장기보유특별공제는 2년 이상 거주하지 않았기 때문에 최대한도 80%가 아닌, 최대한도 30%의 연 2% 공제율을 적용받게 된다. 따라서 비과세 요건에 2년 거주가 상관없다고 하더라도, 세금을 줄이기 위해서는 최소 2년 이상 거주하는 것이 좋다고 할 수 있다.

여기 한 가지 주의할 사항이 있다. 만약 2021년 1월 1일 현재 2주택자였다고 가정해보자. 이때 2주택 중 먼저 1주택을 양도한 후, 남은 1주택에 대해 비과세 혜택을 받기 위해서는 2년 이상의 보유 기간을 다시 충족해야 한다. 또 2017년 8월 3일 이후 조정대상지역 내 주택을 취득했다면, 2년 이상의 거주 기간도 다시 충족해야 한다. 즉, 최종 1주택이 된 시점부터 비과세 조건을 다시 충족해야 함을 유의해야 한다.

일시적으로 2주택이 되는 가장 대표적인 사례는 이사 등을 위한 신규 주택 취득이라 할 수 있다. 일반적으로 1세대가 1주택을 보유하다가 신규 주택을 취득하는 경우 보유하던 종전 주택은 신규 주택을 취득한 시점부터 3년 이내에 매도하면 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있다.

하지만 세법이 두 차례 개정되면서 유예기간이 짧아졌다. 2018년 9월 14일 이후 조정대상지역 내 주택을 소유하면서 조정대상지역 내 신규 주택을 취득하는 경우 2년 이내에 매도해야 1주택 비과세가 가능하게 법이 개정되었으며, 2019년 12월 17일 이후 조정대상지역 내 주택을 신규 취득하게 되면, 1년 이내 조정대상지역 내에 있는 종전 주택을 매도하고 신규 주택에는 1년 이내에 전입까지 해야 한다.

예를 들어, 1세대 1주택 비과세 요건을 충족한 서울 주택에 거주하던 사람이 2021년 11월 이사 가기 위해 서울에 신규 주택을 취득했다고 가정하면, 보유하던 종전 주택에 비과세 혜택을 받으려면 우선 신규 주택 취득일부터 1년 이내에 매도해야 한다.

신규 취득 주택으로 세대원 전원이 전입도 해야 한다.

다만, 예외적으로 1년 이내 매도와 전입을 하지 못했다고 하더라도 인정해주는 경우가 있다. 신규 취득 주택에 기존 임차인이 있을 때는 기존 임차인의 계약기간이 남아 있어 1년 이내 전입이 불가능할 수 있다. 이 경우에는 최대 2년 이란 기간의 한도 내에서 기존 임차인의 임차계약이 끝나는 날까지 세대원 전원의 이사 및 전입신고를 완료하고, 동일한 날까지 종전 주택을 매도하면 종전 주택에 대해 1주택 비과세 혜택을 받을 수 있다. 물론, 계약 당시 존재하는 기존 임차인의 계약기간이어야 하며, 이후 갱신 내용 등은 인정받을 수 없다.

신규 주택을 취득해 일시적으로 2주택이 되는 경우, 일시적 2주택의 판단은 양도 시점을 기준으로 한다. 이 기준을 활용해 일각에서는 2주택자가 1주택 비과세 혜택을 받기 위해 1주택을 매도하고도 추가로 2년 이상 보유 및 거주를 하지 않아도 되는 방식이 유행하기도 했다

가령, 비조정대상지역 내에 한 채(A), 조정대상지역 내에 한 채(B)를 보유하고 있는 1세대가 있다고 하자. 비조정대상지역 내에 보유하고 있는 주택(A)을 매도하고 난 뒤, 조정대상지역 내의 한 채(B)를 매도하면서 비과세 혜택을 받기 위해서는 2년의 추가 보유 기간 및 경우에 따라서는 2년의 거주 기간이 필요하다.

하지만 매도하기 전에 비조정대상지역 내 값싼 주택(C)을 추가로 취득한 후, 3주택인 상황에서 기존 보유하던 비조정대상지역 내 주택(A)을 팔게 되면 중과대상은 아니기 때문에 양도세가 변하지 않지만, 조정대상지역 내 주택(B)과 추가 취득한 주택(C)은 일시적 2주택 상황에 놓이게 된다. 따라서 조정대상지역 내 주택(B)이 1주택 비과세 혜택을 받기 위해 추가 보유 및 거주 기간이 필요하지 않을 수 있다는 해석이다.

그러나 기획재정부는 최근 유권해석(기획재정부 재산세제과-953, 2021.11.2)을 통해 입장을 발표했다. 2021년 1월 1일 이후 3주택 상황이었다면, 기존 보유하던 비조정대상지역 내 주택(A)을 매도해 일시적으로 2주택 상태가 된다 하더라도,

조정대상지역 내 주택(B)이 1주택 비과세 혜택을 받기 위해서는 보유 기간 및 경우에 따라서는 거주 기간의 요건을 다시 충족해야 한다. 즉, 양도 시점에 일시적 2주택 상태일지라도, 2021년 이후 주택 매도를 통해 일시적 2주택 상태가 되었다면 보유 기간 및 거주 기간은 새로 채워야 된다는 의미이다.

이번 예규는 여러 해석이 있는 상황에서 명확한 입장을 보여준 것으로 볼 수 있어, 주택 양도 시 이 내용을 꼼꼼하게 살펴 놓치는 부분이 없도록 해야 할 것이다.

고경남 국민은행 WM투자자문부 세무전문위원

[포브스 2021년 11월 23일 기고문입니다]

Title: 조합원 입주권 보유시 재산세/종부세 내야

등록일: 2021.12.02

유튜브 여의도5번출구 바로가기

Q. 서울에 사는 주부 정모 씨(68)는 아파트 노후가 심해 신축 아파트로 이사 가야 할지 고민하고 있다. 그런데 신축 아파트 가격이 최근 많이 올라 걱정이다. 그러던 차에 지인이 비싼 신축 아파트를 사는 것보다 아직 가격이 덜 오른 조합원 입주권이나 주택 분양권에 투자해 보라고 권유했다. 둘 다 미래에 지어질 신축 아파트에 입주할 수 있는 권리인데, 무엇이 다르고 세금 등은 어떻게 내야 하는지 궁금하다.

A. 조합원 입주권은 재개발, 재건축 사업장의 조합원이 보유한 주택을 조합에 넘겨주는 대신 새로 지어질 주택에 입주할 수 있는 권리를 받는 것이다. 주택 분양권은 일반 청약통장을 활용해 신규 주택을 취득할 수 있는 권리에 당첨된 것을 말한다. 일반적으로 조합원에게 배정된 조합원 입주권을 제외한 나머지 물량이 주택 분양권으로 나오게 된다. 조합원 입주권과 주택 분양권은 취득, 보유, 양도 단계별로 세금이 발생하는데 둘 간의 차이점에 대해 알고 투자하는 것이 좋다.

조합원 입주권을 취득한 경우 두 번에 걸쳐 세금을 내야 한다. 조합원 입주권은 예전에 갖고 있던 주택을 주고 새롭게 주택을 받는 식이다. 이에 따라 이전 주택과 신규 주택 모두에 취득세가 적용된다. 이와 달리 주택 분양권은 분양권을 취득한 시점에 내야 하는 세금은 없다. 다만 주택이 완공되는 시점에 취득세를 납부해야 한다. 취득세에 적용되는 세율은 주택 분양권을 취득한 시기에 따라 달라지니 주의해야 한다.

보유하고 있을 때 내는 세금은 재산세와 종합부동산세가 있다. 조합원 입주권을 보유했을 때 주택의 손상 정도가 심하지 않다면 주택에 대한 재산세가, 파손 정도가 심하다면 토지에 대한 재산세를 내야 한다. 과세 기준일인 6월 1일을 기준으로 주택 손실 정도를 판단한다.

종부세도 재산세와 마찬가지로 6월 1일을 기준으로 해당 주택의 파손 정도 등을 따져 과세를 결정한다. 주택이 파손되지 않았다면 주택에 대한 종부세도 함께 부과된다. 주택이 크게 파손됐다면 종부세는 낼 필요 없이 토지에 대한 재산세만 내면 된다.

주택 분양권은 조합원 입주권과 달리 보유하는 과정에서 재산세와 종부세가 부과되지 않는다. 다만 완공된 이후에 재산세와 종부세를 모두 내야 한다. 조합원 입주권과 주택 분양권 모두 1가구 1주택 비과세 혜택 대상은 아니다. 그러나 조합원 입주권은 양도일을 기준으로 다른 주택이 없는 경우 등 예외를 뒀 비과세 혜택을 준다.

한 가지 팁은 앞서 말했듯 조합원 입주권은 주택을 취득할 수 있는 권리라는 점이다. 따라서 조합원 입주권 대상이 되는 주택이 부동산 조정대상지역에 있다 하더라도 다주택자 양도소득세를 낼 필요가 없다. 다주택자 양도세 중과 규정은 조정대상지역 내 '실제 주택'을 양도할 때만 적용되기 때문이다.

다만 조합원 입주권과 주택 분양권 모두 짧은 기간 내에 양도하는 경우 막대한 세금을 낼 수 있으니 주의해야 한다. 1년 미만 보유하면 70%, 2년 미만 보유하면 60%의 단일 세율이 적용된다. 또 주택 분양권은 2년 이상 보유하더라도 60%의 세율이 적용된다.

세금은 계산이 복잡하고 상황에 따라 부담액도 달라지기 때문에 본인의 상황을 정확히 파악하는 게 중요하다. 문제는 부동산 세금이 나날이 복잡해져 개인이 판단하기 벅겁다는 점이다. 필요하다면 전문 세무사와 상담하는 것을 추천한다.

정태일 국민은행 WM스타자문단 세무사

[동아일보 2021년 11월 16일 기고문입니다]

Title: 올해부터 달라지는 종합부동산세

등록일: 2021.11.11

유튜브 여의도5번출구 바로가기

종합부동산세(‘이하 종부세’)의 과세기준일은 재산세 과세 기준일과 같다. 매년 6월1일 기준 보유 주택에 대해서 해당 연도 1월 1일부터 12월 15일까지 종부세가 부과된다. 그렇다면 모든 주택에 대해서 종부세를 내야할까?

그렇지 않다. 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원을 초과하는 자는 종부세를 납부할 의무가 있다.

한편, 주택을 한채만 단독으로 소유한 1세대1주택자는 11억원을 초과하는 경우 종부세를 납부할 의무가 있다. 최근 종부세법 개정안이 국회본회의를 통과하였는바 1세대1주택자의 종합부동산세 과세기준선이 9억원에서 11억원으로 높아졌다.

종부세 과세표준은 주택공시가격에서 위 공제금액을 차감후 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액이다. 공정가액 비율은 2021년에 95%를 적용하며 2022년에는 5% 인상된 100%를 적용한다.

한편, 납세의무자가 법인(사업의 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우는 제외)인 경우 과세표준 계산시 6억원이 공제되지 않는다. 또한, 과세표준에 아래 세율을 적용하여 계산한 금액을 주택분 종부세액으로 한다.

① 2주택 이하를 소유한 경우(조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우는 제외한다): 3%

② 3주택 이상을 소유하거나, 조정대상지역 내 2주택을 소유한 경우: 6%

이와 같이 법인이 주택을 보유하는 경우 종부세율이 사실상 최고세율이 적용되므로, 조정대상지역내 2주택 이상이거나 3주택이상인 경우 보유세 부담이 상당할 것으로 예상된다.

또한, 1세대 1주택을 단독으로 보유하고 있는 자의 경우 연령 및 보유기간에 따라 산출세액에서 추가 세액공제된다. 2020.7.

10 주택시장 안정 보완 대책에 따라, 공제한도가 기존 70%에서 최대 80%로 늘어났다.

이와 같이 1세대1주택자가 고령이며, 장기간 보유했다면, 세액공제가 최대 80%까지 되므로, 굳이 배우자와 명의를 분산할 필요가 없다. 단독명의로 부부간 공동명의로 변경시 일단 취득세가 발생하며, 증여재산가액이 6억원을 초과할 경우 증여세가 발생한다

또한, 1세대1주택을 배우자와 공동명의로 보유하고 있는 경우로서 공동명의보다 단독명의로 종부세를 납부하는 것이 유리할 경우에는 해당 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 관할세무서에 신청하면, 1주택 단독명의로 종부세를 납부할 수 있다.

다만, 이와 같이 계산된 재산세와 종부세의 합계액이 직전사업연도 합계액보다 급격히 증가하는 것을 방지하기위해서 세부담 상한선을 두고 있다. 2020.7.10 주택시장 안정 보완 대책에 따라, 조정지역 2주택일 경우의 세부담 상한선은 200%가 아닌 3

00%가 적용된다.

일반적으로 1주택보유자가 장기보유하고, 고령자인 경우 과세기준선 상향, 고령자세액공제율 상향등으로 종부세 인상 효과가 거의 없으나, 조정대상지역 2주택 및 3주택 이상을 보유하는 경우 종부세율이 과표구간에 따라 1.2%~6%로 종전(0.6%~3.2%)

대비 크게 인상되었으므로, 올해부터 세부담이 크게 증가한다.

한편, 종부세는 인별로 과세하므로, 1세대가 조정대상지역에 2주택을 보유하는 경우에는 부부가 공동명의로 보유하는 것보다 각각 1채씩 보유하는 것이 낮은 종부세율이 적용되어 종부세가 낮아진다.

이와 같이 조정대상지역에 2주택 이상 보유하는 경우 올해부터 보유세가 높아지므로, 보유세 부담이 클 경우 매각 또는 증여 등을 고려할 필요가 있다.

정진형 국민은행 스타자문단 공인회계사

[국민은행 GOLD & WISE에 기고된 칼럼입니다]

Title: 선 넘는 ‘싼’ 거래(특수관계자 간 거래)

등록일: 2021.10.22

☞ 유튜브 여의도5번출구 영상 “[2021 자산관리 웹세미나] 모든 게 불확실한 지금, 현명한 자산관리를 위해서 내가 준비할 것은? (EP.03)” 바로가기 ☜

일반적으로 부모와 자식처럼 일정 범위 내 가족을 특수관계인이라 칭한다. 특수관계인 간의 거래에서는 저가에 팔고 살 수도 있지만, 세법에서 정한 기준 금액을 벗어나면 세금이 부과될 수 있으니 그 기준을 정확히 이해하고 거래해야 한다.

“보유하고 있는 부동산을 자녀에게 팔려고 하는데 금액을 얼마로 해야 적정할까요?” 최근 들어 자주 듣는 질문이다. 일반적으로 단순히 부동산을 증여하게 되면 증여세 부담이 너무 크기 때문에 자녀에게 자금 여력이 있으면 매매 거래를 하고자 하는 니즈가 있다.

매매 거래를 통해 부동산을 이전하는 경우에도 양도세가 발생하지만, 보통 무상으로 이전할 때 발생하는 증여세보다 세 부담이 적기 때문이다. 특수관계인 간에는 어떤 자산이든 매매 거래가 가능하지만, 근래에는 특히 주택 거래가 다수를 차지한다.

이는 주택 마련이 매우 어려워진 현실이다 보니, 부모가 소유하고 있는 주택이라도 자녀에게 주고 싶은 마음에서 생겨나는 추세인 것으로 판단된다. 주택을 시세보다 저가에 자녀에게 매도하고, 그 매각자금으로 부모는 새로운 곳으로 이사 가 은퇴 이후의 삶을 살고자 하는 형태의 거래도 많이 이루어진다.

그렇다면, 적정한 금액이라는 것이 존재할까? 내 자산을 내가 파는데 그 금액을 내 마음대로 정할 수 없다는 뜻인가? 그렇지 않다. 다만, 기준이 되는 금액이 있고, 그 기준에서 일정 범위를 벗어나면 세금 납부의 의무가 있다.

기준 금액의 범위에서 벗어난 만큼 거래 상대방이 이익을 얻는다면, 그것 역시 일종의 증여와 동일하다는 것이다. 따라서 특수관계인 간 부동산 거래를 하고자 한다면, 거래에 앞서 저가 양수도의 기준 범위를 명확히 알고 진행해야 한다.

예를 들어보자. 현재 시세가 10억원인 아파트가 있다. 주변 시세도 비슷해 세법에서 인정하는 평가금액이 10억원이라고 가정해보자. 이 평가금액이 특수관계인 간 거래의 기준 금액이 된다. 그렇다면, 자녀에게 이 아파트를 매도하고자 할 때, 과연 얼마까지 저가에 매도할 수 있을까 과연 얼마까지 저가에 매도할 수 있을까? 10%? 20%? 다양한 의견이 있을 것이다.

하지만 세법에서는 그 범위가 정해져 있다는 것을 명심해야 한다. 정답은 ‘5% or 3억원 미만’과 ‘30% or 3억원 미만’이다. 왜 정답이 두 개일까 왜 정답이 두 개일까? 그 이유는 종류가 다른 두 개 세목을 모두 만족해야 하기 때문이다. 즉, 양도세와 증여세 조건을 모두 고려해야 한다는 뜻이다.

먼저, 양도세 기준을 살펴보자. 제3자와 거래하는 일반 부동산 매매에서 아무런 이득도 없이 제3자인 매수자에게 거래 시세보다 확연히 낮은 저가에 매도할 수 있을까? 일반적으로 현실에선 일어나기 어려운 일이다. 하지만 그 매수자인 상대방이 가족이라면 충분히 가능한 일이다. 다양한 목적이 반영되기 때문이다.

세법에서는 양도세를 적게 내기 위한 부당행위를 잡아내려고 한다. 저가 매도는 양도세가 줄어드는 효과가 있기 때문이다.

양도세의 계산 구조를 살펴보면 이렇다. ‘양도가액 - 취득가액 - 필요경비 = 양도차익’, 각종 공제 등 복잡한 계산과정을 거치기 전까지를 살펴보면, 양도세는 실제로 해당 자산에서 발생한 순이익에 대해 과세하는 세금이다.

즉, 다시 말하면 취득가액과 필요경비가 고정된 금액이라고 했을 때, 양도가액이 커질수록 세금 부담은 늘어날 것이고 양도가액이 작아질수록 세금 부담도 줄어들 것이다.

따라서 저가에 매도한다면 이는 양도세를 회피하기 위한 목적으로 간주되어 양도세를 계산할 때 해당 매도 금액을 인정해 주지 않는다. 그리고 그 기준이 되는 금액의 범위가 바로 시가의 5% or 3억원 이상 차이가 나는 경우이다.

예시로 들었던 금액인 10억원으로 설명해보면, 10억원의 5%인 500만원과 3억원 중 작은 금액인 500만원 이상 저가로 매도하면 양도세에서 부당행위라는 판정을 받게 된다.

만약 실제 해당 아파트를 9억원에 매도했다고 하면, 양도세를 계산할 때 양도가액을 9억원으로 계산하는 것이 아니라 시가 10억원으로 계산해야 한다는 뜻이 된다.

“특수관계인 간 부동산 저가양도행위는 경제적 합리성을 벗어난 부당행위로서 부당행위계산 부인을 적용한 처분은 적법(대법원2017두66312.2018.01.31)”이라는 대법원 판례에서도 볼 수 있듯이, 기준 범위에서 벗어난 저가 양도는 경제적 합리성을 벗어난 것으로, 부당행위 대상이 된다.

두 번째로 고려할 사항은 증여세이다. 사실 양도세보다 증여세가 더 중요하다고 볼 수 있다. 증여세는 항상 ‘무상으로 얻는 이익’이 포인트이다. 물론 특수관계가 없는 제3자에게도 증여할 수 있고 기준이 되는 범위도 마련되어 있지만, 일반적이지 않은 사례이므로 생략한다.

특수관계자 간의 저가 양수도에서 증여세가 과세되는 기준은 시가의 30% or 3억원 이상 차이가 나는 경우이다. 양도세보다 범위가 더 크다고 볼 수 있다.

보통 가족 간에는 일정금액의 이익이 증여되더라도 용인해주는 범위들이 존재한다. 흔히 알고 있는 증여재산공제 5000만원 또는 6억원 등이 있는 것처럼, 저가 양수도에서도 그 범위는 분명히 있다. 저가에 팔 수 있다는 뜻이다. 위에서 말한 10억원인 아파트를 다시 기준으로 판단해보자.

시가 10억원인 아파트의 30%는 3억원이고 3억원이라는 기준 금액과 비교해도 작은 금액은 3억원이다. 즉, 10억원에서 3억원을 차감한 7억원 이하인 금액으로 매수한다면 해당 차이만큼은 매수자가 증여받은 것으로 간주해 증여세가 과세된다.

다만, 이때도 전액이 과세되는 것은 아니다. 3억원만큼은 저가에 매수해도 가능한 금액이기 때문에 3억원을 제외한 금액에 대해 증여세가 과세된다.

가령, 10억원인 아파트를 5억원에 매수할 때 저가 매수가 가능한 범위는 30%인 3억원과의 차이 7억원까지이다. 그럼 7억원과 5억원의 차이인 2억원은 증여세 과세대상이 되고, 저가로 매수한 매수자는 2억원에 대한 수증자(증여이익을 얻은 자)가 되어

증여세 부담이 발생한다.

저가 양수도에는 양도세와 증여세 두 가지의 세금을 모두 고려해야 하지만, 두 세금의 과세요건 범위가 다르기 때문에 절세 방법을 고민해볼 수도 있다.

예를 들어, 1주택자가 자녀에게 주택을 매도하고 그 자금으로 은퇴 이후 지낼 새로운 환경으로 이사 가고자 한다면 증여세 부담이 안 되는 금액까지 저가매도를 해도 세금 부담이 크지 않을 수 있다.

양도세에서는 5% 범위를 벗어나면 양도가액은 시가로 계산된다. 하지만 시가로 계산된다 하더라도 1주택 보유자라서 비과세가 가능하다면 양도세는 큰 문제가 되지 않는다.

또 자녀는 최대 3억원까지 저가에 취득할 수 있으면서 증여세 부담도 없어 최적의 절세 방안으로 고려할 수 있다.

고경남 국민은행 WM투자자문부 세무전문위원

[중앙시사매거진 포브스 2021년 9월 23일 기고문입니다]

Title: 세법 개정안 발표...부동산, 금융상품 영향은

등록일: 2021.10.07

유튜브 여의도5번출구 영상 "[2021 자산관리 웹세미나] 남들은 잘하는데 나는 왜 의사결정에 서투를까?" 바로가기

지난 7월 정부는 세제발전심의위원회를 개최해 2022~2023년부터 적용할 세법 관련 개정안을 발표했다. 과세 형평성 제고와 세제 혜택을 받을 수 있는 부동산, 금융 상품들에도 이목이 쏠린다.

코로나19로 어려움에 처한 임차인을 위해 임대료를 낮추는 착한 임대인에게 적용하는 상가 임대료 인하액 세액공제는 내년 6월 30일까지 적용기한을 연장하고 요건을 갖춘 임차인이 폐업한 경우에도 적용받을 수 있도록 했다. 이는 폐업 전 요건을 갖춘 경우로서 올해 1월 1일 이후 임대차 계약기간이 남아 있는 경우다.

코로나19로 어려움을 겪는 사업주들에 대한 혜택도 일부 추가됐다. 영세 자영업자에 대한 납세 편의 지원으로, 재난 등의 사유로 납부할 수 없거나 납부할 세액이 50만 원 미만인 경우 부가가치세 예정고지에서 제외(확정신고 시 일괄 납부)하는 내용이 포함됐다. 또한 중소기업 결손금 소급공제 허용기간을 한시적으로 완화해 올해 발생한 결손금을 직전 2년 납부세액에서 공제받을 수 있다.

기부 문화 확산을 위해 기부금 세액공제율을 상향한다. 현재는 기부금 1000만 원 이하 15%, 1000만 원 초과분에 대해 30%를 적용하고 있으나 올해 기부하는 경우에 한해 5%포인트를 늘려 각각 20%, 35%를 적용할 예정이다. 그리고 3주택 이상으로 주택 보증금에 대해 간주임대료로 과세할 때 소형주택(세대당 40㎡ 이하이고 기준시가 2억 원 이하인 주택)은 주택 수에서 제외하고 있는데 적용기한을 2023년까지 2년 연장한다.

이외에도 조합원입주권 양도 시 1세대 1주택 비과세를 받기 위한 요건이 추가된다. 내년 이후 취득하는 조합원 입주권부터 기존 요건 외에 양도일 현재 다른 주택과 조합원 입주권뿐 아니라 분양권도 보유하지 않아야 비과세가 적용된다. 해외 부동산 신고제도 역시 강화된다. 현재는 해외 부동산을 취득, 임대(투자 운용), 처분하는 경우 신고하도록 돼 있으나, 앞으로는 보유 중인 해외 부동산 내역도 의무적으로 제출해야 한다.

국세를 기한 내 납부하지 않을 경우 발생하는 가산세율도 인하될 예정이다. 현재 미납기간 1일당 0.025%를 적용하고 있으나 1일당 0.019~0.022% 범위 내에서 시행령 개정 시점의 시중은행 연체이자율을 감안해 결정된다. 일정 요건을 충족한 1세대 1주택을 상속받을 경우 적용하는 동거주택상속공제는 직계비속뿐 아니라 직계비속의 배우자인 경우도 허용된다.

2023년 신설되는 금융투자소득 과세에 맞춰 개인종합자산관리계좌(ISA)의 과세 방식이 일부 개편된다. ISA에서 운용하는 주권상장법인 주식이나 공모 국내 주식형 펀드의 양도·환매 시 비과세 혜택을 적용하고 손실이 발생하더라도 계좌 내 다른 이익에서 차감한다.

이자 배당소득과 기타 금융투자소득은 합산해 200만 원(농어민 등 400만 원)까지 비과세하고 초과분은 9% 분리과세한다. ISA에서 발생하는 모든 손익은 ISA 계좌 내에서 통산하고 다른 금융투자소득과는 합산하지 않는다.

뉴딜 인프라펀드는 펀드 가입 후 5년간 지급받는 배당소득과 금융투자소득에 대해 9% 분리과세를 적용한다. 현재 도입을 추진 중인 개인 투자용 국채 시행 시, 이자소득 분리과세 제도를 신설해 투자한 거주자에게 9% 분리과세 혜택을 적용할 예정이다. 이 거주자는 직전 3개연도 중 1회 이상 금융소득종합과세 대상자에서 제외된다.

청년의 자산 형성을 지원하고 세제 혜택을 받을 수 있는 금융상품도 신설된다. 먼저, 청년우대형 장기 펀드 소득공제가 신설된다. 만 19~34세의 청년(병역이행기간 최대 6년 추가 인정)으로 총 급여 5000만 원 또는 종합소득금액 3500만 원 이하인 경우에도 대상이 된다. 계약기간은 3~5년으로 해당 펀드는 국내 상장주식에 40% 이상 투자하고 가입자는 납입금액(연 600만 원 한도)의 40%를 소득공제 받을 수 있다. 다만 가입기간 중 총 급여 8000만 원이나 종합소득금액 6000만 원을 초과하는 연도는 소득공제를 받을 수 없다. 가입 후 3년 이내 인출, 해지, 양도 시 감면받은 세액 상당액(납입금액의 6%)을 추징한다.

또 비과세 혜택과 함께 정부에서 2~4%포인트 수준의 가산이자의 저축장려금을 지급하는 청년희망적금이 신설된다. 가입 대상자는 만 19~34세이고 총 급여 3600만 원 또는 종합소득액 2400만 원 이하인 경우다. 이자소득에 대해 비과세를 적용하고 계약기간 2년, 연 납입액 600만 원 한도를 적용한다. 신설되는 청년 우대 금융상품들은 직전 3개 연도 중 1회 이상 금융소득종합과세 대상자는 가입이 제한된다.

현재 판매 중인 청년 우대형 주택청약종합저축의 가입 자격을 완화해 총 급여액 3600만 원, 종합소득액 2400만 원 이하로 변경하고 가입기한도 2023년 말까지 2년을 늘린다. 현역병 등이 군 복무기간 중 가입할 수 있는 비과세 상품인 장병내일준비적금 역시 2023년 말까지 가입기한을 연장한다.

김윤정 국민은행 WM투자자문부 세무전문위원
[한경 매거진 머니 2021년 9월 29일 기고문입니다]

Title: 커지는 지역건보료 폭탄, 줄일 수 있는 3가지 팁

등록일: 2021.09.02

☞ 유튜브 여의도5번출구 인기영상 “다가구주택 양도세 절세비법” 바로가기 ☜

KB국민은행 정진형 회계사, 건보료 절약법 소개

국민건강보험 보장이 강화되면서 정부는 건강보험료를 더 걷는 방향으로 체계를 개편해가고 있다. 가족 등의 건강보험에 함께 가입하는 피부양자 자격은 점점 까다롭게 바뀌는 중이다. 은퇴하면 가장 부담되는 게 건강보험료라는 얘기까지 나오는데, 조금이라도 이를 아낄 방법은 없을까. KB국민은행 'KB골드라이프 은퇴자산관리세미나'의 인기 강사인 정진형 공인회계사에게 지역건강보험료 '폭탄'을 피할 수 있는 실용적인 팁을 들었다.

①퇴사 후 3년까지는 직장 보험료만큼만 낼 수 있어요

직장에 다니는 동안은 보수의 3.43%를 건강보험료(같은 금액을 기업에서 납입)로 낸다. 직장을 그만두면 재산과 금융소득 등을 기준으로 보험료가 부과돼 경우에 따라 부담이 크게 늘어날 가능성이 있다. 만약 직장 건강보험료보다 더 많이 내야 한다는 청구서를 받았다면 '임의 계속 가입자'라는 제도를 활용해보자. 직전 18개월 동안 직장을 다닌 기간이 12개월 이상인 사람이 대상으로, 36개월 동안은 직장에서 내던만큼만 보험료가 부과되는 제도다. 단, 본인이 직접 신청을 해야 한다.

퇴사해 지역가입자가 된 후 최초로 고지받은 지역보험료를 확인했더니 직장생활 할 때보다 보험료가 올랐다면, 건강보험공단에 임의계속가입자 신청을 해서 보험료를 줄일 수 있다. 지사를 방문하거나 팩스·전화로 신청한다. 최초로 고지받은 지역보험료의 납부 기한에서 2개월이 지나기 전에 신청해야 한다.

②IRP 등 연금계좌 활용해 '금융소득' 기준 낮추세요

지역보험료를 내지 않고 피부양자로 가족의 건강보험에 들어가려면 요건이 있다. 소득과 재산이 일정 수준 아래여야 한다. 이 중 '소득'엔 사업 소득, 1000만원 초과 금융소득, 연금소득 등이 두루 들어간다. 연금소득은 사적연금은 빼고, 국민연금 같은 공적 연금만 포함된다.

은퇴 생활자 중에는 퇴직금을 ELS(파생결합증권)나 예금 등으로 운용하다가 일시에 목돈이 들어오는 바람에 갑자기 피부양자에서 빠져 난감한 일을 겪었다는 이들이 있다. 이런 일을 예방하기 위해선 연금저축이나 비과세 금융상품과 활용해볼 것을 권한다. 피부양자 소득 요건을 산정할 때 사적 연금은 합산하지 않기 때문이다. 매년 1800만원씩 불입 가능한 IRP(개인형 퇴직연금) 등 연금저축계좌는 금융소득을 줄이기에 좋은 대표적인 상품이다.

최근 인기가 올라가고 있는 ISA(개인종합자산관리계좌)나 장기저축성보험(1억원 한도), 비과세종합저축, 국내 주식형 펀드(평가이익·매매차익 부분만 해당) 등이 대표적인 비과세 금융상품이다. 다만 ISA는 아직까지 건강보험료 산정에 활용하지 않고 있지만, 추후 제도가 다소 바뀔 수 있다는 점은 염두에 두어야 한다.

③임대사업자 등록, 꼭 필요한지 확인하세요

건강보험 피부양자 요건엔 '사업소득이 없어야 한다'라는 조항이 있다. 사업자 등록을 하지 않았다면 사업소득이 연간 500만원 이하면 되지만, 사업자 등록을 했다면 소득이 1원만 발생해도 피부양자에서 빠져버린다.

작은 상가를 사서 팔 때의 양도소득세나 임대소득세 등을 줄이기 위해 부부 공동명의로 하고 임대사업자 등록을 하는 경우가 있다. 부부가 모두 사업자가 되고, 사업소득이 발생하는 셈이 되기 때문에 공동 임대사업자로 들어간 배우자가 피부양자에서 제외되는 경우가 생긴다. 부부가 건강보험료 청구서를 두 개 받을 수 있다는 뜻이다. 임대사업자 등록을 할 계획이라면 매입한 부동산을 부부 공동명의로 등록할지, 늘어나는 건강보험료를 감안해 따져본 후 결정하는 것이 좋다.

정진형 국민은행 WM 스타자문단 회계사

[조선일보 2021년 8월 23일 기사입니다]

Title: 주택 증여와 절세

등록일: 2021.08.05

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

다주택 보유자들에 대한 과세 조치가 강화되면서 수많은 다주택자가 매매하지 않고 증여로 방향을 틀었다. 특히 자녀에게 증여하는 경우가 늘었는데 세금과 몇 가지 주의사항을 정리해봤다.

다주택 보유자들은 강화되는 세금에 지속적으로 부담을 느껴왔다. 하지만 집값 상승이 지속되는 추세에서 다주택자들은 주택을 매도하기보다는 증여를 선택했다. 그 결과 작년부터 현재까지 부동산 증여 신고 건수는 역대 최고치를 기록 중이다. 이유가 뭘까? 단순히 매도하는 경우보다 증여하는 경우가 절세에 더 유리하기 때문일까? 그렇지 않다. 무조건 증여가 유리할 수는 없다. 하지만 향후 가치상승 및 무주택자인 자녀 등 복합적인 부분을 고려했을 때 증여 쪽으로 가는 게 유리하다고 판단한 것으로 보인다.

보통 증여는 자녀가 결혼할 예정이거나, 독립한 경우에 유리한 조건이 될 수 있다. 미성년 자녀나 아직 생계를 같이하고 있는 동일 세대의 자녀라면 미리 준다는 사전 증여 효과가 있을 수는 있지만, 결과적으로 세대 전체 주택 수에는 변함이 없기 때문이다. 주택 증여의 핵심은 무엇일까? 바로 재산평가에 있다. 증여세 과세 기준이 되는 것이 바로 증여재산평가이다. 증여 대상 물건의 가치가 얼마인지를 평가해야 그 금액에 맞는 세금이 책정되기 때문이다. 그럼 증여재산은 어떤 방식으로 평가할까? 증여재산을 평가할 때는 시가가 우선이다. 여기서 시가는 어려운 말로 불특정 다수 사이에서 자유롭게 거래되어 성립하는 가액을 의미한다. 따라서 보통 실제 거래가 이루어진 해당 자산의 매매가액이나 감정을 통한 감정가액 등이 해당된다. 그러나 해당 자산의 시가는 매번 존재하지 않기 때문에 시가가 없는 경우에는 유사한 자산의 매매가액으로 하며, 이 매매가액을 세법에서는 매매사례가액이라 부른다. 시세를 매매사례가액이라 생각하면 편하다. 매매사례가액도 없는 경우 사용할 수 있는 금액이 공시 가격이다. 따라서 공시가격은 재산평가방법의 마지막 순서로, 제한적으로 사용된다.

현재 주택 증여의 대부분을 차지하는 아파트는 공시 가격을 사용하는 것이 매우 제한적이다. 지금처럼 아파트 거래가 빈번하게 발생하는 시점에서는 유사매매사례가액을 벗어나 공시가격으로 증여재산을 평가하기란 어렵다고 볼 수 있다.

그렇다면 유사매매사례가액은 동일 단지 내 아파트라면 다 통용되는가? 그렇지 않다. 유사매매사례가액을 적용할 때에도 명확한 기준이 있다. 단지 내에 있는 주택으로, 전용면적과 공시가격의 차이가 5% 이내여야 한다. 저층과 고층, 남향과 서향 등 여러 사항에 따라 실제 시세가 다르기 때문이다. 따라서 해당 조건을 모두 충족하는 주택의 실거래가액이 있을 때 그 가액을 평가 금액으로 쓸 수 있고, 그 금액이 둘 이상인 경우에는 차이가 적은 것, 가장 가까운 것 순서로 적용한다. 따라서 아파트의 경우 실거래가 꾸준히 발생하고 있다면, 사실상 매매사례가액을 무시하고 증여재산을 평가하기는 어렵다고 볼 수 있다.

다만, 단독주택은 규격화된 주택을 찾기 어려워 유사 매매사례가액을 적용하기 어렵다. 따라서 이 경우에는 공시가격을 활용해 증여재산을 평가하는 게 훨씬 수월하다.

시가 등 감정가액, 유사매매사례가액 등을 적용하는 과정에서 시기가 중요하다. 증여일을 기준으로 일정 기간 범위 내에 있는 가액만 적용되기 때문에 그 적용범위 기간을 명확히 알아야 한다. 일반적인 증여재산의 평가 기간은 증여일을 기준으로 전 6개월, 후 3개월까지이다. 이 범위 내에 있는 가액이어야 사용할 수 있다. 이때, 유사매매사례가액은 실제 거래가액을 사용하기 때문에 증여일 이후에도 계속 발생할 수 있다. 따라서 세법에서는 유사매매사례가액을 사용해 신고하는 경우, 신고일 이후 발생하는 유사매매사례가액은 포함하지 않는다. 해당 주택의 실거래가액이 지속적으로 상승하는 추세라면 유사매매사례가액으로 신고하는 경우, 증여일 이후 빠른 시일 내에 신고하기를 권장한다.

일반적인 평가기준일 외에도 증여일 기준 전 2년, 증여세 신고기한(증여일로부터 3개월이 되는 달의 말일까지) 이후 추가 6개월까지의 기간 중 가격 변동의 특별한 사정이 없다고 판단될 경우 해당 기간 내의 시가 등을 평가심의위원회 의결을 거쳐 적용할 수도 있다. 따라서 터무니없는 평가금액으로 증여재산을 신고한다면, 증여세 신고가 부인될 수 있음을 명심해야 한다.

감정가액은 시세와 유사하지만, 통상적으로는 시세 대비 80~90% 정도로 평가되는 경우가 많아 아파트의 경우 시세가 상승 추세에 있다면 증여일 이전부터 사전에 감정가액을 준비해 평가가액으로 활용하는 것이 절세에 도움이 될 수 있다. 감정가액은 통상 두 곳 이상에서 감정평가를 받아 해당 금액의 평균가액을 써야 인정받을 수 있지만, 공시가격을 기준으로 10억원 이하라면 한 곳에서 받은 가액으로도 인정받을 수 있어 감정 평가 수수료를 절약할 수 있다. 공시가격은 보통 시세의 60~70%가 일반적이기 때문에 아파트 등 공동주택이 아닌 단독주택은 공시가격을 평가가액으로 활용해 증여재산을 평가해야 증여세를 줄이는 데 도움을 줄 수 있다. 이때 공시가격은 매년 4월 말을 기준으로 공시되는데, 부동산 가격이 오르는 추세에서는 공시가격도 올라간다. 따라서 새로운 공시가격이 공표되기 전에 증여하는 것이 평가액을 낮출 수 있는 방법이다.

평가금액을 적정하게 선정했다고 하더라도 높은 평가 금액에 따른 증여세 부담을 무시할 수는 없다. 증여세 세율은 가액에 따라 10~50% 누진세율을 적용하기 때문에 금액이 크면 클수록 세금이 더 크게 증가한다. 따라서 평가금액이 확정되었다면, 분산증여도 고려해볼 수 있다. 가령, 결혼 예정이거나 이미 결혼한 자녀라면 자녀 단독명의로 증여하기보다는 사위 또는 며느리에게 같이 증여하는 공동명의 증여를 택하는 것이 유리할 수 있다.

추가적으로 주의해야 하는 사항은 취득세이다. 다주택자가 주택 증여 시 일정 요건에 해당하면 일반적인 증여 취득세 3.5%가 아닌 12% 중과세율이 적용된다. 해당 요건은 증여대상 물건인 주택이 조정대상지역에 소재할 것, 공시가격이 3억원 이상일 것이다.

따라서 취득세 납부금액도 무시할 수 없다.

고경남 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[중앙시사매거진 포브스 2021년 7월 23일 기고문입니다]

Title: 3층 넘는 다가구주택 수용땐 비과세 제외도

등록일: 2021.07.08

유튜브 여의도5번출구 바로가기

Q. A 씨는 최근 거주하던 주택이 공익사업법에 따라 강제로 수용되는 부동산에 포함돼 고민이 크다. 본인의 의지와 상관 없는 강제 수용임에도 주변 시세 대비 보상금이 적어 인근 주택을 구입하기 쉽지 않다. 더군다나 양도소득세까지 내야 해 억울하다. 주택이 수용될 때 알아둬야 할 절세 방법이 있는지 궁금하다.

A. 정부의 3기 신도시 개발사업 추진 등으로 본인의 의사와 관계없이 공익사업법에 따라 강제 수용되는 주택이 늘고 있다. 1990년 이전에는 강제 수용 시 양도세가 전액 감면됐지만 현재는 10%의 세액 감면만 적용될 뿐 나머지 양도세를 부담해야 한다.

이를 몰라 미리 준비할 수 있는 절세 기회를 놓칠 때가 많으니 절세 포인트를 알아두는 게 좋다.

먼저 재개발 지역의 다가구주택이 수용될 때는 특별한 주의가 필요하다. 다가구주택은 통상 하나의 주택이라 여겨지지만 만약 지하를 제외하고 주택으로 쓰는 층수가 3개 층을 초과하면 호별로 하나의 주택으로 간주해 다주택자가 될 수 있기 때문이다.

상가를 주택으로 용도 변경하거나 주거용 옥탑이 건축 면적의 8분의 1을 초과하면 주택으로 쓰는 층수가 더 늘어날 수 있다. 이로 인해 1주택 비과세 대상에서 제외되면 양도세 부담이 급증할 수 있다. 이런 문제는 수용되기 전에 미리 주택이 아닌 용도로 변경하거나 멸실하는 방법으로 피할 수 있다.

둘째, 다주택자는 어느 주택이 1주택 비과세 대상이 돼야 유리한지 따져본 뒤 주택 처분 순서를 정해야 한다. 올해부터는 다주택자가 양도나 증여, 용도 변경으로 1주택자가 되면 그 후 추가로 2년이 지나야 비과세 적용을 받을 수 있다. 하지만 사업 인정 고시일 이전에 취득한 주택이라면 변경된 규정을 적용받지 않는다. 1주택이 된 뒤 바로 수용돼도 비과세가 가능한 것이다.

따라서 수용 전에 다른 주택을 먼저 양도하거나 증여한 뒤 수용되는 주택에 대해 1주택 비과세를 적용받는 것과 수용 시 양도세를 부담하고 다른 주택을 양도할 때 비과세를 적용받는 경우 중 무엇이 유리한지 따져봐야 한다. 다른 주택이 공동주택이 아닌 단독 주택이라면 건물 부분만 증여해 증여세 부담을 최소화할 수도 있다.

셋째, 1주택자들은 실제 주거용으로 사용한 부분이 커질수록 절세 효과가 커진다는 점을 알아야 한다. 서류상 용도와 다르게 사실상 주거용으로 사용한 부분이 있고 이를 증명할 수 있다면 해당 건물 면적과 최대 10배 이내의 부속 토지 면적까지 1주택 비과세를 적용받을 수 있다.

상가 겸용 주택은 주택 면적이 상가 면적보다 조금이라도 크면 전체를 주택으로 봐 비과세 혜택이 커진다. 따라서 서류상 주택 면적보다 실제 사용 면적이 더 크다면 이를 입증할 자료를 미리 확보해둬야 한다. 향후 수용 절차가 끝나면 전부 멸실돼 입증하기가 곤란해질 수 있기 때문이다. 다만 내년부터는 상가 겸용 주택이나 주택 부수 토지에 대한 비과세 혜택이 축소되기 때문에 가급적 올해 안에 수용되는 것이 유리할 수 있는 점도 유의해야 한다.

마지막으로 미등기 주택이나 동일 가구원의 주민등록상 가구 분리에도 세심한 주의를 기울여야 한다. 미등기 주택은 일부 예외적인 사례를 제외하면 1주택 비과세 조건을 갖추더라도 비과세 적용을 받지 못해 높은 세율이 적용될 수 있다. 수용되기 전에 등기를 하기만 하면 이 문제를 피할 수 있다.

자녀와 동일 가구로 1가구 2주택인 경우 주민등록 서류상으로만 가구 분리를 하면 비과세 조건을 갖춘 것으로 오인할 수 있다.

이때 실제로 같이 거주하며 동일 생계 상태가 유지된다면 가구 분리를 인정받을 수 없기 때문에 주의해야 한다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 2021년 6월 22일 기고문입니다]

Title: 2년 미만으로 정한 임대차 계약...임차인 선택에 따라 '1+2','2+2' 달라진다

등록일: 2021.06.17

유튜브 여의도5번출구 바로가기

<곽종규의 자산관리 법률>

임차인이 주택임대차계약을 1년 기간으로 체결한 후 1년이 지난 시점에 묵시적 갱신을 주장해서 앞으로 2년 더 살 수 있다는 말은 맞는 얘기인가?

현행 주택임대차보호법은 기간에 관해 “2년 미만으로 정한 임대차의 경우 그 계약기간을 2년으로 본다. 다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다”고 규정하고 있다. 현행법상 임차인만이 ‘2년 미만의 기간을 정하는 약정이 유효함’을 주장할 수 있다는 것이다.

따라서 1년짜리 주택임대차계약을 체결한 경우라도 임차인은 그 계약기간이 2년임을 주장할 수 있다. 이런 경우 임차인의 선택에 따라 계약은 1년으로 약정했더라도 실제 계약기간은 2년이 될 수도 있다.

그런데 임차인이 1년 계약을 맺은 후 계약기간을 2년으로 주장하는 것이 아니라 묵시적 갱신을 주장해 1년이 끝난 시점부터 추가로 2년이 갱신되는 것이라고 주장하는 것은 가능할까. 즉 임차인은 1년 기간의 계약을 체결한 후 묵시적 갱신을 주장할 때 ‘2+2년’이 아니라 ‘1+2년’을 주장할 수 있을까.

현행법 제4조 제1항 단서의 내용인 “다만 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다”는 내용이 없고 본문의 규정인 “기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다”는 내용만 있던 1995년 당시 법을 적용한 판례는 이를 부정하고 2+2년만 가능하다고 판시한 바 있다.

당시 법원은 “임차인이 (구)주택임대차보호법 제4조 제1항(1999년 1월 21일 개정 전의 법)의 적용을 배제하고, 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장할 수 있는 것은 임차인 스스로 그 약정 임대차 기간이 만료돼 임대차가 종료됐음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정된다”며 “임차인이 2년 미만의 약정 임대차기간이 만료되고 다시 임대차가 묵시적으로 갱신됐다는 이유로 같은 법 제6조 제1항, 제4조 제1항에 따른 새로운 2년간의 임대차의 존속을 주장하는 경우까지 같은 법이 보장하고 있는 기간보다 짧은 약정 임대차기간을 주장할 수는 없다”고 판시했다. 즉 임차인이 2년 미만 계약의 유효함을 주장할 수 있는 범위를 “임대차가 종료됐음을 이유로 그 종료에 터잡은 임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우에 한정”하고 있다. 현재도 이 판례의 내용대로 2년 미만으로 정한 임대차계약의 묵시적 갱신은 2년이 경과해야 가능한 것으로 보는 견해가 많다.

그런데 판례는 임차인이 2년 미만의 계약이 유효함을 주장할 수 있다는 규정이 없던 상황에서 “임차인이 (구)주택임대차보호법 제4조 제1항의 적용을 배제하고 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장”할 수 있는 경우는 “임차보증금 반환채권 등의 권리를 행사하는 경우”뿐이라고 판단했다. 임차인이 2년 미만으로 정한 임대차기간의 만료를 주장할 수 있게 된 현행법하에서는 달리 판단될 수 있을 것으로 생각한다.

임차인만 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있으므로, 임차인이 1년 계약기간의 만료일을 종료 시점으로 삼아 묵시적 갱신을 주장해 계약이 그때부터 2년 갱신된 것으로 주장하는 것이 가능할 수 있다. 다만 임차인만은 2년 미만의 계약도 2년으로 주장할 수 있으므로, 2년 미만으로 계약기간을 정한 경우 계약의 종료가 언제가 될지는 임차인의 선택에 따라 달라질 수 있다. 이런 점 때문에 임대인으로서 묵시적 갱신 거절을 언제 해야 하는지 판단하기 쉽지 않을 수 있다. 묵시적 갱신 거절은 계약이 종료되기 전 일정 기간 내에 해야 하기 때문이다. 2년 미만으로 정한 주택임대차의 임차인이 갱신 요구를 하고자 하는 경우도 비슷하게 판단할 수 있을 것으로 생각한다.

곽종규 국민은행 WM스타자문단 변호사

[한국경제 2021년 6월 2일 기고문입니다]

Title: 세금 연체료도 시중금리 따라간다

등록일: 2021.05.20

유튜브 여의도5번출구 영상 바로가기

세금은 과세표준에 세율을 곱해 계산한다. 세율은 적용하는 세금의 종류에 따라 법정으로 정해져 있고 시장 금리와는 상관없는 것이 일반적이다. 그럼에도 세금 계산 시 시장금리를 반영한 일정 이자율을 적용하는 경우가 있다.

먼저 납부지연가산세는 1일 당 0.025%다. 세법에 명시된 기한 내 세금을 신고납부하지 않을 경우 가산세가 발생한다. 이를테면 종합소득세 신고납부 기한을 넘기면 무신고가산세와 납부지연가산세가 발생한다. 무신고가산세는 일반적으로 납부 세액의 20%, 납부지연가산세는 법정납부기한 다음날부터 납부일까지 1일당 0.025%를 적용한다. 이 이자율은 금융회사 등이 연체 대출금에 대해 적용하는 이자율을 고려해 결정한다.

간주임대료, 국세환급가산금, 연부연납가산금에 적용하는 이자율은 매년 시중은행의 1년 만기 정기예금 평균 금리를 고려해 변경 고시한다. 지난해엔 연 1.8%였으나 올해 연 1.2%로 하향 조정될 예정이다. 간주임대료는 임대보증금에 곱하는 이자율에 따라 금액이 달라진다. 이때 적용하는 이자율은 연 1.2%로 개정될 예정이며 2021년 발생하는 소득부터 적용한다.

국세환급금은 납세자의 손실을 보전하는 차원에서 일정 이자율로 계산한 금액(국세환급가산금)을 포함해 환급하며 시행규칙 시행 이후 기간분부터 적용한다.

타인에게 금전을 빌리는 경우 이자율은 어떻게 결정할까? 이때 이자를 받지 않거나 적정이자율보다 낮게 결정해 금전을 빌린 사람이 이익을 받은 것으로 판단되면 증여세를 부과하는 기준이 있다. 여기서 적정이자율은 현재 연 4.6%를 적용하고 있다.

마지막으로 세법상 일정 조건을 갖춘 임대주택에 대해서는 양도소득세와 종합부동산세 등에서 세제혜택을 받을 수 있다.

2019년 세법 개정으로 임대주택 조건 중 임대료 5% 이내 증액제한 조건이 추가됐다. 임대료 증액제한 조건은 2019년 2월 12일 이후 주택임대차계약을 갱신하거나 새로 체결하는 분부터 적용하고 있다.

임대료 증액 5%는 임대보증금만 있는 경우라면 기존 임대보증금의 5%로 계산하면 된다. 임대보증금과 월 임대료를 상호 전환하는 경우라면 민간임대주택법에 따라 적용률 전환이 가능하다. 현재 월 차임 전환 시 적용률은 2.5%로 한국은행 기준금리에 따라 연동해 결정된다.

김윤정 KB국민은행 WM투자자문부 세무전문위원

Title: 은퇴 앞두고 자녀에 아파트 증여하고 싶는데...수천만원 절세 방법

등록일: 2021.04.22

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☞

은퇴를 코앞에 둔 김 모씨는 1남1녀를 둔 직장인으로서 고민이 많다. 자녀 교육을 위해 이사를 한 뒤 기존 집을 팔지 않아 1가구 2주택자가 됐는데, 두 집 모두 가격이 많이 올랐기 때문이다. 주변에서는 부러워하지만 다주택자에 대한 종합부동산세와 양도소득세 부담으로 걱정이 이어진다.

김씨는 매매와 증여를 놓고 고민하다 자녀가 취업도 하고 조만간 결혼도 할 수 있어 자녀에게 증여하는 쪽으로 정하고 절세 방법을 고민하기 시작했다. 주변에서는 아파트이기 때문에 증여재산 평가액을 시세대로 신고해야 된다는 사람도 있고, 시세보다 낮은 공시가격으로 해도 괜찮다는 사람도 있었다. 합법적인 방법으로 증여세를 절세할 수 있는 방법은 무엇인지 궁금증을 해소하고자 김씨는 매일경제 '지갑을 불러드립니다'의 문을 두드렸다. 상담은 이호용 국민은행 WM스타자문단 세무사가 맡았다.

— 아파트 증여 시 재산 평가액은 어떤 금액을 적용해야 하는가.

▷증여세 계산을 위한 증여재산 평가 기준은 헛집 매뉴판에서도 볼 수 있는 '시가'이다. '시가'는 불특정 다수인 사이에서 자유롭게 거래가 이뤄지는 경우에 통상적으로 성립하는 가액을 의미한다. 매매가격과 감정평가액 등이 시가로 인정된다. 해당 증여재산의 시가 해당 금액이 없다면 비슷한 재산의 시가를 대신 적용할 수 있다. 유사재산의 시가도 없으면 해당 재산의 공시가격을 시가로 적용한다. 아파트는 해당 증여재산을 최근에 매매하지 않더라도 이와 유사한 윗집, 옆집이 매매된 사례가 많기 때문에 유사재산의 매매가격을 시가로 적용하는 경우가 많은 편이다. 최근에 거래가 없는 경우에만 제한적으로 공시가격을 적용할 수 있다는 뜻이다.

— 매매가격과 감정가격은 어느 시점의 가격까지 적용할 수 있는가.

▷해당 재산이나 유사재산의 시가가 있더라도 평가 기간 이내의 금액만 적용할 수 있다. 증여의 경우 원칙적인 평가 기간은 증여일 기준 이전 6개월부터 이후 3개월까지다. 이때 유사재산의 경우에는 이전 6개월부터 이후 증여 신고를 한 날까지만 적용된다. 증여 신고기한은 증여일로부터 3개월 말일까지인데 그전에 신고를 하면 신고일 이후 유사재산의 시가는 적용하지 못한다는 것이다. 원칙적인 기간에 해당되지 않더라도 증여일 이전 24개월 이내이거나, 이후 9개월 이내 기간에 해당하면서 가격 변동의 특별한 사정이 없는 경우에는 지방국세청의 평가심의위원회 의결을 거치면 시가로 사용할 수 있다.

— 유사재산으로 인정 범위는 어떻게 되나.

▷유사재산이란 공동주택은 동일 단지에 있고 전용면적과 공시가격의 차이가 모두 5% 이내인 경우에 해당된다. 그 외의 부동산은 면적, 위치, 용도, 종목, 기준시가 모두가 동일하거나 유사한 경우에 해당된다. 일반적으로 아파트와 같은 공동주택은 동일 단지, 동일 평형의 최근 매매금액이 유사재산의 시가로 인정될 가능성이 높다. 하지만 해당 재산의 기준시가와 5% 이상 차이 나는 경우라면 유사재산에 해당되지 않는다. 저층과 고층, 조망권 차이 등에 따라 기준시가가 5% 이상 차이가 나는지 확인할 필요가 있다. 이를 한눈에 조회하려면 인터넷 국세청 홈택스에 들어가 조회, 발급을 클릭하고 '세금신고납부'에 들어간 후 '상속, 증여재산 평가정보 조회'를 통해 해당 재산의 종류와 주소를 입력하고 '유사매매 사례 가액 찾기'를 활용하면 된다.

— 담보채무액이나 월세환산액으로 평가되는 경우도 있다.

▷해당 재산에 담보채무액이 있거나 보증금과 월세를 수령하고 있다면 이를 반영해 증여재산 평가액이 최종 결정된다. 해당 재산과 유사재산의 시가가 있는 경우에는 '시가'와 '담보채무액' 중 큰 금액으로 한다. 그 외 시가가 없어 기준시가를 시가로 하는 경우에는 기준시가, 담보채무액, 월세환산액(보증금+월세×100) 중 가장 큰 금액으로 적용한다. 담보채무액이나 월세환산액으로 최종 결정되는 경우가 별로 없지만 간혹 이를 무시하고 지나쳤다가 문제가 될 수 있으니 꼭 검토해야 한다.

— 증여세 절세를 위해 꼭 알아둬야 할 것은.

▷해당 재산의 감정평가액이 유사재산의 매매 사례 가격보다 우선 적용된다는 점에 주목할 필요가 있다. 일반적으로 시세가 100이라면 감정평가액은 80~90, 공시가격은 60~70 정도 된다고 볼 수 있다. 이를 활용하면 재산평가액을 합법적으로 낮춰 수천만 원의 증여세를 절세할 수도 있다. 또한 평가 기간 내 시가에 해당하는 금액이 없다면 새로운 공시 가격이 발표되는 매년 4월 말 이전에 증여하는 것이 좋다. 일반적으로 공시가격은 계속 상승하기 때문에 그 전에 증여하는 것이 유리하기 때문이다.

이호용 국민은행 WM투자자문부 세무사

[매일경제 2021년 4월 8일 기사내용입니다]

Title: “국민연금에도 세금 붙습니다”...노후자금도 절세법 중요

등록일: 2021.04.08

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☞

경제활동을 그만두고 은퇴를 앞두고 있다면, 그동안 꼬박꼬박 넣어둔 연금에 대한 기대가 크다. 많은 은퇴자에게 연금은 주요 노후 자금이다. 하지만 여기에도 세금은 있다. 이호용(47) 세무사(KB국민은행 WM투자자문부 전문위원)는 “돈이 오가는 곳에는 반드시 세금이 따라온다는 생각을 가져야 한다”며 “그래야 국민연금, 개인연금, 퇴직연금 등 연금소득에서 내야 할 세금을 줄일 수 있다”고 말한다. 그가 알려주는 노후자금과 관련한 세금 정보 세 가지를 소개한다.

1. 국민연금 수령액에도 세금이 붙는다

가장 기본적인 노후생활비 보장이라는 취지에 비춰보면 국민연금에서 세금을 떼어간다는 것은 좀 의아하기도 하다. 여기에 대해 이 세무사는 “은퇴자에게 꼭 불리한 것은 아니다”라고 한다. 국민연금 보험료로 납부한 금액(2002년 이후)을 소득공제해주는데, 보험료를 내는 시기에 세 부담을 덜어주고 나중에 연금을 수령할 때 세금을 받아가는 방식이다. 이 세무사는 “은퇴 뒤 소득이 적은 경우가 대부분이어서 연금소득에 대해서는 적은 세금이 붙기 때문에 따지고 보면 납세자 입장에서 손해는 아니다”라고 설명했다.

사실 국민연금 이외에 다른 소득이 없으면 세 부담이 거의 없다. 과세 대상 연간 수령액이 760만원보다 적으면 세금은 없고, 1천만원은 10여만원, 2천만원은 60여만원 정도 세금이 붙는다. 세금은 매달 국민연금을 받을 때 원천징수로 떼어간다. 이 세무사는 “연금을 받을 때 다른 소득이 있다면 수령 시기를 늦추는 것이 좋다”고도 조언했다. 다른 소득(근로, 사업 등)이 있다면 국민연금 수령액이 합산과세 대상이 돼 높은 세율을 적용받을 수 있기 때문이다.

세금이 어느 정도 붙을지 알려면 과세 대상 국민연금 소득을 어떻게 계산하는지 보면 된다. 은퇴할 때까지 차곡차곡 낸 연금보험료에 물가상승률을 고려해 보태면 ‘환산소득’이 나온다. 2002년 이후의 환산소득에서 나오는 국민연금에 대해서는 세금이 붙는다.

소득공제 혜택을 받았기 때문이다. 예를 들어 김아무개씨가 총 납입 기간의 환산소득이 모두 1억원이고, 2002년 이후 환산소득 합계는 7천만원이면, 한 해 동안 수령액 가운데 70%가 과세 대상이 된다.

과세 대상 수령액이 나오면 연금생활자의 세 부담을 덜어주기 위한 ‘연금소득공제 제도’를 적용해 실제 낼 세금을 계산한다. ‘연금소득공제 제도’는 연금에 대해서도 부양가족 공제, 경로우대 공제 등을 적용해주는 제도다. 과세 대상 수령액이 연간 350만원 넘으면 구간에 따라 10~40% 공제해준다. 공제 한도는 900만원까지다.

2. 개인연금(연금저축·IRP)은 수령액·기간 따라 세율이 다르다

“수령액, 기간 등에 따라 적용 세율이 다르기에 꼼꼼하게 따져 수령 방식을 정해야 한다”고 이 세무사는 말했다. 대개 일시 수령보다 연금으로 나눠 받는 게 세금을 아낄 수 있다. 연금으로 받으면 수령액의 5.5%를 연금소득세로 낸다. 70살 이상이면 4.4%, 80살 이상이면 3.3%로 세율도 낮아진다.

개인연금 수령액이 연 1200만원을 초과하면 종합소득 합산과세 신고를 해야 한다. 개인이 벌어들인 소득을 모두 합쳐서 과세하는 종합소득세의 세율은 최소 6%에서 최대 45%(지방세 별도)다. 그래서 이 세무사는 “연 1200만원을 넘지 않도록 수령액을 조절하는 것이 유리하다”고 조언했다.

국민연금 등 공적연금이나 퇴직금으로 받는 퇴직연금, 옛 개인연금(1994년 6월~2000년 12월 판매된 소득공제 혜택이 있는 상품) 등은 1200만원 한도에서 빠진다. 개인연금(연금저축·IRP)의 본인 추가 납입액의 경우, 세제 혜택을 받지 않은 금액에서 받는 연금액은 한도에 포함되지 않는다. 다만 연 1200만원 초과로 종합과세가 되어도 다른 소득이 없거나 적으면 연금소득세율보다 낮을 수도 있어 따져보고 정하는 게 좋다.

수령 기간을 10년 이상 나눠 받으면 좋다. 10년 미만으로 줄이면 연금 수령액이 세법상 수령 한도를 초과할 가능성이 크다. 한도를 초과한 금액에 대해서는 기타소득세 또는 퇴직소득세가 부과된다. 예를 들어, 연금저축 평가액(적립금)이 4천만원인데 이를 4년간 나눠 받으면 총 511만원의 세금을 내야 한다. 그러나 10년간 나눠 받으면 총 220만원만 내면 된다. 세금 291만원을 아낄 수 있다.

하지만 65살 이후에는 한 번에 전액을 인출해도 연금 수령에 해당할 수 있다. 일반적으로 연금은 여러 해 동안 나눠 받는 걸 의 미하지만, 세법이 정한 한도액 이내의 금액을 받으면 연금 수령으로 적용해준다. 현재 연금 상품 가입 뒤 5년이 지나고 55살을 충족하는 시점부터 10년(2013년 3월1일 이전 가입계좌는 5년)이 지나면 한도액이 없다.

3. 퇴직소득세, 중간정산 합치는 게 유리한지 살펴라

이 세무사는 “퇴직금은 퇴직연금(IRP) 계좌로 넣어 연금 방식으로 받으면 세금을 늦춰 내고 덜 낼 수 있다”고 조언했다. 퇴직금에 대한 세금은 퇴직금을 근무한 기간으로 나누어 1년 치에 해당하는 소득으로 환산한 뒤, 그 환산한 금액에 대해 이뤄진다. 근속 연수에 따라 일정액 공제 혜택이 있다. 퇴직소득세의 30%를 할인받고, 연금 수령 기간 무이자로 분할하여 납부할 수 있다. 연금 수령 기간이 11년 이상인 때부터는 퇴직소득세의 할인율이 40%로 높아진다.

퇴직금을 미리 중간정산하여 받았다면 세액정산 특례 규정이 적용된 것인지 확인해보는 게 좋다. 중간정산 뒤 받은 퇴직금에 대한 세금과 중간정산 받은 퇴직금을 포함한 총 퇴직금에 대한 세금을 비교해 더 낮은 세금을 선택할 수 있는 제도다. 대부분 회사에서 알아서 해주지만 세법 규정상 납세자가 신청해야 적용하게 돼 있기 때문에 유리한 방식을 놓치고 지나갔을 수도 있다. 과다하게 납부된 부분이 있다면 퇴직 뒤 5년 전까지는 경정청구로 낸 세금을 돌려받을 수 있다.

20년 동안 현장에서 고객 상담을 해온 이 세무사는 “나는 부자가 아니니까 ‘은퇴해서 소득이 없으니까’ 등의 이유로 세금에 무관심한 사람이 적지 않다”고 말한다. “막상 세금을 내고 나면, 줄이는 방법을 문의하는데 아쉬운 마음이 자주 들었다”고 덧붙였다. 그는 “세금이 어디에, 어떻게, 얼마나 붙는지를 미리 챙기면 아낄 수 있는 방법을 찾을 수 있다”며 “개인 여건에 따라 절세 방법도 다를 수 있으니 평소에 금융기관의 세무 상담 서비스를 활용하는 게 좋다”고 당부했다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사
[한겨레 2021년 3월 25일 기고문입니다]

Title: 유언없는 상속재산 나눌 땐...한 명이라도 협의서 빠지면 무효

등록일: 2021.03.11

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

피상속인이 사망하면 그가 소유했던 재산에 대해 누가 상속받게 되는지가 공동상속인 간 큰 분쟁이 될 수 있다. 예를 들어 공동상속인 중 누군가는 다른 상속인보다 오랜 시간 동안 특별한 부양을 했거나 피상속인의 재산 유지 또는 증가에 큰 기여를 했을 수도 있다. 또는 어떤 상속인은 다른 상속인과 다르게 피상속인 사망 전에 많은 재산을 사전 증여받았을 수도 있다. 공동상속인은 1순위 상속인인 배우자, 자녀 등인 경우가 보통인데, 자녀들 간 피상속인과의 관계가 위와 같이 다를 수 있기 때문에 상속이 개시돼 상속재산을 분할하는 상황이 되면 다툼이 많이 발생한다. 이를 최소화하기 위해 피상속인은 유언(또는 유언대용신탁)을 많이 활용하기도 한다. 상속이 발생할 때 유언이 있으면 유언대로 먼저 상속재산이 이전되기 때문이다. 유언이 없다면 상속인 간 상속재산 분할을 통해 상속재산을 나누게 된다.

그렇다면 유언이 없는 경우 어떤 기준으로 상속재산을 분할하는 것이 합리적일까. 상속인 모두 협의가 잘 이뤄진다면 협의를 통해 공동상속인 마음대로 정할 수 있다. 즉, 상속재산의 법정비율 등을 다르게 정할 수도 있고 이는 상속이 일어난 때로 소급해서 효력이 발생한다.

상속인 간 협의가 안 되는 경우 협의를 더 진행하거나 법원을 통해 다투기 위해서는 상속재산 분할 시 법에서 정하는 기준을 알아둘 필요가 있다. 예를 들어 첫째, 상속재산 분할 협의는 상속인 모두의 협의가 필수이고 한 명이라도 빠진 상속재산 분할 협의는 무효라는 점이다.

둘째, 공동상속인 중 누군가가 피상속인을 특별히 부양했거나 피상속인의 재산 유지 또는 증가에 특별한 기여를 한 경우 상속재산 분할 시 기여분이 인정된다는 점이다.

셋째, 피상속인으로부터 공동상속인 중 누군가가 사전증여를 받은 것이 있다면 상속재산 분할 시 이를 반영해 분할한다는 점이다. 첫째와 관련해 반대하는 상속인 몫을 제외하고 나머지 상속재산에 대해 분할에 동의하는 상속인만 상속재산 분할 협의를 하는 경우가 있는데 이는 무효가 된다.

둘째와 관련해 기여분 인정 요건으로서 특별한 부양행위에 대해 판례는 피상속인과 상속인 사이의 신분관계로부터 통상 기대되는 정도를 넘는 부양을 의미한다고 본다. 부부간에는 법적으로 서로 자기의 생활을 유지하는 것과 같은 수준으로 상대방의 생활을 유지시켜 줘야 하는 부양의무가 있다. 기여분 인정요건으로서 특별한 부양행위가 되려면 부부간에 인정되는 부양의무 수준을 넘는 부양행위가 인정돼야 한다.

사안마다 다를 수는 있지만 부부간에는 기본적으로 부양의무가 인정되므로 아픈 배우자와 장기간 동거하고 간호했다는 이 유만으로는 특별한 부양행위를 한 것으로 볼 수 없다는 판례도 있다. 성년인 자녀의 경우 부모에 대해 법적으로 부담하는 부양의무는 자신의 생활 수준을 유지하면서 생활에 여유가 있음을 전제로 부모가 자력으로 생활을 유지할 수 없는 경우에 한해 인정된다. 최근 자녀가 홀로 장기간 피상속인을 간병하고 병원비를 지급한 경우 기여분을 인정한 판례가 다수 있다. 결국 기여분을 인정받기 위해서는 법률상 부양의무의 범위를 넘는 수준의 부양행위가 있어야 한다 결국 기여분을 인정받기 위해서는 법률상 부양의무의 범위를 넘는 수준의 부양행위가 있어야 한다 결국 기여분을 인정받기 위해서는 법률상 부양의무의 범위를 넘는 수준의 부양행위가 있어야 한다. 셋째와 관련해 특정 상속인이 사전증여를 아무리 많이 받았더라도 나머지 상속인은 상속재산 분할을 통해서는 특정 상속인에게 그 증여받은 재산에 대한 반환을 구할 수는 없다.

단지 상속 개시 당시의 상속재산을 분할할 때 사전증여받은 상속인은 그만큼을 뺀 나머지를 가져가게 되므로 경우에 따라 공평한 결과가 될 수도 있다. 만약 사전증여로 인해 법에서 보장하는 상속인의 최소 몫인 유류분이 부족하게 된다면 그 상속인은 유류분반환청구를 통해 다른 상속인 등이 사전증여받은 재산에 대해 반환청구가 가능할 수 있다. 상속이 발생하게 되면 재산 분쟁으로 가족 간 화목을 잃기 쉽다. 그러나 위에서 언급한 내용처럼 법에서 어떤 식으로 상속재산을 나누게 되는지를 확인해 합리적으로 협의한다면 가족 간 불필요한 분쟁을 조금이라도 줄일 수 있을 것으로 생각한다.

곽종규 국민은행 WM스타자문단 변호사

[한국경제 2021년 3월 3일 기고문입니다]

Title: 건보 피부양자 요건 2년뒤 엄격해져

등록일: 2021.02.18

☞ 건강보험료 유튜브(여의도5번출구) ☜

Q. 곧 30년간의 회사생활을 마치고 은퇴를 앞둔 직장인 A 씨는 건강보험료 때문에 걱정이다. 퇴직 후에는 취업을 한 자녀의 피부양자로 등록하려고 한다. 피부양자의 자격 요건이 무엇인지 궁금하다.

A. 건강보험료는 직장가입자와 지역가입자가 다르다. 직장가입자는 개인별로 근로소득의 3.43%에 상당하는 보수월액 보험료와 근로소득 이외의 연간소득 중 3400만 원을 초과하는 금액에 대한 6.86%를 소득월액 보험료로 납부한다. 지역가입자는 직장가입자 및 피부양자를 제외한 가구원을 합산하여 매월 부과요소별 부과점수당 201.5원을 보험료로 납부한다.

직장가입자의 피부양자 자격에 해당되면 본인이 따로 건강보험료를 부담하지 않고 건강보험 혜택을 받을 수 있다. 다음 다섯 가지 중 어느 하나에 해당하면 피부양자 자격을 상실하고 지역가입자로 전환돼 건강보험료를 부담하게 되기 때문에 주의해야 한다.

첫째, 연간소득이 3400만 원을 초과하는 경우다. 현재의 기준금액 3400만 원은 2022년 7월 1일 건보료 부과분부터 2000만 원으로 내린다. 이때 반영되는 소득은 2020년 소득이라는 점에 유의할 필요가 있다.

둘째, 과세 대상 사업소득 금액이 있는 경우다. 단, 주택임대사업자를 제외한 사업자등록증이 없는 사업자나 장애인복지법에 따른 장애인, 국가유공자, 보훈대상자 중 사업자등록이 되어 있지 않은 경우라면 과세 대상 사업소득 금액이 500만 원을 초과하지 않으면 된다. 주택임대소득은 월세 합계액이 연 2000만 원 이하인 경우는 소득에 반영되지 않았지만 올해 11월부터 소득에 반영이 되는 것으로 변경됐다. 다른 소득은 없이 구청과 세무서에 모두 등록된 주택임대사업자의 경우 연간 월세 합계액이 1000만 원, 그 외의 주택임대사업자의 경우 연간 월세 합계액이 400만 원을 넘으면 과세 대상 소득이 발생해 피부양자 자격을 상실하게 된다.

셋째, 배우자가 위의 첫째 둘째 요건에 해당하는 경우다. 즉, 배우자가 앞서 언급한 소득요건을 충족하지 못하는 경우에는 본인이 소득요건을 갖추더라도 피부양자 자격을 상실하게 된다. 재산요건은 본인의 피부양자 요건 충족 여부에 배우자의 상황이 연동돼 있지 않다는 점이 다르다.

넷째, 재산세 과세표준 합계액이 9억 원을 초과하는 경우다. 재산세 과세표준은 주택의 경우 공시가격의 60%이고 그 밖의 토지나 건물은 공시가격의 70%다. 개인별 재산세 과세표준을 모두 합산한 금액이 9억 원을 넘으면 피부양자 자격을 상실하게 된다.

마지막으로 재산세 과세표준 합계액이 '5억4000만 원 초과, 9억 원 이하'에 해당하며 연간소득이 1000만 원을 넘는 경우다. 한편 현재 기준금액 5억4000만 원은 2022년 7월 1일 건보료를 부과할 때부터 3억6000만 원으로 내린다.

재산요건의 경우 배우자에게 부동산의 일부 지분증여를 통해 기준금액 이하로 낮추는 방법을 고려해 볼 수 있다. 이 경우 취득세나 증여세를 고려해 유불리를 판단해야 한다. 피부양자 요건에 정한 연간소득의 범위에는 연 1000만 원을 초과하는 이자·배당소득, 필요경비 공제 후의 사업소득, 근로소득공제 반영 전 근로소득, 과세 여부와 관계없이 수령한 공적연금액, 필요경비 공제 후의 기타소득이 포함된다.

이호용 KB국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 기고문입니다]

Title: 주택, 부속토지만 보유해도 취득세는 중과

등록일: 2021.02.04

유튜브 여의도5번출구 바로가기

Q. A 씨는 다주택자에 대한 세금이 늘어 고민이 많다. 그런데 주택 부속토지만 보유한 경우에는 주택 수에 반영되지 않는다는 얘기를 들었다. 이에 대해 자세히 알고 싶다.

A. 단독주택은 토지와 건물 등기를 별도로 하기 때문에 부속토지만 보유하는 것이 가능하다. 부속토지만 보유했을 때 주택 수는 어떻게 계산하는 걸까.

먼저 주택을 취득하는 단계를 살펴보자. 주택을 매개로 취득해 다주택자가 되거나 다주택자로부터 주택을 증여받으면 일정 요건에 따라 중과세율이 적용돼 취득세 부담이 커진다. 이때 주택 수는 동일 가구원을 모두 합산해 계산한다. 또 주택의 부속토지만 보유한 경우에도 주택을 보유하거나 취득한 것으로 간주하도록 명시적으로 정하고 있다. 적용 방법을 명시하지 않은 경우 주택으로 볼 수 없다는 조세심판원 판례가 있기도 하지만 다주택 중과세율에 이를 명시해 두고 있어 논란의 여지는 없을 것으로 판단된다. 다음으로 종합부동산세에 대해 살펴보자. 주택에 대한 종합부동산세는 가구별이 아닌 개인별로 과세한다. 주택 공시가격 합계액에 공정시장가액비율을 곱한 금액에서 기본적으로 6억 원을 공제해 과세표준을 정한 뒤 보유 주택 수에 따른 세율을 적용해 부담 세액을 최종 결정한다. 이때 1주택을 가구원 1명이 단독으로 보유하는 경우에만 3억 원의 추가 공제와 고령자 및 장기 보유자에 대한 세액공제를 적용받을 수 있다.

종합부동산세법에선 부속토지만 보유했을 때 주택을 보유한 것으로 간주하는지 명시하고 있지 않다. 하지만 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 보유한 경우 1주택자에 대한 3억 원 추가 공제와 고령자 및 장기 보유 세액공제를 적용하도록 정하고 있다.

또 중부세율을 적용할 때 주택 수 산정 방법과 관련해 중부세법 시행령은 공동보유 주택에 대해 각자가 주택을 보유한 것으로 규정하고 있다. 여기에 더해 국세청은 부속토지만 보유했을 때도 주택의 일부를 보유한 것으로 판단해 주택 수에 반영해 세율을 적용하고 있었다.

그러나 최근 조세심판원은 주택 부속토지만 보유한 경우 이를 주택 수에서 제외하고 세율을 적용하는 것이 맞다고 판결했다. 1주택과 다른 주택의 부속토지를 함께 보유했을 때 1주택자로 본다고 규정돼 있다는 것이다. 따라서 주택 건물분을 다른 사람에게 양도하거나 증여한 뒤 부속토지만 보유하면 다주택 중과세율 적용을 피할 수 있을 것으로 보인다.

마지막으로 처분 단계의 양도소득세를 살펴보자. 다주택자가 조정대상지역의 주택을 양도하면 장기보유특별공제를 적용 받지 못해 일반 세율에 추가 세율을 더해 많은 세금을 부담해야 한다. 추가 세율은 2주택자는 10%포인트, 3주택 이상자는 20%포인트가 적용된다. 2021년 6월 1일 이후 양도하면 여기에 각각 10%포인트씩 더 인상된 추가 세율을 부담해야 한다.

양도세에서는 주택 부속토지만 보유한 경우 주택 수에 반영하는지 명시적으로 정한 규정이 없다. 다만 소득세법 시행령에서 주택을 공동으로 보유했을 때 각자가 주택을 보유한 것으로 정하고 있다.

하지만 소득세 집행 기준에선 본인 소유의 토지 위에 타인 소유의 주택이 있는 경우 본인 주택 수에 포함되지 않는 것으로 정하고 있다. 따라서 부속토지만 보유한 경우 주택 수에서 제외하고 있다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 2021년 1월 19일 기고문입니다]

Title: 연말정산...올해는 특히 연금부터 챙기자

등록일: 2021.01.14

▶ 연말정산 꿀팁 영상 바로가기 ▶

매년마다 지난 1년을 정리하면서 직장인들에게 가장 이슈가 되는 것이 있다. 바로 겨울의 끝자락에 찾아오는 13월의 월 급, 연말정산이다. 소득의 100%를 전부 보여주는 직장인들에게는 유리지갑을 조금이나마 따뜻하게 채워줄 수 있는 연말 정산이 반가울 수 밖에 없다. 물론 연말정산이란 매달 간이세액표에 따라 납부한 세금을 새로 정산하는 개념이기 때문에 누구는 환급을 받을 수 있지만, 또 다른 누구는 세금을 더 납부할 수도 있다. 그래서 조금이라도 더 연말정산을 잘 할 수 있는 방법을 짚어보고자 한다.

직장인들에게 연말정산 중 가장 큰 혜택을 주는 항목은 연금 관련 공제다. 물론 공제를 받을 수 있는 다른 항목들도 많다. 하지만 기본공제 대상자를 늘리는 방법은 현실적으로 어렵다 하지만 기본공제 대상자를 늘리는 방법은 현실적으로 어렵다. 엄밀히 따지면 교육비나 의료비 등은 내가 사용한 금액을 돌려받는 개념이다. 하지만 연금은 본인이 노후 대비를 위해 저축한 금액의 일정부분을 세금에서 환급해주는 원리로 소비하지 않았음에도 불구하고 돌려받을 수 있는 진짜 혜택이다.

연금세액공제는 연금계좌 불입액과 개인의 소득에 따라 공제금액에 차이가 있다. 일반 연금계좌는 400만원까지, 개인형 IRP IRP 퇴직연금 계좌를 더하면 추가 300만원을 더해 최대 700만원까지 공제대상 금액에 해당된다. 여기에 13.2% 또는 16.5% (16.5% (총급여액 5,500만원 이하인 경우) 공제율을 곱하면 최대 1,155,000원을 환급받을 수 있다.

그리고 올해부터 추가 공제가 가능한 부분이 두 가지 더 생겼다. 첫번째는 올해부터 만기된 ISA 계좌의 금액을 연금계좌로 전환하는 경우 최대 300만원을 한도로 전환금액의 10%를 공제금액에 추가할 수 있다. 두번째는 노후자금 대비를 위해 50 50 세 이상자에 한해 200만원의 추가 공제가 가능하다. 따라서 연금계좌를 통해 최대 1,200만원까지 공제대상금액을 확보할 수 있다. 단, 추가 200만원 공제는 총급여액이 1억 2천만원을 초과하거나 금융소득종합과세 대상자인 경우에는 적용이 불가능하다.

월세 세액공제도 중요한 부분이다. 특히 사회초년생들에게는 혼자 독립된 생활을 하면서 부양가족이 없는 경우가 많아 연말정산 시 공제 받을 항목이 많지 않다. 주거생활 비용인 월임차료가 발생하는 총급여 7,000만원 이하의 직장인이라면 연간 750만원을 한도로 10% 또는 12% (총급여 5,500만원 이하)를 세액공제로 받을 수 있다. 2017년부터 관련 법이 개정되면서 반드시 본인이 계약하지 않고 배우자 또는 기본공제대상자가 계약을 체결해도 공제를 받을 수 있다. 또, 확정일자 역시 필수가 아니다. 다만, 주민등록상 전입신고가 되어있지 않은 경우 공제 자체가 불가능하기 때문에 유의해야 한다. 월세 세액공제는 무주택 세대의 세대주가 받는 것이 기본이지만, 세대주가 월세 세액공제를 받지 않는다면 세대의 구성원이 받을 수도 있으니 활용해야 한다.

유주택자는 주택을 구입할 때 금융기관의 대출을 포함한 경우 그 이자에 대해 100% 소득공제가 가능하다. 만기 15년 이상, 고정금리 방식으로 비거치식 분할상환이라면 연간 소득공제 한도액은 1,800만원으로 상당한 금액이다. 보통 금융기관에서 주택 구입자금을 빌리면 해당 요건을 대부분 충족한다고 볼 수 있다. 공제 대상 조건으로 총급여에 대한 기준은 없지만 취득 당시 기준시가가 5억원 이하여야 하고, 1주택을 보유한 세대의 세대주인 경우를 원칙으로 한다.

세대주가 공제받지 않는다면 근로소득자인 세대구성원이 받을 수도 있다. 다만, 세대주는 실제 거주 여부가 상관없지만, 세대구성원이 공제를 받는다면 실제 거주하는 경우에만 가능하다 세대구성원이 공제를 받는다면 실제 거주하는 경우에만 가능하다. 배우자와 공동명의로 취득한 주택이라 하더라도 본인명의로 차입한 대출금의 이자는 소득공제 대상에 해당될 수 있다. 소위 '영끌'이라는 단어가 유행할 정도로 주택 구입자가 많은 2020년이었던. 실거주를 위한 1주택자라면 주택 구입자금 대출에 대한 이자 공제를 반드시 챙겨야 한다.

고경남 국민은행 WM투자자문부 세무사

[헤럴드경제 2020년 12월 20일 기고문입니다]

Title: 일시적 2주택, 종부세 기준일은 피하라

등록일: 2020.12.24

유튜브 여의도5번출구 바로가기

Q. A 씨는 자녀의 학교 진학을 위해 이사를 준비 중이다. A 씨는 현재 거주하는 주택을 양도하며 1가구 1주택 비과세를 적용받고 싶다. 그런데 신규 주택을 취득할 때까지 종전 주택을 양도하지 못해 일시적으로 2주택 상태가 지속될 수도 있다. 어떻게 하면 세금 부담을 조금이라도 줄일 수 있을까 어떻게 하면 세금 부담을 조금이라도 줄일 수 있을까?

A. 2017년 8·2대책으로 시작한 여러 차례의 주택시장 안정화 정책으로 2주택 이상 다주택자의 세 부담이 늘었다. 항목별로 나누어보면 양도소득세, 취득세, 종합부동산세 등의 세금과 건강보험료 부담이 증가하게 된다.

하지만 일시적 2주택이라면 1주택자의 혜택을 받는다. 이때 주의해야 할 사항은 각각의 항목별로 규제기준과 예외적용 조건에 차이가 있다는 점이다. 일시적 2주택의 경우 항목별 과세기준과 예외적용 요건을 자세히 살펴보자.

첫째, 양도세다. 결과적으로 2주택이 된 상황이기 때문에 신규 주택 취득 후 종전 주택을 양도할 때 1주택 비과세 대상은 아니다. 하지만 예외적으로 신규 주택을 취득하고 종전 주택을 3년 이내에 양도하면 1주택으로 간주되어 비과세를 적용받는다. 이때 종전 주택과 신규 주택이 모두 조정대상지역에 있다면 추가로 신규 주택을 취득하고 1년 이내에 전입 및 종전 주택을 양도해야 하는 조건도 갖춰야 한다. 신규 주택에 이미 체결된 임대차 계약이 있다면 최장 2년 이내에 계약 종료일까지 전입 및 양도하면 된다.

예외조건을 갖추더라도 양도금액 중 9억 원 초과 비율 상당액은 과세가 된다. 또 예외조건을 갖추지 못해 양도세가 과세 될 때 종전 주택이 조정대상지역에 해당되더라도 신규 주택 취득 후 3년간은 중과세 적용에서 제외될 수 있다. 일시적 2주택의 비과세 예외조건과 다주택 중과 예외조건에 차이가 있기 때문이다.

둘째, 취득세를 보자. 일반적으로 신규 주택 취득으로 조정대상지역 2주택에 해당된다면 중과세율 8%가 적용된다. 그 외에는 취득금액과 면적에 따른 일반세율 1~3%가 적용된다. 조정대상지역 2주택에 해당되더라도 우선은 1주택 세율을 적용받는다. 다만, 예외조건을 지키지 못하면 중과세율을 적용했을 때의 차액을 추징당한다. 취득세 중과세율 적용 예외요건은 양도세와 마찬가지로 1년 이내 종전 주택을 양도해야 하는 것이다. 하지만 신규 주택으로 전입해야 하는 조건과 기존 계약의 종료일까지 처분기한이 연장되는 내용은 없다.

셋째, 종합부동산세다. 일반적으로 매년 과세기준일인 6월 1일 현재 소유자가 부담하게 된다. 2주택자는 과세기준금액에서 6억 원만 공제된다. 조정대상지역 2주택자는 더 높은 세율을 적용받게 된다. 다른 항목과 달리 종합부동산세는 일시적 2주택이라 해도 예외 적용을 해주지 않는다는 점에 주의가 필요하다. 따라서 6월 1일 기준으로 2주택이 되는 상황은 피하는 것이 좋다.

마지막으로 건강보험료 부담을 살펴보자. 소득이나 재산요건이 기준금액 이하면 직장가입자의 피부양자 자격으로 건강보험료 부담 없이 혜택을 받는다. 이때 재산세 과세표준 금액이 9억 원을 초과하거나 5억4000만 원을 초과하면서 1000만 원 이상의 소득이 있다면 피부양자 자격이 박탈될 수 있다. 하지만 종부세와 마찬가지로 일시적 2주택이라 해서 예외적용을 해주는 별도 기준은 없어 건강보험 피부양자에 해당하는 경우라면 주의할 필요가 있다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 2020년 12월 22일 기고문입니다]

Title: 부부공동명의, 다주택 세율 적용 주의를

등록일: 2020.12.03

동영상 설명 바로가기

Q. 40대 초반 직장인 A 씨는 곧 내 집 마련의 꿈을 이룰 수 있을 것 같다. 그런데 부부 공동 명의로 하는 것이 절세에 유리 하다는 말도 있는데 사실인지 궁금하다.

A. 아파트를 포함한 주택을 취득하면 취득, 보유 및 처분 단계별로 여러 종류의 세금이 부과될 수 있다. 일반적으로 세금은 개인별로 부과된다. 과세표준 금액이 많을수록 세금 부담이 더 커지는 누진세율이 적용되기 때문에 단독 명의보다 공동 명의로 하는 것이 일반적으로 절세에 유리하다고 할 수 있다.

그러나 경우에 따라서는 세 부담 측면에서 차이가 없거나 오히려 공동 명의일 때 세금 부담이 늘어나는 경우도 있을 수 있다.

단계별 세금의 부과 기준을 이해하고 본인의 상황에 따라 절세 여부를 판단하는 것이 좋다.

먼저 주택의 취득 단계에서 취득세를 부담해야 한다. 취득세는 부동산 총액에 취득세율을 적용해 산출한 세액을 지분에 따라 부담한다. 공동 명의로 하더라도 취득세액은 단독 명의로 하는 경우와 동일하게 된다. 또한 공동 명의로 취득하면서 일 방이 취득자금을 모두 부담하거나 기존 단독 명의 주택을 무상으로 공동 명의로 변경하는 경우 증여세 과세 대상에 해당된다. 부부간 증여재산 공제 10년간 6억 원을 초과하면 증여세를 부담해야 하는 점도 고려해야 한다.

주택을 보유하는 단계에서는 재산세와 종합부동산세 과세 대상이 될 수 있다. 임대 수입이 있으면 임대소득세와 건강보험료 추가 부담이 발생할 수 있다.

재산세는 부동산 총액 기준의 과세표준에 세율을 적용한 세액을 지분에 따라 부담한다. 단독 명의와 공동 명의의 세 부담 차이가 없다. 그러나 인별 부동산 가액을 기준으로 과세하는 종합부동산세는 경우에 따라 공동 명의의 유불리가 달라질 수 있다. 인별 부동산 가액에서 공제되는 금액은 단독 명의로 1가구 1주택자면 9억 원, 그 외의 경우에는 인별 6억 원이다. 공동 명의 시 총 공동 명의 시 총 12억 원을 공제받을 수 있고 과세표준이 인별로 분산되어 낮은 세율이 적용될 수 있다. 하지만 부동산 가액이 크지 않으면 종부세를 부담하지 않으므로 단독 명의와 공동 명의 차이가 없다. 또한 공동 명의로 보유 주택 수가 늘어 날 경우 다주택자의 세율이 적용되거나 1가구 1주택 단독 명의의 경우에만 적용 가능한 고령자 및 장기 보유 세액 공제를 적용받지 못하게 될 수 있다. 이때는 오히려 공동 명의가 불리할 수 있다.

월세 수입이 있는 경우 임대소득세를 부담해야 할 수 있다. 소득세는 인별 누진세율이 적용되므로 일반적으로 공동 명의 일 때 세금 부담이 줄어들 수 있다. 하지만 공시가격 9억 원 이하의 1주택자는 임대소득세가 비과세된다. 그 외 과세 대상 인 경우에도 월세 합계 연 2000만 원 이하인 경우에는 14% 단일 세율로 분리 과세가 가능하므로 단독 명의와 공동 명의 시 세 부담 차이는 없다.

단, 과세 대상 임대소득이 발생하게 되면 건강보험 피부양자 자격이 박탈되고 지역 가입자로 건강보험료를 부담해야 될 수 있다.

소득이 없는 배우자와 공동 명의로 할 경우 이 점을 주의할 필요가 있다.

부동산을 처분하는 단계에서는 매매차익에 대해 양도소득세를 부담해야 할 수 있다. 양도소득세도 인별 누진세율로 과세 하므로 공동 명의 시 세 부담이 줄어들 수 있다. 하지만 1가구 1주택 비과세 대상에 해당되면 어차피 부담할 세액이 없어 단독 명의와 공동 명의의 세 부담 차이도 사라지게 된다.

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[동아일보 기고문입니다]

Title: 테스형은 아시나요! 올 연말 사라지는 절세기회들

등록일: 2020.11.12

올 연말 사라지는 절세기회들

테스형. 원래 유명한 분이었지만 최근 가황 나훈아의 노래로 다시 유명세를 떨치고 있다. 그런 테스형이 하신 명언 중 '유 일한 선은 얇이요, 유일한 악은 무지이다'라는 말이 있다. 그만큼 아는 것이 중요하다. 그래서 올해 연말이 지나면 사라지는 절세 기회를 모르고 놓쳐 버린다면, 누군가는 '너 자신을 알라'던 테스형을 떠올리며 후회할 수 밖에 없을지 모른다. 후 회없는 인생 을 위해 올 연말로 사라지는 절세기회가 어떤 것들인지 알아보자.

먼저, 고가 1주택 보유자가 알아야 될 내용이 있다. 양도금액 9억원을 초과하는 1주택자는 비과세 조건을 갖추더라도 양도 금액 이 9억원을 초과하는 비율에 대해서는 세금을 부담해야 된다. 이 때 보유 및 거주기간에 따라 장기보유특별공제 혜택 이 적용 되 는데 현재는 2년 이상 거주한 경우라면 보유기간별 연 8%(최대 80%)의 장기보유 특별공제가 적용되므로 세금 부담이 크지 않 다. 하지만 내년부터는 보유 및 거주기간 별로 각각 연 4%씩(최대 80%) 적용으로 변경되며 이로 인해 보유 는 오래했으나 거주 기간이 짧은 경우 세금부담이 증가하게 된다. 따라서 이런 경우라면 올해 안에 양도하는 것이 절세의 길이다.

두 번째는 주택을 보유하고 있는 법인에 해당되는 내용이다. 현재는 법인이 보유한 주택을 양도하면 일반 법인세율에 10% p 추 가된 세금을 부담하지만 내년 양도분부터는 20%p를 추가로 부담해야 한다. 따라서 올해 안에 양도해야 10%p의 금액 만큼 절 세를 할 수 있다. 이 때 양도시기는 매매계약 체결일이 아니라 잔금지급일이 기준이라는 점도 잊지 않아야 한 다.

세 번째는 비상장법인의 주주에게 해당되는 내용이다. 현재 가족으로 주주가 구성된 법인의 경우 지분율과 달리 소액주주 인 자녀에 게 배당금을 몰아주는 차등배당을 하더라도 배당소득세를 납부하면 증여세는 거의 과세되지 않고 있었다. 실질 적으로 자산의 무상이 전인 증여로 볼 수 있지만 과세대상에서 사실상 제외돼 있었기 때문이다. 하지만 내년부터는 배당소 득세와 증여세가 동시에 과세되 도록 변경될 예정이다. 따라서 차등배당을 활용해 절세할 수 있는 시한은 올해 말까지 다.

마지막으로 상장주식 투자자에게 해당되는 내용이다. 상장주식 매매차익에 대해서는 대주주만 양도세를 부담하는데 이 대 주주의 기준 이 확대될 예정이다. 현재 동일종목 기준 직전연도 말 시가총액 10억원 이상 또는 직전연도 말부터 양도일까지 지분율 1% 이 상이면 대주주에 해당되지만 이중 시가총액 요건이 올해 말 기준 3억원으로 축소돼 대주주에 해당되는 범 위가 넓어진다. 따라서 올해 말 이전에 양도를 해 시가총액을 기준금액 이하로 낮추거나 변경내용이 적용되기 전인 내년 3월 월 말까지 양도를 해야 절세 를 할 수 있다.

다만, 현재 본인 소유주식 뿐만 아니라 부모와 자녀가 보유한 주식도 합산해 적용하는 것은 불합리하며, 대주주 기준금액 이 3억 원이 너무 낮으니 더 올려야 된다는 주장이 정치권에서 논의되어, 현행기준인 10억으로 유지 될 수도 있 다.



이호용 < KB국민은행 WM스타자문단 세무사 >

[2020.10.8(목) 서울파이낸스신문 기고문입니다]

Title: 다가구주택 한채 보유자, 양도세 방심하면 큰일

등록일: 2020.10.22

다가구주택 한채 보유자, 양도세 방심하면 큰일

 동영상 설명 바로가기 

1건의 대형사고가 발생하기 전에는 그와 관련된 29건의 경미한 사고와 300건의 이상징후들이 일어난다고 한다. 이를 하인 리히의 법칙이라고 하는데 방심하지 않고 미리 조금만 주의를 기울인다면 큰 사고를 예방할 수 있다는 뜻이기도 하다.

다주택자는 각종 규제가 생겨나면서 절세에 대한 관심도가 아주 높지만 장기간 실거주한 1주택자는 고가주택이라 해도 양도세 부담이 거의 없어 무관심하기 쉽다. 하지만 다가구주택 한채를 보유한 경우라면 작은 방심이 거액의 양도세 부과로 돌아올 수 있어 주의가 요구된다.

다가구주택은 건축법상 단독주택으로 분류되며, 호별 구분등기가 아닌 단독등기를 하고 통상 하나의 매매단위로 거래되기 때문에 일반적으로 한채의 주택으로 여겨지고 있다. 그러나 양도세 적용시에는 다가구주택의 각 호별로 하나의 주택으로 보는 것이 원칙이며, 예외적으로 '건축법상 요건'을 만족한 상태에서 하나의 매매단위로 양도하는 경우에만 전체를 하나의 주택으로 인정받을 수 있다. 따라서 건축법상 요건을 갖추지 못한다면 1주택이 아니라 호별 숫자대로 10주택도 될 수 있는 것이다.



건축법상 다가구주택의 요건은 ① 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개층 이하, ② 주택 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하,

③ 19세대 이하가 거주할 수 있을 것을 모두 충족하여야 한다. 이 때 옥상에 옥탑이 있는 경우 그 면적이 건축면적의 1/

8 1/8을 초과하면 층수에 반영이 된다.

주택으로 사용하는 층수가 3개층 이하여야 하지만, 당초 근린생활시설을 용도변경하여 실제 주택으로 사용하거나, 옥탑면적이 건축면적의 1/8을 초과하는데 주거용으로 사용하고 있다면 예상치 못하게 4개층 이상을 주택으로 사용하는 것이 될 수 있다. 이런 경우라면 건축법상의 요건을 갖추지 못한 것이 되므로 전체 매매차익 중 대부분이 다주택자 중과세가 적용되고 마지막 1호에 해당되는 부분만 비과세를 적용받게 되므로 거액의 양도세 부담을 떠안게 될 수 있다.

보유하고 있는 다가구주택에 이런 문제가 있다면 양도일인 잔금지급일 전에 옥탑을 철거하는 등 조치를 해야 한다는 점을 반드시 기억해 두기 바란다.

 동영상 설명 바로가기 

이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

Title: 상장주식 양도차익 과세, 절세 방법은

등록일: 2020.09.10

상장주식 양도차익 과세, 절세 방법은

동영상 설명 바로가기

Q. A 씨는 최근 정부의 금융세제 개편안이 나온 뒤 상장주식 투자 시 부담이 더 늘어나는 것 같아 걱정이다. 과세 내용은 무엇이고, 절세 방법은 없는지 궁금하다.

A. 정부는 자산소득에 대한 과세 정상화를 목표로 상장주식 과세 대상 대주주의 범위를 늘려왔다. 최근에는 주식을 포함한 금융투자상품 과세의 형평성을 높이고 성장하는 자본시장에 적합한 금융세제 도입을 예고했다. 상장주식 투자를 기준으로 변화하는 세법에서 절세할 방법은 없는지 알아보자.

현재의 주식 양도세는 대주주만 과세되고 소액주주는 과세되지 않기 때문에 먼저 대주주에 해당하는지를 정확히 알아둘 필요가 있다. 대주주는 본인과 배우자 그리고 직계존비속이 종목별로 보유한 주식을 합산하여 지분이 1% 이상이거나 시가총액이 10억 원 이상인 경우를 말한다.

대주주에 해당되면 과세 대상 주식의 양도차익과 차손을 통산하여 과세손익을 산정하게 되지만, 과세 대상이 아닌 주식의 양도차손익과는 통산되지 않는다. 통산 후 양도차손이 남는 경우에도 다음 연도로 이월하여 공제받을 수는 없다. 과세손익 합계액에서 1인당 연간 250만 원의 기본공제를 적용해 과세표준을 산정하는데, 과세표준 3억 원 이하는 20%, 3억 원을 초과하는 금액에 대해서는 25%의 세율을 적용해 납부할 세액을 산정한다.

그런데 최근 정부가 발표한 금융세제 개편안에 따르면 2023년부터는 상장주식 양도차익에 대해 양도소득세가 아닌 금융투자소득세가 부과될 예정이다. 즉, 대주주뿐만 아니라 소액주주도 모두 과세 대상에 포함될 예정이다.

상장주식 양도차익을 포함한 금융투자소득은 상호 간 손익통산이 가능하며 통산 후 양도차손이 남는 경우에도 3년간 이월하여 공제가 가능하다.

소액주주도 모두 과세 대상으로 전환되지만, 대부분은 실제로 세금을 납부할 일은 많지 않을 것으로 보인다. 상장주식 양도차익에서 연 2000만원(이후 5000만원으로 수정안 발표됨)을 공제한 금액에 대해 세금을 부과하기 때문이다. 공제금액을 차감한 금액에 대해서는 현행 주식 양도세율과 마찬가지로 3억 원까지는 20%, 3억 원을 초과하는 금액에 대해 25%의 세율이 적용된다. 대주주로서 양도소득세를 부담해야 하는 경우에도 배우자에게 증여한 후 바로 양도하는 방법으로 절세를 할 수 있다. 배우자 간 증여 시에는 10년 동안 총 6억 원의 증여공제가 적용돼 기존 증여가 없다면 주식 6억 원 상당을 배우자에게 증여할 때 증여세를 부담하지 않아도 된다. 증여받은 배우자가 주식을 양도할 때는 증여받은 금액이 취득금액이 되므로 양도차익이 발생되지 않아 양도세를 부담하지 않기 때문이다.

이런 방식은 증여 후 매도한 금액을 돌려받는 경우에는 인정받지 못하기 때문에 실질적인 자금이 증여받은 배우자에게 귀속되어야 하는 점에 주의가 필요하다.

이처럼 주식을 배우자에게 증여 후 양도하는 방식으로 양도세 절세가 가능하지만, 부동산은 증여 후 5년 이내에 양도하는 경우 이를 인정하지 않도록 별도로 규정하고 있어 활용할 실익이 낮았다.

주식을 증여한 후 양도하는 방식의 절세도 앞으로는 불가능해질 것으로 보인다. 금융세제 개편안에 주식을 증여한 후 1년 이내 양도하면 증여 당시 금액이 아닌 증여자가 최초 취득한 금액으로 양도차익을 계산하도록 계산 특례제도를 도입할 계획을 밝혔기 때문이다.

동영상 설명 바로가기



이호용 국민은행 WM 스타자문단 세무사

[2020.7.7(화) 동아일보 기고문입니다]

Title: 2020년 지방세법 개정 주요내용 요약

등록일: 2020.08.06

2020년 지방세법 개정 주요내용 요약

 동영상 설명 바로가기 

고경남 세무사, 김보람 세무사 < 국민은행 WM투자자문부 >

[2020.8.5(수) '여의도5번출구' 유튜브 촬영 내용입니다]

Title: 퇴직연금 제대로 굴리기, 디폴트옵션 A to Z

등록일: 2023.08.09

오늘 주제 한눈에 보기

퇴직연금, 들긴 들었는데 제대로 운용하는 게 여간 쉬운 일이 아니잖아요.

그런 가입자를 위해 퇴직연금을 자동으로 운용해주는 '디폴트옵션'이 있어요. 디폴트옵션이 무엇이고, 어떻게 작동되는지 함께 살펴볼까요?

DC형 퇴직연금, IRP 가입자라면

'디폴트옵션' 주목

디폴트옵션은 가입자가 일정 기간

운용 지시를 하지 않을 경우,

사전에 지정된 상품으로

퇴직금이 자동 운용되는 제도예요.

내가 잠들어 있는 동안에도

퇴직연금이 열심히 몸을 불릴 수 있도록

도와주는 제도죠.

디폴트옵션은

퇴직연금 세 가지 유형 가운데,

확정기여형(DC), 개인형 퇴직연금(IRP)

가입자한테 해당돼요.

디폴트옵션은 기존 적립금 운용방법과 관계 없이 이행해야되는 법적 의무사항이에요. 기존에 펀드로 운용하고 있어도 미리 선정해야 해요.

테이블 제목 정보

확정기여형

(DC) 적립은 회사가 하되, 운용은 스스로 하는 유형

개인형

퇴직연금

(IRP) 적립도, 운용도 스스로 하는 유형

운용에 의지가 있다면 스스로 해도 되지만,

연금 관리를 자꾸 미루고 있다면

이 제도를 적극 활용하는 게

수익률 관리에 도움이 될 거예요.

【①저위험, ②중위험, ③고위험】위험을 얼마나 감수하느냐에 따라,

디폴트옵션은 위처럼 나눌 수 있는데요.

고위험은 기대수익률이 큰 만큼

리스크도 크고,

저위험은 기대수익률도 리스크도

모두 낮다는 특징이 있어요.

디폴트옵션 '이렇게' 작동

디폴트옵션을 정했다고 해서 바로 운용되는 건 아니예요.

디폴트옵션이 작동하려면 다음과 같은 과정을 거치는데요,

① 가입자가 퇴직연금에 가입해

4주 후까지 운용 지시를 안 내리면,

② 금융사는 가입자한테

"이전에 골라 놓은 상품에

자동 투자하겠다"고 통지해요.

③ 가입자가 이 통지를 받고도

운용 지시를 하지 않는다면,

④ 금융사는 2주를 더 기다리다가,

가입 당시 정한 '디폴트옵션'을 실행합니다.

그러니까 자동 투자할 디폴트옵션 포트폴리오를

미리 골라 두기만 하면,

알아서 실행이 되는 거라고 보면 돼요.

디폴트옵션의 특징

#수익률 #운용

이런 특징 때문에

퇴직연금 디폴트옵션은
바쁜 현대인한테 딱 어울리는 제도예요.
크게 신경 쓰지 않고도
연금 수익률을 관리해 나갈 수 있는
효율적인 방법인 셈입니다.
구체적으로 짚어 보면,

① 평균보다 높은 수익률을 낼 수도 있어요.

한국의 퇴직연금 평균 수익률은 1~2% 수준으로, 미국이나 영국 등 선진국에 비해 낮은 편이에요.
수익률이 낮은 이유는 퇴직연금을 운용하지 않은 채 그냥 방치해두거나, 원리금이 보장되는
예·적금에만 투자하는 사람이 많기 때문이에요.

② 운용에 신경을 덜 써도 돼요.

퇴직연금에 가입은 했어도
관리하는 게 부담되거나,
잘 해낼 자신이 없을 수 있어요.
그럴 때 디폴트옵션에 맡겨두면
일일이 신경 쓰지 않고도
꾸준히 수익을 만들어갈 수 있어요.
아직 디폴트옵션을 지정해두지 않은
퇴직연금 DC형, IRP 가입자라면
미루지 말고 지금 당장 셋팅해주세요.
[출처: KB증권 공식 블로그 더보기]

Title: 퇴직 후 건강보험료 줄이는 7가지 방법

등록일: 2023.08.03

오늘 주제 한눈에 보기

오랜 회사생활을 마치고 은퇴를 앞둔 직장인에게 은퇴 후 소득이 줄어든 상태에서 거리입니다.

게다가, 지역가입자의 경우 소득뿐만 아니라

재산과 자동차에 대해서도 보험료가 부과되기 때문에 한번에 보험료를 계산하는 것도 어렵는데요.

하지만, 건강보험료를 산정하는 기준만 잘 알아도 보험료를 아낄 수 있는 방법

이 있습니다. 아래의 건강보험료 산정기준을 참고해서 그 방법을 하나씩 정리해 봤습니다.

【지역 건강보험료 산정기준】

소득

금융소득

연 1천만원 초과시 100% 반영

(이자,

배당)

(비과세, 분리과세, 퇴직금 등 제외)

연금소득

공적연금 50% 반영 (사적연금 제외)

사업소득

필요경비공제 후 100% 반영

근로소득

근로소득 50% 반영

기타소득

필요경비 공제 후

재산 (기본공제 5천만원)

주택 공시가격 X 60%

토지 공시지가 X 70%

건축물 시가표준액 X 70%

선박, 항공 시가표준액 X 100%

전세/

전월세 보증금 및 월세 환산금액 X 30%

자동차

잔존가액 4천만원 이상인 경우만 부과

Title: 은퇴 후 생활비 350만원 만들기

등록일: 2023.08.01

오늘 주제 한눈에 보기

소득이 크게 줄어드는 은퇴 이후의 삶. 이를 은퇴 이전처럼 윤택하게 살아갈 수 있게 만들어 주는 재무·비재무적 준비를 ‘은퇴설계’라고 한다.

한 달 전, 다니던 직장을 퇴직한 50대

가장 A고객도 체계적으로 은퇴를 준비하기 위해 자산 현황을 정리한 자료를 들고 KB골든라이프센터를 방문했다.

50대 가장의 실전 은퇴 설계

고객과의 상담을 통해 정보를 수집한 결과,

부동산, 금융자산, 개인연금, 퇴직금을 합한 순자산은 10억 3천만원,

국민연금은 부부 합산 매월 210만원 정도 수령할 것으로

예상되었다.

이미 직장에서 퇴직했지만, 재취업을 통해 5년 정도 더 일한 후 60세 시점에 은퇴를 계획하고 있으며, 은퇴 후에는 매월 350만원의

생활비가 필요하다고 한다.

보다 상세한 은퇴 설계를 위해, 은퇴 이후 필요한 지출 계획에 관해서도 상담을 이어갔다. 자녀 교육비와 결혼 비용, 그리고 부부 여행자금 등에 대한 추가자금 준비가 필요한 상황이었다.

50대 가장 A씨를 알아보자

① 자산 현황

테이블 제목 정보

부동산 서울 노원구 소재 24평 아파트

시세 6억원(대출 없음)

금융자산

(예·적금 등) 1억 4천만원

개인연금 개인형IRP 2,600만원

연금저축보험 3,400만원

퇴직금 세후 2억 3천만원

(입출금 통장으로 수령)

국민연금

예상 수령액 본인 65세부터 150만원

배우자 65세부터 60만원

② 가족 관계 및 은퇴 계획

테이블 제목 정보

가족관계 본인 : 55세

배우자 : 52세

자녀 : 19세

은퇴계획 재취업 후 예상 은퇴 연령 : 60세

예상 월 생활비 : 350만원

예상 수명 : 본인 90세, 배우자 95세

③ 미래 지출 계획

테이블 제목 정보

자녀 교육

결혼자금 5천만원(자녀 나이 31세)

취미생활

여행자금 매년 500만원(60세~65세)

300만원(66세~75세)

신차 구입 비용 3천만원(60세)

수령한 퇴직금은 내년 이후 부동산 투자자금으로 활용하는 것으로 가정하고, 예상 은퇴 연령인 60세 기준으로 은퇴 준비자금을 계산했을 때,

은퇴 시점 예상 월 준비자금은 약 200만원으로 나왔다.

※ 개인형IRP, 연금저축보험 : 연금 수령 20년 가정

※ 금융자산 운용 수익률 : 연 2.5% (정기예금 평균금리 수준), 물가상승률 : 연 3% 가정

월 준비자금 200만원은 A 고객에게 필요한 은퇴 생활비 월 350만원에는 훨씬 못 미치는 수준이다.

또 퇴직금으로 부동산 투자가

잘 이뤄진다고 하더라도,

부동산은 빠른 유동성 확보가 어렵기에 월 생활비로 전용이 쉽지 않다.

게다가, 은퇴 이후 부동산 보유에 따른 비용 상승 또는 가격 하락에 따른 자산 변동성이 커지기 때문에 일정한 생활 수준 유지가 어려울 수 있다.

따라서, 퇴직금을 활용한 부동산 투자계획을 보류하고,

대신 개인형IRP계좌를 활용한 퇴직금의 연금 수령, 목표 수익률과 은퇴시점 연기 등을 통해 안정적인 현금흐름 확보가 가능한 방법을 제안해 드렸다.

은퇴 후 생활비 확보하는

3가지 솔루션은?

① 입출금 통장으로 받은 퇴직금은 수령일로부터 60일 이내에 개인형IRP계좌로 입금해 보자

개인형 IRP계좌를 통해 정기예금부터 펀드, ETF까지 다양한 자산에 분산 투자할 수 있고, 연금 수령도 기간지정, 금액지정, 자유인출방식으로 목적에 따라

자유롭게 선택할 수 있다.

또한, 연금 수령 중에 재취업으로 인한 추가 소득이 발생하거나 국민연금 수령 등으로 현금흐름이 변경될 경우, 연금 수령 방식을 바꿀 수 있어 생활비 외에 여러 지출 항목에 대한 유연한 대처가 가능하다.

② 금융자산의 목표 수익률을 연 2.5%에서 3.5%로 올려보자

은퇴 이후 물가상승 위험을 대비하기 위해 금융자산의 운용 수익률을 연 3.5%로 설정했다.

목표수익률 달성을 위한 실행 방안으로 감내 가능한 위험 범위(손실 범위) 내의 구체적인 포트폴리오 구성(저축은행 정기예금, 특판 이율보증형 상품, 디폴트옵션상품 등 활용) 및 전문가를 통한 주기적인 상담을 활용해 자금 운용에 전념하는 경우, 월 준비자금이

258만원으로 늘어나게 된다.

여기에 재취업 소득 중 100만원을 개인형IRP 또는 ISA 등 절세형 상품에 추가 적립

하고, 보유 주택을 활용해 주택연금 수령 시

최종적으로 매월 330만원의 생활비가 확보된다.

③ 은퇴 시점을 60세에서 63세로 늦춰보자

여전히 목표로 하는 은퇴 생활비 대비 준비자금이 부족하다면, 은퇴 시점을 늦추는 방법을 생각해 볼 수 있다. A 고객이 은퇴 시점을 63세로 늦추고,

다른 조건들은 유지하는 경우 예상 준비자금이 355만원으로 산출된다.

따라서, 희망하는 소비 수준에 맞는 은퇴 생활을 63세부터 하거나, 은퇴 예상 시점을

60세에 맞추고 은퇴 이후 생활비를 330만원으로 줄이는 방법 중에서 선택할 수 있다.

은퇴 설계할 때, 이것만은 꼭!

여기서 중요한 포인트는 은퇴 예상 시점과 은퇴자가 원하는 은퇴 생활비 설정이다.

대부분 은퇴 이후 생활비는 은퇴 전보다 줄여서 쓰기로 각오하지만, 실제로 은퇴하면 여가시간이 늘어나 생활비가 더 많이 늘어나는 경우가 생긴다.

따라서,

사전에 은퇴 설계를 통해 어느 정도 은퇴자금이 준비되었는지 가능해 보는 절차가 필요하며, 이것이

은퇴 준비의 출발점이라고 할 수 있다.

그리고 이렇게 복잡한 은퇴 설계를 본인이 직접 할 필요는 없다.

KB골드라이프센터와

같이 금융기관에서 운영 중인 은퇴 설계 전문가 상담 서비스를 이용하면 손쉽게 은퇴 설계를 경험해 볼 수 있다.

결국, 본인의 은퇴 준비 현황을 파악하고 은퇴 자금 운용 계획을 빠르게 실행할수록 안정된 은퇴를 맞이할 수 있을 것이다.

은퇴(연금)상담 신청하러 가기

【은퇴설계 핵심 포인트】

① 기대여명이 길어지고, 물가상승 대비 소득 증가가 더딘 시기에는

→ 주된 직장에서 퇴직한 경우, 재취업을 고려해 보자.

② 은퇴 시기가 얼마 남지 않은 경우, 보유자산에 대한 운용손실을 최소화하자

→ 잘 아는 것에만 투자하고, 여러 자산에 분산 투자하자.

③ 본인 투자 성향에 맞는 상품을 선택하고, 수익률을 지속해서 관리하자

AI가 추천하는 나만의 맞춤상품 알아보기

④ 절세형 상품을 통해 세금을 아끼고, 퇴직 후 추가 비용(건강보험료 등) 발생을 최소화하자

나를 위한 절세상품과 절세한도 확인하기

⑤ 자본시장, 금융자산에 관한 이해를 위해 필요한 정보를 학습하자

→ 은퇴 이후 필연적으로 보유하게 되는 금융자산, 연금 자산의 적절한 운용을 위해 필요하다.

금융시장 동향과 시장전망 알아보기

[출처: KB골드라이프 X]

고경환 KB국민은행 골드라이프 노원센터장

Title: 글로벌투자, 쉬운투자, 안전한투자 3가지 모두 필요할때.

등록일: 2023.07.27

최근 많은 금융 투자자가 급변하는 투자 환경과 확대된 금융시장의 변동성으로 투자의 어려움을 호소한다.

지난해 소비자 물가는 최근 40년간 유례를 찾기 힘들 정도로 급등했고, 미 연준은 이에 대응하려고 1년간 기준금리를 1.75%에서 5.5%로 크게 인상했다.

이런 가운데 러시아-우크라이나 전쟁과 미-중 외교 갈등은 여전히 지속되고 있다.

이런 상황에서 금융시장도 높은 변동성과 종목 차별화를 동시에 겪고 있다.

2021년 말 4,766p로 마감한 미국의 S&P500지수는 2022년 10월에 3,639p까지

곤두박질쳤으나 이후 빠르게 회복하며 손실 폭을 축소했고, 일본의 니케이225지수는 연일 사상 최고치를 경신하고 있다.

반면 많은 전문가가

연초에 긍정적으로 전망한 중국 상해종합지수는 미-중 외교 갈등의 부각과 더불어 여전히 부진한 흐름을 보인다.

이처럼 금융시장의 변동성과 가격 차별화가 심할 때는 아무리 우수한 전문가라도 시장 예측력이 떨어질 수밖에 없다.

이런 때일수록 자산관리에서 수익 추구보다는 리스크 관리에 치중해야 하는 만큼 분산투자를

기반으로 한 자산배분의 중요성이 더 높다고 할 수 있다.

이때 투자 경험 또는 지식이 부족하거나 생업에 바쁜 투자자라면 알아서

자산을 배분해주는 글로벌 자산배분 펀드에 관심을 갖는 것이 좋다.

글로벌 자산배분 펀드의

특징과 장점

자산배분은 불확실성과 변동성이 큰 금융시장 환경에서 리스크를 줄이는 가장 확실한 대안이며,

이는 투자자산을 2가지 이상 섞으면 수익률은 평균화되지만, 리스크는 평균보다 더 낮아지는

분산투자 효과 때문이다.

이 경우, 서로 움직임이 다른 자산을 섞는다면 리스크 감소 효과는 더 커지는 만큼 동일한 수익률하에서 더 안전한 포트폴리오를 구성할 수 있다.

글로벌 자산배분 펀드는 주식, 채권, 부동산 등 다양한 유형의 국내외

자산에 자금을 효율적으로 배분, 안정적 수익 창출을 운용전략으로 삼는 투자상품이다.

다양한 자산군으로 균형 잡힌 포트폴리오를 구성해 수익 발생의 기회를 놓치지

않는 동시에 위험을 분산해 시장 변동성에 따른 손실 가능성을 줄인다.

이런 글로벌 자산배분 펀드의 가장 큰 장점은 전문가인 자산운용 기관과 펀드 매니저를 통해 자산배분이라는 어려운 과제를 쉽게 처리할 수 있다는 것이다.

언뜻 보면 자산배분이 ‘달걀을 한 바구니에 담지 말라’는 단순한 분산투자 개념과 별 차이 없어 보이지만,

실제로는 금융경제학과 통계학 등에

고도의 지식을 갖춰야 하는 특정 전문가의 영역인 만큼 이런 장점은 결코 간과할 수 없다.

예를 들어 주식과 채권은 경제성장과 더불어 장기적으로 우상향했지만, 중단기적으로는 경기와 물가 변동에 의해 상반된 흐름을 보일 때가 있다.

또 각 자산군은 전체적으로 우상향했으나 개중에는 몇십 년간 마이너스(-) 수익을 보이거나 파산 등으로 휴지 조각이 된 경우도 종종 있었다.

즉, 가장 안전하게 수익을 창출하려고 수많은 자산군 중 어떤 자산에 자금을 얼마씩 배분하는 것이 가장 적합한지 찾아내는

노하우는 일반 투자자가 쉽게 모방할 수 있는 영역이 아니다.

그뿐 아니라 분산투자 효과를 높이려면 해외투자가 필수지만 이를 일반 투자자가 직접 수행하는 건 매우 어려운 일이다.

즉, 미국이나 유럽 증시는 우리가 잠들 시간에 장이 열리는 만큼 직접투자가 현실적으로 쉽지 않다.

그나마 해외주식은 최근 직접투자를 대행하는 증권사가 늘어났지만, 해외채권이나 해외부동산 투자는 개인 투자자가 직접 하기에는 데는 여전히 많은 제약이 따른다.

글로벌 자산배분 펀드의 또 다른 장점으로는 소액으로도 글로벌 자산배분이 가능하다는 것이다.

일반 투자자가 자산배분을 위해 주식, 채권, 부동산을 직접 구매한다고 가정할 때, 주당 가격이 수십만원에서 수백만원씩 하는 주식이나 한 채에

수억원을 호가하는 부동산을 직접 매입하기는 매우 어려운 일이다.

하지만 자산배분형 펀드는 다수의 투자자로부터 자금을 모집해 만든 목돈으로 투자하고, 개별 투자자는 내 지분만큼 성과를 나눠 받으면 되기 때문에 이런 문제가 쉽게 해결된다.

시중에 출시된 공모 자산배분형 펀드를 활용하면 10만원 단위의 소액으로도 글로벌 분산투자가 가능하고,

이를 잘 활용하면 소액으로도 글로벌 자산배분을 해주는 투자 전문가를 여러 명 고용하는 효과를 누릴 수 있다.

좋은 글로벌 자산배분 펀드를

고르려면

앞에서 살펴본 것처럼 투자 전문가가 알아서 투자를 대행하고 소액으로도 자산배분이 가능한 글로벌 자산배분 펀드는 투자 경험이나 지식이 적거나

생업에 바쁜 일반 투자자에게 자산관리의 좋은 대안이 될 수 있다.

하지만 좋은 펀드를 선택하는 것이 관건이다.

펀드 가입 전에 체크해둘 사항을 알아본다.

① 자신의 투자 성향에 맞는 펀드를 선택하기

글로벌 자산배분 펀드도 운용 스타일이나 규칙상 투자자산인 주식과 안전자산인 채권의 비중이 정해진 경우가 많다.

만약 주식 비중이 높다면 공격적 투자 성향에 어울린다고 볼 수 있는 반면, 채권 비중이 높고 다양한 자산에 분산되어 있다면 상대적으로 안정적

투자 성향이 더 적합하다고 할 수 있다.

여기에 금융기관에서 제시한 상품의 위험 등급도 같이 참고하는 것이 좋은데,

통상 1~6등급까지 표시되며 숫자가 높을수록 안정성이 높다고 할 수 있다.

② 다양한 투자자산을 운용해본 자산운용 기관에서 출시한 펀드를 우선적으로 검토하기

상대적으로 업력이 긴 대형 자산운용 기관이나 유명 외국계 자산운용 기관이 이에 해당할 가능성이 높다.

참고로 KB국민은행은 2023년 하반기에도 금융시장이 높은 변동성을 보일 것을 감안해 KB, 미래에셋 등 대형 우량 자산운용 기관과 제휴해 총 3종의 글로벌 포트폴리오 펀드 신상품 출시를 준비하고 있다.

③ 펀드의 운용역량을 종합적으로 고려하기

펀드의 운용역량을 종합적으로 고려할 필요가 있다.

이를 위해서는 과거 장기 성과가 구간별로 고르게 양호한지를 확인하고, 나아가서 펀드 운용역의 자산배분/종목 선택/사후관리 구조를 세밀하게 살핀 다음 현재

시장의 흐름과 향후 전망에 부합하는지 입체적으로 분석한다.

하지만 일반 투자자라면 해당 유형의 펀드 중 금융기관의 전문가가

분석해 주기적으로 추천하는 '추천상품 리스트'를 참고하고, 추천 사유를 확인해서 비교해보는 정도의 노력이면 충분할 것이다.

■ 위 내용은 고객님의 이해를 돕기 위한 참고용으로 이에 대하여 책임을 지지 않습니다.

또한, 본 자료의 저작권은 KB국민은행에 있으며 본 내용을 무단 배포 및 사용으로 인한 저작권 침해가 발생한 경우 관련법에 의거 법적 처벌을 받을 수 있음을 알려드립니다.

[과재혁 KB국민은행 WM투자솔루션부 자산관리전문위원]

Title: 기초연금이 뭐예요? 신청해야 받을 수 있나요?

등록일: 2023.07.18

오늘 주제 한눈에 보기

얼마전 고객님의 안내문 하나를 가지고 KB골든라이프센터를 방문하셨다. 안내문에는 기초연금 수급 가능 여부를 확인하고 신청하라는 내용이 적혀 있었다.

OOO 님, 기초연금 신청하세요~!!

기초연금은 만 65세부터 신청하실 수 있습니다.

뒷면의 안내사항을 참고하여 기초연금 수급 가능 여부를 꼭 확인해 보시기 바랍니다.

센터 상담고객들의 주요 문의사항을 살펴보면, 국민연금과 더불어 기초연금에 대한 관심도 높은 편이다. 이번 시간에는 기초연금에 대한 궁금증을 짚고 간편하게 Q&A

형식으로 함께 살펴보자.

기초연금이 뭐예요?

어떤 사람들이 받나요?

기초연금은 만 65세 이상 국내에 거주하는 국민 중 소득인정액이 하위 70%인 가구에게 국가가 생활비를 지급하는 국가보조금 제도다.

연금보험료를 납입해야 받을 수 있는 국민연금과 달리 저소득 노인가구에게 국가 세금으로 기초연금을 지급한다는 점에서 '1층연금'인 국민연금과 구분해

'0층연금'이라고 한다.

소득이 감소하는 노년층의 빈곤문제를 해결하고, 보다 안정된 노후 생활을 보장해주는 기능을 하고 있다.

기초연금 주요 용어

- 소득인정액

기초연금 수급자격을 판단하기 위해 노인가구의 소득과 보유 재산을 소득으로 환산한 금액을 합산한 금액

- 기초연금 선정기준액

노인가구 중 소득 하위 70% 수준에 해당하는 가구의 소득인정액으로 매년 보건복지부가 고시

【참고】2023년 기초연금 지급대상자 선정기준액

단독가구 월 소득인정액 202만원 이하

부부가구 월 소득인정액 323.2만원 이하

기초연금 수령 여부 자가진단하러 가기

- 기준연금액

기초연금액 산정의 기준이 되는 금액으로 전년도 기준연금액을 전국소비자물가상승률을 반영해

매년 보건복지부가 고시

(2023년 기준연금액은 323,180원)

Title: 국민연금 당겨 받을까? 미뤄 받을까?

등록일: 2023.06.29

퇴직을 앞둔 직장인들 사이에서 ‘국민연금 수령을 언제부터 할 것인가?’에 대한 의견이 분분하다.

어떤 사람은 기금이 고갈된다고 하니 무조건 당겨 받겠다

하고, 또 다른 사람은 먼저 받으면 연금액이 줄어들기 때문에 고민이 된다고 한다.

모두 맞는 이야기도, 모두 틀린 이야기도 아니다.

기초연금과 노령연금의

차이부터 알자

우선, 많은 사람들이 혼동하는 기초연금과 노령연금의 차이를 알아보자.

기초연금은 노후 준비를 하지 못한 어르신들의 기초적인 생활지원을 위한 다.

대한민국 국적을 가지고 있는 국내 거주자로 만 65세 이상이고, 인 경우에 받을 수 있다.

(*2023년 선정기준액/ 단독가구: 2,020,000원, 부부가구: 3,232,000원)

단, 공적연금(공무원연금, 사립학교교직원연금, 군인연금, 별정우체국연금) 수급권자 및 그 배우자는 수급대상에서 제외된다.

노령연금은 국민연금을 가입한 사람이 지급받는 보상형 연금제도다. 이고,

최소 10년이상 국민연금 보험료를 납부한 경우, 수급개시연령부터 사망할 때까지 연금을 지급받을 수 있다.

이 때, 노령연금의 수급개시연령은 출생년도에 따라 달라진다.

1952년생까지는 60세에 연금개시를 할 수 있었지만,

1953년생부터는 단계적으로 수급 개시

연령을 상향해 1969년 이후 출생자부터는 65세에 노령연금을 개시할 수 있다.

노령연금의 수급개시연령에 대해 자세히 살펴보자.

국민연금 가입자가 신청하면 노령연금을 5년 앞당겨 받을 수도 있고, 반대로 5년을 늦춰서 받을 수도 있다.

1969년 이후 출생자의 경우

최소 60세부터 최대 70세까지 연금수령나이를

선택할 수 있다.

여기서 연금수령나이 선택에 따라 연금수령기간이 최대 10년까지 차이가 날 수 있는데, 10년이면 꽤나 긴 기간이기 때문에 신중하게 선택할 필요가 있다.

[국민연금 가입자 출생년도에 따른 수급개시연령]

출생연도 수령나이 조기노령연금 연기연금

1952년생

이전 60세 55세 65세

1953년 ~

1956년생 61세 56세 66세

1957년 ~

1960년생 62세 57세 67세

1961년 ~

1964년생 63세 58세 68세

1965년 ~

1968년생 64세 59세 69세

1969년생

이후 65세 60세 70세

노령연금 수령시기 결정할 때

고려해야 할 것들

그렇다면 노령연금 수령시기를 결정할 때 어떤 점을 고려해야 할까?

첫째, 가입자의 소득이다.

노령연금을 본인의 연금수령나이보다 앞당겨 수령하는 것을 ‘조기노령연금’ 이라고 한다.

조기노령연금을 신청하기 위해서는 ‘소득이 있는 업무’에 종사하지 않아야 한다.

그렇다고 소득이 아예 없어야 하는 것은 아니다.

근로소득과 사업소득(부동산 임대소득 포함)을 합산한 가입자의 월평균 소득이 국민연금의 ‘A값’보다 적으면 소득이 있는 업무에 종사하지 않는 것으로 본다.

여기서 ‘A값’이란 국민연금 전체 가입자의 최근 3년간 소득월액을 평균한 것으로 2023년 기준 ‘A값’은 2,861,091원이다.

즉,

월소득이 2,861,091원 미만이면 조기노령연금 신청이 가능하다.

반면, 노령연금을 본인의 연금수령나이보다 늦춰 받는 것을 ‘연기연금’ 이라고 한다.

이 제도를 이용하면 수령시기를 최대 5년 뒤로 미룰 수 있다.

그런데, 굳이 수령시기를 늦추는 이유는 뭘까? 노령연금 수급자의 소득이 앞서 설명한 'A값'보다 많으면 소득에 따라 연금액이 감액되기 때문이다.
감액기간은 연금 개시 후 5년간이며, 이후에는 정상적인 금액을 수령할 수 있다. 하지만, 노령연금을 포함해 연 소득이 2천만원을 넘으면 건강보험 피부양자 자격이 박탈돼

건강보험료를 납부해야 하기 때문에, 연금수령시기 선택 시 건강보험료에 대한 고려도 함께 하는 것이 좋다.
둘째, 연금수령액의 차이다.
조기노령연금의 경우, 연금수령시기를 1년 앞당길 때마다 연금액이 6%씩 줄어든다. 최대 5년을 앞당겨 수령한다면 연금액은 30% 감액된다.
반대로 연기연금의 경우, 연금수령시기를 1년 늦출 때마다 연금액이 7.2%씩 늘어난다. 따라서 수급시기를 5년 미루면 연금액이 36%나 늘어나게 된다.
KB골드라이프센터를 방문한 A씨의 사례를 통해 자세히 알아보자.
1971년생인 A씨는 국민연금을 30년 이상 납부했고, 3년 뒤에 퇴직할 생각이다. 노령연금을 당겨 받자니 연금수령액 차이가 생각보다 커서 손해보는 느낌이고, 늦게 받자니 소득 크레바스(직장에서 은퇴하고 연금을 받을 때까지 안정된 소득이 없는 기간)가 걱정이다.
국민연금공단에서 운영하는 <내결에 국민연금> 앱을 통해 A씨의 연금수령시기(65세 vs 60세)에 따른 누적연금액을 비교한 결과, 76세가 넘을 때부터 정상수령(65세) 누적연금액이 조기수령(60세) 누적연금액 보다 커지는 것을 확인할 수 있었다.
정상수령으로 연금을 신청했을 때, 약 11년이 지나면 조기수령보다 연금액이 많아지게 되기 때문에 소득 크레바스 동안에는 퇴직금을 연금으로 수령해 생활비를 충당하고, 노령연금은 65세부터 수령하기로 결정했다.

[A씨의 연도별 누적연금액 비교]

연도 65세 연금수령
(현재가치 A) 60세 연금수령
(현재가치 B) 증감
(B-A)

2031년	0원	10,187,380원	10,187,380원
2032년	0원	27,651,460원	27,651,460원
2033년	0원	45,115,540원	45,115,540원
2034년	0원	62,579,620원	62,579,620원
2035년	0원	80,043,700원	80,043,700원
2036년	16,514,480원	97,507,780원	80,993,300원
2037년	41,286,200원	114,971,860원	73,685,660원
2038년	66,057,920원	132,435,940원	66,378,020원
2039년	90,829,640원	149,900,020원	59,070,380원
2040년	115,601,360원	167,364,100원	51,762,740원
2041년	140,373,080원	184,828,180원	44,455,100원
2042년	161,144,800원	202,292,260원	37,147,460원
2043년	189,916,520원	219,756,340원	29,839,820원
2044년	214,688,240원	237,220,420원	22,532,180원
2045년	239,459,960원	254,684,500원	15,224,540원
2046년	264,231,680원	272,148,580원	7,916,900원
2047년	289,003,400원	289,612,660원	609,260원
2048년	313,775,120원	307,076,740원	-6,698,380원
2049년	338,546,840원	324,540,820원	-14,006,020원

셋째, 가입자의 건강상태이다.

일반적으로 가입자가 평균수명(남자 80.6세, 여자 86.6세, (2021년 통계청 기준))이상까지 산다고 가정했을 때, 연금수령액을 누적하여 비교하면

당겨 받기보다는 제때 받는 게 유리하다.

그리고

연금수령시기를 연기하면 더 많은 연금을 받을 수 있어서 좋지만, 건강보험료 등 고정지출비와 소득 크레바스를 생각하면 더 복잡한 계산이 필요하다.

따라서, '나는 얼마나 오래 살 수 있을까?'

라고 되물으며 본인의 건강 상태를 확인하고, 은퇴 이후 구체적인 생활비 지출계획을 세워보는 게 좋다.

이와 같이 국민연금 수령시기를 결정하는 것은 가입자의 건강상태와 연금 외 소득 등을 종합적으로 고려해야 하기 때문에 그렇게 간단하지 않다.
따라서, 혼자서 고민하기보다는 은퇴 · 노후 전문가의 조언을 받는 등 다양한 정보 수집을 통해 본인에게 적합한 연금수령시기를 선택해보자.

[출처: KB골든라이프 X]

이주영 KB국민은행 골든라이프 종로 센터장

Title: 경제상황이 썩 좋지 않은데 주가가 오르는 이유는 무엇일까?

등록일: 2023.06.22

유튜브 여의도5번출구 바로가기

요즘 주변에 “경기가 어렵다, 불황이다”는 얘기가 많이 들리고, 또 이런 말이 회자된 지도 꽤 지났다.

실제 우리나라 작년 4분기의,

이전 분기 대비 경제성장률은 -0.4%로 역성장했고 올해 1분기에는 +0.3%에 그쳤다.

아울러 세계은행은 금년도 미국 경제성장률이 +0.5%에 그칠 것으로 전망했다.

더욱이 글로벌 인플레이션이 고공행진하고 있고 금리도 높은 수준을 유지하고 있다.

실제 올해 미국의 4월 및 한국의 5월

소비자물가는 전년 동월 대비 각각 4.9%, 3.3% 올랐다.

미 연방준비제도

이사회와 한국은행 금융통화위원회의 기준금리도 현재 5.25%, 3.5%로, 글로벌 팬데믹 발생 직후인 3년 전의 0.25%,

0.5%보다 훨씬 .

이렇듯 경제 여건이 녹록치 않다 보니 주식시장에 참여하는 투자자들 심리도 많이 위축되어 있다.

더구나 2021년 하반기 주가지수 고점에 주식을 산 뒤 현재 손실을

보고 있는 사람들은 추가 투자를 꺼리기도 한다.

그런데 올 국내외 주요 주식시장은 야금야금 오르고 있다.

1월 1일부터 6월 6일까지 미국 S&P500지수와 나스닥지수는 각각 11.6%, 26.8% 상승했다.

우리나라 코스피

지수와 코스닥지수도 17.5%, 29.6% 뛰었다.

유럽 대표 50개 종목으로 구성된 유로스톡스50지수와 일본 니케이225지수도

각각 13.2%, 24.6% 상승했다.

다만, 주요 지수 중 상해종합지수와 홍콩H지수는

+3.4%, -3.4%를 기록하며 상대적으로 부진한 모습이다.

이처럼 경제상황이 썩 좋지 않은데 주가는 오르는 이유는 무엇일까?

반도체 대장주인 삼성전자와 SK하이닉스를

예를 들어 설명해보자.

2022년 상반기를 고점으로 메모리 반도체 가격은 계속 하락하고 매출도 감소하고 있다.

개인용 IT 기기 수요가 줄면서 재고가 증가했기 때문이다.

이런 연유로 SK하이닉스는 작년 연말에, 삼성전자는 금년 3월에 감산을 발표하기도 했다.

그렇지만 가격과 재고 추이에서는 희망의 빛이 감지된다.

즉, 메모리 반도체 가격은 3분기까지는 하락이 불가피하지만 그 폭은 크게 줄어들고 있다.

계속 쌓이기만 하던 재고도 곧 감소할 것으로

예상되면서 올 4분기부터는 가격이 상승 전환될 것으로 전망되고 있다.

금년 5월초까지 등락을 보이며 바닥을 다지던 삼성전자와 SK하이닉스

주가가 이런 전망에 힘입어 5월 중순부터 상승 탄력을 보이기 시작했다.

이렇듯 주식시장은 현재 상황보다는 앞을 내다보고 미리 움직이는 경향이 있다.

‘주가는 근심의 벽을 타고 오른다’는 증시 격언이 잘 들어맞는 국면이다.

당장은 불확실한 변수가 많지만 그 영향력이 점차 약해지고 머지 않아 긍정적 요소들이 하나 둘씩 나타날 것으로 기대되고 있다.

미국과 한국 통화정책도 그렇다.

미 연방준비제도이사회는 올 6월

이나 다음 달 즈음 기준금리를 한 차례 더 올리고 인상 사이클을 종료하고, 연말이나 내년 초부터는 금리를 내린다는 전망이 우세하다.

한국도 특별한 변수가 없는 한 금리 인상 기조가 끝났다는

전망이 지배적이다.

물론 미국 서비스 물가는 둔화 속도가 느리고, 미·중 갈등도 여전하기 때문에 경제회복의 길이 순탄치 않을 수 있다.

바로 이런 변수들로,

주가는 급상승하기보다는 변동성을 보이며 저점을 높일 가능성이 커 보인다.

주식시장 내에서도 변화의 흐름이 감지되고 있다.

상반기에는 성장주, 반도체, 2차전지 테마 등 소수 종목이 시장을 주도했지만 얼마 전부터는 오르는 업종과 종목이 더욱 다양해졌다.

즉,

시장의 폭이 넓어지고 있다는 뜻이다.

한편, 현재는 금리 수준이 전반적으로 높아 채권에서 얻을 수 있는 이자수익이 매력적이다.

따라서 비교적 안정적인 채권을 적절히 섞어 투자하는 전략이 바람직해 보인다.

더욱이 올해는 작년과 다르게 주식과 채권 사이의 상관관계가 낮아져 포트폴리오 분산효과가 다시 살아나기 시작했다.
결국 이제는
자산군과 스타일을 분산하는 전략, 즉 그물을 넓게 펼쳐 투자하는 포트폴리오 투자를 적극 고민할 때다.
오인석 국민은행 WM고객그룹 수석전문위원

Title: 몰라서 놓치는 건강보험 활용 방법

등록일: 2023.06.21

오늘 주제 한눈에 보기

최근 방송인 김구라 씨가 본인 유튜브 채널에서 '병원도 안 가는데 건강보험료를 매월 440만원 정도 낸다.'고 밝힌 가운데 '월급 1억 1천만원 넘는 직장인 3,326명... 건보료만 400만원'이라는 언론 기사도 나왔다.

매달 꼬박꼬박 내는 건강보험료에 대한 혜택은 어떤 게 있을까?

건강보험제도, 이런 혜택도 알고 계셨나요?

국민이 낸 건강보험료로 운영하는 국민건강보험 제도에는 우리가 흔히 알고 있는 병의원과 약국 비용 지원, 건강검진 지원 외에도 여러

가지가 있다.

제도를 살펴보면 암 예방 사업 일환인 암 검진비용 지원, 임신·출산 진료비 지원, 영유아건강검진 지원, 영유아 발달 정밀검사비 지원, 장애인보조기기 급여비 지원, 보조기기 무료대여 서비스, 본인부담액 상한제, 중증질환 산정특례 제도 등이 있으며, 건강프로그램으로

금연치료 지원사업, 의원급 만성질환관리제도, 치과급여(치석제거, 임플란트, 노인틀니)가 있다.

국민건강보험에서 운영하는 건강 프로그램

[금연치료 지원]

의사의 진료·상담과 금연치료의약품 비용지원 등을 통해 혼자 성공하기 어려운 금연을 도와주는 프로그램이다.

지원대상

금연치료를 희망하는 모든 국민, 누구나!

지원내용

① 8~12주 동안 6회 이내 의사의 전문적인 진료·상담

② 금연치료 의약품 또는 니코틴 보조제 구입비용 지원

③ 3회차부터 진료·약제비 본인부담금 면제

[의원급 만성질환관리제도]

동네 의원을 이용하는 고혈압, 당뇨병 환자가 지속적인 관리를 받겠다는 의사를 표시하면, 의사가 대상자격을 부여해 주고,

다음 진료부터 고혈압 또는 당뇨병 진료 시 진찰료 본인부담을 30%에서 20%로 경감시켜 주는 제도다. 건강보험관리공단에 건강지원서비스(건강파트너)를 함께 등록

(고객센터 1577-1000)하면 질환 관리에 관한 추가 서비스도 이용할 수 있다.

[치과급여]

치석제거 19세 이상 연 1회 건강보험 적용

임플란트 만 65세 이상 1인당 평생 2개 건강보험 적용

노인틀니 만 65세 이상 1인당 7년 건강보험 적용

치과교정 및 악정형치료 선천성 악안면 기형 치과교정 및 악정형치료 대상자 건강보험 적용

건강보험 급여가 새롭게 적용되는 질환도 확인하세요!

한편, 2023년 4월 1일부터는 건강보험의 신규 적용 및 급여 범위가 확대됐다. 먼저, 중증아토피치료제

소아·청소년 보험 적용이 확대됨에 따라, 아토피 피부염치료제 '듀피젠트'의 경우 기존 비급여 적용 시 연간 약 1,500만원이던 투약비용이 이제는

건강보험 적용으로 10%(약 150만원)

정도만 부담하면 된다.

전립선암치료제도 건강보험 신규 적용 대상이 됐다. 전립선암치료제 '멀리다정'의 경우, 비급여 적용 시 투약 비용이 연간 약 3,000만원 정도로 부담스러웠지만,

건강보험이 적용되면 약 146만원으로 5% 정도만 부담하면 된다.

나이가 들면 노안, 관절염, 폐렴, 치매 외에도 귀가 잘 들리지 않는 난청을 겪는 경우가 많다. 난청이 생기면

다른 사람과의 대화에서 오해가 발생하거나, 다들 웃을 때 같이 웃지 못하는 난처한 경우도 발생한다. 또한 각종 위험한 상황에서 소리를 제대로 듣지 못해 사고로 이어질 수 있다.

따라서 보청기 착용 등을 통해서 상황을 개선하는 것이 좋은데, 건강보험 가입자의 경우 최대 1,179천원까지 비용을 지원받을 수 있다. (기초수급자 및 최상위 계층은 최대 131

만원)

보청기 지원금을 지급받기 위해서는 나이, 경제적 여건을 따지지 않고 청각장애복지카드 신청, 이비인후과 순음청력검사와 보청구 처방전 발급, 보청기 구입 후 검수확인서 등을 받아야 한다.

알고 모르고는 큰 차이!

얼마 전 드라마 '나의 아저씨'에서 봤던 장면이 생각난다.

지하철에서 극 중 박동훈이 혼자 아픈 할머니를 부양하며 힘겹게 살아가는 이지안에게 묻는다.

“부모님 두 분 돌아가시고 할머니한테 다른 자녀도 없는데 왜 할머니를 네가 모셔? 요양원에 안 모시고...”

돈을 못 내서 쫓겨났다고 답하는 이지안에게 박동훈은 “손녀는 부양의무자 아냐. 자식 없고 장애 있으면 무료로 들어갈 수 있는데 왜 돈을 못 내서 쫓겨나? 주소지를 분리해. 같이 사는데

네가 소득이 잡히니까 혜택을 못 받는 거 아냐... 주소지 분리하고 장기요양등급 신청해.”라고 말한다.

이지안이 그런 게 있었냐는 듯 박동훈을 쳐다보자, 박동훈은 “그런 거 가르쳐 주는 사람도 없었어?”라고 말했고, 이후 이지안은 할머니를

요양원에 무료로 모시게 된다.

좋은 제도가 있어도 몰라서 이용하지 못 하는 경우가 생각보다 많다. 이렇듯 알고 모르고의 차이가 크다.

KB골든라이프센터(목동) 진은경 센터장

[출처: KB골든라이프X 기고문, 2023.06.08]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: '1인가구 전성시대' 행복한 은퇴준비 노하우

등록일: 2023.06.01

☞ 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

얼마전 지인 셋과 모처럼 북한산 둘레길을 걸었다.

셋은 모두 싱글, 필자만 기혼이다.

조금 비약이긴 하지만 넷만 놓고 봤을 때 무려 75%가 싱글인 셈이다.

KB금융지주 경영연구소의 '2022년 한국 1인가구 보고서'에 따르면 국내 1인가구는 720만 가구로 전체 가구 중 33.4%를 차지했다.

세 가구당 한 가구인 셈이다.

1인가구는 이미 한국 사회의 주요한 가족 형태로 자리를 잡고 있다.

1인가구의 전성시대.

이제 행복하고 안정적인 노후를 보내기 위해 은퇴준비 노하우에 대해 이야기 하려고 한다.

첫째, 싱글이 아프면 더불로 힘들다. 건강 연금을 챙겨야 한다.

혼자 살면서 가장 서러울 때는 아플 때다.

결에서 보살펴 주거나 챙겨주는 사람이 없다면 오롯이 혼자서 이겨내야 한다.

서러운 마음도 치유가 필요하지만, 치료기간 동안 의료비는 물론, 소득 단절로 인해 경제적 이중고를 겪게 된다.

그래서 은퇴준비를 할 때 최우선 순위를 건강에 두고, 갑작스런 사고나 질병에 대한 대비가 필요하다.

평소 운동을 통해 체력을 관리하고, 정기적인 건강검진으로 혹시 모를 질병에 대비해야 한다.

또한 실손보험 뿐만 아니라, 목돈이 들어가는 중증 질환에 필요한 보험, 간병보험등 계획적으로 보험을 설계하고,

노후 생활비에 의료비를 별도로 책정에 놓아야 한다.

둘째, 싱글에게 연금은 든든한 효자다. 재무 연금을 챙겨야 한다.

젊어서는 젊음이 재산이지만, 은퇴 후에는 연금 만한 효자가 없다.

목돈을 가진 사람은 현재 부자이고, 연금을 가진 사람을

평생 부자라고 한다. 의학의 발달로, 평균수명이 길어지면서 은퇴후의 삶도 길어졌다.

나홀로 온전히 은퇴 후 생활비를 마련해야 하는 싱글에게 있어, 연금은 든든한 자식과도 같다.

국민연금의 소득대체율은 40% 수준이다.

나머지 60%는 소득 활동기에 자동이체를 통한 강제저축으로 개인연금을 마련해야 한다.

은퇴 후 개인연금과 퇴직연금으로 월급처럼 받을 수 있도록

현금흐름을 만들고, 집이 있다면 주택연금 활용한 4층 연금으로 추가 연금을 받을 수 있는 소득원으로 활용해도 좋겠다.

셋째, 싱글에게 친구와 취미는 든든한 울타리다. 정서 연금을 챙겨야 한다.

일을 할 때는 바빠서 외로움을 느낄 시간이 없지만,

은퇴하고 나면 직장이나 사회에서 만난 친구들과 관계가 끊기는 경우가 많다.

자신이 좋아하고, 사람들과 함께할 수 있는 취미를 갖는게 무엇보다 중요하다.

취미를 통해 만나는 사람들과 교류하며, 공동체를 이룰 수도 있고 서로 든든한 울타리가 되어줄 수

있다.

또 취미를 발전시켜 제2의 직업으로 삶의 활력을 찾을 수도 있다.

은퇴 후 제2의 직업은 단순히 경제력 뿐만 아니라, 규칙적인 생활로 건강과 친구를 만날 수 있고,

자아실현까지 할 수 있어 일석사조의 효과를 누릴 수 있다.

헬렌 브라운의 책 '나는 초라한 더불보다 화려한 싱글이 좋다'의 제목처럼 더불이라고 다 초라하지도 않고, 싱글이 다 화려하지도 않다.

홀로 설 준비가 되어있는 싱글만이 은퇴 후 자신이

원하는 삶을 살 수 있다. 늦지 않았다.

100세시대 은퇴 준비는 단거리 경주가 아니라, 마라톤이다.

긴 호흡으로, 지금부터 차근차근 구체적으로 계획하고 준비하는 지혜가 필요하다.

화려한 싱글보다는 행복한 싱글이 되길 응원한다.

조옥순 KB국민은행 골든라이프 서초센터장(WM스타자문단)

Title: 최근 새롭게 주목받는 항공우주 테마투자

등록일: 2023.05.04

최근 새롭게 주목받는 항공우주 테마투자

☞유튜브 여의도5번출구 바로가기☜

“당신이 우주를 찾는 존재로 태어났다면, 우주를 정복하고 싶을 것이다.

우리는 우주를 정복하고 다른 별들에 가서 살고 싶어하는게 당연하다.

그것은 인간의 DNA에 내재된 도전이다.”(일론 머스크, 2017년 3월, 국제천문학회 연설)

최근 수 년간 항공우주산업에 대한 투자자들의 관심이 점차 뜨거워지고 있다.

사실 우주산업의 경우 20세기까지만 해도 미 NASA와 같은 국방관련 정부기관들이

주도해오던 분야였지만,

20여년 전 제프 베조스와 일론 머스크가 각각 블루 오리진과 스페이스X를 설립한 이후 민간기업들의 진출이 활발하게 일어나고 있다.

이제 우주산업은 더 이상 단순한 패권국가들간 국력 과시의 장이 아닌, 막대한 부가가치를 지닌 비즈니스 섹터이자 새로운 블루오션으로 주목받고 있다.

뱅크오브아메리카(BOA)는 2022년 말 4천 5백억불 전후로 추정되는 글로벌 우주산업 시장규모가 연간 13.7%의 빠른 성장세와 더불어

2030년에는 1조 4천억불까지 급증할 것으로 전망하였다.

이런 추세는 중장기적으로 관련 기업과

투자자 모두에게 더욱 많은 기회를 제공할 것이다.

국내외 정책/외교적 이슈들 또한 항공우주산업의 성장에 유리한 방향으로 전개되고 있다.

우선 미국은 아폴로 프로젝트 이후 약 50년이

지난 2017년 유인 달 탐사 목적의 아르테미스 프로젝트를 발표하였다.

미국 외에도 영국, 일본, 한국 등 13개국이 공동참여 중인 본 프로젝트는 과거와 달리 발사체부터 착륙선 제작에까지 민간 기업이 적극 참여하고 있다.

뿐만 아니라 러시아-우크라이나 사태 이후 글로벌 방위비가 증가하고 있는 점도 간과할 수 없다.

냉전 이후 군비를 지속적으로 축소한 유럽 각국과 동북아 지역분쟁의

당사국인 중국, 대만, 일본, 한국은 이번 사태를 계기로 재무장과 무기체계의 첨단화를 추진하고 있다.

현재 글로벌 방산시장의 2/3는 항공기와 미사일로 구성되어 있는 만큼(2021, 스톡홀름 국제평화연구소),

이러한 각국의 움직임은 항공우주산업 규모 확대에 크게 기여할 것으로 보인다.

국내에서는 1979년에 맺은 한미 미사일 지침이 2021년에 폐지되면서 발사체와 장거리 유도무기 개발에 대한 제한이 없어졌다는 점이 중요한 호재이다.

2022년 6월에는 순수 우리기술로 개발한

로켓 누리호가 발사에 성공하면서 독자적 우주산업 밸류체인 구축의 발판을 마련하였다.

항공우주산업의 유형별 분류와 특성

최근 주목받는 항공우주산업의 유형으로는 인공위성 & 관련장비 제조 및 서비스업, 발사체(로켓) 제조, 방산 관련 항공물체 제조, 그리고 항법장비 및 위치정보 S/W

제조업 등이 있다.

우선 인공위성 & 관련장비 제조 및 서비스업의 경우 항공우주산업의 핵심 비즈니스라고 할 수 있다.

향후 자율주행, 스마트팩토리, 도심항공교통 등의 미래 IoT기술 구현

을 위해서는 차세대

초고속 6G통신서비스가 필수적인데 이를 상용화하려면 저궤도 위성 및 소형 군집위성을 활용하여야 가능하기 때문이다.

또한 해상과 상공에서도 사용이 자유롭다는 점과 유선망 구축비용과 유지보수 비용 절감 측면에서도 저궤도 위성을 활용한 통신서비스는 비즈니스 매력도가 높다.

향후 위성 통신서비스시장은 2020년 기준 1,730억달러에서 2040년에는 5,820억달러로 3배 이상 성장이 예상되며, 이를 배경으로 EuroConsult는

2019년 205기 정도의 소형 통신위성 수요가

2029년에 5,687기에 이를 것으로 전망하였다.

인력 및 물자를 우주공간으로 쏘아올리는 발사체(로켓) 제조의 경우 우주산업의 가장 핵심적인 인프라 섹터라고 볼 수 있다.

다만 초속 10배가 넘는 높은 속도를 내기 위해 소모해야 하는 연료와

더불어 과거에는 1회용으로 쓰고 버리게 되는 발사체 때문에 운송비용이 천문학적으로 발생한다는 한계가 있었다.

그런데 2013~2016년간 스페이스X가 발사체인 팔콘헤비9의 사용 후 회수에 성공하면서 발사체(로켓)의 재사용이 상용화되었고

이로 인해 로켓 운송비용의 획기적

절감이 가능해졌다.

2023년 4/3일 기준 팔콘헤비9의 1단 로켓 재사용 횟수는 총 149회에 달한다.

이런 비용감소에 따른 사업성 개선은 우주산업의 패러다임을 정부 주도에서 민간주도로 변화시키는 동시에,

그에 따른 창조적 혁신과 경쟁을 유도해 민간 우주산업의 폭발적 성장이 가능하게 하였다.

과거에는 1인당 수백억원의 비용을 지불해야만 가능했던 우주 관광이 훨씬 저렴하고 합리적 비용으로 제공가능해 짐에 따라 버진 갤럭틱, 스페이스X, 블루 오리진 등은 상업화를 목표로 한 우주여행 서비스를 개발하고 있다. 무인항공기와 드론은 최근 국제분쟁이 심화되면서 방산 분야를 중심으로 최근 항공산업 중 가장 부각되는 분야 중 하나로 꼽히고 있으며 이외에도 물류, 사진촬영 및 데이터 수집 등 다양한 산업에서 활용되고 있다.

이 분야는 특히 규제 완화와 기술 발전에 따라 도심항공교통(UAM)의 대중화, 보편화 등으로 확대되어 지속적인 성장세가 기대된다.

이외에 항법장치 및 지상 관제장비 등 제조업과 관련 인프라 서비스 또한 시장이 확대됨에 따라 향후 그 규모가 점차 증가될 것으로 전망된다.

현 시점에서는 앞서 살펴본 위성 관련 네트워크 서비스와 관련 장비 제조업체가 시장을 주도하고 있는 것으로 나타난다.

항공우주산업 투자수단

국내외 간접투자상품

2023년 KB증권 리서치센터가 4대 핵심 주식투자테마 중 하나로 '항공우주'를 선정하는 등 최근 주식시장의 새로운 성장테마로서 항공우주산업이 부각되고 있다.

그러다보니 이런 움직임

에 맞춰

국내외 항공우주산업 관련주들에 대한 관심이 높아지는 한편, 일반 투자자들을 위해 이들 주식에 포트폴리오 형태로 투자하는 다양한 간접투자상품들도 출시되고 있다.

국내에서 설정된 간접투자상품으로는

2023년 4월 현재

3종의 펀드

- ① 한국투자글로벌우주경제증권펀드
- ② NH-Amundi글로벌우주항공증권펀드
- ③ 다올KTB글로벌메타버스&우주산업1등주증권펀드 와

2종의 ETF

- ① 우리WOORI미국S&P우주항공&디펜스증권ETF
- ② 한화ARIRANG우주항공&UAMiSelect증권ETF가 있다.

연초 이후 성과는 상대적으로 양호한 편이나 절반 이상은 설정된지

1년도 지나지 않아 운용역량을 검증하기 어렵다는 한계가 있다.

만약 달러를 보유하고 있거나 보유할 예정이고, 10년 이상의 장기성과를 기반으로 투자대상을 선택하고자 한다면

미국 증시에 상장된 ETF에 관심을 가져보는 것도 좋다.

현재 항공우주산업의 메인플레이어들의 과반수가 미국에 집중되어 있는 만큼 주식시장의 흐름에 실시간으로 발빠르게 대응하기에도 용이하다.

대표적으로는

- ① 항공우주와 방산관련 미국 대표주식들로 구성된 iShares U.S. Aerospace & Defense ETF
- ② 항공우주와 방산업 관련주들의 동일 가중지수를 추종하는 SPDR S&P Aerospace & Defense ETF,
- ③ 항공우주와 방산장비 개발, 제조 및 유통 관련주들로 구성된 지수를 추종하는 Invesco Aerospace & Defense ETF가 있다.

광재혁 국민은행 WM투자솔루션부 자산관리전문위원

Title: 증시 불확실성 점검과 이에 대응하는 투자 전략은?

등록일: 2023.04.19

금융시장의 불안 재확인

올해 글로벌 경제는 고강도 긴축의 부정적 영향으로 경기 침체 우려가 나타날 것으로 예상되었다가 다시 경기 침체가 없는 상황을 뜻하는

‘노랜딩(No Landing)’ 가능성도 부각될 만큼 금융시장의 회복 기대가 높아졌다.

하지만 최근 글로벌 증시는 연초 자산시장의 랠리가 나타난 상황과 달리 다시 변동성이 확대되는 모습이다.

인플레이션 둔화 속도가 기대에 미치지 못하면서 통화 긴축 우려가 높아진 것과 함께 고금리 여파로 미국과 유럽 등 주요국 은행의 파산 우려가 고조되었기 때문이다.

2023년 연간 전망에서 올해 경계할 리스크 요인으로 꼽힌 신용 위험 확대가 현실화할지에 대한 우려가 높아진 가운데

주요 리스크 요인을 점검해 금융시장이 어떻게 전개될지 살펴보자.

인플레이션의 향방은?

지난해 4분기부터 인플레이션이 점점 통과(Peak Out) 후 하락세가 시작되었지만,

최근 물가의 둔화 속도는 당초 시장의 기대에 미치지 못하는 모습이다. 시장에 영향을 주는 대표적 물가지수인

소비자물가지수(CPI)가 예상보다 느리게 하락하는 이유는 주거비와 서비스 비용 등의 증가로 근원 CPI의 둔화가 더디게 진행되기 때문이다.

근원 CPI는 변동성이 높은 식품, 에너지 가격을 제외하고 물가의 기초적 추세를 파악하는 데 활용하는 지표다.

최근 발표한 2월 미국 CPI(3월 14일 발표, 현지 시각 기준)에서도 근원 CPI는 여전히 견조한 흐름을 보인다.

양호한 고용시장 상황이 주거 비용 증가와 서비스 물가의 상승세로 이어지는 것이 근원 CPI 강세의 주요 배경이다.

당분간 주거비 상승세가 지속되면 여전히 물가 상승 압력으로 작용할 수 있다는 점에서 향후 인플레이션의 둔화 속도는 점진적일 것으로 예상된다.

인플레이션의 하향 안정화 여부를 파악하려면 근원 CPI의 추이를 주목할 필요가 있겠다.

금융 시스템 리스크 확산 가능성은?

미국 실리콘밸리 은행(SVB)과 시그니처 은행의 파산을 시작으로 금융 시스템 리스크 확산 우려가 불거지고 있다.

이후 유럽의 크레디트스위스(CS) 은행도 최대 투자자인 사우디국립은행(SNB)이

추가적 재정 지원을 하지 않겠다고 밝히면서 금융 시스템 리스크가 미국에서 유럽으로 전이되었다.

아울러 SVB처럼 구조가 취약한 또 다른 은행에 대한 불안감도 높아지고 있다.

미국 실리콘밸리 소재의 퍼스트리퍼블릭 은행도 예금자 보호를 받지 못하는 예금 비중이 높은 탓에 주가가 급락하고 불안이 확대되자

미국 대형 은행이 나서서 300억 달러 규모의 지원책을 발표해 우려가 다소 수그러들었다.

만약 은행의 추가 파산으로 시스템 리스크가 현실화한다면, 금융시장은 유동성 경색 등의 문제에 직면할 수 있다.

더욱이 유동성 경색과 대출 자산 부실 같은 금융 불안의 충격이 발생하면 실물 경제에도 부정적 영향이 전이될 수 있다는 점에서 투자자의 시선이 시스템 리스크 확산 여부에 모아지고 있다.

다행히 아직까지는 은행의 시스템 리스크가 확산할 가능성은 제한적이라는 의견에 무게가 실리고 있다.

미국, 유럽 등 주요국의 정책 대응이 빠르게 발표되면서 파산에 따른 부정적 여파와 리스크 확산이 최소화하고

대형 은행의 펀더멘털이 여전히 양호하기 때문이다.

다만, 당분간 물가 안정을 위한 고금리 기조 유지 및 중소형 은행의 추가 파산 여부와 금융 시스템 리스크 확산 가능성을 예의 주시할 필요가 있다.

투자자의 시선은 다시 연준으로

인플레이션의 상방 압력이 여전히 강한 가운데, 금융 시스템 리스크의 확산 우려가 높아지자 미국 연방준비제도(연준)의 고민도 깊어졌다

물가 안정과 금융 안정의 갈림길에서 연준의 계획대로 연내 긴축 기조를 강하게 유지하기가 어려워졌기 때문이다.

유럽중앙은행(ECB)은 지난 3월 통화정책회의를 통해 물가 안정을 위한 빅스텝(50bp) 금리 인상을 단행했다.

CS 은행의 유동성 우려가 불거졌음에도 물가 안정에 더욱 초점을 맞춘 의사 결정이 이뤄진 것이다.

크리스틴 라가르드 ECB 총재는 “은행권 리스크에 대해 면밀하게 모니터링하고 있다”며 향후 금융 안정이 필요할 경우

긴축 속도를 조절할 여지도 남겨두면서 시장의 불안을 다소 잠재운 모습이다.

연준도 물가 대응을 위한 긴축 기조가 이어질 것으로 전망되는 가운데 현재의 시장 리스크에 대한 모니터링을 강화할 것으로 예상된다.

최근 불거진 금융시장의 불확실성으로 하반기 통화 긴축 완화에 대한 시장의 기대가 일부 존재하지만,

앞서 언급한 인플레이션의 하향 안정화가 빠르게 진행되거나 금융 시스템 리스크가 현실화하기 전까지는

연준의 긴축 완화로의 전환(Pivot)에 대한 기대는 설부를 수 있다는 판단이다.

변동성 국면의 투자 대안: 포트폴리오 투자

올해 초 위험 자산에 대한 투자 심리가 다소 개선되면서 금융시장 회복에 대한 기대가 높아졌지만,

최근 불확실성이 확대하면서 변동성이 재차 커졌다. 올해 초 자산시장의 랠리 국면에서

주식 자산의 투자 비중을 확대한 투자자의 걱정이 커질 수 있는 시기다.

따라서 꾸준히 안정적 성과를 창출하기 위해서는 주식과 채권처럼 서로 다른 특징의 자산으로 적절히 배분한 포트폴리오를 구축하는 전략이 매우 중요하다.

투자자가 추구하는 기대수익률에 따라 포트폴리오 내 주식과 채권의 투자 비중이 달라진다.

아울러 시장의 상황과 전망에 따라 투자 비중을 늘리거나 줄일 수도 있다.

마켓 타이밍이나 종목 선정 등의 요소보다 적절한 자산 배분이 투자 수익률을 결정하는 가장 중요한 요소라는 점을 고려해본다면, 지금 내 투자 포트폴리오가 변동성이 낮고 안정적 수익을 창출하도록 구성되었는지 다시 살펴봐야 한다.

[출처: GOLD&WISE 4월호]

최철호 KB국민은행 WM투자솔루션부 투자전략 담당/KB WM스타자문단

Title: 주식 비중 확대, 새롭게 떠오르는 성장산업

등록일: 2023.04.07

단기적(3개월) 관점에서 주식비중을 늘릴 때

경기침체를 우려했던 전 세계 주식시장의 분위기가 새해 들어 긍정적으로 바뀌고 있다. 인플레이션이 예상보다 빠르게 안정되고 있고

연준(Fed)은 조만간 기준금리 인상을 멈출 것으로 기대되면서 글로벌 경기침체 우려가 완화되고 있기 때문이다.

겨울철 에너지가격 급등으로 경기침체가 확실시되었던 유럽 증시가 따뜻한 날씨 덕분에 되살아났고,

제로 코로나 정책으로 비관론이 팽배했던 중국 증시는 리오프닝과 규제완화의 영향으로 분위기가 반전되었다.

미국경제는 탄탄한 고용시장 덕분에 잘 견뎌내는 중이다.

팬데믹 이후 전 세계 경제를 괴롭히던 공급망 교란도 개선되었다.

인플레이션 상승률이 정점을 찍고 낮아지는 가운데 글로벌 경기선행지수는 낙폭이 줄어드는 모양새다.

원자재 가격 상승과 주택가격 하락, 중앙은행의 과잉긴축 우려 등 경기의 하방 위험은 여전히 남아있지만

경기침체 압력은 점차 완화되고 있는 것으로 판단한다.

KB증권은 글로벌 경제가 2분기에 저점을 형성하고

하반기에는 완만한 회복세를 보일 것으로 전망하고 있다.

인플레이션의 전년 대비 변화율은 기저효과의 영향으로 2023년 상반기 중 보다 빠르게 낮아질 것이다.

2월 이후 지나쳤던 인플레이션 하락 기대가 되돌려지고 있지만,

시간이 지나면서 인플레이션 하락 속도에 대한 눈높이가 낮아지면

금융시장은 다시 인플레이션이 추세적으로 하락한다는 점에 집중하게 될 것이다.

불확실성이 높고 금리와 인건비가 비싼 시기에는 월급처럼 딱딱따박 안정적인

소득이나 현금흐름이 발행하는 자산에 투자하는 '인컴(Income) 투자'가 핵심전략이다.

중장기적으로 인컴 전략은 여전히 유효한데, 작년 4분기 대비 기대수익률이 현저히

낮아진 장기채권보다는 단기 우량크레딧 채권의 금리 매력이 아직 높다.

경제 전망과 투자심리 개선에 따라 단기적(3개월) 관점에서 주식투자 비중을 전술적으로 확대할 시점이다.

주식 비중을 늘리자니 기업 이익전망의 하방 우려가 여전히 있다. 그러나 이익전망이 반드시 바닥을 확인해야 주가가 반등하는 것은 아니다.

밸류에이션 멀티플(P/E)이 이익전망에 선행하는데, 밸류에이션 멀티플이 반등하고

이익전망이 하방 조정될 때 투자자들은 주가 반등세를 믿지 못하는 경향이 있다.

또한 기업이익(EPS)이 저점을 다질 때는 오히려 조정이 나타나는 경우가 많은데,

3월 전후 나타날 것으로 예상되는 주식의 단기 조정은 좋은 리밸런싱의 기회가 될 것이다.

국내 장기금리는 2022년 4분기 이후 급락하며 기준금리 밑으로 하락한 뒤 2월 이후 반등했다.

개인투자자들은

자본차익이 큰 폭으로 발생한 장기국채를 이익실현하고 지나치게 비중을 축소했던 주식비중을 늘릴 것을 권고한다.

금리 반등을 활용하여 장기국채를 매수하려는 투자자들은 기대수익률을 대폭 낮춰 잡아야 한다.

2월 초에 기록했던 국내 국채10년 금리의 저점 3.16%에는 연내 0.5%p의 기준금리 인하가 이미 반영된 수준이었기 때문이다.

인플레이션 하락세는 2분기 중 뚜렷해질 것

2022년 전 세계 자산시장을 위축시켰던 가장 큰 요인은 연준의 통화긴축 정책이었다.

연준은 인플레이션 통제를 위해 22년 3월 이후 1년 동안 기준금리를 빠른 속도로 4.5%p나 인상했다.

최근 미국의 물가 상승을 이끌고 있는 요인은 주거비와 에너지 가격이다.

그러나 관성이 강한 주거비를 제외하면, 인플레이션 압력은 이미 낮아지는 중이다.

Zillow사가 발표하는 임대료 지수 역시 전년대비 변화율이 꾸준히 낮아지고 있다.

주거비는 주택가격 하락에 후행하며 하락할 전망이다.

주거비의 상승세가 약해지면 인플레이션 하락세도 뚜렷해질 것이다.

KB증권은 2분기 중 미국의 소비자물가 상승률이 3%대로 낮아지고 하반기에는 2%대에서 등락할 것으로 전망한다.

현재 WTI 기준 배럴당 70~80달러에 머물고 있는 국제유가가 만약 중국의 리오프닝 등의 영향으로 90~100달러 수준으로 상승하는 리스크

시나리오의 경우에도 소비자물가 상승률은 2분기 4%대, 4분기 이후 3%대 초반으로 낮아질 것이다.

물가지수의 전년대비 변화율이 기준금리를 하회하는 2분기 중 추가 기준금리 인상 전망은 빠르게 낮아질 것이다.

새로운 성장을 이끌 인공지능 산업과 전기차 인프라 산업

장기적 관점에서는 성장주의 비중을 꾸준히 늘려나가기에 한다.

성장주의 반등을 예상하는 이유는 두가지다.

첫째, 미국은 이익 모멘텀이 이미 반등하기 시작했으며

둘째, 부채한도 협상으로 재정긴축이 예상됨에 따라 성장의 희소성이 부각될 것이기 때문이다.

나스닥 종합 지수의 분기별 전년 대비 주당순이익(EPS) 변화율은 이미 2022년 4분기에 저점을 형성한 것으로 판단한다.

이익전망 하향 전망에 위축되지 말아야 한다.

금융위기를 1년 앞둔 2007년 1월, 애플은 아이폰을 공개했다.

이후 소셜미디어와 같은 새로운 산업이 형성되고 전자상거래 시장이 급속도로 커지는 등 스마트폰 생태계가 급성장했다.

미국은 2009~2010년 대규모 재정지출을 통해 금융위기를 벗어났지만,

2010년 중간선거를 통해 '디파티'라고 불리는 공화당의 재정 긴축론자들이 의회에 대거 진출했다.

이들의 영향으로 2011년 부채한도 협상 과정에서 재정정책 기조가 완화에서 긴축으로 전환되었고 재정이 성장을 지원해주지 못하고

성장이 희소해지자 대형기술주들은 'Big Tech', 'FANG'이라 불리며 주식시장에서 초강세를 나타냈다.

2023년 경제와 투자환경은 12년 전과 매우 닮아있다. 2016년 3월 이세돌과 인공지능(AI) 알파고의 대국이 열렸고,

이후 인공지능(AI) 산업의 기술 경쟁이 시작되었다. 2020년 코로나 팬데믹이 확산되며 전 세계 경제가 침체에 빠졌고,

미국은 2020~2022년 대규모 재정지출을 통해 팬데믹을 벗어났다.

그러나 2022년 중간선거를 통해 '프리덤 코커스'라고 불리는 공화당의 재정 긴축론자들이 의회에 진출하며 막강한 영향력을 가지게 되었다.

올해도 사상 최악의 부채한도 협상이 예고된 가운데, 재정정책 기조가 긴축으로 전환될 가능성이 높다.

재정이 성장을 지원해주지 못하고 성장의

희소성이 돋보이게 되면 향후에도 대형기술주들이 강세를 나타낼 가능성이 높다.

성장주가 주목받을 시기에 마침 떠오르는 성장산업이 있다.

첫째, ChatGPT의 영향으로 인공지능(AI) 경쟁이 심화되고 있다.

2016년 3월 이세돌-알파고 대국 이후 관심을 끌었던 인공지능(AI)은,

그동안 작은 변화들이 있었지만 일상을 뒤흔들 만한 변화를 만들 계기는 없었다.

그러나 마이크로소프트사가 투자한 OpenAI가 Generative(생성형) AI를 활용한 ChatGPT를 내놓으면서,

대중들은 AI의 효능감을 극적으로 체감하고 있다.

2월 8일, 검색시장의 92%를 차지하는 구글이 대항마로 내세운 Generative AI(Bard)의

시연회에서 잘못된 검색 결과가 나온 후 알파벳 주가는 이틀 동안 11.5% 급락했다.

Generative AI 경쟁이 기존 시장의 판세를 뒤엎을 정도로 강력할 것이라는 시장의 생각을 보여주는 사례였다.

누구든 구글로부터 검색시장의 시장 점유율을 1%p만 빼앗아 와도 연간 수익 20억 달러를 확보할 수 있게 되었다.

희소한 성장의 매력이 부각될 수 있는 시기에 때마침 AI가 초대형 기술기업들을 자극하고 있다.

이들의 기술 확보 경쟁이 시작되었다.

둘째, 테슬라의 가격 인하로 충전소 등 전기차 인프라 수요가 높아지고 있다.

금리가 높아지면서 주로 대출을 통해 구입하는 고가의 내구재 수요가 감소했다.

자동차 산업도 통화긴축의 타격을 받으며 테슬라 역시 영향을 받았다.

테슬라가 수요 감소에 전기차 가격 인하로 적극 대응하면서 경쟁사들을 압박하고,

다른 전기차 기업들도 가격 인하로 맞불을 놓고 있다.

전기차 제조 생태계는 성장하겠지만 마진 압박 때문에 고전할 가능성이 있다.

반면, 전기차 가격이 낮아지면서 전기차 판매가 증가하고, 전기차 충전소와 같은 인프라 수요는 빠르게 늘어날 전망이다.

전기차 충전소와 관련된 발전, 송전, 저장, 충전 수요 확대에 관련 기업들의 수혜가 예상된다. 이러한

새로운 성장 산업들이 형성되고 있다는 것은 장기적 관점에서 주식시장에 긍정적인 요인이다.

* 위 내용은 필자의 개인적인 의견으로 소속 회사(KB증권)의 공식적인 의견과 다를 수 있음을 알려드립니다.

[출처: GOLD&WISE 3월호]

신동준 KB증권 WM투자전략본부장/송실대 금융경제학과 겸임교수

Title: 2023년, 변화하는 사적연금제도의 이해와 활용

등록일: 2023.03.29

연초부터 국민연금 개혁에 대한 이야기가 뜨겁게 돌아오고 있다.

2023년 1월 27일 국민연금의 5차 재정추계 결과가 발표되었는데, 국민연금의 적립금 규모가 2040년 정점을 찍고 급감해 2055년 바닥이 날 것으로 추정했다.

이에 정부는 오는 10월 말까지 국민연금 운영 개선안을 마련하기로 했지만 사회적 논란은 한동안 지속될 것으로 보인다.

여하튼 국민의 기초생활 보장제도로써 국민연금이 기능을 제대로 하지 못하고 있다는 점은 이미 오래전부터 지적되어왔다.

실제로 OECD에 따르면 2020년 기준, 한국의 공적연금은 31.2%로 OECD 회원국 평균 51.8%에 비해 턱없이 낮다.

여기에 높은 고령화 속도와 부동산에 편중된

가계자산

구조마저 감안하면 이에 대한 대책 마련이 시급하다.

물론 정부도 이 문제의 심각성을 인식하고 공적연금의 사각지대 해소, 부동산 연금화제도 강화 등 다양한 대책을 마련하고 있다

그 중 가장 현실적이고 효과적인 대안은 국민의 노후 자립도를 높이는 사적연금 보강이라고 할 수 있다.

그런 측면에서 2023년부터 변화하는 사적연금

제도에는 무엇이 있고,

그 효과와 활용 방안을 구체적으로 살펴보는 것은 의미가 크다고 생각한다.

① 세액공제 대상 납입한도 확대 및 세액공제율 적용 기준 종합소득금액 상향

연금저축과 IRP의 자기부담분은 기존의 퇴직연금과 다른 사적연금 혹은 개인연금으로 구분된다.

이들 상품의 납입한도는 합산해 연간 1,800만원이며, 불입

할 때는 일정액을

세액공제해주고 수령할 때는 세법이 정하는 연금 형태로 저율 분리과세된다는 장점이 있다.

연금저축의 세액공제는 2022년까지는 소득에 따라 연 300만~400만원, IRP의 세액공제는 연금저축과 합산해서 700만원까지 적용해주었으며, 여기에 50세 이상이면 한시적으로

200만원을

추가로 적용받을 수 있었다.

그런데 올해부터는 나이, 소득에 상관없이 전체적으로 확대 적용되는데,

연금저축은 소득과 무관하게 연 600만원까지, IRP를 하면 연금저축과 합산해서 900만원까지 세액공제를 적용받는다.

[표]를 보면 연간 소득에 따른 세액공제율이 16.5%와 13.2% 두 가지로 나뉘는데, 예를 들어 내 노후를 위해 연간

900만원까지 저축해두면 매년 국세청으로부터

118만8,000원 혹은 148만5,000원을 돌려받을 수 있게 된다.

덧붙여 소소하지만 기존에는 세액공제 적용률 16.5%를 적용받는 종합소득금액 기준이 4,000만원

이하였는데,이번에 4,500만원 이하로 상향될 예정이다.

□ 연금저축 세액공제한도

총급여액

(종합소득금액) 세액

공제율 연금저축 세액공제 한도

~2022년 2023년~

5,500만원

이하 16.5% 400만원

(52.8~

66만원) 600만원

(79.2~

99만원)

1억 2,000만원 이하

(1억원) 13.2%

1억2,000만원 초과

(1억원) 13.2% 300만원

(39.6만원)

□ IRP 추가 납입 세액공제 한도

【연금저축 한도와 합산】

총급여액

(종합소득금액) 세액

공제율 연금저축 세액공제 한도

~2022년 2023년~

5,500만원 이하

(4.5천만원) 16.5% 700만원

(92.4~

115.5만원) 900만원

(118.8~148.5만원)

1억 2,000만원 이하

(1억원) 13.2%

1억2,000만원 초과

(1억원) 13.2% 700만원(92.4만원)

② 적립금의 연금수령 시 분리과세 선택 옵션 부여

또 하나는 연금저축과 IRP에서 연금수령 시 분리과세 옵션을 확대 적용할 예정이다.

연금저축과 IRP는 인출할 때도 세금혜택이 있어 은퇴 후 세금 때문에 골치 아픈 고령자에게 상당히 유리하다.

예를 들어 세액공제를 받은 원금과 발생한 수익금은

수령할 때 세금을 내도록 되어 있는데, 세법상 연금 형태로 수령하면(통상 만 55세 이상, 5년 이상 불입, 인출 기간 10년 이상) 저율 분리과세가 가능하다.

그런데 한 가지 흠은 [표]에서처럼 사적연금의 연 수령액이 1,200만원을 초과할 경우 해당 금액은 종합소득으로만 합산과세 된다는 것이었다.

이를 보완하려고 올해부터는 사적연금의 경우 연 수령액이 1,200만원을 초과할 때도 16.5% 분리과세 종결 옵션을 추가적으로 부여해서 은퇴자들이 더 유리한 쪽을 선택 가능하도록 했다.

적립금 재원 연금 외 수령 연금 수령

가입자 부담금

(세액공제 X) 비과세 비과세

퇴직금 재원 퇴직소득세

(지방소득세 포함) 퇴직소득세의 60~70%

가입자 부담금

(세액공제 O) 기타소득세 :

16.5%

(지방소득세 포함, 분리과세) 연금소득세 :

5.5%~3.3%(지방소득세

포함)

운용수익

※단, 사적연금 합산 연 수령액 1,200만원 초과시 종합소득 합산과세 혹은 16.5% 고율 분리과세 중 선택

③ IRP 추가 납입 조건 확대

덧붙여 1주택 고령가구에 대해 IRP의 추가 불입이 허용되었다.

IRP는 세제혜택 등 매력에 많은 금융 상품이지만 불입 한도가 매년 1,800만원으로 고정되어

있어 목돈이 생기면

사실상 무용지물이나 마찬가지였다.

그런데 부부 중 1인이 60세 이상이며 1주택자로서

가격이 더 낮은 주택으로 이사하는 경우에는 1억원 한도로 그 차익을 추가 납입할 수 있게 되었다.

은퇴자 입장에서는 ISA의 만기전환금액과 더불어 활용 시 부족한 사적연금계좌 잔액을 확충하는 데도 유용할 것으로 판단된다.

즉 주택 매각 자금의 일부도

사적연금계좌를 통해 연금 형태로 수령 시 이처럼 저율 분리과세 혜택을 받을 수 있다.

참고로 본 제도는 2023년 7월 1일 이후 주택 양도분부터 적용

가능하다.

④ 퇴직연금 중 DC 및 IRP에 디폴트옵션 제도 도입

퇴직연금제도 유형 중 DC와 IRP계좌는 본인이 상품도 선택하고 포트폴리오도 짜야 하는 직접관리형 제도인데, 문제는 대부분의 직장인이 이걸 넣는 것

만큼

관리하는 데 신경을 쓰기가 쉽지 않다는 것이다.

이는 퇴직연금의 수익률이 미국, 호주 등에 비해 턱없이 낮은 수준에 머무르는 주요 원인이 되었다.

그래서 이런 불합리를 막아보고자 나온 게 디폴트옵션 제도다.

예를 들어 근로자가

퇴직연금제도에 새로 가입했거나 기존 가입 상품이 만기가 되었는데

4주 동안 상품 선택을 안 한 경우 가입한 금융 기관이 2주 이내에 상품을 선택하라고 통지하게 되고, 만약 그때까지 지시를 안 하면 디폴트옵션으로 지정된 상품으로 자동가입된다.

이런 디폴트옵션으로 지정 가능한 상품은 원리금 보장 상품, MMF, 그리고 투자 상품 중에서도 TDF 같은 자산배분형 펀드나 인프라 펀드처럼 자산 배분이 적절하고 투자 전략이 단순하며 이해하기 쉬운, 즉 장기 투자에 적합한 것으로만 가능하도록 되어 있다.

물론
나중에 다른 상품으로 교체하는 건 언제든지 가능하다.

이 제도는 2021년 말에 근퇴법 개정안 통과 이후 시스템 도입을 거쳐 작년 12월부터 실행하고 있다.
사적연금, 적립 이상으로 운용 관리가 중요하다!

지금까지 2023년 사적연금제도의 주요 변화 내용을 살펴보았다.
마지막으로 한 가지 더 짚고 싶은 것은 일단 사적연금에 가입하고
자금을 예치하는 것만큼이나 관리도 중요하다는 것이다.

전문가들은 한국의 퇴직 사적연금 자산운용 수익률이 미국, 호주 등에 비해 낮은 이유로 정기예금 등에
편중된 자산운용을 지목하고 있다

[출처: GOLD&WISE 3월호]

곽재혁 KB국민은행 WM투자솔루션부 자산관리수석전문위원

Title: 인컴의 시대(The Era of Income)

등록일: 2023.03.02

인컴의 시대(The Era of Income)

전문가들이 예상하는 2023년의 투자 환경도 여전히 녹록지 않아 보인다.

전 세계 경제성장 전망은 계속해서 침체가 우려되고 있고, 인플레이션은 안정되기는 하겠지만 여전히 과거보다 높은 수준이 유지되면서 긴축을 멈추고 싶어 하는 각국의 중앙은행들을 곤혹스럽게 할 전망이다.

따라서 전 세계 주식 시장은 지난 10년처럼 우상향하는 강한 상승 추세를 형성하기보다는 넓은 박스권 내에서 횡보하는 흐름을 나타낼 것으로 예상된다. 개인 투자자들이 추세를 통한 자본차익을 추구하면서 수익을 내기가 어려운 환경이다. 그러나 변화된 금융 환경의 원인을 잘 이해하고 활용한다면 수익을 누릴 기회도 있을 것이다.

KB는 2023년 핵심(Core)

전략으로 '인컴(Income) 투자'를 제시한다. '인컴'은 월급과 같이 고정된 소득을 의미하는데, 지금까지처럼 자본차익을 추구하는 것이 쉽지 않고 금리가 높은 시기에는 월급처럼 딱딱딱 안정적 소득이나 현금흐름이 발생하는 자산에 투자하는 것이 매우 중요하기 때문이다.

2분기 중반까지는 채권을 중심으로 한 인컴 투자가 여전히 매력적이지만, 장기 수익 창출의 기회도 놓치기는 아쉽다. 글로벌 경기는 하반기에 침체에 빠지며 저점을 기록할 전망이다. 주가는 일반적으로 경기에 1~2개 분기를 선행하므로,

2분기를 전후로 성장하는 기업을 합리적 가격에 매수할 수 있는 기회를 포착하는 위성(Satellite) 전략을 병행하는 것이 중요하다.

인컴 투자가 중요한 이유, 과거보다 한 단계 높아진 인플레이션
지금은 경기침체가 우려되는 상황에서 인플레이션은 과거보다 높은, 1970년대에 경험했던 스태그플레이션에 가까운 환경이다. 구조적 인플레 요인이 쌓이고 있기 때문에, 인플레이션이 진정된다 하더라도 과거의 저물가, 저금리로 돌아가기는 어려워졌다.

구조적 인플레 요인은

첫째, 미국과 중국이 패권경쟁을 펼치면서 블록화와 공급망 차질이 발생했고,

둘째, 감염병으로 노동력이

이탈하면서 일손 부족과 임금 상승이 나타났다. 코로나 극복 과정에서 각국의 복지가 대폭 확대된 것도 전반적으로 비용을 높였다.

셋째, 러시아-우크라이나

전쟁과 에너지 전환도 원자재 가격을 한 단계 끌어올렸다.

전쟁이 끝나더라도 경제적

제재가 마무리될 때까지는 그 영향이 경제와 금융시장에 상당 기간 유지된다는 것이 역사적인 경험이다. 이러한 구조적 인플레 요인들은 물가를 과거보다 높은 수준에서 꽤 오랫동안 머물도록 하면서 중앙은행들이 쉽게 기준금리 인상을 멈추거나 인하로 전환하는 데 걸림돌이 되고 있다.

높아진 인플레이션은 판매 가격을 높이기 때문에 기업이익에는 긍정적인 영향을 주기도

한다. 경기침체 우려에도 기업이익이 쉽게 무너지지 않는 이유다. 그러나 높은 물가는 미래에 대한 기대를 의미하는 밸류에이션, 즉 주가수익비율(PER)에는 부정적이다.

주가가 추세적으로 상승하기 위해서는 PER이 상승해야 하는데, 인플레이션이 미래에 대한 기대,

즉 PER에 부정적인 영향을 끼치다 보니 주가는 넓은 박스권에서 횡보하는 흐름을 보일

가능성이 높다. 주가가 우상향의 강한 추세가 아닌 넓은 박스권 흐름이라면, 주식을 매수하여 보유할 경우 자본차익은 결국 0%에 수렴하게 될 것이다.

주식 투자의 총수익은 자본차익과 배당으로 구성된다. 주가가 우상향하며 추세적으로 상승할 때는 압도적인 자본차익이 발생하므로 배당수익률은 종종 무시되기도 한다. 그러나 박스권의 횡보장에서는 다르다. 자본차익이 0에 수렴하기 때문에 배당수익률이 상당히

중요해진다. 과거 30년 동안 미국 S&P500 지수에 투자했을 경우 총수익에서 배당이 차지하는

비중이 52%에 달한다는 것은 익히 알려진 사실이다. 지금까지 물가와 금리 수준이 높은 환경에서는 더더욱 그렇다.

인컴 투자는 첫째,

투자를 결정할 때 심리적이고 재무적인 완충 역할을 한다. 현금이 딱딱딱 내 호주머니에 들어오기 때문에 감정적인 투자 의사 결정을 내리지 않도록 도와주는 역할을 한다.

둘째, 포트폴리오 위험을

분산하는 역할도 있다. 인컴 자산은 채권, 배당주, 리츠, 인프라 등인데, 이런 자산들은

대부분 주식과의 상관관계가 낮기 때문에 내 포트폴리오의 변동성을 낮춰주는 효과가 있다.

전통적으로 변동성 장세에서 배당주는 주가지수가 하락할 때 방어력이 높고 상대적으로 높은 회복 탄력성을 보여주기도 한다.
셋째, 인컴 투자는

우량한 기업과 자산에 투자하는 방법이기도 하다. 배당과 이자를 꾸준히 지급하거나
배당률을 높이는 기업은 우량한 기업이나 자산인 경우가 많기 때문이다.

2분기 전후, 성장하는 기업을 합리적 가격에 매수할 시점

위성 전략은 2분기를

전후로 성장하는 기업을 합리적 가격에 매수할 수 있는 기회를 포착하는 전략이다. 핵심 전략인 인컴 투자와 병행할 때 효과적이다.

주식은 넓은 박스권 내 횡보를 예상하지만 변동성이 크므로 자본차익의 기회는 남아있다.

인플레이션이 화두이기 때문에 연준(Fed) 등 주요 중앙은행들은 물가 데이터를 기준으로
통화정책을 결정한다. 그러나 물가는 대표적인 경기 후행지표다.

2022년에는 경기가 나빠지는데 공격적으로 긴축을 강화함으로써 경기를 더 위축시켰고,

2023년에는 하반기로 갈수록 경기는 사이클상 바닥을 찍고 반등할 것으로 예상되지만,

통화정책은 거꾸로 기준금리 인상을 멈추고 완화할 가능성이 높다. 경기의 진폭을 키우는 요인이다.

노벨상을 수상한 경제학자 밀턴 프리드먼은 이를 '샤워실의 바보들'이라고 표현했다.

샤워실에서는 냉수와 온수를 잘 조절해야 하는데, 중앙은행들이 급한 마음에 뜨거운 물을 확

틀었다가 너무 뜨거우면 반대로 찬물을 확 트는, 냉탕과 온탕을 왔다 갔다 하는 일을 반복한다는
것이다. 중앙은행들이 인플레이션을 잡기 위해 대응하는 과정에서 주가는 넓은 박스권 내에서도

진폭이 클 것이기 때문에,

투자자들은 후행적인 물가보다는 경기 사이클을 보고 투자할 때 기회가 있을 것이라는

의미다.

주가가 넓은 박스권

내에서 움직인다면, 저점 부근에서 성장하는 기업을 합리적인 가격에 매수해서 보유하는 것은

유효한 전략이 될 것이다. 인플레이션의 시대였던 1970년대의 경험을 살펴보면,

'성장하는 기업'이라는 의미가 지금은 적자를 내고 있지만 미래에 대규모 이익이 기대되는, 우리가

지난 10년 동안 보아왔던 '성장주'의 개념과는 다를 것이다. 금리와 인건비 등 비용이 비싸고

불확실성이 높은 환경이기 때문에 기업은 몸집이 가벼우면서, 즉 자산과 부채의 규모가 지나치게

크지 않으면서도 안정적인 현금흐름 창출 능력을 가진 기업이 유리하다. 어찌 보면 가치투자

에 가까운 기업이 여기에 해당된다. 이런 시기에는 중소형주의 성과가 우월하기도 했다.

성장성이 높으면서도 현재의 비싼 비용을 감당할 수 있을 만큼 부채비율도 낮고 재무건전성이

좋은 기업들, 영업 현금흐름이 양호한 기업들, 운전자본을 적정한 수준에서 유지하면서 이익을

꾸준히 내는 기업들, 비즈니스에 대한 확고한 헤게모니를 쥐고 있는 전통 기업들도 '성장하는

기업'이 될 수 있다.

장기 성장 테마로는 3가지로 분류할 수 있다.

첫째, 반도체, 우주, 사이버보안, AI, 5G 등 과학기술 테마

둘째, 전기차(2차전지), 태양광/풍력, 수소/원전 등 에너지기술 테마

셋째, 글로벌 투자은행들의

소수 의견이지만 과거 인플레이션 시대의 경험을 감안했을 때 의미가 있는 가치주, 중소형주, 산업재, 신흥자원국 투자들이다.

결론적으로, 불확실성이

높고 금리와 인건비가 비싼 시기에는 인컴 투자가 유효한 핵심 전략이다.

그러나 주가가 바닥권에 왔을 때 합리적 가격에서 성장하는 기업을 매수할 기회도 꽤 있을

것이다. 지난 10년 동안 봐왔던 전통적인 성장주보다는 재무적으로도 튼튼한 가치주에 가까운

성장주들, 비즈니스에서 확고한 지도력을 가지고 있거나 현금 창출을 꾸준히 해나가는 기업들을

저가에 합리적으로 포트폴리오에 담아서 가져간다면 인컴 투자와 함께 좋은 투자수익을 기대해볼 수 있을 것이다.

* 위 내용은 필자의 개인적인 의견으로 소속 회사(KB증권)의 공식적인 의견과 다를 수 있음을 알려드립니다.

[출처: GOLD&WISE 2월호]

신동준 KB증권 WM투자전략본부장/숭실대 금융경제학과 겸임교수

Title: 연초 국내 주식 투자 점검

등록일: 2023.02.16

부진하던 지난해를 뒤로하고, 2023년 새해가 시작되었다.

올해 국내 주식 시장은 어떤 모습일까?

그리고 어떻게 투자하는 것이 좋을까?

[올해 국내 증시 전망]

올 한 해는 경기 침체 가능성이 높고, 중앙은행의 추가 금리 인상이 예상

되어 주식 시장의 불확실성이 매우 큰 상황이다. 하지만 주가는 현 상황보다는 미래 전망이 더 중요하다는 점을 잊지 말아야 한다

한국은행의 경제 전망에 따르면 우리나라의 경제성장률은 지난해 3.0%에서 올해 1.7%로 낮아지나, 내년에는 2.3%로 다소 개선될 전망이다. 코스피 지수에 편입된 기업의 주당순이익도 지난해 17%나 감소해 매우 부진했고, 올해도 3% 줄어 부진이 이어질 전망이다. 하지만 내년에는 경기 여건 개선에 힘입어 30% 가까이 증가할 것으로 예상된다. 요약하면, 연초 주식 시장은 부진한 올해 경제와 기업 실적 전망을 반영해 약세로 출발할 가능성이 높지만, 내년 이후 경제와 기업의 실적 회복 기대감을 반영해 점차 상승세로 돌아설 가능성이 높다고 전망된다. 참고로 인포맥스가 집계한 국내 증권사의 금년 말 코스피 지수 예상 평균치는 2,400pt다.

[증시 반등 시기]

큰 흐름에서 주가는 경기 사이클과 밀접한 관계가 있다.

현재 경기 사이클상 2분기쯤에는 국내 증시가 반등할 것으로 예상된다.

미국이 겪은 1970년 이후 총 8차례 경기 침체기를 살펴보면, 경기 사이클이 정점에서 바닥까지 도달하는 데 평균 19.4개월이 소요된 것으로 계산된다.

이번에도 경기 정점에서 바닥까지 하락하는

기간이 과거 평균 수준과 비슷하다고 가정할 경우, 현재 경기선행지수가 이미 15개월째 하락 중이기 때문에

4~5개월 후에는 경기가 저점에 도달할 것이라고 예상할 수 있다.

더욱이 중국의 위드 코로나 전환 이후 경제활동 개선이 본격화하고, 미 연준의 기준금리 인상이 정점을 통과하는 시기도 2분기로 전망된다.

[투자 유망 테마]

연초 주식 시장은 시장 환경의 불확실성이 높기 때문에 방어적 전략이 유리하다.

예컨대, 현금 창출 능력이 우수한 우량주와 배당주, 경기 방어 업종 주식을 꼽을 수 있다.

참고로 최근 1년 수익률 상위 10개 국내 주식 ETF 중 5개가 고배당, 2개가 저변동성, 1개가 친환경 관련 ETF였다.

하반기에는 경기가 완만하게나마 회복세를 보이고, 금리 환경도 개선될 것으로 예상

하므로 경기민감주와 성장주로 투자 대상 확대가 주효할 전망이다.

아울러 경기 사이클과 무관하게 구조적으로

기후 변화에 대응하는 친환경 주도주에 대한 관심도 지속될 것이다.

[유의할 점]

최대 위험 요인으로 경기 경착륙을 꼽을 수 있다.

투자자 대부분은 물가의 하락 전환과 완만한 경기 침체 시나리오를 전제로 올해 시장을 예측하고 있다.

하지만 예상과 달리 물가 하락 전환이 충분하지 않다면 연준의 통화 긴축 기조가 보다 장기화하고,

이에 따라 글로벌 경기도 연착륙 대신 경착륙하는 상황이 펼쳐질 수도 있다.

[출처: GOLD&WISE 2월호]

이승희 KB국민은행 WM투자솔루션부 투자전략 수석전문위원

Title: 퇴직할 때 챙겨야 할 6가지

등록일: 2023.01.18

정년퇴직이든 희망퇴직이든 퇴직을 준비한다면 미리 알아둬야 할 것들이 몇 가지 있다. 직장에 다니는 동안에는 직접 챙길 필요가 없었던 부분이지만, 퇴직 후에는 미지의 영역으로 크게 다가올 수 있다. 차근차근 알아보자.

퇴직금 수령

2022년 4월 14일 근로자퇴직급여 보장법 개정으로 퇴직연금제도 미가입자도 IRP 지급 의무화 대상이 되었다.

IRP는 이직이 잦은 근로자들의 퇴직금을 한곳에 모아두었다가 노후에 연금으로 수령할 수 있도록 하기 위해서 2012년 7월 도입된 제도이다.

근로자가 55세 이전에 퇴직하면 퇴직금을 IRP에 이체하도록 하여 55세 이후 연금으로 수령할 수 있게 유도하여 노후 생활비로 활용하는 것이 목적이다.

연령에 따른 퇴직금 수령방법

*현금 수령한

경우에도 60일 이내 IRP 계좌로 입금하면 퇴직소득세를 환급받을 수 있음

*퇴직급여액이

300만 원 이하인 경우 현금 수령 가능

IRP로 퇴직금을 받아 연금으로 수령하면 퇴직소득세가 30~40%(11년째부터 40% 적용) 절감 효과가 있다.

그뿐만 아니라 IRP로 운용되는 퇴직금은 은퇴자가 부담스러워하는 건강보험료 부과 대상에도 제외된다.

*연간소득 : 금융소득(분리과세 제외), 사업소득(필요경비 공제 후

금액), 근로소득, 연금소득(공적 연금소득에 한함), 기타소득(필요경비 공제 후 금액)

국민연금 지역가입자 신고

직장에 다니는 동안에는 사업장가입자로서 소득의 9%에 해당하는 금액을 본인과 사업장의 사용자가 절반씩 부담(본인 4.5%, 회사 4.5%)하여 납부한다. 그러나 퇴직을 하게 되면 지역가입자로 신고하여야 한다.

소득 활동을 하지 않으면 납부 의무는 없지만, 노후 자금 증액을 위해서 지역(임의)가입자로 계속 납부하는 것이 유리하다. 국민연금 수령 나이를 확인하여 노후 생활비 계획을 세우고 소득 활동이 없다면 일정 연령 해당 시 조기에 연금을 받을 수 있는 조기노령연금 제도도 알아 두면 유용하다.

국민연금 지급개시 연령

실업급여 신청

실업급여란 근로자가 갑자기 실직했을 때를 대비해 재취업 활동을 하는 기간 동안 소정의 급여를 지급함으로써 생계 불안을 극복하고 생활의 안정을 도모하기 위한 제도이다.

실업급여를 받으려면 퇴직 전 18개월 중 180일 이상 유급으로 근무하다 자발적 퇴직이 아닌 경영상 해고, 권고사직, 계약 기간만료, 정년퇴직 등 회사 사정에 의한 사유로 직장을 그만둔 상태여야 하며, 직장을 그만둔 상태에서 근로의사와 능력을 갖추고 적극적으로 취업 활동에 나서야 한다.

거주지 관할 고용센터에 방문하여 실업급여 수급 자격 인정 신청을 하면 된다. 최소 120일에서 최대 270일까지 수령 가능하며 1일 상한액은 66,000원이다.

건강보험료 관리

건강보험료도 국민연금과 마찬가지로 직장에 다닐 때는 회사에서 50%, 개인이 50% 절반씩 납부하였다. 하지만 퇴직 후에는 개인이 100% 내야 하기 때문에 부담이 더 클 수밖에 없다.

국민건강보험료는 국민연금과 달리 일정 기준으로부터 평생 납부해야 하며 퇴사한다고 해도 건강보험료는 계속 납부해야 한다. 피부양자로 등재가 된다면 별도의 보험료를 납부하지 않고도 건강보험 자격이 유지된다.

퇴직 시 제일 부담스러운 부분이 건강보험료인 만큼 퇴직을 고려한다면 미리 피부양자 자격을 확인해 보자.

피부양자 자격 상실 요건

위 기준에 따라 피부양자 자격 취득이 어렵다면 임의계속가입 제도도 확인해 보자. 퇴직 후 지역가입자로 전환되어 납부해야 하는 보험료가 퇴직 전 보험료(본인부담분)보다 많은 경우 최대 36개월까지 이전 보험료 수준으로 납부할 수 있도록 지원하며 직장가입자와 동일하게 피부양자 등재도 가능한 제도이다.

퇴직 이전 18개월 기간 동안 사업장과 관계없이 1년 이상 직장가입자 자격을 유지한 사람으로 퇴직 후 최초 받은 지역보험료 고지서 납부 기한으로부터 2개월 이전까지 신청이 가능하다.

보장성보험 확인

나이가 들수록 의료비 증가는 불가피하다. 아프거나 다쳤을 때 의료비를 지원해 주는 보장성보험의 중요성은 퇴직 후 더욱 커질 것이다. 보장성보험의 각종 제도를 확인해보자

감액완납제도

기존의 보험기간과 보험금 지급 조건을 바꾸지 않으면서 보장 금액만 낮추어 보험료를 감액하는 제도.

예를들어 암보험 보장 금액 1억 원 20년 납을 15년 후에 감액완납 신청하면 보장 금액 1억 원의 75%(15년/20년)인 7,500만 원으로 줄어들지만 보장 기간과 지급조건은 그대로이다.

보험료 자동대출납입제도

해약환급금 범위에서 대출을 받아 보험료를 대신 내는 제도이다.

연장정기보험

보험금을 줄이지 않는 대신, 보장받는 기간을 단축시켜 보험료를 부담하지 않는 제도이다.

단체보험의 개인 전환

단체보험은 회사가 보험료 전액을 지원하거나 일부 보험료를 부담하여 회사에서 단체로 가입하는 보험이다. 회사

내규나 보험 약관에 따라 단체보험을 개인보험으로 전환할 수 있는 상품도 있으므로 퇴직 전 회사 담당자에게

단체보험의 개인 계약 전환이 가능한지 확인해보아야 한다.

시간 관리, 건강관리 등 비재무적 관리

막상 퇴직하면 예상치 못한 어려움을 호소하는 경우가 많다. 회사 중심으로 맺어온 인간관계가 퇴직과 동시에 단절됨으로

오는 고립감은 정신적, 육체적 건강에 영향을 준다. 많아진 시간을 어떻게 관리해야 할지 몰라 방황하는 경우도 많다.

통계청 경제활동인구조사 고령층 부가 조사 결과 자료에 따르면, 22년 5월 기준 평균 퇴직 연령은 49.3세이며,

정년 60세 법안이 무색하게도 최근 10년간 50세를 넘지 못하고 있다.

한편, 한국인 평균수명은 통계청 자료를 보면 남자 80.5세, 여성 86.5세이다. 50세에 퇴직하여 30년 가까운

시간 은퇴 생활을 유지해야 하는 것이다. 퇴직 후 보내야 하는 시간이 많아진 만큼 시간 관리가 행복한 은퇴 생활을

좌우하게 된다.

길어진 노후를 대비해 재취업 준비

은퇴 후 일은 단순히 돈을 버는 것보다 하루를 보람차게 보내며 몸과 마음의 건강을 찾는 것이다. 돈이나

직위 중심이 아닌 하고 싶은 일을 찾아보자. 재취업을 준비하면서 새로운 목표를 가진다면 활력을 되찾을 수

있을 것이다.

재취업 정보 사이트 Click

워크넷

www.work.go.kr

잡투게더 www.jobtogether.net

정부지원 일자리 www.work.go.kr/ilmoa/main.do

사회공헌활동, 봉사활동하기 Click

1365자원봉사 포털 www.1365.go.kr

한국자원봉사센터협회 www.kfvc.or.kr

한국사회복지사협회 www.welfare.net

서울시 50+포탈 www.50plus.or.kr

인간관계 재정립

회사 중심의 인간관계를 부부, 자녀 등 가정 중심의 인간관계로 변화시키자. 서로의 생활을

존중하는 부부로

친구처럼 소통하는 부모로 변화자. 주변 이웃이나 취미를 공유할 수 있는 친구를 만든다면 더욱 풍요로운 은

퇴 생활이 된다.

2019년 우리나라는 최빈사망연령이 90세를 넘어서면서 ‘100세 시대’에 이미 들어섰다. 짧지 않은

30~40년

은퇴 생활을 어떻게 준비하고 맞이하느냐에 따라 퇴직은 불안, 초조의 대상이 되기도 하고 설렘이 되기도 한다.

퇴직은 인생의 마무리가 아니다. 새로운 후반전이 열리는 아름다운 시작이다. 가족을 위해 잘 버텨온

전반전이였다면

스스로 퇴직을 축하하며 후반전은 나를 중심으로 새롭게 설계해보자.

KB골든라이프센터(대구) 김재 센터장

[출처: KB골든라이프X 기고문, 2022.12.09]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 2023년 금융시장 전망과 자산관리 전략

등록일: 2023.01.05

2023년 금융시장 전망과
자산관리 전략

“우리의 목표는 물가상승률 목표치 2%를 달성하는 것이며 이에 대한 확신이 들 때까지는 기준금리 인하를 고려하고 있지 않다.”

- 제롬 파월 미 연준 의장(2022년 12월 14일)

“경기 침체가 불가피한 것은 아니다. 대규모 정리 해고가 없다는 점에서 인플레이션 완화는 순조롭게 진행 중이라고 본다.”

- 재닛 옐런 미 재무장관(2022년 12월 8일)

다사다난한 2022년을 보내고 2023년의 새로운 태양이 떠올랐다.

기억을 되짚어보면 2022년 연초만 해도 포스트 팬데믹 원년으로 집단 면역 형성과 록다운 해제 등에 따른 경제활동 정상화와

증시 상승 같은 장밋빛 전망이 금융시장에 팽배했다. 물가에 대한 압박은 조금 있었지만, 이것이 시장의 긍정적 전망을 훼손하지는 않을 것으로 여겼다.

그러나 지난해 2월 24일 러시아의 우크라이나 무력 침공이 현실화하면서 인

연 9%대까지 폭등했다. 여기에 중국의 제로 코로나 정책과 공급망 차질이 겹치면서 성장 둔화와 물가 상승이 같이 나타나는 되었다.

결국 이는 금리 폭등을 불렀고 주식과 채권, 부동산 시장의 동반 하락을 유발했다.

2023년 금융시장은 과연 어떨까?

예를 들어 연내 경기 침체(Recession)의 도래 여부와 강도, 그리고 은

어떨지, 또한 이로 인해 영향을 받을 자산시장의 흐름과 향후 투자자로서 주목할 포인트는 어떤 것이 있는지 지금부터 하나씩 짚어보자.

2023년 글로벌 경제 전망

"침체 폭은 크지 않지만 통화정책 전환에는 시간 소요"

향후 경기 전망을 가능하는 지표에는 여러 가지가 있지만, 이 중 는 역사적으로 예측력이 높아서 경기

국면을 판단하고 대응할 때 자주 인용된다. 그런데 특징적인 점은 현재 이 지표들이 머지않은 하고 있다는 것이다.

우선 OECD 경기선행지수는 2022년 5월에 기준선인 100을 하회한 후 현재까지 하향세를 나타내고 있다. 통상 이 지표가 100을 하회하면서 하락세를 보이는

경우 향후 6~9개월 뒤 경기 침체 도래를 암시하는 만큼 2023년 상반기는 경기 침체 가능성이 높은 상황이라고 볼 수 있다.

미 국채의 장단기 금리 차는 10년물-2년물 기준으로 볼 때 지난해 7월 초부터 마이너스(-)로 역전되었는데, 12월 8일 현재 그 폭이 -0.83%까지 벌어졌다.

장단기 금리 차도 역사적으로는 마이너스로 전환된 이후 1~2년 내 경기 침체가 도래했는데, 이를 감안하면 위에서 살펴본 OECD 경기선행지수의 관찰과 흡사한

결론을 유추할 수 있다.

다만 예상되는 경기 침체의 폭과 기간은 과거 리먼 브라더스 사태나 유럽 재정 위기에 비해 긍정적으로 전망되는데, 그 이유는

2020~2021년 유동성 확대 여파가 과거처럼 민간(가계+기업)부채나 금융기관의 레버리지 급증으로 연결되지 않았기 때문이다.

따라서 경기 침체 국면에서 나타나는 신용 및 금융 경색이 이번에도 재현될 가능성은 낮을 것으로 전망한다.

여기에 경기 침체 우려에 따른 반작용으로 미 연준의 긴축 강도가 다소 완화될 것이라는 전망도 작년 11월 들어 확산하고 있다.

마침 미국과 한국의 소비자 물가상승률도 하반기 들어 정점을 찍고 하락함에 따라 기대감이 커지고 있으며, 최근 글로벌 증시도 10월 이후 바닥을 찍고 소폭 반등하는 움직임을 보였다.

다만 이는 긴축 속도를 완화한다는 것이지 긴축에서 확대로 정책 방향을 전환한다는 의미는 아니다.

제롬 파월 미 연준 의장은 인플레이션의 확실한 억제를 위해 소비자 물가상승률이 연준 목표치(연 2%)에 근접하기 전까지 기준금리가 여전히 높게 유지될 것으로

전망했다. 게다가 금리와 별도로 연준이 자산 규모 축소를 위해 보유 채권을 매각하는 만큼 일 것이다.

2023년 글로벌 금융시장 전망

"불확실성의 완화와 회복의 기대"

위에서 설명한 여건을 감안할 때 2023년 글로벌 금융시장은 인플레이션, 경기 침체, 달러화 강세 등 주요 부문의 불확실성이

당분간 이어질 것이다. 다만 예상처럼 미 연준의 기준금리 인상 사이클이 내년 상반기 중 종료되면, 이에 따른 투자 심리의 개선으로 달러 강세 및 국채금리

상승세는 완화할 것으로 전망한다. 만약 경기 침체 강도가 예상보다 크지 않고, 신용 위험 리스크가 확산되지 않는다면 하반기부터는 자산시장의 회복 기대 또한 높아질 것이다.

자산군별로 살펴보면, 먼저 경기 위축이 본격화하고 통화긴축 사이클의 후반부 진입 등으로 채권에 대한 선호도가 높아질 전망이

다.

따라서 경기 침체에 따른 시중금리 하락 시 투자 매력력이 높은 국채 등 한 반면,

투기 등급의 고금리 채권은 신용 위험이 커질 수 있는 만큼 주의해야 한다.

주식시장은 경기 침체, 기업 실적 둔화 등의 여파로 상반기까지 변동성이 이어질 수 있지만, 최근 1년간의 하락으로 밸류에이션 부담이 크게

해소되었다.

여기에 하반기 이후 제조업 경기의 회복 신호가 나타나고, 달러가 진정세를 보이면 주식시장의 투자 심리와 수급 여건 개선에 따른 반등을 기대할 만하다.

세부적으로 살펴보면 2023년 상반기까지는 미국 경제가 본격 위축될 것으로 전망됨에 따라 으로

보인다. 다만, 경기와 무관하게 이익 창출 능력이 우수한 고배당 우량 기업은 상대적으로 양호한 성과가 전망된다.

한편 2022년 상대적으로 부진했던 성장주는 물가 압박과 통화정책 전환 여부에 따라 가변적이지만, 컨센서스상 2023년 하반기

이후에는 반등을 기대할 만하다. 물론 최근 1년간 전반적 조정으로 가격 매력력이 높아진 만큼 이다.

2023년의 자산관리 포인트

"자산 배분 원칙이 어느 때보다 중요"

언제 강조해도 지나치지 않지만, 2023년에도 금융시장의 불확실성이 이어지고 그에 따른 높은 가격 변동성이 예상됨에 따라 변동성 대응을

위한 자산 배분 전략은 매우 중요하다고 할 수 있다. 2022년에 높게 나타났던 주식과 채권 간의 상관관계가 2023년에는 다시 낮아질 것으로 보이는 만큼

자산 배분 효과도 작년에 비해 양호할 것이다.

하지만 자산 배분 원칙과 기준을 세우고 이를 실행하는 게 생각처럼 녹록지 않다. 그런 경우에는 우선 금융기관이 고객을 위해 제시하는

추천 포트폴리오 제안 서비스에 관심을 가질 필요가 있다.

KB국민은행은 투자자의 성향에 맞게 국내외 주식·채권 등에 고루 분산된 케이봇샘 모델 포트폴리오를 매월 제시하고 있다.

만약 그마저 번거롭다면 하나의 상품으로 전 세계 주식, 채권, 대체 자산에 널리 분산하는 효과를 누릴 수 있는 TDF, EMP 등 자산 배분형

펀드에 투자하는 것도 대안이다. 다만 이 경우에도 한 가지 상품보다는 인데, 이유는 이들 펀드마다 운용 전략이나

투자 대상이 서로 다르기 때문이다.

KB국민은행 객재혁 자산관리 수석전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2023년 1월호]

▲ 부자매거진 보러가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 2023년 명심할 투자 원칙 3가지

등록일: 2022.12.09

2023년 명심할
투자 원칙 3가지

올해 금융시장은 인플레이션과 금리인상에 따른 유동성 축소, 경기침체 압력이 복합적으로 작용하며 주식과 채권 등을 보였다. 그로 인해 많은 투자자들이 자산관리 측면에서 큰 어려움을 겪었다.

2023년 역시 금리인상과 경기침체가 이어지면서 투자 환경의 불확실성은 어느 때보다 높을 것으로 예상된다. 하지만 추운 겨울이라고 마냥 움츠리고만 있을 수는 없다.

불확실한 시기에 명심할 투자 원칙을 하나씩 꼽아보자.

욕심을 줄이자

불확실성이 큰 상황인 만큼 지나친 욕심을 부리지 말자.

투자에는 위험이 수반된다. 위험은 투자 실패 확률을 말한다. 위험이 크면 높은 수익을 얻을 수 있지만, 그만큼 투자 실패 확률도 높아진다. 지금처럼 금융시장의

불확실성이 높아진 상황에서는 투자에 따르는 위험은 더욱 커진다.

따라서 평소보다 수익률 목표를 다소 낮추더라도 투자 위험을 줄여 높아진 투자 불확실성으로부터 자산을 보호하는 것이 바람직하다.

대표적인 것이 현금과 같은 안전 자산을 일정 금액 보유하는 것이다.

현금은 불확실한 상황에서 자금을 안전하게 관리할 수 있을 뿐 아니라 금리 상승으로 상품성도 많이 좋아졌다.

초저금리 시기에는 자산을 현금으로 보유하는 것이 손해 보는 것처럼 여겨졌으나, 지금은 상황이 달라졌다. 한은의 기준금리 인상으로

국내 현금성 상품의 수익률은 글로벌 금융위기 이후 최고 수준으로 높아졌다.

전략을 바꾸자

불확실성이 큰 상황에서는 미래 잠재력이 큰 기업보다는 안정적으로 현금을 꾸준히 창출할 수 있는 기업이 더 주목받는다.

따라서 투자 전략도 자본 차익에서 인컴으로 중심을 바꾸는 것이 유리하다.

채권은 대표적인 인컴형 자산이다. ① 금리 상승으로 이자 수준이 높아졌고, ② 인플레이션도 점차 낮아질 것이고,

③ 내년 상반기 중 기준금리 인상 사이클이 일단락될 것으로 기대되고 있어 될 전망이다.

다만, 경기침체로 신용도가 낮은 기업은 신용 위험이 커질 수 있기 때문에 할 필요가 있다.

주식은 경기침체에 따른 실적 부진이 주가 상승의 걸림돌로 작용할 전망이다. 따라서 주식은 성장성보다는 안정적 재무구조와 꾸준한 현금흐름 창출 능력을

가진 우량 기업 주식이나 고배당 주식에 투자하는 방어적 투자가 효과적이라고 생각된다.

겁을 먹지 말자

2023년도 시장 상황이 쉽지 않을 것으로 보이지만, 겁을 먹지는 말자.

올해 거의 모든 투자자가 크고 작은 손실을 입었고, 투자자산의 가치도 줄어들었을 것이다. 하지만 지금 상황에 좌절하거나, 겁을 먹고 시장을 완전히 떠나려는 것은

결코 좋은 모습이 아니다.

과거 사례를 보면 경기침체나 금융시장 위기 당시 주식시장이 크게 출렁였지만 시간이 걸리더라도 회복에 성공했고, 장기적으로 다른

자산에 비해 좋은 성과를 보였음을 상기할 필요가 있다.

또 국내외 기관의 2023년 경제 전망은 대체로 내년 상반기 중에 기준금리 인상이 멈추고, 하반기부터 경기가 완만하게나마 회복 흐름을 보일 것으로 예상된다. 경제 전망이 맞다면 내년 자산시장은 상저하고의 모습을 보일 가능성이 높다.

이 같은 상황에서 투자자산의 위험을 극단적으로 줄이는 것은 결코 바람직하지 않다.

시장 상황이 어려워도 일정 부분 주식 투자를 유지해야 하는 이유다.

KB국민은행 이승희 투자전략 수석전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2022년 12월호]

▲ 부자매거진 보러가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 팩트체크, 함께 알면 좋은 국민연금 이야기

등록일: 2022.11.29

우리가 노후를 위해 준비하고 있는 '3층 연금: 국민연금(1층)-퇴직연금(2층)-개인연금(3층)' 중 국민연금은 기본적인 생활, 퇴직연금은 안정적인 생활, 개인연금은 여유로운 생활을 할 수 있도록 설계되어 있다. 이 중 종신까지 받을 수 있는 국민연금은 100세 시대를 넘어 120세 시대로 가고 있는 요즘, 노후

준비에 있어서 더욱더 중요한 부분이 되어가고 있다. 이번에는 우리가 잘 몰랐던 국민연금에 대한 몇 가지 사실을 알아보자.

【Fact 1】 국민연금도 세금을 내나요?

국민연금은 2002년 이후 납부한 보험료에 대해 소득공제를 받을 수 있게 되었다. 세금은 납입 전체에서 소득공제 받은 비율만큼 부과된다. 이에 따라 2002년 1월 1일 이후 가입 기간에 의해 산정된 노령(분할)연금 및 반환일시금은 과세 대상에 포함된다.

그러나 장애연금과 유족연금은 과세 대상이 아니다. 전업주부나 퇴직자 등 임의 가입자가 2002년 이후 소득공제를 받지 않고 납부한 보험료도 '과세 제외기여금'으로 분류되어 연금 수령 시 비과세이다.

국민연금 수급 시 과세기준

세금은 과세 대상 연금액에서 연금소득공제와 인적공제를 공제한 과세표준에 소득세율을 적용하여 산출한다. 여기 산출세액에서 표준세액공제 7만 원을 차감하면 납부세액이다.

혼자 살면서 다른 소득 없이 노령연금만 수령한다면 과세대상 연금액이 770만 원 초과하는 경우 세금을 내야 한다.

【Fact 2】 국민연금은 종합과세 대상인가요?

국민연금 등 공적연금 수령액은 종합과세 대상이다. 다만, 소득공제 받은 부분에서 발생한 소득만 종합과세 대상이다.

소득세 및 지방소득세 납부는 근로소득처럼 연금 지급 시에 간이세액표에 따른 세액을 원천징수하고 연말정산시 정확한 결정세액을 확정하여 정산 결과를 다음 해 1월 연금액에 반영하도록 되어있어 수급자가 따로 납부할 필요는 없다.

국민연금 소득만 있는 경우, 원천징수로 연말정산이나 종합소득신고를 하지 않아도 된다. 국민연금 외 다른 소득이 있는 경우에는 매년 5월 다른 소득과 합산해서 종합소득신고를 별도로 해야 한다.

【Fact 3】 내가 받을 국민연금은 어디에서 확인할 수 있나요?

나중에 받게 될 예상 연금액과 그동안 납부한 내역은 국민연금 홈페이지 또는 '내 곁에 국민연금' 모바일 앱을 통해 확인할 수 있다. 예상 연금액은 현재까지 납부한 보험료를 기준으로 60세 또는 연금 수급 가능 시까지 계속 납부하는 것을 가정하여 산정한 세전, 세후 금액으로 알아볼 수 있다.

【Fact 4】 국민연금도 압류가 될까요?

185만 원 이하의 연금 수령액은 압류할 수 없다. 국민연금 전용 '안심 계좌'를 이용하면 압류로부터 보호된다.

국민연금은 노후생활의 기본적 수단으로 국가에서 보장하는 연금 급여로 이를 받을 권리를 압류하거나 담보로 제공할 수 없도록 국민연금법에서 명시하고 있다. 또한 수급권자에게 지급된 급여 중 일정 금액 이하의 금액에 대하여 압류의 효력이 미치지 않는다.

하지만 연금을 지급받고 있는 은행 계좌는 예금채권이기에 때문에 타인에 의해 압류될 수 있다. 연금 수급계좌가 압류되었다 하더라도 법원의 '압류명령 취소신청' 또는 '압류명령 범위신청' 절차를 통해 월 185만 원 이하의 금액은 압류 대상 금액에서 제외시킬 수 있다.

지금 당장 연금 급여가 필요한 일부 수급자들에게는 번거로움이 될 수 있어 이를 미연에 방지하기 위해 국민연금 급여수급 전용 계좌인 '국민연금 안심통장' 제도를 법제화하였다.

이 계좌는 법원의 압류명령 및 체납처분으로부터 보호받을 수 있는 국민연금 전용 계좌로 안심통장은 수급권보호 금액(현재 185만 원)이내로 입금 한도가 제한되어 있다.

【Fact 5】 국민연금은 건강보험 피부양자 자격요건에 영향을 주나요??

9월부터 건강보험료 부과 체계 2단계 개편에 따라 피부양자 소득요건이 종합소득 2,000만 원 이하로 강화됐다. 이에 27만3,000여 명이 건강보험 피부양자 자격이 탈락돼 지역가입자로 변경, 그간 내지 않던 지역건보료를 내게 되었다. 전체 피부양자의 1.5% 수준이다. 종합소득에는 이자소득, 배당소득, 사업소득,

근로소득, 연금소득, 기타소득 등이 포함된다.

이 중 연금소득은 퇴직연금과 개인연금 등 사적연금은 빠지고 국민연금이나 공무원연금, 사학연금, 군인연금 등 공적연금만 해당한다. 공적연금은 전액이 종합소득 대상이며, 합산되는 소득 기준은 세전 금액이다. 지역가입자가 내야 하는 건 강보험료는 공적연금 수령액의 50%에 건강보험료율(6.99%)을 곱하여

12로 나눈

것이다. 내년부터는 건강보험료율이 바뀐다. 1.49% 인상되어 7.09%가 적용될 예정이다.

KB골드라이프센터(목동) 진은경 센터장

[출처: KB골드라이프X 기고문, 2022.11.18]

KB국민은행 전문가의 특별한
자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 적립식 투자의 시작은? 지금 바로!

등록일: 2022.10.27

투자에서 성공하려면 과연 어떻게 해야 하는가?

당연한 말이지만 쌀 때 사서 비싸게 팔아야 한다.

하지만 정작 투자를 하다 보면 종종 비쌀 때 사서 쌀 때 파는 오류를 범하게 되는데, 이유는 가격이 오를 때는 더 올라갈 것만 같고 떨어질 때는 더 떨어질

것만 같은 심리적 편견 때문이다.

특히 글로벌 인플레이션, 우크라이나 사태, 중국 발 공급 충격 등 다양한 이슈들로 인해 투자의 불확실성이 커지고 있는 요즘과 같은 때는 더욱 그러하다.

그럼 과연 이와 같은 혼돈의 주식시장에서 심리적인 편견도 잡아주면서, 싸게 사서 비싸게 팔 수 있는 효율적 대안은 없을까?

'있다.' 바로 매월 동일한 금액을 적금 붓듯 펀드에 적립식으로 투자하는 것이다.

적립식 투자의 장점 :

‘평균매입단가 인하 효과 등’

적립식 투자의 장점은 우선 평균매입단가 인하 효과로 주가가 내려갈 때 주식을 더 많이 사게 된다.

예를 들어 주가가 1,000원에서 500원으로 반 토막 날 때 10만 원으로 살 수 있는 주식은 100주에서 200주로 늘어난다.

따라서 주가가 내려갈 때 내가 주식을 사는 평균 가격을 낮춰 향후 이익이 날 가능성도 높여 준다.

또 투자 시점이 매월 달라지면서 자연스럽게 분산투자 효과가 난다.

마지막으로 적금 붓듯 소액으로 투자가 가능하기 때문에 심리적인 부담이 덜해서 장기 투자하기에 훨씬 유리하다는 점도 적립식 투자의 장점으로 꼽을 수 있다.

적립식 투자 원칙 :

‘토끼가 아닌, 거북이처럼’

적립식 투자는 한 번에 크게 배팅해서 수익을 추구하는 전략이 아니라 이다.

토끼보다는 거북이 같은 투자 방법이라고 할 수 있다. 한방에 목표를 도달하려고 서두르다 보면 토끼처럼 목표를 눈앞에 두고 실패할 수 있다.

투자는 거북이처럼 하는 것이 좋다. 일정한 속도로 꾸준히 가며, 시간에 투자하는 것이다.

역사를 통해 확인된 것은 경기가 순환하면서 증시는 우상향하고 있다는 사실이다.

언제 투자했는지 보다 매월 일정하게 3~5년 이상 꾸준히 투자했는지가 중요하다.

중간에 손실이 나더라도 흔들리지 않고, 월 1회 투자 루틴을 지켜야 한다.

왜냐하면 저점 매수 기회를 놓칠 수 있기 때문이다.

적립식 투자에 맞는 금융상품 :

인덱스펀드

안정적인 장기투자에 어울리는 적립식 투자를 당신이 선택했다면, 이제 그에 맞는 해야 한다.

물론 특정 주식을 골라서 직접 투자할 수도 있겠지만, 파산이나 상장폐지와 같은 위험을 감안할 때 소수의 개별 주식은 적립식 투자에 적합

하지 않다.

그보다는 펀드와 같은 간접투자상품이 좋은데 해당 지역의 증시와 경제의 흐름을 반영하면서 장기적으로 안정적이기 때문이다.

펀드 중에서는 인덱스펀드를 눈여겨볼 만하다.

인덱스펀드는 주가지수를 그대로 따라가는 수동적인 펀드이다.

주가 상승과 하락에 맞춰 상품을 운용해야 하는 번거로움을 피할 수 있고, 지수를 추종하기 때문에 가장 간편한 투자 방법이다

공격적인 성향으로 시장을 뛰어넘는 수익을 추구하는 투자자라면 적합하지 않다.

펀드 수수료가 적고, 리스크를 줄이면서 안정적인 수익을 추구할 수 있다는 장점이 있다.

[Tip] 인덱스펀드의 장점

위험 인덱스 종목에 분산하여 위험이 낮음

보수 보수가 낮아서 투자 기간이 길수록 유리

수익 증시에 따라 수익률이 정해져 예측 용이

적립식 연금저축펀드 :

여유로운 인생 2막 준비

은퇴 준비는 빠를수록 좋다.

소득이 있을 때 미리미리 은퇴를 준비해야 한다.

특히 사회초년생에 해당하는 2030세대라면 더욱 그렇다.

고령화와 저성장 때문에 수입이 늘지 않아 저축하기도 어려운데 금리까지 낮다면 '노후 자금 부족 → 빈곤'의 위험에 빠질 가

능성이 더 높아질 수 있기 때문이다.

연금저축펀드를 활용한 적립식 투자는 이런 2030세대의 노후 대비에 좋은 수단이 될 것이다.

통상 연금저축펀드로는 연간 400만 원, IRP를 활용하면 연간 700만 원(단, 연금저축펀드 불입액 합산) 한도로 통상

까
지 더으로 받을 수 있다.

2030세대 같은 사회 초년생이라면 은퇴까지 20년 이상 여유가 있는 만큼 더욱 많은 공제 혜택을 받을 수 있어 유리하다.

가입 가능한 펀드들의 종류도 일반 펀드에 못지않게 다양해서 선택의 폭 또한 넓다.

물론 이들 상품은 만 55세 이후에 연금의 형태로 수령하지 않을 경우 세금을 더 많이 댈 수 있기 때문에 철저히 은퇴 후의 연금 재원으로 활

용하는 것이 바람직하다.

[Tip] 연금저축&개인형IRP 세액공제

충급여액

(또는

종합소득금액) 세액공제 대상금액 세액

공제율

50세 미만 50세 이상

5천5백만원 이하

(4천만원 이하) 400만원

(IRP합산

700만원) 600만원

(IRP합산

900만원) 16.5%

1억2천만원 이하

(1억원 이하) 400만원

(IRP합산

700만원) 600만원

(IRP합산

900만원) 13.2%

1억2천만원 초과

(1억원 초과) 300만원

(IRP합산 700만원) 13.2%

투자자에서 가장 큰 두려움은 불확실성이다.

주가가 오를지 내려갈지 모르기 때문에 불안하고 초조하다. 투자했다가 오르면 안도에 한숨을 쉬지만, 떨어지면 조금만 참았다 투자할 걸 하고 후회하게 된다.

많은 전문가가 전망에 대한 리포트를 내놓지만, 최종 선택은 투자자의 몫이다. 적중률은 반반이다.

지금 이 순간 주가가 최저점이라고 판단되면 과감히 목돈을 한 번에 투자해라.

그렇지 않다면 적립식으로 시간에 분산 투자해야 한다.

매일 자동이체 원칙을 고수하고 우직하게 무소에 뽕처럼 가야 한다.

그러면 지금처럼 어수선한 주식시장에서 적립식 투자는 힘을 발휘할 수 있다.

누군가 적립식 투자를 언제 시작해야 하는지 묻는다면, “지금 바로!” 라고 말하고 싶다.

KB골드라이프센터(은평) 조옥순 센터장

[출처: KB골드라이프X 기고문, 2022.09.09]

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 직장인이 가장 많이 하는 은퇴 질문 BEST 3

등록일: 2022.10.26

KB골드라이프센터에는 은퇴를 앞둔 고객들이 다양한 고민을 가지고 찾아온다.
이번에는 은퇴 상담을 진행하면서 가장 많이 받았던 질문에 관해 이야기해보려 한다.
이렇게 드리는 솔루션은 수학이나 물리학처럼 정형화된 공식을 대입해 얻을 수 있는 딱 떨어진 해답은 아니다.
다만, 은퇴설계 전문가로서 답을 찾는 과정을 보여주고 싶고, 조금 다른 답안지도 있다는 것을 알려드리고 싶다.
무엇보다 중요한 것은 자신의 성향과 상황에 맞게 은퇴 이후의 삶을 디자인하는 것이다.
결국 삶과 행복의 기준은 우리 스스로가 만드는 것이기 때문이다.

[질문 1] 내가 보유하고 있는

은퇴 준비 자금은 충분한가요?

거의 모든 고객이 질문하는 내용이다.

이 질문에 대해 참고할 만한 정보를 드리기 위해서, 은퇴 전 생활비의 70~80%에 해당하는 금액을 기준으로 은퇴 후 수입·지출을 감안, 기대

여명까지의 현금흐름의 과소 여부를 진단한다.

그런데 이때부터 아주 심각해지기 시작한다. 상담 고객 중 절반 이상은 기대 여명까지의 현금흐름이 좋게 나오지 않기 때문이다

보통 은퇴 후 수입원은 그동안 모아 놓은 자산과 퇴직금, 그리고 국민연금 정도인데,
은퇴 후 생활비에, 자녀 독립 비용에, 나이 들어 지출될 요양비까지 결국 은퇴 후에도 돈을 벌어야 한다는 부담감이 밀려온다

그런데 여기서 잠깐! 우리의 노후 생활에 정말 적신호가 켜진 것일까?

아래 표는 각 나라의 '잘사는 기준(이른바 중산층 기준)'을 비교한 것이다. 차이점을 한 번 찾아보자.

[표] 국가별 잘사는 기준

구 분 잘사는 기준 비 고

한국 # 부채없는 30평대 아파트

월 500만원 이상 급여

예금잔고 1억원 이 상 등 재무적

실현 목표

프랑스 # 1개 이의 외국어

직접 즐기는 스포츠

약자를 돕는 봉사활동 등 자기계발

및

사회봉사

영국 # 불의·불법에 의연하게 대처

주장과 신념을 가질 것

페어플레이할 것 등 공익과

신념

차이점이 뭘까? 살펴보면 우리나라의 중산층 기준이 유럽 선진국에 비해 하고 있다고 생각한다.

행복하게 살기 위해서 물론 재무적인 부분도 중요하지만, 은퇴 후에는 재무적인 비중보다는 다른 삶의 가치를 발견하고 키워나가는 노력이

필요하다고 생각한다.

은퇴 자산을 잘 갖추고도 불편한 인간관계, 우울감, 상실감 등으로 노후가 불행해지는 경우도 많기 때문이다.

미국의 심리학자 겸 철학자인 에이브러햄 해럴드 매슬로(Abraham Harold Maslow)가 정립한 이론에 따르면 경제적 요소 즉,

돈이나 건강으로 만족을 얻는 단계는 욕구 8단계 중 기본 욕구인 2단계에 불과하다고 한다.

어느 정도 기본적인 욕구가 채워지면 그다음부터는 배움, 취미활동, 자아실현을 통해 성장할 수 있다는 것이다.

그런 의미에서 장기적 가치에 중점을 둔 생애 설계도 중요하다는 점을 강조하고 싶다.

[참고] 매슬로 욕구 8단계

단계별 욕 구

1단계 생리 음식/물 결핍욕구

(기본욕구)

2단계 안전 돈/건강

3단계 소속 우정/관계

4단계 자존감 성취/존경

5단계 인지적 배움 성장욕구

(자아실현)

6단계 심미적 균형추구
7단계 자아실현 자아실현
8단계 자기초월 이타적

[질문 2] 은퇴 후 달라진 인간관계에
적응하기 힘들어요!

은퇴 후에는 많은 것이 변한다.

한두 달간은 휴식을 취하며 편안함을 느끼다가도, 점차 달라진 생활패턴, 인간관계 속에서 상실감과 공허함을 느낄 수 있다.

직장에서 통용되던 직함은 더 이상 자신을 표현하는 수식어가 아니다. 어느 순간 가족들이 자신을 바라보는 시선과 대하는 태도
도 달라졌음
을 느끼게 된다.

많은 분들이 이러한 변화를 겪어내며 혼란스러워하고 힘들어하는데, 사회학자 는 이렇게 은퇴에 적응해나가는 과정을
6단계로 소개하고 있다.

[참고] 애칠리 은퇴 6단계

단계별 주요 특징

은퇴 준비 은퇴 후 건강 및 주거 대책

은퇴 행복감, 휴식, 기분 전환 등

환멸 기분 전환 후의 실망, 불안감 등

적응 현실 직시, 공동체 활동 참여 등

은퇴 안정기 사회적 역할, 정체감 형성 등

은퇴 종결 장애, 쇠약, 역할 종결 등

많은 분들이 '환멸' 단계에서 가족과의 갈등을 겪는다.

은퇴 이후 가족들과 더 많은 시간을 보내게 되는데, 은퇴 전 사고와 태도를 가정에서 고수하는 경우 가족 간 갈등이 심화되는
경향
이 있다.

이 단계를 잘 뛰어넘으려면 내 자신과 가족을 이해하고 변화해야 한다.

나의 가족관계가 어떤 상태이고 어떻게 노력해야 하는지 자가 진단해 볼 수 있는 사이트가 있어 소개한다.

국민연금 중앙노후준비지원센터 (바로가기)

홈페이지의 자가 진단 메뉴에서 대인관계, 여가 활동, 건강, 국민연금준비정도, 재무 건전성 등을 간단히 진단해볼 수 있다.

결과를 잘 참고해 개선할 점은 꼭 개선하는 등 도움을 받아보자. 가족을 바꿀 수는 없으나 나는 바꿀 수 있다.

내가 행복해야 가족도 편안하고 행복해진다.

[질문 3] 은퇴자금 투자수익률은
어떻게 올릴 수 있을까요?

수익률이 높을수록 좋겠지만, 큰 수익률에는 큰 변동성(리스크)이 따르게 된다.

변동성이 큰 상품에 투자하게 되면 오히려 연금 수령금액에 손실을 입을 수도 있다는 것이다.

그렇다면 안정적인 포트폴리오로 연금 수령액을 높이는 방법은 없을까?

적립률을 높이면 된다. 수익률이 다소 저조할지라도 적립률을 높이면 나중에 받을 연금 수령액은 올라간다.

즉, 연금 수령액을 높이기 위해서는 장기적인 투자관점에서 수익률을 관리하면서 꾸준히 적립하는 것이 좋다.

아래 그래프는 과거 10년간의 미국 S&P500 변화를 보여준다.

현재 시장의 조정을 받고 있다고 해도 10년 전부터 연금 자산을 꾸준히 투자했다면 현재 투자원금의 2배가 넘는 수익률을 실
현했
을 가능성이 높다.

또한 경제활동 기간 연금 자산의 적립과 수익률 관리도 중요하지만

제도상 연금 수령 기간은 짧게는 5년부터 10년 이상이며, 은퇴 이후 생애 크레바스 구간(은퇴 시점~국민연금 수령 기간)도
대략 10년 정도

를 예상해야 하기 때문이다.

결국 은퇴 전 10년부터 은퇴 후 10년 즉, 연금 자산의 적립과 인출 종료 시점까지 마음을 놓을 수 없다.

정리하자면, 은퇴 준비에 있어서 일차적으로 재무적 부분을 채우는 것은 중요하다.

그러나 상담 현장에서 느낀 것은 가지고 있는 부의 규모에 따라 만

족도가 비례하는 것은 아니라는 점이다.

그래서 은퇴 후에는 비재무적인 부분에 좀 더 무게를 두고 노력해야 한다고 생각한다.

더 많은 부를 쌓기 위해 노력하는 것보다, 개인 마인드나 삶의 철학

을 정돈하고 가족관계를 잘 가꿔가는 사람들이 행복한 노후를 보장받을 확률이 훨씬 높다.

전국 14개소에 위치한 KB골드라이프센터에서는 수년간 자산관리 경력에서 쌓은 센터장이 은퇴 설계 노하우를 토대로 은퇴/노후
상담 서비스를 무료로 해드리고 있
다.

은퇴 및 노후에 관한 고민이 있으시다면 주저하지 말고 가까운 골든라이프센터를 찾아보자.

▶ KB골든라이프센터 은퇴설계 상담 신청하기

KB골든라이프센터(일산) 장기홍 센터장

[출처: KB골든라이프X 기고문, 2022.10.14]

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 펀드와 주식의 장점을 합친 ETF의 활용 포인트

등록일: 2022.10.06

펀드와 주식의 장점을 합친

ETF의 활용 포인트

“사람들은 항상 좋은 펀드와 훌륭한 펀드매니저를 찾으려고 애쓰지만, 막상 수익을 안겨주는 경우는 드물다. 투자자 대부분은 인덱스펀드를 통해 더 많은 부를 쌓게 될 것이다.”

피델리티의 전설적인 액티브 펀드매니저 피터 린치가 남긴 이 말은 장기적으로 시장을 이기는 펀드매니저를 찾기가 그만큼 어려운 한편, 시장의

추가지수를 추종하면서 수수료도 저렴한 인덱스펀드가 액티브펀드에 비해 투자에 더 효율적이라는 의미를 내포한다.

하지만 21세기 들어 시장가격의 변동성이 심해지자 인덱스펀드에서도 상품 구조상 환매 요청과 손익 확정 시점 간의 시차가 발생할 수 있다

는 이슈가 단점으로 지목되었다.

통상 환매 요청 후 1~2일이 지난 종가로 손익이 정해지다 보니 그사이 돌발 사태로 주식이 급락해 뜻하지 않은 손실을 본 투자자가 실제로 증가했다.

이런 이유로 인덱스펀드인 동시에 거래소에서 개별 주식처럼 실시간으로 거래할 수 있는 ETF(상장지수펀드, Exchange Traded Funds)에 대한 매력이 부각되고 있다.

특히 2008년 글로벌 금융위기와 2020년 코로나 사태로 금융시장의 가격 변동성이 크게 확대됨에 따라, ETF의 관심과 선호도는 꾸준히 상승하는 중이다.

ETF의 특징과 장점

ETF는 인덱스펀드와 개별 주식투자의 장점을 겸했다고 할 수 있다.

세부적으로 살펴보면 우선 ETF는 다양한 종목으로 구성된 포트폴리오를 소액으로 투자할 수 있다. 예를 들어 코스피200을 1좌 구

매한다면, 국내 대표 우량주 200개에 분산투자하는 효과를 얻을 수 있는데, 보통 ETF 1좌의 가격은 1만~5만원에 불과하다

또 인덱스펀드로서 위험관리가 잘되어 있어 마음 편하게 장기투자할 수 있다.

시장 전체에 분산투자하므로 특정 기업의 주가에 문제가 생기더라도 그 손실을 분산시킬 수 있기 때문이다.

이처럼 잘못된 주식 종목 선정의 위험을 줄일 수 있어 초보 투자자에게 더욱 적합하다.

앞서 본 것처럼 펀드의 상품 구조상 시차 문제에 따른 불가피한 가격 변동 위험도 줄일 수 있다.

일반적인 펀드는 환매 요청 시점과 손익 결정일 간 괴리로 인해 그사이에 뜻하지 않게 성과가 크게 변동될 수 있다. 하지만 ETF는 거래소에

상장되어 주식처럼 거래되는 만큼 그 시점의 시가를 반영해 매매된다.

이 외에 ETF는 인덱스펀드의 일종으로,

운용·관리 보수가 액티브펀드보다 상대적으로 저렴하고,

증시의 움직임에 따라 수익률이 정해져 이에 관한 예측이 용이하며,

공시제도를 통해 매일 포트폴리오 내역을 확인하는 장점도 있다.

자산군·지역·전략에 따른

다양한 ETF의 유형

KOSPI200처럼 국내 시장대표지수를 추종하는 형태로 최초로 시작된 ETF는 그 유형이 점차 다양해지고 있다.

미국의 S&P500, 일본의 NIKKEI225, 중국의 HSCEI 등 해외 추가지수를 추종하는 상품은 물론, 최근에는 국내 외 채권 및 원자재,

리츠 등 다양한 자산의 시장지수를 추종하는 상품이 증가하고 있다.

이로 인해 ETF를 활용하면 안방에서 HTS(Home Trading System)만으로도 전문 금융 기관처럼 글로벌 분산투자가 가능하다.

또 자동차, 반도체, IT, 소비재 등 특정 업종지수를 추종하는 섹터(업종)형 ETF나 배당성장, 저변동성주, 메타버스처럼 시장을 주도하는 테마나 스타일을 지수화해 투

자할 수 있는 테마형 ETF도 출시되어 인기를 끌고 있다.

심지어 추종하는 지수의 일일 변동폭을 100%가 아닌 150% 또는 200% 추종하거나() 반대로 추종()하는 상품도 있다

이 외에 ETF는 국내에서 설정되어 한국증권거래소에서 거래되는 역내 ETF와 해외 증시에서 거래되는 역외 ETF로 나뉜다.

해당 국가의 증시 개장 시간대에 실시간 거래가 가능하며 매매차익은 분류과세되어 국내 금융소득과 합산되지 않는다는 장점 덕분에 고소득자에게 특히 인기가 많다.

최근에는 거래가 자유로운 ETF의 특성과 초과수익을 기대하며 적극적으로 운용하는 액티브펀드의 장점을 겸비한 가 주목받고 있다.

자산의 일정 비율(통상 30% 이내)은 추종지수를 따라갈 필요 없이 적극적 투자 운용이 가능하며 상품명에 ‘액티브’ 명칭이

붙어 있는 것이 특징이다.

ETF의 세금 부과 기준

ETF는 세금 부과 형태에 따라 국내에서(역내) 설정되었으며, 국내 주식에 투자하는 ETF와, 그리고 해외에서 설정되어 거래되는 역외 ETF로 구분할 수 있다.

[표]처럼 국내 주식형(역내) ETF에는 매매차익에 비과세가 적용되나 그 밖의 역내 ETF에 대해서는 배당소득세가 적용된다.

한편 역외 ETF에 투자할 때는 매매차익에 대해 22% 세율의 양도소득세가 부과된다.

[표] ETF의 유형별 세금 부과 기준1)

ETF 유형 매매차익 분배금

역내 국내

주식형 비과세 과세

(배당소득)

역내 국내

주식형 외 과세

(배당소득)2) 과세

(배당소득)2)

역외 과세

(양도소득/세율 22%)3) 과세

(배당소득)

1) 총수익=매매차익+분배금

2) 단, 실제 발생한 매매차익이나 분배금과 해당 기간의

관련 과표기준가 상승분 중 작

은 값을 적용

3) 연간 250만원의 양도소득기본공제 적용

ETF 선택 및 투자 시 유의사항

최근 동일한 지역이나 섹터, 테마에 투자하는 ETF의 숫자가 점점 증가하는데도 과거 성과를 비교해보면 차이가 꽤 나는 것을 확인할 수 있다.

따라서 동일한 유형의 ETF라도 나에게 맞는, 좋은 투자 대상을 선택하려면 몇 가지 확인하거나 유의할 사항이 있다.

우선 ETF를 선택할 때는 추적오차가 낮은 상품을 찾는다.

추적오차는 ETF의 수익률이 기초지수와 얼마나 일치하는지를 보여주는 지표로, 추적오차가 낮을수록 본연의 목적에 충실한 좋은 ETF라고 할 수 있

다.

동시에 ETF의 시장가격과 기준가격 간 괴리가 낮은 상품을 고르는 것이 유리하다.

괴리율이 높으면 시장 유동성이 낮아 거래하기 어려울 가능성이 높기 때문이다.

또한 동일한 시장에 투자하더라도 편입 종목 구성 방식에 따라 실제 성과가 클 수 있기 때문에,

ETF 선택 시 편입 종목 구성 방식부터 살펴봐야 한다.

구성 방식은 크게 시가총액가중방식, 동일가중방식, 팩터가중방식으로 구분할 수 있는데, 각각의 특징과 장단점이 있다.

예를 들어 시장대표지수의 움직임에서 크게 벗어나지 않는 투자를 원한다면 위의 셋 중 대형주 비중이 높은 시가총액가중방식을 선택하는 것이 좋다.

반면 최근에 대형 주도주 상승폭이 너무 가팔라서 투자가 부담스러운 경우라면, 중소형주 비중이 상대적으로 높은 동일가중방식이 더 적합하다고 할 수 있다.

이 외에 특정 재무지표가 우량한 종목에 투자하고 싶다면 그에 합당한 팩터가중방식을 찾는 것도 좋다.

그리고 해외 자산에 투자하는 ETF는 환헤지형과 환노출형으로 구분되기 때문에 ETF의 명칭을 통해 해당 내용을 반드시 확인한다.

원화와 미국 달러 간 환율 변동 위험을 헤지한 상품은 종목 뒤에 환헤지를 의미하는 (H)기호로 확인이 가능하다.

이 외에 원자재 가격이나 지수를 추종하는 ETF는 실물 대신 동일한 규모의 선물투자로 운용하기 때문에 만기 시점의 선물-현물 가격 차이가 심하면 예상과 달리 실제 상품 가격과 괴리가 크게 발생할 수 있다.

이 경우 이들 가격이나 지수의 상승 기대가 시장에 팽배할 때 이들 ETF의 수익률이 저조할 수 있음을 유의할 필요가 있다.

덧붙여 장기투자를 목적으로 하는 경우 레버리지 ETF는 가급적 투자하지 않는 것이 좋다.

2배 레버리지 ETF는 해당 지수의 일일 변동폭의 2배 전후로 움직이는데, 이 경우 가격 변동성이 장기간 지속되면 상대적으로 지수에 비해 부진한 성과를 보이기 때문이다.

즉 장기투자 시 발생하는 변동성의 부작용이 레버리지 ETF 수익률을 악화시킨다.

ETF의 진화, 'EMP' :

ETF를 활용한 포트폴리오 투자

ETF 시장이 40조원 이상으로 성장하면서 투자자 저변이 확대되자 EMP(ETF Managed Portfolio)란 개념이 새로이 등장하며 투자자의 관심을 끌고 있다.

EMP란 포트폴리오의 50% 이상을 다양한 종목의 ETF에 투자하는 포트폴리오를 말하는데, 이런 개념으로 운용하는 펀드를 EMP펀드, 랩은 EMP랩이라고 한다.

EMP 상품의 가장 큰 장점은 다양한 ETF로 포트폴리오 구성이 가능해 과거 개별 주식으로 할 때보다 훨씬 위험분산이 잘된 투자 성향별 효

율적 자산 배분이 가능하다는 것이다.

ETF를 활용한 투자 수요는 앞으로도 커질 것으로 예상되는 만큼, 향후 다양한 유형과 스타일의 EMP 상품이 출시되어 경쟁할 것으로 예상된다.

KB국민은행 객재혁 자산관리 수석전문위원

[출처: GOLD & WISE, 2022년 9월호]

▲ 부자매거진 보러가기

KB국민은행 전문가의 특별한

자산관리 비법을 경험해보세요.

▶ 전문가칼럼 바로가기

Title: 주식 외에 다른 투자 대안이 '있는(TARA)' 시기

등록일: 2022.08.04

주식 외에 다른

투자 대안이 '있는(TARA)' 시기

초여름부터 걱정되는

추운 겨울

KB증권은 미국과 유로존, 한국 등 주요국의

경제성장률이 2022년 4분기와 2023년 1분기 중 마이너스를 기록하며

경기침체 국면에 진입할 것으로 전망한다.

공급망 차질과 원자재 가격 상승 부담, 인플레이션 통제를 위한 중앙은행의 빠른 긴축 및 통화정책 불확실성, 기업들의 감원과 주문 취소 등이 경기침체를 앞당기는 배경이다.

미국 경제는 올해 4분기와 내년 1분기에

각각 전기 대비 연율 -1.0%, -1.3%의 역성장을

전망한다. 다만 지금과 경제 환경이 비슷했던 1969~70년의 침체 시기와 비교해보면, 경제 전반의 취약성이

아직 높지 않아 이번 경기침체의 폭은 비교적

온건할 듯하다.

반면 에너지 불안이 해소될 조짐이 없는 유로존은

물가 상승과 긴축 우려로 올해 2분기 성장률이 전기 대비 마이너스를 기록하며

침체에 가까워질 것이다.

한국 경제도 1,300원대로 높아진 달러/원

환율은 수출에 우호적이나 선진국 소비가 둔화하면서 수출이 동반 감소할 것이다. 선진국들과 함께 2022년 4분기와 2023년 1분기에 각각 전기 대비 -0.6%, -0.1%의

역성장을 예상한다.

중국 경제는 부양 정책이 대외 경기

불안을 일부 상쇄하며 2022년 3.7%, 2023년 4% 내외의

성장을 이어갈 것이다. 역성장은 아니지만 3~4%대 수준의 저성장이 익숙해지고 있다.

부동산 가격의 추가 하락 여부가 위험요인이다. 투자은행인 BoA메릴린치의 7월 글로벌 펀드매니저 설문조사에 따르면, 경제성장률에 대한 투자자들의 걱정도 극대화된 상태다. 경기침체를 예상하는 응답률과 그렇지 않은 응답률의 격차가 금융위기와 팬데믹 당시 수준까지 상승했다.

전 세계 경제성장률에 대한 낙관과 기업들의 이익이

개선될 것이라는 전망 역시 역대 최소치를 경신했다. 장단기 금리 역전이 장기간 지속되면 경기침체 가능성은

더욱 높아지는데, 미국 국채 10년과 2년물 금리차는 7월 5일 역전이 시작된 이후 2006년 이후 최대인 -0.22%p까지 확대되었다.

기대인플레이션이 낮아지면서

반등하는 주식시장

흥미로운 것은 경기침체에 대한 걱정이 커질수록 수요 측면에서의 인플레이션 압력은 낮아질 것이며, 결국

연준의 통화 긴축이 장기간 이어지기 어려울 것이라는

전망이 힘을 얻고 있다는 점이다.

그 영향으로 장기금리와 원자재 가격이

반락하고 달러 강세가 진정되면서

7월 중순 이후 주식시장이 힘을 내고 있다.

실제 7월 중순 발표된 미국의 6월 소비자물가 상승률은 전년 대비 9.1% 급등하며 41년 만에 최고치를 경신했다.

그러나 이틀 뒤 미시건대학교에서 공개한 장기

기대인플레이션이 2.8%로 예상보다 크게 낮아지면서 금융시장이 다소 안정을 찾는 분위기다.

7월 FOMC에서 기준금리를 100bp 올릴 것이라는 전망도 후퇴했다. 인플레이션을 통제하기 위해 더 강한 통화

긴축이 필요하다고 보면서도, 이미 경기 둔화 조짐이 관찰되고 있어 통화 긴축 강도를 계속 높이는 것은 어렵다는 것이다.

금리파생상품 시장에서는 연준이 기준금리를 올해 연말 약 3.75%까지 인상한 후 내년부터는 오히려 인하 사이클로 전환할 것이며, 2024년 상반기 말까지는 2.75%로 낮춘다는 전망을 반영하고 있다.

미국 국채 10년 금리도 6월 중순 고점 3.47%를 기록한 이후 7월 22일 현재 2.80% 아래로 내려왔다. 기대인플레이션이

대폭 하락한 영향이다. 국제유가도 WTI 기준 100달러 아래로 다시 하락했다.

인플레이션 상승 둔화는

예상보다 더디게 진행될 것

그러나 경기침체 전망에도 불구하고, 광범위한 상품 및 서비스 가격 상승, 주거비 부담 등에 따라 인플레이션 상승률 둔화는 예상보다 더디게 진행될 가능성이 높다.

경기침체에 따른 수요 위축으로 인플레이션이 낮아질 수 있다고 생각하지만,

공급이 위축되어 있기 때문에 언제든지 수요가

증가하면 인플레이션 압력은 다시 높아질 수 있다.

결국 공급 문제가 해결의 실마리를 찾아야 인플레이션 걱정에서 벗어날 수 있다는 얘기다. 지금의 공급 차질 이슈는 생각하는 것보다 훨씬 복잡해서, 일반적인 경기 사이클처럼 경기 하강만으로는 해소되기 어렵다.

첫째, 2018년 이후 미국과 중국의 헤게모니 다툼이 무역분쟁 등으로 본격화된 이후, 기업들은 미국과 중국이 한 공급망 내에 있기 어렵다고 생각하고 있다. 공급망 간 호환성이 낮아지면서, 이는 기존 공급망의 효율을 낮추고 비용을 높였다. 중국산 수입품에 관세가 부과되면서 공급 확대를 이끌어내지는 못한 가격 인상은 수요 위축으로 나타났다.

둘째, 2020년 이후 팬데믹은 상품 수요를 높여 공급망에 부담을 주었을 뿐 아니라 바이러스 감염자의 이탈에 따른 공급 위축을 통해 비용 부담을 높였다. 이후에도 중국에서 바이러스가 재확산될 때마다 경제봉쇄 조치가 단행되면서 공급의 안정성을 낮추고 있다. 팬데믹 이전에는 각국의 노동자들이 자신을 필요로 하는 곳에서 일할 수 있었으나, 이동 제한으로 인해 노동력 공급에도 차질이 생겼다.

셋째, 에너지 전환 과정에서 큰 비용이 치러지고 있는 점도 공급망에 부담을 주고 있다. 이미 많은 나라에서 재생에너지의 균등화발전비용(LCOE)이 화석연료에 비해 낮아졌고, 재생에너지는 계속 연료를 공급해야 하는 화석연료 발전 시스템과도 차별화된다. 그러나 화석연료 발전은 이미 시설 투자가 완료되어 가동 중인 반면, 재생에너지는 시설 투자가 여전히 진행 중이다. 공급망의 비용 부담을 높이는 요인 중 하나다.

넷째, 2022년 러시아-우크라이나 전쟁도 에너지와 곡물의 공급망에 부정적 충격을 주고 있다. 단기적으로 러시아의 에너지 의존을 낮추기 위해서는 화석연료 생산을 늘려야 하지만, 에너지 전환의 흐름을 거스르는 일이기 때문에 장기 투자에는 모두 소극적인 상태다. 결과적으로 에너지 가격이 상승하더라도 생산이 즉각 늘지 못하면서 공급 비용을 높이고 있다.

다섯째, 2008년 금융위기 이후 상품 가격과 경제적 비용을 낮추는 역할을 했던 ‘아마존 효과’가 소멸되었다.

전통 기업들의 사업 영역을 빼앗아 성장하던 아마존도 운송 차질과 비용 상승 문제를 소비자에게 전가하고 있기 때문이다.

주식 외에 다른 투자 대안이

‘있는(TARA)’

시기

투자자들은 자신의 포트폴리오 내에서 주식 비중을

이미 많이 줄여둔 상태다. 경기침체 우려가 주가에 상당 부분 반영되어 있다고 해석할 여지도 있다.

실제 7월 펀드매니저 설문에서 투자자들은 현금 비중을 2001년 이후 최대치로 늘린 것으로 나타났다. 그러나 채권 대비 주식 비중을 크게 줄여놓았던 금융위기 당시와는 달리, 지금은 현금을 확보하는 과정에서 주식뿐 아니라 채권의 비중도 많이 줄여놓았다는 점이 다르다.

주식 투자자들은 현금이 주식시장으로 몰려올 것이라고 기대할 수 있겠지만, 지금은 초대형 증권사가 자체 신용으로 발행하는 발행어음의 6개월 금리가 3.95%에 달하는 시기다.

통화완화 환경에서 독보적인 성장성을 바탕으로 성장주가 강세를 보이며 ‘주식 외에 대안이 없던(TINA, There Is No Alternative)’ 시기에서,

채권 금리의 매력에 높아져서 ‘주식 외에 다른

대안이 있는(TARA, There Are Reasonable Alternatives)’ 시기로 전환되고 있다는 점을 고려해야 한다.

금리 매력과 함께 자본차익의 기회가 주어지고 있는

채권 투자를 늘릴 시점이다.

KB증권 신동준 WM솔루션총괄본부장

[출처: GOLD & WISE, 2022년 8월호]

부자들이 사랑하는 매거진 보러가기

Title: [아는 만큼 힘이 되는 금융지식] 대표적인 세테크 금융상품 ISA 알아보기

등록일: 2022.07.18

은퇴 이후의 생활은 생각보다 길게 유지될 가능성이 높기에, 생애주기에 맞는 촘촘한 대응 전략이 필요하다. 리스크와 수익을 최대한 정확하게 예측하고 절세 상품을 활용하는 것이 중요하다. 그러기 위해서는 금융기관을 방문하여 전문가와 상담하고 세테크 상품을 추천받는 것도 도움이 된다.

대표적인 세테크 상품으로는 ISA가 있다. ISA는 저금리 시대가 계속되어 근로자, 자영업자, 농업인, 어업인의 금융자산 관리를 지원하기 위해 2016년 선보인 상품이다. 그렇다면 ISA가 무엇인지 살펴보고, 가입자격과 특징에 대해 알아보자.

ISA(Individual Savings

Account : 개인종합자산관리계좌)

하나의 계좌에 다양한 금융상품을 담는 포트폴리오 투자가 가능하며, 발생한 수익에 세제혜택을 제공하는 금융상품이다. 가입 대상은 다음과 같다.

가입금액은 1만원 이상이며, 연간 2,000만원 한도

(총 1억원, 이월 가능)로 납입 가능하다. 재형저축, 소득공제장기펀드 보유 고객은 1억원에서 '해당 상품의 잔여 한도 x 잔여기간'만큼 차감된다는 점을 감안해야 한다.

의무가입 기간은 3년이며, 조세특례제한법

에서 편입을 허용하는 다양한 금융상품이 편입되어 있다. 의무가입 기간이 지나면 만기가 되지 않아도 비과세와 분리과세 혜택을 받을 수 있다.

ISA의 절세 기능

ISA는 만기(의무가입 기간) 후 수령한 자금을 연금 계좌로 이체하면 추가로 세액공제 혜택을 받을 수 있다. 연금저축과 IRP 등 연금계좌에는 한 해 최대 1,800만원을 납입할 수 있는데, 이와 별도로 ISA 만기 자금을 연금 계좌로 이체하면 추가로 이체한 금액의 10%(한도 300만원)를 세액

공제받을 수 있다. ISA 만기 자금 중 일부만 연금 계좌로 이체할 수도 있는데, 최대 한도인 300만원을 세액공제받으려면 3,000만원 이상 이체해야 한다.

또 다른 세제 혜택으로 계좌 내 편입 상품별 이익/손실 통산 후 순이익에 대해 200만원 한도로 비과세(200만원 한도 초과 순이익에 대해 9.9% 분리과세)된다.

단, 총 급여 5,000만원 이하 근로소득자 또는 종합소득 3,800만원 이하 농어민, 사업소득자는 400만원 한도로 비과세 혜택을 받을 수 있다.

ISA는 의무가입 기간 이후 원하는 날짜로 만기 설정

을 할 수 있고, 가입 기간 연장도 가능하다. 그뿐만 아니라 인터넷이나 모바일을 이용해 손쉽게 타 금융기관으로 이전이 가능하며

, 납입원금 범위 내(보

수 및 예상 세금 등 제외)에서 일부 해지도 가능해 유용하다.

2023년부터는 금융 투자소득 도입으로 상장주식 등의 양도로 발생한 소득은 모두 과세대상이나, ISA를 통해 상장주식을 거래한 경우 비과세가 유지된다.

ISA는 연소득이 적을수록 혜택이 많아 사회 초년생에게 특히 유리하다. 결혼 자금, 내 집 마련, 자동차 구입 등 목돈 마련에 가장 효과적인 상품이기도 하다.

ISA

관련 Q&A

‘ISA일임형’은 어떤 특징이 있나요? 운용상품은 가입자가 직접 선택해야 하나요?

ISA일임형은 고객에게 투자 일임을 받아 은행의 자산운용 전문가들이 직접 운영하는 상품입니다. 영업점 방문 없이도 자산의 수익성 및 안정성을 고려하여 전문가들이 운용하며, 글로벌 자산 배분전략을 활용해 개별 펀드 가입으로는 달성하기 어려운 자산 배분 효과를 볼 수 있습니다.

‘ISA일임형’ 상품에 가입하면 상품 운용을 잘못하여 손실이 발생할 수 있는 거 아닌가요?

물론 손실이 발생할 수 있습니다. 그러나 시장의 급등락 등 변동성 증가 시 고객 수익률 제고를 위해 전문가의 판단에 따라 성과 요인 분석, 리밸런싱(자산 재조정) 실행, 주기적인 정량/정성평가 등을 실시하여 시장에 적시 대응하고 있습니다.

ISA는 온라인 거래가 가능한가요?

인터넷(스타뱅킹)을 통한 신규, 해지, 조회, 모델 포트폴리오 변경 등의 업무처리가 가능합니다. 직장인, 자영업자 등 영업점 방문이 어려운 고객도 편리하게 이용할 수 있습니다.

● 10년 이상 저축성보험의 보험 차익

● 비과세종합저축(만 65세 이상 국내 거주자, 장애인, 독립유공자 등 1인당 5,000만원 이하, 2022년까지 비과세)

●

(농/수/신협, 새마을금고)조합 등 예탁금 : 1인당 3,000만원 이하, 2022년까지 비과세, 2023년 5% 분리과세, 2024년 이후 9% 분리과세



(농/수/신협, 새마을금고)조합 등 출자금 : 1인당 1,000만원 이하, 2022년까지 비과세, 2023년 5% 분리과세, 2024년 이후 9% 분리과세

KB골든라이프센터(의정부) 김현정 센터장

[출처: KB골든라이프X 기고문, 2022.04.06]

▶KB골든라이프센터 전문가 상담 신청하기

Title: [아는 만큼 힘이 되는 금융지식] 저축성 보험 세제 혜택, 가입 시점부터 살펴라!

등록일: 2022.07.12

장기적인 목돈을 마련 하기 위해, 혹은 노후 생활 자금을 준비하기 위해 저축성 보험 상품을 한번쯤 고민해 봤을 것이다. 저축성 보험이란 보험 기간이 만기되었을 때 가입자가 납입한 보험료보다 만기 환급액이 더 많은 보험이다. 보험료 중 사업비와 보장에 필요한 부분을 제외한 금액에 대해 높은 이율로 적립하여 만기에 지급하므로 장기적인 저축에 효과적이며, 여러가지 보장도 받을 수 있다.

또 하나, 저축성 보험이 사랑받는 이유로 비과세 혜택이 손꼽힌다. 저축성 보험은 대표적인 절세 상품으로 인정받는다. 계약 날짜에 따라 비과세 요건은 다르지만, 10년 이상 가입을 유지하고 꾸준히 납부하면 쓸쓸한 비과세 혜택을 받을 수 있다.

저축성 보험에 가입할 때는 유의할 점이 있다. 각종 비용과 수수료에 대한 꼼꼼한 비교가 필요 하다. 우리가 납입하는 보험료 중 보험 모집 등에 필요한 비용, 각종 수수료, 사망보장을 위한 위험보험료 등이 차감된 금액이 공시이율로 운용되기 때문이다. 따라서, 저축성 보험을 고를 때는 보험 관련 비용은 낮고 공시이율이 높은 상품을 선택하도록 꼼꼼히 살피는 게 중요하다.

저축성 보험의 보험차익 *

비과세 혜택 조건

저축성 보험은 가입 날짜와 납입 형태에 따라 보험차익의 비과세 요건이 다르다. 비과세 조건을 알고 싶다면, 보험 계약일이 2013년 2월 15일 전인지 이후인지, 2017년 4

월 1일 이후인지 여부를 먼저 따져보자. 그리고 2017년 4월 1일 이후 가입했다면 월적립식인지, 일시납인지 여부를 보고, 납입한 금액과 형태를 살펴 비과세 혜택의 조건에 부합한지 가능할 수 있다.

* 저축성 보험의 보험차익이

란?

소득세법시행령 25조1항에 따르면 보험계약에 따라 만기 또는 보험의 계약기간 중에 받는 보험금(공제금) 또는 계약기간 중도에 해당 보험계약이 해지됨에 따라 받는 환급금에서 납입 보험료 또는 납입공제료를 뺀 금액을 말한다. 여기서 보험금이란 피보험자의 사망, 질병, 부상 그 밖의 신체상의 상해로 인하여 받거나 자신의 멸실 또는 손괴로 인하여 받는 보험금이 아닌 것을 말한다.

2013년 2월 14일 이전에 가입했을 경우

가입일이 2013년 2월 14일 이전이라면 비과세 요건이 비교적 너그럽다. 일시납과 월납 여부에 관계 없이 만기일 또는 중도해지일까지 기간이 10년 이상이면 저축성 보험의 보험 차익에 대해 이자소득세 비과세 혜택을 받을 수 있다. 다만 보험금을 연금처럼 받았다면 예외가 될 수 있다. 계약 기간이 10년 이상이더라도, 보험금을 처음 납부한 날로부터 10년이 경과하기 전 연금 형태로 확정된기간 동안 보험료를 분할 지급받는 경우 비과세 혜택을 받지 못한다.

2013년 2월 15일 이후 월적립식 저축성 보험에 가입했을 경우

가입일이 2013년 2월 15일~2017년 3월 31일 사

이라면 세 가지 요건에 부합해야 비과세 혜택을 받을 수 있다. 첫째, 보험금을 처음 납부한 날(최초 납입일)로부터 만기일 또는 중도해지일까지 기간이 10년 이상이어야 한다. 둘째, 최초 납입일로부터 5년 이상 납입한 월적립식 계약이어야 한다. 셋째, 최초 납입일로부터 매월 납입한 기본보험료가 균등해야 한다. 이때 최초 계약한 기본보험료의 1배 이내로 기본보험료를 증액했을경우도 마찬가지다. 또 기본보험료를 선납했을 경우는 그 기간이 6개월 이내여야 한다

가입일이 2017년 4월 1일 이후라면 위

세 개 조건에 한 가지가 더 추가된다. 계약자 1명당 매월 납입하는 보험료의 합계액*이 150만원 이하여야 한다. 이 150만원에는 가입자의 모든 월적립식 보험 계약의 기본보험료 및 추가 납입금이 포함된다. 또한 납입이 끝났지만 계약 기간에 있는 보험의 기본보험료도 합산하도록 규정돼 있다.

* 월 150만원 한도에 포

함되지 않는 보험료는?

150만원에 합산하지 않는 보험은 2가지로 규정돼 있다. 첫째 소득세법 시행규칙 12조의 2 1항, 저축을 목적으로 하지 않고 피보험자의 사망, 질병, 부상, 신체상 상해, 자산의 멸실 또는 손괴만을 보장하고 만기 또는 보험 계약기간 중 특정시점에서의 생존을 사유로 지급하는 보험금이 없는 보험 계약이다. 둘째, 소득세법 시행규칙 12조의2 2항, 피보험자의 사망, 질병, 부상, 신체상 상해, 자산의 멸실 보장을 위한 특약보험료와 보험계약 부활을 위한 납입보험료다.

2013년 2월 15일 이후 일시납 저축성 보험에 가입했을 경우

가입일이 2013년 2월 15일~2017년 3월 31일 사

이인 일시납 저축성 보험은 계약자 한 명이 가입한 모든 저축성보험의 납입 할 보험료 합계액이 2억원 이하여야 한다.

이 금액은 2017년 4월 1일이후부터 1억

원으로 줄어들었다. 보험료 합계액이 달라진 점 말고는 같은 조건에서 비과세 혜택이 주어진다. 즉 최초 납입일로부터 만기일 또는 중도해지일까지의 기간이 10년 이상이어야 한다. 단 이 조건이 맞더라도 최초 납입일로부터 10년이 경과하기 전 납입한 보험료를 확정된 기간 동안 연금 형태로 분할 지급받는 경우는 비과세 대상에서 예외로 한다.

일시납 저축성 보험 1억5,000만원 가입 시 비과세 여부는 어떻게 확인하나요?

가입 시점을 먼저 살펴야 합니다. 계약 시점이 2013년 2월 15일~2017년 3월 31일 사이일 경우 계약자 당 납입한 보험료가 2억원 이내이므로, 1억5,000만원을 가입하고 10년 이상 유지하면 비과세 혜택을 받을 수 있습니다. 만약 2013년 2월 15일~2017년 3월 31일 사이 1억원을 가입하고 2017년 4월 1일 이후에 5,000만원을 더 납입하더라도, 기존

계약 시점의 비과세 한도인 2억원에 부합하므로 비과세가 가능하지요. 다만 2017년 4월 1일 이후 계약 했다면, 1억원 초과이므로 과세가 됩니다.

KB골든라이프센터(의정부) 김현정 센터장

[출처: KB골든라이프X 기고문, 2022.03.07]

▶KB골든라이프센터 전문가 상담 신청하기

Title: [아는 만큼 힘이 되는 금융지식] 효과적인 ETF 투자 방법

등록일: 2022.07.06

직장생활 15년 차인 오국민(가명, 남 45세) 고객은 직장에서 과장으로 승진하고, 내 집 마련을 하고 나서야 노후 준비 진단에 관심을 가지기 시작했다. 또한, 주변 지인들이 많이 이야기하는 ETF가 도대체 무엇인지, 그리고 전략적으로 투자하려면 어떻게 해야 하는지에 대해서도 궁금하다며 KB골드라이프센터로 상담을 신청했다. 오국민 고객이 관심을 가진 ETF 상품의 투자 전략과 투자 방법에는 어떤 것이 있는지 알아보자.

상장지수펀드(ETF- Exchange Traded Fund)란?

퇴직연금 시장이 급속도로 성장하고 있고, 인플레이션 국면이 지속되는 요즘, 연금 상품 투자에 대한 관심 역시 높아지고 있는 추세이다. 연금 자산에 인플레이션을 헷지 할 수 있는 수익률을 기대한다면, 결국 투자의 다양성을 제공하는 상품에 투자를 해야 한다. 대표적인 금융상품으로는 뮤추얼펀드나 상장지수펀드(ETF)가 있다.

이 중에서 특정 지수(벤치마크) 또는 특정자산(원자재, 원유, 달러, 금, 에너지 화학, 2차전지 등)의 수익률을 추적하도록 만들어진 펀드를 상장지수펀드라고 한다.

한국거래소에 상장시켜 투자자들이 주식처럼 편리하게 매매할 수 있고, 개별 주식을 직접 선택해야 하는 수고를 하지 않아도 되는 펀드 투자의 장점과 언제든지 시장에서 원하는 가격에 매매 할 수 있는 주식투자의 장점을 모두 가지고 있는 선진국형 투자상품이다.

ETF 투자 핵심 전략 및 투자 방법

분할 매수 전략(Cost-Average)

가치 있는 투자 대상의 경우, 단기적으로는 예측이 어려워도 장기적으로는 오른다. 일시적으로 가격이 하락하는것을 정확히 맞추는 것은 불가능에 가깝지만, 투자 금액을 비율로 나눈 후 가격이 하락할 때 분할로 매수하면 평균단가를 낮출 수 있다는 장점이 있다.

코어-위성전략(Core- Satellite)

기본 ETF인 국가 산업 전체 지수를 쫓는 지수형 ETF(국내외 대표 지수)를 핵심으로 하고, 성장이 유망시 되는 섹터 ETF로 분산해서 초과수익도 함께 추구하는 전략을 뜻한다. 하나의 ETF에만 투자하는 것보다 여러 ETF를 골고루 매수해 위험성을 낮추고, 초과수익을 추구할 수 있다.

가치 있는 투자 대상의 경우, 단기적으로는 예측이 어려워도 장기적으로는 오른다. 일시적으로 가격이 하락하는 것을 정확히 맞추는 것은 불가능에 가깝지만, 투자 금액을 비율로 나눈 후 가격이 하락할 때 분할로 매수하면 평균단가를 낮출 수 있다는 장점이 있다.

핵심(시장지수 ETF)+위성(섹터, 해외, 상품 ETF 등)

로테이션 전략(Rotation)

로테이션 전략의 핵심은 바로 단기적인 주가의 하락과 상승은 예측할 수 없지만, 거시적인 흐름과 시장 방향성 등은 예측이 가능하기에 탄력적으로 운영할 수 있다는 것이다. 세계 각 국가의 시장 환경도 매년 차이가 있으므로 큰 추세를 보고 투자한다.

ETF 투자의 매력과 주의할 점

연초 이후의 글로벌 증시가 보여주듯이, 시장이 녹록지 않음은 분명하다.

그럼에도 불구하고 ETF의 경우 일반적인 펀드에 비해 운용보수가 매우 저렴하고, 국내 주식형 ETF의 경우에는 배당소득세가 없기에 많은 사람에게 매력적인 요소를 지니고 있다.

또한, 투자를 처음 시작하는 초보자들에게는 소액으로 분할매수를 할 수 있으며 다양한 투자(국내 지수, 해외 지수, 원유, 2차전지 등)가 가능하다는 점, 그리고 증권거래소에 상장되어 있기 때문에 현금화가 쉽다는 점 역시 큰 매력으로 다가올 것이다.

마지막으로, 퇴직연금 제도 중 DC 및 기업형 IRP, 그리고 개인형 IRP를 운용할 때는 ETF(해외 ETF포함)를 활용하면

매매차익 및 분배금에 대해서는 과세하지 않는다. 이러한 장점으로 인해 많은 사람이 여전히 ETF에 관심을 보이는 것이다.

하지만 주의할 점 역시 존재한다. 먼저 급변하는 시장의 변동성으로 인해 원금손실이 날 수 있는 위험이 항상 있다는 점을 명심해야 한다. 또한, 국내 주식형 ETF를 제외한 해외지수상품 ETF는 조세원칙에 따라 보유기간 중에 발생한 이익에 대해서는 배당소득세가 부과된다는 점도 유의해야 한다.

그러므로 ETF의 장점만 보고 성급하게 투자하기보다는, 이전에 반드시 전문가와 충분한 상담을 진행한 후 가입하기를 권한다.

KB골드라이프센터(부산) 김석경 센터장

[출처: KB골드라이프X 기고문, 2022.06.27]

Title: 초저금리 시대 마감, 3가지 자산관리 시사점

등록일: 2022.06.29

전 세계 물가가 급등하면서 금리가 빠르게 상승하고 있습니다. 미국은 소비자물가가 40년 이래 최고 수준으로

올라섰고, 우리나라도 2008년 이후 최고 수준입니다

. 물가불안을 방지하면 인플레이션은 견잡을 수 없게 되어 경제 안정의 근간이 흔들릴 것입니다. 이에 각국의 중앙은행이 공격적으로 금리 인상에 나서고 있습니다.

시장금리도 크게 상승했습니다. 코로나 발생 직후 1%대 초반이던 우리나라 5년 만기 국고채 수익률은 현재 3%를 넘어섰고, 0.6% 수준으로까지 낮아진 미국의 10년 국채수익률도 3%에 근접하고 있습니다.

특히 팬데믹 이후 마이너스 수준으로 낮아진 미국의 실질 국채금리가 금년 들어 빠르게 상승해 플러스로 돌아섰습니다

. 마이너스 금리 시대, 초저금리 시대가 저물고 있는 것입니다.

초저금리의 명암

초저금리, 특히

마이너스 금리는 일반적인 상식으로 쉽게 받아들이기 어려운 상황이었습니다. 돈을 빌려주는 사람이 이자를 받는 것이 아니라, 반대로 이자를 내야 하는 상황이 쉽게 이해되지 않을 것입니다.

하지만 코로나 이후 유럽의 국채

금리는 마이너스로 하락해 채권을 사는 사람이 이자를 받는 것이 아니라 실제로 이자를 지불해야 하는 이상한 상황이 연출됐습니다.

경제가 어렵고, 코로나 팬데믹이라는 위기 상황까지 겹쳐 극약처방으로 초저금리 정책이 시행된 것이지만

, 그로 인한 명암은 분명했습니다. 일단 초저금리 효과로

코로나 위기로 인한 경기침체의 급한 불을 끌 수 있었고, 초저금리로 풀려난 막대한 유동

성이 투자 열풍과 자산 가격 상승으로 이어졌습니다. 금리가 낮아지고, 심지어 마이너스인 상황에서 많은 이들이 저축을 통한 재산 증식보다는 자의 반타의 반으로 고위험 상품 투자에 나섰습니다.

하지만 '돈 권하는 사회'의

문제점도 분명해졌습니다. 실물경제의 뒷받침 없는 자산 가격 상승은 자산 버블

우려를 키웠고, 시중에 풀린 유동성은 인플레이션 압력으로 되돌아왔습니다. 빈부 격차 문제도 더 심각해졌습니다.

초저금리 복귀는 어려움

지금과 같은 빠른 금리 상승은 언젠가는 진정될

것입니다. 높아진 금리가 가계와 기업에 부담으로 작용해 경제활동을 둔화시키면 거꾸로 금리

상승 압력도 완화될 것이기 때문입니다.

하지만 초저금리로 인한 문제점이 확인되었고, 인플레이션도 쉽게 진정되기 어려운

상황이라는 점을 고려할 때, 앞으로 금리 상승세가 진정되더라도 이전과 같은 초저금리 시대로 되돌아갈 가능성은 희박해 보입니다.

자산관리 시사점

초저금리 시대 마감에 따른 자산관리 시사점을 정리해

보겠습니다.

첫째, 높아진 금리는 금융자산의 가격 변동성 확대로 이어질 것입니다.

고위험 자산일수록 금리 상승으로 인한 부담은 커질 것

입니다. 금리 상승에 따른 자산 가치의 할인 폭은 고위험 자산일수록 커지기 때문입니다

. 만약 전체 자산 중 고위험 자산이 차지하는 비중이 팬데믹을 거치면서 크게 상승했다면

, 이제는 적정 수준으로 조절하는 것을 고려해야 합니다.

둘째, 금리 상승은 차입

비용 증가를 의미합니다.

따라서

레버리지 투자, 소위 빚투는 신중해야 합니다.

셋째, 초저금리 상황에서는

현금성 상품이나 채권이 투자 자산의 역할을 하기 어려웠지만, 금리가 높아지면 이들 자산에도 관심을 가져야 합니다.

금리

상승이 끝난 것이 아니기 때문에, 지금 당장 채권 투자를 확대하기에는 어려움이 따릅니다. 하지만 금리 상승으로 이들 자산의 상품성이 점차 개선되고 있는 것은 분명합니다. 그리고 현금과 채권은 주식 같은 초고위험 자산과 분산투자 효과도 높기 때문에 적절히 투자하면 전체 자산의 위험관리에도 도움이 됩니다.

Title: '금퇴족'들에게 5가지 공통점이 있다

등록일: 2022.02.10

'금퇴족'들에게 5가지 공통점이 있다

☞ 은퇴노후 관련 추천 동영상

여의도5번출구 바로보기 ☞

많은 사람이 은퇴를 앞두고 불안함을 느끼게 된다. 일정한 수입 없이 노후를 보내야 하는 것이 가장 큰 이유 중 하나다. 은퇴가 두렵지 않다고 판단하는 사람이 있다. 일명 '금퇴족'이다. 금퇴족의 특징을 살펴보면 몇 가지 공통점을 찾을 수 있다.

1)조기 연금 가입

2)주식, 펀드 등 적극적인 투자

3)내집 마련

4)소득과 금융자산 규모에 따른 계획적 지출 관리

5)철저한 투자정보 수집 및 자금운용 등이다.

조기 연금 가입을 위해 개인형 퇴직연금(IRP) 가입을 추천한다. 소득만 있으면 누구나 가입 가능한 IRP는 종합소득 4000만원 이하까지 공제율 16.5%(지방소득세 포함) 세액공제 혜택을 받을 수 있다. 연금 수령 시 세금도 3.3~5.5% 저율 과세된다. 운용수익에 대해 세금 징수 없이 재투자할 수 있고, 자유로운 납입이 가능하다. 소득이 일정하지 않은 고객에게 맞는 금융상품이다. 사업이 잘못되더라도 IRP 가입금액은 압류가 불가하므로 은퇴자금이 보장된다.

주식과 펀드 등 적극적인 투자는 어떻게 실천할 수 있을까. IRP는 원금보장형 상품외에도 펀드 등 실적배당 상품을 70%까지 담을 수 있다. 장기 투자에 적합한 타깃데이트펀드(TDF) 등으로 운용하길 권한다.

금퇴족의 세 번째 특징인 계획적 지출 관리는 일률적으로 코치하기 어렵다. 하지만, 나만의 소비 원칙을 세우면 도움이 된다. “당장 소비하지 않고, 같은 금액을 투자했을 때 5년 후 얻을 이익을 생각해본다” “반드시 필요한 것과 마음이 원하는 것을 구분해 물건을 산다” 등 불필요한 과소비를 하지 않도록 지출 관리에 신경 쓰는 식이다.

가입 중인 보험은 소득 대비 과도하지 않은지, 중복 보장된 상품은 없는지 체크할 필요가 있다. 어떤 보험에 가입하고 있는지 스스로 파악하기 힘들다면 생명보험이나 손해보험 협회가 제공하는 '내 보험 찾아줌' 사이트를 활용하는 것도 좋은 방법이다. 사이트에서 이름, 휴대폰 번호, 주민등록번호, 이메일 등을 입력하면 자신이 가입한 보험계약 내역과 보험회사, 미청구 보험금 등의 정보를 한눈에 확인할 수 있다.

철저한 투자정보 수집과 자금 운용은 전문가가 아닌 이상 실천하기 어려울 수 있다. 하지만 자신이 보유한 IRP의 수익률 알림 문자를 신청해놓고, 상품 리밸런싱을 위해 정기적으로 가입한 금융회사를 방문해 상담부터 받아보면 어떨까.

김현정 <국민은행 KB골드라이프센터 의정부센터장>

[2022. 2. 7 한국경제 기고문]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 올 투자 테마는 위드 코로나, 탈세계화, 인플레이 헤지

등록일: 2022.01.20

올 투자 테마는 위드 코로나, 탈세계화, 인플레이 헤지

☞ 2022년 1월 투자전략 영상 바로가기 ☜

2022년 자산시장을 둘러싼 대내외 환경의 불확실성이 커지면서 주식은 물론 펀드 투자를 망설이는 투자자가 많다. 이럴수록 올해 투자를 관통할 핵심 키워드를 정리하고 원칙을 정립할 필요가 있다. 주요 증권사들의 올해 연간 자산시장 전망과 자산배분 전략 그리고 주요 자산운용사들의 펀드 상품 전략과 추천 라인업 등을 종합해 네 가지 키워드를 뽑았다.

첫 번째는 ‘위드 코로나(단계적 일상회복)’다.

단순히 여행이나 대면 서비스 소비 등이 늘어나는 것을 넘어 글로벌 공급 병목 현상이 완화되고 이에 따라 기업들의 재고가 재축적 되는 현상이 기대된다. 반도체, 자동차 등 부품 공급이 원활하지 않아 피해가 발생한 분야에서 회복세가 나타날 것으로 예상된다.

이는 주요 선진국보다 제조업 기반이 넓은 일부 신흥국에 더 유리한 투자 기회를 제공할 것이다.

두 번째는 ‘탈세계화(de-globalization)’다.

G2(미국, 중국) 중심으로 탈세계화 현상이 가속화될 전망이다. 글로벌 기업들은 필연적으로 디지털화와 무인화, 자동화를 확대할 수밖에 없다. 이 과정에서 자율주행, 디지털물류센터, 인공지능(AI) 등 4차 산업혁명을 앞당기는 기술 경쟁이 더 치열해질 것이다. 해외투자 포트폴리오를 구성할 때 혁신기술을 기반으로 성장하는 기업들과 이를 선도하는 국가에 투자하는 상품을 담는 것이 필요한 이유다. 해외주식 펀드 중 G2 국가 투자 상품이나 대표 성장주 펀드 등을 눈여겨보자.

세 번째는 ‘인플레이션 헤지’다.

기대 인플레이션 오름세가 과거보다 오래 지속될 가능성에 대비하는 투자가 필요하다. 리츠 등 부동산과 인프라 같은 인컴형 실물자산에 대한 투자 비중을 확대할 것을 추천한다.

마지막 키워드는 울퉁불퉁한 길을 뜻하는 ‘범피로드(Bumpy Road)’다.

2022년은 주식과 금리 변동성이 커질 수밖에 없는 해다. 여기에 효과적으로 대응하려면 자산배분형 투자가 필수적이다. 주요 운용사들의 밸런스드 펀드, EMP 펀드 등 자산배분형 펀드가 이에 해당된다.

KB증권 WM스타자문단 류용석 부장

[2022. 1. 17 한국경제 기고문]

부동산/세무/재테크 전문가 칼럼 더보기>

Title: 롤러코스터 장세 땀 로보어드바이저로 안정적 수익을

등록일: 2021.12.23

롤러코스터 장세 땀 로보어드바이저로 안정적 수익을

🔒 자산관리 유튜브 채널 여의도5번출구 바로가기 🔒

코로나 델타 변이에 이어 오미크론까지 등장하면서 정상화의 길을 걷던 글로벌 경제가 다시 주춤한 모양새다. 미국 테이퍼링(자산매입 축소) 우려까지 겹쳐 증시가 오르락내리락하며 게걸음하고 있다.

내년으로 예정된 미국 중간선거도 시장을 출렁이게 하는 요인이 될 수 있다. 중간선거란 임기가 4년인 미국 대통령의 집권 2년차에 시행되는 선거다. 대통령의 국정 운영에 대한 중간평가의 성격을 지닌다. 글로벌 물류 차질로 물가 상승세가 꺾이지 않고 있어 현 여당인 민주당에 악재로 작용할 전망이다.

글로벌 경제 회복의 길도 여전히 울퉁불퉁하다. 그렇다고 내리막은 아니다. 고용이 늘고 과거 눌렸던 소비가 꾸준히 증가하고 있기 때문이다. 기업 실적도 개선되고 있다.

이런 상황에서는 어떤 투자 방법이 바람직할까. 작년 코로나 팬데믹 이후 급상승한 장세에서는 개별 상품의 집중 투자가 높은 수익률로 이어지는 사례가 많았다. 하지만 지금과 같은 등락 국면에서는 이 같은 단품 집중 투자로는 원하는 수익률을 달성하기 어렵다. 자칫 손실로 이어질 가능성도 적지 않다. 따라서 포트폴리오로 접근하는 전략이 바람직하다.

로보어드바이저는 로봇(robot)과 투자전문가(advisor)의 합성어다. 고도화된 인공지능(AI) 알고리즘과 빅데이터를 통해 투자 자문 서비스를 제공한다. 머신러닝을 활용해 주식, 채권, 외환 및 원자재 등 다양한 자산군의 시장 데이터와 거시경제 데이터를 관찰한다.

수확적 확률 모델과 리스크 관리 모델, 관찰 결과를 토대로 효율적 자산배분 전략을 실현할 수 있도록 구성한 것이 특징이다. 금융시장 급등락으로 변동성이 지속되는 환경에서도 로보어드바이저를 활용한 포트폴리오는 안정적인 수익을 실현하고 있어 더욱 주목받고 있다.

지역과 자산군의 분산은 금융시장에 거센 비바람이 몰아쳐도 뿌리 깊은 나무처럼 큰 흔들림 없이 곳곳이 버텨내면서 궁극적으로 원하는 성과를 거둘 수 있도록 도와준다. 주가지수가 올라도 도중에 시장이 출렁거리면 사람은 갈피를 잡지 못하고 예정에 없던 즉흥적 매매를 하기 쉽다. 포트폴리오 투자는 이런 충동을 줄여주고 분석에 기반한 합리적 의사결정을 이끈다.

자동차가 고속도로에 접어들 때에는 속도를 높여야 한다. 하지만 평탄하지 않은 굽은 길로 들어서면 감속 운전이 필수다. 지금처럼 글로벌 경제 회복의 길이 순탄치만은 않을 때는 포트폴리오 투자가 제격이다.

KB국민은행 WM스타자문단 오인석 수석전문위원

[2021. 12. 13 한국경제 기고문]

Title: 내년 원달러 환율 1130~1230원에서 움직일 듯

등록일: 2021.12.09

내년 원달러 환율 1130~1230원에서 움직일 듯

☞ 2022년 환율 전망 동영상 바로 가기 ☜

올해가 한 달도 남지 않았다. 최근 원달러 환율은 1170원대를 기록하고 있다. 1개월여 전에 비해 다소 하락했지만, 연초 1080원대에 비해서는 90원 남짓 상승했다. 내년 환율은 어떻게 될 것인지 궁금한 시기다.

환율이 하락할 것이라는 전망의 근거는 글로벌 경기 회복, 위험 선호 재개, 미국보다 유럽연합(EU) 등 경제의 우위 등이다.

반대로 환율이 상승할 것이라는 전망에는 전 세계 성장 모멘텀 약화, 미국 우위에 따른 달러 강세 등이다. 필자는 전자보다 후자를 예상한다.

기본적으로 환율은 양국의 펀더멘털 차이에 따라 움직인다. 경제 펀더멘털을 가장 잘 보여주는 지표는 금리다. 달러화는 미국 금리가 다른 선진국보다 더 오를 것인지, 격차가 줄어들 것인지가 중요하다. 분기마다 공개되는 미국 중앙은행(Fed)의 경제 전망과 점도표에서 Fed는 확실히 내년이면 금리를 올릴 수 있다고 확인했다.

문제는 다른 국가들이다. 달러화 지수는 유로화 비중이 57.6%, 일본 엔화가 13.6%, 영국 파운드화가 11.9%를 차지한다. 일본은 현재의 마이너스 금리를 유지할 것이며, 유럽 중앙은행(ECB)은 아직 언급이 없다. 최근 유로화가 달러화 대비 급락했고, 엔화도 약세를 보였다.

최근 시장에서는 미국이 내년 2회 혹은 3회 기준금리를 인상할 것으로 전망하고 있다. 시장 기대에 비해 Fed의 금리 인상 속도가 빠르지 않다면 이는 다시 달러에 약세 요인이다. 시장의 기대보다 더 완화된 기조로 해석되기 때문이다.

내년 인플레이션 우려는 상반기로 한정될 전망이다. 하반기에는 기저효과와 원자재 가격 조정, 세계 경제의 성장 모멘텀 약화 등으로 인플레이션 압력이 낮아질 가능성이 높다.

Fed는 금리 인상을 서두르지 않을 것이다. ECB가 내년 3월 자산 매입을 종료하고, 2023년에는 현재의 마이너스 수신금리를 조금씩 올릴 것으로 보고 있다.

내년 외환시장의 주도권은 결국 Fed가 쥐고 있다고 판단한다. 미국 다음으로 EU도 서서히 정책 정상화를 준비할 것이라는 점에서 내년보다는 2023년 유로화의 반등이 예상된다. 원달러 환율은 내년 상반기까지는 하락 안정세를 나타낼 것이다. 하반기에는 다시 Fed의 정책 기조에 따라 상승할 것으로 전망된다. 과거 달러 강세, 원화 약세 국면에서 환율은 하단 1130원과 상단 1230원, 중간값 1180원이 기준선 역할을 했다. 내년 원달러 환율도 이 범위에서 움직일 공산이 크다.

KB국민은행 WM스타자문단 문정희 수석전문위원

[2021. 12. 6 한국경제 기고문]

Title: 막연하게 느껴지는 은퇴자산 관리 TDF가 딱!

등록일: 2021.11.18

막연하게 느껴지는 은퇴자산 관리 TDF가 딱!

📺 자산관리 유튜브 채널 여의도5번출구 바로가기 📺

올해 경제협력개발기구(OECD)에서 발간한 '보건통계 2021'에 따르면 한국인의 기대 수명은 83.3년이라고 한다. 우리는 한평생을 살아가면서 결혼, 자녀교육, 주택마련, 은퇴생활 등 다양한 재무목표에 직면하게 된다. 그중에서도 사람들이 가장 막연해 하는 것은 은퇴생활이다. 장기간의 은퇴생활에 필요한 막대한 자금을 오랜 기간 준비하고 관리해야 하기 때문일 것이다. 대부분의 사람이 은퇴생활자금 마련을 위해 공적연금, 퇴직연금, 일반 연금상품 그리고 거주주택을 활용한 주택연금을 염두해 두고 있을 것이다. 공적연금이나 주택연금은 전형적인 준비 방식이 있는 데 비해 퇴직연금과 일반연금상품은 투자자의 관리에 따라 은퇴 시점에 상당히 다른 결과를 보여줄 수 있다.

최근 몇 년간 퇴직연금이나 일반 연금상품의 투자대상으로 타깃데이트펀드(TDF)에 대한 투자자의 관심이 급증하고 있다. TDF는 투자자의 생애주기에 따라 은퇴시기를 고려해 투자자산 비중을 자동으로 조절해주는 펀드로 연금자산관리에 최적화된 상품으로 자리 잡았다. TDF는 1994년 미국에서 첫선을 보인 후 미국 호주 등 연금 선진국에서는 가장 보편화된 상품이다. 한국에서는 2016년 도입 이후 퇴직연금과 연금저축 가입자들이 가장 많이 선택하는 상품이 됐다. TDF 규모는 2018년말 1조3000억원에서 올 9월 말 8조8000억원으로 급성장했다.

TDF가 연금자산관리 최적의 솔루션으로 자리잡은 이유는 무엇일까. 연금자산은 적립하는 기간에는 수익성을 추구하고, 은퇴시기에 가까워질수록 안정적으로 운용해야 한다. TDF는 은퇴시기가 많이 남아 있는 기간에는 주식자산에 더 투자해 수익성을 높이고, 은퇴가 가까워지면서 알아서 채권자산 비중을 높여 안정성을 키워준다.

투자자들은 불확실성을 낮추면서 편안하게 연금자산에 투자할 수 있기를 원한다. TDF의 장점이 이런 투자자 욕구와 부합하는 이유는 세계 각국의 주식과 채권자산에 폭넓게 나눠 투자하므로 포트폴리오 분산효과가 발생하기 때문이다. 일부 국가나 테마에 투자하는 펀드에 비해 상대적으로 낮은 변동성으로 연금자산을 관리할 수 있다.

은퇴생활을 위한 연금자산관리를 달리기로 비유한다면 마라톤과 같다. 글로벌 분산투자자 자동 리밸런싱의 장점을 더한 TDF가 편안하게 은퇴자산을 준비하고, 오랜기간 사용할 수 있게 도와주는 든직한 페이스메이커가 될 것이다.

KB자산운용 WM스타자문단 범광진 실장

[2021. 11. 1 한국경제 기고문]

Title: 금리 상승기엔 중위험중수익 투자로 리스크 줄여야

등록일: 2021.10.29

금리 상승기엔 중위험중수익 투자로 리스크 줄여야

☞ 2021 자산관리 웹세미나 영상 바로가기 ☜

올해 상반기 풍부한 유동성을 바탕으로 3300을 돌파했던 코스피지수는 현재 3000을 전후로 등락을 거듭하고 있다. 이 같은 변동성 확대는 인플레이션 우려가 가장 큰 요인으로 지목된다. 중국 전력 부족 사태에 따른 글로벌 기업들의 생산 차질과 유가 급등도 원인이다. 미국 영국 등 주요국의 노동인력 부족과 임금 인상 우려 등에 대한 이야기도 심심찮게 나오고 있다.

인플레이션 압력은 금리 인상으로 이어지고 있다. 한국은 지난 8월 기준금리를 연 0.50%에서 연 0.75%로 0.25%포인트 인상했고, 2022년에는 1.25~1.50%까지 인상할 것이란 전망이 나오고 있다. 미국은 내년에 테이퍼링(자산 매입 축소)을 마무리하고 금리 정상화에 나설 것이란 전망이 유력하다.

‘예고된 악재는 악재가 아니다’는 증시 격언을 되새겨볼 필요가 있다. 원자재 가격 급등과 생산 차질에 따른 병목현상, 임금상승에 따른 인플레이션 우려 등은 예고된 악재로서 시장 하방 요인으로 작용할 전망이다. 대응방안 역시 고민되고 있다는 측면에서 악재의 충격은 시장의 우려보다 적을 수 있다.

미국 뉴욕연방은행의 보고서에서는 장기 기대 인플레이션이 안정적으로 유지돼 있다는 평가가 나오기도 했다. 다만 불확실성이 확대된 시기에 들어섰음은 자명하다. 자산 관리에 대한 고민도 커지고 있다. 수익 추구보다 리스크를 줄이는 것에 대한 관심을 기울여야 한다.

중위험중수익을 지향하는 상품을 잘 결합하면 리스크를 낮출 수 있다. 대표적인 중위험중수익 상품으로는 높은 배당 수익률을 제시하는 배당주에 선별 투자하는 배당주 펀드, 이익금의 90% 이상을 투자자에게 배당금으로 돌려주는 리츠(REITs, (REITs, 부동산투자회사)주, 5% 안팎의 수익을 추구하는 지수형 주가연계증권(ELS), 공모주, 상장지수펀드(ETF) 여러 개를 담은 EMP 펀드 등이 있다.

금융시장 환경 변화에 맞춘 유연한 대응이 필요한 시점이다. 개별자산에 대한 단편적 접근이 아닌, 투자자 본인이 적정하다고 평가하는 수익률에 맞는 상품으로 구성된 포트폴리오 관점이 필요하다.

KB증권 WM스타자문단 김영각 부장

[2021. 10. 25 한국경제 기고문]

Title: 50대 은퇴 꿈꾼다면 투자는 필수.. 소득공제 되는 연금저축 추천

등록일: 2021.09.30

50대 은퇴 꿈꾼다면 투자는 필수.. 소득공제 되는 연금저축 추천

☞ 2021 자산관리 웹세미나 영상 바로 가기 ☜

은퇴라고 하면 지금까지의 주도적인 삶에서 벗어나는 상황을 생각한다. 일정한 연령이 지나 노후의 삶을 어떻게 보내야 할지, 경제적인 어려움을 겪지 않고 살아갈 수 있을지에 초점을 맞춘다. 100세 시대에 고민을 털어놓을 친구나 동료조차 찾기 힘들어 자신의 삶에 회의감이 드는 경험을 하기도 한다.

이런 흐름 속에 은퇴라는 개념을 기존과는 전혀 다르게 생각하고 있는 젊은 세대가 등장하고 있다. '파이어(FIRE: Financial Independence, Retire Early)족'이라 불리는 2030 세대다. 이들은 직장과 사업에서의 성공을 최

우선 목표로 두기보다 삶의 여유와 질을 향유하려고 하는 경향이 강하다.

공통적으로 50세 기준으로 은퇴시기를 설정하고 나름의 준비를 차근차근 진행하는데 이미 상당한 금융자산을 보유했거나 지금부터 차곡차곡 모으려고 하는 사례도 있다. 다들 저축 성향이 높고, 소비 성향은 낮으며 필요한 금융 관련 지식의 수준도 높다. 맞벌이 부부는 본인의 급여로 모든 생활비를 충당하고 배우자의 급여는 모두 저축하는 경향을 보인다. 젊은 세대라고 해서 공격적인 투자 성향이 높지 않으며 원금을 보전하려는 의지가 강한 편이다.

만약 파이어족을 꿈꾼다면 반드시 참고해야 할 부분이라고 본다. 자산 규모뿐만 아니라 이 시기에 형성된 투자 경험은 남보다 긴 은퇴 기간 여유로움을 더해줄 것이기 때문이다.

보장형 상품에도 관심을 가져볼 만하다. 은퇴가 가까운 시기에 보장형 상품은 비용이 비싸거나 효율이 떨어진다. 가급적 일하는 기간 동안 납입을 끝내는 것이 좋다.

연금의 중요성에도 주목할 필요가 있다. 만 65세부터 수령하게 될 국민연금은 60세까지의 납입액을 기준으로 하기 때문에 임의가입자로 계속 납입하는 것이 유리한 경우가 많다. 50대가 돼서도 보험료 납입이 가능하고 최종 은퇴 시점에 수령하길 원한다면 '세제적격 연금저축'을 추천한다. 연금저축은 만 55세 이후부터 수령할 수 있다. 이보다 일찍 연금을 받기 원한다면 일반 비과세 연금이 적합할 수도 있다. 누구나 꿈꾸는 조기 은퇴는 특별한 준비보다는 꾸준함이 더욱 중요하다.

KB국민은행 골든라이프 노원센터장 김진호

[2021. 9. 26 한국경제 기고문]

Title: 원달러 환율 3분기가 고점.. 내년 1분기까지 하락 안정세

등록일: 2021.09.09

원달러 환율 3분기가 고점.. 내년 1분기까지 하락 안정세

☞ 9월 환율전망 유튜브 동영상 바로 가기 ☜

글로벌 금융시장에서 가장 주목할 이슈는 미국 중앙은행(Fed)이 테이퍼링(자산매입 축소)을 시작하는 시점이다. 지난달 원달러 환율은 심리적 저항선인 1150원을 넘어 장기 저항선인 1180원까지 치솟았다. 미국 고용지표가 기대보다 양호하게 발표되면서 Fed가 테이퍼링을 연내 시작할 것이라는 전망이 우세했다. 제롬 파월 Fed 의장은 지난달 말 잭슨홀 미팅에 서 “경제가 진전된다면 테이퍼링을 시작할 수 있다”고 말해 달러를 더 이상 풀지 않을 것임을 시사했다.

미국의 테이퍼링은 2013년에도 논란이 됐다. 2013년 5월 당시 Fed 의장인 벤 버냉키는 의회에 참석해 경기가 회복되고 있어 자산매입을 줄일 수 있다고 발언했다. 당시 자산매입 규모는 월 850억달러였다. 버냉키 의장의 발언은 당시 세계 금융시장을 출렁이게 했으나 그 영향은 오래가지 않았다. 2013년 12월 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의에서 테이퍼 링 계획이 구체적으로 발표된 이후에는 시장은 오히려 위험 선호 양상을 보였고, 달러는 약세를 기록했다.

2013년과 올해 시장은 크게 다르지 않을 것으로 예상된다. Fed가 테이퍼링을 한다는 건 그만큼 경제가 나쁘지 않다는 것으로 해석할 수 있기 때문이다. 물가를 안정시키기 위한 목적이라면 오히려 경기회복이 지속될 수 있다. 유동성은 줄어들 수 있겠지만, 그만큼 재정이 받쳐주기 때문에 그 또한 우려할 부분은 아니다.

다만 2014년 하반기부터 달러가 강세를 이어갔다. 테이퍼링 이후 Fed가 금리를 올릴 것이라는 기대가 커졌기 때문이다. 이는 올해보다 내년 하반기 이후에 이는 올해보다 내년 하반기 이후에 Fed의 금리인상 기대 여부가 향후 외환시장에 중요한 변수가 될 것임을 시사한다.

2013년과 올해 경제 상황, 글로벌 금융시장, 그리고 각국 중앙은행의 정책 정상화 수순을 비교해보면 원달러 환율은 이 번 3분기가 정책 불확실성, 경기둔화 우려 등에 단기 고점일 가능성이 크다. 향후 각국의 정책 정상화 수순을 고려하면 미국 다음으로 유럽중앙은행(ECB)이 자산매입을 줄일 것이고, 국내 역시 추가 금리인상이 예상돼 환율은 내년 1분기까지 하락 안정세를 보일 것으로 전망이다.

KB국민은행 WM스타자문단 문정희 수석전문위원

[2021. 9. 6 한국경제 기고문]

Title: 1·2층 공적연금, 3층엔 연금저축.. ‘은퇴 빌딩’ 쌓아 노후 즐거라

등록일: 2021.08.19

1, 2층 공적연금, 3층엔 연금저축.. ‘은퇴 빌딩’ 쌓아 노후 즐거라

☞ 자산관리 유튜브 채널 여의도5번출구 바로가기 ☜

마거릿 헤퍼년의 저서 <의도적 눈감기(Wilful Blindness)>는 우리의 뇌가 어떻게 작동하는지를 보여준다. 사람의 뇌는 자신의 생명과 안전을 지키기 위해 반드시 알아야 할 내용이라도 그것이 불편한 진실이라면 ‘의도적 눈감기’를 한다. 고령사회인 대한민국 노인 인구의 절반이 빈곤으로 고통받는 것도 이와 관련 있을 것이다. 먼 미래의 노후 대비를 위해 소비를 줄여야 하지만 당장 불편하기 때문에 ‘나중에 하자’ ‘나중에 어떻게 되겠지’하고 눈감는 것이다.

소득이 있으면 의무적으로 가입해야 하는 공적연금인 국민연금은 정부가 운영하고 있다. 또 기업엔 퇴직연금을 적립하도록 해 근로자들이 은퇴 이후를 대비할 수 있게 했다. 사적연금인 연금저축엔 세액공제 혜택과 함께 중도 해지 시 불이익을 주도록 해 3층 노후 보장 체계를 갖췄다. 이들 제도의 공통점은 근로자에게 어느 정도의 강제성을 부여하고 있다는 것이다. 이를 통해 개인이 특별히 신경쓰지 않아도 시스템적으로 노후에 대비할 수 있게 된다.

100세 시대를 맞이하는 우리에게 앞으로 어떤 소득이 중요할까. 근로소득이 현재 주 수입원이라면 은퇴 이후에는 연금 소득이 이를 대체할 것이다. 강제 저축을 통해 노후를 대비하는 게 재테크의 우선순위가 돼야 하는 이유다. 최근 상가와 꼬마빌딩의 선호도가 높은 것은 매달 안정적으로 임대료가 들어오기 때문일 것이다. 국민연금이 ‘은퇴 빌딩’의 1층이라면 퇴직연금(2층), 연금저축(3층)에 더해 주택연금(4층), 월 지급식 펀드(5층) 등 포트폴리오를 계속 쌓아나가야 한다. 은퇴 빌딩이 높아질수록 노후는 더욱 풍요로워질 것이다.

은퇴 빌딩을 쌓을 때 종신까지 연금을 받는 상품을 우선적으로 고려할 필요가 있다. 정부에서도 종신형 연금보험에 대해서는 세법 관련 요건을 충족할 때 금액 제한 없이 비과세 혜택을 부여하고 있다. 이런 종신형 연금보험은 생명보험사에서 가입할 수 있는데 가입자 상황에 따라 향후 수령 연금액을 확인한 뒤 결정하는게 좋다. 만약 주택을 보유하고 있다면 이를 담보로 연금을 수령할 수 있는 주택연금(역모기지론)도 괜찮은 옵션이다. 배우자와 함께 죽을 때까지 거주하면서 꼬박꼬박 연금을 탈 수 있어 최근 인기가 높아지고 있다.

예로부터 장수는 큰 복 중 하나였다. 은퇴빌딩의 건물주가 돼 여유롭고 풍요로운 노후를 맞이하자.

KB WM스타자문단 푸르덴셜생명 임주석 수석전문위원

[2021. 8. 2 한국경제 기고문]

Title: 'IPO 大魚' 노린다면.. 안정성 높은 공모주 펀드 고려할 만

등록일: 2021.07.22

'IPO 大魚' 노린다면.. 안정성 높은 공모주 펀드 고려할 만

☞ 자산관리 유튜브 채널 여의도5번출구 바로가기 ☜

SK바이오팜, 하이브(옛 빅히트엔터테인먼트), 카카오게임즈 등 지난해부터 흥행을 이어온 공모주 시장이 올해도 그 기세를 몰아가고 있다. 상반기에 SK바이오사이언스, SK아이테크놀로지 등 스타급 기업들이 청약 열풍을 이어갔고, 코스닥 유망 기업들도 증시에 속속 입성하고 있다.

공모주 시장으로 자금이 몰려드는 이유는 시장의 풍부한 유동성과 저금리 덕분이다. 이달과 다음달에는 카카오뱅크와 크래프톤이 상장을 기다리고 있다. 연내 상장될 LG에너지솔루션을 포함하면 올해 전체 공모주 시장 규모는 7~8조원에 달할 전망이다.

정부의 신성장산업 육성 정책 수혜와 저금리 기조가 맞물려 공모주 시장은 당분간 투자자의 주요 관심사 중 하나일 수밖에 없다.

공모주에 투자하는 방법으로는 증권사를 통해 청약하는 방법과 공모주 펀드를 통하는 방법이 있다. 전체 물량 중 25%가 증권사에 직접 청약하는 일반투자자에게 배정된다.

이 때문에 억 단위의 청약 신청을 넣더라도 겨우 몇 주만 배정 받는 상황이 생기기도 한다. 공모주 청약에 관심이 있는 투자자라면 공모주 펀드를 주의 깊게 살펴볼 필요가 있다. 전체 배정 물량의 50%가 기관 및 공모주 펀드에 배정되기 때문이다.

공모주 펀드는 채권으로 운용하다가 유망기업의 기업공개(IPO)가 있을 때 공모주 청약에 참여한다. 하이일드 채권을 일정 부분

편입하는 공모주 펀드는 5% 추가 배정도 받을 수 있다. 공모주 펀드는 상품 가입 시 편입된 채권의 만기와 신용 등급, 청약 후 배정받은 주식의 매도 시점 등이 수익률에 영향을 미친다. 배정 물량만 따져본다면 규모가 상대적으로 작은 공모주 펀드가 일부 유리할 수 있다. 하지만 기존 투자자를 보호한다는 명목으로 소프트클로징(신규 가입 일시 중단)을 하는 사례도 있으니 전문가와 상담을 통해 투자여부를 결정하는 게 좋다.

KB국민은행 WM스타자문단 수지PB센터 하태원 PB

[2021. 7. 12 한국경제 기고문]

Title: 금리 인상 불안하다면 ETF에 적립식 투자 해볼만

등록일: 2021.07.01

금리 인상 불안하다면 ETF에 적립식 투자 해볼만

자산관리 유튜브 채널 여의도5번출구 바로가기

이달 미국 연방공개시장위원회(FOMC)에서 연방준비제도이사회(연준) 위원들이 점도표를 수정해 2023년 말까지 두 차례 기준금리 인상을 시사했다. 제롬 파월 연준 의장은 “테이터링(양적완화 축소)에 대해 연준위원들이 논의를 시작했으며, 채권 매입 규모를 조정하기 전에 시장과 충분히 소통해 ‘긴축 발작’을 막기 위해 노력하겠다”고 밝혔다. 백신 접종과 과감 한 경기 부양책의 결과로 미국 경제가 연준이 예상했던 경로로 빠르게 회복할것으로 전망되면서 당초 계획보다 빠른 긴축 을 시사한 것이다.

경제협력개발기구(OECD) 글로벌 경기 선행지수는 3개월째 기준치 100을 상회해 주요국 경제가 코로나19 수준을 넘어서 확장 국면에 진입했음을 보여 주고 있다. 통상 경제가 바닥에서 반등하기 시작하는 회복 국면에서는 빠른 성장이 가능하지 만 확장 국면에서는 성장 속도가 점차 둔화된다. 주가 상승률은 회복 국면보다 확장 국면으로 접어들면서 낮아지게 된다.

따라서 지난해 코로나19 이후와 같은 큰 폭의 주식 수익률을 기대하기는 무리지만 주식 상승률은 유지될 전망이다. 동시 에 3분기 테이퍼링 논의 공식화에 따른 단기적 시장 변동성 확대에도 유의할 필요가 있다.

연초 대비 화장품, 백화점, 면세점, 여행, 의류 등과 같은 콘택트 업종과 자동차, 건설, 철강 등 경기민감 업종이 상승한 반면 성장성이 큰 업종인 2차전지, 5세대(5G), 수소경제, 반도체 등의 업종이 지난해 대비 주춤하고 있다. 성장 업종은 금리 인상 시기에 변동성이 커지게 될 것을 예상해 투자가 위축될 수 있다.

이럴 때일수록 역발상으로 투자하는 직관이 필요하다. 성장성에 확신이 들지만 하락이 불안하다면 펀드나 상장지수펀드(ETF) (ETF)에 적립식 투자를 하는 것도 방법이다. 물론 주식이 오른다면 한번에 목돈을 투자하는 게 수익률 측면에서 훨씬 좋겠지만, 주식 방향을 알 수 없기 때문에 매달 일정 금액을 자동이체해 놓고 장기 투자를 한다면 평균 매입단가 하락 효과로 수익이 날 확률이 높아진다.

한방에 투자하는 것에 비해 귀찮을 수 있겠지만 변동성이 커지는 시점에서는 투자 자산과 투자 시점을 분산하는 안정적 포트폴리오 구성을 권해 드린다. 예컨대 적립식 투자를 하면서 주식시장이 하락할 땐 추가 분할 매수를 하는 방식으로 변동성에 대응할 수 있다. 성장주 투자와 함께 인플레이션(물가 상승)을 대비한 부동산 펀드나 리츠, KRX 금 현물도 함께 분산 투자한다면 분산의 효과는 더욱 커진다.

KB국민은행 WM스타자문단 도곡스타PB센터 김현섭 PB

[2021. 6. 23 서울신문 기고문]

Title: 美 경제 회복 예상보다 더뎠.. 테이퍼링 늦어질 수도

등록일: 2021.06.03

美 경제 회복 예상보다 더뎠.. 테이퍼링 늦어질 수도

☞ 자산관리 유튜브 채널 여의도5번출구 바로가기 ☜

5월 들어 외환시장은 사뭇 다른 양상을 보였다. 유로화, 엔화 등 주요 6개국 통화 대비 달러화 가치를 나타내는 지표인 달러인덱스는 연초 수준까지 하락했다. 즉 상대적으로 유로화와 영국 파운드화, 캐나다 달러화 등이 강세를 보이고 있다는 얘기다. 그러나 이 같은 달러화 약세에도 원달러 환율은 1130원대까지 상승했다. 달러화보다 원화가 더 약세를 보이고 있다는 뜻이다. 미국 달러화가 약세를 보이고 있는 것은 당초 시장에서 기대했던 것보다 미국 경제의 회복세가 뚜렷하지 않기 때문이다. 지난 지난 1분기 달러화 강세는 미국의 빠른 코로나19 백신 접종과 대규모 재정지출 등에 힘입은 경기 반등과 물가 상승 기대감 이 이끌었다. 하지만 5월 초 발표된 미국의 고용지표는 '쇼크' 수준이었다. 소매판매는 전월보다 감소했으며, 주택경기과 소비심리 등은 전월보다 하락했다. 미국 중앙은행(Fed)은 여전히 물가 상승이 일시적이며 경기회복을 위한 완화 기조를 유지하겠다고 강조했다

달러화 약세에도 원화가 약세를 보인 이유는 국내 수급 요인이 작용한 탓으로 판단된다. 국내 증시에서 외국인 투자자의 주식 순매도가 5월 한 달에만 10조원을 웃돌았다. 5월 초 재개된 공매도와 기술주 중심의 주가 하락 등으로 투자 심리가 약화된 영향이다. 대만, 일본 증시와 대만 달러, 일본 엔화 등이 5월 들어 일제히 약세로 돌아섰다. 기술주 중심의 주가 조정은 글로벌 시장금리와 연관이 있다. 이론적으로 금리 상승은 경기 회복과 물가 상승에 대한 기대를 반영한다. 즉 채권 약세는 주식 강세와 동반하는 경우가 많다. 하지만, 장기간 저금리가 지속되는 가운데 그동안 벨류에이션이 높은 고평가 주식이 강세를 보였다는 점에서 금리가 상승함으로써 이에 대한 걱정 가치가 논란이 되고 있다.

Fed가 언제 통화정책을 정상화할 것인지에 대한 불안도 적지 않다. 그 첫 단추는 자산 매입을 점차 줄이는 것(테이퍼링, tapering)이다. 최근 Fed 일부 위원이 이미 테이퍼링에 대한 논의를 제기하고 있다. 물론 미국 경제지표가 강하게 반등하지 않는다면 그 시점은 늦춰질 수밖에 없다.

미국 경제는 정상화될 것이다. 다만 그 시기는 지연될 수 있다. 국내 증시 조정도 급격히 진행되지는 않을 것으로 보인다. 원달러 환율에는 단기적으로 하방 압력이 예상된다 원달러 환율에는 단기적으로 하방 압력이 예상된다. 하반기로 갈수록 Fed의 테이퍼링 기대가 강화되면 환율은 하락보다 상승 흐름을 나타낼 전망이다.

KB국민은행 WM스타자문단 문정희 수석전문위원

[2021. 5. 31 한국경제 기고문]

Title: 연금 운용, 좀 더 과감해져라.. 연금저축 펀드 고려할 만

등록일: 2021.05.27

연금 운용, 좀 더 과감해져라.. 연금저축 펀드 고려할 만

☞ 자산관리 유튜브 여의도5번출구 바로가기 ☜

‘박스피’라고 불리던 코스피(KOSPI)지수가 최근 3000을 넘어섰고, 정기예금 금리가 연 1%도 안 되는 상황이 이어지고 있다. 직장인들 사이에서 연금 수익률에 대한 관심도 부쩍 높아졌다. 그동안 무관심하게 방치해오다 막상 성적표를 받아보고 깜짝 놀라는 경우도 적지 않다.

국민연금은 2019년 연 11.3%, 2020년에는 연 9.7%의 운용 수익률을 거뒀다. 반면 개인 연금 수익률은 각각 연 3.05%, 연 4.18%로 낮았다. 퇴직연금은 이보다도 낮은 연 2%대 언저리에 머물고 있다. 같은 기간 부동산, 주식시장의 놀라운 수익률에 비하면 더욱 초라해진다. 대부분 원리금보장형 상품으로 운용하고 있는 탓이다.

개인연금은 원래 은퇴자금으로 사용하겠다는 목적으로 가입하지만, 금액이 많지 않고 수익률이 낮아 대부분의 가입자가 퇴직 후 일시금으로 찾는 경우가 많다고 한다. 은퇴자를 위한 ‘3층 연금’ 가운데 하나가 제 역할을 못 하고 있다는 이야기 다.

연 1%대도 되지 않는 정기예금 금리 수준과 2%대에 달하는 소비자물가 상승률을 감안할 때 안정지향적인 투자자는 시간이 지날수록 오히려 자산을 까먹고 있는 셈이다. 하루 빨리 이 상황을 타개해야만 은퇴 자산을 늘리는 지름길이 된다.

원금을 까먹을 수 있다는 두려움에서 벗어나 적절한 수준의 위험을 부담하고 이를 잘만관리하면 포트폴리오 전체적으로 훌륭한 성과를 거둘 수 있다. 오래전 개인연금 저축 상품에 가입한 고객 가운데 채권으로만 운용되는 연금신탁 가입자가 적지 않다. 이런 경우 향후 주식형 펀드를 포함해 다양한 펀드를 담을 수 있는 연금저축 펀드로 전환하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다.

연금저축 펀드는 본인의 투자 성향에 따라 주식형으로만 운용할 수도 있다. 시기에 따라선진국과 신흥국 비중을 조절하는 방식의 자산배분 전략을 통해 포트폴리오 수익률을 더욱 높이는 것도 가능하다. 미국과 한국 주식시장을 비교한다면, 지난 10년 동안 미국 증시가 투자 수익률 측면에서 훨씬 우월했다. 하지만 최근 1년간 실적은 국내 증시가 더 우수했다.

절대적으로 안전한 자산은 역설적으로 망하는 길이 될 수도 있다. 주식시장과 투자상품에 대한 이해를 높여 위험관리에 나서보자.

‘낮은 순자산, 부족한 노후 대비’의 악순환을 끊고 ‘높은 순자산, 충분한 노후 대비’의 선순환 구조를 만들어 보자. 개인연금으로 스타트를 끊어보면 어떨까.

KB국민은행 WM스타자문단/골든라이프노원센터장 김진호

[2021. 5. 24 한국경제 기고문]

Title: 살아나는 리츠, 인프라 펀드.. 인플레이 헤지 '매력'

등록일: 2021.05.06

살아나는 리츠, 인프라 펀드.. 인플레이 헤지 '매력'

자산관리 유튜브 채널 여의도5번출구 바로가기

요즘 변이 바이러스로 코로나19 확산세가 다시 고개를 들고 있다. 그렇지만 글로벌 백신 접종이 속도를 내고 있어 미국을 필두로 글로벌 경제활동이 정상화를 향해 달려가고 있다. 시기를 정확히 알 수는 없지만 갈수록 집단 면역이 형성돼 이동 제한이 풀리는 곳이 많아질 전망이다. 사람들이 쇼핑이나 출장, 해외여행을 자유롭게 다닐 수 있게 된다면 어떤 업종과 기업이 그 수혜를 누릴까.

가장 먼저 떠오르는 분야는 쇼핑물, 호텔을 포함한 부동산 업종이다. 지난해 3월 시작된 글로벌 팬데믹으로 타격을 받은 수많은 업종 가운데 리츠(REITs), 부동산 섹터도 예외는 아니었다. 코로나19 확진 우려 탓에 출장, 여행, 외식 등이 확 줄어들었기 때문이다. 이런 이유로 부동산 업종과 관련한 리츠 주가도 한때 곤두박질친 뒤 올 들어 가격이 야금야금 오르고 있다. 참고로 리츠는 쇼핑물, 호텔 외에 주거용, 산업용 부동산에 투자하는 사례도 많다. 데이터센터, 물류센터 같은 산업용 리츠는 꾸준한 수요에 힘입어 좋은 성과를 이어가고 있다.

인프라도 리츠와 엇비슷한 흐름을 보이고 있다. 즉, 코로나19 여파에 따른 어려움을 딛고 얼마 전부터 살아나는 모습이다. 인프라 회사는 산업재로 분류되는 도로 인프라 회사는 산업재로 분류되는 도로, 항만, 철도, 공항, 그리고 유틸리티에 속하는 발전, 수도, 전기, 가스 관련 설비 또는 건축물 등에 투자한다.

리츠와 인프라 자산은 통상 인플레이션율이 상승하면 임대료나 사용료도 함께 올라가는 구조다. 즉 인플레이션 헤지 기능이 있다. 글로벌 경제가 정상화 되찾는 과정에서 물가도 함께 올라갈 가능성이 높기 때문에 현시점에서 리츠와 인프라 자산에 일부 분산 투자하는 전략도 고려할 만하다.

글로벌 리츠, 미국 리츠, 글로벌 인프라 펀드나 상장지수펀드(ETF)는 통상 20~30개 넘는 기업을 담고 있으므로 개별 종목 집중 투자 위험이 크지 않다. 그렇더라도 특정 업종에 한정돼 있어 섹터가 골고루 분산된 주식형 상품보다는 변동성이 클 수 있다. 시장 흐름과 색깔은 수시로 바뀐다. 올해 달라진 시장에 맞춰 자신이 보유한 자산 포트폴리오도 다양한 색깔과 무늬로 꾸며보면 어떨까.

KB국민은행 WM스타자문단 오인석 수석전문위원

[2021. 5. 3 한국경제 기고문]

Title: ISA 계좌 직접 관리하려면 '신탁형', 투자 초보는 '일임형'

등록일: 2021.04.15

ISA 계좌 직접 관리하려면 '신탁형', 투자 초보는 '일임형'

☞ ISA 동영상 시청 바로가기 ☞ <

개인종합자산관리계좌(ISA)의 중요한 특징은 금융상품인 동시에 다른 금융상품들을 담는 바구니 역할을 한다는 점이다. 다양한 상품을 한 계좌에 담아 운용하고 관리할 수 있어 포트폴리오 구성이 자유롭다. 다양한 상품을 한 계좌에 담아 운용하고 관리할 수 있어 포트폴리오 구성이 자유롭다. 세금도 상품 운용에 따른 이익과 손실을 합산해 계산한다. 급전이 필요하면 납입한 원금 내에서 중도 인출도 가능하다.

ISA의 가장 큰 매력은 세제 혜택이다. 계좌에서 발생한 소득 중 200만원(서민형, 농어민형은 400만원)까지는 세금을 내지 않는다. 초과분은 9.9%(지방소득세 포함)로 분리 과세된다. 이자 배당 등 금융소득에 대해 통상 15.4%로 원천 징수한 뒤 그해 2000만원을 초과할 경우 종합소득에 합산 과세한다는 점을 고려할 때 세 부담이 높은 고소득층에 특히 매력적이다. < 세제 혜택은 투자 수익률이 높아지면 효과가 더욱 커진다. 그래서 수익 창출을 위한 투자 상품 관리계좌로 활용하는 게 바람직하다. 어떤 금융상품으로 포트폴리오를 구성할 것인지, 어떻게 사후관리할지에 대한 고민이 필요하다.

신탁형은 계좌를 만들고 나에게 맞는 상품들을 스스로 골라 담는 형태다. 반면 일임형은 뭘 담을지를 말 그대로 금융기관 의 전문가에게 맡기는(일임하는) 방식이다. 투자 경험이 많고 직접 관리를 선호한다면 신탁형이, 생업에 바쁜 직장인이거나 투자 초보자라면 일임형이 더 적합할 것이다.

신탁형을 선택한다면 투자자 스스로 상품을 선택해 포트폴리오를 구성할 수 있어야 한다. 편입 가능한 상품들은 예금, 환 매채(RP) 같은 안전자산부터 주가연계증권(ELS), 상장지수펀드(ETF), 일반펀드, 상장주식 등까지 다양하다. 금융회사마다 전용 상품이 따로 있으며, ISA 가입 회사에서 주기적으로 제공하는 추천 상품과 투자 성향별 모델 포트폴리오를 참조하는 게 좋다

일임형을 선택한다면 전문가가 알아서 운용하고 사후관리도 해주므로 부담이 작다. 그러나 자신의 투자 성향을 정확히 파악해 이에 합당한 유형을 선택해야 한다. ISA는 1인 1계좌만 가능하기 때문에 기존 가입 회사의 서비스가 좋지 않거나 포트폴리오 수익률이 낮으면 다른 곳으로 계좌 이전을 고려할 필요가 있다. 이전하려는 금융회사에 방문해 신청하면 절차가 간편하고 가입 기간의 연속성도 보장된다.

KB국민은행 WM스타자문단 곽재혁 수석전문위원

[2021. 4. 11 한국경제 기고문]

Title: 은퇴설계시 올해부터 달라지는 연금제도 꼼꼼히 반영해야

등록일: 2021.03.04

은퇴설계시 올해부터 달라지는 연금제도 꼼꼼히 반영해야

☞ 자산관리 동영상 시청 바로가기 ☜

올해 초 행정안전부가 발표한 통계자료에 따르면, 작년 말 국내 인구 중 사망자 수가 출생자 수보다 많아졌고 총 인구도 감소세로 진입했다고 한다. 코로나 사태로 인해 지난 1년 내내 일상 활동이 지연되고 멈춰진 가운데에서도 한국의 고령화는 되려 더욱 빠른 속도로 진행되고 있었던 셈이다.

이런 고령화의 물결 속에서 나타나는 연금제도의 변화는 사회적으로 더욱 민감할 수 밖에 없다. 당장에는 미미한 변화라고 하더라도 은퇴 후 30~40년 동안의 노후생활을 생각하면 결코 만만하다고 볼 수 없기 때문이다. 따라서 연금제도들의 변화가 있을 때는 이를 잘 살펴보고, 그에 맞춰 내 노후플랜의 변화 여부도 같이 점검하고 적절히 수정할 필요가 있다.

구체적으로 살펴보면, 올해부터는 주택연금 가입시 대상주택의 가격기준 상한선을 시가 9억원에서 공시가격 9억원으로 완화하는 법안이 2020년 12월에 개정되면서 가입대상이 확대됐다.

서울은 이미 2020년 아파트 중위가격이 9억원을 넘나드는 만큼 주택 1채를 소유한 은퇴생활자 중 상당수는 주택연금제도를 활용하고 싶어도 불가능한 경우가 많았다. 2020년 기준으로 공시가격이 시가에 비해 20~30% 저렴하다는 것을 감안하면 이번 조치로 대략 시가 12억원대의 아파트까지 주택연금 가입이 가능하게 되는 것이다. 다만 시가가 9억원을 초과하더라도 연금지급액 산정의 주택가치 상한선은 9억원 기준으로 제한할 방침이다. 그동안 시가 기준으로 주택연금 가입이 가능한지를 먼저 살펴보고 접근할 필요가 있다.

만약 만 55세 이상의 주택연금 가입희망자라면 먼저 공시가격 기준으로 주택연금 가입이 가능한지를 확인해 본 다음, 가능하다면 가급적 빨리 의사결정을 할 필요가 있다. 정부의 공시가격 현실화 방침에 따라 점차 매년 공시가격은 시가에 근접하여 상승할 텐데, 올해는 가입 가능한 주택연금이 내년에는 자칫 가입이 불가능할 수도 있기 때문이다.

반대로 국민연금 추가납부 가능기간은 축소됐다. 올해부터는 추가납부 가능 기간이 최장 10년으로 제한된다. 연금수령을 위한 의무가입기간을 채우는 이상의 혜택을 막으려는 조치다. 만약 지난 해 추납제도를 활용하지 못해서 예상 연금수령액이 다소 모자라다면, 아쉽지만 의무가입연령인 60세 이후에도 임의계속가입을 통해 최대한 납부기간을 늘리는 것으로 보완할 필요가 있다.

노후 플랜을 꼼꼼히 준비하고 있는 예비은퇴자라면 올해부터 보기 편하게 바뀌는 퇴직연금 운용보고서를 활용하자. 퇴직연금은 노후 재정 자립도를 높여주는 중요한 제도이지만 정작 가입자들은 퇴직 이전에 관심을 가지는 경우가 적다. 그뿐만 아니라 DC(확정기여형), IRP(개인퇴직계좌)의 운용수익률이나 수수료는 향후 연금 수령액에 큰 영향을 미치는데도 불구하고 정작 가입자들은 이를 잘 모르는 경우가 많았다.

이를 해결하고자 올해부터는 개편된 퇴직연금 운용보고서가 제공될 예정이다. 우선 가입자가 운용성과를 한눈에 파악할 수 있도록 첫 페이지에 표준요약서를 신설하고 납입원금 대비 수익률이 기재된다. 또한 수령인이 직접 부담한 자산 및 운용관리 수수료 총액도 함께 안내할 예정이다. 덧붙여 예상되는 연금수령액도 같이 확인할 수 있다.

따라서 DC, IRP 등에 가입한 이들은 현재 관리기관의 수익과 수수료 비용을 잘 따져볼 수 있게 되고 서비스 불만족 시 다른 금융기관 계좌로 옮겨갈 수 있도록 편의성도 증대될 것으로 보인다. 예상 연금수령액이 제시될 경우, 막상 어렵게 느껴졌던 은퇴 설계나 연금플랜을 직접 짜 보는 것도 보다 손쉬워질 예정이다.

이외에도 지난해 12월부터 주거용 오피스텔도 주택연금 가입이 가능해졌다. 따라서 이혼이나 사별 때문에 기존 주택을 다운사이징하고 작은 주거용 오피스텔을 매입해 거주하는 은퇴생활자들도 주택연금 혜택을 받을 수 있다. 또한 올해 하반기부터는 일부 전세를 준 단독, 다가구주택 소유자도 주택연금 가입이 가능해지는 동시에 주택연금전용계좌제도가 신설되고 압류방지도 명문화될 예정이다. 더불어 공무원 연금의 경우 재정안정화 이슈로 2015년 이후 5년간 동결되었던 월 지급액이 올해부터 전년도 연금 소액에 따라 인상될 예정이다. 연금공단에서 고시한 2021년도 지급액 인상률은 0.5%이다.

KB국민은행 WM스타자문단 객재혁 수석전문위원

Title: 3년 넘은 ISA, 연금계좌로 옮겨볼까

등록일: 2021.01.28

3년 넘은 ISA, 연금계좌로 옮겨볼까

ISA 동영상 시청 바로가기

하나의 통장으로 예금과 적금, 펀드, 상장지수펀드(ETF)·주가연계증권(ELS) 등 다양한 상품에 투자할 수 있어 '만능통 장'이라 불리는 개인종합자산관리계좌(ISA)의 가입 문턱이 크게 낮아졌다.

소득이 있어야만 가입할 수 있었지만 이제는 만 19세 이상이면 누구나 들 수 있다. 만 15세 이상이라고 해도 직전연도에 근로 소득이 있다면 가입 자격이 생긴다. 의무 보유 만기도 기존 5년에서 3년으로 줄어들었다. 만기가 되면 무조건 해지해 야 했지만 가입자가 원하면 연장할 수 있다.

무엇보다 ISA에서 발생한 이익과 손실을 합산해서 플러스 부분만 과세한다는 '통산' 개념을 기억해야 한다. 수익금의 200만원 까지 비과세 만원까지 비과세, 초과분은 9.9% 분리과세 혜택을 받을 수 있다. 신규뿐만 아니라 기존 가입자도 동일하게 적용되는 혜택 이다. 다만 만기까지 보유해야 한다는 조건이 붙는다. 기존에는 연간 납입 한도 2000만원에서 미납분에 대한 이월적립 이 인정되지 않았지만 올해부터 미납분을 소급해 납입하는 것도 가능하다.

ISA 계좌 보유기간이 3년을 넘었다면 연금계좌로 이전하는 것도 고려할 만하다. 연금계좌 이전 전액의 10%까지 300만원 한도 내에서 소득공제를 받을 수 있다. 다시 말해서 3000만원까지는 연금계좌 이전을 고려하고 그 이상의 금액은 해지 이 후 재 가입한다면 새로 200만원의 비과세 혜택을 누릴 수 있다는 얘기다. ISA에서 꾸준히 자금을 운용하면서 9.9% 분리과 세 혜택을 보는 것도 대안이 될 수 있다. ISA는 모든 금융회사를 통틀어 1인당 1계좌만 개설할 수 있다.

KB국민은행 WM스타자문단 압구정스타PB센터 임은순 PB

[2021. 1. 17 한국경제 기고문]

Title: 바이든 시대 친환경, 기술주 투자 '맑음'

등록일: 2020.12.17

바이든 시대 친환경, 기술주 투자 '맑음'

☞ [굿바이!2020 & 헬로!2021] 자산 관리 온라인 세미나 바로가기 ☜

미국 대선이 바이든 당선인의 승리로 마무리되면서 투자 환경도 변화하고 있다. 트럼프 대통령은 기업 감세와 무역적자 축소를 통한 성장을 추구했다면, 바이든은 경기 회복을 위해 정부 주도로 친환경과 인프라 투자를 확대한다는 전략이다. <

바이든은 임기 4년 동안 클린에너지 4700억 달러를 포함해 총 2조 3000억 달러 규모의 인프라 투자를 계획하고 있다. 미국과 유럽이 2050년 탄소배출 제로를 목표로 하는 만큼 친환경 투자는 확대될 전망이다. 친환경 관련주는 세계 주식시장에서 새로운 주도주로 부각될 가능성이 크다.

바이든은 대외 관계에 있어 미국 일방주의보다 다자주의를 선호한다. 이에 따라 트럼프 대통령 때보다 대외 관계의 불확실성은 줄어들 전망이다. 바이든 정부에서도 미국과 중국의 패권 다툼은 지속될 것으로 보이지만, 추가 관세 인상 등 무역마찰 격화 가능성은 낮아질 것으로 보인다. 중국을 비롯해 아시아 신흥국의 투자 여건도 개선될 여지가 크다.

대선에서는 바이든이 승리했지만 공화당이 미국 상원의 다수당이 된 것은 시장에 불안 요인으로 작용할 수 있다. 상원의 반대로 경기 부양책 시행이 늦어지거나 규모가 축소될 수 있어서다. 하지만 바이든이 공약으로 내세운 증세와 반독점 규제 의 입법 가능성이 낮아져 대형 기술주는 실적에 따라 우상향 기조를 이어 갈 수 있을 것으로 보인다.

공화당의 견제로 대규모 재정지출 확대를 통한 부양 가능성은 낮아진 반면 통화 완화를 통한 미국 중앙은행인 연방준비제 도이사회(연준)의 역할은 더욱 중요해졌다. 국채 발행에 따른 금리 인상 우려를 완화하고, 평균 물가목표제를 시행하는 연준의 정책으로 장기적으로 저금리는 지속할 것으로 예상된다.

무역 마찰 완화는 달러 강세를 약화시키는 요인이다. 하지만 미국이 대규모 재정적자를 줄이려는 움직임과 최근 원달러 환율 하락 이후 외환 당국의 속도조절이 예상된다. 단기적으로 추가 하락 압력은 제한적일 것으로 전망된다. 하지만 장기적으로는 미국의 무역적자와 재정지출 확대에 따라 달러 약세흐름이 전망된다.

미국 대선이후 대부분 금융기관에서 지속적인 주가 상승을 예상하고 있다. 다만 코로나19 재확산, 백신과 치료제의 공급 속도, 노딜 브렉시트 등 위험 요인들도 여전히 상존하기 때문에 분산 투자를 통한 자산관리를 이어 가야 한다.

KB국민은행 WM스타자문단 도곡스타PB센터 김현섭 PB

[2020. 11. 26 서울신문 기고문]

Title: 저금리 시대 은퇴자는 신종자본증권 고려할 만

등록일: 2020.11.19

저금리 시대 은퇴자는 신종자본증권 고려할 만

☞ 유튜브 여의도5번 출구 바로가기 ☜

저금리 기조에 따라 시중은행의 1년짜리 정기예금 금리가 연 0.9% 수준으로 떨어졌다. 1억원을 맡겨놔도 세전으로 90만원 을 손에 쥐게 된다. 안정적으로 자금을 운용해야 하는 은퇴생활자는 고민에 빠질 수밖에 없다. 예금 금리는 기대에 미치지 못하고 주식 등의 투자상품은 변동성 때문에 망설여진다.

저금리 정기예금을 대체할 만한 상품은 없을까. 이런 기대에 조금이나마 부합하는 상품을 골라보자면 신종자본증권이 있 다. 신종자 본증권은 은행이나 금융지주 등 주로 금융회사들이 자본 조달을 목적으로 발행하는 변형 채권(하이브리드 본 드)이다. 채권처럼 일 정한 이자를 지급하지만 주식처럼 만기가 없거나 있다고 해도 장기인 것이 특징이다.

신종자본증권은 정해진 금리로 3개월마다 이자를 주기 때문에 은퇴 이후 정기적인 현금흐름이 필요한 사람들에게 훌륭한 대안이 될 수 있다. 예를 들어 지난 9월에 발행된 한 금융지주사의 신종자본증권 발행금리는 연 3.12% 수준이었다. 가입 할 때 1% 정도의 보수를 내야 한다는 점을 감안하더라도 연 2.8~2.9%의 이익을 기대할 수 있다. 1억원어치 투자하면 약 300 30 0만원(세전 기준)을 받을 수 있다. 물론 은행 예금과 달리 원금 보장은 되지 않는다. 그래서 발행사의 신용이 매우 중요 하다 . 발행회사가 부실금융회사로 지정되면 돈을 떼일 수 있는 가능성이 일반채권보다 더 크다.

KB국민은행 WM스타자문단 하태원PB

[2020. 11. 9 한국경제 기고문]

Title: 요즘 핫한 '따상' 공모주 투자?... 코스닥벤처펀드 활용해볼만

등록일: 2020.10.15

요즘 핫한 '따상' 공모주 투자?... 코스닥벤처펀드 활용해볼만

☞ 동영상 설명 바로가기 ☜

올해로 10년차 직장인이 된 김 모씨(35)의 요즘 관심사항은 공모주다. 아직까지 싱글인 그는 부모님과 함께 살고 있어 생활비 등으로 지출되는 돈은 상대적으로 적은 편이다. 차곡차곡 돈을 모아 퇴직연금 등을 제외하고 종잣돈 1억원을 모았다. 김씨는 “결혼도 고민해야 하고 노후도 불안해 어렵게 모은 종잣돈(1억원)을 어떻게든 잘 지키면서 불려보고 싶다”며 재테크에 대한 고민에 빠졌다. 제로금리로 예금 이자는 기대에 미치지 못하는 가운데 덜컥 펀드나 주식 등을 투자하기에는 위험이 높다는 것도 김씨의 고민을 가중시킨다. 특히 최근 주변 친구들이 하나둘씩 주식 투자에 나선 가운데 이익을 봤다는 얘기도 심심찮게 들려오고 있다. 김씨는 고민 끝에 ‘카카오게임즈’ 공모주 청약에 참여했다. 부푼 기대를 안고 가지고 있던 자금을 모두 증거금으로 맡겼는데, 돌아온 건 고작 5주였다. 물론 상장 후 바로 상한가로 직행하는 걸 보며 기분은 좋았지만 주식 수가 적다 보니 수익률이 초라하다는 게 김씨의 생각이다. 좀 더 효과적인 투자 방법을 위해 매일경제 ‘지갑을 불려드립니다’를 찾은 김씨를 위해 임은순 KB국민은행 WM스타자문단 압구정스타PB센터 PB가 나섰다.

- 최근 공모주 인기 원인은.

지난 7월 SK바이오팜이 쏘아 올린 ‘화살’이 카카오 게임즈로 이어지면서 개인투자자들 사이에 공모주 투자 열풍이 불었다. 코로나19 사태로 투자심리 위축 등을 우려해 상장을 철회하거나 연기하는 경우가 많았다. 그러나 코로나19 극복 기대감과 유망기업 청약은 최근 기업공개(IPO) 시장에 활기를 불어넣고 있다. 향후 상장되는 기업들의 카카오페이지, 교촌에 프랜차이즈 등으로 개인투자자에게 익숙하면서 성장성이 높은 기업이 많다.

- 공모주 배정 방식은 어떻게 되나.

공모주에 관심이 있다면 증권사에서 청약을 많이 받는 방법을 알아보자. 공모주는 신청 수량을 경쟁률로 나눈 만큼 배정받는다. 예컨대 경쟁률이 100대1일 경우 최소 100주를 주문해야 1주를 받는 식이다. 이 때문에 자금력이 크면 클수록 배정받는 주식 수가 늘어날 가능성이 높다. 그래서 이번 카카오게임즈, 빅히트엔터테인먼트 청약 시에도 ‘부모님 찬스’ 외에 마이너 스톡장 등 신용대출을 모두 끌어모았던 투자자가 많았다. 다만 자금을 끌어 모으는 데도 한계가 있다. 증권사별 우대 조건을 확인해 보는 것이 필요하다. 증권사마다 등급별로 청약 한도와 우대 조건이 모두 다르기 때문이다. 대체로 청약일 직전 자산 평균 잔액 혹은 청약일 전월 말일 잔액이 특정 금액 이상인 경우처럼 거래 금액이 기준일 때가 있다. 그러나 청약일 기준으로 퇴직연금이나 장기연금형 펀드를 가지고 있는 고객에게 주는 우대 조건도 있으니 참고하자. 온라인 매체로 청약 하면 우대 혜택을 주는 경우도 있다.

- 간접투자 방식도 있다.

자본시장법에 따르면 IPO 공모주는 우리사주 조합원과 일반청약자에게 각각 20%를 배정하고, 60%를 펀드 등 기관투자자에게 배정한다. 코스닥에 상장할 경우 기관 가운데 코스닥 벤처 펀드가 가장 많은 비율을 가져가고, 하이일드 펀드와 일반 공모주 펀드 순으로 물량이 배정된다. 이런 점을 고려하면 펀드를 통한 간접 투자가 효율적인 대안이 될 수 있다. 펀드 운용 수수료를 부담해야 하지만 적은 돈으로도 투자가 가능하다는 점에 있어서 매력적이라 할 수 있다. 다만 일반 공모주 펀드는 자산 대부분을 채권에 투자하고, 남은 자산 가운데 극히 제한적인 분량을 실제 공모주를 매입하는데 사용하기 때문에 기대 수익률은 채권보다 조금 높은 수준일 때가 많다. 반면에 코스닥 벤처 펀드는 코스닥 신규 상장 공모주식의 30%를 우선 배정받는 혜택이 있는 대신, 펀드자산의 50% 이상을 성장성이 높은 벤처기업과 중소기업 등에 투자하므로 변동성이 높다. 채권 중 하이일드 채권에 45% 이상 투자하는 하이일드 펀드에 대한 공모주 10% 우선 배정 혜택은 올해 말 종료된다.

- 공모주 투자 시 유의사항은.

청약 배정을 받지 못한 경우에는 상장 이후 직접 매수하는 방법도 있다. 그러나 기업가치에 대한 적절한 분석 없이 무작정 상한가로 따라서 매수하는 행위는 매우 위험하니 피해야 하겠다. 마지막으로 공모주 투자가 항상 수익을 내는 황금알이 아니라는 것을 명심하자. 상장된 첫날에 시초가(상장 후 시작 가격)는 높게 결정됐으나 공모주를 배정받았던 투자자들이 상장 첫날에 주식을 매도해 공모가보다 하락하는 경우도 많다. 공모주 펀드가 최근과 같이 좋은 성과를 내는 것은 상당히 오랜만의 일이다. 공모주 흥행 상황이 늘 이어지지 않는다는 점에 유의해야 한다.

KB국민은행 WM스타자문단 임은순PB

[2020. 9. 18 매일경제 기고문]

Title: 치솟은 금값.. 지금 투자해도 괜찮을까

등록일: 2020.09.03

“치솟은 금값.. 지금 투자해도 괜찮을까”

유튜브 여의도5번출구 바로가기

개인들 사이에 금에 대한 관심이 부쩍 늘면서 투자 문의도 많아졌다. 가장 잦은 질문이 “지금 투자해도 괜찮은가”이다. 투자는 하고 싶은데 최근 가격이 많이 올라 부담스럽기 때문인 듯하다. 연초 온스당 1500달러대이던 국제 금 현물가격이 2000달러 안팎에서 오르내리고 있으니 30%가량 상승한 셈이다.

결론부터 말하면 지금 투자해도 큰 무리 없어 보인다. 가장 두드러진 이유는 금 투자에 따르는 기회비용인 실질금리가 마이너스 상태이기 때문이다. 실질금리는 명목금리에서 인플레이션을 차감한 수치다. 예를 들어 우리가 접하는 명목금리가 연 1%인데 인플레이션율이 연 1%라면 실질금리는 제로다.

금은 녹슬지 않는 귀금속이기도 하지만, 이자도 배당도 없는 차가운 금속의 한 부류이기도 하다. 여기서 중요한 포인트는 금은 채권, 주식과 달리 이자나 배당 같은 인컴(Income)이 생기지 않는다는 사실이다. 그렇기 때문에 금에 투자할 때는 기회비용을 따져봐야 한다. 지금은 실질금리가 마이너스에 진입한 상태이기 때문에 금 보유의 기회비용이 사실상 없다는 얘기다.

달러화 약세도 금 가격을 뒷받침해주고 있다. 통상 달러화가 약세를 보이면 원자재 전반적으로 강세 현상이 나타난다. 최근 달러화 약세라는 순풍 덕분에 원자재의 일종인 금도 순항하고 있다.

마지막으로 가치저장 수단의 하나인 금을 주요국 중앙은행이 선호한다는 점도 중요하다. 중국, 한국, 러시아, 중동 여러 나라 중앙은행들은 외환보유액이 수천억달러가 넘는데 대부분은 달러화로 보유한다. 그런데 기축통화국인 미국이 침체된 경제를 되살리려고 달러를 엄청나게 풀면서 달러화 가치에 의구심이 생기자, 주요국 중앙은행들이 달러 보유액 일부를 금으로 대체하려는 욕구가 커지고 실제 이를 실행하는 움직임이 나타나고 있다.

지금까지 금에 유리한 환경에 대해 주로 설명했다. 그렇지만 경제가 예상외로 아주 빠르게 회복돼 실질금리가 오르거나 달러화가 강세로 전환된다면 금 가격도 내려갈 수 있다는 점을 유의해야 한다.

물론 언택트(비대면) 문화의 확산과 4차 산업혁명 등 기술혁신이 지속되는 한 대형 기술주들의 장기 상승 추세는 유지될 것으로 보인다. 조정이 올 경우 손절보다는 매수 기회로 여겨야 한다. 저금리 장기화는 대형 기술주에 분명 호재다.

금에 투자하는 방법 가운데 골드바 신탁이 인기다. 투자자가 원하면 금 현물로 찾을 수도 있기 때문이다. 금 선물로 운용하는 금 상장지수펀드(ETF)나 금 펀드도 있지만 선물 만기 연장 시 비용이 생겨 금 현물가격을 따라가지 못할 위험이 있다. 금광업에 주로 투자하는 주식형의 일종인 금 펀드도 있는데 금 현물보다 변동성이 더 크다는 점을 알고 투자해야 한다.



KB국민은행 WM스타자문단 오인석 수석전문위원

[2020. 8. 23 한국경제 기고문]

Title: 브라질 올 역성장, 中은 선방 전망.. 코로나 충격 엇갈려

등록일: 2020.08.20

“브라질 올 역성장, 中은 선방 전망.. 코로나 충격 엇갈려”

 유튜브 여의도5번출구 바로가기 

올해 상반기 달러의 힘은 여전히 강했다. 지난 3월부터 전세계를 휩쓴 코로나19 사태로 인해 세계 금융시스템은 혼란에 빠졌고 주가는 최근 30년간 유래를 찾아볼 수 없을 만큼 빠른 속도와 큰 폭으로 곤두박질쳤다. 하지만 바로 이어 미국 중앙은행(Fed)의 무제한 양적완화와 채권시장 개입이 이어졌다. 최근 글로벌 금융시장은 대부분 코로나19 사태 이전 수준으로 정상화됐다. 하반기 투자자들의 관심은 글로벌 금융시장의 분위기가 언제까지 지금대로 이어질지 여부에 쏠려있다. 코로나19는 종식되지 않았고, 주요 국가 경제성장률은 대부분 마이너스를 기록할 것으로 전망된다.

코로나19의 충격에 따라 국가별 경기 회복세가 달라질 것으로 여겨진다. 보건 및 재정정책 여력이 없는 브라질, 인도 등 신흥국은 마이너스 성장이 예상된다. 특히 중국은 2분기 성장률이 예상보다 양호했다. 정부의 경기부양 의지와 맞물려 올해 플러스 성장을 기록할 것으로 기대된다.

코로나19 백신 개발과 추가 경기부양책의 추진 여력에 따라 상황이 바뀔 전망이다. 20세기 이후 극복되지 않은 전염병이 없었다는 점을 볼 때 코로나 치료제와 백신의 개발은 시점의 문제로 보는 게 옳다. 전문가들은 백신 출시시점을 2020년 4분기와 2021년 1분기 사이로 전망하고 있다.

글로벌 주식시장은 4월 이후 급반등에 따른 가격부담에도 불구하고 상승세를 유지하고 있다. 경제활동 재개에 따른 점진적 경기회복에 대한 기대 때문이다. 하지만 이미 높아진 기대에 비해 부진한 경제지표, 미국의 경기 부양책에 대한 합의 과정 등이 부담 요인이다. 단기에 조정받을 부담도 적지 않다. 4월 이후 전세계 증시를 이끌던 대형 기술주(성장주)의 가격 상승세도 최근 둔화되고 있다.

물론 언택트(비대면) 문화의 확산과 4차 산업혁명 등 기술혁신이 지속되는 한 대형 기술주들의 장기 상승 추세는 유지될 것으로 보인다. 조정이 올 경우 손절보다는 매수 기회로 여겨야 한다. 저금리 장기화는 대형 기술주에 분명 호재다.

전통산업 중에선 기후변화 대응과 관련된 신재생에너지, 저탄소생산기술, 친환경자동차 섹터의 기업들의 성장세가 점쳐진다. 현재 미국 대선 당선 가능성이 높은 조 바이든 진영의 정책과도 부합하기 때문이다. 그간 소외됐던 유럽 증시도 수혜가 기대된다.

KB국민은행 WM스타자문단 객재혁 수석전문위원

[2020. 8. 17 한국경제 기고문]

Title: 현금이 왕? 잠 못 드는 현금부자

등록일: 2020.07.02

“현금이 왕? 잠 못 드는 현금부자”

서양에서 왕이나 군주들의 대관식 때 사용하는 왕관은 2kg이 넘었다고 한다. 영국의 엘리자베스 2세는 1953년 대관식을 회상하며 ‘왕관이 너무 무거워 고개 숙이면 목이 부러질 것 같았다’고 하기도 했다. 왕관 자체의 무게도 무게지만 정치적 판단의 고충 등 일반인들은 모르는 심적 무게를 뜻하는 게 아닐까 싶다.

지난 5월 한국은행이 또다시 기준금리를 인하하면서 현재 기준금리는 역대 최저치인 연0.5%. 시중은행 정기예금(1년)도 1% 금리는 찾아보기 어려워졌다. 저금리 현상이 심화될 수록 현금을 쌓아두고 있는 투자자들의 고민은 깊어질 수밖에 없다.

현재 금융시장 분위기 속에서 성급한 투자 결정은 화를 부를 수 있다. 그렇다고 가격 조정이 나올 때까지 기다리는 것도 하책(下策)일 수 있다. 여유자금이면 장기투자가 가능하다면 때를 가릴 필요가 없기 때문이다. 최근 ‘동학개미운동’으로 대표되는 국내외 개인투자자들의 주식투자 붐은 전문가들의 우려를 사고 있다. 다만 동전 던지기과 같은 무모함이 아니라 평소에 본인이 잘 아는 기업에 대한 믿음과 인내가 전제가 된다면, 다르다. 국내외 다양한 기업(주식)에 대한 투자는 스마트한 베팅일 수 있다.

우량 국공채를 기반으로 해외기술주·국내성장주에서 기회를 잡아야 한다. 개인적으로 연 0%대 정기예금의 대안으로 국채를, 장기 수익기회를 목적으로 국내외 성장주식(소프트웨어, 전기차·2차전지, 바이오업종 등)을 추천한다. 만약 10년 만기 국채를 매수해서 만기까지 보유한다면 연 1.3%의 수익(매년 두 번씩 지급되는 약정이자를 포함한 수익률)을 확정적으로 얻을 수 있다. 국채는 만기 보유를 통한 안정적 수익 확보, 현금 필요 시 원활한 중도 매도를 통한 현금확보가 가능하다.

한 치 앞을 내다볼 수 없는 상황에서는 분산투자 전략은 금과옥조다. 투자지역, 투자자산, 투자기간을 다변화하면 예기치 못한 가격 하락을 인내할 수 있다. 장기간 위험 감내에 대한 보상과 그 부산물로 배움과 즐거움을 기대할 수 있다. 장고(長考) 끝에 악수(惡手)를 둔다는 말이 있다. 깊은 고뇌보다는 빠른 행동이 필요한 시점이다.

KB증권 WM스타자문단 현기성 차장

[2020. 6. 22 한국경제 기고문]