

내몸에 맞는 재테크

문 순 민
하나은행 재테크관리팀장

97년 전망해봅시다!

경제성장률

경상수지

물 가

97년도 재테크 원칙

수도권지역 아파트가격은 보합세

주식은 장기이동평균선 반전 가능성보임

예금은 신탁상품

자영업자는 대출확보

부동산전망

◎ 수도권 아파트 전망

→ 상승요인

1. 수도권 인구증가 연50만명
2. 통화증가율, 19%
3. 원화절하=9% + ?%

→ 하락요인

1. 경기불황
2. 경상수지적자

◎ 수도권 어디가 유리한가?

1. TREND 를 읽어라! : 강북 → 강남
2. 고려요인 : 공기, 쾌적성, 쇼핑, 레저, 교통, 계획개발
3. 부자들 밀집지역 : 공무원, 관청, 중대형 APT

◎ 투자대상별 전망

1. 주택값
2. 재개발 APT
3. 재건축 APT
4. 상가투자

◎ 재개발, 재건축 아파트

1. 재개발 아파트
2. 재건축 아파트
 - 지분율, 로얄층
 - 최고 평형
 - 안전진단, 사업승인
 - 저밀도, 고도제한

◎ 상가투자

- 소비패턴 변화
- 일괄 구매
- 대형 할인쇼핑센터, 백화점
- 불경기
- 비경쟁 필수 업종 선택, 역세권 ⇒ 가급적 투자회피 요망

◎ 부동산 투자의 장기전망

부동산 신화의 붕괴

1. 일본의 붕괴 교훈
2. 부동산 가격 하락 이유
 - 경제의 개방화 : 산업 공동화, 자본의 이동
 - 산업 구조의 변화

⇒ 중장기적으로 폭락시점 앞둠

◎ 90년대의 새로운 투자환경

1. 신탁, 채권 > 부동산 > 주식 (증권업협회)
2. 90년대 이후 금리자유화로 가격 기능 제고
시중금리 = 실질성장률 + 인플레이션
3. 1물1가법칙은 땅값에도 적용됨
4. 일본 91년이후 연간 2자리수 폭락
5. 도쿄, 오사카, 교토, 나고야 - 60%

주식투자를 전망해 봅시다

◎ 주식투자전망

1. 주가상승 2대 조건
 - 1) 물가안정
 - 2) 고성장
2. 장기이동 평균선 하락
3. 원화절하로 외국인 자금 이탈 우려 ⇒ 관망하는게 유리

◎ 나는 주식투자 자격 있나?

1. 내집이 있는가 ?
2. 여유자금 ?
3. IQ ?
4. 신문의 정보 ?
5. 성격 ?

◎ 상품별 point

내집마련 주택부금

- 자유불입
- 월3만원
- 2년뒤, 300만원 - 1순위 자격
- 대출금액, 2,000만원, 11.5%, 20년제
- 구입자금 + 전세자금
- 대출후 청약자격 살아 있음

장기주택마련 저축

- 월 10만원
- 11.5%
- 20년제 대출
- 비과세, 소득공제

개인연금신탁

- 월 15만원
- 14%

- 72만원 소득공제
- 비과세
- 5년제 상품활용 가능 (원래 10년이상)

비과세 저축

- 비과세 저축 VS 비과세 신탁
- 5년제
- 월 자유롭게
- 특별중도해지 이용

근로자 우대저축

- 7월이후
- 비과세 혜택
- 연봉 2천만원 이하
- 월 50만원

급여이체통장(종합통장)

- 카드발급, 급여이체, 공과금 이체
- 마이너스 대출

보험 고르는 법

- 만기시 불입액 돌려주지 않는다.
- 가입하기 까다로운 것 선택
- 짧아서 가입하라.
- 60세이후 보장되도록 하라
- 주문형

◎ 주택자금 최단기 확보 방법

1. 은행거래
2. 장기주택자금 대출 상품
3. 또 다시 알찬 예금
4. 즉시 대출 상품

더불어 전망해 봅시다

- ▷ 어느 금융기관 배당률이 높나? 투자신탁 대 은행신탁
- ▷ 주택청약 자격 통장의 유효성? 보험? 대출?
- ▷ 해외주식투자 방법 : 원화절하시 유리
- ▷ 아파트 공식 : 전세비율 70%이면 공짜이익?

◎ 안정적인 자금 운용 5가지 체크 포인트

1. 기간 :
2. 금액 :
3. 이율형태 :
4. 중도해지 :
5. 세제혜택 :

알아두면 유리한 투자유망 금융상품 10선

1. CMF
2. MMF
3. CP
4. CD
5. 근로자주식저축
6. 공모주
7. 적립식목적신탁
8. 비과세가계신탁
9. 전환사채
10. 개인연금신탁

머니닥터가 제시하는 100% 성공 저축 원칙 10계명

1. 월 소득의 30%는 저축하거나, 빚상환 또는 보험료 납입에 할당하라!
2. 빚을 먼저 갚고난 뒤에 저축을 하라!
3. 무주택자는 주택청약관련 저축에 우선 가입하라!
4. 무주택자는 장기로 주택자금 대출이 되는 은행통장에 저축해 두는게 유리하다.
5. 자영업자는 이자율을 보지말고 어려울때 대비하여 대출되는 상품에 가입해 두라!
6. 세제혜택이 많은 금융상품에 우선 가입하라!
7. 이자율이 복리인 상품에 투자하면 유리하다!
8. 개인은 주식투자를 하지 말라!
9. 당신의 재산 지켜줄 보험에 가입하라!
10. 내 몸에 맞는 저축방법을 찾아라!

◎ 농가 및 농가인구

구 분		1985	1990	증감(비율)	1995	증감(비율)
인구		천명				
	총인구(A)	40,448	43,411	2,963	44,606	1,195
	농촌인구(B)	14,005	11,102	△2,903	9,572	△1,530
	(B/A)	(34.6)	(25.6)	(△20.7)	(21.5)	(△13.8)
	농가인구(C)	8,521	6,661	△1,860	4,851	△1,810
(C/A)	(21.1)	(15.3)	(△21.8)	(10.9)	(△27.2)	

◎ 농가인구 구조의 변화

1. 농가인구 감소폭 둔화

농가인구 감소추세는 계속되고 있으나 절대 감소인구는 둔화

- 절대 감소인구 : ('85~'90) △1,860천명 → ('90~'95) △1,810천명

- 농가인구의 연평균 감소율 : ('85~'90) △4.9% → ('90~'95) △6.1%

2. 농가인구의 노령층 증가

30~50세까지의 인구비중은 지난 5년사이 차이가 거의 없으나 60세 이상은 계속 증가

- 30~50세 인구비중 : ('90) 21.7% → ('95) 21.7%

- 60세이상 인구비중 : ('90) 17.8% → ('95) 25.8%

◎ 농가소득의 월별 불균형 현상

월·별	농가경제 잉여 및 손실	월·별	농가경제 잉여 및 손실
1	413,845	7	371,514
2	-69,103	8	340,187
3	-46,809	9	669,684
4	118,823	10	489,002
5	156,384	11	1,323,649
6	452,973	12	1,207,048

- 경지규모별 평균 농가소득 20,316천원

◎ 농가자산

'94년도 호당평균 농가자산은 전년대비 6.5% 증가한 141,901천원.

◎ 농가부채

'94년도 호당평균 농가부채는 전년대비 15.5% 증가한 7,885천원.

◎ 바람직한 노후생활비 마련 방법

- .. 자신이 마련
- .. 자녀 및 가족들이 마련
- .. 국민연금과 같은 사회보장제도에 의하여 보장
- .. 농어민 연금

◇ 농어민 연금 ◇

농어민연금에는 전체 응답자의 13% (39만명) 만이 가입한 것으로 나타났다. 농어민연금에 가입하지 않은 사람들은 53.6%가 '가입연령'의 제한 때문에, 16.5%가 '연금에 대해서 잘 몰라서'인 경우로 나타났다.

※ 노인들을 위한 소득보장정책

종 류	세 부 프 로 그 램	실시 년도
공적연금	국민연금(농어민연금)	1988(1995)
공적부조	생활보호제도	1961
	노령수당제도	1991
경로우대제도	공영교통시설 및 공공시설 이용 할인	1980
	교통수당 지급 등	
취업증진제도	노인능력은행	1981
	노인공동작업장	1986

◇ 공적연금(국민연금 : 농어민연금) ◇

1995년 7월부터 농어촌지역에 확대하여 시행하고 있다.

23세이상 60세미만의 농어촌지역의 농어민과 자영자이며 도시지역의 농어민도 포함되고, 이외에 일반 국민연금과 다른 점은 가입후 군입대, 질병, 파산 등으로 각출료 납부가 곤란한 경우 각출료 납부를 유보하는 조치를 들 수 있다.

60세이상 65세 미만의 고령 농어민에게도 가입 기회를 부여하는 경과조치를 두고 있다. 2000년까지는 신고소득의 3%를 적용하고 그 후 5년 단위로 3%씩 상향 조정하게 된다.

◇ 공적부조 ◇

- 생활보호제도
- 노인공동작업장

◇ 의료보장정책 ◇

- 노령수당제도

◇ 경로우대제도 ◇

◇ 주택상속공제 및 양도소득세 면제 ◇

주택상속세공제는 3대이상 대물림한 주택이나 5년이상 동거 봉양한 자가 상속 받은 주택을 대상으로 한다. 내용은 주택가액 90%를 1억원 한도내에서 추가로 공제하는 것이다.

농어민 위한 재테크

- 농어민은 도시인에 비해 주식, 신탁 등 다양한 재테크수단을 갖고 있지 못 하지만 몇가지 월등히 유리한 재테크 수단을 갖고 있다.

우선, 조합원 및 준조합원 예탁금 2,000만원 까지의 이자소득에 대한 세금이 전면 면제된다.

- 당초 정부는 97년부터 이자소득의 5%를 과세할 계획이었으나, WTO 체제하의 농어민 지원차원에서 98년까지 이자소득세 면제기간을 연장하였다.

- 비과세예탁금은 일반예탁금과 비교할 경우 약 2%의 수익을 인상효과가 있다.

※ 일반예탁금의 경우 이자소득세의 16.5% 세금징수, 이는 이자의 약 3%임 ($11.5 \times 16.5\% = 1.92\%$)

농어가 목돈마련저축은 정부에서 저축장려금을 지급하는 농어민만이 가입할 수 있는 최고 금융상품이다.

- 98년까지 농어가 목돈마련저축을 가입할 경우 정부예산에서 저축장려금을 지급하고, 이자소득세를 면제한다.

- 가입대상은 6000평이하(양축농가 소 30두, 어민 20톤이하 출력선)의 농어민인데, 그중 3000평이하 농민은 저소득농가(양축농가 소 15두, 어민 부동력선 사용 어민)로 분류하여 장려금 지급율이 높다.

- 저축금액은 일반은 연간 144만원, 저소득은 120만원까지 할 수 있는데 소득시기에 맞춰 월, 분기 또는 반년마다 납입할 수 있다.

- 금리는 기본금리 10.5%에 장려금이 지급되는데, 저소득의 경우 3년제 연 16.5%, 5년제 연 20.1%까지 지급되고, 일반은 3년제 연 12.0%, 5년제 13.0% 지급된다.

※ 우리나라 농민중 약 58%가 저소득가입 대상임

● **여유목돈 재산증식에 유리한 재테크 수단-비과세 예금통장**

추곡수매자금이나 농산물출하자금으로 여유목돈이 생겼을 경우, 그 동안 영농자재등 구입자금으로 쓴 대출금을 상환하고 농협에 비과세통장으로 정기예탁금을 하는 것이 유리하다.

- 금리가 농협마다 기간별로 다른데, 대체로 1년제 10.5%, 2년제 11.0%,

3년제 11.5%이다.

- 저축기간은 앞으로 자금이 필요한 시기를 고려하여 결정해야 하지만, 대부분 금융전문가들이 앞으로 금리가 떨어질 것으로 예상하는 바, 3년제로 하는 것이 유리할 것이다.

- 정기예탁금은 이자를 매월 지급하는 일반정기예탁금과 만기에 복리로 지급하는 복리식 정기예탁금이 있는데, 수익율에서 복리식이 유리하다. 그러나, 매월 이자를 받아 생활자금으로 쓸 필요가 있는 경우는 매월 지급 정기예탁금으로 하는 것이 좋다.

- 만약, 1인당 비과세저축한도인 2,000만원을 초과할 경우 부인이 준조합원으로 가입하여 저축을 하면 된다. (최소 5000만원까지 양도소득세 면제)

- 비과세예탁금은 농민조합원 뿐만 아니라, 지역주민도 준조합원으로 가입하면 조합원과 똑같이 저축할 수 있다.

※정기예탁금 수령 이자 비교(기간-3년, 금리-연11.5%, 금액-2000만원)

	일반정기예탁금	비과세정기예탁금	차액
단리(연11.5%)	5,761,500	6,900,000	1,138,500
복리(연12.13%)	6,841,990	8,194,000	1,352,010
차액	1,080,490	1,294,000	

● 주기적 발생 소득의 재테크에 유리한 상품 - 농어가목돈마련저축

농어가 목돈마련저축은 농어민만이 가입할 수 있는 최고의 금융상품이다

- 저소득으로 매월 100,000원씩 저축할 경우 5년후에는 원금 6,000,000원 이자 1,601,250원, 장려금 1,464,000 총 9,065,250원을 지급받는다.

한편, 농어가목돈마련저축을 하고도 저축여유가 있는 경우는 월 100만원 까지 할 수 있는 비과세 가계저축을 하는 것이 유리하다.

- 이 상품은 소비를 억제하고 저축을 증대시킬 목적으로 지난 10월 전 금융

기관 공동으로 취급하고 있는 상품으로 1세대 1통장만 거래할 수 있고, 이 자소득세가 전면 면제된다.

- 저축기간은 3년이상 5년까지이며, 금리는 현재 일반정기적금 보다 다소 높게 지급하고 있는데, 농협은 대체로 11.5%를 지급하고 있다.

● 언제나 편리한 마이너스 통장 - 자립예탁금 통장

- 자립예탁금은 농민들이 일시 여유자금을 맡겼다가 영농자금 또는 생활 자금이 필요할 때 찾아쓰고 갚을 수 있는데, 한번 약정을 하면 연체가 되지 않을 경우 5년간 추가약정없이 계속 거래할 수 있다.

- 대출한도는 1인당 대출한도인 자기자본의 10/100까지 약정할 수 있는데 2억원까지 가능하다.

- 대출금리는 조합별로 고객(조합원, 준조합원, 비조합원)별로 다른데 조합원의 경우 연 13.5% 수준이며, 대출금이자 6개월마다 납부하는 유리한 점이 있다.

● 노후생활보장 및 자녀교육을 위한 재테크

노후생활보장을 위한 재테크에는 법률에 의해 실시하고 있는 농어민연금과 농협에서 취급하고 있는 노후적립연금공제가 있다.

- 농어민연금은 군지역에 거주하는 18세이상 60세미만의 농민이 가입할 수 있는데, 60세 이상 65세미만의 농민도 95년 12월까지 특례가입하였다.

- 보험료는 현재 표준월액소득의 3%를 납부하는데, 정부에서는 1인당 2,200원을 국고에 납부하고 있다.

- 매달 표준월액소득 79만원인 농민이 매달 23,700원을 보험료로 납부하면, 5년후부터 연금을 받는 특례노령연금은 85,120원, 15년후부터 받는 감액노령연금은 231,040원, 20년후부터 받는 완결노령연금은 315,520원임(86년도 불변가치 기준)

- 농협의 노후적립연금은 20세이상 55세까지 가입할 수 있는데 금리는 1년

제 정기에금의 12.5%이며, 가입한도는 월 100만원까지이며, 최저 10년 이상 납입하여야 함.

- 혜택은 이자소득세가 전액면제되고, 근로 또는 사업소득이 있는 경우 최고 72만원까지 소득공제 됨.

- 35세인 남자가 매월 10만원씩 10년간 1,200만원을 납입하고 매달 39,990원씩 수령한다.

- 자녀교육비 마련을 위한 진학공제는 15세이하의 자녀를 둔 부모나 임산부(임신 4개월 이상)가 가입할 수 있음.

- 가입한도는 3,000만원까지이며, 공제료납입을 연납 또는 월납으로 할 수 있다.

- 35세 농민이 5세 아들을 피공제자로 계약액 1,000만원을 매달 39,990씩 13년간 납입할 경우 (총 납입액의 6,224,400) 대학입학시(18세)250만원 그리고 졸업시 150만원을 지급한다. 만약 계약기간중 부모(계약자)가 사망할 경우 1,000만원의 양육비를 지급하고, 공제료 납입이 면제되고, 대학입학시 교육비가 지급된다.