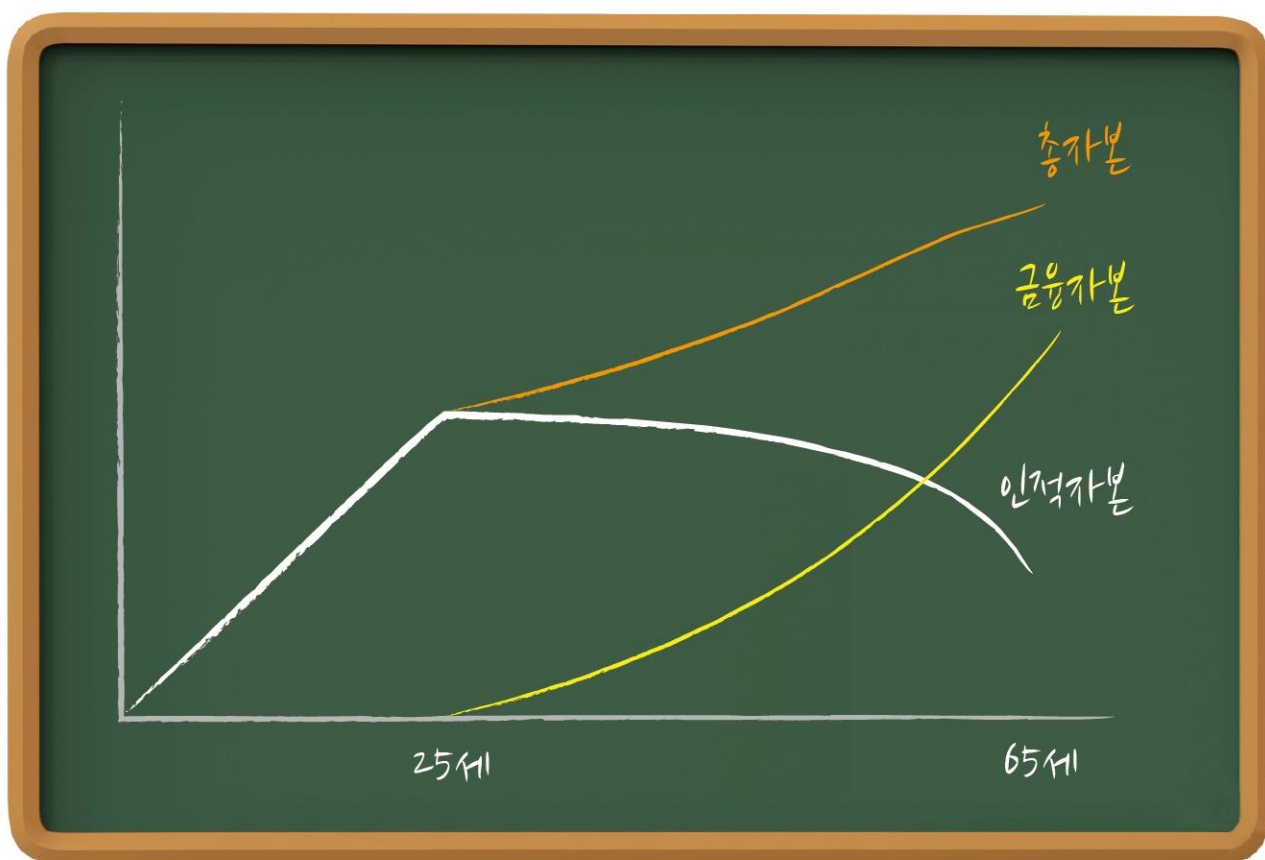


투자전략

부자의 기술



▶ 투자전략 박승영 | park.seungyoung@hanwha.com | 3772-7679

“

30대엔 몸을 쓰고
40대엔 머리를 쓰고
50대엔 시간을 써라

”

| Contents |

| | |
|-------------------------------|----|
| I. 핵심 요약..... | 03 |
| II. 부자론(富者論) | 04 |
| 누가 부자인가 | 04 |
| 어떻게 부자가 되는가 | 06 |
| 부자로 가는 길 | 08 |
| 부자의 방해물 | 12 |
| III. 한국에서 부자되기 | 13 |
| 30대, 몸을 써라 | 13 |
| 40대, 머리를 써라 | 18 |
| 50대, 시간을 써라 | 22 |
| IV. 결론: 아름다운 은퇴에 필요한 것들 | 25 |

I. 핵심 요약

| | |
|-------------|--|
| 누가 부자인가 | 부자에 대한 정의는 자의적이지만 누구나 인정하는 부자들은 비슷한 기준들을 제시했다. 불로소득으로 비용을 충당할 수 있고, 부자가 된 이후엔 더 욕심을 부리지 않는 자 제력이다. 첫번째 기준에 해당되는 부자 가구는 우리나라 전체가구의 1% 남짓이다. |
| 어떻게 부자가 되는가 | 사람에겐 인적자본과 금융자본이 있다. 인적자본은 20대까지 받은 교육으로 형성하고 근로소득의 원천이 된다. 금융자본은 근로소득을 모아 형성하고 재산소득의 원천이 된다. 소득을 자산으로 잘 바꿔야 부자가 될 수 있다. 소득을 자산으로 바꾸는 도구는 시기에 따라 다르다. 가진 게 없을 땐 성실함, 조금 모이면 지식, 충분하면 시간이다. |
| 30대 몸을 써라 | 30대는 성장하는 시기다. 부자는 아직 없지만 소득과 자산 모두 증가율이 높다. 수익률이 가장 높은 건 자기 자신에 대한 투자다. 전문성은 가장 강력한 무형자산이다. 30대 상위 1%의 근로소득은 자산을 축적하기에 충분하다. |
| 40대 머리를 써라 | 40대는 잘 벌고, 잘 쓰고, 자산도 많고, 부채도 많다. 소비지출을 줄일 게 없어서 세금을 줄여야 한다. 잉여 소득이 쌓여야 투자도 할 수 있다. 실행은 전혀 다른 노하우이기 때문에 작은 경험이라도 해본 사람이 유리하다. 조인그룹을 두는 걸 추천한다. 각자 분야에서 전문가들은 나의 생각을 검증해주고 실수를 줄여준다. |
| 50대 시간을 써라 | 50대는 시간을 내 편으로 만들어야 한다. 금융자산과 비주거부동산이 자산소득의 원천이다. 이들이 금융부채보다 많고 경상소득이 흑자면 시간이 지남에 따라 자산이 늘어서 시간이 내 편이라고 할 수 있다. 50대는 손실을 보면 복구할 시간이 상대적으로 적기 때문에 투자는 방어적이어야 하고 포트폴리오는 분산돼 있어야 한다. |

II. 부자론(富者論)

누가 부자인가

부자가 말하는 부자 새해가 되면 금융기관 산하 연구소들이 부자의 허들을 발표한다. 2025년엔 집 빼고 금융자산 50억원인 것 같다. 하지만 부자에 대한 정의는 자의적이다. 다른 나라에선 100만달러는 있어야 부자(millionaire)라고 하니 우리도 비슷하게 15억원은 있어야 부자라고 하기도 하고, 실제 부자들이 100억원은 있어야 부자라고 느끼니까 100억원이라고도 한다.

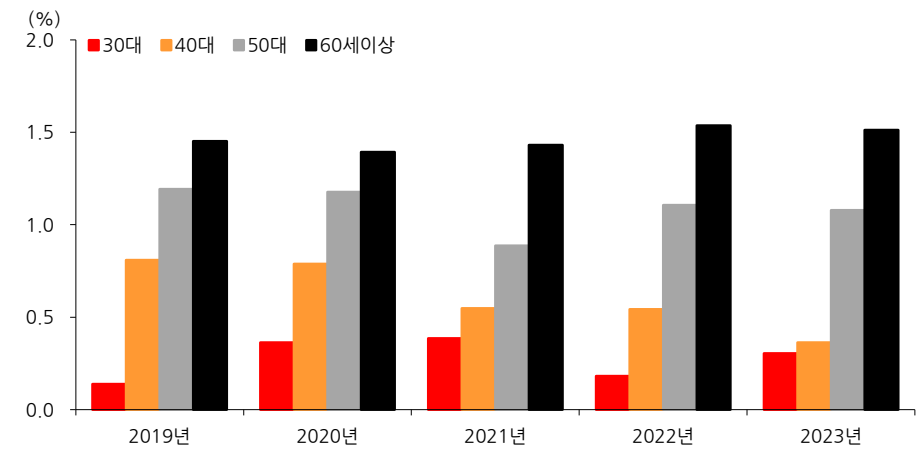
그런데 모두가 인정하는 부자들은 비슷한 기준들을 제시했다. 유럽의 위대한 투자자 앙드레 코스톨라니는 저서 ‘돈 뜨겁게 사랑하고 차갑게 다루어라’에서 부자를 “자신의 돈을 갖고 원하는 바를 행하는데 있어 누구의 간섭도 받지 않는 사람”이라고 했다. 그러면 하기 싫은 걸 하며 사는 불편함이 없다고 설명했다. 버크셔헤더웨이의 공동경영자 찰리 멩거 역시 어떻게 부자가 됐냐는 질문에 “그저 독립을 원했을 뿐”이라고 대답했다.

‘돈의 속성’의 저자 김승호 회장은 이보다는 구체적으로 부자의 기준을 정했다. ① 본인 명의의 집 ② 한국가구 월평균 소득을 넘는 불로소득 ③ 절제능력을 쏘았다. 절제능력에 대해선 “돈이 아무리 많아도 더 많은 사람을 부러워하기 마련이니 어느 지점에서는 욕심을 부리지 않아야 한다”는 것이다. 부자의 마지막 퍼즐은 자존감이다.

한국에서 부자되기 불로소득이 우리나라 평균 소득보다 많은 사람으로 부자를 정의하면 전체 가구의 1%에 불과하다. 통계청이 해마다 실시하는 가계금융복지조사에 따르면 2023년 조사에 응답한 1만8,094가구 중 자산소득이 6,195만원 이상인 가구는 총 194가구였다. 가구주의 연령대별로 보면 30대의 0.3%, 40대의 0.4%, 50대의 1.1%, 60세 이상의 1.5%가 부자의 범위에 들어갔다.

1%의 게임 부자가 된다는 건 대한민국 상위 1%가 되는 게임이라고 할 수 있다. 부자는 누가 되는 것일까, 어떻게 해야 부자가 될 수 있을까, 언제 부자가 되는 것이 적절할까.

[그림1] 자산소득이 가구평균 경상소득을 상회하는 가구비율



자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

어떻게 부자가 되는가

부자는 사람의 본성
타고난 부유함은 방해

기원전 중국 한(漢)나라의 역사가 사마천은 사기(史記) 화식열전(貨殖列傳)에서 2,000년 전 부자들을 소개했다.

“초나라와 월나라는 토지가 넓은데 인구가 드물어 장사꾼을 기다리지 않아도 풍족하고 먹을 것들이 풍부해 굶주리는 근심이 없다. 그래서 게으르고 구차하게 살며 저축한 것이 없어서 가난한 자들이 많다. 강수(江水)와 회수(淮水) 남쪽엔 춥고 배고파하는 사람들이 없지만, 천금을 가진 집도 없다.

기수(沂水)와 사수(泗水) 북쪽은 토지는 작고 인구는 많으며 자주 수해와 가뭄의 피해를 입어 백성이 저축하는 것을 좋아한다. 그러므로 농사짓는 것을 즐겨하고 백성을 중요하게 여긴다. 부유하고 귀하게 되기 위해서다. 부유한 것은 사람의 정성(情性)이다”고 썼다.

부자가 되려고 하는 건 사람의 본성이다. 다만 타고난 부유함은 방해가 될 수도 있다.

소득을 자산으로 바꿔라

사람에게 인적자본과 금융자본이 있다. 인적자본은 20대 초중반까지 받은 교육으로 형성한다. 인적자본은 근로소득의 원천이고 은퇴할 때까지 감가상각된다. 금융자본은 근로소득을 모아 형성하고 재산소득의 원천이 된다.

소득을 자산으로 잘 바꿔야 부자가 될 수 있다. 소득을 자산으로 바꾸는 도구는 시기에 따라 달라진다. 아무것도 없을 때엔 성실함, 자산이 쌓여가면 지식, 자산이 충분하면 시간이다. 젊을 때 잔재주를 피우거나, 자산이 어느 정도 있는데도 일밖에 모르거나, 자산이 이미 충분한데도 무리한 투자를 계속하는 것도 부자가 되는 것과 거리가 있다.

찰리 멩거는 젊은이들에게 중소형주 투자를 권하며 “할 수만 있다면 더 좋은 투자는 없다”고 말했다. 작은 기업이 위대한 기업이 될 때까지 기다릴 시간이 없는 사람에게 적합한 투자는 아니다. 나이가 들어가면 자산을 늘리는 것보다 지키는 게 중요해진다.

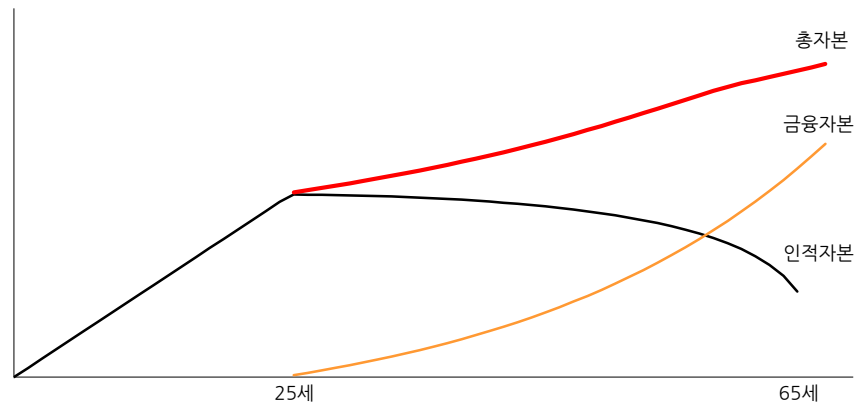
부자, 더 성장할 수 없을 때
되는 것

그러므로 부자는 더 성장할 수 없을 때 되는 것이 좋다. 보통 50대를 그 시기라고 하는 것도 소득의 증가가 끝나가고 있어서다.

그러나 직업에 따라 소득의 고점은 빨리 오기도, 늦게 오기도 한다. 인기를 누린 아이돌이 20대에 건물주가 되는 건 부러움을 사지만 20대에 성패가 갈리는 직업의 특성이 반영돼 있다. 의사는 배우는 기간이 길고 자기 일을 하기까지 오래 기다리지만 은퇴가 늦고 고소득을 오래 유지한다.

소득은 계속 늘지도, 영원하지도 않다. 갑자기 부자가 될 수도 없다. 지금은 아니더라도 부자가 되는 길을 계속 따라가고 있어야 한다.

[그림2] 인적자본 금융자본 총자본



자료: 한화투자증권 리서치센터

부자로 가는 길

- 부자가 되는 첫걸음** [그림3~12]는 2023년 한국 가계의 소득과 순자산의 분포를 가구주의 연령대별로 나타낸 것이다. 소득과 순자산의 분포가 유사하고 순자산이 소득의 열 배쯤 된다. 부자 가구들을 살펴보면 30대는 소득이 높았고 40대부터 순자산이 쌓였다. 50대엔 소득에서 재산 소득의 비중이 높아진 상태였다. 60대부터 부자들 안에서도 순자산 격차가 확대됐다.
- 소득 1%면 가능하다** 30대에 벌기 시작해서, 40대에 자산으로 바꾸고, 50대에 충분히 쌓은 사람들이 부자가 돼 근로에서 해방될 수 있었다. 그러면 서른에 아무 것도 없이 일만 하는 사람도 50대에 부자가 될 수 있을까.
- 1%가 되면 가능하다. 30대 근로소득 상위 1%는 40대, 50대 근로소득 상위 10%보다 30%를 더 번다. 자산 축적 시기를 앞당길 수 있다는 의미다.
- 국세청에 따르면 원천징수 기준 2023년 소득 상위 1% 경계는 30세 미만 9,000만원, 30대 1억6,000만원, 40대 2억4,000만원, 50대 3억1,000만원이었다. [표1]은 30세에 근로소득이 1억2,500만원인 외벌이 가구가 전국 평균 소비성향을 유지했을 때 축적 가능한 자산의 규모를 추정한 것이다. 투자 수익률이 연 6%일 경우 55세에 32.8억원의 자산을 축적할 수 있다. 투자 수익률이 3%면 22.5억원을 축적할 수 있다.
- 이 시나리오는 소비성향을 연령대별 전국 가구 평균으로, 물가 상승률은 2%를 가정한 것이다. 중간에 큰 지출이 발생할 경우도 감안하지 않았다. 부자로 가는 길은 이렇게 순탄하지만은 않다.

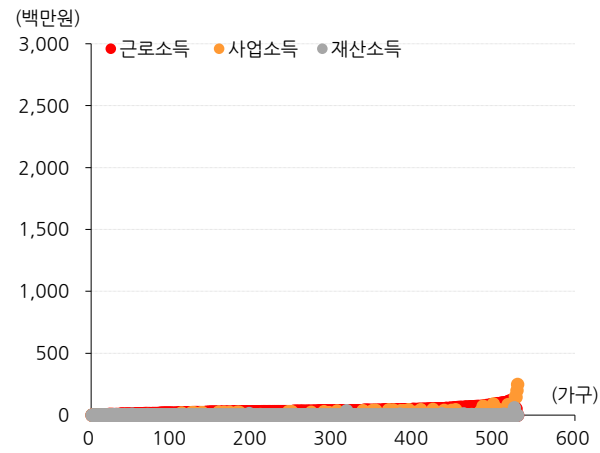
[표1] 나는 순항하고 있는가

(단위: 백만원)

| 나이 | 근로소득 | 세후 | 잉여소득 | 축적자산(수익률 6%가정) | 축적자산(수익률 3%가정) |
|-----|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| 30세 | 125.0 | 91.3 | 48.8 | 50.8 | 50.3 |
| 31세 | 130.1 | 95.0 | 50.9 | 105.7 | 102.2 |
| 32세 | 135.5 | 98.9 | 52.9 | 165.0 | 156.7 |
| 33세 | 141.0 | 103.0 | 55.1 | 228.9 | 213.9 |
| 34세 | 146.8 | 107.2 | 57.4 | 297.7 | 274.0 |
| 35세 | 152.8 | 111.6 | 59.7 | 371.7 | 337.0 |
| 36세 | 159.1 | 116.2 | 62.2 | 451.3 | 403.2 |
| 37세 | 165.6 | 121.0 | 64.7 | 536.6 | 472.6 |
| 38세 | 172.4 | 125.9 | 67.4 | 628.2 | 545.3 |
| 39세 | 179.5 | 131.1 | 70.1 | 726.2 | 621.6 |
| 40세 | 186.8 | 136.5 | 73.0 | 831.2 | 701.6 |
| 41세 | 191.7 | 140.0 | 68.0 | 935.2 | 777.3 |
| 42세 | 196.6 | 143.6 | 69.8 | 1,045.2 | 855.6 |
| 43세 | 201.7 | 147.3 | 71.6 | 1,161.5 | 936.5 |
| 44세 | 206.9 | 144.9 | 70.4 | 1,281.2 | 1,017.0 |
| 45세 | 212.3 | 148.7 | 72.3 | 1,407.6 | 1,100.1 |
| 46세 | 217.8 | 152.6 | 74.1 | 1,541.0 | 1,186.0 |
| 47세 | 223.4 | 156.5 | 76.1 | 1,681.8 | 1,274.7 |
| 48세 | 229.2 | 160.6 | 78.0 | 1,830.2 | 1,366.3 |
| 49세 | 235.2 | 164.7 | 80.1 | 1,986.7 | 1,460.8 |
| 50세 | 241.3 | 169.0 | 82.1 | 2,151.5 | 1,558.3 |
| 51세 | 241.3 | 169.0 | 89.2 | 2,330.4 | 1,664.0 |
| 52세 | 241.3 | 169.0 | 127.4 | 2,556.1 | 1,809.3 |
| 53세 | 241.3 | 169.0 | 127.4 | 2,790.8 | 1,956.1 |
| 54세 | 241.3 | 169.0 | 127.4 | 3,034.9 | 2,104.3 |
| 55세 | 241.3 | 169.0 | 127.4 | 3,288.8 | 2,254.0 |

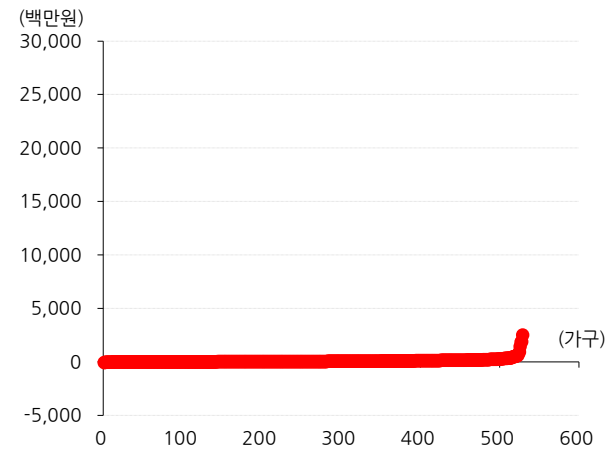
자료: 한화투자증권 리서치센터

[그림3] 30 세미만 가구주 상위 1% 소득 1.93 억원



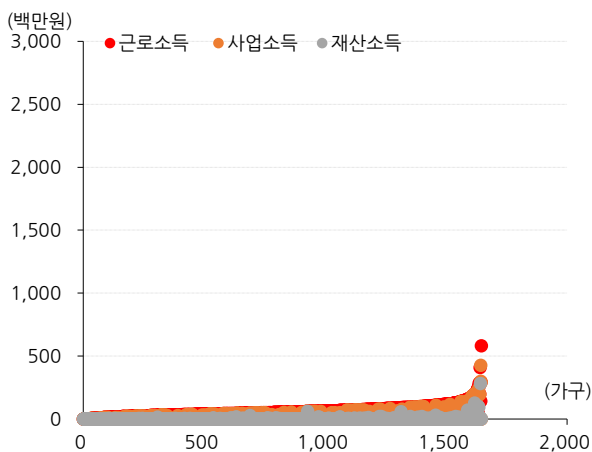
주: 가계금융복지조사 1만 8,094가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림4] 30 세미만 가구주 상위 1% 순자산 17.3 억원



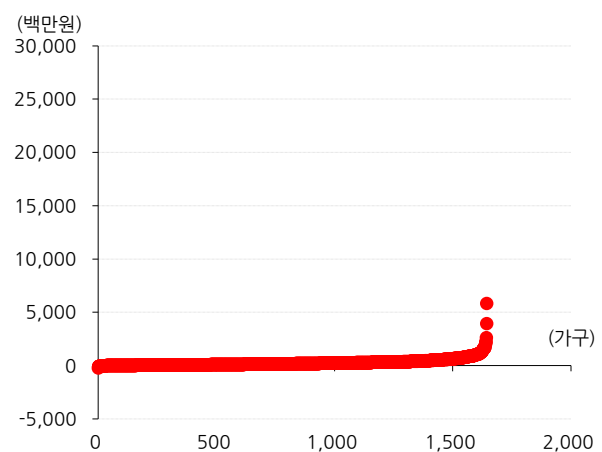
주: 가계금융복지조사 1만 8,094가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림5] 30 대 가구주 상위 1% 소득 3.56 억원



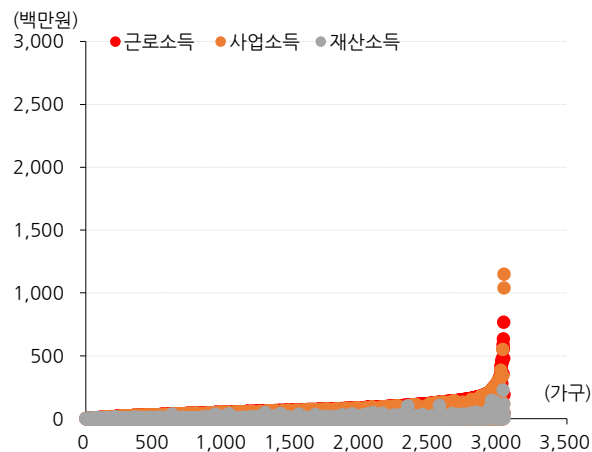
주: 가계금융복지조사 1만 8,094가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림6] 30 대 가구주 상위 1% 순자산 48.6 억원



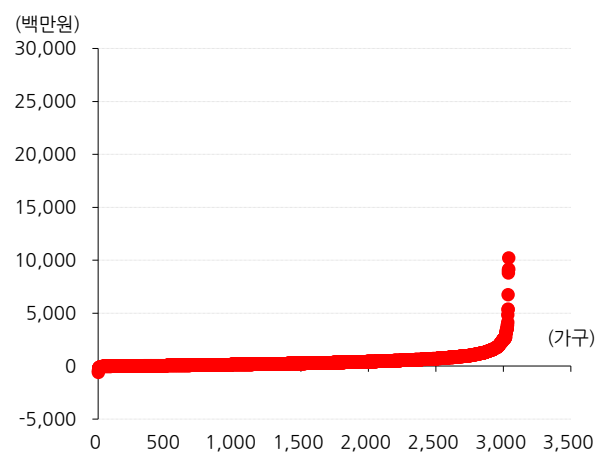
주: 가계금융복지조사 1만 8,094가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림7] 40 대 가구주 상위 1% 소득 5.32 억원



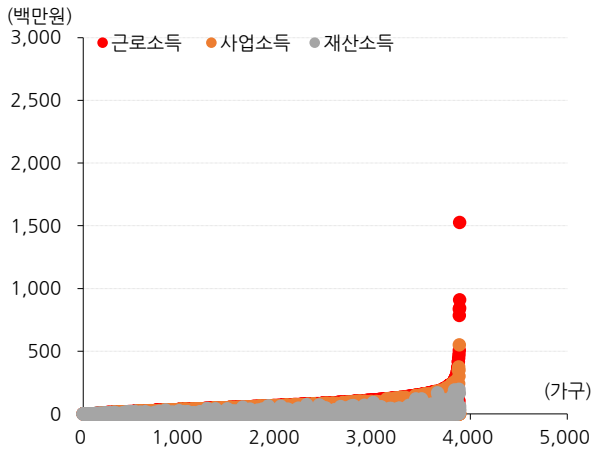
주: 가계금융복지조사 1만 8,094가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림8] 40 대 가구주 상위 1% 순자산 53.3 억원

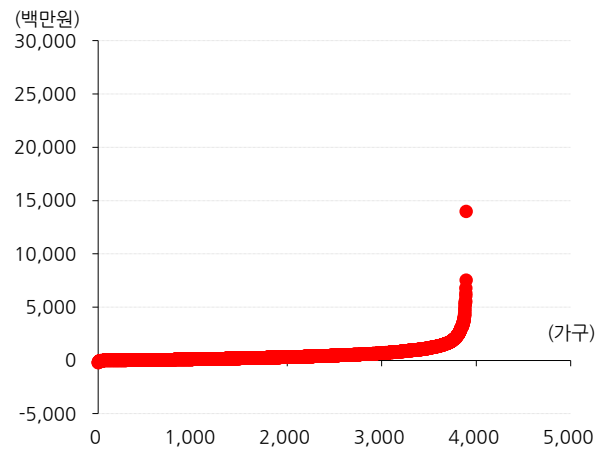


주: 가계금융복지조사 1만 8,094가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

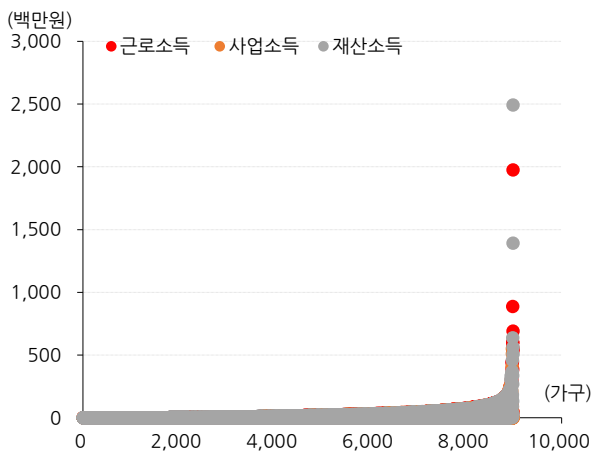
[그림9] 50대 가구주 상위 1% 소득 4.76억원



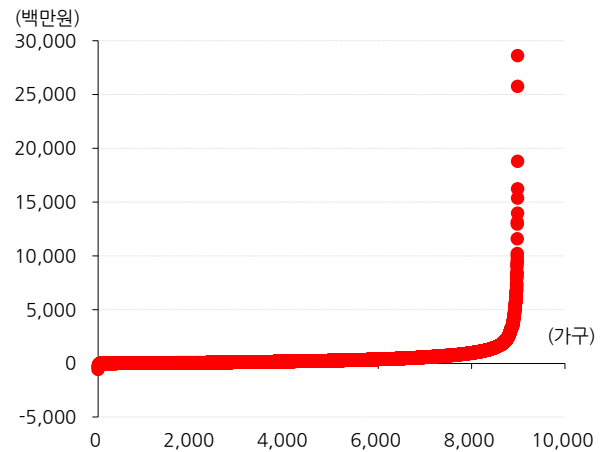
[그림10] 50대 가구주 상위 1% 순자산 48.1억원



[그림11] 60대 가구주 상위 1% 소득 4.34억원



[그림12] 60대 가구주 상위 1% 순자산 60.6억원



부자의 방해물

부자 되는 걸 막는 방해물들

방해물들이 많다. 무엇보다 사람은 더 벌면 더 쓰고 싶어진다. 소득 상위 10% 가구 가운데 소비지출이 평균 이하인 가구는 5.6% 밖에 되지 않았고 소득과 지출이 같이 증가하는 40대 가구 중엔 3.1%에 불과했다.

예상치 못한 변수들이 돌출될 수도 있다. 세금이나 연금, 건강보험 등 사회보험료율이 인상돼 갑자기 비용부담이 늘어날 수도 있고 내 마음과 달리 투자가 잘 안될 수도 있다.

뭐니뭐니해도 인플레이션만한 문제는 없다. 생활물가가 상승해 저축이 감소하고 금리가 오르면서 투자 수익률도 떨어진다. 가장 큰 문제는 자산 가격이 올라 젊은 사람들이 자산을 축적하기 어려워진다는 사실이다.

끝판왕은 인플레

2020~22년 전과 후를 비교하는 건 좋은 참고가 된다. 2019년과 2023년 가구 소득과 순자산을 비교해 보면 2019년 30대가구 소득상위 10%의 평균소득은 1억1,500만원이었고, 순자산상위 10%의 순자산은 2억6,500만원이었다. 2023년 소득상위 10%의 소득은 1억2,700만원으로 1,200만원 증가하는데 그쳤지만 순자산상위 10%의 순자산은 15억200만원으로 6배나 늘었다.

40대 가구의 경우 소득상위 1%의 순자산은 2019년 17.5억원이었고 순자산상위 1%의 순자산은 18.5억원으로 큰 차이가 없었다. 2023년엔 소득상위 1%의 순자산은 23.2억원이었고 순자산상위 1%의 순자산은 53.3억원이었다.

인플레는 소득과 순자산의 상관관계를 깨뜨린다. 이럴 땐 일해서 저축하고 투자하는 것보다 빚내서 자산을 취득하는 게 더 낫다.

자산배분의 기술로 무장

이런 방해물들을 헤치고 부자가 되는 길을 따라가게 해주는 도구는 자산배분의 기술이다. ① 투자에 장기 관점을 갖고 ② 포트폴리오를 분산하고 ③ 세금을 신경써야 한다.

[표2] 코로나 이후 순자산 격차 확대

(단위: 백만원)

| | | 2019년 | | | | | 2023년 | | | | |
|------|-----|-------------|-------------|------------|--------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------|-------------|
| | | 소득 상위50% | 소득 상위10% | 소득 상위1% | 순자산 상위10% | 순자산 상위1% | 소득 상위50% | 소득 상위10% | 소득 상위1% | 순자산 상위10% | 순자산 상위1% |
| 30 대 | 자산 | 433 | 734 | 1,058 | 355 | 1,063 | 512 | 891 | 1,270 | 1,778 | 5,470 |
| | 부채 | 114 | 205 | 217 | 90 | 206 | 139 | 210 | 190 | 277 | 607 |
| | 순자산 | 318 | 530 | 841 | 265 | 857 | 373 | 681 | 1,080 | 1,502 | 4,863 |
| | 소득 | 69 | 115 | 180 | 51 | 84 | 78 | 127 | 224 | 93 | 147 |
| 40 대 | 자산 | 640 | 1,189 | 2,321 | 750 | 2,247 | 847 | 1,574 | 2,722 | 2,076 | 6,082 |
| | 부채 | 140 | 258 | 565 | 144 | 388 | 169 | 274 | 402 | 304 | 750 |
| | 순자산 | 500 | 931 | 1,756 | 606 | 1,858 | 678 | 1,301 | 2,320 | 1,773 | 5,332 |
| | 소득 | 73 | 124 | 151 | 68 | 89 | 95 | 170 | 367 | 130 | 151 |
| 50 대 | 자산 | 736 | 1,457 | 3,046 | 2,001 | 5,427 | 901 | 1,590 | 3,298 | 2,052 | 5,501 |
| | 부채 | 129 | 232 | 639 | 299 | 765 | 147 | 246 | 418 | 268 | 683 |
| | 순자산 | 607 | 1,225 | 2,408 | 1,702 | 4,662 | 753 | 1,344 | 2,880 | 1,783 | 4,818 |
| | 소득 | 80 | 142 | 284 | 97 | 156 | 92 | 168 | 341 | 108 | 138 |
| 60 대 | 자산 | 642 | 1,288 | 3,205 | 1,920 | 5,230 | 788 | 1,751 | 5,034 | 2,410 | 6,587 |
| | 부채 | 78 | 173 | 513 | 196 | 405 | 87 | 200 | 515 | 235 | 524 |
| | 순자산 | 563 | 1,115 | 2,692 | 1,724 | 4,824 | 701 | 1,551 | 4,518 | 2,175 | 6,063 |
| | 소득 | 26 | 61 | 125 | 29 | 29 | 33 | 78 | 189 | 41 | 65 |

자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

III. 한국에서 부자되기

30 대, 몸을 써라

30대의 소득,
성장엔 한계가 없다

30대는 성장하는 시기다. 소득과 자산 증가율이 모두 높다. 수익률이 제일 높은 건 자기 자신에 대한 투자다. 전문성은 가장 강력한 무형의 자산이 된다.

근로소득을 높이는데 중점을 뒀다. 30대 근로소득 상위 1% 평균은 1억8,700만원이다. 40대 1%는 2억1,500만원, 50대 1%는 2억4,400만원이다. 1%의 업무능력으로 직급과 연공서열을 건너뛸 수 있다. 자산을 축적하는 데엔 시간이 걸리지만 소득은 그렇지 않다.

적성에 맞는 일을 하면 업무능력이 증폭된다. 업무성과와 스펙은 상관관계가 낮아도 입사초기 적응정도는 상관관계가 높다는 연구도 있다. 자신에게 맞는 일을 빨리 찾는 것이 부자가 되는 첫걸음이다. 잘나가는 30대 직장인 ‘팽수’는 “입사하고 맞지 않는 일을 하다 대리 때 직무를 바꿨다. 신입사원 수준의 업무도 배워야 했지만 재미가 있다보니 속도가 붙었다. 하기 싫은 일을 계속 했으면 지금도 뒤처져 있었을 것”이라고 말했다.

30대의 자산,
금수저나 있는 것

30대엔 아직 부자가 잘 없다. 통계청이 조사한 1만 8,074개 가구 중 재산소득이 가구평균 경상소득을 웃도는 부자가구는 194개인데, 이중 30대 가구는 하나뿐이었다. 이 가구의 총자산 88.3억원 중 거주주택 외 부동산은 77억원이나 났고 재산소득은 1억1,000만원이 발생했는데, 소비로 8,500만원을 쓰고, 세금과 사회보험으로 2,700만원이 나가 저축이 없었다. 전형적인 금수저로 보인다.

부잣집에서 태어나 결혼도 잘한 ‘한가람’은 금수저일수록 일을 해야 한다고 강조했다. 한가람은 “재산을 물려받기가 어려워졌다. 친구들 중 20대 때 방탕하게 살던 애들도 내 나이쯤(30대 중반) 되면 슬슬 정신을 차린다. 결혼해서 아이까지 생기면 이 돈을 이렇게 쓸게 아니구나 생각한다. 물려받을 재산이 많은데, 돈을 못 벌면 더 주목을 받는다. 부모님 회사에서 일을 하긴 하지만 보는 눈이 많아서 월급으로 빼가는 것도 어렵다”고 말했다.

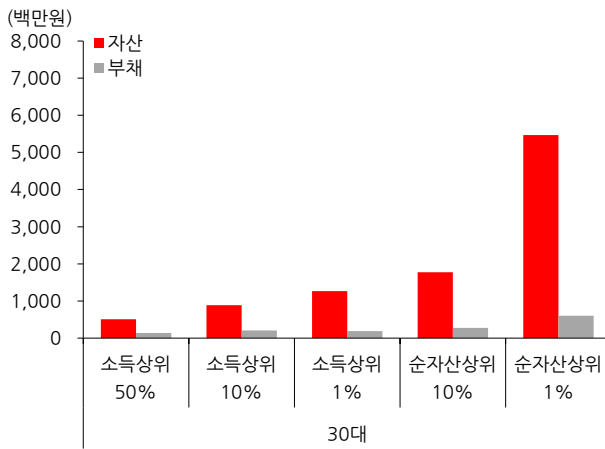
상가에 투자해 부를 일군 ‘코끼리 분식’은 부모 입장에서 재산을 물려주기 어려워진 현 상황을 설명했다. 그는 “건물을 100억에 사서 여든에 1,000억이 된 부자가 있었다. 직자가 있을 때 팔아야겠다 해서 팔았는데, 손에 쥔 게 450억이었다. 자식 세명한테 150억씩 나눠주니 증여세 50억씩 내서 1,000억이 300억이 됐다”고 전했다.

30대의 투자,
보수적인 투자는
기회 비용

30대는 일할 기간도 많이 남아 있어서 장기 관점에서 투자하기 좋다. 지나치게 보수적인 투자는 기회비용이다. 그래도 아직 경험이 길진 않아서 전문적인 지식을 투자의 해자로 삼아야 한다. 전문성으로 보상받는 사례가 IPO로 부자가 된 사람들이다. 젊을 때 스타트업에 투신해 낮은 성공확률을 뚫고 상장에 성공하면 30대 후반, 40대 초반 팀장도 몇십억 자산을 형성하기도 한다.

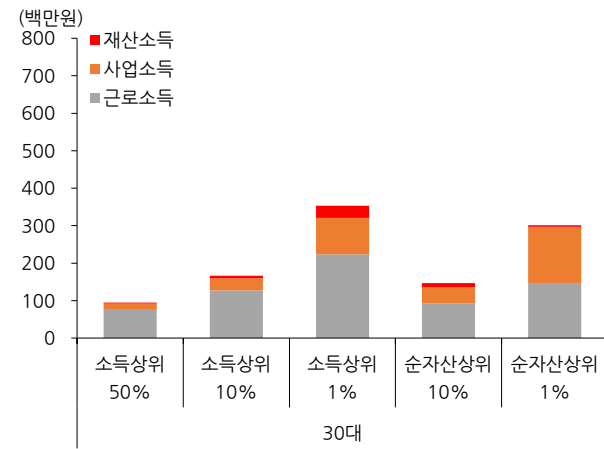
| | |
|---------------------|---|
| 30대의 고민, 내집 마련 | <p>얼마전까지만 해도 30대가 자산을 형성하는 과정에서 중요한 의사결정은 내 집 마련이었다. 그러나 결혼과 출산에 대한 사회적 관념이 달라지면서 거주주택에 대한 자산으로써 개념도 바뀌고 있다. 2013년 전체가구 중 집을 보유한 비율은 58.4%에서 2023년 61.7%로 상승했다. 같은 기간 30대가구의 자가보유 비율은 40.4%에서 35.7%로 4.7%p 하락했다. 전체 인구에서 미혼 비율이 12.1%에서 15.5%로 3.4%p 상승한 결과 일 것이다.</p> <p>내 집을 소유하면 주거비를 인플레이션에 연동시킬 수 있고, 학군 등 주변 인프라를 누릴 수 있다. 그런데 양극화가 심해지면서 주택의 인플레이션 헤지 기능도 서울 특정 지역의 아파트로만 국한되고 있다. 집으로 인플레이션을 헤지하는데 들어가는 비용이 높아지고 있다는 의미다.</p> |
| 누구나 서울의 아파트를 원한다 | <p>2013년 이후 10년 동안 전국의 주거용 땅값은 연평균 3.2% 올랐다. 서울 주거용은 3.9% 올라 0.7%p 높았다. 주택 중에선 단독, 아파트, 연립다세대의 상승률이 소비자물가 상승률 연 1.8%를 모두 밑돌았다. 서울은 아파트가 2.5%, 단독이 2.6% 올라 인플레이션을 상회했으나 연립다세대는 0.7% 오르는데 그쳤다. 지역을 더 좁혀 서울 강남을 보면 아파트는 4.2% 올라 물가상승률을 두 배 이상 웃돌았다. 2024년 말 강남 아파트 국평 매매가격은 27.5억원으로 서울 아파트 평균 14.7억원, 전국 아파트 평균 6.2억원보다 비쌌다.</p> <p>내 집으로 인플레이션을 헤지하기 어려워졌다.</p> |
| 내집의 메리트 약해져 | <p>기회비용 측면에서도 주택을 보유했을 때 메리트가 약해졌다. 전세나 월세에 살 때 비용은 전월세 전환율로 환산할 수 있고 집을 소유할 때 비용은 대출금리에 세금을 더해 계산할 수 있다. 한국 부동산원에 따르면 2024년 12월 기준 전월세 전환율은 4.6%이고 주택담보대출 금리는 4.3%, 재산세율은 1주택의 경우 0.35%가 적용된다. 집을 살 때 집 값 절반 가량을 대출 받고 전세가격이 집 값의 절반 정도이기 때문에 전월세 전환율과 대출금리에 재산세율을 더해서 비교하는 건 무리가 없다. 둘은 거의 같다. 그럼에도 인플레이션이 무위험 수익률을 크게 웃돌면 집을 소유하는 편이 유리하지만 이 역시 2% 내외로 비슷하다.</p> |
| 서울 아파트, 트로피애셋 | <p>서울 한남동 같은 극소수 아파트는 트로피 애셋(trophy asset)으로서 성격이 강해지고 있다. 소유하는 이유가 주거나 인플레이션 헤지가 아니라 과시여서 다른 자산으로 봐야 한다. 앞으로 서울에서 100억원 미만의 집은 오르지 않을 것이라는 주장도 있다. 아주 불가능하지도 않을 것 같다. 하지만 부자의 마지막 조건은 남들과 비교하지 않는 것이다. 필수품은 아닌 셈이다.</p> |

[그림13] 30 대 가구주 자산/부채 현황



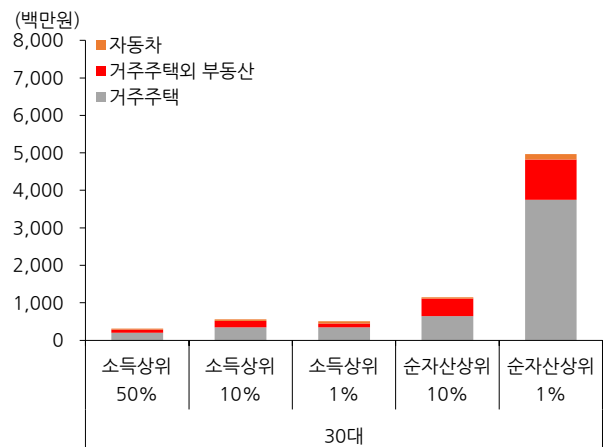
주: 가계금융복지조사 1,645가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림14] 30 대 가구주 소득 현황



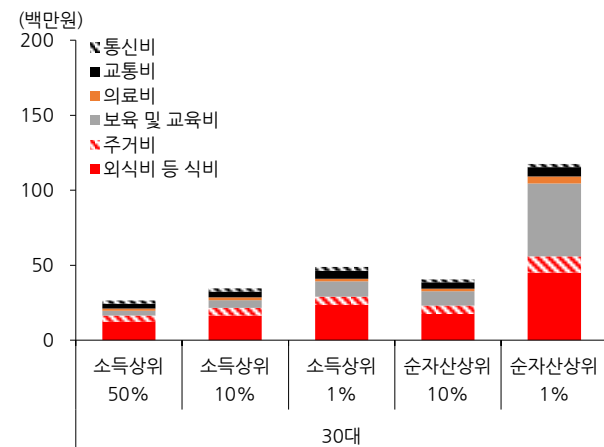
주: 가계금융복지조사 1,645가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림15] 30 대 가구주 실물자산 현황



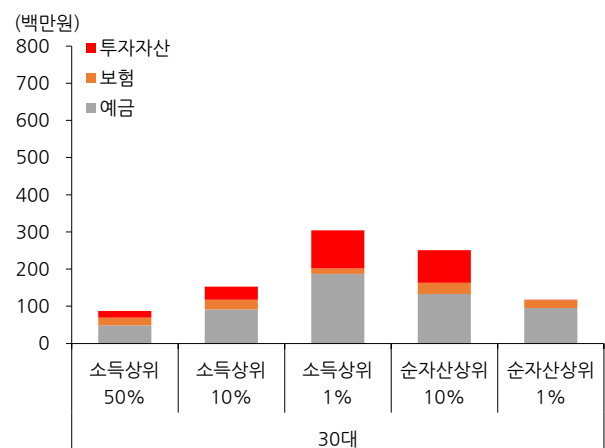
주: 가계금융복지조사 1,645가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림16] 30 대 가구주 소비지출 현황



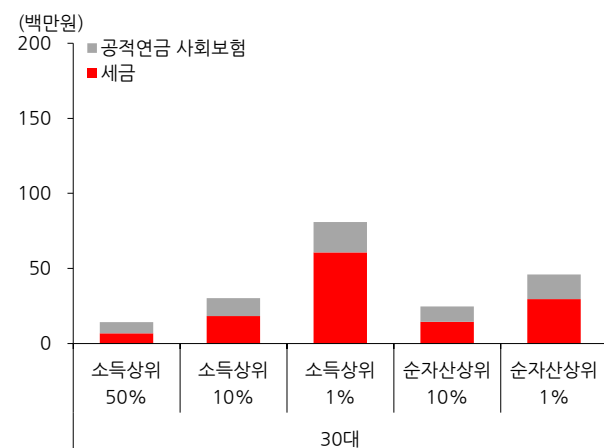
주: 가계금융복지조사 1,645가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림17] 30 대 가구주 금융자산 현황



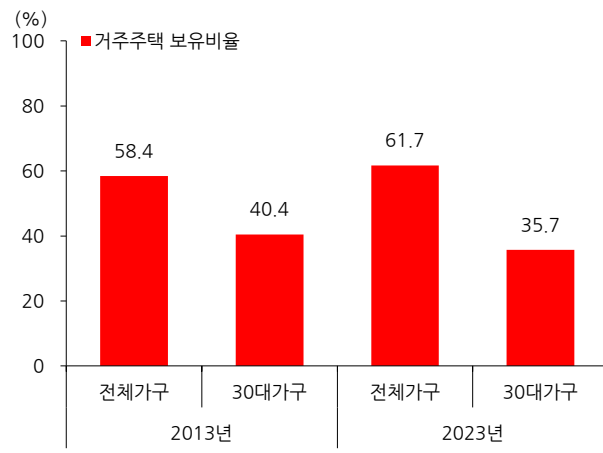
주: 가계금융복지조사 1,645가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림18] 30 대 가구주 비소비지출 현황



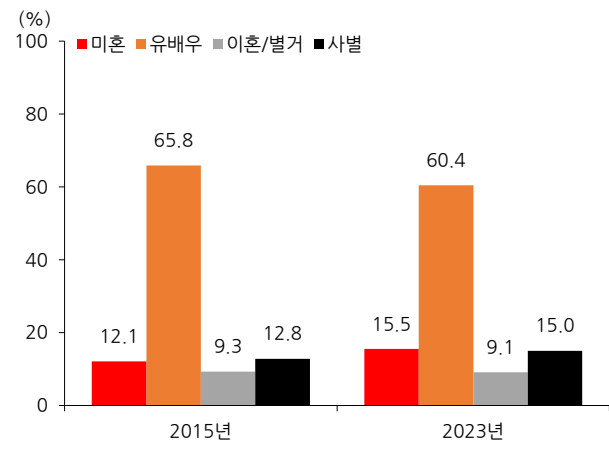
주: 가계금융복지조사 1,645가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림19] 30 대 가구, 주택보유 비율 하락



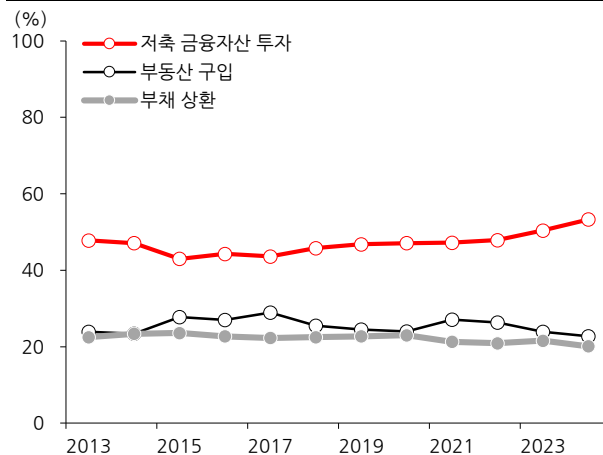
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림20] 30 대 가구주 비소비지출 현황



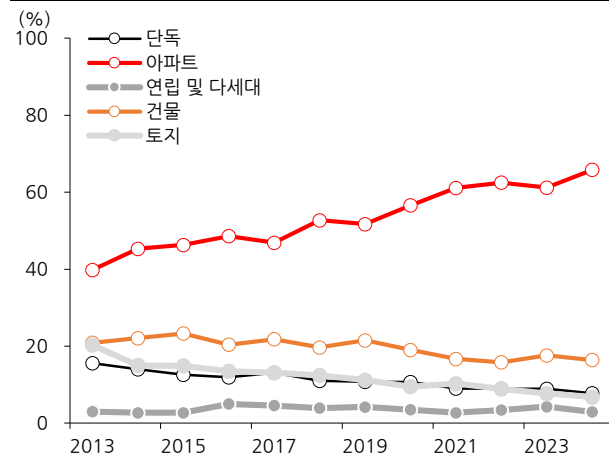
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림21] 여유자금, 부동산투자 의사 낮아졌으나



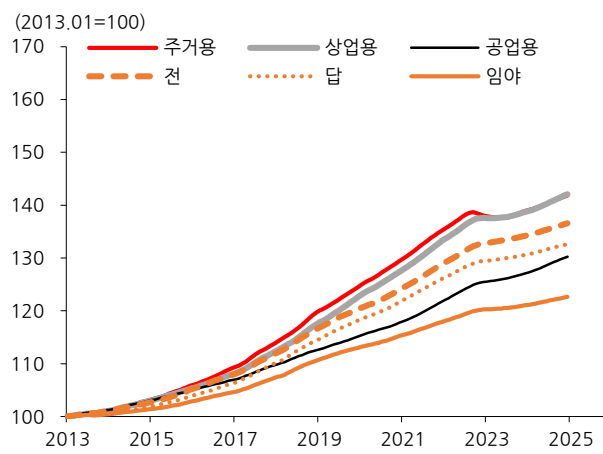
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림22] 산다면 아파트



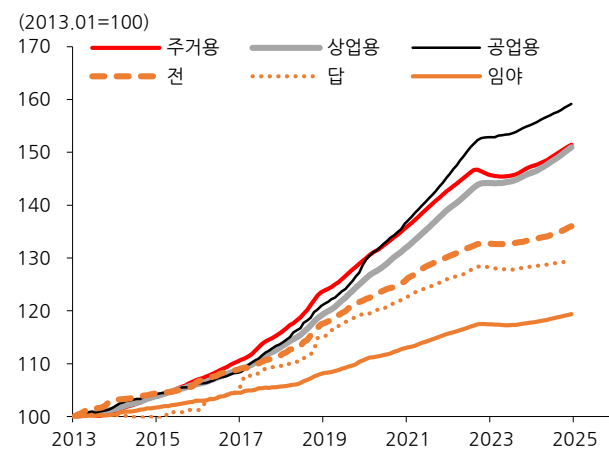
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림23] 전국 지가 상승률



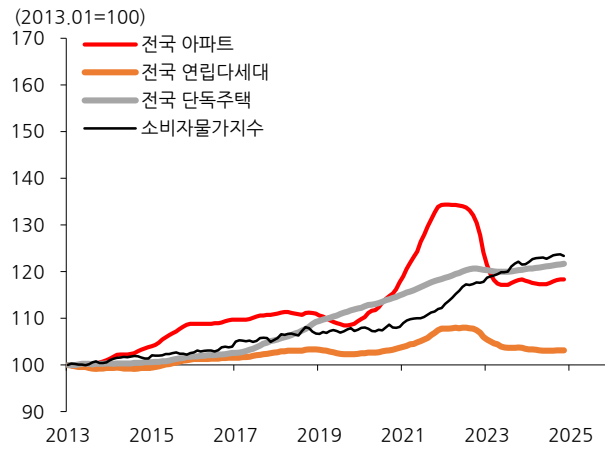
자료: 부동산원, 한화투자증권 리서치센터

[그림24] 서울에 크게 못미쳐



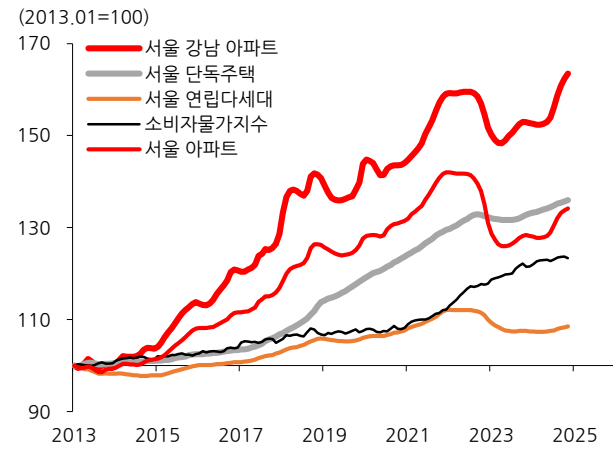
자료: 부동산원, 한화투자증권 리서치센터

[그림25] 주거용 부동산은



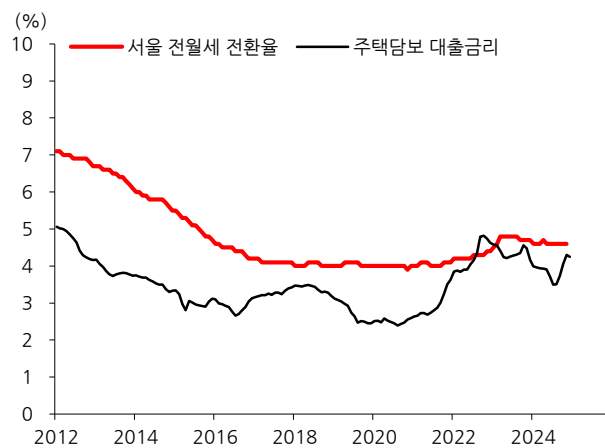
자료: 부동산원, 한화투자증권 리서치센터

[그림26] 극단적 양극화 나타나



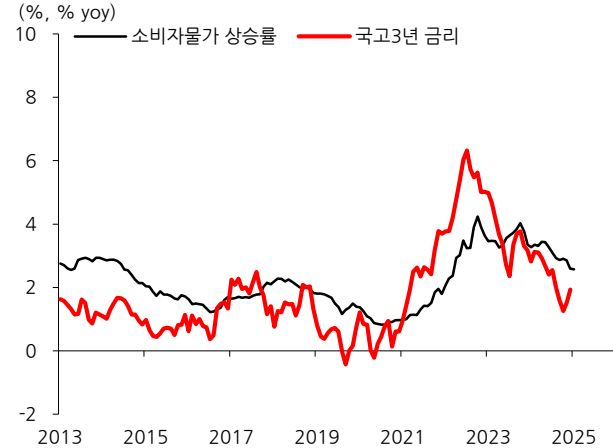
자료: 부동산원, 한화투자증권 리서치센터

[그림27] 서울 전월세 전환율, 주담대 금리와 비슷



자료: 부동산원, 한국은행, 한화투자증권 리서치센터

[그림28] 물가 상승률, 국고 3년 금리와 비슷



자료: 한국은행, 한화투자증권 리서치센터

40 대, 머리를 써라

| | |
|---------------------------------------|---|
| 40대의 소득, 손에 쥐는 돈 | <p>40대는 잘 벌고, 잘 쓰고, 자산도 많고, 부채도 많다. 경력과 소득이 정점을 찍는 시기이기 때문에 내려올 때를 대비해 소득을 자산으로 전환해 놓아야 한다. 40대는 많은 것을 이루기 좋은 시기이지만 실속없이 시간만 보낼 수도 있다. 공자님은 40대에 유혹에 흔들리지 않는 불혹(不惑)의 경지에 도달했다지만, 보통 사람들은 너무 혹할 것이 많아 불혹하지 않으면 힘든 시기가 40대다.</p> <p>더 벌면 더 쓰고 싶기 마련이다. 40대 가구는 30대 가구보다 28% 더 벌지만 36% 더 쓴다. 40대 소득상위 10% 가구는 37% 더 벌고 40% 더 쓴다. 소득이 늘 때 비용 증가를 억제해야 한다. 연봉이 1억원에서 2억원으로 오를 때 생활비를 월 500만원으로 고정시키면 잉여소득은 158만원에서 630만원으로 증가한다. 두 배가 아니라 네 배 늘어난다고 생각해야 한다.</p> |
| 40대의 지출, 교육은 최고의 상속 | <p>40대 가구의 가장 큰 지출은 교육비다. 소득이 높아질수록, 자산이 많아질수록 교육비를 많이 쓴다. 소득상위 50% 가구는 일년에 교육비로 1,100만원을 쓰고 상위 10%는 1,700만원, 1%는 2,400만원을 쓴다. 30대 가구는 지출의 8~13%를 교육비에 쓰지만 40대 가구는 20%~25%를 쓴다.</p> <p>교육은 최고의 상속이라는 말이 있다. 자식에게 돈으로 주면 세금을 내지만 교육을 시키면 내지 않는다. 40대는 소비지출을 줄일 게 별로 없어서 세금을 줄이는데 주력해야 한다. 예를 들어 주식에 투자할 돈을 벤처투자조합에 출자하면 기대 수익률과 리스크는 비슷해도 3,000만원까지는 100%, 5,000만원까지는 70% 낸 세금을 돌려받는다. 쉬운 예시로 연소득 2억5,000만원 근로소득자가 벤처투자조합에 5,000만원을 출자했을 경우 약 1,800만원을 돌려받는다. 40대 소득상위 1%의 교육비가 한해 2,400만원이다.</p> |
| 40대의 자산, 잉여소득을 실전지식으로 빚어내는 것 | <p>잉여소득이 쌓이고 있어야 투자를 실행에 옮길 수 있다. 잉여소득이 마이너스면 자산을 팔아서 소비에 충당해야 하기 때문에 투자할 엄두가 나지 않는다. 한국의 상위1% 고액 자산가들을 상대하는 블랙PB는 “매년 현금이 몇 십억원씩 생기는 사람은 투자를 공격적으로 한다. 자산이 100억원 안팎인 사람들은 천천히 가자는데 동의하는 편이다”고 전했다.</p> <p>실행은 전혀 다른 노하우다. 아무리 작은 경험이라도 해본 사람이 막연한 두려움을 떨치고 실행할 수 있다. 주가가 급락할 때 주식을 들고 있었던 사람과 급락을 뉴스로 접한 사람은 다음 급락에서 다르게 행동할 수밖에 없다. 부동산의 달인 ‘튜니’는 실전지식을 강조한다. “건물을 사고 싶은데 아직 돈이 없으면 오피스텔을 사보든지, 정 아니면 리츠한 주라도 사봐야 한다. 건물을 갖고 싶다는 사람이 리츠 투자설명서도 읽어 보지 않았으면 자격이 없는 거다. 집을 사고 싶으면 네이버 부동산을 볼 게 아니라 실물을 보고 중개인이랑 얘기를 해 봐야 한다. 주말에 러닝머신 뛰지 말고 지하철을 타고 임장을 가라”고 조언했다.</p> |

40대의 투자,
조언그룹을 뒤라

자산을 늘릴 때는 포트폴리오를 압축하고 지킬 때는 분산해야 한다. 40~45세는 투자자로서 전성기인데, 자극에 민감하게 반응하는 유동성 지능과 규칙을 찾아내는 결정성 지능의 조합이 가장 이상적이다. 할 수만 있다면 40대엔 투자 규모를 키워야 한다.

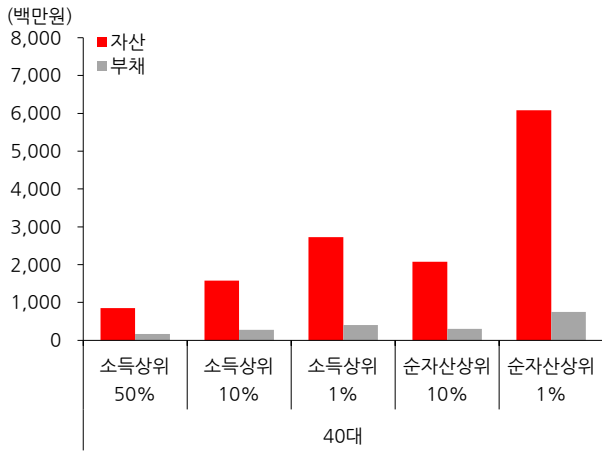
투자철학이 없으면 좋은 성과를 거두기 어렵다. 매매 타이밍을 노리거나 시장의 흐름을 따라다니면 돈이 녹아 없어진다. 이럴 때 나를 잡아줄 ‘조언그룹’이 필요하다. 결정은 자신이 내리더라도 생각을 검증해줄 사람들이 있으면 실수를 줄일 수 있다.

멀리서 찾지 않아도 된다. 40대면 일을 한지 10년이 넘어서 또래들도 각자 분야에서 전문가가 돼 있다. 단 조언그룹은 나보다 똑똑한 사람들로 구성해야 한다. 그리고 내가 그들에게 가치 있는 조언을 들으려면 나도 그들에게 가치 있는 조언을 해줄 수 있어야 한다. 나도 누군가에게 조언그룹이 되는 것이다.

블랙PB는 열 명으로 구성된 조언그룹이 있다. 이들 중 네 명은 PB고 나머지는 벤처캐피탈(VC) 심사역, 화장품 사업가 등 다른 영역에서 일하는 사람들이다. 다양한 시각을 검토하고 싶어서다.

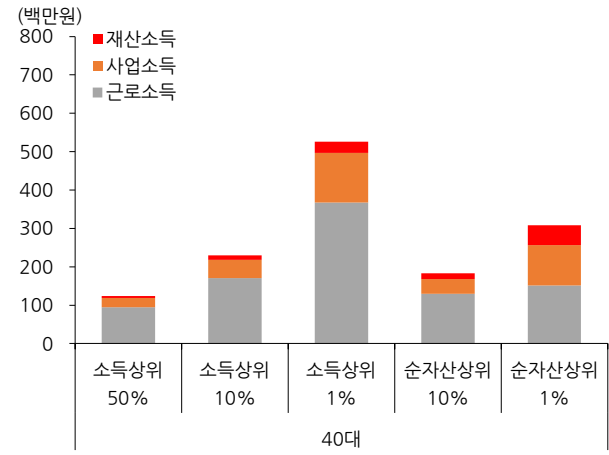
코끼리 분석도 “내 주변에 좋은 사람이 있는 것이 부의 50% 이상을 결정한다. 1980년대에 빨간바지 아줌마(이순자)라고 있었다. 좋은 사람이라는 게 아니라 이 사람을 알아야 잠실에 땅을 살 수 있었다는 거다. 지금도 똑같다. 좋은 사람을 만나기 위해 노력해야 한다. 그래야 관심도 갖는 거고 공부하지 않으면 자산은 늘지 않는다”고 말했다. 코끼리 분석은 환갑의 나이지만 대학에서 평생교육 과정을 이수 중이다.

[그림29] 40 대 가구주 자산/부채 현황



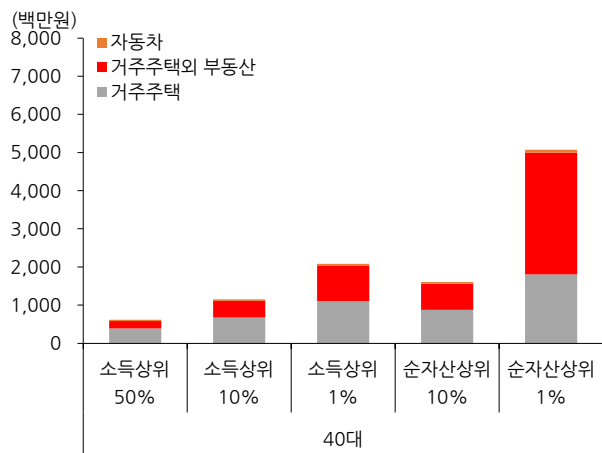
주: 가계금융복지조사 3,041가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림30] 40 대 가구주 소득 현황



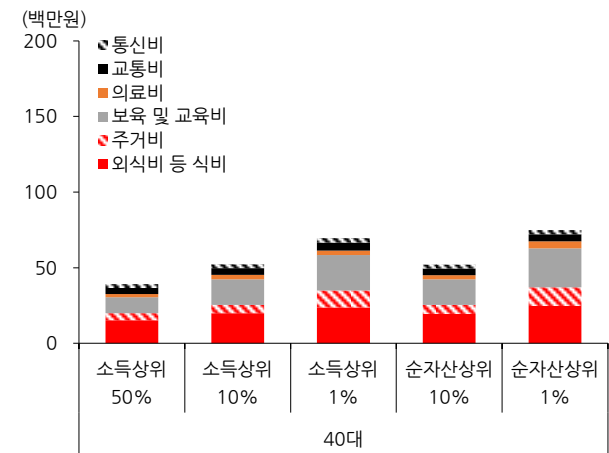
주: 가계금융복지조사 3,041가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림31] 40 대 가구주 실물자산 현황



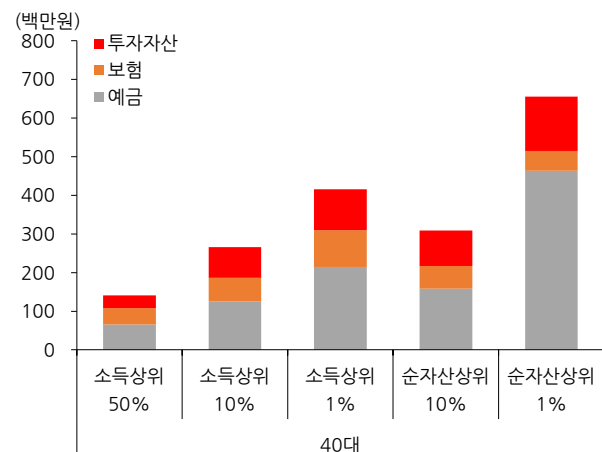
주: 가계금융복지조사 3,041가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림32] 40 대 가구주 소비지출 현황



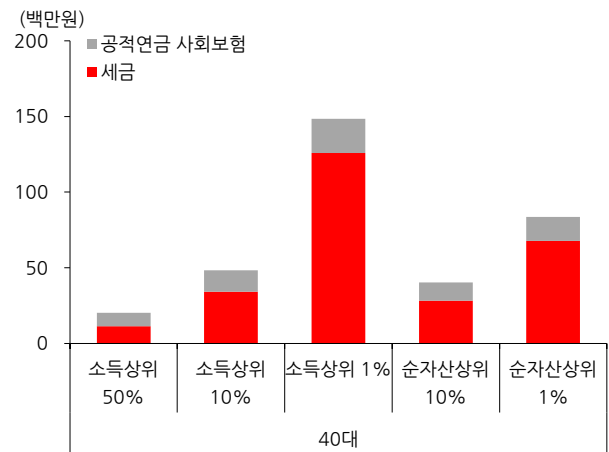
주: 가계금융복지조사 3,041가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림33] 40 대 가구주 금융자산 현황



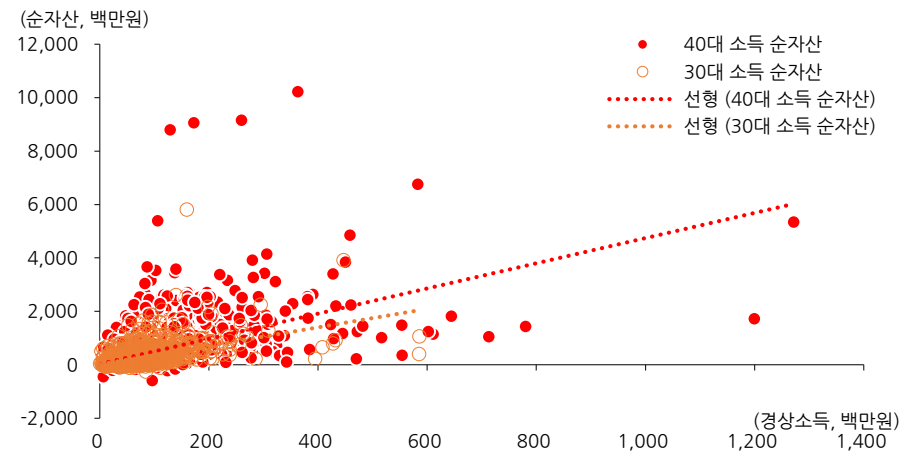
주: 가계금융복지조사 3,041가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림34] 40 대 가구주 비소비지출 현황



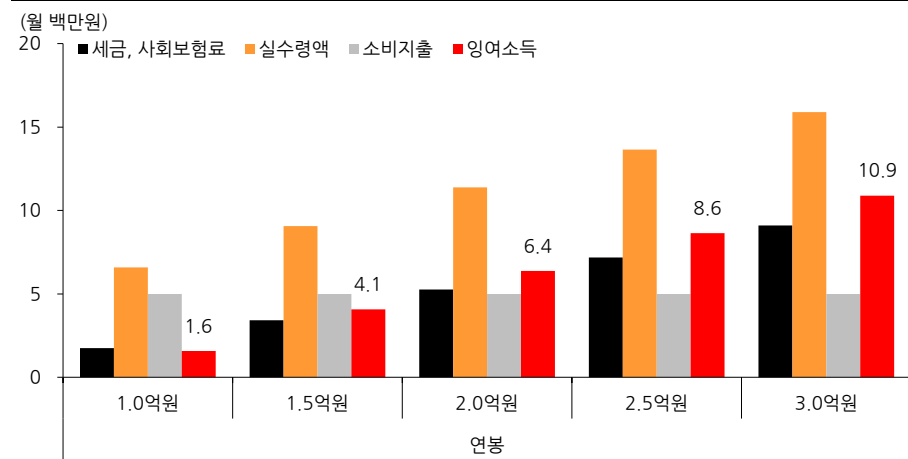
주: 가계금융복지조사 3,041가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림35] 40 대가구 30 대가구 순자산 소득 비교



자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림36] 소득 증가에 따른 잉여소득 증가



자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

50 대, 시간을 써라

50대의 소득,
여유가 보인다

50대가 되면 소득은 유지되면서 비용은 줄어든다. 교육비가 감소하고 여가비는 늘어 삶의 질이 높아진다. 40대 소득상위 10%와 1% 가구는 일년에 교육비로 1,700만원, 2,400만원을 썼지만 50대 가구는 1,200만원, 1,900만원을 써서 500만원이나 적었다.

나아진 살림살이는 부채에서 더 잘 드러난다. 50대 소득상위 1%의 부채는 4억1,800만원으로 40대의 4억200만원보다 많다 하지만 전체 부채에서 담보대출 비중이 29%로 40대의 39%보다 10%p 낮다. 임대보증금은 51%를 차지해 40대 49%보다 살짝 높다. 임대보증금은 부채로 분류되지만 임대소득이 있기 때문에 생기는 것이어서 성격은 자산에 가깝다.

50대의 자산,
시간을 내편으로 만들어라

50대 소득상위 1%의 자산은 40대보다 더 잘 분산돼 있다. 자산 32억원 중 금융자산은 7억원이었고 그 안에서도 주식과 펀드 같은 투자자산이 2억원이었다. 40대는 자산 27억원에서 금융자산 7억원, 투자자산 1억원으로 부동산과 예금 비중이 아직은 높았다. 50대부터 여유자금을 투자자산으로 바꾼다고 볼 수 있다.

금융자산과 비주거부동산은 자산소득의 원천이다. 이들이 금융부채보다 많고 경상소득이 흑자면 시간이 지남에 따라 자산이 늘기 때문에 시간이 내 편이라고 할 수 있다. 반대로 금융부채가 더 많으면 자연히 부채가 증가해 시간에 쫓기게 된다.

50대엔 시간을 내 편으로 만들어야 한다. 50대 가구 중 75.7%가 이 작업을 완수했는데, 자산규모는 편차가 컸다. 3,892개 가구 가운데 금융자산과 비주거부동산에서 금융부채를 차감한 금액이 10억원을 넘는 가구는 191개에 불과했다.

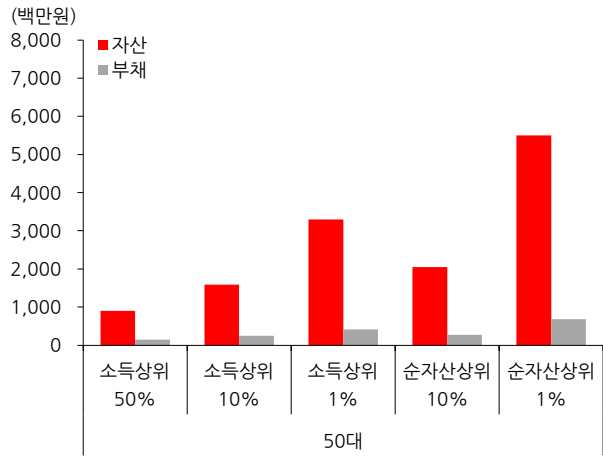
50대의 투자,
분산하고 변동성도 제어

50대는 손실을 보면 복구할 시간이 상대적으로 적다. 투자를 방어적으로, 포트폴리오를 분산해야 하는 이유다. 변동성까지 제어하면 더 좋다. 커버드 콜(Covered Call) 같은 상품의 편입도 고려해 볼 만하다. TDF보단 TIF가 적합하다.

시간에 쫓기면 확실한 수익률보다 높은 수익률에 끌리게 된다. 수익률이 높아 보이는 투자자산을 따라다니고 마켓 타이밍을 맞히려려고 하는데, 실패할 확률도 높을 뿐 아니라 불필요한 비용도 발생해 수익률이 훼손된다.

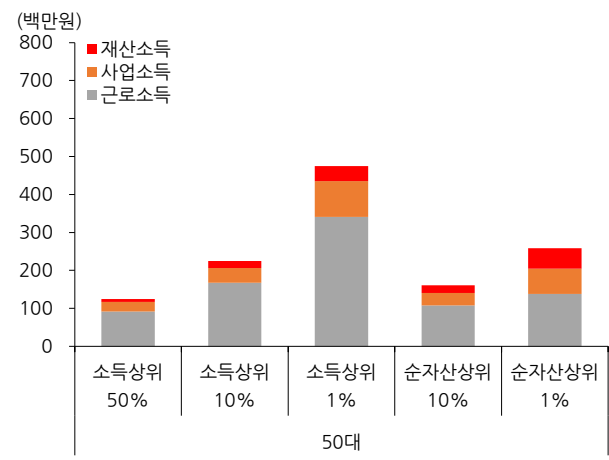
금융투자업계에서 요직을 두루 거친 ‘츄테레’는 “자산이 충분치 않다면 무리하게 투자하는 것보다 근로를 연장하거나 감소하게 사는 쪽이 더 낫다. 평생 해온 일을 계속해야 한다는 생각만 버리면 어려운 일도 아니다”고 조언했다.

[그림37] 50 대 가구주 자산/부채 현황



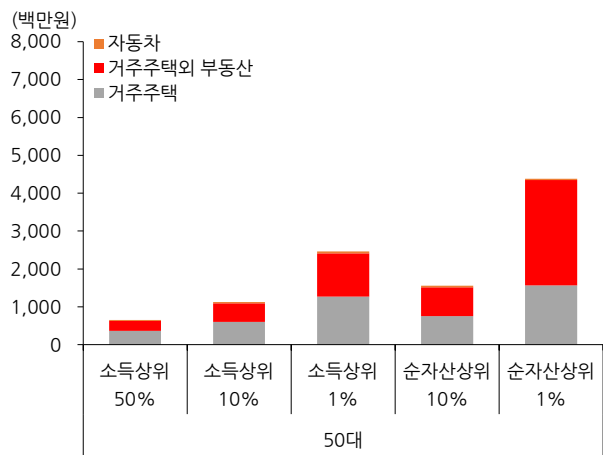
주: 가계금융복지조사 3,892가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림38] 50 대 가구주 소득 현황



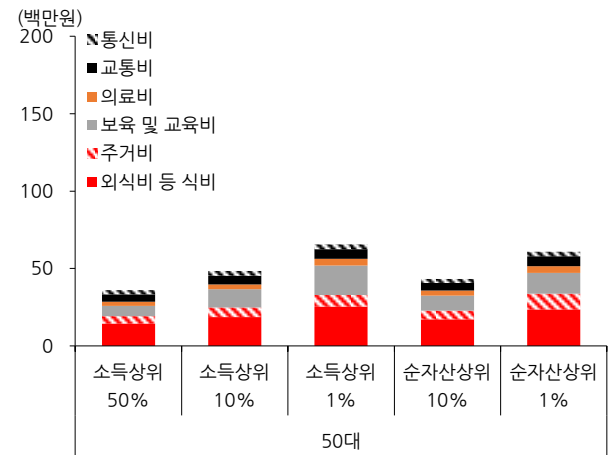
주: 가계금융복지조사 3,892가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림39] 50 대 가구주 실물자산 현황



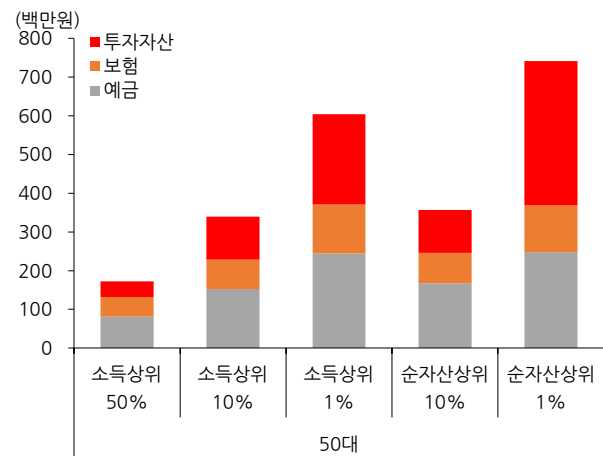
주: 가계금융복지조사 3,892가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림40] 50 대 가구주 소비지출 현황



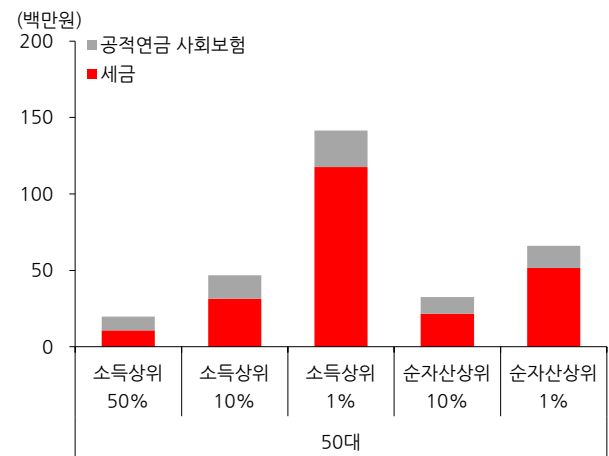
주: 가계금융복지조사 3,892가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림41] 50 대 가구주 금융자산 현황



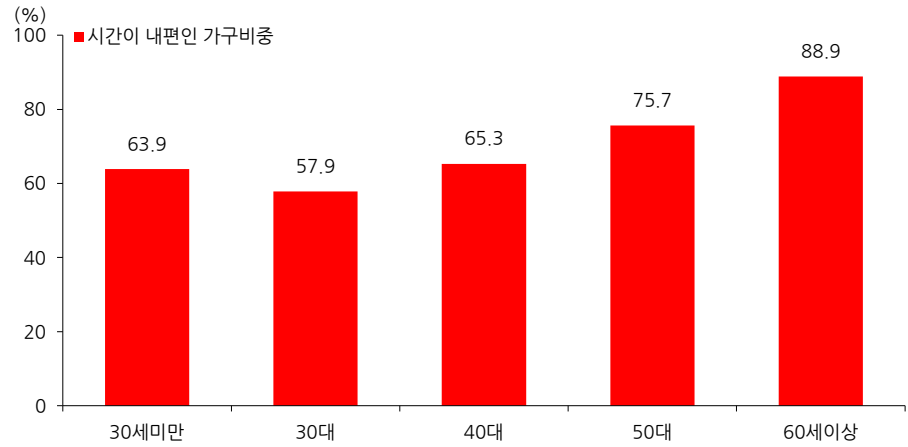
주: 가계금융복지조사 3,892가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림42] 50 대 가구주 비소비지출 현황



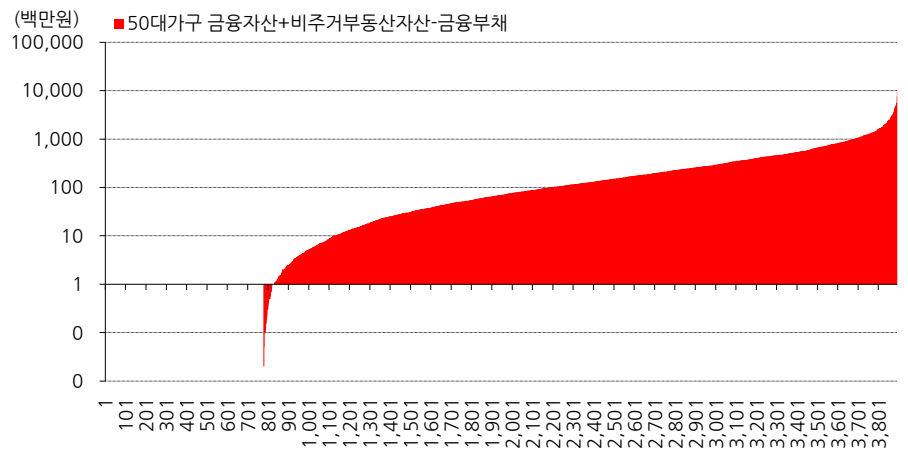
주: 가계금융복지조사 3,892가구 기준
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림43] 50대 가구 75.7%, 가계 영업용순자산이 플러스



주: 영업용 순자산은 금융자산과 비주거부동산 가치에서 금융부채를 차감해 산출
 자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림44] 50대가구 가계 영업용순자산 비선형적 분포



주: 영업용 순자산은 금융자산과 비주거부동산 가치에서 금융부채를 차감해 산출
 자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

IV. 결론: 아름다운 은퇴에 필요한 것들

돈이 얼마 있어야
회사를 그만둘 수 있나

필자도 직장생활을 20년 가까이 하다보니 동료들과 대화 중 20%는 돈이 얼마나 있어야 회사를 그만 둘 수 있느냐다.

2019년부터 2023년까지 다섯 번의 조사에서 재산소득이 가구평균 경상소득을 웃도는 부자가구 70개를 찾아냈다. 조건에 부합하는 가구는 더 있었지만 서베이 조사의 한계로 이상한 응답들을 걸러냈다. 자산은 적는데 재산소득은 많다고 답한 것 등이다. 70개 부자가구 중 30세미만과 30대가 각각 하나씩, 40대가 넷, 50대가 18개, 60세 이상이 46개 가구였다.

부자의 일곱가지 유형

이들을 유형별로 분류했다. ① FIRE(financial independence, retire early, 재정적 독립을 이루고 일찍 은퇴하기) 강박증, ② 균형 ③ 빚많은 건물주 ④ 집없는 건물주 ⑤ 건물주 ⑥ 이자생활자 ⑦ 금수저였다.

FIRE 강박증은 2020년에만 있었고 40대, 50대, 60대 각각 한 가구씩이었다. 자산규모는 크지 않았는데, 2020년이었으니까 가능했던 것 같다. 건물주는 대부분 60대였고, 50대가 간혹 있었다. 금융부채가 절반 이상을 차지하는 빚많은 건물주도 있었고 집을 줄여 세가 나오는 부동산을 매입한 집없는 건물주도 있었다. 건물주들은 자산의 절반 이상이 비주거용 부동산이었다. 이자생활자와 금수저는 자산에서 예금과 비주거용 부동산 비중이 압도적으로 높았다. 60세 이상은 이자생활자로, 20대와 30대는 금수저로 보인다.

균형은 자산을 고르게 소유한 사람들이다. 금융자산 비중이 30~40%, 주거용 부동산 비중은 20% 미만, 비주거용 부동산 비중은 40% 정도였다. 벤치마크로 삼을 만 하다고 생각한다.

아름다운 은퇴의
네가지 요소

수익률이 낮으면 자산이 커야 하고, 자산이 작으면 수익률이 높아야 한다. 이자생활자와 금수저는 수익률이 3%가 안됐기 때문에 자산 규모가 컸다. 건물주는 레버리지를 쓰면 수익률이 5.5%까지 높아졌지만 그렇지 않으면 3% 초반이었다. FIRE 강박증은 자산규모가 작았기 때문에 수익률이 8% 이상이어야만 했다.

균형은 자산들을 고르게 배분했고 수익률은 4.6%였다. 금융자산에 대한 이해가 바탕이 돼야 다양한 자산을 다룰 수 있고 이들을 조합해 필요한 수익률을 거둘 수 있다는 교훈적 명제가 부자 가구들의 자산배분 사례에서 증명됐다고 생각한다.

아름다운 은퇴에 필요한 건 엄청나게 많은 돈이 아니다. 30대의 성실함, 40대의 전문성, 50대의 여유, 그리고 30년을 관통하며 쌓인 금융시장에 대한 깊이 있는 지식이 부자를 만들어 줄 것이다.

[표3] 부자의 일급가지 유형

(단위: 백만원, %)

| 부자들 유형분류 | 총자산 평균액 | 자산내 비중 | | | | | | | | 비주거용자산 총이익률 |
|-------------|------------|--------|-----|------|--------|--------|---------|------|-------|----------------|
| | | 예금 | 보험 | 투자자산 | 주거용부동산 | 전월세보증금 | 비주거용부동산 | 금융부채 | 임대보증금 | |
| FIRE 강박증 | 1,695 | 5.2 | 4.7 | 49.8 | 0.0 | 17.5 | 22.0 | 11.0 | 1.6 | 8.0 |
| 균형 | 8,061 | 16.3 | 1.4 | 19.3 | 17.3 | 0.0 | 42.5 | 8.2 | 2.4 | 4.6 |
| 빛많은 건물주 | 4,241 | 5.8 | 0.7 | 0.4 | 29.4 | 0.0 | 59.5 | 36.5 | 14.4 | 5.5 |
| 집없는 건물주 | 8,151 | 7.6 | 0.4 | 2.4 | 0.0 | 6.8 | 81.1 | 13.0 | 5.3 | 3.2 |
| 건물주 | 6,766 | 6.6 | 0.6 | 1.0 | 15.3 | 0.7 | 73.7 | 9.2 | 4.7 | 3.5 |
| 이자생활자 | 8,949 | 38.4 | 3.1 | 11.2 | 13.4 | 0.4 | 30.4 | 1.2 | 2.1 | 2.9 |
| 금수저 | 7,765 | 3.5 | 0.0 | 0.1 | 5.3 | 0.0 | 90.6 | 1.4 | 2.5 | 1.5 |

자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[Compliance Notice]

(공표일: 2025년 2월 14일)

이 자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위해 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로서 저작권이 당사에 있으며 불법 복제 및 배포를 금합니다. 이 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료나 정보출처로부터 얻은 것이지만, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 이 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과와 관련된 법적 책임소재에 대한 증빙으로 사용될 수 없습니다.