국민의 평생 금융파트너

2017
한국 富者 보고서

Korea Wealth Report 2017

KB금융지주 경영연구소
www.kbfg.com/kbresearch

Contents

[특집] 한국 부자와 부동산 9

01 부동산에 대한 인식과 자산형성 과정 10
02 거주 부동산에 대한 인식 18
03 투자 부동산에 대한 인식 22

I. 한국 부자 현황 27

01 한국 부자 규모 변화 28
02 보유 자산 구조 32
03 금융환경 변화에 대한 인식 34

II. 투자 포트폴리오 현황 및 전망 39

01 부동산자산 포트폴리오와 인식 40
02 금융자산 포트폴리오와 인식 44
03 자산 포트폴리오의 변화와 전망 48

III. 투자성향과 금융 니즈 55

01 투자성향과 금융이해력 56
02 자산관리 태도와 금융 니즈 62

IV. 미래 준비에 대한 인식 69

01 은퇴 및 노후 준비 70
02 자산 이전(상속/증여) 76

발 행 인 윤종규
편 집 인 조경엽
발 행 처 KB금융지주 경영연구소 (서울특별시 영등포구 여의공원로 115 세우빌딩)

연 구 자 서정주(jungju.seo@kbfg.com), 김예구(yeigoo.kim@kbfg.com)

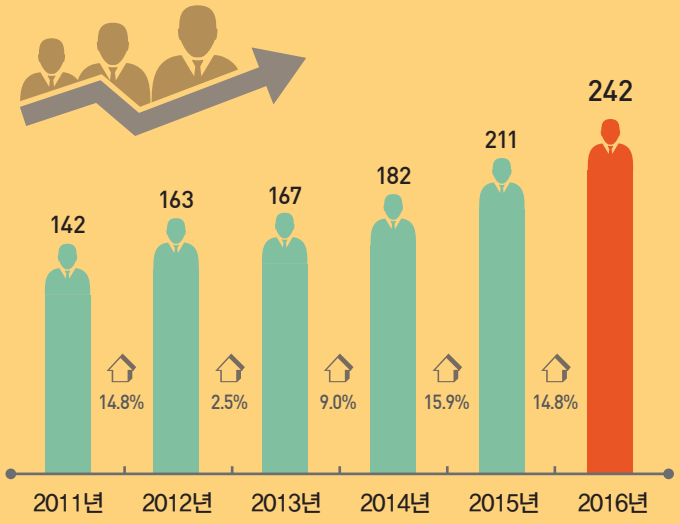
발 행 일 2017년 7월 31일
편집인쇄 (주)나눔커뮤니케이션(T. 02-333-7136)

본 제작물은 KB금융지주가 저작권을 보유하고 있습니다.
KB금융지주의 승인 없이 본 책자의 내용 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

2017 한국 富者 보고서
Snapshot

한국 부자 수 추이 및 증가율

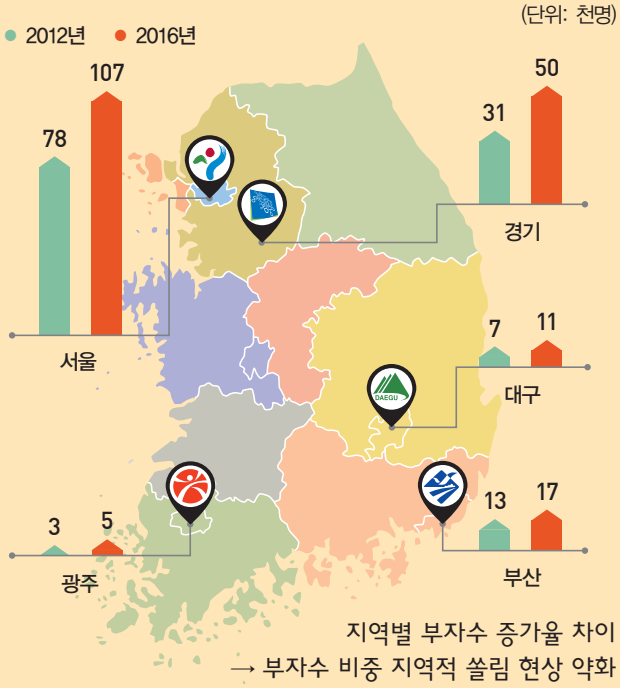
(단위: 천명)



0.47%의 한국 부자가
가계 총 금융자산의 16.3% 보유

전국 지역별 부자수 증가

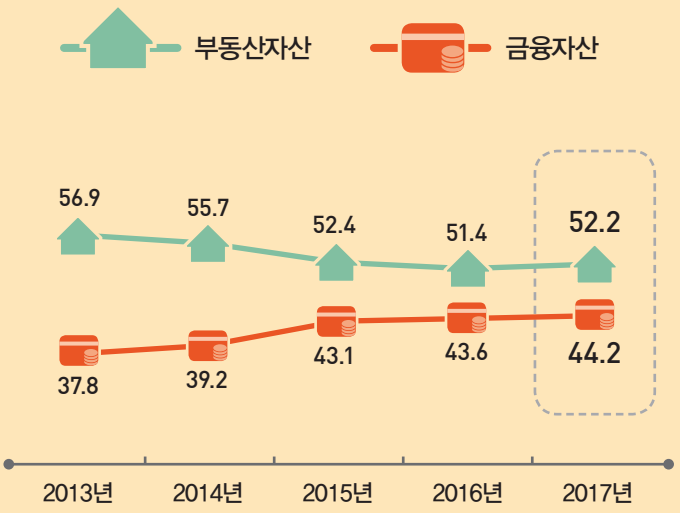
(단위: 천명)



지역별 부자수 증가율 차이
→ 부자수 비중 지역적 쏠림 현상 약화

자산 구성비의 변화 추세

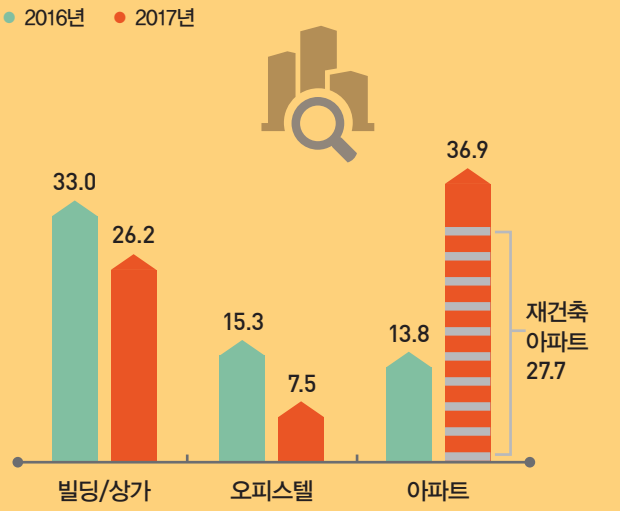
(단위: %)



금융 및 부동산 시장 성장세에 따른
부동산/금융자산 구성 비중 동반 상승

유망 부동산 투자 분야

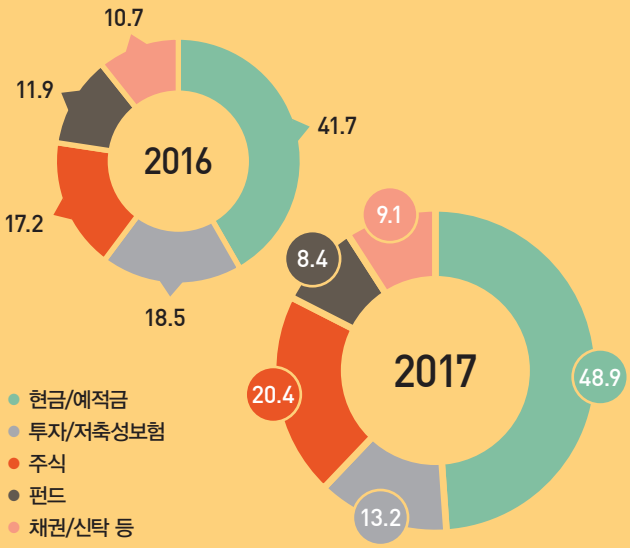
(단위: %, 1순위)



재건축 아파트 투자 인기에 힘입은
아파트 투자 의향 증가

금융자산 포트폴리오

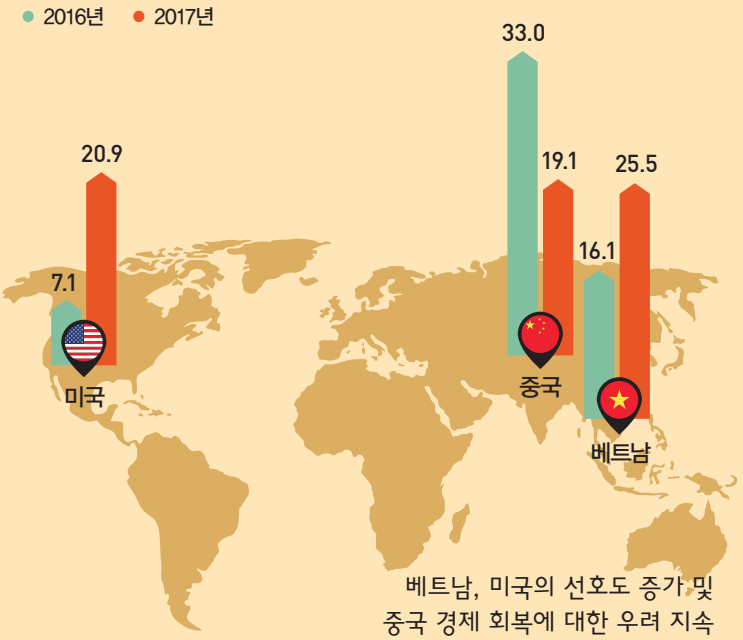
(단위: %)



주식 비중 증가와 펀드 비중 감소 및
현금 비중 확대를 통한 유동성 확보 노력

해외 직접투자 선호 국가

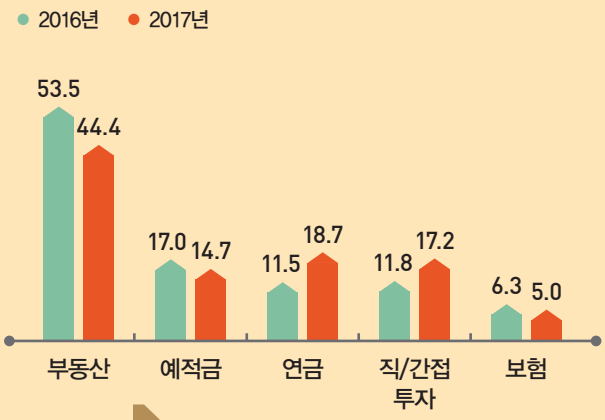
(단위: %, 복수응답)



베트남, 미국의 선호도 증가 및
중국 경제 회복에 대한 우려 지속

은퇴 후 자산 관리 방법

(단위: %, 1순위)

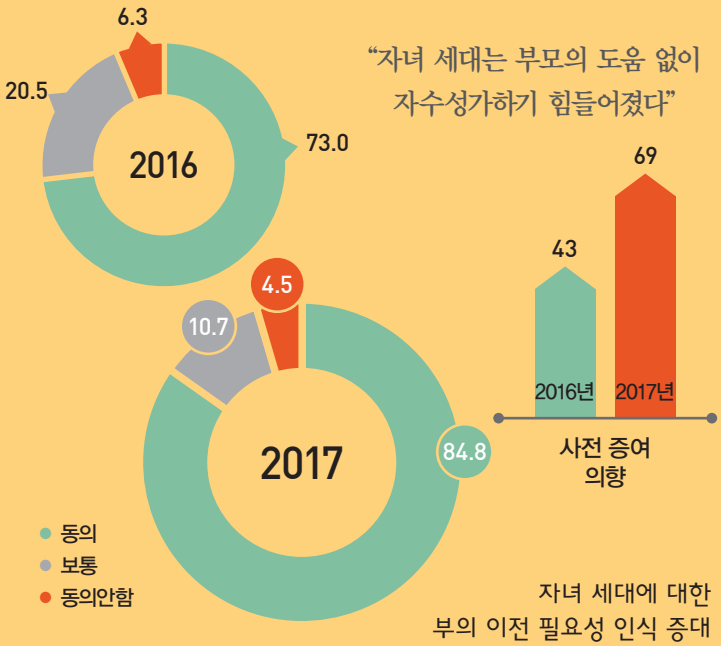


연금, 직/간접투자를 통한
은퇴후 안정적 현금흐름 창출 노력

자녀 세대에 대한 부의 이전 인식

(단위: %)

"자녀 세대는 부모의 도움 없이
자수성가하기 힘들어졌다"



자녀 세대에 대한
부의 이전 필요성 인식 증대

- '한국 富者 보고서'는 2011년부터 매년 금융자산(예적금, 보험, 채권 및 각종 금융투자상품에 예치된 자산의 합) 10억원 이상 보유한 개인을 대상으로 자산 운용행태 및 인식 등을 파악하기 위해 진행된 설문조사를 근거로 하여 작성되었습니다.
- '2017 한국 富者 보고서'는 KB경영연구소 주관으로 시장조사 전문회사를 통해 전국의 금융자산 5억원 이상 보유자 600명에 대한 조사를 수행하고 '한국 부자'에 해당하는 금융자산 10억원 이상 응답자 400명을 중심으로 분석하였습니다.(조사기간: 2017년 4~5월)
- '2017 한국 富者 보고서' 제 1장 「한국 부자 현황」은 금융자산 통계(한국은행), 가구자산 분포(통계청), 개인소득 분포 및 금융소득 종합과세 통계(국세청), KB국민은행 개인별 예치자산 분포 등을 이용한 KB경영연구소의 추정모형을 통해 추정된 부자 현황입니다.

본 보고서에 제시된 '2017 한국 고자산가 투자행태 조사'는 전문 시장조사기관의 설문조사를 통해 이루어졌으며, 보고서 세부 내용은 KB금융그룹의 공식 견해가 아님을 밝혀둡니다.

특집.

한국 부자와 부동산

조사 참여 한국 부자(금융자산 10억원 이상인 개인)의 보유 부동산 규모는 평균 28.6억원으로 국내 전체 가계의 부동산자산 평균 2.5억원의 약 11배 수준이다. 50억원 이상의 부동산을 보유한 한국 부자의 비중이 14.8%, 100억원 이상 부동산 보유 비중은 4.3%로 분산이 매우 큰 분포를 형성하고 있다.

한국 부자의 부동산 최초 구입시기는 서울에 아파트가 본격적으로 건립되기 시작한 1970년대 후반부터 시작해 1990년대 후반의 비중이 22%로 가장 높고 2000년대 초반, 1990년대 초반 순이었으며, 구입지역은 강남 개발이 본격화되던 1980년대 중반까지는 서울 강남의 비중이 가장 높았고, 노원구/마포구 등에 대규모 주택 단지가 건설된 1980년대 후반에는 서울 강북이, 분당/일산 등 서울 근교 신도시 건설이 이루어진 1990년대 초에는 경기 지역의 구입 비중이 높음을 확인할 수 있다.

거주 부동산의 경우, 아파트가 77%로 국내 일반 가구의 아파트 비중 48%를 크게 상회하고 있어 한국 부자에게 아파트가 가장 보편적인 주거 형태임을 알 수 있으며, 단독/연립주택, 주상복합 등의 순으로 나타났다.

투자 부동산의 경우, 글로벌 고자산가의 투자 포트폴리오에서 부동산(거주용 부동산 제외)이 차지하는 비중은 18% 수준인 반면, 한국 부자들의 부동산 투자 비중은 36%로 2배나 높았다.

01. 부동산에 대한 인식과 자산형성 과정

02. 거주 부동산에 대한 인식

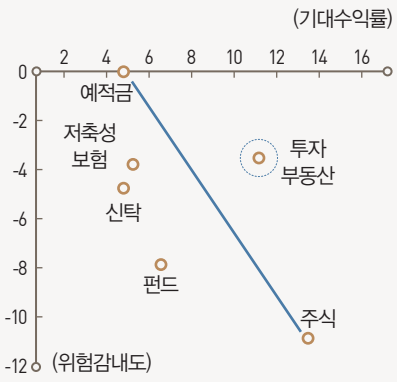
03. 투자 부동산에 대한 인식

01

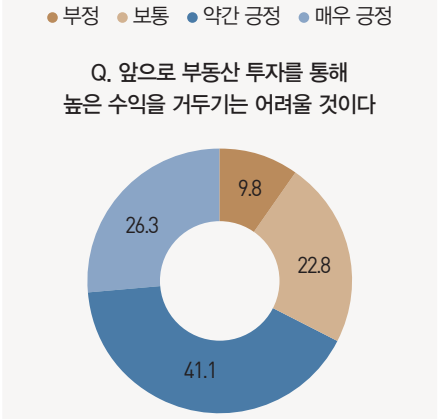
부동산에 대한 인식과 자산형성 과정

한국 부자의 부동산에 대한 애정은 각별하다. 한국 부자에게 있어 부동산은 주식과 비슷한 수익률을 기대할 수 있는 동시에 손실 위험은 매우 낮은 투자 자산으로 인식되어 왔다.[그림1] 하지만 2000년대 들어 부동산 투자 수익률이 하락함에 따라 "앞으로 부동산 투자를 통해 높은 수익을 거두기 어려울 것"이라는 생각이 증대된 것 또한 사실이다.[그림2] 이러한 한국 부자의 부동산에 대한 인식을 심층적으로 분석하기 위해 '한국 부자'를 '금융자산[1]을 10억원 이상 보유한 개인'으로 정의하고, '2017 한국 고자산가 투자행태 조사'[2]를 통해 다양한 자료를 수집하였다.

[그림1] 자산별 수익률/위험 인식 (단위: %)



[그림2] 부동산 투자 수익률 인식 (단위: %)



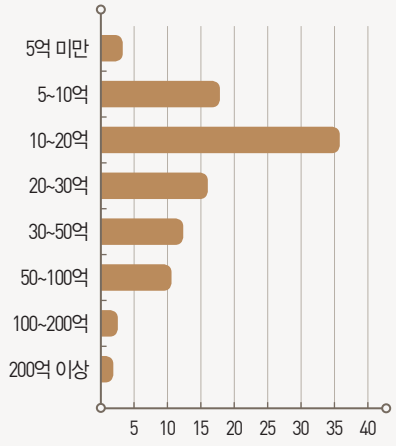
1 예적금, 보험, 주식, 채권 및 각종 금융투자상품에 예치된 자산의 합을 의미하며, 거주 및 투자용 부동산, 수집품 및 기타의 실물자산은 제외

2 KB경영연구소 주관, 시장조사 전문회사를 통해 전국의 금융자산 5억원 이상 보유자 600명에 대한 조사를 수행했으며, 본 보고서에서는 '한국 부자'에 해당하는 금융자산 10억원 이상 응답자 400명을 중심으로 분석함 (조사기간: 2017년 4~5월)

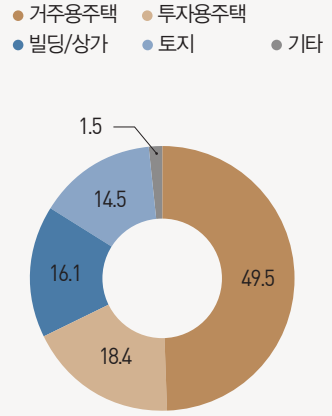
금년 조사에 참여한 한국 부자(금융자산 10억원 이상인 개인)의 보유 부동산 규모는 평균 28억6천만원(중앙값 15억원)으로 국내 전체 가계[3]의 부동산자산 평균 2.5억원의 약 11배 수준이다. 50억원 이상의 부동산을 보유한 한국 부자의 비중이 14.8%, 100억원 이상 부동산 보유 비중은 4.3%에 이르는 등 한국 부자의 부동산자산 규모는 분산이 매우 큰 분포를 나타내고 있다.[그림3] (한국 부자의 부동산자산 표준편차는 46억3천만원으로 금융자산 표준편차 13억원을 크게 상회) 한국 부자의 부동산자산은 '거주용 주택/아파트/오피스텔'이 49.5%, 거주용 외 '투자용 주택/아파트/오피스텔'(18.4%), '빌딩/상가'(16.1%), '토지'(14.5%) 등 투자용 부동산의 비중이 50.5%를 차지하고 있다.[그림4] 자산 규모가 큰 부자일수록 전체 부동산자산 중 투자용 부동산 비중도 높게 나타나는데, 총자산 50억원 미만의 경우 43.7%, 50~100억원의 경우 65.3%, 100억원 이상의 경우 82.0%가 투자용 부동산인 것으로 나타났다. 또한, 자산이 많을수록 '빌딩/상가'에 대한 투자 비중이 급격히 증가하고 있어, 초고자산가를 중심으로 '빌딩/상가'에 대한 투자 선호도가 높음을 알 수 있다.

> 조사에 참여한 한국 부자의 보유 부동산 규모는 평균 28억6천만원으로, 국내 전체 가계의 부동산자산 평균(2.5억원)의 약 11배 수준이다.

[그림3] 부동산자산 보유규모 분포 (단위: %)



[그림4] 부동산자산 포트폴리오 구성 (단위: %)

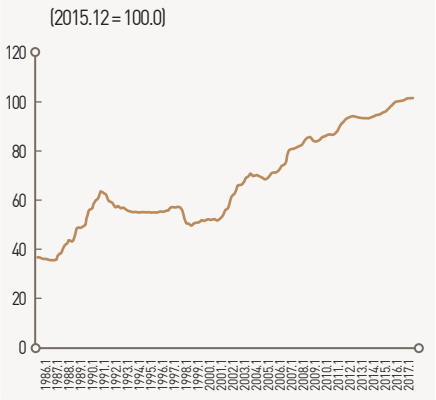


3 통계청 '2016년 가계금융 · 복지조사' (2016년 3월말 기준)

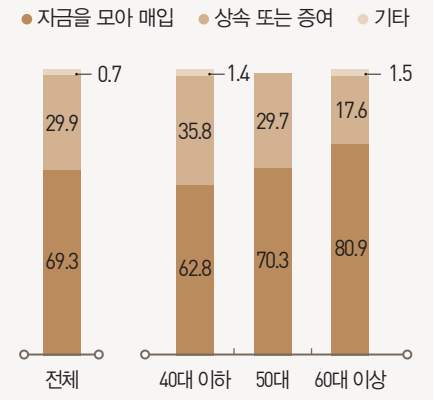
주택가격의 변화 추이를 통해서 확인할 수 있듯이 한국 부자의 부동산에 대한 애착은 부동산을 통한 성공적 자산축적 경험에 기인하는 경우가 많다.[그림5] 만약 1986년 1월 아파트 1채를 구입해 2017년 1월까지 보유했다면 누적 투자수익률[4]은 357%로, 이는 31년간 연평균 5%의 복리수익률을 실현한 것과 같다. 또한 주택을 구입함으로써 그렇지 않았다면 발생했을 거주비용의 절약분(소득수익률)까지 포함할 경우 부동산의 투자수익률은 매우 높은 수준임을 알 수 있다. 따라서 한국 부자의 부동산에 대한 인식을 정확히 이해하기 위해서는 부동산자산의 형성 과정을 살펴보는 것이 중요하다.

조사 응답자 중 '스스로 자금을 모아' 처음 부동산을 구입한 한국 부자의 비중은 69%였으며, 상속 및 증여에 의해 최초 부동산을 소유한 비중은 약 30%로 나타났다.[그림6] 연령이 낮을수록 '스스로 자금을 모아' 부동산을 구입한 비중은 하락하고 '상속/증여' 비중은 증가하는 것은 상식에 부합한다.

[그림5] KB 주택매매가격 종합지수(전국)



[그림6] 최초 부동산 소유 방법 (단위: %)

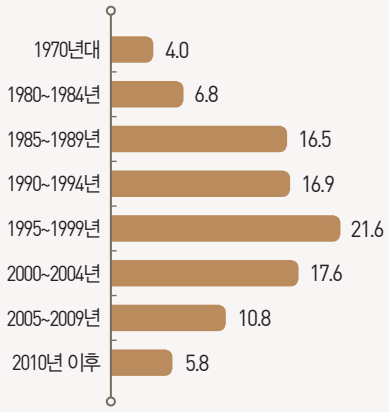


출처: KB국민은행

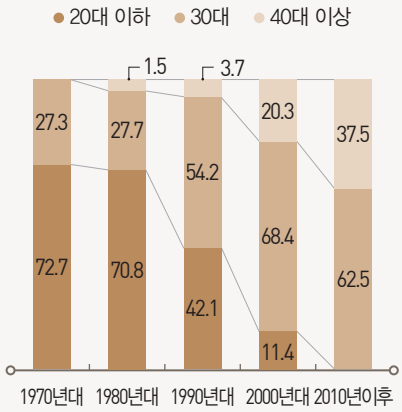
4 KB 아파트 매매가격지수 기준(전국)

'스스로 자금을 모아' 부동산을 최초 구입한 한국 부자[5]의 구입 시기를 살펴보면, 서울에 아파트가 본격적으로 건립되기 시작한 1970년대 후반부터 시작해 1990년대 후반의 비중이 21.6%로 가장 높았으며, 다음으로 2000년대 초반(17.6%) 1990년대 초반(16.9%) 순이었다.[그림7] 부동산 최초 구입 시기와 그 당시의 연령대를 비교해 보면, 1970년대에는 20대의 비중이 가장 높았으나 시간이 지나면서 보다 높은 연령대에 부동산을 최초 구입하는 경향을 보여 2010년 이후에는 30대가 되어서야 부동산을 처음 구입하는 것으로 나타났다.[그림8] 이는 결혼 등 주거 독립 연령이 지속적으로 높아짐에 따라 첫 부동산 구입 시기가 점차 늦어지는 사회 트렌드를 반영하는 것으로 보인다.

[그림7] 부동산 최초 구입시기 (단위: %)



[그림8] 부동산 최초 구입시 연령대 (단위: %)



5 부동산 최초 구입 관련 설문은 '스스로 자금을 모아' 부동산을 최초 구입한 응답자 기준

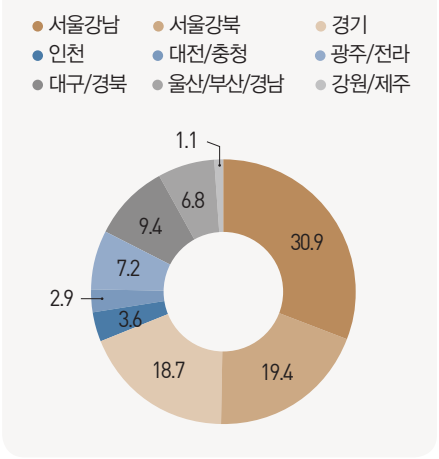
"강남 개발이 본격화된 80년대 중반까지 서울 강남의 최초 구입 비중이 가장 높았으며, 노원구/마포구 등에 대규모 주택 단지가 건설된 80년대 후반에는 서울 강북이, 분당/일산 등 서울 근교 신도시 건설이 이루어진 90년대 초에는 경기 지역의 구입 비중이 높았다."

한국 부자가 처음 부동산을 구입한 지역은 서울 강남(30.9%), 서울 강북(19.4%), 경기(18.7%), 대구/경북(9.4%) 등의 순으로 조사되었다.[그림9] 부동산의 최초 구입시기별 구입 지역을 살펴 보면, 강남 개발이 본격화되던 1980년대 중반까지는 서울 강남의 비중이 가장 높았으며[그림10], 노원구/마포구 등에 대규모 주택 단지가 건설된 1980년대 후반에는 서울 강북이, 분당/일산 등 서울 근교 신도시 건설이 이루어진 1990년대 초에는 경기 지역의 구입 비중이 높음을 확인할 수 있다.[표1] 1997년 광역시로 승격한 울산 등 경상도 지역의 부동산 구입 비중이 1990년대에 높았으며, 2000년대 들어서는 다시 서울 강남의 비중이 증가하는 모습을 보였다.

[표1] 부동산 최초 구입시기별 구입 지역 (단위: %)

최초 구입시기	서울강남	서울강북	경기도	충청도	전라도	경상도
1970년대	36.4	18.2	27.3	-	9.1	9.1
1980~1984년	47.4	15.8	21.1	5.3	-	-
1985~1989년	28.3	32.6	15.2	6.5	4.3	10.9
1990~1994년	14.9	12.8	31.9	2.1	8.5	29.8
1995~1999년	21.7	23.3	18.3	-	5.0	26.7
2000~2004년	49.0	12.2	10.2	-	10.2	10.2
2005~2010년	36.7	20.0	10.0	10.0	10.0	3.3
2010년 이후	31.3	12.5	25.0	-	12.5	18.8

[그림9] 부동산 최초 구입지역 (단위: %)



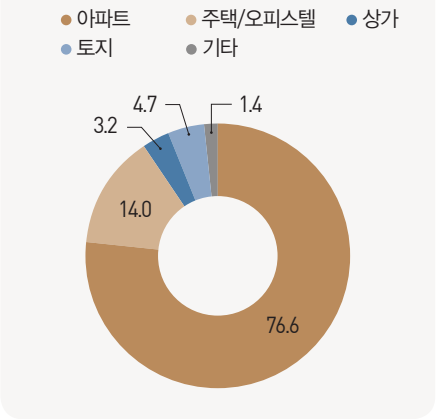
[그림10] 1970~80년대 강남 개발

출처: 국가기록원

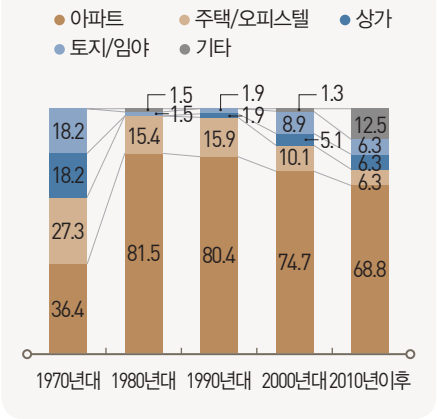
한국 부자의 최초 구입 부동산은 아파트가 76.6%로 압도적으로 높은 비중을 보였으며, 아파트 외 주택/오피스텔(14.0%), 토지(4.7%), 상가(3.2%) 순이었다.[그림11] 구입 시기별로는 1980년대 들어 아파트의 비중이 80%를 넘어선 후 점차 그 비중이 하락하는 추세를 보이는 반면, 상가 및 전원주택 등 기타 부동산의 비중이 상승하는 모습을 나타냈다.[그림12] 구입 지역별로는 서울 강남의 경우 아파트의 비중이 80.2%로 가장 높고 주택/오피스텔이 18.6%를 차지하는 것으로 조사되었으며, 대구/경북은 아파트(96.2%)의 비중이 절대적으로 높은 비중을 나타낸 반면, 울산/부산/경남은 아파트(63.2%)의 비중이 상대적으로 낮고 주택/오피스텔(26.3%) 비중이 높았다.

"한국 부자의 최초 구입 부동산은 아파트가 압도적으로 높은 비중을 보였으며, 아파트 외 주택/오피스텔, 토지, 상가 순이었다."

[그림11] 최초 구입 부동산 유형 (단위: %)



[그림12] 최초 구입시기별 부동산 유형 (단위: %)



최초 부동산 구입 가격은 평균 2억3천만원으로, 부동산 유형별로는 아파트가 2억1천만원, 주택/오피스텔이 1억4천만원, 상가가 6억8천만원 정도였다.[표 2] 구입 시기별로는 1980년대에 평균 7천만원 수준이었으나, 1990년대 1억6천만원, 2000년대 4억원, 2010년 이후에는 5억3천만원으로 빠르게 상승하는 모습을 보였다. 이는 국내 일반인[6]의 첫 부동산 구입 시기별 구입 금액의 패턴과 일치하나, 1990~1994년 첫 부동산 구입 금액 평균은 한국 부자가 일반인의 2배(1억4천만원 vs. 7천만원), 2010년 이후는 3배(5억3천만원 vs. 1억7천만원) 수준으로 점차 격차가 확대되는 모습을 보였다. 구입 지역별로는 서울 강남이 3억1천만원으로 가장 높았으며, 경기 및 서울 강북 지역이 1억9천만원 수준으로 지역간 차이를 나타냈다.

6 신한은행, 20~64세 경제활동인구 1만명 대상 조사

[표2] 최초 구입시기/부동산 유형/지역별 구입 가격

(단위: 천만원, 평균(중앙값))

구입 시기	구입가격	부동산 유형	구입가격	구입 지역	구입가격
1970년대	8.1 (5.0)	아파트	21.4 (12.0)	서울 강남	30.7 (23.0)
1980년대	6.8 (5.0)	주택/오피스텔	14.4 (8.0)	서울 강북	18.6 (12.0)
1990년대	16.4 (11.0)	상가	68.0 (30.0)	경기	19.4 (12.3)
2000년대	39.8 (30.0)	토지/임야	31.0 (10.0)	대구/경북	10.9 (8.5)
2010년 이후	53.4 (56.0)	기타	40.0 (41.5)	울산/부산/경남	11.7 (7.0)

* 구입 시기/부동산 유형/구입 지역을 개별적으로 분석

02

거주 부동산에 대한 인식

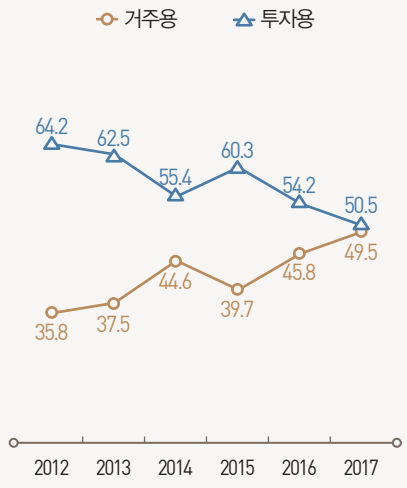
> 한국 부자의 전체 부동산자산 중 거주 주택이 차지하는 비중은 지속적인 증가 추세를 보이고 있어, 거주 부동산의 중요성이 커지고 있다.

거주 부동산은 인간 생활의 기본 요소(衣 · 食 · 住)이면서, 매매차익을 통해 수익을 실현하는 투자수단으로의 성격을 동시에 지닌 독특한 자산이다. 한국 부자의 전체 부동산자산 중 거주 주택이 차지하는 비중은 49.5%로 국내 전체 가계[7](56.9%) 대비 낮은 수준이나, 부동산 경기가 활황을 보였던 2015년을 제외하고는 지속적인 증가 추세를 보이고 있어 거주 부동산의 중요성이 커지고 있음을 확인할 수 있다.[그림13]

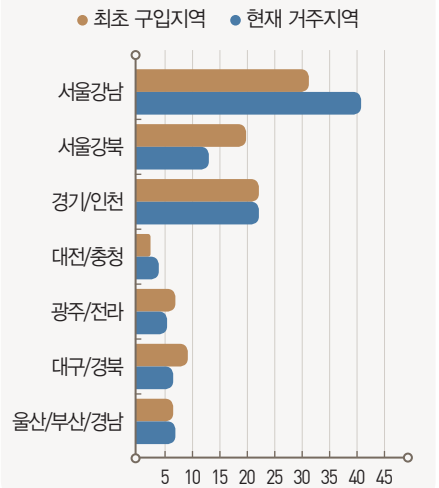
조사에 참여한 한국 부자의 현재 거주지역은 서울 강남이 39.9%로 가장 높고, 경기/인천(20.7%), 서울 강북(14.5%) 등의 순이었다. 현재 거주지역을 부동산 최초 구입지역과 비교[8]해 보면, 서울 강남은 현재 거주 비중이 부동산 최초 구입지역 비중 대비 9.4%p 높아 한국 부자들의 유입이 많았던 반면, 서울 강북은 현재 거주 비중이 6.1%p 더 낮아 타 지역으로의 이동이 많았던 것으로 보인다.[그림14] 또한 경상도 지역의 경우 울산/부산/경남은 현재 거주 비중이 높아 유입이 많은 반면, 대구/경북은 최초 구입 대비 현재 거주 비중이 더 낮아 유출이 많았다고 해석할 수 있다.

7 통계청 '2016년 가계금융 · 복지조사', 거주주택 평균 1.4억원/거주주택 외 1.1억원
8 '스스로 자금을 모아' 최초 부동산을 구입한 응답자 기준

[그림13] 거주용/투자용 부동산 비중 (단위: %)



[그림14] 최초구입/현재거주 지역 비중 (단위: %)

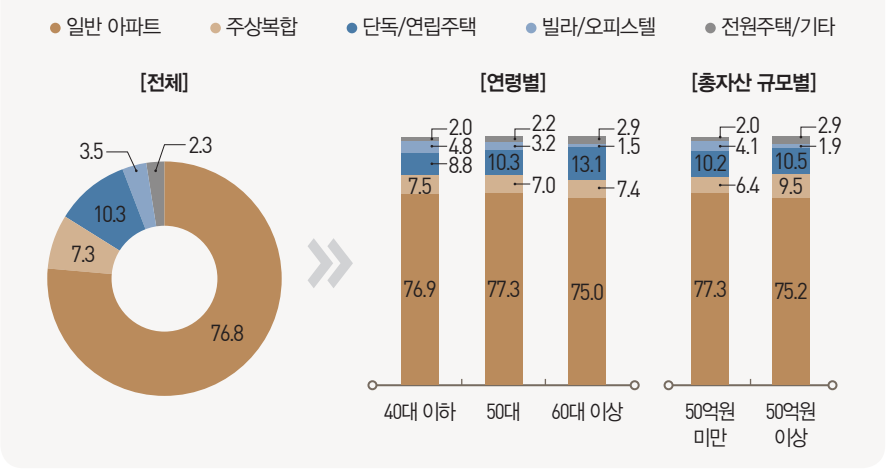


현재 거주하는 주택의 유형은 아파트가 76.8%로 국내 일반 가구[9]의 아파트 비중 48.1%를 크게 상회하고 있어 한국 부자에게 아파트가 가장 보편적인 주거 형태임을 알 수 있으며, 단독/연립주택(10.3%), 주상복합(상가주택 포함, 7.3%) 등의 순으로 나타났다.[그림15] 모든 기준에서 아파트가 75% 이상의 절대적인 비중을 차지하나, 연령별로는 60대 이상에서 아파트의 비중이 다소 낮고 단독/연립주택의 비중이 상승하는 것으로 나타났다. 또한 총자산 규모가 큰 부자(50억원 이상)가 작은 그룹 대비 아파트 및 빌라/오피스텔 거주 비중은 다소 낮고 주상복합의 비중은 높은 경향을 보였다. 거주 지역별로는 강남3구의 경우 아파트 및 빌라/오피스텔의 비중이 상대적으로 높았으며, 기타 서울은 단독/연립주택, 경기/인천은 주상복합의 응답률이 높았다. 또한 거주 주택 유형별 현재 가치는 주상복합이 9억원(중앙값 기준)으로 가장 높았으며, 아파트는 7.5억원, 단독/연립주택 6억원 등으로 차이를 보였다.

"거주 주택의 유형은 아파트가 77%로 일반 가구의 아파트 비중(48%)을 크게 상회, 한국 부자에게 아파트가 가장 보편적인 주거 형태임을 알 수 있다."

9 '2016년도 주거실태조사'(국토교통부, 2016. 12)

[그림15] 현재 거주 주택 유형 및 연령별/자산규모별 비교 (단위: %)



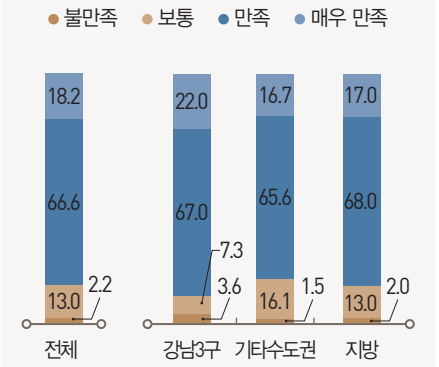
현재의 거주 지역을 선택한 가장 중요한 이유는 '주변 환경이 쾌적해서'(21.7%)로 나타났으며, '좋은 교육환경'(19.0%), '오랫동안 거주한 친밀감'(17.7%) 등이 높은 순위를 차지했다. 거주 지역 선택 이유는 지역별로 큰 차이를 보였는데, 강남3구는 '좋은 교육환경'이 가장 높은 비중을 차지한 가운데 '가격 상승 등의 투자가치' 등이 상대적으로 높은 비중을 나타냈으며, 기타 서울지역은 '오랫동안 거주한 친밀감' 및 '교통 편의성', 경기/인천 지역은 '쾌적한 주변 환경' 및 '투자가치', 지방은 '쾌적한 주변 환경' 및 '오랫동안 거주한 친밀감' 등이 평균 대비 높은 응답률을 보였다.[표3]

[표3] 거주지역 선택 이유 (단위: %, 1순위 응답)

거주지역 선택 이유	전체	강남3구	기타서울	경기/인천	지방
주변 환경이 쾌적	21.7	11.9	16.5	32.5	29.0
좋은 교육환경	19.0	36.7	13.8	12.0	11.0
오랫동안 거주한 친밀감	17.7	11.9	27.5	12.0	18.0
교통이 편리	13.2	10.1	16.5	12.0	14.0
가족/친지 등과 근거리	11.0	10.1	13.8	9.6	10.0
가격 상승 등의 투자가치	8.5	11.0	2.8	12.0	9.0
편의시설 이용이 편리	6.5	8.3	6.4	3.6	7.0
직장과 가까워서	1.7	-	1.8	3.6	2.0

한국 부자는 현재 거주지에 대해 만족한다고 응답한 비중이 84.8%에 달하고 불만족 비중은 2.2%에 불과, 불만족 비율이 16.1% 수준인 국내 일반 가구[10] 대비 현재 주거환경에 대한 만족도가 매우 높았다.[그림16] 모든 지역에서 '만족한다'는 응답률이 80%를 상회할 정도로 지역에 상관없이 현재 거주환경에 대해 높은 만족도를 보이고 있으나, 강남3구는 '매우 만족'과 '불만족'의 비중이 상대적으로 모두 높은 모습을 보였으며, 기타 서울/수도권 지역은 '만족' 비중이 가장 낮았다.

[그림16] 현재 거주지에 대한 만족도 (단위: %)



현재 대표적인 부촌(富村)이라고 생각하는 지역으로 한국 부자들은 '강남구 압구정동'(47.4%, 1+2순위), '용산구 한남동'(21.9%), '강남구 청담동' (21.2%), '강남구 대치동'(19.1%), '서초구 반포동'(10.1%) 등을 꼽았다. 하지만 향후 5년 내 부촌으로 인식될 지역에 대해서는 차이를 보였는데, 여전히 '압구정동'(38.5%)과 '한남동'(27.2%)을 가장 높은 순위로 응답했으나 '압구정동'의 비중은 다소 하락한 반면 '한남동'은 증가했다. 또한 현재 대비 향후 5년 내 부촌에 대한 인식에 있어서 '청담동', '대치동', '성북동', '평창동' 등 전통적 부촌의 비중은 감소하는 경향을 보인 반면 '반포동', '잠실동' 등은 증가하는 모습을 보였으며, 서울 외 지역의 경우에는 경기 '분당구 판교동', 부산 '해운대구 우동/좌동' 등이 향후 부촌으로 인식될 가능성이 높은 곳으로 조사되었다.

> 현재 대표적 부촌이라고 생각하는 지역으로 '강남구 압구정동', '용산구 한남동', '강남구 청담동', '강남구 대치동', '서초구 반포동' 등을 꼽았다.

10 '2016년도 주거실태조사'(국토교통부, 2016. 12)

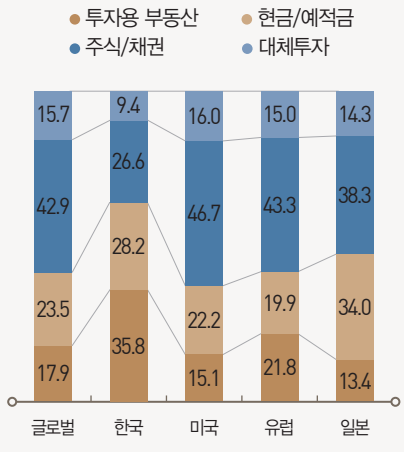
03

투자 부동산에 대한 인식

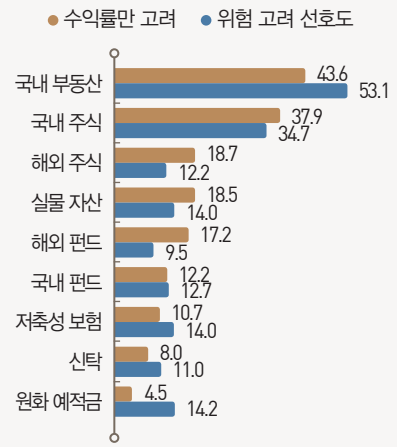
> 글로벌 고자산가의 부동산(거주용 부동산 제외) 투자 비중은 18% 수준인 반면, 한국 부자들의 부동산 투자 비중은 36%로 2배나 높았다.

한국 부자에게 있어 부동산은 단순히 거주하기 위해서가 아니라 적극적으로 수익을 실현하기 위한 투자자산으로 인식되어 왔다. 투자 포트폴리오 측면에서 글로벌 고자산가[11]의 부동산(거주용 부동산 제외) 투자 비중은 17.9% 수준인 반면, 한국 부자들의 부동산 투자 비중은 35.8%[12]로 2배나 높았다.[그림17] 또한 다양한 투자대안 중 수익률이 높은 자산에 대한 질문에서 '국내 부동산'은 43.6%(1+2순위 기준)로 가장 높은 비중을 나타냈으며, 손실 위험 등을 고려할 경우에도 선호도가 53.1%로 오히려 증가하는 모습을 보였다.[그림18] 이는 한국 부자에게 있어 부동산은 수익률이 가장 높은 자산으로 인식됨과 동시에, 손실 위험 등을 고려하더라도 여전히 가장 매력적인 투자대상을 의미한다는 점에서, 투자 포트폴리오 상 부동산의 중요성을 확인할 수 있다.

[그림17] 자산별 투자 비중 국제 비교 (단위: %)



[그림18] 투자자산별 선호도 (단위: %, 1+2순위)



11 'World Wealth Report 2016'(Capgemini), 고자산가를 '순자산 1백만달러 이상'으로 정의
12 비교를 위해 총 부동산 보유 금액에서 거주용 주택 제외, 개인별 보유 비중의 평균

한국 부자들의 투자용 부동산 보유율은 아파트가 49.0%로 가장 높았으며, 토지/임야가 48.7%, 빌딩/상가가 42.6%의 순으로 조사되었다.[표4] 총자산 보유 규모별로 아파트 보유율에 있어서는 큰 차이를 보이지 않았으나, 총자산 규모가 큰 부자(50억원 이상)가 작은 그룹 대비 아파트를 제외한 모든 부동산의 보유율이 높았으며, 특히 빌딩/상가 보유율은 27.6%p의 큰 격차를 보였다. 거주 지역별로는 강남3구 부자들의 경우 아파트 및 빌딩/상가, 오피스텔의 보유율이 상대적으로 높았으며, 기타 수도권은 오피스텔 및 단독/연립주택, 지방은 토지/임야 및 단독/연립주택의 보유율이 평균 대비 높은 비중을 나타냈다.

[표4] 투자 부동산 유형별 보유율

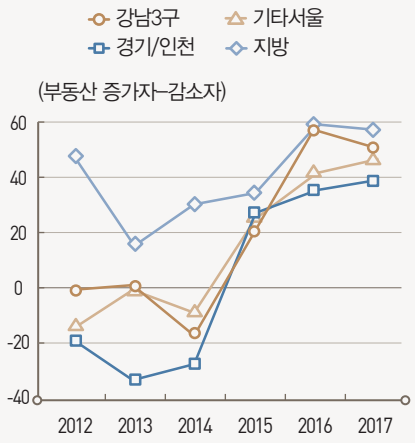
(단위: %, 복수응답)

부동산 유형	전체	총자산		거주지역		
		50억 미만	50억 이상	강남3구	기타수도권	지방
아파트	49.0	49.8	46.9	57.3	44.1	50.0
단독/연립주택	13.9	13.7	14.6	11.2	14.7	15.1
오피스텔	20.9	20.5	21.9	29.2	22.4	9.3
빌딩/상가	42.6	34.9	62.5	48.3	37.1	47.7
토지/임야	48.7	46.6	54.2	46.1	43.5	61.6
전원주택	3.5	2.4	6.3	0.0	3.5	7.0
기타	4.9	3.2	9.4	6.7	2.9	7.0

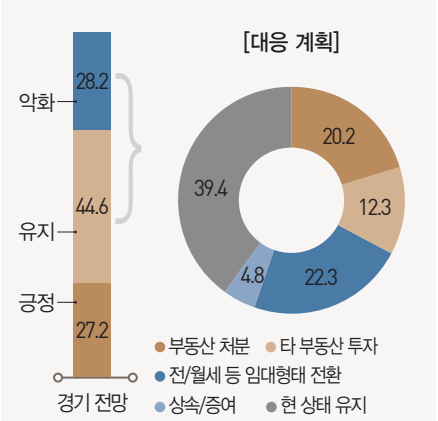
과거 대비 수익률 저하에도 불구하고 한국 부자들의 투자자산으로서 부동산에 대한 높은 선호는 최근의 부동산 경기 상승도 영향을 미치고 있다고 볼 수 있다. 2014년 조사까지는 직전 1년간 부동산 자산규모가 증가했다고 응답한 비중 대비 감소했다는 응답 비중이 지방을 제외한 전 지역에서 더 높았으나, 2015년 조사 이후에는 모든 지역에서 부동산 규모 증가자 비율이 감소자 비율을 크게 상회하는 것을 확인할 수 있다.[그림19] 특히 강남3구를 제외한 기타 서울지역의 부동산 가치 증가자-감소자 비중 차이는 45.9%p로 본 조사 시작 후 최고치를 기록했으며, 경기/인천 지역도 38.6%p로 지속적인 증가 추세를 보이고 있다. 이를 통해 수도권/지방 부동산 경기의 차별화가 축소되며 전반적인 부동산 시장의 상승세가 이어지고 있음을 확인할 수 있다.

하지만 향후 부동산 경기가 좋아질 것이라고 예상한 비율보다 나빠질 것이라고 예상한 비율이 다소 높아, 한국 부자들의 부동산 경기에 대한 장기적 전망은 기대와 우려가 공존하는 모습이라고 할 수 있다.[그림20] 그러나 부동산 경기침체가 지속되는 상황에서도 '부동산의 전부 또는 일부를 처분하겠다'는 응답 비중은 20.2%에 불과하며, '현 상태 유지'(39.4%), '전/월세 등 임대형태 변화'(22.3%), '다른 고수익 부동산 투자'(12.3%) 등 부동산 투자를 지속하겠다는 응답률이 높은 것을 볼 때, 한국 부자들의 부동산 투자에 대한 강한 애착을 확인할 수 있다.

[그림19] 부동산 규모 증감(직전 1년) (단위: %p)



[그림20] 부동산 경기전망과 대응계획 (단위: %)



> 향후 유망한 투자용 부동산으로 '재건축 아파트'가 27.7%의 가장 높은 응답률을 보여, 재건축 아파트에 대한 높은 인기를 나타냈다.

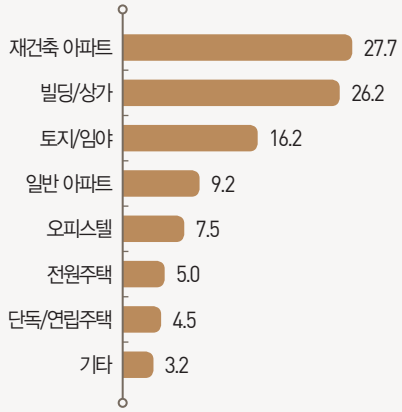
향후 유망한 투자용 부동산으로 '재건축 아파트'가 27.7%의 가장 높은 응답률을 보여, 재건축 아파트에 대한 높은 인기를 나타냈다.[그림21] 특히 강남3구 지역 부자들의 투자용 재건축 아파트 보유율이 23.6%, 총자산 100억 이상 보유 부자의 경우에도 21.4%로 매우 높은 수준을 보여, 한국 부자는 이미 재건축 아파트 투자를 실행하고 있음을 확인할 수 있다. '빌딩/상가'가 유망할 것이라고 응답한 비중도 26.2%로 높은 수준을 나타냈으며, 전원주택의 응답률이 단독/연립주택보다 높았다. 보유 자산규모별로는 재건축 아파트의 경우 오히려 자산규모가 작은 그룹(총자산 50억원 미만)의 유망 응답 비중이 더 높아 적정 금액으로 투자가 가능한 자산이라는 인식이 있다고 보이며, 빌딩/상가는 자산규모가 큰 그룹이 작은 그룹 대비 2배 더 유망하다고 생각했다. 지역별로는 서울/

수도권 부자의 경우 재건축 아파트가 유망하다고 응답한 비중이 30.9%로 지방(18.0%) 대비 크게 높은 반면, 토지/임야는 지방 부자의 응답 비중(30.0%)이 서울/수도권(11.6%)을 상회했다.

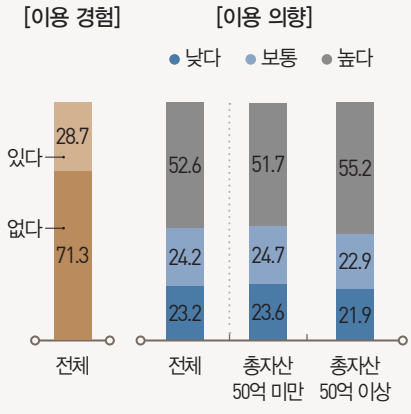
한국 부자들은 부동산 투자 관련 정보를 주로 공인 중개업체(65.8%, 복수응답 기준)나 주변 가족/지인(59.6%), 또는 매스미디어(28.2%) 등을 통해 획득하고 있다. 하지만 부동산 투자의 중요성이 커지면서 금융기관 등을 통해 전문적인 부동산 자산관리서비스를 이용하려는 의향도 빠르게 증가하고 있다. 한국 부자 중 전문적인 부동산 자산관리서비스를 이용해 본 경험이 있다고 응답한 비율은 28.7%로 전년 대비 3배 이상 증가했다.[그림22] 또한 향후 부동산 자산관리서비스 이용의향이 높다고 응답한 한국 부자는 52.6%로 이용의향이 낮다는 응답 비중 23.2%를 크게 상회했으며, 일정 금액의 수수료를 지불하더라도 서비스를 이용하겠다는 비중도 56.9%로 전문적인 부동산 관리의 필요성을 크게 느끼고 있었다. 자산 규모별로는 총자산 규모가 큰 부자(50억원 이상)의 부동산 자산관리서비스 이용 경험률은 38%로 규모가 작은 그룹(25%) 대비 높았으며, 향후 이용의향 측면에서도 총자산 100억원 이상 보유 부자 중 서비스 이용의향이 '매우 높다'고 응답한 비중이 20%로 평균(5.7%)을 크게 상회하는 등 자산 규모별로 차이를 나타냈다.

> 부동산 투자의 중요성이 커지면서 금융기관 등을 통해 전문적인 부동산 자산관리서비스를 이용하려는 의향도 빠르게 증가하고 있다.

[그림21] 향후 유망 부동산 유형 (단위: %, 1순위)



[그림22] 부동산 자산관리서비스 인식 (단위: %)



Part I.

한국 부자 현황

2016년 말 기준 한국 부자는 약 24만2천명으로 전년 대비 14.8% 증가한 것으로 추정되며, 2015년의 전년 대비 증가율 15.9%와 비슷한 수준이다. 이는 지난해 국제 경기의 회복세, 주식 시장의 호황, 부동산자산 가치 상승에 따른 금융투자 여력 확대 등이 복합적 영향을 미친 것으로 볼 수 있다.

한국 부자수 및 금융자산은 2012년 16.3만명, 366조원에서 2016년 24.2만명, 552조원으로 부자수 및 자산 규모가 평균적으로 매년 약 10%씩 증가한 것으로 나타났다.

지역적으로는 한국 부자의 44.2%가 서울에 집중되어 있으나, 서울이 차지하는 비중이 매년 낮아지고 있고 서울 내에서 강남3구의 비중도 하락세를 보이고 있어 지역적 쏠림 현상이 점차 약해지는 것으로 분석된다.

2012년 이후 한국 부자의 부동산자산 비중의 하락세와 금융자산 비중의 상승세가 지속되고 있으나, 2017년에는 부동산자산의 가치 상승으로 금융자산 및 부동산자산의 비중이 동반 상승하였다.

경제 상황과 관련하여 저성장 · 저금리 환경이 지속될 것이라는 우려가 전반적으로 높으나, 지난해와 비교할 때 부정적 인식은 다소 약화되었다. 기준금리 인하를 통한 경기 활성화에 대해서는 상반된 견해가 더욱 심화되었으며, 한국 경제는 성장과 함께 복지도 중요하다는 인식이 증가하였다.

01. 한국 부자 규모 변화

02. 보유 자산 구조

03. 금융환경 변화에 대한 인식

01

한국 부자 규모 변화

> 2016년 말 기준 한국 부자는 약 24만 2천명으로 전년 대비 14.8% 증가했으며, 2012년 이후 매년 약 10%씩 증가하고 있다.

본 보고서에서 '한국 부자'라 함은 '금융자산[13]을 10억원 이상 보유한 개인'을 의미하며, 이는 이전 연구[14]에서도 동일하게 사용되었다. '부자(富者)' 또는 '고자산가'에 대한 절대적 기준은 없지만, 세계적으로 볼 때 '미화 1백만 달러 이상의 투자자산을 보유한 개인'을 고자산가라 정의하고 이들의 자산과 투자행태 등에 대해 살펴보는 것이 일반적이다. 한국 부자 규모는 '개인 금융자산 로렌츠곡선'[15]을 통해 추정되었으며, 한국 부자의 자산운용 행태와 인식 등을 파악하기 위해 '2017 한국 고자산가 투자행태 조사'를 실시하였다.

2016년 말 기준 한국 부자(금융자산 10억원 이상인 개인)는 약 24만2천명으로 추정된다.[그림23] 이는 2015년의 21만1천명에 비해 약 14.8% 증가한 규모로, 2015년 부자수의 전년 대비 증가율 15.9%와 비슷한 수준이다. 이들 한국 부자가 보유하고 있는 금융자산은 2015년 476조원에 비해 16.0% 증가한 약 552조원(1인당 평균 22억8천만원)으로 추정되며, 이는 전체 국민의 상위 0.47%가 가계 총 금융자산의 16.3%를 보유하고 있음을 의미한다.[그림24] 또한 최근 5년간 한국 부자수 및 금융자산 규모는 2012년 16.3만명, 366조원에서 2016년 24.2만명, 552조원으로 증가했으며, 부자수 및 자산 규모 모두 평균적으로 매년 약 10%의 꾸준한 성장률을 보인 것으로 나타났다. 미국 등 영향력이 큰 시장의 성장률 회복에 따른 국제 경기의 상승세, 주식 시장의 호황으로 인한 투자자산 가

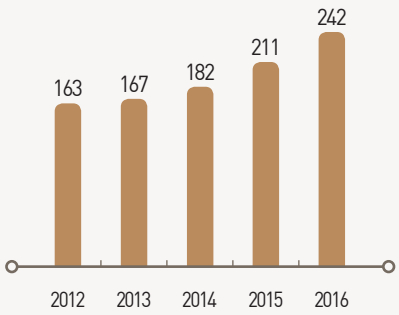
13 예적금, 보험, 주식, 채권 등 금융투자상품에 예치된 자산의 합(부동산/실물자산 제외)

14 '한국 富者 연구: 자산 형성과 투자행태, 라이프스타일'(2011.7), '2012 한국 富者 보고서'(2012.7), '2013 한국 富者 보고서'(2013.6), '2014 한국 富者 보고서'(2014.7), '2015 한국 富者 보고서'(2015.6), '2016 한국 富者 보고서'(2016.7)

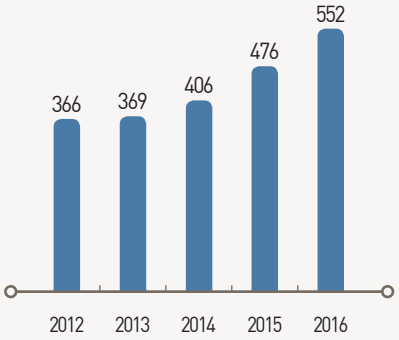
15 금융자산 통계(한국은행), 가구자산 분포(통계청), 개인소득 분포 및 금융소득 종합과세 통계(국세청), KB국민은행 개인별 예치자산 분포 등을 이용한 KB경영연구소의 추정모형

치 증가, 부동산 시장 가격 상승에 따른 금융자산 투자 여력 확대 등 다양한 요인들이 복합적으로 영향을 미친 것으로 해석된다.

[그림23] 한국 부자수 (단위: 천명)



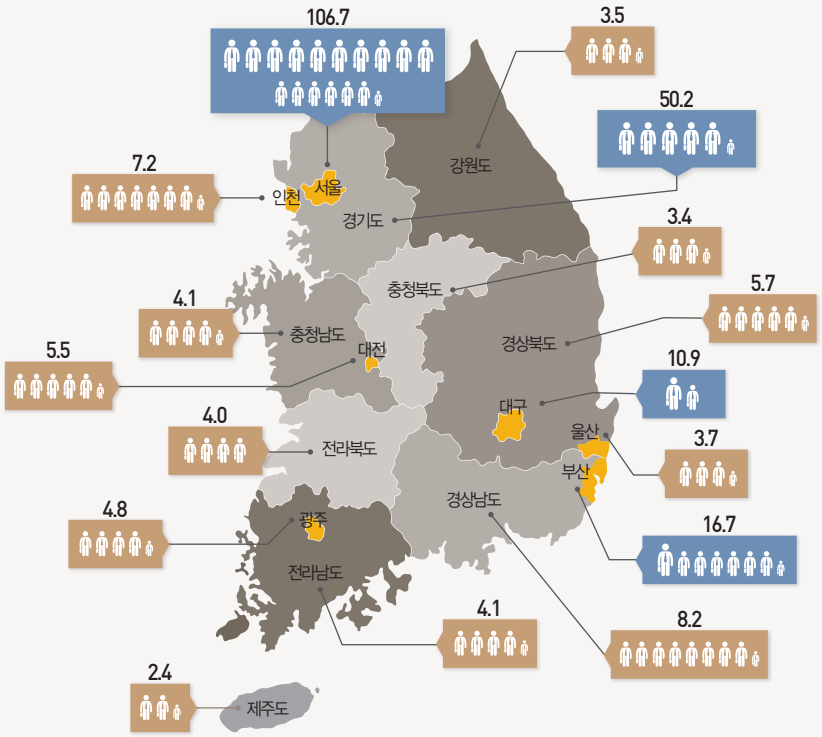
[그림24] 한국 부자의 금융자산 (단위: 조원)



한국 부자 24만2천명을 지역별로 살펴보면, 서울이 약 10만7천명으로 전국 부자수의 44.2%를 차지하며, 다음으로 경기 5만명(20.8%), 부산 1만7천명(6.9%) 순으로 나타났다.[그림25] 각 지역의 인구 대비 부자수 비율은 서울이 1.07%로 전국에서 가장 높았으며, 부산 0.48%, 대구 0.44%, 경기 0.40%, 제주 0.37% 순으로 높게 나타났다. 최근 5년간 부자수가 가장 많이 증가한 지역은 서울로 2012년 대비 2.8만명(증가율 36%)이 증가했으나 전체 부자수에서 차지하는 비중은 48.0%에서 44.2%로 감소했으며, 부산 또한 부자수 증가 규모는 0.4만명(증가율 34%)으로 큰 편이나 비중은 7.7%에서 6.9%로 감소했다. 반면, 경기도 부자수는 2012년 대비 1.9만명(증가율 63%) 증가하고 비중 또한 19.0%에서 20.8%로 가장 큰 폭의 상승을 나타냈으며, 전남, 전북, 광주, 대전 등 평균보다 부자수 증가율이 높은 지역에서도 부자수 비중이 소폭의 상승세를 보이고 있다.

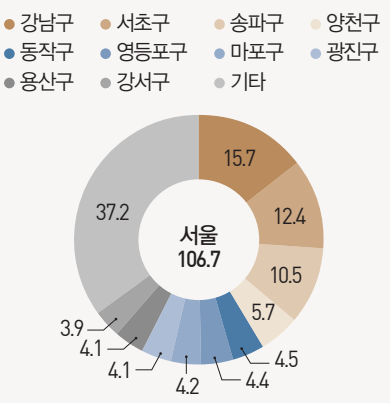
한국 부자는 지역적으로 서울 44.2%, 경기 20.8%, 부산 6.9% 순으로 집중되어 있으며, 2012년 이후 서울 및 부산 지역 비중은 감소하고 있다.

[그림25] 전국 지역별 부자수 (단위: 천명)

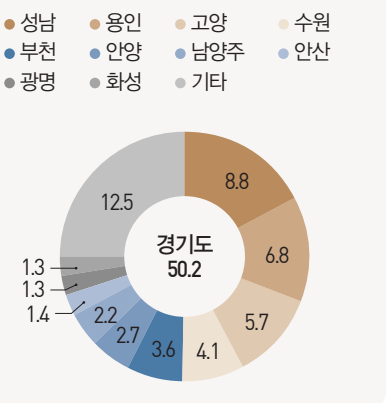


서울 및 수도권을 좀 더 자세히 살펴보면, 서울 내에서는 강남3구(강남구, 서초구, 송파구)가 약 3.9만명으로 서울 전체 부자수의 36.1%를 차지하고 있으며, 다음으로 양천구, 동작구, 영등포구 순으로 분석되었다.[그림26] 경기도의 세부 지역별 부자수는 성남시가 약 9천명으로 가장 많고, 다음으로 용인시, 고양시, 수원시 순이었다.[그림27]

[그림26] 서울 구(區)별 부자수 (단위: 천명)



[그림27] 경기도 시(市)별 부자수 (단위: 천명)



한국 부자의 지역 분포에서 모든 지역 부자수는 증가하고 있으나, 지역별 비중은 서울(2014년 45.2%, 2015년 44.7%, 2016년 44.2%)과 부산(2014년 7.1%, 2015년 7.0%, 2014년 6.9%)은 감소하고, 경기 지역(2014년 19.8%, 2015년 20.3%, 2016년 20.8%)은 지속적인 증가세를 보이고 있다. 또한, 서울 모든 구(區) 및 경기도 모든 시(市)에서도 부자수는 증가하나 서울 강남3구 비중이 2014년 37.5%에서 2016년 36.1%로 하락하였고, 경기도 부자수에서 성남시, 용인시, 고양시 등 상위 3개 시의 비중도 같은 기간 43.8%에서 42.3%로 하락하여 지역적 쏠림 현상이 지속적으로 약해지고 있는 것으로 분석된다.

6대 광역시의 경우 부산은 해운대구(3.6천명)의 부자수가 가장 많으며, 대구 수성구(4.4천명)의 경우 광역시 구 단위에서는 부자 수가 가장 많은 지역으로 분석되었다.[표5] 그 외 인천 연수구(1.8천명), 대전 유성구(2.2천명), 광주 서구(1.2천명), 울산 남구(1.9천명) 등이 해당 광역시 내에서 상대적으로 부자가 많은 것으로 분석된다.

> 강남 3구에 서울 부자의 36.1%가 집중되어 있으나, 지역적 쏠림은 점차 약해지는 추세에 있다.

[표5] 6대 광역시 구(區)별 부자수 (단위: 천명)

부산		대구		인천		대전		광주		울산	
해운대	3.6	수성	4.4	연수	1.8	유성	2.2	서	1.2	남	1.9
남	1.6	달서	2.8	부평	1.4	서	1.7	북	1.2	중	0.8
부산진	1.6	북	1.3	남동	1.3	중	0.8	남	0.8	기타	1.0
동래	1.6	동	0.8	서	1.1	기타	0.8	기타	1.0		
기타	8.3	기타	1.6	기타	1.7						
계	16.7	계	10.9	계	7.2	계	5.5	계	4.2	계	3.7

이후로는 '2017 한국 고자산가 투자행태 조사' 자료를 기반으로 한국 부자의 자산구조와 투자행태, 각종 인식과 전망 등에 대해 자세히 살펴보도록 하겠다.

02 보유 자산 구조

> 한국 부자의 총자산 구성비는 부동산 자산 52%, 금융자산 44%, 기타자산 4%이며, 부동산 비중은 감소하고 금융자산 비중은 감소하는 추세였으나 2017년 부동산 시장의 호황으로 부동산자산 및 금융자산 비중 모두 증가한 것으로 나타났다.

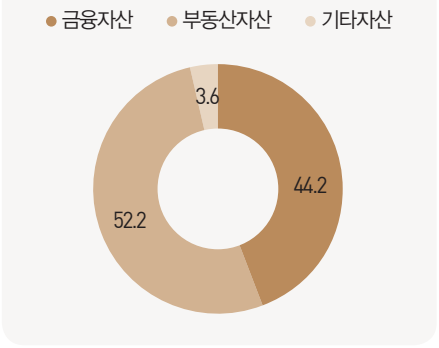
금융자산 10억원 이상을 보유한 한국 부자들의 총자산은 어떻게 구성되어 있는지, 이러한 자산 구조는 최근 몇 년간 어떠한 변화를 보이고 있는지 알아보자.

한국 부자의 보유 자산 구성비[16]는 부동산자산(주택, 건물, 상가, 토지 등) 52.2%, 금융자산 44.2%, 기타자산(예술품, 회원권 등) 3.6%인 것으로 나타났으며 부동산 비중이 다소 높은 자산구조를 보이고 있다.[그림28] 하지만 국내 가계의 평균 자산 구성은 금융자산 비중이 26.0%[17], 거주 주택을 포함한 부동산자산 비중이 69.2%에 달할 만큼 부동산에 치우친 구조를 가지고 있어 일반 가구의 자산 구조에 비해서는 금융자산 비중이 월등히 높은 수준임을 알 수 있다. 2012년 이후 부자의 금융자산 비중은 증가하고 부동산자산 비중은 감소하는 추세가 지속되었으나, 2017년에는 금융자산뿐만 아니라 부동산자산 비중도 동반 상승한 것으로 나타났다.[그림29] 이러한 부동산자산 비중의 증가는 2016년 수도권을 중심으로 한 주택 매매시장의 상승세, 투자수요로 인한 분양 시장 및 재건축 시장의 활성화 등 부동산 시장의 호황이 부동산자산의 가치 상승으로 이어진 것으로 해석된다.

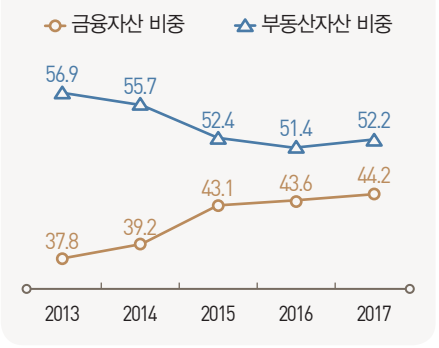
16 총자산 중 부동산자산, 금융자산, 기타자산의 비중은 각 개인의 부문별 자산 비중을 산출한 후 이에 대한 중앙값을 기준으로 산출

17 통계청 '2016년 가계금융 · 복지조사' 결과에 따르면, 국내 가계의 평균 자산은 36,187만원이며, 금융자산 9,400만원(26.0%), 부동산자산 26,029만원(69.2%), 기타 실물자산 1,759만원(4.9%)으로 구성

[그림28] 한국 부자의 총자산 구성비 (단위: %)

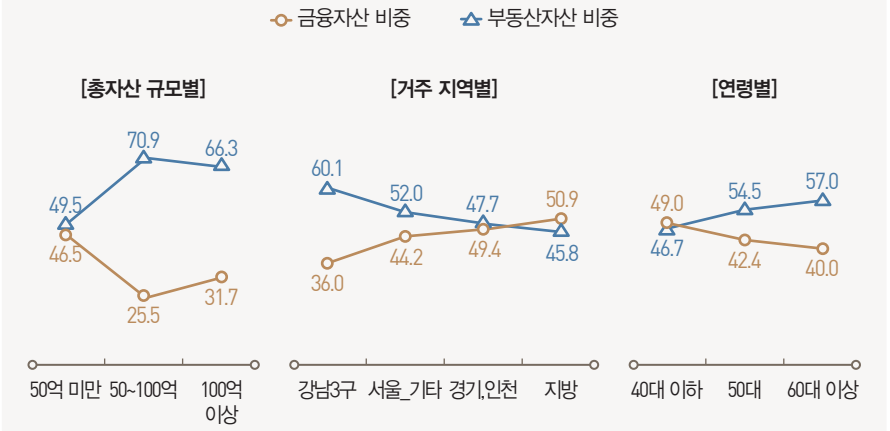


[그림29] 자산 구성비의 변화 추세 (단위: %)



자산 구성비는 보유자 특성에 따라 다소 차이를 보이는데, 총자산의 규모가 클수록 부동산자산 비중이 높은 반면 금융자산 비중은 상대적으로 낮은 형태를 보인다.[그림30] 지역적으로는 지방에 비해 서울 및 수도권, 특히 강남3구 부자에게서 부동산자산 비중이 상대적으로 높은 경향을 보였고, 연령별로는 40대 이하에 비해 50대 이상층에서 부동산자산의 비중이 높게 나타난다.

[그림30] 자산규모, 지역, 연령별 자산구조 비교 (단위: %)



> 총자산 규모가 클수록, 연령이 높을수록, 지방에 비해 수도권 부자의 부동산자산 비중이 높게 나타났다.

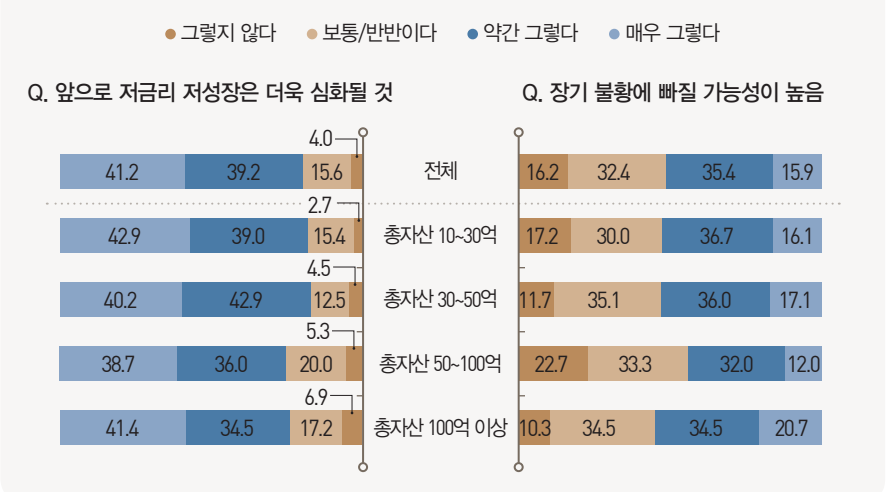
03

금융환경 변화에 대한 인식

> 국내 경제의 저성장·저금리 환경이 더욱 심화될 것이라는 인식이 많으며 장기 불황 가능성에 대한 우려도 높게 나타났으나, 지난해 조사에 비해 국내 경기에 대해 부정적으로 인식하는 비중은 다소 낮아진 것으로 나타났다.

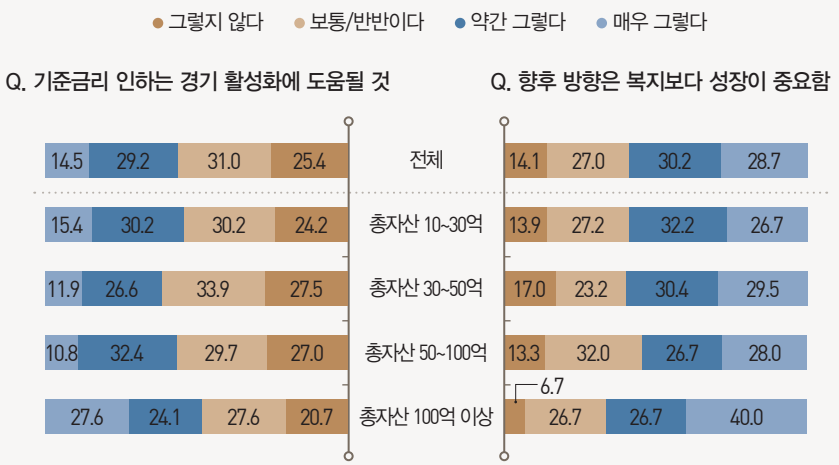
한국 부자의 최근 경제 상황이나 투자 환경 등에 대한 인식을 구체적으로 살펴 보면, 국내 경제 환경의 저성장·저금리 흐름에 대해서는 향후에도 이러한 추세가 유지되고 심화될 것이라는 우려가 높은 것으로 나타났다. 전체 조사 응답자의 41.2%는 저성장·저금리의 심화 가능성이 매우 높다고 인식하고 있었으며, '약간 그렇다'고 인식하는 경우까지 포함하면 약 80%의 한국 부자들은 저성장·저금리가 심화될 것이라는 인식을 가지고 있는 것으로 볼 수 있다.[그림31] 하지만 이는 2016년 조사 결과보다 약 10%p 감소한 것으로 국내 경기에 대해 부정적으로 인식하는 비중이 다소 낮아졌음을 의미한다. 또한 장기 불황 가능성에 대한 우려에 동의하는 비중이 2016년 과반수 이상인 62.8%에서 2017년 43.7%로 감소함과 동시에 '그렇지 않다'고 응답한 비중이 전년(4.3%) 대비 약 12%p 증가한 것도 부정적 인식의 감소 경향을 반영하는 것으로, 향후 경제 및 투자 환경에 대해 긍정적 인식과 부정적 인식이 공존하고 있음을 알 수 있다.

[그림31] 국내 경기 및 장기 불황에 대한 인식 (단위: %)



경기 활성화를 위한 기준금리 인하 효과에 대해서는 긍정적인 인식이 다소 높은 편이지만 '매우 그렇다'는 비율이 2016년 10.1%에서 14.5%로 증가한 반면, '그렇지 않다' 비율 또한 2016년 11.6%에서 25.4%로 증가하면서 기준금리 인하로 인한 경기 활성화에 대해서는 상반된 견해들이 더욱 심화된 것으로 보인다.[그림32] 한국 경제에 있어 복지보다 성장이 중요하다고 응답한 비율은 58.9%로 2016년 67.3%에서 8.4%p 감소하고, '그렇지 않다'는 비중도 전년 대비 증가하면서 복지의 중요성에 대한 인식이 커진 것으로 나타났다.

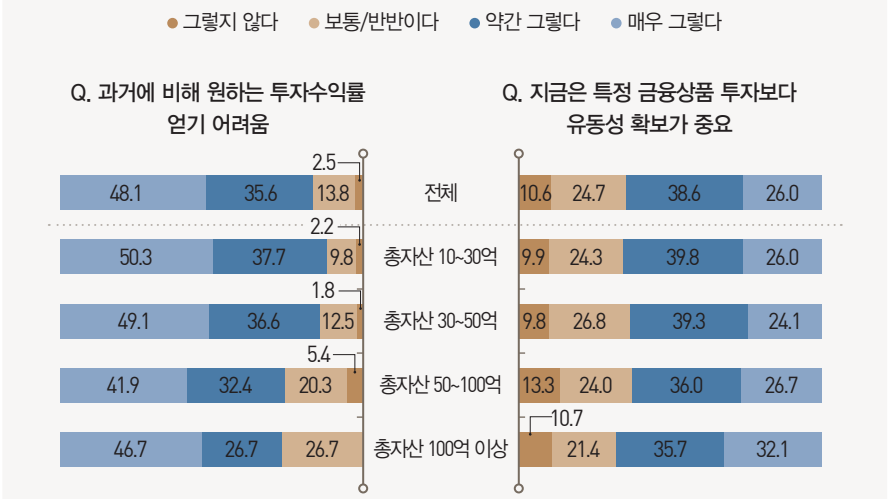
[그림32] 국내 금리 및 성장에 대한 인식 (단위: %)



또한 투자 수익률에 대한 기대도 지속적으로 낮아져 한국 부자의 83.7%가 과거에 비해 원하는 투자 수익률을 얻기 어려워졌다고 응답했으며, '매우 그렇다'고 응답한 비중이 48.1%로 2016년 응답자에 비해 11.8%p 증가했다.[그림33] 2016년 조사 결과와 유사하게 응답자 중 65%는 '새로운 투자보다 유동성 확보가 중요하다'고 인식하고 있으며 총자산이 많은 부자일수록 이러한 인식이 강하게 나타나고 있다. 또한 '매우 그렇다'라고 응답한 비중이 2016년 12.8%에서 2017년 26.0%로 약 2배 증가하면서, 금융 및 부동산 시장의 환경 변화에 신속하게 대응할 수 있도록 유동성 확보를 위해 노력하고 있음을 확인할 수 있다.

"과거에 비해 원하는 투자 수익률을 얻기 어렵다는 인식이 심화되었으며, 새로운 투자보다 유동성 확보를 중요하게 생각하는 비중이 증가한 것으로 나타났다."

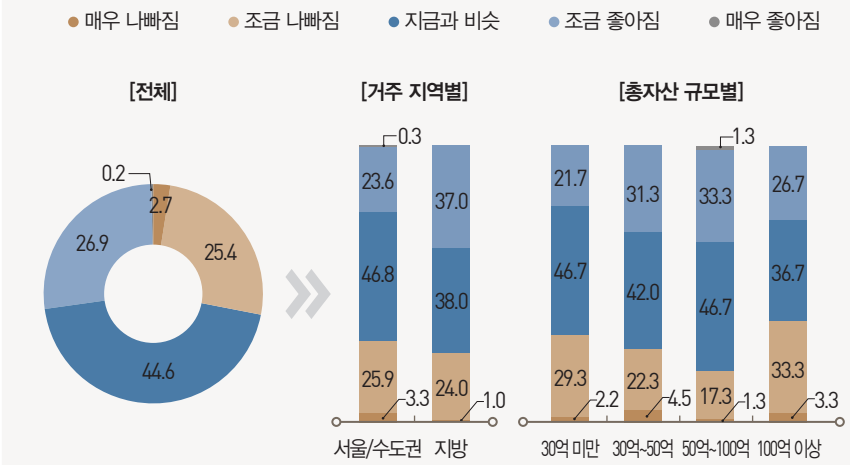
[그림33] 투자 수익률 및 유동성 확보에 대한 인식 (단위: %)



앞으로의 국내 부동산 경기와 관련해서 긍정적 인식은 전년 대비 8.5%p 증가한 27.2%, 부정적 인식은 전년 대비 7.1%p 증가한 28.1%로 모두 높아지면서, 최근의 부동산 경기 상승에 따른 기대와 함께 정책 변화에 따른 변동성 등에 대한 우려가 함께 반영된 것으로 분석된다.[그림34] 서울과 수도권에서는 부동산 시장에 대한 긍정적 인식 비중이 전년 조사와 비슷했으나, 지방에서는 2016년 1%였던 긍정적 인식이 37.0%로 크게 증가하면서 수도권과 지방간 부동산 가치의 균형 성장에 대한 기대감이 큰 것으로 나타났다. 부동산 경기를 부정적으로 보는 응답자 중 19.9%는 부동산 전부 또는 일부 처분 후 금융자산 투자, 34.6%는 전/월세 형태로의 전환이나 타 고수익 부동산에 투자하려는 계획을 가지고 있는 것으로 나타났으나, 현재 상태를 유지하겠다고 응답한 비중이 39.4%로 부동산 경기 변화를 세심하게 지켜보면서 신중한 투자를 고려하려는 비중이 가장 높은 것으로 나타났다.

"국내 부동산 시장에 대한 긍정적 인식과 부정적 인식이 모두 증가하여 최근 부동산 경기 상승에 따른 기대와 정책 변화에 따른 변동성 등에 대한 우려가 함께 반영된 것으로 보인다."

[그림34] 향후 국내 부동산 경기에 대한 전망 (단위: %)



Part II.

투자 포트폴리오 현황 및 전망

한국 부자의 부동산자산 중 평균 51%는 투자용 부동산이 차지하고 있으며, 자산 규모가 클수록 '빌딩/상가'에 대한 투자 비중이 증가하는 경향을 보인다. 향후 국내 부동산 중 '빌딩/상가' 및 '재건축 아파트'를 가장 유망한 투자처로 인식하고 있으며, 지난해 대비 아파트 및 토지/임야에 대한 기대감이 상승한 것으로 나타났다.

금융자산 포트폴리오는 현금 및 예적금이 49%를 차지하며, 주식 20%, 보험 13%, 펀드 8% 순으로 나타났다. 지난해 대비 주식 및 현금/예적금 비중은 증가하고 펀드 비중은 감소하면서 금융 환경 및 시장 변화에 유연하게 대응하기 위해 유동성 확보 및 지속적인 자산 포트폴리오 조정을 하고 있는 것으로 나타났다.

앞으로의 포트폴리오 운용에서 투자용 부동산에 대한 증가 의향이 가장 높게 나타났으며, 주식에 대한 증가 의향도 높게 나타나면서 부동산 경기 회복 및 주식시장의 상승세에 따른 기대감이 반영된 것으로 분석된다. 한국 부자들이 가장 수익률이 높은 투자처로 인식하고 있는 분야는 국내 부동산이며, 지난해 조사에 비해 국내 주식과 해외 주식을 꼽은 비중이 증가하면서 국내 부동산 및 국내 주식시장에 대한 투자 기대뿐만 아니라 글로벌 주식시장에 대한 기대도 높아졌음을 알 수 있다. 또한, 수익과 위험을 모두 고려할 경우 가장 선호하는 투자 대상은 여전히 국내 부동산을 1순위로 인식하고 있는 것으로 나타났다.

01. 부동산자산 포트폴리오와 인식

02. 금융자산 포트폴리오와 인식

03. 자산 포트폴리오의 변화와 전망

01

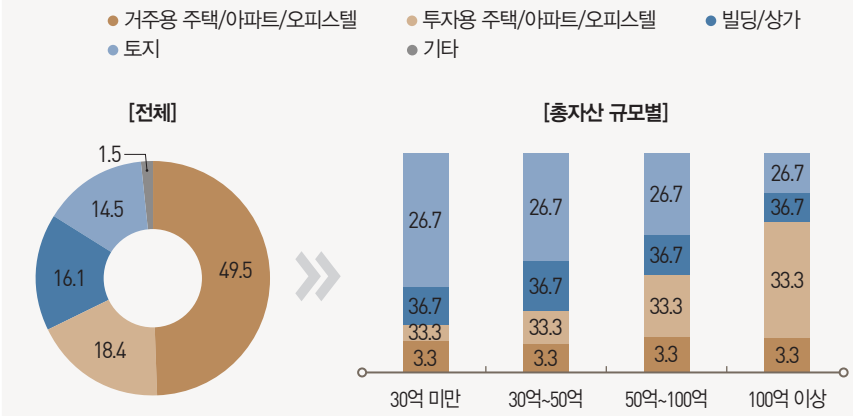
부동산자산 포트폴리오와 인식

> 한국 부자의 부동산 자산 중 51%는 투자용 부동산이며, 자산이 많을수록 빌딩/상가에 대한 투자 선호도가 특히 높은 것으로 나타난다.

1장 2절 '보유 자산 구조'에서 이미 한국 부자의 총자산은 부동산자산 52.2%, 금융자산 44.2%, 기타자산 3.6%로 구성되어 있음을 살펴보았으며 앞으로는 세부적으로 한국 부자들의 부동산자산과 금융자산이 어떻게 구성되어 있는지 살펴본다.

먼저 한국 부자의 부동산자산은 '거주용 주택/아파트/오피스텔'이 49.5%로 가장 높은 비중을 나타냈으며, '투자용 주택/아파트/오피스텔'(18.4%), '빌딩/상가'(16.1%), '토지'(14.5%) 등 투자용 부동산의 비중이 50.5%를 차지하고 있다.[그림35] 한편, 지난해와 마찬가지로 자산 규모가 큰 부자일수록 전체 부동산자산 중 투자용 부동산 비중이 높게 나타나는데, 총자산 30억원 미만의 경우 48.9%, 30~50억원의 50.1%, 50~100억원의 62.9%, 100억원 이상의 82.0%가 투자용 부동산인 것으로 나타났다. 또한, 총자산 100억원 이상 부자의 빌딩/상가 투자 비중은 50~100억원 보유자의 약 2배에 달하는 등 자산이 많을수록 '빌딩/상가'에 대한 투자 비중이 급격히 증가, 초고자산가를 중심으로 '빌딩/상가'에 대한 투자 선호도가 매우 높음을 알 수 있다.

[그림35] 부동산자산 포트폴리오 및 총자산 규모별 비교 (단위: %)



한국 부자 중 85.5%가 투자용 부동산을 보유하고 있으며, 부동산 유형별로는 '아파트'(49.0%), '토지/임야'(48.7%), '빌딩/상가'(42.6%), '오피스텔'(20.9%) 순으로 높은 투자율을 보이고 있다.[표6] 총자산 50억원 이상 부자의 '빌딩/상가' 보유율이 62.5%로 총자산 50억원 미만 그룹에 비해 27.6%p 높게 나타나며, 거주 지역별로 강남3구에서는 '아파트'(57.3%), '빌딩/상가' (48.3%), 기타 수도권에서는 '아파트'(44.1%), '토지/임야'(43.5%), 지방에서는 '토지/임야'(61.6%), '아파트'(50.0%) 순으로 보유율이 높은 것으로 나타났다.

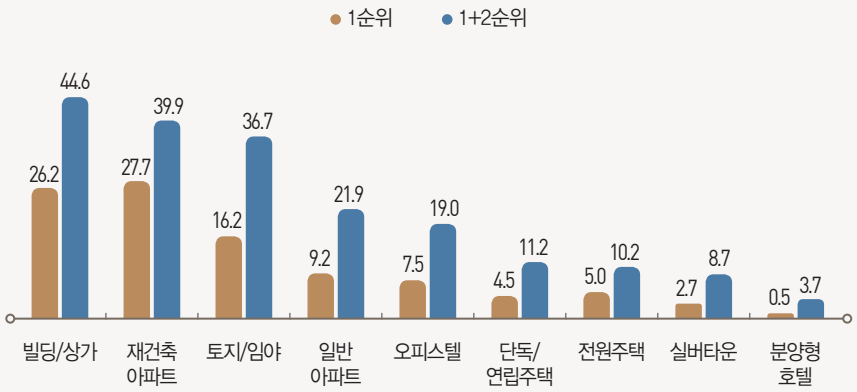
[표6] 투자 부동산 유형별 보유율 (단위: %, 복수응답)

부동산 유형	전체	총자산		거주지역		
		50억 미만	50억 이상	강남3구	기타수도권	지방
아파트	49.0	49.8	46.9	57.3	44.1	50.0
단독/연립주택	13.9	13.7	14.6	11.2	14.7	15.1
오피스텔	20.9	20.5	21.9	29.2	22.4	9.3
빌딩/상가	42.6	34.9	62.5	48.3	37.1	47.7
토지/임야	48.7	46.6	54.2	46.1	43.5	61.6
전원주택	3.5	2.4	6.3	0.0	3.5	7.0
기타	4.9	3.2	9.4	6.7	2.9	7.0

"한국 부자의 85.5%가 투자용 부동산을 보유하고 있으며, 향후 유망 투자처는 빌딩/상가, 재건축 아파트, 토지/임야에 대한 기대가 높은 것으로 나타났다."

향후 국내 부동산에 투자한다고 가정할 경우, 가장 유망할 것으로 예상하는 투자처는 빌딩/상가가 44.6%(1+2순위)로 가장 높게 나타났으며, 재건축 아파트는 39.9%로 일반 아파트 21.9%에 비해 18%p 높게 나타나 재건축 아파트에 대한 투자 의향이 높은 것으로 나타났다.[그림36] 지난해 조사 결과와 비교해 보면[18] 아파트(재건축 아파트 포함) 및 토지/임야에 대한 기대감은 상승한 반면, 빌딩/상가, 오피스텔의 유망 응답 비중은 하락한 것으로 파악된다. 지역 및 총자산 규모별로 투자가 유망하다고 생각하는 부동산 유형의 차이를 보이는데, 서울 및 수도권 부자의 경우 재건축 아파트(42.9%, 1+2순위), 빌딩/상가(42.5%)라고 응답한 반면, 지방 부자는 토지/임야(59.0%), 빌딩/상가(51.0%)로 응답하여 특히 수도권을 중심으로 재건축 아파트에 대한 높은 관심을 확인할 수 있다. 또한 총자산 50억원 이상 부자의 경우 유망 투자처로 빌딩/상가(61.9%), 토지/임야(42.9%)에 대한 관심이 50억원 미만 부자에 비해 각각 23.4%p, 8.4%p 높게 나타났으며, 50억원 미만 부자는 재건축 아파트(42.6%)를 가장 유망한 투자처로 인식하고 있는 것으로 조사되었다.

[그림36] 향후 국내 부동산 투자 시 유망 분야 (단위: %)



18 2016년 조사, 유망 부동산 투자처(1순위, 1+2순위): 빌딩/상가(33.0%, 53.0%), 오피스텔(15.3%, 32.3%), 아파트(13.8%, 22.0%), 토지/임야(13.3%, 27.5%), 실버타운(10.0%, 24.0%), 전원주택(5.3%, 11.3%), 분양형호텔(3.8%, 12.5%), 단독/연립주택(3.0%, 8.3%)

한편, 현재 보유하고 있는 투자용 부동산(빌딩/상가 제외)의 연평균 수익률은 12.1%이나, 향후 기대 수익률은 평균 11.3%로 하락하면서 투자용 부동산 수익에 대해 기대 수준이 다소 낮아진 것으로 나타났으며, 이는 기준금리 인상, 공급 증가, 정부 규제 등으로 인한 부동산 시장 위축 가능성의 영향으로 해석된다. 강남3구 부자의 기대 수익률은 12.6%, 기타 서울지역 11.1%, 경기 및 인천 7.8%, 지방 18.1%로 투자용 부동산의 기대 수익률은 서울 및 수도권과 지방이 다소 차이를 보이는 것으로 조사되었다. 또한, 투자용 주택(아파트, 오피스텔 등 포함)을 임대하고 있는 경우 월세형태를 활용하는 비중은 47.7%, 전월세 모두를 활용하는 경우는 30.9%로 나타났으며, 현재 전세 형태를 활용하는 경우, 향후 월세로의 전환 의향이 70.9%로 높게 나타났다.[표7]

> 현재 투자용 부동산의 연평균 수익률은 12.1%이나 기준금리 인상, 공급 증가, 정부 규제 등으로 인한 부동산 시장 위축 가능성의 영향으로 향후 투자용 부동산 수익에 대한 기대 수준은 현재 수익률보다 낮은 11.3%로 나타났다.

[표7] 투자용 주택에 대한 전세·월세 활용 현황 (단위: %)

현재의 임대 형태			전세 임대자의 월세 전환 의향		
전세	월세	전월세 모두	없음	보통	있음
21.4	47.7	30.9	11.8	17.3	70.9

02

금융자산 포트폴리오와 인식

> 지난해에 비해 주식 및 예적금 비중은 증가하고, 펀드 비중은 감소하면서 금융 환경 및 경제 상황 변화에 따라 지속적으로 자산 포트폴리오를 조정하고 있는 것으로 분석된다.

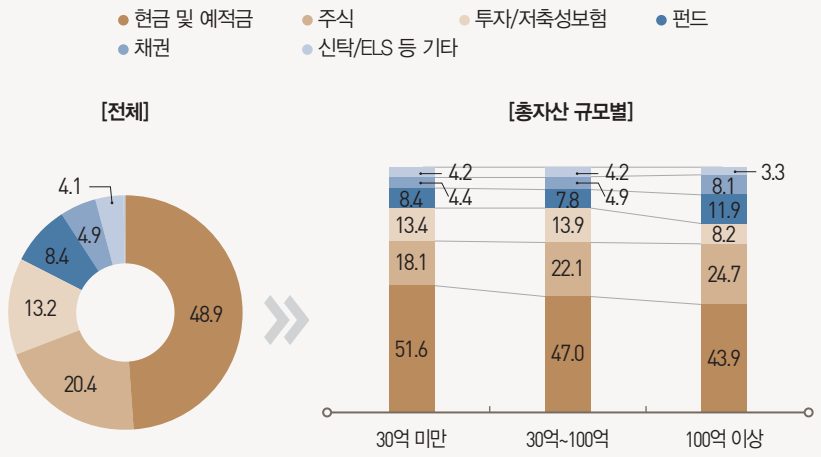
부동산자산에 이어 한국 부자의 금융자산 포트폴리오는 세부적으로 어떻게 구성되어 있는지 살펴보자. 한국 부자가 보유하고 있는 금융자산 중에는 현금 및 예적금이 48.9%로 가장 높은 비중을 차지하고 주식(20.4%), 투자/저축성 보험(13.2%), 펀드(8.4%) 순으로 나타났다.[그림37] 글로벌 고자산가[19]의 금융자산 포트폴리오 중 현금 및 예적금 비중은 29%에 불과한 반면, 한국 부자는 49%로 높아 안전자산 위주의 투자 행태를 보이는 것으로 나타났다. 세부 금융상품별 비중은 총자산 수준에 따라 다소 차이를 보이는데, 총자산이 많을수록 예적금 비중이 감소하는 대신 주식, 펀드 및 채권 등에 대한 투자 비중이 증가하는 경향을 보인다. 이러한 경향은 예적금과 같은 안전 금융자산에 일정 금액을 투자한 후, 나머지 여유자금은 투자수익을 높일 수 있는 금융자산에 투자하는 행태로 이해할 수 있다.

미국 다우지수(DJIA)가 2017년 2월 2만 포인트를 돌파하고, 한국 코스피지수(KOSPI)도 2015년 말 1,961에서 2016년 말 2,026까지 증가하는 등 주식 시장은 상승세를 보인 반면, 주식형펀드 순자산이 7.9조원 감소하는 등 펀드 시장은 환매가 많았다. 한국 부자의 경우에도 유사한 흐름을 확인할 수 있는데, 지난해 조사결과[20]와 비교해 보면 한국 부자의 주식 비중은 2016년 대비 3.2%p 증가한 반면, 펀드 비중은 3.5%p 감소하였다. 또한 시장 변화에 유연하게 대응하기 위해 유동성을 확보하려는 노력으로 현금 및 예적금 비중이 7.2%p 증가, 한국 부자들은 금융 환경 및 경제 상황 변화에 따라 지속적으로 자산 포트폴리오를 조정하고 있는 것으로 보인다.

19 'World Wealth Report 2016'(Capgemini), 고자산가를 '순자산 1백만달러 이상'으로 정의

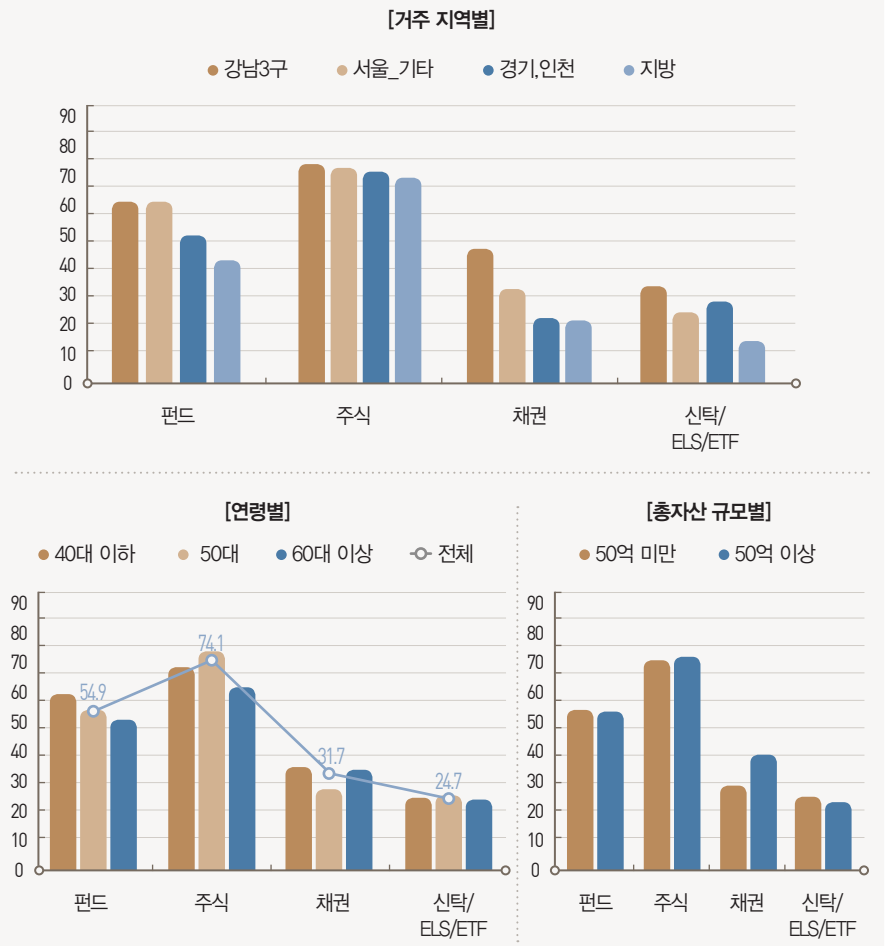
20 2016년 조사: 현금 및 예적금(41.7%), 투자/저축성보험(18.5%), 주식(17.2%), 펀드(11.9%), 신탁/ELS 등(5.1%)

[그림37] 금융자산 포트폴리오 및 총자산 규모별 비교 (단위: %)



한국 부자의 금융상품 보유율은 예적금 89.3%, 주식 74.1%, 투자/저축성보험 71.6%, 펀드 54.9% 순으로 높게 나타났다.[그림38] 예적금과 보험 이외의 직/간접 투자상품은 연령, 거주 지역, 총자산 규모 등에 따라 다소 차이를 보이는데, 연령별로는 40대 이하 젊은 부유층에서 상대적으로 펀드 보유율이 높았다. 지역별로는 서울 및 수도권 부자들이 지방 부자에 비해 펀드, 주식, 채권 보유율이 상대적으로 높은 경향을 보이고 있으며, 특히 강남3구의 부자들은 펀드, 주식, 채권, 신탁/ELS 등 모든 투자상품의 보유율이 높게 나타나 다양한 금융상품 포트폴리오를 보유한 것으로 나타났다. 또한 보유 자산의 규모가 클수록 주식, 채권 등 대부분의 투자 상품의 보유율이 크게 증가하는 경향도 상식에 부합한다.

[그림38] 주요 금융/투자상품 보유자 비율 (단위: %)



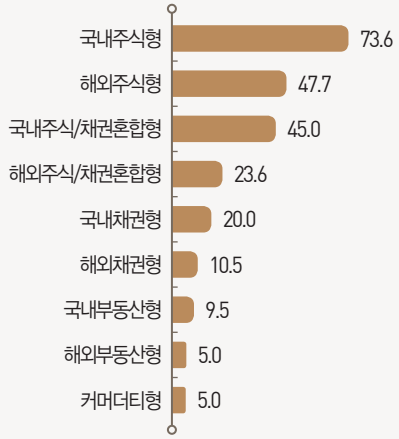
한국 부자 중 55.0%가 펀드를 보유하고 있는 가운데, 국내주식형 펀드 보유율이 73.6%로 가장 높고, 이어서 해외주식형 47.7%, 국내혼합형 45.0%, 해외혼합형 23.6% 순으로 나타났다.[그림39] 지난해[21]에 비해 펀드 보유율 자체는 낮아졌으나 주식형, 채권형, 해외형, 국내형 등 펀드 종류별 보유율은 모두 높아진 것으로 조사되었다. 한편, 한국 부자들은 펀드상품 투자 시 펀드 자산운용사의 브랜드(21.7%, 1순위)와 펀드 최고 수익률(21.7%)을 가장 우선적으로 고려하는 것으로 나타났다.[표8] 수익률이나 과거 운용 실적 외에 지인이나 금융기관

21 2016년 조사: 펀드보유율 71.3%, 국내 주식형 펀드 보유율 47.3%, 국내혼합형 37.8%, 해외주식형 29.8%, 국내혼합형 14.5% 등

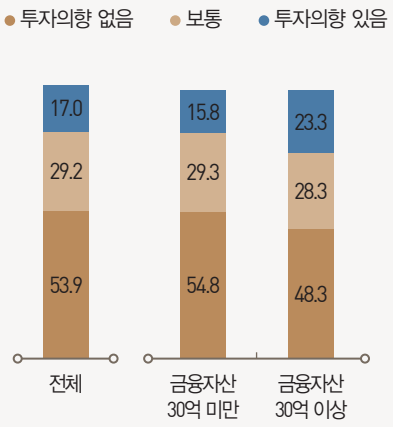
직원의 추천(7.5%)도 영향을 미치는 것으로 조사되었으나, 펀드 보수 등 수수료에 대한 고려 비중은 낮았다. 또한 연령이 낮을수록 펀드 최고 수익률을 최우선적으로 고려하고, 연령이 높을수록 상대적으로 자산운용사의 브랜드와 지인 및 금융기관 직원 추천의 영향을 많이 받는 것으로 나타났다.

소수 투자자로부터 자금을 모으는 사모펀드[22]에 투자할 의향은 17.0%로 나타났으며, 금융자산이 클수록 사모펀드 투자 의향이 증가하여 보유자산이 많을수록 적극적 투자를 통해 목표 수익률을 달성하고자 하는 성향이 높은 것으로 해석된다.[그림40]

[그림39] 펀드 종류별 보유율 (단위: %)



[그림40] 사모펀드 투자 의향 (단위: %)



[표8] 펀드상품 투자 시 고려사항 (괄호 안은 14개 고려사항 보기 중 순위) (단위: %)

펀드상품 투자 시 고려사항	1순위	1+2순위
펀드 자산운용사의 브랜드	21.7 (1)	31.7 (3)
펀드의 지난 기간 내 최고 수익률	21.7 (1)	39.2 (1)
펀드의 지난 기간 내 평균 수익률	17.0 (3)	33.4 (2)
펀드 자산운용사의 과거 운용 실적	13.7 (4)	29.7 (4)
지인이나 금융기관 직원의 추천	7.5 (5)	14.2 (5)
세제혜택	2.2 (7)	4.7 (9)
환매 수수료 및 부과기간	0.7 (11)	6.2 (8)
펀드 보수	0.7 (11)	2.0 (12)

펀드상품 투자 시 펀드 자산운용사의 브랜드 및 펀드 최고 수익률을 가장 우선적으로 고려하며, 연령이 높을수록 상대적으로 자산운용사의 브랜드와 지인 및 금융기관 직원 추천의 영향을 많이 받는 것으로 나타났다.

22 비공개로 소수 투자자의 자금을 모아 주식/채권 등에 투자하는 고수익 · 고위험 펀드

03

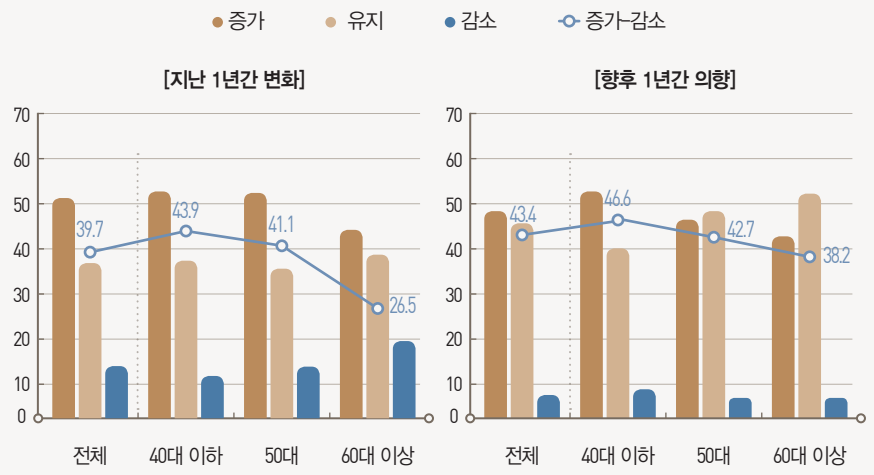
자산 포트폴리오의 변화와 전망

"지난 1년간 금융자산이 감소한 부자보다 증가한 부자가 많았으며, 앞으로도 금융자산에 대한 투자를 증가시키겠다는 의향이 높게 나타났다."

지금까지 한국 부자의 경제 환경 변화에 대한 인식과 세부적인 포트폴리오, 부동산과 금융자산에 대한 수익률 인식 등에 대해 살펴보았다. 글로벌 경기 회복 및 보호무역주의 확산, 미국의 경기 회복 등 글로벌 환경 변화와 함께 국내 주식 시장의 상승세, 수출 증가와 소비심리 개선 등으로 인한 내수 회복 기대감 상승, 정부의 부동산 정책으로 인한 부동산 시장 둔화 가능성 등 국내 경제 및 금융시장의 변동에 따라 한국 부자들의 투자와 자산관리에 어떠한 변화가 있었으며, 향후 어떠한 방향으로 변화를 예상하고 있는지 살펴보자.

먼저 전체적인 금융자산의 변화를 살펴보면, 지난 1년간 금융자산이 증가한 부자의 비율(51.7%)이 감소한 부자의 비율(12.0%)보다 39.7%p 높은 것으로 나타났다.[그림41] 지난해 조사와 비교해서는 금융자산이 증가한 부자의 비율이 5.1%p 상승하고 감소한 부자의 비율은 3.0%p 하락해, 금융시장 회복세에 따른 투자가치 상승이 영향을 미쳤음을 확인할 수 있다. 앞으로 금융자산에 대한 투자를 증가시키겠다는 부자 비율도(48.6%)도 감소시키겠다는 비율(5.2%)에 비해 43.4%p 높아, 금융 투자에 대한 긍정적 의향이 상대적으로 높음을 알 수 있다. 향후 금융자산 비중을 유지하겠다는 비율이 지난해 조사(57.5%)보다 11.4%p 감소하고, 증가시키겠다는 비중은 12.2%p 증가하면서 금융시장 상승세에 대한 기대감이 높아진 것으로 해석된다. 연령별로 살펴보면, 지난 1년간 50대 이하 부자의 금융자산 증가 비율이 60대 이상 부자에 비해서 높은 것으로 조사되었는데, 이는 50대 이하 부자들의 자산 보유율 변화 분석 결과, 금융투자를 통한 수익 증가, 펀드 및 주식 투자액 증가, 현금/CMA/MMF 등 단기 대기성 자금 증가 등이 영향을 미친 것으로 보인다. 향후 1년간은 40대 이하의 젊은 부자들이 금융자산 축적에 대한 의지가 더욱 큰 것으로 나타났다.

[그림41] 금융자산의 변화 및 향후 의향 (단위: %, %p)

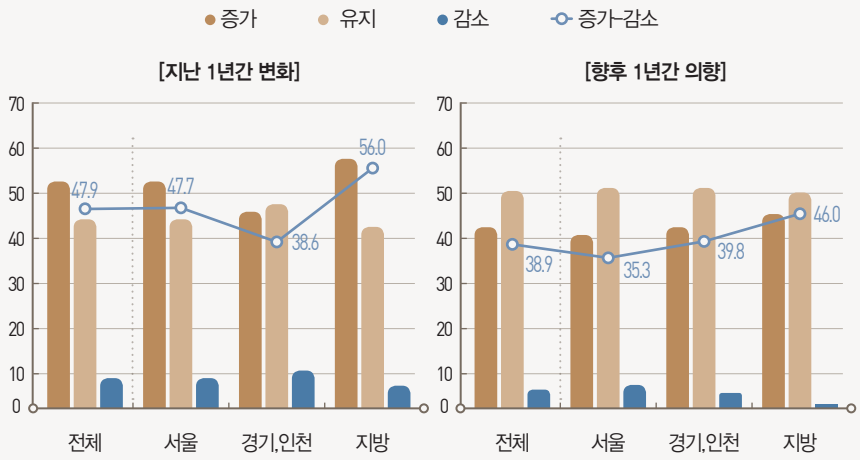


다음으로 부동산자산의 변화에 대해 살펴보면 전체적으로 부동산자산이 증가한 부자의 비율(52.4%)이 감소한 부자의 비율(4.5%)보다 47.9%p 높았으며 지난 1년간 큰 변화 없이 유지된 경우가 43.1%로, 지난해 조사[23]와 비슷한 수준으로 조사되었다.[그림42] 지역별로 부동산자산 증가자 및 감소자 비율에서 차이를 보였는데, 강남3구를 제외한 기타 서울지역의 부동산 가치 증가자-감소자 비중 차이는 45.9%p로 본 조사 시작 후 최고치를 기록했으며, 경기/인천 지역도 38.6%p로 지속적인 증가 추세를 보이고 있다. 이를 통해 그간 부동산 경기 상승을 이끌었던 서울 강남 및 지방 외의 지역까지 전반적인 부동산 시장의 성장세가 이어지고 있음을 확인할 수 있다. 향후 부동산 투자 의향에서는 부동산자산을 증가 또는 감소시키겠다는 의향보다는 현 상태를 유지하겠다는 비율이 압도적으로 높은 가운데, 지난해 조사[24]와 비교해서는 증가 의향자의 비율(43.1%)이 높아 부동산 투자 심리가 다소 개선된 것으로 해석된다.

> 향후 부동산 투자와 관련해서는 현재의 상태를 유지하겠다는 비율이 높은 가운데, 증가 의향자 비율이 전년보다 상승하며 부동산 투자 심리가 다소 개선된 것으로 해석된다.

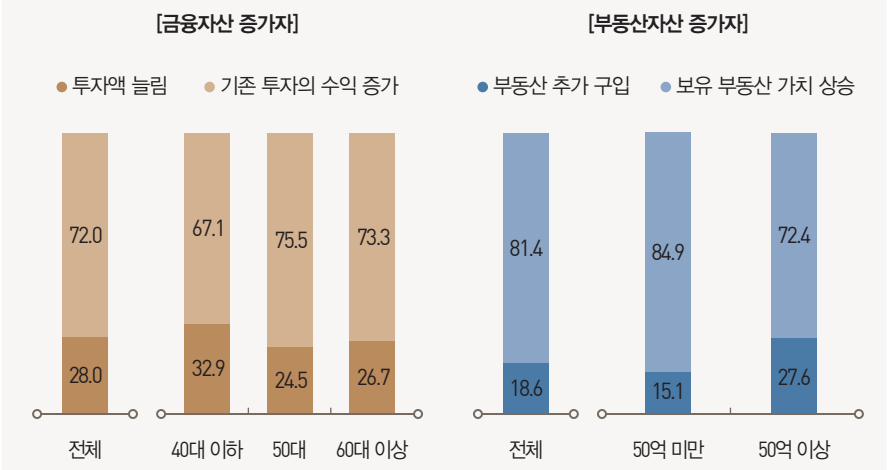
23 2016년 조사: 지난 1년간 부동산자산 증가 비율 53.3%, 유지 41.3%, 감소 5.5%
24 2016년 조사: 향후 1년간 부동산자산 증가 의향자 비율 39.8%, 감소 의향자 비율 2.5%

[그림42] 부동산자산의 변화 및 향후 의향 (단위: %, %p)



지난 1년간 금융자산 및 부동산자산의 증가 및 감소 사유에 대해서 살펴보면, 금융자산이 증가한 부자(전체의 51.6%)의 72.0%는 기존 투자에서의 수익 증가가 금융자산 증가의 주된 이유인 반면, 28.0%는 금융상품에 대한 투자 규모 자체를 늘린 것으로 나타났으며 연령이 낮을수록 총자산 규모가 적을수록 투자 규모 자체를 늘린 비율이 높아지는 경향을 보였다.[그림43] 한편, 금융자산이 감소한 부자(전체의 12.0%)의 경우에는 27.1%가 투자액을 인위적으로 줄인 것으로 나타났으며, 자산이 많을수록 자발적으로 투자 규모를 감소시킨 비율이 높아지는 것으로 나타났다. 부동산자산이 증가한 부자(52.4%) 중 81.4%는 보유 부동산의 가치 상승, 부동산자산이 감소한 부자(4.5%) 중 50.0%는 보유 부동산의 가치 하락이 부동산자산 규모에 영향을 미친 것으로 나타나, 투자 대상 부동산의 종류나 지역에 따라 한국 부자의 부동산 투자 성과에 차이가 있는 것으로 볼 수 있다. 총자산 규모별로는 50억원 이상 부자의 경우 부동산 추가 구입을 통한 부동산 자산 증가 비율(27.6%)이 50억원 미만 부자(15.1%)에 비해 12.5%p 높게 나타나 자금 여력이 있는 초고자산가의 부동산에 대한 투자 선호도가 높음을 다시 확인할 수 있다.

[그림43] 금융자산 및 부동산자산 증가 이유 (단위: %)



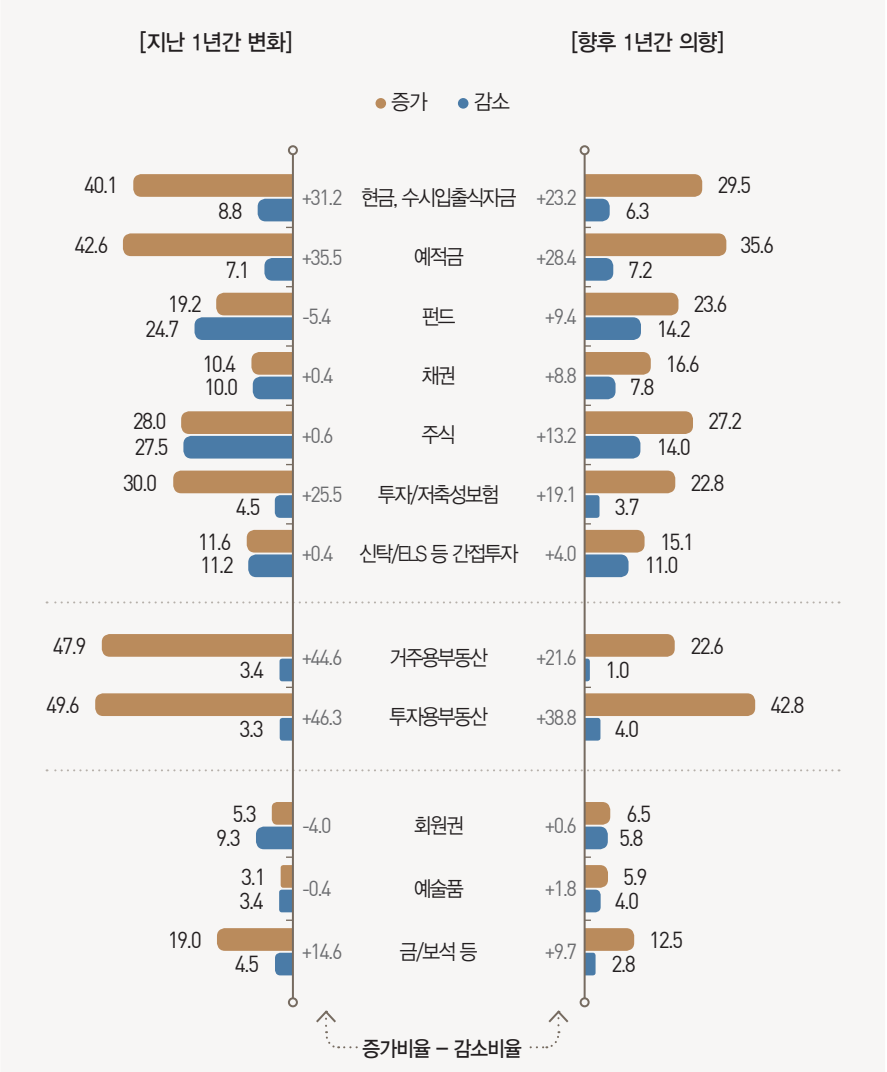
앞에서 살펴본 포트폴리오 변화와 전망에 대해 금융 및 부동산, 기타자산을 세부적으로 구분해보면, '투자용 부동산' 및 '주식'에 대한 증가 의향이 가장 눈에 띈다. 지난 1년간 투자용 부동산이 증가한 부자의 비율은 감소한 부자의 비율보다 46.3%p 높았으며, 앞으로의 포트폴리오 운용에서도 투자용 부동산을 증가시키겠다는 비율이 42.8%로 가장 높게 나타났다.[그림44] 이러한 증가 의향은 지난해 조사(투자용 부동산 증가 의향 38.0%)보다 높은 수준으로, 부동산 경기 회복에 대한 기대감과 저금리에 따른 예적금 기대 수익률 하락이 투자 심리에 지속적인 영향을 주고 있는 것으로 해석된다. 펀드는 지난 1년간 증가(19.2%)보다 감소(24.7%) 비중이 높게 나타났고 주식은 지난 1년간 증가한 비율과 감소한 비율이 모두 높은 편으로 나타나는데, 향후 의향에서는 감소 의향이 낮은 수준인 반면 증가 의향은 비교적 높은 수준을 유지하고 있어 최근 주식시장의 회복에 따른 기대감이 반영된 것으로 보인다. 한편, 저금리에도 불구하고 현금 및 수시입출금과 예적금 증가 의향이 각각 29.5%, 35.6%로 지난해 조사[25]와 비슷한 수준을 유지한 반면, 보험에 대한 증가 의향(22.8%)은 지난해 조사 결과(36.8%)에

"모든 투자 대상 중 앞으로의 투자 증가 의향이 높은 대상은 '투자용 부동산'과 '주식'인 것으로 나타났으며, 부동산 경기 및 주식시장 회복에 따른 기대감이 반영된 것으로 분석된다."

25 2016년 조사: 현금 및 수시입출식자금 증가 의향 28.0%, 예적금 증가 의향 37.8%

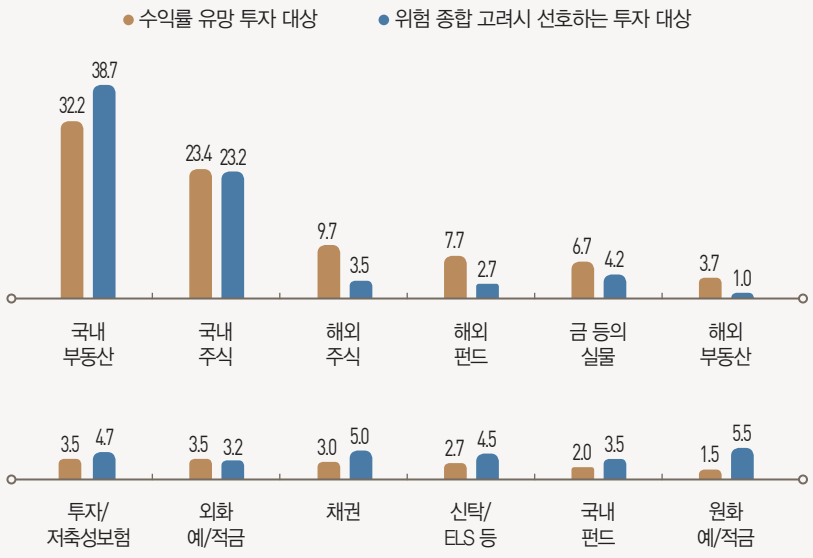
비해 크게 감소하면서 투자 대기성 자금 확보와 동시에 고수익을 위한 금융자산 투자를 모두 고려한 포트폴리오 조정 의향이 지속되고 있음을 알 수 있다.

[그림44] 세부 포트폴리오 변화 및 향후 의향 (단위: %, %p)



한국 부자들이 가장 수익률이 높은 투자처로 인식하고 있는 분야는 '국내 부동산'(32.2%), '국내 주식'(23.4%) 및 '해외 주식'(9.7%) 순으로 나타났다.[그림45] 지난해 조사에 비해 국내 부동산이라고 응답한 비중은 비슷한 수준이며, 국내 주식과 해외 주식을 꼽은 비율이 각각 4.7%p, 5.5%p 증가하는 모습을 보여 국내 부동산 및 국내 주식시장뿐만 아니라 글로벌 주식시장에 대한 기대감도 높아졌음을 알 수 있다. 한편, 수익률과 손실위험 등을 함께 고려했을 때 국내 부동산이나 국내 주식 등에 대한 투자 선호도는 수익률 전망과 비슷하게 높은 것으로 나타났다. 해외 주식 및 해외 펀드에 대한 선호도는 수익률 전망에 비해 낮은 경향을 보이는 반면, 예적금 및 보험에 대한 선호도는 수익률 기대에 비해 높은 것으로 나타나 기대 수익률이 다소 낮더라도 안정적이거나 평소 잘 알고 있는 투자 대상을 선호하는 현상으로 해석할 수 있다.

[그림45] 수익률 및 수익/위험 등 종합 고려 시 가장 선호하는 투자 대상 (단위: %, 1순위 기준)



수익률 면에서 가장 유망할 것으로 보는 투자 대상은 국내 부동산, 국내 주식 순으로 나타났으며, 수익과 위험을 모두 고려했을 때 가장 선호하는 투자 대상 역시 국내 부동산이었다.

Part Ⅲ.
투자성향과 금융 니즈

한국 부자는 기본적으로 안정적 투자성향이 많은 편이나, 적극적 투자성향(공격투자형+적극투자형)이 전년 대비 11.9%p 증가, 최근의 국제 경기 회복과 주식/부동산 시장의 상승세 속에서 보다 능동적으로 수익을 실현하려는 움직임을 반영하고 있다.

투자성향은 실제 투자행동에도 영향을 미치는데, 적극적 투자성향을 가진 부자의 직/간접 투자 비중은 54.0%로 안정적 투자성향의 부자 대비 25.5%p 높은 반면, 현금/예적금 및 보험상품의 투자 비중은 투자성향이 안정적일수록 증가하는 경향을 보였다.

한국 부자의 자산관리 최대 관심사는 '부동산 투자정보'로, 최근의 부동산 경기 상승추세와 함께 부동산 자산을 포함한 전체 포트폴리오를 통합적으로 설계, 관리하고자 하는 니즈가 강해지고 있음을 시사하며, '상속/증여 상담'의 관심이 전년 대비 크게 상승했다.

현재의 세금 부과율은 과도한 수준이라고 생각하는 비중이 57%로 높고, 세금이 재무적으로 부담이 된다고 응답한 비율도 절반에 이르는 등 절세 문제는 자산관리에 있어 한국 부자의 큰 고민거리이다.

한국 부자의 해외투자 선호 국가로는 베트남이 가장 높았는데, 베트남의 성장 잠재력과 함께 2020년까지 137개 국영기업을 기업공개(IPO) 시장에 내놓겠다는 베트남 정부의 강력한 주식시장 부양정책에 기인하는 것으로 보인다.

01. 투자성향과 금융이해력

02. 자산관리 태도와 금융 니즈

01

투자성향과 금융이해력

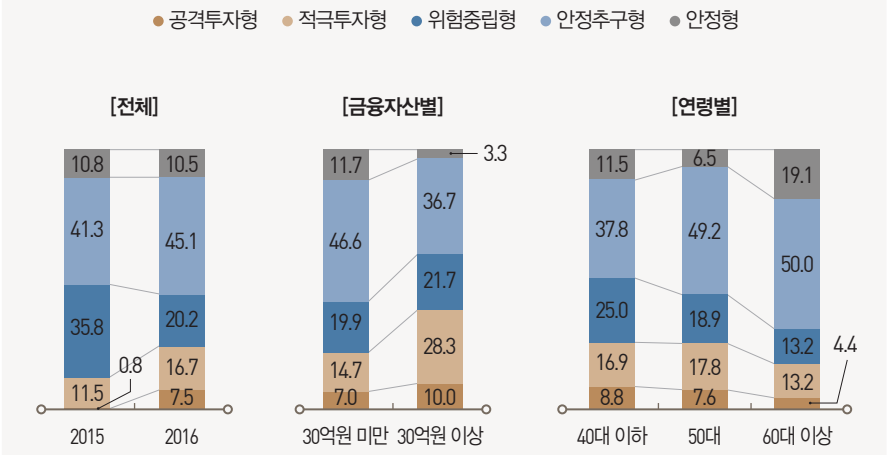
적극적 투자성향이 전년 대비 12%p 증가, 최근의 국제 경기 회복과 주식/부동산 시장의 상승세 속에서 보다 능동적으로 수익을 실현하려는 움직임을 반영하고 있다.

모든 투자 및 자산관리는 투자자의 투자성향 파악에서 출발한다. 투자 전문가 워렌 버핏(Warren Buffett)이 조언하듯, "가장 큰 위험은 자신의 능력과 한계를 잘 모를 때 발생하는 것"이기 때문에 투자성향에 대한 이해는 가장 선행되어야 할 과제이다.

한국 부자는 기본적으로 안정적 수익을 추구하는 투자성향(안정형+안정추구형)이 55.6%로, 위험을 감수하며 높은 수익을 추구하는 투자성향(공격투자형+적극투자형) 24.2% 대비 높은 모습을 보이고 있다.[그림46] 하지만 적극적 투자성향(공격투자형+적극투자형)이 전년 대비 11.9%p 증가, 최근의 국제 경기 회복과 주식/부동산 시장의 상승세 속에서 보다 능동적으로 수익을 실현하려는 움직임을 반영하고 있다. '앞으로 저금리 · 저성장은 더욱 심화될 것이다'에 동의한다고 응답한 비율(79.8%)이 동의하지 않는 비율(4.0%) 대비 크게 높으며, '과거 대비 원하는 투자수익률을 거두기 어려워졌다'의 동의 비율(83.3%) 또한 동의하지 않는 비율(2.4%)과 큰 격차를 보이는 한국 부자의 인식을 통해서도 적정 수준의 위험을 부담하더라도 투자수익률을 개선하려는 노력이 필요하다는 생각이 커진 것으로 보인다.

금융자산 보유액이 큰 부자(30억원 이상)의 적극적 투자성향은 38.3%로 보유액이 낮은 그룹 대비 16.6%p 높아, 보유자산 규모가 클수록 위험 감수능력(Ability to take risk)이 증가하는 경향을 확인할 수 있다. 연령별로는 60대 이상의 안정적 투자성향 비중이 69.1%로 40대 이하 대비 19.8%p 높게 나타나는 등, 연령이 높아질수록 안정적 투자성향이 증가하는 모습을 보였다.

[그림46] 투자성향 및 금융자산 규모별/연령별 비교 (단위: %)



투자성향은 실제 투자행동에도 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 적극적 투자성향을 가진 부자의 주식/펀드/파생상품 등 직/간접투자 비중은 54.0%로 안정적 투자성향의 부자 대비 25.5%p 높은 반면, 현금/예적금 및 보험상품의 투자 비중은 투자성향이 안정적일수록 증가하는 경향을 보였다.[그림47] 수익률뿐만 아니라 손실 위험 등을 모두 고려 시 선호하는 투자상품에 대한 응답에서도 투자성향에 따라 큰 차이를 보였는데, 안정적 투자성향의 부자의 경우 국내 부동산의 선호도가 48.0%로 가장 높고 원화 예적금(7.6%), 투자/저축성 보험(5.8%) 등이 높은 순위를 차지한 반면, 적극적 투자성향의 부자는 국내 주식의 선호도가 39.2%로 가장 높았고 해외 주식(7.2%), 해외 펀드(7.2%) 등이 높은 순위를 나타냈다.[표9]

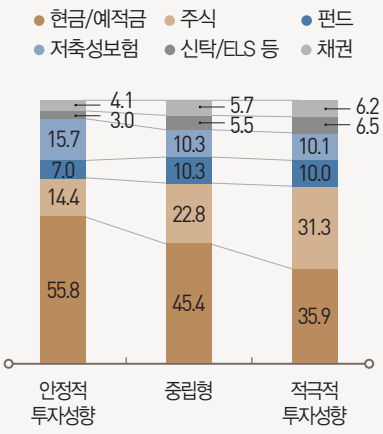
"적극적 투자성향을 가진 부자의 직/간접 투자 비중은 안정적 투자성향의 부자 대비 26%p 높은 반면, 예적금 및 보험상품의 투자 비중은 투자성향이 안정적일수록 증가하는 경향을 보여, 투자 성향은 실제 투자행동에 영향을 미치는 것으로 보인다."

투자 의사결정 시 수익성을 최우선으로 고려하는 비중은 적극적 투자성향을 가진 부자가 안정적 투자성향의 부자 대비 22.1%p 높은 반면, 안전성을 최우선으로 고려하는 비중은 안정적 투자성향의 부자가 25.4%p 더 높았다.[그림48] 또한 투자 전략의 측면에서도 안정적 투자성향을 가진 부자의 경우 '향후 기대수익률을 희생하더라도 위험을 낮추겠다"는 응답 비중이 52.0%로 '위험을 다소 감수하더라도 기대수익률을 높이겠다"는 응답(1.8%) 대비 크게 높았으나, 적극적 투자성향의 부자는 위험 부담을 통해 기대수익률을 개선하려는 비중(33.0%)이 기대수익률 희생을 통한 위험 감소의 비중(17.5%)보다 오히려 더 높았다. 결국 투자성향의 차이가 투자 의사결정의 기준 및 투자전략의 차이도 유발하고 있음을 확인할 수 있다.

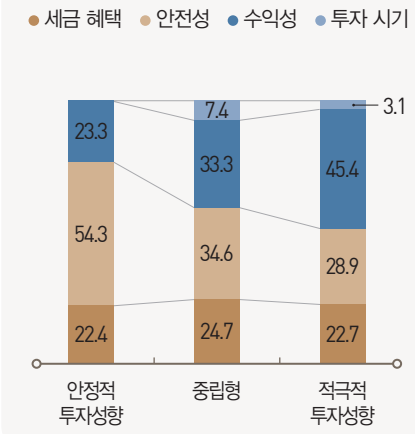
[표9] 손실 위험 등 고려 시 가장 선호하는 투자상품 (괄호 안은 12개 상품 중 순위) (단위: %)

투자상품 유형	안정적 투자성향	중립적 투자성향	적극적 투자성향
국내 부동산	48.0 (1)	29.6 (1)	24.7 (2)
국내 주식	16.1 (2)	23.5 (2)	39.2 (1)
원화 예적금	7.6 (3)	3.7 (8)	2.1 (8)
투자/저축성보험	5.8 (4)	6.2 (4)	1.0 (11)
채권	4.9 (5)	8.6 (3)	2.1 (8)
신탁(ELS/ETF 등)	4.0 (6)	6.2 (4)	4.1 (5)
국내 펀드	2.1 (9)	6.2 (4)	4.1 (5)
해외 주식	1.8 (10)	3.7 (8)	7.2 (3)
해외 펀드	0.9 (11)	2.5 (10)	7.2 (3)

[그림47] 투자성향별 금융자산 비중 (단위: %)



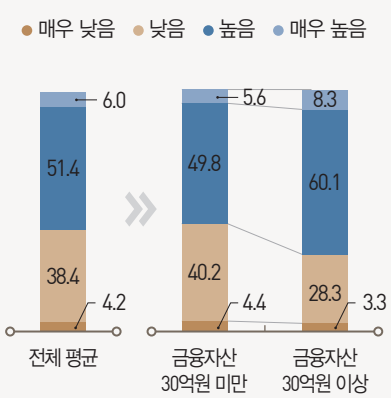
[그림48] 투자성향별 투자 고려사항 (단위: %)



금융이해력(Financial literacy)은 '합리적인 금융 의사결정을 위한 지식 습득을 넘어, 주어진 금융상황을 인식하고 이를 해결하기 위해 필요한 태도와 행동을 취하는 능력'[26]을 의미한다. 글로벌 금융위기를 거치면서 낮은 수준의 금융이해력이 개인뿐만 아니라 금융시장 전체에 부정적 파급효과를 미칠 수 있음이 확인됨에 따라, 금융이해력 강화가 국가 차원에서도 중요한 과제로 인식되고 있다.

한국 부자 중 자신의 금융이해력이 '높다'고 인식하는 비율은 57.4%로, 작년(58.0%)과 비슷한 수준으로 조사되었다. 금융자산 30억원 이상 보유자 중 자신의 금융이해력이 높다고 응답한 비율은 68.4%로 30억원 미만 보유자의 55.4%를 크게 상회하는 등, 보유자산이 많을수록 금융이해력 수준이 높다고 인식하는 경향을 확인할 수 있다.[그림49]

[그림49] 금융이해력 수준 인식 (단위: %)



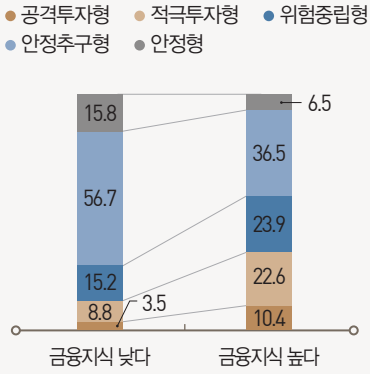
또한 금융이해력에 대한 인식은 투자성향과도 높은 관련성을 가지는데, 본인의 금융이해력 수준이 낮다고 인식하는 부자의 72.5%가 자신이 안정적 투자성향(안정형+안정추구형)을 가지고 있다고 응답한 반면, 금융이해력이 높다고 생각한 부자의 경우 안정적 투자성향이라고 응답한 비율은 43.0%로 크게 낮았다. 하지만 적극적 투자성향(적극투자형+공격투자형)의 비율은 금융이해력 수준이 높다고 인식한 부자(33.0%)가 금융지식 수준이 낮다고 인식한 부자

26 OECD INFE(International Network on Financial Education)

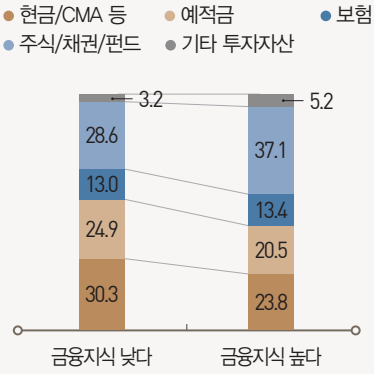
> 자신의 금융이해력이 높다고 인식할수록 주식/펀드/채권 등 직/간접투자의 증가하는 것으로 나타나 금융이해력 수준이 실제 투자행동에도 영향을 미치는 모습을 보였다.

(12.3%) 대비 3배 가까이 높게 나타났다.[그림50] 자신의 금융이해력이 낮다고 응답한 부자의 경우 현금/CMA, 예적금 등 안전자산 투자 비중이 55.2%로 금융이해력이 높다고 응답한 부자 대비 10.9%p 높은 반면, 주식/펀드/채권 등 직/간접투자의 비중은 금융이해력 수준이 높다고 인식할수록 증가하는 것으로 나타나 금융이해력이 실제 투자행동에도 영향을 미치는 모습을 보였다.[그림51]

[그림50] 금융이해력 수준과 투자성향 (단위: %)



[그림51] 금융이해력 수준과 투자자산 (단위: %)



본인의 금융이해력 수준에 대한 인식과 실제 금융지식을 비교해 본 결과, 둘 사이에는 매우 높은 연관성을 보였다.[표10] 자신의 금융이해력이 높은 수준이라고 인식하는 부자가 "ELS(주식연계증권)와 ETF(상장지수펀드)의 차이를 (대충 또는 정확히) 알고 있다."고 응답한 비율은 78.7%로, 금융지식 수준이 낮다고 인식하는 부자의 36.8% 대비 크게 높았다. 또한 금융지식이 높은 수준이라고 인식하는 부자 중 "소득세 계산시 소득 공제와 세액 공제의 차이를 (대충 또는 정확히) 알고 있다."고 응답한 비율은 91.7%로 금융지식 수준이 낮다고 인식하는 부자 대비 24.5%p 더 높았다.

'2016년 전국민 금융이해력 조사'[27]에 따르면 한국 성인의 금융지식 점수는 70.1점으로 16개국 평균(69.1점)을 소폭 상회하나, '원리금 계산(단리)' 및 '복리 이자 계산'에 있어서는 정답률이 각각 52.0%, 34.8%로 다른 국가 에 비해 낮은 것으로 조사되었다. 하지만 한국 부자의 경우에는 '이자 계산시 단리/복리 차이에 대해 알고 있다'고 응답한 비율이 91.7%로 이해도가 매우 높은 것을 확인할 수 있다. 또한 금융자산 30억원 이상의 부자는 'ELS(주식연계증권)와 ETF(상장지수펀드)의 차이', '펀드 판매수수료와 판매보수 차이' 등 전체적인 이해도가 낮은 문항에서 금융자산 30억원 이하 대비 지식 수준이 높은 것으로 나타나, 금융지식 수준은 보유자산 규모에 따라서도 차이를 보였다. 또한, 한국 부자의 경우 '성년 자녀에게 5천만원까지 증여 가능'에 대한 지식 수준(93.5%)이 '이자 계산시 단리/복리 차이'에 대한 지식 수준(92.3%)보다 높다는 것이 흥미롭다.

[표10] 금융관련 지식 평가 ("다음 내용을 대충+정확히 알고 있다" 응답률) (단위: %)

금융관련 지식 평가 항목	금융지식 낮다	금융지식 높다	금융자산 30억미만	금융자산 30억이상
이자 계산시 단리/복리 차이	85.4	97.4	92.4	91.7
대출 조기상환 시 수수료 부담 여부	92.4	95.7	94.4	93.3
ELS(주식연계증권)/ETF(상장지수펀드) 차이	36.8	78.7	58.9	71.7
성년 자녀 5천만원까지 세금없이 증여	90.6	95.7	93.5	93.3
펀드 판매수수료/판매보수 차이	61.4	85.7	73.9	83.3
소득세 계산시 소득공제/세액공제 차이	67.3	91.7	80.9	83.3
최근 1년간 예금금리 수준	90.1	97.0	94.7	90.0

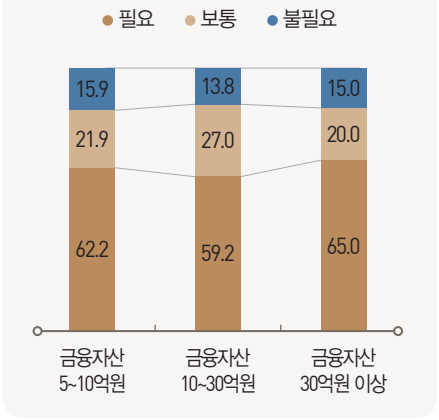
27 만 18세 이상 79세 이하 성인 1,820명 대상 조사 (금융감독원, 한국은행)

02 자산관리 태도와 금융 니즈

> 금융자산 5~10억원 보유자 중 금융기관에서 제공하는 전문적인 자산관리서비스가 필요하다고 응답한 비중이 전년 대비 크게 증가, 보유 자산규모에 관계없이 체계적 자산관리에 대한 니즈가 증대하고 있다.

저금리 · 저성장 환경이 고착화될 것이라는 인식이 확산되면서 보유 자산규모에 관계없이 자신의 자산을 체계적으로 관리하려는 '자산관리의 대중화' 현상이 보편화되고 있다. 한국 부자의 경우에도 금융자산 5~10억원 보유자 중 금융기관에서 제공하는 전문적인 자산관리서비스가 필요하다고 응답한 비중이 62.2%로 전년 대비 30%p 이상 상승하였으며, 보다 많은 금융자산을 보유한 그룹과도 자산관리서비스 필요성 인식에서 큰 차이를 보이지 않았다.[그림52] 또한 금융자산 5~10억원 보유자 중 '수수료를 부담하더라도' 고품질의 포트폴리오 관리 서비스를 이용할 의향이 있다[28]고 응답한 비율이 70%를 상회하며, 이 또한 보유자산 규모가 큰 부자와 차이가 없었다. 결국 보유 자산의 규모에 따라 자산관리서비스 제공 유무를 결정하는 것이 아니라, 개인의 자산 수준과 투자 목표에 따라 맞춤화된 서비스를 제공하는 것이 중요해지고 있다.

[그림52] 자산관리서비스 필요성 (단위: %)



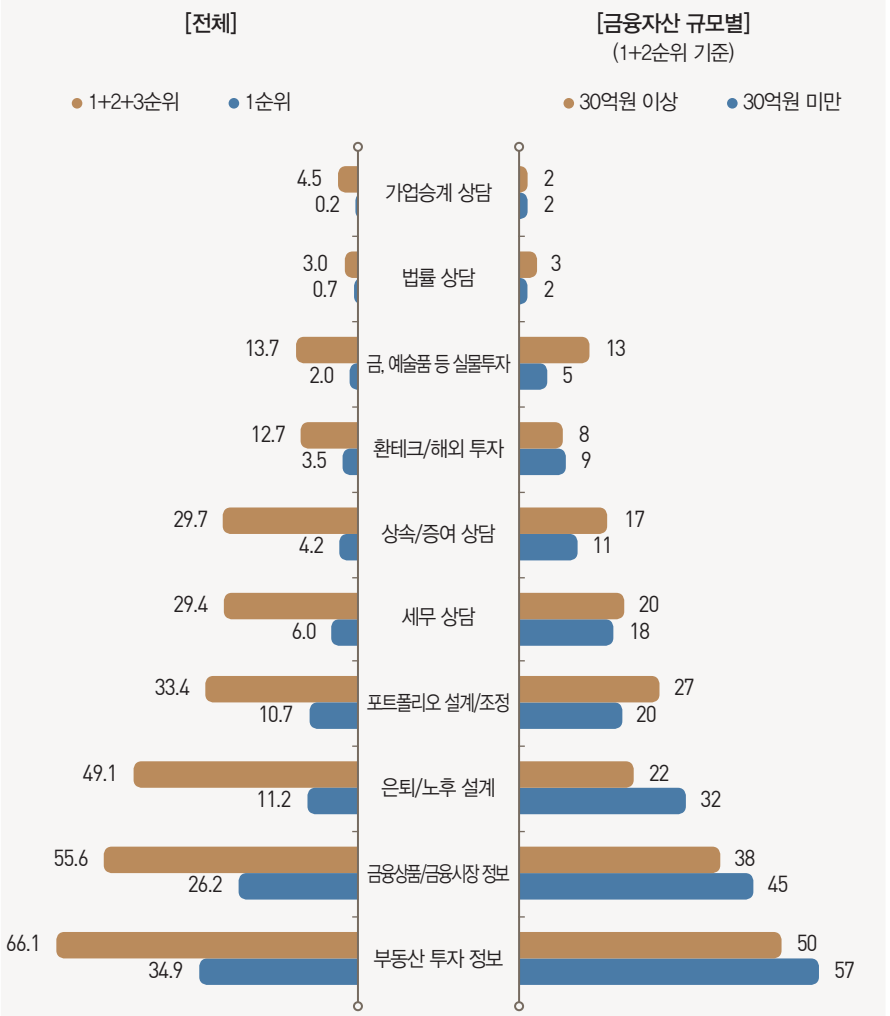
28 '수수료가 저렴하다면 이용할 의향 있다' + '수수료를 부담하더라도 적극 이용하겠다'

한국 부자의 투자 포트폴리오 중 부동산(거주용 부동산 제외)의 비중은 약 36%로 글로벌 고자산가[29](18%)의 2배 수준임을 언급한 바 있는데, 이는 한국 부자에게 부동산은 적극적 수익 창출을 위한 투자자산이라는 것을 의미한다. 한국 부자의 자산관리 최대 관심사는 '부동산 투자정보'가 34.9%로 가장 높은 응답률을 보였는데, 최근의 부동산 경기 상승세와 함께 금융상품뿐만 아니라 부동산 자산을 포함한 전체 포트폴리오를 통합적으로 설계, 관리하고자 하는 니즈가 강해지고 있음을 시사하고 있다.[그림53] 한국 부자의 전문적 부동산 자산관리서비스 이용 경험률이 전년 대비 3배 이상 증가하고, '수수료를 지불하더라도' 서비스를 이용하겠다는 의향도 57%로 높다는 점도 이를 뒷받침한다. 다음으로 '금융시장 및 금융상품 정보'(26.2%), '은퇴/노후 설계'(11.2%), '자산 포트폴리오 설계/조정'(10.7%) 등을 꼽았으며, '상속/증여 상담'의 관심 비중(29.7%, 1+2+3순위)이 전년(9.5%) 대비 크게 상승했다. 보유자산 규모에 따라서도 차이를 보였는데, 금융자산 규모가 클수록 포트폴리오 설계, 상속/증여, 금/예술품 등 실물투자 등 차별적 투자안 발굴과 전문적 자산관리 및 이전에 대한 관심이 증가하는 모습을 보였다.

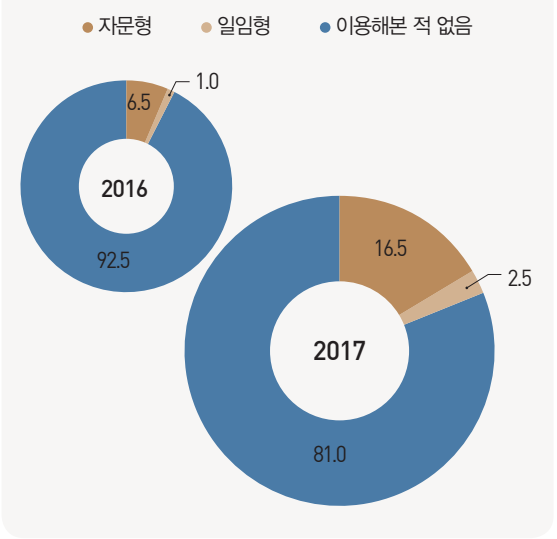
"한국 부자의 자산관리 최대 관심사는 '부동산 투자정보'로, 최근의 부동산 경기 상승세와 함께 금융상품뿐만 아니라 부동산 자산을 포함한 전체 포트폴리오를 통합적으로 관리하고자 하는 니즈가 커짐을 알 수 있다."

29 'World Wealth Report 2016'(Capgemini), 고자산가를 '순자산 1백만달러 이상'으로 정의

[그림53] 자산관리 관심사 (단위: %)



[그림54] 온라인 자산관리서비스 이용 경험 (단위: %)



자산관리의 대중화 추세와 함께 해외에서는 온라인을 통해 자동화된 자산관리서비스를 제공하는 '로보 어드바이저(robo-advisor)'[30]가 빠르게 성장하고 있다. 한국 부자 중 온라인 자산관리서비스를 이용해 본 경험이 있다고 응답한 비중은 19.0%로 아직 낮은 수준이나, 작년과 비교해서는 2.5배 증가해 관심이 커지는 모습이다.[그림54] 하지만 투자 운용까지 회사에 맡기는 '일임형'보다는, 포트폴리오 설계에 대한 자문만 받고 투자 결정은 본인이 직접 하는 '자문형' 서비스를 중심으로 이용이 확대되고 있다.

투자 의사결정 시 한국 부자 5명 중 1명 이상은 '절세와 세금 혜택'을 안전성이나 수익성보다 중요하게 고려할 정도로 절세에 대한 관심이 높다. 또한 현재의 세금 부과율은 과도한 수준이라고 생각하는 비중이 57%로 높고, 세금이 재무적으로 부담이 된다고 응답한 비율도 절반에 이르는 등 절세 문제는 자산관리에 있어 한국 부자의 큰 고민거리이다. 특히 금융자산 30억원 이상 보유자 중 세금이 과도하다고 생각하는 비중은 68%로 금융자산 30억원 미만 보유자의 55% 대비 높아, 자산 보유규모가 클수록 세금에 대한 고민이 커지는 경향을 보였다.

30 자동화된 알고리즘을 통해 고객의 포트폴리오를 관리해주는 온라인 자산관리회사

세금 부담을 줄이기 위해 한국 부자가 취한 행동으로 가장 높은 비중을 차지한 것은 '세무사와 상담'(59.0%)이었으며, '보험 등 절세 금융상품 가입'(56.0%), '주변 지인을 통한 정보 획득'(26.0%)의 순이었다. 절세에 대해 아무런 행동도 취하지 않았다고 응답한 비율은 10%로 전년 대비 크게 감소, 절세 니즈를 실제 행동으로 옮기고 있음을 확인할 수 있다. 금융자산 30억원 이상 보유자는 세무사와의 상담 비중이 금융자산 5~10억원 보유자 대비 2배 이상 높게 나타나는 등 보유 금융자산이 클수록 세무사/금융기관 등 전문가의 활용 비중이 높은 반면, 주변 지인 및 인터넷 등을 통한 정보 획득 비중은 감소하는 경향을 보였다. 또한 아무런 행동을 취하지 않은 비중도 금융자산 보유규모가 클수록 낮았다.[표11] 세금 혜택을 위해 금융상품에 가입했다고 응답한 부자의 경우, 연금저축/개인형퇴직계좌(IRP)/주택청약종합저축 등 '소득/세액공제 금융상품'의 이용률이 71.7%로 가장 높았으며, 비과세 상품인 '장기저축성보험'(60.6%), 투자수익이 비과세되는 '국내 주식/주식형펀드' (31.0%), '즉시연금보험'(29.6%) 순으로 가입률이 높았다. 2016년 출시된 '비과세해외주식투자전용펀드(비과세해외펀드)'의 활용 비중은 23.9%로 전년 대비 15.8%p 증가한 반면, 'ISA(개인종합자산관리계좌)'의 비중(9.3%)은 전년 대비 오히려 3.5%p 감소했다.

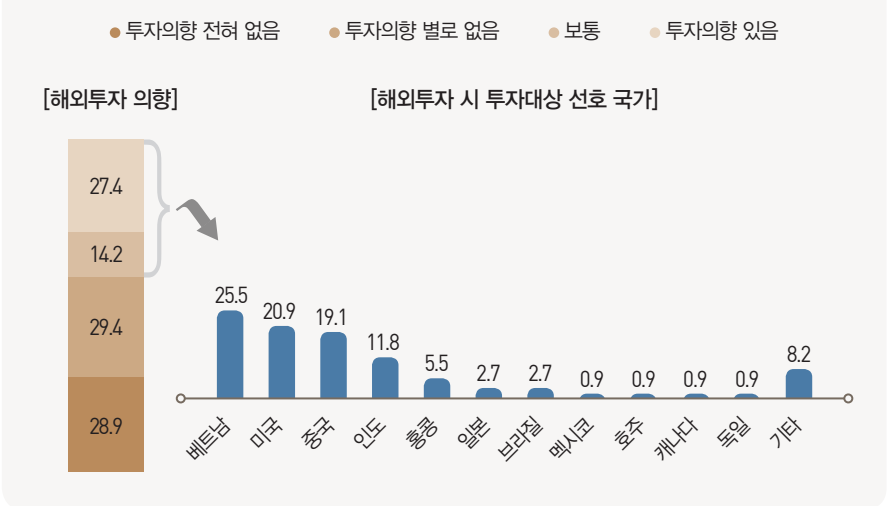
[표11] 세금 부담을 낮추기 위해 취한 행동 (단위: %, 복수응답)

절세 행동	금융자산 5~10억원	금융자산 10~30억원	금융자산 30억원 이상
보험 등 절세 금융상품 가입	55.7	56.3	56.7
세무사와 상담	32.3	54.0	68.3
주변 지인을 통한 절세 정보 획득	29.4	34.3	18.3
인터넷을 통한 절세 정보 검색	29.4	22.9	13.3
금융기관에서 세무관련 상담	22.9	26.7	41.7
아무런 행동도 취하지 않음	12.9	10.9	10.0

한국 부자 중 해외 직접투자 의향을 가진 비율은 27.4%로, 작년과 비슷한 수준을 유지하고 있다.[그림55] 하지만 금융자산 30억원 이상 부자 중 해외 직접투자 의향자는 35.0%로 금융자산 5~10억원 보유자 대비 14.1%p 높게 나타나는 등 금융자산이 클수록 해외 직접투자 의향이 높아지는 경향을 보이며, 지역적으로는 서울 및 수도권 부자의 투자 의향(29.9%)이 지방 부자(20.0%)보다 높았다.

해외투자 선호 국가로는 베트남이 25.5%로 가장 높았는데, 이는 베트남의 성장 잠재력과 함께 2020년까지 137개 국영기업을 기업공개(IPO) 시장에 내놓겠다는 베트남 정부의 강력한 주식시장 부양정책에 기인하는 것으로 보인다. 예를 들어 베트남의 국영 유제품 제조회사인 '비나밀크(VNM)'의 경우 2006년 상장 후 주가가 무려 80배가 오르기도 했다. 가파른 경기 회복세를 보이고 있는 미국이 20.9%로 전년 대비 13.8%p의 선호도 상승을 나타낸 반면, 중국은 2015년 선호도(56.6%) 대비 37.1%p 낮은 19.1%로 지속적인 하락 추세를 보이고 있어, 중국의 경제 성장률 회복에 대한 우려가 완전히 해소되지 않은 모습을 나타냈다.

[그림55] 해외 직접투자 의향 및 선호 국가 (단위: %)



> 해외투자 시 베트남을 가장 선호하는 것으로 나타났는데, 이는 다수의 국영기업을 기업공개(IPO) 시장에 내놓겠다는 베트남 정부의 강력한 주식시장 부양정책 등에 기인하는 것으로 보인다.

Part Ⅳ.
미래 준비에 대한 인식

한국 부자는 은퇴 후 '적정한 삶을 유지하기 위해' 필요한 생활비를 월평균 약 717만원(연 8,604만원, 가구 기준)으로 생각하고 있다. 이는 한국 부자의 현재 월평균 소비지출액의 약 86% 정도에 해당하는 금액이나, 아직 은퇴하지 않은 일반가구의 은퇴 후 월평균 적정 생활비 237만원에 비해서는 3배 높은 수준이다.

부동산 및 예적금을 통해 은퇴 후 자산을 관리하겠다는 응답 비중은 전년 대비 하락한 반면, 연금 및 직/간접투자를 통한 관리 의향은 증가하는 모습을 보여, 위험을 다소 부담하더라도 물가상승률을 상회하는 적정 소득흐름을 실현하려는 니즈를 확인할 수 있다.

예적금 및 보험을 통한 은퇴 준비율이 전년 대비 9.8%p 감소한 반면, 사적연금 및 직/간접투자의 활용 비중은 전년 대비 증가하는 모습을 보여, 안전자산 위주의 투자만으로는 저금리 · 저성장 환경이 고착화되는 상황 속에서 장기적으로 노후에 필요한 적정 수익을 확보하기 어렵다는 인식이 커지고 있음을 알 수 있다.

자녀를 상속 및 증여 대상으로 생각하는 비율이 전년 대비 5.3%p 상승, 자녀 세대에 대한 부의 이전이 필요하다는 인식이 커졌음을 알 수 있다. 실제로 '자녀 세대는 과거에 비해 부모의 도움 없이 자수성가하기 힘들어졌다'는 생각에 동의하는 비율이 84.8%로 전년 대비 11.8%p 증가하고, '내 자녀들은 경제적으로 나만큼 잘 살기 힘들 것이다"에 대한 동의율도 57.6%로 높다는 점이 이러한 인식을 뒷받침하고 있다.

01. 은퇴 및 노후 준비

02. 자산 이전(상속/증여)

01

은퇴 및 노후 준비

> 한국 부자는 은퇴 후 '적정한 삶을 유지하기 위해' 필요한 생활비를 월평균 717만원으로 한국 부자의 현재 월평균 소비지출액의 약 86% 정도이나, 일반가구의 은퇴 후 월평균 생활비 예상에 비해서는 3배 높은 수준이다.

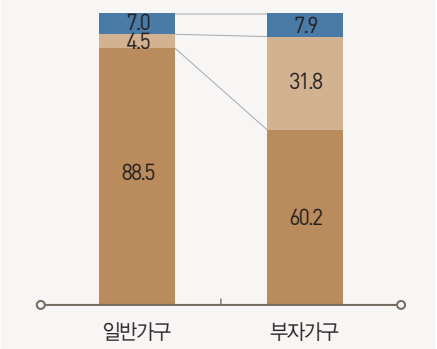
아직 은퇴하지 않은 한국 부자는 자신의 은퇴 시점을 평균 66.0세로 예상한 반면, 이미 은퇴한 부자는 63.6세에 은퇴한 것으로 나타났다. 일반가구의 경우[31]에도 비은퇴자의 예상 은퇴연령은 66.9세인 반면 은퇴자의 실제 은퇴연령은 61.9세로 나타나, 비은퇴자들은 자신의 은퇴 시점에 대해 보다 낙관적인 기대를 하고 있음을 알 수 있다. 또한 은퇴 예상시점은 직업별로도 다소 차이를 보였는데, 부동산 매각을 통해 자신의 은퇴 시점을 자유롭게 선택할 수 있는 임대업 종사자의 은퇴 예상연령이 68.8세로 가장 길었고, 전문직 종사자 68.3세, 사업체 운영자 67.1세, 공직자/경영관리직 63.7세 등으로 나타났다.

한국 부자는 은퇴 후 '적정한 삶을 유지하기 위해' 필요한 생활비를 월평균 약 717만원(연 8,604만원, 가구 기준)으로 생각하고 있다. 이는 한국 부자의 현재 월평균 소비지출액[32]의 약 86% 정도에 해당하는 금액이나, 아직 은퇴하지 않은 일반가구의 은퇴 후 월평균 적정 생활비 237만원[33]에 비해서는 3배 높은 수준이다. 금융자산 30억원 이상 부자의 은퇴 후 적정 생활비는 월평균 1,010만원으로, 금융자산 5~10억원 보유자의 487만원을 크게 상회하는 등 보유 자산이 증가할수록 은퇴 후 생활비가 증가하는 경향을 보였다. 또한 연간 가구소득 3억원 이상 부자의 은퇴 후 적정 생활비는 월평균 934만원으로, 1억 5천만원 미만 부자의 473만원과 큰 차이를 보이는 등 소득과도 높은 양(+)의 상관관계를 나타내 상식에 부합한다.

31 일반 가구의 은퇴연령은 통계청 '2016년 가계금융 · 복지조사' 참고
32 세금 등 비소비지출 및 부채상환 비용 등 제외
33 '6차 국민노후보장패널 조사'(국민연금공단, 50세 이상 4,816가구 대상)

한편, 소득 규모 및 구성의 측면에서 일반가구와 부자가구는 명확한 차이를 보이는데, 부자가구의 연소득 평균은 2억6천만원(중앙값 2억원)으로 일반가구의 연소득 평균 4,883만원(중앙값 4,000만원)[34] 대비 5.3배 높았다. 또한 일반가구는 급여 및 사업소득을 포함한 '근로소득'의 비중이 88.5%로 매우 높고 부동산 · 이자 · 배당소득을 포함한 '재산소득'의 비중은 4.5%에 불과한 반면, 부자가구는 '재산소득' 비중이 31.8%로 높았다.[그림56] 또한 총자산 100억원 이상 부자의 '재산소득' 비중은 50%로 총자산 50억원 미만 부자의 28%를 크게 상회하는 등 보유 자산의 규모가 클수록 재산소득의 비중이 증가하는 모습을 나타내는데, 이는 풍부한 실물 및 금융자산을 통해 다양한 원천의 소득 창출이 가능함을 잘 보여주고 있다.

[그림56] 가구별 소득구성 비교 (단위: %)

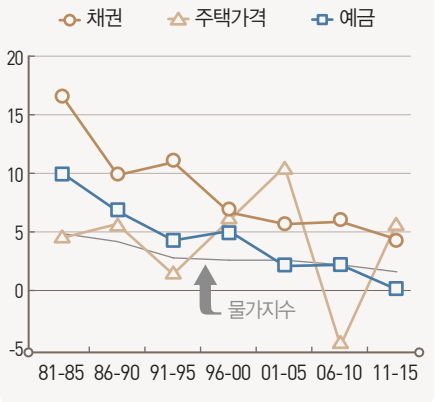


34 '2016년 가계금융 · 복지조사'(통계청)

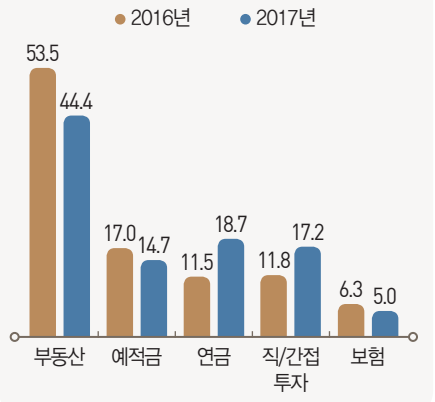
> 부동산 및 예적금을 통해 은퇴 후 자산을 관리하겠다는 응답 비중은 전년 대비 하락한 반면, 연금 및 직/간접 투자를 통한 관리 의향은 증가, 위험을 다소 부담하더라도 적정 소득흐름을 실현하려는 니즈를 확인할 수 있다.

부자가구의 연평균 소득 2억6천만원 중 '근로소득'을 제외한 '재산소득' 및 '기타소득'의 합(39.7%)이 현재 연 1억3백만원 수준임을 고려할 때, 부자가구의 은퇴 후 월평균 생활비(717만원)는 근로소득 없이도 충분히 마련할 수 있는 규모이다. 결국 한국 부자들은 노후 준비의 목표를 은퇴 후에도 어떻게 안정적 현금 흐름을 지속적으로 창출할 것인가의 문제로 재정의할 필요가 있다. 일례로 미국 시장의 자산군(asset class)별 수익률[35]을 분석해 보면, 예금 상품의 투자 수익률은 2000년대 들어 물가상승률을 지속적으로 하회하고 있다.[그림57] 만약 '無위험'이라는 이유로 은퇴 자산을 예금 상품에만 투자할 경우, 물가수준보다 낮은 수익률에 의해 오히려 현금흐름의 불안정성이 증대되는 위험에 직면할 수 있다. 이와 관련하여 노벨 경제학상 수상자 로버트 머튼(Robert Merton)은 "노후 설계에 대한 기존 접근방식은 완전히 잘못되었다. 이제는 순자산(Net worth)이 아닌, 월별 소득흐름(Monthly income)에 대해 고민해야 할 때다."[36] 라고 밝힌 바 있다. 실제로 한국 부자들의 경우, 부동산 및 예적금을 통해 은퇴 후 자산을 관리하겠다는 응답 비중은 전년 대비 하락한 반면, 연금 및 직/간접 투자를 통한 관리 의향은 증가하는 모습을 보여, 원금보장 관련 위험을 다소 부담하더라도 적정 소득흐름을 실현하려는 니즈를 확인할 수 있다.[그림58]

[그림57] 자산군별 수익률(5년 평균) (단위: %)



[그림58] 은퇴 후 자산관리 방법 (단위: %, 1순위)



35 미국 기준, 예금(3개월 T-Bill)/채권(10년 미 국채)/주택가격(S&P · Case-Shiller지수)

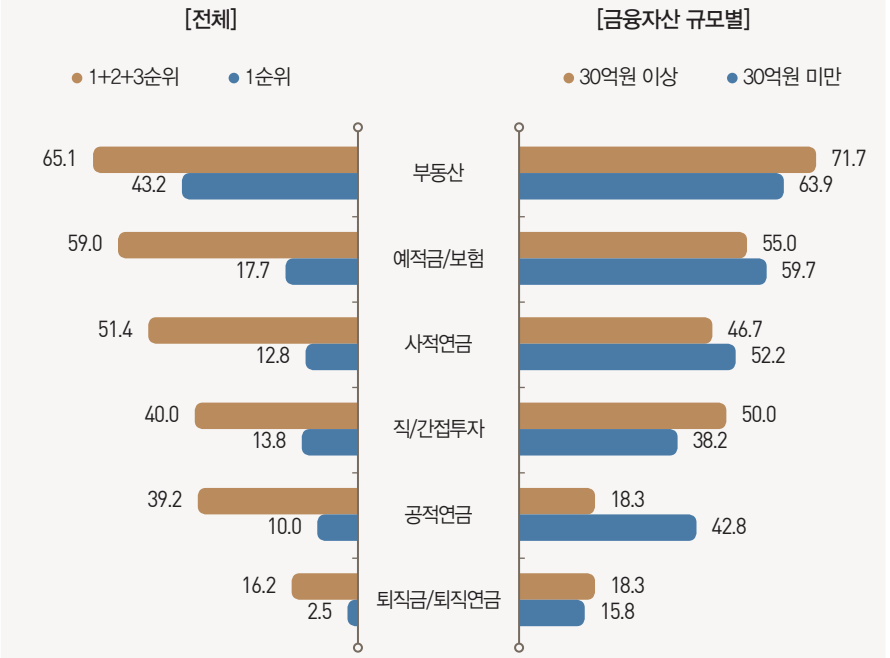
36 'The Crisis in Retirement Planning'(Robert Merton, Harvard Business Review)

한국 부자의 경제적 은퇴 준비 방법은 일반인[37]과 큰 차이를 보이는데, 일반인은 공적연금을 통한 노후 준비율이 약 45%(1순위 기준)로 다른 준비 방법 대비 절대적인 비중을 차지하는 반면, 부자의 경우 부동산 활용 비중이 일반인 대비 35.2%p, 직/간접투자는 13.1%p가 높게 나타나는 등 투자자산을 다양하게 활용하여 은퇴를 준비하는 것으로 나타났다.[그림59] 자산 규모별로 금융자산 30억원 이상 부자의 부동산(71.7%) 및 직/간접투자(50.0%)의 활용 비중이 30억원 미만 부자를 상회, 보다 적극적인 투자방식을 통해 은퇴 자산을 준비하는 모습을 보인 반면, 금융자산 규모가 작은 부자는 연금 및 예적금/보험 상품의 활용도가 상대적으로 높았다. 또한 예적금 및 보험을 통한 은퇴 준비율이 전년 대비 9.8%p 감소한 반면, 사적연금 및 직/간접투자의 활용 비중은 전년 대비 증가하는 모습을 보여, 안전자산 위주의 투자만으로는 저금리 · 저성장 환경이 고착화되는 상황 속에서 장기적으로 노후에 필요한 적정 수익을 확보하기 어렵다는 인식이 커지고 있음을 알 수 있다.

> 예적금 및 보험을 통한 은퇴 준비율이 전년 대비 감소한 반면, 연금 및 직/간접투자의 활용 비중은 전년 대비 증가, 안전자산 위주의 투자로는 장기적으로 노후에 필요한 적정 수익을 확보하기 어렵다는 인식이 커지고 있다.

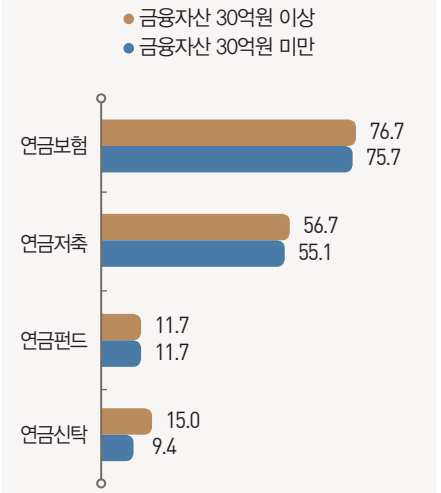
37 '2016년 보험소비자 설문조사'(보험연구원, 만 20세 이상 1,200명 대상)

[그림59] 경제적 은퇴 준비 방법 (단위: %)



노후 준비의 핵심 자산 중 하나인 연금 상품과 관련하여, 한국 부자는 '연금보험'의 보유율이 75.8%로 가장 높았으며, 연금저축(55.4%), 연금펀드(11.7%), 연금신탁(10.2%)의 순으로 조사되었다.[그림60] 자산규모가 큰 부자(금융자산 30억원 이상)는 자산 규모가 작은 부자 대비 '연금신탁'의 비중이 특히 높았다. 연금상품 선택 시 주요 고려사항으로는 '투자 성과에 따라 높은 수익을 얻을 수 있어서'의 비중이 29.7%(1순위 기준)로 가장 높아 연금상품의 경우에도 투자 수익률에 관심을 기울이고 있으며, '세제 혜택'(26.6%), '약정된 이자로 안정적 수익 가능'(11.6%) 등이 높은 비중을 차지했다.

[그림60] 연금상품 종류별 보유율 (단위: %, 복수응답)



노후 준비의 핵심 장애요인에 대해 일반인[38]과 비교해 보면, 한국 부자는 가장 큰 걸림돌로 '저금리로 인한 이자소득 감소', '투자 및 사업 실패' 등 보유 자산으로부터의 수익률 저하 및 관리 실패 이슈를 상대적으로 높게 응답한 반면, 일반인은 '물가상승에 따른 생활비 부족', '국민연금 보장기능 약화' 등 외부 환경 변화에 따른 은퇴 자산 하락 관련 이슈에 상대적으로 높은 응답률을 나타냈다.[표12]

[표12] 은퇴 및 노후 준비의 핵심 장애요인 (1+2+3순위 응답, 괄호 안은 1순위) (단위: %)

은퇴 및 노후 준비의 장애 요인	일반인	부자
물가상승으로 인한 생활비 부족	49.1 (17.9)	20.7 (3.2)
은퇴시점이 빨라져 노후기간 장기화	38.0 (13.4)	38.4 (18.2)
국민연금의 노후보장 기능 약화	35.3 (9.8)	23.2 (4.7)
과도한 자녀 양육비 및 교육비	32.1 (11.8)	32.7 (21.2)
자녀 결혼자금 또는 사업자금 지원	28.9 (10.3)	48.1 (13.7)
금리 하락으로 인한 이자소득 감소	28.6 (8.1)	50.4 (17.5)
과도한 주택자금 마련	24.3 (8.5)	6.5 (1.5)
투자 실패 또는 사업 실패	17.3 (6.9)	33.2 (13.2)

38 '2016년 KB금융그룹 시장경쟁력 조사'

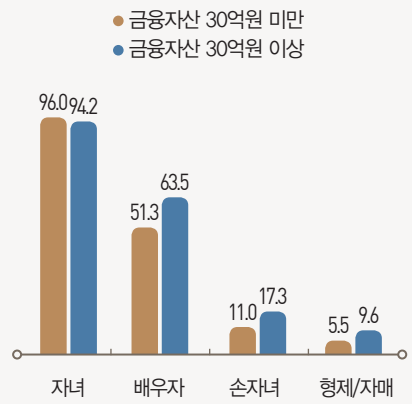
02 자산 이전(상속/증여)

> 자녀를 상속 및 증여 대상으로 생각하는 비율이 전년 대비 5.3%p 상승, 자녀 세대에 대한 부의 이전이 필요하다는 인식이 커졌음을 알 수 있다.

최근 정부는 자본시장법에 귀속되어 있는 신탁업의 제한을 풀어, 금융자산 뿐만 아니라 유언, 특허권, 경영권, 부동산임대업 등 다양한 유무형 자산을 수탁자산에 포함하는 별도의 신탁업법 제정 계획[39]을 밝힌 바 있다. 이를 통해 가족 전체의 자산에 대한 전반적 관리와 함께 세금, 법무, 상속/증여 등 비재무적 부분까지 포함하는 종합 자산관리서비스인 '패밀리 오피스(Family Office)'가 활성화될 것으로 기대하고 있다. 국내의 경우 2가지 이상의 자산을 관리하는 종합재산신탁의 계약건수가 아직 20건에 불과하며, 본 조사에서도 한국 부자 중 '패밀리 오피스' 이용 의향이 있다고 응답한 비중은 36% 정도로 낮은 수준이다. 하지만 해외에서는 '패밀리 오피스'를 통한 가족 자산관리가 보편화된 만큼, 제도 개선을 통해 국내에서도 자산의 관리와 전문적 부의 이전이 결합된 서비스가 성장할 것으로 보인다.

한국 부자 중 보유 자산을 '자녀'에게 상속 및 증여하겠다고 응답한 비율이 95.7%로 가장 높았으며, '배우자' 53.2%, '손자녀' 12.0%, '형제/자매' 6.2%의 순으로 나타났다.[그림61] '사후 법에서 정한 방식에 따라 상속하겠다'는 응답 비중은 0.6%에 불과해 사전에 상속 및 증여 대상자를 스스로 결정하려는 의

[그림61] 상속 및 증여 대상 (단위: %, 복수응답)



39 '금융개혁 주요 추진과제'(금융위원회, 2017. 1. 12)

향이 높음을 알 수 있다. 자녀를 상속 및 증여 대상으로 생각하는 비율이 전년 대비 5.3%p 상승, 자녀 세대에 대한 부의 이전이 필요하다는 인식이 커졌음을 알 수 있다. 실제로 '자녀 세대는 과거에 비해 부모의 도움 없이 자수성가하기 힘들어졌다'는 생각에 동의하는 비율이 84.8%로 전년 대비 11.8%p 증가하고, '내 자녀들은 경제적으로 나만큼 잘 살기 힘들 것이다"에 대한 동의율도 57.6%로 높다는 점이 이러한 인식을 뒷받침하고 있다. 자산 규모별로 보면 자녀에 대한 상속/증여 의향에서는 큰 차이를 보이지 않았으나, 배우자, 손자녀 및 형제/자매에 대한 상속/증여 의향은 자산규모가 큰 부자(금융자산 30억원 이상)가 낮은 그룹을 상회하는 경향을 보였다.

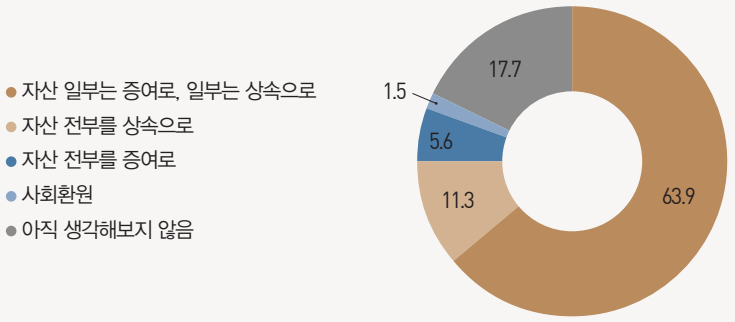
상속 및 증여에 대한 인식과 관련하여, "아직 생각해 본 적이 없다"는 응답이 17.5%로 전년(42.5%) 대비 크게 하락, 상속/증여에 대한 고민이 커지고 있음을 확인할 수 있다.[그림62] 상속 및 증여에 대해 '아직 생각해 보지 못했다'는 응답 비중은 서울 및 수도권(12.6%)보다는 지방 부자(32.0%)가 높았으며, 보유 금융자산 규모가 적은 그룹(18.5%)이 많은 그룹(11.7%) 대비 높게 나타났다. 상속 및 증여에 대해 고민해 본 부자 중 77.6%가 '자산의 일부는 사전 증여하고 일부는 사후 상속하겠다'고 응답해 대다수가 상속과 증여를 함께 고려하고 있으며, '전부 사후 상속하겠다'(13.7%)와 '전부 사전 증여하겠다'(6.8%)는 응답은 상대적으로 낮게 나타났다. '전부 사후 상속' 및 '전부 사전 증여'의 비중은 전년 대비 감소한 반면, '자산의 일부 증여 및 일부 상속' 비중은 전년 대비 13.6%p 증가, 모든 재산을 조기에 자녀에게 이전하지 않겠다는 의향도 높아진 반면 사후가 아닌 자녀가 필요로 하는 시점에 일정 부분의 재산을 나누어 주려는 인식도 증가했음을 알 수 있다. 보유 자산규모에 따라서는 금융자산 30억원 이상 부자의 경우 '일부 사전 증여/일부 사후 상속' 및 '전부 사전 증여'의 비중이 30억원 미만 보유자 대비 높았다.

"'자산의 일부 증여 및 일부 상속' 비중은 전년 대비 13.6%p 증가, 사후가 아닌 자녀가 필요로 하는 시점에 일정 부분의 재산을 나누어 주려는 인식이 증가했다."

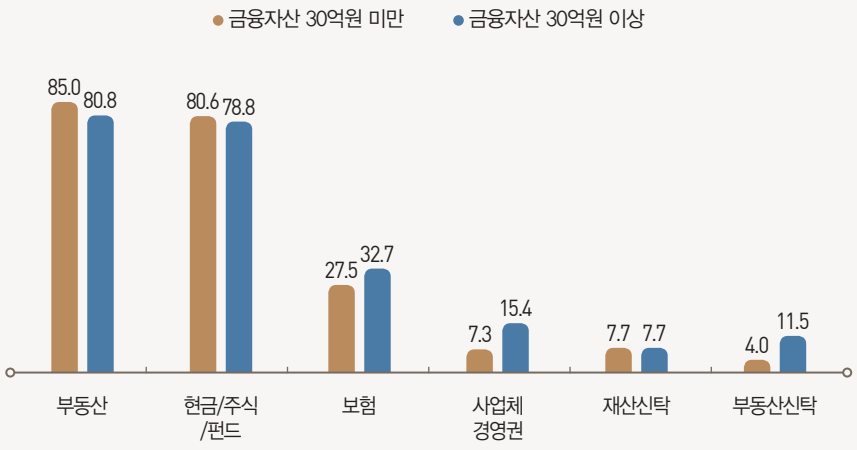
"상속/증여 시 금융자산 30억원 이상 부자의 '부동산신탁' 활용 비중이 30억원 미만 대비 3배 높아, 상속 및 증여 수단으로서 신탁의 중요성이 확대될 것으로 기대된다."

상속 및 증여 자산유형은 '부동산'의 활용 의향이 84.3%로 2015년 조사(88.8%) 대비 지속적인 감소 추세를 보여, 부동산의 장기적 투자 매력도에 대한 의구심이 상속/증여 자산의 선택에도 영향을 미친 것으로 나타났다.[그림63] '현금 및 이에 상응하는 금융상품'의 활용 비중은 2013년 조사(66.9%)와 비교할 때 큰 폭으로 증가해 왔으며, 이를 통해 부동산과 금융자산의 균형 잡힌 자산 포트폴리오를 이전하려는 노력을 확인할 수 있다. 금융자산 규모별로는 30억원 이상 부자의 경우 '보험', '사업체 경영권', '부동산신탁' 등의 활용 의향이 30억원 미만 보유자 대비 높았으며, 특히 '부동산신탁'은 30억원 미만 부자보다 약 3배 높은 비중을 나타냈다. 앞에서 언급한 정부의 신탁업 제도 개편이 추진될 경우, 현재 단순 상품판매 위주로 운영되는 신탁 시장은 부동산과 금전 신탁 등을 아우르는 종합재산신탁으로의 발전이 예상되며, 이에 따라 상속 및 증여 수단으로서 신탁의 중요성도 확대될 것으로 기대된다.

[그림62] 상속 및 증여 방식 (단위: %)



[그림63] 상속 및 증여 자산유형 (단위: %, 복수응답)



상속 및 증여 계획 준비 시 가장 큰 애로사항은 '상속세/증여세 납부 부담'(64.6%, 1+2순위 기준)으로 전년 대비 11.1%p 증가, 세금에 대한 고민이 커진 것을 확인할 수 있다.[표13] 또한 '상속 및 증여에 대한 지식 부족'이 41.2%로 높은 비중을 차지, 성공적 자산 이전을 위한 전문적 서비스에 대한 니즈가 확대되고 있다. 이를 반영하듯 자산관리서비스 세부 항목 중 '상속/증여 상담'에 관심이 있다고 응답한 비중(29.7%, 1+2+3순위)이 전년(9.5%) 대비 크게 상승했다. 금융자산 규모별로는 금융자산이 많은 부자의 경우 '상속/증여를 위한 적절한 방법 부재' 및 '가족간 합의에 대한 불만'을 애로사항으로 꼽은 비율이 상대적으로 높은 반면, 금융자산이 낮은 부자는 '상속세/증여세 납부 부담' 및 '상속/증여세법 등 규제 변동에 따른 대응' 등이 상대적으로 높았다.

[표13] 상속 및 증여 준비 시 애로 사항 (단위: %, 1+2순위 응답)

절세 행동	전체	금융자산 30억원 미만	금융자산 30억원 이상
상속세/증여세 납부 부담	64.6	65.9	57.7
상속/증여에 대한 지식 부족	41.2	41.4	40.4
상속/증여를 위한 적절한 방법 부재	36.3	35.5	40.4
규제 변동에 대한 대응	27.1	28.2	21.2
가족간 합의에 대한 불만	18.5	17.6	23.1
어려운 점 없음	3.4	3.3	3.8