은퇴설계시 상황별 부동산 체크포인트

■ 부동산을 활용한 은퇴설계의 위험성

우리나라 중·장년층은 전체 자산 중 70~80%를 부동산으로 갖고 있다. 그러나 이는 인구 고령화, 인구 감소 추세 등으로 주택 수요가 크게 감소할 수 있는 현실을 감안하면 불안한 자산 비율로 볼 수 있다. 또한 베이버부머들의 노후 자금 마련을 위한 부동산 처분, 늘어나고 있는 1~2인 가구 등 다양한 변수를 고려해야 한다. 따라서 은퇴를 앞두고 있다면 보유 부동산을 팔거나 줄이는 것이 바람직하다.

■ 상황별 체크포인트

① 빚 있는 대형 아파트 보유자

빚이 있고 대형 아파트를 보유한 사람이라면 먼저 부동산을 처분해 빚을 갚는 것이 중요하다. 부동산 처분을 노후로 미룰 시에 아파트 가격이 하락, 수요가 없어 처분이 어려워질 수 있다는 리스크에 대처하지 못하기 때문이다.

② 경제적인 여유가 있는 중대형 아파트 보유자

중대형 아파트를 보유하고 있으며 금융 자금도 어느 정도 있는 사람은 작은 주택으로 이사하는 것을 고려할 만하다. 거주 주택의 규모를 줄이면서 발생하는 차액을 금융 자산화 할 수 있어 노후자금 마련에 도움이 된다.

③ 경제적 여유가 없는 아파트 한 채 보유자

주택연금(역모기지론)을 이용해야 한다. 이는 역모기지론을 통해 자산을 유동화 할 수 있기 때문이다. 특히 40~50대의 저소득층의 경우 주택연금 가입 조건으로 보금자리론에 금리 우대 혜택을 주고 인출 한도를 늘려주고 있어 활용을 적극 고려해볼 만하다.

④ 소액으로 수익형 부동산에 투자하고 싶은 사람

특히 40~50대의 경우 소액으로 장만할 수 있는 수익형 부동산에 관심이 높다. 이는 거주 주택을

처분함으로써 오피스텔, 빌라 등 수익형 부동산을 장만하여 노후에 안정된 생활을 영위할 수 있기 때문이다.

오피스텔은 초기 투자 규모가 크지 않아 부담이 덜해 수익형 부동산에 처음 투자하는 사람은 오피스텔을 고려해볼 만하다. 그러나 오피스텔의 경우 아파트와 달리 그 가치가 잘 오르지 않는 경향이 있으므로 싸게 구입해야 한다는 점을 명심해야 한다. 더불어 지속적인 수입, 공실의 가능성을 낮추기 위해 입지 선택에 신중해야 한다.

⑤ 전원생활을 꿈꾸는 사람

최근 은퇴 후 전원생활을 꿈꾸는 사람들이 많아졌다. 그러나 많은 사람들이 비싼 전원주택 가격을 부담스러워해 쉽게 도심을 벗어나지 못한다. 따라서 농가주택에 우선 관심을 갖는 것이 좋다. 겉은 허름하지만 대부분 목조 구조로 되어 있어 편의에 맞게 쉽게 개조할 수 있다. 또한 농가주택 구입 시 6개월~1년 전월세로 살아본 뒤 구입하는 것이 바람직하다. 이는 라이프스타일이 급격하게 바뀌면서 생길 수 있는 위험부담을 최소화하고 시골 문화에 적응할 수 있는 시간을 갖기 위함이다.

※ 참고자료

- 은퇴 설계를 위한 또 하나의 방법, 상황별 부동산 체크 포인트, 헬스조선, 2016.04.01, http://health.chosun.com/site/data/html_dir/2016/04/01/2016040101072.html

- 이영권 저, 『100세 시대, 행복한 노후를 위한 은퇴설계』