

노후대비 자산관리 집에 대한 생각을 바꾸자

강창희 소장의 '투자 사랑방'



필자의 일본인 친구가 있다. 도쿄 수도권에 살고 있는 이 친구는 28평형 아파트에 살고 있다. 이 친구는 그 아파트를 1984년에 1200만엔에 샀는데 이것이 일본의 집값이 피크를 보였던 1990년에는 3600만엔까지 올랐다고 한다. 6년 만에 3배 수준으로 오른 것이다. 과거 우리나라 집값 상승을 못지 않은 수준이다. 바로 이 시기가 일본의 베이비부머세대 (1947~50년생)들이 왕성하게 내집 마련을 하던 시기였기 때문이다.

그렇다면 일본의 집값이 피크를 보였던 1990년은 일본에서 어느 때인가? 일본에서 버블경기의 정점을 보였던 시기이기도 하지만, 더 근본적인 것은 40세 연령인구의 숫자가 가장 많았을 때였다. 선진국의 경험에서 보면 40세 연령인구가 가장 많을 때 그 나라의 집값이 피크를 보이는 경우가 많았다. 그 나이 무렵에 집장만을 가장 많이 하기 때문이다. 참고로, 우리나라의 경우에는 1971년도 출생자가 110만명으로 가장 많았고, 이들이 40세가 되는 해는 바로 금년 2011년이다.

일본의 집값 하락이 우리나라에 시사하는 것은?

그런데, 그렇게 올랐던 이 친구의 집값이 최근에는 400만엔 수준까지 떨어져 있다는 것이다. 도쿄 중심가에서 지하철로 50분~1시간이면 갈 수 있는 거리인데 우리 돈으로 6000만원도 안되는 시세라는 것이다. 어떻게 이렇게까지 떨어질 수 있는가?

원리는 간단하다. 공급은 늘고 수요는 크게 줄었기 때문이다. 나라마다 사회간접자본투자가 끝나면서 주택공급이 크게 늘어난 시기가 있다. 미국의 경우에는 1970년대, 일본의 경우에는 1980년대 후반이 이 시기였다. 참고로, 우리나라의 경우는 최근 몇 년전부터 라고 봐야 할 것이다.

문제는 공급이 늘어난 집들을 누가 사줄 것인가이다. 1947~40년 사이에 4.4명수준이었던 일본의 출산율은 90년대 중반 이후 1.3명대의 수준으로 계속되어왔다. 이들 세대가 결혼할 때는 세 쌍 중에서 두 쌍이 양쪽 부모로부터 집을 한 채씩 물려받는다는 계산이 된다.

〈표1〉 한·일 합계출산율의 추이

연도 국가	1947~ 49년	50 ~ 55	55 ~ 60	60 ~ 65	65 ~ 70	75 ~ 80	90 ~ 95	00 ~ 05	05 ~ 10
한국	NA	5.05명	6.22	5.63	4.71	2.92	1.70	1.22	1.29
일본	4.42명	3.00	2.16	1.99	2.02	1.83	1.48	1.30	1.32

출처: 미래에셋 퇴직연금연구소

그런데 일본의 주택보급율은 2008년 기준으로 113%이다. 13%에 해당하는 757만채가 비어있다. 주택정책의 우선순위를 주택공급에서 빈집처리로 바꿔야 할 정도로 집이 남아 돌고 있는 것이다. 이 때문에 일본의 젊은 세대들은 내 집 마련에 대한 관심이 별로 없다고 한다. 기다리고 있으면 어차피 양가로부터 집한채씩 물려 받을텐데 굳이 집을 사야 할 필요가 있느냐는 것이다.

강의 중에 이런 사례를 소개하면, 그건 일본의 이야기이지 우리는 다르지 않으나, 는 듯한 표정을 짓는 사람들이 많다. 물론 현재는 다르다. 그러나 변화의 속도는 우리나라가 훨씬 더 빠르다는 것을 생각해야 한다.

우리나라의 출산율 추이를 보면, 1950~1955년 5.05명, 1955~1960년 6.33명, 1960~1965년 5.63명이었다. 60년대에서 70년 초반 사이에 출생한 베이비부머 세대들이 대량으로 집을 사기 시작하면서, 여기에 핵가족화와 투기까지 가세되어 우리나라 집값이 급등을 해온 것이다.

그런데 2005년의 출생률은 1.08명, 2010년에는 출산장려 정책의 효과도 없이 1.22명이었다. 20~30년 후 이들이 결혼할 쯤이면 외동아들과 외동딸이 결혼한다는 계산이 된다. 신랑도 신부도 양가 부모로부터 집한채씩 물려 받을 수 있다는 것이다.

반면에, 2009년 말 현재 우리나라의 전국 평균 실주택보급율은 101%였다. 서울의 경우는 93%로 낮은 수준이지만 여기 에는 원룸과 오피스텔이 포함되지 않은 것이다. 이들을 포함시키면 100%를 넘었을 것으로 추정된다. 장기 주택수요가 크게 늘어나지 않을 것임을 나타내주는 통계인 것이다. 또한 이런 통계가 나오면 집값은 미리 반영되어 떨어진다는 점 도 고려해야 할 것이다.

〈표2〉 한국의 주택보급율과 자가 가구비율

	주택보급율 [2009년]	실 주택보급율 [2009년]	자가 가구비율 [2008년]
전국	111%	101%	56%
서울	95%	93%	45%

출처: 미래에셋 퇴직연금연구소

중 4억 6000만원이 현재 살고 있는 집값이라는 것이다. 금융자산은 2000만원 밖에 안된다는 것이다. 결국은 집을 팔아서 생활비에 충당하는 방법 밖에 없을텐데 700만 베이비부머세대가 집을 팔려고 내놓기 시작하면 그 때의 집 값을 어떻게 될 것인지도 생각해 봐야 할 것이다.

노후에 어떤 집에서 살 것인가?

일본인 친구는, 저출산·고령화·핵가족화가 일본인의 주거형태에 대한 인식을 어떻게 바꾸어 놓았는가에 대해서도 유심히 살펴볼 필요가 있다고 조언한다.

2010년말 현재 일본전체인구 중에서 차지하는 65세 이상의 고령자 비율은 23%에 이른다. 그 중에서 75세 이상의 후기 고령자 비율은 절반 가까운 11%에 이른다. 65세 이상 고령자의 16%에 해당하는 465만명이 독거노인이다.

2009년 여름에는 일본의 한 유명한 탤런트가 사망한 뒤 사흘이 지나서야 발견이 되면서 이른바 「고독사」 문제가 커다란 사회적 이슈로 등장했다. 한 아파트 단지에서는 과거 3년 동안에 「고독사」 한 사람이 25명이나 되었는데 이들이 사망하고 나서 발견될 때까지 평균 21.3일이나 걸렸다는 보도도 있었다. 특히 사람의 왕래가 없는 곳에 살고 있는 사람중에 그런 사례가 많았다고 한다.

대형 마트가 생기면서 가게들이 사라져가는 현상 또한 노인들에게는 많은 불편을 주고 있다. 두부 한모 사기 위해 2Km나 걸어가야 할 경우도 있다고 한다. 이런 경우를 '구매난민'이라고 부른다는 것이다.

이 때문에 일본의 고령 세대에게는 이웃집만 한 복지시설이 없다는 인식이 확산되고 있다. 노부부만 살거나 부부가 사별하고 혼자된 경우에는 18~20평의 소형 평수이면서 쇼핑, 의료, 취미, 오락, 친교까지를 모두 가까운 거리에서 해결할 수 있는 주거형태를 선호한다는 것이다. 특히 병원 가까운 곳을 선호한다고 한다.

우리나라의 65세 이상 고령자 비율은 11%이고 그 중에서 75세 이상의 후기고령자 비율은 아직은 4% 밖에 안된다. 따라서 일본에서 나타나고 있는 현상이 아직은 실감나게 느껴지지 않을지도 모른다. 그러나 20년쯤 지나면 우리나라도 지금의 일본과 같은 초고령사회가 될 것임을 염두에 두고 미리미리 대비를 하지 않으면 안될 것이다.