

The Rich Seoul

- 2023년 '서울 부자' 보고서 -

2023. 06. 20

작성자: 경영전략연구실 심현정 책임연구원 (02-2173-0585)
ESG-자산관리연구실 신동림 선임연구원 (02-2175-0565)
책임자: ESG-자산관리연구실 임재호 실장 (02-2173-0583)



목 차



I . Key Insights	1
II . 2023년, 서울의 부자들	4
1. 자산 포트폴리오	
2. 소득과 소비생활	
3. 자산형성과 자산관리	
III . 서울 부자의 부동산 투자	17
1. 첫 부동산 소유	
2. 부동산을 통한 최대수익 실현	
3. 2022년 부동산경기 하락기의 거래	
IV . 서울 부자의 미래 자산관리	27
1. 자산관리 목표	
2. 향후 경기 예측과 자산가격 전망	
3. 향후 자산관리 방향	
[붙임1] 설문조사 개요 및 응답자의 통계적 특성	34

I. Key Insights

■ 우리금융경영연구소는 헤럴드경제와 공동으로 '서울 부자'*의 자산형성 과정과 투자 행태, 미래 자산관리 방향을 파악하기 위한 설문조사¹⁾를 실시

- * 서울 부자는 서울에 거주하는 만 30세 이상의 금융자산 10억원 이상 보유자를 의미
- 본 보고서는 오늘날 서울 거주 부자들의 삶의 양태와 가치관, 부의 축적 과정을 살펴보고 이를 기반으로 향후 자산관리 방향을 분석
- 서울 부자 자산 형성의 핵심요소인 부동산 투자를 특별 주제로 선정하여, 첫 부동산 취득과 부동산 수익실현, 최근 거래에 대해 심도깊게 접근

[참고] '서울 부자' 설문조사 표본 구성

- 총 300명으로 구성되었으며, 서울 부자의 다양한 특성을 파악하고자 거주지역, 연령대, 금융자산 규모를 할당하여 표집
- 응답자 구성 현황
 - * 거주지역: 강남 3구 (49.3%), 마포·용산·성동(10.3%), 노원·도봉·강북(5.0%), 기타 (35.3%)
 - * 연령대: 40대 이하 (18.7%), 50대 (32.3%), 60대 이상(49.0%)
 - * 금융자산: 10~20억 미만 (49.7%), 20~30억 (26.7%), 30~50억 (23.7%), 50억 이상(6.7%)
 - * 총자산: 10~50억 미만 (33.7%), 50~70억 (31.3%), 70~100억 (20.0%), 100억 이상 (15%)

■ 서울 부자들의 상세 특징과 자산형성 과정을 다음의 6가지 핵심 인사이트로 요약

- ① (서울 부자의 탄생) 사업소득은 서울 부자의 자산에 근간이 되고 있으며, 자산 증식에 있어서는 증여·상속받은 자산과 부동산 투자의 기여도가 높음
 - 시드머니를 만들고, 부자 계층에 진입하고 현재의 자산을 형성하는데 있어 사업 소득은 가장 높은 기여도를 보임(각 단계별 1순위 기여도 37.0%, 39.0%, 38.7%)
 - * 반면, 근로소득의 기여도는 24.0%(시드머니)→12.3%(부자 진입)→8.7%(현재 자산)로 감소하여, 고용되어 일하는 것보다는 자기 사업에 종사하는 편이 부자가 되는 데 있어 유리함을 시사
 - 부동산 투자는 시드머니 마련 단계에서는 기여율이 7.0%에 불과했으나 이후 자산 증식 과정에서 기여도가 급격히 상승

1) 상세 사항은 '붙임1' 설문조사 개요 및 응답자의 통계적 특성' 참조

- * 자산형성 단계에서 부동산 투자의 기여도와 순위 : 시드머니 (7.0%, 4위) → 부자 진입, 현재 자산(각 21.0%, 25.0%으로 2위)
- 증여·상속은 부동산 투자와 더불어 자산 축적의 또 하나의 주요한 축으로 작용
 - * 서울 부자의 최소 36.7%가 증여·상속을 받았고, 21%는 이를 핵심 자산 원천으로 인식
- ② **(자산구성)** 서울 부자의 자산 포트폴리오는 부동산 중심으로 구성되어 있으며, 평균 3채 이상의 부동산을 소유하고 임대를 통해 수익을 창출
 - 서울 부자들의 평균 총자산은 67.9억원이며 부동산 비중이 59.3%로 가장 높고, 금융자산(36.0%), 실물자산(4.7%) 순
 - * 평균 자산·부채 규모: 금융자산 22.7억원, 부동산 42.2억원, 실물자산 3억원, 가상화폐 0.06억원, 대출 1.7억원, 임대보증금 4.3억원
 - * 금융자산은 예·적금 29.5%, 수시입출금 21.5%, 주식 18.5%, 간접투자상품 13.2%로 금리성 안전자산이 과반을 차지
 - 응답자들은 모두 자가 보유자로, 거주 중인 주택 외에 평균 2.3채의 부동산을 보유하고 있으며 73.7%는 타인에게 부동산을 임대 중
 - * 복수 부동산 소유자 비율 81%
 - * 평균 임대보증금은 5억 8,915만원이며, 연간 5,546만원의 임대소득 발생
- ③ **(서울 부자의 소비생활)** 서울 부자의 지출은 주로 소비성 항목(37.6%)과 저축(30.4%)으로 나뉘며, 필수 소비 외에 여행, 여가·운동, 미용 관리를 즐김
 - * 지출 구성(%) : 소비성 지출 37.6, 저축 30.4, 세금 외 비소비성 지출 16.7, 세금 15.3
 - 서울 부자들은 지난해 여행에 연평균 856만원을 지출했으며, 여가·운동에 934만원, 미용 관리에는 554만원 가량을 지출
 - * 주요 소비 경험율(%) : 여행 92.3, 여가운동 89.7, 미용관리 69.7, 고급 재화 구입 64.7
 - 여행을 제외한 고급 재화 구입, 고급 식당 외식 등 부가적 소비는 거주지에 국한하지 않고 주로 강남 3구에서 이루어지는 경향을 보임
- ④ **(첫 부동산 소유)** 서울 부자들은 38세에 첫 부동산을 소유하게 되었고, 주로 증여·상속을 받거나 본인의 사업·근로소득에 대출을 받는 방식으로 취득
 - 부동산을 증여·상속받은 경우는 18.0%에 불과하나, 현금 등을 받아 매입자금에 활용한 경우를 포함하면 첫 부동산 취득 시 증여·상속의 기여도가 가장 높음
 - * 첫 부동산 취득에서의 상대적 기여도(%): 증여·상속 32.0, 사업소득 22.7, 대출 20.2, 근로소득 18.0, 금융투자 6.3, 실물투자 0.7, 기타 0.2

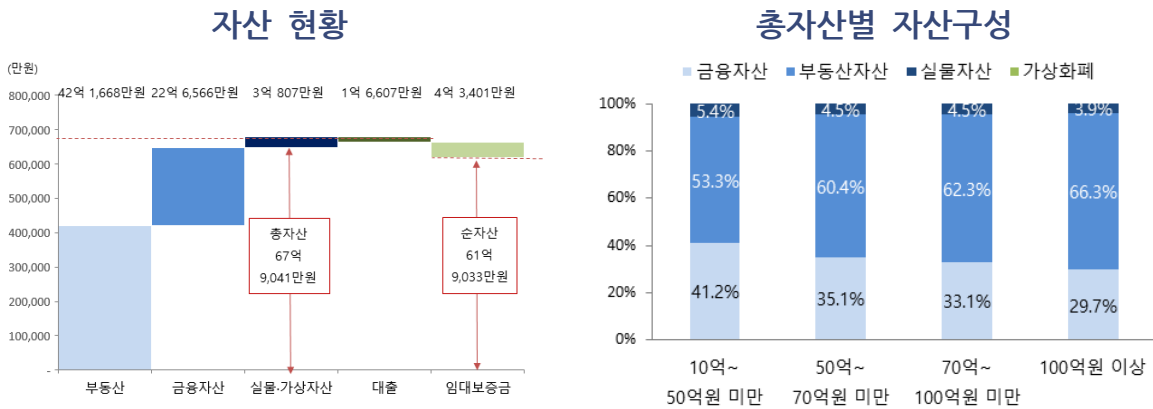
- 대부분 2가지 이상의 자금조달원을 활용*하며, 부자들에게 있어서도 대출은 첫 부동산 마련에 중요한 자금 원천이 됨
 - * 자금조달 유형별 구성 비중 : 근로소득-대출(18.7%), 사업소득-대출(14.3%), 사업소득-증여·상속(13.7%) 등
 - * 대출을 주요 조달원으로 활용한 경우 평균적으로 취득자금의 35.2%를 대출로 충당
- ⑤ (부동산을 통한 수익 실현) 서울 부자들이 얻은 부동산 최대 수익률은 평균 111%이며, 해당 건은 주로 불황기에 취득해 호황기에 처분된 경향을 보임
 - 최대 수익을 실현한 부동산 거래를 분석한 결과, 불황기에는 연평균 취득 건수(6.4건)가 처분 건수(3.9건)보다 많았고, 호황기에는 취득(4.7건)보다 처분(7.2건)이 많았음
 - 그간의 경험에 근거해 부자들은 22년 이후 침체기에 부동산 처분보다 취득에 주력했으며, 취득한 부동산은 매입 당시보다 평가액이 상승
 - * 22년 이후 취득 건수는 147건으로 처분 건수(88건)보다 1.7배 많음
 - * 신규 취득 부동산의 72.7%가 취득 시점과 비교해 가격이 올랐고, 하락한 경우는 3.6%에 불과
- ⑥ (향후 3년 투자전망과 자산관리 방향) 상대적으로 긍정적인 투자환경을 전망하는 경우가 많으며, 향후 안전한 금융상품과 부동산, 실물자산을 중심으로 자산을 증식할 계획
 - 응답자들은 향후 3년간 금 9.5%, 부동산 4.0%, 달러 2.7%, 국내 주식 1.5% 수준의 가격 상승을 예상했으며, 가상화폐는 3.6% 하락할 것으로 전망
 - 3년 뒤 부자들의 자산 포트폴리오는 대체로 현재와 유사할 것으로 보이나, 투자용 부동산, 금리성의 안전한 금융상품, 실물자산 비중은 다소 높아질 가능성
 - * 투자용 부동산 중에서는 '강남 3구 아파트'를 매입할 가능성이 높음
(지역별 선호도: 강남 3구 40.0%, 부동산 유형별 선호도 : 아파트 50.0%)
 - * 금융상품의 경우 예·적금 등 금리성 상품과 장기 저축성 상품에 대한 투자 의향이 강하며, 펀드·랩·ETF나 파생상품 등 투자 상품은 늘리기보다는 줄이려는 의향이 우세
 - * 향후 3년 금에 대한 투자 의향은 56.7%로, 부동산(63.7%) 다음으로 높음

II. 2023년, 서울의 부자들

1. 자산 포트폴리오

■ 총자산은 67억 9,041만원이며, 임대보증금과 금융 부채 6억 7만원을 제외한 순자산은 61억 9,033만원 수준

- 평균 부동산 자산 보유액은 42억 1,668만원, 금융자산은 22억 6,566만원, 실물자산은 3억 242만원이며, 가상화폐는 565만원에 불과
- 자산구성 비중²⁾은 금융자산 36.0%, 부동산 59.3%, 실물자산 4.7%로, 대체로 금융자산 1.65배 수준의 부동산 자산을 보유
 - 총자산이 많을수록, 대출을 보유한 경우일수록 부동산 비중이 높은 경향
 - * 자산이 많을수록 보유 부동산 개수가 많고, 부동산은 건당 가액이 높기 때문에 자산이 많을수록 부동산 비중도 함께 높아지는 경향을 보임
 - * 서울 부자들이 보유한 대출의 99.1%가 부동산 담보 대출에 해당하며, 부자들이 대출을 활용한 경우라면 해당 부동산 가액이 높은 경우로 추측할 수 있음



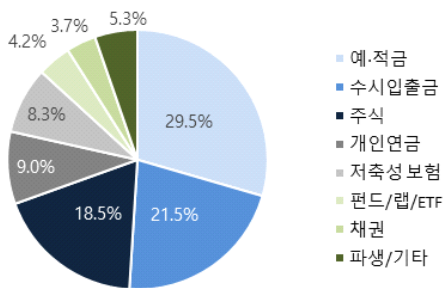
■ 서울 부자의 금융자산 포트폴리오를 보면, 금리성 상품이 51%로 과반이나, 적극적인 자산 증식을 위해 투자 자산에 할당한 비중도 31.7%로 높은 편

- 금융자산 중 수시입출금 상품(21.5%), 예·적금(29.5%) 등 안전한 자산이 과반을 점유하며, 직·간접 투자 비중은 31.7% (주식 18.5%*, 펀드·랩·ETF 4.2% 등)

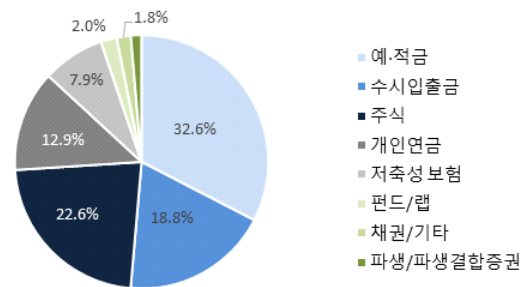
2) 본 보고서는 조사대상 각 가계의 자산구성비율을 산출한 뒤, 평균을 계산한 수치를 활용함. 전체 조사대상자가 보유한 자산의 가치를 합하여 구성 비율을 계산하는 경우 자산가치가 큰 사례에 의해 평균이 왜곡될 가능성이 존재하는데 비해, 본 방식은 각 가계의 자산구성 형태를 보다 유사하게 반영할 수 있다는 것이 장점

- * 소유 기업의 주주 지분이 6.9%, 일반 투자목적의 주식 비중이 11.6%
- 대중부유층과 비교해 볼 때, 수시입출금과 예·적금 비중은 총 51% 내외로 비슷하나, 부자들은 직·간접 투자* 비중(31.7%)이 대중부유층(27.8%)에 비해 높고, 연금·저축성보험의 비중(17.3%)은 대중부유층(20.8%) 보다 낮음
- * 주식, 펀드·랩·ETF, 채권, 파생상품 등을 포함

서울 부자의 금융자산 구성



대중부유층의 금융자산 구성



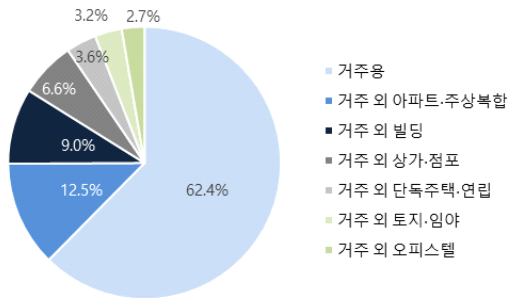
자료: 우리금융경영연구소, “경기변동기의 대중부유층” (2022)

■ 서울 부자들은 거주 주택을 포함해 평균 3.3채의 부동산을 소유하고 있으며, 부동산 자산 중에는 거주 주택이 62.4% 비중을 차지

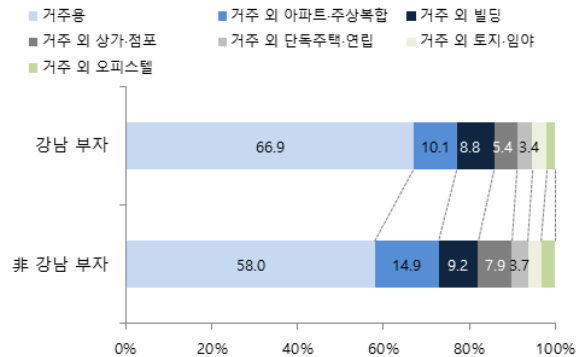
- 부동산 자산은 거주용 62.4%, 거주 외 부동산 37.6%로 구성되며, 주택가격의 차이로 인해 강남 3구 거주자³⁾(이하, 강남 부자)의 거주 주택 비중이 높음
 - 거주 외 투자용 부동산 중에는 아파트·주상복합 비중(12.5%)이 가장 높고, 다음으로 빌딩(9.0%), 상가·점포(6.6%), 단독주택·연립(3.6%) 순
 - 강남 부자는 부동산 중 거주 주택 비중이 66.9%인데 비해, 그 외 서울 지역 거주 부자(이하, 非 강남 부자)들은 58.0%로 다소 낮음
 - * 강남 부자와 非 강남 부자의 부동산 자산 차이는 약 9.5억원(47.0억 vs. 37.5억)으로, 이 중 9.3억원은 거주 주택 가액 차이에서 기인
 - * 非 강남 부자는 강남 부자에 비해 거주 주택 비중이 작고 거주 외 아파트, 상가 등 투자용 부동산 비중이 높음. 다만, 이러한 비중의 차이는 전체 부동산 자산 규모의 차이에서 기인한 것으로, 실제 거주 외 부동산 규모는 유사 (강남 20.5억 vs 非 강남 20.4억)

3) 통상 강남구, 서초구, 송파구를 강남 3구로 지칭하며, 편의를 위해 강남 3구에 거주하는 이들을 ‘강남 부자’로, 강남 3구 외 지역에 거주하는 경우를 ‘非 강남 부자’로 통일하여 서술

부동산 자산 구성

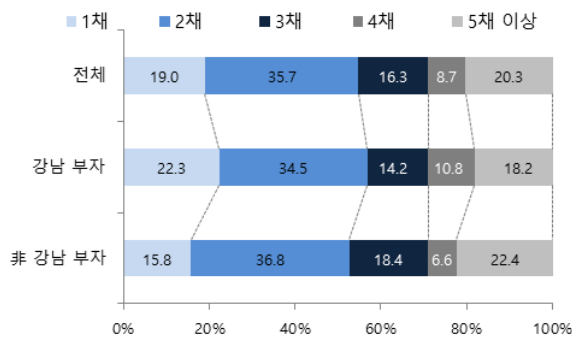


거주지역별 부동산 자산 구성



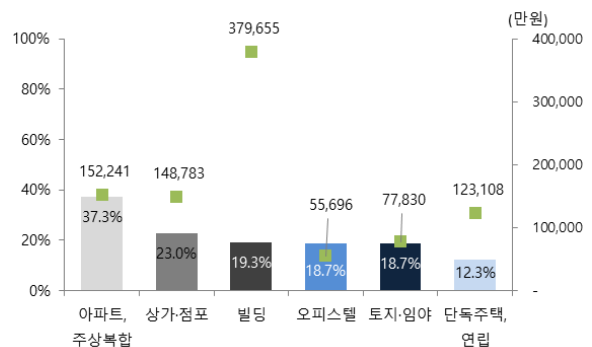
- 조사 대상 서울 부자들은 모두 본인 소유 집에 살고 있으며, 거주 주택을 제외하고도 2.3채⁴⁾의 부동산을 보유
 - 응답자의 85.7%가 현재 아파트에 거주 중이며, 거주용 부동산의 평균 가격은 21억 7,103만원 수준
 - 5명 중 4명(81.0%)이 거주 주택 외 투자용 부동산을 보유하고 있으며, 거주 주택 포함 2채를 가진 경우가 35.7%로 가장 많지만 5채 이상을 보유한 가구도 20.3%
 - * 강남 부자들이 非 강남 부자에 비해 1채만 보유한 비중이 높지만, 4채 이상 보유한 경우는 29.0%로 동일 (평균 보유 수: 강남 3.2채 vs. 非 강남 3.4채)
 - 거주 외 부동산 중에는 ‘아파트·주상복합’을 보유한 경우가 37.3%로 가장 많고, 다음으로 상가·점포(23.0%), 빌딩(19.3%), 토지·임야(18.7%), 오피스텔(18.7%) 순
 - * 거주 외 부동산 물건별 평균 가격은 빌딩(37억 9,655만원), 아파트·주상복합(15억 2,241만원), 상가·점포(14억 8,783만원) 순

부동산 보유 개수



주: 1채는 거주 주택만 보유한 경우

거주 외 부동산 종류별 보유율과 평가액

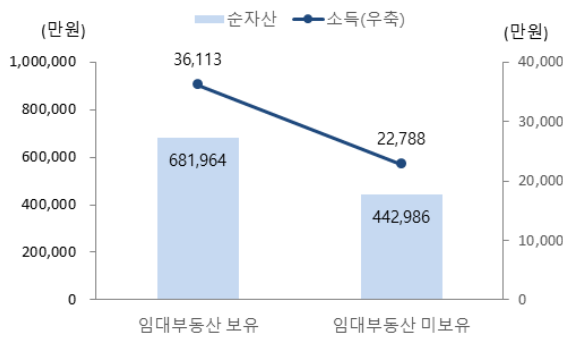


주: 평가액은 개별 물건의 평균가

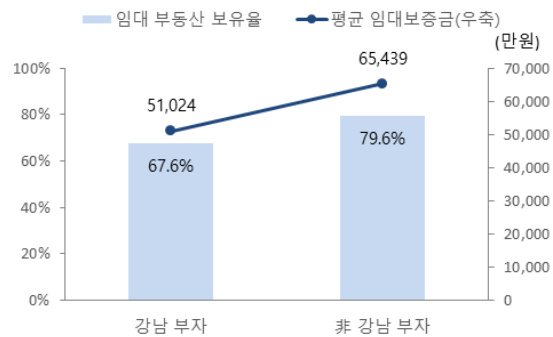
4) 토지·임야의 경우 ‘필지’ 단위를 사용해야 하나 서술과 이해의 편의를 위해 단위를 ‘채’로 통일

- 서울 부자의 73.7%는 타인에게 부동산을 빌려주고 있으며, 평균 임대보증금은 5억 8,915만원이고 임대로부터 얻는 소득은 연간 5,546만원 수준
 - 부동산 임대는 서울 부자의 자산과 소득 규모에 있어 차별화를 가져오는 요소로, 부동산 임대 여부에 따라 순자산은 23.9억원, 소득은 1억 3천만원 차이가 남
 - 강남 부자보다 非 강남 부자의 임대 부동산 보유율과 보증금 규모가 높음
 - * 강남 부자들은 거주 주택의 가격이 비싸다보니 임대용 건물보다 집에 우선적으로 자금을 투입하기 때문인 것으로 분석 (1주택 보유자 비중도 非 강남보다 강남 부자가 높음)

부동산 임대 여부에 따른 차이



거주지역 별 부동산 임대 현황

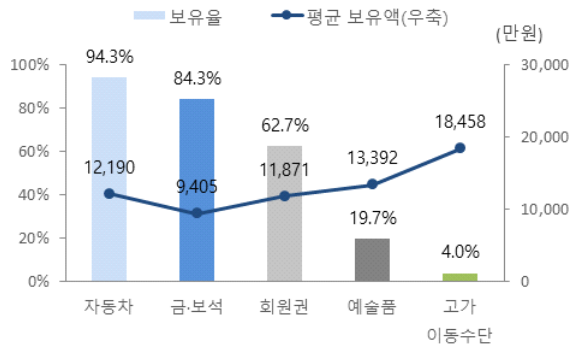


주: 임대보증금은 임대 중인 가구(221가구) 기준

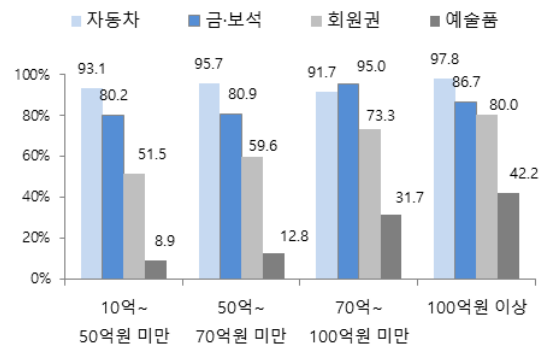
■ 서울 부자의 99.3%가 자동차, 금을 비롯한 실물자산을 보유하고 있는 반면, 가상화폐를 보유한 경우는 9%에 불과

- 서울 부자들 대부분 자동차, 회원권, 금·보석, 예술품 등 실물자산을 소유하고 있으며, 평균 보유 금액은 3억 242만원 수준
 - 보유율은 자동차(94.3%), 금·보석(84.3%), 회원권(62.7%) 순이며, 각 유형별 평균 금액은 고가 이동수단(1억 8,458만원), 예술품(1억 3,392만원), 자동차(1억 2,190만원) 순으로 대체로 보유율과 평균 보유액이 반비례
- 서울 부자는 전통 자산을 가장 선호하지만, 자산 규모가 클수록 사용과 투자 가치를 함께 가진 실물자산으로 투자의 스펙트럼을 확장하는 경향을 보임
 - 자동차나 금·보석은 자산규모에 따른 보유율 차이가 크지 않으나, 회원권과 예술품은 자산이 많을수록 더 많이 보유하는 특징을 보임
- 가상화폐 보유율은 9%이며, 보유자의 평균 보유 가액은 6,274만원

실물자산 유형별 보유율과 평균 보유액



자산규모별 주요 실물자산 보유율 차이

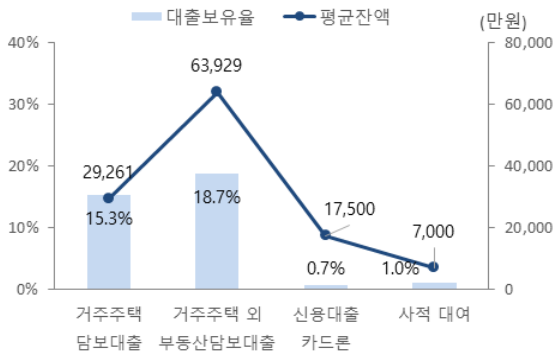


주: 보유액은 각 실물자산 보유자를 대상으로 산출

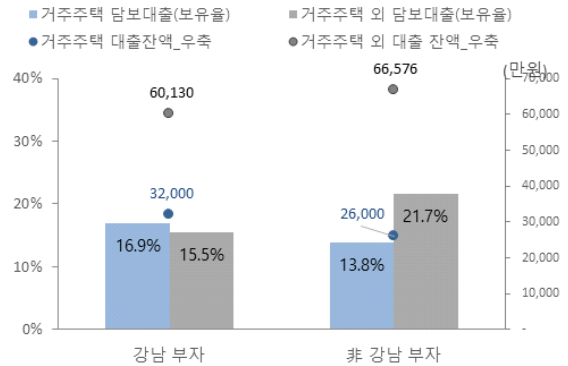
■ 서울 부자의 34.3%만이 대출을 받았고, 그 중 대부분이 부동산 담보대출

- 서울 부자들은 다른 계층*에 비해 대출 보유율이 낮으며, 대부분의 대출이 부동산을 담보로 하고 신용대출이 적은 점이 특징
 - 담보대출 중에서도 거주 주택(15.3%)보다는 거주 주택 외 부동산을 담보로 한 대출의 보유율(18.7%)이 높고, 신용대출·카드론은 0.7%에 불과
 - * 2022년 가계금융복지조사에 따르면 우리나라 가계의 57.3%가 금융부채(담보, 신용, 신용카드 대출 등)가 있으며, 담보대출 보유율은 38.8%, 신용대출은 23% 수준
 - 대출 잔액으로 보더라도 거주 주택 외 부동산 담보대출이 가장 주요한 항목
 - * 유형별 대출 잔액: 거주 주택 외 부동산 담보대출 6억 3,929만원, 거주 주택 담보대출, 2억 9,261만원, 신용대출 1억 7500만원
- 강남 부자들은 상대적으로 거주 주택 담보 대출을 많이 받고, 非 강남 부자들은 거주 주택 외 담보 대출을 많이 활용
 - 강남의 집값이 상대적으로 비싸기 때문에* 강남 부자들은 담보 대출을 끼고 집을 보유하는 경우가 많으며 평균 대출 잔액도 높음
 - * '22.11월 강남구 아파트 3.3m² 당 평균 매매가격은 9,024만원으로, 강북구(3,198만원)의 약 3배 (출처: 경제만랩)
 - * 거주주택 담보대출 보유자의 평균 대출 잔액: 강남 부자 3.2억원, 비 강남 부자 2.6억원

대출 상품별 보유율과 잔액



거주지역별 주요 대출상품 보유율과 잔액



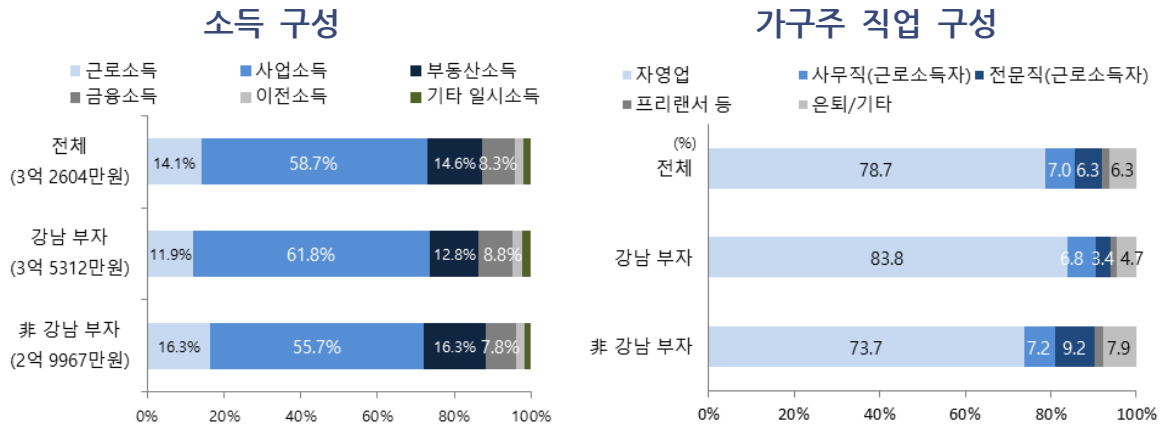
주: 대출보유율은 복수응답, 대출 잔액은 보유자 평균 주: 복수응답, 대출 잔액은 보유자 평균

2. 소득과 소비생활

■ 서울 부자의 연평균 소득은 3억 2,604만원이며, 사업소득 비중이 가장 높음

- 조사대상 서울 부자들은 다른 계층과 달리 근로소득보다 사업소득 비중이 높으며, 부동산·금융자산에서 창출된 자산 소득(22.9%)도 상당 부분을 차지
 - 서울 부자들의 소득 구성을 보면 사업소득 비중이 58.7%로 가장 높고, 다음으로 부동산 소득(14.6%)과 근로소득(14.1%), 금융소득(8.3%) 순
 - * 한편, 우리나라 전체 가구 소득 구성을 보면 근로소득 비중이 64.3%, 사업소득이 18.1%이며, 자산 소득은 6.6%에 불과 (출처: 2022 가계금융복지조사)
 - * 서울 부자 가계의 가구주 78.7%가 자영업에 종사하거나, 기업을 운영하고 있기 때문에 사업소득 비중이 높게 나타남
- 강남에는 고소득 사업소득자가 상대적으로 많이 거주하고 있어 非 강남 부자보다 총 소득이 높고 사업소득의 비중도 높음
 - 강남 부자는 非 강남 부자보다 총 소득이 5,345만원 많고, 사업소득 비중도 61.8%로 6.1%p 높음
 - * 非 강남 부자는 근로소득과 부동산 소득 비중(각 16.3%)이 상대적으로 높음
 - * 강남 거주 사업소득자의 평균 사업소득은 2억 6,306만원이며, 非 강남 거주 사업소득자는 2억 4,153만원으로 약 2153만원 적음
 - 강남 부자와 非 강남 부자의 소득 규모와 구성 차이는 가구주의 직업분포가 다른데서 기인하며, 강남 부자 중에는 자영업, 기업 운영 종사자(83.8%)가 상대적으로 많음 (非 강남 73.7%)

* 非 강남에는 전문직 근로소득자(9.2%), 은퇴·기타(7.9%) 유형이 많이 거주

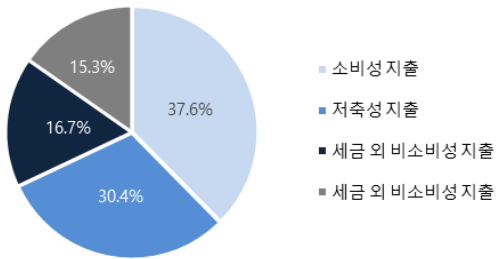


■ 서울 부자들은 연소득의 79.5% 가량인 2억 5,928만원*을 쓰며, 지출액 중에는 소비성 항목의 비중이 가장 높음

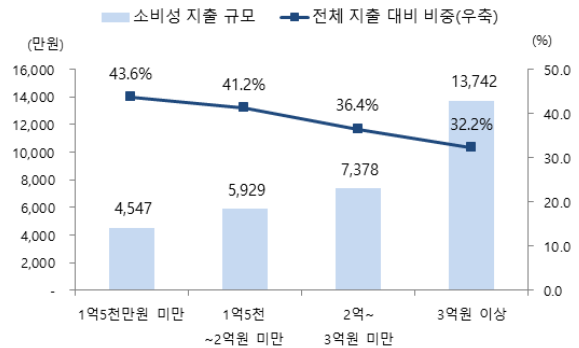
- * 연소득 중 약 20.5%(6,676만원)는 지출 내역을 특정하기 어려운 잉여자금
- 서울 부자들의 지출은 주로 소비성 지출(37.6%)과 저축(30.4%)으로 구성되며, 세금은 전체 지출액의 약 15.3% 수준
 - * 지출은 저축, 세금, 세금 외 비소비성 지출, 소비성 지출로 나뉨. 저축은 예·적금, 직·간접 투자상품, 저축성 보험료 등에 대한 납부액을 의미하며, 세금 외 비소비성 지출은 사회 보장보험료, 대출 원리금, 가족 용돈/간병비 등 포함
 - 다만, 평균 지출액으로 보면 저축성 지출액이 9,649만원으로 가장 많고, 소비성 지출액(8,517만원), 세금 외 비소비성 지출(3,894만원), 세금(3,868만원) 순⁵⁾
 - * 구성 비중과 달리 저축성 지출액이 소비성 지출액보다 많은 것은 일부 응답자의 높은 저축 금액이 평균 저축액 수치를 높였기 때문으로 추정
- 소비성 지출 규모는 자산, 소득이 많을수록 커지기는 하지만, 자산·소득 증가와 동일한 기울기로 늘지 않기 때문에 소비성 지출의 비중은 오히려 작아짐
 - 소비 생활의 관성이나 추가적 지출을 위한 시간 제약 등으로 인해 지출 여력이 늘더라도 소비가 비례하여 증가하지는 않음

5) 지출 구성의 경우 각 응답자의 지출액 구성 비율을 계산하여 평균한 값이며, 평균 지출액은 전체 응답자의 지출액을 평균한 값으로 산정 방식에 차이가 존재.

연간 지출액 구성



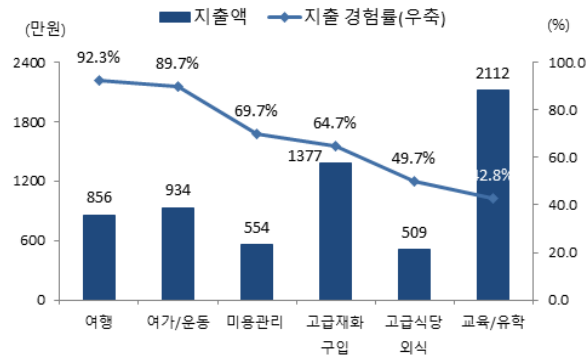
소득규모별 소비성 지출 규모와 비중



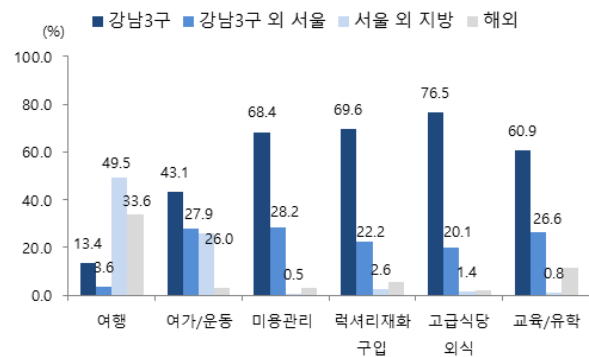
■ 서울 부자들은 여행, 여가운동, 미용 관리를 즐기며, 여행을 제외한 대부분의 부가적 소비지출이 주로 강남 3구에서 이루어지는 것이 특징

- * 소비성 지출은 의식주 관련 필수 소비와 여유로운 생활을 위한 부가적 지출로 구분할 수 있으며, 본 조사는 부자들의 소비생활 특성을 파악하고자 주요 부가적 지출 항목에 대한 지출 경험과 지출액을 조사
- 서울 부자들의 92.3%는 여행비로 연평균 856만원을 쓰며, 여가운동을 위해서 평균 934만원을 지출
 - 본인의 학위나 손·자녀 교육·유학비를 지출을 한 경우는 42.8%로 다른 항목에 비해 지출자 수는 적으나, 인당 소비액은 2,112만원으로 가장 많았음
- 여행을 제외한 부가적 소비 활동은 주로 강남 3구에서 이루어지는 경향
 - 강남 3구가 타 지역에 비해 고급 소비 관련 인프라가 잘 갖춰져 있어, 고급식당 외식, 럭셔리 재화 구입을 위해 주거지 근처가 아닌 강남 3구를 찾는 경우가 다수인 것으로 확인
 - * 非 강남 부자 중 51.6%는 현 주거지가 아닌 강남 3구에서 고급식당 외식비를 가장 많이 지출했으며, 고급 재화(명품, 고가 자동차 등)의 주된 구매 지역도 강남 3구(46.2%)
 - * 강남 부자와 非 강남 부자 구성비는 49:51로 특정 소비영역의 주 지출 장소 비중이 각 주거지 비중을 넘어선 경우 장소를 이동해 소비가 이루어졌다는 의미
- 부자들이 가장 선호하는 여행지는 유럽(30%)이며, 다음으로 국내(17.3%), 호주 등 대양주(13.0%), 하와이·괌·사이판(11.3%) 순
 - * 유럽 중 남유럽(18.3%)이 선호도가 가장 높고, 서유럽(9.7%), 동북부 유럽(2.0%) 순

주요 소비성 지출 평균 지출액 및 경험률



소비항목별 주된 지출 지역



주: 지출액은 해당 지출자의 평균

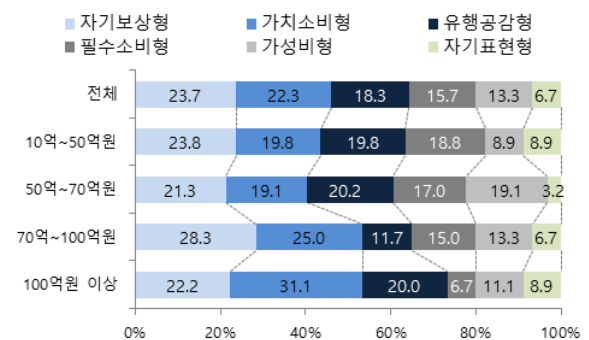
■ 서울 부자들의 소비유형은 비교적 다양하며, 그 중 ‘자기보상형’(23.7%)과 ‘가치 소비형’(22.3%)이 상대적으로 많음

- 자신을 드러내고자 마음껏 쓰는 유형(자기표현형, 6.7%)보다는, 생활에 꼭 필요한 돈만 쓰거나(필수소비형, 15.7%), 저렴한 가격을 찾는 유형(가성비형, 13.3%)이 상대적으로 많음
- 자산이 많을수록 필수소비형이 줄고 가치소비형이 많아지는 경향이 있으나, 그 외 연령별, 거주지역별, 직업별 소비성향 차이는 크지 않음

소비유형 구분

유형	정의
자기보상형	상품/서비스 구매를 통해 심리적 보상이나 만족을 얻는 유형
가치소비형	사회적, 공익적 가치가 있다고 판단되면 과감히 소비 (돈쫄, 친환경 소비)
유행공감형	유행하는 상품/서비스는 먼저 구매/경험
필수소비형	생활에 꼭 필요하다고 여기는 것만 구매
가성비형	동일한 상품/서비스라면 저렴한 가격을 찾아 구매
자기표현형	나만의 가치관과 개성, 여유를 표현하기 위해 자유롭게 마음껏 소비 (Flex)

자산규모별 소비성향 차이

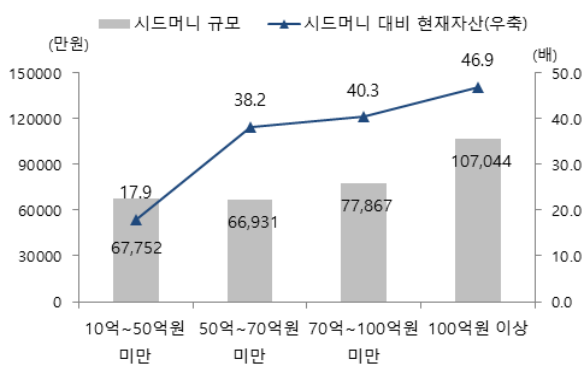


3. 자산형성 과정과 자산관리

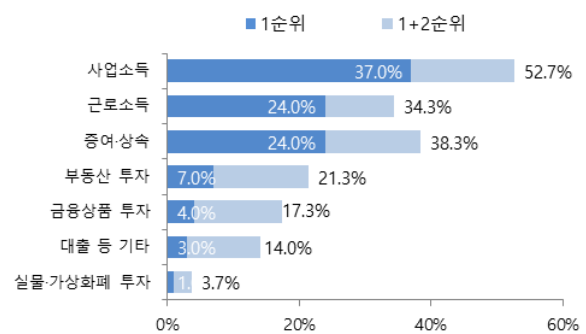
■ 서울 부자의 시드머니는 평균 7억 5412만원(중간값 3억원)이며, 37%가 사업 소득이 종자돈 마련에 가장 큰 기여를 했다고 응답

- 서울 부자들은 첫 투자 밀천인 시드머니와 비교해 현재는 약 33.1배 수준으로 자산을 증식
 - 자산이 많은 그룹일수록 시드머니 규모를 크게 생각할 뿐 아니라, 시드머니 대비 많은 자산을 보유
 - * 시드머니 대비 현재 자산 배수(배): 10~50억원 17.9, 50~70억원 38.2, 70~100억원 40.3, 100억원 이상 46.9
- 시드머니 마련의 가장 주된 원천은 사업소득(37.0%)이나, 근로소득(24.0%)과 증여·상속받은 자산(24.0%)을 통해 마련한 경우도 다수
 - 응답자의 81.7%는 시드머니 형성에 있어 2가지 이상의 자금 원천을 활용
 - * 한가지 자금 원천으로만 시드머니를 확보한 경우는 18.3%에 불과
 - 부자들의 본업 소득(사업·근로) 외에 부가적으로 시드머니 확보에 많은 기여를 한 것은 증여·상속과 부동산 투자
 - * 기여도 2순위로 증여·상속과 부동산 투자를 응답한 비율은 각 14.3%로 사업소득(15.7%) 다음으로 높았음

총자산 규모별 시드머니와 현재 자산의 배수



시드머니의 주된 원천

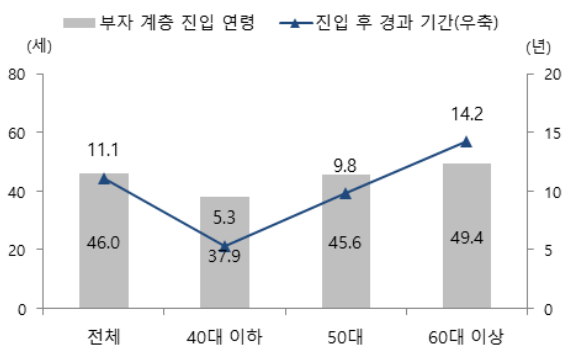


주: 1, 2순위 복수응답

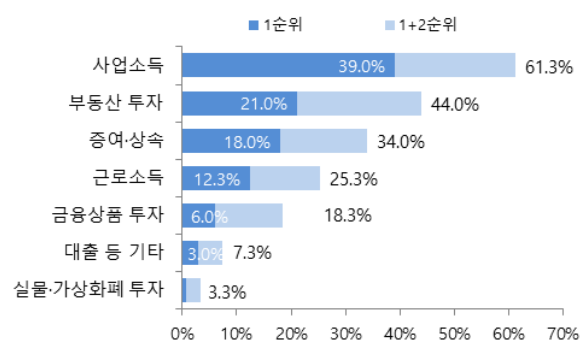
■ 응답자들은 46세에 금융자산 10억원을 축적하여 부자의 요건을 달성했고, 이에 주로 기여한 원천은 사업소득과 부동산 투자, 증여·상속받은 자산이었음

- 서울 부자들은 주로 40대를 전후로 부자 계층에 진입했으며, 강남 부자들이 非 강남 부자에 비해 어린 나이에 금융자산 10억원을 마련
 - 40대는 평균 37.9세, 50대는 45.6세, 60대는 49.4세에 금융자산 10억원 달성
 - 강남 부자는 45.4세에 부자 계층에 진입하여 약 11.5년(현재 56.9세)이 경과했고, 非 강남 부자는 46.7세에 부자가 되어 약 10.8년(현재 57.4세) 경과
- 서울 부자들은 시드머니를 확보하고, 이를 토대로 부자 계층에 진입하는 데 있어 부동산 투자를 적극적으로 활용
 - 금융자산 10억원 마련에 주로 기여한 원천(1+2순위)은 사업소득(61.30%)이나, 부동산 투자(44.0%)와 증여·상속(34.0%)을 답한 비중도 높음
 - 시드머니를 만들 때에 달리, 자산을 본격적으로 불려나가는 데 있어서는 부동산 투자가 중요하게 작용
 - * 시드머니와 금융자산 10억원 마련의 원천을 비교하면, 1위(사업소득)와 3위(증여·상속)는 동일하나, 시드머니 때 기여도가 4위였던 부동산 투자의 기여도는 2위로 상승

부자 계층으로의 진입 연령과 경과 기간



금융자산 10억원 마련의 주된 원천



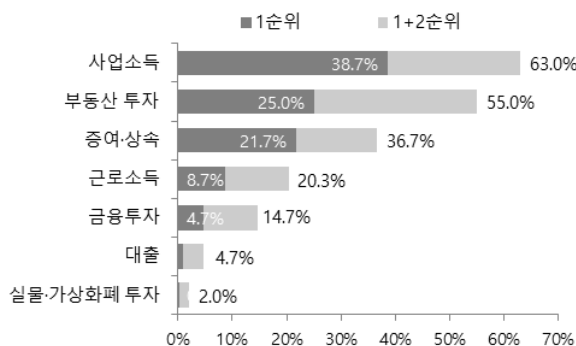
주: 1, 2순위 복수응답

■ 서울 부자들은 사업소득의 바탕 위에 증여·상속 자산과 부동산 투자로 현재의 재산을 이루었으며, 강남 부자에게는 증여·상속, 非 강남 부자에게는 부동산의 기여도가 상대적으로 높음

- 이전의 자산형성 단계와 마찬가지로 서울 부자가 지금의 자산 규모를 이루는 데 있어 주로 기여한 원천은 사업소득(63.0%)이며, 부동산 투자(55.0%)와 증여·상속(36.7%)도 많은 비중을 차지
 - 본업 소득 중에서는 근로소득(20.3%)보다 사업소득(63.0%)이, 투자 자산 중에는 금융자산(14.7%)보다 부동산(55.0%)이 자산 증식에 더 많이 기여

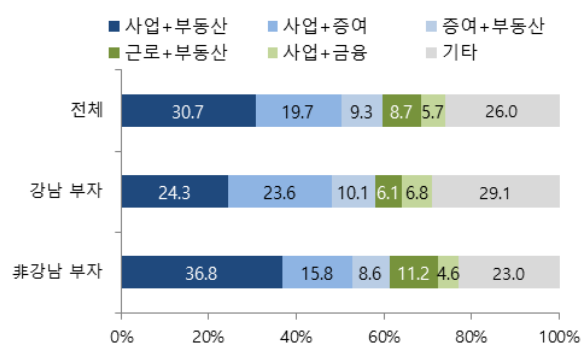
- 서울 부자들의 36.7%가 증여·상속이 현재 자산을 구성하는 주된 요소라 응답할 만큼, '세대 간 부의 이전'은 부자들의 자연스러운 자산 축적 비결
- 전반적인 재산 형성 기여도 순위는 동일하나, 강남 부자들에게는 증여·상속이, 非 강남 부자에게는 부동산이 상대적으로 중요한 자금 원천으로 작용
 - * 증여·상속을 선택한 비율 : 강남 41.9% vs 非 강남 부자 31.6% (△10.3%p)
 - * 부동산 투자를 선택한 비율 : 강남 47.3% vs. 非 강남 부자 62.5% (△15.2%p)
- 서울 부자들의 자산형성 유형을 구분해보면, '사업소득+부동산 투자'(30.7%)가 가장 많고, '사업소득+증여'(19.7%), '증여+부동산 투자'(9.3%) 순
 - 응답자 중 어느 한가지 원천으로만 현재의 자산을 모은 경우는 3.7%에 불과
 - 강남 부자들 중에는 '사업소득+증여' 유형이 많고, 非 강남 부자들은 '사업소득+부동산 투자' 유형이 상대적으로 많음
 - * 사업소득+증여 유형: 강남 부자 23.6% vs. 非 강남 부자 15.8%
 - * 사업소득+부동산 투자 유형: 강남 부자 24.3% vs. 非 강남 부자 36.8%

현재 자산 형성의 주된 원천



주: 1, 2순위 복수응답

자산 형성 유형



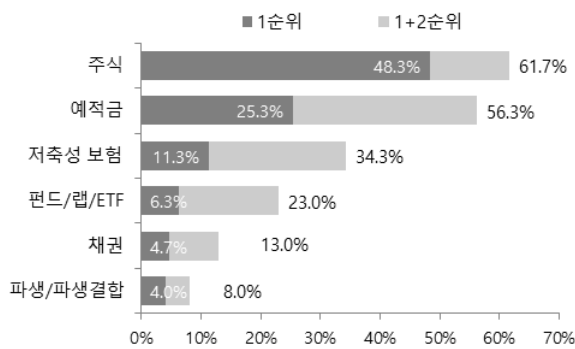
■ 금융상품 중에서는 주식, 예적금, 저축성 보험을 자산 증식에 주로 활용했고, 소득이 많을수록 예적금보다는 주식을 선호

- 서울 부자들이 자산 증식에 가장 많이 활용한 금융상품은 주식(48.3%)이고, 예·적금(25.3%)과 저축성보험(11.3%)이 그 다음을 차지
 - 복수 응답으로도 주식(61.7%), 예·적금(56.3%), 저축성보험(34.3%)의 순위 유지
- 소득이 적을수록 예·적금을 많이 활용하고, 소득이 많을수록 예·적금보다는 주식을 주로 활용했다고 응답

- 한편, 연소득이 3억원 이상인 그룹에서 저축성 보험을 주로 활용했다는 응답 (17.9%)이 높게 나타남

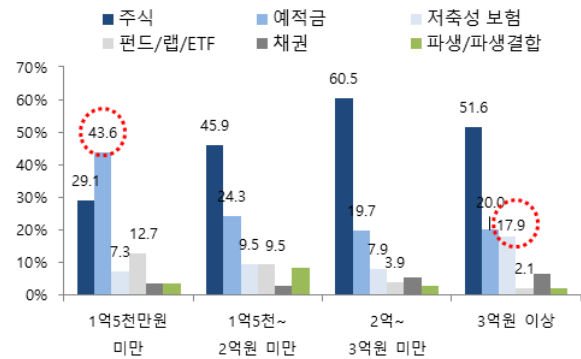
* 소득 뿐 아니라 자산이 가장 많은 그룹에서 저축성 보험을 주로 활용했다는 응답이 상대적으로 많았는데, 높은 세율을 적용받는 이들의 특성상 장기저축성 보험에 부여되는 비과세 혜택을 활용했던 것으로 보임

자산 증식에 주로 활용한 금융상품



주: 복수응답

연소득 규모별 주 활용 금융상품

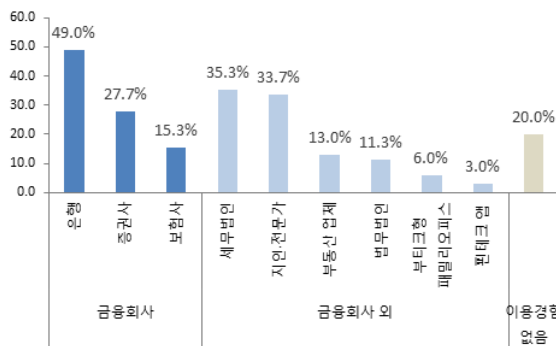


주: 1순위 응답 기준

서울 부자 대부분(80%)은 자산의 형성과 운용 과정에서 절세, 금융상품·부동산 투자, 포트폴리오 조정 등을 위해 자산관리 상담 서비스를 이용

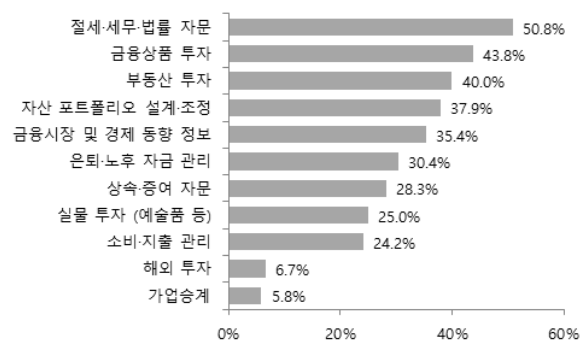
- 주로 금융회사나 세무법인, 주변 전문가로부터 자산관리 서비스를 받음
 - 금융회사 중에는 은행(49.0%)을 가장 많이 이용했고, 금융회사 외에는 세무법인(35.3%), 주변 지인·전문가(33.7%)를 주로 이용
- 가장 많이 이용한 서비스는 ‘절세·세무·법률자문’(50.8%)이며, 이후 금융상품 투자(43.8%), 부동산 투자(40.0%), 자산포트폴리오 설계·조정(37.9%) 순

자산관리 서비스 이용 경험률



주: 1, 2, 3순위 복수 응답

이용해 본 자산관리 서비스



주: 복수 응답

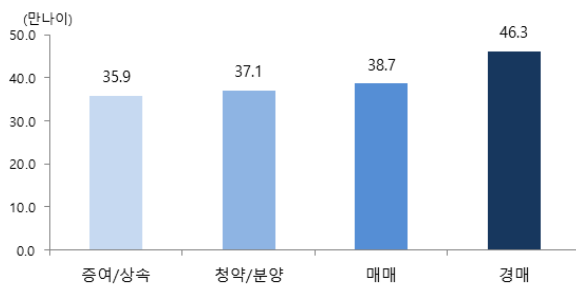
III. 서울 부자의 부동산 투자

1. 첫 부동산 소유

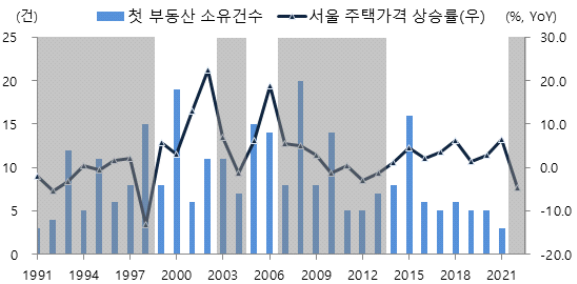
■ [시점] 서울 부자는 평균 38세에 처음으로 부동산을 취득했으며, 시기적으로는 부동산 호황기보다 불황기의 기회를 활용한 경향을 보임

- 부동산 취득 방식 중 증여나 상속을 받은 경우 상대적으로 어린 나이에 부동산을 처음 소유하게 됨
 - * 취득 유형별 평균 연령(세): 증여·상속 35.9, 청약·분양 37.1, 매매 38.7, 경매 46.3
 - 증여·상속은 일반 매매와 달리 부동산 매물 선택·검증의 시간이 필요치 않으며, 자금 마련을 위한 시간도 줄일 수 있기 때문으로 판단
 - 반대로 비교적 생소하고, 유찰 가능성 등으로 거래가 쉽지 않은 경매를 통해 부동산을 처음 취득하는 경우 그 시점이 가장 늦었음
- 첫 부동산을 소유한 시기를 보면, 호황기*(7.7명)보다는 불황기*(연평균 8.3명)에 취득한 경우가 많음
 - * '85~'22년 서울 주택가격 상승률이 마이너스거나 이전대비 급격하게 하락한 시기를 불황기, 그 외의 경우를 호황기로 구분

거래유형별 평균 부동산 소유 연령



주택가격상승률과 첫 부동산 소유건수 추이



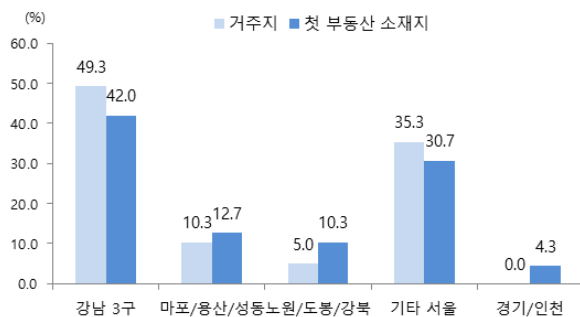
주: 서울 주택가격 상승률은 한국부동산원 기준, 회색 음영은 불황기

■ [지역] 대체로 첫 소유 부동산의 소재지가 현 거주지로 이어지나, 그렇지 않은 경우 중에는 강남에서 첫 부동산을 획득한 후 타 지역으로 이탈한 비율이 가장 적음

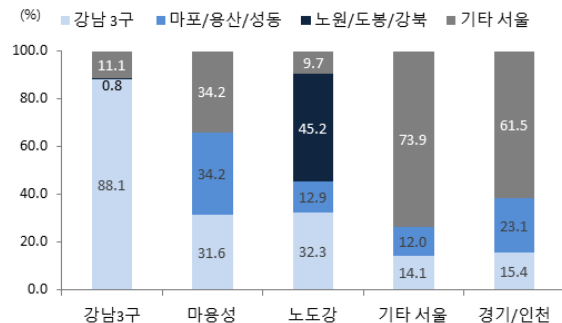
- 첫 소유 부동산의 소재지는 서울이 95.7%로 압도적이며, 대체로 최초 부동산을 취득한 지역에서 현재도 거주하는 비율이 높음

- 첫 소유 부동산의 소재지와 현 거주지가 일치하지 않는 경우 중 강남 3구에서의 이탈률이 여타 서울 지역 대비 낮음
 - 강남 3구는 첫 부동산 소재지인 비율보다 현 거주지인 비율이 높으며, 그 외 서울 지역은 반대의 경향*
 - * 현 거주지인 비율 vs. 첫 소유 부동산 소재지인 비율(%): 강남 3구 49.3 > 42.0, 강남 3구 외 서울 50.7 < 53.7 (마포·용산·성동 10.3 < 12.7, 노원·도봉·강북 5.0 < 10.3 등)
 - 현재 처음 부동산을 취득한 곳이 아닌 다른 지역에 거주하는 비율(이탈율)을 보면, 강남 3구가 가장 낮고, 마포·용산·성동 지역이 가장 높음
 - * 첫 소유 부동산 소재지 기준 이탈률(%): 강남 3구 11.9, 마포·용산·성동 65.8, 노원·도봉·강북 54.8, 기타 서울 26.1

지역별 현 거주비율과 첫 부동산 소재지 비율



첫 부동산 소재지별 현 거주지 분포



■ [방법] 첫 부동산 마련에 증여·상속이 가장 많은 기여를 했으며, 그 외 경우에는 사업·근로소득에 대출을 조합해 매입자금을 마련한 사례가 보편적

- 첫 부동산을 증여·상속받은 경우는 18.0%에 불과*하나 현금 등을 증여·상속받아 매입자금에 활용한 경우를 포함하면 기여도가 32.0%로 여타 수단을 크게 상회*
 - * 첫 부동산 마련 방법(%): 일반매매 66.7, 증여·상속 18.0, 청약·분양 14.0, 경매 1.3 순
- 첫 부동산 마련에 대한 상대적 기여도를 보면, 증여·상속이 32.0%로 가장 높고, 사업소득 22.7% 대출 20.2% 순
 - * 상대적 기여도는 부동산 마련 기여도 1, 2순위 응답을 합해 전체에서 각 방법이 차지하는 비중을 계산하여 산출
- 순수 증여·상속을 제외하면 근로소득-대출(18.7%), 사업소득-대출(14.3%),

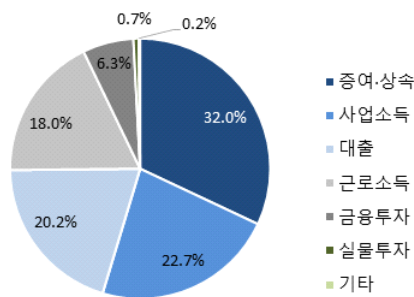
사업소득-증여·상속(13.7%) 등 2가지 이상의 자금조달원을 활용하는 경우가 대다수이며, 특히 대출을 주요 조달원으로 한 경우가 40%*에 달함

* 근로소득-대출 18.7%, 사업소득-대출 14.3%, 증여·상속-대출 5.3% 등

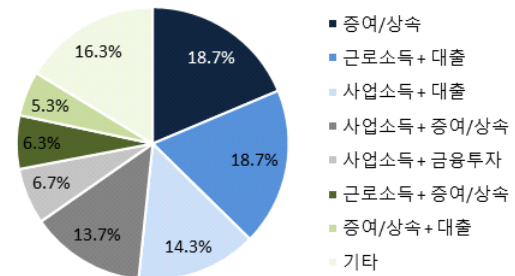
- 첫 부동산 마련에 대출을 활용한 경우 평균적으로 취득자금의 35.2%를 대출로 충당했으며, 근로소득에 대출을 조합한 사례에서 대출금 비중이 가장 높음

* 자금조달 유형별 취득자금 대비 대출금 비중(%) : 근로소득-대출 38.5, 증여·상속-대출 32.5, 사업소득-대출 31.5

첫 부동산 마련 자금조달 기여도



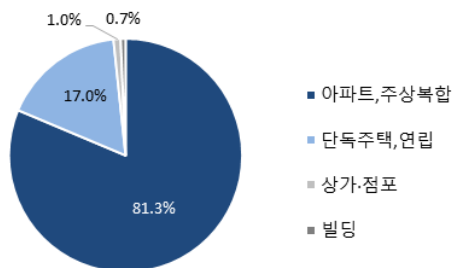
자금조달 유형별 비중



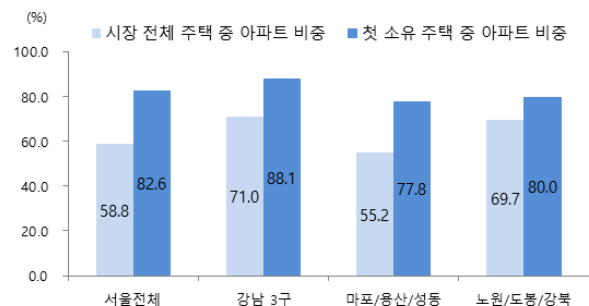
■ [첫 부동산 유형] 첫 소유 부동산은 대부분 '내 집'이며, 아파트 선호가 압도적

- 서울 부자들이 처음 소유한 부동산은 주택(98.3%)이며, 그 중 아파트가 82.7%, 단독주택·연립이 17.3%를 차지
- 서울 주택 중 아파트 비중(58.8%, '10년 주택 수 기준)보다 23.9%p나 높은 것을 감안하면 아파트에 대한 선호가 강한 것을 확인

부동산 유형별 분포



주택 중 아파트 비중 비교



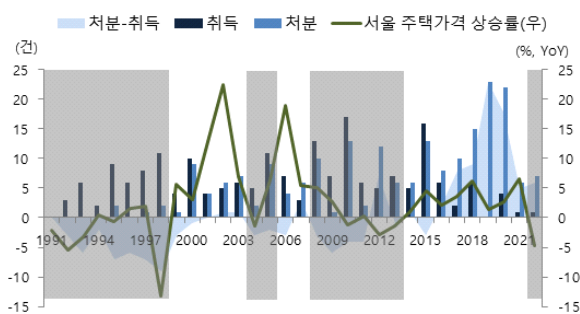
2. 부동산을 통한 최대수익 실현*

* 매각 경험이 없거나(26.0%) 매각 경험은 있으나 수익실현에 실패(5.0%)한 경우를 제외한 69%의 부자를 대상으로 한 분석결과

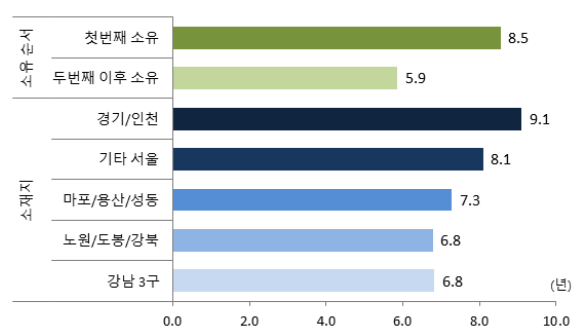
■ [시기] 서울 부자는 부동산 불황기에 취득하고 호황기에 처분하여 최대수익 실현

- 취득은 호황기(연평균 4.7건)보다 불황기(6.4건)에 활발했고, 반대로 처분은 불황기(3.9건) 대비 호황기(7.2건)에 많았음
 - 특히 최근 부동산 호황기였던 '17~'21년 사이에 전체 처분 건의 1/3이 쏠림
 - * 연평균 '처분-취득' 건수: '17~'21년 12.6 vs. '16년 이전 ▲1.8
- 최대수익을 얻은 부동산의 평균 보유 기간은 7.4년이며, 보유 기간은 부동산 소재지와 해당 부동산이 첫 부동산이었던지 여부에 따라 상이한 특성
 - 부동산 소재지가 강남 3구인 경우 6.8년, 그 외 서울 지역은 7.7년*, 경기·인천 지역은 9.1년 보유 후 처분
 - * 노원·도봉·강북 6.8년, 마포·용산·성동 7.3년, 기타 서울지역 8.1년
 - 최대수익 실현 매물이 첫 소유 부동산인 경우*가 그렇지 않은 경우보다 매각까지 더 많은 시일이 소요되는 경향(8.5년 vs. 5.9년)
 - * 대개 첫 소유 부동산은 실거주 목적이 강하기 때문에, 투자용 부동산에 비해 처분 결정이 쉽지 않기 때문으로 분석
 - * 최대수익 실현 매물이 첫 소유 부동산인 비율은 57.5%

연도별 부동산 취득과 처분 건수



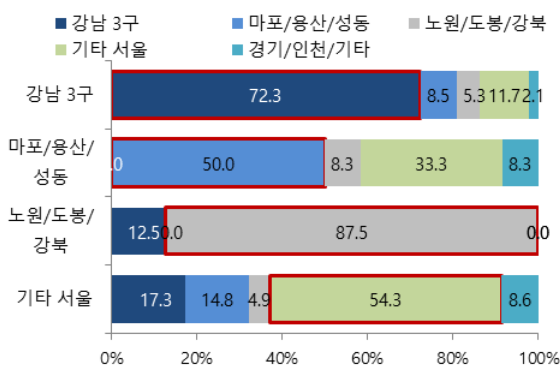
소재지·소유 순서별 평균 보유 기간



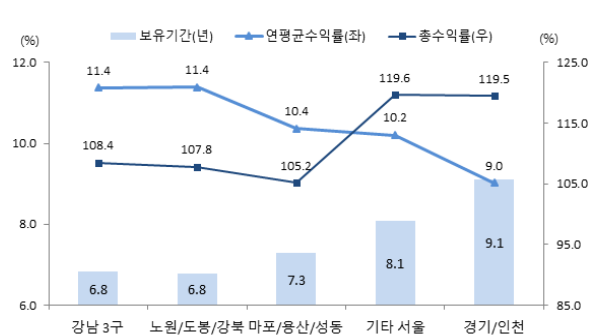
주: 서울 주택가격 상승률은 한국부동산원 기준, 회색 음영은 불황기

- [지역] 최대수익을 얻은 부동산의 소재지는 현 거주지와 유사하며, 특히 노원·도봉·강북구 거주자들이 현 거주지 부동산에서 최대수익을 실현한 경우가 많음**
 - 부동산 투자로 이익을 본 경험이 있는 서울 부자 중 63.3%*는 현 거주지와 동일한 지역에서 최대수익을 실현
 - * 거주지별 동일지역에서 최대이익 실현 비중(%): 강남 3구 72.3, 마포·용산·성동 50.0, 노원·도봉·강북 87.5, 기타 서울 54.3
- [수익성] 부자들이 부동산 투자로 얻은 최대 수익률은 평균 111%이며, 보유 기간이 길수록 총 수익률은 높으나, 연평균 수익률은 낮아지는 경향**
 - 소재지별 총 수익률은 경기·인천(119.5%), 그 외 서울 지역(113.6%)*, 강남 3구 108.4% 순이며, 이는 보유 기간 순서와 일치
 - * 마포·용산·성동 105.2%, 노원·도봉·강북 107.8%, 기타 서울 지역 119.6% 순
 - 반면 연평균 수익률(CAGR)은 강남 3구 11.4%, 그 외 서울 지역 10.4%*, 경기·인천 9.0%로 총 수익률과 반대 순이며, 연평균 수익률로는 강남 3구 부동산의 수익성이 가장 높은 것을 확인
 - * 노원·도봉·강북 11.4%, 마포·용산·성동 10.4%, 기타 서울지역 10.2% 순
 - 연령별로 비교하면, 보유 기간이 긴 60대 이상의 부동산 연평균 수익률이 9.5%로 가장 낮고, 50대(12.0%), 40대 이하(12.1%) 순으로 높아짐

현 거주지 별 최대수익실현지역 분포



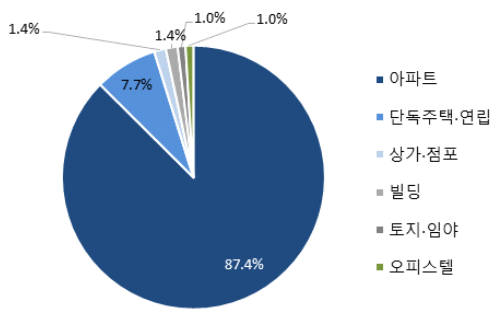
최대수익 물건 소재지별 보유 기간과 수익률



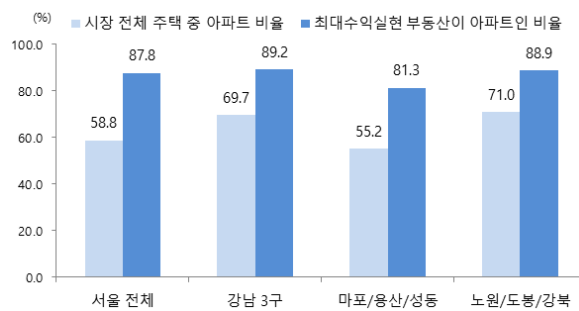
- [유형] 서울 부자 대부분은 아파트 투자를 통해 최대 수익을 실현**
 - 최대수익을 실현한 물건 유형을 보면, 아파트가 87.4%로 압도적 비중을 차지하며, 주택 7.7%, 상가 1.4%, 빌딩 1.4%, 오피스텔 1.0%, 토지·임야 1.0% 순

- 서울 대부분 지역에서 아파트(90% 내외)가 가장 많은 수익을 냈으나, 유독 마포·용산·성동구에서는 그 비중이 81.3%로 타 지역대비 낮음
 - * 마포·용산·성동 81.3% vs. 강남 3구 89.2%, 노원·도봉·강북 88.9%, 기타 서울 88.9%
- 이는 마포·용산·성동구의 아파트 비율이 다른 지역에 비해 낮아서일 가능성
 - * 지역별 주택 중 아파트 비중('10년, %): 마포·용산·성동 55.2 vs. 강남 3구 71.0, 노원·도봉·강북 69.7, 서울 전체 58.8

최대수익 실현 부동산 유형 분포



지역별 아파트 비율, 수익실현 부동산 중 아파트 비율



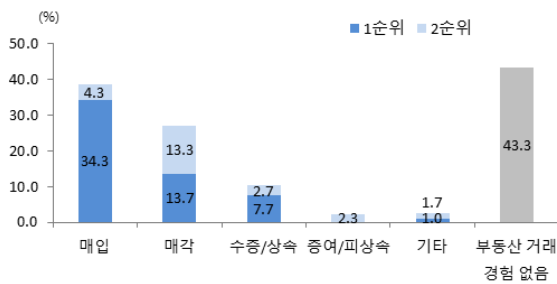
3. 2022년 부동산경기 하락기의 거래

■ 조사대상자 중 22년 이후 1회 이상 부동산 거래를 한 경우는 56.7%(170명)로, 처분(매각·피상속·증여)보다 취득(매입·상속·수증) 거래가 활발

- 거래 경험이 있는 이들 중 42.9%(73명)는 거래 건수가 2건 이상
- 임대 등을 제외한 거래(235건) 중 취득 건수는 147건(매입 116건, 상속·수증 31건)으로 처분(88건; 매각 81건, 피상속·증여 7건)의 1.7배 수준
 - * 22년 이후의 부동산 거래에 대해 각 응답자 별로 최대 2건의 거래내용을 파악하여 분석했으므로, 실제 이들의 부동산 거래 건수는 더 많을 가능성이 높음
- 부동산 소재지(서울 內)별 거래 양상을 보면, 강남 3구 부동산 거래가 가장 많았고, 처분 대비 취득거래 배수도 가장 높았음
 - 취득과 처분을 합한 거래 건수는 강남 3구 119건(50.6%), 기타 서울 48건(20.4%), 마포·용산·성동구 29건(12.3%), 노원·도봉·강북구 23건(9.8%) 순
 - * 다만, 이는 강남 3구 거주자가 절반을 차지하도록 샘플이 표집된 상황에서의 결과이므로, 서울 부자들의 최근 부동산 거래가 강남에 집중되었다고 해석하기에는 무리가 있음

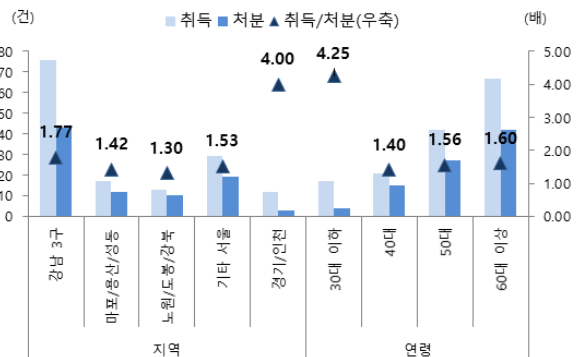
- 부동산 거래 지역별로 비교해 보면, 강남 3구 부동산은 처분 대비 취득이 1.77배(76/43)로, 여타 서울 지역(1.44배, 59/41)*을 상회
 - * 마포·용산·성동 1.42배, 노원·도봉·강북 1.30배, 기타 서울 지역 1.53배
- 증여·상속 거래를 제외한 매각 대비 매입 건수도 강남 3구가 더 높은 편
 - * 강남 3구 1.54배 vs. 여타 서울 지역 1.26배 (마포·용산·성동 1.17배, 노원·도봉·강북 1.10배, 기타 서울 지역 1.41배)
- 경기·인천 부동산에 대한 매매는 15건으로 많지 않았으나, 취득(12건)이 처분(3건)에 비해 4배 많은 것이 특징적
- 처분 건수 대비 취득 건수는 30대 이하가 4.25배로 압도적으로 높으며, 다른 연령대는 나이가 많아질수록 배수가 상승
 - 30대 이하는 매각 매물을 보유한 경우가 상대적으로 적고, 상속·증여를 통한 취득이 많았기 때문
 - * 60대 이상에서 1.60배(67/42)로 가장 높았고 뒤이어 50대 1.56배(42/27), 40대 1.40배(21/15) 순

22년 이후 경험한 부동산 거래



주: 1+2순위 복수응답, 기타는 임대 신규·재계약, 계약해지 등

매물 소재지, 연령별 취득·처분 건수



■ [취득 부동산 평가손익] 부동산 하락기였음에도 서울 부자들이 22년 이후 취득한 부동산*의 72.7%가 취득 시점보다 가격이 상승했고 하락한 경우는 3.6%에 불과*

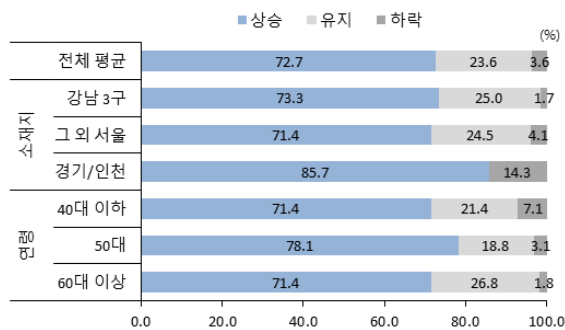
- * 저가양도 등의 영향을 제거하기 위해 증여·상속을 제외한 일반매입 건을 분석 (증여·상속받은 경우 취득 이후 현재가치가 하락한 경우가 전무)
- * 대폭 하락 0%, 하락 3.6%, 유사 23.6%, 상승 44.8%, 대폭 상승 27.9%
- 소재지별로는 강남 3구 부동산이 다른 지역에 비해 가격이 상승한 경우가 많고 하락한 경우는 적어, 22년 이후 가장 안정적으로 수익을 창출한 지역임을 시사

- 매입 후 가격이 오른 경우는 강남 3구(73.3%)가 그 외 지역(72.5%)*을 소폭 상회
 - * 마포·용산·성동 64.3%, 노원·도봉·강북 72.7%, 기타 서울 75.0%, 경기·인천 85.7%
- 하락한 경우는 강남 3구(1.7%)가 가장 적고, 그 외 서울 4.1%*, 경기·인천 14.3% 순
 - * 마포·용산·성동 7.1%, 노원·도봉·강북 0%, 기타 서울 4.2%
- 연령별로 보면, 최근 투자한 부동산 가격이 오른 경우는 50대가 가장 많았고, 60대 이상은 가격이 하락한 비율이 낮았으며, 40대 이하가 가격 상승과 하락 비율 모두 상대적으로 열위
 - 각 연령대의 매수 거래 중 가격이 상승한 비중은 50대(78.1%), 60대 이상, 40대 이하(각각 71.4%) 순이고, 하락한 비중은 젊을수록 높아지는 경향(60대 이상 1.8%, 50대 3.1%, 40대 이하 7.1%)

■ [처분 부동산 실현손익] 22년 이후 부동산을 처분한 이들 중에는 손해를 본 경우가 없으며, 이는 수익실현이 가능한 경우에만 처분을 결정했음을 의미

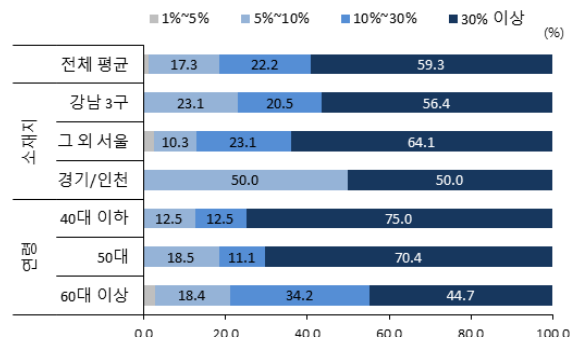
- 처분 경험자(81명)의 59.3%가 30% 이상의 고수익을 달성
- 매각 부동산 소재지·연령별 처분 이익의 분포는 취득 부동산의 평가이익 분포와 반대 경향을 보여, 강남 3구 이외 지역 매물과 40대 이하의 수익률이 높음
 - 강남 3구 부동산을 처분하여 30% 이상 수익률을 달성한 경우는 56.4%로, 그 외 지역(61.9%)* 대비 저조
 - * 마포·용산·성동 66.7%, 노원·도봉·강북 70.0%, 기타 서울 58.8% 등
 - 연령대가 젊을수록 부동산 처분으로 30% 이상 고수익을 얻은 비중이 높았음
 - * 40대 이하 75.0%, 50대 70.4%, 60대 이상 44.7%

소재지·연령별 취득 부동산 평가이익 분포



주: 상속·증여 건은 제외

소재지·연령별 처분 부동산 실현이익 분포

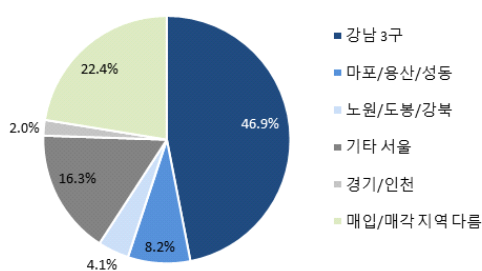


주: 상속·증여 건은 제외

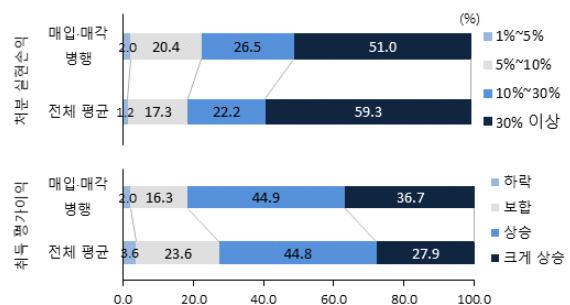
■ [매입&매각] 22년 이후 기존 부동산을 매각하고 신규 부동산도 매입한 부자는 28.8%*이며, 대부분은 동일지역에서 매각과 매입이 함께 이루어짐

- * 22년 거래 경험자(170명) 중 매입과 매각 거래 모두 수행한 49명
- 강남 3구, 마포·용산·성동, 노원·도봉·강북, 기타 서울, 非 서울 5개 지역으로 구분했을 때 동일지역 물건을 매각·매입한 경우가 77.6%를 차지*
 - * 강남 3구 46.9%, 마포·용산·성동 8.2%, 노원·도봉·강북 4.1%, 기타 서울 16.3%, 경기·인천 2.0%
 - 매각·매입지역이 다른 22.4%를 살펴보면, 강남 3구 외 지역 물건을 매각하고 강남 3구 부동산을 신규 취득한 경우가 36.4%로, 그 반대(18.2%)보다 2배 많음*
 - * 처분·취득지역 분포: 비강남-강남 36.2%, 강남-비강남 18.2%, 비서울-마용성 18.2%, 노도강-마용성 9.1%, 마용성-노도강 9.1%, 서울-비서울 9.1%
- 더 좋은 매물을 확보하고자 어느 정도 수익이 난 기존 물건을 익절한 것으로 분석
 - 매입과 매각이 병행된 사례에서 처분 부동산 실현 손익이 30% 이상인 비중은 51.0%로 전체 매각 거래(59.3%)에서 보다 낮음
 - 매입과 매각이 병행된 사례에서 취득 부동산 가격이 상승한 비중은 81.6%로 전체 매수 거래에서 가격이 오른 비중(72.7%)보다 높음

처분&취득지역 분포



처분, 취득 부동산 수익률 비교

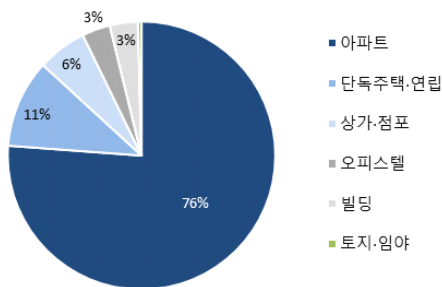


■ [유형] 대부분 아파트로 거래가 집중되었으나, 상속·증여한 건에서는 단독주택·연립 비중이 상대적으로 높았음

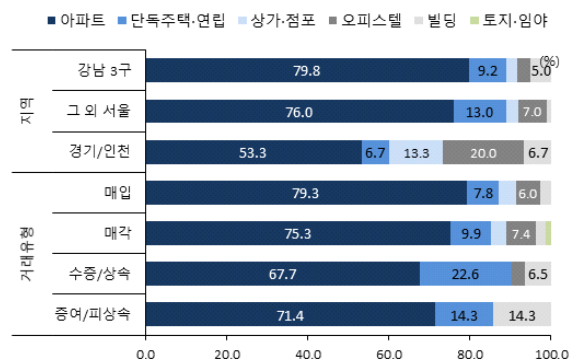
- 거래 물건의 유형을 보면 아파트가 76.2%로 가장 많았고, 뒤이어 단독주택·연립 10.6%, 상가·점포 6.0% 순

- 증여·상속을 받은 경우 단독주택·연립 비중이 22.6%로 매입거래에서의 비중(7.8%)의 3배에 달했고, 증여를 해준 경우에도 단독주택·연립 비중(14.3%)이 매각거래에서의 비중(9.9%)을 상회
 - 단독주택·연립의 경우 아파트에 비해 가격 변화가 적고, 거래가 활발하지 않아 매매가 어려운 특성이 반영된 것으로 보임
- 경기·인천 지역의 경우 아파트 거래 비중이 53.3%로 서울(강남 3구 79.8%, 그 외 76.0%)에 비해 현저히 낮은 대신 오피스텔(20.0%)과 상가(13.3%)를 거래한 비중이 서울(강남 3구 3.4%, 2.5%; 그 외 7.0%, 3.0%)보다 높았음

부동산 유형별 거래 비중



지역·거래유형에 따른 부동산 유형 분포

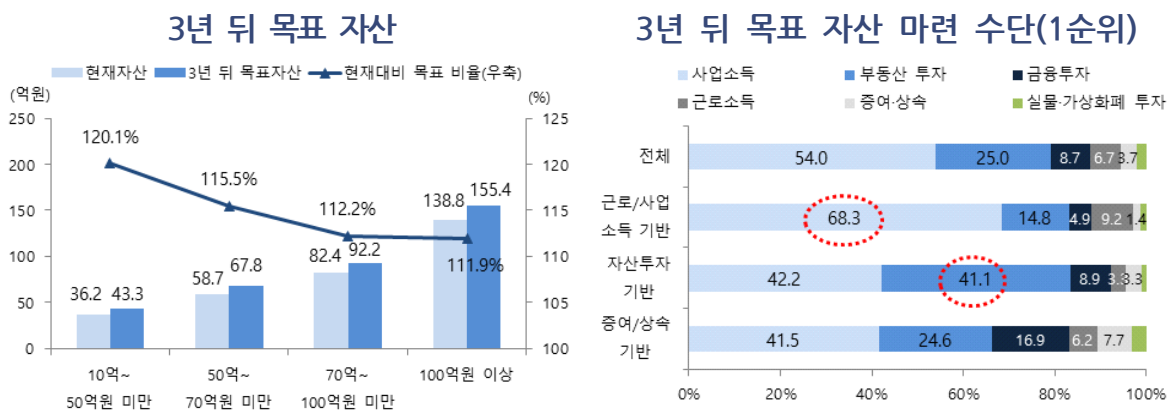


IV. 서울 부자들의 미래 자산관리

1. 자산관리 목표

■ 서울 부자들의 3년 뒤 현재의 115.9% 수준으로 자산을 키우고자 하며, 주로 사업소득과 부동산 투자를 통해 목표 자산을 마련할 계획

- 3년 뒤 평균 목표 자산은 77.6억원(현재 67.9억원 대비 +9.7억원)이며, 개인별로 보면 연평균 5.0% 수준의 성장률을 설정
 - 자산이 많을수록 목표 자산과 증가분 규모는 높지만, 현재 자산 대비 증가율은 낮아지는 경향을 보임
 - * 고자산가 일수록 공격적인 자산 증식보다 안정적 증가와 보존에 초점을 두는 것으로 해석
- 목표 자산 달성에 기여할 주요 원천으로 사업소득(54.0%)을 선택한 경우가 가장 많았고, 부동산 투자(25.0%)가 2위를 차지
 - 목표 자산 마련을 위해 대체로 지금까지 자산 축적에 유효했던 수단을 계속해서 활용하려는 경향
 - * 근로·사업소득을 기반으로 현재 자산을 형성한 이들 중 68.3%가 ‘사업소득’을 주요 목표 자산 마련 수단으로 꼽았고, 자산투자(금융투자, 부동산)를 기반으로 한 경우 중 41.1%가 ‘부동산 투자’를 선택

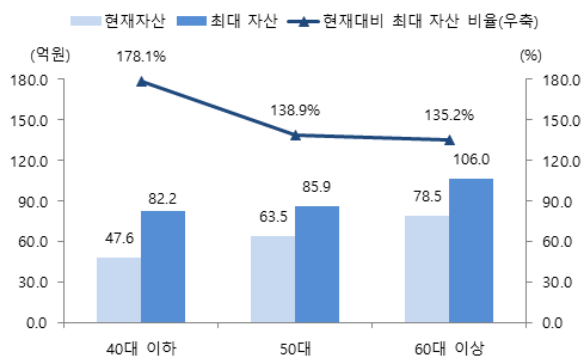


■ 서울 부자들이 응답한 생애 최대 달성 가능 자산은 95.1억원이며, 이에 도달하는 데 있어 사업소득과 부동산 투자가 가장 크게 기여할 것이라 생각

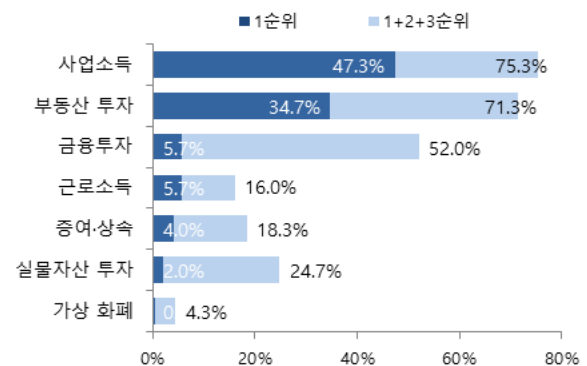
- 서울 부자들은 지금보다 27.2억원을 늘려 최대 95.1억원까지 자산을 축적할 수 있을 것이라 예상하며, 개인별로는 현재 자산 대비 144.4% 수준을 상정

- 생애 최대 달성 가능한 자산의 규모는 연령대가 높을수록 커지지만, 현재 자산 대비 비율은 오히려 작아지는 경향을 보임
 - * 연령대가 높을수록 자산이 많기 때문에 생애 최대 달성 가능 자산의 크기도 더불어 커지지만, 나이가 많을수록 투자 가능 기간이 짧기 때문에 그 비율은 감소하는 경향을 보임
- 향후 최대 자산을 달성함에 있어서도 기존 자산 형성과정에서와 마찬가지로 사업소득과 부동산 투자가 주효할 것으로 예상하며, 금융자산과 실물자산 투자도 부가적으로는 도움이 될 것으로 인식
- 가장 많은 기여를 할 원천은 사업소득(47.3%)과 부동산 투자(34.7%)로, 전체의 82.0%를 차지
- 금융자산과 실물자산에 대해서는 핵심적으로 기여할 것이라 보지는 않지만, 다수가 주요 원천(사업소득, 부동산 투자)을 보완하는 2, 3순위로 선택

생애 최대 달성 가능 자산



최대 자산 도달에 주로 기여할 자금 원천



주: 1, 2, 3순위 복수응답

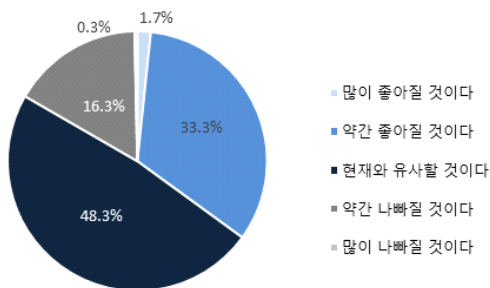
2. 향후 경기 예측과 자산가격 전망

- 부자들은 향후 3년의 경기·투자환경을 다소 긍정적으로 전망하는 가운데, 금, 주식, 부동산, 달리는 가격 상승을, 가상화폐는 가격 하락을 예상
 - 조사 시점(2023년 4-5월) 당시 경기 둔화 우려 등 불확실성이 존재하는 상황이었으나 향후에는 투자 환경이 보다 나아질 것으로 기대
 - 현재보다 좋아질 것이라는 의견은 35.0%로, 투자환경을 부정적으로 예측하는 경우(16.7%)보다 우세

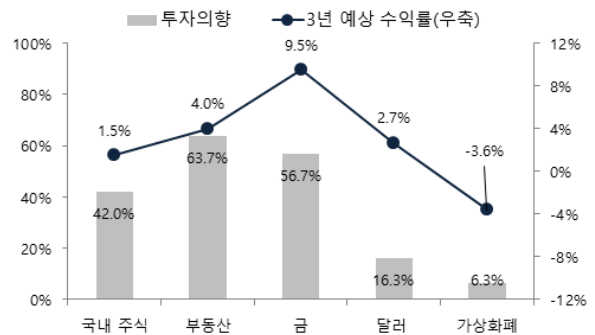
6) 이는 각 응답자의 현재 총자산 대비 생애 최대 달성 가능 자산의 비율을 산출하여 평균한 값으로, 현재 자산, 생애 최대 달성 가능 자산의 평균값을 통해 산출한 비율과 다름

- * 단, 현재와 유사하게 유지될 것이라는 중립적 의견도 48.3%로 절반에 가까움
- 응답자들은 향후 3년간 금 9.5%, 부동산 4.0%, 달러 2.7%, 국내 주식 1.5% 수준의 가격 상승을 예상한 반면, 가상화폐는 -3.6%로 하락을 예상
 - 서울 부자들의 73.0%가 금 가격 상승을 예상하며 가장 긍정적으로 평가했으며, 다음은 부동산, 달러 순
 - * 가격 상승 예측 비중: 부동산 46.7%, 달러 40.3%, 주식 39.3%, 가상화폐 21.0%
 - 부자들의 이러한 평가는 경기 둔화, 고물가 시기에 유망한 자산군을 비교적 정확히 인식한 결과로 보임
- 부자들의 향후 자산군 수익률 예측과 투자 의향은 비교적 일치하는 경향
 - 부동산, 금의 예측 수익률과 투자 의향 순위가 바뀌긴 했지만, 대체로 수익률을 높게 예상할수록 해당 자산군에 대한 투자 의향도 컸음
 - * 부자들은 각 자산군에 대한 시장 전망을 바탕으로 투자처를 결정하고 있으며, 상대적으로 부동산 투자 의향이 높은 것은 오랜 기간 축적된 부동산에 대한 신뢰와 선호가 영향을 주었을 가능성

향후 3년 경기·투자환경 전망



자산군 수익률 예측치와 투자 의향



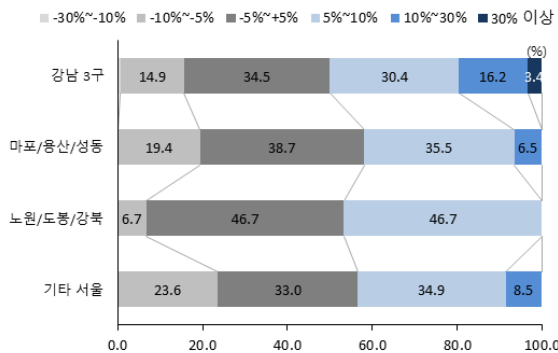
주: 각 자산군별 향후 투자 의향에 대해 복수응답

■ 특히, 강남 부자와 보유 부동산의 규모가 큰 이들이 향후 부동산 시장을 보다 우호적으로 전망

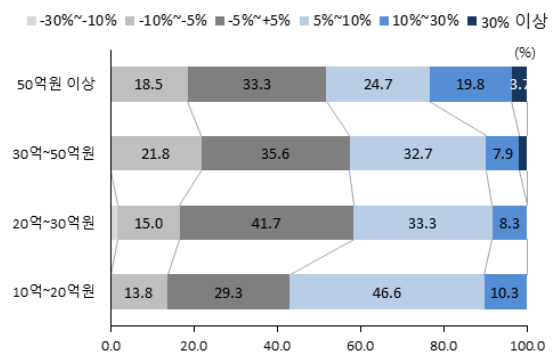
- 강남 부자들이 부동산 가격 상승을 보다 긍정적으로 전망
 - 강남 부자 중 부동산 가격이 상승할 것으로 예상하는 응답자 비율은 50.0%로 非 강남 부자(43.4%) 대비 높으며, 상승률 측면에서도 10% 이상 오를 것으로 전망하는 경우가 19.6%로 非 강남 부자(7.2%)을 상회

- 보유한 부동산 자산 규모가 클수록 더 큰 폭의 부동산 가격 상승을 기대
 - 부동산 자산을 50억원 이상의 소유한 응답자들의 경우 10% 이상 상승을 예상하는 비율이 23.5%로 50억원 미만 소유자 집단에서의 비율(9.6%)*을 압도
 - * 보유 부동산 자산 10억~20억원 10.3%, 20억~30억원 8.3%, 30억~50억원 9.9%

거주지별 변화율 전망 분포



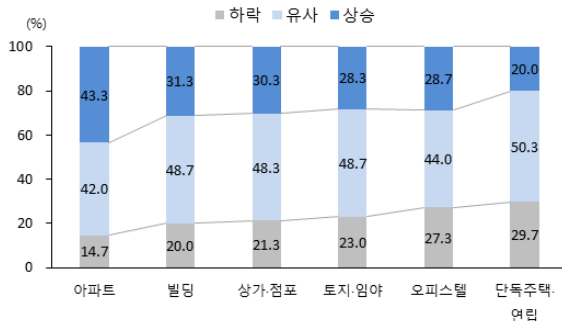
보유자산규모별 전망 분포



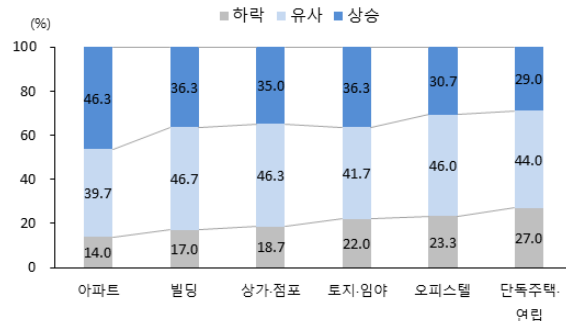
■ 부동산 유형별로는 아파트의 가격 상승 가능성을 가장 높게 보고 있으며, 부동산 유형에 관계없이 대체로 향후 3년보다 10년을 더 우호적으로 평가

- 부동산 유형별로 보면 아파트를 가장 긍정적으로 전망하며, 다음으로 빌딩, 상가·점포, 토지·임야, 오피스텔, 단독주택·연립 순
 - * 부동산 유형별 상승 전망-하락 전망 비율(%p): 아파트 28.7, 빌딩 11.3, 상가·점포 9.0, 토지·임야 5.3, 오피스텔 1.3, 단독주택·연립 -9.7
- 10년 장기전망이 3년 전망보다 우호적*인 것은, 상승 전망이 많아서라기보다는 하락 전망이 적은 데서 기인
 - * 전망 기간별 부동산 상승 전망-하락 전망 비율(%p): 10년 32.3 vs 3년 28.4
 - 10년 후 부동산 가격이 하락할 것으로 예상하는 비중은 15.7%로 3년 후 하락 전망 비율(18.3%)보다 작으나, 상승 전망은 10년(46.3%)과 3년(46.7%)이 유사
 - 향후 10년을 볼 때, 3년과 유사하게 아파트에 대한 시각이 가장 긍정적이며, 모든 부동산 유형 전망에서 상승이 하락보다 우세
 - * 부동산 유형별 상승 전망 - 하락 전망 비율(%p): 아파트 32.3, 상가·점포 19.3, 토지·임야 16.3, 빌딩 14.3, 오피스텔 7.3, 단독주택·연립 2.0

부동산 유형별 3년 전망 분포



부동산 유형별 10년 전망 분포

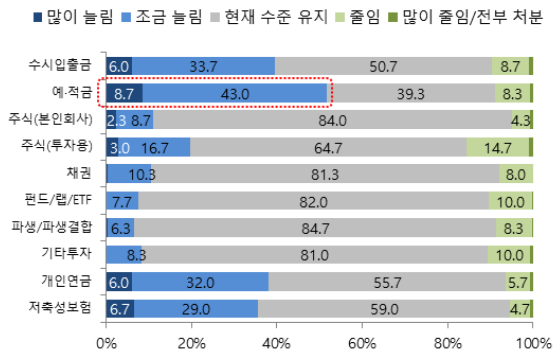


3. 미래 자산관리 방향

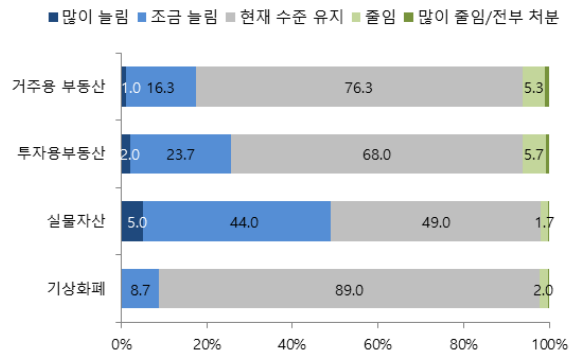
■ 3년 후에도 부자들의 자산구성은 현재와 유사하게 유지될 것으로 보이나, 금리성 금융상품과 실물자산, 투자용 부동산 비중은 증가할 가능성이 높음

- 세부 자산군별로 보면, 예·적금 외에는 현재 보유수준이나 미보유 상태를 유지하겠다는 의견이 49.0%(실물자산)~89.0%(가상화폐)로 가장 많음
 - * 예·적금은 14개 세부 자산군 중 유일하게 현재 수준을 유지(39.3%)하기 보다 자금을 늘리겠다(51.7%)는 비율이 높음
- 부자들은 향후 3년간 금융자산 중 금리성의 안전한 상품의 비중은 늘리고, 투자위험이 높은 상품은 줄일 계획
 - 상대적 투자 의향*이 가장 높은 것은 예·적금(42.7%p)이며, 개인연금(31.7%p)과 저축성보험(30.3%p), 수시입출금 상품(30.0%p)에 대한 의향이 높은 편
 - * '자금 추가 비중-자금 회수 비중' (%p)을 상대적 투자 의향 지수로 산출
 - * 개인연금과 저축성보험은 장기 상품으로, 이에 대한 투자 의향은 단기적 시장 변동에 관계 없이 시간을 통해 위험을 분산하여 자산을 안정적으로 증식해 나가려는 의도로, 안전한 상품을 선호하는 경향과 의미가 유사한 것으로 해석
 - 반대로, 펀드·랩·ETF(-2.7%p)와 파생·파생결합상품(-2.0%p), 기타 투자상품(-2.3%p)은 비중이 축소될 것으로 보임
- 서울 부자들은 실물자산(금, 예술품, 회원권 등) 투자를 늘리고자 하며, 부동산 투자로는 거주용 부동산보다 투자용 부동산을 선호
 - 실물자산의 상대적 투자 의향은 47.0%p로 세부 자산군 중 가장 높으며, 투자용 부동산(19.3%p)이 거주용 부동산(11.0%p)보다 선호됨

금융자산 포트폴리오 변경 계획



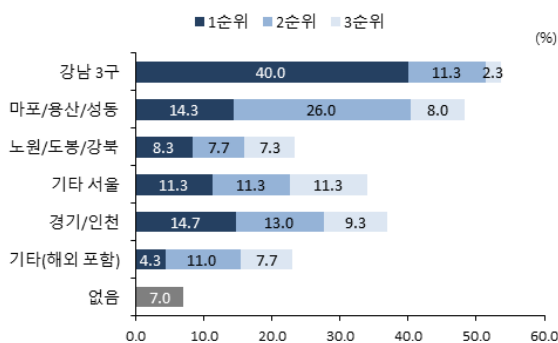
부동산, 기타 자산 포트폴리오 변경 계획



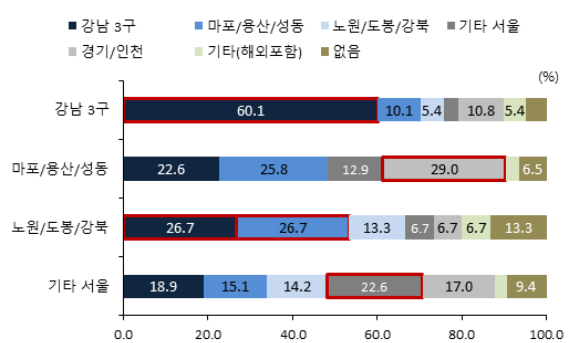
부동산 중 서울 부자의 향후 투자 의향이 가장 강한 것은 '강남 3구의 아파트'

- 가장 선호하는 부동산 투자 지역으로 강남 3구를 응답한 경우가 가장 많음
 - * 향후 투자 의향이 있는 지역(%) : 강남 3구 40.0, 경기·인천 14.7, 마포·용산·성동 14.3, 노원·도봉·강북 8.3
- 강남 부자들의 60.1%는 현 거주지에 추가로 투자할 의향이 있으나, 非 강남 부자들은 거주지 편향(home bias)이 강하지 않음.
 - * 현 거주지역과 동일지역을 1순위 투자지역으로 선택한 비율(%): 강남 3구 60.1 vs. 마포·용산·성동 25.8, 노원·도봉·강북 13.3, 기타 서울 22.6
 - * 거주지역별로 가장 투자 의향이 높은 지역: 마포·용산·성동 거주자 - 경기·인천 부동산 (29.0%), 노원·도봉·강북 거주자 - 강남 3구와 마포·용산·성동 부동산(각각 26.7%)

투자 의향 부동산 소재지



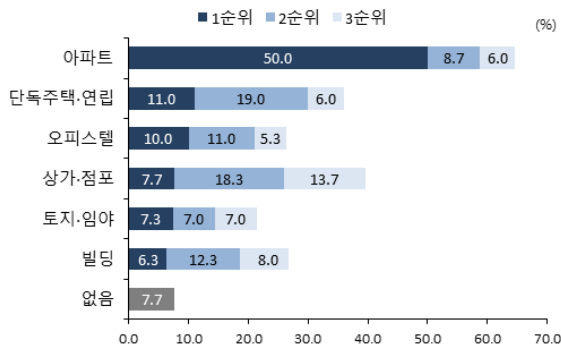
현 거주지별 향후 투자 의향 지역분포



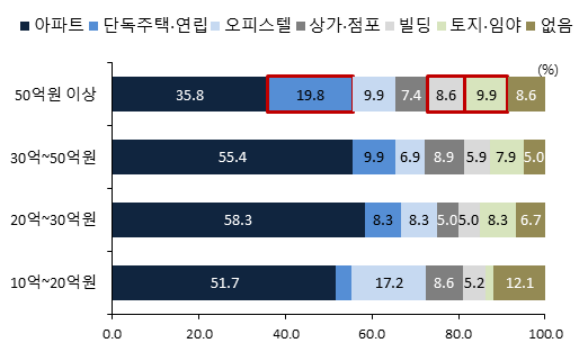
- 투자 의향 부동산 중 아파트를 1순위로 선택한 경우가 50%로 압도적
 - * 향후 투자할 의향이 있는 부동산 유형(%): 아파트 50.0, 단독주택·연립 11.0, 오피스텔 10.0, 상가·점포 7.7, 토지·임야 7.3, 빌딩 6.3, 없음 7.7

- 강남 부자들의 아파트 선호도가 상대적으로 높음(강남 54.7% vs. 非 강남 45.4%)
- 보유 부동산이 50억 이상인 이들은 다른 이들에 비해 아파트 선호도가 낮은 대신, 단독주택·연립, 빌딩, 토지·임야 등 투자 의향이 다변화된 특징
- * 부동산 자산규모별 아파트 투자방향(%): 50억원 이상 35.8 vs. 30~50억원 55.4, 20~30억원 58.3, 10~20억원 51.7
- * 부동산 자산규모별 단독주택·연립 투자방향(%): 50억원 이상 19.8 vs. 30~50억원 9.9, 20~30억원 8.3, 10~20억원 3.4
- * 부동산 자산규모별 토지·임야 투자방향(%): 50억원 이상 9.9 vs. 30~50억원 7.9, 20~30억원 8.3, 10~20억원 1.7

투자 의향 부동산 유형

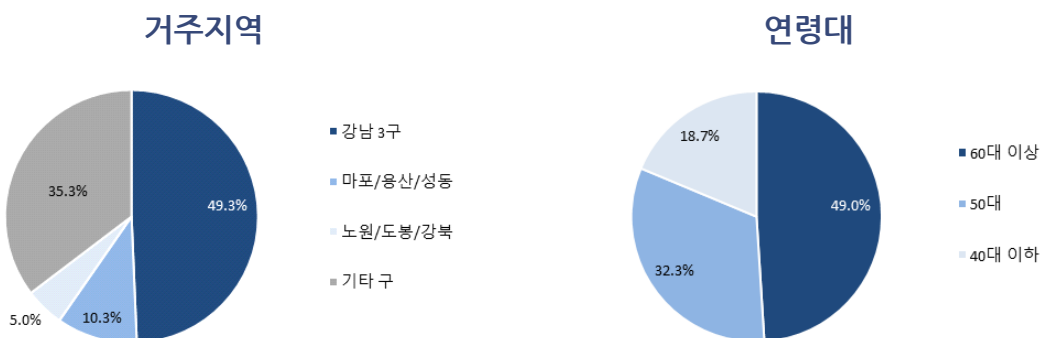


부동산 자산규모별 투자 1지망 부동산 유형



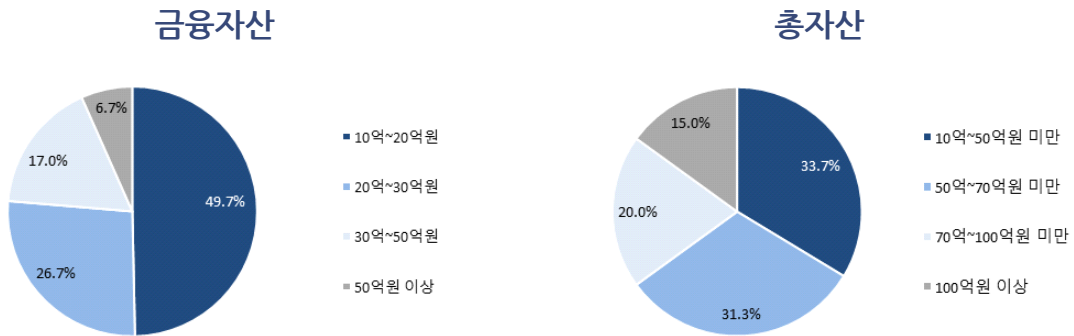
붙임1 | 설문조사 개요와 응답자의 통계적 특성

- 본 조사는 서울에서 거주하고 금융자산 10억원 이상을 보유한 만 30세 이상 가구를 “The Rich Seoul(서울의 부자)”로 정의하고 이들의 특성을 파악
 - 응답자 개인이 아닌 가구 기준으로 설문에 답하도록 하였고, 가계의 소득·자산 등 금융거래 관련 의사결정에 직접 관여하는 사람만을 조사대상자로 선정
- 2023년 4월 19일부터 5월 9일까지 300명을 대상으로 대면 설문조사를 실시
 - 설문조사 전문 업체인 Consumer Insight에 조사와 데이터 집계를 의뢰했으며, 설문 설계와 결과 데이터 분석은 우리금융경영연구소에서 수행
- 서울 내 거주지, 성별, 연령대, 금융자산 규모를 할당하여 표본을 구성했으며, 전체 응답자의 특징은 다음과 같음
 - * 할당(quota)를 부여하되, ±10% 내외의 오차를 허용
 - 거주지별로는 강남 3구와 기타 구, 성별로는 남녀가 5대 5에 근접하도록 표집
 - * 강남 3구 49.3%, 강남 3구 외 50.7%
 - * 남성 48.7%, 여성 51.3%
 - 연령에 있어서는 여타 조건에 부합하여 자연스럽게 표집하되, 다양한 연령대별 특성 비교를 위해 40대 이하를 최소 50명 확보
 - * 60대 이상 49.0%, 50대 32.3%, 40대 이하 18.7%

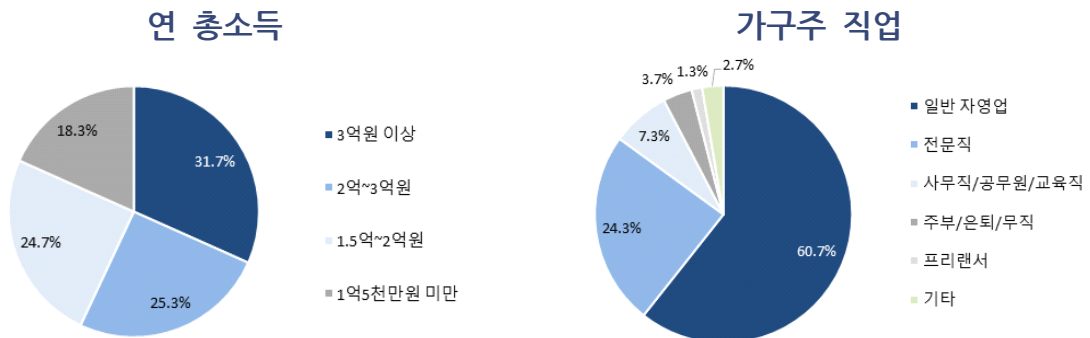


- 금융자산 규모별 특성을 파악하고자 30억~50억 미만, 50억원 이상 보유자를 일정 부분 확보하도록 할당
 - * 금융자산 규모별 실제 표본 구성: 10억~20억원 49.7%, 20억~30억원 26.7%, 30억~50억원 17.0%, 50억원 이상 6.7%

- 총자산 규모별로 보면 10억~50억 미만이 33.7%, 50억~70억원 미만이 31.3%이며, 70억원 이상이 35%로 구성

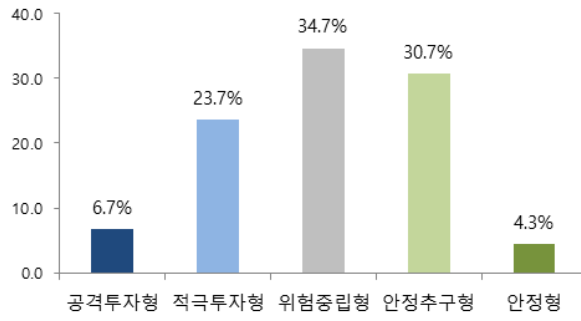


- 서울 부자 가구의 연 총소득 분포를 보면 3억원 이상이 31.7%, 2억~3억원 미만 25.3%, 1.5억~ 2억원 미만 24.7%이며, 1.5억원 미만은 18.3%에 불과
- 높은 소득을 발생시킬 수 있는 사업(자영업)이나 전문직 종사자가 대부분
 - 가구주 기준 자영업이 60.7%로 가장 많았고 전문직 24.3%, 사무직·공무원·교육직 7.3%, 전업주부·은퇴·무직 3.7%, 프리랜서 1.3% 순



- 투자성향은 안정적인 성향이 공격적인 성향보다 다소 많으나 전반적으로 고른 분포를 보이며, 소비성향으로 보면 자기보상형과 가치소비형이 많은 편
 - 투자성향은 안정적인 성향(안정형 + 안정추구형)이 35%로 공격적인 성향(공격투자형 + 적극투자형; 30.3%)을 소폭 상회
 - * 안정형 4.3%, 안정추구형 30.7%, 위험중립형 34.7%, 적극투자형 23.7%, 공격투자형 6.7%
 - 소비성향은 자기보상형(23.7%)과 가치소비형(22.3%)이 가장 높았고, 뒤이어 유행공감형(18.3%), 필수소비형(15.7%), 가성비형(13.3%), 자기표현형(6.7%) 순

투자성향



소비성향

