

기저효과로 인한 집값 바닥론



이수준의 부동산 수첩

최근 서울 아파트 값의 하락 폭이 축소되고, 1년 반 만에 매매 거래량도 최고로 늘었다는 뉴스가 나오기 시작했다. 이러한 통계를 두고 차츰 집값 바닥론을 제시하는 전문가들도 늘고 있다. 그러나 하락 폭이 축소했다는 말을 다시 풀어보면 이는 이전까지 많이 하락하다가 지금은 적게 하락하고 있다는 뜻이다. 즉 여전히 하락은 하고 있다는 의미다.

한국의 부동산 시장은 과거 2008년 금융위기부터 2010년대 중반까지의 6~7년 동안 부인할 수 없는 하락기를 가졌다. 그런데 그 기간 동안에도 국지적으로 또 단기적으로 집값이 반등을 했다는 뉴스는 많이 볼 수 있었다. 결국 그 수많은 반등과 하락점들이 모여서 수년간의 긴 하락기가 이루어졌던 셈이다. 따라서 현재의 금리, 장기적인 공급 계획 등을 고려하면 지금을 여전히 긴 침체기의 한 부분으로 보는 시선도 있다.

가격의 오르내림을 떠나, 시장이 정상적으로 돌아가기 위해서는 거래량이 중요

하다. 다수 언론에서는 최근 거래량이 반등했다고 전한다. 흔히 1년 만에 혹은 1년 4개월 만에 최고의 거래량 기록이라고 한다. 그러나 그 비교대상인 2022년 초반은 그야말로 거래절벽이었던 시기이다. 제대로 비교를 하려면 그 이전에 거래량이 충분했던 시절과 비교해야 한다.

현재의 거래량은 시장이 정상적으로 움직인다고 보기에는 여전히 부족하다. 이렇게 특정 목적에 따라 비교시점을 달리해서 그 설득력을 극대화하는 것을 기저효과라고 한다.

한국부동산원의 자료를 토대로 살펴보면, 2023년 4월 말을 기준으로 수도권 아파트 중에서 이전 전세가격보다 낮은 보증금에 신규계약한 사례는 3만건을 돌파했다. 그 중 절반이상은 수도권에 몰려 있다. 이 수치에는 떨어진 전세시세에 맞춰 임대인이 현재 임차인에게 보증금의 일부를 돌려주면서 계약을 연장하는 케이스를 모두 포함하지는 않은 것이다. 통계상의 한국 전세가구수 약 300만 중 매월의 계약 건수를 7만~8만건으로 추산한다면 지금의 상황을 쉽게 짐작할 수 있다.

각 지역별 전세보증금의 시세를 나타내는 전세가격지수는 2년 전에 비해 10%이

상 하락한 것으로 나타났다. 가장 하락율이 큰 곳은 세종시와 대구이며 그 하락율은 2년전 대비 25% 이상이다. 즉, 지금은 집값도 하락했지만 전세가격은 그보다 더 하락했다.

집값이 회복하기 위해서는 전세가격이 먼저 회복되어야 하는 것이 수순이다. 그 래야 전세 수요자들이 내집 마련으로 시선을 옮기게 되고, 투자자들의 투자심리도 함께 상승한다.

집값은 상승시장일때도 그렇지만 조정기에는 더욱 지역별 편차가 크다. 따라서 시장 전체가 반등이나 추가하락이라는 논의 자체는 큰 의미가 없다. 지금도 전세시세의 하락 현상은 강남3구에서 가장 심하지만 동시에 부분적 시세반등도 강남에서 주로 일어나고 있다. 강남을 대상으로 하는 투자자들은 매입능력도, 집주인들의 보증금 상환능력도 뛰어난 만큼 전체 시장의 지표로 보기에는 정확하지 않다. 그러나 다른 지역들은 전세 시장을 바탕으로 시장의 동향을 어느 정도 내다 볼 수 있다.

전세를 얻든 집을 사든 결국 똑같은 주택 수요자들이다. 지금이 그들에게 어떤 행위를 하기에 좋은 환경인지 살펴보자.

/로이메아시아컨설팅 대표

주가조작에 희생되는 개미들, 책임은 누가?



기지수첩 신하은 (자본시장부)

소시에테제네랄(SG)증권발 주가조작 사태로 인한 개미(개인 투자자)들의 통곡이 이어지고 있다. 피해자들이 모여 있는 오픈 카카오톡방에서 5억 원쯤의 빚은 놀라운 일도 아니다.

대규모의 피해자가 발생하면서 곳곳에서 책임론이 불거지고 있지만 하루아침에 빚더미에 앉게 된 개미들의 가슴은 여전히 막막하다. 금융위원회는 지난달 초 일부 종목에서 작전 세력이 개입했다는 정황을 파악했음에도 미적지근한 대응으로 사태를 방관했다는 지적을 받고 있다. 조금 더 신속했다더라면 '꿀물'에 들어간 개인 투자자들의 피해를 줄일 수 있었다는 아쉬움이 남는 대목이다. 정부는 '증권범죄 대응 강

화'가 국정과제임에도 '소 잃고 외양간 고치기'에 그치게 됐다.

이번 사태의 근원지로 꼽히는 차액결제 거래(CFD) 위험성은 업계에서 계속 언급돼 왔다. 2019년 11월 금융 당국은 개인전 문투자자 요건을 대폭 완화했다. 이와 함께 금융투자상품 잔고 기준을 기존 5억원 이상에서 5000만원 이상으로 낮추면서 리스크가 상당한 CFD의 진입 장벽이 무너진 것이다.

증권가 책임론이 함께 불거지는 이유도 CFD에 대한 허술함이다. CFD 시장이 확대되고 있을 때, CFD 거래에 필요한 조건인 전문투자자 등록절차는 너무나 손쉬웠다. SG증권 창구로 쏟아진 CFD 물량의 상당수를 출회한 키움증권은 HTS·MTS를 통해 등록 신청부터 심사 완료까지 비대면으로 가능하다. 게다가 해당 증권사의 대표는 주가 폭락이 발생하기 불과 일주일도 전에 다우데이터 140만 주를 605억

원에 매도했다. 김영민 서울시가스 회장도, 대성홀딩스의 최대주주였던 김영민 회장의 동생 김영현 회장까지 대주주들의 이례적인 대량 매각이 하필 이 시점에 진행됐다.

하지만 투자 시장의 혼란을 발생시키는 증권 범죄에 대한 처벌 수위는 너무나 가볍다. 도이치모터스 주가 조작 사태의 경우 '실패한 시세조종'이라는 이유로 집행유예를 받았다.

경제사범 단속은 개인이 아닌 사회의 몫이다. 건전한 자본시장을 추구한다면 개인의 '선택'이 아닌 타인의 '조작'으로 인한 피해를 떠안게 해서는 안 된다. 법조계에서는 SG발 주가폭락 사태로 손실을 입은 개인 투자자들의 '회생 제도'를 마련해야 된다는 의견도 나오고 있다. 개미들의 불신을 회복하기 위해서라도 강력한 처벌 강화와 구체화된 안전망 구축이 요구된다.

/godhe@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 5월 25일 (음 4월 6일) http://www.saju4000.com

36년생 커피 한 잔이 여유를 준다. 48년생 보통 있는 일에 시시비비 가리지 말 것. 60년생 파란 하늘이 그림고 비벌 언덕이 필요한 날. 72년생 자신이 옳다고 믿어도 기다려보자. 84년생 우는 아이는 젖을 뉘서라도 달래보라.

37년생 받았으면 자신도 베풀어라. 49년생 내일 지구가 멸망해도 한그루 사과나무를 심자. 61년생 상대의 실수를 덮어 주면 보답을 받는다. 73년생 가족으로 인해 곤경에 빠진다. 85년생 괴로운 시련처럼 보이나 뜻밖의 좋은 일.

38년생 집 나간 말이 새 식구를 일러서 돌아오니 이득이 많다. 50년생 비단옷 입고 밤길을 돌아다니는 격. 62년생 의견통일을 하고 새로운 일을 맡아라. 74년생 휴대전화 교환을 고려. 86년생 건강이 염려되니 음주는 주의하자.

39년생 포기하면 마음은 편하다. 51년생 동분서주해봐야 이익이 별로 없다. 63년생 지혜가 부족해도 근면 성실로 극복. 75년생 물건은 새것이 좋고 사람은 옛사람이 좋다. 87년생 부동산은 전문가의 도움을 받고 일을 추진.

40년생 소중한 것을 나누고 싶다는 마음 자체가 상대에게 고통. 52년생 삼재이니 이혼 위기를 극복하라. 64년생 정치적인 언쟁에 휘말리면 본진 찾기 힘들다. 76년생 새술은 새 부대에. 88년생 익숙한 일도 가볍게 보지 마라.

41년생 언제나 진리의 길은 가까운 데 있다. 53년생 내가 좋다고 남들도 다 좋은 건 아니다. 65년생 삶의 질은 나의 선택으로 결정된다. 77년생 하룻강아지 범 무서운 줄 모르고 덤비다 낭패. 89년생 겸손하게 하루를 보내라.

42년생 머리는 아프고 몸도 피곤. 54년생 마음은 표현하지 않으면 아무도 알아주지 않는다. 66년생 한발 물러서서 양보해라. 78년생 여름이 갔으니 부채는 제 역할을 다한 것. 90년생 모래 위에 세운 성은 바람 불면 날아간다.

43년생 두려움이 기도를 거치면 용기가 된다. 55년생 칠월같이 캄캄해도 곧 새벽이 오겠다. 67년생 매력적인 이성의 유혹이 있는 날이니 중심을 잘 잡자. 79년생 진인사 대천명이니 최선을 다해라. 91년생 작은 손해에 신경 쓰기보다는.

44년생 자존감이 지나치면 주변을 힘들게 한다. 56년생 뿌린 대로 거두는 법이니 착하게 살자. 68년생 기다리던 곳에서 좋은 소식이 온다. 80년생 백만송이 장미가 깔린 길을 걷는 기분. 92년생 순리대로 흐르는 것은 흘러가게 뉘라.

45년생 말보다는 일을 진행시켜 나가는 것에 초점을. 57년생 싸워서 이길 상대가 아니니 피하는 게 상책. 69년생 명석이 깔렸으니 최선을 다해서 미뤄둔 일을 마무리. 81년생 실수도 하지 않도록 점검. 93년생 웃으면 복이 온다고 했다.

46년생 도움을 줬던 사람이 은혜를 갚아 온다. 58년생 인생은 새옹지마이니 좋은 일이 올 것이다. 70년생 서류를 제출하고 좋은 결과가 있다. 82년생 너무 망설이다가 기회를 놓칠 수 있다. 94년생 신경질적 반응이 본인 일에 방해된다.

47년생 걱정했던 것보다 일이 잘 풀린다. 59년생 마음은 청춘이나 몸이 따라 주지 않는다. 71년생 지혜가 생기고 영연도 잘된다. 83년생 절이 싫으면 종이 떼어내하니 잔재주부리지마라. 95년생 백절불굴(百折不屈)하여 여기까지 왔는데.



김상회의四季 어떤 기도

기독교나 천주교 이슬람교 같은 경우는 유일신 개념에 그 아들 독생자 예수님에 대한 절대적 신앙이기에 승양의 대상이 확정적이다. 그러나 힌두교는 만물이 다 신이라는 범신론인데다가 불교의 경우 수많은 불보살님들이 계시니 어떤 면에서 잠시 혼란스러울 수도 있다. 실제 많은 불자들이 어느 불보살께 어떤 기도를 해야 하나고 묻기도 한다. 특히 율해처럼 윤달이 드는 해에는 생전예수재(生前豫修齋)까지 지내는 터라 웬만하면 반드시 해야 하는 기도리스트가 추가되기도 했다.

우리 주변의 세상의 선한 우주의 기운은 서로 함께 돌아가는 것이어서 두부모 자르듯이 구별되지 않는다. 앞 파도는 뒷 파도의 힘을 받아 계속 물결치고 일렁이며 모래 틈을 찢고 절벽을 깎듯이 인드라망이라 하여 그물처럼 연결되어 있고 보이게 또는 보이지 않게 에너지파동을 전달하며 주고받는 것이다. 누군가는 말한다. 기도해서 풀리지 않는 일이 없다면 기도해서 소원이 이루어진다면 그건 좀 불공평하지 않느냐고, 노력을 통해 목적을 성취해야지 그저 기도한다고 일이 이루어지면 그건 요행을 바라는 것과 별반 달라 보이지 않느냐며. 맞는 말이다.

그렇다하더라도 처절하게 기도를 해보시라. 기도는 자신과의 싸움이다. 몸과 마음을 정하게 하고 삼일 칠일 삼칠일 백일.. 이렇게 정성껏 발원을 세워 기도를 하다보면 참회와 더불어 마음의 질이 높아진다. 순일해지는 것이다. 이렇게 되면 주변의 기운들이 돕는다. 어느 기운은 관세음보살의 에너지요, 어떤 기운은 지혜를 갖춘 문수보살의 파장이 임한다. 에너지에는 좋은 기운도 있고 부정적인 기운도 있다. 겸손한 마음에는 긍정에너지가 생긴다. 기도는 요행이 아니다. 이를 일러 불보살님들이 가피하셨다고 이름 할 뿐이다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 스토쿠365 신박한 논리 문제출제: 손호성

문제풀이방법 4X3 스토쿠는 가로,세로,4X3박스에서 1부터9 ABC의 문자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다. 부동호 스토쿠는 가로,세로,3X3박스에서 1부터9 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다. 하루에 한 장 기적의 두뇌퍼즐 사무라이스토쿠 손호성 저 | 스토쿠66 | 10,000원

Two 4x3 grid puzzles for the 'Stoku' section. The first grid has numbers 6, 4, 8 in the top row. The second grid has numbers 4, 3, 2, 1 in the top row.

정답 (Answers) section containing two 4x9 grids of numbers. The first grid starts with 1, 9, 5, 7, 2, 8, 6, 4. The second grid starts with 2, 1, 9, 8, 7, 6, 4, 9.

고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요 http://argo9.com

metro 메트로미디어 서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551. 발행·편집인 이장규 편집국장 김승중 인 쇄 인 중앙일보(주) 광고문의/독자센터 02)721-9851, 9826 / 02)721-9861 일간 메트로 서울 가00206 2002년5월28일 제5196호 일간 메트로경제 서울 가150111 2017년3월09일 제1300호 본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.