혼란 예고하는 부동산 시장

이수준의 부동산 수첩

한국 부동산 시장에도 이스라엘-하마스 전쟁은 분수령이 되고 있다. 전쟁에는 돈이 필요하기 마련이고, 세계 경제가 합리적 기준을 마련한 지금은 2차대전 때처럼 돈을 찍어 낼 수가 없는 구조이기 때문에 국채를 발행할 수밖에 없다는 의견이 지배적이다.

국채 가격이 떨어지면 금리는 오른다. 연준에서 금리를 일정 수준으로 유지한다고 하더라도, 국채로 인해 시중의 유동성이 흡수되는 만큼 시장금리와의 차이는 더 벌어질 수 있다. 우리 경제와도 떼려야 뗄 수 없는 관계다.

그럼에도 최근 수도권에 한정해서 집값은 반등하기 시작했다. 최근 기준금리가 올라오는 동안 국고채 금리와 주택담보대출 이자는 그렇지 않았다. 사람들은 정보를 받아들이는 것에 그치지 않고 예측을 한다. 기준금리도 곧 인하될 거라 기대한 사람들은 다시금 빚을 내서 집을 사기 시작했다.

여기에 정부의 '특례보금자리론' 효과도 겹쳐졌다. 소득에 상관없이 9억원 이하 주택에 저금리 혜택을 발표하자 무주택자인 서민들 사이에서는 이번이 마지막 기회라는 이야기가 돌게 된 것이다.

인센티브 정책은 저소득층을 위한 것인데 소득이 아닌 집값으로만 기준을 정했더니 중산층들이 반응했다. 거기에 1가구 2주택의 양도세 완화까지 효과를 더했다. 이제는 기준금리의 한걸음 뒤에서 국고채 금리와 주담대 이자가 빠르게 오르고 있지만, 청년층의 '영끌'이 다시 시작된 것이다.

게다가 집값의 본격 상승이 시작되기 직전인 2010년대 중반 집을 샀던 상당수 1주택자들은 이미 열매를 맛본 만큼 더 큰 평수로 옮겨타는 것을 꿈꾼다. 전세 사기 현상으로 인해 다세대주택에 한계를 느낀 사람들은 전세든 매입이든 아파트로 시선을 돌렸다. 부동산 양극화를 경험한 지방 사람들은 경기권으로 들어오고, 경기도 주민은 서울로 들어오고자 한다. 그래서 지금은 고금리에도 불구하고 외곽에 거주할수록, 또 청년층일수록 부동산 투자가 큰 관심사일 수밖에 없다.

이러한 상황에서 다양한 예측들이 오간다. '지금이 내 집 마련의 적기이다', '곧 상승세가 꺾이는 때가 적기이다', '그 이후에는 주택 신규 공급물량의 부족으로 다시 오른다', '그 후에 1기 신도시 재건축이 현실화되면 다시 떨어진다.' 이러한 예측들은 얼마만큼의 의미가 있을까? 한번 사면 수십 년을 살 집 일 수도 있는데, 등락이 반복되는 시장에서 단기간의 예측이 큰 의미가 있을까? 지금의 국내외적 불안요소들이 사라지면 앞으로는 더 이상의 위험요소가 나타나지 않을 것인가?

오히려 이러한 상황에서 대규모 개발업자들은 섣불리 움직이지 않고 있다. 주택이나 상가 개발업자들은 지난 하락기 동안에 어려워진 부실 사업장들로부터 저렴한 토지들을 사들여야 사업성을 올릴 수 있다.

그런데 정부가 부실업자들의 대출 기간을 연장해주고 이자도 납입 조건도 완화해 주었다. 고통스럽지만 시장의 자연적인 체질개선 작용도 있는 법인데, 이 같은 시혜성 정책은 총선 이후의 은행권 부실과 신용 경색으로 이어질 수도 있다. 진짜 시장을 볼 줄 아는 개발업자들은 지금의 토지가격이 너무 비싸다고 보는 것이다. 이로 인해 현재 신규 아파트 공급 부족으로도 이어지고 일부 지역은 집값이 반등하는 사유가 된다. 그럼에도 여력이 있는 개발업자들은 당분간은 기다릴 것이다. 주식시장으로 치자면 개미와 기관의 시각차라고도 볼 수 있다.

/로이에아시아컨설턴트 대표

바야흐로

기자 수첩

박정익 〈유통&라이프부〉

바야흐로 선거의 계절이 돌아오고 있다. 각 정당들은 총선기획단 등을 구성하며 제22대 총선 준비에 박차를 가하고 있다.

대선과 총선 등 선거 때마다 반복되는 현상도 있다. 바로 인재영입이다. 국민의힘은 지난 2일 인재영입위원회를 발족시켰고, 더불어민주당도 이재명 대표가 직접 인재위원장을 맡으며 본격적으로 '좋은 인재'를 각자의 당으로 영입하기 위한 치열한 경쟁도 시작됐다.

정치권에서의 인재영입은 각자의 분야에서 전문성을 겸비한 성공한 인사들이라는 점과 외부 인재들이 당내로 들어오며 새로운 바람을 이끌 수 있다는 장점이 있다.

그렇다 하더라도 영입된 인재들이 '좋은 정치'를 한다는 점에서는 동의하기 어렵다. 이와 함께 영입인사들에 대한 부실검증 논란도 선거 때마다 반복된다.

지난 21대 총선을 앞둔 당시에도 각 정당들은 각자의 이야기가 있는 외부 인재들을 영입하고, 대대적으로 발표까지 했다. 그러나 일부 영입인사들의 '갑질', '미투', '논문표절' 등 대형 의혹들이 연달아 불거지며 곤욕을 치르기도 했다.

정치는 종합예술의 집합체다. 수많은 이해 및 갈등 관계를 조정하고, 대화와 타협을 통해 성과를 내야 한다.

이런 점에서 각 정당 내 각종 상설위원회와 전국위원회를 비롯해 기초의원, 광역의원 등의 영역과 정당의 당직자, 의원실 보좌진으로 많은 경험을 쌓은 인재들의 발탁이 실제 정치 영역에서 작동되지 않은 점은 매우 아쉬운 부분이다.

이들이 현장 정치를 통해 국민의 고단한 삶을 목도하며 이를 해결하기 위해 동분서주하고 있다는 점을 감안한다면 각 정당들은 당내에서 육성된 인재들을 발탁하는 것도 진지하게 고민할 시점이다.

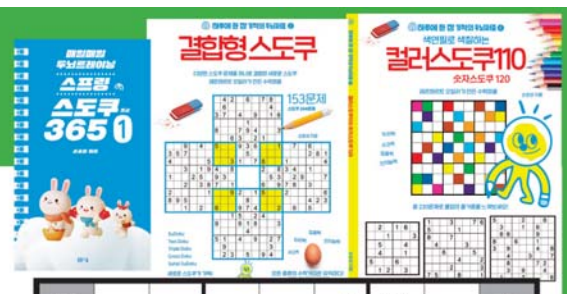
아울러 이제부터라도 당내 인적기반을 제대로 갖출 수 있는 육성 시스템을 통해 국민을 위해 정치를 하고 헌신할 인재들을 키워내야 한다.

국민의힘도 인재영입위원회를, 더불어민주당도 인재위원회를 꾸렸다. 인재영입이 새로운 피를 수혈한다는 점에서 중요한 일이지만, 못지않게 내부에서 치열하게 성장한 인사들에게도 기회를 주는 것이 대한민국 정치의 수준을 한 단계 끌어올리는 수 있지 않을까.

/pathfinder@

매일매일 두뇌트레이닝 스도쿠365

문제풀이: 3X3 스도쿠 X는 가로,세로,3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9칸에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.



6	2	8	3			9		7
		9		5				
					6		2	
2	9							
							4	2
	5		4					
				9		7		
9		3			8	2	6	4

7					4	8		1
					6			
3			1		8			
9	2	1				3		
		4				2	5	8
			6		1			2
			8					
4		6	9					3

문제출제:손호성

새로운 고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요

http://www.argo9.com

할인도서

6	2	8	3	4	1	9	5	7
1	3	9	2	5	7	4	8	6
4	7	5	9	8	6	3	2	1
2	9	4	7	6	5	1	3	8
3	6	1	8	2	4	5	7	9
5	8	7	1	3	9	6	4	2
7	5	6	4	1	2	8	9	3
8	4	2	6	9	3	7	1	5
9	1	3	5	7	8	2	6	4

7	6	9	2	5	4	8	3	1
1	8	5	7	3	6	9	2	4
3	4	2	1	9	8	5	6	7
9	2	1	5	8	7	3	4	6
8	5	3	4	6	2	1	7	9
6	7	4	3	1	9	2	5	8
5	3	8	6	7	1	4	9	2
2	9	7	8	4	3	6	1	5
4	1	6	9	2	5	7	8	3

오늘의 운세

11월 16일 (음 10월 4일) http://www.saju4000.com

쥐 **36년생** 가랑비에 옷이 젖는 줄 모르고 지출. **48년생** 기대가 너무 높아 만족도가 낮다. **60년생** 열심히 하다 보면 기회가 주어진다. **72년생** 타인의 시선에 얽매여 발전이 더디다. **84년생** 여럿의 견해가 다들 옳지만 의견통일을.

소 **37년생** 비대해진 자아는 자신을 위험에 빠뜨린다. **49년생** 발등을 찍는 건 도끼 탓이 아니라 내 탓. **61년생** 행복은 주변에 있으니 식구들을 잘 챙기자. **73년생** 풍요가 기대된다. **85년생** 맑은 거울과 조용한 물처럼 형성되는 기술.

호랑이 **38년생** 어디서 부는 바람이 근심을 걷어 간다. **50년생** 주변을 확고히 해야 인연도 이어진다. **62년생** 실력이 부족하니 마음이 편치 않고 몸은 힘들다. **74년생** 요행수를 바라지말자. **86년생** 덕을 베푸는데 스승이 따로 있겠는가.

토끼 **39년생** 십 년간 모아 둔 비상금이 적절하게 쓰인다. **51년생** 인생이 어찌 흘러갈지 아무도 모른다. **63년생** 머지않아 새벽이 올 것이다. **75년생** 놓친 고기를 안타까워 마라. **87년생** 말이나 행동의 앞뒤가 맞지 않아 오늘날 가난한 것.

용 **40년생** 섣부른 증여는 결정하고 후회한다. **52년생** 하나를 뿌리고 세 개를 얻는 날로 기쁘다. **64년생** 불만이 있어도 크게 내색하지 말아야 결과가 무난하다. **76년생** 불을 보듯 뻔한 거짓말에 조심. **88년생** 어떻든, 기사회생이다.

뱀 **41년생** 진퇴양난의 경우라도 길이 열린다. **53년생** 돌다리도 두드리고 아는 길도 물어서. **65년생** 머리만 믿다가는 일을 그르친다. **77년생** 달빛이 비치는 것을 촛불 삼아서 공부할 것. **89년생** 명예와 재물을 한꺼번에 얻는 날이다.

말 **42년생** 물고기가 물을 만나는 격. **54년생** 직원을 보살펴야 만사가 편하다. **66년생** 입이 경솔하면 될 일도 틀어진다. **78년생** 부자의 시작은 신용에서 비롯되니 약속을 어기지 마라. **90년생** 가족이 화합이 안 되면 대립과 반목이다.

양 **43년생** 세상이 온통 상전벽해로 변해간다. **55년생** 자녀에게 지나친 간섭은 관계를 악화시킨다. **67년생** 주변에서 고마움의 선물이 들어온다. **79년생** 낭중지추라 했으니 분발하라. **91년생** 누구나 자신의 단점을 이해하려 하지 않는다.

원숭이 **44년생** 늦은 투자는 길이 아니면 가지 않는 것이 상책. **56년생** 도움을 주고 대가를 바라지 마라. **68년생** 일시적인 얕은꾀는 멀리하도록. **80년생** 선봉에 나서게 되니 주변에서 인기. **92년생** 고양이에게 방울 다 는 것처럼 어려운 일진.

닭 **45년생** 배우자가 나에게는 큰 조력자. **57년생** 옛 연인을 꿈에도 그리워 잊기가 어렵다. **69년생** 용이 여의주를 얻는 격이니 원하는 바를 무사히 달성한다. **81년생** 재주 기술이 다양하다. **93년생** 아무에게도 의지할 곳이 없지만 젊음이 있다.

개 **46년생** 남이 보기에는 요행수로 성공한 것 같으나 진정 노력을 했다. **58년생** 미련해 보이나 신용이 우선. **70년생** 재혼은 무리하지 말고 형편에 맞출 것. **82년생** 가는 사람 붙잡지 말도록. **94년생** 가계부를 써보고 돈 지출을 정리해볼 것

돼지 **47년생** 도움 줬던 사람이 다시 와서 나를 돕는다. **59년생** 처음 먹었던 마음 그대로 간직하여 진행하자. **71년생** 흐르는 대로 내버려 두자. **83년생** 순리대로 일이 잘 풀리니 기쁜 날. **95년생** 병법상의 최상책이 삼십육계라고 하지만 무책임일 수.

김상회의 四季

허언증

'리플리 증후군'영화로도 나왔지만 가난한 집안 출신으로서 상류사회를 꿈꾸는 어떤 젊은이가 상습적이고 반복적인 거짓말을 하면서 자신의 신분을 세탁하고 거짓 상류인사 행위를 하다가 결국은 비극적인 결과를 맞는 내용이다. 프랑스의 배우 알랑 들롱이 주연한 '태양은 가득히'영화가 그 효시일 것이다. 리플리 증후군은 머리도 좋고 야망도 있으나 따라 주지 않는 현실을 상습적인 거짓말과 허언을 일삼으며 자신의 야망을 실현하려는 일종의 정신병이다. 대한민국에서도 이와 유사한 사건들이 세간을 놀라게 하는데 그에 비해 더 충격적인 사건이 발생했다.

아마 인터넷 소셜 미디어가 발달하지 않았으면 묻혔을 사건일 수도 있겠다. 재벌그룹의 혼외자로 속이며 유명인과 결혼한다며 발생한 사건도 그런데 문제는 이와 같은 일들이 종종 일어난다는 사실이다. 엄밀한 의미에서 리플리 증후군과 허언증이 차이가 없는 것은 아니지만 왜곡된 윤리의식이나 허영심이 밑바탕이 된 것만큼은 사실이다. 미국에서도 애나 소로킨이라는 여자가 독일 출신 부유한 가문의 상속녀 행세를 하며 뉴욕 사교계에서 인기를 누리다가 덜미를 잡혀 감옥살이하고 나온 예가 있다.

재밌는 것은 자신을 향한 인터넷상으로 비난을 해댄 사람들을 역으로 명예훼손 등으로 고소하여 꽤 많은 금액을 챙겼다는 보도가 있다. 참으로 아이러니한 세상살이다. 또한 법원에 출두할 때 입었던 의상 가방 등이 인기를 얻으며 해당 제품들의 매출이 늘어났다는 웃픈 얘기도 있다. 팔자의 구성이 신약(身弱)한데 칠살이 강하고 제살 되지 못하면 현실성이 없는 생각이 많으며 우울하거나 갑자기 기분이 들뜨는 식의 조울증 증세를 겪는다. 운運에서 받쳐 주지 못하면 십중팔구 허언증이나 리플리 증후군에 노출된다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

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

metro 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발 행·편 집 인	이 장 규	편집국장	김 승 중
인 쇄 인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851,9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206 2002년5월28일 제5311호		
일간 메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1414호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.