

# 제주도 부동산 이야기



이수준의  
부동산 수첩

한국에서 가장 인기 있는 관광특구이자 떠오르는 교육의 도시. 천혜의 자연과 국내 유일한 아열대 기후를 누릴 수 있는 곳. 바로 제주도이다.

제주도가 도시민에게 투자의 옵션으로 자리 잡은 것은 비교적 최근의 일이다. 2000년대 이전까지만 해도 제주도의 부동산 개발은 국지적이었다. 골프장, 호텔 등 대형 개발업자들의 무대가 뜨거웠던 반면, 일반 지역은 저평가 받아왔다.

2000년대 중반 제주도가 드라마, 영화의 배경으로 등장하면서 내국인은 물론 일본, 중국인 관광객이 몰려들었다. 그 무렵 국내에서만 약 6개의 신생 항공사가 차례로 제주도에 취항했다.

하늘길이 넓어지니 눈여겨보지 않았던 제주의 시골집들, 외곽 산비탈의 농지들까지 몸값이 올랐다. 코로나19로 해외여행이 끊겼을 때에도 제주도 관광은 내국인들의 유일한 탈출구였다. 때맞춰 온 부동산

광풍에 제주도에도 개발 붐이 일었다. 제주도 부동산에는 육지와는 다른 몇 가지 특징이 있다. 우선 제주도에서는 전세나 월세보다는 연세(年費)가 일반화되어 있다. 몇 년 전 지자체는 이를 개선해야 할 대상으로 보아 제주형 주택임대차계약서를 도입했다. 그러나 육지에서 온 단기간의 임차인들이 많고 오랫동안 이어진 연세 관행이 여전히 유지되고 있다.

또, 제주도의 부동산 거래는 매도자 매수자 간의 직거래가 많다. 섬의 특성상 대부분 한 다리 건너 아는 사람들끼리 계약을 했기 때문인데, 최근 중개업소가 늘어나도 직거래는 쉽게 줄어들지 않고 있다.

제주도는 개발비용이 비싸다. 내륙에 생산지를 두거나 내륙으로 입항하는 수입품들을 제주도에서 쓸 때는 보통 10~20% 가량의 추가비용이 든다.

비싼 가격에 건축을 시작하더라도 서울 등 대도시에서 있는 건축주나 수분양자는 건설공정을 자주 확인하기 어렵다. 주인의 손이 덜 타면, 제야무리 최고의 기술자라도 미흡한 면이 생긴다.

내륙인들의 제주도 부동산 거래에서 가장 생소한 점은 바로 무덤이다. 제주뿐 아

니라 내륙도 풍광 좋은 곳에는 어김없이 무덤이 있다는 말이 있을 정도이다. 민법상의 분묘기지권-타인 소유의 토지에 묘를 쓰더라도 그 분묘와 주변 일정 면적의 토지에 대해서는 사용권을 인정해주는 관습법상의 물권 등 우리나라는 무덤에 대해서는 유난히 관대한 유교 국가이다.

지질학적으로 섬 전체가 거대한 돌덩이와도 같은 제주에서는 봉분을 울릴 흙이 귀하다. 그래서 넓적한 돌을 얹게 덮어서 무덤을 표시한다. 육지 사람들이 언뜻 바서는 구분해내기도 어렵다. 또 무덤을 감출 만한 산줄기가 부족하다. 유일한 한라산을 중심으로 완만한 경사가 퍼져있고, 무덤들은 차례를 지낼만한 공간도 없이 길가에 바짝 붙어 있다. 토지개발의 필수 요건인 도로에 접한 땅을 찾기 어려운 것이다.

최근 호황기에 비싸게 분양된 제주도의 고급 주택들이 입주도 하기 전에 매물로 나오는 경우가 많다. 다주택자들은 대개 세컨드 하우스를 먼저 처분한다. 지금의 시장은 거품이 빠지는 단계다. 금리는 올랐고, 집값은 내렸다. 잔금대출을 전환할 때의 부담이 분양 당시의 느낌과는 크게 달라진 것이다. /로이에 아시아 컨설턴트 대표

# 기후동행카드 아닌 '선거용' 대중교통 할인카드



김현정  
(정책사회부)

말 많고 탈 많은 기후동행카드 시범 사업이 지난 27일 첫발을 뗐다. 서울시는 카드 판매가 시작된 1월 23일부터 31일까지 토요일 하루를 제외하고 매일 빠짐 없이 기후동행카드 관련 보도자료를 내려 홍보에 열을 올리고 있다. 그 덕인지 6일 만에 26만장 넘게 팔렸다.

홍행물이라는 별개로, 안타깝게도 기후동행카드에서는 '기후'도, '동행'도 찾아보기 힘들다. 우선 '기후'자를 떼야 할 것 같다. 기후 변화에 대응하는 친환경 정책이라면서 기존의 교통카드와 호환되지 않게 만들어 수십만장의 플라스틱 카드를 낭비하게 했기 때문이다.

'동행'이란 말도 공감되지 않는다. 스

마트폰 이용을 어려워하는 중장년층이 기후동행카드를 쉽게 사용할 수 있겠다. 서울시 홈페이지 내 기후동행카드 소개 글에는 현재까지 400개에 가까운 질문이 달렸다. 모바일카드를 등록하려다 막힌 사람들은 자신의 스마트폰 화면을 캡처해 올리며 '여기서 어떻게 해야 하나'며 답답해했다. 젊은 사람들도 버벅이는데 그들의 부모 세대라고 상황이 나왔을까. 언제부터가 공공의 복지가 온갖 정보에 빠삭한 스마트한 사람들의 전유물로 변해가고 있다.

복지 정책의 핵심은 쉽고 간단한 거다. 선거철에 대중교통 할인 카드를 4개나 쏟아내며 '열심히 공부해 알아서 쓰세요' 하고는 나 몰라라 하는 게 약자를 위한 정책인가. 진짜 복지는 낮은 문턱과, 높은 접근성을 추구해야 한다. 고로 이런 할인카드들보다는 버스과 지하철 요금을 내려주는 게 천만 배는 더 낫다.

일각에서는 기후동행카드가 대중교통 민영화를 불러올 것이라는 우려의 목소리도 나온다. 걱정많은 사람들이 오버하는 걸까. 시민들은 정부에서 운영하는 알뜰교통카드가 예산이 없어 환급해주지 않는 선례를 보고 학습한 것이다. '공공에서 하는 것도 돈이 부족하면 별수 없구나'라는 것들.

2022년 기준 서울교통공사의 누적 적자는 17조6808억원에 달한다. 기후동행카드로 인한 손실 규모는 연간 1800억원으로 예상되는데, 시는 이 중 50%만을 보전하겠다고 한다. 기후동행카드 시범 사업 후 시가 올해 한 차례 더 지하철 요금 인상을 예고한 상황인긴 하나, 매년 눈덩이처럼 불어날 대중교통 적자를 대체 어떻게 메우겠다는 건지 궁금할 따름이다. '기후동행카드' 대신 '선거용 대중교통 할인카드'란 이름은 어떠신지.

/hjk1@metroseoul.co.kr

## 오늘의 운세 2월 1일 (음 12월 22일) http://www.saju4000.com

- 36년생** 동업자와 일하는 재미가 있어 하루가 즐겁다. **48년생** 어두움에 빛이 되는 존재가 된다. **60년생** 귀인이 와서 도와주니 일이 수월해진다. **72년생** 차분하게 하루를 계획하니 결과가 보람이 있다. **84년생** 아프지 않게 술을 조금만.
- 37년생** 투자한 만큼의 큰 효과를 보지 못한다. **49년생** 곤란한 처지에 빠지니 입장을 명확히 표현하라. **61년생** 상대방과 균등한 배분이 이루어져야 군소리가 없다. **73년생** 변화에 능동적인 모습으로. **85년생** 아직도 생계를 책임져야 한다.
- 38년생** 대충 적당히 하는 일은 전혀 도움이 되지 않는다. **50년생** 궁금한 점이 있다면 질문과 넘어가라. **62년생** 해결되지 않았던 일이 해결되고 반가운 소식이 온다. **74년생** 상하 관계를 짚어서 공손히. **86년생** 집안의 일을 뒷받침한다.
- 39년생** 주변에 있는 사람들이 내 아군인지 살펴라. **51년생** 아랫사람으로 인한 근심·걱정이 있다. **63년생** 원잔살이 있어 힘든 일이 생긴다. **75년생** 적은 돈은 생기지만 좋은 인연을 놓치지 방지하지 마라. **87년생** 돈 자랑하기보다는 베풀라.
- 40년생** 잘못된 판단으로 일의 진행이 더디게 된다. **52년생** 굶어진 숙대도 삼발에 있으면 굶어진다. **64년생** 절처봉생으로 되살아나게 된다. **76년생** 쓸데없이 남의 일에 참견하면 구설수로 고생한다. **88년생** 닦지 않으면 계약에 손조롭다.
- 41년생** 남의 가슴에 못 박은 일은 하지 마라. **53년생** 서로 협조하는 가운데 좋은 일이 있어 대접 받는다. **65년생** 동업자의 배신이 있어 후회하게 된다. **77년생** 헛바닥에 귀신이 붙어 말로 상처를 받는다. **89년생** 보중에 물러나 속수무책.
- 42년생** 충실이 작용하여 가슴이 아프고 편하지 않다. **54년생** 상처를 질투하고 시기하는 말을 듣게 된다. **66년생** 금전 문제 때문에 구설이 휘말리게 된다. **78년생** 애스던 일이 해결된다. **90년생** 세파에 상처를 입어도 그 또한 인생이다.
- 43년생** 돈 때문에 부부 사이에 섬뜩한 일이 있다. **55년생** 몸이 아프거나 다리가 상할 수가 있으니 계단을 잘 살펴라. **67년생** 사소한 다름이 크게 되니 조심하라. **79년생** 인연이 멀어진다. **91년생** 오후 지내던 사람과 다투는 일이 있다.
- 44년생** 육신이 피로할 때는 폭 쉬는 것이 좋다. **56년생** 좋은 환경에서 훌륭한 사람을 만나게 된다. **68년생** 누구와 함께하느냐에 따라 일생을 좌우하게 된다. **80년생** 아직은 서두르지 말라. **92년생** 좋은 벼를 사귀면 좋은 결과가 있게 된다.
- 45년생** 동료와 즐거운 날을 보낸다. **57년생** 실질적인 협조자를 만나게 되니 도움이 크다. **69년생** 일에 방해자가 나타날 수가 있으니 꼼꼼히 챙겨라. **81년생** 오후에 실적 이 오른다. **93년생** 노력이 따르니 주변 도움으로 일이 쉽게 이뤄진다.
- 46년생** 친구들과 즐겁게 지내게 된다. **58년생** 세상에 공짜는 없는 법이니 공돈을 기대하지 마라. **70년생** 화장자가 습기가 너무 찬 곳에 있어 뿌리가 썩는다. **82년생** 소지품 분실수가 있다. **94년생** 하늘이 열리니 조상님 덕을 보게 된다.
- 47년생** 옆에 사람을 도와주면 보람이 언제나 온다. **59년생** 모임에 적극적으로 참석하여 스트레스를 풀게 된다. **71년생** 교통사고나 화재를 조심하도록. **83년생** 친구와 의기투합하여 커다란 영업성과를 낸다. **95년생** 이사는 즐겁고 힘을 얻는다.



## 김상회의四季 투자의 한 치 앞

재테크 수단으로 많은 사람이 관심을 두고 있는 파생상품 투자가 있다. 파생상품은 주로 주식이나 채권에 연계된 투자를 한다. 연계된 주식과 채권의 가격이 어떻게 변하느냐에 따라 수익과 손실이 결정되는 금융상품이다. 최근에 전문학적 금액의 손실이 발생한 파생상품이 화제가 되었다. 파생상품을 잘 모르는 사람들까지 대거 돈을 집어넣었고 막대한 투자 손실이 불가피한 상황이다. 나이 많은 투자자들이 많다고 하는데 노후 자금을 날릴 위기에 처한 셈이다. 손실 가능성이 거의 없을 것이라는 기대가 컸던 투자자들은 금융기관에서 알아서 수익을 관리해 주리라고 생각한 것 같다. 그러나 시장이 생각 이상으로 폭락했고 큰 손실을 당하게 되었다. 일이 벌어진 것이다.

금융투자상품은 갈수록 많아지고 취향에 맞는 투자처를 택하기도 쉬워졌다. 금융상품에 투자할 때 수익 가능성만 보는 사람들이 많다. 최대 얼마의 수익이 날 수 있다는 말에 현혹된다. 누구도 알 수 없는 게 투자 결과인데 장밋빛 미래만 보려고 한다. 투자할 때는 거꾸로 생각할 필요가 있다. 얼마나 손실 가능성이 있을지를 먼저 보는 것이다. 최대 수익이 아니라 최대 손실이 얼마나 생길 수 있는지를 계산해 봐야 한다.

감당하기 어려우면 투자하지 않는 것도 방법이다. 설마 하는 마음에서 항상 위험이 썩든다. 상상하기도 힘든 일이 실제로 생기는 게 인생이다. 모를 게 세상일이요. 흔한 한 치 앞을 모르는 게 사람 일이라고 한다. 투자 역시 마찬가지다. 내 투자금이 어떻게 될지 한 치 앞을 알 수 있는 사람은 없다. 금융상품에 투자하는 건 쉽지만 수익도 쉽게 얻어지는 건 아니다. 투자할 때 수익보다 손실을 감당할 수 있는지 먼저 생각해보자. 그래야 내 재산을 안전하게 지킬 수 있다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

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

### 매일매일 두뇌트레이닝

## 스도쿠365

3X3 �도쿠 X는 가로세로 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9곳에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

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

### 문제출제: 손호성

새로운 크리노의 열과정을 즐기세요  
http://www.argo9.com

### 할인도서

9	8	9	6	2	7	1	8
2	7	8	9	1	9	6	2
2	1	6	9	7	8	9	8
7	2	1	6	8	2	9	9
9	8	2	2	9	6	7	1
6	2	9	7	1	9	8	8
1	9	2	9	8	7	1	8
8	6	7	2	8	1	9	9
8	9	2	1	9	6	8	2

**metro** 메트로미디어

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

발행·편집인	이장규	편집국장	김승중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일 제5364호	
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일 제1468호	

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.