분양가 상한제의 경제학

이 수 준 의
부동산 수첩

서울의 로또청약에 대한 뉴스는 부동산 경기를 타지 않는다. 아파트에 당첨되자마자 주변시세에 비해 수억씩 이득을 보는 로또청약의 이유는 분양가 상한제 때문이다. 수요와 공급이 만나 자연스럽게 가격을 결정하는 것이 시장의 원리인데, 분양가 상한제는 가격을 시세보다 훨씬 낮추어 놓고 거래를 시작하게 된다. 물론 이는 새 집을 싸게 팔면 집값이 내려가고 투기가 억제될 것이라는 의도이다.

가격이 시세보다 싸면 당연히 경쟁률이 치솟는다. 그래서 몰려드는 손님들 중 주택소유 여부, 부양가족 수 등을 따져서 누가 더 새집이 급한지 '선정'해야 한다.

문제는 공급이다. 공급에 활약을 해줘야 할 건설사나 개발업자의 입장에서 분양가상한제는 큰 걸림돌이다. 어떤 제화든 공급자가 가격표를 내걸고 안 팔리면 스스로 가격을 낮추기 마련인데, 그 가격을 국가에서 정해버렸다. 생산자가 사업을 해서 얻을 수 있는 이익이 제한되면 사업 의지가 확 꺾이게 된다. 가격을 떠나서 원활한 공급이 이루어지지 않게 된다.

가령 어느 해 마늘이 흉작이어서 가격이 폭등했다고 치자. 이 소식이 퍼지면 다른 작물을 농사짓는 농부들까지 앞다퉈 마늘을 심게 된다. 마늘의 생육 기간은 불과 수개월이기 때문에 가격은 금세 안정된다. 공장에서 생산하는 다른 물건들도 그런 경우가 많다. 생산설비를 늘리고 인력의 고용과 양성이 쉬운 경우, 가격이 올라도 금방 다시 안정된다. 이러한 상품들을 경제용어로 '공급이 매우 탄력적'이라고 표현한다.

몇년 전 경기 북부 지역에 심각한 수해가 있었다. 당시 인근 소도시에 집집마다 막힌 하수구를 뚫는 배관공들이 호황을 맞았다. 평소 수리비용에 비해, 그해 물난리 직후 수리비가 많게는 다섯 배 까지 올랐다고 한다. 결국은 해당 지자체에서 칼을 빼 들었다. 일정 가격 이상을 받는 배관공들은 제보를 받아서 단속하기로 한 것이다. 어떤 문제가 발생했을까? 물론 배관공들이 생업을 멈추지는 않았다. 그러나 이들의 활약이 다급한 시기였음에도, 업체들의 처리 건수가 평소보다 그다지 늘지 않았고 작업 성과도 상당히 떨어졌다.

그때 만약 지자체에서 배관공의 수리비를 규제하지 않았다면 어땠을까? 배관 출장수리와 같은 품목은 '공급이 매우 탄력적'인 상품이다. 우리나라는 전국 어디라도 이동하는데 하루가 채 걸리지 않는다. 아마 상당히 먼 도시의 기술자들까지도 장비를 챙겨서 몰려왔을 것이고 자율 경쟁을 통해서 수리비도, 수해로 인한 다급한 상황도 곧 안정되었을 것이다.

아파트는 흔히 이러한 재화 중에서 공급이 가장 '비탄력적'이다. 배관공이나 마늘 농사처럼 가격이 올랐을 때 단기간에 공급을 늘릴 수가 없다는 것이다. 신규 택지를 개발하는 것은 물론이고 재개발, 재건축의 경우 조합설립, 행정업무에만 짧아도 수년이 걸리며, 공사가 완료되기까지 다시 수년이 걸린다.

지금 분양가 상한제를 실시하는 곳은 강남3구와 용산구이다. 어떤 면에서는 강남과 용산에 이미 집을 가진 '기득권' 세력들에게 분양가 상한제가 이 어려운 시기에 집값을 지지해주는 든든한 동력이 될 수도 있다. 벌써부터 강남구 일대는 호가가 오르고 있다. 그 동력이 '국민 정서'로부터, 또 이들의 눈치를 보는 정치인들로부터 나온다는 게 아이러니하다. /로이에아시아컨설턴트 대표

'시골쥐'도 힘든 삶

기자 수첩
김 정 산
〈금융부〉

아이소포스는 고대 그리스의 동화 작가다. 모두가 아는 '이솝우화'의 저자다. 그의 작품 중에는 '시골쥐와 도시쥐'가 있다. 고즈넉한 시골에 살던 쥐가 도시에 사는 친구쥐를 만난 이야기로 기억한다.

시골쥐는 처음 도시의 풍경을 맞닥뜨리곤 깜짝 놀란다. 다채로운 음식과 놀거리들이 넘쳐나서다. 그러나 도시에는 수많은 인간과 고양이 등 위협적인 존재들이 포진했다. 결국 시골쥐는 안전한 고향으로 돌아가 심신의 안정을 되찾는 것으로 이야기는 마무리된다.

아이소포스는 동화를 읽는 아이들에게 불안한 풍요로움보다 행복한 빈곤이 낫다는 교훈을 주고 싶었을 것이다. 해당 이야기가 성립하기 위해선 부족하더라도 행복하게 살 수 있는 공간이 우리 사회에 꼭 필요하다는 의미로 해석할 수 있다. 아쉽지만 이제는 지역과 관계없이 적당히 잘 살 수 있는 공간은 찾아보기 어렵다.

이제는 공정한 경합이 이뤄질 수 있는 경기장이 필요하다. 하지만 최근 우리 사회는 서민들 살기 참 팍팍하다. 돈 몇 푼이 아쉬워졌다. 신용점수 900점이 넘는 고신용자도 대출을 거절당했다는 소식이 들린다. 중저신용자는 한 푼이 아쉬워 저축은행 담보대출을 찾지만 이마저도 쉽지 않다. '급전'이 필요한 사람들이 신용카드 대출을 찾은 것으로 풀이된다.

지난달 카드사 9곳의 카드론 잔액은 39조4821억원이다. 사상 최대치다. 누적잔액 40조원 돌파가 초읽기에 들어갔다. 카드론 평균 금리는 연 14%다. 매달 이자만 460억원가량 불어나고 있다. 현금서비스와 리볼빙 금리는 이보다도 더 높다. 신용점수가 낮을수록 매달 부담할 이자는 더 높다.

저축은행은 지난해 중금리대출 규모를 확 줄였다. 금융권에 따르면 지난 2022년 대비 42.9% 감소했다. 업계에서는 카드론이라도 사용할 수 있다면 다행이라고 말한다. 불법사금융은 더 잔인해서다. 금융당국이 불법사금융 단속과 추징·징수를 단행하고 있지만 길거리에는 '일수대출' 명함을 심심찮게 발견할 수 있다.

결국 저축은행과 대부업체가 중저신용자주 흡수를 분담해야 한다. 시골쥐든 도시쥐든 자격이 된다면 자금 융통이 가능해야 한다. 흥청망청 과시욕에 빠진 경우를 논외로 치더라도 성실히 잘 살고 싶은 사람들이 재기할 발판은 견고해야 한다.

/kimsan119@metroseoul.co.kr

오늘의 운세

4월 25일 (음 3월 17일) http://www.saju4000.com

36년생 몰두하다 보면 그만큼 행복도 곁에 있다. **48년생** 자녀가 인내심이 부족해도 기다려줘야. **60년생** 부모님의 안부를 챙기면 좋은 일이 생긴다. **72년생** 녹슬어 버리는 것보다 닳아 없어지는 편이 낫다. **84년생** 운동을 꾸준히 하자

37년생 실패자는 자신의 운명을 저주한다. **49년생** 어떤 상황에 부닥치더라도 타개할 수 있다. **61년생** 사람이 하는 일이니 실수가 있을 수 있다. **73년생** 입이 경솔하면 주변을 시끄럽게 한다. **85년생** 사람의 정은 만남에서 이루어진다.

38년생 고향을 찾는 날. **50년생** 발전이 느려 답답하나 현상 유지가 오늘은 최선이다. **62년생** 과유불급이니 지나친 운동을 삼가고 과식을 피하라. **74년생** 여행을 통해 견문을 넓혀도 좋다. **86년생** 밑 빠진 항아리에 물 붓기는 인제 그만.

39년생 자식이 회사에서 인정을 받으니 기쁘다. **51년생** 시작이 좋으니 이익이 증대. **63년생** 길 떠나려는데 신발 끈이 풀려서 잠시 지체. **75년생** 실현되지 못한 정의는 정의라고 볼 수 없다. **87년생** 인생의 성공과 실패는 약속에서 시작.

40년생 물은 담는 그릇에 따라 다른 모양이니 마음이 중요. **52년생** 기다리던 승진 소식. **64년생** 인생은 새옹지마이니 일희일비하지 마라. **76년생** 돌다리도 두드리고 건너는 심정으로. **88년생** 물질적으로 부유하게 사는 것도 자신의 복.

41년생 기다리지 말고 내가 먼저 손을 내밀어라. **53년생** 내 것이 아닌 것은 과감히 포기해야 한다. **65년생** 흘러가는 대로 버려두는 것이 일을 잘 풀리게 한다. **77년생** 공부하는데 인내. **89년생** 시기가 따르면 어진 벗과 친할 수 없다.

42년생 여름이 가면 부채는 제 역할을 다한 것이다. **54년생** 외로움보다 참기 힘든 것은 그리움이다. **66년생** 상쾌한 바람이 불어오니 마음도 상쾌. **78년생** 거리의 질서를 위해 안전운전하자. **90년생** 재미 삼아 한 말이 상처가 될 수 있다.

43년생 소문난 잔치에 먹을 것은 별로 없다. **55년생** 보잘것없어도 만족해야 미래 좋은 자리가 주어진다. **67년생** 흔들리지 말고 전진. **79년생** 걱정이 해소되고 마음이 평화로운 하루. **91년생** 땅에서 자라나는 풀들도 각기 이름이 있다는데.

44년생 우물가에 두레박이 보이지 않으니 마음이 답답. **56년생** 사공이 많으면 의견통일이 어려우니 중심을 잡아라. **68년생** 숫자 3이 행운을 준다. **80년생** 직장에서 내준 사명을 완수하자. **92년생** 저축을 위해서 확고부동한 기준을 갖도록.

45년생 순풍에 돛단배 가듯이 순조로운 하루. **57년생** 상대방 마음의 문을 여는 열쇠는 내 손 안에. **69년생** 아직은 때가 아니니 서두르지 마라. **81년생** 소문만 듣고 남의 말을 옳기지 않도록. **93년생** 오늘 하루가 인생에서 가장 젊은 날임을.

46년생 가족의 행복과 평안함이 우선시 되어야 한다 .**58년생** 새로운 소식을 얻게 되니 신문과 뉴스를 잘 살펴라. **70년생** 바람이 불어대니 방황이 시작된다. **82년생** 사람을 의심하려면 한이 없다. **94년생** 내일은 또 내일의 태양이 뜰 것이다.

47년생 마음 가는 대로 여행을 떠나보자. **59년생** 중심을 잘 잡고 일을 처리해야 타인의 원망을 듣지 않는다. **71년생** 급한 마음을 달래야 한다. **83년생** 상대의 단점을 지적하기보다 칭찬을. **95년생** 물질로 소중한 친구가 멀어질까 노심초사이다.

김상회의 四季

시에스타

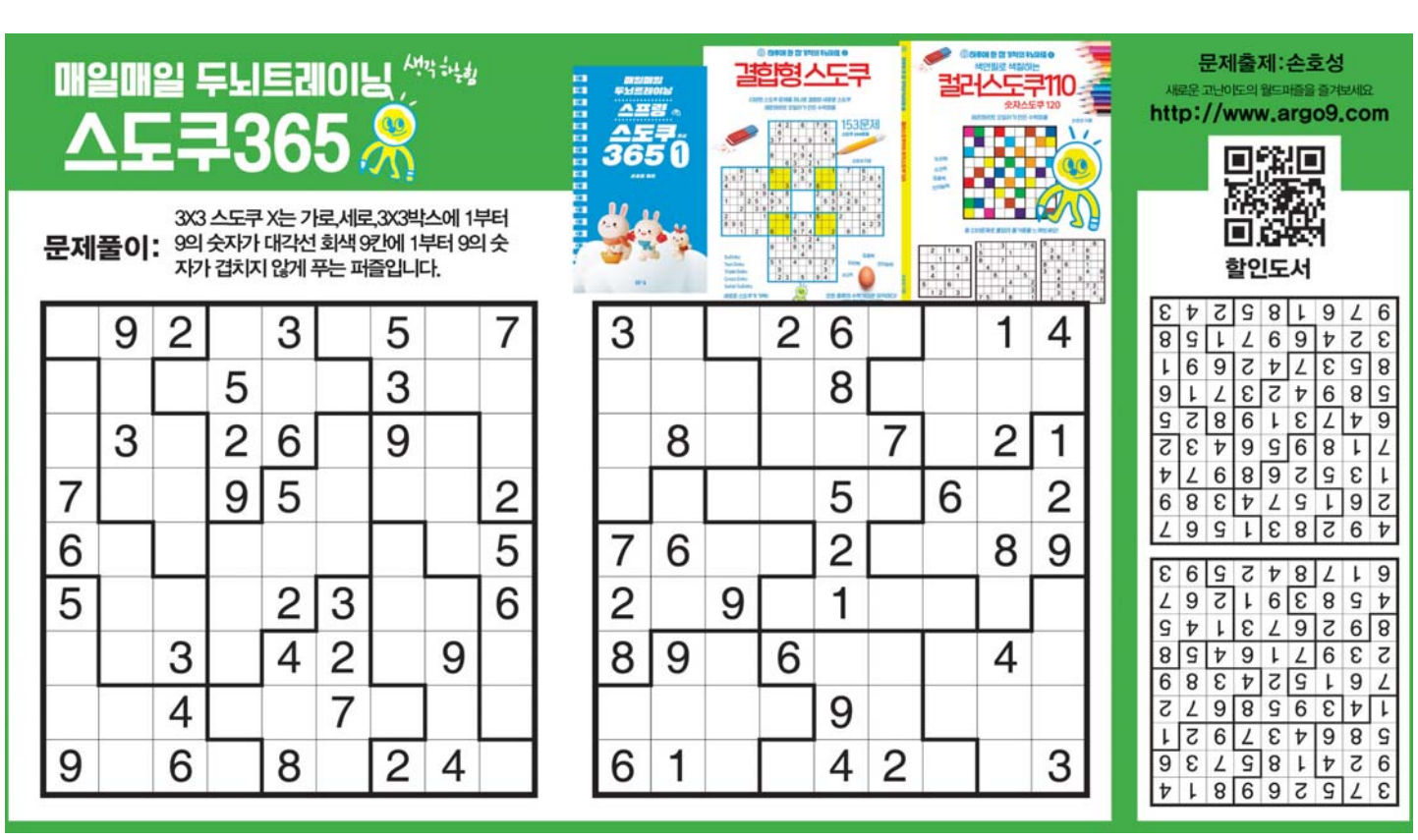
불면증 얘기를 하고 보니 '시에스타'라는 예쁜 스페인 단어가 생각난다. 시에스타란 낮이 더운 그리스나 이탈리아 및 스페인을 비롯 라틴아메리카 등지에서 이른 오후에 자는 낮잠 또는 낮잠 자는 시간을 의미하는데 '여섯 번째 시간'이라고 알려져 있다. 동틀 무렵부터 정오까지의 시간인 6시간이 지나 점심을 먹고 잠시 휴식을 취한다는 의미에서 '여섯 번째 시간'(hora sexta)이라는 뜻의 라틴어이다. 시간은 나라마다 차이가 있는데 이탈리아에서는 오후1~3시 30분 그리스에서는 오후2~4시까지란다.

이 풍습에 대한 유래는 정확하지 않지만 에어콘이나 선풍기도 없던 시대에 땡볕이 강한 한낮에 밭일이나 여타 일을 하는 것은 누가 봐도 능률이 떨어지고 오히려 건강이 훼손되기까지 할 것이라는 짐작이다. 한때 스페인에서는 업무 생산성을 고려하여 시에스타를 없앤 적도 있었단다. 근대화된 시대에 한낮의 낮잠은 일종의 게으름으로 비치기도 했다. 그러나 연구 결과는 30분 정도의 짧은 낮잠은 원기를 회복하고 지적·정신적 능력을 향상시키는 효과가 있다는 것이며 인간의 생리학적 면에서도 필요하다는 결론이었다.

살펴보면 꼭 시에스타처럼은 아니더라도 우리나라도 유치원에서 점심시간에 낮잠을 재우는 곳이 있단다. 식곤증도 그러하겠지만 어린이들은 잠이 곧 성장발육에 있어 중요하기 때문이다. 군대에서도 지휘관의 판단에 따라 점심 후 1시간 정도 오침을 부여하기도 한다는데 더워지는 6월 하순부터 한여름인 8월 하순까지란다. 스페인의 경우 국민의 약18%가 아직도 시에스타를 지키고 있으니 완전 폐지는 국민 정서상 어렵다고 한다. 시에스타 시간대에도 계속 일하면서 더 수입을 늘리려는 사람들이 반대하기 때문이라는데 생활의 팍팍함은 낮잠조차 허락지 못하는 듯하다.

'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 제5420호		
일간 메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1524호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.