

# 10만가구 미분양시대의 추억



이규성의  
전원에 산다

국제통화기금(IMF) 구제금융 이후 주택업계의 골칫거리는 미분양이었다. 당시 10만가구에 이르던 미분양 물량은 지속적으로 증가, 글로벌 금융위기가 닥쳤던 2009년 최고 16만6000여가구에 달하기도 했다. 당시 준공후 미분양이 5만여가구로 현재의 7배에 이를 정도였다.

미분양 10만가구시대에는 시장에서 수요자들이 ‘왕’이었다. 그야말로 극진한 대접을 받으며 전세 역전의 참맛을 즐길 수 있었다. 건설사들은 차별화된 품질 개발에 여념이 없었고, 각종 원가절감, 기술 개발 등 혁신 바람이 시장을 변화시켰다. 수요에 맞게 중 소형 공급이 늘어나 무주택서민들의 내집마련 기회는 넓어졌다. 중도금 무이자융자는 물론 각종 분양가 할인도 쉽게 찾아볼 수 있었다. 그렇다고 민간주택 공급량이 줄어든 것은 아니다. 매년 40만~50만가구의 주택 공급은 여전했다.

지난해 11월 기준 전국 미분양 주택은 5만8027가구에 달한다. 이 중 전월에 발생한 물량이 1만여 가구에 이른다. 부동산업

계는 미분양 주택 규모가 조만간 6만가구를 넘어설 것으로 전망한다. 이런 환경에서 새해 첫 분양시장은 한산하다. 수도권에서는 모델하우스 오픈 일정이 거의 나오지 않을 지경이다. 이달 첫째 주에는 전국 3곳·2164가구, 둘째 주 전국 6곳·2218가구, 설연휴를 앞둔 이번 주에는 전국 4곳·2020가구의 청약 접수가 이뤄질 뿐이다. 매달 몇 만 가구의 분양이 이뤄지던 것과는 판이하다.

최근 정부는 ‘올 업무 추진계획’을 내놓고 서울 4개 자치구를 제외한 전 지역의 규제지역 해제 뿐만 아니라 대출, 전매제한 등의 규제까지 완화해 시장의 구원투수로 나섰다. 주요 내용을 살펴보면 전매제한 완화, 분양가 상한제 주택 실거주 의무 등 규제 대부분이 폐지됐다. 여기에 더 충격적인 내용은 미분양주택 정부 매입이다. 윤석열대통령이 지시한 사항으로 이미 국토부 검토가 진행중이다. 이걸 너무 한참 나간 내용이다. 현실적으로 미분양주택을 매입할 기금은 보유하고 있다. 하지만 전체 미분양 주택을 사들인다면 전체 기금 47조원 중 27조원 이상을 써야한다. 정부가 시장에 개입, ‘악성 재고’를 혈세로 감당하는 상황이 펼쳐질 수 있는 셈이다.

주택도시기금은 국토교통부가 건설임

대주택 매입 재원으로 사용하는 기금이다. 미분양 주택 매입에 이 기금이 쓰일 전망이다. 여기서 이게 맞느냐는 것이다. 사업자가 아니라 수요자들에게 쓰여져야 한다는 건 당연하다. 물론 미분양주택을 매입, 임대주택으로 활용하는 방안이 제시되기는 하나 중장기적인 전략일 수는 없다.

이에 앞서 건설사들의 물량 조절, 과도한 분양가의 인하, 품질 혁신 등 자구노력이 먼저다. 이를 통해 수요를 유인, 시장을 회복시키지 않고 그저 파주기식 기금 소진은 ‘언 발에 오줌 누기’다. 정부가 인위적으로 미분양 물량을 소화할 경우 수요자들은 여전히 고분양가에 시달릴 수밖에 없다.

연초부터 부동산 시장 연착륙을 명목으로 규제지역은 물론 전매제한, 실거주 의무, 중도금 대출 제한, 무순위 청약자격 등도 대거 폐지한 결과 고분양가 논란에도 불구하고 둔촌주공 살리기라는 비판이 넘친다. 미분양주택을 매입한다하더라도 문제는 한두가지가 아니다. 미분양이 많은 지방에는 사실상 임대수요가 있을 지도 따져봐야한다. 게다가 매입한 주택이 임대수요자에게도 적절한지 알기 어렵다. 따라서 시장에 개입한 결과는 참혹할 수 있다. 좀더 신중한 논쟁이 요구된다.

/ peace@metroseoul.co.kr

## 그들만의 대한민국



기지수첩  
나유리  
(금융부)

“귀하가 구하려는 조선에는 누가 사는 거요. 백정은 살수 있소. 노비는 살수 있소.” 드라마 미스터선샤인에서 노비의 아들인 유진초이는 의병이 되기 위해 몰래 총포술을 배우는 사대부 집안의 애기씨고 애신에게 묻는다. 고애신은 이후 유진초이를 만나 “나는 옳은 쪽으로 견고 있으니 괜찮다고 생각했다”며 “내가 품었던 대의는 모순이었다”고 말한다. 조선을 구하고 있다는 그 어떤 의로움에 취해 정작 그 조선에 살아야 할 이들, 독립의 본래 취지를 생각하지 못한 것이다.

지난주 한국은행은 기준금리를 3.25%에서 3.5%로 인상했다. 5%대가 넘는 물가가 수개월째 이어지고 있어서다. 지난

해 7월 6.3%까지 치솟은 물가는 12월까지 5%대를 유지했다. 이창용 한은 총재는 “경기침체 가능성이 있음에도 기준금리를 0.25%포인트(p) 올린 이유는 물가상승률이 5%대인 점을 고려한 것”이라며 “물가가 중단기적으로 정책목표치(2%대)에 근접해 간다는 확신이 있기 전까지 금리인하는 시기상조”라고 했다.

이해를 못할 바도 아니었다. 경제협력개발기구(OECD)와 통계청은 한국의 최저임금이 2020년에 비해 상승했지만, 물가상승으로 인해 실질 최저임금은 하락했다고 했다. 모든 이들이 느끼던 바가 지표로 나온 셈이다.

그럼에도 아쉬운 이유는 이 시기에 맞는 맞춤 정책이 적시 적소에 나오지 않아서다. 올해 금융당국은 설 명절 중소기업의 자금수요를 맞추기 위해 14조3000억원의 특별자금 보증을 지원하기로 했다. 지난해 설 명절에 소상공인을 포함해 36조

8000억원을 지원하던 것과는 61% 감소한 수준이다.

소상공인, 자영업자들 사이에서는 최근 신용점수 낮추는 것이 일이 돼 버렸다. 은행에선 대출 문을 꽁 닫고 있으니, 신용등급을 더 낮게 해 소상공인진흥공단에서 심사 후 직접대출을 받기 위해서다.

“우리 정부는 재정 건전화를 추진하면서 서도 서민과 사회적 약자들을 더욱 두렵게 지원하는 ‘약자 복지’를 추구하고 있습니다.”

윤석열 대통령이 2023년도 예산안을 설명하는 국회시정연설에서 한 말이다. 위기에 처한 대한민국을 구한다는 의로움에 취해 있는 건 아닌지. 약자 복지, 취약계층 지원이라는 이름으로 정책을 내놓았으니 옳은 방향으로 가고 있다고 착각하는 것은 아닌지 돌아볼 때다. 묻고싶다. 물가가 낮아진 대한민국에 청년은, 아들은, 노인은 살고있습니까.

/yu115@

오늘의 운세 1월 18일 (음 12월 27일) <http://www.saju4000.com>



36년생 운이 상승하는 날이니 미뤄둔 일을 처리. 48년생 현실에 만족하면 후회는 없으나 발전도 없다. 60년생 되로 주고 말로 받는 날이니 말조심. 72년생 사랑타령은 시간낭비이다. 84년생 신세 진 사람이 빚을 갚으려 온다.



37년생 지인 관리를 잘 해야 나중에 후회하지 않는다. 49년생 격한 언쟁은 서로에게 피해만 간다. 61년생 가정의 화목이 최고의 행복이다. 73년생 기다리지 말고 내가 먼저 다가가라. 85년생 더도 말고 덜도 말고 오늘날 같아라.



38년생 느긋하게 기다리면 좋은 일이 있다. 50년생 일의 진행에서 중요한 것은 상대의 마음. 62년생 뒤돌아서서 부러워한다. 74년생 가는 사람은 가도록 붙잡지 마라. 86년생 하늘도 파랗고 공기도 맑으니 하루 종일 운수대통.



39년생 내 것이 아닌 것을 욕심내지 말라. 51년생 장기투자는 심사숙고해서 결정. 63년생 망설이는 사이 기회는 날아간다. 75년생 결과부터 챙기지 말고 다시 계획을 잘 세워라. 87년생 외로움보다 참기 힘든 건 그리움인듯하다.



40년생 변화 속에 기회가 온다. 52년생 자꾸 필요 이상의 의미부여는 상황을 왜곡시킨다. 64년생 타인의 시선에 얽매이지 않도록. 76년생 거짓의 근거 없는 칭찬에 마음 이 붕 뜬다. 88년생 좋은 길상한 복은 자연 빛을 따라 모인다.



41년생 늦지 않았으니 계속 노력하면 하늘이 도와준다. 53년생 자식이 아무리 예뻐도 가르쳐야 한다. 65년생 최선의 해결책은 서로 타협하는 것. 77년생 운이 활짝 열렸으니 미뤄둔 일을 해결. 89년생 서운한 마음이 들어도 참아라.



42년생 힘들어도 걸어오던 길을 계속 가야 한다. 54년생 남의 의견에 휘둘리지 말고 주관을 갖고 행동. 66년생 결혼은 이해하고 배려하며 살아가는 것. 78년생 약속이 자꾸 다른 사람은 멀리. 90년생 분수를 지킨다면 실수가 적다.



43년생 즐거운 일이 넘치나 마음이 복잡해진다. 55년생 오후 외부활동을 자제하라. 67년생 지방에 계신 부모님의 경제적 어려움을 살펴봐라. 79년생 내가 행복하면 것이 인류행복의 첫걸음이다. 91년생 새로운 거래가 생기니 좋은 일.



44년생 상대방의 단점을 건드리면 해가 되어 돌아온다. 56년생 나이 드는 것이 서러워진다. 68년생 숨은 실력을 마음껏 발휘할 수 있는 날. 80년생 끝까지 참는 것이 불운을 이긴다. 92년생 여러 모임에서 감정을 절제해야 계속 이득.



45년생 생각지 않은 초대로 즐거운 하루. 57년생 어느 구름에 비가 들었는지 모르니 최선을 다하라. 69년생 약간의 먹구름이 끼었으니 주의. 81년생 오르지 못할 나무는 쳐다보지 마라. 93년생 강을 건넌어도 배를 소중히 간직해야 한다.



46년생 투기와 투자를 잘 구분해야 슬프지 않게 된다. 58년생 사람을 만나는 것이 많이 피곤하다. 70년생 계획에 없던 지출이 생기니 타격이 크다. 82년생 개업은 많은 준비를 하고 시작해야 한다. 94년생 부분적 결함을 탓하지 마시길.



47년생 모래 위에 쌓은 성은 바람 불면 날아가 버린다. 59년생 심신이 고달프니 휴식을. 71년생 천 리 길도 한걸음부터이니 먼저 시작. 83년생 동료와 협력이 서로에게 이익이 될 것. 95년생 마음의 질을 높이는 일은 거창하지 않는다.



## 김상회의四季

### 토끼와 인간관계

좋은 인연 나쁜 인연이 있는 것은 자연의 이치다. 토끼는 돼지 양띠와 합을 이룬다. 기질이 통하니 해묘미상합亥卯未三合이라 명명한다. 쥐 말 닭띠와는 함께 있으면 불편하다. 내 힘을 발휘하는데 뭔가 불편함이 있으니 눈치를 보지 않을 수 없다. 오행의 합 충 형과 화를 따질 때는 연지 일지를 살피는데 일지를 우선시한다. 토끼 쥐띠와는 형살 말띠는 파살이라 이중성 가시방식, 닭띠와는 상충살이니 매사 부딪히는 게 많다.

단순히 묘卯와 유酉가 충이 되어 일방적으로 토끼가 당하는 것이 아니라 서로 찌르고 다쳐 작용반작용의 원칙이 적용되는 뜻이다. 옛 서적의 비유를 빌리자면 토라치리兎羅羅羅라 토끼를 잡으려고 밧을 놓았는데 꿩이 잡힌다는 것으로 소인들 싸움으로 인해 군자가 다친다는 의미다. 즉 상충에는 직접 상관이 없음에도 피해를 보는 제삼자가 생길 수 있다. 상충살이 드는 관계에서는 힘을 발휘하기가 어렵기 때문에 괜히 불편하고 아무렇지 않은 행동도 고깝게 보이곤 한다. 원숭이띠申와는 귀문과 원진살이 있어 신申에게 잡히면 죽임을 당할 수도 있음이니 어려운 관계에 놓인다. 같이 있으면 다툼이 많고 떨어져 있으면 아쉬운 흔히 말하는 애증이 교차하는 관계다.

육합六合에 묘술합卯戌合이 있다. 길한 운세로 흐르는 지지합地支合이 아닌 경우는 처음엔 좋으나 끝이 좋지 않다. 합후질기合後疾忌라는 것으로 처음은 화합한듯하나 부정적인 기운으로 변화한다. 이를 표현해본다면 묘卯과의 고슴도치를 개戌가 잡으려다 뽕쪽한 가시에 찔리니 타의든 자의든 개戌에게 피해를 입히게 된다. 묘술합의 이성 만남은 첫 눈에 불이 붙어도 끝날 때는 원수가 되어 틀어지는 격이니 결혼, 동업을 할 때도 상호간에 반합이 들었는지 살펴볼 만 하다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상회 역학연구원02) 533-8877 / [www.saju4000.com](http://www.saju4000.com)



메트로미디어

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

| 발행·편집인      | 이장규                             | 편집국장              | 김승중 |
|-------------|---------------------------------|-------------------|-----|
| 인쇄          |                                 | 중앙일보(주)           |     |
| 광고문의 / 독자센터 | 02)721-9851, 9826 / 02)721-9861 |                   |     |
| 일간 메트로      | 서울 가00206                       | 2002년5월28일 제5110호 |     |
| 일간 메트로경제    | 서울 가50111                       | 2017년3월09일 제1214호 |     |

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.

매일매일 두뇌트레이닝  
**스도쿠365** 생각의 힘  
문제출제: 손호성

#### 문제풀이방법

4X3 스도쿠는 가로,세로,4X3박스 1부터9 ABC의 문자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

부등호 스도쿠는 가로,세로,3X3박스에 1부터9 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.



하루에 한 장 가량의 두뇌퍼즐  
사무라이스도쿠  
손호성 저 | 스도쿠365 | 10,000원

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

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

#### 정답

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 9 | 6 |   | 8 | 7 | 2 | 8 | 1 | 2 |
| 1 | 2 | 7 | 2 | 9 | 8 | 9 | 8 | 6 |   |
| 8 | 2 | 7 | 1 | 9 | 6 | 7 | 2 | 9 |   |
| 2 | 1 | 8 | 9 | 2 | 9 | 6 | 8 | 7 |   |
| 6 | 9 | 9 | 7 | 8 | 8 | 2 | 2 | 1 |   |
| 7 | 2 | 8 | 6 | 2 | 1 | 8 | 9 | 9 |   |
| 8 | 8 | 1 | 9 | 6 | 2 | 7 | 9 | 2 |   |
| 2 | 7 | 9 | 2 | 8 | 9 | 1 | 6 | 8 |   |
| 9 | 6 | 2 | 8 | 1 | 7 | 9 | 2 | 8 |   |

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|
| 1 | 6 | 2 | 7 | 2 | 9 | 8 | 9 | 8 |  |
| 7 | 9 | 9 | 8 | 8 | 2 | 2 | 6 | 1 |  |
| 8 | 2 | 8 | 6 | 1 | 9 | 9 | 7 | 2 |  |
| 9 | 8 | 9 | 2 | 8 | 1 | 7 | 2 | 6 |  |
| 2 | 8 | 6 | 9 | 7 | 8 | 1 | 2 | 9 |  |
| 2 | 1 | 7 | 9 | 2 | 6 | 8 | 9 | 8 |  |
| 6 | 9 | 2 | 1 | 9 | 8 | 2 | 8 | 7 |  |
| 9 | 2 | 1 | 8 | 9 | 7 | 6 | 8 | 2 |  |
| 8 | 7 | 8 | 2 | 6 | 2 | 9 | 1 | 9 |  |

고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요

<http://argo9.com>