

대통령의 부동산 1타 강의 ‘이재명식 매매법’



기고
최웅주
관악구의원

치열한 대한민국 부동산 시장에 새로운 ‘1타 강사’가 등장했다. 이재명 대통령이다. 이번 강의의 제목은 ‘은행이 안 빌려주면 집주인이 빌려주면 된다’로, 이름하여 ‘주담대 매매법’이다.

관련 보도에 따르면 이 대통령 부부는 29억원짜리 분당 아파트를 팔면서 매수인에게 소유권부터 넘겼다. 대신 자신들을 근저당권자로 올리고 채권최고액 18억원에 가까운 근저당을 잡았다. 채권최고액이 실제 남은 잔금과 똑같다는 뜻은 아니지만 매매대금의 상당 부분을 나중에 받고 집부터 넘긴 참신한 구조였다. 은행이 대출해 준 것이 아니라 집주인이 직접 은행이 된 셈이다.

독창적인 매매법이다. 앞서 해당 아파트는 신탁 방식 재건축을 추진하고 있는 것으로 알려졌다. 통상적으로 사업시행자 지정 뒤에는 매수인의 조합원 지위 승계가 곤란할 수 있어 소유권 이전을 서둘러야 했을 것이다. 그런데 매수인 입장으로 보면 기존 집은 아직 팔리지 않았거나 거액의 잔금도 당장 마련할 수 없었을 것이다. 그런 부분에 대해 대통령께

서 천재적인해법을 찾아냈다. “등기부터 넘기겠습니다. 돈은 나중에 주셔도 됩니다. 대신 근저당은 잡겠습니다”라고 말이다.

보통 국민이라면 어떨까. 돈이 없으면 집을 못 사는 것이 상식이다. 그러나 대통령은 달랐다. 이 대통령과 민주당이 고유한 신념처럼 밀어붙인 엄격한 부동산 금융규제를 대통령께서 전격적으로 우회했다. 대출규제가 돈 없는 사람 길은 막고 돈 있는 사람에게는 또 다른 길이 있다는 것을 몸소 보여준 셈이다.

현재 수도권 규제지역에서 시가 25억원을 넘는 주택의 주택담보대출 한도는 최대 2억원이다. 담보가 충분해도 근로소득과 원리금 상환 능력이 있어도 일단 2억원이다. 국민에게는 은행 문을 쾅쾅 잠가 놓고 대통령의 집을 살 사람에게서는 17억원 안팎의 ‘집주인 사채’가 활짝 열리게 됐다. 이보다 생생한 내로남불 시범수업이 또 있을까.

더 놀라운 것은 시장의 학습 속도다. 대통령 사례가 알려진 직후 강남권의 한 아파트 매물에는 ‘집주인 대출 가능’이라는 문구가 붙었다. 소득은 높지만 현금이 부족한 전문직이나 맞벌이 부부에게 집주인이 직접 돈을 빌려주겠다는 것이다. 송파·서초에서도 매도자가 근저당을 잡고 잔금을 수년 뒤에 받겠다는 이야기가 쏟아지고 있다.

물론 이런 거래를 대통령이 처음 발명한

것은 아니다. 문제는 시장에서 제한적으로 활용되던 규제 우회법을 대통령이 전 국민 앞에서 직접 시연했다는 데 있다. 대통령이 설 명서를 펼쳐 보이자 시장은 곧바로 응용문제를 풀기 시작했다. “대통령도 했는데 무슨 문제가 있겠느냐”는 강력한 신호를 줬다. 대통령이 사실상 ‘집주인 주담대’에 봉황이 그려진 인증마크를 붙여준 꼴이다.

그동안 이 대통령과 민주당은 부동산 불로소득을 비판하고 대출을 죽이면 투기가 잡힐 것처럼 말해 왔다. 정부는 비장하게 ‘부동산으로 돈 버는 시대는 끝났다’고 선언했다. 그런데 정작 대통령의 거래에서는 달랐다. 국민은 이를 어떻게 받아들여야 하는가.

청와대는 매수자의 사정을 배려한 거래라고 해명한다. 하지만 평범한 국민의 세상 속에는 17억원을 외상으로 딱하고 내줄 수 있는 집주인이 없다. 가족잔스도 쌓아 놓은 현금도 없는 사람은 은행 문턱조차 넘지 못하고 한숨만 내쉬고 있다. 정책의 부작용을 참신한 전략으로 돌파해 놓고 국민에게 모범을 보였다고 할 수는 없다.

‘이재명표 부동산 1타 강의’의 결론은 다음과 같다. 은행 대출이 막히면 집주인에게 빌리면 된다. 단, 17억원을 빌려줄 집주인은 각자 알아서 구해야 한다. 이 얼마나 어처구니없는 부동산 정책인가.

/관악구의원

배터리 3사, 적자 축소만으로 부족하다



기자수첩
원관희
(산업부)

한동안 전기차 시장의 고속 성장을 믿고 생산능력을 늘려온 국내 배터리 업계는 예상보다 길어진 수요 둔화의 대가를 톡톡히 치르고 있다. 공장 가동률이 떨어진 데 따른 고정비 부담 증가로 LG에너지솔루션과 삼성SDI, SK온 등 배터리 3사 모두 심각한 수익성 악화를 겪었다. 이러한 고통을 감내해야 했던 배터리 3사는 전기차 중심에서 에너지 중심으로 사업 구조를 전환했다. 특히 배터리 3사는 자동차업체와의 협력을 청산하면서 막대한 투자를 단행했던 합작 공장을 매각하거나 미국 공장의 생산 라인을 에너지 중심으로 변경했다. 배터리 3사의 사업 구조 재편이 빛을 발하기 시작했다. 최근 전기차 출하가 조금씩 회

복되고 있는 데다 에너지저장장치(ESS)와 데이터센터용 배터리의 수요가 늘면서 기나긴 부진의 터널에서 빠져나오고 있다.

막대한 적자를 기록했던 실적이 개선되고 있다. LG에너지솔루션은 올해 2분기 매출 7조5602억원, 영업이익 1133억원을 기록, 전분기 2078억원의 영업손실에서 흑자전환했다. 삼성SDI와 SK온도 ESS 판매 확대와 전기차용 배터리 출하 회복에 힘입어 1조원대의 적자폭을 크게 줄일 것으로 예상된다.

배터리 3사가 최악의 구간을 지나고 있느냐 아직 반등을 선언하기에는 이르다. 물건을 팔아서 수익을 내기까지는 시간이 걸릴 것으로 보이기 때문이다. LG에너지솔루션의 영업이익을 들여다보면 이를 알 수 있다. 2분기 영업이익에는 미국 첨단제조생산세액공제(A-MPC) 2410억원이 포함됐다. 이를 제외하면 1277억원의 영업손실이다. 흑자로 돌아섰지만 배터리 판매만으로 안정적인 이익을 낼 수

있는 구조가 아니다.

삼성SDI는 ESS와 무정전전원장치(UPS), 배터리백업유닛(BBU) 판매를 늘리며 전기차용 배터리 부진에 대응하고 있다. SK온은 현대자동차그룹 미국 조지아 공장 공급 확대와 유럽 출하 회복을 바탕으로 손실 축소에 나서고 있다. 당장은 적자를 얼마나 줄였는지가 최대 과제이지만 이것만을 가지고 기업의 경쟁력을 설명할 수는 없다.

ESS와 데이터센터용 배터리로 수요처를 넓히고 일부 생산라인을 전환하는 작업이 전기차의 손실을 막아줄 수 있다. 그러나 우리의 경쟁국인 중국의 발걸음을 보면 안심할 수 없다.

배터리 3사는 단기적인 실적 개선에 안주해서는 안 된다. 중국 배터리 업체들이 고체 배터리의 상용화에 발 빠르게 움직이고 있는 점을 감안, 차세대 배터리 분야에 대한 투자를 아끼지 말아야 한다. /wkh@metroseoul.co.kr

재미로 보는 오늘의 운세 7월 29일 (음 6월 16일) 포춘토리(www.fortunetory.com)



48년생 거만한 생각은 독입니다. 60년생 일이 잘 안 풀릴 수도 있습니다. 72년생 적절하게 브레이크를 걸 줄 알아야 합니다. 84년생 갈망하던 것이 이루어지는 시기입니다.



49년생 세력이 너무 강성하기 때문에 주위가 압도됩니다. 61년생 여행을 조심하세요. 73년생 즐거운 술자리를 갖게 됩니다. 85년생 별 갈등 없는 평범한 하루가 될 것 입니다.



50년생 너무 강한 주장을 내세우지 마세요. 62년생 주변인들과 오해가 생길 우려가 있습니다. 74년생 예의를 바르게 갖추고 생활하세요. 86년생 행동 가짐에 신경 쓰셔야 합니다.



51년생 얼마전부터 애 타게 찾는 게 있습니다. 63년생 지성으로 빌면 이루어집니다. 75년생 걱정시켰던 문제의 실마리를 잡을 수 있습니다. 87년생 융통성 있게 행동하도록 하세요.



52년생 지금은 확고한 의지가 중요한 시기입니다. 64년생 차분한 운기가 느껴지는 하루가 될 것입니다. 76년생 자신의 매력을 한껏 발휘하도록 하세요. 88년생 기력에 넘쳐 있는 하루입니다.



53년생 자신의 상황을 철저히 분석하세요. 65년생 취미나 능력을 살려서 부업에도 전해보세요. 77년생 조그마한 인연이 많은 날입니다. 89년생 가까운 곳에 여행을 떠나면 길합니다.



54년생 본업을 소홀히 하지 마세요. 66년생 과하면 역효과를 부르니 주의 하세요. 78년생 지루함을 느끼기 쉬운 하루입니다. 90년생 중요한 면접에서 좋은 성과를 얻게 됩니다.



55년생 금전계약은 다음으로 미루세요. 67년생 중요한 프로젝트를 성공적으로 끝냅니다. 79년생 재능을 마음껏 발휘해서 활약할 수 있습니다. 91년생 금전운이 매우 좋습니다.



56년생 평소와는 다른 애정표현이 필요한 시기입니다. 68년생 그룹에 행운이 있는 날입니다. 80년생 사람들을 만나러 밖으로 나가세요. 92년생 적극적으로 어필해 좋은 결과를 얻을 수 있습니다.



57년생 커뮤니케이션 운이 상승합니다. 69년생 생각지도 못한 행운을 잡을 수 있습니다. 81년생 불안하고 초조한 기분을 느낄 수 있습니다. 93년생 마인트컨트롤이 매우 중요합니다.



58년생 실수를 최대한으로 줄이는 것이 좋습니다. 70년생 친구들과 함께 즐거운 시간을 보내게 됩니다. 82년생 다소 힘든 하루가 예상됩니다. 94년생 거짓말은 절대해서는 안됩니다.



59년생 도의에 어긋나는 행동은 하지 마세요. 71년생 경거망동을 삼가하세요. 83년생 알게 된 지 얼마 안된 사람과는 어느정도의 거리를 두도록 하세요. 95년생 애정운이 매우 좋습니다.



김상회의四季

조호리산, 이기는 방법

산속의 호랑이는 가장 강한 존재이다. 강력한 힘을 갖고 있으며 산세와 지형을 잘 알고 있다. 그런 호랑이와 정면으로 맞붙는 것보다는 병법에서는 호랑이와 산속에서 싸우지 말라고 한다. 여러 방법을 써서 호랑이를 평지로 유인한 뒤 싸우라고 말한다. 36계 가운데 제15계는 조호리산調虎離山이다. 호랑이를 산에서 끌어내라는 뜻이다. 싸움을 벌여야 한다면, 상대방이 가장 강한 힘을 발휘할 수 있는 장소와 조건을 피하고 자신에게 유리한 환경을 만들어야 이길 수 있다. 인생의 싸움에서 패하는 많은 경우는 능력이 부족해서가 아니라 싸워야 할 장소를 잘못 선택했기 때문이다. 현대 사회는 치열한 경쟁 사회다. 직장에서도 사업에서도 인간관계에서도 보이지 않는 경쟁이 벌어진다. 그런데 사람들은 종종 상대의 강점을 알면서도 정면으로 맞서려고 한다. 말재주가 뛰어난 사람과 말로 싸우고, 자본이 많은 사람과 돈으로 경쟁하려 한다. 결과는 뻔하다. 산속에서 호랑이와 싸우는 셈이기 때문이다.

작은 가게를 운영하는 사람이 대형 프랜차이즈와 가격 경쟁을 벌이면 어떻게 될까. 자본과 물량으로는 이길 수가 없다. 이런 경우에는 가격이 아니라 서비스나 전문성, 혹은 관계 밀착형 전략으로 싸워야 한다. 사람은 누구나 저마다 다른 재능과 환경이 있다. 누군가는 사람을 설득하는 능력이 뛰어나고, 누군가는 분석과 연구에 강하다. 꾸준함이 강점인 사람이 있고 아이디어가 뛰어난 사람이 있다. 중요한 것은 자신의 강점을 최대한 발휘할 수 있는 산이 어디인가를 찾는 것이다. 평리학에서 좋은 운을 만든다는 것은 무조건 남을 이기는 게 아니다. 자신에게 맞지 않는 분야에서 억지로 경쟁하면 에너지만 빼앗기고 자신의 강점이 살아나는 자리에서는 비교적 적은 노력으로도 좋은 결과를 얻을 수 있다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

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



메트로미디어

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

발행·편집인	이장규	편집국장	윤휘중
인쇄인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일 제5962호	
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일 제2066호	

본지는 한국신문윤리위원회의 서약서로서 신문윤리강령을 준수합니다.

매일매일 두뇌트레이닝

신작출판

스도쿠365

문제풀이: 3X3 �도쿠 X는 가로세로 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

결합형스도쿠

스도쿠3650

결란스도쿠110

문제출제: 손호성

새로운 고난이도의 월드퍼즐을 즐겨보세요

http://www.argo9.com

할인도서

9	8	6	8	9	2	7	2	1
1	7	2	6	9	2	6	9	8
9	2	8	1	8	7	9	6	2
8	9	9	2	1	6	2	7	8
2	6	7	9	8	2	1	9	5
6	1	2	7	2	9	6	8	9
7	8	9	9	2	9	1	2	6
2	9	9	2	6	1	8	8	7
6	2	1	8	7	8	9	9	2

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