

2010.08. 17(화)

가정 경제 뉴스 브리핑

머니북(www.moneybook.co.kr)에서는 월요일부터 금요일까지 가정경제에 관련한 주요 뉴스들을 중심으로 '뉴스브리핑' 서비스를 제공하고자 합니다. 많은 이용 부탁드립니다.

1. 금리 관련

- * 시중금리 역 주행 기준금리 올랐는데 일부 예금/대출금리 하락
- * 머니북이 제안하는 금리체계 뒤틀림에 현상에 따른 예적금/대출 전략

기준금리 인상에 따른 예금·대출 전략도 다시 짜야 할 상황이 벌어져 소비자들의 주의가 필요하다는 뉴스가 나왔습니다.

한국은행이 기준금리를 인상한 지 한 달 이상 지났지만 시중금리에 제대로 반영되지 않고 있는데요. 신한은행 등 일부 은행에서는 대출금리를 내리는 사례까지 나타나고 있습니다.

여기에다 햇살론 등 서민용 정책대출이 나오면서 시중은행보다 저축은행 대출금리가 오히려 낮게 형성되는 '권역별 금리체계 뒤틀림' 현상까지 나타나고 있어 소비자들 사이에 혼란이 일고 있습니다.

일반적인 상식과 다르게 금리체계 뒤틀림 현상이 일어난 큰 이유는 금리와 유동성 간 상호 관계가 유동성 우위로 흐르고 있기 때문입니다. 따라서, 유동성이 어느 쪽으로 흐르냐에 따라 시장금리가 움직이고 있는 것입니다.

이러한 현상에 대해 저희 머니북 가정경제연구소에서는 **금리체계 뒤틀림 현상에 대한 3가지 대응전략**을 제시합니다.

첫째, 지금 대출 리 모델링을 시행하라.

뒤틀림 현상은 투자관점에서 본다면, 차익거래의 기회라고 할 수 있습니다. 이를 위해서는 여러분이 현재 가지고 있는 대출에 대한 현황 전체를 분석할 필요가 있습니다. 이를 통해서, 어떠한 대출을 어떤 금리로 대출하였는지 파악해야 합니다.

둘째, 최고의 대출은 정책대출임을 명심하라.

금융상품에 가장 근간이 되는 원리가 있습니다. 예를 들어 예적금 상품에 적용해보면, 비과세 - 세금우대 - 일반과세의 상품 순으로, 금리가 차이가 납니다. 비과세 상품들은 일반적으로 정책적 명분에 따른 상품들이죠. 지금은 판매가 출시 중지된 장기주택

마련저축 등이 정책 상품의 하나입니다.

이러한 원리는 대출에도 적용될 수 있습니다. 대출 자격이 까다롭지만, 금리면에서 월등히 높은 경우가 있을 수 있습니다. 햇살론 등의 상품이 이러한 정책대출이라 할 수 있습니다.

셋째, 손 품, 발 품을 팔아라.

이번 금리체계 뒤틀림 현상은 같은 상호저축은행 안에서도, 지역별로 차이가 있을 수 있습니다. 인터넷 등을 통해 점검하고, 전화하고 점검하여 방문하는 노력을 기울인다면, 유리할 수 있습니다.

3가지 대응전략을 말씀 드렸지만, 요약하면 리 모델링의 우선은 제2금융권 대출, 사금융 등은 우선순위로 정리해야 할 것입니다. 이는 신용에 영향을 주기 때문이죠. 또한 손 품 등을 팔아서, 정보를 입수한 뒤 전화 등으로 정확히 확인하시고 대출리모델링을 실행해야 할 것입니다.

2. 부동산 관련

- * 서울, 시프트(장기전세주택) 대형평형 절반 축소, 재정 건전성 강화 종합 대책...지하철요금 연내 인상계획은 철회
- * 3년 기다린 뉴타운은 안되고 규제만 연장...주민 반발, 서계/청파 뉴타운 무산 후유증
- * 서울 강남 재건축 반등 지방주택 거래 늘어

위의 세가지 뉴스들의 제목만 뽑은 내용이지만, 서울시가 굉장히 자금난에 시달리고 있음을 볼 수 있습니다. 뉴타운, 서울시의 홍보 등의 자금투입이 재정악화를 가져오고 있음을 볼 수 있습니다.

마지막 뉴스는 이런 재정난에도 불구하고, 서울시의 정책 방향을 어느 정도 짐작할 수 있는 내용인데요. 강남의 재건축이 반등했다는 뉴스가 있지만, 이와 상반되는 뉴스가 있기에 뉴스에 대한 취사선택이 필요합니다.

부동산경매전문업체 지지옥션(www.ggi.co.kr)에 따르면 이달 2일 감정가 21억 원에 1회 유찰돼 서울중앙지방법원에서 입찰에 부쳐진 압구정 현대아파트 93동 2층 전용면적(이하 '전용')164㎡는 감정가의 81%인 17억160만 원에 1명이 응찰해 낙찰됐습니다. 이외에도 24동 12층(전용160㎡), 205동 10층(전용 85㎡)이 각각 감정가 25억 원과 16억 원으로 입찰에 부쳐지며, 전용145㎡ 면적 2건도 감정가 22억과 21억 원에 각각

경매돼 총 5건이 새로운 소유자를 찾고 있다는 뉴스입니다. 압구정 현대아파트가 한 달 내 5건이 경매되는 것은 이번이 처음입니다.

강남권 대표 재건축단지인 대치동 은마아파트도 이달 2건이 경매된다. 전용93㎡는 감정가 9억2000만 원에 1회 유찰돼 7억3600만 원에 시작되며, 전용 105㎡는 감정가 12억 원에 한차례 떨어져 최저입찰가 9억6000만 원에 입찰에 부쳐졌습니다.

강남3구 아파트 낙찰가율은 금융위기가 닥쳤던 지난 2009년 1월 71.2%를 나타낸 후 최저치를 기록했다고 합니다.

부동산 경기의 경우 뉴스의 취사선택이 필요하다 하겠습니다.

3. 예금자 보호법 관련

* 변액보험도 예금보호 받는다, 정부 예금자보호법 개정안 내달 초 발표할 듯

16일 금융당국에 따르면 정부는 예금자보호를 위해 이 같은 개정안을 8월 말~9월 초에 공식 발표하고 늦어도 내년 상반기까지 국회통과를 목표로 입법 작업에 나설 방침입니다.

예금자보호법은 금융사가 영업정지나 파산 등으로 고객이 맡긴 돈을 지급하지 못할 때 피해를 막기 위해 5000만 원까지 원금을 보전해주는 제도입니다. 현재 은행과 저축은행 예·적금, 보험회사 일반보험상품, 증권사 주식예탁금 등에 적용하고 있는데요.

개정안에는 △변액보험 일반보험분, 장내파생상품 예수금, 선물예탁금 예금자보호 대상 추가 △최대 0.5% 예금보험료율 유지 △예금보장제도 설명제 도입 등이 담길 것으로 보입니다.

4. 창업 관련

* 점포라인, '점포 고를 때 알아야 할 7가지 지침' 발표

예비창업자들은 경쟁력이 뛰어난 좋은 점포를 고르기 위해서는 어떤 부분들을 고려해야 할까요? 이 같은 의문을 해결하기 위해 점포거래 전문기업 '점포라인'의 김창환 대표이사는 다음과 같이 말합니다.

1. 좋은 점포는 세 번 본다

좋은 점포는 “들어갈 때 벌고, 영업하면서 벌고, 팔고 나올 때 또 돈을 벌어야 좋은 점포”라는 것입니다. 다시 말하면, 가격이 저렴한 점포를 찾아 들어가 사업을 통해 돈을 벌다가 팔고 나올 때 권리금 차익을 함께 남길 수 있어야 한다는 의미입니다.

2. 집에서 가까운 곳에 좋은 점포가 있다

좋은 점포라 하면 대부분 서울에서도 첫손 꼽히는 명동이나 강남역에 있는 곳을 생각하기 마련이지만, 집에서 가까운 점포는 여러 가지 면에서 긍정적입니다. 자택에서 점포로 이동할 때 들어가는 교통비가 절약될 뿐만 아니라 해당 지역에서 오래 살았기 때문에 지역민들의 주요 이동선과 소비성향 등을 훤히 알고 있다는 점에서 엄청난 메리트가 있다는 것입니다. 또 주변 지인들의 주기적 구매가 발생하기 때문에 안정성 측면에서도 분명한 강점이 있다는 것이 김 대표의 설명입니다.

3. 점포의 가시성과 전면을 먼저 살펴라

고객이 점포로 들어오게 만드는 가장 큰 경쟁력은 점포의 존재감인데요. 이 같은 존재감의 차이는 해당 점포의 넓은 가시성에서 기인합니다. 즉 어느 방향에서 접근하더라도 그 존재를 쉽게 알아차릴 수 있는 점포가 좋은 점포라는 것입니다.

아울러 이 가시감을 결정하는 중요한 요소가 바로 점포의 전면인데요. 전면이란 점포의 정면 및 측후면이 고객들에게 직접 노출되는 면적을 말하며 이 면적이 넓을수록 영업에 유리합니다. 뭐 하는 곳인지 금새 인지되기 때문입니다.

4. 주변 유동인구량과 주요 이동선을 세밀하게 살펴라

점포의 잠재고객이라 할 수 있는 유동인구는 각자 저마다의 목적을 가지고 움직이기 때문에 연령과 성별, 시간대에 따라 일정한 동선을 지닙니다. 아침 시간에는 출근 및 등교를 위해 주요 교통거점(정류장, 지하철 등)으로 향하는 1~40대 남녀노소의 동선이 있고 저녁 시간에는 이와 반대로 귀가하는 남녀노소의 동선이 발생합니다. 오전 및 오후 일과시간에도 주부와 은퇴한 노년층 등 유동인구가 각각의 목적으로 이동하기 때문에 이 같은 동선의 파악은 매우 중요합니다. 중요한 것은 창업자 본인이 정한 아이템을 수용할 만한 유동인구들을 파악할 필요가 있습니다.

5. 5대 공부 확인은 선택이 아니라 필수

5대 공부는 해당 점포의 법적 문제에 대해 확인해 볼 수 있는 공문서로 토지 및 건축물의 등기부등본 각 1통, 관리대장 각 1통 씩 총 4통과 토지이용계획확인원 1통 등 총 5동의 공문서를 지칭합니다. 이 서류들을 확인해야 하는 것은 계약 전 해당 점포에 대한 권리관계 및 사실관계를 미리 파악해볼 필요가 있기 때문입니다. 계약에 앞서 '설마' 라는 생각보다 '혹시'라는 생각으로 점포 관련 정보를 입체적으로 파악해야 할 것입니다.

6. 매출 및 지출내역 확인, 수익성 분석은 메인 코스와 같다

성공창업의 관건은 점포운영을 통해 수익을 낼 수 있느냐입니다. 만약 3000만원 매출을 올려도 원가 및 인건비 등으로 매출의 대부분이 빠져나간다면 성공의 길은 요원한 것입니다. 수익성 분석을 거치면 점포인수 여부에 대한 해답이 나오는 경우가 대부분 실제 적자 점포를 인수한 뒤 직원 수 조정 및 운영시간 변동을 통해 흑자 운영으로 돌아선 사례가 많은데 이것이 모두 수익성 분석의 결과라 할 수 있다고 점포라인은 설명합니다.

7. 권리금 적정성 측정은 성공의 필수 조건

최종적으로 예비점포를 선정했다면 남은 것은 권리계약인데요. 권리계약에 앞서 챙겨 봐야 할 부분이 바로 권리금의 적정성 여부입니다. 통상 적정 권리금의 기준으로 제시되는 공식은 해당 점포의 월순익 X 12다. 즉 1년 치 월 순익이 통상 권리금으로 책정되는 것입니다.

그러나 이처럼 단순한 공식만으로 모든 점포의 권리금을 정할 수는 없다고 합니다. 김 대표는 "1억 원을 들여 매달 2000만원을 버는 점포는 수요자가 많을 수밖에 없고 150만원 밖에 벌지 못하는 점포는 더 싸게 내놓아도 팔리지 않는 것이 시장의 원리"라며 "적정 권리금 공식은 협상시작 금액을 정하는 정도로 활용하는 것이 옳다"고 강조했습니다.

이를 방지하기 위해 권리금이라는 것에 대해 먼저 설명할 필요가 있겠다. 권리금은 한국전쟁 직후인 1955년 종로 시장에 나오던 상인들이 먼저 좋은 자리를 잡은 동료 상인에게 물건을 다 판 후 자리를 빌려달라며 성의표시를 하던 것에서 유래했다는 설이 지배적인데요. 즉 권리금은 '장사가 잘 된다'는 프리미엄을 얻기 위해 지불하는 비용으로 이해할 필요가 있습니다.

이처럼 권리금이 책정된 점포를 거래할 때는 보다 신중할 필요가 있다. 권리계약이

불법은 아니지만 이에 대해 언급한 법 조항이 없어 보증금처럼 법에 의해 보호받을 수 있는 부분이 아니기 때문입니다. 최악의 경우 점포 인수 후 매출이 떨어지거나 상권 위상이 변해 가치가 하락할 경우 인수 당시 지불했던 권리금을 아예 회수하지 못할 가능성을 배제할 수 없습니다.

이를 방지하기 위해서는 점포의 매출상황을 체크하는 것은 물론 점포의 입지 자체가 영업 상 유리한지를 냉철하게 따져볼 필요가 있다고 합니다. 일반적으로 점포 입지가 좋다면 매출하락 방지는 물론 권리금 회수도 어렵지 않기 때문입니다.

[머니북 money@moneybook.co.kr]