

[오피니언]

테마칼럼

여론리포트

성과프리즘

경제의 눈

문화강기

이상영
<부동산114 대표이사>

“

공공임대주택을 크게 늘리거나 민간의 주택임대업을 활성화 시켜 민간임대물건 공급이 확대되도록 해야 할 시점이다.

”

전세라는 임차형태는 전 세계에서 한국에만 존재하는 임차제도다. 현재 전세가는 대개 매매 가격의 50~70% 수준이다.

그런데 집을 매매가의 절반 정도에 빌려준다는 것은 경제이윤을 추구하는 현대사회에서 이해하기 힘든 점이 많다. 외국의 경우 집을 빌려주는 제도는 모두 월세 형식을 취하고 있다. 그리고 월세를 받는 수익형부동산은 중요한 부동산 투자대상이 되고, 이를 관리하는 체계가 잘 갖춰져 있다.

반면 우리나라 전세는 기본적으로 개인 소유 주택의 임차형태로 운영되면서 사실상 기업화 되기 어려운 성격을 가지고 있다. 대신 집값의 절반 수준의 전세가로 인해 실제 임차인이 부담하는 주거비는 집값에 비해 낮은 수준이 된다. 즉 전세에 따른 주거비는 집값 대비로 보면 시중금리 절반의 비용에 해당되는 것이다.

한국에만 존재하는 임차제도

그런데 전세가 상대적으로 저렴한 주거형태인 것에 비해 여러 가지 단점이 있다. 끝 돈을 마련해야 한다는 점에서 임차인은 자금조달의 압박을 받게 된다. 돌려받는 것도 원활치 않을 위험이 있다.

또한 전세가를 올리게 되는 경우에는 그돈을 마련하기가 만만치 않다. 이로 인해 월세로 전

전세의 경제학

환하거나 인상분만 월세로 하는 부분 전세가 급격히 증가하고 있다.

그렇지만 완전히 월세로 주거비를 해결하려고 하면 임금이 이 비용을 감당할 수 있어야 하는데, 실제로 기존 전세금을 월세로 완전히 대체할 정도의 임금을 받는 근로자는 많지 않다.

또 전세 자체는 기업화되어 공급하기가 쉽지 않기 때문에 여전히 다주택소유자나 일부 1주택 소유자 중 자가 주택거주가 어려운 경우 공급되는 형태가 주류를 이루고 있다. 판교같은 경우 전세임대공급이 있지만, 결국은 분양전환을 전제로 하는 것이고 순수하게 전세를 상업적으로 공급하는 것은 매우 어려운 일이다.

이와 같은 전세제도의 수공업적이고 전근대적 성격으로 발생하는 가장 큰 문제점은 매매가와 전세가가 역의 관계를 가진다는 점이다. 주택 소유자는 집을 전세로 빌려주면서 집값 상승과 전세금에 의한 이자수입을 동시에 얻어 보는데, 만약 집값 상승이 없어 되면 소유자는 전세금 이자만을 수입으로 하게 된다. 그런데 이 이자 수입만이 기대되는 상황에서 집을 현재와 같은 낮은 전세가 비율로 빌려주는 것은 수지 타산이 안 맞는 것이다.

따라서 매매가가 안정되는 국면이 지속되면 그 다음에 조만간 전세가가 인상될 우려가 있다. 즉 임대인은 상대적으로 전세에 의한 수입을 전세금 인상이나 월세 전환을 통해 극복하려면

려는 성향을 보이게 된다. 실제 2000년대 초 전세가 대란 시기에 우리는 그러한 경험을 한 바 있다.

저렴한 월세 늘어야

더욱이 전세물량의 공급이라는 측면에서 보면 향후 입주률량이 감소할 것으로 예상되고, 내년부터 1가구 2주택의 양도세 증과 조치가 취해지기 때문에 2주택자의 주택처분에 따라 기존 전세공급도 감소할 것으로 보인다. 이렇게 되면 전세물량 부족 현상이 초래되면서 공급부족에 의한 전세가 상승 위험도 있다. 상대적으로 저렴한 월세였던 다세대 연립의 공급도 최근에 감소하고 있기 때문에 이러한 우려는 더 커지게 된다.

그러므로 지금처럼 주택 매매가가 안정되는 국면으로 진입하는 시점에서는 전세 물건의 공급이 원활하게 될 수 있도록 하고, 전세 물건 공급이 크게 늘어날 수 없다면 저렴한 월세의 공급이 늘어날 수 있도록 조치를 취할 필요가 있다. 공공임대주택을 크게 늘리거나 민간의 주택 임대업을 활성화시켜 민간임대물건 공급이 확대되도록 해야 할 시점이다.

* 본란의 내용은 본지 편집방향과 일치하지 않을 수도 있습니다.

독자투고 환영합니다. 이름, 주소, 전화번호를 써주십시오

501-711 광주광역시 동구 금남로 2가 20-2 광주일보 오피니언 담당자/전화 062-2200-634/팩스 062-222-4918/e메일 opinion@kwangju.co.kr

기고



조대웅

최근 7월 의생명과학분야 저널 종 최고의 권위를 가진 '네이처 메디신' (Nature Medicine)에 논문을 발표했었다. 저자들이 30%에 이르는 급성 염증 (폐렴증 및 급성간염)에 쓰이는 단백질 치료제를 세계 최초로 밝명했다는 내용 이었다. 이를 인연으로 국내에 잠시 방문했고 전남대로부터 임상백신연구개발을 함께 해보지 않겠느냐는 제안을 받았다.

그렇게 광주에 왔다. 미국 영주권을 반납한 채, 2년간 매년 50만 불씩, 이후 매년 25만 불씩 연구비로 지급하겠다는 미국의 제안을 거절한 채, 친척도 친구도 없는 이곳에 말이다. 단지 앞으로 새로운 생물 신약 개발은 우리나라에서

기반으로 새로운 도전을 하는 사업 분야라는 사실이 무색할 정도였다.

필자가 미국에서 창업하고 경영에 참여했던 바이오 벤처의 경험으로 보면, '어떤 연구를 하는가' 또는 '어떤 구성원이 그 연구를 하는가'가 가장 큰 기업 가치였다. 제품은 물론 매출도 전혀 없었지만 기업 가치가 10억 달러에 달하기도 했다. 왜냐하면, 그러한 신기술·신개념의 연구 아이디어가 곧 기업 가치이고, 국가 경쟁력으로 연결된다는 것을 정부는 물론 일반 투자자들도 잘 알고 있었기 때문이다.

작은 아이디어로 출발한 학내 벤처가 1년 매출 수십억 달러에 이르는 우량 바이오 벤처로 성장하고 국가 경쟁력을

의료 칼럼

최용수



3년 전 교통사고에 의한 척추 골절로 하반신 마비가 된 한 30대 환자는 한 가정의 가장이었으나 사고로 실직, 이혼을 동시에 겪었다.

그는 신문 등 대중매체를 통해 '줄기 세포 치료 시술'로 하반신 마비를 극복할 수 있다는 얘기를 듣고 병원을 찾았습니다.

나는 '척수가 손상된 개가 마비 후 1주일이 지나 헛출 줄기세포를 이식, 6개월 후 정상적인 보행을 하게 됐다'는 이야기와, 국내 모 병원에서 제대콜(태줄 헬액)에서 추출한 성체 줄기세포를 이용해 척수마비 환자를 회복시켰다는 이야기를 들려주었다.

최근 미세 현미경을 이용해 늑간 신

역시 체내에 이식한 줄기세포가 알아서 손상된 부위의 세포로 분화할 것이라는 가정에 근거하고 있다.

따라서 줄기세포의 체내에서 기능과 작용기전, 줄기세포의 창상능력, 체내에서의 생존율, 분화기전 등이 밝혀져야 한다.

셋째 줄기세포 연구 목적과 가치의 과학적 타당성을 가져야 한다. 중추 신경은 재생이 불가능하다는 것이 현재 의학의 원칙이다. 이 원칙을 극복하고 중추 신경, 즉 머리나 척수 신경의 재생 가능성을 열어 준 게 줄기세포이지만 이게 그렇게 쉬운 문제가 아니다. 줄기세포 추출이 실제 당장 가능하다고 해도 기초 연구 단계인 줄기세포 연구 분

줄기세포 연구는 계속된다

경을 다니니 방광 신경으로 이식하는 시술이 국제 학회에 보고되고 있다. 그러나 필자는 마비환자의 손상된 척수신경에 줄기세포를 이식하는 시술은 한국이 최첨단이라고 본다.

필자는 신경줄기세포에 대한 많은 관심을 갖고 실험실에서 끝수세포를 이용한 세포 배양을 하고 있으나 실험실이나 동물실험 결과를 인체에 적용하기까지는 아직 해결되지 않은 많은 문제점을 가지고 있다.

첫째 줄기세포에서 추출해낸 각 세포들을 '암세포'로 전환하는 것의 가능성은 이미 줄기세포 분화 연구의 큰 핵심이자 장애물이라고 할 수 있다.

둘째로는 현재 국내에서 세포치료제로 개발 중인 줄기세포는 줄기세포 스스로 인체 내에서 알아서 분화하고 치료효과를 나타내도록 하는 일차원적인 개념에 머무르고 있다.

현재 진행 중인 줄기세포 임상연구

야가 과도하게 흥보되어 성급한 기대를 심어주는 것에 대해서도 경계해야 할 것이다. 시간이 걸리더라도 차분하고 정확한 절차를 거쳐야 한다. 연구 성과를 해당 분야의 전문가들이 학계에서 논의하고 그 결과를 검증해 받아들이는 순서가 필요하다는 이야기다. 이미 한 연구자에 대한 성급한 기대와 그로 인한 부작용에서 우리 국민 모두는 가슴 아픈 경험을 하지 않았나?

줄기 세포는 하반신 마비의 척수 손상뿐 아니라 난치성 질환 치료에 엄청난 가능성을 가진 분야라는 데 대해 필자 또한 이견이 없다. 이는 분명히 의학의 놀라운 변화요 새로운 가능성이 출현이다.

줄기세포의 연구가 인접 분야의 연구와 연계되고, 줄기세포의 비밀이 밝혀진다면 인류의 오랜 숙원은 한 발짝 앞으로 다가올 것이다.

〈광주기독병원 정형외과 과장〉

그래도 광주에서 연구하겠다

해야한다는 결심에서였다.

그리고 올 초 전남대에서 연구활동을 시작했다. 그간 내가 느낀 것은 신진 연구자에 대한 투자가 부족하다는 것이다. 신진연구자들은 처음 왔으니 당연히 연구 결과가 없고 연구비와 연구 시설에서 기준 연구자에 밀릴 수밖에 없다. 기회를 주는 것은 당연히 국가의 몫인데 현실적으로도 국내 연구 결과가 미흡하다는 이유로 우선 순위에서 밀리는 경우가 많았다.

또 한 가지는 벤처 사업 지원에 너무나 인색하고 경영이 되어 있다는 것이다. 필자는 오자마자 바이오벤처를 창업해 난처·불편의 인간질병을 치료할 수 있는 신개념 단백질 치료법을 산업화하고자 했다. 그러나 벤처를 지원하는 지역 공공기관들은 기준 관례 제도가 없고 매출액이 없다는 이유로 지원은커녕 인증 자체에 난색을 표했다. 벤처가 연구실에서 나오는 뛰어난 아이디어, 새로운 후보 물질, 독창적인 신기술 등을

크게 기여할 수 있음을 알아야 한다. 신기술·신개념·신사고를 갖춘 검증된 연구자와 그들의 벤처를 구시대의 기업과 대조로 평가해선 안된다는 것을 벤처 산업의 지원을 담당하는 기관들이 알아줬으면 한다.

이제 한국에, 광주에 온 지 6개월이 됐다. 이제 초등학교 5학년, 중학교 1학년인 아이들은 외국에서 나고 자란 탓에 한국말을 하는 것조차 험여 한다. 미국에서는 학교에서도 영재 반에서 따로 교육받던 애들이 오자마자 중간고사에서 전고 7등, 기말고사 전교 25등을 '뒤에서' 하고 있다. 왜 고민과 후회가 없겠는가? 그러나, 우리 가족을 지탱하는 것은 '애국심'과 '사명감'이다. 내년 5월 임상백신연구개발사업단의 단독 연구동이 화순에 완공될 예정이다. 난관은 많겠지만 지역과 국가에 보탬이 되는 생물신약 개발연구와 백신 개발연구를 나는 이곳 '광주'에서 하고 싶다.

〈전남대외 의생명과학실 교수〉

고속도로 통행료 현금 영수증 대상 아니다

고속도로 카드를 구입한 뒤 현금 영수증을 요구하는 운전자가 있다.

현금영수증제도는 정부에서 거래 내용이 잘 나타나지 않는 자영업자들의 현금거래를 자동적으로 노출되도록 하여 과세형평성과 균로소득자 세부담 경감을 위해 현금 영수증 제도를 시행중이다.

하지만 고속도로 통행료 및 고속도로카드는 현금 영수증 및 부가세 공제를 받을 수

없다. 통행료 등은 조세특례 제한법 제126조의 2의 시행령 제 5항에 의해 수입금액을 누락할 우려가 없다고 국가가 인정한 사업자이기 때문이다.

우치동물원은 광주에서 유일한 동물원이다. 매년 유치원에 다니는 내 자녀를 비롯, 고속도로 통행료 이외에도 전기료·수도료·가스료·전화료·아파트관리비 등도 현금 영수증으로 소득공제를 받을 수 있다.

하지만 빈약하기 짜이 없다. 반드시 있어야

야 할 코끼리도 없다. 지난해 들어온다는 기사를 접했는데 여지껏 소식이 없다. 여름에는 그들이 부족, 동물을 보려고 돌아다니는 동안 온 몸은 땀으로 흙뻑 젖는다.

유치원 다니는 아이 이야기를 들으니 우치동물원 대신 차리리 조금 돈을 들어서라도 '사파리'도 있고, 볼거리도 많은 대전 동물원으로 구경 가는 친구들이 많다고 한다. 먼 곳 까지 가지 않고 즐기도록 해 줄 수 있는가. ▲김미연·광주시 서구 풍암동

우치동물원 열악한 환경 개선됐으면

시설

광주비엔날레 개막… '아시아 열풍' 기대한다

세계 미술인의 축제 '제6회 광주비엔날레'가 8일 개막돼 2개월간의 대장정에 돌입했다. 12년 역사의 광주비엔날레는 이제 아시아를 대표하는 국제 미술제로 자리매김했다.

이번 비엔날레의 주제는 '열풍·변주곡'이다. 아시아의 역동성과 아시아 전역의 문화적 다양성을 '열풍'처럼 전 세계에 범지도록 한다는 것이다. 세계 문화속에 파고드는 한류 등 아시아적 가치를 재조명하고 재해석하려는 의지도 담겨 있다.

'아시아성'을 강조한 이번 비엔날레는 32개국 127명의 참여작가가 중 한국 27명을 포함 역대 비엔날레 중 가장 많은 44명의 아시아 작가들이 참여하고 있다. 아시아의 변화와 발전을 대변하는 상징적 장소인 광주에서 아시아의 내적 에너지와 비전을 담아내는 것이다. 최근 세계 미술계가 아시아에 큰 관심을 갖고 있는 만큼, 광주비엔날레의 성공 개최는 매우 중요하다.

드러난 셈이다.

문제는 이번 협상에서 우리가 지켜야 할 건 많고 얻어낼 건 별로 없다는 점이다. 이는 산업 전반에 걸친 두 나라 경쟁력 차이에서 오는 태생적 한계라 할 수 있다. 따라서 우리 측이 시장에 투자해 협상을 서둘러서는 미국 측에 끌려갈 수밖에 없다.

한국 FTA 협상은 처음부터 미국 측 요구대로 정부가 서둘러 밀어붙인 정황과 사실이 불거진 터여서 그 배경에 의해 희생이 제기되고 있는 상황이다. 오죽 하면 여당 의원 13명이 포함된 국회의원 23명이 이번 협상에 대해 위헌소송을 제기하고 나섰을까.

정부는 FTA 협상이 과속을 하고 있어 단속을 하기 위해 위헌소송에 나섰다는 한 여당의원의 말을 새겨들어야 할 것이다. 협상이 깨져도 좋다는 각오로 이번 협상에 임해야 한다. 한미 FTA는 국민의 삶과 미래에 막대한 영향을 끼치는 사안이기 때문에 더욱 그렇다.

無等鼓

〈눈물이 나면 기차를 타고 선암사로 가라 / 선암사 해우소로 가서 실컷 울어라 / 해우소에 쭈그리고 앉아 울고 있으면 / 죽은 소나무 뿌리가 기어다니고 / 목이가 푸른 하늘을 날아다닌다 / 풀잎들이 손수건을 꺼내 눈물을 닦아주고 / 새들이 가슴 속으로 날아와 종소리를 울린다 / 눈물이 나면 걸어서라도 선암사로 가라 / 선암사 해우소 앞 / 등 굽은 소나무에 기대어 풀을 풀어놓고 앉아 있다가 / 하라〉 (정호승, '선암사 해우소')

선암사는 그런 고풍스러운 멋으로 아름답다. 요사체도 강선루도 화장을 하지 않아 빛이 비랜 절이다.

그 곳엔 어느 절집과 달리 사천왕문이 없고 주련(柱聯)도 보이지 않는다. '개구즉작'(開口即錯·입을 열면 틀리다)이라는 절타일 같다.

이 절의 뒷배에 있는 산은 토벌대와 빨치산에 대결했던 조계산이다. 조계산 동쪽에 또 아리를 턴 선암사의 대처승들은 서편