테마칼럼

여성세계 | 정치브리핑 | 경제의 눈 | 문화향기

후분양제 도입 하려면…

이 상 영
〈부동산114 대표이사〉

“ 선분양과 후분양을 소비자가 시장에서 선택하거나 정부가 정책적으로 유도할 수 있는 시장환경의 조성이 선행되어야 정책의 부작용이 줄고, 그 효과가 극대화될 수 있을 것이다. ”

최근 수도권내 고분양가로 인한 집값 불안에 대한 대응책으로 후분양과 원가공개 정책이 본격적으로 논의되고 있다. 분양가는 97년까지 분양가 상한제로 가격이 결정되어 오다가 98년도 분양가격 자율화에 따라 현재와 같은 가격결정구조를 가지게 되었다. 98년 당시에는 주택경기가 극도로 위축되었기 때문에 분양가격 자율화와 함께 분양권 전매도 허용되었다. 그런데 이후 분양가는 빠른 속도로 상승하면서 최근 들어서는 기존 아파트 가격 상승에 까지 상당한 영향을 주고 있다.

이에 따라 고분양가 대책으로 후분양이나 원가공개의 논의가 나오게 되었는데, 이러한 논의를 잘 이해하려면 선분양과 후분양의 장단점을 잘 살펴보아야 한다.

시장 환경부터 조성해야

우선 현재 선분양 하에서 분양가는 확정분양가로 제시되고 있는데 이 경우 분양가격이 원가보다 상당히 높아질 가능성은 항상 존재한다. 선분양제 하에서는 준공 2-3년 전에 분양이 이루어지기 때문에 분양가는 추정분양가라고 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 현재 확정분양가로 분양되고 있으며, 이로 인해 공사비가 추정치로 반영되면서 가격이 높게 산정될 위험이 있다. 반면에 후분양을 할 경우 확정분양가로 분양하더라도 이러한 문제점을 완화할 수 있다.

둘째 선분양은 주택업체의 건설자금을 선분양금을 통해 조달하기 때문에 부도나 공사지연에 따른 위험을 소비자가 지게 되는 문제점이 있다. 물론 주택보증을 통해 최종적으로 입주자체가 안 되는 위험은 줄어들지만, 시행사나 시공사의 부도에 따른 비용을 소비자가 안게 되는 위험을 완전히 배제할 수 없다. 후분양으로 되면 이와 같은 위험에서 벗어날 수 있다는 점에서 소비자의 위험 부담이 줄어드는 장점이 있다.

셋째 선분양은 모델 하우스만 보고 선택을 하는 것이기 때문에 소비자가 최종 주택의 품질을 확인할 수 없고, 이에 따라 입주 후 인테리어 개보수 등으로 추가비용이 들거나 낭비되는 사례가 발생한다. 따라서 후분양은 소비자의 선택폭을 넓혀주고, 필요 없는 비용을 최소화하는 장점이 있다.

넷째 이상의 문제점에도 불구하고 선분양은 주택수요자와 자금을 사전 확보함으로써 주택업체의 사업안정성을 높일 수 있고, 소비자는 자신의 수익자산을 미리 확보함으로써 내집 마련의 안정성을 가질 수 있다. 반대로 후분양의 경우는 건설업체가 완공 시까지 금융조달의 부담을 안게 되고, 분양 이후에 미분양이 발생하게 되는 경우에는 사업에 심각한 애로를 초래할 수 있다. 소비자의 경우도 후분양이 정착되는 시점까지 후분양으로 인한 신규공급 부족이 발생함으로 인해 주택 공급부족과 부동산가격 상승을 일시적으로 초래할 위험이 있다.

분양가 제도 개선 필요

이상과 같이 선분양이 많은 문제점이 있지만, 후분양으로 전환한다고 해서 모든 문제가 바로 해결되지는 않는다. 선분양이 주택의 초과수요가 존재하고, 주택금융이 발전하지 않은 우리나라에서 나름대로 주택을 공급하는 선순환을 가져온 측면을 완전히 무시할 수 없는 것이다. 반면 선분양이 가져온 부동산에 대한 가격자극효과나 소비자 부담 등을 줄이기 위한 노력이 필요한 것도 사실이다.

따라서 후분양을 실시하기 위해 제도적 개선이나 조건 확보가 필요하다. 우선 건설금융 및 주택장기대출을 활성화하는 방안이 마련되어야 한다. 그리고 확정분양가를 변동분양가로 변경하여 분양가 제도의 개선을 도모할 필요가 있다. 또한 옵션선택을 다양화하고, 선금이나 중도금 부담을 줄이면서 선분양의 위험을 감소시킬 필요가 있다. 선분양과 후분양을 소비자가 시장에서 선택하거나 정부가 정책적으로 유도할 수 있는 시장환경의 조성이 선행되어야 정책의 부작용이 줄고, 그 효과가 극대화될 수 있을 것이다.

※ 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

사설

정부 ‘북핵’ 충격 없도록 경제관리 치밀해야

한국은행 금융통화위원회가 12일 콜금리를 동결했다. 경기지표에 불확실성이 드리워진 상황에서 북핵이라는 악재마저 돌출된 점이 반영된 듯하다. 인위적인 경기부양을 꺼리던 정부도 북한의 핵실험 이후 필요하다면 경기부양 쪽으로 정책기조를 바꿀 수도 있다고 밝혔다. 이는 북핵 사태가 국내 소비·투자 위축, 외국 자본과 투자자의 이탈 등으로 이어져 우리 경제가 최악의 상황에 빠질 수도 있음을 의미한다.

북한의 핵실험 강행 소식에 금융시장은 한때 ‘패닉’ 현상까지 빚어졌다. 다행히 금융시장은 예상보다 빠르게 안정을 되찾아 가고 있지만 이것이 위기의 소멸을 의미하지는 않는다. 위기의 잠복일 뿐이다. 북핵 사태에 국제사회가 앞으로 어떻게 반응하고 북한이 이에 대해 어떻게 대응하느냐에 따라 경제에 미칠 파장의 폭과 깊이가 달라진다는 것이다.

대북 경제제재 강화와 해상봉쇄가 현실화되고 긴장상태가 장기화할 경우 우리 경제는 미증유의 충격파에 휩싸일 수밖에 없다. 북핵 사태의 후폭풍이 어디로 번질지 모르는 불확실한 상황에서 정부는 시장심리를 안정시키고 실물분야 펀더멘털을 튼튼하게 하는 데 만전을 기해야 한다. 정부가 초기단계부터 주도권을 쥐고 핵 위기 시나리오별 대응방안을 마련해 빈틈없이 시장을 관리하는 모습을 보여달라는 얘기다.

북핵 사태에서 무엇보다 두려운 것은 불안심리다. 북핵에 대한 둔감도 문제지만 지나친 불안심리는 경제주체들의 심리적 위축을 불러와 우리 경제를 그르칠 수 있기 때문이다. 이럴 때일수록 정부는 모든 시나리오를 상정해 단계마다 면밀한 대책을 제시해 기업과 가계가 심리적 공황상태에 휩싸이지 않도록 해야 할 것이다.

정부는 현재 상황이 비상이니만큼 차분하면서도 치밀한 위기관리 능력을 발휘해주길 간곡히 당부한다.

전남대, 낮은 취업률 대책은 없는 것인가

전남대 종합인력개발센터가 재학생 2천500명을 대상으로 실시한 ‘취업 준비현황’ 조사 결과는 매우 실망스럽다. 대학마다 초비상이 걸려 있는 현실에서 대학생들이 취업난의 실상을 제대로 인식하지 못하고 있는 것 같아 안타깝다.

무엇보다 취업준비가 부실하다. 3학년 이후 취업을 준비하는 학생이 조사대상자의 57.2%에 달했고 기업체 채용기준 토익점수인 700점 이상을 취득한 학생은 26.8%에 그쳤다. 또 절반 이상이 취업에 필요한 자격증이 없었고 채용설명회에 한 번도 참석하지 않은 학생이 70%에 육박했다.

반면 눈높이는 지나치게 높았다. 취업 희망분야에서 인기 상종가를 치고 있는 공무원이 33.6%로 가장 많았고 공기업이 뒤를 이었다. 삼성과 LG 등 대기업체 희망자는 19.8%인데 비해 지역 중소기업 희망자는 2%에 불과했다. 대학생 10명 중 8명이 ‘남 보기에 그럴듯하고 자신도 만족하는 직장에 들어가고 싶다’는 것이다.

‘꿈’만 높고 ‘준비’는 부실한 현실에서 양질의 높은 취업률을 기대하기는 어려울 것이다. 전남대의 대학원 진학자나 군 입대자를 제외한 올 순수 취업률은 47.7%에 불과했다. 조선대의 순수취업률 54.2%에 한참 뒤떨어진 수준이다.

지방대의 취업난이 대학과 학생의 노력만으로는 해결될 수 없는 구조적인 문제라는 것을 부인하지 않는다. 광주와 전남의 열악한 경제 및 기업환경과도 무관할 수 없다. 하지만 언제까지 정부의 정책과 대기업의 채용관행 등 외부적 여건만을 탓할 것인가.

대학이 취업난을 해소해 나가지 못하면 설자리가 좁아질 수밖에 없다. 지방대 스스로 취업대책에 소홀했고 구조개혁을 통해 자생력 확보에도 인색했다는 비판을 수용하길 바란다. 학생들도 보다 치밀한 전략을 마련, 취업난에 대처해야 할 것이다. 하늘은 스스로 돕는 자를 돕는다고 하지 않는가.

의료 칼럼

문 범

담배값 인상 계기 금연하자

정부가 최근 또 다시 담뱃값을 500원 인상할 기미를 보이자 논란이 일고 있다. 담뱃값을 인상하는 것이 흡연 예방 및 금연 효과를 가져 올 수 있을 것인가를 놓고 왈가왈부가 한창이다. 담배값을 인상하는 것과 금연을 결심하는 비율이 비례하는지는 알 수 없으나, 필자는 이 문제를 온 국민의 건강증진 차원에서 바라보고 싶다.

익히 알려져 있듯, 담배연기에서 발견되는 유해물질은 약 3천종 가량이다. 때문에 흡연은 폐암뿐 아니라 모든 암의 주원인이 된다. 그러나 누구나 그 해악을 잘 알고 있으면서 실제로 담배를 끊는다는 것은 무척 어려운 일이다. 담배를 피우는 사람이라면 누구나 금연 계획을 세웠다가 실패한 경험이 수십 번은 있을 것이다. 특히 우리나라는 손님을 만나면 담배 피우기를 권하는 미풍양속(?)이 있어서 이래저래 담배를 끊기가 보통 힘든 일이 아니다. 담배를 끊기가 어려운 만큼 흡연 횟수를 서서히 줄여나가는 것은 별 도움이 되지 않고 일단 마음먹었을 때 단번에 끊어야 효과를 기대할 수가 있다.

간혹 환자 중에는 ‘이제 와서 끊는다고 뭐가 달라지겠느냐”며 금연을 포기하는 경우도 있다. 그러나 절대 그렇지 않다. ‘늦었다고 생각할 때가 가장 빠른 때’라는 말도 있지 않은가. 흡연을 하던 사람이 금연을 하게되면 3년 후부터 점차적으로 폐암의 발생가능성이 감소하고 15년이 경과하면 폐암 발생률이 비흡연자 수준으로 떨어지기 때문에 금연은 지금 당장 해야 한다.

흡연은 단순한 습관이 아니라 일종의 니코틴 약물중독이다. 담배를 끊으면 2시간 이내에 감정과 행동에 변화가 일어나며 하루가 지나면 긴장감, 신경과민, 주의 집중 장애, 불면증 등의 증상이 나타나는데 이러한 금단 증상들이 금연을 어렵게 만드는 근본원인이라고 볼 수 있다.

금연 3일 후면 금단 현상이 최고조에 달하는데 2~3일이 지나면 서서히 감소해서 사라지기 때문에 염려하지 말고 점차 극복할 수 있는 문제라고 생각해야 한다. 강한 흡연 욕구는 급한 대로 심호흡이나 산책, 숫자세기 등으로 버티면 2~3분 정도를 고비로 참을 수 있는데 물을 자주 마시고 비타민이 많은 과일을 먹는 것도 니코틴 배출과 신진대사를 도움으로써 금연에 도움이 된다.

또한, ‘나는 금연하기로 했다’는 금연 사실을 주위에 적극적으로 알리고 주위 사람들의 도움을 받는 것도 매우 중요하다. 담배를 끊으면 니코틴 섭취가 안되므로 5kg정도 체중의 증가가 생기는데 그것 때문에 다시 담배를 피우는 것은 매우 어리석은 일이다. 흡연이 건강을 해치는 정도는 체중의 증가가 건강에 영향을 미치는 정도와는 비교가 안될 정도로 크기 때문이다. 이와 같은 노력을 계속함으로써 금연 3개월 후면 심리적인 안정감을 되찾게 되고 1년이 지나면 비로소 금연에 성공했다고 할 수 있다.

흡연자들이여! 담배값 인상을 계기로 금연하자. 그것만이 살 길이다.

〈동아병원 원장〉

기 고

변 동 원

‘지역발전의 미래’ 생태환경도시

국내 택지개발사업은 지난 1980년 택지개발촉진법이 제정되면서 본격 추진됐다.

택지개발은 주택문제 해소에는 상당한 효과를 거뒀지만 국토환경이 악화되는 심각한 문제를 초래했다. 시행 당시 주택난과 지가폭등 등의 사회적 문제를 해결하기 위해 우선적으로 주택의 대량공급에 중점을 뒀기 때문이다.

이후 1990년대 중반부터는 택지개발에 따른 환경훼손 문제를 해결하기 위해 국가와 지자체, 토지공사 등을 중심으로 자연환경과 조화를 이루는 환경친화적인 개발방식이 도입됐다.

특히 최근에는 ‘생태환경도시’ 개념이 도입되고 있다. 생태환경도시란 ‘인간과 환경이 서로 조화로운 삶을 영위함과 동시에 공생과 순환의 원리에 의해서 조직되고 운영되는 삶의 터전’이라고 정의할 수 있다.

각종 자연환경을 배려하여 시설들을 조화롭게 배치함은 물론 하천이나 실개울, 생태습지, 녹지 등을 자연상태에 가깝도록 창조하는 것이 생태환경도시의 주된 목적이다.

최근 토지공사에서 조성중인 광주 수완지구의 경우 생태환경도시 조성의 대표적인 사례다. 전체 면적의 25%인 35만평을 녹지와 공원으로 조성하는 한편 단지를 관통하는 풍영청천의 철새 도래지, 초원지, 습지 등을 최대한 보존하여 자연형 하천으로 가꿀 계획이다.

또한 풍영청천 주변에는 수변 생태공원과 2만여평의 인공호수를 조성함으로써 정수식물 자생지, 곤충서식지 및 어류나 수생곤충의 산란 장소 등 생태습지로 제공한다.

토지공사는 광주·전남공동혁신도시 건설에도 다양한 생태환경 기법들을 도입해 생태환경도시로 조성될 수 있도록 광주시, 전남도와 함께 적극 노력해 나갈 계획이다.

토지공사의 생태환경도시 건설기법은 다양하다. 먼저 대표적인 주민기피 혐오시설로 꼽히는 하수처리시설을 완전 지하화 하는 것이다. 이는 악취, 소음제거는 물론 도시미관을 개선하고 지상의 활용도를 높여 실외공연장, 골프연습장 등 각종 수익사업 모델을 통해 경제적 부가가치를 높일 수 있다.

중수도시스템은 사용된 수돗물을 생활·공업용수로 재활용하는 시스템이다.

토지이용계획 수립시 골짜기, 계곡 등 녹지축을 보존하고 바람이 부는 방향과 평행하게 건축물을 배치하는 기법도 있다. ‘바람길’ 조성을 통해 도시의 이산화탄소량을 줄이고 고층건물로 인한 열섬현상을 막을 수 있는 데다 하절기 동안 상당한 규모의 전력수요를 줄이는 효과가 있다.

끝으로 개발사업의 성격과 해당 지역 실정 및 경제적 타당성을 종합적으로 검토해야 한다. 또 택지개발사업에 적용되는 각종 부담금의 감면과 지원금 제공 등을 통해 생태환경도시계획 기법을 과감하게 도입하는 작업도 필수적 요소다.

〈한국토지공사 광주전남지역본부장〉

無 等 鼓

暗行御史

기은(耆隱) 박문수(朴文秀·1691~1756)로 각인된 암행어사(暗行御史)는 조선시대 지방을 순행하면서 악정(惡政)을 밝혀내고 민정을 살피던 임시 관직이다. 암행의 원칙은 불시분견(不時分遣)·출기불의(出其不意)·성기도종(省其徒從)·제기선성(除其先聲) 등 시간과 때와 장소를 드러내지 않는 것이었다. 임무를 적은 봉서(封書)는 남대문을 나서야 뜯어볼 수 있었고, 관아에 미리 통지하는 선문(先文)도 보낼 수 없었다.

태조 1년(1392) 국경지역의 밀무역을 막기 위해 관원(行臺)을 파견한데서 유래, 고종 29년(1982) 전라도 어사로 제수(除授)한 이면상(李冕相)이 마지막이다. 〈조선왕조실록〉에는 관련 기록이 522회 나온다.

하지만 그 역할에 대한 찬반양론이 분분, 선조 때까지는 활동이 미미했다. 중종 16년, 김전(金詮)·남곤(南袞)·이행(李荇) 등이 올린 상소는 단적인 예다.

“…만약 암행어사를 보낸다면 다만 그 잘못된 것만을 추구하고 그 실상은 답사하지 않을 것이니 마땅히 경차관을 보내서 그 실지 상태를 살펴보게 해야 합니다”(若遣暗行則只究其錯 而不驗其實 宜遣敬差官 踏驗其實也)

-〈중종실록 42권 16년 8월6일〉

추석 연휴를 전후, 전남지방경찰청을 쑥밭으로 만들었던 국무총리실 암행감찰반에 대해 뒷말이 많다. 사무실 책상을 마구잡이로 뒤지는 등 일부 물의가 있었다는 비난이다. 승진과 자리를 둘러싼 조직 내 갈등이 제보(提報)로 이어졌을 거라는 시각도 있다.

일찍이 세조는 이런 폐단을 경계해 “(암행어사는) 남의 허물을 들추어내는 것이 아니라, 탐관오리가 저절로 두려워하도록 하라”(今遣爾等, 非爲吹毛求疵 貪官自矣)고 당부했었다.

-〈성종실록 111권 10년 11월23일〉

숱한 일화를 남겼던 어사 박문수와 세조의 혜안(慧眼)이 다시금 생각나는 때다.

/정기태 사회1부장

meonsan@kwangju.co.kr

일반 의약품 약값표시 의무화해야

일반 의약품 가격이 약국에 따라 차이가 많아 약을 살때마다 조금 억울하고 황당할 때가 많다.

얼마전부터 시내 한 약국에서 고정적으로 모발염색제를 800원에 구입해 사용하고 있었는데 최근 다른 약국에서 사려했더니 1천400원을 달라고 했다. 바빠서 어쩔 수 없이 구입하긴 했지만 기분이 좋지 않았다.

종합 비타민제도 1만3천원을 주고 구입했으나 또 다른 약국에서는 1만5천원에 판매하고 있었다.

제조회사를 비롯하여 포장과 내용물이 모두 같은데 약값이 이처럼 차이가 나는 것은 현행법상 약국에서 판매가격표를 부착하고 이 가격대로 판매할 때는 약값에 차이가 발생해도 특별한 제재수단이 없기 때문이라고 한다.

약국에서 판매하는 일반 의약품 가격도 비교해 싼 곳을 선택해야 하는 셈이다.

소비자들이 혼란을 느끼지 않도록 보험급여 대상에서 제외되는 일반 의약품에 대해서는 표준화된 약값 표시를 의무화 해야 한다.

▲남준희·광주시 남구 진월동

시청·구청 유기견 대책 필요하다

얼마전 밖에서 뛰어놀던 아이들이 울음을 터뜨리며 집으로 도망치듯 달려들어와 알아보니, 개 2마리가 골목에서 아이들에게 달려들었다는 것이다.

야구 방망이를 들고 밖으로 나가보니 집에서 뛰쳐나온 듯한 커다란 개 2마리가 골목길을 어슬렁거리고 있었다. 애완견과는 달리 매우 사나울 뿐만 아니라 피부병에 걸렸는지 털도 빠져 있었다.

최근 버려지는 애완견이 늘면서 동물 보호소 등에서 돌보는 개들이 많다고 한다.

돌보는 사람이 없이 방치되는 개들은 예방 접종 등을 맞지 않아 전염병 등을 유발할 수 있는 만큼 시청이나 구청 등 관련 기관에서 대책이 필요한 것 같다.

▲황미경·목포시 수강동

독자투고를 기다립니다. 주변의 작은 이야기들, 생활의 경험 등 어떤 내용의 원고나 사진, 만화, 만평도 환영합니다. 채택된 원고는 고료 지급합니다.

光州日報 The Kwangju Ilbo

회장 許宰晧 사장·발행·편집·인쇄인 金禎榮 논설실장 金東永 편집국장 申港樂

1952년 4월 20일 創社 1980년 11월 29일 등록번호 광주가1 | 광주광역시 동구 금남로 2가 20-2(우편번호 501-711)

대표전화 2200-500·222-8111〈지사·지국(구독신청·배달안내)〉 www.kwangju.co.kr

편집국안내		사 회 2 부	2200-619	총 무 부	2200-511	문화사업국	2200-541
〈대표 FAX	222-4918〉	〈F A X	227-0118〉	〈F A X	222-8005〉	〈F A X	222-0195〉
편 집 부	2200-629	문화생활부	2200-626	광 고 국	2200-521	판 매 부	2200-551
정 치 부	2200-616	여론매체부	2200-628	〈F A X	227-9500〉	〈F A X	227-9500〉
경 제 부	2200-617	체 육 팀	2200-627	디 자 인	2200-536	서울지사	02-773-9331
사 회 1 부	2200-618	사 진 부	2200-690	사 업 2 부	2200-552	〈F A X	02-773-9335〉
〈F A X	222-4267〉	조 사 부	2200-570				

※구독료 월정 8,000원 1부 400원

본지는 신문윤리 강령 및 그 실천요강을 준수합니다