

[오피니언]

테마칼럼

여론리포트

성과프리즘

경제의 눈

문화강기

이상영
(부동산114 대표이사)

“

정부는 확실한 주택 공급정책, 안정된 분양 가, 지속적인 임대주택의 공급 확대 등의 정책을 지속적으로 시장에 주시시켜 불안감을 해소 주어야

”

지난 9월말 이후 시장불안이 수도권 전역으로 확대되고 있다. 그런데 최근 가격상승의 특징을 보면 첫째 강남 중심이 아니라 강북이나 수도권 등 이전에 가격상승이 없던 지역의 부동산 가격이 상승하고 있다는 점을 볼 수 있다.

둘째 대형보다는 중형, 소형 위주로 가격상승이 이어지고 있다. 세째 아파트만이 아니라 연립이나 단독주택의 가격상승이 나타나고 있다. 넷째 전세가격이 상승하면서 매매가격이 상승하는 동반상승의 현상이 나타나고 있다.

이러한 특징은 투기적 수요보다는 실수요에 의해 시장이 과열되고 있다는 점을 반영하는 것이다. 경기변동적 관점에서 보면 매수세가 지속적으로 확장되지 않고 조만간 수그려들 것이라는 예상이 가능하다. 즉 최근 매수세는 호황 말기에 나타나는 중위소득계층의 최종 수요적 성격이 강한 것이다. 결국 불안심리에서 유발된 내집마련수요가 많다는 것이고, 이러한 매수요는 길게 이어지기 어렵다. 따라서 최근 가격불안은 11월 말 이후에는 상당히 가라앉을 가능성이 높다.

전세·월세서 매입으로

그러면 내년에는 어떨까? 거시변수의 흐름만 보자면 경제성장률이나 민간소비 등을 살펴볼 때 내년 부동산시장 전망은 하향-안정이라고 전

망할 수 있다. 여기에 부동산정책변수 역시 세제를 중심으로 투기억제구조를 잘 갖추고 있고, 시간이 지날수록 제도적 규제의 위력은 커지면서 시장 안정을 공고화할 수 있는 상태이다.

다만 미시적으로 보면 이러한 흐름에 두 가지 우려되는 측면이 있다. 하나는 수요공급적 측면에서의 불균형 문제이고, 이에 따른 양극화와 불안심리를 제어하기 위한 확실한 공급정책을 정부가 제시할 수 있느냐의 문제이다.

우선 수급면에서 보면 지방의 공급과잉에 따른 시장침체와 수도권의 공급부족에 따른 국제적 가격상승이라는 상충되는 과제를 앓고 있다. 지방은 이미 부산·대구·대전까지 고분양가와 공급과잉에 따른 가격하락 내지는 침체가 작년에 이어 점차 확산되는 상황이다.

반면 수도권 내에서는 강남지역에 대한 선호가 지나치게 높은 상태에서 고교나 송파도시 등이 아직은 대안으로 착작되지 못하고 있으며 강북이나 수도권 등으로 가격불안이 확산되는 현상을 보이고 있다.

결국 거시변수의 안정에도 불구하고, 내년에 수도권내 특히 서울과 경기권 입주량 부족이 현실적으로 가격상승 압박을 초래할 위험이 있다. 물론 다주택소유자의 보유물량이 있기 때문에

2주택 이상의 주택매각에 따른 공급물량을 기대할 수 있고, 전월세의 경우 국민임대주택 등 공공주택의 공급에 의해 부분적인 공급부족

해소도 가능할 것이다.

기존주택으로 수요 몰려

그렇지만 이러한 물량의 시장 출하 가능성은 가능성일 뿐 가격상승에 따른 매물회수나 공공주택 공급의 속도 등을 감안할 때 원천적으로 공급부족을 해소하기 쉽지 않은 상황이다.

이러한 수요공급의 불일치 하에서 최근 '공공택지의 분양가가 높다'라는 인식이 확산되고, '현실적으로 이를 분양받기가 쉽지 않다'라는 불안감이 커지면서 기존주택으로 수요가 몰리게 되는 측면이 있다.

특히 전월세 세입자들이 내집마련에 대한 불안감으로 기존 소형아파트나 연립, 단독까지도 매입하는 현상으로 나타나는 것이다. 따라서 정부는 주택수요자들이 갖는 불안감을 해소시켜 줄 수 있는 확실한 주택 공급정책, 안정된 분양가, 지속적인 임대주택의 공급 확대 등의 정책을 지속적으로 시장에 주시시켜 이러한 불안감을 해소해 주어야 할 것이다. 이렇게 함으로써 시장안정의 거시변수가 지역변수나 심리변수에 의해 교란되는 현상을 제거하고, 시장의 안정을 기할 수 있을 것이다.

※ 본란의 내용은 본지 편집방향과 일치하지 않을 수도 있습니다.

시설

지방만 죽이는 부동산 정책 재검토해야

수도권의 집값 폭등에 정부가 또다시 강도 높은 부동산 대책을 내놓을 모양이다. 9일 청와대에서 대통령이 주재하는 부동산 관계장관회의를 열고 다음주에 짜깁기한 대책을 발표키로 한 것이다.

참여정부는 그동안 "하늘이 두 쪽 나도 부동산값을 잡겠다."며 대책을 쏟아붇자마자 타깃으로 삼았던 수도권 집값은 오히려 전경부지로 치솟고 지방 건설경기 및 지역경제에 위축시키는 부작용을 낳았다. 지난해 '8·31 부동산 종합 대책' 이후 강남의 아파트값은 17.9%나 급등한 반면 광주는 4.4%, 전남은 3.5% 오르는 데 그쳤다. 강도 높은 부동산 대책이 정작 수도권 집값은 잡지 못하고 지방경제만 위축시킨 것이다.

부동산 문제는 지역균형과 교육문제와 얹혀 있다는 것이 우리의 생각이다. 정부가 기업도시나 혁신도시 건설 등 국토균형 개발계획을 차질없이 추진하는 동시에 경제·산업 및 교육정책을 지방중심으로 전환해야 수도권 집값을 잡을 수 있다.

외환위기 이후 더 카진 지역간 소득격차

외환위기 이후 영·호남의 소득격차가 확대되는 등 지역간 경제의 양극화 현상이 심화되고 있다고 한다. 특히 광주·전남은 소득 및 인구증가율에서 전국 평균에도 미치지 못하는 등 침체를 거듭하고 있는 것으로 드러났다. 새 삼스런 현상은 아니지만 지역의 미래를 우려하지 않을 수 없다.

한국은행의 자료에 따르면 외환위기 이후인 1997~2004년의 광주·전남의 1인당 소득증가율은 1.93%로 전국 평균 2.96%를 밀쳤고 2004년 광주·전남의 소득순위도 전국 9개 권역 중 6위에 그쳐 강원·전북·제주와 더불어 저소득 지역으로 분류됐다. 반면 부산·울산·경남권은 1인당 소득증가율이 4.09%로 전국에서 가장 높았고 대구·경북권과 대전·충남권은 각각 3.93%와 3.92%로 전국 평균을 상회했다.

인구증가율도 비교되지 않는다. 1980년부터 지난해까지 서울·인천·경기권이 연평균 2.2%의 가장 높은 증가율을 보인 반면 광주·전남은 0.6%씩 감소했다. 지난해 대졸 이상 취업자 비율도 광주·전남은 27.94%로 전국 평균 32.39%에 크게 떨어졌다.

문제의 심각성은 지역간 소득 및 인구 격차를 개선할 만한 여건이 없다는 데 있다. 지역의 경제력은 인구 규모를 떠나놓고는 생각할 수 없다. 서울·경기·인천 등 수도권 인구가 우리나라 전체 인구의 50%에 육박하고 있는 현실에서 갈수록 인구가 줄어드는 광주·전남의 성장잠재력에는 한계가 있을 수밖에 없다.

양극화 해소와 균형발전을 주요 국정 과제로 내건 참여정부에서 지역간 소득 격차가 확대되고 있는 것은 문제다. 특

정지역의 비대화는 부와 인구의 집중을 부르고 지역간 경제적 불평등 구조를 고착화시키는 악순환을 초래한다. 정부

는 소득의 균형없는 지역균형발전은 허구일 수밖에 없다는 사실을 명심하고 제반 정책을 재점검하기 바란다.

無等鼓

BC 206년 10월, 한(漢)나라는 진(秦)을 격파하고 수도 함양(咸陽)을 점령했다. 광(廣) 유방(劉邦)은 지역 부로(父老)와 유지를 불러 이렇게 말했다.

"너희는 오랫동안 가혹한 법에 시달려 왔다. 법을 비판하니가는 일족이 몰살당하고, 죽여거리기만 해도 참수를 당했다. 나는 약속한다. 앞으로 법은 세 가지 뿐이다."

유방이 새로 공포한 법은 '살인을 한 사람은 죽인다'(殺人者死)

'남을 다치게 하거나 도둑질한 사람은 벌을 받는다'(傷人反盜抵罪) '나머지 진나라의 법은 모두 없앤다'(餘悉除去秦法)는 내용이었다.

여기에서 비롯된 계약법(約法三章)이다. 법 체계는 복잡하지 않고 간편해야 한다는 뜻이다. 하지만 최근 시행에 들어간 '음산법'은 '약법 삼장'의 원칙에 역행한 듯한 느낌이다.

'음산법'은 노래방 도우미도 1년 이하의 징역이나 300만원 이하의 벌금에 처한다는 것이 골자다. 종전의 경우 '음반

하다.

협회에 등록된 광주시내 노래방은 1천 400여 곳. 시간당 1만 5천원을 받는 도우미 중엔 자녀 양육을 위해 나오는 30~40대가 많다는 소문이다. 새 법령이 그니들의 고된 삶에 어떤 영향을 줄지, 안타깝다.

/정기태 사회1부장

meonson@kwangju.co.kr

테마칼럼

여론리포트

성과프리즘

경제의 눈

문화강기

'팝콘' 일색 영화관 먹거리 다양화 아쉬워

영화관의 대표적 메뉴는 팝콘과콜라다. 아이들과 함께 가서도 거의 어김없이 팝콘과콜라를 사야한다. 한 곳에서 다양한 종류의 영화를 동시에 볼 수 있는 '멀티플렉스'라는 극장에서 메뉴는 팝콘과 탄산 음료가 고작이다.

하지만 자녀를 둔 부모라면 팝콘과콜라를 '어서 먹어라'고 권하고 싶지도 않을 뿐만 아니라 2시간 가까이 콜라와 팝콘을 마시거나 만지작 거리는 것을 보고 싶지도 않다.

물론 간단한 음료와 다피를 먹으며 영화

를 본다는 것은 영화관에서 맛보는 또 다른 재미다.

그렇다면 콜라와 팝콘 외에 다양한 먹을 거리를 판매할 수는 없을까. 자작적인 음료수와 과자류가 아닌 순하면서도 영양이 있는 다양한 먹거리를 골라 먹을 수 있었으면 좋겠다는 것으로 다양하게 비치되기를 갈망한다.

똑같은 영화를 보지만 다양한 생각들이 존재하듯이 먹을거리도 그려졌으면 좋겠다.

▲윤용덕·광주시 서구 덕흥동

업소 개업 이벤트 보dan 서비스 정신 앞세워야

각종 업소들이 개업할 때 도우미를 고용해 전단지를 나눠주거나 혁신성을 틀어놓고 춤을 추며 지나가는 사람들의 눈길을 잡으려는 이벤트를 많이 개최하고 있다.

하지만 20대 초반인 도우미들의 웃자립이 여간 민망스러운 게 아니다. 주택가 인근 상가에서 노출이 심한 웃자립으로 초등학생이며 중학생들에게까지 전단지나 풍선 등을 건네는 모습은 좋아 보이지 않는다.

▲우도형·광주시 광산구 송정동

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 許宰皓 시장·발행·편집·인쇄인 金禎榮 논설실장 申港榮 편집국장 申港榮

1952년 4월 20일 创社 1980년 11월 29일 등록번호 광주기 1 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 <F A X 227-0118>

대표FAX 222-4918 <F A X 222-8005>

편집 부 2200-629 문화생활부 2200-626

정 치 부 2200-616 여론문화부 2200-628

경 제 부 2200-617 체 육 팀 2200-627

사 회 1 부 2200-618 사 진 부 2200-690

<F A X 222-4267> 사 진 부 2200-570

총 무 부 2200-511 문화사업국 2200-541

<F A X 222-8005> <F A X 222-0195>

광 고 국 2200-521 판 매 부 2200-551

<F A X 227-9500> <F A X 227-9500>

디자인 2200-536 서울 지사 02-773-9331

시 압 2 부 2200-552 <F A X 02-773-9335>

※ 구독료 월 8,000원 1부 400원

본지는 신문윤리 강령 및 그 실천강요를 준수합니다