

테마칼럼

다문화

미래의 광안

경제논

광안칼럼

과연 부동산이 최고인가?



오수상

서민들에게 있어 가족의 보금자리가 되는 집(주택)은 가장 큰 자산이다. 무주택자들의 첫째 소원은 작더라도 자기 집을 마련하는 것이고, 일단 작은 집을 소유하게 되면 보다 좋은 동네에 보다 넓은 집으로 키워가는 것이 평생의 과제로 남아있게 된다.

그런데, 베스트셀러 '부자 아빠, 가난한 아빠(Rich Dad, Poor Dad)'의 저자인 로버트 기오 사키는 우리 가족의 소중한 보금자리인 '집'이 자산이 아니라 부채라고 주장한다. 이 무슨 터무니없는 소리인가?

이 기준을 주택에 적용해 보자. 집을 사는 시점부터 각종 거래세 및 보유세를 지출해야 하고 사는 동안 관리비 및 유지·보수비 부담도 만만치 않다. 그런데 집이 나에게 지금 당장 벌어다 주는 돈은? 임대료 놓지 않고 나와 우리 가족이 거주한다면 들어오는 것이 전혀 없다. 따라서 집은 부채가 된다.

우리가 주택을 자산이라고 여기는 가장 큰 이유는 '집값은 항상 오르기 마련'이라는, 이론적 검증보다는 지난 수 십년 간의 경험에 근거한 사회적 도그마 때문이다.

사실 투자 측면에서만 보면 주택은 거래 금액 단위가 크고 각종 거래세 부담 때문에 환금성이 크게 떨어지는 데다 향후 인구 감소 추세로 인한 수요 저하 등을 감안하면 그렇게 매력적인 대상은 아니다.

하지만 지난 수 년간 수도권 지역을 중심으로 상승을 초월하는 주택 가격 상승세가 이어지자 합리적 이성 대신 '두려움'이 주택 시장을 지배하기 시작했다. '더 오르면 어떡하나'하는 두려움으로 인해 매수자는 기어이 집을 사러왔고 매도자는 매물을 거두어들였으며, 이러한 행태가 다시 주택 가격의 상승을 부추기는 악순환이 되풀이된 것이다.

하지만, 모든 자산의 가치는 그 자산이 창출하는 예상 현금흐름의 기대치로서 결정될 수밖에 없으며, 주택도 마찬가지이다. 장기적으로 주택의 가격은 당해 주택이 미래에 제공할 사용자 수준에서 균형을 이루게 될 것이다.

즉, 우리가 지난 수년간 경험한 주택 가격의 고공행진도 언젠가는 멈출 수밖에 없다는 것이다. 가격 상승이 일단 멈추면 그 수준에서 집값이 안정되는 것이 아니라 주택 시장을 지배하는

두려움의 방향이 '집값이 떨어지면 어떡하나'하는 쪽으로 바뀔 수 있다. 이러한 두려움이 일단 퍼지게 되면 부동산 시장 전체가 크게 흔들릴 수도 있다.

이는 지난 1970~80년대에 부동산 버블의 붕괴를 이미 체험한 미국과 일본 등에서 공통적으로 나타난 현상이었다.

우리 국민들은 주택 등 부동산을 아무런 위험 부담없이 계속 시세차익을 보장해 주는 '자산의 신'으로 받들며 전체 가계 자산의 대부분(77%)을 부동산에 쏟아부었다. 이는 미국(36%), 캐나다(50%) 등 서구 선진국은 물론이고 세계적으로 집값 비싸기로 유명한 일본(62%)에 비해서도 크게 높은 수준이다.

니체는 인간의 자아에 대한 인식을 부각시키기 위해 '신은 죽었다'고 역설했지만, 부동산 버블이 붕괴되는 시점에서 '부동산 신은 죽었다'고 외치는 우리의 절규는 너무 공허하지 않을까? 부동산도 주식도 채권도 모두 투자 대상일 뿐이지, 절대적인 영험을 지닌 신물은 아니다. 새해에는 우리 모두 투자 자산을 다변화하는 등 위험관리에 새로운 눈을 떠보면 어떨까?

(금융감독원 광주지원장)

※ 본란의 내용은 본지 편집방향과 일치하지 않을 수도 있습니다.

시설

'서남권 발전 계획' 차질없이 추진해야

전남의 미래 성장동력인 '서남권 종합발전계획'이 마련됐다. 정부가 10일 오는 2020년까지 목표, 무안, 신안 등 서남권을 한 황해시대의 신성장 거점 및 자족적 중핵도시권으로 육성하는 계획을 골자로 하는 서남권 종합발전 계획을 확정할 것이다.

서남권종합발전계획은 산업기반과 인프라 여건 등을 고려해 기반조성(2008~2010), 투자유인(2011~2015), 투자활성화(2016~2020) 등 3단계로 추진된다. 서남권 발전 계획이 마무리되는 2020년경 전남 서남권은 인구 60만명, 산업생산 23조원, 고용 19만명 수준의 자족도시로 거듭나게 된다. 타지역에 비해 낙후된 서남권의 도약이 가시화되는 것이다.

하지만, 서남권 종합발전계획이 성공하기 위해서는 해결해야 할 과제가 많다. 우선 자금조달이 문제다. 서남권 발전 32개, 사회간접자본 12개 등 총 44개 사업에 24조6천억원이 투입된다. 이 가

운데 민자유치가 9조2천억원에 이른다. 민자유치 성사 여부가 사업의 성패를 좌우한다 해도 과언이 아니다. 지방비 3천억원도 전남도의 열악한 재정상태를 고려한다면 쉽지 않은 문제다. 따라서 서남권 개발계획이 탄력을 받기 위해서는 오는 2월 임시국회에서 '낙후지역발전 및 투자촉진특별법'이 반드시 통과돼야 한다. 법적 뒷받침이 있어야 자금조달 등 안정적인 사업추진이 가능하기 때문이다. 정치권은 정파를 떠나 국의 차원에서 특별법 통과에 협조해야 할 것이다.

무엇보다 중요한 것은 서남권 개발에 대한 새 정부의 의지다. 천문학적인 자금이 소요되는 서남권 개발사업에 정부의 확고한 의지와 지원이 없으면 지속적인 추진은 불가능하다. 이명박 대통령 당선인도 서남권 개발을 공약으로 채택한 만큼 서남권 발전계획이 차질없이 추진될 수 있도록 지원을 아끼지 말아야 한다.

청약률 '0' 아파트 속출... 대책 서둘러라

미분양 아파트가 홍수를 이루고 있는 가운데 청약률 '0' 아파트가 속출하면서 지방 주택건설업체의 위기가 고조되고 있다. 금융결제원에 따르면 전국 110여개 단지의 아파트 청약률을 분석한 결과, 27%인 30여곳에서 청약자가 한 명도 없었다. 지방의 부동산시장이 공포 분위기를 띄고 있는 것이다.

광주·전남의 상황은 심각하다. 송지역의 광주시 북구 양산동 '송지트리뷰'가 지난해 광주지역에서 처음으로 청약률 '0'을 기록했고 한일건설의 '한일미래채'와 고온건설의 '고온하이플러스'는 3순위까지 청약자가 한 사람도 없었다. 목포와 광양 등 전남의 일부 아파트도 청약률 '0' 대열에 합류했다.

분양시장이 호전될 조짐은 거의 없다. 미분양이 넘쳐나는 마당에 신규 분양까지 줄을 잇고 있는 등 상황이 악화되고 있다. 일부 업체들은 올해 도입되는 분양가 상한제를 피하기 위해 무리하게 분양 물량을 쏟아내고 있다.

정부는 지방 부동산시장을 살리기 위해 지방 투기지역과 투기과열지구 등을 해제했지만 그 효과는 미미하다. 광주시의 경우 지난해 전 지역이 투기과열지구에서 해제됐으나 미분양은 해소될 기미가 없다. 지역경제 침체의 영향으로 오히려 청약률 '0' 아파트가 속출할 만큼 시장이 위축되고 있다.

새 정부는 지방 부동산시장의 심각성을 인식하고 대책을 서둘러야 한다. 지방 부동산시장은 각종 규제와 세금 및 금리 부담, 미분양 물량 등에 묶여 고사 상태에 빠져 있다. 대출 등 각종 규제를 대폭 완화하고 종합부동산세와 양도소득세부터 내려야 할 것이다.

부동산정책은 수도권과 반드시 차별화되어야 한다. 정부는 수요가 넘치는 수도권과 미분양 물량이 수북한 지방에 똑같은 규제를 적용함으로써 지방 부동산시장을 위축시켜왔다. 새 정부는 차별화된 대책을 서둘러 지방 부동산시장부터 살려내길 바란다.

無等鼓

경기도 이천 냉동창고 화재사고로 무려 40명이나 사망한 것은 새해 벽두부터 큰 충격이었다. 더욱이 중국동포 등 외국인 이주노동자 10여 명이 화를 당해 안타까움이 컸다. 이주노동자들은 '코리아 드림'을 안고 한국 땅을 밟았다가 화마의 고통 속에서 꿈을 접어야 했다.

이주노동자들이 불행에 당할 때마다 우리의 가난했던 옛날이 오버랩된다. 보릿고개를 면하기 위해 60~70년대에 서독으로 건너갔던 탄광 광원과 간호사들이 바로 이주노동자였다.

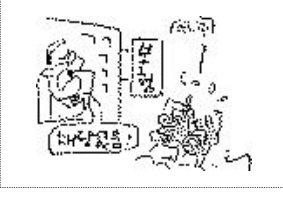
서독으로 떠났던 한국 광원과 간호사들은 특유의 성실함으로 현지에서 인정받았다. 그러나 머나먼 동양에서 온 노동자들을 배려하려는 현지인들의 부드러운 시선도, 월급날의 뿌듯함도 밀려드는 이국생활의 외로움과 허전한 마음을 모두 채워주지는 못했다.

1964년 서독 방문 당시 박정희 전 대통령의 일화는 이주노동자의 실용을 대변한다. 박 전 대통령이 함보른 탄광을 방문하자 애국가가 연주됐다. 애국가를 부르던 파독 광원과 간호사들은 '무궁화 삼천리 화려강산~' 대목에 이르러 목이 뻐졌다. '대한사람 대한으로 길이 보전하세~'는 눈물을 흘리느라 아무도 따라 부를 수 없었다.

대통령 부부, 광원과 간호사들은 모두 고개를 떨구고 말했다. 돌아가는 차 속에서 눈물을 감추려 애쓰는 동양의 가난한 나라의 대통령에게 곁에 앉은 루브르 서독 대통령이 호주머니에서 손수건을 꺼내 눈물을 닦아 주었다는 이야기가 전해진다.

시간이 흘러 이제 우리가 외국 노동자를 받아들이는 나라가 됐다. 그렇지만 내국인들이 기피하는 '3D 업종'에서 묵묵히 일하고 있는 그들에게 한 번이라도 따뜻한 시선을 보낸 적이 있는 지 되새겨볼 필요가 있다.

대형사고 때마다 이주노동자들이 화를 당하지만 보험 가입이 어려워 혜택을 하늘의 별따기다. 이주노동자들과 마주할 때 40여년 전 서독으로 갔던 우리 광원과 간호사들을 생각해 볼 일이다. /박경태 체육·여론매체부장 unipark@



의료 칼럼

정석원



구강 내 세균들에 의해 치아가 파괴되는 충치는 인류에게 가장 빈발하는 만성 질환 중 하나다. 치의학계에서는 전체 인구의 85.7%에 해당하는 사람들이 충치가 있다고 보고 있다. 충치의 특징은 일단 발생하면 완전하게 치유되지 않고 반드시 휴유증이 남는다는 것이다. 충치는 미개인에게서도 적고, 반대로 문명인에게 많다. 또 야생동물은 충치가 없다. 동물원에서 자라는 사육동물에서는 발견된다. 구석기시대에는 발생된 흔적이 없으나 신석기시대에 발견. 청동기시대와 철기시대를 지나면서 발생 빈도가 증가했다. 이처럼 충치의 발생은 인류 문화수준

하면 치아를 잡아주는 치조골을 압박, 점차 주저앉게 된다. 이런 상황이 오래되면 치아가 흔들리고 잇몸 사이에 치석이 들어가 잇몸 아래가 부어오르고 양치 때 피가 나오기도 한다. 스케일링은 이런 질환을 예방할 수 있는 최선의 방법이다. 환자 구강관리 상태에 따라 다를 수 있지만 관리를 잘했다면 한 해에 한두 번 정기적으로 스케일링이 필요하다. 스케일링을 받은 환자들 중 일부는 "시술 후 치아가 시리고 사이가 벌어져 보이는 것 같다"는 문의를 한다. 이가 시린 증세는 치석이 있던 자리가 뚫려 평소 치석이 가려졌던 치아 면이 외부

기고

최상준



'광주 교통질서가 전국에서 꼴찌'는 기사가 언론에 보도됐다. 질서 위반을 제일 많이 한 것은 당연 영업용 택시이다. 얼마전 KTX로 늦은 시간 광주역에 도착해 택시 승강장에 차를 기다려 택시를 타게 되었다. 출발해 몇 십 미터 못가서 다른 택시가 손살같이 앞을 가로 지르며 미안하다는 신호도 없이 사라졌다. 급정지해 사고는 나지 않았지만 택시 기사사는 놀란 가슴을 쓸어내리며 욕설을 내뿜었다. 택시 기사에게 "당신은 이런 경험이 없소?" "없지는 않지만 예의조차 없는 놈이죠. 사납금 채우려면 어쩔 수 없이

'호남이 없으면 국가가 없다'는 충무공의 말씀처럼 임진왜란 때 의병, 광주학생독립운동, 5·18민주화 운동으로 긍지와 자부심으로 살아 온 광주가 교통질서 전국 꼴찌라니 부끄럽지 않은가. 지난해 전국체전 때 교통단속과 홍보로 많이 좋았었는데 한 달도 되지 않아 제자리로 돌아가고 말았다고 한다. 외지에서 온 지인들이 광주에 승용차를 몰고 오기가 무섭다고 말할 한다. 무슨 참피한 모욕적인 말인가? 교통순경이 위반으로 딱지를 때고 무인카메라로 적발해 벌금을 물린다고 해서 해결 되겠는가? 몇 년 전 일본 벵부에서 구마모토 원승

교통질서 꼴찌 광주, 부끄럽지 않은가

요 "이런 것은 고쳐야 되지 않겠소. 고치려면 어떻게 해야 될까요?"라고 하니 "사거리마다 교통경찰 두 명씩만 배치해 두면 절대로 저런 운전은 안되지요" 한 사거리로 2명씩 8명이면, 1만 개소면 8만명, 3교대면 24만명이다. "그렇다면 단속이 한달에 몇 만원씩 더 세금을 낸다 해도 그렇게 하겠소?" 대답이 없다. 교통질서를 잘 지킨다는 이웃 일본에 택시기사 연수를 많이 간다. 연수를 다녀온 기사는 며칠간은 효과가 있지만 사납금 때문에 어쩔 수 없으며 예전의 행태로 되돌아가 버린다.

출퇴근시간 택시 승강장에 길게 대기하는 택시를 보면 수요와 공급이 맞지 않는다는 것을 쉽게 알 수 있다. 시내 교통 카메라 설치로 단속한다고 하지만 교통 신호, 과속, 버스전용차로, 정정차위반 등 단속에 활용되고 있는 카메라는 150개에 지나지 않는다고 한다. 종류에 따라서는 1개소당 설치비가 4천만~5천만원, 한 달 유지비가 수십만원이 소요된다는 비용이 만만치 않다.

이공원을 택시로 관광할 적 있다. 편도 요금으로 그날 하루 수입금이다 되었으니 충분히 구경하고 오라는 것이다. 대기했다가 무료로 돌아가겠다는 것이다. 얼마 전 시내 택시요금을 동전으로 일부 계산했는데 그 중에 50원짜리 동전이 5~6개 있었다. 택시기사야 받아 동전통에 내동댕이쳐두 해서 불쾌했다. "50원짜리는 아이들 과자값으로도 받지 않고 거지도 안 받는다"고 투덜거렸다. 일본 기사와 비교가 되는가? 교통질서 문란이 사납금 때문이 아니라 수요와 공급을 맞춰 개인택시를 늘리면 교통질서 위반이 다소 개선되지 않을까? 며칠 전 TV에서 끼어들기를 감시카메라로 단속한다는 뉴스를 봤다. 서울 시내 몇 군데 시범운행을 한다는 것이다. 끼어들기 감시카메라는 교통질서 꼴찌인 광주 시내에 먼저 도입하면 어떨까? 수많은 질서가 있지만 교통질서 하나만 잘 지켜도 좋은 사회가 되지 않을까 생각해본다. <남하토건(주) 부회장>

재래시장 눈속임 판매 없었으면...

며칠 전 재래시장에 갔다. 다량으로 구입해야 하는 대형 합인점의 불행 때문에 필요한 만큼만 사기 위해 재래시장을 찾은 것이다. 상품은 다양하게 진열돼 있었지만 물건을 사는 사람은 그리 많지 않았다. 이리저리 돌아다니다가 곱 한 바구니를 3천원에 샀다. 가격에 비해 수북히 쌓인 것이 제법 많아 보였는데 끝을 봉지에 넣고 난 뒤 바구니 바닥을 보니 위로 볼록 솟아있는 게

아닌가. 앞에서 파는 번데기가 맛있게 보여 한 되를 샀는데 이 그릇도 번이 막혀 있었다. "기본 나빠 못사겠다"고 하니가 번데기 장사는 "다 그런 것인데 왜 그러느냐"라며 오히려 핀잔을 주었다. 차라리 작은 그릇에 가득 담아 팔았다면 마음 상하지는 않았을 텐데... 고객을 인종계 하는 이 같은 재래시장 눈속임 판매는 없었으면 한다. <박옥희·광주시 북구 우산동>

치과상식의 오해와 진실

과 정비례하기 때문에 식생활이 다양해지고 복잡해진 현대인들에게 충치가 많은 것은 어쩌면 당연한 일이다. 사람들은 충치가 검은색을 띤다고 말을 한다. 그러나 충치의 시작은 백색 반점이며 이 부분은 분필 같이 희고 불투명하게 보인다. 표면손상 없이 정상적인 형태를 유지하지만 이미 치아의 손상이 많이 진행된 상태라고 볼 수 있다. 잘못 알려진 치의학 지식으로 인해 가끔은 보호자들로부터 "충치가 아닌데 왜 충치치료를 하느냐"며 항의를 받기도 한다. 하지만 충치는 크게 백색·반색·검은색으로 구분되며 오히려 색깔이 진할수록 충치의 진행속도가 더디다. 음식을 먹은 뒤 타액이 분비되면 아무리 울바른 칫솔질로 양치를 했더라도 솔이 잘 닿지 않는 부위에서 치석이 생길 수밖에 없다. 치석은 말 그대로 치아에 낀 돌인데, 치석을 너무 오랫동안 방치

에 노출되면서 생기는 자연스러운 것이다. 대부분 치료 후 2~3일이 지나면 통증이 사라지며 염증이 많이 수그러든다. 치아가 너무 심하게 시리면 불소 등을 덧발라주는 시술을 받아 통증을 없앨 수 있다. 통증이 사라지더라도 1차 스케일링 뒤 반드시 다시 병원을 찾아 치료결과를 확인해야 하며 2차 스케일링을 받아야만 시술이 마무리됐다고 할 수 있다. 또 스케일링으로 생긴 틈은 다량의 치석이 치아 사이를 메우고 있던 것이 제거되면서 생길 수 있다. 치석으로 메워져 있었지만 사실은 잇몸하방백가 녹아내리면서 이미 벌어져 있던 것을 볼랐던 것 뿐이다. 이런 상식을 바탕으로 치과 치료에 대한 오해를 풀고 치료시기를 놓쳐 증세가 심해지는 것을 방지했으면 한다. <화순 원치과의원 원장>

노년 유사체험 프로그램 보급을

인구 노령화가 급속도로 진행되면서 노인 문제가 발등의 불로 떠올랐다. 노인들은 바로 앞에서 울리지 않으면 뺨뺨거리리는 경적소리도 알아듣지 못하고, 판단 가스 불을 구별 못해 불을 내기도 한다. 계단 오르내리는 것이 마치 태산준령을 넘는 것 같다. 이것은 일본의 은퇴자협회가 개발한 노년유사체험 프로그램에 참가해 직접 겪어본 노인들의 어려움이다. 이 프로그램은 일찍이 노령화 사회로 접어들어 노년층의 불편을 어림이부터 장년층까지 미리 알게 함으로써 노령자들을

이해하고 더불어 살아가기 위한 토대를 마련하는 취지에서 마련됐다고 한다. 누구나 겪게 될 노년문제를 미리 대비하는 사회 전체의 공감이다. 또 일본은 신문활자 크기가 안경을 쓰지 않고도 볼 수 있을 만큼 커졌고, 도로나 지하철 등 대부분 시설에는 턱이 없어 출입이 자유스럽다. 우리나라도 일본에서 시행하는 노년유사 체험 프로그램을 보급해서 노인을 이해하고 존중하는 사회풍토를 만들어 갔으면 한다. <문성희·목포시 축후동>

Table with 2 columns: 光 卍 日 報 and The Kwangju Ilbo. Includes contact info, subscription rates, and address.