월요광장

아파트 초고분양가 어디까지 오를까

노 경 수
광주대 부동산학과 교수

부동산 시장이 전국뿐만 아니라 광주에서도 냉각되어 재고(구축) 아파트 가격은 하락하는데, 신축 아파트 분양 가격은 치솟는 상황이 발생하고 있다. 얼마 전 광주 서구 쌍촌동 호남대 이전 부지에 '상무센트럴자이 아파트'를 평당 3천만 원 넘게 분양하여 세간의 관심이 집중되었다. 청약 경쟁률도 예상보다 높아서 광주에 그 비싼 아파트를 찾는 수요층이 많다는 것에 또 한번 놀랐다.

하지만 분양 가격 상승은 정부가 지난해 9월 규제 지역 중 일부를, 올해 1월에는 서울 네 개 구만 남기고 전국적으로 해제하면서 예견되었다. 그동안 광주 전역은 규제 지역 중 '조정 대상 지역'에 묶여서 주택도시보증공사(HUG)가 고분양가 관리 지역으로 규제하였다. HUG는 투기 과열 지구, 조정 대상 지역 등 규제 지역에서 30가구 이상의 주택을 선분양하는 경우, 분양가가 주변 시세와 같은 일정 기준보다 높으면 보증을 거절하는 방식의 '고분양가 심사제'를 통해 분양가를 관리하였다. 이제는 규제 완화로 인해 정부의 가격 규제 시스템이 사라지고 일반 분양가 결정 권한이 민간에게 주어지는 '분양가 자율화'가 되었다.

1970년대 말부터 정부가 신규 아파트의 분양가를 주변 시세보다 낮게 책정하도록 규제하여 왔다. 이로 인해 일반적으로 신제품 가격이 구제품보다 더 비싸야 정상인데도 유독 주택 시장에서는 이와 반대의 현상을 강제하여 프리미엄을 필연적으로 발생시켰다. 구축 아파트와 신축 아파트 가격의 차이 즉 프리미엄이라고 불리는 시세 차익이 토지 공급자, 아파트 건설사, 분양 당첨자 등 누구의 몫으로 되는가가 정부 정책의 핵심이다.

시세 차익을 만든 주체라고 생각하는 아파트 공급업체의 입장에서는 본인들의 몫이라고 생각할 것이다. 결국 HUG의 고분양가 심사 해제 즉 분양가 자율화와 함께 공급업체는 신축 아파트 가격을 주변 시세에 맞춰 분양 가격을 올리고 있다. 사실 국토부 실거래가 자료에는 지난해 6월에 봉선동에서 평당 3천 4백만 원의 거래 사례가 올라와 있어 광주에서 평당 3천만 원 아파트는 그다지 놀랄 만한 소식은 아니다.

부동산 업계에서 광주의 마지막 남은 최고 입지라는 평을 받고 있는 '상무센트럴자이 아파트' 공급업체는 아마도 봉선동 아파트 가격을 참고로 프리미엄을 가져가기 위해 평당 3천만 원 정도를 설정했을 것이다. 그렇다면 앞으로 분양가가 어디까지 오를까? 입지 조건이 동일하다면 신규 아파트 가격이 가장 높기 때문에 당연히 주변 최고 시세에 근접할 때까지 더 오를 가능성이 크다.

'상무센트럴자이 아파트'의 파격적인 고분양 가격이 광주 지역 주택 시장에 미치는 영향은 먼저 조만간 분양하려는 구시가지 재개발 및 재건축사업이나 민간 공원 특례 사업 아파트의 분양가 결정에 크게 미칠 것이다. 금리 인상, 건축 자재 상승 그리고 정부의 규제 완화 등으로 추진 중인 사업지구의 분양가 상승은 예견되었으나, 어느 정도 선에 결정할지는 공급업체 간 서로 눈치를 보는 상황이었다. 상무센트럴자이의 초고분양 가격이 평당 2천만 원에 형성되어 있던 수요자의 심리적 저항선을 끌어올림으로써 신규 아파트 분양가는 평당 2천만 원대 초반까지 훌쩍 올라갈 것 같다.

그리고 '상무센트럴자이의 고분양가는 재고 아파트 가격이 하락하고 거래량이 감소하고 있는 현재 상황에서 아파트 시장 전체에 대한 영향은 그다지 크지 않을 것 같다. 럭셔리한 최고급 아파트가 들어서는 인근 주변은 덩달아 입지 조건이 좋아지면서 아파트 가격은 상승할 것이다. 하지만 2019년 농성동에서 2천만 원 초반 초고가 아파트를 분양하였으나, 이로 인해 광주 아파트 시장에서 가격이 전반적으로 상승했다는 정보를 접하지 못했다.

수필의 향기

세상에서 가장 좋은 노모(老母) 차

박 용 수
수필가·동신여고 교사

집에 도착하니 집안이 고요하다.

도로를 지나 밭으로 가니, 멀리서 어머니보다 유모차가 먼저 나를 반긴다. 낡고 헤진 어머니 자가용, 유모차를 보고서 난 비로소 안심한다. 어머닌 옥수수밭 사이에서 무언가를 바지런히 움직이신다.

어머니!

불러도 아무 대답이 없다. 요즘 부쩍 청력이 떨어졌다. 가까이 가서 큰 소리로 부른다. 그때야 허리를 펴신다. 하던 일을 멈추고 논틀밭틀길을 따라 집으로 갈 때는 언제나처럼 유모차가 앞서고 엄마가 뒤를 따른다.

이 유모차는 첫 번째 자가용은 아니다. 처음에 형이 가져왔는데, 갑자기 굽은 허리를 쭉 펴시며 화를 내셨다. 아마 당신도 받아들이기 힘들었을 게다. 게다가 운전까지 서투셔서 그다지 오래 쓰지 못했다. 두 번째는 그다지 부끄러워하지 않고 제법 오래 친하게 지내셨다. 지금 유모차 역시 중고차다. 제일 맘에 든다며 무척 좋아하셨다.

병원 가는 날이다. 일부러 난 서행하는데, 어머닌 자꾸 속도를 줄이라신다.

"이러니 사고가 나지! 내 차가 최고여, 과속하기를 해, 지름이 들기를 해"

웃음이 피식 나왔다.

"아들아, 이런 차는 무서워. 내 차가 백 번 천 번 좋지, 이게 뭐가 좋냐?"

언제 얼굴 한번 찡그린 적이 없던 분이 역정을 내니 다소 황당했다.

"뭐가 좋은데요?"

"뭐, … 내 차는 면허증이 필요하냐, 환경을 오염시키냐, 못 가는 곳이 있냐, 이만하면 최고지"

나는 허허 웃고 말았다. 하지만 안다. 어머니가 당신의 차를 진정으로 좋아하는 이유를, 그것은 바로 세상에서 유일하게 음주 운행이 허용된 차라는 것을…

어머니는 마실 돌 때나 품앗이 갈 때 그리고 일하러 갈 때, 항상 유모차를 앞세운다. 무거운 짐도 들어주고, 길 안내도 하고, 유모차는 어머니의 든든한 발이다. 유모차에는 호미와 낫, 장갑과 사탕 없는 게 없다. 거기에 은밀히 감춰둔 막걸리 한 병까지, 어머니는 세상에 하나뿐인 자가용을 능숙하게 움직이고 일터로 행차하신다.

그런데 언제부턴가 삐그덕삐그덕 소리가 난다. 유모차인지 어머니인지 분별이 되지 않는다. 어머니 관절이나 낡은 유모차 매듭이나 낡은 건 마찬가지다.

유모차와 어머니는 다른 듯 무척 닮았다. 한 아이가 온전히 자라도록 사방팔방을 돌아다니다 고장 난 유모차나, 온몸 보살피지 않고 우리를 키우느라 만신창이가 된 어머니나, 같이 여기저기 고장이 났다. 그래서 자식보다 더 좋다던 어머니 말씀을 조금은 알겠다.

가다가 잠시 어머니가 유모차를 잡고 서 있다. 아니 유모차가 어머니를 붙들고 있다. 어머니도 저 유모차에 들어가 한 번쯤 쉬고 싶었을지 모른다. 어쩌면 당신도 어느 날 문득 어머니 젖을 빨던 그 시절로 회귀하고 싶지는 않았을까.

유모차뿐이랴. 세상 모든 것은 유통 기간이 있다. 진짜 유통 기간이 있다면 그건 자동차나 통조림이 아니라 어머니일지 모른다. 너무 자주, 너무 오래 써서 이미 다 소진해버린….

우리가 살면서 가장 많이 불러낸 이름, 아플 때나 아쉬울 때, 앞이 보이지 않을 때, 염치없이 시도 때도 없이 불러낸 이름, 게다가 고유 명사도 아닌 그 흔하디 흔한 보통 명사. 그런데도 신은 이 세상을 다 살필 수 없어 어머니를 보냈다고 했다.

그런 당신이 지금 고장이 나서 길에 멈추어 서 있다.

"이제 갈 데라곤 한 곳밖에 없다."

어머니의 긴 한숨이 애처롭게 가슴을 파고든다.

유모차는 아니, 이젠 예를 갖춰 불러야겠다. 노모(老母) 차는 끝까지 어머니를 부축하고 있다. 저 멀리 하현달이 길을 멈추고 어머니와 유모차를 바라보고 있다.

기 고

오마도의 기억과 소록도의 미래

박 형 철
전 국립소록도병원장

"1962년 정부는 소록도 한센인들에게 새로운 희망을 약속한다. 오마도와 오동도를 연결해 둑을 싸 새로운 간척지를 만들면 그 땅을 한센인들에게 무상으로 분양하겠다는 계획을 발표했다. 소록도가 아닌 섬 밖에 새로운 터전을 마련할 수 있다는 생각에 한센인들은 팔을 걷어 붙였다. 피땀 흘려 간척한 땅은 1500세대가 2500여 톤의 곡식을 생산할 수 정도의 드넓은 땅이었다. 수백 명의 한센인들이 2년 넘게 간척 공사에 매달렸지만 사업권 이전 과정에서 지역 주민의 반대에 부딪혔고 1000헥타르에 이르는 비옥한 간척지는 결국 1988년 한센인들이 아닌 지역 주민들에게 분양되었다."('국립소록도병원-아픈 100년의 역사·동행하는 소록도')

역사를 돌이켜 보면 소록도와 고흥군(녹동)과의 역사는 명보다 암이 많음을 부인할 수 없다. 필자가 소록도에 부임한 초기만 해도 소록도 한센인들의 녹동 외출은 즐거운 경험만 있지 않았다. 지금은 고흥군청, 지역 주민, 정치권, 사회 및 종교단체 등의 노력으로 그런 사례가 거의 없어졌고 화기애애해졌다. 그렇다고 다수의 주민들이 쓰라린 경험에서 완전히 벗어났다 하기는 어렵다. 오히려 아픈 경험을 가슴 한편에 묻고 이웃 주민의 선량한 의지를 열린 마음으로 받아들이고 있는 거다.

최근 보건복지부는 '국립소록도병원 마스터플랜에 관한 기획 연구'를 발주했고 기본 연구를 토대로 내년에 심층 용역을 할 예정이라는 소식을 들었다. 주무 부처로서 당연한 책무이며 소록도의 미래를 엿볼 수 있어 한껏 희망에 부풀게 한다.

몇 가지 부연하고 싶다. 매년 발생하는 전 세계 한센병 새 환자가 20만명에 이른다 세계보건기구(WHO)는 보고한다. 주요 3개국이 전체의 80%를 차지하고 있다. 이 중 인도와 인도네시아는 아시아에 위치한다. 우리의 매우 낮은 수준의 발생 현황에도 불구하고 절반 이상이 해외 이주민이라는 사실도 주목해야 한다. 국제 교류 시대에 한센병 방역 방향에 시사점을 준다. 통일 이후의 한센병 문제를 도외시 할 수 없다. 남한의 낮은 수준에 비해 북한은 기본적인 발생 자료조차 접근할 수 없다. 병원 기반의 한센병 진단과 치료 수준 유지 발전을 위한 노력이 지속되어야 하는 이유다. 우리와 비슷하게 한센병을 통제하고 있는 영국이나 일본의 저유병 국가들이 연구 네트워크를 통해 한센 의료기술 발전, 국제 한센 보건에 기여한다는 점도 '국내 유일의 국립한센병 전문기관' 소록도의 미래 비전에 참고할 만하다.

소록도는 고유성은 물론 많은 콘텐츠와 역사 문화를 가지고 있다. 보건의료에 전념해야 하는 국립 병원이지만 오래 전부터 '1종 전문 박물관'인 국립한센병박물관을 건립, 역사 문화 자료의 발굴·보존에 전념하고 있다.

한 달이 채 지나지 않아 인근 자치단체인 고흥군이 비슷한 용역을 했다는 소식을 들었다. '소록도병원 보존 관리·활용의 방향성 및 중장기 발전 계획 수립 연구 용역'이라는 명칭이었다. 왜지? 이웃집의 장래에 대해 관심과 고민은 인지상정이지만, 이웃집의 장래나 미래에 대해 왈가왈부하는 게 가당한 일인가 고개가 가로저어졌다. 또 세금으로 운영되는 자치단체의 따라하기는 예산 중복·낭비의 오해를 부를 수도 있다. 통상 용역의 특성상 발주처의 의지가 많이 반영된다는 점, 그동안 지역 사회에서 소록도를 지역 개발의 원동력으로 삼으려는 시도가 빈번했던 점을 감안하면 결과에 의구심을 품지 않을 수 없다. 서로 상반된 결과가 나왔을 때 갈등 증폭에 대한 우려를 금할 수 없다.

현재의 병원과 지역 사회 관계는 한센인들의 뼈아픈 과거를 묻어 두고 미래를 향해 나가자는 형국이다. 과거를 완전히 잊은 것이 아니라 가슴 한쪽에 잠시 묶어 둔 것이다. 그중 오마도도 마찬가지다. 장미빛 희망에 장애의 몸으로 노역에 종사하여 이룬 성과를 지역민과 정치권의 반대로 빼앗겼던 유쾌하지 않은 기억 말이다.

한센인들의 뜻이 존중되어야 하고, 미래를 결정할 수 있는 기본 축은 국립소록도병원과 한센인이다. 국가 사적지 지정도, 유네스코 문화유산 등재, 나아가 지역 개발도 자치단체가 먼저 나서서는 안된다. 병원과 한센인들이 중심에 서고 정부·지자체는 이를 지원해야 한다. '소록도 중심의 문화 유산 보존 발전에 대한 과거의 약속'이 지켜져야 한다. 조력의 범주를 넘어선 안된다. 오마도의 아픔이 다시 살아나지 않도록 해야 한다.

국립 소록도병원은 어려움을 뚫고 지난 100년의 역사를 이어 왔다. 앞으로도 주위의 염원을 저버리지 않고 한센 보건의료 발전과 역사 문화 보존 등 과업을 헤쳐 나갈 충분한 역량과 자신감이 있다. 한센인들이 적극적 참여 속에 내일을 가꿔 갈 분명하고 주체적 의지가 있음을 믿는다.

社 說

장마 시작…집중 호우 피해 철저한 대비를

광주와 전남 지역에 장마가 시작됐다. 긴 가뭄을 해갈하고 때 이른 폭염을 식혀 줄 반가운 비이지만 국지성 집중호우로 인한 피해가 우려돼 만반의 대비가 필요하다.

기상청에 따르면 현재 중국 상하이에서 제주까지 정체전선이 걸쳐 있고, 잘 발달한 비구름대가 우리나라를 향해 북상 중이다. 이로 인해 제주와 남해안에는 어제부터 장맛비가 내리기 시작했다. 전남 내륙과 광주도 장마권에 들었다. 완도·고흥·보성·여수·장흥·강진·해남·신안·진도 등 아홉 개 시군과 여수 거문도·초도, 신안 흑산도·홍도에는 호우주의보가 내려졌다.

광주지방기상청은 내일 오전까지 돌풍과 천둥, 번개와 함께 시간당 20~40㎜의 비가 내릴 것으로 예보했다. 시간당 40~60㎜의 강한 비가 내리는 곳도 있겠다. 예상 강수량은 80~150㎜이며, 전남 일부 해안과 지리산 부근에는 최대 200㎜ 이상 쏟아지겠다. 내일 오후부터 소강 상태에 접어든 장마는 오는 29일부터 다시 많은 비를 뿌릴 전망이다.

남부 지방의 경우 평년 장마 기간은 31.4일에 이른다. 특히 올 장마철에는 평년보다 많은 비가 내릴 것으로 예상된다. 적도 부근 해수면 온도가 높아지는 엘니뇨 현상이 강하게 발생해 수증기가 한반도로 대량 유입될 가능성이 높기 때문이다. 집중호우가 내리는 곳에서는 하천·계곡 범람, 농경지 침수, 하수구·배수구 역류, 산사태 등이 우려되는 만큼 지자체와 주민들은 긴장감을 갖고 대비에 만전을 기해야 한다.

지난해 여름에는 집중호우로 전국에서 2만 2000대에 달하는 차량이 침수 피해를 입었다. 대형 개발 공사 현장이나 산비탈에 설치된 태양광 발전 시설들도 위험에 노출돼 있다. 재해 피해를 줄이려면 사전 현장 점검을 통한 예방이 중요하다. 정부와 지자체는 상습 침수 지역 관리와 취약계층 대피 지원 등 호우 피해 방지 대책에 허술함이 없는지 면밀하게 점검, 철저한 대비책을 세워야 할 것이다.

오염수 공포 수산물 안전 확보 방안 서둘러야

일본 정부의 후쿠시마 오염수 방류가 초읽기에 들어가면서 어민들과 해산물을 판매하는 횟집 등 자영업자들의 근심이 커지고 있다. 국내 수산물에 대한 불안 심리가 확산되면서 벌써부터 손님이 줄고 있어, 실제로 방류가 본격화되면 해산물 소비가 급격히 감소하는 것은 불 보듯 뻔한 상황이다.

광주·전남 지역에서 일식집과 횟집을 운영하는 상인들은 방류 후 발생할 피해 규모가 어느 정도일지, 얼마나 지속될지 감도 잡히지 않는다며 업종 변경까지 고민하며 불안감에 빠져 있다. 특히 3년여간 이어진 코로나 팬데믹으로 인해 매출 감소 등 고통을 감내해야 했던 자영업자들은 오염수 방류라는 또 다른 악재를 만나 망연자실해 하고 있다. 일부에서는 팬데믹 시절보다 더 힘든 시절을 보내는 것 아니냐는 우려도 나온다.

엊그제 150여 척의 배를 몰고 완도에서 해상 시위를 벌인 어민들 모습에서도 절박한 심정이 읽혀진다. 전국 최대 수산물 생산 지역인 전남 지역 어민 800여 명은 지난 23일 '후쿠시마 오염수 방류 결사 반대' 집회를 가진 후 바다로 나가 한 시간 동안 생존권 보장을 요구하는 시위를 벌였다. 참가자들은 완도군 전복 출하량이 지난해 대비 60% 가량 감소하는 등 피해를 보고 있다며 정부의 적극적인 대책 마련을 촉구했다.

정부는 국내 수협 위판장에서 진행하고 있는 방사능 검사를 앞으로는 경매 전에 완료하겠다고 밝혔다. 또 여당 의원들은 수산물 공포를 불식시킨다며 횟집에서 회식을 이어가고 있다. 하지만 이 같은 조치로는 국민들 사이에 만연한 오염수에 대한 우려를 불식시키기 어렵다.

따라서 투명한 정보 공개와 함께 국민들이 국내 수산물을 믿고 먹을 수 있도록 수산물 안전 확보 방안을 서둘러 마련해야 할 것이다. 생존권을 위협받는 어민들과 자영업자들을 더 이상 고통 속으로 몰아넣어서는 안 된다.

無 等 鼓

동요

"푸른하늘 은하수 하얀 쪽배엔/ 계수나무 한 나무 토끼 한 마리/ 돛대도 아니 달고 삿대도 없이/ 가기도 잘도 간다 서쪽나라로// 은하수를 건너서 구름나라로/ 구름나라 지나선 어디로 가나/ 멀리서 반짝반짝 비치이는 건/ 샛별이 등대란다 길을 찾아라"

윤극영(1903~1988)이 1924년 작사·작곡한 '반달'은 우리나라 근대 창작 동요의 효시가 되는 작품이다. 일제 강점기 나라 잃은 설움을 달래고 어린이들에게 희망을 들려주기 위해 만들었다.

올해는 어린이날이 제정된 지 100주년이 되는 해다. 소파 방정환 선생은 1923년 어린이의 행복과 인권을 구현하기 위해 '어린이날'을 만들었다. 또한 윤극영과 함께 어린이 문화단체 '색동회'를 꾸려 어린이 문화 활동을 전개했다. 이러한 활동의 연장선에서 최초 창작 동요 '반달'이 탄생했다.

얼마 전 어린이날 100년, 한국 동요 99년을 기념해 한국 동요 100곡을 모은 음반이 발매됐다. '세상의 모든 어린이들에게'(아울로스 미디어)라는 제목의 음반은 현음 어린이 합창단를 비롯해 위드 엔젤스, 브릴란떼 어린이 합창단이 가창에 참여했다. 음반은 '오빠 생각'을 비롯해 '섬 집 아기' '나뭇잎 배' '겨울나무' 등 주옥 같은 명곡을 담고 있다.

특히 수록된 동요 가운데는 기성세대에게도 익숙한 곡이 많다. 엄마와 아빠, 할머니와 할아버지가 함께 부를 수 있는 세대 공감의 노래들이다. 아울로스미디어 기획자이자 시인인 임의진 목사는 "어린이의 노래가 사라진 시대다. 아이들이 어른들의 노래를 그대로 부르게 되고 자기들의 세계와 시기를 잃어버렸다"면서 "우리 동요 100은 세계 어디에도 내놓을 만한 K-키즈송이고 우리 음악사의 자부심이다"고 의미를 부여했다.

지금의 어른들에게도 동요를 부르며 미래의 꿈을 꾸던 어린시절이 있었다. 그러나 경쟁 위주의 각박한 사회에 살다 보니 동심을 잃어버렸다. 성경에는 "어린 아이와 같지 않으면 하늘나라에 들어갈 수 없다"는 구절이 있다. 어린이처럼 순수한 마음의 중요성을 강조한 말일 게다. 오늘 하루 동심이 담긴 동요 한 곡 불러 보는 건 어떨까.

/박성천 문화부장·편집국 부국장 skypark@

光州日報 The Kwangju Ilbo

회장·발행인 金汝松 논설실장 程厚植 편집총괄국장 崔宰豪

1952년 4월 20일 創社 1980년 11월 29일 등록번호 광주가 1(일간) | 우) 61482 광주광역시 동구 금남로 224

대표전화 222-8111 / 220-0551〈지사 지국(구독 신청 배달 안내)〉 광고문의 062-227-9600

편집국안내	〈대표 FAX 222-4918〉		
편 집 부 220-0649	문 화 부 220-0661	경 영 지 원 국 220-0515 〈FAX 222-8005〉	문 화 사 업 국 220-0541 〈FAX 222-0195〉
정 치 부 220-0652	예 향 부 220-0692	기 획 관 리 국 227-9600 〈FAX 222-0195〉	업 무 국 220-0551 〈FAX 222-0195〉
경 제 부 220-0663	사 진 부 220-0693	디 자 인 실 220-0536	서 울 지 사 02-773-9331 〈FAX 02-773-9335〉
사 회 부 220-0642	체 육 부 220-0621		
전 남 본 부 220-0680			

※구독료 월정 10,000원 1부 500원

본지는 신문윤리 강령 및 그 실천요강을 준수합니다