

양극화 시대에 살아남기



이수준의
부동산 수첩

국내 부동산 시장은 정권이 바뀔 때마다 각 진영의 신념에 따른 정책들의 실행장이 되어왔다.

특히 진보진영이 집권할 때마다 내놓았던 각종 규제는 표면상으로는 부동산 시장 안정화와 서민 주거권 보호를 표방했지만, 시장이 규제에 빠르게 적응하여 장기적으로 양극화를 심화시키는 결과를 초래했다.

규제가 강화될수록 서민들은 정책을 지지하지만, 정책 혜택은 상류층이 가져가는 부동산 시장의 구조적 모순은 대중의 정서에 치중한 정치적 논리가 만들어낸 불가피한 결과다.

강남 3구에 집중된 분양가 상한제, 재건축 규제, 양도세 및 보유세 강화 같은 정책은 공급을 제한하고 거래를 축소시킴으로써 특정 지역의 희소성을 더 부각시킨다. 이 과정에서 부동산은 단순히 주거를 위한 자산이 아니라 투기의 대상이 되어간다.

희소성에 기반한 가격 상승은 강남과 같은 고급 지역을 더욱 독점적이고 폐쇄적

인 공간으로 만들며, 이는 전국적인 부동산 양극화를 심화시킨다. 이러한 흐름 속에서 서민들은 여전히 집을 소유할 기회를 놓치고, 강남은 “가치가 더 오를 수밖에 없는 곳”이라는 믿음을 가진 투자자들로 플랫폼으로 굳어져 간다.

양극화를 피할 수 없다는 사실을 인정한다면 개인들의 살아남기 전략이 남을 뿐이다. 경제학에서 ‘매몰 비용 오류’(Sunk cost fallacy)는 이미 투자한 자산이나 시간이 아까워 더 큰 손실을 무릅쓰고 현재의 선택을 고집하는 행동을 말한다.

이러한 비합리적인 선택은 기업이나 정부의 의사결정에서도 자주 일어난다. 예를 들어 부동산 시장에서 하락세가 예상됨에도 “지금 팔면 손해”라는 심리에 빠져 매도를 미루다가 더 큰 손실을 입는 경우도 이에 해당한다. 부동산 양극화의 흐름 속에서는 과거의 선택에 얽매이지 않고, 객관적인 분석에 기반해서 빠르게 결정을 내려야 한다.

투자에 있어서 또 한 가지 중요한 오류는 홈 바이어스(Home bias, 자국편중)이다. 이는 투자자가 자신에게 친숙한 지역, 산업에만 과도하게 집중하는 경향을 말한다. 다른 지역이나 자산에 대한 정보가 부

족한 상태에서 자신이 사는 지역의 익숙함, 유대감에 얽매이고, 가치함정(Value trap, 실제로 성장하지 않는 자산을 저평가 된 것으로 오인하여 투자하는 행위)과 결합하여 지방의 부동산에서 고질적으로 나타난다.

결국, 양극화가 확실시 되는 시장에서 개인이 준비해야 할 대책은 감정적 판단을 배제하고 시장의 구조적 흐름을 이해하며, 합리적인 투자 결정을 내리는 것이다. 양극화는 거스를 수 없는 흐름일지 몰라도, 이를 현명하게 활용하는 개인의 대응은 선택에 달려 있다. 강남 3구와 같은 지역에 진입하느냐는 차치하더라도, 잃어버린 비용에 집착하지 않고 가치 있는 기회를 식별하며, 새로운 경제적 가능성을 찾아나가는 것이 중요한 과제가 될 것이다.

한국의 부동산 시장은 앞으로도 논리보다는 감성에 의해 움직일 가능성이 크다. 더욱이 경제 뉴스에서 금리, 환율을 보기도 바쁘게 주목해야 할 지표가 하나 더 늘어난 시국이다. 감성에 휘둘리는 대신, 경제학적 통찰과 현실적 준비를 하는 것이 양극화 시대에 살아남는 방법이다.

/로이애시아시아컨설팅 대표

헌책방 외면하는 서울시



김현정
(정책사회부)

소식적 세운 인생 목표는 ‘입신양명’이었다. 벼락 출세한 성공 신화로 이름을 떨치면 행복할 줄 알고 정한 것이었는데, 나이 들고 영 틀린 생각이란 걸 깨닫게 됐다. 저 혼자 잘났다고 평평거리며 살면 세상 부러울 게 없을 것만 같지만, 실은 그렇지 않다. 인간은 고등 지능을 가진 생명체라 홀로 살아갈 수 없어서다.

고로 만약 당신이 온전한 행복을 누리고 싶다면 주변에 있는 사람 모두가 만족스럽고 충만한 삶을 만끽하고 있어야 한다는 결론이 나온다. 얼핏 보면 이루기 어려워 보이는 명제지만, 쉽게 성립시킬 방법이 하나 있다. 지구 상에 존재하는 모든 인간이

밥 먹고 똥 싸듯이 매일 책을 읽으면 된다.

독서를 습관화하면 상대방을 이해하는 힘이 길러져 갈등이 발생했을 때 속의와 합의를 거쳐 원만하게 해결해 나갈 수 있게 된다. 우리 사회의 근간을 이루는 민주주의가 바로 이런 방식으로 작동한다. 21세기 현재, 법과 제도가 국민의 의사 협의에 의해 제대로 작동하지 못하고 있는 건 사람들이 책을 멀리하면서 민주주의가 힘을 잃었기 때문이라고 필자는 생각한다.

책과 사이가 소원해진 사람들이 다시 텍스트와 가까워지고 있다는 소식이 요즘 여기저기서 들려오고 있다. 작년 10월 한강 작가 한국인 최초로 노벨문학상 수상자로 선정되면서 출판계에 전례 없는 문학 신드롬이 일어난 것이다. MZ세대가 텍스트힙(ext-hip)을 이끌며 문학계에 불기 시작한 훈풍에 찬물을 끼얹는 일이 최근 발생했다. 서울시가 공공헌책방 ‘서울책보고’에서

의 헌책 판매를 중단하고 팝업 스토어 형태로 운영 방식을 바꾸기로 한 것. 시의 이 같은 결정에는 크게 두 가지 문제가 있다. 첫째, 입점 서점의 의견을 묻지 않고 곧바로 내용 증명을 보내 나가라고 엄포를 놓은 것이다. 매출이 떨어지고 방문객 수가 줄었으면 서점 주인장들과 논의해 개선 방안을 찾는 게 먼저였어야 했는데, 시는 그러지 않았다. 헌책방 주인들은 잘못된 서울도서관이 했는데 자기들만 피해를 보고 있다며 원통해했다. 시가 홍보도, 책 입고도 제대로 해주지 않았다는 것이다.

가장 큰 피해자는 시민이다. 그간 헌책방은 독서라는 취미에 입문하려는 초심자들에게 저렴한 가격으로 문턱을 낮추주는 역할을 해왔다. 고물가·고금리·고환율 ‘3고 시대’에 2만원 가까이 되는 비싼 책을 수십 권씩 사서 볼 수 있는 이가 몇이나 될지 의문이다.

/hjk1@metroseoul.co.kr

오늘의 운세

1월 9일 (음 12월 10일)

<http://www.saju4000.com>



36년생 사돈을 만나거든 잘난 체하거나 아는 체하지 않도록. **48년생** 어렸을 때 뒤늦은 학교 운동장이 그림자. **60년생** 밑 빠진 독에 물을 붓는 듯하다. **72년생** 게으름 피지 말고 움직여라. **84년생** 아름다운 황혼이니 베풀고 넉넉해라.



37년생 꾸리는 둘에는 이끼가 끼지 않으니 부단한 노력을. **49년생** 어제 진한 음주로 외부활동을 자제. **61년생** 흔들리지 않고 피는 꽃은 없다. **73년생** 삶은 계속되니 다시 뛰도록. **85년생** 자신이 어떻게 하느냐에 따라 달라지는 게 운명.



38년생 얼룩진 옷을 바라만 보지 말고 벗어서 세탁. **50년생** 노력 없이는 한 발자국의 진보도 없다. **62년생** 좋은 것이 좋은 것을 부른다. **74년생** 책을 꾸준히 읽다 보면 말도 잘하게 된다. **86년생** 누군가의 지배를 당하는 것도 인생사.



39년생 여의주를 얻은 격이니 성공적으로 하던 일을 마무리. **51년생** 한번을 참으면 열흘이 편하다. **63년생** 너무 참으면 병이 된다. **75년생** 과거의 눈높이를 낮추면 일을 쉽게 구한다. **87년생** 완고하고 고집스러움이 실력이 아닐 텐데.



40년생 가난해서 공부 못했지만 기술로 최고이다. **52년생** 태산이 높아도 하늘 아래 되. **64년생** 바라는 일이 없으니 되는 일도 없다. **76년생** 나았으면 안 된다는 생각은 아예 버려야 할 것. **88년생** 같은 용띠와의 거래가 손조롭게 진행.



41년생 장수하는 것이 목표가 된다. **53년생** 고집을 세우면 지인도 외면한다. **65년생** 눈이 빠지게 고대하나 아직은 시기상조. **77년생** 성공한 사람들은 포만적 단순하고 소박하다. **89년생** 바쁘다고 매매를 서두르지 말고 찬찬히 살펴라.



42년생 늦지 않았으니 기술을 배워보는 것. **54년생** 어느 길로 가도 목적지에 도착하는 행운의 날. **66년생** 열정과 힘이 넘치는 하루. **78년생** 알아주지 않아도 하다 보면 실력에서 두각. **90년생** 반려 아가를 먹이만 주지 말고 병원에도 가라.



43년생 남의 허물이 보이면 그 또한 나의 허물일 듯. **55년생** 희망은 본인을 위해서 가지라. **67년생** 잠시 멈춰 서서 주변을 돌아보는 시간을 갖자. **79년생** 망각은 신이 주신 선물. **91년생** 인생은 새움지마니 일회일비하지 않도록.



44년생 산다는 것이 늘 꿈꾸는 것인데. **56년생** 반대 잡으려다 초가삼간 태우는 격이다. **68년생** 몸이 멀리 가니 마음도 멀어진다. **80년생** 숙된 강정으로 모른다니 것을 인정하면 일이 풀린다. **92년생** 늦은 감이 있지만 그래도 독서로 발전을.



45년생 조상님께 온정신성(溫?農省)해야. **57년생** 주어지는 것이 아니라 만들어 가는 것. **69년생** 겨울이 되어서 여름의 푸름을 그리워할 뭇 손 소유. **81년생** 삶의 지혜를 책에 배운다. **93년생** 두려움이 기도를 거처면 용기로 변하니 기도를.



46년생 행복은 가정의 화목에서 시작된다. **58년생** 목표를 다시 세우고 일어나자. **70년생** 재물이 많아도 움켜쥐면 돈이 숨을 못 쉬어 빠져나간다. **82년생** 불안정은 부조화를 이루니 작은 소망을 계획하자. **94년생** 뿌린 대로 거두는 법이라 했다.



47년생 명석이 깔렸으니 모든 역량을 발휘하자. **59년생** 결과만큼 과정도 중요하다. **71년생** 괴로운 시련처럼 보이나 좋은 일이 있다. **83년생** 길 떠나는데 폭풍우가 치니 잠시 지체한다. **95년생** 자는 앞을 보면서 부모님 보는 것 같아 서글프다.



김상회의四季

속성기도(2)

기도는 치유다. 인간사를 살아나가는데 걱정과 근심을 격지 않을 사람이 드물다. 복덕이 구축하기를 모두가 바라지만 우비고뇌(憂悲苦惱)는 무릇 태어난 존재들의 숙명이다. 따라서 예로부터 인간들은 하늘에 복을 빌고 흑여 우환이 생기면 나라의 나라 차원에서, 마을은 동리 차원에서 가정은 가정마다 이런저런 기도들을 올렸다. 두려움이나 불안감을 해소하는 차원에서 나라마다 민간신앙이나 토속신앙이 발생하였고 아직도 계속되어 온 것을 보면 분명 효용이 없다고 할 수 없다. 특별히 불교에서는 속성기도 효험이 뛰어난 ‘독성기도’가 있다. 일반 절에 가면 삼성각이 있는데, 삼성각에 모셔진 신명 중의 한 분이 나반존자이며 따로 독성각을 지어 나반존자를 봉안하기도 한다. 나반존자는 특히 우리나라 불교에서 많이 숭상되는 분이기도 한데, 이분을 독성수 또는 독성존자라고도 칭한다. 독성은 홀로 이치를 깨달아서 도를 이룬 아라한과 성자들에 대한 통칭이기도 하나 우리나라에서는 나반존자를 특히 그리 부르는 것이다. 특히 속성기도의 대가라고 하기에 성질 급한 우리나라 사람들이 독성기도를 많이 올리기도 하는데, 나반존자의 영험이 매우 커서 공양을 올리고 기도하면 속히 영험을 얻게 된다는 믿음 때문이다. 독성기도를 올릴 때는 미워하는 마음을 버리고 자신의 발전과 향상으로 타인에게 도움을 주겠다고 다짐해야 한다. 또한, 의심을 버리고 기도를 계속하는 가운데 기도의 싹이 계속 자라고 있음을 버리지 말아야 하고 기도 회향을 하면서 가피를 논하지 말아야 한다는 것이다. 영험이 빠른 대신 기도가피를 시험하거나 불평하지 말며 두루 회향하라는 뜻이다. 갈 때와 나올 때 달라지는 일이 많다. 마음을 경계하는 것이다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상회 역학연구원 02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝

스도쿠365

3X3 �도쿠 X는 가로,세로,3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

문제출제: 손호성
새로운 크리노의 알고리즘을 공개합니다!
<http://www.argo9.com>

할인도서

문제출제: 손호성
새로운 크리노의 알고리즘을 공개합니다!
<http://www.argo9.com>

할인도서

9	2		3		5		7
			5		3		
	3		2	6		9	
7			9	5			2
6							5
5			2	3			6
		3		4	2		9
		4			7		
9	6		8		2	4	

3			2	6			1	4
				8				
	8			7			2	1
				5	6			2
7	6		2				8	9
2		9		1				
8	9		6					4
				9				
6	1			4	2			3

8	7	2	9	8	1	9	2	6
8	9	1	2	6	9	7	2	8
1	6	9	2	7	2	8	9	8
9	1	2	8	2	7	6	8	9
9	2	8	6	1	8	2	7	9
2	8	7	9	5	6	8	1	2
6	8	8	9	2	5	8	1	2
6	8	8	7	2	5	1	9	2
2	9	5	1	8	2	6	7	9

8	6	9	2	7	8	2	1	9
2	9	2	1	6	8	9	7	8
9	7	1	8	2	9	2	6	8
8	9	7	9	1	2	6	8	2
6	8	8	7	2	5	1	9	2
2	2	9	8	9	6	8	7	1
1	2	6	2	8	7	9	8	9
9	8	2	9	8	1	7	2	6
7	1	8	6	9	2	5	2	8