

# 도시재생이 가장 필요할 때



이수준 역  
부동산 수첩

수원 지역의 약 4000세대에 육박하는 대규모 재건축 조합이 정비계획을 변경하게 되었다. 내용은 기존 계획안에서 인피니티 풀 등 고급커뮤니티시설을 축소하는 대신 일반분양물량을 100여 가구 이상 늘리는 것이다. 또한, 중대형 평수 대신 소형 평수를 더 지어서 전용 59㎡ 세대의 경우 기존 150가구에서 두 배 이상으로 늘어나게 되었다.

이는 일반분양 수입을 늘려서 조합원 분담금을 충당하는 의도다. 이렇게 정비계획을 변경해서 조합원 1세대에 돌아가는 금액은 약 1000만원을 조금 넘는 수준이다.

인근 지역의 미분양 물량, 향후 분양계획 등으로 추산했을 때 특히 소형 면적의 주택 공급이 크게 부족하지는 않을 것으로 보인다. 공급 초과 시장에서의 공급자라면 희일화 된 공급 증가보다는 제한된 공급을 더욱 특화시켜서 장기적인 가치를 끌어올리는 것이 타당하다. 규제와 비용 절감 압박에 포기하는 미래가치는 현재가치

로 100% 환산되지 않는다. 강남 3구는 아무리 공급을 늘리고 아무리 취득세를 올려서 진입 문턱을 높여도 여전히 공급이 부족한 지역이다. 강남의 재건축이야말로 일반분양을 더 늘리면 분양가상한제까지 겹쳐서 높은 경쟁률로 완판될 것이다.

그럼에도 강남 조합원들은 공급을 더 늘리지 않는다. 오히려 분담금을 감수하더라도 전망, 조정, 커뮤니티 시설 등을 고급화하는 방향이다. 부족한 공급에 따른 높은 가격을 납득시키는 작업. 도대체 왜 강남만 오르느냐는 아우성에 대한 일갈인 셈이다.

시간이 갈수록 재건축 계획은 축소, 정예화, 고급화의 방향으로 갈 것이다. 현재 진행중인 재건축 단지들이 마무리되면 다음은 이른바 삼풍백화점 이후 세대(강화된 설계기준에 따라 내구성이 개선된 아파트)의 차례가 온다. 그때부터는 진단 결과 재건축 판정을 받는 경우가 줄어들 수밖에 없다.

사업성 측면에서는 어떤가? 이미 1기 신도시 이후 팍 찬 응적률로 인해서 수익성의 핵심인 일반분양물량의 기대치가 크지 않다. 그나마 수요가 탄탄하다면 얼마 되지 않는 공급이라도 단행하겠으나 인구구조, 혼인율과 출산율 등을 두루 따져 고려

할 때, 지금의 재건축 시대 이후의 주거 시장 역시 양극화는 계속될 것으로 보인다.

1인 가구의 증가세도 도심지역에 한정해서 영향이 있다. 지방에서의 재건축은 여러모로 타당성을 찾기 어려워진다.

지금 재건축을 하면 다음 재건축을 기약할 수 없는 시대이다. 그래서 현재의 재건축, 재개발이야말로 현대의 건축기술이 가진 모든 역량을 최대한 발휘해야 하는데 이에 걸림돌이 되는 규제, 세제가 여전히 많다. 그 결과 의도치 않게 재건축, 재개발 주체 스스로 하여금 양극화를 오히려 키우게 한다.

지금의 재건축은 인공지능(AI)을 활용하고, 개개인의 생활패턴에 맞추는 사물인터넷(IoT), 환경, 조정, 예술성, 안전성을 두루 극대화하는 첨단 기술의 각축전이다. 그 과정에서 장기 임대주택, 공공시설을 위한 기부채납 등 재건축의 공공성을 더욱 인식시켜 소모적인 논쟁을 줄일 수 있다. 재건축, 재개발은 미래 도시의 비전을 담아내는 과정이고 지금이 가장 중요한 기로다. 규제와 비용의 한계를 넘어, 지속 가능한 도시를 만들어가는데 민간과 정부가 함께 힘을 모아야 할 때다.

/이수준 로이에아시아컨설팅 대표

# 정치가 만든 ‘국민연금 괴담’



기지 수첩  
안승진 (금융부)

젊은 세대 사이에 국민연금에 대한 불신이 만연하다. 국민연금 개혁 논의마다 국민연금 제도를 폐지하자는 이야기가 따라붙는다. ‘기금 고갈’에 대한 괴담 때문이다.

젊은 세대는 고통화로 자신이 낼 보험료는 계속해서 늘어나는 반면, 자신의 차례가 돌아오면 낸 것보다 적은 금액을 돌려받거나 아예 받지 못할 것이라고 걱정한다. 납입액은 앞선 세대를 부양하기 위한 세금, 연금개혁은 증세로 여겨진다.

‘낸 돈보다 많은 돈을 돌려준다’라는 단순한 약속이 의심받고 있다. 국민연금에 대한 오해를 풀고, 연금개혁의 당위성을 이해시켜야 할 정치권이 그 의무를 받기하

고 있어서다. 공적연금 제도는 앞서 낸 보험료뿐만 아니라 다음 세대의 납입액을 재원으로 한다. 출생률이 계속해 상승하지 않는 한 고갈은 필연적이다. 한국보다 앞서 공적연금을 도입한 국가 가운데 일부는 이미 부족분을 세금으로 충당하고 있다. 국민연금도 관련 법안에서 지급에 대한 국가의 책임을 명시하고 있다.

정치권은 국민들에게 이러한 내용을 충분히 설명하지 않는다. 대신 ‘표심’을 잡기 위한 수단으로 활용한다. 상대방 정당에 연금개혁의 주도권을 내주면 미래에는 연금을 받지 못하게 될 것 처럼, 받게 될 금액이 턱없이 줄어들 것 처럼 왜곡한다.

여야 모두 연금개혁을 통해 청년 세대의 지급을 명문화하고, 국민연금을 통해 국민의 노후 소득을 보장해야 한다는 데 이견이 없다. 그런데도 연금개혁의 공을

독점하기 위해 논의를 미루고 있다. 그것이 국민연금에 대한 불신은 커지고 있다. 해외 연금개혁 사례가 국민적 양해를 확보하는 데서 시작한 것과는 정반대다.

위기마다 연금금을 투입하는 것 역시 국민연금 불신에 일조한다. 경제 위기로 코스피가 큰 폭으로 하락하면 연금금은 순매수에 나서며 ‘소방수’ 역할을 자처한다. 연금금이 평소 높은 투자수익률을 기록하고 있다지만, 기업 가치 방어를 위해 국민의 노후 자금을 끌어다 쓰는 만큼 바라보는 시선은 곱지 않다.

국민연금이 ‘괴담’이 아닌 ‘신뢰받는 제도’로 탈바꿈하기 위해서 정치권이 움직여야 한다. 연금개혁의 시급함이 강조되는 만큼 적극적인 자세로 논의에 나서야 한다. 완벽한 합의가 어렵다면, 이미 합의가 된 부분만이라도 단계적으로 개선해야만 한다.

/asj1231@metrosoul.co.kr

### 오늘의 운세 1월 15일 (음 12월 16일) http://www.saju4000.com

**쥐** 36년생 여의주를 얻은 격이니 뜻한 바를 달성. 48년생 노력한 보답이 주어지니 보람이 있다. 60년생 중이 절이 싫으면 떠나든지 남 탓하지 마라. 72년생 민망한 일을 당할 수 있으니 언행을 조심. 84년생 생각이 많으면 많이 걸어보자.

**소** 37년생 작은 것에 집착하지 말고 멀리 보고 행동. 49년생 판단력이 흐려지니 퇴근 후 바로 집으로. 61년생 헛된 사랑에 얽매지 마라. 73년생 죽는다는 생각보다는 살아 있는 것에 행복을 갖자. 85년생 깊은 물에 고기가 모이는 법.

**호랑이** 38년생 손품에 뒀던 배가 솟아 순조로운 하루. 50년생 다정도 병이니 지나친 간섭은 줄이도록. 62년생 몸에 좋은 보약을 선물 받는다. 74년생 돌아갈 수 없어서 어제가 더 그리다. 86년생 산토끼 잡으려다 집토끼 놓칠 수 있으니 주의.

**토끼** 39년생 운이 상승하기 시작하니 계획하라. 51년생 허탕감이지 범 무서운 줄 모르고 덤비는 격. 63년생 꽃이 아름다운 건 잘해야 열ผล. 75년생 창업은 돌다리도 두들겨 보고 시작. 87년생 어느 구름에 비가 들었는지 모르니 매사에 최선.

**말** 40년생 2보 전진을 위해 1보 후퇴는 기본 마음으로. 52년생 지금까지의 노력이 빛을 발하는 날이다. 64년생 되로 주고 말로 받는 날도 있으니 감사. 76년생 아무리 천재라도 노력 없이는 어렵다. 88년생 작은 먼지가 신경을 거슬린다.

**뱀** 41년생 등잔 밑이 어둡다. 53년생 멀리서 귀인이 찾아온다. 65년생 준비를 해두니 땅 짚고 헤엄치기. 77년생 뛰는 놈 위에 나는 놈이 있으니 좀 더 분발심을 갖자. 89년생 될성부른 나무는 떡잎부터 알아본다는데 그런 자식이 탄생.

**양** 42년생 아랫사람과의 불화가 의심되니 주의. 54년생 기회가 주어져도 망설임이 없어야 하니 결단이 필요. 66년생 평화로운 하루. 78년생 말 한마디로 천 냥 빚을 갚으니 신심으로. 90년생 일시적인 감정이 상대의 오해를 살 수 있으니.

**양** 43년생 최선의 해결책은 타협일 듯. 55년생 이해를 바라지 말고 성실하게 움직여라. 67년생 바람이 불어대니 마음이 좌불안석. 79년생 말이 씨가 되듯 뜻한 바를 이루게 된다. 91년생 새로 시작한 일에 기대가 많으나 실리는 별로 없을 것.

**원숭이** 44년생 굴이 깊으면 산도 높은 법이다. 56년생 강을 건넌어도 미래를 생각해 배는 소중히 간직. 68년생 기대를 많이 한다면 마음고생도 그만큼. 80년생 목마른 사람이 우물 파듯 현실적인 문제가 발생. 92년생 배우자 탓이 아니라 자신 탓.

**닭** 45년생 길 떠나려는데 폭우가 오니 잠시 휴식. 57년생 어려울수록 마음을 편하게. 69년생 못 먹는 감 짜르다가 본인이 다친다. 81년생 남중지추(囊中之錘)로 뛰어난 사람은 항상 돋보인다. 93년생 도움을 줬던 사람이 은혜를 갚아 온다.

**개** 46년생 아침부터 거래가 순조롭다. 58년생 현실에 만족하면 후회는 적으나 성과는 크다. 70년생 하늘에서 보석비가 내림. 82년생 물에 빠지면 지푸라기라도 잡는 법이니 안타까운 현실이 되지 않도록 젊어서 준비. 94년생 상부상조하는 것으로.

**돼지** 47년생 마음이 울적해도 웃어보라. 59년생 도둑이 제 발 저리는 법. 71년생 학수고대 하지만 아직은 시기상조. 83년생 반려동물들 키우려면 지출도 많아지니 자금계획을 신중히. 95년생 사람 일에 안락(完鑿)이 있을 수 없으니 상대를 이해해야만.

## 김상회의四季 을사년 개략

뱀띠의 해! 드디어 을사년 2025년 청사(靑巳) 푸른 뱀의 해가 된다. 물상 적으로는 보리썩이 든다고 해석되지만 납음으로 보자면 갑진년과 마찬가지로 복등화(覆燈火)에 해당한다. 좀 더 자세히 들여다보면 조심스럽게 키워 가던 불씨에 불이 붙는 형국이다. 복등화가 무엇인가. 얽어진 등잔에 불이 있다는 뜻이니, 처음엔 미약해도 불의 기운이 무르익으면 그다음은 활활 하고 불꽃이 일어날 수밖에 없다. 좋게 풀이하면 어렵게 참고 있다가 드디어 불이 살아난다고 해석되고, 반대로 경거망동하게 되면 오히려 화가 될 수도 있다. 그러니 너도 살고 나도 사는 방향으로 마음을 쓴다면 어려워도 그 끝은 기대할 만하다. 납음오행은 각 음의 특성과 그에 따른 오행의 속성을 연결 지은 개념이다. 생년월일시를 기본으로 운세나 성격을 분석함에 소리의 성격까지 오행으로 분류하여 접목한 데는 우리 선조들의 통찰이 반영된 것이다. 성명학의 기본은 원형이정(元亨利貞)의 수리체계지만 여기에 더하여 이름을 발음할 때 첫머리 소리의 오행까지 맞춘다. 소리 역시 우주의 기운을 반영한다고 본 까닭이다. 뱀띠생들은 기본적으로 음력 1월 7월 10월이 충살(衝殺)이 되거나 형살(刑殺)을 만나게 된다. 이럴 때는 소송이나 언쟁을 조심해야 하며 같은 뱀달인 음력 4월에 군겁쟁재(群劫爭財)가 들어오므로 형제간의 재산 다툼이나 의견의 차이로 갈등이 있게 될 확률이 높다. 음력 7월은 반합 반형의 달로서 우선은 좋고 나중이 흉하다고 해석되니 보통은 동업자나 친구, 형제간에 분쟁을 조심할 필요가 있다. 더불어 여마 기운이 왕하고 부딪히는 총돌수가 왕하니 교통사고 등에 각별한 주의가 요망된다. 사주는 전체 사주팔자와 대운 세운과의 관계까지 살펴야 하니 그렇다는 것을 참고하시길.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.  
김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 **스도쿠365** 문제출제: 손호성 새로운 크니언의 알파벳을 증가시키며 http://www.argo9.com

문제출제: 손호성 새로운 크니언의 알파벳을 증가시키며 http://www.argo9.com

3X3 �도쿠 X는 가로세로 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

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

문제출제: 손호성 새로운 크니언의 알파벳을 증가시키며 http://www.argo9.com

3X3 �도쿠 X는 가로세로 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

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

문제출제: 손호성 새로운 크니언의 알파벳을 증가시키며 http://www.argo9.com

3X3 �도쿠 X는 가로세로 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 화색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

2	9	7	8	7	1	6	8	
7	1	7	8	2	9	6	8	9
8	6	1	7	9	7	9	2	
7	8	6	9	9	2	8	7	1
3	9	1	2	7	6	8	9	7
9	7	7	6	1	8	2	8	9
9	8	7	6	1	9	7	7	1
6	7	2	9	8	7	9	1	8
1	2	9	8	9	8	7	7	6

**metro** 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	윤휘중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의/독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간메트로	서울 가00206 2002년5월28일 제5593호		
일간메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1697호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.