

# 집은 왜 신분이 되었나



이수준의 부동산 수첩

인류가 정착 생활을 시작한 순간부터 주거지는 곧 계급을 나누는 기준이 되어왔다. 부동산은 단순한 주거 공간이 아니라 재산이자 권력이었고, 이를 차지한 자가 사회의 지배층이 되었다.

로마 제국의 중심인 팔라티노 언덕은 귀족과 황제들이 거주하는 최상류층의 주거지였다. 평민들은 '인술라(Insula)'라 불리는 공동주택에서 살았다. 인술라는 오늘날의 원룸 건물과 비슷한 형태로, 1층에는 상점, 위층에는 다층 주거 공간이 있었고 늘 화재와 붕괴 위험을 안고 있었다. 부유층은 이런 불안정한 환경을 벗어나 언덕 위에 대저택을 지었고, 돈이 있는 사람이라도 합부로 집을 지어서 들어올 수 없도록 주택 간격과 경관을 유지했다. 즉 공급을 줄여서 희소성을 높이고 도시내의 계층 간 분리를 극대화한 것이다.

조선시대 한양도 마찬가지였다. 당시 한양의 중심이었던 사대문 안은 양반들이 거주하는 핵심지역이었다. 그 시대를 지

배하던 풍수학적 가치로서는 종로와 북촌이 북쪽으로 산을 등지고 남쪽으로 한강과 청계천을 바라보는 위치에 있어 최고의 입지로 평가받았고, 남산 아래 남촌 지역이나 청계천 하류에는 하층민들이 거주했다. 이처럼 과거부터 인류는 지형적·경제적 차이를 명확한 경계선으로 구분해서 사회적 위계질서를 강화 시켜왔다.

이러한 패턴은 현대에도 동일하게 나타난다. 서울 강남의 아파트는 단순한 주거 공간이 아니라, 경제적·사회적 신분을 나타내는 상징이 되었다. 뉴욕의 맨해튼, 런던의 첼시, 도쿄의 미나토구처럼, 세계적으로도 특정 지역이 경제적 신분을 결정하는 역할을 한다. 과거의 풍수학이 아닌 현대의 경제학적 요소들, 주거지가 제공하는 교육, 네트워크, 문화적 자본이 그 가치를 배가시키고 이는 곧 반포의 아파트 한 채가 수도권 외곽의 여러 채와 맞먹는 가치를 지니게 한다.

이 과정에서 '지방 소멸'이라는 문제도 심화되고 있다. 지방 부동산 시장에서는 '언젠가 다시 살아날 것'이라는 막연한 기대감이 여전히 존재하지만, 지방은 호황기에도 침체기에도 서울과는 양상이 달랐다. 지방 격차를 해소하기 위해 공공기관

이전, 신도시 개발, 기업 유치 등의 노력에도 임대수요, 인적 네트워크, 생활 인프라의 차이를 좁힐 수는 없었다.

수도권 밖에서 보면, 지방은 이미 인구 유출이 심각한 수준에 도달했다. 수도권과 일부 광역시를 제외하면 지방 대다수 지역은 인구 감소로 인해 부동산 시장 자체가 축소되고 있다. 특히 청년층의 수도권 집중 현상은 돌이킬 수 없는 흐름이다.

이제는 부동산을 감정이 아니라 데이터로 판단해야 한다. 과거, '땅은 시간이 지나면 오른다'는 논리가 통했던 이유는 인구 피라미드가 명확히 10년 뒤의 인구구조를 보여주고 있었기 때문이었다. 그러나 이제는 물가상승률과 임금인상률을 감안한 최소한의 통화 가치방어의 기능조차도 불안한 형국이다. 줄어드는 인구는 서로 유치경쟁을 펼치는 서울과 지방 가운데 앞으로 어느 쪽의 손을 들어줄까.

수도권 집중이 지속되는 흐름 속에서, 개인이 할 수 있는 선택은 이 변화를 받아들이고 투자 방향을 명확히 설정하는 것이다. 수도권과 지방의 격차는 기회와 환경의 차이에서 비롯된다는 것을 인정한다면 사는(買) 것과 사는(住)는 곳은 분리할 수 없다. /로이에아시아 컨설턴트 대표

## 오늘의 운세 3월 6일 (음 2월 7일) http://www.saju4000.com

- 취** 36년생 지는 입을 보면 내 신세를 보는 듯. 48년생 꿈을 버리지 마라. 60년생 말에는 각인효과가 있으니 같은 말을 반복하면 그대로 된다. 72년생 게으른 예술가가 만든 명작은 없다. 84년생 금전거래는 차라리 주는 것이 좋다.
- 소** 37년생 상쾌한 바람이 부니 일도 상쾌하게 마무리. 49년생 잔소리하는 배우자가 고맙다. 61년생 빠르게 행동으로 옮겨야 한다. 73년생 내가 믿어야 남도 설득시킬 수 있다. 85년생 얼룩진 옷은 바라만 보지 말고 벗어서 세탁.
- 호랑이** 38년생 저돌적인 일 처리로 피해를 본다. 50년생 바쁘지만 하고 실속이 없다. 62년생 상대의 손실로 인해 나도 손실이니 도라라. 74년생 우물을 찾았는데 두레박이 없으니 답답하다. 86년생 관청이나 큰 단체에서 수주가 들어온다.
- 토끼** 39년생 종신토록 양보해도 백 보를 넘지 않는다고 했다. 51년생 실현 가능성 없는 이상론에 빠지지 말라. 63년생 모든 것을 혼자서 맡으니 피곤. 75년생 근면 검소한 생활 태도가 필요. 87년생 벼는 익을수록 고개를 숙이는 법.
- 염** 40년생 아이디어로 이름을 얻는다. 52년생 뿌린 대로 거두는 법이니 상대를 비난하지 마라. 64년생 뒤늦은 도박으로 점입가경(漸入佳境). 76년생 길 떠나려는데 신발 끈이 풀리니 잠시 지체. 88년생 변화의 날이니 옷차림에도 신경.
- 뱀** 41년생 세상에 흔들리지 않고 피는 꽃은 없다. 53년생 고기는 씹어야 맛있고 말은 해야 안다고 했다. 65년생 부모님의 지갑도 생각해 줘라. 77년생 아직은 때가 아니니 시간을 갖고 기다려라. 89년생 감정절제를 잘해야 한다.
- 말** 42년생 구설수를 조심하고 친구와의 대화에 주의. 54년생 한번을 참으면 열흘이 편하다. 66년생 허망하게 시간만 보내고 있다. 78년생 서두르지 말고 한발 물러서서 생각해보자. 90년생 화분의 꽃이 피었으니 곧 좋은 일이 있겠다.
- 양** 43년생 걱정이 해소되고 마음이 평화로운 하루. 55년생 영업으로 꾸준한 이익이 온다. 67년생 지치기 쉬운 날이니 건강에 신경. 79년생 성공의 기미가 보이니 적극적으로 행동하자. 91년생 타인의 이성에 유혹됨을 벗어나야 할 터.
- 원숭이** 44년생 자기중심으로만 생각하면 조화가 깨진다. 56년생 달리기만 하면 앞밖에 보이지 못한다. 68년생 지인에게 손익을 너무 따지다 손실. 80년생 바람이 불어대니 마음이 허전하다. 92년생 마른 눈에 물들어 오듯이 일이 일시에 해결되니.
- 닭** 45년생 주변이 시끄러울 수 있으나 뜻밖의 행운이 있다. 57년생 친구의 위로가 필요한 날. 69년생 오늘이 인생에서 가장 젊은 날이니 즐겁게. 81년생 정성을 다하면 하늘도 감동한다. 93년생 죄 없는 강아지를 길거리에서 버릴 수는 없다.
- 개** 46년생 마음이 움직이는 대로 행동하다 보면 좋은 일이 있다. 58년생 초행길의 산행은 조심해야. 70년생 산책을 하며 주변도 둘러보자. 82년생 맞서 싸워도 도저히 이길 수 없다면 숙여라. 94년생 순풍에 돛단배 가듯이 순조로운 하루이다.
- 돼지** 47년생 자식이 새롭게 시작하는 일이 뜻대로 풀린다. 59년생 고집 피우지 말고 다수의 의견을 존중. 71년생 모아 둔 비상금이 바닥이 난다. 83년생 불행은 입 밖으로 내 뱉는 순간 더 커진다. 95년생 연인에게서 결혼하자는 소식이 올 것이다.

# 밸류업 정책, 주총 슈퍼워크 앞에서 무색



허정운 (자본시장부)

'밸류업 프로그램'의 성공은 결국 주주가 투자 기업의 가치를 제대로 아는 데서 출발한다. 하지만 정작 주주가 기업을 제대로 평가할 기회조차 보장되지 않는 현실은 언제쯤 개선될까.

올해도 예외 없이 주주총회가 3월 마지막 주에 몰려 있다. 이른바 '슈퍼워크'다. 3월 26일 하루에만 174개 기업이 주총을 열고, 3월 25일 71개사, 3월 24일 35개사가 주총을 개최한다.

정부는 기업가치 제고 정책을 내놓았지만, 정작 기업들은 주주들이 의결권을 제대로 행사할 수 있는 환경을 조성하는 것에 무관심하다. '주총 분산'에 대한 필요성

은 오래전부터 나온 이야기지만, 유가증권 시장에 상장한 12월 결산법인의 주총 출림 현상은 오히려 심화됐다. 3월 마지막 주 주총 개최 비율이 2022년 47.0%, 2023년 55.5%, 지난해 68.4%로 해마다 증가했다.

특히 해외 기관투자자는 40~50개, 많게는 수백 개 기업에 투자한다. 주총이 한 주에 몰리면 이들이 모든 안건을 검토하고 의결권을 행사하는 것은 사실상 불가능하다.

국민연금 같은 기관투자자가 마주한 상황도 다르지 않다. 같은 날 수십 개, 수백 개 기업의 안건을 검토하고, 의결권을 행사하는 게 물리적으로 가능한 일일까. 개인투자자 역시 주총이 같은 주에 몰려 있으면, 관심 있는 기업 몇 곳을 겨우 챙기는 게 전부다.

상황이 이러함에도 정부는 "개인투자자도 적극적으로 기업을 분석하고 투자해야

한다"고 말한다. 정작 그 기회는 제공하지 않으면서 말이다. 상장회사협의회가 '주총 분산 자율 준수 프로그램'을 운영하고 있다지만 주총 출림 현상이 말끔히 해소되진 않았다.

주총이 몰리는 현실을 개선하려면 전자투표라도 적극 도입해야 한다. 한국예탁결제원은 '발행회사 주주총회 의결권지원반'을 만들고, 전자투표·전자위임장 서비스를 운영한다고 밝혔다. 기업이 진정으로 주주 가치를 생각한다면, 최소한 전자투표제도도 적극적으로 도입해야 하지 않을까.

밸류업 정책이 성공하려면, 주주가 기업을 제대로 평가하고 주총에서 합리적 결정을 내릴 수 있어야 한다. 지금처럼 주총이 몰려 있는 상황에서는 주주가치 제고도, 기업 거버넌스 개선도 공염불에 불과하다. /zelkova@metroseoul.co.kr



# 김상회의四季 환갑 청춘

요즘은 환갑이라는 말이 무슨 고어처럼 느껴지는 시대다. 평균 수명이 늘어난 탓이 제일 크겠지만 환갑이라는 단어 자체가 주는 어감이 그야말로 오울드~ 한 것이다. 환갑(還甲)은 세는 나이로 61살, 만 나이로 60세 생일을 축하하는 한국의 전통문화에서 유래했고 회갑(回甲)이라고도 한다. 말 그대로 '갑(甲)'이 다시 돌아왔다는 뜻으로 60년마다 같은 이름을 가진 간지干支해가 돌아오므로 환갑이나 회갑은 육십갑자가 다시 돌아왔다는 의미이다.

조선 시대를 비롯한 근대까지만 해도 한국인들의 평균 수명은 짧았기 때문에, 장수를 오복의 하나로 여겼던 정서상 사람으로 태어나 환갑을 맞이하는 것은 감사에 속했다. 당연히 환갑을 맞이하여 생일도 성대히 치렀고 가족들뿐만 아니라 친지와 친척들, 온 동네 사람들까지 모여서 축하해 주는 그야말로 동네잔치 회갑연을 치르는 것이다. 사실 상대적으로 영양이나 경제상태가 우월했던 조선 시대 왕들의 평균 수명은 47세였고 양반들은 53세에서 59세 정도였다는 출판 내용을 볼 때 환갑을 맞이한다는 것은 분명 축하할만한 사실인 것은 틀림이 없어 보인다.

2019년도 WHO 통계발표에 따르면 한국인의 평균 수명은 83세이다. 주변을 돌아보면 90세를 훨씬 더 넘기는 어르신들이 부지기수다. 영양 상태도 좋고 의료수준도 높다 보니 당연한 결과로 보이고 평균 수명 80세 시대에는 노인 기준을 다시 정의해야 한다는 의견들이 타당해 보인다. 그렇다면 체력도 능력도 중장년에 속하여 노년으로 보기에 무리가 있는 환갑 이후는 어떻게 보내야 보람될까. 그저 환갑청춘을 위해 몸에 좋다는 영양제만 찾아다니는 시간이어야 할까? 세상이 너와 내가 연결된 인드라망인 것을 알며 자리타의 마음으로 어른의 역할을 해야 하는 생각이다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다. 김상회 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

### 매일매일 두뇌트레이닝

## 스도쿠365

3x3 �도쿠 X는 가로세로 3x3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

### 문제출제: 손호성

새로운 크리노의 알도파를 즐기세요

http://www.argo9.com

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

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

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

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		
일간 메트로	서울 가00206 2002년5월28일 제5624호		
일간 메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1728호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.