

나군의 거친생각

경제에 대한 단상



들어가면서

필자는 2016년 하반기부터는 주식이나 부동산에 투자하려면 각별한 주의가 필요할 것으로 생각하고 있었다. 8월에 제출할 계획으로 작성했다가 '포켓몬 고' 현상을 다루는 것이 더욱 시기적절하다고 생각하기도 했고, 생각하는 바를 글로 옮기는 데 한계를 느꼈기에 잠시 접어두고 내공을 더 다지고 있었다. 그러던 중 재건축 아파트를 중심으로 부동산 가격이 들쭉이자 부동산을 매수하려는 분들이 주변에 늘어났다. 그들을 설득하는 데 한계를 느껴 만약 이 주제로 칼럼을 적어야 한다면 지금이 적기라는 생각이 들었다.

지금은 실질 이자율이 0%대인 시대이므로 적극적인 투자 없이 자산 증식을 기대할 수 없는 시기이지만, 동시에 경제에 대한 자신의 관점 없이 다수의 행동만을 쫓다 보면 생활이 곤궁해질 수 있는 시기이기도 하므로, 근시일내에 투자를 고민한다면 각별히 조심해야 한다는 점을 알려주고자 이 글을 작성한다.

경제를 전문적으로 공부하지 않았으면서도 항방에 관해 이야기하는 것이라 최대한 누구나 접근할 수 있는 공식적인 자료 위주로 이야기하도록 하겠다.

서브프라임 모기지 사태 돌아보기

서브프라임 모기지(비우량 주택담보대출) 사태의 발단은 2000년대 초반부터 시작되었다. 2000년대 초반 IT 버블 붕괴, 911 테러, 아프간-이라크 전쟁 등으로, 미국 경기가 악화하자 FRB(Federal Reserve Banks; 연방준비은행)는 경기부양책으로 초 저금리 정책을 펼쳤다. 이에 따라 주택용자 금리가 인하되었고 시중에 풀린 풍부한 유동성은 부동산 가격을 밀어 올리기 시작했다.

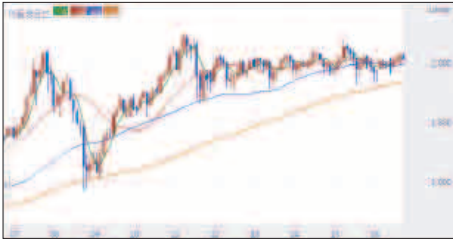
미국 모기지론의 대출자 등급은 최우량등급인 '프라임(Prime)'과 '알트 A(Alternative-A)' 그리고 최하등급인 '서브프라임(Sub-prime)'으로 3단계로 나뉜다. 대출을 받고자하는 사람이 줄어들자 대출 가능 등급을 서브프라임까지 낮추었다. VIVA(Verified Income Verified Assets; 수입·자산 검증)에서 SISA(Stated Income Stated Assets; 수입·자산 표시)로 그리고 다시 NINJA(No Income No Job or Assets; 소득·직업·자산 요건 필요 없음)로 대출조건도 점차 완화됐다. 무려 소득도 자산도 없는 사람들에게까지 거액 대출을 용인한 것이었다.

대다수의 금융회사 입장에서는 서브프라임 모기지론의 대출금리보다 높은 상승률 보이는 주택가격 때문에 채무자가 파산하더라도 주택가격 상승으로 보전되어 금융회사가 손해를 보지 않는 구조라고 판단하였기에 서브프라임 모기지론의 파생상품의 거래량은 대폭 증가하였다.

하지만 2004년 저금리 정책을 종료하면서, 미국 부동산 거품이 꺼지기 시작했고 서브프라임 모기지론 금리가 올라갔다. 결국, 저소득층 대출자들은 원리금을 제대로 갚지 못하게 된다. 서브프라임 모기지론 파생상품을 구매한 금융기관들은 대출금 회수불능 사태에 빠져 손실이 발생했고, 그 과정에 여러 기업이 부실화됐다.

미 정부는 개입을 공식적으로 부정했고 미국의 대형 금융사, 증권회사의 파산이 이어졌다. 이것이 세계적인 신용경색을 가져와 실물경제에 악영향을 주었고, 이는 세계 경제시장에까지 타격을 주어 2008년 이후에 세계금융위기까지 이어지게 되었다.

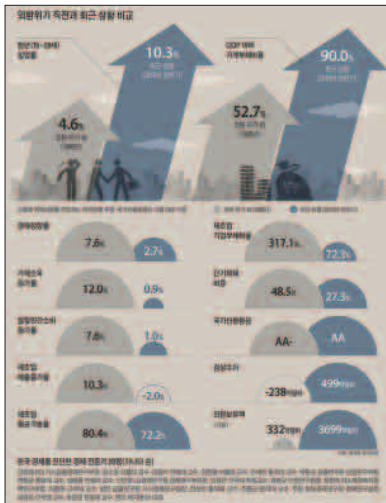




KOSPI 지수

금융위기의 여파로 2007년 10월 2,000선을 넘었던 KOSPI 지수는 2008년 10월 900선이 무너지기까지 했다. 근 2년이 흐른 2010년 12월에는 2,000선을 넘어서게 된다. 이후 오늘날까지 수년에 걸쳐 박스권 장세를 보인다. 반면 불행인지 다행인지 부동산 가격은 큰 타격을 입지 않았고 2000년 이후로 94%, 2008년 이후 18% 상승했다. 하지만 금융위기를 겪으면서 한국 대다수 기업은 고용을 줄이고 기술혁신에 대한 투자는 줄여나갔다. 몇몇 대기업의 사내유보금은 역대 최고치를 경신해갔다. 그 사이 한국의 기업의 경쟁력은 망가져 갔다.

산업경쟁력 약화



외환위기 직전과 최근 상황 비교

부존자원과 기술이 부족했던 한국의 산업은 해외에서 원자재·부품을 수입, 완제품을 생산하여 다시 수출하는 방식의 가공무역으로 성장했다. 이러한 시기에 수출 중심 발전모델, 대기업 중심 경제 구조와 패스트 팔로워(Fast Follower) 전략은 매우 효과적인 방식이었다. 하지만 지금의 경제규모에는 이 전략이 통하지 않는다는 것을 지금의 경제 상황이 대변해주는 듯싶다.

한국 기업은 지난 수년간 연구·개발에 대한 투자를 통해서 신산업 분야를 발굴하려는 노력보다는, 독·과점을 강화하거나 정부의 지원에 의존하려는 경향을 보였다. 반면 미국과 독일을 중심으로 '3차 산업혁명을 기반으로 한 디지털과 바이오산업, 물리학 등의 경계를 융합하는 기술혁명'을 통해서 작업 경쟁력을 높이는 4차 산업혁명이 진행되고 있다. 무인자동차, 드론, 3D 프린터, 빅 데이터, 인공지능, 로봇, AR·VR 등 새로운 산업이 관심의 대상에서 투자의 대상으로 격상되어왔지만, 한국의 기업은 이러한 분야에서 명함조차 내밀 처지가 못 된다. 그 결과 제조업 강국, IT 강국이라는 이름이 무색

하게 경쟁에서 뒤처져갔다. (현실을 직시하자. 국내 유일의 제조업 연구소인 '산업연구원'의 제조업 연구 인력은 25명뿐이다. 그리고 우리나라가 IT와 관련하여 내세울 만한 것은 경제규모에 비해 대단히 잘 갖춰진 초고속 인터넷 네트워크 인프라와 높은 인터넷 보급률밖에 없다.)

최근 들어 한국 경제를 이끌었던 5대 주력 산업의 흔들리는 모습이 적나라하게 알려지기 시작했다. 조선과 철강, 석유화학은 중국의 공세에 밀리면서 경쟁력을 잃었고, 한국 대표 기업인 삼성전자, 현대자동차도 흔들리는 등 남은 전자, 자동차 분야도 이상 징후를 보인다. 현대차는 5대 자동차 제조사 대열에서 탈락했고, 삼성전자는 '갤럭시 노트7' 불량 사태로 7조 원대의 손실을 볼 처지다. 눈앞의 손실을 넘어 브랜드 훼손을 걱정해야 할 처지다.

반면 주력 산업의 공백을 메울 차세대 산업은 지지부진하다. 미래 성장 산업의 하나로 주목받고 있는 바이오 분야는 한미약품 사태에서 보듯 아직 탄탄한 기술력이 뒷받침되지 못하고 있다. 부실기업에 대한 퇴출·합병 등 산업 구조조정이 이뤄져야 하는 시기를 놓치면서 국내 상장 기업 가운데 영업이익으로 이자도 갚지 못하고 정부 보증과 은행 빚으로 연명하는 한계 기업은 30%가 넘는 정도로 급증해왔다. 그사이 혁신 기업이 자라날 수 있는 환경을 조성할 적기도 놓쳐버렸다.

20년 전 외환위기는 기업의 위기였다. 30대 재벌 중 16개가 문을 닫았지만, 가계 부문은 건설했기에 위기 극복 과정에서 '금 모으기 운동', 신용카드를 통한 '내수 진작' 등 큰 역할을 할 수 있었다. 하지만 현재 한국 경제는 기업과 가계 모두 부실 덩어리다. 그나마 건전하다고 평가받는 정부도 온전해 보이지는 않는다. 국가채무도 640조 원대로 GDP 대비 40%에 육박하고 있다. (출처에 따라 국가채무의 차이는 놀랄 만큼 컸지만, 공식자료를 인용했으니 궁금하다면 따로 찾아보시길 부탁드립니다.)

2008년 금융위기는 중국이 건재했던 덕분에 위기를 쉽게 넘겼지만, 지금의 중국은 타국에 도움이 될 처지가 아니다. 이런 상황에서 부

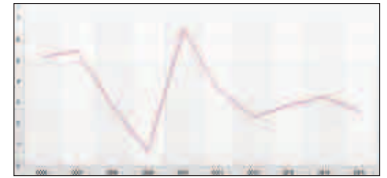
동산 급락, 미국 금리 인상, 제2의 세계금융위기 등 돌발 변수가 발생하면 우리 경제가 오롯이 해결해야 하는 형국이다. 가계·기업·정부 모두 과도한 부채에 시달리고 있는데도 말이다.

경제성장 둔화

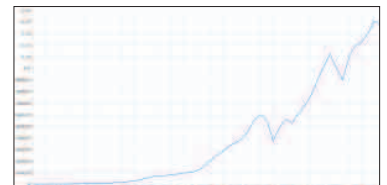
최근 수년간 경제성장률은 2014년 이후로 둔화하여 3% 미만의 수치에 안착하는 듯한 모습을 보인다. 한국은행은 올 1월에만 해도 2017년 경제성장률 전망치를 3.2%로 예상했지만, 이후 4월 3.0%, 7월 2.9%에 이어 10월도 2.8%로 하향 조정했다. 그나마 아직 인플레이션이 유지된다는 것에 감사할 뿐이다.

하지만 시점을 바꿔서 국내총생산을 달러로 표기하면 2014년에 고점을 찍고 2015년에 줄어든 모습을 보이는 것을 알 수 있다. 최근 들어 환율이 강세로 전환된 것을 고려하면 올해 역시 국내총생산이 줄어들 가능성도 무시할 수 없다.

문제는 이러한 상황이 우리나라에만 국한된 이야기가 아니라는 데 있다. 최근 신문에서 자주 접하게 되는 ‘뉴노멀’이란 용어만 봐도 그렇다.



경제성장률 (원화표기)

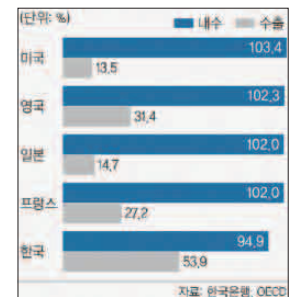


국내총생산 (달러표기)

원래 ‘뉴노멀’이란 용어는 IT(정보기술) 거품이 꺼진 2003년 미국의 경제 상황을 일컫는 말로, 벤처캐피탈리스트 조지 맥나미가 처음 사용했다. 그러다가 2013년 말 로런스 서머스(전 미국 재무장관) 하버드대 교수가 국제통화기금(IMF) 경제포럼에서 “세계 경제가 저성장·저물가·저금리·저고용의 구조적인 장기 정체(Secular Stagnation)에 빠졌을지 모른다.”며 이처럼 경기 침체가 구조적으로 고착화된 상황을 ‘뉴노멀’로 규정하면서 다시금 세계인의 주목을 받기 시작했다. 쉽게 말하면 **지금의 저성장이 새로운 정상 상태라는 이야기이다.**

우리나라는 수출중심의 경제개발을 취해왔기 때문에 전통적으로 내수 기반이 약했다. 금융위기를 거치면서 그나마 취약했던 내수(GDP 대비 민간소비) 비중은 2009년 51.3%, 2010년 50.3%, 2011년 49.9%, 2012년 49.8%, 2013년 49.3%, 2014년 48.6%, 2015년 48.3%로 계속 하향추세를 보인다.

우리나라가 불황이더라도 다른 나라는 호황이어서 수출이 원활하다면 불황에서 회복되는 것은 상대적으로 어렵지 않을 것이다. 하지만 그렇지 않다면 불황에서 회복되기는 쉽지 않은 문제일 것이다. 지금까지의 상황만 해도 그럴 진데 내년부터는 자력으로 불황에서 회복하기 어려운 구조에 놓이게 된다. 핵심은 인구구조에 있다.



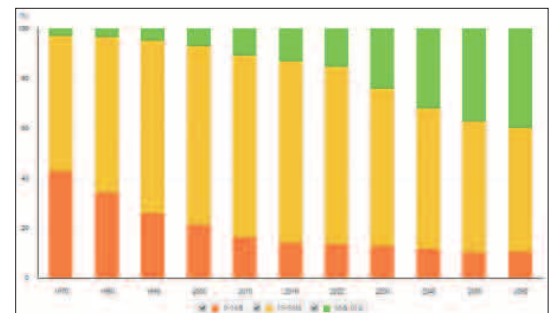
국가별 GDP 대비 수출·내수비중

인구구조 변화

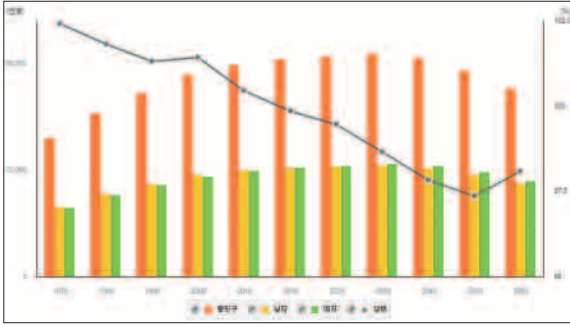
제2차 세계대전을 겪었던 대부분의 나라와 마찬가지로 한국전쟁 휴전 후 베이비붐 세대가 불리는 수많은 신생아가 출생했다. 이에 더하여 경제가 성장하고 국민 생활 수준이 향상되고 의료기술이 지속해서 발달하면서 기대수명은 급격하게 늘어났다.

덕분에 1970년대 고작 3.1% 수준이던 노년층(65세 이상)은 올해는 13.5%로 늘어났다. 반면 1970년대 무려 42.5% 수준이던 유소년층(14세 이하)은 15년째 계속된 초저출산(합계출산율 1.3명 미만)의 영향으로 올해는 13.6%로 줄어들었다. 그 기간 청·장년층(생산가능인구)은 54.4%에서 72.9%로 늘어났다.

이렇게 줄기차게 늘어났던 생산가능인구 비중은 올해를 정점으로 줄



연령계층별 인구 구성비



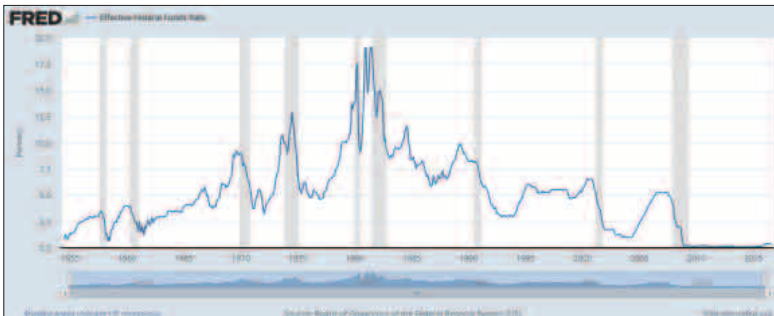
남녀 인구현황

어떻게 된다. 인구부양비율에 직접적인 영향을 미치는 생산가능 인구의 비중 감소도 문제지만, 정말 큰 문제는 올해를 정점으로 내년부터는 생산가능인구의 절댓값 역시 감소하기 시작한다는 점에 있다. 생산가능인구가 생산·소비 모두에서 핵심적인 역할을 하므로 생산가능인구 감소는 잠재성장을 하락은 물론 소비·투자 감소, 사회보험 재정 고갈, 국가부채 증가 등 경제 전반에 부정적인 영향을 미치게 된다. 즉, 한국경제의 주요 동력 중 하나인 ‘인적자원’마저 순기능을 상실하게 된다는 뜻이다.

인플레이션은 통화량의 증가로 인해 물가가 상승하고 경제활동이 활발해지는 현상을 일컫는다. 이러한 상황이 벌어지면 기업의 실적은 향상되고 실업률은 줄어들게 된다. 가계의 소득 증가는 가계의 소비 증가로 이어지며, 이는 기업실적의 호전으로, 다시 실업률의 감소로 이어지는 선순환으로 이어지게 된다.

디플레이션 상황에서는 인플레이션의 반대현상이 일어난다. 일단 디플레이션이 발생하면 악순환의 고리를 끊기 어려우므로 정부는 강제로 인플레이션을 유지하려고 노력하게 된다. 하지만 인구절벽의 상황에서는 시간이 지날수록 공급과잉의 상황에 처하게 되므로 인플레이션을 유지하는 것 자체가 쉽지 않게 되고, 조그마한 내·외부 충격에도 불황을 일으키게 된다. 이 말의 의미를 실감할 수 있도록 간단하게 ‘2017년부터 대한민국은 구조적인 디플레이션에 놓인다’고 설명할 수 있다.

금리 인상



Effective Federal Funds Rate

지난 9월 15일, 미국 고용상황의 불확실성과 브렉시트(영국의 EU 탈퇴) 가능성 등에 대한 우려로 FRB(Federal Reserve Banks; 연방준비은행) 기준금리가 0.25% ~ 0.50%를 유지하는 것으로 결정됐다. 여기서 기준금리는 금리 체계의 기준이 되는 금리이며, FRB 기준금리는 미국의 기준금리이자 세계의 기준금리가

된다. (그림에서 회색으로 표기된 부분이 미국이 경제불황을 겪은 시기이다. 금리가 급락하는 모습을 확인할 수 있다.)

중앙은행이 경제를 조절하는 통화 신용 정책의 가장 큰 무기가 바로 ‘금리’인데, 국제적으로 보면 미국 중앙은행이 기준금리를 올리면 기축통화국이 아닌 다른 나라들도 따라서 기준 금리를 올릴 수밖에 없다.

최악을 가정하고 이 상황을 국제 상황에서 바라보자.

미국의 기준금리가 오르면 한국의 금융상품에 투자하고 있는 외국인 투자자 입장에서는 한국의 금융상품에 대한 매력력이 떨어지게 된다. 한국 금융상품을 팔고(원화 매도, 달러화 매수) 본국으로 귀환하려는 외국인 투자자가 늘어나면 외환보유고가 줄어들게 된다. 그리고 원화의 가치가 하락하면서 환율이 상승한다.

그런데 단시일에 환율이 상승하면 외국인 투자자는 불안해진다. 원화로 가치가 표기된 대한민국 금융상품을 달러로 바꿨을 때의 가치가 점점 떨어지게 되기 때문이다. (예를 들어 내가 10억 원 가치의 한국 금융상품을 보유하고 있는데, 이것이 1달러에 1,000원 환율이면 100만 달러 가치가 있는데, 1달러에 1,500원이 되면 약 66.7만 달러 정도로 줄어들게 된다) 외국인 투자자 입장에서는 환율이 상승하면 자신의 재산이 줄어들기 때문에, 환율이 더 상승하기 전에 처분해야 한다는 심리가 생긴다. 이것이 시장 전체로 확산되면 한국 금

융상품 투매현상이 일어나고 그 결과 외환보유고는 더욱 급격하게 줄어 환율은 더욱 가파르게 오르게 된다. 이를 막기 위해서는 한국도 금리를 따라서 올려야 한다.

국내 상황으로 돌아오자.

한국의 금리가 상승하면 결국 서민들이 갚아야 할 이자가 상승한다. 이자가 상승하면 이자 부담이 높은 여러 곳에서 돈을 빌린 다중채 무자부터 시작하여 부동산 매도가 활발해진다.

집값 하락이 시작되면 추가로 문제가 발생하는데, 바로 LTV(Loan To Value Ratio; 담보인정비율) 문제이다. LTV는 부동산 가치와 대출 금액의 비율인데, 예를 들어 LTV의 한도가 70%라면 5억 원짜리 집을 담보로 은행에서 5억 원의 70%인 최대 3억 5천만 원까지 대출할 수 있다는 뜻이다. 한도까지 대출받은 상황에서 집값이 내려가 5억 원에 매수한 집이 4억 5천만 원이 됐다고 하자. 그러면 현재 집값인 4억 5천만 원 대비 대출액 3억 5천만 원의 비율인 LTV는 77.8%가 된다. 그러면 금융기관에서는 LTV 최대한도인 70%에 맞추기 위해 대출액 3억 5천만 원 중 3천 5백만 원을 회수해야 한다. 이로 인하여 추가로 시장에 주택 매물이 나오는데, 이 때문에 집값이 더 하락하고 이로 인해 LTV 한도를 넘는 사람들이 도미노처럼 늘어난다. (바로 이 문제 때문에 앞으로도 어떤 성향의 정당이 정권을 잡든, 정부는 부동산 가격 하락 방지에 혈안일 수밖에 없다. **그리고 만약 실패하면 판도라의 상자를 열게 된다.**)

가계부문에 문제가 발생하면 기업부채도 문제가 된다. 안 그래도 3년 연속으로 돈 벌어서 이자도 못 갚는 한계 기업이 상장기업 중 30%를 넘는다는데, 금리가 오르면 이 한계 기업의 상당수가 파산하고 이 여파로 추가로 한계 기업이 발생하면서 기업의 줄도산이 시작된다. 이렇게 가계도 망하고 기업도 망하면 정부의 세수가 대폭 감소하게 되고 정부 부채문제도 심각해진다. 결국, 가계도 기업도 정부도 모두 부채문제로 파산하게 되는 것이다. (대외의존도가 높은 한국은 미국, 러시아, 일본처럼 모라토리엄 선언은 못 하지 싶다. 가계·기업·정부 부채가 4,713조로 국내총생산의 3배가 넘었다던데...)

다시 원론으로 돌아오자.

10월 12일 공개된 9월 연방공개시장위원회(FOMC) 의사록에서 기준금리 동결과 인상 의견이 팽팽하게 맞섰던 것으로 나타났다. 그리고 대회의 내용에서 오는 12월에 0.25%, 그리고 2017년 말까지 0.25%에서 0.5% 오를 가능성을 엿볼 수 있었다.

통상 이러한 변화는 과도한 확장정책으로 경기회복 차원을 넘어선 인플레이션이나 자산 거품을 초래해 더 큰 위험에 빠지는 것을 방지하기 위해서 실시하는 '출구 전략'이다. 크게 흑자재정을 편성하고 기준금리를 인상하는 두 가지 전략을 사용하는데 이미 2014년 10월 29일 연방준비은행은 양적 완화 종료를 선언했다. 그리고 2015년 12월 16일 기준금리를 0.25% 포인트 올리며 2008년 금융위기 이후 7년 동안 유지했던 '제로 금리' 시대를 종식했다. 즉, 미국은 완만하게 출구 전략을 진행하고 있다. (출구 전략을 시행하지 않으면 미국 역시 다음 경기불황에서 쓸 수 있는 카드 하나가 줄어드는 이유로 위험에 빠질 수 있다. 시기가 늦었을까 걱정스럽다.)

한편, 유럽에서는 이탈리아 3위 은행 '방카 몬테 데이 파스키 디 시에나(BMPS)'가 부실대출로 인한 부실화로 위기에 직면한 것에 이어, 2008년 글로벌 금융위기를 촉발한 주택담보대출증권을 부실판매한 혐의로 미국 당국이 도이체 방크에 시가총액에 육박하는 140억 달러(약 15조 5천억 원) 벌금을 부과하면서 도이체 방크 부실 위험이 대두하였다. 이로 인하여 유럽 은행권 전체에 금융위기가 번질 수 있다는 경계감이 퍼져갔다. 유럽중앙은행이 양적 완화 축소를 공식 부인하는데도 투자자들이 불안을 떨치지 못하면서 독일·이탈리아·프랑스·스페인 등 유럽 주요국의 국채금리가 상승하기 시작했다. 심지어 10월 17일 유럽중앙은행(ECB)의 양적 완화 축소(Tapering) 가능성이 대두하였다는 소식이 들려왔다. 자칫 전 세계 금융위기의 단초가 되지 않을까 우려스럽다.

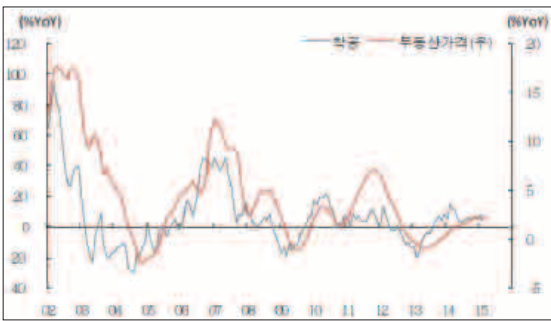
부동산 향방?

최경환 전 부총리가 취임한 2014년 7월 이후 정부는 경기부양책 중 가장 쉽다는 평가를 받는 부동산 시장 부양책을 선택했다. 이를 위해 정부는 유동성 공급을 위해 기준금리를 크게 낮췄고, 주택담보대출 문턱도 크게 낮췄다. 한마디로 "빚을 내서 집을 사라"는 정책이었다. 시중에 풀린 풍부한 유동성 덕분에 부동산 가격은 최근까지 상승할 수 있었다.

그러다 부동산 정책이 조금 바뀐 시점이 부동산 공급 축소를 골자로 하는 가계부채 대책을 발표한 지난 8월 25일이다. 그런데 공급을 줄이면 가격이 상승한다는 것은 상식일 텐데, 전매제한, 대출규제 등을 대책에 포함하지 않았다.

매매가에 육박하는 전세에 사는 사람들은 주택 공급이 줄어서 집값이 더 오르기 전에 집을 매수하거나 혹은 청약이라도 해야겠다는 판단이 섰고, 마침 서울 강남 재건축단지가 분양에 나서면서 청약열기가 엄청나게 높아졌다. 덕분에 강남 재건축 단지를 중심으로 부동산 시장이 과열되는 결과를 초래했다.

10월 16일 금융당국이 보금자리론 공급을 연말까지 중단하겠다는 발표를 하기에 이른다. 돈줄을 끊어 주택시장에 투기 수요가 들어오는 것을 방지하겠다는 의도로 보이는데, 이에 더해서 은행권은 이후 신규 중도금 집단대출 취급을 당분간 중단하려는 움직임을 보이는 것으로 보아, 이번에는 아예 부동산 시장이 얼어버리지 않을까 두렵다. 아무리 자산이 5억이 넘더라도 자산 대부분은 부동산에 묶여있기 때문에 대출은 필수인 존재가 한국인이 아니던가?



부동산 착공과 부동산 가격의 상관 관계

이보다 먼저 짚고 넘어가야 할 부분이 있다. 부동산 가격을 결정하는 단 하나의 요인을 꼽는다면 무엇이 있을까? 답은 부동산 공급량에 있는 것이 아닐까 싶다. 대부분의 아파트를 짓는 데 2년가량 걸린다는 점을 고려하면 아파트 가격 상승은 착공 증가로, 공급 증가는 가격 하락으로 이어지는 모습을 확인할 수 있다.

자 이제 지금의 상황을 살펴보자. 2017년, 2018년 사이 전국에서 입주할 아파트는 70만 채를 넘어서 1990년대 이후 가장 많은 전망이다. 국내 주택 보급률이 2014년에 이미 118%를 넘어선 상황에서 단기간에 입주 물량이 쏟아지는 것이라 이로 인한 단기 부동산 시장 침체가 우려된다.

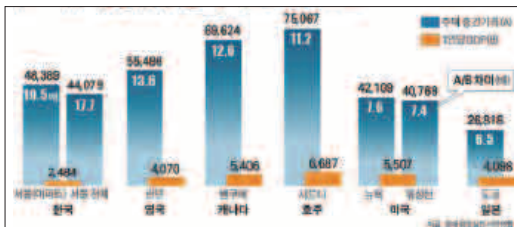


2006~2018년 전국 아파트 입주 물량 추이

하나만 문제면 별일이 아닐지 모른다. 하지만 악재가 좀 많다. 다시 간추려보자.

2017년, 2018년 사이에 아파트 입주물량이 폭탄 수준으로 공급된다. 반면, 생산가능인구(또는 소비가능인구)는 이제 줄어들기 시작한다. 가계부채는 이미 1,257조 원을 넘어섰고 대출규제가 현실화되고 있다. 한국 산업은 날로 경쟁력을 잃어가고 있다. 대한민국의 경제침체는 이미 시작된 것이 아닌지 의심스럽다. 미국과 독일을 제외한 대부분의 나라가 침체 혹은 불황에 시달리고 있다. 유럽 금융권의 부실화도 우려스럽다. 미국 기준금리는 2017년 말까지 지금보다 0.5%에서 0.75% 오를 가능성이 높아 보인다. 이런 상황에서 만약 의도치 않은 충격이 발생한다면 과연 어떤 일이 발생할까?

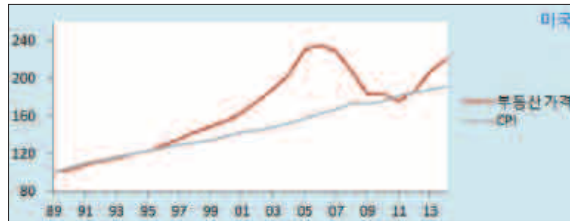
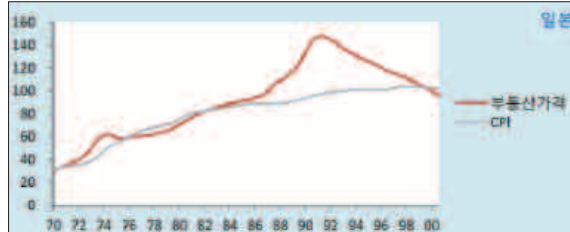
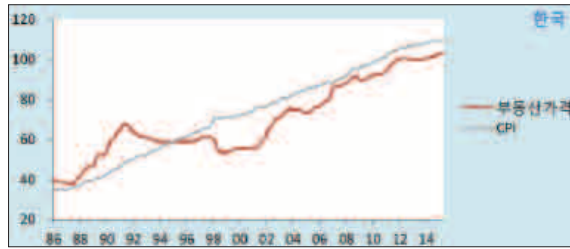
필자가 부동산이 고평가되었으니 투자하지 말라고 경고를 하는 것이라고 오해하는 사람을 위해서 마지막으로 한 가지를 더 짚고 넘어가려 한다. 한국의 부동산은 비싼 것일까? 가장 훌륭하게 설명해주는 물가·소득과의 비교자료로만 놓고 본다면 분명 한국 부동산 가격은 적정하거나 오히려 낮다고 평가하는 것이 이치에 맞다. (이 그래프를 처음 봤을 때는 매우 놀랐다.)



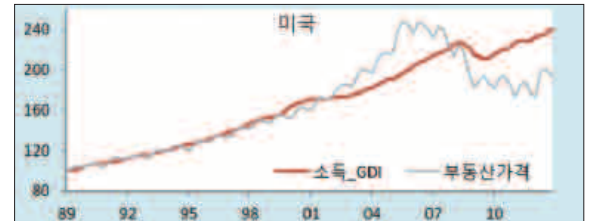
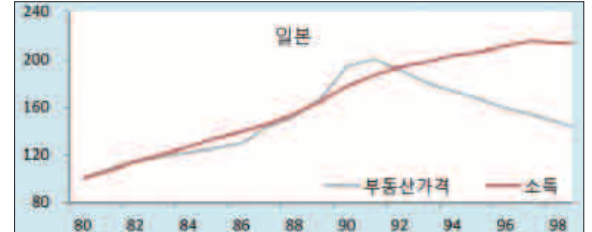
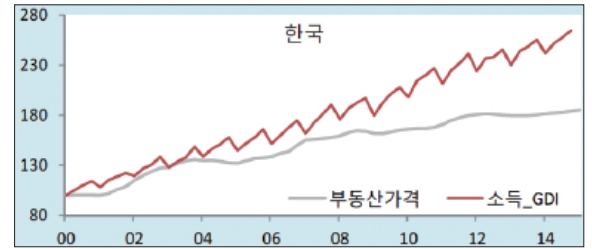
주요 도시 주택 중간가격과 국민소득 비교

하지만 체감하는 것과 괴리가 크다는 생각이 든다면 다음의 자료를 참고하자. 경제정의실천시민연합이 2013년 OECD·IMF 통계와 '국제 주택 마련 가능성 조사 보고서' 등을 분석한 결과를 도출한 자료에서는 소득 대비 서울의 주택 가격이 영국 런던, 미국 뉴욕 등 총 11개 비교 도시 중 가장 비싼 것으로 나타났다.

상반된 자료를 동시에 제시하는 이유는 지금 부동산 가격의 수준보다



소비자물가지수(CPI)와 부동산 가격 비교



소득(GDP)과 부동산 가격 비교

중요한 것은 부동산 상승 시 이를 이끈 세력 중에서 실수요자는 얼마나 되는지 확인하여야 한다는 점을 다시 한 번 부각하고 싶었기 때문이다. 다시 반복하자면 어떤 성향의 정당이 정권을 잡든, 정부는 부동산 가격 하락 방지에 혈안일 수밖에 없으므로 정부의 발표를 곧이곧대로 믿어선 안 된다.

마치면서

문제를 해결하는 첫 번째 단계는 문제가 있다는 것을 인식하는 것이다. 당장 자신의 부동산 가격이 오르지 좋아하기만 할 상황은 아니라는 말이다. 한국 부동산 가격이 저평가된 상황이라서 상승하기에 충분하다고 판단이 된다 할지라도 가장 먼저 해야 할 행동은 지금의 부동산 가격상승이 거품인지 아닌지 확인하는 것이다. 한국 기업의 경쟁력이 약화하고, 전 세계적으로 경기침체의 기운이 퍼져가며, 미국 기준금리는 오르기 직전인데, 왜 뜬금없이 한국 부동산 가격이 오르는가 하고 의문을 갖는 것이 올바른 순서 아닐까? (마침 강남 재건축 아파트 당첨자 32%는 전매를 했고, 정부의 투기과열지구 지정 소식에 매도 호가가 떨어졌다는 기사가 눈에 띈다) 만약 부동산 가격 상승이 허상이고 경기불황이 목전에 다다른 상황이라면 보유한 빚은 상환하고 가계 지출을 최소화하여 다가오는 위기를 버텨낼 기초체력을 기르는 것이 왕도가 아닐까 싶다.

참조

서브프라임 모기지 사태 돌아보기 : 서브프라임 모기지 사태 / 위키백과 • 2008년 9월 세계금융위기 / 나무위키 • 서브프라임알못을 위한 안내서 / NEWSQUARE / 에디터 노트노닥 • Global House Prices / The Economist

산업경쟁력 약화 : 국내 유일 제조업 연구소 '산업연구원'...제조업 연구 인력은 25명뿐 / 한국경제 / 심성미 기자 • '늘어나는 건 아파트뿐...5대 주력 산업 경쟁력 잃고 있다' / 조선비즈 / 이진석, 정한국 기자 • 국가채무추이 / 국가지표체계

경제성장률 둔화 : 한은, 내년 경제성장률 3.2~3.0~2.9~2.8% / 조선닷컴 / 김은정 기자 • 경제성장률 / 한국은행 경제통계시스템 • 국내총생산 / 구글 퍼블릭 데이터 • [세상읽기] 미국의 '뉴노멀'과 중국의 '신창타이' / 중앙일보 / 김중수 논설위원 • 내수침체 가속...외풍 완충장치 사라진 한국 / 세계일보 / 류순열 선임기자

인구조조 변화 : 남녀별 연령별 인구구조 / 국가지표체계 • [생산가능인구 감소]내년부터 '인구절벽' 상태...60년 누린 '인구보너스 시대' 종말 / 경향비즈 / 박병률 기자

금리 인상 : Effective Federal Funds Rate / FRED • 미국 양적 완화 종료가 한국 경제에 파탄을 가져오는 이유 / 포스트 / 임승수 • 가계·기업·정부 부채, GDP 3배 넘었다 / 한겨레신문 / 이보영 기자 • 미국 기준금리 인상, 한국엔 어떤 일이 벌어질까? / 오마이뉴스 / 정대망 • [외환위기 정리] 1997 동아시아 외환위기의 전개과정과 함의 / joohyeon.com • 이탈리아 은행에 산적한 부실채권...브렉시트 위기 뇌관 되나 / 연합뉴스 / 이윤 기자 • '美' 2008년 금융위기 방조 '도이체방크에 벌금 16조원 요구' / 연합뉴스 / 김경윤 기자 • 유럽발 '양적완화' 축소 한파 닥칠까 / 한겨레신문 / 김효진 기자

부동산 한방? : 주택매매가격 변동률 / 국가지표체계 • 주택대출 잇단 중단 '초강수'...정부 '강남 규제 카드'도 꺼내나 / 한국경제 / 김은정 기자 • 부동산 시리즈 / SK증권 / 김효진 이코노미스트 • 2017~2018년 새 아파트 70만 가구 입주... 일부 지역 공급 과잉으로 집값 하락 우려 / 조선비즈 / 이석우 기자 • 최경환 경제팀만 모르는 '가계부채'의 진실 / 오마이뉴스 / 선대인 • 소득대비 집값, 서울이 뉴욕 런던보다 더 비싸다 / 한국일보 / 김관진 기자

마치면서 : 돈놓고 돈먹는 투기판...강남 분양권 32%, 1년 내 전매 / TV조선 / 윤창기 기자