



# 한국사회주택협회 강의를

여의도 김박사

[목차]

1. 우리나라 현황
  - 수요와 공급
  - 규제
  - 금리
3. 부동산의 미래

1. 우리나라 현황

● 경제발전



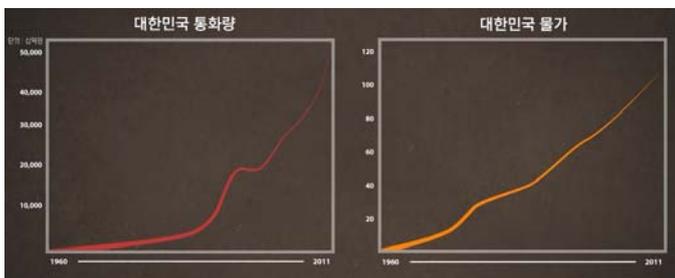
80년대 이전 10% 수준, 90년대 6.7%, 2000년대 4.2%, 2020년 이후 2% 예상

자본주의 시대에서는 개발도상국은 먹을 것, 입을 것, 살 곳이 없습니다.

그래서 만들면 팔리고, 건축하면 팔리는 고도 성장을 하게 됩니다.

경제가 발전하면서 소득이 늘고 이를 통하여 소비가 일어나고, 기업은 투자를 해서 고도 성장기를 거치게 되는 것이지요.

이런 고도 성장기에는 물가 상승률도 높고 은행의 금리도 높습니다. 전반적으로 통화량이 경제발전과 따라 증가하기 때문입니다.



출처 : 한국은행 1960-2011

물가 상승률이 높다는 것은 인플레이션이 발생하는 것이고, 인플레이션에는 화폐가치가 하락하게 됩니다.

대기업은 이런 인플레이션에는 자산을 확보하는 것이 화폐가치 하락에 대응 전략이므로 비업무용토지를 많이 확보했지요.

롯데마트는 영업이익이 나지 않아도 토지를 확보해 마트를 세우면 지가 상승이 영업손실보다 높기 때문입니다.

● 통화량이 늘어나는 이유



지급 준비율이 10%일 경우, 은행이 100억원을 가지고 1000억원의 대출을 만들어 내는 과정입니다. 즉, 실제로는 돈은 100억만 존재하는데 은행이 신용창조라는 과정을 통해 1000억원을 만들어 유통하기에 통화량이 늘어나게 됩니다.

은행은 결국 가상의 화폐를 만들어 대출하여 수입을 올리게 됩니다. 이를 예대마진이라고 하지요.

은행은 100억의 예금금리를 지급하고 반대로 1000억 원 대출금리를 수입으로 창출합니다.

다만 지금처럼 저금리 상황에는 예대마진이 축소하게 됩니다.

● 저성장, 저물가, 저금리

개발도상국가(developing)은 소득 3만불의 선진국(developed)에 진입하면 성장은 둔화하고, 물가도, 금리도 낮아지게 됩니다.



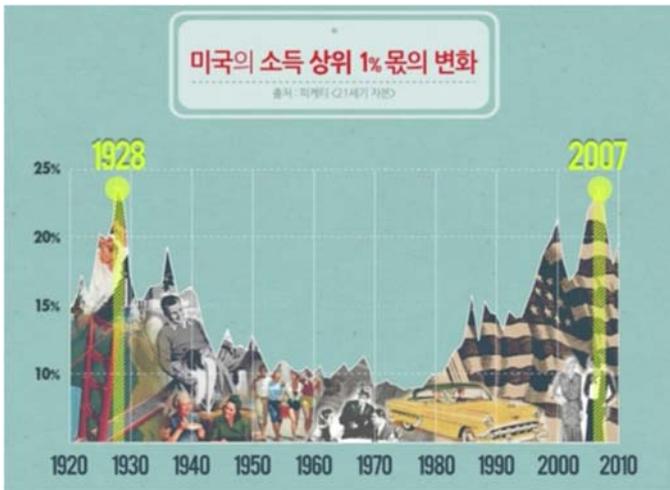
정체 상태를 맞이하게 되는 것이지요.

그래서 세계의 3050클럽 소득 3만불이상, 인구 5천만 이상의 국가들은 대부분 경제성장률이 2%대로 낮아지게 됩니다.



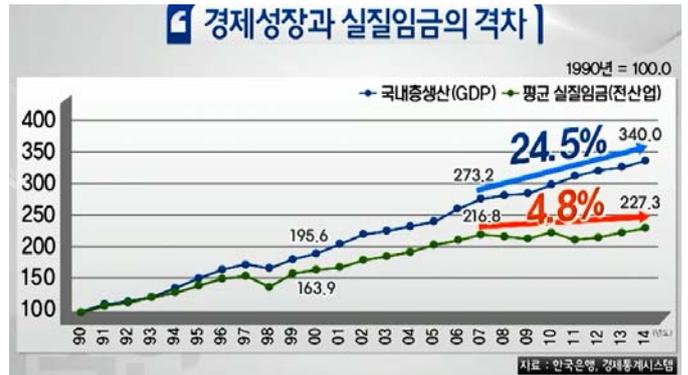
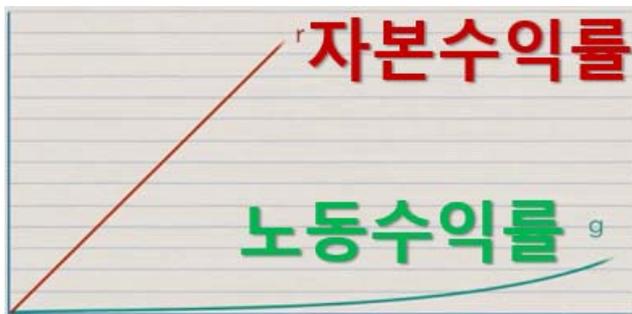
더 이상 생산해도, 집을 지어도 잘 안 팔리는 상황이 됩니다.

● 부의 불평등



토마 피케티는 부의 불평등이 나타나는 이유는 자본수익률과 노동 수익률의 차이라고 말합니다.

즉, 자산을 통한 수익률은 평균 5%를 꾸준히 상회하지만, 노동수익률(임금)은 그렇지 못하기에 부익부, 빈익빈이 점점더 심해진다고 하는 것이지요.



출처 : 장하성 교수

한국의 부익부 빈익빈 실태 세계 2위



출처 : 중앙일보 2005년

미국 17.2%, 한국 16.6%, 영국 14.3%, 독일 11.1%, 일본 9.2% 등

자본주의는 생산자 = 소비자, 즉, 소비자가 충분한 소비를 할 여력이 없으면 소비가 줄고, 기업의 투자가 줄어 저성장, 저물가, 저금리의 상황이 벌어지게 됩니다.

우리나라처럼 외국에 수출하고, 내수시장이 작은 경우에 비정규직을 사용해 소비자의 소득이 줄면 소비 둔화 → 기업 투자 둔화 → 저성장의 악순환이 발생합니다.

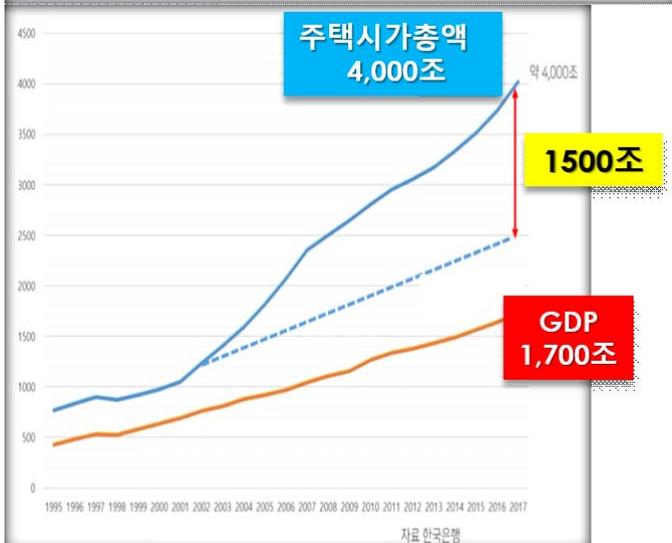
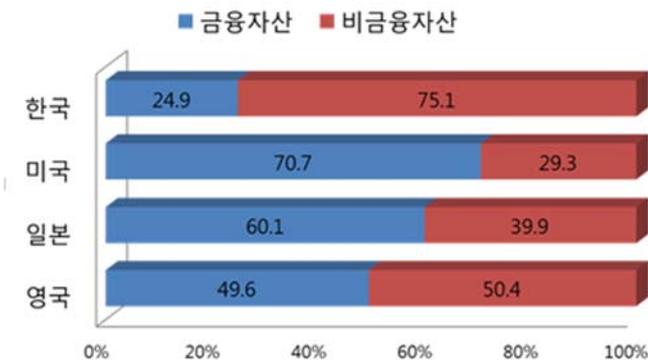
따라서 자본주의에서 심각한 소득 불평등은 자본주의 자체를 망가뜨리는 결과를 가져올 수 있습니다. (칼마르크스의 자본론)



## 2. 부동산의 3요소

우리나라는 앞서서도 언급했듯이 노동 수익률이 자본주의 발달에 따라 저하되므로 부의 증식 수단으로 집에 대한 투자가 발전하게 되었습니다.

특히 베이비 부머 세대 (1980년 이전 출생)가 대거 은퇴하고, 노후에 대비책으로 알기 쉬운 부동산에 대한 투자가 늘어나고, 투기 세력이 가세하여 금융자산보다 부동산 자산이 급격히 기형적으로 늘어나게 됩니다.



## ● 수요와 공급

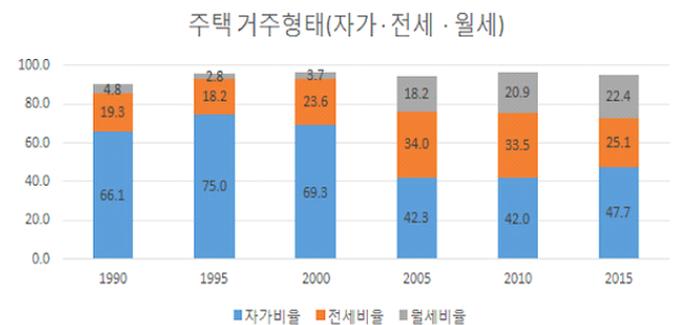
부동산 가격에 영향을 미치는 첫번째가 수요와 공급입니다.

수요보다 공급이 높으면 집값은 낮아지는 것이고, 실례가 강남 은마아파트가 40% 낮아진 사례가 판교, 분당 신도시 였습니다.

수요는 집을 사려는 사람의 숫자이고, 공급은 신규건축에서 멸실율을 뺀 숫자입니다.



그리고 또 한가지 자가 주거비율입니다



서울은 46%, 경기도는 49% 정도입니다, 전국적으로 주택 보급율이 가구당 120%인데 실재는 다주택자 때문에 주거비율이 낮은 것이지요.

즉 주택을 투기화 하기에 자가비율이 2005년 이후 점점 낮아지고 있습니다.

세계적으로 보면 노르웨이가 83.5%, 싱가포르가 90.3%, 홍콩이 51%, 유럽이 66.5%, 미국이 63.4%, 일본이



61.9% (2016년 기준)입니다.

우리나라의 주택 투기가 쉬운 이유는 바로 전세제도 때문입니다. 고려시대, 조선시대에 있었던 전당제도 (토지를 대여하고 대여금을 주인에게 지불)에서 유래한 전세제에 유일하게 우리나라에만 있는 전세제도가 부동산의 투자를 손쉽게 합니다.

그래서 갭투자가 발생하는 이유이기도 합니다.

전세를 이용해 집에 투자하면 적은 자금만으로 투자손익을 볼 수 있기 때문이지요.

● 규제

은행 대출 규제 (바젤3), 재산세 증세, 양도 소득세 등은 바로 규제입니다.

그리고 1가구 2주택에 대한 규제는 바로 투기성 자산 투자를 막으려고 하는 것이지요.

● 금리

예를 들어 오피스텔을 1억짜리 사서 임차인을 모집해 월세 50만원을 받는다면 수익률은 50만원 x 12개월 / 1억원 = 연간 6%가 됩니다.

그런데 은행의 예금금리가 1%라고 하면, 오피스텔에 투자하는 것이 은행에 돈을 넣어두는 것보다 6배가 높지요.

그래서 오피스텔의 가격이 2억원으로 100% 상승해도, 수익률은 3%이므로 예금금리보다 높아서 오피스텔의 가격이 저금리 상태에서는 상승하게 됩니다.

코로나와 같이 위급한 상황과 우리나라의 저성장, 저물가, 저금리의 상황에서는 시중의 유동자금이 저축이 아닌 부동산으로 몰리게 되는 원리입니다.

우리나라와 미국의 주식시장은 조금 다릅니다. 미국은 금융자산의 대부분이 주식이지요. 이유는 바로 배당률의 차이 때문입니다.

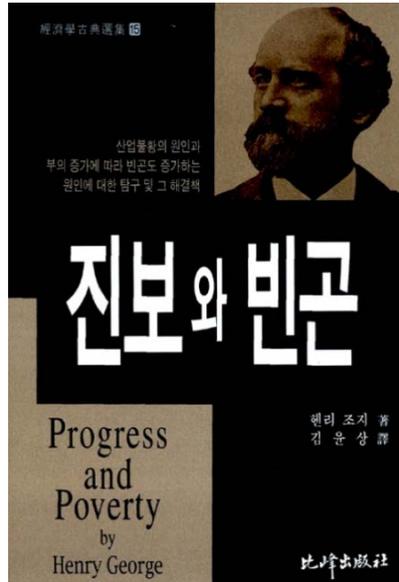
우리나라는 대주주가 배당률이 높으면 과세율이 높으므로 기업이 대주주를 의식해서 배당률이 낮지요. 그래서 주식 투자를 하는 대부분의 사람이 단타로 주가 상승에 기대해서 주식을 투자하지만 미국은 배당률이 높아서 주식을 투자하는 많은 사람이 기업의 실적에 의존해 주식을 투자하고 배당을 기대하는 투자를 합니다.

우리나라가 시중의 유동자금을 주식으로 옮기려면 이렇게 주식을 자산으로 인식하고 해당회사가 많은 수익을 올리면 그 수익이 주식 투자자에게 돌아가는 선순환 구조를 만들어야 할 겁니다.

나의 주식이 얼마가 올라느냐 보다 그 주식으로 안정되게 연간 얼마의 수익이 창출되느냐가 외국과 한국의 주식에 대한 견해차이입니다.

● 헨리 조지의 토지세

헨리 조지는 "진보와 빈곤"이라는 책에서 토지는 인간이 노동력으로 탄생시킨 것이 아니고, 태초부터 있어 왔다고 주장합니다. 그래서 토지주의 전적인 불로소득이라고 주장하고 이런 토지주의 불로소득을 전부 징세하면 다른 세금을 거둘 필요가 없다고 주장합니다.



하지만 이에 대한 반론도 많습니다. 상속세를 내고, 토지를 개발하는 노력이 인정되어야 한다는 것이지요.

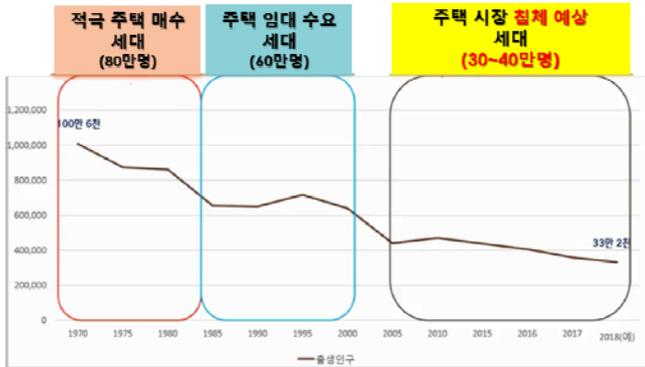
진보학자들은 그래서 원 매수 토지가에 토지개발비를 합친 금액이외에 나머지는 모두 징수해야 한다는 입장이고 이것이 결론적으로 부동산의 가격을 안정시킨다고 하지요. 예로 싱가포르처럼 모든 토지를 국유화 하는 것을 듭니다.

싱가폴이 주택가격을 안정시킨 가장 큰 이유를 일반인들은 주택청을 통해서만 매각이 가능하고 일정상승률 이상은 모두 징수하며, 토지는 국유화했기에 가능하고 그래서 자가 주택비율이 90%가 넘는 다고 하지요.



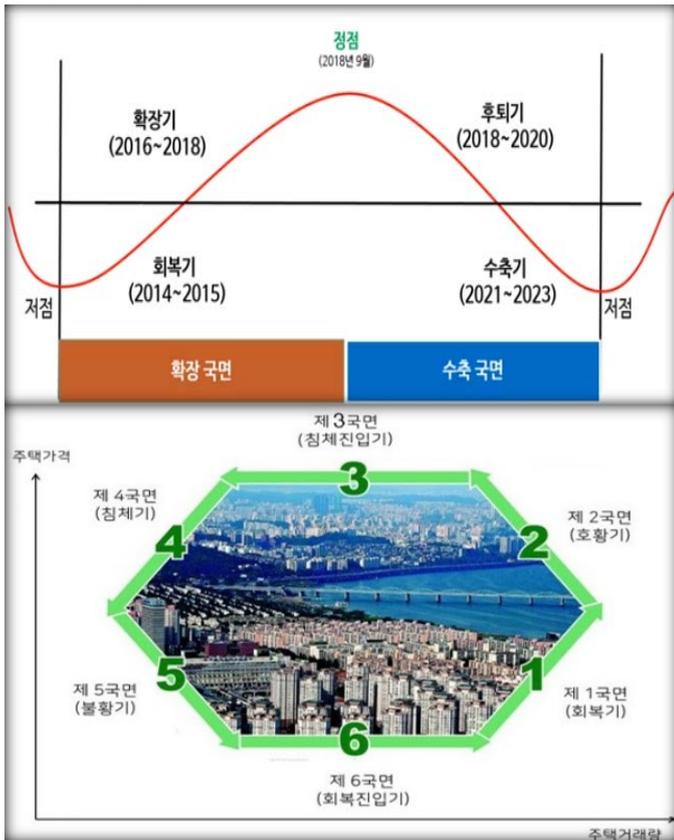
### 3. 부동산의 미래

#### ● 인구



2020년후 인구 자연 감소, 실 수요자 감소하는 시대  
연간 출생자수 20만 시대

수요가 줄어들면 장기적으로 부동산 자산의 가치는 하락 (20년내),



정상적(실수요자 기준)이라면 지금은 부동산 수축기, 그런데도 부동산 가격이 오르는 것은

- ① 투기 수요
- ② 일시적인 공급부족사태,
- ③ 유동성(저금리) 때문

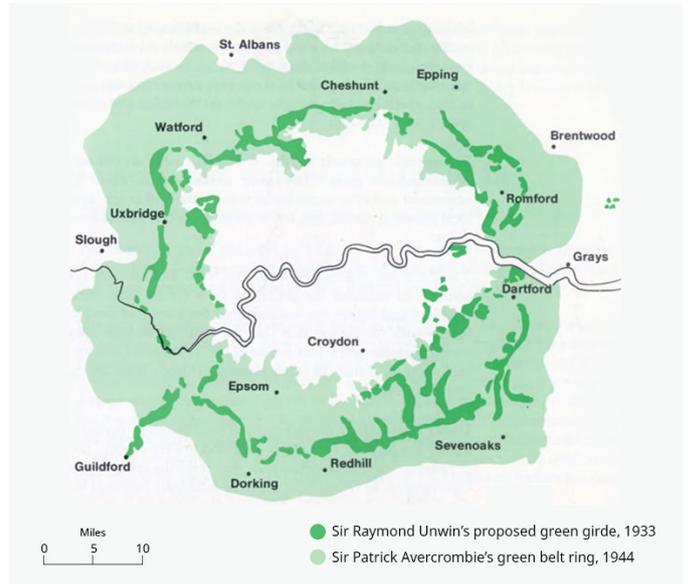
이중에서 가장 큰 요인이 유동성(저금리) 때문입니다.

#### ● 경제의 3요소

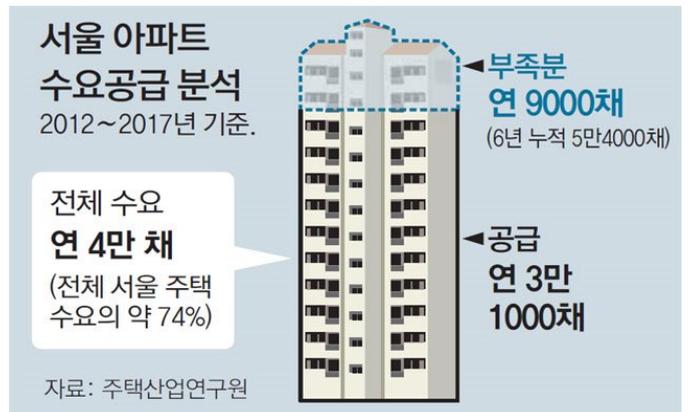
정부, 가계, 기업 이중 가계와 기업의 거래를 시장이라고 일컫습니다. 시장을 이길 수 있는 정부는 없고, 정부는 가계와 기업간의 거래가 정당하고 공정하게 이루어 질 수 있도록 조정하는 역할 뿐입니다. 무리한 조정 역할은 오히려 역효과를 가져 올 뿐입니다.

#### ● 그린벨트

그린벨트는 영국에서 1920년대에 영국에서 시작되었습니다.



- ① 대도시의 무분별한 난 개발 억제
- ② 인접 도시간의 연담화 방지
- ③ 교외지역의 도시화 방지
- ④ 경관 및 역사적 도시에 대한 보호
- ⑤ 도시의 유흥지등에 대한 도시재생 장려



주택 공급을 높이기 위한 아이디어가 필요한 시점



여의도 김밥사

● 가치주의



이브가 뱀의 유혹에 넘어가 금단의 사과를 따먹으면서 인간은 노동을 해야 먹고 사는 시련이 시작되었다고 합니다.

그래서 탐욕을 위해 서로 경쟁하고 끊임없이 일하지 않으면 안되는 삶을 살게 되었다고 하지요.

그래서 현재의 자본주의를 끝없는 탐욕, 욕망의 시대라고 합니다.

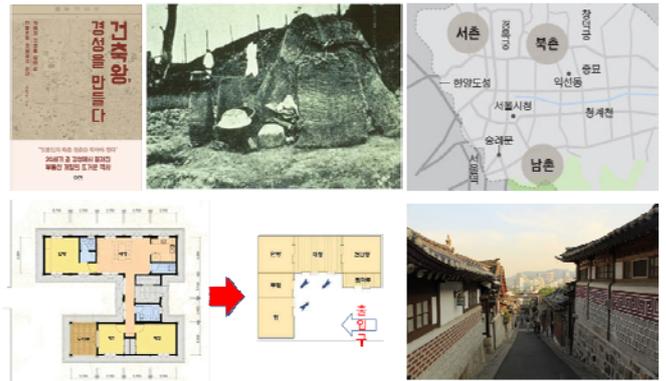
 <p>적색 조직들 Red Organizations</p>	<p><b>복종</b></p> <p>'우두머리 늑대'가 우리 안에서 자신의 지위를 유지하지 방식처럼 적색 조직들은 힘의 논리로 타인을 굴종시키는 조직이다. 이러한 적색조직의 출현은 노동의 분업과 위계적인 권위를 가져왔다.</p>
 <p>호박색 조직들 Amber Organizations</p>	<p><b>순응</b></p> <p>호박색의 사회는 사회계급, 신분시스템 등 제도화와 관료화의 방식으로 조직을 통제한다. 적색조직에 비해 중/장기적 계획 수립이 가능해 졌고, 공식적인 위계가 조직에 나타나는 특징을 보인다.</p>
 <p>오렌지 조직들 Orange Organizations</p>	<p><b>성취</b></p> <p>오렌지 조직은 혁신, 책임성, 능력을 강조하는 조직들로 조직을 하나의 기계로 간주하는 특성을 보인다.</p>
 <p>그린 조직들 Green Organizations</p>	<p><b>다원주의</b></p> <p>그린 조직은 권한부여, 가치지향적인 문화, 이해관계자의 가치들을 중시하며, 오렌지 조직에 의해 발생하는 한계들을 극복하려는 특징을 보인다.</p>

인간 사회는 위와 같이 진화한다고 합니다.

끊임없는 탐욕과 욕망의 시대에서 이제는 가치주의가 필요하다고 생각합니다.

무엇을 지어서 얼마를 남기느냐가 중요한 것의 시대에서 어떻게 짓고, 사람들에게 무엇(만족)을 제공할 것이냐는 가치주의가 더 중요한 시대로 발전해가고 있다고 생각합니다.

기농 정세권씨



한지붕 세가족을 만들어 서울의 주택 공급문제를 해결한 분입니다. 우리나라 최초의 디벨로퍼라고 불리우는 분이시요.

주택을 팔아서 이익을 남기기 보다, 밀려드는 농촌의 사람들의 주거 문제를 해결하려는 의식이 먼저인 것이지요.





## [결론]

사회적 기업이 하는 일은 이런 가치주의를 우선으로 하는 일이라고 생각합니다.

다만 너무 가치주의를 앞세우면 수익이 없어 자본주의에서는 도태되는 문제도 심각하게 생각해야 합니다.

가치를 우선하되, 소셜벤처의 마인드로 수익도 창출해야 영속적이 기업이 가능함을 잊지 마시기를 부탁드립니다.

예를 들어 80%에 저렴한 임대료를 제공하는데 그 임차인이 임대료를 지급하지 못해 사업자체가 좌초되는 경우가 있지요.

또 한가지 저렴한 임대료를 지불하는 사람들이 돈을 더 많이 벌어서 좋은 집으로 이사를 가게끔 하는 것이 목표가 될 수도 있습니다.

그런 경우, 방글라데시의 마이크로 파이낸스와 같은 것을 도입하여, 적극적인 임대료 수입으로 사업자체가 유지되는 부분을 생각하셔야 합니다.

모두 어울려 행복하게만 사는 것이 목표이면 자칫 사업자체가 무너질 수 있습니다. 사회적기업은 자선사업이 아니라 소셜벤처의 마인드가 있어야 한다는 이유이기도 합니다.

사회적 기업을 하는 많은 분들이 커뮤니티 서비스에 대한 고민을 하시는 줄 알고 있습니다.

모두가 행복하게 만족하게 삶을 유지하는 것을 목표로 하시는 듯 합니다.

저는 임차인들간에 어떻게 하면 더 많은 소득을 올려서 더 좋은 집으로 이사를 갈 수 있게 하는 서비스도 역시 중요할 것이라고 생각합니다.

임차인들간에 서로의 사업에 대한 시너지를 올릴 수 있게 협동하고, 서로 협력하는 커뮤니티가 정말 올바른 커뮤니티라고 생각합니다.



## 부록

### [마이크로 파이낸스, 그라민 은행, 유누스박사]

한국의 금융인들은 마이크로 크레딧에 대하여 낯설어 하더군요.

### 금융업의 역사

고대 함부라비 법전에서는 고리대금업자의 존재를 인정했습니다. 그러나 그리스나, 로마에서는 사채업자를 비난했습니다. 이자 그 자체도 부정적이었습니다. 이슬람 코란 역시 이자에 대해서는 최악시 했지요. 반면에 구약성서는 애매한 태도를 신약에서는 아예 다루지를 않았습니다. 중세에는 유대인만을 예외로 하고 대체로 부정적인 태도를 취했고, 힌두교 경전에서는 신분에 따라 이자를 달리하는 제도를 취했지요. 예를 들어 브라만에게는 금리 2%, 상인에게는 60%의 금리를 부과하는 가르침이 있습니다.

이렇게 대부분 역사적으로 고리 대금업 또는 이자에 대해서 부정적인 태도를 취한 이유는 화폐를 교환의 수단으로 보았지 자산의 형태로 보지 않았기 때문이지요.

그런데 본격적으로 대부업이 시작된 것은 16세기 영국에서 금세공업자로부터 시작되었습니다. 지금의 은행의 시작이었지요. 금이 화폐이던 시절 금세공업자에게 금을 맡기고, 금 보관증을 받아서 이를 유통시키기 시작하면서 대부업, 금융이 시작되었습니다.

오늘날의 **금융(金融)**이라는 말의 뜻이 금 또는 화폐의 유통이라는 말입니다.

### 기존 금융의 문제점

금융업의 문제점은 **역선택과 도덕적 해이**의 두가지가 존재합니다.

역선택이란 은행이 대출자에 대한 충분한 정보를 보유하지 못해서 모든 대출자에게 일률적인 이자를 평균보다 높게 적용하게 되어 상대적으로 상황에 안정적인 고객이 이탈하고 채무 불이행의 가능성이 높은 고객이 다수를 이루게 되는 상황을 말합니다.

도덕적 해이란, 금융업이 파산을 하는 경우, 국가가 파산을 막아주다 보니 은행도 고객도 상환 계획이나 방법에 대해 철저한 대책을 강구하지 않는다는 것이었습니다. 즉, 은행이 고객의 자금 사용계획이 성공하도

록 철저한 관리를 하지 못하다 보니 고객들이 어렵지 않게 은행의 돈을 떼어 먹는 사례가 발생하는 것이지요.

이와 같은 문제점을 해결하고자 신용등급이라는 것을 만들어 고객의 신용등급을 1-10등급으로 나누어 등급에 따라 대출자격과 이자율을 차등하는 방법을 사용했지요.

또한 은행이 전문적인 지식과 인력이 부족하다 보니, 대출 후 사후관리 능력이 없어 담보를 요구하게 됩니다.

**이렇게 신용등급과 담보가 저소득층에게는 금융을 이용하기 어려운 상태로 만들어 버렸습니다.**

**실제로 금융업에서 주택이 담보로 제공되기 시작한 것은 1970년부터였습니다 (미국)**

그래서 저소득층은 고리대금업자인 사채시장으로 몰려가게 되고, 빈곤의 악순환에서 탈피하지 못하게 되는 현상이 발생한 것입니다.

### 그라민은행의 탄생과 대출 기법

위와 같은 이유로 특히 농촌지역의 저소득 빈민층은 가난함을 면하지 못했습니다. 그라민 은행은 그래서 농촌지역의 극빈층 여성을 상대로 대출을 시행하며, 저금리, 무담보 대출을 하였지요.

그리고 사후관리를 위해 5명이 짝을 지어 대출을 시행하고 스스로 사후관리를 하게 하였습니다.

① 신용등급으로 대출자들을 차별화하는 것이 아니라, 저소득 여성을 상대로 누구나 대출을 받을 수 있게 하고,

② 도덕적해이를 방지하고 상환을 높이기 위해 사후관리를 철저히 합니다.

그라민 은행이 여성을 선택한 이유는 여성들은 저축률이 높고 남자들보다 계획적인 자금 집행을 한다는 사실에 기초를 둔 것입니다.

또한 5명의 집단대출은 처음에는 2명에게 대출을 하고 일정기간 이 2사람이 원금과 이자를 원할이 상환하면 다시 2명에게 추가로 대출을 해주고, 마지막으로 1명을 4명에게서 추천 받아 대출을 실행합니다. 그리고 은행직원이 정기적으로 이들 5명과 모임을 가지고 자금 계획, 상환, 투자 계획 등을 관리하고 지원하지요.

구체적인 프로세스는 다음과 같습니다.



### ① 저소득층 여자들 만을 대상으로 (women only policy)

여성은 남성에 비해 지출을 신중하게 행하며 위험한 사업에도 덜 나서는 경향이 있고, 가족의 건강이나 교육과 관련한 지출에는 적극적으로 나서 장기적으로 효율적인 관리가 가능함.

### ② 분할상환기법(frequent repayment schedules)

고객들로 하여금 규칙적으로 저축하는 습관을 형성시키고, 목돈을 갚아야 한다는 심리적 부담감을 덜어주며 원리금 상환이 축적됨에 따라 심리적 자신감과 자긍심을 고취시킵니다.

### ③ 집단대출 (group lending method)

동료가 대출을 상환하지 않으면 아예 대출금을 회수하거나 추가 대출이 안되므로 집단의 구성이 대출금을 원활히 상환하도록 서로 도움을 주게 되고, 위험이 발생하는 지를 집단에서 스스로 관리하는 기능이 발생합니다.

### ④ 누진대출 프로그램 (progressive lending program)

은행이 별도의 비용을 지불하지 않고 상환율을 높이기 위해 한해동안 성공적으로 원리금을 상환하면, 다음에 더 많은 대출을 받을 수 있게 하고 금리도 낮추어주어 고객들에게 충분한 인센티브를 제시하는 제도입니다. 결국 현재의 은행이 일률적인 부정확한 정보로 고객을 선별하며, 대출 후 사후관리를 못하는 것을 집단대출기법을 이용하여 고객들 스스로 관리하게 하며, 이를 통해 상환율을 높이는 전략인 것이지요.

그라민 은행의 대출 목적은 고객이 스스로 자립할 수 있게 돕겠다는 것이 목표이기에 이자를 받아 수익만을 올리겠다는 기존의 금융과는 많은 차이가 있는 것입니다.

### 마이크로 크레딧과 마이크로 파이낸스의 차이

마이크로 크레딧이란 말 그대로 저소득 낮은 신용등급자에게 무담보로 대출을 하는 것을 말하지만 마이크로 파이낸스라는 것은 포괄적인 개념으로 단순한 대출만이 아닌, 예금, 송금, 투자 등을 포함하는 의미입니다.

실제로 그라민 은행은 위해서 언급한 분할상환기법을 도입하기 위해 고객의 예금을 예치합니다.

그리고 고객의 자립을 위해 다양한 사업에 투자도 하지요.

예를 들어 그라민 텔레콤이 있습니다.

농촌사회에서 정보소통의 부재로 인해 발전이 낙후된 것을 해결하기 위해 노르웨이의 텔레노르와 합작해서 1997년에 통신회사를 설립했습니다.

방글라데시는 통신이 낙후되어 통신선로가 깔려 있지 않아서 통신이 거의 두절된 상태였지요. 이에 무선 통신망을 깔고 대출을 받은 고객들에게 대출금으로 휴대전화(그라민폰)을 사게 했습니다. 그리고는 이 핸드폰을 마을 사람들에게 빌려주고 사용료를 받게 하였지요.

마을 사람들은 휴대전화를 통해 자신이 만든 농작물이나 수제품을 사줄 고객들과 직접 접촉해 매출액을 늘릴 수 있었고, 텔레폰레이디는 휴대전화 임대사업으로 확실한 현금흐름과 수입원을 확보해서 좋았고, 이를 통해 그라민은행은 농촌지역의 발전과 원금상환율을 높이는 두가지 목표를 달성할 수 있었지요.

이렇게 신규사업에 투자하게 되면서 고객들을 위해 단순히 대출만 하는 마이크로 크레딧은 투자까지 하게 되는 마이크로 파이낸스로 발전하게 됩니다.

그라민 은행을 보고 있으면 금융의 역할이 무엇이고 왜 존재해야 하는지가 명확해 지는 것 같습니다.

**금융의 존재이유는 필요한 사람에게 자금을 대출해주고, 그 자금으로 자립을 성취하게 하여 사회전반의 발전을 도모하는데 그 목표가 있는 것이지요.**

오늘날의 금융자본주의는 금융자체가 사업화 되어 이익만을 추구하는 결과는 금융의 본래의 목표와 기능을 많이 왜곡한 결과로 보여집니다.