주택시장 버블과 화학산업

미국 경제가 서브프라임 모기지 파문으로 홍역을 앓고 있어 우리나라도 비슷한 상황이 재연되지 않을까 우려된다.
서브프라임 모기지의 부실은 주택을 구입할 능력이 없는 사람들에게 무리하게 대출해 주택을 고가에 구매토록 함으로써 주택시장에 버블이 발생한데서 연유한 것으로 일반적으로 예상한 것보다 훨씬 더 심각한 것으로 알려지고 있다.
세계적인 금융기관인 JP Morgan이나 Citigroup이 2007년 4/4분기에 100억달러에 가까운 적자를 기록할 정도이고 보면 사태의 심각성을 짐작하고도 남음이 있다. 미국 연준이 단 한번에 금리를 0.75%p 내렸을 정도이다.
미국 다우지수가 곤두박질치고 연이어 유럽을 비롯해 일본, 중국, 홍콩, 한국 등 아시아 증시가 폭락장세를 보여 세계경제가 크게 흔들리고 있으니 대폭적인 금리 인하 배경을이해하고도 남음이 있다.
경제 전문가들은 미국의 재정적자가 근본적인 문제로 재정적자 문제를 해결하지 않고서는 미국경제의 위기가 근본적으로 치유될 수 없음은 물론 미국 달러화를 기축으로 움직이는 세계경제 구조도 재편될 수밖에 없다고 입을 모으고 있다.
따라서 서브프라임 모기지 부실로 표면화된 세계경제의 위기를 정확히 진단하고 적극적으로 대처하지 않는다면 아직은 뿌리가 약한 아시아 경제가 일대 홍역을 치를 가능성이 높게 나타나고 있으며, 1997년 외환부족에서 출발해 IMF 경제위기로 확대된 전철을 밟을 가능성이 농후해지고 있다.
일부에서는 미국경제에 대한 의존도가 지속적으로 낮아지고 있고 중국, 인디아 등 아시아 성장국의 경제가 튼튼하기 때문에 미국경제가 흔들린다고 아시아 및 세계 경제가 당장 큰 타격을 받을 가능성은 낮다고 주장하고 있다.
그러나 아시아 및 유럽, 중남미 모두 미국경제 의존도가 높아 미국경제가 침체되면서 소비가 줄어들면 곧바로 수출이 줄어들어 타격을 받을 가능성이 크고, 아시아는 3-4년 동안에 걸친 장기간의 호황을 등에 업고 주가가 폭등하고 부동산 가격이 급등하는 등 버블이 심화되고 있어 안심하고 있을 상황은 아닌 것으로 나타나고 있다.
특히, 우리나라는 수출을 제외한 경제 전체가 부진의 늪에 빠져 있음에도 불구하고 주가가 급등하고 부동산 가격은 폭등에 가까운 버블이 형성되고 있다.
3-4년 전 600-700에 불과했던 KOSPI 지수가 뚜렷한 이유 없이 2000을 바라보고 있다는 것은 분명 정상적이지 않다는 것을 반증해주고 있고, 서울을 비롯한 7대 버블지역은 아파트 분양가격이 평당 4000만-5000만원에 이르고 있으며 강남지역은 아파트 매매가격이 평당 7000만-8000만원에 달하고 있다.
지방도 예외는 아니어서 공업단지로 조성된 지역을 제외하고도 강물이 흐르고 경치가 좋은 곳은 논밭을 가리지 않고 평당 100만원을 호가하고 있고 공기가 맑은 곳은 임야도 평당 100만원이 넘는 가격에 거래되고 있을 정도이다.
우리나라는 국민소득이 1인당 2만달러에 육박하고 있다고 하나 원화 강세요인을 고려하면 아직도 1만5000달러에 미치지 못하고 있고, 외국인 취업자 수가 30만-40만명에 달하고 있음에도 불구하고 대학을 졸업한 20대 후반에서 30대 초반의 젊은이 대부분은 실업자 신세를 면치 못하고 있는 등 경제가 정상적으로 흐르지 못하고 있다.
여기에 금융권의 주택담보 대출이 140조-150조에 이른다고 하니 주가에 이어 부동산 가격이 영향을 받게 되면 3-4년 동안 형성된 버블이 한꺼번에 붕괴됨으로써 경제 전체가 침체의 구렁텅이로 빠져들어 제2의 IMF 위기를 맞을 가능성을 배제할 수 없는 상태이다.
화학산업도 마찬가지이다.
석유화학을 비롯한 화학산업은 수출비중이 매은 높은 상태에서 건축 경기 의존도까지 높아 미국경제가 침체되고 국내 주택시장의 버블까지 붕괴되면 큰 타격을 받지 않을 수 없기 때문이다.
화학제품은 종류에 따라 다르지만 생산량의 20-30%를 건축용이 차지하고 있기 때문에 주택시장의 버블을 한

층 경계하지 않을 수 없는 입장이다.

고유가 지속과 주택시장의 버블 붕괴에 대응한 경영전략 수립이 필요한 시점이다.

<화학저널 2008/2/11>