

經濟人 手帖



세번째 손님

어디다 밭을 뺀을 것인가?

멀티플 이클리브리아 이말은 '정답이 여러개 있을 수 있는 상태'를 말한다. 아래도 그만 저래도 그만인 상태말이다. 엿장수가 일본에 몇번이나 가위질을 하는가, 봄철이 되면 처녀의 마음이 몇번이나 오락가락하는가, 오늘 하늘에 떠오를 구름이 솜사탕모양이냐 아니면 산타 할아버지 수염같은 모양이냐? 하는 그런 문제들 말이다. 바로, 이럴 수도 있고 저럴 수도 있는 그런 문제들 말이다. 그런데, 이 거품의 수준 결정에는 이 멀티플 이클리브리아 현상이라는 것이 내재적으로 존재한다. 즉, 버블의 가치는 아래도 그만 저래도 그만 인것이지, 꼭 어느 수준에 못박아 있을 필요가 없다는 것이다. 따라서, 어느 재산 속에 이 버블이라는 성분이 높으면 높을수록 그 재산의 가치의 수준결정은 여러 수준에서 이루어지고, 그 수준을

한국인과 한국기업의 카나다 進出戰略

(Ⅲ) 카나다경제의 특징과 그에 따른 한국인의 진출전략

김영수 (경제학박사)



'꼭 집어서' 설명하기가 어렵다는 소리이다. 그런데, 지금 까지 필자가 목에 피가 맷하게 설명하고 있듯이 부동산이라는 재산 속에는 버블이라는 성분이 상당히 많이 들어있고, 따라서 부동산의 가격 결정에는理論적으로 꼭 집어서 설명하기 어려운 부분이 많다는 것이다. 역으로 이야기하면, 부동산 가격결정에 관해서 說往說來가 우난히 많은데, 대부분 雜聲(잡소리), 鬼食祭飯之聲(귀신 제밥먹는 소리), 蛙腸壓破之聲(개구리가 파리 너무 잘 먹고 배앓이하느라고 누워있다가 뒤걸음치는 소에게 밟혀서 배터지는 소리)일 뿐이라는 것이다. 하여간 부동산 가격이

란 것은 제멋대로 결정되는 대표적인 경제변수의 하나이다. 아무리 편디멘탈한 가치가 없더라도, 시장에는 사람마 있으면 天井不知로 오르는 것이 부동산이고, 아무리 좋은 땅 좋은 집도 사겠다는 사람이 없으면 僵尸값밖에 받지를 못하는 것이 부동산가격이다. 살 사람도 자기 마음대로 결정하는 것이 아니라, 또 그 다음 살 사람을 생각하여 사는 결정을 할 것이고, 그 다음 사람은 그 다음 다음 사람... 이런 식으로 결정하기 때문에 終局에 가서 그 해답은 아리까리해지는 것이다. 봉급생활자의 년평균 소득의 5배수가 어쩌고 저쩌고, 월렌트 곱하기 100배 수가 어쩌고 저쩌고, 아프레이저 어쩌고 저쩌고, 홍콩머니가 어쩌고 저쩌고, 캘레이트가 어쩌고 저쩌고, 이자율이 어쩌고 저쩌고, 서레이가 어쩌고 버나비가 어쩌고, 결국은 오른다, 아니다, 결국은 내린다, 아니다... 많이 떠들다 보면 그중의 하나는 어쩌다 맞을 수도 있다라는 심정으로 무조건 일단 많이 떠들어 보는 것

같는데, 무농산의 가격 속에 이 버블이라는 성분이 많이 들어 있는 한, 그 성분비에 정비례하여, 이런 모든 부동산 이론가들은 단순한 수다장이 아니면 질 안좋은 피래미 사기꾼일 가능성이 많다는 소리이다. 논의의 성질상 이정도 정답임 수도 있고 저것도 정답일 수 있는 그런 논의에 너무 빗대 올리면서 싸우지도 말고 너무 자세하게 알려고 바둥대지도 말라는 이야기이다. 즉 브로사인 가격 결정에 관한 이론에 너무 신경을 쓸 필요도 너무 알고 할 필요도 없다는 소리이다. 버블에 관한 한, 즉, 부동산 가격결정에 관한 한 '무엇을 남이 원하는가?' 그것 하나 밖에 별로 따져 볼 것도 없고, 그것도 요사이에는 다들 집들을 잘 져서 별로 따져 볼 것도 없더라 하는 소리이다.

그럼에도 불구하고, 즉, 주택가격 변동에 관해서는 꼭 맞는 제대로 된 이론이 있기가 본질적으로 내재적으로 어렵다는 것을 방금 필자가 제입으로 말했지만, 그 입에 침이 마르기도 전에, 우리 뱅쿠버지역의 주택가격 변동을 한번 예측을 해보는 자리를 한 번 마련해 놓려고 한다. 필자의 낮 전공 분야인 금융이론, 그리고, 밤 전공분야인 風水를 총동원하고 귀동냥까지 加味하고 거기다가 어제 祈禱하다가 마음에 와닿는 그말까지 총동원하여 뱅쿠

버지역의 주택가격의 변동예측을 한번 해보자는 소리이다. 왜냐하면, 바로 그 문제야 말로 방금 도착하신 우리의 위대한 보통양반께서 焦眉의 關心을 가지고 계신 문제임 뿐 아니라. 스케 사진 분들도 언제나 상당한 관심을 가지고 계신 아주 중요한 문제이기 때문이다. 누구나 대부분의 사람들은 자신이 가지고 있는 바로 그 집이 평생 가지고 있는 가장 큰 재산이고 가장 큰 저축 수단이기 때문에 그 넘성나게 중요한 재산의 가격변동에 대하여서는 제정신 박힌 사람이면 관심이 당연히 있어야 되는 것이 아니겠는가? 하여간, 다음 소단락에서부터 서너 소단락에 걸쳐서 필자는 뱅쿠버지역의 주택가격변동에 관해서, 뱅쿠버 지역의 삼업용건물 가격의 변동에 관해서 한 번 예측을 해볼려고 하는데, 이 예측은 天機의 누설에 해당하는 밭축 酬盪되기 짙이 없는 위험한 행위라는 것을 江湖의 諸賢豪傑들께서 海諒하여 주기 만을 믿는다. 자! 다음으로 넘어가자!

〈필자 김영수 / Cranewood Corp 대표 682-8686〉

기사제보 및 광고문의

(B)877-1178

(FAX)877-1128