

문래동 김선생 레터 2 호

거시경제



제가 예측한것과 같이 달러가 1300 원을 넘어섰습니다. 지난번에 말씀드렸드시 달러 강세는 미국에는 인플레이션 낮추는 효과(수입물가 하락), 개도국에는 인플레이션 상향 효과(수입물가 상승)가 있고 미국은 강달러는 당분간 지속할 것 같습니다.



엔달러환율도 136 을 돌파하고 모든 통화에 대해서 미국의 달러가 강세를 지속하고 있습니다.

부동산

첨부한 파일과 같이 지난번 말씀드린 저축은행에 대한 규제도 지속되고 미분양 담보대출등에 대한 규제도 계속되고 있습니다.

새마을 금고는 미분양 담보조건으로 갑자기

- 분양률 70%이상,
- 임대차 계약 70%이상
- 임대수입이 이자지출의 1.5 배이상

을 가져왔으며 저축은행의 미분양 담보대출도 규제를 하는 듯해서 많은 시행업에 어려움이 있을 듯합니다.

	Rank	Price-to-Income Ratio	Real Price Growth (%)	Credit Growth (%)
New Zealand	1	143.9	27.6	1.5
Czech Republic	2	140.9	25.8	2.4
Hungary	3	131.4	19.5	-0.5
Australia	4	119.7	23.7	-3.3
Canada	5	143.0	17.6	-4.7
Portugal	6	146.8	11.6	-2.0
US	7	135.9	18.7	-2.5
Austria	8	140.9	14.9	-1.3
Russia	9	99.8	22.8	-1.4
Luxembourg	10	143.7	12.1	-5.7
Netherlands	11	137.8	16.7	-3.3
Germany	12	135.9	12.2	-0.9
Sweden	13	116.3	11.1	-1.2
Switzerland	14	121.2	8.3	-1.7
UK	15	120.1	10.5	-4.1
Chile	16	124.5	11.9	-7.8
South Korea	17	100.4	9.9	3.1
Japan	18	109.1	7.3	1.3

한국은 집값 상승이 세계 17 위인데 그중에 문제는 집값의 대출 증가율이 3.1%로 세계에서 가장 높다는 것입니다. 즉, 집값 하락이 금융위기로 전위할 위험이 높다는 것이지요.

LTV, DSR 규제로 소득대비 집값 상승율은 그나마 안정적입니다.



미국은 소득대비 집값 상승율이 2008 년 보다 높아졌습니다. 일반적으로 CPI(근원소비자물가상승률)을

산정할 때 다른 나라는 월세 비중이 5% 정도인데 미국은 30% 정도를 차지합니다. 즉, 이렇게 부동산 가격이 높아지는 것이 현재 미국의 인플레이션의 또 다른 이유인 것이지요.

결론

지난 번에 주식을 하시는 분들이 바닥이냐는 질문을 했을 때 아닌 것 같도 말씀드렸고 환율이 1300 원을 넘을 것 같고 환율의 추이를 주시하라고 했지요.

급증한 주요 증권사 담보부족계좌

(단위:개)



소위말하는 **마진콜** (주식을 증권사에 대출을 받아 매입)하는 경우에 주식가격을 떨어져 매입한 주식의 담보력이 부족하면 증권사가 주식을 보증금을 더 쌓지 않으며 강제 매도하는 계좌수가 점점 늘어나, 이 또한 증시가 반등하는 것의 걸림돌이 될 듯합니다.

부동산도 금융기관이 대출을 줄이는 과정이다 보니 시행업, 담보대출등이 점점 더 어려워 지는듯 합니다.



여의도 김박사