



자유주의 정보 21-44

본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

Doug French

Investors Are on the Lookout for a Crash. But Prices Keep Going Up.

15 July, 2021

투자자들은 하락을 바라지만 현실은 정반대로

어떤 부동산 투자회사의 한 내부 관계자가, 지인에게 현재 자신은 부동산 붕괴를 우려하여 자신이 보유한 부동산을 팔려고 하는 사람들의 업무만 처리해도 시간이 부족하다고 털어놓았다. '싌 시티' (죄악의 도시, 라스베이거스를 칭하는 별칭) 일루미나티의 멤버인 그의 고객들은 2008년 글로벌 금융위기에 큰 피해를 본 적이 있지만, 이번에는말로 시장이 무너지기 전에 부동산을 보유한 대중들을 부동산 판매 창구로 몰아넣을 수 있을 것이라고 믿는다.

지속불가능한 가치로 변환되어 가는 작디 작은 자본환원율(미래추정이익을 현재가치로 전환하기 위해 적용하는 할인율, 상업용부동산의 수익가치 산정 시 사용)이 이들 투자자 앞에 아른거리고 있으며, 투자자들은 우선 현재 자신들이 보유한 부동산을 현금화하고 몇 년 후에 저렴해진 부동산 매물들을 대규모로 매입할 용의가 있다는 것이다.

이들의 전략은 쉽고 간단해 보인다.

미국이 어느정도 코로나로 인한 경제 봉쇄에서 벗어난 마당에 부동산 가격의 향방은 어떻게 흘러가게 될까? 월스트리트저널의 피터 그랜트는 자신의 기고한 글에서 "부동산의 묘지에서 춤을 추던 샘 젤(미국의 부동산 거부)은 이제 그곳을 떠나, 보다 안전한 투자처에 많은 돈을 쏟아붓고 있다"고 썼다.

젤의 회사 중 하나는 '몬머스 부동산 투자 회사'(MREIC)에 34억달러를 지불했고, 그랜트의 보도에 따르면 몬머스사는 31개 주에 120개의 공단을 소유하고 있다고 한다. 해당 공단들은 아마존 등 전자상거래 업체들의 탄탄한 수요가 존재하기에, 부동산 입지 중에서 가장 수익성이 높은 분야다.

블룸버그통신은 1년 전 아마존이 임대차 계약을 맺었던 건물들이 자본환원을 4%가 적용되어 매각되었고, 이는 부동산 매입 원금의 약 25배에 달하는 수익이라고 보도했다. 라스베이거스의 부동산중개업자 겸 개발업자들은 최근 아마존의 건물들이 다시 판매를 시작할 것이라고 밝혔다.

앞서 아마존의 사례와 같이, 오늘날 자유방임주의의 시대에 코로나 사태로 인한 글로벌 팬데믹은 젤과 같은 수많은 부동산 투자자들에게 많은 기회를 가져다주었을 것이다. 코로나 사태로 인해 호텔, 복합쇼핑몰, 그리고 기타 부동산의 수입이 현저히 줄어들었기 때문일 것이다.

젤은 소매용 부동산이 "떨어지는 칼"이라고 생각한다. 그는 "소매업에도 분명 기회는 있을 것"이라고 말했으나, 아직 적정한 수준까지 가격이 하락한 것 같지는 않다고 말했다.

그러나 젤의 생각과 같은 통상적 경제흐름과는 달리, 미국 정부의 경기부양책과 연방준비제도이사회(연준)의 양적완화 정책은 부동산에 대한 압류를 억제하였다. 이 때문에 실제로 예상되었던 것과 달리 자신의 부동산을 대폭 할인된 가격에 팔아야 했던 소유주는 거의 없었다고 그랜트는 언급했다.

이러한 사례에 대해 루드비히 폰 미제스는 "정부의 간섭주의적 정책은 시장경제가 원활하게 돌아가는 것을 저해할 뿐만 아니라 가격, 임금률, 이익 등을 간섭함으로써 다양한 시장현상을 방해하는 행위"라고 설명했다.

글로벌 리츠사 리서치장 세드릭 라찬스는 "코로나의 시대에, 코로나 사태로 인한 경제적 고통은 정부에 의해 많이 경감된 상태로 경제주체들에게 전달되었다"고 말했다. 즉, 경제주체들은 코로나로 인한 경제적 영향을 실질적으로 반영하지 못했고, 이 때문에 시장은 어느 정도 조작된 상태에 있다는 것이다.

미제스는 "정부가 점점 더 많이 시장 경제에 개입하다보면, 마침내 모든 물가, 모든 임금을, 모든 금리가 정부에 의해 결정되는 시점에 도달하게 될 것"이라고 말했다. 우리가 익히 아는 '사회주의' 국가가 되는 것이다. 라이베이거스는 한때 자유속에서 변화무쌍하게 성장해가는 도시였으나, 정부는 이러한 수많은 변수들을 통제하고 싶은 것처럼 보인다.

번역: 이재기

출처: <https://mises.org/wire/investors-are-lookout-crash-prices-keep-going>