

연금시장리뷰

경제현안

동향: 국내외 경제 및 금융시장

산업 이슈: BYOD의 확산과 기업 조직에 미치는 영향

경제 이슈: 한국경제의 중진국 함정 탈출 전략

퇴직연금

이슈: 주택시장의 변화와 은퇴자의 주거생활 전략

세심록

불안지수 그리고 '자유, 선택지, 돈'

Book Review

낮선 사람 효과 (Superconnect: Harnessing the Power of Networks and the Strength of Weak Links)



본 자료는 기관 및 개인투자자를 위해 작성한 현대증권과 현대경제연구원이 공동발행하는 보고서로 퇴직연금 관련 이슈 및 경제현안에 대한 설명자료입니다. 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 우측으로 주시기 바랍니다.

□ 동향: 국내외 경제 및 금융시장

○ 실물 동향: 2013년 1월, 자영업자 18개월만에 감소

- 통계청이 발표한 '2013년 1월 고용동향'에 따르면 취업자는 전년동월대비 30만명대 증가를 기록했지만 자영업자는 18개월만에 감소세로 돌아섬
 - **고용 및 실업률:** 2013년 1월 고용률은 57.4%로 작년 1월과 같았지만, 실업률은 3.4%로 0.1%p 하락했고, 실업자 수도 84.7만명으로 전년동월대비 6천명 감소하며 개선됨
 - **자영업자는 감소:** 내수 경기 부진이 지속되면서 자영업자는 2011년 7월 이후 18개월만에 처음으로 2만1천명(-0.4%) 줄어들었음
- 한편, 20대 취업자 수가 10.6만명 줄어들며 9개월 연속 감소하고 있는 반면, 50대 이상 취업자는 늘어나 일자리에서 연령별 격차가 확대되고 있는 것으로 보임

○ 금융 동향: 글로벌 증시 상승세와 새정부 출범 기대감으로 금융시장은 상승

- 미국, 유럽 등 글로벌 주요 증시의 상승세와 박근혜 정부의 출범을 앞둔 기대감으로 국내 금융시장도 강한 상승세를 나타냄
 - 국고채 3년물 금리는 2월 12일 2.71%에서 2월 27일 현재 2.65%로 0.06%p 하락
 - 외국인 투자자금의 유입 증가와 경상수지의 큰 폭 흑자 등으로 2월 12일 1,092.0원에서 2월 27일 현재 1,084.5원으로 7.5원 하락
 - 코스피 지수는 글로벌 증시 강세로 국내외 투자자들의 매수가 강화되면서 2월 12일 1,945.8에서 2월 27일 2,004.0로 58.2p 상승

<국내 주요 경제지표 추이>

구 분		2011			2012				2013	
		연간	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	2/12	2/27
실물 지표	GDP성장률(%)	3.4	3.4	3.4	2.8	2.4	1.5	1.5	-	-
	산업생산(%)	7.2	5.3	5.3	4.2	1.5	0.3	1.2	1.2	-
	소비자물가(%)	4.2	4.2	4.8	3.0	2.4	2.4	1.7	1.4	1.5
	실업률(%)	3.4	3.0	3.1	3.8	3.3	3.0	2.8	2.9	3.4
	경상수지(억달러)	54.9	126.7	69.0	25.6	111.4	145.6	149.4	21.4	22.5
금융 지표	국고채3년물(%)	3.68	3.41	3.60	3.45	3.39	2.88	2.81	2.71	2.65
	원/달러(원)	1,083.2	1,143.9	1,085.1	1,131.3	1,152.1	1,132.9	1,090.3	1,092.0	1,084.5
	코스피지수(P)	2,100.7	1,825.7	1,769.6	2,014.0	1,854.0	1,900.5	1,997.1	1,945.8	2,004.0

주: 1) 실물지표는 전년동기대비 증감률임. 금융지표 중 국고채 3년물 금리와 원/달러 환율은 기간 중 평균값이며 코스피 지수는 기간말 기준임.

2) 실물지표 중 2012년 4/4분기 GDP성장률은 전망치며, 2월 12일은 12월, 2월 27일은 1월 수치임.

□ BYOD의 확산과 기업 조직에 미치는 영향

○ BYOD(Bring Your Own Device)의 의미

- BYOD는 개인 소유의 디지털 기기를 공적 업무에 사용하는 행위를 의미
 - 파티 용어인 BYOB(Bring Your Own Beer)에서 비롯된 신조어로 개인 스마트폰을 통한 업무 메일 확인은 가장 초보적인 BYOD 사례
 - BYOD 는 사회 변화로 나타난 현상으로 삼성전자가 2013 년 1 월 관련 소프트웨어를 개발·공개하는 등 이미 국내외 주요 기업들은 이 같은 트렌드에 대응

< BYOD에 사용되는 기기의 개념 및 특징 >

	개념 및 특징
기기 소유권	직원 개인에게 귀속
기기 내 저장 정보	개인 정보 및 공적 업무·기업 정보의 혼재
용도	사적 용무 및 공적 업무로 동시 사용
사용 장소	높은 휴대성으로 가정, 사무실 등 조직 내외부에서 동시 사용

○ BYOD의 확산 현황 및 배경

- 이미 각 기업에 광범위하게 확산되어 있는 BYOD는 더욱 보편화될 전망
 - CISCO 의 세계 4,892 개 기업 대상 설문 조사에 따르면, 스마트폰 등 모바일 기기를 업무에 활용하는 비중은 60%
 - 또한 동 조사에서 기업의 63%(대폭 증가 20%, 다소 증가 43%)는 향후 2 년 내 개인 기기의 업무 사용량이 증가할 것으로 예측
- IT 기술의 트렌드 및 조직의 세대 변화는 BYOD 확산의 주요 배경
 - 'PC→인터넷→모바일'로 흐르는 IT 트렌드와 스마트폰, 태블릿 PC 등 각 직원이 보유한 디지털 기기의 증가는 BYOD 확산을 위한 기술적 환경을 구축
 - 디지털 환경에서 태어나 성장한 세대(디지털 네이티브)의 조직 유입과 이들에 의한 IT 의존도 증가 및 조직원 의식 변화는 BYOD 확산의 사회적 배경

- BYOD에는 업무 효율성 향상, 비용 절감 등의 장점이 있는 반면, 확산이 증대될수록 직원 관리의 어려움, 보안 리스크 확대와 같은 부담 역시 가중
 - 스마트워크, 협업 증대 등으로 업무 효율성이 향상되는 한편, 직원이 개인 기기를 업무에 사용하면서 기업의 IT 기기 및 소프트웨어 지원 비용 등이 절감
 - 반면, 통제·관리를 중시하는 기업은 조직 관리에 한계가 발생하며, 직원 실수 혹은 고의에 의한 기업 정보 유출, 해킹·바이러스 등의 위험이 증대

○ BYOD가 조직에 미치는 영향

- 업무의 개인화와 새로운 세대의 조직 유입에 따른 기업 주도권의 이동
 - BYOD의 확산은 직원의 개인 역량 강화 및 업무의 개인화에 영향
 - 자기 주도성이 강한 디지털 네이티브 직원의 증가로 의사결정권이 하향 이동
- 기업과 직원 간 관계에 대한 인식 변화와 조직 구조의 단순화
 - 기업과 직원은 복종·근면을 임금 및 고용 안정성과 교환하는 관계에서 자발적 희생과 개인 성장의 기회 및 의사결정권을 교환하는 관계로 변화
 - IT 기술이 중간관리자의 업무를 대체하면서 조직의 계층 수가 축소
- BYOD 확산 및 업무 방식과 조직 변화는 조직 내 소외 및 갈등을 유발
 - BYOD를 주도하는 세대와 이를 수용하지 못하는 세대 간의 마찰이 발생
 - 기기 활용, 정보 제공·분석 능력이 부족한 직원은 자발적 협업 관계에서 소외

□ 경제 이슈: 한국경제의 중진국 함정 탈출 전략

- 4만 달러 도약에 성공한 9개국의 7가지 공통점

○ 멀어지는 '선진국 진입'

- 최근 잠재성장률이 3%대 중반까지 떨어지고, 실질성장률과 잠재성장률의 격차가 커지면서 저성장이 계속되는 등 '중진국 함정'의 우려가 커지고 있다. 향후에도, 내수 부진과 위기 반복 등으로 잠재성장률이 1%대까지 하락하는 저성장이 계속되는 비관적 시나리오가 현실화 된다면, 선진국 진입은 불가능해질 것이다.

○ 4만 달러 도약에 성공한 9개국의 7가지 공통점

- 인구 1천만 명 이상으로 4만 달러 도약에 성공한 선진 9개국은 ①미국, 일본, 호주처럼 무역의존도 50%미만인 '내수형' 선진국, ②네덜란드, 벨기에처럼 무역의존도 100%이상인 '외수형' 선진국, ③독일, 스웨덴, 프랑스, 캐나다처럼 무역의존도가 50%~100%인 '내외수균형' 선진국으로 구분되며, 2만 달러에서 3만 달러 도달에 평균 9.6년, 다시 4만 달러 도달에 평균 5.6년 걸렸다.
- 4만 달러 선진국들의 공통점을 뽑아 보면, 첫째, 실질GDP증가율이 하락하지 않고 오히려 올라갔다. 3만 달러 도약기에 평균 2.44%였으나, 4만 달러 도약기에는 평균 2.48%로 더 높아졌다. 둘째, 재정 건전성이 좋았다. 4만 달러 시점에서 일본과 벨기에를 제외한 7개국 모두 국가채무비율이 60%대로서 안정적이며, 재정적자 비중도 일본과 미국을 제외하면 3%이내에 있었다. 셋째, 대외경쟁력을 반영하는 경상수지가 균형을 이루었다. 미국과 호주를 제외한 7개국은 경상수지가 균형 수준이거나 흑자를 내고 있었다. 넷째, 서비스업 비중이 높아졌다. 3만 달러 도약기에 평균 68%, 4만 달러 도약기에 71%로 점차 커지고 있었다. 다섯째, 고용률이 70% 이상을 유지하고 있다. 여섯째, 합계출산율은 9개국 평균 1.7 이상으로 높으며, 마지막으로, 투명성 지수(TI)는 평균 8.0 이상으로 높은 신뢰와 사회적 자본을 반영하고 있다.

○ 4만 달러 도약에 실패한 나라들(이탈리아, 스페인, 그리스)의 교훈

- 이탈리아, 스페인, 그리스는 3만 달러 도약 이후 국내외 경기침체와 경제활력 감소에 따라 성장률이 급락하고 4만 달러 도약에 실패했다. 더욱이 내수 및 제조업 비중 급감, 재정 건전성 악화, 경상수지 적자뿐만 아니라, 출산율과 투명성 지수(TI)도 매우 낮은 수준이다.

○ 4만 달러 선진국 도약을 위한 전략과 목표 : '선진국 7개 공통점'을 목표로

- 무역의존도가 높지만 제조업이 강한 한국은 내·외수가 조화를 이룬 '내외수균형' 선진국(독일, 스웨덴 등) 모델을 추구해야 한다. 4만 달러 도약의 선결조건으로서 성장잠재력 제고, 재정 건전성, 경상수지 흑자 등 경제의 기초체력을 강화해야 한다. 또한, 서비스업의 개방과 경쟁력 제고를 통해 부가가치 비중을 현재 58%에서 70%로 확대하고, 노동시장 유연화와 일-가정 양립 정책을 통해 고용률을 70%로 높여야 한다. 또한, 합계출산율도 선진 9개국 평균인 1.7 수준으로 끌어올리고, 전자정부 고도화와 정보공개 등을 통해 투명성 지수(TI)도 8.0이상으로 높이는 정책이 필요하다.

현대경제연구원 경제연구본부 김동열 수석연구위원 외 (dykim@hri.co.kr, 02-2072-6213)

□ 이슈 : 주택시장의 변화와 은퇴자의 주거생활 전략

(요약)

(주택시장의 여건변화)

- 평균가구원수의 축소로 주택수요가 대형보다 소형주택으로 이전되는 요인으로 작용
- 2010년 주택보급률 전국 101.9%, 수도권 99%로 보아 만성적 공급부족난 탈피중
- 지수상으로 주택가격은 상승하지만 주택규모별, 지역별로 큰 차이가 있음

(최근 주택시장의 특징)

- 주택가격의 하락, 주택재고의 확충, 기대수익의 감소 등으로 투자대상으로서 주택을 구입하기 보다 실수요에 기반한 주택수요가 자리잡고 있음
- 평균가구원수의 감소와 더불어 실수요자 위주의 주택시장이 형성됨에 따라 대형주택에서 중소형주택으로 수요가 이전
- 임대주택시장은 저금리기조가 지속됨에 따라 전세에서 월세로 이전하고 있음
- 세종시, 혁신도시 등 공공기관의 지방이전으로 수도권 위주의 주택시장에서 지방주택시장의 중요성이 상대적으로 커지고 있음
- 공급자시장에서 수요자의 주택선호에 맞추는 수요자시장으로 이전

(은퇴자의 주거생활전략)

- 현재의 주택시장상황에서는 은퇴자가 규제가 많고, 조세부담이 있는데다 환금성이 낮은 주택에 대한 추가적인 투자는 바람직하지 않음
- 큰집에서 작은집으로 하향이동은 가능하나 작은집을 처분하고 큰집으로 상향 이동하는 것은 관리비와 재산세부담, 감가상각을 하지 않은 현실 등을 감안하여 신중해야 함
- 일상생활이 편리한 도시지역은 문제없으나 전원생활은 신중해야 함
 - 도시의 외곽에 전원형 주택에 거주하거나 임대수익을 얻을 수 있는 단독주택을 구입하고 주말농장이나 텃밭을 임차하는 소위 '도시형 전원생활'을 하는 것도 대안
 - 은퇴자는 은퇴자도시가 제공하는 입지, 시설, 서비스 등을 꼼꼼히 따지고 다른 주거생활 유형과 비교한 후 적당한 은퇴자도시에서 사는 것도 대안이 될 수 있음
- 은퇴자의 입장에서는 세상에 공짜는 없으며, 고수익은 고위험을 동반한다는 점을 명심할 필요
 - 이러한 의미에서 은퇴자금이 있다면 과감한 투자보다는 저위험-저수익의 전략으로 안정된 노후를 준비하는 것이 유효

우리나라의 주택시장은 주변환경이 크게 바뀔에 따라 급격하게 변하고 있다. 이 변화는 일반인의주거생활뿐 아니라 재테크, 나아가서 노후설계에 이르기까지 광범위한 영향을 미치고 있다. 한편 평균수명의 증가와 이에 따른 고령화 추세 속에서 은퇴를 앞두고나 은퇴한 사람들의 노후생활이 길어지면서 주거생활전략에 대한 관심이 더욱 커지고 있다. 특히 대부분의 가구에서 재산목록 1호인 주택을 규모, 입지, 활용 등을 어떻게 할 것인가가 매우 중요한 전략으로 부각되고 있다.

물이 높은 곳에서 낮은 곳으로 흐르는 것이 자연의 법칙이듯이 돈은 수익이 낮은 곳으로부터 높은 곳으로 이동하는 것이 자본주의 사회의 불변의 법칙이다. 모든 투자자들이 고수익을 원하지만 돈이 모일 곳이 어딘지 알고 선점해야 하는데 그것이 쉽지 않다. 은퇴자의 입장에서는 세상에 공짜는 없으며, 고수익은 고위험을 동반한다는 점을 명심할 필요가 있다. 이러한 의미에서 은퇴자금이 있다면 과감한 투자보다는 저위험-저수익의 전략으로 안정된 노후를 준비하는 것이 유효하게 보인다. 은퇴자는 첫째, 주택규모는 실속 있는 축소지향형으로 둘째, 주택의 입지는 일상적인 활동이 편리한 곳으로, 셋째, 주택투자는 실수요 기반의 매우 소극적 접근방법을 택하는 것이 좋을 것 같다.

I. 주택시장의 여건변화

(주택수요: 가구원수의 감소로 소형화 추세) 가구는 주택수요의 기본단위이다. 전국적으로 인구와 가구수가 증가하지만 서울, 부산, 대구 등의 대도시의 인구는 감소하지만 가구수는 증가하고 있다. 가구구성도 가구 구성도 4.5 인 이상 가구의 수는 급감하는 반면 고령화와 만혼 등으로 1, 2 인 가구의 증가가 두드러지고 있다. 이에 따라 가구당 인원수가 2005 년 3 인, 2010 년 2.8 명 등 계속 감소하고 있다. 가구 구성원수의 감소는 주택수요를 대형보다 소형주택으로 이전시키는 요인으로 작용하고 있다. 여기에 베이비붐세대의 자녀세대인 에코세대의 구직난, 비정규직 비중증가 등으로 주택구입능력이 낮아 유효수요가 높지 않다.

(주택공급: 가구수보다 많아진 주택 수) 우리나라에서 주택의 가용성 혹은 수급상황을 나타내는 대표적인 지표라고 할 수 있는 (신)주택보급률을 보면 2010 년도 현재 101.9%이다. 서울의 97%, 수도권 99%을 제외한 모든 지역의 주택보급률이 100%를 넘어섰다. 이 지표의 특성상 수도권에도 가구수만큼 주택이 있다는 것을 의미한다. 일인당 방수, 천인당 주택 수 등 각종 공급지표도 국제적 주거기준을 상회하는 등 크게 개선되었다.

(지수상으로 주택가격은 상승) 전국 주택가격, 물가상승률, 가계소득과의 관계를 2005 년을 100 으로 놓고 비교하면 주택매매가격과 전세가격을 막론하고 물가상승률을 웃돌고 있다. 그러나 이는 평균에 입각한 현상이며 그 내용을 자세히 살펴보면 주택규모별, 지역별로 큰 차이가 있다. 이는 아파트규모별 및 지역별 매매가격이 차이를 나타내는 표들을 보면 쉽게 알 수 있다,

<주택가격과 물가의 추이(2005=100.0)>

년도	전국		
	매매	전세	물가
2004	99.2	102.2	97.3
2005	100.0	100.0	100.0
2006	106.2	104.9	102.2
2007	115.7	110.2	104.8
2008	120.4	113.4	109.7
2009	120.7	113.6	112.8
2010	123.6	120.9	116.1
2011	130.1	134.7	120.7
2012	133.8	143.4	123.4

자료: 통계청, 도시가계조사, 각 년도.

II. 최근 주택시장의 특징

(실수요자 위주의 주택시장으로) 주택가격의 하락추세와 주택재고의 증가는 주택투자에 대한 기대수익을 낮추고, 주거개념에 입각한 실수요자 위주의 시장으로 전환시키고 있다. 과거 가격상승폭이 높던 중대형주택의 가격하락이 가파른 반면 소형주택의 수요증가 및 매매 및 전세가격상승이 이를 입증하고 있다. 특히 투기세력에 의존한 시장활성화 정책이 계층간의 갈등, 사회적 형평성 논란, 타 분야와의 부조화 등 사회적 저항이 점차 커지고 있어 중장기적으로 가수요자가 혜택을 받기는 어려운 상황이다.

(대형주택에서 중소형주택으로) 주택수요는 전반적으로 대형주택에서 중소형주택으로 이전하는 추세가 확연하다. 이 변화는 규모별 주택가격의 변화에서 확인할 수 있다. 주택규모별 차이를 보면, 전국적으로 일관되게 매매가격 상승순위는 소형이 가장 높고 중형이 뒤를 따르고 대형이 가장 낮다. 경기도의 대형아파트가 2007년 이후 가격지수(2005=100.0)가 103.2에서 2012년 89.3으로 떨어져 최대의 하락폭을 보인다. 서울도 2012년에 92.6으로 경기도와 유사하다. 대체로 소형상승-대형하락의 가격특성을 보인다. 특히 소형아파트는 2008년도에 들어서도 상승추세를 유지하고 있다(경기도 제외).

<아파트 규모별 매매가격지수>

지역	규모	2007.12	2008.12	2009.12	2010.12	2011.12	2012.12
전국	대형	100.7	100.0	100.1	99.5	102.0	99.3
	중형	98.3	100.0	101.4	103.6	111.4	111.2
	소형	94.3	100.0	102.2	104.8	113.0	114.1
서울	대형	99.5	100.0	101.6	99.3	97.9	92.6
	중형	96.4	100.0	102.2	100.6	100.5	97.1
	소형	92.0	100.0	103.6	103.0	103.9	102.1
대구	대형	102.5	100.0	98.1	98.1	102.0	105.0
	중형	102.4	100.0	98.5	99.6	110.9	119.3
	소형	102.3	100.0	99.2	101.0	112.8	119.7
경기	대형	103.2	100.0	99.0	95.1	94.2	89.3
	중형	100.2	100.0	100.5	97.6	98.7	95.7
	소형	93.0	100.0	101.2	99.7	102.1	100.4
기타	대형	100.6	100.0	99.9	101.9	107.8	109.0
	중형	99.2	100.0	101.3	107.9	123.4	127.3
	소형	97.2	100.0	102.4	108.8	124.8	129.7

※ 출처: 국민은행

※ 아파트, 연립주택의 규모별 구분은 소형=62.8㎡미만, 중형=62.8㎡이상~95.9㎡미만, 대형=95.9㎡이상으로 구분.

(전세에서 월세로) 임대주택시장은 저금리조가 지속됨에 따라 전세에서 월세로 이전하고 있다. 임대시장에서 전세가 대폭 감소하는 반면 월세가 급증하고 있는 추세이다. 2005년에 월세가구가 전세가구보다 많아졌다가 2010년에 이르러 다시 전세가구가 월세가구보다 약간 많아졌다. 그러나 전국을 기준으로 하면 전세비율은 낮아지고 월세비율은 높아지는 추세는 계속되고 있다.

<전국 연도별 주택점유형태: 1990-2010>

(단위: 개소, %)

년도	자가 (%)	전세(%)	월세(%)	기타	합계
1990	5,667,280(49.9)	3,157,073(27.8)	2,172,554(19.1)	357,633	11,354,540
1995	6,909,953(53.3)	3,844,964(29.7)	1,875,026(14.5)	328,238	12,958,181
2000	7,753,100(54.2)	4,039,514(28.2)	2,113,243(14.8)	405,950	14,311,807
2005	8,828,100(55.6)	3,556,760(22.4)	3,011,855(19.0)	490,413	15,887,128
2010	9,389,855(54.2)	3,766,390(21.7)	3,719,517(21.5)	463,660	17,339,422

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각년도

(수도권에서 지방으로) 지역적으로 세종시, 혁신도시 등 공공기관의 지방이전으로 수도권 위주의 주택시장에서 지방주택시장의 중요성이 상대적으로 커지고 있다. 주택가격의 흐름도 이를 입증하고 있다. 서울과 경기도의 주택매매가격은 전국매매가격 상승을 주도하다가 2008년 경제위기 이후 하락세로 돌아섰다. 반면 대구와 경상북도는 2008년 이후 상승세를 보이고 있다. 즉 주택가격은 수도권과 지방의 움직임이 정반대 패턴을 보이면서 수요가 지방으로 집중되고 있다.

<연도별 지역별 주택매매가격지수 (2005=100.0)>

년도	전국	서울	경기	대구	경북
2004	99.2	98.2	99.3	97.0	99.2
2005	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2006	106.2	110.3	111.0	105.0	104.0
2007	115.7	126.3	130.9	104.1	107.1
2008	120.4	135.2	136.7	102.5	107.3
2009	120.6	136.1	134.6	99.3	105.0
2010	123.6	138.3	134.4	100.4	105.3
2011	130.1	137.9	134.3	106.7	109.1
2012	133.8	135.8	132.8	115.7	118.0

자료: 국민은행

(공급자시장에서 수요자시장으로) 수요에 비해 주택이 턱없이 부족했던 과거에는 주택시장은 짓기만 하면 팔리던 공급자위주의 시장이었다. 그러나 앞서 설명한 바와 같이 이제는 주택재고량이 늘었고 주택수요는 위축되는 단계에 접어들었다. 또 국민소득이 증가하고 수요자의 주택에 대한 선호가 다양해 지고 있다. 이러한 시장의 움직임은 공급자들로 하여금 차별화된 수요자의 특성에 맞추는 수요자위주의 시장으로 전환되고 있다. 주택의 개발도 대규모 획일적 개발에서 소규모 다양화된 주택개발로 이전되는 추세이다.

III. 은퇴자의 주거생활전략

주택시장을 둘러싼 환경의 변화는 주택의 규모와 입지(지역), 자금조달 및 운용 등에 영향을 미치는데 은퇴자 혹은 은퇴를 앞둔 사람들이 유의해야 할 몇 가지 기본적인 사항을 살펴보면 다음과 같다.

(주택, 투자할 만 한가?) 은퇴자금을 부동산에 투자하는 것은 현재로써는 그리 전망이 밝지 않다: 부동산은 거래비용이 높고 환금성이 낮다. 더구나 수익실현 기간이 길고 수익이 나더라도 각종 조세와 수수료, 규제 등 고려할 것이 많다. 선험자들이 은퇴 후 부동산을 투자용으로 구입하는 것은 수익보다 상속용이 되어버린다는 조언을 심 사숙고할 필요가 있다. 주택금융과 전세보증금에 의한 깡통주택과 하우스푸어라는 신조어가 유행하게 된 근원적인 이유는 부동산불패신화에 대한 믿음이었다. 그러나 최근 와해되었다. 부동산 경기하락시기에는 주택에 대한 투자는 바람직하지 않다. 전국 평균으로 가격이 상승하더라도 개발 혹은 투자집중 등 재료를 가진 부동산이 제한적으로 상승할 뿐이다.

(큰집에서 살 것인가 작은 집에서 살 것인가?) 큰집에서 살고 싶고 또 그렇게 사는 것이 경제적으로 부담이 되지 않는 경우는 논외로 한다. 경제적 여유가 많지 않는 경우 주택규모를 선택한다면 소형주택에서 대형주택으로 갈아타는 것은 매우 신중할 필요가 있다. 반면 대형주택에서 소형주택으로의 하향이동은 고려할 충분한 가치가 있다. 그 이유 및 배경은 다음과 같다. 상식이지만 큰집에서 살면 관리비와 냉난방비 등의 지출부담이 크다. 별다른 수입이 없는 상황에서는 큰 부담이 될 수 있다. 재산세가 오를 것으로 예상된다: 그 동안 법률조항인 세율은 건드리지 않고 과표를 현실화하면서 재산세를 증가시켜 왔음. 그럼에도 불구하고 선진국에 비해 재산세는 상대적으로 낮은 수준이므로 향후 증가될 것으로 예상됨. 특히 재산세는 지방세로써 지방세수 증대의 주된 대상이 될 것으로 예상된다. 현재 아파트의 경우 감가상각 총당금을 적립하지 않고 있다. 재건축이나 리모델링 자금을 개발이익으로 조달하여 왔다. 그러나 재건축 관련 규제와 자금조달의 어려움 등으로 기대수익률이 떨어지면서 이 사업들이 취소되거나 연기되고 있다. 시간이 흐름에 따라 점차 남아가는 아파트는 공동주택의 특성상 유지관리가 쉽지 않다. 정상적인 경우이면 아파트도 수명을 가진 건축물로써 감가상각이 필요하다. 감가상각이 실현되건 안되건 앞으로 아파트 보유에 따른 부담은 증가할 것이 명확해 보인다. .

(어느 곳에서 살 것인가?) 은퇴자는 먼저 그 동안 살아왔던 도시에서 살 것인가? 아니면 여유롭고 공기 좋은 전원생활을 할 것인가의 선택을 고민하고 있다. 2010 년 주거실태조사의 결과에 따르면 베이비붐 세대의 절반이상이 제 2 의 인생을 아름다운 전원에서 살기를 원하고 있다. 전원생활을 하고 싶다면 아직 기력이 있는 연령일 경우 꿈의 실현이라는 관점에서 한시적으로 고려해 볼 만 하다. 삶의 터전을 시골로 완전히 옮긴 많은 사람들이 도시로 유턴한 사례를 연구한 후에 실행해야 할 것이다. 더구나 전원생활에 익숙하지 않으면서 적응력이 낮은 고령자, 신체조건이 뒷받침 되더라도 사회적 네트워크 등에서 벗어나기 쉽지 않은 경우 평생거주를 목표로 하는 순수 전원파가 되면 어려움이 많을 것이다. 도시에 4 일, 전원엔 3 일 보내기도 쉽지 않는 선택이다. 도시의 외곽에 전원형 주택에 거주하거나 임대수익을 얻을 수 있는 단독주택을 구입하고 주말농장이나 텃밭을 임차하는 소위 '도시형 전원생활'을 하는 것도 대안이다. 경제적으로 여유가 많지 않다면 함께할 가족과 경험자들의 말을 경청하고 결정하는 것이 현명하다.

(은퇴자도시도 대안이 될 수 있다) 미국, 일본, 영국, 호주 등 선진국에서는 다양한 은퇴자마을이 운영되고 있다. 우리나라도 요즈음 은퇴자도시 조성사업을 하는 지방자치단체가 다수 있고 한국농촌공사도 진입하는 등 유행처럼 번지고 있다. 지방자치단체로서는 인구수도 늘리고 지역경제의 활성화에도 도움이 되기 때문이다. 심지어 필리핀, 말레이시아 등 해외서도 은퇴자를 유혹하고 있다. 은퇴자도시를 추진하는 주체가 은퇴자의 주거욕구를 충족시키기 위하여 다양한 형태와 서비스, 시설 등을 제공하고 있다. 은퇴자는 은퇴자도시가 제공하는 입지, 시설, 서비스 등을 꼼꼼히 따지고 다른 주거생활 유형과 비교한 후 적당한 은퇴자도시에서 사는 것도 대안이 될 수 있다.

계명대학교 교수 김재익(053-580-5278, kji@gw.kmu.ac.kr)

□ 洗心錄

□ 불안지수 그리고 '자유, 선택지, 돈'

여러분 각자의 불안지수를 계산해 보자. 불안지수 숫자가 커질수록 불안감이 심하다는 것을 뜻한다.

$$\text{불안지수} = 10 - \frac{\text{행한 일}}{\text{하고 싶거나 해야 하는 일}} \times 10$$

중세 시대에는 하루에 최대 5가지 일이 있었다고 한다. 지금과 같이 TV, 인터넷도 없고 멀리 여행갈 필요도 없었다. 그래서 해야 할 일 5가지 중에 4가지는 끝낼 수 있었다. 불안지수는 $10 - (4/5 \times 10) = 2$ 에 불과하다. 하지만 현대인은 하고 싶거나 해야 하는 일이 적어도 하루에 수십, 수백 가지에 이른다고 한다. 불안지수가 8, 9까지 올라간다.

현대인은 상대적으로 독립적이고 자유로우며, 물질적으로도 풍요롭게 지내고 있지만 행복감을 느끼기에는 무언가 부족하다고 여기고 불만을 품는다. 왜 그럴까. 이는 바쁘게 활동해야 하는 정도가 심화되면서 불안감, 노이로제, 스트레스에 더욱 시달리고 있기 때문이다.

그렇다면 불안은 어디에서 오는가? 우선은 역설적이게도 '자유'가 꼽힌다. 자유로운 세상이 되면서 누구나 출세할 수 있게 되었다. 하지만 경쟁에서 이겨야 하므로 쉴 틈 없이 분주하게 움직여야만 하는 상황에 직면하고 있다. 다음의 불안 유발 요인은 '선택 가능성 확대'이다. '자유'로 인해 여러분이 선택할 가짓수가 상상할 수 없을 정도로 많아졌다. 그에 따라 항상 그 다음 일이 눈앞에 아른거려 서두르지 않으면 놓치게 될지도 모른다는 불안에 휩싸이고 있다. 세 번째 불안 유발 요인은 '돈'이다. '자유'로 돈을 벌 수 있는 기회가 확대되었다. 하지만 돈은 영원한 불안감을 불러일으키기에 더없이 적합하다. 아무리 돈을 많이 가지고 있어도 만족하지 못한다.

현대인은 행복해지고 싶다면(즉 불안지수를 낮추려면) 중요치 않은 일은 거들떠보지 말고 그리고 꼭 필요한 일을 끝마치는 데 매진해야 한다.

우리는 내가 가진 것은 생각하지 않고 항상 갖지 못한 것만 생각한다.
쇼펜하우어 (1788~1860) : 독일의 철학자

□ Book Review

□ 도서 및 저자 소개

- **낮선 사람 효과 (Superconnect: Harnessing the Power of Networks and the Strength of Weak Links)**

- **저자: 리처드 코치, 그렉 록우드**

- 리처드 코치(Richard Koch): 전 세계 31개국에서 번역된 밀리언셀러 《80/20 법칙》의 저자로, 기업가이자 투자가, 경영컨설턴트로 활동
- 그렉 록우드(Greg Lockwood): '네트워크 이론'을 바탕으로 잠재력 있는 신생기업을 찾아내 투자하는 네트워크 비즈니스 전문 투자자

□ 주요 내용

- **'낮선 사람 효과'란 별로 가깝지 않은 낯선 사람들과의 인맥이 새로운 기회와 정보, 혁신의 가능성을 훨씬 더 많이 제공한다는 것을 의미**
 - 혈연·지연·학연과 같은 '강한 연결(Strong Links)'로 묶인 사람들은 이미 나와 같은 영역 안에 있기 때문에 새롭고 유용한 정보를 제공하기 어려움
 - 오히려 자주 만나지 않고 그냥 알고만 지내는 정도의 '약한 연결(Weak Links)'로 묶인 사람들, 다른 세계에 속한 이들로부터 뜻하지 않게 큰 도움을 얻을 수 있음
- **'작은 세상(Small World)': 자신이 지목한 사람에게 쉽게 접근할 수 있는 사회**
 - 우리가 살고 있는 세상은 사회적 네트워크가 촘촘히 연결되어 있는 '작은 세상'으로, 친분이 전혀 없는 외국 사람과도 중간의 몇 사람을 건너면 연결됨
 - 강한 연결이 아닌 약한 연결을 통해 정보가 확산될 때 많은 사람들을 거치면서 더욱 광범위한 사회 영역으로까지 뻗어나갈 수 있음
- **이처럼 작은 세상에서는 특별하게 잘 발달된 연결망을 확보한 소수의 개인, 이른바 '슈퍼커넥터(Superconnector)'의 역할이 중요**
 - 슈퍼커넥터는 수많은 사람들과 약한 연결로 이루어진 인맥을 형성하고 있음
 - 슈퍼커넥터들은 단순히 구성원들을 연결하는 것 이상으로 새로운 아이디어를 중심으로 사람들을 끌어 모으는 역할을 수행하며 사회적 위상을 지속적으로 강화

- 한편, '허브(hub)'는 공동의 목표를 위해 협력하는 모임으로, 인생의 성공과 실패는 어떤 허브에 참여하느냐에 달려 있음
 - '허브'는 가족, 기업, 공동체, 학교, 교회, 국가 등 공동의 목표를 위해 함께 협력하는 사람들의 모임으로 약한 관계와 강한 관계가 형성될 수 있는 중심축 역할
 - 언제, 어떤 '허브'에 속할 것인가를 전략적으로 결정하고, 한 허브에서 다른 허브로 얼마나 유연하게 잘 넘어가느냐 하는 것이 성패를 좌우

- 인터넷은 허브를 강화하는 강력한 도구이지만 인생의 방향을 정하는 인간적인 만남을 대체할 수는 없음
 - 최근 급성장하는 소셜 네트워크 사이트는 강한 연결은 물론 수백 명의 약한 관계를 더 쉽게 형성하고 효과적으로 관리할 수 있게 도와줌
 - 하지만 우리의 인생에서 중대한 결정을 내리는 과정에서는 결코 핵심적인 역할을 할 수 없음

- 사회적으로 성공한 사람들이 허브를 선택하는 두 가지 기준은 첫째 '얼마나 많이 배울 수 있는가', 둘째 '그 허브에 내가 얼마나 많은 기여를 할 수 있는가'임
 - 많은 사람들이 경제·사회적 지위, 강박관념, 두려움, 주변의 기대, 새로운 일자리를 찾기 위한 시간과 인맥의 부족 등을 이유로 하나의 허브를 떠나지 못함
 - 그러나, 조직 내에서 불편한 마음이 들고, 가치를 공유할 수 없으며, 만족감을 느낄 수 없고, 노력에 비해 성과가 미미하다면, 그 허브는 인생에 독이 될 수 있음

- 성공적이 비즈니스를 위해서는 '약한 연결(weak links)'과 '허브(hub)'를 둘 다 이용하는 것이 중요함
 - 약한 연결을 통해 멀리 떨어진 지역에서 창조적인 아이디어를 얻을 수 있으며 비즈니스 세계에서는 이러한 접근방식이 높은 성장과 수익성으로 이어질 수 있음
 - 그러나 일단 약한 연결을 통해 아이디어를 얻었다면 그 다음에 해야 할 일은 바로 '허브'를 활용하여 성공 가능성을 더욱 높이는 것임

- 세상은 점차 수직구조가 줄어들고 대신 네트워크가 성장하고, 억압과 통제가 감소하는 대신 의사소통의 기회가 증가하는 방향으로 진화
 - 약한 연결들이 얽혀있는 네트워크의 진정한 가치를 이해하지 못하면, 자신의 잠재력을 실현할 수 없을 것

HRI Leaders Forum

최고CEO와 으뜸 지성의 만남

HRI 리더스포럼은
CEO들을 위한 프리미엄급
최고경영자 포럼입니다.

[HRI리더스포럼 혜택]

- 경제·경영부터 인문사회에 걸친 다양한 주제강연
- CreativeTV(usociety.co.kr)VIP멤버십 제공
- 경제·경영도서 베스트셀러 제공(年 12권)
- 최신 경제산업 동향자료
- 리더십교육프로그램 참여기회 마련
- 경제핫이슈분석 다운로드 서비스 제공

[연회비]

- 1명 : 연100만원 ■ 3명 : 연200만원 ■ 5명 : 연300만원

일정

매월 넷째주 목요일
저녁 7시

장소

플라자호텔 22층
다이아몬드홀

시간

19:00~21:00(2h)

HRI리더스포럼에 지혜를 나눠준 연사

김난도 서울대 교수(대한민국소비트렌드의 최근 흐름과 시사점), 최재천 이화여대 교수(21세기 기업생태계와 지식의 통섭), 유홍준 명지대 교수(영작의 조건과 장인정신), 금난새 지휘자(하모니리더십), 김정운 명지대 교수(마음을 움직이는 힘)



HRI리더스포럼 사무국

· Tel. 02-2072-6246, 6247 · Fax. 02-2072-6249 · E-mail, forum@hri.co.kr

 **현대경제연구원**
http://www.hri.co.kr