

KIEP

지역경제 포커스

대외경제정책연구원 www.kiep.go.kr 137-747 서울시 서초구 양재대로 108 2009년 4월 6일

ISSN 1976-0507 Vol. 3 No. 8

최근 미국 주택시장 동향과 시사점

오 승 환 국제거시금융실 거시팀 연구원 (ohsh@kiep.go.kr, Tel: 02-3460-1228)

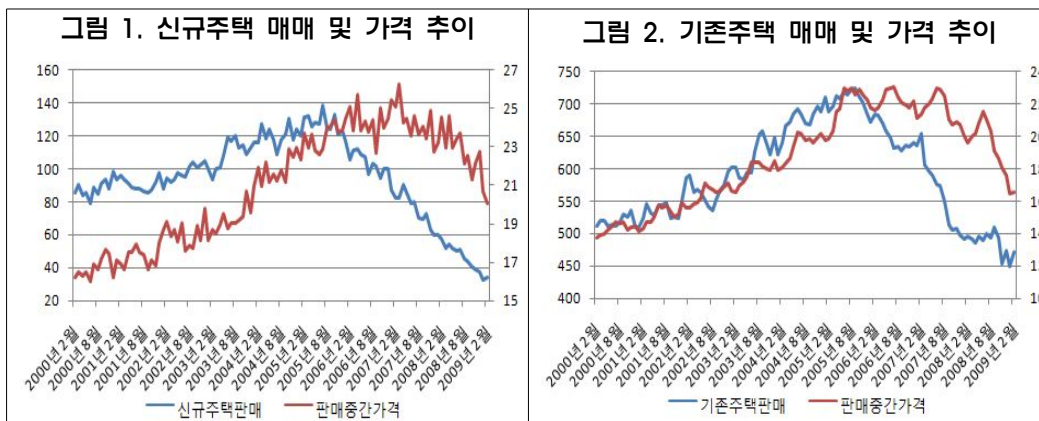
김 중 혁 세계지역연구센터 미주팀 전문연구원 (jhkim@kiep.go.kr, Tel: 02-3460-1193)

- 최근 미국 주택시장 상황을 나타내는 주요지표들이 잇달아 예상치를 상회하자 시장에서는 주택경기 회복에 대한 기대감이 나타나고 있음.
 - 2월 신규주택판매는 전월보다 4.7% 증가한 33만 7,000채를 기록하였으며 기존주택판매의 경우 전월대비 5.1% 증가한 472만 채를 기록함.
- 최근 미국에서 주택판매가 상승세로 돌아선 것은 모기지 금리가 낮아지고 주택가격 하락에 따른 저가 매수세가 증가하였기 때문임.
 - 2009년 3월 넷째주 30년 모기지 고정금리 평균은 사상 최저치인 4.61%로 하락하였으며 15년 모기지 고정금리 평균은 4.48%에서 4.45%로 하락하였음.
 - 향후 주택수요 증가를 판단할 수 있는 주택구입능력지수(Housing Affordability Index)는 1월에 166.8을 기록하며 7개월 연속 상승함.
- 최근의 상황은 미국 주택시장의 저점이 가까워지고 있다는 것을 나타내며 급격한 위축이 마무리되었다고도 볼 수 있지만, 미국 경제가 본격적인 회복세에 접어들었다고 판단하기는 어려움.
 - 주택경기의 본격적인 회복을 위해서는 신용경색이 해소되어 모기지 시장으로의 자금공급이 확대되는 한편, 주택가격이 안정세를 회복하여 모기지연체 및 담보주택 유질처분 급증추세가 진정되어야 함.

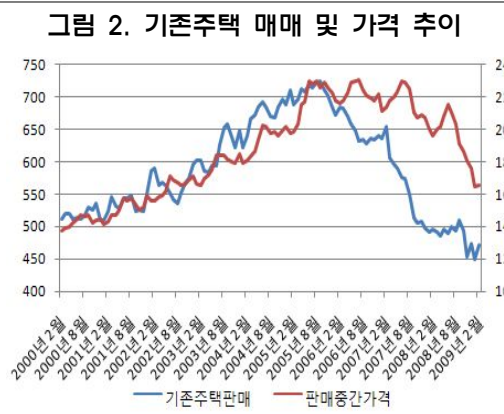
대외경제정책연구원

1. 최근 미국 주택시장 동향

- 최근 미국 주택시장 상황을 나타내는 주요지표들이 잇달아 예상치를 상회하자 시장에 서는 주택경기 회복에 대한 기대감이 나타나고 있음.
- 2월 신규주택판매는 전월보다 4.7%가 증가한 33만 7,000채를 기록하여 예상치였던 30만 채를 상회하며 2008년 7월 이후 처음 상승하였음.
- 2월 신규주택 판매대비 재고비율은 12.2개월로 전월 12.9개월보다 하락함.
- 그러나 2월 신규주택 판매 중간가격(Median Price)은 전월 20.68만 달러보다 하락한 20.09만 달러이며 2003년 12월 이후 최저가격을 기록함.
- 2월 기존주택판매의 경우 전월대비 5.1% 증가한 472만 채이며 이는 예상치였던 445만 채를 상회하는 수준으로 2003년 7월 이래 최대 증가율임.
- 2월 기존주택판매 중간가격은 전월 16.48만 달러보다 상승한 16.54만 달러를 기록함.
- 2월 기존주택의 재고는 전월대비 5.2% 증가한 연 380만 채로 2월 판매대비 재고비율은 9.7개월을 기록하여 전월과 보합세를 유지함.

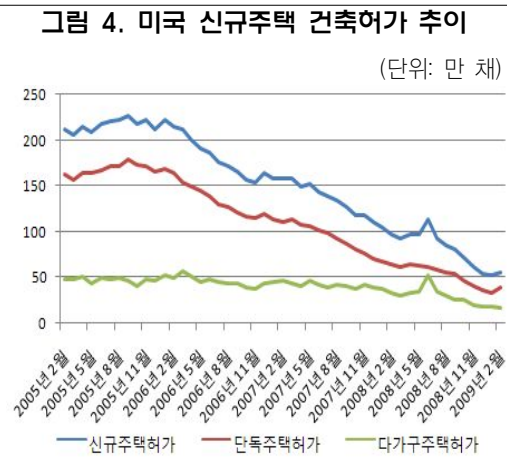
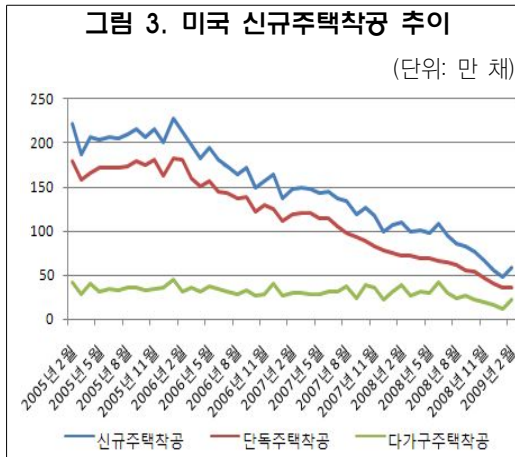


주: 판매량(좌축, 만 채), 가격(우축, 만 달러)
자료: Bloomberg.



- 2월 신규주택착공은 전월대비 22.2% 증가한 58만 3,000채로 예상치였던 45만 채를 상회하였음.
- 2월 단독주택착공은 35만 7,000채로 전월대비 1.1%증가하였으며, 다가구주택착공은 22만 6,000채로 전월대비 82.3% 증가하였음. 신규주택착공 증가의 대부분을 차지하는 다가구주택착공은 일반적으로 변동성이 크지 않으며 이는 주택시장 회복의 긍정적 요인으로 판단할 수 있음.

- 2월 신규주택 건축허가 건수는 전월대비 3% 증가한 54만 7,000채를 기록하였음.

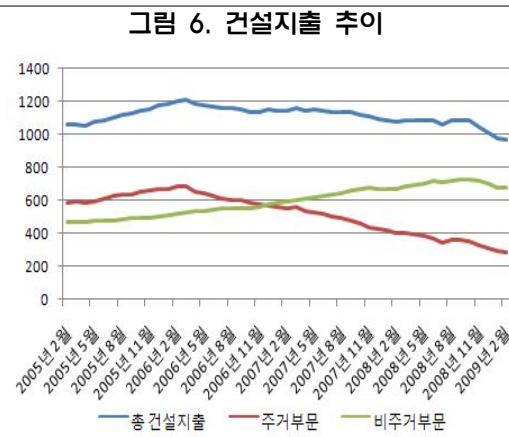
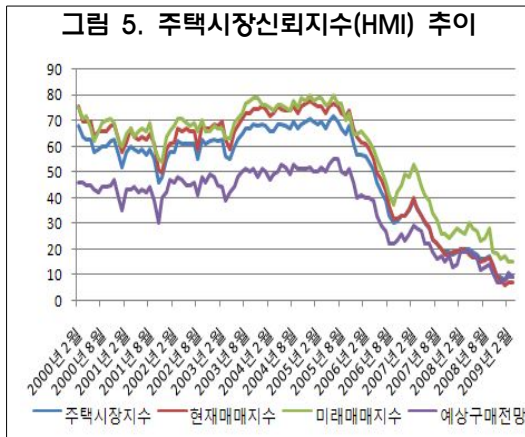


자료: Bloomberg.

- 주택가격지수의 경우 서브프라임 모기지 부실 우려가 나타난 이후 지속적으로 하락추세를 보이고 있으나 최근 소폭 상승을 나타내는 가격지표도 발표되고 있음.
- S&P/Case Shiller 주택가격지수에 따르면 2008년 1월 주택가격은 10대 도시는 158.04, 20대 도시는 146.4를 기록하며 전월대비 각각 2.5%, 2.8% 하락하였음.
- 연방주택기업감독청(OFHEO) 주택가격지수의 경우 2009년 1월 202.69를 기록하며 2008년 2월 이후 11개월 만에 상승함.
- 주택시장신뢰지수(HMI)¹⁾는 2005년 6월 72로 최고치를 기록한 이후 급격한 하락세를 보이며 금년 1월에 사상 최저수준인 8을 기록한 후 2월과 3월에는 각각 9로 소폭 회복되었음.
- 그러나 미래매매지수의 경우 2월과 3월 계속하여 역대 최저치인 15를 기록하고 있음. 예상구매전망지수의 경우 2월 11로 소폭 상승한 후 3월 다시 9로 하락하며 여전히 낮은 수준을 보이고 있으나 하락추세는 둔화되고 있음.
- 건설지출액²⁾은 2009년 2월 9,675억 달러를 기록하며 2개월 연속으로 1조 달러 이하로 하락하였음.

1) 주택건설업협회(NAHB)에서 발표하는 주택시장신뢰지수(HMI: Housing Market Index)는 주택공급자 및 수요자의 현재와 미래에 대한 신뢰도를 지수화한 것으로 50 이상은 낙관적, 50 미만은 비관적 상황을 의미함.

2) 건설지출액은 건축매매 및 허가처럼 주택수를 단순 계산하는 것과는 차이가 있으며 실질 지출액을 나타내는 것인 만큼 주택시장 동향 파악에 중요한 지표임.



주: 건설지출 단위는 십억 달러임.
자료: Bloomberg.

2. 미 정부의 주택시장 회복 대책

- 재무부는 주택금융시장의 정상화와 차압위기의 주택소유자 구제 등을 위한 주택시장 안정화 계획(Homeowner Affordability and Stability Plan)을 발표함(2월 18일).
 - 지난 2월 10일 발표된 금융안정계획(Financial Stability Plan)³⁾은 추가 세부조치로 모기지 금리 하락 유도과 담보주택 차압 방지 대책 등의 내용을 포함하고 있음.
 - 재무부는 주택시장 안정화 대책에 따라 700 ~ 900만 명의 주택소유자들이 주택압류 위기에서 벗어날 수 있을 것으로 예상함.
 - 주택금융시장의 정상화를 통하여 주택소유자들의 리파이낸싱 비용을 낮춤으로써 400~500만 명, 그리고 750억 달러 규모의 주택보유자 안정화 대책(Homeowner Stability Initiative)으로 300~400만 명의 주택보유자들이 혜택을 보게 될 것으로 전망됨.
- 주택보유자들에게 저금리 모기지 리파이낸싱 기회를 제공하기 위하여 Fannie Mae와 Freddie Mac으로부터의 우선주 매입 규모를 기존 각각 1,000억 달러에서 2,000억 달러로 2배 늘리기로 결정함.
 - 또한 Fannie Mae와 Freddie Mac의 모기지증권 매입 규모도 8,500억 달러에서 9,000억 달러로 확대함.
- 주택보유자 안정화 대책은 주택보유자들에게 저금리 모기지 리파이낸싱 기회를 제공하여 주택차압 위기에서 구제하는 것을 목적으로 함.

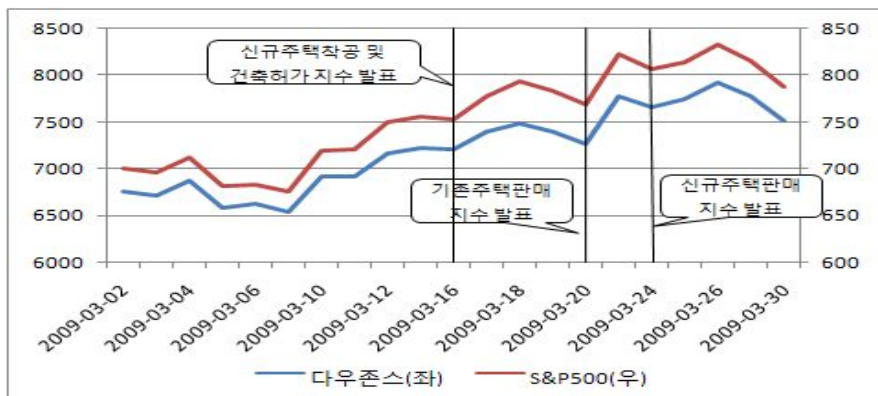
3) 금융기관들의 부실자산 문제, 자산유동화 시장경색 등 시장의 불확실성을 해결하기 위한 조치로 금융안정계획의 지원을 받는 모든 금융기관들은 주택 차압 완화를 위하여 참여할 것 등을 요구하고 있음.

- 재무부는 주택가격 80% 이상의 모기지 대출을 받은 주택보유자들이 리파이낸싱에 어려움을 겪고 있는 것으로 파악하고 있음.
- 연체위기에 있거나, 이미 연체중인 모기지 대출자의 채무조정을 통해 월간 모기지 납부액이 세전소득의 31%를 넘지 않도록 금리를 조정함.
- 연방 기금을 통해 모기지회사가 가계의 대출상환 조건을 완화해주거나 주택 압류를 유예해주면 해당 가구당 최대 6,000달러까지 모기지 회사에 지원함.
- 가계에 대출금 상환조건을 완화해줄 경우 1,000달러, 주택차압을 유보할 경우 1년에 1,000달러씩 3년간 3,000달러, 대출상환 연체가 발생하지 않은 가계에 대해 상환 조건을 완화해줄 경우 최대 2,000달러까지 지원함.
- 주택보유자들에게 저금리 모기지 리파이낸싱 기회를 제공하고, 주택차압 위기에서 구제하기 위하여 지원되는 자금은 750억 달러 규모(당초 500억 달러 규모에서 250억 달러 증가)임.
- 750억 달러는 주택보유자들의 대출상환 조건을 완화하는 것을 조건으로 모기지 회사에 지원되며, 부실자산구제계획(TARP) 2차분 3,500억 달러에서 조달함.

3. 미 주택시장 저점 통과 여부

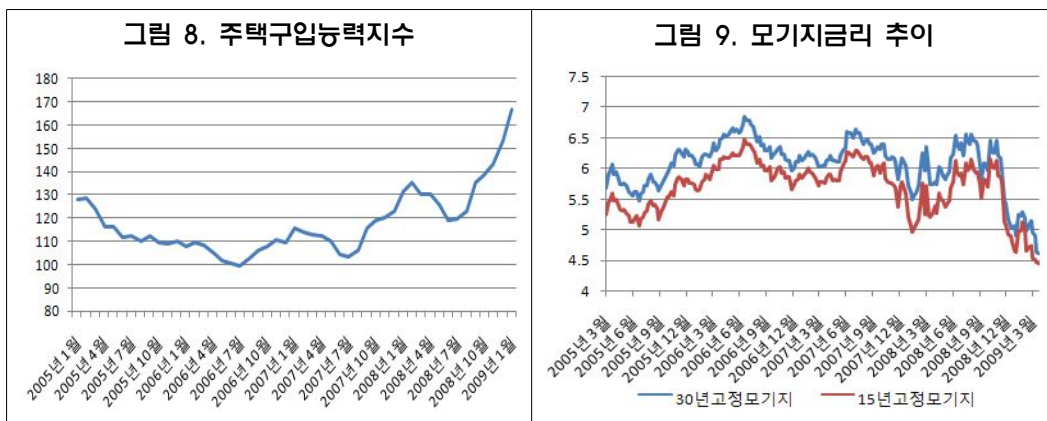
- 최근 예상을 상회하는 주택시장 지표가 발표되자 미국의 주가가 상승하는 등 시장은 주택시장 회복에 대한 기대감이 상승함.
- 다우존스 주가지수의 경우 신규주택 착공지수가 발표된 3월 17일 178.73이 상승하였으며, 기존주택판매 지수와 신규주택판매 지수가 발표된 23일과 25일 각각 497.48, 89.84가 상승하였음.

그림 7. 미국 주가지수 추이



자료: Bloomberg.

- 최근 미국에서 주택판매가 상승세로 돌아선 것은 모기지 금리가 낮아지고 주택가격 하락에 따른 저가 매수세가 증가하였기 때문임.
- 주택가격과 모기지 금리 하락은 주택구입 시에 필요한 자금 액수를 낮춰주고 있으며, 자금 차입 금액도 낮아지게 됨에 따라 주택구입에 대한 부담이 줄어들 것으로 예상됨.
- 2009년 3월 넷째주 30년 모기지 고정금리 평균은 사상 최저치인 4.61%로 하락하였으며 15년 모기지 고정금리 평균은 4.48%에서 4.45%로 하락하였음. 대출비용의 하락으로 인해 모기지신청지수는 전주대비 3% 상승한 1,194.4를 기록하였음.
- 미 모기지은행연합회(MBA)는 올해 전체 모기지는 2조 7,800억 달러로 급증해 사상 4번째 규모를 기록할 것으로 전망하였으며, 이는 대출금리 하락에 힘입어 회복 분위기를 나타내고 있는 것으로 판단됨.
- 1월 미 주택구입능력지수⁴⁾는 166.8을 기록하였으며 7개월 연속으로 상승하고 있음. 향후 주택 수요를 증가시킬 수 있는 요인으로 작용할 것으로 판단됨.

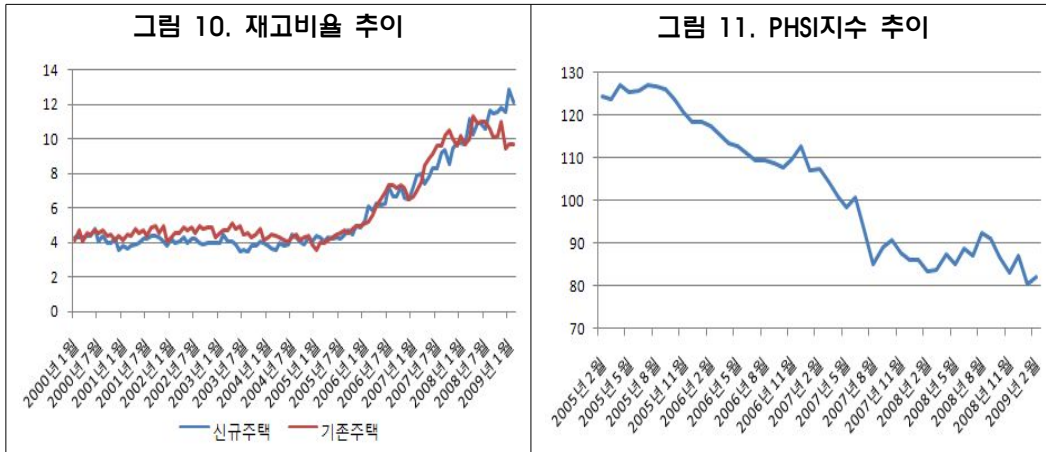


자료: Bloomberg.

- 현 판매추세에서 재고소진에 소요되는 기간을 나타내는 판매대비 재고비율의 경우 기존 주택은 지난해 8월 이후 하락세를 나타내고 있으며 신규주택도 전월보다 하락하였음.
- 2월 신규주택 재고비율은 12.2개월을 기록하였으며, 기존주택은 9.7개월을 기록하였음. 주택재고비율의 하락은 주택가격 하락세의 둔화를 가져올 것으로 예상됨.
- 그러나 서브프라임 위기 직전 평균 재고비율이 7~8개월이었던 것과 비교하면 아직 높은 수치를 나타내고 있어 주택시장의 안정으로 보기는 어려움.

4) 전미부동산협회(NAR)가 발표하는 주택구입능력지수(Housing Affordability Index)는 가계소득과 주택가격 등에 대비한 주택담보대출 원리금 상환 능력을 나타내는 지표로, 이 지수가 100 이하일 경우에는 가계 대출이 소득에 비해 과중하다는 것을 의미함.

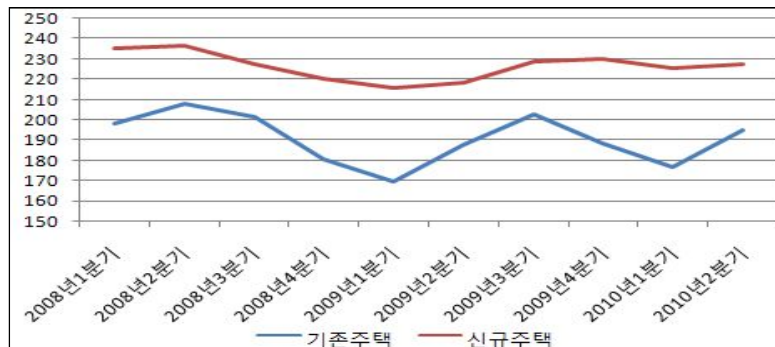
- 가격선행지수인 PHSI⁵⁾는 2009년 2월 82.4를 기록하여 전월대비 소폭 상승하며 주택 가격하락세의 둔화 가능성을 나타내고 있으나 아직 주택가격의 상승을 예상하기는 이른 것으로 판단됨.



자료: Bloomberg.

- 미국 주택가격의 저점에 대해서는 기관마다 다르게 예상하고 있으나 대체적으로 지금 보다 5~10% 추가하락을 예상하고 있음.
- 전미부동산협회(NAR)는 2009년 1분기 기존주택 및 신규주택 가격이 저점을 기록한 후 점차 상승하여 2009년 말 전년대비 각각 4.3%, 4.5% 오를 것으로 전망하였음.
- 모기지은행연합회(MBA)는 기존주택 및 신규주택 가격이 2009년 말까지는 약세를 유지할 것으로 발표함.
- 올해안에 주택가격이 저점에 도달하더라도 V자 형태의 급격한 반등은 예상하기 어려울 것으로 판단됨.

그림 12. 주택가격 전망



자료: NAR.

5) PHSI(Pending Home Sales Index): 주택거래가 완료되었으나 대금이 지불되지 않은 상태를 지수화한 것으로, 2~3개월 후의 주택가격에 대한 선행지수로 사용됨.

- 최근 주택경기 회복과 관련하여 몇몇 긍정적인 지표가 발표되고 있으나, 근본적으로 주택시장이 저점을 통과하기 위해서는 우선적으로 주택에 대한 수요가 필요함. 미국 경제는 서브프라임 사태 이후 경기둔화가 지속되고 있으며, 2009년에도 마이너스 경제성장률⁶⁾이 예상되는 만큼 주택에 대한 급속한 수요 증가는 어려워 보임.
- 국제금융시장의 불안으로 인해 유동성 위험 아래 있는 은행들이 모기지 대출조건을 서브프라임 이전보다 강화하였으며, 가계 수입 감소로 인한 모기지 대출 기피로 주택에 대한 수요는 위축된 상태임.
- 미국의 실업률은 2월 8.1%를 기록하였으며 전년동기 4.8%와 비교하면 최근 급속도로 실업률이 증가하고 있음.
- 컨퍼런스보드의 3월 소비자신뢰지수는 26으로 집계되며 전월 25.3보다 소폭 상승하였으나 아직 매우 낮은 수준임. 향후 6개월간 소득증가를 전망한 비중과 주택구매의사를 나타낸 비중은 각각 전월대비 0.4%포인트, 0.3%포인트 하락하였음.⁷⁾

표 1. 미국 주택경기 회복에 대한 시각

미 주택경기 회복에 대한 긍정적 시각	미 주택경기 회복에 대한 부정적 시각
· 신규주택판매 및 기존주택판매 증가 · 신규주택 착공 및 건축허가 증가 · 모기지 금리 인하 및 신청건수 증가 · 주택재고비율 하락 · 미 정부의 주택시장 지원정책	· 미국 경기둔화 지속 가능성 · 자동차산업 등 다른 산업부문의 위험성 증가 · 실업률 악화로 인한 주택수요 감소 가능성 · 소비심리 하락 · 주식 등 자산가치 하락

4. 시사점

- 최근의 예상을 넘어선 주택관련 지표들은 미국 주택경기가 저점이 가까워지고 주택시장의 급격한 위축은 어느 정도 해소되었다고 판단할 수 있음.
- 당분간 FRB가 0~0.25%대의 정책금리를 유지할 것으로 예상되는바, 장기 모기지 금리가 추가 하락할 경우 주택수요를 증가시키는 요인으로 작용할 수 있음.
- 미국 정부의 주택시장 안정화 계획은 그동안 지원 대상에서 제외되었던 주택보유자들의 채무상환 부담을 경감시키는 데 초점이 맞추어져 있어 어느 정도 주택보유자들에게 2분기 이후 실질적인 도움을 줄 수 있을 것으로 판단됨.

6) 2009년 미국 경제성장률 전망치: OECD(-4%, 3월 31일 발표), IMF(-2.6%, 3월 19일 발표), World Bank(-2.4%, 3월 31일 발표)

7) 향후 6개월간 소득증가를 전망한 비중은 2월 7.9% → 3월 7.5%로 하락하였으며, 주택구매의사를 나타낸 비중은 2월 2.3% → 3월 2.0%로 하락하였음.

- 그러나 주택 차압 및 공실주택수의 증가세 등을 감안할 경우 당분간 주택건설투자 감소 및 주택가격 추가 하락은 불가피할 것으로 판단됨.
- 주택시장 정상화를 위한 주택시장정책의 변화에도 불구하고 그 대상이 회생 가능한 일부 주택소유자에게만 적용⁸⁾되는 등 효과는 제한적일 것이라는 의견도 만만치 않음.⁹⁾
- 모기지 리파이낸싱에 어려움을 겪고 있는 주택소유자들이 주택을 포기하지 않고 재융자에 나서게 하기 위해서는 주택가격 안정이 필수적이거나 아직 시장에서는 주택가격 추가 하락을 전망하고 있어 주택시장 안정화 계획이 효과를 발휘하기까지는 다소 시일이 걸릴 것으로 판단됨.
- 주택경기의 본격적인 회복을 위해서는 주택금융시장의 정상화와 주택가격이 안정세를 회복하여 모기지연체 및 담보주택 유질처분 급증추세가 진정되어야 함.
- 또한 고용 상황이 악화되고 있고, 자동차업체의 파산 가능성 증가 등 다른 산업부문으로부터의 위험성도 줄어들지 않고 있음.

8) LTV(Loan to Value) 비율이 80~105%만을 대상으로 함.

9) 실제로 발표 당일 뉴욕증시는 등락을 거듭하다 전날과 비슷한 수준에서 마감되었음.