국 외 출 장 복 명

○ 출장자 : 김근용

○ 출장기간 : **2012년 10월 17일(수) ~ 10월 25(목)**

○ 출장국가 : 미국 **Chicago, Milwaukee, Minneapolis**

목 차

Ⅰ. 출장개요 ····· 1

1. 출장목적 ····· 1
2. 출장기간 및 방문기관 ····· 1
   1) 출장기간 ····· 1
   2) 방문기관 ····· 1
3. 해외출장 세부일정 ····· 2

Ⅱ. 면담 및 현지조사 ····· 3

1. NAR Chicago office ····· 3
   1) 개요 ····· 3
   2) 면담조사 결과 ····· 3
2. City of Chicago ····· 10
   1) 개요 ····· 10
   2) 면담조사 결과 ····· 10
3. Uni. of Wisconsin-Milwaukee ····· 14
   1) 개요 ····· 14
   2) 면담조사 결과 ····· 15
4. Uni. of Minnesota ····· 17
   1) 개요 ····· 17
   2) 면담조사 결과 ····· 17

Ⅰ. 출장개요

1. 출장목적

○ 미국의 주택시장 및 주택정책 동향, 주택시장 조사방법과 조사된 정보의 활용사례 파악
○ 주택정책 의사결정과정 및 지원체계, 공공주택 공급정책 등의 사례를 벤치마킹
○ 이를 통하여 향후 우리나라 주택정책의 정교성과 적시성을 높이는 데에 필요한 시사점을 찾고자 함

2. 출장기간 및 방문기관

1) 출장기간

○ 2012년 10월 17일(수) ~ 10월 25일(목)

2) 방문기관

□ 미국 Chicago

○ NAR Chicago office
- 최근 미국주택시장 현황 파악
- NAR 생산 정보의 정책 활용 사례 및 지원내용 조사

○ City of Chicago-The Department of Community Development
- 최근 주요 정책현황 파악
- 정책수립 과정에서 시장정보와 통계자료 수집 및 활용사례

□ 미국 Milwaukee

○ Uni. of Wisconsin-Milwaukee Center for Urban Initiatives & Research

- 미국 주택정책 의사결정 과정과 지원체계 조사

□ 미국 Minneapolis

○ Uni. of Minnesota

- 저소득층 주거 및 임대시장 안정을 위한 공공주택 공급정책 조사

3. 해외출장 세부일정

일시	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	접촉예정인물 (직책포함)
10.17(수)	인천	시카고	NAR Chicago office	최근 미국주택시장 및 정책동향 파악	Brian Bernardoni, Senior Director of Government and Public Policy
10.18(목)		시카고	City of Chicago	주택정책 및 시장정보 활용사례	Seth Reimer, Housing development Coordinator
10.19(금)		밀워키	Uni. of Wisconsin-Milwaukee Center for Urban Initiatives & Research	주택정책 의사결정 과정	G. Scott Davis, Researcher.
10.20(토)		밀워키	밀워키 도심 및 외곽지역	현장답사	-
10.21(일)		밀워키			
10.22(월)		밀워키	Uni. of Wisconsin-Milwaukee	주택정책 지원체계	Sunny Kim, Professor
10.23(화)		미네아폴리스	Uni. of Minnesota	공공주택 공급정책	Goetz, Edward G., Director of Center for Urban and Regional Affairs
10.24(수)	시카고	인천	-	귀국	-
10.25(목)					

Ⅱ. 면담 및 현지조사

1. NAR Chicago office

1) 개요

○ South Michigan Avenue에 위치한 전미부동산중개인협회(NAR; National Association Realtors) 시카고 사무소를 방문하여 관련자 면담을 통해 부동산시장 현황, 시장정보 생성과 제공에 관한 자료를 수집

○ 방문기관 및 담당자
- 일시: 2011년 10월 17일(수)
- 방문기관: NAR Chicago office
- 홈페이지 http://www.chicagorealtor.com/index.cfm
- 담당자: Brian Bernardoni, Senior Director of Government and Public Policy)
- TEL: 312-214-5528

2) 면담조사 결과

□ 미국 주택시장 동향

○ NAR은 기본적으로 EHS(Existing Home Sales) DB, HAI(Housing Affordability Index), PHSI(Pending Home Sales Index) 등을 생성, 제공하는 조직임

○ 따라서 NAR 자료로는 주택시장 전체를 파악할 수 없다고 하며, 주택거래도 건축 후 1년 이상된 기존주택 거래자료를 생산함

○ NAR Chicago office 담당자는 시카고 지회에서 확보하고 있는 Census of Bureau, 연방주택금융청(FHFA), 스탠더드앤푸어스(S&P)/케이스-쉴러(Case-Shiller)지수, 미국주택건설협회(NAHB) 등의 자료를

기초로 미국 주택시장의 동향을 설명해 줌

○ 주택거래, 주택가격, 주택공급, 심리지수 등을 감안해 볼 때, 미국의 주택시장은 최근 다소 회복세를 보이는 것으로 파악됨

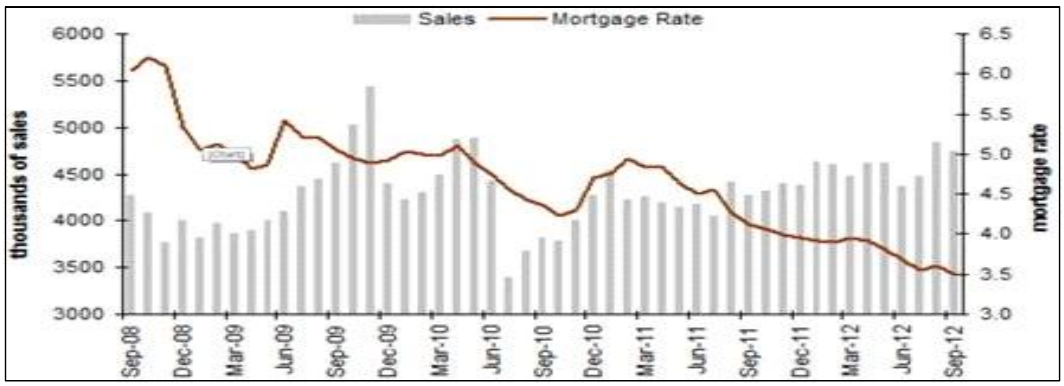
① 주택거래

○ NAR가 파악한 기존주택거래는 2012년 9월 4백 75만호로 전년동월 4백 28만호대비 11.0% 증가하여 완만한 증가세가 지속되고 있음

- 주택거래 증가 추세는 주로 모기지 금리하락 등에 기인한다고 함

- 30년 고정모기지 금리는 연방준비제도이사회(FRB) 2012년 10월 모기지 담보증권(MBS)을 400억달러 매입하기로 약속한 정책 결정 등에 기인하여 2012년 9월 현재 3.5% 수준까지 하락

<기존주택 거래 및 모기지 금리 추이>



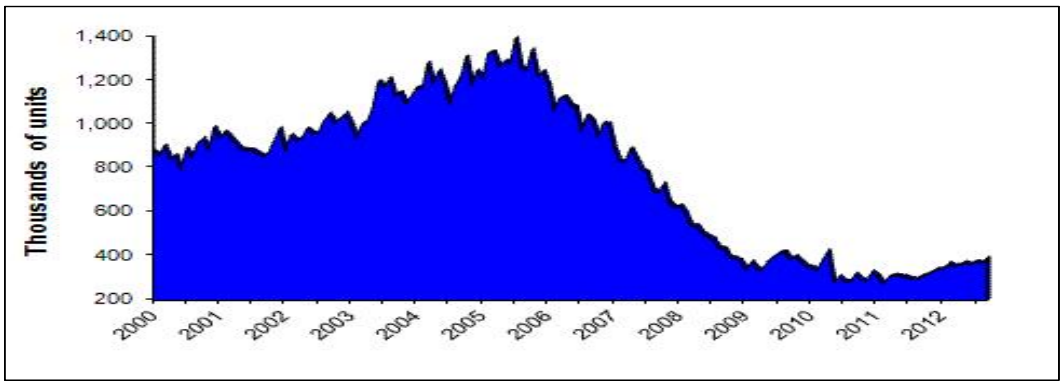
자료: NAR, 패니매

○ 신규주택거래는 2012년 9월 38만 9천가구로 2010년 4월 이후 2년 5개월만에 최고치를 기록

- 전월(8월) 36만 8천호 대비 5.7% 증가하였으며, 전년동월 대비로는 27% 증가하여 완만한 증가세 지속

- 2005년 최고 140만호를 기록했던 것과 비교하면 여전히 낮은 수준이기는 하지만, 2011년 최저치인 27만 3천호에 비해서는 42% 증가한 수준임

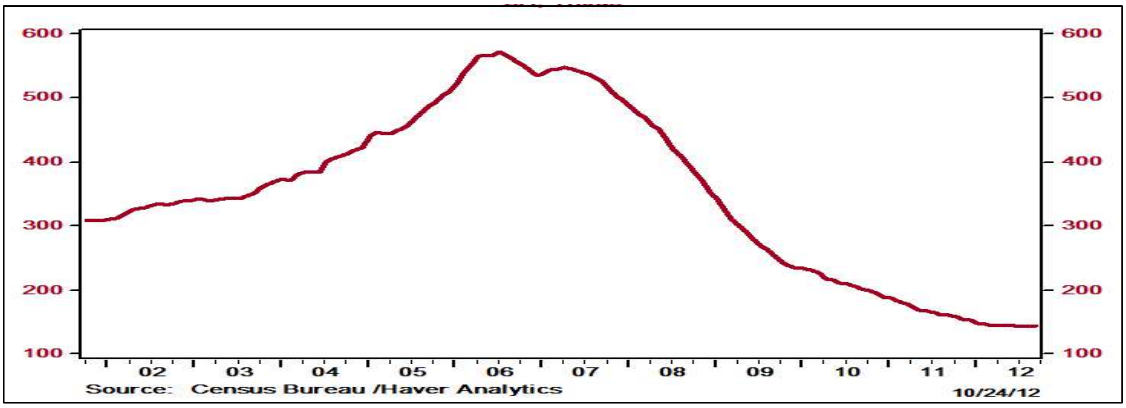
<신규주택거래 추이(천호)>



자료: Census of Bureau

○ 이에 따라, 신규주택으로 판매되지 않는 주택재고(Inventory of new housing)도 2012년 9월 14만 5천호 수준으로 감소세가 지속

<신규판매주택 중 재고주택 추이>



자료: Census Bureau. NAR에서 재인용

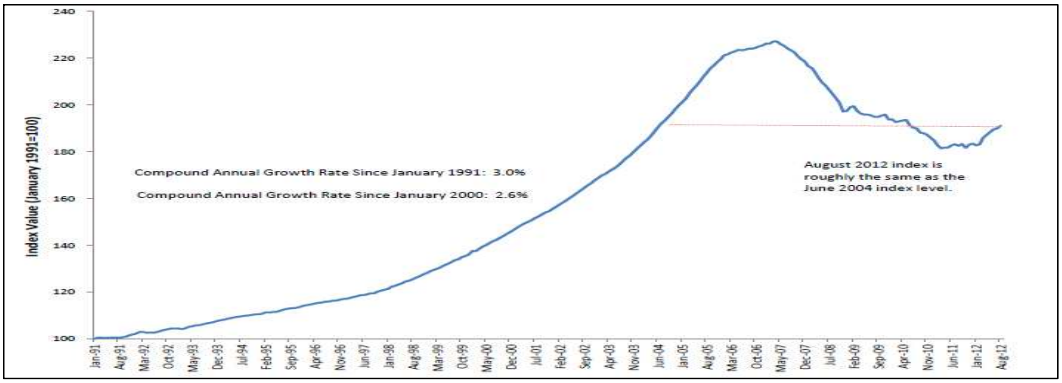
○ 신규주택거래 증가 및 신규미판매주택 감소 등의 영향으로 신규주택거래의 중위가격은 24만 2천달러로 전년동월대비 11.7% 증가

② 주택가격

○ 연방주택금융청(FHFA)의 주택가격지수는 2012년 8월 전월대비 0.7% 상승하여 2월부터 7개월 연속 상승세 시현, 전년동월대비로도 4.7% 상승

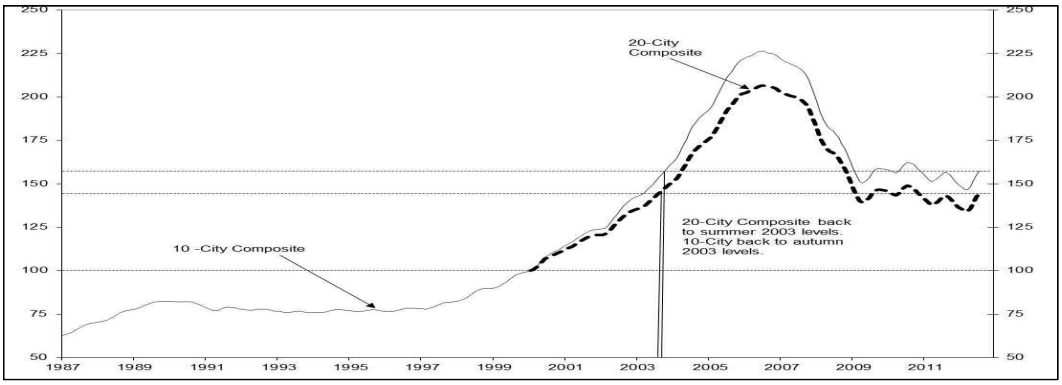
- 주택가격지수의 상승은 최근 들어 고용시장이 회복되는 것과 주택재고 감소, 모기지 금리 하향 등에 기인한다고 함

<FHFA 주택가격지수>



○ 미국 대도시 20대 및 10대 대도시 주택가격지수를 나타내는 스탠더드앤푸어스(S&P)/케이스-쉴러(Case-Shiller)지수는 2012년 7월 전월대비 0.8% 상승하여 6개월 연속 상승하였으며, 전년동월대비로도 1.2%의 상승세를 보임

<S&P/Case-shiller 주택가격지수 추이>



자료: S&P, S&P/Case-Shiller Home Price Indices

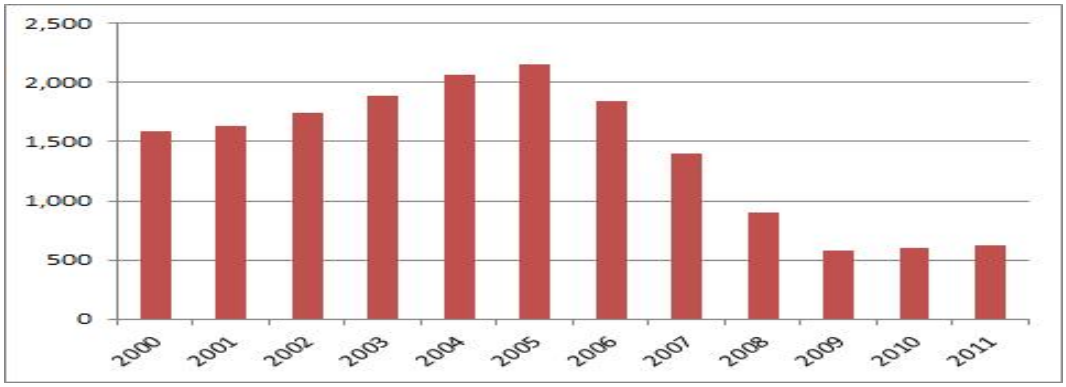
③ 주택공급

○ **(신규주택허가)** 2011년 62만 4천호로 2010년대비 3.2% 증가하였으며,

2012년에는 증가세가 확대

- 2012년 1월~9월까지 신규주택허가는 연율기준 28.0% 증가하여 증가세 확대

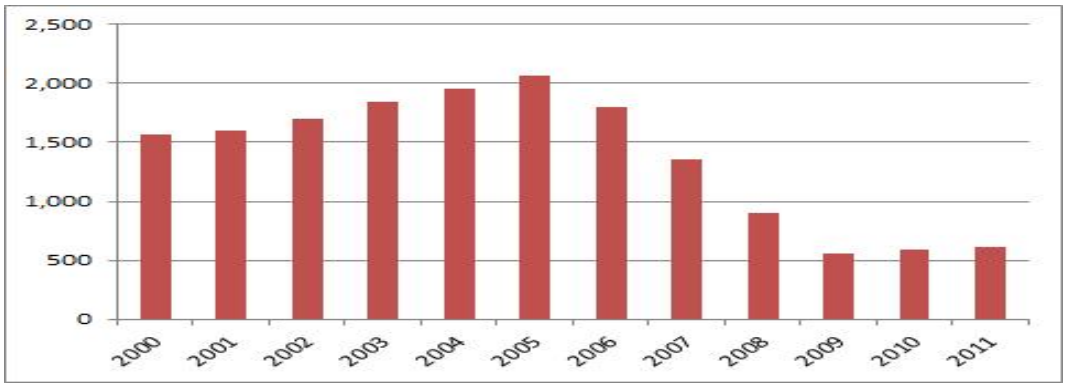
<신규주택허가 추이(호)>



자료: Census Bureau

○ **(신규주택착공)** 2011년 60만 9천호로 2010년대비 3.7% 증가하였으며, 2012년에는 증가세 확대

<신규주택착공 추이(연도별)>

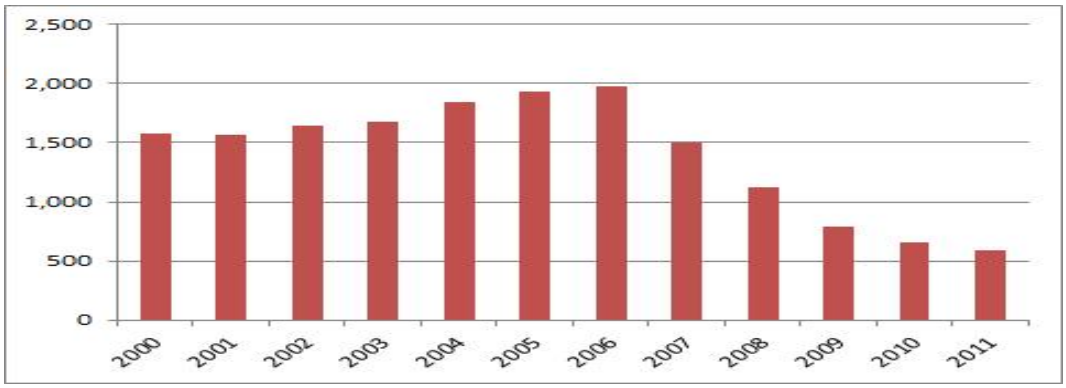


자료: Census Bureau

○ **(신규주택완공)** 2012년 1월~9월 사이 연율기준으로 68만 3천호로 전년 동기대비 7.2% 증가

- 월간기준으로는 2012년 9월 68만 3천호로 전월대비 0.4%, 전년동월대비 13.8% 증가하여 증가세가 확대

<신규주택완공호수 호수(호)>



자료: Census Bureau

④ 기타 주택시장 지표

○ **(주택차압건수)** 채무상환 불이행, 경매 또는 압류처분을 받은 주택차압 건수는 2012년 3분기 53만 1,576건으로 전년동기대비 13% 감소

- 주택차압건수 하락에 따라 **주택차압률**도 2012년 2분기 4.27%로 1분기 대비 12bp, 전년동기대비 16bp 각각 하락

○ **(모기지연체율)** 전체 모기지연체율은 2012년 2분기 7.58%로 1분기 7.40%대비 18bp 상승하였으나, 전년동기대비로는 86bp 하락[1)]

○ **(주택구입능력지수)** 2012년 8월 185.0으로 2011년말대비 200.2대비 15.2p 하락하였으나 높은 수준 유지

- 최근 주택구입능력지수의 하락은 모기지금리가 동기간 4.27%→3.7% 하락하였으나, 중위주택가격이 1626000달러 → 188,700으로 16.1% 상승했던 것에 기인

1) National Delinquency Survey, Mortgage Bankers Association

<주택구입능력지수(HAI) 추이>

주: 주택구입능력지수는 '중위주택을 구입할 수 있는 소득' 대비 '중위소득'의 비율로 측정하며 100보다 높을수록 주택구입능력이 높음을 의미

자료: NAR

⑤ 주택시장심리

○ 미국주택건설협회(NAHB)의 주택건설업체들이 경기를 전망하는 주택시장지수는 2012년 10월 41로 전월보다 1p 상승하였으며 2006년 6월 이후 최고 수준을 기록

- 참고로 NAHB 주택시장지수는 50을 기준으로 50을 넘으면 주택경기의 호전을 의미한다고 함

□ NAR의 통계 및 지표생성과 활용

○ NAR은 EHS DB 생성, HAI 등을 주요 업무로 하고 있음

○ EHS(Existing Home Sales) DB의 생성

- 매월 부동산 중개인 등을 통해 주택거래 데이터 수집
- 주택거래 DB에 기초하여 Report 작성(미국 전체를 대표하기 위해서는 샘플 수를 조정하여 전수화 과정을 거침)
- 매 10년 마다 조사되는 전국 단위의 센서스가 발표되는 경우 통계수치 조정

○ HAI(Housing Affordability Index)

- HAI는 가구소득 대비 주택담보대출의 원리금을 상환할 수 있는 능력을 나타낸 지표임

- HAI=(MEDINC/QINC)×100

  · PMT=monthly mortgage payment
  · QINC=PMT×4×12 (중위가구의 월 원리금 상환액이 월 소득의 25%를 초과하지 않는 것으로 가정)
  · MEDINC=median family income

- HAI는 100을 기준으로 숫자가 낮을수록 소득에 비해 주택담보대출이 과중하다는 것을 의미함

○ EHS DB 자료와 HAI는 주택시장 참여자의 의사결정에 중요한 정보가 되고, Fed 등에서 review하며, 미연방정부와 지방정부의 부동산정책에도 중요한 참고자료로 활용된다고 함

2. City of Chicago

1) 개요

○ City of Chicago의 The Department of Community Development를 방문하여 관련자 면담을 통해 최근 주요 주택정책 현황과 정책수립 과정에서 시장정보와 통계자료 수집 및 활용사례를 파악

○ 방문기관 및 담당자

- 일시: 2011년 10월 18일(목)
- 방문기관: The Department of Community Development, City of Chicago
- 홈페이지: http://www.cityofchicago.org/city/en.html
- 담당자: Seth Reimer, Housing development Coordinator
- TEL: 312-744-0883

2) 면담조사 결과

□ 미국 주택시장 대응정책

○ 미국 주택정책 일반은 이미 자료로 알려진 사실이므로 담당자 면담

에서는 주로 글로벌 금융위기 이후 미국 정부가 취해온 주택시장 대응정책을 파악하였으며, 비교적 상세한 정보를 얻을 수 있었음

- 부시정부의 정책은 The Housing and Economy Recovery Act와 Troubled Asset Relief Program으로 대표되며, 오바마정부의 정책은 Home ownership Affordability and Stability Plan과 Operation Twist로 대표됨
- 미국은 주택공급 관련 규제가 적고 세제는 안정적으로 운영되고 있으므로, 주택시장 조절을 위해 주로 금융정책을 활용하고 있다고 함 → 우리나라 주택정책 운용에서 참고해야 할 것으로 사료됨

① 부시정부의 주택정책

■ HERA(The Housing and Economy Recovery Act)

○ 부시정부는 주택시장 침체가 가속화되면서 2008년 7월 30일 주택시장 및 주택금융시장 안정을 위한 대책을 추진

○ 서브프라임 모기지 사태에서 비롯된 위기 완화를 위해 은행이 모기지 금액을 감정가격의 90% 이하로 감면해주면 FHA(Federal Housing Administration)가 지불 보증하는 프로그램에 3천억달러의 예산을 배정

- FHA는 저소득층의 주거환경을 향상시키기 위해 설립된 정부기관으로 서브프라임 모기지의 상당부분을 소유하고 있었는데, FHA의 융자기준을 강화하는 대신 모기지 공급액을 대폭 늘림

○ 2차 주택저당시장의 중요 기관인 Fannie Mae와 Freddie Mac의 규제를 강화하고 자본금을 추가 투입함으로써 시장의 안정을 꾀함

○ 2008년 4월 9일부터 2009년 7월 1일까지 연간소득이 7만 5천달러(부부의 경우 15만달러)이하인 가구가 주택을 처음 구입하는 경우 주택가격의 10% 또는 7,500달러의 세금을 미리 환불해주고 향후 15년 동안 세금 납부 시에 이를 상환토록 함

○ 모기지 사업자의 규제를 단일화하기 위해 FHFB(Federal Housing Board)와 OFHEO(Office of Fedral Housing Enterprise Oversight)를 통

합한 FHFA(Federal Housing Finance Agency)를 설립

○ 모기지 브로커의 자격에 대한 규제를 도입

■ **TARP(Troubled Asset Relief Program)**

○ 서브프라임 모기지 부실로 인한 금융시장 위기를 해소하기 위해 2008년 10월 3일 유동성의 문제가 생긴 AIG, 시티그룹 등 대규모의 금융기관과 GM과 같은 기업을 지원하기 위해 7000억달러의 자본을 조성

○ 부실자산 안정화 프로그램은 모기지 디폴트와 압류주택 매물을 감소시켜 주택가격 안정에 기여

- 연방주택청이 압류대상 모기지를 인수한 후 대출금 미만 가격으로 민간 투자자에게 매각

② 오바마정부의 주택정책

■ **Home ownership Affordability and Stability Plan**

○ 오바마 정부는 2009년 2월 18일 2,750억달러 규모의 주택시장안정대책(Home ownership Affordability and Stability Plan)을 발표

○ 모기지 유동화기관인 패니매(Fannie Mae)와 프레디맥(Freddie Mac)에 대해 각각 1,000억 달러씩 자본 확대지원하고 재무부가 고유하는 증권에서 모기지 증권의 한도를 500억 달러에서 9조 달러로 대폭 상향

○ **(모기지 조정정책)** 750억 달러 규모의 차압방지계획(Homeowner Stability Initiative)을 수립하여 주택가격 하락과 신용경색으로 주택차압 위험에 처한 주택소유자들을 보호

- 모기지를 연체한 모기지 채무자들의 월 상환금을 소득의 31%로 축소

- 모기지 대출회사(금융사)에게는 연체한 채무자의 모기지 조건을 완화해 줄 경우 1,000달러의 인센티브를 지급하고, 완화된 조건을 3년간 유지할 경우 연간 1,000달러씩 추가 인센티브 지급

- 대출상환을 연체하지 않은 가계에 대해 채무재조정을 해줄 경우 최대

2,000달러 지원

- 모기지 채무자의 경우에도 5년간 연체하지 않을 경우 5년간 매년 1,000달러 지급

- 소요재원 750억달러 중 500억달러는 금융권 구제자금(TARP; Troubled Asset Relief Program)을 활용하고, 나머지 250억달러는 국책 모기지 회사를 통해 지원

○ 현재 이자율이 원래 이자율보다 낮아 재융자를 받으려고 해도 주택가격의 하락 때문에 LTV가 80% 이상이 되어 프라임 모기지 받지 못하는 경우 이를 허용토록 함

○ 주택가격의 하락을 염려한 은행이 융자를 거부하는 것을 막기 위해 100억 달러의 예산을 책정하여 주택가격 하락에 대한 보험을 설정, 정부가 주택가격을 보장하도록 함

■ **Operation Twist**

○ 미국 연방준비제도이사회(FRB)는 2012년 9월 기업의 투자를 활성화하고 가계의 주택구입을 확대하는 경기부양을 위해 오퍼레이션 트위스트(Operation Twist)를 추진

- 오퍼레이션 트위스트는 단기채권을 매각하고 장기채권을 매입하여 장기금리를 낮추는 정책을 의미하며 2012년 6월까지 4000억달러 규모임

○ 미국 연방준비제도이사회(FRB)는 2670억달러 규모의 오퍼레이션 트위스트(Operation Twist)를 2012년말까지 연장하여 추진

- 이에 따라 30년 장기모기지 금리는 2012년 10월 11일 현재 3.39%까지 하락

□ 주택시장 정보와 통계자료 수집 및 활용

○ 주택시장 분석 및 정책수립을 위한 정보와 통계는 HUD(United States Department of Housing and Urban Development) 자료를 기본으로 하고, 민간부문이 생산한 자료를 참고로 한다고 함

- HUD가 기획하고 U.S. Census Bureau에서 조사하는 American Housing Survey와 HUD의 분기 보고서인 U.S. Housing Market Conditions는 기본자료임
- U.S. Housing Market Conditions에는 Housing production, Marketing of Housing, Affordability, Home-ownership, Foreclosure, Multi-family housing 등이 포함됨
- NAR, NAHB, 스탠더드앤푸어스(S&P)/케이스-쉴러(Case-Shiller)지수 등은 참고자료임

○ City of Chicago 같은 지방정부 역시 동일한 자료를 활용
- U.S. Housing Market Conditions는 미국 주택시장을 10권 권역으로 구분하고 있으며, 시카고는 Region 5(Midwest)에 속함
- 현재 아파트 공실률이 6~7%로 높고, 2011년 주택가격은 5% 정도 하락한 반면, 임대료는 5% 정도 상승하였다고 함

○ 위의 통계자료를 기반으로 정책을 수립하며, 우리나라에서 정부가 운용하고 있는 EWS(Early Warning System)나, 우리 연구원이 개발중인 HPDSS(Housing Policy Decision Support System)은 미국에는 없는 것으로 알고 있다고 함

3. Uni. of Wisconsin-Milwaukee

1) 개요

○ UWM의 Center for Urban Initiatives & Research 방문과 Sunny Kim 교수를 면담하여 시장조사 방법, 주택정책 의사결정 과정 및 지원체계를 파악

○ 방문기관 및 담당자
- 일시: 2011년 10월 19일(금), 22일(월)
- 방문기관: Center for Urban Initiatives & Research, UWM
- 홈페이지: http://www4.uwm.edu/cuir
- 담당자: G. Scott Davis, Researcher, Sunny Kim, Professor
- TEL: 414-229-4847(G. Scott Davis), 414-961-9306(Sunny Kim)

2) 면담조사 결과

□ 주택시장 조사방법

○ UWM의 Center for Urban Initiatives & Research를 방문하여 담당자와 주택시장 조사방법에 대해 토의함

- 기본적으로는 앞에서 언급한 HUD의 자료와 민간자료를 활용하며, 필요에 따라 수행하는 지역별 조사는 주로 조사원 1:1 면접방식을 활용한다고 함

○ 조사원은 면접지 또는 컴퓨터를 사용하여 조사를 수행하며, 우리나라에서 일부 조사기관이 사용하고 있는 CAPI(Computer Assisted Phone Interview)은 활용하지 않고 있다고 함

- CAPI 방식은 logic의 오류를 자체적으로 수정해주는 방식임

□ 주택정책 의사결정 과정과 지원체계

○ 'Sunny Kim 교수 면담 결과, 미국의 주택정책은 큰 틀에서 연방정부가 결정하고 재정적인 지원을 하며, 지방정부는 지역실정에 맞게 이를 구체적으로 집행하는 역할을 담당한다고 함

○ 미국은 과거 주택소유 장려정책을 펴왔으나, 글로벌 금융위기를 겪으면서 이를 지속할 것인지에 대해 새로운 고민이 필요하다고 함

○ 정부가 주택소유를 장려한 이유는 다음과 같음

- 주택소유가 책임감 있는 시민을 만들고, 주택소유자가 많아짐으로 인해서 안정적인 사회를 이룰 수 있다는 믿음에 근거

- 흔히 말하는 "American Dream"은 맨손으로 시작한 이민자가 열심히 일하면서, 가족을 이루고 주택을 구입하여 행복하게 사는 이미지임

○ 이러한 목적을 달성하기 위해서 10% 내외의 돈(downpayment)만 있어서 금융기관으로부터 90%의 자금을 차입하여 집을 장만할 수 있었음

○ 그러나 일반경제 및 주택경기가 침체되면 주택시장은 심각한 충격

에 빠지게 됨

- 경기침체 → 실업 및 소득 감소 → 원리금 상환 곤란 → 금융기관 유질처분 → 주택가격이 하락 → 유질처분 물량 증대 → 주택가격 추가 하락

○ 따라서 주택금융에 대한 신용관리가 지금보다는 강화될 필요가 있다고 함

○ 우리나라의 EWS와 우리 연구원이 추진 중인 HPDSS를 설명하자, 꼭 필요하다는 의견임

- 주택정책 의사결정 담당자가 자주 바뀌는 상황에서 시장상황을 적기에 인식하고, 정책을 적기에 시행하기 위해서는 시스템에 의한 관리가 중요하다는 의견임

□ Milwaukee 주거지역 현장답사(10월 20일(토), 10월 21일(일))

○ Milwaukee 주거지역의 역사적 변천과정은 우리나라 지방대도시 및 중소도시 주거지역의 향후 변화(중심지 퇴화 등)를 예견해볼 수 있는 단초를 제공함

○ UWM의 Sunny Kim 교수 면담과 주말을 이용한 현장답사 결과, Down town은 퇴화되고 있으며, 외곽지역은 지속적으로 발달

- 전반적으로 도시의 외연적 확산과정에서 도심지와 초기 발달지역은 쇠퇴하는 추세이며, 중산층과 부유층은 외곽으로 이동

○ Down town

- 도심지 주 기능은 상업·업무 및 문화기능 중심이고 주거기능은 취약하며 전반적으로 슬럼화 되어 있음. African-American, 남미계 등 저소득계층이 주류를 이룸

○ Sub-urban area

- Sub-urban area는 지역별 편차가 심하지만, 주거 중심기능을 담당
- Whitefish bay 등 서북부지역은 주로 중산층이 거주하고, 도시형성 초기에 공업을 중심으로 발달했던 남동부지역은 저소득층 밀집지역으로 변화
- 세 가구를 방문하여 면담한 결과, 30만불 정도 주택의 연간 재산세가 5,000불 정도로 매우 높다고 불만임. 최근 몇 년간 주택가격은

하락한 가운데, 월세는 꾸준히 올라가고 있다고 함

○ 외곽지역

- Mequon 등 도심외곽지역은 주로 부유층이 거주하는 고급주택이 입지하고 지속적으로 확산되는 추세
- 대지면적 3,000m^2 주택면적 300m^2 규모의 주택이 50~70만불 수준이며, 금융위기 이후 20% 정도 가격이 하락하였다고 함

4. Uni. of Minnesota

1) 개요

○ Center for Urban and Regional Affairs-Uni. of Minnesota를 방문하여 미국 저소득층 주거 및 임대시장 안정을 위한 공공주택 공급 정책을 조사

○ 방문기관 및 담당자

- 일시: 2011년 10월 23일(화)
- 방문기관: Center for Urban and Regional Affairs, Uni. of Minnesota
- 홈페이지: http://www1.umn.edu/about/staff/Goetz
- 담당자: Goetz, Edward G., Professor
- TEL: 612-624-8737

2) 면담조사 결과

□ 임대주택 공급정책

○ Goetz 교수를 방문하였으나, 급작스런 세미나 일정으로 인하여 10여분간 면담에 그침

○ 대신 본인이 최근 발표한 'The Transformation of Social Housing in the U.S.A'와 'Minneapolis Trends: A Quarterly Overview of Socioeconomic & Housing Trends in Minneapolis '를 제공 받았음