국토정책Brief는 주요 국토정책 현안을 적시하고
정책방안을 제안하는 주간지입니다.

2013/03.04

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 415

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 박양호 • www.krihs.re.kr

미국 주택시장 대책의 성과와 정책적 시사점

손경환 국토연구원 선임연구위원, **전성제** 국토연구원 책임연구원, **전성애** 국토연구원 연구인턴

요 약

1 미국의 주택시장대책은 금융부담능력이 없는 한계가구에 대한 직접지원정책과 모기지이자율을 낮추어 주택시장 정상화를 유도하는 거시정책을 병행

- 주택가격 하락 등으로 어려움에 처한 가구를 직접 지원(MHA)하는 한편,
- 양적완화(QE)를 통한 MBS의 이자율 인하로 모기지 금융비용 부담을 완화하여 주택수요를 유도

2 모기지 금융비용 부담을 겪는 다양한 가구들의 상황에 적합한 세부대책으로 정책효과를 제고

3 단기적으로는 가계안정을 도모하고, 중장기적으로는 주택시장의 정상화를 통해 거시경제에 긍정적 효과를 유도

정 책 적 시 사 점

주택시장의 당면 현안해결과 함께 미래의 불안정성을 완화하는 방향으로 정책추진 필요

❶ 한계가구 지원뿐 아니라 예비·잠재수요자의 주택구입능력 향상을 통한 수요 확대가 중요

❷ 포괄적 양적 완화정책은 어려우며 주택수요과 관련된 맞춤형 정책이 효과적

- 과도한 주택대출원리금 상환부담에 처한 한계가구는 가구상황에 맞추어 직접지원과 간접지원을 병행
- 신혼부부 등 사회적 지원필요계층 및 잠재적 수요자의 주택구입능력을 높이기 위한 금융비용 경감

1. 미국 주택시장 동향

2012년 들어 미국 주택시장은 견고한 회복추세[1)]

■ 주택공급지표인 주택건설허가, 착공 및 준공물량이 4/4분기에도 모두 증가세를 지속

○ 주택건설허가는 전기대비 7%, 전년동기대비 29% 증가

○ 주택착공 및 준공물량은 각각 전년동기대비 32%와 19%가 증가

※ 2000년대 중반에 비해서는 건설허가, 착공, 준공실적은 절반 수준에 머물고 있음

■ 주택시장에서 기존주택의 판매가 증가하고 있으며, 기존주택가격과 신규주택가격 지표도 4/4분기에 뚜렷한 회복세

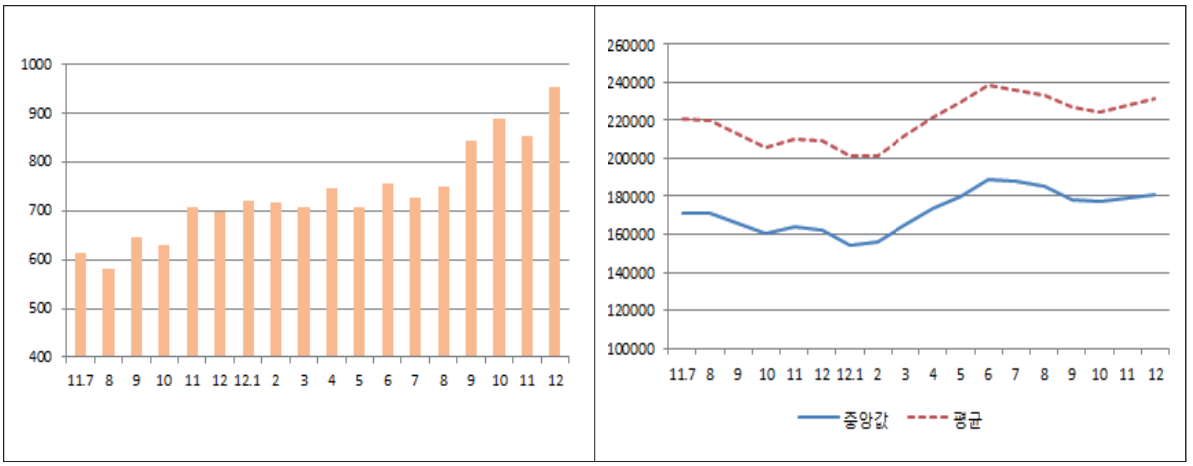
○ 4/4분기 기존주택의 판매실적은 총 489만 7천 호(연간환산치)로 전기대비 5%, 전년동기대비로는 12% 증가

○ 기존주택(Exiting home) 및 신규주택(New single-family home)의 가격(중위주택 기준)은 각각 전년동기대비 10%와 11%가 상승

※ 미국 부동산중개인협회는 올해 1월 거래된 주택의 평균 가격이 17만 3,600달러로 전년 동월보다 12.3% 상승했다고 발표

그림 1 미국 신규주택 착공물량 및 기존 주택가격 변화추이

(단위: 천 호, 달러)



주: 신규주택착공물량은 계절조정연율환산치(SAAR: Seasonally Adjusted Annual Rate)임.
자료: HUD, National Association of Realtors.

1) HUD, 2012, US Housing Market Condition: 4th Quarter 2012.

주택시장 회복추세에 대한 긍정적 평가 확산

- 골드만삭스는 시장보고서(7월 23일)에서 미국 주택시장이 견조한 회복세를 보이기 시작했다고 분석
  - ○ 고용 증가, 정부지원 및 모기지금리 하락 등 주택시장에 긍정적 요소가 많다고 보고, 향후 3~7년 간 상승세를 예상

- HUD의 3/4분기 미국 주택시장보고서는 주택시장이 불안한 상황이지만 지속적인 상승세를 유지하고 있다고 설명

  ※ 로버스 실러 교수 등 일부 전문가들은 높은 실업률 등을 근거로 현재 주택시장을 본격적인 회복세에 접어들었다고 판단하기는 이르다는 견해를 피력

미국 주택시장 회복세의 원인으로 강력하고 지속적인 주택시장 대책을 언급

- 골드만삭스의 보고서에서도 정부정책과 모기지금리 하락 등을 주요한 원인으로 제시

- 모기지 금융비용 부담을 겪는 다양한 가구들의 상황에 적합한 세부적인 대책으로 정책효과를 높이는 성과 확보

  ※ 리먼브라더스 사태 당시의 늦은 초기대응 이후 주택시장 혼란에 따른 충격 최소화를 위한 대대적인 시장안정대책을 추진하면서 미래불안을 해소하는 데 주력

2. 미국 주택시장 대책의 주요 내용

주택시장의 현안해결과 경제상황 개선, 미래불안심리 해소에 중점

미국은 주택시장 정상화를 위해서 크게 두 가지 측면에서 주택담보대출과 관련한 비용부담을 경감하는 정책을 수행

첫째, 주택가격 하락 등으로 어려움을 겪고 있는 가구를 직접 지원하는 정책(Making Home Affordable, MHA)을 추진

- MHA정책은 HAMP, HARP, HAFA 등의 프로그램으로 구성

■ HAMP(Home Affordable Modification Program)

○ 실직상태는 아니지만 모기지 상환에 어려움을 겪는 주택소유자 대상

○ 모기지 비용부담을 부담가능한 수준(월 소득의 31%) 이하가 되도록 유도

○ 프로그램의 수혜조건

① 지원대상자가 실제 거주하는 주택
② 2009년 1월 1일 이전 모기지이고, 상환액이 월 총소득(세전)의 31%가 넘는 모기지를 대상
③ 원금 규모 제한은 1가구를 위한 주택의 미납부 채권금액은 72만 9,750달러 이하
④ 재정적 어려움과 채무불이행, 낙후된 위험 등의 상태를 증명
⑤ 변경된 지불금을 지불할 수 있는 소득 증명

■ HARP(Home Affordable Refinance Program)

○ 주택가치 하락으로 인해 일반적 방식으로 재융자를 받을 수 없는 주택소유자 대상

○ 안정적이고 장기적으로 부담가능한 수준의 새로운 대출로 전환 유도

○ 프로그램의 수혜조건

① Fannie Mae나 Freddie Mac에 의해 소유되거나 보증된 채무를 진 주택소유자이며, 연방주택청, 재향군인회, 미국 농무성(FHA, VA, USDA[2]) 대출이 없어야 함
② 현재 모기지 납부를 하고 있으며, 지난 1년 사이 30일 이상 연체된 사실이 없어야 함
③ 최초 모기지가 소유주택의 현재 시장가치의 125%를 넘지 않아야 함
④ 새로 설정된 모기지를 꾸준히 납부할 수 있는 능력 고려

■ HAFA(Home Affordable Foreclosure Alternatives (HAFA) Program)

○ 이 정책은 시행 후 채무잔액이 남지 않는 숏세일(Short Sale[3]) 등에 관심이 있는 주택소유자 대상

○ 숏세일이나 차압 전 권리관계이전(deed in lieu of foreclosure[4])을 유도하여 차압주택을 최소화하는 목적

○ 이를 통해 주택소유자와 은행 등 채권자 모두 손실을 최소화할 수 있으며, 주택소유자의 경우 이주지원금으로 3천 달러를 지원

2) Federal Housing Administration: 연방 주택 관리국, Veterans Administration 재향군인회, United States Department of Agriculture 미국 농무성

3) 채무자가 과도한 부채로 인한 재정적 어려움을 증명하는 경우, 채무자(주택소유자)와 채권자(은행 등)가 합의하에 주택을 단기매매로 시장에서 거래하고, 거래대금을 채권자가 회수하여 채무관계를 정산하는 방식. 채무자는 차압에 비해 신용등급 하락폭이 적으며, 주택차압기록이 남지 않는 이익이 있으며, 채권자는 차압에서 발생하는 시간과 비용을 절감하고, 상대적으로 차압보다 많은 채권을 회수

4) 차압 전 권리관계이전(deed in lieu of foreclosure)은 차압이 이루어지기 전 이를 피하기 위해서 주택소유자(채무자)가 채권자에게 부동산자산 관련 권리를 모두 은행 등 채무자에게 이전하는 것을 뜻함

○ 프로그램의 수혜조건

① 지난 12개월 내에 거주 주택에 거주한 적이 있고, 새로운 주택을 구입한 기록이 없어야 함
② 재정적 어려움을 증명
③ 최초 모기지 대출금이 72만 9,750달러 이내이며 2009년 1월 1일 이전 승인된 모기지에 한함

둘째, 비전통적 통화정책[5]을 통해 MBS의 이자율을 대폭 낮추면서 실질적인 모기지 이자부담을 완화

■ 미 연방준비제도이사회(이하 연준)의 공개시장위원회(FOMC)는 2008년 이후 세 차례에 걸쳐 양적완화정책을 실시

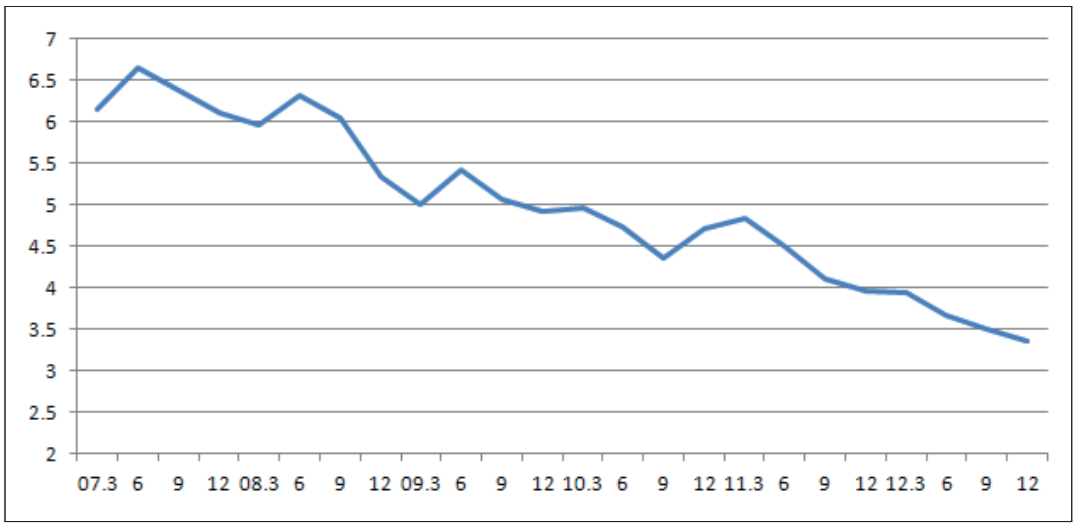
○ 세 차례의 양적완화정책은 국채 및 MBS 매입 등을 주요내용으로 함

○ 제3차 양적완화정책(QE3, 2012년 9월)을 통해 고용상황이 충분히 개선될 때까지 무기한으로 모기지 증권(MBS)을 월 400억 달러씩 지속적으로 매입

○ 미 연준은 QE3의 MBS 매입을 통해 모기지 이자율을 낮추어 모기지 비용부담 경감을 통한 주택시장 활성화를 도모

그림 2 미국 모기지금리 변화추이(30년 고정금리 모기지)

(단위: %)



자료: FRB 홈페이지(http://www.federalreserve.gov/releas)

5) 정책이자율이 실질적으로 제로(0)여서 전통적 통화정책인 금리조정을 통한 통화완화가 불가능할 경우 사용하는 통화정책으로 채권매입 등 양적완화, 금리에 대한 정책공약 등이 있음

3. 미국 주택시장 정상화대책의 성과

가구를 직접 지원하는 대책으로 가계의 경제적 추락과 주택시장 추가 위축을 방지

- HAMP, HARP 등의 프로그램을 통해 모기지를 과도하게 부담하고 있는 가구를 지원하여 매물을 최소화
- 주택처분 후 새로운 주택으로 이주할 수 있도록 가구의 주거안정 지원 병행

QE3 등을 통한 모기지금리 인하로 실질 주거비용 부담을 완화하여 주택시장 정상화 도모

- 주택시장의 회복 없이 가구 직접지원만으로는 시장정상화에 한계가 있다는 점을 인식
- 모기지금리 하락에 따른 주택구입능력 향상을 통하여 주택수요를 진작시키고, 기존 대출자의 모기지 부담 경감으로 주택차압을 최소화
  - ○ QE3는 9월까지 MBS 금리를 32.3bp를 하락시켰으며, 과거 QE2는 MBS 금리를 37.25bp, QE1은 136bp 하락시킨 것으로 분석됨[6)]
  - ○ 30년 만기 고정 모기지금리는 양적완화 등에 힘입어 2007년 1월에서 2012년 12월 사이 2.87%p 하락(6.22% → 3.35%)

① 양적완화정책의 효과(모기지금리 2.06%p 하락)에 따른 금융비용부담 완화수준
– 모기지 금융비용 절감액은 연 2,843달러이며 가계소득의 금융비용부담률은 6.2%P 경감
② 주택부담가능지수(Housing Affordability Index)는 2008년 137.8에서 2012년 6월 181.5로 상승
※ 주택가격은 2010년 기존주택 중위가격(17만 2,900달러), 가구소득은 2010년 가구중위소득(4만 5,800달러)을 사용, 모기지 비율은 주택가격의 80%로 가정[7)]
※ 주택부담가능지수가 커질수록 가구가 주택을 구입할 수 있는 능력이 높아짐을 의미

가구지원대책으로 주택시장의 추가 위축을 막고, 양적 완화정책을 통한 모기지금리 인하로 주택수요 확대를 유도

6) 이동은, 2012, “미국 비전통적 통화정책의 효과와 제3차 양적완화에 대한 시사점”, KIEF 오늘의 세계경제 vol.12, no.18, 대외경제정책연구원
7) 주택가격은 HUD「US Housing Market Condition: 3rd Quarter 2012」의 기존주택가격자료를 사용, 가구중간소득은 시카고대에서 조사하는 가계금융조사자료(SFC: Survey of Consumer Finances)를 분석하여 FRB에서 2012년 6월 발표한「Changes in U.S. Family Finances from 2007 to 2010: Evidence from the Survey of Consumer Finances」보고서 자료를 이용

4. 우리나라 주택시장 대책에 대한 시사점

주택시장의 당면현안 해결과 함께 미래의 불안정성을 완화하는 방향으로 정책 추진 필요

❶ 적절한 지원을 통하여 가계의 주택담보대출 금융비용을 부담가능한 수준으로 조정

❷ 일회성·한시적 대책보다는 지속가능한 정책의지의 표명으로 불안심리 해소

● 전문가들은 거래경색, 가계부채 디레버리징 등으로 주택시장 침체의 장기화 가능성 제시

- 주택시장 침체가 지속되면 하우스푸어, 렌트푸어 문제뿐 아니라 매매시장 위축이 전세시장으로 확산되어 시장경색 심화 우려

- 경제상황과 함께 추가적인 가격하락 같은 미래에 대한 불안심리가 주택시장의 회복을 저해

※ 일본의 경우 부동산주식시장 붕괴 후 정책타이밍 실기와 미래에 대한 불안해소 실패로 장기불황을 겪은 반면,

※ 미국의 2008년 글로벌 금융위기 후유증이 당초 예상처럼 심하지 않은 것은 적절한 정책대응과 함께 시장이 안정될 때까지 양적완화 유지 전략과 같은 적극적인 노력에 기인

● 주택시장 정상화를 위해서는 한계가구 지원뿐 아니라 예비·잠재수요자의 주택구입능력 향상을 통한 수요 확대가 필요

- 하우스푸어 등 당면 현안의 해결과 함께 주택시장의 조속한 회복이 뒷받침되지 않으면 불안상존 우려

- 현재 여건상 포괄적인 양적 완화정책의 시행은 제약이 있으므로 주택수요에 직결될 수 있는 맞춤형 정책이 바람직

대책 1 과도한 주택대출원리금 상환부담에 처한 한계가구는 가구상황에 따라 직접지원과 간접지원을 병행

- 실직 등으로 대출상환 부담능력을 상실한 가구는 지분매입, 주택연금대상 확대 같은 직접지원을 조속히 시행

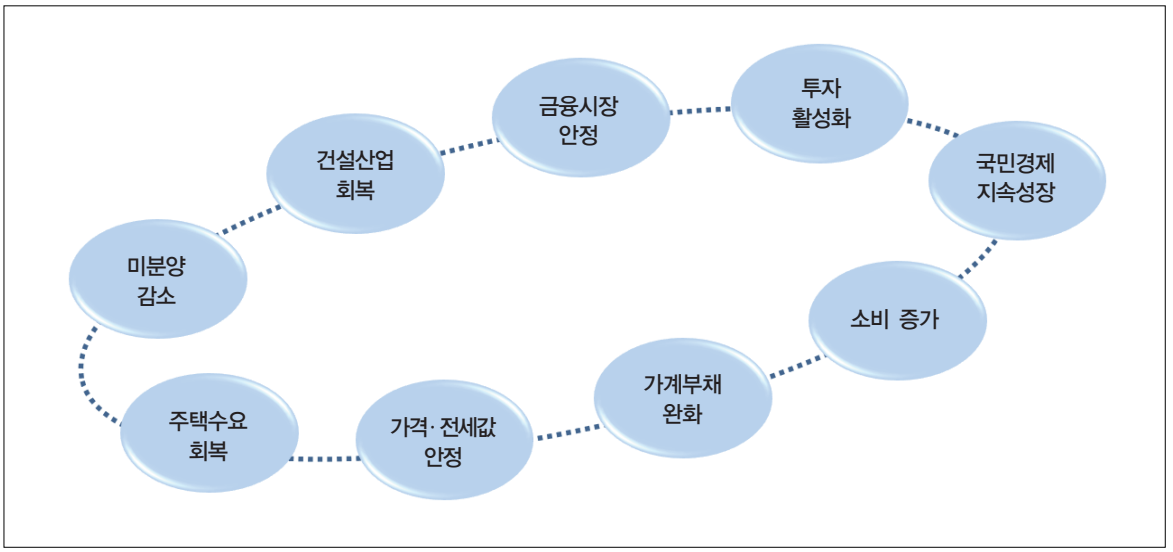
- 소득이 있는 가구는 일정조건의 저금리상품대출전환, 대출기간연장 등의 프로그램을 통해 부담능력을 개선

대책 2 신혼부부 등 사회적 지원필요계층 및 잠재적 수요자의 주택구입능력을 높이기 위한 주택대출 금융비용 경감

- 생애최초주택구입자금의 수혜조건을 완화하고, 저금리대출을 위한 상품 개발
- 전세가구 및 교체수요가구 같은 잠재대기 수요자의 주택수요 실현을 위한 거래비용 및 금융비용 경감방안 검토
- 민간임대사업의 활성화 등을 통하여 주택수요 촉진을 유도

※ 현재 주택가격 · 전세값 · 금리 · 소득을 감안한 주택구입부담은 2000년 이후 매우 낮은 수준으로 떨어졌으며, 일정한 여건이 주어지면 주택수요의 증가로 이어질 가능성

주택시장 정상화 대책은 주거안정과 국민경제의 건전한 성장을 촉진하는 선순환 효과 기대



손경환 국토연구원 도시연구본부 선임연구위원 (khsohn@krihs.re.kr, 031-380-0320)
전성제 국토연구원 주택토지연구본부 책임연구원 (sjjeon@krihs.re.kr, 031-380-0277)
전성애 국토연구원 주택토지연구본부 연구인턴 (sajeon@krihs.re.kr, 031-380-0569)