



파인리지리포트

JULY
2010
Vol. 54

7

미국경제동향분석

이자율동향분석

Rent vs. Buy

언러워러와 '의도적 채무불이행

주택시장 침체, 무엇이 문제인가

금융개혁법, 소비자에게 미치는 영향

모기지채용자, 과연 올바른 선택인가

[Faith & Work] 야네스의 노래



Economy Trend & Outlook

미국경제동향 심층분석

나름대로 견고한 회복세를 유지할 것으로 예상되었던 미국경제가 유럽의 재정위기사태를 계기로 새로운 전기를 맞이 하였다.

고용성장과 더불어 양호한 가계소비 그리고 기업투자등에 힘입어 지속적인 경기회복이 보다 가시화되면서 연방준비위(Federal Reserve)가 점진적으로 출구전략에 나서게 될 것이라 예상되었으나 상황은 갑자기 안개속에 빠진 것처럼 불투명해진 것이다.

미국경제, 더블딥 리스크

미국경제는 작년 4분기중 5.6%이라는 고성장을 나타낸 바 있다. 그러나 이는 재고(Inventory) 증가 등 기술적인 변동에서 비롯되었다는 점에서 액면 그대로 받아들이기는 어려웠다. 그러나 지난 4월, 올해 1분기중 국내총생산(GDP)이 3.2%가 상승하였고 특히 가계소비 및 기업투자가 두드러지게 증가하였다는 소식

이 전해지자 경기회복의 청신호로 받아들여졌다. 이를 두고 벤 버냉키 연준의장은 연방정부의 부양조치가 종료되면서 생겨나는 공백을 가계소비와 기업투자가 메꾸어줄 것이라는 입장까지 표명하고 나서게 되었다.

그러나 시간이 지나면서 이와 같은 평가는 빛을 바래고 있다. 특히 미국경제에 있어 주요엔진으로 작용하는 가계소비의 경우 당초 3.5%나 급등한 것으로 발표되었으나 정작 3.0% 증가에 그친 것으로 나타났다.

리테일세일의 경우 지난 5월중 1.2%가 감소하였는데 이는 작년 9월 2.2%가 줄어든 이래 가장 큰 폭으로 줄어든 것으로써 높은 실업율과 신용경색으로 인하여 가계소비가 지속적으로 증가하기 어렵다는 것을 시사해준다.

이와 같은 상황하에서 유럽의 재정위기사태가 불거지면서 금융 시장은 또다시 불안한 상태로 빠져들면서 주가폭락으로 이어지고 있고 경기회복에 있어 고질적인 문제로 자리잡고 있는 고용

및 주택시장의 경우 한동안 좀 나아지는 기미를 보이더니만 다시 악화되는 양상을 보이고 있다.



고용/주택시장의 딜레마

고용시장의 경우 지난 5월중 민간부문의 고용은 불과 4만1천개 증가에 그쳐 당초 예상치인 18만8천개에 현저하게 모자라는 상태를 나타냈다. 반면 실업혜택신청은 매주 계속 45만건 이상을 나타내는 등 고용상황이 여전히 열악하다는 것을 여실히 드러내 주고 있다.

또한 지난 4월 주택구매 세금크레딧 혜택이 종료되자 주택신축은 10%나 줄어들었고 신축허가 역시 비슷한 수준으로 감소하였다. 더 나아가 기존주택 매매의 경우 지난 5월중 6%정도 증가할 것으로 예상하였으나 정작 2.2%가 감소하였고 신규주택 매매는 32.7%나 급감하여 1963년 이래 기록적으로 낮은 수준을 나타내고 있다.

실업사태가 계속되고 가계소득이 정체되는 한 과연 연방정부의 부양조치가 없이 과연 미국경제가 제대로 지탱하여 나갈 수 있을지조차 의심스럽도록 만든다.

미국경제의 양면적 리스크

이는 미국경제는 현재 양면의 리스크가 서로 혼재되어 있다는 것을 말해준다. 경제성장과 인플레이션(물가상승)이라는 리스크와 함께 정반대의 더블딥(Double Dip)과 디플레이션(물가하락)이 현실로 나타날 수 있다는 것이다. 유럽의 재정위기사태에 따른 여파가 만만치 않은 가운데 높은 실업율로 인하여 인플레이션이 연방준비위가 설정한 가격안정권인 1.5%-2%수준아래로 더욱 떨어지면서 가격디플레이션의 리스크가 더욱 커지고 있기 때문이다.

소비자물가의 경우 지난 5월중 0.2%가 하락하여 지난 4월 0.1%가 하락한데 이어서 두달째 하락세를 나타내고 있다. 에너지와 식품가격을 제외한 근원물가의 경우 지난 1년동안 불과 0.9% 상승에 그치면서 연방준비가 정한 가격안정권에 훨씬 미치지 못하는 상황이다.

소매물가의 하락은 기업들에게 적지 않은 딜레마로 작용하고 있다. 상품가격은 지난 2009년초를 기점으로 계속 상승하고 있음에도 불구하고 소비위축과 가격경쟁으로 말미암아 이와 같은 가격상승을 소비자들에게 전가하지 못하고 고스란히 떠안아야 하는 상황이기 때문이다.

예를 들어 식품의 경우 도매물가는 지난 3개월동안 10%나 상승하였으나 소매물가는 1.7% 상승에 그치고 있으며 의류와 같은 비내구 소비재의 경우 원자재가격은 12%가 증가하였는데 소매가격은 오히려 5.6%가 하락한 상태이다. 이에 따라 지난 5월말 기준으로 도매물가는 지난 1년동안 5.3%가 상승하였으나 소매물가는 2%정도 상승하는데 그쳤다.

연방준비위의 대체전략

사태가 예상밖으로 악화되는 기미를 보이자 출구전략에 나서려던 연방준비위는 당초의 입장을 바꾸어 계속 제로퍼센트에 가까운 기준금리를 앞으로도 상당기간동안 유지할 것을 천명하고 나섰다.

이와 같은 연방은행의 조치는 이미 어느정도는 예상된 바 있다. 높은 실업과 낮은 인플레이션을 감안시 연방준비위가 섣불리 나서기 보다는 기다리면서 사태가 돌아가는 것을 관망하는 것이 당연하다고 여겨지기 때문이다.

다만 경기부양을 이유로 지나치게 오랫동안 저금리정책을 고수할 경우 그만큼 리스크가 뒤따르게 된다. 예를 들어 지난 2000년 초 연방준비위는 단기금리를 1%로 낮춘 후 이를 1년동안 고수하였다가 주택버블과 과잉대출사태를 자초하는 악수를 저지른 바 있다.

그러나 적어도 현재 나타나는 물가상황은 연방준비위로 하여금 당분간은 저금리정책을 고수하여도 무방한 것으로 여겨진다.

최근 샌프란시스코연방은행의 연구조사에 따르면 인플레이션과 실업율에 관련한 금리정책에 있어 인플레이션이 1% 하락할 때 기준금리는 1.3% 인하되고 실업율이 1% 상승할 경우 연방금리는 2%나 인하시키는 경향을 나타냈다고 한다.

이를 현재의 상황에 적용시킬 경우 기준금리는 현행 제로퍼센트의 수준이 아니라 이보다 더 낮은 마이너스 2.9%가 되어야 한다는 이야기가 된다.

따라서 현재의 물가추세나 실업율등을 감안할 때 적어도 2012년 초까지는 단기금리를 인상할 필요가 없다는 결론에 도달하게 된다.



Focus - Rate Trend Analysis

이자율동향분석

유럽의 재정위기사태로 인하여 모기지이자율은 예상치 않게 하락세로 돌아섰다. 연방준비위의 모기지채권매입 종료에 따라 상승세를 타고 있던 모기지이자율은 또다른 호재를 만나게 된 것이다.

모기지이자율은 30년고정모기지의 경우 지난 4월 초 5.25%까지 상승하였으나 최근에는 4.500%-4.625%까지 하락하는 등 전무후무하게 기록적으로 낮은 수준을 나타내고 있다.

모기지이자율이 이처럼 하락하게 된 단초는 유럽의 재정위기 사태에 있다. 적어도 모기지이자율에 있어 유럽의 불행은 거저 굴러온 호박덩어리와 같은 구실을 하고 있는데 과연 무엇 때문에 이와 같은 현상이 발생하게 된 것일까?

유로지역의 부채사태가 터지고 이를 해결키 위하여 1조달러에 가까운 천문학적인 구제기금이 조성되었다 하더라도 문제 해결이 쉽지가 않고 결국 글로벌경기침체를 야기시킬 것이라는 우려가 사라지지 않고 있고 이와 함께 견고한 회복세를 유지할 것으로 여겨졌던 미국경제 역시 고용 및 주택시장의 문제가 다시 불거지면서 미국채나 모기지채권과 같은 안전자산으로 쏠리면서 국채 및 모기지채권의 수익율(이자율)은 크게 하락하고 있다.

이와 같은 상황은 계속되어질 경우 앞으로도 모기지이자율은 계속 낮은 수준을 유지할 것으로 판단된다. 특히 인플레이션(물가상승)에 대한 기대치가 매우 낮게 유지되고 있음에 따라 국채나 모기지채권에 대한 선호도는 그 어느 때보다도 양

호한 상태이다.

10년만기 국채수익율의 경우 최근 3.08%까지 하락하여 작년 12월이래 가장 낮은 수준으로 떨어진 바 있는데 현재 3.11%수준으로 나타내고 있는 국채수익율은 향후 금융시장 및 고용상황의 회복되지 않는 한 3.20%이내로 움직일 가능성이 높다.

10년만기국채수익율과 연동하여 움직이는 모기지이자율 역시 이처럼 채권수익율이 낮게 유지되어질 경우 5%이내의 수준을 유지할 것으로 전망된다.

그러나 낙관은 금물이다. 현재 계류중인 금융규제법이 통과되어 금융시장에 관련하여 투자자들이 우려하는 불확실성이 제거되고 고용상황이 호전되는 양상을 보일 경우 다시 상황이 돌변하여 모기지이자율이 급등하게 될 개연성도 배제할 수 없다. 무엇보다 유념하여야 할 사항은 현재 기록적으로 낮은 이자율이 일시적인 현상에 불과하다는 것이다.

Connect Pine Ridge Report on Facebook



Find us on
Facebook

Become a fan today.

Get alerts to new posts, news & more. Become a fan now !



Interpreting Real Estate Economy

MATRIX

Rent vs. Buy

주택구매와 임대(Rent)중 어떤 것이 더 현명한 선택일까?

주식이던지 아니면 주택이던지 일반적으로 나타나는 행태는 가격이 오를 때 구매하기를 원하고 가격이 떨어지는 상황에서는 구매를 주저한다는 것이다. 주식투자에서 있어 대부분의 개미군단이 이와 같은 행태를 나타내기 때문에 손해를 보는 것이 아닐까?

가격이 높음에도 불구하고 구매에 나서는 이유는 추가로 가격이 상승하게 될 것이라는 기대때문이며 가격이 하락할 때 구매를 꺼리는 이유는 잘못하다가 손해를 볼 가능성이 있다는 우려때문이다.

주택에 있어서도 마찬가지이다. 2004년에서 2007년까지의 기간중 주택가격이 폭등

한 상황에서도 주택판매가 매우 왕성하게 이루어졌던 것도 그리고 최근 주택가격이 크게 하락하였음에도 불구하고 주택판매는 지극히 지지부진한 상태를 벗어나지 못하는 배경에는 이와 같은 군중심리(Herd Syndrome)이 자리잡고 있다.

이는 주택구매와 임대중 어떤 것이 유리할 것이냐를 결정하는데 있어 정서적인 변수에 의하여 영향을 받을 것이 아니라 보다 객관적인 기준에 따른 판단이 요구된다.

그렇다면 이경우 객관적으로 적용될 수 있는 기준은 무엇일까?

주택구매와 임대중 어떤 것이 유리할 것이냐의 여부는 주택소유에 따른 비용과 임대비용을 상호비교하여 결정될 수 있는 데 이경우 적용되는 기준으로 임대비율(Rent Ratio)이 사용된다. 이는 주택가격을 유사한 주택을 임대하는데 소요되는 비용으로 나눌 경우 나타나는 비율인데 예를 들어 특정 주택가격이 60만달러일 경우 이와 유사한 주택을 임대하였을 경우 소요되는 월임대료가 2,100달러인 경우 임대비율은 23.81가 된다.

$$500,000 / 2,100 * 12 = 23.81$$

통상적으로 임대비율이 15정도 수준이어야 적절한 가격수준이라고 평가된다. 즉 주택가격이 연임대료의 15배정도 수준일 경우 주택가격이 적정수준이라는 것이다. 주택임대비용이 25,000달러라고 한다면 주택가격이 375,000달러이상 호가하는 경우 주택구매보다 임대가 유리하는 것을 의미한다.



다만 15정도가 적정비율이라고 하는 경우 이는 해당주택에 약 7년동안 거주하는 것을 전제로 한다. 만일 이보다 훨씬 더 오랫동안 거주할 경우 상대적으로 매매에 소요되는 비용은 그만큼 줄어들기 때문에 주택구매가 더 유리할 수 있다.

한동안 주택을 구매하는 것보다 임대가 오히려 더 유리한 것으로 여겨져 왔는데 이는 주택가격의 버블로 인하여 주택소유에 따른 비용이 임대비용에 비하여 지나치게 높았기 때문이다.

일반적으로 주택가격의 상승을 통하여 주택소유에 관련된 비용이 상쇄되어야 하는데 주택가격의 폭락으로 인하여 오히려 손해를 보는 상황이 발생하였으니 주택구매에 따른 경제적인 피해(?)는 막대하다고 할 수가 있겠다.

그러나 그동안 주택가격의 하락으로 인하여 주택감당여력이 크게 향상되어지면서 상황이 조금은 달라지는 양상을 보이고 있다. 물론 이는 지역에 따라 각기 다를 수 있으나 주택거품이 꺼지면서 임

대보다 주택구매가 오히려 유리한 상황이 발생하고 있다.

그러나 이는 지역에 따라 현저하게 다른 양상을 나타내고 있음을 염두에 두어야 할 것이다.

예를 들어 뉴욕 맨하탄의 경우 임대비용은 32로 나타나고 있는데 이는 2베드 롬아파트의 경우 아파트가격은 연임대료의 32배나 된다는 것이다. 임대비용이 20이 넘는 지역들은 씨애틀(24배), 샌프란시스코(22배), 오레곤의 포트랜드(22배)등이다.

반면 마이애미의 경우 현재 주택가격은 연임대료의 약 8배정도의 수준에 지나지 않으며 피닉스는 10배, 라스베이거스의 경우에는 약 10배정도에 불과하다.

이는 무엇을 시사해주는 것일까? 뉴욕이나 캘리포니아 등의 경우 여전히 임대비용에 비하여 주택가격이 높다는 것을 말해주며 마이애미나 피닉스, 라스베이거스 등 주택가격이 크게 폭락한 지역들의 경

우 이로 인하여 주택구매가 훨씬 유리하다는 것을 시사해준다.

이와 같은 논의에 있어 주택구매에 관련하여 반드시 염두에 두어야 할 두가지의 사항을 발견할 수 있다.

첫째, 주택구매 또는 임대를 선택하는 과정에 있어 무엇보다도 중요시하여야 할 사항은 현재의 캐쉬플로우이다. 주택소유만을 지나치게 고집할 것이 아니라 만일 임대가 구매보다 적은 비용이 들 경우 임대를 심각하게 고려하여야 할 것이다.

두번째로 고려할 사항은 주택가격이 떨어질 때로 떨어진 지역이 구매하기 좋은 지역이지 가격안정세를 나타내고 있다고 하여 반드시 유리하게 작용하지는 않는다는 점이다.

사실 안전한 것은 아무 것도 없다, 단지 위험요소가 겹으로 드러나 있지 않을 뿐이다. 적지 않은 사람들이 이와 같은 진리를 잊고 사는 것이 아닐까?

FINANCIAL FOCUS

언더워터(Underwater)와 의도적 채무불이행



미국의 주택시장에 있어 '언더워터(Underwater)'는 심각한 문제로 자리잡고 있다. 주택소유자들중 25%정도가 주택가격보다 모기지부채가 더 많은 상태에 놓여 있기 때문이다.

대부분의 미국인들에 있어 주택은 가장 큰 재산목록 1호로 간주되고 왔는데 현재 1/4에 달하는 사람들에 있어 주택은 오히려 밀빠진 독과 같은 애물단지가 되었으니 말이다.

그나마 주택가격에 비하여 모기지부채가 그다지 과다하지 않다면 다행스러운 일이다. 그러저럭 버티면서 세월을 지내다 보면 주택가격이 상승하면서 언더워터의 상황에서 벗어날 가능성이 높기 때문이다.

그러나 주택가격대비 모기지부채가 10%이상 많을 경우 차라리 주택을 포기하는 것이 낫다고 하는데 이는 향후에도 언더워터의 상황이 계속될 것이기 때문이리라.

통상적으로 그동안 주택소유는 주택가격의 상승과 함께 모기지 상환을 통하여 재산이 증식되는, 이른바 재택의 대상으로 간주되어 왔다. 특히 주택소유에 따른 비용이 임대비용보다 높더라도 주택소유가 선호되었던 것은 주택소유에 따른 안정감, 커뮤니티에 대한 소속감등 정서적 만족을 위한 것이기도 하지만 이에 따른 비용이 향후 주택가격의 상승에 따라 충분히 만회될 수 있다는 기대때문이다.

그러나 주택버블이 한창일 때 무리하게 주택을 구입하여 심각한 네가티브에퀴티(Negative Equity)상황에 처한 경우 일반적으로 인식되었던 주택소유의 메카니즘은 더이상 통용되지 못하게 된다. 따라서 주택가격의 상승에 대한 기대가 쓸데없는 상상에 불과한 상황이라면 주택소유에 대한 고정관념은 커다란 도전을 받게 된다.

모기지부채가 주택가격보다 많을 경우 과연 주택을 소유하였다

고 볼 수 있을까?

최근 뉴욕연방은행의 연구조사에 따르면 미국의 공식적인 주택소유율은 작년말 현재 67.2%라고 하지만 이른바 언더워터의 상태에 놓인 주택소유자들을 감안한 '실질주택소유율(Effective Homeownership Rate)'은 62%에 불과하다고 한다. 예를 들어 라스베가스의 주택소유율은 한때 65%에 달하였으나 작년 8월말 현재 58.6%로 떨어졌고 언더워터 상태에 놓인 주택소유자들을 제외한 실질주택소유율은 14.7%에 불과하다고 한다.

이정도 상황이라면 주택소유의 의미는 형식적인 껍데기에 불과하지 않을까?

언더워터의 상황은 주택을 거주공간으로써의 효용가치만을 중심으로 고려할 때 캐쉬플로우 자체에 악영향을 미치면서 결국 계속 손해만 보는 결과를 초래할 수 있다.

즉 주택비용이 이에 상응하는 임대비용보다 훨씬 과다할 경우 '주택소유'라는 형식논리에 따른 비용은 오히려 재산을 더욱 줄여줄게 만든다는 것이다.

이와 같은 추세가 대세를 이루고 있다면 주택을 일부러 포기하는, 이른바 전략적 채무불이행(Strategic Default)이 합리적인 선택일 수 있다.

주택소유가 잘못된 선택이었다면 이와 같은 선택을 포기하는 것도 당연하게 이루어져야 하겠지만 유독 주택의 경우에는 손쉽게 벗어나지 못하도록 발목을 잡고 있다.

기업이나 투자자들의 경우 투자선택이 잘못되었을 경우 이를 과감히 포기할 수 있으나 유독 주택의 경우 주택가격이 하락하여 언더워터에 빠졌다는 이유만으로 주택을 포기하기에는 여러가지의 걸림돌이 작용하고 있다.

우선 의도적으로 주택을 포기하는 것은 반사회적(?) 행위로 간주되고 있다. 채무상환을 약속대로 이행하여야 한다는 도덕적

인 의무가 거의 노골적으로 강제되고 있다고 할까?

일부 보수적인 경제학자들은 의도적으로 모기지채무를 이행하지 않는 사태를 막기 위하여 주택모기지를 얻을 경우 예금등 다른 자산들도 함께 담보로 제공하여야 한다는 주장도 서슴치 않게 하고 있다.

주택모기지에 대한 노골적인 차별은 파산 절차에서도 잘 나타나고 있다.

기업들의 경우 과다한 부채로 시달리게 될 경우 파산신청(Chapter 11)을 통하여 채무재조정을 받아 갱생되어질 수 있다. 주주나 투자자들의 경우 기업채무가 아무리 과다할지라도 이로 부터 완전한 보호를 받게 된다.

그러나 개인파산신청을 통하여 채무재조정을 거치더라도 유독 거주목적의 주택 모기지는 이와 같은 과정에서 배제되어 있다. 즉 자동차론등 일반 부채들의 경우 파산법원으로 하여금 제공된 담보가치에 따라 부채금액을 줄일 수 있도록 권한이 부여되었으나 거주용 주택모기지만큼은 건드릴 수 없게 되어 있다는 것이다.

이처럼 모기지채무를 쉽사리 정리할 수 없게 만드는 각종의 걸림돌때문에 가치도 없는 주택에 매달려 희망도 없이 계속 과다한 채무상환에 시달려야 한다는 것 자체가 매우 불평등하지 않은가? 투자자들이나 기업경영진들은 투자수익을 극대화시키거나 보너스를 많이 받으려고 나섰다가 막대한 손실이 발생하더라도 정작 개인들에게는 아무런 영향도 미치지 않는데 주택소유자들의 경우에는 본인들이 언더워러에 뛰어들어 버린 것이 아니라 떠밀려 빠진 것에 불과한데도 이에 따른 결과를 온몸으

로 감당하여야 하니 말이다.

이와 같은 불평등의 구조가 깨어지기 위해서는 '의도적인 채무불이행'이 더욱 늘어나야 할 필요성이 있지 않을까?

만일 네가티브에퀴티의 상황에서 채무 불이행이 늘어날 경우 융자은행들은 어떠한 경우라 할지라도 손해를 무릅쓰고 주택소유자들이 모기지를 갚아나갈 것이라는 기대를 접고 보다 적극적으로 부채탕감을 고려할 것이다. 채무불이행이 늘어나 주택압류를 통하여 채권회수를 하여야 하는 경우 융자은행들의 손실이 더욱 커질 수밖에 없기 때문이다.

그러나 '의도적 채무불이행'에 대한 반응은 매우 상충된 양상을 나타내고 있다.

예를 들어 미하원은 의도적 채무불이행을 막기 위하여 의도적으로 모기지연체를 통하여 주택을 포기하는 사람들에 대하여 연방주택청이 보증하는 모기지를 얻을 수 없도록 하는 법안을 통과시켰다.

이와 같은 법안이 과연 어떠한 방법으로 집행될 수 있을지 미지수이지만 적어도 미의회 의 입장에서는 의도적인 채무불이행자체를 무책임한 '도덕적 해이'현상으로 간주하고 있는 것으로 판단된다.

반면 캘리포니아의 경우 의도적 채무불이행을 보다 용이하게 만드는 법안을 통과시켰다.

캘리포니아의 경우 이른바 'Non-recourse(비소구)'라고 하여 주택모기지의 연체시 기타 자산에 대한 추심권은 행사할 수 없도록 되어 있는데 다만 이와 같은 제한은 구매용 주택모기지에만 적용되며 채용자된 모기지는 제외되어 있었다.

Do you Know?



30년고정모기지
스팩셜이자율

4.500%
Annual Percentage Rate **4.521%**

Speak with a Mortgage
Expert !

201.592.7701

그러나 주상원을 통과되어 내년 6월효력이 발생하는 해당 법에 따르면 캐쉬아웃 채용자를 제외하고 채용자일지라 하더라도 융자은행으로 하여금 잔존채권에 대한 추심판결을 받기 어렵도록 강제하였다.

과연 앞으로 대세는 어디로 향하게 될 것인가?

Stay Connected
prmbank.com 파인리지리포트



Life & Economy

고진성의 경제동향분석

주택시장의 침체, 무엇이 문제인가?

모기지이자율이 하락하면 모기지관련 금융비용이 절감되고 이에 따라 주택감당여력이 향상되는 효과를 나타내므로 주택수요를 늘도록 만드는 요인으로 작용한다.

그러나 이는 이론에 불과할 뿐 정작 현실에서는 정반대의 현상이 일어날 수도 있는데 바로 요즘이 그러하다.

모기지이자율이 기록적으로 떨어졌음에도 불구하고 주택매매는 오히려 기록적으로 감소하는 양상을 보이고 있기 때문이다.

지난 4월 주택구매 세금크레딧 혜택이 종료되자 주택신축은 10%나 줄어들었고 기존주택 매매의 경우 지난 5월중 6%정도 증가할 것으로 예상하였으나 정작 2.2%가 감소하였으며 신규주택매매는 32.7%나 급감하여 1963년이래 기록적으로 낮은 수준을 나타내고 있다.

이와 같은 주택수요의 감소현상은 세금크레딧이 종료되었기 때문이기도 하지만 최근 실업혜택신청이 또다시 늘어나는 등 고용시장의 추세와도 맞물려 있는 것으로 여겨진다.

이는 주택매매에 관련된 모멘텀의 상실을 나타내주는데 열악한 고용상황과 더불어 압류주택의 증가등으로 인하여 주택공급이 과다하게 이루어질 경우 주택재고는 급등하게 되고 이에 따라 주택가격은 하락압박을 받게 될 가능성이 높다.

이는 향후 주택시장의 향방을 가늠하는데 있어 모기지이자율은 종속변수에 지나지 않으며 궁극적으로는 고용시장과 소득상황에 달려 있다는 것을 말해

준다.

일자리와 향후 소득이 불확실한 상황에서 선뜻 30-50만달러의 모기지부채를 안고 주택장만에 나설 사람들은 그리 많지 않을 것이기 때문이다.

특히 가계소득의 경우 계속 감소세를 나타내고 있다는 것은 주택시장에 부정적인 요인으로 작용할 수 밖에는 없다.

최근 하버드대학의 연구조사서에 따르면 지난 30년간 증가세를 타던 실질가계소득이 감소세로 돌아서면서 주택감당여력은 적지 않은 위협을 받고 있다고 한다.

낮은 모기지이자율에 따른 금융비용 절약보다는 가계소득의 증가에 따른 감당여력의 향상이 주택수요 증진에 결정적인 영향을 미치는데 이와는 반대의 현상이 나타나고 있으니 그만큼 선택의 폭이 줄어들게 되며 이에 따라 주택시장은 부정적인 영향을 받는 것이다.

중간가계소득은 2000년 5만2,400달러에서 2008년 4만9,800달러로 줄어들었는데 이와 같은 소득감소가 계속되어질 경우 주택수요에 부정적인 영향을 미칠 수 밖에 없다. 소득이 감소하게 되면 주택관련 비용을 최소화시키려는 노력이 기울여지게 될 것이며 이와 같은 분위기에서 주택이 투자목적으로 인식되어질 가능성은 그만큼 희박해지게 된다.

주택가격이 크게 하락하고 모기지부채는 급등함에 따라 주택관련 재산은 1985년이래 가장 낮은 수준으로 줄어들었다. 2005년 14조5천억달러에 달하였던 주택관련 에퀴티(Equity)는 2009년 6조3천억달러로 감소하였다고 한다.

이에 따라 주택에퀴티대비 모기지유자는 2000년 65%에서 2009년에는 무려 163%로 급등하게 되었는데 이는 시간이 지나면서 오히려 빚만 늘어나는 것이나 다름이 없지 않은가?

주택관련 재산은 그동안 일종의 안전망(Safety Net)으로 간주되었다. 대부분의 증산층들의 경우 홈에퀴티를 자녀들의 대학학자금이나 비즈니스대출등으로 이용하거나 은퇴시 여유자금으로 사용되어 왔는데 이와 같은 안전망 자체가 사라졌다는 것은 하였던 중산층의 몰락이라고 여겨질 수도 있을 것이다.

이와 같은 상황은 주택소유에 대한 사람들의 인식변화를 유발시키고 있다.

주변사람들이 하나같이 주택때문에 골치아프다고 아우성인 상황자체가 많은 사람들로 하여금 주택소유에 따른 혜택보다는 이에 따른 리스크를 더욱 우려토록 만들고 있다.

이자율이 아무리 낮다고 하더라도 괜히 주택을 구매했다가 잘못하다가 나중에 자신도 똑같이 골치아플 수 있다는 우려가 들게 되면 섣불리 나서지 말고 '우선은 관망하는 것이 제일'이라고 생각하는 것은 당연하지 않나?

손해는 절대로 보기 싫은 사람들의 마음. 인간은 환경의 동물이라고 하지 않나?





ViewPoint

금융개혁법안, 소비자에게 영향을 미치는 내용은?

조 만간 미의회를 통과하여 효력을 발생하게 될 금융 개혁법안은 금융시스템의 리스크를 줄이는 동시에 대형금융기관들에 대한 규제를 중점적으로 다루고 있으나 소비자보호를 목적으로 한 다양한 규제안들이 포함되어 있다. 그렇다면 일상적인 측면에서 영향을 미칠 수 있는 사항들은 과연 어떤 것들이 있을까?

소비자금융보호국

그동안 소비자보호는 연방정부산하 각종 행정기관들에 의하여 중복되어져 관리되어져 왔으나 앞으로는 연방준비위(Federal Reserve)아래 신설되는 소비자금융보호국(Consumer Financial Protection Bureau)으로 통합되어 관리감독 되게 된다.

해당 기관은 불공정하고 착취적인 부당한 용자행위를 근절시키는 것을 주목적으로 하여 택모기지, 신용카드, 학자금용자등 다양한 가계대출에 대한 관리감독에 있어 전권을 행사하게 된다.

주택모기지규제

금융개혁법을 통하여 모기지규제는 보다 더 강화되었는데 이중 가장 핵심적인 규제내용은 용자은행으로 하여금 모기지상환여력을 반드시 확인할 것을 강제하고 있다는 것이다.

만일 감당여력이 없음에도 불구하고 용자를 제공하는 경우 이에 따른 배상책임과 함께 주택압류(foreclosure)에 대한 이의를 제기할 수 있는 권한을 소비자에게 부여토록 되어 있다. 따라서 앞으로는 소득검증이 거치지 않는 모기지용자자체가 불가능해지게 되었는데 이에 따라 특히 자영업자들의 경우 모기지용자를 얻기가 더욱 어려워지게 될 전망이다.

이와 함께 조기상환벌과금에 대하여 더욱 까다로운 규제가 가해지게 되었다.

또한 해당 모기지규제법안은 리스크가 높은 용자상품, 즉 최 소금액만 상환해도 되는 페이옵션모기지나 소득검증을 생략한 모기지를 취급하여 이를 채권시장에 채권으로 매각하는 경우 용자은행들로 하여금 유동화된 채권의 5%를 자체보유토록 하고 있다. 다만 이경우 국책모기지회사가 보증하는 모

지나 원금상환을 유예치 않고 소득검증을 통하여 처리되는 모기지는 제외되어 있다.

이와 함께 모기지규제법안은 모기지브로커나 론오피서들에게 주어지는 보상(Compensation)이 더욱 투명하도록 만들었다. 즉 특정한 모기지상품이나 이자율에 따른 보상을 금지시킨 것이다.

새로운 모기지규제안에 통과되어질 경우 함부로 남발되었던 리스크가 높은 악성모기지들로 부터 소비자들은 보호받을 수 있지만 이로 인하여 그만큼 선택의 폭이 줄어들고 모기지비용은 급등할 가능성도 높아지게 되었다.

신용점수

용자를 거절당한 경우 용자은행으로 부터 용자승인결정에 적용한 신용점수를 무료로 제공받을 수 있게 되었다. 그러나 무료로 제공받는 신용조사서(Credit Report)를 통해서 무료로 신용점수를 받을 수 없다. 지난 2005년 이래 소비자들은 매년 1번씩 www.annualcreditreport.com라는 웹사이트를 통하여 자신의 신용조사서를 무료로 제공받을 수 있다.

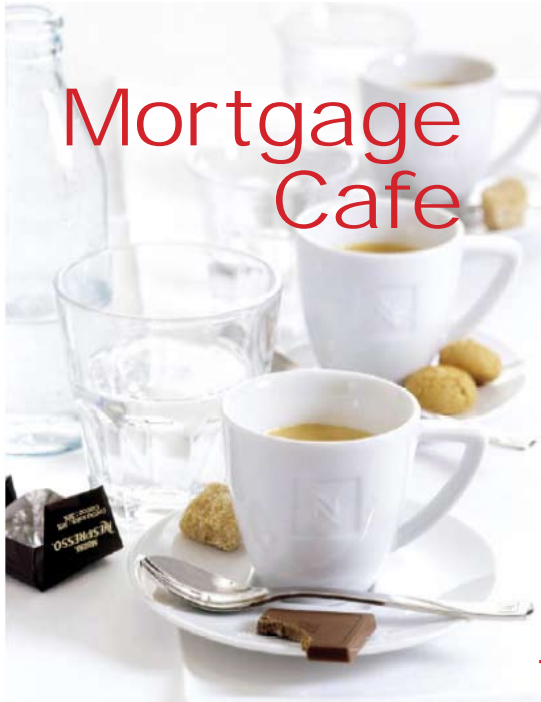
신용카드

소매업체들은 어떠한 수단으로 대금을 지급하느냐에 따라 차등화된 가격을 제공할 수 있다. 예를 들어 신용카드를 대금을 지불하지 않고 현금으로 지불할 경우 낮은 가격을 적용할 수 있는 것이다. 그러나 신용카드나 데빗카드(Debit Card)을 사용시 어떠한 종류의 카드를 사용하느냐에 따라 가격을 차등 적용할 수는 없게 되었다.

또한 크레딧카드의 사용액이 10달러이하인 경우 소매업체들로 하여금 데빗카드나 신용카드를 통한 대금지불을 거부할 수 있도록 하였다.

예금보험

예금보험한도는 그동안 25만달러로 인상되었으나 이는 잠정적인 조치에 불과하였다. 그러나 이번에 해당 금액을 확정되어 영구적으로 유지되게 된다.



모기지채용자, 과연 올바른 선택일까?

모기지이자율이 전무후무하게 기록적으로 낮아진 상태이다. 30년고정모기지가 4.500%-4.625%수준을 나타내고 있고 변동이자모기의 경우 3%중반을 유지하고 있으니 그야말로 '바게인세일'중이라고 할 수 있다. 그러나 이와 같은 상황이 오래 지속될 것이라고 기대하는 사람은 그리 많지 않다. 미국경제가 호전되는 양상이 조금이라도 보이게 되는 경우 모기지이자율은 다시 상승세를 나타낼 것이기 때문이다.

이와 같은 상황에서 5.500%이상의 모기지를 가지고 있는 경우 채용자를 하는 경우 금융비용을 크게 절약할 수 있게 된다.

그러나 변동모기거나 홈에퀴티채용자를 얻은 사람들로써는 현재 적용되는 이자율도 낮기 때문에 행복한(?) 고민에 빠지게 된다. 현재 이자율이 낮음에도 불구하고 굳이 비용을 들이면서까지 채용자를 하기 보다는 그냥 가만히 있는 것이 나을 것인가 아니면 이 기회에 안전하면서 이자율이 낮은 고정모기지로 바꿀 것인가의 갈림길에 서있기 때문이다.

이에 대한 해답은 과연 얼마동안 해당주택에 거주할 것인가와 이자율이 향후 얼마나 오를 것인가에 달려 있을 것이다. 향후 1-2년사이에 이사를 할 계획이라면 굳이 채용자비용을 들이면서까지 모기지채용자를 할 필요성

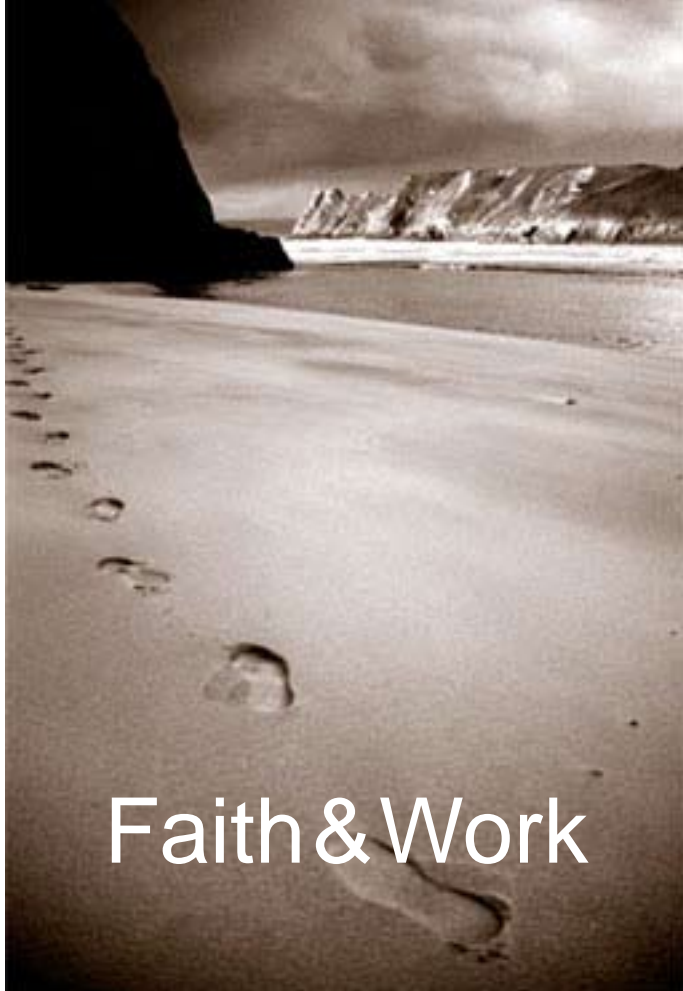
이 없을 것으로 여겨진다.

그러나 해당주택에 이보다 더 오랫동안 거주할 경우 고정모기지로 채용자하는 것이 유리할 것이다. 특히 변동이자모기지를 가지고 있는 경우 현재 적용되는 이자율이 낮다는 이유로 채용자를 늦추게 될 경우 나중에 이자율이 급등하게 되면 그만큼 페이먼트쇼크(Payment Shock)에 시달리게 될 가능성이 높다.

현재 홈에퀴티라인오브크레딧(HELOC)을 열고 있는 경우에도 마찬가지이다. HELOC의 경우 기준금리로 적용되고 있는 프라임금리(Prime Rate)이 3.25%이라는 점을 감안시 4% 또는 그미만인 수준이다. 그러나 해당 이자율은 매월 변동되어지므로 향후 연방준비위(Federal Reserve)이 기준금리를 인상시킬 경우 동반상승하여 이에 따라 영향을 즉각적으로 받게 된다.

연방준비위는 적어도 내년중반까지는 현행의 저금리정책을 고수할 것으로 예상되므로 HELOC이자율 역시 당분간은 상승하게 될 가능성은 적어 보인다.

다만 현재 고정모기지의 이자율이 기록적으로 낮은 수준이라는 점을 감안시 향후 1-2년사이에 HELOC을 상환할 가능성이 없다고 판단되는 경우 1차모기지와 2차모기지를 통합시키는 채용자를 선택할 경우 유리할 것으로 판단된다.



Faith & Work

아네스의 노래

그곳은 어떤가요 얼마나 적막하나요
저녁이면 여전히 노을이 지고
숲으로 가는 새들의 노래소리 들리나요
차마 부치지 못한 편지
당신이 받아볼 수 있나요
하지 못한 고백 전할 수 있나요
시간은 흐르고 장미는 시들까요

이제 작별을 할 시간
머물고 가는 바람처럼 그림자처럼
오지 않던 약속도
끝내 비밀이었던 사랑도
서러운 내 발목에 입 맞추는 풀잎 하나
나를 따라온 작은 발자국에게도
작별을 할 시간

이제 어둠이 오면
다시 촛불이 켜질까요
나는 기도합니다
아무도 눈물은 흘리지 않기를
내가 얼마나 간절히 사랑했는지
당신이 알아주기를
여름 한낮의 그 오랜 기다림
아버지의 얼굴같은 오래된 골목
수줍어 돌아 앉은 외로운 들국화까지도
내가 얼마나 사랑했는지
당신의 작은 노래소리에
얼마나 가슴 뛰었는지

나는 당신을 축복합니다
검은 강물을 건너기전에
내 영혼의 마지막 숨을 다해
나는 꿈꾸기 시작합니다
어느 햇빛 맑은 아침 깨어나 부신 눈으로
머리맡에 선 당신을 만날 수 있기를

이창동(양미자)

PRMBANK.COM

Interpreting Prime Real Estate & Mortgage Finance Info.



부동산 및 주택금융에 관련된 정보가
실시간 생생하게 전달됩니다.

The Premier Mortgage Banker

파인리지모기지

Tel. 201.592.7701

The Pine Ridge Report is a publication of Pine Ridge Mortgage
33 Sylvan Avenue, Englewood Cliffs, NJ 07632
(Tel) 201.592.7701 (Fax) 201.592.1782 www.prmbank.com