

PINE RIDGE REPORT

Interpreting Finance/Economy/Real Estate Prime Info 파인리지리포트

DECEMBER

2008

Vol. 48

12

Economy & Real Estate Market Analysis

미국경제와 주택시장동향



현재 미국경제는 한마디로 아수라장이 다. 한동안 금융위기의 쇼크로 마비 상태로 치달던 미국경제는 이제는 실물경제로 돌아 가면서 1930년대 경제대공황이후 가장 최악의 국면으로 빠져들고 있다.

미연방경제연구소(National Bureau of Economic Research)는 미국경제가 이미 작년 12월부터 경기침체(Recession)에 돌입하였다고 공식적으로 발표하였는데 이번에 발생한 경기침체는 벌써 12개월째 진행되고 있다는 이야기이다. 이는 지난번 1990-91과 2001년 불경기의 경우 약 8개월정도 지속되었다는 점을 고려할 때 이번에 발생한 경기침체는 더 오랫동안 지속되고 있음을 나타내 준다. 또한 현재의 사이클이 내년 4월까지 계속될 경우 각각 16개월동안 지속되었던 1980년대와 1970년대 경기침체를 넘어서 경제대공황이라 가장 오랫동안 지속되는 경기침체로 기록될 것이다.

이번 미국의 경기침체는 가계소비가 주도하고 있다. 신용경색, 자산가치의 감소, 고용시장의 부진 그리고 경기악화등 여러가지의 여건이 악화됨에 따라 소비침체는 더욱 확대되고 있는 상황이다. 가계소비가 미국경제의 70%를 차지하고 있을 정도로 막강한 미국인들의 소비력은 미국경제를 세계제일의 경제로 군림하는데 기여하였으나 지금은 모든 것을 송두리채 마비시킬 수 있는 아킬레스건으로 작용하고 있다.

이와 같은 소비침체현상은 고용시장에 직접적인 영향을 미치고 있는데 올해들어 지난 10월까지 벌써 1백만개이상의 일자리가 감소하였고 지난 11월에도 약 35만개에 달하는 일자리가 감소되어 실업율은 지난 10월 6.5%에서 6.8%로 급등하게 될 것으로 전망되고 있다.

이러한 상황은 주택시장의 회복에 대한 가느다란 희망마저 묵살발을 만들어 놓고 있다. 작금의 사태에 원죄(原罪)와도 같은 매매둔화와 가격하락현상은 날로 심화되는 양상을 띠고 있기 때문이다.

케이스윌러주택가격인덱스에 따르면 지난 3분기중 주택가격은 작년 같은 기간에 비하여 16.6%가 하락하였다고 한다.

문제는 이와 같은 주택시장 침체현상이 앞으로도 계속될 것으로 전망되고 있다는 것이다.

컨퍼런스보드(Conference Board)에서 실시한 설문조사에 따르면 5천 명의 설문대상자중 향후 6개월내에 주택장만을 고려하는 사람은 불과 1.9%정도에 지나지 않는 것으로 나타나고 있다. 이처럼 주택구매에 대한 관심이 크게 떨어진 것은 금융위기의 파장이 실물경제에 거세게 밀어닥치면서 실업금등, 소득감소 및 소비침체등의 현상이 두드러지게 나타나자 사람들사이에 종전에는 보기 힘든 극도의 위기감이 생겨났기 때문이다. 주택구매는 배부른 소리이며 우선 먹고 사는 문제가 더 중요하다는 심리가 작용하고 있다.

이는 지난 10월중 주택매매에 있어 거의 절반정도가 주택압류 foreclosure)나 숯세일등의 헐값세일로 이루어졌다는 소식에서도 잘 나타나고 있다. 이러한 현상은 주택가격의 하락을 더욱 부추김으로써 시장 회복의 커다란 걸림돌로 작용하고 있다.

최근 주택시장관련 데이터에 따르면 그동안 일부지역(서부지역)에 국한하여 나타났던 가격하락현상이 다른 지역에도 빠르게 확산되고 있다. 즉 전국적으로 주택가격이 지난 1년간 15%정도 하락세를 나타냈음에도 불구하고 그런대로 가격안정을 유지하던 지역들의 경우에도 전국적으로 나타나는 가격하락추세에 편승하기 시작하였다는 것이다.

전미부동산협회(NAR)에 따르면 전국적으로 중간가격은 지난 1년동안 15%가 하락하였다고 하는데 내년까지 13%정도 추가하락이 예상되고 있다.

이러한 상황은 주택시장이 앞으로도 더 오랜기간동안 매우 고통스럽고 지리한 자기조정과정을 거쳐야 한다는 사실을 말해주고 있다.

PINE RIDGE MORTGAGE

400 KELBY STREET, FORT LEE, NJ 07024

201.592.7701



Focus - Rate Trend Analysis 이자율동향분석

최근 연방은행의 시장개입으로 모기지이자율은 빠르게 하향안정화되는 양상을 띠고 있다. 그렇다면 모기지이자율은 앞으로 더 하락할 개연성이 있는가? 앞으로의 전망은 어떠한가?

연 방준비위(Federal Reserve)가 5천억달러에 달하는 모기지채권을 매입하겠다는 발표가 있자 고정모기지이자율은 즉각적으로 하락세를 나타냈는데 30년고정모기지 이자율은 한때 5.25%까지 떨어졌다. 이처럼 이자율이 갑자기 폭락할 경우 늘상 반등세가 뒤따르게 마련인데 이에 따라 모기지이자율은 시소게임을 하면 다소 상승세를 나타냈으나 현재 5.375%-5.500%의 수준에서 머무르고 있다.

그렇다면 모기지이자율은 앞으로 어떠한 양상을 띠게 될까?

연준이 모기지채권을 시장에서 매입코자 하는 것은 이자율을 인위적으로 낮추어 모기지채용자 및 주택매입을 촉진시키겠다는 의도이다. 따라서 연준의 모기지채권 매입이 계속 되는 한 모기지이자율은 6%이하대를 유지할 수 있을 뿐만 아니라 5.5% 또는 그이하의 수준으로 내려갈 가능성도 높다고 판단된다.

향후 모기지이자율의 향방은 장기채권의 기준금리라고 할 수 있는 10년만기 미재무성채권(Treasurys)을 기준으로 예상되어질 수 있다.

신용경색사태가 발생하기 전에는 30년고정모기지와 10년만기 재무성채권간의 이자율 차이는 1.23%수준이었다. 그러나 금융위기가 터지고 모기지채권에 대한 우려가 증대되면서 이자율의 차이는 크게 벌어지게 되었는데 지난주의 경우 무려 2.35%까지 차이가 났다.

그러나 연방은행의 시장개입이 임박하자 재무성채권과의 이자율 차이는 급격하게 줄어드는 현상을 나타내고 있다. 이는 연준의 채권매입조치가 본격적으로 이루어질 경우 금융위기이전의 상태로 돌아갈 가능성이 높다는 것으로 말해준다. 현재 10년만기 재무성채권의 수익률이 2.98%에 지나지 않는다는 점을 고려할 때 논리적으로 모기지

이자율은 4%수준으로 하락할 여지도 있다는 이야기이다.

물론 10년만기 채권수익률이 3%아래도 하락한 것은 금융불안에서 빚어진 비정상적인 결과이므로 모기지이자율이 4%초반의 수준까지 하락하기는 어려울 것으로 보이지만 5%초반대는 충분히 유지할 수 있을 것으로 판단된다. 만일 연준의 모기지채권 매입조치에도 불구하고 이자율이 현저히 하락하지 않을 경우 연준의 5천억달러 자금투입은 당초의 의도와는 상반되는, 실패한 구제조치가 될 수 밖에는 없다.

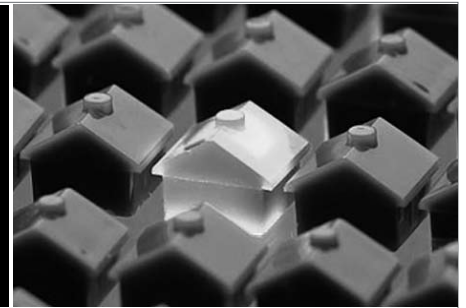
만일 이러한 사태가 발생할 경우 이미 칼을 뽑은 연방정부가 이를 그대로 방치할까?

Better for Life
가장 낮은 모기지이자율.
내 형편에 꼭 알맞은
안정된 모기지플랜을
원하십니까?
당신에게 가장 필요한 부분을
파인리지모기지가 해결해 드립니다.
201.592.7701



MATRIX

Interpreting Real Estate Economy



모기지이자율의 하락, 주택시장에 미치는 효과는?



주택모기지등
가계대출에
관련하여 좀처럼
접하기 어려운 일
대 희소식이 전해
졌다. 연방준비위

(Federal Reserve)가 모기지용자 및 가계대출에 관련된 대출경색사태를 타개하기 위하여 8천억달러에 달하는 유동화채권 매입에 나설 것이라고 발표하였기 때문이다.

특히 연준은 모기지시장의 활성화를 위하여 총 6천억달러를 투입할 것이라고 하는데 국책모기지회사(GSE)인 페니매와 플레디맥의 모기지채권을 매입하는데 5천억달러의 자금이 투입된다.

또한 연준은 여기에서 그치지 않고 장기이자율은 낮추기 위해서 필요하다면 시장에서 대량의 장기국채(Treasuries)를 매입할 수도 있다는 발표를 하였다.

이와 같은 조치는 계속 고전을 면치 못하는 모기지채권시장의 판도를 바꾸는 중요한 계기로 작용하게 될 것이다.

그동안 모기지채권에 대한 선호도가 줄어들면서 단기금리가 1%에 지나지 않으며 미 재무부채권의 수익율 역시 3%대를 기록하고 있음에도 불구하고 모기지이자율은 계속 6%대이상을 유지하여 왔다.

그러나 연준이 이번 조치를 통하여 모기지용자를 더욱 용이토록 하여 주택시장의 회복을 진작시킬 뿐만 아니라 전반적인 금융시장의 회복을 촉진시킬 것이라는 사실을 공언하고 나선 것을 보면 모기지이자율을

낮추기 위하여 작정을 한 것임에 틀림이 없는 사실이고 보면 향후 모기지용자의 상황은 크게 달라지게 될 것으로 보인다.

연준은 페니매와 플레디맥의 직접채무의 경우 1천억달러까지 매입할 계획인데 다음 주부터 즉각 매입에 나설 것이라고 하며 모기지채권에 대해서는 5천억달러까지 매입하는 프로그램을 올해말까지 시행에 옮길 것이라 발표하였다.

그렇다면 연방은행의 이와 같은 채권매입 조치를 통하여 모기지이자율이 낮아질 수 있을까?

연방은행이 국채 및 모기지채권을 매입하면 이들 채권의 수익율(이자율)이 크게 하락하게 되고 이는 결국 모기지이자율이나 기타 대출이자율을 하락시키는 효과를 발생시킨다.

그렇다면 이와 같은 조치가 주택시장에는 어떠한 영향을 미칠까?

현재로서는 모기지이자율의 하락이 주택시장에 미치는 순기능적인 효과는 제한적일 수 밖에 없을 것으로 판단된다.

물론 낮은 이자율은 모기지채용자를 촉발시키는 계기로 작용할 수 있고 주택구매의 새로운 바람을 일으킬 수 있을 것이다. 그러나 이는 신용상태가 양호하고 모기지담당여력을 객관적인 소득자료를 통하여 증빙할 수 있는 사람들에게만 국한되어질 것이라는 측면에서 이른바 용자여건을 갖춘 사람들만이 혜택을 누릴 수 있게 될 것이다.

또한 주택구매의 경우 적지 않은 다운페이

가 요구되는 실정이며 특히 모기지채용자의 경우 주택가격보다 모기지부채가 더 많은, 네가티브에퀴티(Negative Equity)의 상황에 직면한 사람들은 이러한 낮은 이자율의 혜택을 누릴 수가 없게 된다.

또한 날로 악화되는 경기침체상황하에서 이처럼 용자여건을 갖춘 사람들이 얼마나 많을 것인지가 관건이 될 것이다.

현재 소득과 지출이 불균형을 이루고 있고 과다부채의 문제가 만연된 상황에서는 설령 이자율이 낮아진다고 하더라도 이에 따른 효과는 제한적일 수 밖에 없다는 것이다. 돈을 빌려도 제대로 갚을 수 없는 처지에 있는데 이자율이 싸다고 한들 무엇이 달라질 수 있을까?

또한 현재 주택재고가 무려 450만채에 달하는 상태에서 모기지연체와 주택압류의 급등으로 인하여 주택가격의 하락을 계속 압박하는 등 디플레이션적인 현상마저 나타나고 있다는 점을 고려할 때 연방정부의 개입에도 불구하고 주택가격은 계속 하락할 여지가 높은 것으로 판단된다.

이는 어찌보면 자격을 갖춘 주택구매자들에게는 적어도 향후 1년동안은 주택구매의 최적기가 될 수 있음을 말해준다.

주택가격은 계속 하락하는 상황에서 모기지이자율은 종전과는 비교가 되지 않을 정도로 낮아지게 됨에 따라 그만큼 담당여력이 크게 향상될 수 있기 때문이다.

이는 자금의 경기침체라는 불균형현상이 우리들에게 주는 귀중한 선물이 아닐까?



FINANCIAL FOCUS 주택압류와 언더워터(Underwater)

사람들이 주택을 구매하는 이유는 무엇때문 일까?

단순히 거주 목적이라면 구매여 주택장만에 나서지 않더라도 임대를 통하여 소기의 목적을 충분히 달성할 수 있을 것이다. 물론 주택소유가 상징하는 경제적 안정감이라는 정서적인 측면도 무시할 수 없겠으나 이와 같은 정서적 욕구충족만을 위하여 임대비용보다 훨씬 많은 금액을 주택비용으로 사용하자는 않을 것이다.

그렇다면 사람들은 주택을 단순히 거주 목적뿐만 아니라 향후 재산증식의 수단으로 인식하고 있다는 이야기가 된다. 시간이 지나면서 서서히 주택가격이 상승하게 될 것이고 주택구매시 얻었던 모기지유자를 갚아 나가게 되면 이에 따라 자연스럽게 재산이 증식될 것으로 기대하게 된다.

그러나 이와 같은 당연한 기대가 물거품이 되고 말았다. 2006년 이래 주택가격의 폭락으로 인하여 재산증식은 커녕 주택가격보다 모기지부채가 더 많은, 언더워터의 상황에 빠진 사람들이 기하급수적으로 늘어 나게 된 것이다. 현재 주택소유자들중 6명중 1명은 이러한 언더워터의 상황에 직면하고 있다고 하니 사태의 심각성이 어느정도인지를 쉽게 이해할 수 있다.

그렇다면 언더워터의 상황은 주택압류와 어떠한 상관관계를 가지고 있을까?

언더워터의 상황이 급등하고 있는 것을 우려하는 이유는 이에 따라 모기지연체와 주택압류(foreclosure)가 급등할 가능성이 높다고 생각하기 때문이다. 그러나 단순히 언더워터의 상황이 발생하였다는 이유만으로 모기지연체와 주택압류가 급등하는 것으로 나타나고 있다.

연방은행의 연구조사(“Negative Equity and Foreclosure: Theory and Evidence”)에 따르면 언더워터의 상황하에 놓여 있는 사람들중 소유주택을 빼앗기는 경우는 불과 소수에 지나지 않는다고 한다. 1990년대초 언더워터의 상황에 직면한 10만명 이상의 주택소유자들에 대한 조사결과 주택압류로 인하여 주택을 빼앗긴 사람은 6.4%에 불과하다는 것이다. 이러한 조사결과는 주택소유자의 입장에서 볼 때 언더워터의 상황이 주택압류의 필요조건은 될 수 있을지언정 충분조건은 아니라는 정설을 뒷받침해준다.

대부분의 주택소유자들은 설령 모기지부채가 현주택시세에 비하여 많아졌다고 하더라도 계속 모기지를 상환한다. 이는 사람들이 주택시세에 비하여 융자금액의 과다여부가 아니라 모기지를 제대로 상환할 수 있는지의 여부에 관심을 쏟고 있기 때문이라고 한다. 또한 사람들은 비록 언더워터의 상황에 있다하더라도 시간이 지나면서 주택가격이 회복되어질 경우 자연스럽게 문제가 해결될 것으로 생각하고 있다.

주택압류는 일반적으로 주택가격이 하락하고 모기지를 제대로 갚을 수 없는 상황이 동시에 발생하는 경우에 나타난다. 특히 주택가격이 앞으로 회복될 것이라는 기대가 전혀 없는 상태에서 모기지를 제대로 상환할 수 없을 경우 모기지연체와 주택압류가 불가피하게 발생된다.

현재 모기지연체와 주택압류가 급등하고 있는 이유는 바로 이때문이 아닐까?

많은 사람들이 분수에 넘치는 주택을 구매하거나 모기지상환을 제대로 하기 힘들게 되었고 앞선데 덮친 격으로 주택가격마저 하락하여 모기지부채가 더 많아지게 되자 결국 두손을 들게 되는 형국으로 발전하게 된다.

이와 같은 현상은 현재 캘리포니아와 같이 주택거품이 지나치게 발생한 지역들에서 급등하고 있는데 이와 같은 문제로 주택을 빼앗기는 사람들의 비율은 과거에 비하여 훨씬 높을 것으로 판단된다.

그러나 이러한 현상은 지역적으로 커다란 편차를 나타낼 것으로 보이는데 보스턴연방은행에 따르면 전국적으로 2010년까지 언더워터의 상황에 빠진 사람들중 약 8%에 달하는 사람들이 주택압류로 집을 잃어 버리게 될 것이라 예상되고 있다고 한다.

8%라고 한다면 적지 않은 수치이지만 그렇다고 해서 무지막지한 상황은 아니지 않을까?



Life & Economy

고진성의 경제동향분석

연준(Federal Reserve)의 놀라운 변신

요즘처럼 연방은행(Federal Reserve)이 돈(Money)에 관한 무소불위의 권한을 행사하였던 적이 일찌기 있었을까?

아직도 연방은행의 역할이 통화정책(이자율결정)과 금융기관들에 대한 단기대출의 조달이라는 전통적 수단을 통하여 미국경제 및 금융시장의 안정을 꾀하는 것이라고 생각하면 커다란 오산이다. 금융위기가 확대되고 신용경색사태가 더욱 악화되자 연방준비위는 거의 모든 부분에 대하여 자금공여를 확대하는, 이른바 '양적완화(Quantitative Easing)' 조치를 취하는 등 획기적인 변신을 하고 있기 때문이다.

이는 지난 11월 25일 연준(Federal Reserve)과 미재무부가 8천억달러라는 막대한 자금을 모기지시장과 자산유동화시장을 위하여 쏟아 붓겠다는 발표에서도 잘 나타나고 있다.

이번 8천억달러 자금투입조치는 가계대출을 활성화시키는 것은 물론 모기지이자율을 인위적으로 하락시킴으로써 극심한 침체상황에 빠진 주택시장이 악화되는 것을 더이상 방지하지 않겠다는 의지가 구체적인 행동으로 옮겨진 것이다.

이처럼 연방정부가 가계대출의 활성화를 위하여 팔을 걷어붙이고 나선 것은 처음 있는 일이다. 특히 모기지시장에 직접 6천억달러의 돈을 퍼붓겠다는 것이나 학자금, 자동차론 및 비즈니스용자등을 위하여 2천억달러의 대출지원을 하겠다는 것은 연준이 국책은행으로 전환하는 것과 다름이 없는 것이고 미국사람들 모두의 곁에 가깝게 다가와 동네은행의 역할을 하는 것과 마찬가지로 지이다.

연방은행의 경우 대출활동이 확대됨에 따라 지난 8월 9천억달러정도였던 자산은 2조 달러이상으로 늘어났고 이번 새로운 구제프로그램에 따라 더욱 늘어나게 될 것이다. 미재무부의 경우 구제프로그램을 위하여 채권을 발행하여 자금을 충당하여야 하지

만 연방은행의 경우에는 그럴 필요가 없이 "준비금(Reserve)"이라 불리는 자금을 금융시스템에 쏟아부음으로써 새로운 자금을 효율적으로 만들어낼 수 있다.

그러나 이처럼 막대한 자금투입에 따른 리스크 또한 매우 높다고 할 수 있다.

무엇보다도 연준의 구제조치에 시장이 지나치게 의존한다는 점이다. 이에 따라 시장 스스로의 자생적인 회복은 더욱 지연될 소지도 다분하다.

또한 이러한 연준의 막대한 자금투입은 인플레이션을 유발시킬 수 있다. 특히 새롭게 출범하게 될 오바마행정부가 대규모의 재정축진책을 시행에 옮겨지게 될 경우 견제를 수 없는 인플레이션의 위험에 시달리게 될 위험이 있다.

연준의 조치가 안고 있는 또다른 리스크는 이와 같은 자금공여프로그램이 제대로 실효를 발휘하지 못할 수 있다는 것이다. 이는 결국 추가자금의 투입이 불가피하게 요구될 수 있고 이에 따라 막대한 손실을 세금으로 충당하여야 하는 문제가 생긴다.

미국의 재정적자가 기아급수적으로 늘어나게 될 것은 당연지사인데 이에 따라 금융시장은 연방정부가 나서서 해결해줄 수 있으나 정작 미국의 과다부채문제는 도대체 누가 책임을 질 것이냐라는 의문도 생기기 된다.

따라서 상기와 같은 우려는 연방은행이 무작정 돈을 찍어내어 시장에 뿌리는 것 자체가 무책임한 행위로 비추어 질 수 있도록 만든다.

그러나 작금의 현실은 그리 만만하지는 않다. 이런저런 우려에 아무런 조치도 취하지 않고 가만히 앉아 있으면 실업율이 10%까지 치솟는 극심한 경기침체라는 재앙적인 결과를 맞게 될 가능성이 높은 실정이다. 이미 지난 3분기 경제성장율은 마이너스 0.5%를 기록하였고 4분기중에는 4%정

도의 마이너스성장을 기록할 것으로 예상되고 있다.

그동안 연준은 금융위기와 경기침체라는 두가지 사태에 직면하여 우선적으로 금융시장의 패닉과 동요를 안정시키는 데 주안점을 두었다. 이에 따라 금융기관이나 월스트리트에 대출프로그램을 확대하는 동시에 베어스턴스, 페니매와 플레디맥, AIG보험사 및 시티그룹등을 구제하는 등의 조치를 취하여 왔다.

경기침체에 관련하여 연준은 금융시장이 안정되면 자연스럽게 대출경색도 해소되고 이와 더불어 기준금리의 인하조치에 따라 경기가 진작될 것으로 기대하였으나 기준금리를 1%로 인하시켜도 개선되어질지기는 커녕 더욱 상황은 악화되는 조짐을 나타냈다.

따라서 단기금리의 인하를 통하여 경기를 부양시키려는 안이한 방식보다는 나중에 어떠한 비용을 지불하더라도 우선은 자금이 필요하다고 여겨지는 곳은 어디라 할지라도 무조건 막대한 자금을 투입하는 조치를 취하고 있다.

문제는 이와 같은 방향으로 나아갈 경우 쉽게 돌이킬 수가 없으며 또한 빠져나갈 구멍을 찾기도 어려워진다는 것이다.

이는 이번 8천억달러 구제조치가 마지막이 아닐 것이라는 것을 시사한다. 즉 경기가 나아지는 기미를 보일 때까지 대출과 가계소비, 주택구매 그리고 투자를 활성화시키기 위하여 필요하다면 얼마라도 달러를 찍어낼 만반의 준비와 자세를 갖추고 있다고 보아도 타당할 것이다.

아무 것도 없어도 무지막지하게 돈을 찍어내어 뿌리는 두둑한 배짱...이것이 고도의 정책수단이라고 여겨지기 보다는 희대의 사기꾼 술수와도 같다는 생각이 드는 것은 도대체 무엇때문일까?



ViewPoint

낮은 모기지이자율, 그 혜택의 조건은?

연방은행이 5천억달러에 달하는 모기지채권 매입을 발표하자 모기지이자율은 빠른 하락세를 나타내고 있다. 불과 며칠전까지만 하여도 6.25%수준이었던 모기지이자율이 5.25%-5.50%로 하락하였으니 이자율에 있어 획기적인 전기가 마련된 것이다.

이자율이 하락하면 그만큼 모기지에 관련된 비용이 절약된다. 예를 들어 40만달러의 모기지를 6.500%에 얻었다면 이를 5.25%로 채용자할 경우 337달러가 절약되며, 5%에 채용자할 수 있다면 400달러이상의 돈이 거저 생기는 것과 마찬가지이다.

이처럼 낮은 이자율의 혜택이 주어진다 것은 쌍수를 들고 환영할 일이지만 문제는 이러한 혜택이 모든 사람들에게 적용되지는 않는다는 것이다. 이는 이자율의 하락에도 불구하고 강화된 융자승인기준은 달라진 것이 없기 때문이다.

그렇다면 채용자를 얻기 위하여 적절한 요건을 갖춘다는 것은 무엇을 말하는 것일까? 이를 단적으로 말한다면 (1) 신용상태가 양호하고, (2) 주택가격에 비하여 모기지부채가 적정수준(80%이내)을 유지하고, (3) 모기지상황에 어려움이 없다는 것을 객관적으로 증빙할 수 있으며, (4) 신용카드등 가계부채가 지나치게 많지 않고, (5) 클로징비용을 감당할만큼 충분한 현금을 보유하고 있는 경우를 말한다.

융자금액

낮은 이자율을 얻기 위해서는 융자금액이 컨포밍한도(Conforming Limit)를 초과해서는 안된다. 현재 컨포밍한도는 41만7,000달러이며 이와는 별도로 적용되는 점보컨포밍 한도는 62만5,500달러이다(主: 점보컨포밍이란 주택가격이 상대적으로 높은 지역에 국한하여 적용되는 모기지로써 뉴욕 및 뉴저지의 경우 점보컨포밍한도는 62만5,500달러임. 이 경우 이자율은 컨포밍모기지(융자금액 41만7,000이하)에 비하여 0.125%-0.25%정도 높아지게 됨.)

융자비율

일반적으로 주택융자시 적용되는 융자비율은 80%를 기준으로 한다. 융자금액이 주택가격의 80%가 초과될 경우 모기지보험을 들어야 하는등 추가비용이 발생하기 때문에 채용자의 실익이 없을 수 있다.

이는 모기지채용자를 고려할 때 현재 소유 중인 주택의 현시세가 어느정도인지의 여부를 우선적으로 파악하여야 한다는 것을 말해준다.

뉴욕 및 뉴저지의 경우 주택가격은 일반적으로 2006년 6월 피크를 이루었을 때에 비하여 11%정도 하락한 것으로 나타나고 있다. 이는 2005년이후 주택을 장만한 사람들의 경우 주택가격의 하락으로 인하여 융자비율은 그만큼 상승하였다는 것을 말해준다.

신용점수

신용점수는 융자승인은 물론 이자율에도 결정적인 영향을 미치는 변수로 작용한다. 과거에는 신용점수가 680점이상이면 별다른 문제가 없었으나 승인조건이 강화되면서 더 높은 신용점수가 요구되고 있다.

현재 낮은 이자율로 주택구매용자 또는 채용자를 얻기 위해서는 720점이상이 요구된다. 신용점수가 720점미만일 경우에는 이자율이 높아지게 되는데 융자비율이 75.01%-80%인 경우 신용점수가 700-719일 경우 이자율은 0.375%정도 높아질 수 있으며 680-699사이일 경우 0.500%가 높아진다.

그러나 신용점수가 680점미만이 되면 이자율은 크게 상승하게 되는데 660-679일 경우 이자율은 1.25%가 높아지며 660점미만일 경우에는 2%이상 높아지므로 채용자의 실익이 없게 된다.

소득검증

모기지용자가 까다로워졌다는 것은 무엇보다도 소득검증이 요구되기 때문이다. 종전에는 소득검증을 거치지 않고도 융자가 가능했으나 이제는 거의 불가능한 상태이다.

따라서 객관적인 자료(봉급명세서 또는 세금보고서)를 통하여 상환여력을 증빙하여야 하며 또한 클로징비용등을 충분히 감당할 수 있다는 증빙자료(Bank Statement등)를 제출하여야 한다.



'캐쉬인'재용자, 증가하는 이유

최근 모기지재용자의 경우 새로운 추세가 나타나고 있다. 이는 이른바 캐쉬인(Cash-in)재용자가 늘어나고 있다는 것이다. '캐쉬인' 재용자란 재용자를 통하여 새롭게 얻은 모기지금액이 종전의 모기지금액보다 적은 경우를 말한다. 즉 재용자시 모기지부채를 부분적으로 상환하는 것이다.

지난주 플레디맥이 발표한 자료에 따르면 올해 들어 지난 3분기말까지 재용자를 한 사람들중 9%정도가 모기지금액을 줄인 것으로 나타나고 있는데 이는 2005년 이래 '캐쉬인' 재용자가 가장 크게 증가하였음을 나타내준다.

이처럼 '캐쉬인'재용자가 늘어나고 있는 이유는 무엇때문일까?

이는 그동안 주택가격의 하락에 따라 재용자시 모기지부채를 줄이지 않을 경우 모기지재용자를 하기 어려울 수 있거나 높은 이자율이 부과되기 때문에 나타나는 현상으로 파악된다. 예를 들어 50만달러의 주택을 20%다운하고 40만달러의 모기지를 얻었을 경우 주택가격이 10% 하락하였다면 융자비용은 종전의 80%에서 90%로 늘어 나게 된다. 따라서 모기지보험등 추가비용이 발생하는 것

을 막으려면 10%에 해당하는 모기지금액을 줄여야 하는 상황이 발생하게 된다.

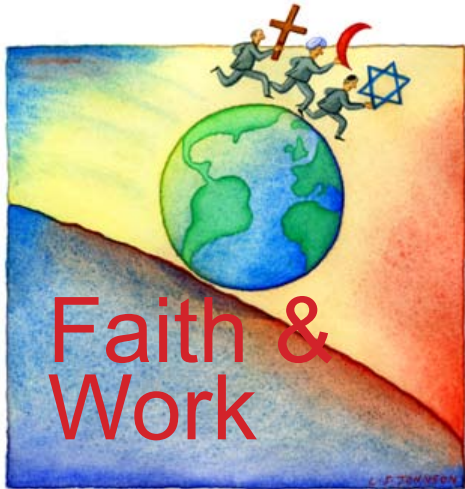
따라서 '캐쉬인'재용자가 늘어나고 있다는 것은 그만큼 주택관련 에퀴티(내재자산)이 줄어들고 있다는 것을 말해준다.

캐쉬아웃재용자의 상황은 어떠한가?

지난 9월말까지 9개월동안 캐쉬아웃재용자가 차지하는 비율은 63%로써 지난 2005년 이래 가장 낮은 수준으로 감소하였다.

불과 얼마전까지 모기지재용자의 추세는 모기지이자율을 낮추기 위한 재용자는 줄어드는 반면 그대신 캐쉬아웃재용자나 아니면 변동이자모기지를 보다 안정된 고정 이자모기지로 전환하기 위하여 재용자를 하고 있는 것으로 나타나고 있다. 이는 지난 3분기중 모기지재용자관련 이자율은 평균 0.75%정도 상승하였다는 사실이 이를 반증하고 있다.

그러나 최근 이자율의 급락에 따라 이자율을 낮추기 위한 재용자가 크게 늘어날 것이며 이와 관련하여 캐쉬인 재용자도 증가할 것으로 전망된다.



인간의 굴레, 이에 따른 배타주의

우 리들은 모두 굴레를 만들고 산다. 굴레는 갇혀 있다 (Locked Up)는 뜻이지만 우리는 이를 일종의 보호막으로 생각하게 된다.

이처럼 우리들이 굴레를 만들고 이로 부터 벗어나길 꺼려하는 이유는 간단하다. 굴레를 벗어나면 자신의 마음에 들지 않는 것들이 너무나 많고 불편하고 불편한 것들로 인하여 잘못 하다가는 피해를 입거나 상처를 받을 위험이 있다는 자기보호본능때문이다.

주변에 비슷비슷한 사람들이나 아니면 자기보다는 형편이나 지위(?)가 좀 나은 사람들과 어울려 지내는 것이 편하다고 생각되는 것도 바로 이러한 이유때문일 것이다.

여기에서 편하다는 것은 무엇을 의미할까? 이는 아마도 사람들의 관계를 통하여 스스로의 존재의미를 확인할 수 있기 때문일 것이다.

공생하는 관계의 중요성도 무시할 수 없으나 이보다는 때로는 그들을 통하여 대리만족을 누릴 수 있고 때로는 우월감을 느끼기도 하면서 스스로가 인정받고 대우를 받을 수 있

다는 것 자체가 인간에게는 없어서는 안될 필요조건이 아니고 무엇이겠는가?

그러나 이처럼 우리들에게 필수불가결한 삶의 조건으로 여겨지는 것도 이에 안주해버릴 경우 우리들 스스로를 갇히도록 만드는 굴레가 될 수 있다.

이에 따른 부작용은 무엇보다도 배타적이 될 수 있다는 것이다. 이는 허구적인 우월감에서 비롯되는데 이와 같은 '굴레' 중심의 배타주의는 심각한 악영향을 야기시킬 수 있다.

이는 얼마전 세계 최대의 글로벌뱅크로써 이름을 떨쳤던 시티그룹(Citigroup)이 연방정부의 구제를 받는 신세가 되어 버린 사례에서도 나타난다. 시티그룹이 존폐의 위기에 놓이게 되었던 것은 막대한 모기지채권관련 손실때문인데 이와 같은 과정에는 아주 오랫동안 함께 일하고 생활하였던, 거의 가족이나 다름없이 지내는 지극히 소수에 지나지 않은 사람들끼리만 개입되어 있다고 한다.

이는 굴레에서 조금은 자유로워지려는 용기도 필요하다는 것을 말해주지 않을까?