

【 해외금융 뉴스: 유럽 】

유럽의 금융위기와 주택시장 버블

- 유럽은 미국과 마찬가지로 주택시장의 버블이 붕괴됨으로써 금융시장이 크게 불안정해졌으며 이러한 주택시장의 붕괴는 향후 유럽 국가 대부분의 경기회복에 커다란 장애요인이 될 것이란 전망이 제기됨.
 - 미국의 주택담보대출 금융기관인 Freddie Mac은 유럽 국가 대부분이 미국과 마찬가지로 금융위기 발생이전부터 주택시장 버블을 경험하고 있었다고 분석함.
 - 아일랜드, 영국, 스페인, 프랑스, 이탈리아의 주택가격 수준은 1996년~금융위기 직전까지 각각 182%, 152%, 115%, 108%, 51% 상승한 것으로 파악됨.
 - 미국은 동기간 중 47% 상승에 그침으로써 유럽의 주택시장 버블 규모가 오히려 미국보다 컸던 것으로 나타남.
 - 금융위기가 진행되면서 유럽 일부 국가 특히 현재 재정적자 위기를 겪고 있는 국가의 주택가격 하락폭은 미국의 하락폭을 상회하는 것으로 파악됨.
 - 아일랜드, 영국, 스페인, 프랑스, 이탈리아의 주택가격은 각각 25%, 17%, 10%, 9%, 5% 하락한 반면 미국은 15% 하락함.
 - 유럽은 주택시장의 버블 붕괴로 주택담보대출시장의 유동성이 부족해짐에 따라 구제금융을 투입하는 등 가능한 모든 조치를 취한바 있음.
 - 유럽중앙은행은 2009년 초 650억유로 규모의 커버드본드(주택담보대출채권)를 구매하였으며 스페인과 독일은 3,000억유로 규모의 커버드본드를 보증함.
- 유럽 주택시장의 버블 규모가 미국보다 컸던 것은 단기 주택담보대출 상품이 주류를 형성했던 것이 주요 원인으로 분석됨.
 - 유럽은 5년 만기 고정금리 주택담보대출이 주류를 형성했던 것에 비해 미국은 서브프라임 주택담보대출 등의 단기 상품과 함께 전통적인 15~30년 만기 주택담보대출이 공존함으로써 주택가격 변동폭이 유럽에 비해 적었던 것으로 파악됨.
- 한편 유럽국가 중 독일은 예외적으로 주택시장 버블을 경험하지 않음으로써 금융위기시 비교적 금융시장의 불안이 적었던 것으로 보임.
 - 30~35%의 높은 주택담보대출 계약금(미국은 20%) 설정, 임대 권장 정책, 통일시 이미 버블을 경험했던 것 등이 영향을 미친 것으로 파악됨.

(Financial Times 2/14, Freddie Mac 2/14)