



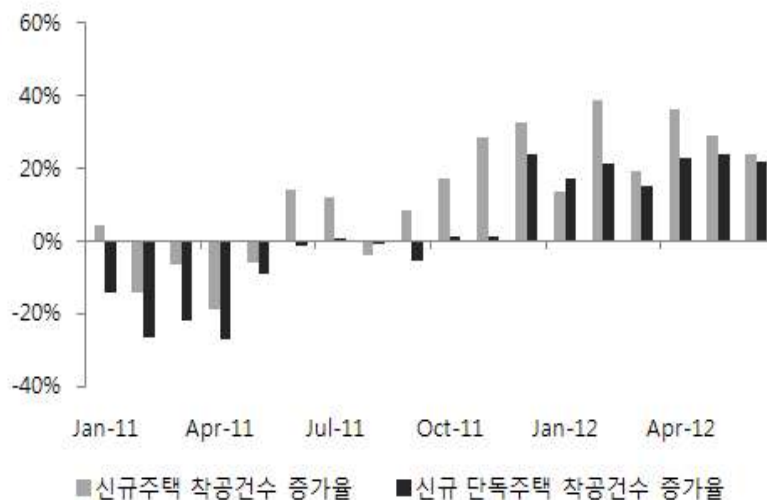
미 주택시장, 장기 회복국면 진입

김세중 선임연구원

■ 7월 23일 골드만삭스는 미국 주택시장이 ‘슈퍼사이클’에 진입하였다고 진단함.

- 골드만삭스의 애널리스트 Koshua Pollard와 Anto Savarirajan은 미국 주택시장은 슈퍼사이클에 진입하였으며 신규주택판매는 강한 회복세를 나타나고 있다고 분석하고, 지난해 주택시장의 위험요인들이 상당히 약화되어 주택가격은 향후 3~7년간 상승세를 보일 것이라고 전망함.
- 지난주 미 상무부에 따르면 신규 단독주택 착공건수가 전년동기대비 21.7% 증가한 연율 53만 9천 건을 기록하면서 2년 내 가장 높은 증가율을 기록한 것으로 나타났으며, 이는 모기지 대출 이자율이 최저수준을 유지하고 기존주택의 공급이 감소하였기 때문임.
- 보고서는 2009년 경기침체 종료 이후 고용 증가에 따른 신규 주택 수요 증가로 신규 단독주택 착공건수가 연율 55만 건에서 60만 건을 나타내고 있다고 분석하고, 2014년에는 70만 건에 달할 것으로 전망함.

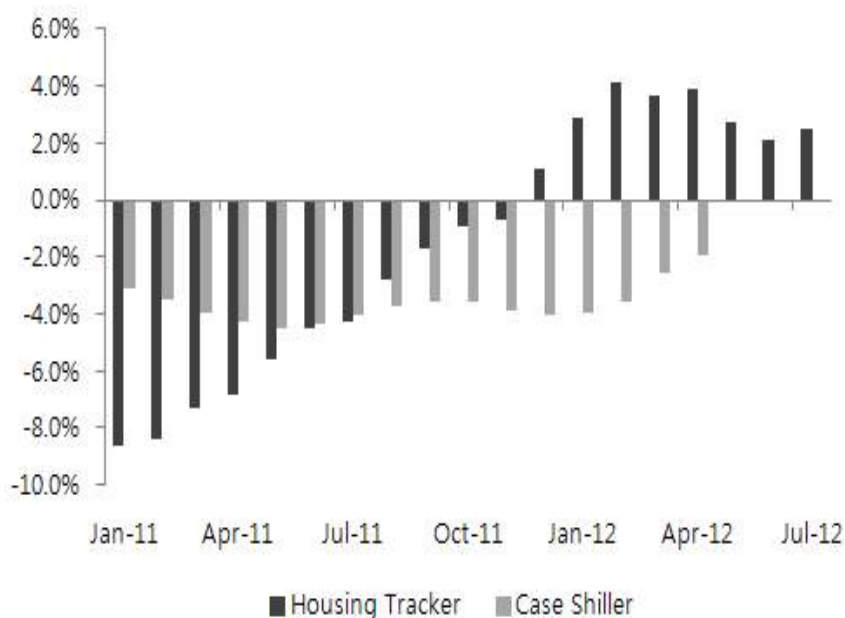
〈그림 1〉 미국 신규주택 착공건수 증가율 추이(전년동기대비)



■ Pollard와 Savarirajan은 정부가 수요측면보다 공급측면에 집중한 정책들이 효과를 보고 있으며, 그림자 재고(shadow inventory)도 크게 감소하고 있다고 지적함.

- 정부는 주택경기 부양을 위해 압류주택을 주택임대 업체에 대규모로 매각하는 프로그램과 패니메이와 프레디맥이 보증한 주택 모기지에 대해 저금리로 재융자해주는 모기지 재융자 프로그램(Home Affordable Refinance Program)을 시행한 바 있음.
- 차압에 들어가거나 차압되어 금융기관이 소유하면서 주택시장에 매물로 나오지 않는 주택 재고를 뜻하는 그림자 재고는 지난해 이후 아리조나, 캘리포니아, 플로리다 주 등에서 15% 감소하였으며, 이들 지역의 신축허가도 크게 증가한 것으로 나타남.
- 이들은 압류주택 처분이 빨라지고 그림자 재고도 감소하면서 주택가격이 바닥을 다지고 있다고 분석하고 재고감소와 이로 인한 주택가격 상승이 앞으로 지속되면서 주택거래 활성화에 기여할 것으로 전망함.

〈그림 2〉 미국 주택가격 지수 추이(전년동기대비)



(Bloomberg, 7/23)