



본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

Alex J. Pollock,

The Second Housing Bubble of the Twenty-First Century Is Over,

27 December, 2022

21세기 두번째 부동산 버블의 붕괴

불과 23년밖에 되지 않은 21세기에는 전세계적으로 두 개의 거대한 주택 거품이 있었다. 2008년의 서브프라임 모기지 사태, 그리고 지금의 부동산 버블이 바로 그것이다.

북미 부동산 시장은 근래 엄청난 인플레이션을 경험했다. 2022년 중반까지의 S&P/케이스실러(Case-Shiller) 미국 주택가격지수는 2006년 버블 당시 정점(2012년 저점 대비 130%)을 67%나 상회했다. 캐나다에서는 테라넷-내셔널 은행(Teranet-National Bank) 주택가격지수가 2008년 최고치(2009년 저점 대비 168%)보다 143%까지 치솟았다.

그러나 2022년 말 현재, 주택담보대출 금리가 오르며 주택 거품이 빠지고 있고 미국과 캐나다 모두 전국적으로 집값이 떨어지고 있다. 집값이 오른 만큼, 아니 어쩌면 그 이상으로 빠지고 있는 것이다.

그렇다면 우리가 부동산 버블에 또다시 쉽게 휘말려버린 이유는 과연 무엇일까? 미국에서 집값 하락이 멈추고 1999~2006년 거품에 따른 고통스러운 불황이 발생했던 2012년 이후 고작 10년만이다. 미국의 부동산 가격이 하락할 리 없다는 전문가들의 의견에도 불구하고 전국 평균 집값은 27% 하락하고 말았다. 결국 우리는 많은 사람들이 집값이 떨어질 수 없다고 믿을 때 가격이 궁극적으로 하락한다는 아이러니한 교훈을 얻게 되었다.

수년간 지속적으로 확장되어온 거품 낀 시장은 그 참여자들로 하여금 스스로 더 부유해지고 있다는 착각을 하게 함으로써 그들을 행복하게 만들었다. 경제학자 월터 베이지호

트(Walter Bagehot)가 150년 전에 말했듯 높디높은 가격은 모든 것을 믿을 수 있을 것처럼 만든다.

믿음이 뒤엎어지고 난 다음에는 또 다른 믿음이 생겨나기 마련이다. 2022년 6월부터 10월까지 단 4개월 만에 미국 부동산 중위값은 8.4%나 떨어졌고, 대도시 60곳 모두 최고점을 찍고 하락세를 보였다. 지난 10월 기존 주택 거래량은 9개월 연속 감소했고, 전년 동월 대비 28% 감소했다. 2021년 대규모 모기지 은행인 로켓 컴퍼니의 주가는 2021년 최고치보다 70% 하락했다.

캐나다의 경우도 5월부터 10월까지 평균 집값이 7.7% 하락해 1997년 이후 테라넷 지수(캐나다 전역의 단독 주택 가격 변동률에 대한 독립적인 표현) 역사상 가장 큰 5개월 하락폭을 기록했다. 캐나다의 금융 수도이자 급격한 집값 인플레이션을 겪은 토론토에서는 5월부터 10월까지 집값이 11.9% 하락했다.

이러한 빠른 하락 비율에도 불구하고, 두 나라의 집값은 여전히 매우 높은 수준이다. 연방준비제도이사회(FRB)는 최근 발표한 금융안정보고서에서 현재 고평가 되어 있는 집값은 충격에 취약하다고 조심스럽게 밝힌 바 있다. 조금 더 면밀한 분석으로, AEI 주택 센터는 2023년 동안 전국 평균 집값이 10-15% 하락할 것으로 예측한다. 이 수치가 현실화된다면 부동산 시장의 버블을 토대로 자신들이 보유하고 있다고 생각했던 많은 자산들이 사라질 것이다.

적정가라는 것은 없다. 가격은 인간의 기대, 행동, 희망 및 두려움을 반영할 뿐이다. 따라서 자산의 가격은 우리들이 예측하는 범위 이상으로 변할 수 있다. 저명한 경제학자 게리 실링(Gary Shilling)은 11월부터 가격 하락이 이제 막 시작되고 있으며 최근의 약세는 장기간 지속될 것으로 전망한 바 있다. 21세기의 두 번째 거대한 부동산 버블은 끝났고 새로운 국면이 시작되었다.

번역: 홍재인

출처: <https://mises.org/wire/second-housing-bubble-twenty-first-century-over>