





본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임

EJ Antoni, Anthony F. Esposito

Are We In for Another Housing Collapse?

27 Mar, 2024

우리는 또 다른 부동산 붕괴 위기에 놓여있는가?

내년에 누가 대통령으로 당선이 되든 그의 임기 동안 전국적으로 부동산 문제로 혼란할 것이고, 그리고 잘못된 정책은 지난번 부동산 위기를 되풀이 할 수 있다.

지난 몇 년 동안 수조 달러에 달하는 초과 정부 지출을 조달하기 위해, 연방준비제도이 사회(연준)는 금리를 거의 제로 수준으로 낮췄다. 이로 인해 그 당시에는 재무부와 기업, 소비자 모두의 차입 비용은 줄어들었지만, 부채의 시한폭탄이 만들어지게 되었다.

상업용 부동산은 코로나 이전에 이미 많은 지역에서 과도하게 확장되었기 때문에, 그 수를 줄일 필요가 있었다. 하지만 금리가 너무 낮아 수익성 없는 부동산들도 많이 생존이 가능함에 따라 그 수를 줄이지 못 했다. 그리고 그 부동산의 대출 중 약 20%에 달하는 1조 달러의 부채가 올해 상환되어야 하는 상황에 도달하고야 말았다.

2023년에 많은 상업용 부동산 대출이 만기에 도달했다. 하지만 대출을 받고 부동산에 투자한 사람들은 이자가 하락하기만을 바라며 2024년까지로 만기를 연장시켰다. 하지만 현재, 부동산 소유주들은 자신의 부동산에 세입자들이 채워지지 않고 있어 그들의 수입은 감소하고 있다. 그리고 더 높은 이자율은 그들의 비용을 증가시키고 있다. 이 때문에 점점 더 부동산 소유주들이 대출 상환을 못하고 자신의 부동산을 대출 기관에 헐값에 팔아야 하는 상황이 다가오고 있다.

상업용 부동산 대출은 주로 JP모건이나 웰스 파고 같은 대형 국가 금융기관이 아닌 국내

은행이 보유하고 있다. 많은 은행들이 상업용 부동산 대출을 해주고 있는데, 소형은행의 보유 자산 중 30% 이상이고, 대형 은행의 7% 정도이다. 1 년 넘게 불안한 상태를 유지 하고 있는 국내 은행들은 이제 상업용 부동산 대출에 대해 곧 터질 폭탄을 들고 있다. 이 대출들이 터져나가면, 그 부채를 보유하고 있는 은행들은 막대한 손실을 입게 될 예 정이다.

주택대출도 예외가 아니다. 많은 미국인이 2020년 최저 수준 금리의 주택담보대출을 받았다. 하지만 그 중 한 대출은 낮은 금리를 단 5년 동안만 보장해주었는데, 2025년부터 더 높은 금리가 책정될 예정이다. 이 모습은 2007년 서브프라임 모기지 사태가 일어나기전의 모습과 유사한 꼴이다.

인플레이션은 이미 미국 가구의 지출을 급격히 늘렸다. 매달 지급해야 하는 주택담보대출 이자가 높아져 많은 사람이 경제적으로 벼랑 끝에 서게 될 것이다. 이미 사람들은 주택담보대출 상환에 어려움을 겪기 시작했다.

바이든 행정부는 저금리로 주택연방관리국(FHA) 대출 상환을 연기해 줌으로써 문제 해결을 뒤로 미뤄왔다. 대출 만기 연장 기간은 2025년 4월까지만이며, 그들이 계속해서 빚더미에 앉으면 상황은 점점 더 악화될 것이다.

주택담보대출 외에도 신용카드론 등으로 현재 미국의 가구들은 연간 5,730억 달러의 이자를 지불하고 있다. 정부가 34조 달러가 넘는 빚더미에 앉았던 것처럼, 개인들도 빚더미에 앉아 있다. 하지만 개인은 정부보다 더 오래 버틸 수 없다.

지난 몇 년간 연방정부의 지출이 전례 없이 커지고 개인들이 갚아야 하는 부동산 관련부채 금액이 커졌다. 하지만 상황은 나아지지 않고, 오히려 악화되고 있다. 다음 대통령당선인은 이런 부동산 문제를 헤쳐나갈 수 있는 전문 지식을 갖추기를 바란다.

번역: 이형구 자유기업원 인턴연구원

출처: https://www.heritage.org/housing/commentary/are-we-another-housing-collapse