



최근 미국의 주택시장 활성화를 위한 주택금융 공적기능 강화대책

최근 미국에서는 그동안 실시된 다양한 정책들이 단기적인 효과에 그쳐 주택시장에 대한 보다 직접적인 대책이 필요하다는 인식이 확산되면서 양대 연방주택금융공사의 자기자본규제 완화, 연방대출은행들의 주택담보증권 매입 증액, 주택감가증명서의 발행제도 도입 등 주택시장 활성화를 위한 주택금융의 공적기능 강화 대책이 잇따라 발표되고 있음.

- 최근 미국 연방정부는 주택대출의 연체 및 압류 증가에 따른 금융시장 불안을 해소하기 위해 공적 차원에서의 주택금융 지원기능을 강화하고 있음.
 - 지난해 8월 서브프라임 모기지 사태 촉발 이후 미국에서는 행정부와 의회, 금융당국 등이 정책금리 인하 및 유동성공급 확대, 감세정책, 채무조정 유도 등 다양한 정책처방을 내렸으나, 최근 들어서도 주택가격 하락이 지속되면서 소유주택을 상실하는 가계들이 증가하고 있음.
 - 이에 따라 우회적인 조치보다는 사태의 진원지인 주택시장을 겨냥한 직접적인 대책이 마련되지 않는 한 근본적인 사태 해결이 어렵다는 인식이 확산되면서 기존의 민간 주도에 의한 대책시행에 변화가 나타나기 시작함.

- 미국 연방정부가 방침을 확정했거나 추진 예정으로 있는 주택금융의 공적기능 강화대책은 ① 양대 연방주택금융공사의 자기자본규제 완화, ② 12개 연방주택대출은행들의 주택담보증권 매입 확대, ③ 주택감가증명서 발행제도 도입 등임.
 - 이들 정책은 공공기관이 모기지담보증권을 직접 매입하여 가격을 지지함으로써 실질적인 대출금리의 인하를 유도하거나, 차환 지원을 통해 주택경기 활성화를 도모할 수 있을 것으로 기대되고 있음.
 - 지난 3월 19일 양대 연방주택금융공사의 자기자본규제 완화 발표 직후 모기지 대출금리의 기준지표가 되고 있는 30년 만기 재무부 국채 및 연방주택공사보증 모기지담보증권 간의 금리 격차가 22년 만에 최고치를 기록했던 3월 6일의 3.68%p에서 2.78%p까지 축소됨.
 - 이와 같은 정책 시행에 힘입어 모기지업체들의 30년 만기 주택대출 고정금리는 지난 2월말 6.5%로 최고치를 기록한 후 3월 19일에는 5.875%까지 하락함.

- 지난 수년간 연방주택감독청(OFHEO)은 양대 연방주택금융공사인 Fannie Mae와 Freddie Mac에 대해 회계처리 및 리스크관리 부실을 이유로 최소자기자본의 30%에 해당하는 할증부과자본(capital surcharge)을 보유하도록 규제해 왔음.
 - 동 비율이 20%로 인하되어 필요자기자본이 기존의 3.25%에서 3.00%로 낮아짐과 동시에 자기자본규제도 완화되면서 약 60억 달러의 잉여자본이 발생함에 따라 이들 양

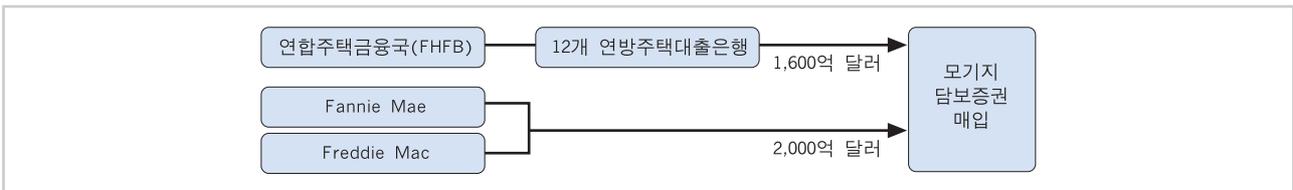
대 기관은 이를 토대로 올해 예상 모기지 대출총액의 약 10%에 달하는 2,000억 달러의 모기지담보증권을 추가로 구입함.

- 또한 이들 연방주택금융공사는 이후 시장 상황을 봐가면서 우선주 발행을 통해 상여잉여자본만큼의 자금을 추가로 확충한다는 계획임.

■ 지난 1930년대 경제대공황 시기에 설립된 12개 연방주택대출은행들도 모기지담보증권 구입액을 1,600억 달러 증액하기로 함.

- 이들 연방대출은행은 50개주에 걸친 8,100개 이상의 저축금융기관들이 소유·운영하고 있으며, 회원 은행이나 금융기관에 대해 담보대출(secured loan)을 제공하고 있음.
- 현재 연방대출은행은 자기자본의 3배까지 모기지담보증권을 보유할 수 있으나, 감독기관인 연방주택금융국(FHFB)이 이를 한시적으로 6배로 인상하기로 함.

〈그림〉 미국 공적금융기관의 주택시장 안정화 대책



■ 이 외에 저축금융기관감독청(OTS)이 대출담보 가치가 하락한 주택 소유자를 구제하기 위한 특별조치로서 주택물건에 대한 감가증명서 발행제도를 도입할 것을 제안함.

- 차입자가 주택가격 하락분을 제외하고 차환하도록 하는 경우 원채권을 보유한 추심업체로부터 동의를 구하기 어려워지는 문제가 발생함.
- 이에 따라 차입자가 재무부 등이 발행한 공적문서인 감가증명서를 추심업체에 제출하고 담보물건의 가격회복 시점까지 동 금액만큼의 변제징수를 유예하여 차환이 이루어지도록 유도함.
- 이 경우 장래 주택가격이 상승하면 추심업체는 채권회수에 성공하고 차입자도 주택을 상실하지 않아도 됨은 물론 공적자금을 투입하지 않아도 됨.
- 감가증명서의 시장거래 방안도 검토되었으나 추후 담보주택 가격이 당초 예상만큼 상승하지 않을 경우 추심업체와 차환제공 금융기관이 손실을 입을 가능성이 있어 이를 누가 부담할 것인가에 대한 명시적인 해결방안이 확정되지 않음.

■ 현재 미국에서는 연방주택청(FHA)에 의한 모기지보험 대상 확대는 물론 이미 확정된 1,520억 달러 외에 실업연금지급 확대, 주정부 자금지원 등을 통한 1,200억 달러 상당의 추가적인 경기부양책이 검토되고 있음.

- 일부에서는 미국 주택시장에서 촉발된 신용위기가 진정되지 않을 경우 연방준비제도 이사회(FRB)와 영란은행(BOE), 유럽중앙은행(ECB) 등 주요국 중앙은행들이 모기지 담보증권 시장에 공동 개입할 가능성도 제기되고 있음.
- 지난해 8월 서브프라임 모기지 사태 촉발 이후 취해진 일련의 조치가 일정 시간을 거치면서 점차 가시적인 효과를 나타낼 것으로 보이나, 민간부문의 신용흡수, 공적자금 관리 및 감독기능 강화, 도덕적해이 방지 등은 향후 과제로 대두될 전망이다.