



미국 주택시장, 침체 지속

김세중 선임연구원

- 2012년 1월 20개 주요 도시 주택가격을 나타내는 S&P 케이스-실러 지수가 전월대비 0.8%, 전년동기 대비 3.8% 하락한 가운데 미국 주택가격은 10여 년 전인 2003년 초 수준으로 돌아감.
 - 각종 경제 지표가 호전된 모습을 나타내고 있지만 높은 실업률과 과도한 압류물건, 모기지 대출 심사 강화 등으로 주택가격은 하락세를 지속하고 있으며, 2006년 최고 수준에 비해 34% 하락한 것으로 나타남.
 - 한편, 1월 단독주택 가격이 2011년 7월 이후 5개월간 지속된 하락세를 멈추고 전월과 변동이 없는 것으로 나타나면서 주택가격이 바닥에 가까웠다는 주장이 제기됨.
 - 또한, 고용시장이 회복세를 보이면서 주택을 구하는 신규취업자들이 증가하고 주택압류를 당한 사람들도 임대주택을 찾게 되면서 주택임대료는 상승하고 있으며, 임대료 상승이 지속되는 경우 주택 수요가 살아날 수 있을 것으로 전망됨.

- 2월 신규주택 판매는 전월대비 1.6% 감소한 연율 환산 31만 3,000채로 2달 연속 감소세가 이어지면서 2011년 12월 이후 7% 감소한 것으로 나타남.
 - 신규주택 판매 부진의 가장 큰 이유는 압류주택 증가와 함께 일반주택 매물도 증가하고 있기 때문임.
 - 미국 주택건설업협회(NAHB)에 따르면 신규주택 판매는 전체 주택시장의 10% 미만의 비중을 차지하고 있으나, 신규주택 한 채 당 3개의 일자리와 9만 달러의 세입을 창출하기 때문에 경제에 미치는 영향은 지대함.
 - 한편, 미국 부동산중개인협회(NAR)가 발표한 2월 기존주택 거래는 전월대비 0.9% 감소한 연율 환산 459만 채를 나타냈으나, 전년동기대비 1~2월 거래가 8.8% 증가하면서 2007년 이후 가장 높은 1~2월 증가율을 기록함.

(Reuters, 3/27 등)