



## 미국 모기지채권 다시 인기

이경아 연구원

■ 2008년 금융위기를 유발했던 모기지 채권(주택담보대출 채권)이 다시 인기를 얻고 있음.

- 올해 들어 모기지 채권 시장으로 자금이 몰리면서 거래량이 급증하며 1월과 2월 모기지채권 가격이 15% 이상 급등하였음.
- 반면 지난해 모기지 채권 가격이 40% 이상 하락한 바 있음.

■ 모기지 채권이 인기를 얻는 이유는 그 동안 형성되었던 낮은 가격 때문임.

- 바클레이즈 캐피탈의 자스라즈 바이드야는 “모기지 채권의 기대 수익률에 매력을 느낀 많은 자금이 대기하고 있다.”고 전하였음.
- 일부 모기지채권 가격은 주택가격이 10% 더 떨어지고 압류가 늘어나도 수익이 발생할 정도로 싼 편이며, 이는 향후 발생할 수 있는 잠재적 손실을 감당할 수 있을 정도로 현재의 가격 수준이 낮다는 것을 의미함.

■ 금융위기 이후 모기지 채권 가격이 지속적으로 하락한 것은 주택시장 침체로 인한 잠재적 손실 규모에 대한 추정이 어려워 가격산정이 용이하지 않았기 때문임.

- 금융위기 이후 모기지 채권 공급은 상당 부분 감소하였지만 여전히 모기지 채권에 대한 가격산정에 대한 어려움으로 낮은 가격에 거래되어 왔음.
- 가격산정이 어려운 이유는 얼마나 많은 모기지 대출자들이 채무를 이행하지 못하고 압류를 통해 건질 수 있는 대출금이 얼마나 될지 평가하기가 쉽지 않았기 때문임.

■ 하지만 전문가들은 모기지 채권의 인기를 통해 주택시장 경기가 바닥을 칠 것이라는 전망을 내놓고 있음.

- 실제 기존 주택 판매가 늘어나고 있으며 미국 5개 대형 은행이 260억 달러의 주택담보대출 부담을 덜어 주기로 해 모기지예 대한 부담이 줄어들 것으로 예상되고 있음.

(the New York Times 등, 2/20)