



## 미 연준, 주택시장 활성화 방안 촉구

김세중 선임연구원

■ 1월 5일 미 연준은 대규모 채권매입과 초저금리 정책에도 불구하고 주택시장 불황으로 동 정책효과가 반감되고 있다고 지적하면서 의회가 주택시장 활성화에 적극적으로 나서줄 것을 요구함.

- 미국 주택가격은 2006년 정점을 기록한 이후 약 30% 가량 하락하였으며, 주택가격 하락으로 주택 가치가 대출을 밀도는 경우가 전체 주택의 25%에 달함.
- 연준은 경기 활성화를 위해 채권 매입프로그램과 초저금리 정책을 시행하고 있으나 주택시장 침체로 인해 정책효과가 떨어지고 있다고 지적하고 주택시장 활성화를 위한 의회의 적극적인 행동을 촉구함.
- 그러나 연준이 주택시장 정책에 적극적으로 개입할 경우 실업률과 인플레이션 안정이라는 연준의 전통적 임무를 넘어선다는 비판이 커질 수 있음.

■ 연준은 국책 모기지 업체인 Fannie Mae, Freddie Mac의 역할을 확대하고 압류주택을 임대용으로 전환함으로써 주택시장을 활성화할 수 있을 것이라고 주장함.

- 연준은 Fannie Mae와 Freddie Mac의 채용자를 확대하도록 조치함으로써 100~250만 명의 대출자가 주택담보대출 구제프로그램(HARP)을 통해 보다 낮은 이자의 대출로 기존 대출을 전환할 수 있을 것으로 추정함.
- 연준은 또한 은행이 압류한 부동산을 임대용으로 전환할 수 있도록 하는 것도 주택시장 활성화에 효과가 있을 것이라고 주장했으며, 오바마 정부도 이미 Fannie Mae와 Freddie Mac의 압류물건을 임대사업자에게 매각할 의향이 있음을 나타냄.
- 그러나 미국 연방주택기업감독청(FHFA)은 모기지 업체인 Fannie Mae와 Freddie Mac이 보유한 대출 건에 대한 이자율 인하가 두 업체의 손실을 확대하고 추가적인 정부지원을 요구할 수 있다고 지적하며 연준 안에 반대입장을 표명함.

(Wall Street Journal, 1/5 등)