

## 【 해외금융 뉴스: 북미 】

### 미국, 상업용 모기지 증권 연체율 상승

- 동유럽 재정위기와 함께 금융위기 이후 세계경제의 위협요인으로 지목되어 왔던 미국 상업용 모기지 증권(CMBS) 부실이 심화되고 있는 것으로 나타남.
  - 신용평가사 Fitch는 2010년 1/4분기 미국 상업용 모기지 증권 연체율이 지난해 말보다 1.6%p 상승한 8.2%를 기록했다고 밝힘.
  - 미국 상업용 부동산 시장은 높은 공실률로 인해 1년 이상 침체상태를 지속하고 있으며, 1/4분기에는 487건에서 84억 달러 상당의 디폴트가 발생했고 지난해 말 850억 달러에 불과했던 평균 디폴트액은 1,720만 달러로 크게 증가함.
- 2009년 상업용 모기지 증권 디폴트 규모는 2008년의 5배에 달하며, 언더라이팅이 부실했던 2007년에 이루어진 대출의 부실이 가장 큰 것으로 나타남.
  - 2009년 상업용 모기지 증권의 디폴트액은 1,464건에서 총 177억 달러로 이 중 34%가 4/4분기에 발생했으며, 대출액이 5,000만 달러 이상인 대규모 대출의 디폴트 건수가 2008년 5건에서 2009년 56건으로 크게 증가함.
  - 디폴트된 대출의 대부분은 2006년에서 2008년 사이에 이루어진 것이며, 이 중 35.6%가 2007년에 거래된 것으로 나타남.
  - 부실대출이 2007년에 몰린 이유는 부실한 언더라이팅과 높은 레버리지 때문이며 Fitch는 2007년 거래된 상업용 모기지 증권의 10년 누적 연체율이 27%에 달할 것으로 전망함.
  - 물건별로는 상가(Retail property)의 연체율이 5년만에 다세대주택(Multifamily property)의 연체율을 추월한 것으로 나타났으며, 4/4분기 이후 일반 사무실의 연체율도 크게 증가하고 있는 것으로 조사됨.
- Fitch는 2010년 전체 상업용 모기지 증권 연체율이 11%를 상회할 것으로 전망했으며, 또 다른 신용평가사 Moody's도 상업용 모기지 증권의 디폴트 증가를 경고함.
  - Moody's는 2012년 말까지 최대 1,530억 달러 상당의 상업용 모기지 증권 만기가 도래할 것으로 예상되며 그 중 1,000억 달러 정도가 자금재조달(refinancing)에 어려움을 겪을 것이라고 지적함.

(Financial Times, 5/11, Wall Street Journal, 4/29 등)