



주택압류를 줄이기 위한 미국의 주택비용부담 완화 대책

김영민 (미국 위스콘신대학교 사회복지학 박사과정)

■ 머리말

현재 미국 경기불황의 출발점이 된 2008년 가을의 금융시장 붕괴는 서브프라임 모기지 부실이 가져온 주택가격 폭락과 전례없는 수준의 주택압류(foreclosure)로 주택시장이 무너지면서 촉발되었다. 경기불황으로 실업이 증가하고 주택가격이 계속 하락하면서 계속된 주택압류는 2010년 10월 현재 그 정점에 이르고 있다¹⁾. 한편, 채권기관들이 모기지 정보를 부실하게 처리 및 관리하고 무분별하게 모기지 대출을 허용해 옴과 동시에 무분별하게 주택압류를 진행해 왔음이 드러나면서 채권기관들에 대한 비난도 거세지고 있다. 2010년 상반기 무렵까지 고용이 확대되고 주택가격이 주택수요를 증가시킬 만큼 충분히 낮아졌음을 근거로 주택시장이 살아날 조짐이 보인다는 분석도 가능하다²⁾. 하지만 여전히 전례없는 수준을 보이고 있는 주택압류는 주택시장 회복이 당분간 어려울 수 있고, 주택시장이 천천히 회복되더라도 주택소유자들의 경제적 상황은 쉽게 호전되기 어려울 것이라는 전망을 가능하게 한다.

현재의 미국 주택시장 문제를 분석하기 위해서는 원인, 영향, 대책을 포함한 다방면에서의 접근

1) 인터넷 뉴욕타임스, "foreclosure", <http://topics.nytimes.com/top/reference/timestopics/subjects/f/foreclosures/index.html?scp=1-spot&sq=foreclosure&st=cse>

2) The Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2010), *The State of the Nation's Housing*.

이 필요하겠지만, 이 글에서는 2008년 가을의 주택시장 붕괴가 중산층의 주택비용부담정도(housing affordability)에 미친 영향을 간략히 살펴보고, 오바마 행정부가 주택압류를 줄이고 주택 시장을 회복시키기 위해 시행하고 있는 주택비용부담 완화 대책(Making Home Affordable)에 대해 살펴보고자 한다.

■ 최근 주택시장 붕괴가 주거비용부담정도(Housing Affordability)에 미친 영향

주거비용부담정도(housing affordability)는 가구의 소득과 비교한 주거관련 비용이 얼마나 적정 한지를 나타내는 개념이다. 일반적으로 주거관련 비용이 소득의 30% 미만일 경우 부담가능한(affordable) 것으로 여겨진다³⁾. 부담가능한 수준 이상의 주거비용을 지출하는 가구의 비율은 꾸준히 증가하는 추세에 있다. 한 자료에 따르면, 주거와 관련된 항목에 소득의 30~50%를 지출하는 가구가 전체 가구에서 차지하는 비중이 1980년의 14% 수준에서 2007년에는 19% 수준으로 증가하였고, 소득의 50% 이상을 지출하여 심각한 비용부담 문제(serious affordability problem)를 지니고 있는 가구의 비중도 1980년의 12% 수준에서 2007년에는 16% 수준으로 꾸준히 증가한 것으로 나타났다⁴⁾.

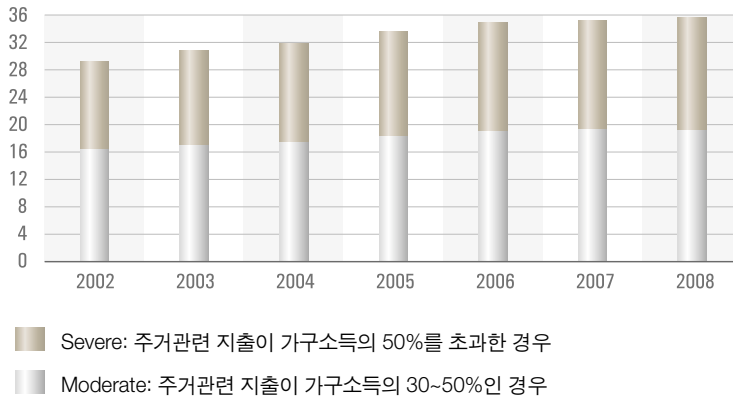
주택시장 붕괴로 주택가격이 급락하면서 생긴 긍정적 효과로 비교적 낮은 가격으로 주택을 구매할 수 있게 되었다는 점이 언급되기도 한다. 실제로 오바마 정부의 주택구매자들에 대한 지원책과 낮은 주택가격이 맞물리면서 2010년 초반 신규 및 기존 주택 구매가 증가하는 추세를 보이기도 했다⁵⁾. 그러나 [그림 1]에서 나타나듯이, 주거비용부담은 크게 개선되지 않고 있는 것으로 보인다.

3) Robert Wood Johnson Foundation (2008), *Where We Live Matters for Our Health: The Links Between Housing and Health* (Issue Brief 2: Housing and Health), Robert Wood Johnson Foundation.

4) The Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2009), *The State of the Nation's Housing*.

5) The Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2010), 앞의 책.

[그림 1] 미국의 주거비용 부담정도 (2002-08)



자료: The Joint Center for Housing Studies of Harvard University (2010), *The State of the Nation's Housing*.

이러한 원인으로는 실직자의 증가 등으로 인해 전반적인 가구소득이 감소한 것과 주택가격의 하락이 저소득층에게는 크게 작용하지 않았다는 점이 지적되고 있다. 근로가구(working household)를 중심으로 분석한 경우도 [그림 1]과 비슷한 결과를 보이고 있는데, 2005년 약 20%의 가구가 전체 소득의 50% 이상을 주거관련 항목에 지출한 것이 2008년에는 21%로 1%포인트 증가하였다⁶⁾.

■ 주택비용부담 완화 대책(Making Home Affordable)⁷⁾

지난해 2월 발표된 주택비용부담 완화 대책(Making Home Affordable, 이하 MHA)은 현 경제위

6) Wardrip, K. (2009), Housing Affordability Trends for Working Households: Affordability Worsens Despite Decline in Home Prices.

7) 미국 주택도시개발부(Department of Housing and Urban Development) 웹사이트. <http://www.hud.gov>

기의 시발점이 된 금융시장을 안정화시키기 위한 종합 대책의 일환으로 도입되었다. MHA는 주택 시장을 안정화하고 주택소유자들의 모기지 부담을 완화하여 채무불이행(default)과 주택압류 foreclosure)를 막는 것을 목표로 하고 있다. 그러나 모든 주택압류를 다 막을 수는 없기 때문에 정부의 지원을 받아 모기지 납부 금액이 조정될 경우 현재의 주택에서 머무는 것이 가능한 가구를 선별하여 지원하는 것을 기본 원칙으로 하고 있다. 또한 현재의 주택에서 머무는 것이 불가능한 것으로 보이는 가구에 대해서는 주택압류로 인해 모든 피해가 주택소유자에게 전가되는 것을 막고 부담가능한 주택으로 옮길 수 있도록 돕는 것을 목표로 하고 있다. 세부적인 프로그램 내용은 다음과 같다.

Home Affordable Modification Program (HAMP)

HAMP는 모기지 납부가 밀렸거나 납부에 어려움을 겪고 있는 주택소유자들에게 이자율, 상환 금액, 용자기간 변경 등의 약정내용 변경을 통해 모기지를 부담가능한 수준으로 조정할 수 있는 기회를 제공하는 프로그램이다. 2012년까지 약 300만에서 400만 명의 주택소유자들이 도움을 받을 수 있을 것으로 전망된다.

일종의 연방 저당공사인 Fannie Mac이나 Freddie Mac에 의해 소유되거나 보증된 채무를 관리하고 있는 채권관리기관(servicer)은 HAMP프로그램에 의무적으로 참여해야 한다. 정부는 그 외의 채권관리기관들도 프로그램에 참여할 수 있도록 여러 가지 인센티브를 제공하고 있다. 프로그램의 혜택을 받기 위해서는 4가구 이하(four unit)의 주택소유자이면서 현재 미납부된 채권금액이 일정 수준 이하여야 한다(1가구 주택: \$729,750, 2가구 주택: \$934,200, 3가구 주택: \$1,129,250, 4가구 주택: \$1,403,400). 또한 1순위 담보 모기지(first lien mortgage)가 2009년 1월 이전에 생성된 것이어야 하며, 월 모기지 납부 총액이 월 세전소득의 31%를 초과하여야 한다. 최종결정은 채권기관(lender)의 승인을 거쳐 채권관리기관에 의해 이루어진다.

HAMP에 참여하는 채권관리기관들은 주택압류를 진행하기 전에 주택소유자가 HAMP프로그램의 대상이 되는지 확인하고, 대상이 된다면 참여할 수 있도록 돕는 데 최선의 노력을 다해야 한다. 또한 HAMP프로그램 자격 요건에 대한 심사가 진행 중이거나 시범적 조정(trial modification) 기간에는 주택압류를 진행할 수 없다.

Second Lien Modification Program (2MP)

2MP는 HAMP에 의해 1순위 담보 모기지가 조정된 주택소유자들이 추가로 2순위 담보 모기지를 조정할 수 있도록 돕는 프로그램이다.

Home Affordable Refinance Program (HARP)

Fannie Mac 이나 Freddie Mac에 의해 소유되거나 보증된 채무(loan)를 지고 있는 주택소유자들에게 월 지불금을 부담가능한 수준으로 조정할 수 있도록 재융자(refinance)하는 기회를 제공하는 프로그램이다. 재융자는 새로운 융자를 얻어 기존의 모기지를 상환하는 것인데, 주택가격의 하락 등으로 인하여 재융자를 하지 못하는 주택소유자들이 재융자를 할 수 있도록 지원하는 것이 프로그램의 취지이다.

프로그램의 수혜자격이 되기 위해서는 4가구 이하의 주택소유자이면서 현재 꾸준히 모기지 납부를 하고 있어야 하며, 1순위 담보 모기지의 가치가 해당 주택 시장가치의 125%를 넘어서는 안 된다. 또한 해당 채무를 Fannie Mac이나 Freddie Mac이 소유하고 있거나 보증한 상태여야 한다. 최종 결정은 프로그램 신청자가 새롭게 설정된 모기지 납부를 꾸준히 할 수 있는 능력이 있는지를 고려하여 채권기관에 의해 이루어진다.

HARP에 의한 재융자로 시장이자율 수준으로 모기지 이자율이 낮아질 수는 있지만 채무원금이 줄어드는 것은 아니다. HARP는 2011년 6월에 만료될 예정이다.

Home Affordable Unemployment Program (UP)

UP는 실직한 상태의 주택소유자에게 3개월 동안 1순위 담보 모기지에 한해서 모기지 납부금액을 월 세전소득의 31% 미만으로 낮춰주는 프로그램이다.

프로그램의 혜택을 받기 위해서는 실업급여를 받는 실직상태여야 하며 해당 채권관리기관이 HAMP프로그램 참여 기관이어야 한다. 또한 2009년 1월 이전에 생성된 모기지여야 하며 현재 미납부된 채권금액이 일정 수준 이하여야 한다(HAMP와 같음). 프로그램의 취지에 맞게 모기지

납부가 연체되었거나 가까운 미래에 채무불이행(default)을 받을 가능성이 있는 경우에만 프로그램의 적용을 받을 수 있다.

Home Affordable Foreclosure Alternative Program (HAFA)

HAFA는 현재의 주택비용을 더 이상 부담하기 어려운 주택소유자들이 주택이 차압(foreclosure) 되는 것을 막고 쇼트세일(short sale)이나 차압전소유권이전(deed-in-lieu of foreclosure) 등의 방식을 통해 보다 부담가능한 주택으로 옮기도록 돕는 프로그램이다.

■ 맺음말

이 밖에도 오바마 정부는 지역사회안정화 프로그램(Neighborhood Stabilization Program)을 통해 정부가 적극적으로 압류된 주택과 버려진 주택을 재개발하고 있고, 최초 주택구입자에게 최대 8,000달러, 주택 재구입자에게 최대 6,500달러의 세금크레딧 혜택을 제공하는 최초주택구입자 세금크레딧(First homebuyer tax credit, 현재 만료됨)을 통해 주택구매를 촉진하는 정책을 추진하였다. 그러나 최근의 주택압류 급증과 주거비용부담이 심화되고 있는 것에서 나타나듯이 미국 주택시장이 제 궤도를 찾는 데까지는 시간이 좀더 필요할 것으로 보인다. 특히 주택비용부담가능화 대책의 경우 은행과 투자자를 비롯한 채권기관과 채권관리기관의 협조가 필수적인데, 최근 드러난 이들 기관의 모기지 기록관리 부실 및 무분별한 주택압류 추진에서 알 수 있듯이 이들 기관을 파트너로 하여 정부의 의도대로 정책을 실행하는 것이 쉽지만은 않아 보인다. **KLI**