



\*본 내용은 아래 기사 및 칼럼 내용을 요약 번역한 내용임\*

EJ Antoni

Home Prices: From American Dream to American Nightmare

23 October 2023

## 이뤄지지 않는 꿈: 미국의 내 집 마련

'내 집 마련'은 미국 중산층 사이에서 꿈이자 목표로 여겨진다. 그러나 바이든 행정부와 의회 출범 이후 이 꿈은 꾸고 싶지 않은 악몽으로 변해갔다.

2006년부터 아틀랜타 연방준비은행은 주택 소유 가능성 지수(Home Ownership Affordability Monitor Index)를 측정하기 시작했다. 최근에 측정된 결과에 따르면, 바이든 대통령 취임 이후 주택 소유 가능성이 36% 감소했고, 이는 역사상 최저치이다.

미국의 여러 대도시가 이런 악몽같은 상황에 직격타를 맞았다. 보스턴에서는 중위 주택 가격이 중위소득의 50%에 달하며, 마이애미는 55%, 뉴욕은 63%, 샌프란시스코는 84%, 로스앤젤레스는 85%이다. 그러나 이는 세전 소득의 백분율으로, 이 중 일부 지역에서는 주택 소유 비용이 순소득의 100%를 초과할 정도로 어려워진 상태다. 말 그대로 내 집 마련은 불가능하다.

이러한 상황은 몇몇 미국의 주요 도시뿐만이 아닌 전역적인 문제로 번져갔다. 최근 572개의 미국 카운티를 대상으로 한 중위 주택가격 구매력 보고서에 따르면, 미국 전역의 99% 지역에서 구매력 한도를 초과해 주택 소유 비용이 가구 소득의 28% 보다 더 많이 드는 것으로 나타났다.

더 끔찍한 점은 아틀랜타 연방준비은행이 주택 소유 가능성을 측정할 때 미국 국민들의 내 집 마련에 대한 부담을 과소평가했다는 것이다. 해당 지수는 구매자가 10%의 계약금을 가지고 있다고 가정한다. 하지만 대부분의 사람들은 10%의 계약금조차 부담하기 어려워하고, 일반적으로 3%가 무리 없이 낼 수 있는 계약금 수준이다. 게다가, 미국의 이자율은 계속 상승하여 현재 7.6%를 넘어섰다. 이는 아틀랜타 연방준비은행이 주택 소유 가능성을 계산할 때 기준이 되었던 6.8%의 이자율과도 차이가 있다.

우리는 미국인들의 내 집 마련 꿈을 몰락시킨 원인 중 하나로 과도한 정부지출을 들여다 볼 수 있다. 2021년 바이든 대통령과 미 의회가 정부지출을 정상 수준으로 복구하기 위한 노력하기 보다는 연방준비은행으로부터 적자 지출에 대한 자금조달 화폐를 계속 만들어 내도록 했다.

이는 미국 경제에 근 40년 만에 가장 높은 수준의 인플레이션을 유발했다. 이로써 주택 가격을 포함한 모든 물가가 급등했다. 인플레이션까지 더해지니 실질소득이 감소해 내 집 마련의 꿈은 거의 물거품이 된 것이나 마찬가지다. 실질소득 감소는 사람들이 음식, 교통, 에너지 등에 더 많은 비용을 지출하게 만들었으며, 주거에 사용 가능한 월 예산을 감소시켰다. 동시에 주택가격은 역대 최고치로 치솟았고, 주택담보대출 금리는 23년 만에 최고 수준에 도달했다.

사실 이러한 주택 문제는 바이든 대통령이 당선되기 훨씬 전부터 시작됐다. 연방준비은행은 계속해서 낮은 이자율을 설정해 주택 관련 금융 파생상품의 매입을 활성화했다. 그 결과 주택가격이 상승하고 20년 동안 자산 버블이 생성됐다. 더불어, 바이든 정부 출범 이후 계속된 과다 정부지출, 과도한 차입, 그리고 압박적인 규제가 주택 문제를 급속도로 악화시켰다. 만약 바이든 대통령이 이러한 규제를 시행하지 않고 정부지출 문제를 해결하는데 먼저 집중했다면, 연간 2조달러의 적자 문제를 피할 수 있었을 것이다. 그러나 이미 미국은 악몽 같은 경제상황 속에서 주택 문제로 시달리게 됐다.

번역: 김채린

출처: <https://www.dailysignal.com/2023/10/23/home-prices-from-american-dream-to-american-nightmare/>