



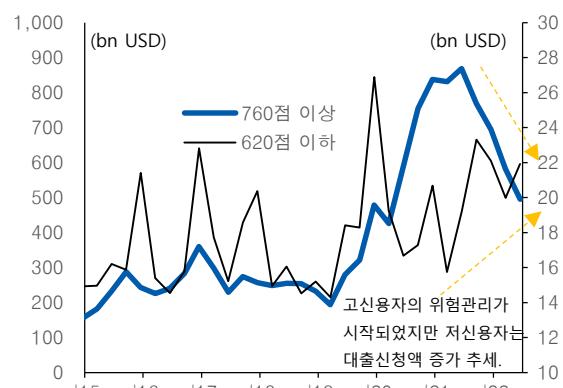
2022.9.28

## [요약] 미국 가계의 자산부채, 물가 이후 관심사

### 1. 모기지금리 급등과 가계신용

- 현재 가계에 적용되는 금리가 감당할 수 있을 정도의 금리수준인지에 대한 판단이 필요.
- 매우 빠른 긴축기조는 가계의 연체율 부담이 빠르게 증가할 수 있다는 부분을 고려.
- 가계에 적용되는 금리는 이미 6%를 상회하는 수준까지 상승하였지만 아직까지 저신용자의 무분별한 대출이 급격히 증가하기보다는 점진적 상승.

규모 자체는 지난 글로벌금융위기보다 적지만 상대적으로 저신용자의 대출규모가 증가.

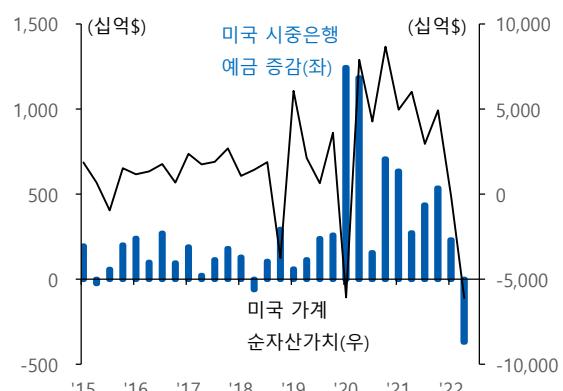


자료: Bloomberg, 유안타증권 리서치센터

### 2. 자산위축과 주택시장과 wealth effect

- 자산 측면에서도 향후 구매력 확대 변화를 기대하기에는 어려운 상황. 이는 부의 효과 등의 발생가능성이 낮을 수 있음을 의미.
- 주택시장에 대한 민간의 심리를 확인할 수 있는 NAHB 주택시장지수는 본격적인 금리인상 이후 급락을 경험.
- 가계의 순자산가치 평가도 코로나19 시작 시점을 제외하면 가장 크게 하락한 모습이 확인

가계 순자산의 감소가 빠른 속도로 이루어지면서 부의 효과 발생 여지가 제한되는 중.



자료: Bloomberg, 유안타증권 리서치센터

## 1. 모기지금리 급등과 가계신용

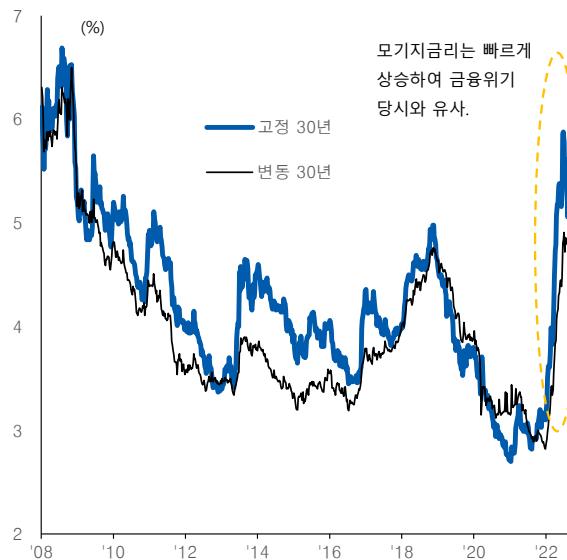
실질적인 가계의 소득지출 관련 적자폭이 확대되면서 소비의 위축이 진행될 것으로 전망되지만, 조금 더 큰 그림으로 보면 현재 가계에 적용되는 금리가 감당할 수 있을 정도의 금리수준인지에 대한 판단이 필요하다.

금리 부담 및 향후 신용 관련 리스크 확인 차원에서 대출의 연체율을 살펴볼 수 있다. 금년 연초 이후 미국의 부동산 관련 대출과 신용카드대출의 연체율이 소폭 상승하고 있는데, 이는 조금씩 금리수준에 대한 부담이 높아지는 것을 의미한다.

추가적으로 매우 빠른 긴축기조는 가계의 연체율 부담이 빠르게 증가할 수 있다는 부분을 고려하여야 한다. 여기에 더하여 신용점수별 대출규모를 볼 때, 고신용자의 모기지신청은 감소하였지만 저신용자의 대출신청 증가가 발견되는 부분에 유의해야 한다.

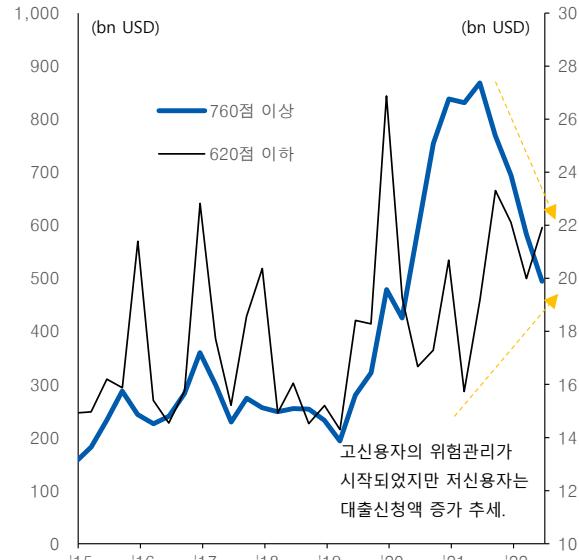
지난 글로벌금융위기 기간과 현재를 비교하자면 가계에서 직면하고 있는 금리수준이 이미 6%를 상회하는 수준까지 상승하였지만 아직까지 저신용자의 무분별한 대출이 급격히 증가하기보다는 점진적 상승을 보이고 있다. 상대적으로 리스크관리가 잘 진행되는 것으로 평가될 수 있으나 추가적인 금리상승에는 유의할 필요가 있다.

[차트1] 30년만기 모기지금리는 연준의 금리인상 이후 급등하여 금융위기 직전까지 상승.



자료: Bloomberg, 유인티증권 리서치센터

[차트2] 규모 자체는 지난 글로벌금융위기보다 적지만 상대적으로 저신용자의 대출규모가 증가.



자료: Bloomberg, 유인티증권 리서치센터

## 2. 자산위축과 주택시장과 wealth effect

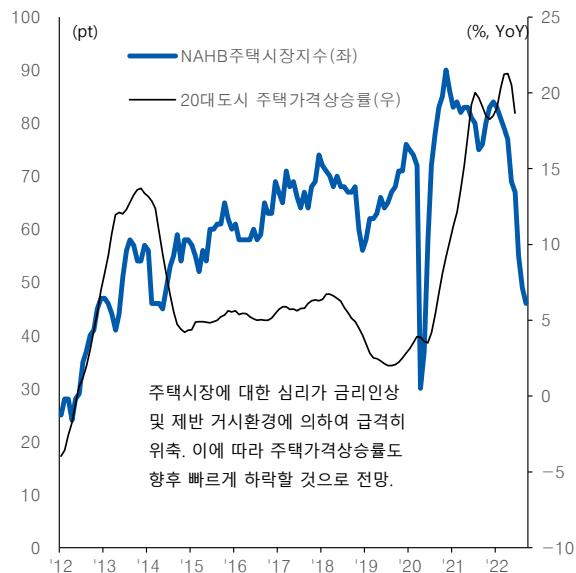
부채 측면에서 누적된 대출과 이에 대한 비용인 이자부담이 가중되면서 지출이 증가하는 상황이지만 자산 측면에서도 향후 구매력을 확대시킬 수 있는 변화를 기대하기는 어렵다. 전반적인 금융시장 위축과 더불어 주택시장에서의 신호도 확인해야 한다.

미국은 상대적으로 주식 등 금융자산의 규모보다 주택자산 비중이 적은 특징을 보인다. 그럼에도 불구하고 소득증가에 따른 소비증가 효과와 유사한 수준으로 부의 효과가 발생하는 것이 주택자산인데, 주택시장에 대한 민간의 심리를 확인할 수 있는 NAHB 주택시장지수는 본격적인 금리인상 이후 급격한 하락세를 보여주고 있다.

한편 금융자산 보유 측면에서 민간의 시중은행 예금 증감폭은 지난해 하반기 이후 빠르게 감소하고 있으며, 가계의 순자산가치 평가도 코로나19 시작 시점을 제외하면 가장 크게 하락한 모습이 확인된다. 미국은 특히 부의 효과로 인한 소비가 중요한 만큼 자산의 위축 역시 구매력을 하락시키는 요인으로 볼 수 있다.

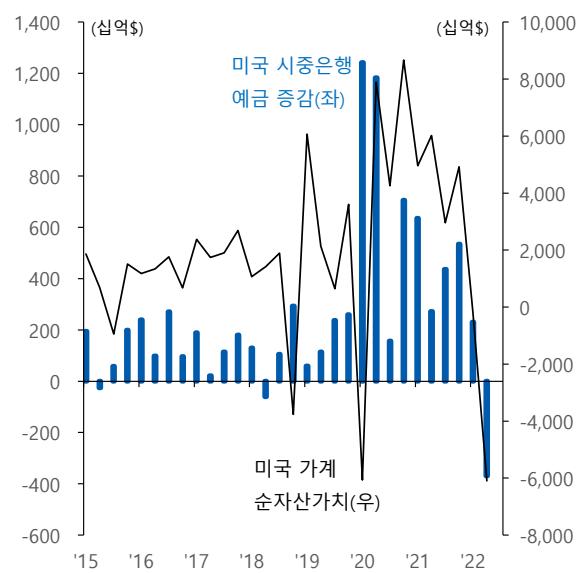
**※ 자세한 내용은 9월 28일자 “경기변동의 룰러코스터, Next Round”를 참조.**

**[차트3]** 주택시장 심리 위축이 가속화되면서 가격모멘텀 하락기조 발생.



자료: Bloomberg, 유인티증권 리서치센터

**[차트4]** 가계 순자산의 감소가 빠른 속도로 이루어지면서 부의 효과 발생 여지가 제한되는 중.



자료: Bloomberg, 유인티증권 리서치센터