

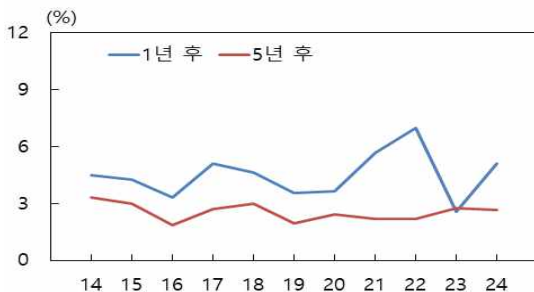
제 목 | **뉴욕 연준의 2024년 주택 서베이 결과 및 평가**

◆ 모기지금리 상승에 따른 주택공급 축소 및 임대수요 확대 등으로 주거비 인플레이션 상승압력 지속에 대한 우려가 여전한 가운데, 뉴욕 연준의 미시자료 분석 기관인 CMD(Center for Microeconomic Data)는 소비자 기대 서베이(Survey of Consumer Expectations, SCE) 항목 중 하나인 “**연간 주택 서베이**”(Housing Survey) 결과를 발표(5.6)

* 설문 대상 가구(미국 전 지역 대상, 약 1,300개)의 25%는 임대가구(current renters), 75%는 주택 보유 가구(current homeowners)이며 설문 시기는 2024.2월(인터넷 기반 조사, 연 1회 실시)

① 주택가격 및 임대료 전망

- (주택가격) 가계의 향후 주택가격 전망에 대한 서베이 결과, 단기(1년 후) 가격 전망은 지난해 서베이 결과보다 **큰 폭 상승**(’23년 2.6% → ’24년 5.1%)하였고 중장기(5년 후) 전망은 소폭 하락(2.8% → 2.7%)
 - 단기 가격 전망치는 ’22년 사상 최고치(7.0%) 보다는 낮았으나 팬데믹 이전 평균(4.2%)보다는 여전히 높은 수준
- (임대료) 임대료(rent) 전망치는 단기(8.2% → 9.7%) 및 중장기(5.0% → 5.1%) 모두 지난해보다 **상승**
 - 특히 단기 상승률 전망은 지난해 큰 폭 하락(’22년 11.5% → ’23년 8.2%)하는 모습에서 다시 **상승 전환**하면서 주거비 인플레이션에 대한 가계의 부정적 전망이 강화

주택가격 상승률¹⁾ 기대

주: 1) 1년 및 5년후 주택가격(임대료) 평균 상승률

임대료 상승률¹⁾ 기대

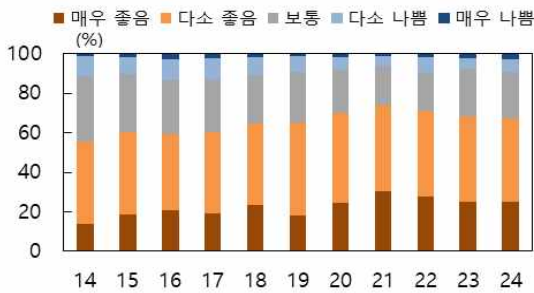
자료: SCE Housing survey, NY feds

작성자 : 구자천 차장, 엄태균 과장

② 주택시장 및 모기지 금리 전망 등

- (주택 매력도) 투자자산으로서의 주택에 대한 긍정적(very good or somewhat good) 평가는 소폭 하락(68.4% → 67.1%)하고 부정적(bad or somewhat bad) 평가는 증가(7.9% → 9.1%)
- (주거지 이전 가능성) 향후 이사할 확률이 단기(1년 이내, 15.0% → 13.4%)와 중기(3년 이내, 24.9% → 24.5%) 모두 **하락** ('14년 서베이 실시 이후 최저치)

주택 매력도(Housing as Investment)



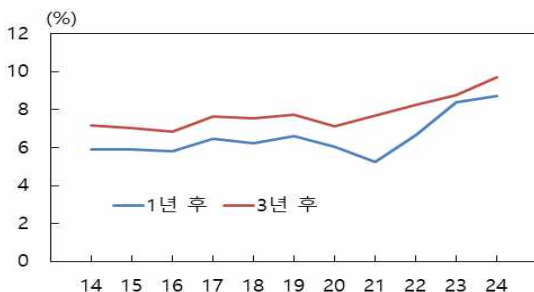
3년내 주거 이전 확률



자료: SCE Housing survey, NY feds

- (모기지 금리 전망) 모기지 금리(30년 고정금리)가 1년 후 8.7%('23년 8.4%), 3년 후에는 9.7%('23년 8.8%)까지 **상승**할 것으로 전망 (서베이 실시 이후 최고치)
- (모기지 대출 용이성) 임대가구의 경우 주택 구입시 모기지 대출을 받기 어려울 것 같다는 응답 비중이 74.2%로 지난해(65.9%)보다 8.3%p 높아져 이들의 **모기지 대출 용이성이 크게 악화**된 것으로 나타남*
 - * 한편, 주택 보유 가구가 내년에 기존 모기지 대출을 재융자받을 확률은 평균 6.3%로 지난해(4.1%)보다 소폭 상승
- (주택 보유 가능성) 임대가구가 자체적으로 평가한 미래 주택 보유 가능성은 큰 폭 **하락**(44.4% → 40.1%) (서베이 실시 이후 최저치)

모기지 금리 전망



임대가구의 미래 주택 보유 확률



자료: SCE Housing survey, NY feds

◆ (평가 및 시사점) 모기지 금리 상승 전망 등으로 주택 보유 가구들이 향후 주거지를 이전할 가능성을 낮게 평가*함에 따라 기존주택을 중심으로 공급 감소가 이어져 주택가격의 상승세가 지속될 전망

* <참고> '모기지 금리가 주택 보유 가구의 주거지 이전에 미치는 영향' 참조

- 높은 주택가격, 낮은 모기지 대출 가용성 등으로 임대가구의 주택 구입 가능성이 낮아짐에 따라 임대수요가 확대되어 임대료의 하방 경직성을 높이고, 주거비 인플레이션 둔화를 저해할 우려
- 주택가격, 임대료 등 주택시장 관련 지표는 향후 인플레이션 경로에 중요한 변수로서 향후 연준 통화정책 pivot의 지연요인으로 작용할 수 있으므로 관련 동향에 대한 지속적인 모니터링이 필요
 - 높은 정책금리에도 불구하고 연준의 인플레이션 억제가 쉽지 않을 것이라는 우려가 계속되면서 고금리 기조가 장기화될 가능성에도 유의할 필요

<참고>

모기지 금리가 주택 보유 가구의 주거지 이전에 미치는 영향

- 금번 서베이 시 추가 질문 통해 분석한 결과, 모기지 금리가 주택 보유 가구의 주거지 이전 결정에 일부 영향을 미치는 것으로 나타남
 - 주거지 이전 시 모기지 금리 상승 없이 현재 부담하고 있는 금리 수준을 유지할 수 있다면 3년 내 이사할 확률의 평균값이 17.5%(금리 상승분 부담 가정 시)에서 24.9%로 상승(+7.4%p)
 - ⇒ 금리 하락 등으로 이사 시 부담해야 하는 모기지 금리의 상승폭이 1%p 줄어드는 경우 3년 내 이사할 확률이 3.5%p 높아지는 것으로 분석
 - 다만, 응답가구의 약 25%만이 금리가 이사 가능성에 크게 영향을 미치는 것으로 답변함에 따라 모기지 금리가 주택 보유 가구 이사의 주된 결정 요인은 아닌 것으로 평가

📌 (주택 서베이 결과)

- 1) press release : <https://www.newyorkfed.org/newsevents/news/research/2024/20240506>
- 2) New York fed Blog : <https://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/>