



압류 유예 및 관용 프로그램과 같은 전염병 보호 조치가 종료되면 압류의 물결이 주택 시장에 충돌할 것이라는 우려가 실현되지 않았으며 압류는 역사적 최저 수준에 머물고 있습니다.

시장이 냉각됨에 따라 압류가 증가할까요?

JAN 2023 — 이제 연준은 인플레이션을 억제하기 위해 금리를 인상하고 있으며, 그 결과 주택 시장이 빠르게 냉각되고 있습니다. 집값 상승세가 둔화되면서 압류가 가속화될지 궁금해하는 사람들도 있습니다.

First American 경제학자 Ksenia Potapov는 "압류는 지불 능력 부족(연체)과 주택의 형평성 부족이라는 두 가지 동시 유발 요인의 결과입니다."라고 말했습니다. "그러나 모든 채납이 압류가 되는 것은 아닙니다. 충분한 에퀴티가 있는 주택 소유자는 집을 팔거나 일시적인 재정적 어려움을 극복하기 위해 그 에퀴티를 활용할 수 있습니다."

그녀는 "연체를 초래하는 재정적 어려움 없이 주택의 형평성 부족은 역으로 다시 압류로 끝나지 않을 것"이라고 말했다. "혼자서 경제적 어려움이나 형평성 부족은 각각 필요하지만 압류를 촉발시키기에는 충분하지 않습니다. 압류 조건을 만들려면 두 가지 트리거가 모두 있어야 합니다."

압류에 대한 생각이 10년 전 금융 위기의 기억을 불러일으키지만 오늘날 주택 시장은 매우 다르다고 Potapov는 말했습니다. 전국적으로 가계 자산은 2022년 2분기에 70%에 도달했으며 이는 35년 만에 최고 수준입니다. 그리고 노동 시장은 계속해서 강세를 보이고 있으며 실업률은 팬데믹 이전 최저 수준에 가깝습니다.

포타포프는 "그러나 모기지 금리 급등으로 인한 감당능력 충격으로 주택시장이 상당히 식었고 노동시장 둔화 조짐이 나타나고 있다"고 말했다. "두 가지 경향 모두 단기적으로 압류 위험을 증가시킬 위험이 있습니다."

그녀는 모든 주요 시장에서 주택 가격 상승세가 둔화되고 있으며 2021년과 2022년 초의 판매자 시장이 구매자 쪽으로 바뀌면서 가격이 더 하락할 태세이며, 이는 주택 소유자가 축적한 자본의 일부를 깎아내릴 수 있다고 말했습니다.

포타포프는 "주택담보대출 금리가 높아지는 현실을 반영하기 위해 가격 상승세가 계속해서 둔화될 수밖에 없다"고 말했다. "지난 2년 동안 두 자릿수 주택 가격 상승은 장기적으로 지속 가능하지 않았으며 역사적 기준을 훨씬 벗어났습니다. 1990년 이후 전국적으로 평균 연간 주택 가격 상승률은 팬데믹을 포함하지 않고 3.6%입니다."

"그러나 집값이 마이너스가 되더라도 지난 몇 년 동안 많은 주택 소유자가 축적한 모든 자본을 잠식하려면 그 하락폭이 상당해야 할 것입니다."라고 그녀는 덧붙였습니다. "예를 들어, 2020년 7월에 집을 구입한 평균적인 전국 주택 소유자의 경우 집값이 27% 하락해야 상승으로 인한 모든 지분 이익을 없앨 수 있습니다."

주택 소유자는 잠재적인 가격 하락에 대한 쿠션을 제공하고 주택 문제가 압류로 전환되는 것을 방지하는 높은 수준의 탭 가능한 주택 자산을 보유하고 있습니다.

Potapov는 "실제로 주택 소유자가 연체를 해결해야 하는 경우 자산 버퍼가 주어지면 비자발적 판매가 압류보다 훨씬 더 가능성이 높습니다"라고 말했습니다. "2022년 3분기 차압은 증가했지만 팬데믹 이전 수준 이하로 유지되었습니다. 노동 시장이 둔화되고 주택 가격이 최고점에서 하락함에 따라 숫자가 더 늘어날 것으로 예상할 수 있지만 그 결과는 '쓰나미'라기보다 압류 '세류'에 가까울 것입니다."