

8장 기후변화로 급등하는 미국 상업용 부동산 보험료

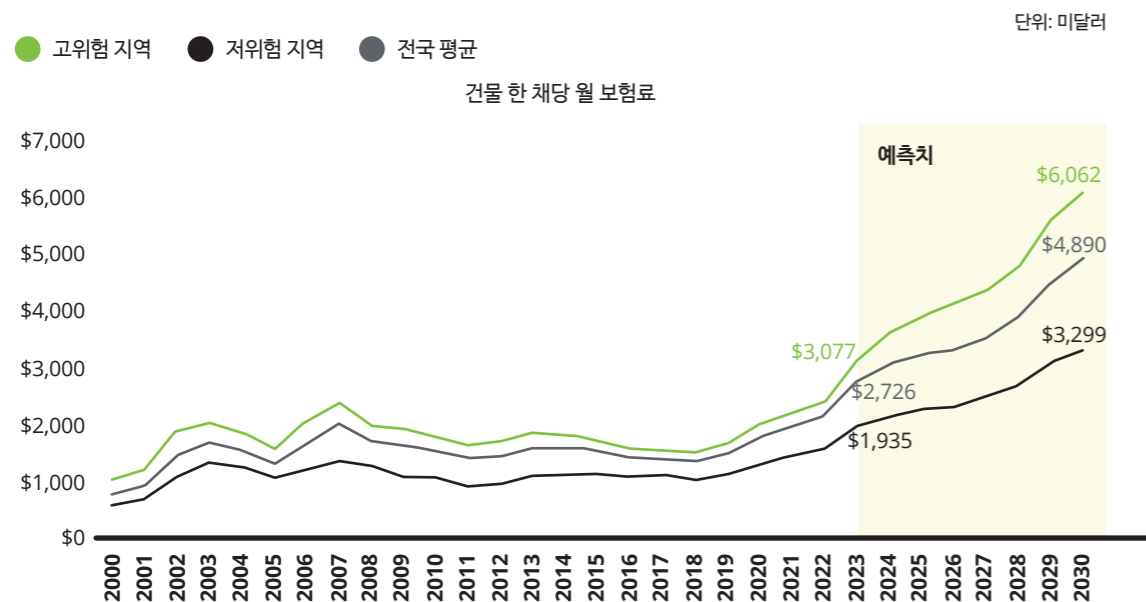


기후변화로 미국 상업용 부동산 소유자와 투자자들의 보험료 부담이 급증하고 있다. 자산을 보호하고 보험료 부담을 상쇄하기 위해 적극적 피해 예방조치, 연속 보험사 설립 등 새로운 전략을 모색해야 할 때다.

대기권, 슈퍼 태풍, 한파 등 극심한 이상기후가 지난 수 년간 미국 전역에서 많은 피해를 남겼다. 미국은 지형적인 특징과 자연재해 취약 지역의 인구 증가 및 개발, 기후변화에 따른 영향 심화 등으로 인해 전 세계에서 극심한 기후재앙이 가장 많이 발생하는 곳으로 꼽히고 있다.¹

이러한 환경에서 보험 업계는 자연재해 취약 지역의 상업용 부동산 관련 리스크에 보험료 인상으로 대응하고 있다. 딜로이트는 미국 상업용 부동산 월 평균 보험료가 2023년 2,826달러에서 2030년 4,890달러로 연평균 8.7% 상승할 것으로 전망한다(그림 1). 기후 리스크가 가장 큰 주(州)들에서는 3,077달러에서 6,062까지 거의 두 배 올라, 연평균 10.2% 상승할 것으로 예상된다. 리스크가 상대적으로 적은 주들에서는 1,935달러에서 3,299달러로 연평균 7.9% 상승할 것으로 전망된다.

그림 1. 기후 리스크에 따른 미국 상업용 부동산 보험료 전망



출처: Deloitte Center for Financial Services analysis of NCREIF data.

1. Seth Borenstein, "Why the US is leading the world in extreme weather catastrophes," PBS NewsHour, April 2, 2023.

미국 연방재난관리청(FEMA)이 자연재해에 대한 취약성을 기준으로 집계한 연간예상손실(expected annual loss, EAL)²이 가장 큰 10개 주에서는 상업용 부동산 보험료가 매년 31% 상승했고, 5년 전과 비교하면 108% 올랐다.³ 10위권을 벗어난 다른 주들은 매년 평균 25%, 5년 전과 비교해 96% 상승했다(그림 2).

2030년에 이르면 고위험 지역의 보험료는 전국 평균을 24% 웃돌 것으로 예상된다. 반면 저위험 지역은 평균보다 32.5% 낮을 것으로 전망된다(그림 3).

그림 2. FEMA가 집계한 기후 리스크가 가장 큰 10개 주 및 예상되는 주요 자연재해

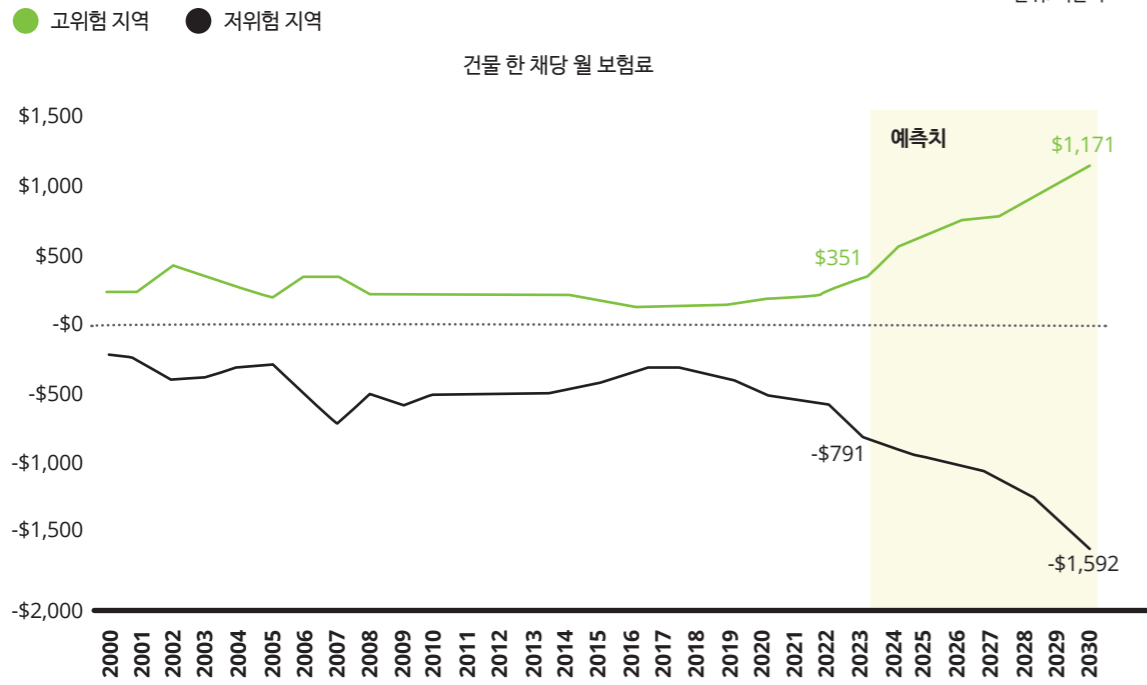
주	캘리포니아	플로리다	텍사스	노스캐롤라이나	워싱턴	사우스캐롤라이나	일리노이	뉴저지	조지아	미주리
연간예상손실	100.00	98.21	96.43	91.07	89.29	87.50	85.71	83.93	82.14	80.36
눈사태										
해안침수										
한파										
가뭄										
지진										
우박										
폭염										
허리케인										
눈폭풍										
산사태										
번개										
강벌람										
강동										
토네이도										
쓰나미										
화산 활동										
산불										
겨울 기후										

참조: 각 주마다 표시된 자연재해는 리스크 '높음' '상대적으로 높음' '상대적으로 보통'에 해당하는 경우를 포함.
출처: Deloitte Center for Financial Services analysis of FEMA's National Risk Index data.

2. Federal Emergency Management Agency's "expected annual loss" represents the average economic loss in dollars resulting from natural hazards each year. It is calculated by assessing the representative value of buildings, population, or agriculture exposed to natural hazards, the expected frequency of those events, and the estimated percentage of exposed value expected to be lost due to those hazards.
3. Federal Emergency Management Agency, "Expected annual loss," accessed May 2024.

그림 3. 기후재앙 고위험 지역과 저위험 지역 간 상업용 부동산 보험료 격차 전망

단위: 미달러



출처: Deloitte Center for Financial Services analysis of NCREIF data.

보험료 상승의 가장 큰 요인은 늘어나는 기후재앙

범산업 상업용 부동산 월 평균 보험료는 2013년 1,558달러에서 2023년 말 2,726달러로 두 배 가까이 오르며, 연평균 5.75%의 상승률을 보였다.⁴ 미국 전역에서 발생하는 극심한 기후사태가 늘어난 것이 주요 요인이다. 이처럼 기후 리스크가 늘자 일부 보험사들은 고위험 지역에서 사업을 축소하거나 아예 철수하고 있다.⁵

또한 보험사들은 최근 수 년간 늘어난 손해액을 만회하기 위한 방법을 모색하고 있다. 2020년 말부터 코로나19(COVID-19) 팬데믹의 여파와 물가 상승 및 금리 전망 불확실성 등의 요인이 보험료 산정에 영향을 미쳤다. 2021년 1분기부터 2022년 4분기까지 8개 분기 연속 미국 부동산 보험료 상승률은 인플레이션율과 궤적을 같이 했다.⁶ 하지만 2023년부터 양상이 바뀌기 시작해, 1~3분기 보험료 상승률이 인플레이션율을 뛰어넘었다. 미국 연방준비제도의 인플레이션 억제책이 효과를 발휘해 6.5%까지 올랐던 식품과 에너지를 제외한 근원 인플레이션율이 2024년 초에는 3.1% 수준으로 떨어졌다.⁷ 이처럼 인플레이션과 금리 불확실성이 완화된 만큼, 단기 내 보험료 상승에 영향을 주는 요인은 극심한 기후사태뿐이다.

2023년 미국 전역에서 10억 달러 이상의 피해를 낸 극심한 기후사태가 28건 발생했고, 이로 인한 재건 비용은 총 929억 달러로 추정된다. 발생 건수와 재건 비용 모두 2020년 기록을 갈아치우는 수준이다.⁸ 당시 태풍(토네이도, 강풍, 우박을 동반한 태풍) 사태 19건, 홍수 4건, 열대 저기압 2건, 산불 1건, 겨울폭풍 및 한파 1건, 가뭄 및 폭염 1건이 발생했다. 총합 2022년에 비해 56% 늘어난 것이며, 연평균 10.8% 증가해 10년 전에 비해 180% 늘어난 수준이다. 이러한 양상이 지속된다고 가정하면, 2030년에는 10억 달러 이상의 피해를 내는 기후사태가 최대 42건 발생할 수 있다.⁹



연구 방법론

보험료 전망치는 미국 부동산신탁협회(NCREIF)의 상업용 부동산 보험료 데이터 23년간 연평균 상승률과 국립해양대기청(NOAA) 국립환경정보센터(NCEI)가 발표한 피해액이 10억 달러를 넘는 극심한 기후사태의 20년간 증가 추세를 토대로 도출했다. NCREIF의 샘플 데이터는 회원사들이 제공한 지역별 부동산 섹터별 건물 5만 채 이상에 대한 데이터로 구성돼 있다. 5년 평균 부동산 15채 미만인 주는 집계에서 제외했다. 그 결과 31개 주가 기준을 통과해 전망치 집계에 포함되었다.

4. National Council of Real Estate Investment Fiduciaries, "Operations Benchmarks," data accessed January 12, 2024.
 5. Justin Worland, "Commercial real estate is in trouble. Climate change is part of the problem," Time, August 13, 2023.
 6. The Council of Insurance Agents & Brokers, "Premium increases slowed, challenging conditions remain, the council's Q4 P/C market survey shows," press release, accessed April 2024.
 7. Justin Lahart and Nick Timiraos, "Hotter-than-expected inflation clouds rate-cut outlook," The Wall Street Journal, February 13, 2024.

8. National Oceanic and Atmospheric Administration National Centers for Environmental Information, "US billion-dollar weather and climate disasters," accessed May 2024.
 9. Deloitte Center for Financial Services analysis of National Oceanic and Atmospheric Administration National Centers for Environmental Information's data.

기후재앙에 맞서 부동산을 보호하고 보험료 부담을 완화하는 전략

상업용 부동산 소유주들은 투자 자산을 보호하고 보험료 상상을 완화하기 위해 다음의 전략을 모색할 수 있다.

☑ 가능한 한 모든 예방 조치를 취하라

주기적 위험 점검을 실시하고, 이미 하고 있다면 더욱 자주 실시해 의사결정에 필요한 데이터를 보강하고 늘어나는 기후사태에 대응해야 한다. 카메라, 출입 통제, 홍수 모니터링, 화재 예방 툴 등 보안 및 모니터링 조치를 강화하는 것도 필요하다.

☑ 중개업체와 자문업체의 도움을 적극적으로 구하라

중개업체 및 자문업체들은 보험사들과 협상이 가능한 경우가 많기 때문에, 소유주들이 약정 완료 전에 이들과 보험 갱신 옵션을 논의하면 비용을 절감하고 더 낮은 보험료를 찾는 데 도움을 받을 수 있다. 이들은 또한 건물 복원력을 강화하는 방법과 보험료 할인 정책 등에 대한 정보를 제공할 수도 있다.

☑ 전속 보험사 설립을 고려하라

상업용 부동산 소유주들이 전속 보험사를 설립하면 보험 비용과 옵션을 결정할 수 있는 권한을 강화할 수 있다. 또한 구매력을 개선하고 재보험 및 대체자산 시장을 직접 활용할 수 있어, 보험료 변동성 및 접근성에 따른 불안정을 해소할 수 있다. 뿐만 아니라 손실에 대비한 리스크 파이낸싱과 시장 주기에 맞춘 리스크 보유도 한층 용이해진다.

☑ 부동산 자산을 기후사태 저위험 지역으로 이동하는 방안을 모색하라

일부의 경우 위치를 이동하면, 극심한 기후사태에 대한 리스크를 줄이고 더 많은 보험 옵션을 누릴 수 있다. 다만 이전 결정을 내릴 때 반드시 최신 기후 리스크 데이터를 기반으로 해야 한다. 예를 들어, 과거 산불 위험 맵은 기후와 환경 변화 때문에 낡은 데이터가 됐고, 이제 정부기관들은 위성 이미지와 AI 기술을 활용해 위험 지역을 보다 역동적으로 파악하고 있다.¹⁰ 따라서 이전 계획을 세울 때 현재와 미래의 위험 지역을 제대로 파악하는 것이 매우 중요하다.

기후변화에 따른 극심한 기후사태 증가로 상업용 부동산 보험료가 상승하는 것은 당분간 피할 수 없는 추세다. 하지만 소유주들은 현실성 있는 새로운 전략을 모색해 비용 부담을 줄이고 자산과 수익을 지킬 수 있다.



10. Christopher Mims, "How better tech could save lives in a world of bigger, faster, more devastating fires," The World Street Journal, September 2, 2023.