

부동산에 관한 모든 일을 완벽하게 해결해드립니다.

오렌지 카운티 전지역!
주택 / 아파트 / 상가 / 사업체 전문

REALTOR **데이빗 전**
(714)309-2355

부동산 · 경제

BUSINESS · REAL ESTATE

필요한 정보가 가득! www.townnewsusa.com

타운뉴스 전자신문과 업소록을 간편하게 볼 수 있는 곳!

www.townnewsusa.com

뛰는 유가에 미국 기업들 '울상'

유가 상승에 미국 기업들이 울상을 짓고 있다. 항공사와 철도 업체부터 소비재 업체까지 주요 기업들이 비용 상승에 곤욕을 치르는 모습이다. 국제 유가 상승에 따른 충격이 기업 수익성에 본격적으로 흡집을 내는 양상이다.

지난 28일 '뉴스핌'에 따르면 전날 뉴욕상업거래소에서 서부텍사스산원유(WTI)는 0.1% 가량 완만하게 오르며 배럴당 68.28달러에 거래됐다. 국제 유가는 최근 2주 사이 12%에 달하는 랠리를 연출했다. 배럴당 70달러 돌파를 저울질하는 유가는 지난 2015년 이후 최고치에 거래되고 있다.

유가 강세에 기업들은 흥역을 치르고 있다. 1분기 실적 발표 시즌 이익 전망을 낮춰 잡는 기업들이 꼬리를 물고 있어 투자자들이 경계하는 표정이다.

아메리칸 에어라인이 비용 상승을 이유로 들어 올해 이익 전망치를 하향 조정했고, 철도 업체 유니온 퍼시픽 역시 디젤 가격 상승으로 인해 1분기 연료 비용이 28%

급증했다고 털어 놓았다. 택배 업체도 울상을 짓기는 마찬가지다. UPS가 에너지 관련 비용이 1분기 21% 급증했다고 밝혔다. 이에 따른 부담을 상쇄하기 위해 서비스 요금 인상 등 다각도의 해법을 모색하고 있다는 것이 업체의 얘기다.

언론들은 유가 상승으로 인해 올 여름 휴가철 여행객들의 비용 부담이 크게 상승할 것으로 예상하고 있다. 아울러 에너지 비용 상승이 소비자 지출을 압박할 수 있다는 지적한다. 이 경우 기업 수익성에 이중 타격이 발생할 것으로 우려된다.

월스트리트저널(WSJ)은 기업들이 유가와 주요 상품 등 에너지 비용 상승을 소비자들에게 전가시킬 경우 인플레이션 상승 여지가 더욱 높아질 것이라고 전망했다. 최근 미국 10년물 국제 수익률이 3.0%를 4년만에 뚫고 오른 것은 인플레이션 기대 심리가 고조된 데 따른 것이라는 점을 감안할 때 투자자들을 긴장시키기에 충분한 요인이다.

10년 만기 미국채수익률 3% 돌파

미국의 10년 만기 채권수익률이 지난 24일 4년여 만에 처음으로 심리적 저항선인 3%를 돌파했다.

지난 25일 '머니투데이'에 따르면 미국의 10년 만기 국채수익률은 24일 개장 직후 3%선을 돌파하며 3.001%에 거래됐다. 10년 만기 국채수익률이 3%를 돌파한 것은 지난 2014년 1월 이후 처음이다. 10년 만기 국채수익률은 주택담보대출, 기업대출 등의 바로미터다. 당장 기업들의 조달금리가 높아져 기업수익에 악영향을 미치고, 주택담보대출 이자도 늘어나 소비를 위축시킬 수 있다.

10년 만기 국채수익률은 4월 들어 초기 인플레이션 상승 신호에 급등했다. 연방준비제도(연준)의 점진적인 금리인상 기조도 금리인상에 일조했다. 앞서 지난 2월 10년 만기 채권수익률이 2.9%를 넘어서면서 미국 증시는

급락하며 조정단계에 진입했다.

기업들은 그동안 값싼 자금조달 비용으로 인해 현금을 쉽게 빌릴 수 있을 뿐 아니라 이를 활용해 자사의 주식을 사들여왔다. 역사적인 증시상승을 주도한 대다수 대형 기술 및 인터넷기업들이 이같은 저금리의 혜택을 톡톡히 봤다.

투자자들은 최근들어 채권을 매도해왔다. 연준의 금리인상을 가속화할 수 있는 인플레이션 상승이 예상되면서다.

연준은 점진적인 금리인상을 지속하는 한편, 4조5,000억 달러에 달하는 보유자산도 축소하고 있다. 이로 인해 단기금리가 급등하고, 그 결과 경기침체나 경기둔화의 징후들이 나타나고 있다고 분석가들은 지적했다.

모기지 금리 4년래 최고 주택시장 한파 예고

미국 장단기 국제 수익률 상승에 부동산 시장이 냉각 기류를 보이고 있다.

모기지 금리가 상승세를 보이는 한편 모기지 신청 건수 역시 둔화, 주택시장의 상승 열기가 꺾일 것이라는 전망이 고개를 들었다. 가뜩이나 수급 불균형으로 인한 주택 가격 상승이 잠재적인 투자자들의 진입 장벽을 높인 가운데 금리 상승이 이중 압박을 가할 것으로 우려된다.

지난 25일 미국 모기지은행가협회에 따르면 30년 만기 모기지 고정금리는 4.73%까지 뛰었다. 이는 4년래 최고치로, 지난해 말 3.99%에서 가파르게 뛴 수치다. 미국 10년물 국제 수익률이 4년만에 3.0%를 넘어선 가운데 1년물과 2년물 수익률 역시 금융위기 이후 최고치까지 올랐고, 30년물 수익률도 동반 상승 흐름을 타고 있어 모기지 금리 역시 추가 상승할 여지가 높은 상황이다.

모기지 신청 현황 역시 향후 부동산 시장의 전망을 흐리게 한다. 최근 전미부동산중개인협회(NAR)가 발표한 자료에 따르면 지난 3월 기준 주택 매매에서 생애 첫 주택 구입자의 비중이 30%를 기록해 전년 동기 32%에서 줄어들었다.

이날 월스트리트저널(WSJ)은 부동산 시장에 대해 어두운 전망을 제시했다. 시장금리가 오르면서 모기지 금리를 끌어올리고 있어 주택시장의 충격이 불가피하다는 얘기다. 모기지 금리가 소폭 움직여도 대출자의 부담은 작지 않다고 신문은 강조했다. 은행에서 50만 달러의 주택 대출을 받은 경우 금리가 3.5%일 때 매월 상환 부담이 2,245달러인 데 반해 금리가 4.5%로 오를 때 부담은 2,533달러까지 뛴다는 것이다.

지금까지 모기지 금리가 10년물 국제 수익률과 같은 보폭으로 오르지 않았고, 이 때문에 은행권이 대출 금리 인상에 속도를 내지 않았지만 장단기 금리가 추가 상승할 경우 상황이 달라질 것이라고 시장 전문가들은 경고했다.

Commercial & Residential 부동산 투자 및 1031 Exchange 도와드립니다.

독점 Home for Sale!



FULLERTON (Single Family Home)
5 Beds + 4 Baths / 3400 SQ.FT.
6564 SQ.FT. (LOT)
"HAWKS POINTE" GUARD GATED COMMUNITY
*Fully Remodel
*PANORAMIC VIEW
\$1,188,000



Fullerton (SFH) CUSTOM BUILT
4 Beds + 3 Baths / 2,900 sq.ft. 단독 / 7,980 lot.
*2003 Built / NO HOA / NO MELLO ROOS TAX
SUNNY HILL HIGH SCHOOL
PANORAMIC VIEW (MOTIVATED SELLER)
\$965,000



Buena Park (SFH)
4 Beds + 3 Baths
2,401 sq.ft. 단독 / 2005 Built
McComber Community(HMart옆)
TENANT OCCUPIED
- \$3,300 PER MONTH
\$3,300



Fullerton (SFH) HOT
5 Beds + 3 Baths
2,344 sq.ft. 단독 / 2002 Built
Hawks Pointe Gated Community
TENANT OCCUPIED
- \$3,250 PER MONTH
\$830,000



Buena Park FULLY REMODEL
5 Beds + 2.75 Baths
2,600 sq.ft. / 7,000 lot.
*Over \$100,000 Improvement
Including New Roof and Windows
*TRUE PRIDE OF HOME OWNERSHIP!!!!
\$788,000

ONE GROUP REALTY
www.OneGroupRealty.com

찰스 SELL OC HOMES

짧은 시간안에 최상의 가격으로 **집** 팔아드립니다!

상담문의 **찰스 리**

Charles Lee/Broker
Lic #01361071,01861239

714.614.2426
charleslee@onegrouprealty.com

Fullerton 단독 Building

9,230 SQ.FT. [MODIFIED GROSS LEASE]
*HIGH TRAFFIC COUNTS
*COSTCO 맞은편
*BUILDING SIGNAGE AVAILABLE *WAREHOUSE SPACE & 2 DOCK
*FURNITURE STORE, DISCOUNT STORE, MATTRESS STORE, APPLIANCE STORE, etc.
\$99 per sq.ft.

Santa Ana - Mix Use Commercial Retail / Medical Building

5,440 sq.ft.
9,583 sq.ft. LOT
FENCED Parking Lot
*There are 3 Tenants (Month to Month Lease)
\$1,520,000

독점 Orange County 전통일식

매상: \$95,000 (Month)
순수익: \$20,000
+ 주인 월급 (Month)
\$600,000

Anaheim : TRI-FREEWAY BUSINESS PARK (5, 91 Freeway Crossing)



ALL GROUND FLOOR
Warehouse: RSF: 2,000 sq.ft.
Condition: pre-existing
Rent: \$2,240.00 amt/mo
Term: 3-5 Years