

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

부동산시장, 매수자 우위로 방향 전환

장기 강세장을 연출했던 미국 주택시장에 이상 기류가 발생했다. 전형적인 매도자 우위 시장이었던 주택시장이 매수자 우위로 방향을 틀기 시작했고, 매도 호가하향 조정이 확산되는 모습이다. 이 때문에 집값 상승 폭이 둔화되는 조짐이 주요 도시 전반에 확산되고 있다. 미국 고용 호조와 임금 상승이 지속되고 있지만 연방준비제도(Fed)의 금리인상에 따른 과장이 주택시장의 기류를 바꿔 놓고 있다는 분석이다.

16일 부동산 시장 조사 업체 질로우에 따르면 지난 6월 매물로 나온 주택 가운데 14%에 달하는 물량의 매도 호가가 하향 조정됐다. 이는 지난 2016년 말 기록한 저점 11.7%에서 상당폭 상승한 수치다.

특히 샌디에이고의 매물 가운데 20%의 매도 호가가 하향 조정, 지난해 같은 기간 12%에서 가파르게 늘어났다. 집값 상승 열기가 뜨거웠던 시애틀에서도 12%에 달하는 매물의 호가가 떨어졌다.

이는 4년래 최고치에 해당한다. 이와 함께 35개 대도시 가운데 절반 가량은 주택 가격 상승 폭이 둔화된 것으로 파악됐다.

으로 파악됐다. 집값 상승 열기가 한풀 꺾였다는 의미로 해석된다.

시장 전문가들은 2015년 말 이후 이어진 연준의 금리 인상이 마침내 주택시장을 압박하기 시작했다는 데 의견을 모으고 있다.

미국 30년 만기 모기지 고정금리는 최근 4.59%를 기록했다. 이는 1년 전 3.89%에서 큰 폭으로 뛴 수치다. 15년 만기 금리는 4.01%로, 1년 전 3.16%에서 더욱 가파르게 뛰었다. 5년 만기 모기지 변동금리는 3.87%로, 이 역시 1년 전 3.16%에 비해 부담스러운 수준으로 높아졌다.

모기지 신청 건수의 저하도 주택시장 열기가 꺾이는 정황을 드러내는 단면이다. 미 모기지은행연합에 따르면 최근 1주간 모기지 신청 건수가 지난해 같은 기간에 비해 19% 급감한 것으로 파악됐다.

이날 워싱턴 포스트(WP)는 지난 수년간 강하게 치솟은 집값과 올들어 두드러진 모기지 금리 상승이 주택시장을 압박하고 있다고 보도했다.

7월 주택 착공 소폭 증가... 매물 부족 현상 지속

지난달 미국에서 주택착공 건수가 반등했다. 그러나 시장 기대치에는 못 미쳐 최근 이고 있는 매물 부족 현상이 지속될 것으로 보인다.

상무부는 16일 지난달 주택착공이 연간 환산 기준으로 한 달 전보다 0.9% 증가한 116만8,000건이라고 밝혔다. 이는 시장 전망치 126만 건을 밑도는 수치이다. 하지만 12% 급감한 6월의 부진에서는 벗어난 것으로 해석된다. 6월 수치는 117만3,000건에서 115만8,000건으로 하향 조정됐다. 이는 지난해 9월 이후 최저치이다.

최근 미국의 주택시장은 일자리 증가세와 임금 상승으로 지지되고 있지만, 매물 부족과 연간 6.0% 이상 오른 집값으로 거래가 제한돼 왔다. 미 연방준비제도(Fed)가

점진적인 긴축 행보를 지속하면서 오른 모기지 금리 역시 구매자에 부담으로 작용하고 있다.

프레디맥에 따르면 올해 들어 30년 만기 고정 모기지 금리는 약 60bp(1bp=0.01%포인트) 상승한 4.59%까지 올랐다.

7월 단독주택 착공 건수는 0.9% 증가한 86만2,000건이었으며 변동성이 큰 다세대 주택 착공 건수는 0.7% 늘어난 30만6,000건이었다.

7월 주택 건설 허가 건수는 1.5% 늘어난 131만1,000건으로 석 달 연속 감소세를 멈췄다. 단독주택 허가 건수는 1.9% 증가해 86만9,000건으로 집계됐고 다세대 주택 허가 건수는 0.7% 늘어난 44만2,000건을 기록했다.

미국 국채시장 떠나는 해외 투자자들

1조5,000억 달러 규모의 법인세 인하로 트럼프 행정부의 국채 발행 수요가 급증한 가운데 해외 투자자들이 미국 국채시장에서 떠나고 있다. 이 때문에 올해 늘어난 국채 발행 물량을 전량 국내 투자자들이 떠안으면서 외국인의 비중이 15년래 최저치로 떨어졌다. 또 국채 수익률 상승에도 해외 투자자들의 국채 입찰 수요는 금웅위기 이후 최저치로 밀렸다. 법인세 인하로 인해 인플레이션이 더욱 가파르게 상승시킬 것이라는 전망이 채권 투자 매력을 떨어뜨렸다는 지적이다.

17일 재무부에 따르면 올들어 국채 발행 규모가 5,000억 달러 급증했다. 하지만 해외 투자자들의 입찰 비중이 지난 달 말 기준 10.8%로, 2003년 이후 최저치를 나타냈다. 올해 늘어난 국채 발행 물량을 모두 국내 투자자들이 떠안았다는 얘기가. 독일과 일본 국채에 대한 미국 국채의 수익률 간극이 크게 벌어진 상황을 감안할 때 외국인들의 소극적인 움직임이 의외라는 평가다.

시장 전문가들은 두 가지 요인을 해외 투자자들의 국채 매입을 가로막는 요인으로 제시했다. 먼저 달러화 강세다. 강달러는 국채를 보유한 투자자들에게 추가적인 수익률을 제공하지만 이와 동시에 일본과 유럽 투자자들의 리스크 헤지 비용을 끌어올린다. 다른 한 가지는 2020년 이면 1조 달러에 달할 것으로 보이는 미국 재정 적자에 대한 경계감이다. 경제 성장을 부양하기 위해 부채를 대폭 늘렸다가 오히려 커다란 리스크를 초래할 것이라는 우려다.

한편 재무부가 15일 발표한 자료에 따르면 해외 투자자들은 지난 6월 485억7,000만 달러 어치의 미 국채를 내다 팔았다. 직전월인 5월 267억 달러 규모의 미 국채를 사들인 것과 대조적이다.

Commercial & Residential 부동산 투자 및 1031 Exchange 도와드립니다.

ONE GROUP REALTY
www.OneGroupRealty.com



상담문의 **찰스 리**
Charles Lee/Broker
Lic #01361071, 01861239
714.614.2426
charleslee@onegrouprealty.com

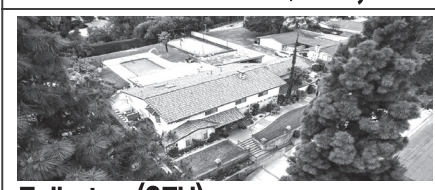
독점 Home for Sale!



Fullerton (Glenwood Community)
3 Beds + 2.5 Baths / 1559 sq.ft.
2 Car Attached Garage
Sunny Hill High School 학군
Park 같은 조용한 단지입니다. **\$549,000**



CERRITOS (Single Family Home)
5 Beds + 3 Full Bath 2,799 sq.ft, 5,517 sq.ft. (LOT)
*새로 REMODEL 한집 (TURN KEY)
2 CAR Garage + 4 CAR Driveway
Cerritos High School 걸어서 5분거리 **\$1,048,000**



Fullerton (SFH) PANORAMIC VIEWS
6 Bed + 4 Full Bath / 4,227 sq.ft. / 20,165 sq.ft (Lot)
* SWIMMING POOL * 5 GATED PRIVATE PARKINGS
* CIRCULAR DRIVE WAY
* MINI TENNIS COURTS **\$1,850,000**



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 (MOTIVATED SELLER)
PANORAMIC VIEW **\$915,000**

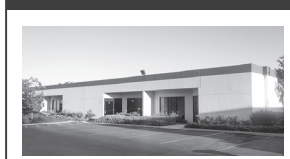
찰스 SELL OC HOMES
짧은 시간안에 최상의 가격으로 **집** 팔아드립니다!

독점 Orange County 전통일식
매상: \$45,000 (Month)
순수익: \$8,000
+ 주인 월급 (Month)
\$225,000

Fullerton 단독 Building
9,230 SQ.FT.
*HIGH TRAFFIC COUNTS
*COSTCO 맞편
*BUILDING STORAGE 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

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



ALL GROUND FLOOR Office & Warehouse
RSF 700~3,500 sq.ft.
Rent: \$700~3,500 amt/mo
Term: 1-5 Years