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

미국 주택시장, 서브프라임 전조와 흡사

미국 주택시장에 빨간등이 켜졌다. 시장 전문가들은 지난 2분기 미국 경제 성장률이 4년래 최대 성장을 기록했지만 실질 주택 가격 지수와 잠재 투자자들의 주택 취득 능력, 여기에 모기지 금리까지 주요 지표들이 향후 미국 경제 상황에 먹구름을 불러올 가능성이 크다고 예상하고 있다.

시장 전문가들은 최근 미국의 경제 상황이 10년 전 주택 버블이 붕괴되지 직전인 2006년과 흡사하다고 주장하고 있다. 16일 미국 비영리 경제연구소인 ECRI에 따르면 미국 주택시장의 실질 가격 지수가 추세적인 하강 기류로 접어들었다. 지난 4월 0% 아래로 떨어진 주택 가격 지수가 최근 마이너스 1.3%까지 밀린 것. 반전을 기대하기 어려울 뿐 아니라 지수 하락이 더욱 확대될 여지가 높다는 것이 시장 전문가들의 얘기다. 지난 8월 연방준비제도(Fed) 역시 주택 시장의 하강 리스크를 경고한 바 있다.

전문가들은 주택 거래 역시 한풀 꺾인 것으로 예상한다. 주택 가격과 거래가 둔화되는 것은 잠재 투자자들의 취득 능력이 위축된 탓이다.

미국 비농업 부문 근로자들의 시간당 평균 임금이 지난 9월 2.8% 상승해 10년래 최대 수준의 오름세를 나타냈지만 기존 주택의 중간 가격은 이보다 더 크게 상승했다. 주택 수요가 탄탄한 데도 가격 수준이 지나치게 높아 잠재 투자자들의 접근이 쉽지 않은 상황이 이어지면서 한파가 점차 두드러진다는 것이 전문가들의 분석이다.

금리 상승에 따른 모기지 금리 상승과 트럼프 행정부의 철강 관세로 인한 건축 비용 상승 등은 향후 주택 시장 전망을 흐리게 하는 요인이다. 최고 신용 등급을 보유한 사람들을 제외하고 나머지 주택 매입자들의 30년 만기모기지 고정금리가 5.0%를 넘었다.

블룸버그는 이날 상당수의 주택시장 관련 지표가 일제히 하강 기류를 보이는 최근 상황이 2006년과 흡사하다고 주장했다. 2007~2008년과 같은 주택 시장 침체가 되풀이될 것으로 장담하기는 어렵지만 집값이 가파르게 하락, 실물경기를 강타하는 상황이 벌어질 수 있다는 것이다.

9월 신규주택 착공 건수 감소

지난달 미국의 주택 착공이 기대보다 빠른 속도로 감소했다. 허리케인 '플로렌스' 의 영향으로 주택 착공 둔화가 두드러졌던 것이 원인으로 지목됐다.

미 상무부는 17일 9월 주택 착공 건수가 한 달 전보다 5.3% 감소한 120만1,000건(연간 환산 기준, 계절 조정치)이라고 밝혔다. 이는 금융시장 전문가 기대치 122만건을 밑도는 수치다. 8월 주택 착공 건수는 128만2,000건에서 126만8,000건으로 하향 조정됐다.

플로렌스의 영향을 받은 남부 지역의 주택 착공은 9월 중 2015년 10월 이후 가장 큰 폭인 13.7%나 급감했다. 건축 허가 건수는 9월 중 0.6% 감소한 124만1,000건으로 두 달 연속 감소세를 이어갔다.

최근 미국의 주택 시장은 둔화 조짐이 뚜렷하다. 고용 개선에 따른 수요 확대에 매물 부족이 맞물리면서 집값이 크게 오르며 잠재 구매자들을 망설이게 하는 데다 금리가 오르면서 구매자들의 부담을 키우고 있다. 이 같은 상황은 거래 부진과 주택 착공으로 이어졌고 주택 가격 상승세도 한풀 꺾이게 했다.

미국 주택시장에서 가장 큰 비중을 차지하는 단독 주택 착공 건수는 한 달 전보다 0.9% 감소한 87만1,000건을 기록했다. 단독 주택 착공은 지난해 11월 10년여 만에 최대치인 94만8,000건을 기록한 후 모멘텀을 잃었다.

전날 전미주택건설업협회(NAHB)의 설문조사에서 건설업자들은 주택 구매 여력이 계속된 가격 및 금리 상승으로 타격을 입었다고 전했다.

단독 주택 건축 허가 건수는 2.9% 증가했지만, 착공 건수를 밑돌아 당분간 반등 가능성을 제한했다. 변동성이 큰 다세대 주택 착공 건수는 15.2% 감소한 33만건이었고 건축 허가 건수도 7.6% 줄어든 39만건이었다.

트럼프와 월가 "연준이 경제 망친다"

도널드 트럼프 미국 대통령과 월가가 한목소리로 연방준비제도(연준)의 공격적인 긴축 정책이 미국 경제를 위기에 빠뜨릴 것이라고 연준의 통화정책을 비판했다.

지난달 통화정책 회의에서 금리를 2.00~2.25%로 올린 정책자들이 12월 추가 긴축 및 내년 세 차례 금리인상을 예고한 데 이어 의사록에서도 매파 기조가 확인된 데 따른 반응으로 풀이된다.

19일 '뉴스핌' 에 따르면 라보뱅크의 린 그레이엄 타일러 채권 전략가는 전날 CNBC와 인터뷰에서 트럼프 대통령의 주장이 맞아떨어질 수 있다는 의견을 내놓았다. 그는 "연준이 이대로 금리인상을 거듭하다가는 미국 경제를 침체에 빠뜨릴 것" 이라며 "실제로 침체가 발생할 경우 앞으로 2년 이내에 일어날 것" 이라고 말했다. 연준이 앞으로 두 차례의 금리인상을 추가로 단행하는 것만으로도 미국 경제에 한파를 일으킬 수 있다고 그는 강조했다.

서틀 이코노믹스의 필 서틀 대표도 월스트리트 저널(WSJ)과 인터뷰에서 "지금까지 연준의 긴축이 민간 소비와 고용, 경제 성장에 이렇다 할 충격을 일으키지 않았지만 금리인상에 따른 후폭풍을 언제까지 피할 수는 없다." 며 "금리에 민감한 주택시장과 자동차 업계를 중심으로 실물경기 타격이 가시화될 것" 이라고 주장했다.

실제로 주택시장은 모기지 금리 상승에 따른 타격이 가시화되는 모습이다. 신용등급이 최고 수준인 이들을 제외한 대출자들의 30년 만기 모기지 고정금리가 10년만에 처음으로 5%를 넘어서면서 주택 거래와 집값 상승 폭이 둔화되고 있다.

미국 경제의 70%를 차지하는 민간 소비 역시 연준의 긴축에 따른 충격에서 자유롭지 못할 것으로 보인다. 신용카드 이자율이 가파르게 뛰기 시작했고, 시간당 임금이 상승하고 있지만 이에 따른 부담이 작지 않다는 지적이다.

Commercial & Residential 부동산 투자 및 1031 Exchange 도와드립니다.
독점 Home for Sale!
부동산 마켓에 나오지 않은 집 삽니다
새로 리모델링한 집 HOT

CERRITOS (Single Family Home)
5 Beds + 3 Full Bath 2,799 sq.ft. 5,517 sq.ft. (LOT)
2 CAR Garage + 4 CAR Driveway
Cerritos High School
걸어서 5 분거리
$1,020,000

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
Back on the Market !

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
$899,900
FULLERTON FOR LEASE

3 Beds + 2.5 Baths / 1559 sq.ft.
Sunny Hill High School
Laminate Floor
Recess Lights
End-Unit
$2700 per Month
ONE GROUP REALTY
www.OneGroupRealty.com

찰스 SELL OC HOMES
상담문의 찰스 리
Charles Lee/Broker
Lic #01361071,01861239
714.614.2426
charleslee@onegrouprealty.com
짧은 시간안에 최상의 가격으로 집 팔아 드립니다!
독점
Orange County 전통일식
매상: $45,000 (Month)
순수익: $8,000
+ 주인 월급 (Month)
$225,000
Fullerton 단독 Building
독점

9,230 SQ.FT. [MODIFIED GROSS LEASE]
*HIGH TRAFFIC COUNTS – COSTCO 맞은편
99 ¢ per sq.ft.
*BUILDING SIGNAGE AVAILABLE *WAREHOUSE SPACE & 2 DOCK
*FURNITURE STORE, DISCOUNT STORE, MATTRESS STORE, APPLIANCE STORE,.etc.
Santa Ana – Mix Use Commercial Retail / Medical Building
독점

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