

'아마존 제2본사' 예상 지역 부동산 투자 열풍

아마존이 제2 본사(HQ2)가 들어설 지역을 연내 발표할 예정인 가운데, 예상 지역에 부동산투자 바람이 불고 있다.

지난 22일 '머니투데이'가 월스트리트저널(WSJ)의 전날 보도를 인용해 전한 바에 따르면 일부 부동산업자들은 발표 즉시 확정 도시의 부동산을 구매하기 위한 현금 투자약정을 받는 중이다.

앞서 지난해 아마존은 "50억 달러를 투자해 5만 개의 고급임금 일자리를 창출하겠다."면서 미국내 제2본사 건설 계획을 밝혔다. 아마존은 후보지를 고르기 위해 공개입찰방식을 택했고 238개 도시가 신청했다. 지난 1월 뉴욕, 로스앤젤레스, 시카고 등 20개 도시로 후보지가 압축됐으며, 아마존은 올해 말까지 최종 결과를 발표할 예정이다.

발표를 앞두고 일부 부동산업자들은 편리한 교통, 다양한 인적자원, 친기업 환경 등을 분석해 아마존 제2본사가 자리 잡을 곳에 미리 투자하고 있다. 미국 부동산 시장이 둔화 조짐을 보이는 가운데 유력 후보지로 꼽히는 10곳은 지난 7월 기준 집값이 1년 전보다 7% 가까이 올랐다. 특히 보스턴시의 서포크 카운티는 14% 상승했는데 전년도의 상승률은 1%에 불과했다.

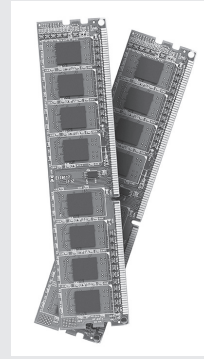


▲ 시애틀 아마존 본사 전경

가장 유력한 후보로 꼽히는 워싱턴 인근 노던 버지니아 지역의 아틀랜틱 카운티는 집값이 지난해 대비 2% 상승했다. 이 지역 부동산을 상당수 보유하고 있는 부동산 투자신탁회사 JBG 스미스는 최근 주가가 급등했다.

부동산업자들은 아마존 HQ2 지역에 IT 고급 인력이 유입되면 집값이 크게 오를 것으로 예상하고 있다. 아마존 본사가 위치한 시애틀이나 IT 기업들이 모인 실리콘밸리와 같은 현상을 기대하는 것이다. 시애틀은 지난 6년간 집값이 2배 가까이 올랐으며, 실리콘밸리는 집값과 임대료가 지난 10년 사이 최대 5배 가까이 상승했다.

반도체 업계 긴장 "D램 가격 폭락할 것"



반도체 칩 가격이 올해 4분기와 내년까지 폭락할 것이라는 전망이 제기됐다.

지난 25일 시장조사업체 D램익스체인지는 올해 3분기까지 9분기 연속 이어진 D램 가격 상승 사이클이 4분기 들어 전분기에 비해 5% 하락할 것이며 내년 들어 15~20% 추가 하락할 수 있다고 예측했다.

반도체 칩 가격의 하락 및 관련 기업의 수익성 악화 경고는 과잉 설비 투자 및 이에 따른 수급 교란과 맞물려 있다. 대규모 데이터 센터와 클라우드 컴퓨팅, 인공지능(AI)을 필두로 D램 수요가 급증하면서 최근 2년 사이 제품 가격을 두 배 이상 끌어올렸다.

이에 기업들은 공격적인 설비 투자와 생산 확대에 나섰다. 시장조사업체 IC 인사이트에 따르면 올들어 전세계 D램 업계의 자본 투자 규모는 40% 급증하며 229억달러에 달했다.

과잉 설비와 공급 확대에 따른 후폭풍이 가시화된 한편 스마트폰 시장의 성장 둔화, 여기에 트럼프 행정부의 관세 전면전에 따른 충격이 칩 수요에 흡집을 내면서 가격 하락을 부채질하고 있다는 분석이다. 월스트리트저널(WSJ)은 주요 업체의 주가가 하락 압박에 시달리는 것은 이와 무관하지 않다고 주장했다.

삼성전자와 SK하이닉스, 미국 마이크론 등 전세계 D램 시장을 지배하고 있는 3개 업체의 주가는 지난해 고점 대비 30% 내외로 후퇴했으며 뉴욕증시의 반도체 종목으로 구성된 필라델피아 반도체 지수는 최근 한 주 사이에만 10%에 이르는 급락을 연출했다.

반도체 종목이 가파르게 떨어졌지만 저가매수에 나서기는 아직 이르다고 WSJ은 강조했다. 칩 가격의 하락이 이어지면서 기업 수익성 역시 악화될 여지가 높고, 이 때문에 주가 반등까지 상당한 시간이 걸릴 것이라는 얘기다.

9월 신규 주택 판매 5.5% 감소

미국 주택 시장의 열기가 급속히 식고 있다.

지난 25일 '뉴시스'에 따르면 상무부는 지난 전날인 9월 신규 주택 판매 건수가 연간 환산 기준으로 전월 대비 5.5% 감소한 55만3,000건(계절 조정치)이라고 밝혔다. 1년 전과 비교하면 9월 신규 주택 판매는 13.2%나 줄었다.

이는 지난 2016년 12월 이후 최저치로 8월 신규주택 판매 건수(수정치) 58만5,000건보다 3만2,000건이 줄어든 것이다. 8월 판매 건수는 애초 62만9,000건에서 하향 조정됐다.

금융시장 전문가들은 9월 신규 주택 판매가 1.4% 감소한 62만5,000건을 기록할 것으로 전망했다.

이로써 미국의 신규 주택 판매는 4개월 연속 감소세를 이어갔다.

미국의 주택시장은 금리 상승과 높은 집값으로 거래 부

진을 지속하고 있다. 프레디맥에 따르면 미국의 30년 만기 고정 모기지금리는 올해 평균 4.85%로 1년 전보다 80bp(1bp=0.01%포인트)나 상승했다.

경제 전문가들은 지난 9월 플로리다주 등 미국 남부를 강타한 허리케인 '플로렌스'도 주택 판매에 영향을 줬을 것으로 추정했다. 9월 중 남부 지역의 신규 주택 판매는 1.5% 감소해 지난해 8월 이후 최저치로 떨어졌다.

서부는 12.0% 감소해 2년 만에 저수준을 기록했고 동북부 경우 40.6% 줄어 2015년 4월 이래 최저를 기록했다. 하지만 중서부에서는 신규주택 판매가 6.9% 증가했다.

9월 판매된 신규 주택의 중간값은 32만 달러로 1년 전보다 3.5% 하락했다. 9월 신규 주택 재고는 32만7,000채로 2009년 1월 이후 최대치를 기록했다. 9월 판매 속도를 감안하면 매물을 청산하는 데는 7.1개월이 걸려 지난 2011년 3월 이후 최장기를 기록했다.

Eric Kang
이릭강
Cell 213.663.8544
erickang@newstarrealty.com

한인타운, 부에나팍, 플러튼, 라하브라, 세리토스, 엘바인, LA. OC 전지역

믿을 수 있는 확실한 에이전트!

Office 213.385.4989

한인타운 콘도	한인타운 콘도	부에나팍 콘도	부에나팍 콘도	부에나팍 콘도	<p>비즈니스 매물</p> <p>다운타운</p> <p>메디칼 유니폼 홀세일</p> <p>\$738,000</p> <p>인벤토리 포함 가격!</p> <p>월 매출: 평균 \$62,000 Net \$12,000 이상 인벤토리 \$450,000(수입 월가) 20년된 비즈니스 영어필요 가족 비즈니스로 최고의 아이템 무한한 포텐셜</p> <p>꼭 사실만 연락주세요!</p>
\$46만 5천 HOT	\$57만	\$45만 8천 HOT	\$58만	\$62만	
방2+화2 약 980 sf 대 약 41,000 SF 좋은 동네	방2+화2 약 1,120 sf 대 약 9,000 SF 좋은 동네, 좋은 학교	방3+화2 건 약 1,270 sf 대 1200 sf 조용하고 좋은 동네 편리한 교통	방2+화3 건 약 1,600 sf 대 약 2200 sf 조용하고 좋은 동네 편리한 교통	방3+화2 건 약 1,640 sf 대 약 5800 sf 조용하고 좋은 동네	
부에나팍	플러튼 콘도	플러튼 콘도	플러튼 콘도	플러튼 하우스	
\$61만 5천	\$39만 HOT	\$40만 HOT	\$59만 5천	\$56만 HOT	
방3+화2 건 약 1,840 sf 대 약 6,600 sf 조용하고 좋은 동네 편리한 교통	방2+화2 약 1,150 sf 조용하고 좋은 동네 좋은 학교	방2+화2 약 1,250 sf 조용하고 좋은 동네 좋은 학교	방3+화3 약 1,540 sf 조용하고 좋은 동네 좋은 학교	방3+화2, 약 1,270 sf 조용하고 좋은 동네 좋은 학교	
플러튼 하우스	플러튼 하우스	라하브라 콘도	라하브라 하우스	라하브라 하우스	
\$57만 5천 HOT	\$60만	\$42만 HOT	\$51만	\$56만 HOT	
방3+화2 약 1,800 sf 대 약 7,000 sf 조용하고 좋은 동네 좋은 학교	방4+화3 건 약 1790 sf, 대 약 6,000 sf 조용하고 좋은 동네 좋은 학교	방3+화2 건 약 1,100 sf, 조용하고 좋은 동네	방3+화2 건 약 1120 sf, 대 약 6,200 sf, 좋은 동네	방3+화2 건 약 1700 sf 대 약 5,600 sf 좋은 동네	
세리토스 콘도	세리토스 콘도	세리토스 하우스	세리토스 하우스	세리토스 하우스	
\$54만 HOT	\$65만	\$67만	\$72만 HOT	\$84만 HOT	
방3+화3 건 약 1,530 sf, 좋은 동네	방3+화4 건 약 1,850 sf, 좋은 동네	방3+화2 건 약 1,500 sf, 대 약 5,300 sf, 좋은 동네	방4+화3 건 약 2,100 sf, 대 약 4,100 sf, 좋은 동네	방4+화3 건 약 2,080 sf, 대 약 6,400 sf, 좋은 동네	

Realtor Associate at Beverly Hills Board of Realtor
캘리포니아 부동산 협회 정회원 CAR

상가 / 아파트 / 창고 사고 파실분 연락주세요!

www.newstarrealty.com