

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

주택 가격 오름세 둔화 지속 ... “붕괴는 없을 것”

미국 주택 가격 오름세 둔화가 이어지고 있다. 다만 전문가들은 주택 판매와 가격 상승세 둔화에도 2006년 주택시장 붕괴와 같은 일은 일어나지 않을 것으로 예상했다. 스탠더드앤드푸어스(S&P) 코어로직은 30일(현지 시간) 지난 8월 전국주택가격지수가 전년 대비 5.8% 상승했다고 밝혔다. 전국 주택가격지수 상승률이 6.0%를 밑돈 것은 1년 만에 처음이다.

주 원인은 금리 인상의 타격 때문으로 분석된다. 미국 30년물 모기지 금리가 5% 육박하면서 금리 인상의 타격을 가장 먼저 받고 있다. 높은 모기지 금리가 잠재 구매자를 시장 밖으로 내몰고 있는 것이다. 또 주택 가격 인상분을 소득 증가가 따라가지 못하고 있는 것도 원인이다. 한 예로 지난 6년간 샌프란시스코의 주택가격은 80%가량 올랐고, 지난 1년간 12% 급등했지만 10년간 이 지역 소득은 20% 오르는 데 그쳤다.

전문가들은 최근의 부동산 시장 조정 장세가 순식간에 무너진 2007년의 부동산 시장 상황과는 다를 것으로 예상하고 있다.

데이비드 블리처 S&P 다우존스지수 위원장은 “현재 약세가 위기의 반복이 될 것이라는 조짐은 없다.”면서 “2006년 주택가격이 고점을 찍고 무너졌을 때 모기지 부도율이 바닥을 치고 3년간 오르기 시작했는데 요즘은 모기지 부도율이 안정적”이라고 전했다. 그러면서 “우리가 12년 전 본 주택 금융의 붕괴가 없다면 주택 가격 붕괴도 일어나지 않을 것”이라고 덧붙였다.

크리스 럽스키 이코노미스트는 “금리가 (부동산 시장에) 약간 타격을 주기 시작했다.”라며 “분명한 것은 사람들이 차나 집을 사지 않으면 미국이 3%의 성장률을 지속할 수 없을 것이라는 점”이라고 말했다. 그는 “연준의 금리 인상은 장기금리와 그에 따라 모기지 금리에 영향을 준다는 점에서 사람들이 생각하는 것보다 성장률이 더 큰 악영향을 받을 수 있다.”고 경고했다.

미국 전체 부동산 가격 둔화세에도 일부 지역의 주택 시장은 강한 오름세를 보였다. 라스베이거스의 주택 가격은 전년 대비 13.9%나 상승했으며 시애틀과 샌프란시스코 역시 각각 10.6%, 9.6%의 오름세를 보였다.

엘런 전 연준의장 “금리 올리고 세금 늘려야”

“요즘 지평이가 있다면 세금을 올리고 퇴직 관련 지출을 줄일 것이다.”

재닛 엘런 전 미국 연방준비제도(‘연준’) 의장이 금리인하를 주장하고 감세 정책을 펼치고 있는 도널드 트럼프 행정부를 정면으로 비난했다.

엘런 전 의장은 지난 30일 경제전문 매체 CNBC와의 인터뷰에서 “경제성장과 노동시장의 과열을 막기 위해 앞으로 두 차례의 추가 금리 인상이 필요하다.”고 밝혔다. 이어 향후 10년 간 기준금리 평균치는 약 3%라고 내다봤다. 앞으로 3차례의 금리인상이 예상되는 대목이다. 연준은 올해 3, 6, 9월에 금리인상을 단행해 기준금리를 2~2.25%로 끌어올렸으며, 오는 12월에도 금리인상에 나설 것으로 예상되고 있다.

이에 트럼프 대통령은 최근 증시 급락 후 “연준이 미쳤다”고 말하는 등 연준의 긴축 기조를 연일 거세게 비판하고 있다. 하지만 엘런 전 의장은 “트럼프 대통령이 본인의 의견을 표현할 권리가 있지만 이러한 발언은 미국 경제에 부정적 영향을 줄 수 있다.”며 “의회가 정한 정책 목표를 바탕으로 중앙은행이 독립적으로 통화정책을 결정해야 경제에 도움이 된다.”고 강조했다.

한편 재정적자와 관련해 “현재의 재정 상태는 지속 가능하지 않다.”며 “이미 부채가 많은 수준인데 계속 늘고 있다.”고 지적했다. 이어 “앞으로 더 많은 베이비붐 세대가 은퇴하고 나면 연금 지출과 의료보험 비용도 늘어날 것”이라며 “지금 필요한 것은 증세와 연금지출 삭감”이라고 부채 상황 악화를 경고하며 트럼프 대통령의 감세 정책을 비판했다.

앞서 지난 15일 미국 재무부는 올해 9월 30일 종료된 2018회계연도 재정적자가 7,790억 달러로 집계됐다고 밝혔다. 이는 전년보다 17%(1130억 달러) 증가한 규모다. CNBC는 “도널드 트럼프 행정부가 작년 말 세제 개편안에 서명하고 법인세율을 35%에서 21%로 낮춘 뒤 일어난 일”이라고 지적했다.

대다수 전문가들은 감세와 정부 지출 확대로 재정적자는 향후 더 늘어날 것으로 전망하고 있다.

골드만 “경기 침체 공포로 금값 상승할 것”

투자은행 골드만삭스가 미국의 경기 침체 공포가 되살아나며 주가가 하락했으며 금이 그 수혜를 입고 있다고 분석했다.

지난 30일 블룸버그통신에 따르면 골드만삭스의 분석가들은 이날 보고서에서 최근 금값 상승은 시장 매도세와 변동성 확대를 배경으로 나타난 것이라며 수개월 간의 증시 하락 이후 금에 대한 공포 관련 수요가 다시 늘었다고 전했다. 지난달 금 가격은 7개월 만에 첫 월간 상승세를 기록할 전망이다. 주가가 급락하고 무역전쟁 우려가 심화해 성장 전망이 약화한 탓이다.

JP모간체이스는 향후 2년 안에 미국 경제가 침체에 빠질 확률이 50%를 넘는다고 전망했다. 골드만삭스는 침체 가능성에 대한 시장 우려가 크게 늘어난 것이 금 투자 수요 회복의 주된 원인이라고 설명했다.

분석가들은 “미국 경기 사이클이 더 나아갈 여지가 있다고 보지만, 시장이 그것이 곧 끝날 것이라고 걱정하지 않는다는 점을 의미하지는 않는다.”고 전했다. 이어 “향후 미국 경기 침체에 대한 시장의 공포가 짙어질 것으로 예상된다.”며 “미국 성장세가 둔화하기 시작한 뒤에 침체 우려와 금 투자는 더 늘어날 수도 있다.”고 바라봤다.

올해 금은 연방준비제도의 금리 인상으로 입지가 약화됐지만 10월 한 달 들어 가격이 3.1% 상승했다. 분석가들은 금 시장의 기초여건이 견고하다며 향후 3개월과 6개월, 12개월 금값을 1,250달러, 1,300달러, 1,350달러로 전망했다.

분석가들은 금에 대해 긍정적인 전망을 제시한 다른 이유로 중앙은행의 매입, 미국의 근원 인플레이션 상승, 신흥시장 수요 증가를 들었다.

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!

Diamond Bar *최고 학군
3 Beds + 2.5 Baths 1,401 sq.ft.
*Association Pool & Spa *Water & Trash Included
2 Car Attached Garage
END-UNIT **\$575,000**

새로 리모델링한 집 HOT
IN ESCROW

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**

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 맞은편
*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

Back on the Market!
IN ESCROW

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 **\$899,900**

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

부동산 마켓에 나오지 않은 집 삽니다