사업체 매매
오렌지카운티 터스틴·어바인 지역에서
성업중인 중식당(한국식/미국식)
리스기간 5년 이상/ 순이익 2만불
(949) 501-8555 Leah Ivy Chang

부동산 · 경제

BUSINESS • REAL ESTATE

전 당 포
LC3019-0990
가주 최대 규모 / 최고 가격 보장
한인 최초 감정사 / 절대 비밀 보장
각종 명품, 귀금속, 시계
(714) 647-0005 / (714) 647-0007
318 W. 4th St., Santa Ana, CA 92701

미 부동산대출 연체율 급등

미국의 부동산대출 연체율이 4월 이후 급등하면서 부동산 시장 붕괴를 우려하는 목소리가 커지고 있다. 특히 코로나19로 경제 재가동이 더뎌지는 만큼 10여년 전 금융위기를 촉발했던 부동산이 또 뇌관이 될 수 있다는 지적이 나오고 있다.

지난 20일 '이데일리' 가 미국 부동산 시장조사기관 트렙(Trepp)을 인용해 전한 바에 따르면 지난 6월 20일 기준 한 달간 미국 상업용 모기지(부동산담보대출) 연체율은 10.32%에 달했다. 2012년 당시 역대 최고점(10.34%)에 근접한 수치다. 상업용 모기지 대출을 받은 100명 중 10명 이상이 연체 혹은 압류 절차를 밟고 있다는 뜻이다. 코로나19로 경제가 멈추면서 소매점, 오피스 등의 경영이 어려워졌고, 이로 인해 세입자들이 임대료를 내지 못하자 상가를 담보로 대출 받은 건물주들이 빚을 갚지 못하는 것이다.

주목할 건 그 속도다. 지난 3월 20일 중순 기준 지난 한 달 연체율은 2.07%로 지난 1년여간 연체율이 조금씩 낮아지며 안정화하는 추세였다. 그러다가 코로나19가 터지면서 부동산 부실 문제가 수면 위로 드러났다. 4월 당시 연체율이 2.29%로 소폭 오르더니, 5월 7.15%→6월 10.32%로 급등한 것이다. 가장 큰 타격을 입은 쪽은 숙박(lodging)이다. 4월 이후 코로나19 충격에 월별 연체율이 2.71%→19.13%→24.30%로 급등했다. 같은 기간 소매점(retail)의 경우 3.67%→10.14%→18.07%로 올랐다.

문제는 이제 시작이라는 점이다. 그 상승 폭이 워낙 크다 보니 연체 대란을 부를 선행지표로 눈여겨봐야 한다는 지적이다. 또다른 변수는 밀리는 상가임대료와 높아지는 연체율이 부동산가치 자체에 악영향을 미칠 수 있다는 점이다. 자산 가격 급락은 은행, 보험, 연기금 등 CMBS 시장에 들어온 기관투자자들에게 연쇄적으로 손실을 안길 수 있다.

최대 관건은 코로나19다. 코로나19가 잡혀야 일자리가 늘어 소득이 생기고, 그 소득으로 상업용 시설에서 경제 활동을 할 수 있기 때문이다. 부동산투자사 콜로니얼캐피털의 톰 배럭 회장은 "코로나19 충격이 1930년대 대공황보다 클 수 있다." 고 경고했다.

미 기업 내부자들, 주식 팔고 현금 확대

뉴욕증시의 밸류에이션이 20년래 최고치로 치솟은 가운데 주요 기업들 내부자들이 주식을 매도하고 나서 주목된다. 월가의 대표적인 강세론자인 에드 야데니가 30% 주가 조정을 점치는 등 구루들 사이에 과열 경고가 쏟아지는 상황과 맞물려 관심을 끌고 있다. 애플과 아마존, 마이크로소프트, 알파벳, 페이스북 등 이른바 빅5가 지수 상승을 주도하고 있고, 극심한 쏠림 현상이 리스크를 부추긴다는 주장도 나왔다.

지난 22일 시장 조사 업체 워싱턴 서비스에 따르면 1,000여 명에 이르는 기업 내부자와 고위 경영진들이 이달 주식을 팔아치운 것으로 나타났다. 이들 내부자들이 지난 3월 저점에서 공격적인 주식 매입에 나섰다는 점에서 최근 반전에 시선이 쏠리고 있다. 이와 별도로 인사이더인사이트의 조사에서도 최근 4주 사이 기업 내부자들의 주식 매도가 매수를 186% 웃도는 것으로 집계됐다.

과거 10년간 수치가 200%에 근접할 때 뉴욕증시가 고점을 찍고 가파른 내림세로 돌아선 사실을 감안할 때 최근 내부자들의 움직임이 뚜렷한 적신호라는 진단이다. 내부자들의 대규모 매도 공세는 주가 정점 진단에 설득력을 실어주고 있다.

야데니 리서치의 에드 야데니 대표는 이날 CNBC와 인터뷰에서 뉴욕증시의 20~30% 폭락 가능성을 제시했다.

그가 월가의 대표적인 강세론자라는 점에서 이번 전망에 조명이 집중됐다. 야데니는 "밸류에이션이 지나치게 뛴 상황에 국내외 바이러스 확산이 지속, 경기 회복에 제동을 걸고 있다." 며 "주가 급락 반전이 확실시된다." 고 말했다.

경제 활동 재개에 나섰던 주요 지역이 재봉쇄로 돌아서면서 가파른 경기 회복을 기대하기 어렵게 됐고, 연방준비제도(Fed)의 유동성에 기댄 주가 상승이 영속될 수 없다는 지적이다.

머스크 "테슬라, 제2 공장 오스틴 낙점"

테슬라가 미국내 제2 공장 후보지(관련기사 본보 1325호 세금 감면에서 머스크 동상까지…테슬라 유치전)로 텍사스주 오스틴을 택했다.

▲ 테슬라 제2공장이 텍사스 오스틴에 들어선다. 사진=shutterstock

지난 23일 '뉴스핌' 에 따르면 일론 머스크 테슬라 최고경영자(CEO)는 전날 2·4분기 실적을 공개하는 자리에서 제2공장을 오스틴에 짓기로 했다고 밝혔다.

오스틴 도심에서 차로 약 15분 거리의 2,000에이커(약 8km²) 규모 부지에 공장을 건설하겠다는 것이다. 그는 새로 들어설 공장이 '생태적 파라다이스' 가 될 것이라면서 대중들에게도 시설을 공개할 것이라고 밝혔다.

머스크는 "이 공장을 콜로라도 강 바로 오른편의 대단히 아름다운 시설로 이 공장을 만들 것" 이라면서 "시민 여러분들에게 산책로와 하이킹, 자전거 도로 등을 제공하게 될 것" 이라며 "기본적으로 이 공장은 생태적인 이상향이 될 것" 이라고 말했다.

머스크는 또 테슬라가 캘리포니아주에서의 생산활동도 확대할 계획이라고 덧붙였다.

전세계 시장을 대상으로 모델S, 모델X를 제조하고, 북미 지역을 겨냥한 모델3, 모델Y도 캘리포니아 공장에서 계속 조립하게 된다고 머스크는 강조했다.

Commercial & Residential 부동산 투자 및 1031 Exchange 도와드립니다.
독점 Home for Sale / Lease 독점

Bellflower $799,000
3 Beds + 2.5 Baths 2,088 sq.ft. 5,762 sq.ft. (Lot)

Fullerton $939,000
4 Beds + 3 Baths 2,458 sq.ft. 4,680 sq.ft.(Lot)

Bellflower – 독점 TownHome
3 Beds + 3.5 Baths 1,300 sq.ft. (Estimate)
$539,000
Long Beach HIGHEST OFFER RECEIVED
3 Beds + 2 Baths
1,649 sq.ft. (estimate) 6, 042 sq.ft. LOT
*유명한 Stratford Square University Community
*Sky Link, Recreation Park, and
El Dorado Par Golf Course 근방
*Recessed Lights & 마룻바닥
*넓은 마당
$729,000 [As-Is Condition]

LAKE FOREST – 단층 단독주택
3 BEDS + 2 FULL BATHS
1,248 SQ.FT
8,125 SQ.FT(LOT)
*FULLY REMODEL!!!
*HUGH BACKYARD
$725,000

Fullerton 단층주택

$875,000
3일만에 "Multiple CASH OFFERS" 받았습니다.
4 Bed + 2 Baths, 2,190 sq.ft.
10,600 sq.ft. Lot 3 CAR GARAGE
*좋은 학군 (Sunny Hill High & Parks Jr. High)
*Laguna Lake & Parks 있는 조용한 동네
*현재 매물 않나온집 (Pocket Listing)
마켓에 나오지 않은 집 삽니다
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
짧은시간에 좋은 가격으로 집 팔아 드리거나 사드립니다!
For Sale or For Lease
LA & OC 창고 Available

2,000 sq.ft. ~ 15,000 sq.ft.
$0.89 ~ $1.25 per sq.ft.
Or
$820,000 ~ $3,500,000
LEASE OR SALE 담당 Broker
찰리에게 문의주세요
독점 NEW LISTING !!!
Anaheim – Dadmiller 골프장 View
4 Bed + 3.5 Baths
2,393 sq.ft.
[Detached 단독주택]
*명당자리
*High Ceiling
*MANY UPGRADES
$849,000

Amazon Home Technology package
Staging Artworks & High – End 가구도 따로 팝니다.