

**차별화된 전문가**  
 주택, 상가, 사업체 투자매물  
 무엇이든 맡겨 주십시오.  
 차별화된 전문가가 꼭 필요합니다.  
 (949) 501-8555 Leah Ivy Chang

**부동산 · 경제**  
 BUSINESS · REAL ESTATE

**다양한 리스팅**  
 다양한 종류와 가격대에 맞는  
 인컴 프라퍼티 다수, 상업용 투자  
 건물 등 리스팅 다수 있습니다.  
 (949) 501-8555 Leah Ivy Chang

**상업용 부동산 대출 연체액 10년래 최고**



▲ 뉴욕 다운타운의 공실 상가 앞을 한 시민이 걸어가고 있다. 사진=shutterstock

미국 금융권의 상업용 부동산 대출 연체액이 10년 만에 최고 수준인 177억 달러를 넘어섰다. 지난해에 비해 100억 달러나 늘어난 셈이다.

9일 파이낸셜타임즈(FT)는뱅크레그데이터(Bank-RegData) 자료를 인용해 임차인들이 1회 이상 지불을 놓친 연체 대출 규모가 지난 9월 말까지 3개월 동

안 30%(40억 달러) 증가한 177억 달러에 달한다고 전했다.

상업용 부동산 대출의 만기 연체율은 1.5% 수준이지만 그럼에도 불구하고 전문가들은 임차료 연체의 압박을 받는 부동산 수가 특히 오피스 부문에서 계속 증가할 가능성이 높다고 우려한다.

예컨대 지난 3분기 데이터는 최근 파산을 신청한 위워크 사태를 포함하지 않고 있다. 사무실 임차기업 위워크는 뉴욕에서 샌프란시스코까지의 도시에서 가장 큰 임차 서비스를 제공해왔다. 위워크는 파산신청(Chapter 11)을 통해 재정적 불이익 없이 수십 건의 임대 계약을 종료하고 건물 소유주에게 위험부담을 떠넘길 가능성이 높다.

은행들은 손실을 피하기 위해 부동산 대출을 재구성하고 있다. 은행권에서 구조조정된 상업용 부동산 대출 규모는 지난 6개월 동안 60억 달러 증가한 85억 달러 수준이다.

**자동차 업계, 예상 밑도는 성장세에 전기차 투자 연기**



▲ 충전중인 전기차 테슬라. 사진=shutterstock

자동차 회사들이 예상보다 낮은 성장세에 전기차에 대한 투자를 연기하고 있다.

7일 뉴욕타임스(NYT)에 따르면 올해 7~9월 미국에서 팔린 신차 가운데 전기차가 차지하는 비중은 8%로, 지난해 같은 기간의 6%에서 늘었다. 또 올해 미국인의 전기차 구매 규모는 100만 대를 넘어 사상 최다를 기록할 것으로 관측된다. 그럼에도 전기차 판매가 자동차의 다른 분야에 비해 성장세가 빠르긴 하지만, 기대에는 못 미친다는 평가가 나오고 있다.

중국과 유럽에서 전기차 판매 증가세도 몇 달 전과 비교해 둔화하고 있다. 이에 완성차 업체들은 새 모델 출시와 신규 공장 건설을 위한 대규모 투자에 대해 의구심을 품고 있다. 최근 GM과 포드, 테슬라가 잇달아 판매 감소와 경기 침체 징후를 거론하며 투자를 늦출 것이라고 발표했다.

투자 연기는 전기차를 밀어 기후변화에 대응하려는 바이든 행정부의 정책에 대한 타격이다. 또 전기차에 대한 연방정부 보조금이 정책 입안자들이 기대했던 만큼 효과를 제대로 발휘하고 있는지 의문을 던지고 있다.

**미국 모기지 금리 상승세 꺾였다**

미국 기준금리 상승에 따라 천정부지로 오르던 주택 담보대출 모기지 금리가 꺾이기 시작했다.

9일 '매일경제'에 따르면 모기지 은행 협회(Mortgage Bankers Association)는 전날 적격 대출 잔액(72만 6,200달러 이하)을 갖춘 30년 고정 금리 모기지의 평균 계약 이자율은 7.86%에서 7.61%로 떨어졌다고 발표했다.

주택 가격의 20% 이상을 내고 지불해야 하는 모기지 수수료 역시 0.73%에서 0.69%로 감소했다. 주택을 구매하는데 필요한 비용이 1년 여 만에 낮아지기 시

작한 것으로 시장활성화에 도움이 될 것으로 보인다.

모기지협회 조엘 칸 수석 이코노미스트는 "모기지 금리하락은 미국 재무부의 부채발행 축소 계획과 연준의 11월 기준금리 동결 등 시장 분위기가 완화된 일련의 흐름에 의해 영향을 받았다."고 설명했다.

모기지 금리가 꺾이기 시작했지만 모기지 이자율에 추가적으로 영향을 미칠 경제 이슈가 많지 않고 연준도 기준금리를 현재 수준에서 적어도 내년 초까지 그대로 둘 가능성이 높아 하락세가 가파르게 진행되지는 않고 한동안 이 수준을 유지할 것으로 예측된다.

**ONE GROUP REALTY**  
www.OneGroupRealty.com

**상담 Charles Lee**  
**714.614.2426**  
charleslee@onegrouprealty.com

Charles Lee/Broker  
Lic. #01361071, 01861239

<p><b>La Habra - 단층집 "180" VIEW!</b></p> <p><b>\$1,225,000</b></p> <p>4 BED + 2 FULL BATHS 2,037 SQ.FT. 10,692 SQ.FT. (LOT) *REMODEL 한집 *조용하고 안전한 가정주택단지</p>	<p><b>Fullerton - 단층 가정집 VIEW!</b></p> <p><b>\$1,249,000</b></p> <p>4 BED + 2 FULL BATH 1,799 SQ.FT. 8,625 SQ.FT. (LOT) *PRIVATE POOL *조용한 주택단지 *좋은 학교 - SUNNY HILL HIGH</p>	<p><b>Fullerton - LUXURY LIVE/WORK</b></p> <p><b>\$799,000</b></p> <p>4 BED + 4 FULL BATH 2,019 SQ.FT. *Biz 운영하시는 분몰이나 아래층 Rent 인컴 버실분들 추천드려요. *아주 좋은 INCOME Property 입니다. *교통편리 - Down Town Fullerton</p>
<p><b>LA HABRA - 2 UNITS (R-7 ZONING)</b></p> <p><b>\$1,200,000 (NEGOTIABLE)</b></p> <p>2 BED + 1.5 BATHS / 1130 SQ.FT. (ESTIMATE) 2 BED + 1.5 BATHS / 1130 SQ.FT. (ESTIMATE) GS: \$43,200 PER YEAR NOI: \$35,148 PER YEAR</p>	<p><b>Fullerton - 4 UNIT (CAL STATE FULLERTON 편)</b></p> <p><b>\$1,850,000 (NEGOTIABLE)</b></p> <p>4,412 SQ.FT. 7,841 SQ.FT. 3 BED + 2 BATHS / 2 CAR GARAGE = \$3,000 PER MONTH 2 BED + 2 BATHS / 2 CAR GARAGE = VACANT 2 BED + 2 BATHS / 2 CAR GARAGE = \$2,000 PER MONTH 2 BED + 1 BATHS / 1 CAR GARAGE = \$1,750 PER MONTH GS: \$81,000 PER YR NOI: \$72,380 PER YR (ESTIMATE)</p>	<p><b>Orange County 창고 - 10,520 sq.ft. INDUSTRIAL WAREHOUSE CONDO</b></p> <p><b>\$3,745,000</b></p> <p>±4,800 Sq.Ft. of HVAC Offices, Labs, Clean Rooms with HEPA Filter Rooms (사무실 DEMO 가능) 2 Ground-Level Loading 400 Amps, 277 / 480V, 3ph Electrical Power 16' Warehouse Clearance Fully Fire Sprinklers 있습니다. 2:1 Parking Shop Restrooms Skylights Airlines / Waterlines Kitchen / Breakroom</p>

**집** 부동산은 브로커 찰스 리에게!  
 집/커머셜/오피스/창고/비즈니스 성심껏 도와드리겠습니다.  
 \*성실하고, 신뢰할수있는 부동산 Agents/ Brokers 환영합니다!!