

5월 신규주택 판매 13.7% 급감 팬데믹 이전에도 크게 못 미쳐...일부 가격 인하

센서스국에 따르면, 5월 신규 단독 주택 판매가 계절조정 연율 기준으로 62만3,000건을 기록해 4월 대비 13.7% 감소했다.

이는 지난해 같은 달보다 6.3% 낮은 수치이며, 최근 6개월 평균(67만 1,000건)과 1년 평균(67만6,000건)은 물론 팬데믹 이전인 2019년 평균(68만5,000건)보다도 크게 밑돈다.

월스트리트 애널리스트들은 다우존스 집계 기준으로 5월 신규 주택 판매가 69만5,000건에 이를 것으로 예상했지만, 실제 수치는 예상을 한참 밑돌았다. 이 집계는 계약 체결을 기준으로 하기 때문에, 높은 모기지 금리 속에서도 5월에 집을 보러 다녔던 소비자들의 활동을 반영한 것이다.

모기지 뉴스 데일리에 따르면, 30년 고정 모기지 평균 금리는 5월 초 6.83%에서 시작해 7%를 넘었다가 말에는 6.95%로 다소 하락했다.

캐피털 이코노믹스의 브래들리 손더스 이코노미스트는 "5월 신규 주택 판매의 급감은 지난 몇 달간의 긍정적인 흐름을 모두 상쇄하며, 모기지 금리가 7%에 근접한 상황에서는 구매자 활동이 한계에 부딪힐 수 있음을 상기시켜준다"고 평가했다.

5월 신규 주택 중위 판매가는 42만 6,600달러로 전년 동월 대비 3% 상

승했다.

최근 실적을 발표한 주요 주택건설 업체들도 높은 금리가 주택 구매력에 부담을 주고 있다고 지적했다. 레나의 스튜어트 밀러 공동 CEO는 2분기 실적 발표 후 애널리스트들과의 통화에서 "거시경제 환경이 여전히 도전적이며, 모기지 금리는 높게 유지되고 있고, 소비자 신뢰는 국내외 다양한 불확실성으로 인해 흔들리고 있다"며 "주택 시장 전반에서 주택 구매 가능성과 소비자 신뢰가 모두 약화돼 실질 수요가 줄고 있다"고 설명했다.

레나는 주택 가격을 인하한 반면, 이번 주 실적을 발표한 또 다른 건설업체 KB홈은 가격을 인상했다.

판매 둔화는 공급 급증으로 이어졌다. 5월 말 기준으로 판매 가능한 신규 주택 재고는 50만7,000채로, 현재 판매 속도로는 9.8개월 치에 해당한다. 이는 2024년 5월보다 15% 증가한 수치다.

공급이 이처럼 높았던 마지막 시점은 2022년 여름 연방준비제도(Fed)가 팬데믹 이후 금리 인상을 시작했을 때 잠깐이었으며, 그 이전에는 2009년 서브프라임 모기지 사태와 금융위기 당시까지 거슬러 올라가야 한다.

호가 이상 판매 28%에 그쳐 주택시장 바이어 마켓 전환



주택시장이 점차 바이어 마켓으로 전환되고 있다. 최근 통계에 따르면, 현재 시세보다 높은 가격에 거래되는 주택의 비율은 전체의 약 28%에 불과해 전년 동기(32%)보다 낮아졌으며, 이는 팬데믹이 본격화됐던 2020년 이후 이 시점 기준으로 최저치다.

2022년 같은 시기에는 전체 거래의 절반 이상(53%)이 호가 이상으로 이뤄졌던 것과 비교하면, 시장 분위기가 뚜렷이 바뀌었음을 보여준다. 주요 대도시 중 다섯 곳을 제외한 모든 지역에서 호가 이상 거래 비율이 하락했으며, 특히 샌호세, 애너하임, 오를랜드에서의 감소 폭이 컸다. 그럼에도 불구하고 샌호세와 오를랜드에서는 여전히 과반 이상의 거래가 호가를 웃도는 수준이다.

6월 8일로 끝나는 4주간의 데이터를 보면, 주택시장이 비수기처럼 둔화된 양상을 보이고 있다.

전국의 잠정 판매 주택은 전년 대비 1.1% 감소해 해당 시기 기준 최저치를

기록했다. 계약 체결까지 2주 이내에 이뤄진 비율도 37.6%로, 2020년 이후 가장 낮았다.

중간 거래가격은 39만7,000달러로, 중간 호가인 42만5,950달러보다 2만 8,950달러 낮아 평균 7%의 가격 인하가 적용됐다. 이는 셀러 마켓 시장이었던 2021~2022년에는 보기 어려웠던 현상이다.

높은 금리와 주거비 부담, 경기 불확실성 등이 예비 구매자들의 발목을 잡고 있다. 중간 월 주택 지출액은 역대 최고치보다 불과 29달러 낮은 수준이며, 모기지 금리는 여전히 7% 안팎을 유지하고 있다. 매매 가격은 전년 대비 1.6% 상승했지만, 여전히 호가보다 낮게 거래되고 있다.

부동산 플랫폼 레드핀의 헨 자오 수석 이코노미스트는 "현재 많은 미국인에게 주택 구매는 여전히 어려운 도전이지만, 셀러들이 호가 이하 제안을 수용하거나 다양한 양보 조건을 제시하고 있다는 점은 주목할 만하다"고 조언했다.

한편, 신규 매물은 전년 대비 5.2% 증가해 시장에는 셀러가 바이어보다 많은 상황이다. 다만 모기지 기반 주택구입 신청 건수가 주간 기준으로 10% 상승하며, 향후 잠정 판매 주택이 증가할 가능성도 제기되고 있다.

www.faithandhopemedical.org

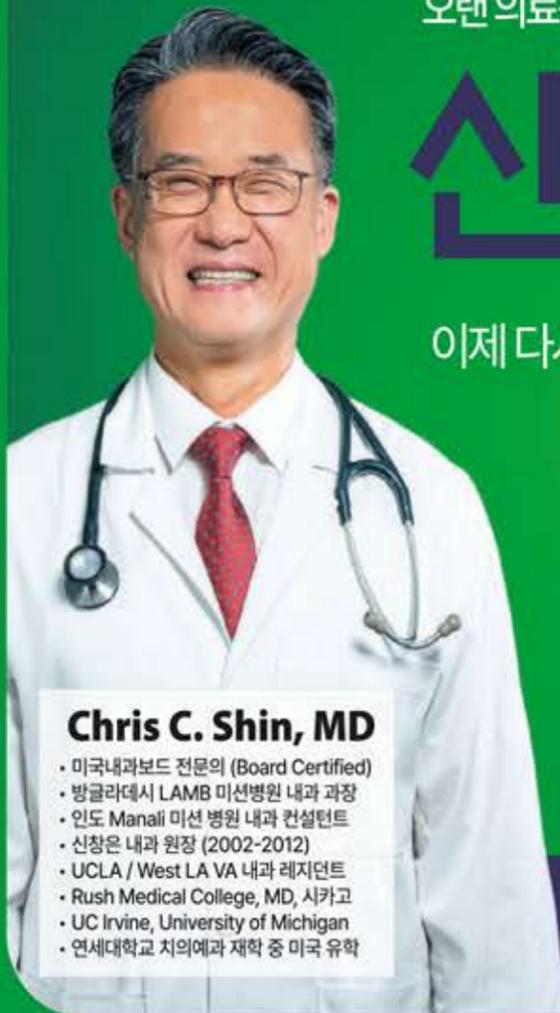
"아무것도
염려하지 말고"
(빌립보서 4: 6 - 7)

오랜 의료봉사의 경험으로 환자의 마음까지 살피는 의사

신창은 내과

Chris C. Shin, MD

이제 다시 한인 어르신들을 위해 진료하겠습니다.



Chris C. Shin, MD

- 미국내과보드 전문의 (Board Certified)
- 방글라데시 LAMB 미션병원 내과 과장
- 인도 Manali 미션 병원 내과 컨설턴트
- 신창은 내과 원장 (2002-2012)
- UCLA / West LA VA 내과 레지던트
- Rush Medical College, MD, 시카고
- UC Irvine, University of Michigan
- 연세대학교 치의예과 재학 중 미국 유학

30년 의학 경험과 지난 10년간 아시아 오지에서의 의료봉사 경험을 바탕으로 생명을 선물하는 신창은 내과에서 진료 받으세요!

OPEN 진료 시간

8 AM - 4 PM (월요일 ~ 금요일)

진료 예약

714. 577. 2340

408 S. Beach Blvd. #204, Anaheim, CA 92804



사랑하는 마음으로 가족처럼

당신을 먼저 생각합니다

SMG 서울 메디칼 그룹
SEOUL MEDICAL GROUP

