

차별화된 전문가

주택, 상가, 사업체 투자매물
무엇이든 맡겨 주십시오.
차별화된 전문가가 꼭 필요합니다.

(714) 904-1202 Leah Ivy Chang

부동산 · 경제

BUSINESS · REAL ESTATE

다양한 리스팅

다양한 종류와 가격대에 맞는
인컴 프라퍼티 다수, 상업용 투자
건물 등 리스팅 다수 있습니다.

(714) 904-1202 Leah Ivy Chang

기존 주택 판매, 2009년 이후 최저

5월 기준 중위 주택 가격 5년 새 52% 상승

주택 시장의 침체가 계속되고 있다. 전미 부동산중개인협회(NAR)에 따르면 지난 5월 기준 주택 판매는 2009년 이후 가장 낮은 실적을 기록했다.

연간 기준으로 5월 기준 주택 판매량은 전년 동월 대비 0.7% 감소했다. 다만 월간 기준으로는 4월보다 0.8% 증가하며 소폭 반등했는데, 이는 지난 4월이 16년 만에 가장 저조했던 달이었기 때문이다.

로렌스 윤 NAR 수석 이코노미스트는 이번 수치를 두고 "매우 안정적이지만, 여전히 판매 활동이 부진한 수준"이라고 평가했다.

윤 이코노미스트에 따르면 현재 주택 시장이 겪고 있는 가장 큰 문제는 '감당할 수 없는 가격'이다. 2024년 5월 기준 중위 주택 가격은 팬데믹 이전인 2019년 5월보다 52% 상승했지만, 같은 기간 임금 상승률은 30%에 그쳤다. 그는 또 "현재 주택 판매 활동은 팬데믹 이전의 약 75% 수준"이라고 지적했다.

윤 이코노미스트는 "팬데믹 이전에는 중위 가격대 주택의 월 모기지가 약

1,000달러 수준이었지만, 지금은 2,000달러를 넘어섰다"며 "월 모기지가 두 배로 된 현실이 신규 주택 구매자들에게 큰 부담으로 작용하고 있다"고 밝혔다.

다만 최근 몇 달간 변화가 감지되는 부분도 있다. 공급이 늘고 있는 것이다. 부동산 정보업체 리얼터닷컴에 따르면 현재 매물은 1년 전보다 20% 이상 증가했으며, 모든 지역에서 공급이 늘고 있다. 특히 서부와 남부 지역의 증가세가 두드러진다.

레드핀은 최근 데이터를 바탕으로 전국에 현재 구매자보다 판매자가 34% 더 많은 시장이 형성되고 있다고 분석했다. 특히 콘도 시장은 더욱 악화되어, 매물 대비 수요 부족 현상이 심각하다. 레드핀은 콘도 판매자가 구매자보다 83% 더 많다고 추산했다. 실제로 지난 5월 콘도 판매는 전년 대비 10% 감소했다.

주택 가격은 여전히 상승세를 이어가고 있다. 팬데믹 시기처럼 급격한 상승은 아니지만, 상승 흐름은 유지되고 있다. 5월 기준 단독주택의 중위 가격은 42만7,800달러로 전년 동월 대비 1.3% 상승했다. 콘도 및 협동조합(co-op) 주택의 중위 가격은 37만1,300달러로 0.7% 상승했다.

하지만 가격 상승세는 눈에 띄게 둔화되고 있다. 6월 25일 발표된 S&P 코어로직 케이스-실러 주택가격지수에 따르면, 4월 기준 전국 주택가격은 전년 동기 대비 2.7% 상승했다. 이는 3월의 3.4% 상승률에서 더 둔화된 수치로, 약 2년 만에 가장 낮은 연간 상승률이다.

이 지수는 3개월 이동평균 방식으로 작



성돼 약간 시차가 존재하지만, 시장의 최근 흐름을 보여주는 파클랩스의 분석에 따르면 현재 미국 주택가격은 전년 대비 사실상 보합 상태에 접어든 것으로 나타났다.

S&P 다우존스 인덱스의 고정수익 부문 책임자 니콜라스 고텍은 "이번 사이클에서 지역별 주택시장 주도권이 뚜렷이 재편됐다"며 "팬데믹 시기 인기 있던 지역이 지금은 뒤처지고, 중서부와 동북부 같은 안정적인 시장이 오히려 상승을 주도하고 있다. 이는 투기보다는 기본 수요에 기반한 성숙한 시장으로의 전환을 의미한다"고 설명했다.

도시별로는 뉴욕이 7.9% 상승하며 가장 큰 폭의 상승세를 보였고, 시카고(6%), 디트로이트(5.5%)가 뒤를 이었다. 이는 팬데믹 초기에 큰 인기를 끌었던 선벨트 지역과는 다른 흐름이다.

당시 강세를 보였던 도시들은 현재 가격이 하락 중이다. 플로리다 탬파(-2.2%)와 텍사스 댈러스(-0.2%)는 하락세로 전환했으며, LA와 샌프란시스코는 사실상 보합. 피닉스와 마이애미는 각각 1%대의 미미한 상승을 보였다.

또한 4월 모기지 금리는 7%를 넘었다가 소폭 하락했지만 여전히 높은 수준을 유지하고 있다. 이에 따라 주택 구매자, 특히 첫 구매자들의 월 상환 부담이 큰 상태다. 전미부동산중개인협회(NAR)에 따르면, 5월 첫 주택 구매자 비중은 전체의 30%로, 평년 평균(40%)보다 크게 낮다.

올봄 주택 시장을 앞두고 거래가 활발해질 것이라는 기대도 있었지만, 현실은 달랐다. 상당수 잠재적 구매자들은 고금리, 경기 불확실성, 주식시장 변동성, 고용 안정성 등에 대한 우려로 여전히 관망세를 유지하고 있다.



ONE GROUP REALTY
www.OneGroupRealty.com

상담
Charles Lee
(LIC: 01361071)
714.614.2426
charleslee@onegrouprealty.com

부동산은 브로커 찰스 리에게!

집/커머셜/오피스/창고/비즈니스
성심껏 도와드리겠습니다.

*성실하고, 신뢰할수있는 부동산 Agents/ Brokers 환영합니다!!

<p>Buena Park - Townhome</p> <p>\$798,000</p> <p>3 BEDs + 3 BATHs 1,499 sq.ft. 2016 Built *좋은위치 / 91 & 5 Fwy Access THE SOURCE MALL 근방</p>	<p>Fullerton - Prime Location</p> <p>\$1,520,000</p> <p>4 BEDs + 3 Full BATHs 2,109 sq.ft. 11,700 sq.ft. (LOT) 조용하고 안전한 동네 3 CAR GARAGE + Driveway Sunny Hill & Park Jr. High School 근방</p>	<p>Fullerton LUXURY LIVE/WORK</p> <p>\$4,000 per month</p> <p>[비즈니스 OPEN 하실수도 있습니다] 3 BEDs + 3.5 FULL BATHs plus OFFICE/RETAIL on 1st Floor 2,019 sq.ft. *1층은 비즈니스나 방으로도 쓰실수있습니다. 2006년 Built *Fullerton Downtown / Costco Amazon Fresh / 교통편리</p>	<p>WHITTIER - 단독주택</p> <p>\$1,015,000</p> <p>[HARMONY / THE GROVE IN WHITTIER] 3 BED + 2.5 BATH 1808 SQ.FT. 2 CAR ATTACHED GARAGE *TWO (2) ASSOCIATION POOL & SPA *CLUB HOUSE *MEETING ROOM *WORK OUT GYM *SOLAR - PAID *EASY ACCESS TO FREE 605 & 5 FWY</p>
<p>Santa Ana - 4 UNIT / South Coast Plaza 쇼핑센터 근방</p> <p>\$1,399,000</p> <p>3,500 sq.ft. 6,098 sq.ft. (LOT) 2 bed + 1 bath \$1742 / Pro Forma \$2400 2 bed + 1 bath \$1732 / Pro Forma \$2400 2 bed + 1 bath \$1746 / Pro Forma \$2400 2 bed + 1 bath \$1676 / Pro Forma \$2400 *Two Units - FULLY REMODEL *Two Units - Partial Improvement *Exterior Improvement</p>	<p>FULLERTON - 단독 4 UNIT for SALE</p> <p>\$1,460,000</p> <p>2 Bed + 1 Bath / \$2,000 2 Bed + 1 Bath / \$2,000 2 Bed + 1 Bath / \$2,000 2 Bed + 1 Bath / \$2,000 GSI: \$96,000 NOI: \$62,192 Total Expenses: \$32,845 *매매가격 외에 Rent 가격도 매년 조절할 수 있습니다.</p>	<p>BUENA PARK - GATED COMMUNITY</p> <p>\$1,269,900</p> <p>H-MART 근방 4 BEDs + 3 FULL BATHs 2,539 sq.ft. 3,600 sq.ft. (LOT) 2005년 Built *Sunny Hill High 학교 *교통 편리하여 걸어서 H-Mart 5분 *교통 편리하여 걸어서 H-Mart 5분 *편안한 부동산 투자, 관리 모두 도와드려요.</p>	