

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

건설업체 38% 집값 내렸다

가격 인하 3년만에 최고치...모기지 낮춰주는 곳도

주택 건설업체들의 가격 인하가 3년 만에 최고치를 기록했다. 전미주택건설협회(NAHB)의 7월 건설업체 신뢰지수에 따르면, 주택 시장은 여전히 부정적인 심리를 벗어나지 못하고 있다.

NAHB의 버디 휴스 회장은 "새로운 예산법은 봄철 경제 침체 이후 모멘텀을 제공하겠지만, 올해 주택 시장은 여전히 금리 상승으로 인한 부담과 낮은 구매 능력으로 어려움을 겪고 있다"고 말했다.

이 같은 상황에서 7월 한 달간 주택 가격을 인하한 건설업체는 전체의 38%로, 2022년 해당 수치를 집계한 이후 가장 높은 비율을 기록했다. 이는 6월 37%, 5월 34%, 4월 29%보다 계속 증가한 수치다.

일부 건설업체들은 구매 유인을 높이기 위해 모기지 금리를 인위적으로 낮추는 방식(금리 매입)을 활용하고 있지만, 가격 인하만큼은 아니더라도 수익성에는 영향을 주고 있다.

UBS의 부동산 분석가 조너선 월로신은 "공공 상징된 건설업체들이 금리 인하 보조에 이어 직접적인 가격 인하까지 병행하게 되면, 판매량 증가로 비용 부담을 상쇄하기 어려워 수익성과 주당순이익(EPS)에 부정적인 영향을 받을 수 있다"고 분석했다.

7월 NAHB 지수는 전월보다 1포인트 오른 33을 기록했다. 기준선인 50을 크게 밑돌며 부정적인 시장 분위기가 지속되고 있음을 시사했다. 지난해 7월에는 41이었으며, 이 지수는 15개월 연속 기준선 아래에 머무르고 있다.



▲ 주택 건설업체들의 가격 인하가 3년 만에 최고치를 기록했다. 사진=shutterstock

이번 지수 상승은 최근 통과된 예산법 영향이 일부 작용한 것으로 보인다. 해당 법안은 가계, 주택 건설업체, 중소기업을 대상으로 한 세제 혜택을 포함하고 있어 경제 전반에 활력을 줄 것으로 기대된다. 그러나 주택 시장의 근본적 어려움은 여전히 존재한다. 금리는 수개월째 높은 수준에서 정체되어 있어, 주택 구매자의 구매 능력에 부담을 주고 있다.

NAHB 지수를 구성하는 세 가지 하위 항목 가운데, 현재 판매 조건은 1포인트 올라 36을 기록했고, 향후 6개월 내 판매 기대치는 3포인트 상승한 43을 기록했다. 그러나 구매자 방문 수치는 1포인트 하락한 20으로, 이는 2022년 말 이후 최저 수준이다.

NAHB 수석 이코노미스트 로버트 디

츠는 "단독주택의 착공 건수는 구매 능력 문제로 인해 2025년에도 감소세를 보일 것"이라며 "올해 누적 기준 단독주택 건축 허가 건수는 전년 대비 6% 감소했으며, 구매자 트래픽 지수는 2년 만에 최저치를 기록하고 있다"고 말했다.

지역별로는 동북부가 2포인트 상승하며 가장 긍정적인 반응을 보였고, 중서부는 보험세를 나타냈다. 반면 남부와 서부는 하락세를 이어가며 지역 간 차이를 드러냈다.

무디스 애널리틱스의 마크 잔디 수석 이코노미스트는 주택시장이 급격히 악화되면서 전체 경제 성장에 상당한 악영향을 줄 것으로 보인다고 경고했다.

잔디 이코노미스트는 X에 올린 일련의 글에서 최근 몇 주 전까지만 해도 주택시장에 대해 '노란 경고 신호'를 보였으나,

지금은 상황이 더 악화돼 '빨간 경고 신호'가 적절하다고 밝혔다. 그는 "모기지 금리가 현재 약 7% 수준에서 크게 내려가지 않는 한 주택 판매, 주택 건설, 주택 가격 모두 급락할 것"이라고 말했다.

잔디 이코노미스트는 "주택시장은 조만간 경제 전반에 본격적인 역풍으로 작용할 것이다. 이미 도널드 트럼프 대통령의 관세 정책으로 경제가 부담을 느끼고 있는데, 주택시장 침체가 여기에 더해질 것"이라며 "올해 말과 내년 초 경제 전망에 대해 우려가 커지고 있다"고 경고했다.

씨티리서치(Citi Research)도 5월 비슷한 경고를 내놨다. 씨티는 지난 2월 별세한 경제학자 에드 리머가 2007년에 발표한 논문을 언급하며, "주거용 투자는 경기 침체를 예측하는 가장 선행 지표"라고 강조했다. 씨티는 단독주택 건축 허가 감소와 수요 부진 속에 시장에 나와 있는 주택의 공급 증가를 문제로 지적하며, 기존 주택의 중위 가격이 월간 기준으로 하락하고 있다고 설명했다.

주택 가격은 제자리걸음을 하며 7%에 육박하는 모기지 금리로 인해 하락세로 전환될 조짐을 보이고 있다. 실제로 케이스-실러 20개 도시 주택가격 지수는 4월에 전월 대비 0.3% 하락했는데, 이는 3월의 하향 조정된 0.2% 하락폭보다 더 큰 감소폭이다.



ONE GROUP REALTY
www.OneGroupRealty.com

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

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

<p>BREA - Blackstone 단지 End Unit Detached Home</p> <p>\$1,250,000</p> <p>3 BEDs + 2.5 FULL BATHS 1,827 sq.ft. 2013년 Built *좋은 학군 & 안전한 동네 *Black Gold 골프장 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>BUENA PARK - GATED 단지</p> <p>\$799,800</p> <p>3 BEDs + 3 FULL BATHS 1,427 sq.ft. 2022년 Built *넓은 정원 VIEW *교통편리하며 걸어서 H-Mart 5분</p>	<p>WHITTIER - 단독주택 [HARMONY / THE GROVE IN WHITTIER]</p> <p>SOLD \$1,015,000</p> <p>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>Anaheim - 4 Unit for Sale (91 & 57 FWY 근방)</p> <p>\$1,750,000</p> <p>3 Bed 2 Bath 2 CAR GARAGE Unfurnished / \$3,000 2 Bed 2 Bath 1 CAR GARAGE Unfurnished / \$3,000 2 Bed 2 Bath 1 CAR GARAGE Unfurnished / \$2,800 2 Bed 1 Bath 1 CAR GARAGE Unfurnished / \$2,250 Gross Income: \$11,050 per month / \$132,200 per Year *Net Operating Income: \$102,849 per year *교통 편리하고 높은 Income입니다.</p>	<p>FULLERTON - 단층 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>Fullerton - Amerige Heights Standard Pacific Home</p> <p>\$1,399,000</p> <p>4 BEDs + 3.5 FULL BATHS 2,123 sq.ft. 2014년 Built *좋은 학군 & 안전한 동네</p>	