

2015 남가주 부동산 시장 전망

한인 전문가 7인 좌담회



케니 조

김인욱

재키 이

남승현

케네스 정

마크 홍

정훈기

“경기회복·낮은 이자율 주택매매 최적기”

- 올해도 부동산 시장이 성장세를 유지하겠지만 지난해 수준에 못 미칠 것이라는 지적이 대세인 것 같다. 2015년 부동산 시장 전망은

▲케니 조: 지난해 미국 부동산 시장은 2013년부터는 다소 저조했다. 첫 주택구입자 비율이 1987년 이래 낮은 수준인 30%까지 떨어졌다. 지난 5-6년 동안 신규 주택 건축은 거의 없었다고 해도 과언이 아니다. 경기가 좋아질수록 사람들은 주택구입을 원하는 경향이 있다.

실업률이 떨어지고 공장 가동률이 올라가는 등 미국 경제가 성장세를 보이고 있기 때문에 올해 주택시장이 활성화될 것으로 기대된다. 주택 건축업체가 오랜 침묵을 깨고 주택 산속에 나서고 있는 점도 올해 주택시장 전망을 밝게 하는 요소 중 하나이다. ‘리얼티닷컴’은 올해 미국 내 주택 중간가격이 4-5% 정도 오를 것으로 보고 있다.

▲재키 이: 2010년까지 주택가격이 바닥을 친 후 2012-2014년 셀러들이 주택 리스팅 가격을 올리는 바람에 주택시장에 다소 악영향을 끼쳤다. 부동산 에이전트들이 가만히 앉아서 바이어나 셀러를 접촉하는 시대는 지났다. 올해부터 집을 팔기 위해서는 모바일 바이어를 적극 공략하는 자세가 필요하다. 주택 매매 플랫폼에서 이미 온라인이 대체로 자리 잡았다.

올해부터는 컴퓨터가 아닌 모바일 기기를 이용한 매매 검색이 활발해질 것으로 예상돼 에이전트들이 트랜잭션을 따라가야 한다. 바이어들은 가격이 아주 민감하다. 따라서 셀러들은 큰 욕심을 버리고 적당히 가격에 집을 내놓아야 한다.

▲케네스 정: 이달 초 미국 오바마 행정부가 연방주택관리국(FHA)이 보증하는 모기지 보험료를 모기지 용자금의 1.35%에서 0.5%포인트 낮은 0.85%로 인하한다고 발표하고 지난해 말 국제 모기지 기관 프래드락과 패니메가 집값의 3%만 다운하는 모기지 용자상품을 내놓는 등 용자기준이 완화되고 있어 바이어들에게 호소력이 되고 있다.

모기지 보험료가 0.5% 낮아진다는 것은 바이어들이 용자금 10만달러당 연 500달러를 절

자한 2년간 남가주를 비롯한 미국 부동산 시장은 강세를 유지했다. 따라서 한인들의 최대 관심사도 부동산이었다고 해도 과언이 아니다. 대부분 부동산 전문가들은 재작년과 작년처럼 높은 성장률은 기대하지 않지만 2015년 역시 부동산이 활차 앞으로 전진하는 한해가 될 것으로 예상하고 있다. 거품론 논쟁도 한층 가열될 전망으로 올해 남가주 등 거주 부동산 시장은 한인들은 물론 미 전국에서도 예외없이 오를 것으로 보인다. 이에 본보는 케니 조 남가주 한인부동산협회 회장을 비롯, 주택과 상업용 부동산 사업에 매력을 전문적으로 다루는 한인 부동산 전문가 7명과 좌담회를 갖고 올해 부동산 시장 전망을 알아봤다. (구성은 기자)

4% 미만 모기지 금리·융자기준 잇단 완화 주택신축도 본격화 집값 4-5% 상승 예측 모바일 시대 걸맞는 바이어 공략은 필수

약할 수 있다는 점을 의미한다. 집값이 비싼 가주의 경우 바이어들은 연간 최대 2,000달러를 절약할 수 있다. 이처럼 일반인들의 용자 문턱이 낮아지고 모기지 금리가 계속 낮은 수준을 유지하는 이상 올해 주택시장 전망은 밝다고 본다. 거주부동산중개업협회(CAR)는 올해 거주 내 주택 가격이 5.2% 상승할 것으로 예상하고 있다. 이는 2011년 이후 가장 낮은 상승률이다.

- 셀러나 바이어 모두 집을 팔아야 하는데, 구입해야 하는 지 망설이고 있다. 올해가 주택 구입 적기인가.

▲남승현: 일단 올해가 집을 사고팔기에 좋은 시기라고 생각한다. 모기지 금리와 함께 움직이는 연방 재무부 발행 국채금리(federal bond rate)의 하락에 힘 입어 30년 만기 고정 모기지 금리가 4% 미만을 유지하고 있어 바이어들에게는 우호적인 환경이 조성돼 있다.

가주의 경우 인구가 계속해서 늘고 있어 이 또한 부동산 시장에는 호재로 작용하고 있다. 미국의 국내총생산(GDP)은 보통 연간 3% 정도 성장하는데 지난해 3분기에는 5% 성장이라는 기적적인 수치가 나왔다. 지난 수년간 셀러들의 리스팅 가격과 바이어가 원하는 가격

의 차이가 많이 줄어든 것도 지금이 주택구입 적기라는 것을 뒷받침해 준다.

▲김인욱: 미국 경제학자 25명이 발표한 올해 경기전망을 보면 올해 부동산 시장이 더 이상 악화되지는 않을 것이라는 전망이 지배적이다. 우선 현재의 저금리 기조가 오는 7-8월 까지 지속될 것으로 보이며 레귤러 안데드 게스값도 떨어진 당 3달러 미만으로 하락, 소비자들의 표정을 밝게 만들고 있다. 여러 경제지표를 볼 때 올해 부동산 시장에 큰 악재는 나타나지 않을 것 같다.

- 이자율이 관련이라는 지적인데.

▲김인욱: 올해도 모기지 금리가 부동산 구입에 큰 영향을 끼칠 것이다. 지난해 말까지 이자율이 5%대로 상승할 것이라는 전문가들의 예상은 보기 좋게 반사됐다. 주택구입을 고려하는 대부분의 사람들은 저금 이자율이 너무 좋다는 사실을 알고 있다. 다만 주택가격이 너무 올라 있어 셀러들이 리스팅 가격을 내린다면 주택매매가 급증할 것이 확실하다. 바이어 입장에서 보면 지금 같은 초경기는 없다.

▲케니 조: 연방 정부는 가장 이상적인 30년 만기 고정 모기지 금리를 6.6%로 잡고 있다.

〈참석자〉

- ▲ 케니 조 남가주 한인부동산협회·베스트 부동산 부사장
- ▲ 김인욱 휴스텍 부동산 부사장
- ▲ 재키 이 휴스텍 부동산 부사장
- ▲ 남승현 리얼티 스페어 사장
- ▲ 케네스 정 드림 리얼티 사장
- ▲ 마크 홍 크리스 부동산 사장
- ▲ 정훈기(비 부동산 부사장)

자금 이자율은 4% 미만이다. 만약 이자율이 6.6%가 된다면 현 이자율로 66만달러짜리 주택을 구입할 수 있는 바이어가 40만달러짜리 주택을 사야 한다. 지난 100년 동안 평균 모기지 금리는 9%라는 통계도 나와 있다.

- 올해 전체적인 경기전망은

▲정훈기: 연방준비제도이사회(FRB)가 올해 실업률을 5.4-5.6%까지 낮춰 줄 것으로 GDP 성장률도 2014년의 2.2%보다 높은 3.1%가 될 전망이다. 기업들의 고용 및 투자가 확대되고 가계 재정상태 개선과 유가 하락 등의 여파로 소비자들의 지출도 늘어날 것으로 보인다.

기준금리는 향후 여건에 따라 달라질 수 있으나 1%를 넘어설지는 않을 것으로 보인다.

▲마크 홍: 미국 경제 성장은 다른 선진국들보다도 낫다. 긴 불경기의 터널에서 빠져나왔고 부동산 시장도 오르는 사이클로 접어들었다. 유럽 등의 경제 위기에 따른 미국 내 금리 하락에도 모기지 금리 상승세를 잡아주는 역할을 했다. 지난해 최고치를 잇달아 갱신하는 뉴욕증시도 완만한 상승세를 이어갈 전망이다.

▲케네스 정: 낮은 실업률, 근조어 임금 상승 등으로 미국인들의 구매력(buying power)이 올라가고 외국 자본의 지속적인 유입도 미국 경제에 혼동을 불러오는 효과를 가져다 줄 것이다.

(오면에 계속)

장 회계법인이 더 크고, 강해졌습니다.

IRS, SBOE 감사관 및 집행관 경력의 SAM PARK 파트너
세금감사, 세금탕감 및 Collection 문제
이제 저희에게 맡겨 주세요.

JANG & COMPANY
ACCOUNTANCY CORPORATION

백상호 공인회계사 Frank S Baik, CPA
정두천 공인회계사 Albert D Jang, CPA
샘 박, 공인세무사 Sam Park, Partner

LA : 213-232-0140 3660 Wilshire Blvd. Ste. 226 Los Angeles, CA 90010
OC : 714-739-2800 16700 Valley View Ave. Ste. 200 La Mirada, CA 90638

2015 남가주 부동산 시장 전망

한인 전문가 7인 좌담회



지난 18일 본보 대회의실에서 열린 부동산 시장 전망 좌담회. 왼쪽부터 남가주 지역 한인 부동산 전문가들이 올해 남가주 주택시장 전망을 밝히고 있다. (박상혁 기자)

“한인 밀집지역 상승률 전국평균 웃돌 것”

중국인들의 남가주 부동산 시장 진출이 두드러지고 있는데, ▲캐니 조: 솔직히 말해 무섭다. 샌버나도 벨리히의 경우 과거에 중국인들의 주택시장 진출이 거의 눈에 띄지 않았는데 최근 들어 이 지역에 중국 자본이 대거 유입되고 있다. 얼마 전 벨리히에서 있었던 고급 주택 오픈하우스에 갔을때 바이어 11명 중 8-9명이 중국계였다. 아랑곳 중국인들의 남가주 곳곳의 주택시장에서 투자 영역을 넓히고 있다.

▲김인옥: 중국 자본이 외국으로 대거 유출되고 있는 것과 관련, 중국 정부가 자금유출을 차단하기 위한 정책을 시행하고 있어 중국으로부터 자본유입이 예전처럼 자유롭지 못하다.

▲남승현: 중국인들의 현금 동원력은 대단하다. 예를 들면 리스빙 가격이 50만달러인 주택을 구입하기 위해 한인들은 모기지 융자자를 얻어 4만달러에 오버를 넣지만 중국인들은 이보다 2만달러 높은 52만달러, 그것도 ‘솔 캐시’로 오버를 쓴다. 이런 경우 당연히 집은 중국인의 수중에 들어간다. 중국인들의 주택 현물 매입은 거주뿐만 아니라 미 전역에서 화제가 될 정도이다.

- 올해 한인 밀집지역 부동산 시장은 어떻게 보는가?

▲남승현: LA 한인타운, 오렌지카운티를 비롯한 한인 밀집지역 또한 전망이 밝은 편이다. 가장 중요한 것은 수요와 공급의 법칙이다. 현재 한인 밀집지역 내 매물 리스빙은 줄어든다고 있지만 판매는 계속 늘고 있다. 이는 수요가 증가한다는 것을 의미한다.

▲재키 이: 내가 주로 활동하는 사우스베이도 ‘핫한 마켓’이다. 이 지역에도 풍부한 자금을 보유한 중국인 투자자들이 몰려들고 있다. 사우스베이 지역 평균 주택가격은 꽤 높다. 주로 거래되는 주택들의 평균가격은 100만달러가 넘는다. 바이어가 한 번 집을 사면 다른 지역으로 이사 가려고 하지 않는다.

▲캐니 조: 현재 LA 한인타운, 글렌데일, 버뱅크 등 한인 밀집지역의 주택가격은 스퀘어

한인타운 타인종 유입·유동인구 지속 증가 집 필요하고 장기거주 목적 땀 과감히 사야 ‘차이나 머니’ 투자영역 확대도 눈여겨 볼만

피트 당 500달러 정도이다. 반면에 한인 인구가 거의 없는 지역의 집값은 스퀘어피트 당 300달러 전후로 꽤 차이가 난다. 내가 볼 때는 LA 외곽지역의 주택가격이 먼저 오르면 LA 한인타운 집값이 덩달아 오를 것 같다. 올해도 한인 밀집지역의 주택가격 상승률은 미 전국 평균을 웃돌 것이다.

▲캐니 조: 재미있는 현상은 한인타운에 타인종 거주자가 많이 들어오고 있다는 점이다. 특히 고급 아파트에 비한인 주민들이 몰리고 있고 유동인구 또한 계속 늘어나고 있어 주택가격 상승을 부추기고 있다.

- 상업용 부동산 시장에도 혼동이 불고 있다는 언론 보도가 있더라고요.

▲미크: 하이브, 웨어하우스 마켓은 지금 시장이 매우 좋다. 반면에 오피스 마켓은 그다지 선황하지 못하고 있다. LA타일스 등 일부 주류업은 중심으로 오피스 마켓이 좋다는 식의 보도가 계속 나오고 있는데 내 생각은 다르다.

지난 15년간 LA카운티에서 고층 오피스 빌딩 건설은 거의 없었으며 현재 한인타운의 경우 오피스 공실률은 20%가 넘는다. 다운타운 또한 공실률이 20-25% 수준이다.

한인 투자자들의 경우 오피스 보다는 아파트와 상가를 많이 찾는다.

▲남승현: 한 개의 업소만 입주하는 싱글 테넌트 건물도 한인들이 선호한다. 문제는 투자

은 이자율은 더 이상 찾아보기 힘들 것이다.

▲캐니 조: 바이어들은 주택가격이 저렴했던 옛 시절을 그리워하지 말고, 셀러들은 무리해서 가격을 올리지 말아야 한다. 바이어가 원하는 가격과 셀러가 제시하는 가격의 차이가 좁혀지고 있다는 점은 분명 희소식이다. 바이어 입장에서 내 집이 정말 필요하고 현실적으로 집을 사서 유지할 여건이 된다면 주저하지 말고 행동에 나설 것을 조언한다.

▲재키 이: 여러 경제지표나 주변 사람들의 말에 휘둘리지 말고 집은 내가 필요할 때 사는 것이 가장 적당한 시기라고 믿어야 한다. 미국에서 가장 돈을 많이 벌 수 있는 투자수단은 부동산이며 역사적으로 봐도 수많은 부자들이 부동산을 통해 재산증식을 했다. 다스 리스크가 따르는 것이 부동산이지만 분명 기회도 있다. 단기적인 이익을 노린 투자는 위험하지만 몇 년 앞을 내다보는 장기적 안목을 가진 투자자는 성공할 것이라고 확신한다.

▲미크: 흥, 투자용이나 상업용 부동산의 경우 캐시 플로우에 신경 써야 한다. 부동산을 구입하기 전 모기지 페이먼트를 재하고 남는 캐시는 캐시를 꼼꼼히 계산해야 한다.

▲캐니 조: 현재 모든 조건이 좋으므로 지금이 부동산 구입 최적기라고 보면 된다. 아직은 미국에서 부동산을 소유하는데 따른 많은 세제혜택과 함께 정신적 행복과 성취감을 감안할 때 올해도 한인들이 현명한 투자를 할 수 있도록 한인 부동산 에이전트들은 최선을 다할 것이다.

- 올해 부동산 구입을 망설이는 한인들에게 전하고 싶은 말은?

▲김인옥: 올해가 주택 매매 적기라는 생각에는 변함이 없다. 지금처럼 낮

천하보험
CHUN-HA INSURANCE SERVICES, INC.
▶ 한해건강보험 ▶ 한해자동차/주택보험
▶ 한해생명보험 ▶ 한해사업체보험
문의 1-800-943-4555

정직과 성실로
고객에게 보답하겠습니다.

이민법, 특허법전문

이승우 변호사 그룹
LAW OFFICES OF K FREEMAN LEE & ASSOCIATES

이민법
■ 가족 초청과 취업을 통한 각종 영주권 신청
■ 각종 비자 신청 (J-1, F-1, E-2, E-1, L-1, H1B 비자신청 등등)
■ EB-1, EB-2와 NIW를 통한 확실한 영주권 수속 등등

특허와 상표법
■ 국내외 특허, 상표의출원/등록/관리
■ 특허, 상표 자료조사
■ 특허, 상표 침해 및 무효 분석의견서

LA Office (213)905-9191 ■ San Diego (619) 665-1129
3550 Wilshire Blvd. # 1110, Los Angeles, CA 90010
TEL: (213) 365-9191 ■ FAX: (213) 381-1211 ■ E-Mail: kfreeman7120@gmail.com