

작은 사고에서부터 대형사고까지
브라이언 타필라
 | 교통사고 | 개인상해 | 형사법/유주운전(DUI) |
213-386-5500

중 앙 경제

사업자 금전대출
 ★Bad Credit OK, 24시간내 편당, 자동차등 담보
Uni 금융 384.1122
 Fax. 213-487-3009, E-mail: gshcpa@gmail.com



LA한인타운의 상가와 아파트 거래가 활발하게 이뤄지고 있는 가운데 한인인 이들 부동산을 매각하고 있는데 반해 타인종들은 공격적으로 구입하고 있다. 왼쪽부터 소유권이 한인에서 비한인으로 변경된 윌셔갤러리아, 정스프라이스센터, 구 아씨플라자 전경.

한인들 “오를만큼 올라” 타인종 “더 상승 여력”

LA한인타운 상업용 부동산 손바뀜 활발

윌셔갤러리아 등 한인상가 타인종 손에
 2년간 아파트 포함 7억 달러어치 매입
 “뉴욕처럼 한인상권 위축될라” 우려도

지난해 초부터 올해 10월까지 22개월 동안 LA한인타운에서 거래된 상가와 다세대주택의 거래 총액이 10억 달러를 넘어섰다. 특히 올해 들어 한인인 매입보다는 매각이 많았던 반면, 타인종은 LA한인타운의 상업용 부동산 매입에 보다 적극적이었다.

이는 상업용 부동산 전문업체 ‘코러스부동산’ (대표 마크 홍)의 도움을 받아 2014년1월부터 2015년 10월 말까지 LA한인타운에서 거래된 쇼핑몰과 소매상가와 아파트를 포함한 다세대주택 등 상업용 부동산의 거래 현황을 분석한 결과 나온 것이다.

이는 부동산 경기를 바라보는 시각과 연관돼 있는 것으로 풀이된다. 지난 2007년 이후 몰아닥친 혹독한 부동산 한파를 경험한 한인 투자자들은 부동산 경기가 다시 꺾지점에 다다랐다고 인식하면서 점차 매각에 나서는데 반해, 타인종 특히 주류 투자자들은 아직 부동산 경기가 좀 더 상승할 것으로 보고 있는 것이다.

남가주한인부동산협회의 케니 조 회장은 “상업용 부동산 폭락을 경험한 한인들은 LA 한인타운의 상업용 부동산 가격이 고점에 도달했다는 생각에 부동산을 처분하고 있는 것 같다”고 설명했다.

코러스부동산의 마크 홍 대표는 “타인종 투자자들은 한인타운 입지가 좋은 만큼 아직 상업용 부동산 가격의 상승 여력이 충분하다는 판단에 구입을 늘리고 있다”며 “최근 프라나 인베스트먼트사는 LA 한인타운 내 47·35·76유닛 아파트를 1657만 달러에 구입했으며 ‘웹 피언 리얼 에스테이트’도 87개 유닛 아파트를 매입하는 등 주류 부동산 투자업체들은 여전히 LA한인타운 부동산을 사들이고 있다”고 강조했다.

◆한인 매각
 지난해 초부터 올해 10월까지 한인이 매각한 상업용 부동산은 총 95건으로 쇼핑몰과 상가 32채, 다세대주택 63채가 팔렸다. 이 기간 한인들이 소유했다 매각한 부동산 총액은 3억500만 달러, 매각한 부동산 크기는 총 100만 스퀘어피트에 이른다. 건당 평균 거래액은 약

소유권이 한인에서 비한인으로 변경된 상업용 부동산 (2014~2015. 10. 30)

주소	거래액(\$)	크기(sqft)	스퀘어피트당 가격(\$)	유형
3420 Wilshire Blvd. (윌셔갤러리아)	50,000,000	138,730	360.4	쇼핑몰&리테일
3525 W 8th St. (구 아씨플라자)	46,000,000	110,000	418.2	쇼핑몰&리테일
3810 Wilshire Blvd. (머큐리상가)	15,750,000	23,328	675.2	쇼핑몰&리테일
2946 W. 7th St. (정스프라이스센터)	12,000,000	28,900	415.2	쇼핑몰&리테일
215-233 N Vermont Ave. (구 텔레트론 버몬트점)	7,250,000	10,434	694.8	쇼핑몰&리테일
2969 San Marino St.	4,550,000	18,300	248.6	다세대주택
661 Shatto Pl.	4,500,000	24,440	184.1	다세대주택
2723-2729 W 8th St.	4,300,000	22,067	194.9	쇼핑몰&리테일
643 S Vermont Ave.	3,950,000	2,296	1720.4	쇼핑몰&리테일
201 N Manhattan Pl.	3,730,000	10,475	356.1	다세대주택

*자료: 코러스부동산

321만 달러였으며 스퀘어피트당 평균 거래가는 299달러였다.

한인이 매각한 부동산 중 소유권이 비한인으로 넘어간 경우는 총 37건(약 1억9860만 달러)으로 나타났다. 건수로는 전체 매각건의 절반에 못 미치지만 금액 기준으로는 3분의 2에 육박한다.

특히 LA한인상가 중심 역할을 해 온 윌셔갤러리아와 구 아씨플라자, 정스프라이스센터가 타인종 손으로 넘어갔다.

윌셔갤러리아는 5000만 달러에 유대계 개발업체에게 팔렸으며, 구 아씨플라자는 4600만 달러에, 정스프라이스센터는 1200만 달러에 각각 타인종 개발업체에게로 넘어갔다.

각한 상업용 부동산 총액의 15% 수준이다.

◆비한인 매입
 이 기간 비한인 투자자들은 약 7억 달러를 투자해 총 137채, 약 246만 스퀘어피트의 상업용 부동산을 구입했다. 이들이 구입한 상업용 부동산은 쇼핑몰 14채와 아파트 123채다.

특히 아파트 매입이 활발한 것으로 나타났는데, 이는 한인타운이 LA의 새로운 주거지로 떠오르고 있는 데 따른 것으로 보인다. 한인들보다 타인종들이 LA한인타운의 주거지로서의 가능성을 보다 높게 평가하고 있는 것이다.

타인종 투자자들이 매입한 최고가 부동산은 주상복합 아파트인 ‘더 버몬트’다. 매매가격이 무려 2억8300만 달러에 이른다. 부동산 개발업체 ‘센추리 웨스트 파트너스’가 1150만 달러에 매입한 6가와 버몬트 인근의 레스토랑 체인 ‘데니스’는 스퀘어피트당 가격이 1000달러를 넘어서 스퀘어피트당 가격으로는 최고가에 거래된 것으로 기록됐다. 이밖에 센추리 웨스트 파트너스는 오린의 자동차(643 S. Vermont Ave.)부지도 395만 달러에 사들여 아파트 건립을 추진하고 있다. 글·사진=진성철 기자

틀니로 고생하시는 분 환영
 ▶치과 보철(틀니, 크라운, 브릿지) 전문병원
 ▶치과 전반 ▶보험취급
 의학박사 **김광근 · 김소연** 치과
(323)930-2828

Million Dollar Round Table Member MDRT The Premier Association of Financial Professionals
생명보험 / 건강보험(오바마케어) 전문
 • 메이저급 회사들만 취급합니다
 • 회사별 보험플랜 한 곳에서 비교
 • 오바마케어 에이전트 없으신 분 도와드립니다
tomato Insurance Solutions
 213.503.6565 / 714.328.8877
 토마토보험 Fax: 714.441.5934 • tomatoins@gmail.com
 대표 알렉스 한