

2016 남가주 부동산 시장 전망

한인 전문가 8인 좌담회

“올해도 부동산 꾸준한 상승세 지속”



남승현

바이어 우위로 5~10% 인상 전망



마이크 리

바다 친 이자율 투자의 적기 신호



빅토리아 임

모기지 금리 상승 크지 않을 것



줄리아 지

포터랜치 사고 불구 급격한 하락은 없을 것

2016년 남가주의 한인들이 선호하는 지역의 부동산 시장은 꾸준한 성장세를 보일 전망이다. 다만 최근 수년간 보여줬던 두 자릿수의 가격 급등세는 기대하기 힘들고 5~10%가량 점진적인 상승이 접쳐진다. 중국 경제의 부진으로 중국계 자금의 미국 부동산 시장 유입은 다소 둔화될 전망이다. 한인타운의 콘도 열기는 여전히 뜨거울 것으로 보이고 기준금리 인상에도 불구하고 모기지 금리의 급격한 인상은 없을 것으로 보여 투자의 최적기가 될 것이라 예측이다. 전문가의 도움을 받아 그들의 의견을 경청하고 6개월만 공부하면 누구나 성공적인 부동산 투자를 할 수 있다고 전문가들은 입을 모았다. 본보는 남승현 남가주 한인부동산협회 회장을 비롯해 주택과 상업용 부동산, 사업체 매매를 전문적으로 다루는 한인 부동산 전문가 8인과 좌담회를 갖고 올해 부동산 시장을 진단해봤다. (류정일 기자)

시를 비롯한 경기가 다소 불안한 측면도 있지만 부동산 시장의 사이클로 미뤄 분명한 회복기다. 그러나 모두가 좋다는 건 아니고 자금이나 크레딧이 좋지 못해서 구입을 할 수 없는 경우는 어쩔 수 없이 렌트에 나서야 하고 이들을 겨냥한 투자는 올해도 유효할 것이다.

경제력 갖춘 노년층 타운으로 컴백 포터랜치 부동산 조만간 회복할 것 부동산 큰 변화 없다면 회복세 계속

이 급변하면 시장도 경색되게 된다. 현재 중국 자금이 투입된 대형 프로젝트는 잘 돌아가고 있다. 미셸 원: 대형 투자는 모르겠지만 개인 투자는 약세로 돌아선 듯하다. 베버리힐스의 중국인 투자자가 줄었고 중국인 부동산 버스 투어는 사라졌다. 중국인 VIP 고객에게 들은 말인데 중국 내 비즈니스가 어려워 미국으로 돈을 가져올 생각을 하지 못한다고 한다. 차라리 미국에서 쟁긴 돈을 중국으로 가져가면 가져갔지 미국에 보낼 돈이 없다고 했다. 알렉스 서: 막무가내로 부동산을 사들이던 중국인은 많이 사라진 걸로 보인다. 중국계 자금 유입이 한풀 꺾였다는 것이다. LA 인근 지역별로 봐도 행콕팍이 야 유대인이 꽉 잡고 있으니 중국인이 들어갈 수도 없고 한인타운 접근도 제한적이다. 지금 중국인은 고작 다운타운 일부의 개발 규제가 약한 곳만 공략하는 정도로 알고 있다. -LA 한인타운의 개발 열기는 여전히 뜨겁다. 올해 한인 밀집지역의 부동산 경기를 전망한다면? 알렉스 서: 한인타운에서 콘도는

여전히 뜨겁다. LA에 갔거나 은퇴한 뒤 타운으로 컴백하는 노년층 등 경제력을 갖춘 이들이 수요를 이끈다. 다만 은퇴자들은 자신들이 살던 곳보다 집값이 비싸진 점을 감당해야 한다. 한인타운 내에 투자해 단기 차익을 올리는 힘들 것이다. 바이어와 셀러의 숫자가 엇비슷한데 그래도 바이어가 조금 더 많아서 가격은 올해도 약간 더 오를 것 같다. 피터 백: 렌트가 너무 많이 올랐는데 여전히 더 오를 것으로 전망된다. 문제이긴 하지만 이게 현실이다. 잠시 부동산 시장에서 물러났던 X세대들이 재입성하고 은퇴자들도 집을 다운사이징하면서 시장에 활력을 불어넣고 있다. '사고 싶을 때 사고, 팔고 싶을 때 팔라'는 말은 고리타분하게 들리지만 그만큼 아직 구입할 만하고, 일단 구입하면 되팔 때 차익을 누릴 수 있다는 뜻이기도 하다. ▶3면에 계속

-2016년 남가주 부동산 시장 전망은? ▶남승현: 지난해는 매물이 5~10% 줄면서 전반적으로 부동산 가격이 올랐다. 올해도 비슷할 것으로 보인다. 경제 성장률이나 이자율도 중요하지만 부동산 시장의 기본은 수요와 공급이다. 플러튼, 부에나팍, 사이프레스 등은 인벤토리가 10~15% 줄었다. 렌트가 너무 높다고 주택 구매로 돌아서는 수요까지 겹치면서 조금씩 상승하고 있다. 최근 몇 년간의 20~30% 정도는 아니지만 5~10% 정도 부동산 가격이 오를 것이다. ▶미셸 원: 연말 비수기를 지나서 해가 바뀌니 부동산을 찾는 연락들이 많이 오고 있다. 여전히 바이어가 많은 상황이고 모기지 금리는 생각만큼 많이 안 오른다고 하니 집을 살 계획이라면 올해도 좋다. 올해 부동산 가격 인상폭이 크지는 않을 것이다. 최근 3~4년 전처럼 1년에 20~30%씩 오르는 일은 없을 것으로 보인다.

실제 50만달러 주택을 53만~55만달러에 내놓으면 팔리는 기간이 길어진다고. 예상은 올해와 내년까지 2~5% 정도 오를 것으로 본다. 바이어가 셀러 숫자보다 엄청나게 많은 것이 아니기 때문에 시간을 갖고 검토하고 신중하게 구입할 수 있는 상황이라고 본다. ▶줄리아 지: 개스 유출 사고가 발생한 포터랜치 시장을 많이들 궁금해 하신다. 막연하게 부동산 가격이 떨어질 걸로 예상하고 완전히 싼 매물이 있으면 연락 달라는 분들이 늘었다. 그런데 그런 기대하기 어렵다. 지난해 11월 60만달러 선의 주택 가격을 1년 전과 비교해 보니 3.8% 떨어졌는데 이례적인 현상이고 조만간 회복할 것으로 보인다. 포터랜치 게이트 내의 70만달러 이상 고급 주택가는 전혀 타격이 없다. ▶빅토리아 임: 전반적인 상승세는 지속될 것으로 보인다. 투자의 관점에서서도 여전히 괜찮은 편이다. 연초 증

▶마크 홍: 2008년부터 회복세에 접어든 부동산 시장은 1사이클이 12~15년인 점으로 미뤄 현재도 회복기라고 할 수 있다. 상업용 부동산 중 호텔과 아파트의 경기가 괜찮을 것이고 서버면에서 다운타운 근처로 주거지를 옮겨 한 곳에서 살고, 일하고, 즐기려는 라이프스타일이 인기를 끌 전망이다. 증시, 난개발, 이자율, 중국, 국제유가, 대형사건 등 6대 요소 측면에서 큰 변화가 없다면 회복세는 계속 될 것이다. -6대 요소에 대한 설명을 더 한다면? 또 중국 자금의 미국 부동산 시장 투자 열기는 어떻게 전망하나? ▶마크 홍: 우선 증시는 매년 1월이 약세면 슬로우한 분위기가 연말까지 이어진다. 2009~2015년 매년 1월 증시가 강세였는데 올해는 이미 약세로 첫 번째 경기로 보인다. 두 번째 난개발은 과잉공급이다. 요새 LA 주변이 온통 공사판인데 신축 건물이 1~2년 내 채워질지가 관건이다. 이자율과 국제유가는 각각 상승과 하락세로 방향을 잡은 모양새이고 대형사건은 경제를 얼어붙게 할 테러리즘 등을 의미한다. 6가지 중 1~2가지가 변화가 생기면 부동산 시장에 큰 지장은 없고 3~4가지 이상

태양열이 여러분의 전기비를 확! 줄여드립니다. 저희 SouthWest Sun Solar는 깨끗한 환경을 만들기 위해 앞장 서겠습니다.

Postmaster: Send Address changes to The Korea Times P.O.Box 74517, Los Angeles, CA 90004-9517



한인 전문가 8인 좌담회

2016 남가주 부동산 시장 전망

“중국 경제침체로 자금유입 한풀 꺾여”



마크 홍

아파트·창고·호텔 투자전망 좋아



미셸 원

중국 자금 유입 한풀 꺾였다



알렉스 서

애덤스·USC 등 투자 불모지  
노려볼 만



피터 백

X세대·은퇴자 시장에 활력  
불어넣어

▶2면서 계속

▶미셸 원: 건물 신축이 많아 걱정하는 경우가 있는데 아직은 괜찮은 것 같다. 새해 들어 행복 팍의 250만~300만달러 고급 주택단지에 대한 에스스로를 마무리했는데 시의 개발 제재 등에도 불구하고 금방 팔린 케이스다.

숫세일과 차압을 겪은 경우도 크레딧을 회복해 시장으로 복귀하는 경우도 많고 20대말에서 40대 초반의 젊은 나이에 비싼 집을 구하려는 이들도 많아 시장이 활기를 띠고 있다.

▶마크 홍: 한인타운의 상업용 부동산 중에서는 아파트와 창고, 호텔이 이 괜찮은 편이었다. 다만 샵핑 센터나 오피스는 상황이 좋지 않았다. 올해도 비슷할 것으로 보인다.

▶소매업종의 경우는 인터넷 샵핑이 보편화되면서 업소들이 어려움을 겪었고 그만큼 상점 자리도 잘 거래가 되지 않았다.

▶아파트와 창고, 호텔 이외에 성장성을 했다면 음식점이나 서비스 업종이 있었고 이런 추세는 올해도 계속될 것으로 보인다.

▶지난해 말 기준금리가 9년 만에 오른 뒤 올해도 점진적인 상승이 예고돼 있다. 본격적인 금리인상기에 이자율이 관건인데 어떻게 활용해야 할까?

▶미셸 원: 모기지 이자율은 아직도, 여전히 낮은 수준이다. 모기지 전문가들의 이야기를 종합해도 급격한 상승은 없을 것으로 보인다.

1980년대 초반에는 이자율이 20%에 육박했고 한 자릿수로 떨어지는

일은 없을 거라고 했는데 지금 수년째 4~5%에 머물러 있다.

적정선의 모기지 금리가 부동산 시장과 미국 경제를 떠받치고 있는 요인인 가운데 급격한 변화는 없을 것이다. 부동산 시장도 금리가 6~7% 정도까지 올라도 큰 지장은 없을 것으로 본다.

▶빅토리아 임: 이자가 올랐다고 하지만 상승폭이 크지는 않다. 과거에 비하면 별다른 부담이 안 되는 수준이다. 기준금리를 0.5%포인트 정도 올려도 시장에 큰 부담을 주지는 못할 것으로 본다.

이런 이유로 지금껏 오히려 투자를 미뤘은 부분이 있다면 적극적으로 나서라고 조언해주고 싶다. 크레딧이 부족해서 부동산을 못 사는 경우가 많은데 이런 사람들이 당장 필요한 렌트용 아파트에 투자하기에 좋은 타이밍이다.

▶매년 연초면 예외 없이 '올해가 부동산 거래의 최적기'라고 한다. 그러나 일반인 입장에서 조심스러울 수밖에 없다. 올해가 부동산 거래의 적기인 이유는?

▶마이크 리: 이자율이 바닥을 치고 올라간다는 사실은 더 오르기 전에 투자하라는 강력한 시그널이다.

그동안 제로 금리에 둔감해진 측면이 있는데 작년 말 기준금리 인상이 일종의 알람 역할을 했다.

투자를 원하는 이들에게 올해는 좋은 기회다. 렌트도 지금보다 더 오르기 전에 미리 투자해 확보해 두는 것이 좋다.

▶줄리아 지: 한국에서 금방 오신

이자율 낮은 지금 투자·창업 기회  
렌트 더 올라 차라리 집 구매가 유리  
기준금리 올려도 시장 큰 영향 없어

분들이 가장 많이 찾는 아파트가 월 3,500~4,000달러 렌트다. 가격으로 치면 80만~90만달러 수준인데 지금의 금리 수준이라고 생각하면 당연히 사는 것이 낫는 것이다.

렌트는 예외 없이 올해도 꾸준히 오를 전망이다. 금리는 상승기이긴 하지만 우려하는 만큼 많이 오르지 않을 것이기 때문이다. 오히려 더 금리가 오르기 전에, 렌트로 자금을 더 소진하기 전에 구입하시라고 권유하고 있다.

▶남승현: 기준금리 인상 직후 모기지 금리가 올랐는데 오히려 지금이 3~4주 전보다 모기지 금리가 더 유리하다. 단기금리인 기준금리나 시장금리와 달리 모기지는 장기금리로 큰 영향이 없다고 한다.

렌트나, 구매냐를 가리는 기준이 50만달러 집을 20% 다운페이하고 구매하는 경우다. 이게 정확히 월 렌트 2,500달러인데 모기지 금리 추이를 예상해 2,500달러를 기준으로 사는 편이 비용이 적다면 당연히 사야 한다.

▶알렉스 서: LA 인근에 하이엔드급 아파트가 속속 들어서고 지금도 건설되고 있다.

최상위층 수요가 높다는 증거로 중간급 아파트들도 렌트가 오를 공산이 크다. 최대 7% 인상도 점쳐진다.

아직 모기지 금리가 급격하게 오르지 않았기 때문에 차라리 집을 사길 권하는 것이다. 과거에는 20% 다운하면 후순위로 40~50%에 밀렸지만 지금은 그렇지 않다. 신중하게 고를 시간도 충분하다.

▶올해 부동산 투자에 나서는 이들에게 해주고 싶은 조언이 있다면?

▶마이크 리: 아직 이자율이 낮은 현재가 투자자나 창업자에게는 기회다. 상업용 부동산을 예로 들면 산이 자로 투자할 수 있다.

특히 이자율이 바닥을 치고 튀어 오르는 지금이 기회로 렌드 로드와 테넌트가 파트너 관계로 성장해 나갈 수 있다. 대신 콘도를 아파트로 변경시킬 수 있는 주거용 부동산의 재투자는 투자자로서는 기회지만 테넌트 입장에서 위기가 될 수 있다는 점을 염두에 두어야 한다.

▶남승현: 결국은 사고파는 것이 관건인데 연령대에 맞게 플랜을 짜는 것이 중요하다. 결혼, 출산, 은퇴 등의 변화에 대해 니즈가 다르기 때문이

다. 이럴 때 필요한 것이 전문가이니 부동산 에이전트와 상의해야 한다.

▶줄리아 지: 전문가를 만나면 반드시 결론이 나게 된다. 부동산 거래를 망설였던 이들도 전문가에게 의뢰하면 몇 개월 뒤 반드시 성과를 얻게 된다. 용자부터 시작해 단계별 계획에 맞게 차근차근 도와주기 때문에 진행이 빠른 것이다.

▶알렉스 서: 남들이 보지 않는 곳도 살펴보고 말하고 싶다. 한인들이 선호하지 않는 피코 남쪽과 10번 고속도로 아래 애덤스 지역 등이 투자 유망하다.

땅도 크고 가격도 올랐다. 연봉 10만~15만달러 정도를 받는 젊은 백인 부부들이 많이 들어왔다. USC 인근도 투자할 만하다. 2014년 25만~30만달러에 겨우 팔린 집들이 지금은 40만달러 이상을 호가한다.

내 고집만 부리지 말고 에이전트 말도 듣고 공부도 해야 한다. 시장을 읽을 줄 아는 진짜 똑똑한 사람들은 확신만 선다면 가격 안 따지고 사서 이익을 챙긴다.

참석자

남승현(남가주한인부동산협회 회장·리얼티스퀘어 사장)

마이크 리(남가주한인부동산협회 수석부회장·바인 프라퍼티 사장)

빅토리아 임(레드포인트 부동산 사장)

줄리아 지(뉴스타 부동산 부사장)

마크 홍(코러스 부동산 사장)

미셸 원(비 부동산 부사장)

알렉스 서(매스터스 부동산 리얼티)

피터 백(GMC 리얼티 어드바이저 사장)

“전화 주문을 받는 시간이

“리뷰, 별점 관리 기능으로

“주문을 받을 때 영어 때문에