

“한인타운은 여전히 이머징마켓”

금요 집중 인터뷰

‘상가 매매·관리 전문’ CBRE 마크 홍 부사장

얼마 전 LA의 한 일본계 신문사에서 일하는 기자로부터 전화를 받았다. LA리틀도쿄의 상징적인 사탕물인 재패니스 빌리지 플라자(JVP)가 한인에게 팔린다는데 바이어가 누군지 알고 있냐고 물어 온 것.

취재결과 JVP의 구매자는 ‘퍼블릭 스토리지’ 창업자의 아들인 억만장자 B 웨인 휴이로 밝혀졌다. JVP사탕물의 리스 및 관리를 부동산 회사 CBRE의 한인 부사장인 마크 홍씨가 맡게 되면서 일본 커뮤니티에서 오해를 할 것이다.

마크 홍 부사장은 상가 매매 및 관리 전문가다. 한인 업주들의 리틀도쿄 진출이 늘면서 JVP관리를 그가 맡게 된 이유다. JVP 외에도 LA한인타운 곳곳의 사탕물에서 그의 이름을 발견할 수 있다.

CBRE는 상장회사(심볼:CBG)로 전세계 상업용 부동산 분야에서 가장 큰 브로커 회사다. 최근들어 LA한인타운과 다운타운의 개발 프로젝트들에 대한 매매가 활발해지면서 홍 부사장의 역할도 커지고 있다. 미국의 상업용 부동산 시장 전망에 대해 들어봤다.

-본인에 대해 소개해 달라.

“4살 때 한국에서 샌프란시스코로 가족과 함께 이민을 왔다. 성장지는 중가주 프레즈노다. UC데이비스를 졸업하고 86년부터 사탕물을 중심으로 부동산업에 종사해오고 있다. CBRE에 합류한 지는 4년이 됐다.”

-상업용 부동산 시장은 어떤가.

“같은 부동산이지만 상가는 아직 주택시장에 비해 강세를 보이고 있다. 주택은 구입시 5-10%만 다운을 하고 구매하지만 상가는 최소 30-35% 이상을 다운하게 된다. 따라서

경기가 흔들려도 상가는 차압매물이 잘 나오지 않아 가격이 급하게 떨어지는 경우가 많지 않다. 상가 거래는 개인도 많지만 기관투자가들과 사모펀드(PEF)의 투자가 더 많다. 이 자율이 내려가면 자금시장 경색이 완화돼 상업용 부동산 경기에도 긍정적인 영향을 줄 것으로 예상된다.”

-매매는 잘 되나.

“최근들어 바이어와 셀러가 원하는 수익률(cap rate)에서 차이가 많이난다. 예전에는 바이어와 셀러 사이에 수익률 차이가 0.5%포인트 정도면 협상에 따라 거래가 성사됐으

투자가 이어질 것이다. 미국의 거대 부동산 기업들이 한국 투자자들에게 신경을 쓰는 이유다. 원화가 강세를 보이면서 미국 부동산을 10-30%정도 싸게 사는 효과가 나타나고 있다. 한국의 대형 건설회사들의 투자 문의도 많다.”

-건물을 사거나 개발할 때 주의해야 할 점은.

“많은 경우 승패는 파이낸싱에서 좌우된다. 어떤 곳에서 융자를 받느냐에 따라 이자율이 차이가 난다. 한인은행과 주류은행의 장단점들을 잘 비교해 볼 필요가 있다. 3년 전 프라임 금리가 1%대일 때는 커뮤니티 은행

원화강세로 한국 대형자본 투자 이어져 경기 델타는 상가매매...융자서 승패 좌우

나 지금은 1~1.5%포인트 정도까지 차이가 나 거래가 잘 이뤄지지 않고 있다.”

-상가 구입시 어떤 수치를 가장 중요하게 보나.

“주택의 경우 바이어의 감정이 개입되는 경우가 많다. 하지만 상가구입은 철저히 비즈니스로 결정한다. 스퀘어피트당 렌트비를 살펴본다. 두 개의 매물을 놓고 수익률이 같을 경우 렌트비가 낮은 매물이 성장 잠재력이 더 크고 경기가 나빠져도 타격을 덜 받게 된다.”

-LA한인타운의 부동산 시장을 진단해 달라.

“한인타운은 여전히 이머징 마켓이다. 지금 겨우 발전을 시작하는 단계다. 원화가 계속 강세를 유지하면 한국 대형 자본들의 미국

들이 프라임에 3-4% 마진을 더해 4-5%대의 이자율에 융자를 제공했다. 하지만 주류은행들은 당시에 융자 이자율이 5.5-6%대였다. 지금은 프라임 금리가 급등하면서 커뮤니티 은행들의 이자율이 주류은행들보다 높아졌다. 하지만 고객관리, 편이성, 특수관계 등의 요소들이 커뮤니티 은행들의 장점으로 작용하고 있다. 최근들어 월스트리트 머니를 끌어들이는 콘뮤이트론도 인기를 끌고 있다. 이자율은 낮지만 만기이전에 값을 경우 벌금이 막대해 매매에 지장을 줄 수 있는 점이 단점이다.”

글=김기정 기자

사진=백종훈 기자



CBRE의 마크 홍 부사장이 한인타운 부동산 시장에 대해 설명하고 있다