

코로나 사태로 다세대 가족 주택 찾는 캘거리인 는다

세라 존스톤 부동산 위원회 의장은 최근 여러 세대를 수용할 수 있는 주택을 찾는 캘거리인들이 늘고 있다고 말한다. 코로나 사태로 도시 내에서 서로 더 가깝게 지내거나 심지어 함께 살기를 원하는 가족들이 늘고 있다는 추세를 본다는 말이다.

그는 캐나다 전역의 대도시에서 볼 수 있는 트렌드로 지금까지 캘거리에선 본격적으로 시작되지는 않았다고 분석했다. 가족들이 함께 부동산을 구입하는 경우가 점점 늘게 될 것이라고 덧붙였다.

존스톤은 일부 사람들은 이미 출입구가 따로있는 워크인 주택을 구입하고 있고 다른 사람들은 두세대가 살 수 있도록 개조하고 있다고 말했다.

이러한 가족들을 위해, 일부 주택 건설업자들은 3세대 이상 공간을 만드는 구체적인 평면도를 제공하고 있다.

“흥미로운 현상입니다. 이는 가족들의 욕구가 무엇인지에 달려있습니다. 경제적인 목적도 있고 가까이 살면서 서로



돌봐주기 위해서도 필요합니다. 또 여러가지 혼합된 목적도 실제 됩니다.”

레이건 라이트는 최근 크랜스톤에서 캘거리 남서부 도심지에 있는 새 집으로 이사했다. 그녀는 자신과 남편이 일할 수 있는 장소, 고등학교와 대학교에 다니는 두 아이의 필요와 70세 된 어머니를 위한 공

간을 모두 수용할 수 있는 집을 찾고 있었다.

라이트는 “코로나 바이러스로 격기하게 될 경우 내가 있는 곳에서 엄마를 도울 수 있었으면 했다”고 말했다. 그리고 우리 모두가 함께 지낼 수 있는 공간도 원했다고 했다.

“어머니가 여러번 격리되

어 여러번이나 갇혀서 누구와도 사회적으로 교류하지 못하는 것을 지켜봤습니다. 양로원 보다는 가족들이 가까이서 돌보는 것이 더 좋습니다. 주위에 여러가지 편의시설도 많습니다”

부모님이나 성인 아이들과 함께 사는 것은 돈을 절약하는 것과 같은 경제적인 이점을 가

지고 있지만 라이트에게는 가장 큰 장점은 단지 더 많은 시간을 함께 보내는 것이다.

라이트가 산 집은 교외에 있는 그들의 오래된 집보다 더 많은 거주 공간을 가지고 있다: 고등학교와 대학교에 다니는 아이들과 어머니를 위한 방이 많다.

라이트는 어머니에 대해 “그

녀는 조금 더 안정감을 느낀다”고 말했다.

“우리는 항상 그녀의 일부분을 우리 삶의 일부분으로 해왔기 때문에 이것은 단지 이것을 할 수 있는 것으로의 자연스러운 전환일 뿐입니다.”

엄마, 아빠와 한 지붕 아래서 사는 것이 모든 사람들이 생각하는 집 단란한 집에 대한 생각은 아니지만, 다른 사람들에게는 그것은 고품을 즐기고 그것이 부족할 것 같은 시기에 확실성을 가져다 준다.

라이트는 “사스카툰에 있는 한 노인 집에 있는 할머니가 있는데, 할머니가 몇 번이나 갇혀서 누구와도 사회적으로 교류하지 못하는 것을 지켜봤다”고 말했다.

“어떻게 그런 것에서 벗어날 수 있지. 할 수 있는 한, 그리고 필요할 경우 많은 훌륭한 가정 보호 시설들이 있기 때문에 가능한 한 오래 그들을 집에 두려고 노력할 수 있는 다른 많은 장점들이 있다고 생각합니다.”

RBC, 내년 대도시 콘도 가격은 하락 전망

Royal Bank of Canada 이코노미스트는 2021년 주요 시장의 콘도 가격 하락을 전망했다. 콘도 구매를 희망하는 실수요자들에게 내년이 좋은 시기가 될 수도 있다는 소식이다.

로버트 호그 RBC 경제분석가는 “여러가지 경제지표를 요약하면 내년에는 대형시장에서 콘도 가격이 약세를 보일 것으로 예상된다”고 밝혔다.

지난 9월, 광역 밴쿠버의 부동산 시장에서 콘도 가격은 전월 대비 약간 하락했다.

광역 밴쿠버는 버니비, 뉴웨스트민스터, 노스 밴쿠버, 코키틀람, 포트 코키틀람, 포트 무디스, 메이플 리지, 피트

메도우, 리치몬드, 사우스 델타, 스퀴미시, 선사인 코스트, 웨스트 밴쿠버, 휘슬러 등을 포괄한다.

IASB (국제회계기준위원회)도 10월 2일 보고서에서 광역밴쿠버 시장에서 지난달 콘도 매매가 1596개로 2019년 9월(1166개)에 비해 36.9% 증가했다고 지적했다.

기준가격은 2019년 9월보다 4.5% 올랐지만 2020년 8월에 비해 0.3% 하락했다. 일반 콘도 가격은 지난달 68만3500달러였다.

3개월 전과 비교하면 9월 콘도 기준가격은 0.4% 상승했으나 6개월 전과 비교하면 지난달 가격은 0.9% 하락한 것

이다. 호그는 캐나다 주택 상황과 COVID-19에 대한 그의 광범위한 보고서의 일부로 콘도 가격 약화에 대한 예측을 했다. 이러한 전망은 유행병으로 인해 콘도에서 단독주택으로 구매자 선호도가 옮겨가는 것에 대한 이전의 관측에 뒤이어 나온 것이다.

지난 7월 캐나다 통계청도 이러한 변화를 예측했다.

“집에서 일하는 것이 보편화되면서 단독주택이 제공할 수 있는 더 큰 생활공간에 대한 수요가 늘어나 콘도미니엄 아파트에서 1주택으로 수요가 옮겨가는 것을 볼 수 있습니다.”



지난달 9월4일 2020년 8월 주택 시장에 대한 논평을 발표하면서, 전국의 구매자들이 “단독주택에 대한 선호도를 더

욱 강화하고 있다”며 “이는 대도시 지역의 임대료 수요를 냉각시키고 공급을 늘리는 것”이라고 설명했다.

이는 결과적으로 콘도에 대한 투자자들의 관심을 감소시키고 있고 요인이 된다는 것이다.

밴쿠버 아파트 임대료 하락폭 북미 2위

코로나19 사태의 여파가 주택 임대 시장에도 미치고 있다. 최근 관련 조사에서 밴쿠버의 평균 임대료가 북미에서 두 번째로 크게 떨어졌으며, 그 원인이 지속될 경우 영향은 장차 콘도 시장으로 번질 것으로 전망됐다.

미국의 아파트 임대 알선 사이트 줘퍼(Zumper)와 캐나다 자매회사 패드맵퍼(Padmapper)가 북미 전역을 대상으로 벌인 조사에서 밴쿠버의 평균 임대료가 2,750달러로 지난해보다 14.1% 낮아진 것으로 드러났다. 이는 샌프란시스코 (20%, 미화 3,800달러) 다음으로 크게 하락한 것으로 이어 3위도 캐나다의 토론토 (12%, 2,630달러)가 차지했다.

관련 업계는 이런 큰 낙폭이 코로나19 사태가 가져온 주거 형태의 변화에 일부 기인하는 것으로 분석했다. 비대면 자택 근무가 보편화된 상황에서 굳이 임대료가 비싼 대도시에 살 필요가 없다는 인식이 늘고 있다는 해석이다

이런 설명은 이번 조사에서



빅토리아, 애보츠포드 등 밴쿠버 인근 중소도시의 주택 임대료가 각각 15% 오른 것으로 나타나 더욱 설득력을 얻는다. 토론토의 경우에도 인근 배리(Barrie)와 오샤와(Oshawa)에서 임대료가 15% 대로 상승했다. 또한 캐나다에서 올 한해 가장 많이 오른 곳은 캘리포니아로 15.8% 인상을 보였다.

밴쿠버와 토론토의 경우 올 초부터 국경 봉쇄로 인해 이민자와 유학생이 대거 줄었다는 데서 또 다른 요인을 찾을 수 있다는 게 업계의 설명이다. 일부에서는 코로나19 사태 이전부터 대도시를 탈출하는 인구가 실상 늘어나던 추세였지만 지속해서 들어오는 이민자에 의해 가려졌을 뿐이라는 시각도 있다.

한편, 아파트 임대료 인하

추세로 대도시 콘도 시장이 긴장하고 있다. 토론토의 경우 작년년부터 팔리지 않고 쌓이기 시작한 콘도 물량이 올해 최고치를 기록해 상황은 더욱 암울하다는 평가다. 관심은 따라서 코로나 사태 이후에도 주택 근무가 대체를 이룰 것이냐에 쏠린다.

트위터(Twitter) 등 일부 다국적 기업은 최근 자택 근무를 영구화한 반면, 은행들은 직원들을 직장으로 불러들이는 추세다. 업종과 회사 규모에 따라 이처럼 선택을 달리하고 있어 추이를 예단하기는 아직 힘들다. 하지만 절대적인 수를 놓고 볼 때 코로나 사태 이후 대도시에서 임대 주택을 찾는 젊은 층이 줄어들 것 확실해 콘도 시장이 어떤 식으로든 영향을 받을 것이라 전망이 우세하다.

9월 밴쿠버 주택 판매량 전년비 56% 급증 집값도 상승세 지속



지난 몇 달 새 과열 양상을 보여온 광역 밴쿠버 주택시장이 급기야 지난달 최고 거래량을 기록한 것으로 나타났다. 2일 광역 밴쿠버 부동산 협회(REBGV)의 월별 부동산시장 동향 보고서에 따르면, 이 지역 9월 주택 판매 건수는 총 3643건으로 전달(3047건) 보다 19.6% 늘었으며, 전년 동기(2233건) 대비 56.2% 증가한 것으로 집계됐다.

이런 판매 건수는 9월달의 10년 평균 판매량보다 44.8%나 높은 것으로, 집계 이래 월별 기준 최고치를 기록한 것으로 나타난다. 보고서는 “코로나19에 따른 낮은 이자율과 부족한 매물이 올해부터 바이어들의 수요 급증을 불러온 것으로 보인다”며 “공급량이 적어 덩달아 가격 상승세도 이뤄지고 있

다”고 분석했다. REBGV에 따르면, 지난달 주택 시장은 매물에서 급성장 기조를 보였지만 수요를 따라잡기에는 역부족인 것으로 확인된다.

지난달 MLS®에 새로 올라온 주택 및 아파트 매매량은 약 6402건으로 지난 8월(5813건)에 비해 10.1% 증가했고 지난해 9월(4866건)과 비교해서는 31.6% 늘어났지만, 전체 매물 수는 지난해 동월 수준보다 2.6% 감소한 총 1만3096채로 파악됐다.

이는 MLS® 신규 리스팅이 시장에 진입하는 속도는 증가하고 있지만, 국내 바이어들의 수요 증가로 인해 전반적인 공급 수준이 저하되고 있다는 신호로 해석된다. REBGV는 이러한 양상이 북부터 조금씩 오르고 있는 집값에 상승 압력을

더하고 있다고 평가했다. 이에 따르면 광역 밴쿠버 지역 모든 주거용 부동산(주택, 콘도, 아파트)에 대한 종합 기준 가격은 지난해 대비 5.8%, 전달 대비 0.3% 상승한 104만 1300달러를 기록했다.

각 유형별로는 9월 단독주택 판매량의 경우 1317채로 지난해 동월 기록한 745채에 비해 76.8% 증가했으며, 기준 가격은 150만7500달러로 작년 대비 7.8%, 전달 대비 1.1% 상승률을 보였다.

아파트 매매의 경우는 지난달 1596채로 전년 동월(1166채)대비 36.9% 늘어났다. 아파트 한 채의 기준 가격은 68만3500달러이며, 작년 대비는 4.5% 증가했지만, 전달에 비해서는 0.3% 감소했다.

REBGV는 “9월 주거용 부동산의 실제 매물 대비 거래 비율이 27.8%로, 가격 상승 신호의 마지노선인 20%대를 훌쩍 넘어섰다”며 “통상 거래 비율이 12% 미만으로 떨어질 때 가격 하락세가 나타나는 것을 고려하면, 이같은 추세는 쉽게 바뀌지 않을 것으로 보인다”고 내다봤다.