

미국 부동산에 몰린 '코리안 머니'...올해만 15억불

투자국 순위 10위에서 3위로 올라 "저금리로 투자 여건 개선이 일조"

신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 탓에 얼어붙은 미국 상업용 부동산 시장에 한국 투자자들이 몰린 것으로 나타났다.

월스트리트저널(WSJ)은 17일 상업용 부동산 시장 분석업체인 리얼 캐피털 애널리틱스 자료를 인용해 올해 들어 지난 9월까지 한국 투자자들이 15억6000만 달러 상당의 미국 부동산을 매입했다고 보도했다. 지난해 같은 기간 12억4000만 달러보다 25.8% 급증한 수치다.

코로나19 이후 상업용 부동산 시장에 대한 부정적 전망에 따라 거래가 줄어드는 상황에서 투자액이 늘어남에 따라 미국 부동산 시장에서 한국 투자



자의 비중도 늘었다. 지난해 미국 상업용 부동산 시장에 투자한 외국 투자자 중에서 한국은 10위(3.7%)였지만, 올해는 3위(8.6%)로 뛰어올랐다.

한국보다 더 많이 미국 부동산 시장에 투자한 국가는 캐나다와 독일뿐이다. 중국은 미·중 무역 전쟁과 중국 당국의 자본 유출 제한 등의 영향으로

투자가 급감한 상태다. WSJ은 미국 부동산 시장에 한국의 투자가 급증한 것은 코로나19 이후 미국의 초저금리 상황이 직접적 원인이 됐다고

전했다. 초저금리 때문에 금리에 기반을 둔 환율 헤지 상품의 가격이 대폭 하락했고, 한국 투자자 입장에서 부담 없이 미국

의 부동산을 살 수 있게 됐다는 것이다.

부동산 업체 뉴마크에 따르면 한국 투자자들은 2년 전만 해도 매년 부동산 가격의 2%를 환율 헤지 비용으로 지출해야 했지만, 최근엔 환율 헤지 비용이 0.1%에 불과하다.

WSJ은 최근 시애틀에서 매각된 6억 달러짜리 건물의 사례를 들면서 한국 투자자들의 경쟁이 미국의 상업 부동산 가격을 올리는 경우도 있다고 소개했다.

건물을 매입하겠다는 12건의 문의 중 4건이 한국 투자자의 문의였다는 것이다.

당시 매각 업무를 담당한 뉴마크의 알렉스 포세이 국제투자분야 대표는 "한국 투자자들의 응찰가가 가장 높았다"며 "한국 투자자들이 가격을 올렸다"고 설명했다.

“정원있는 단독주택으로 옮기려는데 콘도가 안팔려요”



코로나 바이러스 대유행으로 재택근무 시간이 늘어나자 뒷마당이 있는 단독주택으로 옮기기를 열망한 데일 폴 조던은 지난달 토론토 콘도를 내놓았다.

그러나 콘도를 보러 단 한 한사람도 오지 않았다. 그리고 같은 콘도 단지내에서 콘도를 내놓은 다른 사람이 판매자가 호가를 깎아버지자 조던과 그의 아내는 콘도 세일을 리스팅에서 내리고 내년 봄까지 기다리기로 했다.

하우스로 옮기려면 계약금과 다운페이먼트가 필요한데 믿었던 콘도가 갑자기 족쇄가 되어 버린 것이다.

이들 부부는 캐나다에서 콘도에서 교회의 단독주택으로 갈아타려는 구매 희망자 집단 중 하나이지만, 토론토와 밴쿠버 시장에서 콘도의 넘쳐나고 있고 팔리지 않는다. 거의 기록적인 수의 새로운 콘도가 건설되고 있어 상황은 더 악화될 것으로 예상된다.

COVID-19 대유행으로 인해 대도시 콘도 거주자들은 백야드와 흡오피스가 있는 단독주택으로 옮기려는 트렌드는 뉴욕이나 런던과 같은 도시들에서 두드러지고 있는데 토론토와 밴쿠버도 예외는 아니다. 기록적인 저금리로 집을 살 수 있는 여력도 갖추어져 있지만 갑자기 콘도가 안팔리는 것이다.

그러나 점점 더 많은 사람들이 조던 부부와 같은 입장에서 서게 되면서 단독주택의 구매

자가 줄어들게 될 것이며 이는 붉게 달아오른 단독주택 시장에 낙수효과를 가져올 수 있다고 부동산 전문가들은 말했다.

콘도 시장에 나타나는 균열이 캐나다 주택시장의 단층선이 될 수도 있다. 캐나다의 평균 주택 가격은 2019년 10월 이후 17% 올랐다.

밴쿠버의 에이전트 겸 애널리스트 스티브 새렛스키는 "많은 단독주택 구매 호자들이 부동산 사다리를 오르기 위해 콘도 처분을 생각하고 있는 새로 이민온 구매자들"이라고 말했다.

토론토 지역 단독주택의 평균 분양가는 1년 전보다 15% 가까이 오른 반면 콘도는 1% 미만으로 올랐다. 격차 확대가 보다 넓은 집으로 주거 업그레이드하려는 콘도 판매자들에게 부담을 주고 있다.

실제로 일부 에이전트들은 그들이 콘도를 팔 수 없을 것이라는 우려 때문에 단독주택 구입에 나서는 고객들의 새집 구매 제안을 거절해야할 경우도 많이 나오고 있다.

토론토에 본사를 둔 브로커 토마스 미르코비치는 "새 집을 구매하기로 했는데 기존 콘도가 팔리지 않아 에스 크로가 깨질만한 건수가 한두 건이 아니었다" "거래가 성사 되면 주님께 감사해야 했다"고 말했다.

캐나다의 여전히 높은 실업

률, 급격한 이민 감소, 그리고 주택담보대출 연기 프로그램과 긴급 유행병 혜택의 축소 등 다른 변수들을 더하면, 부동산 거래를 도와주는 부동산 에이전트들의 부담은 이루 말할 수 없다.

포트폴리오 매니저이자 '버블이 터질 때의 저자인' 할리어드 맥베스는 인터뷰에서 "아 이제 사람들이 다운타운 콘도를 팔 수 없게 되었다"며 "아무도 콘도를 사려고 하지않는 거래절벽이 형성되었다"고 말했다. 토론토 지역의 3분기 임대용 콘도는 1년 전에 비해 두 배가량 증가했고 임대료도 급감했다.

토론토 부동산 중개업자 스킷 잉그램은 최근 도시 외곽에서 집을 산 부부가 시내 콘도를 파는 것을 도왔다고 말했다. 그들이 처음 이야기를 시작했을 때, 비슷한 주변 콘도들이 약 70만 달러에 팔리고 있었다. 그런데 그들이 6주 후에 리스팅 오피를 냈을 때 콘도 시세는 64만 1천 달러로 떨어 버렸다.

콜로나 사태에 따른 정부의 각종 지원은 경기 침체의 진짜 시작을 지연시킬 뿐이라는 이야기도 있다.이 방금 지연되었다는 것을 의미한다. 그래서 몇달전보다 떨어진 현재의 집세가 내일의 좋은 가격일지도 모른다는 분석도 나오고 있다.

무디스 애널리틱스는 2021년 캐나다 집값이 7% 하락해 단독주택과 콘도가 모두 하락할 것으로 내다봤다.

캐나다 주택 평균 가격이 10월까지 1년간 15% 상승



캐나다 전역의 13만 명 이상의 부동산 중개업자를 대표하는 캐나다 부동산협회(CREA)는 지난달은 주택 매매로 가장 바쁜 10월이었다고 말하면서 3월과 4월에 COVID-19가 폐쇄된 이후 5월에 시작된 추세가 계속되어 시장을 깊은 얼어붙게 만들었다.

대유행 매출이 급감했지만, 그 이후로 계속 불이 붙었다. 이 달 동안 약 5만6,186가구가 손을 바꿔 2020년 전체 집계는 46만1,818가구가 집계되었다. 10개월 연속 사상 두 번째로 붐비는 기간이다.

매출은 평소의 수준에 비해 호황을 이어갔고, 가격도 마찬가지로

가진 것 같다. 캐나다 부동산협회(CREA)에 따르면 10월 CREA의 MLS 시스템을 통해 팔린 주택수는 5만6천1백86가구이고 올해 전체로는 46만1천8백18가구로 집계되었다.

매매된 주택의 평균 가격은 60만7천2백50달러였다. 이는 작년 10월에 비해 15.2% 증가한 것이다. 6개 주는 두 자릿수 상승률을 보였으며 매니토바주는 9.6%로 아슬아슬하게 한자리수에 그쳤다.

알버타주와 사스캐처원은 각각 8.5, 6.6%로 상대적으로 뒤처졌다. CREA는 평균 매매가격이

토론토나 밴쿠버와 같은 곳에서 고가 주택의 매물로 인해 더 높게 치우치는 경향이 있기 때문에, 시장 규모와 주택 유형에 따라 조정되는 MLS HPI라고 알려진 또 다른 지표가 사용된다.

MLS HPI는 10월까지 한 해 동안 10.9% 상승했다. 이는 정부가 시장 둔화를 위한 스트레스 테스트 규칙을 시행하기 전인 2017년 7월로 거슬러 올라가 3년여 만에 가장 빠른 연간 증가율이다.

한편 대유행의 시작 이후 주택 구입자들은 더 넓은 집과 대도시 바로 외곽의 더 큰 집을 선호하는 추세를 보이고 있다.

Change in average house price, since October 2019

