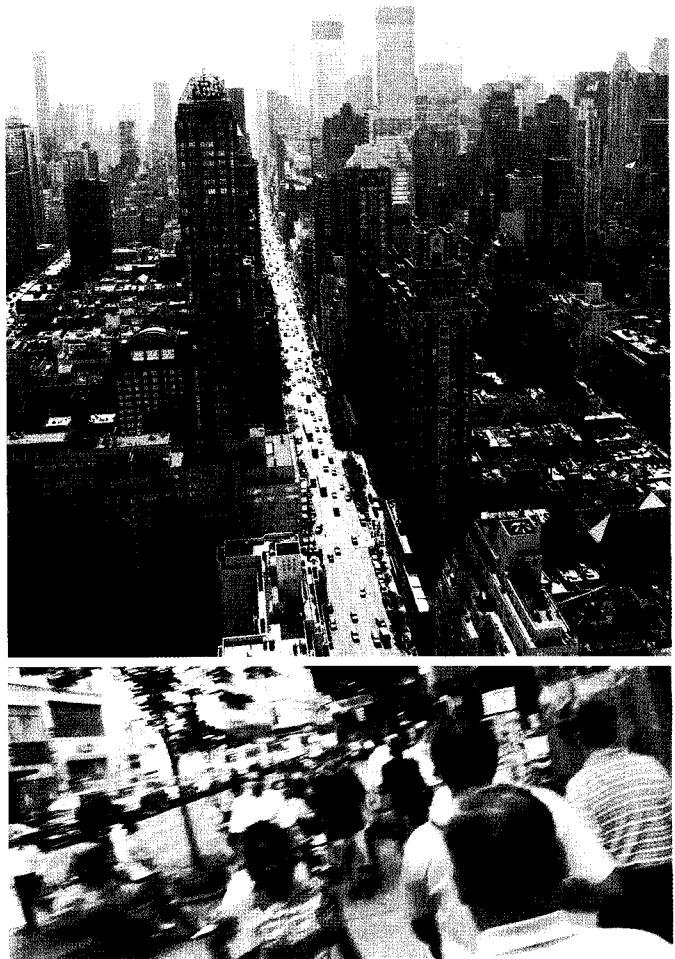


미국 상업용 부동산, 저가 매물 쏟아지다

# 상업용 부동산, 지금 살까? 말까?

기업체 파산의 증가로 상가, 오피스, 호텔 등 상업용 부동산의 가치가 떨어지고 있다. 반면 현금 자산의 여유가 있는 투자자들은 은행에 압류당하는 상업용 부동산을 매입해 향후 자산 가치의 상승을 엿볼 수 있는 좋은 기회가 될 것으로 보인다. 에디터 김소진 글 곽재혁(미국 콜드웰뱅커 리얼터: 213-663-5392) 사진 LA관광청, 〈NOBLE ASSET〉





금융 위기에 따른 기업의 파산 급증과 금융 기관들의 자금 사정 악화로 상가 및 오피스 건물의 공실률이 증가하고 있다. 이에 따라 미국 대부분 지역에서 상가나 호텔을 비롯한 상당수의 상업용 부동산이 은행 압류를 당하는 등 자산 가치가 떨어지고 있다.

Pacific Corporate & Title Service 사에서 사업체 거래 현황을 조사한 'Pacific Report'에 따르면, 지난해 11월 중 LA의 회사 매각 건수가 91건을 기록했다고 한다. 이는 작년 동기 절반 수준이며 조사를 시작한 4년 이래 최저치를 나타낸 것이다. 뉴욕의 경우 대형 금융사의 파산과 정리 해고, 인수 합병으로 인한 오피스의 공실률이 최근 2배 이상 치솟아 사상 최고치인 공실 면적 147만m<sup>2</sup>(44만 5600평)를 기록했다. LA 다운타운의 공실률은 20~30%로 상당히 높은 수준인데, 요즘은 지역에 따라 50%에 육박하는 곳도 있다.

잇따른 기업체의 파산으로 지방 정부의 예산마저 삐걱되고 있는 실정이다. 실제로 LA 인근 터스틴 시의 경우 17개 지점을 보유했던 대형 자동차 딜러 회사 'Heritage Lincoln-Mercury INC'가 영업을 중단하자 이 회사가 납부했던 세금 중 1500만 달러가 줄었다.

대형 아파트(200~500유닛 이상)와 상가 건물주들은 더 싼 지역으로 이사 하려는 기존의 임차인들을 붙잡거나 신규 임차인을 모집하기 위해 인건비를 쏟고 있다. 임대 계약 기간 중 일정 기간 임대료를 받지 않거나 상가의 신규 입주자들을 대상으로 건물주들이 TI(Tenant Improvement : 업소 내부의 공사비용을 일정 부분 건물주가 부담)를 제공하는 등 한인타운에서 과거 전례가 없었던 자구책 마련에 힘쓰고 있다.

LA의 다운타운에 건설됐던 콘도들(주로 주상복합 형태나 일반 콘도들)도 대거 미분양이 발생해 아파트로 전환하는 경우가 늘고 있다. 기존에 활발하게 추진되던 개발 계획 또한 은행권의 신규 프로젝트 파이낸싱 승인 규제와 대출금 상환 요구, 상업용 부동산 구매 자금의 대출 규제 등으로 자금의 유통이 어려워졌다.

LA 한인타운에도 그동안 추진되던 프로젝트가 중단되고 개발을 고려 중이던 나대지가 매물로 나왔다. GED 투자 회사에서 한인타운의 노른자위 땅 중 하나인 LA의 월셔와 버몬트주 땅 3800만 달러어치를 매물로 내놨고, 한국에서 투자한 한인타운 요지의 나대지들도 매물로 나왔다.

#### 공실률 증가로 상업용 부동산 구입 비용 낮아진다

오바마 미 대통령 당선인과 경제 관련 부서에서 주택 시장을 살리기 위해 박

차를 가함에 따라 캘리포니아 부동산 시장에 대한 전망이 어둡지만은 않다. 가스 가격(12월 10일 기준 LA 인근, 4리터에 1.60달러대, 일부에서는 갤런당 1달러 미만으로까지 하락 전망)이 계속 하락하고 있어 상업용 부동산에 관심을 보이는 투자자들은 최소 3년에서 5년 이상 장기적인 관점에서 시장을 바라보고 있다.

한편, 상가의 공실률 증가에 따른 임대료 하락은 신규 창업자들에게는 유리하다. 미국으로 사업 기반을 옮기는 미국계 회사나 외국 회사들은 우수 인재 확보의 용이성과 미국 중앙 정부와 지방 정부 차원의 여러 지원책과 세금 혜택 면에서 유리할 수 있다. 상업용 부동산 시장의 가치 하락은 장기 투자를 노리는 투자들에게 구입 비용을 낮추는 효과를 줄 수 있다.

향후 1~2년간 은행에 압류된 상업용 부동산 매물이 출현할 가능성이 상당히 높다. 금융 기관에서 상업용 매물이 압류될 경우 막대한 손실을 줄이기 위해 현재 모니터링을 강화하고 있다는 풍문이 돌면서 발생 가능한 압류 건물을 미리 물색해둘 필요가 있다. ☎

**곽재혁 사장**은 미국 캘리포니아의 La Sierra University에서 경영학 학사와 MBA(재정학 전공)를 이수하고 부동산 업계에서 다년간 활동하면서 국내 잡지와 신문에 부동산 관련 글을 꾸준히 기고해오고 있다. 현재 미국 콜드웰 뱅커(Coldwell Banker)의 부동산 중개인으로 캘리포니아에서 활동하고 있다.  
ameribest11@gmail.com