

아파트 신축 2배 증가 '활황' 단독주택은 매년 감소 '썰렁'

1분기 주거용 건물허가 1,878채가 아파트 집중

샌디에고카운티 1/4분기 동안 아파트 신축 비율이 전년도에 비해 두 배로 증가했다.

서던 캘리포니아부동산조사위원회는 지난 1분기 동안에 총 1,878채의 아파트 신축 허가를 발급했다.

샌디에고 지역은 지난 2017년을 기점으로 주거용 건축물이 하락폭이 37%로 떨어진 것에 비해 아파트는 오히려 증가하면서 지역 경기를 주도하고 있다.

샌디에고 대학의 경제학자인 앨런 진 박사는 "지난 1분기 건축 경기는 매우 견고했다"며 "이 같은 성장세는 올 한 해 동안 지속될 것"이라고 전망했다.

최근 몇 년 동안 카운티 도시들은 아파트 신축을 적극 장려하고 있다.

리틀 이태리와 이스트 빌리지 지역이 그 중 대표적인 도시로 올 해 공사가 시작되거나 끝날 예정인 아파트

가 2,000채가 넘는다.

지역 부동산 및 경제학자들은 앞으로 카운티 내 일반단독주택 수가 증가하는 것은 거의 기대하기 어렵다는 어둠 전망을 내놓았다.

카운티 부동산협회에 따르면 지난 2004년 9,555채의 단독주택이 승인된 이후로 매해 신규 허가 건수가 감소하고 있다.

단독 주택신축 건수가 감소하는 이유는 수익성이 떨어지기 때문이다.

부동산연구원위원회의 브루스 노리스 회장은 "각종 비용 증가로 인해 단독 주택을 신축할 때 드는 비용이 크게 증가해 수익성이 악화됐다"며 "결국 이로 인해 인상된 신규 주택을 구입하려는 매입자들이 줄어들면서 시장이 축소되고 있다"고 말했다.

그러나 캘리포니아 주 정부는 지난 2017년도에 카운티에 더 많은 단독주택을 신축하라는 요구를 하고 있다.

진 박사는 "지역 주민들에게는 단독 주택이 더 많이 신축되는 것이 중요한 것이 아니라 공급 가격"이라며 "현재와 같은 높은 금액으로는

부동산을 매입할 수 있는 여력을 가진 주민들이 그다지 많지 않다" 밝혔다.

샌디에고 주립대학의 부동산학의 다나 쿨렌 교수도 "최근 지역 경제 성장세가 안정적이지 못하다" "일부 경제지표가 상승했지만 이렇고 전체 경기가 호전됐다고 말수 없다고 말했다.

이어 쿨렌 교수는 "현재 신축되고 있는 대부분의 아파트는 고급형의 일반 주민들이 입주하기에는 경제여력이 현저히 떨어진다"고 밝혔다.

그럼에도 불구하고 지역 정치가 건설업계에서는 올 해 카운티 지역 건축 허가 건수는 계속해서 상승 것으로 전망하고 있다.

카운티건설협회 자료에 따르면 디에고 전역에서 주거용 건축물을 함께 사무실, 소매, 상업용 건물 허가가 건수가 전년도에 비해 증가했다.

〈도표 참조〉

이들이 이처럼 건축경기를 낙관하고 있는 것은 인구유입이 지속적으로 이루어지고 있기 때문이다.

〈이태용 기자〉

캘리 우 재정설계사의 재/정/칼/럼

부동산 주식투자 'REIT'의 장단점

부동산 Note에 이어 이번 주는 부동산 회사의 주식을 사고 배당금을 정기적으로 받는 REIT(Real Estate Investment Trust) 투자에 대해 알아보도록 하겠다.

REIT도 여러 가지가 있는데 크게 Traded REITs와 Non-Traded REITs로 나누어진다.

Traded REITs는 상장한 부동산 회사의 주식을 사고 부동산 회사의 이익금을 일정한 배당금으로 받을 수 있다. 회사의 주가가 오르면 전체적인 투자 이익이 높아질 수 있는 장점이 있어 부동산 투자를 좋아하지만 직접 부동산을 소유하고 운영하기 싫어하는 투자자들이 고려할 수 있는 부동산 투자 옵션 중의 하나이다. 개인으로 부동산에 투자할 때 훨씬 큰 투자 금액과 그에 따른 위험을 혼자 감수해야 한다면 REIT는 작은 투자 금액으로 큰 부동산(commercial building이나 hotel 또는 apartment complex 등)의 소액 소유자가 될 수 있어 큰 부동산 투자를 작은 금액으로 시작하고 싶은 투자자들에게 매력적인 투자옵션으로 다가올 수 있다.

Traded REITs 또는 상장한 부동산 주식은 그렇지 않은 Non-Traded REITs 또는 비상장 부동산 주식에 비해 투자금액을 빨리 현금화 할 수 있다는 점이 장점이다. 직접 부동산을 소유할 땐 투자금액이 부동산을 팔 때 까지 묶이는 단점이 있다면 Traded REITs 투자는 주식거래를 통해 투자를 빠른 시일에 유동자산으로 만들 수 있는 것이 장점이다.

단점이라면 Traded REITs도 주식 투자이기 때문에 부동산회사의 이익률과 시장 상황 등에 따라 주가가 등락 할 수 있다. 반면에 Non-Traded REITs는 조금 더 일정한 배당금을 예상할 수 있으나 원하는 시간에 투자금액을 현금화 할 수 없다는 점이 단점이 있다. 상장하지 않은 부동산 회사의 주식은 회사가 합병, 매각 또는 상장했을 때만 본인이 투자한 금액을 현금화할 수 있다는 불편함이 있다. 그러나 배당금을 통한 정기적인 이익은 좋으나 원금소환이 자유롭지 못해서 장기투자자들만 고려하는 것이 옳다. 하지만, 상장 주식에 비해 비상장 주식은 더 높은 수익률을 기대할 수 있어 높은 위험을 이나 장기투자를 감안하고도 비상장 부동산 주식 투자를 고려할 수 있다. 잘되면 좋지만 상장하지 않은 부동산 주식을 살 때는 결과가 좋지 않을 때를 고려해서 감당할 수 있는 한도 내에서 투자하는 것이 바람직하다.

캘리 우 재정설계사
문의 (213)480-9400
ProfuctusFinancial.com



식 투자이기 때문에 부동산회사의 이익률과 시장 상황 등에 따라 주가가 등락 할 수 있다.

반면에 Non-Traded REITs는 조금 더 일정한 배당금을 예상할 수 있으나 원하는 시간에 투자금액을 현금화 할 수 없다는 점이 단점이 있다. 상장하지 않은 부동산 회사의 주식은 회사가 합병, 매각 또는 상장했을 때만 본인이 투자한 금액을 현금화할 수 있다는 불편함이 있다.

그러나 배당금을 통한 정기적인 이익은 좋으나 원금소환이 자유롭지 못해서 장기투자자들만 고려하는 것이 옳다. 하지만, 상장 주식에 비해 비상장 주식은 더 높은 수익률을 기대할 수 있어 높은 위험을 이나 장기투자를 감안하고도 비상장 부동산 주식 투자를 고려할 수 있다. 잘되면 좋지만 상장하지 않은 부동산 주식을 살 때는 결과가 좋지 않을 때를 고려해서 감당할 수 있는 한도 내에서 투자하는 것이 바람직하다.

이처럼 REIT 투자는 부동산을 직접 소유하거나 운영하진 않지만 부동산에 투자하고 싶은 투자자들에게 좋은 투자 옵션이 될 수 있다. 그러나 REIT처럼 생소한 투자를 고려할 땐 본인의 투자 성향과 재정상황 그리고 Market Condition등을 전문가와 꼭 의논한 후 투자하는 것이 손실을 막을 수 있는 방법이다.

임페리얼 비치 상인들 "해안오염 탓 영업 타격"

임페리얼 비치에서 비즈니스를 하고 있는 업주들이 지난 한 해 동안 해안 오염으로 경제적 손실을 본 것으로 나타났다.

임페리얼 비치 시정부는 2017년도에 비가 내리면 하수도에서 오염된 물이 해안으로 흘러들어오면서 심한 악취가 발생해 수시로 해안가를 폐쇄했고 이 때마다 이곳에서 영업을 하던 상인들은 며칠씩 문을 닫으면서 자연스럽게 손실이 발생했다.

현재까지 이 지역 상인들의 정확한 손실액은 집계되지 않고 있지만 시 정부는 국제경제계수위원회에 소송을 제기했다.

알래스카항공, 워싱턴 직항 운항

알래스카항공이 샌디에고와 워싱턴 DC 직항로를 운항한다.

샌디에고에서 멕시코와 하와이 직항 노선을 운영하고 있는 이 항공사에서는 오는 10월 1일부터 매일 오후 5시40분에 이륙할 예정이다.

항공편 예약은 웹사이트(www.alaskaair.com)를 방문하거나 전화 (800)-ALASKAAIR로 하면 된다.

전자담배 피우는 청소년 급증

전자담배를 피우는 청소년들이 최근 들어 크게 증가하고 있다.

지역 TV 방송매체인 Fox 5는 지난 14일 미 전국적으로 전자담배를 흡연하는 고등학교 수가 2011-15년 사이에 15%에서 16%로 크게 늘어났다고 보도했다.

이어 이 신문은 미성년자가 어떻게 전자담배를 구입할 수 있는지에 대한 질문에 답은 인터넷에 있다고 전했다. 인터넷에는 부모 몰래 전자담배를 구입할 수 있는 자세한 방법들이 마치 교과서처럼 자세히 소개하고 있다.



●SD카운티 건축허가 발급 건수 (2018년도 1/4분기)

주거용 건축물	사무실	소매	상업용 건물	호텔
2,807	29	100	9	70

카운티 1/4 동안 아파트 신축 허가 건수가 전년도에 비해 두 배 증가했다.

"월드컵 승리 기원" 한국팀 승리맨 최고 30% 할인

동네방네 한식당 이벤트

"2018 러시아 월드컵에서 태극전사들의 승리를 기원합니다"

샌디에고 콘보이 스트리트에 있는 동네방네(대표 박상현)가 한국 축구대표팀이 오는 18일(월)에 열리는 첫 경기에서 승리하면 이날 찾아오는 손님

들에게 전 메뉴를 10% 할인된 가격으로 서비스한다.

그리고 23일(토) 오전 8시에 멕시코 경기에서 또 다시 승리하면 20%, 월드컵 F 조 마지막 경기인 독일과 27일 치러지는 경기를 이기면 30%를 할인해 고객들에게 제공한다.

박 사장은 "한인 교민들과 함께 합

동원전을 하고 싶었는데 경기가 치러지는 시간이 워낙 이른 시간이라 아쉽다"며 "그러나 한국국가대표 선수들의 승리를 바라는 간절한 마음에 이같은 이벤트를 생각하게 됐다"고 말했다.

주소: 4688 Convoy St. SD
전화: (858)279-6888

Pros and Cons of Real Estate Investment Trust (REIT)

Continuing from the last column, let's learn about REIT (real estate investment trust), the two types of REITS and their differences. The two general types of REITs that we will be comparing are public/publicly traded and private/non-traded.

A **traded REIT** is a real estate investment company's equity that is publicly traded on an exchange where the value of the share fluctuates depending on the demand. A **non-traded REIT** is an equity holding of a private real estate company unavailable on public stock exchange. The non-traded REIT is private and illiquid until the company goes public or is sold through a merger and acquisition process. When investing, investors must consider liquidity needs and see whether it is appropriate for them and their needs.

Although it may be considerably inconvenient for an investor to hold a private REIT (non-traded/illiquid), investors may consider investment with a private equity due to potentially higher dividends and an opportunity to see a significant increase on the equity value if the real estate investment company either decides to list their shares on the publicly traded stock or is sold to a larger company who purchases their equity at a higher price.

There are some investors who would like to invest into the real estate industry, but do not necessarily enjoy being direct owners due to ensuing responsibilities as a landlord which is why they seek out a professionally managed and organized investment opportunity where they can simply participate as a small equity investor and enjoy predictable rental income as a dividend and profit of the company in the future when the company's equity is sold.

Please keep in mind that a real estate investment trust carries its own risks such as the real estate market risk in addition to the management company risk. It is recommended to consider real estate investment trust as an investment option with a qualified professional that can offer guidance specifically catered to your financial situation and investment income needs and review the due diligence on the investment company and its investment offering with the client.

==== OLD

Continuing from the last column, let's learn about REIT (real estate investment trust) and the two types of REITS and their differences. The two types of REITs are traded and non-traded.

A **traded REIT** is a real estate investment company's equity that is publicly traded on an exchange where the value of the share fluctuates depending on the demand. A **non-traded REIT** is an equity holding of a private real estate company unavailable on public stock exchange. The non-traded REIT is private and illiquid until the company goes public or is sold through a merger and acquisition process. Investors must consider liquidity needs and see whether it is appropriate for them and their needs.

Although it may be considerably inconvenient for an investor to hold a private REIT (non-traded/illiquid), the reason why investors choose to invest are because of potentially higher dividends and the potential for the value of the share price taking a significant increase if the company decides to list their shares on publicly traded stock or is sold to a larger company who purchases their equity at a higher price.

There are some investors who would like to invest into the real estate industry, but do not necessarily enjoy being direct owners due to ensuing responsibilities as a landlord which is why they seek out a professionally managed and organized investment opportunity where they can simply participate as a small equity investor and enjoy predictable rental income as a dividend and profit of the company in the future when the company's equity is sold.

Please keep in mind that real estate investment trust carries its own risks such as the real estate market risk in addition to the management company risk. It is recommended to consider real estate investment trust as an investment option after thoroughly due diligence with a qualified professional that can offer guidance specifically catered to your financial situation and investment income needs.