

미국 주택시장 현황과 취득 절차

부동산 열기가 가라앉고, 성장세 둔화



미국, 중국 등 외국의 부동산을 취득하는 사례가 점차 늘고 있다. 정부는 작년 7월 1일 해외 투자 활성화 방안을 발표한 이후 올 1월 6일 '해외투자촉진방안'을, 3월 2일에는 '외환거래 규제완화 방안'을 내놓았다. 결국 해외에서 2년 이상 거주 목적을 밝힐 수 있다면 아무리 비싼 해외 주택도 어렵지 않게 구입할 수 있게 된 것이다. 또한 해외에서 취득한 주택은 귀국일로부터 3년 내에 다시 팔아야 한다는 규제 조치도 이번에 폐지됐다. 따라서 <Housing & People>에서는 미국, 중국, 베트남 등 해외 부동산 시장에 대한 정보와 지역별 주택 가격 동향, 매매 절차 등을 매달 연재 형식으로 다뤄 보고자 한다. 이번 호는 지역별 주택 가격 동향과 모기지 이자율 변화 등 미국의 주택 시장에 대해 살펴보았다. 글 김천석 (CCIM 한국지회 신규회원교육위원장)





전세계적으로 부동산 경기 과열로 인한 부동산 가격 하락을 우려하는 가운데 2006년 미국 주택 시장은 지난 수년간 뜨거웠던 열기가 가라앉아 성장세가 둔화될 전망이다.

지난 4월 11일 미국부동산협회(NAR)에서 발표한 전망 보고서를 보면 2006년 기준 주택의 매매는 전년 대비 6%, 신규 주택 수요는 지난해보다 11%가량 줄어들 것으로 예측했다. 그러나 기존 주택의 평균가격은 지난해보다 6.4% 오른 22만 1700달러, 신규주택은 2.3% 오른 24만 2700달러로, 성장률은 떨어지나 가격은 완만하게 상승할 것으로 예상된다.

미국 주요 도시의 주택 가격 상승률 OFHEO(연방주택감독청)에서 분기별로 발표하는 House Price Index를 보면 1년간 가격 상승률이 가장 높았던 도시는 피닉스(Phoenix)로 39.67%, 네이플스(Naples)는 38.89%로 TOP 10 도시 중 애리조나(Arizona) 주가 2개, 플로리다(Florida) 주가 5개 포함됐다. 이는 주 전체의 주택 가격

상승률에도 반영돼 나란히 1, 2위의 가격 상승률을 보였다.

Arizona

애리조나 주는 1년에 34.89%의 가격 상승률을 보여 주택 가격이 가장 많이 올랐다. 세컨드 홈(Second Home)과 은퇴자들의 주택 구매가 유행하면서 피닉스는 미국에서 가장 급격하게 성장했으며, 외부 투자자들이 20% 이상인 것으로 나타났다.

Washington D.C.

워싱턴 D.C.는 미국의 수도여서 부동산 개발과 투자, 주택 건설 측면에서 1순위 도시이다. 2006년 2월 이후 평균 Listing Price는 64만 6288달러이고 시장에서 98일 만에 62만 3488달러에 거래됐다. 중간 가격(Median Price)은 52만 4999달러이고 109일 만에 53만 4000달러에 거래됐다. 최고 Listing 가격은 220만 달러이고 최고 매매 가격은 190달러에 거래됐다.



California

캘리포니아의 3월 단독주택 중간 가격은 56만 1350달러로 지난해보다 13% 상승했으나 거래량은 15% 감소했다. 매수자들은 시장을 관망하고 있는 상황이어서 팔리지 않는 주택이 심각하게 늘어나고 거래량은 감소했다.



Florida

플로리다는 대출금리의 완만한 상승과 매물의 증가로 지난 5년간 높은 성장률을 기록하고 있다. 단독주택의 거래량은 1만 8881채로 지난해 대비 22% 감소했다.

그러나 주택 중간 가격은 24만 8200달러로 지난해의 21만 2600달러보다 16% 상승했다. 플로리다는 따뜻한 기후와 경관, 신규 전입자들의 우호적인 사업 환경 덕분에 두 자릿 수의 주택 가격 상승이 가능할 것으로 예상된다.

New York

뉴욕은 주택 거래 횟수가 줄어들고 있지만 주택의 중간 가격은 작년 대비 12% 증가했다. 지난 2월 거래량은 5197채로 지난해 대비 16.1% 급락했다. 뉴욕 주의 주택 중간 가격은 30만 달러로 지난해의 26만 7950달러에 비해 12% 올랐다. 뉴욕의 주택 시장은 지난 2년간 계속된 주택 가격 상승률이 완만해질 전망이다.

주택 거래에서의 세금은 취득, 보유, 양도시에 발생하는데, 미국은 취득시 별도의 세금이 없다. 보유세인 재산세는 캘리포니아를 비롯한 35개 주가 모든 재산에 동일한 비율로 과세하는데 1% 정도이다. 워싱턴D.C.를 포함한 16개 주는 재산 유형별로 차등 과세한다.



모기지 이자율 변동추이 Freddie Mac이 발표하는 이자율 변동현황 (Primary Mortgage Market Survey)을 보면 2006년 4월 20일 현재 30년 만기 고정금리 대출 이자율이 6.53%로 작년 12월 6.27% 이후 계속해서 상승 중이다. 30년 고정금리 대출 이자율은 2003년이 지나서야 지금처럼 6% 내외의 이자율을 유지하고 있으나 1981년~1990년에는 10.13~16.63%였다.

모기지 이자율의 변화와 주택 시장의 영향 대출 이자율의 변화는 주택 구입에 직접적인 영향을 미친다. 가격이 60만 달러인 주택을 자기 자본 10만 달러에 나머지는 대출을 받아 구입한다고 할 때, 30년간 6.5%의 고정금리로 대출을 받는다면 월 상환액이 3160달러이다. 그런데 금리가 7.5%로 변하면 월 상환액이 3496달러가 된다.

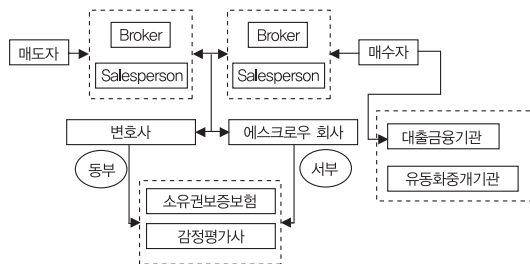
반대로 매월 3160달러의 상환 능력밖에 없다면 7.5% 금리 조건에 따른 대출금액은 45만 1984달러이므로 자기 자본 10만 달러를 포함해 최대 주택 매입금액은 55만 1984달러가 된다. 금리가 6.5%일 때는 60만 달러짜리 주택이었는데 금리가 7.5%가 되면서 55만 1984달러 주택이 된 것이다.

주택 매매 절차 일반적인 주택 매매 절차는 다음과 같다. 매도자와 매수자의 주택 매매는 중개인이 담당하지만 부동산 거래의 안전과 관련된 업무는 동부 지역에서는 변호사가, 서부 지역에서는 에스크로 컴퍼니 (Escrow Company)가 처리한다. 중개수수료는 우리나라처럼 법적으로 정해진 비율은 없다. 그러나 대체로 주택이나 수익용 부동산은 5~6%, 비즈니스는 7~10%, 토지는 10% 등이며 상호 협의해서 조정하기도 한다. 특이한 점은 매수자가 중개수수료를 부담하지 않고 매도자만 수수료를 부담한다는 것이다.

주택 거래에서의 세금은 취득, 보유, 양도시에 발생하는데, 미국은 취득시 별도의 세금이 없다. 보유세인 재산세는 캘리포니아를 비롯한 35개 주가 모든 재산에 동일한 비율로 과세하는데 1% 정도이다. 워싱턴 D.C.를 포함한 16개 주는 재산 유형별로 차등 과세한다.

양도소득에 대한 세금은 개인의 경우 5단계로 구분해서 과세하지만 개인 세율에 관계없이 전체 양도소득의 20%를 납부할 수도 있다. 소유주가 최근 5년간 2년 이상 소유하고 거주한 주택은 양도소득세 면제 조건이 된다. 이때 개인의 경우 25만 달러, 부부인 경우 50만 달러까지 양도차익에 대해 비과세한다. ☺

주택 매매 절차



모기지 이자율의 변화와 주택 가격

구분	주택 가격	자기 자본	대출 금액	이자율	월 납부금
가정	600,000	100,000	500,000	6.5%	3,160
①	600,000	100,000	500,000	7.5%	3,496
②	551,984	100,000	451,984	7.5%	3,160

미국 주요 도시의 주택 가격 상승률

MSA	1-Yr. Rank	1-Yr. (%)	5-Yr. (%)	1-Yr. Rank
Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ	1	39.67	93.02	13
Naples-Marco Island, FL	2	38.89	134.6	4
Cape Coral-Fort Myers, FL	3	36.19	130.7	6
St. George, UT	4	35.27	71.63	20
Prescott, AZ	5	31.89	86.72	15
Lakeland, FL	6	31.86	80.83	17
Orlando-Kissimmee, FL	7	31.84	95.36	12
Coeur d'Alene, ID	8	31.77	80.45	18
Merced, CA	9	31.38	141.9	1
Deltona-Daytona Beach-Ormond Beach, FL	10	30.99	113.4	10

(자료 출처 : OFHEO, 2005년 12월 기준)

미국 주요 주의 주택 가격 상승률

State	1-Yr. Rank	1-Yr. (%)	5-Yr. (%)	1-Yr. Rank
Arizona, (AZ)	1	34.89	89.39	8
Florida, (FL)	2	26.83	107.24	4
Hawaii, (HI)	3	23.85	109.18	3
District of Columbia, (DC)	4	21.98	127.05	1
Maryland, (MD)	5	21.48	99.03	6
California, (CA)	6	21.07	117.29	2
Virginia, (VA)	7	19.66	83.23	10
Oregon, (OR)	8	19.5	56.33	19
Idaho, (ID)	9	18.64	49.55	26
Washington, (WA)	10	18.42	54.04	21

(자료 출처 : OFHEO, 2005년 12월 기준)