

스페인 부동산 시장의 매력

# 지중해의 햇살보다 강렬한 스페인의 유혹





스페인의 주택 가격은 주택담보대출 비율이 높고, 이민으로 인한 수요가 많아 큰 폭의 오름세를 보이기도 했지만 최근 들어 상승세가 다소 둔화되고 있다. 이에 비해 오피스, 상가와 같은 수익형 부동산은 공급 부족으로 최근 들어 공실률이 빠르게 하락하고 있다. 글 한병학 에디터 박준형 사진 윤소라

이베리아 반도 경제 대국 스페인. 한 해 스페인을 방문하는 관광객만 5600만 명으로 스페인 인구(약 4200만 명)보다 많다. 연간 관광 수입도 약 360억 유로로 우리나라 돈으로 환산하면 약 44조 원에 이른다. 우리가 흔히 아는 관광국인 이탈리아나 프랑스를 제치고 유럽에서 가장 많은 관광 수입을 올리는 곳이 스페인이다.

그 이유는 명쾌하다. 스페인은 유럽인들이 열광하는 작열하는 태양과 해변 그리고 전성기 이슬람의 문화 유적이 풍부해 볼거리와 놀거리가 넘치기 때문이다.

### 유럽 최적의 부동산 투자처, 스페인

스페인은 1986년 EU(당시 EC)에 가입하기 전까지만 해도 36년간의 프랑코 독재정권으로 인해 경제적으로 어려움을 겪었다. 실제로 프랑코 독재정권이 끝난 1979년에 스페인의 1인당 국민소득은 이라크와 비슷한 정도로 유럽에서 가장 못사는 나라에 속했다.

EU 가입은 스페인에 막대한 자금과 함께 눈부신 경제 성장을 안겨 주었다. 1990년에 1인당 국민소득이 1만 달러를 돌파했고, 2006년 현재 국민소득은 약 2만 1000달러에 달해 선진국 대열에 진입을 시도하고 있다.



1 마요르 광장과 주변의 오피스 빌딩(1층에는 카페와 레스토랑이 자리잡고 있다). 2 마드리드 구도심에서 가장 변화한 그랑비아 거리. 3 마드리드 구도심은 시 정부의 개발로 새롭게 단장됐다. 4 상권이 발달한 마드리드 구도심 5 마드리드의 아름다운 야경

스페인의 부동산 시장도 1990년대 말 이후 가파른 성장세를 보였다. 이는 경제 호황과 저금리라는 호재 속에서 국내의 수요가 증가했기 때문이다. 특히 부동산 중 주택 가격이 큰 폭으로 상승했다. 부동산 컨설팅 회사 피치 레이팅(Fitch Rating)에 따르면 1998년 초부터 2004년 말까지 스페인의 평균 주택 가격 상승률은 연평균 15.4%를 기록해 지난 6년간 유럽에서 가장 높았다. 뿐만 아니라 상업시설인 오피스 시장도 안정적인 수익률을 기록했다.

### 스페인 도심, 오피스 공급 부족으로 공실률 급감

스페인의 오피스 시장은 마드리드와 바르셀로나로 양분된다. 최근까지 거대 자금을 바탕으로 한 해외 펀드가 주된 투자처였지만 오피스 시장에 투자하는 사람들이 증가하는 추세에 있다. 2006년 현재 스페인 내 전체 부동산 투자 중 내국인이 차지하는 비율이 60%까지 증가된 상황이다.

1990년 말 이후 스페인의 주택 가격은 급등했다. 이에 따라 많은 오피스들이 리노베이션을 통해 인기가 많은 주거시설로 바뀌었다.



하지만 최근 주택 가격의 오름세가 다소 완화됐고, 높은 공사비용, 그리고 도심 지역을 중심으로 오피스 공간이 부족해 오피스의 주거시설 전환은 거의 없어진 상황이다. 세계적인 부동산 컨설팅 회사 쿠시먼 & 웨이커필드(Cushman&Wakerfield)의 2006년 1/4분기 시장 보고서에 따르면 마드리드의 오피스 공실률은 2004년 8.9%에서 2005년 8.5%로 낮아졌다. 바르셀로나 오피스 시장 역시 마드리드와 마찬가지로 스페인의 높은 경제 성장에 따라서 지속적인 오피스 수요가 창출되고 있다. 이런 수요를 반영하듯 작년 한 해 동안 주인을 찾은 오피스 공간이 40만㎡로 지난 10년 동안 가장 높은 수치를 기록했다. 특히 바르셀로나의 도심 지역(CBD, Central Business District)은 지금까지 공급된 대량의 신규 오피스가 도시 외곽에 집중돼 공실률이 빠르게 감소하고 있다.

부동산 중개회사 BCN Advisors의 대표 프란시스코 나투르말(Francisco Nathurmal)은 스페인의 오피스 시장을 “기존 소유주들이 현재 도심부 오피스를 매각하고 재투자할 만한 기회 대상 물건이 적어, 소유자들이 매각을 통한 이익 실현을 미루고 있을 정도로 수요에 비해 공급이 부족한 상황”이라고 설명했다.





1 장누엘이 설계한 아그바포레스(오피스). 2 리노베이션을 통해 새로 지어진 바르셀로나의 복합 빌딩. 3 구엘 공원에 위치한 고전적인 건축물.

### 스페인 주택 가격 상승률 소폭 둔화

1990년 말 이후 스페인의 주택 가격 상승률은 유럽에서 가장 높았다. 유럽 부동산투자 세미나(IPD, Investment Property Development)는 2004년 임대 수입과 자본 이득을 포함한 스페인 주택의 연평균 수익률이 14.7%라고 보고했다. 이는 오피스와 상가 등 상업시설 수익률(11.5%)에 비해 3.2%포인트 높은 수치다. 주택 시장의 열풍을 단적으로 보여주는 예다.

그러나 이러한 가격 상승세가 지속됨에 따라 다른 많은 유럽 국가와 마찬가지로 거품 논쟁이 일어나며 최근 들어 주택 가격 상승세도 한풀 꺾이는 모습을 보이고 있다. 실제로 스페인의 올해 1/4분기 집값 상승률(12%)은 지난해 같은 기간에 비해 3.7%포인트 둔화됐다.

현지의 부동산 관련 보고서에서는 세계적 추세인 금리 인상에도 불구하고 스페인의 주택 시장은 연착륙할 가능성이 높다고 전망하고 있다. 스페인은 여전히 경기가 호조를 보이고 있는 데다 주택담보대출 비율도 80%에 가까운 수준을 유지하고 있기 때문이다. 게다가 이민에 따른 주택 수요 증가, 영국과 독일, 북유럽 등에서 유입되는 풍부한 해외 자금 역시 스페인 주택 시장의 연착륙 전망을 뒷받침하고 있다.



1 호텔과 골프장이 함께 있는 본몬트의 복합 레저형 주거 단지 2 수영장, 스파 등 다양한 편의시설을 갖춘 본몬트의 주거단지 3 본몬트 타운하우스의 내부.



## 체계적인 개발로 유럽인들의 눈을 사로잡은 본몬트(Bonmont) 프로젝트

스페인에 투자하는 해외 투자자들은 남부의 'Costa del sol' 지역, 바르셀로나, 마요르카 섬 등에 위치한 레저형 주택을 구입하고 있다. 본몬트(Bonmont)는 호텔 - 주거 - 골프장이 복합된 레저형 주거단지로 바르셀로나 주변에서 가장 큰 규모의 대표적 프로젝트다.

바르셀로나 공항에서 남쪽으로 약 1시간을 차로 달리면 평지를 벗어나 코스타 다우라도(Costa Daurado)라는 구릉 지역을 만나게 된다.

본몬트 복합 주거단지는 이 구릉 지역에 위치해 주변은 비교적 낮은 수목이 둘러싸여 있고, 멀리 바다까지 바라볼 수 있다. 개발 회사인 엠이디(MED) 그룹은 전체 프로젝트를 4단계로 계획했다.

1992년은 1단계로 골프장만을 개발한 후 운영했다. 우선 골프장은 미국 100대 골프장 중 13개를 설계한 바 있는 유명한 로버트 트렌트 존스(Robert Trent Jones)가 디자인한 18홀 규모로 1996년과 1999년에 챔피언십 골프대회를 개최했다. 2000년 초반에 들어서는 스페인을 비롯한 유럽 각지에서 레저형 주택의 가치가 높아지기 시작하면서 MED 그룹은 스위스 투자 회사와 손잡고 공동 투자 형식으로 골프장 주변에 40~50평형 정도의 타운하우스와 고급 단독주택을 공급하기 시작했다. 결과는 주택 수요 급증에 따른 가격 급상승과 맞물려 대성공을 거뒀다. 현재는 3단계까지 성공적으로 분양했으며, 거주자의 40%는 독일, 영국, 북유럽 등지의 해외 소유주로 여름·겨울 휴가를 즐기기에 사용하고 있다. 또한 2008년 봄 골프장과 인접한 곳에 5성급 특급 호텔인 웨라톤 호텔이 들어올 예정이다.

MED 그룹은 소유주가 사용하지 않을 경우 다른 사람에게 빌려주고 관리하는 임대 서비스를 대행해주고 있다. 해외 소유주와 같이 1년에 몇 개월 정도의 휴가 시즌만 사용하는 경우 소유주는 임대 소득을 창출할 수 있어 매우 인기가 높다. 편의시설로는 골프장 외에도 실내의 수영장, 스파, 피트니스 센터, 테니스장 등이 있다. 현재 40평 규모의 타운하우스 주택이 40만 유로(한화 약 5억 원)에 거래되는데, 향후 나머지 미개발지에 타운하우스와 고급 주택이 들어서고 2008년에 웨라톤 호텔이 완공될 경우 프로젝트의 가치는 더욱 상승할 것으로 예상된다. ☺

