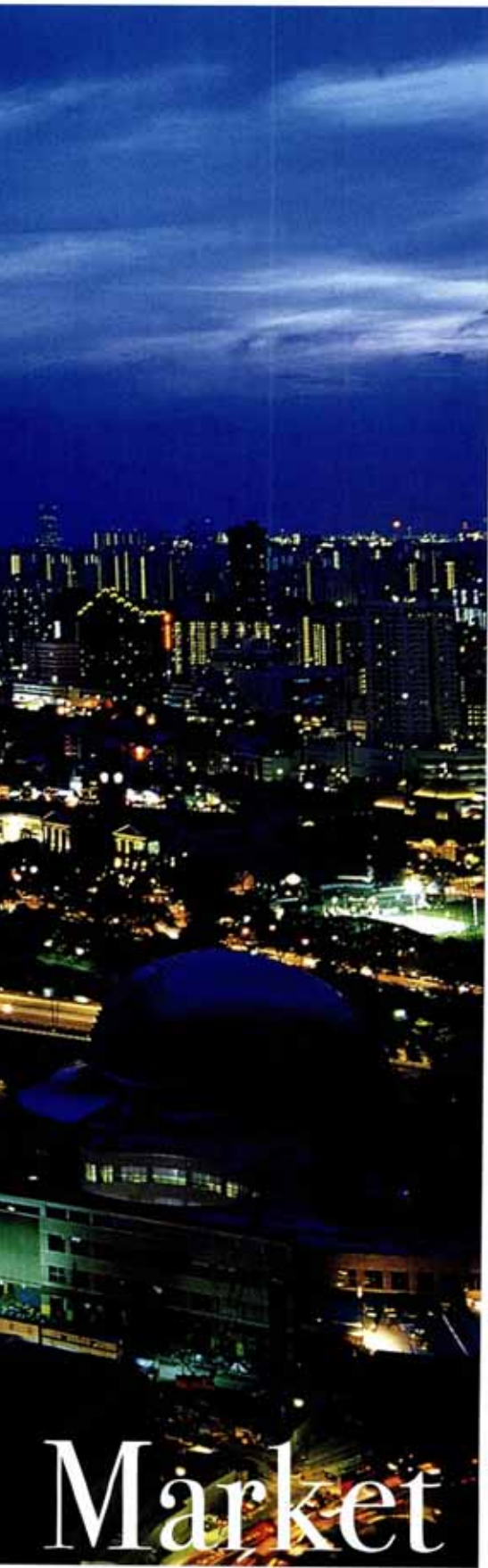




Singapore Real Estate



경제성장과 카지노 건설로 ‘고공행진’

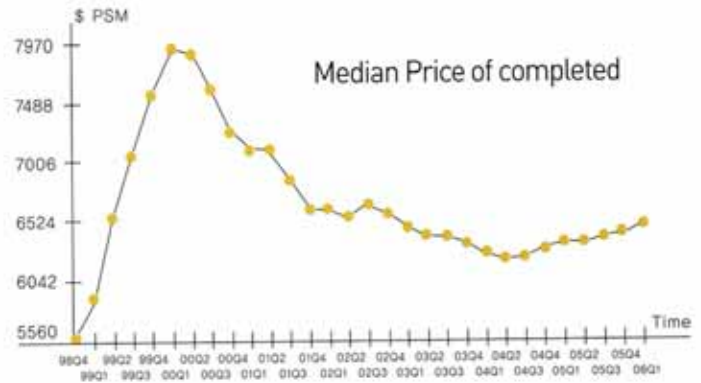
부동산 투자에 있어 가장 중요한 것이 ‘입지’라면 그다음으로 중요한 것은 ‘타이밍’ 일 것이다. 2006년, 투자처로서 싱가포르가 매력적인 이유는 이 두 가지 조건을 모두 충족하고 있기 때문이다. ‘아시아의 뉴욕’이라 불리는 싱가포르의 부동산 시장은 10년 간의 긴 침체기를 벗어나 이제 막 기지개를 켜고 있다. 글 이시정 부동산 칼럼니스트

2006년, 아시아의 금융 허브로 통하는 싱가포르의 부동산 시장은 ‘활황’의 출발점을 이제 막 통과한 상태다. 높은 경제성장률과 함께 마리나 베이(Marina Bay)와 센토사(Sentosa)에 조성되고 있는 카지노와 복합 리조트 등의 영향으로 10년 불황의 긴 터널 탈출에 성공한 것. 지난해부터 아파트, 오피스, 상업시설 등 모든 종류의 가격이 상승세로 돌아섰으며, 2007년까지 아파트 가격은 7~10%, 오피스 임대료는 20~30%가량 급등할 것으로 현지 전문가들은 내다보고 있다. 가격 반등이 시작되자 7000세대가량 적체돼 있던 아파트 미분양 물량이 빠르게 소진돼 현재 2000세대 규모로 줄었고, 이에 불안을 느낀 주택 수요자들의 움직임도 분주해졌다.

올 들어 지난 5월까지 싱가포르의 재개발 사업에 투자된 금액은 무려 22억 달러에 달한다. 이는 지난해 전체 투자 규모가 12억 5000달러 수준이었던 것에 비해 상당히 많은 액수로, 이 지역으로 세계 곳곳의 자금이 모여들고 있다는 것을 보여주는 대표적인 예다.

경제지 파이낸셜타임즈(FT)에 따르면 지난해 싱가포르의 외국인 직접 투자는 2004년에 비해 6.4%나 증가했다. 조세 규제를 피해 유럽 등지를 이탈한 자금과 국제 유가 급등으로 풍성해진 중동 지역의 자금이 이곳 싱가포르로 속속 상륙하고 있기 때문. 국제적인 금융 허브로 발돋움하기 위해 싱가포르 정부가 기울인 노력에 힘입어 GDP 또한 2003년 2.9%, 2004년 8.7%, 2005년 6.4%로 고공행진을 하고 있다.

현지 부동산 전문가들은 카지노 산업이 부동산 시장을 포함한 싱가포르 경제 전체에 미칠 영향이 상상을 뛰어넘는 수준이라고 예측하고 있다. 이들은 카지노 산업으로 인한 경제적 효과를 싱가포르 달러 100억~160억 달러로 예상하며, 경기 부양 효과는 총소득의 0.7배, 크게는 2배까지 기대하고 있다.



임대수입&매매차익, 고급아파트 일거양득의 투자처
싱가포르 부동산 시장의 활황을 주도하고 있는 종목은 고급 아파트와 오피스이다. CBD(Central Business District, 중심업무지구)의 A 등급 오피스의 경우 임대료가 폭대기에 걸려 있는데 초과 수요가 가격을 더욱 밀어올리고 있는 상황이다. 이 같은 현상은 주변 B급 지역까지 확산되는 추세다.

고급 아파트의 경우 싱가포르에 상륙한 외국 부호들의 자금이 빠르게 흘러들면서 지난해부터 가파른 가격 상승이 시작됐다. 카지노 산업이 본격적으로 가동되면 마카오, 멜버른, 라스베이거스 등지에서 벗어났던 것처럼 싱가포르에도 주택 공급의 부족 현상이 예견된다는 점을 눈치 챈 투자자들은 매입을 서두르고 있다. 특히 대형 호텔과 쇼핑시설이 밀집한 오차드 로드(Orchard Road)와 바다 조망이 가능한 이스트 코스트(East Coast) 지역, 센토사 해변의 주택들이 인기 물의를 하고 있다.

다른 서구 선진국들과 마찬가지로 싱가포르의 주택 시장 또한 양극화되고 있는 추세다. 최근 분양에 나선 센토사 해변의 오션 프론트(Ocean Front)의 경우 분양가가 1스퀘어피트에 1400달러, 원화로 환산하면 평당 약 2870만 원 선이다. 이는 불과 2년 전인 지난 2004년에 분양한 인근 아파트(평당 분양가 약 1730만 원)에 비해 무려 60~70%가량 오른 값이다. 이처럼 고급 아파트들의 가격은 폭등하고 있지만 서민 아파트에 속하는 공공 아파트(HDB)의 가격은 지난 1년 반 동안 평균 7% 상승하는 데 그쳤다. 향후 1년간 약 7~10% 정도 집값이 오를 것으로 예견되지만 80% 이상 차지하는 서민 아파트의 상승률이 상대적으로 낮다는 점을 감안하면 고급 아파트의 가격 상승률과 투자 수익률은 매우 높은 셈이다.

시장 환경에 비춰봤을 때 고급 아파트는 싱가포르에서 투자하기에 가장 안전하고, 확실한 투자 종목이다. 특히 최근에 분양되거나, 입주 를 시작한 새 아파트의 경우 높은 임대수입과 단기 매매차익을 동시에 기대할 수 있어 좋다.

외국인이어도 주택 구입시 70% 이상의 대출을 받을 수 있기 때문에 생각만큼 많은 금액이 필요하지도 않다. 현재 대출 금리는 약 3.75% 선, 새 아파트의 경우 시세의 5% 정도가 월세 수입으로 돌아온다는 점을 감안하면 매도 시점이 아닌 보유 기간에도 '남는 장사' 가 될 수 있다는 계산이 나온다. 특히 오차드 로드, 마리나 베이 등 핵심 주변 지역의 경우 렌트 시세가 꾸준히 상승하고 있어 임대수익은 더욱 짝짱해질 전망이다. 현지 부동산 관계자들은 2010년 카지노가 본격적으로 운영될 시점이 되면 7%선까지 임대료 상승 가능성을 점치고 있다.

이미 폭대기에 걸린 임대료가 앞으로도 계속 오를 것이라는 기대는 싱가포르가 일명 '주재원의 왕국' 이기 때문에 가능하다. 싱가포르의 고급 주택은 대부분 싱가포르에 밀집해 있는 수많은 외국계 금융회사들의 현지 사장이나 임원들에게 임대되는데 그 비용을 개인이 아닌 회사가 지불하기 때문에 가격 상승으로 인한 충격이 상대적으로 덜하다. 카지노 성업 이후 형성될 제2의 수요층도 아시아와 세계 각국의 부호들로 구성될 전망이다. 새로운 설비에 전망이 좋은 호화 아파트의 향후 시장 가치 상승의 가능성은 상당히 높은 편이다.

싱가포르 부동산 시장에서 가장 핵심 지역이라 할 수 있는 오차드 로드 주변의 아파트 가격은 그야말로 천차만별이다. 일반적으로 방이 4개인 40평형 규모 아파트의 매매가는 12억~13억 원 선. 위치와 건축 연한, 개발 컨셉트에 따라 2~3배 이상 비싼 곳도 있다. 이스트 코스트 지역의 경우 이보다 다소 저렴한 6억~10억 원 선에 매입할 수 있다.

한편 지은 지 20~30년 지난 노후 아파트를 매입해 재건축을 기대하는 것도 괜찮은 투자 방법이다. 어쨌든 대부분의 금융 비용이 월세로 회수되기 때문에 재개발 가능성이 높은 단지를 저렴하게 사들인 후 임대 수익을 얻고, 재개발 특수도 노리는 것이 큰 무리는 아니다. 엔블록(En-bloc)이라 불리는 싱가포르의 재건축 방식은 우리와 많이 다르다. 해당 단지를 재건축하려는 사업자가 모든 가구를 사들이고 이주시킨 후 완전히 새로운 컨셉트로 다시 개발한다. 따라서 재건축이라기보다는 재개발이라는 표현이 더 적절하다. 기존의 소유주에게 싼값에 새



1 고급 아파트와 오피스 시세가 강세를 보이고 있는 싱가포르. 2 높은 분양가에 팔리고 있는 City Square 레지던스 거실 전경. 3 싱가포르에는 바다 전망을 감상할 수 있는 곳이 많다.





경제성장으로 부동산 시장이 활황인 싱가포르 시내 전경.

아파트를 분양받을 수 있는 특혜를 주지는 않지만 많게는 시세의 2배 정도 되는 금액을 주고 기존 아파트를 사들이므로 기존 주택의 소유자들에게 재개발은 그야말로 '대박'으로 통한다. 상대적으로 초기 투자 비용이 저렴하고, 안정적인 임대 소득이 확보되는 데다 재건축으로 인한 매매차익을 기대할 수 있기 때문에 재건축 대상 아파트는 한국인 소액 투자자들에게 가장 적절한 상품이다. 재건축 확률이 높은 단지에 관한 정보는 시장에 잘 공개돼 있지 않으므로 전문 부동산 중개법인 등의 도움과 조언을 구하는 것이 좋다.

외국인도 자유로운 아파트 거래 가능

싱가포르 부동산 투자에 있어 가장 흔한 질문이 싱가포르의 정부의 통제에 심한 나라인데 외국인도 부동산 소유가 가능한지는 것이다. 결론부터 이야기하면 아파트 소유에는 아무런 문제가 없다. 단독주택이나 타운하우스 등 대지를 끼고 있는 주택은 외국인이 취득할 수 없다. 아파트도 작년까지는 6층 이상일 경우만 소유할 수 있었지만 올해부터 규제가 모두 풀려 층수와 무관하게 외국인도 모든 아파트를 소유할 수 있게 됐다. 단 HDB라 불리는 공공 아파트는 외국인이 보유할 수 없다.

싱가포르의 부동산 소유 체계는 크게 3가지로 나뉜다. 크게 소유권 전체를 인정하는 프리홀드(Free Hold)제도와 일정 기간의 사용권을 인정하는 리스홀드(Lease Hold) 제도로 나뉘는데 리스홀드에는 기한이 999년과 99년인 것이 있다. 각각 999년, 99년이 지나면 사용권을 정부에 반납해야 하는데 아파트의 경우 20년 이상 지나면 대부분 재건축이 추진되고, 새로운 아파트 단지가 조성되면 다시 새로운 리스 계약이 성립되기 때문에 사실상 아파트 소유와 거래에 아무런 문제가 없다고 봐도 무방하다.

싱가포르 부동산 투자의 가장 큰 장점은 서구 선진국 못지않은 시장의 투명성이 확보돼 있다는 것이다. 모든 정보가 공개되며, 영어를 사용하기 때문에 시장과 부동산 물건의 정보를 얻기가 상당히 수월하고, 거래 시스템 또한 매우 합리적이어서 투자하기에 매우 안전하다. 사회 구조와 법 제도가 선진적이고 안정적인 것 또한 투자자들에게 유리하다.

아직 시장 경제 체계가 불안한 중국의 경우 한 달에도 수차례의 부동산 시장에 대한 규제가 쏟아지기 때문에 시장을 멀리 내다보기 상당히 어렵고, 위험성이 큰데 다른 동남아시아 국가들도 이 같은 위험으로부터 자유롭지 못하다.

쉽고 합리적인 거래 시스템

싱가포르 부동산의 매입과 보유에 대해 조금 더 자세히 살펴보자. 싱가포르의 아파트를 매입할 때 등록세는 따로 없고, 총 매매가액의 일정 비

율에 해당하는 취득세만 내면 된다. 취득세의 계산 과정은 다소 복잡한데, 총 가액의 3%에서 5400달러를 빼면 대체로 딱 맞는 금액이 산출된다. 양도소득세 등 아파트의 가격 상승으로 인해 발생한 시세차익에 대해 지불해야 하는 세금의 개념도 없다. 보유 기간에 관계없이 사고팔 수 있으며, 우리 식 표현으로 분양권 전매도 무제한 가능하다. 신규 아파트는 우리나라와 마찬가지로 선분양 후시공 제도이며, 분양받을 때 계약금은 총 분양대금의 1%이고, 약정한 날까지 전체 대금의 20%를 납부하면 통상적으로 나머지는 은행 대출로 대납된다.

한 아파트의 초기 분양 가격은 경기에 따라 오르기도 하고, 내리기도 한다. 아파트를 분양하는 과정에서 사업주가 원하면 가격을 올려 받을 수도 있다. 최근 입주 시작된 아파트 더 피어(The Pier)는 초기 분양 시점에 전염병 싸스 등의 영향으로 분양 기기가 안 좋아 저렴하게 분양했지만 현재 몇 채 안 남은 미분양 주택을 그보다 약 20%가량 비싸게 팔고 있다. 층이나 향이 초기 분양 분에 비해 훨씬 안 좋지만 아파트 가격이 상승세로 돌아서자 분양주는 가격을 올렸고, 오른 가격에도 남은 물량은 빠르게 소진되고 있다. 때문에 핵심 지역에 위치한 콘도일 경우 전망 좋은 로열층 물건을 분양받으면 분양 가격 자체가 꾸준히 상승하므로 분양권 전매를 통한 시세차익의 실현이 수월한 편이다.

아파트 계약을 할 때 중개사는 물론 변호사 선임이 의무화돼 있다. 중개수수료는 총 매매가의 2%이고, 집을 매도하는 사람만 낸다. 변호사 비용은 싱가포르 달러로 2000~3000달러 정도인데 대형 부동산 중개 회사를 통한 경우 모기지 알선의 대가로 은행이 지불하는 경우가 많다. 재산세는 싱가포르 달러로 100만 불짜리 아파트일 경우 연간 1500불 선으로 부담이 크지 않다.

현지에 거주하지 않는 순수한 투자 목적의 수요자들은 부동산 중개 회사를 통하면 모든 일을 편리하게 처리할 수 있다. 특히 싱가포르 아파트의 경우 모두 월 임대이기 때문에 이를 관리하기 위해선 부동산 중개 회사를 통하는 것이 좋다. 통상적으로 전기, 수도 등 생활 요금은 세입자가 내지만 관리비는 집주인이 부담하는데, 잔손이 가는 일 처리를 맡길 수 있으며 수수료는 월 임대 수입의 10%이다.

싱가포르 부동산 시장의 활황은 카지노 개장 시점인 2009년 절정을 이루며 향후 10년간 지속될 것으로 기대된다. '아시아의 스위스'라고 불릴 만큼 선진화된 싱가포르의 금융 시장은 투자자들을 속속 불러 모으고 있고, 인도를 비롯한 동남아시아 경제의 활성화는 싱가포르의 입지와 위상을 더욱 강화시키고 있다. 여기에 카지노 건설 특수까지 가세해 싱가포르의 부동산 시장에 당겨진 불길은 오랜 기간 활황 타오를 전망이다. 때문에 싱가포르를 투자 대상으로 선정했다면 행보는 짝을수록 좋다. ☺