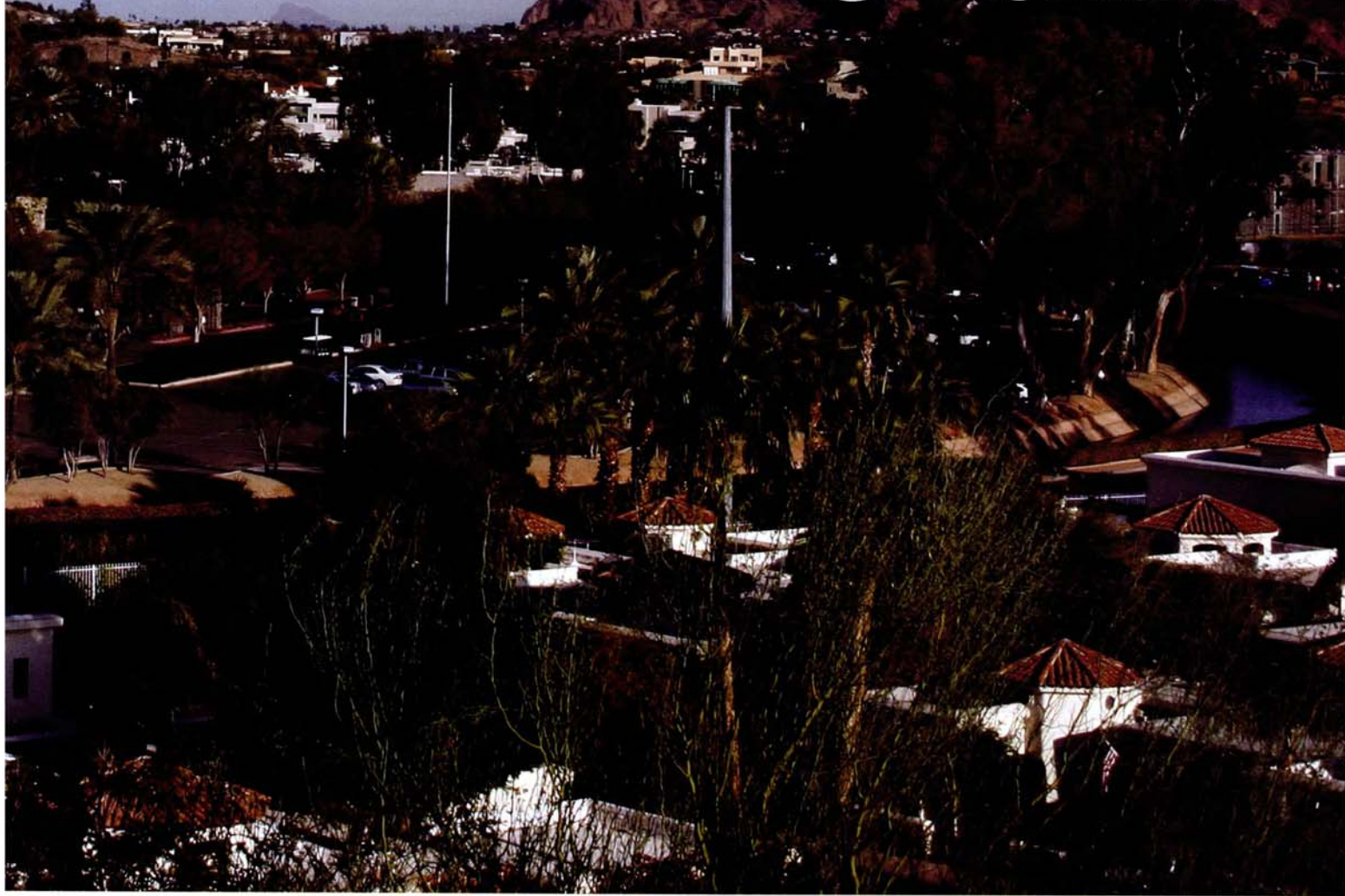


베이비 부머들의 은퇴 주거지로 각광받는 피닉스

Phoenix, The State of Arizona

에디터 김소진 사진 이금희



사막 위의 인공도시, 애리조나 주의 주도(州都) 피닉스.

1년 내내 태양빛이 풍부해 구름 한 점 없는 날이 300일이나 되는 피닉스에는 7, 8월에 비가 조금 내릴 뿐 겨울에도 강수량이 거의 없다. 그래서 사막 같은 허허벌판에 키가 큰 선인장과 오렌지나무가 자라고, 겨울철에는 도처에서 관광객들이 몰려들어 리조트, 호텔 업계는 호황을 맞는다.

메이저리그의 캠프가 있으며 미국인들이 생각하는 이상적인 은퇴 생활지로 유명한 이곳에는 골프를 치기 위해 잠시 왔다 가는 사람들을 많이 볼 수 있다.

차로 2시간 거리에 콜로라도의 그랜드캐니언이 있는 피닉스는 넓고 평평한 지형 덕분에 개발이 용이하다.

최근에는 카우보이와 선인장이 연상되는 이곳 피닉스에 하이테크와 소프트웨어 산업에 종사하기 위해 이주하는 근로자들이 유입되면서 인구가 늘고 있다.



라스베이거스에 이은 투자 물결 피닉스로 몰리다

몇 년 전만 해도 피닉스는 미국에서 집값이 가장 싼 곳에 속했다. 하지만 저금리 영향과 함께 부동산 개발 붐이 일어나면서 지난해 피닉스의 주택 가격은 약 50% 상승했다.

현지 중개업자들은 “작년 미국의 모기지 이율이 6.5~7% 선으로 낮았기 때문에 매달 이자 부담을 지더라도 주택을 매입하는 것이 더 이익이었다. 겨울 성수기에는 더 높은 임대료를 받을 수 있고 집값이 가파르게 상승하기 때문에 사람들이 주택 구입을 서두른 것”이라고 얘기한다.

피닉스는 전체 토지 중 사유지보다 국·공유지와 인디언 소유의 땅이 많다. 그래서 부동산 개발 붐이 일어나면 수요에 비해 공급량이 많지 않아 집값 상승폭이 더 커지는 것이다. 개발 업체들이 수요가 많다고 한꺼번에 분양 물량을 내놓지 않고 보통 10년 동안 단계적으로 분양해 분양가를 높이는 점도 집값 상승을 부추기는 요인 중 하나다.

피닉스는 부동산 개발이 활발하고 잠재 투자 가치가 풍부하다. 애리조

나 주는 라스베이거스보다 반경이 넓고 비즈니스가 활발하며 재해가 없어 안전하다.

한국의 디벨로퍼가 어느 지역으로 프리웨이(Freeway)가 뚫리는지 정확히 알고 찾아올 정도로 피닉스는 국내외 투자자들의 관심이 높다. 도로 옆 빈 땅들은 모두 개발 계획이 잡혀 있다.

따라서 3년쯤 뒤에는 사막의 신기루처럼 피닉스에도 도심 기능이 갑자기 늘어날 것으로 현지 중개업자들은 내다보고 있다. 피닉스는 1년 미만 거주 시 소득에 비례해 양도세를 부과하는데, 1년 이상 거주 시 양도세율이 15% 선이다. 2년 거주하면 양도세가 비과세되지만 부부 합산 연소득이 일정 수준을 넘으면 세금이 부과된다. 또한, 시카고의 재산세율이 3~4%인데 반해 피닉스는 1% 선으로 세금 부담이 적다.

집값이 10만 달러라면 세율 1%를 적용해 재산세가 1000달러 정도, 다른 지역에 비하면 저렴한 편이다.



화려한 노년을 꿈꾸다, 미국의 베이비 부머

미국 부동산 업계의 최대 이슈는 베이비 붐 세대다. 1945년에 태어난 이 세대들이 올해 60세를 맞이하면서 미국 사회가 들쭉거리고 있다. 미국 통계청에 따르면 1946년부터 1964년까지 태어난 베이비 붐 세대는 약 7700만 명. 미국 전체 인구(2억9000여 만 명)의 27.5%에 달하는 엄청난 규모다.

베이비 부머들이 여가와 여행에 쓰는 돈은 평균 1155달러(약 120만 원). 이 중 72%가 최소 한 번 이상 여행을 즐긴다. 결국 이들 베이비 붐 세대들이 막강한 소비 세력으로 등장하면서 부동산 시장의 커다란 이슈로 떠오르고 있다.

경제적 여유와 시간이 많은 베이비 부머들은 은퇴 후에도 적극적인 활동을 하기 때문에 이에 대한 욕구를 충족시킬 수 있는 생활 주거지를 찾게 마련이다. 베이비 부머들은 대부분 캘리포니아, 애리조나, 플로리다 등과 같이 기후가 따뜻하고 경치 좋은 곳을 선호

한다. 베이비 붐 세대들은 주택 소유에 대한 욕구가 강하고 시설 관리에 대한 부담을 기피하는 경향이 있다. 그래서 자기 소유의 집에 살면서 골프장, 수영장, 헬스클럽 등 각종 부대시설을 이용할 수 있고 시설과 주택에 대한 관리 업무를 회사에서 대행해주는 은퇴형 주거 타운을 선호한다.

이들 개발 업체들은 위성 TV 시스템, 초고속 인터넷망 등 첨단 시설을 갖추는 것은 물론, 다양한 여가 프로그램과 고급 편의시설을 제공해 안락하고 편안한 노후 생활을 즐길 수 있도록 하는 데 주력하고 있다. 중산층 노인들을 대상으로 하는 은퇴형 주거 타운은 분양형과 임대형, 회원형으로 운영되고 있으며 적게는 300세대, 많게는 7000세대 규모의 대단지도 있다. 이와 같이 다양한 부대시설과 서비스를 이용하면서 활기찬 노년을 보낼 수 있는 은퇴형 주거 타운은 미국 부동산 시장의 한 축으로 자리매김하고 있다.

‘인생의 3막’이라는 뜻의 트릴로지(Trilogy).
 제2, 제3의 인생을 살고 싶은 노년층을 위한 은퇴형 고급 주거 타운이다.
 구름 한 점 없이 맑고 깨끗한 하늘 아래 푸른 골프장이
 펼쳐져 있고 주위에는 고급 단독주택들이 자리 잡고 있는 트릴로지.

Trilogy

인생의 3막을 여는 보금자리, 트릴로지

주택 개발업체 셰이홈(SheaHome)사가 개발한 트릴로지는 피닉스의 북서쪽 비스타니아 도로(Vistancia Blvd.) 근처에 자리 잡고 있다. 트릴로지의 부지는 총 6000평방피트로 시흠 사가 13년 전에 매입해둔



것이다. 이미 작년 5월 총 2570채 중 800채를 1차 분양했으며 앞으로 12년 동안 순차적으로 개발, 분양할 예정이다. 이곳에는 부부 중 한 명이 45세 이상일 경우에만 입주가 가능하고 18세 미만은 거주할 수 없다.

트릴로지는 2년 거주 의무 조항이 있긴 하지만 1년 거주 후 임대할 수 있으며

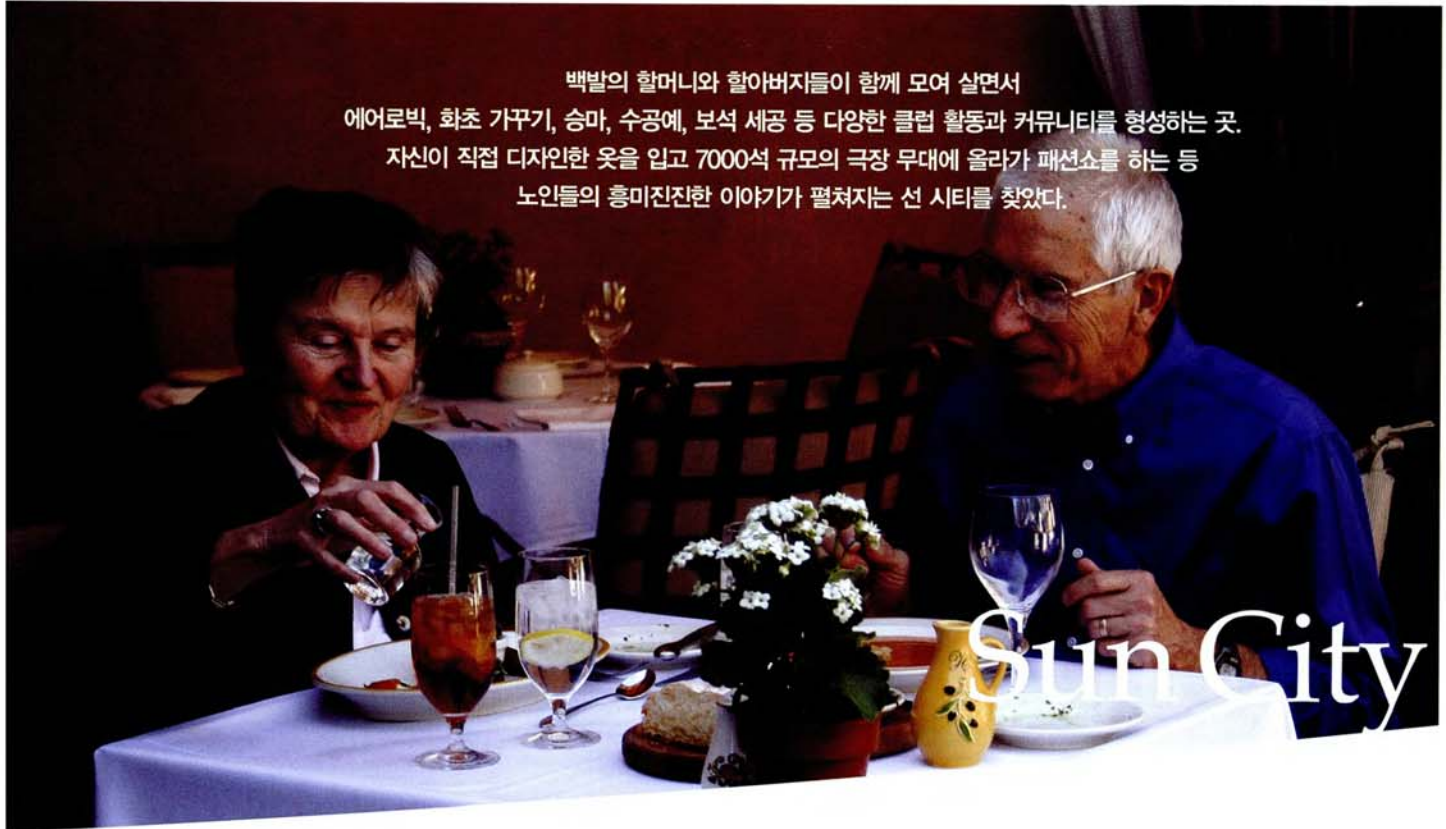
사망과 건강 등의 사유로 집을 팔아야 할 경우 매매가 가능하다. 도로 등 공유지에 대한 관리비는 전기·수도 요금을 제외하고 월 137달러 선이다.

트릴로지에 사는 한 67세 남자는 뉴욕 공항에서 일하다가 10년 전 은퇴 후 집값이 싸고 조용한 피닉스로 이사 왔다고 말한다. 뉴욕의 2층 주택에 살았던 그는 딸이 사는 곳 가까이를 물색하다가 트릴로지의 40만 달러짜리 집으로 이사 오게 됐다고 한다.

트릴로지에는 12개의 견본 주택이 있는데 인테리어와 건축 설계가 잘 돼 있어 설계·인테리어 디자이너들이 자주 방문한다고 테니스 존스(Dennis Johns) 씨는 말한다.

최근 미국 주택 건설업자가 뽑은 곳 1위에 선정된 트릴로지의 전용면적 80평짜리 주택은 옵션 빼고 51만 달러, 옵션을 포함할 경우 80만 달러에 달한다. 와인 셀러와 손주들이 따로 쓸 수 있는 놀이방이 포함된 같은 평형의 집도 분양가가 약 80만 달러 수준이다.

백발의 할머니와 할아버지들이 함께 모여 살면서
에어리빅, 화초 가꾸기, 승마, 수공예, 보석 세공 등 다양한 클럽 활동과 커뮤니티를 형성하는 곳.
자신이 직접 디자인한 옷을 입고 7000석 규모의 극장 무대에 올라가 패션쇼를 하는 등
노인들의 흥미진진한 이야기가 펼쳐지는 선 시티를 찾았다.



노인들의 천국, 40년 전통의 선 시티

피닉스 동남부에는 1960년대 초 델 웨브(Del Webb)가 설립한 세계 최대 은퇴형 주거 타운 선 시티가 있다. 약 86만 평에 달하는 선 시티에는 1만3500채 주택에 약 8만 명이 살고 있다.

선 시티에는 70년대 건립된 선 시티 웨스트(Sun City West)와 7~8년 전 설립된 선 시티 그랜드(Sun City Grand)가 있다. 선 시티 웨스트에는 부부 중 한 명이 45세 이상인 사람이 살고 있으며 선 시티 그랜드에는 비교적 젊은 세대들이 거주한다. 선 시티에는 부부 중 한 사람이 45세 이상인 세대만 입주할 수 있으며, 19세 미만은 거주할 수 없다. 가족, 친지 등 외부인이 20일 이상 거주할 때는 반드시 신고해야 한다.

선 시티 내에는 골프장, 쇼펜터, 종합병원, 알츠하이머 연구소, 교회, 은행 등 다양한 부대시설과 대규모 레크리에이션 센터가 5개나 있다. 선 시티에는 거동이 불편한 노인들을 위해 생활이 용이하도록 주택이 설계되어 있으며, 승용차 대신 골프 카트(Golf Cart)를 타고 이동하는 노인들을 쉽게 볼 수 있다. 이곳에서는 의료·간호 서비스를 비롯해 심부름이나 빨래, 청소, 일용품 구입하는 일에 이르기까지 일체의 서비스를 받을 수 있다.

선 시티에 사는 한 현지인은 “5년 전 선 시티 웨스트에 주택을 22만

달러에 매입했는데 집값이 꾸준히 오르면서 지금은 50만 달러에 달한다. 2000평방피트 규모의 집 매매가가 보통 30만~40만 달러 수준”이라고 말한다.

선 시티에는 주택소유자협회가 조직돼 여러 가지 문제를 자치적으로 해결하고 있다. 관리비는 매달 2달러로 거의 미미한 수준이며, 레크리에이션 비용은 연간 330달러 선이다. 선 시티 주민들이 내는 재산세액은 300달러 안팎이다. 연간 1000달러를 내는 다른 지역에 비하면 3분의 1 수준에 불과하다고 선 시티에 사는 주민은 말한다. 이곳에는 취학 자녀를 위한 교육 기관이 없어서 세금 중 가장 부담이 큰 교육세가 면제된다. 그리고 초기부터 실버 주택의 정착을 위해 연방 정부와 주 정부가 세제 혜택을 부여했기 때문에 세금 부담이 적은 편이다.

최근 개발, 분양된 트릴로지와 40년 전 개발된 선 시티는 미국 노인층들의 라이프스타일과 주거 트렌드를 반영하는 좋은 예다. 베이비 붐 세대를 타깃으로 하는 시장은 당연히 기회다. ‘저출산’과 ‘고령화’로 고민하고 있는 우리나라 실버 주택 시장에도 시사하는 바가 크다. 나이가 들어도 끊임없이 취미를 갖고 봉사 활동을 하면서 질 높은 삶을 살고 있는 선 시티의 골드 커뮤니티가 부러울 따름이다.



고령화 사회로 진입한 일본, 도쿄 도심 실버주택 집중

Japan

일본의 베이비 붐 세대들도 늙어가고 있다. 일본의 노년층은 미국의 베이비 부머들과 사뭇 다르다. 실버 주택의 형태만 보더라도 일본은 골프, 피트니스 등 고급 부대시설을 갖춘 은퇴형 주거단지가 아닌 맨션 형태의 케어 하우스(Care House)나 유료 노인 홈이 대부분이다.

세계 최고의 장수 국가이자 노인 왕국인 일본이 고령화 사회로 접어든 것은 65세 이상 인구가 7%를 넘어선 1970년대다. 일본은 2001년 6월 기준 65세 이상 고령자가 2252만 명, 전체 인구의 18%를 차지했으며, 2006년 현재는 전체 인구의 20%를 차지하는 2400만 명으로 증가했다. 75세 이상 노인도 933만 명으로 2010년에는 4명 가운데 1명이 65세 이상 노인이 될 전망이다.

노인 인구의 급증으로 일본에서는 실버 산업이 변창하고 있다. 관련 업계에 따르면 휠체어, 특수 침대, 입욕 보조 용구 등 실버 용품 매출이 매년 10% 가까운 성장을 거듭해 39조 엔 규모의 실버 시장을 형성하고 있으며 2025년에는 155조 엔 규모로 커질 전망이다.

노인 요양 시설은 전국적으로 3000개가 넘는다. 최근에는 학교간 통합이나 폐교로 쓸모없어진 학교 부지를 기업과 지방 정부에서 케어 하우스로 활용하는 경우가 늘고 있다. 케어 하우스는 노인 식사와 입욕 등 생활 서비스를 낮은 가격에 제공하는 노인 복지시설의 일종이다. 일본 정부는 이 같은 케어 하우스를 1만 개가량 더 늘려 노인 5만 명이 입주할 수 있게 한다는 계획을 발표하바 있다.

일본의 실버 주택들은 도시 외곽보다 도시 중심부에 많이 들어서 있

다. 도쿄 치바현 카시와시 지역에 위치한 '시하트카시와'는 시즈 라이프 케어사가 개발한 지상 5층짜리 39실 규모의 실버 주택이다. 이곳에는 간호사가 24시간 상주하면서 노인들의 건강을 체크하고 협력 의료 기관과의 제휴로 전문적인 건강 상담을 하고 있다. 75~85세 기준으로 입주 일시금은 1인실이 740만~780만 엔, 2인실은 1070만~1150만 엔이다. 월 이용료는 1인실이 21만 9500엔, 2인실은 36만 8600엔 선이다.

도쿄 후오구 니혼바시 하코자키초에 위치한 '미래저 니혼바시'는 지하 1층~지상 6층, 50실 규모로 65세 이상인 사람만 입주 자격이 주어진다. 입주금 1170만~2320만 엔, 월 이용료 16만 8000~26만 8000엔이며 관리비, 식비는 세금을 포함해 8만 4000엔 수준이다. 실버 주택 내에는 5~6명의 간호사가 상주하고 있으며 입주자 1.5~2명당 케어 스태프를 1명 이상 배치하고 있다. 입주자들은 언어, 청각 기능 회복 훈련과 매일 아침 몸의 기력을 회복하기 위한 체조를 한다. 당뇨병식, 신장병식 등 필요에 따라 개인별로 식사가 준비되며 배뇨, 배변 등을 미리 체크해 용변을 볼 수 있도록 한다.

일본에서 실버 산업이 발전할 수 있었던 것은 정부의 제도적 뒷받침이 컸다. 일본 후생성은 지난 1985년 실버 산업 진흥지도실을 설치해 각종 조사 연구, 사업자 지도, 융자제도 등을 통해 실버 관련 사업을 적극 지원하고 있다. 일본의 실버 산업은 한국보다 20년 이상 앞서 있는 것으로 평가받고 있다. ☺