제2의 전성기를 맞을 하와이, 오아후 섬

하와이, 콘도 '타임셰어 투자 'Booming up'

남태평양의 피지, 괌, 오스트레일리아, 뉴질랜드와 함께 세계적인 관광 휴양지로 각광받고 있는 하와이(Hawaii). 2~3년 전부터 새로운 전환점을 맞은 하와이의 주택, 리조트 시장의 현장 속으로 들어가보자. 에디터 김소진 사진 이금희

알로하(Aloha)! 하와이 어디서나 들을 수 있는 이 말은 '환영한다'는 뜻이다. 남태평양 바다가 바라보이는 발코니 문을 열면 밀려오는 파도 소리에 가슴 설레는 곳이 바로 하와이다. 365일 내내 18~24도를 유지하고 7, 8월 한여름에도 30도를 넘지 않는 따뜻하고 쾌청한 날씨를 지닌 곳.

하와이에는 천식 환자가 없고 평균 수명이 80세를 넘을 정도로 공기와 물이 맑고 깨끗하다. 25년간 내린 비를 지하 암반에서 필터링한 지하 암반수를 식수와 욕조, 싱크대 물로 사용하고 흰 와이셔츠를 며칠 동안 입어도 목이 더러워지지 않을 정도로 공기가 맑다.

하와이의 유인도는 오아후(Oahu), 마우이(Maui), 카우아이(Kauai) 등 8개인데 여기에 모두 125만 명이 살고 있다. 이 중 88만 명이 거주하고 있는 오아후 섬은 와이키키(Waikiki)에서 코올리나(Ko Olina)로 이어지는 남서쪽 해안가를 중심으로 다운타운이 형성돼 있다.

Hawaii Real Estate Market

바다에서 서핑과 수영을 즐기거나 수영복 차림으로 오가는 사람들로 와이키키의 하루는 저물지 않는다. 비치 주변에는 캘리포니아, 워싱턴 등 미국과 일본, 유럽 등 세계 여러 나라의 부호들이 리무진과 오픈 카를 타고 다니며 휴양을 즐기는 모습을 쉽게 볼 수 있다. 삶의 여유와 풍요로움을 느끼게 하는 곳, 하와이는 은퇴 이후 노년에 거주할 만한 지역으로 단연 인기가 높다.

호놀룰루에서는 65세 이상인 사람들이 시에서 운영하는 골프장에서 골프를 칠 경우 3달러만 내도 된다. 자녀들이 장성해 세계 곳곳에 뿔뿔이 흩어져 살 경우 함께 모여 휴식을 취할 수 있는 장소로 하와이를 택하는 경우가 많다. 이렇게 필요에 따라 신분의 상징이 될 만한 고급 콘도나 단독 주택을 바다와 가깝고 따뜻한 곳에 마련하려는 사람들이 하와이로 몰린다.

하와이를 '자신의 집 정원'이라고 생각한다는 얘기가 있을 정도로 하와이에는 일본인들이 많이 살고 있다. 1989년까지는 이곳 부동산을 매입하려는 일본인들로 넘쳐나 공급이 달릴 지경이었다.

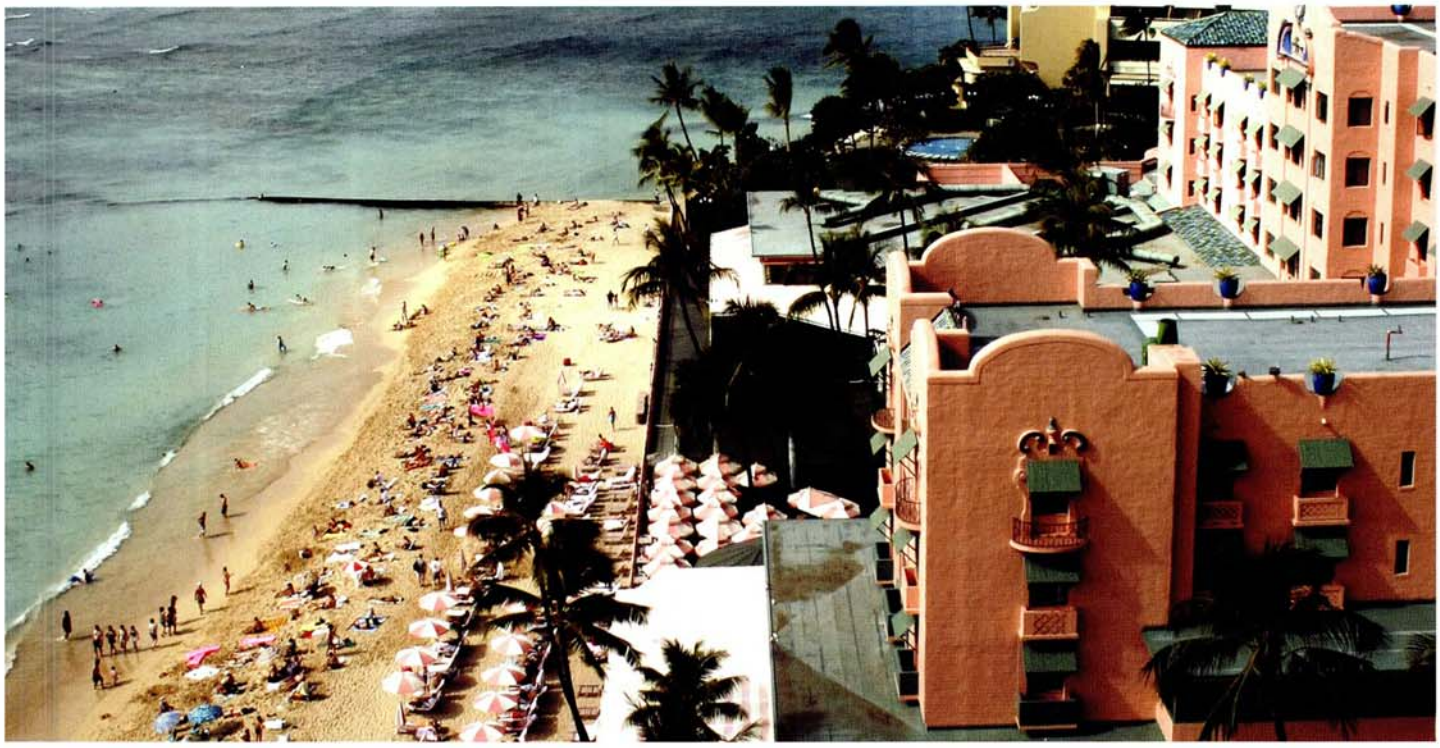
그 당시 하와이 부동산의 70~80%는 일본인 소유였다. 하지만 90년대 일본의 경기 불황으로 일본인들이 하와이의 땅과 건물을 처분하면서 현재 일본인 소유의 부동산은 45% 정도만 남아 있다고 현지 관계자는 전한다.

하와이 부동산 시장은 2000년도 들어서면서 다시 호황기를 맞았다. 미국의 저금리 영향뿐만 아니라 준공한 지 30~40년 된 호텔을 재개발해야 하는 시점과도 맞물려 하와이 부동산 시장은 다시 꿈틀거리기 시작했다. 작년 9.11 테러 이후 관광객들이 줄어드는 등 잠시 타격은 있었지만 다시 활기를 띠기 시작했다.

오아후 섬뿐만 아니라 주변 다른 섬들의 집값도 크게 올랐다. 특히 '빅 아일랜드'라고 불리는 하와이 섬의 주택 가격이 30~40% 선으로 가장 많이 올랐다. 뒤이어 마우이, 카우아이, 오아후 순으로 집값 상승률이 높았다.

Multiple Listing Service(MLS) 통계에 의하면 2005년 6월 기준 하와이 섬의 단독 주택 중간 가격은 2004년 28만1000달러에서 39만7800달러로 지난해 같은 달 대비 41.6% 오르고, 콘도미니엄은 28만9500달러에서 39만5000달러로 36.4% 뛰었다.

지난 한 해 동안 오아후 섬의 단독 주택 중간 가격은 59만 달러로 2004년 대비 28.3% 상승했으며 콘도미니엄의 중간 가격은 26만9000달러로 29% 올랐다. 오아후 섬에서는 다이아몬드 헤드(Diamond Head) 일대의 단독 주택이 89만8500달러로 가격대가 가장 높고 하와이 카이(Hawaii Kai), 노스 쇼어(North Shore), 카일루아(Kailua) 순으로 비싸다.



현지 관계자들은 하와이 부동산 가격이 아직 정점에 이르지 않았기 때문에 앞으로 집값이 더 오를 여지가 충분하다고 말한다. 세계적인 휴양지임에도 불구하고 주택이나 땅값이 크게 비싸지 않고 캘리포니아보다도 가격대가 낮기 때문. 호놀룰루는 세계에서 콘도 가격이 가장 비싼 곳으로 알려진 뉴욕(144만8000달러)보다 최소 4분의 1 정도 저렴하다. 호놀룰루 시내 땅값은 서울 도심의 땅값보다 낮은 평방 피트당 200~250달러로 평당 800만원 수준.

O ahu Residential Market 최근 2~3년 동안 하와이에는 타임셰어, 콘도 호텔 등 다양한 형태의 레지던스가 등장하면서 변화의 바람이 불고 있다. 호텔을 타임셰어와 콘도로 전환하는 추세는 호놀룰루 지역 전반에서 일어나고 있는 전형적인 형태이다. 실제로 메리어트, 하얏트 등 호텔 체인 회사들도 수익 향상을 위해 건물 몇 개 동을 타임셰어로 전환하고 있다.

하와이에서 호텔을 타임셰어나 콘도로 전환하는 대표적인 회사는 아웃리거 엔터프라이즈(Outrigger Enterprises). 이 회사는 지난해 4월부터 와이키키 주변에 위치한 호텔들을 허물고, 총 9480여 평 규모의 부지에 300~400여 가구의 호화 콘도미니엄을 짓는 '와이키키 비치 워크' 프로젝트를 진행 중이다. 콘도미니엄 가격이 유닛당 100만 달러를 호가할 것으로 예상되는 이 사업은 올 중반 착공 될 예정이다.

1단계 공사는 3개 동의 호텔을 허물고 9만 평방 피트 규모의 저층 엔터테인먼트 콤플렉스를 건설하고 3개 동의 아웃리거 호텔을 개보수하는 것으로 올 연말 완료될 예정이다. 2단계 공사는 건물 3개 동을 허물어 리조트 콘도미니엄을 2007년 말에 마무리하는 것.

와이키키의 오하나 리프 호텔 480실을 195개 유닛의 타임셰어로 전환해 올여름까지 공사하는 프로그램도 이에 포함된다. 한창 보수 공사가 진행 중인 오하나 와이키키 타워는 내년 10월 앰배시 스위트 호텔(Embassy Suite Hotel)로, 오하나 와이키키 빌리지는 내년 1월 호텔형 콘도로 개발될 예정이다. 그 외에 아웃리거社가 관리, 운영하고 있는 와이키키의 알라모아나 호텔(객실 150개)도 1150개 유닛의 호텔형 콘도로 재개발되어 작년 여름 25만~35만 달러에 분양됐다.

이제 와이키키 해안가 주변 상업지에서 건물을 지을 만한 땅을 찾기 힘들다. 그래서 와이키키 외에 인근 지역에서도 콘도 개발이 활발히 진행되고 있다.

대표적으로 알라모아나 쇼핑센터 근처의 카카아코 일대를 들 수 있다. 현지 중개업자에 따르면 지난 3년간 카카아코에 분양됐거나 분양 예정인 프로젝트 수는 7개, 유닛은 약 1800여 개에 달한다. 우리나라의 포스코건설도 10여 년 전 카카아코에 사놓은 땅에 '909 카피올라니' 라는 이

름의 콘도를 짓고 있다.

콘도 개발과 함께 투자 및 실수요자들이 늘어나면서 가격 상승률 또한 높아지고 있다. 2년 전 36평형 방 2개짜리 콘도가 70만~100만 달러에 분양됐을 때도 청약 대기자들이 줄을 서서 기다려야 했다. 3년 전 IBM 건물 옆 해변가에 분양된 콘도 가격은 저층 기준으로 60만~80만 달러, 지금은 120만~130만 달러까지 오른 상태다.

수요자들이 하와이로 눈을 돌리는 이유 중 하나는 부동산 보유세 부담이 낮기 때문이다. 하와이의 재산세 실효세율은 미국 50개 주의 대표 도시들 중에서 가장 낮다. 또한 캘리포니아 등 미국 서부 지역은 개발에 따른 세금 부담이 높지만 하와이에서는 이러한 세금을 내지 않아도 된다. 그 외에 하와이에는 거주 여부와 65세 이상이거나 부부인 경우 등 조건에 따라 재산세 감면 혜택이 있다.

Hawaii Hotel – Resort Market

주택 시장에 붐이 일자 하와이에는 리조트 개발 및 리노베이션 사업이 속속 진행되고 있다. 빅 아일랜드 서쪽에 위치한 크아후 리조트(Keauhou Resort)는 30년 전 1240헥타르 규모의 학교 부지에 지어진 것으로 이번에 새로 재개발되고 있다. 토지 소유자는 케메카헤아 비영리 교육재단으로 이 리조트에는 골프장 옆에 호텔을 짓고 수익 개선을 위해 3~4층 규모의 콘도미니엄과 타임셰어, 단독 주택을 개발, 분양할 예정이며 앞으로도 주택 2000호가 더 들어설 예정이다.

빅 아일랜드 섬 용암지대에 개발하는 마우나 라니 리조트(Mauna Lani Resort)는 단독 주택 40채,

빌라 20채를 지을 예정으로 단독 주택 110평형이 40억원에 판매된다. 와일리아 리조트(Wailea Resort)는 리조트 컨설팅 업체 GROUP 70의 분석 결과 220실의 호텔 운영 수익이 단독 주택 14채를 판 가치보다 못하다는 결론이 나왔다.

그만큼 호텔보다 타임셰어와 콘도의 가치가 높고 투자 및 개발 효과가 크다는 것. 와일리아 리조트 내에 바다 조망이 안 되는 600평짜리 단독 주택 부지는 최근 480만~650만 달러에 팔렸고, 조망이 우수한 단독 주택 부지 1200평은 1800만 달러에 거래되는 등 조망권에 따라 가격 차이가 크게 벌어졌다.

오아후 섬에는 남서쪽에 위치한 코올리나 리조트(Ko Olina Resort)와 북쪽의 터틀 베이(Tutle Bay) 외에는 리조트가 많지 않다.

90년대 후반에 오픈한 코올리나 리조트는 총 642에이커 규모에 골프장, 스파, 단독 주택, 타임셰어 등 다양한 시설과 주거 공간이 들어서 있다. 현재 77만 평 규모에 단독 주택 1200세대가 들어서 있고 앞으로 총 9200세대를 목표로 공사를 진행하고 있다.

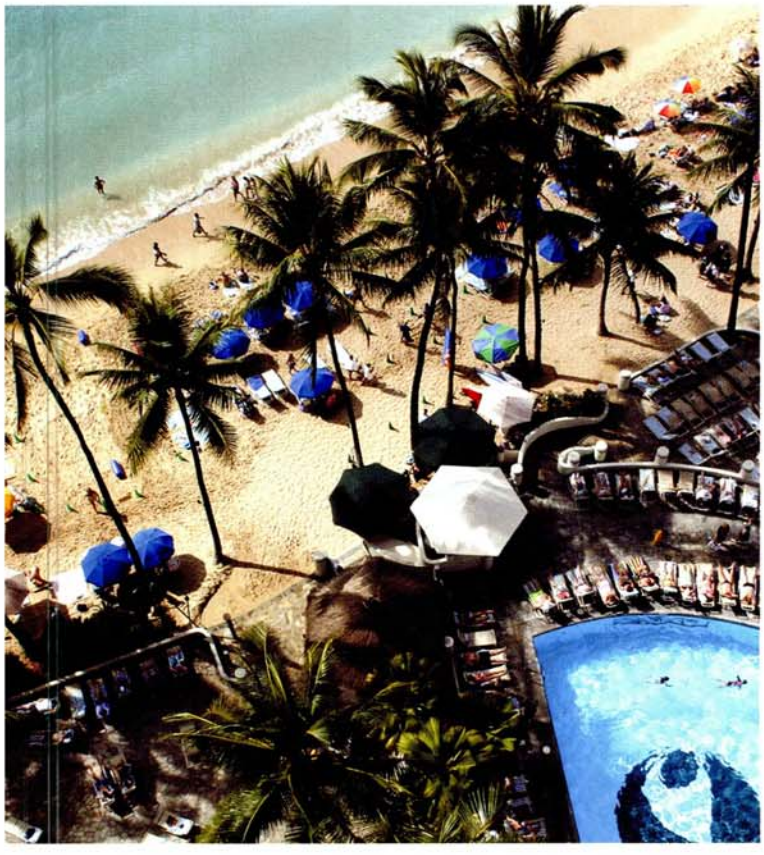
코올리나 리조트는 소유주 제프스톤과 여러 개발업체가 함께 개발하는 것이며 앞으로 10년 후까지 단계별로 공사를 마무리할 계획이다.

4 베드룸의 60평형 규모로 골프장 18홀 근처에 위치한 단독 주택은 190만 달러(약 20억원)에 판매된다.

최근에는 콘도 1개만 사는 게 아니라 2~4개를 틀 수 있는 연립 주택형 콘도를 선호하는 등 사람들의 구매력이 커지고 있다. 리조트 내에 콘도, 단독 주택을 보유한 사람들은 대대로 후손들까지 사용하도록 하기 때문에 장기적으로 수요 기반이 탄탄하다. 손주들과 자녀들이 방문하는 것을 감안해 주택의 규모를 줄이지 않는 경향도 있다.

또한 하와이에는 1200평 규모의 단독 주택지가 100만 달러, 500만 달러, 심지어 1000만 달러에도 팔린다. 그만큼 하와이 해안가의 리조트 개발 부지에 대한 인기가 높다는 것. 실제로 미국의 한 사업가는 하와이 해안가에 600평 규모의 땅을 1000만 달러에 사들였다.

일본인, 필리핀 등 동양인들이 많이 사는 하와이는 한국인들에게도 안성맞춤. 경제력이 탄탄한 한국의 시니어층 가운데 이미 많은 사람들이 은퇴 이후 여름, 겨울철 이곳을 방문하거나 콘도를 매입해 풍요로운 휴식을 취하기도 한다. 하와이의 풍부한 자연 환경 속에서 변화를 모색하는 부동산 시장, 그 현장은 너무나 여유로워 '인생 즐김'의 미학이 어떤 것인지 고민케 하는 현장이었다.



2005년 오아후 주택 시세 동향

• 단독 주택 매매 거래 시세 및 현황

년도	매매 거래 수	연간 상승률	중간(Median) 매매가격	연간 가격 상승률
2005	4617	-1.8%	$590,000	28.3%
2004	4702		$460,000	

• 콘도미니엄 매매 거래 시세 현황

년도	매매 거래 수	연간 상승률	중간(Median) 매매가격	연간 가격 상승률
2005	7990	1.3%	$269,000	29.0%
2004	7888		$208,500	

2005년 오아후 지역별 주택 중간 가격

지역	단독주택	콘도미니엄
Entire Island	$590,000	$269,000
Metro Oahu(Town)	$660,000	$265,000
Diamond Head	$898,500	$425,000
hawaii Kai	$855,000	$500,000
Kailua	$810,000	$390,000
Kaneohe	$659,500	$325,000
North Shore	$850,000	$379,000
Central Oahu	$545,000	$255,000
Leeward Coast	$339,400	$141,000
Ewa Plain	$487,300	$255,300
Makakilo	$550,000	$275,000
Waipahu	$525,000	$261,900
Pearl City	$549,000	$227,800

자료 제공 : Multiple Listing Service(MLS)