

수요 넘쳐나는 포르투갈의 레저 부동산 시장 유럽 최고의 투자 관심 지역으로 떠오른다

유럽에서 레저 부동산 시장이 호황을 누리고 있다. 레저 부동산은 주거와 휴양지 숙박 기능이 결합된 형태로 발전하고 있다. 이러한 변화는 전통적으로 호텔이 갖는 위험을 줄이고자 하는 투자자의 요구에서 비롯된 것. 유럽에서도 레저 부동산 개발 붐이 가장 활발하게 일어나고 있는 포르투갈을 찾았다.

글 김관영 (노블 에셋) 대표 에디터 박준형 사진 윤소라

유럽에서 레저 부동산의 수요가 증가하고 있는 것은 다음 요인들 때문이다.

첫째는 소득 증가다. 유럽 국가의 중산층 소득이 IT 경기 회복 이후 꾸준히 상승하고 있어 이들의 여가비 지출이 증가하고 있다.

2000년대 들어서 유럽 내 OECD 국가들의 경우 레저 비용에 대한 지출은 이미 GDP 대비 6% 선을 넘어섰다. 둘째는 IT 환경의 변화다. 이동전화, 노트북, 인터넷 등의 보급이 일반화되면서 이제 휴양지에서도 사무실에 있는 것과 동일한 환경에서 일할 수 있게 됐다. 셋째는 저가항공사의 출현이다. 저가항공사가 늘어나 여가 비용이 크게 절감됐다. 이는 레저 부동산에 대한 수요 증대로 이어지고 있다.

넷째는 세계적으로 저금리 기조가 지속돼 세컨드 홈 구입이 늘었다. 그리고 마지막으로 각국의 중앙정부나 지방정부가 관광객을 유치하고 레저 부동산 투자를 끌어들이기 위해 경쟁적으로 나서고 있으며, 이러한 환경이 레저 부동산 투자를 촉진시키고 있다. 이러한 이유들로 레저 부동산에 대한 수요가 늘면서 부동산 개발업자들이 주거와 휴양 숙박 기능이 결합된 부동산 개발을 하고 있다.

부동산 개발자들은 날씨가 좋은 해안가나 산이 있는 곳에 골프장을



빌리우리의 레이크 아파트먼트





알가르브의 고급 단독주택

건설하고 호텔을 건축하면서 콘도형 아파트나 단독 빌라형 주거단지를 동시에 건설하고 있다. 주택은 주로 세컨드 홈의 개념으로 별장을 원하는 개인에게 분양하고 이들 주택의 관리는 호텔에서 하고 있다.

집주인이 사용하지 않을 때에는 호텔이나 위탁관리 업체를 통해 여행객들에게 빌려주고 임대료에 따른 수익을 나누어 갖는다. 이렇게 사용하지 않는 기간에 임대수익을 기대할 수 있게 되면서 레저 부동산에 대한 투자가 왕성해졌고, 개발도 더욱 빠르게 확산되고 있다. 특히 포르투갈의 대서양 연안 지역 및 지중해 연안 지역이나 스페인 남부 지중해 해안 및 섬 지역들은 이러한 유형의 레저 부동산 개발이 집중적으로 일어나고 있다.

포르투갈 남서부 해안 알가르브

최적의 레저 부동산 투자 지역

알가르브(Algarve)는 포르투갈의 남서부 해안 지방이다. 포르투갈의 수도 리스본에서 남쪽으로 약 250km 떨어져 있다. 대서양과 지중해가 만나는 지역에 위치해 있으며 겨울에는 평균 15℃, 여름에는 평균 30℃의 건조하고 온난한 지중해성 기후를 가진 휴양 지역이다.

최근 유럽 내에서 레저 부동산의 붐에 힘입어 활발한 개발이 이루어지고 있는 알가르브는 골프와 해양 스포츠를 동시에 즐기며 쾌적한 기후에서 휴식을 취하고자 하는 유럽인들의 최대 투자 관심 지역이다. 지중해 연안의 휴양 지역 하면 프랑스 남부 지중해 해안 지방인 코트다쥐르나 스페인의 코스타델솔 등이 많이 알려져 있다. 이러한 전통적 지중해 휴양지는 주로 휴식을 위한 휴양지였다.



알가르브 해안가 레저 주택들은 해안을 끼고 있어 주변 경관이 뛰어나다.



그러나 최근 유럽인들의 휴양문화가 단순한 휴식에서 벗어나 활동적인 레저를 선호하는 경향으로 바뀌면서 다양한 스포츠가 가능한 휴양지가 각광을 받고 있다. 이러한 경향에 힘입어 새로운 휴양 지역인 알가르브의 부동산 개발은 호텔-주거-골프장이 결합된 형태의 휴양-주거 복합 개발이 주류를 형성하고 있다. 스페인과의 접경 도시인 산안토니오(San Antonio)에서 유럽 대륙의 서남단 끝에 위치한 사그레스(Sagres)까지 이르는 160km의 알가르브 해안은 뜨거운 태양 아래 백사장이 끝없이 이어지고 있는 천혜의 휴양 지역이다. 또한 알가르브 지방의 해안에서 내륙으로 조금만 들어가면 산악 지역으로 연결돼 휴양지로서는 매우 적합한 지역이다.

특히 알가르브는 유럽 최대의 골프장 밀집 지역으로도 유명한데, 이 때문에 이곳의 레저 부동산은 대부분 골프장을 중심으로 개발하는 방식을 취해왔다. 유럽의 다른 지중해 해안 휴양지와는 달리 알가르브에는 무려 30여 개 이상의 골프장이 들어서 있다. 또한 '휴양 주택(Holiday Home)'이라는 개념을 도입해 세컨드 홈이나 별장을 소유하고자 하는 개인의 요구에 부응하고 있다.

휴양 주택은 개인들이 상주하는 주택이 아니므로 비어 있는 경우가 많다. 따라서 개발업자들은 분양된 주택이 미사용되고 있는 시기에 이를 다른 사람에게 빌려주어 임대소득을 창출하는 데 적합한 유형의 주택 위주로 개발을 했다.

상주 인구가 많지 않고 개인 소유 주택이라 하더라도 이를 타인에게 빌려주는 경우가 많으므로 평상시 청소, 경비 등 유지·관리를 커뮤니티에서 해주는 것이 필요하다. 이를 위해 개발업자들은 단지 내에 호텔을 포



화려한 경관을 자랑하는 셰라톤 파인 클리프 리조트.

함시커 호텔 매니지먼트로 하여금 단지 내의 모든 주택까지도 관리하도록하고 있다.

파인 클리프 리조트, 알가르브의 럭셔리 리조트

셰라톤 파인 클리프 리조트(Sheraton Fine Cliff Resort)는 이러한 유형의 레저 부동산 중 대표적인 곳으로 알가르브 지방의 중심 도시인 알부페이라(Albufeira)와 휴양 중심지인 빌라무라 사이에 위치해 있다.

단지 내에 해안을 따라 화려한 경관을 가진 18홀 골프장이 있고 골프장 옆에는 5성급 특급 호텔인 셰라톤 호텔이 있다. 또한 주변 지역에는 방 2~3개짜리 소형 주택이 타운하우스 형태로 늘어서 있고, 고급 주택인 단독 빌라도 부분적으로 위치하고 있다. 이들 주택은 모두 셰라톤 호텔에서 관리하는 아파트(Fully-Serviced Luxury Apartments)로 다양한 컨시어지 서비스와 청소 및 경비 서비스를 제공하고 있다. 편의 시설로는 골프장 외에도 실내외 수영장, 비치, 테니스장 등과 6개의 식당들이 있다. 약 25평(전용면적 기준) 규모의 2베드룸 타운하우스는 3억 정도에 거래되고 있는데, 소유주는 셰라톤 호텔과 계약을 맺어 유지·관리를 맡기고 본인이 사용하지 않는 시기에 다른 사람에게 빌려 주어 임대수익을 얻곤 한다.

이곳의 휴양주택들은 대부분 유럽인들이 소유하고 있는데, 이중 포르투갈인이 소유하는 비중은 30% 미만이고 대부분은 영국, 독일, 아일랜드, 스위스, 스웨덴 사람들이다. 수요에 비해 공급이 제한적이어서 가격도 연 20% 이상씩 상승하는 것이 요즘의 추세다.



파인 클리프 리조트는 알가르브 지방의 휴양 대명 최고의 골프 천국이다.



빌라무라, 알가르브의 골프 천국

알가르브 지방에서도 오랜 역사를 지닌 빌라무라(Vilamoura)는 중세 때부터 휴양지로 인기가 많았다. 이곳에만 6개 이상의 골프장이 밀집해 있는데 유럽 프로 골프 투어가 열리는 골프장만 해도 3곳으로 유럽 대륙 최고의 골프 천국이다.

특히 빌라무라 시의 레이크 아파트(The Lake Apartment)는 2006년도 MIPIM에서 주거 부문 최우수 작품으로 선정됐다. 대서양 비치와 요트 선착장 사이에 위치한, 30만 평의 대지 위에 호수를 비롯한 공원의 면적이 70%다. 나머지 지역에는 호텔과 콘도형 아파트를 배치해놓았다. 96실의 방 2~3개짜리 콘도형 아파트는 요트장, 바닷가, 호수, 수영장 등의 조망을 갖추고 있으며 전용면적 25평 정도의 아파트가 2006년 초에 3억 원에 분양됐다.

아모림 부동산(Amorim Imobiliaria)이라는 포르투갈 부동산 개발업체가 개발한 이 단지 역시 호텔과 주거가 결합된 레저 부동산이다. 120실 규모의 5성급 호텔은 아모림 부동산이 직접 운영하고 있으며 호텔에서 콘도형 아파트를 관리해주고 있다.

이곳의 책임자인 아모림 부동산의 그라시아노 그라시아(Graciano Garcia)는 "아파트를 구입한 사람들은 포르투갈, 영국, 아일랜드, 독일인이며 여름이나 겨울에는 4주씩 왔다가고 기타 주말에도 자주 온다"고 말한다.

알가르브에는 이미 28개의 골프장이 건설돼 운영 중이며, 이러한 골프장의 대부분이 위와 같은 휴양 단지 형태로 개발되고 있다. 특히 최근 여가 수요의 증대와 저금리로 인해 알가르브 휴양 주택의 인기는 당분간 지속될 것으로 보인다.