



# Australia Real Estate

## 브리즈번의 골드코스트 주변 최고급 입지로 각광

광대한 국토에 펼쳐진 대자연을 만끽할 수 있는 나라, 호주. 풍부한 자연 환경의 혜택을 누릴 수 있는 호주는 생활 환경이 쾌적하고 여러 나라 사람들이 모여 사는 세계적인 도시다. 사회복지제도도 잘돼 있어 국내 이민자들의 관심을 모으는 호주 부동산 시장에 대해 살펴보았다.

글 김형수 루티즈 코리아 현지 파트너사 에이전트



# Market



최근 호주의 '부동산 불패'에 대한 신념은 한국의 '강남 부동산 불패'를 능가할 만큼 일반화되었다. 이러한 인식은 지난 2000년부터 불기 시작한 호주의 부동산 가격 증가를 호주인들이 경험하면서 부동산이 재산을 증식할 수 있는 유일한 방법임을 깨달았기 때문이다.

문이다.

하지만 호주인들에게는 부동산 투기라는 개념이 존재하지 않는다. 부동산은 주거와 투자라는 인식만 있지 한국처럼 특정 지역에 대한 투기를 통해 짧은 시간에 막대한 부를 얻는 개념의 '투기'는 존재하지 않는다. 호주에서 20대 중반에 비싼 차를 모는 젊은이들을 심심치 않게 볼 수 있다. 이들은 예외 없이 모기지(융자)를 통해 부동산을 구입하고 1~2년 후에 팔아서 상당한 차익을 남기는 식으로 부동산 투자를 해본 젊은이들이다.

호주의 인구는 약 2050만 명이고, 국토 면적은 남한의 약 78배에 달한다. 매년 이민을 통해 인구가 증가하고 국민소득은 약 3만 달러로 한국의 두 배 정도이다. 인구의 대부분이 해변에 위치한 도시에 살고 있고 시드니(약 400만 명), 멜버른(약 350만 명), 브리즈번(약 200만 명)에 전체 인구의 절반 정도가 살고 있다.

해외 투자에 대해 알아보면, 일반적으로 모든 부동산이 해외 투자자에게 열려 있다고 할 수 있다. 단, 기존의 주거용 주택(House, Unit, Townhouse)은 외국인 투자자가 구매할 수 없다. 하지만 새로 지은 주거용 주택은 만 18세 이상이면 누구나 구입할 수 있다. 이외에 상가, 오피스 및 공장 등도 외국인들이 구입할 수 있다.

호주의 부동산법은 각 주에 따라 약간씩 다르기 때문에 호주에서 부동산을 취득할 경우 해당 주의 부동산 관련법을 잘 인지해야 한다. 무엇보다 호주 부동산 투자의 매력은 안정적이라는 것이다. 개발도상국이나 아시아 지역의 일부 국가에 투자할 경우 해당 국가의 정치, 경제에 의해 영향을 많이 받지만 호주는 선진국형 경제 모델과 법률을 적용받기 때문에 리스크가 적은 안정적인 투자처다.

호주 부동산 시장은 2005년부터 매수자 우위의 시장으로 돌아섰다. 2005년부터 향후 7~10년 안에 다시 한 번 부동산 붐을 타고 2005년을 기준으로 부동산 가격이 두 배 이상 오를 것으로 전망하고 있다.

**최근 부동산 가격 변화 추이** 호주의 부동산 가격은 시드니를 시발점으로 멜버른, 브리즈번, 애들레이드, 퍼스를 거쳐 가격 상승이 이어지고 있다. 상대적으로 값값이 가파르게 오른 시드니는 지난 2년간 가격 변동폭이 컸다. 하지만 멜버른과 브리즈번은 상대적으로 부동산 가격 변동이 크지 않다. 특히 브리즈번과 골드 코스트는 가장 안정적인 투자처로 손꼽힌다.



그래프 1은 시드니, 멜버른, 브리즈번의 해당 연도에 발생한 부동산 거래 중간가를 기준으로 산출한 주택 중간 가격의 변화 추이를 나타낸 그래프다. 특이한 사항은 브리즈번의 부동산 중간 가격이 멜버른을 추월했다는 점이다.

**호주 주택 취득 절차** 해외 투자자는 호주에서 새로 지은 주거용, 상업용 건물(Office, Retail, Warehouse) 및 개발 용지를 구입할 수 있다. 단, 계약서에 서명한 후 FIRB(Foreign Investment Review Board)를 통해 호주 정부의 승인을 받아야 한다. FIRB 승인은 4주 내에 대부분 승인이 난다. 빈 땅을 구매할 경우는 1개월 내에 승인을 받고 12개월 내에 반드시 공사에 착공해야 한다는 조건이 있다. 하지만 개발 착수를 연장할 수도 있다. 상업용 개발 용지를 구입할 때도 외국 투자자는 계약서에 서명한 후 정부의 승인을 받아야 한다. 하지만 기존에 건설된 상업용 부동산인 경우에는 FIRB의 승인을 면제받을 수 있다.

부동산 계약시 보통 매매 대금의 10%를 계약금으로 지불하며 매수자와 매도자가 계약서에 서명을 할 경우 계약이 효력을 발휘한다. 계약 후에도 유예 기간이라고 해서 5일 이내에 매수자가 마음이 변할 경우 언제든지 계약을 취소할 수 있다. 또 특약 조건으로 모기지(융자)와 부동산 건물

**주택 취득 절차**

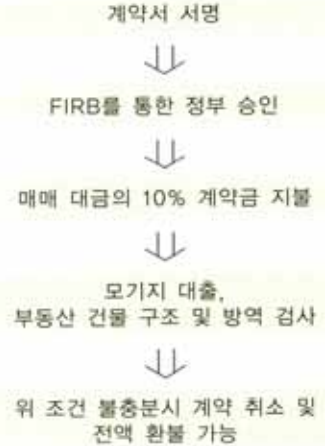
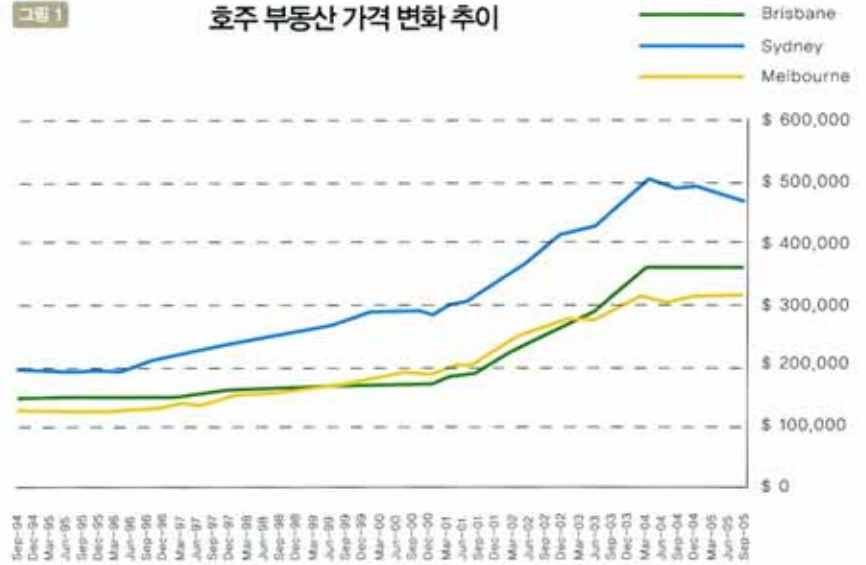




그림 1

### 호주 부동산 가격 변화 추이





가격의 약 5% 미만이다. 주택 보유세는 각 지역의 시 의회(City Council)에서 1년에 네 번 부과한다. 부과액은 지역과 땅의 위치, 넓이에 따라 부과하며 골드 코스트의 60만 달러짜리 집의 경우 연간 약 900달러 정도 부과된다. 주택을 팔 때는 일반 소득세로 간주해 세금을 부과한다. 단 1년 이상 보유했다가 팔 때는 주택 매매로 인한 차익의 50%를 세금에서 제하고 매매차익의 50%에 해당하는 금액만 소득세로 부과한다. 예를 들어 약 30만 달러에 해당하는 매매차익이 발생했을 경우 매매차익의 약 15~20%에 해당하는 금액을 세금으로 납부해야 한다.

한편 호주와 가까운 거리에 위치한 뉴질랜드의 부동산 시장은 1997년부터 2005년까지 85%의 상승률을 보이며 세계에서 가장 높은 오름세를 보였다. 2004년 4분기부터 2005년 4분기 사이에도 16.8%가 올라 덴마크(17.7%)에 이어 세계 2위를 기록할 정도로 가파른 상승세를 이어왔다.

하지만 2006년 들어서는 뉴질랜드 부동산 시장에 그림자가 드리워지고 있다. 현재 주택 시장의 기력이 소진되는 징조가 나타나고 있지만 아직까지는 큰 변동이 없다. 그러나 점차 가격 조정이 일어나면서 향후 2년간 강보합세를 유지할 것이란 전망과 함께 그림자가 점차 걷히고 있다.

모기지 보험회사 직원들을 대상으로 연간 주택 시장을 조사한 결과에서도 주택 판매 건수는 줄어들고 있지만 대부분 지역에서 가격 하락폭이 크지 않다고 나타났다. 부동산 전문가들은 향후 2년 정도 뉴질랜드 부동산 시장이 조정을 받을 것으로 예상했다. 이는 중앙은행이 기준금리를 6개월 이상 현수준을 유지하기로 했고, 뉴질랜드의 이민정책으로 인구 유입이 정체되고 있기 때문이다. ☺

