

WEST  
STREET WC2  
CITY OF WESTMINSTER

## 런던, 웨스트엔드 고급 수요로 가격 급등세 VALUE OF WESTEND

영국 런던 부동산 시장의 가파른 오름세가 지속되고 있다. 2006년 초 일부 전문가들이 금리 인상 등으로 가격 오름세가 꺾일 거라는 전망을 내놓았지만 계속되는 수요 증가로 가격이 급등세를 보인 것. 런던의 부동산 시장을 돌아보고, 특히 런던에서도 가장 수요가 많은 웨스트엔드 지역의 경쟁력은 무엇인지 분석했다.

에디터 | 박준형 · 사진 | 최지영

**저** 금리에다 공급 부족으로 영국의 주택 가격은 1996년부터 뛰기 시작했다. 특히, 1998년 이후 7년간은 130%(Source: Halifax) 이상 집값이 폭등했다. 이후 집값이 점차 안정세를 보여 2005년에는 최근 10년 이래 가장 낮은 상승률인 연평균 5.1%를 기록했다. 정부의 금리 인상과 도심 재개발로 주택 공급이 증가해 영국의 집값은 안정세로 돌아가는 듯싶었다. 하지만 2006년 상반기까지 안정세를 보이던 집값이 2006년 1분기를 지나며 다시 급등세를 타기 시작했다. 영국 최대 부동산 담보 대출 회사인 할리팩스의 조사에 따르면, 2006년 1분기엔 0.9% 오르는 데 그쳤지만, 2분기에는 2.5%, 3분기에는 1.2% 오르는 등 올 한 해를 통틀어 약 8.5% 올랐다.

### 수요 확대로 가파르게 상승하고 있는 영국 주택 시장

2006년의 런던 주택 시장은 거래가 늘어나면서 활황세가 유지됐다. 특히 웨스트민스터 시를 포함한 도시 중심 지역은 그 어느 때보다 높은 가격 상승세를 보였다. 이러한 이유는 공급에 비해 수요가 급증한 것이 가장 결정적이라고 전문가들은 분석하고 있다. 메이 페어 지역 부동산 에이전시의 헤로스 에스테이트 마켓 콜린스 부장은 “올 2007년에도 이러한 급등세는 계속돼 도심은 12~15%, 그리고 새롭게 개발되는 지역 중 일부는 그 이상의 상승률을 기록할 것”이라고 전망했다.

이러한 가격 상승세는 영국 자체 수요의 증가보다는 해외 수요의 급증에 따른 것이다. 실제로 2005~2006년간 웨스트민스터 주택을 매입한 사람 중 13%는 러시아 부유층이고, 일부 부동산 전문 기관에서는 올해에는 약 20%까지 급등할 것이라고 예상하고 있다. 이러한 러시아인들의 주택 매입 수요 증가는 중동의 부유층을 자극했고, 미국인들의 임대 수요도 매매 수요로 바뀌게 만들었다.

이렇듯 부동산 시장 활황세가 이어지면서 영국에서 100만 파운드 이상의 부동산을 소유한 ‘부동산 백만장자’가 지난해보다 32% 이상 늘어났다. 특히, 런던은 백만장자들이 가장 많이 사는 것으로 조사됐다. 전체 부동산 백만장자 중 약 60%(4만 6668명)가 런던에 몰려 살고 있는 것으로 나타났다. 지역별 증가율은 런던이 38%로 가장 높았고, 이어 북서부 지역(37%), 웨스트 미들랜즈(36%), 이스트 앵글리아(30%), 남동부 지역(28%) 등의 순이었다.

세계 100대 부호들이 경쟁적으로 매입하고 있는 웨스트엔드의 주택 “런던에 주택을 한 채 이상 보유하고 있지 않으면 진정한 부자가 아니다”라는 이야기는 반쯤 맞는 이야기다. 실제로 세계 100대 부호 중에

1 웨스트엔드 지역은 다양한 형태의 상가가 발달해 있다. 2 출입구 정원이 잘 정돈된 영국의 주택. 3 메이 페어 지역의 최고급 주택가로 손 코네티가 살고 있는 지역.





4 웨스트엔드 지역의 고급 부티크와 뮤지컬 포스터, 5 본드 거리의 윈스턴 처칠과 프랭클린 루즈벨트의 조각상.

영국에 집을 소유하지 않을 사람은 없다고 한다. 그리고 부자들은 런던에서도 웨스트엔드 지역의 고급 주택을 가장 선호하고 있다. 이러한 이유는 무엇 때문일까? 답은 간단하다. 런던 중에서도 웨스트엔드 지역은 가장 귀족적인 문화를 누릴 수 있고, 그들만의 커뮤니티가 가장 발달했기 때문이다. 실제로 현지에 주택을 소유하고 있는 런던 시민은 “런던은 지역 의식이 매우 강하다. 심지어 지하철이 깔린 곳 이외에는 아예 가려 하지 않고, 지하철이 가는 지역까지만 런던으로 인식하곤 한다”고 밝힌다.

웨스트엔드 지역에서 가장 고가 주택이 많은 지역은 메이 페어(May Fair), 벨그라비아(Belgravia), 켄싱턴 로드(Kensington Road) 주변 지역이다. 메이 페어 지역은 하이드 파크와 그린 파크에 인접해 있을 뿐 아니라 명품 거리인 본드 거리, 고급 자동차 전시장이 많은 파크레인(Park Lane)과도 연결돼 있다. 현재 가격은 방 하나로 구성된 플랫(Flat)이 75만 파운드, 4베드룸이 리스홀드 400만 파운드 정도에 거래되고 있다. 이는 올 상반기보다 10% 이상 상승한 가격이다. 헤롯 백화점, 명품 거리인 슬롱 거리(Sloane Street)와 인접한 벨그라비아에도 고가 주택이 즐비하다. 벨그라브(Belgrave) 스퀘어를 중심으로 펼쳐진 이 지역의 주택들은 2차 세계 대전 이후 주거 용도보다 대사관, 자선 단체, 특수 기관 등이 사용했으나 21세기 들어 개조돼 주택으로 사용되고 있다. 현지 부동산 에이전시에 따르면, 대형 주택들은 1000만 달러 이상에 거래되기도 한다. 이 밖에 켄싱턴 로드 주변에도 대형 고가 주택과 중·소형 주택이 혼재돼 있는데 하이드 파크와 켄싱턴 가든을 바라볼 수 있는 집들은 고가에 거래되고 있다.

#### 돈과 사람들로 넘쳐나는 웨스트엔드의 상가들

웨스트엔드의 상가 역시 부유층이 사는 지역을 중심으로 발달했다. 메이 페어 지역에 인접한 본드 거리와 옥스포드 거리는 이미 세계 최고의 명품 거리로 알려져 있고, 벨그라비아 지역과 인접한 슬롱 거리도 전통적인 명품 상가로 계속 인기를 끌고 있다.

웨스트엔드 주변 상가들의 또 다른 특징은 1층에 고급 레스토랑, 부티크, 중·소 규모의 갤러리가 위치한 커뮤니티 리테일(Community Retail)이 있다는 것. 이는 부와 소비가 밀접하게 연결돼 있는 영국 고가 주택가의 전통적인 모습이라고 할 수 있다.

현지 부동산 에이전시 관계자는 “커존 메이 페어 시네마(Curzone May Fair Cinema) 역시 일반 극장과 외관은 큰 차이가 없지만 관객이나 외부인들이 잘 오지 않고, 아직까지 전통적인 방식으로 운영하고 있어 그들만의 커뮤니티가 형성되는 중요한 장소가 되기도 한다”고 말한다. 또한 세계적인 부동산 인덱스 분석 전문 기관인 IPD의 이주연 부장은 “영국 부동산 시장은 계속 활황세에 있고, 상가(Retail)가 가장 높은 수익률을 기록하고 있으며, 이러한 현상 역시 계속 지속될 것으로 전망된다”고 밝혔다.

영국의 부동산 시장은 자체 수요보다 귀족적이고 투자 손실 위험성이 적은 이점을 노리는 외국 투자자들이 많은 수요를 창출하고 있다. 또한 이러한 수요가 다시 투자 수요를 이끌어 영국 부동산은 최고의 투자처로 인식되고 있다. 특히, 웨스트엔드는 세계 각국의 셀러브리티까지 부동산 매입에 가세하는 등 그 상승세가 무섭기까지 한 상황이다. ☺



