

태국 푸켓 리조트 시장의 비상(飛上)

외국인이 찾는 럭셔리 리조트 빌라 분양 주목

과거 쓰나미로 인해 막대한 피해를 입은 태국 푸켓으로 관광객들이 몰리고 있다. 세컨드 홈을 구입하거나 은퇴 이민을 위해 태국을 찾은 외국인 투자자들이 뛰어난 바다 조망과 탁월한 건축 설계가 돋보이는 푸켓의 유명 리조트로 눈길을 돌리고 있다. 푸켓의 탁트인 바다 조망을 감상하면서 리조트의 투자 가치도 덩으로 알아보자.

글 | 이한석(CB Richard Ellis Korea 차장) · 에디터 | 김소진 · 사진 · 자료 제공 | CBRE(02-2170-5820)



지난 수십 년간 동남 아시아 국가들은 관광 산업 육성에 힘을 기울여왔다. 천혜의 관광 자원과 저렴한 물가, 따뜻한 날씨에 친절한 미소, 이국적인 문화를 경험하면서 태국의 방콕이나 푸켓, 말레이시아의 페낭, 필리핀의 세부, 인도네시아 발리 등에서 휴가를 보내는 유럽인들과 미국인들이 갈수록 늘고 있다.

이러한 경향은 최근 들어 단순히 며칠 머무르는 관광 차원이 아니라 은퇴 이민이나 세컨드 홈 구입으로 이어지고 있다. 영국의 경우 따뜻한 기후와 저렴한 물가를 찾아 은퇴 이민을 가는 사람들의 숫자가 2005년 기준으로 66만 명에 이르고 있으며, 이는 전체 연금 수령자의 5.7%에 달하는 비율로, 2007년에는 7%에 육박할 것으로 전망된다.

태국은 전통적으로 서양인들이 관광 및 은퇴 이민, 세컨드 홈으로 가장 선호하는 아시아 국가 중 하나다. 관광 산업이 GDP에서 차지하는 비중이 2005년 기준으로 9%에 이른다. 2005년 푸켓을 찾은 관광객은 237만 명 수준으로, 이는 2004년 462만 명에 비해 무려 49%나 감소한 숫자다. 쓰나미의 직접적인 희생자가 많은 한국에서 푸켓은 여전히 쓰나미의 아픔이 먼저 떠오르는 관광지로서 인식되고 있다. 그러나 푸켓은 여전히 거부할 수 없는 매력을 품은 천혜의 휴양지다. 태국은 말레이시아나 필리핀, 인도네시아 발리가 갖지 못한 신비로움을 품고 있는 듯하다. 이를 방증하듯 푸켓을 찾는 관광객은 2006년 430만 명에 이어 올해는 474만 명의 기록적인 수준으로 증가할 것으로 태국관광청은 전망하고 있다.

외국인이 즐겨 찾는 리조트 빌라 투자 적합

한 채당 5억 원에서 100억 원에 이르는 푸켓의 리조트 빌라 시장에는 2007년 2분기를 기준으로 2500세대 정도가 시장에 공급돼 있다. 또한 향후 5년 안에 3000여 세대가 추가로 공급될 예정이다. 푸켓의 빌라는 위치(푸켓에서 가장 인기 있는 지역은 서부 해안가이며, 특히 바다가 얼마나 잘 보이는가가 가격 결정의 가장 중요한 요인이다), 프로젝트의 수준, 개발 회사의 신뢰성(두바이의 주메이라 그룹이 푸켓에서 운영할 '주메이라 레지던스(Jumeirah Residence)'는 한 채당 110억 원에 육박한다) 등에 따라 시장 가격이 결정된다. 서부 해안가의 오션 뷰에 최고급 시설을 갖춘 고급 빌라의 경우 최근 20억~30억 원대에 공급되고 있다.

반얀트리 더블 풀 빌라 푸켓의 경우 20억~60억 원대의 빌라를 분양 중이며, 개발 회사에서 향후 6년 동안 6%의 투자 수익을 보장해줄 것으로 보인다.

푸켓과 같은 리조트 빌라 시장을 흔히 '라이프스타일 인베스트먼트(Lifestyle Investment)'라고 한다. 구매자가 실거주 목적으로 리조트 스타일의 은퇴를 즐기거나 세컨드 홈으로 한두 달간 빌라를 충분히 활용하는 것.

소유주가 빌라를 이용하지 않는 기간에는 객실로 운영해서 연간 5~9%의 운영 수익을 돌려준다. 최근 살아나고 있는 동남 아시아의 부동산 경기는 향후 양도 차익을 실현시킬 수 있는 가능성을 높이면서 투자 가치를 증대시키고 있다.

해외의 리조트 빌라 투자를 고려 중이라면 다음의 한 가지 투자 팁만은 반드시 염두에 두는 것이 좋다. 즉, 지역만큼은 외국인들이 선호하는 검증된 곳을 고르라는 것이다. 고가의 리조트 빌라 수요는 대부분 외국인들에 의해서 유지된다. 태국의 푸켓처럼 쓰나미가 휩쓸고 지나가도 외국인들이 다시 찾는 지역이라면 투자 1순위에 올려놓을 수 있다.

반면 외국인 수요가 꾸준하지 못한 지역은 아무리 리조트 빌라 그 자체가 보기에 그럴듯하더라도 향후 임대 수익이 꾸준하지 못할 가능성이 있다. 임대 수익이 기대보다 떨어진다면 양도 차익은 아예 기대하지 못할 것이다. ☹