

세계가 지금 터키를 주목하는 이유

서아시아 땅값에 유럽 조망권을 선물 받다

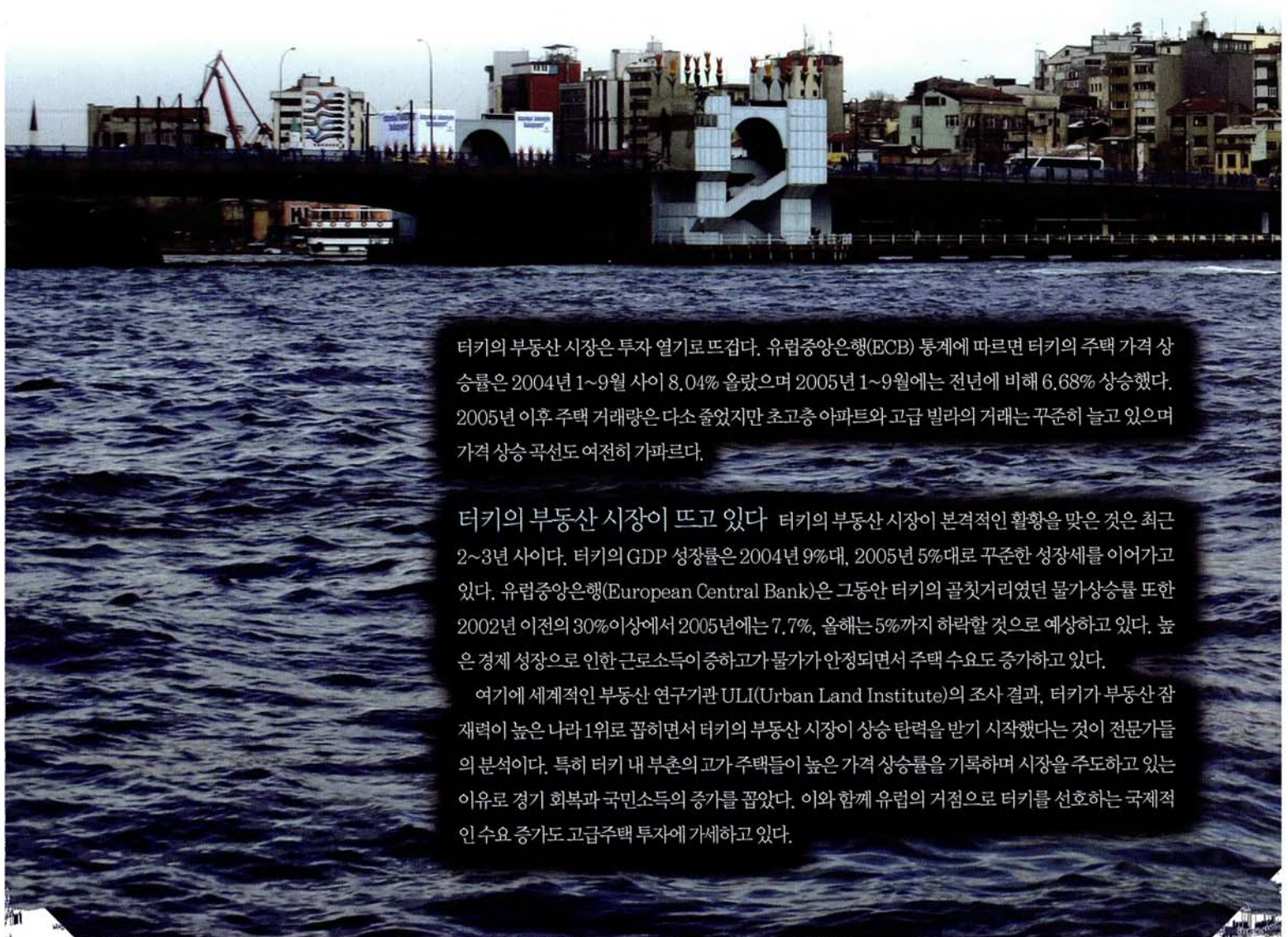
최근 이스탄불의 골든혼 해협에서 보스포루스 해협으로 이어지는 신시가지의 부동산 시장이 초강세를 보이고 있다. 2005년 10월에 시작된 유럽연합 가입 협상을 계기로 터키의 부동산 시장이 본격적인 상승 탄력을 받으며 세계의 주목을 받기 시작한 것. 보스포루스 해협 주변에는 고급주택 및 신축 붐이 일고 있고 고층 아파트 위주로 가격이 상승하고 있는 이스탄불의 주택 시장을 직접 취재했다.

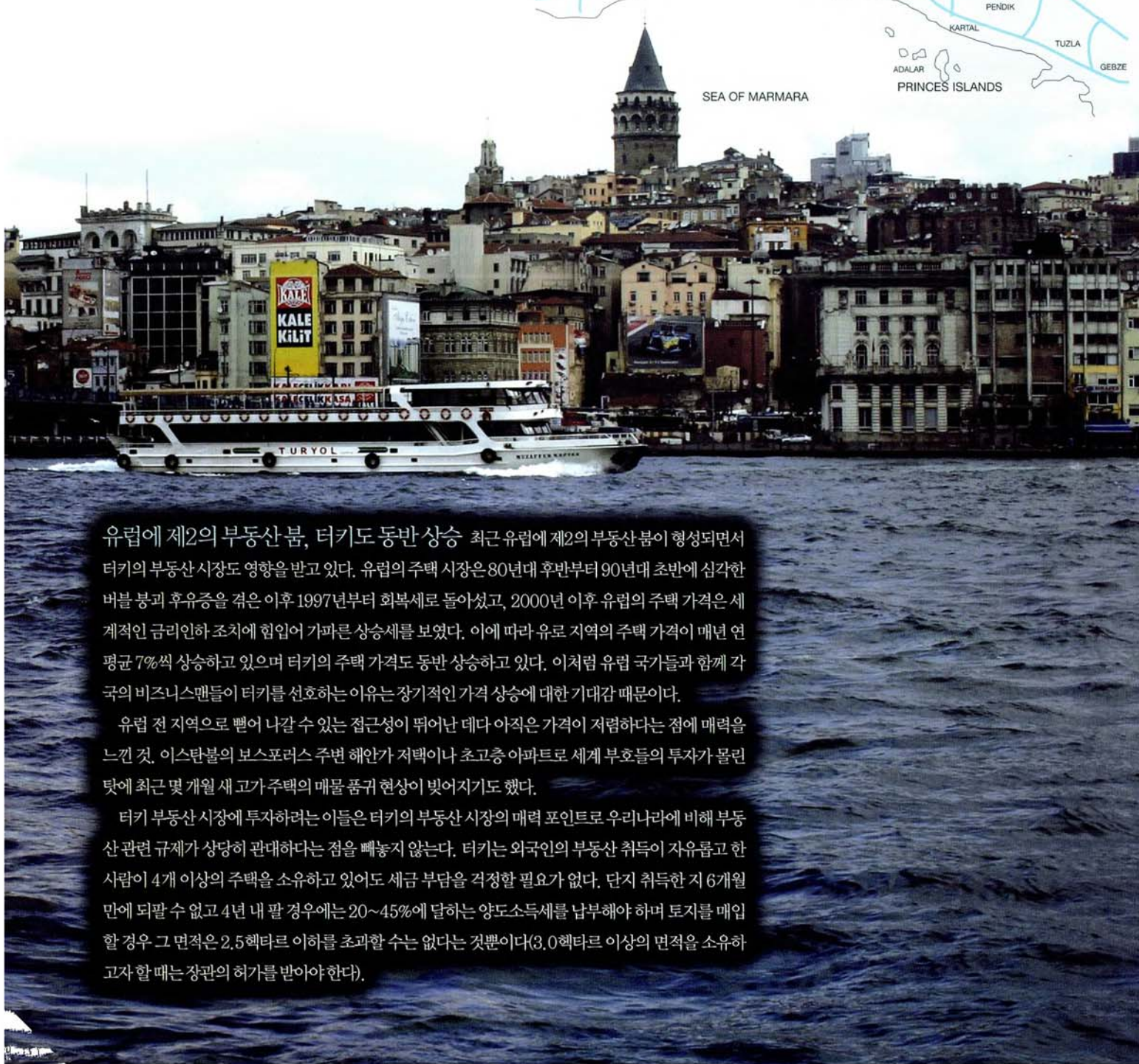
글 이은숙 사진 이금희, 한치문

터키의 부동산 시장은 투자 열기로 뜨겁다. 유럽중앙은행(ECB) 통계에 따르면 터키의 주택 가격 상승률은 2004년 1~9월 사이 8.04% 올랐으며 2005년 1~9월에는 전년에 비해 6.68% 상승했다. 2005년 이후 주택 거래량은 다소 줄었지만 초고층 아파트와 고급 빌라의 거래는 꾸준히 늘고 있으며 가격 상승 곡선도 여전히 가파르다.

터키의 부동산 시장이 뜨고 있다 터키의 부동산 시장이 본격적인 활황을 맞은 것은 최근 2~3년 사이다. 터키의 GDP 성장률은 2004년 9%대, 2005년 5%대로 꾸준한 성장세를 이어가고 있다. 유럽중앙은행(European Central Bank)은 그동안 터키의 골칫거리였던 물가상승률 또한 2002년 이전의 30%이상에서 2005년에는 7.7%, 올해는 5%까지 하락할 것으로 예상하고 있다. 높은 경제 성장으로 인한 근로소득이 증하고 물가가 안정되면서 주택 수요도 증가하고 있다.

여기에 세계적인 부동산 연구기관 ULI(Urban Land Institute)의 조사 결과, 터키가 부동산 잠재력이 높은 나라 1위로 꼽히면서 터키의 부동산 시장이 상승 탄력을 받기 시작했다는 것이 전문가들의 분석이다. 특히 터키 내 부촌의 고가주택들이 높은 가격 상승률을 기록하며 시장을 주도하고 있는 이유로 경기 회복과 국민소득의 증가를 꼽았다. 이와 함께 유럽의 거점으로 터키를 선호하는 국제적 인 수요 증가도 고급주택 투자에 가세하고 있다.





유럽에 제2의 부동산 붐, 터기도 동반 상승 최근 유럽에 제2의 부동산 붐이 형성되면서 터키의 부동산 시장도 영향을 받고 있다. 유럽의 주택 시장은 80년대 후반부터 90년대 초반에 심각한 버블 붕괴 후유증을 겪은 이후 1997년부터 회복세로 돌아섰고, 2000년 이후 유럽의 주택 가격은 세계적인 금리인하 조치에 힘입어 가파른 상승세를 보였다. 이에 따라 유로 지역의 주택 가격이 매년 연평균 7%씩 상승하고 있으며 터키의 주택 가격도 동반 상승하고 있다. 이처럼 유럽 국가들과 함께 각국의 비즈니스맨들이 터키를 선호하는 이유는 장기적인 가격 상승에 대한 기대감 때문이다.

유럽 전 지역으로 뻗어 나갈 수 있는 접근성이 뛰어난 데다 아직은 가격이 저렴하다는 점에 매력을 느낀 것. 이스탄불의 보스포루스 주변 해안가 저택이나 초고층 아파트로 세계 부호들의 투자가 몰린 탓에 최근 몇 개월 새 고가주택의 매물 품귀 현상이 빚어지기도 했다.

터키 부동산 시장에 투자하려는 이들은 터키의 부동산 시장의 매력 포인트로 우리나라에 비해 부동산 관련 규제가 상당히 관대하다는 점을 빼놓지 않는다. 터키는 외국인의 부동산 취득이 자유롭고 한 사람이 4개 이상의 주택을 소유하고 있어도 세금 부담을 걱정할 필요가 없다. 단지 취득한 지 6개월 만에 되팔 수 없고 4년 내 팔 경우에는 20~45%에 달하는 양도소득세를 납부해야 하며 토지를 매입할 경우 그 면적은 2.5헥타르 이하를 초과할 수는 없다는 것뿐이다(3.0헥타르 이상의 면적을 소유하고자 할 때는 장관의 허가를 받아야 한다).

또한 터키는 올해부터 법인세를 종전의 30%에서 20%로 낮추고 고소득자에 대한 소득세도 40%에서 35%로 인하하기로 했다. 또한 터키 정부는 외국인 투자에 부과하던 세금도 37%에서 28%로 9% 내리는 등 더 많은 외국인 투자를 끌어들이기 위한 세금 혜택 조치도 준비 중이다.

이 외에 2005년 10월에 시작된 유럽연합 가입 협상도 터키의 부동산 시장의 활황에 중요한 원인이다. 최근 1~2년 사이에 이스탄불의 주택가격은 신시가지를 중심으로 최소 80~100%, 최대 150% 급등했다. 지난 2005년 8월 보스포루스 신시가 주변에서 분양한 73평의 단독주택의 경우 4억에서 2006년 현재 5억 5000만 원으로 올라 화제가 되기도 했다.

한편 지난 3~4년간 주택 수요자들이 부쩍 늘어난 것도 주택 가격의 급등과 관련이 있으며 터키 부동산 시장의 중요한 변화에 속한다. 리얼티 월드 터키(Realty World Turkey)의 조사에 따르면 터키에는 매년 약 40만 가구의 주택이 필요한데 공급이 턱없이 부족한 실정이다. 지난 2005년에도 총 65만 가구의 공급이 필요했지만 공급된 주택은 51만 가구에 불과했다. 터키에서는 아직 모기지론이 도입되지 않아 은행 용자를 통해 집을 사는 이들이 대부분이다. 하지만 은행 금리가 높아 용자보다는 현금으로 주택을 구입하는 이들도 많다. 모기지 시스템의 도입이 터키의 주택 시장에 가져다줄 시너지 효과는 상당

할 것이라고 업계는 내다보고 있다. 여기에 동·서양이 공존하며 보는 이로 하여금 감탄하게 만드는 보스포루스 해협 주변으로 주택 가격의 기대 심리가 작용해 세컨드 홈으로 터키의 주택을 사두려는 외국인들도 눈에 띄게 늘어났다. 실제로 2000년대 들어 제2의 주택에 대한 유럽인들의 실수요가 꾸준히 증가하고 있다.

탁심 주택 가격도 최근 50~100% 이상 뛰어 터키의 부동산 시장을 조금 더 자세히 들여다보자. 이스탄불의 신시가는 북쪽으로 올라갈수록 주거지가 형성돼 있으며 남쪽으로는 은행이나 항공사 등이 주를 이루고 있다. 이스탄불의 현재를 가장 잘 드러내주는 곳이기도 한 이곳에는 고층화된 비즈니스 센터를 중심으로 고급주택과 아파트가 자리 잡고 있다.

이 가운데 주목할 만한 지역은 이스탄불의 신시가 북동쪽에 위치한 전통적인 부촌 에틸레르와 레벤투. 이 지역은 중산층 이상이 사는 고급주택가와 아파트촌이 밀집돼 있는 곳으로 유명하다. 직장과 주거지의 접근성이 좋은 것은 물론 터키 내 최고급 쇼핑몰인 아크메르케즈와 가깝고 학군도 좋아 주택 가격이 비싸다. 서울의 강남이라 할 수 있는 에틸레르와 레벤투 지역에는 주로 외국인과 터키의 고소득층이 살고 있다.



센추리 21의 에르페트 바시이맘올루(Erfet Basimamoglu) 대표는 “대학과 플라자가 많이 있으며 교통이 편리해서 이곳의 주택을 선호하는 대기 수요자들이 많다”며 현재 이 지역의 시세는 아파트 형태의 주택 중 주택 가격이 높지 않은 주택은 평방미터당 1500~1800달러 정도이며, 보안이 철저하고 조경이 잘돼 있는 고급주택은 평방미터당 2200~3000달러 정도라고 말했다.

2005년 초 레벤트에서 9만 7000달러 하던 주택이 1년 후 19만~22만 달러 정도로 올랐다. 레벤트 인근 지역도 레벤트처럼 고급 주거 지역은 아니지만 2년 전 7만~8만 달러 하던 주택도 2년 만에 15만 달러로 가격이 두 배 이상 뛰었다.

한편 골든혼 위쪽에 자리한 서울의 명동이라 불리는 탁심의 경우도 최근 50~100% 이상 집값이 올랐다. 탁심 중에서도 시내 중심 베이올루 지역은 주로 외국인 학교와 외국인 영사관이 많고 개인적인 투자가 유행이다. 4층짜리 오래된 건물은 1억 원 정도에 구입할 수 있지만 깨끗한 건물은 8억 원에 매매가 이뤄지기도 하는 등 한마디로 이곳 주택의 평균 가격을 정의하기는 어렵다는 게 현지 중개업자의 설명이다. 그러나 시세 차익을 기대할 만하다는 사실은 분명하다고 인근 부동산 업자들은 말한다. 하지만 현재 매물은 거의 남아 있지 않은 상태다.

골든혼 주변 지역 눈여겨보아야 이스탄불 골든혼 주변에는 다리 두 개가 있다. 아타투르크 다리와 이스탄불에서 가장 오래된 갈라타 다리가 바로 그것. 그 중간에 위치하고 있는 베벡과 사르예르는 현재 신흥 부촌으로 떠오르고 있어 눈여겨볼 필요가 있다. 이곳은 보스포러스 해협의 조망권과 주변의 고급 단독주택의 영향으로 가격이 오르고 있으며 대기 수요자가 많다. 즉 대기 매수자가 꾸준히 있어 이 지역의 주택은 환금성이 높다는 것이다. 부동산 개발 회사 리맥스의 파트마는 “보스포러스의 조망권을 확보한 주택은 작년 한 해 동안 가격이 25%에서 최고 50%까지 급등했으며 올해도 꾸준한 상승세를 보이며 시장을 주도하고 있다”고 현재 베벡과 사르예르의 시장 상황을 전했다. 갈라타 다리와 아타투르크 다리 주변의 주택은 대부분 8억 정도에 시세가 형성되어 있으며, 특히 베벡과 사르예르 지역은 1년 이후 최소 10.7%에서 최고 30%까지 시세 차익을 남길 수 있다는 게 파트마의 설명이다.

베벡과 사르예르가 젊은 활기가 넘치는 복합 주거 타운이라면 이스탄불의 아시아 사이드 케메르부르가즈는 조용하고 한적한 고급주택가다. 이곳은 외국인과 부자들이 특히 선호하는 지역으로 현재 4억 원 이상의 고급주택 위주로 신도시가 건설되고 있다. 터키도 우리나라의





주택 시장과 마찬가지로 건설회사나 아파트의 브랜드에 따라 가격 차이가 나는데 케메르부르가즈 지역은 그 차이가 가장 크다. 이스탄불 내 주택 가격이 제일 비싸기로 유명한 이곳의 시세는 조망권과 건축 연한에 따라 가격이 다르지만 방 3개짜리 기준으로 100㎡는 전망이 좋을 경우 평방미터당 1020~1530달러 정도다.

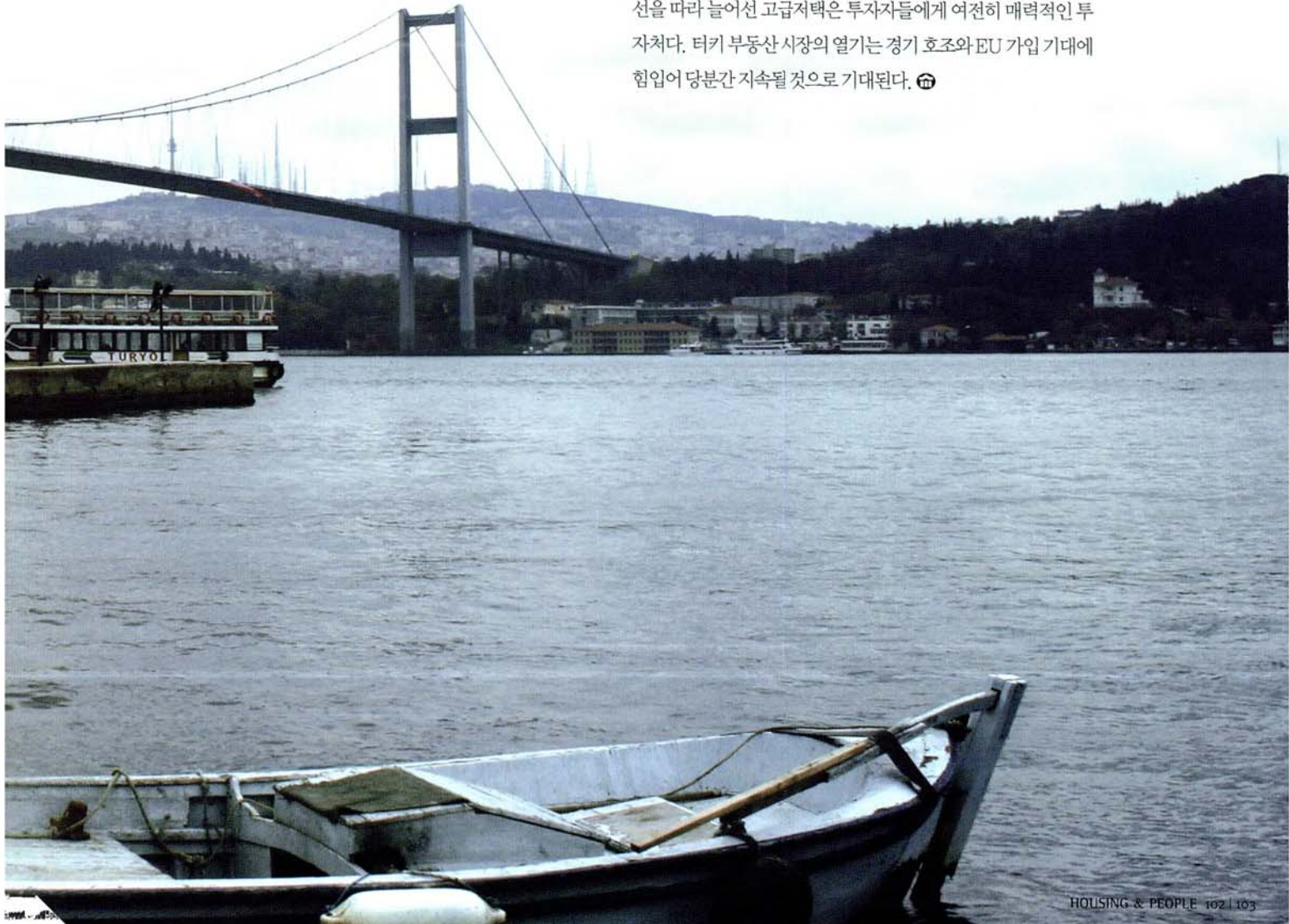
밝고 전도유망한 터키의 미래 꾸준한 활기 예상

올해 초부터 터키, 특히 이스탄불의 부동산 열기가 언제까지 이어질 것인지에 대한 의견이 분분했다. 2005년 10월 유엔 가입 소식 이후 주택 가격이 급등하다가 최근 몇 달 동안 부동산 시장의 열기가 다소 가라앉으며 거래량이 줄어들자 일각에서는 '이제 드디어 거품이 빠지고 있다'는 의견이 제기됐다.

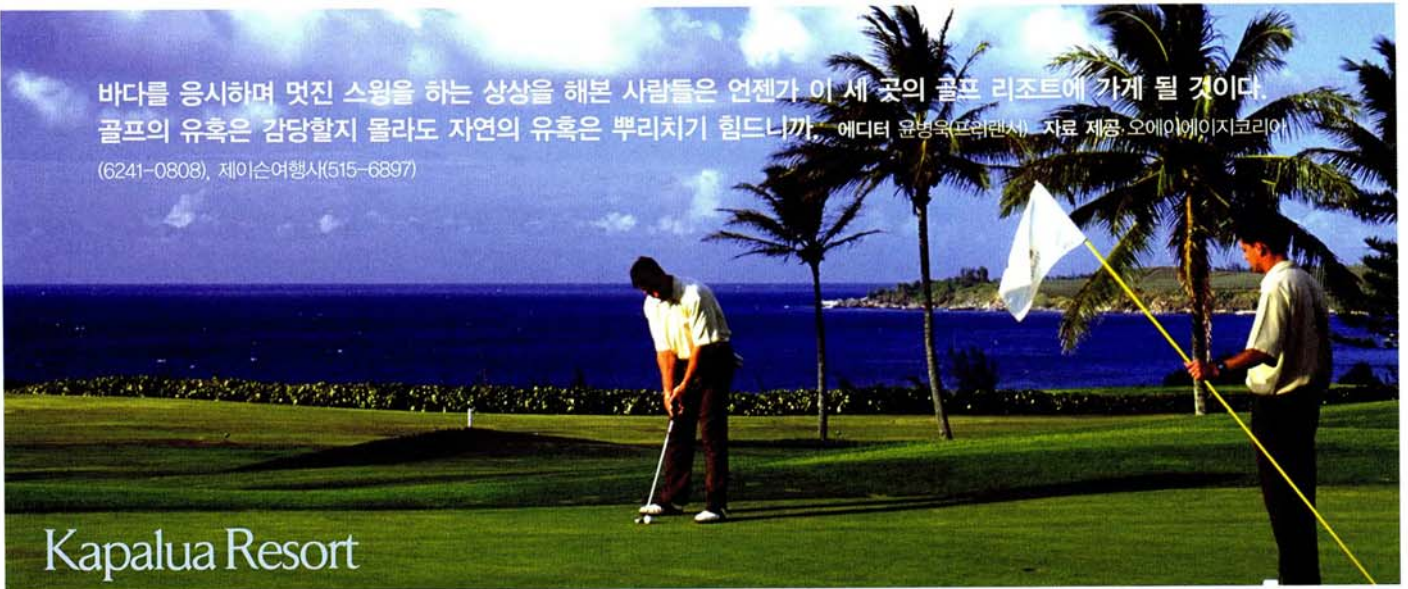
그러나 터키의 부동산 시장은 앞으로도 꾸준히 성장할 것이며 주택 가격도 상승세를 보일 것이라는 전망이 훨씬 우세하다. 최근 EU 가입 협상과 함께 물가안정과 이자율 하락, 환율의 안정 등 터키의 거시경제 여건이 개선되고 사회간접자본의 투자가 활발

하게 이루어질 것이라는 기대 때문. 최근 OECD가 발표한 향후 5년간 터키 경제 전망 자료에 의하면, 터키의 GDP 증가율은 2006~2009년 중 5.7%로 EU 회원국 및 모든 OECD 국가 중 가장 높을 것으로 예상되며 현재 11.9%인 실업률도 2009년에는 9.5%로 떨어질 것으로 내다봤다. 이러한 일자리 창출과 고용 안정, 안정적인 경기 회복 등 터키 경제에 대한 낙관이 부동산 시장에 대한 확신을 심어주고 있다.

하지만 대중교통 혼잡 심화, 빈부간의 소득 격차와 같은 성장의 고통은 터키가 해결해야 할 과제로 남아 있다. 또한 공식적인 통계가 부족한 것도 문제다. 터키의 1인당 국민소득은 4500달러로 유럽 국가들 중에서 매우 낮은 편이지만 이스탄불만 보면 소득 수준이 훨씬 높다. 하지만 실제 이스탄불의 소득수준 등 경제 현황에 대한 정확한 통계를 구하기가 쉽지 않다. 부동산 시세 변화의 데이터도 턱없이 부족하다. 이는 투자를 하려는 투자자들에게는 상당한 리스크로 작용할 수 있기 때문에 해결책이 시급하다. 하지만 이러한 위험 요소에도 불구하고 보스포러스 해협의 해안선을 따라 늘어선 고급주택은 투자자들에게 여전히 매력적인 투자처다. 터키 부동산 시장의 열기는 경기 호조와 EU 가입 기대에 힘입어 당분간 지속될 것으로 기대된다. ㉞



바다를 응시하며 멋진 스윙을 하는 상상을 해본 사람들은 언젠가 이 세 곳의 골프 리조트에 가게 될 것이다.
골프의 유혹은 감당할지 몰라도 자연의 유혹은 뿌리치기 힘들니까. 에디터 윤병욱(프랜차이즈) 자료 제공. 오에이에이지코리아
(6241-0308), 제이슨여행사(515-6897)



Kapalua Resort



Trisara Resort



Danao Resort