



Eddy Chao, Managing Director of Asia Pacific Capital Company

라스베이거스 호텔은 레노베이션 중

라스베이거스로 국제 자본과 관광객들이 몰리고 있다. 이에 따라 상업용 부동산, 특히 호텔 시장이 호황을 누리고 있다. 그중에서도 기존의 호텔을 허물고 리모델링해서 경쟁력을 높이는 사업이 활발하다. 캘리포니아 소재의 아시아 퍼시픽 캐피탈 컴퍼니가 기존의 호텔을 아트리움 파라다이스 부티크 호텔(Atrium Paradise Boutique Hotel)로 레노베이션하는 프로젝트를 진행하고 있다. 아시아 퍼시픽 캐피탈 컴퍼니의 매니징 디렉터 에디 차오(Eddy Chao)를 만나 라스베이거스의 상업용 부동산 시장과 호텔 시장에 대해 물었다.

에디터 | 하유정 · 사진 | 노현우

라스베이거스의 최근 5년간 호텔 경기는 어떠했으며, 현 시장 상황은 어떠한가? | 라스베이거스 호텔 시장은 지난 몇 년간 호황기를 누리고 있다. 사실 2004년부터 활기를 띠기 시작해서 2006년에 정점에 올랐다. 올해 ADR(Average Room Rate : 일일 평균 객실 단가)이 여전히 오르고 있지만, OCC(Occupancy Rate : 객실 점유율)는 조금 주춤하고 있다. 객실 이용 수익은 여전히 오름세를 보이고 있다. 사람들은 더 이상 이곳에 게임만 하러 오지 않는다. 이제 라스베이거스는 컨벤션 개최로 전체 수입의 약 55%, 게임 사업으로 45%를 벌어들인다. 컨벤션과 이벤트 개최 여부에 따라 하루 호텔 투숙비가 99달러에서 699달러까지 오르기도 한다.

라스베이거스에서는 오래된 호텔들을 허물고 새로운 호텔로 새롭게 단장하는 경우가 많다. 이러한 점이 타 도시들과는 다른 경쟁력인 것 같다. 이 점이 도시를 더욱 성장·발전시킨다고 보는가? | 라스베이거스의 호텔, 카지노는 타 도시들에 비해 경쟁력이 높다. 하라스(Harrah's)는 매우 좋은 사례다. 하라스는 파산 직전이었다. 이사회가 지금의 CEO 하워드를 고용했고, 그는 특정 그룹을 목표 고객으로 정하고 그들이 자신들의 고객이 될 때까지 모든 다 것을 했다. 오늘날 하라스는 세계적인 gambling 회사로 발전했다. 그가 잘한 것은 오로지 한 집단에 집중한 것이다. 서로 간의 경쟁이 크게 중요하지는 않다고 생각한다.

기존 호텔을 헐고 새로 단장하는 것은 라스베이거스에 빈 땅이 부족하기 때문인가? 호텔 리모델링과 매매 거래가 활발해짐에 따라 땅값이 많이 올랐을 것 같다. 10년, 3년, 1년 전에 비해 라스베이거스의 호텔(레지던스, 콘도, 오피스, 상가, 주택) 부지 값은 얼마나 올랐나? | 낡은 호텔을 헐고 새로운 시설을 짓는 이유는 그래야 고객들의 방문이 늘어나기 때문이다. 라스베이거스는 땅값이 높기 때문에 객실 수가 적거나 부지를 제대로 활용하고 있지 못한 호텔들은 허물고, 모던한 디자인과 새로운 시설물들을 갖춘 호텔로 단장해 토지 활용을 극대화해야 한다.

지난 몇 년간 라스베이거스의 지가는 많이 상승했다. 국제 자본이 몰리고 있고, 입지 수요가 강하기 때문이다. 물론 위치에 따라 차이가 있지만, 몇 년 전 1에이커(4046㎡)당 수백만 달러였던 지가가 최근에는 약 3500만~4000만 달러 정도다. 수년간 땅값이 수백 퍼센트나 오른 셈이다.

기존의 호텔 형태로 영업하는 경우에 비해 레노베이션했을 때 개발 효과와 수익성이 얼마나 더 큰가? | 자산의 가치를 높이고 보다 많은 수익을 창출하는 것이 우리의 일이다. 우리는 투자자들에게 보통 25~30%의 수익률을 보장한다. 만약 리포지셔닝(Reposition-

“상업용 부동산 시장은 계속 호황을 보일 것이며, 주택 시장은 하락세를 보이고 있지만, 향후 1~2년 이내에 다시 상승세로 반전할 것으로 보인다.”

ing)을 통해 성공할 만한 기회가 없어 보이는 자산에는 투자하지 않는다. 효율적이지 못하거나 방치되어 있는 자산을 통해 더 높은 수익을 올릴 수 있는 프로젝트를 찾아내고 있다.

귀사의 경쟁력은 무엇인가? | 상업용 부동산에 대한 이해가 철저하다는 것이다. 미국 전역의 부동산 시장을 세밀히 파악해 언제 사고 팔지를 잘 알고 있다. 여러 전문가들로 구성된 팀을 조직해 가치가 높지 않은 자산을 리브랜딩(Rebranding)하거나 업그레이트해서 새로운 가치를 창출한다. 요컨대, 상업용 부동산 시장 정보를 정확히 파악하고 활용하는 것이 경쟁력이다.

향후 개발 시행 계획인 프로젝트는 무엇인가? | 최근에 계약을 종료한 라스베이거스 프로젝트 외에도 현재 캘리포니아의 롱 비치 프로젝트가 진행 중이다. 롱 비치의 나이트 라이프 구역에 진행되는 이 프로젝트는 리모델링을 통한 가치 상승 프로젝트가 아니라, 167개의 객실을 보유한 초호화 부티크 호텔 신규 개발 프로젝트다. 또 LA 다운타운 내에 호텔 하나를 인수할 계획이 있다.

향후 호텔 및 주거용 콘도미니엄, 상가 등 라스베이거스의 부동산 시장을 어떻게 전망하는가? | 라스베이거스 상업용 부동산 시장은 호황이다. 여러 자본의 관심이 있는 한 계속 상승세를 보일 것이다. 하지만 주거용 시장은 좀 약세를 보인다. 주택 시장은 몇 년간 하락세를 보였다. 너무 많은 투기 세력이 집을 샀고, 가격이 계속 오를 것이라 전망해서 나타난 현상이다. 라스베이거스가 빠른 속도로 성장하는 주된 이유는 신규 고용이라 할 수 있다. 앞으로 수년 이내에 14만여 개의 새로운 일자리가 창출될 것이며, 이는 라스베이거스가 성장할 수밖에 없는 중요한 이유다. 상업용 부동산 시장은 계속 호황을 보일 것이며, 주택 시장은 하락세를 보이고 있지만 향후 1~2년 내에 다시 상승세로 반전할 것으로 예상된다. ☺