

건설산업동향

# 광 건설 및 부동산 시장 동향과 전망

강운산

2007. 7. 11.

■기본사항 .....	4
■경제현황 .....	4
■광의 건설 및 부동산 관련 제도 .....	14
■광의 건설 및 부동산시장 분석 .....	16
■광의 건설 및 부동산시장 전망 .....	24



## 요 약

### ▶ 광의 경제 현황

- 광은 일본의 버블경제 기간 및 한국의 IMF 시기를 거치면서 극심한 침체를 보였으나, 일본 경제의 회복 및 미국 경제의 호황, 미제3해병원정단 이전 계획 발표에 힘입어 최근 상황이 점차 호전되고 있음.
- 2005년 전체 관광객 수는 1,227,587명이며 96%가 외국 관광객이며, 관광객의 80%는 일본 관광객이며, 9%가 한국인, 2%가 대만인 등임.

### ▶ 미제3해병원정단의 이전

- 2006년 초 미국은 전세계 미군의 재배치 계획을 발표하면서 광지역에 오키나와에 있는 제3해병원정대의 이전을 발표함.
  - 이러한 미해병대사령부의 광 이전에는 총 약 10조원(10.27십억 달러)이 소요됨.
- 광 지역 전문가들은 약 10조원에서 15조원에 이르는 미군 이전 비용은 대부분 미군 영 내에서 지출될 것이라는 견해를 밝히고 있음.
  - 미제3해병원정단 이전으로 총 2,000세대 내외의 추가 주택 수요가 발생할 것으로 전망되어 우리 건설업체들이 적극적으로 진출을 검토할만한 시장 규모는 아닌 것으로 판단됨.

### ▶ 시장 전망

- 투몬베이 근처의 호텔 건설 및 비교적 고급 주택인 콘도의 건설 및 분양은 하수도 규제만 충족시키면 인허가 과정과 사업성 또한 매우 밝음.
- 단독주택 또는 공동주택의 경우 장기적으로 사업기간을 설정하고, 규모는 150세대 이하의 규모로 사업을 추진하는 것이 필요함.
- 공공건설의 경우 중견, 중소 건설업체들이 하도급 시장에 진출을 검토하는 것이 필요함.

## ■ 기본 사항

- 광의 정식 명칭은 미국령 광(Territory of Guam)으로 남태평양에 위치하고 있으며, 섬의 넓이는 약 544km<sup>2</sup>로 우리나라 거제도와 비슷함.
- 인구는 대부분 섬 북부와 중부에 밀집해 있는데, 2006년 현재 171,019명으로 원주민인 차모로(Chamorro)족이 37%, 필리핀인들이 26%, 코카서스인이 7%, 나머지는 한국인, 일본인, 중국인들로 구성됨.<sup>1)</sup>  
·현재 광에 주둔하고 있는 미군은 미해군과 앤더슨공군기지 군인 2만명이며, 이들을 포함할 경우 19만 여명임.
- 기후는 열대성 기후로 일년 내내 더운 날씨가 계속되며, 언어는 영어와 차모로어를 사용하고, 종교는 주민의 85% 정도가 카톨릭임.
- 광은 국민투표로 선출된 지사와 15인으로 구성된 의회가 통치하며, 투표권없는 연방 하원의원 1명을 선출해 파견하고, 대통령 선거에 투표는 하지만 결과에는 반영되지 않음.

## ■ 경제 현황

### 경제 일반

- 광은 지리적으로 미국 서부해안에서 6,000해리, Honolulu에서 3,700해리, 일본의 동경에서 1,500해리, 홍콩에서 3,100해리, 시드니에서 3,100해리 떨어져 있어 지역 경제에 부정적인 영향을 미침.
- 그러나 북한, 대만, 중국 등을 통제해야 하는 미국의 입장에서 볼 때 전략적 요충지로 미군의 주둔으로 이어져 이로 인해 지역 경제가 운영되는 양면성 존재

1) First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2007.

- 괌은 관광산업과 미군의 주둔이 지역경제의 핵심임.
- 2005년 GDP는 25억 달러<sup>2)</sup>이며, 1인당 GNP는 15,000달러임.
- 화폐는 US Dollar를 사용하며, 주요 수출품은 석유제품을 재수출하고, 원유·석유제품, 기계류, 식료품 등을 수입하고 있음.
- 17만명의 주민 중 약 20,000명이 관광 산업에 종사하고 있으며, 이는 괌 전체 취업자의 35%에 달함.
- 일본의 버블경제 기간 및 한국의 IMF시기를 거치면서 극심한 침체를 보였으나, 일본 경제의 회복 및 미국 경제의 호황에 힘입어 최근 경제 상황이 점차 호전되는 추세를 보임.

## 관광산업

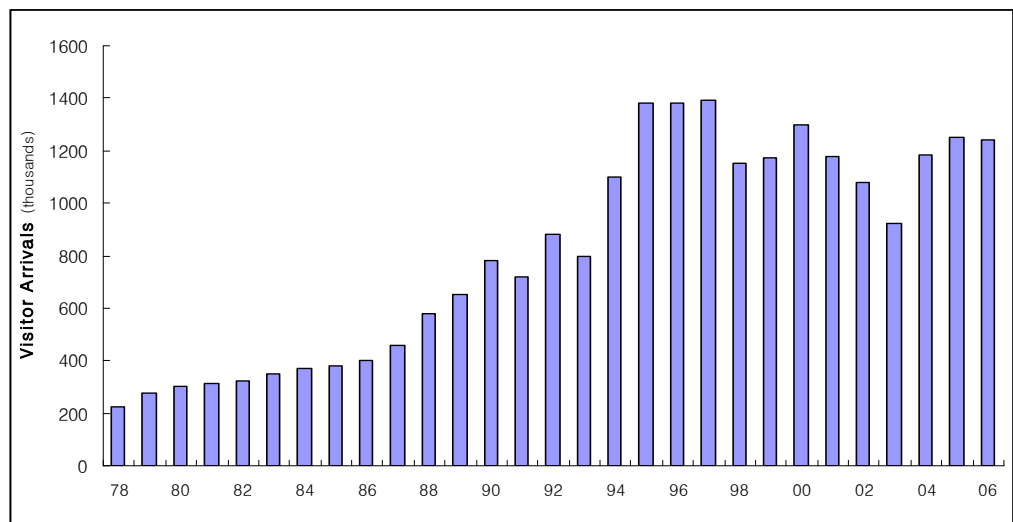
- 괌 경제를 유지시키는 핵심 산업으로 2005년 전체 관광객 수는 122만 7,587명(1,227,587명)이며 96%가 외국 관광객임<sup>3)</sup>.
- 관광객의 80%는 일본관광객이며, 9%가 한국인, 2%가 대만인 등임.
- 괌의 관광산업은 제2차 세계대전 후부터 시작되었으며, 1960년부터 본격적으로 활성화되었는데, 1967년 Pan American Airway 항공이 동경에서 관광객을 태우고 첫 비행을 시작함.
- 이후 지속적인 관광객의 증가로 1980년 후반과 1990년대 초반, 이른바 일본의 버블기에 투몬베이(Tumon Bay) 지역 해안을 중심으로 일본 자본의 호텔시설을 중심으로 대규모 투자가 이루어짐.

2) 괌의 경제 규모는 2002년의 3.4십억 달러로 같은 시기 43.4십억 달러에 달한 하와이의 8% 수준(First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2006)

3) 1997년에는 1,381,513명의 관광객이 방문(First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2006)

- 1997년까지 일본관광객수는 지속적으로 증가하였으나, 일본 경제의 버블 붕괴와 한국의 IMF 이후 급감하였음.
- 이후 관광객 수가 좀처럼 회복되지 않고 있는데, 이는 1997~1998년 아시아 지역을 휩쓴 금융위기와 2001년 미국 경제의 침체에 기인한 것으로 판단됨.
- 1997년을 정점으로 괌의 관광객 수는 줄어들고 있는 추세(<그림 1>)이며, 2003년 최저점을 보인 후 회복 중에 있는 상황이며, 일본인의 해외여행에서 괌 지역이 차지하는 비율은 2003년 4.4%에서 2004년 5.5%, 2005년 5.4%까지 상승함.

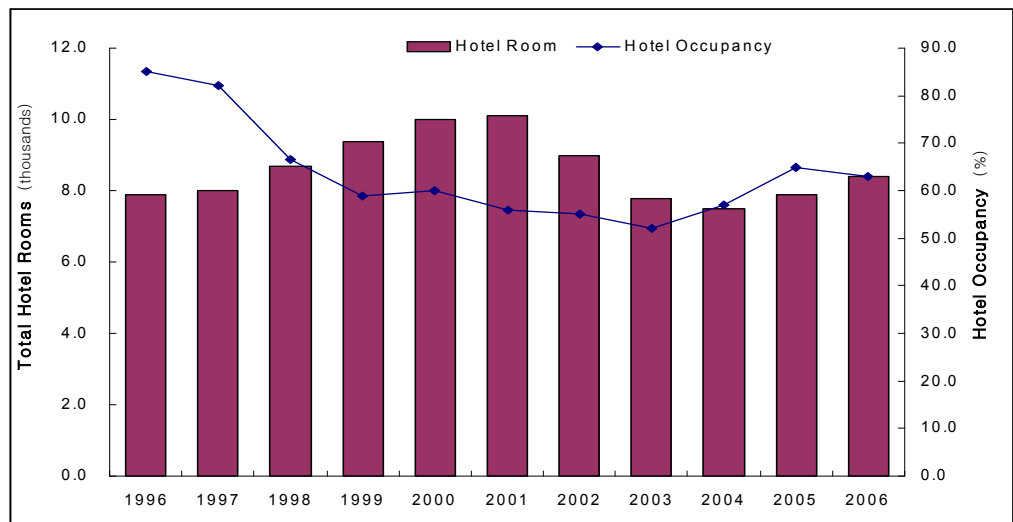
〈그림 1〉 괌 관광객 증감 현황



자료 : 괌 관광청, 2006.

- 괌의 투몬베이 지역은 바다 조망권이 탁월하여 힐튼, 메리어트, 하얏트, 웨스틴, 아웃리거, 오쿠라, 니코 등의 국제적인 체인망을 가진 호텔이 위치하고 있음.
- 호텔의 객실이용률은 다음의 <그림 2>에서 보는 것과 같이 1996년 이후 2003년까지 지속적으로 하락하는 추세를 보이다 2004년부터 회복세를 보이고 있으며, 2006년 약 60%를 기록함.

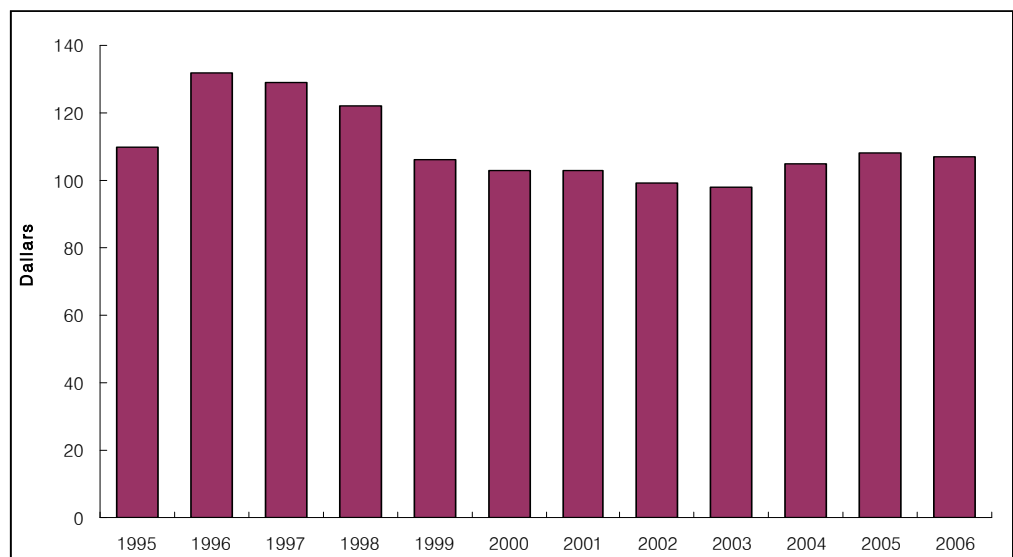
〈그림 2〉 호텔 객실이용률



자료 : 괌 관광청, 2006.

- 호텔 숙박비는 <그림 3>에서 보는 바와 같이 1996년 130달러를 기록하기도 하였으나, 현재는 110달러 수준을 보임

〈그림 3〉 객실료 현황

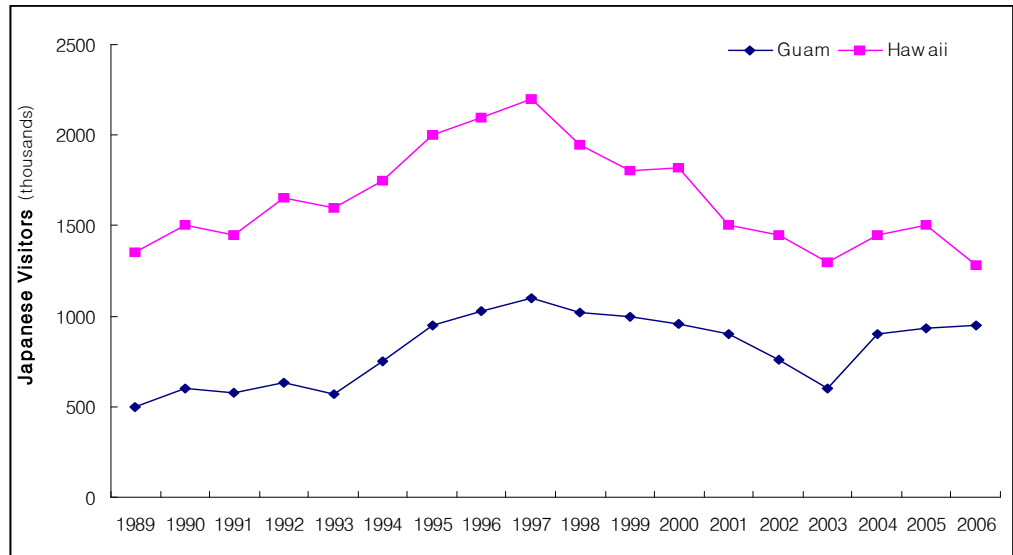


자료 : 괌 관광청, 2006.

- 괌 관광산업은 일본 관광객의 증감에 큰 영향을 받음.
- 현재 괌은 일본 관광객을 대상으로 하와이와 관광객 유치 경쟁을 벌이고 있으며, 2006년 괌 지역 호텔 이용객의 78%가 일본관광객이었으며, 하와이 지역은 21%에 그침.

· <그림 4>에서 보는 것과 같이 일본 관광객 중 하와이를 방문하는 관광객의 수가 점차로 줄어드는 추세를 보이고 있으며, 상대적으로 괌을 방문하는 일본 관광객은 증가하는 추세임.

〈그림 4〉 일본 관광객 수 추이(하와이, 괌)



자료 : 괌 관광청, 2006.

- 향후 괌의 관광산업은 현재의 상황을 유지할 것으로 보임.
- 괌을 방문하는 일본인 관광객의 경우 소득 수준이 상대적으로 낮은 관광객의 비중이 높아지고 있는데, 이는 지속적으로 괌을 방문하는 일본 관광객이 현재와 같은 추세를 유지할 것이라는 근거<sup>4)</sup>가 됨.

### 미군의 주둔과 미제3해병원정단의 이전

- 관광산업과 함께 괌의 경제에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 미군의 주둔으로, 현재 미 해군사령부와 앤더슨공군기지가 있음.
- 여기에 2006년초 미국은 전세계 미군의 재배치 계획을 발표하면서 오키나와에 있는 제3해병원정대를 괌으로 이전 배치하는 계획을 발표함.

4) First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2006.



- 이는 괌 지역의 경제 성장에 관광산업이 기여한 것보다 더 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망되고 있음.
  - 특히, 지역의 건설회사, 환경서비스 회사, 시설물 유지관리 업체, 식품, 행정 사무업에 매우 긍정적인 영향을 미칠 것임.
- 다만 미군 제3해병원정대 사령부의 이전이 미치는 영향에 대해 정확한 계량적 결과를 제시한다는 것은 재정의 실제적인 투입과 시기의 불확실성으로 매우 어려움.

〈표 1〉 미 제3해병원정대 이전 일정표

일정	주요 내용
2006. 5	미국과 일본 오키나와 주둔 미제3해병원정대 이전 합의
2006. 6	미 태평양지부 사령부 미군 기지 이전 발표
2007. 4	미 환경정책기본법상 이전 관련 사항 검토
2007. 6	미군 기지 이전 관련 일본 부담금 국회 승인
2008. 7	괌 공동방어 계획 구축 완료
2009. 2	환경정책기본법상 환경영향평가 완료
2009. 9	미 제3해병원정대 이전 관련 건설 사업(POM 10) 계획 발표
2010. 2	미 환경정책기본법상 이전 절차 완료
2010. 7	미제3해병원정대 이전 관련 괌 지역 시설 공사 시작
2012.	미제3해병원정대 이전 시작
2014.	미제3해병원정대 괌 이전 완료

자료 : Society of American Military Engineers, Guam Military Build-up Program, 2007. 5

- 현재 미군이 보유하고 있는 토지는 39,000에이커로 괌 지역 전체 토지의 29%에 달함.
- 향후 미군의 확장은 추가적인 토지의 매입없이 현재 보유한 토지에서 충당될 것으로 전망되며, 또 괌 정부가 보유하고 있는 토지가 전체의 19%를 차지하여 미군기지 이전에 따른 군기지 토지의 부족은 없을 것으로 판단됨.

- 해군의 경우 괌 해군사령부, 섬 남부의 해군보급기지, 해군병원, Nimitz Hill 병영, Barrigada 해군통신센터, 해군전자통신센터 등의 주요 시설이 위치하고 있음.
- 공군의 경우 섬북쪽의 앤더슨공군기지, 북서쪽 활주로, 앤더슨공군기지 남쪽 등에 자리잡고 있음.
- 해군의 경우 4,400명의 군인과 7,500명의 가족 총 11,900명이 있으며, 공군기지의 경우 2,168명의 군인과 2,335명의 가족들이 전체 4,503명의 있음.
- 여기에 괌 군과 공군국가경비대가 2,200명의 군인과 3,000명의 가족이 있음.
- 오키나와에 있는 8,000명의 제3해병원정대원과 가족 12,000명을 합하면 최소 20,000명이 괌으로 이주할 것으로 전망됨.
- 2012년까지 순차적으로 이전을 마치게 되면 괌의 전체 군인 수는 42,000명에 달해 현재의 두배로 증가할 것임.
- 또 현재로서는 불투명하지만 주한미군의 이전 가능성도 있으며, 앤더슨 공군기지에 특수정비요원들이 추가 배치될 경우 군인과 가족 수는 더욱 늘어날 것임.
- 이러한 미해병대사령부의 괌 이전에는 총 10조원(10.27십억 달러)이 소요될 것으로 미국 당국은 밝힘.
- 총 비용에서 약 6조원(6.06십억 달러)은 일본 정부가 부담하고, 나머지 약 4조원(4.18십억 달러)은 미국 정부가 부담함.

〈표 2〉 미군 기지 이전 비용 분담 내역

구분	미국 정부 부담	일본 정부 부담	
		직접 지원	간접금융 지원
군 운용 시설	\$ 2.57 B	\$ 1.29 B	\$ 0.74 B
주택			\$ 2.55 B
병영/여가시설	\$ 0.36 B	\$ 1.51 B	
군사도로 등	\$ 1.25 B		
계	\$ 4.18 B	\$ 2.80 B	\$ 3.29 B

자료 : Society of American Military Engineers, Guam Military Build-up Program, 2007. 5

- 일본 정부가 부담하는 부분을 구체적으로 보면 다음과 같음
  - 약 2조 8천억원(2.8십억 달러)은 병영시설, 사령부, 군행정청 건물, 학교 등의 시설 건립에 지원될 계획임.
  - 약 1조 5천억원(1.5십억 달러)은 군인 가족을 위한 주택을 건설하는 회사에 투자하거나 임대료를 지원할 계획임.
  - 약 1조 8천억원(1.79십억 달러)은 군인 주택의 건설, 임대료, 전기 및 하수도 시설의 건설 등과 같은 비용을 충당하기 위한 것으로 일본 은행으로부터 융자<sup>5)</sup>의 형태로 지원될 계획임.
- 미국 정부가 부담하는 부분은 다음과 같음
  - 약 1조원(1.0십억 달러)은 광을 횡단하는 도로 건설에 투자되며, 약 3조 2천억원(3.18십억 달러)은 주둔군 훈련지, 활주로, 휴양시설 등에 투자될 계획임.
- 그러나 일부에서는 이러한 비용보다 더 많은 비용이 필요하여 향후 10년간 약 15조원(15십억 달러)이 소요되어 이는 연평균 약 1조 5천억원(1.5십억 달러)이 광 지역에 투입될 것으로 판단하고 있음.
- 미군 당국은 계획된 예산 중에서 Finegayan 지역의 해군을 위한 주택 건설에 예산의 대부분이 지출될 것으로 전망하고 있음.
  - 또 Apra 항구, 앤더슨공군기지 남쪽, Naval Magazine 등의 시설에도 투자될 것으로 전망하고 있음.

5) First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2006.

- 이 처럼 미제3해병원정대의 괌 재배치가 괌 지역의 경제 성장에 크게 기여할 것은 분명하지만 정확하게 어느 정도가 괌의 민간 경제에 유입 될지에 대해서는 명확하지 않음.
- 괌 지역 전문가들은 약 10조~15조원에 이르는 미군 이전 비용은 대부분 미군 영내에서 지출될 것이라는 견해<sup>6)</sup>를 밝히고 있음.
- 괌 정부는 괌의 인구가 2010년에 군인을 제외하고 약 18만명으로 현재에 비해 5.7% 증가할 것으로 전망하고 있음.
- 따라서, 미군기지 이전 사업과 직접적으로 관련이 있는 투자보다는 파생적인 투자의 증대가 이어질 것으로 전망됨.

#### 향후 괌 경제의 전망

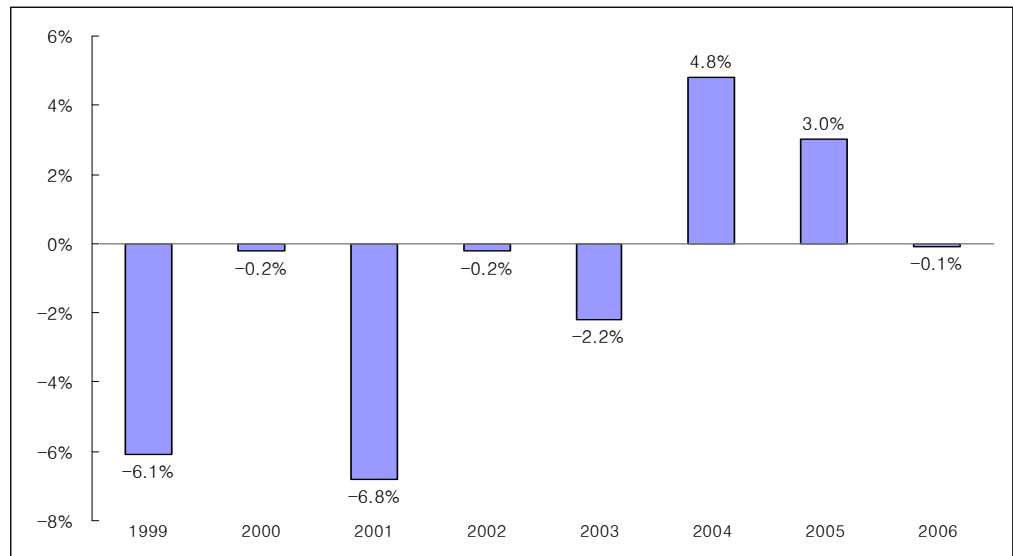
- 현재 향후 괌 경제 발전을 계량화하여 예상하는 것은 매우 어려우며, 전문가 등에서도 발표한 수치는 거의 없는 실정임.
- 다만 분명한 것은 괌의 실질적인 경제 성장이 가속화될 것이며, 인플레이션 또한 지속될 것이고 괌 전체의 실업률 또한 감소할 것이라는 사실<sup>7)</sup>임.
- 2002년 괌의 지역총생산량(GTP, Gross Territorial Product)는 약 3조 4천억원(3.4십억 달러)이었음.
- 여기에 미군의 이전을 고려하지 않고 3-4%의 성장을 가정할 경우 2007년에는 약 3조 9천억원(3.9십억 달러)이 될 것임.
- 2008년부터 미군의 이전 계획에 의해 매년 약 1조 5천억원(1.5십억 달러)이 지출될 경우 2008년 괌의 경제 성장률은 38%를 기록하게 되며, 인플레이션을 고려할 경우 20% 정도의 급격한 성장을 이룰 것으로 보여지며, 여기에 미군 이전을 위한 민간과 해외의 투자가 합쳐질 경우 괌의 경제 성장률은 이러한 수치를 크게 상회할 것임.

6) AES Construction, INC, John K. Sherman 면담 결과임.

7) First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2006.

·2004년부터 광 지역의 일자리는 <그림 5>에서 보는 것과 같이 증가하고 있는 추세임

〈그림 5〉 광 일자리 증감 현황



- 우리나라 투자자들이 관심이 있는 건설 및 개발사업은 공공공사의 경우 미군에 의해 발주되는 공사가 주류를 이룰 것이며, 개발사업은 외국의 민간개발업자들이 주도할 것으로 판단됨.
- 광의 경제 성장으로 광 지역 주민들의 소득 증가에 따른 주택 수요 또한 소득 증가에 맞게 증가될 것임.
- 다만 이러한 광 경제의 활성화는 광 지역의 경제 규모가 기본적으로 크지 않다는 한계로 인해 우리나라의 건설 및 개발업체들에게 매력적인 시장이 될 수 없을 것으로 판단됨.

## ■ 광의 건설 및 부동산 관련 제도

### 공공공사 입찰 자격

- 광의 공공공사 입찰 참가 자격<sup>8)</sup>은 다음과 같으며, 기타 다른 사항은 미국 본토의 입찰 참가 자격과 동일함.
- 현지 법인의 형태를 유지하여 3년간 광지역에서 법인세를 납부한 업체
- 대표자가 미국 시민권을 보유할 것

### 조세 제도

- 광에서는 부과시점에 거주지 기준으로 미국 시민에게 부과되는 소득세가 부과되며, 미국 연방 정부 또는 광 지방정부에 납부하며, 광에 진출한 기업은 광 내에서의 소득에 대해서만 법인세를 부담함.
- 지방세는 휘발유, 부동산, 주류, 담배, 차량 등에 부과되며, 광 지역 내에서 이루어지는 거래에 대해 총금액의 4%가 부과되고, 4%의 소비세가 부과됨.
- 토지 또는 건물에 부과되는 재산세는 일반적으로 미국 본토보다 적는데, 토지의 경우 토지가의 1%, 건물의 경우 건물가의 0.25%를 부과됨.

### 개발 관련 인허가 제도

- 개발 사업 인허가 과정에서 연방정부의 법률은 환경 관련 사항 등에 적용되고, 지방정부의 규정은 상하수도 시설 등에 적용됨.
- 개발 사업 인허가를 담당하는 기관은 공공지원처(DPW, Department of Public Work)로 특히, 하수도 시설에 대한 규제가 엄격하게 이루어지고 있음.

8) 현지 전문가인 John & Shirman은 먼담시 이라크 전쟁에 참전한 국가(영국, 호주, 일본, 한국 등)에 대해서는 광 지역건설공사 참여를 지원할 가능성이 높다는 의견을 제시함.

- 특히, Rezoning, Subdivision, H Zoning 개발, 각 Zoning 별 제한 사항 (고도 제한 등)을 초과하는 개발의 경우 괄 토지사용위원회(GLUC, Guam Land Use Commission)의 허가가 필요함.
- 환경, 교통, 공익, 상.하수도 등 9개 항목에 걸친 각 담당기관에 의한 심사와 공청회(Public Hearing)을 통하여 허가
- 각 과정별 인허가 소요기간은 기본(개념) 설계가 2개월 정도 소요되며, 토지사용위원회의 심의가 약 6~12개월 정도 소요되며, 건축 설계에 약 3~6개월이 소요되고, 최종 건축 허가가 약 2개월 정도 소요됨.
- 통상적으로 개발사업의 인허가에 소요되는 기간은 약 12~22개월이 소요되며, 개발사업의 내용에 따라 달라짐.

## Zoning 제도

- 괄 지역은 농업지역(A), 단독주택지역(R-1), 공동주택지역(R-2), 상업지역(C), 특수 상업지역(LC), 호텔지역(H), 경공업지역(M-1), 중공업 지역(M-2) 등의 Zoning 규제가 적용됨.
- 단독주택지역(R-1)와 공동주택지역(R-2)에서 최소 필지 크기는 하수도가 있는 경우 약 462m<sup>2</sup>(약 140평), 하수도가 없는 경우에는 1,782m<sup>2</sup>(약 540평)임.
- 단독주택지역과 공동주택지역의 경우 고도제한은 3층 또는 10m이며, 이를 초과할 경우 토지사용위원회의 허가를 받아야 함.
- 호텔지역의 경우 모든 개발행위가 토지사용위원회의 허가 대상이 되며, 상가 또는 고층콘도<sup>9)</sup> 등의 개발이 가능한 지역으로 7층 이상의 건축물 일 경우 인허가 절차는 매우 까다로움.

9) 우리나라의 고급 아파트 또는 빌라와 같은 개념

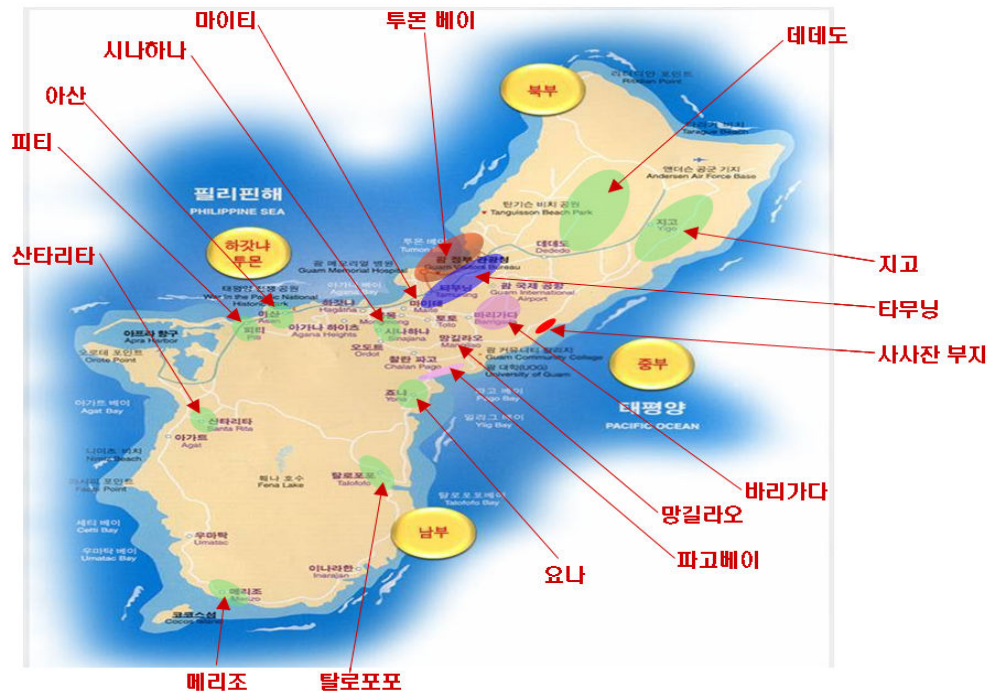
## 하수도 관련 규제의 강화

- 광 지역에서의 개발 및 건설 사업에서 가장 집중적으로 검토되는 부분이 하수도 부분임.
- 하수도가 연결되지 않은 지역일 경우 인허가가 매우 어려우며, 경우에 따라 많은 개발부담금이 부과됨.

## ■ 광의 건설 및 부동산시장 분석

### 광 지역의 분석

〈그림 6〉 광 지역의 소개



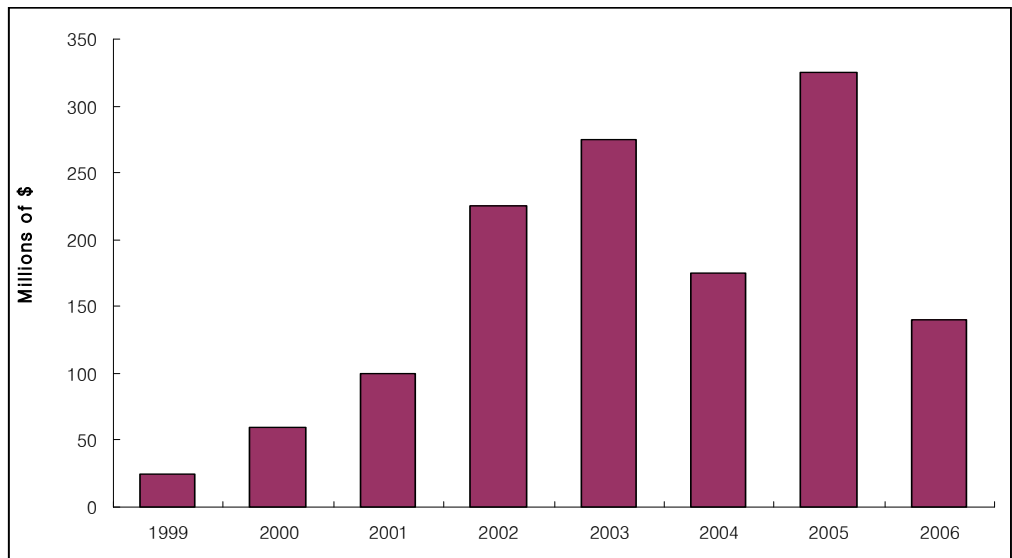


- 괌의 핵심 지역은 위 <그림 6>에서 투몬베이 지역과 아가냐베이 지역임.
- 이 두 지역을 중심으로 대형 호텔이 대부분 자리잡고 있으며, 이 지역을 중심으로 상가 등이 집중되어 있음.
- 북부지역은 앤더슨공군기지가 자리를 잡고 있으며, 동부지역에 해군기지가 자리를 잡고 있음

## 시장의 동향

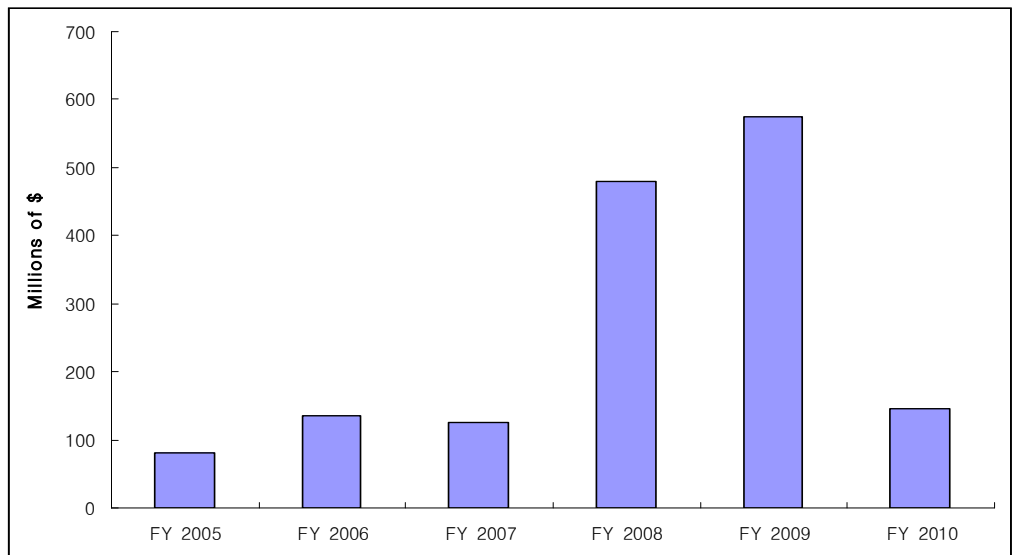
- 우선 공공건설 시장은 큰 변화가 없으며, 미군 이전 관련 공사도 미군 발주기관에서 담당할 것으로 보임.
- 특히, 괌 정부의 재정 부족으로 연방정부의 지원이 없는 자체적인 건설사업을 추진할 수 없는 상황임.
- 미군 이전과 관련된 건설 사업은 2010년부터 시작될 것으로 판단됨.
- 대표적인 공공공사는 괌 지역을 횡단하는 고속도로의 건설로 미국 정부가 재정을 담당하며 예상 비용은 약 1조원 규모로 미국 본토에서 발주될 것임.
- 괌 지역에 주둔하고 있는 미군에서 발주하는 공사의 규모는 다음 <그림 7>과 같이 증가하는 추세를 보이고 있으며, 향후 지속적으로 증가할 것으로 판단됨.

〈그림 7〉 군공사 계약액 추이



- 앤더슨공군기지에서 발표한 자료에 따르면 앤더슨공군기지에서는 발주되는 공사물량은 2009년에 약 6억원(600백만 달러)에 달해 최고를 기록할 것으로 보임.

〈그림 8〉 앤더슨공군기지 공사 물량



자료 : 앤더슨 공군기지, 2006

- 괌의 부동산 가격은 지난 10년 동안 관광산업의 위축, 대형 태풍 등에도 불구하고 최근 들어 지속적으로 상승하고 있는 추세임
  - 이는 미제3해병원정대의 이전계획이 큰 원인으로 작용하고 있으며, 이와 함께 낮은 이자율로 주택을 소유하려는 지역 주민의 구매력 증가, 미국 본토와 하와이의 부동산 붐의 영향으로 분석됨.
- 괌의 부동산 가격은 하와이지역과 본토에 비해 비교적 낮은 가격으로, 일본 버블붕괴로 인한 경기침체 시기에 부동산 가격은 큰폭으로 하락.
  - 전문가들은 최근의 상승이 종전의 가격을 회복한 수준으로 판단하고 있으며, 투자자들은 가격을 회복한 부동산에 대해서는 매물로 내놓고 시장에서 저평가된 부동산은 매입하고 있는 추세임.
  - 향후 지속적으로 부동산 가격의 상승이 전망됨.
- 과거 괌 부동산 시장은 미국 본토보다 주변 아시아국 (일본, 한국, 대만, 중국 본토, 중요도 순)의 영향을 훨씬 많이 받아온 시장이었으나, 현재 부동산 가격의 상승요인을 제공하고 있는 주체는 미국 본토와 하와이 투자자들임.
- 괌 지역 주택 공급의 증가는 10년전부터 이루어지고 있으며, 주거용택지 개발과 중소 규모의 아파트 프로젝트가 실제로 추진되고 있고, 대규모 프로젝트에 대한 관심도 증가하고 있음.
- 주목할 사항으로 괌 지역에 주둔하는 미군의 증가로 미군의 주택 구입은 다소 활성화될 것으로 보임.
  - 구체적으로 현재 2만명의 미군 중 6~7% 정도가 영외 생활을 하는 것을 고려한다면 향후 미군 및 그 가족의 유입되는 경우 영외 주택은 1,000세대 내외의 추가 수요를 유발시킬 것으로 추산됨.
  - 여기에 지역경제의 활성화로 인한 추가 주택 수요까지 합산할 경우 총 약 2,000세대 이내의 추가 수요를 발생시킬 것으로 전망됨.<sup>10)</sup>

10) Anderson 공군기지 발표.

- 이러한 추가 수요는 괌 지역 자체적으로는 매우 큰 시장의 확대이나, 우리나라 건설 및 개발업체들의 적극적인 진출이 필요할 만큼 큰 시장은 아님.

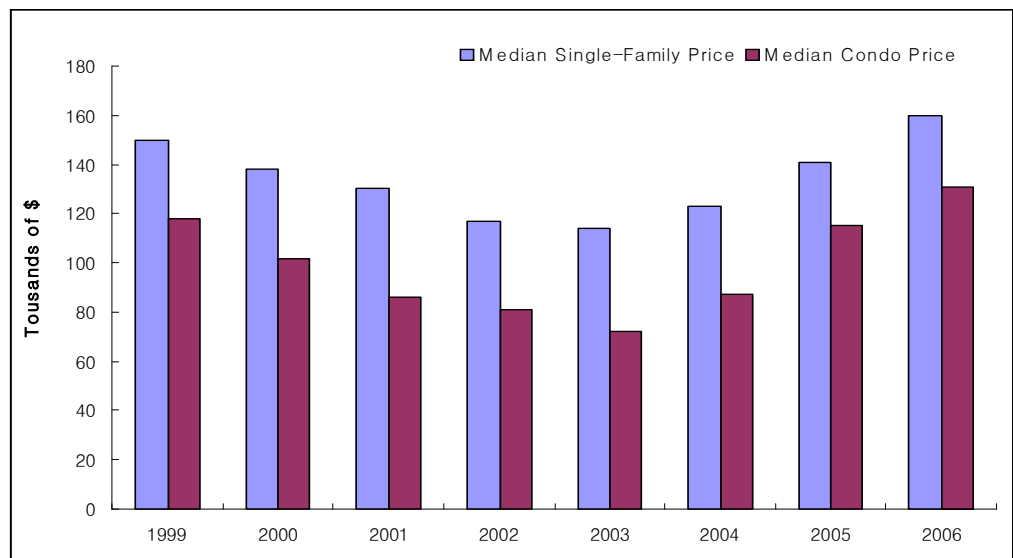
#### 부동산 가격<sup>11)</sup> 동향

- 괌 전체의 부동산 가격 상승은 2000년 이후 괌 경제의 회복과 함께 시작되었음.
- 2003년 바닥을 기록했던 부동산 가격은 2006년 상반기에 단독주택의 가격이 41% 상승하였으며, 콘도의 가격은 74% 이상 상승<sup>12)</sup>하였음.  
·단독주택가격은 1990년도 초를 100으로 볼 때, 1999년은 50 수준으로 하락하였으며 현재 80~90 정도의 수준으로 회복되었음.  
·2006년 4월부터 주택거래량이 급격히 증가(2배)하고 있으며, 가격 또한 평균 약 20% 정도 상승 추세를 보임.
- 단독주택의 평균 가격은 2003년 약 1억 2천만원(120,000달러)까지 하락하였으나, 2006년 약 1억 6천만원(160,000달러)까지 회복

11) 괌의 부동산 시장은 고급주택인 콘도, 단독주택인 싱글하우스(single house), 공동주택인 타운하우스 등으로 구분됨.

12) First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2006.

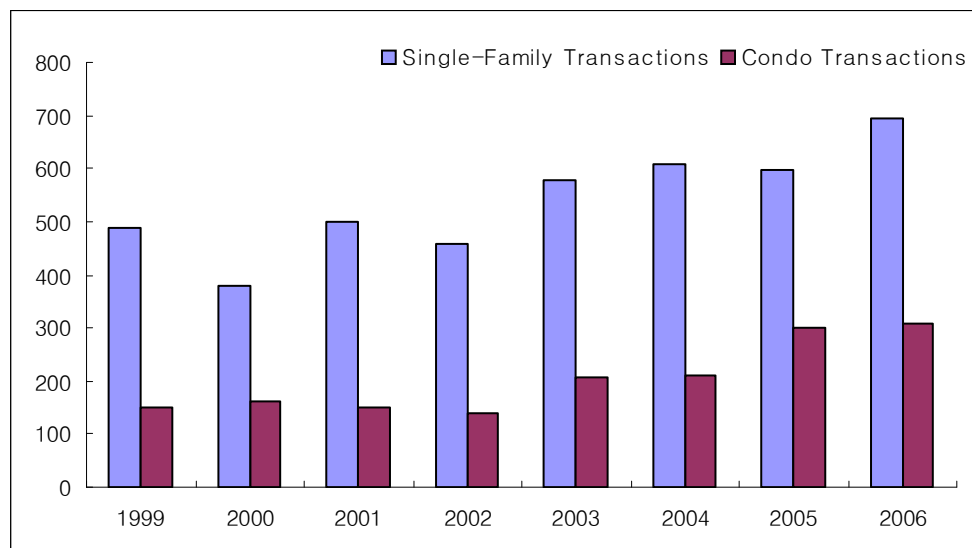
〈그림 9〉 부동산 가격 동향



자료 : First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2006.

- 부동산 거래량은 <그림 10>에서 보는 것과 같이 2003년 이후 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있음.

〈그림 10〉 부동산 거래량



자료 : First Hawaiian Bank, Economic Forecast, 2006.

- 현재 콤팩트는 많은 새로운 부동산 개발 사업이 진행 중에 있으며, 개발자들은 가격을 올리고 있음.
- 그러나 주목할 것은 미래 시장에 대해 모든 사람들이 긍정적으로 예측하지만, 실수요로 이어질 것에 대해서는 확신할 수 없음.
- 토지가격은 1990년에 일본 부동산 붐의 영향으로 최고점에 도달.
- 이후 일본 부동산 거품 붕괴의 영향으로 2003년까지 지속적으로 하락하여 최고점 대비 90%까지 하락하였으나, 2005년부터 미제3해병원정대 기지 이전 계획으로 인한 기대 심리로 토지가가 상승하기 시작하여 현재 1990년대 초반의 20~30% 수준으로 회복됨.
- 단독주택은 가격이 약 1억 5천만원에서 3억원 정도인 주택이 50% 이상이며, 5억원 이상의 고급주택은 5% 정도임.
- 단독주택과 고급주택인 콘도의 거래 건수는 6:4의 비율을 보이고 있음 (2005년 거래 건수 단독 600건, 콘도 400건).
- 콘도의 경우, 2006년 2/4 분기 현재 약 3억 5천만원에서 5억원에 거래된 건수가 8건이며, 5억원 이상의 거래는 7건임.
- 특히, 해변에 위치한 고급 콘도의 가격은 평당 1천만원 내외를 형성하고 있으며 계속 상승하는 추세임.
- 구체적으로 우선 지난 10년 동안 가장 중요한 분필개발(Subdivision) 프로젝트인 파라다이스 ESTATE은 1단계 사업 분이 2005년 초 2개월 동안 약 1억 8천만원에서 2억원에 거래되었으나, 2단계 사업분은 약 2억원에서 2억 4천만원으로 가격이 상승하였음.
- Tamuning지역에서 추진된 Villa Carmen 사업은 약 34세대 분을 공급하고 있는데, 가구당 약 3억 5천만원에서 4억 3천만원에 거래되고 있음.
- Tumon지역의 Talo Verde Estate 사업은 해변이 보이는 지역은 가구당 약 5억 7천만원에 매매되었음.

- 투몬베이 해변가 콘도인 Villa Canton tasi는 2004년 9월 약 6억 7천만원에 거래되었으나, 2006년 4월 약 12억 5천만원에 거래됨.
- Alupang Cove Condo는 침실 1개짜리가 2005년 3월 약 8억 8천만원에 거래되었으나, 2006년 4월에는 약 12억 8천만원에 거래됨.
- San Vitores Garden 콘도 중 침실 3개에 화장실 2개짜리는 2005년 3월 약 9억 7천만원에 거래되었으나, 현재는 약 20억원에 거래되고 있음.

#### 괌에 진출한 국내 건설업체 현황

- 현재 괌에 진출한 국내 건설업체는 벽산건설, 월드건설, (주)반도 등이며, 국내 개발업체가 중심이된 개발 컨소시엄이 투몬베이 근처의 해변에 호텔을 건설하고 있음.
- 월드건설과 (주)반도는 사업 추진을 검토하고 있는 단계이며, 벽산건설은 현지에서 단독 주택 건설공사를 도급받아 시공을 하고 있는 상태임.
- 프로젝트명은 ‘Talo Verde Estates’이며 2007년 2월에서 2008년 8월까지 공사가 진행될 계획으로 단독주택, 타운하우스 등을 시공하고 있으며, 총 117 세대(Units) 규모임.

## ■ 광의 건설 및 부동산시장 전망

국내 건설업체들의 경쟁 심화로 현지 부동산 열기 가열

- 우선 현지 부동산 업체 면담 결과 한국 개발업체 및 건설업체의 토지 구입 의뢰가 지속적으로 증가하고 있으며, 투몬베이 근처의 향후 개발의 이익이 보장되는 토지에 대해서는 한국 업체들의 매입 경쟁으로 토지가격이 상승하고 있는 현실임.
- 이러한 양상은 카자흐스탄, 두바이 등에서도 발생하고 있는 현상이나, 광 시장은 시장의 협소성으로 국내 업체간 경쟁이 가열될 경우 고스란히 국내 업체의 이익 감소로 이어질 것으로 추정됨.
- 따라서, 국내 건설업체 및 개발업체의 무분별한 광 시장 진출은 가급적 자제하고, 철저한 시장 분석을 기초로 보수적인 시작에서 광 시장에 진출하는 것이 필요함.

호텔, 콘도 사업

- 투몬베이 근처의 호텔 건설 및 비교적 고급 주택인 콘도의 건설 및 분양은 매우 엄격한 하수도 규제를 충족시킬 경우 인허가도 순조로우며 사업성도 어느 정도 안정적으로 확보됨.
- 다만 호텔 건설 및 사업은 장기적인 투자가 필요하며, 현재 투몬베이 근처의 특급호텔 들의 객실점유율이 60% 정도라는 사실과 광의 관광산업이 일본과 미국 본토의 영향을 받는 점 등을 고려하여 투자를 결정하는 것이 필요함.



## 단독주택, 공동주택

- 앞에서 검토한 것과 같이 미군의 이전으로 영외에서 주택을 구매하거나 임대할 가능성이 있는 경우는 이전 군인의 6~7% 내외로 최종적으로 1000세대 이내이며, 지역경제 활성화로 인한 요인까지 합산해도 2,000세대 정도임.
- 또 현재 약 2억원 정도(200,000달러)의 주택을 금융기관 론으로 구매할 수 있는 괌 지역 주민이 10% 미만이라는 사실과 괌이 태풍과 지진이 많아 주택에 대한 투자에 소극적이라는 사실 등을 고려할 때 대량의 주택 수요의 증가는 예상하기 어려움.
- 현재 괌 지역에 공급 중인 단독주택, 공동주택이 약 1,000세대 이상<sup>13)</sup>이며, 임대 매물도 많이 시장에 나와 있는 것을 감안할 때 200세대 이상의 사업 규모는 매우 위험성이 높음.
- 시장에서 수요가 급격히 증가할 경우 과거 버블 시기에 일본 개발업자들이 투자해 놓은 토지를 일본 금융권이 보유하고 있는 것으로 추정되며 이러한 토지의 규모는 추정이 불가하나, 약 1,000세대 이상의 공급이 가능한 규모로 추정됨.
- 따라서, 국내 업체의 경우 토지를 구입하여, 인허가를 받고 최종적으로 시장에 공급하는 기간이 최소 1년 이상이 소요되는 점을 감안하면 대규모 사업은 피하는 것이 적절함.
- 특히, 건설 현장에 필요한 인력이 부족하여 외부에서 인력을 충원하는 것이 필요한데 이 경우 H-2 비자가 필요함.
- H-2 비자는 미국 본토의 일정한 쿼터에서 발급되어 필요한 인력을 적시에 공급받을 수 없음.

13) 여기에는 일정 기간 임대료를 지불한 후 분양을 받는 주택도 있음(Iron Wood Estates).

·또 인력의 기술 수준이 비교적 낮아 공기에 큰 장애로 작용할 가능성이 큼.

- 따라서, 국내와 같이 단기적으로 분양을 하고 사업을 끝내는 사업 형태보다는 장기적으로 사업기간을 설정하고, 규모는 150세대 이하의 규모로 사업을 추진하는 것이 필요함.

## 공공건설

- 미군 기지 이전과 관련하여 대형 공사는 연방 정부와 군 발주기관에서 이루어지므로 중견, 중소 건설업체들이 하도급 시장에 진출을 검토하는 것이 필요할 것으로 보임.
- 광 정부의 재정을 열악성과 입찰 계약 제도가 미국의 제도가 적용되는 점 또한 고려할 요인임.

강운산(연구위원·wskang@cerik.re.kr)