



상하이 오피스 수익률 고공행진, 해외 펀드 활개 Shanghai



고층 빌딩 사이로 화려한 불빛이 휘황찬란한 도시 상하이. 홍콩, 싱가포르, 노트르담 등과 함께 세계 6대 항구로 손꼽히는 상하이에는 시내를 가로지르는 황포강을 중심으로 고층 오피스 빌딩들이 위용을 뽐내며 우뚝 서 있다. 상하이는 상전벽해(桑田碧海)라는 말이 걸맞을 정도로 도시 전체가 고층 빌딩과 아파트로 뒤덮여 있다. 전세계 사람들의 주목을 받고 있는 상하이 오피스 시장 그 속을 들여다보자.

에디터 김소진





중국 금융·무역·IT 산업의 중심지 상하이에는 세계적인 다국적 기업들이 대거 진출해 각축전을 벌이고 있다. 상하이에는 세계 500대 기업 중 256개에 달하는 기업들이 자리잡고 있으며, 모건스탠리, 골드만삭스, 캐피탈랜드 등 다국적 투자 그룹들이 활개를 치고 있다. 실제로 작년 제너럴모터스(General Motors)는 아시아 태평양 지역본부를 중국 상하이로 이전하기로 결정하고 향후 3년 간 중국에 30억 달러를 추가 투자하겠다고 밝힌 바 있다.

2010년 엑스포 개최를 앞두고 있는 상하이는 세계 경제의 중심지로 도약하려는 야심찬 계획을 세우고 있다. 엑스포 개최에 따른 경제적 효과가 2008년 베이징 하계 올림픽보다 높을 것으로 기대되면서 상하이는 2010년 1인당 GDP 1만 달러를 목표로 경제 성장에 박차를 가하고 있다. 이를 위해 상하이는 황푸강 종합개발사업에 1000억 위안(120억 달러)을 투입하고 상하이항·푸둥공항공사에 대규모 자금을 쏟아붓는 등 과감한 투자를 하고 있다.

상하이이는 지난 10여 년 동안 평균 17% 경제 성장률을 기록해 세계적인 투자 그룹들의 구미를 당기게 한다. 지난해 중국 국내총생산액(GDP)은 전년 대비 9.5% 상승한 데 비해 상하이의 GDP는 13.6%로 높은 성장률을 기록했다.

해외 펀드 상하이 A급 오피스 매입 활기 2005년 5월 중국 정부가 거시적인 긴축정책의 일환으로 부동산 규제 정책을 발표해 일부 개발 프로젝트가 무산되는 등 개발업계는 예상치 못한 충격에 휩싸여 있다. 하지만 이러한 틈새를 노린 해외 투자 펀드들이 상하이 부동산 시장에 속속 진입하면서 시장을 잠식하고 있다.

이에 따라 2005년 상반기 해외 펀드가 상하이 A급 오피스 빌딩 시장에 투자한 금액은 50억 위민페에 이르렀다. 중원 부동산 건설팅 기관에 따르면 2004년 해외 투자액은 100억~120억 달러에 달했으며 향후 2~3년 동안 해외 투자액은 160억 달러, 이 중 해외 펀드 규모는 20억 달러에 달할 전망이다.

외국계 투자 그룹 모건스탠리는 작년 말부터 진린티엔티 지역에서 비스드 레지던스 호텔식 아파트 프로젝트를 추진하고 있으며, 인민 광장에 위치한 세계무역빌딩을 약 2억 달러에 매입했다. 올해 모건스탠리는 미국 상업용 빌딩 개발업체인 시몬 부동산 그룹과 합작해 창장(長江) 삼각주 인근에 4만~7만m² 규모의 대형 쇼핑센터 12개를 건립하기로 했다. 이 프로젝트에는 유통업체 월마트와 영화사 워너브러더즈가 함께 참여할 예정이다.

골드만삭스 또한 상하이 A급 오피스 빌딩 시장에서 괄목할 만한 거래를 성사시키는 등 업계의 주목을 받고 있다. 대표적인 사례로 황푸(Huangpu) 지역에 24층 규모의 피템코 타워(Pidemco Tower)를 싱가포르 투자 그룹인 캐피털랜드로부터 1억 7600만 달러에 인수했다.

이 외에도 골드만삭스는 상하이 중심가에 위치한 바이팅(百騰) 빌딩을 약 1억 1000만 달러에 매입하는 등 오피스 빌딩 시장의 영역을 넓혀가고 있다. 호주 맥쿼리 은행 그룹의 맥쿼리 글로벌 프러퍼티 어드바이저(Macquarie Global Property Advisor)도 신천지(新天地) 근처의 신마오타워(Xin Mao Tower)를 캐피털랜드로부터 9800만 달러에 매입해 상하이 시장에 첫 발을 내딛었다. 하지만 앞으로 해외 펀드의 중국 부동산 시장 진입이 예전만큼 손쉽게 진행되지는 않고 있는 것으로 보인다.

2005년 5월 부동산 규제 조치를 발표한 상하이시와 중국정부가 외국 펀드들의 독식을 곱게 보지 않는 데다가 외국인 투자자들을 견제하는 입장으로 돌아섰기 때문이다. 실제로 2005년 5월 모건스탠리가 포서 지역에서 가장 높은 투모로우(Tomorrow) 빌딩을 매입할 의사를 밝혔지만

상하이시가 허가를 내주지 않아 현재 보류 중인 상태다.

특A급 오피스 임대료 매년 67% 증가 왜 해외 투자 펀드들이 상하이 오피스 시장으로 몰려들까? 2010년 엑스포 개최, 푸둥·푸서 공업단지 개발, 위안화 평가절상 등에 대한 기대감으로 해외 펀드들이 중국 내 보유 자산을 확보해 두려는 포석이 짙게 깔려 있다. 또한 100%를 웃도는 투자 수익률은 해외 펀드들의 구미를 당기기에 충분하다.

이미 해외 펀드들의 오피스 투자 수익률은 134%(개발 후 매매 차익과 임대 수익 포함)를 달성하고 있다. 중원 부동산 컨설팅 업체에 따르면 상하이 시내 특A급 오피스의 임대료는 매년 67% 증가한다. 예를 들어 오피스를 10억 위민페에 매입했다면 차후 16억 7000만 위민페에 매각할 수 있다는 것을 뜻한다. 중국 정부는 부동산 가격 거품을 우려하고 있으나 해외 펀드들은 되려 이를 기회로 보고 공격적인 투자를 하고 있다.

90년대 말 60%에 육박했던 오피스 공실률은 5% 이하 수준으로 떨어지고 임대료도 매년 급등하는 추세다. 해외 펀드들은 상하이 A급 오피스 빌딩을 가장 선호하는데, 2005년 오피스의 월 임대료는 0.9달러, 2006년은 1.1~1.2달러, 2007년에는 1.5달러로 점차 상승세를 나타낼 전망이다.

이미 상하이 시내 12곳의 특A급 오피스 빌딩 임대료는 월 1.25달러에 달하며 공실률은 최근 10년 간 가장 낮은 0.5% 수준이다. 영국, 싱가포르·일본의 오피스 임대 수익률이 각각 6%, 4%인 데 비해 상하이 연간 8% 임대 수익률을 기록해 해외 펀드들의 구미를 당기게 한다. 불과 2~3년 전만 해도 상하이에는 오피스 수요가 많지 않아 임대 물건을 찾는 것이 그리 어렵지 않았다.

하지만 지금은 인민광장과 난징로 등 푸시(Puxi) 부근에 2~3개 층을 사용할 만한 오피스를 찾기가 쉽지 않은 실정이다. 그래서 건물이 완성되기 6~12개월 이전에 오피스 임대 계약을 마치는 경우가 많다. 예전에는 사전 임대 계약을 하면 임대료를 할인해 주기도 했지만 지금은 그렇지 않다. 상하이에서는 임대 기간을 평균 3년 정도 장기로 계약하기 때문에 해외 펀드 입장에서 비교적 안정적으로 투자할 수 있는 장점도 있다.

기회의 땅이라 불리는 상하이, 그 중에서도 오피스 시장은 외국계 펀드들의 먹이감이 되고 있다. 국내 투자 기관들도 외국계 펀드들의 투자 방법과 행보를 면밀히 살펴보고 상하이 오피스 및 상업용 빌딩 시장 진출을 위해 발 빠르게 움직여야 할 것이다. 몇 년 후, 몇 십 년 후 상하이 도시가 어떻게 변모할지 상상해 본다면 국내 기관들이 지금처럼 쟁쟁음만 하고 있지는 않을 것이다. ■ 문의 564-7575