



Vietnam

주거시설 건설 · 보수 절실하다

글 권형태 베트남 투자건설컨트

베트남은 1986년 도이머이 정책을 채택한 이후 1990년대 연평균 7.6% 성장했으며, 2020년까지 '현대화·공업화'를 위한 목표 달성을 위해 제반 정책을 추진 중이다. 결국 베트남의 도시화로 인해 호치민, 하노이 등 대도시로 인구가 몰려들면서 주택 수요가 늘어나 주택 보급률이 30% 선으로 떨어졌다. 이를 해결하기 위해 베트남은 한국을 모델로 2020년까지 장기 발전계획을 세워 경제 성장에 박차를 가하고 있다. 국토가 긴(하노이-호치민간 도로 기준 1700km) 베트남은 물류망과 유통망이 미비하고 소득 수준의 격차가 크게 벌어져 남부(호치민)와 북부(하노이)를 중심으로 2개 경제권으로 형성돼 있다.

여성의 경제 활동이 활발한 베트남은 30세 이하의 젊은층이 인구 8200만 명 중 60%를 차지하고 있어 부동산 시장으로서는 상당히 매력적이다. 베트남은 사회주의 국가이므로 내외국인을 불문하고 토지의 개인 소유를 인정하지 않는다. 다만, 토지 이용자는 사용료를 지급하고 사용권만 행사할 수 있으며, 이 사용권은 관할 관청의 사전허가를 받아 상속, 매매, 임대 등을 할 수 있다. 토지와 건물에 대한 권리는 토지 위에 구축된 건물과 토지를 분리해 토지소유권, 토지사용권, 건물소

유권, 건물임대권 등 네 가지로 구분된다.

건물에 대한 권리 중 주거용 건물에 대해서는 개인 소유권을 인정하고 있다. 외국인 투자자는 주택이나 투자 사업에 소속된 사택이나 임직원 숙소 등에 대해서만 사업 기간 내 소유권을 인정한다. 토지와 건물의 소유 및 임차 등과 관련한 분쟁이 발생했을 때, 토지 위의 건물이나 주택의 경우에는 인민재판소가, 토지의 경우는 인민위원회가 담당하고 있다.

주택 건설 붐 속 외국계 자본 유입 베트남의 주거 현황을 보면 1인당 주거 면적이 1991년 2평(6.7㎡)에서 2000년에는 2.2평(7.5㎡), 2005년에는 3.2평(10.6㎡)으로 증가했으며, 1991~2000년에는 하노이에서 166만 평(550만㎡), 호치민에서 60만 평(200만㎡) 등 전국적으로 총 1900만 평(6200만㎡)의 주거 시설이 건설됐다. 2001~2003년에는 하노이에서 연평균 30만 평(100만㎡), 호치민에서 90만 평(300만㎡)의 주거 시설이 건설됐다. 이에 따라 고소득층과 중산층의 주거 문제는 크게 개선됐으나, 공무원 등 서민의 주택 문제

는 여전히 어려운 상황이며, 전반적으로 주택 공급량이 절대적으로 부족하고 주택의 질도 낮다.

특히 도시 주택의 대부분이 건설된 지 오래돼 재개발이 필요하고, 전국적으로 300만 평(1000만㎡)의 주거시설을 보수, 60만 평(200만㎡) 이상의 주거시설은 철거가 필요한 실정이다.

2000년 이후 베트남의 주택시장은 외국계 업체가 공급하는 고급 아파트와 현지 업체가 공급하는 질 낮은 아파트 단지가 주류를 이루고 있다. 최근에는 단지형 빌라와 분양용 아파트를 하나의 단지 형태로 공급하는 복합단지 개발 사례가 증가하고 있다. 주택 선호 형태를 보면 근무 환경과 교육 여건을 감안해 입지를 가장 중요시하며, 최근에는 외국인 사업자의 분양 아파트에 대한 선호도가 높다. 특히 부유층은 유럽풍 외관과 개인 정원을 갖춘 빌라를 선호하는데 아파트에 비해 ㎡당 가격이 2배 정도 비싸다. 외국인 사업자가 공급하는 고급 아파트는 실거주 목적보다는 단기차익과 임대수익을 목적으로 한 가수요가 상당히 많은 편이다.

아직까지 베트남에는 분양 관련법 제도가 정비돼 있지 않으며, 주요 사항은 시정부 건축 계획국의 재량에 따라 변동이 가능하다. 일반적으로 선분양이 가능하며, 분양 대금, 납입 조건 등을 사업자가 임의로 정할 수 있다. 다만 주택 분양 대상자는 베트남인으로 한정돼 있다. 현재 주거용 토지 가격은 하노이의 경우 평당 165만 원, 호치민은 200만 원 수준이고 임대 가격은 하노이가 평당 20만 4000원, 호치민이 평당 20만 1000원 수준이다. 이로 인해 베트남의 부동산 가격은 매년 큰 폭으로 상승하고 있다.

특히 호치민 시는 부동산 투자와 임대수익으로 돈을 번 외국계 자본이 늘어나고 있다. 현재 호치민에서는 개인 주택의 신축이나 건물 개축 및 보수 공사가 활발히 진행되고 있다.

베트남은 1990년대부터 외국인 투자자들이 몰려들어 집값이 갑자기 뛰기 시작했다. 실례로 호치민 시 외곽의 30평 규모의 단독 주택은 1989년만 해도 700만 원 정도 하던 것이 2000년 중반에는 10배 이상 오른 7000만 원 선에 거래되기도 했다. 주택의 규모나 지역에 따라 다소 차이는 있으나 대체로 2~3년 사이에 평균 3배 이상 올랐으며 앞으로 계속 오를 전망이다. 다만 회사가 호치민 시 차이나타운에 건설한 서민용 아파트의 분양가가 2000만 원 선이고 시내에 있는 오피스텔의 경우 월 임대료가 평당 9만 원 이상이다.

시행사 설립 및 회사 지분 투자 형식으로 주택 구입 가능 남부 지방의 호치민 시, 동나이 성, 빈즈옹 성에 외국인 투자가 집중적으로 이뤄지면서 다국적 기업 및 대기업들의 진출이 활발하고 사무실 수요가 급증함에 따라 사무실 임대사업도 활발하다. CB 리처드 엘리스사의 조사에 의하면 베트남 시내 A, B급 빌딩의 사무실 면적 22만 ㎡의 임대율이 95%를 초과해 빈 사무실을 찾을 수 없을 정도로 공급이 달리는 실정이다. 2008년 말까지 A급 사무실의 임대료는 평균 15% 이상 인상될 것으로 보고 있다. 반면 현재 약 13개의 B급과 C급 빌딩의 건축 프로젝트(SACOM BANK, E-TOWN, Bao Minh 등)가 진행 중이어서 B급 사무실의 임대료는 하락할 것으로 보고 있다.

베트남 현지인들의 15평짜리 서민 주택의 가격은 2000만 원을 웃돌고 시내 중심의 대형 주택은 2억 원 이상을 호가하고 있다. 한국의 대원 건설이 2005년 2월 분양한 칸타빌은 34평형 기준으로 1억 5000만 원에 분양했지만, 현재 80% 이상 팔린 상태다. 이외에도 2006년 빈탄 지역에 350세대, 다낭 지역에 1500세대를 분양할 예정이다.

베트남에서 정식 법인을 운영하지 않는 경우 편법으로 주택을 구입할 수 있지만 합법적인 주택 구매는 불가능하다. 현 시점에서 가능한 부동산 투자 방법은 베트남에 시행사를 세워 직접 투자하는 방법과 회사에 지분 투자하는 방법, 베트남 부동산 펀드에 투자하는 방법이 있다.

베트남의 전체 인구는 약 8200만 명이나, 2010년에는 8800만 명으로 증가할 것으로 예상되며, 이 중 약 33%가 도시에 거주할 것으로 전망된다. 또한 2004년 기준 전체 주거용 연면적은 2억 4800만 평(8억 2200만㎡)에 불과한데, 2010년에는 3억 8200만 평(12억 6500만㎡)로 증가할 것으로 예상된다. 따라서 2010년까지 주거용 건축 연면적 1억 3400만 평(4억 4300만㎡)을 추가로 건설할 필요가 있으며, 이 중 도시 지역에서 6400만 평(2억 1400만㎡), 농촌 지역에서 6900만 평(2억 2900만㎡)을 건설해야 한다.

특히 하노이에서는 연간 60만 평(200만㎡), 호치민에서 연간 120만 평(400만㎡)의 주거시설을 건설해야 하므로 2010년까지 일시적인 정부의 규제 조치로 인한 불황은 겪을 수 있으나 장기적인 주택 수급 측면에서는 안정적인 성장세를 구가할 것으로 보인다.

한편 베트남 세제에 대해서는 개인이 아파트를 분양받을 경우 부가가치세 10%, 이전등록비 1%를 내야 하며 분양하는 회사의 경우는 법인세 28%를 내야 한다. ☹