

WTO 가입 이후 베트남 부동산 시장 전망

지금 베트남이 주목받는 이유

베트남 경제가 날개를 달고 있다. 베트남의 2006년 GDP 성장률은 8.2%를 달성함으로써 2년 연속 8%대 성장을 이어가고 외국인 직접 투자액은 100억 달러를 넘어섰다. 2005년 외국인이 직접 투자한 금액이 58억 달러였음을 감안할 때 비약적으로 성장한 수치다. 마침내 베트남은 지난해 11월 세계무역기구(WTO)에 가입했다. 베트남의 WTO 가입 의미와 부동산 시장에 미치는 영향과 전망에 대해 알아본다.

글 | 김한석 CB Richard Ellis Korea 차장 · 에디터 | 김소진 · 자료 제공 | CBRE(02-2170-5820)

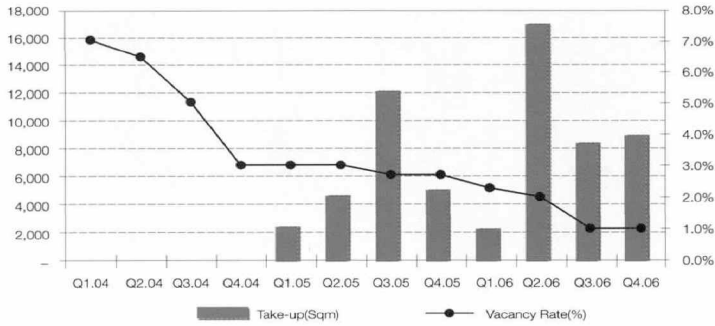


2006년 베트남에 직접 투자한 제1위 국가는 약 20억 달러를 투자한 대한민국이었다. 베트남에 투자한 국가를 살펴보면 한국과 대만, 일본, 홍콩, 싱가포르 등 이웃 아시아 국가들이 주를 이뤘다. 반면 미국을 비롯해 서방 국가의 투자는 다소 소극적이었다. 베트남이 WTO에 가입한 것은 서방 국가에 대한 시장 개방을 의미한다. 베트남은 5~12년 사이에 약 4000여 개 품목의 수입 관세를 인하하고 금융, 법률, 유통, IT, 교육, 광고 등 서비스 산업의 문호를 개방해야 한다. 이에 따라 앞으로 서방 국가들의 직접 투자가 아시아 국가들 못지않게 늘어날 전망이다. 지난해 베트남 투자 1위 기업은 한국의 포스코(11억 달러)였지만 2위는 미국의 인텔(10억 달러)이었다.

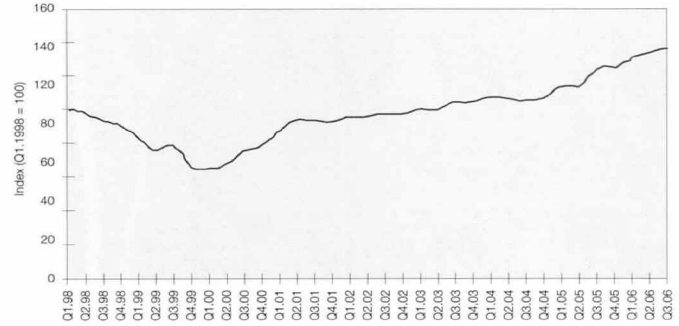
앞으로 외국인 투자가 늘어남에 따라 당장 영향을 받을 곳이 바로 오피스 시장이다. 호치민의 오피스 시장을 예로 들어보자. 호치민은 외국인 직접 투자와 베트남에 진출하는 다국적 기업의 증가에 따라 오피스에 대한 수요가 크게 늘어날 전망이다. 게다가 꾸준한 경제 발전과 함께 성장해온 자국 기업들의 수요 또한 무시할 수 없다.

이를 반영하듯 현재 호치민 오피스의 공실률은 '제로'에 가깝다. 중심지에 있는 A급 오피스의 입주율은 100%라고 보면 된다. 평균 임대료는 평당 9만 원을 조금 넘어섰으며, 이는 지난 2006년 1월

호치민 오피스 시장의 공실률



호치민 중심지역 오피스 시장의 임대가 지수



대비 28% 인상된 금액이다. 2006년 오피스의 총공급량은 불과 5만 9000sqm(스퀘어 미터) 정도였고, 2007년에는 15만 9000sqm의 오피스 공급이 예상된다. 하지만 대부분 B급, C급 오피스가 대부분이어서 A급 오피스 빌딩의 임대료는 더욱 올라갈 전망이다.

수요 증대와 이로 인한 임대료 상승은 오피스 상품의 투자 가치를 더욱 높여줄 것으로 보인다. 따라서 2007년에는 더 많은 외국계 투자 펀드들이 호치민의 오피스에 투자하기 위해 분주할 것으로 예상된다. 해마다 반복되는 임대료 상승 압박은 베트남에 진출한 외국 기업들에게 '사옥 매입'이라는 유혹을 던질 것이다.

중심지의 최고급 아파트, 외국인 임대 수요 많아

국내 개인 투자자들이 주로 관심을 갖는 일반 주택 시장의 경우는 사정이 다르다. 1999년 대만계 자본이 주축이 되어 개발한 '푸미흥' 신도시의 성공으로 도약한 호치민 부동산 시장은 2000년대 들어 지역에 따라 10배 이상 치솟을 만큼 폭발적인 성장을 경험한 이후 2004년을 정점으로 다소 소강 상태에 진입했다. 주로 재외 베트남 교포와 동남아 화교 자본이 주축이 되어 투자 열풍이 일어났지만, 그동안 치솟은 가격을 따라가기에는 현재의 베트남 내 자체 수요가 다소 벅찬 것으로 평가된다. 게다가 부동산 시장에 몰린 유동자금이 2006년 주식 시장으로 대거 이동한 점도 유념해야 한다. 2006년 말 하노이 증시의 시가 총액은 13조 원 수준으로 급성장했으며 이는 연초 대비 25배 성장한 규모다. 급격하게 성장한 베트남 주식 시장은 많은 부작용(투자 가능한 우량 종목 제한 및 외부 요인에 의해 변동성이 크고 외국인 의존성이 크다)을 내포하고 있지만 당분간 시중의 유동자금을 흡수하기에는 부동산보다 매력적인 투자처로 보일 수 있다.

베트남은 공식적으로는 외국인이 개인 자격으로 부동산을 매입하는 것을 금하고 있다. 그 때문에 현재는 현지인 명의를 빌려서登記하거나 현지 부동산 판매 법인에 투자하는 방식으로 다소 편법적인 투자 방법이 성행하고 있다. 베트남 현지인 명의를 부동산 매매는 투자금을 모두 날릴 수 있으므로 특히 주의해야 한다.

호치민 푸미흥 디스트릭트(District) 7에 위치한 신규 아파트 분양가는 대략 평당 300만 원 선이며, District 1에 있는 최고급 아파트의 경우 매매가가 평당 1000만 원을 넘어서고 있다. 만약 지금 시점에서 호치민 부동산 투자를 염두에 두고 있는 개인 투자자라면 중심가에 위치한 최고급 아파트를 고려하는 것이 좋다. 2004년 이후에도 꾸준한 가격 상승이 이뤄지는 곳은 외국인 임대 수요가 뒷받침되는 최고급 아파트일 것이기 때문이다. ☺

