

베트남 부동산 시장

오피스 · 상가 · 호텔 시장 여전히 매력

미국의 서브프라임 사태로 촉발된 금융 위기가 전 세계로 확산되고 있다. '아시아의 떠오르는 용' 이라 불리던 베트남도 예외가 아니다. 인플레이션과 높은 이자율, 정부의 긴축 정책으로 인한 유동성 저하 등으로 최근 냉각기를 겪고 있는 베트남 부동산 시장에 대해 살펴보자. 에디터 강구술 사진 (NOBLE ASSET)

베트남은 지난 10년간 평균 8%의 고도 성장과 세계무역기구(WTO) 가입, 젊고 유능한 노동력과 낮은 임금 등 높은 투자 가능성으로 전 세계 투자자들의 주목을 받아왔다. 하지만 올해 초부터 베트남 경제가 급격히 냉각되고 있다. 지난 5월, 외환 위기설이 나돌만큼 경제가 침체되고 S&P, 피치, 무디스 등 국제 신용 평가사들이 국가 신용 등급을 기존의 '안정적(Stable)'에서 '부정적(Negative)'으로 하향 조정하기도 했다.

지난해까지 베트남 부동산 시장은 대도시의 고급 아파트와 상업용 빌딩의 폭발적인 가격 상승으로 투기 과열 논란이 일어났다. 그런데 최근 경기 침체와 함께 날개 달린 듯 뛰던 부동산 가격이 하락세로 돌아서고, 투자도 급감해 건설·부동산 업체들이 줄줄이 도산하고 있다. 부동산 컨설팅 업체 Savills 베트남 지사 관계자는 "2년 동안 베트남 소득 수준으로 감당이 안 될 만큼 집값이 너무 빨리 올랐던 게 문제"라고 우려를 나타냈다. 정부가 올해 2월부터 지나친 물가 상승을 막기 위한 긴축 정책으로 부동산 대출을 묶고 기준 금리를 대폭 올리면서 호치민시 아파트 가격이 2월 이후 30~50%까지 내렸고 급매물도 쏟아지고 있다. 현지 부동산 관계자에 따르면, 현재 하노이의 아파트 가격은 연초 대비 20% 이상 떨어진 수준이다.

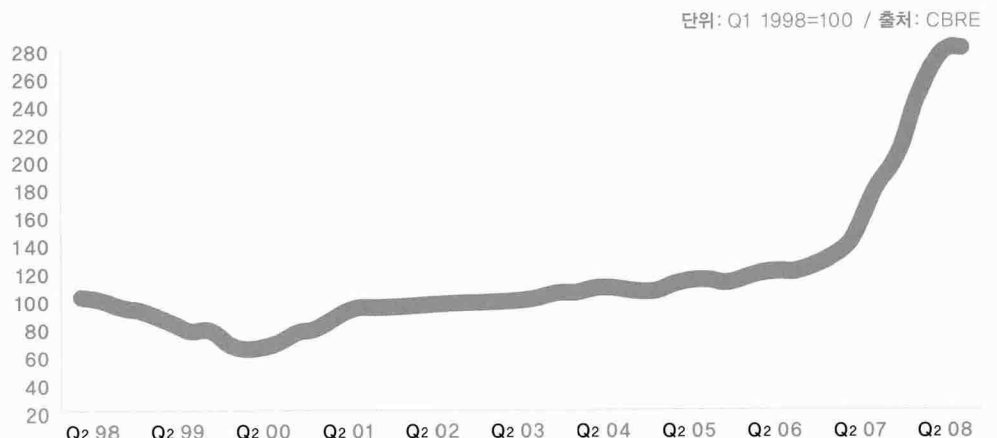
현지 언론들은 각계 전문가들의 분석을 토대로 최소한 내년 말까지 시장 침체가 지속될 것으로 전망하고 있다. 이에 따라 2006년 이후 하노이와 호치민 등 대도시를 중심으로 부동산 개발 사업을 활발하게 추진해오던 국내 건설사들도 일단 사업을 철회하고 관망하는 추세다. 대한무역투자진흥공사(ATA)가 발표한 자료에 따르면, 우리나라의 베트남에 대한 누적 투자 규모는 아시아에서 대만과 일본에 이어 3위를 차지하고 있다.

하지만 올 들어서는 8월까지 해외 투자 금액 기준으로 10위로 밀려났다.

한편 상가, 오피스, 호텔 등 상업용 부동산은 여전히 가격이 뛰고 있다.

WTO 가입 이후 외국계 기업이 대거 진출해 수요가 증가한 데다 최근 경기 침체로 인한 건설사들의 잇따른 사업 연기로 공급이 급감했기 때문이다. 하노이 중심가의 고급 오피스텔 임대료가 미국발 금융 위기 후에도 떨어지지 않고 약보합세를 나타내고 있으며, 호치민시의 백화점과 쇼핑몰들은 높은 임대료에도 불구하고 외국 명품 브랜드

호치민시 Prime 등급 오피스 임대 인덱스





드들의 입점이 이어지고 있다. 쿠시먼앤웨이크필드 베트남 지사는 지난 10월, 아시아태평양투자 보고서를 통해 “오피스의 임대료가 너무 오르다 보니 호치민시 오피스 시장이 동남아시아에서 싱가포르 다음으로 비싼 곳으로 급부상하고 있다”고 말했다. 이와 함께 상업용 부동산 시장에 뛰어드는 외국인 투자자들도 늘고 있다. 호치민시가 주최한 올 9월 부동산 세미나에는 70여 개의 다국적 부동산 개발 회사 대표들이 참석해 뜨거운 관심을 나타냈다.

싱가포르의 대표적인 개발 업체 Keppel Land 그룹은 단독으로 30억 달러가 넘는 자본을 투자해 오피스·호텔·쇼핑몰·아파트로 구성된 복합 단지 사이공 센터(Saigon Centre) 등 16개의 부동산 개발 사업을 추진하고 있다. 쿠시먼앤웨이크필드 보고서에 따르면, 최근 아파트 시장에서 시작된 가격 조정이 오피스 임대료에도 영향을 미치겠지만, 전체 시장에 영향을 미칠 만큼 커다란 변화는 없을 거라고 전망했다.

미국발 금융 위기에도 불구하고 베트남의 투자 가치가 높은 이유에 대해 전문가들은 앞으로도 지속될 경제 성장 가능성과 제조업 수요 증가, 상업용 부동산 시장의 성장 등을 꼽는다. 외국인에게 아파트 소유를 금지하고 임대만 허용하던 현행 법규에 대한 개정안이 최근 국회를 통과해 내년 1월부터 외국인도 아파트를 살 수 있게 된 점도 베트남 부동산 시장의 전망을 밝게 한다.

허나 다른 이머징 국가들과 마찬가지로 베트남 역시 시장 빛 전망만 바라보고 진출하기에는 여러 가지 난제들이 도사리고 있다. 특히 올해 심화된 유동성 부족 현상은 현지 은행과 글로벌 은행 양측에 심각한 위기를 가져왔다. 베트남 전문가들은 “정부가 긴축 정책의 일환으로 금리와 달러 대출 및 수입을 규제할 경우 주의를 기울여야 할 것”이라고 강조한다. 🏠

호치민시 A등급 오피스 공실률

단위: % / 출처: 쿠시먼앤웨이크필드

