



재외 교포 부동산 투자 자금 유입 리시

국내 건설사 아파트 미분양 물량, 해외에 판다

미분양이 쌓이며 주택 가격이 계속 하락하고 있다. 환율은 최근 어느 정도 안정세를 보이고 있지만 여전히 높은 수준이다. 이에 따라 환차익과 시세 차익을 동시에 고려한 재외 교포 등 해외에서의 국내 투자가 활기를 띠고 있다. 미분양을 줄이고, 외화를 유입할 것으로 기대되는 건설사, 분양 대행사의 해외 마케팅에 대해 알아보자. 에디터 박준형 사진 (NOBLE ASSET)

국내 부동산 시장이 침체된 것에 비해 교포 사회에는 '바이 코리아' 열풍이 거세다. 환율이 오르면 국내 고가주택은 가격이 급락하고 있어 한국 내 투자 여건이 좋아지고 있기 때문이다. 지난 12월 15일 한국은행에 따르면, 10월 중 해외 거주자가 국내로 외화를 보내는 '송금 이전 수입'은 12억 8190만 달러로, 9월 6억 1000만 달러보다 2배 이상 늘어났다. 한국은행에 따르면 역대 최대 수준이다.

10월 평균 환율(1327원)을 적용하면 1조 7000억 원이란 돈이 국내로 유입된 것이다. 한국은행 측은 "송금이 전 수입의 대부분이 교포들이 국내로 송금한 것"이라면서 "국내 자산 가격이 크게 내려가면서 투자 목적의 송금이 늘어난 것 같다"고 말했다. 반면 내국인이 해외 거주자에게 보내는 '송금 이전 지급'은 10월에 3억 4000만 달러로, 지난달(5억 1000만 달러)에 비해 30% 이상 감소했다. 이렇게 국내로 들어온 자금의 일부는 강남 아파트 등 부동산으로 흘러 들어가고 있다. 한 건설사 관계자는 "몇몇 부동산 업체가 나서 교포들의 달러와 강남 부동산을 연결하려는 시도를 하고 있다"면서 "해외 교포가 1년 전 10억 원 정도의 아파트를 사려면 100만 달러 이상이 들었지만, 최근엔 60만~70만 달러 정도면 살 수 있는 것이 이런 현상의 이유"라고 설명했다.

건설 업체, 해외 마케팅 박차

이러한 시장 상황이 지속되자 건설사의 해외 마케팅도 눈에 띄게 늘고 있다. 해외 프로모션을 주로 하는 루티즈 커뮤니케이션은 지난 11월 27일, 국내 건설사를 대상으로 미분양 아파트를 팔기 위한 해외 프로모션 설명회를 개최했다. 이 행사를 개최한 루티즈 커뮤니케이션의 이승의 대표는 "최근 들어서 가파르게 상승하는 환

송금 이전 수입 추이

기간	금액
2008년 1월	6억 3230만
2월	5억 1350만
3월	5억 9250만
4월	5억 2890만
5월	5억 1670만
6월	5억 1360만
7월	5억 5020만
8월	5억 920만
9월	6억 1160만
10월	12억 8190만

단위 : 만 달러 / 자료 : 한국은행

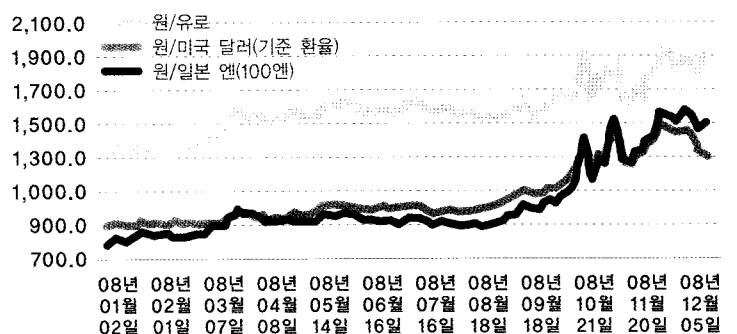


을 때문에 재외국민들의 구매력이 상대적으로 늘었습니다. 반면 국내 건설사들의 미분양은 많이 적체돼 있기 때문에 두 가지 효과가 접목되면서 시너지 효과가 나지 않을까 기대합니다”라고 해외 프로모션 설명회 개최 이유에 대해 밝혔다. 이미 해외 동포를 겨냥해 본격적으로 나선 건설사들도 있다. 롯데건설은 10월부터 남산롯데캐슬 아이리스를 뉴욕과 LA 해외 신문에 광고하는 등 해외 마케팅 부분을 강화했다.

한화건설도 서울 성동구 서울숲에 최고급 아파트로 건설 중인 ‘갤러리아포레’의 해외 마케팅에 적극 나서고 있다. 한화건설 관계자는 “당장 크리스마스 휴기를 앞둔 이번 주부터 미국 교민이 많이 거주하는 로스앤젤레스와 뉴저지 일대에서 대규모 홍보 활동을 할 계획”이라고 말했다. 이 회사는 해외 동포의 눈길을 끌기 위해 파격적인 조건을 내걸었다. 우선 45억 원 가량이 되는 아파트 값의 3분의 1을 선납할 경우 2011년 완공 때까지 연 7% 수준의 이자를 지급한다. 나머지 3분의 2 금액에 대한 대출도 저리로 제공키로 했다. 분납 시 첫 2회 결제는 무이자 대출로 처리해줄 계획이다.

금호건설도 해외 부동산 전문 업체와 함께 ‘리첸시아 방배’를 해외 동포 대상으로 판매하는 방안을 추진 중이다. 초호화 오피스텔 ‘여의도 파크센터’를 분양하는 파크센터 프로퍼티스도 역시 해외 분양에 나선 계획이다. ☺

2008년 환율 추이



자료 : 한국은행