

영국, 경제 침체가 임대 시장 약세로 이어질 듯

미국발 서브프라임 모기지 위기가 전 세계로 파급되면서 유럽 부동산 시장 또한 침체를 겪고 있다. 이 가운데 다른 유럽 국가들과 달리 부동산 시장이 활발하게 움직이고 있는 네덜란드와 급속도로 얼어붙고 있는 영국의 부동산 시장 상황을 살펴본다. 에디터 김혜영 사진 (NOBLE ASSET) 자료 출처 IPD(www.ipd.com) 기사



네덜란드 부동산 투자 여전히 활발

세계적인 부동산 데이터 제공 회사인 IPD(Investment Property Databank)가 2007년 ROZ 네덜란드 부동산 지수를 발표했다. IPD의 자료에 따르면, 2007년 네덜란드의 투자 총수익은 2006년(12.5%)에 비해 다소 감소한 11.3%를 기록했다. 하지만 이는 최근 10년간 연평균 수익률인 11.4%에 가까운 수치다. 네덜란드의 부동산은 각각 9.3%의 수익률을 나타낸 주식과 1.7%의 수익률을 기록한 채권에 비해 좀더 나은 수익률을 나타냈다.

자본 성장률은 2006년 6.6%에서 2007년 5.8%로 떨어졌다. 이와 함께 소득 수익률도 2006년 5.6%에서 2007년 5.2%로 낮아졌다. 가장 높은 성장세를 보인 부문은 13.4%의 수익률을 기록한 소매용 자산이며, 산업용(11.7%), 오피스(11.3%), 주거용 자산(9.6%)이 높은 성장세를 나타냈다.

IPD의 이사인 이안 쿨렌(Ian Cullen)은 “네덜란드 부동산 투자 부문의 2007년 시장 수익률은 11.3%로 2006년 가장 높은 수치였던 12.5%에 비해 단지 1%정도만 하락한 것이다. 이는 금융 위기로 인해 이미 전 세계의 주요 자산 시장이 큰 영향을 받았지만 네덜란드의 시장은 여전히 활발히 움직이고 있다는 것을 보여주는 것”이라고 설명했다.

영국 상업용 자산 수익, 1990년 이래 가장 큰 하락세 기록

IPD가 발표한 '2007년 영국 연간 자산 지수' 보고서에 따르면, 1년간 영국 상업용 부동산의 투자 자본 가치는 -7.7%, 총 투자 수익률은 -3.4%를 기록하며 1990년 이후 가장 큰 하락세를 기록했다. 이 같은 변화는 여름 이후의 금융 시장 불안과 시장에 대한 투자자의 신용도가 급격히 하락하면서 발생한 것이다. 반면, 실제적인 소득의 흐름은 자산 가치 상승을 유도해 모든 분야의 임대 가격 상승률이 4.6%를 상회했다. 특히 영국뿐 아니라 전 세계 최고 상류층의 거주지로 유명한 웨스트엔드(West End) 지역은 18.6%로 높은 상승률을 기록했다.

연구원 말콤 프로드섬(Malcolm Frodsham)은 “이 같은 2007년의 조사 결과는 자금이 상업용 부동산으로 다시 유입됐기 때문이며, 3·5·10·20년 주기로 총 투자자의 10% 이상이 다시 시장으로 유입됐다. 하지만 우리는 수익형 부동산 시장에 주의해야 한다. 현재의 비판적인 경제 상황은 임대 시장의 성장력을 더욱 약하게 만들 것이며, 어떤 강력한 경제적 이슈도 수요자를 다시 시장으로 불러들이기는 어려울 것”이라고 전했다. ☺