

베트남 부동산 시장

## 활황세 지속하는 베트남 주택 · 오피스 시장

세계의 유명 부동산 투자 회사들이 입을 모아 유망 지역으로 추천하는 나라가 있다. 바로 베트남이다. 베트남 부동산 시장은 2006년 하반기부터 회복기에 진입하며, 가파른 상승 곡선을 그리고 있다. 세계 경기가 불투명하지만 베트남 부동산 시장은 2008년에도 거칠 것이 없어 보인다. 최근 베트남 부동산 시장 동향과 향후 전망에 대해 알아보자.

에디터 박준형 사진 (NOBLE ASSET) 자료 제공 베트남 주재 한국대사관 유성용 건설관



2007년 베트남의 부동산 가격은 가파른 상승 곡선을 그렸다. 미국발 서브프라임 모기지 영향과 경기 둔화로 세계 주요 국가의 부동산 시장이 안정세를 보였던 것과 대조적인 모습이다. 이에 따라 외국인들의 부동산 투자도 베트남에 몰리고 있다. 2007년 전체 외국인 투자액 중 24.6%인 50억 달러가 부동산 분야에 투자돼 제조업 다음으로 큰 비중을 차지하고 있다. 투자 방법도 종전에는 컨설팅이나 간접 투자에 그쳤지만, 최근에는 직접 사업에 참여하는 방식으로 바뀌고 있다.

### 호치민, 하노이의 고급 아파트, 호텔 가격 급등

베트남 부동산 시장은 요즘세가 뚜렷하지만 지역별, 상품별로 차별을 보이고 있다. 지역별로는 호치민(Ho Chi Minh) 시와 하노이(Hanoi) 시 등 대도시를 중심으로 가격이 올랐다. 또 하이퐁(Haiphong), 다낭(Da Nang), 냐짱(Nha Trang), 붕타우(Vung Tau) 등 권역별 중심 도시와 대표적인 관광 지역에도 투자자의 관심이 집중되고 있다.

호치민 시와 하노이 시는 부동산 가격이 지나치게 올라 주변 지역까지 그 분위기가 확산되는 양상을 보이고 있다. 특히 호치민 시 인근 빈중성(Binh Duong) 투 다우 못(Thu Dau Mot Town) 느기어(Nghia) 신도시 지역 땅값은 작년 말 한 달 동안 10까지 치솟았다고 현지 언론이 전하고 있다.

부동산 유형별로는 일반 주택보다 고가 주택과 오피스의 상승세가 두드러졌다. 호치민 시는 3년 전까지만 해도  $m^2$ 당 1000달러 정도가 고급 주택으로 분류됐다. 하지만 최근에는 아발롱(Avalon), 란세스테(Lancaster) 같은 시내 고급 아파트가  $m^2$ 당 4200달러를 넘어서고 있다. 또한 지난 10월 중순 분양한 2군 업체의 Vista( $m^2$ 당 1200~1600달러), 푸미흥(Phu My Hung) 신도시 내 Sky Garden III( $m^2$ 당,

1650달러) 등을 분양받기 위해 청약자들이 밤샘을 하는 진풍경이 연출되기도 했다. 하노이 시 역시 치푸트라(Ciputra), 매너(Manor), 투롱 호아 난 친(Trung Hoa-Nhan Chinh) 같은 고급 아파트는 지속적으로 오르고 있다. 실제로 치푸트라 내 빌리는 m<sup>2</sup>당 3750달러, 아파트는 1250달러 선에서 거래되고 있다.

베트남 주요 지역은 주택 이외에 오피스, 고급 호텔 역시 강세를 보이고 있다. 호치민 시 A급 오피스는 2007년보다 20% 이상 증가한 m<sup>2</sup>당 39달러, 하노이 시는 6.3% 오른 35달러 선에 입찰료가 형성되고 있다. 고급 호텔 역시 여행객의 증가로 객실률이 25% 내외로 10% 감소했고, 객실 요금은 35% 내외로 증가했다.

#### 베트남 부동산 시장, 수급 불균형 심화가 가격 견인

베트남 시장이 최근 활황을 보이는 이유는 무엇보다도 수급 불균형이 지속되고 있기 때문이다. 베트남 부동산 시장은 1997년 이후 10년간 대규모 부동산 공급이 중단되어왔다. 최근에 공급되고 있는 물량 대부분은 2~3년 전에 착수한 것들로, 늘어나고 있는 수요를 충당하기에는 역부족인 상황이다. 이에 비해 주택, 오피스 등 부동산 수요는 최근 들어 급격히 증가하고 있다. 2006년 말 WTO 가입 결정으로 본격적인 외국인 투자가 시작됐고, 지속적인 경제 성장으로 중간 소득층의 소득이 급격히 증가했기 때문이다. 이와 더불어 지속적인 법규 정비로 부동산 시장의 투명성이 높아진 것도 한 원인이다.

이에 따라 베트남 정부는 수요 억제를 위해 개인 소득세법을 제정(2009년 시행 예정), 부동산 누진 과세 추진, 토지 사용권 증서(Red Book)와 주택 소유권 증서(Pink Book)를 통합했다. 또 공급을 확대하기 위해 부동산 개발 절차, 특히 토지 관리 및 입차 절차를 단축함으로써 개발을 촉진시켜야 한다는 기본 원칙에 따라 수차례 관련 법령을 개정했다. 하지만 현지 부동산 전문가들은 베트남 정부의 이러한 노력에도 불구하고 실효를 거두지 못하는 것으로 분석하고 있다.

#### 2008년도 활황세 지속될 듯

베트남은 도시화가 본격적으로 추진되면서 부동산 개발이 불가피한 상황이다. 이에 따라 하노이, 호치민의 인구도 급증할 것으로 예상된다. 또한 단기적으로도 수급 불균형 문제가 해



01 베트남은 미국 서브프라임 모기지 위험에도 불구하고 가파른 상승세를 보이고 있다. 02·03 베트남 오피스 시장은 호치민 시와 하노이 시를 중심으로 수요가 급격하게 증가하고 있다. 04·05 베트남 주택은 고가 주택을 중심으로 외국인 수요까지 몰리면서 큰 폭으로 가격이 상승하고 있다.

소되기는 힘들 것으로 부동산 전문가들은 내다보고 있다. 이에 따라 부동산 시장의 활황세는 올해에도 지속될 것으로 예상된다. 또한 세계의 유명 부동산 개발 및 관리 회사가 베트남을 투자 유망 국가로 지목하고 있는 부분도 향후 부동산 시장의 지속 성장 가능성을 뒷받침하고 있다. 부동산 자문 회사인 Vietrees는 베트남 오피스 빌딩 시장이 향후 3년간 활황을 보일 것으로 전망하고, 2008년에는 전년 대비 50% 정도의 가격 상승이 이루어질 것으로 예상했다. 또한 Pricewaterhouse Cooperation Urban Land Institute 사는 호치민을 세계 10대 유망 부동산 투자처로 선정하기도 했다.

베트남은 세계의 유망 투자 지역으로 급부상하고 있다. WTO 가입으로 인한 외국인 투자와 외국 기업 진출 확대, 지속적인 경제 성장에 따른 베트남 자국 내 중산층 증가, 외국인에게 주택 소유 허용 조치가 이루어짐으로써 수요가 폭발적으로 증가하고 있다. 또한 베트남 시장의 부동산 공급은 1997년 외환 위기 이후 거의 중단되었고 최근 들어 추진하고 있는 사업들은 토지 보상의 어려움, 시멘트·철강 등 건자재 가격 상승 등으로 부동산 공급이 힘든 상황이다. 결국 베트남 부동산 시장은 수요 증가와 공급 부족으로 인해 투자 메리트가 충분히 있는 지역이라고 할 수 있다. 하지만 베트남 부동산은 토지 확보가 어렵고, 토지 확보를 위한 입찰 절차가 매우 복잡하고 불투명한 게 사실이다. 이외에도 부동산 관련 정보를 확보하기 어렵고, 문제가 발생했을 때 구제받기도 어렵다는 문제점이 있다. 또한 금융 시스템이 정비되지 않아 모기지 등을 통한 투자보다 현금 투자가 성행하고 있어, 현금 동원력이 뛰어난 부유층의 투기가 끊이지 않고 있다는 문제점이 제기되고 있다. ☺

