

떠오르는 V·I·P 부동산, 사업 기회를 잡아라

- (V)베트남, (I)인도네시아, (P)필리핀 -

김학상 수석연구원, 미래사업연구실 (haksang@posri.re.kr)

목차

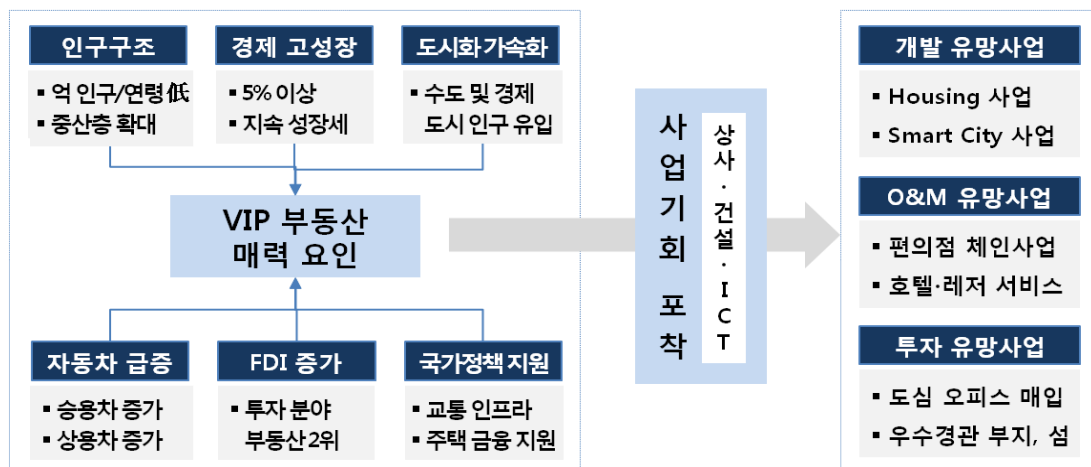
1. 기지개 켜는 V·I·P 부동산 붐
2. 부동산 상승 견인 매력 요인
3. 유망 부동산 사업기회
4. 시사점

Executive Summary

○ 베트남(V), 인도네시아(I), 필리핀(P)의 부동산 매력 상승세 본격화 조짐

- 글로벌 도시 투자 및 개발 매력 도시에 베트남 호치민(경제도시), 인도네시아 자카르타(수도), 필리핀 마닐라(수도)가 20위 內 선정
- 상기 3개 도시의 주택, 오피스, 리테일, 호텔 등 부동산 아이템별 Buy 권고 순위는 서울보다 크게 앞섬
 - 주택의 경우 호치민 1위, 자카르타 4위, 마닐라 5위, 서울 21위
- 주택가격지수는 상승세 지속 혹은 최근 2~3년 前부터 상승세 전환

○ VIP 부동산 매력 요인 분석을 기반으로 유망 신사업 기회 포착



- 억 단위 인구에 5% 이상 경제성장 지속, 도시화 가속화, 자동차 및 FDI 증가, 국가적 부동산 산업 활성화 정책 지원 등의 부동산 상승 매력 요인들을 두루 갖춘 VIP 특성에 대한 이해를 바탕으로 관련 신사업 기회 발굴 필요

○ 시사점

- 상사, 건설, ICT 등 부문의 VIP 부동산 매력에 대한 관심 제고 및 개발/O&M/투자 관점 다양한 신사업 발굴 강화
- 사업 진출 시 현지 부동산 개발 리딩기업과 합작법인, JV 등 공동사업 추진 체제 구축으로 리스크 경감 및 사업 성공 확률 제고
 - 일본 미쯔비시 상사의 경우 필리핀 주택사업 진출 시 현지 토종 부동산 개발 대표기업인 Century Properties Group과 공동 수행

1. 기지개 켜는 V·I·P 부동산 붐

□ 베트남(V), 인도네시아(I), 필리핀(P) 부동산은 안정성과 수익성 두 가지 측면에서 他아시아 국가보다 더 매력적으로 부각되기 시작

○ 중국과 인도의 부동산은 아직까지 매력적이기는 하지만, 이미 정점을 찍고 투자 매력의 하향세를 보이는 상황

- 상하이, 베이징 부동산은 '10년 아시아 투자매력도시 각각 1위, 3위에서 '18년 4위, 11위로 하락
- 방갈로, 뭄바이 부동산은 7~8년 前만 하더라도 아시아 Top 5 안에 드는 매력적인 부동산이었으나, '18년 기준 10위권 밖으로 하락

○ 미얀마, 라오스, 캄보디아 등 미개발 ASEAN 국가들의 부동산 사업은 높은 수익성을 기대할 수 있지만, 위험 부담이 큰 실정

- 아직까지 불안한 정치·경제 리스크, 낮은 부동산 거래 투명도 등 사업 안정성 측면에서 상대적으로 불리한 상황

○ 반면, VIP는 최근 부동산 관련 연구보고서에서 떠오르는 시장으로 소개되고 있음

□ VIP 수도 및 경제도시 매력 부각, 주택가격지수 상승세

○ 베트남 경제중심 도시 호치민, 인도네시아 수도 자카르타, 필리핀 수도 마닐라가 대표적

- 3개 도시 모두 서울보다 부동산 투자와 개발 측면에서 더 매력적인 지역으로 평가받고 있음

〈도시 투자 및 개발 매력도시 순위(2018)〉

	호치민	자카르타	마닐라	서울
투자전망 매력 순위	5위	14위	18위	19위
개발전망 매력 순위	2위	12위	19위	22위

자료: ULI, Emerging Trends in Real Estate (The global outlook for 2018)

- 주택, 오피스, 리테일, 호텔 등 부동산 아이템별 Buy 권고 매력 순위에서 서울과 격차는 더 벌어짐

- 특히, 호치민은 쏘분야에서 Buy 권고 매력 순위 1위 차지

<아시아 도시 중 부동산 Item별 Buy 권고 매력 순위 및 Buy 권고 비중(%)>

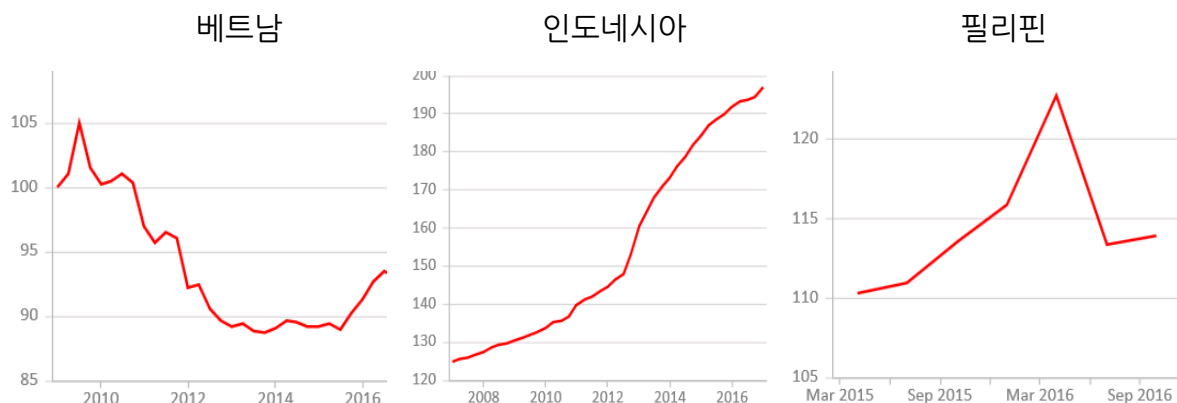
부동산 종류	호치민	자카르타	마닐라	서울
Residential	1위 (63%)	4위 (36%)	5위 (35%)	21위 (15%)
Office	1위 (64%)	4위 (39%)	16위 (25%)	20위 (20%)
Retail	1위 (38%)	3위 (25%)	6위 (22%)	16위 (17%)
Industrial/Distribution	1위 (55%)	1위 (55%)	11위 (44%)	15위 (38%)
호텔	1위 (57%)	7위 (33%)	10위 (28%)	20위 (17%)

자료: ULI, Emerging Trends in Real Estate (Asia Pacific 2018)

○ 3국의 주택가격지수 추이는 상승세 유지 혹은 최근 상승세로 전환

- 베트남은 '09년 이후 하락세를 보이다 최근 2~3년 前부터 상승세로 추세 전환
- 인도네시아는 10년간 매년 7% 이상 꾸준한 상승세를 유지
- 필리핀은 '14년 주택가격지수 100 기준 대비 15~20% 상승

<Residential Property Price Index>



주: 베트남('09년 = 100), 인도네시아('02년 = 100), 필리핀('14년 = 100)

자료: www.globalpropertyguide.com

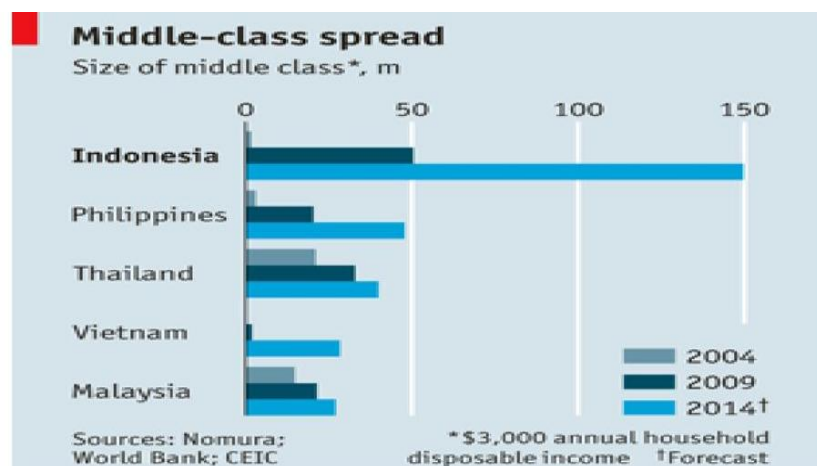
2. 부동산 상승 견인 매력 요인

VIP 부동산 매력 Driving Force					
인구구조	경제 고성장	도시화가속화	자동차 급증	FDI 증가	국가정책지원
▪역 인구, 연령 低 ▪중산층 확대	▪5% 이상 ▪지속 성장세	▪수도 및 경제 도시 인구 유입	▪승용차 증가 ▪상용차 증가	▪투자 분야 부동산 2위	▪교통 인프라 ▪주택 금융 지원

□ 인구 수, 젊은 연령구조 및 매년 5% 이상 경제 고성장 달성

- 전 세계에서 역대 인구를 보유한 15개국 중 5% 이상 경제 성장국은 VIP 국가 포함 7개국뿐
 - 인구 및 경제성장률('16): 인도네시아 2.61억 명 / 5.0%, 필리핀 1.04억 명 / 6.9%, 베트남 0.96억 명 / 6.2%
 - 인도네시아는 매년 대구시 규모와 맞먹는 230만 명(0.9%)씩 인구 증가
- 국민 평균 연령이 낮은 젊은 국가로 젊은층이 경제성장을 견인하며, 중산층 확대에 따라 구매력도 상승
 - 인도네시아의 평균 연령은 29.9세, 베트남의 평균 연령은 30.8세로 한국 41.2세, 중국 37.1세 대비 7~10년 이상 젊은 인구구조
 - 베트남의 주요 소비계층인 20~49세가 전체 인구의 절반 차지, '20년 중산층 인구 비중이 40%에 육박할 것으로 전망
 - 이미 '11년 The Economist지는 인도네시아, 필리핀 등 동아시아 주요국들의 중산층 증가를 주목

〈동아시아 주요국의 중산층〉



□ 지역 간 인적교류, 물자연결에 필수 수단인 승용차와 상용차 급증

○ 10년간 베트남, 인도네시아, 필리핀의 승용차 판매 대수는 각각 3.5배, 2.7배, 3.4배로 크게 증가

- 물류, 유통 등 물자 연결에 필요한 트럭 등 상용차도 큰 폭으로 증가
 - 베트남 2.7배, 인도네시아 2.0배, 필리핀 3.8배 증가

〈VIP 국가의 승용차, 상용차 판매 대수 변화(2007년/2017년)〉

	승용차 판매 대수		상용차 판매 대수	
	2007년	2017년	2007년	2017년
베트남	40,115	142,404	40,277	108,215
인도네시아	314,769	844,224	118,572	235,310
필리핀	41,214	139,424	76,689	286,249

자료: ASEAN Automotive Federation 홈페이지

□ 외국 투자 자본 유입 가속화 및 정책적 부동산 개발 지원 드라이브

○ 최근 5년간 매년 필리핀, 베트남의 FDI 유입액 증가 뚜렷

- ASEAN Statistics에 따르면 필리핀과 베트남의 '12년 FDI 규모는 각각 U\$27.9억, U\$83.6억에서 '16년 U\$79.3억, U\$1,260억으로 증가
 - 베트남 산업별 외국인 투자 동향 중 부동산업 투자규모가 제조업 다음으로 크고, 누적('88~'17) 투자액은 U\$510억에 이릅니다

〈對 베트남 산업별 외국인 투자 동향〉

구분		1988 ~ 2017년 누적 (단위: 건, U\$억)		
#	산업	투자 건수	투자 금액	건당 투자액
1	제조/가공	12,075	1,806.8	0.15
2	부동산	618	509.9	0.82
3	전력/가스	113	188.3	1.04
4	호텔/요식업	578	113.8	0.19
5	건설	1,431	105.4	0.07
	합계	23,594	3,063.0	0.13

자료: 베트남 투자청, 2018 베트남 진출전략(KOTRA)에서 재인용

- 인도네시아의 최근 5년('12~'16) 연평균 FDI 유입액은 U\$158.8억

○ 지하철, 도로, 고속도로, 교량 등 국가적 교통 인프라 확장 정책의 기대감 고조

- 필리핀은 두테르테노믹스의 Build, Build, Build 정책 핵심인 인프라 개발 예산 중 교통분야에 64.6%를 배당하며 75개 프로젝트 수행 예정
 - 대표 프로젝트로 Mega Manila 지하철, Luzon-South Luzon 연결도로, 세부 Cordova 교량, Cavite-Laguna 고속도로 건설 등
 - 인프라 개발 예산: U\$260억('18), U\$236억('19), U\$258억('20)
- 베트남은 교통부의 '15~'20년 수송·교통 개발전략계획 수행을 위한 예산으로 U\$480억 책정
 - 하노이-호치민 연결 및 북-남 고속도로 건설에 U\$220억 투입 예정

○ 인도네시아는 주택 구매 시 U\$1만 대출을 지원하는 등 VIP 국가 모두 중산층의 주택 구입 관련 금융 지원을 강화

- '12년 대비 인도네시아 및 필리핀 주택대출규모는 각각 75%, 100% 증가한 U\$1,080억, U\$110억 기록

□ 수도권, 경제중심 도시로 인구 유입에 의한 도시화 가속화

○ 30년 이상 VIP의 도시인구와 수도인구가 꾸준히 증가

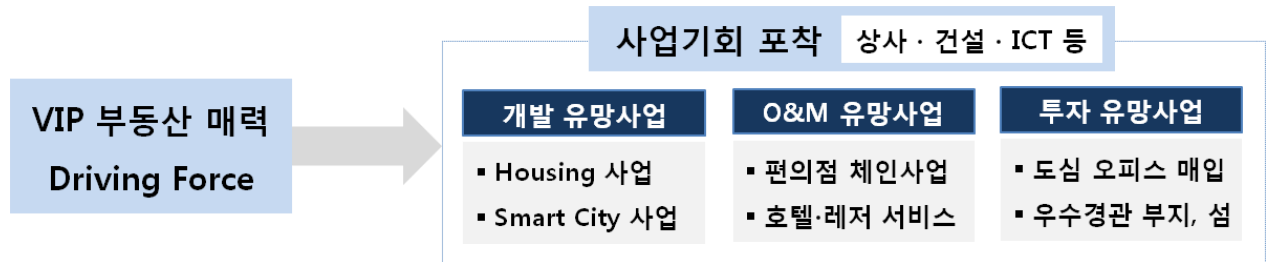
- 최근 5년간 베트남, 인도네시아, 필리핀 도시지역으로 각각 400만 명, 1,700만 명, 300만 명 인구 순증가
 - 하노이, 자카르타, 마닐라 수도인구는 70만~100만 명 증가

〈VIP 국가의 도시인구 및 수도 인구 증가 추이 (단위: 백만)〉

도시 인구	'75~'80	'81~'85	'86~'90	'91~'95	'96~'00	'01~'05	'06~'10	'11~'15
베트남	10.6	12.1	14.0	16.9	19.7	23.2	27.1	31.4
호치민	2.7	2.8	3.0	3.7	4.4	5.2	6.2	7.3
하노이	0.9	1.0	1.1	1.4	1.7	2.2	2.8	3.6
인도네시아	32.2	42.4	54.6	70.0	87.8	103.1	120.2	137.4
자카르타	6.0	7.0	8.2	8.3	8.4	9.0	9.6	10.3
필리핀	17.8	23.4	30.1	33.6	37.2	40.0	42.3	45.2
마닐라	6.0	6.9	8.0	9.4	10.0	11.0	12.0	13.0

자료: 동남아 도시화에 따른 한·동남아 경제협력 방안(KIEP, 2015)

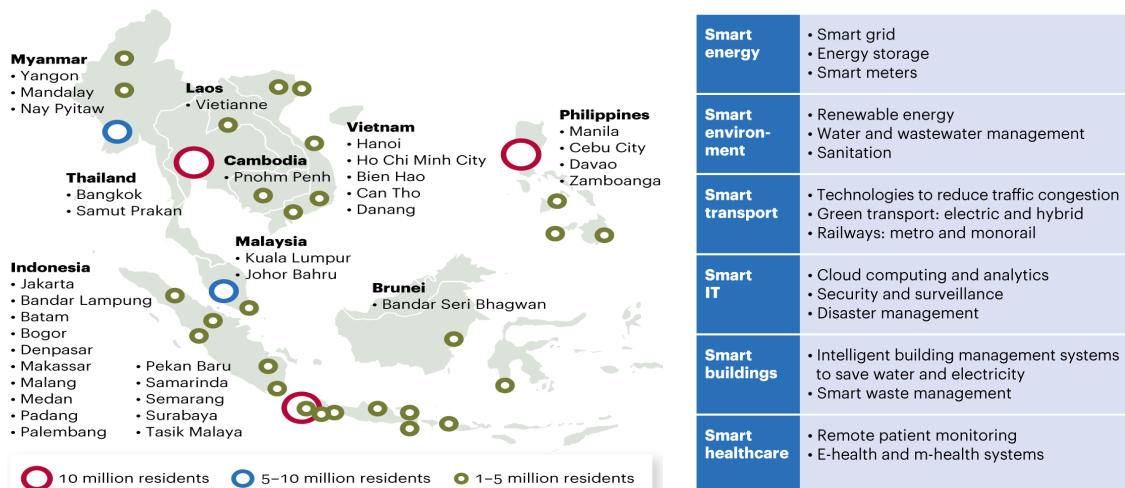
3. 유망 부동산 사업기회



□ 고부가가치 창출 개발 유망 사업: Housing 사업, Smart City 개발

- 미쯔비시 상사는 2~3년 전에 이미 필리핀, 베트남, 인도네시아의 부동산 개발 리딩기업과 협력하여 수도권 중심 중산층 대상 Housing 사업에 전격적으로 참여
 - '15년 인도네시아 Lippo 그룹과 APT 단지 개발 합작법인 체결 및 자카르타에 1,200 가구 레지덴셜 빌딩 건설 중
 - '16년 필리핀 Century Properties Group과 40대 60 투자 합작법인 설립 및 마닐라 통근권에 속하는 카비테(Cavite) 지역에 4,000 가구 주택 건설
 - '17년 베트남 부동산 개발 경험이 풍부한 싱가포르 Sembcorp 개발사와 협력하여 호치민 북부에 1,419 가구 주택을 건설 분양 완료
- 동아시아 국가 중 Smart City 사업 추진 계획이 있는 34개 도시 중 24개가 VIP 국가 소속
 - 인도네시아 자카르타 포함 15개 도시, 베트남 하노이 포함 5개, 필리핀 마닐라, 세부 포함 4개 도시
 - Smart 에너지, Smart 환경, Smart 교통, Smart IT, Smart 빌딩, Smart 헬스케어 솔루션 제공 기반 도시건설을 지향 중

〈ASEAN Smart City 개발 계획 도시 및 적용 Smart 솔루션(AT Kearney 분석)〉



자료: www.southeast-asia.atkearney.com

□ 지속적 안정수익 창출 O&M 유망 사업: 유통 편의점, 호텔·레저

○ VIP 국가의 유통사업 매력 순위(Global Retail Development Index)는 베트남 6위, 인도네시아 8위, 필리핀 18위로 상위권

- 일본 기업은 도시 內 수백 개 수준의 유통 편의점, 미니 마트 Spot 확보 및 체인화 관리 운영 사업을 강화 중
 - '09년 베트남에 진출한 패밀리 마트는 '20년까지 800개 이상으로 편의점 수를 늘릴 계획이며, 7-ELEVEN은 '18년 베트남 호치민에 1호점 개점 이후 10년 내 1,000개까지 확장 계획 발표
 - 既 필리핀에서 편의점 브랜드로 익숙한 Lawson은 향후 5년 이내 500개로 확장 계획
 - 인도네시아 리테일 시장 진출을 위해 일본의 Aeon, 한국의 롯데, 태국의 Central 그룹, 터키의 LC Waikiki가 지속적으로 관심을 표명 중

* 출처: The 2017 Global Retail Development Index (AT Kearney)

○ 경관 우수 섬, 수변 Spot 확보 및 관광레저·호텔 운영

- 인도네시아, 필리핀은 자연경관이 우수한 유인/무인도 활용 등 관광레저서비스 사업에 자국 자본 투입 및 외국인 투자 적극 유치
 - 인도네시아는 '16년 관광서비스 사업 투자법인에 대한 외국인 지분 인정을 51%에서 100%까지 늘리는 방향으로 투자법 개정
 - 인도네시아 정부는 관광자원으로 활용 가능한 4,000개의 섬 개발과 섬 이름 명명을 허용하는 한편 정부 차원에서 10대 '뉴 발리(주력 육성 관광명소)' 구축 계획을 발표

□ Capital Gain 지향 투자사업: 도심 오피스 빌딩 매입 투자

○ 향후 시세 차익 기대가 높은 도심 중심권역 오피스 빌딩 매입 투자

- '15년 베트남 당국이 외국인의 부동산 매입을 허용한 후 중국, 홍콩 등 투자자들 러시
 - '17년 베트남 부동산에 U\$30억 외자가 유입(전체 외국인 투자 분야 순위 3위 기록)
 - 베트남 부동산 협회는 나트랑 도심의 부동산 가격이 '17년 2배로 급등한 점 등을 언급하며 도심권 부동산 가격 상승을 예고
- 필리핀 메트로 마닐라 內 Makati, Ortigas, BGC 등 핵심 도시권 빌딩 투자는 임대 리스크는 낮고, 향후 빌딩 시세 차익까지 기대 가능

4. 시사점

□ 상사, 건설, ICT 등 국내 관련업계도 VIP 국가의 부동산 기반 다양한 신사업 가능성에 주목할 필요

○ Housing 주택단지 개발, 도소매 유통사업 등은 중산층이 확대되고 있는 VIP 국가에서 눈여겨볼 만한 신사업 아이템

- GS건설, 롯데는 이미 호치민 뚜띠엠 지역 개발 등 베트남 공략을 강화 중이며, 포스코건설은 필리핀 클락에 주택사업 전개 중

○ Smart City 개발과 관련한 다양한 Smart 솔루션을 확보한 ICT 기업들도 해외 도시사업 진출을 고려해 볼 만함

□ 진출 시 현지 부동산 개발 리딩기업들과 합작법인, JV 등 협력체제 구축 필요

○ 부동산 관련 해외사업은 리스크를 동반하기에 가능한 한 신뢰할 수 있는 현지 대표기업들과 합작 공동사업 수행을 먼저 고려하는 것이 바람직

- 일본 기업들은 현지 대표적 토종기업들과 합작법인, JV를 맺은 후 사업을 추진하는 사례가 일반적

〈VIP 국가별 Top 10 Property Developer 기업〉

	베트남	인도네시아	필리핀
1	Dat Xanh Group	Agung Podomoro Land	Ayala Land
2	FLC Group	Lippo Group	DMCI Homes
3	Vin Group	Sinas Mas Land	SM Prime Holdings
4	CapitaLand Vietnam	Agung Sedayu Group	Megaworld Corp.
5	Hung Thinh Investment	RDTX Group	Filinvest Land
6	NovaLand	Ciputra Group	Vista Land & Lifescapes
7	Phat Dat RE Devp.	Duta Anggada Realty	Robinsons Land Corp.
8	Phu My Hung	Permata Birama Sakti	Federal Land
9	Nam Long Investment	PP Properti	Shang Properties
10	Sun Group	Tokyu Land Indonesia	Century Properties Group

자료: www.asiapropertyhq.com

이 자료에 나타난 내용은 포스코경영연구원의 공식 견해와는 다를 수 있습니다.

[참고자료]

[보고서/논문]

KIEP, 동남아 도시화에 따른 한·동남아 경제협력 방안, 2015

KOTRA, 2018 베트남 진출전략

KOTRA, 2018 필리핀 진출전략

KOTRA, 2018 인도네시아 진출전략

ATKearney, The 2017 Global Retail Development Index

ULI, Emerging Trends in Real Estate (The global outlook for 2018)

ULI, Emerging Trends in Real Estate (Asia Pacific 2018)

[홈페이지]

AsiaPropertyHQ (<http://www.asiapropertyhq.com>)

AT Kearney (<http://www.southeast-asia.atkearney.com>)

ASEAN Automotive Federation (<http://www.asean-autofed.com>)

Global Property Guide (<http://www.globalpropertyguide.com>)

[언론]

아시아투데이, “동남아 중산층 잡아라, 일본·현지 부동산개발업자들 주택시장서 불꽃 경쟁”, 2018년 2월 20일자

Economist, “Missing BRIC in the wall”, 2011년 7월 21일자

Investvine, “Indonesia to lease thousands of small islands to foreign investors”, 2017년 1월 13일자