

베트남 주택 및 주택금융시장의 현황 및 전망

고제현
강영신

ISSUE REPORT



베트남 주택 및 주택금융시장의 현황 및 전망

고제현 연구위원(thehp@hf.go.kr)
강영신 연구주임 (6094@hf.go.kr)

베트남 경제는 2000년대 들어 6%대 경제성장률을 보이는 등 역동적인 모습을 보이고 있는데, 급속한 산업화 및 도시화에 따라 주택시장도 빠르게 팽창하고 있음.

최근 베트남 부동산 시장은 실수요자의 수요 증가에 따라 규모가 확대되고 있고, 이에 따라 주택금융시장의 성장도 빠르게 진행될 것으로 보임.

베트남 정부의 실수요자 주택구입 지원책 및 사회주택 공급 증가 등의 정책적 지원은 지속적으로 확대될 것으로 예상됨.

본고의 내용은 집필자의 개인 의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

I. 조사배경

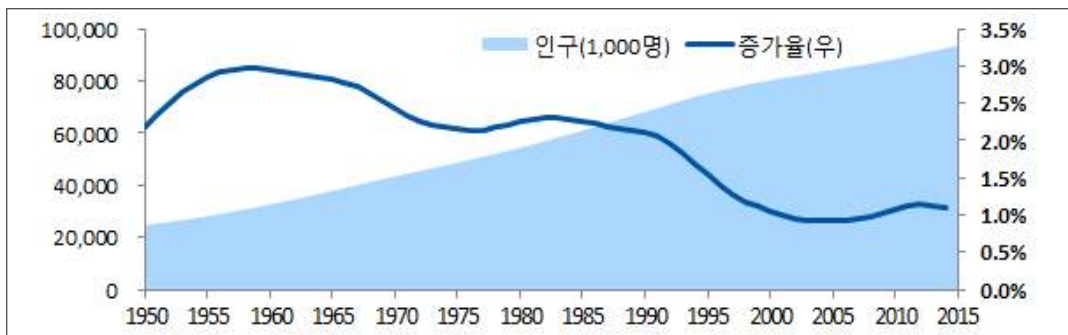
- 한국주택금융공사는 국제교류협력 사업의 일환으로 베트남투자개발은행(BIDV)과 향후 교류협력 개시를 검토 중으로, 효과적인 정보 교류를 위해서는 베트남의 주택 및 주택금융시장에 대한 이해가 선행될 필요
- 현재 베트남의 주택 및 주택금융시장은 발전 초기로 선진 시스템 도입에 대한 수요가 큰 상황
- 베트남은 이머징 마켓의 대표국 중 하나로서 빠른 경제성장과 더불어 산업화와 도시화가 급속히 진행됨에 따라 주택시장 변화의 속도도 매우 빠른 편
- 베트남 정부는 2015년 주택법을 개정하여 외국인의 부동산과 주택 구입, 임차, 재임대를 가능케 하는 등 시장친화적 여건 조성
- 베트남 주택시장은 2008년 금융위기 이후 침체되는 모습이었으나, 2015년 7월 외국인 주택 소유 허용, 자산 규제 완화로 완전한 회복세를 시현
- 한편 베트남 정부는 2020년까지 1인당 주거 면적 확대(25㎡까지), 중급 아파트 공급 확대, 저소득 농촌 가구를 위한 사회주택 프로그램 실시 등을 계획하는 등 주거의 질 향상을 위해 노력

II. 국가 현황

■ 국토 및 인구 등

- (면적) 331,210km²로 한반도의 약 1.5배 수준, 수도는 하노이, 5개 직할시와 58개의 성으로 구성
- (인구) 2018년 기준 약 96,491,000명(세계 15위권)으로 2000년 이후 인구증가율은 1%대로 하락

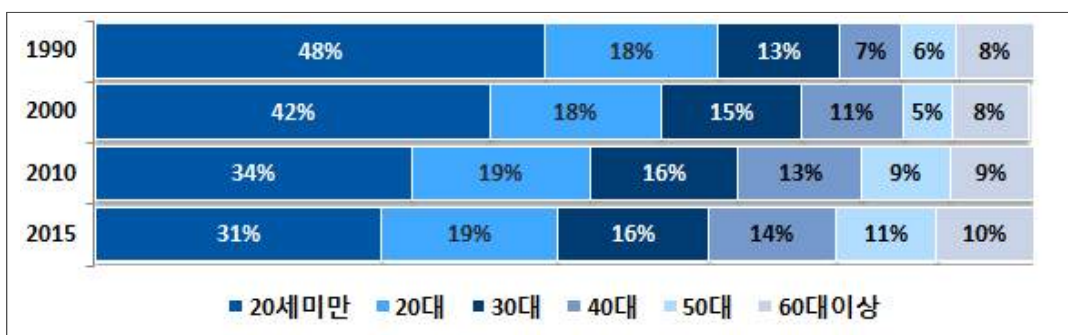
[그림 1] 인구추이



※ 자료 : WDI(World Development Indicators)

- (연령대별 인구) 2015년 기준 20세 미만의 비중이 가장 높고(31%), 60대 이상 인구 비중은 약 10%

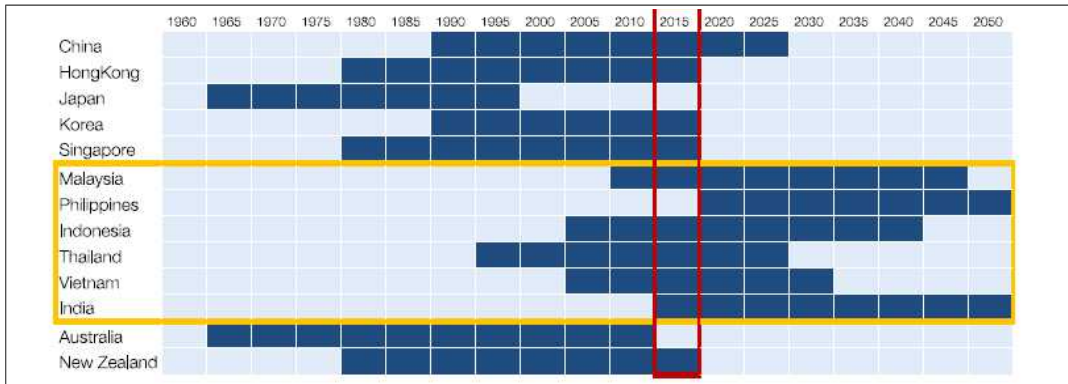
[그림 2] 연령대별 인구분포 변화



※ 자료 : WDI(World Development Indicators)

- (생산가능 인구) 2005년 이후 생산가능인구가 증가하며 경제성장을 견인, 2035년까지는 생산가능인구 증가세 지속 전망

[그림 3] The demographic window in Asia-pacific, 1960-2050



※ 자료 : Savills(2015) Vietnam property market—a twenty year reflection

주) Demographic window: 비 생산가능인구인 15세 미만 인구비중이 30% 미만이고, 65세 이상 인구 비중이 15% 미만인 기간 (UN인구국 정의)

- (도시화 현황) 급속한 경제발전과 함께 도시인구가 지속적으로 증가(29.1%, '08년 → 34.2%, '16년)하고 있으나, 증가세는 둔화

[그림 4] 도시화율 추이



※ 자료 : WDI(World Development Indicators)

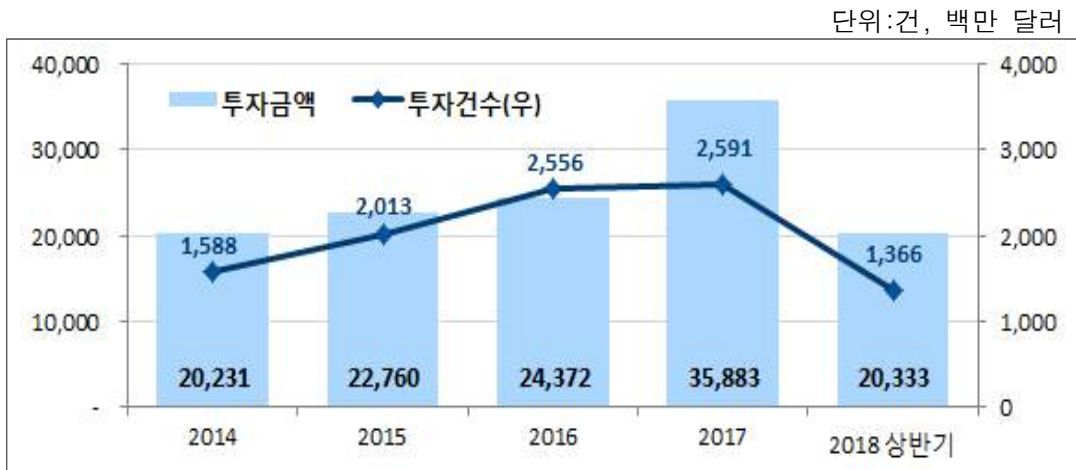
주) 도시화율: 전체 인구 중 도시에 사는 인구가 차지하는 비율

III. 경제 현황

■ 경제규모

- (GDP) IMF 추정치에 따르면 2018년 명목 GDP는 2,407억 달러(세계 46위), 인당 GDP는 2,545달러(세계134위)
 - (참고) 한국 2018년 명목 GDP는 1조 6,932억 달러, 인당 GDP는 3만 2,774달러
- (투자) 외국인 직접 투자(FDI)가 지속적으로 증가하는 가운데 한국의 투자 비중이 가장 높음
 - 베트남 정부의 대내외적 투자환경 개선 노력, 낮은 인건비, EU와 자유무역 협정(2018년 중 체결예정) 등이 증가 요인

[그림 5] 연도별 외국인 직접투자 실적



※ 자료 : 베트남 외국인투자청

주) 총 투자금액은 신규투자액, 증액 투자액, 출자 및 주식매입액을 합한 금액임

- 한국의 베트남투자는 2017년 누계기준 6,532건, 576.6억 달러로 1위(한국, 일본, 싱가포르, 대만 순)
- 업종별 외국인 투자비중은 제조가공업(59%), 부동산업(17%), 전력 및 가스(6%), 호텔외식업(4%), 건설업(3%) 등 순

■ 경제성장률

- 2000년대 들어 평균 6%이상의 증가세 시현
- (2018년 전망) 공기업(SOE: State-Owned Enterprise) 민영화, 시장개방 가속화 및 은행시스템 건전성 제고 등의 경제 구조개혁 영향으로 6.6%의 성장 예상
 - '18년 상반기(1~6월) 경제성장률 7.1% 달성(제조·건설업 48.9%, 서비스업 41.1% 기여)
- (실업률) 2013년 2.8% 이후 안정적 수준 유지

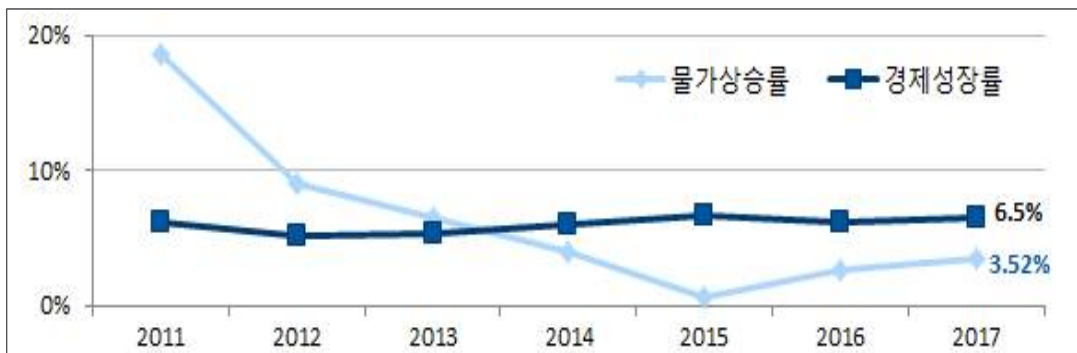
[표 1] 경제성장 지표

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
경제성장률(%)	5.4	6.0	6.7	6.2	6.5	6.6
실업률(%)	2.8	2.1	2.3	2.3	—	—

※ 자료 : WDI(World Development Indicators), IMF
주) '18년은 추정치

- (소비자물가 상승률) 높은 경제성장률에도 불구하고 3.5%의 안정적 수준
 - 공공부문 가격상승, 국제유가 및 원자재 가격 상승에도 불구하고, 낮은 식료품 가격, 안정적인 환율 수준으로 비교적 안정적인 물가상승률 시현
 - '18년 소비자 물가지수 상승률 목표는 4% 미만

[그림 6] 소비자물가 상승률과 경제성장률



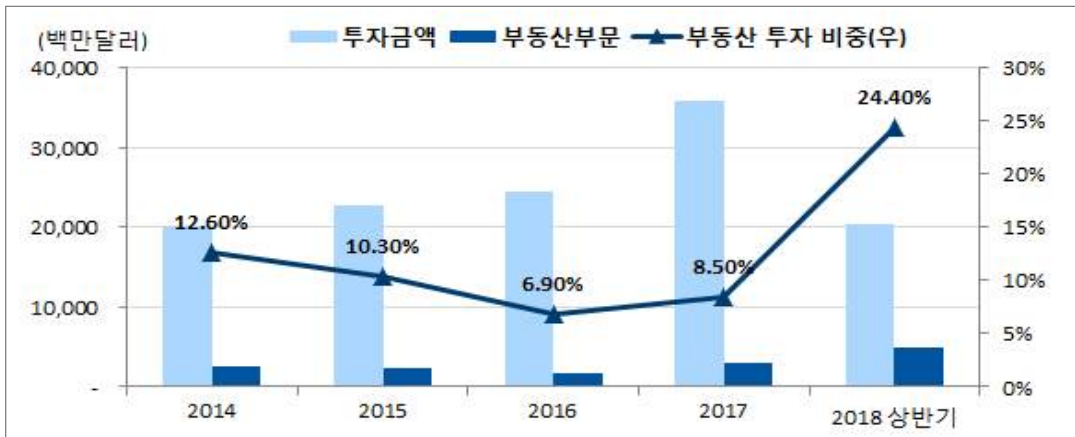
※ 자료 : IFS(International Financial Statistics)

IV. 베트남 주택시장 현황

■ 특징

- **(토지 소유권)** 베트남은 사회주의공화국(Socialist Republic of Viet Nam)으로 모든 토지를 국가가 소유, 예외적으로 토지 사용권, 주택·건물 소유권, 임차권 등은 허용 → 부동산 거래와 이를 담보로 한 금융거래 및 외국인 투자 등이 가능
 - 2015년 주택법 개정으로 외국인의 부동산·주택 구입, 임차, 재임대가 가능해졌으나 물량(한 단지 내 30%), 기간(50년 사용권) 등의 소유 조건에 제약
- **(정부 영향력)** 시장 전반에 걸쳐 정부의 영향력이 큰 편, 최근 베트남 정부는 부동산 인프라 투자에서 민간 및 외국인 자본 유치에 적극적
 - 최근 들어 외국인 직접투자(FDI) 중 부동산 투자 비중 증가

[그림 7] 외국인의 부동산 투자



※ 자료 : 베트남 외국인투자청, NH 투자증권 리서치본부

- **(건설업 성장세)** 건설업 성장률은 2008년 금융위기 당시 마이너스 성장률을 기록한 이래 회복세로 전환되어 2017년 8.7%의 성장률 시현
 - 건설업 성장률(%) : -0.4('08) → 11.4('09) → 10.1('10) → 0.3('11) → 3.7('12) → 5.8('13) → 6.9('14) → 10.8('15) → 10.0('16) → 8.7('17)

■ 현황

- (정부 정책) 2020년까지 1인당 주거면적 25㎡를 목표로 도시지역에 1,250만호 주택을 건설할 계획으로, 특히 도시 인프라가 비교적 완비되어 아파트(상업용 주택)거래의 대부분을 차지하는 하노이, 호찌민의 경우 아파트의 비중 90% 이상 목표

[그림 8] 베트남 주요 도시



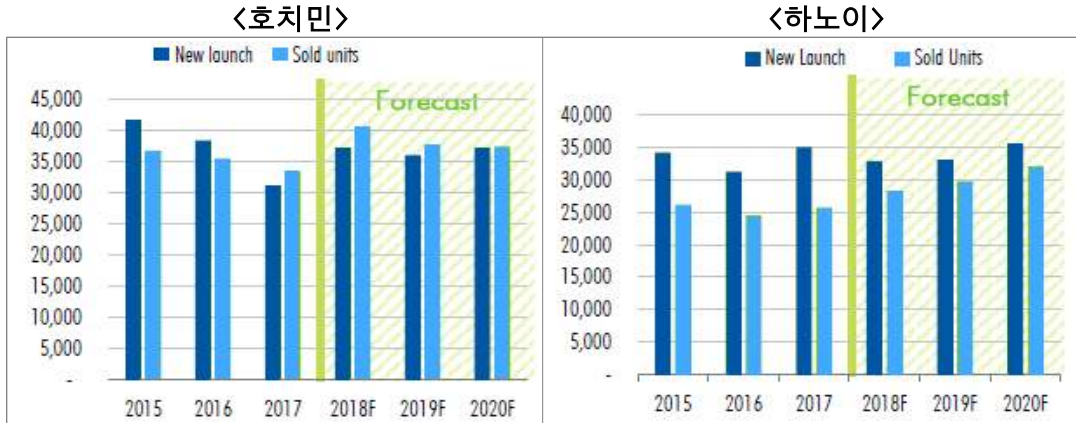
※ 자료 : 네이버 지도

(참고) 베트남 주택유형 구분

- 상업용 주택(Commercial housing or Condominium): 임대 또는 판매용으로 한국의 아파트와 같은 개념
- 개별 주택(Separate housing): 빌라, 단독주택
- 사회 주택(Social housing): 일정 기간 임대 후 분양 가능한 주택유형으로 주로 근로자, 대학생, 저소득층을 위한 주택
- 공무원 주택(Official-duty housing): 베트남 통일 초기 공무원을 위해 정부에서 보급한 주택이나 대부분 노후 주택으로 재개발 대상

- (주택 공급 전망) 호치민시와 하노이시에 2017년에 신규 공급된 아파트는 66,000호이며 동기간에 판매된 물량은 59,000호 수준

[그림 9] 호치민 하노이의 신규공급, 판매 아파트 물량



※ 자료 : CBRE Vietnam, 2018Q3

- (아파트 가격 전망) 면적당 가격 수준에 따라 아파트 유형을 구분하여 가격을 살펴보면, 전반적으로 안정적인 추세를 보이며 대부분 가격이 유지 될 것으로 전망
 - 호치민시의 경우 ‘Luxury’아파트의 가격이 증가할 것으로 전망한데 비하여 나머지 타입의 아파트는 소폭 상승하거나 유지할 것으로 전망
 - 하노이시의 경우는 대부분 가격이 안정적으로 유지되며, ‘High-end’아파트의 가격만 소폭 상승할 것으로 전망

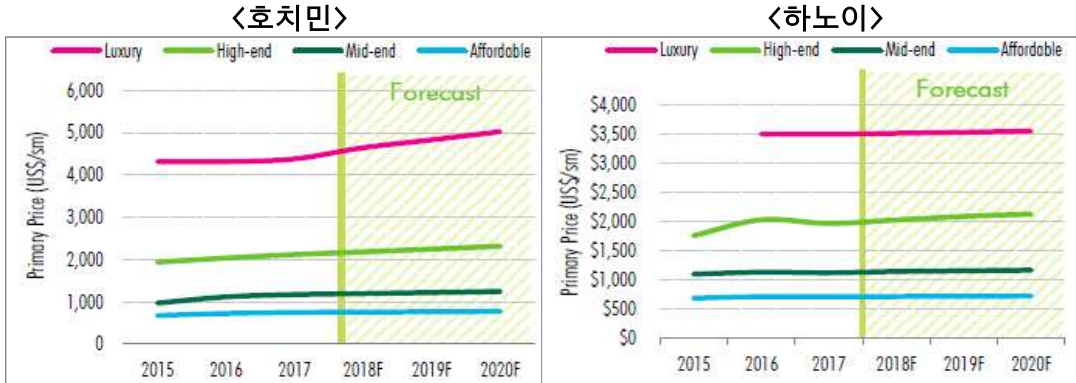
[표 2] 베트남 아파트 유형

	Luxury	High-end	Mid-end	Affordable
m ² 당 가격	US\$3,500	US\$1,500~3,500	US\$800~1,500	US\$800
면적(m ²)	70~120	60~120	50~100	40~70
비 호치민	2%	30%	37%	31%
중 하노이	1%	21%	52%	26%

※ 자료 : CBRE Vietnam, 2017

주) 베트남 아파트 시장 분석 시 면적당 가격 수준에 따라 아파트를 4개 등급으로 분류하며 중저가인 ‘Mid-end’ 유형 아파트 비중이 최대(호치민 37%, 하노이 52%)

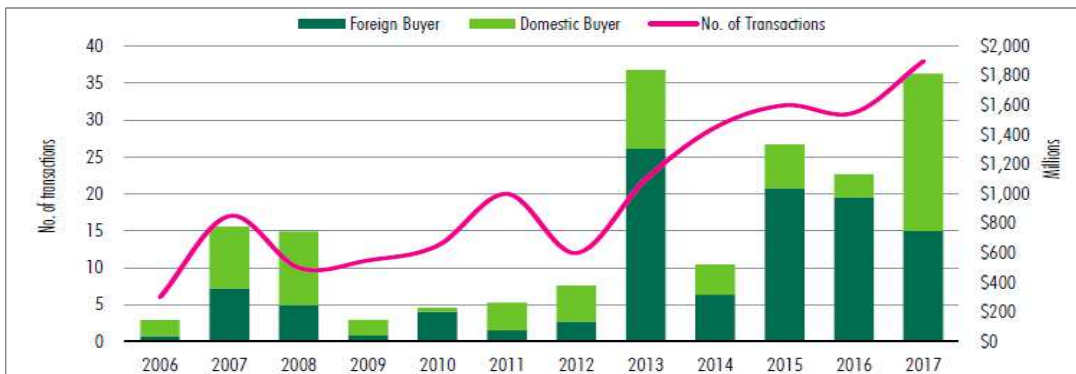
[그림 10] 베트남 아파트 유형별 가격 전망



※ 자료 : CBRE Vietnam, 2018Q3

- (부동산 시장) 2008년 이후로 부동산 경기침체가 지속되었으나, 2015년 7월 시행된 외국인 주택 소유 허용, 자산 규제 완화로 회복세 전환
 - 외국인 주택 소유의 허용이 가능해짐에 따라 해외 투자자본이 빠르게 유입되어 부동산 시장 활성화 주도
- 특히 2017년 들어서 국내 수요자 거래 증가로 인하여 급격한 회복세
 - 2017년 부동산 거래규모는 약 18.3억 달러로 역대 두 번째로 높은 규모(2013년이 1위)
 - 만성적 주택 공급 부족 상황에서 물가상승률 둔화, 대출금리 하락, 정부의 아파트 매입 대출이자 지원 등으로 내국인 실수요 증가

[그림 11] 베트남 부동산 거래자 유형 비중



※ 자료 : CBRE Vietnam, 2018Q3

■ 주택금융지원 정책

- (개요) 베트남 정부는 주택수요자 및 주택공급자에게 우대 대출 프로그램을 운영하고 있으며, 특히 금융위기 이후 2012년까지 주택시장 침체가 지속되자 내수 진작 등을 고려 2013년 사회주택 및 저가주택 확대를 위해 대규모 정책자금 투입
- 2013년 공무원들이 저가 주택 구입 시 모기지 이자 지원 프로그램 개시, 주택공급자가 대형 주택을 분할하여 중소형 다주택으로 개발 시 이자 지원
- 사회주택 및 상업주택 중 저가주택* 공급을 위해 30조 VND** 규모의 정책자금을 마련 우대 대출 프로그램을 시행

* m²당 1,500만 VND이하, 70m² 이하 아파트(Affordable Apartments)

** VND(베트남 동) : 100동은 한화 4.8원 수준

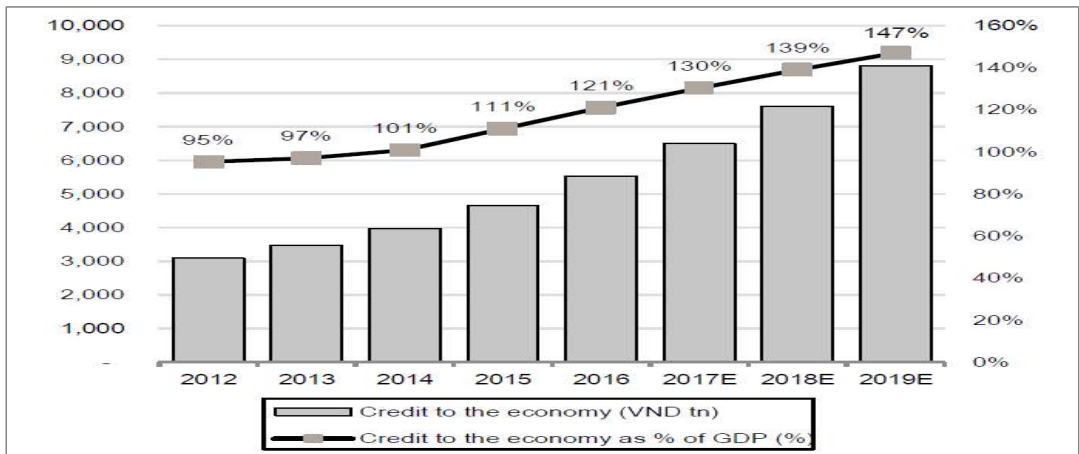
- (재원) 정부 지분 소유 은행들이 사회주택을 직접 구매, 혹은 개발자의 대출 총액에 3%를 출자. 베트남 사회정책은행은 정부 예산 50%를 포함하여 지원
- (혜택) 금리 5% 수준 (시중 금리 9~13%)
- (주택수요자) 자금의 86%는 저소득층 주택 구입자에게 공급, 약 5만 가구가 저가주택 구입
- (주택공급자) 주택공급자들에게 약 5.4조 베트남 동 자금 공급
- 향후 일정 기금을 마련, 지속적으로 사회주택 공급을 위한 정책자금 투입을 고려중에 있음.
- 국회는 2017년 사회주택 공급자들에게 추가 2조 베트남 동을 투입 4.8% 금리로 대출프로그램 실시 결정
- (한계) 대출프로그램 종료 시 금리부담으로 사회주택 건설 중단 등 문제 발생, 일부 사회주택은 선호도가 낮은 도심 외곽 교통시설 등 인프라가 부족한 지역에 공급

■ 주택금융 현황

- (신용공급 증가) 베트남 은행 건전성 취약 등으로 은행위기 가능성이 존재하였으나(2011-2012년), 6%대 경제성장률을 회복하며 빠르게 신용공급 증가

- 2012년 이후 은행개혁의 일환으로 소형은행 합병, 은행통합, 국영상업은행의 민영화 진행 중, 2013년 부실채권 처리를 위한 베트남자산관리회사 설립
- 2012년 GDP 대비 신용 비중은 95%에서 2016년 121%까지 상승하였으며 이러한 상승세는 지속될 것으로 예상

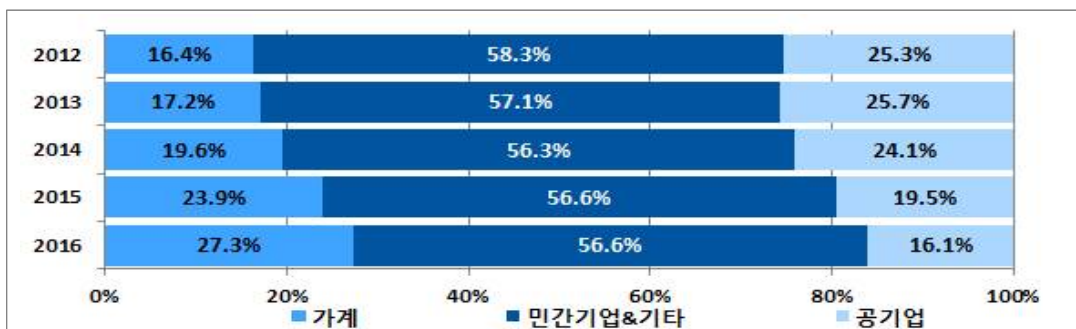
[그림 12] Credit to GDP



※ 자료 : SBV(State Bank of Vietnam), credit suisse estimates

- (가계 대출 증가) 최근 들어 신용 중 공기업 대출의 비중이 감소하고 가계 대출의 비중이 빠르게 증가
- 2012년 공기업 대출 구성 비중은 25.3%에서 2016년 16.1%로 감소, 반면 가계 대출 구성 비중은 2012년 16.4%에서 27.3%까지 증가

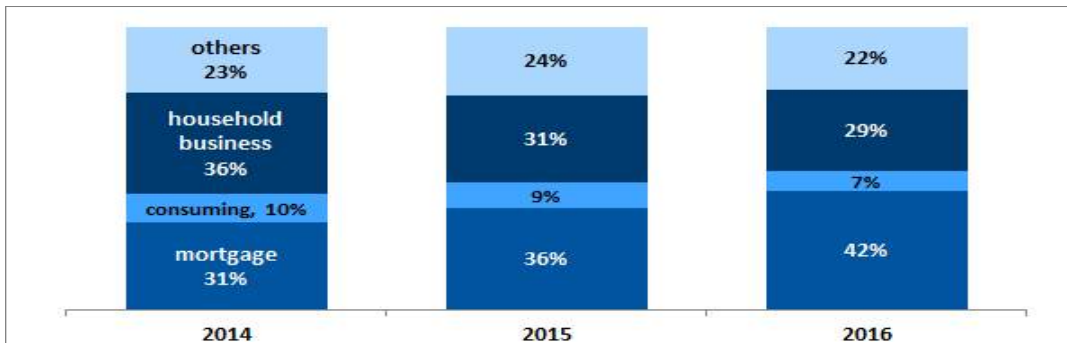
[그림 13] 대출 구성 비중 추이



※ 자료 : SBV(State Bank of Vietnam), credit suisse estimates

- (모기지 공급 증가) 가계 대출이 증가하고 있으며 이중 모기지 대출의 비중도 확대. 하지만 아직 주택 구입자 중 일부만이 모기지론을 이용하는 실정으로, 주변국들에 비하여 GDP대비 모기지 비중은 낮음.
- (가계 대출 구성 항목) 2014년 가계 대출 중 모기지 대출의 비중은 31%에서 42%로 증가한 반면, 가계자영업자 대출 비중은 36%에서 29%로 감소

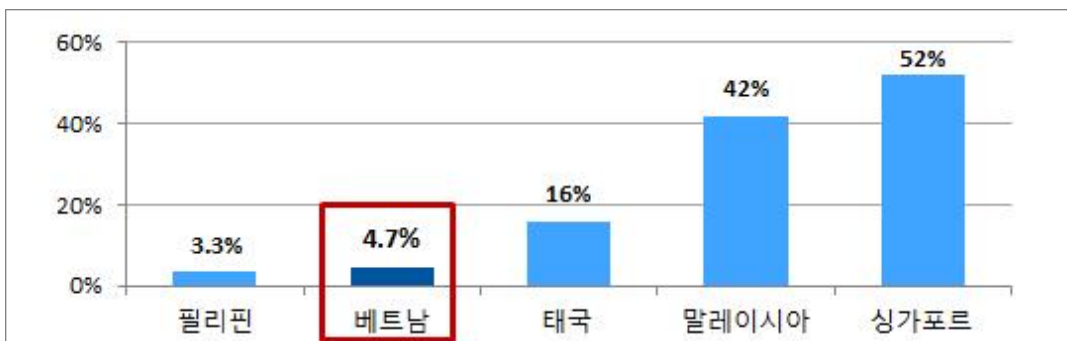
[그림 14] 가계 대출 구성 항목 비중



※ 자료 : credit suisse

- 하지만 베트남 GDP 대비 모기지 비중은 4.7% 수준으로 태국, 말레이시아 등에 비교해 매우 낮은 편으로 대출이 빠르게 증가하고 있지만 아직 모기지 시장의 규모는 크지 않음.

[그림 15] 동남아시아 국가 GDP 대비 모기지론(16년 말 기준)



※ 자료 : CBRE, NH 투자증권 리서치본부

V. 시사점

- 베트남의 역동적인 경제성장은 은행개혁, 민영화, 투자 증가 등 구조적 개혁에 기반하며 당분간 고속 성장이 지속될 것으로 보여짐.
- 도시화가 급격히 진행 중으로 만성적인 주택 부족, 대도시 인구 이동, 인프라 지속적 확대 등 주택시장 성장 요인이 잠재되어 있음.
- 특히 과거 외국인 자본에 의한 투자가 주택 경기를 견인하는 측면이 있었다면 최근 실수요자 중심의 주택 부양에 중점을 두고 있음. 이에 베트남 주택금융시장의 양적 질적 성장이 기대되는 상황임.
- 또한 사회주택 공급 증가, 저가 주택 구입 촉진 등의 베트남 정책은 지속적으로 시도 될 것으로 보여지는 정책 금융의 역할 또한 강조될 것으로 예상됨.

<참고문헌>

- 김도연(2017) 베트남 신도시 아파트 주호면적 및 공간구조 분석. 한국주거학회 논문집 제28권 제4호 pp37-46
- 김상준 외 7인(2015) 해외진출 우리기업을 위한 사례중심 현지법령해설서 - 베트남 II 부동산·건설. 법무부 국제법무과 Investment & Business Guide
- 김형래(2018.08) 떠오르는 베트남의 부동산 옐로칩. NH투자증권
- 이주현(2018.03) 최근 베트남 인프라 건설 시장동향 및 이슈. KOTRA 해외시장 뉴스
- 차동원(2013.07) 베트남의 주택과 부동산정책의 흐름. 하노이한인회 소식지 2013년 7월호
- 외교부(2018) 베트남개황
- KB금융지주 경영연구소(2018) 베트남 주택시장. KB 부동산시장 리뷰 2018.6 p16
- KOTRA(2017.12) 해외진출 가이드북(베트남편)-건설·ENG 시장 현황 및 전망
- 코트라 홈페이지(www.kotra.or.kr)
- Chate Benchavitvilai, Minh Trinh(2017) Vietnam banks sector - Wheels not falling off yet, credit suisse
- Iwona forys, Nguyen min ngoc(2016) The vietnamese real estate sector on the eve of changes-real estate brokerage in vietnam against the polish experiences. SN-WOREJ 98/2016 p.51-56.
- CBRE(2018) 2018 ASIA PACIFIC REAL ESTATE MARKET OUTLOOK : VIETNAM. CBRE research
- IMF(2018) 2018 ARTICLE IV CONSULTATION—PRESS RELEASE AND STAFF REPORT. IMF Country Report No. 18/215
- Savills(2015) Vietnam Property Market-A twenty year reflection
- Ban Cao(2016.5.3.) Three-fourths of VND30-trillion home loan package disbursed. Saigon Times
- H. anh(2017.12.28.) support the development of affordable housing from land capitalization. customsnews
- News vietnamnet(2018.3.12.) Social housing projects halted by capital shortage.
- Nhan Dan (2018.1.18.) Greater efforts needed to develop affordable housing

Vietnam breaking news(2016.12.26.) 30 trillion VND-housing stimulus package to be disbursed on time.

Vietnam News(2017.8.29.) Firms consider pulling out social housing projects

Vietnam plus(2016.11.27.) New loan packages for social housing.

■ 작성자 : 고제현 연구위원 (051-663-8174/ thehp@hf.go.kr)

강영신 연구주임 (051-663-8178/ 6094@hf.go.kr)

■ 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.