

미얀마 경제 현황 및 주택시장

홍정의 연구위원

ISSUE REPORT



미얀마 경제 현황 및 주택시장 조사

홍정의 연구위원(7607@hf.go.kr)

한국주택금융공사는 미얀마 건설개발은행(CHDCB)과 교류협력사업을 추진·계획 중에 있으며, 향후 원활한 사업 진행을 위해서는 현지의 상황을 종합적으로 파악할 필요성이 있다. 현재 미얀마 부동산 시장에서는 공급부족 현상이 나타나고 있는데, 이는 오랜 저개발 시기 양질의 주택이 공급 되지 못한데다가, 최근 경제성장 및 도시화 등으로 인해 부동산 수요가 늘어났기 때문으로 파악 된다. 이에 따라 도시지역의 부동산 가격과 임대료가 치솟고, 건설 산업 규모가 크게 팽창하는 등의 현상이 관찰되며, 추후 건설사에 대한 대출 수요가 확장 될 가능성이 높은 것으로 보인다.

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

1. 연구배경

- 과거 미얀마는 군부통치와 서방의 경제제재 등으로 지속적 경제적 침체 상태에 있었으나, 2011년 문민정부 출범 이후 개혁-개방이 이루어지면서 빠른 경제성장률을 보이고 있음.
- 한국주택금융공사는 국제교류협력 사업의 일환으로 미얀마 건설개발은행(CHDCB)과 MOU를 체결하였으며, 향후 원활한 사업 추진을 위해서는 현지의 상황을 종합적으로 파악할 필요 있음.
- 이에 본문에서는 미얀마의 거시경제적 환경 전반과 주택시장의 현황을 조사하였음.

2. 거시경제현황

■ 주요 특징

- 과거 미얀마는 군부통치와 경제제재 등으로 지속적 경제침체를 겪어왔으나, 최근 문민정부 출범 이후 개혁-개방이 이루어짐에 따라 빠른 성장률을 구가하고 있음.

- 과거 사회주의 체제의 영향으로 시장경제체제에 사회주의적 요소가 혼합된 형태를 띠고 있으며, 민간 경제전반이 정부의 직접적 관리 및 규제 아래에 있음.
- 현재 에너지 및 통신 시설이 확대되고, 건설, 유통 및 노동집약적 경공업 등의 산업이 빠르게 성장하고 있음. 또한, 주변 동남아국의 인건비 상승으로 인한 자본유입이 늘어나고 있음.
- 주요 수출품은 천연가스 등의 원자재와 콩, 쌀 등의 농산물로 수출의 절반 이상을 1차 산업이 차지하고 있음.
- 아시아 개발 은행(Asian Development Bank, ADB)이 2017년 미얀마 경제성장률이 약 8.3%에 달할 것으로 추정하는 등, 높은 경제 성장이 전망됨.
- 한편, 단기간 압축성장에 따른 부작용으로 부동산 가격 급등, 높은 물가 상승 등이 유발되었으며, 이와 더불어 불안정한 환율, 전문인력 부족, 열악한 사회기반 시설 등은 미얀마 경제의 불안 요소로 남아 있음.

■ 인구 및 국토면적

- 2016년 기준 56,890,418명으로 세계 25위 수준임.
- 국토 면적은 676,563km²로 우리나라의 약 6.8배

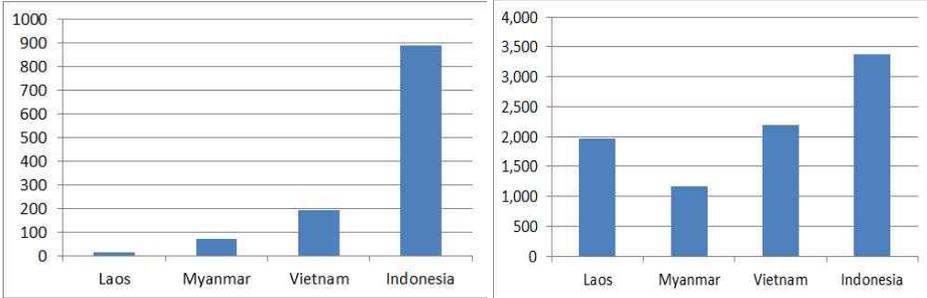
■ 경제규모 및 소득

- 2015년 기준 GDP는 약 620억 달러로, 주변 동남아 신흥국(인도네시아, 베트남 등)에 비해 아직 규모가 작은 편에 속함.
- 2015년 기준 일인당 GDP는 1,161달러로 동남아 주변국에 비해서도 소득수준이 낮은 편에 속함.

[그림1] 미얀마와 동남아 주변국의 국내총생산

GDP 규모(십억달러, '15년)

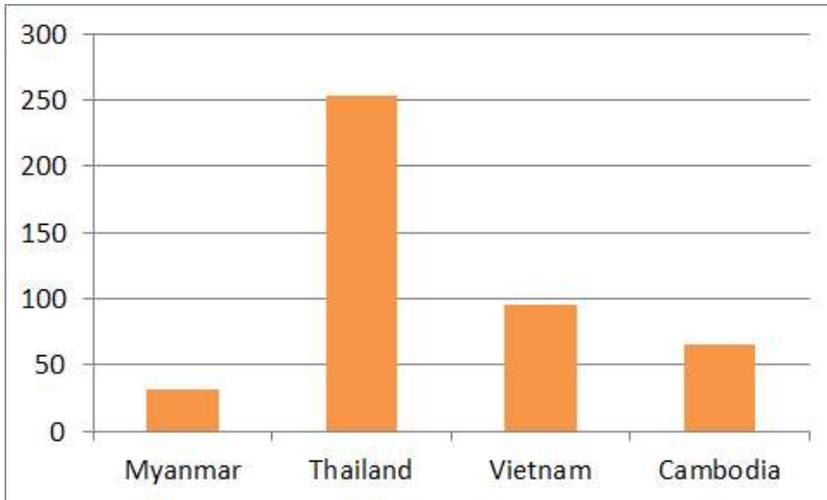
일인당 GDP(달러, '15년)



※ 자료 : KOTRA 경제지표 DB

- 최저 임금 역시 주변국에 비해 크게 낮은 편(2012년 기준 월 32달러)으로, 태국의 약 1/8 수준에 불과함.

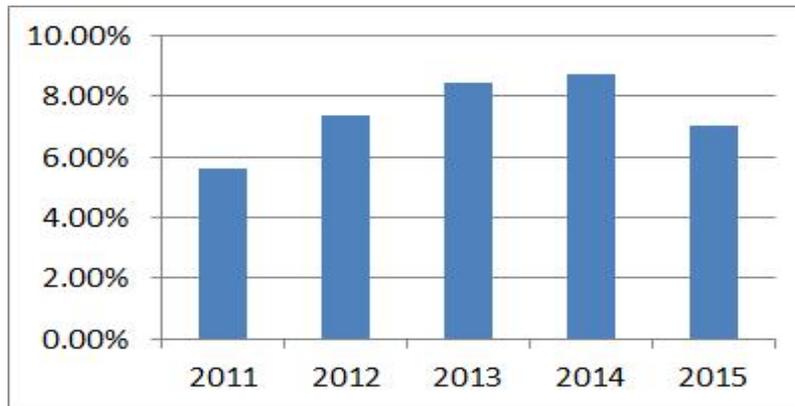
[그림2] 미얀마 주변국의 월 최저임금(2012년 기준, 단위: 달러)



※ 자료 : Ministry of National Planning & Economic Development

- 2015년 실질 GDP 성장률은 약 7.03%로 2011년 이후 전반적으로 고속성장 추세를 보임.

[그림3] 미얀마의 실질경제 성장률



※ 자료 : KOTRA 경제지표 DB

- 2010년에는 약 3 십억 달러의 무역 흑자를 기록했으나, 이후 점차 적자로 전환되어 2015년에는 약 2.4 십억 달러의 적자를 보임.

■ 주요 경제성장 동력

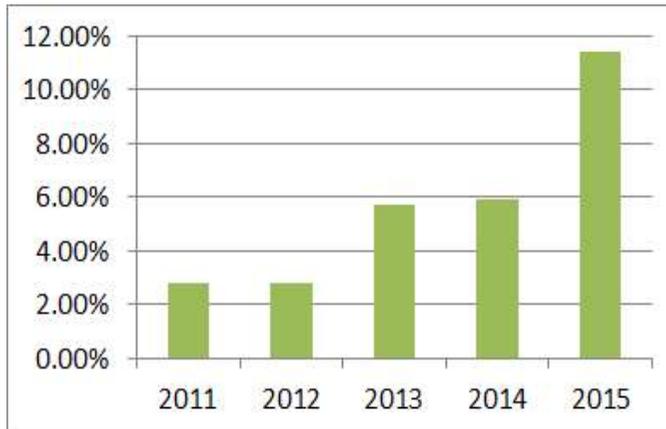
- 에너지 및 통신 투자 확대, 건설 및 서비스 호황세 지속, 기초원자재 수출 증가, 관광객 증가, 외국인투자 증가 등
 - 이는 2011년 경제 개혁-개방에 대해 서구사회가 경제제재 해제와 기초 사회기반시설 투자 확대에 화답한 데에 상당부분 기인함.
- 미얀마 정부에서도 중국, 태국과의 국경 지역에 도로를 건설하고, 전력 및 통신 시설 확충을 계획하는 등 경제발전의 의지를 뚜렷하게 보이고 있음.
- 임금 상승 압박, 부동산 가격 급등 등의 요인에도 불구하고, 천연가스 등의 생산 증가와 외국인 투자의 증가 등으로 지속적인 성장세가 유지 될 가능성이 높음.

■ 물가상승률

- 2010~2015년 사이 물가상승률은 평균적으로 6% 수준이지만, 변동폭이 심한 편임.

- 2012년의 경우 1.46%인데 반해 2015년에는 10.8%를 기록함.
- 최근의 물가 상승은 단기간 고성장에 따른 현상으로, 공공부문의 급여 인상, 전기료 인상, 부동산 가격 및 임대료 상승 등을 원인으로 볼 수 있음.

[그림4] 미얀마의 물가상승률



※ 자료 : KOTRA 경제지표 DB

3. 주택 및 건설시장 현황

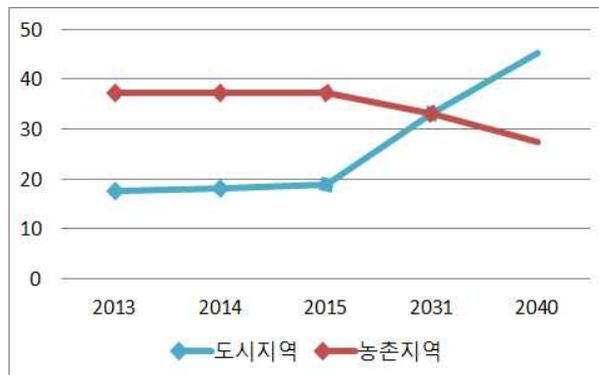
■ 개요

- 미얀마의 주택 및 건설 시장은 빠른 경제성장, 도시화 및 사회기반시설 확충, 현대적 건물의 물량부족 등으로 성장 중에 있으며, 주택수요가 주택공급을 당분간 크게 상회할 것으로 예상 됨.
- 정부의 사회기반시설 확장 계획, 국내외 민간 부동산 개발업자들의 주택 건축 등으로 부동산 건설시장은 당분간 호황을 누릴 것으로 기대 됨.
- 한편, 국가 재정 운영의 불균형(연간 예산의 약 20-25%를 차지하는 높은 국방비 지출 등) 및 부패, 탈세 등 향후 성장을 장애하는 요소 역시 여전히 많은 것으로 평가 됨.

■ 도시화와 인구증가

- 미얀마 건설 시장이 빠르게 성장하는 가장 큰 이유는 주요 대도시의 빠른 도시화 때문임.
- 약 32%의 인구가 도시지역에 살고 있으며, 2015년 이후 매해 약 2.4%씩 도시화 비율이 증가할 것으로 예상됨.
- 양곤시 거주 인구는 현재 약 550만이며, 2040년까지 약 1,000만 이상이 될 것으로 전망 됨.

[그림5] 미얀마의 도농 지역별 인구추계(단위: 백만 명)



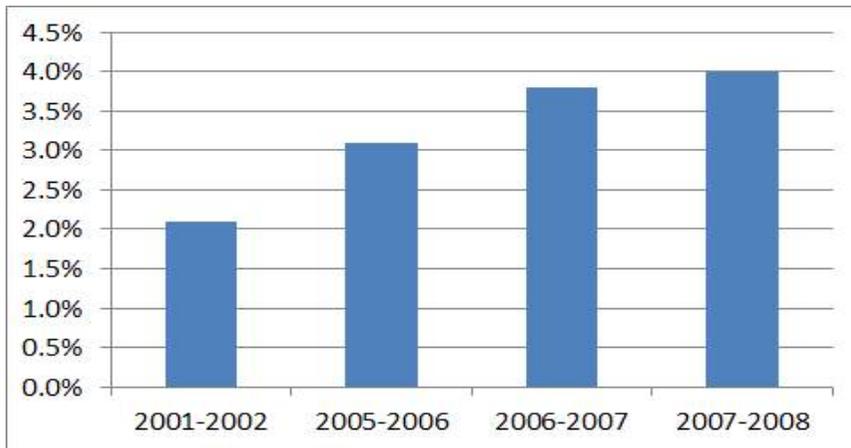
※ 자료 : CIA Factbook

■ 건설산업 현황

- 미얀마의 건설업은 2012년 기준 약 3십억 달러로, 2008년 이후 매해 평균 약 20%의 성장률을 보임.
- 미얀마 건설시장의 대부분은 주택과 사회기반산업에 해당(80%)
 - 특히, 주택건설산업은 2012년 기준 약 1.5십억 달러로, 미얀마 건설 산업 규모의 약 51%를 차지함.
 - 그럼에도 불구하고 주택의 공급량은 주택수요에 크게 못 미치는 것으로 평가됨.

- 사회기반시설의 경우, 도로와 발전소 등의 기초시설이 크게 부족한 가운데 외국 자본이 빠르게 증가하면서 건설규모가 확장 되고 있음.

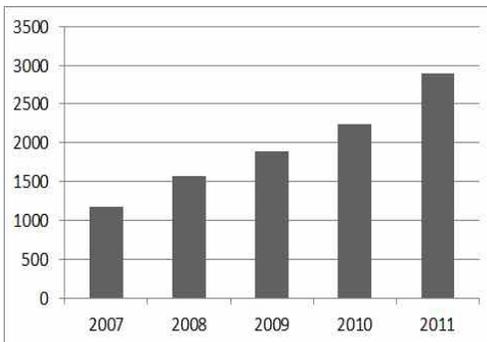
[그림6] 미얀마 GDP에서 건설산업이 차지하는 비중(단위: %)



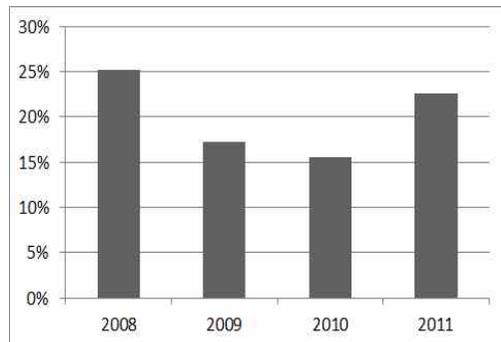
※ 자료 : Ministry of National Planning & Economic Development

[그림7] 미얀마의 부동산 건설

건설규모(단위: 백만달러)

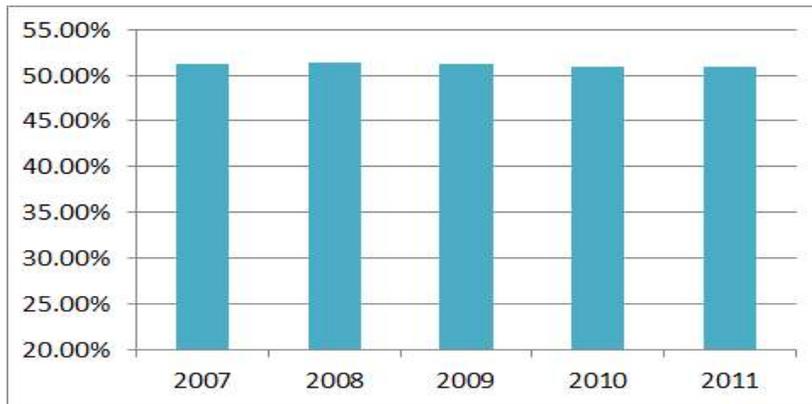


건설규모 성장률(단위: %)



※ 자료 : Ministry of National Planning & Economic Development

[그림8] 건설산업에서 주택건설이 차지하는 비중(단위: %)



※ 자료 : Ministry of National Planning & Economic Development

[표1] 분야별 건설규모(단위: 백만 달러)

	2007	2008	2009	2010	2011
기관시설	31	39	49	60	77
상업용 건물	83	108	121	140	182
산업용 건물	152	208	260	310	398
사회기반시설	305	406	493	590	765
주거용 건물	601	806	970	1,143	1,476

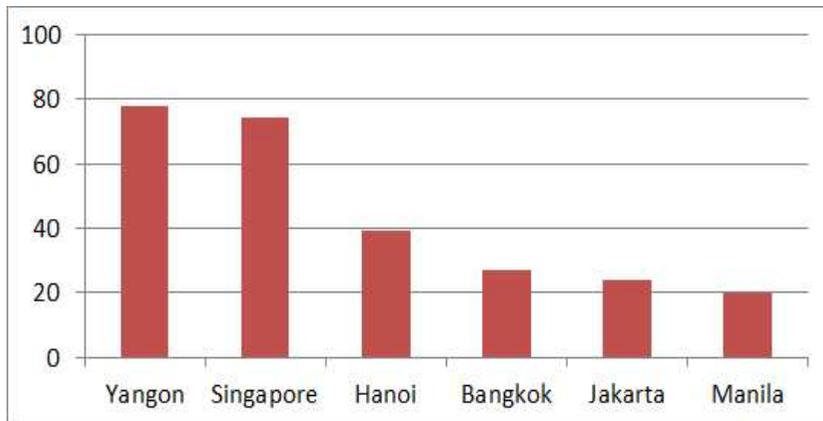
※ 자료 : Ministry of National Planning & Economic Development

■ 주택시장

- 과거 오랜 경제침체 시기 저개발 상태가 지속되었고, 자본과 기술을 갖춘 민간 건설사들도 많지 않은 가운데, 양질의 주택 공급이 크게 부족한 상황.
- 예를 들어, 양곤시의 경우, 매해 약 200,000호의 주택 수요가 있으나 실제 주택 공급 규모는 1/10에 불과한 약 20,000호에 불과한 것으로 집계 됨.
- 현대적 사무 공간 역시 매우 부족하여, 주변국에 비해 평당 임대료가 매우 높음.

- 양곤의 사무용 건물 임대료는 ASEAN 국가 중 가장 높아, 싱가포르 등 선진국들 보다는도 높은 수준임.
- 이처럼 높은 임대료 때문에, 미얀마에 진출한 기업이나 국제기구들은 호텔이나 빌라 등에 사무실을 여는 경우가 많음.
- 양질의 주택이 부족한 상황은 특히 중하위소득계층에게 뚜렷하게 나타남.

[그림9] 평방 피트 당 월 임대료 비교(2013년 기준, 단위: 달러)



※ 자료 : Ministry of National Planning & Economic Development

- 공식적인 주택가격지수는 부재한 상황이나 부동산 가격은 현재 급격히 상승 중인 것으로 판단되며, 빠른 경제성장 및 도시화, 외국 자본의 유입, 주택공급의 부족사태 등을 고려할 때 당분간 상승세가 이어질 가능성이 높음.

■ **주택금융여건**

- 미얀마의 주택거래는 대부분 현금으로 이루어지며, 대출이자율은 약 15%에 달하는 수준으로 파악 됨.
- 2011년 미얀마 중앙은행의 이자율 인하 조치로 대출이자율이 17%에서 13% 가량으로 하락

4. 정리

- 현재 미얀마는 문민정부 출범 이후 고성장 상태에 있으며, 사회기반시설 확충 및 도시화가 급격히 진행되고 있음.
- 과거 경제적 침체기를 지나는 동안 양질의 주택이 원활히 공급되지 못하는데다가, 최근 경제성장 및 도시화에 따라 부동산 수요가 증가하자 뚜렷한 공급 부족 현상이 나타나는 것으로 파악 됨.
- 도시지역을 중심으로 부동산 가격과 임대료가 상승하고 있으며, 이러한 경향은 당분간 지속될 가능성이 높음.
- 또한, 공급부족 현상이 지속되면서 신규 주택건설 수요가 계속 팽창할 것으로 보임.
- 가계를 대상으로 하는 주택금융시장은 아직 미미한 것으로 조사되며, 사람들은 주택 거래 시 여전히 대부분 현금거래를 이용하는 것으로 조사됨.

■ 작성자 : 흥정의 연구위원 (051-663-8158 / 7607@hf.go.kr)

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