

# 최근 베트남 인프라 건설 시장 동향 및 주요 이슈(2020년 3월 기준)

제성일 (주)삼우종합건축사사무소 베트남 현지 법인장  
([ekarus20@gmail.com](mailto:ekarus20@gmail.com))

## 1. COVID-19에 따른 베트남 경기 전망

최근 발표된 아시아개발은행(ADB)의 보고서에 따르면 베트남은 COVID-19 사태 발생으로 인해 GDP의 약 0.41% 손실이 예상된다고 한다. 이 수치는 동남아 인근 국가인 태국(1.11%), 캄보디아(1.59%) 싱가포르(0.57%) 보다 낮은 수준이긴 하지만, 지난 3월 7일경에 발생한 하노이 등 추가 확진자 사태 이전에 발표된 수치로 현재는 그보다 더한 피해가 우려된다.

실제로 3월 초까지만 하더라도 확진자 16명이 모두 완치되었다고 발표하며, COVID-19 사태에서 청정국가임을 강조하고 전 세계적인 소요사태 진정 이후 글로벌 생산기지의 탈 중국화가 가속화 될 것을 내심 기대하며 이번 사태를 기회로 바라보는 시각도 없지 않았다.

그러나 지난 7일 하노이 추가 확진자 발생 사태로 3일 동안 16명의 추가 확진자가 발생하면서 대우호텔과 소피텔 호텔 등 하노이 주요 도심지에 출입을 통제하고 외국인 투자 사업의 주요한 인허가 관청인 베트남 투자기획부(MPI) 청사도 통제되는 등 적잖은 소요 사태가 일어나고 있다.

이에 따라 10일 발표된 베트남 정부의 발표자료에는 금년도 2분기 안에 COVID-19사태가 진정이 된다고 가정하여 GDP 상승률을 목표보다 0.71% 낮춘 6.09%로 조정하였다. 그러나 일각에서는 현 베트남의 의료 환경을 감안할 때 2분기 이상 사태가 이어질 수 있다는 우려를 나타내고 있으며, 정부에서 계획한 개발 목표, 특히 대외 무역 목표를 달성하는 것은 어려워 보인다.

한국과 중국에 대한 베트남의 출입국 제한조치 및 입국자 격리 조치는 해외 투자자들에게 많은 불신과 불안감을 가져다주는 결과로 이어지고 있고 실제로 현지에 생산거점을 운영중인 많은 글로벌 기업들이 불안해하고 있는 상황이다.

이에 따라 삼성전자는 최근 OLED 모듈 시설 증설을 위해 약 700명의 엔지니어를 베트남에 파견 계획하였지만 베트남의 입국제한 및 격리 조치로 인하여 사업일정에 많은 지장이 예상되고 있다. 박노완 주한 베트남 대사는 베트남 당국에 삼성과 LG 계열사를 포함해 약 1,000명의 한국 기술 엔지니어를 입국 제한 조치\*에서 면제될 수 있도록 요청을 하였으며 이에 대한 베트남 당국의 대응은 아직 발표되지 않고 있다.

\* 베트남정부는 2월 29일부터 한국인에 대한 무비자 입국을 잠정 중단하였으며 대구경북지역 입국자는 입국을 금지 시켰으며, 이외 지역에서 입국하는 한국인도 14일 동안 격리하도록 결정하였다.

현재 베트남 경제를 이끌어 가고 있는 외국, 특히 한국 투자 사업과 COVID-19 확산 방지의 기로에서 베트남 정부의 선택이 향후 베트남 경기흐름에 지대한 영향을 미칠 것으로 예상되기 때문에 본 사안에 대한 베트남 정부의 대응을 지켜볼 필요가 있을 듯하다.

## 2. COVID-19 사태에 따른 베트남 부동산 시장 현황

자본 부족, 대량 재고는 베트남 고급 아파트 시장에서 일어나고 있는 가장 큰 이슈이다. 특히 하노이 신도시 지구인 Long Bien 지역에서 개발된 일부 고급 아파트는 분양가의 25%를 인하 하였음에도 판매가 되지 않는 상황이 발생하였으며, 최근 몇 개월간 한 달에 1~2 채의 아파트만 판매되는 사례도 발생하고 있어 많은 개발자들이 은행 부채 등의 어려움을 겪고 있다.

지난해 말 부터 베트남 부동산, 특히 주거 시장의 부정적 전망에 대한 의견은 많이 거론되고 있었다. 특히 수요 타겟층을 고려하지 않고 예상 사업 수익 규모만 고려한 고급 주거 개발로 예상되는 많은 문제점들은 연 10%대의 성장을 하는 베트남 건설시장의 장미빛 전망에 지금까지 가려져왔다. 그러나 2019년도 말부터 점차 수면위로 들어난 거래량 부족에 따른 재고 물량 문제는 올해 COVID-19 사태로 인하여 더 급속히 시장이 냉각되면서 그 파장이 더욱더 커져가고 있다.

하노이 주요 주거지역인 Gau Giay District에서 약 1,000개의 고급 아파트의 거래를 담당하고 있는 부동산 사업자는 구정 이후 지금까지 총 2채의 아파트만이 거래가 되었다고 말하고 있다.

그러나 그는 2010년 베트남 부동산 침체기 때도 많은 개발자들이 할인 정책을 통해 분양을 진행하였으나 침체기 이후 약 7~8년 사이에 2배 정도의 가격상승이 있었기 때문에 개발자들이 할인 정책을 펼치는 지금이 투자의 적기라고 이야기한다.

최근 하노이 신도시 지역 중 하나인 Long Bien District 중심부에 위치한 고급 아파트 사업은 최대 25% 할인된 분양가 정책을 내세웠지만(이는 최근 몇 년간 베트남 부동산 시장에 전례가 없는 높은 할인율이다) 결국 기존 구매자들의 부동산 가치손실만 가져왔을 뿐 신규 구매자 유치에는 실패한 것으로 보여진다.

이는 2010년 부동산 침체는 세계경기 분화에 따른 FDI 감소가 가져온 침체였다면 현재 당면한 침체기는 수요 타겟층 예상에 실패한 대규모 재고 물량과 그에 따른 개발사 및 건설사의 부실로 인해 발생하는 것으로 판단된다. 또한 시장에서 소비 가능한 가격과 개발자들이 희망하는 가격의 차이도 작지 않은 것으로 보여져 그 차이가 쉽게 좁혀질 것으로 보여지지 않는다.(최근 사례를 감안하면 그 차이는 현 분양가의 25% 수준 이상이 될 것으로 보여진다.)

이에 따라 베트남 정부는 베트남 개발자들에게 외면 받고 있는 사회주택(저가주택)사업의 정책을 조정하여 시장이 요구하는 수준의 상품을 공급하면서도 개발자들의 수익률을 높일 수 있는 방안을 모색중이며, 개발자들은 고급주택의 공급 평형을 축소하여 분양 단가는 기존 수준을 유지하면서도 총 분양가격은 시장에서 소비될 수 있는 수준으로 낮출 수 있는 방안을 모색 중이다.(호치민 부동산 협회는 베트남 정부측에 주거 단지 개발에서 소형 주거 비율을 높여 줄 것을 요구하였다)

그러나 논의 되고 있는 정책들은 향후 개발될 신규 사업들을 위한 것들이며 현재 계속해서 쌓여가는 고급 아파트 재고 물량을 해결하기 위한 합리적인 대안이 없는 상황이다. 결국 이 문제는 더 큰 폭의 할인정책을 불러올 가능성이 높으며, 결국 이는 부동산 가치 하락 및 개발사 부실로 이어져 베트남 경제에 좋지 않은 영향을 가져다 줄 가능성이 높은 상황이다.