

해외펀드의 중국 부동산 시장 진출

1. 개요

- 최근 중국 정부는 거시 조정 정책의 일환으로 외국자본의 부동산 투자에 대한 규제를 강화하고 있음.
- 2006년 7월 건설부, 상무부 등 6개 부처 합동으로 “외국자본의 부동산 시장 접근 및 관리 규범화에 관한 의견(关于规范房地产市场外资准入和管理的意见)”의 발표를 통해 외국 자본의 부동산에 대한 과도한 투자를 억제하겠다는 의지를 밝힘.
- 그러나 이러한 억제책에도 불구하고 위안화 절상 기대와 중국 경제의 고성장세로 외국 투자자들이 다양한 방식으로 중국 부동산에 대한 투자를 확대하고 있음.
- 생활수준의 향상과 도시화의 가속화로 중국 소비자들의 부동산 수요가 늘어난 것도 외국인 투자 확대 요인의 하나로 지적됨.
- 후이저 중국 부동산 컨설팅회사(惠泽中国控股有限公司) 까오광위엔(高广垠) 총재는 2006년 말부터 10여 개 해외펀드사가 투자 제의를 해 오고 있으며, 대략 200억 위안의 펀드가 중국 부동산 시장에 진입하기를 원한다고 밝힘.

2. 해외펀드의 부동산 투자 현황

□ 해외펀드는 이미 중국 부동산 시장에서 핵심 투자자로 부상하였음.

- 귀타이쥘안(国泰君安) 연구소의 장위(张宇) 연구원은 2006년 상하이 부동산 시장에서만 외국인 투자자의 거래 총액이 180억 위안에 달했으며, 거래 면적은 100만²m²으로 2005년의 3배 수준이라고 밝힘.
- 국제부동산 컨설팅 회사인 DTZ의 통계에 따르면 2006년 중국 내 규모 1,000만 달러 이상 건물 거래는 총 49건, 거래 총액은 295억 홍콩 달러였으며, 이 중 82%가 외국 자본(중국의 해외 상장 기업도 포함)이었음.
- 해외펀드는 합자의 형식으로 중국 부동산 시장에 진입하여 현재 경제 중심 지역 다수의 고층건물들을 인수하였으며, 인기 투자 도시의 토지 경매 현장에서는 해외 펀드가 직간접적으로 참여하고 있음.

□ 제 2회 ‘중국 부동산 투자 세계회의(中国房地产投资世界峰会)’ 개최

- 지난 3월 26일부터 29일까지 상하이에서 개최된 본 회의에는 도이치뱅크, Lehman Brother 등 약 50여 개의 해외펀드가 참여하였음.
- 회의가 열리기 전 주최 측인 BOZA 투자회사는 70여 개 중국 부동산 관련 프로젝트 중에서 15개 프로젝트를 선발하여, 해외펀드사와 일대일로 투자 상담이 이루어지게 하였음.
- 주요 상담 분야는 호텔식 아파트, 호텔, 쇼핑몰 위주이며 해외펀드의 주요 관심 지역은 베이징, 상하이, 난징, 우시, 칭다오 등이었음.

<표 1> 주요 해외펀드사의 중국 부동산 투자 사례

시기	해외펀드	투자 내역
2005. 7	Simon Property Group과 Morgan Stanley	- 深圳招商局地产有限公司와 함께 중국 내 상업성 부동산 프로젝트 개발을 위한 합자회사 설립 (지분 비율은 深圳가 35%, 두 해외펀드가 각각 32.5%)
2006. 11	도이치뱅크 산하 RREEF	- 2.25억 달러를 투자하여 주하이(珠海)에 일반 주택 약 2000여 채를 건설
2006. 11	Citibank	- 7억 위안을 투자하여 베이징 시환(西环) 플라자 남북 2개 동의 사무용 건물을 매입
2006. 12	아일랜드 财富控股集团	- 41억 위안을 투자하여, 베이징 시단(西单) Mall을 구입 (2만 위안/m ²)
2007. 1	미국 Carlyle Group	- 9.5억 위안을 투자하여 상하이에 별장 100여 채 구입
2007. 1	미국 Warburg Pincus	- 3000만 달러를 투자하여 상하이 중카이(中凯) 부동산회사의 25% 지분을 확보
2007. 1	스탠다드 차타드 은행산하 SCPE(Standard Chartered Private Equity)	- 3500만 달러를 투자하여, 중위안(中远) 부동산 회사의 지분을 인수
2007. 2	네덜란드 ING	- 중국 진디(金地) 그룹과 함께 광둥 포산(佛山) 프로젝트에 참여. ING의 투자 규모는 약 4000만 달러
2007. 3	일본 Re-plus 펀드	- 35억 위안을 투자하여 북경 화마오 센터를 구입. (경영권과 일부 수익권은 여전히 중국 측 파트너에게 남아 있음)

3. 해외펀드 부동산 투자의 주요 특징

□ 시범적 진출에서 본격적인 발전으로 전화되기 시작

- 해외펀드는 2004년을 전후로 중국 부동산 시장에 진입하였으나, 초창기에는 관망세를 유지하며 시범적으로 운영하였으며 대규모 진출은 최근 이루어지고 있음

□ 중국 파트너와의 협력 관계 구축을 통한 진출이 일반화

- BOZA 투자회사 쟡샤오핑(郑小平) 이사장은 최근 정부가 외자 제한 정책을 펴는 상황에서 적절

한 중국 측 파트너를 찾아 전략적 협력관계를 맺는 것은 이미 해외 투자기관의 주요 투자 방식이 되었다고 밝힘.

- 해외펀드는 초기에는 각종 부동산을 직접 매입하는 방식으로 시작하여, 현재는 중국 부동산 기업의 인수나 지분 참여 등의 방식을 택하고 있음.

□ 투자지역이 베이징, 상하이 등 국제화 대도시에서 2선 도시까지 확대

- 기존 해외펀드는 베이징, 상하이 등 주요 1선 도시에 집중적으로 진출하였으나 최근 충칭, 청두, 천진, 쑤저우, 우시, 구이린 등 2선 도시까지 진출이 확대되는 추세
- 베이징, 상하이, 광저우 등 주요 대도시의 규모는 이미 상당히 커져 발전 여지가 축소되었다는 것이 업계의 일반적인 의견임.
- 특히 부동산에 대한 거시 조정정책이 발효된 이후, 2선 도시는 상대적으로 위험도가 낮고 발전여지가 있음을 새롭게 인식하게 되었으며 이미 적지 않은 해외펀드가 2선 도시에서 활발한 투자 활동을 벌이고 있음.
- 싱가포르 CapitaLand는 2014년까지 청두에 5~7개 부동산 프로젝트 개발 계획을 갖고 있다고 밝혔으며, 세계 최대 공업부동산투자신탁공사인 ProLogis는 이미 천진, 쑤저우 등에 물류센터를 건설하였음.
- DTZ 부동산 컨설팅 회사의 청두 자회사 호우펑(侯峰) 이사는 최근 SEB Asset Management(독일), 골드만 삭스, GE Commercial Finance(미국), MN Services(네덜란드) 등이 직접 청두에 와서 시장을 조사했다고 밝힘.

□ 해외펀드 간의 부동산 거래가 증가

- 기존 중국 부동산 시장에 진출했던 해외펀드가 다른 해외펀드에게 자신이 소유하고 있던 부동산

을 판매하는 사례가 증가하고 있음.

- 일례로 2006년 인도네시아 싰린(三林) 펀드는 상하이에 위치한 호텔식 고급형 아파트를 1.16억 달러에 네덜란드 ING에 넘겨준 바 있음.

4. 중국 내 반응 및 향후 전망

- 중국 상무부는 2007년 3월 22일 “2007년 전국 외국인투자 유치 업무 지도 의견”을 발표하고 에너지 다소모, 오염유발, 발전낙후산업 및 부동산업에 대한 외국인 투자를 엄격히 제한해야 한다고 지적

- 그러나 중국 업계 및 전문가는 해외펀드 진입에 긍정적으로 평가하고 있음.

- 중국기업해외발전센터(中国企业海外发展中心) 쑤페이(孙飞) 주임은 중국 부동산 가격 상승의 근본적인 원인은 공급구조의 불합리성 때문이며, 지나친 외자 제한은 근본적인 해결책이 될 수 없다고 주장

- 중국내 상당수의 부동산 기업들은 위험 분산, 자금 부족의 해소 등을 위해서 해외펀드에 대해 긍정적으로 평가

- 최근 해외펀드의 부동산 투자 열기가 과열되면서 부동산 분야에 대해 추가적인 외자 제한 조치가 예상된다는 일부 의견이 있으나, 쑤페이(孙飞) 등 대다수의 전문가는 2007년 내 더 이상의 외자 제한 조치는 없을 것으로 전망함.

- 당분간 해외펀드의 투자 열기가 감소되지 않을 것으로 예측됨.

- 싱가포르 CapitaLand의 판씨위안(潘锡源)총재와 CB Richard Ellis 중화권 담당자 푸징쓰(蒲敬思)는 중국 부동산 시장을 낙관적으로 전망하고 있으며, 2007년 중국 부동산 시장의 발전 추세 및 구조에 큰 변화가 없을 것으로 예측한다고 밝힘.

- JP Morgan Chase의 공광슝(龚方雄) 사장 역시 향후 3년간 중국 부동산에 대해 낙관적인 전망을 피력함.

<참고자료>

- 《经济参考报》, “我国房地产宏观调控下一步的重点在外资”, 2006.12.25
- 《中国经营报》, “境外资本推动 中国房地产市场加速变平”, 2007.03.05
- 《证券时报》, “外资缘何青睐中国房地产?”, 2007.03.10
- 《中国经营报》, “外资基金兵分多路加速渗透”, 2007.03.19
- 《上海证券报》, “商务部 :今年将严格控外商投资房地产”, 2007.03.23
- 《新京报》, “商务部严控外商投资高耗能 高污染 低水平产业”, 2007.03.23
- 《北京商报》, “中国房地产投资60% 来自境外”, 2007.03.26
- 《北京晨报》, “房地外资热引发二次限外”, 2007.03.29