

최근 홍콩 부동산 시장 동향 및 평가

I 동향

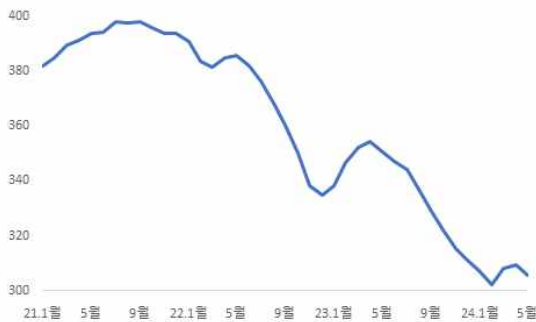
- (주택 가격) 홍콩의 주택가격은 지속적인 하락세를 보이다 금년 2월말 규제완화* 등으로 소폭 반등세를 보였으나 5월 이후 재차 하락으로 전환되는 모습

* 외국인 등에 대한 stamp duty(취득세와 유사) 중과 폐지 및 LTV 상향 조정 등

- 주택가격지수(Territory-Wide Price Index) 기준으로 21년 9월 고점 대비 금년 5월까지 **23.2% 하락**

- 평균거래가격(중소형주택, 실거래 기준)을 보면 지역별로 가격 흐름이 다소 차별화되는 모습

— 핵심지역인 홍콩섬(Hong Kong Island)은 외국인 등의 수요 부족 등으로 부진이 지속되고 있으나 로컬 거주자가 많은 구룡(Kowloon) 지역은 소폭 회복세를 보임

홍콩 주택가격지수¹⁾ 추이m²당 평균 주택거래가격²⁾

주 : 1) 1999년=100

2) 중소형주택(40~99m²) 기준

자료 : 홍콩정부(Rating and Valuation Department)

작성자 : 홍콩주재원 김민규 차장

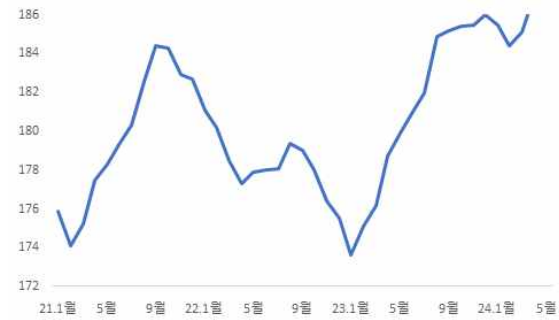
□ (주택 거래량 및 임차료) 홍콩내 주택거래 건수 및 거래금액은 2월말 이후 반등했다가 최근 다시 꺾이는 모습

○ 주택임차료의 경우 주택가격 하락 기대 등에 따른 임차수요 증가, 고금리 지속 등으로 작년 이후 대체로 상승세를 보이고 있음

홍콩 주택거래 건수 및 금액 추이



홍콩 주택임차료 지수¹⁾ 추이



주 : 1) 1999년=100
 자료 : 홍콩정부(Rating and Valuation Department)

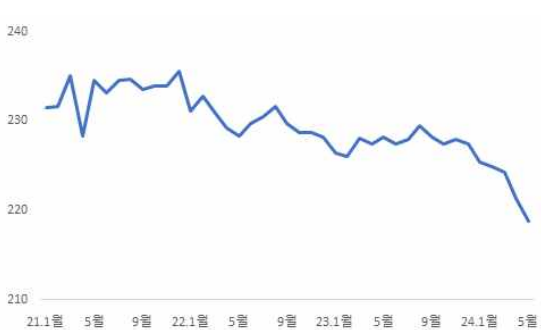
□ (상업용 부동산) 한편 홍콩내 상업용 부동산도 일부 기업의 이전·재배치*, 고금리 영향에 따른 임차수요 부진 등의 영향으로 어려운 상황이 계속**

* 코로나 시기 일부 금융기관은 사업본부를 싱가포르로 이전(Natwest, RBC)하거나 홍콩 현지 인력 및 조직을 축소하고 타지역으로 인력을 재배치(Citi, UBS, JP Morgan 등) 하였으며 최근에도 유사한 상황이 일부 지속

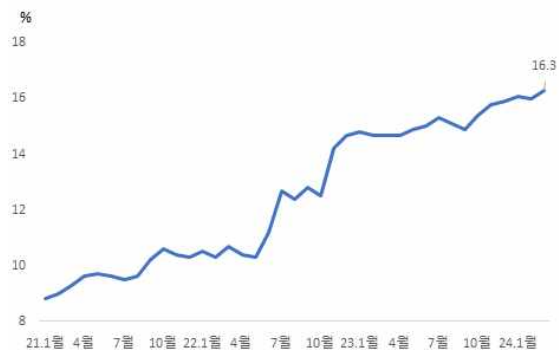
** 매매가격은 거래량 부족 등으로 연속성 있는 통계자료가 부족하나 금년 5월 기준으로 21년 고점대비 약 24% 하락

○ 오피스 임차료는 완만한 하락세를 보이다 금년 이후 하락세가 가팔라지고 있으며 공실률은 지속적으로 상승하여 24년 3월 현재 16.3% 수준

홍콩 오피스 임차료 지수¹⁾ 추이



홍콩 오피스 공실률 추이



주 : 1) 1999년=100
 자료 : 홍콩정부(Rating and Valuation Department), Bloomberg

II 평가 및 전망

- 전반적인 홍콩 부동산 시장의 부진은 금리가 높은 수준을 유지*하고 있는 가운데 중국 부동산 침체 및 경기부진 등으로 본토 투자자의 투자 수요가 부진한 데 주로 기인
 - * 홍콩은 페그제인 연계환율제도를 운영하고 있어 미 연준이 Federal Funds Rate를 인상(하)하는 경우 재정거래(arbitrage)가 발생하지 않도록 관련 금리를 즉각 조정
- 또한 미중갈등, 홍콩 국가안전법 시행 등으로 정치적 리스크가 커지면서 글로벌 기업들의 홍콩내 영업축소 및 투자기피 등도 하락 요인으로 작용
- 중국 경기 불확실성이 해소되지 않고 고금리가 지속되는 상황 하에서는 홍콩 부동산 시장의 극적인 반등은 쉽지 않을 것으로 예상
 - 홍콩 부동산시장의 최근 선행지표는 2월 이후 소폭 반등하다 4월을 정점으로 7월까지 뚜렷한 하락세로 전환

Centline Property Leading Index¹⁾



홍콩 주요 금리 추이



주 : 1) 1997년 7월=100
자료 : 블룸버그

- 다만 주택가격 하락이 금융시장 불안 등의 요인으로 작용하지는 않을 것으로 평가
 - 금융기관들의 모기지 대출의 건전성은 연체율이 소폭 상승*하였으나 아직까지 전반적으로 양호한 수준을 지속
 - * 홍콩내 주거용 모기지대출 연체율(블룸버그, %) : 21년말 0.04 → 22년말 0.06 → 23년말 0.08 → 24.5월말 0.09