

독일 부동산 시장

# 유럽의 유망 투자처 10곳 중 4곳이 독일

위기일수록 안정적인 투자처가 빛난다. 세계적인 금융 위기에도 불구하고 탄탄한 경제와 안정된 부동산 제도가 갖춰져 유망 투자처로 각광받는 독일의 부동산 시장을 살펴보자.

에디터 강구술 글 Florian Behr(부동산투자자문 Sandfires 사 디렉터: 49-151-17447711) 사진 <NOBLE ASSET>

유럽의 심장부에 위치한 독일. 인구 8200만 명에 명목 GDP가 USD 3만 3000억 달러, 1인당 GDP는 USD 4만 달러라는 화려한 경제 실적을 자랑하는 독일은 사실 1945년 2차 세계 대전 패전 후 경제가 거의 '죽었다'고 할 만큼 파괴됐던 나라다.

겨우 60여년 지난 지금 독일은 메르세데스, BMW, 폭스바겐, 지멘스 등 셀 수 없이 많은 세계적인 회사들의 본산이며, '메이드 인 저머니'는 훌륭한 품질의 대명사로 자리 잡았다. 대기업뿐만 아니라 창업자와 자손들이 운영하는 중소기업들도 독일 전역에서 엄청난 규모의 수출 흑자를 이끄는 원동력이 되고 있다.

## 지금은 투자자가 시장의 '왕'

튼실한 경제에 힘입어 독일 부동산 시장에도 세계에서 많은 투자자들이 관심을 보이고 있다. 최근 금융 위기로 전 세계 부동산 시장에 타격이 크지만, 독일의 오피스 시장은 지금도 안정적이라는 평가를 받는다.

부동산 금융 투자자들도 오피스 시장에 집중하면서 투자 구조를 확대하고 있다. SPV 등 특수 목적 회사로 변경하거나 룩셈부르크 등 세금이 낮은 국가에 회사를 설립하는 방식으로 부동산을 매입할 때 부과되는 세금을 절세하기도 한다. 최근 금융 위기로 인해 은행 대출이 어려워지면서 REITs 등의 간접 투자 상품도 매력적인 투자 방법이 되고 있다. 금융 위기로 인한 또 다른 변화는 매수자 중심의 시장이 돌아온 것이다. 1~2년 전만 해도 독일 부동산 시장의 거래는 매도자 중심이었다. 부동산 투자자는 낙후되고 가치가 낮은 부동산조차도 사기가 어려워져, 추가 금액을 지불하거나 투자 가치가 낮은 부동산까지 패키지로 묶는 조건을 감수하면서도 부동산을 매입하려고 노력했다. 그러나 최근에는 수요가 급격히 줄어들어 시장이 역전됐다. 투자자와 매수자가 오히려 유리한 시장이 된 것이다.

## 도시 내 B등급 지역, 3성급 호텔 입지로 유망

특히 주요 도심에는 여전히 투자 매력이 넘쳐난다. 수도 외에도 투자할 만한 도시가 많이 있다. 인구 10만 명을 넘는 도시가 80곳이 넘으며, 상위 10위권 내의 도시들은 투자 가치가 매우 높다. 고속도로와 강을 끼고 있는 도시들은 물류 회사와 호텔 그룹, 공장과 아울렛이 필요한 회사들에게 인기가 높다.

한편, 독일은 문화 유산과 아름다운 자연환경 때문에 관광 산업이 발달했다. 이에 따라 도시 내부와 외곽에 다양한 호텔이 많다. 도심에는 국제적인 호텔 체인들이 대거 진출해 있지만, 다양한 수준의 브랜드 호텔들로 사업을 확장하기 위해 노력하고 있어 관련 부동산 시장의 전망이 밝다. 최고급 호텔 외에도 도시 내 B등급 지역에 3성급 호텔들이 늘고 있는 추세다. 출장비를 줄이려는 회사가 많고, 저예산으로 휴가를 즐기려는 여행자들이 있어 3성급 호텔 시장의 전망이 밝은 편이다. 3성급 호텔들은 단기 임대보다 장기적인 운영 계약을 하는 경우가 많아, 이런 부동산에 투자하는 것도 매력적이다. 일단 3성급 호텔에 맞게 개발하기만 하면 사후 관리에 많은 노력을 들이지 않아도 되기 때문이다.

## 상가와 쇼핑몰 투자 전망 밝다

비즈니스 단지 또한 유망 투자처로 부상하고 있어 발 빠른 투자자들이 주목하고 있다. 비즈니스 단지에는 다양한 규모의 사무공간이 있으며, 쉽게 입주하거나 이동할 수 있어 많은 기업들이 선호한다. 기업에 맞춰 계약 조건도 보다 유연하게 운영되는 추세로, 수요가 늘면서 점점 더 수익성이 높아지고 있다. 또한, 절약을 미덕으로 알던 기성세대와는 달리 쇼핑과 소비 문화를 즐기는 젊은 세대가 늘어나면서 도시의 대형 상가와 쇼핑몰의 투자 가치도 크게 높아지고 있다. 거리의 작은 가게로 운영되던 베이커리나 음식점도 점차 원스톱 대형 쇼핑몰에 입점하는 추



세다.

빌딩에 투자할 때는 요즘 독일 정부가 주력하고 있는 환경과 에너지 절약 부문에 유의해야 한다. 정부가 법을 제정해 난방 시스템부터 전체 빌딩을 검사하고 에너지 효율성을 인증하고 있다. 오래된 빌딩들은 새로운 기준에 맞춰 난방 시스템과 단열재, 단열 창문과 지붕을 도입하고 있다. 임대인들이 부동산을 찾을 때 난방 비용을 꼼꼼하게 따지고 있어, 에너지를 많이 소비하는 빌딩은 시장성이 거의 없다.

#### 투자 선점 가치 높은 구 동독 지역

그렇다면 구체적으로 어떠한 도시들이 좋은 투자처일까? 부동산 매거진 <프로퍼티 위크 글로벌(Property Week Global)>은 지난 2월 부동산 관련 업체 500여 곳 이상을 대상으로 투자할 만한 유럽 도시 10곳을 선정했다. 이 중 독일 도시가 4곳이었는데 뮌헨과 함부르크, 베를린과 프랑크푸르트가 포함됐다. 이 밖에도 뉘른베르크, 뒤셀도르프, 슈투트가르트 등이 안정적인 임대자들이 많고 주민들의 구매력이 높은 도시로 부동산 투자자들이 주목할 만하다. 본과 비스바덴, 아우크스부르크 등 더 작은 도시들에 대한 투자도 늘고 있다. 가격이 저평가됐고, 많은 기업들이 들어서 있어 도시 경제가 안정적이라고 판단되는 곳들이다. 에센, 도르트문트, 뒤스부르크 등의 도시들은 과거 중공업 중심으로 발전했지만, 최근에는 50만~58만 명 가량의 인구를 바탕으로 새로운 비즈니스들이 시작되고 있어 수익성 있는 투자 대상으로 상가와 오피스, 공장들을 고려할 만하다. 한편, 라이프치히와 드레스덴 등의 구 동독 지역은 아직 서부 지역에 비해 경제적으로 뒤떨어져 투자자들의 관심이 덜한 편이다. 하지만 장기적인 관점에서 유망한 시장으로 평가되면서 투자가 점차 늘고 있다.

독일은 정부가 안정적인 정책과 금융 시스템을 유지하고, 많은



Courtesy of the University of Texas Libraries, The University of Texas at Austin

기업들이 탄탄한 경제를 뒷받침하고 있어, 금융 위기에도 비교적 안정적인 부동산 시장을 유지하고 있다. 독일의 부동산은 소유권에 제한이 없으며 거래 과정도 안전한 것이 장점이다. 그러나 부동산에 투자할 때 더 나은 투자 기회를 찾기 위해 현지 회사의 자문을 거쳐야 하며, 계약 협상 과정과 부동산 제도에 대해 이해의 폭을 넓혀야 할 것이다. ▣

1 주요 도시의 중심 지역은 오피스, 호텔 등의 입지로 수요가 높으며, 활발하게 개발 사업이 진행되고 있다. 2 메르세데스, BMW, 폭스바겐, 지멘스 등 기업들이 중심 도시의 부동산을 소유하고 있다. 사진은 다임러벤츠 사가 소유한 베를린 시내의 부지로, 중심가인 포츠다머플리츠에 있다.