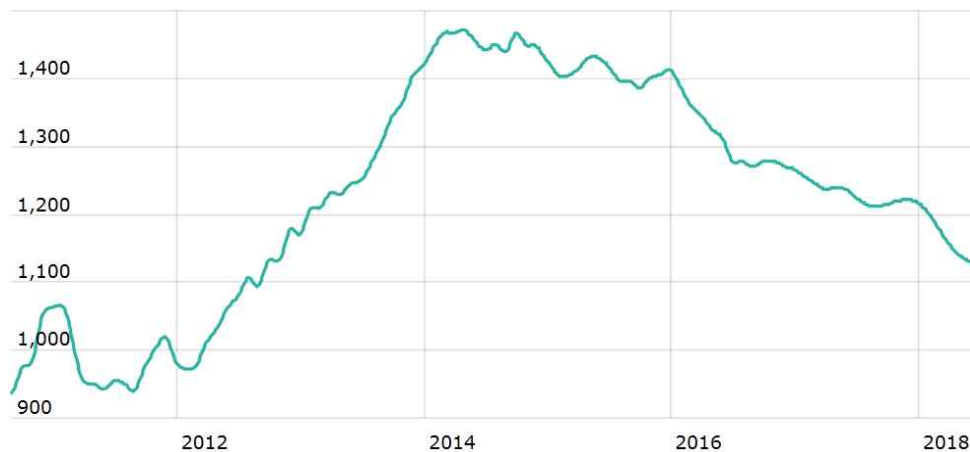




 <p>신항지역정보 종합지식포털</p> <p><a href="http://www.emerics.org/">http://www.emerics.org/</a></p> <p>2018. 09. 21.   아프리카·중동</p>	<p>「이슈&amp;트렌드」</p> <p><b>두바이 부동산 가격 하락 배경과 전망</b></p> <p>작성   손성현 전문연구원(KIEP 세계지역연구센터 신북방경제실 아중동팀)</p>
--	---

- 최근 70달러를 상회하는 국제유가와 UAE의 경기 회복에도 불구하고 두바이의 부동산 가격은 지속적인 하락세를 보이고 있음.
- 2018년 8월 국제유가(두바이유 기준)는 배럴당 72.5달러로, 전년 동기 대비 44.2% 상승하였음. 이에 IMF는 2018년 UAE의 경제성장률을 전년보다 1.5%p 높은 2.0%로 전망함.
  - 반면 두바이의 거주용 부동산 가격은 2014년 4월 ft2당 1,471디르함(400.5달러)으로 최고치를 기록한 뒤 2018년 7월 기준 1,114디르함(303.3달러)으로 고점 대비 24.3%, 전년 동기 대비 8.2% 하락하였음.

그림 1. 두바이 주거용 부동산 가격 추이



자료: bayut.com Residential Property Sale Price. [https://www.bayut.com/index/buy/residential\\_property/dubai/](https://www.bayut.com/index/buy/residential_property/dubai/) 검색일: 2018. 9. 11.).

- 2018년 2분기 기준 두바이의 사무실과 상가 공실률도 각각 10%, 14%로 전년 동기(2017년 2분기, 사무실 공실 7%, 상가 공실 10%)보다 증가하였음.
- S&P는 9월 5일 부동산 시장 침체에 따른 두바이 정부의 채무 상환과 관련한 불확실성 증가를 주요 원인으로 지목하며 국영기업인 두바이수전력청과 두바이국제금융센터투자청의 신용등급을 각각 한 단계씩 강등하였음.<sup>1)</sup>

1) 두바이 정부 신용등급은 없음. 신용분석기관들은 두바이 국영기업의 신용등급을 조정하여 두바이 정부의 신용상태를 간접적으로 나타냈으며, 현금 거래가 많은 건설업은 2016년 11월 시행된 화폐개혁의 영향으로 성장률이 둔화됨.

- 건설 부문은 두바이 GDP의 18.2%(2016년 기준)를 차지하고 있으며, 주요 발주처, 건설기업이 정부 소유 혹은 주요 투자 대상이기 때문에 부동산 경기 악화는 두바이 정부의 부채와 관련된 주요 리스크로 작용함.
- 두바이 부동산 가격 하락의 주요 원인은 두바이 엑스포를 앞두고 진행되고 있는 대규모 부동산 개발에 의한 공급 증가, 외국인 투자 위축에 따른 수요 감소에서 찾을 수 있음.
  - 두바이 정부는 2020년 엑스포 준비를 위해 교통 인프라 및 부동산 개발에 70억 달러에 달하는 투자를 진행하면서 주거시설 공급도 지속적으로 늘리고 있음.
  - 반면 2014년 이후 저유가 기조 및 이란, 예멘, 카타르 등을 둘러싼 지정학적 리스크의 대두로 두바이 부동산의 주요 투자자가 집중된 GCC 국가들의 전반적인 투자 심리 위축이 두바이의 부동산 시장에도 부정적인 영향을 주고 있음.
- 두바이 정부의 투자 활성화 정책, 국제유가의 완만한 회복세 등으로 두바이 부동산 시장이 모라토리엄 선언 이후 수준으로 하락할 가능성은 작을 것으로 전망됨.
  - 국제유가의 완만한 상승세가 지속되면서 사우디아라비아를 비롯한 주변 걸프 산유국들의 경기가 회복되어 투자 심리도 개선될 여지가 큼.
  - 두바이 정부는 부동산 거래세 인하(5% → 2.5%), 경제특구 외 지역에서 외국인 투자지분 100% 인정, 투자자에 대한 10년 거주비자 제공 등의 인센티브를 확대하고 있음.
  - 이에 따라 2010년과 같은 부동산 가격 급락 가능성은 높지 않으며, 2019년부터는 두바이의 부동산 가격이 회복세를 보일 수 있다는 전망도 나오고 있음.
- 2009년 두바이 정부가 모라토리엄을 선언하면서 두바이 부동산 가격은 2010년 8월 ft2당 937디르함(255.1달러)까지 하락한 바 있음. **EMERiCs**

#### 참고자료

bayut.com, Oxford Analytica, Jones Lang LaSalle, Reuters 등