

savills

Savills World Research
Asia Pacific

브리핑 프놈펜, 캄보디아

2013 상반기



➔ 주택시장

2006년 이후, 프놈펜 주택 시장의 총 누적 물량은 약 10,000세대 정도이며, 이 중 약 65%가 빌라/타운하우스인 것으로 조사되었다.

2010년부터 2012년까지 빌라/타운하우스 시장에서 연간 1,250세대 정도가 흡수되었다. 중간 가격대와 고급 주택들은 일반적으로 30 ~ 50만 달러 이상의 가격대에서 거래되었다. 그러나 대부분의 주택 매수자들은 10 ~ 25만 달러 수준을 선호하며, 보레이 평 하우스 (Borey Peng Houth)는 가장 높게 평가되고 있는 개발사이다.

아파트의 경우, 동 기간에 연간 약 250세대가 거래되어 상대적으로 약세를 보였다. 일반적인 아파트 한 채당 가격은 8 ~ 25만 달러 수준이었다.

프놈펜이 빠르게 도시화됨에 따라 주택시장도 빠르게 성장하고 있다. 특히 프놈펜의 서쪽 및 북쪽에서 도시화가 빠르게 일어나고 있다. 그러나 저소득층의 소득 수준은 여전히 낮은 편이고, 부유층과 빈곤층간의 소득에 점점 격차가 벌어지고 있어, 이러한 상황은 아파트 시장의 주요 리스크 요인으로 작용하고 있다.

호텔

3성 ~ 5성급 호텔은 총 63개로 객실수는 약 7,300개 정도이다. 현재는 비수기로 평균 객실 점유율은 약 60% 수준이며, 객실당 평균 수입은 49달러이다. 관광부 조사에 따르면, 성수기의 평균 객실 점유율은 보통 80%를 상회하는 것으로 조사되었다.

2007년과 2012년 사이에 관광객수가 연 12%의 빠른 속도로 증가함에 따라 호텔개발이 활발해지고 있다. 2014년 완공 예정인 소카(Sokha)리조트 & 호텔이 500개 이상의 객실을 공급할 예정인데, 이 프로젝트는 프놈펜에서 가장 규모가 큰 프로젝트이다.

서비스 아파트

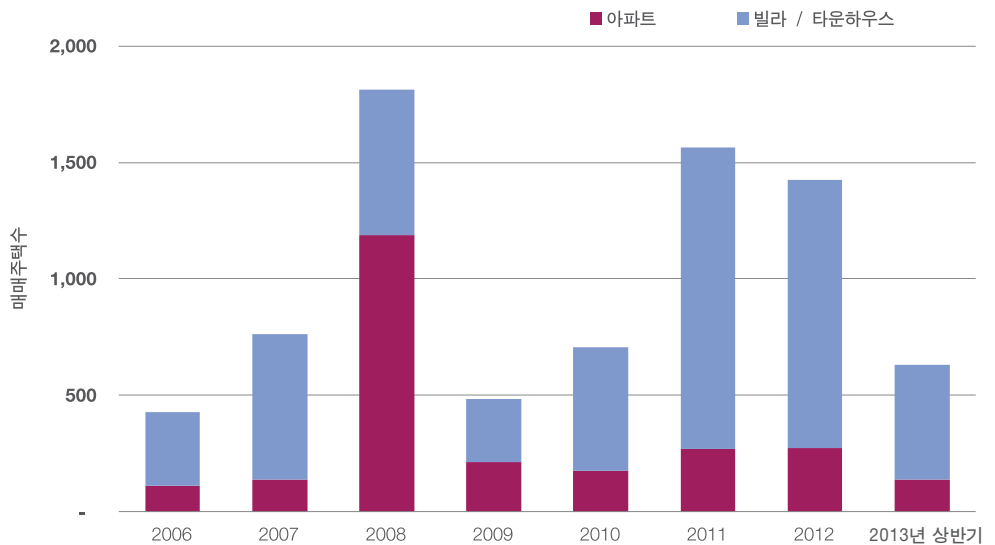
프놈펜에는 60여개 프로젝트, 약 2,100개의 객실이 공급되었으며 평균 객실 점유율은 80% 이상을 기록하고 있다.

표 1 캄보디아 경제 및 인구 개황, 2011년

구분	단위	수치	연간 성장률(%)
면적	Sq km	181,035	N/A
인구	만명	1,430	1.5
GDP	억 US 달러	128.3	7
FDI(순유입)	억 US 달러	9.02	15.2
수입	억 US 달러	76	14.1
수출	억 US 달러	69	14.1

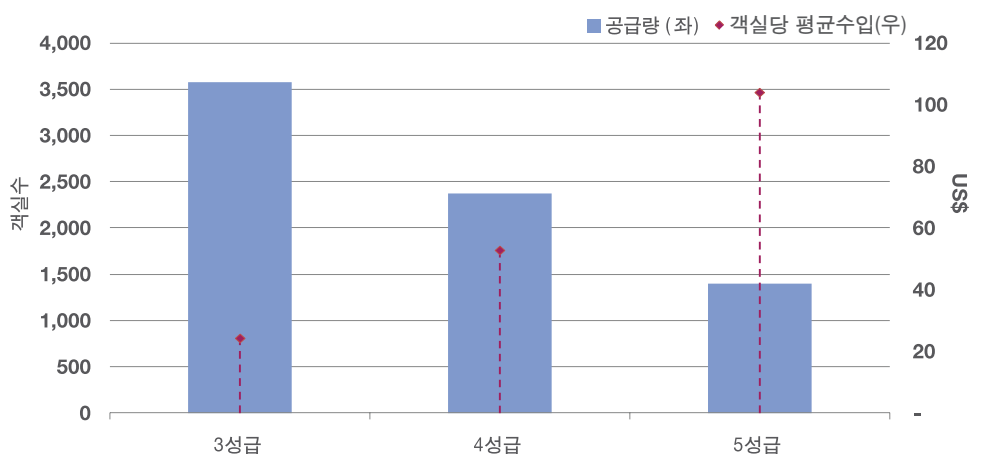
출처 : 캄보디아 통계국, 세계은행, 세빌스 베트남

그림 1 주택 매매 동향, 2006-2013년 상반기



출처 : 세빌스 베트남

그림 2 3 - 5성급 호텔 공급 및 RevPAR, 2013년 상반기



출처 : 세빌스 베트남

➔ Grade B 서비스 아파트의 객실당 임대료는 보통 1,800 ~ 3,000달러 수준이다

리테일

프놈펜에는 총 200,000sqm의 현대적인 리테일 시설들이 개발되어 있다.

1인당 리테일 시설 밀도는 약 0.09sqm로, 이것은 베트남의 하노이, 호치민과 동일한 수치이다. 그러나 리테일 시설의 수준은 상대적으로 떨어지는 편으로, 대부분의 리테일 시설들은 중,

저가 제품 및 임차인 위주로 이루어져 있다.

시장 월 평균 임대료는 \$40/sqm 인데 반해 소라센터(SoryaCenter)와 같은 고급 리테일 시설의 경우 sqm당 월 \$100/sqm 이상의 높은 임대료를 기록하고 있다.

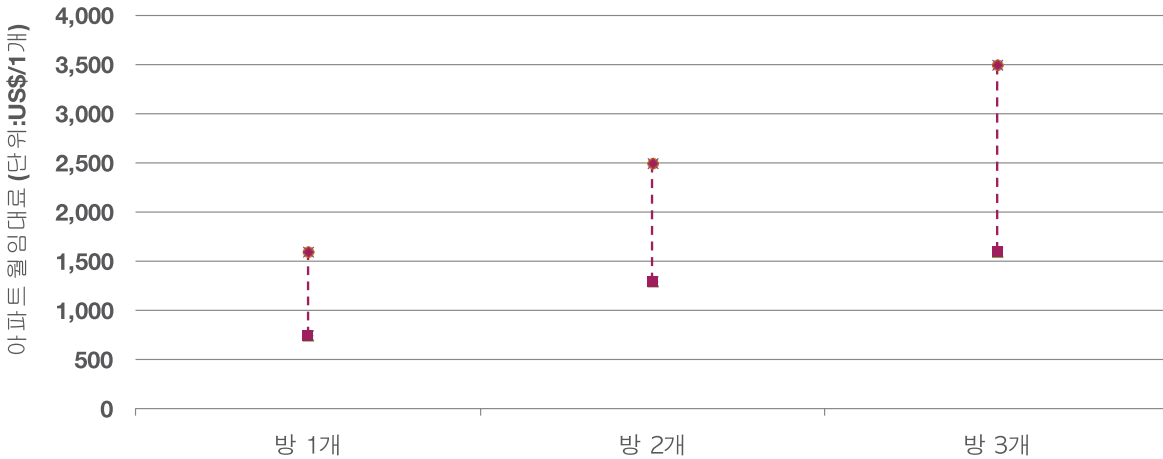
프놈펜에서 세계적인 수준으로 개발되는 첫 리테일 시설인 이온몰(Aeon Mall)은, 규모가 100,000sqm에 이르며, 2015년 준공될 예정이다.

오피스

프놈펜에는 20개 오피스 빌딩, 면적 110,000sqm 이상의 오피스가 공급되어 있다. 월 평균 임대료는 sqm당 \$18/sqm 수준이며, 캐네디아타워(Canadia Tower) 등과 같은 고급 빌딩들의 경우 평균 임대료는 30달러 수준이다. 전체적으로 90% 이상의 높은 임대율을 기록하고 있다.

2013년 말 준공 예정인 39층 높이의 바타낙캐피탈타워(Vattanac Capital Tower)가 완공되면 40,000sqm의 오피스 임대 면적이 공급될 예정이다. ■

그림 3 유형별 서비스 아파트 임대료 수준, 2013년 상반기



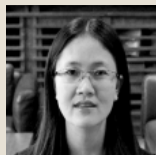
출처 : 세빌스 베트남

Savills Research team

Please contact us for further information



Troy Griffiths
Deputy Managing Director
Viet Nam
+84 8 3823 9205 ext. 178
tgriffiths@savills.com.vn



Do Thi Thu Hang
Head of Research, Ha Noi
Viet Nam
+84 4 3946 1300 ext. 178
dthuhang@savills.com.vn



JoAnn Hong
Director
Korea
+82 2 2124 4182
jhong@savills.co.kr



Simon Smith
Senior Director
Asia Pacific
+852 2842 4573
ssmith@savills.com.hk

Savills plc

Savills is a leading global real estate service provider listed on the London Stock Exchange. The company established in 1855, has a rich heritage with unrivalled growth. It is a company that leads rather than follows, and now has over 500 offices and associates throughout the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East.

This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.