

요약

사우디아라비아는 ‘비사우디인 부동산 소유법’을 승인하여 외국인이 사우디아라비아의 일부 지역에 부동산을 소유하고 투자할 수 있게 되었음. 최근 수도인 리야드 지역을 중심으로 주택 가격과 오피스 임대료가 급등하고 있어, 이는 국내 보험회사에 대체투자의 기회가 될 수 있음. 다만, 투자 수익성에 대한 분석과 분쟁이 잦은 중동의 지정학적 리스크를 고려하여 신중한 검토가 선행될 필요가 있음

- 2025년 7월 8일 사우디아라비아는 ‘비사우디인 부동산 소유법(Law of Real Estate Ownership by Non-Saudis)¹⁾’을 승인하였으며, 이에 따라 사우디아라비아 거주자 또는 비거주자 여부와 관련 없이 개인 및 단체가 사우디아라비아의 지정된 지역 내에서 부동산을 소유하고 투자할 수 있게 됨²⁾
 - 해당 법안으로 인해 사우디 내 특정 지정 구역³⁾의 부동산에 대해 비사우디인의 소유·임차·사용·수익권·지상권 등 다양한 권리 취득이 허용될 예정임
 - 성지인 메카와 메디나의 경우, 비사우디인의 소유가 엄격히 금지되어 있었으나 무슬림 외국인 및 외국 소유 사우디 법인에 한해 제한적으로 소유할 수 있게 될 예정임
- 사우디아라비아는 2016년 비석유산업을 통한 성장을 목표로 Vision 2030을 발표하며, NEOM(The Line, Trojena, Oxagon, Sindalah)의 메가시티 건설과 스포츠 산업 활성화 등 다양한 방면에서 성장을 주도하고 있음⁴⁾
 - 더 라인(The Line)은 사막을 가로지르는 거울처럼 빛나는 건물 형태의 도시로 200m 너비의 공간에 수직으로 도시 시설을 배치하는 형태로 완공 시 900만 명이 거주할 수 있으며, 100% 재생 에너지 도시를 목표로 함
 - 다만, 기존 계획은 170km를 가로지르는 건물을 건설할 예정이었으나, 막대한 예산과 실현 가능성 등의 문제로 2030년까지 1.5km를 완공하는 것으로 축소될 것으로 예상됨⁵⁾
 - 트로예나(Trojena)는 다양한 스포츠 활동을 즐길 수 있는 관광 단지로 개발되고 있으며, 2029년 동계 아시안게임 개최지로 선정되었으나 최근 완공 지연 우려로 아시안게임 개최지 변경 가능성이 언급되고 있음⁶⁾
 - 옥사곤(Oxagon)은 세계 무역량의 13%가 통과하는 홍해 연안을 산업·항만 복합 도시로 개발하는 프로젝트이며, 신달라(Sindalah)는 홍해에 위치한 섬으로 럭셔리 해양 레저 관광을 목표로 개발되고 있음

1) 이 법은 관보에 게재(2025년 7월 25일)된 후 180일(2026년 1월 21일) 이내에 세부 시행 규정이 발표될 예정임

2) EY(2025. 8. 14.), "Saudi Arabia approves new real estate ownership law by non-Saudis"

3) 리야드, 제다 등 주요 도시의 고수요 지역으로 예상되며, 정확한 지역과 조건은 세부 시행령을 통해 결정될 예정임

4) Saudi Vision 2030 홈페이지(<https://www.vision2030.gov.sa/en>)를 참고함

5) The Guardian(2024. 4. 10.), "End of the Line? Saudi Arabia 'forced to scaled back' plans for desert megacity"

6) the japan times(2025. 8. 24.), "Saudi Arabia and Olympic Council weigh moving Asian Winter Games"

- 사우디아라비아는 2024년 Esports World Cup을 개최하여 30만 명의 관광객이 리야드를 방문했으며,⁷⁾ 앞으로 2029년 동계 아시안게임과 2030년 엑스포, 2034년 FIFA 월드컵 등 다양한 국제 행사 개최가 예정되어 있음⁸⁾

○ 이러한 정부의 개발 정책으로 최근 사우디아라비아의 수도인 리야드 지역의 인구 증가와 더불어 주택 가격과 오피스 임대료가 급등하고 있으며, 글로벌 자산운용사를 비롯한 해외 기업들의 사우디아라비아 진출에 대한 관심도 높아지고 있음⁹⁾

- 사우디아라비아의 다양한 개발 정책과 함께 수도인 리야드 지역에 일자리 집중과 함께 젊은 인구를 중심으로 인구가 증가하고 있으며, 주택과 오피스 수요의 증가로 부동산 가격이 급등하고 있음
 - 2022년 700만 명이었던 리야드 인구는 2030년까지 960만 명으로 증가할 것으로 예상되고, 리야드에 거주하는 사우디 국민 중 62%가 30세 미만으로 향후 결혼 및 출산으로 인한 주택 수요가 증가할 것으로 예상됨
 - 지난 3년간 리야드의 아파트 가격은 62%, 빌라 가격은 37% 증가했으며,¹⁰⁾ 2025년 2분기 기준 오피스 임대료는 전년 대비 20% 증가했고 점유율은 98%로 매우 높은 수준임¹¹⁾
- 사우디를 방문하는 관광객으로 인한 호텔·쇼핑센터 등의 부동산 수요도 증가하고 있으며, 2030 리야드 엑스포와 2034년 FIFA 월드컵 등의 국제 행사를 앞두고 있는 만큼 관광 수요가 상승세를 유지할 것으로 예상되어 힐튼, 메리어트 등 글로벌 호텔 기업들이 사우디 내 사업 확장을 추진하고 있음¹²⁾
- 글로벌 자산운용사인 블랙록은 2024년 리야드 지역에 법인을 설립하여 활동하고 있으며,¹³⁾ 글로벌 자산운용사 브룩필드는 최근 아부다비의 자산운용사인 루네이트와 함께 사우디아라비아의 주거 부동산 투자를 시작할 것이라고 밝힘¹⁴⁾
- 2025년 2분기 기준 600개의 다국적 기업이 리야드 지역 내 사업을 위한 라이선스를 보유하고 있으며, 부동산 서비스 기업 세빌스가 받은 리야드 지역 임대 문의의 46%가 미국과 영국 기업으로 글로벌 기업들의 주목을 받고 있음¹⁵⁾

○ 사우디아라비아 부동산 시장이 급성장하는 환경에서 이러한 개방 정책은 국내 보험회사에 대체투자의 기회가 될 수 있으나, 최근 어려움을 겪고 있는 해외 부동산 투자 환경과 중동 특유의 지정학적 리스크를 고려하여 신중한 검토를 선행하는 것이 필요함

- 2025년 3월 말 기준 국내 보험회사의 해외 부동산 대체투자는 30.3조 원으로 국내 금융권의 해외 부동산 투자 규모의 54.6%를 차지하고 있으며,¹⁶⁾ 국내 보험회사의 해외 부동산 대체투자 자산 중 가장 많은 비중을 차지하고 있는 북미 지역(64.8%)의 오피스 공실률이 2025년 1분기 기준 역대 최고치인 20.4%를 기록하며 수익률 악화가 우려되고 있음
- 사우디아라비아의 급증하는 오피스 임대료와 점유율은 보험회사의 새로운 대체투자 방안으로 고려될 수 있으나, 분쟁이 잦은 중동의 지리적 리스크와 부동산 시장의 과열이 얼마나 지속될 것인지에 대한 신중한 검토가 선행되어야 함

7) TradeArabia(2025. 8. 25.), "Esports World Cup period draws 300,000 foreign visitors to Riyadh"

8) HFW(2025. 7. 11.), "Saudi Arabia's Landmark Reform on Foreign Real estate Ownership"

9) Knight Frank(2024. 10.), "How Population is Driving Development"

10) ARAB NEWS(2024. 11. 12.), "Saudi Arabia needs 115k new homes a year to meet 2030 homeownership target: Knight Frank"

11) CBRE(2025. 7.), "Saudi Arabia Real Estate Market Review"

12) Savills(2019), "Saudi Arabia Hotel Market"

13) Financial Times(2024. 5. 1.), "BlackRock to launch Saudi investment firm after \$5bn deal with Riyadh"

14) Reuters(2025. 5. 20.), "Abu Dhabi's Lunate, Brookfield start \$1 billion residential property venture"

15) Savills(2025), "2025 Q2 Riyadh Office Market"

16) 금융감독원 보도자료(2025. 9. 24.), "20.3월 말 기준 금융회사 해외 부동산 대체투자 현황"