

# KIEP 한중경제 포럼

*KIEP Korea-China Economic Forum*

제05-04호 / 2005년 5월 24일

## 중국 부동산시장의 최근 현황과 향후 전망<sup>1)</sup>

꾸원창(顾云昌)

전국부동산협회 부회장 겸 비서장

### I. 발표요지

#### 1. 최근 현황<sup>2)</sup>

- 2004년에 전국부동산투자 규모는 1조 3,158억 위엔으로서 전체고정자산 투자액의 18.7%를 차지(표-1 참조).
  - 2004년에 상품방(商品房)<sup>3)</sup>의 총준공면적과 판매면적 증가율은 2003년에 비해 각각 19.4% 포인트와 15.0% 포인트 감소
- 2004년 말 기준으로 상품방의 공실 면적은 1.23억㎡로서 전년대비 8.3% 감소하였고, 1998년 부동산개혁 추진이후 최초로 감소세 기록
  - 그 중 분양주택의 공실면적은 0.74억㎡로서 전년대비 15.6% 감소
  - 2005년 3월말 현재 상품방의 공실면적은 전년동기대비 5.5% 증가
    - 분양주택의 공실면적은 0.58억㎡를 기록, 전년동기대비 0.6% 감소
    - 반면, 상업용건물의 공실면적은 0.26억㎡로서, 전년동기대비 20.3% 증가

<표-1> 중국 부동산시장의 최근 추이

	구 분	2003	2004		2005 1/4분기		비 고
		전년대비 증감율 (%)	전년대비 증감율 (%)	전년대비 증감폭 (% Pt)	전 년 동기대비 증감율 (%)	전 년 동기대비 증감폭 (% Pt)	
공급 측면	전 국 부동산 투자액	29.7	28.1	-1.6	26.7	-14.4	· 투자액('04): 13,158억 위엔 · 총고정자산투자액의 18.7%
	신 규 시공면적	28.5	10.4	-18.1	9.3	-13.2	
	상품방 준공면적	21.5	2.1	-19.4	13.1	-8.2	
수요 측면	상품방 판매면적	28.9	13.9	-15.0	20.3	-15.1	
	상품방 판매액	34.1	30.0	-4.1	35.3	-9.1	· 상품방 공실면적 증감율('04): 전년대비 -8.3%
	상품방 판매가격	3.9	14.4	11.3	12.5		· 상품방 판매가격('04): 2,722元/m <sup>2</sup>
	전국평균 주택가격	3.9	19.1	15.2		13.5	· 2002년 증가율: 3.0%

## 2. 최근 부동산시장의 주요 문제점

### 가. 주택가격의 급등 원인

#### □ 공급량 부족

- 2004년 주택의 준공면적과 판매면적은 각각 3억 4,677만m<sup>2</sup>와 3억 3,820만m<sup>2</sup>이며, 공급 對 수요의 비율이 102:100 기록(표-2 참고)
- 표면적으로는 공급이 수요보다 2% 포인트 높으나, 실제 시장상황은 공급과 수요간의 구조적 불균형으로 인해 공급부족 현상을 나타내고 있음.
- 이는 2002년까지 증가하였던 미분양 주택면적이 2003년과 2004년 들어 각각 2.1%와 15.6%씩 감소하였다는 점에서도 알 수 있음.

<표-2> 중국 주택시장의 공급 대비 수요 비율 추이

	2002	2003	2004	2005 1/4분기
주택공급:주택수요	120:100	113:100	102:100	73:100

□ 토지가격 및 각종 원자재 가격 상승, 주택의 질적 향상 등에 따른 부동산 개발비용의 증가

□ 집값 상승에 대한 시장의 기대심리

- 2004년 중앙정부의 부동산구입자금에 대한 대출억제조처와 달리 시장에서는 오히려 주택의 공급부족을 예견

○ 부동산가격 상승에 대한 기대심리로 주택구입 활발

- 또한, 일부 부동산 개발업자의 투기도 가격 상승의 촉매제로 작용

## 나. 공급부족의 원인

### 1) 주택구입 목적에 따른 소비계층 구분

□ 실제 소비계층

- 현재 중국은 중산층을 중심으로 주택구입의 절정기에 있다고 판단됨.

- 과거 국가나 국유기업에서 제공하였던 낮은 주택을 저렴한 가격에 구매한 퇴직자들이 신축주택을 구매하고자 함.

- 또한, 주택제도 개혁이후 입사한 직원들은 부동산담보대출 등을 통해 주거용 주택을 구매하고 있음.

□ 피동적 구매계층

- 도시재개발에 따른 해당지역 철거민들의 주택구입을 의미

- 이러한 '피동적 수요'는 최근 들어 전체 주택시장의 1/3 이상 차지

○ 천진 등 일부 도시들은 50~60% 차지

- 그러나 2004년부터 재개발에 따른 철거지역의 규모가 현저히 줄고 있어, 주택수요 감소의 주요 원인이 되고 있음.

o 2004년 재개발면적은 0.7억㎡로서 2003년 1.4억㎡에 비해 1/2에 불과

□ 도시이주에 따른 구매계층

- 취업 또는 사업을 목적으로 도시로 이주한 농민들의 주택구매를 의미

- 2004년 1,700만 명의 농민들이 도시로 이주하였는데, 만일 1인당 5~6㎡ 면적의 주택수요를 발생시킨다고 계산하면 주택 1억㎡가 추가 필요

2) 투자목적의 수요

□ 장기투자형

- 주로 임대를 목적으로 하며, 임대료로 주택대출금 납부

□ 단기투자형

- 집값 상승이 빠른 일부 도시가 투기 대상지임.

- 처음에는 윈저우(溫州)인들의 투기자금이, 그 다음으로 항저우(杭州)와 상하이(上海)인들의 투기가 크게 높아졌음.

- 과거에는 많은 상하이인들이 주식투자에 집중하였으나 지금은 부동산 투기에 집중하고 있음.

o 상하이 부동산시장의 투기 비율은 20%를 초과하고 있는데, 市중심지역의 아파트에 대한 투기 비율은 더욱 높은 상태임.

3) 주택건설방식의 변화에 따른 수요

□ 주택소유제도가 공유제 형태에서 사유제로 전환된 것도 부동산투자를 견인하고 있음.

- 과거 非시장화·非상품화된 주택수요(사업단위와 개인의 직접 건설)에서 현재에는 시장화·상품화된 주택수요(판매목적의 부동산개발)로 전환

- 신규주택의 상품화율 (분양주택의 신규준공면적 비중)은 1990년 31.6%에서 2003년 61.4%로 크게 제고됨.

○ 주택 투자 측면에서는 1990년 52.3%에서 2003년 78.6%로 제고

4) 중앙정부의 주요 조치에 따른 영향: 거시조정정책, 부동산대출 관리

□ 2004년 중앙정부의 거시조정조치에 의한 토지사용제한 및 부동산관련 신용대출 억제정책은 부동산시장에 큰 영향을 주고 있음.

- 특히 2004년 8월 31일 발효된 토지공급관리정책<sup>4)</sup>은 농경지의 非농경지화를 금지하고 토지 공급관리를 강화함.

- 그 영향으로 2004년 토지구매면적은 5.4% 증가에 그쳐, 21.5% 증가를 기록한 2003년에 비해 현저하게 감소

○ 2004년 토지개발면적도 전년대비 11.4%로 크게 하락

- 2005년 1/4분기 토지구매면적은 전년 동기대비 3.9% 증가하였으나, 토지개발면적은 전년 동기대비 -7.5%를 기록함.

- 이러한 추세는 2005년과 2006년에도 영향을 미칠 것임.

□ 현재 중앙정부는 부동산구입과 관련된 대출을 억제하고 감독·관리를 강화하고 있으며, 부동산개발사업의 자기자본비율을 35%까지 크게 제고함.

- 2004년 부동산개발자금(실제사용액 기준)은 전년대비 29.9% 증가하였으나, 관련 은행대출은 0.5% 증가에 그침.

- 2005년 1/4분기 부동산개발자금은 25.5% 증가하였고 관련 은행대출은 12.1%를 기록
- 이처럼 은행대출의 비중이 지속적으로 감소하고 있어, 부동산개발업자는 은행대출 이외에 프로젝트 파이낸싱 등의 방식에 나서고 있음.
- 은행대출이 전체 부동산개발자금에서 차지하는 비율은 2003년 23.8%에서 2004년 18.4%로 하락
- 2005년 1/4분기 비중은 21.7% 기록

### 3. 최근 부동산시장 분석

- 2004년 전인대 이후 중국정부는 투자과열현상의 원인이 부동산 투자과열 때문이며 거시조정조치를 통해 부동산업의 증가속도와 공급을 억제해야 한다고 판단
- 그러나 2005년 전인대에서는 부동산가격 급등의 원인을 공급부족에서 찾고 있음.
- 따라서 부동산시장의 건전한 발전과 거시조정조치와의 조화를 위해서는 부동산시장의 전반적인 공급과 수요를 파악하는 것이 중요함.

#### 가. 중국부동산시장의 모순

- 중국경제에는 현재 투자과열현상과 소비위축문제가 존재하고 있음.
- 따라서, 향후 정책의 방향은 투자규모와 증가속도를 통제하면서도 최종 소비를 촉진함에 중점을 두어야 함.
- 통계상의 부동산투자는 전체 고정자산투자에서 18.7%(2004)를 차지하고 있어 일부분에 불과함.
- 그 중, 상품방 주택투자는 총부동산투자액의 67.2%, 상품방 준공면적은

전체 부동산개발면적의 81.6%를 각각 차지함.

□ 주택사업은 생산력 과잉현상이 나타날 수 있는 공업부문과 다른 차원임.

- 주택은 최종·최대 소비재로서 경제성장의 주요 요인 중 하나임.
- 따라서, 내수 침체를 극복하기 위해서는 부동산 소비를 촉진해야 함.
- 특히 부동산의 산업연관효과와 취업률 제고 등에 대한 인식이 필요함.

#### 나. 상품방 주택투자와 전반적인 부동산투자와의 차별적 대응

□ 전국적인 투자과열현상이 부동산투자 과열때문에 발생하였다고 본다면, 주요 원인은 ② 또는 ③의 문제이지 ①만의 문제가 아님. (표-3 참조)

- 도시·진(鎭)의 상품방 주택건설 증가율은 GDP 증가율을 훨씬 초과
- 이것은 계속 도시로 유입하는 농민들에게 주거주택을 제공해야 하기 때문으로 도시·鎭의 주택건설은 과열상태가 아님.

<표-3> 각종 주택건설 현황 (통계자료)

구 분	분류 범위 및 내용	1990~2003 주택준공면적의 연평균 증가율	과열여부 평가 (GDP증가율대비)
①도시·진(鎭)의 상품방 주택개발	부동산개발	18.5%	과 열
②도시·鎭의 일반 주택건설	부동산개발, 사업단위의 주택건설, 개인주택건설 등	9.3%	非과열
③전국도시·농촌(鄕) 지역의 주택건설	농촌 주택건설	3.2%	非과열

#### 다. 부동산가격 상승 문제

□ 주택가격은 부동산시장의 건전한 발전과 수요·공급 상태를 알아볼 수 있는 주요 지표로서, 주택가격 증가율에 대한 합리적인 판단이 필요함.

□ 연구기관의 분석결과, 1990~2003년 중국의 부동산가격 상승률은 미국·유럽보다 훨씬 낮으며, 홍콩·싱가포르의 금융위기 이전 5년간보다 낮음.

- 동 기간 중, 도시·鎮의 1인당 주민소득과 가처분소득 상승률이 부동산가격 상승률의 3배에 달함(표-4 참조).
- 주민들의 부동산 구매력이 지속적으로 제고되고 있으며, 중국 부동산시장의 발전을 이끄는 원천임.

<표-4> 주택판매가격과 주민소득·가처분소득 증가율 비교

기 간	전국상품방주택 판매가격 증가율(A)	1인당 주민소득 증가율(B)	1인당 가처분소득 증가율(B)
1998~2003*	3.5%	10.7%	9.3%
2004	15.2%		7.7%

주: \*는 연평균 증가율을 의미

\*\*는 도시와 진 지역주민의 1인당 주민소득(연간)과 가처분소득을 의미

□ 그러나 2004년 들어 주택가격이 급등(15.2%)하여 1인당 가처분소득을 초월하고 있어, 적절한 조정조치가 없을 경우 2005년에도 지속 전망

- 다만, 부동산가격이 단기간(1년) 상승하였더라도 중국 부동산시장 전체가 거품상태라고 단정하는 것은 문제가 있음.
- 중국 부동산시장이 지역적으로 커다란 차이를 나타내기 때문임.

#### 라. 부동산시장의 지역별 차이

□ 중국의 부동산시장은 공급 탄성력이 작고 지방정부의 토지시장에 대한 독점적 지위로 인해 지역별로 뚜렷한 차이를 보임.

- 첫째, 동부와 중·서부지역간의 차이 등 경제발전 수준에 따른 지역격차
- 둘째, 토지사용제도의 개혁 전후와 개혁내용에 따른 개혁과정상의 격차
- 셋째, 토지공급량 파악, 철거규모와 속도 조절 등 지방정부의 시장에 대

### 한 조정능력의 차이

- 상해, 항주 등은 2003년 이전부터 부동산가격이 급등하여 최근 3~4년에 걸쳐 2배 증가함.
  - 북경은 안정적인 상태에서 전국평균 수준의 증가폭을 기록함.
  - 반면에 광주지역은 지난 몇 년간의 안정상태에서 다소 하락함.
- 따라서, 부동산가격의 지나친 상승을 억제하기 위해서는 천편일률적인 방법보다는 지역별 차이를 고려하여 전개해야 함.

<표-5> 2004년 지역별 부동산가격 추이와 원인

구 분	부동산가격 증가폭	주요 수요계층	부동산가격 상승요인	지역내 도시별 특징
동부지역	16.9%	· 투자성 수요 (특히 장강삼각주)	· 공급 부족	· 상해: 지속적인 급등 · 남경: 상대적 안정세
중부지역	9.2%	· 실수요자		
서부지역	7.6%	· 실수요자	· 비용 증가 · 품질 제고	

### 마. 부동산가격 상승의 외부적 요인

- 일반적으로 중국의 부동산가격 상승은 지속적인 고도성장, 주민소비구조 향상에 따른 고급주택 수요증가, 주택제도개혁에 따른 수요 급증, 급속한 도시화와 농민들의 도시 진입, 도시 재개발 등에서 비롯됨.
- 그러나, 다음과 같은 금융·투자환경이 부동산시장 밖의 외부 요인으로 작용하여 사회금융과 투자환경을 확대하였다는 사실을 간과해서는 안 됨.
  - 외부 요인으로는 ① 負의 은행실질금리 ② 주식시장의 침체 ③ 채권, 펀드 등 다양한 투자방식의 부족 등임.
  - “부동산대출 억제, 개인대출 확대”가 중심을 이룬 2004년 부동산관련 금융정책은 개인의 주택담보대출을 확대하여 부동산 수요확대로 연결

- 인민폐 평가절상의 압력 하에 해외 핫머니가 부동산시장에 진입
- 특히 상해의 부동산시장은 2004년부터 다량의 핫머니가 유입되어 시장 압력을 조성
- 이러한 금융·투자환경은 소득이 증가한 많은 도시가구의 여유 자금을 부동산시장에 투자하도록 유인함으로써 부동산시장 발전에 중요하게 작용

#### 바. 2004년 거시조정조치가 부동산시장에 미친 영향

- 2004년 거시조정조치의 목적은 부동산시장의 투자(공급) 증가속도를 억제하고, 상품방의 공급증가폭 감소보다 수요증가폭의 감소를 더욱 낮게 하는데 있음.
- 그러나 주로 도시 재개발사업의 감소를 통해 증가속도의 감소를 실현
- 투자성 수요(부동산투기) 억제는 일부 도시에만 국한되어, 전반적인 시장에 대한 영향은 크지 않았음.

#### 4. 2005년 부동산시장에 대한 정책적 건의

- (i) 상품방 주택의 신규 공급량은 비교적 빠른 증가세를 유지하고, 중고 주택(非신설 주택) 및 임대 주택의 공급을 확대해야 함.
- 2004년 상품방 주택의 준공면적은 전년대비 2.3% 증가를 기록, 21% 증가를 기록한 2003년에 매우 낮음.
- 현재의 시장수요로 볼 때, 신축 상품주택의 준공면적 증가율이 10% 미만인 것은 좋지 않음. 따라서 아래와 같은 정책적 건의를 제안함.
- 상품방 주택 개발용지의 사전 공급이 충분하게 이루어져야 함.
- 주택건축용지는 공업용지와 사무용 건물용지, 즉 생산력 과잉을 초래하는 프로젝트성 공업용지, 사무용 건물용지, 상업성건물 등과 구별 필요

- 주택용지, 특히 중저가 건축용지의 적절한 증가와 충분한 공급 필요
  - 일부 도시에서 드러난 것처럼, 건축용 토지공급의 부족은 상품방 주택의 공급 부족을 가져와 주택가격의 지속적인 상승을 초래할 수 있음.
    - 2004년과 2005년 1/4분기 토지공급 및 개발면적의 증가율과 총량의 감소는 불합리한 것임.
- 지방정부의 ‘토지를 이용한 치부(致富)’에 대한 인식 전환 필요
- 지방재정수입의 증가를 위해 주택용지의 공급량을 고의적으로 통제하여 지가(地價)와 부동산가격의 급등을 초래하는 편법은 사라져야 함.
- 각 지방정부는 토지 1차 공급시장을 독점하여 신속히 토지확보와 관리능력을 제고하고 이미 분양한 토지의 개발을 가속화해야 함.
- 도시화 건설의 가속화를 통해 경작지를 보호해야 할 것임.
- 도시주민의 1인당 건설용지 보유량은 농촌주민의 절반 수준에 불과함.
  - 농민들의 도시 이주 후 안착하여 도시주민화 되도록 하고, 농촌의 주택용지를 활용해야 함.
  - 또한, ‘농경지를 非농경지로 전환’하는 토지제도개혁을 연구하고 가속화 시켜야 함.
- 재개발규모는 엄격히 통제하는 반면 결정된 재개발사업의 효율을 제고함.
- 현재 재개발을 위한 철거 속도가 완만하게 진행됨으로 인해 주택개발 증가속도가 하락하고 연간 공급량이 감소함.
- 일반적인 상품방 주택에 대한 은행대출을 추가로 통제해서는 안 될 것임.

- 유관부문에 대한 관리는 강화해야 하나 적절히 발전시켜 합리적인 대출 정책을 유지해야 함.
- 중·저가 주택시장이 발달하지 못한 도시들은 저소득층의 수요를 만족시키는 동시에 임대주택 시장의 발전을 규범화해야 함.
- 도시로 이주한 농민들이 거주할 수 있는 주택을 조기에 마련해 줘야 함.
  - 2005년 신규 주택건설의 공급 대비 수요의 비율이 1.1 : 1에 이르도록 하며, 현존하는 주택의 거래구조를 개선함.
- (ii) 주택수요의 비합리적이고 급속한 증가를 억제해야 함.
  - 주택수요의 비합리적이고 급속한 증가는 주로 투자성 수요, 특히 투기성 수요와 대규모 재개발로 인한 수요에서 비롯된 것임.
    - 이러한 수요에 대한 통제는 정부의 몫인데, 재개발을 위한 철거규모를 2004년 수준(7,000~8,000만㎡)으로 통제하는 것이 적절할 것임.
    - 철거로 인한 주택수요는 대부분 중·저소득층의 중·저가 주택에 대한 수요에서 발생한 것임.
    - 대규모 철거와 재개발은 필연적으로 중·저가 상품방 주택의 공급부족 현상을 초래할 것임.
  - 금리를 통해 투자성 수요의 팽창을 억제하여야 함.
    - 투기성 주택수요의 증가는 일부 도시에만 국한된 현상이지만, 전체 부동산시장에 미치는 영향이 아주 크고 확산 조짐을 보이고 있음.
    - 국제적인 사례에 따르면 금리를 이용한 투기 억제수단이 쉽고 효과적임.
    - 다만, 금리의 이중적 작용, 즉 대출이자와 선납금의 비율 인상시 투자성 수요의 억제와 함께 실질적인 수요(非투기용)도 억제될 수 있음.

- 따라서 통제 정도를 시장의 반응과 효과를 고려하여 합리적이고 점진적인 수준에서 추진해야 함.
  - 또한, 대출이자율 인상과 동시에 중·저소득층에 대한 정부 보조금 제공 또는 저금리정책을 취해 이들의 주택수요 안정화를 실현해야 할 것임.
- 부동산시장의 지역적 특성을 파악하여 차별적인 금리정책을 전개해야 함.
- 자본시장의 개혁·개방을 가속화하고 주식, 채권, 기금 등 다양한 부동산 투자방식을 개발해야 함.
  - 이를 통해 상업은행의 금융 리스크를 낮추고 실수요계층의 투자수요를 충족시키는 동시에 부동산시장에 대한 압력을 완화시켜야 함.
  - 한편, 부동산담보대출의 증권화에 필요한 행정수속절차를 가속화 추진하여, 은행의 부동산 대출 편중에 따른 리스크를 분산시켜야 함.
- 적절한 시기에 세수정책을 활용한 부동산시장에 대한 조정조치가 필요함.
- 부동산세의 징수는 세금징수, 明租<sup>5)</sup>, 淸費<sup>6)</sup>, 사회분배 실현 등에 유리하며, 부동산투자의 과열현상을 억제하는데도 일정정도 효과적일 것임.
  - 다만, 연구조사와 시범적 적용의 절차를 거쳐 확대 추진해야 할 것임.
  - 부동산 부가가치세의 징수는 신중하고 합리적으로 추진해야 하며, 지역별 차별화를 허용해야 함.
- 효과적인 관리를 통해 일부 개발상인들의 악의적 투기에 따른 부동산가격 상승을 억제해야 함.
- 여론 매체를 활용하여 합리적인 부동산투자를 유도해 나감.
- (iii) 지방정부의 부동산시장 통제 및 관리능력을 제고해야 함.

- 부동산시장의 건전한 발전과 인민의 주택환경개선을 위해서는 해당 부처만의 노력으로 완성할 수 없으며 중앙·지방정부의 공동 노력이 필요함.
  - 특히 지방정부가 부동산시장 발전에 대한 인식을 제고하고 법률, 제도, 정책 등에 대한 종합적인 조정 및 관리가 필요함.
- 각급 지방정부가 강력한 부동산시장 지도·관리기구를 설립하여 현존하는 부동산시장과 관련 정책간의 부조화를 해결해야 함.
- 안정적인 주택보급체계를 발전시키고 규범화하여 중소득층의 주택수요를 만족시켜야 함.
  - 특히 서민주택(經濟適用房)에 대한 관리를 규범화하고 개선하여 저가 임대주택의 공급과 관리를 강화해야 함.
- 관련 부처의 전문 조사연구팀을 파견하여 일부 중점도시의 부동산시장을 심도 있게 조사·연구함으로써 부동산시장의 건전한 발전을 유도해야 함.

(iv) 향후 부동산시장에 대한 조정 목표

- 중국정부는 향후 부동산시장의 활성화와 함께 점진적인 가격상승에 주안점을 두고 있는데, 이를 위해서는 다음과 같은 점에 주목해야 함.
- 지속적이고 안정적인 국민경제의 발전은 필연적으로 부동산가격의 상승을 가져오는데, 그 원인은 다음과 같음.
  - 첫째, 도시·진의 주택 총량이 부족하고 일정기간동안 지속될 것임.
  - 둘째, 토지면적이 부족하고 도시의 지가(地價)가 무단히 상승할 것임.
  - 셋째, 지속적인 주택품질 제고와 관련 비용이 증가할 것임.
  - 따라서 일방적인 부동산가격 인하조치는 현실과 부합되지 않으며, 부동

산가격과 주민소득간의 비율에 대한 지나친 강조도 잘못된 것임.

□ 부동산가격의 점진적인 상승은 부동산시장의 건전한 발전을 나타내는 중요한 징후임.

- 이는 인플레이션 억제, 전반적인 인민의 생활수준 제고, 조화로운 사회의 건설 등에 유리함.

□ 종합적으로 볼 때, 부동산가격의 상승폭은 1인당 가처분소득 증가율보다 낮거나 비슷해야 하며, 10%를 초과해서는 안 됨.

## II. 토론 요지

問: 부동산가격의 급등을 우려해 관련 조치를 취했다고 했는데, 중국정부가 보는 적정수준의 가격 상승폭은?

답: 부동산가격 상승폭 대비 주민소득 증가율이 동일함을 기준으로 함. 2004년 중국의 1인당 가처분소득은 7.7% 증가한 반면 부동산가격은 15.2%나 상승하였음. 특히, 상하이의 경우, 최근 4~5년 동안 부동산가격은 20%나 상승한 반면 1인당 가처분소득 증가율은 10%에 불과함.

問: 투기 열기가 높은 상하이에 비해 베이징이 상대적으로 낮은 이유는?

답: 각 도시별 부동산 가격과 거래상황 사이에는 밀접한 관계가 있음. 베이징의 경우, 1998년부터 충분한 토지공급량을 확보하고 있어 향후 3년간 개발이 가능한 정도임. 반면, 상하이는 부동산 수요는 크나 토지 공급량은 부족한 상태임. 상하이도 1999년 이전에는 토지공급량이 비교적 충분했으나, 상하이시정부의 부동산 촉진정책 이후 수요가 급증하여 토지공급량이 크게 감소함. 특히 상하이의 부동산가격은 2001년부터 급상승함. 그 원인은 세계 6대 경제권의 국제적인 도시라는 기대 속에 상하이 주민, 원저우 상인 및 국제투기자본 등의 유입이 이루어졌기 때문임.

問: 단기 차익을 노리는 핫머니의 특성상, 부동산시장에 진입한 핫머니는 인

민폐 평가절상 이후 급속히 빠져나갈 것으로 보임. 이 경우, 은행권의 위기와 부동산시장의 급격한 침체 가능성에 대한 견해는?

답: 핫머니의 중국부동산시장 유입에는 한계가 있음. 지역적으로도 상하이와 같은 대도시로 한정되어 있을 뿐 기타 지역은 거의 없음. 따라서 핫머니가 급속히 빠져나갈 경우, 상하이 등 일부 지역에만 영향을 미칠 뿐 중국 전체에 대한 영향력은 크지 않을 것임.

問: 그러나 상하이가 지닌 경제중심도시로서의 중요성을 놓고 볼 때, 인민폐 평가절상 이후의 문제들에 대한 적절한 예방책의 필요성은?

답: 예방책은 이미 준비되어 있음. 홍콩의 경우, 금리 변동폭을 7.5~8.5%로 설정하여 시장의 움직임에 대응하였음. 뿐만 아니라, 중앙에서 이와 관련된 제한조치를 발표하여 핫머니를 통한 투자를 억제할 것임. 상하이의 경우, 금리 변동을 통해 부동산시장의 변화를 조정함.

問: 발표자가 밝힌 바와 같이 부동산시장의 과열현상은 지역별로 차이를 보임. 일부 대도시의 부동산시장은 침체되어 있음. 따라서, 중앙정부의 부동산관련 억제정책은 지역별로 차별 적용해야 한다고 생각됨. 이에 대한 견해는? 부동산 경기 과열 지역은 전체의 몇 %인가?

답: 부동산관련 정책은 지역별로 차등 적용될 것임. 전체 부동산시장 거래량의 1/3을 차지하는 장강삼각주, 상하이, 절강성, 강소성 등 중점관리지역에 대해서는 억제정책을 적용할 것임. 반면, 나머지 지역에 대해서는 정책집행의 강도를 조정하거나 다른 정책을 실시할 것임.

問: 상하이와 베이징에서 핫머니의 투자 비중은?

답: 핫머니의 대부분은 상하이에 집중되어 있음. 그러나 최근 부동산억제정책이후 일부 핫머니가 베이징으로 유입되었기 때문에 정확한 수치를 알 수 없음. 모건스탠리 등 외국투자기관들은 중국 부동산시장에 대해 긍정적인 전망을 하고 있음. 그것은 이들 기관들의 중국부동산시장에 대한 투자액이 전체 부동산시장의 15%를 차지하고 있고 중국과의 합작투자액도 50%나 되기 때문임. 또한, 홍콩 장강실업의 이가성도 중국에 대한

부동산투자를 확대하고 있음. 이에 따라, 핫머니의 투자 비중도 점점 확대될 것임.

問: 베이징의 경우, 현재 望京, 通州 등 외곽지역에 대한 개발이 확대되고 있는데, 3환지역 등 시중심지역내 재건축·재개발 비율은?

답: 지역별로 차이는 존재하나 외곽지역의 개발과 중심지역의 재건축은 비슷한 비율로 진행되고 있음. 베이징의 외곽지역에 대한 개발은 다른 국가에서도 쉽게 찾아볼 수 있는 전형적인 발전형태임. 특히 시 중심지역의 가격 급등과 교통, 환경적인 측면 등을 고려하여 위성도시 등과 같은 개발모형을 구상 중임. 예를 들면, 베이징 외곽의 순이(顺义), 통저우(通州) 등을 위성도시로 개발하고 고속도로를 건설하여 중심지역과 연결하는 것임. 왕징(望京) 지역의 경우, 주택단지(베드타운) 중심으로 개발되었기 때문에 향후 상업단지의 개발이 필요함.

問: 상업용건물(오피스텔)시장의 최근 상황은?

답: 오피스텔 또는 상업용건물의 경우, 공급량 자체가 주택에 비해 적음. 상업용 건물은 대출 규모가 적고 개인이 매매 또는 자금운영을 하기 어렵기 때문에 투자위험이 큰 편임.

問: 홍콩 기업인 이가성이 이미 시안(西安)과 청두(成都)지역의 부동산에 20만 달러 이상을 투자했다고 함. 이처럼 대규모 형태인 외국계 자본의 투자규모는 어느 정도인가?

답: 대만 또는 홍콩지역 화교들의 투자는 대규모화하고 있으나, 기타 국가의 투자는 아직까지 적은 편임. 그것은 언어와 문화적인 차이 때문이라고 생각됨. 유럽, 미주, 아시아지역 국가들의 중국 부동산시장에 대한 투자는 5% 정도임. 투자형태도 대부분 합자 또는 기금형식이며, 독자적인 투자는 많지 않음.

問: 한국의 부동산 투자기업이 중국에 투자할 경우 유의할 점은?

답: 아직까지 한국인의 중국 부동산투자는 아주 적은 상태임. 대부분이 한샘

(hanssem)기업과 같이 신규주택건설시 필요한 가구를 조달하는 형태임. 향후 중국 부동산시장에 직접 투자를 희망하는 기업들은 다음과 같은 점에 유의해야 함. 첫째, 중국내 협력투자자가 필요함. 중국은 시장화 수준이 낮아, 정부부문과의 업무 처리시 중국내 파트너가 반드시 필요함. 예를 들어, 과거 연길시에서 부동산투자에 필요한 절차는 168개였음. 최근 절차가 다소 간소화되었음에도 100여개의 절차가 필요함. 둘째, 중국 부동산시장에 대한 이해가 필요함. 협력파트너와의 협력하에 시간적 여유를 갖고 독자 투자 여부를 구상해야할 것임. 셋째, 독자투자 단계에서는 리스크를 최소화하기 위해 先기존 부동산시장 진입, 後신규부동산시장 진입이 최선임. **(完)**

- 
- 1) KIEP 북경사무소에서는 중국경제 현안과 주요 경제정책 방향을 심층 파악하고, 정책 입안에 직·간접적으로 참여하는 중국 관리 및 학자들과의 교류를 확대하기 위해 《한중경제포럼》을 운영, 매월 정기 세미나와 수시 간담회를 개최하고 있음. 중국측에서는 유관부처의 고위관리 및 전문가가 주제발표자로 참석하며, 한국측에서는 주중 한국대사관 경제부문 인사, 한국경제단체 및 기업 대표들이 토론자로 참석하고 있음. 따라서 본고의 내용은 전적으로 발표자의 견해이며 연구원의 공식견해를 반영하는 것은 아님.
  - 2) 本稿 내용상의 data는 주로 국가통계국 자료를 활용했으며, 일부는 국가발전·개혁위원회 투자연구소 자료를 인용함.
  - 3) 商品房은 판매를 목적으로 건축된 주거용과 상업용 건물을 의미함. 따라서, 한국의 분양주택 또는 건물이라고 할 수 있음.
  - 4) 중국 국토자원부는 2004년 3월 30일 “71호령”을 발표함. 그 내용은 2004년 8월 31일부터 중국내 토지에 대해 수의계약방식을 통한 경영성토지사용권 양도의 금지가 중심임. 국유토지사용권은 반드시 공개입찰, 경매, 공시(招, 拍, 挂)절차를 통해 양도해야 함. 이에 따라, 부동산업계에서는 동 조치를 “8.31 토지 大제한”으로 칭함.
  - 5) 토지양도세는 분할 납부하며 토지용도를 명확히 규정함을 의미함.
  - 6) 필수적인 최소한의 경비에 대한 세금징수는 현재의 방식을 유지하나, 기타 비용에 대해서는 세금징수를 취소하거나 통합하여 징수함.