

중국경제 현안 브리핑

04-17호 / 6월 22일

중국의 긴축정책이 부동산 산업에 미치는 영향

1. 개요

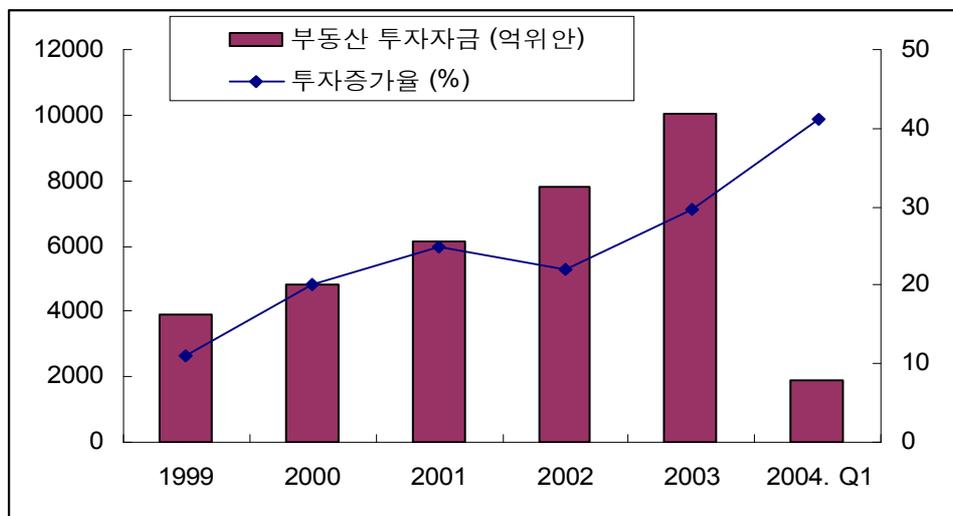
- 중국정부의 긴축정책으로 부동산 산업은 상당 정도의 조정 국면에 접어들 것으로 예상되지만, 부동산 산업이 중국경제에서 차지하는 중요성을 감안할 때 급격한 위축보다는 안정적인 성장세가 유지될 것으로 전망.
- 중국의 부동산 산업은 이미 과열 문제가 심각한 것으로 나타났으며, 과열을 조정하기 위한 각종 긴축 정책들이 시행되고 있어 그 효과가 나타나고 있음.
- 장기적으로 부동산 산업은 여전히 중국 경제성장의 중요한 견인차 역할을 담당할 것으로 전망됨.

2. 부동산 산업의 현황과 문제점

□ 중국의 부동산 산업은 전반적인 투자 과열현상이 심각하게 나타나고 있음.

- 첫째, 중국의 부동산 개발투자는 2000년 이후 매년 20% 이상 큰 폭의 증가세를 지속하고 있음. (<그림 1> 참조)

<그림 1> 전국 부동산 투자 및 증가율



- 둘째, 부동산개발투자가 전체 고정자산투자에서 차지하는 비중도 1999년 17.9%에서 2003년 23.7%로 상승하였는데, 이는 국제수준에 비해서 10% 포인트 이상 높은 것임.
- 셋째, 부동산 개발투자 증가율이 GDP 증가율을 3배 이상 상회하고 있으며, 부동산 투자가 GDP에서 차지하는 비중도 1999년 4.9%에서 2003년 8.7%로 상승하였음.

□ 따라서 부동산 가격상승은 일반 물가상승폭을 훨씬 웃도는 추세 시현

- 토지거래 가격은 2003년 각 분기별로 8.5%, 7.1%, 8.8%, 8.9%가 상승하였고, 2004년 1분기에도 7.5% 상승
- 주택판매 가격은 2003년 각 분기별로 4.8%, 4.9%, 4.1%, 5.1%가 상승하였고, 2004년 1분기에는 7.7% 상승

□ 부동산 산업의 과열 현상은 특히 금융위기의 가능성을 증가시키는 방향으로 진행되고 있다는데 문제가 심각함.

- 첫째, 부동산 개발 투자를 위한 신용대출 증가율이 2001년 이후 연평균 30% 이상 매우 빠르게 증가하고 있음.
 - 국가통계국이 3,328개 부동산 개발업자에 대해서 조사한 결과에 따르면 2003년 부동산 개발투자를 위한 재원 중에서 은행대출 비중이 23.9%를 차지하여 전년에 비해 9.7% 포인트 증가
- 둘째, 부동산 구입을 위한 신용대출이 큰 폭으로 증가하고 있음.
 - 2003년 개인의 주택구입을 위한 대출 총액이 전년에 비해 42.5%가 증가하였음.
 - 현재 개인의 주택대출 중 부실대출의 비중은 0.5%에 불과하지만, 일반적으로 개인 주택대출의 부실이 표면화되는 것은 3~8년 정도가 필요하다는 점을 감안할 때, 개인 주택대출이 막 시작된 중국은 이런 부실대출 위험이 이제부터 본격화될 것으로 예상됨.

- 셋째, 부동산 개발업자들이 토지 구입, 건축시공, 마케팅 등의 자금을 대부분 신용대출에 의존하면서 금융기관에 과도한 위험을 전가하고 있음.
- 부동산 개발기업의 평균 부채비율은 80~90%에 달하고 있어, 연쇄적인 금융위기를 유발할 우려가 있음.

3. 부동산 산업 긴축정책 내용과 전망

□ 중국 정부는 부동산 산업의 과열을 억제하고 금융위기를 방지하기 위해 지난해부터 긴축정책을 실시하였음.

- 첫째, 신용대출 규모를 억제하기 위한 정책을 강화하고 있음.
 - 2004년 4월 국무원은 부동산 개발투자 산업의 자기자본 비율 규정을 종전 20%에서 35%로 강화하였음.
 - 2004년 4월 인민은행은 부동산 산업 대출의 합리적인 통제를 발표하고, 은행감독위원회는 부동산 신용대출에 대한 전국적인 조사에 착수하였음.
 - 은행의 신용대출 심사권을 회수하고 개인소비자 신용대출 이자율을 높이는 한편, 부동산 투기자에 대해서는 신규 대출을 전면 중단하였음.
- 둘째, 토지 거래 시장을 정비하고, 신규 토지개발을 잠정 중단하였음.
 - 2004년 4월말 국무원은 전국적인 범위의 토지시장 정비 작업을 시작하고 농업용 토지의 비농업용 건설 전환을 잠정적으로 전면 중단하였는데, 이는 1997년 이래 가장 강력한 조치임.
 - 또한 골프장, 물류 단지, 대형 상점, 전시장 및 2004년 이후 새롭게 시작

된 모든 건설투자 항목에 대해서 1.5개월 내에 건설중단, 건설기간 조정, 승인취소, 요구조건부합 등 4개 항목으로 분류하는 것을 완성할 것을 요구 하였음.

□ 이런 긴축정책의 결과는 시장에서 이미 그 효과가 나타나고 있음.

- 첫째, 부동산 투자의 증가율이 둔화되고 있는데, 4월분 전국 부동산 개발 투자는 3월에 비해 4.8% 포인트가 떨어진 22.8%를 기록하였음.
- 둘째, 토지개발 면적 증가율이 둔화되고 있는데, 4월까지의 토지개발 면적은 지난해 동기대비 8.9%포인트가 줄었음.
- 셋째, 전국 주택가격의 상승폭이 둔화되고 있는데, 4월까지의 상품등급의 주택가격은 지난해 동기대비 0.6% 포인트가 줄어든 6.8% 증가

□ 긴축정책의 효과가 본격적으로 나타나는 2분기, 3분기에는 하락폭이 더욱 커질 전망이다.

- 아시아개발은행이 지난 4월 28일에 발표한 「2004년 아시아발전전망」에 따르면 2분기, 3분기 부동산 투자 증가율은 20% 이하로 둔화될 것으로 전망하였는데, 단 이것은 중국의 긴축정책이 구체화되기 직전에 발표된 자료임을 감안할 필요가 있음.

4. 시사점

- 부동산 산업은 오랫동안 중국 경제발전의 중요한 원동력이었으며, 경제발전과 도시화의 진전에 따라 그 수요는 지속적으로 증가할 것으로 전망
 - 중국 정부 역시 부동산 산업이 심각한 부침을 겪는 것을 예방하기를 원하고 있으며 부동산 산업의 지속적인 발전을 지지하는 입장에는 변화가 없음.
 - 장기적으로 볼 때 부동산 산업은 중국에서 여전히 경제성장의 견인차 역할을 수행할 것으로 전망(***)