KIEP 북경사무소
KIEP Korea-China Economic Forum
한중경제포럼
제14-05호 2014년 12월 29일

부동산 이후 시대의 중국경제

2014년 제5회 한중 경제포럼

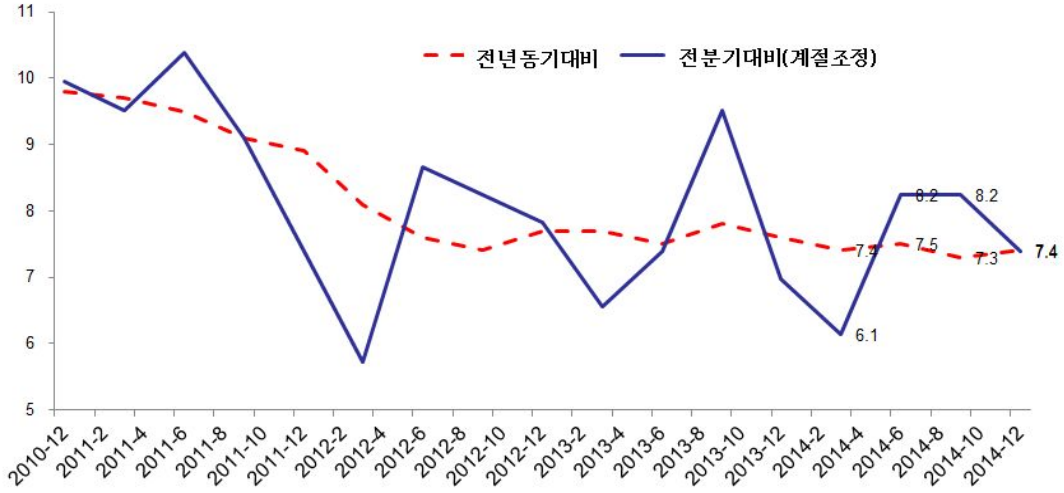
1. 주 제 : 부동산 이후 시대의 중국경제
2. 일 시 : 2014. 11. 13(목) 16:00~18:00
3. 발표자 : 중신증권 수석이코노미스트 주젠팡(诸建芳)박사

1. 2015년 경제와 중장기 전망

가. 2015년 중국 경제성장의 둔화

❑ 2015년에 소폭 하락세 지속

- 2014년 3분기 성장률은 다소 하락하고, 4분기는 소폭 상승할 것임.
  ◦ 2014년 4분기 경제성장률은 7.4% 내외로 예상되는바, 정부에서 제시한 목표인 7.5%를 달성할 것으로 예상
- 2015년 중국 국내경제는 성장동력 부족으로 인해 경제성장률이 하락하여 7.1%에 머물 것으로 예측됨.



❑ 2015년 거시경제 예측

- 경제성장률과 인플레이션율은 2014년에 비해 하락할 것으로 예상됨.
- 2015년은 투자, 소비, 수출 증가율이 2014년에 비해 하락할 것으로 예상되며, 금리가 인하될 것으로 예상됨.

	2010	2011	2012	2013	2014F	2015F
GDP	10.4	9.3	7.7	7.7	7.4	7.1
CPI	3.3	5.4	2.6	2.7	2.0	1.8
PPI	5.5	6.0	-1.7	-1.9	-1.7	-1.3
전사회 고정자산 투자	23.8	23.6	20.3	19.2	16.0	14.0
사회소비품판매	18.3	17.2	14.2	13.1	12.0	11.8
수출	31.3	20.3	7.9	7.8	5.6	6.0
수입	38.8	24.9	4.3	7.3	1.7	4.0
이율 (1년 정기예금)	2.75	3.50	3.00	3.00	3.00	2.50
환율 (RMB/USD)	6.62	6.30	6.28	6.10	6.13	6.10

❑ 중장기 경제 전망

- 중국경제 성장률은 지난 몇 년간 지속적으로 하락하였지만, 2016년부터는 대체적으로 상승할 것으로 판단됨.
  - 향후 중국경제가 지속적으로 하락할 것이라고 주장하는 관점이 다수지만, 개인적으로 회복할 가능성이 있다고 생각함. 그 이유는 ▲ 국유기업 개혁, ▲ 독점분야에 대해 민간자본의 투자

허용, ▲ 세제개혁(구조적인 세금 감면을 통하여 기업에 동력을 부여) 등 새로운 개혁 추진을 통하여 잠재적 보너스가 방출될 것이기 때문임.

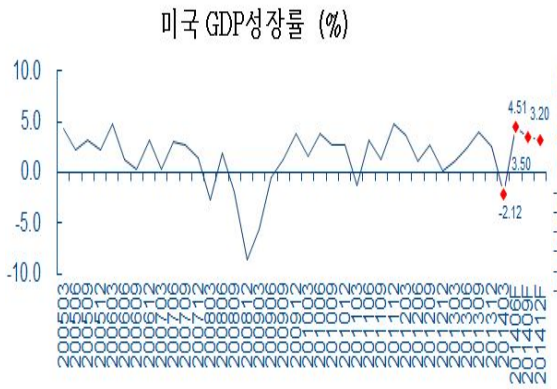
◦ 아울러 예전과 달리 중국은 개혁 외에도 혁신, 창업을 적극 유도하는 정책을 실시할 것이며, 중국 서비스무역은 거대한 잠재력을 가지고 있음.

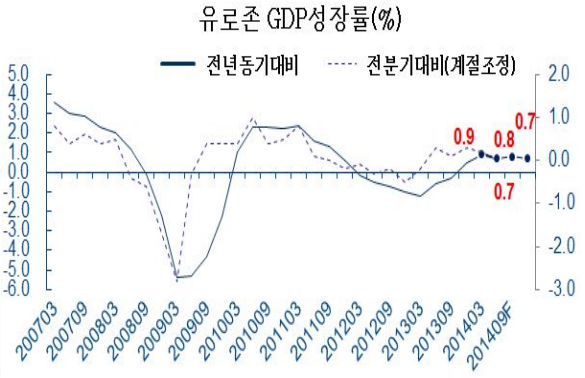


❑ 미국경제는 소비증가에 힘입어 회복, 유로 경제는 정책 개선에 의존하여 회복

- 미국 경제구조에서 소비는 투자를 견인하고, 경제성장에 긍정적 영향을 미침.
  ◦ 2003~2007년, 소비 및 투자의 경제성장 기여도는 각각 2.1%p와 0.7%p로 나타남.
  ◦ 2010~2013년, 소비 및 투자의 경제성장 기여도는 각각 1.4%p와 1.1%p로 경제위기 이전보다 소비의 경제성장 기여도가 낮게 나타남.
  ◦ 향후 미국 소비의 회복세가 지속될 전망으로, 소비는 투자, 특히 부동산 관련 투자에 대한 수요를 견인하여 경제회복에 원동력을 제공할 것으로 예상됨.
  ◦ 2014년, 2015년 미국 GDP 성장률은 각각 2.2%와 3.2%로 예상됨.
- 향후 유로존은 정책에 의존하여 경제가 회복될 것으로 예상되며, ▲ ECB의 대차 대조표 확대 실현 여부, ▲ 주요국 재정확대를 통한 내수경기 부양, ▲ 인접국의 재정 관련 제약 완화 등 주요 정책변수가 존재함.
  ◦ 2009년과 2012년 경제위기 중 진행된 선거로 경제 부진이 심화되었으나, 선거철이 지난 현재 유로존의 붕괴 가능성은 낮음.
  ◦ 경제하락 리스크 압력 하에 엘리트 관료들이 정책조정을 추진할 가능성이 높게 나타나, 유로

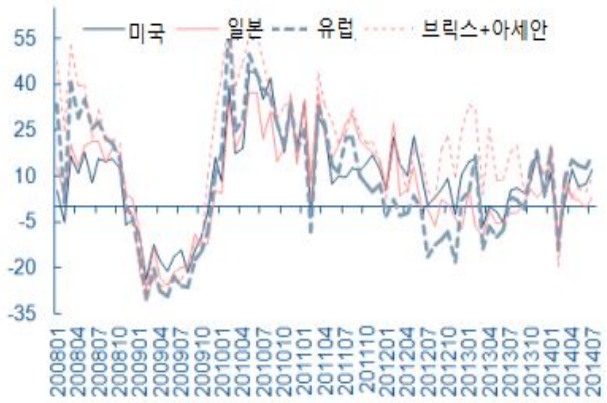
존의 쇠퇴 가능성은 낮은 편임.





❑ 향후 중국의 수출은 한 자리 수 증가율을 유지

- 對유럽, 對미국 수출의 증가는 전반적인 수출 증가를 촉진할 것으로 예상되며, 향후 중국 수출은 한자리 수 증가율을 유지할 것으로 예상됨.
  ◦ 중국의 2014년과 2015년 수출 증가율은 각각 5.6%와 6.0%로 전망됨.



자료: CEIC, 중신증권 연구부

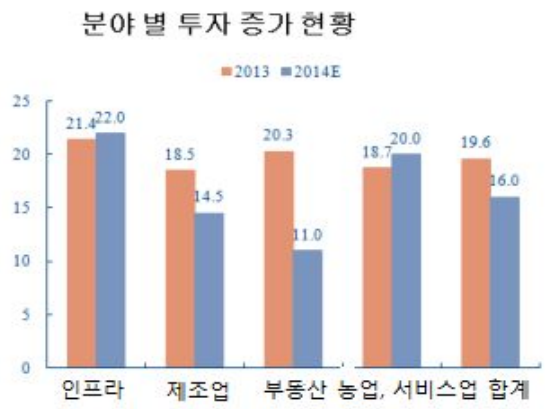


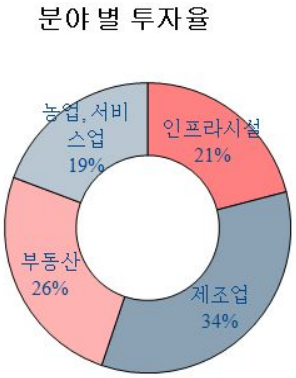
자료: CEIC, 중신증권 연구부

❑ 투자는 2014년에 단기적으로 안정되지만, 2015년에도 하락세가 지속될 전망

- 부동산 경기부진의 영향으로 1~3분기의 투자 증가율은 지속적으로 하락하여 16.1%를 기록함.
- 최근 인프라 건설허가 신청 증가로 4분기 인프라건설 관련 투자는 상승할 것으로 예상되며, 부동산 투자 리스크 감소 영향으로 4분기 투자율은 16% 증가할 것으로 예상됨.

- 2015년에는 부동산 투자 증가의 원동력이 부족하고, 제조업 분야의 투자율이 낮은 수준을 유지할 것으로 예상됨(2015년 투자 증가율은 14%로 추산).





❑ 경기부양책으로 인한 부동산 투자의 안정화

- 연내 부동산 투자 증가율은 11% 내외로 안정세를 유지할 것임.
  - 7월부터 시행된 부동산 정책, 특히 관련 대출 정책은 일정 수준의 부동산 구매 수요를 견인함.
  - 470만여 판자촌 전면 개발 정책 관련 투자액은 약 1조 5천억 위안으로 추산됨.
  - 부동산 중기 전환점이 도래한 현 시점에 정책조정으로 하락세의 근본적 개선이 불가능해짐.
  - 2015년 부동산 투자 성장률은 지속 하락하여 약 8%를 기록할 것으로 예상됨.

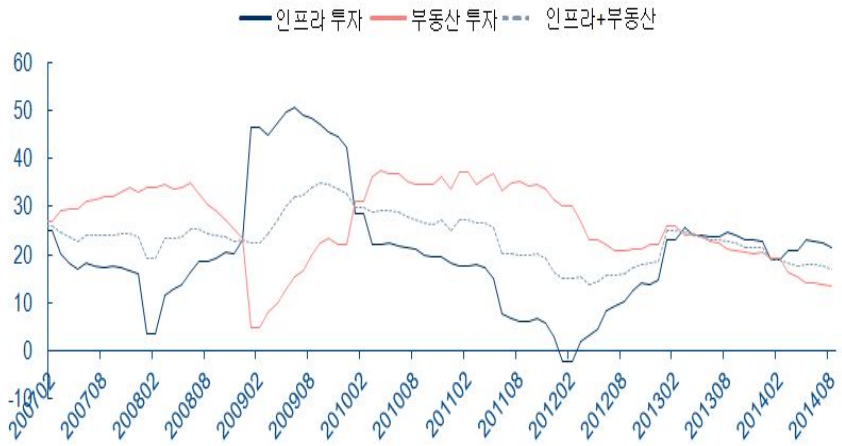


나. 인프라 건설 추진을 통해 부동산 리스크로 인한 투자 감소를 보완

❑ 민간 인프라 건설이 2015년 투자 증가의 주요 요소로 작용

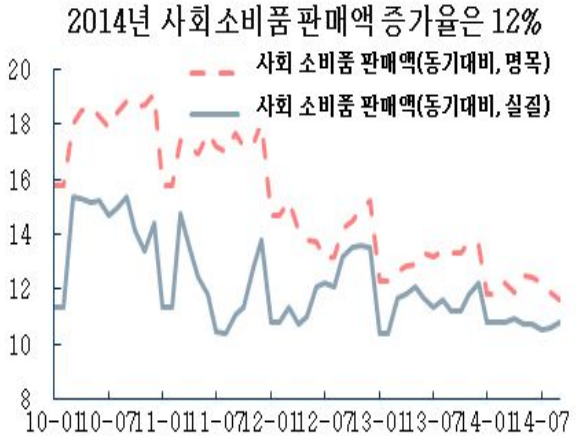
- 1~3분기 인프라 투자는 21% 증가하고, 4분기에도 성장세를 유지할 것임. 인프라 건설 증가는 2014년 부동산 투자의 대폭 하락을 방지함.
- 2015년은 인프라 건설을 통한 투자 안정화가 예상되며, 新 예산법의 시행으로 정부 추진의 투자가 축소될 것임.
  ◦ PPP 세칙의 시행으로 민간 투자 확대가 전망되며, 이는 투자증가의 주요 요소로 작용할 것임. 2015년 인프라 투자는 23% 증가하여, 2014년과 비슷한 증가율을 유지할 것으로 예상됨.

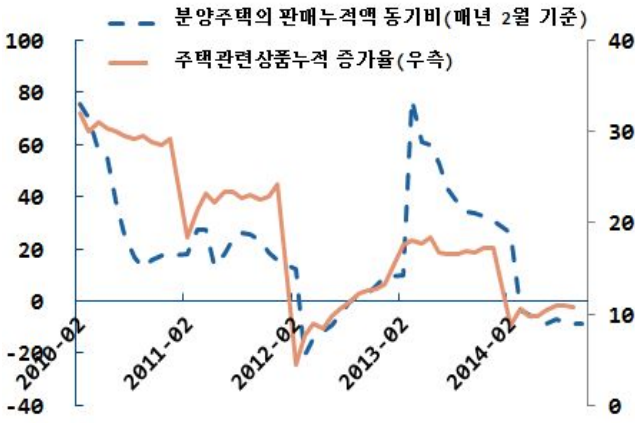
부동산 리스크에 대한 인프라 건설의 영향



❑ 2014년 소비는 상대적으로 저조

- 상품 소비증가율의 하락세는 2014년 전반에 걸쳐 나타났으며, 판매 증가율은 약 12%로 나타났음.
  ◦ 주요 원인으로는 우선 부동산시장 경기부진이 주택 관련 상품 분야에 미치는 영향이 지속되었고, 부동산 경기부양 정책이 관련 소비에 미치는 영향은 크지 않았음.
  ◦ 또한 반(反)부패 정책 시행 초기 주로 사치품에 영향을 미치던 정책이 이후에는 전체 소비 및 국유기업 복지 관련 소비까지 확산되는 등 소비에 미치는 영향이 지속적으로 확대되었음.





❑ 2015년 국내 소비의 압력과 성장견인 요소(亮点)가 공존

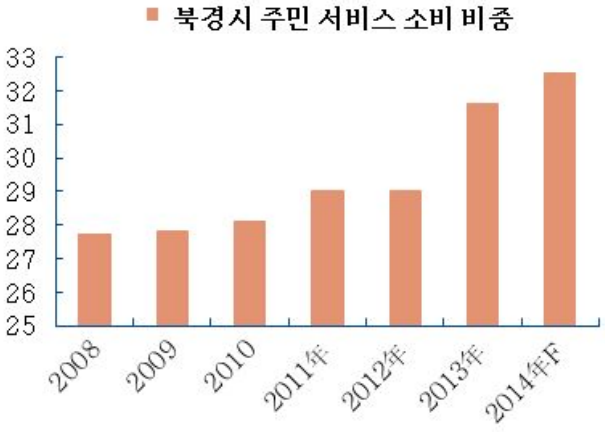
- 2015년 소매판매 증가율은 2014년에 비해 낮을 것임.
  - ◦ 경제성장 둔화의 영향으로 주민수입 증가율이 하락함으로 소비전반에 영향을 미칠 것임.
  - ◦ 주택관련 소비, 반부패 정책 영향으로 요식업 및 일부 사치품 소비는 低성장세를 유지할 것임.
  - ◦ 정보산업 및 서비스업 관련 소비는 성장세를 유지할 것임.

1) 선진국의 서비스 소비는 전체 국민소비의 60%를 차지함. 중국내 국민소비 수준이 향상되어, 더 이상 소매시장을 통해 전체 소비 시장추세를 판단하기는 어려움.

2) 문화 오락 소비가 지속적으로 증가함. 1~3분기 영화흥행 수익은 34% 증가한 219억 위안이며, 후반기에도 상승세를 유지함.

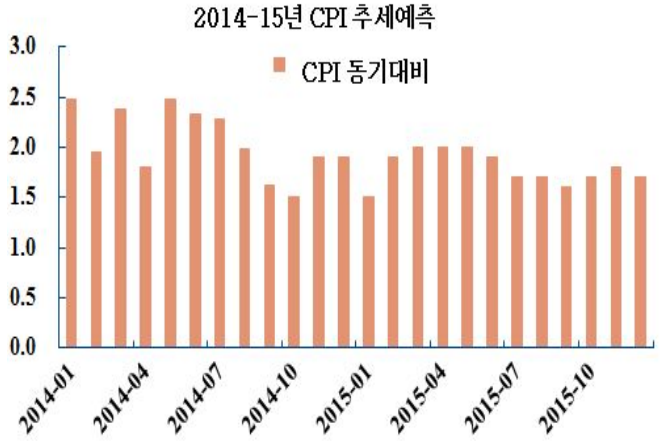
3) 베이징의 단체여행 및 스포츠 관련 소비 연 평균 증가율(1인 기준)은 각각 21.5%, 18.5%이며, 농촌주민 여행 관련 지출의 연 평균 증가율(1인 기준)은 21.8%로, 전체 소비성 지출의 증가율에 비해 훨씬 높음.

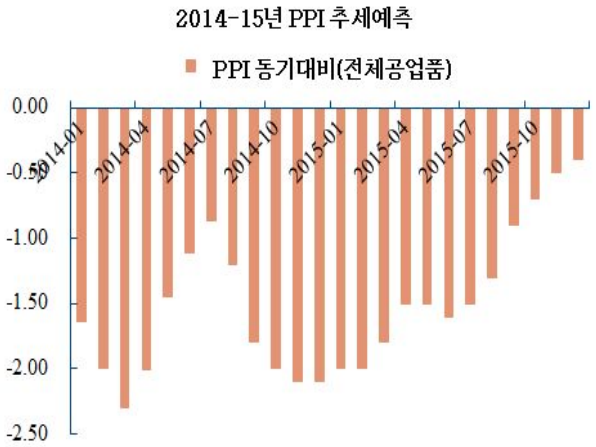




❑ 인플레이션 저조 국면 유지

- 2014년 CPI와 PPI는 각각 2%와 -1.7%, 2015년에는 각각 1.8%와 -1.3%가 예상됨.
  ◦ 수요총량 감소로 인플레이션이 억제되고, 마이너스 산출이 유지되면서, 인플레이션 약세가 유지됨.
  ◦ 국제 벌크상품 가격의 지속적인 하락과 생산과잉 문제를 고려할 때, 생산재 가격의 디플레이션 추세 지속이 예상됨.
  ◦ 구조조정은 ▲ 부동산 가격의 급격한 하락, ▲ 서비스가격의 급격한 상승에 따라 추진될 것임.





2. 2015년 경제정책과 개혁

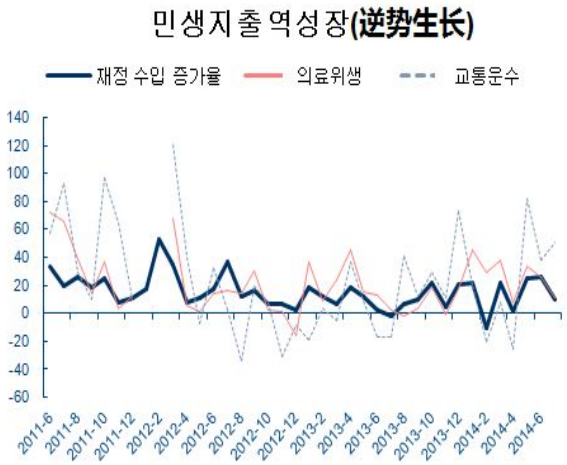
가. 확장적 거시정책

❑ 재정정책의 대폭 확대

- 2014년 명목적자액과 실질적자액은 각각 1조 3,500억 위안과 1조 4,500억 위안으로, 총 1,000억 위안의 초과지출이 발생할 것으로 예상됨.
- 예상치를 하회하는 재정수입 증가율이 초과지출 발생의 주요 원인임.
- 초과 사용된 자금은 대부분 국민생활 보장과 투자 안정화를 위해 민생 및 인프라 건설 분야에 투입될 것임.
- 2015년 경제성장 둔화추세의 지속으로 재정정책 완화 국면이 유지될 것임.
- 2015년 연간 재정수입 증가율은 더욱 둔화되고, 지출증가로 인한 재정 적자액은 1조 8천억 위

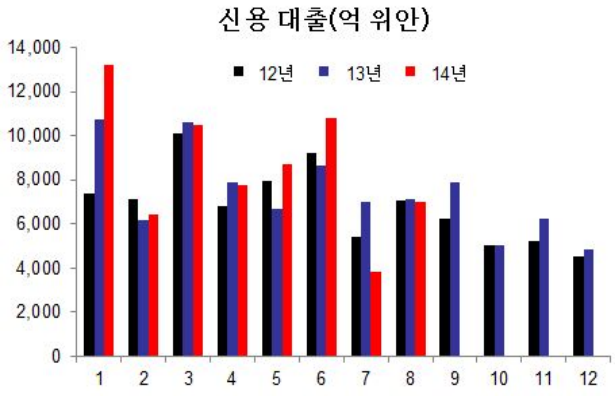
안까지 증가하여 적자율은 2.7% 달할 것으로 예상됨.





❑ 전면적인 통화 완화정책의 시행이 예상

- 2014년 7월 신용대출이 급감 이후 정상 회복, 향후 신용대출은 정상 수준을 유지할 것임.
  - 9월 신용대출 규모는 약 8,500억 위안까지 증가하며 정상화되었으며, 향후 월평균 7,000억 규모의 신용대출이 예상됨.
  - 4분기 신용대출 규모는 9조 6천억 위안, M2 증가율은 13.2%, 사회 융자총액은 16조 5천억 위안을 기록함.
  - 2015년 예상 신규 대출규모는 약 10조 2천억 위안에 달하고, M2 증가율은 12.5%, 사회 융자총액은 17조를 기록할 것으로 전망됨.
- 2014년에는 부분적 완화(定向寬松)정책, 2015년에는 전면적 완화(全面寬松)정책을 시행함.
  - 농업 관련 대출(支農), 소기업 관련 대출(支小) 등에 대한 기준을 완화함.
  - 재대출, 재할인, PSL등 방식으로 기초 통화를 보완함.
  - 시장 시스템 공개를 통한 유동성 조정 및 금융시장 이자율을 안정시킴.
  - 일부 대출제한을 완화하고, 창구규제, 행정관리 및 직접 융자 확대 등 방식을 통하여 융자 자본을 축소함.
- 2015년은 낮은 이자율, 지급준비금 축소 및 기타 혁신적 방안으로 유동성 제공을 통해 전면적으로 완화된 통화정책을 실시할 것임.

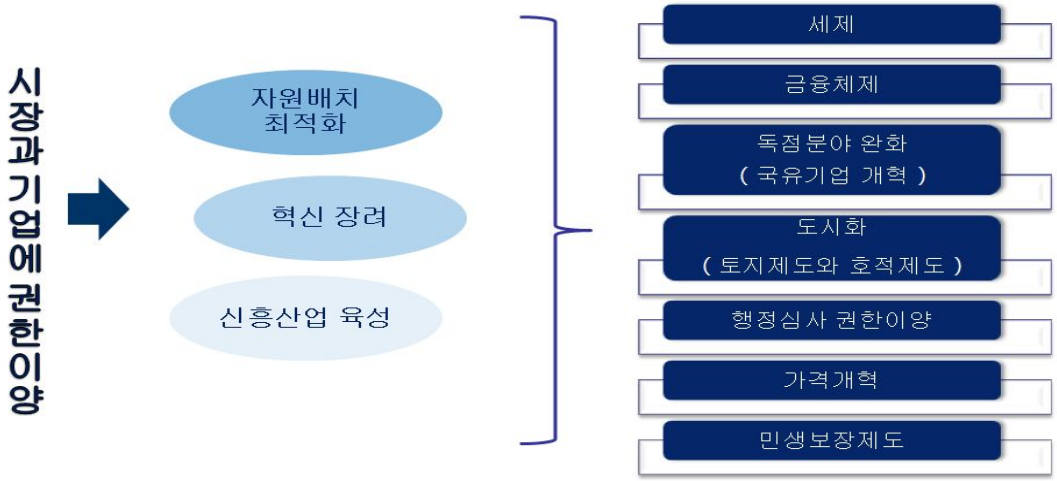




나. 2015년에 실제적으로 개혁 실시단계에 들어설 것으로 전망

❑ 중국의 새로운 개혁 방향 및 핵심내용

- 현재 경제성장은 또 다시 경기 하방 리스크의 압력에 직면, 개혁이 필요한 시기임.
  - 개혁을 통하여, 시장과 기업에 권한을 이양하고 3대 경제성장 요소를 활성화시킴.
  - 동 시기의 개혁은 여러 분야에 걸쳐 추진되며, 국유기업은 주요 분야 중 하나임.

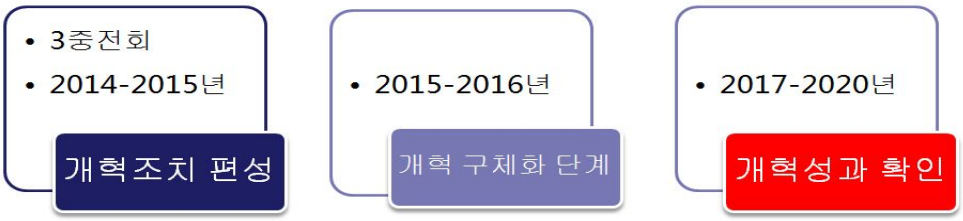


❑ 개혁 가속화 시기

- 2015년은 개혁의 전면 시행단계에 진입할 것으로 예상되며, 개혁조치 편성과 시범 운영에 있어 중요한 1년이 될 것임.
  - 2013년 국유기업, 세제, 문화체제 개혁 조치 잇따라 발표, 2014년 10월 4중전회(四中全會)를 기

점으로 나머지 50조항의 개혁조치를 1년 내에 전부 발표할 것임.(전체 방안 출시)

◦ 개혁성과는 2017년 전후로 확인 가능함.



❑ 중점개혁 분야 1: 국유기업 개혁

- 핵심방향은 "선이후난(先易后難, 어려운 것보다 쉬운 것을 먼저 처리)"의 전략으로 시행하며, 중점 분야를 제시함.
  ◦ 독점기업의 관리 구조를 조정하고, 관리와 운영 간 분리 등을 추진함.
  ◦ 상하이, 광동, 안후이(개혁 시범구)를 중점 추진할 것임.
- 국유기업개혁의 유진유퇴(有進有退)
  ◦ 국유기업 업종 재배치에 대한 정부의 구상은 "유진유퇴(有進有退)"로 개괄됨.
  ◦ 국유기업을 행정독점형, 자연독점형, 국가안보 전략형, 공공서비스형, 과열경쟁형 등 6가지 종류로 세분화함.
  1) "공익성 기업"과 "국가안보 관련 기업"에 대한 지원을 확대함.
  2) "자연 독점형"(석유, 화학 등)과 "행정독점형"(은행, 금융 등) 기업에 대한 점진적 제약을 완화함으로 민간자본이 진입할 수 있게 함.
  3) "일반 경쟁형" (제조업체) 국유기업 사업의 시장화를 실시함.
  4) "과열경쟁" 및 과잉 생산능력 관련 사업을 축소함.

❑ 중점 개혁 분야 2: 세제개혁

- 핵심 방향은 세제개혁에 관한 의견 합의를 통하여 개혁을 빠르게 추진하는 것임.
  ◦ 2014년 11월 경제업무회의와 2015년 2월의 재정예산보고 분석을 통해 정부 지출 계획을 예측 후 투자를 진행함.
  ◦ 낡은 제도의 적절한 교체(借新還旧), 저축량 및 채무 관련 리스크를 축소, 전체 시장의 융자비용 감소가 전반적인 추세임.

- 3대 세제개혁 조치의 병행
  ◦ 투명한 예산관리: 1) 全 방위 예산 관리(세수, 정부기금, 국유기업 수익, 4대 사회보험 통합), 2) 지방 자산부채표 작성(채권발행에 용이), 지방적자 허용, 3) 지방 인민대표대회에서 예산수지 심의(감독관리 기능 강화)
  ◦ 세제개혁: 1) 영업세의 부가가치세 전환을 추진(생활서비스와 부동산산업), 2) 새로운 세금분배 제도 시행으로 지방의 지급이전이 대폭 증가, 3) 새로운 지방 세목 편성함.(소비세, 부동산세 및 자원세 개혁 추진)
  ◦ 지출개혁: 1) 수입예측 및 지출예산, 지출심사 진행, 반면 적자 관련 심사는 無, 2) 지출특징 차이가 현저하고, 군수산업, 환경보호, 민생 관련 지출은 역성장함.

❑ 중점 개혁 분야 3: 토지개혁

- 핵심방향은 유형 별 개혁 추진으로, 농업용 토지 개혁을 우선 진행 후 경영 건설용 토지 개혁 시범 운영 할 예정이며 "심천모형(深圳模式)"에 대한 벤치마킹을 제안함.(정부 권한 이양, 시장 기능 강화)
- 첫째, 농업생산용 토지는 양권분리(兩權分离)에서 3권 분리(소유권, 도급권, 경영권)로 변화함.
  ◦ 경영권의 양도 및 저당 허용하고, 대규모 생산 농업을 발전시키고, 자산 투자 및 관리를 활성화함.
- 둘째, 경영 건설용 토지는 토지의 저당을 허용하고 저축 활성화하며 토지 이용률을 제고함.
  ◦ 주식시장 참여가 가능하고 도시 속의 농촌(城中村) 문제를 해결 및 도시화를 추진함.
- 셋째, 주택부지는 시범구의 저당 및 주식시장 참여를 허용할 것임.
  ◦ 주택부지 관련 개혁은 잔존하는 문제들이 비교적 많아 다소 느린 추진이 예상됨.

3. 부동산 이후 시대의 산업구조 변화

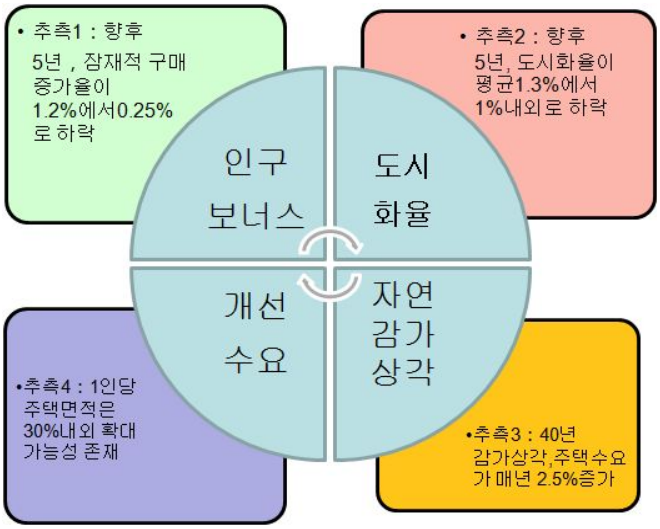
가. 부동산 산업구조에 대한 중장기적인 전환조치 실시, 부동산 경기지수는 계속 하락할 전망

❑ 부동산 산업구조의 변화

- 과거 부동산 시장구조 조정은 공급이 수요를 초과하는 상황에서 진행했기 때문에 부동산 경기 부진은 우려할 필요가 없는 상황으로 간주함. 부진기간은 보통 1년 미만임.
- 부동산 산업구조에 변화가 발생하고, 중장기적 조정이 진행될 전망이며, 반부패 정책, 신용대출

과 부동산세 영향으로 투자 수요의 급격한 위축이 예상됨.

- 향후 수요 증가를 견인하는 4가지 요소에 대해 제한적 성장기회가 제공될 것임.



❑ 2015년에 수급 균형이 실현될 것으로 전망

- 지난 5년간, 부동산 판매량은 연평균 15%의 고속 성장세를 유지함.
  - 2013년 약 11.5억㎡가 판매되었으며, 개발상이 가격 통제를 위해 물량을 확보하는(판매량은 연평균 5% 하락함) 다소 낙관적 추세에서도 부동산 수급의 균형점은 2015년에 도래할 것으로 예상됨.

부동산 수급 균형 추세 전망

		가격 통제를 위한 물량 확보(낙관적)	현상 유지	지속성장 (보수적)
	잠재 주택구매자 (억 명)	수급 격차 (억㎡)	수급 격차 (억㎡)	수급 격차 (억㎡)
2010년	4.05	-28.4	-28.4	-28.4
2015년	4.12	1.6	3.2	5.1
2020년	4.15	24.1	38.3	56.7
2025년	4.07	46.1	83.3	138.5
수급 균형 시기		2015년말	2015년중	2015년초

주석: 각각 부동산 연평균 판매량 5% 감소, 부동산 연평균 판매량 현상유지, 부동산 연평균 판매량 5%증가를 가정

❑ 부동산 기업 행위의 변화 발생

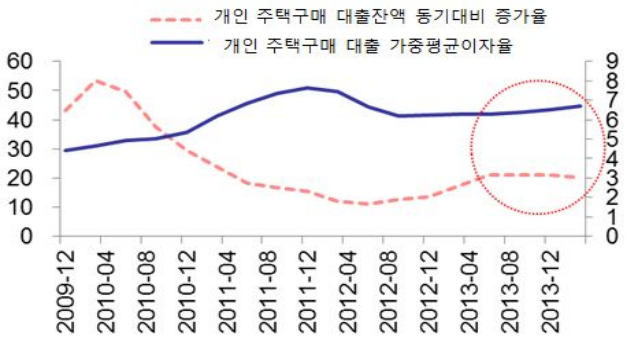
- 균형점이 임박하고 기업들이 주동적으로 인수합병 조정을 함.
  ◦ 부동산 기업의 연간 레버리지 비율은 지속적으로 하락, 경영 레버리지 비율은 2005년 0.32%에서 최근 0.15%로 하락함.
  ◦ 기업 인수합병이 가속화되고, 규모는 2009년 30억 달러에서 2013년 140억 달러로 증가함.
  ◦ 일부 부동산 기업은 사업 분야를 전환했으며, 부동산 업계의 고속성장과 번영의 시기는 끝남.



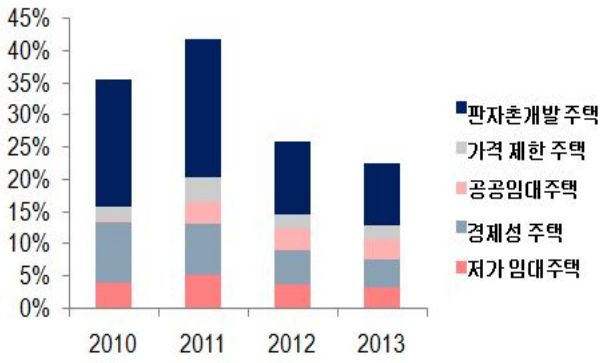
❑ 부동산 산업 전환을 가속화한 3가지 요소

- 첫째, 효율적 정책 포트폴리오
  ◦ 2010년부터 40개 도시에서 행정적 구매제한을 실시하고 있음.
  ◦ 창구규제로 부동산개발 대출을 제한하고 부동산 주식 상장기업의 재융자를 제한하며 비표준(非標)사업의 규범화를 실시함.
  ◦ <금융기관 동종 사업에 관한 통지(關于規范金融机构同業業務的通知)>등 조치는 개인 부동산 구매 시 대출 금리와 정책완화에 영향을 미침.
- 둘째, 보장성 주택 건설
  ◦ 개인주택에 대한 수요를 촉진하고, 개인주택 상품은 개선형 수요 조절을 가능하게 함.
- 셋째, 반부패 정책
  ◦ 반부패 정책은 “임대” 수요를 감소하고, 공무원 재산 신고제 수요에 부정적 영향을 미침.

개인 주택구매 대출 금리 소폭 상승으로 정책 완화 모멘텀 약화



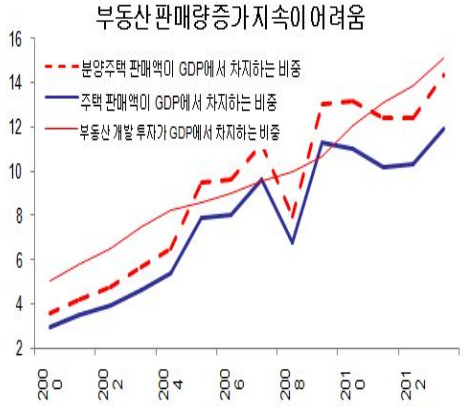
토지공급 계획중 보장성 주택 건설용 토지 비중이20% 초과



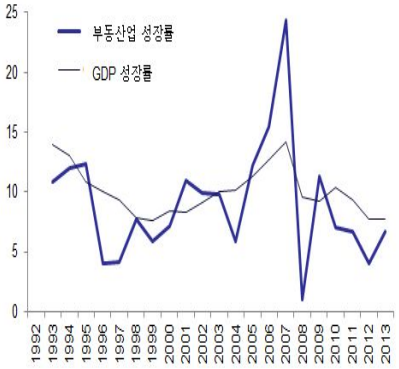
❑ 부동산 산업을 통한 경제성장 견인이 불가능

- 향후 신규 주택의 판매량은 증가하기 어려울 것으로 예상되며, 부동산 산업의 성장은 GDP 성장을 초월하기 어려움.
- 중국은 미국, 캐나다와 비교시 GDP내 신규주택 판매비중이 높은 편이나, 향후 부동산 산업의 경제성장 촉진 작용이 약화된 상황임.

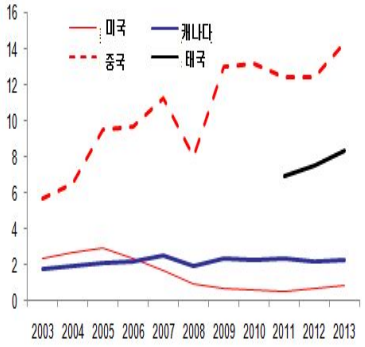
부동산 판매량증가 지속이 어려움



최근 부동산 산업 성장률은 GDP성장률보다 낮음



중국의 GDP 내 신규 주택 판매비중이 높은편

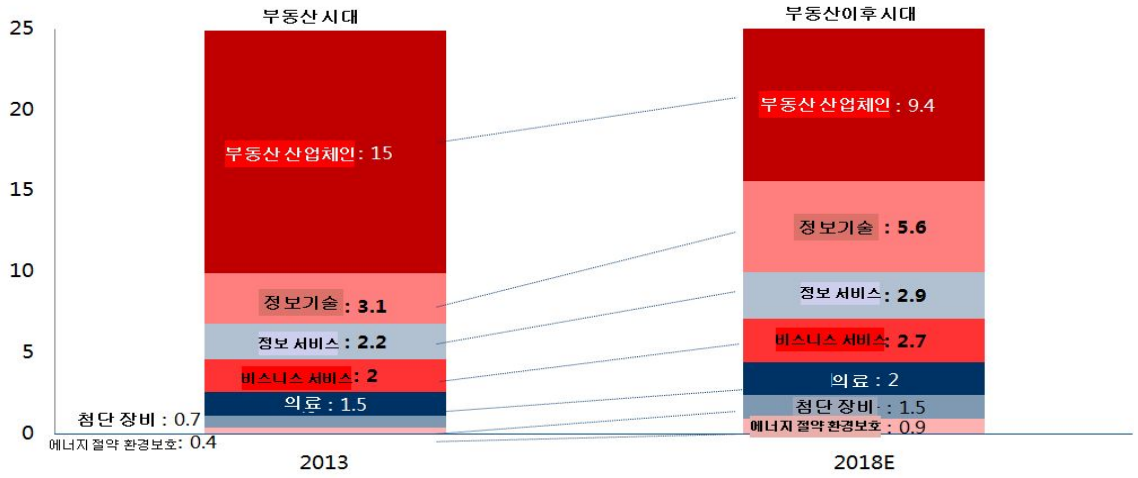


나. 경제성장에 대한 부동산 산업의 견인역할 약화, 기타 산업이 부동산 산업의 역할 대체

❑ 서비스업+설비제조+환경보호가 부동산 산업 체인을 대체

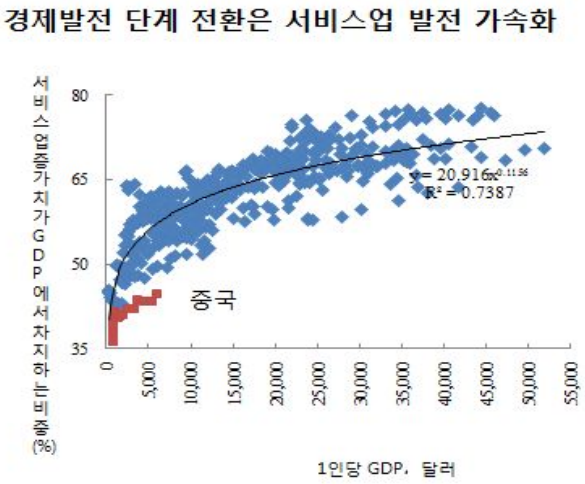
- 부동산 시대, 부동산 산업체인 내 강철, 시멘트, 화학 산업, 기계 등 전통산업의 고속 성장은 여러 업종의 과잉생산을 초래함.
- 부동산 이후 시대 신흥 산업이 전통산업을 대체하고 있으며, 성장률은 16%~25%에 달할 것으로 예상됨.

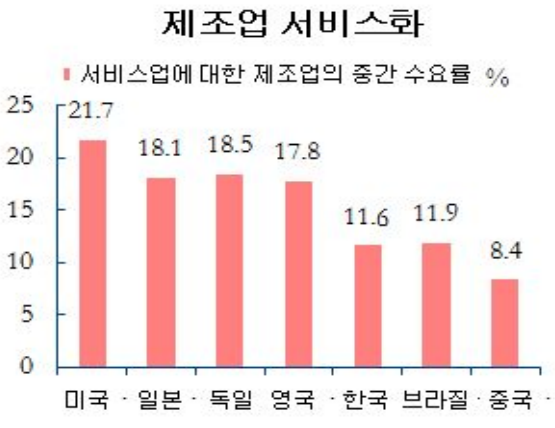
- 2018년 첨단설비, 환경보호, 新 서비스업 부가가치 규모는 전체 GDP의 15.5%를 차지할 것으로 (12조 6천억 위안으로 추정) 예상됨.
- 부동산 산업 체인이 GDP에서 차지하는 비중은 현재의 15%에서 약 9.4%로 하락할 것으로 전망됨.
- 2018년에 이르러 GDP는 2013년의 GDP 50조 위안에서 90조 위안 규모로 성장될 것임.

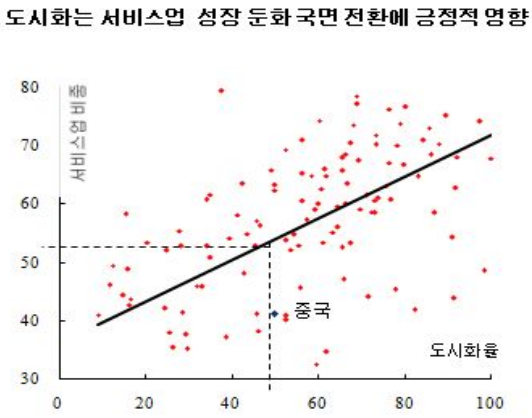


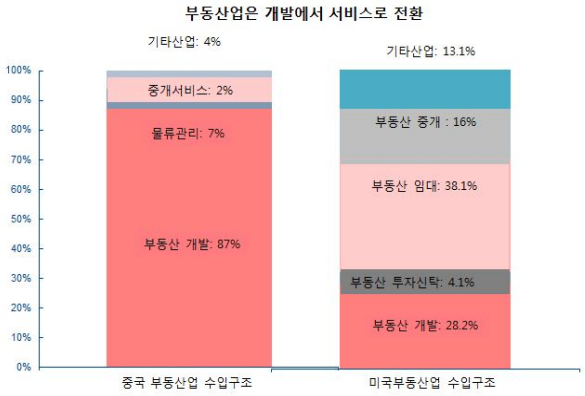
❑ 서비스업 발전의 가속화

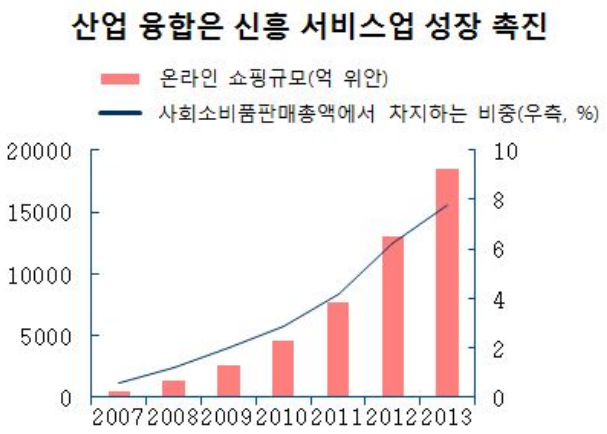
- 현재 중국의 1인당 GDP는 5,000~10,000달러 수준으로, 서비스업이 빠르게 발전하는 단계의 소득수준에 위치하고 있음.
- 현재 문화, 금융, 의료, 노인복지 등 분야에서 행정적 독점이 나타나고 있으며, 향후 이 분야에 새로운 성장의 기회가 나타날 수 있음.
- 또한 현재 중국은 도시화율이 낮기 때문에, 도시화 추진을 통해 서비스업이 발전할 수 있을 것임.

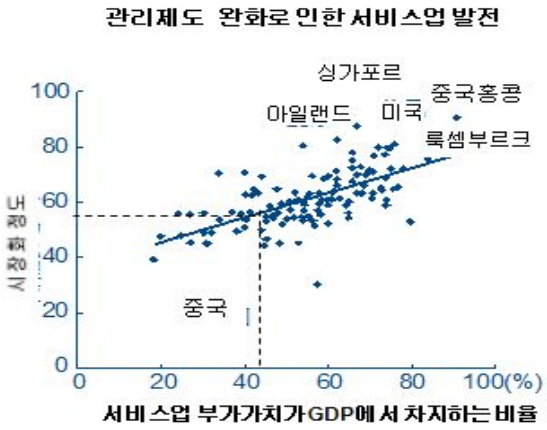












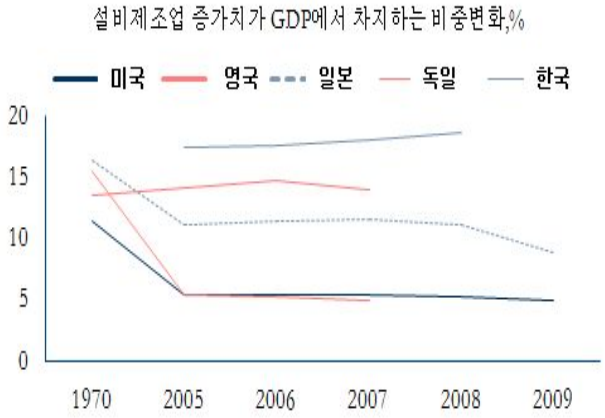
❑ 설비 제조업

- 설비제조업은 기술혁신, 경제전환, 국가안보에 따라 발전할 것이며, 특히 국가안보의 분야에서 첨단장비업체가 발달할 것으로 예상됨.

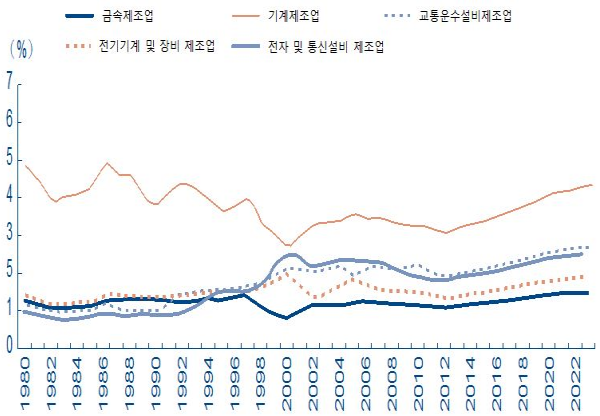
- (기술혁신) ▲ 선진국 제조업계에서 혁신성을 갖춘 주요산업으로 선진국의 경우, R&D비용의 70%를 설비정보산업에 사용 ▲ 新 공업혁명의 핵심 ▲ 선진국의 "제조업"으로의 회귀 ▲ 중국의 설비제조업 발전이 기타 선진국과 다를 수 있는 가능성 존재
- (경제전환) ▲ 신형 도시화 추진(중국 도시화율은 미국에 비해 32%p 낮음) ▲ 정보화 건설(미국의 1인당 정보소비량은 중국보다 17배 많음) ▲ 환경보호 설비 분야의 경우, 전 세계 환경보호 서비스 시장은 미국, EU, 일본에서 77%를 점유 ▲ 신에너지 설비
- (국가안보) ▲ 2011년 중국의 국방비 지출이 GDP에서 차지하는 비율은 1.28%, 미국, 영국 등 국가는 2% 이상, 1인당 국방 지출 규모는 일본의 1/5 수준에 불과 ▲ 중국의 국방 예산 증가율

은 10% 이상 수준을 유지함.(해·공군, 육군항공, 항공우주 분야 및 제2포병부대(핵무기 운용부대)의 첨단설비 등에 사용)

국제경험 : 설비제조업 증가치의 GDP비중 변화추세

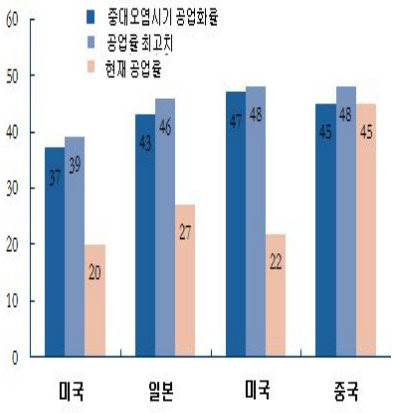


설비제조업의 GDP내 비중은 상승세, 2020년에 안정될 전망

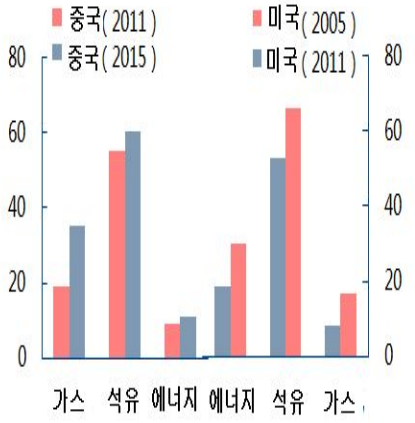


❑ 환경보호 산업

- 향후 5년 이내 중국은 심각한 공해 발생 시기에 진입하게 되며, 에너지자원 구조 중 청정에너지 비중이 매우 낮음.
- 중국 에너지 자원의 높은 대외 의존도는 국가안보에 영향을 미침.



국가	석탄	석유	가스	원자력	수력 및 풍력 발전	非석탄 에너지 비중
미국	25	38	27	7	3	75
영국	18	38	35	8	1	82
프랑스	6	34	15	40	5	94
독일	28	36	22	10	4	72
일본	25	42	16	13	4	75
중국	71.9	20	4.6	0.3	2.9	29.7



- 환경보호를 위해 "토양환경보호법(土壤环境保護法)"과 "토양환경보호 및 오염처리 행동계획(土壤环境保護和污染治理的行動計划)" 등 정책들을 발표할 예정임.
- 오염처리 및 수리건설 관련 투자를 확대하고 민간 자본 투입을 허용하는 정책이 실시될 것임.

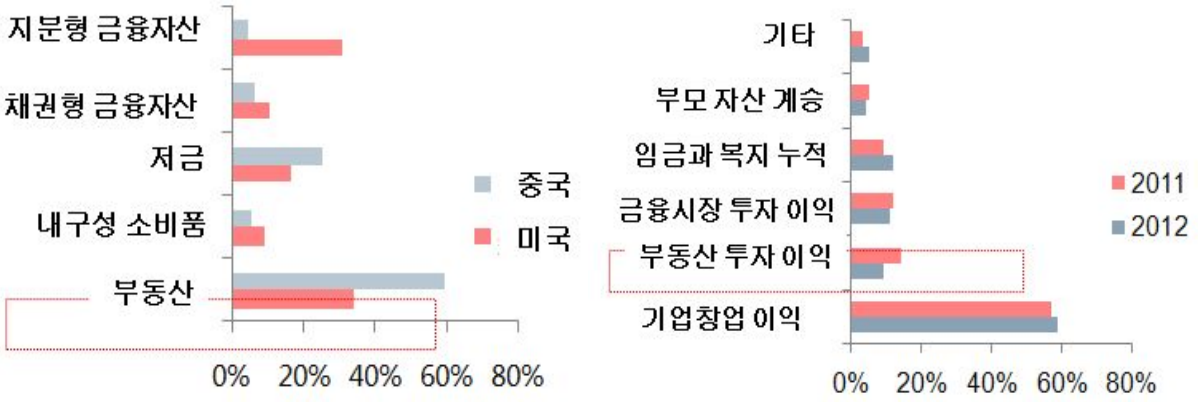
- 또한 “대기오염 방지 행동계획(大气污染防治行動計划)”등을 작성할 예정이며, 에너지자원위원회를 설립하고, 에너지자원 안보를 국가 전략으로 격상함.

❑ 재원(財源) 다각화를 통한 토지재정 완비를 실현

- 최근 지방정부가 제정한 6개 조세 규정조항은 부동산과 직접적인 관련이 있음.
- 1998년 부동산 개혁 시행이후, 지방조세와 부동산 간 관계는 긴밀해지고 있음. (2013년 토지 관련 수익규모는 5조 4천억 위안으로 지방 전체 수익의 72%를 차지)
- 부동한 이후 시대에 들어, 지방정부는 세 가지 방식을 통해 재원을 늘리고 지출을 억제함.
  - 직무구조 조정: 중앙은행에서 교육 및 의료분야 관련 지출을 확대함. 예컨대 관련 사업의 50%를 중앙은행에서 처리할 경우, 지방정부는 1조 5천억 위안 규모의 지출을 감소시킬 수 있음.
  - 세제 개혁: 소비, 환경, 부동산 관련 新 세목 편성을 통해 각각 9,000억, 1,000억, 7,000억 규모의 재정 수익 창출이 가능함.(이론적 추산)
  - 채권 발행: 시범구 확장을 통한 채권발행 규모를 확대함. “지방채 자율발행 및 상환제도(自發自還)”방식으로 4조 규모의 수익 창출이 가능함.(이론적 추산)

❑ 금융자산과 신흥 산업에 대한 투자가 증가되면서, 수익창출의 기회가 증가

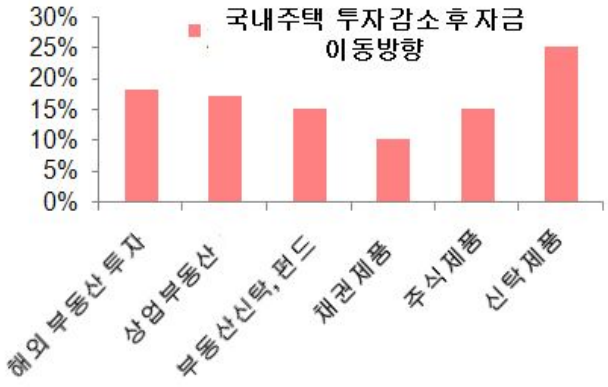
- 부동산은 주요 국민자산 유형 중의 하나이나, 부동산 이후 시대에는 부동산 수익성이 낮아질 것임.



- 향후, 주택투자 감소하면서 이 분야에 대한 투자금이 금융시장으로 이동할 것으로 예상됨.
  - 특히 신탁제품, 해외부동산 투자, 부동산 신탁 등에 대한 투자가 활발해 질 것임.
- 또한 신흥 산업에 대한 투자는 높은 수익성을 가지고 있으며, 향후 자산형성이 유명한 산업으

로는 첨단기술 산업, 의료보건 산업, 문화교육업 등이 있음.

◦ 중국 알리바바(阿里巴巴)의 마윈(馬云), 텐센트(騰訊)의 마화텅(馬化騰) 같은 신흥 산업의 부자들이 계속 나타날 것임.





<질의 · 응답>

질문 1.

정부 전문가나 학자들은 아직 중국이 부동산 이후 시대라고 말하기는 어렵다고 주장하고, 중국의 도시화가 아직도 많이 뒤떨어져 있으므로 심지어 부동산 이후 시대는 오지 않을 것이라고 판단하는데 여기에 대한 견해는 어떠한가?

답변 1.

정부나 부동산 개발업체의 관점은 다를 수 있음. 현재 부동산은 주기적인 조정단계일 뿐이고, 앞으로 상승할 것이라고 판단하고 있는데 이는 가상(假象)이라고 생각함. 과거 몇 차례 부동산 시장 조정을 실시하였는데 정부에서 통제를 하면 부동산 가격이 상승하고 통제가 끝나면 가격이 폭등하였음. 하지만 이번은 과거와는 다른 경우라고 생각함. 과거 정책들은 부동산 공급이 수요를 따르지 못하는 상태에서 조정을 하였지만 지금은 공급과 수요가 균형을 이룬 상태이므로 이번 조정이 끝난 뒤 예전처럼 부동산 가격이 빠르게 상승할 가능성은 아주 낮음.

2013년 부동산 판매 면적은 13억 m^2로 국제적으로도 아주 큰 수치로 이 이상의 판매는 불가능하다고 생각함. 정부에서 보장성 주택, 판자촌 개조 등 사업을 활발히 진행하고 있기 때문에 공급이 많아지므로 신규 주택에 대한 판매가 상대적으로 감소됨. 중국 정부도 부동산 이후 시대를 점점

받아들이는 것으로 보임. 왜냐 하면 이번 정책이 완화된 후 부동산 가격이 빠르게 상승하지 않을 것이라고 예측했기 때문에 현재 부동산 완화 정책을 제출할 수 있었다고 생각함.

개별적으로 중국의 베이징과 상하이 같은 1선 도시는 공공서비스, 교육, 의료, 대도시 생활의 질(質)등 요인으로 부동산 가격 상승을 뒷받침 하였지만 2, 3선 도시는 이미 공급이 수요를 초과하였기 때문에, 부동산 가격 하락의 압력이 큼. 예를 들어 베이징과 허베이성을 비교할 때 생활여건 차이로 베이징으로 인구가 지속적으로 유입되면서 부동산 가격이 일정하게 유지 될 수 있다고 생각함. 중장기적으로 베이징, 상하이 등 1선 도시의 부동산 가격은 현재에 비해 좀 더 상승 할 것이라고 판단됨. 하지만 과거처럼 1, 2년 사이에 배로 증가하는 경우는 발생하지 않을 것임. 아직도 부동산의 황금시대는 지속된다고 하는 것은 부동산 업체의 홍보에 불과함. 실제로 일부 부동산 업체는 이미 부동산으로부터 다른 분야로 사업방향을 바꾸고 있음.

정부에서 부동산업에 대한 중시 여부는 정책 출시를 통해 알 수 있음. 최근에 정부에서 예전처럼 부동산업 지지를 위해 강력한 정책을 취하거나 실시하지 않음. 단지 부동산 시장이 급격하게 하락하여 경제성장에 영향을 주는 것을 막기 위한 정책을 시행한 것임.

질문 2

중국의 주택 보급률이 아직까지는 낮은 수준이고, 생활수준이 제고되면서 좋은 집에서 살고 싶은 개선 수요도 있기 때문에 기존의 주택시장이나 부동산 시장이 꾸준히 늘어날 것으로 생각되는데, 이에 대한 견해는 어떠한지?

답변 2

가구당 경제소득이 증가하면서 거주환경에 대한 개선수요가 증가하고 있음. 세계적으로 볼 때, 인구당 거주 면적이 40㎡인데 중국은 30여㎡로 향후 30%정도의 증가 여지가 남아있음. 현재 이 부분이 많이 보완된 상태로 부동산 산업의 성장성이 약화되었음. 하지만 여전히 부동산 산업은 성장 가능성이 있음. 현재 부동산업은 과거의 고속성장에서 일반 성장으로 전환하였을 뿐임.

질문 3

2016년 이후 중국경제는 대외거래, 정책과 개혁을 통하여 회복되고 안정될 것이라고 생각함. 하지만 부동산 시장이 둔화되면서 파생되는 그림자 금융, 지방정부의 부채 등 문제가 확대될 가능성은 없는가? 부동산을 통하지 않고 어떻게 해결할 수 있는가 ?

답변 3

실제로 지방정부의 부채압력도 크고 그림자 금융 문제도 있음. 이런 문제에 대비하여 중앙정부는 이미 제도적인 조치를 실시하고 있음. 우선, 예산법을 수정하여 지방정부의 적자를 허용한다고 발표함. 둘째, 부채를 지방정부에서 상환해야 하는지 기업에서 상환해야 하는지를 규정함에 있어서 원칙적으로 지방정부가 자체적으로 부채를 해결할 것을 권장하고 있음. 셋째, 현재 기존 토지와 부동산을 통하여 수익을 얻었지만 앞으로는 보유하고 있는 주택에 대한 부동산세를 받는 형식으로 수익을 창출할 것임. 현재 중앙정부의 고유자산은 200조 위안에 달함으로 채무를 상환할 자금이 충분하기 때문에 지방정부의 부채로 인한 큰 문제는 없을 거라고 생각함. 또한 부동산 붕괴에 의한 채무리스크에 대해서 중국정부는 각별히 중요시하고 있으며, 일본의 부동산 경제 붕괴 전례에 대해 잘 알기에 대안도 마련되어 있는 것으로 알고 있음.

중국은 선진국에 비해 산업구조가 비정상적임. 즉, 공급과 수요가 불균형적임. 예를 들면 의료나 노인복지는 국가독점 분야로 수요에 비해 공급이 부족한 상황임. 이런 독점산업의 공급과 수요를 균형·활성화 시킨다면 부동산 이후 시대에도 이런 산업이 경제를 뒷받침할 수 있으며, 효율 상승을 통한 경제성장을 지속할 수 있음.

최근 몇 년간의 중국의 경제성장은 4조 위안의 경기부양책을 통하여 이루어진 것임. 1980년대 석탄 1톤당 원가는 20위안이었는데 지금은 300위안으로 가격이 급등하였음에도 불구하고 기업이 계속 운영되고 있는 것은 효율이 그만큼 상승하였기 때문임. 중국의 효율상승 잠재력은 아직도 상당함.

질문 4

부동산 가격의 형성은 수요와 공급의 균형에 의해 결정되는 것인가 아니면 경제지표, 예를 들면 경제성장률에 의해 결정되는 것인가, 혹은 중국 국민의 감정상 믿고자 하는 심리적 요인에 의해 결정되는 것인가 아니면 도저히 알 수 없는 요물인가? 과연 중국정부는 부동산 가격을 통제할 수 있는 능력을 아직도 가지고 있는가?

답변 4

중국정부에서 부동산 가격을 자유로 통제할 수 있으면 좋겠지만 경제는 자체 법칙이 있기에 그것은 불가능함. 실제로 중국정부가 시행한 정책들이 모두 효과를 보지 못하였음. 심지어 일부 정책은 역효과를 초래한 적도 있음.

부동산 가격은 대체로 공급과 수요에 의해 결정된다고 생각함. 부동산 가격의 형성은 경제학적으

로 분쟁이 있는 이론인데 서방경제학은 공급과 수요에 의해 가격이 결정된다고 주장하고, 독일의 마르크스 법칙은 사물의 가치에 의해 변화하면서 형성된다고 주장하는데 이 두 가지 이론은 아직 접목되거나 통일되지 않았음. 개인적으로 부동산 가격은 공급과 수요의 규칙에 의해 결정되는 것도 있겠지만 자체적인 가치법칙에 따라 변동되는 것도 있다고 생각함. 그 외에 사람들의 지불능력에 의해 결정되는 경우도 있음. 예를 들면 마오타이주(茅台酒) 같은 경우 지금은 비싸지 않은데 예전에는 2,000위안 정도에 달한 적도 있음. 사실 생산원가는 변함이 없지만, 이런 사치품 같은 가격은 소비자의 지불능력에 의해 결정된 것임. 또한 마오타이주 가격이 2,000위안에서 현재의 1,000위안으로 하락한 것은 원가 혹은 공급·수요와는 상관없이 중국의 반부패 등 수요와 관계된다고 생각함.

질문 5

발표 내용 중에 국유기업 개혁에 있어서 상하이, 광동, 안후이에 대해 추진한다고 하였는데 그 중에 베이징은 왜 포함되지 않았고 안후이가 포함되었는가?

답변 5

베이징은 특수한 정치적 지위, 즉 수도이기 때문에 새로운 개혁추진에 있어서 조심스럽고 우려가 많음. 지난 30여 년간 중대한 개혁 시범은 베이징이 아닌 다른 지방 도시에서 더욱 활발히 진행되었음. 이는 베이징의 특수한 지역특징과 관련된다고 생각함. 중국의 국유자산규모는 200조에 달하며, 지역분포가 불균형함. 일부 지방에서 많은 국유기업을 보유하고 있지만, 일부 지방은 국유기업이 적음.

질문 6

2016년에 경제성장은 완만하게 회복된다고 하였는데 주기적인 변동의 상승인가 아니면 잠재적 경제성장 동력의 상승인가?

답변 6

경제성장의 요인은 주기적인 요인과 개혁이 가져다 준 동력 요인 두 가지가 포함됨. 주기적 요인을 볼 때 현재 중국은 10년의 경제주기에서 성장 동력이 거의 소모된 시점임. 과거 빠르게 발전한 부동산과 수출 등은 지난 10년간의 중국 경제성장을 견인하였음. 향후 중국의 경제성장을 이끌어 갈 동력이 아직 형성되지 않았기에 현재는 약세단계에 처하여 있음.

중국 경제는 주기적 요소 외에 개혁조치를 통하여 다시 회복될 수도 있음. 일반적으로 개혁 실시 후 2~3년 후에야 개혁에 따른 보너스가 창출되고 효과를 볼 수 있으므로, 2016년에 경제가 상승할 것이라고 예상됨.