

중 국

◆ 중국, 부동산 산업 거품 우려

중국의 부동산 산업은 2000년 중반부터 빠르게 성장하였다. 이는 주택제도 개혁 이후 주거용 부동산 거래금액의 80~90%를 차지하는 개인 주택수요 증가와 WTO 가입, 올림픽 유치에 따른 부동산 개발 기대심리 등에 주로 기인한 것으로 알려졌다. 중국의 부동산 산업은 2000년과 2001년 각각 GDP의 5.5%, 6.6%의 비중을 차지하였으며, 그 중 민간주택 부문 비중은 각각 3.3%, 4.0%로서 중국 경제 성장의 동력으로 작용하고 있다.

주택을 중심으로 부동산 개발 활발히 이루어져

지난 해 중국은 아파트를 중심으로 한 주택 관련 투자가 총 5,385억 위안(650억 달러)으로 2000년 대비 18.6% 증가하였고, 개발면적도 총 80,576m²로 2000년 대비 11.8% 증가하였다.

투자금액별로는 광둥(廣東) 719억 위안(87억 달러), 베이징(北京) 527억 위안(64억 달러), 상하이(上海) 486억 위안(59억 달러) 순이며, 시장(西藏), 저장(浙江), 지린(吉林) 등은 투자금액 증가율이 40~50%를 육박하였다. 면적상으로는

광둥, 저장(浙江), 베이징, 장쑤(江蘇)가 각각 2,662만 m², 2,564만 m², 2,237만 m² 및 2,111만 m²로, 이들 지역의 개발면적이 중국 전체 부동산 개발 면적의 30% 이상을 차지하였다.

부동산 시장 전망 밝지만은 않아

그러나, 지난 해 10월 이후 부동산 가격 상승으로 부동산 거래량이 급감하면서 부동산 산업이 침체되기 시작하였다.

금년 3월에 중국사회문제연구소가 실시한 설문조사에 따르면, 1년 이내에 주택 구매의사를 밝힌 응답자는 13%로 지난해와 동일하였으나, 1~3년 이내 주택 구입 희망의사를 밝힌 응답자는 지난해 50%에서 18.2%로 그 비중이 크게 하락하였다. 향후 3~5년 이내에 주택구입을 희망하거나 주택구입 의사가 전혀 없다는 응답도 45.9%로 그 비중이 2001년의 2배로 증가하여, 주택에 대한 개인의 소비 심리가 전반적으로 급속히 냉각되었음을 알 수 있다.

반면 지난 해 중국의 평균 주택가격은 m²당 2,304위안(278달러)으로 전년 대비 11% 상승하였으며, 베이징, 선전(深

圳) 등 주요 도시의 주택 가격은 평균 25%나 상승하였다. 베이징의 경우 2001년 상반기 거래면적은 13% 증가에 그쳤으나 거래금액은 41% 증가하였는데, 이는 주택가격이 m²당 4,700위안(568달러)으로 전국 평균의 2배 수준으로 상승했기 때문이다. 상하이와 선전도 m²당 3,600위안(435달러) 수준으로 상승하였다. 이러한 부동산 가격의 폭등은 토지사용권 취득비와 토지개발비 상승, 호화주택 위주의 부동산 개발 등에 따른 것으로 풀이된다.

가격 상승에 따른 공급 과잉도 우려되고 있다. 최근 부동산 공급 절대면적이 급증하고 있는데, 실제로 베이징의 경우 현재 2001년 총공급면적의 4배에 이르는 4,350만 m²가 개발중이며, 2001년 미분양된 910만 m²까지 합하면 이미 향후 5년간의 주택 공급면적을 확보한 셈이 된다.

중국 정부의 부동산 수요 확대 노력

내수 확대를 2002년 정책운용의 최우선 과제로 삼고 있는 중국 정부는 부동산 수요에 대해서도 확대정책을 견지하고 있으며, 금년 2월에는 이러한 정책의 일환으로 1996년 이후 8번째의 금리인하를 단행하였다. 또한, 국가계획위원회와 건설

부는 토지거래 수속비용을 인하하는 조치를 시행하여 부동산 거래를 장려한 바 있다. 이러한 조치 외에도 중국 정부는 내수 확대를 위해 우선적으로 내수 산업 관련 제도를 정비할 예정이다. 첫째, 주택법(住宅法), 도시임대차관리법(城市房屋租賃管理方法) 등 관련 법규, 규정을 금년 중 제정하여 부동산의 개인 소유권을 보장하고 토지가격, 세금, 개발 비용 등을 인하하는 동시에 부동산 임대 시장 활성화를 위한 기반을 마련한다. 둘째, 토지사용권 양도방식의 변경이다. 과거 협의를 통한 분배방식에서 내·외국인을 대상으로 한 공개입찰방식을 채택하여 거래의 투명성을 확보한다. 셋째, 부동산 중개 시스템의 정비이다. WTO 가입 이후 부동산 개발 및 중개업의 개방에 따라, 부동산 개발업체 및 부동산 중개인력의 자질을 높이는 방안을 마련한다. 다음으로 상업은행의 대출제도 개선이다. 중국 정부는 상업은행법(商業銀行法) 개정을 통하여 은행의 개인에 대한 주택담보대출을 활성화하고, 다양한 부동산 관련 보험 상품을 개발하며, 부동산 개발을 위한 정책금융기관도 설립하는 등 금융권을 통한 부동산 산업 지원을 강화할 계획인 것으로 알려졌다.

〈표〉 중국 평균 부동산자산 가격^{주)}
(2001년 9월말 기준)

단위 : 천 위안/m²

지역명	베이징	상하이	톈진	충칭	중국 전체 ^{주)}
금액	4.7	3.6	2.4	1.3	2.3

주: 주거지역 기준임.

자료: Business China, 2002. 3. 4.

선진 대출기법의 조기 정착과 조화로운 정책실시로 거품 걷어내야

그러나, 구체적인 부동산 가격 안정대책 없이 주택수요 확대 일변도의 정책은 자칫 중국 경제에 거품을 확대할 수 있다. 이러한 거품의 확대는 공기업 악성채무로 상당한 부담을 지고 있는 현재의 금융 시스템에 더 많은 부담을 지우는 결과를 초래할 수 있을 것이다. 이미 2001년 말의 개인 앞 부동산 담보대출 잔액은 6,400억 위안(773억 달러) 수준으로, 전체 개인 신규 대출금의 80% 이상이 부동산 담보대출인 것으로 알려지고 있다.

중국 정부는 중국 경제의 거품우려를 불식시키기 위하여 ① 토지개발비 인하, ② 부동산 개발과 관련한 각종 수수료 인하, ③ 정부의 주택 공급량 조절, ④ 중소형 위주의 주택개발로 실수요자의 부동

산 수요에 부응 등의 과제를 우선 해결하여야 할 것이다. 특히, 부동산 담보대출 확대를 통한 부동산 산업의 양적 성장보다는 은행이 개인 및 기업에 대한 신용평가시스템을 조기에 구축하도록 해야 할 것이다.

일반적으로 엔겔계수가 40% 이하에 이르면 주거 관련 지출이 총소득의 15~20%로 증가한다고 한다. 현재 중국의 주거비용 관련 지출이 10%에도 미치지 못함을 고려할 때, 중국은 부동산 산업의 발달 여지가 많이 남아 있다고 볼 수 있다. 가격 안정과 수급조절 등을 위한 위와 같은 노력이 지속된다면, 중국의 부동산 산업은 주택제도의 개혁, WTO 가입, 올림픽 유치에 따른 특수를 누리며 안정적으로 발달할 것으로 전망된다.

【李知彦】