

## 중국 주택 시장 현황 및 전망

## 부동산 경기 전망 밝아 완만한 상승세 기대

지난 몇 년간 활황세를 타던 중국 부동산 시장이 잠시 주춤하고 있다. 정부가 부동산 투기 억제책을 내놓아 집값 잡기에 나섰다. 하지만 중국 부동산 시장은 기대할 만한 호재가 무궁무진하다. 전 세계 사람들의 관심을 모으고 있는 중국 부동산 시장의 현황과 전망에 대해 살펴보자. 글 박상준 에디터 김소진

중국 부동산 시장은 토지 사용권과 건물 소유권제도가 정착되기 시작한 1990년대 들어 비로소 본격화되었다고 볼 수 있다. 부동산 시장의 발전 과정을 살펴보면 1978년 개혁 개방 이후 1980년 후반까지는 국가가 국민들에게 주택을 분배해 선택의 여지없이 가족 모두 한 집에서 사는 형태였다.

90년대 초에 접어들면서 정부는 서민들의 내 집 마련을 돕기 위해 소형 아파트 건설을 장려했다. 따라서 개발 업체들은 국가로부터 토지 사용권을 사들여 개발한 후 분양하기 시작했다. 이후 시중 자금이 부동산 시장에 몰리면서 가격이 폭등하자 중국 정부는 1993년 말 행정적인 수단을 동원해 은행자금의 부동산 유입을 차단하고 시장 관리를 강화했다. 중국은 정부 규제의 영향으로 2001년까지 잠시 안정적인 성장기를 맞았다. 하지만 2002년에는 정부가 공개 입찰 절차를 거쳐 토지 사용권을 받을 수 있도록 해 부동산 가격에 불을 당겼다. 여러 기업들이 경쟁적으로 입찰에 참여함으로써 토지 사용권 가격이 올라 주택 원가도 덩달아 올랐다. 중국 부동산 시장에 처음으로 복부인이 등장하기 시작한 것도 바로 이 시기다. 올 초까지 집값이 상승한 원인으로 공급 면적의 부족과 주택 투자 붐, 부동산 개발 업자 투기 등이 작용했다.

**5·11대책 영향으로 집값 상승세 잠시 둔화** 최근 중국판 부동산대책인 '5·11부동산 종합대책'의 영향으로 전국 주요 도시 중 하나인 상하이 집값이 최고 30~40% 하락한 것으로 나타났다. 상하이 주택가격 상승률(전년 동기 대비)은 올 2분기 11.6%로, 1분기 19.1%나 2003년 20.1%, 2004년 18.8%에 비해 크게 떨어졌다. 과거 상하이는 전국 평균 주택가격 상승률보다 2~4배 정도 높았던 데 비해 올 2분기에는 전국 평균 주택가격 상승률인 8.0%와 큰 차이가 나지 않았다. 중국 중앙정부는 2003년부터 경제 중심지인 상하이 시를 중심으로 주택가격이 급등하자 5월 11일 부동산 시장 안정을 위한 종합대책을 발표해 6월 1일부터 시행하고 있다. 주요 골자는 ▲일반주택 및 저가주택 공급 확대 ▲미개발 토지에 대한 방치세 부과 ▲보유 기간 2년 미만 주택 및 비서민용 주택 매도시 매매가의 5% 영업세(양도세) 부과 ▲보유 기간 2년 이상 주택 매도시 매매 차익 5% 부과 ▲상업은행의 부동산 대

출 관리 강화 등이다. 중국에서 주택가격 상승률이 가장 높았던 상하이도 올 3월부터 ▲분양 후 1년 이내 주택매각 시 영업세 부과 ▲2주택 이상 소유자 고금리 적용 ▲주택 매도시 대출상환 의무화 등의 법안이 시행에 들어갔다.

이 같은 정책의 영향으로 최근 2년 동안 연 20%에 버금가는 주택가격 상승률을 보였던 상하이가 2분기에는 11.6%(전년 동기 대비) 상승하는데 그쳤다. 그러나 최근 중국 경제의 중심 도시인 상하이와 북경의 고급 아파트 가격은 천정부지로 치솟고 있다. 상하이 황푸 강변 루자쭈이 지역에 위치한 탕신 아파트는 '중국의 타워팰리스'로 불리며 평당 평균 매매 가격이 36만 위안(4700만원)으로 뉴욕 맨해튼 중심가의 아파트 가격을 추월했다. 이 아파트 가격은 상하이뿐만 아니라 중국에서도 가장 비싼 수준이며 집한 채 가격이 최저 39억~234억원까지 분양되고 있다.

한편 2020년까지 중국의 도시화율은 55%에 이르고 도시 인구는 7억 명에 이를 것으로 예상된다. 도시의 인구 증가에 따른 주택 수요와 고도 성장에 따른 국민소득 증가로 대형·고급 아파트 수요가 점차 늘어날 것으로 보인다. 또한 올림픽과 엑스포 등 국제 행사를 앞두고 외국인 투자도 활발해질 전망이다. 내년에는 정부의 강력한 긴축정책 영향으로 경제 성장세가 다소 둔화되겠지만 서서히 연속 회복할 전망이다.

장기적으로 보면 공급면적이 줄어들어 주택가격이 다시 상승할 가능성이 높다. 또한 위안화 추가 절상과 2008년 올림픽, 2010년 상하이 엑스포 개최에 대한 기대감을 감안할 때 내년부터는 부동산 경기가 안정적인 상승세로 전환할 전망이다. 그러나 중국 정부의 부동산 과열 방지에 대한 의지가 확고하기 때문에 지난 2년과 같은 급격한 상승보다는 완만한 상승이 있을 것으로 전망된다. ■



\* 박상준님은 현재 우리은행 대치동지점 부지점장(PB팀장)이며, 건국대 중국부동산연구회 회장을 맡고 있습니다. 또한 건국대 국제부동산 대학원에서 (중국 부동산 시장 현황 및 전망에 관한 연구)라는 졸업논문문을 썼습니다. (PS0007@wooribank.com)