

세계 경제 불황 속 중국 부동산 시장

상하이 도심에 불이 꺼졌다

지난해 9월, 올림픽 개최국이었던 중국이 연이어 터지는 악재로 몸서리를 치고 있다. 멜라민 사태와 쓰촨성 지진에 이어 세계 경제 위기 영향으로 올림픽 특수는커녕, 경기 불황을 극복하기 위한 종합적인 대책 마련에 부심하고 있다. 하지만 집값 하락과 미분양 증가 등으로 부동산 시장 침체의 골은 더욱 깊어지고 있다. 세계 경제 불황 속에서 중국 부동산 시장의 상황은 어찌지 살펴보았다. 에디터 김소진 글 Allan Air(중국 부동산 매거진 <Realty Asia> 에디터) 사진 <NOBLE ASSET>



최근 몇 년 동안 중국의 주요 도시를 중심으로 고층 주상복합 건물들이 계속 지어졌다. 하지만 지금 중국 상하이에 수 많은 고층 주상복합 건물과 아파트들을 바라보면, 밤에 불 꺼진 집들이 수두룩하다.

최근 금융권의 대출 규제가 심화되면서 요즘엔 집을 구입하기도, 팔기도 힘든 상황이다. 또 투자자들이 손실을 줄이기 위해 보유 자산을 헐값에 내놓으면서 공급 물량이 넘쳐나고 있다.

저가형 아파트를 포함해서 상당히 많은 공급 물량의 증가는 베이징 부동산 시장의 반등에 일부 부정적인 영향을 줄 것으로 보인다. 작년 10월과 11월 두 달 동안 약 80개의 상업 및 주거 시설의 판매 물량이 쏟아졌다.

최근 상하이 부동산 시장의 상황은 좋지 않다. 지난 몇 달간은 부동산 가격이 다소 안정세를 나타냈지만 지금은 가격 하락세를 보이고 있다. 중국을 대표하는 대형 부동산 개발 업체인 Vanke는 2007년 같은 기간의 분양가보다 35% 떨어졌다고 한다.

외국 투자자들은 분양가를 할인하는 부동산 물건이 나오기를 기다리고 있으며, 중국 정부는 부동산 가격 하락과 대규모 기업체 파산이 불거지자 2007년 말 시장을 안정시키기 위해 내놓았던 강력한 규제책들을 완화하고 있다.

Pacific Alliance 사의 Chris Gradel 매니징 파트너는 “앞으로 더 많은 사람들이 더 많은 물량을 내놓을 수밖에 없는 상황에 처할 것”이라고 전했다. 또한 이는 소규모 개발 업체들을 더 힘들게 하는 요인이 될 거라고 내다봤다. 아직까지 개발 업체들의 파산은 보도되지 않고 있다. 난징 지역 부동산 업계의 큰손인 Liu Fulin 씨는 작년 2월 주택 건설 사업을 접었다. 중국의 다른 동부 지역에 있는 Nanjing Panlong Jinling 부동산 개발 업체도 지난해 7월 파산했다. 상황이 더욱 악화될수록 대형 업체들도 이를 비껴가지

못할 것으로 예상된다. 실제로 국내 최대 부동산 중개 회사 중 하나인 Changhui는 1800개 지점 중 절반 정도가 문을 닫았다.

부동산 거래 감소 속 가격 10~40% 급락

중국의 수출 성장률 감소와 주식 시장의 폭락으로 인해 최근 경기 침체가 더욱 심화됐다. 경제학자들은 최근 상황을 종합적으로 살펴볼 때 중국의 경제 성장이 10%를 육박해 여러 나라에서 부러움을 샀지만, 지금은 둔화되는 양상을 보이고 있다고 전한다.

일부 지역의 부동산 가격은 10~40%까지 떨어진 반면, 어떤 지역은 부동산 거래의 감소에 이어 가격 하락 폭이 아직은 덜한 편이다. 예를 들면, 북동부 지역의 하얼빈에서는 2007년 같은 기간 대비 집값이 약 4% 정도 떨어졌음에도 불구하고 주택 거래가 2/3 정도 감소했다. 중국 동부 지역의 사면에 위치한 부동산 브로커 Hwang Sha 씨는 “사람들이 부동산을 살지 말지를 더욱더 신중히 고려하고 있다”고 말한다.

중국 내륙에 위치한 도시들은 비교적 타격을 덜 받았다. 중국 남서부의 가장 큰 도시, 충칭에 있는 부동산 에이전트 Dan Yan 씨는 “주택 거래량이 지난해 연말까지 20~30% 감소했다. 하지만 부동산 가격은 1㎡ 당 730달러 수준보다 더 떨어지지 않았다”고 한다.

한편, 미국의 서브프라임 사태와 달리, 중국은 부동산 시장의 약세로 인해 금융 시스템의 활성화나 안정성에는 위협을 가하지 못할 것으로 보인다. 시티 그룹과 JP 모건은 부동산 개발 업체에 좋은 조건을 제시해 중국에 투자하고 싶다는 의사를 밝혔다. 하지만 이들 두 회사는 미국의 서브프라임 사태와 경기 침체에 상당한 영향을 미쳤기 때문에 이들이 중국에 투자하는 게 그리 달갑지만은 않은 듯하다. ☹

