



중국 부동산시장 거품 논란

왕양비 연구원

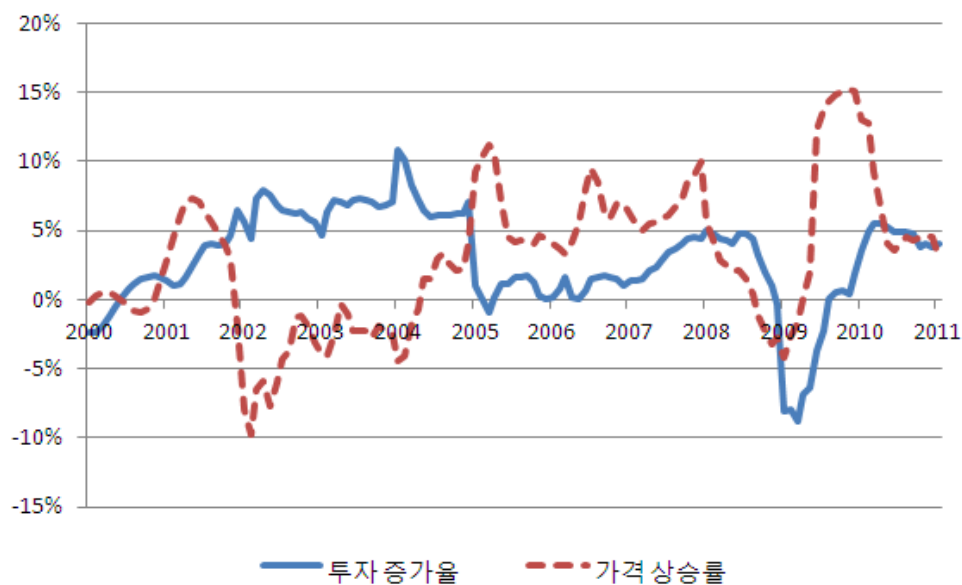
요약

■ 중국 부동산 시장은 지속적인 투자 확대와 가격 상승으로 거품 우려가 커지고 있다. 그러나 일부 전문가들은 중국 주택가격 상승이 경제성장에 따른 정상적인 결과이며 거품 우려는 서구학자들이 중국 부동산 시장 데이터를 왜곡 해석한 결과라고 주장하고 있다.

■ 중국 부동산 시장은 지속적인 투자 확대와 부동산 가격 상승으로 거품 우려가 제기되고 있음.

● 중국 부동산 시장의 경우 2004년 이후 글로벌 금융위기가 심각했던 시기(2008년 말~2009년 1/4 분기)를 제외하고 지속적으로 투자가 확대되고 가격도 상승함.

〈그림 1〉 중국 부동산 투자 증가율 및 주택가격 상승률

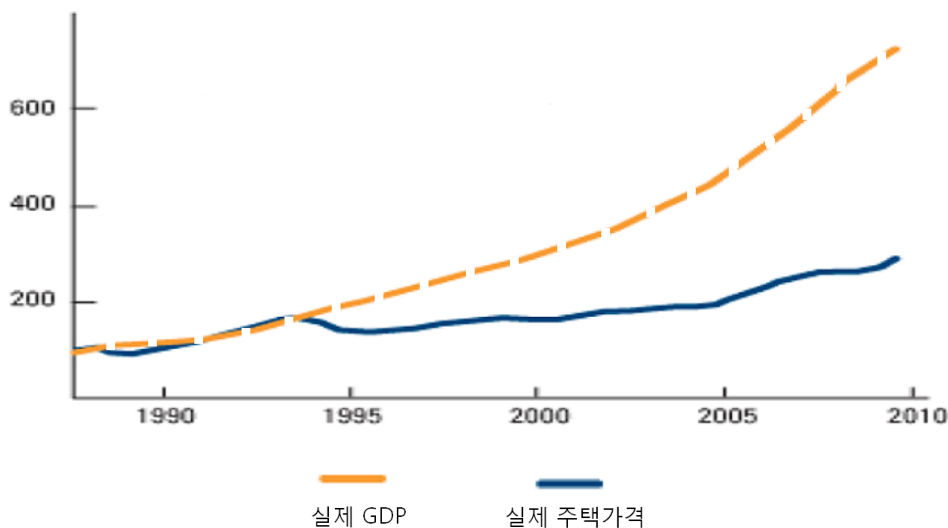


- 특히 정부의 경기부양정책과 풍부한 유동성을 바탕으로 2010년 들어 부동산 투자가 크게 증가하고 주택가격이 급등하자 부동산 시장의 거품 우려가 제기되기 시작함.
- 이에 따라 정책 당국은 2010년 4월 이후 세 차례에 걸쳐 부동산 통제정책(주택 구입자 호적 제한, 가계별 주택 구입 수 제한, 부동산 대출 규제 강화 등)과 일련의 긴축정책을 시행하였으나 주택가격 상승과 부동산 투자 확대는 지속되고 있음.

■ 그러나 일부 전문가들은 중국 부동산 투자 증가와 가격 상승은 중국의 높은 경제성장에 따른 정상적인 결과라고 주장하면서 부동산 시장의 거품 우려를 일축함.

- BCA 리서치는 2010년 현재 중국의 주택가격이 1990년보다 2배 이상 상승하였지만 10여 년간 지속된 중국경제의 고성장을 고려할 때 거품을 우려할 정도로 비정상적인 수준은 아니라고 주장함.

〈그림 2〉 중국의 주택가격 상승과 경제성장 대비



주 : 1988년 GDP와 주택가격 = 100
자료 : BCA Research

■ 또한 주택공급이 과잉이고 높아진 주택가격을 근로자들이 감당할 수 없기 때문에 부동산 가격이 폭락할 것이라는 비관적 전망에 대해서도 이들은 중국 부동산 시장을 수요·공급 원리에 따라 단순하게 평가하는 것이 적절하지 않다는 의견을 제시함.

- 미국 엔론(Enron Corporation)의 파산을 성공적으로 예언했던 Kynikos의 회장과 설립자인 차노(Jim Chanos) 등은 중국에서 건설 중인 주택 면적이 수요자에게 매각된 주택 면적 보다 크기 때문에 향후 주택공급이 수요보다 과다할 것이라고 판단하였음.
 - 그러나 이에 대해 메릴린치(Bank of America Merrill Lynch)의 연구원 루팅(Lu Ting)은 중국 부동산 사업자가 토지방치 관련 처벌을 피하기 위해 건설 중인 주택 면적을 허위로 과장 보고하는 경우가 많아 건설 중인 주택 면적보다는 완공된 주택 면적으로 주택공급을 평가하는 것이 더 적절하다고 주장함.
- 높아진 주택가격을 근로자가 감당할 수 없어 주택분양시장이 침체될 수 있다는 의견에서 대해서도 BCA 리서치는 최근 5년간 일반 근로자의 임금상승률이 연평균 10%에 달하기 때문에 주택가격을 충분히 감당할 수 있을 것으로 판단하였음.
 - 2011년 1/4분기 이후 일부 도시의 주택가격이 하락하고 있지만 이는 정부가 2010년 10월부터 시행한 주택구입통제 정책에 기인 한 것이며, 중국의 도시화 진전에 따라 주택가격에 대한 비탄력적 주택수요가 여전히 높다고 주장함.

■ 중국 부동산 시장의 거품 논란이 주목받고 있는 것은 그 동안 중국경제의 고성장(GDP)이 고정자산투자에 과도하게 의존하여 중국 부동산 시장의 거품 붕괴와 중국경제의 경착륙 가능성이 밀접하게 연관되어 있기 때문임.

- 중국의 경제성장(GDP)에서 고정자산투자의 기여율이 50%에 달하고 있기 때문에 부동산 거품이 실제 한다면 중국경제가 경착륙할 가능성이 매우 높으며 이에 따라 중국의 부동산 시장을 예의주시할 필요가 있음. [kiri](#)