

Post Olympic, 중국 부동산 시장

# 거품 빠진 후 안정세 보일 듯

2008 중국 베이징 올림픽이 폐막했다. 얼마 전까지 폭설과 티베트 사태, 쓰촨성 대지진 등 연이은 악재로 비틀거리던 13억 중국 대륙이 하나가 되어 축제 분위기에 휩싸였다 제자리로 돌아갔다. 수년간 유례 없는 급성장으로 전 세계의 이목을 집중시켜온 중국. 올림픽맞이 경제 특수에 대한 기대감에 끝없이 솟아오르던 대도시들의 스카이라인은 올림픽 이후에도 드라마틱한 변화를 계속할 수 있을까? 최근 증시 폭락과 함께 생각이 우려되고 있는 중국 부동산 시장을 들여다본다. 에디터 강구술 사진 <NOBLE ASSET>



거침없이 질주하고 있는 중국의 성장세가 눈부시다. 불과 3년 전 베이징이나 상하이에 갔던 사람이 지금 다시 방문하면 '상전벽해' 가 따로 없는 신도시를 맞닥뜨리고는 깜짝 놀랄 정도. 마스터카드의 '2008 마스터카드 세계 경제 도시 지수' 에서 상하이를 세계 선진 도시들 중 24위에 랭크했다. 지수에 포함된 아시아 주요 도시들 중 1/5이 상하이를 비롯해 베이징, 선전, 청두, 충칭 같은 중국 도시들이다. 상하이 푸둥 지역에는 외국계와 로컬 금융 회사들이 밀집해 있다. 한 투자 전문가는 "중국인들은 더 이상 한국을 중요한 사업 파트너로 고려하지 않는다. 골드만삭스와 메릴린치, 리먼브라더스 등 세계적인 거물들이 진출해 이미 그러한 큰손들과 거래하고 있기 때문"이

라고 전한다. "상하이에 가면 서울보다 서구인들이 더 많고, 외국인과 중국인이 섞여 있는 게 자연스러운 분위기"라는 게 상하이를 다녀온 사람들의 한결같은 목소리다.

## 먹구름 드리운 중국 증시

세계 은행이 발표한 '세계 발전 지수(World Development Indicators 2007)' 에 따르면, 중국은 2006년 국내 총생산(GDP)이 2조 6447억 달러에 달해 미국과 일본, 독일에 이어 세계 4대 경제 대국으로 자리 잡았다. 지난 2003년 골드만삭스는 중국의 GDP가 2016년에는 일본을, 2041년에



는 미국을 추월할 거라는 보고서를 내놓았다. 미국의 싱크탱크인 카네기 재단도 중국이 2035년에 미국을 제치고 세계 1위 경제 대국이 될 것이며, 2050년에는 미국 두 배 규모의 GDP를 기록할 것으로 예측했다. “중국 위안화는 달러를 대체할 유일한 통화로 2010년대 후반에는 세계 기축통화가 될 것”이라는 투자 전문가 짐 로저스(Jim Rogers)의 예언 또한 중국의 위상에 힘을 실는다.

그러나 최근 중국 경제에 이상한 기운이 감지되고 있다. 지난해 국내에서도 핫이슈로 떠올랐을 만큼 활황이었던 중국 증시가 연일 급락해 투자자들에게 깊은 근심을 안겨줬다. 미국 경제 전문지인 <포브스(Forbes)>는 중국 증

시의 바닥을 1200선으로 예측해, 2000~2500선을 바닥으로 보던 전문가들의 기존 예측보다 훨씬 낮은 선을 제시했다. 세계 은행은 매년 두 자릿수를 기록하던 중국의 경제 성장률을 올해 9.8%로 전망했고, 인플레이션 수준은 기존에 발표했던 4.5%에서 7.0%로 훨씬 높은 수치로 수정했다. 소비자 물가 지수(CPI)는 지난해부터 계속 상승해 올 초 연속 8%대를 웃돌다가 지난 5월 다소 떨어졌으나 여전히 인플레이션 압력이 심각한 상태다. 중국 경제가 그늘져 보이는 또 다른 이유는 위안화 절상. 지난달 달러에 대한 위안화 가치가 올해 들어 54번째 신기록을 깨며 사상 최고치를 기록했다. 이로 인해 중국 경제 성장의 핵심 동력인 수출 시장이 얼어붙어 무역 흑자가 줄어들어 단기 투기 자금인 핫머니도 몰려들어 경제에 대한 우려를 가중시키고 있다.

#### ‘중국판 서브프라임’ 위기

과열 논란이 있을 만큼 끝을 모르고 뛰어오르던 부동산 시장도 ‘돈가뭄’으로 냉각된 분위기다. 국가통계국은 지난 5월, 중국의 주택 개발 경기 지수가 103.34로 6개월 연속 하락했다고 발표했다. 국가발전개혁위원회의 조사 결과도 냉랭한 시장 상황을 보여준다. “몇 개월간 가격 상승세가 둔화되다가 5월에도 조사 대상 70개 도시의 신규 주택 가격이 전월 대비 0.6% 하락했고, 기존 주택 가격도 1.5% 하락했다”는 것이다.

가격 하락뿐 아니라 거래량도 눈에 띄게 감소하고 있으며, 주요 대도시에서도 상황이 심각하다. 주택도시지방건설부가 40개 도시를 대상으로 조사한 결과, 1~5월의 주택 거래량이 지난해보다 20~25% 감소했는데, 베이징과 상하이, 선전 등 중심 도

시들에서도 이 같은 현상이 확산되고 있는 것으로 나타났다. 베이징 통계국 자료에 따르면, 5월 한 달간 매매가 성사된 주택 수는 7758채로 지난해 같은 기간의 9881채에 비해 21.5% 감소했다. 베이징은 그나마 상황이 나은 편이다. 선전의 경우 올해 1~5월 사이에 주택 가격이 30%나 폭락해 ‘버블 붕괴’ 논란이 일기도 했다. 경제 도시 상하이도 구베이, 징안, 황푸 등 중심가에서 거래량이 감소하면서 일부 주택 가격이 최근 2개월간 10% 이상 하락했고, 5월 아파트 거래량도 지난해 같은 기간에 비해 무려 55.5%나 감소했다. 이렇다 보니 베이징과 상하이 등 주요 대도시에서 많은 아파트 건설 업체들이 가격을 낮춰 분양하고 있는 실정이다.



2



3



4

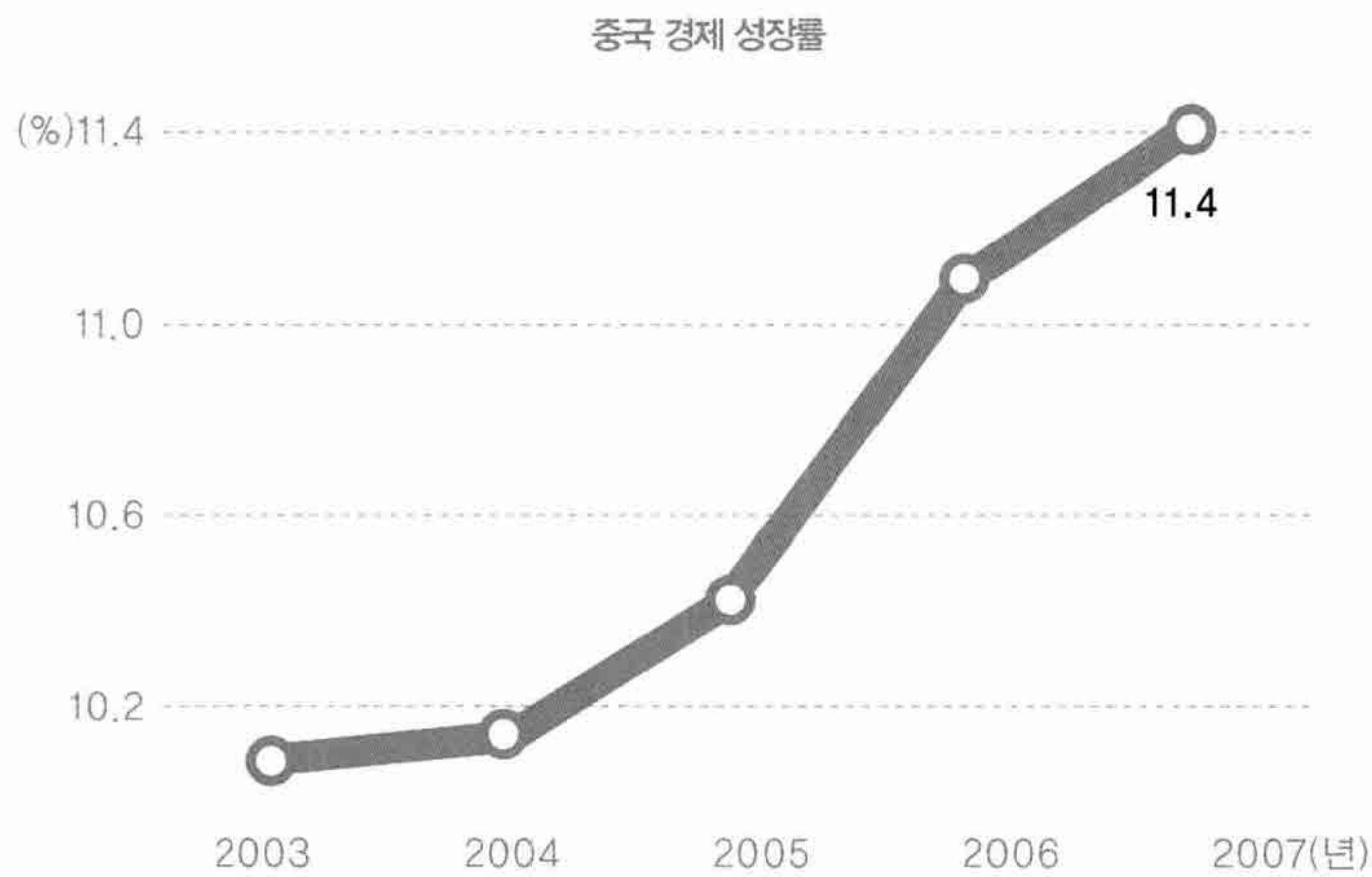
1 베이징 주택 시장은 침체 상태지만, 도시화로 여전히 많은 인구가 몰려들고 있다. 2 상하이 등 주요 도시에는 고도 성장과 개인 소득 증가로 부동산 시장의 성장세가 예측된다. 3 최근 주택 시장이 급격하게 위축되고 있는 수도 베이징의 중심가. 4 '새 둥지'를 형상화한 베이징 올림픽 메인 스타디움은 10만 명을 수용할 수 있는 규모로 이곳에서 개·폐회식이 열렸다.

금융기관들도 주택 시장 침체로 이중고를 겪고 있다. 주택 거래가 감소하면서 은행들이 부동산 대출 이자율을 깎아주고 있는 데도 대출 증가율이 계속 떨어지고 있다. 뿐만 아니라 부동산 개발 업체의 심각한 자금난으로 빌려준 자금을 되돌려 받기 쉽지 않은 것도 큰 문제다. 시장 침체의 원인으로 아직 불안한 경제 상황과 공급 과잉, 주가 하락, 신용 위기, 은행의 긴축 정책과 대출 규제 등이 지적되면서, 최악의 경우 미국 서브프라임 모기지 사태 같은 금융 위기가 올 수도 있다는 우려가 커지고 있다.

#### Buy China? Sell China?

올림픽 후 중국 경제는 또다시 큰 전환점을 맞이할 것이 틀림없다. 올림픽 이후 중국 경제와 부동산 시장이 어디로 갈 것인지에 대한 예측은 중국이 가진 역동성만큼이나 다양하다. 전문가들도 쉽사리 일치된 의견을 내놓지 못하고, 얼마 전 제시했던 의견도 다시 정정하는 사례도 적지 않다. 일단 올림픽이 끝난 후 단기적으로는 중국 경제가 어려움을 겪을 가능성이 있다. 중국 경제는 지난 2003~2007년 연속 두 자릿수 경제 성장률을 기록했지만, 이러한 고도 성장이 장기간 지속될 수는 없다는 얘기다. 국가통계국의 쉬셴춘(許憲春) 부국장은 “중국 경제가 이미 조정기에 진입해 앞으로 몇 년간 경제 성장이 둔화될 것”이라고 의견을 밝혔다.

그러나 중국 경제에 대한 장기적인 전망은 대체로 긍정적인 편이다. 유동성



이 풍부한 중국 금융 시장을 향해 세계적인 투자 은행들이 앞다퉈 진출하고 있기 때문이다. 중국 거시 경제 경기 예고 지수가 지난해에는 4개월 연속 경기 과열 조짐을 보이는 '황색등'을 켜으나, 올해 1월부터 5월까지의 연속 '녹색등'을 밝혀 경기 안정권에 진입했음을 나타냈다.

올림픽 이후에도 중국 경제가 계속 성장할 것으로 전망하는 전문가들도 많다. 올림픽 준비로 국가적 인프라가 충분히 개선됐고, 중국의 거시 경제 현황도 몇 차례 조정을 거치며 안정돼 성장 잠재력이 있다는 것이다. 모건스탠리의 왕칭(王慶) 중국 담당 수석 이코노미스트는 5월, 신화통신의 보도를 통해 "올해에도 중국 경제는 안정적으로 성장할 것이며 올림픽 이후에도 쇠퇴하지 않을 것"이라고 전망했다. 그는 "역사적으로 올림픽 개최 도시가 개최국 경제에서 큰 비중을 차지할 경우 올림픽 후 경제 쇠퇴가 뚜렷하게 나타나나 중국은 전체 경제에서 베이징이 차지하는 비중이 크지 않고 거시 경제 상황도 안정적"이라고 말했다. 투자 은행 골드만삭스도 올림픽 이후 중국이 9~10%에 달하는 높은 경제 성장률을 유지할 것으로 전망했다. 인민은행의 판강(樊綱) 통화정책위원은 '2008년 올림픽 경제 베이징 포럼'에서 "올림픽으로 인프라가 크게 개선됐고, 중국이 이미 지난해 하반기부터 경기 전반에 걸쳐 조정을 거쳤기 때문에 올림픽 이후에도 안정적으로 발전할 것"이라고 말했다. 저명한 경제학자인 리이닝(歷以寧) 베이징대학 광화관리학원 명예원장도 중국 경제가 꾸준히 성장할 것이라고 주장했다.

### 중국 집값 당분간 계속 하락할 듯

중국 증시에 대해 항상 긍정론을 강하게 주장해온 투자 전문가 짐 로저스는 한 인터뷰에서 "중국 주가가 폭락해도 주식은 사겠지만 부동산은 결코 사지 않을 것"이라고 말해 화제가 됐다. 중국 경제는 지속적으로 발전하고 있어 투자 가치가 있지만, 정부가 강력하게 규제하고 있는 부동산에는 투자하지 않겠다는 것이다.

올림픽 후 중국 경제에 대해 낙관론이 적잖은 데 비해 부동산 시장에 대한 전망은 좀더 어둡다. 현지 부동산 중개 업체들은 올림픽 후 시내 공실률이 높아지고 임대료와 거래 가격이 하락하는 등 시장 위축을 걱정하고 있다. 골드만삭스는 상하이 등 주요 도시들에서 분양 상황이 계속 악화되고 있다고 지적하며, 부동산 개발 업체들의 상반기 분양 실적이 올해 목표의 30%에 불과할 거라고 전망했다. 공상은행 도시금융연구소는 보고서를 통해 "정부의 부동산 대출 규제 정책으로 은행들이 대출을 줄여 부동산 개발 업체들의 자금난이 더욱 심화될 것"으로 전망했다. 이러한 현상이 집값 하락의 신호탄이 될 것으로 보인다. 공상은행은 "2006년 이후 투기로 과열된 가격이 제자리를 찾는 것"이라고 밝혔다.

중국 전국인민대표대회(全人大)의 위안차오(袁超) 대표도 2006~2007년 부동산 개발업자의 폭리 추구와 권력 부패 때문에 주택 가격이 과도하게 뛰었다"며, "아직도 집값이 50% 정도 더 떨어질 수 있다"는 충격 발언을 하기도 했다.

그러나 장기적으로는 부동산 시장 역시 다시 살아날 거라는 견해가 많다. 중국 부동산은 앞으로도 꾸준히 성장할 만한 잠재력이 충분하며, 지금이 투자 적기라는 시각이다. 최근 <월스트리트 저널(WSJ)>은 "중국 부동산 거래량이 현저히 줄고 있으며 가격 상승폭도 축소됐지만 일시적인 현상일 뿐 장기적으로는 가격이 계속 오를 것"이라고 보도했고, 중국 사회과학원(CASS)도 올해 초 부동산 시장이 침체됐지만 주택 가격이 하락세로 완전히 돌아섰다고 판단하기엔 아직 이르다고 주장했다. 현지 전문가들은 "부동산 시장 침체에 대한 우려가 높지만, 여전히 주택을 구입하고자 하는 사람들이 많아 수요는 충분하다"고 말한다. 많은 인구가 도시로 몰려들고 있으며, 급격한 도시화와 고도 성장으로 개인 소득이 증가하면서 주택 수요가 급증하고 있는 것도 장기적인 성장세를 예측케 하는 대목이다. 올림픽 이후 경제 성장과 함께 부동산 시장이 크게 성장했던 다른 여러 국가들의 사례도 이를 뒷받침한다.

열기가 한풀 꺾인 중국 부동산 시장의 조정 국면은 당분간 지속될 것으로 보인다. 부동산 시장의 심각한 자금 문제가 풀리지 않는 한 내년 상반기까지 시장이 침체될 거라는 전망이 우세하다. 중국 정부가 하늘 높은 줄 모르고 치솟는 집값을 잡기 위해 지난해부터 펼친 대출 억제 정책의 효과로 투기가 차단됐고, 거품이 심했던 베이징과 상하이 등 대도시를 중심으로 올해 주택 가격이 조정될 거라는 전망이다. 특히 올해 9월까지 금융 문제로 인해 중국 부동산 시장이 최대 고비를 맞을 것으로 보여 향후 추이가 주목되고 있다. 13억 인구나 거대한 면적만큼이나 다양한 기회와 위험을 지닌 중국 경제가 앞으로 어디로 갈지, 신중하게 지켜봐야 할 일이다. ☺