

중국 부동산시장, 숲과 나무 모두를 보아야 해답이 있다

서창배 부경대학교 교수

중국경제는 안정적인가? 이러한 질문과 함께 중국경제를 둘러싼 낙관론과 비관론이 첨예하게 대립 중이다. 전 세계 경제가 뉴 노멀(New Normal)시대에 진입하며 중국의 경제성장률, 특히 경착륙 여부에 대한 관심이 더욱 고조되고 있다. 올해 초, ‘메릴린치’의 중국경제보고서가 중국경제 경착륙의 가능성 정도를 전망했다면, ‘조지 소로스’는 경착륙의 불가피성을, 그리고 ‘콘퍼런스보드’는 이미 경착륙에 진입했다며 기정사실화하기도 했다. 더욱이 시진핑(習近平)·리커창(李克強)정부가 신창타이(新常态)의 중속(中速)성장시대 진입을 공식화함으로써 중국경제의 위기론을 둘러싼 논쟁은 더욱 가열되는 분위기이다. 이에 따라, 중국 의존도가 높은 한국경제도 중국경제의 변화에 매우 민감하게 일희일비(一喜一悲)하고 있으며 특히 언론들의 중국경제 리스크 보도는 과히 경쟁적이라 할 수 있다.

과연 중국경제는 추락하고 있는 것일까? 현재 중국경제의 경착륙 여부에 큰 축을 담당하는 요인 중 하나는 ‘부동산시장’의 버블 가능성과 버블의 폭락에 따른 소비시장의 위기 가능성일 것이다. 세계경제포럼(WEF)은 최근 중국경제의 주요 문제점으로, 첫째, 부동산 및 주식 시장의 버블, 둘째, 각종 부채 증가, 셋째, (국유)중비기업 미해결 등을 지적했다. 그 중, 첫 번째 문제점으로 부동산 버블을 지적하였음은 버블 붕괴에 따른 중국경제 전반에 미칠 경제적 충격을 크게 보았기 때문일 것이다.

중국의 국토면적 만큼이나 중국경제 및 중국부동산시장을 살펴보기 위해서는 전체적인 흐름과 함께 지역별로 세분화하여 살펴볼 필요가 있다. 중국만큼 지역별로 다양한 모습을 보이는 경제도 찾아보기 힘들기 때문이다. 이를 반영하듯 현재의 중국 부동산시장에는 다음과 같이 지역별로 양극화된 두 종류의 버블이 존재하고 있는 것으로 평가된다.

첫째, 1~2선 주요 대도시들을 중심으로 발생하고 있는 과열현상에 따른 부동산 '가격 버블' 현상이다. 만일 1~2선 주요 대도시들의 부동산 가격 폭락과 함께 대출금리 상승이 동반될 경우 투자자들은 물론이고 대출상환 지연에 따른 금융권의 부실채권 상승 등으로 중국경제 전반에 큰 어려움을 초래할 것이다. 그런데, 대다수의 1~2선 도시들은 아직까지 수요 대비 공급 부족현상이 크기 때문에 가격 폭락의 가능성이 다소 희박하다고 판단되며, 당분간 가격 상승은 계속될 것으로 보인다.

둘째, 부동산 거래 침체에 따른 3~4선 중소도시들의 '투자(재고) 버블' 현상이다. 3~4선 도시들은 신형도시화 추진과 더불어 건설투자는 많으나 실제 수요자가 부족, 즉 공급 대비 수요가 부족한 도시들이 많아지고 있다는 점에서 크게 주목된다. 3~4선 도시에는 미분양 주택의 증가와 더불어 실제 거주자가 없는 유령도시들이 증가하고 있으며, 이는 지방정부에도 큰 부담으로 작용하고 있다. 이처럼 3~4선 중소도시들은 부동산 수요자를 대폭적으로 확보하지 못할 경우 건설사들이 연쇄 도산은 물론이고 관련 금융기관, 지방정부 등 전반적인 악순환으로 이어질 수 있는데, 수요자 확보가 여전히 요원하다는 점에서 큰 문제점이 아닐 수 없다.

전반적으로 살펴볼 때, 단기/중기적으로는 1~2선 대도시보다는 3~4선 중소도시들의 부동산시장 상황이 큰 문제이며 그 해결책도 요원하다는 점에서 우려가 된다. 따라서 앞으로 중국정부가 추진할 부동산시장관련 주요 정책도 1~2선 대도시와 3~4선 중소도시들을 엄격히 구분하여 지역별로 상반된 대책을 통한 부동산시장 안정화에 주력할 것으로 생각한다. 첫째, 1~2선 대도시의 경우, 부동산 가격 과열현상을 안정시키기 위한 강력한 규제책이 예상된다. 지난 3월부터 중국정부는 상하이(上海), 선전(深圳), 우한(武漢) 등 1~2선 도시들을 중심으로 부동산 규제강화 정책으로 선회하고 있다. 둘째, 3~4선 중소도시의 경우, 부동산 재고 압력 해소를 위한 보다 강력한 부동산 부양책의 추진이 예상된다. 특히 3~4선 중소도시들의 부동산 재고 해결 문제는 중국 전체 부동산시장의 활성화 및 안정 확보를 위해 매우 중요하다는 점에서 주목되기 때문이다. 이를 반영하듯, 10월 들어 시진핑 주석(중앙재경영도소조, 10.10)과 리커창 총리(중앙당교, 10.23) 모두 '부동산 재고문제의 해결'과 '부동산산업의 지속발전'을 강조한 바 있어, 호구(戶口)제도 개혁과 같은 근본적인 해결책을 비롯한 계약금 부담률 완화, 금리인하 등 각종 완화정책을 강화할 것으로 예상된다.

다만, 중국 부동산시장의 상승·하락 주기가 2.5~3.5년 정도로 비교적 짧고 2016년 4월을 정점으로 다시 하락세로 전환한 점 등을 놓고 볼 때 2016년 말부터 중국 부동산 시장이 전반적인 하락세로 진입할 가능성이 있어 예의 주시할 필요가 있다. 따라서 한국기업들의 중국시장 진출 및 비즈니스전략도 1~2선 및 3~4선 도시별로 세분화하여 추진할 필요가 있으며, 부동산시장 침체 가능성과 그에 따른 소비시장 영향 등에 대비도 필요하다고 생각한다.

전반적으로 볼 때, 중국경제는 여전히 순항 중이며 지속가능한 발전을 위해 조정 중인 상태라고 생각한다. 경제성장률, 수출증가율 등 일부 통계지표만을 놓고 평가한다면 충분히 부정적으로 볼 수 있다. 그러나 중국의 경제성장 기초가 근본적으로 변화하기 시작한 2006년 이전과 이후를 비교해보면 아직까지는 순항 중이라고 판단된다. 중국은 2006년부터 시작한 11차 5개년 계획(規劃)부터 이전까지의 양적(量的) 성장이 아닌 질적(質的) 성장으로 전환하였다. 이는 성장정책의 내용 면에서도 많은 변화를 가져와 '불균형성장'에서 '균형성장'으로, '정부주도'에서 '민간부문 확대'로, '2차 산업'중심에서 '3차 산업'발전으로, 'SOC투자'중심에서 '내수 확대'로, '노동집약적' 산업구조에서 '기술 집약적' 산업구조로 탈바꿈 중이다. 그럼에도 미국, EU, 일본 등 선진국들의 전체적인 모습과 비교하면 여전히 미흡한 수준이고 불안정하게 판단할 수 있으나, 양측의 시장 경제 역사가 지닌 절대적 시간 값을 고려하면 중국이 지닌 각종 문제점들은 과도기적 현상임을 알 수 있을 것이다. 따라서 우리에게 필요한 것은 중국경제를 판단함에 있어 하나하나의 나무들만 보고 일희일비(一喜一悲)하기보다는 전반적인 숲의 모습을 함께 살펴봄으로써 단기보다는 중·장기를 대비할 줄 아는 균형 잡힌 시각이라고 생각한다.