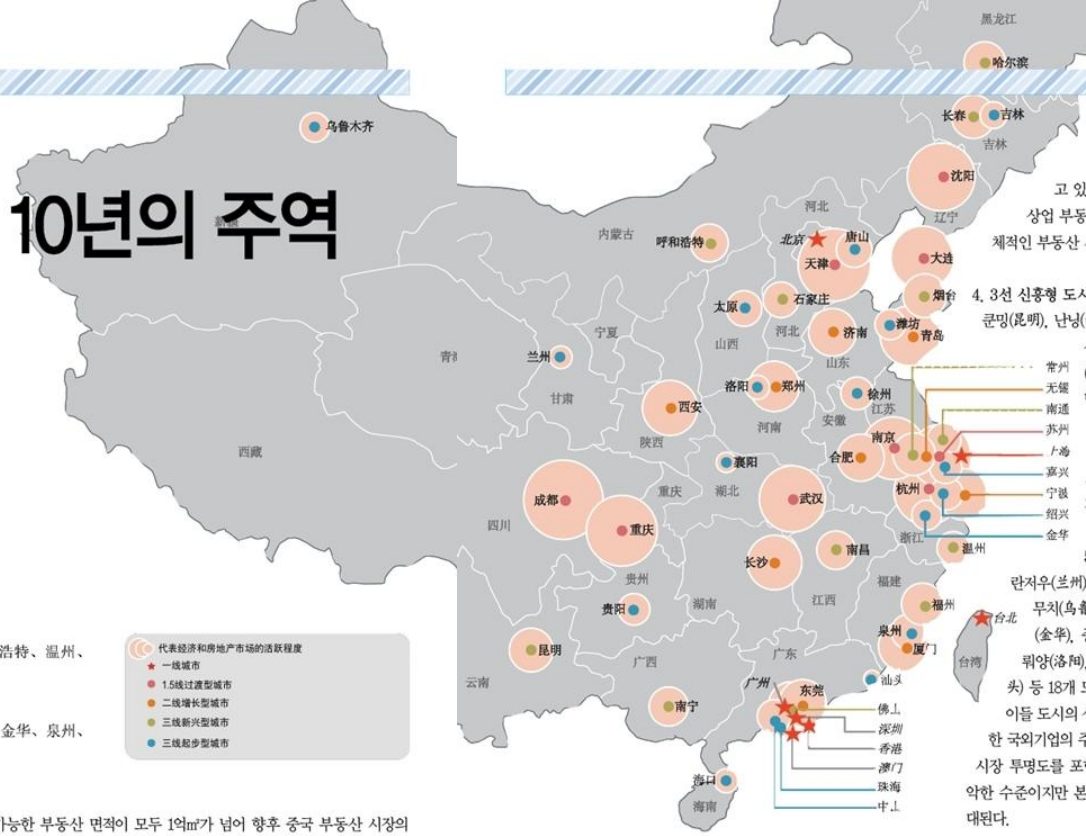
중국 부동산 미래 10년의 주역

1.5선 도시



一线城市（核心型）:
北京、上海、广州、深圳

1.5线城市(过渡型):
成都、重庆、沈阳、杭州、天津、大连、武汉、苏州、南京

二线城市(增长型):
青岛、厦门、西安、宁波、长沙、合肥、郑州、无锡、东莞、济南

三线城市(新兴型):
福州、昆明、长春、哈尔滨、佛山、石家庄、南宁、常州、南昌、呼和浩特、温州、烟台、南通

三线城市(起步型):
珠海、贵阳、太原、乌鲁木齐、绍兴、中山、嘉兴、潍坊、唐山、徐州、金华、泉州、洛阳、兰州、海口、吉林、襄阳、汕头

중국 부동산 시장이 향후 10년간 1.5선급 도시를 중심으로 성장할 것이라는 주장이 제기됐다. 다국적 부동산 자산관리업체 Jones Lang Lasalle에서 발표한 '중국 50대 신흥도시' 보고서에 따르면 션젠(深圳)을 비롯해 동관(东莞), 주하이(珠海) 등 주장삼각주(珠三角) 지역 도시의 발전이 한계에 부딪치고, 2•3선급 도시의 성장속도가 1선급 도시보다 빨라 부동산시장의 중심축이 50대 신흥도시로 기울고 있다고 밝혔다.

보고서는 이번에 선정된 50대 신흥도시는 향후 10년간 전세계 경제성장의 12%를 차지할 것으로 예측하고 이들 도시의 구매력 기준 GDP는 2조 9천억 달러(3천288조원)에 달한다고 덧붙였다. 보고서에 따르면 중국 50대 신흥도시 중 충칭(重庆), 청두(成都), 다롄(大连), 항저우(杭州), 난징(南京), 선양(沈阳), 쑤저우(苏州), 톈진(天津), 우한(武汉) 등 9개 도시의 성장세가 두드러지면서 1선급 도시와 2선급 도시의 중간인 1.5선급 도시로 부상했고, 그 중 성장세가 가장 두드러지는 도시로는 충칭(重庆), 톈진(天津), 선양(沈阳) 등을 꼽았다.

또한 우한(武汉)과 시안(西安)을 성장잠재력이 가장 큰 도시로 평가했으며, 창샤(长沙), 정저우(郑州), 허페이(合肥) 등 도시 역시 최근 부동산 시장의 성장을 기반으로 2선급 도시로 부상했다.

보고서는 "주장삼각주 도시는 경제구조 조정을 겪으며 성장속도가 다소 둔화됐지만 1.5선급 도시를 비롯한 2•3선급 도시는 향후 10년간 개발 가능한 부동산 면적이 모두 1억㎡가 넘어 향후 중국 부동산 시장의 주 성장동력이 될 것이다"고 예측했다.

본 보고서에 따르면 50대 신흥도시는 아래와 같이 구분되며 다음과 같은 특징을 나타내고 있다.

1. 1선 핵심형 도시

중국은 현재 베이징(北京), 상하이(上海), 광저우(广州), 션젠(深圳) 등 총 4개의 1선 도시를 보유하고 있으며 그 밖의 하위 개념의 도시를 결정하는 지표로 1선 도시의 각종 수치가 사용된다.

1선 도시는 중국 내 가장 중요한 부동산 시장이자 국제 비즈니스 산업의 핵심 지역으로 잘 갖추어진 인프라를 바탕으로 국내외 투자 자금이 가장 많이 집중되고 있는 곳이며, 국내 유동성 및 시장 투명도에서도 가장 높은 수준을 자랑하는 도시이다.

2. 1.5선 과도형 도시

2012년 새롭게 추가된 도시구분 등급으로 충칭(重庆), 청두(成都), 다롄(大连), 항저우(杭州), 난징(南京), 선양(沈阳), 쑤저우(苏州), 톈진(天津), 우한(武汉) 등 9개 도시가 해당된다. 이들 도시는 부동산 시장의 성숙도 및 활력, 각종 경제지표 등에서 나타난 것처럼 향후 10년 중국 경제를 주도할 지역들로 평가된다.

공통적으로 중앙정부의 강력한 지지를 받고 있고 대규모 기초 인프라 투자와 국외 투자자금이 집중되고 있는 도시이다. 또한 도시의 규모가 거대하며 개방 정도가 높고 각 지방정부는 비교적 다원화된 경제 정책을 펼치고 있어 국내외 기업의 활발한 투자가 진행되고 있다.

3. 2선 성장형 도시

시안(西安), 닝보(宁波), 칭다오(青岛), 우씨(无锡), 허페이(合肥), 창샤(长沙), 동관(东莞), 정저우(郑州), 샤먼(厦门), 지난(济南) 등 10개 도시가 해당된다.

이들 도시는 엄청난 부를 축적한 다수의 부호, 국제 비즈니스 성격의 대규모 교역 등을 바탕으로 비교적 높은 소비력과 다원화된 산업 구조를 특징으로 하고 있다.

상업 부동산의 발전 속도가 매우 빠른 것이 특징이며 이는 전체적인 부동산 시장 성장에도 절대적인 영향을 주고 있다.

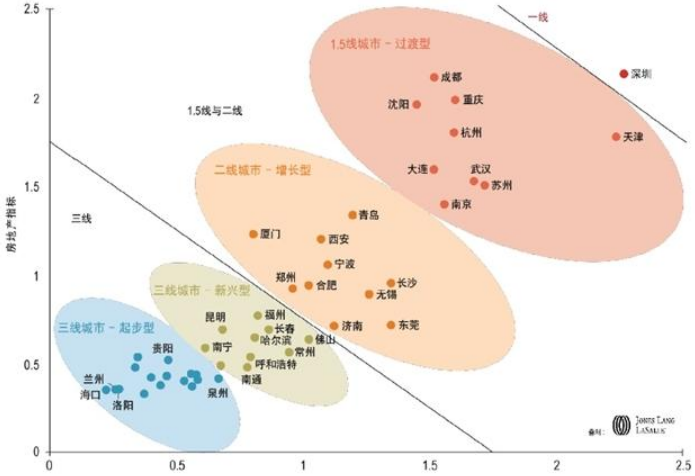
4. 3선 신흥형 도시

쿤밍(昆明), 난닝(南宁), 하얼빈(哈尔滨), 푸저우(福州), 장춘(长春), 포샨(佛山), 난창(南昌), 후허하오터(呼和浩特), 스자좡(石家庄), 창저우(常州), 원저우(温州), 옌타이(烟台), 난퉁(南通) 등 13개 도시가 해당된다.

이들 도시는 이제 막 이륙단계에 접어든 도시로 대규모 상업 부동산 개발이 본격적으로 시작되어 소매업종과 호텔 산업 관련 업체의 진출이 활발한 지역이다.

5. 3선 기초형 도시

란저우(兰州), 주하이(珠海), 꾸이양(贵阳), 타이위엔(太原), 우루무치(乌鲁木齐), 샤오싱(绍兴), 짜싱(嘉兴), 쉬저우(徐州), 찐화(金华), 중샨(中山), 웨이팡(潍坊), 탕샨(唐山), 첸저우(泉州), 뤄양(洛阳), 하이커우(海口), 지린(吉林), 쌍양(襄阳), 샨토우(汕头) 등 18개 도시가 해당된다.

이들 도시의 상업 부동산 시장은 국내기업과 초기 시장 선점을 위한 국외기업의 주요 활동무대로 두각을 나타내기 시작했다.

시장 투명도를 포함한 모든 조건이 위의 4개 유형의 도시에 비해 열악한 수준이지만 본격적인 성장 과정을 거치며 점차 개선될 것으로 기대된다.