




 http://csf.kiep.go.kr/ 2018. 09. 07.	「이슈&트렌드」 中 대도시 주택임대료 상승 현황과 요인 분석 작성 CSF (자료감수: 김익기 중국인민대학 석좌교수)
---	--

- 베이징(北京), 광저우(广州), 선전(深圳) 등 중국 1선 도시(대도시)의 주택임대료가 가파른 상승세를 보이고 있음. 최근 중국의 21세기경제연구원(21世纪经济研究院)이 11개 중국 주요 도시를 대상으로 분석한 결과, 7월 주택임대료가 대체로 20% 넘게 치솟았음.
- 해당 연구원은 △ 성도(省都) 도시 △ 직할시 △ 계획단열시(计划单列市)¹⁾ 등 중국의 11개 주요 도시를 대상으로 △ 주택가격 지수 △ 졸업예정자 평균 급여 지수 △ 1인당 국내총생산(GDP) 등을 다각도로 접근해 연구·분석함.
 - 조사 결과, 7월 임대료 상승폭이 가장 높았던 도시는 청두(成都)로 11개 도시 중 전년 동기 대비 임대료 상승률이 31%로 1위를 차지함.
 - 광저우와 선전은 각각 30.7%, 30.5%로 그 뒤를 이었으며, 베이징은 21.89%로 6위를 차지함. 11개 도시의 주택임대료 평균 상승폭은 22.12%에 달했음.
- 베이징의 경우, 최근 주택임대 시장의 거래량과 가격이 모두 상승세를 보이면서 월평균 주택 임대료가 5,000위안(약 82만 원)에 육박함. 7월 베이징의 임대주택 월평균 임대료는 4,902위안(약 80만 원)로, 6월 대비 2.9% 올랐고 상승폭은 6월의 5월 대비 증가율(4.2%)보다 1.3%p 축소됨.
- 임대주택 유형별로 살펴보면, 7월 한 달간 일반 임대주택 거래량은 전월 대비 12.2% 증가했으며 장기임대 아파트는 전월 대비 11% 늘어남.
 - 가격 면에서 볼 때, 일반 임대주택과 장기임대아파트의 월평균 임대료는 각각 전월대비 6.2%, 1.4% 상승함.
 - 일반 임대주택은 주로 개인이 거래를 결정하기 때문에 거래가 활발한 시기에는 가격 상승폭이 커지지만, 장기임대아파트는 기관에서 일괄적으로 거래를 관리하기 때문에, 임대기간이 상대적으로 더 길고 임대 가격도 더 안정적이라, 임대주택 유형별 가격 변화의 차이가 두드러짐.
- 전문가들은 베이징 주택임대료 상승의 주요 원인으로 공급과 수요의 불균형을 꼽았음. 현재 베이징의 주택임대 인구는 800만 명인 반면, 임대주택 공급량은 340만 개에 불과해 400만 개 이상이 부족하다는 통계치도 제시됨.

1) 계획단열시(计划单列市): 1980년대 대도시로 하여금 국가 계획 수행의 선도적 역할 수행을 위해 성급 행정구가 아닌 도시에 성급의 경제체제와 관리권한을 부여하며 시작된 행정구 명칭의 하나. 계획단열시는 중앙 직속의 계획도시로 성급 행정구에 대한 재정의 부담이 없고 최고관원의 직위도 부성급(副省级)임. 현재 계획단열시는 선전(深圳), Ningbo(宁波), Qingdao(青岛), Dalian(大连), Xiamen(厦门) 등 5개 도시임.

- 쑤닝금융연구원(苏宁金融研究院)의 장한(江瀚) 특약연구원은 “주택가격과 임금수준간의 격차가 커 많은 사람들이 오랫동안 임대주택을 선택하고 있는 것도 공급에 비해 수요가 높은 원인,” 이라고 분석함.
 - 그는 “최근 10년 동안 중국 유동인구(현지 호적을 갖지 않은 인구) 규모가 2009년 1억 8,000만 명에서 2017년 2억 5,000만 명으로 지속적으로 증가하고 있으며 이들 중 8.6%만이 직장 근처에서 주택을 구매할 수 있고 67.3%는 임대주택에 의존해 주거문제를 해결하고 있다,” 고 설명함.
 - 중국의 부동산 연구기관인 이취부동산연구원(易居房地产研究院)의 옌웨진(严跃进) 싱크탱크 센터 연구총감은 “2017년 말부터 베이징 당국에서 불법 임대주택 정리를 강화했는데, 이에 따라 잠재적인 주택 공급이 줄어들고 수급 불균형이 가중되어 임대료가 상승하게 되었다,” 고 언급함.
 - 그는 부동산 규제책 또한 임대주택 수요를 확대하는 역할을 했다고 언급함. “작년 3월 17일부터 △ 주택 구매 자격 심사 강화 △ 분양주택의 1차 대금 비율 상승 △ 주택담보대출 금리 지속적인 인상 등, 대대적으로 시행된 부동산 규제책으로 자격 요건은 물론 자금조달도 까다로워져 거주 수요가 임대시장으로 대거 몰렸으며 이로 인해 주택수요가 급증하고 임대료가 상승하게 되었다,” 고 지적함.
- 이밖에 광저우, 선전의 7월 주택임대료도 30% 넘게 상승한 것으로 나타남. 21세기경제연구원의 분석가는 “졸업예정자의 취업시즌인 가을철이면 임대시장의 공급과 수요가 일시적으로 급증하는 ‘계절적 특수성’ 이 임대료 상승의 주요인으로 작용하고 있다,” 고 보았음. 또한, “졸업예정자의 급여 수준 향상이 주택임대료 상승으로 이어지고 있다,” 고 분석함.
- 21세기경제연구원이 조사한 11개 도시 중, 베이징의 졸업예정자 평균 급여는 7,114위안(약 116만 원)으로 1위를 차지했으며 상하이(上海)와 선전이 각각 6,662위안(약 109만 원), 6,231위안(약 102만 원)으로 그 뒤를 이었음.
 - 상기 분석가는 “베이징, 상하이, 선전 졸업예정자의 임금 수준이 높은 것은 도시 경제력과도 밀접한 관계가 있다,” 고 덧붙임. 실제로 선전의 1인당 GDP는 18만 7,000위안(약 3,000만 원), 베이징과 상하이는 각각 12만 9,000위안(약 2,100만 원), 12만 5,000위안(약 2,040만 원)으로 높은 수준이었음.
- 한편, 중국 대도시의 주택임대료가 상승하면서 7월 들어 중국 각지에서는 주택임대 시장 규범화 정책이 잇따라 출범하고 있음.
- 7월 들어 △ 베이징 △ 선전 △ 우한(武汉) △ 청두 등지에서 주택임대 시장 관련 정책을 발표했는데, 그 내용은 △ 주택임대 보조금 지급 △ 임대주택 공급 및 거래 규범화 등 여러 분야를 포괄함.

- 후징후이(胡景晖) 위아이위자그룹연구원(我爱我家集团研究院) 원장은 “주택임대 시장의 규범화를 실현하려면 먼저 관련 입법 제정을 추진하고, 상위법 부재 현황을 바꿔야 한다,” 고 지적함.
- 또한 “중개기관의 규모화와 규범화 지원 강도를 확대하는 한편, 장려 조치와 문책 조치를 취해 지방 정부가 임대주택 용지 공급과 임대주택 건설을 늘릴 수 있도록 적극성을 끌어내 임대주택 공급을 확대해야 한다,” 고 조언함. 

참고자료

21경제망(21经济网), 신화망(新华网), 중국경제망(中国经济网), 인민망(人民网) 등