Korea's Leading Think Tank KDI

2012. 9. 28.

보도자료

이 자료는 2012년 9월 28일(금) 09:30 배포시부터 보도해 주시기 바랍니다.

KDI 홍보팀
TEL 02) 958-4030 FAX 02) 960-0652 E-mail press@kdi.re.kr

한국 · 중국의 최근 부동산시장 이슈에 대한 국제회의

Contemporary Real Estate Issues in Korea & China

- 일 자: 2012년 9월 28일(금)
- 장 소: KDI 별관 2층 대회의실
- 주 최: KDI

□ KDI(원장: 현오석)는 9월 28일 중국 칭화대학교 부동산연구소(Hang Lung Center for Real Estate at Tsinghua University)와 공동으로『한국 · 중국의 최근 부동산시장 이슈에 대한 국제회의』를 개최, 한국 및 중국의 부동산시장 현황과 정책 과제를 점검하고, 이를 바탕으로 양 국 부동산 시장 이슈에 대한 실효적인 정책 대안을 모색하고자 함.

○ 중국 내에서 가장 권위 있는 부동산 관련 연구기관으로 평가받고 있는 중국 칭화대학교 부동산연구소(Hang Lung Center for Real Estate at Tsinghua University)는 최근, 중국 정부로부터 공신력을 갖춘 주택가격지수 개발을 의뢰받아 용역을 수행한 바 있으며, 소속 연구진은 부동산 부문에 대한 연구를 활발히 진행하고 있음.

□ 국제회의에서는 한국과 중국 주택가격의 버블 가능성, 주택공급 탄력성, 그리고 부동산개발금융시스템 등을 주제로 양국의 부동산 시장 이슈 분석 발표와 패널 토론이 진행될 예정

□ 이번 국제회의는 미국·유럽의 경기 침체와 함께 우리나라 거시경제에 직접적인 영향을 미치고 있는 중국 부동산시장의 장기 침체에 대응하기 위한 실질적인 해결 방안을 모색할 수 있는 좋은 기회가 될 것으로 예상

□ 국제회의에는 리우홍유 칭화대학교 부동산연구소 교수, 우징 칭와대학교 부교수, 쩡쓰치 칭와대학교 부교수, 김경환 서강대학교 교수, 손재영 건국대학교 교수, 조만 KDI 실물자산팀장 겸 KDI 국제정책대학원 교수 등 부동산 분야 국내외 최고 석학 및 전문가들이 참여해 보다 실질적인 결과를 도출할 것임.

❖ 문의: 조만 KDI 실물자산연구팀장 겸 KDI 국제정책대학원 교수
(02-3299-1280)

❖ **첨부 1. 프로그램**
❖ **첨부 2. 주요 발표 내용**

❖ 첨부 1. 프로그램

시 간	내 용
09:50 ~ 10:10	**개회식** **개회사** 현오석 KDI 원장
10:30 ~ 12:00	**제1세션. 주택가격의 버블 가능성에 대한 이론적 · 실증적 분석** **사 회** 조동철 KDI 국제정책대학원 교수 **발 표 1. 전염적(Contagious) 주택가격 순환성의 결정요인: 국제사례 비교 및 향후 연구과제** 조 만 KDI 실물자산팀장 겸 KDI 국제정책대학원 교수 **발 표 2. 중국의 지방 주택가격 버블에 대한 실증분석** 우 징 칭화대학교 부교수 이 진 칭화대학교 박사 짱페이엔 칭화대학교 박사 **토 론** 리우홍유 칭화대학교 교수 강동수 KDI 선임연구위원
12:00 ~ 13:30	**오 찬**
13:30 ~ 15:00	**제2세션. 주택공급 탄력성에 대한 연구와 정책시사점** **사 회** 강문수 KDI 국제정책대학원 교수 **발 표 3. 글로벌 씨티(Global cities)의 주택공급 추정** 김경환 서강대학교 교수 **발 표 4. 베이징 도시 내의 토지공급 및 주택가격 분석** 쩡쓰치 칭화대학교 부교수 **토 론** 송인호 KDI 연구위원 이 진 칭화대학교 박사

시 간	내 용
15:15 ~ 16:45	**제3세션. 부동산개발금융시스템의 평가 및 개선 방안** **사 회** 최성수 KDI 국제정책대학원 교수 **발 표 5. 한국의 부동산 PF 대출 사례로부터의 교훈** 손재영 건국대학교 교수 **발 표 6. 유인과 영향: 중국의 "환경적" 편향** 우 징 칭화대학교 부교수 **토 론** 쩡쓰치 칭화대학교 부교수 지만수 금융연구원 연구위원
16:45 ~ 17:45	**제4세션. 패널토의** **사 회** 김경환 서강대학교 교수 **패널참석자** 리우홍유 칭화대학교 교수 우 징 칭화대학교 부교수 쩡쓰치 칭화대학교 부교수 강동수 KDI 선임연구위원 지만수 금융연구원 연구위원 최성수 KDI 국제정책대학원 교수

❖ 첨부 2. 주요 발표 내용

중국의 주택가격 및 주택공급에 대한 주요 실증분석 결과

□ 중국의 주택-도농개발부(Ministry of Housing and Urban-Rural Development)의 의뢰로 칭화대학교 부동산연구소가 최근 개발한 '칭화대 주택가격지수(Tsinghua University Housing Price Index, THUHPI)'에 따르면, 중국 35개 도시의 주택가격은 2003~11년 사이 총 251.9%(연평균 약 16%)에 달하는 높은 증가율을 보임(우 징 칭화대학교 교수).

□ 지역별 주택가격 순환성의 패턴, 소득 대비 주택가격 수준, 주택가격의 고평가·저평가 정도를 알아보기 위한 실증분석 결과, 다음과 같은 특징을 발견함.

○ 2003~11년 기간 중 중국의 주택가격 증가율은 동부지역도시(베이징, 상하이, 푸저우 등)가 타 지역에 비해 현저히 높았으며, 2009년부터 증가율은 더욱 상승했으나, 2010년 중반 이후에는 대부분의 도시에서 상승세 둔화 또는 하락추세가 보임.

○ 중국 정부는 주택시장의 과열에 대처하기 위해 부동산 세제개편, 주택대출 규제, 토지공급 규제 등 다양한 정책을 시행했으며, 중국 연구진은 이들 정책이 주택시장의 경착륙을 막는데 대체로 효과적이었던 것으로 평가함.

○ 가처분소득 대비 평균 매매가격 비율(Price Income Ratio, PIR)은 2010년 중반, 35개 도시 평균 9, 동부지역도시 11로 고점을 기록했으나, 그 이후 하락해 2011년 말에는 35개 도시 평균 7.5, 동부지역도시 9를 나타냄.

○ 주택가격의 고평가·저평가 정도를 파악한 결과, 베이징, 상하이, 푸저우, 심천 등 동부지역 도시에서 2009년 이후 고평가의 정도가 매우 높았던 것으로 나타남.

○ 결론적으로, 2009년 이후 동부지역도시의 주택가격 변동성 및 고평가 정도가 중부 및 서부지역 도시에 비해 현저하게 높은 것으로 나타났고, 이에 따라 칭화대학교 연구진은 이 지역의 주택가격 버블 가능성을 제기함과 동시에 중부·서부지역의 주택가격은 대체로 시장 펀더멘탈과 공조하였던 것으로 평가함.

□ **중국 대도시의 토지공급이 주택가격에 미치는 영향을 분석하기 위해, 2006~09년 베이징에서 거래된 토지사용권 및 주택거래를 이용한 실증분석을 실시해 다음과 같은 주요 결과를 도출함(쩡스치 칭화대학교 교수).**

○ 수요측면의 변수가 동일한 상황에서 토지공급에 대한 제약이 클수록 주택가격이 상승했으며, 우리나라 상황과 비슷하게 중국에서도 학군과 지하철 부근의 역세권이 주택가격에 영향을 미치는 것으로 나타남.

○ 중국의 지방정부는 토지사용권에 따르는 각종 규제를 완화해 주택공급의 효율성을 높이는 한편, 양질의 공공재 서비스를 공급함으로써 주민들의 복지 향상뿐만 아니라 지방정부의 재정 건전성을 강화해야할 필요 있음.

□ **끝으로 중국의 빠른 경제성장 과정에서 사회기반시설에 대한 지방재정지출은 급증한 반면 환경부분에 대한 투자는 부진하였고, 이의 결정요인 및 영향에 대한 실증분석을 실시한 결과는 다음과 같음(우 징 칭화대학교 교수).**

○ 2000~09년 지방재정지출에 대한 실증분석을 실시한 결과, 지방재정지출은 교통시설의 확충에 집중되었고, 이는 지역 경제성장과 지가 상승으로 인한 지방 재정 여건의 개선으로 연결, 지방정부 공무원의 승진의 결정요인이었던 것으로 나타남.

○ 반면, 환경 부문에 대한 지출은 지방정부 공무원 승진의 결정 요인이 아니었으며, 이는 중국 대도시의 공해 문제로 연결됨.

○ 최근 중국의 5개년개발계획에서도 강조된 것처럼, 중국 대도시의 환경 문제 개선을 위해서는 환경 부문에 대한 인센티브와 책임을 승진 요인에 반영할 필요 있음.