북경시 아파트 투자 분석에 관한 연구

이남경 · 조주현
건국대 부동산학과 석사 · 건국대 부동산학과 교수
yaozi@lycos.co.kr · jhcho@konkuk.ac.kr

A Study on the Analysis about Apartment Investment in the City of Beijing

Lee, Nam-kyung · Cho, Joo-Hyun
Dept. of Real Estate Studies, Konkuk University · Professor, Konkuk University

ABSTRACT: There are three aspects for foreign investors to consider in order to invest in real estate market in China. They are major policy of real estate, the legal system of land administration, the institution of the land use rights. Next specific local market, real estate market in Beijing, is researched. First this paper explains the geographical advantage of Beijing and profitable factors of investment to the foreign investors. The factors consist of economic growth, the number of foreign investments, and superior feature of Beijing.
In addition, the paper analyzes "The New Comprehensive Plan of Beijing(2004-2020), and this policy gives suggestions to investors. In other words, it predicts how the real estate market in Beijing develops and mentions expected area of development in Beijing city in the future.
Second the research materials of the Beijing's residential building market quote from an overview of Beijing's real estate market in 2002-2003. By analyzing it, we are able to get the information about price, market situation and residential layout in residential buildings.

By using real estate statistical report in Beijing in 2003, we investigate the growth analysis of residentional buildings.

In conclusion, we calculate the capital gain of residential buildings in Beijing by district and country (2002-2004). This can be used as the major criterion of average transaction price of residential building in Beijing by district and country(2002-2004).

중요어: 상품 주택(商品住宅), 방지산(房地産), 상품방(商品房)
residentional buildings, real estate, commodity housing

Ⅰ. 서론

중국 경제는 매년 기록적인 경제 성장을 기록하고 있으며, 도시화의 진전으로, 부동산 산업이 매우 발달하고 있고, 특히 주택 분야의 성장세는 매우 고무적이다.

이에 따라서 외국인 투자자의 중국 부동산 투자는 증가 추세이지만 투자에 필요한 중국 부동산 시장의 현황에 대한 이해는 부족한 실정이다. 본 연구의 목적은 외국인의 중국 부동산 투자가 상당히 활발하게 이루어지고 있는 북경의 주택 시장을 중심으로 투자 결정에 영향을 미치는 요인들을 살펴보고 개략적인 투자수익률을 산출하여 봄으로써 외국인의 합리적인 투자 결정에 도움을 주고자 하는 것이다. 이러한 목적을 달성하기 위하여 우선 외국인이 중국 부동산에 투자시 고려해야 하는 사항인, 부동산에 관한 중국의 부동산정책, 법률적인 측면, 토지사용권과 중국 부동산 시장의 발전 과정을 알아보고자 한다. 그 다음으로 중국의 여러 도시 중 향후 발전 가능성이 높은 도시로 예상되는 북경시 부동산 시장 중 아파트 시장에 대해 알아보고자 한다. 그 다음으로 북경시 아파트 시장중 상품 주택 시장을 중심으로 시장의 특성을 분석한다. 여기서 상품주택이란 경영 자격을 가진 개발 회사가 건설하는 주택으로, 수요와 공급에 따라 주택 가격이 결정되는 주택을 의미한다. 상품 주택과 관련된 자료는 북경 현지 자료인 북경시 2002-2003년도 북경시 방지산 시장 보고서를 인용하여, 상품 주택 시장의 가격, 수요, 지역적 분포 현황을 분석한다.

이후에는 이를 기초로 하여 북경시 주택 시장의 성장성 분석을 2003년도 북경시 부동산 통계 보고서를 기준으로 하고자 한다. 북경시 주택 시장의 성장성 분석은 북경시 상품 주택 시장의 시장 현황을 수요와 공급 측면, 북경시 각 구현별 상품 주택 시장의 가격 변화와 주택 구매자의 현황 등을 수치 데이터를 통해 알아 보기로 한다. 궁극적으로는 북경시 아파트 시장에 투자를 할 경우, 객관적인 투자 분석을 위해 2002년-2004년의 북경시 각구현별 평균 매매 가격 변화를 기준으로 한 자본이득률을 산출하여 보고자 한다.

Ⅱ. 중국 부동산 시장의 현황

1. 최근 중국 부동산 정책

1) 국무원(國務院)에서 발표한 18호 문건(2003년)

중국 중앙 정부는 부동산 시장의 과열여부를 판단하여, 부동산 시장을 양적인 균형과 구조적 합리성, 가격의 안정성을 추구하도록 거시적인 정책을 수립하고자 한다. 이를 위한 정책의 추진 방향은 부동산 시장의 체제를 완비하고, 부동산 시장의 자원 분배가 원활히 이루어지도록 하는 것이다. 이를 위해 부동산 시장에서 수요의 건전한 발전 추구와 공급 구조를 조정한다. 한 편 중국의 부동산 시장의 발전은 고소득층에게는 많은 경제적 이익을 주었다. 하지만 저소득층에게는 상대적인 박탈감을 안겨주어 사회의 불안적 요소로 작용할 위험이 점차 커지고 있다. 이를 방지하기 위하여, 중국 정부는 저소득층의 주택 수요를 충족시킴과 동시에 국민주택 [經濟适用房] 의 소비를 원활히 하기 위해 주택 보장 제도를 실시한다. 또한 위 정책을 각 지역에 정책을 시행할 경우 해당 지역의 부동산 산업의 발전 상황과 경제, 사회 및 관련 산업과의 연관성을 고려하여 시행한다.

2)부동산 신용 대출 규제 정책(중앙은행[1] 121호 문건)

부동산 시장의 자금이 상업은행 대출에 의존하는 경향이 매우 심각하여, 향후 부동산 시장의 지속적인 발전에 큰 위험 요인으로 작용할 것으로 예측된다. 이를 예방하기 위하여 중국 중앙 은행은 개발상의 대출, 건축업자의 유동 자금 대출, 개인 주택 대출을 대상으로 한 부동산 신용 대출시장의 과열을 방지하고 안정화시키고자 한다.

---

1) 중국의 중앙은행은 인민은행임.

이에 관련된 부동산 신용 대출 규제 정책을 중앙은행이 2001년에 공포한 19호 문건과 2003년 공포한 121호 문건과 비교하여 살펴본다.

	2001년 195호 문건	2003년 121호 문 건	부동산 업계의 의견
개발 대출 대상	분양이 잘 되는 주택 개발 사업	중저가 주택에 중점적 지원, 고급주택, 대형주택, 별장에 대해 제한	
개발 대출 조건	-기업의 자기 자본이 총 투자시 30%이상 -필요 서류 구비.	2001년 195호 문건과 같음.	개발 기업의 융자 방식의 다양화가 필요.
유동 자금 대출	유동 자금의 주택 개발 사업에 이용 방지.	유동 자금 대출과 기타 형식의 대출의 개발 사용 금지.	
건축업 자금 출연	미규정	건축시공업이 은행 대출을 부동산 개발 사업에 사용하는 것을 엄격히 금지.	- 자금을 대신 지불하지 못하는 건축 시공업체는 사업의 참여가 어려움. - 은행 대출을 받지 못한 건축 시공업체는 채무 변제를 하지 못해 파산의 가능성이 높음.
토지 대출	미규정	토지 출양금의 대출 교부에 사용금지.	
개인주택 저당 대출	-구조: 다계층상한, 최다층은 총 투자의 2/3를 차지. - 선지불 비율: 80%를 초과하지 않음. 선지불을 하지 않는 것을 금지. -이율: 개인 주택 대출 이율에 통일적 시행.	- 구조: 자율적 상한 제시 - 선지불비율: 두 번째 주택은 비율 상향. -이율: 고급주택, 별장, 상업용부동산, 두 번째 구매한 주택은 동기간내의 대출이율 적용..	-저당 대출의 기간의 지연이후 자금 압박 증대. - 소비 대출 기준을 제고하고, 대출의 수요를 억제하고, 이미 개발 대출에 투입된 자금이 안전하게 운영되는데 불리해서는 안 됨. -고소득자에 대한 차별대우; 시장의 실제 상황을 위배한 정책임.
개인 상업용 건물 대출	저당 대출은 60%를 초과하지 않음. 기한은 10년을 초과 불가.. 현방(現房)을 구매할 때 적용함..	2001년 195호 문건과 같음.	
상업용·주거용 건물의 대출	미규정.	일률적으로 개인 상업용건물 대출 관리 규정에 따름.	구매자의 수가 많고, 종류가 다양한 것에 비해 경제적으로 불공정하며, 부동산 산업 발전에 불리함.

<표1> 최근 부동산 금융 정책의 비교 및 부동산 업계의 의견

2. 중국 부동산 시장의 발전과정

1) 중국 부동산 시장의 성장 추세

<표1>에서 최근 4년간(1998-2001) 중국 부동산은 연 15% 성장을 기록하였으며, 이 수치는 동기간 중 중국 경제 성장률 7.6%의 약 두 배 이상 높은 수준이다. 2001년 부동산 개발 투자액은 6,245억元으로 전년대비 25.3%의 높은 증가율을 기록하였다. GDP에서의 부동산 점유 비중 또한 크게 상승하여 1991년 1.6%에서 2001년 6.5%로 크게 증가하였다. GDP에서 부동산이 차지하는 비중이 다른 나라에 비해 현저히 낮아서 향후 부동산 시장의 성장 잠재력은 높은 상태이다. 전사회 고정 자산 투자 가운데 부동산 개발 투자 비중은 1998년 12.7%에서 2001년 16.9%로 증대하였다.

2) 부문별 부동산 추이

2001년 부동산 투자액 가운데 주택 부문 투자액이 4279억 元이다. 한편 사무용 건물과 오피스텔은 각각 318억元, 721억元으로 비교적 낮다. 별장, 고급 아파트 등을 기타 부동산 부분으로 분류를 하였으나 이를 주택 부문에 포함시킬 경우 전체 부동산 가운데 주택 부문 투자액은 83.4%로 상승한다. 주택 개혁으로 일반 개인의 주택 수요가 급증함에 따라 주택 부문의 투자 상승률이 가장 높다.

<표2>중국 부동산 시장 규모추이

(단위: 억 元, 전년대비 증가율 (%))

	1996	1997	1998	1999	2000	2001
부동산 투자(1)	3,216 (-)	3,178 (-1.2)	3,614 (13.7)	4,103 (13.5)	4,902 (19.5)	6,245 (25.3)
국내 총생산(2)	66,851 (9.8)	73,143 (8.6)	76,967 (7.8)	80,423 (7.1)	89,404 (8.1)	95,933 (7.3)
고정자산투자(3)	22,914 (-)	24,941 (8.8)	28,406 (13.9)	29,855 (5.1)	32,918 (10.3)	36,898 (12.1)
(1)/(2)	4.8	4.3	4.7	5.1	5.5	6.5
(1)/(3)	14.0	12.7	12.7	13.7	14.9	16.9

자료: 國家統計局編, 中國統計年鑑, 中國統計出版社, 各年度.

<표3> 부문별 부동산 투자 추이(단위: 억 元, 전년대비 증가율 (%))

	1998	1999	2000	2001
주택	2,082 (35.3)	2,638 (26.7)	3,319 (25.8)	4,279 (28.9)
사무용 건물	434 (11.6)	339 (21.9)	293 (-13.6)	318 (8.5)
오피스텔	476 (11.7)	484 (1.7)	548 (13.2)	721 (31.6)
기타	622 (-24.5)	642 (3.2)	743 (15.7)	927 (24.8)

자료:王應雄, 有望成爲國民經濟的一大支柱産業, 東北證券研究報告, 2002.5.

<표4> 2002년 1-4분기 중국 전체 건물 판매 가격 지수

	1분기	2분기	3분기	4분기
총계	104.3	102.8	104.0	103.5
상품방	104.1	102.6	103.5	103.4
주택	105.7	102.9	103.7	103.6
안거공정	102.2	101.2	101.5	102.4
보통주택[2)]	106.0	103.27	104.2	103.9
다층	107.0	104.2	105.6	105.1
고층	103.2	102.4	103.2	103.0
호화주택	100.8	101.9	103.0	102.2
별장	101.4	101.9	103.0	102.2
고급	100.6	101.6	102.4	101.3
비주택	98.0	101.9	102.5	102.6
사무용	91.2	103.1	101.9	102.8
상업용 건물	102.9	101.3	102.8	102.4
기타	101.9	101.1	102.3	103.1
공유방	101.4	102.5	103.3	100.4
주택	101.4	102.5	103.3	100.4
사유방[3)]	106.9	104.0	108.2	104.6
주택	106.6	110.6	112.9	104.4
비주택	107.9	90.3	101.0	105.0

자료: 北京云志房地産資訊中心, 2002-2003 北京市房地産市場調查報告下卷, p.19.

<표3>를 보면 1998년에서 2001년까지의 최근 4년간 주택은 연평균 투자 증가율이 29.4%인데 반해 다른 부문 즉 오피스텔이나 기타 부문에서는 연평균 투자 증가율이 10% 이내로 나타났다. 건물에 관한 가격 지수를 <표4>에서 보면 2002년 중 전체 건물 가격은 하락하였으나, 호화 주택, 비주택, 사무용 건물등은 가격이 상승하였다.

주2) 사업 시설과 판매 시설을 모두 포함한다. 예) 상품 주택, 별장, 오피스, 상가

주3) 93년도 하반기에 국가가 부동산 시장에 대해 거시 조정 정책을 펴면서 출현했으며, 기본 개념은 정부가 상당한 우대 정책, 즉 지가 면적이나 일부 세비를 감면하는 정책을 시행하였으며, 이는 상품 주택의 판매 가격을 낮추는 것으로, 강거공정(康居工程)이라고도 하며, 개발 기업은 원가 회수 개념으로 이윤이 거의 없다.

주4) 일반 시민이 거주하는 주택, 상품 주택과 경제적용방을 포함한다.

주5) 국가 소유의 주택과 집체 소유의 주택과 그 부속시설을 말한다.

주6) 소유권이 사인에게 속하는 건물

주7) 상품방은 주택, 비주택 및 기타로 나뉘어진다. 주택에는 안거공정, 보통주택 및 호화주택으로 나뉘어진다. 보통 주택에는 다층과 고층으로 구분된다. 호화주택에는 별장과 고급 주택이 속한다. 비주택은 오피스와 상업용시설이 속한다. 공유방은 주택이 속한다.
사유방은 주택과 비주택이 속한다.

<표5> 중국 주택부문 수급 전망

(단위: 백만㎡)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
수요 (1)	154	167	172	178	184	191
공급 (2)	154	177	204	234	269	310
공급초과 (2)-(1)	0	10	32	56	83	319

자료: 한국 수출입은행 해외 경제 연구소,『중국 부동산 시장 현황과 전망』,2002

4) 부동산 수급가격 현황과 전망[4)]

(1) 수급 현황

<표5>를 보면, 2000년 기준 수요와 공급이 균형인 상태로 수요와 공급이 각각 154백만㎡이다. 2000년 도시지역의 일인당 주거면적은 20.40㎡로 2001년에는 0.14㎡ 증가한 20.54㎡로 증가하고, 2005년에는 21.20㎡로 소폭 증가하였다. 그 결과 2000년 주택 수요 면적은 154백만㎡에서 2005년 191백만㎡로 증가하는데 그쳤다. 반면 주택 공급 면적은 2001년 177백만㎡로 증가하고, 2005년에는 중국 전체적인 면에서 310백만㎡로 증가해 매년 초과 공급 면적이 확대되고 있다.

이러한 현상은 전국적으로 나타나고 있으며, 향후 부동산 공급 초과 해소 여부는 도시 인구 증가와 소득의 상승 폭과 관련이 있다. 부동산 개발 및 수요의 대부분이 도시 지역에 집중되고 있으며, 또한 부동산 시장의 대부분이 주택인 만큼 도시지역의 주택 수요 진작이 공급 초과 문제를 해소하는 데 매우 중요하다.

(2) 가격 현황과 전망[5)]

1997년을 전후로 4년간 주택 가격은 지속 상승세를 나타내고 있다. 1997년 주택 가격은 평균 1790元/㎡이었으나 이후 꾸준한 상승추세를 보여 2001년 2226元/㎡로 증가하였다. 대도시의 경우 이보다 훨씬 높으며 북경과 상해의 경우는 3400元/㎡이상이고, 시내에 위치하며, 외국인이 거주할 수 있을 정도의 고급아파트는 약 7000-10000元/㎡ 정도가 소요된다.

최근 부동산 가격의 꾸준한 상승으로 부동산에 과잉 투자가 이루어짐으로써, 단기적으로 가격이 하락할 것으로 예상된다. 단기적 가격 하락의 원인은

첫째, 2001년 말 주택 수요를 감안한 중국의 적정 부동산 투자 증가율이 적정 투자율인 15%보다 8.3% 초과한 25.3%를 나타냈기 때문이다.

둘째, 2001년 말 현재 건설 중인 면적은 772백만㎡, 신규개발 면적은 359백만㎡이나 매년 평균 부동산 판매 면적은 150백만㎡로 공급 초과 상태이다.

셋째, 신축 부동산의 가격 할인 판매 경쟁이 치열하다. 중장기적으로는 중국의 소득 수준 제고 및 보유 주택의 개선 욕구 강화로 안정적 상승이 전망된다.

3. 중국 부동산 투자 관련 법제

1)도시 관리법

도시 관리법은 도시 부동산의 관리 강화, 부동산 시장질서 유지, 부동산 재산 권리인의 합법적인 권익보장 및 부동산 산업의 건전한 발전, 촉진을 위해 제정한다. 도시 관리법의 관련 항목과 이에 관련된 주요 내용은 다음 <표6>과 같다.

---

5) 한국 수출입은행 해외 경제 연구소,『중국 부동산 시장 현황과 전망』,2002

<표 6> 도시 관리법의 주요 내용

관련 항목	관련 항목의 주요 내용
부동산의 교역	토지와 건물의 권리 관계 이전에 관한 경우이다.
부동산의 가격 결정	국무원의 규정에 의해 정기적으로 확정 공표된다.
부동산 가격 평가제도 실시	표준 지가; 경매 지가; 건물 가격은 해당 지역의 시장 가격을 기초로 작성된다.
부동산의 이전이 불가능한 경우	-매각 방식으로 토지 사용권을 취득하는 경우 규정된 조건에 부합이 되지 않는 경우이다. - 법기관과 행정기관이 법에 의하여 부동산 권리 행사를 중지 또는 기타 형식으로 제한한 것을 결정한 경우이다. -법에 토지 사용권을 회수한 경우이다 공동 소유 부동산의 경우 공동 소유자의 서면 동의를 거치지 않는 경우이다. -권리이전(귀속) 쟁의가 있는 경우이다. -법에 의해 등기하지 않고 권리 이전증(귀속증)을 발급받지 않는 경우이다. -법률, 행정 법규가 이전 금지를 규정하고 있는 기타 상황이다.
부동산의 매각	매각계약서상 규정된 토지사용권 매각금 전액을 완납하고, 동시에 토지 사용권 증서를 취득이 전제가 되어야 한다.
부동산의 저당	-채무불이행시에는 법에 의해 저당한 부동산의 경매를 통해 얻은 판매액을 우선 지급받을 권리가 있다. -건물의 소유권은 동건물이 점용하고 있는 토지 사용권과 함께 저당권으로 설정할 수 있다. -부동산 저당 계약서를 체결한 후 토지상 새로 건물이 증축한 건물은 저당 재산에 속하지 않는다.
건물의 임차	서면 임차 계약서를 체결하며, 임차기간, 임차용도, 임차가격, 수선 책임 등의 조항 및 기타 권리와 의무를 규정하며 동시에 건물 관리 부서에 등록한다.

2) 토지사용권제도

(1) 토지 시장의 구분과 토지 사용권 기간

중국 토지 시장은 행정배분 [劃拔] 이 아닌 설정 [出讓] 방식인 토지사용권만 유통된다. 도시 토지는 거래 단계별로 3단계(1~3급) 등급으로 구분된다.

<표7> 토지의 등급별 특징

토지 등급 구조	토지 등급별 시장의 특징
1급	토지 사용권을 양도 [出讓] 하는 시장이다. 공급자인 국가와 수요자인 토지수요자간에 협의와 입찰 또는 경매방식으로 양도된다.
2급	국유토지사용권 양도 [出讓] 후 전매 [轉讓] 하는 시장으로, 공급자인 토지사용권 보유자와 수요자인 토지개발업자간의 양도 후 택지 조성 및 상품 주택을 건설 후 부동산 수요자에게 판매하거나 토지 사용자끼리 양도 가능하다.
3급	토지 사용권 거래시장으로, 공급·수요자간의 거래를 통해 토지의 전매·임대·저

	당·교환 등의 거래 활동이 개방된다.

자료: 한국 수출입 은행, 『중국 투자 환경과 투자 사례』, 2002.

<표8> 토지 사용권의 용도별 사용기한

토지 사용권의 용도	토지 사용권 기한
거주용지	최고 70년
공업 용지	최고 50년
교육, 과학, 기술, 문화, 위생, 체육 용지	최고 50년
상업, 관광, 오락 용지	최고 40년
종합 용지 및 기타 용지	최고 50년

자료: 절강대학 중·한 토지 정책 연구 토론회. 2001.5.16.

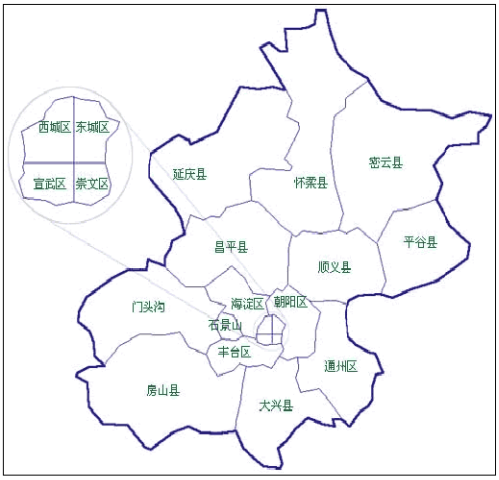
토지 사용권은 용도에 따라 토지 사용 기간이 각각 다르다.(<표8> 참조)

Ⅲ. 북경시 아파트 시장의 투자 환경

1. 북경시의 지역적 구분과 투자요인

1) 지역적 구분

<그림 1>북경시 행정 구역별 분포 지도



자료:http://www.beijinghouse.com

북경시 각 구현의 지리적 구분은 중국 건설부가 정한 기준에 따라 중심구, (中心區),차중심구(次中心區), 교외(郊外) 지역으로 구분한다. <그림 1>에서 보면 중심구(中心區)로는 동성구(東城區), 서성구(西城區), 선무구(宣武區), 숭문구(崇文區)가 속하며, 차중심구(次中心區)에는 조양구(朝陽區), 해정구(海淀區), 풍태구(豐台區)가 있으며, 교외(郊外) 지역으로는 창평구(昌平區)와 통주구(通州區) 등으로 구분 된다.

2) 북경시의 투자 요인

첫 번째로, 최근 북경시는 1996년에서 2001년까지 연 9%를 넘는 고도 성장을 기록하고 있다. 두 번째로, 국가 통계국이 발표하는 중국의 주요한 지수인 사회발전종합지수가 매우 높다. 세 번째로는 북경은 중국에서 처음으로 올림픽을 유치하는 도시로, 북경이 세계적인 도시로 발전이 가능하다는 점이다. 네 번째로, 중국의 수도로 중국을 대표하는 도시라는 점이다. 다섯 번째로, 중국의 2001년 WTO 가입으로, 외국인이 투자 유치가 원활하게 되었으며, 그 결과 북경시가 중국 주요 도시 중 외국인 직접 투자가 가장 많은 도시 중 하나이다.

2. 신북경시 도시 총체 계획(新北京總體規劃)(2004~2020)의 주요 내용

1) 발전 목표

북경시는 이 계획의 실행을 통해, 북경시를 국가의 수도인 도시와 더불어 세계적인 대도시로써 발전을 도모하며, 문화적으로도 유명한 도시와 시민이 거주하기에 편리한 도시를 만들고자 한다.[6]

6) 이하의 내용은 www.china-up.com/report/01.htm의 자료를 번역 정리한 것임.

2) 도시공간 구조 계획

북경시의 공간 구조는 두 축, 두 지대, 중심 도시, 신도시로 나누어 계획된다. 두 축은 장안가(長安街)의 동서축과 전통적인 중심지 축선의 남북이다.두 지대는 회유(懷柔), 밀운(密云), 순의(順義), 통주(通州), 역장(亦莊), 평곡(平谷)의 동부 발전지대와 연경(延慶), 창평(昌平), 문두구(門頭溝),방산(房山), 대흥(大興)의 서부 발전 지대이다. 중심 도시는 정치 문화 등 핵심 기능과 중요한 경제 기능이 집중적으로 나타나는 지역으로, 면적이 대략 1085㎢이다. 신도시는 중심 도시의 인구와 기능의 분산을 원활하게 하는 역할과 새로운 산업을 집결시키고, 지역 발전의 규모화를 선도하는 도시 지역과 상대적인 독립성을 갖춘 위성도시로서, 통주(通州), 순의(順義), 역장(亦莊), 대흥(大興), 방산(房山), 창평(昌平), 회유(懷柔), 밀운(密云), 평곡(平谷), 연경(延慶), 문두구(門頭溝)이다. 특히 주목할 신도시로서는 통주(通州), 순의(順義), 역장(亦莊) 등으로서, 동부 발전지대상에 위치하며 다른 신도시보다 중심도시의 역할 분담 기능이 강하며 발전이 유력시 된다.

3) 인구 계획

인구 규모 계획은 새로운 북경시 도시 총체계획에서 가장 강조하는 특징적인 계획으로 인구 규모에 따라 도시 개발의 대응방안을 제시하고 있다. 예를 들면 북경시 인구가 1600만명일 경우 최우선적으로 3개의 신도시를 중점 개발하고, 그 다음 북경시 인구 규모가 1800만명일 경우에는 11개의 신도시 전체를 건설하는 것이다. 2020년 북경시 총 인구 규모는 1800만명 정도에서 규제될 것이며, 중심지역은 850만명 이내에서 규제된다. 도시 기반 시설을 건설함에 있어서는 북경시 인구가 2000만명일 경우를 가정하여 건설토록 한다.

3. 북경시 아파트 시장 분석

1) 2002년 북경시 주택 시장의 특징[7]

2002년도 북경시 주택 시장의 특징은 다음 세 가지로 요약될 수 있다.

첫째로는 2002년 주택시장의 가장 뚜렷한 특징은 초소형 아파트 판매가 호조를 보인 점이다. 일반적으로 초소형은 면적은 20-40 ㎡이며, 1개의 방으로 구성되어 있다. 초소형을 선호하는 주택 구매자는 북경에 출퇴근하는 독신 남녀이다.

둘째로는 2002년 북경시 부동산 투자가 매우 증가하고 있다는 점이다. 부동산 투자 증가요인으로는 대중매체와 개발 회사의 적극적인 마켓팅 전략과 주택 구매자의 자발적인 투자 참여를 들 수 있다. 주택 구매자의 투자 지역은 종전의 CBD에서 교외 지역으로 투자가 점차 확대되고 있다.

셋째로는 북경 시민이 주택을 구입함에 있어, 아파트 단지 주변의 자연 환경을 매우 중요시한다는 점이다. 이는 북경 시민의 주거 문화에 대한 의식 수준이 높아짐에 따른 것이다.

2) 북경시 상품 주택 시장 분석

(1) 전반적 동향 분석

2002년 북경이 부동산 현황은 국유 토지 사용권 제도가 개선되었을 뿐 만 아니라 북경이 부동산 시장체제가 점차 안정되는 단계로 진입하였다.

북경이 전체 방지산업은 2001년보다 16.7% 증가한 129.8억 元이다. 이는 중국 국내 생산 총 가치 비중의 4.1%를 차지한다. 개발투자 비중은 전사회 투자 비중이 절반을 차지하는데, 2002년 북경이 부동산 개발투자는 작년보다 26.2% 증가한 989.4 억元이다. 이는 전사회 투자 비중의 54.5%를 차지한다. 북경이 전체 상품방(商品房)[8] 시공면적은 7510.8㎡이며, 준공면적은 2384.4㎡로 각각 작년 대비 25.9%와 39.7%가 증가한 수치이다. 또한 북경시 전체 주택 개발 투자량은 <그림2>를 보면, 2001년 1분기에는 37 억元으로 가장 낮은 수치를 보이고 있으나, 2004년 4분기에는 586.7 억元으로 가장 높은 주택 개발 투자량을 보이고 있다.

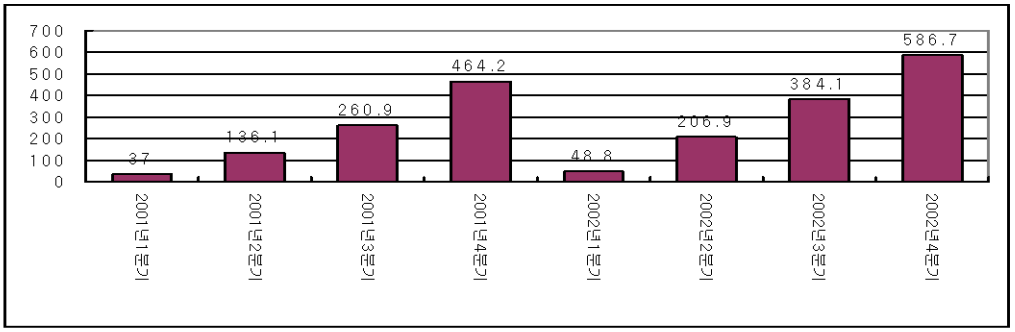
---

7) 北京云志房地産資訊中心 2002-2003北京房地産市場調查報告, p.175.

8) 상품방은 판매용 부동산을 의미한다.

<그림2> 2001년-2002년 분기별 북경시 전체 주택개발투자량

(단위: 억 元)



자료:北京云志房地産資訊中心,2002-2003北京市房地産市場調查報告, 下券,p.169.

부동산 개발 사업중 상품 주택 건설 사업은 가장 중요한 사업이다. 2002년 에 처음으로 상품 주택(商品住宅)[9] 투자는 90%를 돌파하여 92.5%를 차지한다. 이는 2001년과 비교하여 4.6%가 증가한 수치이다. 북경시 부동산 개발이 완료된 투자 중, 상품 주택 건설 투자액은 586.7억 元으로 26.4%가 증가하였으며, 이는 전사회 투자 증가 속도 보다 7.9% 높다. 방지산 투자 중 상품 주택 투자의 비중은 59.3%를 차지한다.

(2) 상품 주택의 가격 분석

①판매 중인 상품 주택 가격 분포

2002년 북경 상품 주택 평균 가격은 4467元으로, 1997년이후로 가장 낮은 주택 평균 가격이다. 상품 주택으로 판매 중인 판매 가격의 가격별 분포는 다음 <표9>과 같다.

<표9>에서 현재 판매중인 상품 주택의 가격 분포는 5000元/㎡ 이하가 전체의 66.1%를 차지하고 있으며, 이는 2001년보다 3.7%가 상승할 것이다. 다음으로 판매 가격이 5000-7000元/㎡은 전체 상품 주택 판매 가격에서 21.1%를 차지한다. 이는 2001년보다 1.8% 감소한 수치이다. 판매 가격이 7000元/㎡ 이상은 전체 상품 주택 판매 가격에서 12.8%를 차지한다. 이는 2001년보다 1.9% 감소한 수치이다, 상품 주택 가격은 도시 중심구에서 교외로 갈수록 계단 모양으로 점차 하강하는 특징이 있다.

< 표9 > 판매중인 상품 주택 가격 분포(2002)

가격대(元/㎡)	비율(%)
5000이하	66.1
5000-7000	21.1
7000이상	12.8

자료: 北京云志房地産資訊中心, 2002-2003北京市房地産市場調查報告下券,p.172.

9) 판매용 주택을 말한다.

<표10> 순환도로 위치에 따른 상품 주택의 가격 분포

지역	상품 주택 판매 (해당 지역 주택 면적/전체 상품 주택, %)	평균 가격(元/㎡)
2순환도로 이내	6.9	7,755
2순환도로 이외-3순환도로 이내	9.9	7,020
3순환도로 이외-4순환도로 이내	20.9	5,181
4순환도로이외	62.3	3,600

자료:北京云志房地産資訊中心, 2002-2003北京市房地産市場調查報告下券,p.172.

<표11> 지역에 따른 상품 주택의 판매 상황

지역	상품 주택 판매 (해당 지역 면적/ 전체 상품 주택, %)	평균 가격(元/㎡)
조양구, 해정구, 풍태구, 창평구	72.5	3,000-6,000
근교외구 전체	80.2	4,255

자료:北京云志房地産資中心,2002-2003 北京房地産市場調查報告, 下券,p.172.

②순환도로에 따른 상품 주택 판매 가격 분포

북경시 순환도로(环路)는 2순환도이내(二环以內), 2순환도로(二环)-3순환도로(三环),3순환도로(三环)-4순환도로(四环), 4순환도로이외(四环以外)의 지역으로 나뉜다. < 표 10 >에서는 순환도로의 위치에 따라 북경시의 상품 주택의 다른 가격 의 분포를 나타나고 있다. 상품 주택의 판매량은 외곽으로 나갈수록 증가하고, 가격은 하락하는 추세를 보인다. 상품 주택 판매는 주로 4순환 도로 이외(四环以外) 지역에 집중되어 있으며, 전체 상품 주택 판매 면적의 62.3%를 차지하며, 상품 주택 평균 판매 가격은 3600元/㎡로 이는 북경시 전체 평균 상품 주택 판매 가격보다 약 1000 元이 낮은 수준이다 .

③지역에 따른 상품 주택의 구매 상황

2002년 상품 주택 판매 면적에서 북경의 근교외구는 상품 주택 판매 면적의 80.2%를 차지하며, 평균 판매 가격은 4255元/㎡ 이다. 그 중에 특히 조양구, 해정구, 풍태구, 창평구의 판매 면적은 곧 북경시 전체 상품 주택 판매 면적의 72.5%를 차지한다.

④2002년 새로 판매되는 상품 주택의 가격 분석

2002년 새로 판매되는 상품 주택 단지수는 143개로, 평균 판매 가격은 5,936 元 / ㎡이상으로써 <표12>에서 볼수 있는 바와 같이 가격 구역 분포로 보면, 3000元/㎡이하의 단지는 18개이고, 총 면적은 약 371만㎡ 로 주로 북경 교외구현에 집중되어 있다. 전체적으로 중심으로부터 외곽으로 나갈수록 가격대는 낮아지며, 공급량은 증가하는 경향을 보이고 있다.

<표12> 2002년 새로 판매되는 상품 주택의 가격 분석

가격 (元/ ㎡)	단지수 (개)	총면적(만 ㎡)	지역
3000이하	18	약 371	북경 교외구현
3000 - 5000	56	약 879	4순환도로-5순환도로
5000 - 7000	19	540	동3순환도로-동4순환도로 남3순환도로 서3순환도로-서4순환도로 서4순환도로 북4순환도로
7000 -10000	36	402	CBD와 2순환도로
10000이상	14	176	CBD의 공우(公寓) 지역 북경 교외 별장(別墅)지역

자료:北京云志房地産資中心 ,2002-2003北京房地産市場調查報告,下券,p.172.

(3) 상품 주택의 공급 구조와 지역 분석

① 분양 단지 분포

2002년 북경 부동산 시장의 분양단지는 약 950여개로 전체 시장규모는 9800만 ㎡를 초과하였다.[10] 이중 보통 상품주택은 전체 시장 중 최고로 66.68%이며, 공우(公寓)는 21.18%, 경제적용방[11]은 5.79%, 별장(別墅)은 3.63%, 빌딩(辦公樓)은 2.02%이며, 상업 용지(商業營業用房)의 규모는 최소 0.70%를 차지한다.

② 보통 상품주택 지역

조양구 중 왕징(望京)과 야윈촌(亞運村)은 가장 주거 조건이 잘 갖춘 주거지이다. 이들 지역의 상품 주택 개발 규모는 전시의 30%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다.[12]

풍태구는 보통 상품주택 개발량은 조양구에 이어 두 번째이다. 주요 지역으로는 남삼환(南三环) 부근에 개발량이 점차 증가하였다. 해정구는 중관촌 지역, 학원로 지역, 팔다린 고속도로 양측에 비교적 주거 환경이 좋은 곳이 있다.

(4) 2002년 상품주택의 수요특징

상품 종류별 판매 실적을 보면, 저가 [低檔] 주택이 가장 판매가 잘 되며, 그 다음으로 고급 아파트 [公寓] 가 판매가 잘 되었다. 그러나 중급 아파트 [中檔] 시장은 공급 과잉으로 가장 판매가 부진하였다.. 소비자 선호의 측면에서 보면, 우선 가격에 있어서 평방 미터당 3000元-5000元의 주택을 가장 선호하며, 현재 소비자들이 생각하는 적정 가격은 4000元이하로 나타나고 있다. 적정 거주 면적은 과거 55 ㎡에서 현재는 1가구 3인 기준으로 100㎡ 정도를 선호한다. 아파트 내부 구조에 대한 개선이 시급하다. 즉 거주자의 동선 거리를 충분히 고려한 구조 배치를 필요로 한다. 뿐 만 아니라 최근 브랜드 이미지가 좋은 아파트에 대한 선호가 급증하고 있다. 건강에 대한 관심과 환경 의식이 고조되면서 아파트 건축 자재와 아파트 단지의 조경에 대해 관심이 매우 높다. 마지막으로 최근 건강 상품주택에 대해 사람들의 관심이 점점 고조되고 있다. 거주하는 주택 내부가 실제 건강에도 유익해야 한다는 것이다.

10) 北京云志房地産資訊中心,2002-2003 北京房地産市場調查報告下券,p.170.

11) 국민 주택(common use housing)

12) 北京云志房地産資訊中心,2002-2003 北京房地産市場調查報告下券,p.170.

<표13> 2002년, 2003년 북경시 주택 현재판매량(售量),신규공급량(投放量)

년도	년말 현재 판매량(만㎡)	본년 신규 공급량(만㎡)
2002	1,205.83	1,321.09
2003	1,848.50	1,331.77

자료: 北京市樓市統計報告, 2003.

<표14>2003년 상품 주택판매 현황

주택 유형	판매량(가구)	판매면적(만㎡)	판매금액(억 元)
상품 주택	103,676	1,173.12	665.56

자료: 北京市樓市統計報告, 2003.

Ⅳ. 북경시 아파트 시장 분석

1. 성장성 분석

1) 성장성 분석의 개요

분석의 범위는 2003년 상품주택과 경제적용방을 포함하며, 공급량과 판매상황(예약 판매량, 거래 가격, 거래 고객 분석)을 포함한다. 그러나 여기서 경제적용방(經濟适用房)은 제외하기로 한다. 경제적용방은 국민주택에 해당하며, 원칙적으로 외국인이 투자가 불가능한 주택이기 때문이다. 성장성 분석은 2002년과 2003년의 분양 통계 자료를 중심으로 이루어졌다. 이와 같이 짧은 기간을 중심으로 분석이 이루어진 이유는 2002년 이전에는 신뢰할 만한 분양통계가 존재하지 않기 때문이다.

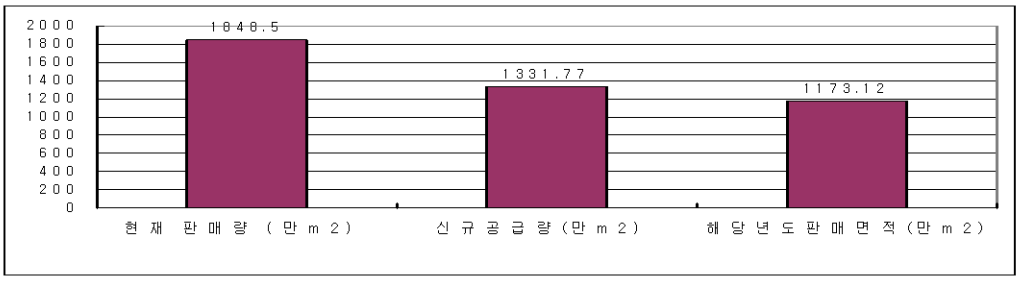
2) 주택 판매 시장 분석

<표13>에서 2003년 말 북경시 주택 판매 면적은 1848.50만㎡로, 2002년말 보다 53.30% 증가하였다. 2003년의 신규 공급량은 1331.77만㎡이다

<표14>를 보면, 2003년 상품 주택 예약 판매 가구수는 103,676가구, 판매 면적은 1173.12만㎡ 판매 금액은 665.56억元, 판매 평균 가격은 5673元/㎡이다.

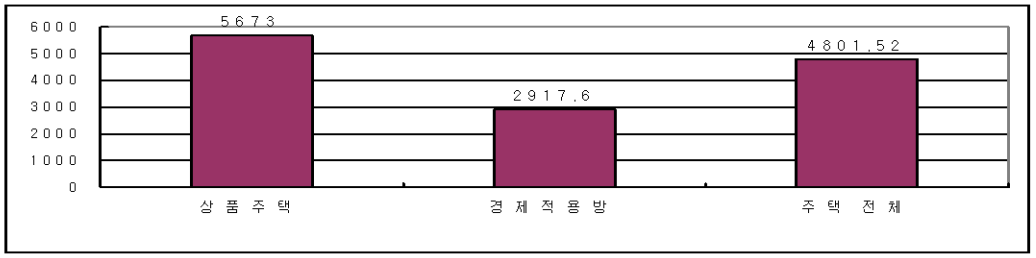
<그림3>에서 볼 수 있는 바와 같이, 2003년 동안의 상품 주택 판매량은 신규 공급량의 88.09%를 차지한다. 이를 볼 때 아직까지 북경시 상품 주택 시장은 지나친 과열 양상을 보이지 않는다는 점을 알 수 있다.

<그림3> 2003년 상품주택 공급량과 판매량대비



자료: 北京市樓市統計報告, 2003.

<그림4> 주택 가격 현황



자료: 北京市樓市統計報告, 2003.

<그림4>에서 나타나는 특징은 북경시 전체 주택 가격은 4801.52元/㎡이고, 이중 상품주택의 평균 거래 가격은 5673元/㎡으로, 상품 주택 매매 가격이 전체 주택 평균 매매 가격보다는 871.48元/㎡ 높다는 점이다.

2. 주택 구매자 분석

1)단체 고객과 개인 고객의 성향

2003년 상품 주택을 구입한 고객중 개인이 구매한 상품 거래 평균 가격은 5682.43元/㎡이고, 기업 사업이 상품 주택을 구매한 거래 평균 가격은 7328.42元/㎡이다. 2003년도 상품 주택 시장에서 개인에게 판매된 면적비율은 97.46%, 판매 금액비율은 96.75%이다. 단체 구매 비율은 판매 면적 비율에서는 2.54%, 판매 금액 비율에서는 3.25%이다. 이를 볼 때 북경시 상품 주택 시장은 개인이 주도하고 있다는 것을 알 수 있다.

2) 전체 고객별 구매 상황 분석

<표15>를 보면 상품 주택을 구매하는 개인 고객 중 본시 성진(本市城鎭)주민의 판매량은 69161가구, 판매면적은 807.40만㎡, 판매 금액은 459.77억元으로 다른 고객보다 가장 높은 구매 상황을 나타내고 있다. 그러나 평균 가격은 5694.44元으로 상대적으로 낮은 편이다. 화교, 홍콩, 마카오 동포의 판매량은 다른 고객보다 낮으나, 평균 가격은 8676.24元으로 가장 높다. 외국인, 개인의 평균 가격은 8259.40元으로 화교, 홍콩 마카오 동포와 함께 높은 수준을 나타내고 있다. 상품 주택을 구매하는 단체 고객중 국내 기업 단위에 대한 판매량은 1339가구, 판매면적은 16.36만㎡, 판매 금액은 12.66억元이고, 평균 가격은 7739.26元이다

<표15> 2003년 상품 주택 고객 유형별 구매 상황

고객 성격	판매량(가구)	판매면적(만 ㎡)	판매 금액(억 元)	평균가격(元/㎡)
본시성진주민	69161	807.40	459.77	5694.44
본시 농민	622	6.97	3.27	4689.05
외성시 개인	30049	313.08	174.01	5557.95
군인	344	4.18	2.21	5283.65
화교, 홍콩 마카오 동포	381	5.54	4.81	8676.24
외국인, 개인	560	8.22	6.79	8259.40
개인구매 합계	**101107**	**1145.39**	**650.86**	**5682.43**
국내행정, 사업단위	1223	13.42	9.16	6828.10
국내기업단위	1339	16.36	12.66	7739.26
외국행정, 기업, 경제 조직	7	0.09	0.07	7263.80
단체 구매 합계	**2569**	**29.87**	**21.89**	**7328.42**

자료: 北京市樓市統計報告, 2003.

3) 각 구현별 상품주택 판매 분석

<표16>에서 2003년 각 구현 상품 주택의 판매는 여전히 조양구, 해정구가 상품 주택 판매 시장을 주도하고 있으며, 이들 두 구는 상품 주택의 절반을 차지하고 있다. 2003년 조양구 상품 주택 판매량은 최고이며, 상품주택의 전체 면적의 25.92%를 차지하고 있다. 그 다음으로 해정구는 24.69%를 차지하며, 풍태구가 세 번째이다. 판매 면적은 150만㎡에 가깝다. 이는 조양구의 1/2에 미달한다. 통주구는 2003년 상품주택판매 측면에서 두각을 나타낸 구로 2003년 판매면적은 92.78만 ㎡이다. 상품주택 판매량이 최소인 지역은 북경의 교외지역에 위치한 문두구구, 회유구로 판매 가구는 1000가구 미만이며, 판매 면적은 10만㎡미만이며, 판매 금액은 3억元미만이다.

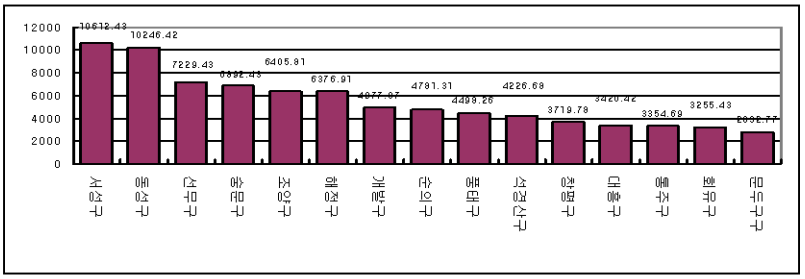
2003년 각 구현별 상품주택의 가격은 중심에서의 거리에 따라 다르게 나타난다. <그림5>를 보면, 서성구와 동성구의 상품주택 평균 매매 가격은 10000元/㎡이상이다. 그 다음으로 선무구는 상품 주택 평균 매매 가격은 7000元/㎡이다. 숭문구, 조양구, 해정구 이 들 세 구는 상품주택 평균 매매 가격이 6000-7000元/㎡이다. 북경시 경제 개발구의 상품 주택 평균 매매 가격은 4000-5000元/㎡이다. 창평, 대흥, 회유 이 들 세구는 평균 매매 가격이 3000-4000元/㎡이다. 통계에 있는 구들 중 문두구의 상품 주택 매매 가격은 3000元/ ㎡미만으로 가장 낮다.

<표16>2003년 각구현 상품 주택 판매량 판매면적 판매금액

구현(區縣)	판매량	판매면적(만㎡)	판매금액(억元)
조양구	26326	304.09	194.80
해정구	24418	289.61	184.68
풍태구	13902	148.25	66.69
통주구	9537	92.78	31.12
대흥구	5626	53.80	18.40
선무구	4878	46.24	33.43
창평구	4714	54.36	20.22
숭문구	3408	30.20	20.82
개발구	3013	45.31	22.55
석경산구	2190	21.98	9.29
순의구	1563	26.63	12.73
동성구	1456	23.15	23.72
서성구	1188	21.13	22.43
문두구구	940	9.10	2.58
회유구	517	6.46	2.11

자료: 北京市樓市統計報告, 2003.

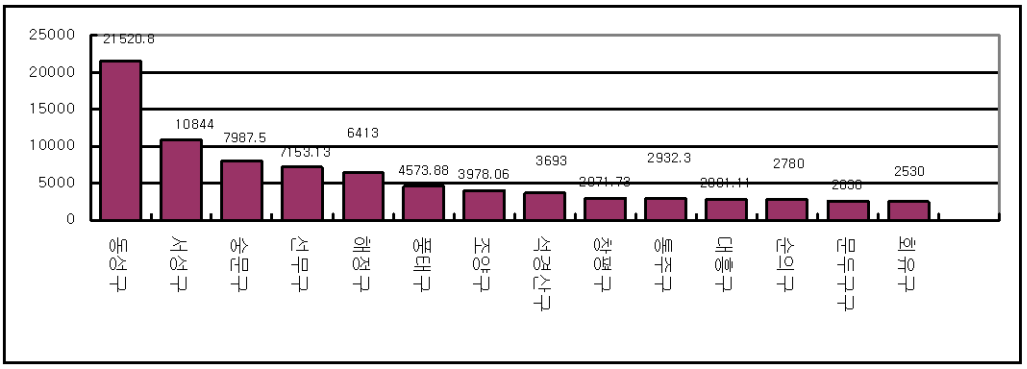
<그림5> 2003년 각 구현 상품 주택 매매 가격



자료: 北京市樓市統計報告, 2003. (단위: 元)

<그림6> 2002년 북경시 각 구현 상품 주택 평균 매매가격

(단위:元)



Ⅳ. 북경시 아파트 시장 투자 분석

1. 자본이득률의 산출과정

외국인 투자자가 투자를 위해서는 투자 수익률을 검증할 수 있는 객관적인 방법이 요구된다. 하지만 중국 부동산 시장에 대해서는 현재 투자 수익률을 검증할 수 있는 통계 데이터가 확립되어 있지 않다. 따라서 가장 기본적인 방법인 2002년과 2004년의 북경시 각 구현 상품 주택 평균 매매 가격을 기준으로 북경시 각구현별 상품 주택 시장의 자본이득률을 산출해 보기로 한다. 2002년 북경시 각 구현 상품 주택 평균 매매 가격[13] 산정에 있어, 상품 주택의 매매 가격 단위 환산시에 매매 가격이 달러로 표시된 경우는 2004년 11월 22일 환율[14]을 적용한다. 북경시 상품 주택 전체 총 데이터 수는 331개이며, 이를 각 구현별로 평균 매매 가격을 산정한다.

<그림6>의 2002년 북경시 각 구현별 상품주택 평균 매매가격은 동성구가 21520.8元, 서성구가 10844元으로 가장 높은 가격을 나타내고 있으며, 그 다음으로 숭문구 7987.5元, 선무구 7153.13元, 해정구 6413元을 나타내고 있다. 풍태구는 4573.88元, 조양구는 3978.06元, 석경산구는 3693元이다. 나머지 구의 평균 매매 가격은 2000-3000元사이로 차이가 많이 나지 않는다.

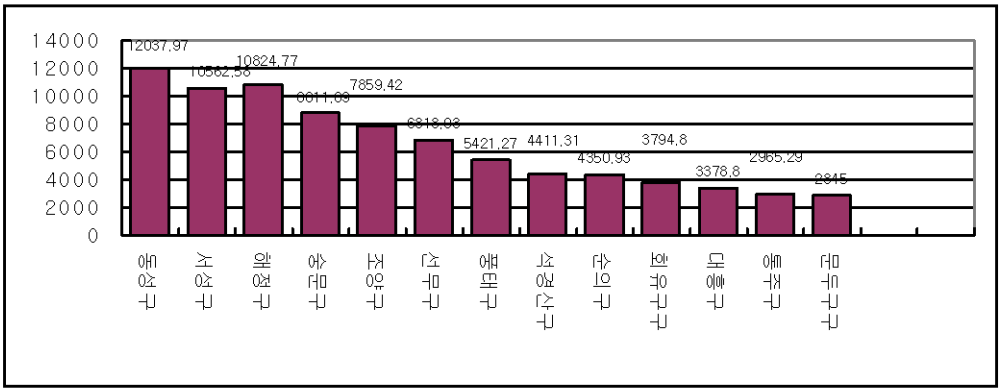
2004년 북경시 각구현 상품 주택 평균 매매 가격은 총 980개의 데이터를 각 구현별로 단순 평균하여 평균 가격을 산출하였다. <그림7>의 2004년 북경시 각구현 상품 주택 평균 매매 가격을 살펴보면, 2002년에 비해 시장의 가격 차별성이 적어졌음을 알 수 있다. 먼저 동성구와 서성구 상품 주택 평균 매매 가격의 순위는 변동이 없지만, 동성구의 2004년 매매 가격이 2002년 매매 가격보다 큰 폭으로 하락한 것이 특징 중의 하나이다. 2004년 동성구의 평균 매매 가격은 12037.97元이다. 서성구의 평균 매매 가격은 10562.58元으로 2002년보다 소폭 하락하였다. 그 다음으로 해정구는 10824.77元, 숭문구는 8811.09元, 조양구는 7859.42元이다. 해정구와 조양구의 2004년 평균 매매 가격이 2002년도 평균 매매 가격보다 크게 상승하였다. 다른 구의 2004년 평균 매매 가격은 선무구의 평균 매매 가격은 6818.03元이며, 풍태구는 5421.27元이다. 기타 다른 구의 평균 매매 가격은 2000-4000元이다.

---

13)北京云志房地産資訊中心,2002-2003北京市房地産市場調查報告下券,pp.97-109.

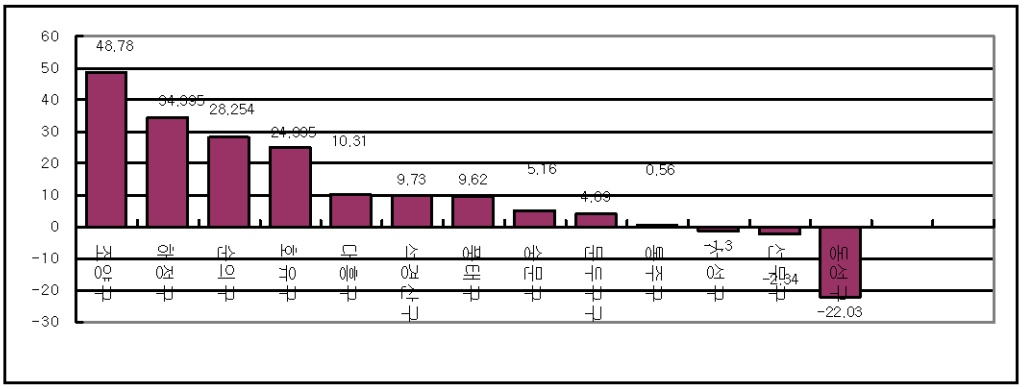
14) 1달러: 1062.80元, 1元:128.4원으로 계산.

<그림7>2004년 북경시 각구현 상품 주택 평균 매매 가격



(단위:元)

<그림8>2002-2004년 북경시 각구현 상품 주택 자본이득률



2. 자본이득률의 산출결과

2002년도 북경시 각구현 상품 주택 평균 가격을 기준으로, 2002년부터 2004년까지의 자본이득률을 산출한 결과는 <그림8>과 같다. 2002년-2004년 북경시 각 구현 상품 주택의 자본이득률을 기준으로 각 구현을 크게 세 개의 집단으로 나누어 볼 수 있다.

먼저 자본 이득률이 가장 높은 지역으로는 조양구, 해정구, 순의구, 회유구이다. 자본 이득률이 높은 지역중 대표적인 지역인 조양구와 해정구의 특징은 다른 순의구, 회유구에 비해, 아파트 건설과 거래가 북경에서 가장 활발한 지역이다. 뿐만 아니라 각종 사회 기반 시설이 확충된 지역으로, 현재 가장 도시 개발이 활발하게 이루어지고 있는 지역이다. 앞으로도 가장 발전이 기대되는 지역이다. 따라서 조양구와 해정구는 순의구, 회유구에 비해 높은 자본 이득률을 나타내었을 것이

라 추정된다.

순의구와 회유구의 경우는 2004년도에 새롭게 발표한 신북경시 총체계획에서 신도시로 개발이 유망시 되는 곳으로, 개발에 대한 기대가 평균 상품 주택 매매 가격에 보다 빨리 반영이 되어, 다른구 보다 높은 자본 이득률을 나타낼 것으로 추정된다.

자본이득률이 중간인 지역은 대흥구, 석경산구, 풍태구, 승문구, 문두구구로 나타났다. 대흥구와 석경산구의 경우는 2004년 새롭게 발표한 신북경시 총체계획에서 신도시로 개발이 기대되는 지역이다. 뿐만 아니라 승문구는 북경시의 중심구에 속하는 지역으로 지리적 이점이 있어 발전 가능성이 있는 지역이다. 마지막으로 문두구의 경우는 교외 지역으로 새로운 신도시로 조성될 지역으로, 발전 가능성이 비교적 높은 지역이다.

자본이득률이 가장 낮은 지역은 통주구, 서성구, 선무구, 동성구이다.

통주구의 경우 조양구에 인접한 지역으로, 2004년 북경시 도시 총체 계획에서 명시된 것처럼, 종합 서비스 시설이 향후 건설되어 개발 가능성이 다른 지역보다 높은 발전 가능성이 있으나, 아직 본격적인 개발이 착수가 되지 않아, 이 지역 아파트 가격상승률이 다른 지역보다 현저히 낮게 되었다. 그 결과 이 지역은 자본이득률이 낮은 지역에 속하게 되었다.

한 편 서성구와 선무구, 동성구의 경우는 북경의 옛 중심지로 오랜된 주택이 존재하여, 속히 주택의 재개발, 재건축이 이루어져야 하는 지역이므로, 낮은 자본이득률을 나타내었다.

V. 결 론

본 연구는 외국인 투자자가 북경시 아파트 시장에 투자할 경우, 어느 지역에 하는 것이 가장 유리한지를 분석해 보았다. 투자수익률 분석을 위해서는 자본수익률과 운영수익률 분석이 필요하지만 북경시는 현재 상품 주택의 매매 가격의 시계열 데이터 축적이 체계적으로 정립되어 있지 않아, 보다 장기간의 북경시 각 구현 상품주택 자본이득률을 비교하는 것은 현실적으로 불가능하였으며, 운영수익률에 관한 자료는 거의 전무하다.

따라서 본 연구에서는 자료구득이 가능한 2002년과 2004년 사이의 북경시 각 구현별 개별 판매 자료를 이용하여 각 연도별 평균치로써 개략적인 자본이득률을 산출하여 보았다. 분석 결과 북경시의 주택 시장은 크게 3지구로 나누어 볼 수 있으며, 비교적 신개발지인 조양구, 해정구, 순의구, 회유구에서 2년간 25%를 상회하는 자본이득률을 보였다.

본 연구는 국내 최초로 중국 북경시의 주택 시장을 외국인 투자의 관점에서 분석했다는데 의의가 있으나, 자료의 한계로 적극적인 해석에는 주의를 요한다. 후속 연구에서는 보다 정밀한 시계열 자료로써 자본수익 뿐 만 아니라 운영수익에 대한 분석이 이루어지고 개별 지역 시장의 특성에 따른 투자 위험 분석이 이루어지기를 기대한다.

참 고 문 헌

김종범, 『중국도시의 이해』, 서울: 서울대학교 출판부, 2000.

대외 투자 개발원, 『중국 건설업 법령집1』, 1996.

대외 투자 개발원, 『중국 건설업 법령집2』, 1996.

대외 투자 개발원, 『중국 건설업 법령집3』, 1996.

박인성, 『중국 건설 시장의 투자 환경과 진출에 관한 연구, 서울:국토 연구원, 2002.

박인성, 『중국 토지 사용권 시장의 형성 배경 및 구조』, 서울:국토연구, 제13권, 제1호, 통권 제62호, 2002.

염윤호, "중국 진출을 위한 투자 환경과 부동산에 대한 연구", 단국대 경영대학원, 박사학위 청구 논문, 1995.

유희문외,『현대 중국 경제』, 서울: 교보문고, 2004.
21세기 중국총연편, 『중국 정보 핸드북』, 서울: FKI미디어, 2004.
임반석, 『중국 주택 상품화 연구』, 서울: 해남, 2003.
전준만, "중국 부동산 시장 진출을 위한 투자 환경에 관한 연구", 광주 호남대학교 행정대학원, 석사학위 청구 논문, 1998.
한국수출입은행,『중국 동부 지역의 투자 환경과 투자 사례』, 2002.
한국수출입은행, 해외 경제연구소,『중국 부동산 시장 현황과 전망』,2002.
한국 수출입 은행, 『중국 투자 환경과 투자 사례』, 2002.
한국 수출입 은행, 『해외 직접 투자 통계 연보』, 2004.
한상덕, 『중국 토지 부동산 시장1』, 서울: 대외 투자 개발원, 1996.
한상덕, 『중국 토지 부동산 시장 2』, 서울: 대외 투자 개발원, 1996.
해외 건설협회, 『중국 부동산 시장 심포지엄』, 2003.
北京市房地産交易所主辦, 『北京市樓市統計報告, 2003.
北京云志房地産資訊中心,『2002-2003年 北京市房地産市場調查報告下券』, 2003.
王應雄, 有望成爲國民經濟的一大支柱産業, 東北證券研究報告, 2002.5.
中國房地産業協會,『中國房地産統計年鑑』,國家統計局固定資産投資司,2002