

<박사학위논문 소개>

## 중국의 주택시장 및 주거보장과 인구변동 간의 구조적 관계\*

The Structural Relationship between Housing Market, Housing Security, and Population Change in China

저 자: 김 승 화 (Jin, Chenghua)\*\*

지도교수: 박 인 권 (Park, In Kwon)\*\*\*

중국은 공공이 국민의 주거를 책임지던 사회주의 주택체제로부터 급격한 시장화와 민영화 과정을 겪으면서 주택가격의 폭증과 주거비 부담의 급격한 증가 문제를 경험하고 있다. 이와 같은 주택문제는 특히 오늘날 중국의 대도시가 겪고 있는 출산을 저하와 인구유출을 한층 부추기고 있다. 높은 주택가격에 따른 저출산과 인구유출 문제를 완화하기 위해 주거비 부담을 줄일 수 있는 보장성주택 공급이 그러한 문제들을 일부 저감하는 대안으로 거론되고 있다. 이러한 맥락에서 본 연구의 목적은 중국의 주택시장 및 주거보장과 출산, 주택시장 및 주거보장과 인구이동 각각의 구조적 관계를 분석하는 것이다. 분석을 통해 도출된 주된 내용을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 보장성주택 공급은 출생률에 양(+)<sup>1</sup>의 영향을 미치고 주택가격은 출생률에 음(-)<sup>2</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그리고 주택가격과 보장성주택 용지 공급의 상호작용은 출생률에 음(-)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주택가격 상승에 따른 보장성주택 수요가 높은 것을 의미하며, 다른 한편으로는 지나치게 높은 주택가격은 보장성주택 공급 증가에 따른 출생률 증가 효과를 상쇄시키고 있음을 보여주고 있다.

둘째, 주거비 부담이 보장성주택 수요 증대에 미치는 직접적인 효과는 출산의향의 감소를 통해 보장성주택 수요 감소로 이어지는 간접적인 효과보다 더 크게 나타나므로 전반적으로 주거비 부담은 보장성주택 수요를 증대시키는 총효과가 있음을 보여주고 있다.

셋째, 보장성주택 공급은 순이동에 양(+)<sup>4</sup>의 영향을 미치고, 주택가격과 순이동은 비선형적인 역U자형 관

계가 나타났다. 이는 주택가격은 도시의 삶의 질 및 산업적 수요를 나타내는 대리변수로서 초기에 인구유입에 양(+)<sup>5</sup>의 영향을 미치다가 주택가격이 과도하게 상승할 경우 주거비 증가로 인한 생활비 부담으로 인해 인구의 유입이 줄어들고 결국에는 인구이동이 감소하는 경향을 보여주고 있다.

넷째, 주거비 부담은 해당 도시를 떠나고자 하는 이주의향을 증대시키며, 이러한 이주의향은 보장성주택에 대한 수요를 일부 상쇄시킴을 보여주고 있다. 이는 보장성주택의 수요와 이주가 주거비 부담이라는 동일한 원인에서 발생하고 둘이 서로 상쇄되는 효과를 가지기 때문에 이주의향을 낮추기 위해서는 보장성주택 수요의 충족이 필요함을 보여주고 있다.

마지막으로 본 연구는 전환기 사회주의 국가인 중국을 대상으로 한 분석으로서 베트남, 북한 등 유사한 경로를 따르게 될 사회주의 국가에도 많은 시사점을 줄 수 있으며, 나아가 이원적 주택시장을 가지고 있는 시장경제 국가의 경우에서도 정책적 시사점을 주는 연구가 될 것이다.

주제어 : 주택가격, 보장성주택, 출생률, 출산의향, 순이동, 이주의향

Keyword : Housing Price, Social Housing, Birthrate, Intention of Giving Birth, Net Migration, Intention to Migrate

\* 본 논문은 필자의 서울대학교 박사학위 논문인 김승화(2022), '중국의 주택시장 및 주거보장과 인구변동 간의 구조적 관계'를 요약한 것이다.

\*\* 서울대학교 환경대학원 박사, kimchenghua@naver.com

\*\*\* 서울대학교 환경대학원 교수, parkik@snu.ac.kr