

# 중국 개별도시 특성이 부동산거래에 미치는 영향 연구

仲子衡\* · 徐源錫\*\*

- |                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| I. 서론                   | B. 변수구성                   |
| II. 관련 선행연구             | C. 분석모형                   |
| III. 중국부동산시장의 특성 및 발전과정 | V. 실증분석                   |
| A. 중국 부동산시장의 현황 및 특성    | A. 기초통계분석                 |
| B. 중국 부동산시장의 발전과정       | B. 중국 부동산거래의 도시별 공간패턴 분석  |
| IV. 분석의 틀               | C. 부동산거래에 영향을 미치는 도시특성 분석 |
| A. 연구대상지역               | VI. 결론 및 시사점              |

## 한글초록

본 연구는 중국의 개별도시 특성이 부동산거래에 미치는 영향을 분석하는 것을 목적으로 하며, 이를 위해 243개 지급시 및 직할시를 대상으로 사회복지·문화관광·경제·기반시설·환경 등 다섯 개 부문에 포함되는 14개 도시특성 요인의 주택 및 상업용부동산에 대한 영향을 실증분석 하였다. 본 연구의 분석결과 우선 문화관광 및 경제특성은 중국 내 개별도시의 부동산거래에 중요한 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 또한 관광객, 대학수 등 직접적이고 즉각적인 수요를 창출할 수 있는 지표는 기업체나 총인구 등 간접적이고 미래수요를 예측할 수 있는 지표보다 부동산거래에 있어서 우선적으로 고려된다는 점도 함께 관찰되었다. 미시적이고 개별적인 영향을 살펴볼 수 있는 개인별 부동산거래에 영향을 미치는 도시특성은 대체적으로 거시적인 측면과 크게 다르지는 않은 것으로 나타났으나, 주택의 경우 외국인자본직접투자액이 많은 곳이 상당히 높은 정(+)의 효과를 나타내는 것으로 보아 현재 중국 주택시장에서는 외국인이 중요한 역할을 하고 있음을 파악하였다. 반면 상업용부동산 거래에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 1인당 지역 내생산액(GRDP)인 것으로 밝혀졌는데, 이는 수익을 우선하는 상업용부동산의 특성이 반영된 결과라고 할 수 있다. 본 연구의 시사점은 먼저 침체된 도시의 부동산시장 발전을 위해서는 초기에 문화관광산업의 육성이 필요하다는 점이며, 외국인자본을 유치하는 것도 거래 측면에서 부동산시장 개선에 도움이 된다는 것이다. 이 외에도 부동산시장이 활성화되지 않은 도시는 낮은 지가와 노동력을 활용해 해외자본을 유치할 필요가 있고, 부동산시장이 충분히 발달한 도시는 우월한 지리적 입지 등과 같은 도시특성을 적극적으로 활용해 안정적인 시장기조를 유지할 필요가 있다는 점을 확인하였다.

**주제어 :** 부동산거래, 부동산시장, 도시특성, 중국도시, 주택, 상업용부동산

\* 제1저자, 대련민족대학교 국제교류학원 연구원(zh0321@163.com)

\*\* 교신저자, 중앙대학교 도시계획·부동산학과 부교수(wseo@cau.ac.kr)

## I. 서론

중국의 개혁개방이 이루어진 지 40여년이 지났다. 개혁개방 정책이 실시된 이후 중국경제는 지속적인 성장기조를 다져왔으며, 대외개방 수준은 계속해서 향상되었다. 특히 90년대 후반 부동산제도의 개혁을 실시하면서 중국 내 부동산시장은 다년간에 걸친 높은 성장이 이루어졌다. 이러한 과정 속에서 북경, 상해, 심천, 남경 등 대도시 부동산시장은 높은 성장<sup>1)</sup>을 보이는 경향이 두드러졌다.

그러나 같은 대도시라고 하더라도 권역에 따라 이러한 성장세는 차별적인 모습을 보였는데, 특히 대도시와 상대적으로 거리가 있는 중소 도시권과 서부 소수민족 지역 등은 부동산시장의 성장이 지체되고 있는 특징을 보이고 있다. 비록 이러한 경향이 있음에도 불구하고 중국의 부동산시장은 민간기능의 활성화 및 정부의 정책개선을 통해 발전을 거듭하고 있어 중국경제의 중요한 중심산업으로 자리매김 하였다. 당분간 중국경제의 성장기조는 유지된다는 공감대 속에서 부동산에 대한 관심 증대는 일반적인 현상이 되었으며, 이에 따라 중국 내 부동산에 대한 투자 및 거래도 지속적으로 증가하고 있다.

하지만 앞서 언급한 대로 중국의 부동산시장은 지역별 편차가 심각한 현상도 지속화되고 있는데, 중국국가통계청 최근자료(2007-2013년)에 따르면 부동산투자 및 거래의 특정도시(수도, 직할시, 성도) 집중현상이 심각해짐과 동시에 부동산개발은 되었지만 거래가 지체되는 도시도 적지 않게 존재하는 것으로 나타났다. 예를 들면 요녕성 철령시 신성구는 7년 동안 부동산에 260억 위안을 투자했지만 80% 정도의 매매밖에 이루어지지 않았으며, 강소성 상주의 경우에도 인근의 상해 등 대도시보다 상주인구도 적고 공실률이 높은 현상이 나타나고 있다.<sup>2)</sup>

1) 중국국가통계청의 자료에 의하면, 2006년부터 2012년까지 북경의 부동산거래액은 51.36%, 상해는 48.82%, 심천은 52.09%, 남경은 55.57% 증가하였다.

2) 2013년 8월 31일 중국경영보(<http://www.cb.com.cn>) 기사 참조.

이처럼 부동산시장의 국지적 발달이 나타나는 이유는 중국 국토면적이 넓기 때문에 사회, 경제, 문화, 관광 등과 같은 도시특성이 고유한 성격을 유지하며 해당 지역의 부동산시장과 밀접한 연관성을 형성하고 있기 때문이다(邬文康, 2005; 周文兴·朱辉, 2013; 손아남·정경수, 2014). 이러한 측면에서 중국의 사회 및 경제구조에 중요한 역할을 하고 있는 중국 내 부동산시장의 특징을 사회·경제·문화관광 등 미시적인 관점에서 파악하는 것은 향후 중국 부동산의 시장변화 고찰에 있어 중요한 시사점을 제공할 수 있을 것으로 판단된다.

따라서 본 연구는 중국 개별 지급시 및 직할시를 대상으로 해당 도시가 가지고 있는 다양한 특성이 부동산시장에 미치는 영향을 파악하는 것을 목적으로 하고 있다. 구체적으로 본 연구는 각 도시의 주택 및 상업용부동산 거래액 및 1인당 거래액이 해당 도시의 특성과 어떠한 관계가 있는지를 사회, 복지, 문화관광, 경제, 그리고 환경 등 다섯 가지 측면에서 살펴본 후 이러한 결과가 주는 시사점을 살펴보도록 한다.

## II. 관련 선행연구

중국의 부동산시장·거래 영향요인과 관련된 최근 선행연구를 살펴보면, 먼저 孔煜·魏鋒·任宏(2005)은 부동산투자와 국민경제 간의 관계분석 연구를 통해 중국 동·중·서부의 부동산투자와 GDP간의 지역적 차이를 분석하였다. 연구 결과, 중국의 동부지역은 상대적으로 경제상황이 좋고 부동산투자도 활발하다는 사실을 파악하였다. 邬文康(2005) 역시 중국 동·중·서부 개별 도시의 지역적 차이를 분석하고 부동산시장에 영향을 미치는 요인을 검토하였다. 실증분석 결과 상품방 판매에 영향을 미치는 중요한 요인은 도시화수준, 1인당수입, GRDP, 인구수 등이라는 사실을 파악하였다.

蒋立红(2007)은 중국 지역 주택산업의 영향요인에 관한 연구에서 동부

와 중부 그리고 서부의 주요도시를 대상으로 지역별 주택산업에 대한 영향요인과 발전추세를 파악하였다. 분석 결과 주택산업 발전에 있어서 주요 요인은 중국 경제의 지역적 차이에 있으며, 이로 인해 연해지역과 내륙 지역 발전의 불균형 현상과 주택산업의 지역적 편차가 나타난다고 주장하였다.

沈建新(2008)은 중국 부동산투자의 지역차이성 연구를 통해 지역별로 부동산의 투자규모의 차이가 크게 나타난다는 사실을 파악하였다. 특히 이 연구는 부동산투자가 주로 동부지역에 집중되기 때문에 동부지역에서는 부동산투자 과잉현상이 나타나는 반면 중서부지역은 상대적으로 부족한 투자로 인한 과소현상이 존재한다는 점을 확인하였다.

溫海珍·張之祿·張凌(2011)은 주택가격의 공간효과와 결정요인에 관한 연구에서 항주시 317개 아파트 단지를 대상으로 주택가격의 공간효과와 결정요인을 파악하였다. 주요 분석결과를 보면 항주시의 주택가격은 공간의존성이 높은 것으로 나타나고 있으며, 또한 자연환경, 문화시설, 운동시설, 부동산관리, 실내시설, 실내장식 등의 요인은 주택가격 결정에 긍정적인 영향이, 건물사용연수, 무림광장까지의 거리, 서호까지의 거리 등은 부정적인 영향이 있음을 도출하였다.

周文興·朱輝(2013)는 중국 상품방 가격과 영향요인 간의 관계 분석 연구를 통해 접경지역, 도시주민 수입수준, 3차산업의 발전수준 등은 해당지역의 상품방 가격에 긍정적 영향을 준다는 결론을 도출하였다. 다만 이 논문은 분석단위가 '성'으로 지나치게 거시적인 공간규모를 대상으로 하고 있어 부동산 가격에 영향을 미치는 미시적이고 구체적인 지역특성을 고려하지는 못했다는 한계를 가지고 있다.

심성훈·서화(2013)는 중국의 주택가격과 경제변수들 간의 시계열적인 인과관계를 파악하였는데, 단기적인 측면에서 중국의 주택가격은 거품일 가능성을 배제할 수 없다는 결론을 도출하였다. 이는 최근 들어서 중국 경제가 급속도로 성장해 온 가운데 주택에 대한 수급 불균형으로 인해 가격이 급상승하게 된 결과를 반영하고 있다고 볼 수 있는데, 주택가격에 대한

거품을 없애기 위해서는 단기적 주택시장 변동의 불안요소를 제거하는 정책의 적극적인 고려가 필요하다고 하였다. 劉文軍(2010) 또한 중국 부동산개발의 발전추세 연구를 통해 연도별 부동산개발투자액을 분석하였으며, 그 결과 중국 부동산 개발에 있어 주기성이 존재한다는 사실을 발견하였다.

마지막으로 손아남·정경수(2014)는 헤도닉가격모형을 이용해 중국 정주시를 대상으로 아파트 가격에 영향을 미치는 특성을 파악하였다. 특히 이 연구는 아파트 주변의 공원녹지 면적이 증가될 때 그 편익은 어느 정도 되는지에 대한 실증분석을 통해 중국에서도 향후 공원녹지 등을 포함한 각종 환경변수들이 아파트가격 결정과 후생개선에 중요한 역할을 할 수 있을 것이라는 결론을 도출하였다.

이상에서 살펴본 선행연구들은 대상지역이 주로, 동·중·서부 또는 중국 성시나 대도시를 기본 단위로 하여 도시 및 지역차원의 미시적인 부동산시장 특징을 살펴볼 수 없었으며, 또한 주로 경제적 변수에만 초점이 맞추어져 있었다는 한계를 가지고 있다. 이에 본 연구는 기존 연구의 한계를 보완하기 위해 자료취득이 가능한 중국 내 243개 지급시 및 직할시를 단위로 미시적인 관점에서의 부동산시장 특징을 살펴보았으며, 경제특성뿐만 아니라 사회, 문화관광, 교통 및 인프라 등 다양한 지역변수를 사용해 주택 및 상업용부동산 거래액을 중심으로 중국부동산 시장에 영향을 미치는 다양한 도시특성을 검토하였다.

### Ⅲ. 중국 부동산시장의 특성 및 발전과정

#### A. 중국 부동산시장의 현황 및 특성

중국에서 토지는 기본적으로 국가소유이기 때문에, 부동산시장은 크게 토지사용권을 거래객체로 하는 토지사용권 거래시장과 토지의 건축물의

소유권과 사용권을 거래객체로 하는 건축물의 매매 및 임대시장으로 구성되어 있다. 또한 중국부동산은 대체적으로 상품방(商品房)과 비상상품방(非商品房)으로 구분되어 있는데, 상품방은 시장가격으로 거래되는 주택상품, 상용방과 기타건물의 통칭이다. 반면 비상상품방은 토지개발, 공업, 농업, 도시복합체 등 부동산에 관련된 건축물을 지칭한다(周文兴·朱辉, 2013).

〈표 1〉 중국 주택 및 비주택거래액 추이

| 연도   | 주택거래액(억 위안) | 비주택거래액(억 위안) |
|------|-------------|--------------|
| 2001 | 4,021.15    | 841.6        |
| 2002 | 4,957.85    | 1,074.5      |
| 2003 | 6,543.45    | 1,412.2      |
| 2004 | 8,619.37    | 1,756.3      |
| 2005 | 14,563.76   | 3,012.4      |
| 2006 | 17,287.81   | 3,538.2      |
| 2007 | 25,565.81   | 4,323.3      |
| 2008 | 21,196.00   | 3,872.2      |
| 2009 | 38,432.90   | 5,922.3      |
| 2010 | 44,120.65   | 8,600.6      |

자료: 중국국가통계청(2011) 『연도통계보고서』

중국 부동산시장의 비중은 주거용부동산이 가장 크다고 할 수 있는데, 개혁개방이후 중국에서 공급되고 있는 주택의 복리성과 상품성, 그리고 그에 따른 건설 및 공급방식에 따라 유형을 구분하면 안거주택(安居住宅), 경제적용주택(經濟適用房), 개인투자주택(個人投資住宅) 그리고 상품주택(商品住宅) 등으로 나뉜다(周文兴·朱辉, 2013). 이들 주거용 부동산 중 상품주택의 규모는 지속적으로 증가하고 있다.

중국 부동산시장의 변동 상황을 살펴보면 수요가 급격히 증가하고 있음을 알 수 있는데, 주택거래액은 2001년 4,021.158억 위안에서 2010년 44,120.65억 위안으로 10여 년 동안 10배 이상 급격히 증가하였다. 비주택 거래액 역시 2001년 841.6억 위안에서 2010년 8,600.6억 위안으로 증가하

였다(<표 1> 참조). 주택 및 부동산의 거래 또한 급격히 증가하였는데, 2006년에서 2010년까지 5년 간 총 건축면적 및 거래면적은 거래액과 비례해 급격한 상승세를 기록한 것으로 나타났다(<표 2> 참조).

〈표 2〉 중국 2006-2010 중국부동산의 건축과 거래면적

| 연도   | 부동산건축면적<br>(억㎡) | 주택건축면적<br>(억㎡) | 거래된<br>부동산면적<br>(억㎡) | 거래된<br>주택면적<br>(억㎡) |
|------|-----------------|----------------|----------------------|---------------------|
| 2006 | 4.62677         | 2.65565        | 6.18571              | 5.5423              |
| 2007 | 5.48542         | 3.1563         | 7.73547              | 7.01359             |
| 2008 | 6.32261         | 3.64354        | 6.59698              | 5.92804             |
| 2009 | 7.54189         | 4.31463        | 9.4755               | 8.61849             |
| 2010 | 8.85173         | 4.92764        | 10.47647             | 9.33766             |
| 합계   | 32.82842        | 18.69776       | 40.47013             | 36.44008            |

출처: 중국통계개요(2013)

## B. 중국 부동산시장의 발전과정

중국의 개혁·개방 이전에는 국가계획 하에 경제정책을 펼쳤기 때문에 생산능률이 낮고 부동산시장은 시장의 개념을 가지지 못한 채, 건축만이 존재하던 낙후된 형태를 가지고 있었다. 하지만 1970년대 후반 이후 부동산시장의 기능이 본격화되기 시작하면서, 주택제도 및 토지사용 제도의 개혁과 발전이 이루어졌고, 부동산은 거주자원인 동시에 자산자원이라는 인식이 강해지기 시작하였다.

1990년대 초는 중국 부동산시장에 있어 과열시기로 정의할 수 있는데, 높은 경제성장에 따른 가처분소득의 증가로 부동산에 시선을 돌리는 사람들이 늘어나면서 전국적으로 부동산 열기를 불러일으켰다. 이에 따라 부동산회사들이 급격히 증가하였고 부동산개발 투자도 활발하였다. 이 시기 해남성과 광서성 내 도시들이 특히 심한 거품이 나타났다(蒋立红, 2007). 이후 1990년대 중후반에는 그 동안 발생한 부동산시장의 거품을 조절하는

정책이 추진되면서 조정기에 들어섰고, 1990년대 말에는 아시아 금융위기가 발생하면서 중국 부동산시장 역시 침체기를 맞이하였다.

2000년대 들어서 중국은 부동산산업을 신경제 성장의 핵심산업으로 지정하면서 시장완화 정책을 펼쳤고, 이에 따라 부동산시장에서의 민간기능이 강화되었다. 이 시기 중국경제의 고속성장, 공업화 및 도시화가 가속화되면서 부동산시장 역시 급속도로 성장하였다(劉旭, 2009).

그러나 2005년 이후 부동산의 과열현상 기미가 나타나면서, 정부는 부동산의 경착륙을 위한 정책을 실시하였다. 특히 2008년부터는 세계경제 위기의 영향으로 중국경제도 위기에 직면하면서 부동산시장도 침체기에 들어서게 되었고, 이러한 현상은 그동안 과열되었던 중국 부동산시장의 열기를 식히는 계기가 되었다(劉旭, 2009).

## IV. 분석의 틀

### A. 연구대상지역

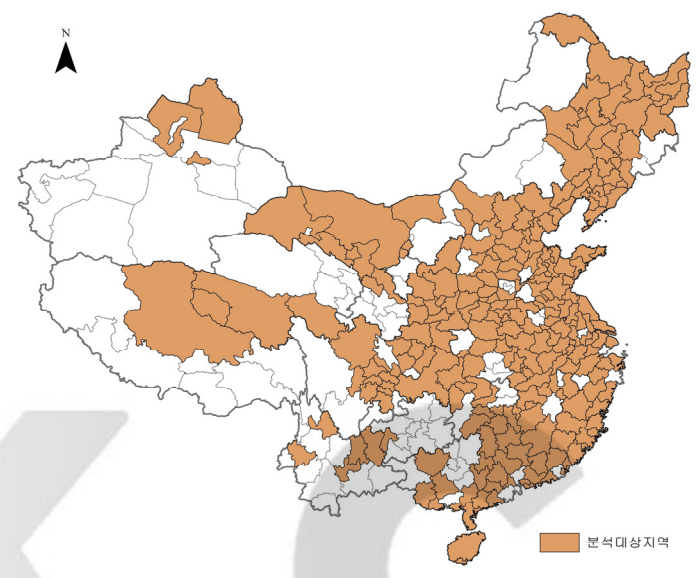
본 연구의 대상범위는 2015년 기준 중국 내 291개 지급시<sup>3)</sup> 및 4개 직할시 중 공통적인 자료의 취득이 가능한 243개 지급시 및 직할시로 한정하였다. 본 연구에 포함되는 시는 주로 중·동부 지역에 위치하고 있다. 직할시는 정부 직속관할 행정구역이며 중국 내 4개의 직할시가 지정되어 있다. 지급시는 예전에는 성할시(省轄市)라고 불리었으며 성(省)과 현(縣) 사이에 속해있는 행정구역이다. 지급행정구(地級行政區)는 성급의 아래에 설치되는 행정구역으로, 규모 면에서 한국의 도와 유사하다. 지구(地區), 지급시(地級市), 자치주(自治州), 맹(盟), 성직할현급구역 등이 지급행정구에 포함되며, 지급시는 가장 보편적인 지급행정구역이다.

3) 2015년 6월까지 지급행정구역은 전국 총 334개가 있고 지급시는 그중 87%인 291개이다.

〈표 3〉 연구대상 도시

| 성         | 지급시 및 직할시                                             |
|-----------|-------------------------------------------------------|
| 흑룡강성      | 하얼빈 치치하얼 지시 허강 쌍압산 대경 이춘(伊春) 가목사 칠대하 목단강 흑하 수화        |
| 호북성       | 무한 십언 상양 형문 효감 의창 황강 악주 형주 황석 함녕                      |
| 호남성       | 장사 주주 상담 소양 악양 상덕 장가계 익양 침주 영주 회화 누저                  |
| 해남성       | 삼아                                                    |
| 하북성       | 석가장 한단 형태 보정 장가구 승덕 탕산 진황도 창주 낭방 형수                   |
| 하남성       | 정주 개봉 낙양 평정산 초작 학벽 신양 안양 복양 허창 루하 삼문협 남양 상추 신향 주구 주마점 |
| 청해성       | 서닝                                                    |
| 절강성       | 항주 영파 온주 호주 소흥 금화 여수                                  |
| 운남성       | 곤명 곡정 옥계 여강 보산                                        |
| 요녕성       | 심양 대련 안산 무순 번시 단둥 진주 영구 푸신 요양 반금 철령 조양 호로도            |
| 안휘성       | 합비 숙주 부양 방부 회남 처주 육안 무호 마안산 동통 안경 지주 선성 황산            |
| 신장위구르 자치구 | 우루무치 커라마이                                             |
| 섬서성       | 서안 보계 함양 위남 동천 연안 유림 한중 안강 상락                         |
| 산서성       | 태원 대동 양천 장치 진성 진중 운성 훈주 임분                            |
| 산둥성       | 제남 청도 치박 조장 동영 연대 유방 제녕 태안 위해 일조 빈주 덕주 임기 내무          |
| 사천성       | 성도 자공 반지화 노주 덕양 면양 광원 수녕 내강 낙산 남중 의빈 광안 달주 미산 아안      |
| 복건성       | 복주 하문 보전 삼명 천주 장주 남평 용암 영덕                            |
| 닝하자치구     | 은천 석취산                                                |
| 내몽골자치구    | 호화호트 포두 적봉 통요 오르도스 호룬패이                               |
| 광서자치구     | 남령 계림 오주 복해 옥림 귀항 흙주 백색 승좌                            |
| 길림성       | 창춘 길림 사평 요원 통화 백산 송원 백성                               |
| 광둥성       | 둥관 심천 혜주 하원 산미 산두 매주 조주 청원 소관 조경 불산 운부 강문 양강 무명 담강    |
| 강소성       | 남경 우시 서주 창주 소주 남통 연운항 회안 염성 양주 태주 숙천                  |
| 강서성       | 남창 상요 구강 경덕진 평향 신여 응담 감주 이춘(宜春) 길안 무주                 |
| 감숙성       | 란주 금창 무위 주천 장예 백은 평량 경양                               |
| 직할시       | 북경 상해 천진 중경                                           |

[그림 1] 연구대상지역 범위



본 연구에서 지급시와 직할시를 최소 단위로 사용한 이유는 충분한 수의 구역이 있기 때문에 전국을 시급 단위로 표현할 수 있어 지역성 차이에 대한 분석이 가능하고, 시 단위로 인구, 사회, 문화, 경제 등 다양한 사회경제적 통계자료의 취득이 가능하며, 이로 인해 해당지역의 상황을 충분히 파악할 수 있기 때문이다. 하지만 지급행정구 아래 동일한 위상을 가지고 있는 지구(地区), 자치주(自治州), 맹(盟) 등은 본 연구의 대상지역으로 선택하지 않았는데, 그 이유는 지구의 경우 인구가 희박하고 주로 임지, 초원에 분포되어 있기 때문이다. 자치주는 주로 소수민족의 집중지역으로 해당 민족의 특성이 강하게 내포되어 있어 일반도시의 사회·경제·문화와 큰 차이를 보이고 있고, 맹 역시 소수민족 집중지역의 하나로써 내몽골 자치구에만 있기 때문에 일반화된 부동산시장의 특성을 파악하기에는 한계를 가지고 있다.

## B. 변수구성

변수구성을 위한 자료는 2015년 기준 중국 각 시별 국가통계청 자료와 지방통계청 홈페이지, 중국경제사회발전통계수거국<sup>4)</sup> 등을 통해 취득하였으며, 모든 시에서 공통적으로 제공하는 통계자료를 기반으로 기존 선행 연구에서 활용되었던 변수들을 참고로 해 구성하였다.

종속변수와 독립변수는 다음과 같이 분류하였는데, 먼저 종속변수는 도시의 사회경제 특성이 해당 지역의 주거용부동산과 상업용부동산의 거래에 미치는 영향을 파악하고자 하는 본 연구의 목적과 부합되도록 주택거래액과 비주택거래액으로 구분해 선정하였다. 구체적으로 주택거래액은 해당지역의 주거용부동산의 거래(매매)총액을, 비주택거래액은 상업용부동산의 거래(매매)총액을 의미한다.

〈표 4〉 변수의 구성 및 설명

| 변수구분     |        | 변수명       | 변수설명             | 단위               |
|----------|--------|-----------|------------------|------------------|
| 종속<br>변수 | 주거용부동산 | RESI      | 주택거래액            | 만원               |
|          |        | RESI_P    | 1인당 주택거래액        | 위안               |
|          | 상업용부동산 | N_RESI    | 비주택거래액           | 만원               |
|          |        | N_RESI_P  | 1인당 비주택거래액       | 위안               |
| 독립<br>변수 | 사회특성   | P_DEN     | 인구밀도             | 명/m <sup>2</sup> |
|          |        | G_POP     | 총인구              | 명                |
|          |        | COLLEGE   | 대학수              | 개                |
|          | 복지특성   | L_LIVING  | 최저생활보장인구수        | 명                |
|          |        | WELL      | 사회복지기업수          | 개                |
|          |        | HOSPITAL  | 병원수              | 개                |
|          | 문화관광특성 | C_ORG     | 문화사회단체           | 개                |
|          |        | FOREIGN_T | 1년간 방문한 외국인관광객 수 | 명                |
|          |        | DOM_T     | 1년 간 방문한 국내관광객 수 | 명                |
|          | 경제특성   | INDUSTRY  | 대형기업체 수          | 개                |
|          |        | GRDP      | 1인당 지역내총생산(GRDP) | 위안               |
|          |        | F_INVEST  | 외국자본직접투자액        | 달러               |
|          | 환경특성   | AIR       | 1년중 공기합격일수       | 일                |
|          |        | PARK      | 도시공원 수           | 개                |

4) <http://tongji.cnki.net>

다음으로 독립변수는 기존 선행연구에서 중요한 인자로 파악되었던 변수 및 각종 통계자료를 통해 취득 가능한 변수들 중 본 연구의 목적에 잘 부합될 수 있는 다섯 개 카테고리(사회, 복지, 문화관광, 경제, 환경) 내 14개 변수를 선정하였다. 구체적으로 사회특성에는 해당 시의 가장 기본적인 현황을 파악할 수 있는 인구밀도, 총인구, 대학수를 포함하였다. 또한 사회경제가 발전하면서 해당 도시의 복지에 대한 요구는 지속적으로 증가하게 되는데, 본 연구는 복지와 관련된 최저생활보장인구수, 사회복지기업수, 병원수를 포함해 해당 도시의 복지 및 사회시설이 부동산거래액에 미치는 영향을 파악하였다. 다음으로 문화사회단체수, 외국인관광객 수, 국내관광객 수 등은 문화관광특성에 포함되었는데, 문화사회단체는 해당 지역의 사회문화의 발전정도를, 국내외관광객은 부동산시장의 성장추세를 볼 수 있다는 점에서 중요한 특성으로 간주하였다. 경제특성에는 대형산업체수, 일인당GDP, 외국자본직접투자액 등이 있다. 대형산업체는 해당 지역의 산업규모 등 정보를 파악할 수 있고, 일인당GDP는 해당 도시의 경제성장 수준을 평가할 수 있는 기본정보이며, 외국자본직접투자액은 해당 지역의 투자가치가 얼마나 있는지 알아볼 수 있어 변수에 추가하였다. 마지막으로 환경조건도 부동산거래에 있어 중요한 요인으로 간주되고 있는데, 특히 중국에서 주요한 환경문제로 대두되고 있는 대기오염이 부동산거래액에 미치는 영향을 파악할 수 있도록 1년 중 공기합격일수와 도시공원수를 분석대상에 포함하였다.

### C. 분석모형

본 연구는 중국 개별 시의 부동산거래액 및 1인당 부동산거래액에 영향을 미치는 다양한 도시특성을 파악하는 것을 목적으로 하고 있으며, 이러한 영향관계를 명확히 살펴볼 수 있는 다중회귀모형을 주요 분석기법으로 사용하였다. 종속변수로 사용된 부동산거래액과 독립변수로 사용된 도시특성의 관계는 다음과 같은 방정식을 통해 체계적으로 설명할 수

있다.

$$P = h(X_1, X_2, X_3, \dots, X_n) \quad (1)$$

여기서  $P$ 는 부동산거래액, 그리고  $X_n (n = 1, 2, 3, \dots, n)$ 은 각각의 도시특성들을 나타낸다. 이 모형은 종속변수와 독립변수간의 관계가 선형 (Linear)이라는 가정 하에 함수화 시킨 것으로 아래의 모형으로 표현할 수 있다(이용만, 2008; 김태경·서원석, 2012).

$$P = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_n X_n \quad (2)$$

여기서  $P$ 는 종속변수를,  $X_n$ 은 독립변수로서 특성 변수 ( $n = 1, 2, 3, \dots, n$ )를,  $\beta_n$ 는 독립변수인 각 특성들의 계수 ( $n = 1, 2, 3, \dots, n$ )를 의미하며, 이는 다시 오차항이  $\epsilon$ 인 함수식으로 다음과 같이 정리할 수 있다.

$$P = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i x_i + \epsilon \quad (3)$$

이와 같은 선형함수는 추정결과에 대한 해석이 단순하고 용이하다는 장점이 있지만, 특성의 수량이 증가할 경우에는 부동산가격이 동일한 비율로 변화한다고 보기 때문에 한계체감이 되지 않는다는 단점이 있다. 그러나 선형함수가 충분히 모형을 설명하고 있다면 로그형함수와 같이 함수변환을 하는 것보다 해석에 있어서 유리한 측면이 있어 선형함수를 일반적으로 사용하게 된다(김태경·서원석, 2012). 본 연구의 함수추정 결과 선형모형이 중국 도시특성이 부동산거래에 미치는 영향을 충분히 설명하고 있다고 판단해 실증분석에 선형함수를 사용하였다.

V. 실증분석

A. 기초통계분석

본 연구의 기초통계분석 결과를 살펴보면 다음과 같은데, 주택거래액 (RESI)의 평균은 대략 176억 위안이며, 243개 시 가운데 주택거래액의 총합이 가장 큰 도시는 상해로 약 1,981억 위안, 가장 낮은 도시는 감숙성의 무위로 약 4억 위안이었다. 비주택거래액(N\_RESI)의 경우 개별 도시 평균 37억 위안으로 북경이 819억 위안으로 가장 컸으며 그 뒤를 이어 상해, 천진, 중경 등이 뒤를 이었다.

〈표 5〉 기초통계분석 결과

| 변수<br>구분 |                | 변수명       | 최소값     | 최대값         | 평균            | 표준편차          |
|----------|----------------|-----------|---------|-------------|---------------|---------------|
| 종속변수     |                | RESI      | 39,771  | 19,819,100  | 1,755,286     | 2,878,304     |
|          |                | RESI_P    | 154.9   | 37,599.85   | 3,794.5       | 4,883.8       |
|          |                | N_RESI    | 235     | 8,197,63    | 369,21        | 791,26        |
|          |                | N_RESI_P  | 2.8     | 4,439.3     | 736.6         | 823.5         |
| 독립<br>변수 | 사회<br>특성       | P_DEN     | 5       | 5,360       | 481.53        | 568.95        |
|          |                | G_POP     | 229,700 | 33,298,100  | 4,417,424.69  | 3,577,644.36  |
|          |                | COLLEGE   | 1       | 89          | 8.79          | 14.75         |
|          | 복지<br>특성       | L_LIVING  | 2,306   | 568,523     | 72,997.49     | 58,444.80     |
|          |                | WELL      | 1       | 1,315       | 85.48         | 146.83        |
|          |                | HOSPITAL  | 5       | 569         | 92.75         | 86.02         |
|          | 문화<br>관광<br>특성 | C_ORG     | 2       | 484         | 70.16         | 61.28         |
|          |                | FOREIGN_T | 40      | 11,045,526  | 353,189.29    | 1,019,372.84  |
|          |                | DOM_T     | 453,000 | 230,792,000 | 20,023,046.91 | 28,210,576.51 |
|          | 경제<br>특성       | INDUSTRY  | 14      | 9,962       | 1,126.19      | 1,525.48      |
|          |                | GRDP      | 11,202  | 163,014     | 40,135.44     | 23,964.68     |
|          |                | F_INVEST  | 50      | 1,305,602   | 82,537.09     | 183,963.81    |
| 수        | 환경<br>특성       | AIR       | 93      | 365         | 339.19        | 32.60         |
|          |                | PARK      | 1       | 1,039       | 31.66         | 91.20         |

사회 및 복지특성에 포함되는 변수들을 살펴보면, 먼저 인구밀도(P\_DEN)의 경우 243개 시 평균 481명이었으며, 광둥성에 위치한 시들은 대체적으로 높은 인구밀도를, 내몽골자치구와 흑룡강성 내의 시는 상대적으로 낮은 인구밀도를 보였다. 총인구(G\_POP)의 경우 평균 4백4십여 만 명으로 가장 큰 도시는 3천여 만명이 넘는 반면, 인구가 가장 작은 도시는 23만여 명에 그치는 등 편차가 상당히 큰 것으로 나타났다. 최저생활보장 인구수(L\_LIVING)는 전체 도시평균이 7만3천여 명이었으며, 중경시가 56만여 명으로 타 시에 비해 압도적으로 높은 비중을 차지하였다. 대학교(COLLEGE)와 병원수(HOSPITAL)가 가장 많은 도시는 북경시로 나타났으며, 이는 도시별 인구격차가 큰 것이 대학교와 병원의 수에 있어서도 큰 편차를 나타내는 원인이 된 것으로 파악되었다.

다음으로 문화관광특성에 포함되는 외국인관광객수(FOREIGN\_T)의 경우 광둥성의 심천시가 2013년 기준 약 1,100만여 명의 외국인이 방문한 것으로 나타나 분석대상 도시들 가운데 외국인관광객 수가 가장 많은 것으로 확인되었으며, 그 뒤를 이어 상해(8백만여 명), 북경(5백만여 명) 순으로 나타났다. 내국인관광객수(DOM\_T)의 경우 상해가 2억3천만여 명으로 가장 많았고, 중경(2억2천만여 명), 북경(2억9백만여 명)이 그 뒤를 이었다.

경제특성을 보면 1인당GRDP가 가장 높은 도시는 내몽골자치구 내 오르도스시로 16만 위안이었으며, 가장 낮은 곳은 안휘성의 부양시로 오르도스시보다 15배나 낮은 1만1천 위안으로 나타났다. 외국인직접투자액(F\_INVEST)이 가장 큰 도시는 천진시였으며, 뒤를 이어 상해, 대련, 중경 등도 외국인직접투자가 비교적 높은 도시로 파악되었다.

마지막으로 환경특성의 경우 도시공원(PARK)이 가장 많은 도시는 광둥성의 둥관시로 확인되었다.

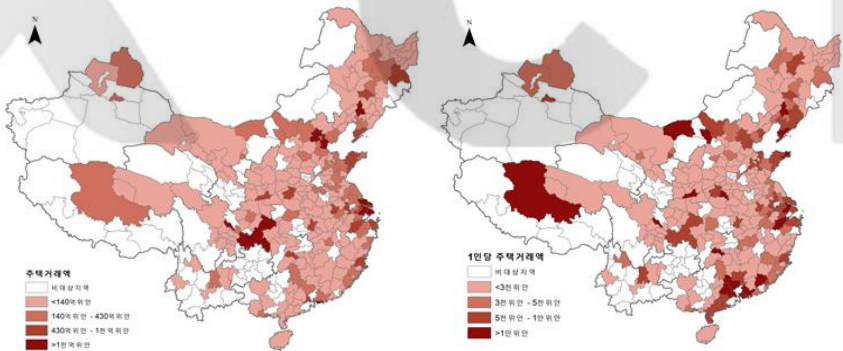
## B. 중국 부동산거래의 도시별 공간패턴 분석

중국 부동산거래액은 부동산시장의 현재 상황을 측정하는 가장 기본적인

인 평가지표라고 할 수 있다. 하지만 각 도시별 경제발전현황, 인구밀도, 문화 및 사회편차가 존재하기 때문에 부동산거래 및 산업의 규모와 특징도 도시별로 다른 패턴을 보일 수 있다. 따라서 중국 부동산시장 거래액의 공간패턴을 분석하는 것은 중국 부동산시장의 이해를 도모하는데 있어 중요하다 할 수 있다.

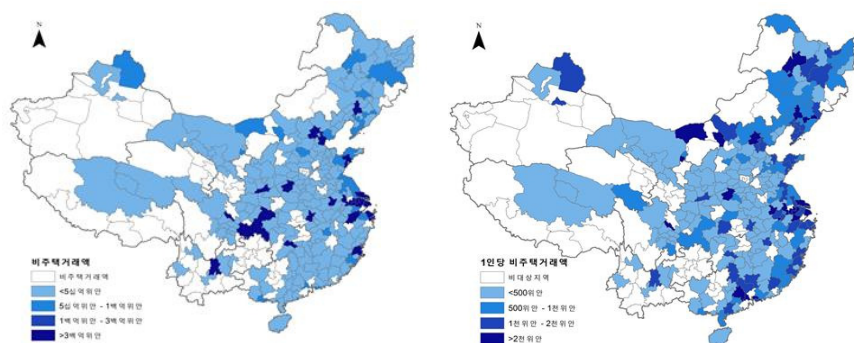
먼저 주거용부동산인 주택거래액 현황을 살펴보면 주로 중국동부 연안 지역을 중심으로 높은 밀집도를 보이는 것으로 나타났다. 특히 요녕성 중남부공업지대, 북경·천진 공업지대, 성도·중경도시권, 장강삼각주도시권, 주강삼각주 도시권은 부동산거래 수준이 다른 지역보다 높게 나타나고 있다. 그 중에서 수도, 성도 그리고 직할시 주택거래수준이 높았는데, 이는 직할시의 총생산량, 인구 등 경제규모가 다른 지역보다 훨씬 크기 때문이다.

[그림 2] 주거용부동산 거래액의 공간적 분포패턴



대표적인 도시의 개별현황을 살펴보면 2013년 기준 수도인 북경시 주택거래액은 1,606억 위안 이였고 1인당 평균주택거래액은 비교적 높은 7,800 위안이었다. 요녕성 심양은 1,093억 위안의 주택거래 규모가 있었고, 1인당 주택거래액은 1.51만 위안으로 북경시의 두 배에 달했다. 대련은 부성급 대도시로써 주택거래액은 660억 위안이었고 1인당 주택거래액은 1.12만 위안이었다.

[그림 3] 상업용(비주택)부동산 거래액의 공간적 분포패턴



상업용부동산(비주택)의 거래규모별 공간패턴을 살펴보면 주택거래와 유사한 모습을 보이는 것을 알 수 있는데, 주로 직할시, 성도 등 특대도시와 대도시중심으로 형성된 도시권에 집중하고 있는 것을 볼 수 있다. 특히 요녕성 중남부공업지대, 북경·천진 공업지대, 성도·중경 도시권, 장강삼각주도시권, 주강삼각주 도시권 등 발달권역은 비주택거래액이 다른 지역보다 높은 것으로 나타났다.

1인당 비주택거래액 또한 대체적으로 도시별 거래액과 유사한 공간패턴을 보이고 있는 것으로 나타났으나, 내몽골자치구의 오르도스(4,440위안), 호룬패이(2,533위안), 포두(3,896위안) 등 동북쪽 도시들의 거래가 활발한 것으로 나타났다. 이는 중국 내부적인 경기호황과 더불어 최근 들어 발전하고 있는 몽골의 경제상황이 인접해 있는 중국지역에 긍정적인 파급효과를 미치고 있는 것으로 추정되었다. 이 밖에도 동부해안을 중심으로 1인당 거래액이 높은 것으로 나타났는데, 이는 경제활동에 유리한 항만이 주로 동부해안에 집중되어 있고, 해외 관광객 등 유입객 또한 동부해안 지역이 하나의 관문역할을 할 수 있다는데서 이러한 공간패턴이 나타났을 것으로 예상된다.

중국의 주거용부동산(주택)거래액과 상업용부동산(비주택)거래액에 대한 공간분포 패턴을 비교해 보면 주택거래액의 경우 중동부와 더불어 중

부 이남에 집중되어 있었으나, 비주택거래액의 경우 중동부와 더불어 중부 북쪽에 더 높은 집중현상이 있는 것으로 나타났다. 이러한 현상은 비주택의 경우 수익성을 고려한 도시의 경제성이 주요 관심사항인 반면, 주택의 경우 해당 도시의 경제성 뿐 아니라 기타 사회, 문화, 기후적인 요소가 거래에 영향을 미칠 수 있음을 추정케 하는 결과라고 할 수 있다. 따라서 부동산거래에 미치는 사회경제 특성에 대한 구체적인 영향요인을 주택과 비주택으로 구분해서 파악한 뒤 각 부동산 유형별 거래결정 요인을 검토해 이러한 경향을 확인할 필요가 있다.

### C. 부동산거래에 영향을 미치는 도시특성 분석

도시특성의 영향을 보다 구체적으로 파악하기 위해 본 연구는 주거용부동산과 관련된 주택거래모형 및 1인당 주택거래모형, 상업용부동산과 관련된 비주택거래모형 및 1인당 비주택거래모형 등 총 네 개의 모형을 이용해 각 부동산거래액에 영향을 미치는 도시차원의 거시적인 요인과 미시적이고 개별적인 요인을 분석하였다.

먼저 주택거래모형의 수정된 결정계수는 .918, 1인당 주택거래모형은 .568로 모형 설명력이 높게 나왔으며, 유의확률 또한 통계적으로 적합한 것으로 나타났다. 또한 독립변수 간 다중공선성을 파악할 수 있는 VIF (Variance Inflation Factor) 값은 판단기준인 8-10 미만으로 나타나 실증분석 결과의 과대추정을 유발하는 변수선택의 문제는 없는 것으로 나타났다.

세부적인 내용들을 살펴보면, 먼저 시의 총주택거래액에 유의한 영향을 미치는 특성들은 대학수(COLLEGE), 병원수(HOSPITAL), 문화사회단체수(C\_ORG), 외국인관광객수(FOREIGN\_T), 내국인관광객수(DOM\_T), 대형기업체수(INDUSTRY), 1인당 지역내총생산(GRDP), 외국자본직접투자(F\_INVEST) 등인 것으로 나타났다. 이 중 가장 큰 영향을 미치는 변수는 외국인직접투자액으로 외국인직접투자액이 1위안 증가하면, 총주택거래액이 약 5만 위안 증가하는 것으로 나타났다. 이와 더불어 경제특성에 포

합되는 모든 변수들이 주택거래액에 긍정적인 효과를 주는 것으로 파악되었다. 또한 관광객의 경우, 내국인·외국인 모두 총주택거래액에 긍정적 영향을 주는 것으로 나타났는데, 외국인 관광객이 1명 증가하면 약 2천5백 위안, 내국인 관광객이 1명 증가하면 약 2백 위안 거래액이 증가하는 것으로 나타나 주택거래에 있어서 해외요인에 대한 의존도가 높은 것으로 추정되었다. 교육 및 병원과 같은 사회복지 특성 역시 주택거래에 있어서는 중요한 요인이 되는 것으로 나타났으나, 환경요인은 경제, 사회, 문화적인 요인에 비해 그 영향은 높지 않은 것으로 분석되었다.

1인당 주택거래에 영향을 미치는 도시특성의 경우 도시차원의 주택거래 방향과는 조금 다른 결과가 도출되었는데, 인구밀도가 높을수록 한정된 토지자원으로 인해 주택가격의 상승현상이 나타날 가능성이 있어 1인당 주택거래액에는 양(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 하지만 총인구가 증가할수록 1인당 주택거래액은 감소하는 것으로 나타났는데, 이는 인구 증가에 따라 발생하는 과수요가 개별시장 참여자에게 주택수요의 동기를 낮추기 때문인 것으로 추정되었다. 또한 개인의 주택거래 속성은 문화관광 보다는 경제특성과 환경특성을 좀 더 고려한다는 사실이 드러났는데, 1인당 소득과 도시공원은 이를 뒷받침하는 중요한 요인으로 볼 수 있다.

상업용부동산에 대한 분석결과를 살펴보면, 비주택거래모형 및 1인당 비주택거래모형의 수정된 결정계수는 각각 .804와 .443으로 본 연구에서 사용한 모형은 상업용부동산에 대한 도시특성을 충분히 설명하고 있는 것으로 파악되었으며, 유의확률도 통계적으로 적합한 것으로 나타났다. 또한 VIF값을 통해 과대추정을 유발할 수 있는 변수 간 다중공선성 문제는 없는 것으로 파악되었다.

〈표 6〉 주거용부동산모형 결과 요약

| 주택거래모형         |                    |         |      | 1인당 주택거래모형     |                    |        |      |
|----------------|--------------------|---------|------|----------------|--------------------|--------|------|
| R <sup>2</sup> | Adj-R <sup>2</sup> | F       | Sig. | R <sup>2</sup> | Adj-R <sup>2</sup> | F      | Sig. |
| .923           | .918               | 195.467 | .000 | .593           | .568               | 23.721 | .000 |

〈표 7〉 도시특성이 주거용부동산 거래액에 미치는 영향 분석결과

| 변수             |           | 주택거래모형                  |       | 1인당 주택거래모형             |       | VIF   |
|----------------|-----------|-------------------------|-------|------------------------|-------|-------|
|                |           | 계수                      | 표준화계수 | 계수                     | 표준화계수 |       |
| 상수             |           | -949782.884<br>(-1.580) |       | 4985.318**<br>(2.124)  |       |       |
| 사회<br>특성       | P_DEN     | 138.207<br>(.983)       | .027  | 3.207***<br>(5.846)    | .374  | 2.288 |
|                | G_POP     | .051<br>(1.485)         | .063  | -.001***<br>(-4.651)   | -.454 | 5.344 |
|                | COLLEGE   | 45824.523***<br>(7.150) | .235  | 52.535**<br>(2.100)    | .159  | 3.198 |
| 복지<br>특성       | L_LIVING  | .481<br>(.359)          | .010  | -.001<br>(-.142)       | -.009 | 2.194 |
|                | WELL      | -518.363<br>(-.811)     | -.026 | -3.008<br>(-1.205)     | -.090 | 3.154 |
|                | HOSPITAL  | 1627.731*<br>(1.829)    | .049  | 4.267<br>(1.228)       | .075  | 2.098 |
| 문화<br>관광<br>특성 | C_ORG     | 2523.565*<br>(1.817)    | .054  | 6.797<br>(1.254)       | .085  | 2.591 |
|                | FOREIGN_T | .251**<br>(2.563)       | .089  | .000<br>(.933)         | .074  | 3.558 |
|                | DOM_T     | .020***<br>(3.690)      | .197  | -5.761E-006<br>(-.271) | -.033 | 8.417 |
| 경제<br>특성       | INDUSTRY  | 183.921***<br>(2.786)   | .097  | .053<br>(.206)         | .017  | 3.628 |
|                | GRDP      | 8.379***<br>(2.899)     | .070  | .040***<br>(3.555)     | .197  | 1.717 |
|                | F_INVEST  | 4.989***<br>(8.426)     | .319  | .007***<br>(2.882)     | .251  | 4.246 |
| 환경<br>특성       | AIR       | 646.305<br>(.385)       | .007  | -9.718<br>(-1.485)     | -.065 | 1.069 |
|                | PARK      | 890.286<br>(1.029)      | .028  | 7.185**<br>(2.127)     | .134  | 2.228 |

\*\*\* <1%, \*\* <5%, \* <10%에서 유의  
주) ( )는 t값을 의미

세부적인 결과를 살펴보면, 일단 개별시의 총비주택거래액에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 관광객으로, 외국인 관광객이 1명 증가시 약 1,200위안, 내국인 관광객 1명 증가시 약 160위안 거래액이 증가하는 것으로 분석되었다. 인구 또한 비주택거래를 높일 수 있는 중요한 요인임이 밝혀졌는데, 인구가 증가할수록, 대학교가 많을수록, 병원수가 많을수록 수요계층이 확대될 수 있다는 측면에서 긍정적인 효과가 있는 것으로 조사되었다. 반면 사회보장대상자인 최저생활보장인구수는 비주택거래에 있어서는 부정적인 효과를 주고 있는 것으로 파악되었다. 이 밖에 중국 내 비주택거래에 있어서 거래를 변동시킬 수 있는 중요한 사항은 경제적인 특성보다는 문화관광 등 직접적인 수요를 창출 할 수 있는 지표인 것으로 나타났다.

〈표 8〉 상업용부동산모형 결과 요약

| 비주택거래모형        |                    |        |      | 1인당 비주택거래모형    |                    |        |      |
|----------------|--------------------|--------|------|----------------|--------------------|--------|------|
| R <sup>2</sup> | Adj-R <sup>2</sup> | F      | Sig. | R <sup>2</sup> | Adj-R <sup>2</sup> | F      | Sig. |
| .815           | .804               | 71.895 | .000 | .475           | .443               | 14.741 | .000 |

〈표 9〉 도시특성이 상업용부동산 거래액에 미치는 영향 분석결과

| 변수               |          | 비주택거래모형                |       | 1인당 비주택거래모형               |       | VIF   |
|------------------|----------|------------------------|-------|---------------------------|-------|-------|
|                  |          | 계수                     | 표준화계수 | 계수                        | 표준화계수 |       |
| 상수               |          | -188532.635<br>(-.736) |       | 33.171<br>(.074)          |       |       |
| 사회<br>특<br>성     | P_DEN    | -76.010<br>(-1.270)    | -.055 | -.176<br>(-1.678)         | -.122 | 2.288 |
|                  | G_POP    | .029**<br>(2.006)      | .132  | -6.371E-005**<br>(-2.495) | -.277 | 5.344 |
|                  | COLLEGE  | 8440.292***<br>(3.092) | .157  | 13.501***<br>(2.818)      | .242  | 3.198 |
| 복<br>지<br>특<br>성 | L_LIVING | -2.182***<br>(-3.822)  | -.161 | -.001<br>(-.605)          | -.043 | 2.194 |
|                  | WELL     | 239.435<br>(.879)      | .044  | -.052<br>(-.109)          | -.009 | 3.154 |

| 변수     |           | 비주택거래모형                 |       | 1인당 비주택거래모형           |       | VIF   |
|--------|-----------|-------------------------|-------|-----------------------|-------|-------|
|        |           | 계수                      | 표준화계수 | 계수                    | 표준화계수 |       |
| 문화관광특성 | HOSPITAL  | 819.562**<br>(2.161)    | .089  | .271<br>(.407)        | .028  | 2.098 |
|        | C_ORG     | -1317.525**<br>(-2.227) | -.102 | .240<br>(.231)        | .018  | 2.591 |
|        | FOREIGN_T | .121***<br>(2.911)      | .156  | 3.945E-005<br>(.540)  | .049  | 3.558 |
|        | DOM_T     | .016***<br>(7.096)      | .586  | 5.200E-006<br>(1.280) | .178  | 8.417 |
| 경제특성   | INDUSTRY  | 8.779<br>(.312)         | .017  | .062<br>(1.256)       | .115  | 3.628 |
|        | GRDP      | 1.039<br>(.844)         | .031  | .012***<br>(5.679)    | .357  | 1.717 |
|        | F_INVEST  | .198<br>(.784)          | .046  | .000<br>(.561)        | .055  | 4.246 |
| 환경특성   | AIR       | 353.806<br>(.495)       | .015  | .647<br>(.516)        | .026  | 1.069 |
|        | PARK      | -424.313<br>(-1.151)    | -.049 | 1.183*<br>(1.829)     | .131  | 2.228 |

\*\*\* <1%, \*\* <5%, \* <10%에서 유의  
주) ( )는 t값을 의미

미시적인 측면에서 살펴보면 개인의 비주택거래에 있어서 중요하게 고려될 수 있는 도시특성은 대체로 거시적인 측면과 유사한 것으로 나타났다. 다만 개인이 비주택구매를 위해서는 충분한 자본이 있어야 한다는 측면과 함께 지역 내 높은 소비여력을 함께 설명해 주는 1인당 지역내총생산이 가장 중요한 요인임이 밝혀졌으며, 수익을 우선하는 비주택에 있어서도 환경적인 측면은 역시 중요할 수 있다는 점도 함께 드러났다.

중국 부동산시장에 있어서 해당 도시의 특성이 거래액에 어떠한 영향을 미치는지를 분석한 결과를 종합해 보면, 도시 전체차원에서 주택 및 상업용부동산 모두 문화관광 및 경제특성은 상당히 중요한 영향을 미치고 있음이 밝혀졌다. 또한 관광객, 대학수 등 직접적이고 즉각적인 수요를 창출

할 수 있는 지표는 기업체나 총인구 등 간접적이고 미래수요를 예측할 수 있는 지표보다 부동산거래에 있어서 우선적으로 고려되는 사항이라는 점도 함께 파악되었다.

미시적이고 개별적인 영향을 파악할 수 있는 1인당 부동산거래액에 영향을 미치는 도시특성은 대체적으로 거시적인 측면과 크게 다르지는 않은 것으로 나타났으나, 주택의 경우 외국인자본직접투자액이 많은 곳이 상당히 높은 정(+)의 효과를 나타내는 것으로 보아 현재 중국 주택시장에서는 외국인이 중요한 역할을 하고 있음을 추정할 수 있다.

비주택의 경우에는 앞서 언급한바와 같이 수익을 중요하게 고려할 수밖에 없다는 측면에서 높은 1인당 지역내총생산은 상업 및 공업에 있어 수익창출을 보다 원활하게 할 수 있으므로 중요한 고려사항이 될 수 있는 것으로 추정되었다.

〈표 10〉 부동산거래액에 미치는 도시특성 영향 분석결과 비교

| 변수         |           | 주거용부동산 |             | 상업용부동산 |              |
|------------|-----------|--------|-------------|--------|--------------|
|            |           | 주택거래   | 1인당<br>주택거래 | 비주택거래  | 1인당<br>비주택거래 |
| 사회특성       | P_DEN     | .027   | .374        | -.055  | -.122        |
|            | G_POP     | .063   | -.454       | .132   | -.277        |
|            | COLLEGE   | .235   | .159        | .157   | .242         |
| 복지특성       | L_LIVING  | .010   | -.009       | -.161  | -.043        |
|            | WELL      | -.026  | -.090       | .044   | -.009        |
|            | HOSPITAL  | .049   | .075        | .089   | .028         |
| 문화관광<br>특성 | C_ORG     | .054   | .085        | -.102  | .018         |
|            | FOREIGN_T | .089   | .074        | .156   | .049         |
|            | DOM_T     | .197   | -.033       | .586   | .178         |
| 경제특성       | INDUSTRY  | .097   | .017        | .017   | .115         |
|            | GRDP      | .070   | .197        | .031   | .357         |
|            | F_INVEST  | .319   | .251        | .046   | .055         |
| 환경특성       | AIR       | .007   | -.065       | .015   | .026         |
|            | PARK      | .028   | .134        | -.049  | .131         |

주: 음영으로 표시한 것은 각 모형에서 가장 영향력이 큰 변수 세 개를 의미함.

## Ⅵ. 결론 및 시사점

최근 세계경제 침체에도 불구하고 중국은 지속적인 경제성장 과정에 있으며, 이러한 양상은 중국의 부동산시장에 큰 기여를 하고 있다. 도시 내 부동산시장에서의 거래는 해당 도시의 다양한 제반특성과 연계되어 있으며, 경제여건의 변화, 주민 생활수준의 제고, 가구규모의 변화, 환경개선 요구의 증가 등은 중요한 요인으로 작용하고 있다. 이러한 관점에서 볼 때, 다양한 관점에서 중국 개별도시 특성이 부동산거래에 미치는 영향에 대해서 살펴본 본 연구는 중국의 부동산 시장의 전반적인 여건을 이해하는데 기여할 수 있을 것으로 보인다.

본 연구의 실증분석 결과 총주택거래액에 가장 큰 영향을 미치는 변수는 외국인 직접투자액으로 나타났다. 또한 인구밀도, 내국인·외국인 관광객 수, 산업체수, 1인당 지역내총생산, 대학교 수, 병원 수 등도 긍정적인 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 반면 개별주택거래액에는 인구밀도, 개인소득, 환경요인 등이 유의미한 양(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 다음으로 총비주택거래액에는 관광객 수가, 개인의 비주택거래액에는 1인당 지역내총생산이 가장 중요하게 영향을 미치는 도시특성인 것으로 밝혀졌다. 이러한 결과를 통해 도시 전체차원에서 문화관광 및 경제특성은 부동산거래액에 상당히 중요한 영향을 미치고 있음을 알 수 있었다. 미시적이고 개별적인 영향을 파악할 수 있는 1인당 부동산거래액에 영향을 미치는 도시특성은 대체적으로 거시적인 측면과 크게 다르지는 않은 것으로 나타났다. 주택의 경우 외국인자본직접투자액이 많은 곳이 상당히 높은 양(+)의 효과를 나타내는 것으로 보아 현재 중국 주택시장에서는 외국인이 중요한 역할을 하고 있음을 추정할 수 있다. 상업용부동산(비주택)의 경우는 수익을 먼저 고려하기 때문에 1인당 지역내총생산이 특히 중요한 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다.

이러한 결론이 주는 시사점을 살펴보면, 먼저 해당 도시의 부동산거래 활성화를 위해서 우선적으로 고려할 필요가 있는 사항은 문화관광산업 육

성을 통한 지역경제 활성화 정책이라는 점이다. 지역경제가 부동산시장의 거래에 직접적인 영향을 줄 수 있다는 점은 다양한 연구를 통해 증명되었지만 방법적인 측면에서는 여러 방안들이 제시되었던 것이 사실이다. 본 연구는 문화관광산업 육성을 통한 지역경제 성장이 중국 개별도시 부동산시장의 발전에 큰 변화를 가져다 줄 수 있다는 점을 확인해 정책적 방향성을 제안했는데 큰 의미를 두고 있다. 다음으로 외국인자본을 유치하는 것 또한 해당도시의 부동산거래 활성화에 도움이 될 수 있다는 점을 확인하였다. 즉 부동산시장이 발달하지 않은 도시는 낮은 지가와 노동력을 활용하여 외국인자본을 유치하여 부동산시장을 발전시키고, 발달한 도시는 우월한 지리적 입지특성 등을 고려하여 외국인자본을 유치하고 부동산시장을 활성화시킬 수 있다는 것이다.

중국의 개별도시뿐만 아니라 권역차원에서도 역시 유사한 시사점을 파악하였다. 본 연구의 공간분석을 통해 중국 부동산거래의 핵심지역이 동부 연해지역과 중북부 도시권에 집중되어 있는 것을 알 수 있었는데, 권역별 부동산시장의 차이가 경제수준의 차이와 유사하게 나타나고 있는 상황이다. 따라서 중동부지역 등 상대적으로 덜 발달된 부동산시장의 활성화를 위해서는 문화관광산업의 지원 및 육성이 필요하며, 이를 통해 내·외국인의 관심을 이끌어내는 것이 무엇보다 중요하다고 할 수 있다.

이러한 연구결과를 바탕으로 향후 추가적인 연구를 통해 특정권역(하위시장) 하에서 부동산거래에 미치는 영향을 파악한다면 좀 더 미시적인 중국 부동산시장의 특성을 살펴볼 수 있을 것으로 생각된다. 또한 본 연구는 부동산거래에 영향을 미치는 다양한 도시특성에 대한 직접적인 효과만을 파악하였는데, 직접영향 변수와 간접영향 변수를 구분해 각각의 영향력을 파악하는 것도 향후 추가적인 연구에 있어 필요할 것으로 판단된다. 마지막으로 부동산거래의 공간적 집중도를 핫스팟(Hot Spot)분석 등을 통해 계량적으로 분석한다면 거시적 수준에서의 부동산거래 분포현황을 보다 효과적으로 파악할 수 있을 것으로 생각된다.

## 참 고 문 헌

- 김태경·서원석, 『근린공간요소를 고려한 지역특성이 광역 공동주택 시장에 미치는 영향 분석』, 『지역연구』 제28권 제3호 (2012), pp. 63-82.
- 심성훈·서화, 『중국의 주택가격과 거시경제변수 관계 분석』, 『아시아 연구』 제16권 제3호 (2013), pp. 189-216.
- 손아남·정경수, 『아파트 주변 공원녹지의 속성 가치』, 『건국대학교 상경연구』 제39집 제1호 (2014), pp. 1-21.
- 이용만, 『헤도닉 가격 모형에 대한 소고』, 『부동산학 연구』 제14집 제1호 (2008), pp. 81-87.
- 孔煜·魏鋒·任宏, 『我國房地產投資與GDP之間關係的區域差異分析』, 『建築經濟』, 第1期 2005年, pp. 1-4
- 劉旭, 『我國房地產業與區域經濟發展關係研究』, 東北師範大學 碩士學位論文 2009年.
- 郭文康, 『我國區域房地產業發展規律研究』, 吉林大學 博士學位論文 2005年.
- 溫海珍·張之祿·張凌, 『基于空間計量模型的住宅價格空間效應實証分析』, 『系統工程理論與實踐』, 第37卷 第9期 2011年, pp. 1-7.
- 劉文軍, 『關於我國房地產開發投資額發展趨勢的研究』, 『中國商界』, 第4期 2010年, pp.203
- 蔣立紅, 『中國大陸房地產業發展區域差異研究』, 北京師範大學 博士學位論文 2007年.
- 周文興·朱輝, (2013). 『我國商品房銷售價格的影響因素』, 『技術經濟』 第32卷 第9期 2013年, pp. 93-98.
- 沈建新, 『我國房地產投資的區域差異性及協調關係研究』, 廣西大學 碩士學位論文 2008年.

<Abstract>

## **The Impacts of Urban Characteristics on Real Estate Transactions in China**

Zhong, Ziheng · Seo, Wonseok

The purpose of this study is to find the important factors of urban characteristics affecting real estate transactions associated with residential and commercial real estates in China. In order that this study focuses on 243 individual cities and their urban characteristics associated with five categories; social welfare, culture/tourism, economy, infrastructure and environment. The main results are as follows; First, at city level, the characteristics of culture/tourism and economy have significant influence over the residential and commercial real estates. Second, the direct and immediate impacts, such as the numbers of tourist and college, are considered prior to the indirect and future demand characteristics. While the urban characteristics that influence to the real estate turnover per head which allows to grasp the microscopic and individual impact is not shown the big difference with the macroscopic aspect in general, it can be assumed that foreigners play important roles for the real estate market in china. In particular, it shows considerably high positive effect where the foreign direct investment is much higher. Meanwhile the most influential variables to the non-residential transaction turns out GRDP per capita because it gives priority to the profit. The implication that may get earned from this study is the necessity of nurturing the cultural tourism industry at early stage in order to reviving the city or the city with the real estate market depressed. And also it would be known that the foreign capital

attraction can be helpful for the real estate market of the city. Also there is another main implication which grasped by this study that attracting the foreign capital to develop the real estate market by utilizing its low land value and labor at the city may be important. It is also necessary that the stable real estate market should consider its superior geographical location characteristics to keep going on the market trend.

**Key words:** Real Estate Transaction, Real Estate Market, Urban Characteristics, China City, Housing, Commercial Real Estate

[논문투고일: 2016. 06. 14]

[심사의뢰일: 2016. 07. 13]

[게재확정일: 2016. 07. 29]