

제 목

중국 부동산 부문 리스크에 대한 홍콩 금융시장의 평가

□ 최근 홍콩내 중국 관련 이코노미스트들은 대체로 중국의 부동산 부문 리스크가 금융시스템에 미치는 영향은 제한적*인 것으로 평가

* 다만 중소형은행의 경우 손실흡수 능력이 상대적으로 취약하기 때문에 부동산 경기 진행상황에 따라 상당한 영향을 받을 가능성

① (금융위기로 이어질 가능성은 낮음) 부동산 기업들의 금융채무중 상당 부분*을 은행 부문이 차지하고 있는 가운데 이들 은행들의 손실 흡수능력 등을 감안할 때 감내가능한 수준인 것으로 판단

* 부동산 기업 금융채무 보유 비중 : 은행 75%, 신탁회사 등 기타부문 25%

— 다만 중소형은행의 경우 잠재 부실채권의 규모보다 위험 완충액(risk buffer)이 작기 때문에 부동산 기업들의 신용리스크에 상대적으로 취약*

* 대형은행의 잠재 부실채권과 위험 완충액이 각각 5.4조위안, 6.5조위안인 반면 중소형은행은 각각 3.8조위안, 2.6조위안(NPL비율 8% 가정 스트레스 테스트, 골드만삭스)

② (신탁회사 리스크 파급효과는 제한적) 최근 이슈가 부각된 신탁회사 리스크의 경우 은행과의 낮은 연계성 등으로 은행 부문으로의 파급효과*는 제한적일 것으로 판단

* 컨트리가든의 채권 이자상환 실패에 이어 중국 신탁회사(중룽신탁)의 부동산 관련 신탁상품의 환매 연기로 금융시스템 리스크로의 확산 가능성이 제기

— 신탁상품은 주로 중국내 소매투자자들이 투자하고 있는 데다 신탁회사 구조조정 과정에서 관련 손실의 일부를 은행이 부담한다 하더라도 충분히 감내 가능*

* 부동산 관련 신탁상품의 예상손실은 약 0.3조 위안(예상손실률 17.8% 가정)으로 은행 위험 완충액의 3% 수준에 불과(골드만삭스)

작성자 : 홍콩주재원 김민규 차장

□ 한편 금융위기 가능성은 크지 않지만 중국 부동산 부문 리스크 등이 **경제 성장률의 제약요인**으로 작용할 전망

○ 과거 부동산 부문은 중국 경제성장률에서 평균적으로 약 3%p 기여한 것으로 추정되나 **작년부터 마이너스로 전환**되었으며 향후 **상당기간 경제성장 지연요인**으로 작용할 것으로 평가

* 금년중 부동산 부문의 성장 기여도는 -1.5%일 것으로 추정(골드만삭스)

— 부동산 기업 부실위험이 지속될 경우 2~4선도시를 중심으로 주택수요자들의 **신규주택 구입이 지연***되면서 전후방산업 전반에 걸쳐 부정적 영향**을 미칠 가능성

* 부동산 기업에 대한 신뢰 저하는 **주택완공 가능성, 공사기간 등에 대한 불신**으로 이어져 주택 구매자들이 신규주택 구입을 꺼리게 하는 요인으로 작용

** 신규주택 입주 감소는 가전 등 내구재, 건축자재, 인테리어 등에 대한 수요 감소 뿐만 아니라 관련 인력고용 감소 등으로 이어질 수 있음

□ 중국 정부의 부동산 경기 부양을 위한 **정책 여력은 아직 상당**한 것으로 평가되나 부양책에 따른 장기적 관점의 부작용을 우려하여 시장 상황에 따라 **점진적으로 대응**하고 있는 것으로 평가

○ 다만 일각에서는 중국 정부의 이러한 점진적 정책접근은 주택 구매자들이 보다 유리한 정책을 기대하여 **주택구입을 장기간 지연**하게 만드는 부작용을 야기할 가능성을 우려