

중국의 부동산 시장 침체 조짐과 향후 전망

금년 들어 중국에서는 부동산 가격의 상승세가 둔화되고 거래규모가 감소하면서 부동산 시장의 침체에 대한 우려가 제기

그러나 최근의 부동산 시장 부진은 과열 진정을 위한 중국 정부의 투기억제 및 공급확대 조치에 따른 조정국면으로 평가

향후 부동산 시장은 공급 과잉의 지속, 부동산 투자 심리의 약화 등으로 당분간 조정국면을 지속할 것으로 예상

다만 도시화의 진전, 소득 증가에 따른 주택수요 확대 및 중국 정부의 안정화 노력 등으로 부동산 시장이 침체에 빠질 가능성은 낮은 것으로 평가

(최근 들어 중국 부동산 시장 침체 우려 제기)

□ 지난해 하반기 이후 10%를 상회하던 중국의 부동산 가격 상승세는 금년 2월부터 둔화되고 있으며 거래규모도 감소세를 지속

— 부동산 가격은 금년 1월을 정점으로 5개월 연속 상승세 둔화

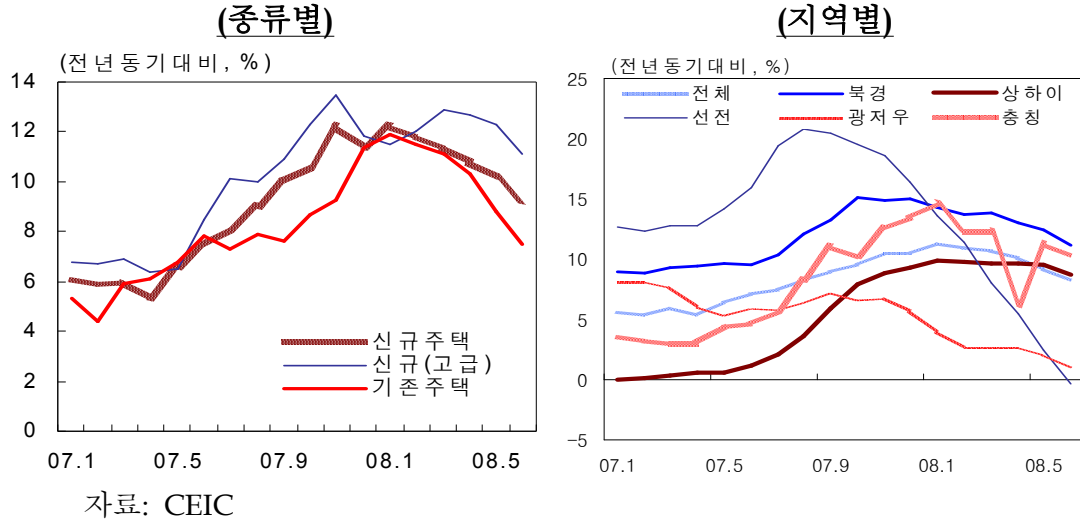
○ 기존주택의 상승세가 크게 둔화되는 가운데 그간 가격 상승을 주도했던 신규 고급주택도 3월 이후 상승세가 꺾이는 모습

○ 지역별로는 대부분 주요 도시에서 상승률이 낮아지고 있으며 일부 지역에서는 하락세

· 2007년중 버블 우려가 제기되었던 베이징, 상하이 등 동부 연안도시의 경우 금년 1월 이후 상승세가 둔화되기 시작

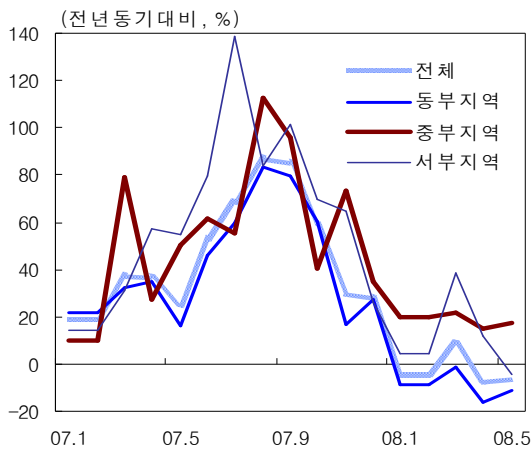
- 지난해 초부터 가장 높은 상승률을 보였던 선전은 하반기 이후 가격 상승률이 급격히 낮아져 금년 6월에는 하락을 기록

부동산 가격 증감률 동향

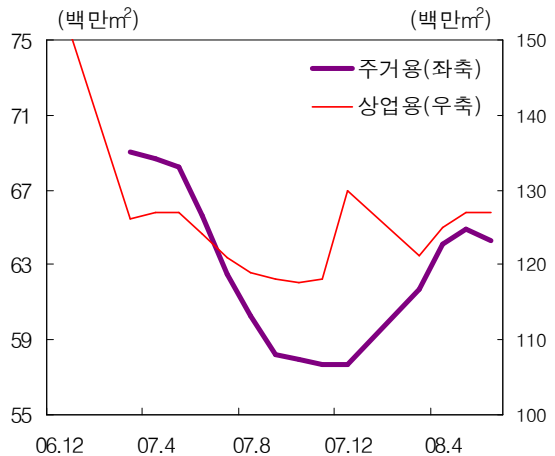


- 부동산 거래규모도 1월 이후 전년동기 수준을 하회하기 시작
 - 지역별로는 동부지역의 거래 규모가 큰 폭으로 하락하였으며 서부지역은 최근 하락세로 전환
- 부동산 공실면적도 연초 이래 증가하는 추세
 - 지난해 11월 58백만m²로 감소했던 주거용 부동산의 공실면적은 금년 6월 64백만m²로 증가

부동산 거래 규모



부동산 공실면적



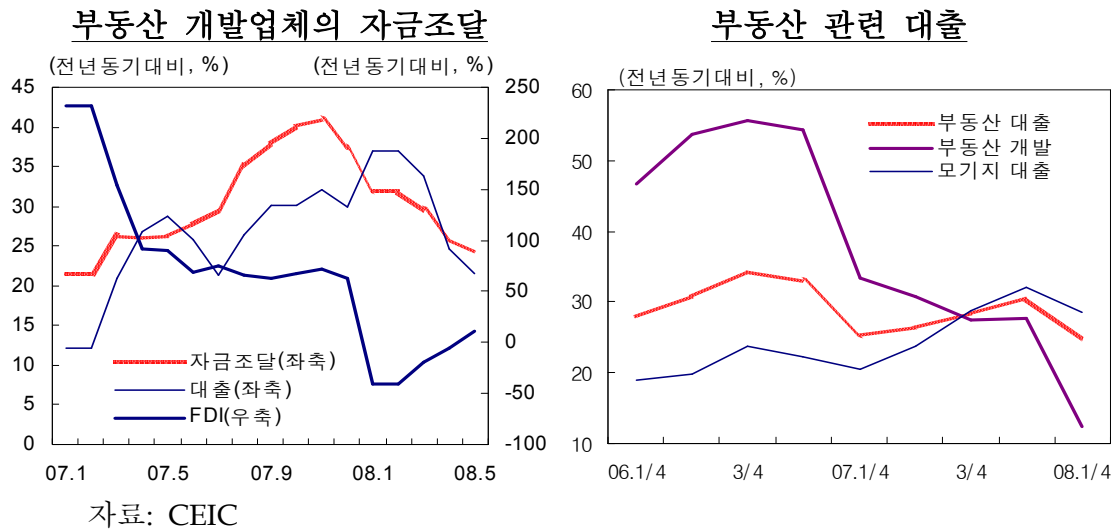
자료 : 국가발전개혁위원회

- 이에 따라 일부 전문가들 사이에서 중국 부동산 시장이 침체에 접어들었다는 우려가 제기
 - 부동산 업체들의 자금 조달이 어려워지면서 은행의 부실채권 확대로 이어질 가능성 확대
 - 은행들은 최근 부동산 가격 상승세 둔화 등을 반영하여 개발업체에 대한 담보비율을 조정하고 대출금 상환 등을 요구
 - 부동산평가센터(中國房地產測評中心)는 상하이·선전의 30대 부동산 상장기업 재무보고서를 통해 판매 부진, 비축 토지의 개발 부담 및 대출의 어려움 등으로 개발업체의 경영압력이 가중되고 있다고 평가
 - 올림픽 이후 주식 및 부동산 시장에 유입되었던 투기자금이 급격히 이탈할 경우 경착륙 가능성도 일부에서 제기
 - 최근 전인대 재정경제위원회는 하반기 전망 보고서에서 부동산 가격의 폭락 가능성을 제기

(그러나 금년들어서의 부동산 가격 상승세 둔화 등은 조정국면으로 평가)

- 최근 부동산 가격 상승세의 둔화 및 거래량 감소는 부동산 시장 과열 진정을 위한 정부의 투기억제 및 공급확대 조치에 따른 조정국면으로 평가
 - 중국 정부는 부동산 버블 가능성에 대비하여 여러 가지 대책을 추진해 왔으며 올림픽 이후 버블 붕괴 가능성이 제기된 지난해 하반기부터는 보다 강력한 부동산 정책을 시행
 - 부동산 개발업체의 무분별한 개발을 제한하기 위해 부동산 개발 및 토지 관련 대출에 대한 기준을 강화하고 완공 이전의 주택 매도를 금지하는 한편 토지 유희세를 부과

- 이에 따라 부동산 개발업체들이 유동성 부족으로 보유 부동산 일부를 할인 매각함으로써 가격 하락을 초래
- 주택대출 한도 축소, 2주택 기준 강화 및 대출금리의 인상 등도 단행
- 이에 따라 개인의 모기지대출 증가율이 지난해 44분기를 정점으로 둔화



- 외국인의 호텔, 골프장 등 사치성 부동산 개발을 제한하는 한편 1년 이상 거주 외국인에게만 주택 구입을 허용
- 한편 서민의 주거 안정을 위해 중·소형 주택 공급을 꾸준히 확대
- 저소득층을 위한 염조방(廉租房, 염가의 임대주택) 공급 확대 및 중·저소득층을 위한 경제적용방(經濟適用房, 국민주택 개념의 소형주택) 가격 상한제 등을 통해 실수요자들의 주택구입을 유도
- 이에 따라 중국의 부동산 개발 투자 증가율은 금년 상반기중 36.6% 상승하였으며 특히 90m² 이하 중·소형주택 투자는 85.1% 상승

최근의 부동산 정책

시기	주요 내용
07. 9	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부동산 개발, 토지비축 등 상업 부동산 대출 기준을 강화 (한편 주택 완공 후 매도 가능하도록 규정) ■ 2주택 구입자의 주택대출한도 축소(70%→ 60%까지) ■ 2주택 구입시 주택 대출금리 상향조정(기준대출금리의 1.1배)
07.12	<ul style="list-style-type: none"> ■ 외국인에 의한 부동산투자 규제 강화 (일반주택 건설업 장려를 폐지) (고급 호텔, 별장, 골프장 등 부동산 건설은 엄격하게 제한)
08. 1	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택대출한도 축소 대상 확대 (1인당 2주택 → 1가구당 2주택) ■ 유희토지에 대한 규제 강화 (1년이상 2년 미만 토지는 토지 유희세(지가의 20%) 부과 및 2년 경과시 무상회수)
08. 3	<ul style="list-style-type: none"> ■ 부동산 담보대출 금리를 인상 (개인 주택담보 대출 우대금리 폐지 및 금리 공제 하한선(-10%) 설정)

(앞으로도 부동산 시장의 조정국면은 당분간 지속될 전망)

□ 중국의 부동산 시장은 공급 과잉의 지속, 부동산 투자 심리의 약화 등으로 당분간 조정국면을 지속할 전망

— 부동산 거래 감소에도 불구하고 부동산 개발 투자는 상반기 중 대폭(전년동기대비 36.6%) 증가함으로써 당분간 주택의 공급과잉 상황이 지속될 것으로 예상

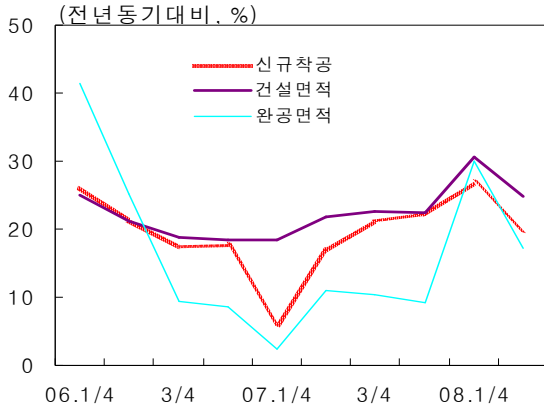
○ 신규 착공 및 건설 중인 부동산이 1·4분기 중 20% 이상 증가하였으며 완공면적 증가율도 30%를 상회

· 글로벌 부동산 컨설팅 업체 DTZ는 공급 과잉으로 중국의 부동산 시장 조정이 향후 1년 이상 지속될 것이라고 전망

— 또한 부동산 가격 상승률이 임대가격 상승률을 크게 상회함에 따라 부동산 투자의 수익성이 악화

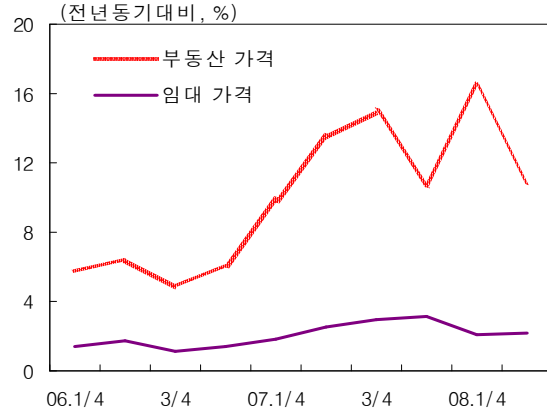
○ 왕리나(汪利娜) 중국사회과학원 금융연구소 연구원은 부동산 가격의 과도한 상승으로 주택 구매자의 수요가 크게 위축되었다고 지적

부동산 착공 및 공급면적



자료: CEIC

부동산 및 임대 가격 상승률



— 금융긴축 기조가 지속되는 가운데 부동산 관련 대출의 한도 축소 및 금리 인상 등의 영향으로 소비자는 부동산 구매를 연기하는 경향

○ 중국인민은행의 '도시 예금주 설문조사' 결과 상반기 부동산 구매의사가 있다고 밝힌 가계 비율이 지난해 하반기에 비해 낮게 나타남

	2007				2008	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
부동산투자 의향 ¹⁾	16.5	15.8	16.0	15.9	14.6	15.1

주: 1) 향후 3개월내 주택구매 의향이 있는 응답자 비중
자료: 중국인민은행

○ 중국 지수연구원(中國指數研究院)의 조사에서는 현재 주택가격이 높다는 응답 비율이 86.4%로 높게 나타났으며 이에 따라 주택구매를 미루겠다는 응답은 35.4%로 나타남(6월 30일, 금융시보)

— 쓰촨 대지진 및 부동산 보유세 도입 예상 등도 부동산 시장에 부정적으로 작용

○ 지진 피해로 부동산 보유에 대한 리스크를 인식하게 하였으며 부동산 보유세*(物業稅)의 전면 도입 가능성이 제기된 것도 부동산 수요의 위축을 초래

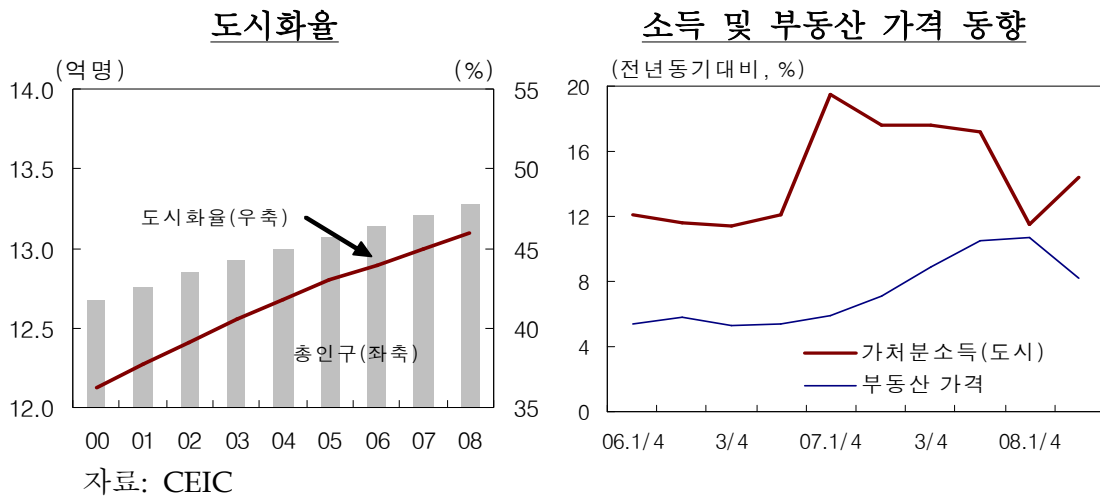
* 2003년부터 베이징(北京), 장쑤(江蘇), 선전(深圳), 랴오닝(遼寧), 닝샤(寧夏), 충칭(重慶), 2007년에는 허난(河南), 안후이(安徽), 푸젠(福建), 다롄(大連)의 일부 지역을 시범 지역으로 부동산 보유세를 부과하고 있으며 금년중 전면 시행 가능성이 대두

(다만 중국 부동산 시장 침체 가능성은 크지 않음)

□ 조정국면의 지속에도 불구하고 부동산 시장이 침체에 빠질 가능성은 크지 않은 것으로 평가

— 도시화의 진전 등으로 도시인구가 매년 2,000만명 정도 증가하고 있으며 도시 지역의 가처분 소득도 최근 증가세가 다시 확대되고 있어 부동산 수요는 계속 증가할 것으로 예상

- 중국의 도시화율은 2007년 45% 수준에서 2015년 55%까지 상승할 것으로 전망되나 도시 지역의 개발가능 토지는 제한
- 도시지역 가처분소득 증가율(15% 전후)이 부동산 가격 상승률(10% 전후)을 상회함에 따라 부동산 구입 여력은 점차 확대



○ 이밖에 호구제도의 개편 움직임*도 지방 부호들의 도시 부동산 수요를 자극할 것으로 예상

* 국가발전개혁위원회는 수년 내 호구제도의 완전 폐지를 건의하였으며 주무부처인 공안부는 연초 호구제도의 점진적 완화 방침을 밝혔음

— 또한 성장동력을 내수로 전환하고자 하는 중국 정부도 부동산 시장의 침체를 방치하지 않을 것으로 예상

- 건설 및 부동산업의 비중이 높고 관련 자재 수요 및 서비스 수요도 상당히 커 부동산 경기침체는 전체 경기에 적지 않은 영향을 미칠 가능성
- 부동산 가격의 급락은 금융기관의 부실대출 증가로 이어져 금융 부문의 안정을 저해할 우려
- 후진타오 주석은 공산당 정치국 중앙위원회 회의에서 금융위기를 막기 위해 부동산 시장의 안정을 유지해야 한다고 언급한 바 있으며 전인대 재정경제위원회의 부동산 가격 폭락 우려도 그러한 가능성을 사전에 방지해야 한다는 의미가 강함