

KB 지식 비타민

: 최근 중국 주택가격 동향과 향후 전망

- 최근 중국 주택가격 동향
- 주택가격 조정의 배경
- 거시경제 영향 및 향후 전망



[Summary]

□ 중국 주택가격, 상승세 지속 이후 최근 2~3개월 중 조정을 겪고 있는 중

- 도시 규모별로는 특히 베이징, 상하이, 선전 등 가격이 급등하여 버블 논란이 있었던 1선 대도시에서 가격 조정이 뚜렷하게 나타나고 있음
- 주택거래 및 부동산 투자 증가율은 금년 1~4월에는 큰 폭의 상승세를 보이다가 정부의 대도시 지역에 대한 부동산 과열 억제 조치의 영향으로 5~6월 들어 다시 하락

□ 대도시에 대한 부동산 규제 강화 및 중소 도시 재고 해소 효과 미흡 등이 조정의 배경

- 2014년 하반기부터 중국 정부는 적극적인 부동산 경기 활성화 조치를 시행해 오다가 금년 3월 상하이 및 선전 등 과열 우려가 있는 대도시를 대상으로 규제 강화
- 주택 재고가 감소하고는 있으나 중소도시의 재고 수준이 여전히 높은 데다, 농민공의 시민화 등 재고 해소를 위한 정책 효과가 아직 미흡

□ 부동산 가격 조정으로 인한 경기 재차 둔화 우려로 기준율·금리 인하 등의 부양조치 시행 가능성

- 중국 주택 가격 상승세 둔화가 전체 주택시장으로 확대될 경우 고정자산투자 부진으로 이어져 하반기 GDP 성장에 부정적인 영향을 미칠 우려
- 지역별 차별화된 부동산 정책 기조는 지속될 것이나, 부동산 경기가 급격히 위축될 경우 기준율 및 금리 인하 등의 부양조치가 시행될 가능성
- 장기적으로 중국 가계의 투자처 부재, 일인당 주거면적 확대 등은 중국 부동산 경기에 긍정적인 요인이나, 주택구매 가능 인구 감소 등은 부동산 경기에 부정적 요인

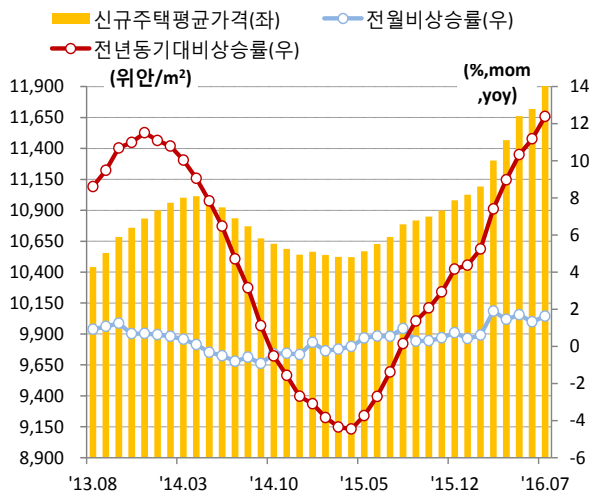
■ 최근 중국 주택가격 동향

○ 중국 주택가격은 작년 하반기부터 상승을 지속한 이후 최근 2~3개월 중 조정을 겪고 있는 모습

- 중국지수연구원에 따르면 중국 100개 도시 신규주택 가격은 금년 3월에 전월대비 1.90% 상승하며 최고조에 달한 후 4~7월 중에는 하락과 상승을 반복하며 조정을 겪고 있는 모습
- 전년동기대비 가격은 7월에도 12.39% 상승하여 6월(+11.18%)보다 상승세가 가속화되었으나, 전월비 증가율이 전년동기비 증가율을 4~5개월 가량 선행하는 경향을 보이므로 8~9월이 전년동기비 상승률의 고점이 될 것으로 예상

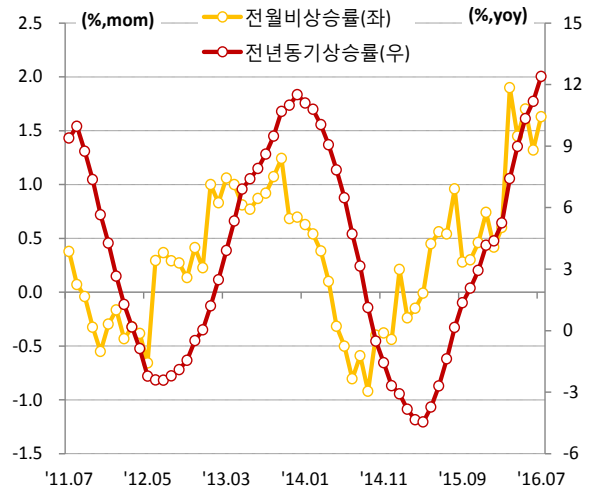


[그림 1] 100개 도시 신규주택가격 및 상승률



자료: 중국지수연구원

[그림 2] 전월대비 및 전년동기비 상승률

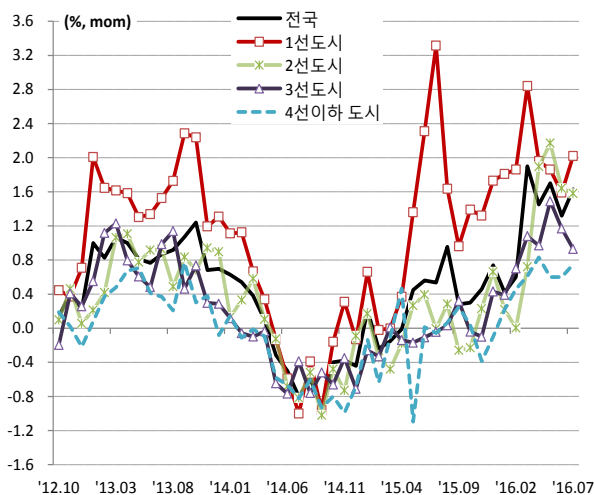


자료: 중국지수연구원

○ 도시 규모별로는 특히 가격이 급등하여 버블 논란이 있었던 1선 대도시에서 가격 조정이 뚜렷하게 나타나고 있음

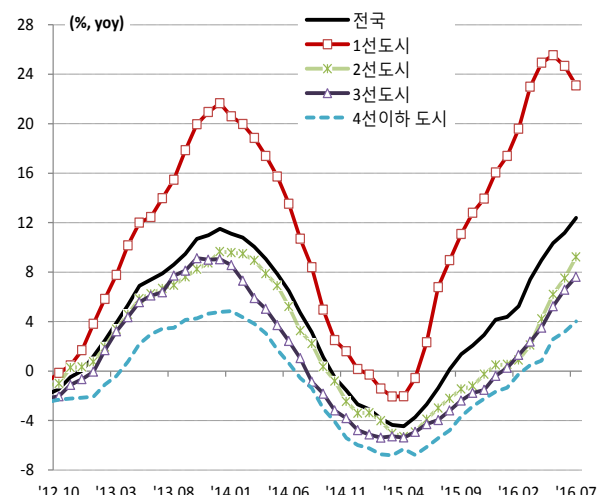
- 전월대비 가격 상승률은 1~2선 도시¹는 전국 평균 수준을 상회하고 있으나 작년 하반기부터 급등한 탓에 최근 2~3개월 동안 조정을 겪고 있는 중
- 전년동기대비 가격 상승률은 1선 도시는 5월 고점에 도달한 후 두 달 연속 하락하고 있고, 2~4선 도시는 여전히 상승세 가속화

[그림 3] 도시 규모별 전월대비 평균가격 상승률



자료: 중국지수연구원

[그림 4] 도시 규모별 전년동기대비 평균가격 증가율



자료: 중국지수연구원

¹ 중국 1선 도시는 베이징, 상하이, 선전, 광저우, 톈진; 2선 도시는 5개 1선 도시 외에 GDP 2,000억 위안, 일인당 GDP 1.4만 위안, 상주 인구 100만 명, 면적 100km², 주택판매가격 3,000위안/m² 이상인 도시; 3선 이하 도시는 상기 기준에 미달하는 도시를 지칭



■ 주택가격 조정의 배경

- 2014년 하반기부터 중국 정부는 적극적인 부동산 경기 활성화 조치를 시행해 오다가 금년 3월 상하이 및 선전 등 과열 우려가 있는 도시를 대상으로 규제 강화
 - 2014년 하반기부터 중국 정부는 주택구매 제한 조치 취소, 모기지대출 금리 하한 조정 등 기존의 주택 수요 억제 기조를 철회하고 부동산 부양 기조로 전환
 - 2015년 3월 양회(兩會) 이후 주택담보대출비율 상향, 외국인의 중국 부동산 투자 규제 완화 등 보다 적극적인 부동산 경기 부양 시행
 - 2016년 3월 들어 선전의 초기 선납금 비율 상향 조정(30%→40%) 및 호적 미보유자의 주택매입요건 강화, 상하이의 초기 선납금 비율 상향 조정(40%→50%) 등 일부 대도시 에 대해 규제 조치를 강화

[표 1] 2014년-2016년 중국 정부의 주요 부동산 조치

시기	내용	성격
2014. 09	<ul style="list-style-type: none"> • 1선 도시를 제외한 각 지방정부는 외지인의 현지 부동산 구매 제한을 폐지 • 부동산 기업의 은행간 채권시장에서의 중기어음 발행 허용 • 생애 첫 주택 구매 모기지 대출금리 하한을 기준금리의 0.7 배로 하향 	규제 완화
2015. 03	<ul style="list-style-type: none"> • 양도소득세 면제를 위한 최소 주택 보유기간 단축(5년→2년) • 두 번째 주택 구매 시 초기 선납금 비율을 주택 가격의 60%에서 40%로 하향 • 주택공적금 대출을 통한 첫 번째 주택 구매 시 초기 선납금 비율을 30%에서 20%로 인하 	규제 완화
2015. 09	<ul style="list-style-type: none"> • 주택구매제한 미 실시 지역에 대하여 첫 주택 구매자의 초기 선납금 비율 인하(30%→25%) • 첫 번째 주택의 공적금대출 상환 후 공적금대출을 이용한 두 번째 주택 구매를 허용(초기 선납금 비율은 30%) • 외상투자 부동산 기업의 등록자본금과 투자총액 비율 및 차입조건 등을 완화 • 외국인 개인의 중국 내 1년 거주기간 요건을 삭제 	규제 완화
2016. 02	<ul style="list-style-type: none"> • 첫 번째 주택 구매자의 초기 선납금 비율을 인하(25%→20%) • 두 번째 주택 구매자의 초기 선납금 비율 인하(40%→30%) • 주택취득세율 3%→1~1.5%(첫 번째 주택), 1~2%(두 번째 주택)로 인하 	규제 완화
2016. 03	<ul style="list-style-type: none"> • 상하이, 두 번째 주택 구매자 초기 선납금 비율 40%→50%로 인상, 호적 미보유자의 주택매입 요건 강화(2년→5년) • 우한, 첫 번째 주택 구매자의 공적금 대출 한도 축소(60만 위안→50만 위안) • 선전, 주택 매입을 2채로 제한 및 시 호적 미보유자의 주택매입 요건(개인소득세, 사회보험료 최소 납부 연수) 강화(1년→3년), 인터넷 금융·소액대출회사 등의 초기 선납금 대출 등을 금지 	규제 강화

자료: 중국 국무원, 중국국가발전개혁위원회(NDRC), 중국언론보도

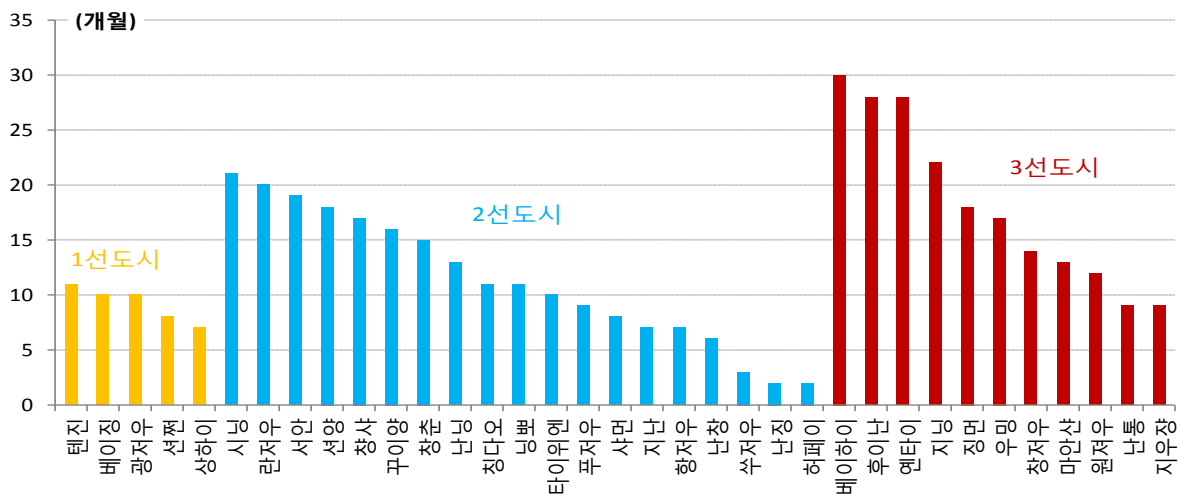
- 주택 재고가 감소하고는 있으나 중소도시의 재고 수준이 여전히 높은 데다, 농민공의 시민화 등 재고 해소를 위한 정책 효과가 아직 미흡
 - 2016년 4월 현재 3선 도시의 주택 재고 소진 기간은 18.2개월로 여전히 1선도시(9.2개



월)의 2배에 육박

- 농민공의 시민화에 의한 부동산 재고 해소는 농민공의 낮고 불안정한 수입, 호적제도 개선 미흡, 차별화된 주택개발정책 부재 등으로 진행속도가 더딘 상황
- 90㎡규모의 주택구입을 위해 30년 동안 매월 2,500위안 이상의 대출금 상환을 해야 하나 3,000위안 내외의 불안정한 수입으로는 감당하기 어려운 실정

[그림 8] 도시별 주택 재고 소진 예상 기간(2016년 4월 기준)



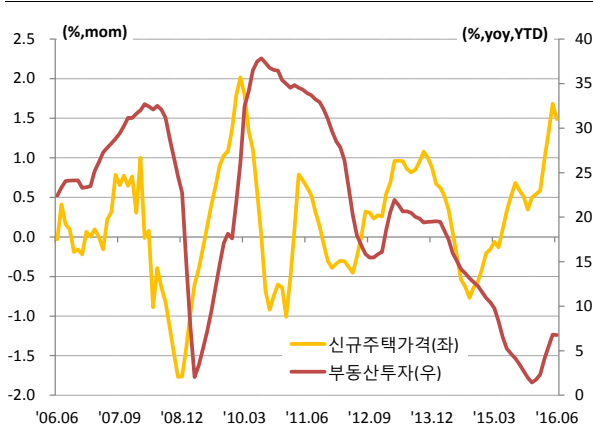
자료: 易居부동산연구원, 중국국가통계국

■ 거시경제 영향 및 향후 전망

- 중국 주택 가격 상승세 둔화가 전체 주택시장으로 확대될 경우 고정자산투자 부진으로 이어져 하반기 GDP 성장에 부정적인 영향을 미칠 우려
 - 주택가격 상승률과 부동산 투자 증가율 간에는 약 6~7개월의 시차가 존재하는데 향후 부동산 가격 조정이 지속된다면 금년 하반기 및 내년 부동산 투자에 부정적인 영향을 미칠 가능성
 - 부동산투자는 고정자산투자에서 약 1/3을 차지하고 있고, 또한 부동산은 전방 산업에서는 자동차, 가전, 가구 등 내구재 소비에 영향을 미치고 있고, 후방 산업에서는 철강, 유색 금속, 석탄, 시멘트, 화공 산업 등과 연관
 - 상반기 중국의 성장은 인프라 투자와 부동산이 견인했는데 세부적으로 ‘인프라투자, 부동산업, 금융업’의 기여율 역시 46%(기여도는 3.1%p/전체 6.7%)를 기록, 2009년에 기록한 43% 최고치(역대 평균 25%)를 상회

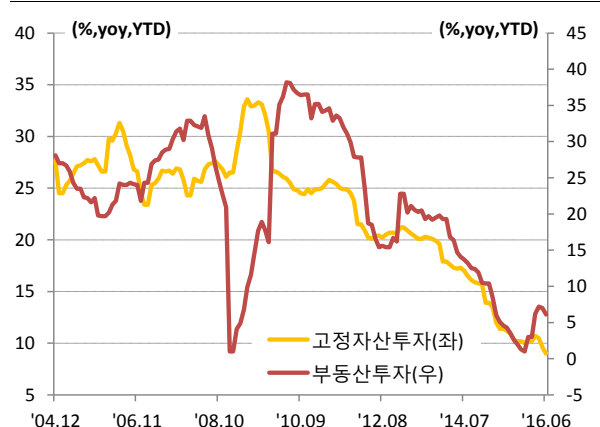


[그림 9] 주택가격 및 부동산 투자 증가율



자료: 국가통계국, 중국지수연구원
*3개월 이동평균으로 계산

[그림 10] 부동산투자와 고정자산투자

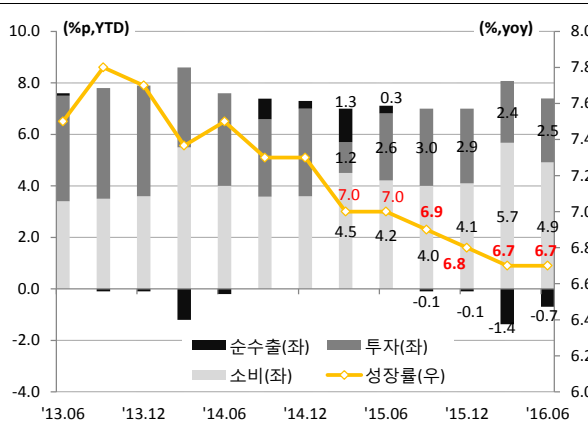


자료: CEIC

○ 지역별 차별화된 부동산 정책 기조는 지속될 것이나, 부동산 경기가 급격히 위축될 경우 기준을 및 금리 인하 등의 부양조치가 시행될 가능성

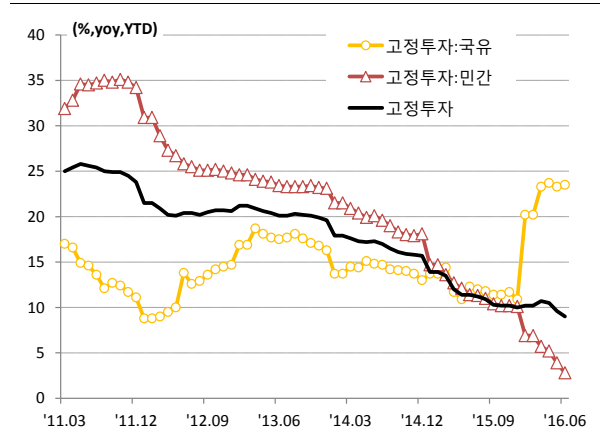
- 수요초과 및 가격 버블이 우려되는 1,2선 도시에 대해서는 대출 및 구매제한 정책을 지속하는 한편, 주택 재고 해소가 시급한 3,4선 도시에 대해서는 세금인하, 농민공 주택구입 지원 등의 거래 활성화 조치를 지속할 전망
- 금년 2분기 중국 GDP 성장률이 시장예상보다 높은 전분기와 동일한 6.7%(yoy)를 달성한 것은 순수출은 GDP 성장에 대해 마이너스 기여를 하였고 최종소비의 기여도가 축소된 가운데 고정투자의 기여가 확대된 점에 기인한 바가 컸음
- 그러나 고정투자 중 민간투자 부진이 지속되고 있고 인프라투자 확대 등 적극적 재정정책이 이미 시행되고 있다는 점에서 기준을 및 금리인하 등 추가적인 부양책이 없다면 하반기 경기는 다시 둔화될 가능성

[그림 11] 분기별 지출부문의 GDP 성장 기여도



자료: CEIC

[그림 12] 민간-국유 부문 고정투자 증가율

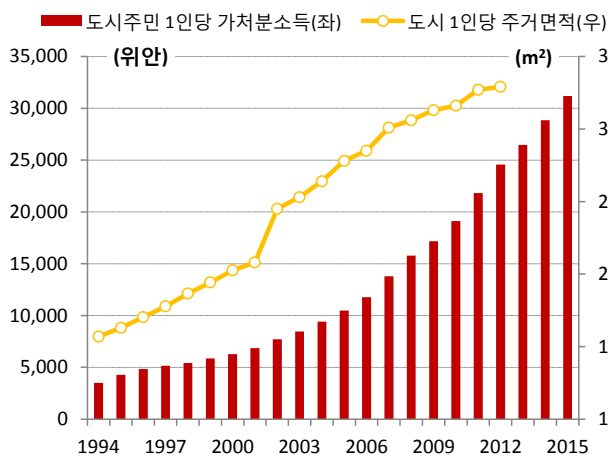


자료: CEIC



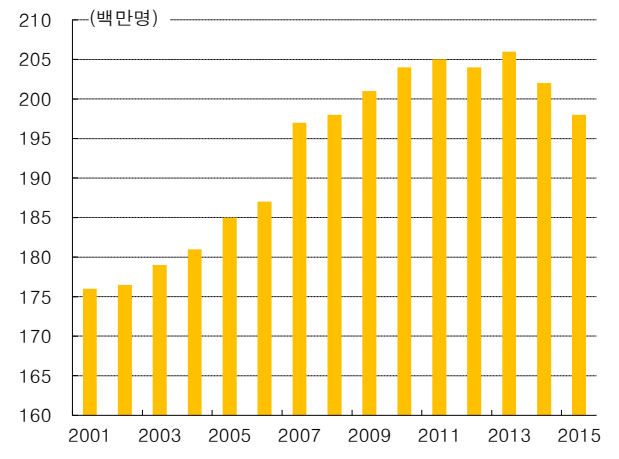
- 장기적으로 중국 가계의 투자처 부재, 일인당 주거면적 확대 등은 중국 부동산 경기에 긍정적인 요인이거나, 주택구매 가능 인구 감소 등은 부동산 경기에 부정적 요인
- 마이너스 실질예금금리 및 증시 변동성 확대에 따른 투자처 부재의 환경하에 주택에 대한 투자는 중국 가계의 주요 재산 축적 수단
- 소득 증대에 따른 생활수준 향상으로 중국의 도시지역 1인당 주거면적은 2012년 32.9m²로 해마다 평균 0.8m²씩 상승하고 있어 향후에도 주거 면적 확대에 의한 주택 수요는 꾸준히 증가할 전망
- 현재 중국의 부동산 자산보유인구의 핵심 연령층은 20~45세로 이들은 전체 부동산의 84%를 보유하고 있는데 동 연령대의 인구수는 2013년을 정점으로 하락 중

[그림 13] 도시 주민 소득 및 1인당 거주 면적



자료: CEIC

[그림 14] 중국 20~45세 인구 수 변화



자료: CEIC

〈연구위원 이정진(jungjin.lee@kbf.com) ☎02)2073-5744〉