



Korea Institute for
International
Economic
Policy

중국의 최근 부동산 정책 동향 및 향후 전망

KIEP 북경사무소(kucho@kiep.go.kr, Tel: 86-10-8497-2870)



차 례

1. 개요
2. 중국 부동산 산업 현황
3. 중국 부동산 산업 정책 방향
4. 평가 및 전망

주요 내용

- 2023년 2분기 이후 중국 부동산 시장의 침체와 그 파급효과가 본격화되면서 중국 정부는 하반기부터 부동산 수요 진작 정책을 발표하고 있음.
 - 최근 중국 정부는 부동산 개발업체의 과도한 부채, 부동산 버블 등을 관리하기 위해 수요와 공급 측면을 모두 규제하는 정책을 실시해옴.
 - 이로 인한 부동산 수요 부진 등으로 대형 부동산업체들이 디폴트에 몰리는 상황이 발생함.
- 중국 정부는 연관 효과가 큰 부동산 산업의 활성화와 장기적인 질적 성장을 동시에 계획하고 있음.
 - 미국, 일본, 한국 등과 비교했을 때 최근 중국의 부동산 산업은 성숙기로 접어들었지만, 주요국 대비 도시화율이 낮은 상황이므로 발전 여지는 충분함.
 - 중국 정부는 2022년 말부터 부동산 산업 증진을 위한 정책들을 꾸준히 제시해왔지만 유의미한 효과가 나타나지 않았음.
 - 2023년 하반기 들어서는 침체된 부동산 시장 수요를 촉진하기 위한 정책이 본격적으로 시행되기 시작하였으며, 화이트리스트 기업을 대상으로 자금지원을 확대할 예정임.
 - 또한 향후 임대주택 보급, 공공인프라 건설 등으로 질적 성장을 동반하기 위한 계획을 수립함.
- 전문가들은 경기 활성화를 위해 더욱 적극적인 경기부양책을 제안하고 있음.
 - 공급 측면에서 부동산 기업의 과도한 부채를 규제하는 동시에, 수요 측면에서 더 과감한 수요진작 정책을 요구하는 학자들의 의견이 있음.
 - 최근 중국 정부의 부동산 규제 완화 조치로 2024년 이후 부동산 시장 활성화가 예상되지만, 경기상황을 감안할 때 그 효과는 지켜볼 필요가 있음.

1. 개요

■ 2023년 2분기부터 중국 부동산 시장이 본격적인 침체국면에 접어들고 그 파급효과가 본격화되면서 중국 정부는 하반기부터 부동산 수요 진작 정책을 발표하고 있음.

- 최근 중국 정부는 부동산 개발업체의 과도한 부채와 부동산 버블 등을 관리하기 위해 수요와 공급 측면을 모두 규제하는 정책을 사용해왔음.
 - 2020년 8월, 중국 정부는 부동산업체의 부채 가이드라인인 '3대 레드라인'을 발표하며 과도한 부채 관리를 요구함.
 - 수요 측면에서도 '부동산은 투기의 대상이 아니라 주거의 대상'이라며 부동산 투기 과열을 막으려는 입장을 꾸준히 취해왔음.
- 이로 인한 부동산 수요 부진 등으로 대형 부동산 업체들이 디폴트에 몰리는 상황이 발생함.
 - 올해 신규 주택거래액의 전년동기대비 증가율은 4월(-28.7%), 7월(-34.5%), 8월(-29.3%), 9월(-29.2%), 10월(-27.5%) 등 하반기 들어서도 꾸준히 감소해왔음.
 - 대형 부동산업체인 비구이위안, 헝다 등이 최근 디폴트 위기를 넘기며 부동산업체들의 채무 위기가 가시화되고 있음.
- 부동산 경기침체가 전반적인 경제성장까지 영향을 미치는 조짐을 보이자 올 하반기부터 중국 정부의 부동산 수요 진작 정책이 발표되고 있음.
 - 주택구매 이력이 있더라도 첫 구매자로 우대해주는 정책(认房不认贷)으로 주택 수요자들이 첫 구매자의 혜택을 누릴 수 있도록 하여 구매비용을 낮추는 정책을 실시함.
 - 이는 부동산업체들의 부채 규제는 유지하면서 수요 활성화를 통해 부동산 시장의 활력을 불어넣으려는 정책으로 풀이됨.

■ 2023년 말에는 부동산 관련 '3대 프로젝트'를 발표하여 향후 부동산 정책은 질적 향상에 방점을 둘 것으로 전망

- 2023년 10월 30~31일 개최된 중앙금융공작회의에서는 부동산 산업의 향후 주요 목표로 '3대 프로젝트'를 발표하였음.¹⁾
 - △보장성 주택(저가형 서민 임대주택) 건설 △'일반과 긴급' 공공기반시설 건설 △부도심 개발 등의 '3대 프로젝트'를 발표하여 약 1조 위안의 예산이 소요될 것으로 전망
- 향후 부동산 정책은 부동산업체의 재정건정성을 유지하면서 부동산 실소유자의 만족도를 향상시키는 등 부동산 시장의 질적 향상을 위한 노력이 이어질 전망
 - 임대주택 및 부도심은 서민층의 주거환경 개선에 큰 도움을 줄 것으로 예상되며, 도시화율 상승에도 기여할 것으로 전망

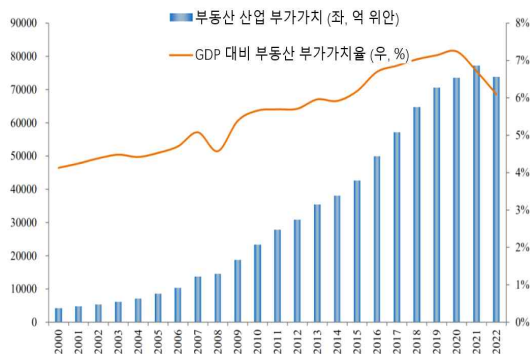
1) 「供求关系发生重大变化，如何构建房地产发展新模式？」(2023. 11. 23), 『经济日报』.

2. 중국 부동산 산업 현황

■ 중국의 부동산 산업은 전체 GDP 대비 비중이 직접적으로는 6.1%, 관련 산업을 포함할 경우 비중이 30%를 차지하는 가장 주요한 부문임.²⁾

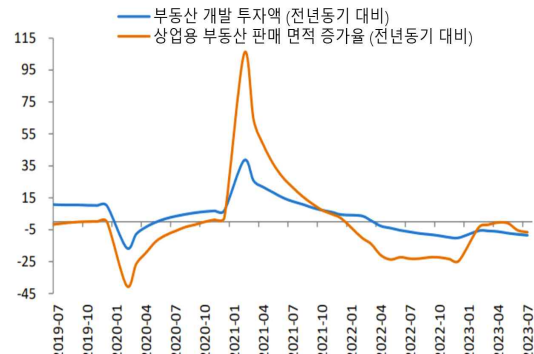
- 2022년 부동산 산업의 부가가치는 7.3조 위안으로 전체 GDP의 6.1%를 차지하고 있어 경제적 파급효과가 높음.
- 관련 산업은 60여 개 부문에 달하고, 고용인원만 수천만 명에 달하는 것으로 평가됨.
- 지난 20여 년 동안 국무원 주요 문건에서는 부동산 산업을 '가장 중요한 산업'으로 정의하고 있으며 중국 경제성장의 주요 원동력이라 할 수 있음.
- 부동산 산업의 부가가치는 2000년 4,142억 위안에서 2021년 7.7조 위안으로 상승, 같은 기간 GDP 대비 4.13%에서 6.7%로 상승하여 그 중요도가 점점 높아지는 추세였음(그림 1 참조).
- 하지만 GDP 대비 부동산 산업의 부가가치는 2021년 6.7%에서 2022년 6.1%로 하락하여 부동산 경기 침체와 함께 산업 비중도 줄어드는 추세를 보임.
- 이를 반영하듯이 2022년 이후 부동산 관련 투자증가율은 전년동기대비 줄곧 마이너스를 보이고 있음(그림 2 참조).

그림 1. 중국 부동산 산업의 부가가치 추이
(2000~2022년)



자료: 泽平宏观(2023. 9. 7).

그림 2. 중국 부동산 투자 증가율 추이
(2019년 7월~2023년 7월)



자료: 泽平宏观(2023. 9. 7).

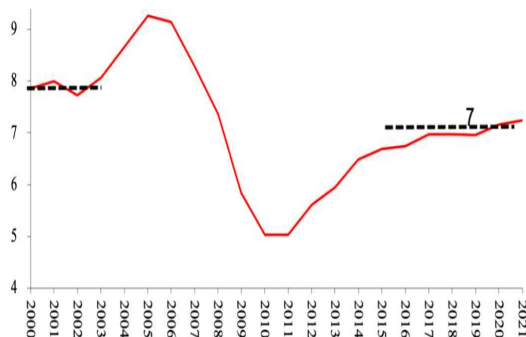
■ 가오산원 안신증권 수석경제학자는 중국의 부동산 산업이 성숙기에 접어들었다고 판단하면서도 향후 도시화율 상승 등 발전 공간은 충분하다고 분석함.³⁾

2) 「房地产政策正迎来历史性拐点」(2023. 9. 7), 『泽平宏观』.

3) 「房地产市场明显超调, 未来演化取决于两个方面」(2023. 12. 14), 『中国金融四十人论坛』.

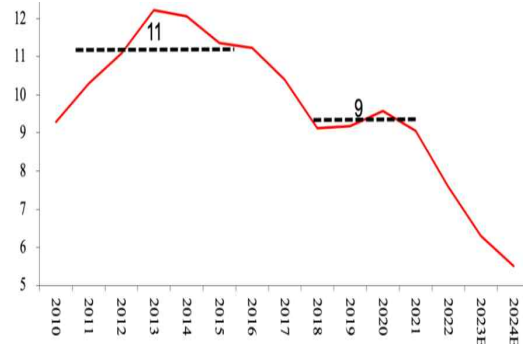
- 중국 동북지역, 일본, 미국의 사례를 보면 중국의 GDP 대비 부동산 산업의 비중⁴⁾은 안정기인 7% 내외가 될 것으로 전망되며 최근 부동산 경기 침체는 성숙기에 접어드는 단계라고 진단
 - 2010년 전후로 인구성장의 정점을 지난 중국 동북지역의 경우, 인구 유출이 안정화된 2015년 이후에 GDP 대비 부동산 산업의 비중이 7% 내외를 유지
 - 일본의 경우에도 1980년대 도시화 성숙기, 1990년대 부동산 버블 붕괴 등이 지난 후, 2000년대 이후 GDP 대비 부동산 산업의 비중이 6.5% 내외를 유지하고 있음.
 - 2014년 이후 미국의 GDP에서 부동산 투자가 차지하는 비중도 약 7%로 안정세이며, 2004년 부동산 버블 이전 수준(8% 내외)보다 낮은 수준을 유지(그림 3 참조)
 - 중국의 GDP 대비 부동산 산업의 비중은 2013년 11%를 정점으로 감소하고 있으며, 2017~2021년 동안 이 비중은 9% 내외를 유지해왔음(그림 4 참조).
 - 최근 부동산 거래의 급격한 감소세를 고려하면, 2024년 중국의 GDP 대비 부동산 투자 비중은 5.5%까지 떨어질 것으로 예상되며, 장기적으로 7% 내외에서 안정세를 보일 것으로 전망됨.
 - 이는 과거 중국의 부동산 시장이 과열 상태였음을 보여주고 있으며, 향후 부동산 시장이 선진국 수준으로 안정될 가능성이 있음을 시사함.

그림 3. 미국 GDP 대비 부동산 투자 비중
(2000~2021년)



자료: 中国金融四十人论坛(2023. 12. 1).

그림 4. 중국 GDP 대비 부동산 투자 비중
(2010~2024년)



주: 2023~2024년은 예측치

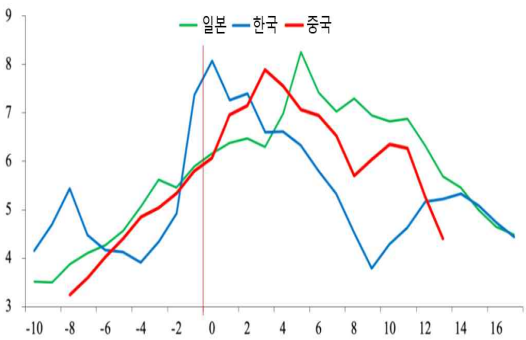
자료: 中国金融四十人论坛(2023. 12. 1).

- 하지만 중국의 도시화율 수준은 선진국에 비해 현저히 낮으므로 양적 발전 공간이 충분함.
 - 중국의 GDP 대비 주택투자 비중을 한국, 일본의 고점과 비교했을 때 크게 높지 않은 수준임을 확인할 수 있으며 하락추세도 크게 다르지 않음(그림 5 참조).
 - 따라서 중국의 고점 수준에서의 주택투자가 주변 아시아 국가에 비해서 지나친 수준이 아니었음을

4) GDP 대비 부동산 산업의 비중은 국가간 비교가 가능하여 부동산이 미치는 거시적인 영향을 파악하기 쉬운 지표로, 국제비교를 통해 중국 부동산 산업의 위치를 가늠할 수 있음

- 확인할 수 있음.
- 그러나 중국의 최근 20년간으로 확장해서 보면 평균적인 GDP 대비 주택투자 비중은 주요 선진국에 비해 낮은 수준을 보여왔으며 도시화 수준도 55%로 주요 선진국 평균(70~80%)에 못 미치고 있음 (그림 6 참조).
 - 이를 종합하면 중국은 그동안의 투자 수준은 경쟁국과 비슷하지만, 부동산개발을 통해 도시화율을 높일 여유가 충분히 남아있기 때문에 향후에도 양적 성장이 충분히 가능함.

그림 5. 한·중·일의 GDP 대비 주택투자 비중 추이



주: 기준년도(0)는 중국 2010년, 일본 1968년, 한국 1991년임.
자료: 中国金融四十人论坛(2023. 12. 1).

그림 6. 주요국의 GDP 대비 주택투자 비중



주: 2000~2019년의 평균치를 나타냄.
자료: 中国金融四十人论坛(2023. 12. 1).

3. 중국 부동산 산업 정책 방향

■ 중국 정부는 2022년 말부터 부동산 산업 발전을 위한 정책을 꾸준히 제시해왔음.⁵⁾

- 2022년 11월 28일, 중국 증권감독관리위원회는 부동산 기업의 자금 조달을 위한 조치들을 발표함.
- 해당 조치들은 △부동산 관련 업체의 인수합병·구조조정 허용 △리파이낸싱(재융자) 재개 △부동산 기업의 해외증시 상장 정책 조정 △부동산 투자 신탁 활성화 △부동산 사모펀드 투자 시범 사업 전개 등 5개 항목을 포함함.
- 특히 상장 부동산업체의 재융자를 통한 자금 조달은 약 12년 만에 재개된 것으로 파격적인 조치 중 하나임.
- 이에 따라 부동산 기업에 대한 대출 강화, 부동산 기업의 채권 발행과 함께 주식 발행이라는 ‘세 가지 화살’에 해당하는 지원책을 마련한 것으로 평가됨.
- 이번 정책은 부동산 기업의 채무 절감 및 자금 조달에 유리하게 작용할 것으로 예상되었으나 코로나

5) 「房地产政策“三箭齐发”！这一提法，首次写入中央政治局会议文件！看2023年“稳”字如何落实」(2023. 1. 12), 『央视财经』.

- 19의 영향으로 인한 부동산 수요감소로 경기부양책의 효과를 보지 못함.
- 또한 소수의 국유기업만이 실제 금융완화 조치의 혜택을 받은 것으로 추산되며, 2023년 1~3분기 동안 국유기업(13개 기업)이 전체 자금 조달의 66%를 차지했고, 민간기업(18개 기업)은 34%를 차지하는 데 그쳤음.
- 2023년 하반기 들어서는 침체된 부동산 시장 수요를 촉진하기 위한 정책이 본격적으로 시행되기 시작함.⁶⁾
- 7~8월 간 주택건설부 등 중앙정부는 대출 규제 완화, 임대주택 활성화 등 수요 진작 정책을 발표함(표 1 참조).
 - 이는 올해 초 코로나19 정책 완화 이후에도 민간소비가 활성화되지 않자 주요 원인으로 지목된 부동산 경기 침체 국면을 타개하기 위한 것으로 해석됨.
 - 더불어 지역별 부동산 정책 격차를 줄이고, 구매 부담의 상한선을 제시하기 위해 전국적으로 첫 구매자와 두 번째 구매자의 개인주택의 초기 납입금 비율을 각각 20%, 30%로 제한하는 정책을 발표
 - 이와 같이 부동산 대출 규제 완화, 임대주택 공급 등 개인주택 수요를 진작하는 정책들이 집중적으로 발표됨.
 - 중앙정부는 부동산 수요 진작 정책을 통해 경기 활성화와 민간 소비 진작을 목표로 하고 있음.
 - 주택담보대출 이자 부담을 줄여 가처분소득을 증가시키고 소비여력을 늘리는 효과도 기대할 수 있음.

표 1. 2023년 하반기 중앙정부 주요 부동산 정책

일 시	정책 주체	주요 내용
2023. 7. 7	주택건설부	- 〈도시 개발 업무 추진에 관한 통지(关于扎实推进城市更新工作的通知)〉를 발표 - 도시개발을 위한 자금 출처를 다양화하고, 중앙재정의 지원을 확대 - 금융기관들의 리스크관리 하에 합리적인 수준의 대출서비스 실시
2023. 7. 14	인민은행	- 상업은행과 부동산 개발업체 간의 계약을 통해서 합리적인 금융서비스 환경을 조성할 것을 지시
2023. 7. 24	중앙정치국회의	- 부동산 정책을 개선하여 부동산 개발 공공인프라 확충을 적극 지원
2023. 8. 25	주택건설부	- 과거 부동산 이력과 무관하게 생애 첫 주택자로 간주하는 정책(认房不认贷) 실시
2023. 8. 25	주택건설부	- 보장성 주택(임대주택)에 대한 계획을 구체적으로 세울 것을 지시

자료: 泽平宏观(2023. 9. 7).

■ 각 지방정부는 중앙정부 정책에 맞추어 구체적인 부동산 정책을 본격적으로 시행(표 2 참조)

6) 「房地产政策正迎来历史性拐点」(2023. 9. 7), 『泽平宏观』.

- 1선 도시를 중심으로 과거 대출이력에 상관없이 본인이나 가족 명의의 주택이 없으면 생애 첫 주택자로 간주하는 정책(认房不认贷)을 통해 주택담보대출 규제가 완화되었음.⁷⁾
 - 2016년 이후 부동산 과열을 방지하는 규제 중 하나로 주택구매 이력이 있는 경우에 주택담보대출 등에서 더 높은 비용을 지불하는 정책이 시행되어 왔음.
 - 2023년 8월 31일, 1선 도시인 광저우와 선전을 시작으로 주요 도시에서 기존 주택의 매매 후 재구매 시에도 생애 첫 주택 구입으로 간주하여 주택담보대출에서 우대받을 수 있는 정책을 시행하며 규제를 완화하기 시작함.
 - 우대 정책으로는 주택 구매 시 필요한 초기 납입금 비율과 주택담보대출 금리 등이 있는데, 광저우에서는 초기 납입금 비율이 첫 번째와 두 번째 주택구매자가 각각 30%, 70%이며, 주택담보대출 금리는 각각 4.2%, 4.8%를 적용받음.
 - 주택 재구매자의 경우에도 정책 시행 이후에는 첫 구매자로 간주되어 주택구매 부담을 덜 수 있게 됨.
- 해당 정책은 2선 도시로까지 확산되고 있으며 실질적인 부동산 수요증가로 이어질지 주목받고 있음.⁸⁾
 - 1선 도시뿐만 아니라 청두, 시안, 창사 등 2선 도시들도 해당 정책을 점차 시행하고 있음.
 - 이번 조치는 수요 우대 정책이라기보다는 규제 완화의 성격이 강하지만, 주택 구매비용을 낮춰서 수요 촉진의 효과가 있을 것으로 예상됨.
 - 하지만 이번 조치의 주요 대상이 될 ‘작은 주택을 팔고 큰 주택을 살’ 수요자의 경우, 최근 침체된 부동산 시장 상황에서 현 보유주택을 매각하기 쉽지 않다는 점에서 실질적인 수요증가 효과가 크지 않을 것이라는 견해도 존재함.⁹⁾

표 2. 2023년 하반기 지방정부 주요 부동산 정책

일 시	정책 주체	주요 내용
2023. 8. 25	저장성 자싱시(嘉兴)	- 모든 부동산 구매 제한 해제
2023. 8. 30	광둥성 광저우시, 선전시	- 구매 이력 상관없이 첫 주택 구매자로 인정(认房不认贷) 하는 정책 실시
2023. 9. 1	베이징시, 상하이시	- 애플의 200여 개 협력업체
2023. 9. 1	톈진시	- 비도심 지역 6개 구의 부동산 구매 제한 해제

자료: 泽平宏观(2023. 9. 7).

■ 2024년부터는 질적 성장에 초점을 맞춘 부동산 정책이 실행될 것으로 예상됨.¹⁰⁾

7) “认房不用认贷”，将为购房者带来哪些实惠？(2023. 8. 31), 『经济新华网』.
8) “认房不用认贷”，哪些城市有望迎新政(2023. 7. 29), 『澎湃新闻』.
9) “认房不认贷”后，全国房价就会涨了？(2023. 9. 5), 『三联生活周刊』.
10) “供求关系发生重大变化，如何构建房地产发展新模式？”(2023. 11. 23), 『经济日报』.

- 2023년 10월 30~31일, 중앙금융공작회의에서는 부동산 산업 관련 '3대 프로젝트'를 제시하여 향후 부동산 정책의 주요 방향을 제시함.
 - 회의에서는 △금융과 부동산의 선순환 촉진 △부동산 기업에 대한 감독제도와 자본감독을 개선 △부동산금융의 거시건전성 관리 등을 포함
 - 더불어 △보장성 주택(저가형 서민 임대주택) 건설, △'일반과 긴급' 공공기반시설 건설¹¹⁾ △도시 속 마을 개조¹²⁾ 등 '3대 프로젝트'를 가속화해야 한다고 발표하였으며 최소 1조 위안의 예산이 투입될 것으로 예상됨.
- 회의에서는 '부동산업체 감독 시스템 개선'과 '부동산금융의 거시건전성 관리제도 개선'도 주요 의제로 논의되었음.
 - 부동산금융이 경제 전반의 리스크로 확산되지 않도록 거시건전성을 확보하기 위한 금융감독 시스템을 강화하려 함.
 - 위안하이샤 중청신국제연구소 소장은 이번 조치를 통해 미시적 측면에서는 개별기업에 대한 감독을 강화하여 재무건전성을 유지하고, 거시적 측면에서는 부동산의 합리적인 자금 조달 등을 달성할 수 있다고 긍정적으로 평가함.
- 2023년 11월 17일 인민은행, 금융감독국, 중국증권감독관리위원회가 공동으로 주최한 토론회에서는 부동산 대책과 관련하여 아래와 같은 다양한 금융지원 정책을 논의함.
 - 여러 부동산 기업의 합동 투자에 대해서도 자금조달이 차질없도록 하며, 정상 운영되는 부동산 기업에 대해서는 자금 제한을 두지 않는 등의 내용을 논의함.
 - 민간 부동산업체의 자금 조달을 지원하기 위해 자본시장을 통한 채권 발행 등을 지원할 예정임.
 - 지방정부 및 관련 부처와 지속적으로 협력하고, 시장화 원칙과 법치주의 원칙을 준수하며 합병, 인수 및 재편성을 촉진하여 효율성을 높임.
 - 저렴한 주택 등 '3대 프로젝트' 건설을 적극적으로 수행하고, 부동산금융의 공급측 개혁을 가속화하며, 부동산개발의 새로운 모델 구축을 촉진
- 이번 토론회에서는 또한 부동산 우량기업 50개사의 '화이트리스트' 목록을 발표할 것이 논의되었음.¹³⁾
 - 부동산 화이트리스트는 지난 1월 허난성이 시범구로 선정되어 100여 개 기업을 대상으로 실시한 적이 있으며 이번에는 전국적으로 확대됨.
 - 화이트리스트에 포함되는 기업에는 신용, 부채 및 증권 금융을 포함한 다양한 측면에서 지원이 이루어질 것으로 예상됨.
 - 류수이 중즈기업연구소 소장은 이번 리스트에는 재무 상태가 양호한 기업이라면 국유기업, 민간기업 등 소유 형태를 가리지 않고 포함될 것이라 전망함.¹⁴⁾

11) 평급양용(平急兩用)이라 지칭하여 평상시와 긴급시 두 가지 용도로 사용 가능하며, 평상시에는 관광과 요양 등 목적으로 활용되고 돌발상황 발생 시에는 긴급장소를 제공하는 공공인프라 구축을 의미함

12) 주로 성중촌(城中村)이라 불리는 도시 외곽에 이주민이 모여 만든 환경이 열악한 주거지구에 대한 개조를 의미함

13) 「房地产如何破局?」(2023. 11. 23), 『泽平宏观』.

14) 「地产圈, 流传“白名单”」(2023. 11. 26), 『中国新闻网』.

- 중국 부동산 기업들은 자금 부족에 시달리고 있으며, 2023년 10월 부동산 기업의 총 채권금융 규모는 276억 4,000만 위안으로 전년동기대비 46.2%, 전월대비 19.5% 감소한 상황임.
- 이번 조치는 정부가 선별된 부동산업체를 중심으로 금융 지원을 늘려 자금난을 해소함과 동시에 부동산 경기를 활성화하겠다는 의지를 보여주는 것으로 해석

4. 평가 및 전망

■ 최근 중국 부동산 거래 규모 감소세를 오히려 부동산 산업이 안정기로 접어드는 것으로 해석하는 시각이 있으며 이들은 중국 정부의 질적 성장으로의 발전 방향에 동의하고 있음.¹⁵⁾

- 지난 20여 년간은 부동산 산업의 발전이 과열된 시기라 진단하고, 최근 거래량 추세 변화가 향후 장기적으로 지속 가능한 발전을 위한 조정기에 접어드는 것으로 판단함.
- 2003~2020년간 연평균 부동산 투자증가율은 19.9%, 상업용 부동산의 연평균 매매면적 증가율은 10.8%, 상업용 부동산 거래액 증가율은 연평균 20.3%로 나타남.
- 이는 선진국들이 100년간 보여준 부동산 산업의 발전 속도를 20여 년의 시간으로 단축한 것으로 평가되며 향후 필연적으로 안정적인 발전 시기에 접어드는 것을 암시하고 있음.
- 더불어 중국 부동산 산업은 ‘高레버리지, 高회전율, 高부채’ 모델로 성장을 해왔지만 리스크가 누적되면서 지속 가능한 새로운 모델을 모색해야 하는 시기가 도래하였음을 의미
- 이는 기존 중국 경제성장 모델이 인프라 및 부동산 투자에 지나치게 의존하여 단기 성과에 그쳤던 반면, 향후 지속 가능한 고품질 발전으로의 전환이 필요한 것을 의미함.
- 하지만 아직 양적 향상을 위한 발전 여지는 충분하며, 예컨대 1인당 GDP가 12,000달러를 돌파하였지만, 도시화율은 65.2%, 호적인구는 47.7%에 불과해 개발 가능성이 남아있음.
- 또한 질적 개선을 위해 도시 재개발, 노후 주거시설 개선, 임대주택 활성화, 공공인프라 건설 등 삶의 질을 높이는 주거환경 개선에 초점을 맞춘 부동산 산업 성장모델이 필요함.
- 따라서 최근 임대주택 보급, 부도심지 개발 등 서민 계층의 주거환경 개선은 중국 부동산 산업 발전 단계에 부합하는 정책임.
- 중국 정부는 꾸준히 부동산은 ‘투기의 대상이 아닌 주거의 대상’임을 밝혀 투기 과열을 막으려 했고, 이번 조치는 실거주자인 서민층을 대상으로 하는 정책으로 질적 향상에 도움을 줄 것임.

■ 일부 전문가들은 수요 및 공급 측면에서의 리스크를 모두 잘 관리해야 부동산 문제가 경제 전반으로 확산되는 것을 막을 수 있다고 진단함.

- 칭화대 중국경제사상실천연구소 소장 리다오쿠이 교수는 부동산 부채 문제가 시스템적 리스크의

15) 「房地产市场将从调整期走向稳定期」(2023. 12. 6), 『经济日报』.

도화선이 될 수 있음을 경고함.¹⁶⁾

- 현재 중국의 금융시장은 미국 등 세계시장과 분리되어 내수시장의 안정이 무엇보다 필요함.
- 가장 중요한 문제는 부동산 개발업체들의 과도한 부채로 향후 금융위기까지 확산할 위험이 존재하며, 부동산 기업의 부채는 채권 시장으로의 파급효과가 8배에 달할 것으로 예상
- 따라서 부동산업체는 대형 상업은행과 협력하여, 개별 프로젝트가 아닌 기업 전체의 재무 상황에 맞는 대출이 이루어져야 함.
- 더불어 지방정부의 재정건전성을 관리하여 부동산 부채가 전반의 재정위기로 이어지지 않도록 해야 함을 건의
- 야오양 북경대 국가발전연구원 원장은 민간 소비 활성화를 위해서라도 부동산 수요진작을 위해 적극적인 정책을 펼쳐야 한다고 주장함.¹⁷⁾
- 최근 민간 소비 침체는 부동산 하락추세에 기인하며 부동산경기가 경제 활성화에 미치는 영향이 크다고 진단함.
- 부동산업체의 디폴트 위기도 부동산 침체와 연관이 있으며 이는 부채 문제를 심화할 것으로 경고함.
- 따라서 3대 레드라인, 모든 부동산 구매 제한 철폐 등 공급과 수요 측면 모두에서 규제를 완화해야 한다고 주장함.
- 부동산업체의 자금조달 규제를 일부 완화(공급 측면)하고, 부동산 구매 관련 비용을 낮춰서(수요 측면) 부동산 시장 활성화를 적극적으로 추진해야 함.

■ 최근 중국 정부의 부동산 규제 완화 조치로 2024년 이후 부동산 시장 활성화가 예상되지만, 경기상황을 고려할 때 그 효과는 지켜볼 필요가 있음.

- 최근 수요와 공급 측면에서 모두 시장 우호적인 정책이 발표되면서 향후 부동산 활성화 기대감이 높아짐.
- 하지만 최근 불거진 청년층의 취업난, 혼인율 하락 등은 주택수요를 감소시키는 요인이므로 정책의 효과가 기대에 미치지 못할 가능성도 존재함.
- 장기적으로는 임대주택, 공공인프라에 대한 지원이 늘어나면서 서민층 주거환경 개선이 이루어질 것으로 기대 **KIEP**

16) 「李稻葵：经济的病在房地产，治本刻不容缓」(2023. 9. 6), 『人大重阳』.

17) 「专访 | 姚洋：应允许房企降价自救」(2023. 8. 25), 『北大国发院』.

[참고자료]

- 「供求关系发生重大变化，如何构建房地产发展新模式？」. 2023. 『经济日报』(11. 23).
- 「房地产政策正迎来历史性拐点」. 2023. 『泽平宏观』(9. 7).
- 「房地产市场明显超调，未来演化取决于两个方面」. 2023. 『中国金融四十人论坛』(12. 14).
- 「房地产政策“三箭齐发”！这一提法，首次写入中央政治局会议文件！看2023年“稳”字如何落实→」. 2023. 『央视财经』(1. 12).
- 「“认房不用认贷”，将为购房者带来哪些实惠？」. 2023. 『经新华网』(8. 31).
- 「“认房不用认贷”，哪些城市有望迎新政」. 2023. 『澎湃新闻』(7. 29).
- 「“认房不认贷”后，全国房价就会涨了？」. 2023. 『三联生活周刊』(9. 5).
- 「房地产市场将从调整期走向稳定期」. 2023. 『经济日报』(12. 6).
- 「李稻葵：经济的病在房地产，治本刻不容缓」. 2023. 『人大重阳』(9. 6).
- 「专访 | 姚洋：应允许房企降价自救」. 2023. 『北大国发院』(8. 25).

자료 정리: 중국인민대학 박사후과정 김동현
(brenze1@naver.com)