

중국의 부동산재고 소진(去库存)정책 추진 현황 및 전망

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

차 례 ●●●

1. 추진 배경
2. 추진 현황
3. 향후 전망

주요 내용 ●●●

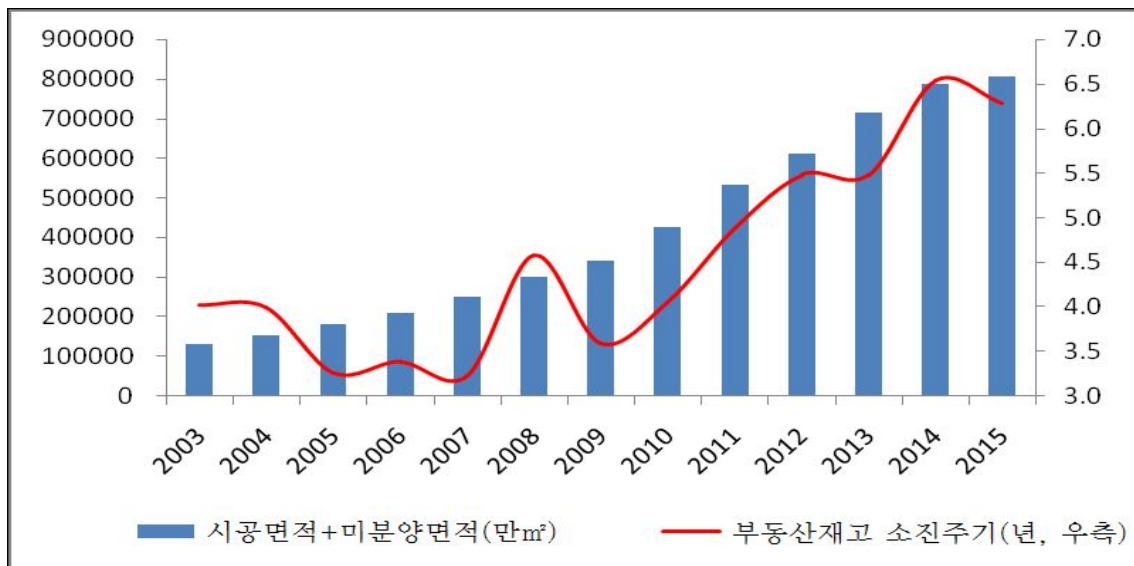
- 2015년 기준 전국 광의 부동산재고 면적은 126.45억 m², 전국 미분양 면적은 7.2억 m²임.
 - 2015년 기준 전국 부동산재고 면적은 126.45억 m²로, 과거 3년 동안의 판매 속도로 가정하면 부동산재고 면적은 9.84년이 지나야 비로소 소화할 수 있을 것으로 예상됨.
- 중국 주택재고 문제는 지역별로 크게 구조적 차이가 나타나고 있으며, 특히 지방 3, 4선 도시의 부동산재고 문제가 심각한 수준임.
 - 1선 도시의 주택 공급은 부족하고, 중점 2선 도시의 부동산 수급은 대체적으로 균형을 이루고 있으나, 3, 4선 도시에서 과잉재고 문제가 발생하고 있음.
 - 1선 도시의 경우 아파트 재고 해소주기는 기본적으로 18개월 이내로 나타나고 있으나, 대부분 지방도시의 아파트 재고 소진주기는 30개월 이상 필요할 것으로 전망됨.
- 2015년 12월 중앙경제공작회의(中央經濟工作會議)에서 “부동산재고 소진(去庫存)” 문제가 언급되면서, 중국정부는 부동산 완화정책을 적극적으로 추진하고 있음.
 - 공급측 개혁의 두 번째 과제인 ‘부동산재고 소진(去庫存)’은 지방 3, 4선 도시들의 미분양 해소가 정책의 목적인.
 - 중국정부는 부동산재고 문제를 농민공의 도시민화를 통해 해결할 예정이며, △ 신규 분양주택의 가격 인하 유도 △ 호적제도 규제완화 △ 농촌 주민의 도시주택 구입 허용 등 정책이 시행될 예정임.
- 향후 중국의 부동산재고 소진정책의 시행으로 재고 소진주기는 단축될 것이며, 정책의 시행에 따라 도시화와 농민공의 시민화가 빠르게 시행될 것으로 예상됨.

1. 추진 배경

가. 전체 현황

- 2015년 기준 전국 광의의 부동산재고 면적은 126.45억 m², 전국의 미분양 부동산 면적은 7.2억 m² 임.
- 2015년 전국적으로 광의의 부동산재고 면적은 126.45억 m²에 이르고, (과거 3년간 연평균 12.7억 m² 판매 속도를 가정 시) 부동산재고 면적은 9.84년이 지나야 비로소 소진할 수 있을 것으로 예상¹⁾
- 2015년 전국 미분양 부동산 면적은 7.2억 m²이며, 미분양 부동산만을 고려할 경우 부동산재고 소진주기는 6.7년으로 예상
- 한편 아파트와 주택의 경우는 2015년 부동산판매 속도를 감안할 경우 재고 소진기간은 각각 6.3년, 5년 정도 소요될 것으로 예상
- 2015년 기준 분양주택의 시공면적과 미분양면적의 총 면적은 80.8억 m², 그중 주택면적은 55.7m²

그림 1. 부동산재고 소진 예상주기



자료: Wind(2016), 「国泰君安证券研究」. (2. 28)

1) 证券研究报告(2016), 「信用债系列专题报告之十:中庸之道」. (3. 18)

- 중국 부동산재고의 가장 큰 문제는 시공면적까지 포함되는 광의 부동산재고의 해소 여부
 - 중국 부동산재고는 협의 부동산재고와 광의 부동산재고로 구분되며, 협의 부동산재고는 미분양 면적만을 포함하고 광의 부동산재고는 미분양면적과 시공면적을 포함
 - 현재 중국 부동산의 시공면적은 73.6억 m²로, 미분양 면적의 10배 이상 수준이며, 그중 주택의 시공면적은 51.2억 m²로 전체 광의재고의 70%를 차지
- 최근 2년 동안 신규주택 준공면적은 감소하고 있지만, 2015년의 경우 신규주택 준공면적(15.4억 m²)이 주택 판매면적(12.8억 m²)보다 높은 수준
 - 중국 국무원 발전연구중심(国务院发展研究中心)의 연구결과에 따르면, 주택의 수요 최대치는 1,200~1,300만 채이며, 매 주택 면적을 100m² 기준으로 계산할 경우 주택의 (평균)수요 최대치는 12억~13억 m²임. 2015년 주택거래 면적(11.2억 m²)을 감안하여 계산할 경우 주택의 수요 증가로는 재고 소진에 한계가 있음.²⁾

표 1. 2003~15년 전국의 부동산재고 상황

(면적단위: 억 m²)

연도	부동산 용지 공급 면적	용적률	신규 주택 준공 면적	아파트 판매 면적	아파트 미분양 면적	토지 개발 건축 면적	완공 중인 미분양 면적	광의 재고 면적	재고 소진 기간 (年)
2003	11.74	1.20	5.47	3.37	1.28	8.62	0.82	10.72	3.18
2004	10.35	1.20	6.04	3.82	1.23	15.00	3.08	19.32	5.05
2005	8.47	1.30	6.81	5.55	1.47	19.21	4.11	24.79	4.47
2006	9.73	1.30	7.93	6.19	1.46	23.93	5.86	31.25	5.05
2007	13.79	1.30	9.54	7.74	1.35	32.32	7.77	41.44	5.36
2008	8.86	1.40	10.26	6.60	1.86	34.47	10.92	47.24	7.16
2009	10.91	1.40	11.64	9.48	1.99	38.10	12.95	53.04	5.60
2010	15.31	1.40	16.36	10.48	2.32	43.17	18.51	64.00	6.11
2011	16.73	1.50	19.12	10.94	2.72	49.14	26.30	78.16	7.15
2012	16.02	1.50	17.73	11.13	3.65	55.44	31.98	91.06	8.18
2013	20.00	1.50	20.12	13.06	4.93	65.31	37.76	108.00	8.27
2014	15.10	1.60	17.96	12.06	6.22	71.51	42.37	120.10	9.95
2015	12.00	1.60	15.45	12.85	7.19	75.27	43.99	126.45	9.84

자료: Wind, 中信证券研究部整理.

2) 国泰君安证券研究, 「房地产去库存的挑战,应对,风险与机会」. (2月28日)

나. 지역별 현황

■ 전국적으로 주택의 재고 문제가 존재하지만, 지역별로 구조적 차이 크게 발생

- 전국적으로 볼 때 주택의 과잉재고 문제가 존재하지만, 1선 도시의 경우 주택 공급이 부족하고, 3, 4선 도시에서 과잉재고 문제가 나타나는 등 지역별 구조적 차이가 발생
- 2008년부터 2014년까지 1선 도시의 경우 주택용지는 증가하지 않은 채 도시민 인구 증가로 수요가 지속적으로 증가하고 있어 공급 부족 문제가 지속적으로 야기되고 있는 상황
- 한편 2선 도시의 경우 주택용지가 꾸준히 증가하면서 공급과 수요가 대체적으로 균형을 이루고 있으나, 3선 도시의 경우는 주택용지가 큰 폭으로 증가하여 공급과잉이 심각한 수준

그림 2. 100개 중점 도시 주택의 월 평균 거래면적

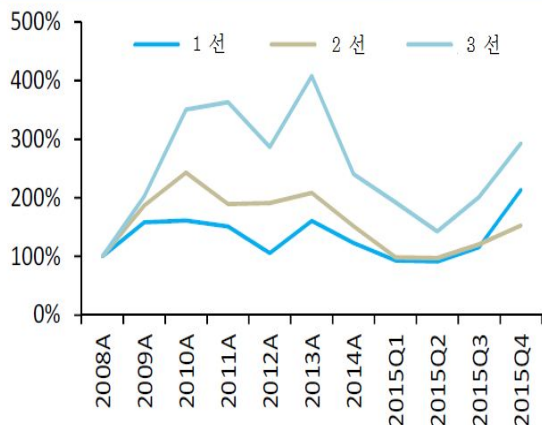
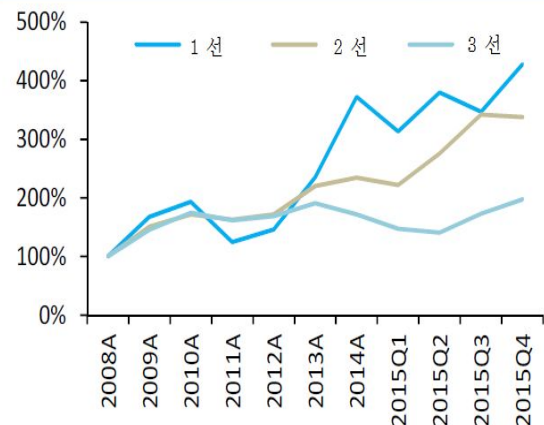


그림 3. 100개 중점 도시의 주택용지건물 평균가격



자료: Wind, 招商证券.

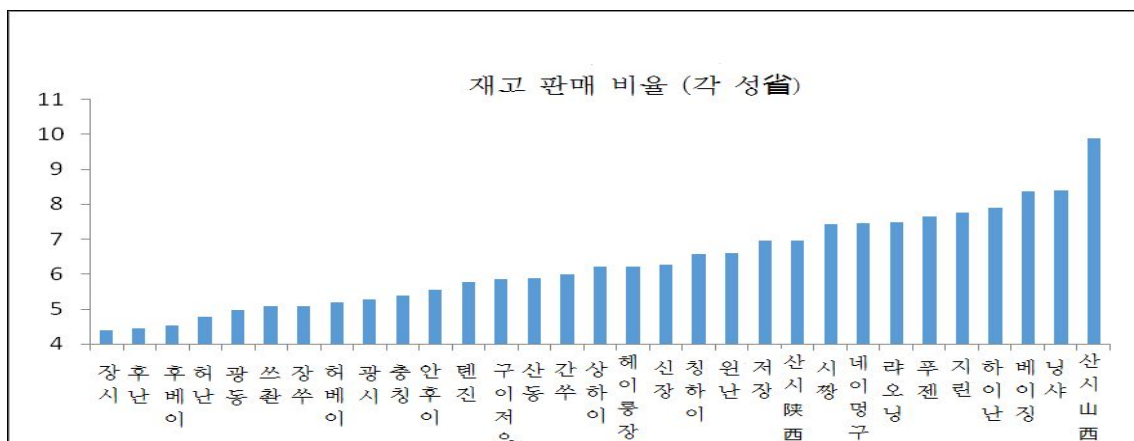
■ 특히 지방 3, 4선 도시의 부동산재고 문제가 심각한 수준

- 1선 도시와 중점 2선 도시의 경우 부동산재고 문제가 심각한 수준은 아니지만, 도시별로 부동산재고 차이가 상이
- 1선 도시의 재고 수준을 보면, 도시별로 재고수준이 상이하지만 전반적으로 판매 탄력성은 높은 편
- 광의재고로 보면 광저우(6.1년)와 상하이(6.2년)의 재고수준은 비교적 낮은 편이며, 베이징과 선전은 평균 8.4년으로 재고수준이 비교적 높은 편
- 1선 도시의 경우 아파트 재고 소진주기는 18개월 이내로 나타나고 있으며, 2015년 이후 재고 소진주기가 좀 더 단축되고 있음.
- 한편 대부분의 1선 도시들은 단기적으로 재고보충이 필요한 상황
- 그러나 3, 4선 지방도시의 부동산재고는 지속적으로 증가하고 있고, 대부분의 지방도시 아파트 재고

소진주기는 30개월 이상 필요한 것으로 전망

- 서부, 동부, 산시 등의 3, 4선 자원형 성시(资源型省市)의 경우 재고판매율은 높은 편이고, 판매량의 탄력성도 떨어지는 편
 - 산시의 경우 9.9년으로 부동산재고 소진기간이 가장 길고, 그 다음으로 닝샤 8.4년, 길림 7.8년, 랴오닝 7.5년 순
 - 3선 도시 후허하오터(呼和浩特)와 타이위안(太原)은 각 16.1년과 11.1년으로 부동산재고 소진주기가 매우 긴 것으로 나타났으며, 이 지역들의 부동산 판매속도 역시 1, 2선 성에 비해 현저히 낮은 수준³⁾
- 주요 2선 도시의 광의 부동산재고의 소진 기간은 장시 4.4년, 후난 4.5년, 후베이 4.5년, 허난 4.8년, 광둥 5.0년 순
 - 2선 도시의 성도와 주요도시 중에 허페이, 우한, 난창, 샤먼, 난징은 평균 4.4년에서 5.4년 수준이며, 2선 도시 중 재고 수준이 높은 지역인 항저우는 9.4년, 닝보는 10.2년

그림 4. 각 지역의 재고판매 비율 현황



자료: wind, 国泰君安证券研究. 주: 재고판매 비율=주택시공면적/판매면적(2015년), 각 지역의 미분양면적 데이터가 제거된 곳이 많음. 전 지역의 시공면적을 재고 변수로 대신 사용하였음.

표 2. 중국 주요 도시별 광의의 부동산재고 소진주기

(단위: 월)

도시	2015	2014	2013	비고
1선 도시	14.9	19.0	13.1	
베이징	15.7	17.2	9.7	
상하이	13.2	17.5	12.1	

3) 国泰君安证券研究(2016), 『房地产去库存的挑战、应对、风险与机会』. (02. 28)

표 2. 계속

도시	2015	2014	2013	비고
광저우	20.4	22.9	16.1	
선전	10.1	18.2	14.2	
2선 도시	20.8	23.0	17.0	
난징	15.6	24.2	14.8	
항저우	16.7	21.6	18.7	
허페이	16.6	12.5	10.1	
난창	13.4	13.4	12.7	
지난	22.0	25.4	28.4	사용상품방수계산 (商品房套数)
푸저우	36.7	31.2	15.7	
샤먼	10.9	12.2	7.2	사용주택면적계산
칭다오	34.3	43.6	28.7	
3선 도시	31.7	26.8	15.8	
후이저우	16.1	17.2	9.8	
원저우	22.0	26.4	17.5	
병부	22.7	29.0	11.3	
간저우	22.7	13.1	16.8	
난충	32.0	21.7	15.7	
루저우	48.7	36.1	19.7	
취안저우	57.6	44.2	19.8	

자료: 国家信息中心(2016), 《经济预测分析》, 「我国房地产库存现状及去库存政策建议」, 第8期.

- 한편 2015년 중국의 분양주택 공실률은 46%로 나타나 주택공급이 수요를 초과하는 현상이 발생
 - 2010년부터 중국 분양주택의 공실률이 크게 증가하기 시작하여, 2014년 분양주택의 공실률은 40%를 초과하고, 2015년에는 46%로 나타나 최근 2년 동안 아파트 공실률이 크게 증가
 - 중국의 공실률 기준에 따르면 공실률이 5~10%일 경우 수요와 공급이 균형을 이루고 있는 적절한 수준을 나타내며, 공실률 20% 이상일 경우 공급과잉이 심각한 수준임 시사

- 중국 전역에 만연한 부동산재고 압력에 부동산 기업들의 신규투자가 급격히 감소하면서 부동산 투자 증가세가 급속히 둔화
- 2010년 이후 부동산개발투자 증가율이 가파르게 하락하면서 2015년 부동산개발투자 증가율은 1%로 급락

그림 5. 부동산개발투자 증가율 추세(2010~15)

(단위: %)



자료: CEIC.

표 3. 2004년 이후 중국 아파트 공실률 현황

연도	공실률	연도	공실률
2004	23%	2010	20%
2005	23%	2011	26%
2006	22%	2012	30%
2007	19%	2013	37%
2008	25%	2014	41%
2009	23%	2015	46%

자료: 国家信息中心(2016), 《经济预测分析》, 「我国房地产库存现状及去库存政策建议」, 第8期.

2. 추진 현황

가. 정책 방향

- 2015년 12월 중앙경제공작회의(中央经济工作会议)에서 “부동산재고 소진(去库存)” 문제가 언급된 이후, 중국정부는 부동산 규제완화정책을 적극적으로 추진
- ‘부동산재고 소진(去库存)’은 2016년 중국정부가 핵심정책기조로 제시한 공급측 개혁의 5대 과제 중 두 번째 정책과제
- 중국정부는 특히 지방 3, 4선 도시의 미분양 부동산재고 소진을 주요 정책 목표로 설정
- 또한 농민공의 도시민 정착을 촉진함으로써 부동산시장을 안정시키는 데 중점을 두고 정책 시행
- 부동산재고 소진(去库存)정책을 통해 신규 공급 아파트의 가격 인하를 유도하는 한편, 호적제도 규제 완화, 농촌 주민의 도시주택 구입을 허용할 방침

- 관련 정책은 임대시장 활성화를 통해 미분양 부동산의 구매를 촉진하고 아파트 가격을 낮추는 정책 방안이 제시될 전망
- 임대주택을 확대하여 지역의 호적 미보유자 인구 수요를 실수요로 전환하여 재고를 없애는 데 초점을 두고 시행
- 금융 측면에서는 다주택자 대출 제한을 풀어주는 등 일부 도시에서 부양책도 실시

■ 중앙정부는 부동산재고 문제 해결을 위해 2015년부터 다섯차례 금리 인상과 주택 구매에 대한 초기 최저 납입금 비중을 대폭적으로 하향 조정

- 2015년 다섯차례 금리 인하를 단행한 결과 대출기준금리 인하 누계치는 1.25%p
- 금융기관 1년 만기 대출기준금리는 2015년 3월 1일 0.25%p 인하하여 5.35%, 2015년 5월 11일 0.25%p 인하하여 5.1%, 2015년 6월 28일 0.25%p 인하하여 4.85%, 2015년 8월 26일 0.25%p 인하하여 4.6%, 2015년 10월 24일 0.25%p 인하하여 4.35%
- 2015년 두 번째 주택 구매에 대한 초기 납입금 비중을 대폭 인하하는 정책을 발표한 이후, 추가적으로 두 차례에 걸쳐 주택구매에 대한 납입금 비중을 인하하는 정책을 발표
- 2015년 3월 30일 중국인민은행, 주택건설부, 은행업감독관리위원회는 「개인 주택대출정책에 관한 문제 통지<330新政: 关于个人住房贷款政策有关问题的通知>」를 통해 두 번째 주택구매 시 초기 납입금 비중을 60%(베이징, 상하이, 선전의 경우 70%)에서 40%까지 대폭 인하하는 정책을 발표
- 2015년 9월 30일 중국인민은행은 「부동산 금융서비스 발전을 위한 통지<930新政: 关于进一步做好住房金融服务工作的通知>」를 통해 첫 번째 주택 구매 시 30%의 초기 최저 납입금 비중을 25%로 인하하는 정책을 발표
- 2016년 2월 2일 중국인민은행과 은행업감독관리위원회는 「개인 주택대출정책 조정에 관한 문제 통지<关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知>」 발표를 통해 첫 번째 주택 구매 시 초기 최저 납입금 비중을 20%까지 인하하고, 두 번째 주택 구매 시에도 40%였던 초기 최저 납입금 비중을 30%까지 인하하는 정책을 시행할 예정

■ 또한 2015년 이후 중고주택의 매매 시 영업세 면제기한 단축과 취득세 인하 정책을 발표

- 2015년 3월 30일 「개인 주택 양도소득세 조정에 관한 정책 통지<关于调整个人住房转让营业税政策的通知>」 발표를 통해 개인이 중고주택을 매매 시 영업세 면제기한을 5년에서 2년으로 단축
- 2016년 2월 19일 「부동산 거래 취득세 조정과 영업세 우대정책에 관한 통지<关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知>」 발표를 통해 90㎡ 이하의 중고주택에 대해 기존 3%의 취득세를 1%까지 인하하고, 90㎡ 이상의 중고주택의 취득세를 3%에서 2%까지 하향 조정

표 4. 중국의 최근 주요 부동산시장 정책

시기	주요 내용	종류	성격
2015.3.	- 두 번째 주택 구입자의 초기 최저 납입금 비율 인하 (60 → 40%) (첫 번째 구매 대출을 상환 중인 경우에도 적용) - 주택공적금 대출을 통한 첫 주택 구입자의 초기 최저 납입금 비율 인하(30 → 20%)	대출·금리우대	완화
2015.3.	- 양도소득세 면제를 위한 최소 주택보유기간 단축: 5 → 2년	세제완화	완화
2015.9.	- 주택구매제한 미 실시 지역에 대하여 첫 주택 구입자의 초기 최저 납입금 비율 인하(30 → 25%)	대출·금리우대	완화
2016.2.	- 첫 번째 구입자의 초기 최저 납입금 비율 인하(25 → 20%) - 두 번째 주택 구입자의 초기 최저 납입금 비율 인하 (40 → 30%)	대출·금리우대	완화
2016.2.	- 중고주택 취득세율 3 → 1%(90㎡ 이하), 3 → 2%(90㎡ 이상)로 인하	세제완화	완화

자료: 국무원 등의 발표자료 종합(한국은행, 「최근의 중국 부동산경기 동향에 대한 평가」, 『국제경제리뷰』, 제2016-12호 참고).

■ 최근 중국정부는 전반적으로 부동산 규제를 완화하는 가운데서도 주택가격이 급등한 일부 대도시에 대해서는 주택구매 제한조치를 지속하고 초기 최저 납입금 비율을 높이는 등 규제를 강화하는 이원적 정책대응을 시행

- 2010년 4월에 최초로 도입된 주택구매 제한조치(일정기간 동안 소비자들의 주택구입을 제한하는 조치)는 이후 30여 개 도시로 확대되었다가, 2016년 4월 주택가격이 급등한 일부 대도시 지역인 베이징, 상하이, 광저우, 선전, 산야(하이난) 등 5개 도시에서만 시행 중
- 부동산 가격이 급등한 대도시의 경우 초기 최저 납입금 비율 규제를 통해 주택구매 제한조치를 시행
 - 2016년 3월 선전의 첫 번째 주택에 대한 초기 최저 납입금 비율을 30%에서 40%로 상향조정했고, 상하이의 초기 최저 납입금 비율도 40%에서 50%로 상향조정
- 또한 상하이 등 최근 부동산 가격이 급등한 일부 대도시에서 호적 미보유자의 주택매입 요건을 강화하여 주택구매 제한규제를 강화

나. 각 지방별 정책

■ 각 지방정부들은 차별화된 금융보조와 세금인하 혜택을 통해 재고 해소를 위한 정책을 시행

- 푸젠성의 헨장(福建连江) 지역은 60㎡ 이하 주택에 대하여 1.2만 위안, 60~100㎡ 이하 주택에 대하여 2.2만 위안의 금융보조를 실시
- 쓰촨메이산시(四川眉山) 지역은 114㎡ 이하의 신규건설주택에 대하여 매 ㎡마다 500위안의 금융보조를 실시

- 허베이는 개인이 면적 90㎡ 이하 및 이상의 첫 번째 주택구매 시, 취득세를 1%와 1.5%로 차별적으로 적용
- 또한 간쑤성과 닝샤 자치구는 개인의 주택 매입을 돕기 위해 부동산 거래세를 조정
 - 최근 간쑤(甘肅)성은 주택 양도세 수수료를 33% 인하했으며, 닝샤(寧夏)자치구에서는 부동산 취득세의 1%를 지방정부에서 보조금으로 지원
- 베이징은 2016년부터 외국인도 조건 없이 자유롭게 주택구매 1채를 허용하는 등 외국인의 주택구매 규제를 완화

■ 주택공적금의 예금금리 인상, 대출만기 연장, 대출한도 상향조정 등 규제완화 실행

- 주택공적금 예금금리를 인상하여 동일한 자금으로 더 많은 이자수익을 받을 것으로 예상
- 또한 주택공적금을 통한 대출만기 연장, 대출한도 상향조정 등과 같은 혜택도 제공
 - 장시, 간쑤성 등 주택공적금 대출의 통합정책을 실시하고, 외지의 주택구매를 적극적으로 추진
 - 쓰촨성은 주택공적금 혜택이 농민공도 누릴 수 있도록 추진하고, 후베이는 농촌에 주택공적금 제도를 설립하여 농민도 주택공적금에 가입할 수 있도록 추진

■ 농민공을 실수요자로 만들기 위한 주택구매 완화정책을 제시

- 산시(山西)·산둥(山東)·간쑤(甘肅)성 등지에서 농민공이 주택구매 시 부동산 취득세나 주택관리비를 보조금으로 지원하고, 각종 수수료를 면제
 - 산둥은 농민공에 대하여 주택구매 시 취득세 보조금 지원과 주택구입에 따른 대출이자의 일부를 지원
 - 광시(廣西)는 농민공 등 새로운 시민이 생애 처음 신규주택을 구매할 경우 1만 위안의 보조금을 지원

■ 지방정부에서 미분양 주택을 구입하여 중국형 임대아파트인 보장성주택으로 전환하는 조치를 시행

- 간쑤성은 2016년 신규건설 계획인 4만 6,000호 보장성 주택 중 3만 3,000호를 미분양 주택으로 충당
- 허난성은 임대주택의 임차기간을 제한(일반적으로 3년에서 5년)하고, 임대주택에 거주한지 1년 이후에 규정에 부합하는 임차인에게 임대주택의 구매를 허용
- 또한 휴양산업이 비교적 발달한 산둥(山東)·하이난(海南)성 등에서 미분양 주택을 리조트나 실버타운으로 개조

■ 한편 일부 지역에서는 판자촌 지역을 개조하고 철거주택의 이주정착금(货币化安置) 비율을 상향조정

- 광시에서는 이주정착금이 전체 분양판매주택 재고의 약 15%를 소진할 것으로 예상
- 안후이 등 일부 지역은 철거주택 주민에게 주택 평가액의 50% 이상 이주정착금을 보장하며, 허베이는 철거주택 주민에게 주택 평가액의 80%까지 이주정착금을 보장 계획
- 산시성의 경우 미분양 주택이 비교적 많은 도시는 철거주택 주민에서 주택 평가액의 80% 이상 이주정착금을 보장할 계획

■ 한편 주택가격이 급등한 상하이와 선전과 같은 대도시에서는 주택구매요건 강화와 차별화된 대출정책을 실행함으로써 부동산 규제를 강화

- 상하이와 선전시는 호적 미보유자 주민의 주택구매 요건 강화와 차별화된 주택대출정책을 실행
 - 상하이는 개인소득세 또는 사회보험의 납입 기한을 2년에서 5년 이상으로 조정, 5년 이상 납입한 경우 주택구매를 허용
 - 또한 상하이의 경우 보유 주택에 대하여 일반주택 구매의 최저 납입금은 50%, 고급주택(非보통주택) 구매의 최저 납입금은 70%로 조정
 - 선전시는 호적 주민의 주택구매를 2채로 제한하고, 호적 미보유자 주민의 주택구매는 1채로 제한
- 주하이에는 144㎡ 이하의 분양주택을 구입할 경우 사회보장과 납세증명자료를 제출하지 않아도 주택 구입이 가능
- 우한은 첫 주택 구매자의 주택공적금 대출한도를 60만 위안에서 50만 위안으로 하향조정

표 5. 2016년 주요 지방정부의 부동산 정책

일시	지역	내용	정책방향
2016.3.1.	허베이	- 농민공과 도시의 개인사업자도 주택공적금 납부 가능 - 판자촌 지역의 철거주택 주민에게 주택 평가액의 80%까지 이주정착금(货币化安置) 보장 - 개인이 면적 90㎡ 이하 및 이상의 첫 번째 주택구매 시, 취득세를 1%와 1.5%로 차별적으로 적용 - 첫 번째 주택구매 최저 납입금을 20%, 두 번째 주택구매 최저 납입금을 30%로 하향조정	재고 소진
2016.03.16	주하이	- 분양주택 사업 실행 시, 전체 분양주택의 70% 이상을 90㎡ 이하의 주택으로 지어야 하는 조건 삭제 - 144㎡ 이하의 분양주택 구입 시 사회보장과 납세증명의 제출이 불필요	구입제한 취소
2016.3.18	쑤저우	- 주택판매가격을 공시해야 하고, 실제 판매가격이 신고가격보다 높으면 안 됨. - 신고가격이 3개월 이내에 높아지면 안 되고, 6개월 이내에 가격상승 폭이 6%를 초과하면 안 됨. 12개월 이내 12% 초과하는 것은 적당하지 않음.	가격통제

표 5. 계속

일시	지역	내용	정책방향
2016.3.24	상하이	- 상하이시 호적 미보유자 주민의 주택구매 요건 강화 · 개인소득세 또는 사회보험의 납입 기한을 2년에서 5년 이상으로 조정, 5년 이상 납입한 경우 주택구매 허용 - 차별화된 주택대출정책 실행 · 보유 주택에 대하여 일반주택 구매의 최저 납입금은 50%, 고급주택(非보통주택) 구매의 최저 납입금은 70%	부동산 규제강화
2016.3.25	선전	- 선전시 호적 주민의 주택구매를 2채로 제한 · 선전시 호적 미보유자 주민의 주택구매는 1채로 제한 - 첫 번째 주택의 최저 납입금 30%, 두 번째 주택의 최저 납입금 비율을 30%에서 40%까지 확대	구입제한
2016.3.25	우한	- 첫 주택 구매자의 주택공적금 대출한도를 60만 위안에서 50만 위안으로 하향조정	주택공 적금
2016.3.27.	장쑤	- 차별화된 개인주택대출 정책 구체화 - 주택구매 최초 납입금 비율을 엄격히 심사 - 주택구매자의 최초 대출자금 출처를 엄격히 조사	대출정책
2016.3.28	량팡 (廊坊)	- 첫 번째 주택의 최저 납입금 비율은 30%, 두 번째 주택의 최저 납입금 비율은 60%	대출정책

자료: 广发证券发展研究中心(2016), 「政策整体定调去库存, 但局部城市逐步收紧」, (4, 19)

3. 향후 전망

- 2015년 정부의 부동산재고 소진정책 실행으로 인해 재고 소진주기가 단축되고 있는 상황
 - 2009년부터 부동산재고가 지속적으로 증가하였으나, 2015년이후 부동산 완화정책의 시행으로 부동산 재고문제가 점차 개선되고 있는 상황
 - 신규주택 건설 등 재고보충 비중도 낮아지고 있어, 전체적으로 재고 소진주기는 단축
 - 2015년 1, 2, 3선 도시의 부동산 판매가 호전되고 있으며, 정부의 부동산재고 소진정책에 따라 부동산 판매가 개선될 것으로 예상
 - 2016년 1~3월 전국 분양주택 판매면적은 2.43억 m²로 전년동기대비 33.1% 증가하였고, 그중 주택판매 면적은 2.18억 m²로 전년 동기대비 35.6% 증가
 - 2016년 3월 39개 도시 주택거래지수는 531로 전년대비 82% 상승하였고, 2월보다 48%p 크게 증가함. 특히 1선 도시와 중점 2선 도시의 주택거래가 눈에 띄게 상승
 - 디하이그룹(帝海集团)의 리샤오밍(李小明) 총재는 2016년 중국 고위급발전포럼에서 단기적으로는 3, 4선 도시의 부동산재고 소진이 어렵겠지만 3~5년 후에는 국가와 기업의 노력으로 부동산재고를 소진할 수 있을 것으로 전망

그림 6. 전국 상품방(분양주택) 판매면적

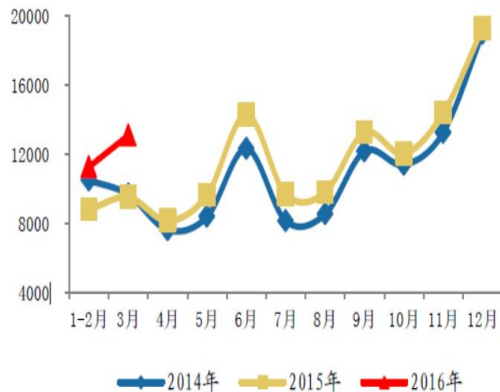
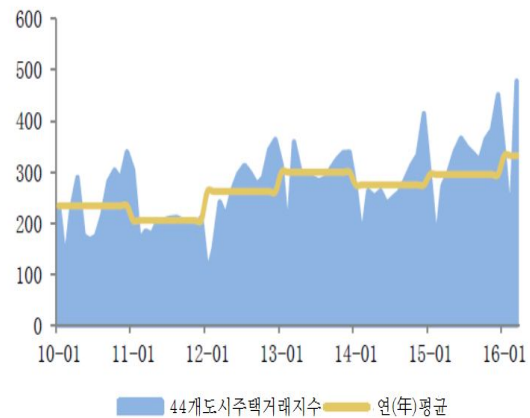


그림 7. 44개 중점도시 상품방 거래지수



자료: CREIS, 广发证券发展研究中心.

■ 부동산재고 소진정책에 따라 도시화 발전과 농민공의 시민화가 빠르게 발전할 것으로 예상

- 중앙정부와 지방정부는 부동산재고 소진의 중요한 정책으로 주택구매와 임대주택정책을 적극 추진 (购租并举)
 - 정책 효과로 인하여 향후 임대시장이 더욱 활성화되면서, 부동산시장에서 임대시장 비중이 빠르게 발전할 것으로 예상
- 농민공의 시민화 역시 부동산재고 소진의 핵심 조치로, 농민공의 시민화 발전은 의료, 교육 등 관련된 영역에 투자 기회가 많아질 것으로 예상
- 부동산재고 소진은 부동산 기업의 위험성을 낮추고, 부동산 기업의 부채 감소에 유리
- 또한 부동산투자회사가 증가하면서 부동산시장 개선과 더불어 과잉생산설비 해소에 영향을 미쳐 부동산 가격이 다시 반등할 가능성이 존재

■ 국태君安증권(国泰君安证券) 보고서에 따르면, 재고소진 조치에 따른 과도한 통화완화정책은 자산가격 버블을 발생시킬 위험이 존재⁴⁾

- 부동산은 통화정책 방향에 따라 민감하게 반응하기 때문에 재고 소진 과정에서 통화정책에 의존하는 현상이 나타날 가능성이 존재
 - 중국이 실시하는 통화정책은 단기성 정책이 많으므로, 장기적으로 봤을 때 과도한 통화완화정책은 공급측 개혁에 불리한 국면을 초래할 가능성이 존재

4) 「房地产去库存的挑战, 应对, 风险与机会」(2016), 「国泰君安证券研究」. (2月28日)

- 최근 중국경제의 취약성이 증가하면서 부동산 버블에 대한 우려가 커지고 있는 상황
 - o 그동안 중앙정부가 가격이 급등한 1선 도시를 대상으로 시행한 구매제한 정책의 효과가 나타나지 않고, 여전히 부동산 가격이 급등
 - o 최근 1선 도시의 가격급등 현상이 2선 도시로 확산되는 양상이 나타나고 있어 부동산 버블에 대한 우려가 커지고 있는 상황

[참고자료]

- 「房地产去库存的挑战、应对、风险与机会」. 2016. 『国泰君安证券研究』. (2月28日)
- 「我国房地产库存现状及去库存政策建议」. 2016. 『国家信息中心』. 《经济预测分析》, 第8期 (3月4日)
- 「信用债系列专题报告之十:中庸之道」. 2016. 『证券研究报告』. (3月18日)
- 「招商证券证券研究报告」. 2016. 『短期看去库存, 长期看广义的住房质量改善』. (3月22日)
- 「广发证券发展研究中心」. 2016. 『政策整体定调去库存, 但局部城市逐步收紧』. (4月19日)
- 「专家: 房地产去库存3-5年有望完成」. 2016. 『京华时报』. (4月30日)
- 한국은행. 2016. 「최근의 중국 부동산경기 동향에 대한 평가」. 『국제경제리뷰』, 제2016-12호 (5月3日)

자료 정리: 인민대학 재정금융학원 박사과정 이은혜(enc0529@naver.com)