KIEP 북경사무소 브리핑
CURRENT ISSUES OF THE CHINESE ECONOMY

2018년 3월 30일 | Vol. 20 No. 2
ISSN 2093-341X

Korea Institute for International Economic Policy

중국 부동산시장 현황 및 2018년 정책 방향

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

KIEP 대외경제정책연구원
Korea Institute for International Economic Policy

차 례

1. 개 요
2. 부동산시장 현황
3. 2018년 정책 방향
4. 향후 전망

주요 내용

▣ 중국은 1998년 주택제도 개혁 실시 이후 부동산 투자가 크게 증가하면서 주택가격이 지속적으로 상승해왔으며, 여러 차례 투자과열 현상에 대해 대체로 단기적 투기수요 억제정책을 반복

- 본고는 중국의 부동산시장 현황을 파악하고 2018년도 추진이 예상되는 정책 방향을 통해 향후 시장을 전망 하고자 함.

▣ 2017년 중국의 부동산 개발투자액은 전년대비 7.0% 증가한 10조 9,799억 위안을 기록했으며, 1선도시의 시장과열이 진정되고 있으나 대도시의 주택가격은 여전히 비정상적으로 높은 것으로 평가되고 있음.

- 중국의 평균 주택 거래가격 상승률이 2014년 저점을 기록한 이후 재차 빠르게 상승하고 있으며, 임금 상승률을 추월함.
- 중국 도시 평균 소득대비 주택가격비율(PIR Index)은 7.2로 비교적 높은 편(3~6의 범위가 합리적 구간에 해당)이며, 베이징, 상하이, 샤먼(厦门), 선전(深圳)은 PIR 지수값이 20을 상회

▣ 중국 부동산시장은 상품주택 공급 확대를 통한 주거문제 해결과 장기 공공임대주택의 공급 및 주거환경 개선을 동시에 강조(售租并举)하는 방향으로 정책 전환이 이루어질 전망

- 1, 2선 대도시에 대한 부동산 투기 억제정책이 유지되는 가운데, 향후 일부 3, 4선급 중소도시까지 확장될 전망
- 지방정부의 공공임대주택 공급 확대 외에도 장기임대주택의 공급 및 운영에 금융기관과 부동산투자회사의 참여를 독려하기 위한 각종 정책 시행

▣ 2018년 중국 부동산시장은 시장과열 억제정책과 장기 공공임대주택 공급의 확대에 따라 가격 안정세를 보일 것으로 예상되나 장기적인 상승세는 지속될 전망

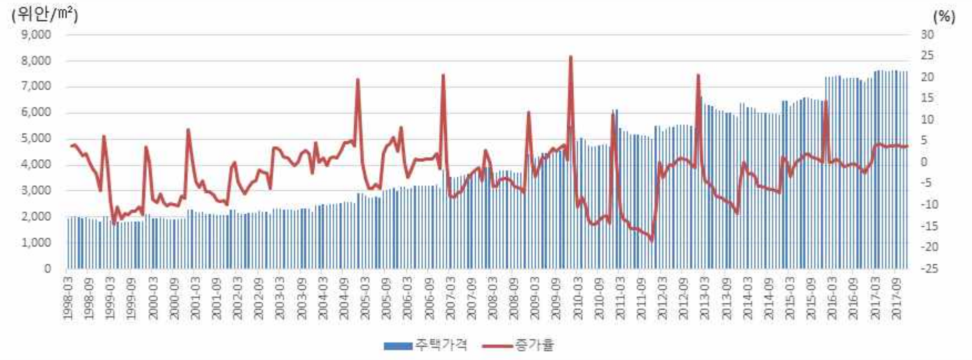
- △ 시장과열 억제정책 △ 지역별 차별화 정책 △ 주택시장 안정화에 대한 장기적 효과를 촉진하는 매커니즘(长期效应) 구축 △ 부동산 개발기업에 대한 억제 등의 영향을 받을 것으로 보임.
- 부동산 구매조건 강화와 대출 억제를 통한 강력한 투기 억제정책 외에도 다양한 유형의 공공임대주택 공급 촉진 정책조치가 수반될 것으로 전망됨.
- 그러나 도시 부동산에 대한 과잉수요 추세가 근본적으로 바뀌기는 어려우며, 지역별로는 다소 편차를 보이겠으나 2025년까지는 주택가격 상승세가 지속될 것으로 전망됨.

1. 개요

■ 중국은 1998년 주택제도 개혁 실시 이후 부동산 투자가 크게 증가하면서 가격이 지속적으로 상승해왔으며, 여러 차례의 투자과열에 대응하여 대체로 단기적 투기수요 억제정책이 반복되어 왔음(그림 1, 2 참고).

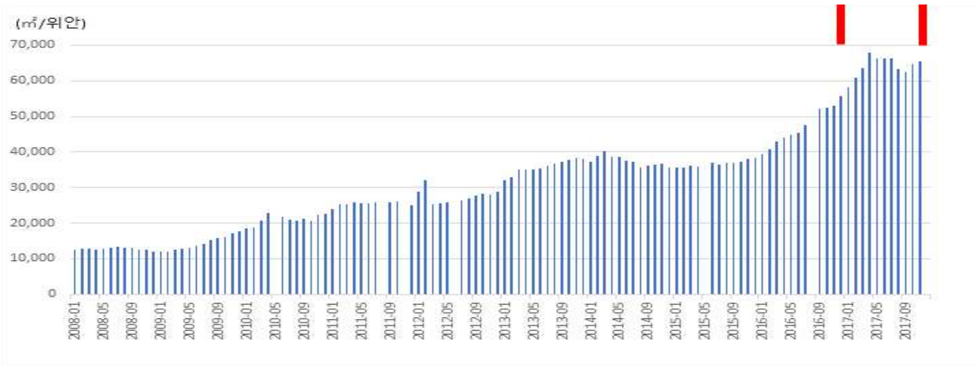
- 특히 2015~16년 대도시를 중심으로 폭등한 부동산 가격 안정을 위해 중국정부는 전면적 투기 억제정책을 실시하였으나, 지속적인 상승세가 이어져 2017년 상반기에 구매제한 등 더욱 강력한 투기 억제정책을 실시하여 하반기부터 가격이 안정됨.
- 2018년부터 중국의 정책 패러다임이 '부동산 투기수요 억제(房子不炒)'와 '장기적으로 유효한 시스템(长效机制)[1]구축으로 전환되고 있어, 성공 여부에 대한 관심이 집중되고 있음.

그림 1. 1998년 이후 중국 주택가격 변화 추이



주: 증가율은 당해 년도 1월 대비 변화 수치임.
자료: CEIC.

그림 2. 2008년 이후 베이징 시 주택가격 변화 추이



주: 붉게 표시된 구간이 안정화 구간에 해당.
자료: 중국 부동산협회.

1) 주택시장의 '장기적으로 유효한 시스템(住房市场长效机制)'란 금융, 토지공급, 재정, 투자, 입법 등의 수단을 통해 부동산시장이 장기적으로 건전하고 안정적으로 발전해나갈 수 있는 원리를 의미하는 중국식 정책용어임.

■ 본고는 중국의 부동산시장 현황 파악과 2018년 정책 방향 분석을 통해 2018년 중국 부동산시장을 전망하고자 함.

- 중국의 부동산시장 현황은 개발투자 규모, 시장거래 규모, 신규 분양시장 현황, 지역별 추이 등의 지표로 파악해볼 수 있음.
  ○ 부동산 개발투자와 거래규모를 통해 공급 및 물량 수급의 균형을 파악할 수 있음.
  ○ 부동산시장은 기본적으로 수요와 공급이 일정한 공간범위 내에서만 형성되는 지역시장의 성격을 지녀 전국 단위 지표와 더불어 지역별 지표를 검토할 필요가 있음.
- 올해 중국 부동산시장의 정책 방향은 시장의 투기 억제정책과 임대주택 투자를 중심으로 파악하였음.

2. 부동산시장 현황

■ [투자 규모] 「2017년 국민경제 및 사회발전통계 공보[2](이하 '공보')」에 따르면, 2017년 중국의 부동산 개발투자액은 전년대비 7.0% 증가한 10조 9,799억 위안을 기록함(표 1 참조).

- 투자 영역별로 주택은 전년대비 9.4% 증가한 7조 5,148억 위안, 오피스는 전년대비 3.5% 증가한 6,761억 위안, 상업·영업용 부동산은 전년대비 1.2% 감소한 1조 5,650억 위안을 기록함.
  ○ 2017년 1~2, 3, 4월은 부동산 개발투자 규모가 각각 8.9%, 9.1%, 9.0%를 기록했으나, 하반기로 갈수록 성장률이 둔화
  ○ 부동산 착공면적은 전년대비 3.0% 증가한 78억 1,484만 ㎡, 준공면적은 전년대비 4.4% 감소한 10억 486만 ㎡ 기록
- 중위안부동산(中原地产) 장다웨이(张大伟) 애널리스트는 '2017년 부동산 개발투자액이 연내 최저 수준을 기록 중인 것은 재고소진을 비롯한 시장과열 억제정책의 영향이며, 투자 증가율이 여전히 높은 수준으로 2018년에는 지속적인 안정화가 예상된다'고 평가

2) 「2017年国民经济和社会发展统计公报」.

그림 3. 2016~2017년 중국 부동산 개발투자액 증감률 추이

주: 증감률 수치는 2017년 1월(연초)부터 당해 월까지의 변화율을 의미함.
자료: 중국 국가통계국(www.stats.gov.cn).

표 1. 2017년 중국 부동산 개발 투자액 및 전년대비 증가율

구분		규모	전년대비 증가율(%)
부동산 개발투자액(억 위안)		109,799	7.0
	주택	75,148	9.4
	오피스	6,761	3.5
	상업·영업용	15,650	-1.2
착공면적(만 ㎡)		781,484	3.0
	주택	536,444	2.9
	오피스	36,015	2.8
	상업·영업용	105,232	0.6
신축면적(만 ㎡)		178,654	7.0
	주택	128,098	10.5
	오피스	6,140	-4.3
	상업·영업용	20,484	-8.2
준공면적(만 ㎡)		100,486	-4.4
	주택	71,815	-7.0
	오피스	4,007	10.4
	상업·영업용	12,670	1.2

자료: 중국 국가통계국(www.stats.gov.cn).

■ [거래량] '공보'에 따르면 상품형 주거 부동산 면적은 전년대비 7.7% 증가한 16억 9,408만 ㎡, 금액은 전년대비 13.7% 증가한 13조 3,701억 위안을 기록했음(표 2 참조).

- 유형별 분양면적은 주택이 전년대비 5.3% 증가한 14억 4,789만 ㎡, 오피스는 전년대비 24.3% 증가한 4,756만 ㎡, 상업·영업용 부동산이 전년대비 18.7% 증가한 1억 2,838만 ㎡를 기록
- 유형별 분양액은 주택이 전년대비 11.3% 증가한 11조 240억 위안, 오피스는 전년대비 17.5% 증가한 6,441억 위안, 상업·영업용 부동산이 전년대비 25.3% 증가한 1조 3,253억 위안 기록

- 부동산 재고소진 정책 효과로 미분양면적은 전년대비 15.3% 감소한 5억 8,923만 ㎡를 기록
  ○ 그중 주택 미분양 면적이 전년대비 25.1% 감소한 3억 163만 ㎡, 오피스는 전년대비 0.9% 감소한 3,664만 ㎡, 상업·영업용 부동산이 전년대비 4.0% 감소한 1억 5,204만 ㎡를 기록

표 2. 2017년 중국 상품형 주거 부동산 분양 거래 실적

(단위 : 면적(만 ㎡), 금액(억 위안))

구분		규모	전년대비 증가율
분양면적	계	169,408	7.7
	주택	144,789	5.3
	오피스	4,756	24.3
	상업·영업용	12,838	18.7
미분양면적	계	58,923	-15.3
	주택	30,163	-25.1
	오피스	3,664	-0.9
	상업·영업용	15,204	-4.0
분양액	계	133,701	13.7
	주택	110,240	11.3
	오피스	6,441	17.5
	상업·영업용	13,253	25.3

자료: 중국 국가통계국(www.stats.gov.cn).

■ [도시별 동향] 중국 지표연구원에 따르면 1선 도시의 주택가격이 전반적으로 높으나 샤먼(厦门), 항저우(杭州) 등 일부 2선 도시의 주택가격이 이를 상회하는 경우도 발생하고 있음(표 3 참조).[3)]

- 샤먼, 항저우, 난징(南京), 닝보(宁波), 쑤저우(苏州) 등의 주택 평균 매매가격은 1선 도시인 광저우(广州)의 주택 평균 매매가격을 상회함.
- 대도시권의 위성도시인 둥관(东莞), 쿤산(昆山), 랑팡(廊坊) 등의 주택 평균 매매가격이 2선 도시를 상회하는 경우도 발생

3) 중국의 도시 분류는 ① 도시지역 상주인구 규모에 따라 초대도시(1,000만 명), 특대도시(500만~1,000만 명), 대도시(100만~500만 명), 중소도시(50만~100만 명), 소도시(50만 명 이하)로의 분류(국무원 『도시규모분류조정 표준에 관한 통지(关于调整城市规模划分标准的通知)』)와 ② 경제력과 인구 규모에 따른 1~5선 도시로의 분류로 나뉨. 그러나 ②는 연구자나 기관에 따라 방식이 상이

■ [지역별 동향] 2017년 중서부지역의 상품 주택 분양면적 및 금액의 증가율이 동부지역을 크게 상회(표 4 참조)

- 주택 분양면적이 전국적으로 전년대비 7.7% 증가한 가운데 동부지역은 2.9% 증가한 7억 1,199만 ㎡에 그침.
- 중부지역과 서부지역은 각각 전년대비 12.8%, 10.7% 증가했으나, 동북지역은 7.0% 증가하여 전국 평균에 다소 못 미침.
- 동부지역은 분양금액이 전년대비 6.2% 증가한 7조 4,439억 위안을 기록했으나 중부지역과 서부지역은 전년대비 각각 24.1%, 25.9%를 기록하여 중국 평균(13.7%)을 크게 상회하였으며, 동북지역도 전년대비 21.8% 증가

표 3. 2017년 중국 지역별 상품 주택 분양 면적 및 금액 현황

지역	분양면적		분양금액	
	면적(만 ㎡)	전년대비 증가율(%)	금액(억 위안)	전년대비 증가율(%)
전국 합계	16억 9,408	7.7	13조 3,701	13.7
동부	7억 1,199	2.9	7조 4,439	6.2
중부	4억 7,460	12.8	2조 8,665	24.1
서부	4억 2,459	10.7	2조 5,231	25.9
동북	8,289	7.0	5,367	21.8

자료: 중국 국가통계국(www.stats.gov.cn).

■ [주택구매력] 중국의 평균 주택 거래가격 상승률이 2014년 저점을 기록한 이후 재차 빠르게 상승하고 있으며, 임금 상승률을 추월함.4)

- 소득대비 주택가격비율(PIR Index)5)은 3~6의 범위가 합리적 구간으로 평가되나 중국 도시 평균 PIR 지수(7.2)는 이에 비해 높게 형성6)
- 특히 베이징, 상하이, 샤먼, 선전(深圳)은 PIR 지수가 20을 상회하였으며, 톈진(天津), 허페이(合肥), 난징, 광저우(广州), 푸저우(福州), 항저우 등도 10을 초과

○ 둥관을 비롯해 PIR 지수가 6을 초과하는 도시는 개발상을 통한 분양주택의 공급보다는 공공임대주

4) 2014년까지 평균 임금 상승률이 주택가격 상승률에 비해 낮았기 때문에 일부에서는 중국 주택가격 수준이 실제 주택가치를 평가 절하하고 있으며, 2014년 이후의 주택가격 변화 추이가 실제 주택가치를 제대로 반영하고 있다는 평가도 있음.

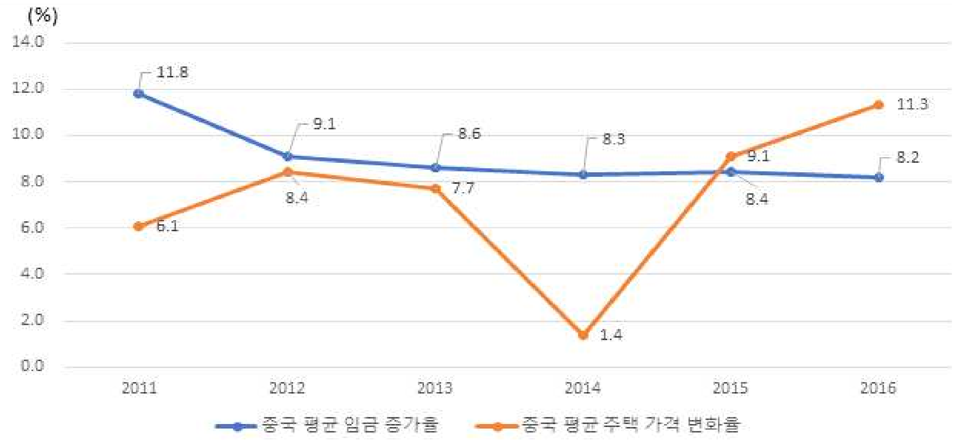
5) PIR Index(Price to Income Ratio)는 주택가격을 가구당 연소득으로 나눈 값으로서 부동산학에서 주택의 지불 가능성을 평가하는 대표적인 지표이며, 일반적으로 값이 작을수록 지불 가능성이 좋다고 평가됨.

6) 주택시장은 일반적으로 수요와 공급의 공간적 범위가 상당히 제약되는 지역시장으로서의 성격이 강하므로 국가 수준의 지표보다는 도시별 지표를 분석하는 것이 보다 합리적임.

택의 공급을 통한 주거문제 해결이 우선적으로 필요한 상황임.

- 다롄(大连) 이하 순위의 도시들은 PIR 지수가 합리적 구간에 해당되며 주택가격이 적정 수준인 것으로 평가됨.

그림 4. 2011~16년 중국 평균 임금 및 주택가격 증가율 변화 추이



자료: 치엔잔 산업연구원(www.qianzhan.com).

표 4. 2017년 중국 도시별 주택가격-소득지수(PIR) 순위

순위	도시	PIR 지수	단위면적당 평균 주택가격 (만 위안/㎡)	월평균 임금 (위안)	가구당 평균 주택가격 (만 위안)*	가구당 연소득 (만 위안)**
1	베이징	25.5	67,951	9,942	612	24
2	상하이	23.5	48,384	9,802	435	24
3	샤먼(厦门)	22.1	44,235	7,452	398	18
4	선전(深圳)	20.0	46,879	8,892	422	21
5	톈진(天津)	15.0	26,687	6,733	240	16
6	허페이(合肥)	13.3	14,495	6,684	130	16
7	난징(南京)	13.0	26,127	7,342	235	18
8	광저우(广州)	12.5	26,453	7,996	238	19
9	푸저우(福州)	11.6	21,979	7,973	198	17
10	항저우(杭州)	11.4	22,934	7,608	206	18
11	스자좡(石家庄)	9.3	15,561	6,413	140	15
12	우한(武汉)	8.8	15,716	6,769	141	16
13	닝보(宁波)	8.8	13,259	7,680	159	18
14	칭다오(青岛)	8.7	15,405	6,651	139	16
15	지난(济南)	8.3	14,800	6,487	133	16

16	쑤저우(苏州)	7.9	15,728	7,548	142	18
17	정저우(郑州)	7.6	13,574	6,692	122	16
18	둥관(东莞)	6.3	12,242	7,862	119	19
19	다롄(大连)	5.8	10,263	6,631	92	16
20	난창(南昌)	5.5	9,824	6,669	88	16
21	우시(无锡)	5.4	10,068	7,021	91	17
22	란저우(兰州)	5.3	9,412	6,704	85	16
23	청두(成都)	5.2	9,758	6,941	88	17
24	포산(佛山)	5.1	10,782	7,873	97	19
25	하얼빈(哈尔滨)	5.1	8,002	5,915	72	14
26	타이위안(太原)	5.1	8,463	6,355	76	15
27	쿤밍(昆明)	5.0	8,900	6,862	80	16
28	창사(长沙)	4.9	8,795	6,660	79	16
29	하이커우(海口)	4.7	9,421	7,407	85	18
30	시안(西安)	4.5	7,556	6,197	68	15
31	옌타이(烟台)	4.5	7,406	6,274	67	15
32	충칭(重庆)	4.4	8,226	6,971	74	17
33	난닝(南宁)	4.3	8,146	6,964	73	17
34	선양(沈阳)	4.3	7,148	6,367	64	15
35	창춘(长春)	4.1	6,778	6,090	61	15
36	우루무치 (乌鲁木齐)	3.5	6,665	7,095	60	17
37	구이양(贵阳)	3.4	6,406	7,023	58	17

주: * 가구당 주택면적은 90㎡로 계산.
** 가구당 연소득은 부부 2인 소득의 합산으로 계산.
자료: 空间家.

■ [부동산 개발업계] 부동산 투기 억제정책의 영향에 따라 소규모 업체들의 자금조달이 어려워지고 있으며, 대규모 개발업체에 대한 집중도가 높아지고 있음.

- 건설 빅데이터 분석 기업 CRIC에 따르면, 2017년 1월~11월 분양총액이 1,000억 위안을 넘어선 부동산 업체는 전년대비 4곳 증가한 14곳으로 집계

○ 비구이위안(碧桂园) 그룹의 분양총액은 전년대비 86% 증가한 5,300억 위안을 기록함.

○ 완커(万科)와 헝다(恒大)의 경우에도 각각 전년대비 38%, 36% 증가하여 분양총액이 4,500억 위안을 상회하였음.

- 상위 5위 업체의 분양총액 기준 시장점유율이 전년대비 4.3% 증가하면서 17.7%를 차지

■ [종합] 2017년 중국 부동산시장의 투자 증가율은 둔화되었으나 거래량이 대폭 증가하여 전체 재고 물량은 감소하였음.

- 도시별로는 항저우, 샤먼 등 일부 2선 도시와 대도시권 주변 위성도시의 가격 상승 추세가 두드러졌고, 지역별로는 중서부지역의 가격 상승과 거래 증가 추세가 두드러졌음.
- 임금과 주택가격 간 격차가 커지고 있으며 대도시의 PIR 지수가 매우 높아 주거불평등 문제가 지속적으로 제기되고 있어, 공공임대주택 공급을 통한 주거복지의 필요성이 증대되고 있음.

3. 2018년 정책 방향

■ 중국 부동산 정책은 상품주택 공급 확대를 통한 주거문제 해결과 장기 공공임대주택의 공급 및 주거환경 개선을 동시에 강조(售租并举)하는 방향으로 전환되고 있음.

- 롄자(链家) 시장연구원 양셴링(杨现领) 원장은 2018년을 중국 부동산시장이 단기적 시장조정과 각종 개혁조치를 통해 장기적으로 유효한 시스템(长效机制)[7]을 구축하는 과도기적 전환점으로 분석
- ○ 2016년 기준 중국 도시주민 1인당 주택면적은 36.6㎡으로 선진국의 40.0㎡에 비해 양적 측면의 주택 공급이 부족하지 않아 계층 간, 집단 간 합리적 분배가 정책적으로 필요
- 2017년 10월, 제19차 당 대회에서 시진핑 총서기는 '주택은 투기수단이 아니라, 주거공간으로 사용되어야 한다(房子不是炒的，就是用来住的)'라고 강조함.
- ○ 2017년 12월 23일 주택건설부(住房与城乡建设部) 왕멍웨이(王蒙徽) 부장은 '2018년 중국 부동산시장에 대해, 개별 수요의 특성에 따른 맞춤형 정책을 구사할 것'이라 언급한 바 있음.
- 리커창 총리는 2018년 정부 업무보고에서 '도시 재개발 3개년 계획과 더불어 2018년 주택 580만 호 착공을 추진한다'면서, '공공임대주택에 대한 정책 역량을 강화하고, 저소득 주거취약계층에 대한 사회보장을 체계화하며, 도시 내 취약계층에 대한 각종 사회보장의 범위를 확대하겠다'고 밝힘.
- ○ 이쥐연구원(宜居研究院) 데이터센터 옌위에진(严跃进) 연구원은 2018년 부동산시장 안정화 정책 기조가 상당히 지속적으로 유지될 것으로 평가했음.

■ [부동산 투기 억제정책] 1, 2선 대도시에 대한 부동산 투기 억제정책[8]이 유지되는 가운데, 향후 일부 3, 4선급 중소도시로까지 확장될 가능성이 있음.

- 2005년 중국 국무원의 주택가격 안정에 관한 통지가 발표된 이후 부동산 투기 억제정책이 지속적으로 추진되고 있음(표 5 참조).

---

7) 각주 2 참조.

8) 중국의 부동산 투기 억제정책인 '4한령(四限令) 정책'에는 가구당 구매제한(限购), 외지 호적 보유자 구매제한(限外), 대출제한(限贷), 최고가격제한(限价)의 내용이 포함됨.

○ 2010년 베이징을 비롯한 대도시 지역에 '구매 제한령(限购领)'이 실시되면서 정책이 보다 전방위적이고 체계적으로 진화함.

표 5. 중국 부동산 투기 억제정책의 주요 내용

시기	정책명	주요 내용
2005. 3	주택가격 안정에 관한 통지 (关于切实稳定住房价格的通知)	국무원이 토지, 금융, 재정, 세수 등 동원 가능한 모든 수단을 활용해 주택가격의 과도한 상승을 억제하는 조치를 취할 것을 지방정부에 요청
2008. 12	부동산시장의 건전발전에 관한 약간의 의견 (关于促进房地产市场的健康发展的若干意见)	투기 행위에 대한 감독 강화
2009. 10	국무원 신4조(新国四条)	주택공급 증가, 투기 억제, 감독 강화, 공공임대주택 건설
2010. 1	부동산시장의 안정 건전 발전 촉진에 관한 통지(关于促进房地产市场平稳健康发展的通知)	-
2010. 4	일부 도시의 과도한 부동산 가격 상승 억제에 관한 통지(关于坚决抑制部分城市房价上涨过快的通知)	부동산 대출 억제, 투기 및 편법행위에 대한 감독 강화
2011. 1	국무원 신8조(新国八条)	2주택 구매 초기 납입금액 상향 조정
2013. 2	부동산 가격 안정업무의 지속적 추진에 관한 통지(国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知)	부동산 가격 상승 도시에 대한 즉각적 구매제한 조치
2014. 9	주택금융 서비스의 진일보한 추진에 관한 통지(关于进一步做好住房金融服务工作的通知)	개인에 대한 부동산 대출 심사 강화
2015. 3	개인 부동산 대출 관련 정책에 관한 통지(关于个人住房贷款政策有关问题的通知)	개인에 대한 부동산 대출 심사 강화
2015. 9	-	구매제한이 없는 도시에 대한 주택 구매 초기 납입금의 하향 조정
2016. 3	-	도시별 부동산 재고 소진 정책 추진
2016. 9	지역 부동산시장의 건전한 발전 촉진에 관한 약간의 조치 (关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施)	주택 구매 시 초기 납입금 비율의 상향 조정
2017. 3	분양주택의 판매 및 신용대출 차별화 정책의 강화에 관한 통지(关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知)	가구당 표준규모주택[9] 이외의 주택에 대한 대출 제한, 원래 베이징시 정부 차원의 정책이었으나 전국 각 도시로 확대

자료: 각종 자료 정리.

- 2017년 3월, 베이징과 일부 대도시를 대상으로 주택담보대출제한을 비롯한 투기억제조치들이 지방도시로 확대되는 추세

○ '신(新) 1선 도시'로 분류되는 항저우, 샤먼, 칭다오, 우한, 청두, 톈진 등은 각종 개발호재가 많아 부

9) 원문에서는 보통주택(普通住房)으로 표기되어 있으며, 지역별 특성을 감안해 합리적 가격 범위, 일정 정도 규모의 주택을 의미함. 가령 베이징 시(2017년 기준)는 ① 아파트 단지의 용적률 1.0 초과 ② 동별 건축면적 144 ㎡ 이하 ③ 주택 실거래가가 시장계도 가격의 1.2배 이하의 3가지 조건을 모두 만족하는 주택을 의미함. 위 3가지 조건 중 하나라도 만족하지 않는 경우 고급주택인 비보통주택(非-普通住宅)으로 간주되며, 고율의 거래세가 부과됨.

동산시장 과열이 지속될 것으로 전망[10]

○ '특색향촌(特色小镇)' 개발에 따라 도시군(城市群)의 외곽 도시가 성장할 것으로 전망되며, 징진지(京津冀) 도시권의 주요 도시인 허베이성(河北省) 랑팡(廊坊), 장강(长江) 도시권의 쿤산(昆山), 주강(珠江) 도시권의 둥관(东莞), 포산(佛山) 등이 이에 해당

■ **[임대주택 투자] 지방정부의 공공임대주택 공급 확대 외에도 장기임대주택의 공급 및 운영에 금융기관과 부동산투자회사의 참여를 독려하기 위한 각종 정책조치 시행이 예상됨.**

- 2017년 중앙경제공작회의에서 △ 공급 주체의 다양화 △ 주거권에 관한 보장기제의 다원화 △ 임대주택과 상품주택을 동등하게 중시하는 주택제도 건립 등을 기본 방향으로 제시함.

○ '정부의 토지판매 → 부동산 개발업체의 주택 건설 → 일반 주민의 주택 구매'로 이어지는 개발모형이 더 이상 유효하지 않을 것이라 인식함.

○ 2017년 베이징, 상하이 등 1선 도시를 중심으로 600만 ㎡의 임대주택용 토지가 공급되었으며, 가구당 60㎡ 규모의 임대주택 10만 채 공급이 가능할 것으로 예상됨.

- 정부차원에서 리츠(REITs)[11]를 비롯한 민간 부동산투자회사의 장기임대주택 건설 및 운영 분야 참여를 유도하고 있음.

○ 중신(中信)은행, 건설은행, 중국은행 등 금융권의 임대주택시장 참여를 장려하고, 완커(万科), 바오리(保利), 룽후(龙湖), 쉬후이(旭辉) 등 부동산 개발업체들의 참여를 유도하며 장기임대주택 브랜드로 육성하고자 함.

○ 2018년 3월 현재 중국 거래소에 상장되어 있는 리츠 상품은 30여 개에 달하며, 총 발행 규모는 약 664억 위안에 달함.

- 주택건설부는 2017년 「인구순유입 중대도시 주택 임대시장의 조속한 발전에 관한 통지」[12]와 「집체건설용지를 활용한 임대주택 건설 시범방안」[13]을 발표함.

○ 광저우, 선전, 난징, 항저우, 샤먼, 우한, 청두, 선양, 허페이, 정저우, 포산, 자오칭(肇庆) 등 12개 도시를 임대주택시장 발전 시범도시로 지정하고, 정부가 보증하는 임대주택 중개 플랫폼을 구축

○ 토지공급 시 임대주택 전용 건설용지를 추가적으로 확보하고, 일반분양주택 건설 시 일정량의 임대주택 건설 물량을 할당하는 등 지원 정책을 추진

○ 임대주택 건설 및 운영 업체에 대한, 저리 융자 및 만기 연장 등 각종 우대조치를 제공

---

10) 중국은 베이징, 상하이, 광저우, 선전 등 1선 도시로 인구가 집중되는 현상을 완화하기 위해, 2선 도시 중 발전 잠재력이 높은 도시를 따로 선정하여 각종 개발사업을 우선 배정하고 있음.

11) 리츠(REITs)는 부동산투자회사로 번역되며, 이는 부동산투자의 자금조달 수단으로 금융을 활용함으로써 부동산 투자의 유동성을 강화할 수 있고, 소규모 자본을 집합화하여 대규모 투자에 활용할 수 있다는 장점을 지님. 예를 들어, 소액투자자는 REITs의 지분을 매입함으로써 부동산의 일정 지분을 매입하는 효과를 볼 수 있으며, 환매를 통해 비교적 용이하게 투자금을 회수할 수 있음.

12) 「关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知」(2017).

13) 「利用集体建设用地建设租赁住房试点方案」(2017).

- 구체적으로 베이징시 주택건설위는 2017년 「베이징시 재산권공유 주택 관리 잠정 방침」[14]을 발표하고, 향후 5년간 25만 호의 '재산권공유주택(共有产权房)'[15]과 50만 호의 공공임대주택을 공급하기로 함.

○ 2018년 베이징 호적을 보유한 무주택 가구와 조건에 부합하는 베이징 호적 미보유 가구를 대상으로 시세의 70% 수준 가격으로 주택을 공급하는 프로젝트도 추진할 예정임.

4. 향후 전망

■ **2018년 중국 부동산시장은 최근 수년간 지속되어 온 재고소진 정책의 영향으로 주택가격이 안정세를 보일 전망**

- 미 연방준비제도의 기준 금리 인상에 따른 전 세계적 금리 인상으로 중국인민은행도 연내 금리 상향 조정을 검토하고 있어 주택시장으로의 무분별한 자금 유입이 원활하지 않을 것으로 예상됨.
- 중국 부동산시장은 2017년부터 이어진 재고주택 구매에 대한 금리 인하와 세금 감면 등 재고주택 소진 정책과 신규투자 증가세 둔화로 2018년에는 점진적인 안정화가 이루어질 것으로 평가됨.

■ **2018년 중국 부동산시장은 △ 시장과열 억제정책 △ 지역별 차별화 정책 △ 주택시장의 장기적 기제(长期效应) 형성 △ 부동산 개발기업에 대한 억제 등의 영향을 받을 것으로 전망됨.**

- 위안화위안그룹(原华远集团)의 런지창(任志强) 회장은 '2018년 부동산 정책의 영향으로 부동산 매매가격 상승 추세가 변화될 것이라 예측하는 것은 정부가 이미 유효한 정책수단을 지니고 있는 것을 의미한다'고 평가함.
- 또한 '부동산산업은 단순한 건설업이 아니라 경제산업 전반에 미치는 파급력이 높은 산업이므로, 장기적 효과를 촉진하는 매커니즘(长效效应机制)의 구축이 장기임대주택사업, 주택관리서비스업 등 새로운 산업분야를 활성화하는 긍정적인 방향으로 작용할 수 있다'고 평가했음.

■ **2018년 중국 부동산시장은 2016년의 '9.30 정책'[16]과 2017년의 '3.17 정책'[17]을 비롯한 강력한 투기**

---

14) 「北京市共有产权住房管理暂行办法」(2017).

15) 재산권 공유주택(共有产权房)은 지방정부와 거주자가 일정 지분으로 재산권을 나누어 갖는 형태의 주택으로 구매 시에 시세의 70% 수준으로 공급되나 매도 시 정부의 허가가 필요하며, 타 지역 이사 등으로 불가피하게 양도해야 할 경우 차익에 대해서 고율의 세금이 부과되는 주택임.

16) 수요 억제 중심 부동산시장 안정화 정책으로 생애 첫 구매주택의 대출 초기 납입금을 주택가격의 35% 이상, 2주택에 대한 대출 초기 납입금을 주택가격의 50% 이상으로 제한하는 주택담보대출비율(Loan To Value)을 포함.

17) ① 과거 주택 소유 경력자의 주택구매를 2주택으로 가정 ② 생애 첫 주택구매자의 대출 초기 납입금 비중을 주택가격의

억제정책 외에도 다양한 유형의 공공임대주택 공급 촉진 정책조치가 수반될 것으로 전망

- 부동산 구매조건 강화와 대출 억제를 통한 투기수요 억제를 추진하고 있으며, 다양한 방식의 임대주택 공급이 주거 실수요 해결에 기여할 것으로 전망

○ 공공임대주택(保障房)에 대한 정책적 지원 확대로 민간 부동산 개발업체의 투자를 장려하며, 리츠(REITs)[18]를 비롯한 다양한 자금조달 경로를 확충할 것으로 전망됨.

■ 대도시와 그 주변의 위성도시를 중심으로 투기 억제정책 실시에 따른 가격보합 내지는 하락이 나타날 수 있으나, 대도시 부동산에 대한 과잉수요 추세가 근본적으로 바뀌기는 어려울 전망

- 대도시 주변 위성도시는 1, 2선 도시에 대한 과도한 정책대응에 따라 투자수요가 이전될 가능성이 크며, 부동산 분양가격, 중고주택매매가격, 지가 등 부동산 관련 여러 지표에 영향을 미칠 것임.

■ 대다수 전문가들은 시장과열 억제정책으로 시장 안정화와 점진적 공공임대주택 확대를 통한 주거 안정화를 전망하고 있지만, 중장기적으로 예측되는 문제도 간과할 수 없음.

- 베이징은 인구유입을 통제하고 있기 때문에 주택가격의 폭등이 시작되기 전에 국유기업 직원과 공무원들에게 분배된 도심지의 주택을 새롭게 구매해줄 계층이 제한적이므로 가격 안정화가 아닌 가격 폭락이 발생할 가능성도 큼.

○ 토지의 소유권이 정부에게 있어 부동산 보유세 부과를 통한 공정 시장구조 확립도 쉽지 않은 것으로 평가됨.

- 취약계층을 대상으로 한 장기 공공임대주택의 운영 경험이 부족하기 때문에, 리츠(REITs)를 통한 공공임대주택 공급이 수익모델로서 지속가능한 것인지에 대해 회의적인 시각도 존재함.

■ 중국의 주택가격은 지역별로 편차를 보이겠으나, 전국 도시화율이 70%에 달할 2025년까지는 가격 상승세가 지속될 것으로 전망됨.

- 베이징, 상하이, 선전을 비롯한 1선 도시들은 정책에 따른 시장 안정세에도 불구하고 실수요가 지속적으로 존재하고 있으며, 3, 4선 도시는 당장의 실수요가 부족하기는 하지만 정책적 요인에 따른 개발이 지속될 것으로 예상됨.

○ 윈난성(云南省) 쿤밍시 청궁신구(呈贡新区)는 실수요를 고려하지 않은 지방정부의 과잉개발에 의해 유령도시로 언급되었으나, 개발 후 4~5년이 지난 뒤에는 주변지역민의 입주가 이루어져 쿤밍시의 새로운 발전 축으로 자리잡게 되었음.

35%로, 고급주택에 대한 초기 납입금 비중을 40%로 제한 ③ 2주택 대출 초기 납입금 비중 60%, 고급주택에 대한 초기 납입금 비중 80%로 제한 ④ 회사 소유 주택의 구매 이후 5년간 전매 금지 ⑤ 대출 원리금 상환연한을 25년으로 제한하는 조치를 포함.

[참고자료]

「房地产调控政策：历史、影响与展望」.『凤凰资讯』. 2017年 8月 28日.

「注意！全国仅有10个主要城市房价不过万(名单)」.『凤凰房产』. 2017年 11月 19日.

「城市化是空间价值的重塑--城镇化与房地产专题报告系列之一」.『华创宏观』. 2017年 12月 19日.

「城镇化转型中的土地改革可能路径及效果推演--城镇化与房地产专题报告系列之二」.『华创宏观』. 2017年 12月 19日.

「三四线城市的红利在哪里？--城镇化与房地产专题报告系列之三」.『华创宏观』. 2017年 12月 19日.

「2018年楼市预测：整体将下行 调控政策不会退出」.『中国证卷报』. 2017年 12月 28日.

「2018年中国房地产行业发展趋势及市场前景预测」.『中国产业信息』. 2018年 1月 5日.

「2018年：中国房地产市场回顾与展望」.『FT中文网』. 2018年 1月 18日.

「2017年房地产生态数据报告」.『金融读书会』. 2018年 1月 21日.

「2018 ： 重视短期供求变化对房地产市场的影响」.『中国经济时报』2018年 2月 5日.

「在2018年看中国房地产大趋势」.『华尔街见闻』. 2018年 2月 21日.

「2018中国房价大势，一大迹象显现！」.『中国城市中心』. 2018年 2月 28日.

「两会快讯 | 易居研究总监严跃进：2018年房地产调控政策稳定连续」.『中国证券网』. 2018年 3月 5日.

「中国央行跟进"加息"——上调逆回购中标利率5个基点！」.『环球外汇网』. 2018年 3月 22日.

자료 정리: 북경대학교 지역경제학과 박사과정 유광철(yookwang1234@naver.com).