

KIEP

지역경제 포커스

대외경제정책연구원 www.kiep.go.kr 137-747 서울시 서초구 염곡동 300-4 2010년 4월 6일

ISSN 1976-0507 Vol. 4 No. 12

최근 중국 부동산시장 과열 우려와 전망

박 민 숙 세계지역연구센터 중국팀 연구원 (mspark@kiep.go.kr, Tel: 3460-1145)



- 2010년 2월 중국 주택가격은 전년동월대비 10.7% 상승한 것으로 나타나 2008년 3월 이래 최고의 상승률을 기록함.
- 중국 주택가격은 2008년 12월부터 2009년 5월까지 마이너스 증가율을 보였으나, 2009년 3월 이후 감소 폭이 둔화되기 시작하여 2010년 2월에는 10.7%까지 상승
- 2010년 2월 주요 4대 도시의 주택가격지수는 선전 지역이 120.9로 경제위기 이전 수준을 넘어섰으며, 그 외 도시도 모두 이전 수준 회복
- 부동산 가격의 급상승은 금융기관의 대출 급증에 기인한 것으로 분석됨.
- 2010년 1월 신규대출은 1조 3,900억 위안으로 2009년 4/4분기 신규대출액인 9,280억 위안을 크게 초과
- 과잉 유동자금으로 인해 부동산 개발 투자자금의 규모가 크게 증가하였으며, 은행대출 및 주택담보대출의 비중과 증가율이 상승됨.
- 향후 중국 정부는 2009년 하반기부터 지속된 부동산 투기 억제조치와 주택 공급 확대 등 두 방향에서 부동산 가격 억제정책을 계속 시행할 것으로 전망
- 향후 부동산 가격 조정이 예상되나 실물경제에 큰 타격을 주지 않을 것으로 예상됨.

대외경제정책연구원

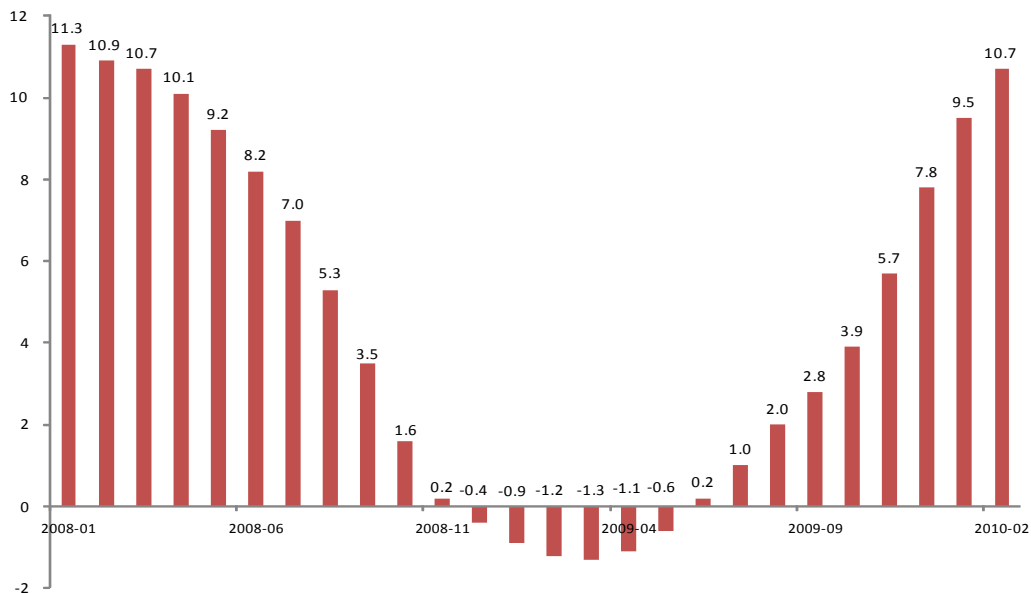
1. 최근 부동산 가격의 급등

■ 2010년 2월 중국 주택가격은 전년동월대비 10.7% 상승한 것으로 나타나 2008년 3월 이래 최고의 상승률을 기록함.

－ 중국 주택가격은 2008년 12월부터 2009년 5월까지 마이너스 증가율을 보였으나, 2009년 3월 이후 감소 폭이 둔화되기 시작하여 2010년 2월에는 10.7%까지 상승

1. 가

(단위: %)

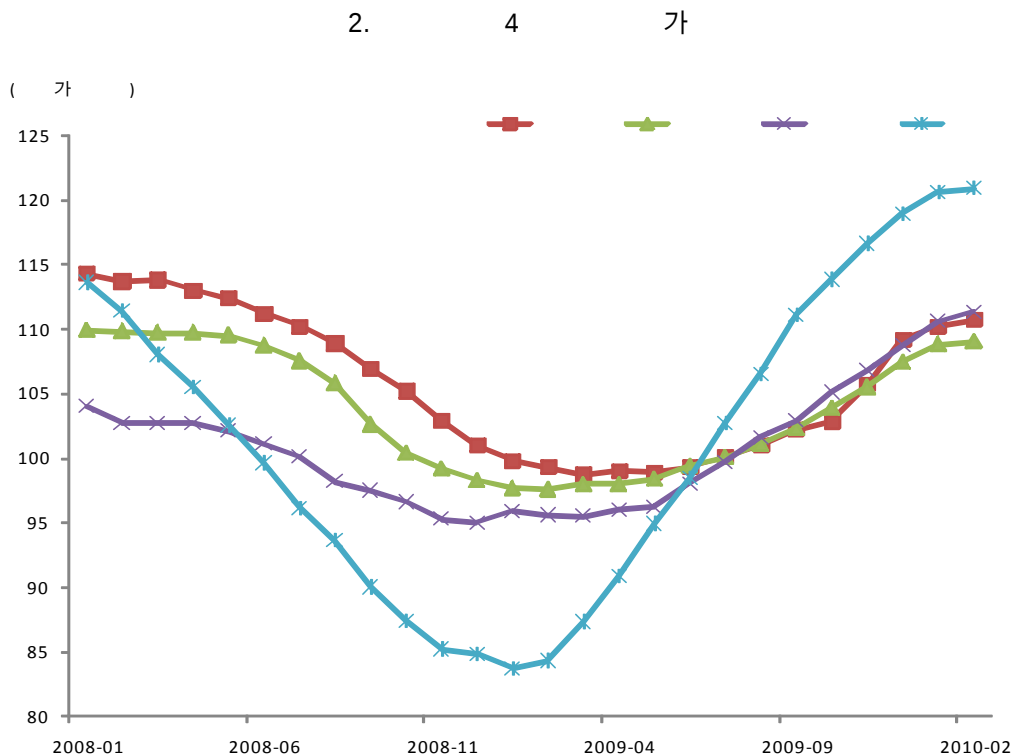


주: 전년동월대비.

자료: CEIC.

－ 2010년 2월 주요 4대 도시의 주택가격지수는 선전 지역이 120.9로 경제위기 이전 수준을 넘어섰으며, 광저우 111.3, 베이징 110.7, 상하이 109.0로 모두 위기 이전 수준을 회복

－ 특히 선전 지역은 2008년 1월 113.6에서 2009년 1월에는 83.7까지 하락하였으나, 2010년 2월 120.9까지 급등하여 2008년 1월 수준을 초과



주: 전년동월대비.

자료: CEIC.

■ 주택구매력을 보여주는 주택가격소득비율(PIR)¹⁾을 살펴보면, 주택가격 급등에 따라 2009년에는 전국 PIR이 8.3배를 나타냄.

— 특히 주요 도시 베이징, 상하이, 광저우, 선전의 경우 이미 2008년에 10배를 초과했으며, 2009년 선전은 22배에 달함.

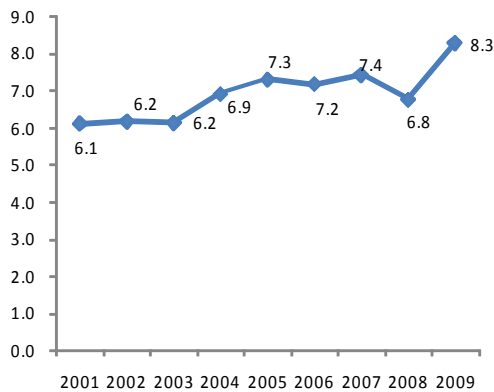
○ 조사업체 美兰德²⁾에 따르면, 2009년 중국의 35개 주요 도시 PIR 수준이 국제기준인 3~6배 범위를 모두 상회한 것으로 나타났다.³⁾

1) 주택가격소득비율(PIR: Price Income Ratio, 평균주택가격/평균연소득)은 주택구매력을 보여주는 수치로 자주 활용됨. 그러나 집계과정에서 국가별 차이가 매우 크게 때문에 이 수치를 직접 비교 시 주의 필요. 예를 들어 미국, 호주 등은 집값이나 가처분소득의 중위값(median)을 이용하는 반면, 중국의 경우 평균값을 적용하여 계산

2) 주로 정부와 국가연구기관의 조사업무를 담당하고 있는 조사업체임.

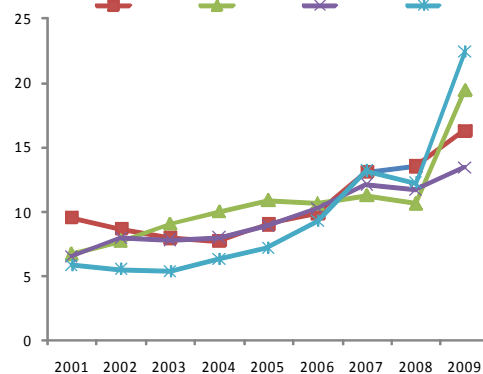
3) 참고로 한국의 경우 한국주택금융공사가 PIR을 발표하고 있으며, 2009년 11월 기준으로 전국 PIR은 5.82배, 서울은 7.49배로 나타남.

3. PIR



자료: 上海易居房地產研究綜合研究部(2001~08);
社會科學院(2009)

4. PIR



주: 2009년 수치는 3/4분기까지의 수치.
자료: 上海易居房地產研究綜合研究部(2001~08); 美蘭德網(2009).

- 중국 주택가격 상승률은 주택가격 버블이 우려되던 2008년 상반기 수준으로 회복되었으며, 그 중 일부 대도시의 주택가격 상승이 두드러져 부동산 시장 과열 우려를 낳고 있음.

2. 원인

- 이 같은 부동산 가격 급등의 주요 원인은 금융기관의 대출이 급증하였기 때문임.

– 2010년 1월 신규대출은 1조 3,900억 위안으로 2009년 4/4분기 신규대출액인 9,280억 위안을 크게 초과하였으며, M2 증가율은 26.0%를 보임.

○ 또한 M1 증가율은 39.0%로 사상 최고 수치를 기록

* M1 증가율이 M2 증가율을 초과한다는 것은 자금을 유동화, 현금화시킨다는 것으로 현재 중국의 현금성 유동자산의 향방에 따라 부동산과 증시의 움직임이 달라질 수 있음을 의미함.

– 이러한 유동성 과잉이 부동산 시장 과열로 연결되고 있다는 것임.

- 이에 인민은행은 최근 커지고 있는 인플레이 압력과 부동산 경기 과열 조짐에 대응할 필요성에 따라 2010년 1월과 2월에 각각 0.5%포인트씩 지급준비율을 인상하여 과잉 유동성을 흡수한 바 있음.⁴⁾

4) 2009년 11월 소비자 물가상승률(CPI)이 상승세로 반전되면서, 상승 반전 폭이 예상보다 큼. 2010년 2월에는 2.7% 상승한 것으로 나타나 물가상승 우려가 본격화되고 있음.

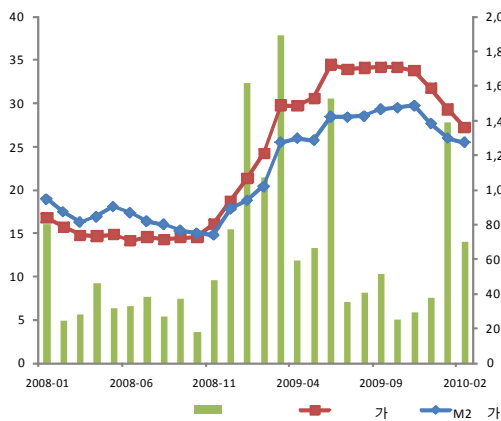
■ 부동산에 대한 투자규모를 보면 2009년에 3조 6,231억 위안으로 2008년 3조 579억 위안에 비해 크게 증가되었음.

－ 지역별로는 2009년 동부지역이 2조 1,101억 위안으로, 전체 부동산 투자의 58%를 차지하고 있어 대부분의 부동산 투자는 대도시가 밀집한 동부지역에 집중되고 있음.

○ 그 밖에 2009년 중부지역은 7,938억 위안으로 전체 부동산 투자의 22%, 서부지역은 7,191억 위안으로 20%를 차지하고 있음.

5. 가

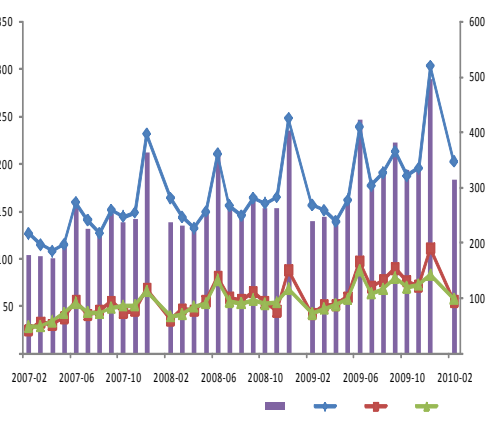
(단위: %, 십억 위안)



자료: CEIC.

6.

(단위: 십억 위안)



자료: CEIC.

■ 과도한 유동성 확대와 2008년 말부터 실시된 부동산 거래 규제 완화정책으로 부동산 개발 투자금 중에 은행대출과 특히 개인주택담보대출을 통한 투자금 비중 및 증가율이 상승

－ 부동산 개발 투자의 주요 자금원별 비중은 2009년 은행대출의 비중이 2008년 19.2%보다 증가한 19.8%를 보였으며, 분양계약자들의 주택대출을 통한 투자금이 2008년 9.8%에 비해 증가한 14.7%로 나타남.

－ 부동산 개발 투자금의 주요 자금원별 증가율을 보면, 은행대출이 2008년 3.8%에서 2009년 48.5%로 증가되었고, 기타 자금 중 개인주택담보대출이 2008년 -29.7%에서 2009년 116.2%로 대폭 증가

－ 반면 자기자본을 포함한 자기조달금의 비중은 2008년 38.6%에서 2009년 31.3%로, 증가율은 2008년 28.1%에서 2009년 16.9%로 모두 떨어지고 있음.

1.

(단위: 십억 위안, %)

	2008년	2009년
총계	3,962	5,713
은행대출	761 (19.2)	1,129 (19.8)
외자	73 (1.8)	47 (0.8)
자기조달	1,531 (38.6)	1,791 (31.3)
자기자본	869 (22.19)	982 (17.2)
기타 ⁵⁾	1,597 (40.3)	2,746 (48.1)
계약금 등	929 (23.4)	1,591 (27.9)
개인주택담보대출	389 (9.8)	840 (14.7)

주: () 안은 전체에 대한 비중임.
자료: CEIC

2.

가

(단위: %)

	2008년	2009년
총계	1.8	44.2
은행대출	3.4	48.5
외자	13.3	-35.5
자기조달	28.1	16.9
자기자본	24.6	11.0
기타	-16.4	71.9
계약금 등	-12.9	63.1
개인주택담보대출	-29.7	116.2

자료: CEIC.

3. 관련 정책 동향

■ 중국 정부는 최근 2008년 하반기에 발표한 부동산 시장 거래활성화 정책 중 일부를 철회하고 시장안정화 정책으로 전환

－ 경제위기 이후 양도세 면제를 위한 보유기간을 축소하는 등의 규제로 부동산 시장 거래 활성화 정책을 발표했으나, 2009년 하반기부터 이 같은 정책들을 환원

1. 2008

- 주택 양도세 면제를 위한 보유기간 축소(5년 → 2년)
- 첫 번째 구매하는 주택이 90㎡ 이하의 일반주택일 경우, 부동산 취득세율 인하(1.5% → 1.0%)
- 개인이 판매, 구매하는 주택에 대해서는 인지세 면제
- 개인의 주택 판매 시 토지증치세 면제
- 주택 구입 수수료 하향조정(30% → 20%)
- 대출 금리 85%에서 70% 수준으로 우대
- 1주택 구입 시 주택담보대출 비율을 상향조정(70% → 80%)
- 개인주택공적금⁶⁾ 대출이율 인하(4.86% → 4.59%)

5) 기타 자금은 주로 분양계약자들의 계약금과 주택담보대출금이며, 이 금액들의 합이 기타 자금의 80% 이상을 차지함.

6) 주택공적금은 국가기관, 국유기업, 성(省) 및 시급(市級) 대기업(集團企業), 외국투자기업, 민간기업(私營企業)

- 최근 부동산 가격 상승률이 높아짐에 따라 중국정부는 2009년 하반기부터 ① 세제, ② 주택공급 확대, ③ 금융, ④ 토지 이용 등의 분야에 대한 규제정책으로 부동산 시장 안정화를 꾀하고 있음.

① 세제혜택 축소 조치

- 국무원은 2009년 12월 9일에 지난 2008년 10월 22일 2년에서 5년으로 축소했던 양도세 면제를 위한 주택 보유기간을 다시 5년으로 확대하는 내용을 발표함.
- 베이징시는 2010년 2월 23일⁷⁾ 개인이 구입 후 5년 미만의 고급주택을 매각 시 영업세를 과세하고, 구입 후 5년 이상의 고급주택이나 5년 미만의 일반주택의 경우 매매 차액에 대해서 영업세를 과세하는 조치를 발표함.

② 주택공급 확대 조치

- 주택가격이 상승함에 따라 중국 정부는 지속적으로 보장형 주택공급정책을 발표함.
- 국가발전개혁위원회는 2009년 12월 9일 정부투자를 확대하여 공공임대주택 등의 건설에 박차를 가하고 보장형 주택공급 확대를 추진할 것이라고 밝힘.
- 국무원 판공청(办公厅)은 2010년 1월 10일⁸⁾ 다음의 내용을 규정
 - 중/저가, 중/소형 일반주택 건설 촉진
 - 주택건설용지의 효과적인 공급 확대 및 토지 공급과 개발이용률 향상
 - 2012년 말까지 저소득층 1,540만 가구의 기본적인 주택공급문제 해결
 - 비영리성 주택 건설⁹⁾에 대한 중앙정부의 지원강도 강화 및 중서부지역 공공임대주택(廉租房) 건설에 보조기준의 적절한 제고 등에 관한 내용을 규정
- 국토자원부는 2010년 1월 21일¹⁰⁾에 개발업자가 도시 주택용지 신청 시 국민주택(經濟

및 기타 기업, 사회기관의 재직 직원과 회사가 같은 비율로 적립하고, 그 적립금을 직원의 소유로 하는 장기적인 주택적금임.

- 7) 베이징시는 「促进本市房地产市场平稳健康发展的实施意见」을 통해 개인의 주택매매에 대한 세금징수정책을 강화함. 특히 이 조치에서 5년 미만 보유한 고급주택을 매각시 매각대금의 5%를 영업세로 과세하고, 5년 이상 보유한 고급주택과 5년 미만 보유한 일반주택의 경우 매매차익에 대해 영업세를 과세하는 내용을 발표했다.
- 8) 「부동산 시장의 안정적이고 건강한 발전에 관한 통지(关于促进房地产市场平稳健康发展的通知)」.
- 9) 비영리성 주택 건설은 중국 정부가 중·저소득층의 주택난을 해결하기 위해 국가 융자금과 지방정부의 자금으로 주택을 건설한 후 원가로 판매하는 비영리성 주택 건설 프로젝트(安居工程)를 칭함.
- 10) 「국무원 승인 도시 건설용지 신청 및 실시사업 개선에 관한 국토자원부 통지(国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知)」.

適用房), 공공임대주택(廉租房), 중소형 일반주택 건설에 사용하는 용지가 전체 토지의 70% 이상 되어야 한다는 규정 발표

③ 금융조치: 금리우대 축소 및 대출기준 강화

- 최근 인민은행은 2008년 10월 27일에 발표되어 1주택 구입 시 일괄적으로 적용되었던 주택담보대출의 금리우대 할인율(기준금리의 85% → 70%)을 신용이 좋은 사람에게만 적용하는 것으로 강화
- 2010년 2월 중국은행 본점이 상하이 지점에 주택담보대출의 금리 우대 폭 축소를 지시 (30% → 15%)
- 은행감독관리위원회는 대출자금이 부동산 투기에 이용되지 않도록 대출용도 파악을 지시
- 인민은행과 은행감독관리위원회는 투기를 목적으로 토지를 보유하는 부동산 투자기업 들을 찾아 신규대출을 중단하고, 이미 대출이 집행되었을 경우에는 신속하게 대출 회 수조치를 마련하라는 내용의 통지 발표(『중국증권보』 2010년 3월 18일).
- 국무원 판공청(办公厅)은 2010년 1월 10일에 두 번째 주택 구입 시 첫 납부금의 최저비 율을 40%로 확정하고, 두 번째 주택 구입 시 대출관리 및 부동산 개발업자의 신용대출 기준을 강화할 방침이라고 발표

④ 투기적 부동산 거래 억제를 위한 관리 강화

- 토지이용 규제조치로 재정부, 국토자원부 등 5대 부처가 2009년 12월 17일¹¹⁾에 개발업 자에 대한 토지이용 규제를 규정 발표함.
- 개발업자는 토지 취득 시 1년 내 전체 토지양도대금을 완납하며, 대금을 체납한 업체 는 새로운 토지양도 거래에 참여할 수 없음.
- * 특수 프로젝트의 경우 분할 납부기간을 2년 연장 가능하고, 첫 납부금은 전체 토지 양도대금의 50% 이상으로 규정
- 국토자원부는 2010년 3월 8일¹²⁾에 다음의 내용을 규정

11) 「토지 양도 수입/지출 관리 강화에 관한 통지(进一步加强土地出让收支管理的通知)」.

12) 「부동산 용지 공급 및 관리 강화 관련 문제에 관한 통지(关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知)」.

- 90㎡ 이하의 주택 건설용 토지 공급 비중 70%
- 토지 매입 시 최저가의 20%를 보증금으로 납부
- 부지가격의 50%를 계약금으로 1달 이내 납부
- 토지 매각의 최저가는 기준지가의 70%보다 높아야 함.

4. 향후 전망

■ 2010년 3월 양회(兩會)에서 투기적 부동산 거래 억제, 중/저가 주택 건설 확대 등이 주요하게 논의된바, 향후 중국 정부는 부동산 투기 억제 조치와 중/저가 주택 공급 확대를 중심으로 부동산 가격 억제정책을 시행할 것으로 전망

－ 2009년 하반기부터 지속적으로 투기적 부동산 거래 억제 관련 정책이 발표되고 있으며, 이번 양회에서도 다시 한번 그 중요성이 언급되었음.

－ 현재 은행감독위원회는 부동산 투기 억제를 위해 지속적으로 대출심사를 강화할 것이라고 발표하였으며, 국가세무총국도 2010년 부동산 업종에 대한 세무조사를 집중할 예정으로 향후에도 새로운 정책들이 나올 것으로 예상

* 최근 부동산 재산세제(物業稅) 도입에 대한 논의가 지속적으로 제기되었지만, 2010년 3월 양회에서 구체적인 조치가 제시되지 않음.

■ 2009년 12월 중국업무회의(中國工作會議)에서 주요 의제로 다루었던 도시화에 따른 주택 수요와 대체수요에 의한 공급의 필요성에 대응해 공급확대정책을 수립할 것으로 전망

○ 중국은 과거 정부의 무상분배로 인해 도시거주자의 78% 정도가 자신의 주택을 보유하고 있으나, 이 주택들이 상당 부분 노후주택이므로 현재 거주하는 집에서 새로운 주택으로 옮기려는 대체수요가 향후에도 지속적으로 존재할 것임.

* 중국의 도시화율(중국의 도시화율 = 도시지역 내 인구/전체 인구)은 전 세계 평균인 65%에 크게 못 미치는 46%임.

■ 한편 향후 부동산 가격 조정이 예상되나 소비 등 실물경제에 큰 타격을 주지는 않을 것으로 예상됨.

－ 부동산 가격이 하락해도 도시가계의 부채비율¹³⁾이 낮기 때문에 소비 등 실물경제에 미

13) 중국 도시가계의 부채상황을 보면, 2008년 차입 변제액이 가처분소득에서 차지하는 비율이 2.3%임. 주요 도

치는 충격은 심하지 않을 것으로 보임.

- 오히려 투기적 부동산 거래 억제정책들로 인한 수요 감소가 건설업 등 부동산 관련 투자 위축으로 이어질 가능성이 우려됨. **KIEP**

시인 베이징은 3.0%, 상하이 1.7%로 나타남(미즈호 종합연구소, 『중국 도시 가계 부채 현황과 개인소비에 미치는 영향』, 2010. 1. 28).