

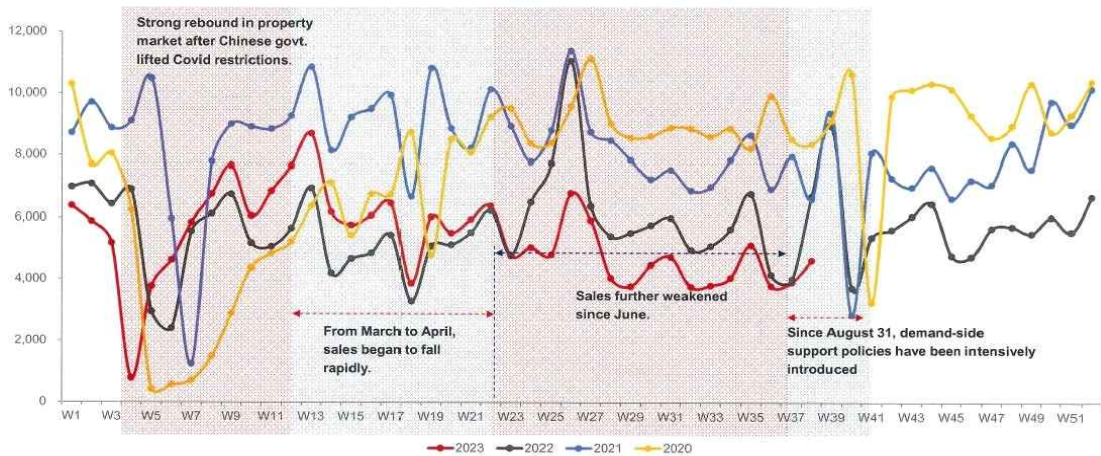
중국 부동산 부문에 대한 관련 전문가의 평가*

* 중국 소재 금융기관 부동산 섹터 애널리스트와의 면담 결과를 정리

I 부동산 부문 상황

- 최근 중국 경제는 전반적으로 바닥을 다지는 가운데 미약하게나마 반등세를 보이고 있는 것으로 평가되나 부동산 부문은 회복신호를 확인하기 어려운 상황
- 신규주택 거래량이 최근 다소 회복되고는 있으나 최근 3년간의 추이와 비교할 때 여전히 부진
 - 향후 신규주택 투자를 가늠해볼 수 있는 부동산 업체들의 토지 매입 규모도 매우 저조한 모습
- 중국내 주요 80개 도시의 주택재고(미분양주택)가 여전히 높은 수준(금년 9월 현재 주택재고 면적이 5억평을 상회)

중국 50개 대도시의 주단위 신규주택 판매면적¹⁾



주 : 1) 단위 : 천평방미터
 자료 : 중국 통계국, WIND

작성자 : 홍콩주재원 김민규 차장

II 최근의 부진 배경 및 전망

□ 과거 중국 부동산 부문의 침체 후 회복시기(2014~16년)과 비교하여 규제가 심하지 않고 모기지 금리도 낮은 수준인데 부동산 시장이 부진을 지속하고 있는 것은 다음과 같은 요인들이 복합적으로 작용

① **(지방정부 지원부족)** 그동안 지방정부를 중심으로 신규 주택건설에 보조금 등 명목으로 상당한 재원이 투입되었으나 최근에는 지방정부 부채 문제 및 재원 부족*으로 이전과 같은 지원이 어려움

* 지방정부의 주요 수입원인 토지매각 수입 등이 매우 저조한 상황

② **(중앙정부의 보수적 스탠스 견지)** 지방정부의 여력부족을 보완하기 위해 중앙정부 지원이 필요하나 중앙의 핵심 의사결정자들은 지방정부 지원은 효용성이 크지 않다는 스탠스를 가지고 있어 지방정부가 연명할 수 있는 정도만 지원하겠다는 입장이라고 전언

— 최근 지방정부 지원을 위해 국채를 추가발행*할 계획을 발표하였으나 지방인프라 건설 등 용도가 지정된 특수 목적인 데다 발행규모도 충분하지는 않은 것으로 판단

* 금년 4/4분기부터 1조 위안(약 184조원) 규모의 국채를 추가 발행할 예정

③ **(주택거래 패턴 변화)** 과거에는 대부분 신규주택을 선호하여 신규주택 투자가 활성화되었으나 주택재고가 상당폭 누적된 최근에는 기존 주택 매매가 증가하고 신규주택 시장이 상대적으로 위축

— 최근 서베이 결과에 따르면 최근 주택 구매자들은 입지가 좋지 않은 신축주택보다는 입지 및 주변 기반시설이 좋은 기존주택을 오히려 선호하는 경향

④ **(투자메리트 부족)** 투자목적 수요 관점에서 보면 차입비용 대비 임대 수익*이 크지 않은 데다 매년 4~5% 가량 아파트 가격이 상승(5년 보유 가정)해야 이자비용을 상쇄할 수 있어 투자메리트가 크지 않은 상황

* 상하이의 아파트를 매매가의 65%를 모기지로 차입하여 투자할 경우 각종 세금, 임대료 등을 감안할 때 투자수익률이 1%를 소폭 상회하는 수준

⑤ (재개발 사업의 어려움) 부동산 섹터 부양을 위한 대안으로 부각되고 있는 도심 및 슬럼가 대규모 재개발 사업의 경우에도 이해관계자간 갈등조정 문제 등으로 단기간내 추진이 쉽지 않은 것으로 평가

→ 위와 같은 제반 여건을 종합해 볼 때 중국 부동산 부문의 부진은 상당 기간 지속될 가능성이 높을 것으로 전망