

제목 최근 중국 부동산 시장 부양정책 내용 및 평가

- ◆ 최근 중국중앙위원회 정치국회의에서 부동산 시장 부양과 관련하여 부동산 재고소진 및 신규주택 공급최적화에 대해 새롭게 언급(4.30일)
 - 향후 대도시 구매제한 폐지, 주택 이구환신 등의 수요진작 정책이 더욱 본격적으로 추진될 것으로 예상

[배경]

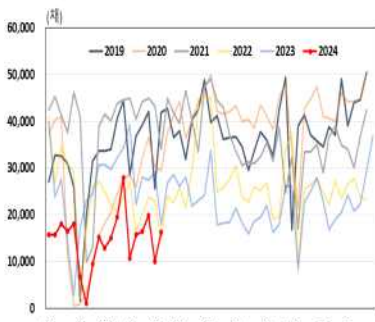
- 그간 중국 정부의 부동산 경기 부양조치에도 불구하고 부동산 거래량이 저조한 가운데 금년 들어 1, 2선도시의 신규주택가격도 하락세로 전환되는 등 부동산 경기 부진이 지속

신규주택 가격 증가율(전년동기대비, %)

	23.9월	10월	11월	12월	24.1월	2월	3월
▶ 1선도시	0.7	0.4	0.3	-0.1	-0.5	-1.0	-1.5
▶ 2선도시	0.2	0.3	0.2	0.1	-0.4	-1.1	-2.0
▶ 3선도시	-1.4	-1.5	-1.6	-1.8	-2.1	-2.7	-3.0

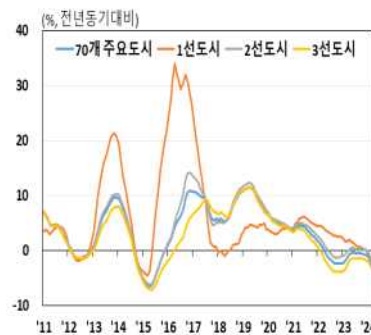
- 이로 인해 주택재고도 크게 늘어 지난 2월중 4.1억㎡(면적기준)를 기록하면서 이전 최고 수준(4.7억㎡, '16.2월 기준)에 근접

부동산 거래량¹⁾



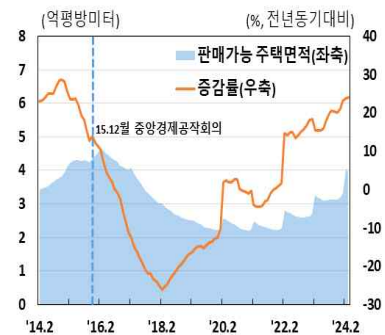
주: 1) 주요 30개 도시 기준
자료: Wind

신규 주택가격 증가율¹⁾



주: 1) 주요 70개 도시 기준
자료: Wind

주택재고¹⁾



주: 1) 누적 면적 기준
자료: Wind

[주요 내용]

□ 지난 4월 30일 중국중앙위원회 정치국회의에서 부동산 경기 회복을 위해 재고소진 및 신규 공급 최적화 등을 통한 부동산 부양을 언급*

* 부동산 재고조정, 신규공급량 최적화, 새로운 공급모델 구축 및 고품질 부동산 개발 등의 내용이 새롭게 언급. 「要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。」

○ 특히 재고소진을 통한 부동산 시장 부양정책은 2015년 경제공작회의 이후 9년만으로 지난해 12월 경제공작회의에서 제시된 보장성주택*, 성중촌** 등 공급확대 정책에 더해 수요진작 정책을 추가하는 모습

* 향후 5년내 총 600만채의 보장성 주택 건설

** 대형도시 내 판자촌 개조, 신규주택으로 낡은 주택 차환 보상

□ 이를 위해 중국정부는 이미 시행중인 ①대도시 구매제한 폐지와 ②주택 이구환신(以久換新) 등의 수요진작 정책을 더욱 본격적으로 추진할 것으로 예상

① (대도시 구매제한 폐지) 지난 9일 항저우(杭州)와 시안(西安)이 '주택 구매제한 전면 폐지'를 발표하면서 주택 구매제한 정책은 1선 도시(베이징, 상하이, 광저우, 선전)와 하이난성, 톈진 일부 지역만 유지*

* 주택구매 제한 정책은 2010년 부동산 시장의 과열을 막기 위해 베이징을 시작으로 주요 대도시 중심으로 14년째 유지, <참고> 「중국 주요 도시 부동산 정책 내용」 참조

■ 항저우시는 주택용지 공급 최적화, 주택 구매제한 전면 폐지 등 7가지 조치를 포함한 부동산 시장 최적화 정책을,

시안시는 지역 내에서 신축 분양주택이나 중고 주택 구매시 구매자격을 심사하지 않는다는 내용의 주택 구매제한 전면폐지 조치를 각각 발표

— 베이징과 선전도 일부 완화조치를 발표*하였으며 향후 1선 도시들의 구매제한 전면폐지 여부에 시장이 높은 관심

* 베이징시는 주택보유 한도(2채)를 초과한 경우에도 5환(環) 밖 지역에서 분양주택의 추가구매(1채)를 허가(4.30일)하였으며, 선전시도 주택 구매제한 정책 구역별 최적화, 기업·사업체 분양주택 구매정책 조정 등 부동산정책 최적화 조치를 발표(5.6일)

② (주택 이구환신) 주로 2~3선 도시를 중심으로 ①매도지원, ②기존주택 매입, ③보조금 등의 방식을 통해 추진

— 60개 이상의 도시에서 관련 정책을 지지하고 있으나, 현재 이를 실시하고 있는 지역은 30여 개 정도에 불과하고 대상 규모도 크지 않은 상황

<주택 이구환신의 3가지 지원 방식>

	방식	비고
① 매도지원	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 매도할 기존주택을 부동산개발업체에 걸어 두고 신규주택 계약 - 일정기간 내 기존주택이 판매되면 판매대금으로 신규주택을 구매 - 만약, 일정 기간 내 판매되지 않으면 신규주택의 계약금을 전액 환불 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 거래 비용이 가장 많이 절감 ▶ 기존주택이 판매되지 않을 위험 ▶ 거래성사를 위해 무리한 주택매도가 늘어날 경우 가격 하락 위험
② 기존주택 매입	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 국가 자금으로 기존주택 매입 - 부동산개발업체나 지방국유기업(LFGV)에서 기존주택을 매입 - 매도자는 지정된 신규주택 분양권을 구매 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 회수된 주택은 보완 후, 공공주택으로 재보급 ▶ 매입 부동산에 따라 도덕적 해이 발생 가능성
③ 보조금 지급	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 기존주택을 매도하고 신규주택 매입시 구매 보조금 또는 세제혜택을 지급 예) 거래세 3% → 1% 인하 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 금리 인하와 비슷한 효과

[평가 및 전망]

- 시장참가자들은 부동산 시장에서 수요진작 정책이 본격적으로 추진되면 기존 주택 거래 활성화, 신규주택 재고소진, 공공주택 공급확대 등을 통해 침체된 부동산 경기가 점차 안정화될 것으로 전망
 - 부동산 시장의 신뢰가 조속히 회복되기는 어렵겠지만, 구매제한 전면 폐지 등의 정책이 여타 정책과 맞물려 유효 수요를 자극하는 데는 도움이 될 것으로 평가(中指研究員 高院生)
 - 또한 오는 7월 개최 예정인 공산당 3중전회에서, 장기국채 발행이나 리츠 등을 통해 주택재고를 해결할 수 있는 실질적인 방안이 제시되면 부동산 시장 유동성 리스크 해소에 기여할 전망

- 다만 부동산 재고소진 정책이 단기적으로 부동산 업체들의 경영 여건 개선에 기여할 수는 있겠으나, 과거 경험상 실질적인 효과를 내기까지는 약 2년 내외의 시간이 소요될 것이라는 예상도 존재

<참고>

<중국 주요 도시 부동산 정책 내용>

도시		구매제한	매매제한	1주택 계약금	2주택 계약금
1선도시	베이징	2채	5년	30%	50%
	상하이	1채(1인가구) 2채(2인가구)	5년	30%	50%
	광저우	2채	2년	20%	30%
	선전	2채	3년	30%	40%
2선도시	톈진	2채	-	20%	30%
	샤먼	-	제한구역내 5년	20%	30%
	시안, 쿤밍	-	제한구역내 2년	20%	30%
	항저우	-	조건부 5년	20%	30%
	창사	-	4년	20%	30%
	난징	-	3년	25%	30%
	장춘	-	3년	20%	30%
	청두, 우시, 쑤저우, 충칭	-	2년	20%	30%
	난창, 푸저우, 정저우, 허페이, 선양, 난닝, 스자좡, 다롄, 우한, 칭다오, 타이위엔, 닝보, 지난, 구이양	-	-	20%	30%
3/4선 도시	하이커우 싼야	2채	5년	25%	35%