이슈분석
ISSUE ANALYSIS

CSF 2017-152

최근 중국 신축주택 시장 동향과 분석

천용찬 현대경제연구원 중국경제팀 선임연구원

주요내용

- (현황) 최근 중국의 신축주택 가격의 상승세가 꺾이기는 했으나, 점진적인 상승세는 여전히 진행되고 있는 것으로 나타남.
- (원인과 분석) 2015년부터 중국의 신축주택 가격이 상승세를 보이는 원인은, '구매제한'과 '대출제한' 정책의 기초 위에 '판매제한' 정책이 더해지면서 기존주택에 대한 수요가 감소하였고, 이에 따라 신축주택 시장이 반사이익을 얻었기 때문임. 또한, 단기대출 레버리지가 증가하면서 신축주택의 초기 납입금에 대거 사용되었기 때문임. 주택가격 안정화를 위해 중국 중앙정부는 실수요자들을 위한 신규주택 분양공급을 늘리도록 유도하고 있음. 또한 중장기적으로 주택임대 시장을 활성화하기 위해 임차인한테도 임대인과 동일한 사회서비스를 누릴 수 있는 권리(租购同权)를 부여하기도 함.
- (전망과 시사점) 시진핑 정부 2기에 들어서면서 중국은 국민들의 주거안정, 실소득 증대, 삶의 만족도 향상 등을 위한 일련의 조치들을 실행할 가능성이 큰 만큼, 관련 정책에 대한 모니터링이 필요함.

1. 이슈 현황

■ **최근 중국의 특대도시(4개)와 과열도시(11개)의 신축주택가격 증가세가 많이 꺾이면서 부동산시장 과열양상이 진정되고는 있으나, 중장기적 추세로 볼 때 상당부분의 대도시에서 여전히 신축주택 가격의 점진적인 상승세가 이루어지고 있음.**

□ 중국 70개 도시의 신축주택 가격 증가율은 2016년 10월부터 하락세를 보이고는 있으나, 중장기 추세로 볼 때, 2·3선도시를 중심으로 2014년 하반기부터 주택가격이 점진적으로 상승하고 있음.

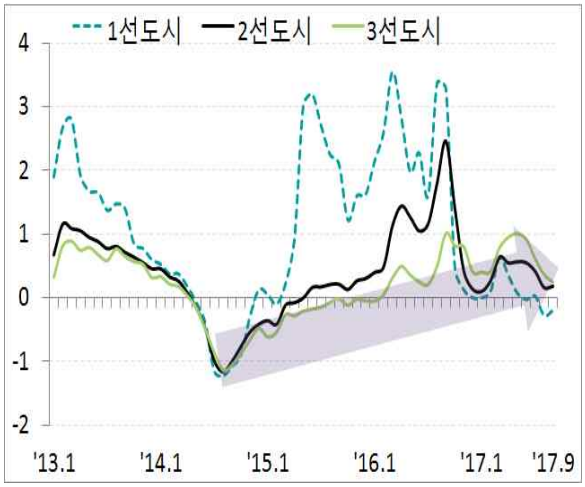
- 전기대비 신축주택 가격 증가율의 하락세가 가장 큰 도시군(群)은 베이징, 상하이, 광저우, 선전 등 4개의 1선 특대도시임.

□ 한편, 4개의 1선 도시와 11개의 2선 과열도시의 신축주택 가격 증가율이 최근 들어 빠르게 하락하는 등 특대도시에서는 과거의 과열현상이 진정되는 모습을 보임.

- 1선도시의 8월 신축주택 가격 증가율은 전기대비 0.275% 하락한데 이어 9월에도 0.2% 하락하였고, 11개의 2선 과열도시의 8월 신축주택 가격 증가율도 전기대비 0.218% 하락한데 이어 9월에도 0.173% 하락하였음.
- 이는 지난 2016년 1선 도시 신축주택가격 증가율이 전기대비 평균 2.0% 증가, 2선 과열도시 신축주택 가격 증가율이 전기대비 2.2% 증가한 것과 대조적임.

그림1. 중국 신축주택가격 증가율(전기대비)

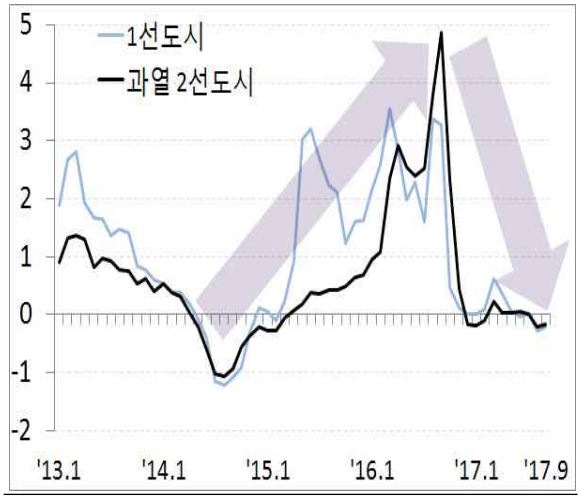
(단위: 증가율,%)



자료원: 國家統計局 자료로 著者 재구성.

그림2. 1선, 과열2선도시 신축주택가격 증가율 (전기대비)

(단위: 증가율,%)



자료원: 國家統計局 자료로 著者 재구성.

[참고]. 중국 1, 2, 3선 도시의 구분 (70개 대도시)

1선 도시 (4개) : 베이징, 상하이, 광저우, 선전(深圳)

2선 도시(32개) : 톈진(天津), 난징(南京), 우시(无锡), 항저우(杭州), 허페이(合肥), 푸저우(福州), 샤먼(厦门), 지난(济南), 정저우(郑州), 우한(武汉), 청두(成都), 스자좡(石家庄), 타이웬(太原), 후크호트(呼和浩特), 선양(沈阳), 다롄(大连), 창춘(长春), 하얼빈(哈尔滨), 닝보(宁波), 난창(南昌), 칭다오(青岛), 창사(长沙), 난닝(南宁), 하이커우(海口), 충칭(重庆), 귀양(贵阳), 쿤닝(昆明), 시안(西安), 란저우(兰州), 시닝(西宁), 인촨(银川), 우루무치(乌鲁木齐)

※ 하늘색 표시 11개 도시는 2선 도시 중 부동산 과열도시를 의미함.

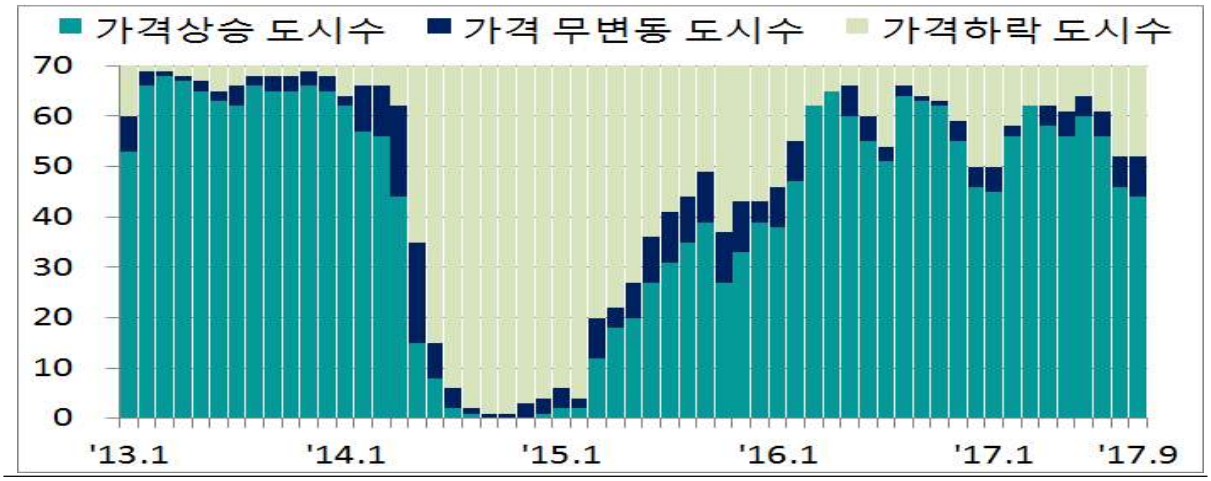
3선 도시(34개) : 탕산(唐山), 친황다오(秦皇岛), 바오터우(包头), 단둥(丹东), 진저우(锦州), 지린(吉林), 무단장(牡丹江), 양저우(扬州), 쉬저우(徐州), 원저우(温州), 진화(金华), 랑방(蚌埠), 안칭(安庆), 촨저우(泉州), 지우장(九江), 간저우(赣州), 옌타이(烟台), 지닝(济宁), 루어양(洛阳), 핑딩산(平顶山), 이창(宜昌), 샹양(襄阳), 웨양(岳阳), 창더(常德), 훼저우(惠州), 잔장(湛江), 사오관(韶关), 계림(桂林), 베이하이(北海), 산야(三亚), 루저우(泸州), 난충(南充), 쥔이(遵义), 다리(大理)

□ 70개 도시의 가격변동 동향을 보더라도, 2015년 초부터는 전반적으로 가격상승이 꾸준히 이루어지고 있는 것으로 나타남.

- 2017년 9월 현재, 중국의 70개 대도시 중 전기보다 신축주택가격이 상승한 도시는 44개로 나타났고, 가격이 하락한 도시는 18개에 그침.

그림3. 70개 도시 중 신축주택가격 상승·무변동·하락 도시수 (전기대비)

(단위: 개)



자료원: 國家統計局 자료로 著者 재구성.

2. 중장기적으로 신축주택 가격이 상승한 원인

(1. 판매제한) '구매제한'과 '대출제한' 정책의 기초 위에 '판매제한' 정책이 더해지면서 중고주택(기존주택)에 대한 수요가 감소하였고, 이에 따라 신축주택 시장이 반사이익을 얻었기 때문임.

- 2017년에는 샤먼(厦门)에서 3월에 처음으로 주택 판매제한 정책을 내놓기 시작하여 9월말까지 현재 40여개 도시에서 주택 판매제한 정책을 실시하고 있음.
- 판매제한 정책은 단기간의 투기 심리를 억제하는 효과와 더불어, 중고주택(기존주택)에 대한 수요를 감소시켜 신축주택에 대한 수요로 이동
- 더욱이, 일부 도시에서는 '판매제한' 정책은 실시하였으나 '구매제한' 정책은 실시하고 있지 않아 이러한 수요이동을 더욱 부추겼을 가능성이 큼.

표1. 중국 주택 '판매제한'정책 실시 도시 (2017년 9월말 기준)

1선 도시	베이징(일부 지역), 광저우
2선 도시	항저우(杭州),지난(济南) , 칭다오(青岛) , 푸저우(福州) , 샤먼(厦门) , 청두(成都) , 우시(无锡) , 난징(南京) , 하이커우(海口) , 창사(长沙) , 정저우(郑州) , 시안(西安) , 난창(南昌) , 스자좡(石家庄) 선양(沈阳) , 귀양(贵阳) , 충칭(重庆) , 난닝(南宁)
3선 및 이하 도시	바오딩(保定), 베이하이(北海) , 둥관(东莞), 충하이(琼海), 주하이(珠海), 청더(承德), 산야(三亚) , 자싱(嘉兴), 가오비뎬(高碑店), 바이거우(白沟), 쉬수이(徐水), 장자커우(张家口) 민허우(闽侯), 창러(长乐), 푸칭(福清), 창저우(常州), 치둥(启东), 양저우(扬州), 장자강(张家港), 우후(芜湖), 계림(桂林), 훼저우(惠州) , 카이펑(开封)

자료원 : 각 언론 자료로 著者 재구성.
주 : 파란색 표시 도시는 '판매제한'은 하지만 '구매제한'은 하지 않는 도시를 의미함.

■ **(2. 단기대출에 의한 레버리지)** 단기대출 레버리지가 증가하면서 신축주택의 초기 납입금에 사용 되었을 가능성이 큼.

- 2017년 9월까지 중국 가계 단기대출은 1.49조 위안으로 2016년 한해 8,310억 위안보다 80% 이상 급증
- 단기대출의 목적이 기존에는 자동차 등 대형품목의 소비가 목적이었는데, 2017년 들어 자동차의 판매량이 큰 변동이 없는 것으로 보아, 단기대출의 상당부분은 신축주택의 초기 납입금(购房首付)에 사용되었을 가능성이 큼.

표2. 중국 신규 가계대출 추이

(단위: 십억 위안)

·	2016	2017(1~9월까지)
단기대출	831	1,493
중장기대출	5,265	3,657

자료원 : 中國人民銀行 자료로 著者 재구성.

3. 주택가격을 안정화시키기 위한 중국정부의 중장기 정책

■ **(1. 실수요를 위한 신규주택 건설) 중앙정부가 실수요자들을 위한 신규주택 분양공급을 늘리도록 유도하면서 중장기적으로 실수요자들을 위한 가격기제를 마련하고자 함**

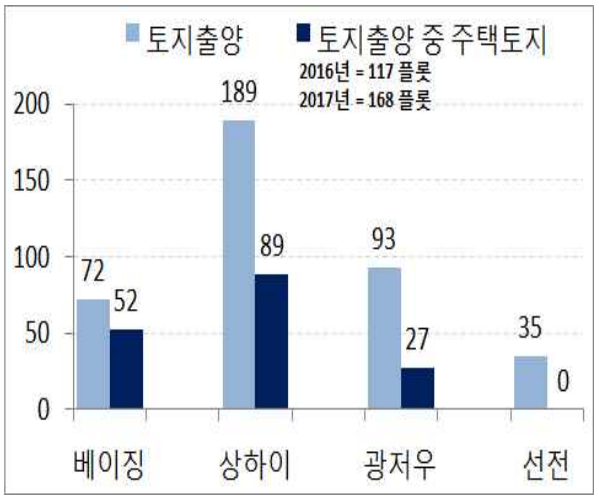
□ 올해 중국 중앙정부는 "집은 살기 위한 것이지, 투기하기 위한 것이 아니다"라고 언급하면서 실수요자들을 위한 신축주택의 분양공급을 늘리도록 유도

- 1선 도시 중에서도 상대적으로 도시면적이 작고 산업비중이 높은 선전지역을 제외한 나머지 3개 대도시에서 올해 주택건설을 위한 토지 출양[1)]이 급증
- 올해 10월까지의 누적기준으로, 1선도시의 주택건설을 위한 토지공급은 168플롯으로, 2016년 한 해 동안의 117플롯보다 훨씬 많음
- 공급면적 기준으로도, 올해 10월까지 누적기준으로는 지난해 598.6만 평방미터를 훨씬 웃도는 948.4만 평방미터를 기록

1) 출양이란, 중국에서 국유 토지 사용권을 유상으로 협의, 입찰, 경매, 공시 등의 방법을 통해 취득하는 것을 의미함.

그림4. 올해 중국 1선도시의 토지공급 추이

(단위:플롯)



자료원: 中国指数研究院 자료로 著者 재구성.
주1)중국은 필지(parcel) 대신 플롯(plot, 宗)을 사용함.
2)2017년은 10월 22일까지의 누적기준임.

그림5. 중국 1선도시의 토지공급 중 주택토지

(단위: 만 평방미터)

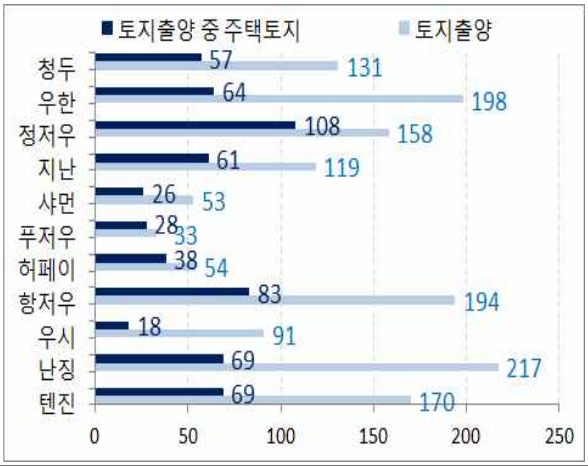
지 역	2016년	2017년
베이징	99.1	389.2
상하이	332.8	406.0
광저우	148.0	153.2
선전	18.6	0.0
1선 도시 총	598.5	948.4

자료원: 中国指数研究院 자료로 著者 재구성.
주1)중국은 필지(parcel) 대신 플롯(plot, 宗)을 사용함.
2)2017년은 10월 22일까지의 누적기준임.

- 2선 도시에서도 과열도시 11개를 중심으로 토지출양 공급이 지속적으로 이루어지고 있는 등 향후 신규주택 물량의 증가가 주택가격 안정화에 영향을 줄 가능성이 있음

그림6. 올해 중국 2선도시의 토지공급 추이

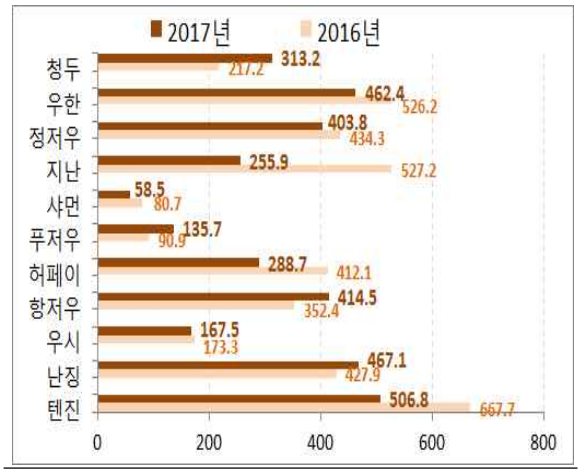
(플롯)



자료원: 中国指数研究院 자료로 著者 재구성.
주1)중국은 필지(parcel) 대신 플롯(plot, 宗)을 사용함.
2)2017년은 10월 22일까지의 누적기준임.

그림7. 중국 2선도시의 토지공급 중 주택토지

(만 평방미터)



자료원: 中国指数研究院 자료로 著者 재구성.
주1)중국은 필지(parcel) 대신 플롯(plot, 宗)을 사용함.
2)2017년은 10월 22일까지의 누적기준임.

(2. 주택임대시장을 확대) 중국 중앙정부는 임차인에게도 임대인과 동일한 사회서비스를 누릴 수 있는 권리(租購

同權)를 부여하여 중장기적으로 주택임대시장을 활성화하여 주택가격의 안정을 도모하고자 함

□ 올해 중국 중앙정부는 1, 2선 도시를 중심으로 주택임대시장 시범사업을 진행하고 있음

- 2017년 현재 전국 12개 도시에서 주택임대시장 육성 시범사업을 벌이고 있으며, 13개 도시에서는 집체토지개발[2)]을 통한 주택임대시장 육성을 시도하고 있음
- 상하이에서는 13차 5개년(2016~2020년) 규획기간 170만 채의 주택을 공급하기로 목표를 정하고, 그 중 70만 채는 임대전용주택, 55만 채는 공공임대주택으로 공급하기로 정함
- 또, 베이징과 선전 등에서는 출양 토지의 일정부분을 "임대만 하고 팔지는 않는(只租不售)"토지로 설정하고 주택임대시장을 위한 기반을 마련

표3. 2017년 중국 주택임대시장 시범 도시 현황

주택임대시장 육성 시범도시 (12개)	1선 도시 (2개)	광저우, 선전
	2선 및 이하 도시 (10개)	난징(南京) , 항저우(杭州), 샤먼(厦门) , 우한(무한), 청두(成都) , 선양(沈阳) , 허페이(合肥) , 정저우(郑州), 퍼산(佛山), 자오칭(肇庆)
집체토지개발을 통한 주택임대시장 육성 시범도시 (13개)	1선 도시 (3개)	베이징, 상하이, 광저우
	2선 및 이하 도시 (10개)	난징(南京) , 항저우(杭州), 샤먼(厦门) , 우한(무한), 청두(成都) , 선양(沈阳) , 허페이(合肥) , 정저우(郑州), 퍼산(佛山), 자오칭(肇庆)

자료원 : 각 언론 자료로 著者 재구성.

4. 시사점

■ **시진핑 정부 2기에 들어서면서 중국은 국민들의 주거안정, 실소득 증대, 삶의 만족도 향상 등을 위한 일련의 조치들을 실행할 가능성이 큰 만큼, 관련 정책에 대한 모니터링이 필요함.**

□ 중국이 주택시장 안정화를 위한 노력들을 지속하고 있는 만큼, 향후 주택시장에도 상당한 변화가 있을 것으로 보임

- 특히, 시진핑 국가주석은 농촌지역의 개발과 탈빈곤 문제 해결에 상당한 관심을 보이고 있는 만큼, 대표적인 농촌지역 개발정책인 "집체토지 개발"을 통한 주택관련 정책의 동향을 주시할 필요성이 있음.

□ 또한, 주택임대시장이 형성되고 장기적으로 활성화 된다면 주택임대서비스, 중개서비스, 금융서비스 등 서비스 시장 진출 기회도 엿볼 수 있을 것으로 판단됨.

2) 집체토지개발이란, 집체(농민들로 구성된 조합)가 소유하고 있는 토지를 농민이 양도, 임대, 주식합작 등의 다양한 방식으로 개발·경영하는 것을 허용하고 농민의 합법적인 수익을 보장하는 것을 의미함.

알립니다

- CSF 이슈분석은 대외경제정책연구원(KIEP)에서 발간하고 있으며, 저작권 정책은 '공공저작물 자유이용허락 표시기준 제 3유형'에 따릅니다. 해당 원고에 대해 사전 동의 없이 상업 상 또는 다른 목적으로 무단 전재·변경·제 3자 배포 등을 금합니다. 또한 본 원고를 인용하시거나 활용하실 경우 △출처 표기 △원본 변경 불가 등의 이용 규칙을 지키셔야 합니다.
- 본 원고에 대한 글, 그림, 사진 등 저작권자가 표시되어 있지 않은 모든 자료에 대한 저작권 책임은 저자 본인에게 있으며, 해당 원고의 의견은 KIEP 및 CSF의 공식적인 입장을 대변하고 있지 않습니다.