



전문가오피니언 3월

中 부동산 시장, 올 한해 조정 예상

2018년 부동산시장 정책 환경과 시장 추이

2018년 3월 양회에서 “주택은 거주공간이지 투기 대상이 아니다”라는 기초 하에 부동산 시장에 대한 제도들을 시행해 왔다. 중앙정부 측면에서 정책 방향은 ①부동산 시장에 대한 규제를 풀지 않고 ②가격 상승을 억제하며 ③부동산 시장에 대한 관리 감독 역량을 강화하고 ④부동산 시장에 대한 관리 감독 체계를 구축하며 관련되는 기초 제도들을 심화시키는데 주력하며 ⑤주택임대시스템 구축에 속도를 내고 ⑥합리적 자가 수요를 보장하며 ⑦도시 정착 조건을 완화하는 것이었다. 또한 지방정부 측면에서 정책 방향은 ①시장의 안정성을 보장하고 ②주택 제도 개혁의 심화 ③주택과 토지공급 구조를 최적화하고 ④기본 주택 제도 체계를 보완하며 ⑤건전한 장기적 효과 기제 구축하는 것이었다.

이러한 정책적 환경 하에 2018년 부동산 시장 총 거래량은 2017년 대비 2.88% 상승하였으나 도시마다 차이는 나타났다. 1선 도시의 거래량은 2017년 대비 3% 감소하였으며 2선 도시의 거래량은 7% 상승, 3선 도시의 거래량은 12% 하락하였다.

2018년 12월 말 기준 재고량은 2017년 대비 9.0% 증가하였다. 주요 도시들 중 푸저우(福州, Fuzhou)의 증가율이 25.4%로 가장 컸으며 그 다음으로 Ningbo(宁波, Ningbo)가 20.0% 증가한 것으로 나타났다. 베이징(北京, Beijing), 상하이(上海, Shanghai), 원저우(温州, Wenzhou)의 상승폭은 약 10% 였으며 항저우(杭州, Hangzhou)의 증가폭이 4.4%로 가장 적은 것으로 나타났다. 수저우(苏州, Suzhou)와 선전(深圳, Shenzhen)은 2017년 대비 감소하였는데, 이 중 수저우(苏州, Suzhou)의 감소 폭이 5.0%를 초과하여 가장 큰 것으로 나타났다.

2019년 부동산시장 정책 환경과 시장 추이

CREIS(China Real Estate Index System) 발표에 따르면 2019년 1월 100개 도시 주택 평균 가격은 전월 대비 하락하여 3개월 연속 하락세를 보여 시장 전체적으로 안정적인 추세인 것으로 나타났다. 2019년 1월 전국 100개 도시의 신규 주택 평균 가격은 14,710RMB/sq.m로 전월대비 0.22% 상승하였으나 그 상승폭은 전월 상승폭의

0.03p 수준이다. 100개의 도시 중 증가율이 전월대비 상승한 도시는 66개의 도시였고, 31개의 도시가 전월대비 하락하였으며 3개의 도시들이 전월과 같은 수준인 것으로 나타났다. 전년도 같은 시점 대비하여 전국 100개 도시 주택 평균 가격은 4.9% 상승하였다. 전국 100개 도시 신규주택 가격의 중위 값은 9,049RMB/sq.m, 전월대비 0.49% 상승하였고, 전년도 같은 기간 대비 8.10% 상승하였다. 이 중에서 베이징(Beijing), 상하이(Shanghai) 등 대도시의 신규주택 평균 가격은 26,761RMB/sq.m로 전월대비 0.11% 상승하였는데 이는 전월 상승률 보다 0.14p 상승한 수치이며, 전년 동기 대비하여서는 2.35% 상승, 상승률은 0.02p로 100개 도시의 평균치 아래 수준인 것으로 나타나 대도시의

전문가오피니언 3월

중국의 핵심 이슈와 한국 정책에 대한 시사점

이진

(한국 검정원, 연구위원)

수요 증가를 억제하는 정책이 유지되는 한 올 한해 중국 부동산 기업들의 부진이 예상되며 가격 또한 지속적으로 조정을 거칠 것으로 판단된다.

신규주택 상승 속도가 타 도시들에 비해 둔화된 것을 확인할 수 있다.

2019년도 중앙정부는 지난해 강조하였던 “주택은 거주공간이지 투기 대상이 아니다.”라는 기조를 유지하면서 부동산 시장의 안정과 건강한 발전을 위한 장기적 기제 방안 마련에 대해서 강조하였다. 자연자원부(自然资源部), 주택건설부(住建部)는 집체 토지를 활용하여 임대주택을 건설하도록 하는 시범도시(무저우(Fuzhou), 난창(Nanchang), 칭다오(Qingdao), 하이커우(Haikou), 구이양(Guiyang), 5개 도시)을 지정하였다. 지방정부 차원에서는 각 도시들이 ‘1도시 1정책(一城一策)’을 통해 부동산 시장에 대한 조절 정책을 지속적으로 시행하기로 하였는데, 하이커우(Haikou), 칭다오(Qingdao) 등은 토지제도를 활용한 부동산 시장 조절 정책을 실시하며, 하이난(Hainan), 쑤저우(Suzhou), 난징(Nanjing) 등은 시장 관리 감독을 지속적으로 강화하는 정책의 실시, 베이징(Beijing), 상하이(Shanghai), 톈진(Tianjin), 푸산(Foushan) 등은 임대주택시장 발전 강화 정책을 견지하는 방향으로 결정하였다.

2019년 부동산시장 전망

2018년부터 강조되어 왔던 “주택은 투기 대상이 아니다.”

라는 관점의 지속과 올해 시행되는 ‘1도시 1정책’의 배경 하에 부동산 시장은 전체적으로 안정적인 추이를 보이지만 도시 간 발전 추이는 다를 것으로 예상된다.

실제로 CREIS의 자료에 의하면, 2019년의 추세는 일반적으로 하락세를 보이고 있다. 2월 기준 부동산 거래면적은 지난 1월 대비 36.97% 감소하였다. 1선 도시의 거래면적은 전월대비 31.62% 하락하였고, 그중 선전(Shenzhen)의 하락폭이 49.34%로 가장 큰 것으로 나타났다. 물론 춘절에 의한 계절성이 존재하지만 그래도 2선 도시들의 하락세는 분명해 보인다. 2선 도시들의 거래면적은 전월대비 41.44% 감소하였고 이는 전년도 같은 기간 대비 12.52% 감소한 수치이다. 항저우(Hangzhou)의 하락폭은 약 70% 수준이었다. 3선 도시 거래면적은 전월대비 8.02% 감소하였고 전년도 같은 기간 대비 21.57% 감소하였다.

재고량은 주요 도시들 평균 전월대비 1.1% 감소하였고, 그중 원저우(Wenzhou)의 재고량 감소 폭이 6.65%로 가장 컸다. 항저우(Hangzhou), 베이징(Beijing), 상하이(Shanghai)의 재고량은 증가하였는데, 특히 항저우의 경우 재고량이 전월대비 5.15% 증가한 것으로 나타났다.

〈표 1〉2017~2018년 주요 도시 부동산 거래량

| 중국 | 도시명 | ‘18년 1~12월 | | | ‘17년 1~12월 | |
|-------------|-------------|-------------|-----------------|------------------|-------------|-----------------|
| | | 거래호수 (호) | 거래면적 (만sq.m) | 17년 대비 증가율(%) | 거래호수 (호) | 거래면적 (만sq.m) |
| 1선 도시 | Beijing | 45,668 | 496.26 | -9.22 | 47,067 | 546.69 |
| | Shanghai | 130,379 | 1,309.38 | -3.80 | 136,908 | 1,361.15 |
| | Guangzhou | 90,031 | 960.40 | -1.28 | 89,621 | 972.82 |
| | Shenzhen | 29,350 | 291.97 | 12.61 | 25,820 | 259.29 |
| 1선 도시 종합 | | 295,418 | 3,058.01 | -3.00 | 299,416 | 3,139.95 |
| 2선 도시 | Hangzhou | 18,677 | 242.44 | -36.88 | 31,431 | 384.08 |
| | Nanjing | 54,977 | 660.40 | -6.53 | 61,915 | 706.54 |
| | Suzhou | 49,675 | 604.18 | -4.54 | 52,669 | 632.89 |
| | Chengdu | 210,546 | 2,356.13 | 73.73 | 127,651 | 1,356.23 |
| | Qingdao | 135,296 | 1,564.46 | -6.67 | 152,372 | 1,676.35 |
| | Fuzhou | 18,451 | 194.07 | 35.70 | 13,680 | 143.02 |
| | Dallan | 28,639 | 292.13 | -21.98 | 36,402 | 374.43 |
| | Ningbo | 77,705 | 950.45 | 31.55 | 58,852 | 722.51 |
| | Wuhan | 175,443 | 1,902.16 | -7.41 | 203,867 | 2,054.34 |
| | Wenzhou | 57,244 | 733.89 | 17.46 | 47,475 | 624.80 |
| | Jinan | 76,766 | 940.42 | -1.60 | 78,652 | 955.67 |
| | Nanning | 75,124 | 785.06 | -7.37 | 80,030 | 847.54 |
| | Xian | 133,477 | 1,531.77 | - | 138,183 | 1,531.85 |
| | Chongqing | 243,973 | 2,726.13 | 12.49 | 246,143 | 2,423.52 |
| 2선 대표 도시 종합 | | 1,355,993 | 15,484.00 | 7.00 | 1,329,322 | 14,433.77 |
| 3선 도시 | Dongguan | 44,405 | 509.41 | -9.17 | 50,089 | 560.84 |
| | Huizhou | 24,677 | 289.02 | -13.98 | 29,050 | 335.99 |
| | Quanzhou | 28,109 | 332.27 | 59.20 | 17,516 | 208.71 |
| | Shantou | 25,246 | 318.55 | -42.83 | 43,801 | 557.20 |
| | Yangzhou | 35,918 | 383.77 | -0.72 | 34,016 | 386.53 |
| | Lianyungang | 62,109 | 680.45 | -17.28 | 75,777 | 822.60 |
| 3선 대표 도시 종합 | | 235,330 | 2,701.00 | -12 | 267,339 | 3,073.45 |

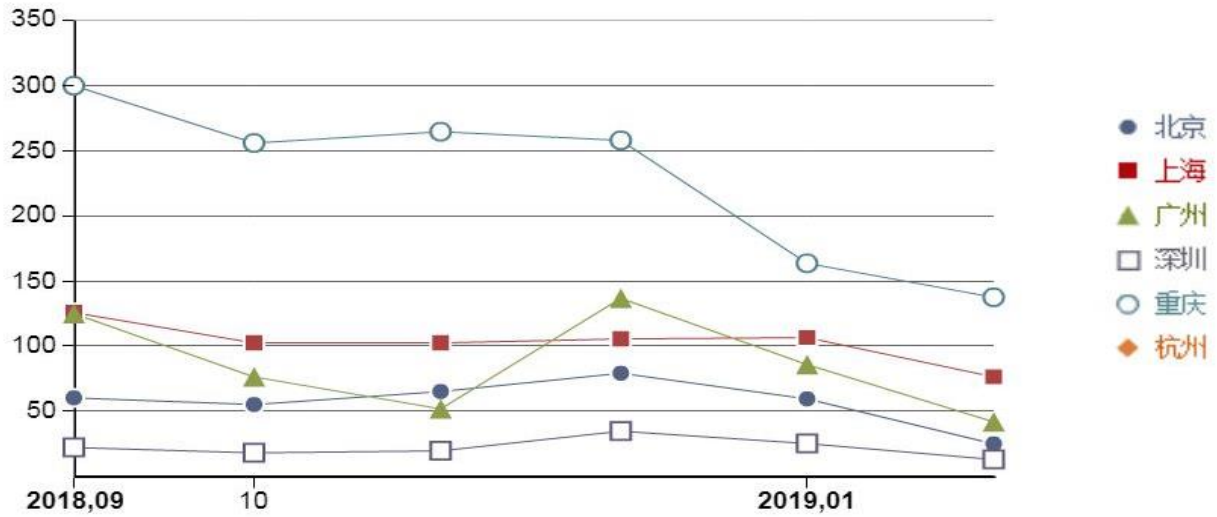
자료: 中国主要城市房地产市场交易情报 (2018년12월)

〈표 2〉2019년 2월 주요도시 부동산시장 거래 현황

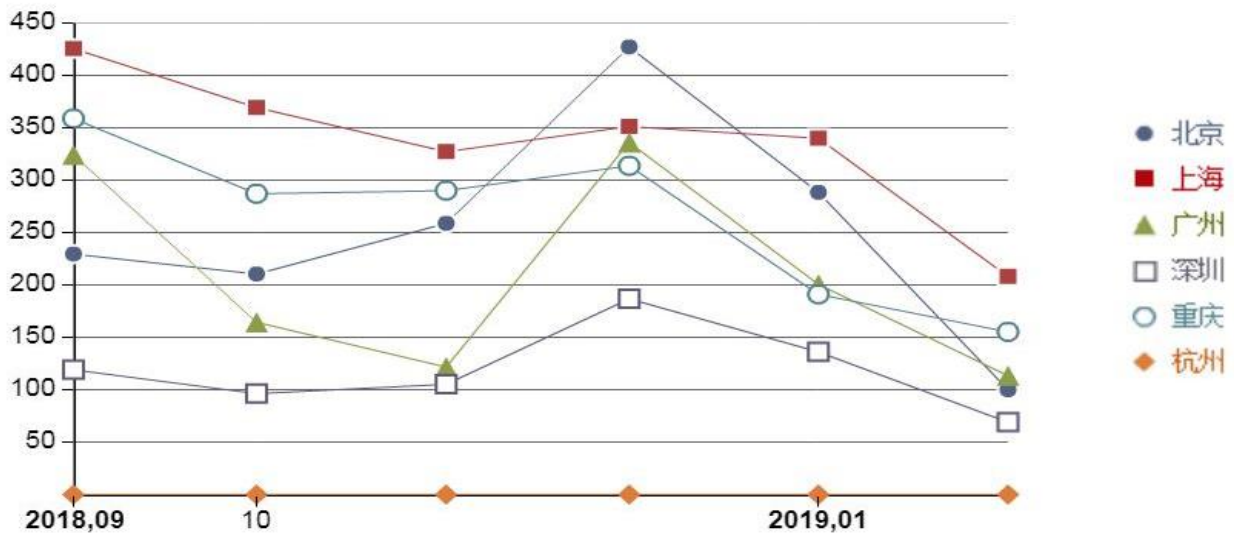
| 중국 | 도시명 | 거래호수 | 거래면적 | | |
|-------------|-------------|--------|---------|--------------|------------------|
| | | (호) | (만sq.m) | 전월 대비 증감률(%) | 전년 동기간 대비 증감률(%) |
| 1선 도시 | Beijing | 2,552 | 24.77 | -42.34 | 54.41 |
| | Shanghai | 7,780 | 76.24 | -28.43 | 89.35 |
| | Guangzhou | 4,017 | 43.27 | -21.32 | 22.56 |
| | Shenzhen | 1,279 | 12.75 | -49.34 | 64.07 |
| 1선 도시 종합 | | 15,628 | 157.04 | -32.00 | 58.00 |
| 2선 도시 | Hangzhou | 476 | 5.92 | -70.60 | -60.12 |
| | Nanjing | 1,555 | 17.70 | -68.16 | -42.42 |
| | Suzhou | 1,515 | 19.86 | -52.53 | -30.71 |
| | Chengdu | 11,676 | 140.33 | -33.77 | 35.23 |
| | Qingdao | 3,791 | 45.98 | -51.49 | -40.02 |
| | Fuzhou | 1,530 | 16.96 | -39.29 | 29.98 |
| | Dalian | 770 | 8.26 | -32.27 | -38.23 |
| | Ningbo | 3,415 | 41.22 | -46.09 | 5.04 |
| | Wuhan | 9,347 | 105.69 | -2.43 | 69.52 |
| | Wenzhou | 4,227 | 53.92 | -10.69 | 26.63 |
| | Jinan | 3,267 | 40.89 | -34.01 | 23.78 |
| | Nanning | 6,080 | 69.78 | -53.64 | 262.02 |
| | Xian | 5,775 | 69.33 | -41.26 | -37.11 |
| | Chongqing | 5,039 | 54.55 | -60.72 | -72.99 |
| 2선 대표 도시 종합 | | 58,463 | 690.39 | -41.00 | -12.50 |
| 3선 도시 | Dongguan | 1,271 | 14.33 | -34.88 | 10.16 |
| | Huizhou | 741 | 9.07 | -7.10 | -29.53 |
| | Quanzhou | 2,063 | 25.42 | 15.50 | 100.80 |
| | Shantou | 1,270 | 17.39 | -5.31 | -44.48 |
| | Yangzhou | 967 | 11.98 | -50.12 | -61.33 |
| | Lianyungang | 4,320 | 50.30 | 15.55 | -20.14 |
| 3선 대표 도시 종합 | | 10,632 | 128.49 | -8.00 | -22.00 |

자료: 中国主要城市房地产市场交易情报 (2019년 2월)

〈그림 1〉주요 도시들 거래면적 추이 (만sq.m)



〈그림 2〉그림 주요 도시들 거래금액 (억RMB)



일부 도시에서 나타나는 거래면적 감소와 재고량 증가 추이는 수요의 감소와 동시에 공급의 증가로 대변된다. 이 경우 수요와 공급의 법칙에 의하여 가격은 자연스레 하락하게 된다. 부동산은 최종 수요자들에게 공급(입주) 되기까지 1년 6개월에서 2년 정도의 기간이 소요되는 단기적 비탄력성을 지닌 상품이다. 따라서 수요 증가를 억제하는 정책이 유지되는 한 올 한해 중국 부동산 기업들의 부진이 예상되며 가격 또한 지속적으로 조정을 거칠 것으로 판단된다.

〈참고 문헌〉

- CREIS, 中国主要城市房地产市场交易情报 (2019年2月)
- CREIS, 中国主要城市房地产市场交易情报 (2018年12月)