

중국팀

중국, 부동산 경기부양 조치 발표

□ 중국 정부는 최근 경기둔화의 주요 원인 중 하나로 지목되는 부동산 경기 침체에 대응하기 위해 부동산 경기부양 조치를 연이어 발표함.¹⁾

- 9월 24일 중국인민은행·금융감독관리총국·증권감독관리위원회는 통화정책 완화와 부동산 시장 부양 등을 포함하는 경기부양 조치를 발표함.
- 9월 26일 중앙정치국회의에서는 부동산 시장의 하락세를 멈추기 위해 부동산 시장의 규모 확대보다는 부동산 재고 관리의 최적화 및 품질 제고에 힘쓰고, 토지·재정·금융 등 정책을 신속하게 완비하여 부동산 발전의 새로운 모델을 구축하도록 촉구함.
- 10월 12일 중국 재정부는 특별채권을 활용하여 유희토지 또는 기존 상품주택 매입에 나설 예정이며, 매입한 상품주택은 보장성 주택으로 활용할 계획이라고 밝힘.
- 10월 17일 중국 주택도시농촌건설부·재정부·자연자원부·인민은행·금융감독관리총국 등 5개 부처는 기자회견담회를 공동 개최하여 4개의 취소, 4개의 인하, 2개의 추가로 요약할 수 있는 부동산 경기부양 종합 대책을 발표함.

표 1. 중국의 최근 부동산 경기부양 조치 주요 내용

발표 일자	발표 기관	주요 내용
9월 24일	중국인민은행· 국가금융감독관리총국· 중국증감회	지급준비율 및 정책금리 인하, 기존 주택담보대출금리 인하, 2주택자 최소 계약금 비율 하향
9월 26일	중국공산당 중앙정치국회의	초장기특별국채와 지방특별채권 발행 및 활용하여 부동산 재고 관리의 최적화 및 품질 제고
10월 12일	중국재정부	특별채권을 활용하여 유희토지 또는 기존 상품주택 매입에 나설 예정이며, 매입한 상품주택은 보장성 주택으로 활용할 계획
10월 17일	주택도시농촌건설부· 재정부·자연자원부· 인민은행·금융감독관 리총국	<ul style="list-style-type: none"> - (네 개의 취소) 주택 구매 제한, 판매 제한, 가격 제한, 일반 주택과 비일반 주택 구분 등 각종 주택 구매 제한 조치를 취소 - (네 개의 인하) 주택 공적금 대출 금리 0.25%p 인하, 주택대출 최소 계약금 비율 하향 조정, 기존 모기지금리 인하, 구 주택을 팔고 새 주택 구입 시 세금과 수수료 부담 인하 - (두 개의 추가) 도시 내 빈민촌(城中村)과 위험 노후 주택(危旧房) 100만 가구를 새로 개조; 연말까지 화이트 리스트²⁾ 프로젝트의 대출 규모를 4조 위안으로 확대

자료: 중국 정부 웹사이트 및 언론 보도 내용을 토대로 저자 작성.

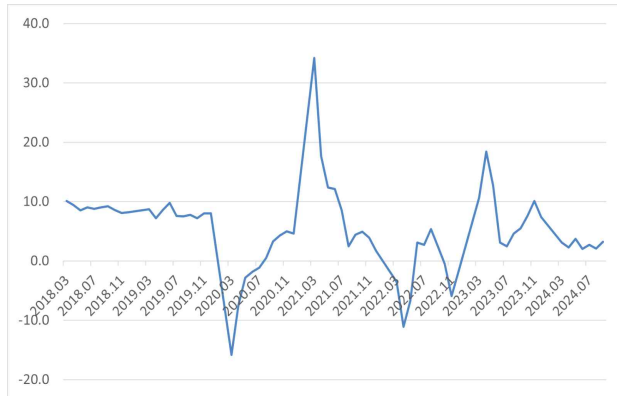
1) 9월 24일 이후 중국 당국이 발표한 일련의 경기부양 조치에는 주식시장 부양, 지방정부 부채 감축 등 통화와 재정 전 부문에 걸친 방대한 내용이 포함되어 있으나, 본고에서는 부동산 경기부양 관련 조치만 다룸.

2) 자격을 갖춘 부동산 개발 프로젝트 목록을 의미함. 화이트 리스트에 포함된 프로젝트는 자금 조달이 원활히 이루어지도록 지원

- 최근 중국 당국의 부동산 경기부양 조치는 ‘24년 3분기 경제지표의 둔화로 연간 경제 성장 목표인 5% 달성에 대한 우려가 커지면서,³⁾ 경제를 활성화하고 경기둔화의 주요 원인으로 꼽히는 부동산 위기를 해결하려는 의도를 가짐.
- 중국의 3분기 경제성장률은 4.6%로 2분기의 4.7%보다 둔화되었으며, 주요 원인으로 부동산 부문의 부진, 더딘 수요 회복을 꼽을 수 있음.
- 주요 부동산 개발업체들이 심각한 채무 문제를 겪으면서 부동산 가격 하락과 함께 투자 및 소비 심리가 급격히 위축됨.

그림 1. 중국 소매판매 증가율 추이

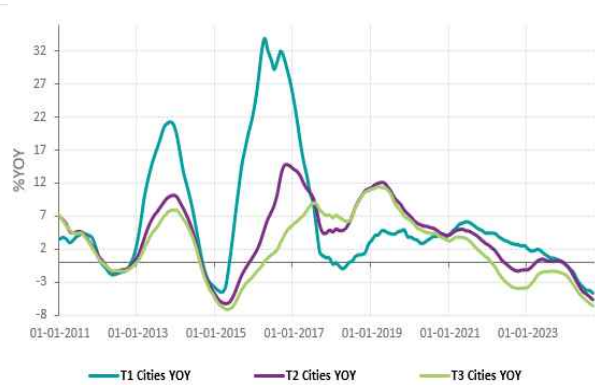
(YOY % change)



자료: CEIC (검색일: 2024년 10월 29일)

그림 2. 중국 도시 주택가격 증가율 추이

(YOY % change)



자료: CEIC (검색일: 2024년 10월 29일)

- 중국 정부가 한 달도 안 되는 기간에 여러 차례 경기부양책을 발표하며 적극적인 부동산 경기부양 의지를 보여주고 있지만, 정책 효과는 단기적·부분적일 수 있으며, 장기적인 시장 회복을 위해서는 부동산 공급과잉, 과도한 부채와 소비심리 위축 등 구조적인 문제의 해결이 필요함.
- 전통적으로 인프라 투자에 사용되던 지방정부 특수목적 채권을 기존 미분양 주택 구입 및 보장성 주택 지원 확대에 사용하도록 한 것은 중앙정부 정책의 전환이라고 볼 수 있으며 부동산 경기부양을 위한 중국 당국의 의지를 보여주는 것으로 평가
- 정부의 부양 노력에도 불구하고 중국 부동산 시장의 즉각적인 회복을 기대하기는 어려우며, 대도시 위주로 주택 판매가 증가하고 있지만 중국 전역의 광범위한 회복으로 이어지지 않고 있음.
- 정책 발표 직후 1선도시(베이징, 상하이, 광저우, 선전)를 중심으로 부동산 시장의 회복세가 나타나 정책효과와 양극화 현상이 발생할 가능성이 있음.
- 이번 부동산 경기부양 조치는 중국 부동산 시장의 구조적 문제를 해결하기에는 부족하며 장기적으로는 부동산 부문의 공급 과잉과 막대한 부채, 소비 심리 위축 등 근본적인 문제를 해결해야 할 필요가 있음.

3) 연초 설정한 성장 목표를 달성하려면 4분기에 5% 이상의 성장이 필요함.