

중국 주택가격 하락세 및 규제기조 지속 전망

윤항진 3276-6280
hjyun@truefriend.com

- 중국 주택가격은 4개월째 하락세, 중앙정부의 규제지속 효과 가시화
- 최근 지방정부의 부동산조치 변경시도에도 불구하고 중앙정부의 규제기조는 유지
- 부동산 규제 지속으로 중국 주택가격 하락세 이어질 것이나 급락은 없을 것

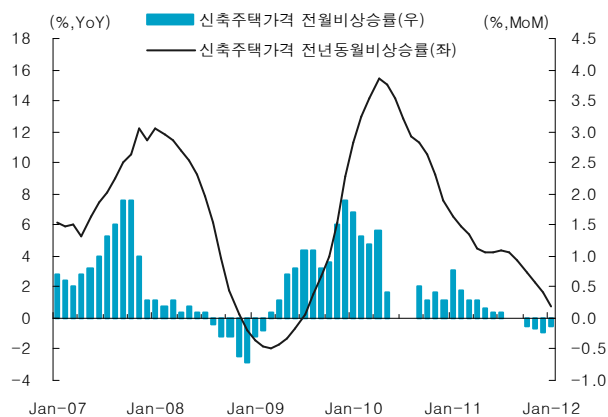
중국 주택가격은 4개월째 하락세, 중앙정부의 규제지속 효과 가시화

1월에도 중국의 부동산 가격이 하락세를 보였다. 전국 70개 도시의 신축주택가격 평균값은 전년동월비 0.7% 상승했고 전월에 비해서는 0.1% 하락했다. 전년동월비 상승률은 2010년 4월을 고점으로 21개월째 하향세를 보이고 있으며 전월비 상승률은 4개월째 마이너스를 기록했다. 기성주택 가격은 전년동월비 상승률이 -0.9%로 2009년 3 월이후 3년여만에 처음으로 마이너스 전환했고 전월비 상승률은 -0.4%로 6개월째 하락했다.

70개 도시 가운데 신규주택가격이 전월보다 하락한 도시는 47개로 1개월전의 52개 보다 줄었지만 전월에 2개였던 가격상승 도시는 1월에 전무했다. 통상적으로 춘절연휴 기간에 주택 거래가 활발한 경향이 있어 가격하락 도시 수가 줄었지만 전반적인 가격하락추세는 지속된 것으로 보아야 한다. 한편 4대직할시 및 광저우의 신규주택가격은 전월보다 0.2% 하락해 70개 도시 평균 0.1%보다 하락폭이 컸다. 규제강도가 가장 높은 북경시의 경우 신규주택가격의 전년동월비 상승률이 2010년 5월에 22%에 달했는데 올해 1월에는 0.1%에 불과했다. 1급 도시에서 주택가격 하락이 더 빠르게 진행되고 있는 것이다.

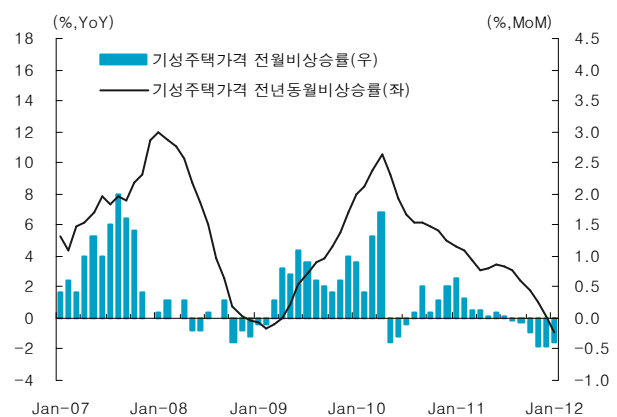
주택가격의 하락은 그 동안 지속돼 온 중앙정부의 규제정책, 특히 주택구입제한조치의 효과가 가시화되고 있기 때문이다. 현지언론에 따르면 현재 북경시의 주택수요자 가운데 거주민 비중이 90%에 달하며 실제 주거를 목적으로 한 매수가 90%를 차지하고 있다. 지속된 규제 로 부동산에 대한 투자 및 투기적 수요가 상당히 사라진 것으로 보인다.

중국 70개 도시의 신축주택가격 추이



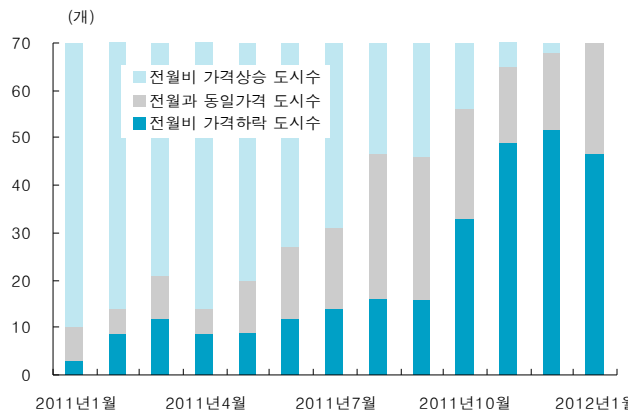
자료: CEIC, 한국투자증권

중국 70개 도시의 기성주택가격 추이



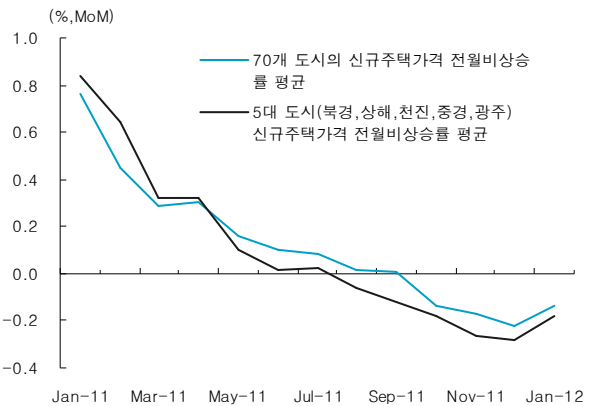
자료: CEIC, 한국투자증권

중국 신축주택가격 등락별 도시 수 추이 (전국 70개 도시 기준)



자료: CEIC, 한국투자증권

중국 도시별 신규주택가격 상승률 추이



자료: CEIC, 한국투자증권

최근 지방정부의 부동산조치 변경시도에도 불구하고 중앙정부의 규제기조는 유지

그런데 지난 해부터 몇몇 지방정부가 주택관련 정책을 변경하고 있다. 다롄(大連)에 이어 닝보(寧波), 항저우(杭州), 베이징(北京), 우한(武漢), 퍼산(佛山), 청두(成都), 난징(南京) 등이 부동산정책을 바꿨고 올해 들어서는 상하이(上海), 충칭(重慶), 종산(中山), 우후(蕪湖)시 등에서 부동산과 관련된 새로운 조치들이 발표됐다.

변경 발표된 조치들의 주요 내용은 공적금 대출한도, 일반주택 거래세 및 부동산세 부과 기준가격, 주택구입제한가격 등을 상향 조정하거나 고급인력 주택구입시 보조금을 지급 하는 것이다. 대출한도 및 과세기준가격의 상향은 대출액 대상이나 면세혜택을 확대해 주택 수요를 늘리는 효과를 가져올 수 있다. 또 주택구입제한 가격을 상향하거나 보조금을 지급하면 주택 거래량이 늘어날 수 있을 것이다. 따라서 주요 지방정부들의 주택관련정책 변경 발표를 계기로 시장에서 부동산규제 완화에 대한 기대가 커지고 있다.

그러나 중앙정부의 주택규제정책이 뚜렷하게 완화되고 있지 않다. 첫째, 아직 주택가격이 중앙정부가 만족할 만한 수준으로 하락했다고 보기 어렵다. 1월 현재 70개 도시의 신규주택가격은 2011년 9월 고점에 비해 겨우 0.7% 하락했을 뿐이다. 글로벌 금융위기 직후 중국 주택가격이 저점이었던 2009년 2월부터 2011년 9월까지 신규주택가격은 20.6%나 상승했다. 동일 기간의 소비자물가 상승률 9.5%보다 2배 이상 큰 폭이다. 따라서 중앙정부는 주택가격 조정이 더 필요하다고 판단하고 있을 것이다.

둘째, 지방정부의 정책변경이 모두 실행된 것은 아니다. 지방정부의 새로운 조치 가운데 중앙정부가 시행을 용인한 것은 그 동안의 주택가격 상승을 반영해 대출이나 과세의 기준을 현실화하는 조치들이었다. 반면 규제완화가 분명한 지방정부 조치들은 곧바로 철회, 중단됐다. 대표적 사례가 퍼산, 청두, 우후 시정부의 변경조치들이다. 1주택 이외 주택 추가구입 허용, 주택매매 심사권한의 민간업체 이전, 다주택자에 대한 주택등록세 면제 등은 중앙정부의 규제정책 근간을 뒤흔드는 조치들로 중앙정부의 압력으로 실행되지 못하고 있다. 만약 규제완화 효과가 큰 조치들을 중앙정부가 용인했을 경우 부동산경기가 큰 비중을 차지하는 내몽고 자치구, 하남성 등에서도 유사한 조치가 잇따랐을 것이다.

〈표1〉 2011~2012년 주요 지방정부의 주택규제 완화조치 내용 (조치 실행 또는 실행 예정)

지역	주요 내용
공적금 대출 우대	
다롄(大連)	-2011년 4월 발표. -가구당 공적금 대출한도를 40~60만원안으로 상향
닝보(寧波)	-2011년 4월 발표. -가구당 공적금 대출한도 상향, 상업대출의 공적금대출 전환 허용
난징(南京)	-2011년 12월 발표. -공적금 대출한도 상향(1인: 20만원안→30만원안, 가구: 40만원안→60만원안) -1주택자 공적금 대출액 전액상환 및 기존주택 매도 경우 2주택 공적금 대출 허용
일반주택 세금 우대	
베이징(北京)	-2011년 11월 발표. -세금(영업세, 거래세) 우대 주택의 가격기준을 지역별로 상향 조정
우한(武漢)	-2011년 11월 발표. -세금(거래세) 우대 주택의 가격기준을 지역별로 상향 조정
상하이(上海)	-2012년 1월 발표. -세금(영업세, 거래세)우대 주택의 가격기준을 지역별로 상향 조정
부동산세 과세기준 상향	
충칭(重慶)	-2012년 1월 발표. -고급주택 부동산세 과세기준 상향 조정 (㎡당 9,941위안 → 12,152위안)
주택구입제한가격 상향	
중산(中山)	-2012년 1월 발표. -분양주택의 거래제한 최고가격 상향 (㎡당 5,800위안 → 6,590위안)
고급인력 주택구입 보조금 지급	
항저우(杭州)	-2011년 6월 발표. -전문인력의 주택구입 및 주택임대 보조금 지급 (적용기간: 2011~2012년)

자료: 각 시정부, 현지언론, 국태군안증권, 한국투자증권

〈표2〉 발표 직후 취소(중단)된 지방정부 주택규제 완화조치

지역	주요 내용
파산(佛山)	-2011년 10월 발표 -외지 고급전문인력이 주택 구입시 개인소득세 납세증명 제한 해제 -거주민은 5년 이상 부동산 소유권 보유시 주택구입 제한 해제 (㎡당 7500위안 이하 주택을 1개 추가 구입 허용)
청두(成都)	-2011년 11월 발표 -온라인 주택매매계약서 체결시 구입자 자격 심사권한을 개발상 및 중개업체에 부여
우후(蕪湖)	2011년 2월 발표 다주택자에 대한 주택등록세 면제, 소형주택 및 기술인력 주택구입 보조금 지급

자료: 각 시정부, 현지언론, 국태군안증권, 한국투자증권

부동산 규제 지속으로 중국 주택가격 하락세 이어질 것이나 급락은 없을 것

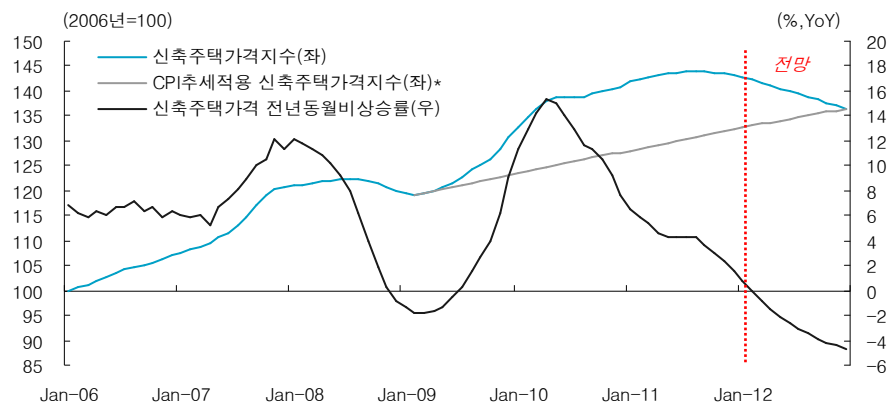
결국 중앙정부의 부동산 규제기조는 통화정책과 달리 당분간 지속될 것이다. 2월 6~10일에 있었던 〈정부공작보고(의견수렴서)〉 관련 좌담회에서 원자바오 국무원총리는 합리적 수준으로의 부동산가격 조정과 부동산시장의 장기적이고 건전한 발전을 위해 규제가 필요함을 재차 강조한 바 있다. 따라서 중국의 부동산 및 주택가격 하락세는 더 이어질 것으로 예상된다.

그러나 부동산 가격이 급락할 가능성은 낮아 보인다. 무엇보다 중앙정부가 규제 강도를 더 강화하지는 않을 것이기 때문이다. 중앙정부가 규제기준을 현실화한 지방정부의 조치를 용인한 것은 규제강도가 의도치 않게 강해지는 것을 원치 않음을 시사한다. 대외환경이 악화되는 상황에서 내수경기에 큰 영향을 미치는 부동산 경기의 급락을 바라지 않는 것이다.

또 지방정부는 중앙정부가 용인하는 범위에서 1주택자, 서민용주택 보유자 등에 대해 대출 확대, 세제혜택 부여 등을 지속할 것이다. 사실 지방정부의 규제정책 변경은 주택경기를 활성화해 부동산 관련 세수를 확보하기 위함이다. 가장 최근에 규제완화 조치를 발표했다가 곧바로 철회한 우후시의 경우 재정수입의 90% 가량이 토지관련 수입으로 충당되는데 그 동안의 부동산규제로 재정수지가 악화되고 있다고 알려진다. 지방정부로서는 규제완화에 대한 욕구가 클 것이다.

만약 중국정부가 주택을 서비스상품으로 간주해 물가상승폭 만큼의 주택가격 상승분을 용인한다면 올해 중국의 주택가격은 지난 해 고점대비 5~10% 가량 하락할 것으로 추정된다(보다 자세한 주택가격 전망은 당사의 '중국 부동산가격 하락 지속, 급락 가능성은 낮아(1월 19일, 이머징노트)'를 참고).

중국 신축주택가격지수 및 상승률 전망



주: 09년2월~11년12월의 소비자물가 상승률 적용, 12년 상승률은 11년 7~12월의 전월비상승률 평균값을 적용
자료: CEIC, 한국투자증권