



중국 부동산 가격 하락 및 경제 성장 저해 우려

왕양비 연구원

- 주택 거래 감소, 재고 증가, 자금 경색 등 이유로 인해 중국 부동산 가격이 9월 이래 하락세를 보였을 뿐만 아니라 하락폭이 커지는 추세를 나타냄.
 - 중국지수연구원 부동산지수시스템(China Real Estate Index System)에 따르면 10월 중국 부동산 거래가 전년동월대비 11.6% 하락했고, 특히 1급 도시의 부동산 거래는 더 빠른 하락세를 보임 (베이징과 상하이가 각각 46%, 66% 하락함).
 - 뿐만 아니라, 주택 착공이 주택 판매를 지속적 상회함에 따라 올 2/4분기 중국 136개 부동산 상장 기업의 주택재고가 1/4분기에 비해 1.1조 위안(약 190.2조 원) 증가하여 4년만의 최고치에 달했으며, 1급 도시의 경우 1~2년의 디인벤토리(deinventory) 시간이 필요한 것으로 분석됨.
 - 또한, 2/4분기까지 자산부채비율이 71.3%에 달한 중국 부동산 기업의 부채총액이 전년동기대비 41.3% 증가한 1.1조 위안(약 193.7조 원)에 달한 가운데, 부채총액 중 유동부채(current liabilities), 단기부채와 1년 내 만기도래 할 비유동부채(non-current liabilities)의 비중이 80%를 초과했음.
 - 자금경색이 심화되어 부동산 기업의 자금 수요가 늘어남에 따라 10월 중국의 평균 주택가격이 9월 보다 0.23% 떨어지며, 9월 -0.03%보다 하락폭이 확대됨.
 - 특히 10개 1급 도시의 평균 주택가격은 15,720위안/m²(약 278만 원/m²)로 전월대비 0.42% 떨어져 더 큰 하락폭을 보임.
 - 이에 따라 제이피 모건(J.P. Morgan)은 중국 주택가격이 앞으로 12~18개월 내 5~10% 하락하고 일부 주요도시의 주택가격 하락폭이 20%에 달할 것으로 예측함.
-
- 중국의 부동산과열 해소 정책이 지속 시행될 전망이다 가운데, 경제성장이 부동산 시장의 부진으로 영향을 받을 우려가 커지고 있음.

- 11월 6일 중국 총리 원자바오가 러시아에서 주택가격이 합리적인 수준으로 하락할 때까지 부동산 과열 해소정책은 변화하지 않을 것이라고 발표하였음.
- 정책 당국은 2010년 4월 이후 부동산 통제정책(주택 구입자 호적 제한, 가계별 주택 구입 수 제한, 부동산 대출 규제 강화 등)과 일련의 긴축정책을 지속적으로 시행하였는데, 최근 들어 통제정책 적용 도시 범위 확대, 도시별 부동산 가격 상한 규정 등 추가 정책도 마련한 상황임.
- 중국 경제의 약 25%가 부동산과 관련되는 것으로 추정되고 있는 가운데, 중국 정부가 부동산과열 해소정책의 지속 실시 의사에 따라 중국 경제가 부동산 산업으로부터 큰 타격을 받을 것이라는 우려가 제기됨.

(봉황재경, 매일경제신문, WSJ, 인민은행, 10/04 등)