



2~3급 도시 부동산 시장 과열로 주택구매 제한정책 적용지역 확대

왕양비 연구원

■ 베이징, 상하이 등을 비롯한 중국 1급 도시의 주택구매 제한정책으로 대량의 부동산 투자자금이 2~3급 도시에 유입됨에 따라 1급 도시 부동산 가격이 하락세를 보이는 반면, 2~3급 도시 부동산 가격이 급등함.

● 베이징, 상하이 등 중국 1급 도시 위주로 실시되고 있는 주택구매 제한정책*으로 올 상반기 1급 도시의 주택 매매가 감소하였고, 가격 또한 하락세를 나타냄.

- 상반기 베이징 신규주택 매매가 지난해 같은 기간에 비해 23.2% 감소하였으며, 신규주택 분양 가격도 6.1% 하락한 것으로 나타남.
- 상하이의 경우는 올 상반기 주택 매매가 전년동기대비 8.5% 증가했으나, 작년 하반기 보다는 37.9% 감소한 것으로 나타났으며, 주택 분양가격도 전년동기대비 4.4% 상승에 머물러 지난해 하반기에 비해 0.7% 하락함.

* 정책당국은 2010년 4월 이후 세 차례에 걸쳐 주택 구입자 호적 제한, 가계별 주택 구입 수 제한, 부동산 대출 규제 강화 등을 포함한 주택구매 제한정책을 시행하였으며, 현재 중국은 43개의 도시에서 규제 정도가 다른 주택구매 제한정책을 실시하고 있음.

● 이에 따라 대도시의 주택구입 규제를 피해 대량의 부동산 투기자금이 주택구매 제한정책이 없는 2~3급 도시로 몰림에 따라 토지분양 면적과 부동산 가격 급등을 야기하고 있음.

- 올 상반기 부동산 개발에 투입된 자금은 2조 6,250억 위안(약 4,068억 달러)으로 전년동기대비 32.9% 증가했고, 상반기 상업용과 주거용 부동산 매매액은 2조 4,590억(약 3,811억 달러) 위안으로 전년동기대비 24.1% 늘었음.
- 1~6월 부동산 투자가 가장 활발한 10개 도시 중 토지분양 수입이 감소한 5개 도시(하락폭은 22.0%~48.3%로 기록)는 모두 1급 도시인 반면, 토지분양 수입이 증가한 도시는 모두 2~3급 도시로 나타나 최고 증가율은 416%에 달함(원난성 성도 쿤밍).
- 중국지수연구원에 따르면 부동산 투자자금의 전이로 인해 경제가 상대적으로 발전되지 못한 일부 2~3급 도시의 올 상반기 부동산 가격이 5~20% 상승할 것으로 보임.

■ 이러한 2~3급 도시의 부동산 시장 과열 해소를 위해 7월 14일 중국 국무원이 1급 도시 위주로 실시하고 있는 주택구매 제한정책을 일부 2~3급 도시로 확대하기로 결정함에 따라 올 하반기 전국 부동산 매매와 가격 상승세가 완화될 전망이다.

- 금번 주택구매 제한정책 적용지역의 확대로 최소 10개에 해당하는 2~3급 도시가 주택구매 제한 명단에 추가될 것으로 예상됨.
- 이에 따라 하반기 전국 주택 매매가 크게 영향을 받을 것으로 예상되는 가운데, 일각에선 하반기 주택분양 가격이 10% 가량 하락할 것으로 봄.

(재신망, 봉황 재경보도 7/20 등)