

【 해외금융 뉴스: 중국 】

중국 신규분양 주택가격 상승세 둔화와 배경

- 중국지수연구원은 4월 100개 도시 신규분양 주택가격 상승률이 전월대비 0.19%p 하락한 0.40%를 기록했다고 발표하였으며, 이는 2010년 4월 이후 3차에 걸쳐 시행된 부동산통제정책의 효과 때문이라고 설명함.
 - 2010년 4월 시행된 1차 부동산 통제정책은 은행의 부동산 대출 이자혜택을 폐지하고 주택구입 시 계약금 불입액(은행대출 불가)의 하한을 첫 번째 주택과 두 번째 주택에 대해 각각 30%와 50%로 규정했으며, 10월 시행된 2차 통제정책은 세 번째 주택구입에 대한 은행대출을 불허하고, 일부도시에서 가족단위 주택구입수를 제한함.
 - 2011년 1월 시행된 3차 부동산 통제정책은 두 번째 주택 구입 시 계약금 불입액 하한의 상향조정(50% → 60%), 주택구입 후 5년 이내 전매 시 높은 양도소득세율 적용, 주택구입 수 및 구입자 호적 제한, 부동산개발 업체 토지구입자격 제한 등을 규정함.
 - 이러한 고강도 부동산 통제정책의 시행으로 베이징(-0.14%), 천진(-0.35%), 쑤야(-0.70%) 등 22개 도시의 신규분양 주택가격이 3월에 비해 하락하였으며, 100개 도시 신규분양 주택가격 상승률은 전월대비 0.19%p 하락한 0.40%를 기록함.
- 일부 전문가들은 신규분양 주택가격 상승세 둔화가 입지조건이 좋지 않은 저가주택 거래량 증가로 나타난 일시적인 현상에 불과하다는 입장을 보이고 있으며, 주택시장 과열을 막기 위한 정부의 추가적인 부동산통제정책 시행을 예상하고 있음.
 - 일부 전문가들은 이미 가격이 크게 상승한 양질주택의 판매부진으로 위치, 구조 등이 좋지 않은 저가주택의 거래량 비중이 높아진 것이 신규분양 주택가격 상승률 둔화의 주요인이라고 지적함.
 - 중국 정부도 지방정부의 지역경제 활성화 정책, 부동산개발 업체의 뛰어난 자금력 등으로 중국 주택시장 과열현상은 계속 이어질 가능성이 높다고 판단하고 있기 때문에 서민형 저가주택 공급확대와 추가적인 주택대출 규제를 내용으로 하는 추가적인 부동산통제정책이 시행될 것으로 예상됨.

(신량재금망 등, 5/3)