



중국 부동산가격 억제정책 강화

이소양 연구원

■ 중국 국가통계국에 따르면 2013년 들어 전국 일반분양 주택 판매면적 및 판매금액이 대폭 상승했으며 부동산 개발 투자금액 및 주택착공 면적도 크게 증가함.

- 1~2월 전국 일반분양 주택¹⁾ 판매면적 및 판매금액은 전년동기대비 각각 49.5%와 77.6% 증가한 1억 471만 제곱미터와 7,361억 위안을 기록함.
 - 이 중 전국 상업주택의 판매면적 및 판매금액은 전년동기대비 각각 55.2%와 87.2% 상승한 9,494만 제곱미터와 6,301억 위안을 기록함.
- 1~2월 전국 부동산 개발 투자금액은 6,670억 위안으로 전년동기대비 22.8% 증가했으며 투자금액의 증가율은 2012년 4월 이후 처음 20%를 돌파하고 연간수준 대비 6.6%p 상승함.
- 또한 1~2월 전국 주택착공 면적은 2.3억 제곱미터로 전년동기대비 14.7% 증가했으며 주택착공 면적 증가율은 2012년 4월 이후 처음 마이너스에서 플러스로 전환됨.
- 한편, 중국지수연구원에 따르면 2013년 1~2월 전국 일반분양 주택과 상업주택의 평균가격은 각각 7,030위안/제곱미터와 6,637위안/제곱미터로 전년동기대비 18.8%와 20.6% 크게 증가함.
 - 이 중 2013년 1월 중국 100대도시 상업주택의 평균가격은 전월대비 1% 증가했으며 상업주택 평균가격의 증가율은 2년만에 처음 1%에 달함.

■ 3월 1일 중국 국무원은 부동산시장 과열을 방지하기 위해 투기자의 투기적 수요 억제와 서민층의 실 수요 충족을 중심으로 일련의 고강도 부동산가격 억제정책을 발표함.

- 투기적 수요 억제정책은 주택구입자자격 제한정책 시행지역 확대, 두 번째 주택(1가구 2주택) 이상 구입자의 주택담보대출 선수금비율 인상, 전국 부동산정보 등기시스템 통합, 부동산 보유세 도입 지역 확대와 부동산 양도세 시행기준 강화를 포함함.
- 서민층의 실수요 충족을 목적으로 부동산 가격안정 책임제 시행, 임대주택의 건설 및 주택토지의 공급 확대 등 정책은 마련됨.

1) 일반분양 주택은 (주거용)상업주택, 오피스 빌딩 및 영업용 빌딩을 포함함.

- 앞서 일련의 부동산가격 억제정책은 발표되었으나 실시세칙 제정 소요 시간이 있어서 각 지방정부의 본격 도입 시간은 미발표됨.
- 이로 인해 3월 4일~8일 부동산가격 억제정책의 영향을 받은 중국 상하이종합지수가 하락했으며 부동산 양도세 등 거래비용 회피를 목적으로 주요 도시 기존주택의 거래량이 대폭 상승함.
 - 지난 3월 4일~8일 상하이종합지수의 부동산 업종지수가 8.44% 급락했으며 상하이종합지수도 1.73% 하락함.
 - 중원그룹연구센터에 따르면 3월 4일~8일 북경, 상해, 광주, 심전, 천지 및 성도 등 6대도시 기존 주택의 거래면적은 301만 제곱미터로 전월대비 71% 대폭 증가했으며, 이는 2012년 이래 최고 주간 거래량 수준임.
- 부동산가격 억제정책 강화로 부동산시장의 투기적 수요가 억제되면 주택가격이 장기적으로 하락할 수 있다는 주장이 있는 반면 도시화 진전에서 실수요가 급증하면 주택가격이 지속적으로 상승할 수 있다는 의견도 제기됨.
 - 미국 경제지 포브스는 최근의 주택가격 상승이 중국 경제성장률의 회복국면 진입에 수반되는 정상적인 현상이고 노동인구가 감소하면 장기적으로 하락세로 돌아설 게 불가피하다고 지적함.
 - 중국 국가통계국에 따르면 2012년 전국 15~59세 노동인구는 사상 처음 감소했으며 노동인구 수는 9억 3,727만 명으로 전년대비 435만 명이 축소됨.
 - 앞서 2012년 말 중국당국은 경제성장 모델을 수출주도형에서 내수중심형으로 전환하는 조치인 도시화 정책을 발표했으며 지난해 51%인 도시화율을 2020년까지 60% 이상으로 끌어올릴 목표를 제기함.
 - 동 목표에 따르면 2020년까지 중국 도시 인구는 2억 명이 증가할 것으로 예상됨.
- 부동산 시장의 동향 변화가 건설업 등 관련 산업의 활동을 제약함으로써 실물경제에까지 영향을 미칠 수 있기 때문에 중국에 진출한 관련 국내기업들이 중국시장변화를 적극적으로 대응할 필요가 있음.
 - 중국 부동산업 및 관련 산업 투자의 GDP 성장률에 대한 기여율은 2009년에 23%를 기록했으나 부동산시장 위축과 함께 2011년에 15% 수준으로 하락하였음.²⁾

(신라망, 신화망 등)

2) 『중국 부동산시장규제의 주요 내용 및 영향』, 한국은행, 제2012-35호.