중국/신흥국 모닝노트

중국 부동산: 볕이 들기 시작

▶ Analyst 정정영 jeongyoung@hanwha.com 3772-7473

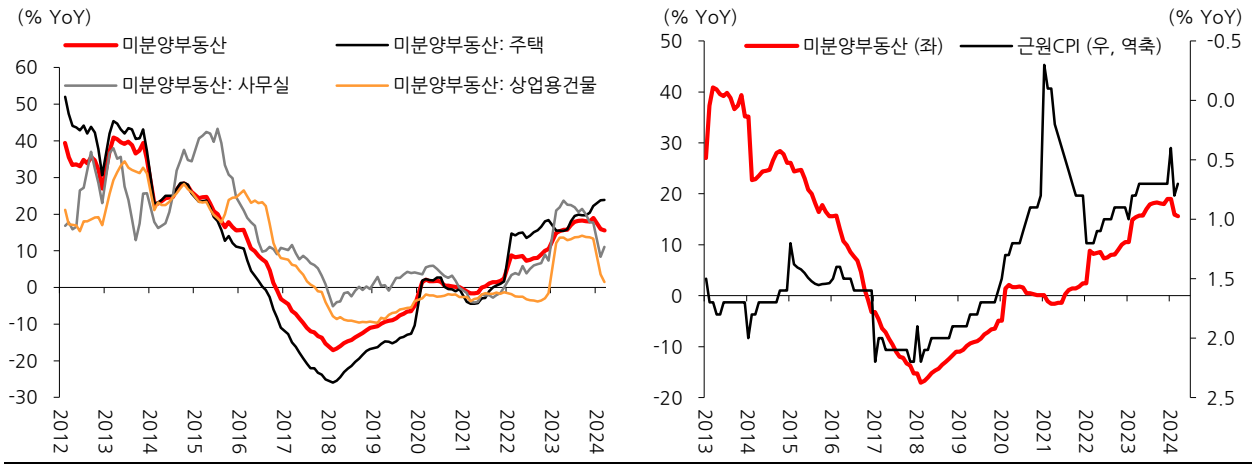
중국 미분양부동산이 사무실과 상업용건물 중심으로 변화를 보이기 시작했습니다. 경제 활동 회복이 가시화됨에 따라 상업용 부동산시장이 먼저 반응하는 것으로 생각합니다. 상대적으로 부진한 주택 시장도 하반기 이후부터 의미 있는 변화를 보여줄 가능성이 높다고 생각합니다. 물가 반등을 준비할 때 입니다.

볕이 들기 시작하는 중국 부동산. 하반기 물가 반등을 준비할 또다른 근거

1~3월 중국 미분양부동산 면적은 전년동기대비 +15.6% 증가. 2023년 +19%를 기록한 이후 올해 들어 증가폭 계속 축소. 사무실/상업용건물 중심으로 미분양 면적 증가 속도 둔화 확인. 상업용건물 미분양 면적 증가율은 +1.5%까지 하락하면서 감소세 진입 기대가 높아진 상황. 중국 경제 활동 회복이 가속화되면서 상업용 부동산시장이 먼저 반응하고 있는 것으로 판단. 상대적으로 회복세가 더딘 주택 시장도 하반기 이후부터 개선 흐름으로 전환될 가능성이 높다고 판단. 중국 정부는 지난해 하반기부터 '부동산시장의 공급/수요 관계가 중대한 변화를 겪었다'고 평가하며 부동산 매매 규제 정책을 연이어 폐지. 이러한 기조는 부동산 시장의 회복세 (가격, 거래량 등)가 일정 궤도에 오를 때까지 지속될 것으로 예상. 중국 1선도시 중 하나인 선전시의 3월 기존주택 거래량은 5,196채로 2021년 2월 (5,272채) 이후 처음으로 월간 5,000채 회복. 2024년 15주차 (4/8~4/14) 주간 거래량은 2022년 이후 최고 수준으로 반등

미분양부동산의 해소는 하반기 물가 반등 가능성을 암시. 미분양부동산 면적 증가율은 에너지/식품 가격을 제외한 근원CPI와 역의 상관관계. 1분기 중국 근원CPI는 +0.7%로 2021년 마이너스 (2021.1~2021.3) 구간을 제외하면 통계 이래 최저 수준. 올해 중국 정부가 '물가 상승 유도'를 통화정책 핵심 사안 중 하나로 제시한 만큼 지금의 물가 방향을 바꾸려는 시도 (부동산 지원책)가 강화될 것으로 해석하는 것이 합리적. 중국 부동산 시장에 대한 우려는 점차 내려놓을 필요

[키차트] 중국 미분양부동산 면적 증가율 둔화 가능성. 이는 곧 물가의 반등을 시사



자료: Wind, CEIC, 한화투자증권 리서치센터

[Compliance Notice] (공표일: 2024 년 4 월 23 일)

이 자료는 조사분석 담당자가 객관적 사실에 근거해 작성하였으며, 타인의 부당한 압력이나 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영했습니다. 본인은 이 자료에서 다룬 종목과 관련해 공표일 현재 관련 법규상 알려야 할 재산적 이해관계가 없습니다. 본인은 이 자료를 기관투자자 또는 제 3 자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다. (정정영)
저희 회사는 공표일 현재 이 자료에서 다룬 종목의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

이 자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위해 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로서 저작권이 당사에 있으며 불법 복제 및 배포를 금합니다. 이 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료나 정보출처로부터 얻은 것이지만, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 이 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과와 관련된 법적 책임소재에 대한 증빙으로 사용될 수 없습니다.

[종목 투자등급]

당사는 개별 종목에 대해 향후 1 년간 +15% 이상의 절대수익률이 기대되는 종목에 대해 Buy(매수) 의견을 제시합니다. 또한 절대수익률 -15~+15%가 예상되는 종목에 대해 Hold(보유) 의견을, -15% 이하가 예상되는 종목에 대해 Sell(매도) 의견을 제시합니다. 밸류에이션 방법 등 절대수익률 산정은 개별 종목을 커버하는 애널리스트의 추정에 따르며, 목표주가 산정이나 투자의견 변경 주기는 종목별로 다릅니다.

[산업 투자의견]

당사는 산업에 대해 향후 1 년간 해당 업종의 수익률이 과거 수익률에 비해 양호한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Positive(긍정적) 의견을 제시하고 있습니다. 또한 향후 1 년간 수익률이 과거 수익률과 유사한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Neutral(중립적) 의견을, 과거 수익률보다 부진한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Negative(부정적) 의견을 제시하고 있습니다. 산업별 수익률 전망은 해당 산업 내 분석대상 종목들에 대한 담당 애널리스트의 분석과 판단에 따릅니다.

[당사 조사분석자료의 투자등급 부여 비중] (기준일: 2024 년 3 월 31 일)

투자등급	매수	중립	매도	합계
금융투자상품의 비중	95.2%	4.1%	0.7%	100.0%