

드디어 잡혔다… 서울 집 값 ‘조마 조마한’ 소강상태

9·13 부동산대책 시행 한달

이달 첫주 매매값 변동률 0.19% 전주 대비 집값 상승폭 절반 꺾여 일부 급매물 나오고 호가도 낮춰

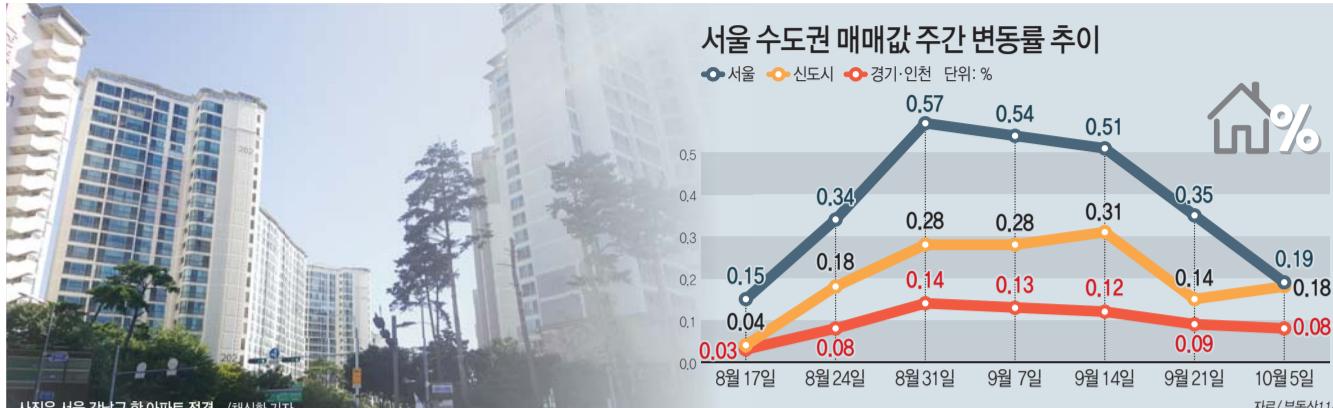
고강도 대책으로 꼽히는 9·13 수요 억제 대책이 나온 이후 주택 시장이 안정화 조짐을 보이고 있다. 서울 아파트 매매가 상승률이 떨어진 가운데 일부 지역에선 급매물이 나오고 호가 상승이 멈췄다. 매매시장이 소강상태다. 전문가들은 당분간 매도·매수자의 관망세가 이어질 것이라고 내다봤다.

◆서울 아파트 매매가 잡히나

11일 부동산114에 따르면 10월 첫째 주 서울 아파트 매매가격은 0.19%의 변동률(5일 기준 9월 21일 대비)을 기록하며 상승폭이 둔화했다. 전주 변동률 0.35%에 비해 절반 가량 상승폭이 줄인 수준이다.

서성권 부동산114 리서치센터 책임연 구원은 “9·13 대책 발표 이후 서울 아파트 매매시장은 과열양상이 진정되며 소강상 태를 보이고 있다”고 분석했다.

9·13 대책은 지난해 8·2 대책 이후 가장



강도가 높은 대책으로 평가되고 있다. 다 주택 보유자뿐만 아니라 고가 1주택 보유자에 대해서도 종합부동산세(종부세)를 강화하고, 신규 주택담보대출을 제한했다. 주택임대 사업자에 대한 세제 혜택은 축소하고, 청약 시 분양권 소유자도 유주택자로 간주하기로 했다.

고강도 규제책에 매도자는 매물 출시를 미루고 매수자는 추격 매수를 자제하는 분위기다.

9·13 대책 발표 직전 한 달 동안 서울 집값 상승폭은 1.25%로 전월(0.63%) 대비 배 수준으로 커졌다. 지난 2008년 6월 (1.74%) 이후 10년 만에 최대 상승폭이기

도 하다. 매도자 우위 시장이 형성돼 매물 품귀 현상이 나타난 데다 추가 상승 기대감, 개발 호재 등의 영향이다. 그러나 9·13 대책 발표 이후 서울 집값 상승률은 4주 연속 상승폭이 줄었다.

여기에 9·21 공급 확대 정책까지 발표되자 무주택자의 불안함도 한풀 꺾이는 모양새다. 9·21 대책에는 3기 신도시 건설, 수도권에 공공택지 30만 가구 공급 등 의 내용이 담겼다.

업계 관계자는 “8·27 부동산 대책까지 포함하면 한 달 새 세 번의 대책이 나온 셈”이라며 “계속해서 정부가 강한 시그널을 보냈고 공급·확대 투트랙 전략을 취하

면서 주택시장도 영향을 받는 모양새”라 고 말했다.

◆호가 멈추고 급매물… “당분간 관망세”

이런 분위기에 집주인들이 조급해졌다. 서울 일부 지역에서는 급매물이 나오고 호가 상승도 멈췄다. 기존보다 호가를 낮춰 매물을 내놓는 매도자도 있었다.

서울 마포구 한 부동산 중개업소 관계자는 “서울 용산·여의도 마스터플랜 나오고 나서 매물이 급격히 줄었다가 최근 들어 하나씩 급매물이 나오고 있다”며 “매수자들이 전처럼 매수 의지가 강하지 않아서 호가도 일단 멈춘 상태”라고 말했다.

전반적으로 관망세를 유지하는 모양새

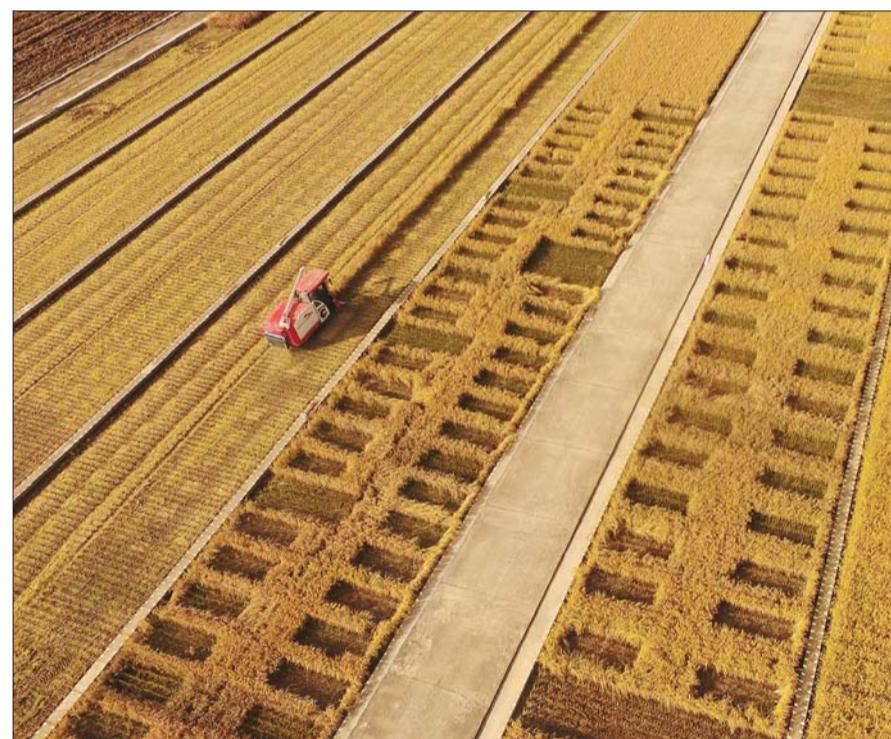
다. 서울부동산정보광장에 따르면 서울 아파트 거래 건수는 6월 4756건, 7월 5524건, 8월 7356건으로 꾸준히 늘다가 9월엔 1만2442건으로 한 달 만에 5086건이나 늘었다. 10월 1일부터 11일까지 거래된 건수는 4590건으로 전월과 비슷한 수준을 유지할 것으로 보인다.

전문가들은 9·13 대책 등의 효력으로 당분간 주택 시장이 안정될 것으로 보고 있다.

함영진 직방 빅데이터랩장은 “지난 14일부터 시행한 주택담보대출 규제가 강력했다”며 “사실상 투기지역 가수요가 시장에 들어오기 어려워졌고, 다주택자에 대한 대출규제가 전세, 매매, 임대사업자 규제까지 동반되고 있어 서울주택 가격 급등이나 불안 요소가 다소 진정되는 분위기”라고 말했다.

그는 “정부의 강력한 대책과 매도·매수자의 시장 관망세가 깊어서 한동안 거래량 감소, 수도권 지역 매매가격 보합세 등 의 흐름이 이어질 것으로 전망된다”며 “다만 과세나 대출 강화로 무주택 실수요자들이 둘둘한 한 채를 선호하는 현상 등 수요 쏠림은 여전할 것”이라고 내다봤다.

/체신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr



추수의 계절 ‘가을’ 11일 오후 강원 철원군 한 논에서 농민들이 추수를 하고 있다. /연합뉴스

주담대 3.6조 증가… 600조 육박

〈주택담보대출〉

지난달 주택담보대출이 14개월 만에 최대폭으로 증가하면서 600조원에 육박했다.

한국은행이 11일 발표한 ‘2018년 9월 중 금융시장 동향’을 보면 은행권의 가계 대출(정책모기지론 포함) 규모는 807조 7000억원으로 전월(802조 6000억원)보다 5조 1000억원 늘었다.

증가 폭은 지난달(5조 9000억원)보다 줄었으나 지난해 같은 기간(4조 9000억원)보다는 2000억원 늘었다.

가계대출의 대부분을 차지하는 주택담보대출은 594조 7000억원으로 전월 대비 3조 6000억원 증가했다. 증가 폭은 8월(3조 4000억원)보다 2000억원 늘었고 지난 해 7월(4조 8000억원) 이후 1년 2개월 만에 가장 컸다. 특히 집단대출이 8월(1조

4000억원)에 비해 7000억원 늘어난 2조 1000억원 증가했다.

マイ너스통장 등 기타대출은 전월 대비 1조 4000억원 증가한 211조 9000억원을 기록했다. 주식 상여금 유입 등의 영향으로 증가 폭은 8월(2조 5000억원)보다 축소됐다. 전년 동월 대비로도 3000억원 감소했다.

9월 중 은행 기업대출(원화 기준)은 전월 대비 4조 2000억원 증가한 821조 5000억원으로 나타났다. 증가 폭은 8월(5조 1000억원)보다 작아졌다.

사업장별로는 대기업이 분기 말 일시 상환 요인 등으로 1조 2000억원 감소한 154조 8000억원이었다. 반면 중소기업 대출은 은행의 법인대출 취급 노력 등의 영향으로 5조 4000억원 늘어난 666조 7000억

원은, 9월 중 금융시장 동향
증가폭 14개월 만에 최대치

원을 기록했다. 개인사업자 대출(300조 1000억원)은 2조원 늘어나며 전월(2조 5000억원)보다 증가 폭이 줄었다.

회사채는 지난 8월 계절적 비수기 이후 발행 확대로 순발행 전환했다. 8월에 2조 원 순 발행으로 7월(-3000억원)보다 2조 3000억원 늘었다.

9월 중 은행 수신은 증가 폭이 15조 4000억원으로 전달(6조 5000억원) 대비 크게 늘었다.

특히 수시입출금식 예금이 가계의 추석 상여금 유입 기업의 분기 말 결제성 자금 예치 등으로 16조 7000억원 증가 전환됐다. 정기예금도 유동성 비율과 예대율 관리를 위한 은행의 자금유치 노력으로 7조 1000억원 늘었다.

/김희주 기자 hjs98@

외국인 8일째 매도… 매수 시기상조

》 1면 ‘공포가 힙쓸 증시…’서 계속

투자 심리 ‘공포’ 낙폭 회복 시간 걸려

문제는 한국이 미국을 따라 금리를 올릴 수 없는 상황이라는 것이다. 한국의 가계부채는 사상 최대치로 치솟은데다 국내 경기성장에 대한 기대는 점차 낮아지면서 경제 펀더멘탈(기초체력)도 좋지 않다. 무리한 금리인상은 한국 경제에 역풍이 될 수 있다.

국제통화기구(IMF)는 올해 한국 성장률을 기준 3.0%에서 2.8%로 0.2%포인트 하향 조정했고, 내년 성장률 역시 기준 2.9%에서 2.6%로 전망치를 낮췄다. 수출 의존도가 높은 국내 경제의 특성을 고려했을 때 최근 고조되고 있는 미국과 중국 간 무역분쟁의 부정적인 영향을 피하기 어렵다는 것이 하향 조정의 주요 배경이었다.

◆전문가 “투자, 기다려야”

국내 증시가 급락장을 보이면서 증권사들은 잇따라 긴급진단을 내놨다. 전문가들은 “지금은 매수 기회가 아니다”며 “연내 회복은 어려울 것”이라고 입을 모았다.

정다이 메리츠증권 연구원은 “기술적 지표상으로 투자 심리는 ‘공포’ 단계에 접어들었다”면서 “추가 낙폭은 제한적일 수 있으나 투매로 인한 낙폭을 회복하기까지는 2~3개월의 시간이 걸린다”고 말했다.

유승민 삼성증권 투자전략팀장 역시 “당분간 시장순응적인 위험관리가 필요하다”고 조언했다.

한편 현재 12개월 선행 기준 코스피 주가수익비율(PER)은 8.32배, 주가순자산비율(PBR)은 0.88배 수준이다. 2010년 이후 사실상 최저 수준까지 하락한 상태다. /손엄지 기자 sonumji301@

기아차, 미국 판매 증가에 흑자 전환

현대·기아, 올 유럽판매율 8% 증가

현대자동차가 세계 최대 자동차 시장인 중국과 미국의 판매 악화로 3분기에도 부진한 실적을 이어갈 전망이다. 다만 기아차는 미국 시장 판매 증가로 흑자 전환이 예상된다.

11일 업계에 따르면 현대·기아차의 9월까지 글로벌 누적 판매실적은 543만 7473대(현대차 336만 113대, 기아차 207만 7360대)로 전년 동기 대비 2.7% 증가했다. 하지만 올해 초 계획했던 판매 목표인 755만대와는 차이가 크다.

현대·기아차는 내수 시장 실적은 양호한 편이다. 추석 연휴에 따른 조업일수 감소 영향을 받았지만 지난 9월까지 내수 판매 증가율이 현대차는 1.4%, 기아차는 1.6%를 기록했다. 연말 신차 출시로 인한

판매 상승은 지속될 것으로 전망된다.

또 현대·기아차는 유럽 시장에서 판매 증가세를 기록하고 있다. 현대·기아차의 올해 1~8월 유럽 판매는 전년 동기 대비 8% 증가했다. 연말까지 지난해 유럽 판매실적인 99만 5383대를 넘겨 100만대를 돌파할 것이 확실시된다. 이 경우 유럽은 미국과 중국에 이어 세 번째 ‘100만 대 시장’으로 떠오르게 된다.

현대차의 경우 중국과 미국 시장에서 판매 반등을 이끌어내지 못하고 있어 마냥 웃을 수 만은 없는 상황이다. 이에 따라 연간 판매목표 달성을 불투명해졌다.

미국의 경우 시장 전제적으로 세단 판매가 부진을 보이면서 세단 비중이 높은 현대차에 직격탄이 됐다. 특히 현대차의 9월 미국 판매는 전년 동월 대비 17.9%나 감소했다. 기아차는 20.8% 늘었으나 이는 멕시코 공장의 가동률 증가에 따른 것으로 예상된다.

중국 시장에서는 지난해 사드(THAAD·고고도미사일방어체계) 사태로 발생한 판매 감소를 회복하지 못하는 모습이다. 현대차는 올해 1~8월까지 중국에서 총 48만여 대를 판매했다. 중국의 사드 몽니가 발생하기 이전인 2016년 판매량(67만 4810 대)에 비해 크게 줄어든 규모다.

한국투자증권 김진우 연구원은 3분기 영업이익이 현대차는 전년 동기 대비 31.7% 감소한 8225억원을 기록할 것으로 전망했다. 기아차는 3015억원을 기록하며 흑자 전환할 것으로 예상했다.

김 연구원은 “현대차의 경우 신흥국 통화 악화와 미국에서 발생한 대규모 리콜 비용 반영 등으로 올 3분기 실적은 시장 기대치를 밟을 것”이라며 “기아차도 SUV 판매가 상승했지만 에어백 리콜 비용과 부분파열, 화성공장 일시 가동 중단 등의 악재로 실적 성장세가 둔화될 것”이라고 전망했다. /양성운 기자 ysw@

美·中 판매 악화… 현대車 3분기 실적 부진