

부동산, 21세기 한국판 튜립?... '서울 불패' 기대감 여전

(17세기 네덜란드의 거품경제)

민스키 모멘트 시작되나 버블붕괴 예고 경제학

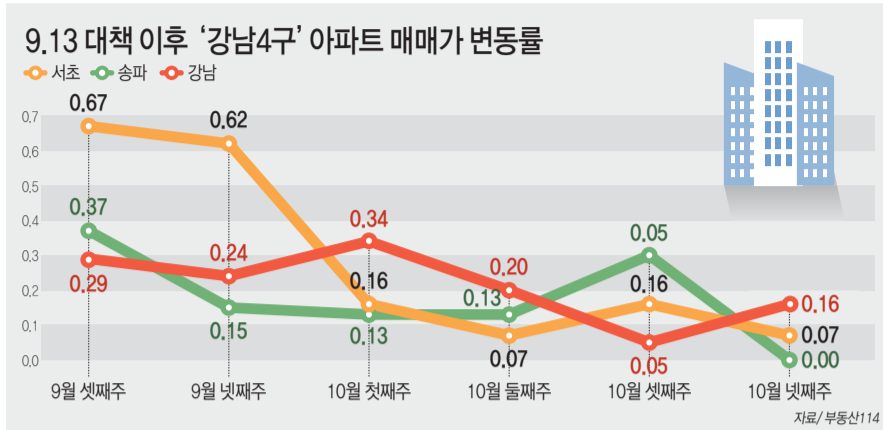
부동산 시장 '튬립 파동'

집값 바로미터 '강남 3구' 하락세
거품 '잠시' 꺼진 것... 매매도 없어

'서울 불패(不敗), 강남 불패, 부동산 신화...'

절대 지지 않을 것 같았던 부동산 시장의 기세가 한풀 꺾였다. 문재인정부가 시행한 열두번의 부동산 정책 효과다. 강남은 호가가 멈추고 '마용성(마포·용산·성동)'도 잠잠하다. 그러나 불패는 불패. 여전히 서울 지역의 가격 상승 기대감이 여전히 도로도 청약에 목매는 분위기다.

1일 부동산114에 따르면 10월 마지막 주 서울 아파트 매매가격은 0.11%로 지난주 대비 0.2%포인트 오름폭이 둔화했다. 지난 8월 마지막주 0.57%의 최고 상승률을 보인 후 상승폭이 계속 축소되고 있다. 9·13 대책 이후 매도세와 매수세 모두 관망세가 지속되며 가격 움직임이 크지 않은 모습이다.



특히 서울 집값의 바로미터인 '강남 3구(강남·서초·송파)'가 꺾이는 추세다. 송파의 경우 9·13 대책 발표 직후인 9월 둘째 주만 해도 주간 아파트 매매가 상승률이 0.71%에 달했다. 그러다 10월 마지막 주엔 0.00%로 처음으로 보합세를 보였다.

강남은 9월 둘째 주 주간 아파트 매매가가 0.31% 올랐으나 10월 마지막 주엔 0.16% 상승에 그쳤다. 서초도 9월 셋째 주 아파트 변동률이 0.67%까지 치솟았다가 10월 마지막 주엔 0.07% 올랐다.

전체적으로 강남 3구의 아파트 매매가 과열의 불씨가 꺼졌다는 평이 나오는 이

유다. 지난 6월 박원순 서울시장의 '여의도·용산 복합개발(마스터플랜)' 구상 발표 이후 주목받던 '마용성'도 안정을 찾고 있다.

마포의 경우 9월 둘째 주부터 주간 아파트 매매가 상승률이 0.46%→0.43%→0.59%로 상승하다가 10월 둘째 주 0.08%로 변동률이 크게 줄었다. 10월 마지막 주엔 매매가 상승률이 0.07%로 집계됐다.

전문가들은 부동산 거품이 '잠시' 꺼졌다고 보고 있다.

9·13 대책의 후속 조치로 31일부터 DS R(총부채원리금상환비율)이 강화되는 등

대출을 조일대로 조여 주택 매수가 어려워졌기 때문이다.

함영진 직방 빅데이터 랩장은 "DSR은 간접적인 대출 총량제와 다름없는데다 9월부터 2주택 이상 세대는 규제 지역의 주담대를 금지하는 등 타이프하게 규제하고 있어 유통성을 제한하는 효과가 있을 것"이라고 봤다.

그러나 주택 시장에서 '서울 불패' 기대감이 여전히 분위기다.

마포 한 부동산 중개업자는 "호가 상승은 멈췄지만 실제 매매가를 크게 내리는 분위기는 아니다"라며 "이후에도 상승장이 있을 것이라는 기대가 크다"고 말했다.

실제로 용산의 주간 아파트 매매가 변동률을 보면 9·13 대책 이후 대부분 상승률이 떨어지다가 10월 넷째 주 0.07% 오른 뒤 10월 마지막 주엔 0.14%로 상승폭이 커졌다.

성동도 9월 셋째 주 이후 0.37%→0.06%→0.03%→0.06%→0.00%로 떨어지다가 10월 마지막 주에 0.19%로 상승폭이 확대됐다.

송파구 한 부동산 중개업자는 "9월 이후 호가가 조금 내렸지만 실제 그 가격으

로 거래된 건수는 거의 없다고 보면 된다"며 "서울 불패, 강남 불패 기대감이 있어서 매매가를 내리고선 거래를 안한다며 매물을 거둬들이는 경우가 많다"고 했다.

이런 현상은 '튬립 파동'을 연상케 한다. 17세기 네덜란드에서 수입된 지 얼마 안 되는 튬립이 큰 인기를 끌며 사재기 현상이 벌어졌다. 꽃이 피지 않았는데도 미래 어느 시점을 정해 특정 가격에 매매한다는 계약을 사교팔기도 했다. 그러다 어느 순간 가격이 하락세로 반전되면서 팔겠다는 사람만 남쳐나 거품이 터졌다. 상인은 빈털터리가 됐고 튬립에 투자했던 귀족은 영지를 담보로 잡혔다. 최초의 거품 경제 현상이다.

이에 대해 진미운 LH 토지주택연구원 연구위원은 "지난 2008년 금융위기 이후 OECD 국가 평균 주택 가격이 26% 상승한 가운데, 한국의 상승률은 38%에 달하는 등 국제적으로도 과다하게 오른 상태"라며 "제3자에 의해 손바꿈을 지속하는 비정상적인 상황으로, 아직까지 시장 침체라고 보기 어렵고 거품이 더 꺼져야 할 것"이라고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

D램·낸드 가격 급락했지만... 전문가들 '낙관'

수요 꾸준해 매출 타격 미미할 듯
내년 공급 초과 해소로 회복 기대



D램반도체와 낸드플래시 가격이 하락세를 면치 못하고 있지만, 전문가들은 꾸준한 수요와 공급 초과 현상 등으로 내년 시장 회복을 기대하고 있다. 사진은 삼성전자 반도체 공장. /삼성전자

D램 반도체 가격이 지난달 10% 이상 급락한 것으로 나타났다. 낸드플래시도 2달째 하락세를 이어갔다. '고점 논란'이 다시 불거질 조짐이다. 반면 전문가들은 내년 시장 회복을 기대하며 낙관론을 펼치고 있다.

글로벌 시장 조사업체 디램익스체인은 1일 PC에 주로 쓰이는 D램 메모리 DDR4 8Gb 제품 지난달 말 가격이 개당 7.31달러였다고 발표했다. 전달(8.19달러)보다 10.74%나 떨어졌다.

제품 가격은 올 들어 8달러를 넘어서면서 상승을 기대케 했지만, 결국 보합세 끝에 1년 전 가격인 7달러 선으로 주저앉았다.

PC용 4GB D램 모듈 역시 4분기 계약가격이 31달러로, 전분기 대비 10.14% 하락했다.

디램익스체인은 11월과 12월에도 D램 가격 하락이 예상되며, 내년 1분기에는 계절적 비수기를 맞아 가격이

더 떨어질 것이라고 예상했다. 내년에는 최고 20% 안팎으로 하락할 것이라는 전망도 내놨다.

낸드플래시 가격 하락세도 이어졌다. 메모리카드와 USB 등에 사용되는 128GB MLC 제품 가격이 지난 9월 3.8%, 지난달 6.51%로 하락폭을 넓혔다. 4.74달러로 작년 2월 이후 처음 4달러대로 돌입했다.

64GB MLC도 전달보다 5.8% 떨어져 3.25달러에 불과했다. 프리미엄급인

SLC 32GB급은 12.8%나 하락해 13.2달러 시세를 기록 중이다.

다만 전문가들은 D램 수요가 꾸준한 만큼, 삼성전자나 SK하이닉스 매출에는 큰 타격을 입히지는 못할 것으로 내다보고 있다. 내년 하반기에는 공급 초과 현상 해소로 가격이 오를 수 있다는 기대도 나오는 중이다. 삼성전자도 10월 31일 3분기 실적 발표 컨퍼런스콜을 통해 이같은 전망을 내놨다.

/김재웅 기자 juk@

내년 경제성장률 2.6%... 취업자 13만명 ↑

한국금융연구원 전망

한국금융연구원은 내년 한국 경제성장률이 2.6%를 기록할 것으로 전망했다.

세계 교역 둔화와 금리상승의 영향 탓에 총수출은 2.1%, 민간소비는 2.6% 증가하는 데 그치면서 성장률을 낮추리라고 내다본 것이다. 또 내년도 취업자 수는 정책 효과 덕에 13만명 증가하지만, 주식 시장은 올 하반기 주가 수준을 유지하는 데 그칠 것으로 예상했다.

금융연구원은 1일 서울 중구 명동 은행회관에서 '2019년 경제 및 금융전망 세미나'를 열고 2019년 경제성장률을 2.6%로 내다봤다. 이는 올해 성장률 전망치인 2.7%보다 낮다.

미국과 중국 간 통상갈등과 신중국 불안, 미국 금리 인상 기조 등이 겹치면서 한국경제가 양호한 성장률을 유지하기 어려울 것으로 보고 있다. 세부 항목별로는 민간소비 증가율이 올해(2.8%)보다 낮은 2.6%로, 미·중 통상갈등으로 세계 교역이 둔화하면서 총수출 역시 1%포인트(p) 이상 떨어진 2.1%에 그칠 것으로 봤다.

최근 건설 수주와 주택매매가 부진하면서 건설투자 증가율은 내년에는 마이너스(-) 3.2%로 낙폭을 커질 전망이다. 설비투자 증가율은 반도체 업종 투자 증가 덕에 마이너스에서 벗어난 2.1%로 예상됐다. 최근 가장 큰 관심사로 떠오른 취업자 증가 폭은 13만명으로, 올해 9만명보다 나은 성적을 보일 듯하다. 실업률 전망은 3.8%였다. 내년도 물가 상승률 전망치는 국제유가 상승 덕에 1.7%로 제시됐다. 이외에도 내년 국고채 3년물 금리는 연 2.3%, 경상수지는 631억 달러 흑자를 보일 것이라고 금융연구원은 밝혔다. 원/달러 연평균 환율은 올해는 달러당 1101원이지만 내년부터 1125원 수준으로 예상된다.

/김문호 기자 kmh@

업계 최초 SK울산CLX에 50MWh급 ESS 구축

SK이노베이션·SK E&S

SK이노베이션과 SK E&S가 SK 울산 CLX에 국내 에너지·석유화학업계 최초로 전력수요 관리용 ESS(대형 에너지저장장치)를 구축했다.

SK이노베이션은 주력 생산기지인 SK 울산CLX에서 ESS 배터리를 공급한 SK이노베이션, 향후 운영을 담당할 SK E&S 관계자 및 SK울산CLX 관계자 등 100여명이 참석한 가운데 '전력수요 관리용 ESS 구축' 준공식을 개최했다고 1일 밝혔다.

이는 지난 17일부터 2박3일간 열린 SK 그룹 CEO 세미나에서 '사회적 가치를 통

한 BM(비즈니스 모델) 혁신' 방안이 논의된 후 첫 구체적인 실행이다. 설계, 배터리 제작·납품, 설치공사, 운영에 이르는 전 단계에 SK 그룹 관계사가 보유한 역량이 더해졌다.

SK이노베이션과 SK E&S는 향후 전기를 저장하는 수준을 넘어 ESS를 활용한 신재생에너지, 태양광 등 친환경 사업으로 확대가 가능할 것으로 기대하고 있다.

특히 SK이노베이션 배터리사업은 이번에 ESS 배터리를 성공적으로 공급하며 산업용 ESS 시장 안착 가능성을 보여줬다. SK이노베이션은 이번 ESS 배터리 공급을 계기로 ESS 사업 확대에 적극 나선다는 계획이다.

/김유진 기자 ujim6326@

"감사비, 비용 아닌 '투자' 인식 전환 필요"

>> 1년 '재감사' 추가비용에...서 계속

일정한 규모를 갖춘 기업은 내부에 감사위원회를 두고 있다. 감사위원회는 회사가 잘 운영되고 있는지 감시하는 역할을 하는데 지금까지 회계법인은 내부회계관리 제도도 잘 운용되고 있는지 검토를 하는 수준에 그쳤다. 그러면서 감사위원회는 경영진의 거수기 역할만 한다는 지적을 키워왔다. 하지만 외부법 시행으로 회계법인이 회사의 내부회계관리 제도에 대한 감사 의견을 내야하는 만큼 내부회계관리제도의 실효성이 커질 전망이다. 내부회계관리제도에 대한 인증 수준이 '검토'에서 '감사'로 상향된 것. 심지어 감사 대상은 자회사까지 확대됐다.

다만 내부회계관리제도를 지키기 위해 자체 시스템을 구축해야 하는만큼 운영에 따른 비용 부담이 커질 예정이다.

한 코스닥 IR 담당자는 "그동안 규모가 작은 회사는 내부회계관리제도를 전산화하지 않고, 서류로만 끝낼 수 있었지만 외감법 개정으로 회계 시스템을 새로 만들어야 하는 상황"이라면서 "결국 시스템이 없

는 회사들은 다시 외부 회계법인을 고용해 회계 시스템을 만들어야 하기 때문에 추가적인 비용이 들 것으로 보인다"고 말했다.

또 지정감사제 시행과 더불어 표준감사시간 도입으로 감사 시간이 늘어나게 되면 기업이 부담해야 할 감사비는 자연 증가할 것으로 보인다. 아울러 꼼꼼해진 감사로 '재감사'를 받아야 하는 상황이 생기면 기존 감사보수의 2배에 달하는 재감사 비용도 만만찮다. 또 다른 코스닥 IR 담당자는 "최근 전자증권제도 도입부터 지정감사제까지 코스닥 기업에게 비용만 늘리는 제도가 계속 만들어지는 것 같다"면서 "제도 개선은 환영하지만 이러한 부담을 경감시켜줄 수 있는 대책도 함께 강구되었으면 좋겠다"고 전했다.

한편 회계업계는 감사를 '비용'으로만 생각하는 관행이 바뀌어야 한다고 말한다. 한 대형회계법인 회계사는 "회계감사를 받는 기업은 그렇지 않은 기업보다 세무조사에서 적출 금액 비율이 확연히 적다"면서 "감사비는 '비용'이 아니라 '투자'라는 인식의 전환이 필요하다"고 말했다.

/손영지 기자 sonumji301@