

높은 집값 못 버텨 '脫 서울화'... 경기·인천 등 주목

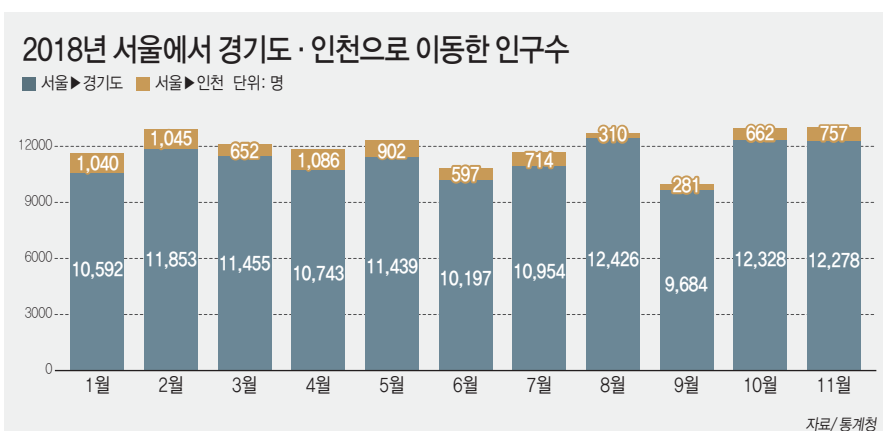
지난해 수도권 이동 13만1995명
2017년보다 30% 가량 늘어나

서울의 높은 집값으로 '탈(脫) 서울화' 현상이 지속되는 가운데, 경기도·인천을 향한 수요자들의 관심이 높다.

6일 통계청에 따르면 2018년 1월부터 11월까지 서울에서 수도권(경기·인천)으로 이주한 인구수(순이동자)는 총 13만 1995명으로 집계됐다.

지역별로 보면 경기도로 12만3949명, 인천으로 8046명이 각각 이동했다. 2017년 1월부터 11월까지 서울에서 수도권으로 이주한 인구수인 10만1821명(▲경기 9만 4924명 ▲인천 6897명)보다 29.63% 증가한 수준이다.

업계에서는 서울 아파트 가격 급등으로 인해 주거비용 부담이 높아지고, 정부의 부동산 규제 등이 집중되자 수도권으로 이사하는 현상이 늘었다고 보고 있다.



부동산114 시세 자료에 따르면 1년 동안 서울 아파트 매매가 상승률은 19.95% 올랐다. 3.3㎡당 서울 아파트 가격은 1년 사이 2180만원에서 2615만원으로 상승했다.

기존 아파트값의 시세 상승은 신규 아파트 분양가에도 영향을 미쳤다.

부동산114 분양가 분석 자료에 따르면 지난 한 해 서울 신규 아파트 평균 분양가

는 3.3㎡당 2749만원으로 나타났다.

실제로 지난해 12월 SK건설이 서울은 평구 수색동에서 분양한 'DMC SK뷰'의 분양가는 전용 84㎡ 기준으로 최소 6억 3800만원에서 최고 7억 2620만원이었다. 11월에 현대건설이 서울 은평구 응암동에서 선보인 '힐스테이트 녹번역'의 분양가도 전용 84㎡ 기준으로 최소 5억 9030만원에서 최고 7억 1370만원이었다.

통계청에서 조사한 2018년 가구특성별 소득원천 가구소득 중앙값(크기순으로 줄 세웠을 때 한가운데에 있는 값)의 경상소득(가구원이 근로제공 등의 대가로 받는 비교적 정기적이고 예측이 가능한 소득)을 보면 1인 가구는 1386만원, 2인 가구 3178만원, 3인 가구 5555만원, 4인 가구 7089만원, 5인 가구 이상 7081만원이다.

단순 계산해 보면 2~3인 가구는 지출 없이 소득만 10년간 모아도 서울에 위치한 전용 84㎡ 아파트를 구입하기가 힘든 셈이다. 아울러 정부의 규제로 서울 전 지역이 투기과열지역(16개 구는 투기지역)으로 지정되면서 주택 구매 조건도 까다로워진 상태다.

이런 현상에 서울과 인접한 수도권 지역 새 아파트로 서울 인구가 몰리고 있다.

지난달 GS건설이 경기 고양시 일산동구 위시티2지구 A2블록(식사2지구 A2블록)에서 분양한 '일산자이 3차'의 청약 결과를 살펴보면 고양시(해당지역)에서 들

어온 청약 통장수는 901개다. 반면 기타 지역에서 들어온 청약 통장 수는 1936개로 고양시보다 2배 이상 많았다.

업계 관계자는 "최근 수도권 지역의 교통 개발이 꾸준히 진행되며 서울 출퇴근의 어려움도 점차 감소하고 있다"며 "서울 거주자 가운데 신년에 분양되는 서울 인접 지역 내 새 아파트에 관심을 보이는 이들이 많다"고 말했다.

이달 수도권에서 계약을 진행하는 단지는 GS건설이 경기 고양시 일산동구 위시티2지구 A2블록에 공급하는 '일산자이 3차', 경기도시공사·GS건설가 경기 남양주시 다산신도시 진건지구 B3블록에 분양한 '다산신도시 자연&자이' 등이다.

청약 접수 단지는 대우건설이 경기 용인시 신봉동에 분양하는 '수지 스카이뷰 푸르지오', 우미건설이 인천 검단신도시 AB15-1블록에 선보이는 '검단신도시 우미린 더퍼스트' 등이다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

(1월 둘째 주 분양캘린더(1월 7일~13일))

구분	시기	시/도	위치	단지명	총가구수	일반분양	전용면적(㎡)
청약 접수	7일	경북	경주시 용강동	경주용강 1단지(&)	232	232	19~26
	8일	대구	달서구 감삼동	죽전역 동화아이위시	392	392	82~104
	10일	경기	용인시 신봉동	수지 스카이뷰 푸르지오	363	363	74~84
		인천	서구 검단동	검단신도시 우미린 더퍼스트	1,264	1,264	74~84
	11일	전남	화순군 화순읍	화순 삼일파라뷰 에듀시티(%)	525	525	68~84
			화순군 화순읍	화순 삼일파라뷰 에듀시티(%)	12	12	84
M/H 오픈	11일	전남	화순군 화순읍	화순 삼일파라뷰 에듀시티(%)	525	525	68~84
			화순군 화순읍	화순 삼일파라뷰 에듀시티(%)	12	12	84

*위 내용은 건설사의 사정에 따라 변경될 수 있습니다. (%=오피스텔, #=민간임대, &=영구임대)
/자료=리얼투데이

분양 열기 후끈... 전국 3885가구 청약

분양캘린더

한파가 이어지는 1월 둘째 주에도 분양시장 열기는 뜨거울 전망이다. 6일 리얼투데이에 따르면 이달 둘째 주에는 전국 7곳에서 총 3885가구(오피스텔·임대 포함, 행복주택 제외)의 1순위 청약 접수가 이뤄진다.

동화건설은 오는 8일 대구 달서구 감삼동 492-2외 6필지 일대에 들어서는 '죽전역 동화아이위시' 1순위 청약을 받는다. 지하 3층~지상 37층, 3개 동, 전용면적 82~104㎡, 392가구로 조성된다.

대우건설은 오는 10일 경기 용인시 수지구 신봉동 973-1번지 일대에 공급하는

'수지 스카이뷰 푸르지오' 청약을 진행한다. 단지는 지하 5층, 지상 15~49층, 4개 동(아파트 3개 동, 오피스텔 1개 동), 전용면적 74~84㎡ 아파트 363가구, 전용면적 74~84㎡ 오피스텔 84실로 구성된다.

우미건설도 같은 날 인천 검단신도시 AB15-1블록에서 '검단신도시 우미린 더퍼스트' 1순위 청약을 받는다. 지하 2층~지상 29층, 13개 동, 전용면적 74~84㎡ 1264가구다. 이 기간 견본주택은 전국 1개 사업장에서 문을 연다. 전남 화순에 공급하는 '화순 삼일파라뷰 에듀시티(전세형 임대아파트)'가 오는 11일 견본주택을 개관한다.

/채신화 기자

기관 매도세에 주식형펀드 수익률·순자산↓

주간펀드동향

코스피 약세... 6000억 물량 내놔

기관 매도 물량에 국내 주식이 약세를 보였다. 이에 따라 국내주식형펀드 수익률에서는 순자산 감소가 나타났다.

6일 한국거래소(KRX)에 따르면 코스피지수는 지난 한 주(2018년 12월 28일~2019년 1월 3일)간 전주 대비 1.71% 하락한 1993.70포인트를 기록했다. 2019년 새해 기업 실적전망과 경기침체에 대한 불안감이 나타나며 기관이 6000억원 넘는 매도 물량을 대거 내놓으며 주가를 끌어내렸다. 해당기간 기관은 6342억원 순매도세를 기록했다.

선진국 주식시장을 반영하는 모건스탠리캐피털지수(MSCI) 월드인덱스(World Index)는 전주 대비 0.49% 하락한 1853.18포인트를 기록했고, 신흥국 주식시장을 반영하는 MSCIEM 지수는 전주 대비 0.29% 하락한 949.57를 기록했다.

한 주간 국내주식형펀드는 2.37% 하락했다. 시장이 전반적으로 약세를 보인 탓에 순자산은 1조1200억원 줄어 들었다.

해외주식형펀드는 0.45% 상승했다. 지역별 분류에서는 브라질(9.12%)이 가장 우수한 수익률은 기록했다. 이는 브라질 대표 지수인 보베스와 지수가 상승함과 동시에 자이르 보우소나루 대통령이 당선되면서 정치 리스크가 완화되었기 때문으로 풀이된다.

/손영지 기자

여행업 암흑터널 끝... 재평가 모멘텀 기대

株라쿨라의 종목

참좋은여행

구조조정 진행, 여행업 성장 긍정적
직판 여행사로 수익·신속 대응 강점

"해외여행 상품 구매 수요가 설 연휴가 속한 다음달부터 반등할 것으로 전망된다. 여행업 암흑 터널의 끝이 보이고 있다."

독립리서치 리서치알음 최성환 수석연구원은 6일 어려운 환경에서도 높은 수익성을 기록하고 있는 참좋은여행에 주목해야 한다고 이같이 밝혔다.

국내 여행산업에 대해서는 성장세가 둔화될 것이라는 전망이 우세한 것이 사실이다. 여행사를 거치지 않고 자유여행을 떠나는 사람들이 늘면서 이익률이 높은 패키지여행 수요가 감소하고 있는데다 중국인 관광객 유입 역시 예상보다 더디게 회복하고 있기 때문이다.

이같은 환경 속에 실제 지난해 국내 대형 여행사인 하나투어와 모두투어의 영업실적은 악화됐고, 주가 역시 하락세를 면치 못했다.

하지만 최 연구원은 국내 여행사들의 주가가 과도도 구간에 있다고 판단했다.

우선 여행업 성장에 대한 시장의 기대치가 크게 낮아진 가운데 지난해 탑항공, e온누리여행사 등이 잇따라 파산하면서 구조조정이 진행됐다는 점을 긍정적으로 봤다.

LH, 오늘부터 매입임대사업용 주택 매입

한국토지주택공사(LH)가 오는 7일부터 전국 12개 지역본부에서 매입임대주택사업을 위한 다가구주택 등 매입 접수를 시작한다.

6일 LH에 따르면 매입임대사업은 도심의 다가구·다세대 주택을 LH가 매입해 수리·도배해 깨끗한 집으로 탈바꿈한 뒤 무주택 서민에게 임대하는 사업이다.

시중 임대료의 30% 수준으로 생계·의

(국내 주요 여행사업자 영업실적 비교)

(단위: 십억원, %)

구분	매출액	2015	2016	2017	3Q18
참좋은여행	매출액	35.2	43.1	56.5	52.0
	영업이익	5.9	9.3	14.9	11.5
	영업이익률	16.8%	21.7%	26.3%	22.1%
하나투어	매출액	459.4	595.5	682.3	634.5
	영업이익	44.8	20.9	40.8	22.0
	영업이익률	9.7%	3.5%	6.0%	3.5%
모두투어	매출액	204.3	237.1	291.0	290.6
	영업이익	16.5	20.1	32.1	15.6
	영업이익률	8.1%	8.5%	11.0%	5.4%
노랑풍선	매출액	48.6	60.3	83.8	87.4
	영업이익	3.0	5.4	12.5	5.0
	영업이익률	6.1%	8.9%	15.0%	5.8%

/자료=각 사, 리서치알음

여기에서 중국인들의 한국 단체여행이 회복세에 있고, 환율 역시 안정세를 보일 것으로 전망돼 해외여행에 우호적인 환경이 조성될 것이라는 설명이다.

특히 최 연구원은 직판 여행사인 참좋은여행의 성장이 가속화될 것이라고 전망했다.

참좋은여행은 하나투어나 모두투어의 대리점 판매방식과 달리 직접판매 방식을 택하고 있다.

유통경로가 축소돼 불필요한 수수료가 발생하지 않는 만큼 상대적으로 이익률이 높고, 고객의 상품구성 변경 요구에 신속하게 대응할 수 있다는 강점이 있다.

참좋은여행을 비롯한 직판여행사들은 가격 경쟁력과 특화 상품을 앞세워 대리점 시장을 빠르게 잠식해 나가는 상황이다.

최 연구원은 "직판 여행사의 출구자 점유율은 지난 2016년 9.1%를 기록한 이후 꾸준히

늘어 지난해에는 사상 처음으로 10%를 넘어선 것으로 추정된다"고 밝혔다.

여기에서 국내 1위의 직접판매 여행사인 노랑풍선이 오는 15일부터 코스닥 상장을 위한 기관투자자 수요예측에 돌입한다는 점도 긍정적인 모멘텀이다.

최 연구원은 "노랑풍선의 공모가는 모두투어와 참좋은여행의 평균 PER인 19.62배를 적용했다"며 "참좋은여행의 내년 예상 기준 PER은 9.2배에 불과해 재평가 기회가 될 것"이라고 밝혔다.

이에 따라 리서치알음은 참좋은여행에 대해 긍정적인 투자이견과 함께 적정주가 1만1200원을 제시했다. 현재 주가 대비 38.9%가량 상승 여력이 있다는 판단이다.

영업적인 측면과 별도로 지난해 3분기 기준 290억원 가량의 현금성 자산과 900억 원가량의 투자 부동산을 보유하고 있다는 점도 긍정적이다.

/손영지 기자 sonumji301@

약계층에 공급했으며, 지난해부터는 신혼부부용 매입임대주택도 제공하고 있다.

매입지역은 수도권 및 5개 광역시, 지방도시 등 전국을 대상으로 한다. 매입주택은 '건축법시행령'에 따라 다가구주택, 공동주택(다세대, 연립주택, 도시형생활주택, 오피스텔, 아파트 등) 중 사업목적에 적합한 주택이다. 공동주택은 호당 전용면적 85㎡ 이하의 주택에 한해 매입가격 및 관리비 부담수준 등을 고려해 매입한다.

/채신화 기자