

# 투기가 휩쓴 이후 빙하기 도래... '버블의 투자술' 필요

## 2019 위기를 경영하라

### 4 투기의 역습

정부 부동산 규제 등 투기 '잠잠'

서울 아파트값, 8주 연속 하락세

중위 가격도 2년만에 하락 전환

지난해 부동산 시장은 사회적으로 초미의 관심사였다. 서울 강남 등 일부 지역에서 몇 달 새 호가가 수억 원씩 뛰며 전체 집값을 견인했다. 뒤늦게 정부가 개입하면서 시장과의 줄다리기를 이어 갔고, 결국 9·13 대책을 기점으로 집값 상승세가 한 풀 꺾였다. '갭투자(시세차익을 노려 전세를 끼고 집을 사는 방식)' 등 투기도 잠잠해졌다. 수요자들 사이에선 부동산 거품이 언젠가 꺼질 것이라 예상이나 오고 있다.

#### ◆쪼그라드는 각종 지표

7일 한국감정원에 따르면 지난달 마지막주(2018년 12월 31일 기준) 서울 아파트값은 0.09% 떨어졌다. 이는 8주 연속 하락세이자 5년 4개월 만에 최대 낙폭이다. 종로구(보합)를 제외한 모든 구에서 가격이 떨어졌다. 정부의 대출 규제 등으로 수요자들의 관광세가 길어지며 거래량이 줄어든 영향이다.

강남과의 격차를 줄이기 위해 비강남 지역의 집값이 오르는 '갭(Gap) 메우기' 현상도 모습을 감췄다. 이 기간 강남구 -

〈주간 아파트 매매가격 변동률 추이〉

지역	누계		'18년					
	'17년	'18년	11.26	12.3	12.1	12.17	12.24	12.31
전국	1.02	-0.47	-0.04	-0.05	-0.05	-0.07	-0.07	-0.07
수도권	2.81	3.02	0	-0.03	-0.02	-0.04	-0.06	-0.06
지방	-0.67	-3.71	-0.08	-0.07	-0.07	-0.09	-0.08	-0.08
서울	5.19	6.73	-0.05	-0.06	-0.05	-0.08	-0.08	-0.09
경기	1.6	1.47	0	-0.03	-0.01	-0.03	-0.06	-0.05
인천	1.7	-0.16	0.09	0.03	0.03	0.01	0.03	0.01
부산	2.2	-4.33	-0.1	-0.07	-0.1	-0.1	-0.09	-0.11
대구	0.73	3.24	0.06	0.07	0.03	0.02	0.02	-0.01
광주	1.12	4.42	0.04	0.07	0.09	0.08	0.11	0.07
대전	1.71	2.79	0.07	0.05	0.17	0.2	0.13	0.11
울산	-2.62	-11.67	-0.29	-0.32	-0.3	-0.34	-0.24	-0.26
세종	4.54	0.64	0.02	0	0.03	0.01	-0.01	-0.01
강원	2.71	-5.36	-0.14	-0.14	-0.11	-0.2	-0.1	-0.07
충북	-2.81	-7.28	-0.16	-0.21	-0.17	-0.19	-0.23	-0.23
충남	-3.85	-6.03	-0.06	-0.02	-0.12	-0.12	-0.09	-0.04
전북	1.55	-2.16	-0.05	-0.05	-0.09	-0.07	-0.08	-0.07
전남	3.22	2.6	0.07	0.06	0.06	0.04	0.01	0.04
경북	-5.06	-7.13	-0.18	-0.17	-0.17	-0.24	-0.15	-0.12
경남	-5.12	-10.39	-0.18	-0.18	-0.16	-0.19	-0.22	-0.2
제주	0.3	-2.35	-0.05	0.1	0.07	-0.14	-0.09	-0.14

〔자료=한국감정원〕

0.25%, 송파구 -0.18%, 마포구 -0.22%로 강남과 비강남 모두 아파트 가격이 내리막길을 탔다.

지난해 상반기만 해도 강남의 집값이 오를수록 인접 지역인 마포·용산·영등포 등의 가격도 동반 상승했다. 9·13 대책이 발표되기 직전인 8월 마지막 주 주간 아파트 변동률을 보면 '강남 4구'인 강동 0.64%, 서초·강남 0.59%, 송파 0.51% 올랐

다. 이 기간 강북 주요 지역인 영등포 0.47%, 용산 0.43%, 마포 0.39%도 각각 상승했다.

서울 아파트값이 약세를 보이자 중위 가격도 2년여 만에 하락 전환했다. 중위 가격(중앙가격)은 주택 매매가격을 순서대로 나열했을 때 중간에 위치한 가격이다.

KB국민은행 리브온의 월간주택가격

동향에 따르면 지난해 12월 서울 아파트 중위가격은 8억4502만원으로 전월(8억4883만원) 대비 4.5%(381만원) 떨어졌다. 서울 아파트 중위가격이 떨어진 것은 지난 2017년 1월 이후 23개월 만이다.

서울 아파트 중위가격은 2017년 1월 5억9585만원에서 빠르게 상승, 지난해 11월 8억4883만원으로 역대 최고가를 찍었다. 2년여 만에 서울 집값이 42.5%(2억5298만원) 오른 셈이다.

그러나 9·13부동산 대책 이후 가격 상승세가 꺾이며 중앙가격도 내려갔다. 특히 강남(한강이남) 11개구의 아파트 중위 가격이 10억5852만원으로 전월 대비 7.2%(767만원) 하락했다.

지방에서도 마찬가지로 양상을 보였다. 지난달 지방 5개 광역시 아파트의 중위가격은 2억3660만원으로 전월 대비 8만원 하락했다.

#### ◆'집값 내리겠다'...기대감 커져

최근 2년간 서울 주택가격 상승세는 이례적이었다.

한국감정원 부동산통계뷰어를 보면 '부동산 버블' 시기인 지난 2007년 1월 서울 아파트 매매가격지수는 83.1에서 12월 86.9로 한 해에 3.8포인트 상승에 그쳤다. 2008년에도 서울 아파트 매매가격은 같은 기간 1월 87.5에서 93.3으로 상승폭이 5.8포인트에 불과했다.

오히려 2017~2018년의 가격 상승폭이 더 컸다.

2017년에 서울 아파트 매매가격은 1

월 96.3에서 12월 108.9로 한 해에만 12.9포인트가 올랐다. 2018년에도 같은 기간 102.3에서 108.9로 상승해 상승폭이 6.6포인트에 달한다. 부동산 버블 시기보다 최근 집값이 더 심한 변동을 보인 셈이다.

대외경제정책연구원(KIEP) 정영식 연구원은 '글로벌 부동산 버블 위험 진단 및 영향 분석' 보고서를 통해 "한국의 주택시장은 공급여건이 안정적인 데 반해 저금리, 소득증가, 인구 증가 등 수요 요인이 주택가격 상승을 견인하고 있다"며 "세계적인 저금리 기조와 함께 국내에서도 저금리가 지속됐고, 이는 차입비용을 감소시켜 주택담보대출을 활용해 주택을 구매하는 수요를 확대시킨 것으로 보인다"고 설명했다.

그러나 2018년 하반기부터 주택 가격 상승폭이 작아지고 있다는 점에서 버블 우려도 점점 커지고 있다. 지난해 서울 아파트 매매가격지수는 1월 102.2에서 꾸준히 증가해 10월, 11월만 해도 109를 넘긴 109.1을 기록했으나 9·13 대책의 약효가 나오며 12월 108.9로 다시 쪼그라 들었다.

정 연구원은 "지난해 부동산 시장의 상승세는 강남 등 일부 지역의 국지적 과열 양상을 제외하고는 경기회복 등에 따른 자연스러운 현상으로 과열이 우려될 만한 수준은 아니라고 보는 시각이 우세하다"고 말했다.

〔채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr〕

# 올 1분기 가계·中企 대출 더 어려워진다

한은 '금융기관 대출행태서베이' 발표 "대출심사 완화보다 강화" 금융사 ↑

올해 1분기 가계와 중소기업이 은행에서 대출받기가 더 어려워질 전망이다.

한국은행이 7일 발표한 '금융기관 대출행태서베이 결과'에 따르면 올해 1분기 국내 은행 대출태도지수 전망치는 -8을 기록했다. 대출태도지수 전망치가 마이너스이면 금리나 만기연장 조건 등의 대출심사를 강화하겠다고 응답한 금융사가 완화하겠다고 답한 회사보다 많다는 뜻이다.

국내은행의 대출태도는 대기업(0)에 대해 전 분기 수준을 유지할 것으로 조사됐다. 반면 중소기업(-3)에 대해서는 정부가 지난해 9월 13일 발표한 주택시장 안정대책과 일부 은행의 리스크관리 영향으로 부동산임대업 및 비우량 중소기업을 중심으로 기준이 소폭 강화될 것으로 보인다.

가계에 대한 대출태도는 지난해 10월 31일 도입된 총체적상환능력비율(DSR) 관리지표 등의 영향으로 주택담보대출(-20)과 일반대출(-13)에서 모두 강화될 것으로 나타났다.

올해 1분기 국내은행의 종합신용위험지수 전망치는 22를 기록했다. 대기업의 신용위험지수(3)는 대내외 금융·경제여건의 불확실성 등으로 소폭 높아질 것으로 예상된다. 중소기업(27)은 대기업 협력업체의 실적 부진, 대출금리 상승으로 인한 채무상환 부담 증가, 부동산경기 조정 가능성 등으로 상승할 전망이다.

가계의 신용위험지수(20)는 소득개선 지연 가능성, 대출금리 상승으로 인한 채

〈국내은행 차주별 대출행태지수〉

	대기업		중소기업			가계주택 <sup>2)</sup>			가계일반 <sup>2)</sup>			
	2018		2019		2018		2019		2018		2019	
	3/4	4/4	1/4 <sup>3)</sup>	3/4	4/4	1/4 <sup>3)</sup>	3/4	4/4	1/4 <sup>3)</sup>	3/4	4/4	1/4 <sup>3)</sup>
대출태도	-3	0	0	7	-3	-3	-23	-47	-20	-3	-33	-13
신용위험	3	3	3	17	27	27	7	10	20	7	10	20
대출수요	0	-3	0	10	17	20	-3	-13	-10	7	10	10

주: 1) +부호는 대출태도 완화, 신용위험 증가 및 대출수요 증가를, -부호는 그 반대를 의미. 2) 가계주택 및 가계일반의 신용위험은 가계 차주의 신용위험으로서 동일한 것으로 간주. 3) 전망치. 〔자료=한국은행〕

〈비은행금융기관 대출행태지수〉

	상호저축은행			신용카드회사			상호금융조합			생명보험회사		
	2018		2019	2018		2019	2018		2019	2018		2019
	3/4	4/4	1/4 <sup>2)</sup>	3/4	4/4	1/4 <sup>2)</sup>	3/4	4/4	1/4 <sup>2)</sup>	3/4	4/4	1/4 <sup>2)</sup>
대출태도	-14	-23	-17	-6	-19	-6	-33	-39	-38	-7	-14	-13
신용위험	13	20	24	31	31	13	26	33	40	11	12	26
대출수요	-2	-5	-4	-6	-6	0	-4	-8	-10	-9	1	-6

주: 1) +부호는 대출태도 완화, 신용위험 증가 및 대출수요 증가를, -부호는 그 반대를 의미. 2) 전망치. 〔자료=한국은행〕

무상환 부담 증대 등으로 높아질 것으로 보인다.

올해 1분기 국내은행의 대출수요지수 전망치는 9로 나타났다. 대기업 대출수요(0)는 전분기 수준을 유지할 것으로 조사됐다. 반면 중소기업(20)은 대내외 불확실성 증대에 따른 여유자금 확보 필요성 등으로 높아질 것으로 예상된다.

가계의 경우 정부의 주택시장 안정대책 등의 영향으로 주택담보대출 수요(-10)는 감소할 것으로 예상되는 반면 일반대출수요(10)는 소액 생활자금을 중심으로 증가할 전망이다.

올해 1분기 비은행금융기관의 대출태도는 모든 업권에서 대체로 강화될 것으로 보인다. 상호금융조합(-38)과 상호저축은행(-17)의 대출태도는 개인사업자 대출 건전성 감독 강화, 가계부채 관리 지

속 등의 영향으로 강화될 전망이다.

신용카드회사(-6)의 경우 저신용 차주에 대한 선제적 리스크 관리 필요성 등으로, 생명보험회사(-13)는 부동산경기 조정 가능성으로 여신 건전성 관리 차원에서 대출 태도를 강화할 것으로 예상된다.

올해 1분기 비은행금융기관의 신용위험도 대출금리 상승으로 인한 채무상환 부담이 늘어나면서 상호저축은행(24), 신용카드회사(13), 상호금융조합(40), 생명보험회사(26) 등 모든 업권에서 상승할 것으로 조사됐다.

올해 1분기 비은행금융기관의 대출수요는 신용카드회사(0)를 제외한 상호저축은행(-4), 상호금융조합(-10), 생명보험회사(-6)에서 부동산거래 둔화 지속 가능성으로 소폭 줄어들 전망이다.

〔김희주 기자 hi99@〕



신한희망재단, '글로벌 영 챌린저' 발대식

신한희망재단은 7일 경기도 용인시에 위치한 한국외대 글로벌캠퍼스에서 한국외국어대학, 대한무역투자진흥공사 및 '청년 해외취업 지원 사업' 최종 합격자 100명과 함께 '글로벌 영 챌린저(Global Young Challenger) 발대식'을 개최했다. 코트라 선석기 본부장(첫째줄 왼쪽 네번째부터), 한국외국어대학교 김민철 총장, 신한금융그룹 조용봉 회장이 관계자들과 기념 촬영을 하고 있다.

〔신한희망재단〕

## 국토부, 지역맞춤형 산업용지 수급계획 확정

### 제4차 산업입지 수급 2025년까지

국토교통부는 '산업입지 및 개발에 관한 법률'에 따라 시·도지사가 수립해 제출한 제4차 산업입지 수급계획에 대해 산업입지정책심의회를 열고 심의·확정했다고 7일 밝혔다.

산업입지 수급계획은 각 시·도별 산업육성 정책의 중장기 전략을 제시하는 포괄적 종합계획으로, 시·도지사가 수립하는 법정계획이다.

제4차 산업입지 수급계획(2016~2025년)은 2017년 대구광역시 등 7개 시·도, 지난해 부산광역시 등 10개 시·도가 수립 완료했다. 이들 계획은 오는 2025년까지 각 시·도 산업입지 정책의 지침 역할을 수행한다. 아울러 연평균 수요면적은 시·도의 연도별 산업단지 지정면적을 제한하는 기준으로 작동하게 된다.

특히 이번 수급계획은 그간 시·도에서 산업용지의 수요를 과다 추정하는 문제

점 등을 막기 위해 2017년 6월 고시한 '산업입지 수급계획 수립지침'에 근거해 만들어진 최초의 계획이다.

이번 산업입지정책심의회에는 시·도의 수급계획과 함께 2019년 산업단지 지정계획도 함께 상정됐다. 경기 23곳, 경남 14곳, 충남 13곳, 경북 6곳, 충북 5곳, 전남 4곳, 서울·부산·인천·세종 각 1곳 등 총 69개 산업단지 지정계획이 의결됐다.

산업단지 지정계획은 '산업입지의 개발에 관한 통합지침'에 따라 연평균 수요면적의 최대 10배 내에서 수립하고, 국토부 협의·확정을 거쳐 각 시·도지사가 자체적으로 산업단지 승인절차 이행한다.

국토부 김근오 산업입지정책과장은 "앞으로 지역별 산업단지 수급현황을 면밀히 점검하고, 지역 기반산업과 연계해 일자리 창출 등 상승효과를 창출할 수 있는 맞춤형 산업단지 조성에 더욱 노력하겠다"고 말했다.

〔채신화 기자〕