

# 헬리오發 전세값 하락, 갭투자 지역 중심 빠르게 확산

## 강통전세 대란

### (上) 역전세·강통전세 파장

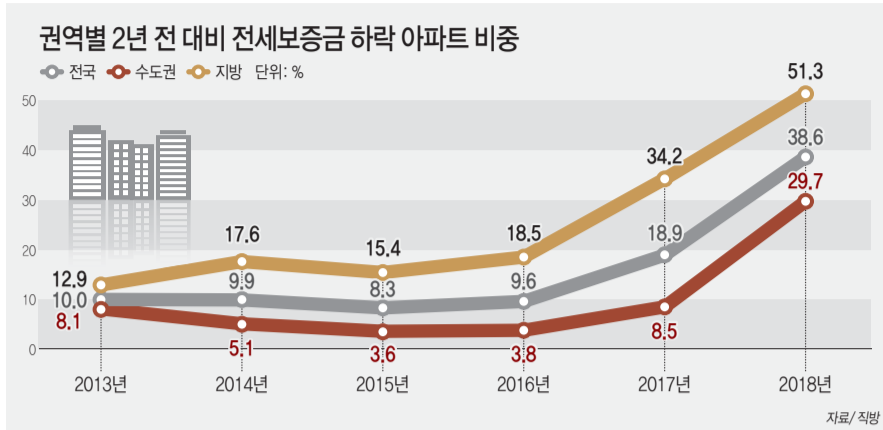
갭투자 광풍·매매 대신 임대 몰려  
정부 규제·집값 하락에 거래 급증  
올해도 공급·입주 물량 증가 전망

‘과열에서 급랭으로’. 정부의 9·13 대책 이후 주택 시장 분위기가 반전됐다. 갭투자(전세를 끼고 집을 사는 것) 광풍이 불던 매매시장이 위축되고, 고공행진 하던 아파트 값도 고개를 숙였다. 그러나 매매가와 전셋값이 동반 하락하며 ‘역전세’, ‘강통전세’ 등 또 다른 우려가 불거지고 있다. 메트로신문이 미분양, 전셋값 하락, 세입자 피해 등의 문제가 산적한 전세시장을 점검해본다.

〈편집자주〉

얼어붙은 주택시장에서 전세 거래가 꾸준히 늘고 있다. 지난해 다주택자 사이에서 갭투자가 성행하고, 매매가 상승을 감당하지 못한 수요자들이 임대로 눈을 돌린 영향이다.

정부의 잇따른 청약·매매 규제로 매매가와 전셋값이 동반 하락하자 재계약 시장



의 전세가가 2년 전보다 밀도는 사례가 잇따르고 있다. ‘역전세’, ‘강통전세’ 공포가 서울을 넘어 전국으로 확산되는 추세다.

#### ◆매매거래 끊기고 전세거래 ↑

19일 부동산 업계에 따르면 최근 주택 시장에서 매매거래가 절벽을 이룬 반면, 전세거래는 꾸준히 증가하고 있다.

서울부동산정보광장에 공시된 자료를 보면 지난해 서울 아파트 전·월세 거래량은 17만9739건으로 전년 17만1080건 대비 5.1% 늘었다.

집값이 급등하자 수요자가 상대적으로 저렴한 전세로 눈길을 돌리고, 투자자들은 갭투자를 통해 무리하게 집을 사면서 전세 거래가 늘어난 것으로 풀이된다.

국토교통부가 집계한 올해 1월 기준으로 봐도 아파트 전·월세 거래량(8만618건)은 작년 대비 16.9%, 아파트 외 주택(8만8163건)은 9.1% 각각 증가했다. 그중에서도 전세 거래량(10만2464건)은 전년 대비 18.9% 늘었다.

임대차 시장에서 전세가 차지하는 비중도 절반을 훌쩍 넘어선다. 수도권의 전세거래량은 6만7085건으로 전체 거래량의 61.6%를 차지했다. 서울은 총 5만4545건의 전·월세 거래 중 59.7%인 3만2578건이 전세 거래로 이뤄졌다.

업계에선 수도권에 새 아파트 입주가 크게 늘고, 등록 임대주택수가 늘면서 전세 거래가 증가했다고 보고 있다.

서울에선 1만 가구에 달하는 ‘송파 헬리오시티’ 입주 영향이 지속되며 일대 매매가와 전셋값이 약세를 나타내고 있다.

올해도 전세공급 물량이 예년보다 크게 늘어날 전망이다. 부동산114에 따르면 올해 전국 입주 물량은 38만 가구다. 그중 서울 입주 예정 물량은 4만2936가구로 지난해(3만6596가구)보다 17% 가량 증가한다. 아울러 앞으로 매매시장이 장기 위축되면 매수·매도 관망세도 지속돼 전세 공급이 더 늘어날 것으로 보인다.

#### ◆보증금 돌려줘야 하는데… 전셋값 ‘뚝’

그러나 입주 물량이 증가하자 전셋값이 빠르게 떨어지고 있다.

부동산정보서비스 직방이 18일 국토교통부 아파트 실거래가격을 분석한 결과 지난해 기준 전세보증금이 2년 전보다 하락한 아파트가 전국 평균 38.6%로 집계됐다. 전국 아파트 10채 중 약 4채가 2년 전보다 전셋값이 떨어진 셈이다.

이에 따라 역전세, 강통전세 우려가 나오고 있다. 전셋값이 계약 시점인 2년 전의 가격보다 내려가면 만기 때 전세금을 제대로 돌려받지 못하는 역전세난이 발생할 가능성이 커진다.

역전세란 전셋값 하락으로 집주인이 새 임차인을 구할 때 기존 세입자에게 전셋

값 차액을 돌려줘야 하는 것을 말한다. 강통전세란 담보 대출과 전세 보증금이 매매가를 웃도는 전세 형태를 뜻한다.

권역별로 보면 지방은 절반이 넘는 51.3%, 수도권은 29.7%가 2년 전 전셋값보다 낮은 가격에 전세 거래가 이뤄졌다.

2년 전보다 낮은 가격에 거래되는 아파트 비중은 2017년부터 빠르게 증가했다.

2016년 1·4분기에 이 비중은 전국 8.8%, 수도권 4.1%, 지방 17.5%였으며 한해동안 증가폭도 1% 미만에 그쳤다. 그러다 지방은 2017년 1·4분기, 수도권은 같은 해 3·4분기부터 2년 전 대비 전셋값 하락 아파트의 비중 증가폭이 커졌다.

함영진 직방 데이터랩장은 전셋값 하락의 가장 큰 원인으로 ‘입주물량’을 꼽았다. 그는 “2017년 38만호, 2018년 44만호, 올해 38만호로 3년간 120만호가 입주하면서 공급 증가가 전세 수요를 상회하는 것을 넘어 전세 가격을 떨어뜨리는 효과가 나타나고 있다”며 “전세가격 하락 사례가 늘어나는 추세를 보이는 만큼 임차인 보호차원에서 시장 모니터링과 보증금 미반환 위험을 해소할 수 있는 방안을 준비할 필요가 있다”고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## 경제 불안한데 ‘코리아 디스카운트’ 해소

# CDS프리미엄 최저… 해외 자금조달 ‘호시절’ 오나

(부도 위험을 사고파는 신용파생상품)

지난해와 비교하면 절반으로 떨어져  
북미 정상회담·쇼 신흥국 흐름 영향

기업들의 해외 자금 조달 여건이 유례 없는 호시절을 맞고 있다. 한국의 국가부도 위험이 2008년 글로벌 금융위기 이후 가장 낮은 수준을 갈아치우고 있기 때문이다. 신용부도스와프(CDS) 프리미엄이 낮을수록 부도 위험이 낮아져 정부나 기업이 채권을 발행할 때 비용이 덜 든다.

CDS프리미엄이 낮아진 것은 만성적인 ‘코리아 디스카운트(한국 금융시장 저평가)’가 해소될 것이라는 기대에서다. 제2차 북미정상회담(27~28일·베트남 하노이)에서 종전의 발판을 마련할 가능성이 큰 데다 남북 경제협력 방안도 보다 구체화될 것으로 보이기 때문이다.

한국 경제 성장을 보는 눈높이가 낮아지는 상황에서 이례적이란 평가도 있다.

대북 제재 완화 등 마지막 키는 미국이 쥐고 있다.

19일 국제금융센터에 따르면 18일 기준 5년 만기 외국환평형기금채권(외평채)의 신용부도스와프(CDS) 프리미엄은 32bp(1bp=0.01%포인트)를 기록했다. 지난 주에는 31bp까지 떨어졌다. 2007년 11월 이후 가장 낮았다.

CDS는 채권을 발행한 국가·기업이 부도났을 때 손실을 보상해 주는 금융파생상품이다. CDS 프리미엄 하락은 채권 발행기관의 부도 위험이 낮아져 채권을 발행할 때 비용이 적게 든다는 의미다.

꾸준한 경상수지 흑자, 견실한 대외건전성 등으로 외국인 투자자들이 국내 경제 상황을 전반적으로 좋게 보고 있다는 것으로 풀이된다. 특히 북미 정상회담을 앞두고 소버린 리스크(sovren risk·국가 신용 위험)가 현저하게 줄어든 영향도 있다. 여기에 중국 정부의 경기 부양

방침, 미중 무역협상 진전에 대한 기대 등으로 인해 아시아 신흥국의 CDS 프리미엄이 하락하고 이런 흐름이 한국에도 긍정적 영향을 미친 것으로 보인다.

신한금융투자 김윤서 연구원은 “미국의 체제보상은 안보리 제재 완화보다 제한적 남북 경험 허용이 될 가능성이 높다(북한에 벌크 캐시(Bulk Cash)가 유입되지 않는 범위). 이를 토대로 서울 남북 정상회담에서 진전된 경험 합의가 도출될 전망이다. 철도 연결, 개성공단, 금강산 관광 재개 가시성이 높아질 수 있다”고 말했다.

한국의 CDS프리미엄은 약 1년 전인 지난해 2월 초 글로벌 금융시장이 흔들렸을 때(59bp)와 비교하면 절반 수준이다.

2017년 9월 북한발 지정학적 우려가고 조졌을 때는 76bp까지 상승했다.

글로벌 금융위기 때인 2008년 10월엔 69bp를 기록했다. 2012년 9월 이후에는

100bp 선을 넘지 않았다.

채권시장의 한 관계자는 “코리아 디스카운트가 상당부분 해소되면서 나타난 글로벌 투자자의 신뢰를 말해 준다”며 “한국 기업이나 은행이 해외에서 채권을 발행해 자금을 조달하는 비용이 줄어들 가능성이 크다”고 설명했다.

그러나 한국경제가 회복신호를 보이지 않아 큰 의미를 두기 힘들다는 지적도 있다.

해외 IB 9곳의 올해 한국 경제 성장률 전망치 평균은 1월 말 기준 연 2.5%로 전월보다 0.1%포인트 내려갔다. 한국은행과 한국개발연구원(KDI), 국제통화기금(IMF)의 올해 한국 경제 성장률 전망치는 연 2.6%다.

노무리는 반도체 제조용 장비(-68.5%) 등 자본재 수입(-21.3%)이 감소해 앞으로 기업투자가 둔화할 가능성이 있다고 지적했다.



19일 서울 서대문의 한 주유소에서 한 운전자가 차량에 주유를 하고 있다. 업계와 한국석유공사 유가정보서비스 ‘오피넷’에 따르면 전국 주유소 일간 기준 보통휘발유 평균판매가격이 지난 15일 이후 연이어 상승했다. /연합뉴스

## 기름값 3개월만에 상승 정책효과 사실상 마무리

전국 보통휘발유 평균 판매가격이 정부의 유류세 인하 정책 실행 이후 약 3개월여 만에 상승세로 전환했다. 정책 효과가 마무리 수순을 밟으면서 휘발유 가격이 다시 오를 전망이다.

19일 업계에 따르면 전국 전체 주유소의 보통휘발유 판매가격의 합을 전체 주유소 개수로 나눈 값인 ‘일간 기준 평균 판매가격’이 지난 15일 이후 연이어 올랐다. 15일 평균판매가격은 1342.24원이었으나 16일에는 1342.55원으로 0.31원 상승했고 이어 17일에는 다시 0.07원 올라간 1342.62원으로 집계됐다. 18일에는 전날 대비 다시 0.13원 상승해 1342.75원까지 올랐다.

정부가 지난해 11월 6일 유류세 인하 정책을 시행한 이후 일간 기준으로 총 4차례 보통휘발유 평균판매가격이 전날보다 올라간 사례는 있었다.

하지만 상승폭이 0.1원 이하 수준이어서 보험세로 봐도 무방할 정도였고 상승세가 하루 이상 이어지지 않아 지속적인 상승추세를 기대하긴 어려웠다. 그러나 15일 이후 기존보다 눈에 띄는 상승폭이 보였고 상승세는 3영업일째 이어지고 있어 기름값 하락이 사실상 마무리 수순에 접어들었다는 관측도 제기되고 있다.

/김유진 기자 ujin6326@

## ‘창립 50주년’ SGI서울보증 “세계 초일류 기업으로”

### 창립 50주년 기념식·비전 선포식

#### 비전·발전 방향 공유 자리 마련

SGI서울보증은 창립 50주년 기념일을 맞아 세계 초일류 기업으로 도약하겠다고 선언했다.

SGI서울보증은 19일 서울 용산구 그랜드 하얏트 호텔 그랜드볼룸에서 ‘창립 50주년 기념식 및 비전 선포식’을 개최했다.

임직원과 대리점 관계자 600여명이 참석한 이날 행사는 서울보증이 지난 50년간 걸어온 발자취를 조명하고 미래의 새로운 도약을 위한 비전과 발전 방향을 공

유하기 위해 마련됐다.

창립기념 포상 시상식에서는 총 116명의 직원과 50명의 모집종사자가 수상했다.

창립기념식에 이어 진행된 비전 선포식에서는 고객에게 더 낮은 비용으로 빠르고 편리하게 더 많은 보증을 제공하겠다는 계획을 밝혔다. SGI서울보증의 비전은 ‘유어 베스트 크레딧 파트너(Your Best Credit Partner·당신의 최고 신용파트너)’다.

SGI서울보증 관계자는 “세계 일류 수준의 솔루션을 제공해 사회적 가치를 실현한다는 가치를 담고 있다”고 설명했다.

이러한 비전의 가치를 실현하기 위해

▲고객 ▲디지털 ▲파트너십경영 ▲SGI 프라이드(Pride) 등 4가지 핵심영역을 중심으로 선도적 경영 체계의 기틀을 마련한다는 계획이다. 이를 통해 지속가능한 성장 기반을 구축해 10년 내 명실상부한 최고 보증기관으로 도약한다는 목표를 세웠다.

김상태대표이사는 창립기념사를 통해 “2019년을 서울보증 혁신의 원년으로 삼아 새로운 비전을 공유하고 이를 착실히 이행해 나가겠다”며 “글로벌 톱3를 넘어 세계 수준의 초일류 기업으로 도약해 글로벌 보증 산업의 미래를 선도하겠다”고 밝혔다.

한편 SGI서울보증은 1969년 최초의



김상태 SGI서울보증 대표이사 19일 서울 용산구 그랜드 하얏트 호텔 그랜드볼룸에서 열린 ‘창립 50주년 기념식 및 비전 선포식’에서 새로운 비전에 대해 발표하고 있다. /SGI서울보증

보증보험 전업사로 출발해 지난 50년간 각종 이행보증보험, 신용보증보험, 할부판매보증보험, 소액대출보증보험, 이동통신신용보증 등 제공해 왔다.

/김희주 기자 hj89@