



신한금융투자

AI기반 고객 선호주 발굴

신한금융투자는 인공지능(AI) 기술에 기반해 고객이 선호할 확률이 높은 순서대로 주식을 발굴해 주는 '취향저격 종목 발굴 서비스'를 실시한다. 이 서비스는 시청 패턴을 분석해 사용자의 취향에 따라 동영상을 추천하는 '넷플릭스' 알고리즘처럼, 고객의 주식거래 이력에 따라 선호할 만한 종목을 맞춤형으로 제공한다. 투자패턴 등에 따라 개별 고객의 개인화된 추천 종목을 제공받게 된다. 이 서비스는 신한금융투자 MTS '신한아이알파'의 종목검색 화면을 통해 무료로 경험할 수 있다. /김문호 기자

# 미세먼지 낀 부동산... 신도시 분양만 '청정'

동탄역 유림노르웨이숲

청약 경쟁률 184.6대 1 기록

대전 도안신도시 갑천지구 3블록  
642가구 공급 15만4931명 몰려

한 치 앞을 내다보기 힘든 부동산 시장에서 신도시가 주목받고 있다.

신도시는 도심 접근성이 높고 분양가 대비 가격 상승률이 높아 수요자·투자자의 선호도가 높다. 아울러 지난해 말 정부가 3기 수도권 신도시를 발표하면서 신도시 일대 분양 단지에 이목이 집중되고 있다.

6일 금융결제원 자료를 보면 지난해와 올해 모두 수도권에서 청약경쟁률이 높은 아파트는 신도시에서 나왔다.

작년에는 동탄 2신도시에서 공급된 '동탄역 유림노르웨이숲'이 1순위 청약 경쟁

(2018, 2019년 수도권 청약경쟁률 높은 주요 단지)

단지명	지역	분양 시기	1순위 경쟁률	일반 공급	총 청약자수
동탄역유림노르웨이숲	화성시 동탄2신도시	'18/08	184.61	206	38,029
동탄2 C7블록동탄역 에미지 3차	화성시 동탄2신도시	'18/04	106.81	369	39,414
하남 미사강변C1블록 미사역 파라곤	하남시 미사강변신도시	'18/05	104.91	809	84,875
위례포레자이	하남시 위례신도시	'19/01	130.33	487	63,472
다산신도시자연엔자이 (공공분양)	남양주시 다산신도시	'19/01	51.39	208	10,689

(자료=금융결제원)

률 184.6대 1을 기록했다. 올해는 위례신도시 북측 지역인 '위례포레자이'가 130.33대 1의 높은 청약 경쟁률을 나타냈다.

지방에서도 비슷한 양상을 보이고 있다.

대전 도안신도시 갑천지구 3블록은 지난해 642가구 공급에 15만4931명이 청약을 신청해 평균 241.33대 1의 경쟁률을 기록했다. 대구에서도 희소성 높은 공공택지지구, 연경지구에서 선보인 아파트

들이 1순위 마감 행진을 이어갔다. '대구 연경 IPARK'의 청약경쟁률은 24.23대 1, '대구 연경 금성백조 에미지'는 17.51대 1로 집계됐다.

올해도 신도시 근처 분양 열기가 뜨거울 전망이다. 특히 올해 분양을 앞둔 곳 중 인기 신도시 인근에 조성되는 후발 신도시가 많아 눈길을 끈다.

수도권 1기 신도시인 분당과 일산 인근에서는 위례신도시, 운정신도시를 비

롯해 굵직한 공공택지가 있다. 영남권에서는 인기 주거지인 양산시 물금지구 옆 사송신도시가 준비 중이다. 이곳은 울산과 부산 접근성이 높아 광역시에 거주 중인 노후 아파트 교체 수요자들이 관심을 보일 것으로 예상된다.

위례신도시에선 호반건설의 '호반베르디움 3·5차', 현대엔지니어링의 '힐스테이트 북위례', 우미건설의 '위례신도시 우미린 1차'가 공급된다.

교육 특구로 주목받는 경기도 파주시 다율동 운정신도시 3지구에선 대우건설의 '운정신도시 파크 푸르지오', 중흥건설의 '파주운정 중흥S-클래스'가 분양된다.

경남 양산 사송신도시에선 포스코건설과 태영건설이 컨소시엄으로 드래프트 브랜드타운을 조성할 예정이다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

# 춘래불사춘... 3월 주택사업 체감경기 '한겨울'

(봄이 와도 봄 같지 않다)

HBSI 전망치, 69.2... 70선 붕괴  
9·13 후속조치에 봄 특수 없을 듯

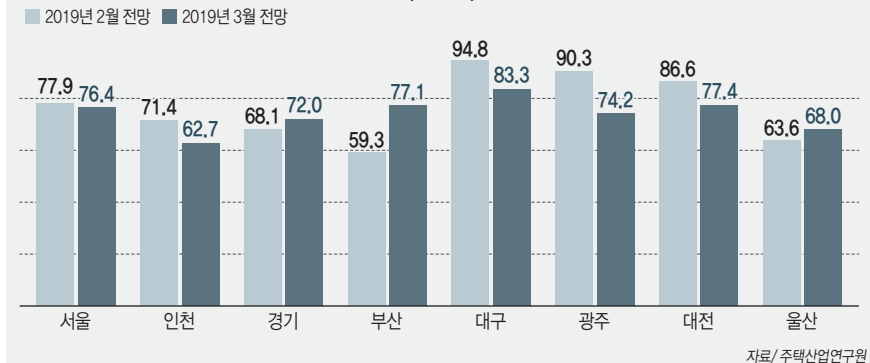
3월에도 주택사업의 체감경기는 '한겨울'이 될 전망이다.

지난달 주택사업 체감경기 지표인 HBSI(주택사업경기실사지수) 전망치가 19개월 만에 70선을 회복했으나, 이달 다시 60선으로 주저앉으며 좀처럼 주택시장 호황기를 벗어나지 못하는 모습이다.

6일 주택산업연구원에 따르면 3월 전국 HBSI 전망치는 69.2로 전월 대비 1.5포인트 하락, 한 달 만에 다시 70선이 붕괴됐다.

HBSI(Housing Business Survey Index)는 주산연이 주택사업자를 대상으로 매월 '공급자 입장에서 주택사업 경기를 어떻게 보는가'를 조사해 종합적으로 판단하는 지표다. 매월 이달의 실적과 다음 달의 전망을 동시에 조사하며, 지수의 값이 100 이상이면 기대감이 높다는 것

2019년 3월 주택사업경기실사지수(HBSI) 전망



자료/ 주택산업연구원

이고 그 이하하는 반대를 뜻한다.

3월은 지난해 9·13대책의 후속조치가 본격적으로 시행돼, 봄철 특수효과를 기대하기 어려울 정도로 부정적 전망이 우세하다고 주산연 측은 설명했다.

서울의 HBSI 전망치도 전월 대비 1.5포인트 하락한 76.4를 기록하며 최근 유지되던 회복세를 마감했다.

주택거래 감소, 주택가격 약세 등 주택시장 침체 지속에 따라 주택사업 경기

회복에 대한 부정적 전망이 지속된 영향이다.

지난달 90선을 회복했던 대구(94.8→83.3)와 광주(90.3→74.2) 지역도 다시 10포인트 이상 큰 폭 하락했다.

반면 부산(77.1)은 3월 전망치가 전월 대비 17.8포인트 상승하며 작년 상반기 이후 가장 높은 상승세를 보였다. '2019 국가균형발전 프로젝트'의 일환인 예타 면제 사업, 서부산 개발 계획 추진

등 지역적 개발 호재가 영향을 미친 것으로 분석됐다.

주산연 관계자는 "거시경제의 악화, 규제강화 정책기조의 지속, 주택수요 위축에 따른 부정적 전망과 국지적인 개발 호재에 따른 긍정적 전망이 복합적으로 혼재하고 있다"며 "주택사업여건이 국지적으로 차별화가 더 확대될 수 있을 것"이라고 내다봤다.

3월 요인별 HBSI 전망치를 보면 재개발은 88.7, 재건축은 87.5로 전월 대비 각각 4.5포인트, 4.8포인트 상승했다. 그러나 정비사업에 대한 규제강화 기조 지속, 서울시 우량 재건축 단지에 대한 심의보류 등으로 작년 2월 이후 여전히 90선을 회복하지 못하고 있다.

공공택지에 대한 수주 기대감도 3기 신도시 발표로 전월 90선을 뛰어 넘었다가 전매제한 강화 정책 본격 시행으로 다시 전월 대비 7.3포인트 하락했다.

2월 HBSI 실적치는 66.3으로 지난해 9월 이후 70선을 하회했다. /채신화 기자



한국투자증권

연 5% ELS 100억 모집

한국투자증권은 오는 8일까지 홍콩H(HSCEI), 에스앤피500(S&P500), 유로 스타크스50(EUROSTOXX50) 지수를 기초자산으로 하는 스텝다운형 'TRUE ELS 11590회'를 총 100억원 한도로 모집한다. 이 상품은 3년 만기 6개월 단위 스텝다운 구조로 6개월 마다 모든 기초자산이 최초 기준가의 85%(6·12개월), 80%(18·24개월), 75%(30·36개월) 이상이면 연 5%의 수익을 지급하고 상환된다. 만약 조기상환 되지 않더라도 투자기간 중 모든 기초자산 가격이 최초기준가의 50% 미만으로 하락한 적이 없다면 15%(연 5%)의 수익이 지급된다. /김문호 기자

# '찬밥' 우선주, 3월 주총시즌 맞아 '귀하신품' 등극

주요기업 할인율 최대 70% 달해  
의결권 없지만 배당수익률 높아

3월 주총 시즌에 접어들면서 찬밥 신세였던 우선주 몸값이 뛴 것으로 보인다. 우선주는 의결권이 없는 대신 기업이 배당을 하거나 해산할 경우 잔여재산 배분 등에서 보통주보다 우선적으로 지분을 받을 수 있는 권한을 갖고 있는 주식이다.

문재인정부에서 추진하는 지배구조 개선과 주주 이익 확대에 대한 기대감이 높아지면서 보통주보다 배당을 더 받을 수 있다는 점에서 우선주의 매력이크졌다. 특히 연기금을 비롯한 자금 집행기관이 기관투자자의 스튜어디십 코드 이행 여부를 하반기 평가 지표로 포함할 가능성이 높다는 점에서 더 주목받고 있다.

6일 증권업계에 따르면 삼성전자 우선주(할인율 20%)를 제외하면 주요기업의 할인율(보통주 대비 우선주 주가)은 35~70%나 된다. 미국, 독일의 우선주의 괴

리율(0~10%)과 대비된다.

우선주는 의결권이 없는 대신 보통주에 비해 더 많은 배당을 지급한다. 하나금융투자에 따르면 2017년 말 우선주 배당수익률은 2.48%로 보통주 1.62%와 시중은행 예금금리인 1.6%보다 높았다.

올해는 배당 매력이크는 때 보다 커질 전망이다. 사업 구조에 변화를 주고 있는 삼성그룹 계열사와 지배구조 개편을 앞둔 현대자동차그룹 외에도 행동주의 펀드의 공격을 받고 있는 한진칼 등 체계는 소액주주의 동의를 이끌어 내야할 이슈가 산적해 있다. 특히 한진칼 지주사인 한진칼과 물류 계열사(한진지분 일부)를 사들인 KCGI는 주주제안을 통해 한진칼의 감사와 사외이사(2명) 후보를 선임할 것을 한진 측에 요구하고 있다.

삼성, 현대차, 한진칼을 시작으로 현재 스물셋으로 확대된 행동주의가 다른 기업들에게도 더 이상 남의 일이 아니다.

최창규 NH투자증권 연구원은 "올해 주요 기업들의 코멘트를 보면 배당 확대와 분기배당 실시 등이 눈에 띄고 있다"

며 "그런 의미에서 이번 3월 분기 배당은 올해 본격화되고 있는 분기 배당 활성화의 시그널로 매우 중요한 의미를 지니고 있다"고 말했다.

삼성전자의 시가 배당률은 보통주가 0.9%이고, 우선주(주당 355원)는 1.1%다. 현대차 이사회는 주당 3000원의 현금 배당(6410억원)을 약속했다. 엘리엇은 현대차에 보통주와 우선주를 포함해 배당금 총 5조8000억원을 주주들에게 지급하라는 요구를 공개했다.

LG전자는 보통주·우선주 각각 주당 750원·800원을 배당기로 했다. SK하이닉스와 신세계, 포스코, 삼성증권 등도 주당 배당금을 30~50%가량 상향조정했다.

한국투자증권 윤태호 연구원은 "스튜어디십 코드 도입, 주주 가치 제고 움직임, 배당주의 우호적 환경 조성 등 최근 변화로 우선주 할인율 축소 여지는 충분하다"면서 "기업의 과잉자본 해소, 유류 자산 효율화, 재무구조 개선, 주주친화 정책에 대한 결과가 일반적인 배당성향

<경영권 승계 이전이거나 지배구조 개선이 예상되는 기업> (단위: 원, %, 십억원)

우선주	대주주 지분율	2017 우선주 배당수익률 (DY)	2018F 우선주 배당수익률 (DY)
남양유업우	53.9	0.5	-
대림산업우	23.1	3.2	3.5
CJ우	43.3	2.0	2.8
한화3우B	36.1	3.6	3.9
현대차3우B	29.1	4.7	6.1
현대차우	29.1	4.3	5.8
한진칼우	29.0	1.2	1.1
삼성물산우B	33.3	2.6	2.9
한화우	36.1	3.1	2.9
현대차2우B	29.1	4.0	5.3
GS우	47.3	4.5	5.3
대신증권2우B	11.5	6.9	7.1
대신증권우	11.5	7.0	7.3
삼성전자우	19.8	2.0	4.5

상향, 특수배당으로 이어진다면 보통주 대비 할인율이 높아 배당수익률이 높은 우선주가 부각될 것"이라고 설명했다. /김문호 기자 kmh@



키움증권

펀드가입 고객 '극한혜택'

키움증권은 당사에서 판매하고 있는 모든 펀드(일부 모집식 펀드 및 사모펀드 등 제외)를 가입하는 고객을 대상으로 오는 4월 12일까지 '극한 혜택' 펀드 이벤트를 진행한다. 극한 혜택 이벤트는 키움에서 펀드를 신규로 가입하는 고객에게 10만원 이상 매수 시 사용할 수 있는 2만원권 펀드쿠폰을 제공하고, 펀드를 구매하는 모든 고객을 대상으로 가입금액별 최대 5만원까지 백화점 상품권을 지급하는 이벤트다. 펀드 쿠폰은 키움증권 자산관리 홈페이지 또는 모바일 키움증권 자산관리 앱에서 발급받아 사용할 수 있다. /손영지 기자