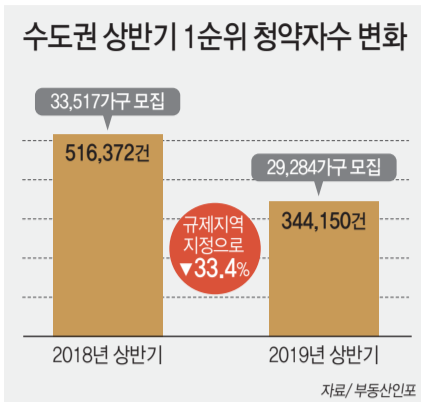


올 여름 수도권 '비규제지역' 2.3만가구 쏟아진다

(3분기)

수도권서 총 3.9만가구 일반분양 청약 등 규제 지정에 33.4% 줄어 비규제 59%... 대출 등 장벽 낮아



수도권 분양시장에 1순위 청약이 줄고 2순위에도 미달되는 곳이 이어지고 있다. 지난 2018년 상반기 서울 등 수도권에서 청약한 1순위 청약건수는 51만 6372건(3만3517가구 모집)이다. 반면 올 상반기에는 34만4150건(2만9284가구 모집)으로 전년 동기 대비 33.4% 줄었다. 수도권 대부분 청약 등의 규제지역으로 지정돼 청약 신중론이 확산돼서다.

1순위 청약 건수가 감소한 이유는 규

제지역 지정으로 대출 및 전매제한, 청약자격 등이 강화됐기 때문이다. 따라서 목돈이 필요하거나 재당첨제한 등으로 청약을 포기하는 사례도 늘었다. 다

만 규제 부담이 덜한 비규제지역 청약자는 점차 증가할 것으로 예상된다.

권일 부동산인포 리서치팀장은 "비규제지역은 대출, 청약자격 등의 규제에 의한 진입장벽이 낮아 실수요자의 접근이 쉬운 측면이 있다"고 말했다.

부동산인포가 3분기(7~9월) 수도권 분양물량을 조사한 결과 3만8913가구가 일반에 분양될 예정이다. 이 가운데 비규제지역 물량은 전체의 59.1%인 2만2991가구다.

수도권 규제지역은 투기과열지구, 조정대상지역이 해당되며 서울전역, 과천, 성남(이상 민간+공공택지), 하남, 고양, 남양주(이상 민간택지제외), 구

리, 안양동안, 수원팔달, 용인수지 및 기흥, 동탄2, 광교 등이다. 지역별로는 전지역이 규제지역인 서울을 제외하고 경기도와 인천 비규제지역에 분양물량이 분포한다.

3분기 수도권 비규제지역 주요 분양물량으로 경기도 광주에서는 포스코건설과 GS건설이 이달 분양에 나선다. 포스코건설은 광주 오폐읍에서 '오폐 더샵 센트럴 포레' 1396가구, GS건설 컨소시엄은 광주 역동에서 '광주역자연&자이' 1031가구를 분양한다. 경강선 개통으로 판교, 강남 등으로 이동하기 쉬워졌고 서울세종고속도로 오폐IC가 개통되면 차량 교통도 더욱 좋아질 전망

이다.

정비사업들도 곳곳에서 눈에 띈다. 포스코건설은 9월 수원 조원동에서 수원111-4구역을 재개발해 짓는 '더샵' 아파트 666가구, GS건설 컨소시엄은 의정부시 중앙생활권2구역에 2472가구 중 1122가구를 8월 분양한다. 같은 달 SK건설 컨소시엄은 인천 부평구 부개동 부개초교북측 재개발사업을 통해 1559가구를 분양한다. 이외에 대림산업은 김포시 마송지구에서 e편한세상 김포 로얄하임 574가구, 포스코건설은 인천 송도국제도시에서 더샵 아파트 2개 단지를 8월 분양한다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

국내 첫 TRF... '이기는 투자' 전략 추진

(타겟 리스크 펀드)

삼성자산운용, TRF 3종 설명회
50조 ETF시장 점유율 51% 달해
"TRF, 리스크 이겨낼 수 있는 상품"



4일 서울 여의도 금융투자협회에서 열린 'TRF 상장 기자간담회'에서 문경석 패시브운용본부 상무가 상품설명회를 하고 있다. /삼성자산운용

국내에 상장지수펀드(ETF)를 처음 선보이며 시장을 선점한 삼성자산운용이 올해엔 타겟 리스크 펀드(Target Risk Fund·TRF) 시장 선점에 나선다. 이 역시 국내 자산운용사로는 처음 선보이는 상품이다.

◆ 국내 최초 글로벌 주식+국내 채권 TRF

삼성자산운용은 4일 금융투자협회에서 KODEX TRF7030, KODEX TRF5050, KODEX TRF3070 등 KODEX TRF 3종 상장을 기념해 설명회를 진행했다. TRF는 타겟 리스크 펀드의 약자로 투자자 위험성향별 맞춤형 상품을 말한다. 개인이 감당할 수 있는 위험성향을 고려해 글로벌 주식, 채권을 활용한 효율적인 자산배분 포트폴리오를 제공한다.

TRF 뒤에 붙은 숫자는 주식과 채권의 비중을 뜻한다. KODEX TRF7030은 글로벌 선진국 주식 70%, 국내 채권에 30% 투자하는 식이다. 위험성향이 높은 투자자가 선택할 수 있다. 반대로 KODEX TRF3070은 글로벌 선진국 주식 30%, 국내 채권에 70% 투자하며 변동성은 최소화하면서 안정적으로 시중금리 대비 초과 수익을 추구할 수 있는 상품이다.

주식부문은 KODEX 선진국 모건스탠리캐피탈지수(MSCI World) 상장지수펀드(ETF)를 편입한다. 전세계 23개 선진국 대형주와 중형주 1600여개 종목으로 구성된 글로벌 선진국 지수 수익률을 추적하는 것이다. 채권부문은 국내 채권시장을 대표하는 KAP한국중

실제 TRF 지수 3종을 시뮬레이션한 결과 국내외 시장대비 장기 안정적인 성과를 달성했고, 시장 하락 시기에도 상대적으로 양호한 성과를 유지한 것으로 나타났다. 특히 2011년, 2014년, 2018년 글로벌시장 침체기에도 TRF 지수는 MSCI World 인덱스와 KOSPI보다 나은 수익률을 보인다. 특히 TRF 3070 지수는 지난 10년간 지속적으로 원금손실 없이 수익이 나는 것으로 확인된다.

그 비결은 국내 최초로 글로벌 주식과 국내 채권을 혼합한 상품이란 점에 있고, 선진국 통화 오픈을 통해 리스크를 상쇄하는 자산배분 전략 덕분이다.

문 상무는 "글로벌 주식은 리스크를 지면 그에 상응하는 보상이 가장 잘 나오는 주식이다. 그리고 글로벌 주식 투자시 환헷지를 하지 않는다. 이것은 중요한 포인트"라고 말했다. 이어 그는 "일반적으로 글로벌 위기 국면에는 선진국 통화가 강세를 보인다. 주식이 하락해도 통화 강세가 수익률을 상쇄하면서 하락을 막는 역할을 한다"고 설명했다.

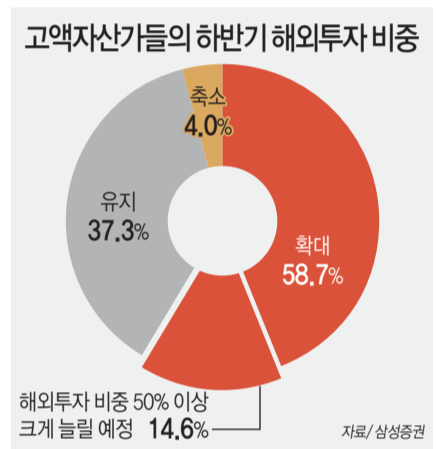
또 해외 채권이 아닌 국내 채권에 투자하는 이유에 대해 "해외 채권 투자시 환을 오픈하면 채권 투자가 아니라 환헷지비용이 발생한다. 결국 국내 채권에 투자하는 게 맞다고 판단한다"고 말했다.

마지막으로 그는 "KODEX TRF 3종은 공격적 투자로 고수익을 추구하기 보다 글로벌 분산투자로 장기 안정적인 성과를 원하는 투자자에게 적합한 상품"이라며 "본인 위험성향을 고려해 자산의 투자비율을 결정하는 등 투자자들이 가장 편하고 이해하기 쉽게 시리즈로 만든 것에 의미가 있다"고 설명했다.

/손영지 기자 sonumji301@

고액자산가 64% "하반기 안전자산 선호"

삼성증권, '해외투자 2.0 세미나'
미중분쟁에 올초 대비 10%p 올라



고액자산가들의 안전자산에 대한 선호도가 연 초에 비해 더 높아진 것으로 나타났다.

삼성증권이 지난달 11일부터 20일까지 전국 8개 지역에서 진행한 '해외투자 2.0' 세미나에 참석한 여타자산 1억원 이상 고액자산가 260명 대상으로 설문 조사를 실시한 결과 응답자 64.1%는 올 하반기에 달러채권을 포함해 안전자산을 선호하는 추세가 더 강화될 것으로 전망했다.

이는 같은 내용으로 올 초 실시했던 설문조사 답변과 비교해 10%p 이상 크게 상승한 셈이다. 최근 미중 무역분쟁 장기화와 중동정세 급변 등 여러 번수로 인해 고액자산가들이 투자에 더욱 신중해 지고 있는 흐름을 보여준다. 불확실성에 대비한 안전자산 선호 현상이 하반기에도 여전할 것으로 전망된다.

삼성증권 유승민 글로벌투자전략팀장은 "하반기에도 투자자들은 여전히 불확실성에 대해 대비하고 있는 것으로 보인다"며 "한미간 금리역전이 장기화될 가능성을 감안한다면 미국 주식과 달러채권을 포함한 달러자산에 대한 선호는

여전히 유효한 상황"이라고 말했다.

글로벌 전체 자산 중 가장 유망한 투자자산을 꼽는 문항에서는 달러채권 등 해외채권형 상품의 선호도가 연초와 하반기 모두 40%를 넘는 응답률을 보였다. 특히 달러자산 중 달러금리형 자산에 대한 선호도는 연초 55.3%에서 하반기에는 58.3%로 더욱 증가한 것으로 나타났다.

삼성증권 리서치센터 박태근 글로벌채권팀장은 "글로벌 포트폴리오 구축차원에서 안전자산인 달러채권의 편입은 필수가 되는 추세"라며 "미국 기준금리 인하가 가시화되면서 달러채권 뿐만 아니라 달러 자산 전체에 대한 투자 매력 이 더 높아질 것"이라고 설명했다.

/김유진 기자 ujin6326@

증권 다이제스트

키움증권

팻빵청취 여름나기 이벤트

키움증권은 오디오 채널 팻빵에서 '키움증권 팻빵 청취하고 시원한 여름나기' 이벤트를 실시한다. 이번 이벤트는 팻빵 '키움증권 주식, 글로벌 시황 투자전략'에서 진행되며 팻빵 검색 창에 '키움증권'을 입력하면 쉽게 찾을 수 있다.

이벤트 기간은 오는 28일까지이며 기간내 '최다 시간' 청취자 1명에게 키움히어로즈 흥경기 스키아바스 관람권을, '최다 좋아요' 클릭자 5명에게 키움히어로즈 야구 관람권을, '여름나기 나만의 노하우' 댓글 작성자 200명에게 스타벅스 아이스아메리카노를 지급할 예정이다.

당첨자는 29일 키움증권 팻빵 공지사항에서 확인할 수 있다. /김유진 기자

신한금융투자

서비스품질 증권부문 1위

신한금융투자는 한국표준협회 주관하는 '한국서비스품질지수' 조사에서 지난 2018년에 이어 2년 연속 증권부문 1위에 올랐다고 4일 밝혔다.

한국서비스품질지수(KS-SQI)는 한국표준협회와 서울대경영연구소가 공동 개발한 서비스 품질 수준을 나타내는 종합 지표다.

조사 대상 기업의 제품 및 서비스를 구매해 이용해 본 소비자를 대상으로 서비스 품질에 대한 만족도를 조사해 발표한다.

3개월간 진행된 이번 조사는 122개 기업, 약 3만 4000명의 소비자가 조사에 참여했다. /김유진 기자

<TRF 연도별 수익률 추이>

(단위 : %)

구분	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	연평균	누적 ('10~'19)
MSCI World (KRW)	5.8	-7.3	6.3	22	8.7	4.1	7	6.5	-7.7	21.1	7.4	83.4
KOSPI	21.9	-11	9.4	0.7	-4.2	1.7	3.3	21.8	-17.3	3.9	2.8	26.1
TRF 7030	5.9	-3.8	5.9	15.3	7.8	3.9	5.1	4.2	-4.4	15.2	6.3	68.1
TRF 5050	6.2	-1.2	5.8	11.3	7.3	4	4	3.1	-1.9	11.5	5.9	62.5
TRF 3070	6.4	1.4	5.7	7.5	7	4	3	1.9	0.6	7.9	5.3	55.4

/자료=삼성자산운용, FnGuide, 2019년은 6.25기준