

# 올 아파트 청약의 대세는 #수도권 #중대형

전국에 85㎡ 이상, 1만여가구 공급  
수도권 중대형 청약 경쟁률 42대1  
전국 85㎡이하 경쟁률 10대1 ↓

올해 수도권 '중대형 평형'에서 아파트 1순위 경쟁이 가장 치열했던 것으로 나타났다. 이는 중소형보다 상대적으로 공급이 적고 다주택자 규제와 청약가점제 시행 등이 요인으로 분석된다.

부동산리서치업체 리얼투데이가 올해 1~8월 청약 단지들의 면적별 1순위 경쟁률을 분석한 결과 중소형 면적보다 중대형 면적에서 1순위 경쟁이 치열했다.

## ◆ 공급 적었던 중대형 평균 34대1

실제로 8월까지 전국에서 공급된 전용면적 85㎡ 초과 타입은 1만622가구였다. 이 아파트에 접수된 1순위 청약통장이 36만5883개에 달해 평균 34.45대1

〈수도권 중대형 면적 포함한 아파트 주요분양 물량〉

상세위치	단지명	전용면적(㎡)	총가구수(일반분양)	건설사
경기도 평택시 고덕국제화계획지구 A22블록	호반써밋 고덕신도시	84~112	658	호반산업
서울시 강남구 역삼동 712-3번지 일원	역삼센트럴 아이파크	52~165(84~120)	499(138)	HDC현대산업개발
인천시 서구 가정동 루원시티 주상복합4블록	루원시티 대성베르힐 2차 더 센트로	84~120	1059	대에스종합건설

/자료=각 사. (분양 개요는 건설사 사정에 따라 달라질 수 있음)

의 경쟁률을 기록했다. 반면 같은 기간 85㎡ 이하 타입은 평균 9.54대 1의 경쟁률을 기록했다.

중대형 면적에 대한 청약문턱은 수도권에서 더 높았다. 같은 기간 수도권에서는 85㎡ 초과 타입이 5293가구 공급됐다. 여기에 22만766개의 1순위 통장이 몰려 41.7대 1의 경쟁률을 기록했다.

지방은 수도권과 비슷한 5329가구가 공급됐고, 평균 27.2대 1의 경쟁률을 보였다.

중대형 면적에서 청약경쟁이 치열해진 가장 큰 이유는 공급부족이다. 올해 전국에서 일반에 공급된 9만67가구 중 중대형 면적은 11.7%에 해당하는 1만622가구에 불과하다. 여기에 정부의 다

주택자 규제 방침으로 중대형에 대한 수요가 증가하고 가점이 낮은 청약자들이 전략적으로 추첨제를 공략, 경쟁률이 높아진 것으로 분석된다.

한 부동산 전문가는 3일 "최근 수도권 내 중소형 아파트의 인기가 중대형으로 옮겨간 것으로 해석할 수 있다"며 "중소형과 중대형의 분양가 차이가 적어지고 건설사가 중대형 판촉을 위해 차별화된 상품 설계 등을 도입하면서 수요자가 중대형 아파트를 선택하고 있다"고 말했다.

## ◆ 하반기 중대형 아파트 주목

중대형 면적을 포함한 유망 단지로 호반산업은 경기도 평택시 고덕국제화계획지구 A22블록에서 중대형 면적을 갖춘 '호반써밋 고덕신도시' 84~112㎡, 658가구를 분양 중이다. 이 단지는 중심상업시설(예정)과 행정타운(예정)을 도보로 이

용할 수 있고 단지 앞 서정리천 수변공원과 대규모 근린공원에 예정돼 있다.

HDC현대산업개발은 서울 강남구 개나리4차주택재건축정비사업으로 진행되는 '역삼 센트럴 아이파크' 52~168㎡ 499가구 중 138가구를 일반분양한다. 단지는 서울지하철 2호선과 분당선 환승역인 선릉역과 2호선 역삼역이 인접해 있다.

디에스종합건설은 이달 인천광역시 서구 가정동 루원시티 주상복합4블록에서 '루원시티 대성베르힐 2차 더 센트로' 84~170㎡ 아파트 1059가구와 24~36㎡ 오피스텔 120실 등 총 1179가구다. 단지는 인천 지하철 2호선 가정역이 도보 5분 거리에 위치한 초역세권이며, 여기에 서울 지하철 7호선 루원시티역(가칭)이 오는 2027년 개통 예정이다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

## 신한금투 vs 미래에셋... '4호 발행어음社' 누가 잡을까

**신한금투** 최근 6600억 증자 등  
올 11월 초대형 IB인가 신청 예정  
**미래에셋대우** 올 심사재개 가능성  
**삼성증권** JY재판에 당분간 어려워

신한금융투자가 초대형 투자은행(IB) 진입을 목전에 두고 있고 '알짜배기 사업'으로 여겨지는 발행어음 시장에도 뛰어들 예정이어서 '제4호 발행어음 사업자'가 누가 될 지 관심이 모아지고 있다.

4호 사업자로 가장 유력한 증권사는 신한금투와 미래에셋대우다.

신한금투는 내년에 발행어음 인가를 신청할 예정이며, 공정거래위원회의 '일감 몰아주기' 조사로 인가심사가 중단된 미래에셋대우도 올해 안에 공정위 조사 결과가 나올 전망이어서 심사가 재개될 수 있다.

이에 반해 삼성증권은 자기자본 요건은 충족되지만 대주주인 이재용 삼성전자 부회장의 재판 기간이 얼마나



결릴지 모르는 만큼 당장은 발행어음 사업 진출이 어려울 것으로 보인다.

발행어음은 자기자본 4조원 이상인 초대형 IB가 신용을 바탕으로 발행하는 만기 1년 미만의 단기 금융상품을 일컫는다. 발행어음 사업 인가를 받으면 자기자본 200% 한도 내에서 기업어음을 발행해 자금을 모집할 수 있고, 조달된 자금을 부동산금융, 기업대출 등 다양하게 활용할 수 있다. 다만, 발행어음 사업자가 되려면 당국의 인가를 받아야 하기 때문에 시장 진입이 어려워 현재는 한국투자증권, NH투자증권과 지난 6월부터 발행어음 판매를 시작한 KB증권 등 3개 증권사가 경쟁하고 있다.

신한금투는 최근 6600억원 규모의 유상증자를 완료하고 자기자본 4조원

을 넘겨 초대형 IB인가 신청을 서두르고 있다. 이를 위해 관련 인력을 총원하는 등 준비도 마쳐, 발행어음 사업인가 신청 시기가 초미의 관심사다. 신한금투 관계자는 "3분기 보고서가 나오면 11월에 초대형 IB인가 신청을 할 예정"이라고 말했다.

미래에셋대우는 지난 2017년 11월 단기금융업 인가 신청을 냈지만 금융감독원이 공정위에 내부거래 조사를 요청하면서 같은 해 12월 심사가 중단됐다. 미래에셋대우에 대한 인가 절차가 재개되면 신한금투에 앞서 4번째 발행어음 사업자가 될 수 있다. 또한 미래에셋대우는 자기자본 8조원을 넘기면서 종합투자사업자(IMA) 인가 조건도 갖추고 있다.

삼성증권도 2017년 단기금융업 인가를 신청했지만 지난해 신청을 철회했다. 직원의 배당요류 사건으로 신규 영업 일부정지 등 중징계를 받으면서 제재가 끝난 날부터 2년 동안 신규 업무 허가에 제한을 받게 됐기 때문이

다. 이 규정대로라면 빨라야 2021년이 돼야 인가 신청이 가능하다. 삼성증권 관계자는 "2년간 신규 업무 제한이 되고, 대주주 재판도 진행 중으로 언제 인가 신청을 할 수 있을지 예상할 수 없는 상황"이라고 말했다.

하나금융투자와 메리츠증권도 자기자본 3조원대로 발행어음 사업을 할 수 있는 초대형 IB에 가까워졌다. 하나금투는 유상증자를 통해 자기자본을 3조원 이상으로 늘리면서 지난 7월 8번째 종합금융투자사업자(종투사)로 선정됐다. 하나금투는 초대형 IB로도 약한다는 청사진은 있지만 아직 자본금 확충 계획은 잡혀있지 않다. 또 내년 4월 종금업 라이선스가 만료되는 메리츠증권증권도 자기자본 조건을 충족시켜 초대형 IB에 도전할 것이라는 예상 속속 제기된다. 하지만 이 회사는 연간자기자본수익률(ROE)이 13.00%로 경쟁사 대비 높은 만큼 시간이 걸리더라도 수익을 통해 자본금을 높여나간다는 전략이다. /채윤정 기자 echo@

## ELS·DLS 발행액 각각 35% 줄어

홍콩 주가 지수에 수익률이 결정되는 주가연계증권(ELS), 해외 금리 등을 기초자산으로 수익률이 연계되는 파생결합증권(DLS)의 발행규모가 대폭 줄었다. 홍콩 시위 격화에 따른 홍콩 증시 약세와 파생결합펀드(DLF)의 원금 손실 우려 때문으로 해석된다.

3일 한국예탁결제원 증권정보포털 세이브로에 따르면 지난달 ELS(주가연계파생결합사채 ELB 포함) 발행금액은 5조275억원으로 전월(7조7641억원) 대비 35.2% 감소했다. 올해 들어 1월(5조5166억원)과 2월(5조273억원)을 제외하고 3월(9조1458억원)부터 7월까지 매달 7조원 이상 발행된 점을 감안하면 발행 규모가 크게 떨어진 수준이다.

DLS(파생결합사채 DLB 포함) 발행금액은 2조192억원으로 집계됐다.

앞서 올해 DLS는 1월 1조8508억원, 2월 1조8973억원, 3월 2조6784억원으로 꾸준히 늘어왔다. 7월에는 3조1132억원이나 발행했지만 DLF 사태 이후로 8월에는 35.1%나 급감한 수치를 보였다.

증권가에서는 홍콩 시위, DLF 손실 사태로 인해 ELS, DLS의 발행 규모도 줄어든 것으로 분석했다. 실제 올 상반기 홍콩H지수를 기초자산으로 한 ELS 발행액은 총 32조1869억원으로 전체 ELS 발행액 가운데 67.5%나 차지한다. 이 가운데 지난달 홍콩H지수를 기초자산으로 한 ELS 발행금액은 3조4485억원이다. 이 전달인 7월 5조5383억원보다 37.7% 감소했다.

자연스럽게 조기상환 금액도 줄었다. 지난달 ELS 조기 상환액은 4조

예탁원, 8월 ELS 5조, DLS 2조 발행  
홍콩시위, DLF 손실사태에 급감

3800원으로 전월 8조4239억원에 비해 반토막 수준으로 감소했다. 홍콩 시위가 장기화되면서 홍콩 증시가 하락세를 이어왔는데 이에 따라 홍콩H지수를 기초자산으로 둔 ELS의 조기 상환액도 급감했다는 분석이다.

실제 8월 말 기준 홍콩H지수는 10,083.20으로 6개월 전인 2월 말(11,367.45)보다 11.3%나 떨어졌다. 통상 ELS 상품은 6개월 단위로 상환이 이뤄진다.

DLS 조기상환금액도 소폭 줄었다. 8월 DLS 조기 상환액은 1조1407억원으로 7월 1조6045억원보다 28.9% 줄었다.

특히 DLS의 경우 글로벌 금리 하락의 영향과 금융당국의 조사까지 진행되면서 관련 시장이 앞으로 더 줄어



들 가능성이 크다. 금융감독원 발표에 따르면 지난달 기준으로 독일 국채 10년물 금리, 영국·미국 CMS 금리와 연계된 파생결합상품의 예상손실률은 각각 95.1%, 56.2%에 달한다.

/김유진 기자 ujin6326@

## 증권 다이제스트



## 한국투자증권

## 50억원 한도 ELS 모집

한국투자증권은 오는 5일까지 코스피200(KOSPI200), 에스앤피500(S&P500), 유로스타크스50(EUROSTOXX50) 지수를 기초자산으로 하는 스탬프다운형 'TRUE 주가연계증권(ELS) 12361회'를 총 50억원 한도로 모집한다. 이 상품은 3년 만기 6개월 단위 스탬프다운 구조다. 6개월 마다 기초자산이 최초 기준가의 90%(6·12·18개월), 85%(24개월), 80%(30개월), 75%(36개월) 이상이면 연 4.7%의 수익을 지급하고 상환된다. 조기상환 되지 않더라도 투자 기간 중 기초자산 가격이 최초기준가의 50% 미만으로 하락한 적이 없다면 14.1%(연 4.7%)의 수익이 지급된다. /채윤정 기자

## 신한금융투자

## 트레이드스테이션 이벤트

신한금융투자는 해외선물옵션 고객을 대상으로 연말까지 '트레이드스테이션(TradeStation)' 무료 사용 혜택을 제공하는 이벤트를 실시한다. 트레이드스테이션은 자신의 매매 로직을 코딩을 통해 구현해 자동매매를 할 수 있는 알고리즘 트레이딩 플랫폼이다. 이번 무료사용권은 해외 파생상품 신규고객 또는 2개월 이내 거래내역이 없는 고객에게 제공(법인고객 및 트레이드스테이션 기사용고객 제외)되며 2019년 12월 31일까지 월 9만9000원 상당의 트레이드스테이션 사용료가 면제된다. 또 12월 31일까지 해외 파생상품 거래 고객이 유선으로 환율우대 서비스를 신청할 경우 미국 달러 환전 시 우대를 받을 수 있는 혜택도 함께 제공된다. /김유진 기자