

수익 내린 강남 재건축 집값... 전세는 재계약 러시에 '실종'

압구정 신현대 실거래 4억 푹
고가 재건축 매수 줄면서 하락
재건축 담보에 재계약 늘어
반포주공 1단지 매물 품귀



서울 강남구 고가 재건축 아파트들이 매수세 감소로 하락세를 기록 중인 것으로 나타났다. 대치동 일대 아파트 단지. /연합뉴스

서울 강남 재건축 아파트 가격이 매수세 감소로 하락한 가운데 전세기는 품귀 현상이 이어지며 상승세를 이어가고 있다. 압구정동 신현대 아파트의 경우 실거래가격이 4억원가량 떨어졌고, 반포주공1단지는 재계약을 신청하는 임차인이 늘어 전세물건이 실종됐다.

2일 한국감정원이 발표한 월간 종합 주택 가격 동향에 따르면 지난 9월 0.27%의 상승폭을 기록한 서울지역은 10월 25개구 전체가 0.16%로 상승률이 축소됐다. 강남권의 경우 '강남 3구'로 불리는 강남구(0.07%), 서초구(0.09%), 송파구(0.06%) 모두 상승폭이 줄었다.

강남권 중저가 단지는 신규 입주물량 감소와 전세물량 부족 등의 영향으로 상승했다. 반면 고가 재건축 단지는 매수세가 감소하며 하락했다.

국도교통부 실거래가 시스템을 살펴보면 압구정동 신현대12차(전용면적 110.82㎡)는 지난달 23억4000만원에 팔렸다. 이 면적형은 9월 27억4000만원에 거래된 바 있다. 한 달 새 실거래가격이 4억원이나 떨어진 셈이다. 9월 18억4000만원에 팔린 개포주공5단지(전용면적 53.98㎡)는 지난달 7000만원 떨어

진 17억7000만원에 거래됐다. 매물이 완전 실종된 곳도 있다. 현지 부동산중개업소에 따르면 서초구 반포주공1단지 1·2·4주구는 계약갱신청구권 제 실시 이후 기존 임차인들이 재계약을 하면서 매매와 전세물건이 모두 사라졌다. 3주구에만 전·월세를 포함해 3건의 매물이 등록됐을 뿐이다. 3주구에 속한

주공1단지 20동 전용면적 72.51㎡는 22억1500만원에 매물이 나왔다. 이 면적형은 지난 9월 21억1500만원, 10월 22억2000만원에 거래된 바 있다.

현지 중개업소 관계자는 "반포주공1단지(1·2·3·4주구)의 경우 이미 시공사 선정되며 재건축이 진행 중이지만 관리처분인가가 나지 않고 있다"며 "재건축 속도가 예상보다 느려지면서 기존 임차인이 재계약을 하고 있는 추세"라고 설명했다.

전세의 경우 지난 9월 0.41%의 상승폭을 나타낸 서울은 0.35%로 축소됐지만 강남권은 대치동을 비롯한 학군 선호지역 위주로 상승했다. 강남구(0.39%), 서초구(0.40%), 송파구(0.41%)가 올랐다.

등록된 전세물건을 살펴보면 대치동 은마아파트 전용면적 76.79㎡가 9억원에 물건이 나왔다. 이 면적형은 지난달 5억1000만원에 계약이 체결됐다. 래미안대치팰리스(전용면적 84.97㎡)는 21억원에 물건이 나왔다. 이 면적형은 지난 8월 15억6000만원, 9월 15억원에

거래된 바 있다.

이밖에서초구 아크로아파트(전용면적 84.97㎡)는 18억원에 전세물건이 나왔다. 이 면적형은 지난 9월 14억8000만원, 10월 15억4350만원에 계약되는 등 꾸준히 상승세를 타고 있으며 지난 9월 11억원에 계약된 기록이 있는 송파구 헬리오시티304동(전용면적 84.98㎡)은 10월 11억5000만원에 물건이 나왔다.

임대차3법 중 계약갱신청구권은 임차인이 희망하는 경우 1회에 한해 2년 계약 갱신을 청구할 수 있는 권리다. 이로 인해 놀러왔던 기존 세입자들로 당장의 전세물건 품귀현상을 해결할 대책이 없다는 게 전문가들의 설명이다.

이은형 대한건설정책연구원 책임연구원은 "강남의 경우 재건축 허가가 나지 않은 곳 위주로 하락세를 보이고 있지만 내부 수리 상태에 따라서 가격 등락이 심한 편이다"라며 "계약갱신청구권으로 전세가격 상승세는 당분간 잡히기 힘들 것으로 보인다"고 전망했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

빅히트 '오버행' 우려에 증권사 목표주가 하향

오버행 물량 약 306만주 8.6%
매도땀 돈방석... 출회 가능성 ↑
목표주가 하향에도 20만원 이상
내년 실적 성장세 확대 전망 기인

〈증권업계 빅히트 주가 전망〉

항목	매출액(억원)	영업이익(억원)	EPS(원)	적정주가(최종)
컨센서스	1,912	321	398	250,286
최고값	2,232	408	398	380,000
최저값	1,480	190	398	160,000
중간값	2,025	364	398	240,000

3분기 실적 기준.

/에프앤가이드

주식시장에 화려하게 입성했던 빅히트엔터테인먼트의 수급 불안이 지속되고 있다. 대주주 오버행(대량 매도 대기 물량) 우려가 주가 상승의 제약 요인으로 작용하고 있는 것. 하지만 증권업계는 오는 2021년 빅히트의 실적은 올해보다 성장세가 확대될 것으로 판단하고, 목표주가를 20만원 이상으로 유지하고 있다.

2일 금융투자업계에 따르면 빅히트에 대한 증권업계 목표주가는 평균 25만원이다. 현재 빅히트는 공모가(13만5000원)와 비슷한 14만원대에서 거래되

고 있다. 상장 당일 장 중 35만1000원까지 주가가 올랐지만 이후 꾸준히 내리막길을 걸었다.

지금까지는 방탄소년단(BTS)에 의존한 빅히트의 사업구조가 리스크로 부각됐다면 현재 이슈는 대주주의 오버행 물량이다.

오는 3일 빅히트의 5대 주주인 웰블링크(중국 벤처캐피털 레전드캐피털)

가 보유한 상환전환우선주 177만7568주가 보통주로 전환돼 상장한다. 이 가운데 88만8784주는 현금화하기로 했고, 나머지 절반은 내년 4월 14일까지 자발적인 의무보유 기간을 설정했다. 상장 주식수가 늘어나는 만큼 기존 주주의 주식 가치는 희석될 수밖에 없다.

웰블링크의 주식과 기존 잔여물량(재무적 투자자 지분 중 출회가능물량)

을 합친 오버행 물량은 약 306만주(지분율 8.6%)가 됐다. 해당 물량의 투자 단가는 2100원대부터 3만원까지 다양하지만 현재 주가 레벨에서 매도해도 엄청난 수익을 거둔다는 점에서 출회 가능성은 언제든지 있다.

이달 14일엔 총의무보유확약 물량의 30.88%에 해당하는 132만2416주가 해제를 기다리고 있다.

김현용 현대차증권 연구원은 "이익에 대한 시장 의구심은 적지만 수급으로 인한 주가 급락이 투심 악화로 이어지며 밸류(가치) 지지선이 무의미해진 상황"이라고 평가했다.

이에 따라 현대차증권은 빅히트 18개월 목표주가를 26만4000원에서 12개월 기준 23만3000원으로 하향 조정했다. 오버행 물량의 지분율이 8%대로 상당

히 높아 밸류에이션 지지점을 찾을 수 없다는 게 이유다.

다만 증권업계는 여전히 20만원 이상의 목표주가를 유지하고 있다. 목표가를 제시한 증권사 중 메리츠증권만 유일하게 20만원 이하인 16만원을 목표주가로 제시한 상황이다.

높은 목표주가의 근거는 높은 기대 수익률이다. 이베스트투자증권은 올해 빅히트의 영업이익은 1202억원으로 지난해보다 19.5% 증가할 것으로 예상했고, 2021년 영업이익은 이보다 50.5% 증가한 1917억원을 기록할 것으로 내다봤다.

안진아 이베스트투자증권 연구원은 빅히트의 기업가치가 7조1630억원 수준이라고 평가하면서 "코로나 장기화로 올해 매출과 이익 성장률은 전년보다 둔화될 것으로 보이나, 상장 후 주요 아티스트의 활동이 본격적으로 재개될 것으로 예상해 2021년 순이익은 1000억원을 넘어설 것으로 보인다"고 밝혔다.

/손업기 기자 sonumji301@

“자가지도학습 AI가 삶 곳곳 대안으로”

» 1면 '삼성 AI포럼 개막'서 계속

캐나다 벤지오 교수 등 총출동

이날 포럼에서 '삼성 AI 포럼'의 공동 의장이자, 올해 '삼성 AI 교수'로 선임된 캐나다 몬트리올대학교 요슈아 벤지오 교수는 '인과 관계 표현의 발굴'을 주제로 강연했다. 벤지오 교수는 강연에서 AI가 학습되지 않은 상황에서도 대처할 수 있는 AI 기술의 발전방향을 제시했다.

영상인식에 널리 쓰이는 '합성곱 신경망'을 개척한 미국 뉴욕대학교 안 르 쿤 교수는 '자기 지도학습'과 관련된 최신 모델을 발표했다.

안 르 쿤 교수는 AI와 머신러닝의 도

전에 대해 "지도학습이나 강화학습은 더 많은 학습 데이터가 필요하기 때문에 더 적은 라벨링 데이터로 학습 가능한 방법을 찾아야 하고, 러닝의 이유를 배울 필요가 있다"며 "지도학습, 강화학습의 대안이 될 수 있는 자기 지도학습 방식의 AI는 빈 곳을 채우는 방식으로 배우는데, 인풋을 새롭게 구성하거나 빠진 부분을 예견하는 방법이 사용되고 있다"고 소개했다.

자기 지도학습은 데이터 내에서 스스로 문제를 만들고 정답을 찾아내 학습하는 방식으로, 사람 수준의 문장을 생성하는 대규모 언어모델에 적용된 바 있다.

이어, 미국 스탠포드대학교 첼시 핀 교수는 '대칭 현상을 발견하기 위한 신

속한 적응'을 주제로, 삼성전자 종합기술원 함돈희 펠로우는 '두뇌의 재구성'을 주제로 발표했다. 또 구글 리서치 타라 사이너스 박사는 '음성인식을 위한 종단 모델'의 최신 연구 성과를 소개하고, 마이크로소프트 리서치의 제니퍼 위트만 본 박사는 '기계학습 전반의 이해 가능성'을 주제로 강연했다.

한편, 삼성전자는 이날 행사에서 올해 AI 분야의 글로벌 우수 신진연구자를 발굴하기 위해 신설한 '삼성 AI 연구자상' 수상자를 발표했다.

수상자는 ▲미국 뉴욕대학교 조경현 교수 ▲미국 스탠포드대학교 첼시 핀 교수 ▲영국 임페리얼칼리지런던 세스 플렉스만 교수 ▲미국 스탠포드대학교 지아준 우 교수 ▲미국 로스앤젤레스 캘리포니아대학(UCLA) 주어-루이시 에 교수 등이다.

/채윤정 AI 전문가 기자 echo@

“택배기사 배송수수료 한 번도 안 올라”

» 1면 '근로자 잇단 사망'서 계속

택배단가에는 택배기사 수수료 외에도 택배회사 본사의 관리비, 물류센터 등 운영비, 그리고 대리점 수수료 등이 모두 포함돼 있기 때문이다.

게다가 택배를 받는 고객이 실제로 내는 2500~3000원의 택배비에는 이와 별도로 화주와 택배사가 관행적으로 주고받는 리베이트까지 포함돼 있다.

전국택배연대노조 김세규 국장은 "한때 1000원 이상이던 택배기사들의 배송수수료는 지금까지 한번도 오르지 않았다"면서 "고객들이 현재 내고 있는 1건당 2500~3000원의 택배비에서 화주와 택배사간 백마진, 리베이트를 없애고 가격을 정상화시키는 것만으로도 택

배기사 등 관련 업계 종사자들에게 돌아가는 이익이 그만큼 늘어날 것"이라고 전했다.

다만 택배회사들은 그동안 빠르게 추락한 택배단가의 현실화 또는 정상화에 대해선 말을 아끼고 있다. 택배단가가 올라 본사 수입도 늘어날 내심 바라보고 있지만 화주와의 관계 등을 우려해 "시장에 맡겨놓을 수밖에 없다"는 입장인 셈이다.

이런 가운데 현재 국회에 계류돼 있는 생활물류서비스산업발전법안엔 '생활물류서비스사업자, 영업점, 종사자가 생활물류서비스의 대가를 부담하게 화주나 다른 사업자에게 되돌려주지 못하도록 하고, 이들이 아닌 자는 정당한 사유 없이 생활물류서비스의 대가를 받지 못하도록 한다'는 내용이 포함돼 있다. /김승호 기자 bada@