

# “DSR 시행전 대출 막차타자”... 중저가 아파트 Sollim 우려

내년 1월부터 DSR제도 본격 시행  
강서·강북 지역 아파트 값 상승세  
서울지역 전세 시장 0.07% 상승

DSR(총부채원리금상환비율)제도의 본격 시행일인 내년 1월을 앞두고 대출 막차를 타기 위한 수요 Sollim이 예상되는 가운데 실수요자의 접근이 쉬운 중저가아파트 지역에 관심이 집중되고 있다.

31일 부동산업계에 따르면 정부의 가계부채 관리방안 발표 이후 부동산시장이 위축되면서 서울 아파트 매매와 전세가격 상승폭은 둔화했다. DSR 시행 시기를 오는 2022년 1월부터 적용하고, 제2금융권과 카드론 등에도 확대 적용할 경우 시중 유동성이 크게 축소될 것으로 예상된다.

전세 대출은 총량 규제 대상에서 제외됐지만 과거 대비 한도 축소는 불가



정부의 가계부채 관리방안 발표 이후 서울 아파트 매매 및 전세가격 상승폭이 둔화된 것으로 나타났다. 서울 아파트 및 주택가 전경. /뉴스시스

피할 전망이다. 보증금 증액 범위 내에서만 대출이 가능해지면서 ‘조삼모사(朝三暮四)’식 대출규제라는 지적이 나온다. 본격 시행까지 2개월 정도 남은 만큼 중저가아파트를 중심으로 연말까지 수요 Sollim이 예상된다. 실제로 강서와 강북 지역을 필두로 아파트 가격 상

승세가 나타났다. 부동산R114에 따르면 지난 10월29일 기준 서울 아파트 매매가격 변동률은 직전주 대비 0.02%포인트(p) 낮은 0.08%를 기록했다. 재건축과 일반아파트가 각각 0.09%, 0.08% 상승했으며 전세시장은 서

우이 0.07% 올랐다. 서울은 상승폭이 다소 줄었지만 25개 구모두 오름세를 이어갔다. 지역별로는 ▲강서(0.27%) ▲강북(0.25%) ▲관악(0.14%) ▲강동(0.12%) ▲구로(0.11%) ▲동작(0.11%) ▲노원(0.10%) ▲도봉(0.10%) 순으로 올랐다. 아파트별로 살펴보면 강서 힐스테이트는 전용 59㎡가 12억5000만원에 매물이 나왔다. 이 면적형은 지난 8월 12억5000만원에 팔린 바 있다. 전용 84㎡의 경우 14억9000만원에 매물이 있다. 화곡푸르지오의 전용 84㎡의 경우 올해 여름 10억원을 넘긴 뒤 현재 12억5000만원에 매물이 나왔다. 우장산 롯데캐슬은 전용 85㎡가 13억5000만원에 매물이 있다. 이 면적형은 지난해 9월 10억원을 넘긴 후 지난달 13억에 팔렸다. 서울 전세시장은 가을 이사철 시즌이 어느 정도 지나면서 다소 잠잠해진 분

위이다. 다만 선호도 높은 지역과 단지에서는 물건 부족이 여전한 모습이다. ▲강서(0.23%) ▲관악(0.18%) ▲강동(0.15%) ▲강북(0.14%) ▲노원(0.12%) ▲동작(0.11%) ▲양천(0.11%) ▲광진(0.09%) ▲성북(0.09%) 순으로 올랐다. 윤지해 부동산114 수석연구원은 “과열됐던 주택시장이 대출 축소 영향으로 다소나마 진정된 분위기지만 지난 2017년부터 투기과열지구와 조정대상지역을 통해 주택담보대출비율(LTV), 총부채상환비율(DTI) 기준을 낮춘 수준에서 통제했다는 점을 고려하면 정책 효과가 얼마나 지속될지 지켜볼 필요가 있다”라며 “아파트 입주물량 감소로 전세 가격의 상승세도 지속될 것으로 예상되면서 단시일 내 매매가격 하락 반전까지 기대하기는 어려워 보인다”고 전했다. /정연우 기자 yw964@

## 숏커버링 vs 배당주... 연말 2개 투자전략에 ‘관심 Up’

공매도 잔액 9.6조... 6개월만에 두배  
증권가, 이차 최소화 ‘숏커버링’ 급증  
배당주 펀드 설정액 한달새 862억 ↑  
기업은행·삼성화재 등 배당주 상승세

통상적으로 연말은 배당에 대한 기대감으로 배당주에 대한 관심이 높다. 그러나 올해 연말은 공매도 잔고가 증가함에 따라 숏커버링(빌린 주식을 되갚으면서 주가가 오르는 현상)을 노려야 할 시점이라는 의견이 나오고 있다. 올해는 대차거래 잔고와 공매도 잔액이 모두 상승하며, 공매도 투자에 집중된 것으로 해석됐다. 한국거래소에 따르면 지난 25일 기준 유가증권시장 공매도 잔액은 9조 5734억원에 달한다. 코스피200과 코스닥150 종목을 대상으로 부분 공매도가

재개되기 이전인 지난 4월 말 공매도 잔액이 4조원대에 그쳤던 것과 비교하면 6개월 만에 두 배가량 늘었다. 증권가에서는 이달부터는 공매도로 빌렸던 주식을 갚기 위한 주식 매수(숏커버링)가 많을 것이라는 분석을 내놓고 있다. 외국인 투자자들이 공매도의 70~80%의 비중을 차지하고 있는데, 11~12월은 이들의 북클로징(결산) 시점이다. 특히 연도가 넘어가면 배당 수익을 갚아야 한다. 더불어 빌린 주식에 대한 이차부담 최소화를 하기 위해 이 시기에 숏커버링이 몰리는 현상이 많다. 이에 따라 배당 수익률은 10월까지 유효했으며 11월부터는 공매도 숏커버링에 주목해야 한다는 조언이다. 반면, 금융투자업계 일각에서는 여전히 배당주를 추천하는 시각도 있다.

31일 한국거래소에 따르면 ‘코스피 고배당 50’ 지수는 최근 3개월간 3.85% 상승했다. 에프앤가이드에 따르면 262개 배당주 펀드 설정액은 3개월새 1136억원, 최근 한달만 862억원이 증가했다. 코스피 고배당 50의 평균 배당수익률은 3.76%에 달한다. 특히 대표적인 배당주로 꼽히는 맥쿼리인프라가 상승세를 보이고 있다. 우리금융지주, 기업은행, 삼성화재 등 배당주들도 상승세를 타고 있다. 시장에서 배당주를 통한 방어적 투자전략이 필요하다고 조언한다. 특히 배당금을 많이 주는 종목은 연말까지 매수세가 강해져 주가가 상승한다. 김용구 삼성증권 책임연구원은 “4분기 포트폴리오 전략의 하나로 웰리

티 고배당주, ‘배당 매수차익거래’ 대상 고배당주, 중대형 우선주 등이 주목된다”며 “국내외 증시 상황이 장기금리 상승에 취약할 수 있어 배당주를 통한 방어적 투자전략을 세우는 대안이 부각되기 때문”이라고 설명했다. 신영증권은 부분 공매도 재개 이후 대차거래 잔액과 차입 공매도 잔액 모두 예년에 비해 높은 수준을 유지하고 있는 만큼 11월은 배당보다는 숏커버링을 노릴 만한 시점이라는 분석을 내놨다. 숏커버링에 적합한 종목으로는 효성티앤씨, 티에스이, 씨젠, LX세미콘, 비에이치, KH바텍, 주성엔지니어링, 테스나, 활라홀딩스, 팬오션, 에이스테크, 알서포트, OCI, 삼성전기, 케이엠더블유, AP시스템 등이 꼽혔다. /구남영 기자 koogija\_tea@



호반써밋 스마트시티 조감도. /리얼투데이

## 11월 첫째주 전국 13곳 총 1만415 가구 분양 파주 운정3, 남양주 왕숙 등

11월 첫째 주에는 전국 13곳에서 총 1만415가구(오피스텔·주상복합·영구임대·공공임대 포함 행복주택 제외)가 분양을 시작한다. 31일 부동산 전문 리서치업체 리얼투데이에 따르면 3기 신도시 2차 사전 청약 신희희망타운 공급에 이어 이번 주는 공공분양 주택의 일반공급 청약 접수가 시작된다. ▲파주 운정3(2149가구) ▲남양주 왕숙2(1412가구) ▲인천 검단(1161가구) ▲의정부 우정(950가구) ▲성남 신촌(304가구) 등 5곳에서 진행되며 청약 접수는 11월 1일부터 8일까지 진행된다. 경기 파주시에서는 ‘운정신도시 푸르지오 파르세나’의 청약 접수가 진행된다. 단지가 들어서는 파주운정3택지개발지구에는 GTX-A가 개통된다. 서울 영등포구에서는 ‘신길 AK 푸르지오’의 청약 접수가 시작된다. 도시형생활주택과 오피스텔로 조성되며 이번에 공급하는 오피스텔의 경우 100실 미만으로 구성돼 전매제한이 없다. 한편 견본주택은 ‘호반써밋 스마트 시티’ 등 6곳에서 개관하며 당첨자 발표는 13곳, 계약은 ‘e편한세상 강일 어반브릿지’ 등 16곳에서 진행된다. /정연우 기자

## 현대건설, 올 도시정비사업 수주액 3조 돌파

아산 용화주공1단지 정비사업 수주  
2만9191㎡에 공사비 1525억 규모

현대건설이 충남 아산 용화주공1단지 재건축정비사업을 수주하며 올해 도시정비사업부문 수주액 3조원을 돌파했다. 현대건설은 올해 총 3조 1352억원의 수주고를 기록 중이다. 31일 현대건설에 따르면 용화주공1단지 재건축정비사업조합은 지난 30일 시공사 선정을 위한 임시총회를 개최하고 우선협상 대상자인 현대건설의 단독 입찰에 대한 조합원 찬반투표를 진행한 결과 232표 중 216표를 득표, 득표율 93.1%의 압도적인 찬성으로 최종 시공사로 선정했다. 용화주공1단지는 충남 아산시 은여고길 27(용화동 14번지) 일원 2만9191㎡를 대상으로 견적율 19.58%, 용적률



용화주공1단지 재건축 조감도. /현대건설

249.99%를 적용해 지하 3층, 지상 25층의 공동주택 7개동 768가구 및 부대복리시설 등을 신축하는 사업으로 총 공사비는 약 1525억원 규모다. 현대건설은 올해 용인 수지 신정마을9단지 리모델링 사업 단독 수주를 시작으로 ▲마포구 합정동 447 일원

가로주택 ▲대전 도마·변동1구역 재개발 ▲대구 신암10재정비촉진구역 재건축 ▲용산구 한남시범아파트 소규모재건축 ▲의정부 금오생활권1구역 재개발 ▲전주 하가구역 재개발 ▲부산 범천4구역 재개발 ▲성동구 금호동 벽산아파트 리모델링 ▲창원 회

원2구역 재개발 ▲성북구 장위11-1구역 가로주택 ▲송파구 마천4재정비촉진구역 재개발 ▲아산 용화주공1단지 재건축 등 총 13개 사업지의 시공권을 획득했다. 한편 현대건설은 지난해 17개 사업지에서 총 4조 7383억원의 수주고를 기록하며 유일하게 3조원 클럽과 4조원 클럽에 동시에 이름을 올렸다. 현대건설 관계자는 “입찰에 참여하기 수 개월 전부터 사업지를 면밀하게 분석하고 그 결과를 바탕으로 사업지의 장점은 극대화하고 단점은 보완하는 맞춤형 설계 및 사업조건을 제시해 좋은 반응을 얻고 있다”며 “수도권 및 6대 광역시 뿐만 아니라 지방 주요 도시에서도 가장 입지가 좋고 미래 가치가 높은 사업지를 적극적으로 수주해 힐스테이트의 브랜드 프리미엄과 명품설계, 고품격커뮤니티를 갖춘 지역 최고의 랜드마크 단지로 만들 계획이다”라고 밝혔다. /정연우 기자