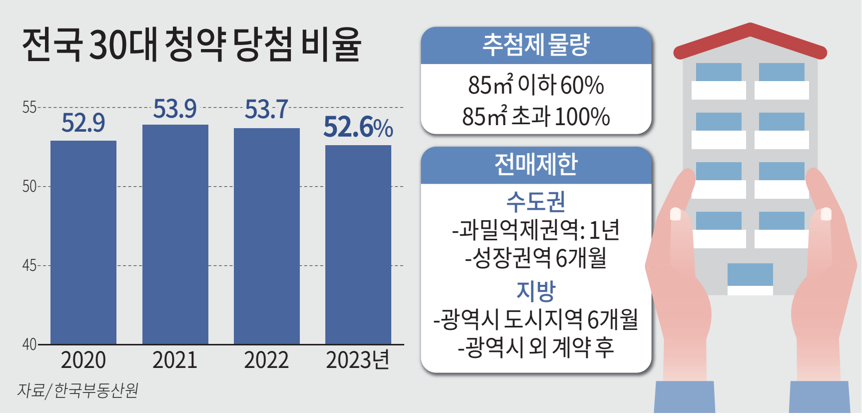
규제완화 효과… 올 아파트 청약 당첨자 2030이 '절반'

중장기적 자산가치 상승 기대 분석
서울 30대 전체 비중 56% 차지
추첨제 비율 높아진 것 영향 분석



2030세대의 청약통장이 쏟아지고 있다. 올해도 아파트 청약 당첨자 가운데 2030세대의 비중이 절반 수준으로 나타났다. 부동산 규제 완화로 젊은 세대도 청약 당첨 확률이 높아졌기 때문이다. 이는 새 아파트가 중장기적으로 자산 가치 상승을 기대할 수 있다는 인식이 강한 것으로 분석된다.

한국부동산원이 공개한 연령별 청약 당첨자 정보에 따르면 올 들어 8월까지 30대 이하의 청약 당첨자 비율은 52.6%로 나타났다. 2020년 52.9%, 2021년 53.9%, 2022년 53.7% 등 매년 전체 당첨자의 절반 이상이 30대 이하였다.

최근 청약 열풍의 중심인 서울에서도 30대 비중 상승폭이 가팔라졌다. 2020년~2023년 30~40%대에 불과했지만 올해 56.1%로 크게 뛰었다.

권일 부동산인포 리서치 팀장은 19일 "무리해서 매수하는 경향보다는 여력이 되는 수준에서 내집을 빠르게 매수하는 것으로 해석된다"라며 "여기에 분양가까지 계속 오르자 지금을 청약 적기로 판단하는 것으로 해석된다"고 말했다.

정부의 규제 완화로 추첨제 비율이 높아진 것도 원인이다.

지난 4월 1일부터(강남3구와 용산구 제외) 85㎡ 이하는 60%, 85㎡ 초과는 100% 추첨제로 당첨자를 뽑고 있어서다. 분양권 전매제한도 1년에 실거주 의무가 없어 '출구 전략'이 가능한 점도 작용하고 있다.

수도권 민간택지 아파트의 전매제한 기간은 강남3구와 용산구를 제외하고, 과밀억제권역은 1년, 성장권역은 6개월이며, 비수도권에서는 광역시 중 도시지역이 6개월이다. 지방 중소도시 민간택지 아파트는 계약 이후 바로 전매가 가능하다.

이에 따라 하반기 청약시장도 30대 이하의 청약 열풍이 거셀 전망이다.

부동산시장 분석업체 부동산인포에 따르면 4분기 전국에서 5만2000여가구가 분양을 앞둔 것으로 나타났다.

당장 분양 소식이 들리는 곳을 중심으로 관심이 이어지고 있다.

다음달 분양물량으로▲대우건설은 충남 논산에서 '논산 푸르지오 더 퍼스트' 84·103㎡ 433가구, 아산 탕정지구에서도 '탕정 푸르지오 리버파크' 59~84㎡ 1626가구를 선보인다. ▲DL이앤씨는 서울 강동구에 'e편한세상 강동 프레스티지원' 535가구 중 44~84㎡ 263가구▲롯데건설은 '검단신도시 롯데캐슬 넥스티엘' 84·108㎡, 372가구 ▲태영건설은 '의왕 센트라인 데시앙' 733가구 중 37~98㎡ 532가구 ▲포스코이앤씨는 의정부 캠프 라과디아 도시개발사업 부지에 '더샵 의정부역 링크시티' 84~165㎡, 1401가구를 분양한다. /이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr

서학개미, 반도체 등 기술주 상승 '기대'

해외주식 Click

시장서 반도체 업황 반등 예상
엔비디아 4583만달러 매입도

서학개미(해외주식에 직접 투자하는 국내 투자자)들이 반도체 등 기술주가 바닥에 근접한 것으로 보고 상승에 베팅했다. 시장에서는 반도체 업황 반등을 예상하는 분석들이 계속해서 나오고 있어 당분간 이같은 투자자들의 매수세는 이어질 것으로 보인다.

19일 한국예탁결제원에 따르면 지난주(9월 12~18일) 서학개미들이 가장 많이 매수한 종목은 디렉시온 데일리 세미컨덕터 불 3X(SOXL)다. 1억2257만달러가 몰린 이 ETF는 ICE 반도체 지수 상승 시 3배 수익을 얻는 상품이다. 또한 서학개미들은 약세를 이어가고 있는 엔비디아를 4583만달러어치 매입했다. 반도체 업황이 바닥을 찍고 반등할 것으로 기대하며 순매수한 것으로 풀이된다.

전문가들은 반도체 업황에 대해 긍정적인 전망을 제시하고 있다. 서상영 미래에셋증권 연구원은 "지난 금요일 3% 넘게 급락했던 필라델피아 반도체가 0.46% 상승하는 데 그쳤지만 반등을 보인 점은 주목해야 할 필요가 있다"며 "마이크론에 대해 도이체방크가 반도체 업황 다운 사이클 종료를 이유로 투자의견과 목표주가를 상향 조정해 관련 종목군에 긍정적인 영향을 줄 것으로 예상한다"고 설명했다.

서학개미는 최근 부진했던 대형 기술주들도 반등에 성공할 것으로 예상하고 매수에 나섰다. 서학개미는 나스닥100지수의 하루 수익률을 추종하는 인베스코 나스닥100 ETF(QQQM)를 4534만달러어치 순매수했으며, 최근 중국의 아이폰 금지령에 조정을 받은 애플도 4533만달러 어치 사들였다. 애플은 지난 12일 아이폰15를 출시했음에도 주가는 지난주 2.43% 하락했다.

글로벌 비만 신약 랠리로 급등했던 제약사에도 강한 매수세를 보였다. 서학개미는 일라이 릴리와 노보 노디스크를 각각 2747만달러, 1255만달러 순매수했다. /원관희 기자 wkh@

재건축·재개발 통한 '신흥주거타운' 공급

인프라 등 생활여건 유리

신흥주거타운으로 거듭나는 구도심 지역에서 대형브랜드 아파트 분양이 이어진다. 그동안 노후지역에서 대규모 정비사업을 통해 신흥주거타운으로 탈바꿈된 지역이 인프라 등 생활여건, 입지 및 가격 등에서 유리하다는 학습효과로 인기가 높다.

신흥주거타운은 재건축·재개발 정비사업을 통한 구도심 개발과 택지지구·도시개발사업을 통한 신도시 개발이 있다. 택지지구·도시개발사업을 통해 조성되는 신흥주거타운은 아파트 공급 후에 인프라가 조성돼 초기 몇 년 동안 인프라가 부족한 편이다. 반면 재건축·재개발을 통한 신흥주거타운은 지역 내 대표적인 원도심인 만큼 지리적으로 중심에 위치하고 각종 편의시설과 기반시설이 갖춰져 입주 후 모든 인프라를 자유롭게 이용할 수 있다.

신흥주거타운에 들어서는 아파트로 대우건설은 부산광역시 남구 대연동 일원에서 '더 비치 푸르지오 써밋' 59~114㎡, 1384가구 중 391가구를 일반분양 중이다. 단지는 광안리 삼익비치타운~남천자이~W아파트~LG메트로시티 등 광안대교 남단의 대규모 신흥 주거벨트의 중심에 위치해 있다.

'더 비치 푸르지오 써밋' 투시도.

/이규성 기자 peace@

"주주 권익보호 위한 정책적 개선 필요"

한투운용 '한국투자의 힘' 개최
주주행동주의·기술주 이슈 논의

이창환 얼라인파트너스자산운용 대표가 19일 한국투자신탁운용이 주최한 '한국투자의 힘' 세미나에서 주주행동주의 측면에서의 주식시장 흐름에 대해 설명하고 있다. /신하은 기자

"자본시장의 정상화가 되지 않으면 나라의 미래가 없다. 주주의 권리를 강화하는 동시에 대주주도 손해를 보지 않게끔 세금 제도를 합리화시키는 등 사회적 대타협이 이뤄져야 한다."

이창환 얼라인파트너스자산운용 대표가 한국투자신탁운용이 주최한 '한국투자의 힘 투자세미나'에서 던진 화두다.

한국투자신탁운용은 19일 오전 광화문 포시즌스 호텔에서 '한국투자의 힘 투자세미나'를 개최했다. 이날 세미나는 주주행동주의와 기술주 상승 등 국내 주식시장 내 주요 이슈를 논의하기 위해 마련됐다.

◆주주환원의 중요성…기업 거버넌스 개선돼야

첫 번째 발표자로 나선 이창환 대표는 "세계 최고 수준의 상속세율과 높은 배당소득세율 문제뿐만 아니라, 미국 등 해외와 달리 국내 상법이나 판례가 이사의 수탁자 의무를 '주주'가 아닌 '회사'에 대해서만 규정하고 있어 이사들이 대주주 이익만을 위해 일하게 된다"고 지적했다. 이 대표는 주주행동주의 투자 영역의 전문가로 꼽힌다.

최근 국내 주식시장에 개인 투자자가 늘어나면서 주주가치에 대한 관심도가 높아지고 있다. 지난 2015년 124건에 불과했던 주주제안 수는 개인 투자자 수 증가와 함께 지난 2021년에는 315건까지 증가했다. 하지만 한국의 경우 대주주와 개인 주주들의 이해관계가 불일치하기 때문에 주주환원이 원활하게 이뤄지지 않고 있는 실정이다.

이 대표는 "우리나라는 특이하게 시가가 공정가치로 포함되지 않기 때문에 실적이 높더라도 저평가시킬 수 있으며, 주주환원이 이뤄지지 않을 시 주가가 떨어지게 된다"며 "주주행동주의 활성화와 소액주주 권익 보호를 위한 정책적 개선이 필요하다"고 강조했다. 또한, '주주'가 아닌 '회사'에 대해서만 이사의 수탁자 의무를 규정한 우리나라 상법 및 판례가 코리아 디스카운트의 핵심 원인을 제공하고 있다는 부연이다.

3부 발표를 맡았던 한국투자신탁운용 주식운용3부장도 "정부의 금융시장 선진화 정책 및 기업 세대교체 시점 등을 감안할 때 국내 주식시장에서도 주주환원 여부의 영향력이 나타날 수 있다"이라며 "기업들의 지배구조 및 주주환원 기조 변화는 기업가치 증대로 이어질 것"이라고 강조했다.

◆세계가 주목하는 IT·반도체 산업… 테크 주식 투자는 어떻게?

두 번째 발표를 맡은 이형수 HSL파트너스 대표는 "올 상반기에는 인공지능(AI)과 메모리 사이클의 바닥이 중첩되면서 반도체주가 급등했지만, 하반기는 분위기가 달라질 수 있다"며 "스마트폰과 PC, 일반 서버의 수요가 회복되며 전공정 관련주의 키 맞추기가 이뤄질 수 있다"고 제언했다.

이 대표는 정보기술(IT) 및 반도체 투자 분야의 전문가로, 이날 'C-P-N-D(콘텐츠-플랫폼-네트워크-디바이스)' 네 가지 요소 중심으로 미래를 조망해야 한다고 설명했다. 더불어 한 가지를 더한다면 AI가 될 것이라는 의견이다. 그는 "AI가 전기, 통신처럼 기본 인프라화 될 것"이라며 "수많은 생산성 혁신을 일으켜서 투자자들에게 많은 기회를 제공할 수 있다"고 내다봤다. /신하은 기자 godhe@

증권사에 사익추구 행위 등 근절 주문

금감원 "잘못된 영업관행 끊어라"

감독당국이 증권사의 내부감사와 준법감시인들을 소집해 잘못된 영업관행을 근절할 수 있도록 내부통제 체계를 구축하라고 주문했다.

금융감독원은 19일 증권·선물사의 내부감사·준법감시 업무 담당자들과 내부통제 강화 워크숍을 개최했다고 밝혔다. 대면 워크숍은 코로나19 사태 이후 이번이 처음이다.

이번 워크숍은 최근 지속적으로 발생하고 있는 임직원 사익추구 행위와 잘못된 영업 관행을 근절할 수 있는 실효성 있는 내부통제 체계를 구축하기 위해서다. 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)의 성과보수체계와 랩·신탁 영업 관행, 사익추구행위 등 주요 이슈를 공유하며 내부통제 강화 방안에 대해 논의했다. 부동산 PF 성과보수체계과 관련해서는 법규 및 지침에 대한 설명으로 제도에 대한 업계의 이해도를 제고했고, 점검 결과 확인된 개선 필요 사례들을 공유했다. 이와 함께 주요 유의사항을 안내해 장기 성과와 연동되는 성과보수체계의 운영을 유도했다.

랩·신탁 영업의 경우 채권형 랩·신탁 운용실태 검사 결과 발견된 위규행위의 발생 원인과 양상을 공유했다. /안상미 기자 smahn1@