

# 반도체 고점론 덮친 코스피… 外人 50조 팔고 개미 14조 샀다

삼성 외국인 비중 17년 만에 최저  
AI 낙관론과 반도체 고점론 엇갈려  
중동 긴장에 국제금리·국제유가 ↑

주도주 다른 업종 이동 가능성 제기  
소비재·운송·지역은행·바이오 지목  
에너지·유틸리티 등 투자 대상 확대

코스피가 극심한 변동성을 보이면서 투자자들의 고민도 깊어지고 있다. 반도체 고점 논란과 중동의 지정학적 긴장 확대에 “지금 빠져나오지 않으면 발목이 잡히지는 않을까”하는 불안감 때문이다. 시장 변동성도 극심하다. 반도체주를 비롯한 주요 기업 주식이 급등락을 거듭하면서 매수·매도 사이드카(프로그래밍 매수·매도 호가 일시 효력 정지)가 반복되고 있다. 외국인들은 발을 빼고 있다. 7월 14조원여치를 포함해 올해 유가증권시장에서 163조1300억원에 달하는 주식을 팔아치웠다.

낙관론 진영은 “한국증시가 AI 관련 산업과 산업재 전반의 성장, 금융주의 자산 효과와 순이자마진(NIM) 개선, 기업 지배 구조 개혁에 따른 밸류에이션 상승 국면에 있다”라고 본다. 상당수 개인투자자도 이 의견에 동조해 7월 들어 13조2000억원여치를 순매수했다.

반면 “중동발 물가 상승에 따른 고통이 이제 시작 국면이고, 하이퍼스케일러가 투자 증가 속도를 조절하기 시작하면 반도체 실적 기대도 함께 낮아질 수 있다”라는 견해도 있다. 외국인과 기관투자자들이 이 의견에 가깝다.

◆반도체 고점, 외국인 ‘셀(sell) 반도체’  
최근 주식 온라인 커뮤니티에는 ‘반도체 고점 불안’을 언급하는 글이 잇따라 올라오고 있다. “삼성전자는 다시 지리한 3



ChatGPT로 생성한 삼성전자·SK하이닉스를 상징하는 깃발과 파란색 하락 그래프를 배경으로 반도체 업종 약세와 코스피 변동성을 상징적으로 표현한 이미지.

년이 시작되는 것 같다”, “대폭락 전 마지막 기회. 절대 신용 매수 금지” 등이다.

개미들의 불안을 자극한 주범은 ‘메모리, 겨울이 오고 있다’며 한국 반도체주를 초도화시켰던 모건스탠리. 투자은행(IB) 모건스탠리는 지난 6일(이하 현지 시각) 고객들에게 발송한 보고서에서 “하이퍼스케일러(초대형 데이터센터 기업)가 투자 증가 속도를 조절하기 시작하면 반도체 실적 기대도 함께 낮아질 수 있다”며 “메타의 잉여 AI 컴퓨팅 용량 외부 판매 발표는 이러한 변화가 시작되고 있음을 보여주는 사례라고 본다”고 주장했다.

외국인 ‘팔자’도 ‘셀 반도체’에 가깝다. 삼성전자 외국인 보유 비중은 46.59%(13일 기준)다. 글로벌 금융위기 여파로 닥친 지난 2009년 7월 23일(46.67%) 이후 약 17년 만에 가장 낮다. SK하이닉스 보유율은 49.87%다. 2023년 5월 19일(50.10%) 이후 3년 2개월 만에 최저를 기록했다.

윌리엄 램 인베스코 아시아·신흥국 주식 공동운용책임자는 “올해 들어 삼성전자 비중을 60% 이상 줄이고 그 자금을 국내 비(非)기술주로 옮겼다”며 “그는 “고객 자산을 과도한 집중 위험으로부터 보호하는 것이 중요하다. 경쟁 심화와 증설, 산업의 정상적인 순환을 고려하면 시간이 지나면서 초과수익은 줄어들 가능성이 있다”고 말했다.

중동의 지정학적 긴장 확대도 반도체주 등 코스피에 부담을 주고 있다. 지난 주말 이란은 호르무즈 해협을 다시 봉쇄했고, 이에 미국은 이란에 대한 공습을 강화하고 있다. 이에 선물 시장에서 미 국제금리와 국제 유가가 상승하고 있다.

다만, 생각이 다 같은 것은 아니다. 블룸버그는 지난 9일 기준 코스피의 12개월 선행 주기수익비율(PER)은 6.35배로, 금융 위기가 한창이던 2008년 10월 26일 기록한 6.82배보다 낮은 수준이라고 13일 보도했다.

높은 구조적 변동성에도 코스피를 지탱하는 건 삼성전자와 SK하이닉스 등 대형 반도체 기업이다. JP모건은 메모리 반도체 업황에 대해 ‘더 오래 지속되는(higher for longer)’ 사이클을 전망했다. 실제로 재정경제부 분석에 따르면 6월 29일 기준 D램(16GB) 현물가격은 45.16달러(약 7만 원)로, 지난해 같은 기간보다 668.9% 올랐다. 게다가 가격 상승폭이 4월 말(605.8%), 5월 말(653.5%)에 비해 계속 커지고 있다.

◆소나기 피할 곳은 어디?

WSJ은 “세계에서 가장 뜨거운 시장이 오징어 게임이 될 위험에 처했다”며 한국 증시의 변동성과 외국인 이탈을 지적했다. 이어 “인구 5100만명의 한국에서 개인이 얼마나 더 베풀 수 있는지의 의문”이라며 “파티가 끝나면 손실은 대부분 현지 개인 투자자에게 남을 수 있다”고 지난 6일(현지 시간) 보도하기도 했다.

‘개미’(개인투자자)들은 불안하다.

## 고가주택 보유세 강화 초읽기… 실거주·비거주 차등 과세

재경부 주관 16일 세제 토론회  
초고가주택 기준·세율 조정 논의  
거래세보다 보유세 비중 확대 추진  
3~4주 뒤 세제개편안에 방향 담겨

정부와 고가주택 소유자 간 결전의 시간이 왔다. 정부는 그간 보유세 강화를 검토해 왔고, 정책방향은 세부 방안을 다듬는 단계로 접어들었다. 재정경제부가 3~4주쯤 후 발표할 ‘세제개편안’에 이재명 정부의 보유세 부과 정책이 담긴다.

기존 거래세(양도소득세 등) 대비 보유세 비중을 상대적으로 확대하는 게 핵심이다. 특히, 비싼 가격의 주택을 소유하면서 실제 거주는 하지 않을 시 세 부담을 크게 떠안을 것으로 보인다.

불어나는 세 부담에 고가주택 매물이 쏟아질지, 아니면 세 부담 상쇄 목적으로 집값을 더 올리는 소유자만 양산할지 주목되는 시점에 왔다. 2000년대 들어 각 정권별 일련의 부동산 대책에도 불구하고, 다수의 다주택자 등이 버티기로 일관해 집거리가 잠기는 역효과도 더러 생겨난 바 있다.

보유세는 재산세와 종합부동산세로 나뉜다. 재산세의 경우 각 지방자치단체가 보유 부동산에 부과한다. 종부세는 일정 기준·가격을 초과해 주택 등을 보유 중인



서울 송파구 롯데월드타워 전망대에서 바라본 한강 주변 아파트 단지.

/뉴시스

자를 대상으로 국가가 추가로 매기는 세금이다.

당장 이달 16일로 잡힌 재경부 주관의 ‘부동산 세제 토론회’에 관심이 모아진다.

이 토론회의 주된 의제는 보유세 강화이다. 이 대통령은 엑스(X)를 통해 보유세 관련해 언급한 바 있다. 특히 의제를 직접 제시했다. ▲보유세의 적정 수준 ▲실거주 주택과 비거주 주택 간 차등과세 ▲초고가 실거주 주택의 별도 과세 여부 ▲초고가 주택 기준 ▲보유세와 거래세의 관계 ▲보유세수 활용 방안 등 여섯 가지다.

재경부는 투기 억제에 위해 초고가 주택에 대한 보유 부담을 올려야 한다는 입장이다. 그러려면 초고가 주택의 기준이 마련돼야 한다. 금액대 하한 등을 어디로 설정하고 보유세 부과를 늘려 갈 것인지가 시작점이다. 이에 최근의 주택가격 동향을 살피는 살피는 것으로 전해졌다.

1차 관건은 금액대 등의 기준 설정이다. 현재 1주택자는 소유 주택의 공시가가 12억 원 미만이면 종부세를 내지 않는다. 하지만 최근 수도권 집값이 전반적으로 오르고 공시가격도 함께 뛰면서 종부세 과세 대상이 증가하고 있다.

기준 설정 이후엔 초고가 아파트에 보

유 부담을 가중하는 동시에, 양도차익도 더 무겁게 과세하는 방안을 검토 중이다. 반면 담보대출 등을 통해 집을 어렵게 매입한 실거주 서민 등의 세 부담은 크게 늘지 않도록 하기 위해 다양한 사례를 분석 중이다.

또 양도소득세 부담을 단계적으로 늘려가는 방안도 선택지로 뒀다. 이는 비거주 주택의 경우 가급적 빨리 팔는 게 유리하다는 인식을 확산하는 데 목적이 있다.

구윤철 경제부총리 겸 재경부 장관은 지난 7일 한 라디오 프로그램에 출연해 “두 가지(거래세와 보유세)가 균형을 이뤄야 한다”고 말했다. 그는 “기본적으로 집은 매입이 아닌 거주라는 원칙하에 실거주자 중심으로 주택 시장이 확립될 수 있도록 (세제개편안을) 준비하고 있다”고 했다.

또 정부의 일방적 결정이 아닌, 국민의 견수령 및 현장 목소리 반영에 따라 최종안이 확정될 것이라고 말했다.

앞서 경제협력개발기구(OECD)는 이달 2일 발표한 ‘2026 한국경제보고서’에서 “거래세 비중을 줄이고 보유세 비중을 늘리는 세수 중립적인 전환이 주거 이동성을 뒷받침할 것”이라는 견해를 밝혔다.

/세종=김연세 기자 kys@



metro

>> 1면 ‘부동산 워크…’서 계속

### 고강도 규제에도 집값 다시 ‘들쭉’

앞서 김용범 청와대 정책실장은 “접수된 의견은 충분히 검토해 토론회 논의와 정책 검토 과정에 충실히 반영하겠다”고 말했다.

이재명 정부 출범 이후 이어진 고강도 규제에도 집값은 다시 들쭉이고 있다. 한국부동산원에 따르면 전국 아파트 매매가격지수는 올해 들어 지난 6일 기준 1.76% 상승했다. 전년 동기 마이너스(-)에서 상승 전환한 것은 물론 상승폭도 크다. 특히 수도권은 3.44% 올라 전년 동기(0.96%) 대비 상승세가 가팔라졌으며, 서울은 5.42%나 상승했다. 경기도 화성 동탄이 14.46%나 급등했으며, 용인 수지(10.20%)도 상승률이 10%를 웃돌았다.

지난해 10·15대책 당시 풍선효과를 원천 차단하겠다고 서울 전역과 경기도 12곳을 규제지역으로 지정했지만 경기 남부를 중심으로 집값이 과열 양상을 보이면서 구리시, 화성시 동탄구, 용인시 기흥구를 조정대상지역과 투기과열지구, 토지거래허가구역으로 추가 지정했다.

/안상미 기자 smahn1@



metro