지방 아파트들이 2일부터 지방에도 적용되는 '주택담보대출 강화'와 아파트 매매값 하락세 등 이중고를 겪고 있다. 전문가들은 지방 부동산 시장 전망에 대해 상반된 견해를 내놓고 있다. 사진은 특정 기사와 관련 없음. 스포츠동아DB

대출규제 강화…지방 아파트도 내리막길

아파트 매매값 하락세 등도 영향
대구 17주연속·광주 5주연속 ↓

지방 부동산시장이 심상찮다.

대전 대구 등 지방 대도시의 매매가 하락세가 뚜렷해진데다 2일부터 주택대출 심사가 강화됐기 때문이다. 그동안 활황세를 이어가던 지방 부동산시장이 두 가지 악재로 흔들리고 있다.

●2일부터 지방에도 주택담보대출 심사 강화

지난 2월 수도권에 도입됐던 '여신 심사 선진화 가이드라인'이 2일부터 지방에도 적용된다. 금융위원회는 2일부터 '주택대출 심사 강화' 제도를 비수도권까지 확대 적용한다. 이 제도는 매달 이자만 내다가 만기에 원금을 한 번에 털어버리던 기존 주택담보대출 관행을 바꾸기 위한 정책이다.

주택구입을 위해 신규 주택담보대출을 받을 경우, LTV(주택담보인정비율)나 DTI(총부채상환비율)가 60%를 초과한 고부담 대출일 경우, 소득증빙으로 신용카드 사용액·최저생계비 등을 제출하는 경우에는 대출 직후부터 원리금분할상환이 적용된다. 이자만 갚는 거치기간은 1년 이내까지만 설정할 수 있다. 소득심사도 까다로워졌다.

이 제도가 도입되면 대출 규제 강화로 집을 사기 어려워지는 직접적인 영향뿐 아니라 소비 심리를 위축해 시장이 냉각될 수 있다. 지방 부동산시장의 위축을 우려하는 이유다.

●대전 대구 등 지방 대도시 집값 하락세

최근 지방 대도시들의 집값 하락이 이어지고 있다. 대전 광주 대구 등 5개 광역시뿐만 아니라 다른 지방에서도 하락세를 기록하고 있다.

KB국민은행에 따르면 지난달 25일 기준 아파트 매매가는 대부분 마이너스를 기록했다. 대구(-0.1%)는 17주 연속, 광주(-0.01%)는 5주 연속 하락세가 이어졌다. 대전(-0.01%)도 하락세로 전환했다. 대전의 아파트 매매가는 지난 2월 하락세로 돌아선 뒤 3개월 연속 내림세가 이어지고 있다. 1분기 기준으로 보면 대구가 0.87% 하락으로 전국 하락률 1위를 기록했다. 경북(-0.67%)과 충남(0.72%), 대전(-0.16%), 전북(-0.20%), 경남(-0.09%)도 가격이 내려갔다.

매매가를 좌우하는 거래량에도 노란불이 들어왔다. 국토교통부가 조사한 올 1분기 전국 주택 거래량은 19만9483건으로 지난해 같은 기간에 비해 26.1% 감소했다. 최근 5년(2011∼2015년) 평균 20만7000건보다 3.5% 줄었다. 특히 대우조선해양·현대중공업 등 지방 대표기업의 구조조정이 본격 진행되면 해당 지역뿐만 아니라 인근지역까지 부동산 경기 침체를 불러올 수 있어 '지방발 집값 하락 도미노' 현상이 우려되고 있다.

●"아파트값 하락세 확산될 것" vs "주택담보대출 강화 큰 영향 없을 것"

지방 부동산 시장 전망에 대해 전문가들의 전망은 엇갈린다.

부동산114 리서치센터 김민영 선임연구원은 "최근 대구, 울산 등에서 나타나는 아파트 가격 하락세가 지방 전체로 확산할 가능성이 있다"고 전망했다. 반면 신한은행 PWM프리빌리지 고준석 서울센터장은 "그동안 시중은행들은 지난 2월부터 수도권뿐 아니라 지방에서도 엄격한 기준을 적용하는 경우가 많았다. 주택담보대출 강화가 지방 부동산시장에 미치는 영향은 제한적"이라고 분석했다.

더피알 정동휘 본부장은 "지방 아파트들이 올해부터 입주가 시작된다. 공급량이 많아지고 주택담보대출 심사가 강화되는 것은 분명한 악재다. 수요는 위축되고 공급이 많아지면 가격은 주춤할 수밖에 없다"고 전망했다.

연제호 기자 sol@donga.com

서울 아파트 매매 거래 감소, 전세는 급증

매매 9% 줄고 전세 거래 43% 늘어
평당 전세가격 1247만원 소폭 상승

서울 아파트 매매 거래는 9% 감소한 반면 아파트 전세거래 건수는 42.8%나 급증했다, 또 평당 매매가(1761만원)와 평당 전세가격(1247만원)도 소폭 상승했다.

1일 '서울 경제동향'(2016년 4월호)에 따르면 서울의 2월 주택전세가격지수는 100.6으로 전월 대비 0.32% 상승했다. 지역별로는 동대문구(0.61%)와 마포구(0.57%), 양천구(0.52%), 은평구(0.50%) 등이 상승세를 주도했다.

아파트 평당 평균 전세가격은 1247만원으로 전월 대비 0.3% 올랐고 전세 거래건수(1만1191건)는 42.8%나 증가했다. 용산구(1.42%)와 서대문구(1.26%) 지역의 아파트 평당 전세가격이 가장 높은 상승폭을 보였다. 전세거래 건수는 강남구가 1180건으로 가장 많았고 노원구 1044건, 송파구 1005건 순이었다.

서울의 2월 주택매매 가격 지수는 전월 대비 0.11% 상승한 100.2를 기록했다. 주요 상승지역은 광진구(0.28%), 강북구(0.26%), 동대문구(0.23%), 마포구(0.23%) 등이었다.

아파트 평당 평균 매매가격(1761만원)은 전월 대비 0.02% 상승한 반면, 거래건수(4950건)는 9.0% 감소했다.

서초구(0.74%), 마포구(0.61%)에서는 아파트 평당 매매가격이 올랐으나 노원구(-0.23%)는 하락했다. 아파트 매매 거래건수는 노원구(499건), 송파구(285건), 구로구(265건) 순이었다.

연제호 기자

편집 | 심승수 기자 sss23@donga.com

서울에만 13개…면세점도 무한경쟁 시대

서울 4개·부산1개 등 6곳 추가 허용
매출 보장 옛말…패러다임 전환 예고

'황금알을 낳는 거위'는 이제 옛 이야기가 됐다. 이제는 살아남기 위해 벌이는 치열한 경쟁이 기다리고 있다.

관세청, 기획재정부, 문화체육관광부는 지난 29일 정부세종청사에서 한류 확산 등에 따른 외국인 관광객 특수에 대비하기 위해 서울에 4개, 부산과 강원에 각각 1개씩의 신규 면세점 설치를 허용한다고 발표했다. 그동안 '특정 기업 특혜'와 '발전을 막는 불필요한 규제'라는 엇갈린 여론 사이에서 오락가락하던 정부는 결국 시장의 자유경쟁에 면세점을 맡기는 쪽으로 방향을 잡은 셈이다.

업계에서 찬반양론이 팽팽하게 맞섰던 서울 시내면세점 추가를 예상보다 많은 4개나 허용하면서 안정된 매출이 보장된 면세점사업의 패러다임도 대대적인 변화가 불가피해졌다.

현재 9개(롯데 소공동, 롯데 잠실, 신라, HDC신라, 신세계, 한화갤러리아, 두산, 동화, SM)인 서울에 4개를 추가해 연말에 총 13개의 면세점이 들어서면, 2년여 전 6개 업체가 경쟁하던 때와는 경쟁의 양상 자체가 달라진다. 단순히 시장의 점유율을 놓고 벌이는 싸움이 아닌, 앞으로는 경쟁에서 밀리면 자칫 문을 닫을 수도 있는 생존경쟁이 예상되고 있다.

서울 신규 추가 중 중소기업 1곳을 제외한 나머지 3개의 후보로는 지난해 '면세점 특허 심사'에서 탈락해 각각 잠실타워점과 워커힐점이 문을 닫을 예정인 롯데와 SK네트웍스, 그리고 신규 심사 때 고배를 마셨던 현대백화점이 거론되고 있다. 롯데와 SK네트웍스는 이미 면세점 분야에서 경험과 국내외 네트워크, 인적자원을 보유한 기존 사업자이고, 현대백화점은 유통분야의 노하우를 갖춘 전문그룹이다. 이들의 면세점시장 진입은 현재 명품 빅3 브랜드 유치 등 면세점 운영의 전문성과 네트워크 확보에서 시행착오를 겪으며 애를 먹고 있는 신규 면세점들에게는 큰 위협이다.

한편 관세청은 심사기준·배점·결과 공개절차 등 개선안을 마련해 5월 말∼6월 초 사이에 신규 시내면세점 특허신청 공고를 홈페이지에 게시한다. 4개월간의 공고기간 동안 응모한 기업을 대상으로 2개월간 관세청 특허심사위원회가 심사를 해 올해 연말까지 사업자를 선정할 예정이다.

김재범 전문기자 oldfield@donga.com

신규 면세점들 "차별화만이 살 길"

SM, 한류마케팅…두산, 송중기 모델로

지난해 힘들게 면세점 특허를 받은 HDC신라, 두산, 한화갤러리아, 신세계, SM 등은 이번 면세점 추가 발표에 속으로 부글부글 끓고 있다. 하지만 불만을 토로만 하기는 상황이 여유롭지 않다. 저마다 다가올 생존경쟁에서 살아남기 위한 전략 수립에 고심하고 있다.

정부 발표가 있던 지난 29일 하나투어가 주도하는 SM면세점이 그랜드 오픈했다. 서울 인사동 하나투어 본사에 자리 잡은 SM면세점은 디올, 조말론, 바비브라운, 맥 등 인기 수입화장품을 입점시켰고, 지하1층의 해외명품관에는 코치, 발리, 에트로, 베르사체 등을 유치했다. SM면세점은 인사동이란 특성을 살려 지역 한정식, 전통찻집과 제휴를 맺고 플래시몹, 한복체험 행사 등 '체험 마케팅'을 강화할 예정이다.

지난달 29일 서울 인사동에 그랜드 오픈한 SM면세점 서울점. 500여개 브랜드가 입점한 가운데 인사동 지역의 특성을 살린 한류체험형 콘텐츠 등의 마케팅으로 경쟁업체와 차별화를 꾀하고 있다. 사진제공 | SM면세점

신세계와 두산면세점도 18일 정식 개장한다. 명동 본점 신관에 들어선 신세계 면세점은 구찌, 생로랑, 보테가베네타, 몽클레르 등의 해외브랜드를 유치했고, 동대문 두산타워에 자리 잡은 두산면세점은 '태양의 후예' 주인공 송중기를 모델로 내세워 시장을 공략할 예정이다.

김재범 전문기자