

# 내년 집값 '금리'에 달렸다...총선·전셋값도 변수 '전망'

전문기관들 내년 부동산 시장 전망 엇갈려

내년 미국 조기 금리인상 시 빠른 회복 전망

내년 입주 물량 감소...전셋값 자극할 요인

4월 총선도 시장 변수...“수요 진작책 가동”

PF 리스크·대출 규제·미분양 등은 하방 요인

올초 1·3 대책을 계기로 오른 주택 매매 가격의 상승세는 최근 대출 규제 강화 등에 따른 거래 급감으로 한풀 꺾이는 양상을 보이고 있다.

내년 부동산 시장을 놓고 전문가들의 전망이 엇갈린다. 대한건설정책연구원은 불황 속에서 가격이 회복하는 모습을 보이면서 수도권 아파트 매매가격이 1% 상승할 것으로 내다봤다.

반면 교보증권은 역전세난 확산과 이자 부담 가중 영향으로 수도권 아파트 매매가격이 5% 이상 하락할 것으로 전망했다.

이처럼 집값 전망은 큰 차이가 나지만 내년 집값 향방을 가늠할 때 변수가 '금리'라는 데는 큰 이견이 없다.

전문가들은 최근 집값 조정의 원인이 고금리에 기인하는 만큼 어느 시점에 금리 인하가 시작되는지가 부동산 시장 반등의 핵심 키 역할을 할 것으로 내다보고 있다.

통상 금리 인하는 가계대출 원리금 상환 부담 완화를 이어지는 만큼 부동산 투자 수요가 증가하는 경향을 보이기 때문이다.

미국은 기준금리를 지난 7월 5.50%(상단)까지 인상한 후 최근 4개월간 동결했다. 특히

미 연준은 지난 14일 기준금리를 동결하면서 내년엔 세 차례 금리 인하를 시사했다.

그동안에는 내년 3분기 금리인하가 시작될 것이라 전망이 우세했으나 이번 연준 정책회의를 계기로 2분기 또는 1분기로 앞당겨질 것이라 기대도 커지고 있다.

연준에 발맞춰 한국은행도 내년 중 기준금리 인하 시점에 진입할 것이라 전망도 높아지고 있다. 현재 우리나라 기준금리는 3.50% 수준이다.

고종완 한국자산관리연구원장은 “최근 2~3년간 집값을 떨어뜨린 절대적인 원인이 금리”라며 “미국이 금리 인하를 예상보다 빨리 시작한다면 우리나라 주택경기 회복 시기도 6개월 정도 빨라질 수 있다”고 말했다.

주택 매매를 관망하고 있던 수요자들도 금리 인하 시점이 가시화되면서 축적된 구매력을 바탕으로 빠르게 시장에 복귀할 가능성이 있다는 분석이다.

NH투자증권도 내년 부동산 시장의 주요 변수로 ‘금리’와 ‘정책’을 꼽고 “코로나와 정부 정책으로 유입된 유동성으로 인해 부동산 시장에서 금융시장 영향력이 높아져 있는 만

큼 금리인하 논의 시점이 집값 향방의 핵심 키(KEY)로 작용할 것”이라고 밝혔다.

반면 기준금리 인하가 내년 연말이나 이뤄지게 되면 내년 부동산 시장에 미치는 파장은 크지 않을 것이라 전망도 나온다.

이태환 대신증권 연구원은 “미국 기준금리 인하 시점이 빨라도 내년 말로 예상되기 때문에 내년 부동산 시장과 건설업 업황 개선에 유의미하게 인식되기 어렵다”고 밝혔다.

내년 아파트 입주 물량도 시장 변수로 꼽힌다. 부동산 정보 업체 부동산R114에 따르면 내년 전국 아파트 입주물량은 33만1858가구로 올해(36만5378가구)보다 3만3520가구 감소할 전망이다. 입주물량 감소는 전셋값을 자극하는 요인으로 작용하면서 매매값에도 영향을 미친다.

윤지해 부동산R114 수석연구원 “수도권 신축아파트 입주물량 감소가 내년 전월세 임대차 시장 움직임에 상당한 영향력을 발휘할 것”이라며 “이는 전세가격의 추세를 강화하는 중요 이슈로 볼 수 있다”고 말했다.

또한 부동산 시장은 불확실성 속에서도 내

년 4월 총선 기대감이 작용하고 있다. 신동현 현대차증권 연구원은 “내년 4월 총선 이후 정부가 부동산 정책에 대한 부담을 덜고 미뤄졌던 수요 진작책에 다시 시동을 걸 가능성이 있다”고 말했다.

반면 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 리스크와 세금·대출 규제, 높아진 분양가 부담에 따른 미분양 증가 우려 등은 집값 하방 요인으로 작용할 전망이다.

최근 부동산 PF 부실 우려가 다시 수면 위로 떠오르면서 중견·중소 건설사 출도산 위기로까지 번지고 있다. 최근 시공능력 16위(2023년 기준) 건설업체인 태영건설이 자금난을 이기지 못해 워크아웃(재무구조개선작업)을 신청할 수 있다는 얘기가 퍼지면서 주가가 들쭉이기도 했다.

분양 시장 분위기가 가라앉고 있는 점도 부담이다. 10월 말 전국 준공 후 미분양 주택은 1만2244가구로 지난 2021년 2월 이후 2년 8개월 만에 1만 가구를 넘어섰다. 입주 이후에도 주인을 찾지 못한 주택이 많다는 건 부동산 침체를 보여주는 신호다.

김수권기자

## 스위스 생활가전 보네코, ‘가열형 스팀가습기’ 2종 출시

박테리아 없는 따뜻한 ‘스팀 증발 시스템’ 채택



스위스 프리미엄 생활가전 브랜드 ‘보네코’의 공식수입원 컨텍은 오는 18일 가열식 가

습방식 시스템의 가열형 스팀 가습기 보네코 ‘S450’과 ‘S250’ 등 2종을 출시한다고 16일 밝혔다.

신제품 가열형 스팀 가습기 보네코 ‘S450’과 ‘S250’은 박테리아가 없는 따뜻한 ‘스팀 증발 시스템’을 채택해, 가습기에서 생성된 스팀이 짧은 시간 내에 실내 공기를 희미하게 하는 온도로 가습해주는 것이 특징이다.

내장된 팬이 따뜻한 증기를 식혀주면서 스팀을 생성해내기 때문에 성인을 비롯한 어린이와 애완동물 등의 화상을 막아준다.

신제품 가열형 스팀 가습기 보네코 ‘S450’과 ‘S250’은 2종 모두 터치 감지 디지털 LED 디스플레이를 탑재해, 기능을 빠르고 쉽게 제어할 수 있다. 현재 습도에 대한 개요 및 유지 관리 지침을 디스플레이에서 빠르게 확인할 수 있도록 설계했다.

통합된 항습기는 환경에 맞게 성능을 조절해 습도를 자동 조절하며, ‘S450’ 모델의 경우 시간당 560ml의 가습 성능을 보여준다.

이밖에 자동모드와 슬립모드, 타이머 모드 등 지능형 기능이 탑재되어 실내공기를 최적의 상대습도 50%로 자동 가습해준다.

서선욱기자



## ‘LG 마이뷰’ 스마트 모니터 출시

LG전자는 선명한 화질과 다양한 기능으로 OTT와 홈 오피스를 즐길 수 있는 ‘LG 마이뷰’ 스마트 모니터를 출시한다고 17일 밝혔다.

최근 스마트 모니터 시장은 1인 가구와 밤마다 TV를 두고자 하는 고객의 수요가 늘고 있다. 이에 LG전자는 일체형 디자인과 선명한 화질의 ‘32SR70U’, 슬림 베젤로 화면 몰입감을 높인 ‘32SR83U’ 등 LG 마이뷰 스마트 모니터 2종을 출시한다.

신제품은 독자 소프트웨어 플랫폼 ‘웹OS’를 탑재해 PC 연결 없이도 인터넷에 연결해 OTT 시청부터 홈 오피스, 교육, 스포츠 중계까지 즐길 수 있다.

32형 4K(3840×2160) 해상도의 시야각이 탁월한 IPS 디스플레이를 탑재했으며, 디지털 영화협회(DCI)의 색 영역인 ‘DCI-P3’를 95% 충족해 풍부한 정확한 색을 제공한다.

다양한 편의 기능도 갖췄다. 웹OS를 기반으

로 LG채널과 국내의 OTT 서비스는 물론, 홈 피트니스, 교육 등을 감상할 수 있다. 클라우드 PC 등에 원격으로 접속해 MS오피스 등으로 문서 작업이나 구글 캘린더에 입력된 일정도 확인할 수 있다.

에어플레이 2와 미라캐스트 등을 지원해 iOS 및 안드로이드 OS 기기와 편리하게 화면을 공유한다. 블루투스 이어폰, 헤드셋 등과 연결해 음악을 감상하거나 LG 씽큐 앱을 활용해 집 안 가전의 작동 상태를 확인하고 제어하는 것도 가능하다.

LG전자는 오는 27일 온라인브랜드샵의 라이브방송 ‘엘라쇼’를 시작으로 온·오프라인 채널에서 LG 마이뷰 스마트 모니터 2종을 순차 판매한다.

출하가는 각각 32SR70U이 69만9000원, 32SR83U은 74만9000원이다.

이슬비기자

## 내년부터 소주 공장출고가 10.6% 인하...1247원→1115원

내년부터 소주의 공장출고 가격이 10.6% 인하된다.

국세청이 내년 1월1일부터 국산 증류주의 세금부과기준을 경감해주는 기준판매비율 제도가 시행된다고 17일 밝혔다.

지금까지 국산주류는 제조원가에 ‘판매비용과 이윤’이 포함된 반출가격에 세금을 매겨왔다.

반면 수입주류는 ‘판매비용과 이윤’이 붙지 않은 수입신고가격에 세금을 매겨 국산주류와의 형평성에 대한 문제제기가 있어왔다.

국세청은 지난 14일 기준판매비율심의회를 개최해 국산주류 세금 부과 기준을 조정하는 기준판매비율을 심의했다. 제도가 처음 도입된다는 점과 재정여건, 음주로 인한 사회적 비용, 물가에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려했다. 국산 증류주 기준판매비율은 ▲소주 22.0% ▲위스키 23.9% ▲브랜디 8.0% ▲일반증류주 19.7% ▲리큐르 20.9%로 정했다.

국산 증류주는 내년 1월1일부터 기준판매비율만큼 세금부과기준이 낮아져 세금과 출고가격이 내려가게 된다.

소주의 경우 과세표준 586원에 기준판매비율 22%를 경감하면 129원이 낮아진다. 과세표준이 낮아지면서 주세 93원, 교육세 27원, 부가가치세 12원이 줄어든다. 출고가격은 1247원에서 1115원으로 10.6%(132원)

국세청, 내년 1월1일부터 기준판매비율 제도 시행



인하된다.

국산 증류주를 제외한 기타 발효주류와 기타주류는 1월 중 기준판매비율심의회 심의를 거쳐 내년 2월1일 출고분부터 시행될 예정이다.

김태호 국세청 차장은 “국산주류와 수입주류 간 세부담 역차별 문제를 해소한다는 취지를 살리면서 국민건강·산업발전·재정상황 등을 함께 고려한 균형적 시각에서 기

준판매비율을 결정할 필요가 있다”고 언급했다.

심의회 위원 대부분은 제도 도입 취지에 적극 공감하면서도 국가 재정에 미치는 영향, 술의 외부불경제 효과 등을 감안할 필요가 있다고 지적했다. 본 제도 시행 효과가 소비자 단계로 이어질 수 있도록 적극적인 안내와 홍보도 필요하다고 주문했다.

뉴시스

## 롯데백, ‘프리미엄 홈파티’ 다양한 행사 선보여

롯데백화점이 크리스마스를 맞아 ‘프리미엄 홈파티’를 주제로 다양한 행사를 선보인다.

먼저 18일부터 25일까지 전 점포에서 ‘스테이크 대전’을 열고, 등심·안심·채끝 등 스테이크용 한우를 최대 30% 할인 판매한다.

최근 새롭게 오픈한 인천점의 ‘푸드 에비뉴’에서는 건식숙성(드라이 에이징)한 스테이크용 한우를 100g당 1만원대에 선보인다. 그 외에도 점포에서는 고객이 원하는 두께로 고기를 잘라주는 등의 맞춤형 서비스를 제공한다.

25일까지는 ‘와인 앤 리키 페스티벌(Wine&Liquor Festival)’도 진행한다. 이번 행사에서는 빈티지부터 프리미엄, 스테디 셀러까지 다양한 와인은 물론, 위스키와 전통주, 사케 등 총 1600가지의 주류를 최대 40~80% 할인된 가격에 판매한다. 테이빙웨어 행사도 준비했다.



25일까지 본점에서는 크리스마스를 테마로 ‘리텔’ 팝업 스토어를 열고, 인기 상품들을 최대 60%까지 할인된 가격에 판매한다. 부산본점(15·28일)에서는 독일 명품 도자기 브랜드 ‘벨레로이엔보흐’ 팝업 스토어도 진행해, 마그네틱 컴퓨터 점까지 크리스마스 에디션 제품들을 최대 40% 할인된 가격에 선보인다.

오유나기자