

‘뚝뚝한 한채’ 더 몰렸다… 서울 집값 상승폭 한달 새 2배

부동산원, 10월 주택가격 동향

재건축·학군지로 매수세 급반등 지방도 하락 멈추며 시장열기 번져

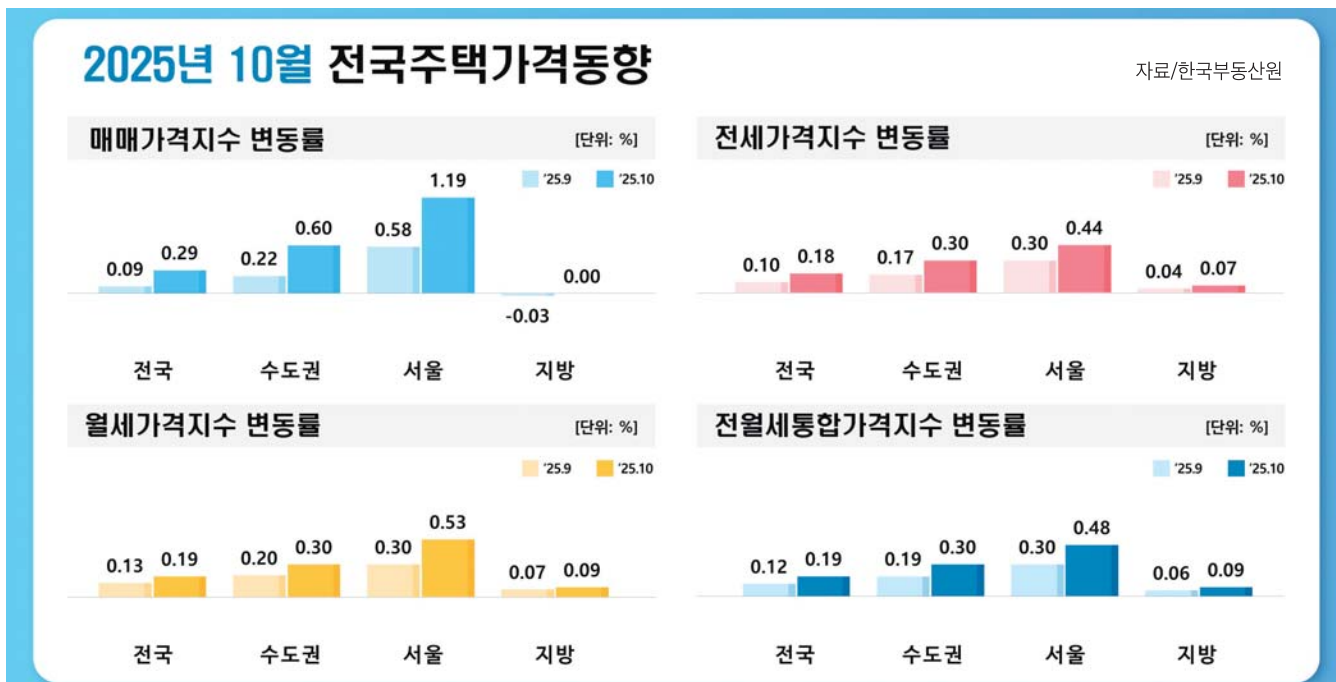
월세 0.19%, 전세 0.18% 오름세
갭투자 금지 등에 전세난 불가피

이재명 정부 들어 9·7, 10·15대책 등 연이은 부동산 대책에도 지난달 서울 집값 상승폭이 2배 이상 확대됐다. 지방 아파트값은 하락세가 멈췄다.

17일 한국부동산원이 발표한 10월 주택가격 동향조사 결과에 따르면 전국 주택 매매가격은 0.29% 올라 전월(0.09%) 대비 상승폭이 확대됐다.

전국 월별 상승률은 6·27대출 규제로 6월 0.14%에서 7월 0.12%, 8월 0.06%로 둔화됐지만 9월 0.09%, 10월 0.29%로 두 달 연속 상승폭이 커졌다.

특히 서울 매매가격은 1.19% 올라 전월(0.58%) 대비 상승폭이 두 배 이상 확대됐다. 서울 역시 6월 0.95%에서 7월 0.75%, 8월 0.45% 등으로 상승세가 둔화되다가 9월 0.58%, 10월 1.19%로 상승폭을



키웠다. 누적 상승률은 5.42%에 달한다.

한국부동산원 관계자는 “서울·수도권에 소재한 재건축 및 학군지 등 주요 단지를 중심으로 매수 문의가 집중되고, 상승계약이 체결되고 있다”며 “정주여건이 다소 열세한 외곽 소재 단지 등은 거래가 한산한 반면 준신축, 재건축 추진 단지 등에서는 상승세가 관측

되는 등 혼조세 속에 전국은 전월 대비 상승했다”고 설명했다. 보유세 증가 등을 우려한 수요자들의 ‘뚝뚝한 한채’ 선호 현상이 뚜렷해지고 있다는 해석이 나온다.

다만 주간 단위로 보면 10·15대책 발표 이후 상승세가 둔화되는 분위기다.

KB부동산 관계자는 “10·15대책으로

대출 규모가 제한되고, 전입 의무가 강화되면서 매수시장은 당분간 관망세가 이어질 전망”이라며 “거래시장에서 매도 호가는 큰 변화가 없는 가운데 매수자 관망세가 확대되면서 가격은 횡보할 가능성이 높다”고 분석했다.

전·월세도 오름세다.

전세가격의 경우 전국적으로 0.18%

오르며 전월(0.10%) 대비 상승폭이 커졌다. ▲수도권(0.17%→0.30%) ▲서울(0.30%→0.44%) ▲지방(0.04%→0.07%) 등 모두 상승했다.

월세가격 역시 전국적으로 0.19% 올랐다. ▲수도권(0.20%→0.30%) ▲서울(0.30%→0.53%) ▲지방(0.07%→0.09%) 등 전세보다 상승세가 가팔랐다.

특히 수도권 아파트의 월세가격지수는 64개월 연속 상승세를 기록 중이다. 전년 대비 상승률로 보면 ▲인천 10.8% ▲서울 9.8% ▲경기 6.9% 등이다.

KB부동산 관계자는 “10·15대책으로 서울과 경기 주요 지역의 ‘갭투자’가 금지되면서 전세물량 부족은 심화될 것으로 보인다”며 “건설 경기 침체로 수도권 의 경우 신규 입주예정 물량은 전년 대비 20% 가까이 감소할 것으로 추정되고 있다”고 밝혔다.

전세입자들이 월세로 눈을 돌리면서 월세 거래 비중은 최고치를 매월 경신 중이다. 연초 이후 9월까지 누적 월세 거래량 비중은 62.6%로 전년 동기 대비 5.2%포인트 상승했다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

LTV 70%, DSR 규제 비적용 실수요층 오피스텔 유입 확대

아파트 대출 문턱 높아 3040 집중 거래량 2배 급증, 풍선효과 ‘뚜렷’ 매매가격·임대수익률 연중 최고치

10·15 부동산 대책 이후 서울의 오피스텔 거래량이 급증한 것으로 나타났다. 정부의 고강도 규제가 아파트를 대상으로 하면서 오피스텔로 수요가 몰린 것으로 보인다.

17일 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 10·15 대책 시행일인 지난 달 16일부터 31일까지 서울 오피스텔 매매 거래는 총 760건으로 집계됐다. 이는 대책 시행 직전 보름(10월 1~15일)간 거래된 289건의 두 배를 웃돈다.

같은 기간 규제 대상인 서울 아파트 거래량은 1640건으로 직전 보름(5262건) 대비 3분의 1 수준으로 급감했다. 오피스텔은 건축법상 준주택으로 분류돼 청약통장, 자금조달계획서, 실거주 요건 등 대부분의 규제를 적용받지 않는다.

주택담보대출비율(LTV) 최대 70%까지 대출이 가능하며, 총부채원리금

상환비율(DSR) 규제도 적용받지 않는다. 또한 세법상 주택으로 분류되지만 청약 대기자 입장에서 오피스텔을 매입해도 무주택 자격을 유지할 수 있다.

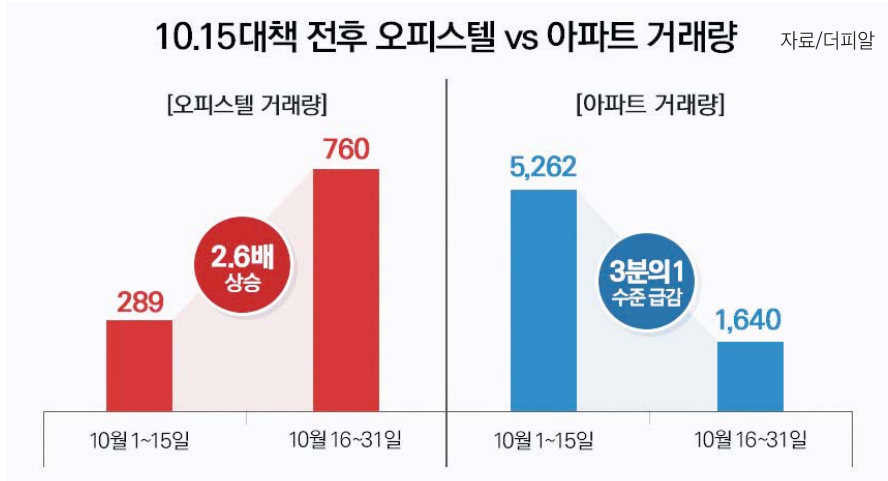
규제를 피한 ‘풍선효과’에 오피스텔 가격도 상승세다.

KB부동산에 따르면 10월 기준 서울 오피스텔 매매가격지수는 124.6으로 전월 대비 0.1포인트(p) 상승하며 연중 최고치를 기록했다.

서울 오피스텔 임대수익률도 지난달 4.8%로 2018년 이후 약 7년 만에 최고치를 나타냈다.

부동산업계 관계자는 “아파트대출 문턱이 유례없이 높아지면서 LTV 70%까지 가능한 오피스텔이 자금 여력이 부족한 실수요자들에게 사실상 유일한 ‘주거 사다리’로 인식되고 있다”며 “특히 아파트 청약을 포기할 수 없는 3040세대가 ‘무주택 자격’을 유지하면서 거주지를 마련할 수 있는 대안으로 오피스텔을 선택하며 문의가 급증하는 추세다”라고 말했다.

/안상미 기자



재정 압박에 시장 불안… 글로벌 장기채 ‘고공행진’

주요국 재정악화로 장기금리 상승
국제발행 증가하며 시장불안 확대
美·유럽·日 불안고조 국가신뢰 약화

최근 한국을 비롯해 미국·영국·프랑스·일본 등 주요국 장기 국채의 금리가 고공행진 하며 글로벌 시장에 불안의 먹구름이 드리웠다. 국채 금리가 오른다는 것은 국채 가격이 하락했다는 의미다. 이는 주요국 정부의 이자 부담을 가중시킨다.

미국·일본·유럽에서도 과도한부채증가로 장기 국채 가격이 떨어지고 있어 부채 위기로 인한 금융시장 불안이 다른 국가로 확산할 수 있다는 우려도 나온다.

세계 각국은 코로나19 팬데믹 당시 확대 재정 정책으로 부채를 키웠고, 최근에 고도금리 후유증에 따른 경기 부진을 타개하기 위해 ‘돈 풀기’로 돌아선 추세다.

◆주요국 장기채 상승, 왜

트레이딩이코노믹스에 따르면 14일 기준 벤치마크 금리인 10년 만기 미국 국채 수익률은 4.1470%로 최근 한 달 동안 0.11%포인트 올랐다. 호주(4.4350%), 독일(2.7166%), 프랑스(3.4546%)의 국채 10년 물도 각각 0.21%포인트, 0.16%포인트, 0.12%포인트씩 올랐다. 특히 터키의 경우 32.9350%로 3.10%포인트 치솟았다.

금융투자업계 따르면 주요국들의 재정건전성 문제와 정치적 불안정성 등이 장기물 금리를 밀어올렸다. 현재 주요 선진국들의 재정 적자 중 시장성 국채 조달 비중은 미국 99%, 일본 95%, 영국 92%, 경제협력개발기구(OECD) 평균 88% 등이다. 국제통화기금(IMF)이 추정한 10년물 국채 금리 상승 효과에 따르면 재정지출 1%포인트 증대 시 10년물 국채금리 약 20~30bp 상승 효과가 나타난다.

미국은 트럼프 정부의 부채에 대한 우려뿐 아니라, 관세 불확실성과 연방준비제도(Fed)의 독립성에 대한 우려도 더해졌다.

제품 파월 연방준비제도 의장이 금리를 아무리 낮춰도 투자자들은 미국 정부의 부채 상환 능력을 의심하기 시작했다. 장기 금리는 오르고 환율은 춤을 춘다.

시장 불안도 금리를 자극한다. 시장 전문가들은 “미국 대법원의 상호관세 무효소송 심리로 관세 수입을 포기해야 할 수도 있다는 우려가 시장에 압박을 가중시켰다”고 분석했다. 미국 연방대법원은 현재 국제비상경제권한법(IEEPA)을 근거로 한 트럼프 대통령의 ‘해방의 날’ 상호관세와 대중국 징벌적 관세 적법성을 심리 중이다.

‘파주기’ 복지와 이를 충당하기 위해 막대한 국채 발행을 해온 유럽 주요국들도 무거운 청구서를 받게 됐다. 파이낸셜타임스(FT)는 “장기물 금리 상승은 주로 재정 적자, 국채 발행, 인플레이션과 얽힌 글로벌 현상”이라고 짚었다. 특히 주요7개국(G7) 국가 중 가장 높은 차입 비용을 부담하고 있는 영국은 성장을 둔화, G7 가운데 가장 높은 물가상승률, 공공재정 압박 등이 금리를 압박하고 있다.

프랑스의 경우 재무장관이 ‘국제통화기금(IMF) 구제금융’ 가능성까지 거론할 정도로 재정 상황이 좋지 않다. 국제통화기금(IMF)은 올해 프랑스 성장률을 0.6%로 보고 있다. 프랑스 정부가 예상하는 0.8%보다 낮다. 게다가 최근 건축 재정을 둘러싼 정치 불안으로 프랑스는 국가신용등급까지 강등된 상태다. ‘재정 적자 확대→채권 금리 상승→정부 건축 재정’으로 이어지는 모양새다.

독일 경제도 불안하다. 로이터통신은 “미국의 관세 정책과 중국 기업과의 경쟁은 무역 의존도가 높은 독일 경제에 구조적 리스크”라고 짚었다. 에너지 가격 급등도 경제를 위축시켰다. 독일 정부는 인프라와 국방 지출을 늘리겠다고 했지만 아직 경기 부양 효과는 크지 않다.

일본도 불안의 그림자가 드리운다. 다카이치 사나에가 총리로 선출된 직후 일본 30년물과 40년물 금리가 3.2%, 3.5%대를 넘어서며 2000년대 최고 수준이다. 골드만삭스는 “일본 국채가 10bp 충격을 받으면 미국, 독일, 영국의 국채 수익률이 2~3bp 상승할 것으로 예상된다”고 예측했다. 글로벌 금리 시장은 연결돼 있다. 일본이 흔들리면 미국도 흔들린다.

더욱 불길한 것은 치솟은 금 가격이 다. 온스당 4000달러를 넘어섰다. 올해 초 2800달러였던 것을 생각하면 놀라운 상승이다. 달러가 강세를 보여도 금은 더 강하게 오른다. 이것은 투자자들이 종이 화폐 전체를 불신하기 시작했다는 의미다. 시장 한 관계자는 “달러가 다른 통화들보다 강할 수는 있지만, 종이 화폐 자체에 대한 신뢰는 무너지고 있다”고 지적했다.

◆재정 불안·금융시장 변동성, 장기채 상승

한국은 다름냐, 금융투자협회에 따르면 14일 기준 국고10년물은 5.0bp(1bp=0.01%포인트) 상승한 3.317%에, 국고30년물은 6.6bp 오른 3.242%에 거래를 마쳤다. 역시 작년 6월(6월28일 3.266%, 6월12일 3.245%) 이래 가장 높은 수준이다.

글로벌 불안과 확정 재정이 부채를 불리고 있다. 한국투자증권에 따르면 새 정부의 확장재정 기초 전환으로 올해 국고채 총 발행량은 230조원에 달할 전망이다. 내년도 국고채 발행 한도도 232조원으로 제시됐다. 새 정부의 확장 재정 기조는 국고채 수급 불균형 이슈가 자극될 수 있다는 의미다. 안재균 한국투자증권 연구원은 “관리재정수지 적자폭은 2028년까지 72조원대로 축소 경로였지만, 130조원대로 확대되는 흐름으로 수정됐다”며 “재정 확대와 국채 수급 이슈는 중장기적으로 반드시 해결해야 할 사항”이라고 강조했다. /신하은 기자 godhe@