

한달새 2억 올라도 품귀… 새학년 앞두고 ‘전세의 고액월세화’

Q 르포 | 강북 대표 학군지 ‘중계동’ 가보니

전세 물건이 급감하면서 월세 전환이 크게 늘고 있다. 대출 규제와 전세 물건 감소가 겹치면서 월세도 올랐다. 전문가들은 저소득층의 주거비 부담이 늘어날 수 있다고 우려했다.

7일 KB부동산 월간 주택가격동향에 따르면 지난해 12월 서울 아파트 월세 지수는 131.2로, 통계 작성 이후 최고 수준을 나타냈다. 2024년 12월(119.3)과 비교하면 1년 만에 11.9포인트(p) 상승했다. 서울 아파트 평균 월세도 10만원 이상 올랐다. 한국부동산원에 따르면 지난해 11월 기준 서울 아파트 평균 월세는 147만6000원으로 역대 최고치를 나타냈다.

◆ 서울 외곽까지 번진 고액 월세

서울 전역에서 전세의 월세화 현상이 빨라지는 가운데 노원, 도봉, 강북 등 외곽 지역도 고액 월세를 피해가지 못하고 있다. 서울 외곽 주요 자치구에서 매달 수백만 원의 월세를 부담하는 사례가 많아졌다. 구로구 신도림동 ‘디큐브시티’ 전용 149㎡는 보증금 1억원, 월세 410만원에 거래되고 서울 관악구 봉천동의 두산아파트 114㎡는 최근 보증금 5000만

서울 아파트 월세 평균 147만원
학군밀집 중계 ‘강북 소치동’ 불려
84㎡ 월세 5건 중 4건 200만원 넘겨
“세입자 주거비 부담 고착화 우려”

원, 월세 270만원에 계약이 체결됐다.

한국부동산원에 따르면 올해 1~11월 서울 아파트 월세는 3.29% 올라 통계 집계 이후 처음으로 연간 상승률 3%를 넘어섰다. 지난달 평균 월세는 147만6000원(보증금 1억9479만원)으로, 지난해 1월(134만3000원)보다 13만원 이상 올랐다.

◆ 중계동, 전세→월세 전환 ↑

지난 6일 찾아가면 서울 노원구 중계동 일대. 중계동은 강북 대표 학군지로 ‘강북의 소치동’으로 불린다. 을지초등학교를 비롯해 청암중·고교와 청암예술학교가 위치해 있고, 은행사거리 일대에는 학원이 밀집해 있다. 특히 청구3차와 건영3차 아파트는 이 동네 대장 단지다. 샛길을 이용하면 학교와 학원가가 지 겹쳐서 5분 만에 갈 수 있다.

서울 중계동 청구3차 아파트 전용 84



서울 노원구 중계동에 위치한 건영3차 아파트.

/성채리 인턴기자

㎡는 지난달 보증금 1억원, 월세 280만원에 계약됐다. 같은 달 체결된 월세 계약 5건 가운데 4건이 월세 200만원을 넘겼다. 전세가는 7억~8억원선이다. 9월까지 4억~5억원대 거래도 있었지만 10월 이후에는 최소 6억5750만원에서 최대 8억4000만원까지 올랐다.

바로 뒤편의 건영3차 아파트도 상황이 비슷하다. 지난달 전용 84㎡ 규모는 보증금 1억5000만원에 월세 260만원으로 신규 계약이 체결됐다. 10월 같은 월세 조건에서 보증금이 1억원이었던 것과 비교하면 두 달 새 5000만원이 오른

셈이다.

인근 A부동산중개업소 관계자는 “2~3년 전만 해도 전세가 6억원대였는데 요즘은 싸게 나와도 7억5000만원 수준”이라며 “학군지 특성상 세입자 거주 기간이 길어 전세 물건이 거의 없다”고 말했다. 이어 “을지초는 학년이 올라갈 수록 반 수가 2배로 늘어날 정도로 전학생이 많다”고 귀띔했다.

학군지 전·월세 시장은 우수한 교육 환경을 이유로 실수요가 꾸준히 유입되고, 가격 하락 폭이 제한적이다. 이러한 구조에서 전세 물건이 잠기면 빠지지

않는 수요가 월세로 이동한다. 특히 3월 학기 시작을 앞둔 겨울방학은 극성수기로, 물건 품귀 현상은 뚜렷하다.

◆ 전세 물건 ‘잠김’ 이어질 듯

전세 물량 감소로 전셋값이 오르고, 월세 거래가 늘며 월세 가격도 함께 뛰는 흐름이다. 정부의 대출·거래 규제로 전세 자금 마련이 어려워지고, 전월세 계약 갱신이 늘어난 영향도 있다. 세입자는 신규 계약보다 부담이 적은 계약 갱신을 선택하고, 그 과정에서 월세로 전환되는 사례도 함께 늘고 있다.

노원구의 한 부동산중개업소 관계자는 “원래 주인이 이사를 가야하는데 다른 지역 집값이 더 올라 집을 팔고 갈 수가 없는 상황”이라며 “전반적으로 오른 집값 탓에 집주인들이 보증금과 월세를 높이려는 심리도 보인다”고 말했다.

전문가들은 올해도 전세난과 월세 가격 상승 압력이 지속될 것으로 전망한다. 대한건설정책연구원은 최근 보고서에서 “전세자금 조달 여력이 부족한 수요층을 중심으로 월세 전환이 가속화할 경우 향후 중·저소득 세입자의 주거비 부담이 일시적인 현상을 넘어 구조적으로 고착화될 우려가 있다”고 밝혔다.

/성채리 인턴기자 cr56@metroseoul.co.kr

60조 캐나다 잠수함 수주 가능성 ‘신중론’

한국 vs 독일 사실상 양자대결

韓, 개별기업 차원 경쟁력 확보 어려워
獨, 정부차원 안보·산업 투자전략

60조원 규모로 거론되는 캐나다 차세대 잠수함 도입 사업의 수주 가능성을 두고 신중론이 확산되고 있다. 경쟁 구도가 단순한 무기 성능이나 가격 비교를 넘어 외교·안보와 산업 협력 전반으로 확대되면서 결과를 낙관하기 어렵다는 평가가 나온다.

7일 업계에 따르면 캐나다를 비롯한 주요 방산 수요국들은 방산 공장에 국한하지 않고 자동차·인프라 등 산업 전반을 아우르는 철충교역과 산업 협력을 요구하고 있다. 이에 따라 잠수함 도입 사업 역시 단순한 무기 구매를 넘어 국가 간 산업·경제 협력을 포괄하는 패키지 경쟁으로 확장되는 흐름이다. 캐나다는 현재 노후화된 빅토리아급 잠수함을 대체하기 위해 3000톤급 디젤 잠수함 8~12척을 도입하는 초계 잠수함 프로젝트(CPSP)를 추진 중이다. 유지·보

수·정비(MRO)까지 포함하면 총 사업 규모는 약 60조원에 달하는 것으로 추산된다. 현재 한화오션과 HD현대중공업이 ‘원팀’으로 참여한 가운데 독일 티센크루프 마린시스템즈(TKMS)가 최종 후보군인 숏리스트에 이름을 올려 경쟁 구도는 사실상 한국과 독일 간 양자 대결로 압축된 상태다.

다만 수주 환경은 한국에 결코 우호적이지 않다는 평가가 나오고 있다. 잠수함 공급과 함께 현지 생산과 대규모 투자, 기술 이전을 포괄하는 방식이 사실상 기본 조건으로 대두되면서 개별 기업 차원의 제안만으로는 경쟁력을 확보하기 쉽지 않다는 지적이다. 독일은 정부 차원의 외교·안보 카드와 산업 투자를 결합한 전략을 전면에 내세우고 있다. 독일 정부는 최근 자국 해군에 약 10억 달러 규모의 캐나다산 전투관리체계(CMS)를 도입하는 등 실질적인 일감 제공과 동시에 나토(NATO) 동맹 차원의 안보 협력 강화도 강조하고 있는 것으로 알려졌다. 여기에 캐나다에 완제

품을 건네는 ‘갭필러(Gap Filler)’ 방식도 파격적으로 제안한 것으로 전해진다. 독일 TKMS는 현재 노르웨이와 2500톤급 스텔스 디젤잠수함 212CD를 공동 개발 중인데 2028년 독일이 도입할 예정인 3번째 잠수함을 캐나다에 넘기겠다는 구상이다.

산업적 행보도 이어지고 있다. 최근 방한한 줄리 캐나다 산업부 장관이 독일 폭스바겐의 캐나다 전기차 배터리 공장 설립을 언급하며 한국 측에 관련 현지 공장 설립 의향을 타진한바 있다. 이는 방산을 넘어 산업 전반을 아우르는 협력 구도가 수주 경쟁의 주요 변수로 작용하고 있음을 보여주는 사례로 꼽힌다.

캐나다 정부는 오는 3월 2일까지 최종 제안서를 제출받아 상반기 중 우선협상대상자를 선정할 계획이다. 업계에서는 이번 수주전이 기업 간 경쟁을 넘어 국가 간 종합 경쟁의 성격을 띠고 있는 만큼 정부의 적극적인 개입과 지원이 관건이 될 것으로 보고 있다.

/원관희 기자 wkh@



부산 남구 감만 부두 야적장에 수출입 컨테이너가 쌓여 있다.

/뉴시스

외국인직접투자 사상최대… 투자심리 회복

산업부, 작년 FDI 신고액 4.3% 증가
반도체 등 중심 미국발 투자 87% ↑

지난해 연간 외국인직접투자(FDI)가 신고기준 360억달러를 돌파하며 역대 최대 실적을 기록했다. 자금이 실제로 국내에 유입된 도착액도 큰 폭으로 증가하면서, 하반기 들어 투자심리가 뚜렷하게 회복된 것으로 나타났다.

7일 산업통상부에 따르면 2025년 연간 FDI 신고액은 전년 대비 4.3% 증가한 360.5억달러로 집계됐다. 이는 역대 최고치다. 자금 도착액도 179.5억달러로 전년 대비 16.3% 늘어나 역대 3위 수준을 기록했다.

FDI는 2022년 304.4억달러, 2023년 327.1억달러, 2024년 345.7억달러에 이어 지난해까지 증가세를 이어갔다. 도착 기준으로는 2024년 일시적 감소 이후 반등에 성공했다.

이 같은 실적은 지난해 상반기 FDI가 전년 대비 14.6% 감소하는 등 부진을 겪었음에도, 새정부 출범 이후 우리 경제·산업 전반에 대한 신뢰 회복과 불확실성 해소를 투자심리가 되살아난 데 따른 것으로 분석된다. 특히 정부의 AI 정책 드라이브와 경주 APEC 정상회의를 계기로 한 적극적인 투자유치 활동이 하반기 투자 확대에 영향을 미쳤다

는 평가다.

국가별로는 미국발 투자가 큰 폭으로 늘었다. 미국은 AI 데이터센터를 비롯해 반도체, 이차전지 등 첨단 산업을 중심으로 투자가 확대되며 97.7억달러를 기록, 전년 대비 86.6% 증가했다. 산업부는 아마존웹서비스(AWS)의 AI 데이터센터 투자와 반도체·첨단 제조 관련 투자가 복합적으로 반영된 결과라고 설명했다.

양적 성장뿐 아니라 질적 측면에서도 성과가 두드러졌다. 지역경제 활성화와 고용 창출 효과가 큰 그린필드 투자 신고액은 285.9억달러로 전년 대비 7.1% 증가하며 역대 1위를 기록했다. 반면 인수합병(M&A) 투자는 74.6억달러로 전년 대비 5.1% 감소했지만, 3분기까지 이어졌던 급감 흐름에서 벗어나 4분기 들어 다시 증가세로 전환됐다.

산업부는 M&A 투자의 경우 투자대상국의 정치·경제 상황과 중장기 전망을 종합적으로 고려해 결정되는 특성이 있는 만큼, 새정부 출범 이후 한국 경제와 사업 환경에 대한 신뢰 회복이 4분기 투자 결정에 영향을 미쳤다고 설명했다. 그러면서 이 같은 흐름은 올해에도 이어질 것으로 내다봤다.

/세종=한용수 기자 hys@

“죽전점, 현장 목소리 귀 기울여 이뤄낸 열매”

>> 1면 ‘정용진, 가장 빠르고…’서 계속

정 회장 역시 체류형 시설을 두루 살피며 기존 매장 및 경쟁 점포와 차별화할 수 있는 요소가 점점 더 필요하다고 전하기도 했다.

정 회장은 “스타필드마켓 죽전점은 ‘새로움을 갈망하는 1등 고객’의 높아진 기준을 충족시키기 위한 우리의 새

로운 도전이었다”며 “두려움 없이 혁신하고 성과를 내준 여기 계신 임직원 모두에게 감사드립니다”고 격려했다.

또 “죽전점은 끊임없이 현장의 고객 목소리에 귀 기울여서 이뤄낸 열매”라며 “여기에 안주하지 않고 새로운 미래 성장 먹거리를 찾기 위해 2026년 한해 현장을 자주 찾겠다”고 말했다.

고객의 일상을 경험하고 시선을 따라

가는 것뿐만 아니라 현장 직원들을 만나고 얘기를 듣는 것 또한 경영자의 역할이라는 게 정 회장의 생각이다. 현장에서 문제점을 파악하고 미래 비전을 모색하는 일은 경영 리스크를 줄여 궁극적으로 주주가치 제고로 이어질 수 있다.

정 회장은 “우리의 구상대로 2026년 힘껏 날아오르려면 쉽 없이 날갯짓을 해야 한다. 가장 중요한 이륙 장소는 당연히 고객을 만나는 현장일 것”이라고 말했다.

/손종욱 기자 handbell@