

연간 20% 집값상승 1번지… 한강변 ‘잠실’ 수요 쏠린다

신축 대단지 갈아타기 수요 유입

서울 송파구가 ‘집값 상승 1번지’로 떠오르고 있다. 규제 지역임에도 잠실 일대 신축·재건축 단지를 중심으로 신고가 거래가 이어지고, 외지인의 갈아타기 수요까지 유입되며 가격 강세가 이어지는 모습이다.

‘잠실 래미안 아이파크’ 전용 84m²는 지난달 42억5000만원에 거래됐고, 인근 ‘잠실 르엘’ 역시 지난해 11월 같은 면적이 40억원에 손바뀜됐다. 재건축 추진 단지인 ‘잠실주공5단지’도 전용 76~82m² 매물이 40억원을 넘는 가격에 거래되고 있다.

15일 한국부동산원에 따르면 지난해 12월 마지막 주까지 송파구 아파트 가격 변동률은 누적 20.92%를 기록했다. 서울 자치구 가운데 유일한 20%대 상승률이다. 거래도 집중됐다. 10·15 대책 이후 지난 9일까지 송파구 아파트 거래량은 1066건을 기록해 서울에서 1위를 차지했다. 강남구(582건)를 크게 웃도는 수치다.

지난 14일 찾아간 서울 송파구 신천동의 ‘잠실 래미안 아이파크’는 지난달 입주를 시작해 이삿짐 차량과 입주 청소 차량이 단지 안팎을 메우고 있었다. 이곳은 신축 프리미엄에 더해 입지 여건이 탄탄한 곳이다. 올림픽공원을 조망할 수 있는 단지는 8호선 몽촌토성역



서울 송파구 ‘잠실 르엘’ 아파트.



‘잠실 래미안 아이파크’ 아파트에 입주가 한창이다. /성채리 인턴기자

잠실 래미안 84m² 42.5억 거래

10·15 대책 후 송파 아파트 거래

1066건 기록… 서울시 1위 차지

“고연봉자 많아 대출 영향은 적고 연령대 관계없이 신축 선호 흐름”

바로 앞에 위치해 있고, 9호선 한성백제역도 걸어서 갈 수 있다. 2호선 잠실나루역과 잠실역까지 이용할 수 있어 사실상 ‘워드러플 역세권’이다.

신축 단지답게 커뮤니티 시설도 다양하게 조성됐다. 단지 안내지도에는 어린이 승하차장과 시니어스클럽, 작은 도서관, 야외 음악당 등 다양한 커뮤니티 공간명이 빼곡히 적혀 있다. 물이 흐르는 정원형 조경과 지하 공간을 낮게 파 자연광을 끌어들인 ‘션큰(sunken)’

구조도 눈에 띈다. 실내 휴식 공간인 ‘파크 오아시스’는 가구에서 나무 향기가 날 정도로 갖 조성된 모습이었다.

반포나 압구정으로 갈아타는 선택이 예전 만큼 매력적이지 않다는 인식이 확산되면서 한강변 잠실의 신축 대단지로 수요가 쏠리는 모양새다. 강남 3구 집값이 전반적으로 크게 오른 데다 대출 규제까지 겹치면서 상급지 갈아타기의 문턱이 높아진 탓이다. 송파구 신천동 일대 부동산 공인중개업소는 매물을 문의하는 전화벨 소리와 입주 상담을 위해 사무소를 찾는 발길이 이어졌다.

신천동의 S공인중개업소에서는 “잠실 래미안 같은 신축으로 갈아타는 수요가 늘었다”며 “송파에서 송파로 이동하기도 하고, 개포나 대치 등 강남권에서 넘어오는 경우도 많다”고 했다. 과거 이 일대에 거주했던 이들이 다시 돌아

오는 흐름도 감지된다.

S공인중개업소 관계자는 “어린 시절 부모와 함께 살았던 기억이 좋아서 다시 송파로 이사오는 경우도 꽤 있다”고 설명했다.

규제 영향에 대해서는 “이 지역은 고연봉 거주자가 많아 최근에는 대출 없이 잔금을 치르는 사례도 적지 않다”며 “규제 영향을 상대적으로 덜 받을 것이라 믿는다”고 덧붙였다.

잠실역 사거리 동쪽에 잠실 래미안 아이파크와 잠실 르엘이 입주를 시작하면서 ‘엘·리·트(엘스·리센츠·트리지움)’ 중심의 판도 또한 바뀌고 있다. 엘·리·트가 준공 20년이 다 되어 신축 이미지가 퇴색된 상황에서 엘·리·트 이후 잠실에 처음 생긴 대단지이기 때문이다. 잠실 래미안 아이파크(2678가구)와 잠실 르엘(1865가구), 기존 잠실장미(3522가

구)와 파크리오(6864가구)를 더하면 동잠실에 1만4900가구가 넘는 대규모 주거 벨트가 조성된다.

S공인중개업소 관계자는 “동쪽은 서쪽 엘·리·트 단지에 비해 학군 등이 약하긴 하지만, 최근에는 나이 든 분들도 많이 찾는다. 연령대와 관계없이 신축을 선호하는 흐름이 강하다”고 말했다.

신축 쏠림은 재건축 기대와도 맞물린다. 그는 “신축 공급이 당분간 쉽지 않을 것이라 인식이 퍼진 것 같은데, 재건축이 조만간 진행될 것이라 기대는 여전히 높다”며 “주공5단지 거래가 늘어난 것도 같은 맥락”이라고 설명했다. 최근 온라인 커뮤니티에서는 ‘잠실 엘스에 남을지, 잠실장미로 옮길지’를 두고 고민하는 30대 맞벌이 부부의 사례가 화제가 되기도 했다.

신축과의 가격 격차가 벌어지면서 구축 단지들도 대응에 나서고 있다. 준공 18년 차인 잠실 엘스는 최근 단지 내 커뮤니티 확충과 함께 리모델링·대수선 검토에 들어갔다. 조식 서비스나 호텔식 수영장 대신 입주민 이용률이 높은 실용형 커뮤니티를 중심으로 단지 가치를 끌어올리겠다는 구상이다. 입지를 지키면서 신축에 준하는 환경을 만들겠다는 인식이 확산되는 가운데 잠실 MI CE 개발과 삼성동 GBC 조성 등 주변 대형 개발 호재도 힘을 보태고 있다.

/성채리 인턴기자 cr56@metroseoul.co.kr

트럼프·연준 충돌… 韓 환율상승 등 우려

美 연준 독립성 훼손 현실화 되면 글로벌 금융시장 전반 변동성 상승 국내 주식·채권 자금 이탈 가능성

도널드 트럼프 미국 대통령이 제롬 파월 미 연방준비제도(Fed 연준) 의장에 대한 압박 수위를 높이면서 우리나라 금융시장에 미칠 영향에 관심이 집중되고 있다.

글로벌 채권 운용사들은 연준 독립성 훼손이 장기금리 상승으로 이어질 수 있다고 경고했고, 월가 주요 투자은행은 미 증시의 단기 부담요인으로 작용할 수 있다고 진단했다. 한국의 환율 변동성과 외국인 자금 흐름에도 영향을 줄 수 있다는 지적이 나온다.

15일 뉴욕타임즈에 따르면 미 법무부 산하 워싱턴 DC 연방 검찰청은 연준의 워싱턴 본부 개·보수 공사와 관련해 파월 의장이 지난해 6월 의회에서 거짓말을 했는지를 파악하기 위해 조사를 개시했다.

◆ 수사 배경에 깔린 금리 인하 요구

관련 의혹은 파월 의장 재임 중 연준 건물을 리모델링하면서 옥상 정원과 인공폭포, 귀빈용 엘리베이터, 대리석 장식 등 공사 과정에서 비용이 초기 계획 보다 7억 달러 늘어난 25억 달러(약 3조 6860억 원)가 쓰였다는 내용이다.

파월 의장은 지난해 6월 상원 청문회에서 비용 증가 배경에 대해 “1930년대 건립 이후 첫 대규모 리모델링으로 유해 물질 제거 등에 예상보다 많은 비용이 들었다”고 설명했다. 이후 트럼프 대



도널드 트럼프 미국 대통령(왼쪽)과 제롬 파월 미국 연방준비제도(연준) 의장. /AP·뉴시스

통령이 직접 공사 현장을 찾아 비용 절성을 문제 삼았지만, 파월 의장은 기존 입장을 유지해 왔다.

시장에서는 이번 조사 착수를 두고, 트럼프 대통령이 기준금리 인하를 압박하는 과정에서 연준과 파월 의장을 겨냥한 정치적 압박의 연장선으로 보고 있다. 트럼프 대통령이 앞서 연준 본부를 방문했을 당시에도 핵심 메시지는 ‘금리 인하 필요성’이었다는 점에서, 이번 조사 역시 통화정책 기조와 무관하지 않다는 시각이다.

파월 의장은 뉴욕타임스가 수사 착수 사실을 보도한 뒤 2분짜리 동영상 통해 “형사 기소 위협은 대통령의 선호가 아니라 공공의 이익을 기준으로 금리를 결정해 온 연준의 판단에 대한 결과”라며 “이는 연준이 정치적 통제에서 벗어나 운영될 수 있는지에 대한 정면 도전”이라고 말했다.

◆ 한국 금융시장 영향은?

연준 독립성 훼손 우려가 현실화되면 글로벌 금융시장 전반의 변동성을 키울 수 있어, 원·달러 환율과 외국인 자금

흐름 등 한국 금융시장에도 영향을 미칠 전망이다.

블룸버그에 따르면 페시피언베스트 먼트매니지먼트(PIMCO), PGIM, DW S그룹 등 대형 채권 운용사들은 트럼프 대통령의 연준 압박이 금리를 낮추려는 정책 목표와 정면으로 충돌한다고 지적했다. 연준의 인플레이션 대응 신뢰도가 훼손될 경우 투자자들이 더 높은 위험 프리미엄을 요구하면서 장기 국채 금리가 오히려 상승(채권값 하락)할 수 있다.

미국 장기 국채 금리가 상승할 경우 한국 금융시장에 미치는 부담이 커질 수밖에 없다. 미 국채 금리 상승은 글로벌 자금의 미국 쏠림을 유도해 원·달러 환율 상승(원화 가치 하락) 압력을 키우고, 국내 주식·채권시장에서 외국인 자금이 탈 가능성을 높이기 때문이다. 특히 미국 국채가 무위험 자산으로 평가되는 만큼, 금리 매리트가 커질수록 신흥국 자산에 대한 투자 매력은 상대적으로 낮아질 수 있다.

한국 국채 금리 역시 미국 장기 금리의 영향을 받아 동반 상승 압력을 받을 가능성이 크다. 이는 기업의 회사채 발행 금리와 가계 대출 금리 전반을 끌어올려 자금 조달 비용 부담으로 이어질 수 있다.

금융권 관계자는 “미국 통화정책을 둘러싼 불확실성으로 인해 한국은행의 통화 정책 운신 폭도 제한될 수 있다”며 “한은도 한·미 금리차 확대와 환율 불안을 감안하면 기준금리 인하에 신중할 수밖에 없을 것”이라고 밝혔다.

하나은행, 금리 1.0% ‘연금 생활비 대출’

50만 원 한도… 마이너스 통장 방식

하나은행은 공적연금을 수령하는 손님의 일시적인 경제적 부담을 덜어주기 위해 연 1.0% 고정금리가 적용되는 소액 신용대출 상품인 ‘연금 생활비 대출’을 출시했다고 15일 밝혔다.

연금 생활비 대출은 50만 원 단위 한도로 설계되어 있으며 연 1.0%의 고정금리가 적용된다.

대출 기간은 3년으로 필요할 때 필요한 만큼만 사용할 수 있는 마이너스 통장 방식을 적용하여 공과금, 병원

비, 경조사비 등 예기치 못한 지출 발생 시 선제적으로 유동성을 제공하고 시니어 손님의 금융 부담을 완화토록 했다.

이호성 행장은 “고령화 사회가 가속화되면서 연금 수급자의 소액 생활자금 수요가 꾸준히 증가하고 있다”며 “앞으로도 하나은행은 금융 접근성이 낮은 손님들이 불법사금융이나 고금리 대출에 노출되지 않도록, 책임 있는 ESG 경영과 포용금융, 소비자보호를 위한 맞춤형 금융상품과 서비스 제공에 앞장서겠다”고 말했다.

/나유리 기자

작년 서울 아파트값 9% ↑… 19년 만에 최대

연립·단독주택 포함시 7% 상승

지난해 서울 아파트값이 9% 가까이 뛰면서 지난 2006년 이후 19년 만에 최고치를 기록했다.

15일 한국부동산원이 발표한 ‘2025년 12월 전국 주택가격 동향조사’에 따르면 서울의 아파트 매매가격지수는 지난해 8.98% 상승했다. 노무현 정부 시기인 2006년의 23.46% 이후 가장 높다. 집값이 급등했던 문재인 정부 당시 2018년(8.03%)과 2021년(8.02%)을 웃돈다.

아파트와 연립·단독 주택을 포함한 서울의 주택종합 매매가격지수는 7.07% 상승했다. 이명박 정부 첫 해인

2008년의 9.56% 이후 가장 높다. 매매 가격지수는 연립주택과 단독주택이 각각 5.26%, 3.23% 올랐다.

작년 12월 월간으로 서울 주택종합 매매가격지수는 전월 대비 0.80% 상승 했다.

서울 전역과 경기도 12개 지역을 규제지역과 토지거래허가구역으로 지정한 10·15 부동산 대책 이후 폭은 다소 줄었지만 상승세는 이어졌다.

서울 강북지역은 용산구(1.45%), 성동구(1.27%) 등이, 강남은 송파구(1.72%), 동작구(1.38%), 강동구(1.30%), 영등포구(1.12%), 양천구(1.11%) 등이 상승률이 두드러졌다.

/안상미 기자 smahn1@