"한달새 6000만원 뛰고, 신고가… 매물 부족에 집값 강세"

부동산 현장 르포

서울 봉천·신림 일대 가보니

작년 10·15 대책 이전부터 오름세
관악 'e편한세상 서울대입구 2차'
전용 116㎡ 14.7억 거래 '신고가'
호가 수천만원 상승 매물 거두기도

서울 관악구 봉천동 관악드림타운아파트 일대. 경사가 심한 언덕 위로 대단지 아파트가 밀집해 있는 것이 특징이다. /성채리 인턴기자

"매매 문의가 늘고 있지만 매물이 없다."

지난 1월30일 찾은 서울 관악구 봉천·신림동 일대 부동산 공인중개업소에선 한목소리로 이렇게 말했다. 실제 관악구 아파트 시장은 매물 부족 속에 가격 강세 흐름이 이어지고 있다.

1일 한국부동산원에 따르면 1월 넷째주 관악구 아파트 매매가격은 전주 대비 0.55% 올라 서울 자치구 가운데 가장 높은 상승률을 기록했다. 현장에서는 "급작스럽게 올랐다기보다는 지난해 10·15 대책 이전부터 이어진 오름세가 토지거래허가제 시행 이후 더 뚜렷해진 것"이라고 입을 모았다.

집값 상승세의 중심에는 봉천·신림동 대단지가 있다. 관악구 'e편한세상 서울대입구 2차'는 전용 116㎡가 지난 22일 14억7000만원에 거래되며 신고가를 경신했다. 관악드림타운 전용 60㎡는 지난달 17일 10억4000만원에 거래되며 한 달 새 6000만원이 올랐다.

관악드림타운아파트 인근 D부동산중개업소 관계자는 "20평대는 사실상 매물이 없는 상황이어서 매수자들이 연락처를 남기고 기다린다"며 "호가가 빠르게 오르다 보니 가격 부담 때문에 매수를 망설이는 경우도 적지 않다"고 했다.

그는 "20평대 매물은 11억원대에 나와 있고, 실거래가는 아직 공개되진 않았지만 30평대는 이미 12억원 이상에 거래되고 있다"며 "생애최초 구입자는 LTV(주택담보인정비율) 70%까지 대출받아도 자기자금 5억~6억원은 필요해 진입 장벽이 높은 편"이라고 덧붙였다.

◆ 세금·공급 변수에도 매물은 잠잠

다주택자 양도세 중과 유예 종료를 앞두고 매물이 늘 수 있다는 전망과 달리, 현장에선 양도세 중과 전망 이후에도 나온 매물은 거의 없다는 후문이다.

임대차 계약 기간이 남아 있는 경우 당장은 처분이 어렵고, 양도세나 증여세 부담이 커 차라리 갖고 있으려는 심리가 많다는 것이다. 인근 부동산중개업소에선 "집주인의 자녀 세대가 사는 등 집을 내놓지 못하는 사례도 많아서 앞으로도 매물이 늘어날 지는 미지수다"라고 말했다.

용산·태릉 등 수도권에 6만 가구를 공급하는 정부의 새로운 공급대책에 대해 "공급을 기대하면서 집을 안 사고 버티는 일은 거의 없을 것 같다"며 "일부 소형 단지에서 갈아타려는 수요는 있지만, 집값이 계속 오르면서 대출 부담이 커지는 문제가 더 크게 작용한다"고 지적했다.

시장에선 당분간 집값이 더 오를 것으로 예상한다. 부동산중개업소 관계자는 "상도동 등 인접 지역과 비교하면 가격 차이가 크다고 여기고 집주인이 호가를 수 천 만원씩 올리는 분위기다"라며 "매물을 내놨다가 다시 거둬들이는 경우도 늘고 있다"고 설명했다.

◆ 학군·생활 인프라 강점

관악구 집값 상승세를 떠받치는 또 다른 축은 실거주 수요다. 관악구의 언덕은 집값 상승률 못지않게 가파른데, 언덕 위쪽은 상도근린공원과 성현드림숲공원과 맞닿아 있고, 아래로 내려가면 서울대입구역과 봉천역 일대 상권이 펼쳐진다. 도심과 가까우면서도 비교적 조용한 주거 환경이다.

지도를 보면 구암초·중·고를 비롯해 봉현초, 은천초, 신봉초 등 학교들이 단지를 둘러싸고 있다. 주변에 학업 성취도가 높은 학교가 많고, 어린이집과 유치원을 품고 있다.

교통 접근성도 양호하다. 단지 위쪽에는 7호선 숭실대입구역, 아래쪽으로는 2호선 서울대입구역과 봉천역이 있다. 거리와 노선을 감안하면 강남 접근성이 좋다.

이 때문에 강남 직장인 신혼부부나 학령기 자녀를 둔 3040 학부모의 선호도가 높다.

부동산공인중개업소 관계는 "이 가격대에 학교·아파트·생활 인프라가 동시에 갖춰진 곳이 많지 않다"며 "같은 단지 안에서 평수를 넓혀 이동하는 경우도 많다"고 말했다.

◆ 관망지에서 대안지로…

관악구는 그동안 서울 상위권 지역이 오를 때 상대적으로 덜 오르거나 상승폭이 제한적이었다. 시장이 불안할수록 수요가 상급지로 쏠리면서 관악은 '관망 리스트'에 머물러 왔다.

최근 분위기는 다르다. '살 만한 대단지'를 중심으로 수요가 옮겨가고 있다. 대출규제에도 거래할 수 있는 15억원 이하 가격대에 실거주가 가능하다는 점에서다. 관악드림타운아파트와 같은 대장 단지가 가격 흐름을 이끌고 인근 단지들이 이를 따라가는 구조다.

이러한 현상은 단지 안에서도 나타난다. 구축 단지 특성상 인테리어·조망에 따른 가격 편차가 큰데, 선호도 높은 매물이 신고가를 경신하면 상대적으로 조건이 떨어지는 매물도 호가를 따라 올리는 흐름이다.

중저가 아파트로 이동하는 수요는 노원·도봉·강북과 금천·구로 등 서울 외곽 전반에서 감지된다. 실제 1월 넷째주 강북의 아파트값 상승률은 0.3%로 나타났다. 전주보다 오름폭을 키우며 0.32% 상승한 강남 못지 않은 상승세를 보였다. 노원구도 월계·상계동 역세권 위주로 오르며 0.41% 상승률을 기록했다.

시장에선 서울 집값이 외곽 중저가 위주로 선별적으로 오를 가능성에 무게를 두고 있다.

/성채리 인턴기자 cr56@metroseoul.co.kr

증시로 머니 무브… 은행 대기자금 2년만에 최대폭 감소

요구불예금 한달새 31조 줄어 633조
주식 예탁금 103.7조로 꾸준히 증가
코스피 기대감… 머니무브 당분간 지속

은행 대기자금이 빠르게 감소하고, 증시 자금인 투자자 예탁금은 100조원을 넘어섰다. 코스피가 장중 5300선을 넘어서는 증시 호황에 돈이 주식으로 이동하는 머니무브 흐름이 가속화되고 있다는 분석이다.

1일 금융권에 따르면 KB국민·신한·하나·우리·NH농협 등 5대 시중은행의 지난달 29일 기준 요구불예금 잔액은 643조2634억원으로 집계됐다. 지난해 12월 말(674조84억원) 대비 30조7450억원 감소했다.

월별 기준으로 보면 지난 2023년 1월 전월 대비 35조9835억원 감소한 이후 2년 만에 최대 감소폭이다.

요구불예금은 예금자가 은행에 요구하면 언제든지 찾을 수 있는 예금을 말한다. 금리가 0%대로 이자가 거의 없어 은행입장에서 적은비용으로 조달할 수 있는 자금을 말하며, 예금자 입장에선 언제든지 찾아 투자할 수 있어 투자대기성 자금으로도 불린다.

은행의 요구불예금이 감소한 이유는 투자대기성 자금이 국내 증시로 몰린 영향이 크다. 실제로 언제든 주식을 살 수 있게 미리 계좌에 넣어둔 돈인 투자자예탁금은 지난달 29일 기준 103조7072억원에 달했다. 지난달 ▲26일 97조5405억원 ▲27일 100조2826억원 ▲28일 103조3623억원으로 꾸준히 상승했다.

은행권 관계자는 "연말, 연초 기업들이 내야 할 각종 비용들이 많아 대기업 중심으로 요구불 예금이 급감한 면도 있으나 증시로의 머니무브 영향도 분명히 있다"며 "코스피가 급상승하며 전에 없는 속도로 돈이 쏠리고 있는 것"이라고 말했다.

이런 머니무브 현상은 당분간 지속될 것으로 보인다. 코스피가 종가기준 5000선 돌파 이후 증시를 향한 기대감도 커지고 있다. 정부의 상법 개정안이 국회를 통과한 지난해 7월엔 한 달 만에 5.66% 상승한 데 이어 연말 4200 고지를 넘어섰고, 올해 들어선 일단위로 기록을 갈아치우며 지난달 30일 5224.36으로 장을 마쳤다.

이에 따라 시장에서는 은행들의 대출금리도 덩달아 뛸 수 있다는 우려가 나온다. 실제로 은행연합회에 따르면, 5대 시중은행의 저축성 수신금리는 지난달 평균 2.904%로 나타났다. 지난해 8월 2.486%를 기록한 이후 꾸준히 상승했다.

여기에 주택담보대출의 기준이 되는 코픽스(COFIX)도 4개월 연속 올랐다. 은행권 조달비용이 높아지는 요인들로 대출금리가 밀려 올라갈 수밖에 없다는 설명이다.

금융권 관계자는 "요구불예금 감소와 예탁금 증가는 단순한 자금 이동을 넘어 은행권 조달 구조에 부담을 주는 신호"라며 "대출금리 인상은 은행이 수익성을 개선하는 방법 가운데 하나로, 대출금리가 더 낮아지긴 어려울 것"이라고 말했다.

/나유리 기자 yul115@

KB금융, 1600억 '딥테크 스케일업 펀드'

AI·로보틱스 등 딥테크 기업 지원

KB금융그룹은 AI·로보틱스 등 딥테크 분야의 혁신 기업을 지원하기 위해 1600억원 규모의 '케이비 딥테크 스케일업 펀드'를 결성한다고 1일 밝혔다.

KB인베스트먼트는 지난해 9월 국내 벤처·스타트업을 글로벌 AI·딥테크 기업으로 집중 육성하기 위한 프로그램인 모태펀드 2025년 2차 정시 출자사업에서 '넥스트 유니콘 프로젝트(NEXT UNICORN PROJECT)'의 스케일업 딥테크부문 운용사(GP)로 최종 선정됐다.

케이비 딥테크 스케일업 펀드는 한국모태펀드의 출자금 750억원과 KB국민은행, KB증권, KB손해보험, KB인베스트먼트 등 KB금융 계열사의 출자금 850억원을 합친 1600억원 규모로 출발한다. 운용사인 KB인베스트먼트는 250억원의 출자금을 공급하고, 올 상반기까지 외부 출자자(LP)의 출자금을 더해 총 2000억원 수준으로 펀드 규모를 확대할 방침이다.

케이비 딥테크 스케일업 펀드는 대형 투자를 통해 기술력을 갖춘 딥테크 기업의 혁신과 성장을 견인하는 것을 목표로 결성됐다. 주요 투자 대상은 ▲시스템 반도체 ▲바이오·헬스 ▲미래 모빌리티 ▲친환경·에너지 ▲로봇 ▲사이버보안·네트워크 ▲우주항공·해양 ▲차세대 원전 ▲양자기술 등 9개 분야다. 단순히 자금을 지원하는 데 그치지 않고, 기업당 100억원 이상의 대규모 자금을 투입해 기술 상업화와 글로벌 시장 진출을 돕는 스케일업 지원에 초점을 맞춘 것이 특징이다.

KB금융 관계자는 "시장에서 입증된 IB 경쟁력을 선보이고 있는 은행·증권·자산운용·인베스트먼트 등 KB금융의 완성된 포트폴리오에 기반해 속도감 있는 출자자 확보와 펀드 결성을 마무리했다"고 말했다.

/안상미 기자 smahn1@

분양 캘린더

이번주 전국 2개 단지 총 1194가구 '집들이'

2월 첫째주에는 전국 2개 단지 총 1194가구가 분양을 시작한다. 이 가운데 일반분양 물량은 748가구다.

1일 부동산R114에 따르면 경기 안양시 안양동 '안양역센트럴아이파크수자인', 대전 중구 선화동 '대전하늘채루시에르(2회차)' 등에서 청약을 진행한다.

HDC현대산업개발·BS한양은 경기 안양시 만안구 안양동 일원에서 안양역 세권지구 재개발을 통해 '안양역센트럴아이파크수자인'을 분양한다. 지하 4층~지상 최고 35층, 8개동, 총 853가구 규모다. 이 중 전용면적 39~84㎡, 407가구를 일반분양한다. 지하철 1호선 안양역 역세권 아파트이며, 단지 인근 월곶판교선 안양역(2029년 개통 목표)이 신설될 예정으로 대중교통 편의성이 더욱 좋아질 전망이다.

모델하우스는 인천 남동구 간석동 '포레나더샵인천시청역' 1곳이 오픈 예정이다.

한화 건설부문·포스코이앤씨 컨소시엄은 인천 남동구 간석동 일원에서 상인천초교주변을 재개발해 공급하는 '포레나더샵인천시청역'을 분양할 예정이다. 지하 4층~지상 최고 35층, 24개동, 총 2568가구로 조성된다. 이 중 전용면적 39~84㎡, 735가구를 일반분양한다.

/안상미 기자 smahn1@