

“정책영향, 실거래가 10억 하락… 매도 대신 증여 하기도”

부동산 현장 르포

강남·송파 가보니

서울 강남권 아파트값이 2주 연속 하락하면서 집값 조정 흐름이 서울 전역으로 확산될지 관심이 쏠리고 있다.

한국부동산원이 발표한 3월 첫째주 주간 아파트가격 동향에 따르면 서울 아파트 매매가격은 0.09% 상승했지만 상승폭은 5주 연속 둔화했다. 강남구(-0.07%), 서초구(-0.01%), 송파구(-0.09%), 용산구(-0.05%) 등 핵심 지역은 2주 연속 하락했으며 특히 강남·송파·용산은 전주보다 낙폭이 컸다.

실거래가가 크게 떨어진 사례도 나타난다. 강남구 압구정 신현대 전용 183㎡는 지난해 12월 128억원에 거래됐으나 올해 1월 110억원으로 내려왔고 현재 최저 호가는 90억원 초반대까지 떨어졌다. 송파구 잠실 ‘헬리오시티’ 전용 84㎡ 역시 올해 초 31억원대에 거래됐지만 최근 27억원대 매물이 등장했다.

◆ 강남 아파트값 체감 10~15% 조정

5월 9일 다주택자 양도소득세 중과 부활을 앞두고 세금 폭탄을 피하기 위한 급매물이 나오면서 가격 조정이 이뤄지는 모습이다.

현장 중개업소에서는 최근 강남권 아파트 가격이 평균적으로 약 10~15% 조정된 것으로 보고 있다. 압구정 신현대 아파트 인근 공인중개사는 “집을 빨리 팔아야 하는 다주택자가 가격을 낮춰



서울 강남구 압구정동 ‘신현대아파트’ 단지 전경.



서울 송파구 잠실동 ‘헬리오시티’ 아파트 전경. /성채리 인턴기자

강남 압구정 신현대 전용 183㎡ 12월 128억→최저호가 90억 초반 송파 헬리오시티 ‘급매’ 물건 등장 가격 내렸지만 폭락·매물급증 아나 한강벨트·중상급지 중심 가격조정 아파트 가격 급락 가능성은 제한적

거래하면 다른 매도자도 기존 시세를 고수하기 어려워질 수 있다”며 “정책 영향으로 실거래가가 10억원가량 낮아진 상황”이라고 말했다. 다만 “매매가가 100억원을 넘어가면 호가도 10억원 단위로 움직이기 때문에 최고가 기준으로 단순 비교하는 것은 무리가 있다”고 덧붙였다.

재건축 단지 특성상 매물이 대폭 늘어나기 어려운 점도 있다. ‘S’부동산 관계자는 “사업시행인가 이후에는 조합원 지위 양도가 제한되기 때문에 다주택자

대부분은 조합 설립 이전에 이미 집을 팔았다”고 설명했다. 또 재건축 이후 어떤 동·층을 배정받느냐에 따라 가격 격차가 커 한강 조망이 가능한 ‘로열층’ 매물은 저층보다 10억~20억원 높은 가격에 거래되기도 한다.

◆ 잠실 ‘급매’ 등장… ‘폭락·매물 폭증’까진 아냐

잠실 일대 역시 비슷한 분위기다. 급매가 등장하면서 가격이 내려가긴 했지만 ‘폭락’이나 ‘매물 급증’까지는 아니라는 반응이다.

송파구 헬리오시티 아파트는 ‘급매’ 물건이 등장했다. 매매가 대신 ‘사무실 방문 상담’이라는 안내가 붙은 매물도 눈에 띄었다.

송파역 인근 ‘M’부동산대표는 “전용 84㎡는 최근 27억5000만원에 거래됐고 저층 급매는 25억원대 후반 매물도 나오고 있다”며 “다주택자 매도 상담이 늘었다”고 말했다.

다만 통계나 일부 거래 사례만으로 시장 상황을 단정짓기 어렵다는 반응이다. 같은 매물이 여러 중개업소에 중복 등록되는 경우가 있어서 실제보다 매물이 많아 보일 수 있다는 것이다.

상담이 거래로 이어지는 사례는 제한적이다. 25억원이 넘는 아파트는 대출이 1~2억원에 그쳐 상당한 현금 여력이 필요하기 때문이다. 매수자들은 추가 하락 가능성을 기대하며 기다리는 분위기다.

다주택자의 고민도 깊어졌다. 잠실의 한 중개업소 관계자는 “세금이 3~4억원 수준이면 내고 팔겠지만 계산해보니 8억원이라 매도를 망설이더라”고 전했다. 매수자와 눈치싸움을 벌이는 와중에 매도 대신 증여를 선택하는 사례도 나타난다. 가격이 낮아진 시점에 증여하면 세 부담을 줄일 수 있어서다.

◆ 한강벨트 거쳐 외곽으로 확산될까 한편 뚜렷한 강남권 집값 하락세가 한강벨트를 거쳐 외곽으로 확산될 수 있다

는 전망도 나온다. 부동산 플랫폼 아실에 따르면 지난 5일 기준으로 한 주 동안 서울 25개 자치구의 매물이 모두 늘었다. 특히 마포구, 성동구 등 한강벨트 지역을 중심으로 매물 증가세가 두드러졌다.

다만 현장에서는 외곽 지역까지 가격 하락이 본격화했다고 보기는 어렵다고 본다. 성동구 금호역 인근 부동산 관계자는 “대출이 가능한 15억원 이하 아파트 수요가 이동하면서 이 구간 위주로 거래가 이뤄지고 있다”고 설명했다.

그는 지역별 가격 방어선이 존재한다고 “강남이나 한강벨트 집값이 내려가도 외곽 지역에서 오르면 가격 격차가 유지되기 때문에 집값이 크게 떨어지지 어렵다”고 말했다.

시장에서는 오는 5월 9일 다주택자 양도세 중과 부활을 앞두고 3월 말~4월 초가 단기적인 분수령이 될 것으로 본다. 토지거래허가 등 절차를 고려하면 계약을 미리 진행해야 하기 때문이다. 일부 중개업자는 다주택자가 유예 기간까지 매도하지 않으면 이후 매물이 오히려 잠길 수 있다고 내다봤다.

전문가들은 강남 등 핵심 지역의 가격 조정이 한강벨트와 중상급지로 이어질 가능성은 있지만 급격한 하락 가능성은 제한적이라고 본다. 전월세 수요가 견조한 중저가 지역은 실수요와 임대 수익이 완충 역할을 하면서 완만한 조정에 그칠 수 있다는 분석이다.

/성채리 인턴기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

“증시 머니무브 막아라”… 금융권, 3%대 예·적금 출시

하나·국민·우리, 정기예금 2% 후반 NH농협 ‘NH올원e예금’ 3.05%로

금융권에도 연 3% 대 예·적금이 출시되고 있다. 증시 상승세로 자금이 주식시장으로 이동하는 흐름이 나타나자 은행들이 ‘머니무브’를 막기 위해 예금 금리를 잇따라 올린 영향이다. 은행들이 앞다투어 예금 금리 인상에 나서면서 자금 흐름의 방향이 뒤바뀔 수 있을지 주목된다.

8일 금융권에 따르면 지난달부터 주요 시중은행들이 정기예금 금리를 소폭 인상하는 움직임을 보이고 있다.

하나은행은 ‘하나의 정기예금’ 최고 금리를 기존 2.85%에서 2.90%로 5bp

(1bp=0.01%) 올렸다. 국민은행도 지난달 19일 정기예금 금리를 2.80%에서 2.90%로 10bp 인상했고, 우리은행 역시 지난달 22일 5bp 올려 최고금리를 2.90% 수준으로 맞췄다.

시중은행 가운데서는 NH농협은행이 가장 높은 금리를 제시하고 있다. 농협은행은 대표 정기예금 상품인 ‘NH올원e예금’과 ‘NH왈츠회전예금2’의 1년 만기 최고금리를 최근 3.05%로 인상했다.

예금 금리를 올리는 배경에는 은행 채금리가 인상한 영향이 가장 크다. 금융투자협회에 따르면 은행채 1년물(AA·무보증) 금리는 2월 초 2.980%에서 2월말 2.900%로 떨어졌지만 이달 6

일 기준 2.943%로 올랐다.

또 최근 증시가 단기간 급등한 뒤 조정기에 들어가고, 대외 변수 영향으로 변동성까지 확대되자 고객 선점에 나선 것으로 풀이된다.

실제로 최근 증시로 자금이 이동하는 흐름도 나타나고 있다. 한국은행 경제통계시스템에 따르면 개인 매도 거래량은 지난해 1월 6조87억원에서 올해 1월 7조7902억원으로 1조7815억원 증가했다.

반면 5대 은행의 정기예금 잔액은 올해 2월 말 기준 946조8897억원으로 전월 말(936조8730억원)보다 10조167억원 늘었다. 지난해 11월 말 971조9897억원과 비교하면 여전히 25조1000억원

줄어든 수준이다. 은행들이 증시 조정기에 유입된 대기 자금을 선점해 장기예금으로 묶어두려는 전략이다.

한편 현재 1금융권에서 금리가 가장 높은 예금 상품은 농협은행의 ‘NH올원e예금(연 3.05%)’이다. 뒤이어 전북은행의 ‘JB다이렉트예금통장’과 케이뱅크의 ‘코드K정기예금’이 연 3.01% 금리를 제공한다.

적금상품은 12개월 만기로 설정한 경우 수협은행의 ‘Sh해양플라스틱Zero!적금’이 연 3.65%로 가장 높다. 케이뱅크의 ‘코드K자유적금’은 연 3.40%를, 카카오뱅크의 ‘카카오뱅크 자유적금’은 연 3.15%를 제공한다.

/나유리 기자 yul115@

양종희 KB금융그룹 회장 “女 리더, 성과로 검증 금융, 인생케어 역할”

양종희 KB금융그룹 회장(사진)이 “여성 리더들은 성별이 아닌 능력과 성과로 검증된 존재라는 자부심을 가져야 하고, 금융도 이제 상품 판매를 넘어 한 사람의 인생 전체를 케어하는 역할로 변화하고 있다”고 강조했다.

양 회장은 지난 6일 열린 ‘그룹 신입 여성 부점장 컨퍼런스’를 통해 “AI 시대일수록 중요한 것은 사람 사이의 소통과 공감이며, 이러한 포용적 리더십을 통해 금융의 새로운 가치를 만들어 달라”며 이같이 말했다.

컨퍼런스는 올해 새롭게 선임된 그룹 주요 계열사 여성 부점장을 축하하고, 기업의 지속가능한 성장을 견인할 여성 리더로서의 역할과 방향을 함께 모색하고자 마련됐다. 양종희 회장과 신입 여성 부점장 등 100여 명이 참석했다.

KB금융은 선배 여성 임원들이 신입 부점장들의 질문에 직접 답하며 여성 리더로서의 경험과 조언을 나누는 ‘선배와의 대화’를 시작으로 양 회장이 신입 부점장들과 직접 소통하며 현장의 목소리를 듣는 ‘그룹 CEO와의 대화’ 순으로 행사를 진행했다.



양종희 KB금융그룹 회장(사진)이 “여성 리더들은 성별이 아닌 능력과 성과로 검증된 존재라는 자부심을 가져야 하고, 금융도 이제 상품 판매를 넘어 한 사람의 인생 전체를 케어하는 역할로 변화하고 있다”고 강조했다.

2금융권 대출 감소… 온투업 중심 시장 확대

대출시장 제도권→플랫폼 기반 재편 지난달 46개 온투업 대출잔액 1.7조

정부의 가계대출 강화 기조로 제2금융권 대출 규모가 감소하고 있는 가운데 온라인투자연계금융업(온투업)을 중심으로 대출 시장은 확대되고 있는 것으로 나타났다.

대출 시장이 전통적인 제도권 금융에서 플랫폼 기반으로 재편되는 모습

이다.

8일 금융업계에 따르면 지난달 46개 온투업체의 대출잔액은 1조7401억원으로 집계됐다. 업체 수가 더 많았던 전년 동월(51개사, 1조1328억원) 대비 약 54% 확대됐다.

상품별로는 기타 담보와 부동산 담보 대출이 전체의 가장 큰 비중을 차지했다. 특히 지난달 부동산 담보 대출 잔액은 약 6700억원대로 지난해 1월

(5861억원)보다 14%가량 증가했다.

일명 P2P 금융으로 알려진 온라인투자연계금융은 온라인 플랫폼을 매개로 투자자와 대출자를 직접 연결하는 서비스다. 투자자가 빌려준 자금으로 대출이 이뤄지면, 이에 따라 발생하는 원금과 이자를 받을 권리를 다시 투자자에게 돌려주는 방식으로 대출이 이뤄진다.

중간 신용등급 차입자는 온투업을

통해 비대면 방식으로 중금리 대출 상품을 쉽게 제공받을 수 있다. 동시에 투자자는 다양한 유형의 상품에 쉽게 투자할 수 있으며 상대적으로 높은 수익률을 낼 수 있다.

대출 규모가 감소하고 있는 제2은행권, 특히 저축은행업권과는 대조적인 모습이다. 실제 저축은행의 부동산 담보 대출 총액은 지난해 3월 말 27조7361억원에서 6월 말 26조6366억원, 9월 말 25조7772억원으로 가파른 감소세를 보이고 있다.

/안재선 기자 wotjs4187@

/안상미 기자 smahn1@