

규제로 묶자 공급 말랐다… 서울 20개구 집값 전고점 돌파

m-커버스토리

실수요 불안에 매수세 확산

서울 집값 반년 만에 5.74% 상승 수도권 3.66% 올라 강북까지 확산 전국 전셋값 2.69% 공급 부족 심화 비규제지역·오피스텔로 풍선효과 기준금리 인상에도 단기 영향 제한적

부동산 시장을 안정화시키겠다던 초강력 규제책은 기존 공급 물량마저 증발시켰고, 불안한 심리를 더 자극했다. 수도권 매매는 물론 최근 몇 년간 안정됐던 전·월세 시장까지 공급 절벽에 상승세가 가팔라졌고, 비규제지역과 오피스텔이 부각되는 등 ‘풍선효과’도 막지 못했다. 정부가 대출 규제 등 강도 높은 대책을 내놓고 있지만 시장에서 먹혀 들지 않고 있다.

19일 한국부동산원에 따르면 올해 들어 전국 아파트 매매가격지수는 지난 13일 기준 1.87% 상승했다. 지난해 같은 기간 마이너스(-)에서 상승세로 전환했다. 작년 상반기 -1.12%로 침체됐던 지방 매매 시장도 올해 들어서는 0.18%를 기록 중이다. 서울의 매매가격 상승률은 반년 만에 5.74%에 달했고, 수도권 역시 3.66%로 상승세가 가팔랐다. 서울은 강남 뿐만 아니라 강북권까지 상승세가 확산됐다. 대부분의 자치구가 과거 최고가를 회복하거나 넘어섰다. 수도권도 광역급행철도(GTX) 노선과 반도체 산업벨트 조성 등 기대감이 맞물리면서 경기 남부를 중심으로 상승세가 이어지고 있다.

이재명 정부는 출범 이후 지난해 6·27 대책으로 대출을 조였고, 9·7 대책으로 공



정부의 부동산 규제대책과 금리인상이 시장에 미칠 영향에 관심이 쏠린다. 서울 시내 한 부동산 중개업소에 매물 정보가 붙어 있다. /뉴시스

급 확대 방안을 내놔다. 이어 10·15 대책으로 규제 지역을 광범위하게 지정하고, 올해는 다주택자에 대한 양도세 중과를 재개했지만 집값은 안정될 기미를 보이지 않고 있다.

부동산114 AI 시세 조사에 따르면 서울 25개구 가운데 강북·금천·도봉·중랑·노원 등 5곳을 제외한 20개구에서 2021~2022년 기록한 전고점 가격을 넘어섰다.

특히 올해 들어 전고점을 돌파한 강서·은평·성북·관악·구로 등은 정부의 고강도 대출 규제로 인해 자금 조달이 상대적으로 쉬운 중저가 지역으로 내 집 마련 수요층이 집중된 결과다.

윤지해 부동산114 리서치팀장은 “신축 아파트 분양가 상승과 전·월세 불안, 추가 규제 우려감 등이 복합되며 무주택자들의 마음이 조급해졌다”며 “하저 전고점을 넘어서지 못한 지역도 상대적으로 가격 매력으로 인해 최근의 실수요 유입 현상이 이어질 경우, 하반기 중 서울 25개구 모든 지역이 전고점을 돌파할 것”이라고 예상했다.

서울에서 아파트 매매가격 상승률은 연초 이후 성북구가 9.36%에 달했고, 강서와 구로가 각각 8.26%, 8.06%로 그 뒤를 이었다.

수도권에서는 화성 동탄의 아파트값이 15.29%나 올랐고, 안양 동안(11.05%)과

용인 수지(10.68%), 광명(10.63%) 등도 상승률이 10%를 넘어섰다. 경기 화성 동탄와 기흥, 구리 등 3곳은 투기과열지구 및 조정대상지역, 토지거래허가구역으로 추가 지정됐다. 규제 지역 밖으로 수요가 이동하는 풍선효과도 뚜렷하다. 수도권의 비규제지역과 오피스텔 시장에는 아파트 대출 규제를 피하려는 수요가 유입되고 있다.

전세 시장 역시 심상치 않다. 전국 아파트 전세가격지수는 이미 2.69%나 올랐고, 서울과 수도권의 상승률은 각각 4.22%, 5.72%에 달한다. 입주 물량 감소와 재건축 이주 수요 증가, 월세 선호 확대 등이 겹치면서 전세 물건이 부족해졌다.

전문가들은 규제 강화와 함께 공급 확대를 통한 시장 안정이 필요하다고 지적한다. 공급 부족을 해결하지 못하면 매매 시장은 물론 전세 시장의 불안도 커질 수 있다는 우려다.

다만 앞으로 금리인상이 변수로 작용할

수 있다.

한국은행 금융통화위원회는 지난 16일 기준금리를 연 2.75%로 0.25%포인트(p) 인상했다. 이와 함께 추가 인상 가능성도 열려있다.

양지영 신한프리미어팩스파인더 전문위원은 “이번 금리 인상은 부동산 시장의 방향을 단번에 바꾸는 이벤트라기보다 긴축 사이클의 시작을 확인하는 신호”라며 “이미 기준금리와 주택담보대출 금리가 높은 수준이라는 점에서 한 번의 금리 인상만으로 매물 출회자 급격히 늘 가능성은 제한적이다”라고 분석했다.

양 위원은 “향후 기준금리 추가 인상과 이에 따른 주택담보대출 금리 상승이 이어질 경우에는 레버리지(차입)가 높은 지역을 중심으로 매물이 점진적으로 증가하고 가격 조정 압력이 확대될 가능성이 있다”고 덧붙였다.

/안상미 기자

smahn1@metroseoul.co.kr



metro

고가주택 보유세 강화… 주택 수보다 가액기준 거론

» 1면 ‘공급 과정마다…’서 계속

일단 보유세와 관련해서는 과세가 강화될 가능성이 커졌다.

문운상 한국개발연구원(KDI) 거시 금융정책연구부 연구위원은 “보유세는 상당히 효율적인 세금이라서 보유세를 중심으로 부동산 세제를 운영할 필요가 있다”며 “보유세가 높은 나라들의 주택 가격이 조금 더 안정되고 변동성이 낮

은 경향을 보인다”고 밝혔다.

특히 고가 주택에 대해 부담을 더 지워야 한다는 분위기가 형성됐다.

이재명 대통령은 토론회에 앞서 국무회의를 통해 “초고가인 100억원대 주택을 실거주 1주택이라고 감면을 똑같이 해주는 게 맞느냐는 논란이 있다”고 문제를 제기했다. 생중계 시청자를 대상으로 초고가 주택의 기준을 묻는 즉석 의견조사에서는 30억원을 꼽은 응답이

많았다. 이 대통령이 직접 30억원에 대해서는 “가혹하다”고 표현한 만큼 기준선은 좀 더 높아질 것으로 시장에서는 보고 있다. 과세 기준 역시 주택 수가 아닌 가액으로 하는 방안도 거론됐다.

함영진 우리은행 부동산 리서치팀장은 “주택 수가 아니라 가액인 공시가격 크기에 따라서 중부세를 부과하는 것이 적합하다고 보여진다”고 언급했다.

/안상미 기자

“무주택자·생애최초 대출규제 풀어달라”

정책제안 1638건 중 주택금융 752건 청년·실수요자 중심 완화 요구 집중

이재명 대통령이 오는 23일 주재하는 ‘부동산 정책 국민 대토론회’를 앞두고 정책 제안이 1600건 넘게 들어왔다. 가장 많은 제안이 들어온 분야는 ‘주택금융’이다. 무주택자 실수요자에 대한 대출규제 완화를 주장하는 의견이 가장 많았다.

정부는 출범 초기부터 ‘집값과의 전쟁’을 선포했지만, 서울 아파트 매매·전세가격은 75주 연속 상승세를 이어가고 있다. 이에 이 대통령이 이번 토론회를 통해 매매·전세·월세 가격이 모두 오르는 ‘트리플 강세’ 현상에 대한 해법을 제시하고, 반전의 계기를 모색할 수 있을지 주목된다.

19일 정부가 운영 중인 ‘부동산토론회.kr’ 홈페이지에 따르면 이날 오후 4시 기준 1638건의 정책 제안이 게시판에 올라온 것으로 집계됐다. 구체적으로는 주택금융 분야는 752건, 주택공급(규제)은 492건, 부동산세제 343건 순이었다. 해당 홈페이지는 부동산 토론회 참석이 어려운 국민들이 의견을 제시할 수 있도록 하는 취지로 운영 중이다.

제안이 가장 많은 주택금융 분야에선 특히 무주택자, 생애최초 주택구입자 등 실수요자에 대한 대출 규제를 완화시켜달라는 의견이 다수를 차지했다. 정부의 대



은행권의 주택담보대출 규제 강화로 10억원 이하 중저가 아파트로 수요가 이동하면서 노도강(노원·도봉·강북구) 등 서울 외곽에서는 매수세와 호가가 함께 오르고 있다. /뉴시스

출 총량 관리 속에 최근 은행권이 생애최초 주택구입 대출 규제도 강화하면서, 청년층과 실수요자를 중심으로 규제 완화를 요구하고 있는 것으로 풀이된다.

정부가 대출을 조이는 이유는 간단하다. 한국은 가계부채 비율이 너무 높고, 이럴 경우 인플레이션을 잡기 위한 금리 인상에 휘청이는 사람들이 많아진다는 우려 때문이다. 또 가계부채로 인해 가처분 소득이 낮아지면서 내수가 지속적으로 위축된다는 점도 이유에 속한다.

하지만 청년 실수요자의 대출 규제는 ‘자산 양극화’를 부추긴다는 지적이 나오고 있다. 최근 2030세대의 주택 구입 자금의 상당 부분은 부모나 조부모의 지원에서 나오고 있으니, ‘금수저만 집 사라는 거냐’는 비판은 정부로서는 빼이릴 수밖에

에 없다. 이에 대해 이 대통령이 토론회에서 어떤 입장을 보일지 주목된다.

또 주택공급(규제) 분야에서는 용산구 제업무지구 관련 제안이 눈에 띄었고, 공급을 늘려달라는 제안이 가장 많았다.

부동산 세제 분야에서는 ‘1가구 1주택에 대한 세금을 올리지 말아달라’는 의견이 가장 많았다. 정부는 보유세 인상을 골자로 한 세제개편안을 이번달 발표할 것으로 알려져 있다. 하지만 1주택자 적용 여부, 초고가 주택에 대한 차등 과세 등을 두고 고심 중이다.

초고가 주택 기준에 대해서는 이 대통령도 고심하는 모습이었다. 지난 14일 국무회의에서 이 대통령은 “초고가 주택에 대한 차별적 세금부담에 찬성하면 1번, 반대하면 2번을 입력해달라”며 유튜브 생중계를 통해 즉석 투표를 하기도 했다.

아울러 보유세를 인상하면 거래세나 양도소득세 인하고 필요하다는 의견도 나온다. 이와 관련해 김용범 청와대 정책실장은 이날 KBS 방송에 출연해 보유세를 올리면 양도세는 낮춰야 한다는 지적에 “과세 형평 측면에서 설계를 하는 거지, 보유세를 높이면 양도세를 낮춘다는 것은 하나의 고려 사항이고 감안해야 되겠지만 그렇게 일률적으로 말하기는 어렵다”고 말하기도 했다. /서예 진기자 syj@



metro

‘N잡’ 뛰는 1인가구… 즉흥보다 계획 소비

KB금융, 2026 한국 1인가구 보고서 10명 중 6명 부수입 활동 애플테크 75%

1인 가구는 10명 중 6명이 ‘N잡’으로 생활을 꾸려가는 것으로 나타났다. 이와 함께 혼자 살면 돈을 낭비할 것이란 인식과 달리 1인가구의 소비는 즉흥보다는 계획, 품질보다 가성비, 브랜드보다 자기 취향을 중시했다. 19일 KB금융그룹이 발간한 ‘2026 한국 1인가구 보고서’에 따르면 본업 외 부수입 활동인 ‘N잡’ 활동 참여율은 59.6%로 집계됐다. 지난 2022년 이후 17.6%포인트(p)나 높아졌다.

시작 계기는 ‘자발적인 이유’(79.5%)였고, 주된 동기도 ‘여유·비상자금 마련’(40.4%)으로 절박한 생계보다 미래 대비 성격이 강했다.

부수입 활동은 1개가 72.2%로 가장 많았고, 2개가 21.8%로 그 뒤를 이었다.

가장 많이 참여하는 N잡 활동은 ‘앱테크(앱 출석 체크, 포인트 적립 등)’로 75.1%를 기록했으며, 20대의 경우 비중이 89.0%에 달했다. ‘소셜 크리에이터(블로거 등)’가 11.7%로 그 뒤를 이었으며 ▲편의점·요식업 등 서비스직 종업원(아르바이트) 8.0% ▲배달 라이더 5.5% ▲문서/원고 작성 및 번역 5.4% ▲온오프라인 판매(쇼핑몰, SNS 등) 5.0% 등도 답변으로 나왔다.

N잡 1인가구일수록 삶 전반에서 더능

동적이고 자신감 있는 태도를 보였다.

‘자기개발 활동을 하고 있다’고 답한 비중은 N잡 개수에 따라 0개 62.6%, 1개 78.8%, 2개 이상 89.5%로 가파르게 상승했다. 투자에서도 ‘손실 위험을 감내하거나’ 혹은 ‘적극 수용’하는 ‘적극투자형’과 ‘공격투자형’을 합한 공격적향적 성향은 N잡 0개 23.9%, 1개 32.0%, 2개 이상 35.8%로 N잡 개수와 함께 강해졌다.

1인가구의 소비 성향은 계획성과 실용성, 주관적 취향을 중시하는 흐름이 뚜렷했다.

‘계획적 소비’에 동의하는 응답자 비중은 47.2%로 ‘즉흥적 소비’(24.1%)의 두 배였고, ‘실속·가성비 우선’(55.4%)은 ‘품질·완성도 우선’(16.2%)의 세 배가 넘었다. ‘주관적 취향 우선’(51.1%)은 ‘브랜드·신뢰 우선’(19.0%)의 두 배를 웃돌았다.

세부 기준은 영역에 따라 달라졌다.

큰 돈이 드는 ‘주(주거·가전·인테리어)’에서는 ‘계획적 소비’(58.6%)를 꼽은 응답자 비중이 ‘즉흥적 소비’(12.8%)를 크게 앞서며 격차가 가장 컸다. ‘의의류·패션·뷰티’에서는 ‘실속·가성비 우선’이 54.0%로 가성비 비교가 우세했다.

반면 ‘식(식비·외식·집밥)’과 ‘여가(취미·여행·경험)’에서는 ‘주관적 취향’이 각각 53.5%, 54.1%로 가장 많았다.

/안상미 기자



metro