

대치동·목동 재건축 이주 본격화… 학군지 전월세난 경고등

은마아파트·목동신시가지 재건축
대치동 전·월세 물건 43.2% 급감

자녀 교육에 인근 머무는 성향 강해
근처로 옮기려면 2~3억 추가 부담
공급 부족 겹쳐 임대료 상승 폭 관건

서울 대표 학군지인 대치동과 목동에서 재건축이 추진되면서 주변의 전·월세 가격 상승 우려가 나온다. 자녀의 학교와 학원 때문에 같은 생활권에 남으려는 이주 수요가 많지만 물건이 한정적이어서다. 인근 주택으로 옮기려면 추가 보증금이 필요하고, 외곽으로 나가면 통학·통원 부담 때문에 세입자의 선택지가 많지 않다.

◆**“대치동 주변 전세 가려면 2~3억원 더”**
강남구 대치동 은마아파트는 442가구 규모 재건축 단지로, 2027년 상반기 이주가 목표다. 목동신시가지도 지난해 말까지 14개 단지의 정비구역 지정이 마무리되면서 재건축 절차를 밟고 있다. 기존 2만6629가구가 4만7000여가구로 탈바꿈할 전망이다. 기존 주택이 철거된 뒤 새 아파트가 들어설 때까지 다른 거처를 마련해야 한다.

하지만 전·월세 물건은 이미 바닥을 보이고 있다. 15일 부동산 빅데이터 플랫폼 아실 집계에 따르면 서울 아파트 전·월세 물건은 3만6661건(전세 2만13건·월세 1만6648건)으로, 1년 전(4만2614건)보다



서울 강남구 대치동 은마아파트에 재건축 사업시행계획 인가 완료 축하 현수막이 걸려 있다.

/성채리 기자

14.0% 감소했다. 은마아파트가 있는 대치동은 같은 기간 1096건에서 622건으로 43.2%나 급감했다.

학군 때문에 들어온 세입자는 이주할 지역을 넓히기가 더 어렵다. 보증금과 면적뿐 아니라 자녀 학교와 학원까지 이동거리도 따져야 한다.

은마아파트 인근 A공인중개사사무소 대표는 “자녀 교육을 마친 경우 먼 지역으로 이동하기도 하지만 자녀 교육을 계속해야 하는 가구는 대치동을 쉽게 떠나지 못한다”고 말했다.

교육환경을 유지하려면 주거조건을 조정해야 할 수도 있다. 기존 예산으로 갈 수 있는 작은 아파트나 비아파트를 알아보는 방식이다.

대치동의 B공인중개업소 관계자는 “현 재 은마 전세는 대체로 7억~8억원 수준인데, 이 금액으로 갈 수 있는 주변 아파트 전세는 없다”며 “대치2·4동 빌라를 알아보자 2억~3억원을 더 마련해 근처 미도나 쌍용1·2차, 나홀로 아파트 등으로 옮기는 분위기”라고 했다.

그는 “학군을 고려해 12월부터 이듬해 2월 사이 계약한 집들이 많다”며 “내년 상반기 은마아파트 이주가 시작되기 전에 계약이 만료되는 가구들이 한 차례 움직일 것”으로 내다봤다.

문제는 기존 생활권에 남으려는 이주 가구들이 한정된 매물을 놓고 경쟁하면서 인근 전·월세 가격을 밀어 올린다는 점이다. 은마를 떠나는 세입자뿐 아니라 주변

에서 새로 집을 구하는 임차인에게도 부담이 번진다.

◆**목동, 아직은 여유… 학교·학원이 관건**
목동에서는 아직 이주를 본격적으로 고민할 단계는 아니라는 반응이다. 목동역 인근 C공인중개업소 관계자는 “시공사 선정 등 재건축 사업이 더 진행돼야 거주자들도 이주 시기를 가늠하기 시작할 것”이라고 전했다.

다만 이주가 시작되면 자녀 교육에 따라 이동 범위가 달라질 것으로 봤다. 자녀 교육이 필요하지 않은 가구는 광명이나 김포 등 경기 지역으로 옮길 수 있다는 설명이다.

공부할 자녀가 있는 경우 인근 지역에 살면서 목동 학원가를 이용하는 방법도

있지만 통원 시간과 라이딩(아이를 학원에 데려다주거나 데려오는 일)부담을 감수해야 한다. C공인중개업소 관계자는 “신축이 들어선 문래동이 대체지로 언급되기도 하지만 학원을 오가는 교통이 그렇게 편하지는 않다”며 “학교와 학원에 따라 선택이 달라질 것”이라고 설명했다.

학군을 찾아 새로 들어오는 수요는 과거보다 줄었다는 현장 반응도 있다. 목동의 또 다른 공인중개업소 관계자는 “예전에는 이맘때 집을 보지도 않고 계약하는 경우가 있었는데 지금은 손님이 없다”며 “전·월세 매물도 적지만, 살던 집의 전세가 빠져야 다음 집을 구할 수 있어 이동 자체가 잘 이뤄지지 않는다”고 했다.

학군지 재건축은 임대료 상승 우려와 맞물려서 자녀 교육환경을 유지하기 위해 추가 주거비를 얼마나 감당할 수 있는냐의 문제로 이어지는 모습이다.

서광재 한양사이버대 부동산학과 교수는 “재건축 이주 수요를 흡수하려면 신규 아파트나 비아파트 공급이 충분해야 하는데 현재는 그렇지 못하다”며 “전·월세 가격이 오르는 건 기정사실로 보이며, 관건은 상승 폭”이라고 했다. 이어 “학군지는 기존 동네에 머무르려는 성향이 강한 만큼 이주 수요가 물리면 임대료 상승 폭이 더 커질 가능성이 있다”고 덧붙혔다.

/성채리 기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

>> 1면 “실적=연임” 공식…’서 계속

우리·농협 연임 여부 실적 개선세에 달려

◆ 정상혁·이호성 행장은?

2023년 2월에 취임한 정상혁 신한은행장은 2022년 3조450억원이었던 신한은행의 순이익을 2025년 3조7748억원으로 24% 성장시켰다. 관건은 재임기간이다. 정 행장이 다시 연임될 경우 세 번째 임기다. 신한은행에서 행장이 세 번째 임기를 이어간 전례가 없다는 점이 부담이다.

이호성 하나은행장도 실적만 놓고보면 연임 가능성이 높다. 하나은행은 지난해 3조7485억원의 순이익을 달성하며 역대최대를 기록했다. 올해 상반기에도 2조1211억원을 거둬 안정적인 이익 체력을 유지하고 있다. 변수는 내부통제다. 금융감독원은 지난해 하나은행 종합검사 결과 금융사고 예방 체계와 해외점포 준법감시 등 경영 전반에 걸쳐 63건의 경영유의·개선사항을 통보했다. 향후 인선 과정에서 도 관련 리스크 관리 성과가 주요 평가 요소로 작용할 수 있다.

◆ 정진완·강태영, 실적 반등이 관건

실적 개선이 우선 과제로 꼽히는 은행장도 있다. 정진완 우리은행장과 강태영 NH농협은행장이다.

정 은행장은 취임 이후 순이익이 2025년 상반기 1조5580억원에서 2026년 상반기 1조3650억원으로 11.9% 감소했다. 정 행장은 기업금융 확대와 내부통제 강화에 공을 들이고 있지만, 다른 시중은행과의 순이익 격차는 여전히 과제로 남아 있다.

NH농협은행의 강 행장도 마찬가지다. 농협은행의 올해 상반기 순이익은 1조1629억원으로 지난해 같은 기간 1조1879억원보다 250억원(2.1%) 감소했다.



/박경수 기자 gws0325@

metro

/나유리 기자 yul115@



임이자 국민의힘 정책위 의장(왼쪽 세번째)이 15일 오전 서울 여의도 국회 의원관에서 열린 더불어민주당-국민의힘 정책위, 민생정책 연석회의에서 발언하고 있다. 왼쪽부터 김미애 국민의힘 정책위 부의장, 민병덕 민주당 정책위 수석부의장, 임 국민의힘 정책위 의장, 권 민주당 정책위 의장, 박수영 국민의힘 정책위 부의장, 허영 민주당 정책위 수석부의장.

/뉴시스

여야 정책위의장, 정기국회서 민생법안 32개 처리 합의

응급의료법·외투촉진법 등 속도
쟁점 현안 논의 1대1 채널 제안
재건축 용적률 등 협의체서 조정

더불어민주당과 국민의힘이 15일 응급의료법, 외국인투자촉진법, 고령자 돌봄주택 특별법안 등 민생법안 32개를 이번 정기국회에서 처리하기로 합의했다. 이번 연석회의에서 추진 민생법안은 국회 상임위원회에서 여야 논의를 거쳐 입법 수순을 밟을 것으로 보인다.

권철승 민주당 정책위의장과 임이자 국민의힘 정책위의장은 이날 오전 서울 여의도 국회에서 열린 민생정책 연석회의에서 여야 간 이견이 크지 않은 법안부터 신속히 처리하자는 데 뜻을 모았다.

권 정책위의장은 지난 1일 첫 회의 이후 진행한 실무 협의 내용을 소개했다. 그는 “각 당의 주요 공약과 법안들을 정리했고 많은 민생 과제에서 큰 이견이 없음을 확인했다”며 “민생을 바라보는 마음은 여야가 크게 다르지 않았다”고 말했다.

이어 “응급의료법, 외국인투자촉진법, 고령자 돌봄주택 특별법안 등 여야가 공동 발의하고 함께 추진할 민생법안 32개를 추렸다”며 “양당 지도부와 각 상임위원회도 여야 민생정책 연석회의의 정신을 존중해 민생법안의 통과를 조속히 이뤄내길 희망한다”고 덧붙였다.

권 정책위의장이 언급한 응급의료법 개정안은 119구급상황관리센터에 아송 병원을 지정할 권한을 부여해 응급환자가 수용 가능한 병원을 찾아다녀야 하는 이른바 ‘응급실 뺑뺑이’를 방지하는 내용을 골자로 한다.

권 정책위의장은 외국인투자촉진법은 외국인 투자 제도를 명확히 하기 위한 것이며, 고령자 돌봄주택 특별법안은 고령자에 특화된 돌봄주택을 조성하는 내용을 담고 있다고 설명했다.

임 정책위의장도 “이제는 하나씩 구체적인 성과를 국민께 보여드려야 할 때”라며 “양당이 지난 선거에서 공통으로 약속한 공약 중 이견이 크지 않은 사안부터 신

속하게 추려 이번 정기국회에서 입법 평가로 이어질 수 있도록 속도를 내겠다”고 약속했다.

국민의힘은 여야 간 입장 차이가 있는 사안을 논의하기 위해 양당 정책위원회 부의장 간 ‘1대1 전담 소통 채널’을 만들자고도 제안했다. 임 정책위의장은 공통 공약을 넘어 여야의 입장이 엇갈리는 주요 현안도 협의해야 한다고 강조했다. 논의 대상으로는 ▲부동산 정책 ▲세제 개편 ▲경찰 개혁 ▲연금 개혁 ▲노란봉투법(개정 노동조합법) 보완 입법 등을 제시했다.

이를 위해 주요 현안별로 양당 정책위 부의장을 한 명씩 책임자로 지정해 상시 협의하자고 제안했다. 그는 “현안별 책임자를 명확히 정하고 책임자끼리 수시로 만나 쟁점을 하나씩 좁혀가는 방식이 보다 실질적인 성과를 만들어낼 수 있다”며 “여야가 생각이 같은 법안만 처리하는 데 그치지 않고 생각이 다른 문제까지 해결해 나갈 때 국민께서도 이번 민생정책 연

석회의의 진정성을 평가해 주실 것”이라고 강조했다.

임 정책위의장은 회의를 마친 후 기자들과 만나 민간 재건축 용적률 상향을 담은 도시정비법 개정안 등 여야 간 이견이 남은 법안은 공동 추진하기로 한 32개 법안에 포함되지 않았다고 설명했다.

임 정책위의장은 “(재건축 용적률에 대해) 민주당은 1.2배까지는 양해하는 것 같다. 국민의힘은 1.3배를 주장하고 있다. 이런 부분을 가지고 1대1 부의장들 간의 책임 협의체를 구성하자고 한 것”이라고 부연했다.

권 정책위의장은 ‘1대1 책임 협의체’ 구성과 관련해 이날 현장에서 제안을 받은 만큼 담당 부의장과 논의 의제, 해당 상임위원회 간사로의 논의 확대 여부 등 운영 방식을 놓고 의견을 조율했다고 설명했다. 그러면서 “다만 시간이크고 오래 걸리는 않을 것”이라고 말했다.