

상가 비는데 원룸 구하기는 별따기… 엇갈린 대학가 풍경

현장르포

신촌·이대 1층 상권 공실률 12.4%
유학생·직장인 등 거주 수요 늘어
이화여대 인근 월 주거비 87만원

대학가 인근에서 방을 구하려는 사람들은 줄을 서지만, 바로 옆 상가에는 '임대' 안내문이 잇달아 눈에 띈다. 신촌·이대 대학가는 늘어난 주거 수요와 좁혀질 회복되지 않는 상권이 한 공간에서 엇갈리고 있었다.

연고전을 앞둔 29일 서울 서대문구 연세로. 푸른 현수막이 건물 사이를 가로지르고 있었다. 그 아래 상가 풍경은 사뭇 달랐다. 연세로를 따라 걷자 1층 통유리를 절반 가까이 가린 노란색 '임대' 안내판이 눈에 들어왔다. 지하철 2호선 신촌역 출구 맞은편에는 건물 꼭 만한 '신촌부지 매매' 현수막이 걸려 있었다.

불이 꺼진 점포와 잠긴 유리문도 나타났다. 연세로 한편의 대형 점포는 유리문이 굵은 쇠사슬로 잠겨 있었다.



연고전(고려대학교·연세대학교·친선경기대회)을 앞둔 29일 서울 서대문구 연세로에 응원 현수막이 걸려 있다. /성채리 기자

올해 2분기 신촌·이대 상권의 일반상가 공실률은 12.1%로 서울 평균(9.4%)을 웃돌았다. 특히 눈에 가장 잘 띄는 1층 공실률은 12.4%로 서울 평균(4.8%)의 두 배를 넘었다.

그렇지만 주거시장은 다른 모습이다. 학생들이 살 방은 귀해지고 월세 부담은 커지고 있다. 부동산 정보 플랫폼 다방에 따르면 지난 7월 서울 주요 10개 대학 인

근 전용면적 33㎡ 이하 원룸의 월세와 관리비는 보증금 1000만원 기준 평균 70만 9000원으로 지난해 같은 달보다 8% 올랐다. 이화여대 인근은 월 주거비가 87만원으로 조사 대상 중 가장 높았다. 연세대 인근 원룸의 평균 월세도 67만 8000원으로 1년 전보다 10.4% 상승했다.

외국인 유학생과 직장인까지 대학가 주택을 찾으면서 제한된 원룸과 오피스텔을

두고 여러 수요층이 겹치고 있다는 게 현장의 설명이다.

먼저 국내 대학을 찾는 외국인 학생이 빠르게 늘고 있다. 교육부의 '2026년 교육기본통계'에 따르면 국내 고등교육기관의 외국인 학생은 30만 7464명으로 2023년 18만 1842명보다 69.1% 증가했다.

해외에서는 서울의 상대적으로 낮은 주거비가 유학생을 끌어들이는 요인 중 하나로 평가된다.

파이낸셜타임스(FT)는 파리 등 기존 유학도시의 임대료가 크게 오르면서 서울이 상대적으로 저렴한 대안으로 떠올랐다고 보도했다. 파리 스튜디오의 중위 임대료가 월 200만원을 웃도는 데 비해 서울 원룸 월세는 90만원 안팎으로 조사됐다.

부동산중개업소에서 외국인 유학생의 방문이 늘었다고 전했다. 단기간 머무는 교환학생뿐 아니라 어학당을 다니며 장기간 체류하는 유학생도 많다는 설명이다.

직장인 수요도 대학가 주거시장을 떠날치고 있다. 광화문과 종로, 여의도 등 업무지구로 이동하기 편한 데다 생활 인프라도 잘 갖춰져 있어서다.

A공인중개업소 관계자는 "광화문이나 종로, 여의도로 출퇴근하는 직장인이 많고 세브란스병원에서 일하는 사람들도 방을 찾는다"고 설명했다.

B공인중개업소 관계자도 "학생이나 직장인이 이쪽으로 들어오고 싶어 한다"며 "학교가 여러 곳 있고 직장인 수요까지 있어 방이 나오면 금방 계약되는, 소위 '줄서는 동네'라고 말했다. 그는 "세입자들이 주로 문의하는 월세는 100만원 안팎"이라며 "취업한 뒤 대출을 받아 월세에서 전세로 옮기려는 청년이 많다"고 전했다.

서울대입구역 인근 대학가도 비슷한 모습이다. 2020년 입학 때부터 서울대입구역 원룸에 거주한 직장인 유채원씨는 취업 후에도 같은 곳에 살고 있다. 유씨는 "직장까지 20분 정도면 갈 수 있고 업무 특성상 여러 곳으로 출근할 때가 많은데 서울대입구 만큼 교통이 편한 곳을 찾기 어렵다"며 "주변에도 서울대입구나 낙성대에 살다가 취업한 뒤 그대로 거주하는 사람이 많다"고 말했다.

/성채리 기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

‘고분양가 논란’ 서울 외곽단지, 몸값 급등

일부 미분양 단지도 이제는 ‘푼귀’
서울원아이파크, 올해 4억 이상 상승
고척 푸르지오 힐스테이트 호가 15억

서울 집값이 외곽을 중심으로 상승세가 가팔라지면서 고분양가 논란을 빚었던 분양단지에 수억원의 프리미엄이 붙었다. 일부 단지는 미분양으로 수차례 무순위 청약까지 갔지만 이제는 '자카베'를 내고도 매물이 없어 못 사는 상황이다.

29일 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 노원구 월계동 '서울원아이파크'는 국민평형인 전용 84㎡의 분양권이 18억 6245억원에 거래되며 18억원을 넘어섰다. 지난해 말까지만 해도 14억원 안팎에서 거래되던 것이 올해 들어서만 4억원 넘게 올랐다.

월계동 광운대역세권 개발사업을 통해 공급된 서울원아이파크는 공동주택 1856가구, 공공임대 408가구, 레지던스 768실 등 총 3032가구 규모다. 당시 분양가는 평형 최고가 기준 14억원으로 당시 노원구



서울 남산에서 바라본 아파트 전경. /뉴스시

역대 최고가였다. 대형 평형의 분양가는 최고 30억원을 웃돌면서 서울원아이파크는 임의공급 공공가 5차까지 나왔다.

구로구 고척동 '고척 푸르지오 힐스테이트'는 지난 7월 전용 59㎡의 분양권이 12억원에 거래되며 신고가를 기록했다. 프리미엄은 2억 3000억원으로 알려졌다.

고척 4구역을 재개발한 고척 푸르지오 힐스테이트는 전용 39~114㎡, 총 983세대 규모다. 작년 5월 분양 이후 전매제한 기간 1년이 지나면서 분양권 거래가 시작됐다. 분양가는 평형별 최고가 기준으로 전

용 59㎡와 84㎡가 각각 10억 240만원, 12억 4060만원이었다. 당시만 해도 주변 시세보다 높은 분양가로 부담스럽다는 시각이 지배적이었고, 39세대는 무순위 청약을 진행하기도 했다.

고척동 한 공인중개업소 관계자는 "해당 매물은 올라온 지 하루 만에 거래가 됐다"며 "현재는 같은 평형이 15억원 안팎에 매물로 나와 있다"고 전했다. 고척 푸르지오 힐스테이트 입주자는 2028년 8월 예정이다.

지난해 말 입주한 동대문구 이문동 이문아이파크자이의 경우 전용 84㎡의 입주권이 지난달 20억 6000만원에 실거래를 신고하며 20억원을 돌파했다. 2023년 분양가는 평형 최고가 기준 14억원대로 올해 초 17억원대, 4월 18억원대에 거래된 바 있다.

성북구 장위뉴타운을 보면 최근 몇 년간 분양가 급등세를 실감할 수 있다. 장위뉴타운은 장위동 일대 약 2만 3000가구 규모의 재개발 지구로 현재 1·2·4·5·6·7·10구역이 이미 분양을 마친 상태다.

/안상미 기자 smahn1@

중곡동 노후주거지 2200가구로 탈바꿈

서울시 도계위 정비계획안 통과

서울 광진구 중곡동 노후 저층주거지가 최고 35층, 2200가구 규모의 주거단지로 탈바꿈한다. 준공 49년 된 용산구 이촌동 반도아파트는 최고 58층으로, 강남구 일원동 한솔아파트는 960가구 규모로 재건축된다.

서울시는 지난 28일 제11차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과 위원회를 열고 중곡1동 A구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정안을 수정가결했다고 29일 밝혔다. 일원동 한솔아파트 재건축 정비계획은 수정가결됐으며 이촌동 반도아파트 재건축 정비계획은 조건부 가결됐다.

가장 규모가 큰 곳은 광진구 중곡1동 254-15 일대다. 이곳은 제2종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 용도지역

을 상향하고 사업성 보장계수 1.53과 공공기여 등을 적용해 정비계획 용적률 299.54%, 최고 35층으로 개발한다. 총 2200가구 가운데 임대주택은 424가구다.

중곡1동 A구역은 중랑천과 용마산·아차산에 인접하고 지하철 7호선 군자역과 중곡역 반경 1km 안에 위치한다. 하지만 1974년 토지구획정리사업 이후 노후 저층주택이 밀집하고 이면도로가 협소해 주거환경 개선 요구가 이어져 왔다. 지난해 2월 신속통합기획 후보지로 선정된 뒤 주민 의견 수렴 등을 거쳐 올해 3월 신속통합기획이 확정됐다.

정비계획에는 중랑천과 용마산·아차산 사이 단절된 녹지를 연결하는 어린이공원 6724㎡를 조성하는 내용도 담겼다. 중랑천에서 아차산 방향으로 폭 20m의 통행축을 확보하고 중랑천변에는 수변 조망형 주동을 배치한다.

/이현진 기자 lhj@

고속도로 15분내 재진입시 기본요금 감면

국토부, 내달부터 시행

고속도로 출구를 잘못 나가도 15분 안에 같은 요금소로 다시 들어오면 기본요금을 감면받을 수 있게 된다.

국토교통부는 이 같은 '고속도로 착오 진출 요금 감면'을 다음 달 1일부터 시행한다고 29일 밝혔다. 그동안 운전자가 출

구를 착각해 나갔다가 곧바로 재진입해도 통행료에 포함된 기본요금을 다시 내야 했다.

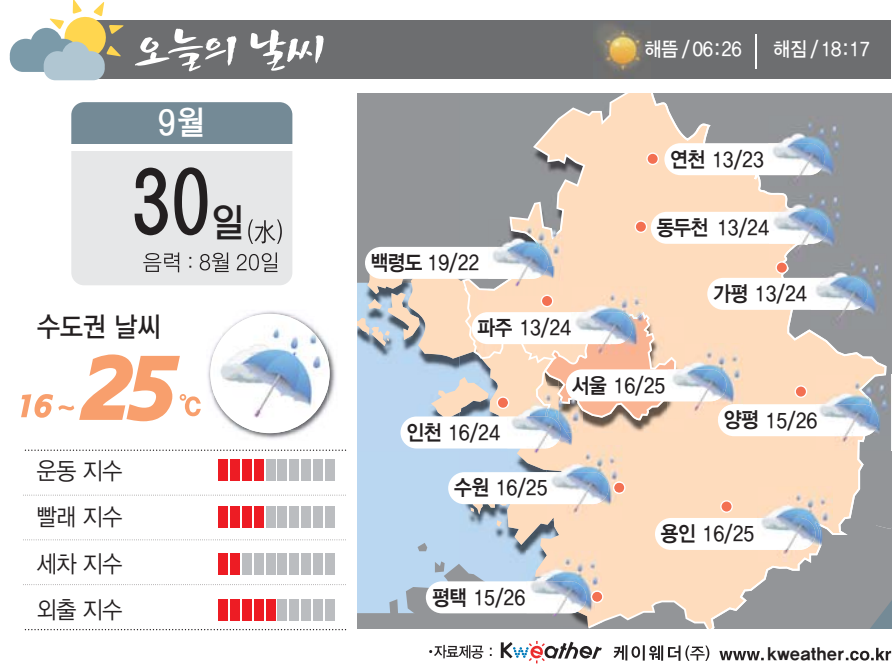
감면 대상은 한국도로공사가 관리하는 재정고속도로의 폐쇄식 요금소에서 나간 뒤 15분 이내에 동일한 요금소로 재진입한 차량이다. 하이패스와 같은 전자결제 수단을 이용해야 하며, 차량당 연 3회로

한정한다. 민자고속도로 요금소에서는 감면받을 수 없다. 재진입 후 재정고속도로 요금소로 나가면 통행료에서 기본요금이 즉시 차감되며 하이패스 단말기에서는 따로 감면 안내 음성이 나오지 않는다.

국토부는 지난해 이용 기록을 기준으로 연간 약 750만 건, 총 68억원의 통행료가 감면될 것으로 기대했다.

국토부는 지난 7월부터 다자녀가구를 대상으로 주말·공휴일 통행료 할인도 진행 중이다.

/성채리 기자



▲'빅쇼트' 버리 "AI 거품 더 빨리 터진다"…풋음선 베팅 확대
▲이란의 호르무즈 봉쇄력 약화…중동 원유 수출 80% 회복 /사진 뉴스시

▲日전통국 '노'로 연출된 위안부 피해자 배봉기 할머니 사연…日서 상연
▲중국, 스카버리 암초에 고고도 정찰드론 WZ-7 첫 배치

▲헤그세스, 美 중간선거 외국 개입 차단 지시…AI·사이버 역량 동원
▲트럼프 "내가 투표용지에 있다고 생각하라"…공화당 텃밭서 이번주 유세