

서울 아파트값 86주째 상승… 강남 꺾여도 외곽이 떠받친다

종전 최장기보다 상승폭 2배 이상
전셋값 오르며 매매시장도 자극
공급 부족·유동성이 상승세 뒷받침

규제로 매물 줄어 가격 조정도 제한
당분간 전세·외곽 흐름이 핵심 변수

서울 아파트값이 86주 연속 오르며 역대 최장 상승 기록을 새로 썼다. 종전 최장 상승기보다 집값이 오른 폭도 두 배 이상 크다. 강남3구에 이어 용산구까지 하락세로 돌아섰지만 외곽 지역이 상승세를 주도하는 모습이다.

1일 한국부동산원이 발표한 9월 넷째 주(9월28일 기준) 주간 아파트가격 동향에 따르면 서울 아파트 매매가격은 전주보다 0.09% 상승했다. 전주 0.13%보다 상승폭은 0.04%포인트(p) 줄었지만 지난해 2월 첫째 주 이후 86주 연속 오름세를 이어갔다.

이에 따라 서울 아파트값은 종전 역대 최장 상승 기록을 넘어섰다. 이전 기록은 2020년 6월 둘째 주부터 2022년 1월 셋째 주까지 85주 연속 상승이다. 지난주 85주로 종전 기록과 동률을 이룬 데 이어 이번 주까지 상승하면서 기록을 경신했다.

상승 속도도 전보다 가파르다. 지난해 2월 첫째 주부터 86주간 서울 아파트값의 누적 상승률은 약 17.6%다. 종전 최장 상승기 85주의 7.71%보다 약 2.3배 높다.

다만 상승 탄력은 점차 약해지는 모양



서울 강북구 일대 아파트단지 모습.

/뉴시스

새다. 서울 아파트값 주간 상승률은 8월 넷째 주 0.29%를 기록한 이후 꾸준히 낮아지다 9월 넷째 주에 0.09%까지 떨어졌다.

한국부동산원은 “수요가 꾸준한 대단지와 역세권, 중소형 아파트를 중심으로 상승 거래가 체결됐지만 일부 지역에서는 가격을 낮춘 거래가 나타났다”고 설명했다.

강남3구는 약세를 이어가고 있다. 강남구와 송파구는 하락폭을 키우며 각각 -0.56%, -0.19%로 나타났다. 서초구는 -0.37%에서 -0.33%로 낙폭이 다소 줄었지

만 반포·잠원동을 중심으로 하락했다.

용산구 매매가격은 이번 주 0.01% 낮아졌다. 9월 첫째 주 0.10%에서 둘째 주 0.07%, 셋째 주 0.02%로 상승폭이 작아지더니 하락으로 돌아섰다.

서울 외곽과 중저가 지역은 여전히 높은 상승률을 보였다. 특히 서대문구가 0.41% 올라 서울에서 가장 높은 상승률을 기록했다. 동대문구와 성북구가 각각 0.36%, 노원구가 0.34%, 강북구는 0.31% 올랐다.

다만 서울 대부분 지역에서 상승폭이 줄거나 하락세가 이어져 전체 상승률을

끌어 내렸다.

전문가들은 서울 집값이 장기간 오르는 배경으로 공급 부족과 유동성, 거래를 제약하는 각종 규제를 꼽고 있다.

서진형 광운대 부동산법학과 교수는 “최장기간 집값이 오른 원인에 대해 ‘첫 번째는 공급 부족이고, 두 번째는 유동성 증가에 따른 인플레이션 우려’라며 ‘단순히 부동산 가격만 오르는 것이 아니라 시중에 돈이 많이 풀리면서 화폐가치가 떨어지는 측면도 함께 봐야 한다’고 말했다.

임대차시장에서 불안이 계속되는 점도 문제다. 이번 주 서울 아파트 전셋값은 0.16% 올랐다. 올 들어 9월 셋째 주까지 서울 아파트 전셋값 누적 상승률은 8.00%다. 2011년 이후 가장 높은 수준이다.

전셋값이 오르면 세입자가 전세로 계속 사는 데 드는 비용과 주택을 사는 비용이 비슷해진다. 실수요자가 대출을 일으켜 집을 사는 쪽으로 이동할 경우 가격 부담이 낮은 외곽·중저가 지역의 매매가격을 밀어 올릴 수 있다.

서 교수는 “임대차보호법과 실거주 의무, 토지거래허가구역 확대, 다주택자 규제 등이 임대차시장에서 전세 물량 공급을 제한하고 있다”고도 지적했다. 거래 규제로 시장에 나오는 매물이 줄어서 가격 조정이 어렵다는 분석이다.

문재인 정부 당시 최장 상승기에는 은행을 시작으로 도농·강북·성북·노원 등 외곽 지역이 먼저 하락한 뒤 서울 전체 상승세가 꺾였다. 그러나 지금은 강남권 고가

아파트가 먼저 약세를 보이는 가운데 외곽 지역이 서울 평균을 웃돌며 전체 상승률을 떠받치고 있다.

함영진 우리은행 부동산리서치팀장은 “과거 최장 상승기와 현재 시장은 상승 배경과 범위가 다르다”며 “종전 최장 상승기와 달리 지금은 금리 수준이 높은 가운데 주택 공급 부족이 임대차시장 불안으로 이어지고 있다는 차이가 있다”고 설명했다.

이어서 “외곽 지역도 상승폭은 점차 둔화할 수 있지만 전세시장 불안을 고려하면 가격이 하락하는 수준까지 기대하기는 어렵다”며 “강남과 강북의 양극화가 이어지는 가운데 서울 전체적으로는 상승폭이 숨을 고르는 패턴이 나타날 가능성이 있다”고 전망했다.

정부는 수요 규제와 함께 공급 확대에 무게를 두고 있다. 이재명 대통령은 지난 달 29일 홍지선 국토교통부 장관에게 신속한 주택 공급을 주문하며 공급 부지 확보와 공급 속도를 강조했다.

다만 공급대책이 실제 물량을 늘리기가 지는 시간이 오래 걸릴 수밖에 없다. 당분간은 전세가격과 외곽 지역의 상승세, 유동성이 서울 집값 흐름을 가를 변수로 꼽힌다.

서 교수는 향후 시장에 대해 “정부가 앞으로 긴축 재정을 어느 정도 가져갈지도 중요한 변수가 될 것”이라고 전망했다.

/성채리 기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

한미, 텍사스 223억弗 발전소 첫 투자

» 1면 ‘대미투자 프로젝트…’서 계속

알래스카 LNG, 상업성 전제로 검토

아울러 웨스팅하우스(WEC)의 AP 1000 건설에도 한국 시공·기자재 기업이 우선 참여하며, 한국 기업의 WEC 소수 지분 인수 및 SA 개정도 추진된다.

김정관 산업통상부 장관은 한미 원전 협력과 관련해 “1978년 고리 원전이 웨스팅하우스 기술로 지어진 지 약 50년 만에 한국 기업이 파트너로서 미국 본토에 원전을 짓게 되는 쾌거”라며 “원전 프레임워크를 통해 글로벌 원전 시장 점유율을 더욱 확대해 나갈 것”이라고 강조했다.

◆ 텍사스 엔시날 1호 착공… 알래스카 LNG ‘정치적 발표’엔 이의 제기

한·미 전략투자 1호 프로젝트는 텍사스 주 라살 카운티 엔시날(Encinal) 지역의 ‘프로젝트 스타(Project Star)’다. 총사업비 223억 달러, 6472MW(71분 5GW, 예비 전력 1.5GW) 규모의 가스복합화력 발전소를 건설해 AI 데이터센터에 전력을 공급한다. 글로벌 개발사 릴레이티드(Relayed)와 발전운영사 넥스트에라(NextEra)가 주도하며, 2029년 1단계 상업운전을 시작해 2032년 전체 가동이 목표다. 양국은 기자재, 설계·시공, 장기 운영·정비를 포함한 프로젝트 전 과정에 걸쳐 한국 기업의 참여를 확대하기로 했다.

이와 함께 양국은 알래스카 북부 천연가스를 남부로 운송하는 파이프라인 및 수출 터미널을 건설하는 ‘프로젝트 노스(Project North, 알래스카 LNG)’에 대한 검토에도 착수하기로 했다. 미 측은 사업

추진 시 한국산 철강 등 기자재 관세 인화와 장기 구매계약(offtake) 우선 접근권을 제공하기로 했다.

이날 트럼프 대통령의 알래스카 LNG 투자에 대한 확정적 발언에 대해서도 러트니측에 즉각 이의를 제기했고 ‘한국측 우려 이해한다’는 답변을 들었다고 한다. 김 장관은 “알래스카 프로젝트의 핵심 기준은 단 하나, ‘상업적 합리성’”이라며 “그게 안되면 프로젝트는 추진하지 않기로 합의한 것”이라고 밝혔다.

미 상무부도 이날 설명자료(팩트시트)에서 “미국과 한국은 전략적 투자양해각서(MOU)에 따른 상업적 합리성과 적용 가능한 모든 국내법상 요건을 충족하는 것을 전제로 알래스카 LNG사업에 대한 작업에 착수하기로 합의했다”고 밝혔다.

◆ ‘국익과 상업적 합리성이 최우선’… 5:5 수익배분 등 안전장치 마련

정부는 이번 투자가 막대한 국부 유출로 이어지지 않도록 다중 안전장치를 마련했다고 밝혔다. 일본 방식과 달리 전체 프로젝트를 우산형 투자목적회사(I-SPV)로 묶어 리스크를 분산(Risk-pooling)하고, 한국이 원리금을 완수할 때까지 수익 배분 비율을 5대 5로 유지하도록 했다. 연간 200억 달러, 총 2000억 달러의 송금 한도도 법적 계약에 명시했다.

한편, 미 측 행정절차 지연으로 대기 중인 마스가(MASGA) 펀드 등 1500억 달러 규모의 조선 및 선박금융 협력에 대해서도 구체적인 범위에 합의했다. 미 측 규제 완화를 전제로 국내 조선소에서 건조되는 미국상선 및 군함 등 선박 사업에 1500억 달러 한도가 직접 활용된다. /세종=한용수 기자 hys@

신용대출 1.3조 빠지며 가계대출 감소 전환

기준금리 인상에 대출금리 상승
마통 금리도 추가 오름세 전망
고신용자도 대출 문턱 높아져
은행권, 연말까지 관리 강화 예상

5대 시중은행의 가계대출 잔액이 6개월 만에 감소세로 돌아섰다. 한국은행이 기준금리를 인상하며 대출금리가 오르고, 은행권이 가계대출 관리를 강화한 영향으로 풀이된다.

5대 시중은행이 연간 가계대출 증가목표치를 맞춰야 하는 만큼 다음 달에도 대출 문턱은 높은 수준을 유지할 전망이다.

1일 금융권에 따르면 KB국민 신한 하나 우리 NH농협 등 5대 시중은행의 가계대출 잔액은 780조8840억원으로 집계됐다. 지난달 말(782조1192억원)보다 1조2352억원 감소했다.

이번 가계대출 감소세는 신용대출이 주도했다. 신용대출 잔액은 8월말 109조5718억원에서 지난달 말 108조2303억원으로 1조3415억원 줄었다. 전체 가계대출 감소액의 대부분이 신용대출에서 발생한 셈이다. 같은 기간 주택담보대출 잔액은 621조2730억원에서 621조3982억원으로 1252억원 증가했다.

금융권에서는 금리가 상승하면서 신용대출 금리까지 오르자 수요층이 감소했다고 분석한다.

은행연합회에 따르면 지난 7월 신규 취급액 기준 마이너스통장 평균금리는 연 5.01%로 지난 1월 4.76%보다 0.25%포인트(p) 올랐다.



5대 시중은행의 가계대출 잔액이 6개월 만에 감소세로 돌아섰다.

/Chat GPT 이미지

초고신용자로 평가되는 신용점수 951~1000점 차주의 평균금리도 1월 연 4.68%에서 7월 연 4.95%로 0.27%p 상승했다.

은행들이 가산금리를 낮췄지만 지표금리인 금융채 금리가 더 큰 폭으로 오르면서 마이너스통장 금리도 상승한 것이다. 은행연합회 소비자포털과 금융투자협회 채권정보센터에 따르면 5대 은행의 마이너스통장 가산금리는 지난 1월 평균 3.51%에서 7월 3.29%로 0.22%p 낮아졌다. 반면 금융채 6개월물(AAA) 금리는 1월 말 2.793%에서 7월 말 3.259%로 0.466%p 올랐다.

금융권 관계자는 “금리가 지속적으로 상승하면서 이자 부담을 느끼는 차주들이 늘어난 것으로 보인다”며 “일부 차주들이 기존 대출을 상환하면서 신용대출이 감소세로 전환한 것으로 풀이된다”고 말했다.

시장에서는 한국은행의 기준금리 인상 기조가 당분간 이어질 것으로 보고 있다. 시장금리를 반영한 대출금리도 가파르게 오르면서 신규 및 기존 차주의 이자 상환 부담은 갈수록 커질 전망이다.

지난 30일 기준 은행채 6개월물 금리는 3.800%로 지난 8월말(3.471%)보다 0.329%p 증가했다. 이를 감안하면 마이너스통장 금리도 시차를 두고 추가 상승할 것으로 보인다.

더욱이 5대 시중은행의 신규 취급 신용한도대출 평균 신용점수도 6월 962.6점, 7월 961.2점으로 꾸준히 960점을 상회하고 있다. 중·저신용자뿐 아니라 900~950점대 고신용자도 대출신청서를 내밀기 어려운 상황이다.

/나유리 기자 yul115@



metro