

매매보다 뚝 전세 상승률… 입주물량 감소에 하락효과 둔화

올해 서울 아파트 전세 8.35%↑
매매 상승률 보다 0.04%p 높아
4분기 서울 입주물량 6분의 1 수준
국감서 수도권 착공 목표 미달 전망

서울 아파트 전셋값이 올해 들어 매매 가격보다 더 가파르게 오른 것으로 나타났다. 대단지 입주로 서초구 전셋값은 하락했지만 서울 전체에서는 오히려 이어지고 있다. 연말 입주 물량도 지난해보다 크게 줄어든 예정인 가운데, 신규 입주에 따른 가격 안정 효과마저 지역과 수급 여건에 따라 제한적이란 분석이다.

12일 한국부동산원의 주간 아파트가격 동향에 따르면 10월 첫째 주(5일 기준)까 지 서울 아파트 전셋값은 올 들어 8.35% 올랐다. 매매가격 누적 상승률(8.31%)보다 0.04%포인트(p) 높다. 지난해 같은 기간 전셋값 상승률 1.87%와 비교하면 약 4.5배다.



서울 송파구 롯데월드타워 서울스카에서 바라본 아파트 단지 모습.

/뉴시스

10월 첫째 주 서울의 전셋값은 0.16% 상승했다. 성북구와 성동구가 각각 0.31%, 노원구가 0.30% 올랐다. 반면 서초구는 0.21%, 강남구는 0.02% 하락했다. 부동산원은 서초구가 대단지 입주물량의 영향을 받았다고 설명했다. 서초구 전셋값은 8주 연속 하락했다.

일반적으로 대단지 입주를 앞두면 집주

인들이 잔금 마련을 위해 전세 매물을 내놓으면서 주변 전셋값을 누르는 '입주장 효과'가 나타난다. 세입자를 구하려는 매물이 한꺼번에 늘어나 신축뿐 아니라 인근 기존 아파트의 보증금도 낮아지는 것이다.

그러나 공급이 늘어나는 것만으로 전셋값이 일률적으로 떨어지는 것은 아니라는

연구가 나왔다.

한국부동산원의 '주택 공급 충격에 대한 가격 반응의 이질성' 보고서에 따르면 입주에 따른 전셋값 하락 효과는 단지 반경 500m 이내에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 범위를 1km로 넓히면 효과가 약해지고 통계적 유의성도 사라졌다. 이미 전세 공급이 충분한 시장에서는 신규 입주가 가격을 낮추는 효과를 키웠지만, 공급이 부족하고 유동성이 풍부한 시기에는 입주가 진행돼도 하락 효과가 제한됐다. 대단지 입주만으로 주변 지역의 전세 불안까지 해소하기는 어렵다는 분석이다.

연말 곳곳에서 분양시장이 열리지만 입주 물량은 감소할 전망이다. 부동산114에 따르면 4분기 수도권 분양 예정 물량은 3만5482가구다. 반면 직방이 집계한 같은 기간 수도권 입주 예정 물량은 2만86가구로 지난해보다 50.6% 감소한다. 서울은 2만4992가구에서 4398가구로 줄어 지난해의 약 6분의 1 수준이다. 일부 대단지 입

주가 이어지더라도 서울 전체의 공급 감소를 메우기에는 제한적인 상황이다.

공급 부족 문제는 국정감사에서도 화두로 던져졌다.

홍지선 국토교통부 장관은 지난 7일 국회 국토교통위원회 국정감사에서 최근 3년간 주택 공급이 충분하지 않았던 점을 집값 상승의 원인 중 하나로 꼽았다. 올해 수도권 주택 착공 목표인 26만8000가구에 대해서도 모든 물량 달성은 어렵고, 목표의 80~88% 수준을 달성할 것으로 내다봤다.

연말 분양이 시작돼도 실제 임대 공급으로 이어지기까지 시차가 있는 데다, 입주 물량이 전세 수요에 빠르게 흡수되면 가격 하락 효과도 약해질 수 있다.

한편 홍 장관은 강남 3구와 용산구도 주택가격이 마이너스(-)로 돌아섰으며 연말까지 서울 집값 상승폭이 줄어들며 안정을 찾을 것이라고 전망했다.

/성채리 기자 cr56@metroseoul.co.kr



metro

서울 아파트 계약해제 급증에 시장교란 우려

5년간 전국 아파트 계약 해제 14만건
서울 해제율 7.7%… 5년새 2배 상승
시세 부풀리는 '집값 띄우기' 의혹 제기

최근 5년간 전국에서 아파트 매매 계약을 했다가 취소·해제한 건수가 14만건을 웃돈 것으로 나타났다. 특히 서울 일부 지역에서는 해제율이 10%를 웃돌면서 '집값 띄우기' 허위 거래가 아닌지 조사가 필요하다는 지적이 제기됐다.

12일 국회 국토교통위원회 소속 황희 더불어민주당 의원에 따르면 국토교통부로부터 제출받은 '최근 5년간 전국 아파트 실거래가 신고 및 해제 현황'을 분석한 결과, 지난 2021년부터 초부터 올해 8월까지 전국 아파트 거래 가운데 계약 해제 건수

는 14만202건으로 집계됐다. 누적합계 해제율은 5.27%다.

연도별로는 ▲2021년 4.72% ▲2022년 5.24% ▲2023년 4.62% ▲2024년 5.73% ▲2025년 6.71% 등으로 점진적으로 상승세를 보였다.

시도별 해제율은 ▲세종 6.45% ▲제주 6.38% ▲부산 6.16% 등이 상대적으로 높았다. 서울의 경우 해제비율이 높아지는 추세다. 서울 아파트 거래 해제율은 2021년 3.41%에서 2025년 7.66% 2배 이상 높아졌다.

특히 자치구별로는 작년 기준 ▲구로구 10.33% ▲성동구 10.32% ▲중구 10.12% 등이 10%를 웃돌았다. ▲용산구 9.39% ▲강남구 9.31% ▲강동구 9.03% 등도 해

제율이 상대적으로 높았다.

현행 제도에 따르면 부동산 매매 계약은 체결 후 30일 이내에 실거래가를 신고하도록 되어 있다. 이에 따라 고가에 거래를 등록해 시세를 인위적으로 부풀린 뒤 계약을 해제하는 이른바 '집값 띄우기' 의혹도 제기되어 왔다.

황 의원은 "실거래가 띄우기를 통한 인위적 시세 조작은 무주택 실수요자들에게 착시 효과를 유발해 시장 전체를 교란하고 피해를 전가하는 중대한 불법 행위"라며 "국토교통부와 지자체는 아파트 거래 해제 건에 대한 전수 조사와 실태 파악을 실시하고, 시세 조작 행위가 확인되면 엄정하게 조치해 시장 투명성을 확보해야 한다"고 강조했다.

/안상미 기자 smahn1@

LH 부채 4년 뒤 372조 전망… 재무부담 가중

국토부 국감서 LH 부채 증가 문제 지적
3기 신도시 등 공사물량 증가 원인

한국토지주택공사(LH)의 부채가 2030년 372조원까지 늘어날 것으로 전망되면서 공공주택 공급 확대에 따른 재무 부담이 국정감사 도마에 올랐다. LH가 택지를 민간에 매각하는 대신 주택을 직접 건설하는 사업을 확대하면서 자금 회수 시기가 늦어지는 데다 임대주택 운영 손실까지 누적돼 결국 국민 세금으로 부담을 메우게 되는 것 아니냐는 지적이다.

12일 국회 국토교통위원회의 LH 국정감사에서 유상범 국민의힘 의원은 정부의 중장기 재무관리계획을 제시하며 LH의 부채 증가 문제를 지적했다.



이성훈 한국토지주택공사 사장이 12일 국정감사에서 업무보고를 하고 있다.

/뉴시스

유 의원은 "2026년 부채가 197조원인데 불과 4년 뒤인 2030년에는 372조원으로 증가할 것으로 예상된다"며 부채가 급증하는 이유를 물었다.

이에 이성훈 LH 사장은 "3기 신도시와 그 이후 지정된 신도시의 보상 물량과

공사 물량이 증가하기 때문"이라며 주택 공급 확대에 따른 선행 투자 부담을 설명했다.

유 의원은 LH의 택지 직접 시행 확대가 부채 증가뿐 아니라 기존 수익 구조에도 영향을 미칠 수 있다고 지적했다.

이 사장은 자금 회수 기간에 따른 부채 증가 가능성을 인정하면서 "건설 원가와 아파트 공사비가 올라 개발 부문에서 수익이 많이 나와 하는데 지금은 그렇지 않은 상황"이라고 설명했다.

임대주택 사업의 구조적인 손실 문제도 제기됐다. 유 의원은 임대주택 사업의 손실을 국민 세금으로 보전하는 구조가 고착화할 수 있다고 우려했다.

이 사장은 "부채 증가가 예상되고 상당 부분 공감한다"며 "예산 당국과 적극적으로 협의하고 있다"고 밝혔다.

/이현진 기자 lhj@

전세피해 4.2만건… 10명 중 7명 '20·30대'

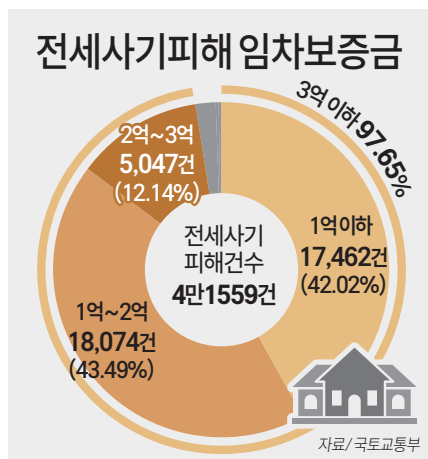
전세피해 임차 보증금 98%, 3억 이하
수도권에 집중… 다세대주택 가장 많아

전세사기피해가 4만1000건을 넘어선 가운데 대부분이 보증금 3억원 이하에서 발생했고, 피해자 10명 중 7명은 40세 미만 청년인 것으로 나타났다.

12일 국토교통부에 따르면 9월 한 달간 전세사기피해지원위원회를 통해 총 623건에 대해 전세사기피해자 등으로 최종 가결했다. 지난 2023년 전세사기피해자법 제정 이후 누적으로는 4만1559건이다.

피해자들의 임차 보증금은 3억원 이하가 대부분이었다. 1억원 초과 2억원 이하와 1억원 이하가 각각 43.49%, 42.02%를 차지했고, 2억원 초과 3억원 이하가 12.14%로 그 뒤를 이었다.

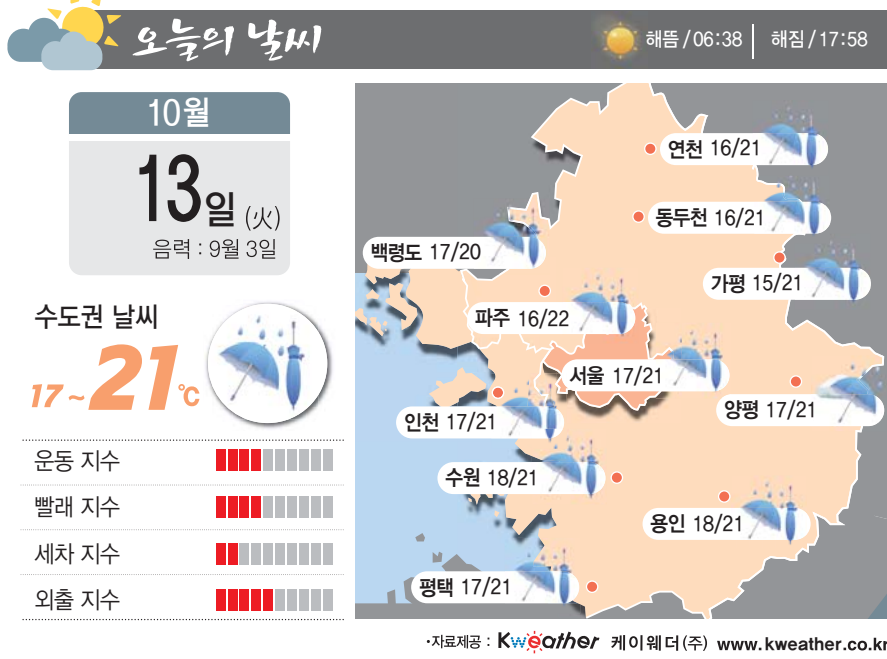
임차인들은 내국인이 98.7%를 차지했다. 연령별로는 30세 이상 40세 미만이 50.70%로 절반을 차지했고, 20세 이상 30세 미만도 25.18%에 달했다.



지역별로는 서울과 경기, 인천 등 수도권에 60.7%가 집중됐고, 그 밖에 대전과 부산이 각각 11.0%, 10.2%였다. 주택유형은 주로 다세대주택(28.3%), 오피스텔(21.0%), 다가구(18.8%) 등이었으며, 아파트의 비중도 13.3%로 낮지 않았다.

한편 현재까지 한국토지주택공사(LH)의 전세사기 피해주택 매입실적은 지난달 말 기준 1만1148호다.

/안상미 기자



▲日서 AI 악용 해킹 확산…예약정보 유출·물류 차질
▲AI 버블, 언제 꺼질까…“수요보다 AI 가격이 결정할 것”

/사진 뉴시스

▲어린이 123명 숨진 이란 학교 공습…팔란티어 “인간 실수 가능성”
▲日 “北, 탄도미사일 최소 2발 발사…1발, 변칙 궤도 비행 가능성”

▲美 10년물, 올해 말 5.1% 찍고 내년 말 4.78%…고금리 오래 간다
▲美, 우크라이나 전방위 압박…“무기도 안 준다” 위협