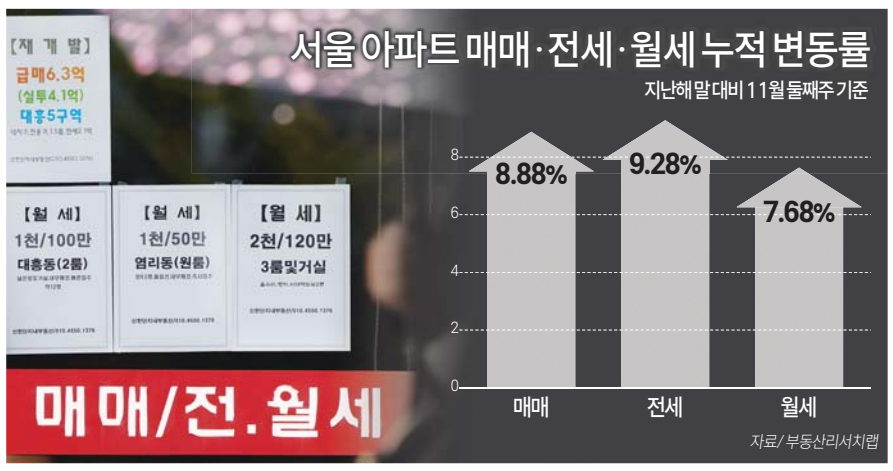
아파트 매물 늘었지만 전월세난 심화… 내년 집값 변수로

서울 아파트 매물 8만건 돌파
매물량만으로 가격 예측 어려워
전세가격 전년대비 9.28% 증가
주거비 부담에 매수전환 가능성도



서울 아파트 매물이 8만건을 넘어섰지만 임대차 시장이 내년 집값을 흔들 수 있다는 분석이 나온다. 전월세 부담이 커지면 관망하던 실수요자의 매수를 자극할 수 있어서다.

16일 부동산 빅데이터 플랫폼 아실에 따르면 서울 아파트 매매 물건은 8만1458건으로 집계됐다. 올해 2분기 말 6만1039건에서 3분기 말 7만2099건으로 늘어난 데 이어 증가세다. 정부는 지난 13일 주택공급 정례브리핑에서 서울의 매물 증가와 가격 상승폭 둔화를 시장 안정 징후로 제시했다.

다만 매물이 늘어난다고 해서 반드시 가격이 떨어지는 것은 아니다. 부동산리서치랩에 따르면 지난해 1분기 말 서울 아파트 매물은 8만7886건이었지만 실거래가격은 2.08% 올랐다. 반면 지난 2022년 4분기에는 매물이 5만671건으로 이보다 적었는데도 실거래가격이 13.25% 하락했다. 윤지해 부동산 평론가는 "매물량만으로 상승과 하락을 판단하기보다 가격대별 매물 구성 등을 함께 살펴야 한다"고 설명했다.

매물이 증가한 것은 거래가 위축된 영향도 있다. 국토교통부에 따르면 지난 9월 서울 아파트 매매거래량은 신고일 기준 3915건으로 전년 동월보다 42.4% 감소했다. 매수세가 약해지면서 팔리지 않은 물건이 시장에 남아 있는 셈이다. 집주인이 호가를 낮춰 매도할지, 매물을 거두고 보유로 돌아설지에 따라 가격 흐름이 달라질 수 있다.

또 다른 변수는 전월세 부담이다. 11월 둘째 주 기준 서울 아파트 전세가격은 지난해 말 대비 9.28% 올랐다. 지난달 전국 전월세 소비자물가지수도 전년 동월 대비 1.4% 상승해 2022년 12월 이후 가장 높은 상승률을 기록했다. 서울은 2.1% 올라 전국 평균을 웃돌았다.

윤지해 부동산평론가는 이러한 주거비 상승이 일정한 시차를 두고 매매 수요를 자극할 수 있다고 분석했다. 전세보증금이나 월세 부담이 커질수록 자금 여력이 있는 임차인은 매수 전환을 검토하게 되고, 이 같은 수요가 집값 하락폭을 제한할 수 있다는 취지다. 다만 대출 한도와 이자 부담이 커지면 매수 전환 역시 제한될 수 있다고 짚었다.

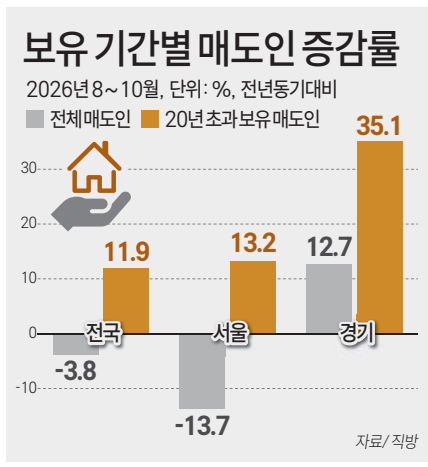
문제는 전월세난이 내년 더 심해질 수 있다는 점이다. 한국건설산업연구원은 내년 전국 주택 전세가격이 4.5% 올라 올해 전망치(3.6%)보다 상승폭이 커질 것으로 내다봤다. 김성환 건산연 연구위원은 착공 감소에 따른 입주 물량 축소와 매수를 미룬 임차 수요를 전셋값 상승 요인으로 꼽았다.

임대차 매물 증가가 가격 안정으로 이어질지도 관건이다. 내년 1분기에는 서울에서 약 6000가구의 아파트 입주가 예정돼 있다. 늘어난 매물이 세입자의 주거비 부담을 낮추는지에 따라 내년 매매시장 안정 여부도 달라질 전망이다.

/성채리 기자 cr56@metroseoul.co.kr

부동산 매도 줄어도 '장기보유자'는 더 팔았다

서울 집합건물 매도인 3개월간 감소
20년 초과 보유 매도인 13.2% 증가
5년 이하 보유 매도인은 43.2% 줄어



서울에서 아파트·빌라·오피스텔·상가 등을 판 사람이 줄어든 가운데 20년 넘게 보유한 부동산을 처분한 사람은 오히려 늘어난 것으로 나타났다. 최근 3개월간 서울의 전체 매도인은 지난해 같은 기간보다 13.7% 감소했지만, 20년 초과 보유 매도인은 13.2% 증가했다. 반면 취득한 지 5년 이내인 매도인은 43.2% 줄어 보유기간에 따라 매도 흐름이 엇갈렸다.

16일 법원 등기정보광장 자료를 토대로 집계한 직방의 보유기간별 매도인 통계에 따르면, 올해 8~10월 전국적으로는 아파트·연립·다세대주택·오피스텔·상가 등을 판 사람이 15만529명으로 전년 동기보다 3.8% 감소했다. 이 중 20년 넘게 보유한 뒤 판 사람은 1만3162명으로 11.9% 증가했다. 전체 매도인에서 이들이 차지하는 비중도 지난해 7.5%에서 올해 8.7%로 높아졌다.

이번 통계는 아파트·연립·다세대·오피스텔·상가 등 집합건물의 매매에 따른 소유권이전등기 신청 매도인을 대상으로 했다. 해당 기간 접수돼 등기가 완료된 사건 가운데 매도인에게 잔여 지분이 없는 경우를 집계했다.

서울에서는 전체 매도인 감소와 20년 초과 보유 매도인 증가가 동시에 나타났다. 전체 매도인 중 20년 초과 보유자의 비중은 13.8%로 지난해 같은 기간보다 3.3%포인트(p) 상승했다.

반면 5년 이하 보유 매도인은 43.2% 감소했다. 특히 4년 초과~5년 이하 구간의 감소폭이 컸다. 10년 초과~20년 이하 구간에서는 보유기간별로 증감이 엇갈렸다. 장기보유자 전반의 매도가 늘었다기보다 20년 초과 보유자의 증가가 두드러진 셈이다.

경기는 전체 매도인이 늘어나는 가운데 20년 초과 보유 매도인이 더 큰 폭으로 증가했다. 올해 8~10월 전체 매도인은 전년 동기 대비 12.7% 늘었고, 20년 초과 보유 매도인은 35.1% 증가했다. 전체 매도인 중 20년 초과 보유자의 비중은 6.6%에서 8.0%로 높아졌다.

경기에서는 10년 초과~20년 이하 보유 구간에서도 매도인이 증가했다. 반면 5년 이하 보유 매도인은 14.0% 줄었다.

전국의 20년 초과 보유 매도인 증가는 서울과 경기가 이끌었다. 두 지역에서 늘어난 인원이 전국 증가 인원을 웃돌면서 나머지 지역의 감소분을 상쇄했다.

김은선 빅데이터랩실 랩장은 장기보유자의 매도 증가에 대해 "누적된 자산가치를 실현하거나 자산 구성을 조정하려는 움직임과 함께 살펴볼 수 있다"며 "최근 취득한 소유자는 취득가격 대비 현재 가격, 대출 상환액, 대체 주택 마련 비용 등에 따라 매도 여건이 달라질 수 있다"고 설명했다.

/이현진 기자 lhj@

LH, 민간참여 공공주택 9000가구 공모

남양주 왕숙·고양 창릉 내년 착공 추진
연말까지 10개 블록 민간사업자 공모
사업기간 최적화 평가항목 20점 신설

민간건설사와 함께 공공주택을 공급하는 한국토지주택공사(LH)가 사업자 선정 단계부터 공급기간 단축 방안을 평가한다. 연말까지 공모하는 남양주왕숙·고양창릉 등 9065호 규모 사업에 민간의 기술과 공정관리 역량을 반영해 내년 착공을 추진한다.

LH는 총 10개 블록, 6개 패키지의 민간참여 공공주택사업 공모를 연말까지 시행한다고 16일 밝혔다. 추정 민간사업비는 총 2조5000억원 규모다. 민간참여 공공주택사업은 LH와 민간건설사가 공동으로 시행하며, 민간의 기술력과 브랜드를 활용해 공공주택을 공급하는 방식이다.

앞서 지난 13일에는 6개 블록, 3개 패키지, 5782호 규모의 공모를 시행했다. 추정 민간사업비는 1조6115억원으로, 연내 사업자 선정을 마치고 2027년 착공을 추진할 계획이다.

패키지별로는 남양주왕숙2 A-10블록 1048호와 수원당수 B-1블록 326호, 수원당수2 B-6블록 484호를 묶어 공모했다. 이들 3개 블록의 추정 민간사업비는 총 5636억원이다. 고양창릉 A-3블록은 2374호, 5643억원 규모로 별도 공모했으며, 시흥거모 A-11블록 448호와 S-4블록 1102호는 총 4836억원 규모의 패키지로 구성했다. 나머지 4개 블록, 3283호는 오는 12월까지 순차적으로 공모한다. 위례업무 34 1000호, 남양주왕숙 S-20블록 1267호, 포천송우2 A1블록 916호, 성주성주 100호다. 추정 민간사업비는 약 9000억원이며, 이들 사업도 2027년 착공을 목표로 추진한다.

LH는 공공주택 공급 속도를 높이기 위해 하반기 공모부터 '사업기간 최적화' 평가항목 20점을 신설했다. 민간사업자가 제시하는 사업기간 단축 방안을 평가할 계획이다. 사업 전 과정에 걸친 기간 단축 방안도 발굴·추진한다.

주거품질 개선을 위한 설계 조건도 추가한다. 하반기 공모부터 세대별 계절창고와 공용공간의 냉난방·제습 설비 시스템을 반영하도록 했다.

/이현진 기자

전국 건설현장 폭설·한파 대비 안전점검

국토부, 2900여개 현장 사고 예방

국토교통부는 전국 건설현장의 겨울철 안전사고 예방을 위해 다음달 24일까지 동절기 대비 건설현장 안전점검을 실시한다고 16일 밝혔다.

이번 점검의 대상은 겨울철 기온저하로 안전사고 등이 우려되는 전국 2900여 개 건설현장이다. 국토부와 지방국토청, 산하기관 등 12개 기관이 참여해 점검을 실시한다.

겨울철 폭설·강풍·한파에 대비하여 ▲외부 가설비계·지지대·울타리·안전난간 등 임시시설물 관리상태 ▲한중콘크리트 보온 양생 등 콘크리트 품질관리 ▲지반 동결작용에 따라 변형이 우려되는 흙막이 가시설 및 계측기 관리 상태 ▲겨울철 건설현장 작업자 안전관리 등 공사현장의 안전·품질 및 시공관리상태를 점검한다.

점검의 전문성 확보를 위해 도심지 지하굴착공사, 대규모 건축공사, 교량·터널공사 등 사고발생시 인명피해가 큰 고위험 건설공사는 외부 전문가와 함께 점검한다. 사망사고가 발생한 건설현장과 해당 건설사가 시공 중인 다른 현장에 대해서는 특별점검을 실시할 예정이다. 또한 최근 추락사고가 지속 발생하고 있어 추락방지 시설의 설치 및 재해 예방 조치 이행 여부도 병행하여 점검할 예정이다.

국토부는 안전·품질관리 미흡 및 부실시공 등 위반행위 적발 시에는 벌점, 과태료 부과 등 예외 없이 엄중 조치할 방침이다.

/안상미 기자 smahn1@

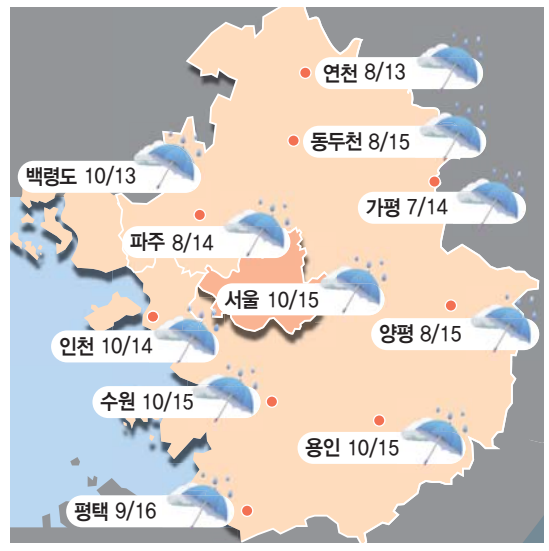
오늘의 날씨

해뜸 / 07:13 | 해짐 / 17:20

11월
17일 (火)
음력 : 10월 9일

수도권 날씨
10~15℃

운동 지수	
빨래 지수	
세차 지수	
외출 지수	



·자료제공 : KWeather 케이웨더(주) www.kweather.co.kr

메트로 한줄뉴스



▲'불륜 파문' 젠슨 황, 엔비디아 복귀 모색…머스크도 지원 /사진 뉴시스

▲체코 프라하, 1989년 벨벳 혁명 이후 최대 시위…"공영 방송 독립수호"

▲10월 中 산업생산 4.8%↑·소매판매 0.4%↑…'둔화' 예상 하회

▲외출 금지령 비웃듯…日 오키나와 미군 범죄 잇따라

▲이스라엘, 10·7 공격 계획 가담 하마스 '라파 여단' 사령관 살해

▲우크라군 "밤사이 러 공장 3곳 타격"…헬기부터 군용 타이어 원료까지