

한강벨트 '거래 절벽'... 집값 낮춰 내놓아도 관망

'6·27가계대출 관리방안' 시행 이후 서울 '한강벨트' 아파트 시장이 거래 실종 사태다. 대출 한도 축소로 서울 아파트의 74%가 직격탄을 맞으면서 상급지 이동과 지방발 갭투자도 급제동이 걸렸다. 여기에 한국은행의 기준금리 인하 기조가 겹치며 하반기 아파트 시장은 '정책 주도형 판막장세'가 될 가능성이 커지고 있다.

3일 부동산 업계 등에 따르면 대출 한도 축소로 인해 실수요자의 자금 부담이 크게 늘면서 매수세가 꺾인 상황이다. 현장 중개업소들도 분위기 변화를 체감하고 있다. 성동구의 한 공인중개사는 "대출 규제 시행 직후부터 매수 문의가 급감했고 가격을 조정하려는 매도인과 관망하는 매수인 사이에서 거래는 설 자리를 잃고 있다"고 말했다.

이번 대출 규제는 서울 아파트의 약 74%에 영향을 미친 것으로 나타났다. 민간 부동산 정보업체의 분석에 따르면 평균 시세가 14억 원대인 서울 아파트의 경우 중전에는 최대 10억 원 이상 대출이 가능했지만 이제는 6억 원으로 제한돼 상당한 현금 동원 능력이 필요해졌다. 특히 강남서초·용산처럼 고가 아파트 비중이 높은 지역은 현금 여력이 없는 수요자들의 진입이 어려운 실정이다.

대출 초강력 규제로 상급지 이동·상경 매입 갭투자 제동
서울 아파트 74%가 영향권... 현금 없으면 집 사기 어려워
한은 기준금리 인하 기조까지 겹쳐 "일단 지켜보자" 대세



'6·27가계대출 관리방안' 시행 이후 서울 '한강벨트' 아파트 시장이 거래 실종 사태다. 대출 한도 축소로 서울 아파트의 74%가 직격탄을 맞으면서 상급지로의 이동과 지방에서의 갭투자에도 급제동이 걸렸다. 박미나 선임기자

지방 거주자의 서울 아파트 매입도 크게 줄어들 것으로 보인다. 대출을 활용할 경우 전입 요건이 강화돼 일시적 갭투자 수요에도 제동이 걸렸다. 부동산 시장을 이끌던 상급지 이동과 외부 수요의 유입이 동시에 위축되며 거래량 감소가 불가피하다는 분석이다.

시장에서는 대출을 통한 매수 전략이 사

실상 봉쇄되면서 실수요자뿐 아니라 투자 수요도 위축되는 변화가 나타나고 있다.

한편 한국은행은 5월29일 기준금리를 2.75%에서 2.50%로 인하하며 3년 만에 통화 완화 기조로 돌아섰다. 이창용 한은 총재는 당시 "일부 금통위원들이 추가 인하 가능성을 열어 두고 있다"고 밝혔지만 시장에서는 대출 제한이 유지되는 한 금리 인하의 실질

효과는 크지 않을 것으로 보고 있다.

한 부동산 전문가가 "기준금리 인하 자체는 긍정적 요소이지만 지금은 대출 여력이 제한된 상황하기에 실수요자 입장에서 접근성이 크게 달라지지 않는다"며 "대출 규제와 공급 부족이 맞물린 상황에서 단순히 금리 인하만으로 시장 흐름이 달라지기는 어렵다"고 전했다.

정부는 무주택자를 위한 도심 내 주택 공급 확대 방안도 예고하고 있다. 특히 직주 근접 입지를 중심으로 공공기관 유휴부지와 상업지역의 고밀 개발 방안이 논의되고 있다. 이달 중 구체적인 대책이 발표될 예정이다. 공급 후보지로는 태릉골프장, 용산 캠프킴, 상암 서부면허시험장 등이 거론된다.

종합해 보면 하반기 부동산 시장은 대출 규제와 공급 정책, 금리 기조가 복합적으로 작용하며 관망세가 이어질 것으로 전망된다. 실수요자의 심리 안정과 시장 유통성 회복을 위해서는 금융·공급 정책 간의 조화로운 조정이 필요하다는 목소리가 나오고 있다. 과열과 급랭을 반복해 온 국내 부동산 시장이 보다 안정적인 흐름으로 전환되기 위해서는 새 정부의 또 다른 묘수가 필요한 시점이다.

임한상 기자 hsrin@skyedaily.com

현대건설, 국내 첫 美원전 해체 진출

전문기업 홀텍과 공동 수행
뉴욕 IPEC 1~3호기의 해체
500조 글로벌 시장 성장 전망



미국 뉴욕주 인디안포인트 원전 발전소 전경. 현대건설

현대건설이 국내 건설사 최초로 미국 원전 해체 사업에 참여하며 글로벌 원전 해체 시장 진출에 속도를 내고 있다. 3일 현대건설은 미국 뉴욕주 인디안포인트(IPEC) 1~3호기의 해체 작업을 미국 해체 전문 기업 홀텍(Holtec)과 공동 수행 중이라고 밝혔다.

현재는 원자로 구조물 절단, 방사성 오염 장비 해체, 사용후핵연료 이송 및 관리까지 포함한 고난도 작업을 수행할 전문 인력이 투입됐다. 해체 공정 대부분이 전문 기술을 요한다. 이번 경험은 현대건설의 기술력 입증 무대이자 미래 시장 공략의 신호탄으로 평가된다.

현대건설은 2022년 홀텍과 해체 협약을 체결하며 해외 원전 해체 시장에 첫발을 내디뎠다. 홀텍은 미국 내 핵연료 저장 시설의 50% 이상을 점유하는 등 핵심 기술을 보유한 기업으로 알려졌다. 현대건

설은 방사성 폐기물 저장 기술 협력까지 공동 수행의 범위를 확대할 방침이다.

글로벌 원전 해체 시장은 2050년까지 500조 원 규모로 성장할 것으로 전망된다. 현대건설은 미국 실적을 바탕으로 고리 1호기 등 국내 해체 사업에도 나설 계획이다. 이미 고리 1호기와 월성 1호기 관련 부지조사 용역을 수주해 준비를 끝냈다.

현대건설 관계자는 "원전 해체 경험을 갖춘 국내 유일 건설사로서 앞으로 국내외 원전 해체 수주에서 유리한 고지를 선점하게 될 것"이라고 전했다.

임한상 기자 hsrin@skyedaily.com

불황에... 중개업소 4년5개월 만에 최저

장기화된 부동산 침체로 중개업계에 도 구조조정 바람이 세차게 불고 있다. 분양시장 위축에 더해 대출 규제까지 겹치면서 공인중개사 사무실 불이 하나둘 꺼지고 있다.

3일 한국공인중개사협회에 따르면 5월 말 기준 개업 공인중개사는 11만123명으로 2020년 12월 이후 4년 5개월 만에 가장 적은 수준이다. 지난해 같은 기간보다 2945명, 전월 대비로도 317명이 줄었다.

이 같은 감소세는 2023년 2월 이후 매달 이어지고 있다. 거래 급감, 대출 규제 등 복합 악재가 시장 전반을 얼어붙게 만든 데 따른 결과다. 특히 2022년 이후 부

동산 가격이 하락세로 돌아선 이후 수익성 악화로 문을 닫는 사례가 늘고 있다.

공인중개사 자격증을 가진 사람은 55만 명을 넘지만 실제 개업 상태로 활동 중인 중개사는 약 5명 중 1명꼴에 불과하다. 폐업 신고도 급증세다. 올해 2월부터 5월까지 매월 1000명 이상이 폐업했다.

분양시장 침체도 여기에 한몫하고 있다. 올해 5월 전국 아파트 분양 물량은 전년 대비 7% 감소했다. 500가구 미만 중전 주택 공급은 70% 이상 급감했다. 서울에서도 '래미안 원베를라'와 '청계동복합' 악재가 시장 전반을 얼어붙게 만든 데 따른 결과다. 특히 2022년 이후 부

임한상 기자 hsrin@skyedaily.com

강남 3구 아파트 시총 744조... 서울 전체 43% '역대 최고'

강남3구 시총 비중 17.7% 급등... 서울 평균 상승률 2배
'뚝뚝한 한 채' 수요와 신축 프리미엄 효과 맞물린 결과

서울 강남 3구 아파트가 전체 서울 시가 총액의 43%를 차지하며 가격 상승세를 주도하고 있는 것으로 나타났다. 신축 아파트 공급과 '프리미엄(웃돈)' 수요 집중이 강남권 시총 비중 확대를 이끌며 부동산 시장 양극화를 심화시키는 양상이다. 자산 격차가 갈수록 벌어지는 가운데 강남 중심 쏠림 현상이 주택 시장의 구조를 바꾸고 있다는 우려도 나온다.

3일 부동산R114에 따르면 6월 기준 강남 3구의 아파트 매매 시가총액은 744조7000억 원으로 서울 전체 아파트 시총(1732조 원)의 43%를 차지했다. 이는 관련 통계가

집계된 2000년 이후 역대 최고 비중이다.

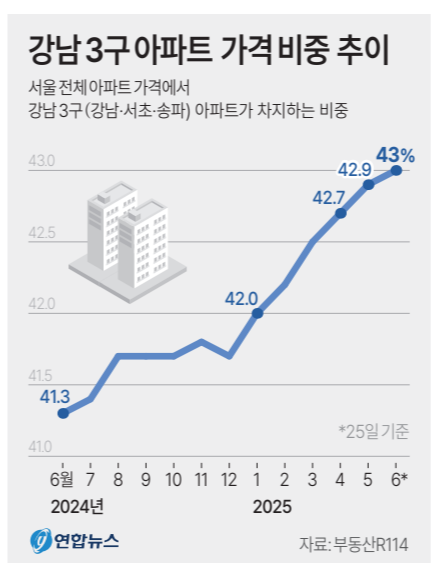
특히 강남구 시총은 312조 원으로 가장 높았다. 송파구(221조 원)와 서초구(210조 원)도 각각 200조 원을 웃돌며 상승세를 보였다. 지난해 같은 기간과 비교하면 서울 전체 아파트 시총이 13.1% 오르는 동안 강남 3구는 17.7% 급등해 서울 평균을 크게 웃돌았다.

이 같은 시총 집중 현상은 강남권에 몰리는 웃돈을 주고서라도 사려는 수요와 신축 아파트 선호가 원인으로 분석된다. 특히 대규모 재건축과 고급 신축 단지 공급이 이어지면서 자산 가치가 빠

게 높아지고 있다는 설명이다. 실제로 올해 들어 6월 말까지 서울 아파트 가격이 평균 3.13% 오른 데 비해 강남 3구는 평균 7~8%대 상승률을 기록하며 두 배 이상 뛰었다.

전문가들은 이런 흐름이 '뚝뚝한 한 채' 수요의 집중과 신축 프리미엄 효과가 맞물린 결과라고 본다. 윤지혜 부동산R114 리서치팀장은 "강남권은 집값 하락 요인이 거의 없고 신축 단지의 규모와 상징성이 커지고 있어 시총 비중은 늘어날 것"이라고 전했다.

한편 강남권 집중이 부동산 시장의 자산 격차를 심화시킨다는 비판도 나온다. 강남 집값이 실수요자가 접근하기 어려운 가격대이기에 중산층 이하의 주거 사다리가 붕괴되고 있다는 지적이다. 일각에선 서울



내 주택 시장의 균형 회복을 위한 공급·세제 정책의 재설계가 필요하다는 목소리도 나오고 있다. 임한상 기자 hsrin@skyedaily.com

화제의 신간!!

누가 위대한 지도자인가

헌신과 열정의 파노라마

역사를 살펴보면 위대한 지도자들은 각기 다른 시대적 소명을 띄고 태어났다. 인간의 천부적 권리인 자유의 본질을 설파하고 자유를 제한하는 각종 굴레를 해소하려 했던 지도자, 식민 지배로부터의 독립과 건국을 위해 헌신했던 지도자, 인간의 정신과 삶을 피폐하게 하는 공산주의와 맞서 싸우거나 공산주의를 멸망시킨 지도자, 가난한 국가를 경제 대국으로 바꾼 지도자, 혼란과 분열의 구렁텅이에 빠진 나라를 구한 지도자 등 그 내용이 참으로 다양하다.

위대한 지도자의 출현을 대망한다

이승만 | 조지 워싱턴 | 콘라트 아데나워 | 리쿠원 | 사카모토 료마 | 에이브러햄 링컨 | 윈스턴 처칠 | 마거릿 대처 | 키스 조셉 | 로널드 레이건 | 박정희 | 전두환 | 김재익 | 루트비히 에르하르트 | 덩샤오핑 | 토머스 제퍼슨 | 프랭클린 루스벨트 | 당 태종 이세민 | 요시다 쇼인 | 후쿠자와 유키치 | 관중

최 광
전 보건복지부 장관, 현 대구대 경제금융학과 석좌교수

북앤피플 (02-2277-0220)