

# 헬리오시티 5억 '뚝'... 돈줄 묶이니 힘 못 쓰는 강남불패

(84㎡ 27억~22억)

### 강남·용산 급소 때린 6·27대출 규제, 시장 흐름 바뀌 반포 원베일리 최고 70억 원 매물 50억 원대로 급락 정부선 전세 대출도 규제·도심 공급 확대에 충격전

부동산 시장이 다시 기로에 섰다. 서울 집값이 바람만 불어도 흔들리는 판세다. 급할수록 돌아가라는 말처럼 무리한 매수는 금물이라는 시장의 분위기가 감지된다.

이재명정부의 6·27 대출 규제는 시장의 흐름을 바꾸며 헬리오시티 같은 상징 단지를 5억 원이나 끌어내렸다. 불패로 여겨지던 강남과 용산도 급소를 맞았고 정부는 양손잡이 전략으로 대출 차단과 공급 확대를 동시에 준비 중이다.

13일 부동산 업계 등에 따르면 정부가 6월 27일 발표한 주택시장 안정화 대책이 서

울 아파트 시장의 균형을 흔들고 있다. 대출 상한선을 6억 원으로 제한하고 구입 목적의 주택대출 받은 경우 6개월 내 전입을 의무화한 조치가 시장에 본격적인 조정 신호를 줬다.

눈에 띄는 곳은 송파구 가락동의 헬리오시티다. 2018년 입주한 9510가구 규모의 이 단지는 서울 최대 단일 아파트 단지다. 입자·규모·커뮤니티 등에서 상징성을 갖는다. 이 단지 전용 84㎡는 이달 초 22억 원에 거래되며 지난달 25일 27억 2000만 원이었던 실거래가보다 5억 원 넘게 떨어졌다. 강남권 대장주들도 예외가 아니었다. 반



이재명정부의 6·27 대출 규제는 시장의 흐름을 바꾸며 헬리오시티 같은 상징 단지를 5억 원이나 끌어내렸다.

이종원 기자

포 래미안 원베일리는 최고 70억 원이던 매물이 최근 50억 원대까지 떨어졌다. 압구정 구현대3차와 반포미도1차 역시 각각 2억~3억 원씩 가격이 조정됐다. 용산 래미안첼리투스 전용 124㎡는 5월 만에 6억 원 이상 하락한 39억 원대에 거래됐다.

시장 전반의 위축은 신축 단지에도 나타나고 있다. 최근 강북·도봉·구로 등지에서 분양가보다 낮은 '마이너스 피' 매물까지 등장했다. 주담대 한도 축소로 잔금 마련이 어려워진 데다 전세보증금 대출 활용까지 차단되면서 매입 여력이 급

감한 결과다. 고분양가 논란이 있었던 단지들일수록 매물 해소에 어려움을 겪고 있다.

정부는 정책 강도의 고삐를 죄며 양손잡이 전략을 준비 중이다. 한쪽 손으로는 전세대출과 정책대출을 총부채원리금상환

비율(DSR)에 포함시키고 은행의 주담대 위험가중치를 높이는 방식으로 대출 총량을 줄일 계획이다. 다른 손으로는 공공용지 활용, 3기 신도시 조기 분양, 재건축 용적률 상향 등을 통해 도심 공급 확대에 적극 나설 것으로 예상된다.

전문가들은 정부 대책이 단기 유행성 조치가 아니라 시장 전반의 구조적 전환을 노린 수순이라고 본다. 실수요자와 투자 수요를 분리해 부동산 시장의 열기를 식히겠다는 의도가 뚜렷하다. 한 부동산 전문가는 "규제와 공급을 동시에 밀어붙이는 방식으로 시장 체질 자체를 바꾸려는 시도"라고 분석했다.

이제 시장은 정부의 다음 수를 기다리고 있다. 방향은 얼추 정해졌고 남은 건 실행의 속도다. 규제와 공급이 제대로 맞물려 실제 시장이 반응할지는 두고 볼 일이다.

임한성 기자 hsrin@skyedaily.com

## GS건설 하반기 정비사업 판 흔들까

### 잠실·신당서 2조 수주 순항 성수·서초 굴착한 사업 군침

GS건설이 하반기 재건축재개발 수주전에 본격적으로 시동을 걸었다. 서울 송파구 잠실우성 123차 재건축과 중구 신당10구역 재개발 시공권을 최근 따내며 약 2조 원 규모의 수주를 추가했다. 상반기 동안 4조 원대 도시정비 수주 실적을 올린 데 이어 하반기에도 주요 사업지 공략에 적극 나서고 있다.

GS건설은 12일 열린 송파구 잠실우성 123차 재건축조합 총회에서 시공사로 최종 선정됐다. 이 단지는 1981년 준공된 1842가구 규모의 노후 아파트다. 재건축을 통해 16개 동, 총 2644가구 규모로 탈바꿈할 예정이다. 공사비는 1조6427억 원에 달한다.

GS건설은 앞서 3월과 5월에 각각 단독으로 입찰했으나 조합 측 반대로 입찰이 무산된 바 있다. 이번 총회에서 시공사로 선정되면서 조합과 수의계약을 체결하고 사업을 본격화하게 됐다. 같은 날 서울 중구 신당10구역 재개발조



잠실우성 1·2·3차 재건축사업 투시도.

GS건설

합도 총회를 열고 GS건설HDC현대산업개발 컨소시엄을 시공사로 뽑았다. 해당 사업은 서울시의 신속통합기획 1호 사업지로 행정절차 간소화와 빠른 사업 추진이 특징이다. 총 1349가구 규모의 단지로 재탄생할 예정이다. 총 공사비는 6168억 원이다. 이 중 GS건설의 지분은 3146억 원에 이른다.

GS건설은 이번 두 곳 수주로 하루 만에 1조9573억 원 규모의 도시정비 물량을 확보했다. 이로써 올해 상반기 수영1구역, 중화5구역, 봉천14구역, 상계5구역 등에서 거둔 실적까지 합하면 총 수주액은 4조 1522억 원에 달한다.

GS건설은 하반기에도 공격적인 수주 행보를 이어 간다는 전략이다. 서울 성수전량정비구역 1지구, 서초진흥아파트 재건축, 송파한양2차 재건축, 도봉구 쌍문역 서측 도심공공주택복합사업, 부산 사직3구역 재개발 등 굴착한 사업지들이 대기 중이다. 특히 강남권이나 서울 도심 내 우수 입지를 중심으로 한 고부가가치 사업에 역량을 집중하고 있다.

GS건설은 자사의 '자이(XI)' 브랜드를 앞세워 프리미엄 주거지 조성에 주력하고 있으며 앞으로 주요 정비사업지에서 안정적인 설계·시공 경쟁력을 강조할 계획이다.

임한성 기자 hsrin@skyedaily.com

## 전셋값 격차 2년 반 만에 최대... 지방은 구조적 위기

전국 아파트 전세 시장에서 수도권과 지방 간 격차가 약 2년 반 만에 가장 크게 벌어진 것으로 나타났다.

수도권은 정주 여건이 좋은 지역을 중심으로 전셋값이 오르고 있지만 지방은 인구 감소와 미분양 누적, 경제 위축이 겹치며 전셋값이 지속 하락하는 구조적 위기에 처했다.

13일 KB부동산에 따르면 6월 기준 전국 전세 5분위 배율은 77로 2022년 11월 이후 가장 높은 수치를 기록했다. 전세 5분위 배율은 고가 주택(상위 20%)과 저가 주택(하위 20%)의 평균 가격 차이를 나타내는 지표다. 수치가 높을수록 전세 양극화가 심하다는 뜻이다.

서울은 평균 전셋값이 상위 12억3000만 원, 하위 2억8000만 원으로 집계됐고 지방은 상위 3억3000만 원, 하위 5000만 원 수준에 그쳤다. 특히 지방은 올해 들어 30주 연속 전세 가격이 하락세를 이어가며 회복 기미를 보이지 않고 있다.

전세 수급지수에서도 지역 간 온도차가 확인된다. 7월 첫째 주 기준 서울은 102.0으로 수요가 공급보다 많은 전세 부족 상태지만 지방은 95.2로 수요보다 공급이 많은 상황이다. 준공 후 미분양 주택의



지난달 25일 서울 중로구 경제정의실천시민연합(경실련)에서 2003.2~2025.5 경관별 서울 아파트 시세 분석 결과를 발표하고 있다.

박미나 선임기자

### 지방 미분양 누적·수요 붕괴로 30주 연속 하락세 인구 유입·일자리 창출 등 지역 활성화 정책 필요

83%가 지방에 집중돼 있는 점도 시장 약세를 뒷받침한다.

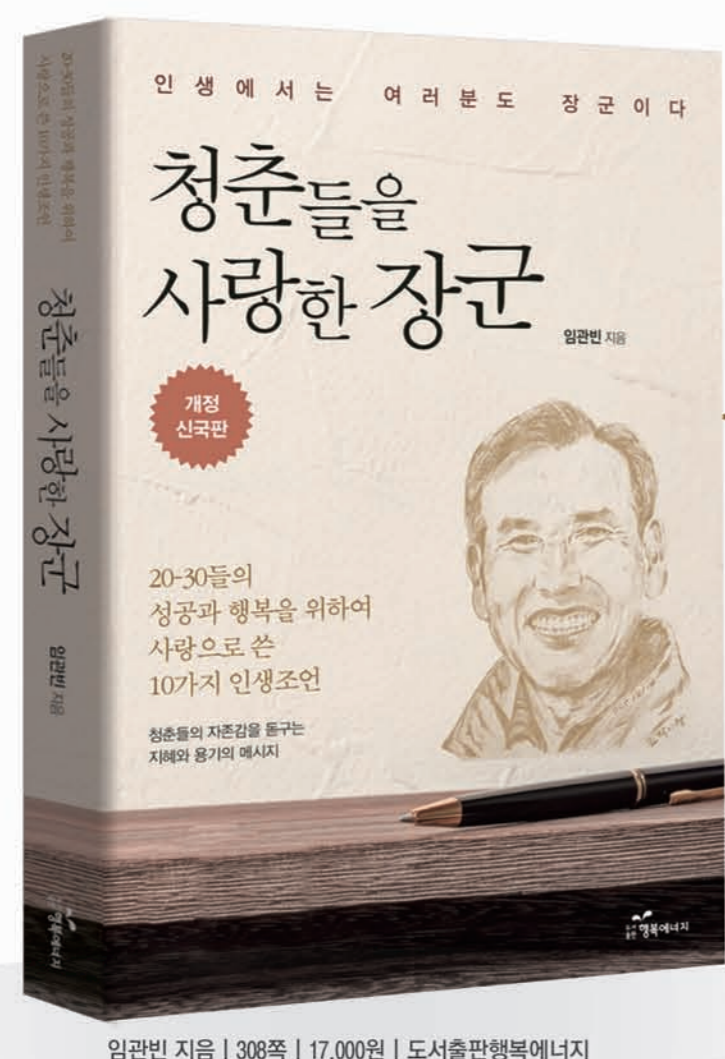
전문가들은 지방 부동산의 침체가 단순한 경기 하락이 아니라 인구 감소, 청년층의 수도권 유출, 주택 수요 기반의 붕괴 등 구조적 문제에서 비롯됐다고 분석한다. 전셋값 하락은 결국 지역 경제의 침체와도 맞닿아 있다는 지적이다.

한 부동산 전문가는 "전세는 투기 수요

가 아닌 실수요 기반이라 지역 경제 및 소득 수준과 밀접하게 연동된다"며 "지방은 매매가가 오르지 못해 전셋값 반등 여력이 부족하다"고 말했다.

지방 부동산의 회복을 위해 단순한 규제 완화보다는 인구 유입 정책, 일자리 창출, 생활 인프라 확충 등 종합적인 지역 활성화 정책이 필요로 보인다.

임한성 기자 hsrin@skyedaily.com



임관빈 지음 | 308쪽 | 17,000원 | 도서출판행복에너지

# 2030의 성공과 행복을 위해 사랑으로 쓴 10가지 인생조언

우리는 삶을 살며 많은 일을 겪습니다. 희로애락이 뒤섞인 삶 속에서 당연히 행복한 순간이 있고 괴롭고 어려운 순간이 있습니다. 행복한 삶을 살 때는 그것을 유지하기 위해 노력하고, 힘든 일이 있을 때는 그것을 이겨내는 정신력과 다시 일어서기 위한 의지를 다져야 합니다. 『청춘들을 사랑한 장군』에서도 여러분은 각자의 인생에서 장군이라고 했습니다. 현재의 2030청춘들이 본인의 삶의 지휘관으로서 언제나 승리할 수 있는 '군인정신'을 발휘해 지금을 이겨내고 행복한 미래를 만들어가길 바라며 이 책을 읽는 모든 분들의 삶에 행복과 긍정의 에너지가 팡팡팡 샘솟으시기를 기원드립니다.

