

압구정 급매 쏟아진다?... “숫자놀음 착시 유의해야”



이재명 대통령이 다주택자 양도소득세 중과 유예를 연장 없이 종료하겠다고 밝힌 이후, 강남권 고가 아파트 시장에 '급매'가 늘고 있다는 보도가 이어졌다. 왼쪽부터 압구정동 현대 아파트와 한 공인중개업소 외벽에 붙어 있는 매물 알림 게시물.

“압구정 다주택자들이 급해졌다. 매물이 쌓인다.”

최근 부동산 시장을 설명하는 문장이다. 이재명 대통령이 다주택자 양도소득세 중과 유예를 연장 없이 종료하겠다고 밝힌 이후, 강남권 고가 아파트 시장에 ‘급매’가 늘고 있다는 보도가 이어졌다. 실제로 일부 플랫폼 통계를 인용한 복수 언론 보도에서는 압구정 일대 매물이 연초 대비 수십 퍼센트 증가했다고 전했다.

6일 스카이드aily가 현장을 찾은 결과 분위기는 사뭇 달랐다. 숫자와 체감의 온도차가 뚜렷했다. “화면엔 많아도 실제 매물은 적다”는 것이 현지 공인중개사들의 공통된 설명이었다.

압구정 구현대 아파트 인근의 공인중개사 A는 모니터에 떠 있는 매물 목록을 가리키며 고개를 저었다. A는 “여기 700~800건이 떠 있어도 그대로 믿으면 안 된다. 같은 집을 여러 중개업소가 중복으로 올린 경우가 많고, 광고성 매물도 섞여 있다”고 말했다.

그는 최근 ‘매물 증가’ 보도의 근거가 되는 온라인 플랫폼 수치에 대해 “실거래가 가능한 물건과는 차이가 크다”고 강조했다. 특히 시세보다 수억 원 낮은 가격으로 올라온 매물들에 대해서는 “문의 유도용일 가능성이 높다”고 덧붙였다.

A는 “시세가 60억 원인데 55억 원에 나왔다고 하면 전화 유도용인 경우가 많다. 막상 문의하면 ‘방금 나갔다’는 답이 돌아오기도 한다. 그런 물건까지 모두 실매물로 계산하면 착시가 생긴다”고 설명했다.

현지 중개사들 “화면에 많이 떠도 실거래 매물은 제한적”
중복게재·미끼용 매물도 다수… 문의하면 “벌써 나갔다”
‘수십억 하락’ 보도엔 “그런 흐름은 아니다” 의견이 대세

다른 중개사 B 역시 최근 보도된 ‘수십억 원 하락 매물’ 사례를 두고 신중한 입장을 보였다. B는 “최근 98억 원에 나왔다는 매물도 알고 보면 같은 동, 같은 층 물건이 여러 채널에 반복 노출된 사례”라며 “이 한 건이 계속 보이면서 단지 전체 가격이 급락한 것처럼 인식되는 측면이 있다”고 말했다.

그는 “만약 실제로 시세가 무너졌다면 다른 동, 다른 라인 물건도 연쇄적으로 가격이 내려와야 하는데 그런 흐름은 아니다”라고 덧붙였다.

실제로 같은 면적대 다른 동 매물들은 기존 호가를 크게 벗어나지 않은 채 유지되고 있다는 설명이다.

다주택자 세제 압박이 매물을 밀어내고 있다는 해석에 대해서도 현장 반응은 냉정했다. 신현대아파트 인근에서 영업 중인 공인중개사 C는 “요즘 거래를 움직이는 건 세금이 아니라 대출”이라고 단언했다.

C는 “레버리지가 막히니까 갈아타기가 어려워지고, 매수자가 줄면서 일부 가격이 눌리는 것”이라며 “지금 나타나는 가격 조정은 다주택자 급매 라시라기보다 금융 규제로 인한 거래 위축의 결과에 가깝다”고 진단했다.

또한 “압구정 매수자는 대부분 1주택

갈아타기 수 있다. 다주택자가 급하게 던지는 구조와는 다르다”고 설명했다.

압구정이 재건축 단지라는 점도 변수로 거론됐다. 조합 설립 이후에는 지위 승계나 차분에 제약이 생길 수 있어, 다주택 보유자들은 사업 초기 단계에서 이미 상당 부분 정리를 마쳤다는 것이다. 중개사 A는 “조합 설립 전 몇 년 사이에 다주택자 물건은 많이 정리됐다. 지금 와서 세금 때문에 매물이 갑자기 쏟아진다는 건 구조적으로 맞지 않는다”고 말했다.

매도자의 성격도 다르다고 했다. 압구정은 장기 거주 고령 1주택자가 많아, 세금 회피 목적의 단기 매도보다 상속·증여 계획과 맞물린 ‘생애 매도’가 주된 배경이라는 설명이다.

흥미로운 점은 임대시장 체감이었다. 매매시장에서는 ‘급매’가 화제가 됐지만, 중개업소들은 전세 물건이 부족하다고 입을 모았다. 중개사 B는 “전세를 찾는 사람은 많은데 물건이 별로 없다. 매매 기사와 현장 분위기는 다르다”고 말했다.

이처럼 매매 시장의 단기 흐름과 별개로, 압구정의 장기 가치를 좌우할 또 다른 흐름도 본격화되고 있다. 바로 재건축 시공사 선정이다.

정비업체에 따르면 압구정 4구역 조합

은 이달 초 시공사 선정 입찰 공고를 내고 절차에 돌입했다. 4구역은 현대8차와 한양 3·4·6차를 묶어 최고 69층, 1600여 가구 규모로 탈바꿈하는 사업으로, 예상 공사비만 2조 원을 웃돈다. 평당 공사비 역시 앞서 선정된 2구역보다 높은 수준이 제시됐다.

3구역과 5구역도 상반기 내 시공사 입찰을 진행할 예정이어서, 올해 압구정에서만 수조 원 규모의 정비사업이 건설사들 사이에서 경쟁 입찰로 펼쳐질 전망이다.

이미 2구역 시공권을 확보한 현대건설을 비롯해 삼성물산, GS건설, DL이앤씨 등 대형 건설사들이 각 구역 입찰 참여를 저울질하는 것으로 알려졌다. 한 건설업계 관계자는 “압구정은 단순한 수주가 아니라 한강변 랜드마크를 선정하는 상징성 때문에 건설사들 입장에서는 자존심 싸움에 가깝다”고 말했다.

현장에서 확인된 압구정의 모습은 단순하지 않았다. ‘양도세 중과를 앞두고 매물이 쌓인다’는 인식과 달리 실매물은 제한적이었다고, 거래를 좌우하는 힘은 세금보다 금융 규제에 가까웠다. 동시에 동네 전체를 둘러싼 재건축 수주전이 본격화되면서 장기 기대감 역시 여전히 살아 있는 모습이었다.

중개사 C는 이렇게 말했다. “거래가 불으면 가격이 만들어지고, 거래가 없으면 숫자만 돌아다닌다. 지금 압구정은 숫자 기사와 현장 체감, 그리고 재건축 기대가 동시에 움직이는 구간이다”

장혜원 기자 hyjang@skyedaily.com

대우건설, 작년 영업손실 8154억 원

지방 미분양·해외 원가 급등 직격탄

대우건설이 지난해 8000억 원대 영업손실을 기록하며 적자로 돌아섰다. 지방 미분양 확대에 따른 할인 판매와 해외 현장 원가율 상승(설계 변경 등)이 한꺼번에 반영되면서 4분기 실적도 시장 전망을 크게 하회했다. 다만 신규 수주가 큰 폭으로 늘고 수주잔고가 50조 원을 넘어서는 등 ‘일감 체력’은 유지됐다는 평가다.

대우건설은 9일 공시를 통해 지난해 연결 기준 매출 8조546억 원, 영업손실 8154억 원, 당기순손실 9161억 원을 기록했다고 밝혔다. 전년에는 영업이익 4031억 원을 냈으나 지난해 적자로 전환했다. 매출도 전년(10조5036억 원) 대비 23.3% 줄었다.

회사 측은 실적 악화 배경으로 “부동산 시장 양극화에 따른 지방 미분양”과 “해외 일부 현장의 원가율 상승”을 들었다. 구체적으로는 국내 시화MTV 푸르지오 디 오션, 대구 달서 푸르지오 시그니처, 고양 향동 지식산업센터 등에서 미분양 물량을 할인 판매한 영향이 컸고, 해외에서는 싱가포르 도시철도 현장에서 설계 변경으로 물량이 늘어나 비용 부담이 확대됐다고 설명했다.

특히 4분기 충격이 컸다. 대우건설의 4분기 영업손실은 1조1055억 원의

로 전년 동기 영업이익(1212억 원)에서 적자로 돌아섰다. 같은 기간 매출은 1조7140억 원, 순손실은 8781억 원이었다. 이는 시장 컨센서스(영업이익 전망)와도 큰 폭으로 엇갈렸다는 평가가 나온다.

다만 대우건설은 리스크를 선제적으로 반영했음에도 재무안정성은 유지되고 있다고 강조했다. 차입금은 3조7000억 원 수준을 유지 중이며, 프로젝트파이낸싱(PF) 보증 규모도 1조2000억 원으로 업계 최저 수준이라는 설명이다. 회사는 “추가 손실은 제한적일 것”이라고 밝혔다.

수주 지표는 오히려 개선됐다. 대우건설의 지난해 신규 수주액은 14조2355억 원으로 전년(9조9128억 원) 대비 43.6% 증가해 연초 목표(14조2000억 원)를 웃돌았다. 이에 따라 지난해 말 기준 수주잔고는 50조5968억 원으로, 연 매출 기준 약 6.3년치 일감을 확보했다고 밝혔다.

대우건설은 올해 가이던스로 신규 수주 18조 원, 매출 8조 원을 제시했다. 수주 목표 18조 원은 창사 이래 최대치로, 회사는 리스크 관리 강화와 수익성 중심의 내실경영으로 실적 턴어라운드에 나선다는 방침이다.

장혜원 기자 hyjang@skyedaily.com





Inhancer Plus™

관절영양제의 혁명

인한서 플러스

글루코사민 + 콘드로이틴 + MSM + 브로멜라인 + 레시틴



오프라인 전용



온라인 전용

관절 관리는 치료보다 예방이 중요합니다!

슬개골과 고관절의 염증

미국산