전세난에 미친 월세값… 서민, 주거비 부담 '비명'

서대문·종로·중구 대단지 전세 매물 '0'… 세입자 난감
나와 있는 물건도 조건·가격 안 맞아 계약허탕치기 일쑤
월세 대세에 임대료 껑충… 50만 원→ 80만 원 치솟아

서울 서대문구·종로구·중구 등에서 전세 매물이 줄고, 월세 가격이 빠르게 상승하면서 주거난이 심화되고 있다. 게티이미지뱅크

이사철 시장 분위기

"전세 공급 구조가 붕괴 초기 국면에 접어들었다. 다주택자 규제 강화로 세 부담과 대출 제한이 겹치면서 전세 유지 유인이 사실상 사라졌다. 향후 임대시장은 월세 중심의 현금흐름 구조로 빠르게 재편될 가능성이 높다."

26일 서울 청와대 인근의 한 공인중개업소 관계자는 기자와 만나 이같이 말했다.

서울 도심 핵심 주거지인 서대문구·종로구·중구 일대에서 전세 매물이 사실상 자취를 감추고, 월세 가격이 빠르게 상승하면서 주거난이 심화되고 있다. 봄 이사철을 앞두고 수요는 유지되는 반면 공급은 급감하면서 시장 불균형이 뚜렷해지는 양상이다.

27일 기준 복수의 공인중개업소에 따르면 이들 지역 주요 아파트 단지에서는 전세 매물을 찾기 어려운 상황이 이어지고 있다. 일부 대단지에서도 전세 매물이 '0건'에 가까운 상태가 지속되며 사실상 거래 자체가 멈춘 분위기다.

종로구 한 대단지 아파트 상가의 공인중개사는 "서촌과 종로, 서대문 일대는 전세 수요가 없는 것이 아니라 매물 자체가 잠겨 있는 상황"이라며 "집주인들이 물건을 내놓지 않아 거래가 형성되지 않는다"고 말했다. 이어 "수요에 따라 가격이 움직이는 상급지와 달리, 공급이 막히면서 시장이 정지된 것 같은 흐름"이라고 설명했다.

중구 지역 한 중개업자도 "스페이스본, 경희궁의아침 등 도심 대단지에서도 전세 매물이 단지별로 1~2건 수준이거나 아예 없는 날이 많다"며 "나와 있는 물건도 가격이나 조건이 맞지 않아 실제 계약으로 이어지기 쉽지 않다"고 전했다. 그는 "실수요자들이 여러 단지를 돌아다녀도 선택 가능한 물건 자체가 부족해 계약까지 시간이 길어지고 있다"고 덧붙였다.

통계 역시 이러한 흐름을 뒷받침한다. 21일 부동산 빅데이터 플랫폼 '아실'에 따르면 서울 아파트 전세 매물은 1년 전 2만8942건에서 1만9242건으로 줄어 33.5% 감소했다. 약 9700건의 전세 물량이 시장에서 사라진 셈이다. 전월세 전체 매물 감소폭보다 전세 감소폭이 더 커 전세 시장 위축이 두드러진다.

현장 체감은 이보다 더 심각하다. 서울 강서구 마곡 엠밸리처럼 1만 가구가 넘는 대단지에서도 단지별 전세 매물이 1~5건 수준에 그치고 있다. 송파구 헬리오시티 역시 전세 매물이 한 자릿수에 머무르거나 일부 동에서는 '0건' 상태가 반복되고 있다. 도봉·노원 등 외곽 지역에서도 전세 매물이 빠르게 줄어드는 등 서울 전역에서 '매물 잠김' 현상이 확산되는 모습이다.

전세 매물 급감의 배경에는 구조적 요인이 복합적으로 작용하고 있다. 우선 보증보험 가입 기준 강화로 기존 전세금 규모를 충족하지 못하는 사례가 늘면서 거래 자체가 성립되지 않는 경우가 많아졌다.

서촌 인근에서 빌라 중개를 하는 한 공인중개사는 "보증보험이 안 되면 세입자는 계약을 못 하고, 집주인도 기존 보증금을 맞출 수 없다"며 "전세 시장의 기본 전제인 보증 안정성이 흔들리면서 시장이 사실상 멈췄다"고 설명했다.

대출 규제도 공급 축소를 가속화했다. 수도권 규제지역에서 소유권 이전 조건부 전세대출이 금지되고, 주택담보대출에 실거주 의무가 부과되면서 '갭투자' 기반 전세 공급이 사실상 차단된 영향이다.

여기에 세입자들의 계약 갱신 증가도 매물 감소 요인으로 작용하고 있다. 전셋값 상승과 대출 부담으로 기존 계약을 연장하는 사례가 늘면서 시장 유동성이 크게 떨어졌다. 실제 올해 임대차 계약 2만7300건 가운데 약 50%인 1만3797건이 갱신 계약으로 집계됐다.

전세 공급이 줄어들면서 시장은 빠르게 월세 중심으로 재편되는 흐름이다. 중구의 한 공인중개사는 "임대사업자 대출 규제와 상환 부담으로 집주인들이 전세 대신 월세를 선택하고 있다"며 "기존 50만 원 수준이던 월세가 70만~80만 원까지 오른 사례도 적지 않다"고 말했다. 이어 "보증보험 한도 문제로 부족한 보증금을 월세로 전환하는 반전세가 일반화되면서 순수 전세는 빠르게 사라지고 있다"고 설명했다.

이 같은 변화는 실수요자에게 직접적인 부담으로 작용하고 있다. 특히 30~40대 신혼부부와 무주택 중산층의 부담이 크게 늘고 있다. 종로구의 한 중개사는 "주택 가격이 일부 조정돼도 대출이 막혀 있어 실제 매수로 이어지기 어렵다"며 "전세도 줄어 결국 월세를 감당할 수밖에 없는 구조"라고 지적했다.

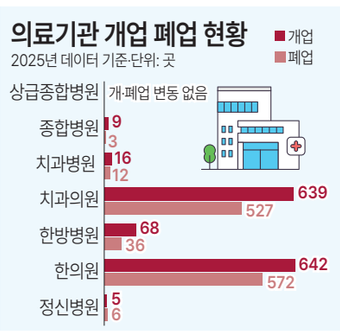
주거 이동성 역시 위축되고 있다. 기존 세입자들이 월세 상승에도 불구하고 이사를 미루면서 '주거 고착화' 현상이 나타나고 있다. 업계에서는 "나가는 사람이 없으니 들어올 자리도 없는 구조적 악순환이 반복되고 있다"는 진단이 나온다.

향후 전망도 밝지 않다. 올해 서울 아파트 입주 예정 물량은 2만5967가구로 지난해보다 약 1만 가구 줄어들 것으로 예상된다. 공급 감소와 규제 환경이 맞물리면서 전세 시장 회복은 쉽지 않을 것이란 분석이다.

장혜원 기자 hyjang@skyedaily.com

의원급 개원 열풍 주춤 … 서울·경기 폐업 줄이어

작년 의원급 1000여 곳 문 닫아
종합병원은 3곳 한방병원 36곳



지난해 상급종병원은 개·폐업 변동이 없었지만 의원급 의료기관은 개설과 폐업이 많은 것으로 나타났다.

최근 건강보험심사평가원의 요양기관 개폐업 현황에 따르면 지난해 상급종합 병원은 개폐업에 대한 변동은 없었지만 종합병원의 경우 9곳이 개업했고 3곳 폐업한 곳으로 나타났다.

의원급 경우 신규 개설이 주춤하는 모양새다. 연도별 개설 수를 살펴보면 지난 2023년 1798곳에서 2024년 1996곳으로 증가했는데 작년 1840곳으로 감소했다.

의원은 폐업 숫자가 5년 간 큰 변동 없이 유사했다. 의원 폐업 수는 5년 동안 1011~1059개로 비슷했다. 의원 빈포도가 높은 서울과 경기가 개폐업 또한 가장 활발했다. 서울과 경기 모두 신규 개설 숫자의 절반 가량이 폐업했다.

서울은 688곳이 신규 개설했고 314곳이 폐업했다. 경기는 429곳이 개설했고 221곳이 문을 닫았다.

진료과별로는 소아청소년과의 폐업이 두드러졌다. 소청과는 신규 개설보다는 폐업 속도가 더 빨랐다. 소청과 신규 개설은 59곳 개설했고 폐업은 89곳 했다.

그 다음으로 영상의학과가 3곳 신규 개설했고 4곳이 폐업했다. 두 진료과를 제외하고는 모두 신규 개설이 폐업 숫자보다 많은 것으로 집계됐다.

특히 치과의원은 지난해 639곳 개업 527곳이 폐업 신청했다. 치과병원은 비교적 개원도 적었다. 12곳 개원했고 폐업 신청도 12곳이었다.

한방병원의 경우 68곳 문을 열었다면 36곳 문들 닫았고 한의원은 642곳 개업 신청 572곳 폐업 신청한 곳으로 나타났다.

허승아 기자 heosa@skyedaily.com

서대문구 '북아현 과선교' 개통

북아현·충현동 연결… 경의중앙선 단절 12년 만에 해소

서울 서대문구 북아현 과선교 조감도. 서대문구

서울 서대문구 북아현동과 충현동을 가로막아 온 경의중앙선 철도 단절이 12년 만에 해소된다.

서대문구는 북아현동 1011-10번지 일대 '북아현 과선교' 건설공사를 마무리하고 3일 개통한다고 밝혔다.

과선교는 철로 위를 건너갈 수 있도록 설치한 교량이다. '북아현 과선교'는 경의중앙선으로 끊겨 있던 충현동과 북아현동을 직접 연결하는 핵심 기반시설로, 인근 대단지 아파트 입주 이후 보행·차량 통행 불편이 지속되며 조속한 설치 요구가 이어져 왔다. 과선교 남측에는 2015년 입주한 신촌 푸르지오(북아현 1-2구역), 북측에는 2020년 입주한 힐스테이트 신촌(북아현 1-1구역) 등이 위치한다.

사업은 2014년 주택재개발 정비기반시설로 계획됐지만, 복잡한 이해관계와 기술적 문제로 오랜 기간 착공조차 하지 못했다. 서대문구는 민선 8기 들어 주민 재산권 보호와 숙원 해소를 위해 공사를 직접 시행하기로 결정했고, 2023년 2월 착공 이후 약 3년 만에 완공에 이르렀다.

특히 구는 조달청 원가 검증을 통해 사업비를 절감했다. 당초 시행사가 제시한 230억여 원보다 약 50억 원 줄인 180억 원대에 공사를 마쳤다는 설명이다. 운행 중인 철도 상부 공사라는 특성상 국가철도공단과 작업 가능일 조정, 새벽 1~4시 야간 공사 안전대책 수립 등 현장 관리도 병행했다. 공사 기간에는 주민 통행 불편을 줄이기 위해 인접 사유지(추계학교 법인)를 활용한 임시도로도 개설했다.

시설 규모는 과선교 본체가 길이 52m, 폭 20m이며, 양측 연결도로는 길이 255m, 폭 12~20m로 조성됐다. 구는 이번 개통으로 북아현·충현동 일대의 이동 동선이 단축되고 생활권이 연결되면서 지역 상권에도 긍정적 효과가 있을 것으로 기대하고 있다.

이성헌 서대문구청장은 "12년의 기다림 끝에 북아현 과선교가 '마을을 잇는 교통로'이자 '마음을 잇는 소통로'가 되도록 관리하겠다"며 "오랜 기간 참고 기다려준 주민들께 감사드린다"고 말했다.

장혜원 기자 hyjang@skyedaily.com