

집값 하락 전환 '스멀스멀' 강남 대장주도 불안하다

김경민 기자 kim.kyungmin@mk.co.kr

대기업에 다니는 김 모 씨는 최근 서울 잠실 아파트 매매를 알아보다 끝내 계획을 접었다. 김 씨가 구입하려던 매물은 잠실 전용 59㎡ 아파트로 매매가가 22억원 수준. 전세금에 여유자금을 끌어모아 12억원을 마련한 뒤 아내와 함께 10억원가량 대출을 받으려 했지만 총부채 원리금상환비율(DSR) 규제에 가로막혔다. 김 씨는 “정부가 대출 문턱을 높인 데다 은행 대출 금리도 치솟아 내집마련이 갈수록 어려워지는 듯싶다”며 “대출 한도에 맞춰 그나마 매수 부담이 덜한 강남 구축 아파트를 알아볼 생각”이라고 말했다.

서울 마포 아파트를 보유한 정 모 씨는 올해 들어 매매가가 급등하자 이 집을 매물로 내놨다. 가끔 집 보러 오는 이들은 있지만 3개월째 거래가 성사되지 않고 있다. 정 씨는 “집값이 많이 났던 데다 대출받기도 어렵다 보니 매수자들이 쉽게 계약서에 도장을 찍지 않는 것 같다”며 “아침에 더 큰 평형으로 갈아타려 했는데 계획을 한참 미뤄야 할 듯싶다”고 토로했다.

거침없이 오르던 서울 아파트값 상승세가 한풀 꺾였다. 정부가 대출 규제를 강화한 데다 신고가에 매도하려던 집주

인, 저렴한 내집마련하려는 매수자간 힘겨루기 양상이 나타나면서 주택 거래가 급감하는 양상이다. 불황에도 꿈쩍 없던 서울 강남권 인기 단지마저 수억원씩 떨어진 실거래 사례가 잇따르면서 머지않아 집값이 하락세로 돌아서는 것 아니냐는 전망까지 나온다.

급감하는 서울 아파트 거래

집값 상승세 주춤, 매물도 쌓여가

서울부동산정보광장에 따르면 지난 9월 서울 아파트 매매 거래량은 2172건(10월 10일 신고 기준)으로 10월 말까지 신고가 모두 완료된 수치를 감안해도 4000건에 미달할 것으로 보인다. 올해 정점인 7월(8894건) 대비 ‘반 토막’ 수준이다. 최저 수준인 3월 거래량(4408건)에도 한참 못 미칠 전망이다.

아파트 거래가 급감하다 보니 매물은 갈수록 쌓여간다. 부동산 빅데이터 플랫폼 아실에 따르면 10월 10일 기준 서울 아파트 매물은 12만8918건으로 두달 전(12만1340건)과 비교해 6.2% 늘었다.

천정부지로 치솟던 아파트값 상승세도 주춤한 양상이다. 한국부동산원에 따르면 10월 첫째 주 서울 아파트 매매 가격 상승률은 0.1%로 전주와 동일한 수치였다. 8월 둘째 주까지만 해도 0.32% 오르며 5년 11개월 만에 최고 상승률을 기록했지만 대출 규제가 본격적으로 시작된 9월 들어 오름세가 확연히 꺾인 모습이다.

실제로 지난 9월 서울 아파트 실거래가격잠정지수는 -0.47%를 기록해 마이너스로 돌아섰다. 지난해 12월(-1.13%) 이후 9개월 만에 하락 전환했다. “가격 상승세 둔화로 매수 관망심리가 견고해져 매물이 증가하고 거래가 감소하고 있다”는 것이 한국부동산원 진단이다.

서울 강남권 인기 단지도 예외는 아니다. 국토교통부 실거래가공개시스템에 따르면 서울 서초구 반포 대장주 ‘래미

안원베일리' 전용 84㎡는 최근 50억원에 주인을 찾았다. 8월 초까지만 해도 같은 평형 실거래가가 60억원으로 치솟아 신고가를 경신했지만 10억원 떨어져 어느새 분위기가 식었다는 의미다.

래미안원베일리와 함께 반포 대장 아파트로 손꼽히는 '아크로리버파크' 전용 84㎡ 역시 8월 초 신고가(51억원) 대비 10억원 넘게 떨어진 40억원에 손바뀜됐다. 반포 A공인중개사사무소 관계자는 "불과 몇 달 전까지만 해도 매물이 나오면 무조건 사겠다는 이들이 꽤 있었지만 요즘 분위기가 달라졌다"며 "워낙 가격이 많이 오르다 보니 매수자들이 부담을 느끼지만, 집주인들은 호가를 낮추지 않겠다고 버텨 거래가 쉽게 성사되지 않는 분위기"라고 전했다.

강북권은 사정이 더 심각하다. 도봉구 쌍문동 '북한산코오롱하늘채' 전용 84㎡ 실거래가는 7억3000만원 수준으로 2021년 7월 당시 최고가(8억7800만원)의 80% 남짓에 그친다. 성동구 행당동 '서울숲리버뷰자이' 같은 평형 매매가는 지난 6월 21억원까지 치솟았지만 7월 들어 19억원대까지 떨어졌다. 성동구 B공인중개사사무소 관계자는 "매수 문의는 가끔 있지만 최근 실거래가보다 한참 낮은 급매물만 찾아 거래가 드물다"고 분위기를 전했다.

주택 매매 시장의 '선행지표'로 불리는 경매 시장 열기도 식었다. 경공매 데이터 전문 기업 지지옥션에 따르면 지난 9월 서울 아파트 낙찰률(경매 진행 건수 대비 낙찰 건수 비율)은 45.6%로, 8월(47.3%) 대비 1.7%포인트 하락했다. 낙찰가율(감정가 대비 낙찰가 비율)은 94.3%로, 역시 8월(95.5%)에 비해 1.2%포인트 떨어졌다.

한풀 꺾인 집값 상승세 왜?

스트레스 DSR 등 대출 규제 악발

고점을 모르고 치솟던 집값 상승세가 한풀 꺾인 배경은 뭘까.

정부의 강력한 대출 규제가 결정적인 영향을 미쳤다는 분석이다. 사실 정부가 집값을 잡겠다고 며칠 전 8월 초 '8·8 부동산 대책'을 내놓을 때까지만 해도 시장 반응은 시큰둥했다. 대책 내용을 보면

MB정부 이후 12년 만에 대규모 그린벨트(개발제한구역) 해제에 나서는가 하면 재건축, 재개발 특례법까지 제정해 주택 공급 속도전에 나서기로 했다. 오피스텔, 빌라 등 비아파트 공급 활성화에도 안간힘을 쓰기로 했다.

하지만 시장에서는 별다른 효과를 내지 못했다. 그린벨트를 풀더라도 입주까지 최소 10년 이상이 소요되는 만큼 당장 공급 부족 해소 역할을 하기 어렵기 때문이다. 신축 아파트 인기가 치솟는 상황에서 오피스텔, 빌라 등 비아파트 규제를 풀다고 해서 수요가 분산되기



어렵다는 우려도 쏟아졌다.

좀처럼 잡히지 않을 것 같던 집값이 하락세로 돌아선 것은 정부 대출 규제가 본격적으로 시행되면서다. 지난 9월부터 시행된 스트레스 DSR 2단계가 대표적이다. 스트레스 DSR 규제는 금리 변동성을 고려해 스트레스 가산금리를 얹어 대출 한도를 산정하는 규제다. 단계별로 규제를 적용하는데 1단계는 올 2월, 2단계는 9월 각각 시행됐다.

일례로 연소득 1억원인 사람이 30년 만기, 혼합형(5년), 분할 상환 조건으로 주택담보대출을 받는다고 가정해보자. 당초 금리 연 4.5%를 적용하면 6억 5800만원까지 대출을 받을 수 있다. 하지만 스트레스 DSR 2단계를 적용할 경우 수도권은 6억 600만원, 지방은 6억 2400만원으로 대출 한도가 각각 줄어든다.

내년 7월 스트레스 DSR 3단계가 시행되면 대출 한도는 더욱 쪼그라든다. 앞선 사례의 경우 지역과 무관하게 대출 한도가 5억 9400만원까지 축소된다. 변동금리로 대출을 받는다면 규제 적용 전과 비교해 한도가 1억원가량 줄어든다. 특히 2단계는 은행권 대출에만

적용하지만 3단계가 시행되면 전 금융권의 주택담보대출, 신용대출 등에 스트레스 금리가 적용된다. 2단계 기준 0.75~1.2%포인트인 가산금리가 최소 1.5%포인트로 높아진다.

금융당국은 정책대출까지 조이기 시작했다. 부부 합산 연소득이 6000만원 이하인 무주택 가구에 주택 구입 자금을 빌려주는 '디딤돌대출'에 적용되는 LTV(담보인정비율)를 최대 80%에서 70%로 낮췄다. DSR 규제뿐 아니라 시중은행들이 주택담보대출은 물론 전세자금 대출 금리를 잇따라 인상하면서 대출 문턱을 높인 것도 부동산 시장 열기를 식히는 데 한몫했다. KB국민· 신한·하나·우리·NH농협 등 5대 시중은행의 주택담보대출 잔액(10월 10일 기준)은 573조 8853억원으로, 9월 말(574조 5764억원)과 비교해 6900억원 가량 감소했다.

집값이 또다시 들쭉날쭉할 경우 금융당국은 은행권의 주택담보대출 위험가중치를 상향하거나 내년 7월로 예정된 스트레스 DSR 3단계를 조기 시행할 것이라는 관측도 나온다. 김병환 금융위원장 은 최근 금융지주사 최고경영자(CEO)

들과 간담회를 갖고 "가계부채비율의 하향 안정화가 지속될 수 있도록 금융지주사 차원에서 책임감을 갖고 가계부채 관리 목표를 수립해달라"고 당부했다.

집값 하락세 돌아설까

신축 인기에 내년 반등할 수도

그렇다면 집값은 더 이상 반등하기 어려운 걸까.

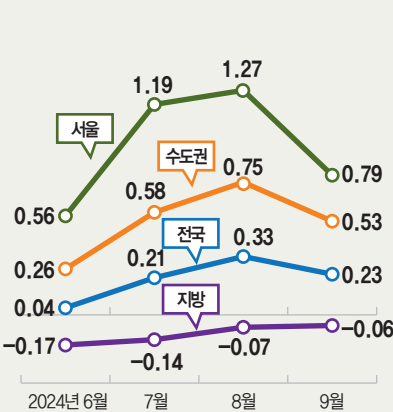
전문가들은 부동산 시장 악재가 많지만 향후 집값이 급락하기는 어렵다고 내다본다. 대출 규제 약발이 오래가기 어려운 데다 서울 도심 주택 공급이 여전히 부족해 실수요가 탄탄한 강남권 등 인기 지역 매매가는 언제든 반등할 수 있다는 논리다.

한국개발연구원(KDI)이 지난해 내놓은 '가계대출 규제의 규제 영향 분석에 관한 연구' 보고서에 따르면 대출 규제가 직접적인 효과를 내는 기간은 6개월에 그쳤다. 연구를 맡은 유경원 상명대 경제금융학부 교수는 "15억원 초과 아파트에 대한 대출을 금지시킨 지난해 12·16 대책 이후 분기별 효과를 분석한 결과, 도입 직후 2개 분기까지는 규제 영향이 통계적으로 유의미했지만, 이후에는 효과가 없었다"고 분석했다.

향후 주택 공급이 턱없이 부족하다는 점도 변수다. 부동산R114에 따르면 수도권 아파트 입주 예정 물량은 올해 16만 9996건에서 내년 12만 8734건, 2026년 7만 3575건으로 급감할 전망이다.

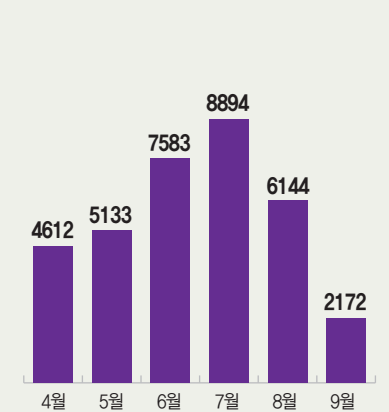
과거 집값 폭등기와 달리 최근 집값 상승세를 이끌어온 주체가 '실수요'라는 점도 반등론에 힘을 실는다. 올해 집을 매입한 이들 중 절반 이상은 기준에 보유한 부동산을 팔아 자금을 마련한 '갈아타기' 수요인 것으로 나타났다. 이에 비

한풀 꺾인 아파트값 상승률 (단위:%)



*자료: 한국부동산원

서울 아파트 매매 거래도 급감 (단위:건)



*9월은 10월 10일 신고 기준

*자료: 서울부동산정보광장

해 주로 투자를 목적으로 한 '갭투자' 비율은 줄었다.

국토교통부가 이연희 더불어민주당 의원실에 제출한 '주택 자금조달계획서상 자금 조달 방법별 구분' 자료에 따르면, 올해 1~8월 전국 주택 매수자 가운데 '부동산 처분 대금'으로 자금을 조달하겠다고 신고한 비율은 57.8%였다. 2022년에는 이 비율이 27%에 그쳤는데, 2년 새 두 배 이상 늘었다. 자금조달계획서는 집을 사들이는 자금 출처와 조달 방법을 신고하는 서류다.

주택 매수자 나이를 들여다보면 40대의 갈아타기 비율이 높았다. 올 들어 주택을 구입한 40대의 65.4%는 기존 부동산을 처분해 집 살 돈을 마련했다고 신고했다. 50대는 57%, 30대는 51.8%로 이들 계층도 절반을 넘었다. 반면 투자 수요로 분류되는 갭투자는 감소세다. 자금조달계획서에 임대보증금을 승계해 집을 사겠다고 신고한 비율은 2022년 44.6%에서 올해 1~8월 36.8%로 낮아졌다. 1주택자가 기존 집을 처분한 자금을 추가로 대출을 받아 '똥똥한 한 채' 구매에 나서면서 서울 인기 지역 아파트값이 오르는 것으로 풀이된다. 부동산업계 관계자는 "무주택자가 내집마련에 나서는 경우도 많지만 1주택자들의 상급지 갈아타기 수요가 서울 인기 지역 집값을 끌어올렸다고 봐도 무방하다"며 "대출 규제에도 갈아타기 수요는 꾸준한 만큼 집값이 급락하기는 어려울 것"이라고 분석했다.

실제로 아파트 청약 시장은 여전히 인기몰이 중이다. 올 1~8월 서울 1순위 청약 평균 경쟁률은 140.7 대 1을 기록했다. 청약 경쟁률이 세 자릿수를 넘은 것은 '청약 광풍'이 불었던 2021년(163.8 대 1) 이후 3년 만이다. 9월 들



매도자와 매수자 간 희망 가격 차이가 벌어지면서 아파트 거래가 급감하는 양상이다. 사진은 서울의 한 공인중개사사무소. (연합뉴스)

어서는 청약 경쟁이 더욱 치열해지는 양상이다. 서울 1순위 평균 경쟁률이 396.8 대 1로 400 대 1에 육박할 정도다. 일례로 서울 강남구 대치동 '디에이치대치에텔루이' 청약에는 3만7946개의 청약통장이 몰려 1순위 평균 경쟁률이 무려 1025.6 대 1을 기록했다.

'얼죽신(얼어 죽어도 신축) 열풍이 뜨겁다고는 하지만 최근 서울 아파트 분양가가 급등한 점을 감안하면 이례적이다. 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 올 9월 말 기준 서울 아파트의 m²당 분양가(공급면적 기준)는 1338만3000원으로 8월(1304만3000원) 대비 2.61% 상승해 역대 최고가를 기록했다. 3.3m²로 환산하면 4424만1000원으로, 앞선 최고치였던 7월 4401만7000원보다 22만4000원 상승한 액수다.

김광석 리얼하우스 대표는 "집값 상승 열기가 한풀 꺾였지만 서울 아파트 청약에는 여전히 대규모 인파가 몰리면서 실수요가 탄탄하다는 점을 보여준다"며 "기준금리 인하로 대출 부담이 줄어들면 연말까지 집값이 보합세를 보이다가 내년 다시 상승세로 돌아설 가능성도 배제할 수 없다"고 진단했다.

서울 아파트 전셋값이 뚜렷한 상승곡선을 그리는 점도 매매 시장 반등에 힘을 실는 요인이다. KB부동산 통계에 따르면 지난 8월 서울 아파트의 3.3m²당 전세 가격은 평균 2442만원으로 2022년 12월(약 2502만원) 이후 20개월 만에 최고치를 기록했다. 8월 서울 전세수급지수는 142.9로 2021년 10월(162.2) 이후 가장 높은 수준이었다. 전세수급지수는 0~200 사이의 수로 표시하는데, 100보다 높을수록 전세를 찾는 사람이 전세를 내놓은 사람보다 많다는 의미다.

박합수 건국대 부동산대학원 겸임교수는 "전세 가격이 오르면 매매 가격도 연동돼 오를 수밖에 없다"며 "외곽 지역만 조정을 받을 뿐 서울 강남권과 마곡성 지역은 '똥똥한 한 채' 선호 현상이 두드러진 데다 대출 규제 효과가 제한적이라 매매가가 꾸준히 오름세를 보일 가능성이 높다"고 내다봤다.

자금 투자해도 괜찮을까

강남 청약, 오피스텔 투자 눈여겨볼 만
집값 전망이 엇갈리는 가운데 자금 시점에서 내집마련에 나서도 괜찮을까.

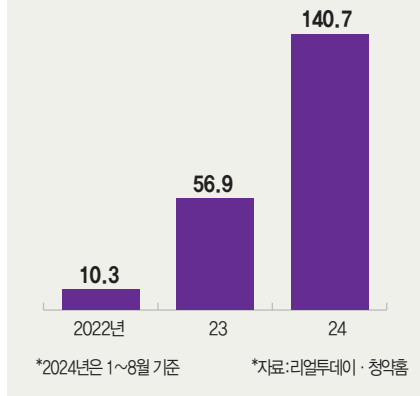
전문가들은 연초 대비 수익원씩 오른 기존 아파트 대신 분양가상한제가 적용된 신규 청약 물량을 꾸준히 노려볼 만하다고 주문한다. 청약가점이 낮더라도 과거보다 추첨 물량이 대폭 늘어난 만큼 무주택자뿐 아니라 1주택자도 인기 지역 청약에 꾸준히 노크하는 것이 좋다.

정부가 청약 규제를 완화하면서 전국 분양 시장에서 전용 85㎡ 이하는 60%, 85㎡ 초과는 100% 추첨제로 당첨자를 뽑는다. 서울 강남권 등 투기과열지구에서도 추첨제가 부활했다. 전용 60㎡ 이하에 추첨제 60%, 전용 60~85㎡에 추첨제 30%가 신설됐다. 전용 85㎡ 초과 물량의 20%도 추첨제다. 1주택자뿐 아니라 가점이 낮아 청약에 엄두를 못 냈던 무주택자도 얼마든지 청약에 도전해볼 수 있다는 의미다. 신규 분양 단지는 일반 아파트 매입보다 자금 부담도 덜하다. 분양가의 10~20% 수준인 계약금만 있으면 긴 시간에 걸쳐 중도금, 잔금을 납부하면 되기 때문이다. 올 4분기에만 잠실 진주아파트를 재건축한 송파구 ‘잠실 래미안아이파크(2678가구)’, 서초구 방배동 ‘아크로리츠카운티(721가구)’, ‘래미안원페를라(1097가구)’ 등 강남권 신규 분양 물량이 쏟아진다.

아파트 투자가 부담스럽다면 틈새 투자로 오피스텔 등 수익형 부동산을 눈여겨보는 것도 방법이다. 기준금리 인하로 임대수익률이 높아지면 수익형 부동산 투자 가치가 덩달아 높아지는 덕분이다.

실제로 서울 오피스텔 매매 시장이 최근 바닥을 찍고 상승세로 돌아섰다는 관측이 나온다. 서울 송파구 신천동 ‘롯데캐슬골드’ 전용 74㎡는 최근 9억3000만원에 실거래됐다. 직전 최고가(6억8500만원) 대비 2억4500만원 오른 가

서울 1순위 청약 경쟁률 ‘쑥쑥’



격이다. 관악구 봉천동 ‘한양아이클래스’ 전용 20㎡도 1억9100만원에 주인을 찾으면서 신고가를 경신했다.

1~2인 가구 수요가 늘어난 데다 전세 사기 여파로 월세 가격이 높아져 오피스텔 평균 수익률이 우상향곡선을 그리는 점도 눈길을 끈다. 전국 오피스텔 평균 수익률은 올 8월 기준 연 5.38%까지 치솟았다. 2022년 3월(4.73%) 이후 30개월 연속 상승세다.

때마침 정부가 오피스텔, 빌라 등 비아파트 규제를 완화한 점도 호재다. 전용 60㎡ 이하 오피스텔, 빌라 등 신축

소형 주택을 구입하면 2027년 12월까지 취득세, 종합부동산세, 양도소득세 등 부동산 세금 산정 때 주택 수에서 제외해준다. 생애 최초로 전용 60㎡ 이하 소형 주택을 구매한 사람은 취득세 감면 한도를 현행 200만원에서 300만원으로 확대한다. 청약에서 불이익이 없도록 무주택으로 인정하는 비아파트 범위도 전용 60㎡ 이하에서 85㎡ 이하로 넓힌다. 무주택 공시가격 기준은 수도권은 1억6000만원 이하에서 5억원 이하로, 지방은 1억원 이하에서 3억원 이하로 높인다.

다만 수익형 부동산 대표 주자인 상가 투자는 유의해야 한다는 의견이 많다. 경기 침체로 공실률이 늘면서 수익률 감소, 매매가 하락의 악순환이 이어지고 있기 때문이다. 한국부동산원에 따르면 전국 대규모 상가 공실률은 지난해 2분기 13.46%에서 올 2분기 13.79%로 계속 높아지는 모습이다. 윤재호 메트로컨설팅 대표는 “수도권 상가 공실이 늘면서 수익률이 떨어져 금리 인하 효과를 보기는 쉽지 않은 상황이다. 당분간 주거용 부동산 위주로 투자하는 것이 안전하다”고 말했다. ■



정부 대출 규제가 강화되면서 서울 아파트값 오름세가 한풀 꺾인 모습이다. 사진은 서울 강남 아파트 전경. (매경DB)