

# 압구정 옛 현대아파트 매매가 3억 ↓... 전세는 2억 ↑

〈전용면적 108.9㎡〉

## 강남3구 재건축아파트 거래절벽

이달 셋째주 서울 아파트 0.03% ↑  
재건축은 3주연속 하락세 -0.04%

서울 강남3구 아파트 매매가격이 재건축 위주로 하락 중이다. 서울 강남구 압구정에 위치한 대표적인 재건축아파트인 옛 현대아파트 가격은 작년 12·16 부동산대책 이후 2개월 동안 약 2억~3억원 떨어지며 거래절벽 현상을 이어가고 있다. 반면 전세가는 1억~2억원 오르는 등 상승세를 띄고 있다.

23일 부동산114에 따르면 2월 셋째주 서울 아파트 매매가격은 전주와 동일하게 0.03% 상승했다. 일반아파트는 0.04% 올라 전주(0.05%) 대비 상승폭이 둔화됐다. 반면 재건축은 3주 연속 떨어지며 -0.04%를 나타냈다.

특히 강남, 서초, 송파 등 강남3구는 각각 0.03%, 0.02%, 0.08%씩 떨어졌다. 지하철 3호선 압구정역 인근 부동산



강남3구 아파트가 매매가격이 재건축 위주로 하락세를 지속하고 있다. 서울 강남구 압구정 현대아파트 전경. /정연우 기자

중개업소 관계자는 “현재 집주인이 급매로 내놓은 매물이 많다”며 “압구정 옛 현대아파트 전용면적 82.23㎡가 22억원, 85㎡가 26억~27억원으로 매물이 나왔는데 12·16 규제 이후 호가가 2억원 떨어졌다”고 전했다.

그는 이어 “전용면적 108.9㎡는 최근 29억9000만원 매물이 나왔는데 2개월 동안 3억원이 떨어졌다”며 “지난 달 중순 전용면적 82㎡가 21억원에 거래된 이후 매매건수가 없다”고 했다.

국토교통부 실거래가 시스템을 살펴

보면 압구정동 아파트 매매 거래량은 감소세를 띄고 있다. 지난해 12월에는 22건, 1월은 4건이 거래됐을 뿐이다.

압구정 일대 재건축 아파트의 경우 아직 조합이 설립되지 않았다. 지금은 정부 규제로 매매가격이 하락세를 띄고 있지만 재건축 조합이 설립되면 흐름세를 나타낼 것이라는 게 중개업자의 설명이다.

이밖에도 강남은 대치동 은마, 한보미도맨션2차, 선경1·2차 등이 500만~2500만원, 개포동 주공6·7단지 2500만~5000만원 떨어졌다. 서초는 반포동 아크로리버파크반포와 주공1단지가 2500만~5000만원 하락했으며 송파는 잠실엘스가 1500만~2500만원 떨어졌다. 재건축 아파트에 이어 일반아파트로도 하락세가 이어지는 모습이다.

정부가 최근 발표한 2·20 대책을 통해 조정대상지역에 새롭게 지정된 수원, 의왕, 안양 일대는 정부 규제로 인해 상승세가 다소 주춤할 전망이다. 다만 조정대상지역은 주로 청약과 관련

된 규제가 가해지기 때문에 기존 아파트값이 단기 하락으로 전환되지는 않을 것으로 보인다.

규제에 따른 풍선효과 우려도 여전하다. 수도권에서는 안산과 부천, 인천(연수·서구) 등 서부권 중심으로 그동안 덜 오른 탓에 키 맞추기 현상을 보이거나 서부권 교통호재 등의 기대감이 유입될 가능성이 있다.

한편 전세시장은 서울 등 수도권 전반적으로 매물이 부족한 가운데 교통호재가 있는 지역이나 직주근접, 학군 지역을 중심으로 상승세가 이어지고 있다. 강남은 역삼동 역삼e편한세상, 압구정동 신현대, 대치동 한신휴플러스 등이 1000만~2500만원 올랐다.

현지 중개업소 관계자는 “매물품귀 현상을 보이며 전세가는 상승세가 이어지고 있다”며 “압구정 현대아파트 전용면적 85㎡ 전세가격은 5억5000만~6억이었지만 2개월 동안 1억~2억원 올랐다”고 전했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

## 조정지역 경기 5곳, 거래 ‘뚝’ 관망세

## 거세지는 금리인하 요구... 이주열 선택은?

〈한국은행 총재〉

### 2·20부동산 대책 이후 첫 주말

코로나19 영향에 분위기 ‘냉랭’  
대출규제·양도세 증가 문의만

정부가 최근 집값이 크게 오른 경기도 수원·의왕·안양 등 경기 서남부 5곳을 지난 20일 조정대상지역으로 지정하면서 첫 주말 해당 지역 아파트 시장은 거래가 끊기고 매수 문의가 급감하는 등 관망세로 돌아섰다. 서울도 정부의 12·16대책과 코로나19 확산 영향까지 겹치면서 냉랭한 분위기가 감돌았다.

이번에 조정대상지역으로 묶인 수원·안양·만안구·의왕시 등지는 주택 매수, 매도자 모두 대책의 파장을 예의주시하면서 관망하는 모습이다.

23일 부동산업계에 따르면 수원 권선구 곡반정동 한솔아파트 전용면적 84㎡는 대책 발표일인 20일 최근 거래가보다 2000만~3000만원 싼 2억5000만원에 팔린 뒤 이후로 거래가 없다.

조정대상지역 효력이 21일부터 발휘되면서 그 전에 집을 팔려는 매도자와 대출 규제 없이 집을 사려는 매수자의 이해관계가 맞아떨어진 것으로 보인다.

곡반정동의 한 중개업소 사장은 “조정대상지역 발표 이후 관망하는 모습”이라며 “대신 규제지역으로 처음 묶이다 보니 대출 규제나 양도세 증가 시점 등 이번 대책과 관련한 문의는 많다”고

분위기를 전했다.

권선구 구운동의 한 중개업소 대표도 “대책 전까지도 이어졌던 매매 문의 전화가 한 통도 없다”며 “일단 매수자들은 가격 하락을 기대하며 쉽게 담벼들지 못하는 것 같다”고 말했다.

수원 장안구 일대도 관망세 짙다. 수원 장안구 정자동의 한 공인중개사는 “문의·방문 고객이 지난주 대비 70~80% 정도 줄었다”고 평가했다.

의왕시와 안양시 만안구 일대는 예상치 못한 규제지역 지정으로 당혹함을 감추지 못했다. 안양시 만안구 석수동의 한 중개업소 관계자는 “수용성(수원·용인·성남시) 위주의 규제라고 생각해 조정지역 지정을 전혀 예상치 못했고 다들 놀란 분위기”라며 “양도세가 증가된다고 하니 일단 매물을 거둬들이는 집주인들도 있다”고 말했다.

그에 비해 추가 규제 대상에서는 빠진 용인·성남 등지는 여전히 호가가 강세를 보이고 있다.

용인시 기흥구 마북동의 한 중개업소 사장은 “투기과열지구 격상 가능성도 언급되다가 추가 규제에서 빠진 거라 큰 변동은 없다”며 “물건이 많지 않고 가격도 여전히 상승세”라고 말했다.

수지구 죽전동 새터마을죽전힐스테이트 전용 84㎡는 이달 중순 4억8000만원까지 거래되다가 15일에 4억7000만원으로 소폭 하향조정되는가 싶더니 대책발표 당일인 20일에 다시 4억8000만원에 올라서 계약됐다. /정연우 기자

### 27일 한국은행 금리결정에 촉각 코로나19 확산에 인하전망 무세

신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)이 확산하면서 기준금리 인하 가능성이 고개를 들고 있다. 당초 시장에서는 이달 금융통화위원회에서 기준금리가 동결될 것이라 전망이 우세했으나 최근 코로나19가 지역감염으로 확산하며 분위기가 달라진 것. 다만 한국은행이 감염병 확산 추이를 지켜본 뒤 하반기 중 인하 여부를 검토할 것이라는 관측도 나온다.

◆ 기준금리 1.00% ‘가보지 않은 길’  
23일 한은에 따르면 오는 27일 한은은 금통위 회의를 열고 기준금리 조정 여부를 결정한다.

코로나19가 지역감염으로 확산하면서 한은이 기준금리를 현 1.25%에서 1.00%로 인하할 것이라는 전망이 커지고 있다. 기준금리를 내릴 경우 1.00%는 역대 최저 수준이다.

한은은 전염병이 확산될 때마다 선제적으로 대응해 왔다. 금통위는 2003년 5월 사스 사태 당시 기준금리인 콜금리를 4.25%에서 4.0%로 내렸다. 메르스(MERS·중동호흡기증후군)가 확산하던 2015년 6월에는 기준금리를 연 1.75%에서 1.50%로 인하했다.

당초 시장에서는 2월 금통위에서 기준금리가 동결될 것이라는 전망이 우세했다. 이주열 한은 총재는 지난 14일 “지금 코로나19 사태가 우리 경제에 미치는 영향이 어느 정도로 확산할지, 지속 기간이 얼마일지 가늠하기 어려운 상황”이라며 “국내경제 영향을 판단하기에는 아직은 이르고, 지표로 확인할 필요가 있다”고 말했다. 이 총재의 발언으로 금리동결 기조는 강해졌다.

그러나 코로나19가 지역감염으로 확산되면서 분위기는 반전됐다. 문재인



이주열 한국은행 총재가 지난 14일 오후 서울 중구 은행회관에서 열린 거시경제 금융회의에서 발언하고 있다. /연합뉴스

대통령은 지난 18일 “정부가 취할 수 있는 모든 수단을 동원하는 특단의 대책이 절대적으로 필요한 때”라며 현 상황의 심각성을 보여줬다.

일각에서는 한은이 감염병 확산 추이를 지켜본 뒤 이르면 4월, 늦으면 하반기 중 기준금리 인하 여부를 결정할 것이라는 관측도 나온다.

◆ 증권가, 기준금리 인하 전망 무세  
증권가에서 이달 한은이 기준금리를 1.00%로 인하할 것이라 전망이 쏟아지고 있다.

공돌락 대신증권 연구원은 “안정세를 보이던 코로나19 확진자 숫자가 이번 주에 크게 증가했다”며 “이에 따른 경제적 충격에 대비하기 위한 정책 대응이 필요해졌다는 판단”이라고 설명했다.

공 연구원은 “당초 코로나19 확진자 숫자가 안정세를 보임에 따라 2월 금통위에서 금리를 동결할 수 있다고 예상했지만 이후 지역감염이라는 새로운 감염 경로가 발생해 경기 하강 요인이 부각될 여지가 커졌다”고 말했다.

이어 “청와대는 ‘최근 대통령과 경제

계의 간담회에서 제시된 모든 건 의사를 수용, 신속히 후속조치를 이행할 것”이라고 발표했다”며 “기준금리를 비롯한 각종 정책 가용 수단들을 모두 활용할 수 있다는 의미로 풀이된다”고 분석했다.

백운민 교보증권 연구원은 “코로나19가 미치는 부정적 영향이 예상보다 심각할 수 있다”며 “문 대통령이 최근 국무회의를 열고 경기방어에 좀 더 적극적인 액션이 필요하다는 점을 시사한 것도 같은 의미”라고 설명했다.

박정우 한국투자증권 연구원은 “2003년 SARS 당시 한국은행을 포함한 주요국 중앙은행들은 공격적인 금리 인하를 단행했다”며 “그 결과 글로벌 통화량이 회복되면서 글로벌 경제는 충격에서 벗어나기 시작했다”고 말했다.

그러면서 “한은의 추가 금리 인하는 가능성은 그 어느 때보다도 높아졌다고 볼 수 있다”며 “현시점에서 경기 충격에 대한 완충 장치로 금리 인하를 머뭇거리기 이유는 없을 것”이라고 덧붙였다.

/김희주 기자 hj89@



경기도 수원시내 아파트 단지 모습. /연합뉴스