

# 길어지는 눈치싸움... 매수문의 실종, 급매 나와도 거래절벽

## 부동산 현장 르포

### 서울 외곽 부동산

토허제 해제 기대감 강남권 상승  
도봉·노원·금천 등 외곽은 하락세  
구축 대비 신축만 가격 버텨내  
반등 위해 추가적 정책지원 필요

“매수 문의가 거의 없습니다. 급매를 내놓는 사람은 많은데 사겠다는 사람이 없어요.”

지난 11일 방문한 서울 도봉구 방학동의 한 부동산 공인중개업소. 점심시간이 지나 한산한 분위기였다. 중개업자 A씨는 “매매·전세 할 것 없이 거래가 안되고 있다”며 한숨을 쉬었다.

얼어 붙은 서울 외곽 지역의 부동산 시장은 좀처럼 해빙의 기미가 보이지 않는다. 강남권과 일부 핵심 지역은 규제 완화 기대감 속에서 가격 상승 흐름을 보이고 있지만 외곽 지역은 여전히 ‘거래절벽’ 상태다.

한국부동산원에 따르면 2월 첫째주 기준 서울 아파트 매매가격이 강남권의 토지거래허가구역 해제 기대감 등으로 상승했지만 도봉·노원·금천구



서울 노원구 중계동 '중계그린아파트'.

등 외곽 지역은 여전히 하락세를 나타냈다.

도봉구 방학동 '신동아 아파트'의 경우 국평(전용면적 84㎡) 기준 5억5000만~6억5000만원에 호가가 형성돼 있고 급매는 5억2000만원에도 나와 있다. 하지만 실제 거래는 없는 상태다.

공인중개사 A씨는 “급매로 나온 물건이 쌓이고 있지만 매수세가 받쳐주지 않으니 실제 거래로 이어지지 않는다”며 “이런 흐름이 지속되면 현재 유지되고 있는 호가도 점차 낮아질 가능성이 크다”고 말했다.



서울 도봉구 방학동 '신동아아파트'.

/전지원 기자

거래가 정체되면서 매도자와 매수자 간 눈치 싸움이 이어지고 있다. A씨는 “집주인들은 아직 가격을 내리지 않지만 매수자들은 금리 부담과 경기 불확실성 때문에 더 기다려보자는 입장이다”라고 설명했다.

다만 외곽 지역에서도 신축 단지는 상대적으로 가격 하방 경직성이 감지된다. 노원구 상계동 '롯데캐슬시그니처'는 입주 2년 차 신축 단지로 구축 대비 가격 하락폭이 제한적인 모습이다. 현재 국평 기준 매매 호가는 11억2000만원 선에서 형성돼 있다. 전세 물량은 거의

없는 상태다.

공인중개사 B씨는 “신축 단지는 초기 분양가 대비 저렴한 가격에 입주한 사람들이 갱신을 포함해 4년 거주하는 경우가 많아 거래량 자체가 적다”며 “급매가 많지 않아 가격이 쉽게 떨어지지 않는다”고 했다.

반면 구축 단지는 매도 물량이 쌓이며 가격이 조정될 수 있다는 분석이 나온다. B씨는 “노원구의 경우 25평 이하의 소형 평수가 많아 선호도가 낮아진 것도 거래 부진의 원인”이라며 “최근 주택 시장에서 방 3개 이상 있는 중형

이상을 선호하는 경향이 강하다 보니 방 2개뿐인 25평 아파트는 가족 단위 실수요자에게 매력 떨어진다”고 설명했다.

금천구 역시 거래 침체에서 벗어나지 못하고 있다. 오는 2026년 하반기 신안산선 개통이 예정돼 있지만 시장 반응은 미미한 상황이다.

인근 공인중개업소 C씨는 “신안산선 개통이 예정돼 있지만 아직까지 지역 부동산 시장에 미치는 영향은 거의 없다”며 “강남과의 접근성이 개선되더라도 지극히 매수심리가 위축된 상황이어서 거래가 많지 않다”고 전했다.

강남권이 재건축 기대감과 토지거래허가구역 해제 기대감으로 호가가 오르고 있지만 외곽 지역은 좀처럼 반등할 기미가 보이지 않고 있다.

김준환 서울디지털대 부동산학과 교수는 12일 “서울 외곽지역은 투자 수요가 거의 없는 실수요 중심 시장이어서 금리 부담과 경기 침체가 지속되는 한 회복이 쉽지 않다”며 “외곽 지역의 부동산 시장이 살아나려면 금리 인하 또는 대출 규제 완화 등의 추가적인 정책적 지원이 필요할 것”이라고 설명했다.

/전지원 기자 jiw13@metroseoul.co.kr

# 은행권 가산금리 인하 본격화... 이자부담 줄어드나

신한·우리은행 이어 농협도 조정  
당국, 대출 관리 속 금리 인하 유도  
업계 “시장 보며 추가 인하 검토”

지난해 금융당국의 가계대출 규제로 가산금리를 높였던 은행권이 금리를 조금씩 내리고 있다. 올해 가계대출 관리 여력이 생겼고, 기준금리가 낮아진 만큼 가산금리에 반영하고 있어서다.

금융권에 따르면 농협은행은 12일부터 주택담보대출과 전세자금대출 등 주택 관련 가계대출 금리를 인하한다.

비대면 주담대 주기형 상품 금리를 최고 0.6%포인트(p) 인하하며 신규 대출과 갈아타기에 모두 적용하기로 했다. 비대면 전세자금대출 금리는 최고 0.2%p, 비대면 신규 전세대출은 최고 0.5%



p, 비대면 대한 전세대출은 최고 0.3%p 각각 인하한다.

앞서 지난달에는 신한은행과 우리은행, IBK기업은행 등이 가산금리를 내렸다.

신한은행은 주택담보대출(금융채 5

년물 한정) 가운데 주택구입자금 대출의 가산금리를 0.1%p, 생활안정자금 대출은 0.05%p 각각 낮췄다.

우리은행은 주담대, 전세대출, 신용대출 가산금리를 각 0.2%p, 0.01~0.29%p, 0.23%p 인하했고, 기업은행은 주담대, 전세대출 가산금리를 각 0.3%p, 0.2%p 내렸다.

국민은행과 하나은행도 조만간 가산금리를 인하할 예정이다.

이처럼 은행권이 가산금리를 내리는 이유는 지난해 한국은행이 기준금리를 두 차례 인하했음에도 대출금리가 높게 책정했기 때문이다.

은행권은 지난해 하반기 한은 기준금리 인하에도 가계부채 관리 강화를 이유로 가산금리를 조절해 가계대출 금리

를 높여 왔고, 인상 횟수는 20차례가 넘는다.

금융당국도 금리에 대해 유연해졌다. 금융당국은 올해 가계부채 정책 방향성에 대해 ▲경상성장률(3.5%) 이내 증가 폭 관리 ▲상환 능력이 맞는 대출 관행 정착 ▲은행의 자율적 관리 기조를 주문하면서 가산금리 인하를 유도하고 있다.

김병환 금융위원장은 지난달 기자간담회에서 “은행이 작년에도 기준금리를 두 차례 인하했음에도 불구하고 인하 속도·폭 이런 부분이 충분히 반영되지 않은 측면은 분명히 있는 것 같다”며 “2025년이 시작됐고 기준금리가 떨어진 부분에 대해서 은행들이 이제는 반영해야 할 시기라는 생각을 갖고 있다”고 했다.

이복현 금감원장 역시 “가계·기업이 종전 두 차례 금리 인하 효과를 체감할 수 있도록 대출 금리 전달 경로, 가산금리 추이 등을 면밀히 점검하라”고 강조했다.

이 원장은 오는 19일 시중은행장 간담회를 앞두고 있어 가계대출을 비롯한 가산금리 등을 언급할 것으로 보인다.

시중은행 관계자는 “지난해 대출 관리를 위해 올렸던 가산금리를 시장 추이에 맞게 조금씩 내리고 있어 차주들의 이자부담은 어느 정도 해소될 것”이라며 “시장 상황을 보면서 지속적으로 가산금리를 낮출 계획으로 금융당국 기조에 맞춰 금리를 반영할 예정”이라고 말했다.

이어 “금융시장 불안 리스크도 같이 모니터링이 필요하기 때문에 한번에 대폭 낮추기는 힘들다”고 덧붙였다.

/이승용 기자 lsy2665@

# ‘로또 청약’ 당첨되려면... 4인 가족 만점통장 있어야

래미안 원페를라 청약가점 최저 69  
무주택기간·청약기간 최대치 요구

올해 첫 ‘로또 청약’으로 나선 래미안 원페를라 청약자의 청약가점이 최저 69점인 것으로 나타났다. 당첨만 되면 수억원의 시세차익이 보장됐지만 4인 이상 가구에 무주택 기간과 청약통장 가입 기간도 최대치를 모두 채워야 가능했던 얘기다.

12일 한국부동산원 청약홈에 따르면 래미안 원페를라의 당첨자 최저가점은 69점, 최고 가점은 79점이다.

래미안 원페를라는 서울시 서초구 방

배동 일대에 방배 6구역을 재건축해 들어서는 단지다. 지상 최고 22층, 총 16개 동으로 1097세대 규모다. 일반분양 물량은 482세대였다.

모든 평형에서 최저가점이 69점이었고, 최고 가점은 84㎡D 타입에서 나왔다. 당첨 가점 평균으로 보면 59㎡B 타입이 71.17로 가장 높았다.

청약가점은 무주택 기간과 부양가족 수, 통장 가입 기간 등으로 산정한다. 무주택 기간과 청약통장 가입 기간은 각각 15년이 넘을 경우 32점, 17점의 만점을 받을 수 있다.

부양가족 수는 2명(3인 가구) 15점

▲3인 20점 ▲4인 25점 ▲5인 30점 ▲6인(7인 가구) 이상 35점 등으로 점수가 더해진다. 4인 가족이라면 무주택 기간에서 15년 이상으로 만점을 받아도 가점이 최대 69점이다.

래미안 원페를라의 경우 모든 평형에서 4인 가족 만점 통장은 가지고 있어야 당첨권에 들 수 있었다. 최고점인 69점은 5인 가족에 다른 점수를 모두 채운 만점자다.

교통과 학군, 생활인프라, 자연환경까지 어느 것 하나 빠질 것이 없는 입지에 분양가 상한제가 적용되면서 청약가점이 치솟은 것으로 보인다.

래미안 원페를라의 분양가는 평균 3.3㎡(평)당 6800만원 선이다.

앞서 분양한 ‘디에이치 방배’와 ‘아크 로리츠카운티’의 분양가를 모두 넘어서며 당초 청약자들의 기대보다는 높게 결정됐지만 여전히 시세차익만 최소 5억원 이상이다.

분양가는 평형별 최고가를 기준으로 59㎡가 17억9650만원, 84㎡가 24억5070만원이다. 106㎡와 120㎡는 각각 29억9780만원, 31억8400만원이다.

인근에서 2021년 입주한 ‘방배그랑자이’의 경우 전용 54㎡와 84㎡가 지난해 말 각각 20억2000만원, 29억7500만원에 거래됐다. 방배 5구역을 재건축하고 있는 ‘디에이치 방배’의 입주권은 전용 59㎡가 18억8155만원, 101㎡가 33억

9386만원에 거래됐다.

앞으로도 분양가 상한제가 적용되는 강남권 ‘로또 청약’은 비슷한 분위기가 이어질 것으로 보인다. 작년에도 시세차익이 10억원 안팎으로 컸던 곳은 한 단지에서 만점 청약이 여러 개 등장했다.

지난해 서초구 잠원동 ‘메이플자이’와 반포동 ‘래미안 원펜타스’, 방배동 ‘디에이치 방배’ 등과 함께 강남구 대치동 ‘디에이치 대치 에텔루이’, 송파구 잠실동 ‘잠실 래미안 아이파크’ 등의 가점 최저점이 69점이었다.

일반 분양 물량이 많지 않았던 강남구 청담동 ‘청담 르벨’은 최저점이 74점에 달했다.

/안상미 기자 smahn1@