

“집값 조정 효과는 제한적… 대출규제·금리변동이 변수”

토허제 재지정, 시장 반응

“단기적 거래 위축 가능성
강남권 외곽으로 이동 예상
일관성 부족한 정부 정책
오히려 시장 불안정 키워”

정부가 서울 강남 3구와 용산구 전체 아파트를 토지거래허가구역으로 재지정하면서 부동산 시장의 반응이 엇갈리고 있다.

20일 메트로신문 취재 결과 전문가들은 단기적으로 거래가 위축될 것으로 예상했지만 가격 조정 효과는 제한적일 것이라고 분석했다. 현장에서 급매물이 나오긴 어렵지만 일부 지역에서는 24일 이전에 거래를 마치려는 움직임이 나타나고 있다.

이은형 대한건설정책연구원 연구위원은 토허제 재지정에 대해 “정책은 예측 가능성이 중요한데 단기간 내 반복되는 것은 바람직하지 않다”고 지적했다.

그는 “강남권의 단기적 거래 억제 효과는 있을 수 있지만 장기적으로 지속 가능할지는 의문”이라며 “지금 당장 거



서울시내 아파트 밀집지역.

/뉴스시

래를 막는다고 해서 언제까지 효과가 유지될 수 있는지 명확하지 않다”고 했다.

이어 “토허제가 해제된 직후 가격 변동이 있었던 만큼 향후에도 같은 패턴이 반복될 가능성이 있다”며 “정책의 일관성이 부족하면 시장이 오히려 불안정해질 수 있다”는 설명이다.

시장에서는 이번 조치보다 대출규제가 시장에 미칠 영향이 더 클 것이라는 의견을 내놨다. 강남권 주요 지역의 공인중개업소들도 “거래는 줄겠지만 가격 조정은 크지 않을 것”이라는 반응이다.

서울 삼성동에서 공인중개업을 하는 A씨는 “삼성동은 학군, 직주근접 등의

장점이 확고하고 신규 대단지 공급이 어려운 지역이어서 거래 위축 외에는 큰 변화가 없을 것”이라며 “토허제 자체가 강남 집값에 미치는 영향은 제한적이고 대출 규제가 더 중요한 변수로 작용할 것”이라고 말했다.

그는 “삼성동 힐스테이트 전용 84㎡는 토지거래허가구역 해제 직후 31억 5000만~32억원까지 가격이 올랐으며 최근에는 35억원에 나온 매물도 있다”며 “토허제 재지정이 됐다고 해서 가격이 하락할 가능성은 낮고 오히려 지금이 매수 적기일 수도 있다”고 설명했다.

잠실동 공인중개업소 B씨는 “24일

이전에 거래를 마무리하려는 움직임이 일부 보이고 있지만 대출 규제 강화로 인해 실질적인 거래 활성화는 쉽지 않을 것”이라고 말했다. 토허제보다 금융 환경이 강남권 매매 시장을 좌우할 가능성이 크다는 것이다.

한편 5678세대의 대단지 아파트인 ‘잠실 엘스’에서는 토지거래허가구역 재지정을 앞두고 일부 매물이 나오고 있다.

B씨는 “잠실 엘스 전용 84㎡는 규제 해제 전 28억원대에서 시작해 최근 31억~32억원까지 상승했다”며 “토허제 재지정이 발표되면서 일부 매도자들이 24일 이전에 거래를 마무리하려는 움직임을 보이고 있다”고 말했다. 이어 “워낙 대단지라 시장에 나오는 매물도 많고 매수자 입장에서도 가격이 더 떨어지는 않을 것 같다는 심리가 작용해 일부 계약이 성사될 가능성이 있다”고 전했다.

대치동 공인중개업소 C씨는 “래미안 대치 팰리스 전용 84㎡의 경우 토허제가 해제되면서 40억원대에서 한 달 만에 43억원까지 상승했다”며 “이번 조치로 추가 상승은 어렵겠지만 매도자들이

급하게 가격을 낮출 가능성도 적다”고 말했다.

전문가들은 이번 조치로 인해 강남권 거래가 위축되면서 인근 비규제 지역으로 매수세가 이동할 가능성이 크다고 분석했다.

함영진 우리은행 부동산리서치랩장은 “토허구역으로 묶이지 않은 일부 지역으로 수요가 이동할 수 있다”며 “강남 3구 외곽 지역이나 비규제 지역의 매물에 관심이 늘어날 가능성이 있다”고 설명했다.

이번 조치가 전체 부동산 시장에 미치는 영향은 제한적이며 앞으로의 시장 흐름은 대출 규제 및 금리 변동에 의해 좌우될 것이라는 전망도 나왔다. 정부는 주택도시보증공사(HUG) 전세자금 대출 보증비율을 5월부터 90%로 조기 하향 조정할 방침이다.

함 랩장은 “오는 7월 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 3단계 시행으로 인해 차주별 대출 총액이 줄어들 것”이라며 “매입 수요가 임대차 시장으로 이동할 가능성이 크다”고 내다봤다.

/전지원기자 jjw13@metroseoul.co.kr

청년도약계좌, 상품 개선에도 기피 여전

유동성 중시하는 청년세대 ‘부담’ 고납입액에 중도인출 까다로워

정부의 청년 정책금융상품인 청년도약계좌가 고전하고 있다. 금융당국의 꾸준한 상품 개선과 은행권의 금리 하락으로 상품의 경쟁력은 높아졌지만, 상품 구조에 따른 기피 요인이 여전해서다. 금융상품의 유동성을 중시하는 젊은 세대의 성향도 발목을 잡았다.

20일 금융권에 따르면 지난 2월 말 기준 청년도약계좌의 누적 가입자 수는 173만명이다. 지난해 8월 기준 누적 가입자는 144만명으로, 지난 6개월간 청년도약계좌의 월평균 가입자는 5만명이 되지 않았다. 출범 당시 제시한 가입자 목표치는 301만명이었다.

지난 2023년 6월 출시된 청년도약계좌는 만 19~34세 청년이 5년 동안 최대 월 70만원을 내면 만기 시 최대 5000만 원을 받을 수 있는 정책금융상품이다. 높은 금리에 더해 납입액에 비례한 정부 지원금을 지급하고, 비과세 혜택도 제공해 청년의 중·장기 자산 형성을 지원하는 데 주안점을 뒀다.

은행권 적금과 비교한 실질 금리가 연 7~8%에 육박했던 만큼, 청년도약

계좌는 높은 경쟁력으로 주목받았다. 그러나 최대 금리를 적용받기 위한 납입액이 월 70만원으로 부담스럽고, 해지 시 금리가 크게 낮아진다는 지적에 가입자가 빠르게 줄었다. 1주년인 지난해 6월 기준 가입자는 133만명에 그쳤다.

청년도약계좌 가입자가 줄자 정부와 금융당국은 3년 이상 가입 유지 시 적금 수준의 중도 해지 이율을 적용하고, 가구 소득 요건도 완화했다. 정부 지원금 지원 구간도 소득과 관계없이 월 70만 원까지 상향했다. 지원금 상향으로 은행권 적금과 비교한 청년도약계좌의 금리는 최대 연 9.54%까지 올랐다. 계좌를 2년 이상 유지하면 신용점수에 가점도 부여한다.

거듭된 개선으로 상품 경쟁력은 개선됐지만, 청년도약계좌의 가입자증가세는 여전히 더디다. 소득이 낮을수록 더 많은 정부 지원금을 지급하는 구조 때문이다.

일례로 연 소득 2400만원 이하의 청년은 매년 40만원의 정부 지원금을 받을 수 있다. 하지만 해당 금액을 받기 위해서는 연 소득의 35%가 넘는 840만원을 내야 한다. 반면에 소득이 7500만원

이상의 청년은 납입액과 무관하게 지원금을 받을 수 없다. 이 경우 실질 금리는 은행권 적금과 비슷한 6% 수준이다.

금융상품 선택 시 높은 유동성을 선호하는 젊은 세대의 금융상품 소비 성향도 발목을 잡고 있다.

하나금융연구소에 따르면 지난해 M세대(29~43세)와 Z세대(20~28세)의 금융자산에서 투자·신탁자산이 차지하는 비중은 전년 대비 각각 5.7%포인트(p), 3.8%p 상승했다. 베이비부머세대(59~64세, +2.1%p)와 X세대(44세~58세, +3.2%p)보다 상승세가 가팔랐다. 자금이 투자·신탁으로 이동하면서, 유동성이 낮은 예·적금 비중은 줄었다.

금융권에서는 예·적금의 유동성을 중시하는 2030세대의 수요에 따라 만기가 6개월 이하인 ‘초단기 금융상품’의 취급을 늘리고 있다.

최근 청년도약계좌를 해지했다는 한 청년은 “청년도약계좌의 금리는 매력적이지만, 월 수십만원에 달하는 납입액은 부담스러울 수밖에 없다”라며 “중도인출에도 까다로운 요건이 있어, 개인적인 사유로 급전이 필요할 경우 해지를 고민할 수밖에 없었다”고 말했다.

/안승진 기자 asj1231@



이한우 현대건설 대표이사가 20일 주주총회를 개최하고 있다.

/현대건설

“내실강화로 올 31조 수주, 매출 30조 목표”

현대건설 정기주총

이한우 대표이사 “체질개선 집중”

이한우 현대건설 대표이사는 20일 주주총회에서 올해 경영목표로 수주 31조 1000억원, 매출 30조 4000억원을 제시했다. 이대표는 이날 “체질 개선을 통한 경쟁력 회복, 혁신 상품과 기술 개발로 지속성장의 토대 마련, 기업의 사회적 책무 이행과 가치 창출을 위해 경영방침으로 정하고 글로벌 건설 명가의 위상을 확고히 하겠다”고 전했다.

현대건설은 지난해 연결 기준 영업이익 1조 2209억원을 잠정 기록해 전년(영업이익 7854억원) 동기 대비 2조원 이상 줄어들며 적자 전환했다. 2024년 12월 31일 연결재무제표 기준 현대건설의 자산 총계는 27조 53억원, 부채 총계

는 17조 3359억원, 자본 총계는 9조 6694억원이다.

지난해 사우디 자푸라 패키지2, 사우디 리야드-쿠드미 송전공사, 대장-홍대 광역철도 민간투자사업, 대전 도안 리버파크 등 국내외 주요 사업을 통해 30조 5281억원의 수주고를 올렸다.

이대표는 “주주 여러분의 신뢰를 되찾고 기대에 부응할 수 있도록 올 한 해 내실 강화와 수익 정상화에 만전을 기하겠다”며 “사업체질 개선을 통한 경쟁력 강화에 집중하겠다”고 밝혔다.

글로벌 우수 기업과의 협업을 통해 고부가·저경쟁 사업을 확대하고 미래 저탄소 중심의 차세대 에너지 분야와 고품질 주거상품을 개발해 신성장동력을 확보하겠다는 설명이다.

/전지원 기자 jjw13@

모바일 외국인등록증으로 계좌 만드세요

오늘부터 6개 은행서 개설 가능

앞으로 우리나라에서 장기 거주하는 외국인은 은행에서 모바일 외국인 등록증으로 계좌를 개설할 수 있다.

금융위원회는 오는 21일부터 신한·하나·아이엠뱅크·부산·전북·제주 등 6

개 은행에서 모바일 등록증으로 계좌개설 등 은행업무를 할 수 있다고 20일 밝혔다.

앞서 법무부는 올해 1월부터 우리나라에 거주하는 등록외국인을 대상으로 모바일 외국인등록증을 발급했다. 등록외국인은 입국한 날부터 90일을 초과

체류하기 위해 지방출입국·외국인관서의 장에게 등록하는 것을 말한다.

모바일 외국인 등록증은 본인 명의의 스마트폰을 소지한 14살 이상 등록외국인이라면 누구든지 발급받을 수 있다.

스마트폰으로 ‘대한민국 모바일 신분증’ 앱을 설치한 다음 전자칩(IC)이 내장된 외국인 등록증을 스마트폰을 접촉하거나, 쿼일(QR)코드를 촬영해 발급받을 수 있다.

/나유리 기자 yul115@

KB국민은행

신입장애대학생 대상 최신형 노트북 지원

KB국민은행은 새 학기를 맞아 신입 장애대학생을 대상으로 최신형 노트북 및 장애유형에 맞는 학습보조기구를 지

원한다고 20일 밝혔다.

KB국민은행과 한국장애인단체총연맹은 2009년부터 ‘신입장애대학생 노트북 지원사업’을 진행해 왔다.

지원대상은 2025년 4년제 일반대학 및 전문대학에 입학해 등록한 장애대학생이다. 접수기간은 오는 28일까지며, 한국장애인단체총연맹 홈페이지에서 신청 가능하다.

/안상미 기자 smahn1@