

전국 민간아파트 평당 1900만원 시대… 서울은 4421만원

평균 1905만원, 2년새 20% 넘게 ↑
부산, 평당 2208만원 경기도 추월
공사비 인상에 정비사업 증액 협상
“고분양가 우려, 추가 인상 전망도”

전국 민간아파트 분양가가 3.3㎡(평)당 1900만원 시대가 사실상 굳어진 가운데 공사비 상승세에 분양가 2000만원 돌파도 멀지 않은 것으로 전망된다.

16일 주택도시보증공사(HUG)에 따르면 올해 2월 기준 전국 민간아파트의 최근 1년간 3.3㎡당 평균 분양가(이하 3.3㎡당 평균 분양가)는 1905만원이다. 분양가는 공사비 급등으로 지난 2023년 2월 1560만원에서 2년 만에 20% 넘게 뛰었다.

전국 분양가는 작년 10월 처음으로 1900만원을 넘어선 가운데 지역별 물량에 따라 소폭 등락을 거듭하고 있지만 1900만원은 기정사실화됐다. 올해 들어 1, 2월 연속 1900만원대를 기록했다.

특히 서울의 분양가 상승세가 가팔랐다. 서울 분양가는 2월 기준 4421만원으로 1년 만에 17%나 올랐다.

부산의 분양가도 다른 지역 대비 상승폭이 확대되면서 경기도도 앞질렀다. 2월 기준 부산 분양가는 2208만원으로 경기 분양가 2163만원을 웃돈다. 부산 분양가는 2023년 5월 처음으로 2000만원을 넘어선 이후 매년 꾸준히 올랐다.

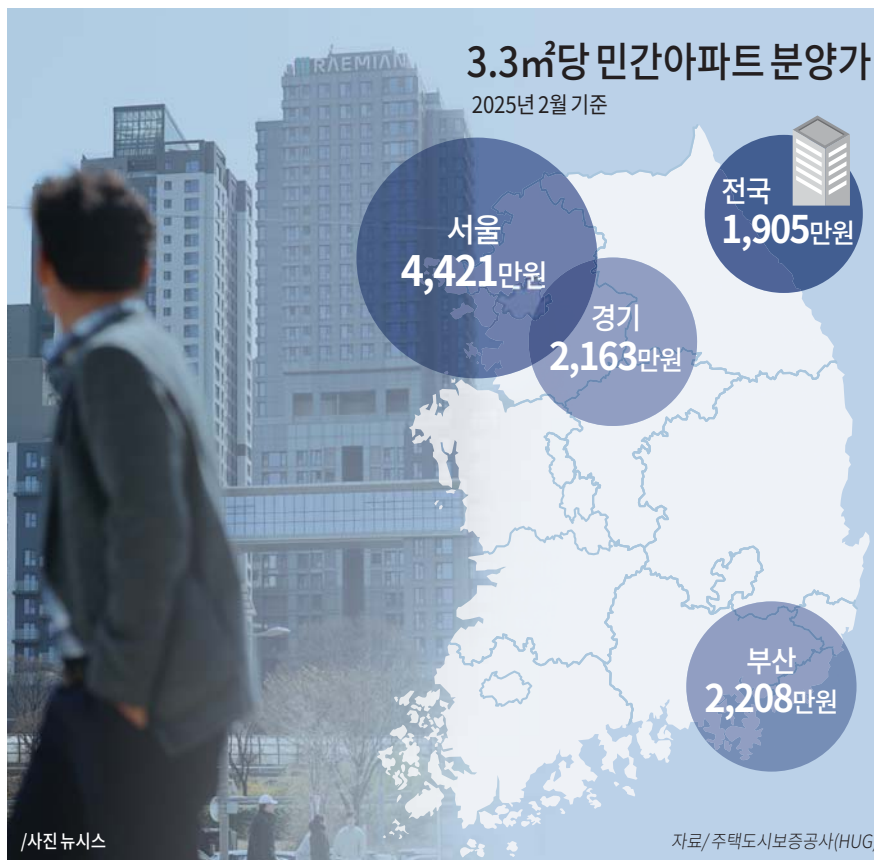
한 분양업계 관계자는 “오른 공사비가 분양가 상승으로 이어지면서 수요자들은 매년 이전 대비 높은 분양가를 지불하고 있다”며 “지난해부터 고분양가 논란이 많지만 결국 시간이 지나보면 그때 분양가가 저렴했다고 여겨지는 상황”이라고 전했다. 실제 재건축 등 정비사업 현장에서는 건설사들이 조합과 갈등을 겪더라도 공사비를 올리겠다는 분위기다. 오른 공사비는 분양가로 반영될 수밖에 없다.

공사비로 인한 갈등으로 1년 넘게 공사가 중단됐던 서울 은평구 대조1구역

은 시공사인 현대건설과 증액에 합의하고 공사를 재개했다. 증액 규모는 2566억원 규모다. 광명 철산주공8·9단지 역시 GS건설과 공사비를 올리기로 했다. 기존 8776억원이던 공사비는 1조 297억원으로 늘었다. 부산 부산진구 초진4구역은 지난해 기준 시공사였던 현대엔지니어링과 공사비 협상 과정에서 문제가 발생해 좀처럼 이견을 좁히지 못하고 결국 시공계약을 해지한 바 있다.

한국건설기술연구원에 따르면 올해 2월 건설공사비지수는 131.04으로 전월 대비 0.01% 상승했으며, 전년 동월 대비로는 0.76% 올랐다. 최근 환율 상승세도 가팔랐다.

박선구 대한건설정책연구원 연구위원은 “환율급등은 건설시장에 수입물가를 자극해 자재가격 상승 등 전반적인 공사비 상승 요인으로 작용할 가능성이 높다”고 분석했다. /안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

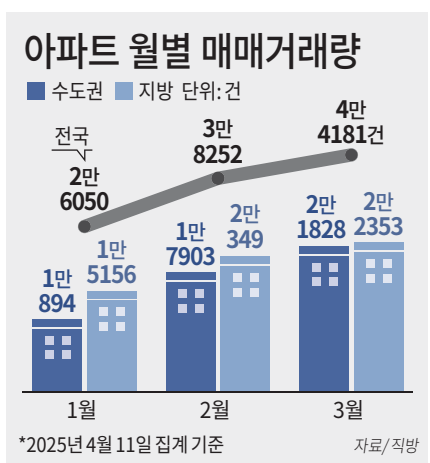


3월 아파트 거래량 4.4만건… 서울 2.3배, 세종 2.6배 급증

토지거래허가 해제에 거래심리 회복
서울 양천·세종 집값 기대감에 ‘들썩’
이달 이후 숨고르기, 2분기 흐름 주목

지난 3월 토지거래허가구역 해제는 의외 급리 인하 기대감 등이 맞물리면서 서울과 세종을 중심으로 전국 아파트 거래량이 증가한 것으로 나타났다.

16일 직방이 국토교통부 실거래가 자료를 분석한 결과 3월 전국 아파트 매매 거래량은 총 4만4181건으로 집계됐다. 1월(2만6050건)과 비교하면 약 70% 증가했다. 같은 기간 거래총액은 11조 8773억원에서 23조2192억원으로 2배



가까이 늘었다.

수도권 아파트 거래량은 2만1828건,

거래총액은 17조1997억원이었다. 특히 서울은 3월 한 달간 7369건이 거래되며 1월(3192건) 대비 2.3배 급증했고 거래 총액은 9조4947억원으로 같은 기간 두 배 이상 확대됐다.

자치구별로는 강남구(589건), 강동구(518건), 성동구(491건), 노원구(470건), 송파구(452건) 순으로 거래가 많았다. 양천구는 1월 100건에서 3월 417건으로 4배 이상 증가해 가장 큰 증가폭을 기록했다. 이는 목동신시가지 재건축 기대감이 반영된 결과로 풀이된다.

김은선 직방빅데이터랩장은 “토지거

래허가구역 해제에 따른 거래 가능 구간 확대와 함께 급리 인하 기대가 거래 심리를 전환시켰다”고 분석했다. 송파구 잠실, 동작구 상도·사당동, 마포구 아현·여의동 등 개발 기대감이 있는 주요 단지를 중심으로 거래가 확대됐다는 설명이다.

지방에서는 세종시가 두드러졌다. 3월 거래량은 687건으로 1월(266건) 대비 2.6배, 거래총액은 3510억원으로 2.8배 증가했다. 대통령 세종 집무실 설치 논의와 가격 조정 이후 저가 매물 소진 등이 복합적으로 영향을 미쳤다는 분석이다.

비수도권 전체 거래량은 2만2353건으로 1월 대비 47% 증가했고, 거래총액은 6조원으로 50% 확대됐다. 거래량 기준으로는 경남(2814건), 부산(2382건), 충남(2130건) 순이었고, 거래금액은 부산(9461억원), 경남(6686억원), 대구(6263억원) 순이었다.

김 랩장은 “1분기 수요가 움직이긴 했지만 4월 들어 숨고르기 양상이 관측되고 있다”며 “6월 대선을 앞둔 정책 불확실성, 하반기 총부채원리금상환비율(DSR) 3단계 시행 등으로 2분기 흐름은 더 지켜볼 필요가 있다”고 말했다.

/전지원 기자 jiw13@

자산가들 ‘분산투자’ 선호… 영리치 위험 감수 늘었다

하나금융연구소, ‘웰스리포트 발간’
자산가들 부동산보다 금융 선호 ↑
2040 부자, 투자 적극·위험 감수

우리나라 자산가들은 실물경기와 부동산경기가 모두 악화할 것으로 보고, 안전자산 중점의 분산 투자 전략을 세운 것으로 나타났다. 연령대별로는 40대 이하 ‘영리치’와 50대 이상 ‘올드리치’의 투자 성향이 갈렸다.

하나은행 하나금융연구소는 16일 ‘2025 대한민국 웰스리포트’를 통해 이 같은 조사결과를 내놨다. 이번 조사는 하나은행 프라이빗뱅크(PB) 19명이 지난해 12월 하나은행 손님을 대상으로 진행했다. 온라인 설문으로 진행된 이번 조사에는 총 3010명이 참여했으며, 자산규모 별로는 금융자산 10억원 이상의 부자 884명, 금융자산 1억~10억의 대중부유층 1545명, 금융자산 1억 이하의 일반대중 581명이 참여했다.

부자들은 실물경기와 부동산경기가 모두 악화할 것으로 예상했다. 부자 가운데 올해 실물경기가 악화할 것으로

전망한 비중은 75%에 달했고, 부동산경기가 악화할 것으로 전망한 비중도 64%에 달했다.

자산 운용 계획으로는 예금(40.4%, 중복 답변 가능), 금(32.2%), 채권(32.0%) 등 저위험 상품에 투자하겠다는 응답이 펀드(23.9%)나 주식(29.2%) 등 위험자산에 투자하겠다는 응답보다 많았고, 지수 추종 상품인 ETF(29.8%)의 선택률도 높아 분산 투자에 대한 의향이 두드러졌다.

부동산 투자에서는 매수 의향이 지난해 50%에서 올해 44%로 하락했지만, 매도 의향은 31%에서 34%로 늘었다. 다주택을 보유하는 것보다는 고급주택 한 채를 보유하는 것을 선호했고, 여유 자금은 부동산 대신 금융상품에 투자하겠다는 응답도 많았다.

부동산 유형별로는 올 한해 전세가 상승이 예상되는 만큼 안정적인 임대료 수익을 기대할 수 있는 40평 이하 중소형 아파트(16.4%)의 매입 의향이 대형 아파트(8.5%), 오피스텔(4.3%), 상가(4.3%), 토지(4.1%) 등 다른 부동산 유

형보다 높았다.

하나금융연구소는 “올해 투자의향이 높은 상품은 그 선호 정도가 매우 유사하고, 안정형·저위험 투자상품들로 고루 분포됐다”며 “대내외 불확실한 환경 속에서 분산투자를 통해 리스크를 최소화하려는 생각으로 읽혀진다”고 설명했다.

영리치(40대 이하 부자)와 올드리치(50대 이상 부자)의 투자 성향 차이도 두드러졌다. 영리치의 투자자산 비중이 2022년 34.9%에서 2024년 41.7%까지 증가한 가운데, 같은 기간 올드리치의 투자자산 비중은 38.1%에서 38%로 오히려 줄어 들었다.

영리치는 투자 정보 확보를 위해 온라인 커뮤니티·모임에 참여한다는 응답(47%)과 유료서비스에 가입해 정보를 얻는다(7%)는 응답도 올드리치보다 3배 이상 많았으며 ‘가능성이 있다면 대출을 해서라도 투자자금을 만들려고 노력한다’라는 답변도 21%에 달했다. 해당 답변이 4.9%에 그친 올드리치보다 위험 감수 성향이 컸다.

/안승진 기자 asj1231@

국제 금값 사상 최고치… 국내선 ‘주춤’

국내선 고점 부담에 투자심리 위축
ETF 등 해외 시세 추종 상품 주목

국제 금 가격이 온스당 3200달러를 웃돌며 역대 최고 수준을 지속하고 있지만, 국내 금 가격은 주춤하고 있다. 앞서 국내 금값이 과도한 변동성에 노출됐던 만큼, 국제 금 시세를 추종하는 상품으로 투자 수요가 이동했기 때문이다. 국내 금 가격의 부진이 지속되면서 ‘김치 프리미엄(과도한 수요로 국내 가격이 해외 시세보다 높게 형성되는 현상)’도 해소됐다.

16일 뉴욕상업거래소에 따르면 지난 15일 기준 6월 인도분 금 선물의 종가는 1트로이온스(31.1g, 약 8.1돈)당 3240.40달러(약 467만원)를 기록했다. 지난 11일 사상 최초로 3200달러를 돌파한 금 가격은 3거래일 연속으로 3200달러를 웃돌았다. 지난 3월 초 대비 가격 상승률은 11.6%에 달했다.

금 가격이 상승한 것은 미국과 중국의 ‘관세 전쟁’이 격화하면서, 불확실성 확산에 따라 안전자산으로 분류되는 금

선호가 빠르게 늘어서다.

앞서 트럼프는 이달 초 57개 국가(한국, 일본을 비롯한 56개의 개별 무역국, 그리고 유럽연합)를 대상으로 ‘상호관세’를 도입하겠다고 예고했다. 이어 10일(현지시간)에는 상호관세 부과 후 13시간 만에 관세를 90일간 유예하겠다고 발표했지만, 중국에는 예외적으로 125%의 관세를 부과한다고 선언했다.

트럼프가 고강도 관세 조치를 결정하자, 중국은 다음날인 11일 84%로 예정했던 대(對)미 관세를 125%로 인상했다. 이어 전 세계 물량의 90%가 중국에서 생산되는 희토류 금속의 수출을 금지하는 등 강도 높은 보복에 나섰다.

중국과 미국 사이에 긴장감이 고조되면서 국제 금 가격이 강세를 지속하고 있지만, 국내 금 가격의 상승은 더디다. 지난 15일 한국거래소 국내 금 현물 종가는 8당 14만8250원을 기록했다. 온스당 환산 가격은 461만원으로, 같은 날 국제 금 시세 대비 소폭 낮다. 3월 초 대비 가격 상승률도 3.9%에 그쳤다.

/안승진 기자