21일 Market Index
코스피 2488.42 (+5.00)
코스닥 715.45 (-2.32)
금리(국고채 3년) 2.331 (-0.031)
환율(원·달러) 1416.65 (-6.65)

metro® 경제

2002년 5월 31일 창간 독자센터 (02)721-9841 구독료: 월 20,000원 / 1부 1,000원 뉴메트로 10주년 대한민국 희망을 찾아서 2025년 4월 22일 화요일

조주완 LG전자 사장 동남아 공략 속도 04

토허제가 부른 양극화… 서울 집값 상·하급지로 갈렸다

정부·시 규제 따라 집값도 요동
서울 내 지역 간 격차만 더 벌려
송파·강남 '폭등', 노도강 '하락'
조기대선에 당분간 안정세 전망

오락가락하는 토지거래허가제(이하 토허제) 구역 지정이 서울 부동산 시장을 '상급지'와 '하급지'로 갈라놨다. 이전까지 부동산 시장 양극화가 수도권과 비수도권의 문제였다면 토허제는 서울 내에서도 지역 간 격차를 벌려놓는 계기가 됐다.

22일 한국부동산원 '전국주택가격동향 조사'에 따르면 올 1분기에 서울 송파구 아파트의 매매값은 4.28% 급등해 전국 시·군·구 아파트 가운데 상승률이 가장 높았다. 서울 평균 상승률(1.06%)을 크게 웃도는 수준이다. 강남구와 서초구 역시 각각 3.52%씩 올라 송파구에 이어 전국에서 상승률이 두번째로 높았다.

반면 노원(-0.23%)·도봉(-0.17%)·강북구(-0.11%) 등 '노도강' 지역과 중랑구(-0.12%), 금천구(-0.11%), 동대문구(-0.09%), 구로구(-0.07%), 은평구(-0.05%) 등은 1분기 아파트 매매가격이 오히려 떨어졌다.

강남권과 비강남권의 분위기를 결정지은 것은 토허제다.

오세훈 서울시장은 올해 1월14일 토지거래허가구역 해제 가능성을 언급한 데 이어 2월13일 잠실·삼성·대청·청담동 등을 허가구역에서 제외했다. 5년 가까이 묶은 규제가 풀리자 집을 팔려는 주인과 대기 수요가 쏠렸다. 거래가 크게 늘면서 집값도 급등한 것.

주간별로 보면 2월 10일 주간부터 강남3구의 아파트 매매가격이 급등하기 시작했으며, 토허제 구역이 확대 재지정된 직전 주간까지 이어졌다. 3월 17일 주간부터 상승폭이 급격히 둔화되면서 토허제 지정 여부가 서울 주요 지역의 매매가격에 뚜렷한 영향을 미쳤다.

정부와 서울시는 해제 35일 만인 지난달 19일 기존보다 대상 지역을 더 확대해 재지정하는 조치를 단행했으며, 범위는 강남 3구를 포함해 용산구 전체 아파트까지 넓어졌다.

고하희 대한건설정책연구원 부연구위원은 "토허제 언급 이전까지만 해도 주택시장 양극화는 주로 수도권과 비수도권 간의 문제로 인식됐지만 서울시의 토허제 해제 발표 이후에는 서울 내부에서도 가격 급등 지역과 상대적 안정 지역 간의 격차가 확대되며, 서울 내 양극화 현상이 더욱 뚜렷해지는 양상을 보였다"고 분석했다. 그는 "결과적으로 일부 지역의 단기 급등과 다른 지역의 정체 또는 하락세 간 차이가 부각되며, 토허제 확대 및 재지정이 서울시 내에서도 국지적 양극화를 유발하는 요인으로 작용했다"고 지적했다.

당분간 풍선효과보다는 안정세가 유지될 전망이다. 조기 대선에 따른 불확실성이 매도·매수인 모두에게 영향을 줄 것으로 예상된다.

고 부연구위원은 "추가적인 수요 유입은 제한적일 것으로 보이며 금융당국이 대출 규제 강화 기조를 지속하고 있어 주택 수요의 급격한 회복도 어려운 상황"이라며 "전국적으로 주택시장 침체 여파도 이어지고 있어 다른 지역으로의 풍선효과가 발생할 가능성은 낮을 것"이라고 판단했다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

프란치스코 교황 선종… 향년 88세 2013년부터 12년간 전 세계 14억 가톨릭 신자를 이끌어온 프란치스코 교황이 21일(현지시간) 오전 88세로 선종했다. 교황청 궁무처장인 케빈 페렐 추기경은 "프란치스코 교황이 오늘 아침 7시 35분에 아버지의 집으로 돌아가셨다"고 발표했다. 페렐 추기경은 "그는 삶의 전체를 주님과 교회를 섬기는 데 헌신했다"고 덧붙였다. 교황 선종 소식이 전해지자 세계는 슬픔과 애도의 물결에 빠졌다. 에마뉘엘 마크롱 프랑스 대통령 등 전 세계 지도자들은 특별 성명을 통해 애도를 표했다. 국내에서도 개신교, 불교 등 다른 종교 지도자들도 평생을 가난한 이를 위해 평생을 헌신한 교황의 선종을 추모했다. AP/뉴시스

관세쇼크에 세계경제 제동 스태그플레이션 공포 고조

미 브루킹스硏·FT 공동발표
타이거지수 2개월 연속 하락
신뢰·금융지수 일제히 둔화

미국 트럼프 대통령이 강력하게 추진하는 주요 정책과 관련해 불확실성이 높아지면서 자국 경제와 세계 경제에 부정적 영향을 미칠 것이라는 우려가 제기 되고 있다.

20일(현지시간) 미국 싱크탱크 브루킹스연구소가 파이낸셜타임스(FT)와 공동으로 발표한 '세계 경제 회복 추적지수'(타이거 지수)에 따르면 이번 달 전 세계 타이거 지수는 5.950을 기록, 2월 7.710을 찍은 뒤 2개월 연속 하락했다. 이는 금융시장 상황 악화와 함께 신뢰도 지수가 급락했음을 보여준다. 타이거 지수는 각종 경제·금융 지표와 신뢰 지수 등을 종합해 세계 경제 회복을 파악하는 지수다.

브루킹스 연구소의 에스와르 프라사드 선임연구원은 "세계적인 경기침체를 예측하는 것은 아직 이르다"면서도 "세계 무역의 붕괴와 정책 불확실성 증가가 성장을 크게 억제할 것"이라고 말했다. 그는 이어 "무역에 의존하는 모든 개방 경제는 압박을 받게 될 것이고, 그 위에 부정적인 신뢰 효과가 나타날 것"이라고 덧붙였다.

부문별로는 특히 이번 달 전 세계 신뢰지수(기업 신뢰·소비자 신뢰 등 반영)가 -1.044로 3개월 연속 내렸고, 금융 지수(신용 증가·증시 시가총액·주가지수 등 반영)도 2개월 연속 하락한 7.144였다.

파이낸셜타임스(FT)는 미국 중심의 무역 충격으로 경제 신뢰도가 무너지고 금융시장이 타격을 입으면서 세계 경제 전망이 악화되고 있다고 보도했다. 글로벌 투자자들은 그동안 미국 경제의 안정성을 높이 평가 해왔다. 하지만 트럼프 대통령은 예측 가능성을 훼손하고 있다고 꼬집으면서 투자자 신뢰를 악화 시키고 있다고 말한다.

미국의 주요 정책과 관련해 불확실성이 높아지면서 실제로 스태그플레이션 현실화 우려도 증폭되고 있어 글로벌 자금의 미국 탈출 현상은 더 커질것으로 보여진다.

/최규춘 기자 ch9720@

"코스피 5000 열겠다… 상법개정 재추진"

자본시장 활성화 정책간담회
이재명, 주식시장 구조적 왜곡 지적
주가조작 원스트라이크 아웃제 공약

이재명 더불어민주당 대통령 선거 경선 후보가 자본시장 정상화를 통해 '코스피 5000 시대'를 열겠다는 청사진을 제시했다. 그는 주식시장이 공정성과 투명성을 회복할 경우 국가 경제와 국민 자산 모두에 긍정적 효과가 확산될 것이라며, 상법 개정안 재추진 의지도 밝혔다.

이 후보는 21일 서울 여의도 금융투자협회에서 열린 '자본시장 활성화를 위한 정책간담회'에 참석해 "대한민국 경제가 일시적 침체를 넘어 구조적 위험에 처해 있다"며 "자본시장이 정상화되고 활성화되는 것이 정말로 중요하다"고 말했다. 이날 간담회에는 국내 주요 증권사 리서치센터장들이 모여 시장 진단과 정책 방향에 대한 의견을 교환했다.

이재명 제21대 대통령 선거 더불어민주당 경선 후보가 21일 서울 여의도 금융투자협회에서 열린 자본시장 활성화를 위한 정책간담회에서 질의응답을 하고 있다. /뉴시스

이 후보는 자산시장의 부동산 쏠림과 주식시장의 구조적 왜곡도 지적했다. 그는 "선진국은 배당과 주가 상승이 가능한 환경이지만 우리는 배당도 부족하고 장기투자도 어려운 구조"라고 비판했다. 특히 물적분할 후 자회사 재상장과 관련해선 "우량주라 생각하고 장기투자했는데 송아지를 낳고 주인은 다른 사람이 되어버리는 상황"이라고 비유하며 투자자 권리 보호 필요성을 강조했다.

그는 "주가지수가 현재 2500을 왔다 갔다 하고 있다"며 "코스피 4000~5000을 넘어간다면 국부도, 기업 자산가치도, 주식 보유자의 재산도 함께 늘어날 것"이라고 말했다. 〈2면에 계속〉

/허정윤 기자 zelkova@

메트로 한줄뉴스

▲한덕수 대행, 과학계에 "AI 3강 진입, 반드시 실현해야"
▲이준석, 전장연 시위 재개에 "수십만 일상 볼모 잡을 권리 없어" /사진 뉴시스
▲민주 "홍준표 캠프, 2022년 당원명부 불법 입수·활용해 대구시장 경선 승리"
▲국민의힘 "중국의 서해 '알박기'는 주권 침탈… 비례 대응해야"
▲민주, 안덕근에 '관세 협상' 대면 보고 받기로… "차기 정부에 넘겨야"
▲홍준표 "한덕수, 빨리 입당했으면… 반대할 생각 없어"