

“빌라는 싫어”... 소형 아파트로 거래 몰리며 ‘전세난’ 가중

빌라 기피 심화

서울 아파트 전셋값 46주 연속 ↑...빌라는 월세 선호 전세수급지수 128.08 달해...입주물량 감소세 커져 “대다수 지표들 전세가격 상승 방향 가리키고 있어”

부동산 시장에서 빌라 기피 현상이 어긋지면서 아파트 전셋값이 상대적으로 오르고 있다. 업계에서는 아파트 전세를 찾는 수요 대비 수급 불안정이 계속되면서 전세난이 더욱 심화할 것이라고 보고 있다.

8일 한국부동산원이 지난 4일 발표한 ‘4월 첫째 주(1일 기준) 전국 아파트 가격 동향’에 따르면 지난주 전국 아파트 전셋값은 전주 대비 0.03% 오르며 전주(0.02%) 대비 상승 폭이 커진 것으로 나타났다.

서울 전세시장(0.07%→0.07%)은 상승 폭을 유지했다. 서울 전셋값 상승세는 작년 5월 넷째 주 이후 46주째 이어지고 있다.

부동산원은 “매매시장 관망세로 전세 수요가 꾸준히 유지되는 가운데 매물 부족 현상이 발생하는 역세권 및 정주 여건이 양호한 지역 위주로 거래가 이뤄지고 가격이 올랐다”고 설명했다.

서울 내에서는 동대문구(0.16%), 동작구(0.14%), 용산구(0.13%), 중랑구(0.13%), 마포구(0.11%) 등이 비교적 큰 폭으로 올랐다. 반면 신규 입주 물량의 영향을 받은 강동구는 이번 주 전셋값이 0.02% 내리며 4주 연속 내림세를 보였 다.

이는 전세사기의 여파로 인해 빌라 등 비아파트 시장에서는 월세 선호 현상이

나타나고 있는 반면, 아파트에서는 오히려 전세 수요가 늘고 있기 때문에 풀이 되고 있다.

국토교통부가 발표한 2월 주택통계에 따르면 전국 1~2월 아파트 거래 중 월세 거래량 비중은 지난해 43.9%에서 올해 42.2%로 1.7%p 낮아졌다. 서울은 46.2%에서 41.6%로 4.6%p, 지방은 43.3%에서 41.0%로 2.3%p 각각 떨어졌다.

이는 같은 기간 전국 비(非)아파트 임대차거래 중 월세 비중이 70.7%로 집계된 것과 비교하면, 아파트 시장에서는 월세보다 전세 비중이 높아져 있는 상태임을 알 수 있다.

이에 서울 아파트 평균 전셋값은 다시 6억원대를 눈앞에 두고 있다. KB부동산에 따르면 지난달 기준 서울 아파트 평균 전세가격은 5억9390만원을 기록했다. 당초 6억원대에서 지난해 2월 5억9297만원까지 떨어졌던 평균 전세가격이 지난해 하반기부터 다시 오르기 시작한 것이다.

업계에서는 당분간 서울 아파트 전셋값 상승세가 이어질 것으로 전망하고 있다. 전세수요는 계속 늘어나고 있지만 이에 비해 수급은 불안정한 상황이기 때문이다.

KB부동산 기준 지난주 서울의 아파트 전세수급지수는 128.08로 1년 전(62.0) 대비 2배 이상 된 것으로 집계됐다. 전세수급지수(0~200)는 아파트 전세시장의 수요와 공급 비중을 지수화한 것으로, 기준선(100)보다 높을수록 시장에 나와 있는 전세 매물이 ‘부족하다’는 의미다.

게다가 서울의 입주물량이 크게 줄어들고 있다 보니 전세 가격이 앞으로 더 늘어날 것이라는 전망이 계속해서 나오고 있다. 부동산R114에 따르면 4월 수도권 아파트 입주 물량은 6958가구(서울 1571가구, 경기 5387가구, 인천 0가구)로 3월의 1만6227가구와 비교하면 크게 축소된다.

윤지혜 부동산R114 리서치센터 팀장은 “봄 이사철과 수급 불균형에 따른 전세 가격 상승세가 이어지면서 전세가격을 레버리지로 활용한 겹투자가 늘어날 수 있는 환경이 조성되고 있다”며 “전세 매물량과 입주물량, 월세 추이 등 대다수 지



서울 중구 남산 전망대를 찾은 시민이 서울 시내 아파트를 바라보고 있다. 서울 민간 아파트 분양가는 전월대비 1.99% 올랐고, 전년 동월과 비교해서는 24.18%나 치솟았다. 올해 2월말 기준 서울 민간아파트 평균 분양가는 m당 1145만7000원, 3.3m당 3780만8100원으로 집계됐다.

표들이 전세가격 상승 방향을 가리키고 있다”고 설명했다.

이어 “여기에 정부의 대출규제 강화(스트레스DSR 도입 등)로 대출한도가 줄어든 수요자들이 금융권 대출을 우회하기 위한 수단으로 전세를 활용한 사금융을 통해 알짜 매물에 대한 관심을 높이고 있다”며 “따라서 향후 매매가격 상승세 여부는 선행지표로 통용되는 전세 시장의 상승세 유지에 따라 연동될 전망”이라고 덧붙였다.

기동채본부

“전세사기 후유증”...비아파트 세입자 10명 중 7명 ‘월세’

전세사기 여파 계속...빌라, 전세 기피 뚜렷 임차인, 100만원 이상 고가 월세로 내몰려

전국적으로 발생한 전세사기 여파로 빌라(연립·다세대 주택)가 외면받고 있다. 빌라에 대한 기피 현상이 뚜렷해지면서 빌라 임대차 시장에서 월세가 차지하는 비중이 역대 최고를 기록하는 등 불안한 흐름이 이어지고 있다.

신규 전월세 거래에서 월세가 차지하는 비중이 70%를 넘어섰다. 비아파트 세입자 10명 중 7명이 월세 계약을 맺은 셈이다. 국토교통부가 발표한 ‘2월 주택통계’에 따르면 올해 1~2월(누계) 전국 비아파트 임대차 거래 중 월세 거래 비중은 70.7%로 집계됐다. 이는 임대차 신고제 자료와 확정일자 신고 자료를 합산한 수치다.

전국의 비아파트 전월세 거래에서 월세가 차지하는 비중은 2022년 54.6%였으나 지난해 66%, 올해는 70%대로 급증했다. 2년 새 16.1%p(포인트)나 상승했다. 특히 지방의 월세화가 더욱 가파르다. 비아파트 월세 비중이 올해 1~2월 77.5%로, 수도권(67.8%)보다 10%p 가까이 높다. 서울의 월세 비중은 69.7%다.

또 월세 100만원 이상의 고가 빌라 거래가 증가하고 있다. 실제 서울 내 신축 연립·다세대 주택의 평균 월세가 100만원을 넘어섰다. 부동산 정보 플랫폼 다방 운영사 스테이션3에 따르면 서울의 준공 5년 이하, 보증금 1000만원 기준 연립·다세대 주택(전용면적 33㎡ 이하)의 평균 월세가 101만5000원으로 집계됐다. 이는 국토부 실거래가를 기준으로 지난 2월 수도권에서 거래된 연립·다세대 평균 월세를 분석한 결과다.

이는 지난해 동월과 비교했을 때 9% 오른 수치다. 최근 전세 사기가 사회적 문



서울 남산에서 바라본 주택 밀집지역 모습. 전세사기에 대한 공포로 내림세였던 빌라 전세가격(매매가격 대비 전세가 비율)이 다시금 오르고 있다.

제로 떠오르면서 전세에 대한 수요가 줄며 월세 수요가 늘었다. 실제로 지난 1월 전국 빌라 전월세 거래 중 월세 비중이 56.2%로, 국토부가 관련 통계를 작성하기 시작한 2011년 1월 이후 가장 높은 비중이다.

서울의 월세는 수도권의 다른 지역에 비해 최대 두 배 가까이 높은 것으로 집계됐다. 경기 지역의 신축 원룸의 평균 월세는 63만3000원, 인천 지역의 평균 월세는 53만7000만원으로 나타났다. 서울의 신축 평균 월세는 인천보다 1.89배 높다.

서울 원룸의 평균 월세를 연식별로 보면 5년 초과 10년 이하 77만6000원, 10년 초과 20년 이하 66만1000원, 20년 초과 30년 이하 79만5000원, 30년 초과 71만6000원인 것으로 나타났다.

전문가들은 빌라의 전세 기피 현상이 당분간 지속될 것으로 내다봤다. 권대중 서강대 일반대학원 부동산학과 교수는 “잇단 전세 사기 사건으로 임차인 입장에서 보증금을 지키기 위해서 어쩔 수 없이 월세를 택하면서 월세 거래가 늘었다”며 “전세 사기 우려가 여전하고, 전세제도에 대해 불신이 커지면서 빌라의 전세 기피 현상이 당분간 이어질 것”이라고 설명했다.

빌라 벽에 ‘거지동네’ 낙서... “딸이 볼까 두렵다”

오래된 건축 빌라에 ‘못사는 거지 동네’라고 적힌 낙서를 자녀가 볼까 두렵다는 30대 가정의 사연이 전해졌다.

지난 8일 한 온라인 커뮤니티에 ‘대한민국 빌라에 산다는 것’이라는 제목의 글이 올라왔다. A씨는 자신이 흔히 ‘빨간 벽돌집’으로 불리는 건축 빌라(다세대 주택)에 살고 있다고 밝혔다.

A씨는 “오늘 아침 출근길 집 계단 안쪽 벽 낙서를 보곤 하루 종일 많은 생각을 하게 된다”라며 사진을 공개했다. 공개한 사진에는 ‘쿠팡 JK 지역(못사는 거지 동네)’라고 적힌 낙서가 있었다.

그는 “누가 보기에는 거지 같을 수도 있겠지만 또는 피해망상이다. 과대 해석이다. 이상한 사람의 질 나쁜 장난이다 생각하고 지나칠 수도 있다”며 “월요일 아침부터 화가 나고 나 자신이 창피하고 지금껏 노력한 제 삶이 참 멧없게 느껴진다”고 덧붙였다. 이어 A씨는 “이제 막 초등학교 들어간 딸이 이 낙서를 보고 물어본다면 어떻게 설명해야 할지 두렵고 머리가 복잡하다”고 밝혔다.

호남신문 i-honam.com		대표전화 (062) 229-6000 광주서구운천로 213 스카이랜드 309호	
발행인·편집인 김순열 편집국장 서선옥			
동부취재본부 전남 순천시 유동3길 26 서주빌딩 101호		(061) 905-2011	
서부취재본부 전남 나주시 왕건길 33-14		(061) 333-0805	
기사제보 (062) 222-2580		광고직통 (062) 228-2580 팩스 (062) 222-5547	
등록번호 광주가 00021 (연간) / 1946년 4월 창간 / 구독료 월 10,000원 1부 500원 인 쇄 mpn			
본지는 신문 윤리경영 및 그 실천 요강을 준수합니다.			

호남신문 후원 및 회원제 시행합니다

결코 쉽지 않은 길이지만 저희가 개척하겠습니다. 지금보다 견뎌낼 수만 있다면 어렵지만 마다하지 않겠습니다. 외부로부터의 어떠한 압력이나 간섭에서도 자유롭기 위해서라면 당장의 손익에 급급해 하지 않겠습니다.

호남신문의 후원 및 회원제를 시행합니다. 액수의 많고 적음을 떠나 회원 여러분의 피와 땀이 배인 후원금을 소중히 접수하겠습니다. 후원금으로 광고의 일부를 대체해 광고주의 유무형 압력 등 편집권 침해로부터 탈피해 자유로운 제작이 이뤄질 수 있도록 할 것 입니다. 호남신문은 후원 및 회원제의 시행으로 왜곡되지 않은 정론을 펼치는데 지역언론의 선봉장 역할을 자임합니다.

전국 일간지 최초로 복지면을 할애해 사회적 약자와 취약계층의 권익향상에 힘쓰고 있는 호남신문은 후원회원제를 통해 보다 더 굳건하게 뿌리를 내릴 수 있도록 노력하겠습니다. 당장 눈에 띄는 획기적인 성과를 기대하겠습니까마는 한 걸음 한 걸음 내딛다보면 작은 내가 모여서 강을 이루듯 우리가 지향하는 목표점에 다다를 수 있지 않을까 합니다. 호남신문은 후원 회원들의 자발적 후원으로 운영되는 시스템을 차차 정착시켜 나갈 것입니다. 호남신문의 자지란 큰 변화의 몸부림에 시도민 여러분의 적극적인 동참을 기대합니다.

