

## 아파트 매매거래 급랭 '전셋값 폭등' 우려

정부의 강력한 부동산 규제와 경제 위기 엄습에 따른 부담으로 인해 서울 아파트 매매 거래가 실종되며 전세 수요 급증이 예상되고 있다. 이 같은 시장 상황에서도 정부·여당은 전·월세 규제를 강화하겠다고 버르고 있어 전세시장의 가격 폭등이 우려된다.

1일 '문화일보'에 따르면 지난달 아파트 거래량은 2284건에 그쳤다. 앞서 4월에는 3008건, 3월에는 4411건으로 매매 거래 감소 추세가 뚜렷했는데, 이는 지난해 정부의 12·16 대책과 함께 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)으로 인한 경제위기 우려로 부동산 시장도 침체될 것이라는 전망 때문이란 분석이다. 12·16 대책 영향이 미치지 않았던 지난해 12월의 거래 건수가 9600건이었던 점을 고려할 때 거래 절벽 현상은 규제와 경기침체 영향 때문임이 뚜렷하다. 특히 최근까지 전세를 위한 금대물마저 소진됐고, 매도자들이 호가마저 올리고 있어 매수자들은 더욱 나서지 않는 모습이다.

서울 강남이 아닌 외곽지역, 상대적으로 가격이 저렴한 이른바 '노·도·강(노원구·도봉구·강북구)'으로 불리는 곳도 거래량이 크게 감소했다. 이들 지역마저 집주인들이 가격을 올리면서 집값이 단기간에 급등했고, 가격 피로감으로 인해 거래가 줄어든 것이다.

매매거래 시장의 이 같은 급랭으로 인해 전세 가격 폭등 우려도 커지고 있다. 전세 수요의 급증은 곧 가격 폭등으로 이어질 수밖에 없다. 전세시장이 가격 상승으로 전환되고 이 같은 시장 분위기가 장기화할 가능성이 높다.

이런 분위기에서 정부는 임대차 시장 규제를 조만간 추진할 계획을 공개했다. 정부는 전·월세 신고제를 시작으로 계약갱신청구권제, 전·월세 상한제 등 임대차 규제를 추진할 뜻을 공개했다.

지난 1989년 정부가 임대차 계약기간을 1년에서 2년으로 연장했을 당시에도 그해 서울의 전셋값은 전년보다 23%나 오르는 부작용이 뒤따랐다. 정부의 규제가 서민들을 전세난으로 내몰 수도 있다는 의미다.

2일 KB국민은행 부동산 리브온의 '5월 주택가격동향' 자료를 보면 지난달 11일 기준 서울 아파트의 평균 전세가격은 4억8656만 원이었다. 이는 1년 전인 2019년 5월 4억6241만 원보다 2415만 원(5.2%) 상승한 것이다.

2019년 5월의 경우 2018년 5월(4억5009만 원) 대비 전세가격이 1232만 원 올랐다. 최근 1년간 전세가격 상승폭이 이전 1년간 상승폭의 두 배에 달하는 셈이다. 서울 아파트 평균 전세가격은 2016년 3월 4억244만 원을 기록하며 4억 원대에 진입했다.

## 제로금리에 예금 이탈 가속화

주요 은행의 정기예금 잔액이 반년 새 27조 원 넘게 감소한 것으로 나타났다. 최근 한국은행의 기준금리 추가인하 단행으로 은행권에서 수신금리 인하 움직임이 시작됨에 따라, 예금 이탈 현상은 가속화할 전망이다.

3일 '아주경제'에 따르면 지난달 말 현재 신한·KB국민·하나·우리·NH농협 등 한국 5대 은행의 정기예금 잔액은 643조7699억 원으로, 전월 대비 5조8499억 원 감소한 것으로 집계됐다. 전월(3월) 대비 2조7079억 원 줄어든 4월보다 감소폭이 확대됐다. 4~5월 두 달 동안 이들 은행의 정기예금에서 빠져나간 돈은 8조5578억 원에 이른다.

특히 2019년 12월부터 지난달까지 5대 은행의 정기예금 잔액은 27조3908억 원 순감소했다. 앞선 6개월간(2019년 6~11월) 43조563억 원 순증한 것과 대조적이다.

5대 은행의 전월 대비 정기예금 증감액 추이를 보면, 지난해 3월(-1조9510억 원) 이후 꾸준히 플러스(+)를 유지하며 10월에 13조4476억 원을 기록했지만, 11월 증가폭이 축소된 데 이어 12월 들어 -25조797억 원을 나타냈다. 올해는 2, 4, 5월 잔액이 전월보다 줄면서 감소세가 확인해졌다.

목돈을 굴리는 전통적인 수단인 정기

예금 잔액이 줄어들고 있는 것은 금리 경쟁력이 크게 떨어졌기 때문이다. 한국은행에 따르면 은행권 1년 만기 정기예금의 가중평균 금리(신규취급액 기준)는 지난해 3월까지만 해도 연 2%대를 나타냈으나, 올해 2월 1.5%대로 낮아졌고 4월에는 역대 최저인 1.34%를 기록했다. 잇따른 기준금리 인하에 은행들이 수신금리를 떨어뜨린 영향이다. 한은은 지난해 10월 기준금리를 종전 1.50%에서 1.25%로 인하한 데 이어, 올해 3월 '빅컷' (1.25→0.75%)을 단행했다.

예금 이탈 현상은 확대될 것으로 보인다. 한은이 지난달 28일 기준금리를 역대 최저인 0.5%로 추가 인하하면서 은행권 예금금리 인하가 기정사실화됐기 때문이다. 현재 주요 은행의 1년 만기 정기예금 금리도 0%대에 불과하다. 이는 더 이상 예금이 재테크 수단으로 매력을 주지 못한다는 의미도 같다.

시중에 넘치는 유동성은 더 불어날 전망이다. 언제든 현금화할 수 있는 수시입출식예금(MMDA), 머니마켓펀드(MMF) 등 부동산 자금 규모는 지난 3월 말 1100조 원을 넘어섰다. 수신금리마저 제로 수준으로 낮아지고 부동산 가격이 늘어나면서 본격적인 '머니무브'가 일어날 것이라는 분석도 나온다. 코스피가 최근 2000선 고지를 회복한 점은 이 같은 관측에 힘을 실는 요인이다.



### 꿈과 사랑이 싹트는 내 집 마련을 최선을 다해 도와드립니다.

### 귀하의 집을 30일안에 매매를 성사시키는 전문팀을 갖춘 Listing 에이전트 아이비를 찾아주세요

<b>플러튼</b> <b>\$499,000</b> 단층 단독주택 방2 화1 넓은 대지 8200sqft 투자 하기에 좋은 플러튼 통합교육구	<b>플러튼</b> <b>\$265,000</b> 처음 집을 구매하시는 분이나 투자용으로 너무 좋은 가격 방1 화1, 750sqft 콘도/타운하우스 쾌적한 환경의 콘도, 브레아 몰 CSUF 가까운 거리 트로이학군	<b>플러튼</b> <b>\$455,000</b> 많은 분이 선호하는 워터가든 타운하우스 1250sqft 방 3화 2 높은 천장 시원한 거실 새카펫, 새페인트, 최고의 학군 Move in / Turn key, CSUF	<b>브레아</b> <b>\$475,000</b> SFR 단독주택 많은 분들이 선호하시는 좋은 학군의 브레아 방3 화 2 새워터히터 많은 업그레이드 Turn key
<b>Downtown 3unit</b> <b>\$565,000</b> 투자 매물 #1-방2 화1, #2-방1 화1 #3-방1 화1 인컴이 매우 좋은 매물입니다 현재 인컴 \$5500 Cap 7%	<b>LA Downtown USC 근처 Duplex</b> <b>\$679,000</b> 집전체 리모델링 한 Turn key 1842sqft 4500대지 #1-방3 화 1 1/2 #2-방1 화 1	<b>어바인</b> <b>\$769,000</b> No-HOA, No-Mello Roos 단독주택 단층집 방4 화2 아늑하고 조용한 Cul-de-sac 위치, 최고의 학군	<b>워티어 콘도</b> <b>\$688,000</b> 아직 마켓에 안 나온 집 방3 화3 1560sqft 1987년
<b>애나하임 타운홈</b> <b>\$495,000</b> 방3 화 2 HOA 350 편리한 교통 투자하기에도 좋은 렌트 인컴	<b>Santa Ana 단독주택</b> <b>\$558,000</b> 방3 화1 1295sqft 대지 8750sqft 포텐션 매우 많은 매물	<b>**사업체**식당**</b> 오렌지카운티 어바인 지역에서 성업중인 한식당 리스기간 5년이상 순이익 2만5천불	코로나로 인해 페이먼트가 힘드신가요? 은행과 협상을 도와드립니다. 모디피케이션, 숏세일도 가능합니다

**주택,상가,사업체 투자매물 전문**

**차별화된 전문가의 서비스가 꼭 필요합니다**



**Leah Ivy Chang**  
 Realtor  
 DRE Lic: 02086695

전 미국대학입시 코디네이터  
 칼리지 카운셀러

Member of NAR, CAR, PWR  
 LeahchangRealty@gmail.com

949.501.8555

Irvine: 8 Corporate Park #220  
 Buena Park: 6561 Beach blvd  
 Los Angeles: 3435 Wilshire blvd #1828