

■ 박근종 칼럼

입주 물량 급감에 매물 잡김까지 지속, 공급 확대 속도와 실행력 높여야



연말에 접어 들면서 새해 부동산 대란을 걱정하게 하는 서울 집값 상승에 대한 우려와 경고가 잇따라 솟아지고 있어 우울한 연말연시를 보내게 됐다. 한국주택협회 등이 설립한 전문 연구기관인 '주택산업연구원'은 지난 12월 23일 서울 남대문로 대한상공회의소에서 '2026년 주택시장 전망과 정책 방향' 주제의 기자간담회를 갖고, 서울 집값 상승률은 올해 6.6%에 이어 내년에도 4.2%로, 수도권(2.5%)·전국(1.3%)보다 훨씬 높을 것으로 전망했다.

전국 주택 전세가는 연 2.8%, 수도권은 3.8%, 서울은 4.7%, 지방도 1.7% 상승할 것으로 관측했다. 특히 서울과 수도권의 경우 올해보다 내년 전세가격이 더 큰 폭으로 뛸 수 있다고 내다봤다.

앞서 한국건설산업연구원은 지난 12월 4일 서울 논현동 건설회관에서 열린 '2026년 건설·자재·부동산 경기 전망 및 시장 안정·지속 가능성 확보 세미나'에서 내년 수도권 집값이 20% 상승할 것으로 전망했고, 대한건설정책연구원도 지난 11월 25일 서울 신대방동 전문건설회관에서 개최된 '2026년 건설·주택 경기 전망 세미나'에서 내년 수도권 집값은 올해보다 2~3% 상승할 것으로 전망했다.

주택산업연구원은 "내년 신규 입주 물량 감소와 토지거래기제에 따른 물량 감소"를 이유로 꼽았다. 주택산업연구원은 "2~3년 전 아파트 착공 물량 감소로, 내년 주택 준공 물량은 올해 34만 2,000가구보다 더 줄어든 25만 가구로 추산된다"라고 밝혔다. 과거 문재인 정부 때의 연평균 51만 가구의 절반도 안 된다.

이재명 정부는 10·15 대책에서 '갭(Gap | 전세를 끊 주택 구입) 투자'를 막겠다며 서울 전역의 토지거래 허기제 등 조강경 수요 억제에 나섰다. 이 여파로 주택 매매 거래가 얼어붙고, 전·월세 매물까지 부족해져 전세의 월세화 등으로 임대료가 치솟고 있다.

한편 한국은행도 주택시장의 쏠림과 과열 현상이 위험 수위에 달했다며 속도감 있는 공급 대책을 주문하고 나섰다. 한국은행이 지난 12월 23일 내놓은 '금융안정보고서(2025년 12월)'에 따르면 올해 3분기 서울의 '주택시장 위험 지수'는 0.90으로 해당 지수를 산출하기 시작한 2010년 1분기 이후 최고치를 기록했다.

'주택시장 위험지수'는 2021년 1분기 0.87로 정점을 찍은 뒤 하락하다가 2023년 4분기(0.25) 이후 다시 오르고 있다.

'주택시장 위험지수'란 한국은행이 소득·임대료·전국 대비 서울 아파트 가격, 국내총생산(GDP) 대비 가계부채·건설 투자 캡 등을 이용해 산출한 지표다. 현재 실물 경제 수준에 비춰 주택시장이 얼마나 과열됐는지를 극명(克明)하게 보여준다. 결국 집값 상승 압력이 금융 불안으로 전이될 가능성이 커졌다는 뜻이다.

한국은행은 최근 주택시장의 가장 큰 특징으로 '지역 간 양극화(兩極化 | Polarization)'를 지목했다. 실제로 서울 아파트 시가 총액은 11월 말 기준 1,817조 6,000억 원으로 전국에서 차지하는 비중은 43.3%로 '영끌(영현까지 끌어모아 투자)' 열풍이 정점이었던 2020년 8월 말 전고점(43.2%)을 넘어 역대 최고 수준을 기록했다. 한국은행은 '금융안정보고서(2025년 12월)'에서 "규제 강화 뒤 서울 주택 수요가 더 커졌다"라며, "가계대출 둔화에도 가격 상승세가 잡히지 않는다"라고 했다.

월세 비중이 임대차 거래의 60%까지 늘었다. 전국 아파트 시가 총액에서 서울 비중은 2021년 41.7%에서 2025년 43.3%로 늘었고, 올해 외지인의 서울 주택 매입 비율이 24.4%에 달했다. 무리한 규제가 서울 집중 등 시장 왜곡을 조장한 것이다.

실제 주택산업연구원이 예상한 내년 서울 집값 상승률 4.2%는 한국은행과 한국개발연구원(KDI)의 내년 성장을 전망치 1.8%는 물론이고, 한국은행의 소비자물가 상승률 전망치 2.1%의 2배 수준이다.

서울·수도권 집값은 소득과 물가보다 가파르게 오르는 데 반면, 그 외 지방에

주택을 보유한 가계는 결국 손해를 보게 된다는 뜻이다. 한국은행이 집계한 3분기 서울 아파트 시가 총액은 서울 지역총생산(GDP)의 3.0배로, 이 배율 역시 2018년 이래 최고 기록이다. 서울 집값과 실물 경제와의 고리(乖離)가 확대돼 과열과 쏠림 현상도 여전히 심화하고 있는 것이다.

무엇보다 매매·전세·월세 등 집값이 동시에 빨리적으로 치솟는 부동산 3고(高)가 심화하고 있다. 김윤덕 국토교통부 장관은 정부가 연내에 추가 대책을 발표할 것처럼 예고하더니 우물쭈물 해를 넘기고 있다.

질병 치료든 정책이든 골든타임이 있는데 또 실기(失期)하지 않을는지 걱정스럽다. 새 정부 출범 이후 '6·27 가계대출 방안', '9·7 공급 확대 방안', '10·15 주택시장 안정화 대책' 등 연이은 3차례의 대책을 내놨지만 모두 허사로 시장의 불안은 여전히 해소되지 않고 있다. 이러다가 최소 26차례 대책을 쏟아내고도 시장에 완패한 문재인 정부의 뼈아픈 실패를 답습하지 않을까 우려가 앞선다.

지난 12월 28일 한국부동산원에 따르면, 올해 들어 이달 22일까지 서울 아파트 매매가격 누적 상승률은 8.48%로 집계됐다. 이는 집값 급등기였던 문재인 정부 때 2018년의 연간 상승률 8.03%를 넘어선 것이다. 역대 최고였던 노무현 정부의 2006년 23.46% 이후 19년 만에 가장 높은 상승률이다.

올해 상승률이 크게 변동할 가능성은 거의 없어 보인다. 지역별로는 송파구의 상승률이 20.52%로 가장 높았고, 성동(18.72%), 마포(14%), 서초(13.79%), 강남(13.36%), 용산(12.87%) 등 이른바 '한강 벨트'의 오름세가 두드러졌다.

올해 서울 아파트 매매가격 상승률 6.6%(주택산업연구원)는 노무현 정부 말기였던 2006년 이후 19년 만에 최고 치다. 남북 소득 격차가 29배라고 하는데, 남북 부동산 자산 빈부 격차는 무려 130배란 통계도 있다. 물론 고삐 풀린 집값 상승은 결코 현 정부의 책임만은 아니다. 코로나19 이후 원자재 가격 상승, 문재인 정부의 최저임금 급격한 인상, 박원순 서울시장의 뉴타운 해제와 재개발·재건축 옥죄기 등의 후유증이

누적된 결과다. 앞서 윤석열 정부도 공급 대책을 냈지만, 집값 상승의 진원지인 서울에 신규 공급이 충분하지 못해 결국 실패했다.

올해 정부는 강력한 가계대출 억제 정책을 했지만, 집값 오름세는 계속되고 있다. 한국은행은 '가계부채와 주택 가격 간 동조화 악화'를 과거와 다른 최근 특징으로 꼽았다. 지난 12월 24일 한국은행 발표에 따르면 1년 뒤 집값 상승을 전망하는 소비자 비중을 나타내는 '주택가격전망지수'는 12월 12일로 전월 119보다 높아졌다. 최근 각종 지표는 내년 우리 경제·금융 안정성은 서울 집값에 달렸고 수요 억제 정책이 아닌 공급 대책이 좌우할 것이라 점을 명징(明證)하게 보여주고 있다.

정부와 여당에 따르면 내년 1월 주택 공급 방안이 발표가 유력한데, 그 양과 속도가 '획기적인' 수준이 아니면 과열된 집값과 소비자 심리를 잡아우기는 어려울 것이다. '영끌'하는 각오로 정책적 상상력과 실행력을 총동원해 저력을 모아야 한다.

주택산업연구원은 토지거래 허가제 완화 등을 제언했다. 정부는 공급 계획 발표를 서두를 것은 물론 시장에 확실한 신호를 줄 수 있는 주택 정책의 대전환과 인적 쇄신이 필요하다. 한편 KB국민은행이 집계한 서울 아파트 평균 매매가격도 이달 15억 810만 원을 기록하며 2008년 통계 집계 이후 처음으로 15억 원을 넘어섰다. 대출 규제 및 실거주 의무 강화로 거래량은 줄었지만, "오르는 곳만 오른다"라는 심리는 더욱 강해지고 있다. 이미 집을 소유한 사람들은 세금 폭탄을 걱정하고, 정부가 집값을 진정시키길 기다리던 사람들은 좁쌀 감과 백털감을 넘어 배신감을 토해낸다.

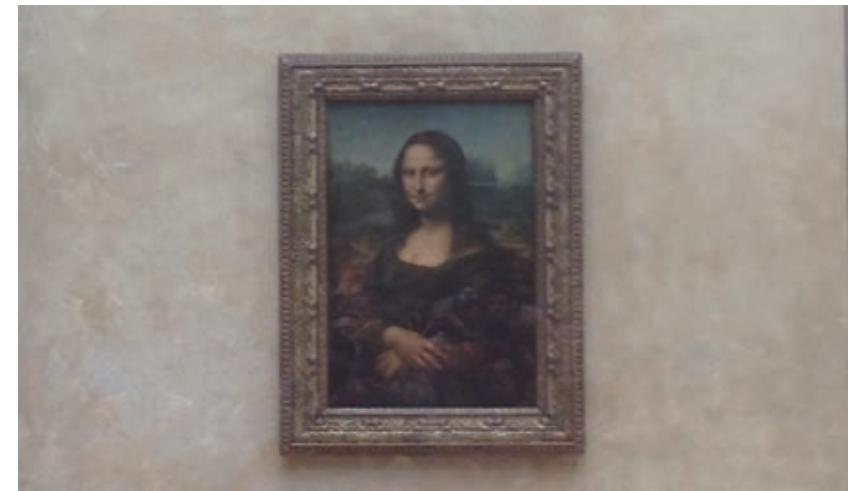
부동산 정책 실패가 민심을 동요시켜 만들고 있는 형국이다. 시장이 체감할 수 있는 공급까지 절대적인 시간을 소요로 하는 부동산 대책은 적정한 규모와 임시 등을 시장이 만족할 만한 수준으로 끌어올려야 하는 무겁고 힘든 과제이지만 이를 반드시 풀어야 한다.

작가·칼럼니스트(현 성북구도서관리 공단 이사장) | 전, 서울특별시자치구공단 이사장협의회 회장·전, 소방준감)

레오나르도 다빈치 그림서

DNA 추출...천재성 밝혀질까

작품 진위 판별에도 도움...다빈치·가족 작품 DNA 계속 비교



르네상스 시대 예술·과학 거장 레오나르도 다빈치의 것으로 추정되는 DNA(디옥시리보핵산)가 발견되면서 그의 천재성이 유전적으로 입증될지 관심이 쏠린다.

면봉에는 미생물 균류, 식물의 DNA 등도 함께 검출됐다. 이 검출물들은 작품이 만들어졌을 당시 다빈치 주변 환경을 입증할 수 있는 자료로 활용된다.

LDVP는 다빈치 작품이나 가족의 작품에서 더 많은 DNA를 채취해 이번 DNA가 다빈치의 것인지를 계속 보이는 DNA를 발견했다고 밝혔다.

LDVP는 프랑스·이탈리아·스페인·캐나다·미국의 대학·연구기관에 속한 인류학자·미생물학자 등이 참여하는 국제협력체로 다빈치의 DNA를 재구성하는 것이 이들의 목표다.

이번 DNA는 분필 드로잉의 가장자리를 마른 면봉으로 조심스럽게 문지르는 방식으로 추출됐다.

분필 드로잉에서 검출된 DNA는 다빈치의 면 친위 쓴 편지에서 검출한 DNA 조각과 같은 계통으로 확인됐다. 다빈치 작품에서 검출된 DNA가 다빈치의 것일 가능성이 높다는 뜻이다.

다만 같은 계통의 DNA는 비교적 흔한 터라 작품을 다른 이탈리

인공지능(AI) 중심 제조업 재도약 총력



모빌리티, 디스플레이·반도체 등 주력 산업 인공지능 전환 가속화 △중소·중견기업 제조공정 인공지능 대전환 등 인공지능 대전환 전략을 공유했다.

도는 지난해 11월 인공지능 분야 관련 지휘 본부 역할을 할 충남인공지능(AI) 특별위원회를 출범시켰으며, 올해부터는 인공지능 전담 조직인 '인공지능(AD) 육성과'를 신설해 본격 기동하는 등 도내 기업의 인공지능 전환을 뒷받침할 실행 체계를 구축했다.

이날 참석자들은 도의 제조산업 인공지능 대전환을 위한 다양한 의견을 냈고, 주요 내용은 △인공지능 혁신·전환 기반(인프라) 지원·△수요-공급기업 커소시엄 구축 △국책 연구개발(R&D) 과제 선정 지원 등이다.

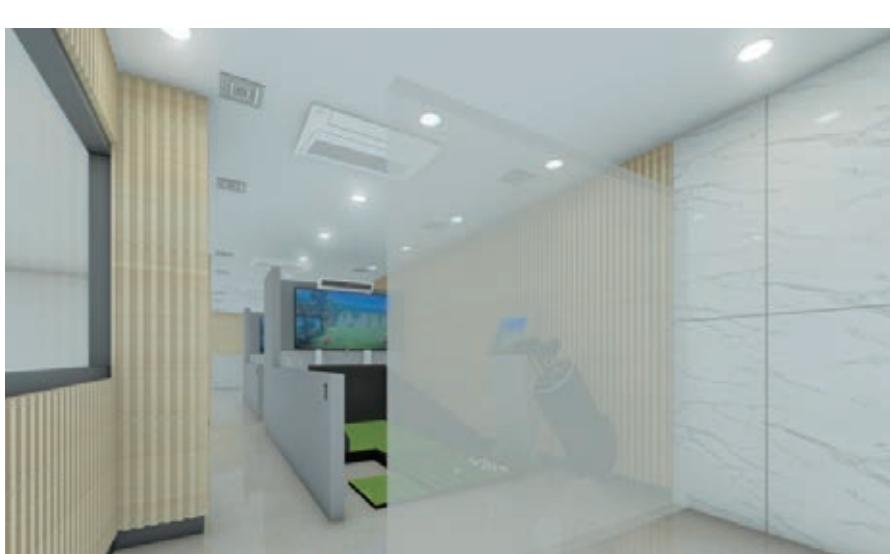
이어 김 지사는 "도는 인공지능 제조 혁신·소부장 기업 성장 지원을 통해 제조업 재도약 및 발전 기반을 마련할 것"이라면서 "충남 인공지능 대전환 전략을 수립해 제조 공정과 융복합 바이오 등 산업 전반에 모든 역량과 재원을 집중 투입하고 소부장 기업 지원을 강화해 인공지능 기술이 현장에 뿌리내리도록 할 것"이라고 말했다.

스마트쉼터부터 스크린 파크골프장까지...종각 지하도상가 '체류형 시민공간으로 변신'

종각 지하도상가 내 공실을 '체험·휴식·활동' 공간으로 조성해 상권 활성화 견인 기대

지난해 12월 '스마트쉼터' 조성...AI 가상 피팅룸, 스터디 존 등 열린 공간으로 운영

빈 점포를 활용한 '스크린 파크골프장'도 올해 3월까지 조성 예정...기초 강의도 제공



서울시는 지난해 12월 종각 지하도상가 내 공실을 활용해 인공지능(AI) 기반

'스마트쉼터'를 조성 완료한 데 이어, 오는 3월까지 '스크린 파크골프장'을 추가

로 조성한다.

시는 실구매자보다 지하보도를 통행하는 보행자 이용이 주를 이루며 상권 침체를 겪고 있는 지하도상가의 공실을 시민이 체험하고 쉬고 활동하며 머물고 싶은 생활 밀착형 공간으로 새롭게 탈바꿈해 시민 일상 편의를 높이고 지하 상권의 활력 회복을 도모한다.

종각 지하도상가 내 스마트쉼터는 총 26㎡(약 8평) 규모로 ▲상가 활성화 AI 존 ▲악자동행 스터디 존 등 두 가지 테마 공간으로 조성됐다.

상가 활성화 AI 존에는 인공지능(AI) 기술을 활용한 'AI 가상 피팅룸'이 설치됐다. 거울 앞에 서기만 하면 지하도상가에서 판매 중인 의류를 실제로 착용하지 않고도 가상으로 입어볼 수 있어, 여러 점포의 상품을 한 번에 비교·체험할 수 있다. 상인들이 고객 상담을 진행할 수 있는 공간도 마련해 상권 전반의 쇼핑 편의성과 접근성을 향상했다.

AI 가상 피팅룸은 'AI 미러(AI Mirror)' 기술을 기반으로 종각 지하도상가의 실제 의류 정보와 연동돼 개인 체형과 이미지에 어울리는 스타일을 즉석에서 확인할 수 있다.

악자동행 스터디 존은 인근 학원과 회사 밀집 지역 특성을 반영해 조성됐다. 책상과 의자, 무료 무선인터넷(Wi-Fi), 전원 콘센트 등을 갖춰 취업 준비생과 직장인들이 잠시 공부하거나 휴식을 취할 수 있는 열린 공간으로 운영된다.

시는 스마트쉼터 조성에 이어 종각 지하도상가 내 빈 점포를 활용한 '스크린 파크골프장'을 추가로 조성한다. 1월부터 공사에 들어가 3월 중 조성을 완료하고 본격 운영에 들어갈 예정이다.

스크린 파크골프는 기존 파크골프의 규칙과 코스를 디지털 스크린과 센서 기술로 구현한 도심형 실내 스포츠다. 날씨와 계절에 관계없이 짧은 시간에도 간편하게 즐길 수 있어 초심자부터 중장년층까지 부담 없이 참여할 수 있다는 장점이 있다.

조성될 스크린 파크골프장에는 전용 스크린 장비 4대가 설치되며, 초보자도 쉽게 참여할 수 있도록 기본 동작과 규칙을 익힐 수 있는 기초 강의도 함께 제공할 예정이다.

향후 이용 수요를 분석해 수준별 프로그램 개설 등도 단계적으로 검토할 계획이다.

종각 지하도상가 내 스마트쉼터는 시민 누구나 이용할 수 있으며, 스크린 파크골프장은 조성이 완료되는 3월 이후 서울시설공단 누리집 등을 통해 구체적인 개장 시점을 안내할 예정이다.

시는 스크린 파크골프장 조성을 통해 시민 건강 증진을 도모하는 한편, 지하도상가 신규 이용객의 지속적인 발길을 이끌어내는 상권 활력 공간 운영 모델을 구축한다는 계획이다.

한명용 서울시 재난안전실장은 "이번 사업은 지하도상가 내 빈 점포를 시민 일상과 밀접한 공간으로 조성해 상권에 활력을 더하여라는 취지"라며, "앞으로도 생활밀착형 콘텐츠를 지속 확충해, 지하 공유재산이 시민들에게 새로운 경험을 선사하는 도심 속 활력 공간으로 자리 잡을 수 있도록 하겠다"라고 말했다.