

▣ 박근종 칼럼

서울 집값·월세 역대 최고 상승률, 서민 피해 없도록 공급 대책 서둘러야



올해 서울 집값과 월세가 역대 최고 수준으로 치솟았다. 정부가 올해 추석 이후 고강도 부동산 대책을 예고하면서 규제 전 집값 사라는 수요 폭증 여파로 지난달 아파트 매매 가격이 올해 2월 첫째 주부터 45주 연속 상승하는 등 7년 만에 가장 큰 폭의 급등세를 보이며 '10·15 주택시장 안정화 대책' 이후에도 시장 불안이 가라앉지 않는 가운데 대출 축소 및 전세 매물의 감소 등의 여파로 같은 달 서울 주택 월세 가격은 통계 집계 이래 최대 상승률을 기록했다.

공급은 부족한데 대출 규제 등 수요 억제책만으로 집값을 잡기 어렵다는 점이 분명해졌다. 정부는 이런 극명한 한계를 직시하고 곧 내놓을 보완 대책에 즉각 반영해야 한다.

서울의 전월세 가격 움직임이 심상치 않은 것은 어제오늘의 일이 아니다. 국가데이터처가 지난 12월 2일 발표한 '11월 소비자물가동향'에 따르면 지난달 소비자 물가지수는 전년 동월 대비 2.4% 오르면서 두 달 연속 2% 중반대 오름세를 보이고 있는데 주거비 부담마저 늘면 민생은 당연히 불안할 수밖에 없다.

특히 월세 상승은 고정 지출이 늘어나 소비를 위축시키고 체감경기를 열어붙게 만든다. 실효적인 대책을 적기에 선제적으로 내놓아야 하는 이유다. 한국부동산원이 지난 12월 18일 발표한 '전국 주택가격 동향 조사 : 2025년 12월 3주 주간 아파트 가격 동향'을 보면 올해 12월 셋째 주(12월 15일 기준) 전국 주간 아파트 매매가격은 지난주(0.06%) 대비 상승했다. 수도권(0.11%→0.11%), 서울(0.18%→0.18%)

및 지방(0.02%→0.02%)은 상승했다.

특히, 한국부동산원 통계에 따르면 2025년 11월까지 서울 아파트값 상승률은 8.04%로 2006년 23.46% 이후 최고치를 기록했다. KB부동산 역시 10.09%로 2021년 16.4% 이후 최고치다. 표본과 조사 방식 등의 차이가 있지만 2025년 서울 아파트값이 많이 오른 것은 분명한 사실이다. 지난 12월 21일 한국부동산원에 따르면, 올해 들어 지난 1월부터 11월까지 서울 아파트 월세는 3.29% 올라 2015년 통계 집계 후 처음으로 연간 상승률이 3%를 넘길 것으로 보인다. 서울 아파트 월세 상승률은 1~4월 월 0.1%대, 5~8월 0.2%대이더니, 9월 0.3%대로 오른 뒤 10월(0.64%)과 11월(0.63%)엔 0.6%대로 급등했다. 역대 상승률 최고치인 지난해 2.88%를 경신할 가능성이 크고, 상승률도 갈수록 가팔라지고 있어 우려스럽다. 월세가 오르면 목돈이 부족해서 자거나 전세를 구하기 힘든 서민과 청년층 등 주거 취약층의 '가처분 소득'이 줄어들어 더욱 어려운 처지로 내몰리게 된다. 지난달 서울 아파트 평균 월세는 147만 6,000원(보증금 1억 9,479만 원)으로, 전국 4인 가구 중위소득(609만 8,000원)의 24%다. 월세 사는 가구가 매달 소득의 4분의 1가량을 월세로 내는 셈이다. 미국 정부는 월세 비용이 소득의 30%를 초과하는 경우 '생계유지 위기(Affordability crisis)'로 진단하고, 공공임대주택의 월세가 소득의 30%를 넘지 않도록 보호하고 있다. 우리도 주거 복지 차원에서 적극 검토할 필요가 있다.

한편 지난 12월 21일 정부·여당은 고위당정협의회를 열고 10·15 부동산 대책의 후속 과제로 수도권 주택 공급 방안과 보완책을 논의했다. 박수현 수석대변인은 "추가 공급 대책은 이미 마련됐다."라며 "발표 시점은 여러 상황을 고려해 판단할 것"이라고 밝혔다. 시장과 장을 고려해 발표가 늦어질 수 있음을

시사한 것으로 보인다. 정부가 보완책을 내놓는 것은 '10·15 주택시장 안정화 대책' 이후 집값 안정은커녕 외려 불안이 더 커졌기 때문이다. 이처럼 월세가 상승하는 이유는 '전세의 월세화' 영향이 크다. 서민의 전 재산인 전세보증금을 돌려받지 못하는 '전세 사기' 여파로 세입자들이 아파트 월세를 선호할 뿐만 아니라 집주인도 월세를 받아 현금 흐름을 만들고 싶어 한다. 신규 주택 공급 부족, 전세대출 규제 강화, 토지거래허가제 확대 등으로 전세 매물로 줄어들고 있다. 주택 임대시장의 구조적 변화와 함께 정책 영향 등이 복합적으로 작용해 월세 가격을 밀어 올리는 결과라는 게 중론이다.

그동안 정부는 지난 6월 가계부채 관리 강화를 골자로 한 '6·27 대출 규제'와 9월 주택공급 확대 및 대출수요 관리 방안을 담은 '9·7 공급 대책'에 이어 현 정부가 출범 녀 달여 만에 세 번째로 '10·15 주택시장 안정화 대책'까지 내놔지만, 시장 반응은 냉담했다. 서울 전역과 경기 12곳을 규제 지역으로 묶고, 재개발·재건축 조합원 지위 양도를 제한해 도심 공급 여건을 오히려 악화시켰다. 대출 규제도 조합원 이주비 한도까지 묶어서, 정비사업 지연도 잇따르고 있다. 이대로라면 내년에도 집값 불안을 피하기 어려워 보인다. 서울 아파트 입주 물량은 내년 1만 7,687가구에 그쳐, 직전 3년의 60% 수준에 머문다. 반면 시중 부동산(M2)은 7개월 연속 증가해 3월보다 243조 원 늘었다. 지난 10월 시중 부동산을 나타내는 광의통화(M2)가 7개월 연속 증가하며 전년 대비 증가율이 8%대를 유지했다. 한국은행이 지난 12월 16일 발표한 '통화 및 부동산' 통계에 따르면 지난 10월 평균 광의 통화량(M2 기준) | 평잔은 전월보다 0.9%(41조 1,000억 원) 증가한 447조 6,000억 원으로 집계됐다. M2의 전년 동월 대비 증가는 전월 8.5%에서 8.7%로 올라섰

다. 여기에 내년 예산액도 올해 본예산 673조 3,000억 원보다 8.1%나 많이 늘어난 727조 9,000억 원 규모다. 시중 돈은 넘치는데 집은 부족한 실정이다.

결국 매매가에 전월세까지 아슬아슬한 총체적 위기 상황이다. 부동산 시장의 불안은 한번 불붙으면 걷잡을 수 없는 특성이 있다. 정부는 주택 정책의 목표가 집값 통제와 아니라 국민의 주거 안정이라는 점을 명시하고 즉각적인 대응을 해야 한다. 집값과 주거비 상승은 '자신 양극화(兩極化 | Polarization)'를 심화시키고 이로 인한 서민들의 심리적 박탈감마저 확대 재생산한다. 김민석 국무총리, 정청래 더불어민주당 대표, 강훈식 대통령비서실장, 등이 지난 12월 21일 서울 종로구 총리공관에서 '고위당정대협의회'를 열고 "공급계획도 속도감 있게 구체화해 나가고, 가계 대출 등 주택 수요 관리에도 최선을 다하겠다."라고 밝혔다. 공급계획 발표는 연내부터 내년 1월까지 끌어놓고 검토 중인 기류다. 관건은 시장의 과열 심리를 진정시키고 서울 집값의 안정성을 담보할 수 있는 실질적 내용이 중요하다. 정부·여당은 부동산이 민생과 직결된 사항임을 각별히 유념·명심하고, 실질적 내용은 물론 정책 발표도 실기하는 일이 없어야 한다. 이제 정부도 수요 억제에 대한 집착에서 벗어나야만 한다. 거래를 정상화하고 용적률·건폐율 등 정비사업 규제를 완화해 민간이 공급에 나설 환경을 조성해 건언해야 한다. 외곽이 아닌 핵심 지역 공급 확대도 필요하다. 서민 피해 없도록 특단의 공급 대책 서둘러 내놔야 한다. 그러지 않으면 문재인 정부 시절 집값 급등의 악몽은 되풀이될 것 명약관화하다. 정부의 추가 대책 성패는 시장의 신뢰 회복에 달려있음을 명심해야만 한다.

작가·칼럼니스트(현, 성북구도시관리공단 이사장 | 전, 서울특별시자치구공단이사장협의회 회장·전, 소방준감)

"새해 분노·갈등 넘어 자비와 화목으로"

불교·천주교·개신교 지도자들 신년사 통해 화합·평화 강조



2026년 새해를 앞두고 종교 지도자들이 화합과 평화의 메시지를 강조했다.

대한불교조계종 총무원장 진우스님은 29일 발표한 신년사에서 "분노의 불은 내려놓고 자해와 자비의 불을 밝혀 서로의 마음을 담는 한 해가 되기를 바란다"고 말했다.

진우스님은 "모든 혼란의 시작은 밖이 아니라 마음에 있다. 마음이 갈라질수록 말은 거칠어지고 집착이 깊어질수록 갈등은 커진다"며 "그래서 지금 우리에게 필요한 것은 서로를 향한 비난보다 잠시 맞추어 마음을 돌아보는 여유"라고 강조했다.

전대종 총무원장 덕수스님은 "새해 모든 불제자가 자신의 청정한 본래 마음을 되찾겠다는 목표를 세우고 한결 흔들림 없이 무소의 뽕처럼 깨끗하게 정진하기를 바란다"며 "이 시대 우리에게 가장 필요한 것은 이타심"이라고 말했다.

천주교 서울대교구장 정순택 대주교도 이날 신년 메시지에서 "사랑과 평화를 실천할 때 그리스도의 구원이 우리의 일상과 세상 안에서 더욱 생생히 증거되고 드러날 것"이라고 말했다.

정 대주교는 지난 한 해 "온 세계가

감탄한 성숙한 민주주의의 모습"을 보여준 국민에 감사의 뜻도 전하며 "정부가 지속가능한 발전과 조화로운 사회를 향해 한 걸음 한 걸음 굳건히 나아가길 진심으로 기도한다"고 덧붙였다.

개신교계도 화합과 사랑의 한 해가 되길 기도했다.

개신교 연합기관인 한국교회총연합(한교총)은 김정석 대표회장 등의 명의로 낸 신년 메시지에서 "갈등과 분열의 골이 깊어지는 시기에 교회 는 예수 그리스도의 복음을 전하며 세상을 화목하게 하는 사명을 감당해야 한다"며 "비난보다는 격려를, 정죄보다는 사랑을" 택해야 한다고 당부했다.

한국기독교교회협의회(NCCK) 정훈 회장과 박승렬 총무도 앞서 낸 신년사에서 "이제는 갈등과 대립의 질곡을 넘어 진정한 평화와 화합의 시대로 나아가야 할 때"라고 역설했다. 아울러 김령하 한국민족종교협의회 회장은 "우리 사회가 마주한 여러 갈등과 어려움을 말의 기세처럼 힘차게 뛰어넘어 서로를 보듬고 이해하는 따뜻한 한 해가 되기를 소망한다"며 "지금 우리에게 필요한 것은 서로를 가르는 벽이 아니라, 함께 걷는 다리"라고 언급했다.

소형차 전용 지하도로 끼임사고 막는 '스마트 진입제한 안내시스템' 본격 운영

29일(월)부터 신월여의지하도로서 본격 운영...서부간선지하도로 2026년 3월 예정

높이 초과 차량 시라이다와 레이저로 이중 감지, 표지판·경광등·지향성스피커로 안내

주야간 360회 실증 테스트에서 99.13% 정확도 확인...AI 딥러닝 학습 지속 진행



▲ 스마트 진입제한 안내시스템 현장 설치 현황



서울시는 진입 높이에 제한이 있는 소형차 전용 지하도로에서 반복 발생해 온 '차량 끼임사고'를 원천 차단하기 위해 '스마트 진입제한 안내시스템'을 신월여의지하도로(신월IC~여의대로)에 설치하고, 29일(월)부터 본격적인 운영에 들어간다고 밝혔다.

현재 서부간선지하도로(성산대교남

단~금천IC)에도 같은 시스템을 도입하기 위한 구조물 기초공사가 진행 중이며, 내년 3월부터 운영될 예정이다.

2021년 개통한 신월여의지하도로·서부간선지하도로는 제한높이 3m인 소형차 전용도로이다. 모든 승용자동차, 승차정원이 15인 이하인 승합자동차, 1톤 이하 화물자동차(총중량 3.5톤 이하)

등이 진입할 수 있으나 높이 제한을 초과하는 차량이 진입해 시설물에 끼이는 사고가 지속 발생해왔다.

'스마트 진입제한 안내시스템'은 차량이 지하도로에 진입하기 전 차량 높이를 측정해, 기준을 초과할 경우 즉시 운전자에게 알리고 우회를 유도하는 사전 예방형 안전 시스템이다.

차량의 형상을 인식하는 '인공지능(AI) 라이더'와 높이를 정밀하게 확인하는 '레이저'를 활용한 이중 감지 방식으로 차량 높이를 자동 판별한다. 높이 제한을 초과한 차량이 감지되면 대형 디지털 안내표지판(VMS), 경광등, 지향성 스피커를 활용한 음성 안내를 통해 운전자에게 지하도로 진입 금지와 우회 경로를 즉시 안내한다.

지하도로 전방 80~90m에서 라이더가 차량의 형상을 인식해 높이를 1차 판별하고, 전방 60~70m 지점에서 레이저가 수평 기준으로 높이 초과 여부를 다시 한번 정밀하게 확인한다. 차량에 불규칙한 적재물이 실린 경우에도 정확히 감지할 수 있어 오인식 가능성을 최소화했다.

가로 6.1m 세로 2.3m 크기의 대형 디지털 안내표지판(VMS)과 경광등은 운전자가 멀리서도 진입제한을 즉시 인지할 수 있도록 한다. 또한 특정 방향에 소리를 집중적으로 전달하는 지향성 스피커로 명확한 음성경고를 전달해 운전자의 즉각적인 진입 중지과 우회를 유도한다.

시는 본격적인 운영에 앞서 지난 12월 11일부터 15일까지 높이 인식이 어려운 파이프·박스 등 적재물을 실은 차량으로 주야간 360회의 실증 실험한 결과, 99.13%의 감지 정확도를 확인했다.

시는 시스템 운영 이후에도 인공지능

(AI) 딥러닝 학습을 지속적으로 진행해, 다양한 차량 형태와 적대 환경에 대한 감지 성능과 안내 정확도를 더욱 높일 계획이다.

한편, 서울시는 지하도로 운영사와 함께 끼임사고 운전자 인터뷰와 사고 분석을 통해 ▲내비게이션 우회 기능 미설정 ▲차량 높이에 대한 오판 ▲소형차 전용도로에 대한 인식 부족 등이 사고의 주요 원인이라는 점을 확인했다.

이에 따라 서울지방경찰청 등 관계기관과 협력해 ▲내비게이션 경로 안내 강화 ▲교통방송을 활용한 홍보 ▲차량 높이 안내 스티커 배부 ▲높이 제한 시설물과 LED 표지판 추가 설치 ▲차량 유도선 추가 ▲교통표지 글자 크기 확대와 문구 개선 등 운전자 인식 개선을 위한 다양한 대책을 추진해 왔다.

이러한 노력의 결과, 개통 초기와 비교해 끼임사고는 꾸준히 감소하는 추세를 보이고 있다. 시는 '스마트 진입제한 안내시스템'이 본격 운영되면 사고 예방 효과가 한층 강화될 것으로 기대하고 있다.

개통 초기인 '21~'22년에는 월평균 2.7건(2년간 총 65건)에 달했던 끼임사고가 '23~'24년에는 월평균 1.25건(총 30건)으로 줄었으며, '25년 1~11월 기준으로는 월 0.55건(총 12건) 수준까지 감소했다.

시는 향후 운영 데이터를 바탕으로 계절과 시간대, 차종별 위험 패턴을 정밀 분석해 교통표지와 디지털 안내표지판 문구 개선, 진입부 구조 보완 등 추가적인 안전 대책도 지속적으로 마련해 나갈 계획이다.

한병용 서울시 재난안전실장은 "이번에 새롭게 도입한 '스마트 진입제한 안내시스템'은 신기술을 현장에 적용하고 운영과 홍보를 함께 강화한 실질적인 안전 대책이 될 것으로 기대된다"라며, "소형차 전용 지하도로에서 발생하는 끼임사고를 근본적으로 줄여 차량 운전자와 시설물의 안전 모두를 지켜나가겠다"라고 말했다.

'해맞이 30만 인파 대비'...강원경찰 안전 예방

혼잡·위험 구역 안전사고 대비...도로 통제 등 교통 대책 마련

강원지역 해맞이 명소에 30만명 이상의 관광객이 몰릴 것으로 예상되면서 강원경찰청이 교통 관리와 인파 사고 예방에 나선다. 강원경찰청은 기동대 3개 부대와 도내 각 경찰서 소속 경찰관 등 총 599명을 해맞이 행사장 등에 배치한다고 29일 밝혔다. 앞서 경찰은 해맞이 행사 기간 대규모 인파가 몰릴 것으로 예상되는 지역과 교통 혼잡이 우려되는 구간을 중심으로 자체 점검과 관계기관 합동 점검을 했다.

오는 31일에는 도 경찰청장 주관으로 해맞이 행사 안전 대책 회의를 열고 현장별 위험 요소와 대응 체계를 살핀다. 강원경찰은 해맞이 당일 일출 시각을 전후해 추락·월파 위험이 있는 방파제 24곳과 인파 밀집 시 안전사고 위험이 큰 해안 둘레길 4곳, 전망대 10곳 등 38곳에 대해 출입을 통제하거나 입장 인원을 제한할 방침이다.

또 해맞이 기간 112 신고 증가에 대비해 근무 인력을 늘리는 한편 각종 범죄 신고에 신속하고 체계적으로 대응할 수 있도록 조치할 예정이다.

교통량 증가에도 대비한다. 강원경찰은 교통경찰 등 282명과 순찰차 등 기동장비 195대를 동해안 해맞이 명소 인근에 투입한다. 지자체와 모범운전자회 등 659명과 협력해 주요 일출 명소 진입로 부분 통제, 불법 주차차 관리 등 단계별 교통 관리 대책을 추진한다.

일부 상습 정체 구간에서는 탄력적 일방통행을 실시하고 고속도로 갓길차로제를 운영하는 등 관리에 나선다.

경찰은 응급 환자 발생 등 우발 상황에 대응하기 위해 관계기관과 협력해 구급차를 현장에 대기시키고 응급 수송로를 미리 확보해두는 등 현장 대응 체계를 정비했다. 제설차 69대와 견인차 5대 등을 배치해 폭설 등 기상 악화에 대비할 방침이다.

최원석 청장은 "국민의 안전과 평온한 새해맞이를 위해 현장에 배치된 모든 경찰관이 각자 맡은 임무에 책임감을 가지고 빈틈없이 근무해달라"며 "경찰관과 안전관리 요원의 출입 통제·제한, 차량 우회 유도 등 교통 통제 조치에 적극 협조해달라"고 말했다.

 세계타임즈	www.thesegeye.com 7차제본: news@thesegeye.com
● 회장 이채봉 ● 발행인 심귀영 ● 편집인 이채봉 ● 편집국장 이상성 ● 마케팅본부장 이현진 ● 인쇄인 디엠코리아(주)	
● 편집국 : 서울특별시 영등포구 신길로 62길 1 3층 (남신빌딩)	
편집국/기사제보 : 1661-8385 광고국 : 02)717-7272 FAX : 02)717-7273	등록 : 2007년 3월 22일 창간:4월23일 등록번호 : 서울 가 50106 구독료 : 한달 15,000원 한부1000원
본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.	