

11월 주택 시장 동향 및 가격 변동

11·15 대책 발표 후 주택 가격 오름세 주춤

‘집값이 미쳤다’라는 말이 나올 만큼 급등세를 보이던 주택 가격이 정부의 부동산 대책 발표로 안정세를 찾았다. 하지만 이번 대책의 약발이 언제까지 갈 것인지에 대해 부동산 전문가들 사이에 논란이 일고 있다. 11월 아파트 시장을 돌아봤다.

글 채훈식 (주)부동산써브 리서치센터 팀장

11월 아파트 시장은 1·2주 주간 변동률이 최고치를 갱신하며 폭등세를 연출했다. 하지만 정부가 주택 공급 확대와 분양가 인하, 주택담보대출 규제 강화를 골자로 한 11·15 대책을 발표하면서 급등세는 일단 주춤한 모습이다. 단기 급등에 대한 부담감과 건설사에 대한 세무 조사, 대출 제한 등 정부의 강력한 의지가 반영되자 매수자들의 관망세가 나타나고 있다. 반면 상대적으로 뒤늦게 집값 상승세를 보인 지역과 서울 수도권 외곽 지역은 매수세가 여전한 상황이다.

이번 정부 대책은 집값 안정에 어느 정도 약발을 발휘할 것으로 보이지만, 공급 확대 및 분양가 인하는 단기간에 효과를 기대하기 어려울 것이라는 전망과 일정 기간 조정 후 다시 상승할 것이라는 전망도 나오고 있다. 따라서 주택 매입을 신중히 하라는 정부의 당부에도 적지 않은 내 집 마련 수요자들은 집을 살까 말까 여전히 고민이다.

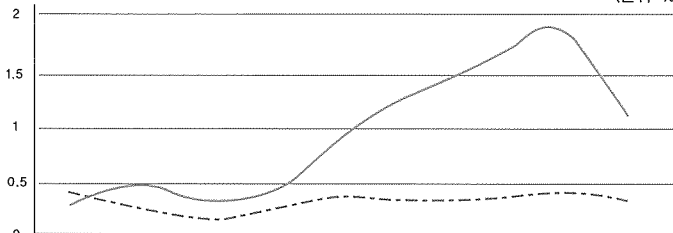
재건축아파트값, 대책 발표 이후 내림세로 반전

(주)부동산써브에 따르면 10월 27일부터 11월 15일까지 3주간의 전국 아파트값 변동률은 3.88%를 기록했다. 이는 이전 3주간 상승률인 2.19%보다 1.69%p 상승한 것. 서울의 아파트 값은 4.73% 올랐다. 유형별로 재건축아파트가 5.53%로 가장 큰 폭의 상승세를 기록했다. 이 밖에 일반 아파트는 4.64%, 주상복합아파트는 2.33%를 기록했다. 평형별로는 재건축 단지의 강세로 20평대 미만 소형 평형(5.87%)들이 강세를 기록했다. 이 밖에 20평형대는 4.98%, 30평형대는 4.87%, 40평형대는 4.10%, 50평형대 이상은 2.91%를 기록했다.

구별로는 그동안 상승세가 미미했던 비강남권 지역의 강세가 두드러졌다. 강북구가 6.95%로 가장 많이 올랐으며, 이어 관악구(6.69%), 강동구(6.59%), 노원구(6.27%), 성북구(5.49%), 구로구

서울 매매·전세가 변동

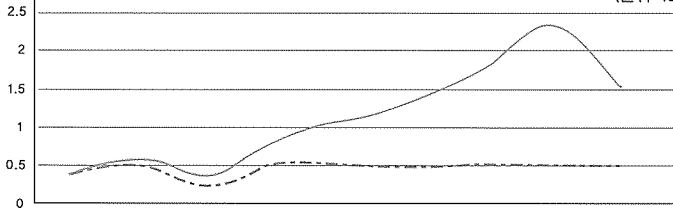
(단위: %)



	9월 3주	9월 4주	10월 1주	10월 2주	10월 3주	10월 4주	11월 1주	11월 2주	11월 3주
매매	0.27	0.46	0.28	0.41	0.94	0.29	1.55	0.86	1.08
전세	0.38	0.25	0.12	0.25	0.33	0.33	0.34	0.38	0.31

경기 매매·전세가 변동

(단위: %)



	9월 3주	9월 4주	10월 1주	10월 2주	10월 3주	10월 4주	11월 1주	11월 2주	11월 3주
매매	0.37	0.60	0.37	0.84	1.09	1.35	1.78	2.34	1.53
전세	0.35	0.46	0.18	0.47	0.46	0.43	0.48	0.44	0.44

(5.40%), 금천구(5.35%), 마포구(5.28%), 중랑구(5.11%) 등 대부분의 지역이 높은 오름세를 보였다.

노원구, 도봉구 등은 총부채상환비율 적용 대상이 투기과열지구로 확대되면서 대출 제한 규제를 받게 됐지만 6억 원 이상 고가 아파트가 많지 않기 때문에 큰 영향은 없을 것이라는 게 업계의 분석이다. 다만, 집주인들이 매도가를 높이면서 매도와 매수 호가 차이가 커 거래는 원활하지 못한 상황이다.

한편 DTI 대출 규제가 새로 적용되는 서울 강북 등 수도권 투기과열 지구에선 정보 제공업체에 아파트 시세를 6억 원 이하로 낮춰달라는 요구가 잇따르고 있다. 강남권은 가격 급등에 따른 부담과 대책 영향으로 매수자들이 관망세로 돌아선 가운데 거래 시장이 썰렁하다. 하지만 매물이 없어 가격은 강세를 나타냈다.

한편, 재건축 아파트 시장은 일부 초기 재건축 아파트에서 호가를 낮춘 매물이 나오는 등 일반 아파트에 비해 다소 민감하게 반응하는 모습이다. 서울 강동구 고덕동 재건축 단지는 대책 발표 후 시세보다 1000만~2000만 원 정도 싼 매물이 나오고 있다. 강남구 대치동, 개포동, 도곡동 등지의 중개업소는 국세청 단속을 피해 일제히 문을 닫아 정확한 가격이 형성되지 않고 있지만 일단 상승세는 주춤한 모습이다.

경기도의 아파트 값은 6.18%의 높은 상승률을 기록했다. 지역별로는 구리시가 3주간 10.99%로 가장 높은 상승률을 기록했다. 이어 성남시(9.11%), 과천시(8.63%), 수원시(8.34%), 고양시(7.96%), 군포시(7.69%), 화성시(7.68%) 등 대부분의 지역이 강세를 보였다.

구리시는 전 지역에 걸쳐 가파른 상승세를 보였다. 현지 중개업소 관계자는 “구리 뉴타운 및 지하철 건설 등 지역적 호재가 있으며, 매물이 부족한 상황이라서 크게 상승한 매도 호가가 실제 거래로 연결되기도 한다”고 전했다. 그러나 역시 타 수도권 지역과 마찬가지로 이상 급등세로 추정된다.

이번 주 상승세를 보인 대표적 단지로 수택동 한성3차 25평형이 2000만~5000만 원가량 상승해 2억 1800만~2억 7500만 원 선, 교문동 구리 한양은 전 평형에 걸쳐 3000만~6000만 원가량 상승해 24평형은 1억 7000만~2억 1000만 원 선, 50평형은 4억 4500만~5억 4000만 원 선에 호기됐다.

신도시의 아파트 값은 4.80% 올랐다. 하지만 대책 발표 이후 매수세가 눈에 띄게 줄면서 최근 이어진 급등세는 다소 진정되는 분위기다. 지역별로는 평촌(6.37%), 일산(5.86%), 산본(5.74%), 중동(3.86%), 분당(3.83%) 순으로 올랐다. 평형별로는 소형 평형의 강세가 두드러졌다. 이에 대해 현지 중개업소 관계자는 “중·대형 평형 가격이 워낙 높아 반사적으로 소형 평형에 대한 매수세가 증가했으며, 중·대형 평형 대비 가격이 높지 않다는 인식이 맞물려 매도 호가가 강세를 보이고 있다”고 전했다.

강북구 매물난으로 전세값 급등

서울 지역은 1.09%를 기록했다. 지역별로는 강북구가 3.46%로 가장 많이 올랐으며 이어 노원구(2.00%), 성동구(1.63%), 양천구(1.52%), 도봉구(1.44%), 종로구(1.44%), 중랑구(1.42%), 구로구(1.16%), 성북구(1.13%), 강남구(1.09%), 마포구(0.78%) 등의 순을 보였다. 경기도는 1.47%를 기록했다.

김포시가 3.43%로 상승률이 가장 높았으며 안산시(2.83%), 군포시(2.57%), 여주군(2.30%), 수원시(2.26%), 시흥시(2.18%) 등이 높은 오름세를 보였고 그 외 지역도 대부분 오름세의 양상을 보였다. 신도시는 0.78% 올랐는데 일산(1.22%), 산본(1.20%), 중동(0.85%), 분당(0.60%), 평촌(0.35%) 순으로 나타났다. ☞

서울·경기 지역 아파트 매매가 변동률

(단위: %)

지역	매매가 변동률	지역	매매가 변동률
서울특별시	중구 2.40	군포시	7.69
	강남구 4.73	김포시	7.08
	강동구 6.59	부천시	3.82
	강북구 6.95	성남시	9.11
	강서구 5.10	수원시	8.34
	관악구 6.69	시흥시	4.60
	광진구 4.15	안산시	7.54
	구로구 5.40	안성시	0.06
	금천구 5.35	안양시	6.35
	노원구 6.27	안양시	3.54
	도봉구 3.75	양평군	1.73
	동작구 3.82	여주군	1.52
	마포구 5.28	연천군	0.00
	서초구 4.13	오산시	2.80
	성동구 3.93	용인시	4.33
	성북구 5.49	의왕시	6.28
	송파구 4.94	이천시	0.24
	양천구 4.73	파주시	6.62
	용산구 2.82	평택시	1.29
	은평구 3.06	포천시	0.00
	종로구 3.01	하남시	6.26
	중랑구 5.11	화성시	7.68
	동대문구 2.69	남양주시	4.99
	서대문구 2.35	동두천시	2.23
	영등포구 3.27	의정부시	2.98
전체	4.73	전체	6.18
경기도	가평군 0.00	신도시	일산 5.86
	고양시 7.96		산본 5.74
	과천시 8.63		중동 3.86
	광명시 6.85		분당 3.83
	광주시 6.04		평촌 6.37
	구리시 10.99	전체	4.80

* 자료 출처: (주)부동산써브, 조사 기간: 10월 27일~11월 15일