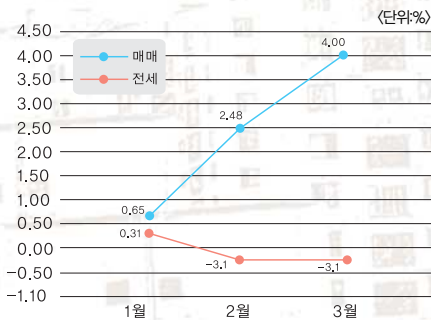


아파트 · 주택 시장 동향

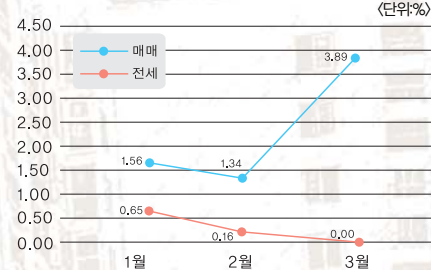
3·30 대책 이후 재건축 아파트 오름세 ‘멈칫’

분양이 몇 번씩이나 연기되는 우여곡절을 겪은 판교신도시의 동시분양 일정이 막을 내렸다. 판교 개발로 최근 급등세를 보였던 분당, 용인의 집값이 앞으로 상승세를 이어갈 것인지에 대해 귀추가 주목되고 있다. 이에 따라 이번 달에는 판교 분양과 3·30 후속대책 이후 수도권 아파트와 주택 시장 동향에 대해 살펴봤다. 에디터 이은숙

용인 매매 및 전세 월간변동률 추이



분당 매매 및 전세 월간변동률 추이



자료 : 스피드뱅크(www.speedbank.co.kr)

분당과 용인 지역의 매매가는 지난해에 이어 올해에도 급등세를 보이고 있다. 이는 판교 개발의 후광 효과로 이 같은 흐름은 앞으로도 당분간 이어질 전망이다. 한편 매매가에 비해 전세가는 최근 입주 물량이 크게 늘어남에 따라 안정세를 보이고 있다.

한국부동산정보협회의 조사에 따르면 용인시의 매매가는 연초에 비해 무려 10.26% 상승한 반면 전세가는 오히려 0.61% 하락했으며, 분당 역시 매매가는 연초보다 9.57% 오른 반면 전세가는 0.65% 상승에 그쳐 매매가와 전세가 간의 격차가 더욱 벌어진 것으로 나타났다.

스피드뱅크 조사에서도 용인의 경우, 매매가는 지난 1월 0.65% 오른 데 이어 2월 2.48%, 3월 4.00% 대폭 상승했다. 반면 전세 가격은 1월 0.31% 상승에 그친 이후, 2월과 3월 각각 0.31%씩 떨어지는 등 내림세로 돌아섰다. 분당도 매매 가격은 지난 1월 1.56%, 2월 1.34% 오른 데 이어 3월 3.89%로 꺾침을 뛰어 올랐다. 이에 비해 전세 가격은 1월 0.65%, 2월 0.16% 오르며 상승폭이 줄어들다가 3월 들어서는 보합(0.00%)에 그쳤다.

용인 죽전지구 전셋값도 약세로 돌아서면서 용인 죽전동 프로방스Ⅱ 45평형은 올해 초 5억 6000만~6억 5000만 원 하던 매매가가 현재 7억~8억 원 선으로 평균 1억 4500만 원이 났던 데 반해, 2억 원 선이던 전세가는 현재 4000만 원가량 떨어져 1억 5000만~1억 6000만 원 선으로 크게 낮아졌다. 지난해 말부터 고공 비행을 계속했던 분당신도시 아파트 전셋값 역시 하락세로 돌아섰다. 서현동 시범단지는 물론 구미동, 이매동, 야탑동 등 분당 대부분 지역에서 아파트 전셋값이 3월 이후 평형별로 2000만~3000만 원씩 떨어졌다.

4월 첫주(4월 5일) 대비 4월 현재(4월 19일) 경기도 주요 지역의 아파트 매매가 변동률은 각각 군포시(3.42%), 안양시(2.76%), 용인시(1.34%), 성남시(1.16%) 등의 순으로 올랐다. 분당과 용인을 제외한 평촌과 산본은 신도시의 영향으로 가격이 오르고 있는 상황이다.

한편 서울은(4월 한 달간) 양천구, 강서구, 서초구, 용산구, 동작구 순으로 매매변동률이 크게 올랐으며 이 중 양천구가 3.31%로 가장 많이 올랐다. 지난해에 이어 양천구의 매매가 변동률이 오름세를 유지하고 있는 이유는 그동안 이곳에 신규 공급 물량이 없었을 뿐만 아니라 대기 수요자는 항상 있는 반면 매물이 많이 나오지 않았기 때문인 것으로 풀이된다. 대부분의 매도자는 가격이 더 오를 것이라는 기대로 매물을 내놓지 않고 있다고 현지 중개업자들은 말한다.

3·30 대책 이후 재건축 아파트 시장은 약세가 지속되고 있지만 일반 아파트의 매매가는 꾸준

히 상승하고 있다. 강남의 대표적인 재건축 아파트인 개포 주공 아파트 11평형은 4월 첫째 주 매매가가 4억 4500만 원에서 4억 4250만 원으로 2000만 원 정도 가격이 내렸다. 이에 비해 일반 아파트는 3·30 대책에도 불구하고 소형 평형에 비해 상대적으로 공급이 부족한 대형 평형 위주로 가격 변동폭이 크게 나타나지 않았다. 아파트 매매가는 대체적으로 지역별 소폭 오름세를 보이는 한편 양천구 신정동(11.81%)과, 송파구 문정동(9.27%), 강동구 명일동(5.17%), 용산구 한남동(2.99%) 지역 매매가는 크게 올랐다.

현재 송파구 오류동 올림픽선수기자촌 아파트 57평형의 경우는 4월 초에 비해 무려 3000만 원이나 올라 17억 9500만 원에 시세가 형성돼 있다. 🏠

매매가 변동이 큰 주요 아파트 단지

(단위: 원)

지역		아파트명		평형	4월 1주 매매중간가	4월3주 매매중간가
서울특별시	용산구	한남2동	장미	30	3억4500	3억5500
				송파구	오류동	올림픽선수기자촌
				50	13억2500	13억4000
				51	15억5500	15억7500
				52	14억6000	14억7750
				53	14억8250	15억0000
				57	17억6500	17억9500
				64	15억6500	15억7500
	강남구	개포동	주공1단지	13	6억3000	6억2500
				15	8억3000	8억2500
16				9억9000	9억8000	
18				13억2000	13억2000	
송파구	문정동	올림픽훼밀리	49	13억9500	13억9500	
			56	15억5250	15억7000	
			68	19억3750	19억3750	
서초구	반포동	주공1단지	22	8억8500	8억8750	
			32	13억6250	13억6250	
			42	17억6250	17억6250	
			62	23억6250	23억6250	
송파구	가락동	가락시영1차	13	4억8500	4억8500	
			15	5억8000	5억8125	
			17	6억9250	6억9750	
강동구	고덕동	고덕주공2단지	18	7억1500	7억1375	
강동구	상일동	고덕주공3단지	11	2억8750	2억8750	
			18	6억5000	6억1000	
송파구	문정동	삼성래미안	33	7억7000	7억8000	
			44	10억6500	11억2500	
			48A	11억3750	11억8750	
			48B	11억3250	12억3750	
			53	13억4250	13억8250	
			60A	15억5000	16억	
			60B	16억2500	16억8750	
강동구	명일동	삼익그린1차	18	2억5375	2억6000	
			22	3억3875	3억5625	
			25	4억1500	4억3375	
양천구	신정동	신시가지14단지	45	12억7500	13억6250	
			55	15억7500	16억7500	
		신시가지3단지	45	13억5000	14억3500	
			55	17억1250	17억8250	

**4월 첫주(조사일:4월 5일)
대비 현재(최근 조사일:4월 19일)
매매·전세가 변동률**

(단위: %)

지역	매매변동률	전세변동률
전체	1.12	0.37
강남구	1.62	0.13
강동구	0.62	0.19
강북구	0.18	1.01
강서구	1.53	0.74
관악구	0.48	0.54
광진구	0.63	0.23
구로구	1.11	0.57
금천구	0.31	0.54
노원구	0.13	0.50
도봉구	0.12	0.68
동대문구	0.11	0.05
동작구	1.02	0.73
마포구	0.53	0.56
서대문구	0.22	0.12
서초구	1.43	0.04
성동구	0.50	0.65
성북구	0.38	0.51
송파구	1.07	-0.01
양천구	3.31	0.58
영등포구	0.86	0.51
용산구	1.26	0.42
은평구	0.06	0.12
종로구	0.01	0.01
중구	0.97	1.19
중랑구	0.29	0.21

전체	1.17	0.27	
가평군	0.00	0.00	
고양시	1.63	0.38	
과천시	1.49	0.00	
광명시	1.34	0.19	
광주시	0.77	0.43	
구리시	0.19	0.95	
군포시	3.42	0.93	
김포시	2.12	0.75	
남양주시	0.30	1.01	
동두천시	0.10	0.00	
부천시	0.03	0.22	
성남시	1.16	-0.23	
수원시	0.81	0.56	
시흥시	0.04	0.27	
경기도	안산시	0.14	0.19
	안성시	0.00	0.00
	안양시	2.76	0.44
	양주시	-0.09	-1.58
	양평군	5.42	-1.20
	여주군	0.62	0.00
	연천군	0.00	0.00
	오산시	0.02	0.00
	용인시	1.34	-0.17
	의왕시	1.70	0.18
의정부시	-0.04	0.04	
이천시	0.37	0.30	
파주시	0.23	-0.12	
평택시	0.12	1.07	
포천시	0.00	0.00	
하남시	2.29	0.07	
화성시	0.20	0.17	

자료: (사)한국부동산정보협회 (<http://www.kria.or.kr>)