

12월 주택 시장 동향 및 가격 변동

비강남권 2.47% 상승, 강남권보다 2배 이상 높아

11·15 대책 이후 12월 부동산 시장은 조용했다. 2월 설날 이전까지는 소강 상태가 지속될 것으로 예상되는 가운데, 지난해 12월 한 달 동안 비강남권 아파트들의 강세가 나타났다. 노원, 도봉, 성동 등 강북 지역 아파트들의 집값이 많이 오른 반면 서초, 강남, 송파 등은 최하위권을 맴돈 것. 2006년 12월 주택 시장을 돌아보았다. 글 | 채훈식 (주)부동산써브 리서치센터 팀장

지난해 12월 아파트 시장은 11·15대책과 정부의 주택대출 옥죄기로 인해 급등세가 진정됐다. 하지만 안정세를 나타낸 강남권과 달리 노원, 도봉 등 강북 지역은 강세가 지속됐다. 수도권 경우 전반적으로 가격의 급등세가 한풀 꺾인 분위기이긴 하나, 외곽 지역 및 뉴타운 등 재개발 추진 지역을 중심으로 여전히 높은 오름세를 나타냈다.

(주)부동산써브가 11월 29일부터 12월 20일까지 3주간 전국 아파트 값 변동률을 조사한 결과 1.68%를 기록했다. 이는 이전 3주간 상승률인 2.80%보다 1.12%p 둔화된 수치다. 서울은 1.90% 오르며 평당

1569만 원을 기록했다. 유형별로는 재건축 아파트가 1.12%로 상승률이 크게 둔화됐다. 일반 아파트는 2.17%, 주상복합 아파트는 0.63%를 기록했다. 평형별로는 32평형 미만 소형 평형이 2.41%로 강세를 나타냈고 32평형 이상 50평형 미만은 1.64%, 50평형 이상 대형 평형은 정부의 대출 옥죄기에 대한 부담으로 0.88%를 기록해 상승률이 크게 둔화됐다.

비강남권은 2.47%의 상승률을 기록해 강남권(1.03%)보다 2배 이상 높은 수치를 나타냈다. 구별 상승률을 살펴보면 비강남권의 강세가

두드러졌다. 노원구가 7.93%로 가장 많이 올랐고 이어 도봉구(5.19%), 성동구(2.60%), 구로구(2.58%), 강북구(2.42%), 서대문구(2.31%), 동대문구(2.24%), 금천구(2.18%)등이 크게 올랐다.

반면 서초구(0.78%), 양천구(0.80%), 강남구(1.00%), 강동구(1.20%), 송파구(1.31%) 등은 25개 구 중 최하위권을 맴돌았다. 2006년 12월 20일 노원구의 경우 가격급등에 따른 부담감으로 매수세는 크게 줄어들었지만 여전히 매물이 부족해 호기는 올랐다. 한편 일부 투자 수요자들이 잔금을 못낸 경우 시세보다 낮춰 매물을 내놓았다.

강남구는 가격 급등에 따른 부담과 정부의 대출 옥죄기로 인해 매수자들이 관망세를 보인 가운데 거래는 썰렁했다. 일부 재건축 단지에서 급매물이 소진되면서 가격이 소폭 하락했다. 하지만 집주인들이 가격을 낮추지 않고 강력한 지지선을 형성하면서 매도자 우위 상황은 여전히 유지됐다.

의정부시, 경원선·뉴타운 호재로 6.63% 급등

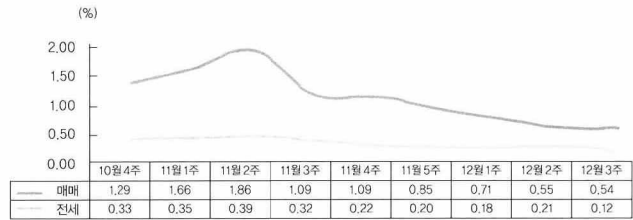
경기도는 2.52% 오르면서 평당 803만 원을 기록하며 800만 원대 고지를 밟았다. 지역별로는 그동안 집값 상승에서 소외됐던 의정부시가 경원선과 뉴타운 호재로 급등세를 나타내면서 6.63% 올라 1위를 차지했다. 이어 하남시(5.75%), 안산시(4.74%), 시흥시(4.47%), 김포시(3.50%), 오산시(3.14%), 광주시(2.96%) 등 대부분의 지역이 강세를 보였다.

신도시의 아파트 값은 1.50% 상승해 평당 1344만 원으로 조사됐다. 지역별로는 산본(2.00%), 중동(1.84%), 일산(1.80%), 평촌(1.37%), 분당(1.21%) 순으로 나타났다. 평형별로는 내년부터 리모델링 가능 연수가 완화된에 따라 소형 아파트에 대한 관심이 커지면서 32평 미만 소형 평형이 2.63% 올라 강세를 보였다. 32평형 이상 50평형 미만 중형 평형은 0.87%, 50평 이상 대형 평형은 0.71% 상승했다.

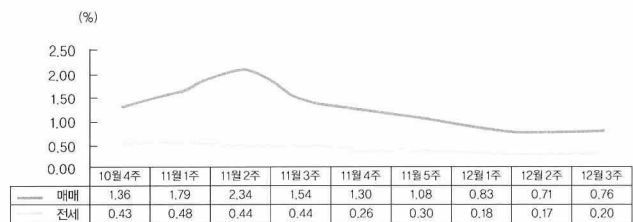
서울 전세시장은 겨울 비수기의 영향으로 전반적으로 안정세를 보였다. 그러나 서울 강남구 등 학군 수요가 있는 일부 지역은 봄 학기 전에 서둘러 전세를 마련하려는 수요로 인해 강세를 기록했다.

서울 지역은 0.51%를 기록했다. 지역별로는 강남구가 1.10%로 가장 많이 올랐으며 이어 용산구(0.78%), 구로구(0.72%), 성동구(0.72%), 성북구(0.70%), 노원구(0.67%), 관악구(0.64%) 순으로 올랐다. 경기도는 0.58%를 기록했다. 안산시가 1.76%로 상승률이 가장 높았으며 의정부시(1.63%), 시흥시(1.39%), 화성시(1.04%) 등이 높은 오름세를 보였다. 신도시는 0.54% 올랐다. 산본(1.14%), 일산(0.62%), 중동(0.58%), 평촌(0.46%), 분당(0.34%) 순으로 나타났다. ☺

서울지역 아파트 매매·전세가 동향



경기지역 아파트 매매·전세가 동향



※ 자료 출처: (주)부동산써브, 조사기간: 2006년 11월 29일~12월 20일

서울·경기 아파트 매매·전세가 변동률

지역		매매가 변동률	전세가 변동률	지역		매매가 변동률	전세가 변동률
서울특별시	중구	1.92	0.44	군포시	2.94	0.27	
	강남구	1.00	1.10	김포시	3.50	0.83	
	강동구	1.20	0.25	부천시	2.93	0.57	
	강북구	2.42	0.24	성남시	1.83	-0.22	
	강서구	1.95	0.16	수원시	2.53	0.62	
	관악구	1.81	0.64	시흥시	4.47	1.39	
	광진구	2.09	0.30	안산시	4.74	1.76	
	구로구	2.58	0.72	안성시	-0.36	0.06	
	금천구	2.18	0.44	안양시	2.60	0.41	
	노원구	7.93	0.67	양주시	1.06	0.12	
	도봉구	5.19	0.50	양평군	0.00	0.93	
	동작구	2.08	0.08	여주군	0.00	0.00	
	마포구	1.89	0.57	연천군	0.00	0.00	
	서초구	0.78	0.25	오산시	3.14	0.15	
	성동구	2.60	0.72	용인시	1.96	0.75	
	성북구	1.77	0.70	의왕시	1.46	0.36	
	송파구	1.31	0.24	이천시	0.84	0.04	
	양천구	0.80	0.27	파주시	2.85	0.13	
	용산구	1.55	0.78	평택시	0.78	0.82	
은평구	1.28	0.58	포천시	0.00	0.00		
종로구	1.55	0.25	하남시	5.75	0.81		
중랑구	1.58	0.26	화성시	2.89	1.04		
동대문구	2.24	0.10	남양주시	2.37	0.25		
서대문구	2.31	0.48	동두천시	1.03	0.00		
영등포구	1.71	0.55	의정부시	6.63	1.63		
전체	1.90	0.51	전체	2.52	0.58		
경기도	가평군	0.00	0.00	신도시	일산	1.81	0.62
	고양시	1.84	0.03		산본	2.00	1.14
	과천시	1.10	0.00		중동	1.84	0.58
	광명시	1.83	-0.18		분당	1.21	0.34
	광주시	2.96	0.24		평촌	1.37	0.38
	구리시	0.93	-0.03		전체	1.50	0.52

※ 자료 출처: (주)부동산써브, 조사기간: 2006년 11월 29일~12월 20일