

## 1월 주택 시장 동향 및 가격 변동 강남권 재건축 본격적인 하락

'1·11 부동산 대책' 이후 아파트 가격이 본격적으로 하락할 조짐을 보이고 있다. 이미 강남, 서초 등 고급 아파트 밀집 지역을 중심으로 아파트 값이 내림세로 돌아섰다. 심지어 재건축 시장마저 지난 8월 넷째 주에 이어 5개월 만에 하락세를 나타냈다. 분양가 상한제 등 '1·11대책'으로 인해 수익성의 악화가 예상되는 1월 부동산 시장. 아파트 값과 재건축, 전세의 동향에 대해 살펴봤다.

글 | 채훈식(주)부동산써브 리서치센터 팀장

(주)부동산써브가 12월 27일부터 1월 17일까지 3주간 전국 아파트 값 변동률을 조사한 결과 0.99%를 기록했다. 이는 이전 3주간 상승률 1.33%보다 0.34% 둔화된 수치다. 서울은 1.25% 오르며 평당 1595만 원을 기록했다. 유형별로는 재건축 아파트는 0.77%, 일반 아파트는 1.39%를 기록했다.

권역별로는 비강남권이 1.53% 올라 강남권(0.88%)보다 상승률이 2배 가량 높았다. 25개 자치구 중 가장 높은 상승률을 기록한 곳은 도봉구로 3.98% 올라 1위를 기록했다. 이어 노원구(3.04%), 강북구(2.69%), 동대문구(2.45%), 중구(2.44%), 중랑구(2.04%) 등 그동안 상승세가 적었던 지역을 중심으로 여전히 높은 오름세를 기록했다. 반면, 작년 한 해 가장 높은 상승률을 기록했던 양천구는 0.50%로 최하위를 기록했다. 이어 종로구(0.50%), 강남구(0.66%), 용산구(0.67%), 영등포구(0.75%), 강동구(0.78%) 등은 하위권을 형성했다. 도봉구 인근 중계 업소 관계자에 따르면 "정부의 부동산 규제가 더해지면서 매수세는 뚝 끊긴 상황이지만 타 지역에 비해 저평가되어 있다는 인식으로 집주인들이 시세보다 높은 가격으로 매물을 내놓고 있다"고 말한다. 이에 따라 최근 많이 오른 곳 중 일부 지역은 거래가 부진하면서 매도자와 매수자가 희망하는 가격의 차이는 더욱 확대된 것으로 나타났다.

서울 재건축 · 지난해 7~8월 이후 처음으로 하락해

한편 '1·11 부동산 대책'의 직격탄을 맞은 강남권 재건축 아파트는 5개월 만에 하락세로 돌아섰다. 강남권(강남, 서초, 송파, 강동) 재건축 아파트 가격은 1월 2째주 0.22%의 상승세를 마감하고 이번 주 -0.02%의 변동률을 기록하며 하락세를 보였다. 송파구와 강동구가 각각 -0.23%, -0.08%의 변동률로 하락했고, 서초구는 포함세를 나타냈다. 강남구 재건축 단지도 지난 주(0.34%)에 비해 상승 폭이 크게 꺾인 0.10%의 변동률을 기록했다.

송파구 잠실주공5단지 34평형은 지난 주보다 2750만 원 내린 12억 6000만 원 선에 시세가 형성돼 있다. 강남구 개포동 주공1단지 11평형도 지난 주보다 500만 원 하락한 6억 1000만~6억 3000만 원 선으로 하향 조정됐다.

강동구에서도 호가가 떨어진 매물들이 조금씩 나오면서 하락세를 보였다. 고덕한라 시영아파트 17평형도 지난 주보다 250만 원 하락한 5억 6500만~5억 9000만 원 선에 시세가 형성됐다.

반면, 경기도는 1.31% 오르면서 평당 816만 원으로 조사됐다. 지역별로는 동두천시(3.7%), 의정부시(3.68%), 안산시(3.06%), 시흥시(2.69%) 등이 강세를 보였다. 동두천시와 의정부시 역시 지난달 15일

개통된 경원선 복선의 호재로 경원선이 신설된 지행역, 녹양역 인근의 아파트 값이 크게 오른 것으로 조사됐다. 의정부시 호원동 소재의 M공인 관계자는 "1·11 부동산 대책 이후 금융 규제가 강해 매수자들의 자금력이 힘을 잃어 거래가 없다. 매도 호가로 형성된 시세만 상승세일 뿐이다"라고 전했다. 실제로 작년 11월 말 매수, 매도 호가의 차이율은 8%가 넘어서기 시작해 꾸준히 벌어져 이번 주 9.73%를 기록하며 10%에 육박하고 있다.

분당, 일산 등 5대 신도시는 0.83% 오르며 평당 1360만 원을 기록했다. 평촌이 1.38%로 가장 많이 올랐으며, 중동(1.20%), 분당(0.82%), 일산(0.50%), 산본(0.37%) 순으로 나타났다. 평촌은 부흥동과 부림동 일대 단지들이 상승했다.

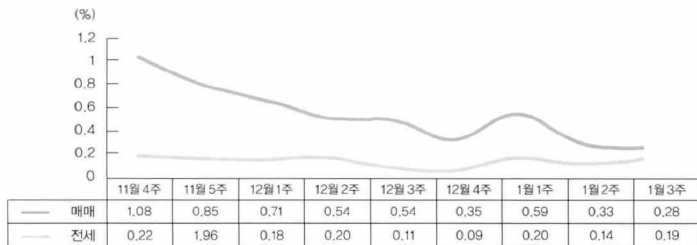
**단기적으로 부동산 시장 안정세**

서울 아파트 전세 시장은 아직까지 이사철 수요가 뚜렷하게 나타나지 않고 있는 모습이다.

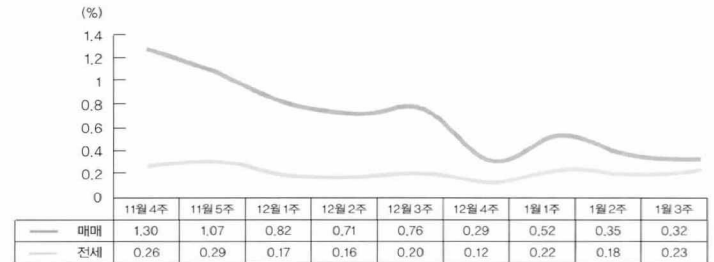
구별로는 강북구(1.43%), 중구(1.32%), 동대문구(1.30%), 서초구(0.99%), 중랑구(0.92%), 마포구(0.90%), 강남구(0.76%) 순으로 올랐다. 반면 우수 학군으로 인기를 모았던 양천구의 경우 겨울 방학 특수에도 불구하고 0.07%로 안정세를 나타냈다. 이는 최근 전세값이 많이 오른 데다 인기 중학교 전학이 힘들어진 것이 원인으로 분석된다. 경기도는 안산시(2.53%), 동두천시(1.77%), 의정부시(1.45%), 용인시(1.35%), 오산시(1.14%), 시흥시(0.95%) 등이 많이 오른 것으로 조사됐다. 반면 과천시(-0.84%), 군포시(-0.37%), 구리시(-0.04%)는 마이너스 변동률을 보였다.

신도시는 일산(0.68%), 평촌(0.56%), 중동(0.26%), 분당(0.24%), 산본(0.14%) 순으로 나타났다. 장기적으로는 공급 부족이 예상되지만 이번 대책에 따라 신규 분양 물량의 분양가 안정, 주택담보대출 규제로 인한 주택 구입 자금 마련이 위축되기 때문에 단기적으로는 부동산 시장이 안정세를 보일 것으로 예상된다. ☺

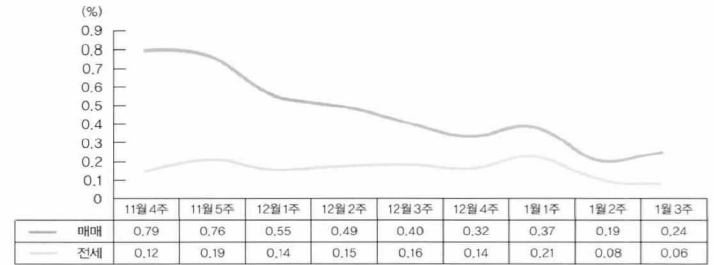
**서울 지역 아파트 매매 · 전세가 동향**



**경기 지역 아파트 매매 · 전세가 동향**



**신도시 지역 아파트 매매 · 전세가 동향**



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

**서울 · 경기 · 신도시 지역 아파트 매매 · 전세가 변동률**

(단위: %)

지역	매매가 변동률	전세가 변동률	지역	매매가 변동률	전세가 변동률		
서울특별시	중구	2.44	1.32	군포시	0.12	-0.37	
	강남구	0.66	0.76	김포시	0.79	0.48	
	강동구	0.78	0.23	부천시	1.10	0.45	
	강북구	2.69	1.43	성남시	1.92	0.04	
	강서구	1.15	0.46	수원시	1.13	0.56	
	관악구	1.27	0.48	시흥시	2.69	0.95	
	광진구	2.00	0.36	안산시	3.06	2.53	
	구로구	1.28	0.53	안성시	0.21	0.01	
	금천구	0.92	0.37	안양시	0.98	0.23	
	노원구	3.04	0.60	양주시	1.49	0.33	
	도봉구	3.98	0.62	양평군	0.00	0.64	
	동작구	1.63	0.54	여주군	0.90	0.88	
	마포구	1.85	0.90	연천군	0.00	0.00	
	서초구	0.95	0.99	오산시	1.04	1.14	
	성동구	1.32	0.18	용인시	0.86	1.35	
	성북구	1.83	0.53	의왕시	1.46	0.67	
	송파구	0.92	0.25	이천시	1.31	0.33	
	양천구	0.50	0.07	파주시	0.63	0.00	
	용산구	0.67	0.13	평택시	0.45	0.45	
	은평구	0.81	0.53	포천시	0.00	0.00	
종로구	0.50	0.44	하남시	0.67	0.67		
중랑구	2.04	0.92	화성시	2.63	0.66		
동대문구	2.45	1.30	남양주시	1.77	0.25		
서대문구	1.65	0.62	동두천시	3.71	1.77		
영등포구	0.75	0.32	의정부시	3.68	1.45		
전체	1.25	0.56	전체	1.31	0.67		
경기도	가평군	3.03	1.98	신도시	일산	0.50	0.68
	고양시	1.09	0.33		산본	0.37	0.14
	과천시	0.03	-0.84		중동	1.20	0.26
	광명시	1.19	0.10		분당	0.82	0.24
	광주시	2.29	0.04		평촌	1.38	0.56
구리시	0.85	-0.04	전체	0.84	0.37		

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