

3월 주택 시장 동향 및 가격 변동

올 봄 부동산 시장, 끄끙 얼어붙어

봄철 이사철 시즌이 도래해도 매매 및 전세 가격이 움직이지 않는다. 정부의 각종 규제책이 부동산 시장 곳곳에 영향을 미치기 때문이다. 침체될 조짐까지 보이는 가운데, 3월 부동산 시장을 들춰보았다.

글 | 채윤식 (주부동산서비스리서치센터 팀장)

봄 성수기에도 불구하고 정부의 대출 규제와 '1·11 부동산 대책'의 영향으로 안정세를 보이고 있는 부동산 시장은 중부세가 촉매제 역할을 하면서 더욱 움추려든 모습이다. 특히 지난해 급등했던 재건축 아파트의 하락세를 시작으로 버블 세븐 지역 등에서 고가 아파트 값의 하락세가 이어지고 있다.

전세 시장은 이사철마다 전세값 상승을 주도했던 양천, 강남 등은 학군 수요가 줄어들면서 안정세를 보이고 있는 반면, 강북 지역과 서남부 지역을 중심으로 소형 평형이 매물 품귀 현상을 빚으면서 강세를 보여 강남·강북 간 '역전 현상'을 보였다.

이런 가운데 주택법 개정안이 4월 국회를 통과할 가능성이 커지면서 집값이 떨어질 거라는 기대감이 팽배해 있기 때문에 당분간 부동산 시장의 안정세가 이어질 것으로 보인다.

매매

부동산서비스가 3월 1일부터 22일까지 3주간 서울 아파트 값 변동률을 조사한 결과 0.19% 오른 것으로 조사됐다. 이는 지난해 같은 기간의 상승률 3.06%보다 크게 낮아진 수치다. 유형별로는 각종 규제에 걸려

있는 재건축 아파트가 0.29% 떨어져 10주 연속 하락세 곡선을 그었다. 일반 아파트와 주상복합 아파트는 각각 0.31, 0.25%의 변동률을 기록했다.

구별로 살펴보면, 고가 아파트가 밀집해 있는 버블 세븐 지역이 일제히 약세를 기록했다. 양천구가 -0.41%로 가장 많이 하락한 가운데 송파구 -0.27%, 강동구 -0.15%, 강남구 -0.01%로 마이너스 변동률을 기록했고, 서초구도 0.01%로 보합세를 나타냈다. 반면 중랑구 0.97%, 동대문구 0.93%, 용산구 0.82%, 서대문구 0.79%, 성동구 0.79% 등 비강남 지역은 강세를 보였다.

경기도는 0.52% 올랐다. 서울과 마찬가지로 재건축 아파트가 약세를 보이면서 0.16% 하락한 반면, 일반 아파트는 0.56% 상승했다.

지역별로는 지난해 급등했던 과천시가 정부의 각종 부동산 규제 정책과 중부세 논란으로 하락 폭이 커지면서 -0.28%를 기록했다. 이어 하반기 급등세를 보였던 구리시도 0.25% 하락한 것으로 조사됐다. 반면 호재가 있는 일부 지역은 국지적으로 오름세를 나타냈다. 할인점 착공 등의 호재로 여주군이 2.59%로 가장 높은 오름세를 보였고, 다음으로는 동두천시가 2.34% 상승했다. 이외 파주시 2.06%, 오산시

1.87%, 의정부시 1.58%, 광주시 0.94% 등도 많이 올랐다. 분당 일산 등 5대 신도시는 0.18% 오른 가운데 고가 아파트들이 약세를 보이면서 상승률이 둔화되고 있는 양상이다.

평형대별로는 32평형 미만 소형 평형이 0.61%로 강세를 보인 반면, 32평형 이상 50평형 미만 중형과 50평형 이상 대형 평형은 -0.10%를 기록해 대조적인 양상을 보였다.

지역별로는 일산 0.35%, 평촌 0.31%, 중동 0.30%이 오름세를 보였으며, 산본과 분당은 0.04%로 보합세를 기록했다. 하지만 3째 주 변동률은 분당과 일산이 각각 -0.03%, -0.01%로 마이너스 변동률을 기록하면서 하락세로 돌아섰다.

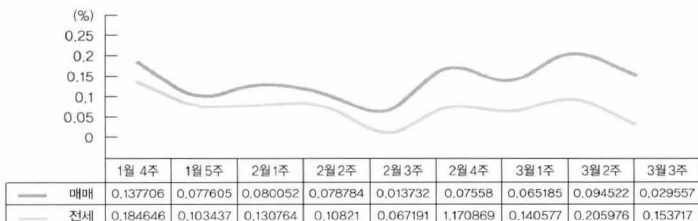
전세

안정세를 보이고 있는 매매 시장과는 달리 서울 아파트 전세값은 0.51% 오른 것으로 조사됐다. 전세 시장도 예년과는 달리 가격에 따라 양극화가 뚜렷해지면서 지역별, 평형별 역전 현상이 나타나고 있다.

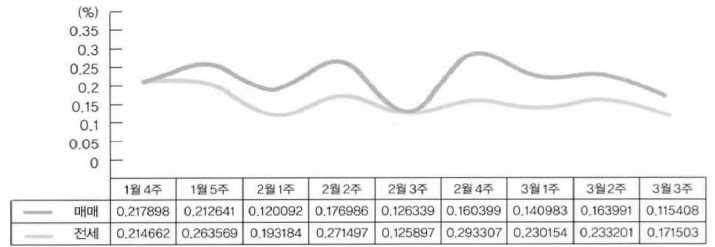
평형별로는 소형과 중형 평형이 각각 0.64%, 0.44%로 강세를 보인 반면, 대형 평형은 0.16% 상대적으로 낮은 오름세를 보였다. 구별로 살펴보면, 서남부 지역과 강북 지역을 중심으로 높은 오름세를 보였다. 금천구가 1.18%로 가장 많이 올랐다. 이어 영등포구 1.09%, 중랑구 0.98%, 성북구 0.96%, 동대문구 0.93% 등이 높은 상승세를 기록했다. 반면 학군 프리미엄을 누렸던 양천구는 매매와 마찬가지로 전세가 역시 약세를 면치 못하면서 -0.27%를 기록, 6주 연속 하락세를 걸었고, 광진구 0.17%, 강남구 0.21%, 강서구 0.22% 등도 변동률 하위권을 형성했다.

경기 지역도 0.63% 오른 가운데 '소외 지역'으로 꼽혔던 곳의 전세값이 강세다. 동두천시가 매물 부족으로 2.37% 올라 가장 큰 폭으로 상승했고, 이어 의정부시 1.91%, 양주시 1.71%, 파주시 1.50%, 안산시 1.39% 등으로 높은 상승세를 기록했다. 신도시는 중소형 평형을 중심으로 강세를 보이면서 0.54% 상승했다. 소형 평형은 0.98%로 큰 폭으로 올랐고, 중형 평형은 0.17%, 대형 평형은 -0.06%를 기록했다. 지역별로는 중동이 1.07%로 가장 많이 올랐다. 이어 평촌 0.82%, 일산 0.78%, 산본 0.56%, 분당 0.12% 순이었다. ☺

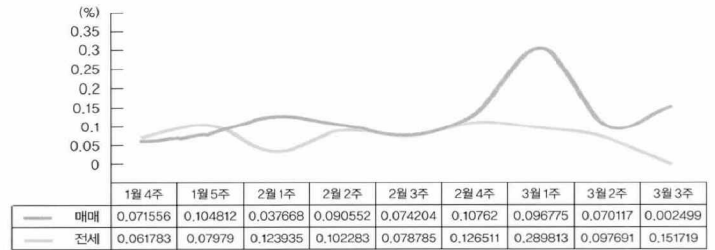
서울 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



경기 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



신도시 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



서울 · 경기 · 신도시 지역 아파트 매매 · 전세가 변동률

지역	구분	매매가 변동률		전세가 변동률			
		매매가 변동률	전세가 변동률	매매가 변동률	전세가 변동률		
서울특별시	중구	0.16	0.59	군포시	0.14	1.01	
	강남구	0.00	0.21	김포시	0.17	0.21	
	강동구	-0.15	0.39	부천시	0.62	0.49	
	강북구	0.71	0.35	성남시	0.47	-0.10	
	강서구	0.38	0.22	수원시	0.47	0.37	
	관악구	0.71	0.73	시흥시	0.78	1.15	
	광진구	0.24	0.17	안산시	0.53	1.39	
	구로구	0.57	0.89	안성시	0.09	0.40	
	금천구	0.47	1.18	안양시	0.02	0.42	
	노원구	0.47	0.49	양주시	0.92	1.71	
	도봉구	0.45	0.67	양평군	0.00	0.00	
	동작구	0.27	0.25	여주군	2.59	0.00	
	마포구	0.27	0.64	연천군	0.00	0.00	
	서초구	0.01	0.76	오산시	1.87	0.51	
	성동구	0.79	0.30	용인시	0.27	0.53	
	성북구	0.69	0.96	의왕시	0.22	0.66	
	송파구	-0.27	0.37	이천시	0.13	0.41	
	양천구	-0.41	-0.28	파주시	2.06	1.50	
	용산구	0.82	0.90	평택시	0.73	1.18	
	은평구	0.37	0.72	포천시	0.07	-0.16	
종로구	0.78	0.55	하남시	0.13	0.22		
중랑구	0.97	0.98	남양주시	0.58	0.30		
동대문구	0.93	0.93	동두천시	2.34	2.37		
서대문구	0.79	0.69	의정부시	1.58	1.91		
영등포구	0.44	1.09	전체	0.52	0.66		
전체	0.19	0.51					
경기도	가평군	0.00	0.00	신도시	일산	0.35	0.78
	고양시	0.07	0.46		산본	0.04	0.56
	과천시	-0.28	0.04		중동	0.30	1.07
	광명시	0.33	0.77		분당	0.04	0.12
	광주시	0.94	0.94		평촌	0.31	0.82
구리시	-0.25	0.49	전체	0.18	0.54		

※ 자료 출처: (주)부동산써브, 조사 기간: 2007년 3월 2~22일