

5월 주택 시장 동향과 전망

버블 약세 지속, 비버블도 1년 7개월 만에 마이너스 기록

서울과 수도권 지역에서는 집을 사려는 사람보다 팔겠다는 사람이 주를 이룬다. 살 사람은 적는데 팔 사람이 많다 보니 수급 불균형에 따른 가격 하락이 이어지는 실정이다. 하지만 집값을 자극할 만한 변수가 생기거나 아파트 공급이 차질을 빚는다면 언제든지 수급불균형에 따른 집값이 들쭉날쭉할지 모른다.

글 | 채훈식(주부동산써브 리서치센터 팀장)

계 절적으로 3~4월 이사철이 지나고 비수기로 접어드는 5월 부동산 시장은 재건축과 고가 아파트를 중심으로 하락세가 이어졌고, 버블 지역과 달리 강보합세를 유지했던 비버블 지역도 1년 7개월 만에 마이너스 변동률을 기록했다. 이는 '1·11 부동산 대책'에도 불구하고 버블 지역과 달리 강보합세를 보이던 비버블 지역이 '2005년 8·31대책'의 영향으로 아파트값이 하락한 지난 2005년 10월 2째 주 이후 1년 7개월 만에 하락세로 돌아선 것이다.

매매

부동산써브가 4월 25일~5월 16일까지 3주간 서울 아파트값 변동률을 조사한 결과 0.27% 하락한 것으로 조사됐다. 이는 이전 3주간 상승률(-0.19%)보다 하락폭이 더 커졌다. 유형별로는 각종 규제에 걸려있는 재건축 아파트가 1.21% 떨어져 17주 연속 하락 곡선을 그렸다. 일반 아파트도 -0.07%로 하락세로 돌아섰다. 반면 주상복합 아파트는 0.00%로 보합세를 기록했다.

구별로 살펴보면 재건축의 하락세가 두드러진 강동구가 -2.04%로 하락폭이 가장 컸다. 이어 송파구 -1.13%, 양천구 -0.49%, 강남구 -0.48%, 서초구 -0.24% 등 고가 지역들의 하락세가 이어졌고, 마포구 -0.43%, 금천구 -0.10%, 광진구 -0.09% 등 비교적 강세를 보였던 비 강남권 지역들도 하락세가 확산된 양상이다.

반면 은평구 0.72%, 중구 0.70%, 서대문구 0.60%, 중랑구 0.46%, 구로구 0.43% 등 상대적으로 가격이 낮은 지역들은 오름세를 보였다. 경기도도 5월 들어 -0.02%로 마이너스 변동률을 기록하면서 전 지역에 걸쳐 약세를 나타냈다. 유형별로는 분당의 고가 주상복합단지가 하락세를 보이면서 -0.68%를 기록, 하락폭이 가장 컸고 재건축 아파트는 -0.19%, 일반 아파트는 0.00%로 보합세를 기록했다.

지역별로는 5달째 내리막길을 걷고 있는 과천시가 -0.42%로 가장 많이 떨어졌다. 이어 화성시 -0.42%, 용인시 -0.21%, 고양시 -0.21%, 광명시 -0.20%, 의왕시 -0.18%, 수원시 -0.15% 등 수도권 집값을 주도했던 지역은 하락세를 나타냈다.

반면 안산시 0.72%, 시흥시 0.69%, 이천시 0.62%, 의정부시 0.54%, 양주시 0.49% 등 외곽 지역이 오름세를 주도했다.

분당, 일산 등 5대 신도시는 0.11% 하락했다. 산본이 -0.44%, 일산 -0.42%, 평촌 -0.16%로 하락세를 보였고, 중동과 분당은 각각 0.07, 0.06% 올라 강보합세를 나타냈다.

전세

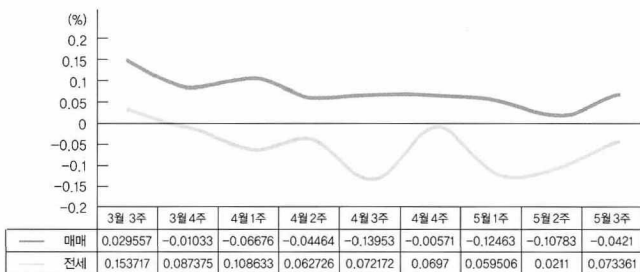
매매 시장의 장기 침체 여파와 봄 이사철이 마무리되면서 전세 시장도 약세가 확산되고 있다. 전세금이 비싼 강남, 송파, 목동 지역을 찾는 세입자가 계속 감소하는데다 매물품귀현상을 보였던 강북권도 하락 지역이 늘어나는 모습이다.

서울은 0.15%를 기록했다. 지역별로는 종로구가 -0.22%로 하락세를 주도했다. 서초구 -0.14%, 양천구 -0.03%, 송파구 -0.02% 등 전세금이 비싼 버블 지역은 약세를 지속하고 있다.

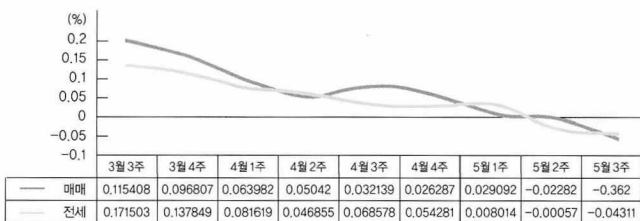
반면 은평구 0.87%, 서대문구 0.85%, 강동구 0.49%, 마포구 0.49%, 중구 0.38%, 중랑구 0.33% 등은 오름세를 보였다.

경기도는 -0.04%를 기록했다. 과천시 -1.29%로 내림세가 두드러졌다. 이어 용인시 -0.39%, 고양시 -0.28%, 김포시 -0.22%, 남양주시 -0.22%, 구리시 -0.18%, 화성시 -0.12%, 수원시 0.12% 등도 전세값이 떨어졌다. 분당, 일산 등 5대 신도시는 보합세를 기록한 가운데 산본 -0.92%, 평촌 -0.01%은 마이너스 변동률을 보였고, 중동 0.51%, 분당 0.08%, 일산은 0.02%를 기록했다. ☎

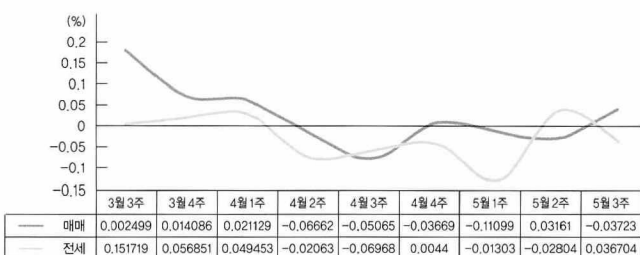
서울 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



경기 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



신도시 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



서울 · 경기 · 기타 지역 아파트 매매 · 전세가 변동률

지역	매매가 변동률	전세가 변동률	지역	매매가 변동률	전세가 변동률		
서울특별시	중구	0.70	0.38	군포시	-0.02	0.07	
	강남구	-0.48	0.01	김포시	-0.03	-0.22	
	강동구	-2.04	0.49	부천시	-0.12	-0.03	
	강북구	0.30	0.08	성남시	-0.07	-0.01	
	강서구	0.29	0.01	수원시	-0.15	-0.12	
	관악구	0.23	0.29	시흥시	0.69	0.57	
	광진구	-0.09	0.06	안산시	0.72	0.67	
	구로구	0.43	0.30	안성시	0.01	0.10	
	금천구	-0.10	0.02	인양시	0.15	-0.03	
	노원구	0.35	0.54	양주시	0.49	0.44	
	도봉구	0.27	0.13	양평군	0.00	0.00	
	동작구	0.10	0.17	여주군	3.70	1.58	
	마포구	-0.43	0.49	연천군	0.00	0.00	
	서초구	-0.24	0.04	오산시	0.35	-0.05	
	성동구	0.27	0.29	용인시	-0.21	-0.39	
	성북구	0.20	0.04	의왕시	-0.18	0.01	
	송파구	-1.13	-0.02	이천시	0.62	0.73	
	양천구	-0.49	-0.03	파주시	0.10	-0.03	
	용산구	0.24	0.07	평택시	0.33	0.20	
	은평구	0.72	0.87	포천시	0.32	0.19	
종로구	0.34	-0.22	하남시	-0.01	-0.11		
중랑구	0.46	0.33	화성시	-0.42	-0.18		
동대문구	0.29	0.18	남양주시	0.00	-0.19		
서대문구	0.60	0.85	동두천시	0.29	0.00		
영등포구	0.20	0.25	의정부시	0.54	0.53		
전체	-0.27	0.19	전체	-0.02	-0.03		
경기도	가평군	0.00	0.00	신도시	일산	-0.42	0.02
	고양시	-0.21	-0.28		산본	-0.44	-0.92
	과천시	-0.84	-1.29		중동	0.07	0.51
	광명시	-0.20	-0.10		분당	0.06	0.08
	광주시	0.16	0.07		평촌	-0.16	-0.01
구리시	-0.12	-0.18	전체	-0.12	0.00		

* 자료 출처: (주)부동산써브, 조사 기간: 2007년 4월 25일~5월 16일