

12. 首都圈地域 住宅價格 動向調査

資料提供：建設部

서울시내 소형 아파트 가격에 이어 서울시 및 신도시 일부 지역의 중대형 아파트 가격도 최근 상승세로 돌아섰다는 일부 보도내용과 관련.

주택국의 주택투기 단속반이 언론보도된 아파트를 대상으로 직접 현장조사한 결과는 다음과 같다.

1. 조사개요

- 조사일시 : '94. 8. 9 10:00~17:00
- 조사반 : 건설부 주택투기대책반(주택국 직원)
- 조사지역 : 서울시내 대치동, 일원동, 압구정동, 목동, 과천, 성남시 분당동
*언론에서 주택가격이 상승하고 있다고 보도한 지역 중심

2. 조사결과

대상 아파트	평형	보도내용(7월대비)	조사결과(7월대비, 현거래가액)
대치동 우성 1, 2차	31	10백만원 상승	변동없음(230백만원)
	45	30~40백만원 상승	변동없음(490)
수서동 한아름	37	5백만원 상승	변동없음(300)
압구정동 현대	33	15백만원 상승	변동없음(165~190)
목동 2단지	27	5백만원 상승	변동없음(130)
목동 2단지	35	10~15백만원 상승	변동없음(230)
과천 주공	25	10백만원 상승	2백만원 상승(150)

대상 아파트	평 형	보도내용(7월대비)	조사결과(7월대비, 현거래가액)
과천 주공	31	10백만원 상승	1백만원 상승(166)
분당 대림, 롯데	33	5백만원 상승	5백만원 상승(160~170)
	38	10백만원 상승	5백만원 상승(190~200)

3. 조사결과 분석

□ 가격동향

○ 전반적으로 서울시내 아파트 가격은 변동이 없이 보합세를 유지하고 있음. 이는 7월중 주택은행의 주택가격 동향 조사 결과와도 일치하고 있음.

〈금년 중 서울시내 아파트 가격 동향(전월대비)〉

1월	2	3	4	5	6	7
0.1	0.3	-0.1	-0.1	0.0	0.0	0.0

○ 서울 시내는 재개발 및 재건축과 관련하여 소형 주택의 상승기미가 있다고 보도되었으나 강남지역을 포함한 전지역에서 가격 변동없음

- 압구정동 현대아파트, 수서동 한아름아파트의 경우에는 작년말 대비 오히려 약보합세이며 거래도 한산한 상태임

○ 서울 시내와 달리 과천이나 분당의 경우 소폭 상승한 것으로 나타났는 바

- 과천의 경우 지하철 4호선의 연장으로 서울과의 접근성이 용이해졌고 주거환경이 비교적 양호하기 때문이며,

- 분당의 경우 도로, 지하철 등 도시기반시설의 확충 등의 요인과 금년 7.1이후 양도소득세 인상분을 매도인이 보전받고자 하는 심리 등이 작용하여 매물 회수 또는 호가인상때문으로 판단됨.

□ 거래동향

○ 주택거래 비수기로 간주하는 현시점에서 거래는 꾸준히 이루어지고 있음

- 요즘 매매는 이사철에 관계없이 이루어지며, 본격적인 이사철을 피해 이사하려는 수요도 다수 존재

○ 반면에 매도자 입장에서는 매도조건이 나아질 것으로 예상하는 가을 이사철에 대비, 매물을 내놓지 않아 일시적인 수급상의 불균형 현상도 있음

□ 부동산 중개업소의 향후 전망

- 이사철이 다가옴에 따라 거래량이 늘어날 것이나 미분양 주택 및 입주대기 물량의 증가 등으로 매매 및 전세가격의 변동은 크지 않을 것으로 전망

4. 향후 전망

- 예년의 경우를 볼 때 본격적인 가을 이사철이 도래하는 9월초순부터는 계절적인 수요 증가로 일시적인 강세를 보이다가 10월부터는 다시 안정세로 돌아설 것으로 전망됨
- 전망의 근거
 - ① 최근 몇년간의 주택공급 물량과 입주물량이 충분하였으며 향후 공급물량도 예년과 비슷

〈최근 주택건설 및 입주물량 추이〉

구 분		'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94(계획)
건 설	전 국	317천호	462	750	613	575	695	550
	수도권	151	209	379	275	283	332	250
입 주	전 국	278천호	312	430	564	619	575	624
	수도권	144	137	195	279	306	271	310

※금년도 입주물량은 최근 몇년 중 최고치임

※신도시 입주대기 물량이 많음 : '94~6만5천호, '95이후-7만7천호

- ② 미분양 주택 물량 증가('94. 6말 현재 82,000여세대)
- ③ 투기억제 장치의 강화로 주택을 통한 투기심리 불식
 - '91년부터 주택전산망이 본격 가동되고 금년부터 토지거래 전산망 운용→무자격자 검색, 거래자 파악 가능
 - 금융실명제 실시로 고액 투기 자금 흐름 파악 가능
- ④ 임대사업자 등록실시로 신규 임대주택 공급 확대
 - 소액 자본의 임대주택 건설 확대
- ⑤ 하반기에도 경제안정 기조는 지속될 것이며 물가, 통화량 등 주택가격과 관련있는 경제변수에 대한 통제강화 방침