



하반기 분양 시장, 주상복합 아파트가 주도할 듯

김현아 부연구위원(한국건설산업연구원)

전반적으로 매매가격 상승세 둔화, 강남권 아파트 가격 곱들

전국 아파트 가격은 지난 5·23조치 이후에도 상승세가 지속되었으나 7월 들어 상승세가 둔화되고 있는 것으로 나타났다.

올 상반기 아파트 가격 상승을 이끌었던 재건축 대상 아파트 가격은 7월 이후 「도시및주거환경정비법」이 시행되면서 전년동기 대비 32.3%(2002년 6월 34.3%) 상승하는 데 그쳤다.

새로운 법 시행이 정착되기까지 대부분의 사업장이 재건축 사업 추진을 미루고 있어 향후 재건축 대상 아파트 가격의 추가 가격 상승 재료는 없

을 것으로 예상된다.

그러나 재건축 대상 아파트 가격이 다소 진정세를 보이는 가운데 강남지역은 재건축 제외 아파트와 재건축 대상중 대형 평형 아파트 가격이 강세를 보이고 있다.

특히, 강남구의 재건축 대상이 아닌 일반 아파트는 1~5월까지의 가격 상승률보다 5·23조치 이후 2달 동안의 상승률이 더 컸으며, 모든 평형대에서 이와 같은 양상이 나타나고 있어 전국적인 가격 추세와는 다른 특징을 보이고 있다.

강남구의 중대형 평형 아파트의 가격은 주상복합아파트를 중심으로한 가격상승과 최근 리모델링에 대한 기대감이 반영된 노후 아파트가 가격상승을 주도하고 있다. 또한 7~8월 방학을 이용하여 이사하려는 실제 거주 수요자들이 몰리면서 비교적 모든 평형에서 이와 같은 가격 강세가 나타나고 있는 것으로 판단된다.

9월 이후 서울시내 300세대 미만의 주상복합 아파트에 청약자 몰릴 듯

이번 강남지역 아파트 가격 상승세는 주변 지역으로 확산될 가능성은 적을 것으로 보인다. 재건축 사업추진 관망에 따른 가격상승 재료 소진, 전세시장의 안정세, 실물경기의 침체 및 소비심리 냉각 등으로 강남지역의 가격 상승이 확산되기는 어려울 것으로 전망된다.

그러나 최근 강남지역의 주상복합 아파트의 가격이 급등하면서 하반기 신규 주상복합 아파트의 분양에 투자자의 관심이 집중될 것으로 보인다.

현재 주상복합 아파트의 가격 상승세는 기입주 물량은 물론, 입주가 임박한 분양권에도 나타나고 있다. 특히 지난 5·23조치로 인해 300세대 이상의 주상복합 아파트는 분양권 전매가 금지되면서 분양권 전매가 가능한 주상복합 아파트에 대한 관심이 고조되고 있다.

9월 이후 분양 예정인 주상복합 아파트는 대부

(표 1) 서울 및 강남구의 평형별 아파트 가격 상승률(2003년 1~7월)

(단위 : %)

구분	전체 대상			재건축			재건축 제외		
	1~7월	1~5월	6~7월	1~7월	1~5월	6~7월	1~7월	1~5월	6~7월
서울 전체									
15평 이하	15.7	10.3	4.9	17.4	11.4	5.4	3.7	2.0	1.7
16~20평	11.3	6.5	4.5	17.3	10.7	6.0	4.7	1.9	2.7
21~25평	5.1	2.8	2.3	13.6	6.6	6.5	3.8	2.2	1.6
26~30평	4.9	2.0	2.9	10.6	4.9	5.5	4.3	1.7	2.5
31~35평	5.2	2.9	2.2	12.2	6.6	5.2	4.0	2.3	1.7
36~40평	5.3	3.2	2.0	10.9	7.6	3.1	4.4	2.5	1.8
41~45평	4.4	2.4	1.9	6.7	3.9	2.7	4.2	2.3	1.8
46~50평	4.7	1.9	2.7	4.9	2.6	2.3	4.7	1.8	2.8
51~55평	6.4	2.4	3.9	8.6	4.2	4.3	6.0	2.1	3.9
56~60평	6.1	3.7	2.3	5.0	2.6	2.3	6.2	3.8	2.3
61평 이상	2.9	1.5	1.4	8.3	4.4	3.7	2.6	1.3	1.3
강 남 구									
15평 이하	17.6	10.9	6.1	18.5	11.5	6.3	4.5	2.0	2.4
16~20평	11.2	5.7	5.2	14.8	7.7	6.6	3.5	1.5	1.9
21~25평	6.5	2.7	3.7	9.4	4.1	5.1	5.1	2.0	3.1
26~30평	5.5	2.2	3.3	10.4	6.7	3.5	3.0	-0.2	3.1
31~35평	7.1	3.3	3.7	12.8	6.9	5.5	3.6	1.0	2.6
36~40평	4.7	2.0	2.7	6.3	1.4	4.8	4.5	2.0	2.4
41~45평	5.2	1.8	3.2	6.9	4.0	2.8	4.9	1.5	3.3
46~50평	5.2	1.7	3.4	4.4	1.7	2.6	5.3	1.7	3.6
51~55평	6.6	1.3	5.2	6.7	3.3	3.3	6.6	1.1	5.4
56~60평	5.4	3.9	1.5	4.8	0.0	4.8	5.4	4.1	1.3
61평 이상	4.7	2.8	1.8	7.1	-0.6	7.8	4.6	2.9	1.6

자료 : 한국건설산업연구원 · 부동산114(주).

분양권 전매가 가능한 300세대 미만이거나 규제 강화 이전에 건축허가를 취득한 물량이다. 지난 5월, 6월 두 차례의 콜금리 인하, 일반 아파트 분양권 전매 금지, 재건축 대상 아파트의 투자 매력 소진 등을 감안할 때 시중의 유동자금 및 투자 자금이 올 가을 주상복합 아파트 시장에 집중될 것으로 전망된다.

일반 아파트 분양 시장, 실수요자 중심으로 대응해야
주상복합 아파트와는 달리 일반 아파트 분양 시장은 지역별 차별화가 더욱 더 심화될 것으로 전망된다. 일반 아파트 분양시장은 실수요자 중심으로 청약이 이루어질 것으로 예상됨에 따라, 지역별 실수요자의 구매 수요를 충족시킬 수 있는 분양 전략이 필요하다. ㉞