

2월 주택 시장 동향 및 가격 변동

‘북고남저’ 강남불패 신화 깨지나

‘1·11 대책’ 이후 부동산 시장은 실수요자 위주로 빠르게 재편되면서 안정세를 보이고 있다. 하락을 주도한 재건축 아파트를 중심으로 매매, 전세 등 전체적인 부동산 가격은 약보합세를 띠었다. 2007년 2월 주택 시장을 돌아보았다.

글 | 채훈식 (주)부동산써브 리서치센터 팀장

민간 분양가 상한제와 대출 규제를 골자로 한 정부의 ‘1·11 대책’ 이후 부동산 시장은 실수요자 위주로 빠르게 재편되면서 안정세를 보이고 있다. 특히 지난해 집값 상승세를 주도했던 서울 재건축 아파트가 직격탄을 맞으면서 4주 연속 하락 곡선을 그었고, 버블 세븐 지역을 중심으로 약세를 이어가고 있다. 실거주 수요가 뒷받침되면서 오름세를 보이고 있는 강북 지역도 호가 오름세가 둔화되고 있는 양상이다. 반면, 전세 시장은 재건축, 재개발 이사 수요와 설 전에 전세집을 구하려 서두르는 발길이 늘며, 수도권 일부 지역에서 전셋값이 상승하는 움직임을 나타냈다. 이런 가운데 이번 달 임시 국회에서 주택법 개정안이 입법화되면 향후 부동산 시장의 향방을 가늠할 중요한 잣대가 될 전망이다.

매매

부동산써브가 1월 31일부터 2월 14일까지 2주간 서울 아파트 값 변동률을 조사한 결과 0.16% 올라 이전 2주간 상승률(0.23%)보다 상승률이 둔화됐다.

유형별로는 재건축 아파트가 ‘1·11 대책’에 직격탄을 맞으면서 0.47% 하락했다. 일반 아파트와 주상복합 아파트도 둔화되면서 각각 0.31%, 0.24%를 기록했다. 권역별로는 재건축 단지가 많이 포진된 강남권이 0.12% 하락하며 약세를 나타냈고, 비강남권은 0.34% 올랐다. 구별로는 25개 자치구 중 가장 높은 상승률을 기록한 곳은 강북구로 0.85% 올라 1위를 기록했다. 이어 동대문구(0.72%), 노원구(0.69%), 도봉구(0.52%), 성북구(0.51%) 등 강북 지역이 상승률 상위를 차지했다.

반면, 집값 상승의 진원지였던 강남구(-0.32%)와 양천구(-0.11%)는 마이너스 변동률을 기록하며 변동률 최하위를 기록했고, 송파구와 서초구도 각각 0.02%, 0.09%로 조사돼 서울 버블 지역은 모두 약세를 보였다.

경기도는 전반적으로 호재가 있는 일부 지역을 제외하고는 상승세가 둔화되고 있는 모습이다. 경기도 아파트 값은 2주간 0.31% 올라 이전 2주간(0.43%)보다 0.12% 둔화됐다. 지역별로는 의정부시가 뉴타운, 경전철, 미군 기지 이전 호재 등으로 1.84% 오르면서 가장 높은 상승률 수치를 이어갔다. 이어 안성시와 신도시 후보지로 거론되고 있는 광주

시도 각각 1.71%, 1.48% 오르면서 1%대의 높은 상승률을 기록했다.

반면, 재건축 아파트의 하락세가 수도권으로 확산되고 있는 가운데 지난해 하반기 집값이 급등했던 성남시(-0.50%), 과천시(-0.32%), 고양시(-0.02%) 등은 마이너스 변동률을 기록했다. 분당, 일산 등 5대 신도시도 일부 급매물이 출시되면서 상승률이 둔화되고 있는 양상이다. 지역별로는 중동(0.25%), 평촌(0.23%), 산본(0.14%)이 오름세를 보였으며, 분당(0.09%), 일산(0.06%)은 강보합세를 나타냈다.

전세

이사철이 다가오고 올 하반기 분양가 상한제 도입과 반값 아파트 공급 등으로 아파트 값이 크게 떨어질 거라는 기대 심리가 겹치면서 서울 아파트 전세가는 매매가 상승률보다 높은 0.24%를 기록했다. 지역별로는 성북구(0.56%)와 영등포구(0.51%)가 상승세를 이끌었고, 노원구(0.45%), 서대문구(0.41%) 등 강북 지역이 강세를 보였다.

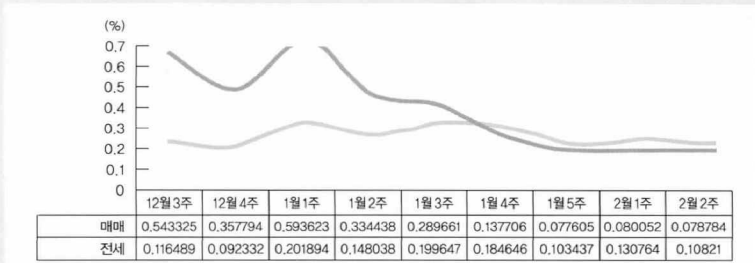
반면, 방학 때면 전셋값이 오르며 학군 특수를 누렸던 양천구는 내신 강화 등으로 학군 수요가 줄어들어 0.26% 하락하면서 최하위를 기록했다. 이어 송파구(-0.05%), 용산구(-0.01%)는 마이너스 변동률을 기록했다.

경기도 역시 전세가는 0.47% 올라 매매가 상승률에 비해 높은 수치를 나타냈다. 지역별로는 1000가구가 넘는 대우 사원 아파트가 이주하고 있는 의왕시가 올라 강세를 보였다. 이어 안산시, 의정부시, 안성시(1.44%) 등이 1%대가 넘는 높은 상승률을 보였으며, 양주시(0.89%), 광주시(0.69%), 용인시(0.47%) 등도 경기 지역 평균보다 높은 상승률을 기록했다. 반면, 과천시(-0.60%), 포천시(-0.12%), 여주군(-0.04%), 성남시(-0.02%)는 하락세를 나타냈다.

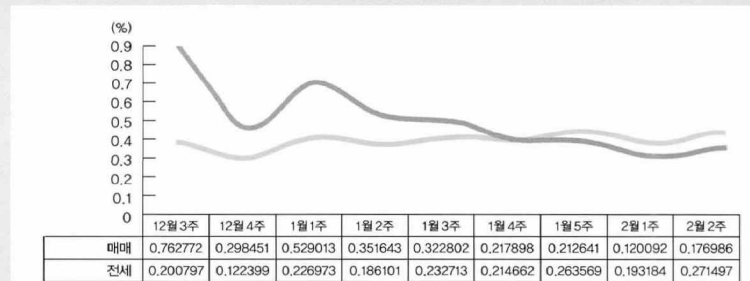
신도시는 0.23% 오르면서 이전 2주 상승률(0.14%)보다 0.09% 상승했다.

지역별로는 평촌이 0.99% 오르면서 상승률이 가장 높았고, 고양시(0.19%), 중동(0.18%), 분당(0.09%) 순으로 나타났다. 반면, 산본은 0.29% 떨어졌다. ☹

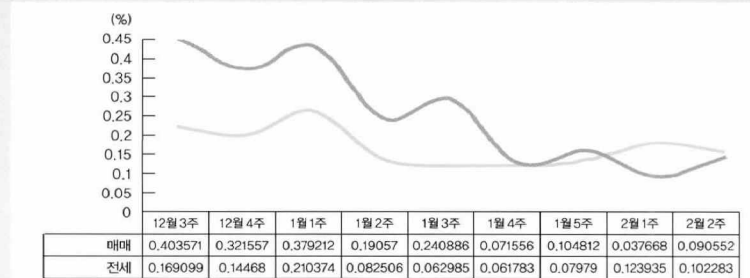
서울 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



경기 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



신도시 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



서울 · 경기 · 신도시 지역 아파트 매매 · 전세가 변동률

지역	매매가 변동률		전세가 변동률	
	매매	전세	매매	전세
서울특별시	중구 0.15	0.34	강남구 -0.32	0.39
	강동구 0.26	0.20	강북구 0.85	0.09
	강서구 0.12	0.05	관악구 0.48	0.18
	광진구 0.30	0.17	구로구 0.23	0.25
	금천구 0.40	0.01	노원구 0.69	0.45
	도봉구 0.52	0.29	동작구 0.33	0.25
	마포구 0.25	0.18	서초구 0.09	0.33
	성동구 0.46	0.35	성북구 0.51	0.56
	송파구 0.02	-0.05	양천구 -0.11	-0.26
	용산구 0.48	-0.01	은평구 0.25	0.05
	종로구 0.08	0.06	중랑구 0.40	0.21
	동대문구 0.72	0.16	서대문구 0.43	0.41
	영등포구 0.34	0.51	전체 0.16	0.24
경기도	가평군 0.00	0.00	고양시 -0.02	0.05
	과천시 -0.32	-0.10	광명시 -0.02	0.34
	광주시 1.48	0.69	구리시 0.29	0.23
신도시	일산 0.06	0.19	산본 0.14	-0.29
	중동 0.25	0.18	분당 0.09	0.09
	평촌 0.23	0.99	전체 0.13	0.23

※ 자료 출처: (주)부동산써브, 조사 기간: 2007년 1월 31일~2월 14일