



4월 주택 시장 동향 및 전망

## 서울 아파트값 1년 5개월 만에 하락세

정부의 분양가 상한제, DTI 규제 속에 숨 죽인 부동산 시장은 거래 공백 상태가 이어지면서 재건축 및 고가 아파트를 중심으로 연일 약세를 면치 못했다. 주택법 개정안 통과 후 달라진 4월 부동산 시장의 모습을 전월 대비 진단해본다.

글 | 채훈식 (주)부동산써브 리서치센터 팀장

**대** 출 규제와 분양가·재건축 규제, 보유세 부담 등 이른바 ‘트리플 악재’가 겹치면서 버블세븐 지역을 중심으로 재건축 및 고가 아파트의 하락세가 깊어지고 있다. 또한 주택법 개정안 통과 이후 매수세가 더욱 움츠러들면서 비강남권 및 수도권 지역으로 하락세가 확산되고 있는 모습이다. 전세 시장도 이사철이 마무리 단계에 접어들면서 안정세를 보이고 있는 가운데 ‘북고남저’ 현상이 이어졌다. 강북은 소형 아파트를 중심으로 오름세를 나타낸 반면 강남은 대형 아파트가 큰 폭으로 하락하면서 약세를 이어갔다.

### 매매

부동산써브가 3월 28일부터 4월 18일까지 3주간 서울 지역 아파트 값 변동률을 조사한 결과 0.25% 하락한 것으로 조사됐다. 이는 8·31 대책 여파로 지난 2005년 10월 3주 하락한 이후 1년 5개월 만에 마이너스 변동률로 돌아선 것이다. 유형별로는 대출 규제와 1·11 대책의 직격탄을 맞은 재건축 아파트가 1.56% 하락해 서울 전체 평균을 끌어내렸다. 일반아파트와 주상복합 단지도 고가 아파트들이 하락세를 보이면서 각각 0.05%, 0.10%를 기록해, 상승폭이 크게 둔화됐다.

구별로 살펴보면 재건축 단지가 많은 강동구가 1.38% 하락해 가장 큰 폭으로 떨어졌다. 이어 강남구(-0.97%), 양천구(-0.66%), 송파구

(-0.59%), 서초구(-0.27%) 등 버블 지역이 하락세를 이끌었다. 이밖에 금천구(-0.32%), 광진구(-0.02%), 마포구(-0.02%)도 마이너스 변동률을 기록해 하락세가 비강남 지역으로 확산되는 양상이다. 반면 비교적 저렴한 시세가 형성된 서대문구는 북가좌동과 홍제동 일대 아파트값이 오르면서 0.94%를 기록했다. 이어 동대문구 0.84%, 종로구 0.78%, 용산구 0.65%, 도봉구 0.56% 등의 비강남 지역은 집값도 오른 것으로 조사됐다. 경기 지역도 0.15%를 기록하며 오름세가 크게 둔화됐다. 지역별로는 과천시가 -1.22%를 기록해 세 달째 내리막길을 걸었다. 이어 안양시(-0.46%), 김포시(-0.28%), 고양시(-0.24%), 안성시(-0.13%), 용인시(-0.07%), 화성시(-0.06%), 수원시(-0.03%) 등 지난해 높은 오름세를 기록한 지역들이 내림세를 기록해 하락 지역이 늘어나고 있는 양상이다. 반면 여주군 1.92%, 의정부시 1.84%, 시흥시 1.29%, 동두천시 0.97%, 안산시 0.85%, 오산시 0.76% 등 비교적 가격이 저렴한 지역이나 개발 호재가 있는 지역은 상승세를 유지한 것으로 조사됐다.

지난해 급등세를 나타내 고가 아파트 대열에 합류한 분당과 일산 등 5대 신도시도 약세를 면치 못하면서 -0.09%를 기록해 1년 5개월간의 상승 행진을 마감했다. 지역별로는 평촌이 -0.15%, 일산과 분당이 -0.12%로 하락했고, 산본(0.05%)과 중동(0.04%)은 변동률이 거의 없었다.

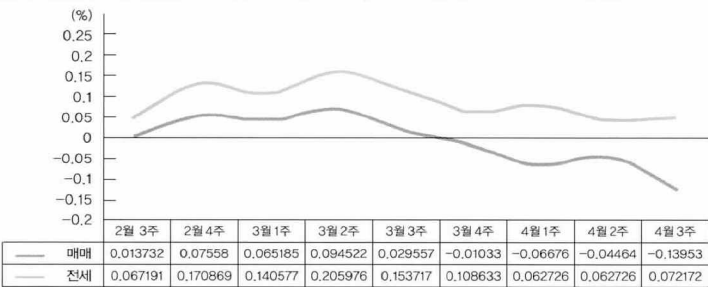
**전세**

전세 시장은 4월 들어 상승세가 크게 둔화해 우려했던 봄철 전세 대란은 발생하지 않은 것으로 나타났다. 서울 지역 전셋값은 0.25%로 이전 3주간 변동률 대비 상승폭이 절반 정도 떨어졌다. 지역별로는 노원구 월계동과 상계동 일대가 상승세를 이끌면서 0.97%를 기록했다. 이어 서대문구 0.80%, 구로구 0.52%, 동대문구 0.43%, 영등포구 0.42%, 은평구 0.34% 등도 비교적 많이 오른 것으로 조사됐다. 반면 양천구는 지난해 전셋값 급등과 학군 수요 감소로 0.51% 떨어져 10주 연속 하락 곡선을 그었고, 하반기까지 5000여 가구의 입주 물량이 대기 중인 송파구도 0.03% 하락해 약세를 이어갔다.

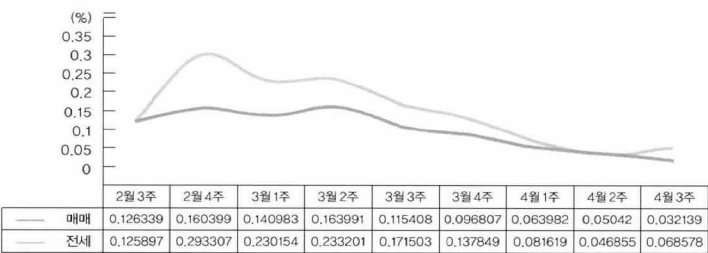
경기 지역도 4월 들어 상승세가 크게 꺾였다. 지역별로 살펴보면 의정부시와 양주시가 각각 1.64%, 1.22%를 기록해 수도권 동북부 지역의 전세 시장이 강세를 보였다. 이어 안산시 1.02%, 시흥시 0.85%, 평택시 0.85% 등도 많이 오른 것으로 조사됐다. 반면 매매와 전세 가격이 동반 약세를 보이고 있는 과천시는 -1.44%를 기록해 가장 큰 폭으로 하락했다. 이어 남양주시 -0.32%, 안양시 -0.24%, 군포시 -0.21%, 용인시 -0.06%, 광명시 -0.01% 등도 하락한 것으로 나타났다.

5대 신도시도 전세 수요자들이 줄어들면서 -0.04%를 기록했다. 산본과 분당이 -0.39%, -0.13%로 내림세를 보였고, 일산(0.23%), 중동(0.05%), 평촌(0.00%)은 보합세를 기록했다. ☹

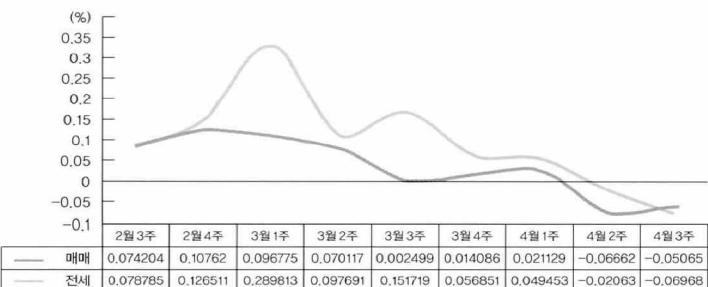
**서울 지역 아파트 매매 · 전세가 동향**



**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	지역	매매가 변동률	전세가 변동률		
서울특별시	중구 0.01	0.02	군포시	0.02	-0.21		
강남구	-0.97	0.03	김포시	-0.28	0.33		
강동구	-1.38	0.33	부천시	0.43	0.09		
강북구	0.49	0.13	성남시	0.00	0.13		
강서구	0.25	0.27	수원시	-0.03	0.11		
관악구	0.11	0.29	시흥시	1.29	0.85		
광진구	-0.02	0.16	안산시	0.85	1.03		
구로구	0.26	0.52	안성시	-0.13	0.19		
금천구	-0.32	0.05	안양시	-0.46	-0.24		
노원구	0.33	0.97	양주시	0.26	1.22		
도봉구	0.56	0.24	양평군	0.07	0.00		
동작구	0.03	0.10	여주군	1.93	0.67		
마포구	-0.02	0.37	연천군	0.00	0.00		
서초구	-0.27	0.17	오산시	0.76	0.76		
성동구	0.43	0.22	용인시	-0.07	-0.06		
성북구	0.34	0.29	의왕시	0.40	0.05		
송파구	-0.59	-0.03	이천시	0.66	0.20		
양천구	-0.66	-0.51	파주시	0.07	0.01		
용산구	0.65	0.28	평택시	0.74	0.85		
은평구	0.47	0.34	포천시	0.00	0.00		
종로구	0.79	0.23	하남시	0.05	0.00		
중랑구	0.37	0.27	화성시	-0.06	0.08		
동대문구	0.84	0.43	남양주시	0.50	-0.32		
서대문구	0.94	0.80	동두천시	0.97	0.32		
영등포구	0.19	0.42	의정부시	1.84	1.64		
전체	-0.25	0.25	전체	0.16	0.21		
경기도	가평군	0.00	0.00	신도시	일산	-0.12	0.23
고양시	-0.24	0.05	산본	0.05	-0.39		
과천시	-1.22	-1.44	중동	0.04	0.05		
광명시	0.17	-0.01	분당	-0.12	-0.13		
광주시	0.24	0.67	평촌	-0.15	0.00		
구리시	0.66	0.12	전체	-0.09	-0.04		

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