

6월 주택시장 동향 및 전망

서울 재건축 1.17%, 5개월 만에 상승 반전

계절적 비수기에도 불구하고 그동안 하락세를 보이던 재건축 시장이 5월 말을 기점으로 꿈틀거리고 있다. 최근 강남 집값 변화가 호가 중심인 만큼 대세 상승으로 이어질지는 거래가 한산해 가능하기 어려운 상태지만 강남 집값의 불안요인은 여전히 잠재하고 있다. 연말 대선을 앞두고 재건축 규제완화 등 부동산정책 관련 공약이 이어질 경우 강남 집값은 또 한번 출렁거릴 수 있다.

글 | 채훈식 부동산써브 리서치센터 팀장



서울 재건축 아파트값이 5개월 만에 반등세를 나타냈다. 상반기에 세금 회피성 급매물도 종부세 기준일(6월 1일)이 지나면서 자취를 감췄고, 동동탄 신도시 발표가 강남 대기 수요자들의 갈증을 채워주지 못했기 때문으로 풀이된다. 또한 하반기로 갈수록 대선 변수가 커지고 있는 것과 재건축의 규제완화에 대한 기대감도 호재로 해석되고 있다. 그러나 최근 상승세가 앞으로도 이어질지는 미지수다. 대출규제가 여전한 데다가 9월에 분양가 상한제까지 적용되기 때문이다. 또한 최근 서울고등법원이 재건축 단지 중 작은 평형이라고 해서 재건축 뒤에도 소형 평형을 일방적으로 배정받는 것은 불공평하다는 판결이 나왔기 때문이다. 이에 따라 소형 평형은 호재지만 대형 평형에는 악재로 작용해 조합원들 간의 이해관계 충돌로 사업 추진도 혼란에 빠질 수 있기 때문이다.

매매

부동산써브가 5월 30일~6월 20일까지 3주간 서울 아파트값 변동률을 조사한 결과 0.32% 상승한 것으로 조사됐다. 이는 3월 넷째 주 이후 9주간 하락세를 보였던 서울 아파트값이 6월 들어 상승세를 나타낸 것이다. 유형별로는 재건축 아파트가 1.17% 올라 5개월

만에 상승세로 돌아섰다. 일반 아파트와 주상복합단지는 각각 0.13%, 0.07%로 소폭 오름세를 보였다. 구별로 살펴보면 송파구가 초고층 제2롯데월드 개발 기대감이 확산되면서 0.73% 올라 서울 25개구 가운데 가장 높은 상승률을 보였다. 이어 재건축 아파트의 하락폭이 컸던 강동구도 0.72% 오르면서 큰 폭으로 뛰어 올랐다. 이밖에 용산구 0.62%, 강남구 0.53%, 서대문구 0.51% 등이 높은 상승률을 기록했다. 반면 양천구는 0.38% 하락해 마이너스 변동률을 이어갔고, 서초구와 광진구는 각각 -0.03%, -0.01%로 약보합세를 나타냈다. 경기도는 0.07% 오르는데 그쳤다. 외곽 지역을 주축으로 소수 지역이 가격 상승세를 보였을 뿐 대부분의 지역은 호가 움직임이 없었다. 지역별로는 명품 아울렛 개장 효과로 여주군이 1.74% 올라 가장 큰 폭의 상승세를 기록했다. 이어 오산시 1.09%, 안산시 1.01%, 동두천시 0.92%, 평택시 0.92%, 이천시 0.87% 등도 높은 오름세를 기록했다. 반면 과천시 -0.84%로 하락폭이 가장 컸다. 이어 안양시 -0.48%, 가평군 -0.36%, 광명시 -0.22%, 연천군 -0.20%, 구리시 -0.18% 등은 하락세를 나타냈다. 분당, 일산 등 5대신도시는 매매가 거의 없는 한가한 시장 분위기를 나타내면서 -0.02%를 기록했다. 중동 0.33%, 평촌 0.03%, 분당 -0.02%, 일산 -0.08%, 산본 -0.39%로 조사됐다.

전세

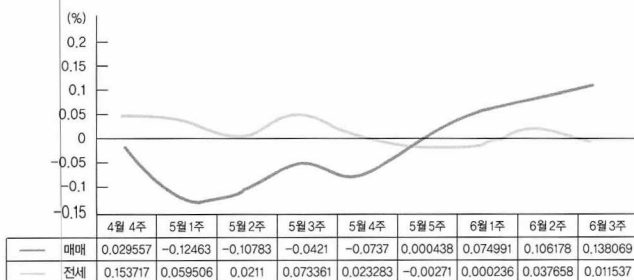
전세 시장은 계절적 비수기에 들면서 전반적으로 안정권을 형성했다. 작은 평수에 대한 수요만 일부 있을 뿐 전반적으로 전셋집을 찾는 수요가 적고 호가도 제자리걸음을 보였다. 서울 전세값은 0.05%로 안정세를 보였다.

지역별로는 종로구 0.40%, 용산구 0.35%, 동대문구 0.32%, 중랑구 0.31%, 은평구 0.30% 등이 출퇴근이 용이하거나 가격이 저렴한 지역을 중심으로 오름세를 보였다. 반면 강서구 -0.65%, 강동구 -0.19%, 금천구 -0.18%, 서초구 -0.02% 등은 하락한 것으로 조사됐다. 경기도는 0.00%로 안정권을 유지했다. 지역별로는 이천시가 0.69%로 가장 높은 상승세를 기록했다. 이어 시흥시 0.63%, 평택시 0.52%, 안성시 0.38%, 동두천시 0.28% 등이 비교적 많이 올랐다. 반면 군포시 -0.89%, 과천시 -0.58%, 의왕시 -0.42%, 김포시 -0.23%, 남양주시 -0.21%, 광명시 -0.20%, 수원시 -0.20% 등은 하락한 것으로 조사됐다.

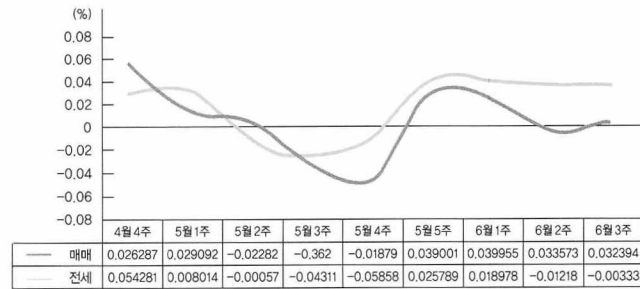
5대 신도시는 -0.03% 내림세를 보였다. 지역별로는 평촌 0.20%, 중동 0.16%, 분당 0.03%, 일산 -0.06%, 산본 -0.76%로 조사됐다. ☹️



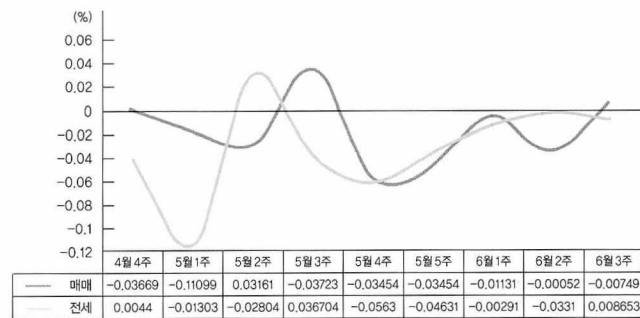
서울 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



경기 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



신도시 지역 아파트 매매 · 전세가 동향



서울 · 경기 · 기타 지역 아파트 매매 · 전세가 변동률

지역	매매	전세	지역	매매	전세
서울특별시 중 구	0.41	0.04	김포시	0.00	-0.23
강남구	0.53	0.14	부천시	0.06	0.12
강동구	0.72	-0.19	성남시	-0.01	0.11
강북구	0.21	0.22	수원시	0.03	-0.20
강서구	0.06	-0.65	시흥시	0.54	0.63
관악구	0.44	0.11	안산시	1.01	0.23
광진구	-0.01	0.01	안성시	0.55	0.38
구로구	0.46	0.07	안양시	-0.48	0.21
금천구	0.23	-0.18	양주시	0.11	0.19
노원구	0.22	0.07	양평군	0.00	0.00
도봉구	0.40	0.20	여주군	1.74	0.07
동작구	0.20	0.05	연천군	-0.20	0.00
마포구	0.14	0.14	오산시	1.09	-0.01
서초구	-0.03	-0.02	용인시	-0.06	-0.10
성동구	0.40	0.03	의왕시	-0.10	-0.42
성북구	0.11	0.07	이천시	0.87	0.69
송파구	0.73	0.02	파주시	0.60	0.08
양천구	-0.38	0.01	평택시	0.92	0.52
용산구	0.62	0.35	포천시	0.07	0.00
은평구	0.18	0.30	하남시	0.12	0.10
종로구	0.28	0.40	화성시	0.22	0.04
중랑구	0.40	0.31	남양주시	0.15	-0.21
동대문구	0.48	0.32	동두천시	0.92	0.28
서대문구	0.51	0.04	의정부시	0.76	0.26
영등포구	0.08	0.06	전 체	0.11	0.00
전 체	0.32	0.05			
경기도 고양시	0.01	-0.03	신도시 일산	-0.08	-0.06
과천시	-0.84	-0.58	산본	-0.39	-0.76
광명시	-0.22	-0.20	중동	0.33	0.16
광주시	0.35	0.01	분당	-0.02	0.03
구리시	-0.18	-0.15	평촌	0.03	0.20
군포시	-0.16	-0.89	전 체	-0.02	-0.03