

10월 주택 시장 동향 및 전망

분양가 상한제, 청약 가점제 영향으로 계속 소강 상태 지속

분양가 상한제 및 청약 가점제 시행으로 수도권 부동산 시장은 전반적으로 소강 상태가 이어졌다. 서울은 재개발 뉴타운이나 호재가 있는 지역 소형 주택은 매수세가 살아나는 듯했으나 시장 분위기를 반등시키기엔 역부족이었다. 경기 지역은 시흥, 안산, 인천 등을 중심으로 매수세가 움직였고, 저렴한 중소형 주택 중심으로 수요가 늘어났다.

글 | 정태희 부동산써브 부동산연구실 연구원



01 서울 매매 동향

서울은 강북 지역의 중소형 위주로 매수 문의가 이어진 반면, 강남 재건축 단지는 하락세를 면치 못해 대비를 이뤘다.

노원구는 8월 중순 철도공사(코레일)가 발표한 성북역 민자 역사 종합 개발 계획 발표 이후 중소형 아파트를 중심으로 매수세가 살아났다. 성북역 일대 개발 소식을 들은 외지인들의 문의가 이어졌으나 실제 거래는 많지 않았다. 공릉동 건영 112㎡ 1억 8000만~1억 9000만 원, 142㎡ 2억 5000만~2억 7000만 원, 공릉삼익

105㎡ 2억 7000만~2억 9000만 원, 우방 89㎡ 2억 3000만~2억 6000만 원의 시세를 형성했다. 용산구는 용산 공원 조성, 역세권 개발, 한남 뉴타운 등 개발 호재가 많아 수요가 꾸준하다. 특히 미군기지 이전 계획 영향으로 용산, 이태원 일대 아파트 문의가 많다. 용산시티파크2단지 152㎡ 14억 8000만~16억 원, 238㎡ 23억~25억 원, 남산대림 102㎡ 5억 8000만~6억 6000만 원, 청화 155㎡ 7억 6000만~9억 원의 시세를 형성했다.

재건축 단지는 재건축 아파트 평형 배정 무효 판결 등 좀처럼 호재가 없어 긴 소강 상태가 이어졌다. 강남구는 재건축 초기 단지를

중심으로 시세가 하락했다. 반포동 한신3차 109㎡가 2000만 원 하락한 9억~9억 7000만 원, 잠원동 한신4차 148㎡는 2500만 원 하락한 15억~16억 원의 시세를 형성했다. 송파구는 잠실 트리지움이 입주 시작해 수요에 비해 공급이 많은 편이다. 또한 잠실 재건축 단지의 입주가 지속적으로 이어질 예정이고, 제2 롯데월드 건립이 무산되는 등 당분간 약보합세를 유지할 것으로 보인다. 잠실동 레이크팰리스 85㎡ 6억 5000만~7억 원, 165㎡ 17억~20억 원, 아시아선수촌 171㎡ 19억~22억 원의 시세를 형성했다. 반면, 강동구 둔촌동 둔촌주공은 안전 진단을 통과하면서 매수 문의가 이어졌다. 둔촌주공 1단지 23㎡ 6억~6억 3000만 원, 둔촌주공3단지 112㎡ 10억~10억 5000만 원의 시세를 형성했다.

02 수도권 매매 동향

수도권은 전반적으로 안정이 이어진 가운데 개발 호재가 있는 시흥, 안산, 인천 등에 매수 문의가 몰렸다.

시흥시는 첨단 복합 단지, 시화 철강 유통 단지, 제3 경인 고속도로 등 호재가 겹치면서 매수 문의가 꾸준하고, 중소형 단지 위주로 거래되는 분위기다. 정왕동 고합 72㎡ 6500만~7500만 원, 대림 1단지 76㎡ 7500만~8500만 원, 대림3단지 99㎡ 9500만~1억 5000만 원의 시세를 형성했다.

안산시는 중소형 주택을 찾는 실수요가 늘어 시세가 소폭 상승했다. 수인선 전철(2009년 예정) 및 돛 구장 개발 등의 호재로 당분간 인기가 지속될 것으로 보인다. 매화동 삼화그린 85㎡ 9000만~1억 원, 대원 72㎡ 6000만~7000만 원, 정왕동 미주 105㎡ 2억 1000만~2억 5000만 원, 두산 62㎡ 1억 2000만~1억 3000만 원, 신한토탈 142㎡ 3억 4000만~3억 8000만 원의 시세를 형성했다. 인천은 송도 국제 도시, 청라지구 등의 호재로 투자 문의가 이어졌다. 송도동 아이파크 115㎡ 5억 3000만~5억 8000만 원, 168㎡ 8억 9000만~9억 6000만 원, 계양구 작전동 무지개 52㎡ 6000만~7000만 원, 미도 102㎡ 1억 3000만~1억 5000만 원의 시세를 형성했다.

03 서울·수도권 전세 동향

서울은 종로구, 중랑구, 은평구 등 강북 지역 소형 전세 가격이 오름세다. 경기 지역은 광명시, 시흥시 등에서 직장인, 신혼부부 수요가 겹치면서 전세 가격이 소폭 상승했다. 지역별로는 종로구 0.28%, 중랑구 0.21%, 은평구 0.20%의 변동률을 보였다. 종로

구 창신동 창신쌍용1차 76㎡ 1억 1000만~1억 2000만 원, 창신 이수 105㎡ 1억 9000만~2억 5000만 원, 중랑구 중화동 삼익 122㎡ 1억 1000만~1억 2500만 원, 건영 112㎡ 1억 1000만~1억 2000만 원, 은평구 증산동 82㎡ 1억~1억 1000만 원, 우방 82㎡ 1억~1억 1500만 원의 전세 가격을 형성했다.

경기도는 광명시, 시흥시 일대 전세 가격이 소폭 상승했다. 광명시는 가산 디지털 단지 직장인 및 신혼부부 수요가 겹치며 전세 가격이 소폭 오름세를 보였다. 하안동 주공4단지 79㎡ 1억~1억 1000만 원, 주공7단지 79㎡ 1억~1억 2000만 원의 전세 가격을 형성했다. 시흥시는 매입 문의가 증가하며 더불어 전세 가격도 오름세를 보였다. 정왕동 고합 72㎡ 6500~7500만 원, 대림1단지 89㎡ 7500만~8500만 원의 전세 가격을 형성했다.

04 추석 이후 부동산 시장 전망

연초 참여정부의 강력한 부동산 시장 안정책인 '1·11 대책' 발표 이후 수도권 부동산 시장 안정세가 길게 이어지고 있다. 실수요자의 질은 관망세를 유발했던 청약 가점제 및 분양가 상한제가 시행됐고, DTI 및 LTV 등 금융 규제가 여전해 당장 주택 수요가 늘어나기는 어려워 보인다.

일부 강북 재개발 및 개발 호재 지역 중소형은 매수세가 살아나는 듯 보였으나 전반적인 시장 분위기를 반전시키기에는 아직 시기상조다. 게다가 심리적으로 부동산 시장이 상투라는 인식이 퍼져 당분간 조정이 불가피할 전망이다.

다만, 12월 대통령 선거를 앞두고 대선 후보들이 부동산 정책에 대해 각기 다른 목소리를 내고 있기 때문에 대선 후보들의 정책 방향이 부동산 시장의 변수로 작용할 가능성도 있다. 지난 9월 17일 이명박 한나라당 대선 후보는 참여정부의 강력한 부동산 조세 정책, 신도시 건설 등을 비판하고 여러 가지 측면에서 신도시보다 기존 도시를 재개발·재건축하는 게 옳다는 주장을 펴며 '용적률 논란'을 불러일으켰다.

그 외에도 여러 가지 변수가 있지만, 하반기 부동산 시장은 수도권 경우 이미 대부분 지역이 호재가 반영됐기 때문에 성급한 매입은 잠시 유보하고 유망 단지에 선별 청약하며 분양 시장을 눈여겨보아야 한다. 분양가 상한제가 적용되지 않더라도 유망 지역 단지는 충분한 투자 가치가 있다.

다른 틈새 상품으로 주거용 오피스텔을 눈여겨봐도 좋을 듯하다. 수도권 입주 물량이 꾸준히 감소하고 있고, 청약 가점제 여파로 전·월세 수요는 증가할 전망이다. 임대 수익형 부동산인 오피스텔 수요가 늘어날 수 있다. ☺