

11월 주택 시장 동향 및 전망

실수요자 위주로 시장 재편

분양가 상한제 및 청약 가점제 시행으로, 수도권 주택 시장이 실수요자 위주로 빠르게 재편되고 있다. 주택 시장의 불확실성이 커지면서 투자자는 물론 실수요자들조차 확실한 개발 재료가 있는 지역에 매수 문의가 몰렸다.

글 | 정태희 부동산써브부동산연구실 연구원



특히 이번 달에는 북부 법조타운 및 뉴타운 등으로 주목받고 있던 강북 지역에 드림랜드 개발, 상계 뉴타운 등의 굵직한 재료가 추가돼 수요자의 문의가 늘었다. 약세가 이어지던 강남권에서도 지하철 9호선 논현동~방이동을 잇는 2단계 사업 추가 소식이 들려오며 인근 수혜 단지는 호가를 높였다. 수도권은 이천, 시흥, 인천 등 개별적 호재에 따라 일부 실수요자의 문의가 이어졌을 뿐 전반적으로 매매 시장은 한산했다.

서울 매매 동향

서울은 북부 법조타운, 상계 뉴타운, 드림랜드 등 강북권 개발 호재 후광 효과가 예상되는 단지 위주로 매수 문의가 이어졌다. 반면 강남권은 실수요자들이 고가 주택을 기피해 약세가 지속됐다.

강북구는 드림랜드 부지 개발 계획 발표 후 주거 환경 개선에 대한 기대감으로 한껏 고무됐다. 서울시는 2800억 원(민자 사업비

제외)을 투입해 낙후된 드림랜드 부지와 인접한 미보상 부지를 매입해 2013년까지 초대형 체험 테마 녹지 공원을 조성할 예정이다. 계획 발표 후 드림랜드 인근 단지 호가가 높아지고 있다.

강북구 번동 주공1단지(59㎡ 1억 4000만~1억 5000만 원, 85㎡ 2억 3000만~2억 7000만 원, 102㎡ 3억~3억 5000만 원)을 형성했다. 주공4단지(59㎡ 1억 3000만~1억 4000만 원, 72㎡ 1억 8000만~1억 9000만 원, 92㎡ 2억 5000만~2억 8000만 원)을 형성했다. 성북구 장위동 참누리는 82㎡ 2억 5000만~3억 원, 105㎡ 4억 1000만~4억 2000만 원을 형성했다.

노원구는 상계 뉴타운 개발 소식으로 상계동 일대 아파트 호가가 높아지고 있다. 서울시와 노원구는 지난 2005년 12월 3차 뉴타운 지구로 지정 고시된 상계 3, 4동 일대 '상계재정비촉진지구 재정비 계획(안)'에 대한 주민 공람을 실시했다. 계획안에 따르면, 상계재정비촉진지구는 총 647㎡ 면적을 6개 구역으로 나뉘, 임대 주택 1788가구를 포함해 총 9110가구를 2016년까지 건립할 예정이다. 특히 기존 뉴타운 가운데 최고층인 40층 아파트를 건립하는 등

용도 지역을 상향 조정하고, 평균 230%, 최대 294%의 용적률로 집중 개발된다. 이에 따라 인근 아파트 단지 호가도 올라가고 있다.

상계동 불암동아 82㎡ 1억 9000만~2억 원, 138㎡ 3억 7000만~5억 원, 불암현대 79㎡ 1억 7000만~2억 5000만 원, 상계역 대림 82㎡ 1억 8000만~2억 원, 105㎡ 2억 9000만~3억 2000만 원, 벽산 56㎡ 1억 1500만~1억 2000만 원, 79㎡ 1억 7000만~1억 9000만 원, 109㎡ 2억 8000만~3억 3000만 원을 형성했다.

도봉구는 행정·상업·주거·문화가 어우러진 '북부 법조 타운'이 조성된다. 북부지방법원은 도봉동 626번지 일대 부지 면적 27.678㎡에 지하1층, 지상 12층(연면적 33.476㎡) 규모로 총 건립비 529억여 원이 투입되며, 오는 2010년 완공될 예정이다. 이와 함께 서울 북부 지역은 방학역 경전철 연결 및 창동역 민자 역사(2009년 완공 예정) 등이 도봉 역세권 개발과 어우러져 이 일대의 대대적 개발이 가시화될 전망이다.

도봉동 래미안도봉 76㎡ 2억 2000만~2억 6000만 원, 132㎡ 4억 8000만~6억 원, 동아에코빌 112㎡ 3억 1000만~4억 원, 161㎡ 4억 6000만~5억 6000만 원, 한신 92㎡ 2억 3000만~2억 8000만 원, 102㎡ 2억 6000만~3억 2000만 원을 형성했다.

비교적 약세가 이어지던 강남권에서도 모처럼 개발 재료가 추가되며 수혜 지역 주민들의 기대감을 높였다. 건설교통부에 따르면, 2008년 완공 예정인 서울 지하철 9호선 1단계 사업에 이어 2단계 사업을 추가하는 서울 지하철 9호선 기본 계획 변경안이 지난 9일 확정됐다. 이에 따라 9호선 노현동~중합운동장~방이동 구간이 2014년에 개통될 예정이다. 이에 앞서 1단계 사업은 김포공항~노현동 구간으로 2008년 완공, 2009년 상반기에 개통될 예정이다.

인근 수혜 단지 호가도 오르는 분위기다. 송파구 방이동 신동아타워 112㎡ 3억 3000만~3억 7000만 원, 옥산크리스탈 99㎡ 3억 3000만~3억 8000만 원, 한양3차 102㎡ 6억 3000만~7억 원, 171㎡ 10억 6000만~11억 5000만 원을 형성했다.

수도권 매매 동향

수도권 매매 시장도 서울과 마찬가지로 확실한 개발 호재에 따라 수요자가 움직였으나 특별한 금등세나 급락은 없는 상황이 이어졌다.

이천시 성남~여주 간 복선 전철(2010년) 호재에 특전사 이전 확정이라는 개발 재료가 추가되면서 오름세가 이어졌다. 국방부는 특전사 이전에 따라 인근 지역 택지 개발 및 복지 시설 등을 건립할 예정이다. 송정동 동양 72㎡ 9000만~1억 500만 원, 102㎡ 1억 4000만~1억 7000만 원, 수림1차 79㎡ 9500만~1억 1000만 원, 112㎡ 1억 3000만~1억 6000만 원, 풍산 62㎡ 5000만~5500만

원, 105㎡ 9500만~1억 1000만 원을 형성했다.

시흥시는 시화멀티테크노밸리(MTV) 조성 및 철강 유통 단지 조성, 군자지구 개발 등 지역 전반에 걸쳐 개발 재료가 많아 문의 전화가 이어졌다. 청왕동 무진 62㎡ 1억~1억 2000만 원, 보성 46㎡ 6200만~7500만 원, 세종2차 79㎡ 1억 5000만~1억 6000만 원, 105㎡ 2억 3000만~2억 6000만 원, 주공4단지 72㎡ 1억 4000만~1억 6000만 원, 99㎡ 2억 3000만~2억 7000만 원을 형성했다.

인천은 7호선 연장, 인천 지하철 2호선 개통, 인천 아시안 게임(2014년), 경제 자유 구역 개발 등의 굵직한 호재가 많아 실수요자와 투자자의 관심이 이어지고 있다. 남구 학익동 서원 62㎡ 7000만~7500만 원, 신동아1차 59㎡ 9000만~1억 원, 주안8차 신동아 85㎡ 1억 2000만~1억 4000만 원, 109㎡ 1억 8000만~2억 2000만 원, 용현동 금호타운 102㎡ 1억 8000만~2억 1000만 원, 대진 72㎡ 7000만~8000만 원, 진달래 69㎡ 8500만~1억 원, 용현대우 105㎡ 2억 1000만~2억 2000만 원을 형성했다.

서울 & 수도권 전세 동향

전세 시장은 가을 이사철임에도 불구하고 좀처럼 수요가 살아나지 않아 전세를 구하기 쉬운 편이다. 지역 곳곳에서 대규모 입주가 이뤄지고 있어 올 가을 전세난은 일어나지 않을 전망이다.

서울은 잠실 재건축 단지의 대규모 입주가 계속 이어질 예정이 라 이들 지역 및 인근에서 전셋집을 구하기 쉬운 편이다. 전세 물량이 많다 보니 보통 입주 초기에만 저렴한 전세 가격이 입주 후에도 꾸준히 이어지는 현상이 나타나고 있다.

강남구 역삼동 쌍용플래티넘밸류 110㎡ 3억~3억 3000만 원, 143㎡ 3억 8000만~4억 원, 삼성동 롯데캐슬프리미어 100㎡ 4억~4억 5000만 원, 133㎡ 6억 원, 도곡동 1차아이파크 110㎡ 3억 5000만~3억 6000만 원, 159㎡ 4억 5000만~4억 7000만 원, 대치동 대치아이파크 106㎡ 4억~4억 5000만 원, 146㎡ 5억~5억 2000만 원, 송파구 잠실동 트리지움3단지 110㎡ 2억 8000만~2억 9000만 원, 143㎡ 3억 7000만~3억 8000만 원의 전세 가격을 형성했다.

화성시는 2기 신도시 입주 여파로 전반적으로 전세를 구하기 쉬운 편이다. 반월동 신영통현대타운2단지 109㎡ 9000만~1억 원, 3단지 161㎡ 1억 1000만~1억 3000만 원의 전세가를 형성했다.

광명시는 가산디지털단지 직장인 수요가 몰리며, 전세 문의가 이어졌다. 하안동 주공3단지 49㎡ 6500만~7000만 원, 주공4단지 59㎡ 7000만~8000만 원, 주공5단지 79㎡ 9500만~1억 500만 원의 전세 가격을 형성했다. ☎