

3·30 대책 발표 이후 4~5월 집값 동향

# 재건축 단지, 용인·성남 일대 집값 상승세 ‘뚜렷’

3·30 대책 발표 이후 관련 법안에 대한 업계와 전문가들의 논의가 뜨겁게 달아오른 가운데 시장 관계자들이 주택 시장의 변화를 예의주시하고 있다. 과연 8·31 후속 대책으로 내놓은 3·30 대책이 과연 주택 시장에 악발이 먹힐지 수요자들은 반신반의하는 눈치다. 강남권의 재건축 단지와 판교 후광을 얻은 용인, 성남 등 신도시와 경기 일대 아파트 값이 꾸준히 오르고 있기 때문이다. 3·30 대책 발표 이후 4~5월 동안 주택 가격 동향에 대해 알아보자. 에디터 김소진

3·30 대책 발표 이후 4~5월 한 달여 동안 주택 가격이 떨어지지 않고 되레 오름세를 보이고 있다. 우선 지난 4월 대비 5월 한 달 동안의 주택 가격 변동률을 살펴보면 서울, 경기 전체 아파트의 매매가가 각각 2.58%, 2.52% 올랐다. 3·30 대책이 발표된 지 한 달 동안 서울시 전체의 아파트 가격이 떨어지기 보다 오히려 오름세를 보인 것이다.

특히 서울시에서는 강남구(4.40%)와 강서구(4.23%)의 아파트 값이 강세를 보였고, 강남권에 속하는 송파구와 서초구도 각각 2.26%, 3.34% 올랐다. 3·30 대책 발표 이후 가장 뚜렷한 집값 상승세를 보인 지역은 5.19% 상승률을 기록한 양천구다. 이는 재건축 개발이익부담금 부과에 관한 법률이 발표됨에 따라 상대적으로 목동, 신정동 일대의 일반 아파트 가격이 강세를 보였기 때문이다.

정부의 집중 포화를 맞고 있는 강남권의 재건축 단지 시세도 뚜렷한 오름세를 보였다. 지난 4월 대비 5월의 시세 상승률을 살펴보면 개포주공 1단지 11평형의 매매가는 지난 4월 초 4억 4500만 원에서 5월 초 4억 8000만 원으로 3000만 원이나 올랐다. 18평형도 13억 2000만 원에서 4500만 원 오른 13억 6500만 원으로 시세가 형성됐다.

그밖에 송파구 가락시영 1차 15평형 시세는 5억 8000만 원에서 5억 9000만 원으로 1000만 원 정도 올랐고, 잠실주공 5단지도 한 달 새 2500만 원이 올라 지난 5월 초 거래가가 13억 2000만 원에 달했다. 결국 재건축 개발이익부담금 등 정부의 강력한 규제 정책에도 불구하고 강남 재건축 단지의 인기가 여전하다는 것을 실감케 했다.

경기도에서는 3월 말 판교 분양 이후로 용인, 성남 등 주변 지역의 아파트 값이 꾸준히 올랐다. 판교 분양을 마친 후 한 달 동안 용인시 풍덕천동 삼성래미안 5차 59평형은 8500만 원 정도 올라 5월 초 집값이 7억 6000만 원을 형성했다. 분당의 정든동아 37평형은 지난 4월 초 5억 7375만 원에서 7억 1500만 원으로 한 달 새 1억 4000만 원이나 뛰박질했다.

**산본, 평촌, 분당 일대 아파트 값 1억 원 이상 상승** 3·30 대책 발표 이후 한 달간 서울, 신도시의 주택 가격 상승세는 5월 접어들어서도 연속 상승세를 나타냈다. 5월 1~2주 동안 강서구 화곡동의 우장산 롯데나천대 51평형은 한 주간 1억 8500만 원 오른 10억 4000만 원에 거래됐다. 5월 1~2주 사이에 광진구 구의동 현대프라임 67평형도 1억 4000만 원 정도 상승한 13억 원을 기록해 정부의 부동산 규제 정책의 실효성에 대해 의문이 제기되기도 했다.

신도시에서는 산본의 궁내동 백두동성 49평형이 한 주 동안 1억 원가량 상승한 7억 원을 기록했고, 분당신도시의 아탑동 장미현대 38평형 매매가도 1주일 새 1억 4000만 원 오른 8억 원으로 매매가를 형성했다. 경기도에서는 용인시 보정동 삼성사이버7차 54평형이 한 주간 1억 8500만 원 오른 7억 8500만 원에 거래됐다. 의왕시 내손동 효성상아 20평형 역시 1억 1000만 원 상승한 4억 2000만 원으로 조정됐다.

하지만 송파구 신천동 장미, 강남구 압구정 구현대조합 등 일부 아파트 시세는 하향 조정되기도 했다. 신천동 장미1차 39평형은 2500만 원 정도 내린 11억 원 선에 거래됐으며 강남구 압구정동 구현대조합 50평형 거래가도 18억 9000만 원으로 1~2주 사이에 1000만 원가량 내린 가격에 시세가 형성됐다.

종합적으로 4~5월 초 아파트 시장은 재건축 단지를 비롯해 용인, 성남 지역을 중심으로 국지적인 상승세를 보였다. 더군다나 재건축 개발이익부담금 부과와 관련된 법안이 국회 본회의 의결을 통과했음에도 불구하고 강남권 일대의 재건축 가격이 소폭 상승해 정부의 부동산 규제 정책을 무색케 했다. 한편으로는 수요자들이 잇따른 정부 정책에 대해 내성이 생겨 현 정권이 바뀔 때까지 버티보자는 식의 의도가 숨겨져 있다는 관측도 있다. 2006년 6월, 올 상반기가 지나가고 있는 현 시점에서 강남의 집값을 잡으려고 애쓰기보다 더 이상 오르지 않기를 바랄 뿐이다. ☹

### 서울 강남권의 재건축 아파트 시세 (2006년 4월 1주 대비 5월 1주 매매가)

(단위: 만 원)

지역1	단지명	평형	매매가	
			(기준: 2006년 4월 5일)	(기준: 2006년 5월 3일)
서울 특별시	강남구 개포동 주공1단지	11	44,500	48,000
		13	63,000	63,000
		18	132,000	132,000
서초구 반포동 주공1단지	22	88,500	88,500	
	32	136,250	136,250	
	42	176,250	176,250	
	62	236,250	236,250	
송파구 가락동 가락시영1차	13	48,500	48,500	
	15	58,000	58,000	
	17	69,250	69,250	
송파구 잠실동 잠실주공5단지	34	113,000	113,000	
	35	129,500	129,500	
	36	141,500	141,500	

### 경기도 용인 수지, 분당 정자동 일대 주요 아파트 시세

지역	단지명	평형	매매가		
			(기준: 2006년 4월 5일)	(기준: 2006년 5월 3일)	
경기도 용인시	풍덕천동 삼성래미안5차	34A	40,500	43,000	
		44	56,000	61,250	
		50	61,750	68,750	
		59	69,500	76,000	
		59	69,500	76,000	
성남시 정자동	상록우성	23	29,750	29,500	
		26	48,250	49,000	
		32	60,750	63,250	
		38	82,250	83,500	
		47	109,500	110,000	
		58	113,750	117,500	
		정든동아	20	18,800	18,875
			27	39,200	41,750
			32	53,500	56,375
			37	57,375	71,500
			45	76,000	81,500
56	82,750	105,000			
59	84,000	110,500			

※ 자료: (사)한국부동산정보협회 (http://www.kria.or.kr)

### 서울, 경기 매매·전세가 변동률 (2006년 4월 1주 대비 5월 1주)

(단위: %)

지역	매매변동률	전세변동률
경기도 전체	2.52	0.50
경기도		
가평군	0.00	0.00
고양시	3.38	0.79
과천시	4.78	0.59
광명시	4.13	0.17
광주시	2.06	0.92
구리시	0.30	1.52
군포시	7.60	1.60
김포시	2.75	1.18
부천시	0.44	0.70
성남시	2.24	-0.41
수원시	1.57	0.91
시흥시	0.15	0.79
안산시	0.49	0.88
안성시	0.34	0.48
안양시	5.24	0.68
양주시	-0.06	-1.58
양평군	5.42	-1.20
여주군	0.62	0.00
연천군	0.00	0.00
오산시	0.32	0.05
용인시	3.15	-0.86
의왕시	4.01	0.38
이천시	0.61	0.58
파주시	0.49	0.24
평택시	0.85	1.98
포천시	-0.53	-1.10
하남시	3.50	0.07
화성시	0.43	0.71
남양주시	0.56	1.92
동두천시	0.10	0.00
의정부시	-0.02	0.11

서울특별시 전체	매매변동률	전세변동률
서울특별시 전체	2.58	0.70
서울특별시		
중구	1.76	1.56
강남구	4.40	0.52
강동구	2.34	0.35
강북구	0.31	1.75
강서구	4.23	1.62
관악구	0.71	0.84
광진구	1.43	0.30
구로구	1.51	0.46
금천구	1.06	0.69
노원구	0.43	0.65
도봉구	0.42	0.91
동작구	2.62	1.05
마포구	1.61	1.24
서초구	3.34	0.14
성동구	0.95	0.94
성북구	0.74	0.77
송파구	2.26	0.24
양천구	5.19	1.28
용산구	2.27	0.69
은평구	0.11	0.16
종로구	0.77	0.03
중랑구	0.58	0.80
동대문구	0.19	0.37
서대문구	0.98	0.61
영등포구	2.13	0.91