

HOT ISSUE OF REAL ESTATE MARKET

강북 주택 가격 거침없이 오른다

지난 4월 총선 당시 유권자들의 주요한 선택 기준이 되었던 뉴타운 추가 지정 문제를 두고 논란이 계속됐다. 게다가 분양가 상한제 적용 아파트가 본격적으로 시장에 나오며 따라 품질과 가격의 딜레마 역시 화두가 되고 있다. 이런 가운데 강북의 집값 상승은 지난달에도 기세가 꺾이지 않았다. 지난 5월 동안 화제를 모은 부동산 시장의 주요 이슈들을 살펴보았다. 에디터 박지민 사진 <NOBLE ASSET>

| ISSUE 1 | 강북 상승 · 강남 하강, 결국 서울 아파트 3억 원대 가장 많아져
정부의 4·11 강북 집값 안정 대책 발표가 한달 이상 지난 가운데 서울 노원구, 도봉구 등 강북 일부 지역 아파트값 상승세가 한풀 꺾인 것으로 보인다. 그러나 이들 지역보다 늦게 오르기 시작한 강북구, 경기도 의정부시, 양주시 등은 여전히 오름세가 지속되고 있어 강북의 집값 상승세가 끝났다고 단언할 수는 없다.

반면, 강남 등 버블 세븐 지역 집값은 하락폭이 더 커졌다. 버블 세븐의 약세는 주로 공시 가격 6억 원 초과 중대형 고가 아파트가 주도했는데 이는 강력한 대출 규제, 종합부동산세 등 무거운 세금, 재건축 등 규제 완화 지연에 따른 것으로 공급에 비해 수요가 많은 강남 지역의 특성상 결국엔 제자리를 찾을 것이라는 분석이 지배적이다.

이에 따라 서울 아파트의 가격 중심이 2억 원대에서 3억 원대로 이동한 것으로 나타났다. 부동산 정보 업체 부동산써브에 따르면, 서울 아파트 115만 9180가구 가운데 3억 원대 아파트는 21만 5565가구로 2억 원대(21만 4895가구)를 넘어선 것으로 나타났다. 강북 집값 상승을 증명이라도 하듯이 최근 6개월 동안 3억 원대 아파트가 가장 많이 늘어난 지역은 노원구, 도봉구, 구로구, 중랑구, 강북구, 금천구 순이었다. 국토해양부의 발표에 따르면 지난 1월 1일 기준으로 산정된 공동 주택 가격을 분석한 결과, 전국의 가구당 집값은 1억 4292만 원으로 작년의 가구당 평균 1억 3753만 원보다 539만 원 올랐다. 결국 상대적으로 낮은 가격의 아파트들이 크게 상승함에 따라 서민의 내 집 마련은 더욱 힘들게 된 셈이다.

| ISSUE 2 | 선거 후 사라진 뉴타운 총선 공략

지난 4월 9일 치러진 18대 총선에서 뉴타운을 공약에 넣어 당선된 후보들은 서울시 국회의원 48명 중 30명에 달한다. 공약의 내용을 살펴보면 선거와 무관하게 예전부터 지자체 등에서 현재 추진하고 있는 사업을 내세운 경우, 그저 어디에 어떻게 하겠다는 약속도 없이 뉴타운을 지정해야 한다고 당위성만 주장한 경우 등 각양각색이다. 게다가 강남구 등 뉴타운 대상이 없는 지역에서는 재건축 규제 완화를 내세우는 등 대부분의 후보자들이 유권자들에게 부동산 개발을 약속한 셈이다.

반면, 서울시는 지난 2006년 말 4차 뉴타운 후보지 문제가 거론됐을 때부터 지금까지 부동산 시장의 영향과 기존 뉴타운의 추진 상황을 보가면서 4차

뉴타운 추진 시기와 대상을 검토한다는 입장이다. 논란에 쐈기를 박듯 지난 4월 21일 오세훈 시장은 “소모적인 뉴타운 논쟁은 끝내자”며 뉴타운 추가 지정이 어렵다는 입장을 밝혔다. 그러나 4차 뉴타운 후보지로 거론됐던 사당동, 창동, 화곡동 지역의 부동산 시장에서는 여전히 기대감을 가지고 있어 거래가 없는 데도 불구하고 총선 직전 수천만 원씩 올랐던 지분 호기는 떨어지지 않고 있다. 반면에 4차 뉴타운 지정이 유보되자 3차 뉴타운 시장인 은평, 장위, 북이현, 휘경, 신림 등의 지역은 투자 안정성이 돋보임에 따라 부동산 시장이 들썩이고 있다. 지난 6일 뉴타운 추가 지정을 요구하던 한나라당 의원들이 서울시 방침에 따르기로 하면서 뉴타운에 대한 논쟁이 한 단락 마무리 지어진 듯하지만, 선거 후 한 달여 만에 약속했던 공약은 말 그대로 공약(空約)이 되어버린 셈이다.

| ISSUE 3 | 분양가 상한제 · 아파트 세일, 과연 주택 거래 시장을 살릴 수 있을까?

유예 기간을 가졌던 분양가 상한제가 본격적으로 실시되려 한다. 지난 9일 건설 업계에 따르면, 두산중공업은 이르면 이번 달 서울에서는 처음으로 분양가 상한제 아파트를 공급할 예정이다. 그러나 원자재 상승 등을 따지면 과연 얼마나 집값이 하락할지 또는 품질이 저하되거나 다양한 마감재 등을 옵션으로 전환하는 것은 아닌지 분양가 상한제에 대한 우려의 목소리가 높다. 이러한 가운데 주택 수요자들은 그래도 분양가 상한제 적용 아파트를 기다리겠다는 입장이어서 기존 주택 거래 시장의 분양가 상한제 미적용 아파트들은 청약 미달 사태가 발생하는 등 약세를 보이고 있다.

최근에는 건설사에서 미분양 타개를 위한 대안으로 분양가를 알아서 인하하는 사례도 나오고 있다.

대표적인 예가 청약 접수 전부터 3.3㎡당 평균 1852만 원으로 승인받은 분양가보다 더 낮은 ‘동일하이빌 뉴시티’다. 그 결과 지난 7일부터 3일 동안 실시한 1~3순위 청약 접수에서 평균 1.15대 1의 경쟁률로 전 평형 마감됐다. 지방 역시 마찬가지다. 서해종합건설은 지난달 충남 아산시에서 분양한 ‘서해그랑블’을 3.3㎡당 560만 원으로 낮췄고, 반도건설은 경기 평택시 용이지구에서 공급하는 ‘반도유보라’의 분양가를 3.3㎡당 825만 원으로 낮췄다. 이런 다양한 지구책에 힘입어 과연 침체된 주택 거래 시장이 얼마만큼 활성화 될지는 좀더 두고 봐야 할 것이다. ☞