

“재건축 주도로 아파트 매매가격 변동성 확대 불가피”

부동산114 주간동향

오세훈 서울시장 당선되면서 서울 주요지역에서의 재건축·재개발 정비사업 활성화 기대감이 더 커지는 분위기다. 정비사업의 수익성을 제한했던 35층 층수제한이 풀릴 가능성이 높아졌고 민간 주도의 정비사업이 추진될 것으로 예상된다. 이러한 기대감으로 최근 압구정 일대와 여의도, 목동 등 주요 재건축 단지에서 신고가 경신이 이어지고 있다.

부동산 업계 안팎에선 재건축 주도의 아파트 매매가격 변동성 확대가 나타날 것이라는 전망이 나온다. 부동산114(www.r114.com)에 따르면 이달 9일 집계된 서울 아파트 매매가격 변동률은 0.05% 상승을 기록했다. 재건축과 일반 아파트가 각각 0.03%, 0.05% 올랐다. 재건축은 앞선 주 0.02%에서 상승폭이 확대된 반면 일반 아파트는 오히려 하락했다. 이밖에 경기·인천이 0.11%, 신도시가 0.07% 상승했다.

서울은 △도봉(0.29%) △금천(0.13%) △서대문(0.13%) △영등포(0.11%) △광진(0.10%) △강동(0.09%) △마포(0.07%) △양천(0.07%) 순으로 올랐다.

도봉은 GTX-C노선 등의 호재가 있는 창동역 일대의 오름세가 이어졌다. 창동상계주공17·18·19단지 등 쌍문동 삼익세라믹이 500만~3000만원 상승했다. 금천은 독산동 롯데캐슬골드파크와 시흥동 남서울역키가 500만~3000만원 올랐다. 서대문은 현저동 독립문극동, 북가좌동 월드컵현대, DMC한양이 1000만~2500



서울 양천구 목동신시가지 일대 아파트 전경 박미나 기자

재건축 시장, 규제완화 기대감 커지는 분위기

만원 상승했다. 재건축 아파트는 양천구 목동신시가지와 송파구 잠실주공 5단지, 마포구 성산신영 등이 500만~3000만원 올랐다.

신도시는 △평촌(0.23%) △산본(0.10%) △분당(0.09%) △일산(0.07%) △동탄(0.06%) △중동(0.05%) △관교(0.02%) 순으로 상승했다.

평촌은 인접한 안양과 의왕시 일대로 GTX와 월곡-관교 복선전철 착공에 대한 기대감이 커지며 주변으로 상승세가 확대되는 분위기다. 평촌은 평촌동 초원세경, 꿈건영3단지, 초원5단지LG 등이

500만~1000만원 올랐다. 산본은 산본동 주공11단지, 가야5단지주공1차가 250만~1000만원 상승했다. 분당은 구미동 까치주공2단지, 서현동 시범한양, 이매동 이매삼성이 500만~3000만원 올랐다.

경기·인천은 신도시 이슈가 있는 시흥이 상승세를 견인하는 가운데 인천, 오산 등 상대적으로 저평가된 지역들의 약진이 두드러졌다. △시흥(0.25%) △안산(0.18%) △안양(0.18%) △인천(0.17%) △오산(0.16%) △용인(0.15%) △부천(0.12%) △수원(0.12%) 순으로 올랐다. 시흥은 장곡동 시흥연성3차대우, 숲속

마을1단지, 정왕동 주공2·5단지가 250만~500만원 상승했다. 안산은 고잔동 주공그린빌7단지, 사동 안산고잔6차푸르지가 500만원 올랐다. 안양은 석수동 코오롱하늘채, 호계동 호계e편한세상이 500만~1000만원 상승했다.

전세시장은 서울이 전주와 동일한 0.03% 올랐다. 경기·인천은 0.07%, 신도시는 0.02% 상승했다.

서울은 △성북(0.12%) △관악(0.09%) △마포(0.09%) △송파(0.09%) △동대문(0.07%) △서대문(0.07%) 순으로 올랐다. 성북은 하월곡동 상그레빌, 장위동 래미안장위포레카운티, 정릉동 정릉e편한세상이 500만~2000만원 상승했다. 관악은 신림동 신림현대와 봉천동 성현동아가 1000만원 올랐다. 반면 △강동(-0.08%) △강북(-0.03%) △노원(-0.02%) △금천(-0.02%) △광진(-0.02%) 등은 떨어졌다. 강동은 고덕동 고덕래미안힐스테이트, 고덕아이파크 전세가격이 2500만~3000만원 빠졌다. 강북은 미아동 한일유엔아이가 1000만 원 하락했다.

신도시는 △관교(0.10%) △일산(0.09%) △평촌(0.08%) △관교(0.04%) 등이 상승한 반면 △산본(-0.02%) △분당(-0.02%) △동탄(-0.01%) 등은 하락했다.

관교는 운중동 산운마을5단지, 삼평동 붓달마을4단지, 관교동 관교원마을3단지가 500만~2000만원 올랐다. 일산은 마두동 강촌7단지선경코오롱, 장항동 호수2단지현대가 500만~1000만원 상승했다. 반면 산본은 산본동 장미삼성이 1500만

원, 분당은 구미동 하안마을그랜드빌이 1000만원 하락했다.

경기·인천은 △시흥(0.21%) △안산(0.20%) △안양(0.14%) △부천(0.11%) △용인(0.10%) △인천(0.09%) 순으로 올랐다.

시흥은 장곡동 삼성, 우성 등이 500만원 상승했다. 안산은 고잔동 고잔3차푸르지로, 주공그린빌9단지가 500만원 올랐다. 반면 △광명(-0.07%) △의왕(-0.01%) 등은 하락했다. 광명은 철산동 철산래미안자이, 주공12단지, 하안동 광명두산위브트레지움 등이 500만~1000만원 떨어졌다.

부동산114 관계자는 “과거 서울시가 주도하던 뉴타운(재정비촉진지구)이나 한강변리네상스(전략정비구역)가 해당 지역 주택시장에 상당한 호재로 받아들여졌던 경험치를 고려한다면 그동안 억눌렸던 정비사업들의 규제완화 정책이 구체화될 경우 재건축 주도의 아파트 매매 가격 변동성 확대가 불가피할 전망이다”면서 “정부와의 협의, 서울시 의회의 여대야소 구도로 인해 실제 실행 과정에 진통도 상당할 전망이다”고 진단했다.

이 관계자는 전세시장에 대해선 “높아진 가격 부담과 특정 지역의 입주물량 영향으로 상승과 하락이 팽팽하게 맞서고 있다”며 “다만 2분기에는 수도권 아파트 입주물량이 절반 수준으로 감소하고, 최근 들어 상승폭 둔화 움직임도 주춤해진 상황이라서 약세 전환 여부는 더 지켜봐야 한다”고 전망했다.

문용규 기자



SH 참여 첫 가로주택 사업

관악 중앙하이츠 포레

관악호신연립 가로주택정비사업 조합은 서울시 관악구 봉천동 1535-10번지에 공급하는 ‘관악 중앙하이츠 포레’의 1순위 해당지역 청약 접수를 진행한다. 전용면적 46~79㎡ 총 82가구 규모이며, 이중 전용면적 46.63㎡ 34가구를 일반에 분양한다. 서울주택도시공사(SH)가 참여하는 첫 가로주택 사업으로 동우개발이 시공을 맡았다. 2호선 봉천역이 도보권에 위치하고, 남부순환로와 강남순환로를 통해 서울 전역으로 이동하기 편리하다. 한편 이 단지는 분양가상한제 미적용 단지로, 거주무기간이 부여되지 않고 등기 후 전매도 가능하다. 견본주택은 서울특별시 관악구 신림동 538-11, 2층에 위치한다.

4월 12일 - 1순위 접수 / 4월 14일 - 2순위 접수 / 4월 20일 - 당첨자 발표



관악호신연립 가로주택정비사업 조합 관악 중앙하이츠 포레 투시도

초역세권 실수요자 큰 관심

대구역 한라하우젠트 센트로

한라공영은 대구광역시 중구 태평로 일대에 ‘대구역 한라하우젠트 센트로’를 분양한다. 지하 5층~지상 36층, 아파트 전용 84㎡A와 84㎡B 132가구, 오피스텔 27㎡OA와 59㎡OB 96실 규모다. 단지는 경부선-대구 1호선 대구역이 바로 앞에 위치한 초역세권이다. 더불어 종로초가 가깝고 롯데백화점, 대구복합스포츠타운, 대구창조경제혁신센터 등 생활시설이 밀집돼 있다. 한편 아파트의 경우 세대주이거나 무주택자 또는 1주택 소유자, 청약통장 가입 후 2년 이상 경과 및 예치금 250만원 이상이면 1순위 청약이 가능하다. 오피스텔의 경우 만 19세 이상이거나 청약통장 가입 여부와 무관하게 청약이 가능하며, 계약 후 즉시 전매가 가능하다. 견본주택은 대구광역시 동구 신천동328-2번지에 위치한다.

오피스텔
4월 12일 - 1순위 접수 / 4월 13일 - 2순위 접수 4월 15일 - 당첨자 발표
아파트
4월 20일 - 1순위(당해지역) 접수 / 4월 21일 - 1순위(기타지역) 접수 / 4월 22일 - 2순위 접수 / 4월 28일 - 당첨자 발표



대구역 한라하우젠트 센트로 조감도 한라공영

하수관 구매 입찰 담합 6개사 적발

과징금 8억9000만원 부과

도봉콘크리트·동양콘크리트산업·유정레지콘·대원콘크리트·도봉산업·한일건재공업 6개사가 공정거래위원회(공정위)로부터 제재를 받았다.

공정위는 조달청 등이 시행한 243건의 하수관 구매 입찰(계약 금액 총 273억원)에 참여하면서 낙찰 예정사들끼리 사업찰을 담합한 도봉콘크리트 등 6개사가 시정 명령과 과징금 총 8억9000만원을 부과하기로 했다고 11일 밝혔다. 사별 과징금은 도봉콘크리트 2억2200만원, 동양콘크리트산업 2억1700만원, 유정레지콘 2억1300만원, 대원콘크리트 1억9200만원, 도봉산업 4600만원이다. 애경레지콘도 이 담합에 함께 참여했지만 2019년 12월 31일 폐업해 제재 대상에서는 빠졌다.

도봉콘크리트 등 6개사는 2012년 2월~2017년 11월 조달청이 각 지방자치단체·한국환경공단·한국농어촌공사·한국도지주택공사(LH)가 쓸 하수관을 구매하는 데 담합해 참여했다.

낙찰 예정사는 발주처가 낸 입찰 공고의 기초 금액을 기준으로 한 자사의 입찰가를 둘러싸서 전화 등으로 통보했다. 둘러싸는 이보다 비싼 값에 입찰에 참여했다. 이 결과 243건의 입찰 중 236건이 낙찰 예정사에 돌아갔다. 평균 낙찰률은 97.9%다.

이런 담합은 서울시가 2011년 땅 표면(토포)이 부족한 구간에는 폴리에스터 수지로 만든 하수관을 적용하겠다는 내용의 업무 매뉴얼을 만들어 시행하면서 시작했다. 이 폴리에스터 수지 하수관은 도봉콘크리트 등 7개사에경례지론 포함만이 생산하고 있었기 때문이다.

문용규 기자

선거 참패 여파... 정부, 대출규제·보유세 완화 추진

생애 첫 주택 매입 때 대출완화·종부세 완화 등

47 재·보궐선거에서 참패한 정부·여당이 결국 민심을 잡기 위한 규제 완화에 나설 것으로 보인다. 실수요자를 대상으로 대출규제를 일부 완화하는 방안과 1가구 1주택자들의 보유세 완화 방안이 유력할 것으로 보인다.

11일 정부 당국과 더불어민주당에 따르면 47 재·보궐 선거 이후 정부의 기존 부동산 정책 기조 변화에 대한 검토 작업이 진행 중이다. 선거를 통해 기존 부동산 정

책에 대한 민심이 확인된 만큼 일정 수준에서 기존 정책에 대한 수정·보완이 불가피하다는 이유에서다. 이에 따라 현재 정부는 24공급 대책은 완안을 그대로 유지하면서 대출 규제 방안을 추진할 것으로 전망된다.

우선적으로 더불어민주당의 당 지도부 재편 등 과제를 정리한 후, 금융·세제 등 기존 부동산 정책 전반을 패키지로 검토할 예정으로 전해진다. 가장 유력하게 거

론되는 카드는 청년과 생애 첫 주택구입 등 실수요자를 대상으로 대출규제를 일부 완화하는 방안이다.

1가구 1주택자에 대한 종부세 완화도 유력 완화 방안으로 꼽힌다. 이미 서울 주택 6채 중 1채가 종부세 대상이 된 만큼 공시가 9억원인 종부세 부과 기준을 올리거나 올해 시행 예정인 종부세 인상(0.5~2.7%→0.6~3.0%)을 유예해주는 등의 방식이다.

장기간 실거주한 사람에게 공제율을 끌어올리는 방식 또한 유력한 대안 중 하나로 제시돼 있으며, 단기 매매 차익의 70%

까지를 회수하는 양도소득세 중과 정책 등 일정 부분 완화·유예하는 방안도 함께 추진 될 가능성이 있다.

다만 기존에 정부가 추진하던 부동산 정책을 수정할 경우 정부 정책에 대한 신뢰도가 무너지면서 내성이 강해질 수 있다는 지적도 나온다. 한 부동산 전문가는 “정부가 유지해오던 부동산 기조가 선거에 따라 좌지우지 될 경우 부동산 시장에서 정책에 대한 신뢰성이 떨어질 수 있다”며 “이에 어떠한 정책이 나와도 시장이 동요하지 않을 정도의 내성이 생기면 이조차도 집값 상승의 동력이 될 수 있다”고 우려했다. 배태용 기자

다방 이용자 ‘재건축’ 최다 검색... 기대감 데이터로 확인

다방 앱 이용자 트렌드 조사

보궐선거를 앞두고 재건축·재개발에 관한 수요자들의 기대감이 고조됐던 것으로 나타났다.

11일 부동산 정보 서비스 플랫폼 다방에 따르면 올해 1분기 다방 앱 이용자 트렌드 조사 결과 3월 둘째 주(3월 8~14일) 재개발·재건축 검색이 크게 올랐던 것으로 나타났다.

다방 앱 내 테마분양 정보 중에서 다방 앱 내 ‘테마 분양’ 정보 중에서도 서울과 경기 지역 ‘재건축·재개발’을 검색한 사용자들이 43.5%로 가장 많았고, 이외에 △출퇴근이 용이한 ‘역세권’(27.7%) △대형마트 및 백화점이 인접한 ‘물세권’(18.4%) △인프라를 갖춘 ‘대단지’(8.3%) 등에 관심이 높았다.

재건축·재개발에 대한 검색이 늘었던 원인에 대해 다방은 서울 시장 선거를 전후로 후보자들의 공약에 대한 기대감이



서울 강남구 압구정동 소재 한 부동산 박미나 기자

재건축·재개발 검색 증가 보궐선거 영향으로 관심

반영된 결과로 파악했다.

다방 이용자가 가장 많이 검색한 서울 지역은 관악구(37.1%)로, 원룸이 밀집한 신림동과 봉천동으로 확인됐다. 이들 지역이 포함 된 관악구는 청년 인구 비율이 전국에서 가장 높다.

그다음 △5호선 라인으로 여의도 직장인들의 수요가 많은 화곡동이 위치한 강

배태용 기자