"부르는 게 값"… 강동구 전세 7개월 만에 3.8억 껑충

강동 대단지로 수요자 발길음
길동·상일동은 아예 물건없어
강북구도 전셋값 상승 주도
매매는 보합세로… 관망세 지속

서울 전세시장이 임대차법 시행으로 전세물건 품귀현상이 심화되면서 가격 상승세가 이어지고 있다. 서울 아파트 전경. /정연우 기자

서울 전세시장은 새 임대차법 시행과 코로나 확산 등으로 재계약 위주로 시장이 재편되면서 전세물건 품귀현상이 심해지고 있다. 서울 전 지역의 전셋값이 상승세를 나타내고 있는 가운데 강동구와 강북구가 흐름을 주도했다.

11일 부동산 정보제공업체 부동산114가 조사한 주간 아파트 시장동향에 따르면 전세시장은 전세 매물 품귀현상이 계속되면서 서울이 전주대비 0.11% 상승했고 경기·인천과 신도시가 각각 0.07%, 0.03% 올랐다.

지역별로는 ▲강동(0.39%)▲강북(0.23%)▲관악(0.23%)▲송파(0.21%)▲노원(0.19%)▲금천(0.18%) 등이 올랐다. 강동은 대단지에 수요가 꾸준히 유입되면서 오름폭을 키웠다는 평이다.

아파트별로 살펴보면 강동구는 고덕그라시움112동(전용면적 73.87㎡)이 8억8000만원에 물건이 나왔다. 이 아파트는 올해 1~2월 5억원, 3월 5억7000만원에 계약된 이후 오름세를 타고 있다. 고덕아르테온(전용면적 59.98㎡)이 지난달 7억5000만원에 물건이 나왔다. 이 아파트는 8월 6억5000만원에 계약된 바 있다.

이밖에는 지난달 4억2000만원에 계약된 고덕주공9단지(전용면적 83.52㎡)가 5억5000만원에 물건이 나왔다. 길동과 상일동은 전세물건이 실종됐다.

강북구는 SK북한산시티137동(전용면적 59.95㎡)이 4억3000만원에 물건이 나왔다. 이 아파트는 지난 8월 3억1000만원, 9월 4억원에 계약된 기록이 있다. 지난 8월 2억6000만원, 9월 2억8000만원에 계약된 벽산12동(전용면적 63.78㎡)은 꾸준히 오름세를 나타내면서 5000만원이 오른 3억3000만원에 물건이 나왔다.

이은형 대한건설정책연구원 건설연구원 "강동은 강남·송파구 옆에 있다는 점, 강북구는 지하철4호선 라인을 끼고 있으며 광화문 업무지구와의 접근성이 좋다는 점에서 장점을 갖고 있는 곳"이라며 "계약갱신청구권제 시행으로 전국적으로 전셋값이 상승세인데 한창 오르고 있는 전세가를 잡기는 어려울 것으로 보인다"라고 전했다.

전세와 달리 매매는 보합세로 향하고 있다. 매물도 줄고, 매매시장이 관망세를 지속하는 모습니다. 서울 아파트 매매가격은 0.04% 올라 상승률 둔화세가 이어졌다. 재건축 아파트가 0.01% 올랐고 일반 아파트는 0.05% 상승했다. 이밖에 경기·인천이 0.04% 올랐고 신도시가 0.03% 상승해 지난주 보다 오름폭이 모두 줄었다.

지역별로는 ▲강동(0.13%)▲강북(0.13%)▲강서(0.10%)▲동대문(0.08%)▲송파(0.08%)▲관악(0.07%)▲노원(0.07%)▲영등포(0.06%)▲구로(0.04%)▲양천(0.04%)▲은평(0.04%) 등이 올랐다.

한편 홍남기 부총리 겸 기획재정부 장관은 지난 8일 국회에서 진행한 기획재정부에 대한 국정감사에서 전셋값 상승세가 쉽사리 꺾이지 않을 것으로 보고 추가 대책을 모색하기로 했다.

홍 부총리는 "단기적으로 전세가 많이 올라와 있는 상황이고 쉽게 내려가지 않을 것 같다"고 전했다. 그는 "(대책 후) 2개월 정도면 어느 정도 효과가 나지 않을까 했는데 안정화되지 못해 안타깝다"면서 "추가 대책을 계속 강구해 보겠다"고 말했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

희비 갈린 흑석 재개발… 11구역 속도, 9구역 제동

11구역 건설사 총출동… 흥행 예고
9구역, 전현 집행부 공방 등 갈등

서울 동작구 흑석11구역의 시공권을 놓고 건설사들 간 치열한 각축전이 예고됐다. 반면 흑석9구역은 전 집행부의 소송이 기각되면서 재개발 사업 진행에 박차를 가할 것으로 기대를 모았지만 조합원 간 갈등으로 제동이 걸렸다.

◆흑석11구역 10개 건설사 관심

11일 정비업계에 따르면 흑석11구역 시공권을두고 대림산업, 현대엔지니어링, 대우건설, GS건설, 포스코건설, 롯데건설, 코오롱글로벌, 쌍용건설, 동부건설, 한양까지 총 10개사가 지난 8일 현장설명회에 참석했다.

흑석11구역의 입찰보증금은 총 400억원으로, 선정된 시공사는 선정 후 7일 이내 250억원을 현금 납부해야 한다. 납부 현금은 착공 후 2개월 이내 반환되며 별도 대여금은 없다. 시공사 공동참여(컨소시엄)은 불가능하다.

흑석11구역은 다음달 23일 오후 3시 입찰을 마감하고 이어 오후 4시 입찰서를 개봉할 예정이다. 12월 22일 시공사 선정 총회를 열어 시공사 선정을 끝낼 계획이다. 오는2021년 관리처분인가를 획득하고 2022년 착공에 들어간다. 지난 9월 사업시행인가를 신청 후 인가를 기다리고 있다.

흑석11구역은 지난 2006년 10월 흑석재정비촉진지구로 지정고시 후 2012년 7월 흑석재정비촉진계획이 결정고시됐다. 이어 2015년 12월 조합설립인가를 받았고 2017년 10월 한국토지신탁을 사업대행자로 지정고시했다.

흑석11구역 재개발사업은 동작구 흑석동 304 일원 8만9000㎡ 부지에 지하5층~지상 16층 아파트 25개 동·1509가구 및 부대복리시설을 짓는다. 건폐율 26.65%, 용적률 200.98%를 각각 적용받는다. 총 조합원 수는 699명이며, 조합원 분양 가구수는 750가구다.

◆흑석9구역, 조합장 선출 준비

흑석9구역은 재개발 정상화에 차질을 빚고 있다. 지난 5일 전 집행부가 제기한 소송이 기각되면서 그동안 폐쇄된 조합사무실이 개방될 예정이었지만 반대하는 조합원들로 인해 연기됐다. 흑석9구역은 그동안 조합장 직무대행 체제로 운영됐지만 사무실 폐쇄로 인수인계 절차가 제대로 이뤄지지 않았다.

9구역은 직무대행을 지지하는 조합원들과 전 집행부를 지지하는 조합원들 간 갈등이 이어지고 있다. 사무실을 개방한 뒤 시공사 선정 및 조합장 선출 등의 절차를 거쳐야 되지만 본안소송이 남아 있어 아직 상황을 더 지켜봐야 한다는 게 반대 측의 입장이다.

흑석9구역 조합은 지난 5월 임시총회를 열고 전 집행부를 해임했다. 당시 전체 조합원 689명 중 366명이 표결에 참여해 96.7%가 해임에 찬성했다. 해임된 전 집행부는 이에 소송을 제기했지만 서울중앙지방법원은 지난달 25일 기각 결정을 내렸다.

흑석9구역은 동작구 흑석동 90일대의 약 9만4000㎡를 재개발해 아파트 1538가구를 짓는 사업이다. /정연우 기자