

# 서울 부동산시장 월간동향

Vol. 201

2023년 11월호



# CONTENTS

<b>1</b>	<b>주택 시장 동향</b>	
	1) 주택 매매 동향	1
	2) 주택 전세 동향	5
	3) 주택 월세 동향	9
	※ 아파트 매매·전세 동향	13
<b>2</b>	<b>토지 시장 동향</b>	
	1) 토지 가격 동향	17
	2) 토지 거래 동향	18
<b>3</b>	<b>부동산 통계(국토교통부 주택 통계자료)</b>	
	1) 미분양 주택 현황	
	2) 주택건설 분야별 실적	19
<b>4</b>	<b>참고자료</b>	20

작성 자	부서명	직위	성명
	도시계획국 토지관리과	토지관리과장	박희영
		토지정책팀장	지미종
	☎ 02) 2133-4666	주무관	이은영
작성일자	2023년 12월 8일		

## 〈주택시장 월간 동향 개요〉

### 주택 매매

- 선호도 높은 단지 위주로 매수 의는 꾸준하나, 거래 희망가격 격차로 실거래 되지 않으며 상승폭 축소
  - 전월 대비 **0.25% 가격 상승**, 전년 동월 대비 5.19% 가격 하락
  - ▶ 가격 : 아파트(0.36% ↑) ▶ 연립·빌라(0.04% ↑) ▶ 단독(0.30% ↑)
- 전월 대비 입주물량 줄고 매물 적체되는 가운데 전체 거래량 감소, 아파트 위주로 거래량 감소율 가장 높음
  - 전월 대비 **15% 거래 감소**, 전년 동월 대비 50% 증가
  - ▶ 거래량 : 아파트(23% ↓) ▶ 연립·빌라(5% ↓) ▶ 단독(4% ↓)

### 주택 전월세

- 이사철 및 학군지 수요로 인해 지역내 선호단지 위주로 매물 감소하고 가격 상승하며 상승세 지속
- (가 격) 전세 가격 상승세 지속, 아파트 위주로 가격 상승률 높음
  - 전세가격 전월 대비 **0.41% 상승**, 전년 동월 대비 10.48% 하락
  - ▶ 전세 : 아파트(0.70% ↑) ▶ 연립·빌라(0.01% ↓) ▶ 단독( 0.05% ↑ )
  - 월세가격 전월 대비 **0.13% 상승**, 전년 동월 대비 1.08% 하락
  - ▶ 월세 : 아파트(0.20% ↑) ▶ 연립·빌라(0.03% ↑) ▶ 단독(0.04% ↑)
- (거래량) 전세는 소규모 역세권 위주로 거래, 월세는 모든 주택에서 소폭 증가
  - ▶ 전세 : 아파트(9% ↑) ▶ 연립·빌라( 8% ↑ ) ▶ 단독( 11% ↑ )
  - ▶ 월세 : 아파트(6% ↑) ▶ 연립·빌라( 5% ↑ ) ▶ 단독( 1% ↑ )

# 1 주택 시장 동향

## 1) 주택 매매 동향

### (1) 매매 가격 동향 1)

□ 선호도 높은 단지 위주로 매수문의는 꾸준하나, 거래 희망가격 격차로 실거래 되지 않으며 상승폭 축소

○ 전월 대비 0.25% 상승, 전년 동월 대비 5.19% 하락

구 분	'23년 8월	'23년 9월	'23년 10월
변동률	0.29	0.32	0.25

▶ **강북권역** : 성동구(0.48%)는 금호·성수·행당동 대단지 위주로, 동대문구(0.45%)는 장안·전농·답십리동 위주로, 용산구(0.39%)는 이촌·한남동 주요단지 간헐적 상승거래 지속되나 매수문의 감소하며 전체적으로 상승폭 축소  
(0.28%↑ ⇒ 0.20%↑)

▶ **강남권역** : 영등포구(0.45%)는 당산·양평·문래동 위주로, 양천구(0.39%)는 목신정동 위주로, 강동구(0.39%)는 상승주도 단지들의 매수관망세 길어지고, 송파구(0.37%)는 급매물 위주로 매수 문의 이루어지며 전월 대비 상승폭 축소  
(0.36%↑ ⇒ 0.30%↑)

○ 주택 유형별 전월 대비 매매가격 변동률

▶ **아파트(0.36%↑)**, **연립(0.04% 상승)**, **단독(0.30%↑)**

♣ **상승지역** : 25개 구

▶ **강북권역** : 성동구(0.475%) …… 강북구(0.042%) 등 14개 구

▶ **강남권역** : 영등포구(0.454%) …… 서초구(0.138%) 등 11개 구

♣ **하락지역** : 없음

1) 자료 : 한국부동산원('23.10월 주택가격자료)

### < 월별 주택 매매 가격 변동률 및 거래량 추이 >

(거래량 : 건)

(가격 변동률 : %)

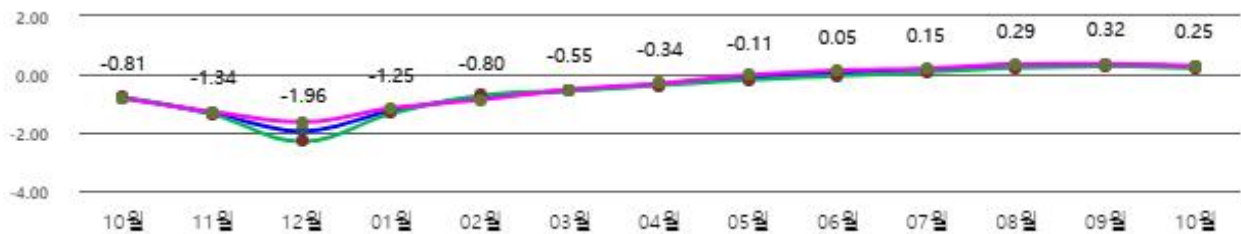


- (권역별 매매 가격) 강북·강남권역 모두 상승폭이 소폭 축소되었으며 강남권역의 상승률 여전히 강북권보다 더 높게 나타남

- 강북권역 0.20%, 강남권역 0.30%의 상승 변동률을 나타냄

### < 대권역별 주택 매매 가격 변동률 추이 >

(단위 : %)



구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
서울	-0.81	-1.34	-1.96	-1.25	-0.80	-0.55	-0.34	-0.11	0.05	0.15	0.29	0.32	0.25
강북권역	-0.79	-1.39	-2.31	-1.34	-0.72	-0.57	-0.38	-0.19	-0.06	0.08	0.23	0.28	0.20
강남권역	-0.82	-1.29	-1.64	-1.16	-0.88	-0.52	-0.31	-0.02	0.14	0.20	0.35	0.36	0.30

- (유형별 매매 가격) 공동주택은 지난 달 대비 상승폭이 소폭 축소되었으나, 단독·다가구 주택의 경우 상승폭이 확대되었음, 주택유형중 여전히 아파트 가격상승률 가장 높게 나타남

- 아파트 0.36% ↑, 연립·다세대주택 0.04% ↑, 단독·다가구주택 0.30% ↑

### < 주택 유형별 매매 가격 변동률 추이 >

(단위 : %)



구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
아파트	-1.24	-2.06	-2.96	-1.78	-1.08	-0.72	-0.39	0.01	0.17	0.27	0.48	0.50	0.36
다세대연립	-0.30	-0.50	-0.87	-0.58	-0.47	-0.36	-0.32	-0.33	-0.14	-0.05	0.00	0.06	0.04
단독다가구	-0.07	-0.21	-0.22	-0.16	-0.12	-0.08	-0.06	-0.03	0.01	0.04	0.10	0.17	0.30

## [2] 매매 거래 동향 2]

- 신축아파트 입주 물량 줄고, 매물 적체되는 가운데 매수자 관망세 지속되면서 거래량 감소. 전체 10,840건이 거래되어 전월(12,973건) 대비 15% 감소, 전년 10월 대비 50% 증가

< 월별 주택 매매 거래량 변동 추이 >

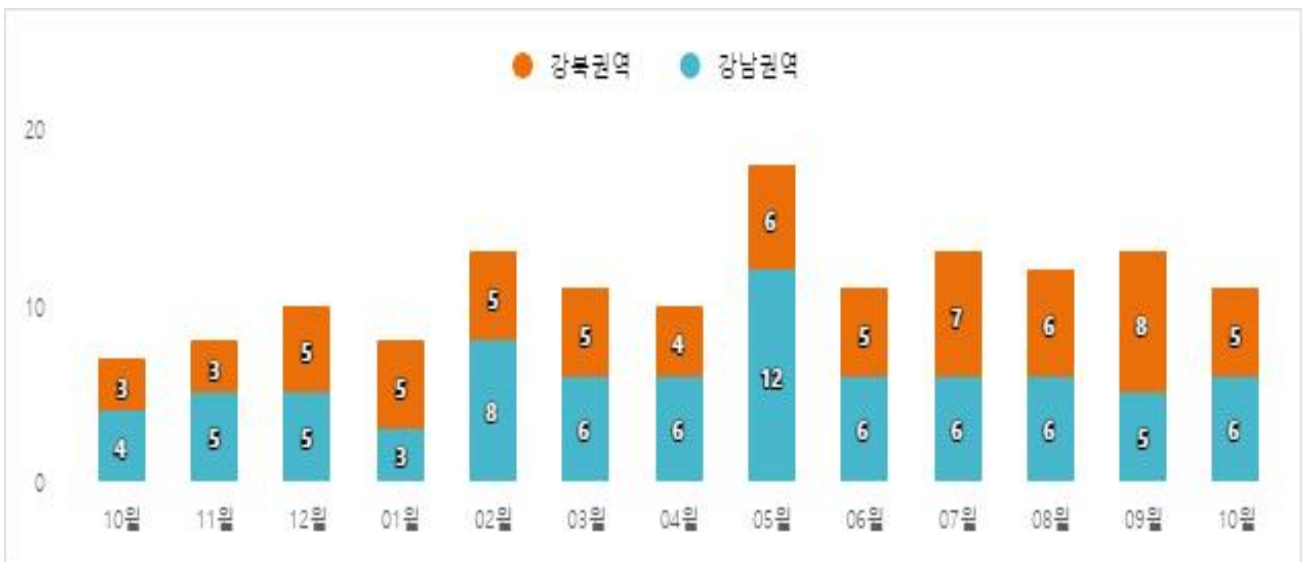
(단위:건)



- (권역별 매매 거래량) 지난 달 신축아파트 입주물량이 많았던 강북구는 이달 거래량 크게 줄고, 강남권역은 전월 대비 거래 소폭 증가
  - 강북권역 5,250건 거래(전월 대비 32% ↓), 강남권역 5,590건 거래 (전월 대비 10% ↑)

< 권역별 주택 매매 거래량 변동 추이 >

(단위 : 천건)



2) 자료 : 부동산거래관리시스템('23.10월 신고자료)

□ (유형별 매매 거래량) 전반적으로 거래 감소한 가운데 아파트 거래량 가장 많으나 감소  
 율 가장 높게 나타나고, 연립다세대주택과 단독다가구 주택도 소폭 거래량 감소함

○ 유형별 매매 거래량 : **아파트(23%↓)**, 연립(5%↓), 단독(4%↓)

< 주택 유형별 월별 거래량 >

(단위 : 건)



구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
아파트	1,801	1,877	3,126	4,729	8,318	5,572	5,091	11,695	5,475	6,770	5,388	7,407	5,681
다세대연립	2,619	2,028	2,708	1,385	1,721	2,359	2,017	2,717	2,496	2,349	2,468	2,574	2,434
단독다가구	438	467	741	216	263	374	335	420	449	359	402	392	377
기타	2,379	3,298	3,342	2,050	2,321	2,723	2,738	2,839	2,813	3,009	2,761	2,420	2,348

※ 기타 : 오피스텔, 상업·업무용

□ (자치구별 매매 거래량) 신축 아파트 입주 계속되는 동대문구가 1,106건 거래되어 가장 많은  
 거래량을 나타내고, 강남권에서는 구로구가 606건의 거래량으로 가장 많이 거래됨

○ 거래량 높은 지역 : 동대문구 > 강동구 > 성동구 > 구로구

○ 거래량 낮은 지역 : 용산구 < 종로구 < 중구 < 서대문구

< 자치구별 주택 매매 거래량 >

(단위 : 건)



## 2) 주택 전세 동향

### (1) 전세 가격 동향 3)

- 이사철 및 학군지 수요로 인해 지역내 선호단지 위주로 매물 감소하고 가격 상승하며 상승세 지속
  - 전월 대비 **0.41% 상승**, 전년 동월 대비 10.48% 하락

구 분	'23년 8월	'23년 9월	'23년 10월
변동률(%)	0.31	0.45	<b>0.41</b>

- ▶ **강북권역** : 성동구(1.04%)는 성수·행당·옥수동 위주로, 동대문구(0.65%)는 전농·장안·답십리동 위주로, 용산구(0.51%)는 산천·이촌·서빙고동 위주로, 노원구(0.47%)는 상계·월계·중계동 중소형 규모 위주로 상승하며, 역세권 및 중소형 규모 위주로 임차문의 꾸준하여 강북 전체 **상승 지속** (0.44% → **0.40%**)
- ▶ **강남권역** : 양천구(0.61%)는 목·신정동 위주로, 영등포구(0.58%)는 신길·당산동 위주로, 송파구(0.52%)는 잠실·신천·방이동 위주로, 구로구(0.48%)는 개봉·고척동 위주로 상승하며, 학군이 우수한 지역과 지역내 선호단지 위주로 매물감소되면서 강남 전체 **상승세 지속** (0.46% → **0.41%**)

- 주택 유형별 전세가 변동률 ⇒ **아파트(0.70%↑)**, 연립(0.01%↓), 단독(0.05%↑)

♣ **상승지역** : 25개 구

▶ **강북권역** : 성동구(1.035%) …… 강북구(0.039%) 등 14개 구

▶ **강남권역** : 양천구(0.610%) …… 강남구(0.252%) 등 11개 구

♣ **하락지역** : 없음

### < 주택 전세 가격 변동률 및 거래량 추이 >

(거래량 : 건)

(가격 변동률 : %)



3) 자료 : 한국부동산원('23.10월 주택가격 동향)



- (권역별 전세 가격) 서울 전역 상승 지속되나 전월 대비 상승폭은 소폭 축소된 가운데 강남권역의 상승률이 0.41%로 높고, 강북권역 또한 0.40%의 상승률 보이며 상승폭 약 보합세 유지

○ 전년 동월 대비 가격 변동률 : 강북권역 9.67% ↓, 강남권역 11.23% ↓

< 권역별 주택 전세 가격 변동률 추이 >

(단위 : %)



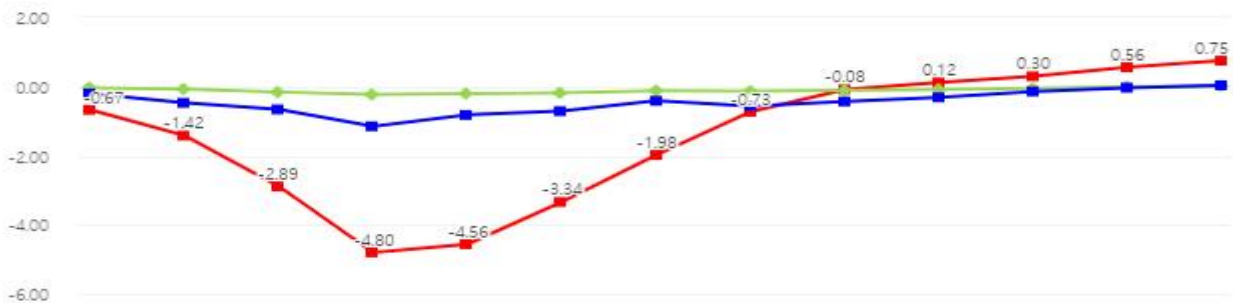
구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
서울	-0.96	-1.84	-3.08	-2.95	-2.16	-1.29	-0.62	-0.21	-0.06	0.12	0.31	0.45	0.41
강북권역	-0.85	-1.66	-3.00	-2.62	-1.69	-1.08	-0.71	-0.34	-0.14	0.07	0.28	0.44	0.40
강남권역	-1.07	-2.00	-3.16	-3.26	-2.61	-1.48	-0.54	-0.08	0.01	0.17	0.35	0.46	0.41

- (유형별 전세 가격) 다른 주택유형에 비해 가격 상승폭이 높게 나타났던 아파트의 상승세가 주춤하고, 다세대연립주택은 하락전환되었으나 단독다가구주택은 오히려 전세가 가격이 소폭 상승됨

○ 전세가격 변동률 : 아파트(0.70% ↑), 연립(0.01% ↓), 단독(0.05% ↑)

< 주택 유형별 전세 가격 변동률 추이 >

(단위 : %)



구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
아파트	-1.42	-2.89	-4.80	-4.56	-3.34	-1.98	-0.73	-0.08	0.12	0.30	0.56	0.75	0.70
다세대연립	-0.47	-0.66	-1.15	-0.82	-0.71	-0.41	-0.56	-0.43	-0.31	-0.14	-0.03	0.04	-0.01
단독다가구	-0.07	-0.16	-0.23	-0.20	-0.18	-0.12	-0.13	-0.11	-0.08	-0.05	-0.00	0.02	0.05

## [2] 전세 거래 동향 4)

- 전세시장은 소규모 역세권 지역 위주로 거래 이루어지고 가격은 상승 하였으나 거래량은 전월과 유사한 수준을 보임

10월 거래는 25,349건으로 최근 1년 동안의 월평균 전세 거래량(26,575건)에 못미침

- 거래량은 전월 대비 8% 증가하고 전년 동월 대비 11% 감소

▶ 전월 대비 주택 유형별 전세 거래량 변동률은, 아파트(9%↑), 연립(8%↑), 단독(11%↑), 기타(2% ↑)로, 전월 대비 모든 유형에서 거래량 소폭 증가

< 월별 주택 전세 거래량 변동 추이 >

(단위:건)

월평균 : 26,575



- (권역별 전세 거래량) 강남권역 전세 거래량은 소폭 증가하였으며 강북권역은 전월과 유사한 거래량을 보임

- 강북권역 전월 대비 6%↓(11,103건), 강남권역은 10%↑(14,246건) 거래

< 권역별 주택 전세 거래량 변동 추이 >

(단위 : 천건)



4) 자료 : 부동산거래관리시스템('23.10월 거래신고 자료)

□ (유형별 전세 거래량) 전월 대비 모든 주택유형에 거래량 소폭 늘어난 가운데 거래량은 아파트가 가장 많으나, 단독주택 거래 증가율이 가장 높게 나타남

○ 전월 대비 유형별 전세 거래량 : 아파트(9%↑), 연립(8↑), 단독(11%↑)

< 주택 유형별 전세 거래량 >

(단위 : 건)



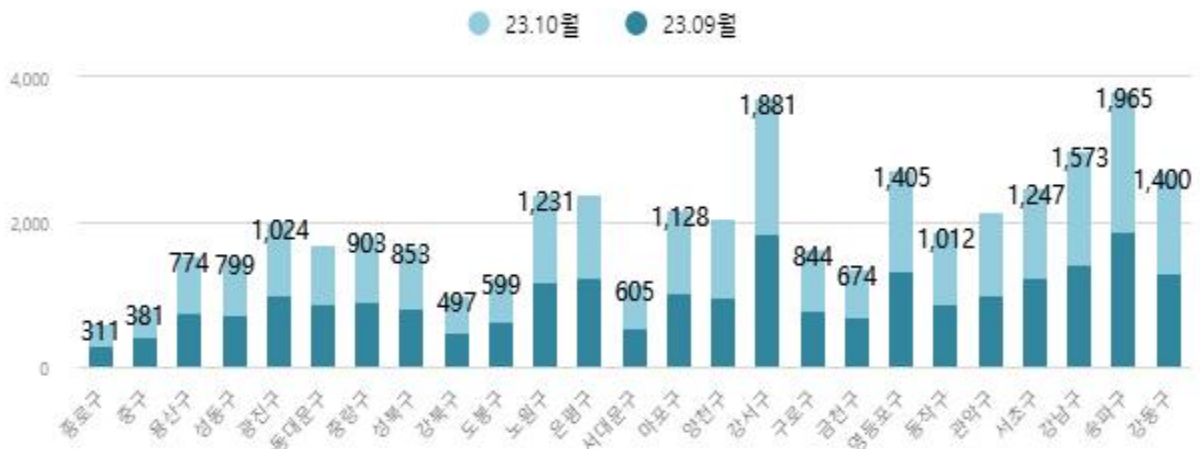
구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
아파트	11,149	9,170	9,730	10,058	13,205	14,349	11,905	13,039	11,522	11,356	11,447	10,466	11,438
다세대연립	7,746	6,886	6,181	5,719	7,123	7,797	6,486	6,750	6,328	6,551	6,348	6,012	6,467
단독다가구	4,469	3,719	3,395	3,083	3,569	4,026	3,394	3,499	3,256	3,112	3,022	2,840	3,154

□ (자치구별 전세 거래량) 전반적으로 전월 대비 거래량 소폭 증가하였으며 거래량은 강남권 주택 재고량이 많은 강서구와 송파구 위주로 거래 많이 나타남. 송파구 1,965건 거래되어 거래량 가장 많고, 종로구가 311건으로 가장 적게 거래되었음.

- 거래량 높은 자치구 : 송파구 > 강서구 > 강남구 > 영등포구
- 거래량 낮은 자치구 : 종로구 < 중구 < 강북구 < 도봉구

< 자치구별 주택 전세 거래량 >

(단위 : 건)



### 3) 주택 월세 동향

#### (1) 월세 가격 동향 5)

□ 전세사기 영향 등으로 월세 임차문의 증가하며 상승

○ 전월 대비 **0.13% 상승**, 전년 동월 대비 1.08% 하락

구 분	'23년 8월	'23년 9월	'23년 10월
변동률	0.08	0.10	<b>0.13</b>

▶ **강북권역** : 광진구(0.35%)는 광장·자양동 역세권 위주로, 성동구(0.32%)는 금호·하왕십리동 위주로, 용산구(0.26%)는 보광·이태원·이촌동 위주로, 동대문구(0.24%)는 답십리·전농·제기동 대단지 위주로 상승하며, 정주여건 양호한 역세권 및 대단지 위주로 임차문의 발생하며 **강북권 상승세 지속 (0.13% → 0.15%)**

▶ **강남권역** : 송파구(-0.12%)는 가락·송파동 주요단지 월세문의 감소하며 하락했으나, 양천구(0.26%)는 목신정동 대단지 위주로, 영등포구(0.26%)는 신길·당산동 중소형 규모 위주로, 구로구(0.24%)는 구로·개봉동 역세권 위주로, 서초구(0.16%)는 서초·우면·반포동 위주로 상승하며 **강남권 상승폭 확대 (0.07% → 0.10%)**

○ 주택 유형별 월세 가격 변동률은, **아파트(0.20%↑)**, 연립(0.03%↑), 단독(0.04%↑) 아파트 위주로 월세 상승

♣ **상승지역** : 24개 구

▶ **강북권역** : 광진구(0.349%) ... 강북구(0.028%) 등 14개 구

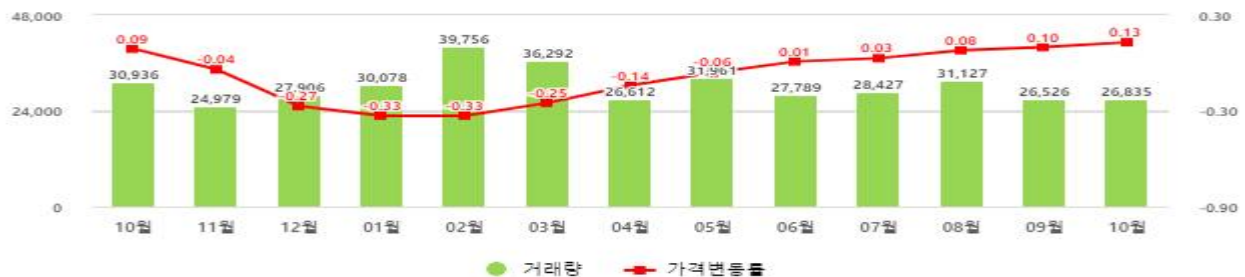
▶ **강남권역** : 양천구(0.261%) ... 동작구(0.043%) 등 10개 구

♣ **하락지역** : 1개 구

▶ **강남권역** : 송파구(-0.118%) 등 1개 구

< 월세 가격 변동률 및 거래량 >

(가격변동률 : %)



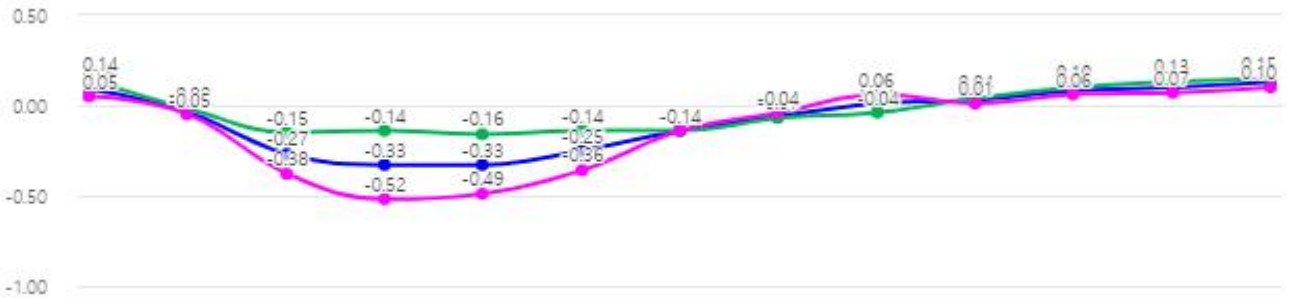
5) 자료 : 한국부동산원('23.10월 주택가격 동향)

□ (권역별 월세 가격) 전 권역에서 소폭 상승하면서 상승세 이어가고 있으며, 강북권역의 상승률이 강남권역보다 더 높게 나타남

- 전월 대비 강북권역은 0.15% 상승, 강남권역은 0.10% 상승
- 전년 동월 대비 강북권역은 0.44% 하락, 강남권역은 1.67% 하락

< 권역별 월세 가격 변동률 >

(단위 : %)



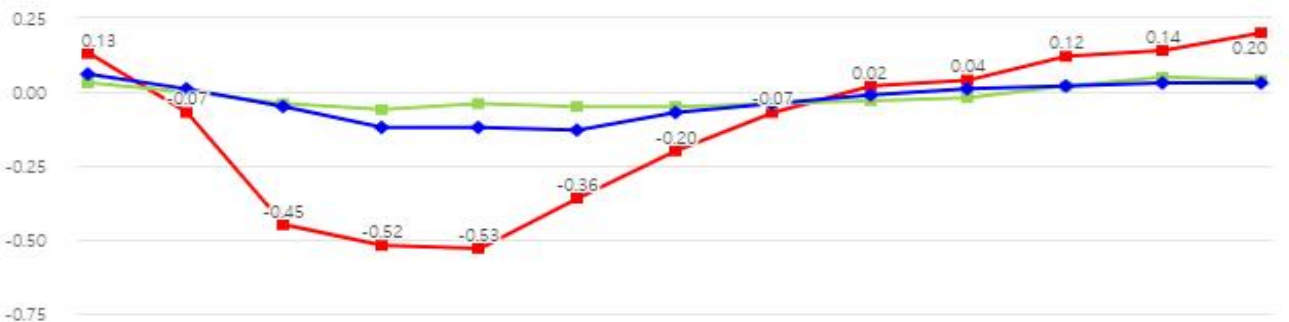
구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
서울	0.09	-0.04	-0.27	-0.33	-0.33	-0.25	-0.14	-0.06	0.01	0.03	0.08	0.10	0.13
강북권역	0.14	-0.02	-0.15	-0.14	-0.16	-0.14	-0.14	-0.07	-0.04	0.04	0.10	0.13	0.15
강남권역	0.05	-0.05	-0.38	-0.52	-0.49	-0.36	-0.14	-0.04	0.06	0.01	0.06	0.07	0.10

□ (유형별 월세 가격) 아파트 월세 가격 상승률 확대되면서 여전히 높게 나타나고, 단독주택과 다세대연립주택도 상승세 지속

- 월세 가격 변동률 : 아파트(0.20%↑), 연립(0.03%↑), 단독(0.04%↑)

< 주택 유형별 월세 가격 변동률 추이 >

(단위 : %)



구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
아파트	0.13	-0.07	-0.45	-0.52	-0.53	-0.36	-0.20	-0.07	0.02	0.04	0.12	0.14	0.20
다세대연립	0.06	0.01	-0.05	-0.12	-0.12	-0.13	-0.07	-0.04	-0.01	0.01	0.02	0.03	0.03
단독다가구	0.03	0.00	-0.04	-0.06	-0.04	-0.05	-0.05	-0.04	-0.03	-0.02	0.02	0.05	0.04

**[2] 월세 거래 동향 6**

- 월세 가격은 상승세 이어가는 가운데 거래량은 전월과 유사한 수준을 보이면서 연평균 월거래량(29,940건)에 못미치는 수준을 보이거나, 전월 대비 모든 주택 유형에서 거래 소폭 증가
  - 총 26,835건이 거래되어 전월(26,526건) 대비 **1% 증가**하고, 전년 동월(30,936건) 대비 **13% 감소** 하였음
  - ▶ 전월 대비 월세 거래량은, **아파트 (6%↑)**, **연립(5%↑)**, **단독다가구 (1%↑)**, **기타(5%↓)**

(단위:건)  
**월평균 : 29,940**



- (권역별 월세 거래량) 강남권역 월세 거래량은 전월 대비 소폭 증가하고, 강북권역은 전월 대비 거래량 소폭 감소하였음
  - 전월 대비 강북권역 거래량 4% 감소(10,998건), 강남권역 5% 증가(15,837건)

**< 권역별 주택 월세 거래량 변동 추이 >**

(단위 : 천건)

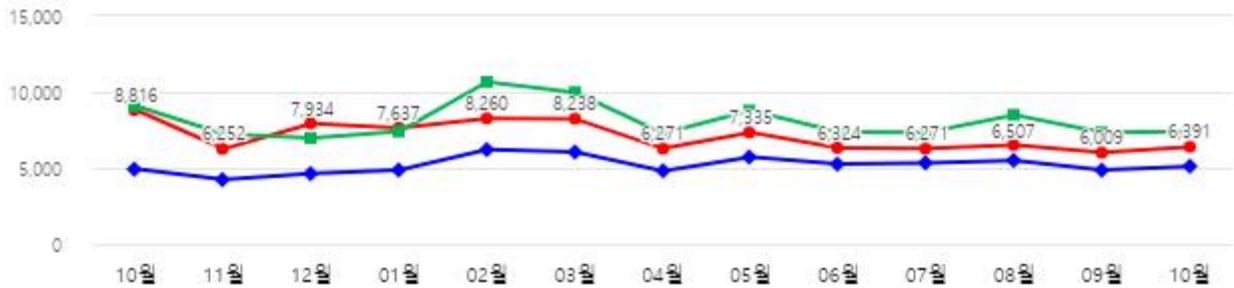


6) 자료 : 부동산거래관리시스템('23.10월 신고 자료)

- (유형별 월세 거래량) 모든 주택 유형에서 거래량 증가한 가운데 아파트 거래량 가장 많이 나타나고, 오피스텔 등 기타 비주거용 거래량은 5% 감소한 것으로 나타남
  - 전월 대비 아파트 (6%↑), 연립(5%↑), 단독(1%↑), 기타(5%↓)

< 주택 유형별 월세 거래량 >

(단위 : 건)

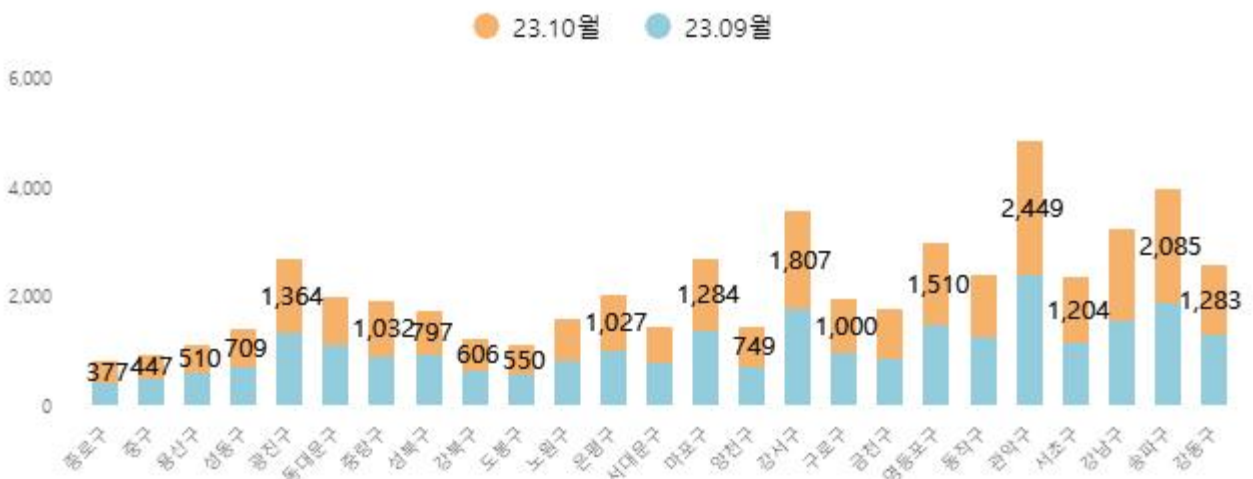


구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
아파트	8,816	6,252	7,934	7,637	8,260	8,238	6,271	7,335	6,324	6,271	6,507	6,009	6,391
다세대연립	4,924	4,240	4,635	4,868	6,211	6,045	4,812	5,720	5,250	5,336	5,498	4,854	5,113
단독다가구	9,083	7,231	6,959	7,402	10,670	9,978	7,270	8,777	7,360	7,342	8,499	7,332	7,416

- (자치구별 월세 거래량) 강남권역 위주로 거래량 많은 가운데, 관악구가 2,449건으로 가장 많은 월세거래가 이루어지고, 이어서 송파·강서·강남구 순으로 거래량 많이 나타남.
  - 거래량 높은 자치구 : 관악구 > 송파구 > 강서구 > 강남구
  - 거래량 낮은 자치구 : 종로구 < 중구 < 도봉구 < 용산구

< 자치구별 주택 월세 거래량 >

(단위 : 건)



# 아파트 매매 · 전세 동향

## (1) 아파트 매매 동향

- (가 격) 전월 대비 가격 변동률은 0.36%로 상승세 지속되나 상승폭은 소폭 축소된 가운데 강남권역이 강북권역 보다 높게 나타남, 전년 동월 대비 7.04%의 하락률을 보임
- 강북권역은 0.31% 상승, 강남권역은 0.41% 상승

< 서울시 월별 아파트 매매 가격 변동률 >

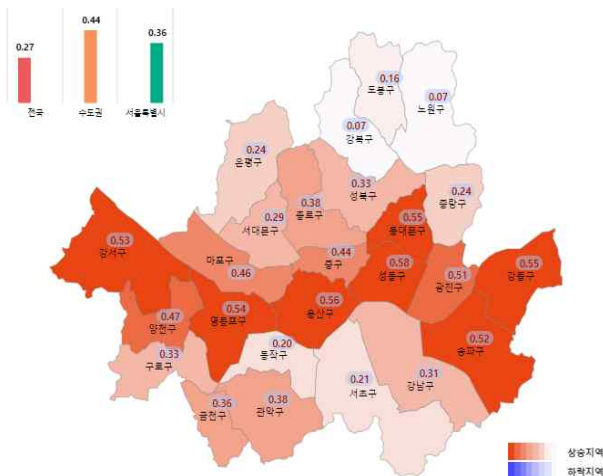
(단위 : %)



- 일부자치구에서 상승폭 확대되었으나 전반적으로 상승폭 축소되면서 성동구 (0.58%)와 용산구(0.56%)는 가장 높은 상승률을 보였으며, 동남권역을 비롯해 한강 인접 자치구에서 가격상승률이 높게 나타남. 서울 아파트 평균 매매가격은 10.51억원으로 약상승세 유지

< 구별 아파트 매매가격 변동률 >

(단위 : %)



< 아파트 평균 매매가격 >

(단위 : 억원)



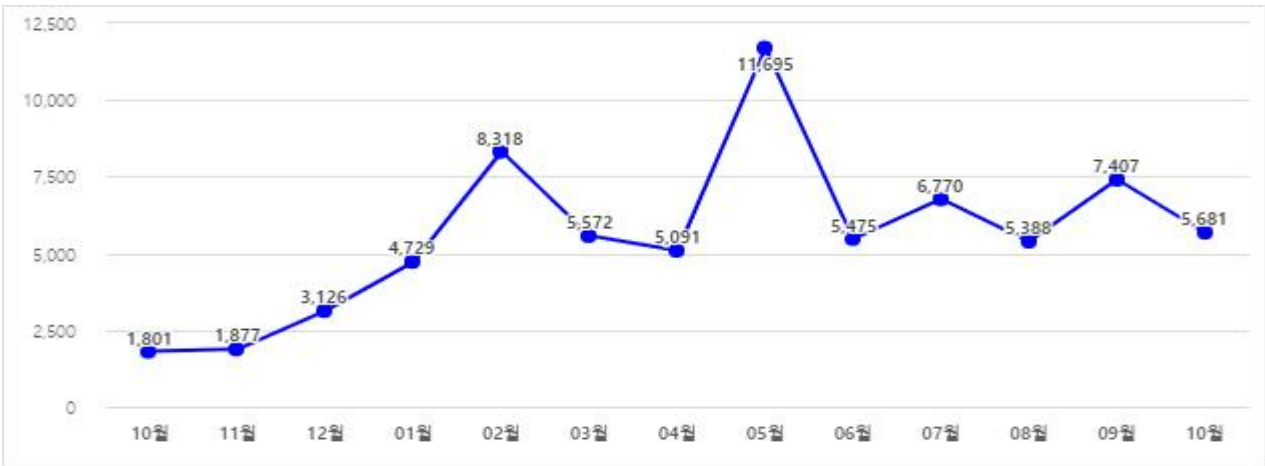


□ (거래량) 주택 전체 매매거래량 감소한 가운데, 아파트 거래도 주춤하면서 전월 대비 거래량 감소

○ 전월 대비 23% 감소, 전년 동월 대비 215% 증가

< 서울시 월별 아파트 매매 거래량 >

(단위 : 건)



□ 권역별 아파트 매매 가격 및 거래량

○ (가 격) 서남권을 제외한 모든 권역에서 상승폭 축소되었으나 상승세 지속되고 도심권이 0.49%의 상승률을 보이며 가장 높게 상승하였음. 도심권, 서남권, 동남권, 서북권, 동북권 순으로 상승률 높게 나타남.

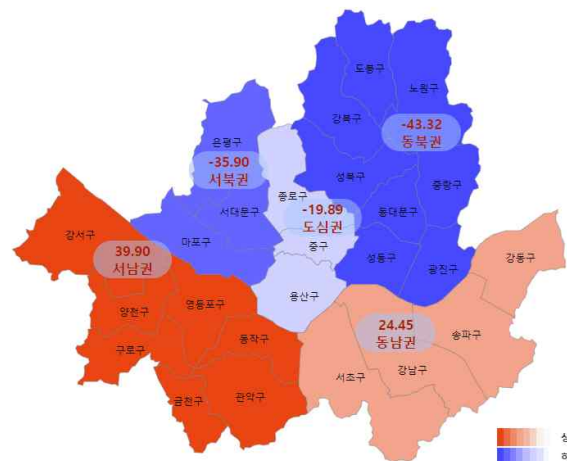
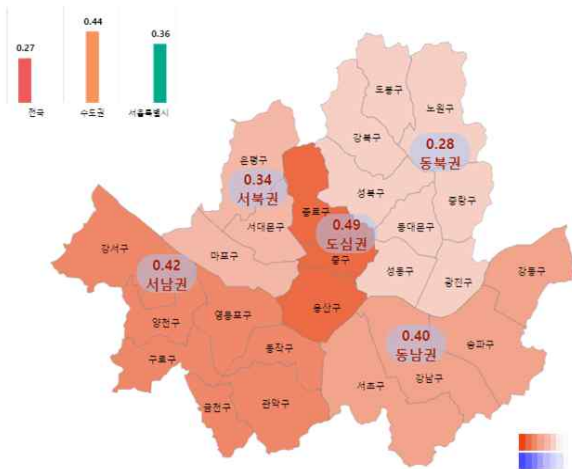
○ (거래량) 동북권의 거래량 가장많은 감소율을 보이고, 서남권과 동남권의 거래량은 증가하였으며, 도심권, 서북권, 동북권은 거래량이 감소하였음.

< 권역별 아파트 매매가격 변동률 >

(단위 : %)

< 권역별 아파트 매매거래량 변동률 >

(단위 : %)





- (거래량) 전세 거래량은 11,438건으로 전월 대비 9% 증가되고, 월세도 6% 증가되어 전세가격 상승세 주춤하고 매물적체가 전세로 전환되는 양상을 보이며 전반적으로 소폭 증가하였음. 전년 동월 대비 전세 거래는 3% 감소하였음

< 서울시 월별 아파트 전세 거래량 >

(단위 : 건)

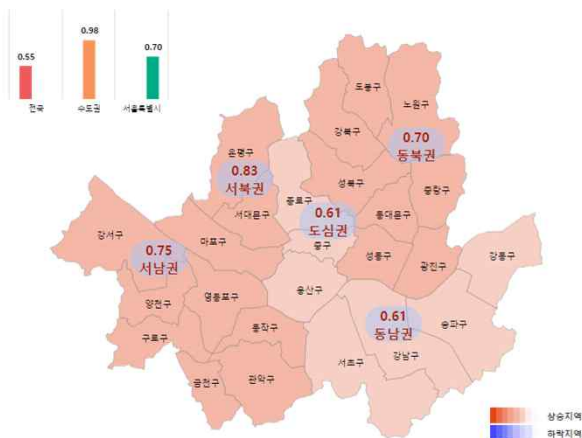


○ 권역별 아파트 전세 가격 및 거래량

- (가 격) 서북권과 서남권역에서 전월 대비 상승폭 확대되고 이 외 권역에서는 가격 상승률이 소폭 축소된 가운데 서북권은 0.83%로 가장 높은 전세가격 변동률을 나타냈으며, 서남권 0.75%, 동북권 0.70% 상승률을 보이면서 외곽지역의 전세가격 상승률이 높게 나타남
- (거래량) 모든 권역에서 거래량 증가한 가운데 서남권 17.68%, 동남권 10.13%로 높은 증가율을 보이면서 강남권역 위주로 전세 거래량이 증가하였음

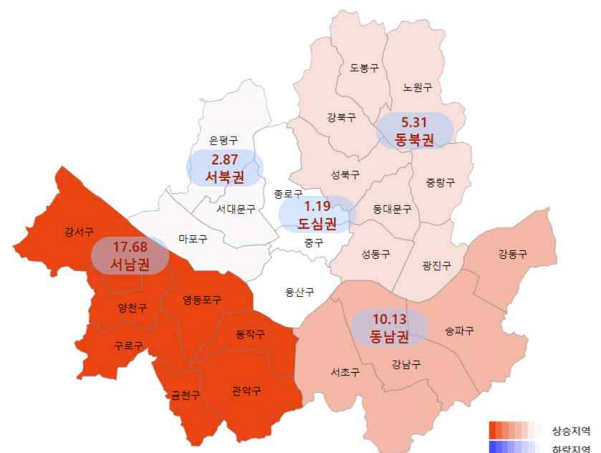
< 권역별 아파트 전세 가격 변동률 >

(단위 : %)



< 권역별 아파트 전세 거래량 변동률 >

(단위 : %)



## 2 토지 시장 동향

### 1) 토지 가격 동향기

#### (1) 지가 변동률 추이

□ 전월 대비 서울 지가는 0.205%↑(전월 0.144%↑), 전국 지가는 0.128% ↑

○ 시·도별 최고 상승률은 세종(0.161%), 최저 변동률은 제주(0.006%)

▷ 서울은 강남구(0.333%)가 최고 상승률을 보이며 전체적으로 전월(0.144%) 대비 0.205% 상승

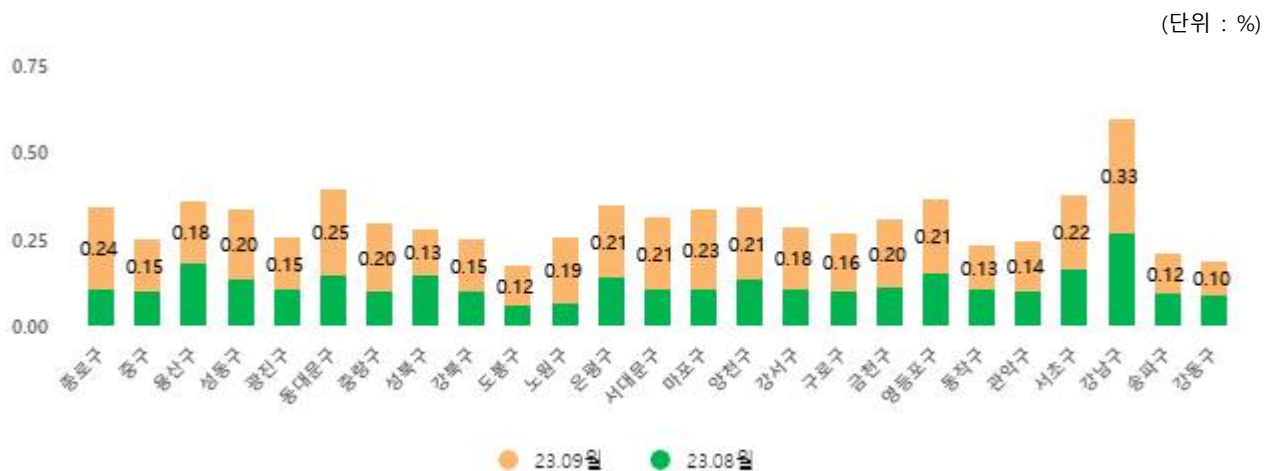
- 권역별 최고 상승률

강북권역 : 동대문구(0.245%), 강남권역 : 강남구(0.333%)

< 월별 지가 변동률 추이 >



< 자치구별 지가 변동률 >



## (2) 지가 변동률

< 용도지역별 월별 지가 변동률(%) >

구 분	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월
주거지역	-0.02	-0.01	0.05	0.06	0.09	0.14	0.19
상업지역	0.02	0.01	0.09	0.10	0.10	0.16	0.27
공업지역	0.02	0.00	0.03	0.05	0.08	0.14	0.19
녹지지역	-0.02	-0.02	-0.02	0.01	0.04	0.06	0.11

< 용도지역별 지가 변동률(%) >



< 이용상황별 월별 지가 변동률(%) >

구 분	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월
전	-0.03	-0.00	0.03	0.04	0.04	0.08	0.09
답	-0.05	-0.05	-0.03	-0.05	0.03	0.07	0.09
대(주거용)	-0.04	-0.03	0.03	0.04	0.08	0.14	0.20
대(상업용)	0.02	0.02	0.07	0.09	0.10	0.16	0.21
임야	-0.02	-0.02	-0.07	0.02	0.03	0.04	0.09
공장	0.17	0.04	0.09	0.06	0.10	0.17	0.24

< 이용상황별 지가 변동률(%) >



## 2) 토지 거래 동향 8

- 서울 토지 거래량은 14,521필지/636천 $m^2$ 로, 전월(13,602필지/683천 $m^2$ ) 대비 필지는 7%↑(919필지 증가), 면적은 7%↓(47천 $m^2$  감소) 변동률 나타냄
- 전년 동월(9,863필지/800천 $m^2$ ) 대비 필지는 47% 증가, 면적은 20% 감소하였으며, 필지는 동대문구가 1,935필지(전월 770필지 대비 151% 증가)로 가장 많이 거래됨. 거래 면적은 금천구가 77천 $m^2$ (전월 24천 $m^2$  대비 221% 증가) 거래되어 가장 많은 면적이 거래됨.

< 필지 및 면적 증·감 현황 >

(면적 : 천 $m^2$ )

구 분	전년 동월(2022년09월)		전월(2023년08월)		금월(2023년09월)		전월 대비 증감 (변동률%)	
	필지	면적	필지	면적	필지	면적	필지	면적
전 국	144,286	116,575	160,127	118,701	143,360	85,972	-16,767 (10% 감소)	-32,729 (28% 감소)
서 울	9,863	800	13,602	683	14,521	636	919 (7% 증가)	-47 (7% 감소)

8) 자료 : 한국부동산원

### 3 부동산 통계 (국토교통부 주택 관련 자료)

1) 서울 '23. 9월말 미분양 주택은 914호로 전월(976호) 대비 6% 감소<sup>9)</sup>

▶ 전월 대비 전국 미분양 주택은 3.2% 감소한 59,806호, 수도권은 0.1% 감소한 7,672호

< 미분양 주택 현황(호) >

구분	2019	2020	2021	2022	2023	2023	2023	2023	전월 대비	
	12월	12월	12월	12월	06월	07월	08월	09월	증감	증감률(%)
서울	151	49	54	953	1,181	1,081	976	914	-62	6.4% 감소
전국	47,797	19,005	17,710	68,107	66,388	63,087	61,811	59,806	-2,005	3.2% 감소
수도권	6,202	2,131	1,509	11,035	10,559	8,834	7,676	7,672	-4	0.1% 감소

2) 서울 주택건설 분야 실적<sup>10)</sup> : 전년 동월 대비, 인허가착공준공(입주)⇒ 감소, 분양(승인)⇒ 증가

< 분야별 실적 현황(호) >

구분	2023년		2022년		10년 평균		전년 대비 증감		10년대비 증감	
	09월	1~09월	09월	1~09월	09월	1~09월	09월	1~09월	09월	1~09월
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(A/C)	(B/D)	(A/E)	(B/F)
인허가	408	19,778	998	32,053	6,701	52,717	-59.1%	-38.3%	-93.9%	-62.5%
착공	275	14,666	5,144	51,999	5,579	50,883	-94.7%	-71.8%	-95.1%	-71.2%
분양(승인)	1,586	13,342	41	4,580	3,502	20,524	3,768.3%	191.3%	-54.7%	-35.0%
준공(입주)	1,621	22,751	1,943	40,614	6,304	52,957	-16.6%	-44.0%	-74.3%	-57.0%

※ 인허가·착공·준공 : 전체주택, 분양 : 공동주택

▶ 서울 연도별 동월 주택건설분야 실적



9) 10) 국토교통부

## 《참고자료》 각종 통계

### □ 거래 가격 변동률 등 11)

#### < 권역별·거래 유형별 전월 대비 주택 가격 변동률 >

(단위 : %)

권역		매매			전세			월세					
		변동률	최고 상승	최고 하락	변동률	최고 상승	최고 하락	변동률				최고 상승	최고 하락
								월세통합	월세	준월세	준전세		
강북권역	도심권	0.31	성동구 (0.48)	-	0.37	성동구 (1.04)	-	0.17	0.35	0.25	-0.15	광진구 (0.35)	-
	동북권	0.20			0.42			0.19	0.19	0.18	0.16		
	서북권	0.16			0.36			0.07	0.05	0.04	0.01		
강남권역	서남권	0.30	영등포구 (0.45)	-	0.44	양천구 (0.61)	-	0.16	0.13	0.12	0.10	양천구 (0.26)	송파구 (-0.12)
	동남권	0.30			0.38			0.02	0.34	0.23	-0.20		

#### < 주택(거래) 유형별 평균 주택가격 >

주택유형	매매	전세	월세보증금	월세	평균 전세/매매 (%)
주택	817,985	420,791	145,548	1,227	57.9
아파트	1,050,907	523,985	196,048	1,259	53.1
연립 주택	340,651	227,121	56,433	617	69.4
단독 주택	1,108,768	481,719	153,779	3,339	44.1

#### < 지역별 아파트 매매 가격 변동률 >

(단위 : %)

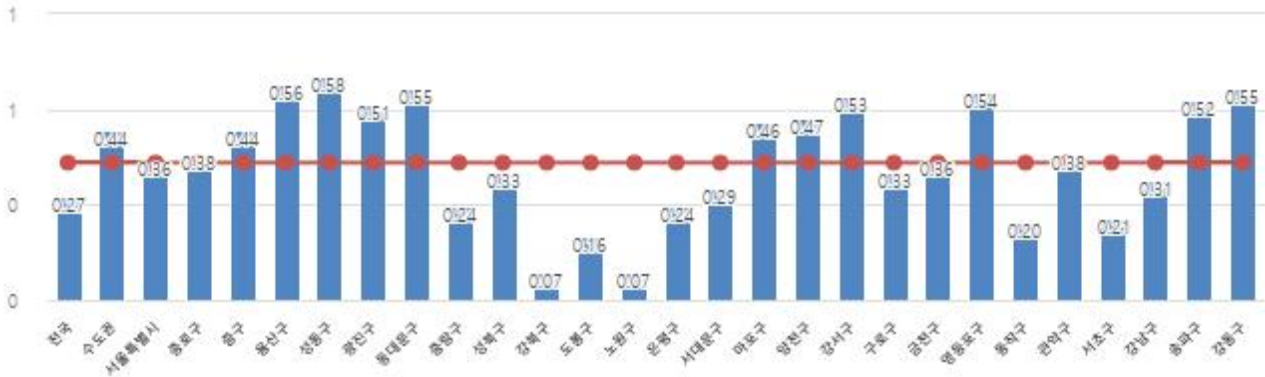


구분	10월	11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월
서울	-1.24	-2.06	-2.96	-1.78	-1.08	-0.72	-0.39	0.01	0.17	0.27	0.48	0.50	0.36
수도권	-1.52	-2.49	-3.66	-2.59	-1.90	-1.20	-0.60	-0.10	0.10	0.26	0.45	0.58	0.44
전국	-1.20	-2.02	-2.91	-2.12	-1.62	-1.09	-0.62	-0.23	-0.04	0.06	0.23	0.35	0.27

11) 자료 : 한국부동산원

< 자치구별 10월 아파트 매매 가격 변동률 >

(단위 : %)

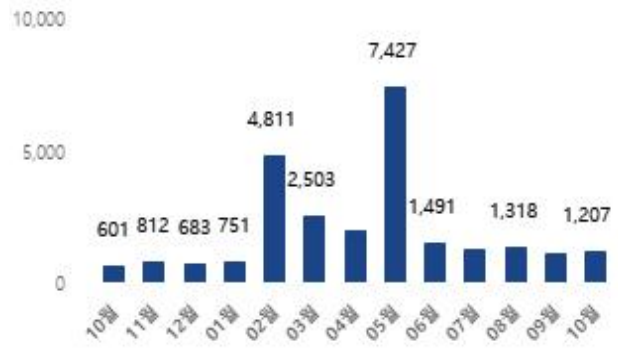


□ 주택(매매 및 전·월세) 거래량 12)

< [서울] 월별 아파트 매매 거래량 >



< [강남 4구] 월별 아파트 매매 거래량 >



< 월별 아파트 전·월세 거래량 >

(단위 : 건)

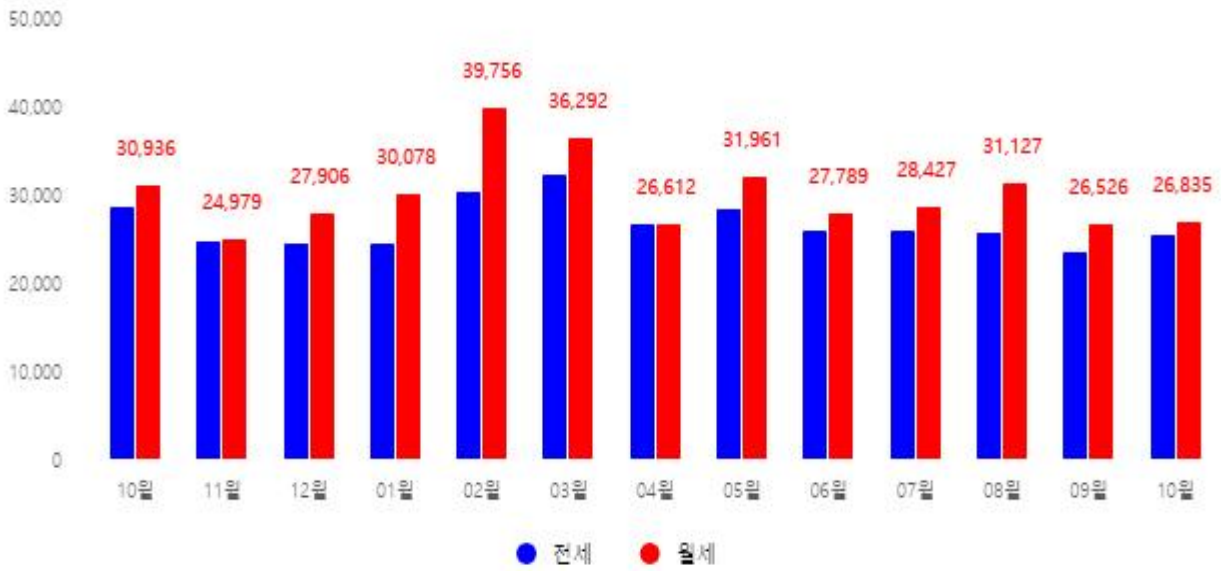


< 월별 주택 전체 전·월세 거래량 >

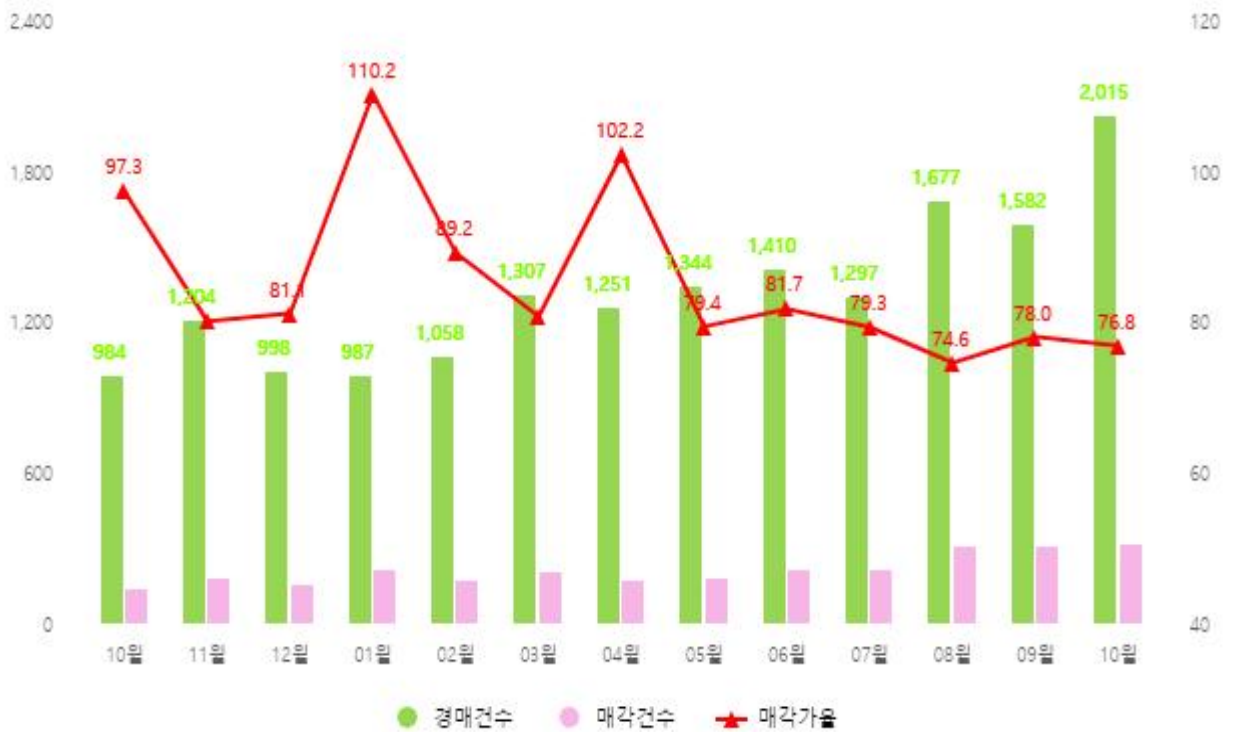
(단위 : 건)

12) 자료 : 부동산거래관리시스템





□ 법원 경매 13)



13) 자료 : 법원경매정보

## ♣ 안 내 사 항 ♣

### ◆ 조사개요

- ▶ **내용** : 매월 부동산 실거래가 자료, 한국부동산원 등을 활용하여 권역별로 세분화한 거래량, 거래가격 변동 추이 등을 분석한 자료임
- ▶ **권역** : **강북권역**(한강 이북 ☞ 도심권, 동북권, 서북권), **강남권역**(한강 이남 ☞ 서남권, 동남권)
  - **도심권(3개 구)** : 종로구, 중구, 용산구
  - **동북권(8개 구)** : 성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
  - **서북권(3개 구)** : 은평구, 서대문구, 마포구
  - **서남권(7개 구)** : 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
  - **동남권(4개 구)** : 서초구, 강남구, 송파구, 강동구
- ▶ **분석자료** : 부동산거래관리시스템(RTMS) 실거래가 자료, 한국부동산원(주택가격 동향) 자료 등

### ◆ 분석방법

- ▶ **거래가격** : 한국부동산원에서 매월 조사·발표하는 주택 매매 및 전·월세 가격 등 자료
  - ☞ **공표시기 변경** : 당초 **익월 5일** ⇒ **익월 15일로 변경됨**(조사기간 : 매월1일~말일/21.6월분 부터)
  - ☞ **가격지수 기준 변경** : 당초 **2017.11월=100.0** ⇒ **2021.6월=100.0으로 변경됨**(21.7월분 부터)
- ▶ **거래량** : 부동산거래관리시스템 실거래가 자료
  - 거래당사자는 거래계약 체결일로부터 30일 이내 실거래신고(지연·미신고 시 과태료 부과)
  - ※ 2020.2.21. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정 시행으로 신고 기한 단축
    - ☞ 60일 이내 ⇒ 30일 이내(2020.2.21. 거래계약 체결분부터 적용)