희망서울
함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

도시계획국[토지관리과]

'18.2월 서울 부동산 시장 월간동향(주택 매매 및 전·월세)

〈 주택종합 〉

구분	매매 변동률(%)		전세 변동률(%)		월세 변동률(%)	
	전월비	전년 동월비	전월비	전년 동월비	전월비	전년 동월비
서울	0.94	5.43	0.17	2.31	0.01	0.08

♣ 자치구별 주택종합 매매 가격 변동 ♣

▣ 주택종합

❖ (매 매) 전월 대비 0.94% 상승('18.1월 0.86%)

☞ 상승지역 : 강동구(2.28%), 서초구(1.95%) … 금천구(0.13%) 등 25개 구

☞ 하락지역 : -

❖ (전 세) 전월 대비 0.17% 상승('18.1월 0.20%)

☞ 상승지역 : 강서구(0.66%), 양천구(0.49%) 등 21개 구

☞ 하락지역 : 동작구(-0.20%), 송파구(-0.12%) 등 4개 구

▣ 아 파 트

❖ (매 매) 전월 대비 1.39% 상승('18.1월 1.34%)

☞ 상승지역 : 강동구(3.33%), 용산구(2.86%) … 금천구(0.06%) 등 25개 구

☞ 하락지역 : -

❖ (전 세) 전월 대비 0.20% 상승('18.1월 0.26%)

☞ 상승지역 : 강서구(1.21%), 양천구(0.73%) 등 19개 구

☞ 하락지역 : 동작구(-0.36%), 송파구(-0.28%) 등 6개 구

1 매매 가격 1)

▢ 단기 급등에 따라 상승폭이 주춤한 모습이나 전반적으로 상승세를 이어가며 전월 대비 상승폭 확대

○ 전월 대비 0.94%, 전년 말 대비 1.81%, 전년 동월 대비 5.43% 상승
- 월별 변동률 : '17.12월(0.59%), '18.1월(0.86%), 2월(0.94%)

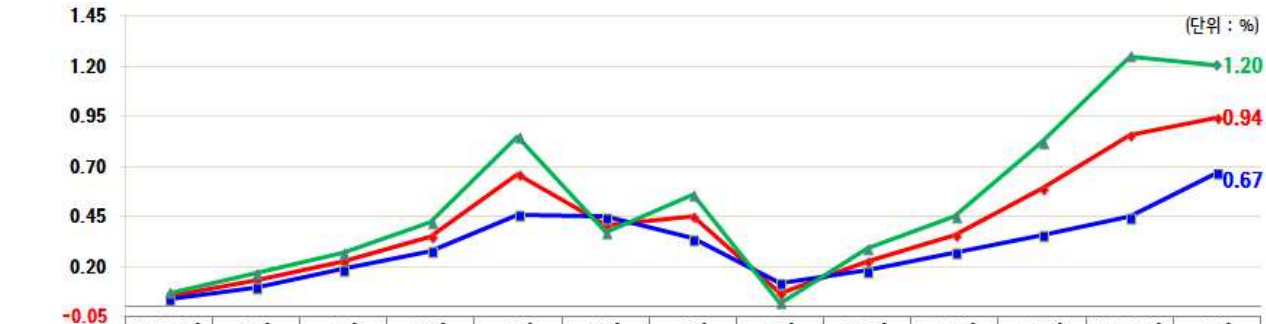
▶ **강북권역(0.67%)** : 용산구(1.80%)는 용산역세권 개발사업 등 개발호재로 상승하였고, 마포구(1.58%)는 편의시설 확충 등으로 상승하며 전체적으로 전월(0.45%) 대비 상승폭 확대.

▶ **강남권역(1.20%)** : 강동구(2.28%), 서초구(1.95%)는 매물 부족 등으로 상승폭이 확대되었으나, 강남구(1.93%), 송파구(1.60%)는 단기 급등에 따른 매수세 감소 등으로 전월 대비 상승폭 축소.

☞ 강남 4구의 아파트 매매 가격 변동률은, 강동구(1.88% ⇒ 3.33%), 서초구(2.28% ⇒ 2.48%), 송파구(4.04% ⇒ 2.53%), 강남구(3.70% ⇒ 2.45%)로, 강동·서초구는 상승폭 확대, 송파·강남구는 상승폭 축소.

♣ 주택 유형별 매매 가격 변동률은, 아파트(1.34% ⇒ 1.39%), 단독(0.30% ⇒ 0.44%), 연립(0.26% ⇒ 0.39%) 모두 상승세 유지.

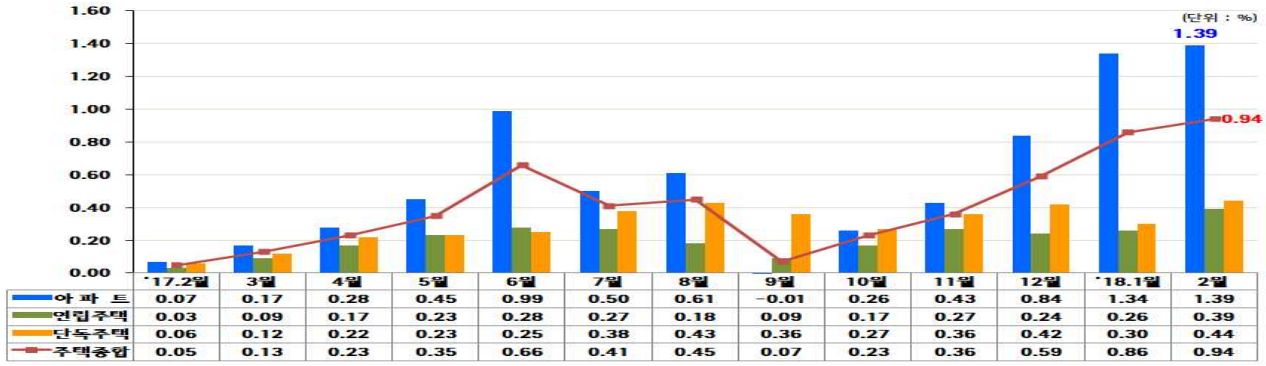
〈 그림 1-1 〉 권역별 주택 매매 가격 변동률 추이



	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
서울평균	0.05	0.13	0.23	0.35	0.66	0.41	0.45	0.07	0.23	0.36	0.59	0.86	0.94
강북권역	0.04	0.10	0.19	0.28	0.46	0.45	0.34	0.12	0.18	0.27	0.36	0.45	0.67
강남권역	0.07	0.17	0.27	0.42	0.85	0.37	0.56	0.02	0.29	0.45	0.82	1.25	1.20

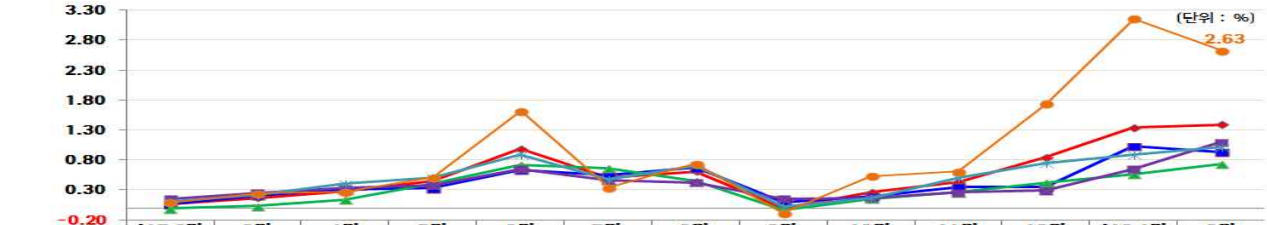
1) 자료 : 한국감정원

〈 그림 1-2 〉 주택 유형별 매매 가격 변동률 추이



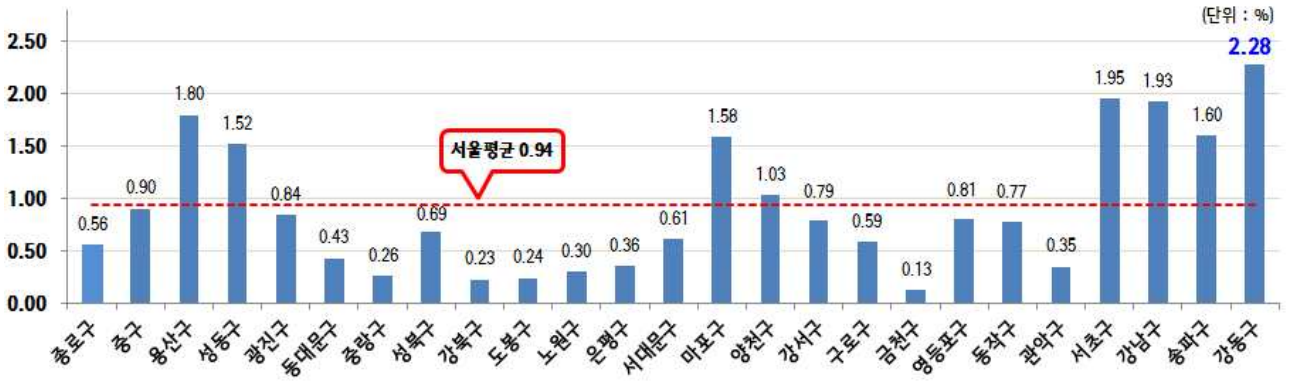
	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
아 파 트	0.07	0.17	0.28	0.45	0.99	0.50	0.61	-0.01	0.26	0.43	0.84	1.34	1.39
연립주택	0.03	0.09	0.17	0.23	0.28	0.27	0.18	0.09	0.17	0.27	0.24	0.26	0.39
단독주택	0.06	0.12	0.22	0.23	0.25	0.38	0.43	0.36	0.27	0.36	0.42	0.30	0.44
주택종합	0.05	0.13	0.23	0.35	0.66	0.41	0.45	0.07	0.23	0.36	0.59	0.86	0.94

〈 그림 1-3 〉 권역별 아파트 매매 가격 변동률 추이

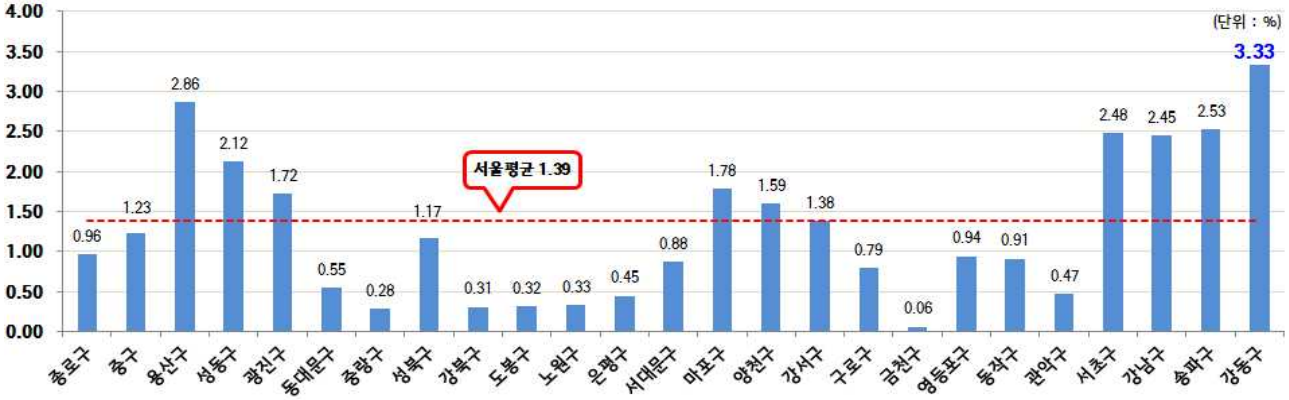


	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
서울평균	0.07	0.17	0.28	0.45	0.99	0.50	0.61	-0.01	0.26	0.43	0.84	1.34	1.39
도 심 권	0.06	0.21	0.30	0.33	0.63	0.55	0.67	0.10	0.20	0.35	0.35	1.03	0.93
동 북 권	-0.01	0.03	0.14	0.40	0.72	0.66	0.45	-0.03	0.15	0.26	0.42	0.56	0.73
서 북 권	0.15	0.25	0.33	0.38	0.65	0.46	0.42	0.15	0.17	0.26	0.29	0.65	1.10
서 남 권	0.11	0.22	0.41	0.50	0.89	0.48	0.71	0.02	0.17	0.51	0.75	0.89	1.01
동 남 권	0.09	0.24	0.27	0.51	1.62	0.34	0.74	-0.09	0.53	0.61	1.74	3.16	2.63

〈 그림 1-4 〉 자치구별 주택종합 매매 가격 변동률



〈 그림 1-5 〉 자치구별 아파트 매매 가격 변동률



2 전세 가격 2)

▢ 주거 환경이 양호한 지역을 중심으로 상승하였으나 수요 감소 및 매물 증가로 전월 대비 상승폭 축소

○ 전월 대비 0.17%, 전년 말 대비 0.37%, 전년 동월 대비 2.31% 상승

- 월별 변동률 : '17.12월(0.17%), '18.1월(0.20%), 2월(0.17%)

▶ **강북권역(0.17%)** : 노원구(-0.04%)는 학군 수요가 유입되며 전월(-0.09%) 대비 하락폭이 축소되었고, 마포구(0.44%), 종로구(0.37%)는 도심권 업무지구 출·퇴근 수요로 상승하며 전체적으로 전월(0.14%)과 유사한 상승폭 유지.

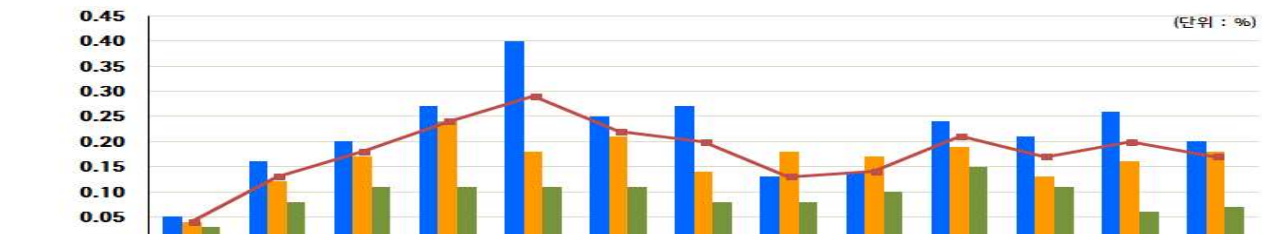
▶ **강남권역(0.17%)** : 강서구(0.66%)는 마곡지구 출·퇴근 수요로 상승폭이 확대된 반면, 송파구(-0.12%), 동작구(-0.20%)는 수요 감소에 따른 매물 증가로 하락하며 전체적으로 전월(0.25%) 대비 상승폭 축소.

♣ 주택 유형별 전세 변동률은, 아파트(0.26% ⇒ 0.20%)는 상승폭 축소, 연립(0.16% ⇒ 0.18%), 단독(0.06% ⇒ 0.07%)은 보합세 유지.

〈 그림 2-1 〉 권역별 전세 가격 변동률 추이

	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
서울평균	0.04	0.13	0.18	0.24	0.29	0.22	0.20	0.13	0.14	0.21	0.17	0.20	0.17
강북권역	0.06	0.12	0.15	0.18	0.16	0.11	0.09	0.13	0.12	0.14	0.13	0.14	0.17
강남권역	0.03	0.15	0.20	0.29	0.41	0.32	0.30	0.13	0.16	0.28	0.21	0.25	0.17

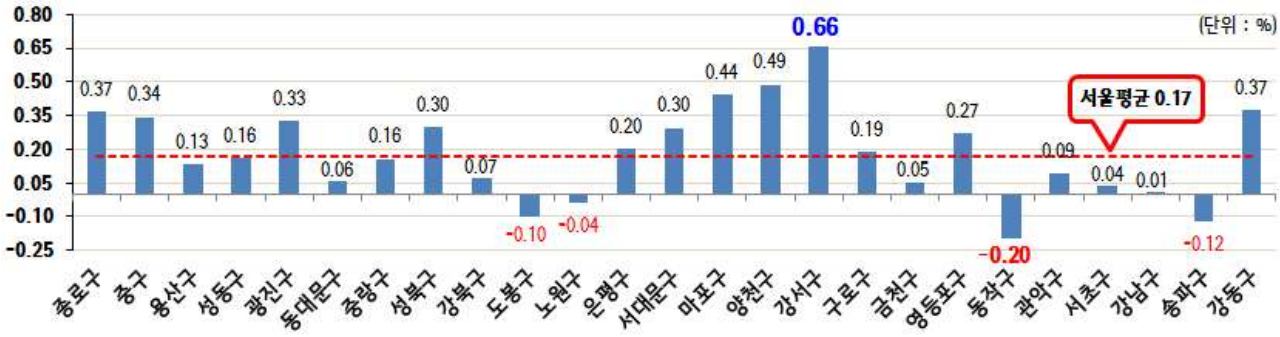
〈 그림 2-2 〉 주택 유형별 전세 가격 변동률 추이



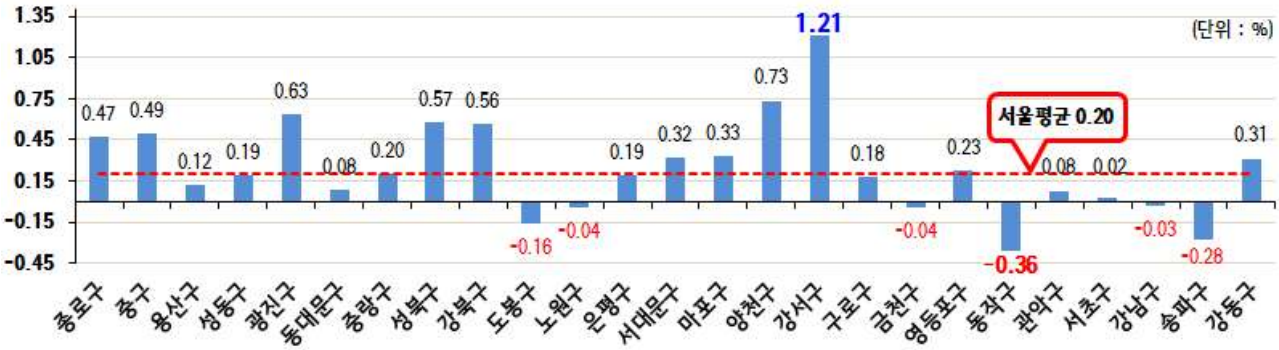
	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
아파트	0.05	0.16	0.20	0.27	0.40	0.25	0.27	0.13	0.14	0.24	0.21	0.26	0.20
연립주택	0.04	0.12	0.17	0.24	0.18	0.21	0.14	0.18	0.17	0.19	0.13	0.16	0.18
단독	0.03	0.08	0.11	0.11	0.11	0.11	0.08	0.08	0.10	0.15	0.11	0.06	0.07
주택종합	0.04	0.13	0.18	0.24	0.29	0.22	0.20	0.13	0.14	0.21	0.17	0.20	0.17

2) 자료 : 한국감정원

〈 그림 2-3 〉 자치구별 주택종합 전세 가격 변동률



〈 그림 2-4 〉 자치구별 아파트 전세 가격 변동률



3 월세 가격 3)

▢ 출·퇴근 수요가 많은 역세권을 중심으로 상승세 지속

○ 전월 대비 0.01%, 전년 말 대비 0.03%, 전년 동월 대비 0.06% 상승

- 월별 변동률 : '17.12월(0.01%), '18.1월(0.02%), 2월(0.01%)

▶ **강북권역(0.03%)** : 노원구(-0.04%)는 월세 수요가 감소하며 하락폭이 확대되었으나, 마포구(0.13%), 서대문구(0.12%)는 대학생 수요 유입 등으로 상승하며 전체적으로 전월(0.01%) 대비 상승세 유지.

▶ **강남권역(-0.01%)** : 영등포구(0.19%)는 역세권 중심으로 출·퇴근 수요가 유입되며 상승폭을 확대하였으나, 동작구(-0.18%)는 고시촌 수요 감소 등으로 하락 전환하며 전체적으로 전월(0.03%) 대비 하락 전환.

♣ 주택 유형별 월세 가격 변동률은, 아파트(0.03% ⇒ 0.01%), 연립(0.02% ⇒ 0.01%)은 상승폭 축소, 단독(0.02% ⇒ 0.04%)은 상승세 유지.

3) 자료 : 한국감정원

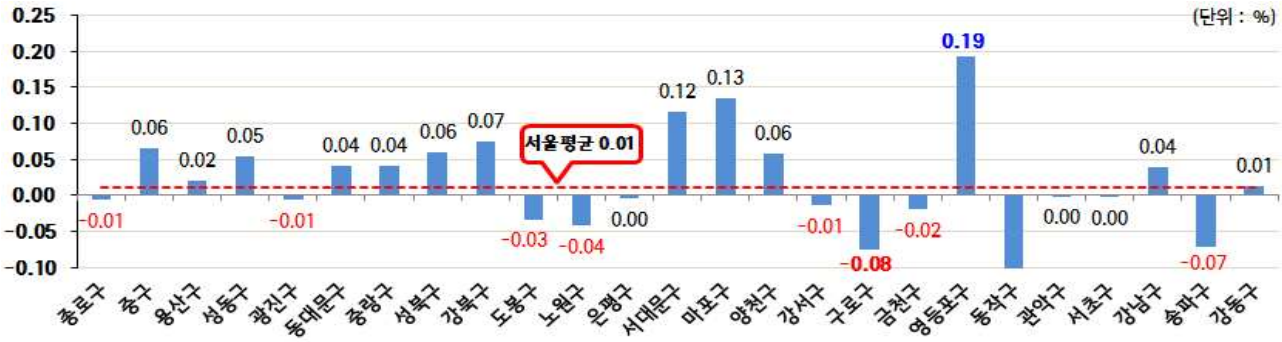
〈 그림 3-1 〉 권역별 월세 가격 변동률 추이

	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
서울평균	-0.02	-0.01	0.00	0.01	0.01	0.00	0.00	0.01	0.01	0.00	0.01	0.02	0.01
강북권역	-0.01	-0.01	-0.01	0.01	0.01	-0.01	0.00	0.01	0.00	-0.01	0.01	0.01	0.03
강남권역	-0.02	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.02	0.01	0.00	0.04	0.03	-0.01

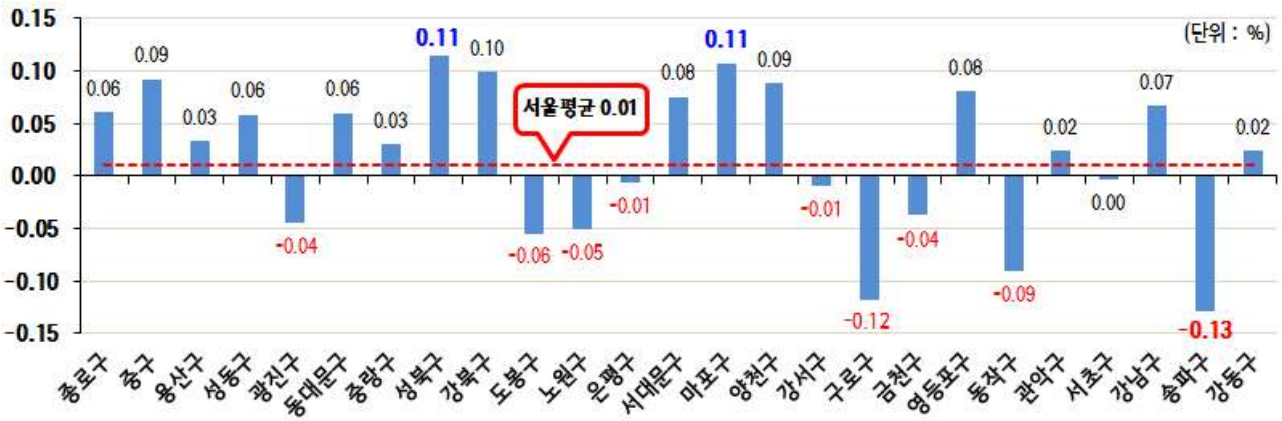
〈 그림 3-2 〉 주택 유형별 월세 가격 변동률 추이

	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
아 파 트	-0.02	-0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.01	0.04	0.03	0.01
연립주택	-0.01	0.00	0.00	0.02	0.02	0.01	0.01	0.03	0.02	0.01	-0.01	0.02	0.01
단독주택	-0.00	0.00	-0.02	0.00	0.01	0.00	-0.01	0.03	0.01	0.01	-0.02	0.02	0.04
주택종합	-0.02	-0.01	0.00	0.01	0.01	0.00	0.00	0.01	0.01	0.00	0.01	0.02	0.01

〈 그림 3-3 〉 자치구별 주택종합 월세 가격 변동률



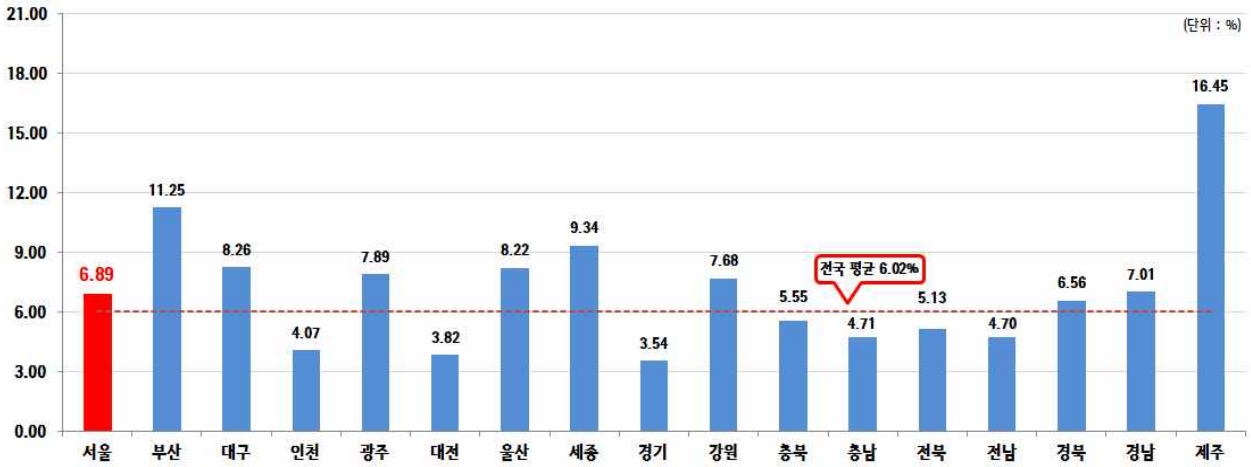
〈 그림 3-4 〉 자치구별 아파트 월세 가격 변동률



4 서울 표준지공시지가 6.89% 상승 4)

▢ 2018.1.1. 기준 표준지공시지가 가격공시(29,152필지, 2.13.)

- 서울은 전년(5.46%) 대비 6.89% 상승, 전국 평균(6.02%)



▢ 주요 상권 표준지공시지가 변동률

구분	변동률(%)	상세지역	구분	변동률(%)	상세지역
연남동	18.76	연남동 무지개 아파트에서 연남 치안센터에 이르는 경의선 숲길공원 조성지역	성수동 카페거리	14.53	성수역을 중심으로 한 기존 준공업지역 거리
경리단길	14.09	이태원2동의 국군재정관리단에서 그랜드하얏트 호텔에 이르는 길	가로수길	13.76	신사동 주민센터에서 도산대로에 이르는 은행나무 가로수 거리

▢ 전국 최고·최저지가 현황

구분	소재지	공시지가(원/㎡)		면적(㎡)	이용상황	비고
		'17년	'18년			
최고	서울 중구 명동8길	86,000,000	91,300,000 (6.16%↑)	169.3	상업용	'04년부터 15년째 전국 최고지가
최저	전남 진도군 조도면 눌옥도리	195	205	13,686	임야	'17년부터 2년째 전국 최저지가

4) 자료 : 국토교통부

참고자료 각종 통계

▢ 거래 가격 5)

〈 거래 유형별 변동률 〉

권 역		매 매(%)			전 세(%)			월 세(%)					
		변동률	상승	하락	변동률	상승	하락	변 동 률				상승	하락
								월세통합	월세	준월세	준전세		
강북권역	도심권	1.22	용산구 (1.80)	-	0.25	마포구 (0.44)	도봉구 (-0.10)	0.02	-0.06	-0.02	0.14	마포구 (0.13)	노원구 (-0.04)
	동북권	0.51			0.10			0.02	-0.03	-0.01	0.05		
	서북권	0.82			0.31			0.07	-0.01	0.03	0.19		
강남권역	서남권	0.69	강동구 (2.28)	-	0.27	강서구 (0.66)	동작구 (-0.20)	-0.01	-0.14	-0.09	0.12	영등포 (0.19)	동작구 (-0.18)
	동남권	1.90			0.04			-0.01	-0.02	-0.01	0.02		

〈 주택(거래) 유형별 평균 거래 가격 〉

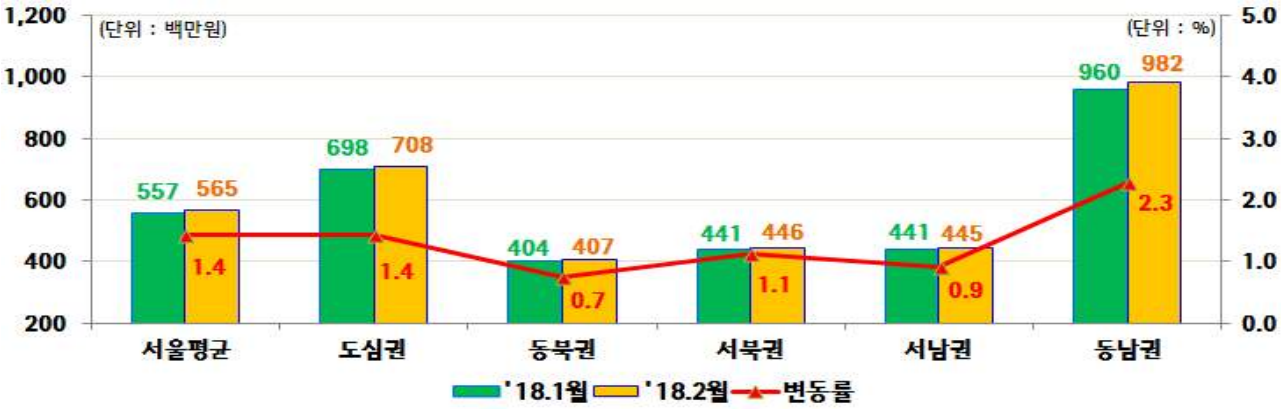
주택유형	매매가격(천원)	전세가격(천원)	월세가격(천원)	전세가율(%)
주택종합	565,125	352,651	933	68.0
아 파 트	686,220	439,993	1,067	69.3
연립주택	246,250	171,336	538	71.7
단독주택	815,632	422,375	1,325	54.1

〈 지역별 아파트 매매 가격 변동률 〉

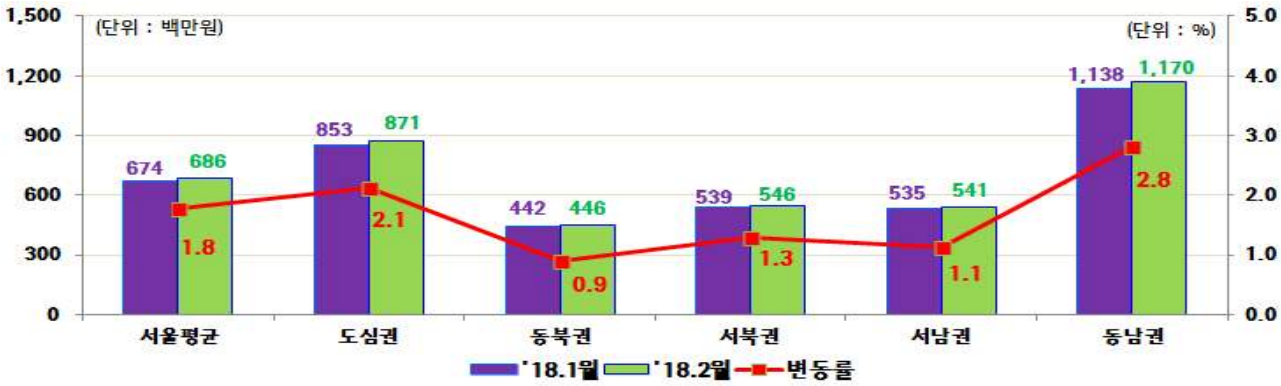
	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
수도권	0.01	0.08	0.16	0.24	0.45	0.33	0.48	0.13	0.20	0.25	0.29	0.48	0.60
전 국	-0.01	0.03	0.06	0.11	0.22	0.15	0.24	0.05	0.07	0.07	0.08	0.14	0.20
서 울	0.07	0.17	0.28	0.45	0.99	0.50	0.61	-0.01	0.26	0.43	0.84	1.34	1.39

5) 자료 : 한국감정원

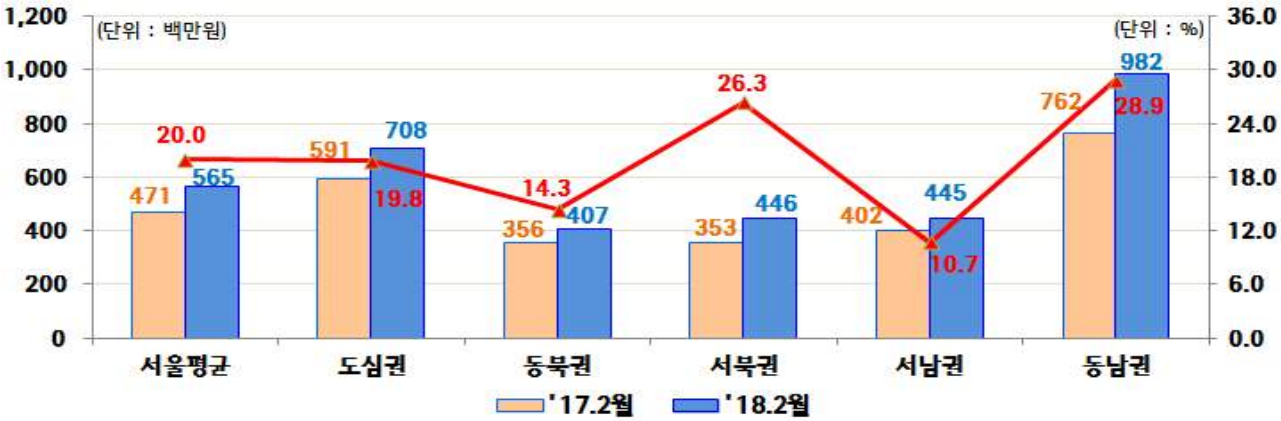
〈 권역별 주택종합 평균 매매 가격 및 전월 대비 변동률 〉



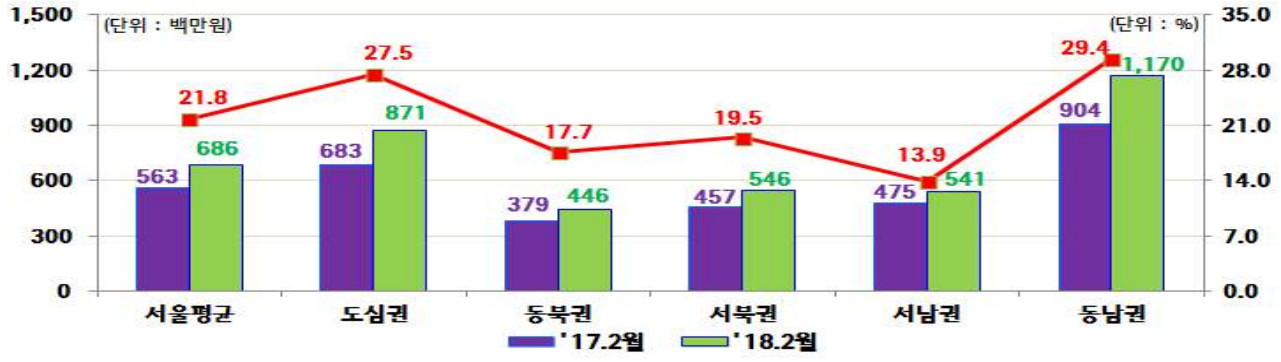
〈 권역별 아파트 평균 매매 가격 및 전월 대비 변동률 〉



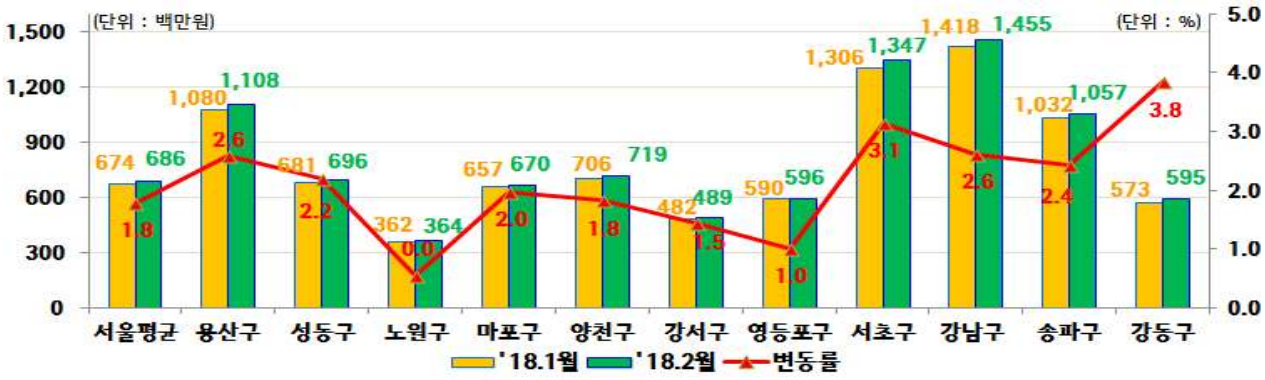
〈 권역별 주택종합 평균 매매 가격 및 전년도 동월 대비 변동률 〉



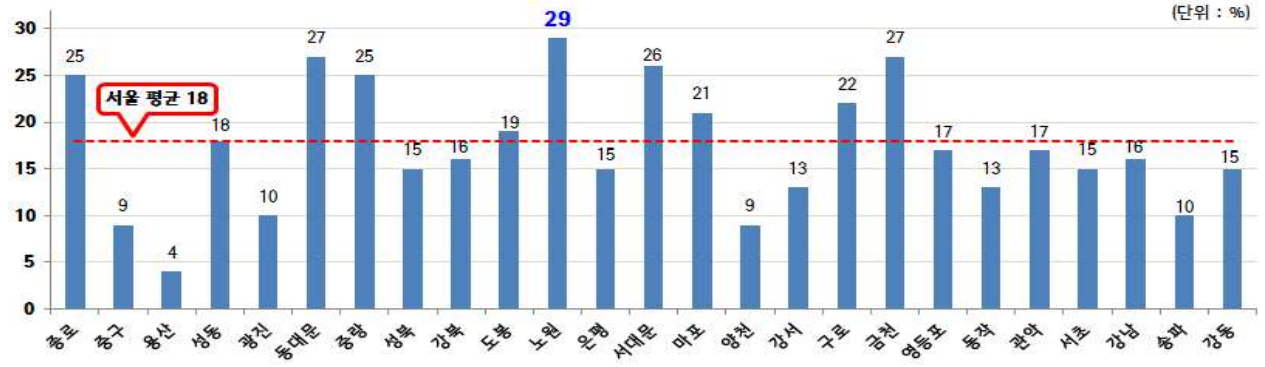
〈 권역별 아파트 평균 매매 가격 및 전년도 동월 대비 변동률 〉



〈 투기지역(11개 구) 아파트 평균 매매 가격 및 변동률 〉

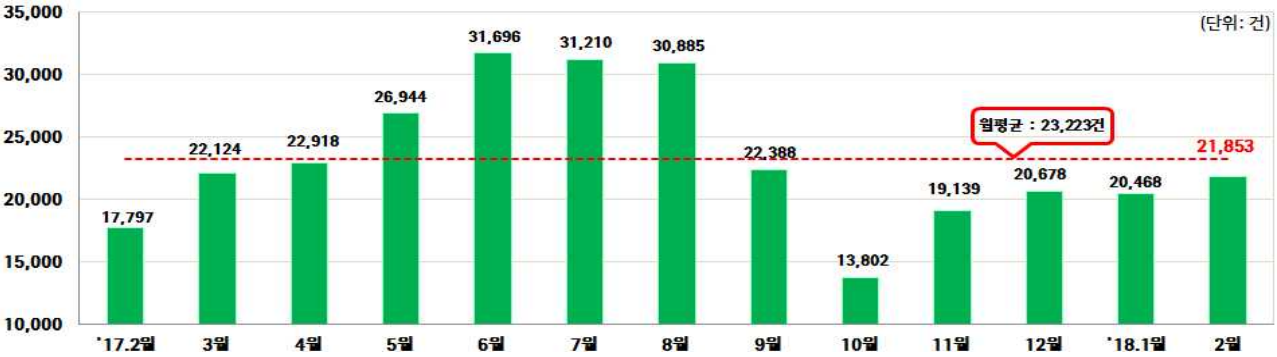


〈 자치구별 10년 전(2008년 2월) 대비 아파트 매매 가격 상승률 〉



▢ 거 래 량 6)

〈 월별 주택 매매 거래량 〉

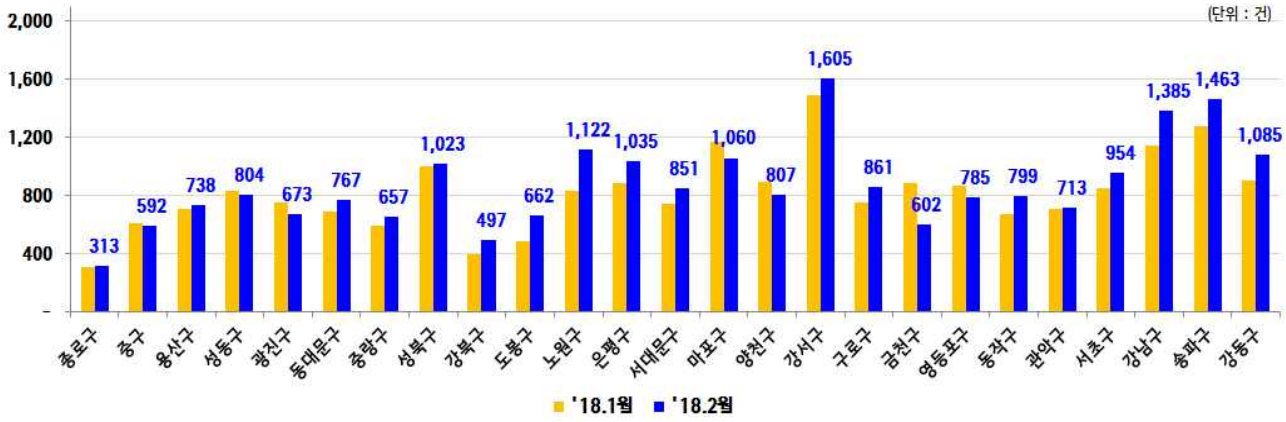


〈 주택 유형별 매매 거래량 〉

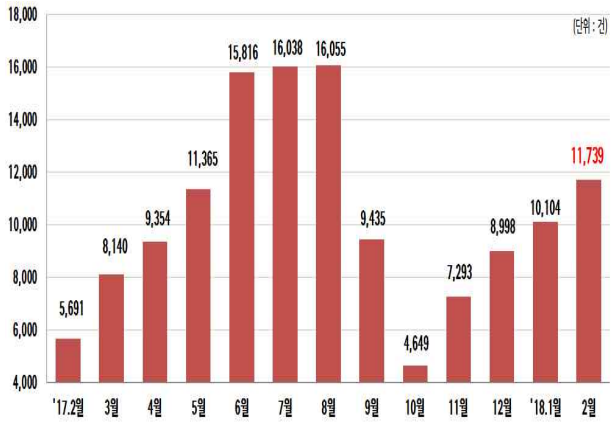
	'17.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'18.1월	2월
아 파 트	5,691	8,140	9,354	11,365	15,816	16,038	16,055	9,435	4,649	7,293	8,998	10,104	11,739
단독·다가구	1,308	1,539	1,739	2,083	2,337	2,382	2,260	1,792	1,189	1,438	1,329	1,387	1,362
다세대·연립	5,234	6,994	7,283	7,716	8,148	8,009	8,075	7,162	4,740	5,169	5,373	4,496	5,059
기 타	5,564	5,451	4,542	5,780	5,395	4,781	4,495	3,999	3,224	5,239	4,978	4,481	3,693

6) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고일 기준)

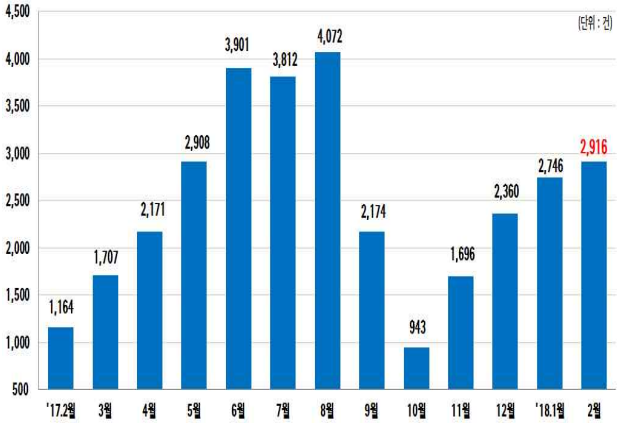
〈 자치구별 주택 매매 거래량 〉



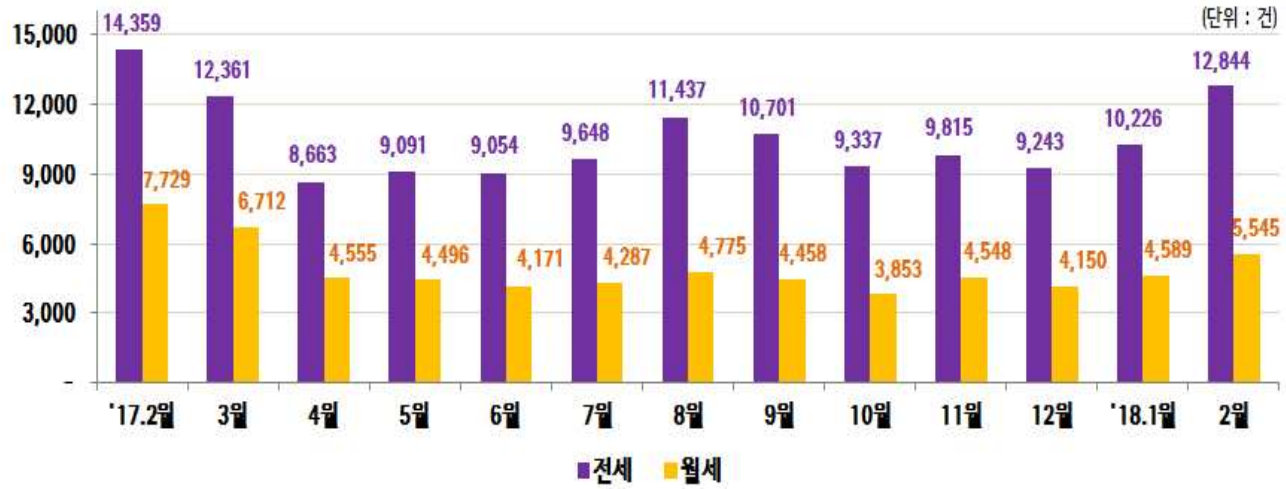
〈 서울 아파트 매매 거래량 〉



〈 강남 4구 아파트 매매 거래량 〉



〈 아파트 전 · 월세 거래량 〉



작성자	토지관리과장 : 최영창 ☎ 2133-4660 토지정책팀장 : 박희영 ☎ 4662 담당 : 채수삼 ☎ 4664