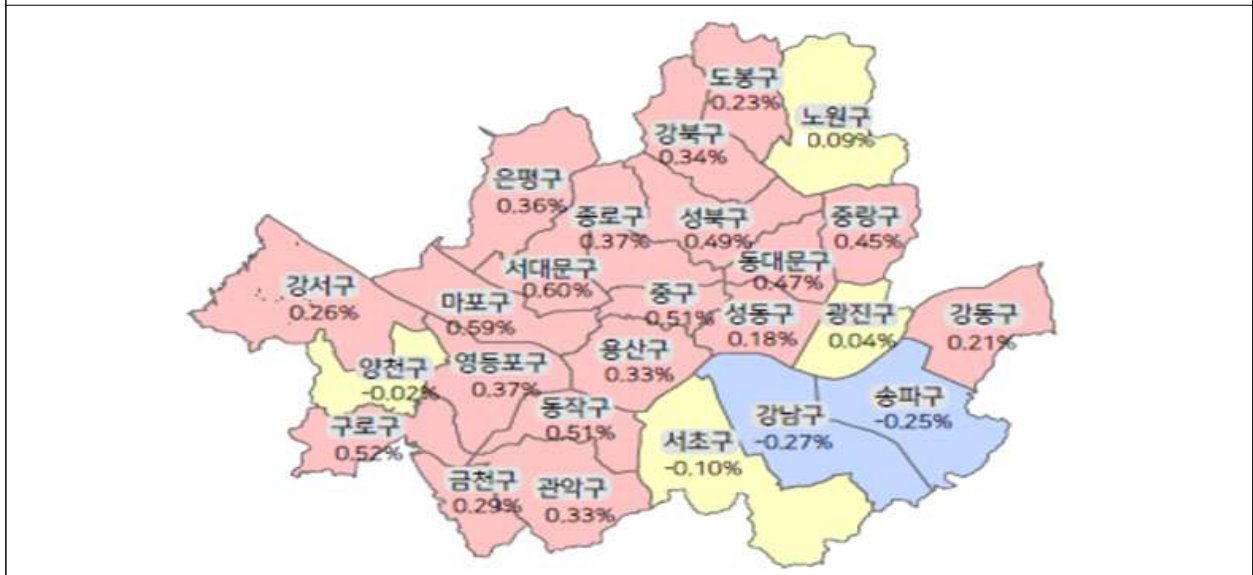


'18.6월 서울 부동산 시장 월간동향(주택 매매 및 전·월세)

〈 주택종합 〉

매매 가격 변동률(%)		전세 가격 변동률(%)		월세 가격 변동률(%)	
전월 대비	전년 동월 대비	전월 대비	전년 동월 대비	전월 대비	전년 동월 대비
0.23	5.35	-0.14	0.78	-0.06	-0.23

♣ 자치구별 주택종합 매매 가격 변동 ♣



■ 주택종합

- ❖ (매매) 전월 대비 **0.23% 상승** ('18.5월 0.21%)
 - 👉 **상승지역** : 서대문구(0.60%), 마포구(0.59%) 등 21개 구
 - 👉 **하락지역** : 강남구(-0.27%), 송파구(-0.25%) 등 4개 구
- ❖ (전세) 전월 대비 **0.14% 하락** ('18.5월 -0.24%)
 - 👉 **상승지역** : 종로구(0.23%), 서대문구(0.14%) 등 11개 구
 - 👉 **하락지역** : 송파구(-0.75%), 강남구(-0.61%) 등 14개 구

■ 아파트

- ❖ (매매) 전월 대비 **0.21% 상승** ('18.5월 0.22%)
 - 👉 **상승지역** : 서대문구(0.81%), 강북구(0.67%) 등 20개 구
 - 👉 **하락지역** : 강남구(-0.46%), 송파구(-0.41%) 등 5개 구
- ❖ (전세) 전월 대비 **0.24% 하락** ('18.5월 -0.41%)
 - 👉 **상승지역** : 종로구(0.73%), 중랑구(0.28%) 등 9개 구
 - 👉 **하락지역** : 송파구(-1.10%), 강남구(-0.83%) 등 16개 구

1 매매 동향

1) 매매 가격 1)

□ 도심권과 출·퇴근이 용이한 지역 등을 중심으로 상승하며 전월(0.21%)과 유사한 0.23% 상승

○ 전월 대비 0.23%, 전년 말 대비 3.14%, 전년 동월 대비 5.35%

- 월별 변동률 : 4월(0.31%), 5월(0.21%), 6월(0.23%)

▶ **강북권역(0.35%)** : 서대문구(0.60%), 마포구(0.59%), 중구(0.51%) 등은 도심권과 출·퇴근이 용이한 지역과 신축 대단지를 중심으로 상승하며 전반적으로 전월(0.29%) 대비 소폭 상승.

▶ **강남권역(0.12%)** : 구로구(0.52%), 관악구(0.33%) 등은 상대적으로 가격대가 다소 낮은 지역이 상승하였고, 강남구(-0.27%), 송파구(-0.25%) 등은 하락하였으나, 전반적으로 전월(0.15%)과 유사한 상승세 유지.

☞ **강남 4구의 아파트 매매 가격 변동률은, 강남구(-0.19% ⇒ -0.46%), 송파구(-0.25% ⇒ -0.41%), 서초구(-0.12% ⇒ -0.14%), 강동구(-0.06% ⇒ 0.27%)**로, 강동구는 상승 전환, 나머지 지역은 하락폭 확대.

♣ 주택 유형별 매매 가격 변동률은, 아파트(0.22% ⇒ 0.21%)는 보합세 유지, 연립(0.12% ⇒ 0.18%), 단독(0.38% ⇒ 0.44%)은 상승.

※ 아파트 평균 매매 가격은 6.9억원(강남구 14.6억원 / 금천구 3.5억원)

< 그림 1-1 > 월별 주택종합 매매 거래량 및 가격 변동률 추이

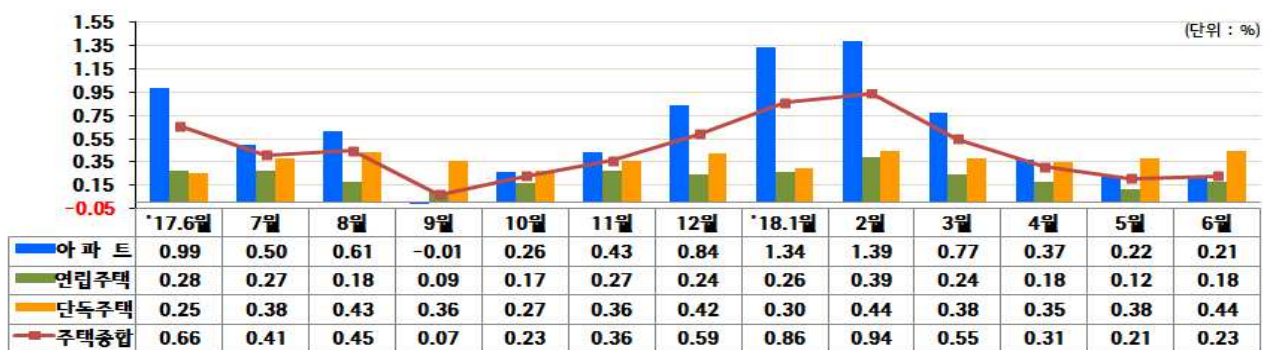


1) 자료 : 한국감정원

< 그림 1-2 > 권역별 주택 매매 가격 변동률 추이



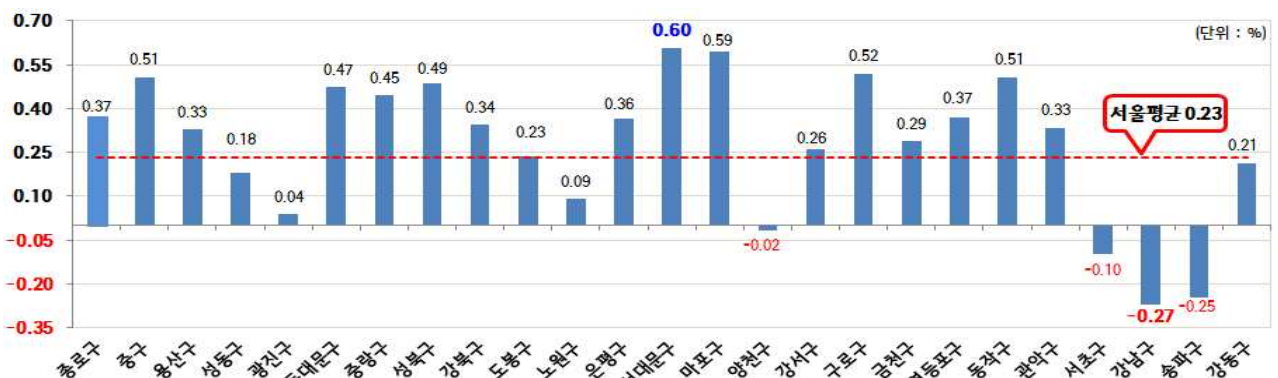
< 그림 1-3 > 주택 유형별 매매 가격 변동률 추이



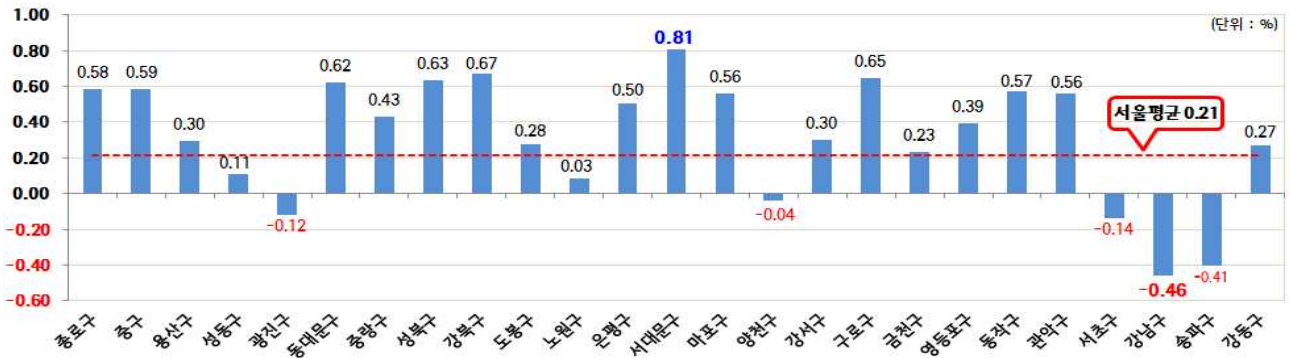
< 그림 1-4 > 권역별 아파트 매매 가격 변동률 추이



< 그림 1-5 > 자치구별 주택종합 매매 가격 변동률



< 그림 1-6 > 자치구별 아파트 매매 가격 변동률



2) 매매 거래 2)

□ 매매 거래량은 16,162건으로 전월(16,805건) 대비 3.8% 감소

○ 양도소득세 중과 등의 영향으로 대부분 지역에서 거래량 소폭 감소.

▷ 아파트는 5,399건이 거래되어 전월(5,986건) 대비 9.8% 감소하였고, 전년도 동월(15,816건) 대비 65.9% 감소.

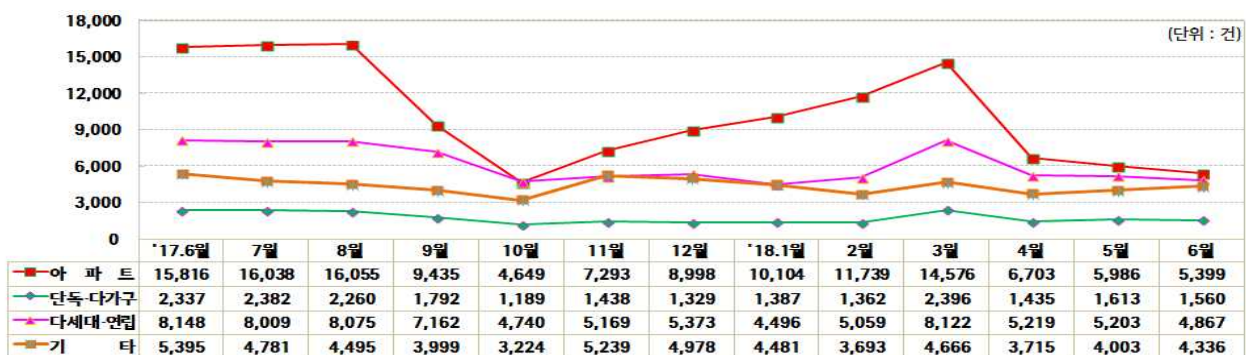
☞ 전월 대비 주택 유형별 매매 거래량은, 아파트(9.8% ↓), 연립(6.5% ↓), 단독(3.3% ↓), 기타(8.3% ↑)로, 기타를 제외한 대부분 유형에서 감소.

< 표 1-1 > 주택 유형별 매매 동향

구 분	거 래 건 수				변 동 율 (%)		
	지난 연중 최고치 (*17.6.)	전 년 동 월 (*17.6.)	전 월 (*18.5.)	금 월 (*18.6.)	지난 연중 최고치 대비	전 년 도 동월 대비	전월 대비
서울시 전체	31,696	31,696	16,805	16,162	-49.0	-49.0	-3.8
아 파 트	15,816	15,816	5,986	5,399	-65.9	-65.9	-9.8
단독·다가구	2,337	2,337	1,613	1,560	-33.2	-33.2	-3.3
연립·다세대	8,148	8,148	5,203	4,867	-40.3	-40.3	-6.5
기 타	5,395	5,395	4,003	4,336	-19.6	-19.6	8.3

※ 기타는 주거용 오피스텔 등이 포함.

< 그림 1-7 > 주택 유별 매매 거래량 변동 추이



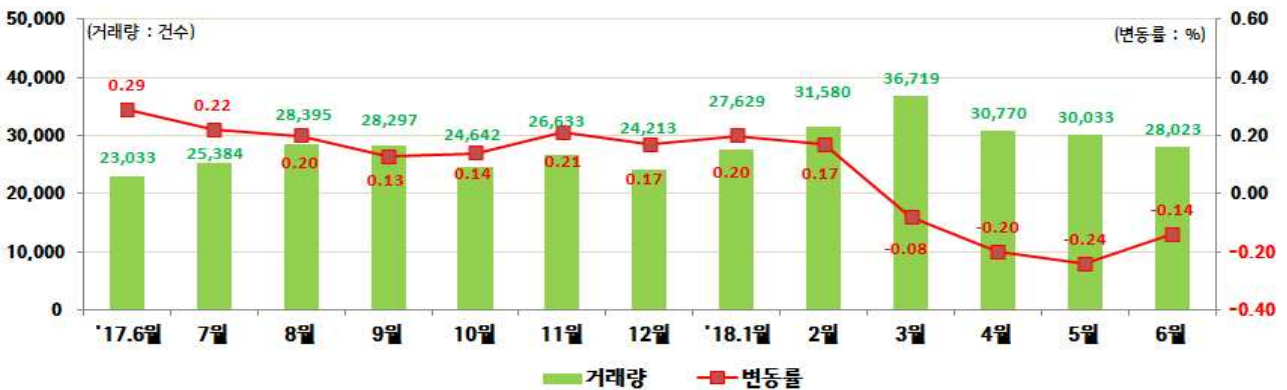
2) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

2 전세 동향

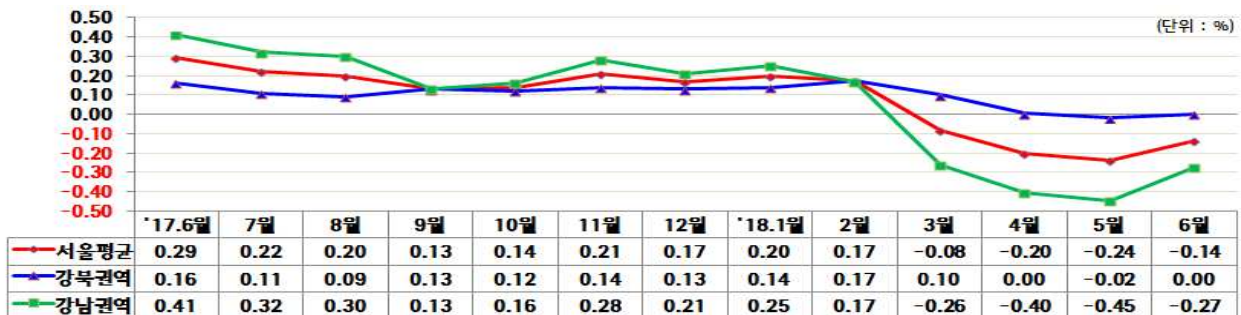
1) 전세 가격 3)

- 직주근접 수요가 유입된 지역에서 상승하였으나, 강남권은 공급 물량 증가로 하락세를 보이며 전월(-0.20%) 대비 0.14% 하락
 - 전월 대비 -0.14%, 전년 말 대비 -0.30%, 전년 동월 대비 0.78%
 - 월별 변동률 : 4월(-0.20%), 5월(-0.24%), 6월(-0.14%)
 - ▶ **강북권역(0.00%)** : 동대문구(-0.07%)는 물량 증가로 하락하였으나, 종로구(0.23%), 서대문구(0.14%)는 직주근접 수요가 유입되며 상승세를 보이는 등 전체적으로 전월(-0.02%) 대비 보합 전환.
 - ▶ **강남권역(-0.27%)** : 송파구(-0.75%), 강남구(-0.61%), 서초구(-0.54%), 강동구(-0.18%)는 물량 증가로 하락세가 지속되고 있으나 비수기 영향으로 하락폭이 축소되며 전체적으로 전월(-0.45%) 대비 하락폭 축소.
 - ♣ 주택 유형별 전세 변동률은, 아파트(-0.41% ⇒ -0.24%)은 하락폭 축소, 단독(-0.02% ⇒ -0.01%), 연립(-0.03% ⇒ -0.01%)은 보합세 유지.

< 그림 2-1 > 월별 전세 거래량 및 가격 변동률 추이



< 그림 2-2 > 권역별 전세 가격 변동률 추이

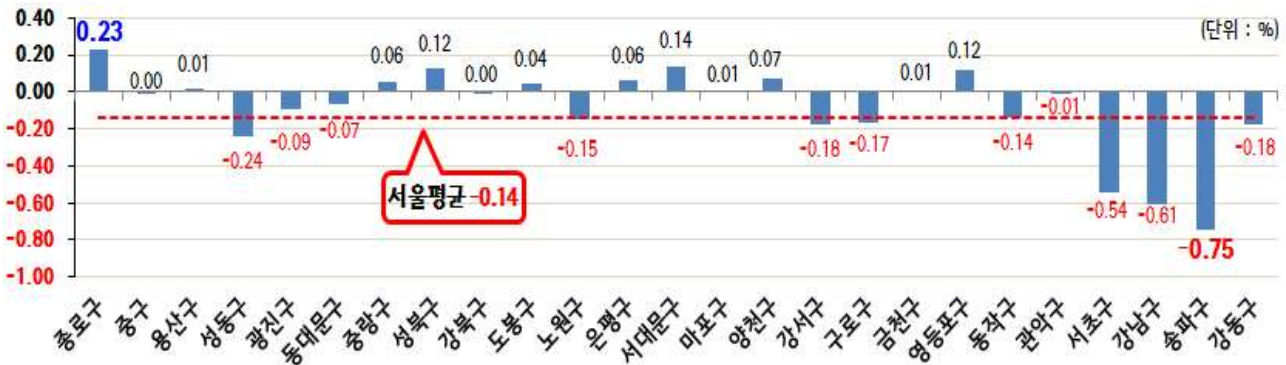


3) 자료 : 한국감정원

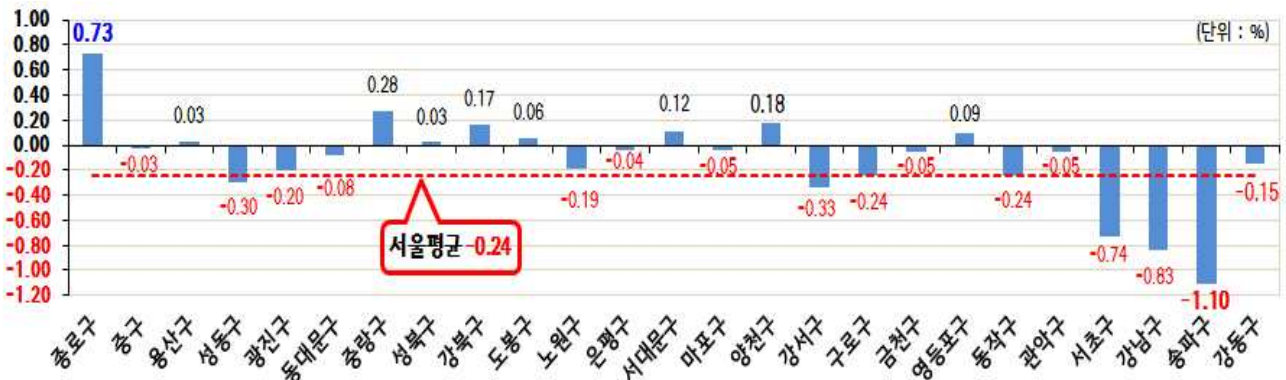
< 그림 2-3 > 주택 유형별 전세 가격 변동률 추이



< 그림 2-4 > 자치구별 주택종합 전세 가격 변동률



< 그림 2-5 > 자치구별 아파트 전세 가격 변동률



2) 전세 거래 4)

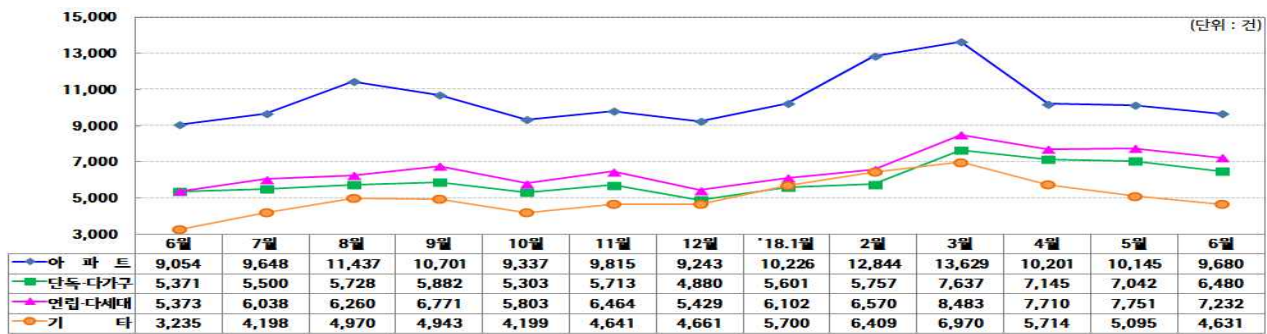
- 계절적인 비수기에 접어들며 거래량은 전월 대비 6.7% 감소
 - 총 28,023건이 거래되며 전월(30,033건) 대비 6.7% 감소하였으나, 전년도 동월(23,033건) 대비 21.7% 증가.
 - ▶ 주택 유형별 거래량은, 아파트(4.6%↓), 연립(6.7%↓), 단독(8.0%↓), 기타(9.1%↓)로, 모든 유형에서 감소.

4) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

< 표 2-1 > 주택 유형별 전세 거래 동향

구 분	거 래 건 수				변 동 율 (%)		
	지난 연중 최 고 치 (15.3.)	전 년 동 월 (17.6.)	전 월 (18.5.)	금 월 (18.6.)	지난 연중 최 고 치 대비	전 년 동 월 대비	전월 대비
서울시전체	36,836	23,033	30,033	28,023	-23.9	21.7	-6.7
아 파 트	14,562	9,054	10,145	9,680	-33.5	6.9	-4.6
단독·다가구	9,116	5,371	7,042	6,480	-28.9	20.6	-8.0
연립·다세대	7,231	5,373	7,751	7,232	0.0	34.6	-6.7
기 타	5,927	3,235	5,095	4,631	-21.9	43.2	-9.1

< 그림 2-6 > 주택 유형별 전세 거래량 변동 추이



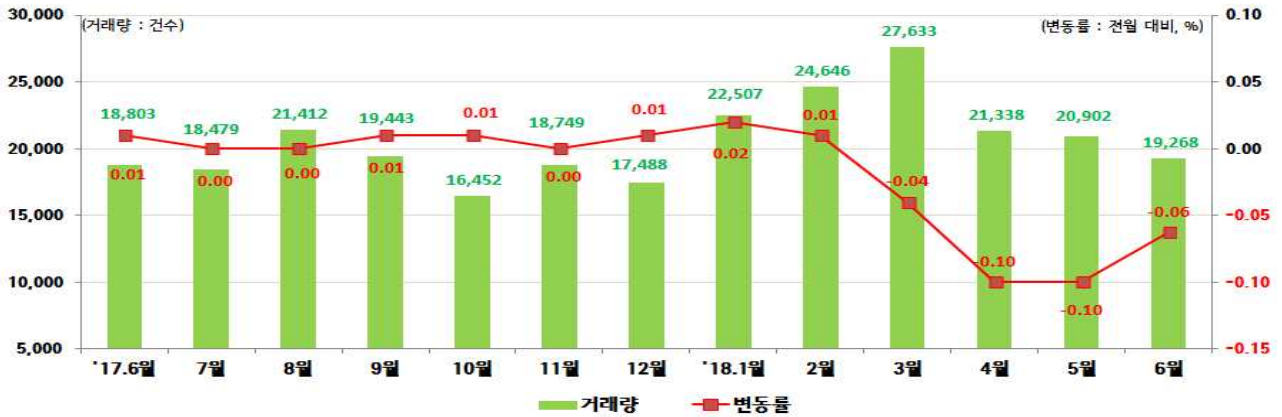
3 월세 동향

1) 월세 가격 5)

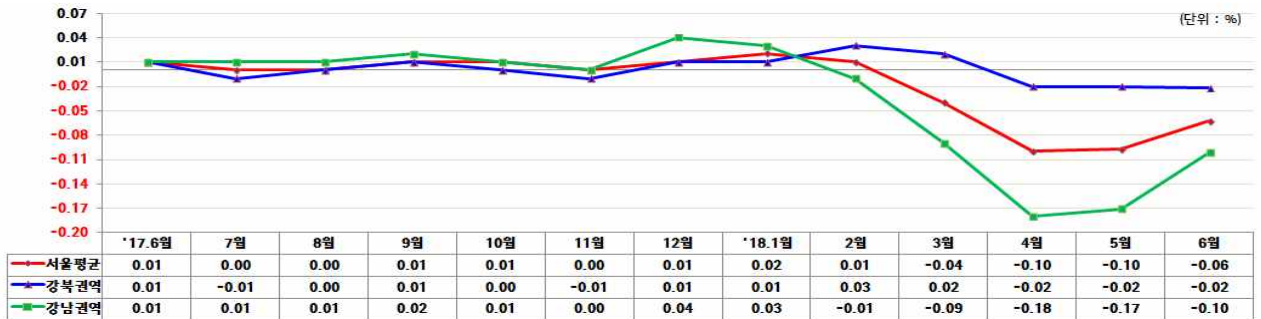
- 도심권과 출·퇴근이 용이한 일부 지역을 중심으로 상승세를 보이며 전체적으로 전월(-0.10%) 대비 0.06% 하락
- 전월 대비 -0.06%, 전년 말 대비 -0.26%, 전년 동월 대비 -0.23%
 - 월별 변동률 : 4월(-0.10%), 5월(-0.10%), 6월(-0.06%)
 - ▶ **강북권역(-0.02%)** : 마포구(0.07%), 종로구(0.05%)는 도심권과 출·퇴근이 용이한 지역을 중심으로 상승하였으나, 노원구(-0.06%)는 노후 단지가 하락하며 전체적으로 전월(-0.02%)과 동일한 하락폭 유지.
 - ▶ **강남권역(-0.10%)** : 영등포구(0.07%)는 여의도권 업무지구와 출·퇴근이 용이한 지역에서 상승하였으나, 송파구(-0.28%) 등은 수요 증가로 하락폭이 축소되며 전체적으로 전월(-0.17%) 대비 하락폭 축소.
- ♣ 주택 유형별 월세 가격 변동률은, 아파트(-0.14% ⇒ -0.09%), 연립(-0.04% ⇒ -0.02%)은 하락폭 축소, 단독(-0.03% ⇒ -0.03%)은 보합세.

5) 자료 : 한국감정원

< 그림 3-1 > 월별 월세 거래량 및 가격 변동률 추이



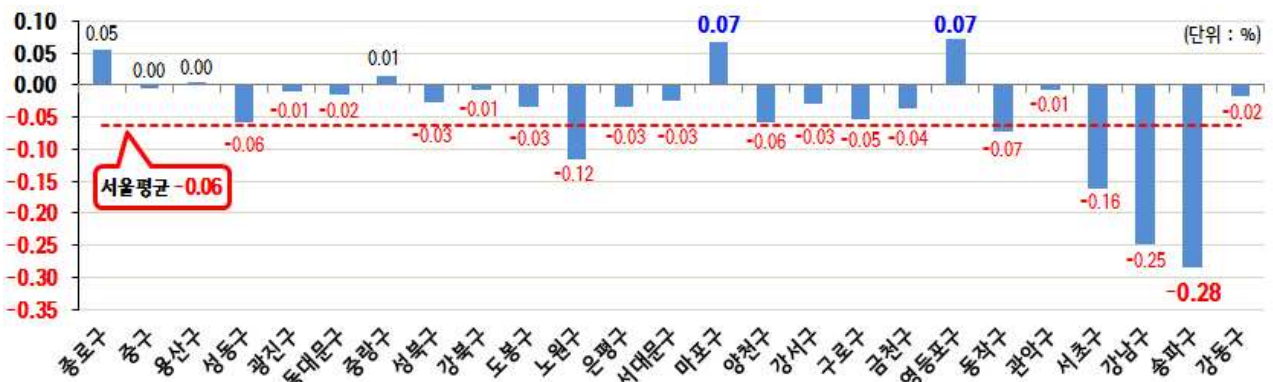
< 그림 3-2 > 권역별 월세 가격 변동률 추이



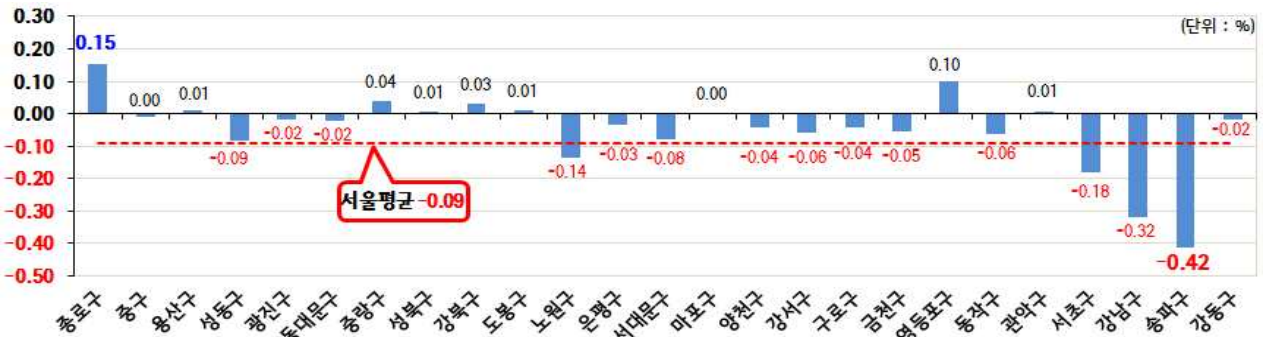
< 그림 3-3 > 주택 유형별 월세 가격 변동률 추이



< 그림 3-4 > 자치구별 주택종합 월세 가격 변동률



< 그림 3-5 > 자치구별 아파트 월세 가격 변동률



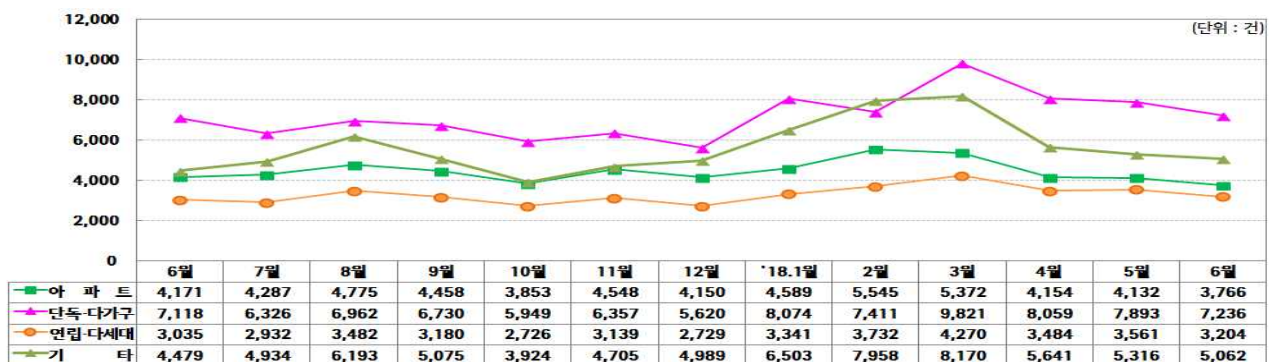
2) 월세 거래 6)

- 월세 또한 계절적인 비수기에 접어들며 전월 대비 7.8% 감소.
- 총 19,268건이 거래되어 전월(20,902건) 대비 7.8% 감소하였으나, 전년도 동월(18,803건) 대비 2.5% 증가.
- ▶ 주택 유형별 거래량은, 아파트(8.9%↓), 단독(8.3%↓), 연립(10.0%↓), 기타(4.8%↓)로, 모든 유형에서 감소.

< 표 3-1 > 주택 유형별 월세 거래 동향

구 분	거 래 건 수				변 동 율 (%)		
	지난 연중 최고치 ('17.2.)	전 년 동 월 ('17.6.)	전 월 ('18.5.)	금 월 ('18.6.)	지난 연중 최고치 대비	전 년 동 월 대비	전월 대비
서울시전체	30,551	18,803	20,902	19,268	-36.9	2.5	-7.8
아 파 트	7,729	4,171	4,132	3,766	-51.3	-9.7	-8.9
단독.다가구	9,188	7,118	7,893	7,236	-21.2	1.7	-8.3
연립.다세대	4,725	3,035	3,561	3,204	-32.2	5.6	-10.0
기 타	8,909	4,479	5,316	5,062	-43.2	13.0	-4.8

< 그림 3-6 > 주택 유형별 월세 거래량 변동 추이



6) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

4 강남4구 재건축 아파트 시장 동향 7)

1) 매매 가격

- 4월 이후 투자 관망세에 거래량은 보합세를 보이며 매매 가격은 전월(1,515원/㎡) 대비 2.1% 상승한 1,547만원/㎡을 나타냄.
- 규모별 가격은, 소형이 1,588만원/㎡, 중형이 1,659만원/㎡, 대형이 1,492만원/㎡로, 중형이 다른 규모에 비하여 높게 거래됨.
 - ▶ '14년 동월(1,070만원/㎡) 대비 45% 상승 ▶ '15년 동월(1,159만원/㎡) 대비 34% 상승
 - ▶ '16년 동월(1,144만원/㎡) 대비 35% 상승 ▶ '17년 동월(1,280만원/㎡) 대비 21% 상승

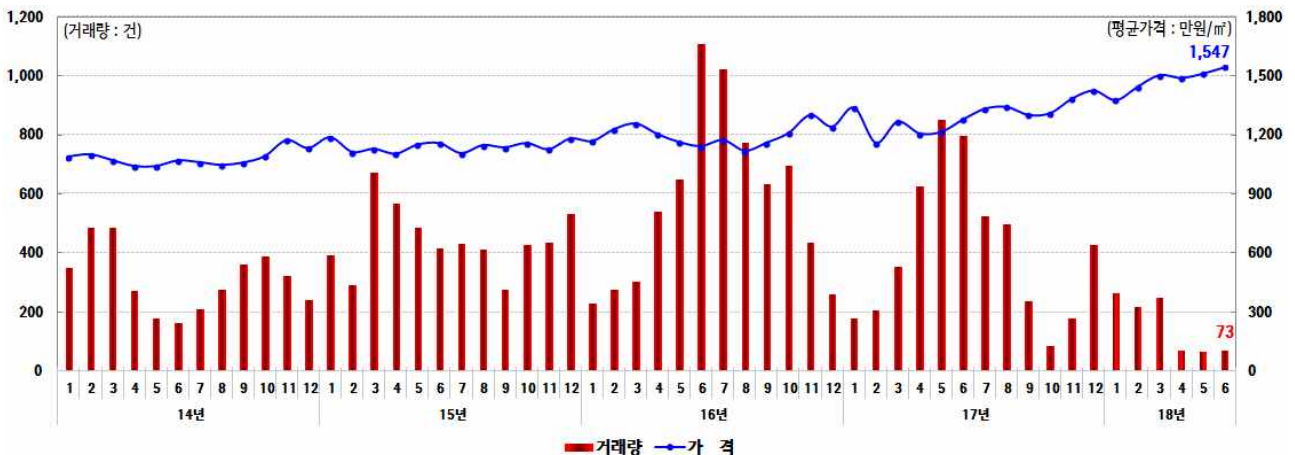
2) 매매 거래

- 다주택자 양도소득세 증과 등의 영향으로 4월 이후 투자 관망세가 지속되며 73건이 거래되어 전월(69건) 대비 6% 증가.
- 서초구 신반포3차(3건 ⇒ 17건) 등이 증가세를 보이며 전체적으로 소폭 증가
 - ▶ '14년 동월(166건) 대비 56% 감소 ▶ '15년 동월(417건) 대비 83% 감소
 - ▶ '16년 동월(1,113건) 대비 93% 감소 ▶ '17년 동월(801건) 대비 91% 감소

< 표 3-1 > 가격 및 거래 동향

구 명	평균가격(만원/㎡)				거래량(건수)			
	평균	소형	중형	대형	계	소형	중형	대형
강남구	1,809	3,901	1,729	1,471	11	1	5	5
서초구	1,861	0	1,869	1,858	28	0	9	19
송파구	1,675	0	1,464	1,728	10	0	2	8
강동구	1,008	1,356	729	763	24	10	2	12
계	1,547	1,588	1,659	1,492	73	11	18	44

< 그림 3-1 > 월별 평균 매매 가격 및 거래량 추이



7) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

참고자료

각종 통계

□ 유형별 변동률 등 8)

< 거래 유형별 변동률 >

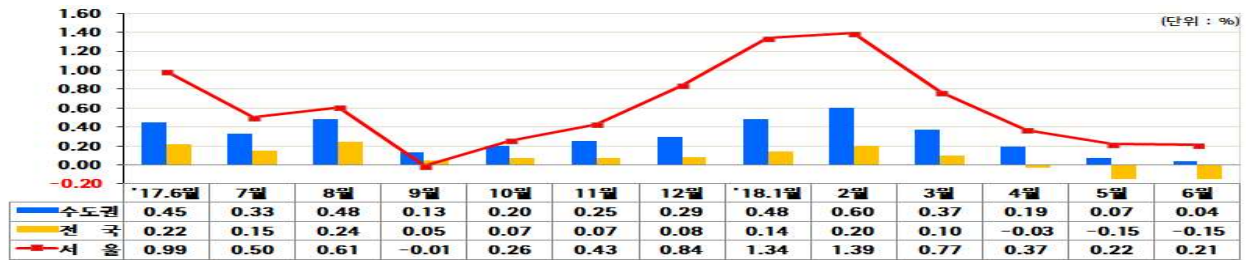
(단위 : %)

권역	매매	매매		전세			월세				최고 상승	최고 하락	
		변동률	최고 상승	최고 하락	변동률	최고 상승	최고 하락	변동률					
								월세 통합	월세	준월세			준전세
강북 권역	도심권	0.38	서대문 (0.60)	-	0.07	종로구 (0.23)	노원구 (-0.15)	0.02	0.00	0.01	0.05	마포구 (0.07)	노원구 (-0.12)
	동북권	0.28			-0.04			-0.04	-0.03	-0.03	-0.04		
	서북권	0.50			0.07			0.00	-0.02	-0.01	0.04		
강남 권역	서남권	0.31	구로구 (0.52)	강남구 (-0.27)	-0.06	영등포 (0.12)	강남구 (-0.61)	-0.03	-0.02	-0.02	-0.04	영등포 (0.07)	송파구 (-0.28)
	동남권	-0.14			-0.56			-0.20	0.02	-0.05	-0.33		

< 주택(거래) 유형별 평균 거래 가격 등 >

주택유형	매매가격(천원)	전세가격(천원)	월세가격(천원)	전세가율(%)
주택종합	572,400	348,545	927	66.7
아파트	694,739	432,741	1,058	67.6
연립주택	248,094	171,070	537	71.2
단독주택	830,348	422,268	1,315	53.2

< 지역별 아파트 매매 가격 변동률 >

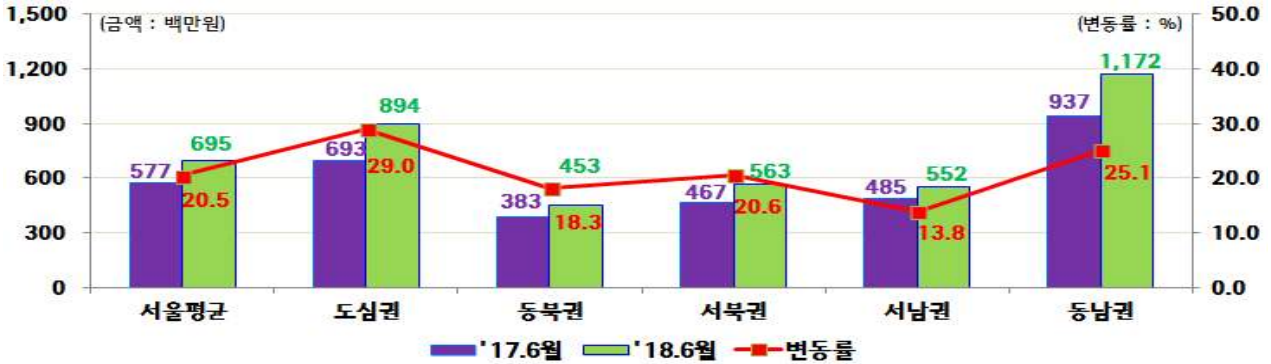


< 전년도 동월 대비 권역별 주택종합 평균 매매 가격 변동률 >

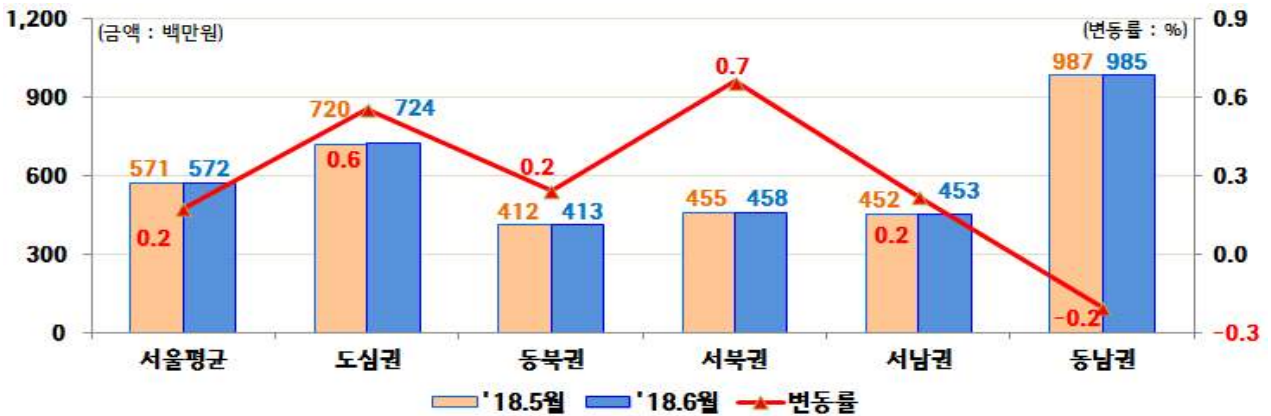


8) 자료 : 한국감정원

< 전년도 동월 대비 권역별 아파트 평균 매매 가격 변동률 >



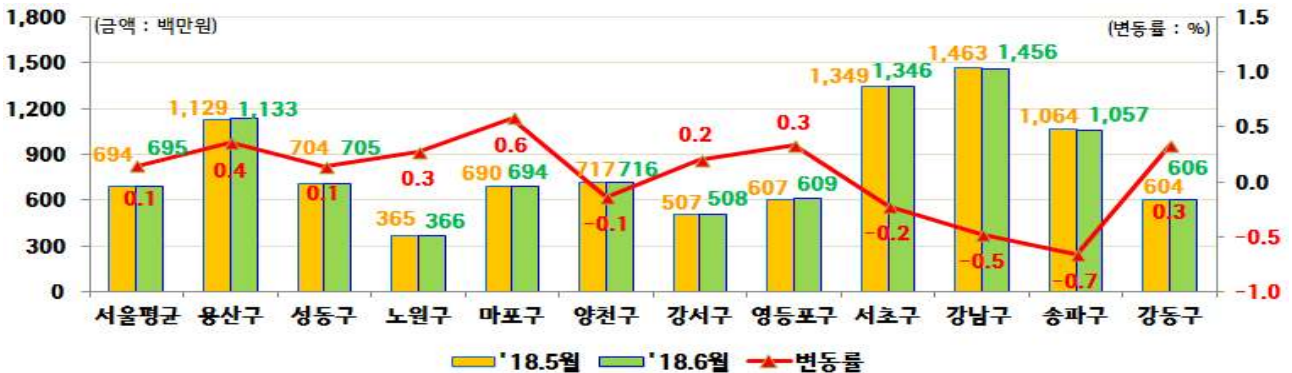
< 전월 대비 권역별 주택종합 평균 매매 가격 변동률 >



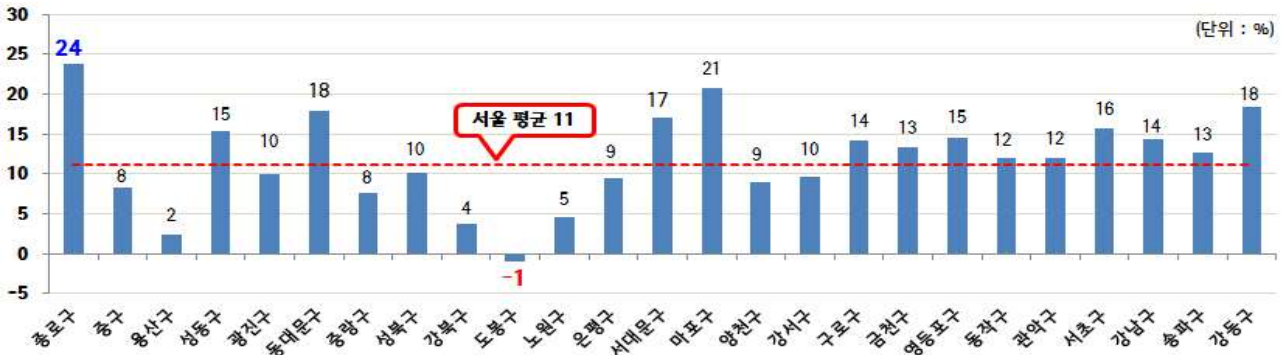
< 전월 대비 권역별 아파트 평균 매매 가격 변동률 >



< 투기지역(11개 구) 아파트 평균 매매 가격 및 변동률 >

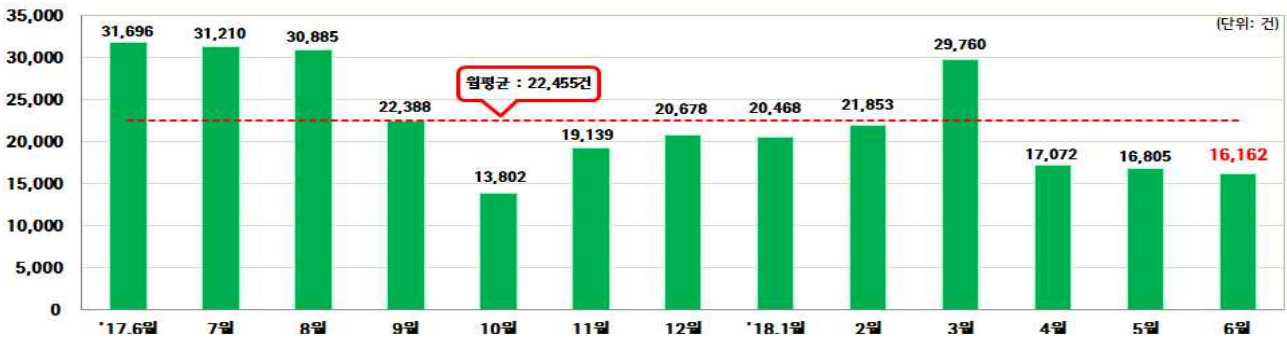


< 자치구별 10년 전(2008년 5월) 대비 아파트 매매 가격 변동률 >

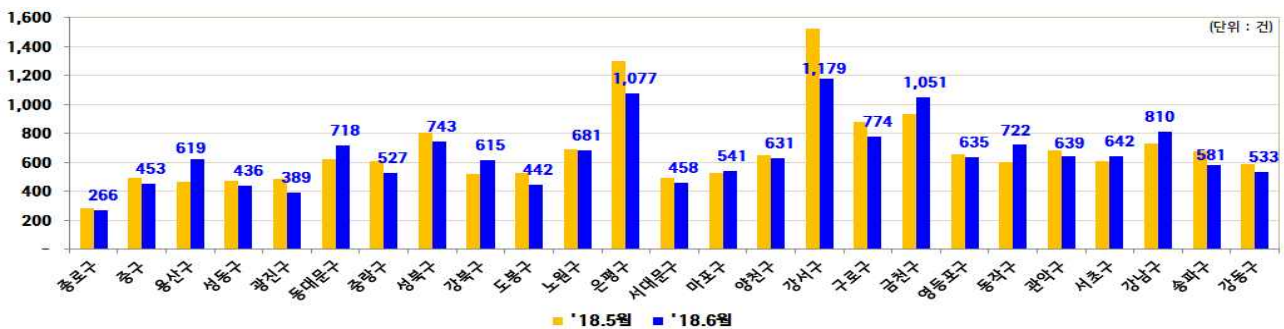


□ 월별·유형별 거래량 등 9)

< 월별 주택 매매 거래량 >



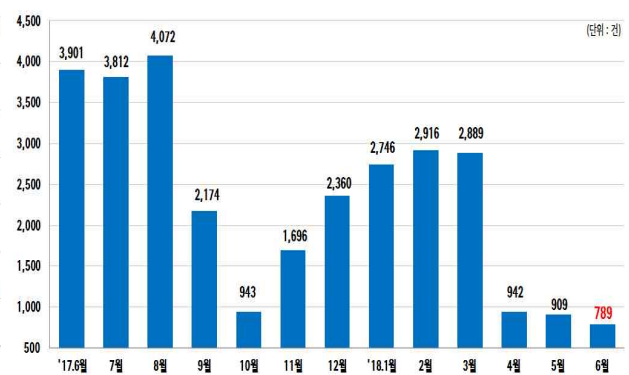
< 자치구별 주택 매매 거래량 >



< 서울 아파트 매매 거래량 >

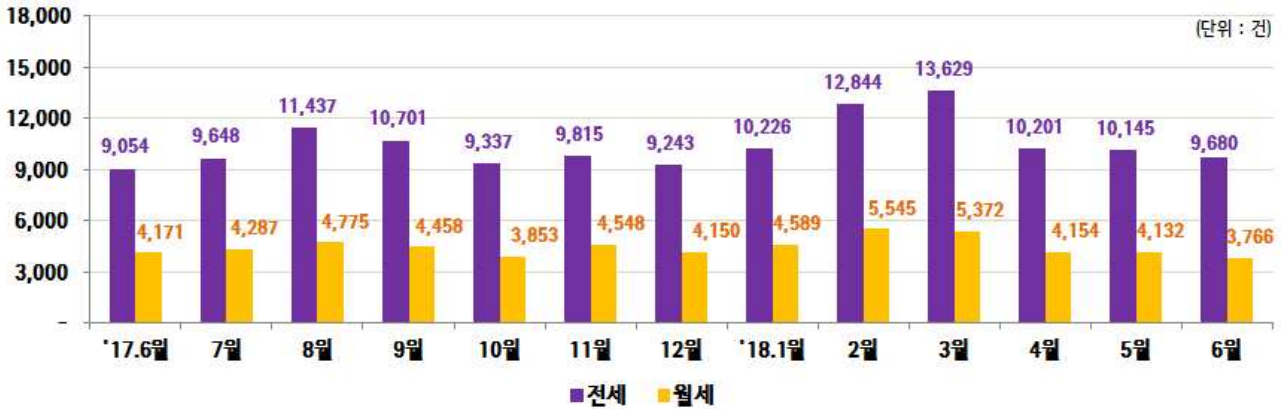


< 강남 4구 아파트 매매 거래량 >



9) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

< 월별 아파트 전·월세 거래량 >

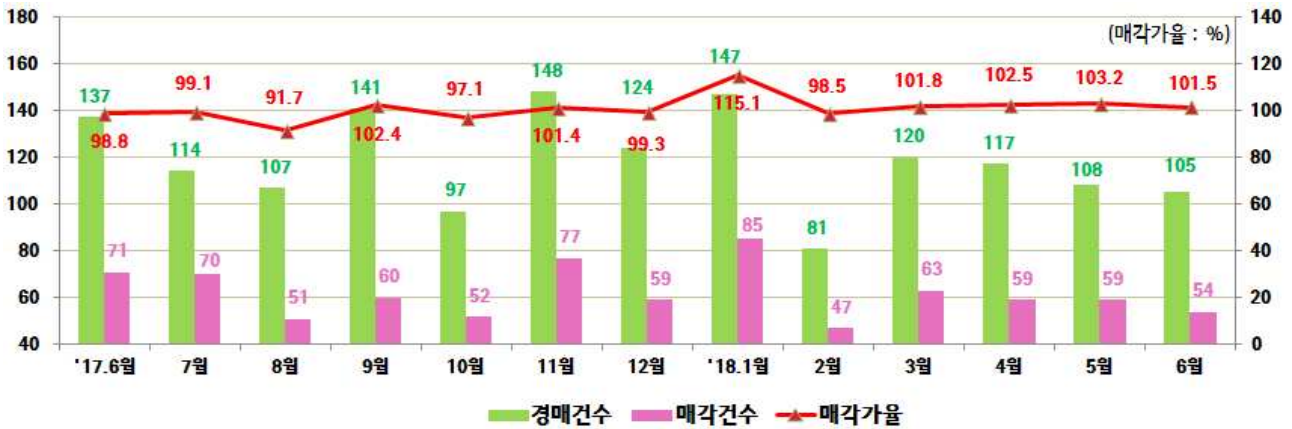


< 3개월간 아파트 입주 물량 >

- ▶ 7월 서초구 등(1,252세대), 8월 마포구 등(1,464세대), 9월 서초구 등(3,910세대)
- 규모별 60㎡ 이하 3,012세대, 60 ~ 85㎡ 3,256세대, 85㎡ 초과 880세대

구분	합계	'18.7월	8월	9월	비고
서울	6,626	1,252	1,464	3,910	
전국	102,875	31,207	36,093	35,575	
수도권	57,163	18,968	14,850	23,345	

□ 아파트 경매 10)



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