

'18.7월 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
0.32	5.26	0.06	0.62	-0.02	-0.25

♣ 자치구별 주택종합 매매 가격 변동 ♣



■ 주택종합

- ❖ (매 매) 전월 대비 **0.32% 상승** ('18.6월 0.23%)
  - ☞ **상승지역** : 영등포구(0.85%), 마포구(0.56%) 등 23개 구
  - ☞ **하락지역** : 강남구(-0.20%), 송파구(-0.08%) 등 2개 구
- ❖ (전 세) 전월 대비 **0.06% 상승** ('18.6월 -0.14%)
  - ☞ **상승지역** : 동작구(0.49%), 양천구(0.42%) 등 17개 구
  - ☞ **하락지역** : 송파구(-0.31%), 강남구(-0.28%) 등 8개 구

■ 아파트

- ❖ (매 매) 전월 대비 **0.34% 상승** ('18.6월 0.21%)
  - ☞ **상승지역** : 영등포구(0.99%), 강북구(0.87%) 등 21개 구
  - ☞ **하락지역** : 강남구(-0.32%), 송파구(-0.23%) 등 4개 구
- ❖ (전 세) 전월 대비 **0.05% 상승** ('18.6월 -0.24%)
  - ☞ **상승지역** : 동작구(0.72%), 양천구(0.67%) 등 17개 구
  - ☞ **하락지역** : 송파구(-0.44%), 강남구(-0.39%) 등 8개 구

# 1 매매 동향

## 1) 매매 가격 1)

□ 개발사업 예정지역과 저평가된 지역 등을 중심으로 상승하며 전월(0.23%) 대비 0.32% 상승

○ 전월 대비 0.32%, 전년 말 대비 3.47%, 전년 동월 대비 5.26%

- 월별 변동률 : 5월(0.21%), 6월(0.23%), 7월(0.32%)

▶ **강북권역(0.38%)** : 마포구(0.56%), 중구(0.55%), 용산구(0.50%) 등은 도심권과 출·퇴근이 용이한 지역 및 개발사업 예정지역이 상승하며 전체적으로 전월(0.35%)과 유사한 상승세 유지.

▶ **강남권역(0.26%)** : 영등포구(0.85%), 동작구(0.56%) 등은 개발사업 예정지역을 중심으로 상승하였고, 강남구(-0.20%), 송파구(-0.08%) 등은 재건축 단지의 하락폭이 축소되며 전체적으로 전월(0.12%) 대비 상승폭 확대.

☞ **주요 지역의 아파트 매매 가격 변동률**은, 영등포구(0.39% ⇒ 0.99%), 용산구(0.30% ⇒ 0.60%), 강남구(-0.46% ⇒ -0.32%), 송파구(-0.41% ⇒ -0.23%), 서초구(-0.14% ⇒ 0.00%), 강동구(0.27% ⇒ 0.17%)로, 영등포구는 여의도 일대 개발 호재로 서울지역 최고 상승률을 보임.

♣ 주택 유형별 매매 가격 변동률은, 아파트(0.21% ⇒ 0.34%), 연립(0.18% ⇒ 0.23%)은 상승폭 확대, 단독(0.44% ⇒ 0.43%)은 상승세 유지.

※ 아파트 평균 매매 가격은 7억원 수준(강남구 14.5억원 / 금천구 3.5억원)

< 그림 1-1 > 월별 주택종합 매매 거래량 및 가격 변동률 추이

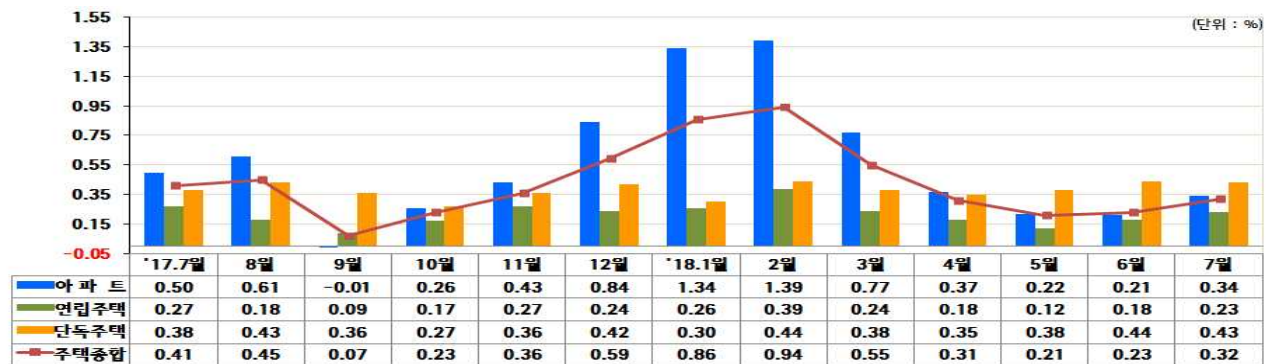


1) 자료 : 한국감정원

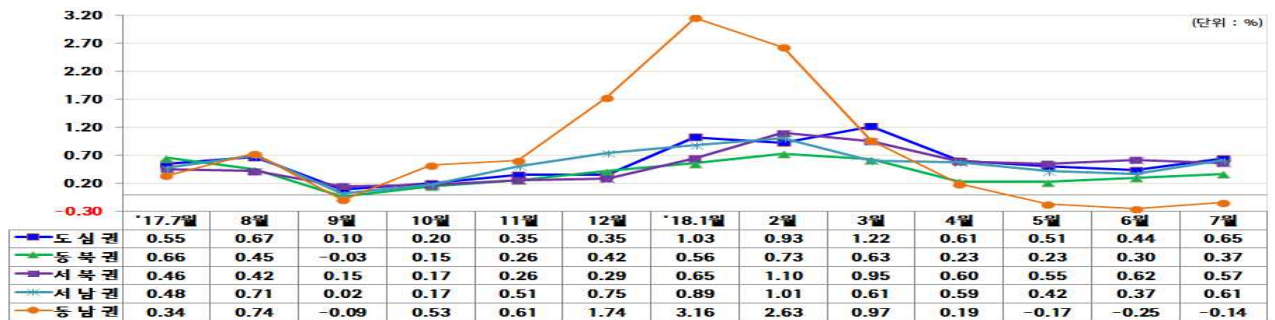
< 그림 1-2 > 권역별 주택 매매 가격 변동률 추이



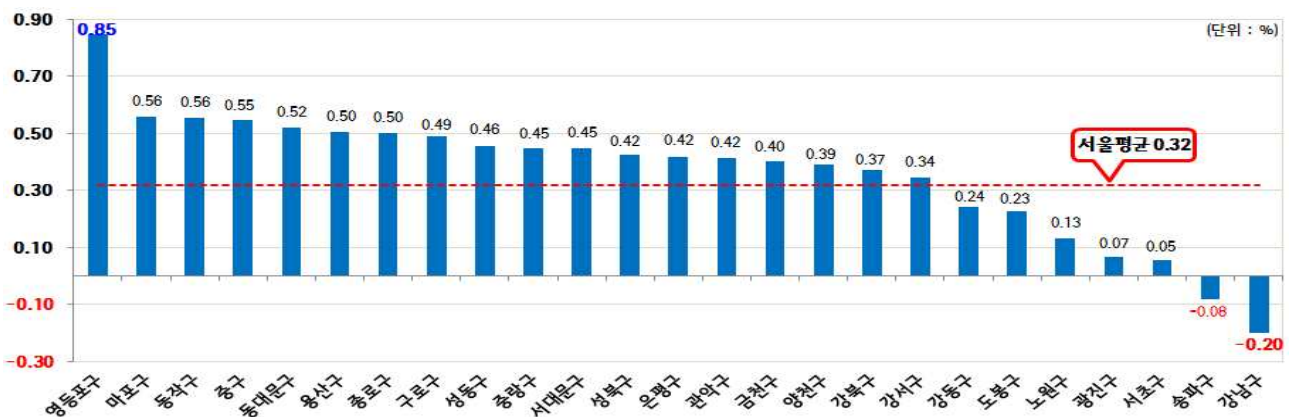
< 그림 1-3 > 주택 유형별 매매 가격 변동률 추이



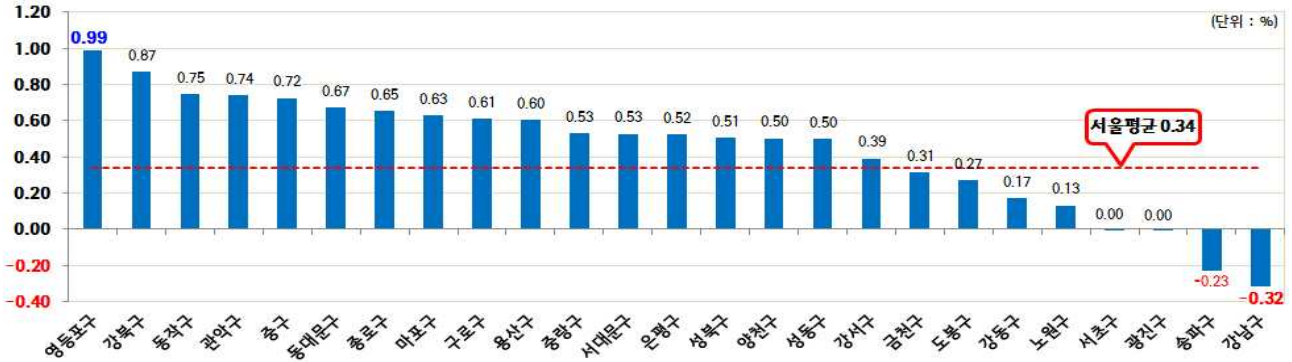
< 그림 1-4 > 권역별 아파트 매매 가격 변동률 추이



< 그림 1-5 > 자치구별 주택종합 매매 가격 변동률



< 그림 1-6 > 자치구별 아파트 매매 가격 변동률



## 2) 매매 거래 2)

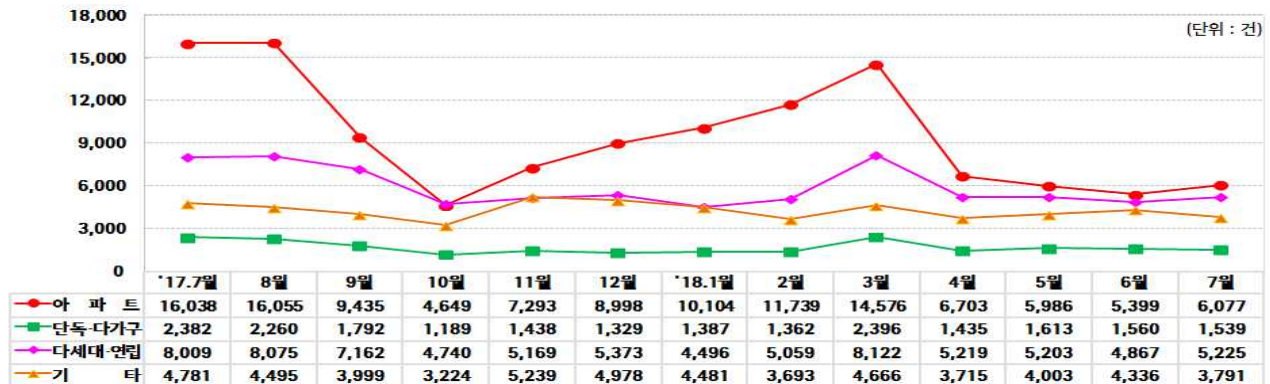
- 매매 거래량은 16,632건으로 전월(16,162건) 대비 2.9% 증가
  - 여름 방학 이주 수요 등의 영향으로 거래량 소폭 증가
    - ▷ 아파트는 6,077건이 거래되어 전월(5,399건) 대비 12.6% 증가하였으나, 전년도 동월(15,816건) 대비 62.1% 감소.
    - ☞ 전월 대비 주택 유형별 매매 거래량은, 아파트(12.6%↑), 연립(7.4%↑), 단독(1.3%↓), 기타(12.6%↓)로, 아파트가 증가세로 전환.

< 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 ('17.7.)	전 월 ('18.6.)	금 월 ('18.7.)	지난 연중 최고치 대비	전 년 동 월 대비	전월 대비
서울시 전체	31,696	31,696	16,162	16,632	-47.5	-46.7	2.9
아 파 트	15,816	15,816	5,399	6,077	-61.6	-62.1	12.6
단독·다가구	2,337	2,337	1,560	1,539	-34.1	-35.4	-1.3
연립·다세대	8,148	8,148	4,867	5,225	-35.9	-34.8	7.4
기 타	5,395	5,395	4,336	3,791	-29.7	-20.7	-12.6

※ 기타는 주거용 오피스텔 등이 포함.

< 그림 1-7 > 주택 유별 매매 거래량 변동 추이



2) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

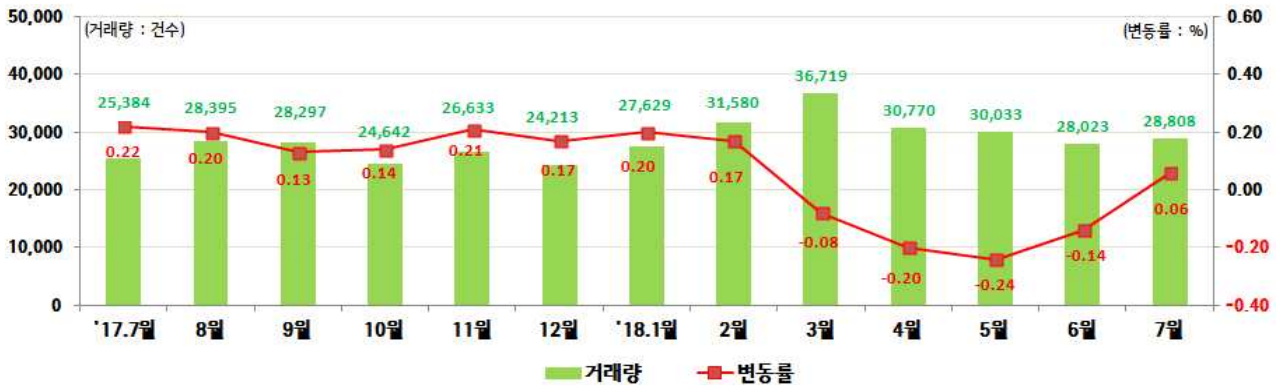


## 2 전세 동향

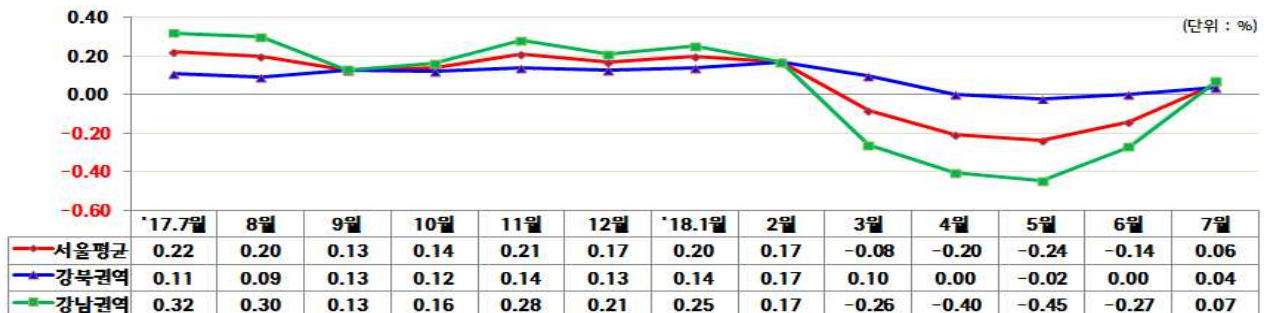
### 1) 전세 가격 3)

- 재건축 이주 및 직주근접 수요가 유입된 지역이 상승하며, 전체적으로 전월(-0.14%) 대비 0.06% 상승 전환
- 전월 대비 0.06%, 전년 말 대비 -0.24%, 전년 동월 대비 0.62%
  - 월별 변동률 : 5월(-0.24%), 6월(-0.14%), 7월(0.06%)
  - ▶ **강북권역(0.04%)** : 성동구(-0.20%), 광진구(-0.18%)는 물량 증가로 하락세를 보였으나, 종로구(0.40%)는 직주근접 수요가 유입되면서 상승세를 보이는 등 전체적으로 전월(0.00%) 대비 상승 전환.
  - ▶ **강남권역(0.07%)** : 송파구(-0.31%), 강남구(-0.28%)는 물량 증가로 하락세가 지속되고 있으며, 동작구(0.49%) 등은 재건축 이주 수요로 상승하며 전체적으로 전월(-0.27%) 대비 상승 전환.
  - ♣ 주택 유형별 전세 변동률은, 아파트(-0.24% ⇒ 0.05%), 단독(-0.01% ⇒ 0.04%), 연립(-0.01% ⇒ 0.08%)로, 모든 유형이 상승세로 전환.

< 그림 2-1 > 월별 전세 거래량 및 가격 변동률 추이



< 그림 2-2 > 권역별 전세 가격 변동률 추이

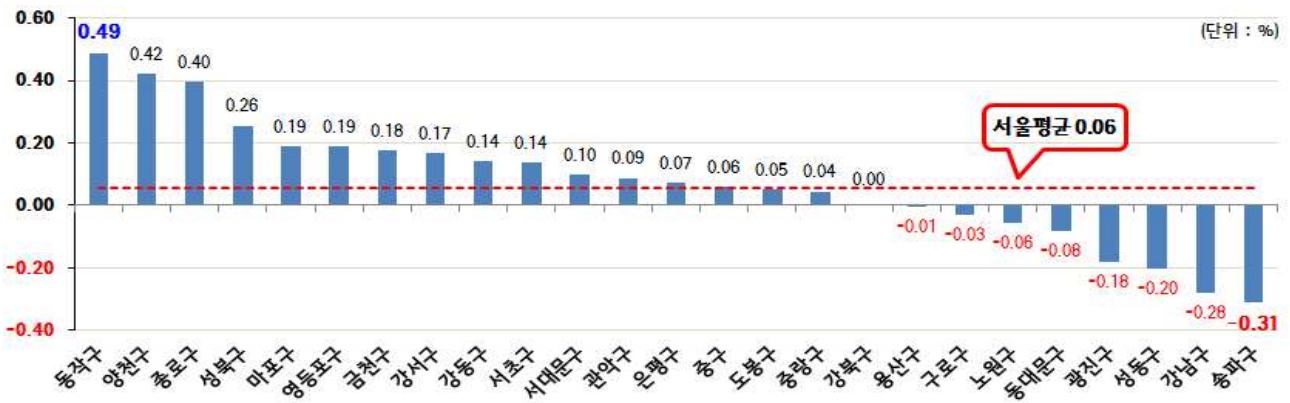


3) 자료 : 한국감정원

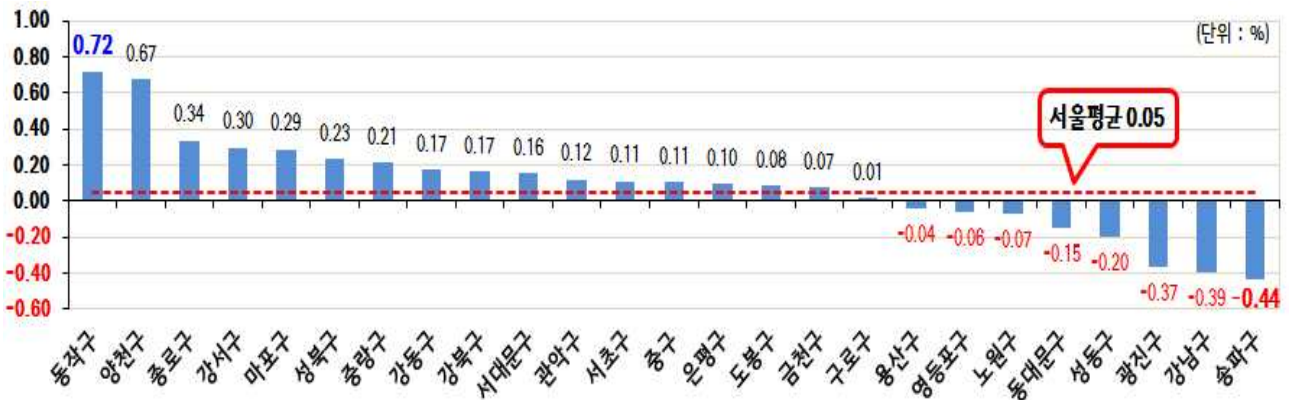
< 그림 2-3 > 주택 유형별 전세 가격 변동률 추이



< 그림 2-4 > 자치구별 주택종합 전세 가격 변동률



< 그림 2-5 > 자치구별 아파트 전세 가격 변동률



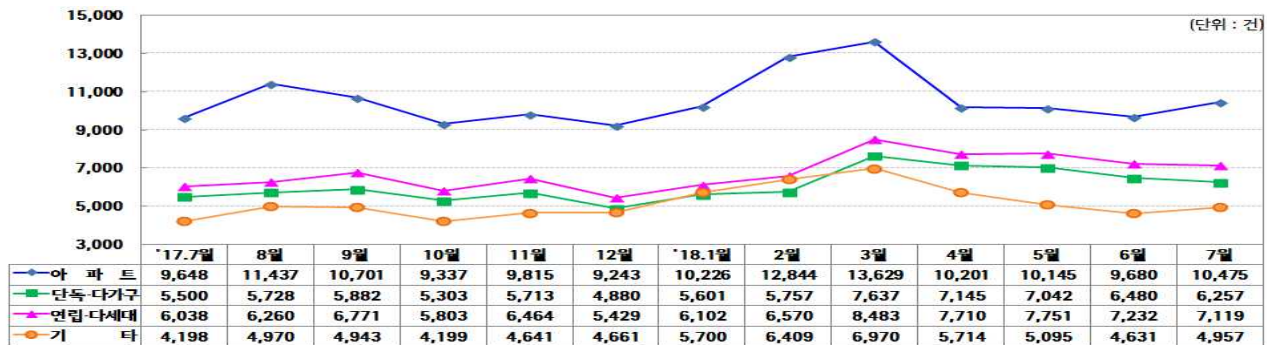
## 2) 전세 거래 4)

- 일부 지역을 중심으로 여름 방학 이주 수요가 유입되며 전월 대비 2.8% 증가
- 총 28,808건이 거래되며 전월(28,023건) 대비 2.8% 증가하였고, 전년도 동월(25,384건) 대비 13.5% 증가.
- ▶ 주택 유형별 거래량은, 아파트(8.2%↑), 기타(7.0%↑), 연립(1.6%↓), 단독(3.4%↓)로, 아파트가 증가세로 전환.

< 표 2-1 > 주택 유형별 전세 거래 동향

구 분	거 래 건 수				변 동 율 (%)		
	지난 연중 최고치 (15.3.)	전 년 동 월 (17.7.)	전 월 (18.6.)	금 월 (18.7.)	지난 연중 최고치 대비	전 년 동 월 대비	전월 대비
서울시전체	36,836	25,384	28,023	28,808	-21.8	13.5	2.8
아 파 트	14,562	9,648	9,680	10,475	-28.1	8.6	8.2
단독.다가구	9,116	5,500	6,480	6,257	-31.4	13.8	-3.4
연립.다세대	7,231	6,038	7,232	7,119	-1.5	17.9	-1.6
기 타	5,927	4,198	4,631	4,957	-16.4	18.1	7.0

< 그림 2-6 > 주택 유형별 전세 거래량 변동 추이



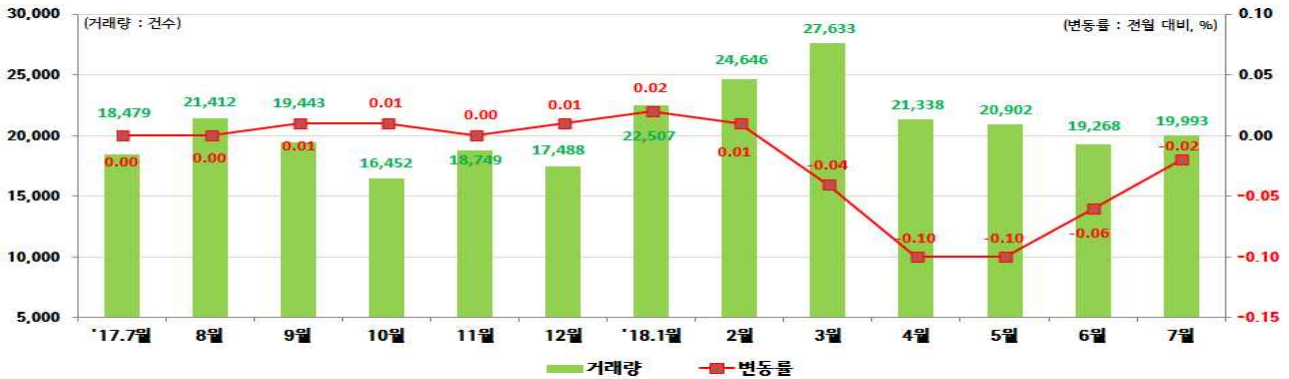
### 3 월세 동향

#### 1) 월세 가격 5)

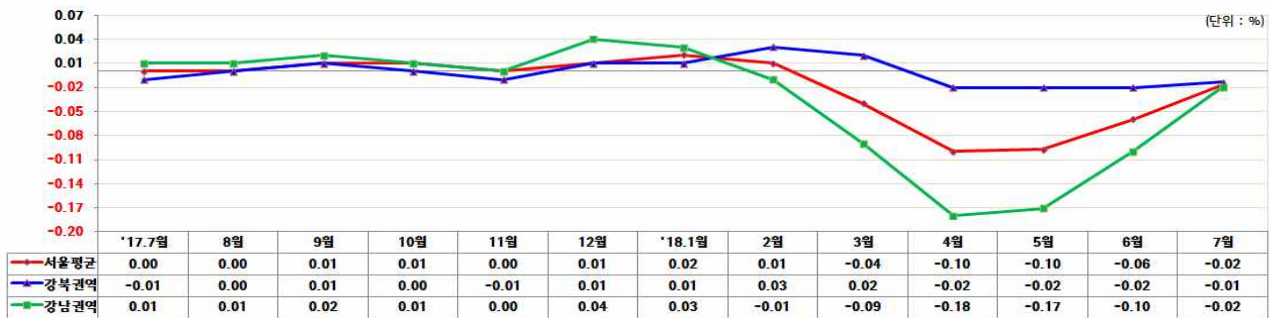
- 도심권과 출·퇴근이 용이한 지역에서 상승세를 보이고 있으나 전체적으로 전월(-0.06%) 대비 0.02% 하락
- 전월 대비 -0.02%, 전년 말 대비 -0.28%, 전년 동월 대비 -0.25%
  - 월별 변동률 : 5월(-0.10%), 6월(-0.06%), 7월(-0.02%)
  - ▶ **강북권역(-0.01%)** : 마포구(0.06%) 등은 도심권 업무지구와 출·퇴근이 용이한 지역을 중심으로 상승하였으나, 도봉구(-0.06%)는 노후 단지 등이 하락하며 전체적으로 전월(-0.02%)과 유사한 하락세 유지.
  - ▶ **강남권역(-0.02%)** : 영등포구(0.07%)는 여의도권 업무지구와 출·퇴근이 용이한 지역을 중심으로 상승하였으나, 송파구(-0.14%) 등은 물량 증가로 하락세를 보이며 전체적으로 전월(-0.10%) 대비 하락폭 축소.
  - ♣ 주택 유형별 월세 가격 변동률은, 아파트(-0.09% ⇒ -0.03%), 연립(-0.02% ⇒ -0.01%), 단독(-0.03% ⇒ -0.01%) 모두 하락폭 축소.

4) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

< 그림 3-1 > 월별 월세 거래량 및 가격 변동률 추이



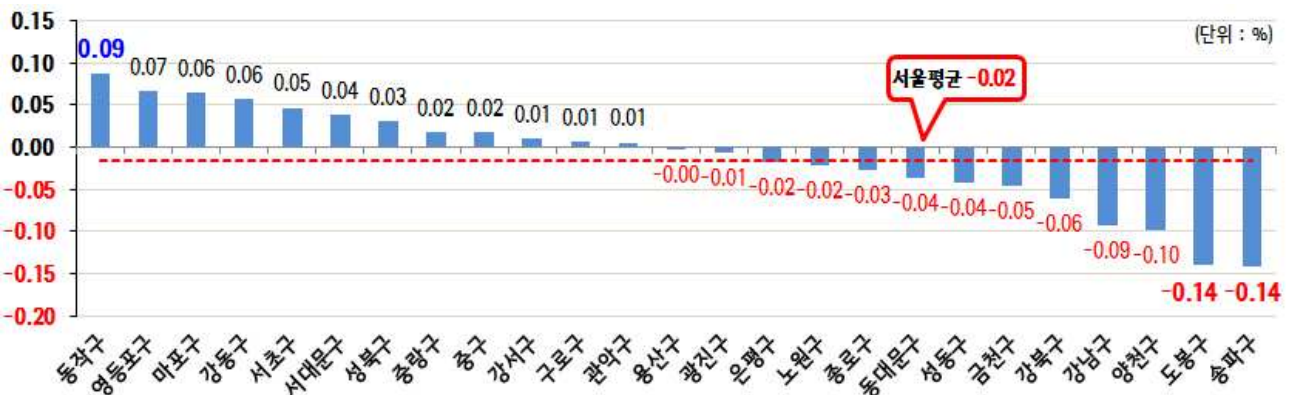
< 그림 3-2 > 권역별 월세 가격 변동률 추이



< 그림 3-3 > 주택 유형별 월세 가격 변동률 추이



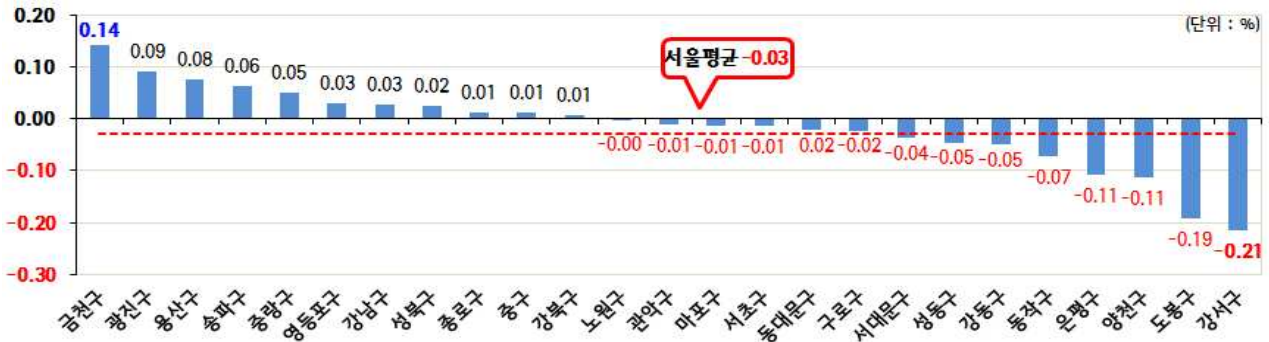
< 그림 3-4 > 자치구별 주택종합 월세 가격 변동률



5) 자료 : 한국감정원



< 그림 3-5 > 자치구별 아파트 월세 가격 변동률



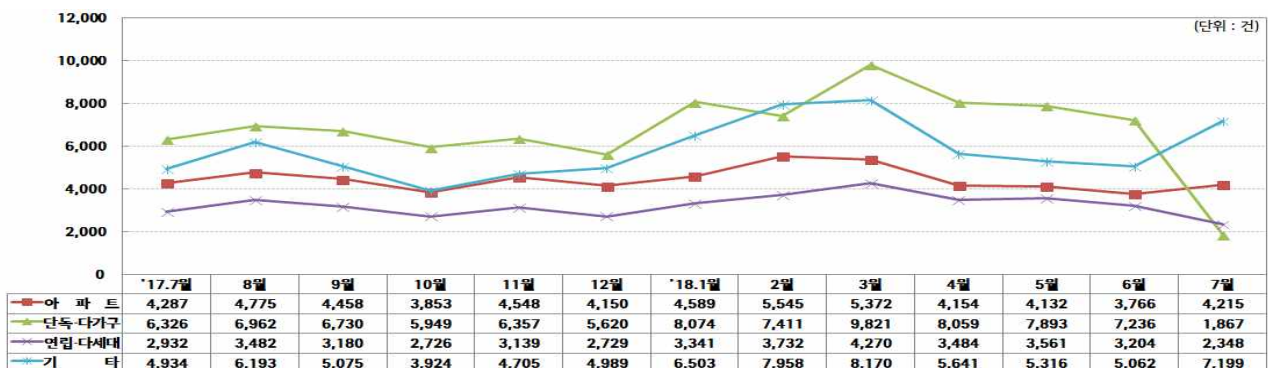
## 2) 월세 거래 6)

- 출·퇴근이 용이한 지역을 중심으로 수요가 유입되며 전월 대비 3.8% 증가
- 총 19,993건이 거래되어 전월(19,268건) 대비 3.8% 증가하였고, 전년도 동월(18,479건) 대비 8.2% 증가.
- ▶ 주택 유형별 거래량은, 아파트(11.9%↑), 기타(42.2%↑), 연립(26.7%↓), 단독(74.2%↓)로, 아파트가 증가세로 전환.

< 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 ('17.7.)	전 월 ('18.6.)	금 월 ('18.7.)	지난 연중 최고치 대비	전 년 동 월 대비	전월 대비
서울시전체	30,551	18,479	19,268	19,993	-34.6	8.2	3.8
아 파 트	7,729	4,287	3,766	4,215	-45.5	-1.7	11.9
단독.다가구	9,188	6,326	7,236	1,867	-79.7	-70.5	-74.2
연립.다세대	4,725	2,932	3,204	2,348	-50.3	-19.9	-26.7
기 타	8,909	4,934	5,062	7,199	-19.2	45.9	42.2

< 그림 3-6 > 주택 유형별 월세 거래량 변동 추이



6) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

## 4 강남4구 재건축 아파트 시장 동향 7)

### 1) 매매 가격

- 여름철 비수기를 맞아 매매 가격은 전월(1,547만원/㎡) 대비 9.5% 하락한 1,337만원/㎡을 나타냄
- 규모별 가격은, 소형이 1,438만원/㎡, 중형이 1,208만원/㎡, 대형이 1,510만원/㎡로, 대형이 상승한 반면에 소·중형은 하락세를 보임.
  - ▶ '14년 동월(1,062만원/㎡) 대비 26% 상승 ▶ '15년 동월(1,108만원/㎡) 대비 21% 상승
  - ▶ '16년 동월(1,175만원/㎡) 대비 14% 상승 ▶ '17년 동월(1,335만원/㎡) 대비 0.2% 상승

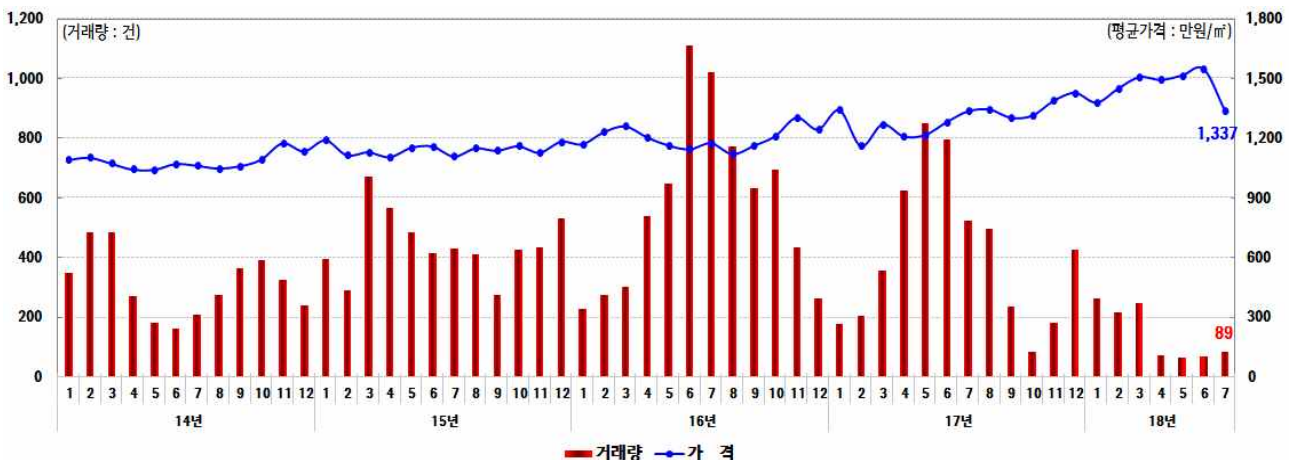
### 2) 매매 거래

- 저가 매물의 거래속에 89건이 거래되어 전월(73건) 대비 22% 증가.
- 강동구 신동아(30건 ⇒ 48건) 등이 증가세를 보이며 전체적으로 소폭 증가
  - ▶ '14년 동월(212건) 대비 58% 감소 ▶ '15년 동월(435건) 대비 80% 감소
  - ▶ '16년 동월(1,026건) 대비 91% 감소 ▶ '17년 동월(529건) 대비 83% 감소

< 표 3-1 > 가격 및 거래 동향

구 명	평균가격(만원/㎡)				거래량(건수)			
	평균	소형	중형	대형	계	소형	중형	대형
강남구	1,833	3,033	1,634	1,532	17	3	6	8
서초구	1,642	-	1,899	1,449	14	0	6	8
송파구	1,590	1,739	1,601	1,545	21	2	10	9
강동구	850	988	783	-	37	12	25	0
계	1,337	1,438	1,208	1,510	89	17	48	25

< 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 >

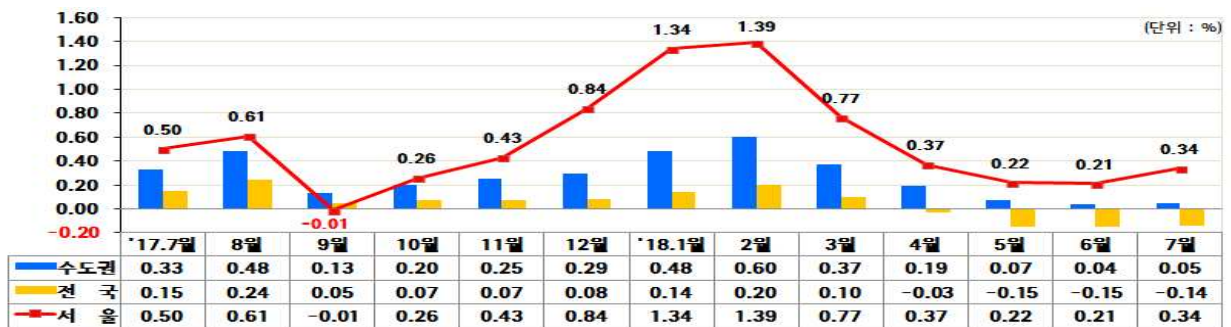
(단위 : %)

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	0.51	마포구 (0.56)	-	0.13	종로구 (0.40)	성동구 (-0.20)	-0.01	-0.05	-0.02	0.07	마포구 (0.06)	도봉구 (-0.14)
	동북권	0.32			-0.01			-0.03	-0.03	-0.03	-0.02		
	서북권	0.47			0.12			0.02	-0.02	0.00	0.07		
강남 권역	서남권	0.48	영등포 (0.85)	강남구 (-0.20)	0.21	동작구 (0.49)	송파구 (-0.31)	0.00	-0.11	-0.07	0.09	동작구 (0.09)	송파구 (-0.14)
	동남권	-0.02			-0.12			-0.05	0.00	-0.01	-0.08		

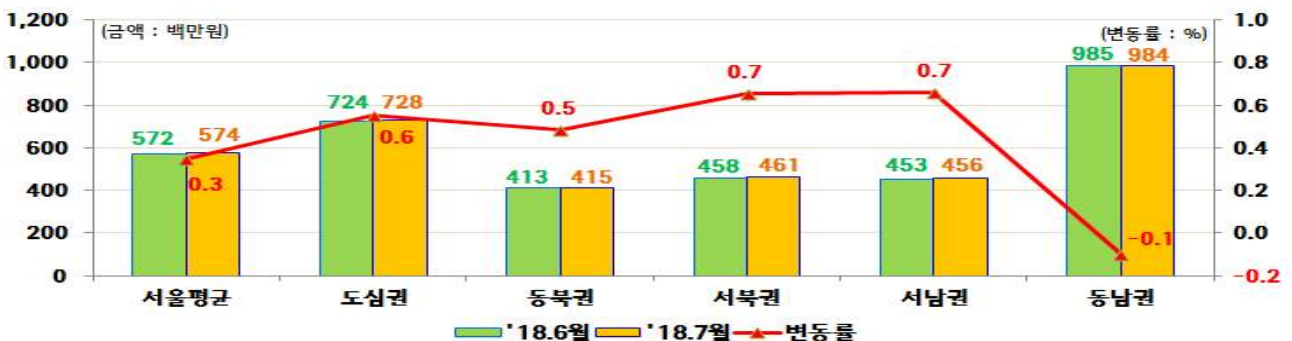
< 주택(거래) 유형별 평균 거래 가격 등 >

주택유형	매매가격(천원)	전세가격(천원)	월세가격(천원)	전세가율(%)
주택종합	573,870	348,745	927	66.6
아파트	695,931	432,791	1,058	67.3
연립주택	248,658	171,179	537	71.1
단독주택	834,530	422,960	1,316	53.0

< 지역별 아파트 매매 가격 변동률 >

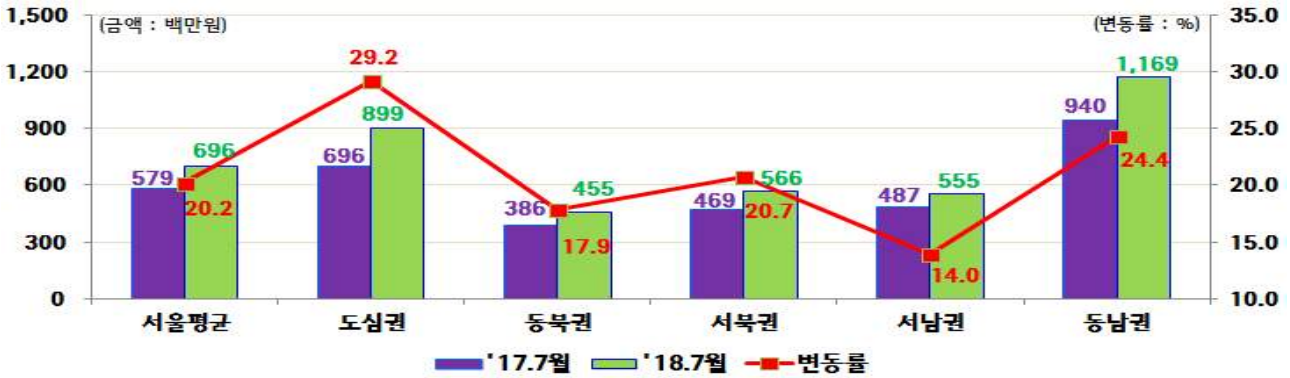


< 전년도 동월 대비 권역별 주택종합 평균 매매 가격 변동률 >

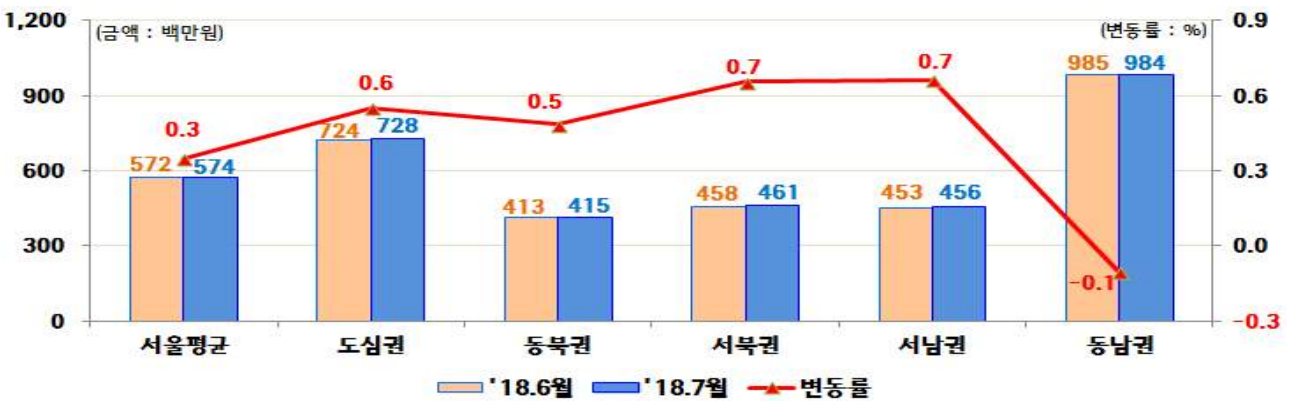


8) 자료 : 한국감정원

< 전년도 동월 대비 권역별 아파트 평균 매매 가격 변동률 >



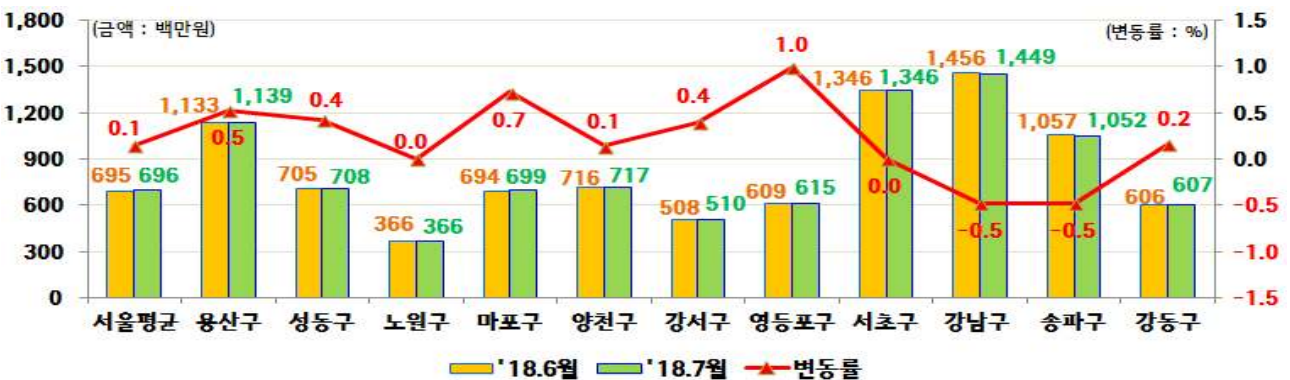
< 전월 대비 권역별 주택종합 평균 매매 가격 변동률 >



< 전월 대비 권역별 아파트 평균 매매 가격 변동률 >

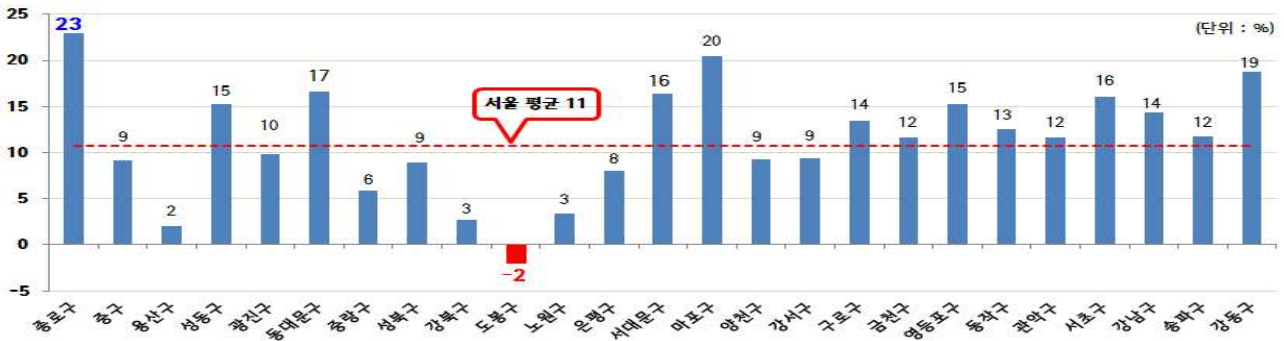


< 전월 대비 투기지역(11개 구) 아파트 평균 매매 가격 및 변동률 >



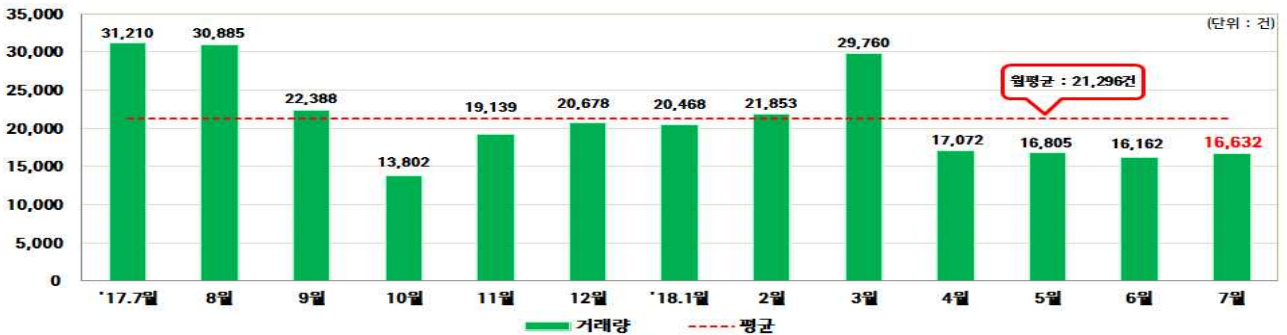


< 자치구별 10년 전(2008년 7월) 대비 아파트 매매 가격 변동률 >

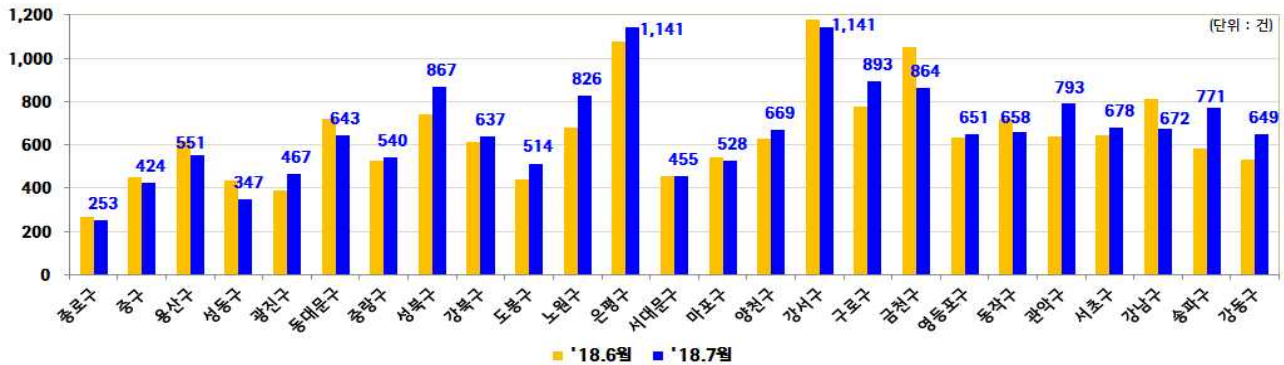


□ 월별·유형별 거래량 등 9)

< 월별 주택 매매 거래량 >



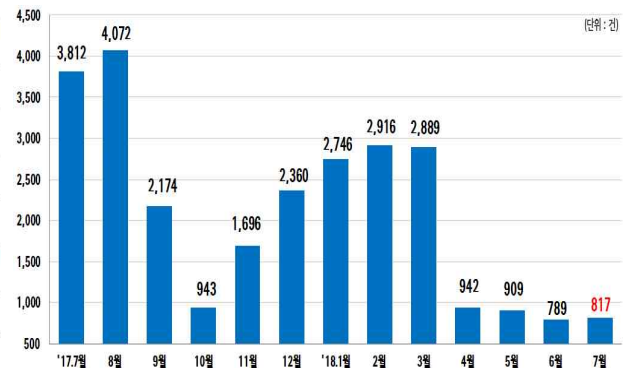
< 자치구별 주택 매매 거래량 >



< 서울 아파트 매매 거래량 >

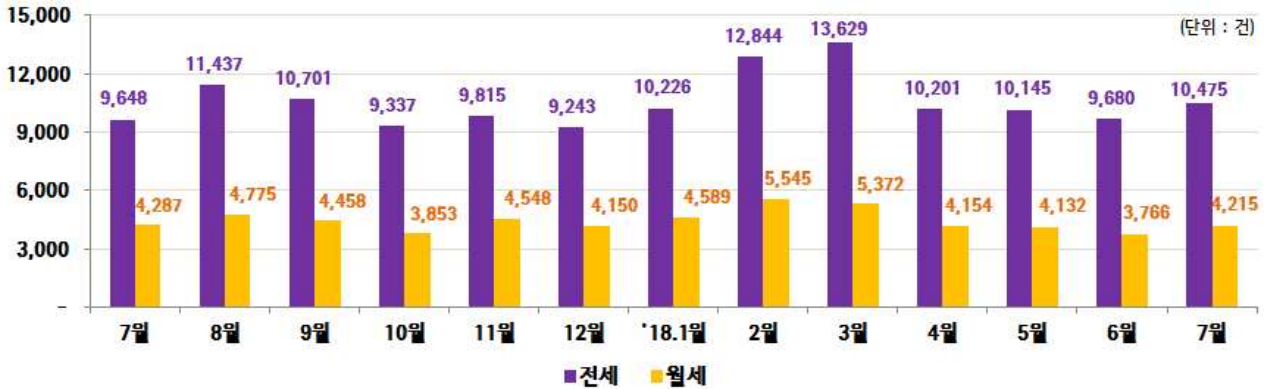


< 강남 4구 아파트 매매 거래량 >



9) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

< 월별 아파트 전·월세 거래량 >

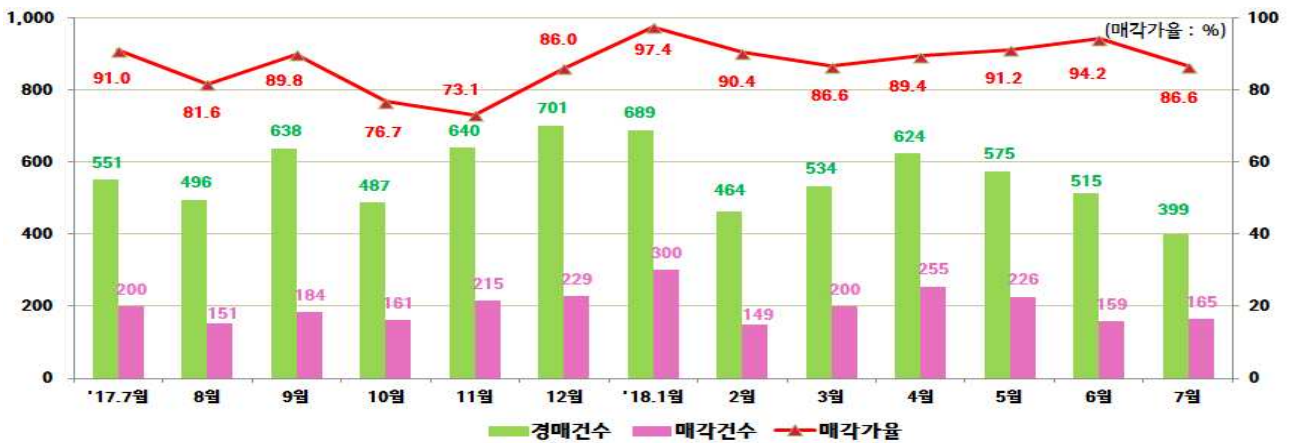


< 3개월간 아파트 입주 물량 >

- ▶ 8월 서초구 등(1,348세대), 9월 마포구 등(3,780세대), 10월 금천구 등(4,355세대)
- 규모별 60㎡ 이하는 5,083세대, 60 ~ 85㎡는 3,457세대, 85㎡ 초과는 943세대

구 분	합 계	'18.8월	9월	10월	비 고
서울	9,483	1,348	3,780	4,355	
전 국	111,050	34,455	36,978	39,617	
수 도 권	59,870	12,381	24,319	23,170	

□ 아파트 경매 10)



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

10) 자료 : 법원경매정보