문서번호	지적과-23603
결재일자	2014.12.31.
공개여부	부분공개(5)

주무관	토지관리담당	지적과장	행정국장	부구청장	
박혜옥	이재구	권상태	손정수	전결 12/31 代손정수	
협 조					

11월 성북구 부동산시장 동향 분석

2014. 12. 31.

행 정 국 지 적 과

성북구 부동산시장 월간 동향 분석

우리구 수요에 맞는 맞춤형 부동산 시장 동향을 정기적으로 조사·분석하고 투명한 부동산거래 질서를 확립하고, 부동산 정책의 기초자료로 제공함으로서 부동산시장 안정화에 기여하고자함.

Ⅰ 조 사 개 요

●조사대상

○ 2014. 11. 1~ 11.30 부동산거래신고(계약일로부터 60일이내신고)

○ 부동산 매매 · 전세,월세 거래

● 조사내용

○ 부동산실거래가 주제별 동향

○ 부동산 거래 유형별 동향

○ 주요 아파트 단지별 거래 및 전세 · 월세 동향

○ 부동산매매가격동향 및 장위뉴타운 거래 동향

● 조사방법

○ 부동산거래관리시스템 및 서울시부동산정보광장 자료 이용

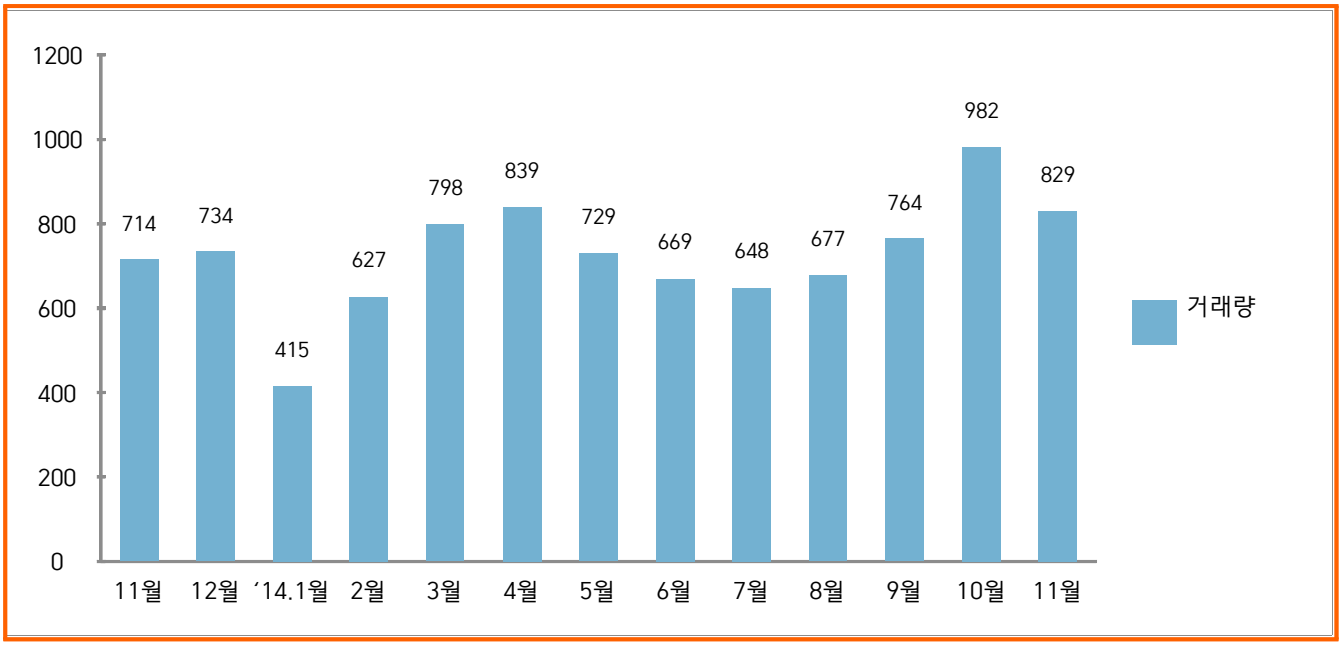
○ 부동산시장 동향분석관리시스템

○ 한국감정원 및 부동산통계정보시스템(http://www.kreic.co.kr)

○ 국토교통부 관련자료

Ⅱ 부동산시장 동향

● 월별 부동산 거래량



● 월별 거래량 및 지가변동율 (2013.11 ~ 2014.11)

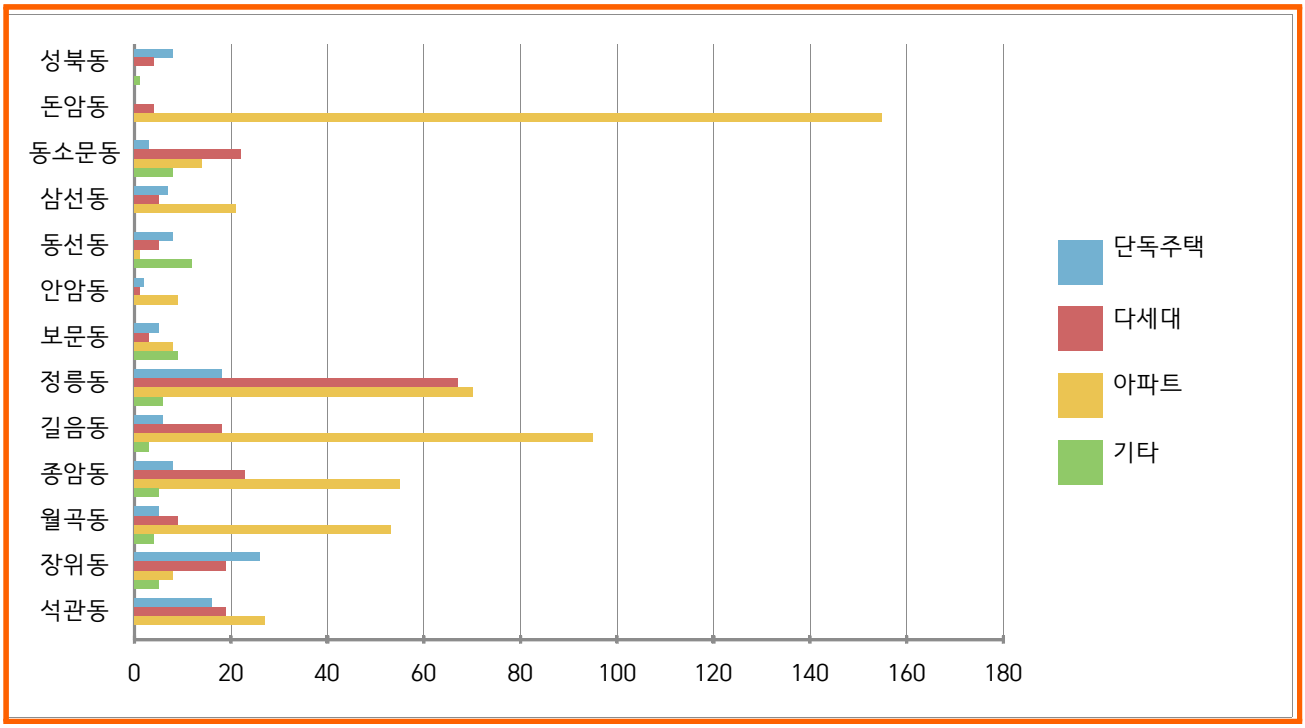
월별	11월	12월	'14.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
거래량	714	734	415	627	798	839	729	669	648	677	764	982	829
증감율	-14.1	2.8	-43.5	51.1	27.3	5.14	-13.1	-8.2	-3.1	4.5	12.9	28.5	-15.5
지가 변동율	0.097	0.088	0.031	0.172	0.215	0.280	0.100	0.016	0.087	0.046	0.184	0.140	0.025

● 매매 동향 - 관망세가 확산되며 부동산시장은 주춤 ⬇

❖ 2014년 11월 부동산 매매시장은 실수요자를 중심으로 한 전세수요의 매매전환 등으로 상승세가 이어졌으나 재건축, 재개발 단지 등에서 높아진 매물가격에 대한 관망세가 확산되면서 전월대비 부동산매매거래량은 하락세로 전환.

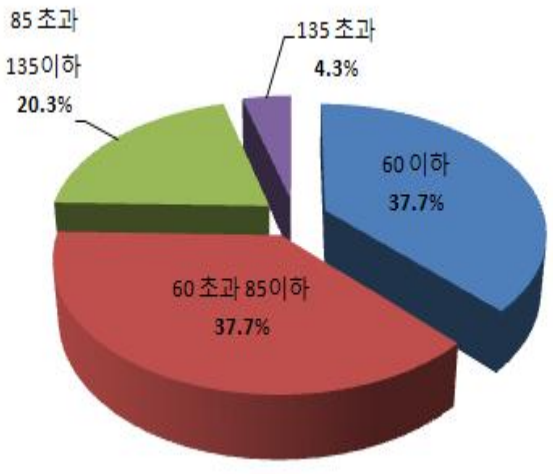
❖ 2014년 11월 거래량(829건)으로 전년 동월 대비 16.1% 늘어났으며 전월대비 15.5%으로 거래량이 줄어든 것으로 나타났다.

11월 건물 유형별 거래량



❖ 전체 거래량 880건 중 주거용이 827건(94%), 11월 아파트 거래량이 많은 돈암동은 재개발아파트 준공등으로 가장 높은 거래량을 보였으며, 아파트 516건(59.0%), 기타(상업)용 53건(6.0%)으로 대부분 주거용 위주로 거래되었음

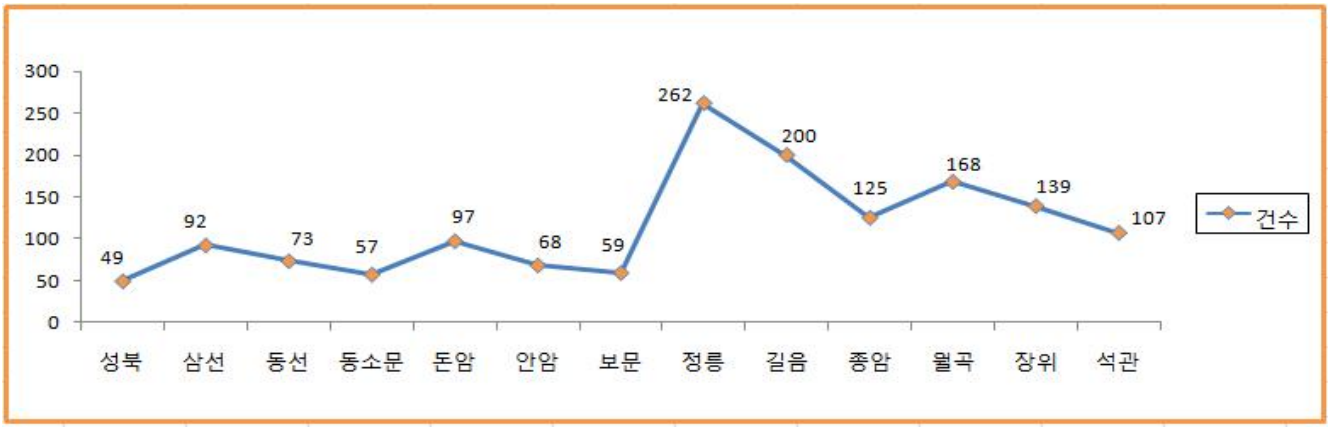
11월 아파트 면적별 거래량



구분(㎡)	거래량(건)	비율(%)
60 이하	195	37.7
60 초과 85이하	195	37.7
85 초과 135이하	105	20.3
135 초과	22	4.3
합 계	517	100

❖ 아파트 거래량은 2014. 11월은 517건에서 10월에는 611건을 전월대비 -15.4% 줄어든 것으로 나타났으며 60㎡이하, 85㎡이하가 각각 195건 37.7%를 차지하였음

11월 동별 전·월세 거래량

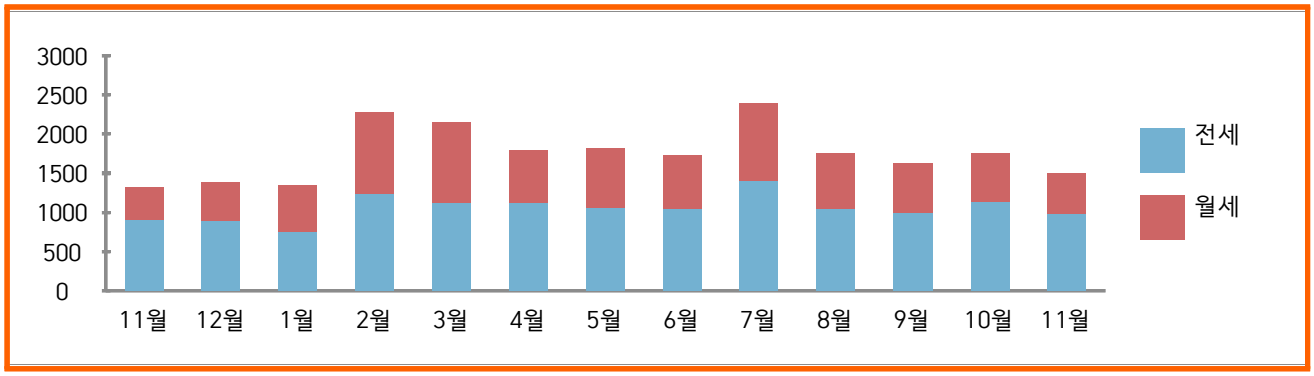


▶ 전세 거래량 (단위 :건, %)

동	성북	삼선	동선	동소문	돈암	안암	보문	정릉	길음	종암	월곡	장위	석관	합계
건수	49	92	73	57	97	68	59	262	200	125	168	139	107	1,496
비율	3.3	6.5	3.8	6.1	4.9	4.5	3.9	17.5	13.4	8.4	11.2	9.3	7.2	100

▶ 여전히 선호도가 높은 대학가 인근 및 역세권을 중심으로 거래가 많은 것으로 나타남.

월별 전·월세 거래량



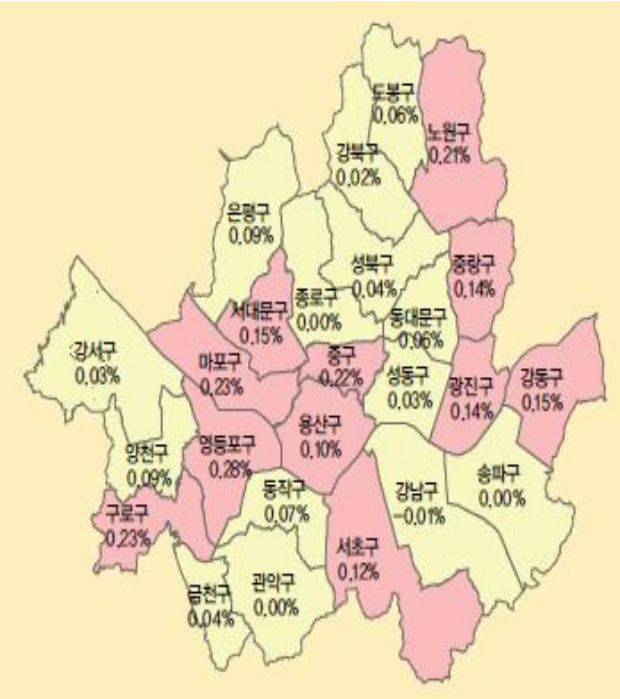
(단위 :건, %)

월별	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
거래량	1321	1392	1347	2283	2151	1791	1815	1729	2392	1752	1626	1758	1496
증감율	-17.6	5.4	-3.2	69.5	-5.8	-16.7	1.34	-4.7	38.3	-26.8	-7.2	8.1	-14.9

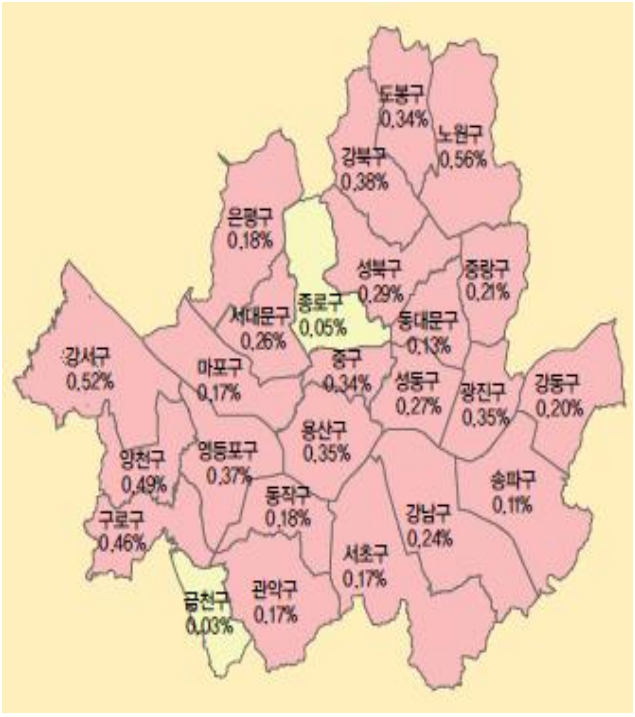
▶ 가을 이사 수요증가로 약간 상승세를 보였으나 뉴타운 사업등으로 인한 이주 수요, 겨울 비수기로 접어 들며 계절적 수요감소로 거래량은 주춤.

부동산 매매·전세 가격 동향

· 서울 주택매매가격 전월대비 변동률(%)

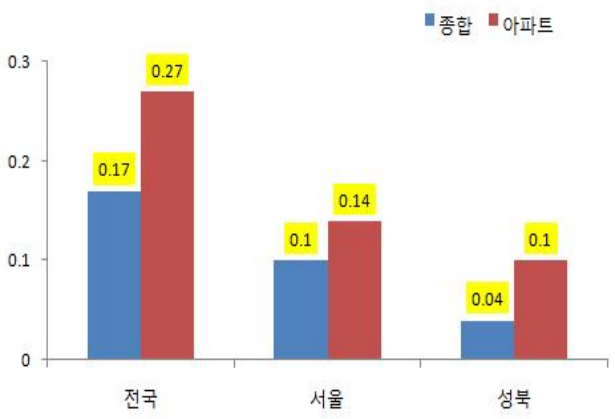


· 서울 주택전세가격 전월대비 변동률(%)

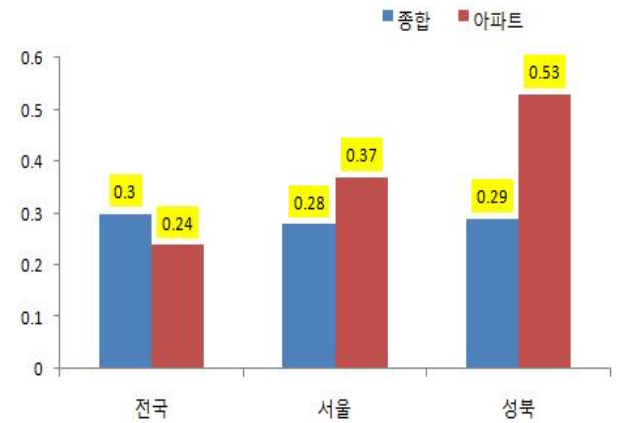


[출처: 한국감정원]

지역별 주택매매가격 전월대비 변동률(%)



지역별 주택전세가격 전월대비 변동률(%)



주택매매시장은 매매가격 연속 상승세를 보이다 전달대비 약간 주춤

정부의 '9·1 부동산 대책' 발표 이후 반짝했던 부동산시장이 '재건축 초과이익 환수제 폐지 등 규제 완화를 위한 부동산 3법' 의 국회 통과가 지연되면서 주택매매 심리가 위축되어 상승폭은 전달에 비해 주춤.

전세물량 부족현상은 여전히 지속되는 가운데, 주거비 부담이 낮은 전세에 대한 선호

도가 높아 지난 달에 비해 오름폭은 다소 줄어들었으나 상승세는 지속.

권역별 주거래 아파트단지 가격

(면적:㎡, 금액:백만원, 비율: %)

동 명	아파트명	전용면적 (㎡)	매매 평균가격			비율 (B/A)	전세 평균가격			비율 (D/C)	매매가/ 전세가
			'14.9월	'14.10월 (A)	'14.11월 (B)		'14.9월	'14.10월 (A)	'14.11월 (B)		
돈암동	한진·한신	84.87	340	360	365	1.4	290	291	285	-2.1	78
정릉동	아-편한세상	85.00	-	367	399	8.7	258	260	272	4.6	68
	풍림아이원	84.09	-	335	348	3.9	233	207	220	6.3	63
길음동	푸르지오	84.97	407	409	410	0.3	310	320	-	0.0	78
	아-편한세상	84.64	434	419	440	5.0	342	345	350	1.4	76
월곡동	푸르지오	59.65	322	334	328	-1.8	270	-	-	0.0	82

❖ 주거래 아파트 매매가격 : 전체 3.0% 상승 ⬆

- 정릉동 이-편한세상아파트 : 8.7 % 상승

❖ 주거래 아파트 전세가격 : 전체 1.7 % 소폭 상승 ⬆

- 매매가격 및 전세가격이 전반적으로 상승세를 기록함.
- 아파트의 **매매가격 대비 전세가격 비율 74.2 %**

.

기타 주요아파트 매매거래량 현황

(단위:건)

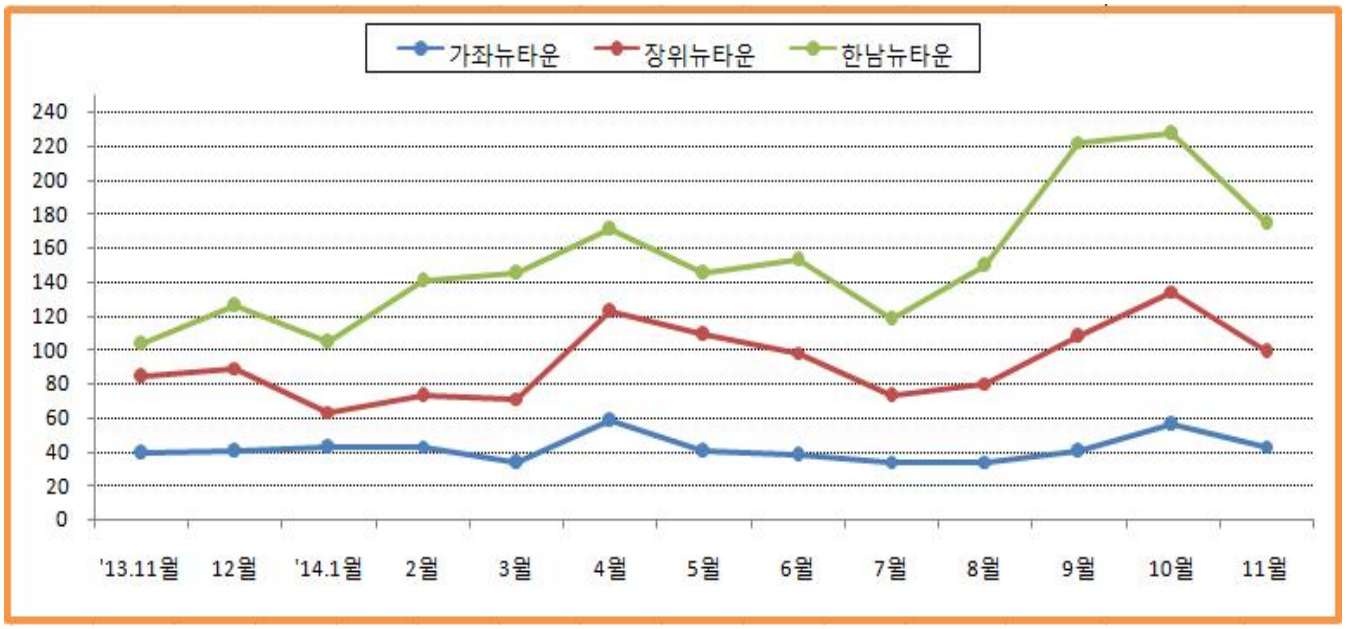
아파트명	'13. 11월	12월	'14. 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	변동률(%)	
														전년말 대 비	전 년 동월비
e-편한세상	14	10	19	12	26	19	18	8	16	25	15	17	17	70.0	21.4
동부센트레빌	15	7	8	11	8	12	4	5	4	10	12	18	7	0.0	-53.3
푸르지오	13	8	12	9	17	18	13	3	5	13	19	17	10	25.0	-23.1
풍림아이원	20	12	6	13	17	12	10	10	3	15	16	14	13	8.3	-35.0
한신한진	37	32	17	19	32	16	27	22	26	25	18	41	33	3.1	-10.8

뉴타운 매매거래량 현황

(단위:건)

아파트명	'13. 11월	12월	'14. 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	변동률(%)	
														전년말 대 비	전 년 동월비
가좌뉴타운	39	40	42	43	33	58	40	38	34	34	40	56	43	7.5	10.3
장위뉴타운	45	49	21	30	38	64	69	60	39	46	68	78	56	14.3	24.4
한남뉴타운	19	37	41	67	74	49	36	55	45	69	114	93	75	102.7	294.7

뉴타운 매매거래량 변동 추이



❖ 장위뉴타운 거래량 전월대비 – 28.2% 하락 ⬇

⇒ 정부의 9·1 부동산대책 발표의 영향으로 상승세를 이어가던 뉴타운거래량이 '재정비 규제 합리화등을 포함한 부동산 3법' 의 국회 통과가 지연되면서 주택 매매 심리가 위축되는 등 복합적인 여러 가지 요인들로 인하여 일제히 하락세로 전환.

❖ 서울지역에서도 뉴타운 사업이 몰려 있는 강북지역중 저평가되어 비교적 저렴하고 사업성이 좋아 관심이 높았으나 '부동산 3법'의 국회 통과 지연과 계절적 비수기 및 재개발 이주수요등으로 인하여 거래량이 급격한 하락세를 보임.

부동산거래계약신고 최고가격

		2014년 11월
동선동2가	물건소재지	4번지, 제2종일반거지역, 근린생활시설(일반음식점)
	실거래금액(원)	2,500,000,000
	면적(토지/건물)	313.7㎡ / 374.1㎡

Ⅲ 동 향 총 평 – 전월대비

○ **부동산 거래량 : 15.5 % 하락** ↓

- 부동산 매매시장은 재건축, 재개발 단지 등에서 높아진 매물가격에 대한 관망세가 확산되면서 전월대비 거래량이 하락세로 전환.

○ **부동산 전·월세 거래량 : 14.9 % 하락** ↓

- 겨울 비수기로 접어 들며 계절적 수요 감소로 거래량은 주춤.

○ **권역별 주거래 아파트 거래가격 : 3.0 % 상승**

- 정릉동 이-편한세상아파트 8.7 % 상승
- 아파트의 매매가격 대비 전세가격 비율 : 74.2 %

○ **장위뉴타운 매매거래 동향 : 전월대비 -28.2 % 하락** ↓

2014년 11월 서울시 부동산 시장 동향 주요내용

○ **10월 매매가격 변동률** ⇒ 서울 : 0.1%로 **상승**(강남 0.1% **상승**, 강북 0.1% **상**승)

○ **매매거래량** ⇒ **19,269건**으로 전월(24,443건) 대비 -21.2 % **감소**

○ **11월 전세가격 변동률** ⇒ 서울 : 0.3% **상승** (강남 0.3% **상승**, 강북 0.3% **상승**)

○ **전월세거래량** ⇒ **39,054건**으로 전월(46,680건)대비는 -16.3% **감소.**

○ **향후전망** ⇒ 부동산 금융규제, 재건축 연한 완화 등 굵직한 정책이 발표되면서 살아나기 시작한 부동산 시장이 국회에서 법안 처리가 지연되며 시장 회복의 걸림돌로 작용하고, 계절적인 비수기까지 겹치면서 거래량이 감소하고 있는 시점에 국회에서 어떤 모습으로 처리 되느냐에 따라 시장 회복여부 결정될 듯, 성수기 수요가 마무리 되며 전세가격 상승폭 축소되나 국지적인 학군이주 수요 증가.