

문서번호	부동산정보과-3803
결재일자	2016.3.4.
공개여부	대시민공개
방침번호	

주 무 관	토지관리팀장	부동산정보과 장	기획재정국장
정균식	한우준	홍상국	03/04 유제환
협 조	부동산정책팀장	최희숙	
	주무관	강성희	
	★주무관	양춘미	

제 9 차 (2016. 01 ~ 06월)

「동작구 부동산시장 동향조사」 세부추진계획

❏ 추진기간 : 2016. 01월 ~ 2016. 06월

❏ 추진대상 : 동작구 부동산시장 동향(2016. 01월 ~ 2016. 06월)

❏ 조사내용

- 동작구 전체를 3개권역으로 분류하여 부동산 매매가, 거래량, 전월세, 임대료, 공실을 비교 조사
 - 주거용 부동산: 일반주택 및 아파트 (500세대 이상 33개단지)
 - 상업용 건물: 역세권상가, 오피스빌딩, 고시원, 원룸 등
 - 인접지역 주택 매매 및 가격 지수 비교(서울시, 관악구, 서초구)

❏ 조사방법

- 조사 T/F팀 및 자문단 구성 운영 (감정평가사, 중개업자 자문)
- 현지 시장조사 및 부동산중개업소 모니터링 분석
- 서울시 부동산거래 시스템 데이터 분석

※ 3개권역 : 노량진권(노량진동, 본동, 대방동, 신대방동), 상도권(상도동, 상도1동), 사당권(사당동, 동작동, 흑석동)

기획재정국 부동산정보과

제 9차 (2016. 01 ~ 06월)

동작구 부동산시장 동향조사」 세부추진계획

2016. 지적토지 업무 세부 추진계획 중 부동산시장 동향조사와 관련, 우리구의 다양한 부동산 시장동향을 조사 분석하여 부동산 정책결정의 기초자료로 활용하는 등 행복한 변화 사람사는 동작의 기반을 조성코자 함.

I 추진 방향

- ❑ 동작구 전체를 3개 권역으로 분류하여 조사
 - 노량진권(노량진동, 본동, 대방동, 신대방동), 상도권(상도동, 상도1동), 사당권(사당동, 동작동, 흑석동)
- ❑ 주택 및 아파트, 재개발지역 등 부동산 유형별 정밀분석
- ❑ 부동산거래시스템 중개업소 모니터링, 현장실사를 통한 자료의 신뢰성 확보
- ❑ 지속적인 부동산시장 동향 분석으로 최신자료 유지 관리

II 추진 개요

- ❑ 추진기간 : 2016. 01월 ~ 2016. 06월
- ❑ 분석내용 : 관내 부동산의 매매가, 주택 전월세 거래량 동향
(분석대상기간 : 2016. 1. 1 ~ 2016. 6. 31)
 - 주거용 부동산: 일반주택 및 아파트 (500세대 이상 33개단지)
 - ※ 한국감정원의 아파트 가격지수 기준시점 2011.12 → 2016.06로 변경되어 관내 아파트 500세대 이상 27 → 33개단지로 변경
 - 상업용 건물: 역세권상가, 오피스빌딩, 고시원 등

- 인접지역 주택 매매 및 가격 지수 비교(서울시, 관악구, 서초구)

▣ 조사방법

- 조사 T/F팀 및 자문단 구성 운영 (감정평가사, 중개업자 자문)
- 현지 시장조사 및 부동산중개업소 모니터링 분석
- 서울시 부동산거래 시스템 데이터 분석
- 부동산 동향조사 전문교수 감수

Ⅲ

세부 추진 계획

▣ 동향조사 추진실적

- 1차 부동산시장 동향조사: 2011.05. ~ 2012.05
- 2차 부동산시장 동향조사: 2012.06. ~ 2012.11
- 3차 부동산시장 동향조사: 2012.12. ~ 2013.06
- 4차 부동산시장 동향조사: 2013.07. ~ 2013.12
- 5차 부동산시장 동향조사: 2014.01. ~ 2014.06
- 6차 부동산시장 동향조사: 2014.07. ~ 2014.12
- 7차 부동산시장 동향조사: 2015.01. ~ 2015.06
- 8차 부동산시장 동향조사: 2015.06. ~ 2015.12

▣ 동향조사 조사반 및 자문단 운영

- 조사총괄: 지적과장
 - 조사반: 토지관리팀장 시설풍급 한우준외 4명
 - 자문단: 7명(감정평가사 4, 공인중개사 3) - 별첨
 - 감수자: 부동산동향조사 전문교수 2명 - 별첨

▣ 동향 조사 및 분석 세부계획

[주거용 부동산 조사 · 분석]

- 조사대상: 주택 및 아파트(500세대 이상), 개발사업지 등
- 분석내용
 - 주택·아파트 거래현황 및 거래량, 매매가, 전·월세 동향
 - 개발사업지 내의 거래량, 매매가, 기타 특이사항 등
- 조사방법
 - 부동산중개업소 모니터링 분석
 - 부동산거래시스템, 전·월세거래정보시스템(RTMS) 자료 분석
 - 부동산시장 동향 분석시스템 조사
 - 국토교통부, KB국민은행, 부동산114 등 외부기관 통계 활용

[상업용 부동산 조사 · 분석]

- 조사대상: 역세권상가, 오피스빌딩, 원룸 등
- 분석내용: 건물별 임대료, 공실, 역세권 상가 업종 등
- 조사방법
 - 현장조사(관리사무소 등 자료수집) 및 중개업소 모니터링 조사
 - 부동산 거래시스템 자료 분석

IV

추진 일정

추진일정

- 2016.01.01. ~ 2016.07.10.: 시장조사 및 자료 분석, 모니터링
- 2016.07.11. ~ 07.20.: 자료조사 마무리 및 자문의견 수렴

- 2016.07.21. ~ 07.30.: 보고서 초안 작성, 전문교수 감수
- 2016.08.01. ~ 08.20.: 8차 동향조사 보고 완료 및 조사결과 홍보

▣ 향후 주기 보고

- 반기별로 조사 보고(필요시 분기 보고)
 - ※ 10차 2016. 7월 ~ 12월분 부동산 동향: 2017. 2월 중 보고

V

기대 효과

- ▣ 연차별 특성화된 동향 분석으로 부동산 시장 예측 및 부동산 자료 제공
- ▣ 부동산 실물 시장 조사 자료를 개별공시지가 산정 조사에 참조
- ▣ 주민에게 정확한 부동산 정보제공으로 투명한 거래질서 확립

VI

행정 사항

- ▣ 부동산 동향조사 결과 홍보: 행정지원과, 홍보전산과, 민원여권과, 부동산정보과
- ▣ 부동산거래 동향 자료 제공: 서동과01-30, 서동동01-15, 서동보01-4 대한공인중개사협회 동작구지회 등.

「동작구 부동산시장 동향조사」 결과 요약

<p>1차 조사 결과 요약</p>	<p>□ 대 상 : 2011. 5월 ~ 2012. 5월의 관내 부동산시장 동향 □ 조사결과 (2012. 5월 기준)</p> <ul style="list-style-type: none">○ 주택 거래<ul style="list-style-type: none">• 매매거래량 변동율: 2011년 5월 대비 -14.4% 하락• 전세거래량 변동율: 2011년 5월 대비 5.8% 상승○ 아파트 거래(500세대 이상 27개 단지)<ul style="list-style-type: none">• 매매거래가격 변동율(%): 소형 -0.8, 중형 -2.0, 대형 -3.0 하락• 전세거래가격 변동율(%): 소형 8.5, 중형 6.3, 대형 4.1 상승○ 역세권 상가(지하철역 기준 150M 반경 내 점포 조사) : 총 2,430개소, 공실 89개소(공실율 3.7%)
<p>2차 조사 결과 요약</p>	<p>□ 대 상 : 2012. 6월 ~ 2012. 11월의 관내 부동산시장 동향 □ 조사결과 (2012. 11월 기준)</p> <ul style="list-style-type: none">○ 주택 거래<ul style="list-style-type: none">• 매매거래량 변동율: 2011년 11월 대비 -14.3% 하락• 전세거래량 변동율: 2011년 11월 대비 17.6% 상승○ 아파트 거래(500세대 이상 27개 단지)<ul style="list-style-type: none">• 매매거래가격 변동율(%): 소형 -2.2, 중형 -5.9, 대형 -6.5 하락• 전세거래가격 변동율(%): 소형 3.3, 중형 0.9, 대형 0.3 상승
<p>3차 조사 결과 요약</p>	<p>□ 대 상 : 2013. 01월 ~ 2013. 6월의 관내 부동산시장 동향 □ 조사결과 (2013. 6월 기준)</p> <ul style="list-style-type: none">○ 주택 거래<ul style="list-style-type: none">• 매매거래량 변동율: 2012년 12월대비 -13.4% 하락• 전세거래량 변동율: 2012년 12월대비 -19.7% 하락○ 아파트 거래(500세대 이상 27개 단지)<ul style="list-style-type: none">• 매매거래가격 변동율(%): 소형 -0.5, 중형 -2.2, 대형 -3.5 하락• 전세거래가격 변동율(%): 소형 4.5, 중형 3.3, 대형 4.0 상승○ 역세권 상가 입주분포 현황(관내 12개지하철역 주변 300M 반경 이내)<ul style="list-style-type: none">• 음식점 29.4%, 개인 서비스업 25.5%, 기타 서비스시설 17.4% 등

**4차
조사
결과
요약**

- 대 상** : 2013. 07월 ~ 2013. 12월의 관내 부동산시장 동향
- 조사결과 (2013. 12월 기준)**
 - **주택 거래 동향(거래량)**

구 분	거 래 량 변 동 률	
	올 상반기 대비	전년동월('12.12월) 대비
매 매	-14.54% 하락	-26.56% 하락
전 세	-19.16% 하락	-2.6% 하락
월 세	-18.87% 하락	5.6% 상승

- **아파트 거래(500세대 이상 27개 단지)**

구 분	매매가격변동률	전세가격변동률
소 형	-2.8% 하락	10.3% 상승
중 형	-2.3% 하락	12.6% 상승
대 형	-5.3% 하락	13.0% 상승

**5차
조사
결과
요약**

- 대 상** : 2014. 01월 ~ 2014. 6월의 관내 부동산시장 동향
- 조사결과**
 - **주택 거래 동향(거래량)**

구 분	거 래 량 변 동 률	
	전년 하반기 대비	전년동월('13.06월) 대비
매 매	37.3% 상승	-15.2% 하락
전 세	21.5% 상승	16.8% 상승
월 세	32.1% 상승	33.4% 상승

- **주택 가격 동향(상승률)**

구 분	전년 동월 대비	
	매 매	전 세
주 택	2.2% 상승	3.9% 상승
아파트	3.5% 상승	6.6% 상승

**6차
조사결과
요약**

□ **대 상** : 2014. 07월 ~ 2014. 12월의 관내 부동산시장 동향

□ **조사결과**

○ **주택 거래 동향(거래량)**

구 분	거 래 량 변 동 률			
	올 상반기 대비		전년동월('13.12월) 대비	
매 매	4.41%	상승	20.34%	상승
전 세	6.46%	상승	10.72%	상승
월 세	14.73%	상승	0.16%	상승

○ **주택 가격 동향(상승률)**

구 분	전년 동월 대비			
	매 매		전 세	
주 택	2%	상승	4%	상승
아파트	3%	상승	6.1%	상승

**7차
조사결과
요약**

□ **대 상** : 2015. 01월 ~ 2015. 06월의 관내 부동산시장 동향

□ **조사결과**

○ **주택 거래 동향(거래량)**

구 분		거 래 량 변 동 률			
		전년 하반기 대비		전년동월('14.06월) 대비	
매 매	동작구	42.8%	상승	72.2%	상승
	서울시	20%	상승	87%	상승
전 세		6.4%	상승	11.5%	상승
월 세		51.2%	상승	64.1%	상승

○ **주택 가격 동향(상승률)**

구 분	전년 동월 대비			
	매 매		전 세	
주 택	2.2%	상승	3.9%	상승
아파트	3.5%	상승	6.6%	상승

□ **대 상** : 2015. 07월 ~ 2015. 12월의 관내 부동산시장 동향

□ **조사결과**

○ **주택 거래 동향(거래량)**

구 분		거 래 량 변 동 률			
		전년 하반기 대비		전년동월('14.12월) 대비	
매 매	동작구	5.97%	상승	12.1%	상승
	서울시	1.04%	상승	12.9%	상승
전 세		-21.4%	감소	-19.2%	감소
월 세		-15.4%	감소	37.2%	상승

○ **주택 가격 동향(상승률)**

구 분	전년 동월 대비			
	매 매		전 세	
주 택	3.5%	상승	5.3%	상승
아파트	5.7%	상승	9.2%	상승

**8차
조사
결과
요약**

첨부 : 부동산시장 자문 및 감수위원 명단1부. 끝.