

문서번호	지적과-4459
결재일자	2016.3.11.
공개여부	부분공개

★주무관	토지관리담당	지적과장	행정국장	부구청장	
장인애	조종화	권상태	손정수	03/11 김병환	
협 조					

성북구 부동산 동향분석 (2016년 02월)

2016. 03.

행정국
지적과

성북구 부동산시장 월간 동향 분석

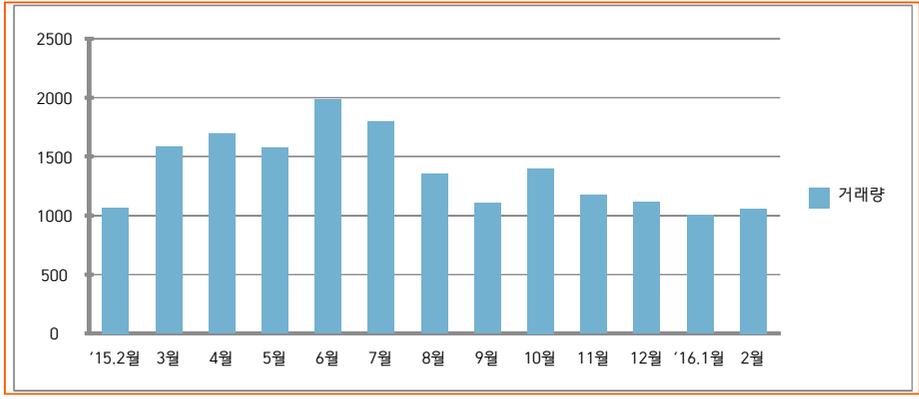
우리구 수요에 맞는 맞춤형 부동산 시장 동향을 정기적으로 조사·분석하고 투명한 부동산거래 질서를 확립하여 부동산 정책의 기초자료로 제공함으로써 부동산시장 안정화에 기여하고자함.

I 조사 개요

- 조사대상
 - 2016. 02. 01~ 02. 29 부동산거래신고(계약일로부터 60일 이내신고)
 - 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(RTMS) 및 서울시부동산정보광장 자료 이용
 - 부동산시장 동향분석관리시스템
 - 성북구 부동산정보광장 (<http://www.sbland.seongbuk.go.kr>)
 - 한국감정원 및 부동산통계정보시스템(<http://www.kreic.co.kr>)
 - 국토교통부 관련자료

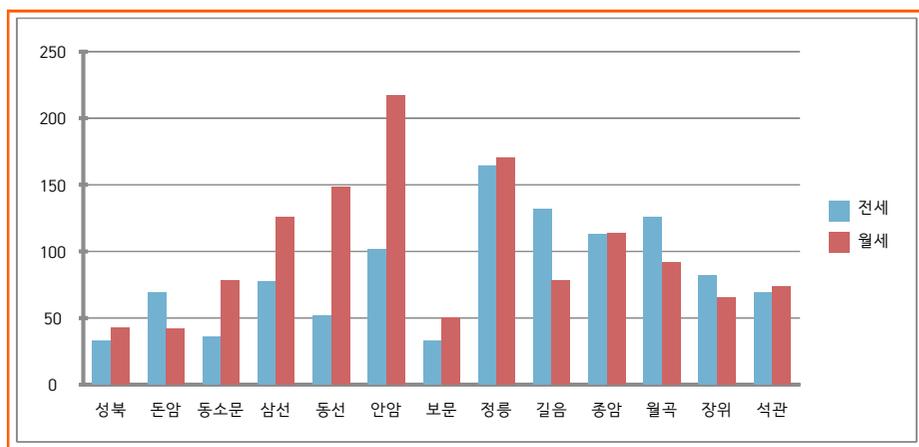
II 부동산 매매 시장 동향

● 월별 부동산 거래량



Ⅲ 주택 전·월세 시장 동향

● 02월 동별 전·월세 거래량

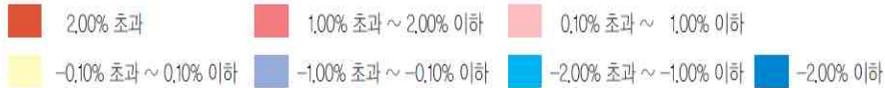
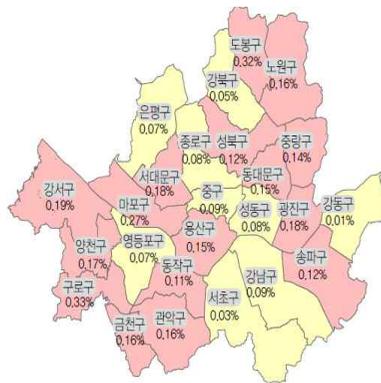
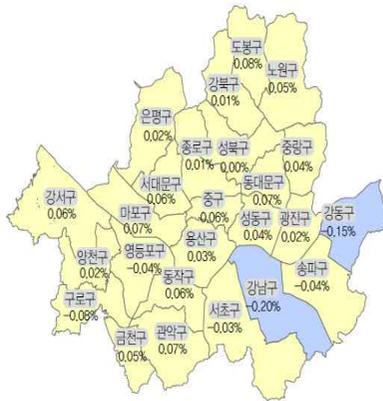


- ❖ 02월 전·월세 거래량은 가계대출 규제강화로 매매시장으로 유입이 위축된 가운데 전세 재계약 및 월세 전환 증가와 봄 이사철 수요로 전·월세 거래량은 2,385건으로 전월 (1,353건) 대비 76.3%가 증가하였고, 전년 동월(2,367건) 대비 0.8%가 증가.
- ❖ 또한 5년간 02월 임대거래시장의 전세와 월세 거래량 비율을 보면 '12년에 전세 61.2%, 월세 38.8%에서 '16년에는 전세 45.6%, 월세 54.4%로 저금리 기조속에 임대인들의 월세 전환으로 전월에 이어 월세 거래량이 더 많아짐.
- ❖ 더불어, 대학가 주변과 역세권 중심으로 삼선동, 동선동, 안암동, 동소문동은 전세대비 월세비율이 높음.

● 부동산 매매·전세 가격 동향 (자료출처 한국감정원)

서울 주택매매가격 전월대비 변동률(%)

서울 주택전세가격 전월대비 변동률(%)

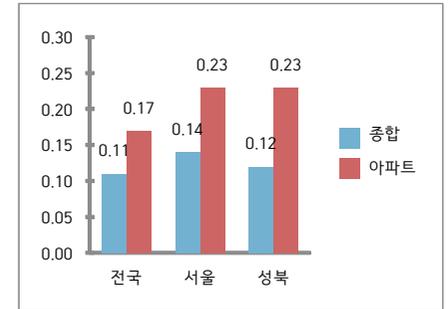


[출처: 한국감정원]

지역별 아파트매매가격 전월대비 변동률(%)

지역별 아파트전세가격 전월대비 변동률(%)

	종합	아파트
전국	0.00	-0.01
서울	0.00	0.00
성북	0.00	0.00



● 권역별 주거재 아파트단지 가격

(면적:㎡, 금액 : 백만원)

동명	아파트명	전용면적 (㎡)	매매 가격						최고 최저 차 (만원)	전세 가격						최고 최저 차 (만원)	매매가/전세가
			'15년 12월		'16년 01월		'16년 02월			'15년 12월		'16년 01월		'16년 02월			
			최고	최저	최고	최저	최고	최저		최고	최저	최고	최저	최고	최저		
돈암동	한진·한신 609-1	84.87	390	388.5	390	379	440	357	83	335	335	360	320	350	320	30	84.1
정릉동	이·편한세상 1028	85.00	445	434	440	440	450	400	50	-	-	-	-	350	280	70	74.1
	풍림아이원 239	84.09	380	340	-	-	390	384	14	-	-	300	300	310	300	10	78.8
길음동	푸르지오 1280	84.97	-	-	450	437	-	-	-	410	300	380	380	410	380	30	-
	이·편한세상 1281	84.64	550	475	550	515	530	508	22	450	415	460	440	460	430	30	85.7
종암동	삼성래미안 80	84.95	426	395	442	420	428	428	0	-	-	350	340	385	370	15	88.2
	에스케이 104-1	59.04	-	-	315	315	323	323	0	-	-	280	280	285	260	25	84.4
월곡동	푸르지오 228	59.65	380	367.5	368	368	-	-	-	290	290	330	320	330	273	57	-

❖ 주거재 아파트 매매가격 : 전체 -0.7% 감소 ↓

※ 주거재 아파트 매매가격 상승폭 산정은 총별 가격과 구분 없이 평균가격으로 산정

❖ 주거재 아파트 전세가격 : 전체 -0.7% 감소 ↓

- 매매가, 전세가 모두 지난달 대비 감소.
- 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최고 비율 최고 88.2% (종암동 삼성래미안 아파트)
- 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최저 비율 최저 74.1% (정릉동 이·편한세상 아파트)

● 기타 주요아파트 매매거래량 현황 (자료출처 : 서울특별시 부동산시장정보분석시스템)

(단위: 건)

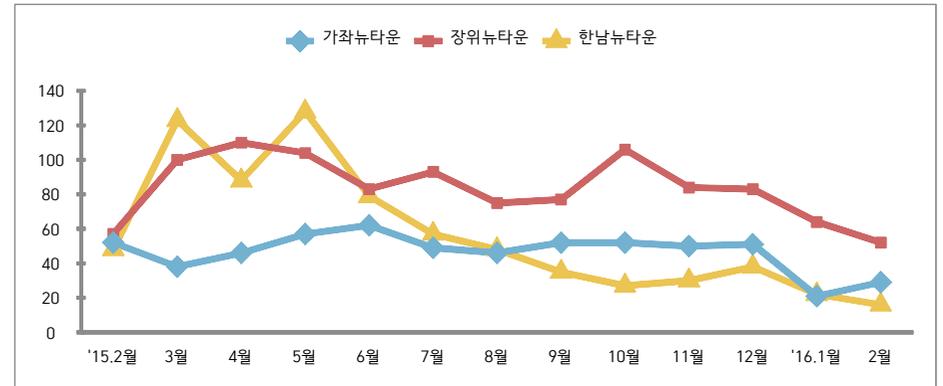
자치구	사업지역	'15. 2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'16. 1월	2월	변동률(%)	
															전년말 대비	전년 동월비
성북구	e-편한세상	7	23	13	22	17	15	20	21	13	14	2	7	6	200.0	-14.3
	동부센트레빌	5	14	18	28	13	18	15	11	19	22	7	2	5	-28.6	0.0
	푸르지오	13	17	20	24	15	27	19	21	21	13	8	4	1	-87.5	-92.3
	풍림아이원	15	19	16	19	7	27	24	22	11	16	13	4	3	-76.9	-80.0
	한신한진	41	34	45	37	35	38	36	19	39	27	31	19	11	-64.5	-73.2

● 뉴타운 매매거래량 현황

(단위: 건)

구분	'15.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'16.1월	2월	변동률(%)	
														전년말 대비	전년 동월비
가좌뉴타운	52	38	46	57	62	49	46	52	52	50	51	21	29	-43.1	-44.2
장위뉴타운	57	100	110	104	83	93	75	77	106	84	83	64	52	-37.3	-8.8
한남뉴타운	48	123	88	128	79	57	48	35	27	30	38	22	16	-57.9	-66.7

● 뉴타운 매매거래량 변동 추이



구분	'15.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'16.1월	2월
가좌뉴타운	52	38	46	57	62	49	46	52	52	50	51	21	29
장위뉴타운	57	100	110	104	83	93	75	77	106	84	83	64	52
한남뉴타운	48	123	88	128	79	57	48	35	27	30	38	22	16

❖ 장위뉴타운 거래량 전월대비 -18.8% 감소 ↓

⇒ 장위뉴타운 12,13구역을 중심으로 단독다가구 주택 및 신축빌라 등의 거래가 이루어지고 있지만, 장위뉴타운도 역시 정부의 가계부채 종합대책으로 인해 거래량이 감소한 것으로 추정.

● 부동산거래계약신고 최고가격

2016년 02월		
아파트	물건소재지	길음동 1281, 길음뉴타운***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 530,000,000원, 최저가 : 508,000,000원
	면적(건물)	84.64㎡
	물건소재지	돈암동 636, 브라운스톤돈암아파트***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 405,000,000원, 최저가 : 397,000,000원
	면적(건물)	59.99㎡
	물건소재지	정릉동 1028, 정릉이-편한세상***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 450,000,000원, 최저가 : 400,000,000원
	면적(건물)	85.00㎡
	물건소재지	하월곡동 225, 래미안월곡아파트***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 476,500,000원, 최저가 : 470,000,000원
	면적(토지)	84.589㎡
토지	물건소재지	종암동 134, 래미안라센트***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 685,000,000원, 최저가 : 595,000,000원
	면적(건물)	114.98㎡
토지	물건소재지	성북동 8-28, 제1종전용주거지역
	실거래금액(원)	2,984,750,000원
	면적(토지)	660㎡

IV 동향 총평

● 전월대비

- **매매 동향 - 거래량이 전월대비 증가 5.6% ↑**
 - 계절적 성수기에 접어들고 있으나, 가계대출 규제심사 강화로 봄 이사철 수요를 위축시켜 거래량 소폭 상승.
 - 2016년 02월 거래량(1,059)은 전년 동월대비 -0.7% 감소하였고 전월 대비 5.6% 증가 하였음.
- **건물 유형 거래량 : 주거용 56.1%**
 - 02월 부동산 전체 거래량 1,059건 중 주거용이 594건으로 아파트 267건, 다세대 및 연립주택 234건, 단독주택 93건이 거래되었으며 동선동의 기타 거래량이 증가한 이유는 유타건물 약 300건의 거래로 인한 것임.
- **전·월세 거래량 변동 : 76.3% ↑**
 - 02월 전·월세 거래량은 가계대출 규제강화로 매매시장으로 유입이 위축된 가운데 전세 재계약 및 월세 전환 증가와 봄 이사철 수요로 전·월세 거래량은 2,385건으로 전월(1,353건) 대비 76.3%가 증가하였고, 전년 동월(2,367건) 대비 0.8%가 증가.
 - 또한 5년간 02월 임대거래시장의 전세와 월세 거래량 비율을 보면 '12년에 전세 61.2%, 월세 38.8%에서 '16년에는 전세 45.6%, 월세 54.4%로 저금리 기조속에 임대인들의 월세 전환으로 전월에 이어 월세 거래량이 더 많아짐.
- **대단위 아파트 권역별 주거용 아파트 거래가격 및 전세가 대비**
 - 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최고 비율 **최고 88.2%** (종암동 삼성래미안 아파트)
 - 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최저 비율 **최저 74.1%** (정릉동 이-편한세상 아파트)
- **장위뉴타운 매매 거래 동향 : -18.8% ↓**
 - 장위뉴타운 12,13구역을 중심으로 단독·다가구 주택 및 신축빌라 등의 거래가 이루어지고 있지만, 장위뉴타운도 역시 정부의 가계부채 종합대책으로 인해 거래량이 감소 한 것으로 추정.
- **부동산 거래신고 종암동 래미안라센트(114.98㎡) 최고 최저가**
 - 최고가 : 종암동 134, *****
 - 최저가 : 종암동 134, *****
- **부동산 거래신고 토지 최고가**
 - 성북동 8-28 제1종전용주거지역, 660㎡ **2,984,750,000원**

● 2016년 02월 서울시 부동산 시장 동향 주요내용

▣ 2월 매매가격 변동률 ⇒ 서울 : 0.00%보합(강북0.04%상승, 강남-0.03%하락)

▶매매 거래량 ⇒ 15,607건으로 전월(15,565건) 대비 0.3%증가

▣ 2월 전세가격 변동률 ⇒ 서울 : 0.1%상승(강북 0.2%상승, 강남 0.1%상승)

▷전·월세 거래량 ⇒ 53,331건으로 전월(39,903건) 대비 33.7%증가

▣ 향후전망 ⇒ 2월 1일 수도권부터 시행된 가계대출 규제심사 강화로 주택담보대출 증가세가 큰 폭으로 꺾이며 매수 관망세가 확산되는 가운데 경제성장을 둔화 등 환경 불안으로 매매시장의 불확실성은 당분간 지속될 것으로 보여짐. 다만, 계절적 성수기인 봄 이사철 도래와 신규 분양 증가로 매매시장은 상승폭이 축소된 모습속에 아파트에 비해 상대적으로 가격이 저렴한 다세대·연립은 꾸준한 수요 증가로 가격 상승폭의 확대가 예상됨. 전·월세시장은 수요 부족으로 상승세를 유지하되 상승폭은 둔화될 모습속에 전세 보다 월세 거래량의 증가폭이 확대될 것으로 전망.

※ 위의 가격변동률은 한국감정원 자료, 거래량은 RTMS 자료임.