

문서번호	지적과-22353
결재일자	2015.12.11.
공개여부	부분공개

★주무관	토지관리담당	지적과장	행정국장	부구청장	
장인애	조종화	권상태	손정수	12/11 김병환	
협 조					

성북구 부동산 동향분석 (11월)

2015. 12.

행정국
지적과

성북구 부동산시장 월간 동향 분석

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

I

조사 개요

● 조사대상

- 2015. 11. 01~ 11. 30 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

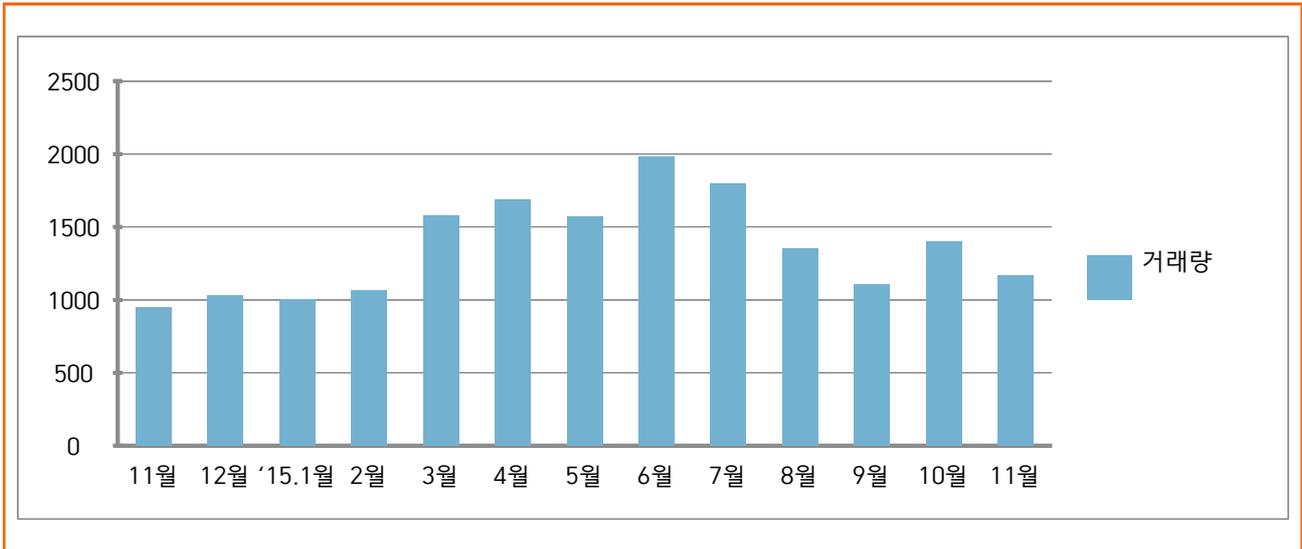
● 조사방법

- 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

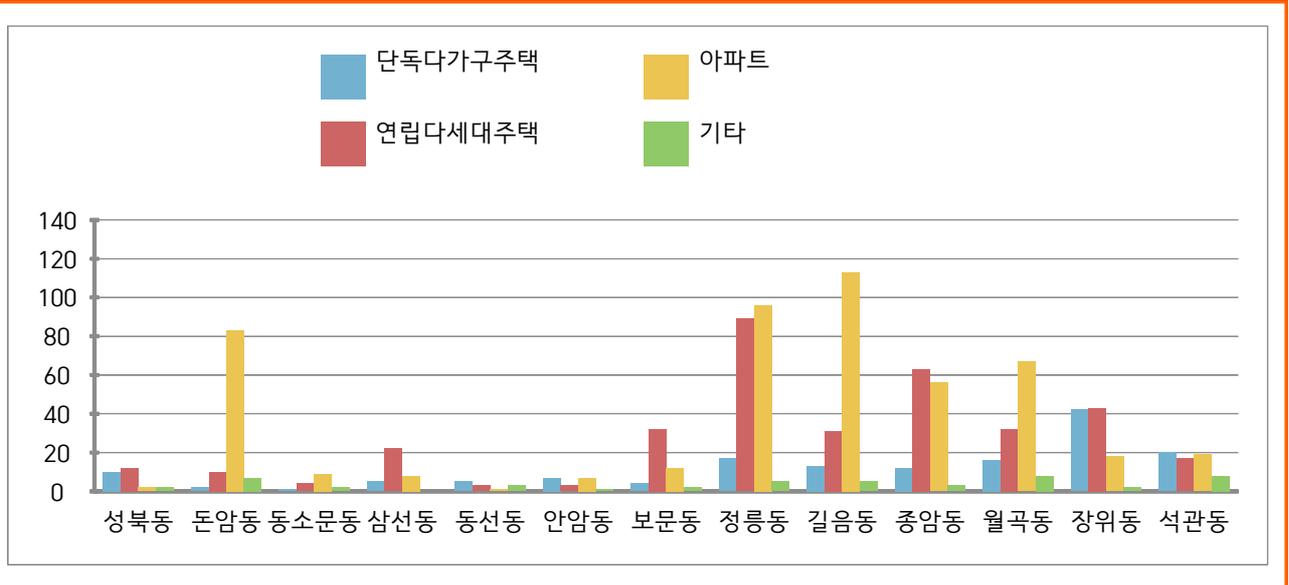
II

부동산 매매 시장 동향

● 월별 부동산 거래량



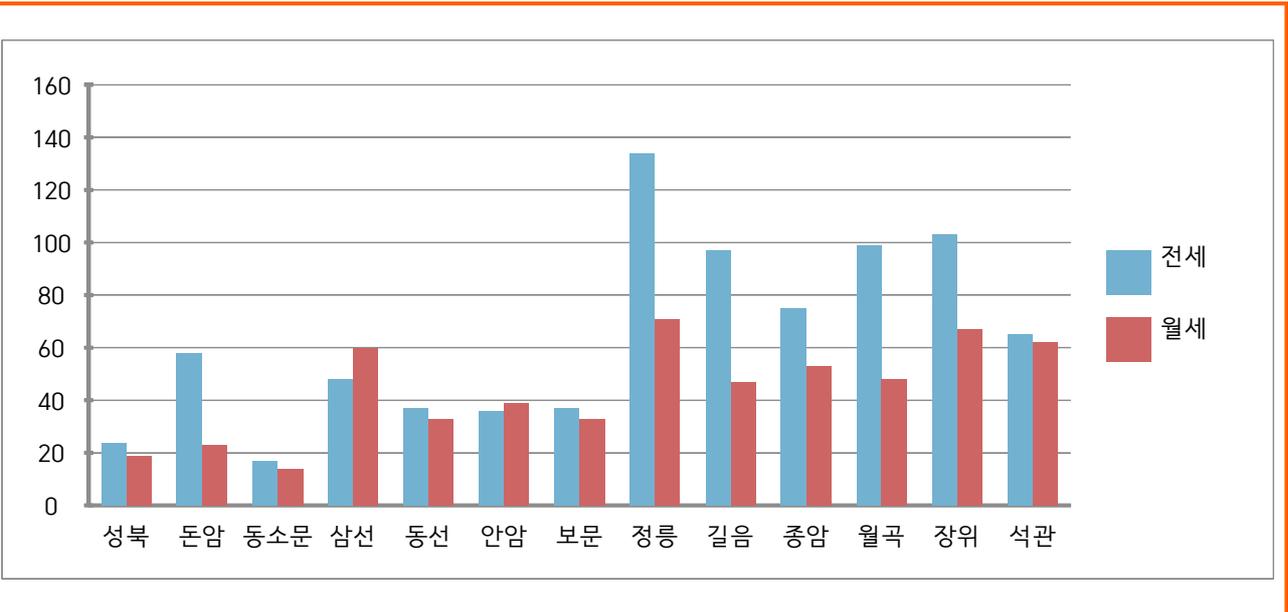
● 11월 건물 유형별 거래량



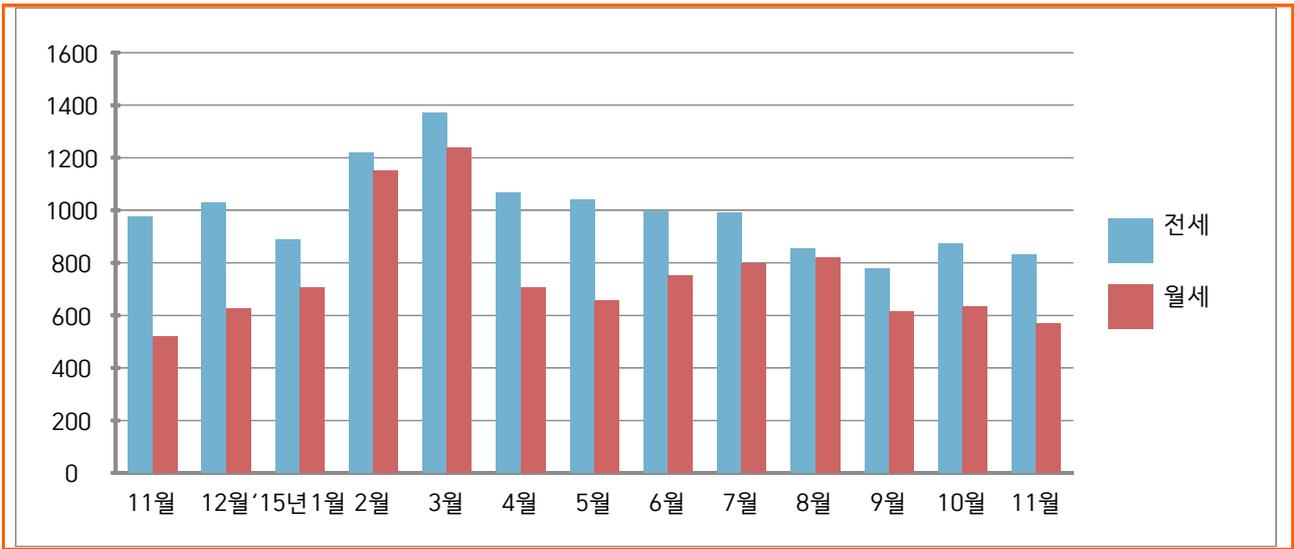
Ⅲ

주택 전·월세 시장 동향

● 11월 동별 전·월세 거래량



● 전·월세 거래량 변동 추이
 <최근 1년간 월별 전·월세 거래량>

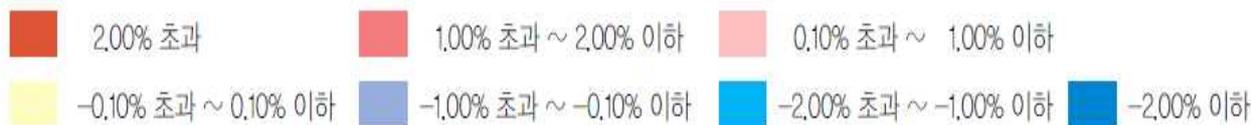
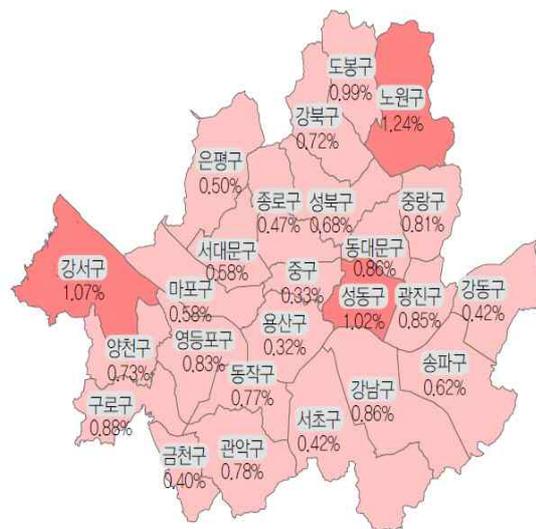
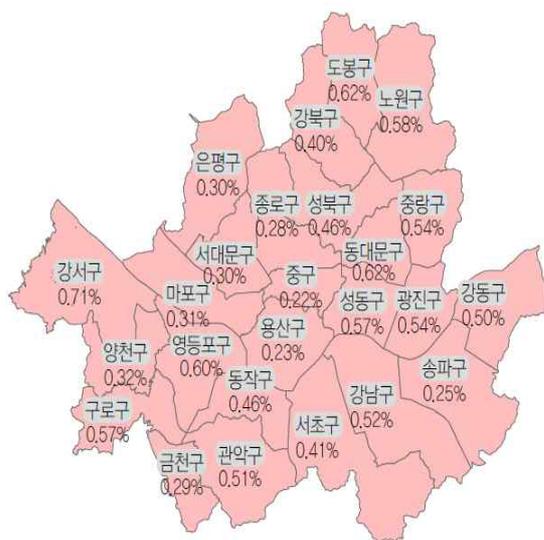


- ❖ 11월 전·월세 거래량은 가을 이사철이 서서히 마무리 되면서 이주 수요가 줄어들고 매매전환 수요의 증가로 전세수요가 일부 감소한 가운데 전·월세 거래량은 1,399건으로 전월(1,505건) 대비 -7.0%가 감소하였고, 전년 동월(1,496건) 대비 -6.5%가 하락한 것은 순수전세 매물이 크게 줄어들어 전세가격이 급등하여 매매로 전환하는 실수요자들로 인한 것으로 나타남.
- ❖ 또한 5년간 전·월세 거래량 비율은 '11년에 전세 69.9%, 월세 30.1%에서 '15년에는 전세 59.3%, 월세 40.7%로 저금리기조 장기화로 인해 수급불균형이 심화되어 전세구하기가 더욱 어려워지면서 전세의 월세화가 빠르게 진행되고 있음.

● 부동산 매매·전세 가격 동향 (자료출처 한국감정원)

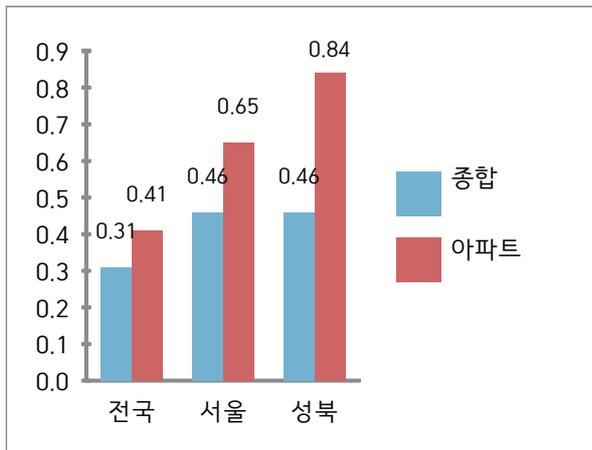
· 서울 주택매매가격 전월대비 변동률(%)

· 서울 주택전세가격 전월대비 변동률(%)



[출처: 한국감정원]

지역별 아파트매매가격 전월대비 변동률(%)



지역별 아파트전세가격 전월대비 변동률(%)

● 권역별 주거래 아파트단지 가격

(면적:㎡, 금액 : 백만원)

동 명	아파트명	전용면적 (㎡)	매매 가격						최고 최저 차 (만원)	전세 가격						최고 최저 차 (만원)	매매가/ 전세가
			'15.09월		'15.10월		'15.11월			'15.09월		'15.10월		'15.11월			
			최고	최저	최고	최저	최고	최저		최고	최저	최고	최저	최고	최저		
돈암동	한진·한신 609-1	84.87	410	380	424 .5	357	420	380	40	-	-	-	-	350	345	5	86.9
정릉동	이-편한세상 1028	85.00	450	414	452	405	436	436	0	-	-	-	-	300	300	0	68.8
	푸림아이원 239	84.09	399	358	378	348	369	360	9	300	230	315	250	310	310	0	85.0
길음동	푸르지오 1280	84.97	460	439	479 .5	429	480	430	50	405	370	425	360	400	350	50	82.4
	이-편한세상 1281	84.64	510	470	530	485	536	465	71	370	370	460	400	460	440	20	89.9
종암동	삼성레미안 80	84.95	443	405	435	408	450	427	23	385	270	375	300	380	380	0	86.7
	에스케이 104-1	59.04	290	290	300	285	320	320	0	260	260	280	255	-	-	-	-
월곡동	푸르지오 228	59.65	368	355	369	355	377	357	20	-	-	340	325	330	250	80	79.0

❖ 주거래 아파트 매매가격 : 전체 1.9% 상승 ↑

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

❖ 주거래 아파트 전세가격 : 전체 2.9% 상승 ↑

- 매매가격 및 전세가격 모두 상승세를 보이고 수요는 많으나 매물이 상대적으로 부족한 아파트 전세 가격 상승폭 확대
- 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최고 비율 최고 89.9% (길음동 이-편한세상 아파트)
- 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최저 비율 최고 68.8% (정릉동 이-편한세상 아파트)

● 기타 주요아파트 매매거래량 현황(자료출처 : 서울특별시 부동산시장동향분석시스템)

(단위: 건)

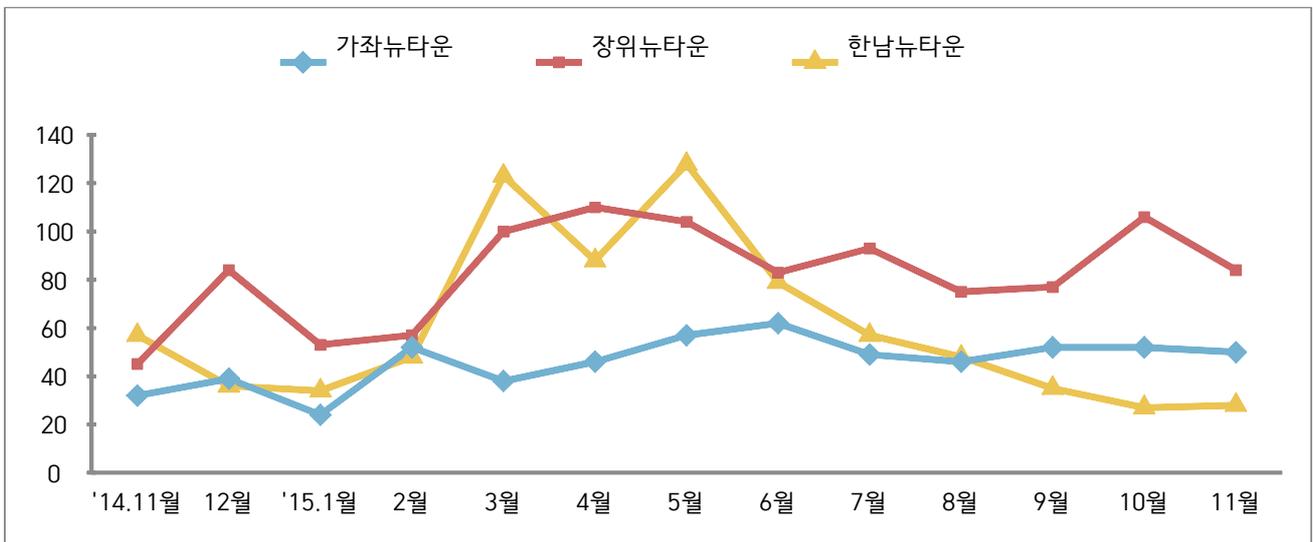
자치구	사업지역	'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	변동률(%)	
		대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	대 비	전년말 대비	전년 동월비
성북구	e-편한세상	17	11	14	7	23	13	22	17	15	20	21	13	14	27.3	-17.6
	동부센트레빌	6	9	5	5	14	18	28	13	18	15	11	19	22	144.4	266.7
	푸르지오	9	13	8	13	17	20	24	15	27	19	21	21	13	0.0	44.4
	푸림아이원	13	13	11	15	19	16	19	7	27	24	22	11	16	23.1	23.1
	한신한진	28	37	30	41	34	45	37	35	38	36	19	39	28	-24.3	0.0

● 뉴타운 매매거래량 현황

(단위: 건)

구분	'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	변동률(%)	
														전년말 대비	전년 동월비
가좌뉴타운	32	39	24	52	38	46	57	62	49	46	52	52	50	28.2	56.3
장위뉴타운	45	84	53	57	100	110	104	83	93	75	77	106	84	0.0	86.7
한남뉴타운	57	36	34	48	123	88	128	79	57	48	35	27	28	-22.2	-50.9

● 뉴타운 매매거래량 변동 추이



구분	'14.11월	12월	'15.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월
가좌뉴타운	32	39	24	52	38	46	57	62	49	46	52	52	50
장위뉴타운	45	84	53	57	100	110	104	83	93	75	77	106	84
한남뉴타운	57	36	34	48	123	88	128	79	57	48	35	27	28

❖ 장위뉴타운 거래량 전월대비 -20.8% 하락 ↓

⇒ 장위뉴타운 해제지역 12, 13구역을 중심으로 단독 및 다가구 주택 거래량은 계속되고 있으며,

⇒ 장위뉴타운 국·공유지 조합원 매수 거래량이 줄어들어 전월대비 하락.

● 부동산거래계약신고 최고가격

		2015년 11월
아파트	물건 소재지	길음동 1283, 길음뉴타운아파트***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 598,000,000원, 최저가 : 566,500,000원
	면적(건물)	84.049㎡
	물건 소재지	돈암동 609-1, 한진.한신*****3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 420,000,000원, 최저가 : 380,000,000원
	면적(건물)	84.87㎡
	물건 소재지	정릉동 1035, 정릉2차e-편한세상아파트***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 492,000,000원, 최저가 : 451,000,000원
	면적(건물)	84.4㎡
	물건 소재지	하월곡동 225, 래미안월곡아파트***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 400,000,000원, 최저가 : 395,000,000원
	면적(토지)	59.754㎡
토지	물건 소재지	종암동 134, 래미안라센트아파트***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 580,000,000원, 최저가 : 530,000,000원
	면적(건물)	84.99㎡
토지	물건 소재지	삼선동5가 298-14, 일반상업지역
	실거래금액(원)	3,350,000,000원
	면적(토지)	278.3㎡

● 전월대비

- **매매 동향 - 거래량이 전월대비 하락 -16.4%** ↓
 - 가을철 이사 시즌이 서서히 마무리되고 내년부터 시행예정인 대출규제 방안의 영향으로 주택가격 하락을 우려하는 수요자들의 관망세와 규제 시행전에 구매하려는 수요가 양분되면서 거래량이 하락하고 있는 모습을 보인 가운데 2015년 11월 거래량(1,171건)은 전월 대비 16.4% 감소하였고 전년 동월대비 23.0% 늘어났음.
- **건물 유형 거래량 : 주거용 85.9%**
 - 11월 부동산 전체 거래량 1,171건 중 주거용이 1,006건으로 아파트 491건, 다세대 및 연립주택 361건, 단독주택 154건이 거래되었으며, 다세대 및 연립주택은 11월 부동산 거래 비율이 31%로 전월대비(26.5%) 거래비율이 증가함.
 - 이는 신규 아파트 분양가 상승 및 높은 아파트 가격에 대한 부담으로 연립다세대 주택 수요가 증가한 것으로 판단됨.
- **전·월세 거래량 변동 : -7.0%** ↓
 - 11월 전·월세 거래량은 가을 이사철이 서서히 마무리 되면서 이주 수요가 줄어들고 또한 매매전환 수요의 증가로 전세수요가 일부 감소하여 전·월세 거래량은 1,399건으로 전월(1,505건) 대비 -7.0%가 감소하였고, 전년 동월(1,496건) 대비 -6.5%가 하락.
 - 최근 5년간 전·월세 변동은 `11년에 전세 69.9%, 월세 30.1%에서 `15년에는 전세 59.3%, 월세 40.7%로 저금리기조 장기화로 인해 수급불균형이 심화되어 전세구하기가 더욱 어려워지면서 전세의 월세화가 빠르게 진행되고 있음.
- **대단위 아파트 권역별 주거용 아파트 거래가격 및 전세가 대비**
 - 아파트의 **매매가격 대비 전세가격 최고 비율 최고 89.9%** (김음동 이-편한세상 아파트)
 - 아파트의 **매매가격 대비 전세가격 최저 비율 최고 68.8%** (정릉동 이-편한세상 아파트)
- **장위뉴타운 매매거래 동향 : -20.8% 하락** ↓
 - 장위뉴타운 해제지역 12, 13구역을 중심으로 단독 및 다가구 주택 거래량은 계속 되고 있으며,
 - 장위뉴타운 국·공유지 조합원 매수 거래량이 줄어들어 전월대비 하락.
- **부동산 거래신고 길음뉴타운아파트(84.049㎡) 최고 최저가**
 - 최고가 : 길음동 1283, 길음뉴타운아파트***** **598,000,000 원**
 - 최저가 : 길음동 1283, 길음뉴타운아파트***** **566,500,000 원**
- **부동산 거래신고 토지 최고가**
 - 삼선동5가 298-14, 일반상업지역 278.3㎡ **3,350,000,000 원**

● 2015년 11월 서울시 부동산 시장 동향 주요내용

- 11월 매매가격 변동률 ⇒ 서울 : 0.5%상승(강남 0.5%상승, 강북 0.45%상승)
- 매매거래량 ⇒ 22,848건으로 전월(24,208건)대비 -5.6%감소
- 11월 전세가격 변동률 ⇒ 서울 : 0.7%상승(강남 0.7%상승, 강북 0.8%상승)
- 전·월세거래량 ⇒ 41,072건으로 전월(48,028건)대비 -14.5%감소
- 향후전망⇒ 동절기에 접어든 부동산 시장은 미국의 금리인상이 가시화되고 있고 가계부채 관리방안이 발표되는 등 주택매매 시장을 얼어붙게 할 불안요인들이 확산되고 있는 상황에 실수요자들까지 가격 고점으로 판단하여 구매심리가 낮아지면서 시장을 관망하고 있으며, 분양물량 증가가 장기적으로 주택시장을 위축시키면서 부담요인으로 작용할 수 있다는 경고성 메시지들이 단기 시세차익을 노리는 투자자들에게 악재로 작용하여 투자에 대한 관심이 멀어져 다소 냉각된 분위기가 예상되는 가운데에서도 가계부채 증가를 막기 위한 가계대출강화 시행 전에 좋은 대출조건을 이어가려는 마지막 수요자들이 지난달에 이어 거래시장을 이끌면서 거래량 급감하거나 가격 급락세는 나타나지 않고 가격 상승폭만 크게 둔화될 것으로 예상됨. 공공의 임대주택나 장기 전세주택, 민간 기업형 임대주택 등 정부에서 전세난 해결책을 지속 추진하고 있으나, 근본적인 수급불균형 해소에는 미치지 못함.

※ 위의 가격변동률은 한국감정원 자료, 거래량은 RTMS 자료임.