

문서번호	지적과-6540
결재일자	2016.4.12.
공개여부	부분공개(8)

주무관	토지관리담당	지적과장	행정국장	부구청장	
장인애	조종화	권상태	손정수	04/12 김병환	
협 조					

성북구 부동산 동향분석 (2016년 03월)

2016. 03.

행정국
지적과

성북구 부동산시장 월간 동향 분석

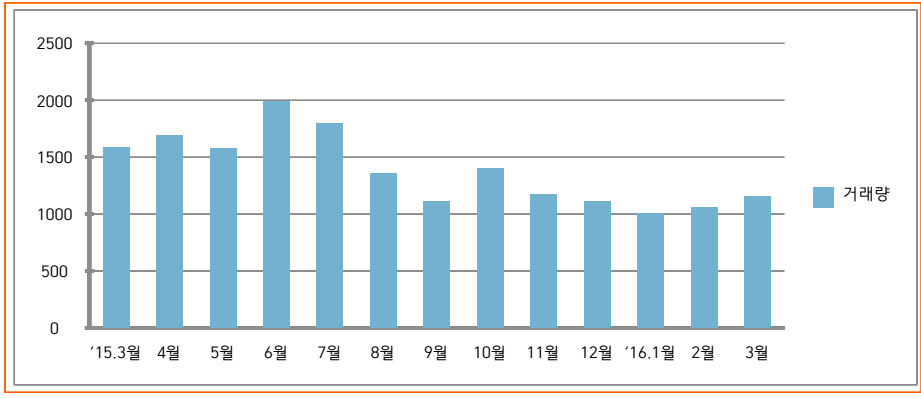
우리구 수요에 맞는 맞춤형 부동산 시장 동향을 정기적으로 조사·분석하고 투명한 부동산거래 질서를 확립하여 부동산 정책의 기초자료로 제공함으로써 부동산시장 안정화에 기여하고자함.

I 조사 개요

- 조사대상
 - 2016. 03. 01~ 03. 31 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

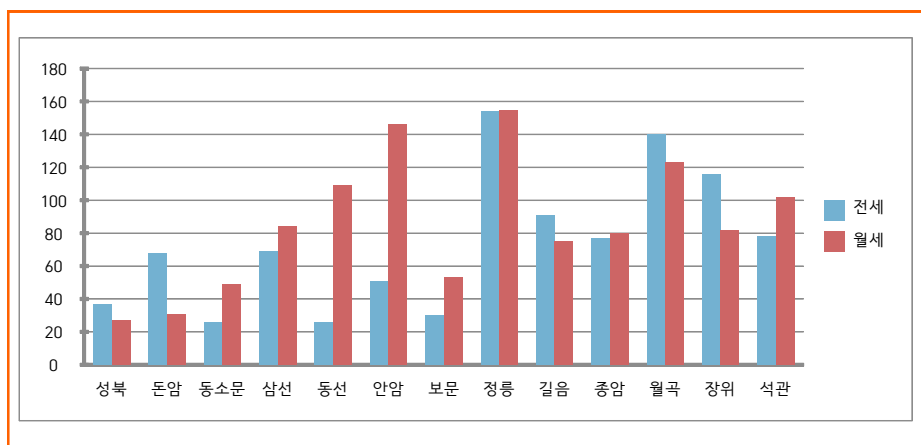
II 부동산 매매 시장 동향

● 월별 부동산 거래량



Ⅲ 주택 전·월세 시장 동향

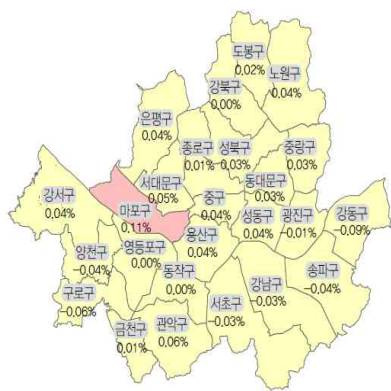
● 03월 동별 전·월세 거래량



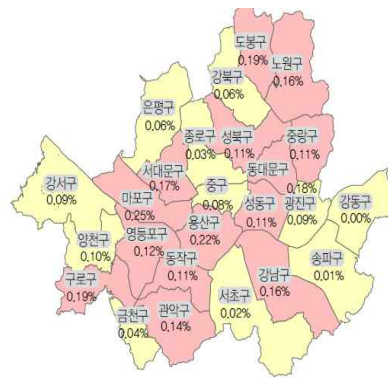
- ❖ 03월 전·월세 거래량은 높은 전셋값에 비교적 가격이 저렴한 경기도 이주 및 빌라 등으로 매매 전환 모습을 보이는 가운데 전·월세 거래량은 2,079건으로 전월(2,385건) 대비 -12.8%가 감소하였고, 전년 동월(2,607건) 대비 -20.3%가 감소.
- ❖ 또한 5년간 03월 임대거래시장의 전세와 월세 거래량 비율을 보면 '12년에 전세 63.5%, 월세 36.5%에서 '16년에는 전세 46.3%, 월세 53.7%로 저금리 기조속에 임대인들의 월세 전환으로 월세 거래량이 전세 거래량 대비 증가.

● 부동산 매매·전세 가격 동향 (자료출처 한국감정원)

· 서울 주택매매가격 전월대비 변동률(%)



· 서울 주택전세가격 전월대비 변동률(%)

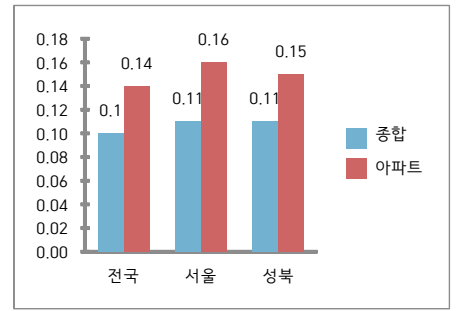


[출처: 한국감정원]

지역별 아파트매매가격 전월대비 변동률(%)

	종합	아파트
전국	0.00	-0.03
서울	0.01	-0.01
성북	0.03	0.00

지역별 아파트전세가격 전월대비 변동률(%)



● 권역별 주거재 아파트단지 가격

(면적:㎡, 금액 : 백만원)

동명	아파트명	전용면적(㎡)	매매 가격						최고 최저 차 (만원)	전세 가격						최고 최저 차 (만원)	매매가/ 전세가
			'16년 01월		'16년 02월		'16년 03월			'16년 01월		'16년 02월		'16년 03월			
			최고	최저	최고	최저	최고	최저		최고	최저	최고	최저	최고	최저		
돈암동	한진한신 609-1	84.87	390	379	440	357	449	390	59	360	320	350	320	350	340	10	82.2
정릉동	아편세상 1028	85.00	440	440	450	400	-	-	-	-	350	280	-	-	-	-	-
	풍림아이원 239	84.09	-	-	390	384	370	305	65	300	300	310	300	330	250	50	85.9
길음동	푸르지오 1280	84.97	450	437	-	-	485	432	53	380	380	410	380	385	330	55	78
	아편세상 1281	84.64	550	515	530	508	517	485	32	460	440	460	430	435	430	5	86.3
종암동	삼성래미안 80	84.95	442	420	428	428	420	397	23	350	340	385	370	390	380	10	94.2
	에스케이 104-1	59.86	315	315	323	323	322	322	0	280	280	285	260	-	-	-	-
월곡동	푸르지오 228	59.65	368	368	-	-	360	352	8	330	320	330	273	330	290	20	87.1

❖ 주거재 아파트 매매가격 : 전체 -3.1% 감소 ↓

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

❖ 주거재 아파트 전세가격 : 전체 2.9% 증가 ↑

- 지난달 대비 매매가격은 감소, 전세가격은 증가.
- 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최고 비율 최고 94.2% (종암동 삼성래미안 아파트)
- 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최저 비율 최저 78.0% (길음동 푸르지오 아파트)

● 기타 주요아파트 매매거래량 현황 (자료출처 : 서울특별시 부동산시장동향분석시스템)

(단위: 건)

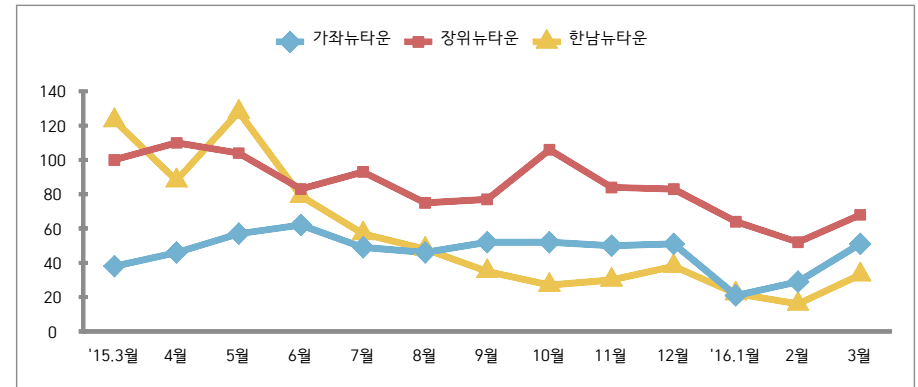
자치구	사업지역	'15.3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'16.1월	2월	3월	변동률(%)	
		전년말 대비	전년 동월비													
성북구	e-편한세상	23	13	22	17	15	20	21	13	14	2	7	6	3	50.0	-87.0
	동부센트레빌	14	18	28	13	18	15	11	19	22	7	2	5	5	-28.6	-64.3
	푸르지오	17	20	24	15	27	19	21	21	13	8	4	1	7	-12.5	-58.8
	풍림아이원	19	16	19	7	27	24	22	11	16	13	4	3	19	46.2	0.0
	한신한진	34	45	37	35	38	36	19	39	27	31	19	11	34	9.7	0.0

● 뉴타운 매매거래량 현황

(단위: 건)

구분	'15.3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'16.1월	2월	3월	변동률(%)	
	전년말 대비	전년 동월비													
가좌뉴타운	38	46	57	62	49	46	52	52	50	51	21	29	51	0.0	34.2
장위뉴타운	100	110	104	83	93	75	77	106	84	83	64	52	68	-18.1	-32.0
한남뉴타운	123	88	128	79	57	48	35	27	30	38	22	16	33	-13.2	-73.2

● 뉴타운 매매거래량 변동 추이



구분	'15.3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	'16.1월	2월	3월
가좌뉴타운	38	46	57	62	49	46	52	52	50	51	21	29	51
장위뉴타운	100	110	104	83	93	75	77	106	84	83	64	52	68
한남뉴타운	123	88	128	79	57	48	35	27	30	38	22	16	33

❖ 장위뉴타운 거래량 전월대비 30.8% 증가 ↑

⇒ 계절적 성수기인 봄 이사철을 맞아 장위뉴타운 12,13구역을 중심으로 신축빌라의 분양권 및 매매 거래량 증가로 전월대비 30.8% 증가.

● 부동산거래계약신고 최고가격

2016년 03월		
아파트	물건소재지	길음동 1285, 길음7구역두산위브아파트 ***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 545,000,000원, 최저가 : 540,000,000원
	면적(건물)	84.96㎡
	물건소재지	돈암동 636, 브라운스톤돈암아파트 ***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 475,000,000원, 최저가 : 460,000,000원
	면적(건물)	84.97㎡
	물건소재지	정릉동 494, 정릉중앙하이츠빌1단지 아파트 *****, 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 400,000,000원, 최저가 : 330,000,000원
	면적(건물)	84.98㎡
	물건소재지	하월곡동 225, 래미안월곡아파트 ***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 486,000,000원, 최저가 : 466,000,000원
	면적(토지)	84.589㎡
아파트	물건소재지	종암동 80, 삼성래미안아파트 ***** 3종일반주거지역
	실거래금액(원)	최고가 : 420,000,000원, 최저가 : 397,000,000원
	면적(건물)	84.95㎡
토지	물건소재지	정릉동 산 87-396, 제1종일반주거지역
	실거래금액(원)	3,323,925,000원
	면적(토지)	2607㎡

IV 동향 총평

● 전월대비

- **매매 동향 - 거래량이 전월대비 증가 9.0% ↑**
 - 계절적 성수기인 봄 이사철 수요와 맞물려 신혼부부 수요로 거래량 상승.
 - 2016년 03월 거래량(1,154건)은 전년 동월대비 -27.0% 감소하였고 전월 대비 9.0%로 증가 하였음.
- **건물 유형 거래량 : 주거용 74.0%**
 - 03월 부동산 전체 거래량 1,154건 중 주거용이 851건으로 아파트 383건, 다세대 및 연립주택 355건, 단독주택 113건이 거래되었으며 동선동의 기타 거래량이 증가한 이유는 유타건물 약 149건의 거래로 인한 것임.
- **전·월세 거래량 변동 : -12.8% ↓**
 - 03월 전·월세 거래량은 높은 전셋값에 비교적 가격이 저렴한 경기도 이주 및 빌라 등으로 매매 전환 모습을 보이는 가운데 전·월세 거래량은 2,079건으로 전월(2,385건) 대비 -12.8%가 감소하였고, 전년 동월(2,607건) 대비 -20.3%가 감소.
 - 또한 5년간 03월 임대거래시장의 전세와 월세 거래량 비율을 보면 '12년에 전세 63.5%, 월세 36.5%에서 '16년에는 전세 46.3%, 월세 53.7%로 저금리 기조속에 임대인들의 월세 전환으로 월세 거래량이 전세 거래량 대비 증가.
- **대단위 아파트 권역별 주거용 아파트 거래가격 및 전세가 대비**
 - 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최고 비율 **최고 94.2%** (종암동 삼성래미안 아파트)
 - 아파트의 매매가격 대비 전세가격 최저 비율 **최저 78.0%** (길음동 푸르지오 아파트)
- **장위뉴타운 매매 거래 동향 : 30.8% ↑**
 - 계절적 성수기인 봄 이사철을 맞아 장위뉴타운 12,13구역을 중심으로 신축빌라의 분양권 및 매매 거래량 증가로 전월대비 30.8% 증가.
- **부동산 거래신고 길음동 길음7구역두산위브아파트(84.96㎡) 최고 최저가**
 - 최고가 : 길음동 1285, 길음7구역두산위브 ***** **545,000,000원**
 - 최저가 : 길음동 1285, 길음7구역두산위브 ***** **540,000,000원**
- **부동산 거래신고 토지 최고가**
 - 정릉동 산 87-396, 제1종일반주거지역 2607㎡ **3,323,925,000원**

● 2016년 03월 서울시 부동산 시장 동향 주요내용

▣ 매매시장 전망

- 시장 침체에 대한 우려가 전방위적 거래 감소로 이어져 당분간 주택매입 관망세가 지속될 듯.
- 아파트 실입주 수요가 가격 상승을 지탱하며 상승 흐름을 유지할 것으로 보여지나 매수세가 적극적이지 않고 4월 총선 이후에 나오는 부동산 정책 방향성을 주시하는 분위기도 커 가격 상승폭은 축소될 듯.

▣ 전·월세시장 전망

- 높은 전셋값에 월세 전환 수요 증가는 당분간 지속될 것으로 보여지나 상승세는 둔화될 듯.
- 전세에 준하는 월세 거래가 꾸준히 이어지면서 전셋값 상승은 일단 진정세를 유지할 것으로 보이나, 재건축 이주 지역 및 역세권 단지 등은 임차 수요의 꾸준한 증가로 국지적인 가격 강세를 보일 듯.

※ 위의 가격변동률은 한국감정원 자료, 거래량은 RTMS 자료임.