

'18.5월 서울 부동산 시장 월간동향(주택 매매 및 전·월세)

< 주택종합 >

구분	매매 변동률(%)		전세 변동률(%)		월세 변동률(%)	
	전월비	전년 동월비	전월비	전년 동월비	전월비	전년 동월비
서울	0.21	5.80	-0.24	1.21	-0.10	-0.16

♣ 자치구별 주택종합 매매 가격 변동 ♣



■ 주택종합

- ❖ (매매) 전월 대비 **0.21% 상승** ('18.4월 0.31%)
 - 👉 상승지역 : 동작구(0.75%), 마포구(0.60%) 등 18개 구
 - 👉 하락지역 : 송파구(-0.16%), 강남구(-0.14%) 등 7개 구
- ❖ (전세) 전월 대비 **0.24% 하락** ('18.4월 -0.20%)
 - 👉 상승지역 : 서대문구(0.17%), 은평구(0.12%) 등 8개 구
 - 👉 하락지역 : 강남구(-1.06%), 송파구(-0.87%) 등 17개 구

■ 아파트

- ❖ (매매) 전월 대비 **0.22% 상승** ('18.4월 0.37%)
 - 👉 상승지역 : 동작구(0.97%), 성북구(0.77%) 등 18개 구
 - 👉 하락지역 : 송파구(-0.25%), 강남구(-0.19%) 등 7개 구
- ❖ (전세) 전월 대비 **0.41% 하락** ('18.4월 -0.35%)
 - 👉 상승지역 : 종로구(0.32%), 강북구(0.21%) 등 7개 구
 - 👉 하락지역 : 강남구(-1.35%), 송파구(-1.35%) 등 18개 구

1 매매 가격 1)

□ 다주택자 양도소득세 중과 및 (6월) 보유세 인상 예정 등으로 상승세가 둔화되며 전월(0.31%) 대비 0.21% 상승

○ 전월 대비 0.21%, 전년 말 대비 2.90%, 전년 동월 대비 5.80%

- 월별 변동률 : 3월(0.55%), 4월(0.31%), 5월(0.21%)

▶ **강북권역(0.29%)** : 마포구(0.60%), 서대문구(0.50%)는 직주근접 수요가 유입되며 상승하였으나, 성동구(-0.03%), 노원구(-0.02%)는 관망세를 보이며 하락 전환하는 등 전체적으로 전월(0.31%)과 유사한 상승세 유지.

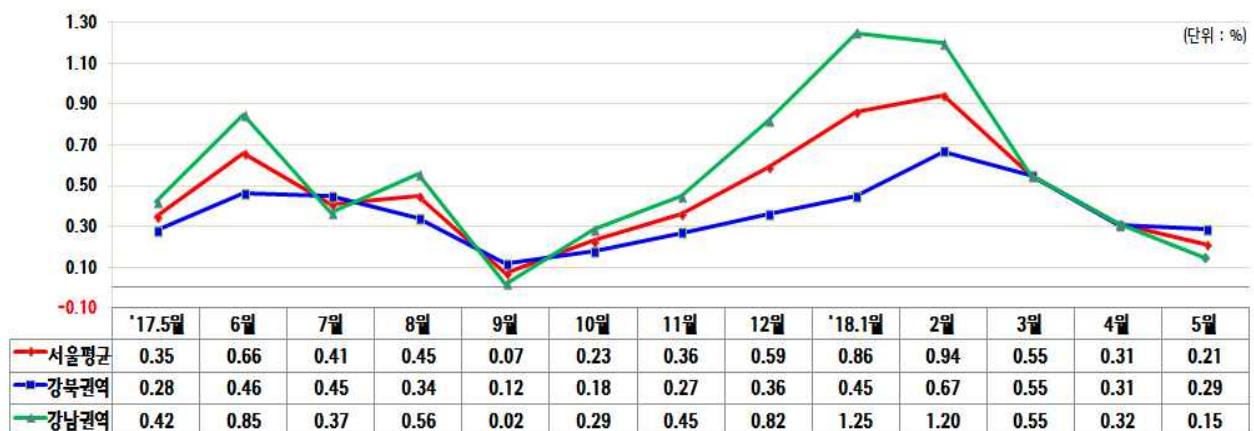
▶ **강남권역(0.15%)** : 송파구(-0.16%), 강남구(-0.14%), 서초구(-0.06%), 강동구(-0.04%)는 다주택자 양도세 중과 및 재건축 부담금 등의 영향으로 하락 전환하며 전체적으로 전월(0.32%) 대비 상승폭 축소.

☞ (동남권) 강남4구 아파트 매매 가격 변동률은, 송파구(0.21% ⇒ -0.25%), 강남구(0.20% ⇒ -0.19%), 서초구(0.09% ⇒ -0.12%), 강동구(0.30% ⇒ -0.06%)로, 모든 지역이 하락 전환.

♣ 주택 유형별 매매 가격 변동률은, 아파트(0.37% ⇒ 0.22%), 연립(0.18% ⇒ 0.12%)은 상승폭 축소, 단독(0.35% ⇒ 0.38%)은 상승폭 확대.

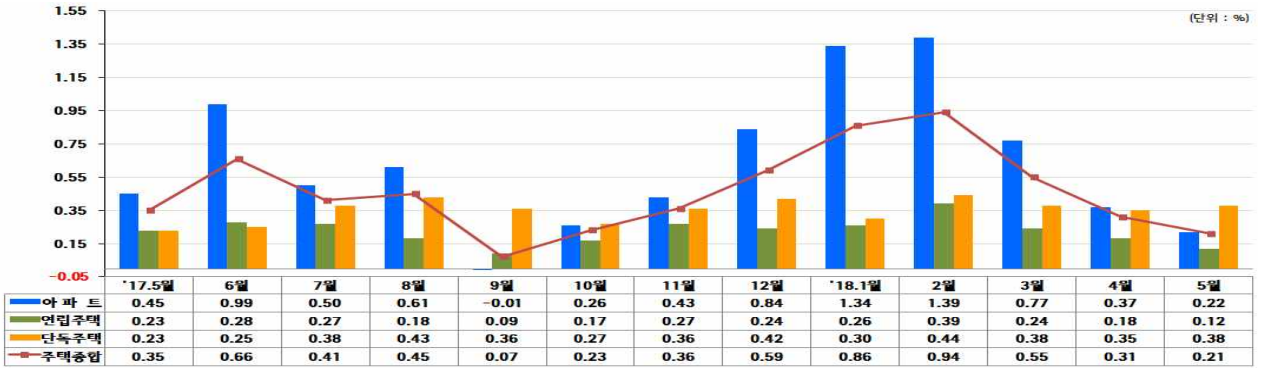
※ 서울 아파트 평균 매매 가격은 694백만 원 수준(강남구 1,463백만 원)

< 그림 1-1 > 권역별 주택 매매 가격 변동률 추이

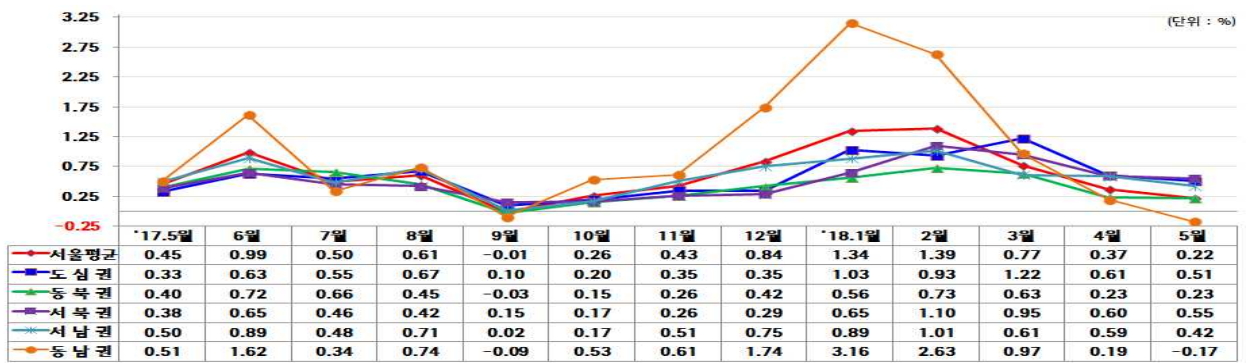


1) 자료 : 한국감정원

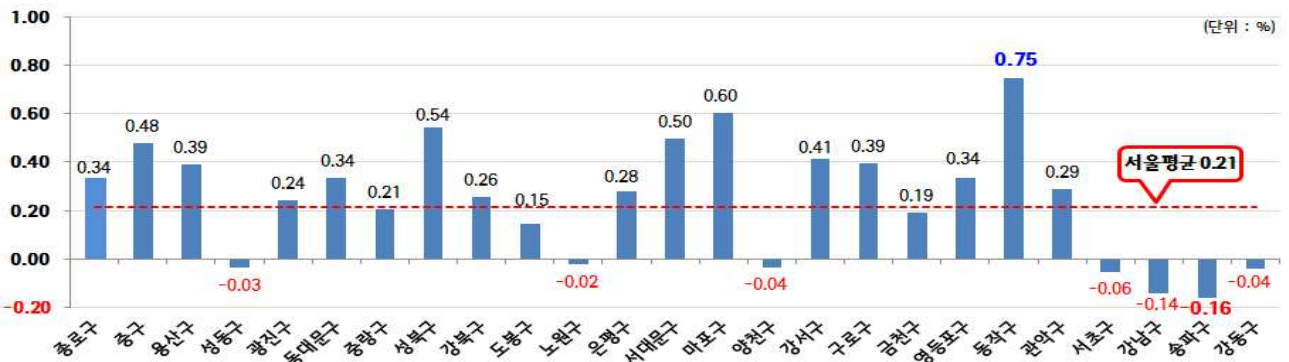
〈 그림 1-2 〉 주택 유형별 매매 가격 변동률 추이



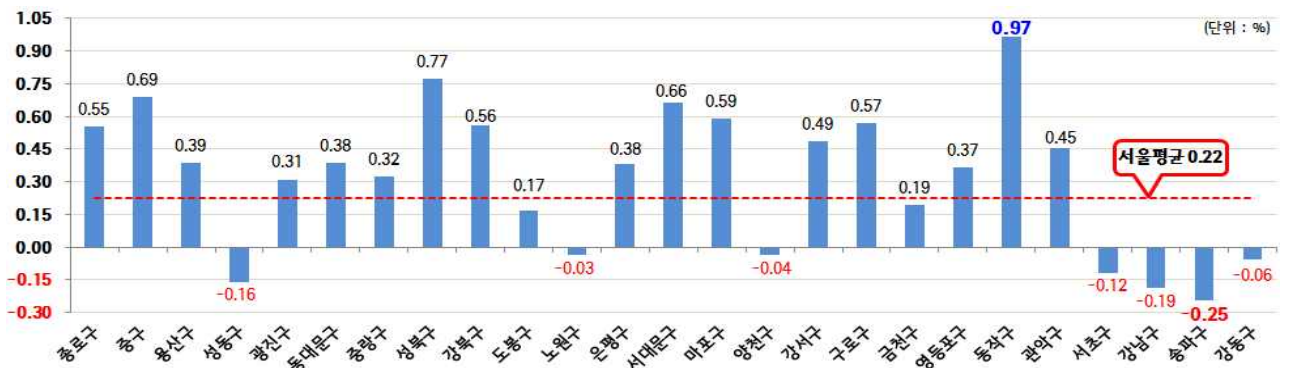
〈 그림 1-3 〉 권역별 아파트 매매 가격 변동률 추이



〈 그림 1-4 〉 자치구별 주택종합 매매 가격 변동률



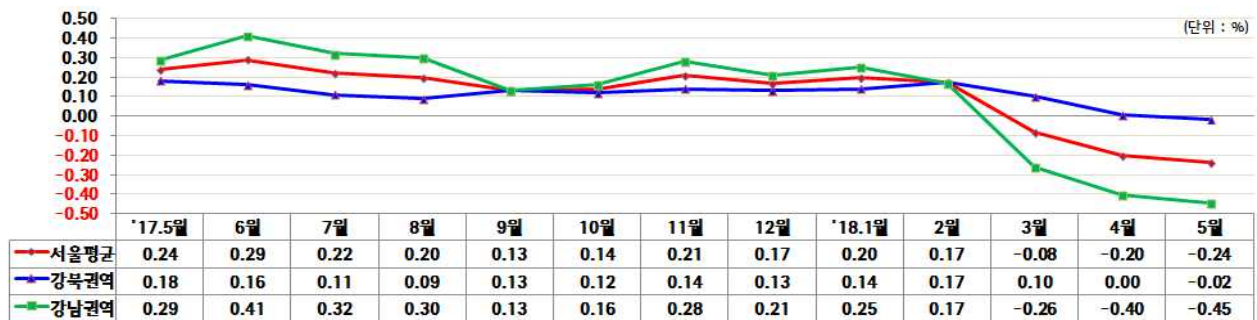
〈 그림 1-5 〉 자치구별 아파트 매매 가격 변동률



2 전세 가격 2)

- 도심권과 출·퇴근이 용이한 지역은 상승한 반면, 신규 공급 물량이 증가한 지역은 하락폭이 확대되며 전월(-0.20%) 대비 0.24% 하락
- 전월 대비 -0.24%, 전년 말 대비 -0.16%, 전년 동월 대비 1.21%
 - 월별 변동률 : 3월(-0.08%), 4월(-0.20%), 5월(-0.24%)
- ▶ **강북권역(-0.02%)** : 서대문구(0.17%) 등은 도심권과 출·퇴근이 용이한 지역을 중심으로 상승하였으나, 성동구(-0.31%)는 신규 입주 물량의 증가로 하락세를 보이며 전체적으로 전월(0.00%) 대비 하락 전환.
- ▶ **강남권역(-0.45%)** : 양천구(-0.69% ⇒ -0.32%) 등은 수요 증가하며 하락폭이 축소되었으나, 강남구(-0.46% ⇒ -1.06%) 등은 수요 감소로 하락폭이 확대되며 전체적으로 전월(-0.40%)과 유사한 하락세 유지.
- ♣ 주택 유형별 전세 변동률은, 아파트(-0.35% ⇒ -0.41%), 단독(-0.01% ⇒ -0.02%)은 하락세 유지, 연립(-0.03% ⇒ -0.03%)은 보합세 유지.

〈 그림 2-1 〉 권역별 전세 가격 변동률 추이



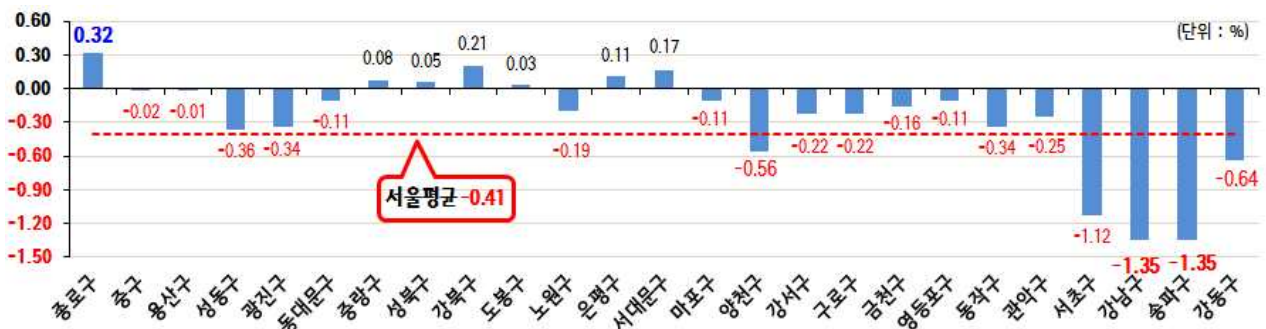
〈 그림 2-2 〉 주택 유형별 전세 가격 변동률 추이



〈 그림 2-3 〉 자치구별 주택종합 전세 가격 변동률



〈 그림 2-4 〉 자치구별 아파트 전세 가격 변동률



3 월세 가격 3)

□ 강남권 인근 신도시의 신규 공급 물량 증가로 수요가 이전하며 전월 (-0.10%)과 동일한 하락폭 유지.

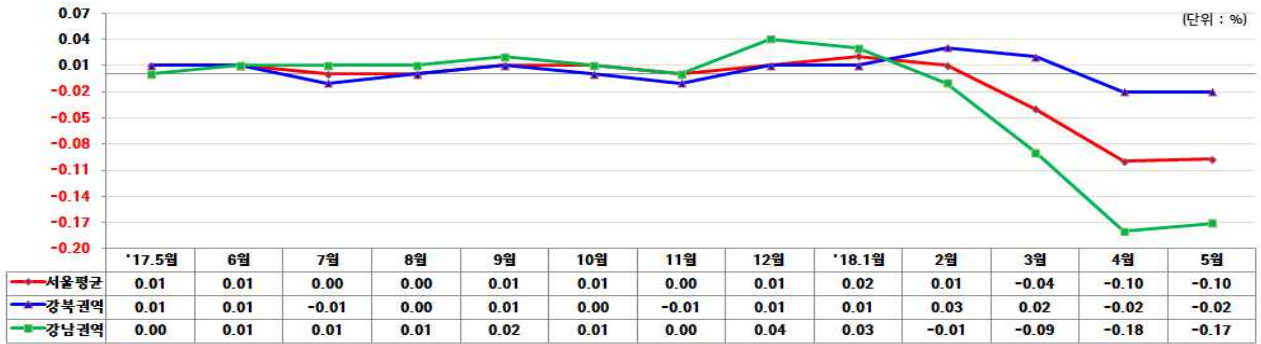
○ 전월 대비 -0.10%, 전년 말 대비 -0.20%, 전년 동월 대비 -0.16%
- 월별 변동률 : 3월(-0.04%), 4월(-0.10%), 5월(-0.10%)

▶ **강북권역(-0.02%)** : 서대문구(0.08%)는 도심권과 출·퇴근이 양호한 지역을 중심으로 상승하였으나, 성동구(-0.07%)는 매물 증가로 하락세를 보이며 전체적으로 전월(-0.02%)과 동일한 하락세를 나타냄.

▶ **강남권역(-0.17%)** : 강남구(-0.45%), 송파구(-0.32%)는 인근 신도시로 수요가 이전하며 하락하였으나, 영등포구(0.08%)는 역세권을 중심으로 상승하며 전체적으로 전월(-0.18%)과 유사한 하락세를 나타냄.

♣ 주택 유형별 월세 가격 변동률은, 아파트(-0.14% ⇒ -0.14%)는 보합, 연립(-0.06% ⇒ -0.04%), 단독(-0.05% ⇒ -0.03%)은 하락세 유지.

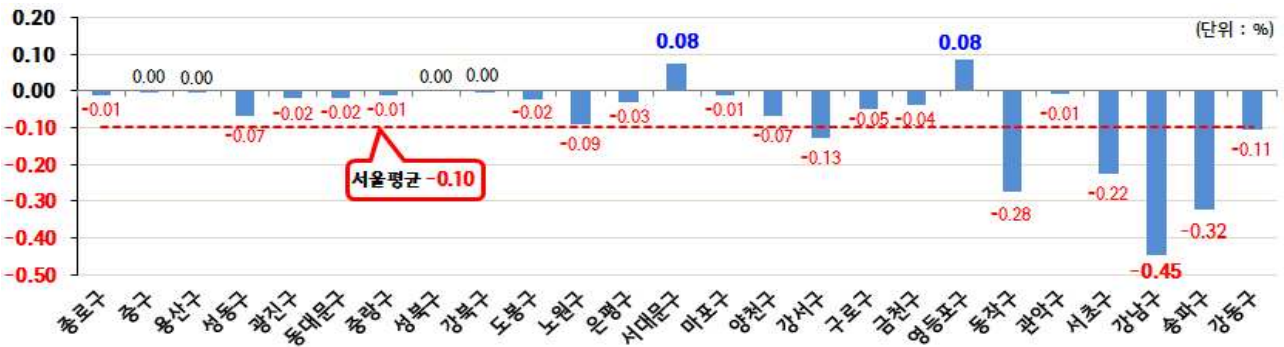
〈 그림 3-1 〉 권역별 월세 가격 변동률 추이



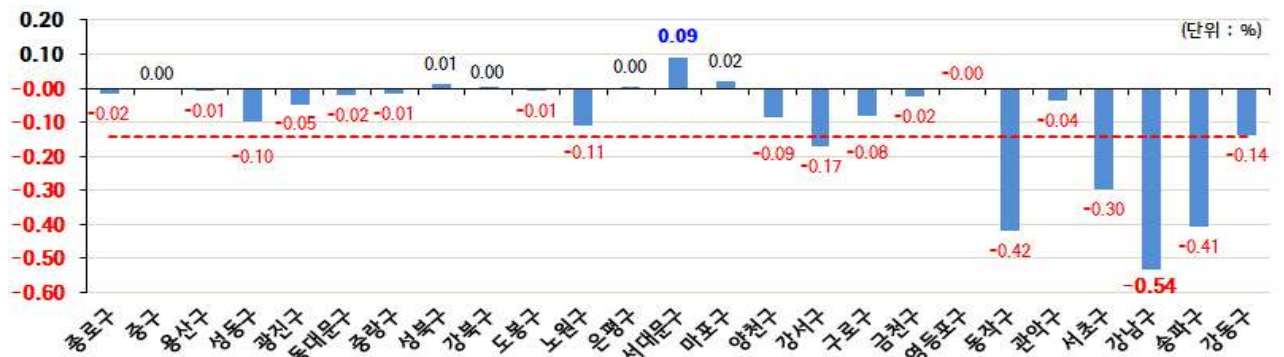
〈 그림 3-2 〉 주택 유형별 월세 가격 변동률 추이



〈 그림 3-3 〉 자치구별 주택종합 월세 가격 변동률



〈 그림 3-4 〉 자치구별 아파트 월세 가격 변동률



참고자료 각종 통계

□ 유형별 변동률 등 4)

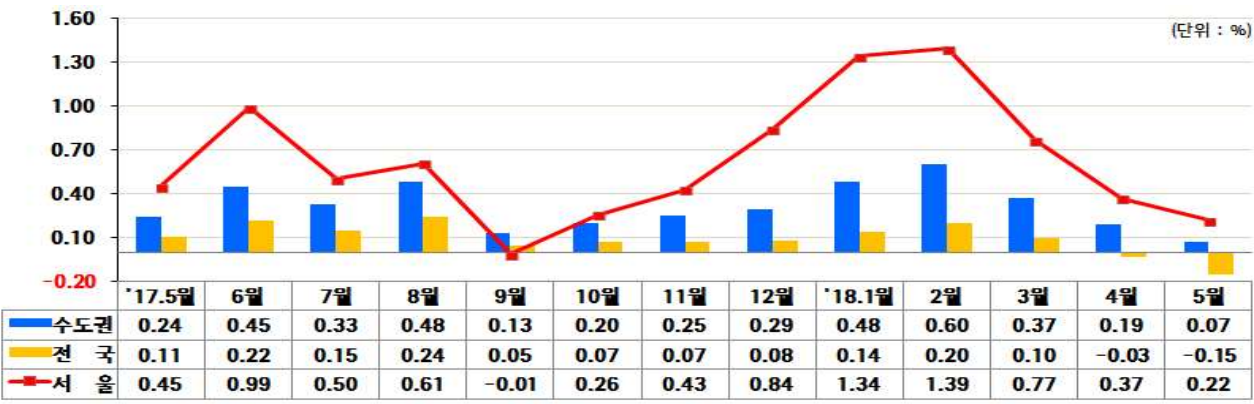
< 거래 유형별 변동률 >

권역	매매(%)			전세(%)			월세(%)						
	변동률	최고 상승	최고 하락	변동률	최고 상승	최고 하락	변동률				최고 상승	최고 하락	
							월세 통합	월세	준월세	준전세			
강북권역	도심권	0.39			0.04			-0.01	-0.02	-0.01	0.02		
	동북권	0.20	마포구 (0.60)	성동구 (-0.03)	-0.07	서대문 (0.17)	성동구 (-0.31)	-0.03	-0.01	-0.02	-0.05	서대문 (0.08)	노원구 (-0.09)
	서북권	0.44			0.08			0.00	-0.02	0.00	0.05		
강남권역	서남권	0.34	동작구 (0.75)	송파구 (-0.16)	-0.15	-	강남구 (-1.06)	-0.08	-0.03	-0.04	-0.10	영등포 (0.08)	강남구 (-0.45)
	동남권	-0.11			-0.84			-0.30	0.04	-0.07	-0.50		

< 주택(거래) 유형별 평균 거래 가격 등 >

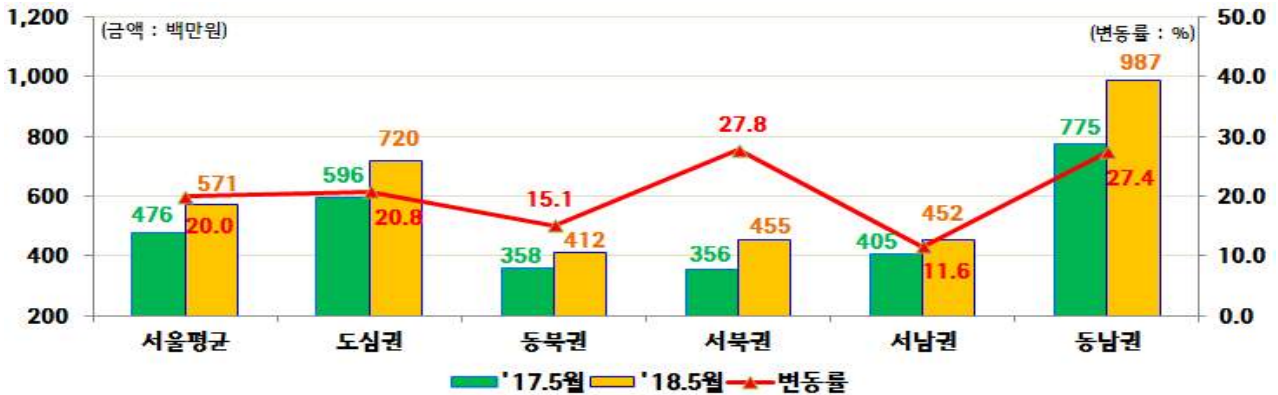
주택유형	매매가격(천원)	전세가격(천원)	월세가격(천원)	전세가율(%)
주택종합	571,430	349,356	928	67.0
아파트	694,435	434,167	1,059	67.9
연립주택	247,673	171,119	537	71.3
단독주택	825,300	422,190	1,322	53.5

< 지역별 아파트 매매 가격 변동률 >

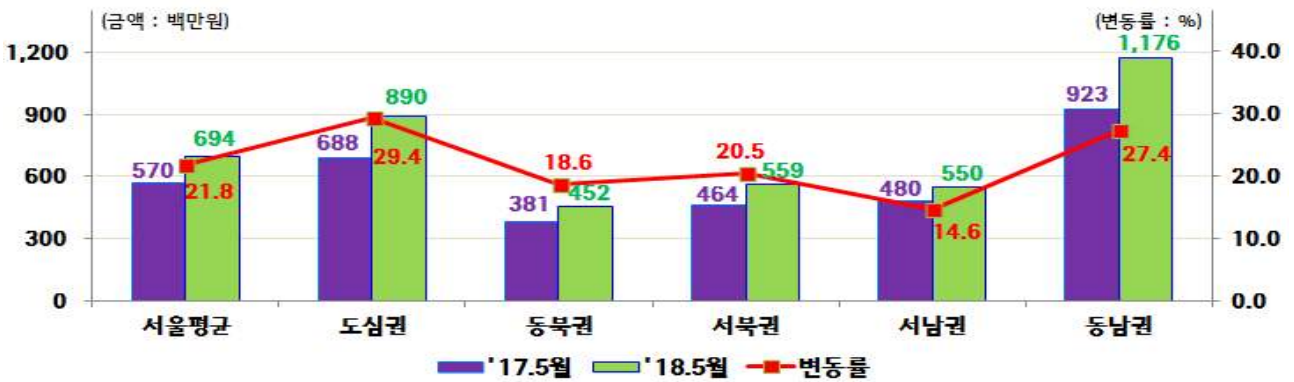


4) 자료 : 한국감정원

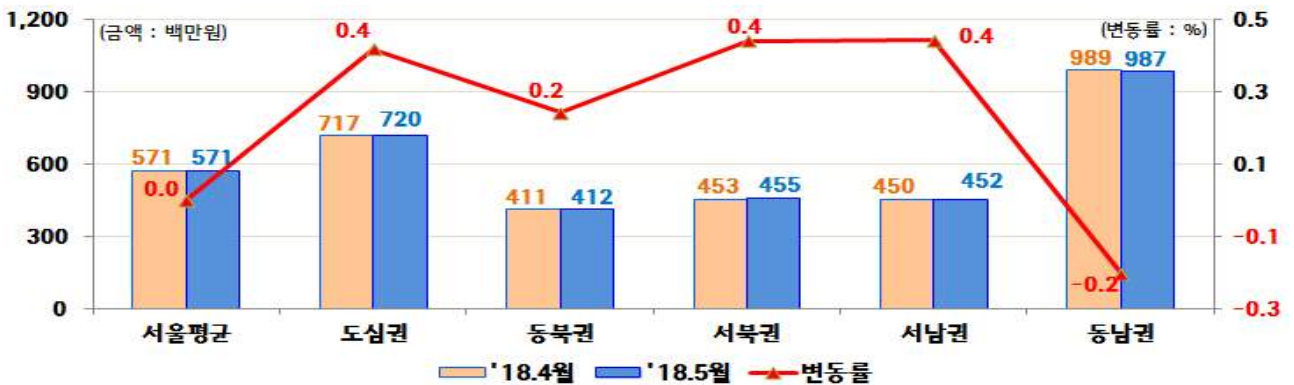
〈 전년도 동월 대비 권역별 주택종합 평균 매매 가격 변동률 〉



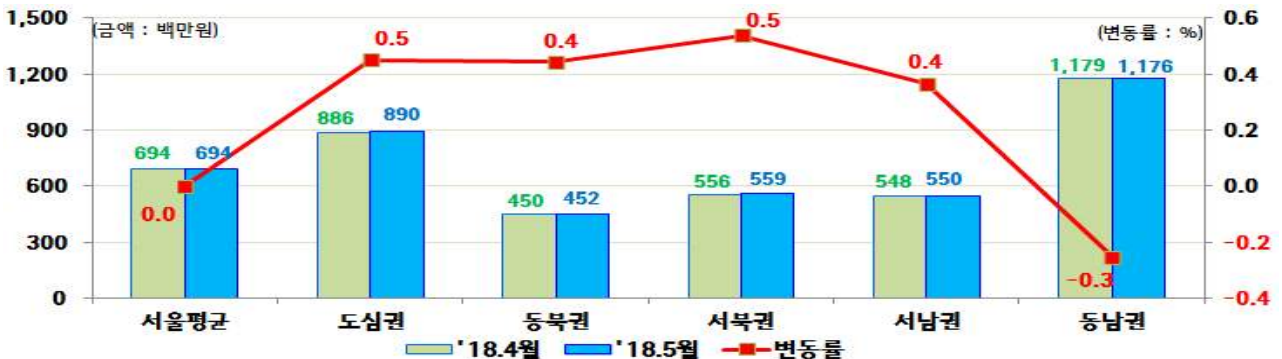
〈 전년도 동월 대비 권역별 아파트 평균 매매 가격 변동률 〉



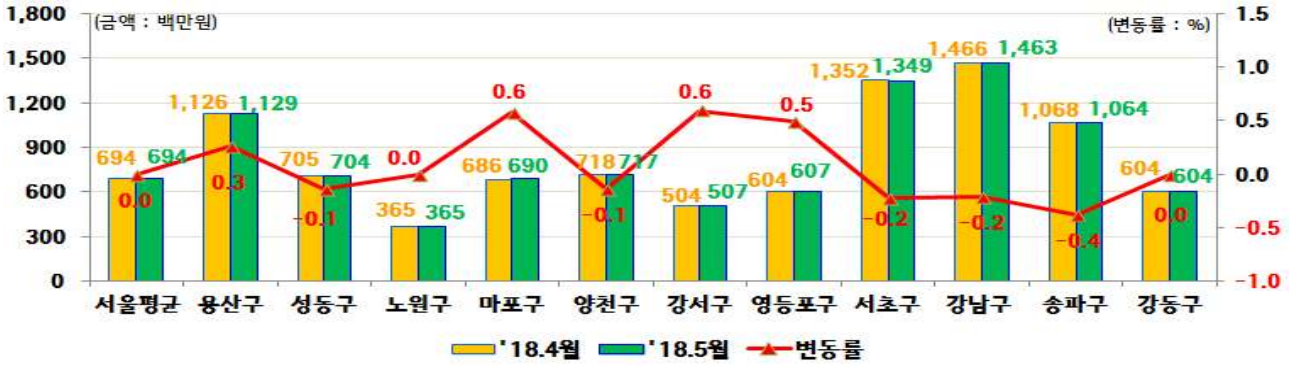
〈 전월 대비 권역별 주택종합 평균 매매 가격 변동률 〉



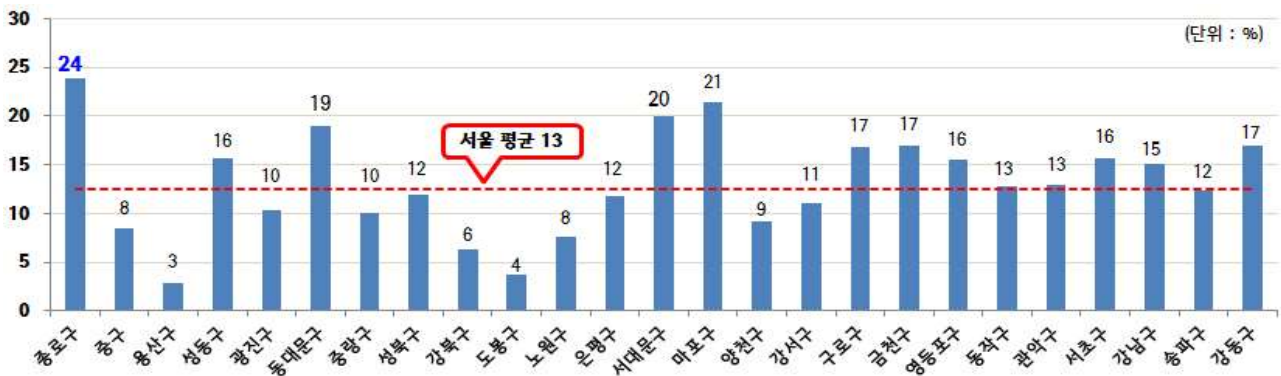
〈 전월 대비 권역별 아파트 평균 매매 가격 변동률 〉



〈 투기지역(11개 구) 아파트 평균 매매 가격 및 변동률 〉



〈 자치구별 10년 전(2008년 5월) 대비 아파트 매매 가격 변동률 〉

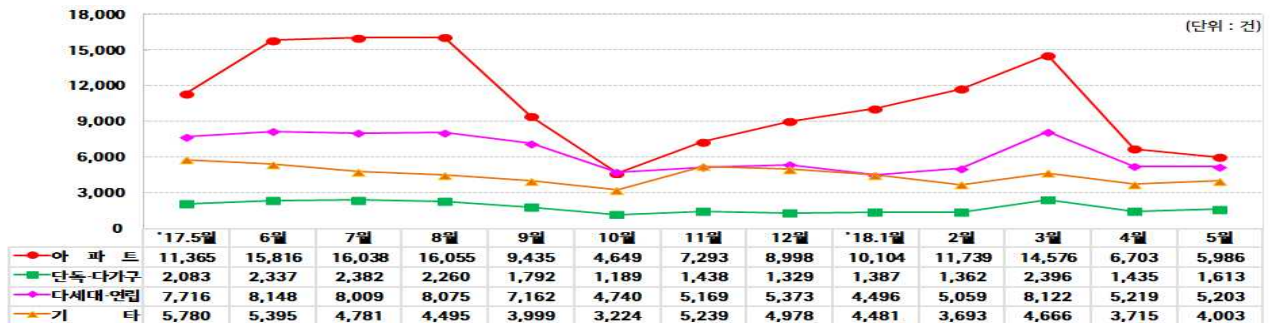


□ 거래량 5)

〈 월별 주택 매매 거래량 〉

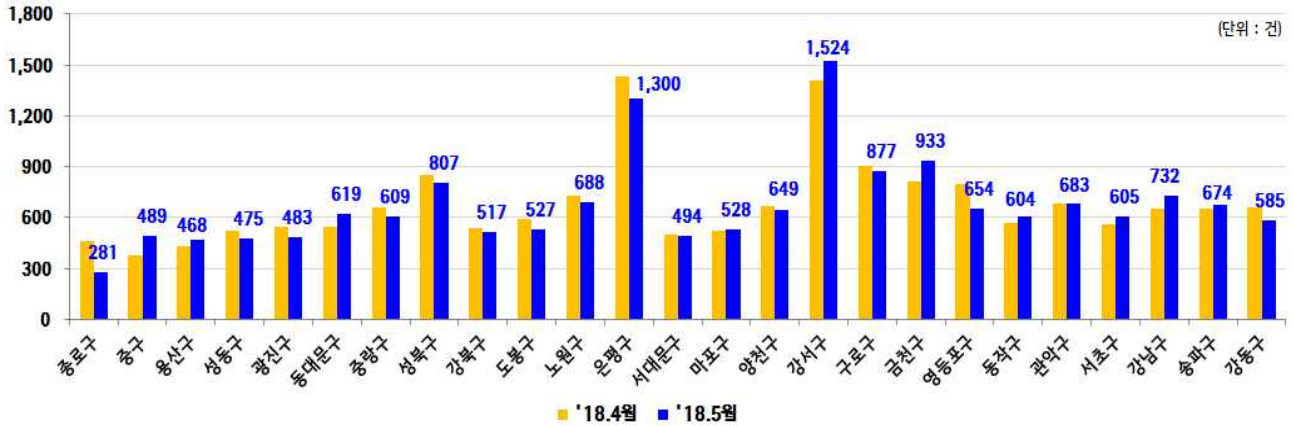


〈 주택 유형별 매매 거래량 〉

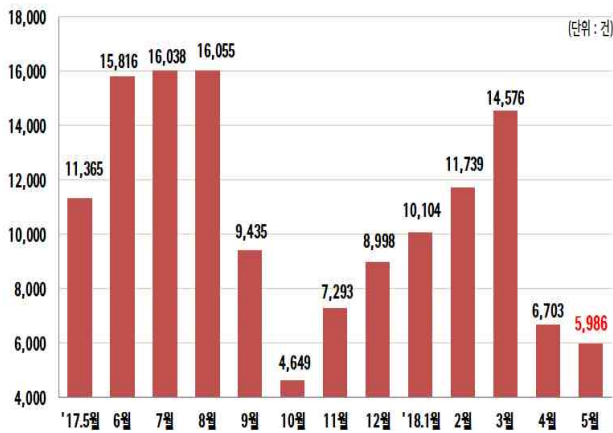


5) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고일 기준)

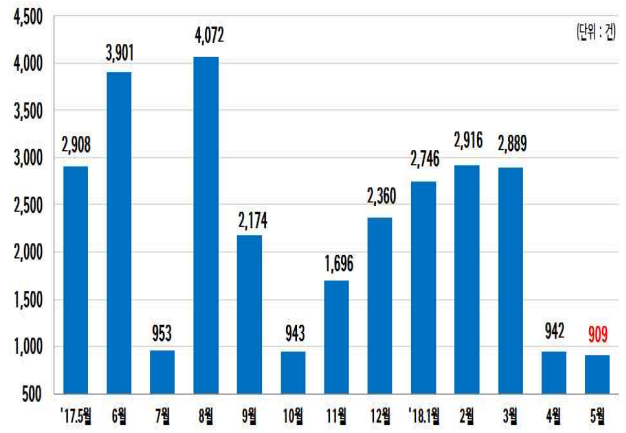
〈 자치구별 주택 매매 거래량 〉



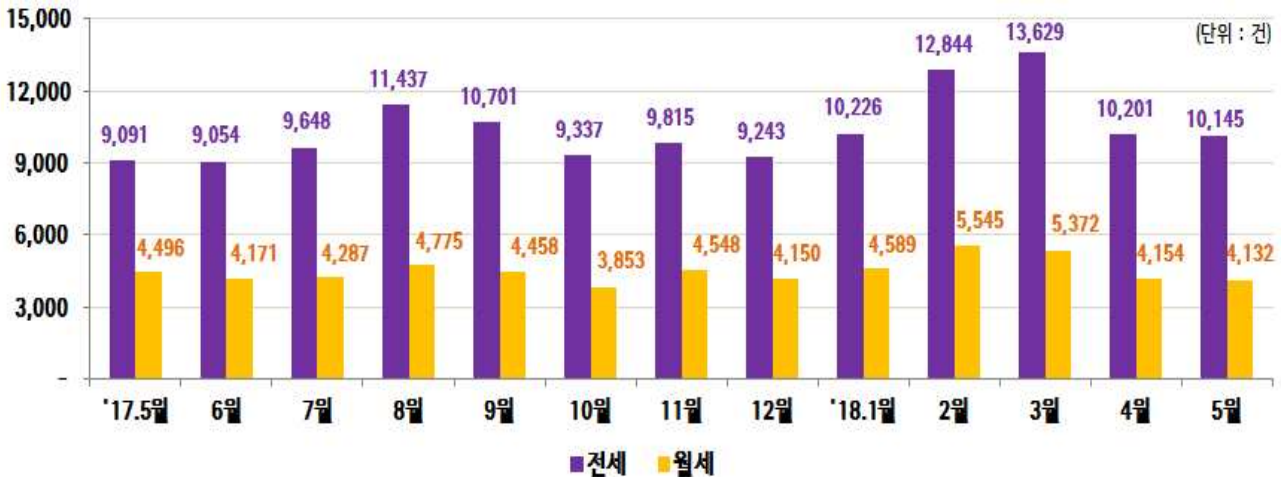
〈 서울 아파트 매매 거래량 〉



〈 강남 4구 아파트 매매 거래량 〉



〈 아파트 전 · 월세 거래량 〉



작성자 | 토지관리과장 : 최영창 ☎ 2133-4660 | 토지정책팀장 : 박희영 ☎ 4662 | 담당 : 채수삼 ☎ 4664