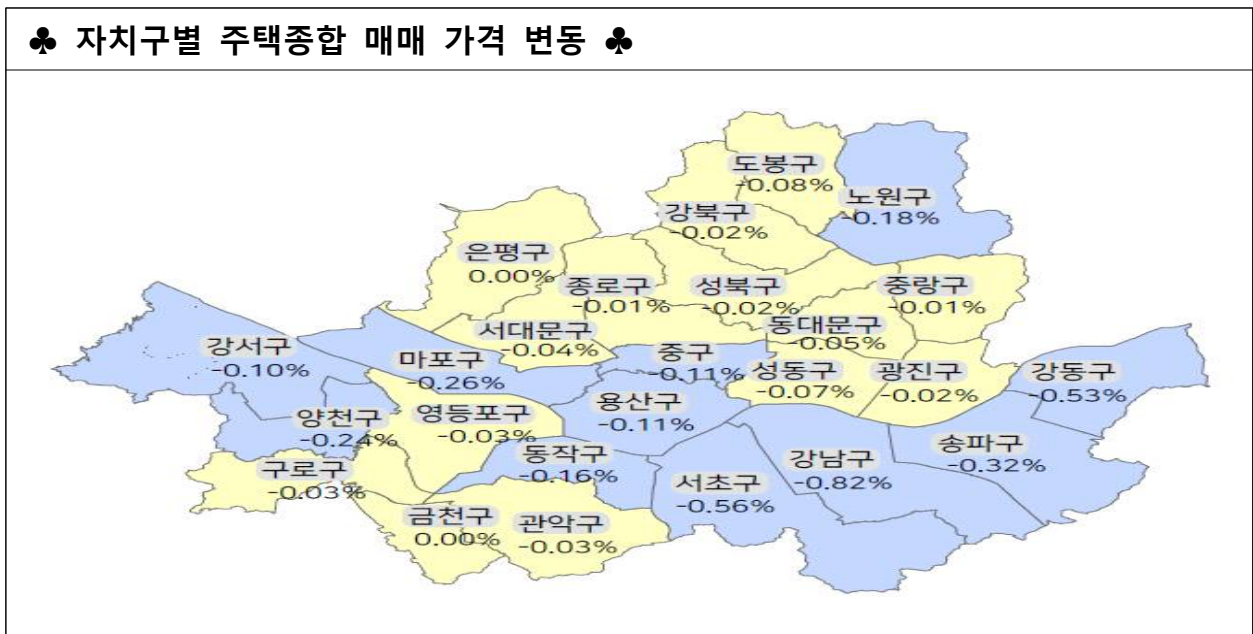


'19.2월 서울 부동산 시장 월간동향(주택 매매 및 전·월세)

< 주택종합 >

매매 가격 변동률(%)		전세 가격 변동률(%)		월세 가격 변동률(%)	
전월 대비	전년 동월 대비	전월 대비	전년 동월 대비	전월 대비	전년 동월 대비
-0.19	3.93	-0.43	-0.86	-0.13	-0.49

♣ 자치구별 주택종합 매매 가격 변동 ♣



■ 주택종합

- ❖ (매매) 전월 대비 **0.19% 하락** ('19.1월 -0.20%)
 - ☞ 상승지역 : 광진구(0.03%)
 - ☞ 하락지역 : 강남구(-0.85%) ... 성북구(-0.01%) 등 24개 구
- ❖ (전세) 전월 대비 **0.43% 하락** ('19.1월 -0.32%)
 - ☞ 상승지역 : 노원구(0.02%)
 - ☞ 하락지역 : 강동구(-1.13%) ... 중랑구(-0.05%) 등 24개 구

■ 아파트

- ❖ (매매) 전월 대비 **0.37% 하락** ('19.1월 -0.41%)
 - ☞ 상승지역 : -
 - ☞ 하락지역 : 강남구(-1.08%) ... 종로구(-0.06%) 등 25개 구
- ❖ (전세) 전월 대비 **0.69% 하락** ('19.1월 -0.52%)
 - ☞ 상승지역 : -
 - ☞ 하락지역 : 강남구(-2.04%) ... 노원구(-0.05%) 등 25개 구

1

매매 동향

1) 매매 가격 1)

□ 9.13 대책 등 규제로 인한 매수 심리의 위축 및 신규 입주 물량의 증가로 매수세가 감소하며 전월(-0.20%) 대비 0.19% 하락.

○ 전월 대비 -0.19%, 전년 동월 대비 3.93%

- 월별 변동률 : '18.12월(0.04%), '19.1월(-0.20%), 2월(-0.19%)

▶ **강북권역(-0.08%)** : 마포구(-0.26%), 용산구(-0.11%) 등은 거래 감소로 하락폭이 확대되며 전체적으로 전월(-0.09%)과 유사한 하락세 유지.

▶ **강남권역(-0.29%)** : 강남구(-0.82%), 서초구(-0.56%) 등 강남4구는 매수 심리 위축으로 하락세가 지속되며 전체적으로 전월(-0.31%)과 유사한 하락세 유지.

☞ **주요 지역의 아파트 매매 가격 변동률**은, 강남구(-1.13% ⇒ -1.08%), 강동구(-0.44% ⇒ -0.79%), 서초구(-0.45% ⇒ -0.70%), 송파구(-0.80% ⇒ -0.50%)로, 강남4구의 하락세가 전체 하락을 견인.

♣ 주택 유형별 매매 가격 변동률은, 아파트(-0.41% ⇒ -0.37%) 하락폭 축소, 연립(-0.08% ⇒ -0.07%)은 보합, 단독(0.35% ⇒ 0.30%)은 상승폭 축소.

※ 아파트 평균 매매 가격은 8.1억 원(강남구 16.0억 원/금천구 4.0억 원)

< 그림 1-1 > 월별 주택종합 매매 거래량 및 가격 변동률 추이 ♥

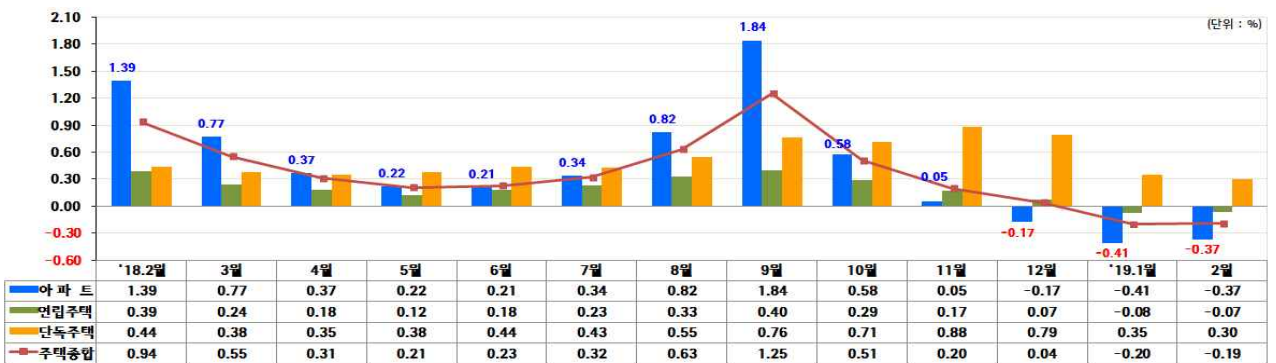


1) 자료 : 한국감정원

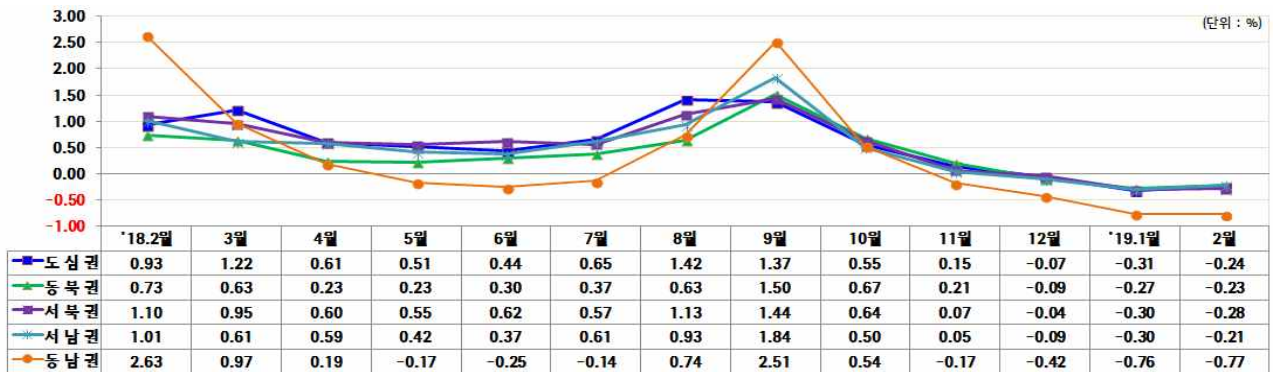
< 그림 1-2 > 대권역별 주택 매매 가격 변동률 추이



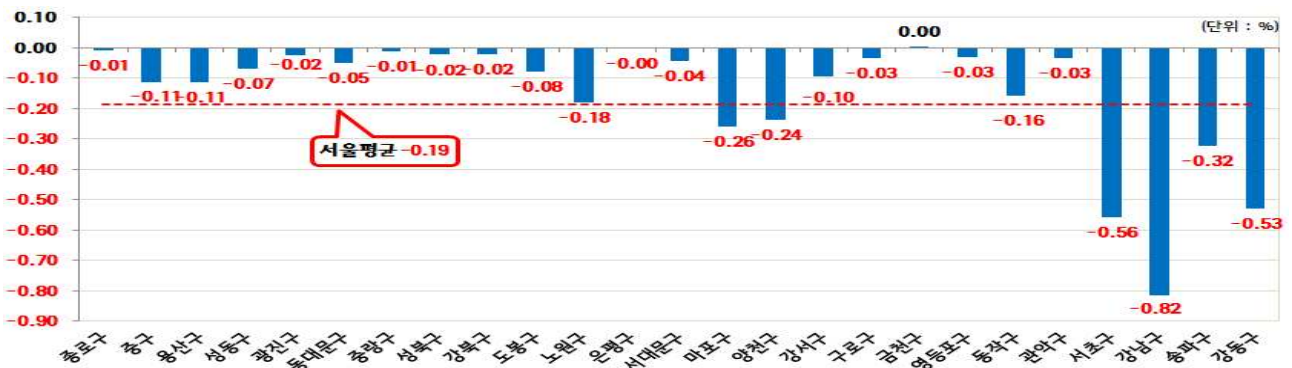
< 그림 1-3 > 주택 유형별 매매 가격 변동률 추이



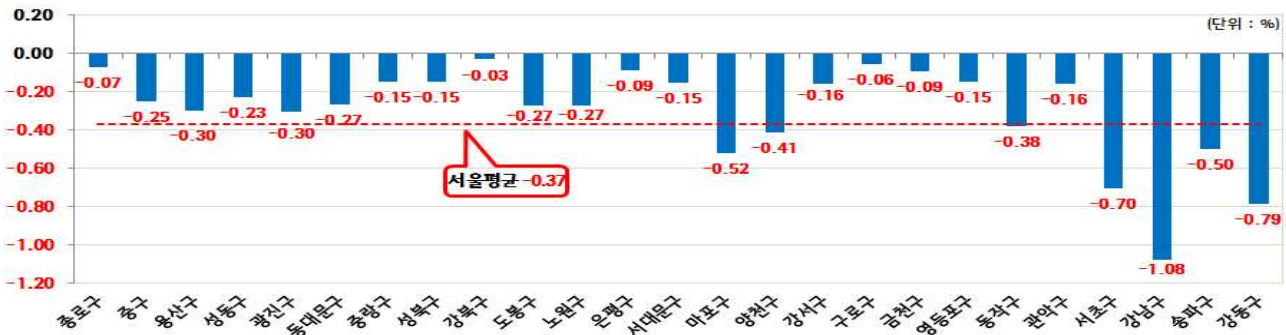
< 그림 1-4 > 권역별 아파트 매매 가격 변동률 추이



< 그림 1-5 > 자치구별 주택종합 매매 가격 변동률



< 그림 1-6 > 자치구별 아파트 매매 가격 변동률



2) 매매 거래 2)

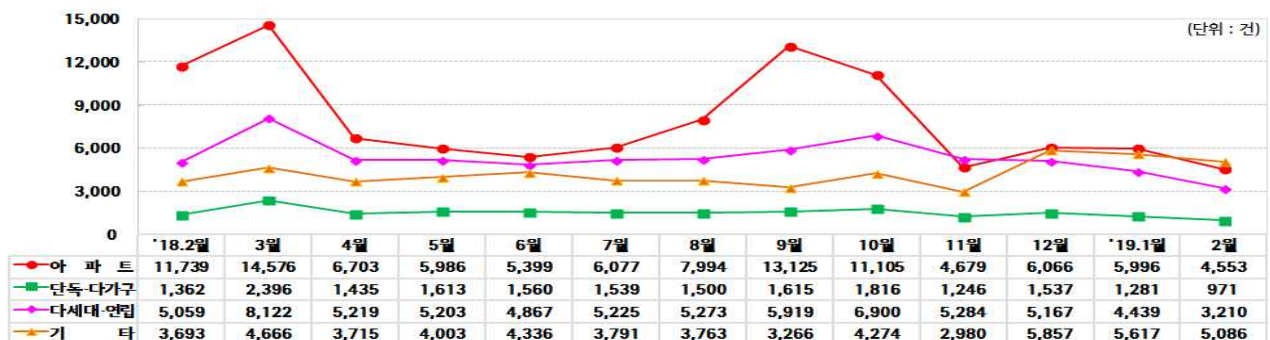
- 수요자들의 관망세에 가격 하락하며 매매 거래량은 13,820건으로 전월 (17,333건) 대비 20% 감소
 - 전월 대비 20% 감소하였으며, 전년 동월(21,853건) 대비 37% 감소
 - ▷ 아파트는 4,553건이 거래되어 전월(5,996건) 대비 24% 감소하였고, 전년도 동월(11,739건) 대비 61% 감소.
 - ☞ 전월 대비 주택 유형별 매매 거래량은, 아파트(24%↓), 단독(24%↓), 연립(28%↓), 기타(10%↓)로, 모든 유형에서 감소세를 나타냄.

< 표 1-1 > 주택 유형별 매매 동향

구 분	거 래 건 수				변 동 율 (%)		
	지난 연중 최고치 ('17.6.)	전 년 동월 ('18.2.)	전 월 ('19.1.)	금 월 ('19.2.)	지난 연중 최고치 대비	전 년 동월 대비	전월 대비
서울시 전체	31,696	21,853	17,333	13,820	-56.4	-36.8	-20.3
아 파 트	15,816	11,739	5,996	4,553	-71.2	-61.2	-24.1
단독·다가구	2,337	1,362	1,281	971	-58.5	-28.7	-24.2
연립·다세대	8,148	5,059	4,439	3,210	-60.6	-36.5	-27.7
기 타	5,395	3,693	5,617	5,086	-5.7	37.7	-9.5

※ 기타는 주거용 오피스텔 등이 포함

< 그림 1-7 > 주택 유형별 매매 거래량 변동 추이



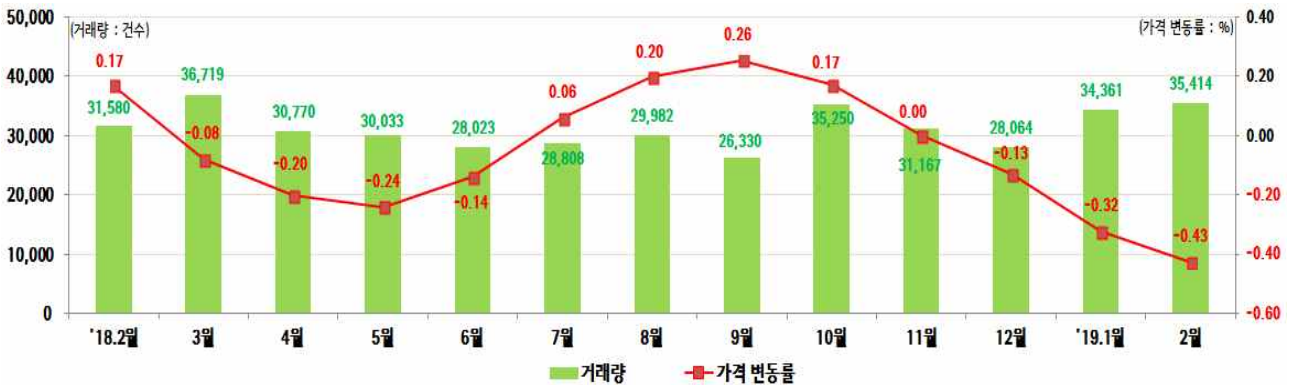
2) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고일 기준)

2 전세 동향

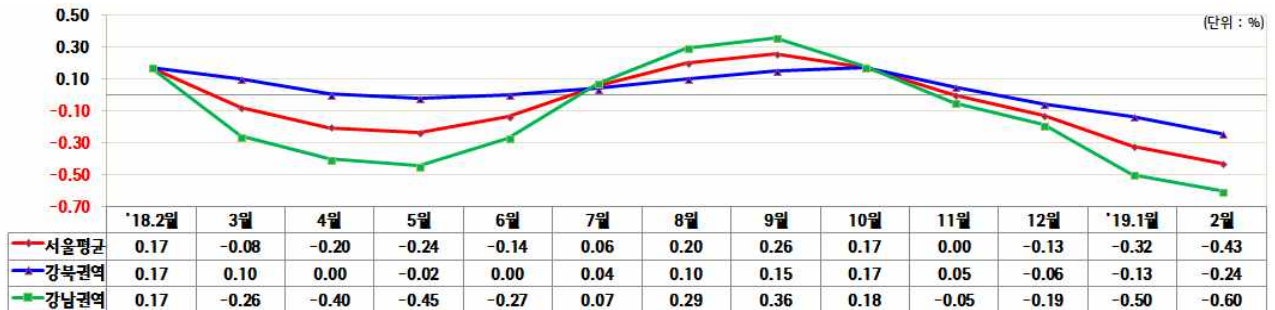
1) 전세 가격 3)

- 신규 입주 및 임대주택 물량 증가 등으로 매물이 누적되며 전월(-0.32%) 대비 0.43% 하락
- 전월 대비 -0.43%, 전년 동월 대비 -0.86%
 - 월별 변동률 : '18.12월(-0.13%), '19.1월(-0.32%), 2월(-0.43%)
 - ▶ **강북권역(-0.24%)** : 성북구(-0.45%), 강북구(-0.39%)는 신규 입주 물량 증가로 하락폭이 확대되는 등 모든 지역에서 하락세를 보이며 전체적으로 전월(-0.13%) 대비 하락폭 확대.
 - ▶ **강남권역(-0.60%)** : 강남구(-1.57%), 강동구(-1.15%), 서초구(-0.96%), 송파구(-0.71%) 등 강남4구는 신규 입주 물량 증가로 하락세가 지속되며 전체적으로 전월(-0.50%) 대비 하락폭 확대.
 - ♣ 주택 유형별 전세 변동률은, 아파트(-0.52% ⇒ -0.69%)는 하락폭 확대, 연립(-0.11% ⇒ -0.13%), 단독(-0.05% ⇒ -0.04%)은 보합세 유지.

< 그림 2-1 > 주택종합 전세 거래량 및 가격 변동률 추이

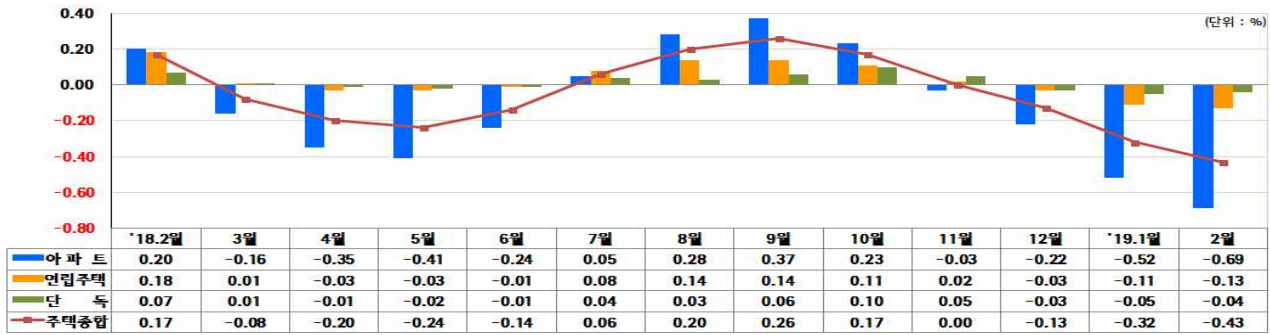


< 그림 2-2 > 대권역별 전세 가격 변동률 추이 >

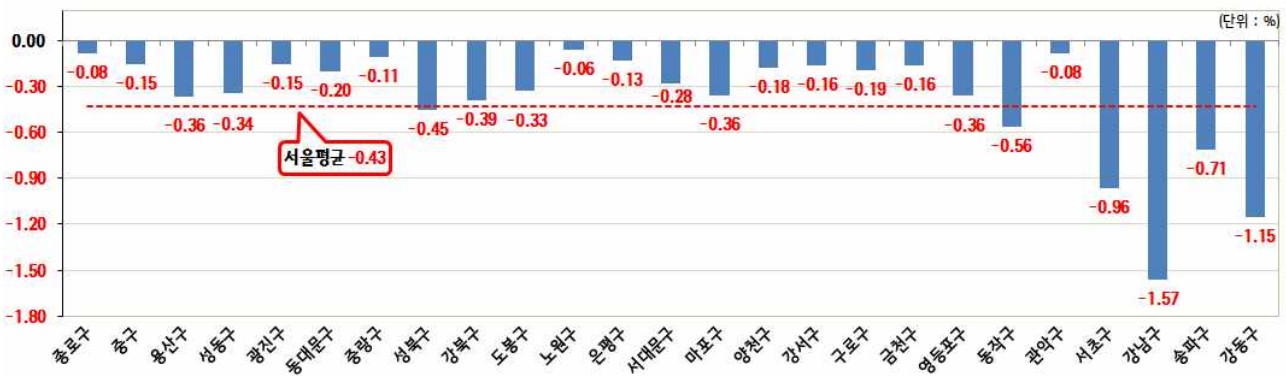


3) 자료 : 한국감정원

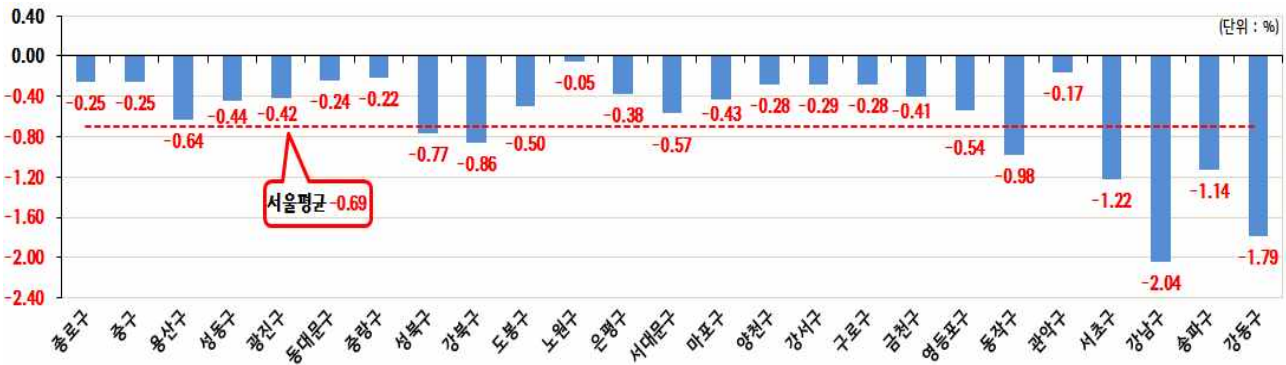
< 그림 2-3 > 주택 유형별 전세 가격 변동률 추이



< 그림 2-4 > 자치구별 주택종합 전세 가격 변동률



< 그림 2-5 > 자치구별 아파트 전세 가격 변동률



2) 전세 거래 4)

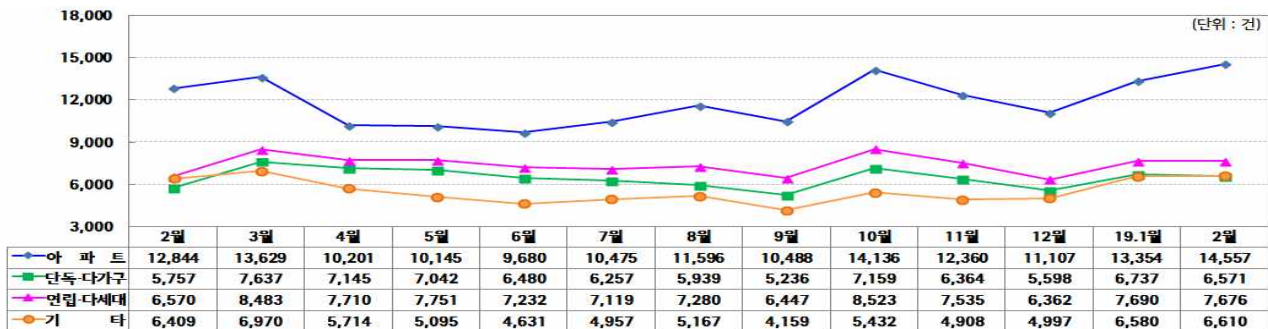
- 신축 대단지의 입주 영향으로 거래 증가세를 보이며 전월 대비 3% 증가
- 총 35,414건이 거래되며 전월(34,361건) 대비 3% 증가하였고, 전년도 동월(31,580건) 대비 12% 증가.
- ▶ 주택 유형별 거래량은, 아파트(9%↑), 단독(3%↓), 연립(0.2%↓), 기타(1%↑)로, 아파트가 증가세를 나타냄.

4) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

< 표 2-1 > 주택 유형별 전세 거래 동향

구 분	거 래 건 수				변 동 율 (%)		
	지난 연중 최고치 ('15.3.)	전 년 동 월 ('18.2.)	전 월 ('19.1.)	금 월 ('19.2.)	지난 연중 최고치 대비	전 년 동 월 대비	전월 대비
서울시전체	36,836	31,580	34,361	35,414	-3.9	12.1	3.1
아 파 트	14,562	12,844	13,354	14,557	0.0	13.3	9.0
단독·다가구	9,116	5,757	6,737	6,571	-27.9	14.1	-2.5
연립·다세대	7,231	6,570	7,690	7,676	6.2	16.8	-0.2
기 타	5,927	6,409	6,580	6,610	11.5	3.1	0.5

< 그림 2-6 > 주택 유형별 전세 거래량 변동 추이



3 월세 동향

1) 월세 가격 5)

- 전세 가격 하락에 따른 월세 수요 감소 및 매물 증가하며 전체적으로 전월 (-0.11%) 대비 0.13% 하락
 - 전월 대비 -0.13%, 전년 동월 대비 -0.49%
 - 월별 변동률 : '18.12월(-0.05%), '19.1월(-0.11%), 2월(-0.13%)
 - ▶ **강북권역(-0.07%)** : 노원구(0.00%)는 월세 수요가 감소하며 상승에서 보합세로 전환하였고, 성북구(-0.08%) 등은 신규 입주 물량의 증가로 하락폭이 확대되며 전체적으로 전월(-0.06%) 대비 보합세 유지.
 - ▶ **강남권역(-0.19%)** : 구로구(-0.02%)는 대단지를 중심으로 매물이 증가하며 하락세로 전환하였고, 강남구(-0.72%) 등은 신규 입주 물량 증가로 하락세를 보이며 전체적으로 전월(-0.16%) 대비 보합세 유지.
 - ♣ 주택 유형별 월세 가격 변동률은, 아파트(-0.17% ⇒ -0.21%)은 하락폭 확대, 연립(-0.04% ⇒ -0.05%), 단독(-0.01% ⇒ -0.01%)은 보합.

< 그림 3-1 > 월별 월세 거래량 및 가격 변동률 추이



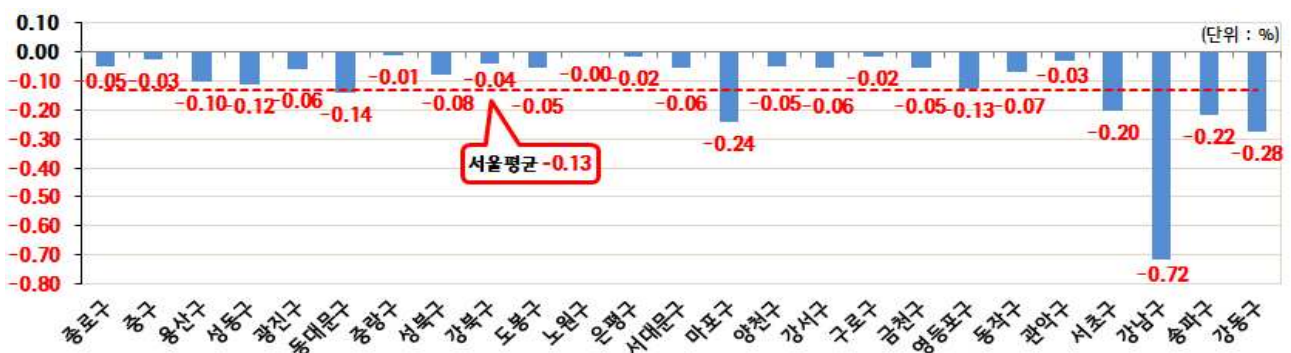
< 그림 3-2 > 대권역별 월세 가격 변동률 추이



< 그림 3-3 > 주택 유형별 월세 가격 변동률 추이



< 그림 3-4 > 자치구별 주택종합 월세 가격 변동률



< 그림 3-5 > 자치구별 아파트 월세 가격 변동률



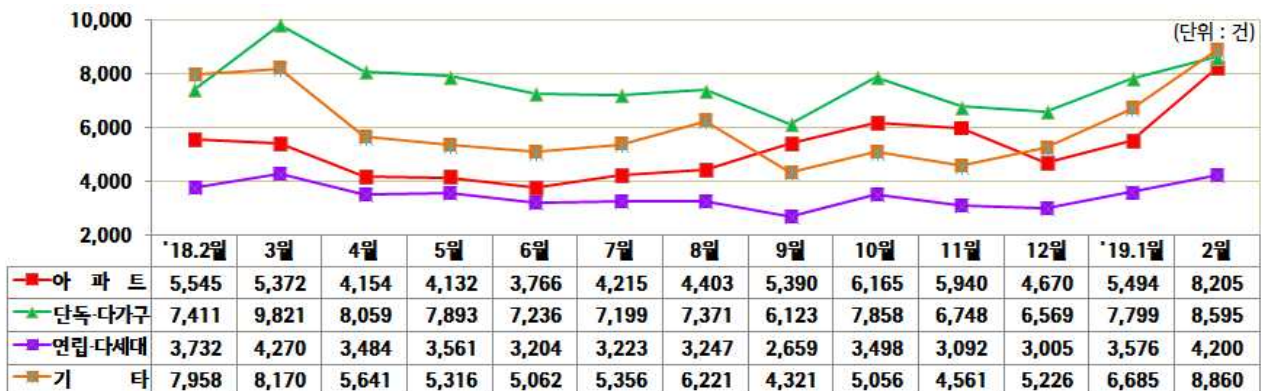
2) 월세 거래 6)

- 신규 입주 물량 증가로 모든 유형에서 증가세를 보이며 전월 대비 27% 증가
- 총 29,860건이 거래되어 전월(23,554건) 대비 27% 증가하였고, 전년도 동월(24,646건) 대비 21% 증가.
- ▶ 전월 대비 주택 유형별 거래량은, 아파트(49%↑), 단독(10%↑), 연립(17%↑), 기타(33%↑)로, 모든 유형이 증가세를 나타냄.

< 표 3-1 > 주택 유형별 월세 거래 동향

구 분	거 래 건 수			변 동 율 (%)			
	지난 연중 최고치 ('17.2.)	전 년 도 월 동 ('18.2.)	전 월 ('19.1.)	금 월 ('19.2.)	지난 연중 최고치 대비	전 년 도 동월 대비	전월 대비
서울시전체	30,551	24,646	23,554	29,860	-2.3	21.2	26.8
아 파 트	7,729	5,545	5,494	8,205	6.2	48.0	49.3
단독·다가구	9,188	7,411	7,799	8,595	-6.5	16.0	10.2
연립·다세대	4,725	3,732	3,576	4,200	-11.1	12.5	17.4
기 타	8,909	7,958	6,685	8,860	98.4	11.3	32.5

< 그림 3-6 > 주택 유형별 월세 거래량 변동 추이



6) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

4 강남 4구 재건축 아파트 시장 동향 7)

1) 실거래 가격

- 소형이 상승세를 보이며 평균 매매 가격은 전월(1,802만원/㎡) 대비 7% 하락한 1,670만원/㎡로 나타남
- 규모별 매매 가격은, 소형이 2,198만원/㎡, 중형이 1,778만원/㎡, 대형이 1,626만원/㎡로, 소형이 큰 폭으로 상승.
 - ▶ '15년 동월(1,114만원/㎡) 대비 50% 상승 ▶ '16년 동월(1,230만원/㎡) 대비 36% 상승
 - ▶ '17년 동월(1,160만원/㎡) 대비 44% 상승 ▶ '18년 동월(1,448만원/㎡) 대비 15% 상승

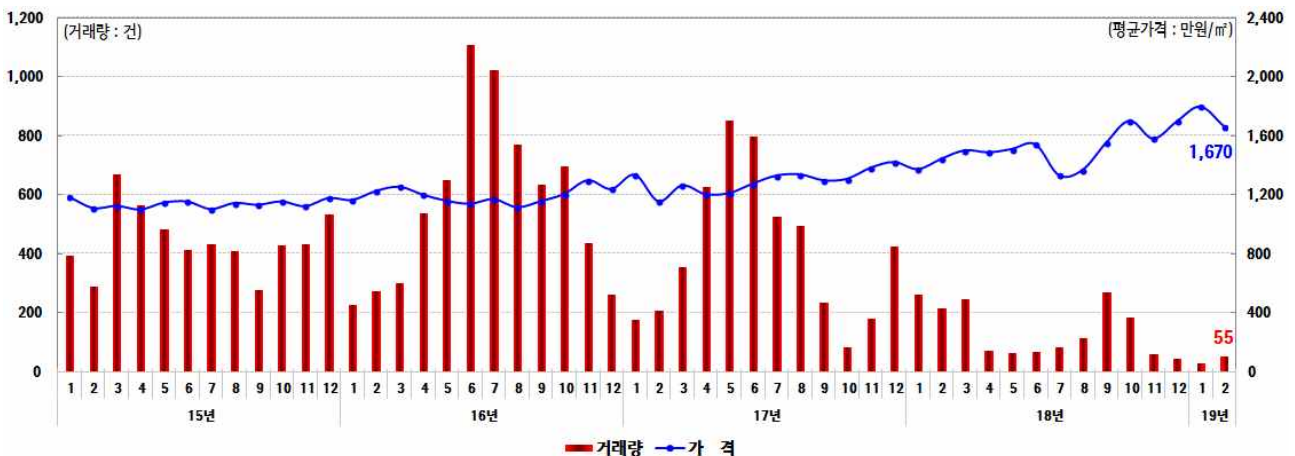
2) 거래량

- 일부 지역에서 소폭 증가하며 55건이 거래되어 전월(32건) 대비 72% 증가
- 매수자들이 관망세를 보이며 모든 단지에서 감소.
 - ▶ '15년 동월(293건) 대비 81% 감소 ▶ '16년 동월(279건) 대비 80% 감소
 - ▶ '17년 동월(210건) 대비 74% 감소 ▶ '18년 동월(221건) 대비 75% 감소

< 표 3-1 > 자치구별 가격 및 거래 동향

구 명	평균 매매 가격(만원/㎡)				거래량(건수)			
	평균	소형	중형	대형	계	소형	중형	대형
강남구	1,946	2,772	1,661	1,595	11	3	5	3
서초구	1,929	-	2,071	1,835	5	-	2	3
송파구	1,558	1,573	1,801	1,403	27	6	10	11
강동구	1,494	1,614	1,435	1,428	12	4	6	2
계	1,670	1,862	1,698	1,504	55	13	23	19

< 그림 3-1 > 월별 평균 매매 가격 및 거래량 추이



7) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

참고자료 각종 통계

□ 유형별 변동률 등 8)

< 거래 유형별 변동률 >

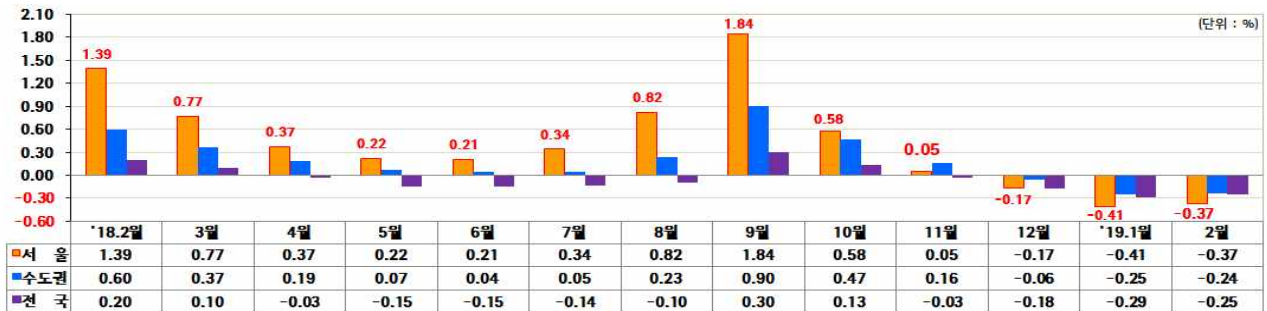
(단위 : %)

권역		매매			전세			월세				최고 상승	최고 하락
		변동률	최고 상승	최고 하락	변동률	최고 상승	최고 하락	변동률					
								월세 통합	월세	준월세	준전세		
강북권역	도심권	-0.08	-	마포구 (-0.26)	-0.23	-	성북구 (-0.45)	-0.07	0.00	-0.03	-0.14	-	마포구 (-0.24)
	동북권	-0.07			-0.24			-0.06	0.01	-0.02	-0.15		
	서북권	-0.10			-0.25			-0.10	-0.04	-0.06	-0.16		
강남권역	서남권	-0.09	-	강남구 (-0.82)	-0.24	-	강남구 (-1.57)	-0.06	0.03	0.00	-0.13	-	강남구 (-0.72)
	동남권	-0.55			-1.08			-0.36	0.03	-0.11	-0.66		

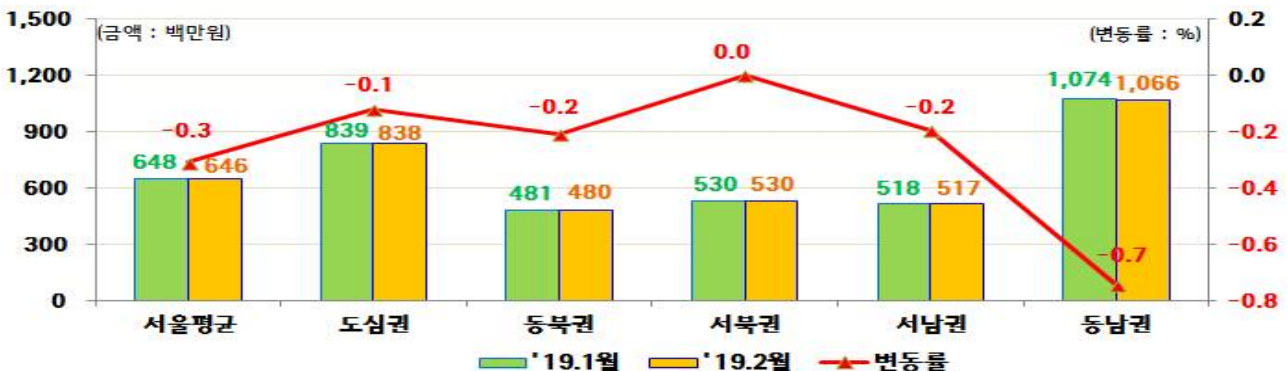
< 주택(거래) 유형별 평균 주택 가격 >

주택유형	매매 가격(천원)	전세 가격(천원)	월세 가격(천원)	전세가율(%)
주택종합	646,174	357,447	951	61.7
아파트	806,027	444,552	1,094	59.2
연립주택	259,881	175,627	546	70.9
단독주택	919,897	439,515	1,353	49.8

< 지역별 아파트 매매 가격 변동률 >

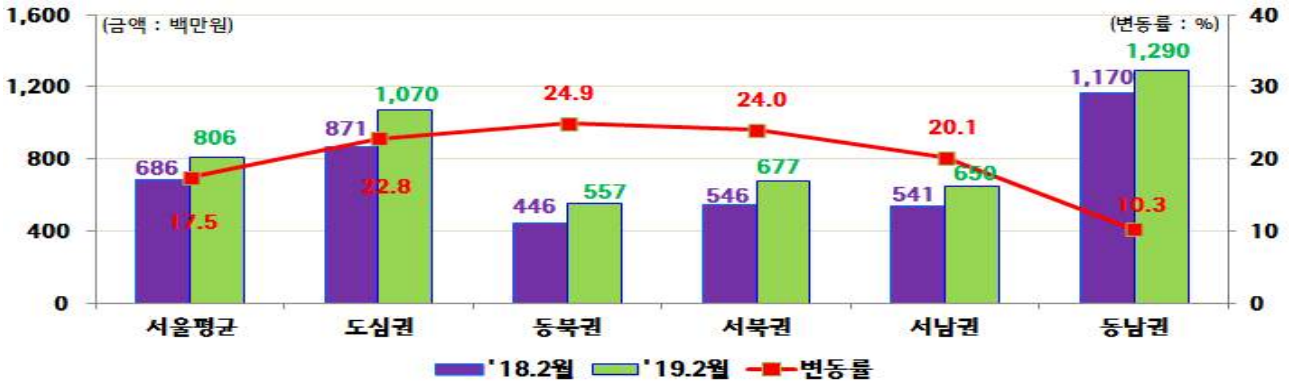


< 전월 대비 권역별 주택종합 평균 매매 가격 및 변동률 >

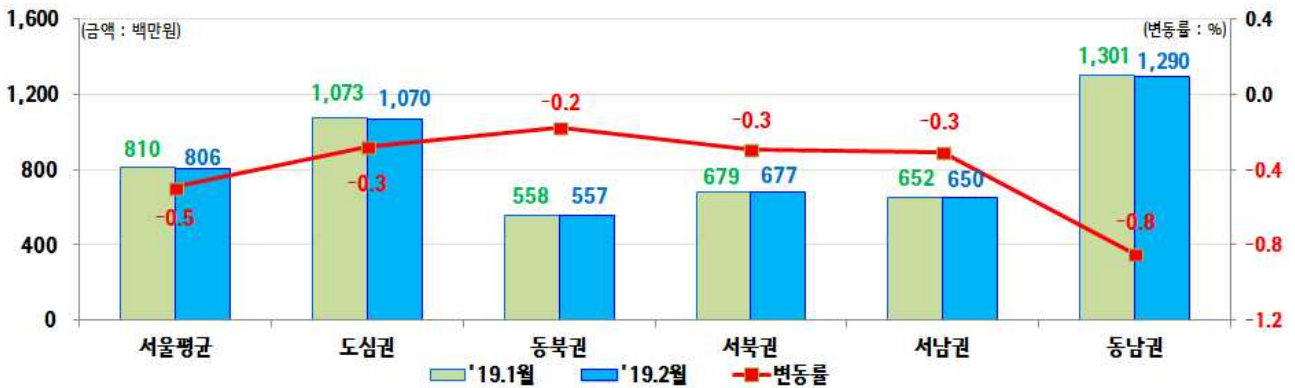


8) 자료 : 한국감정원

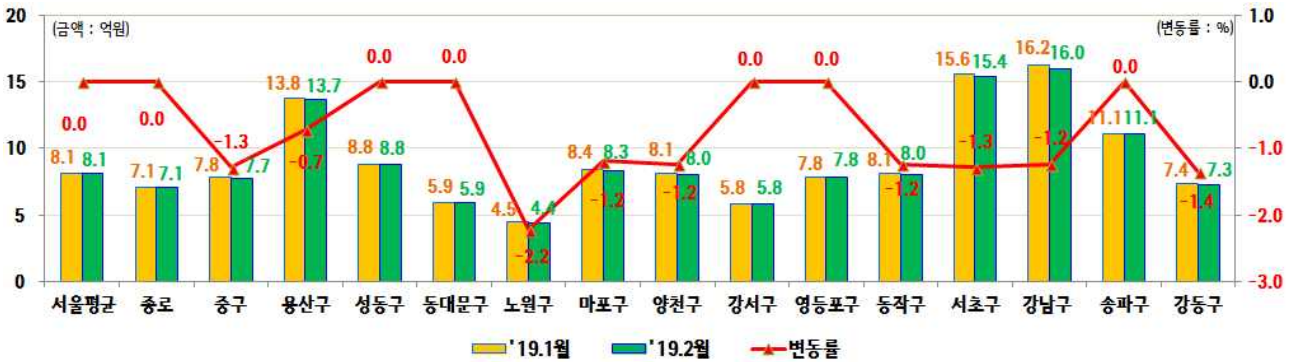
< 전년도 동월 대비 권역별 아파트 평균 매매 가격 및 변동률 >



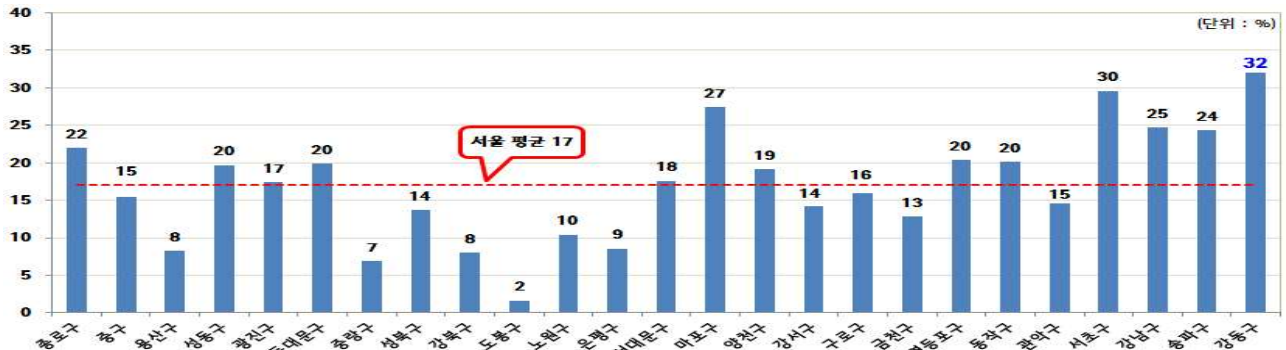
< 전월 대비 권역별 아파트 평균 매매 가격 및 변동률 >



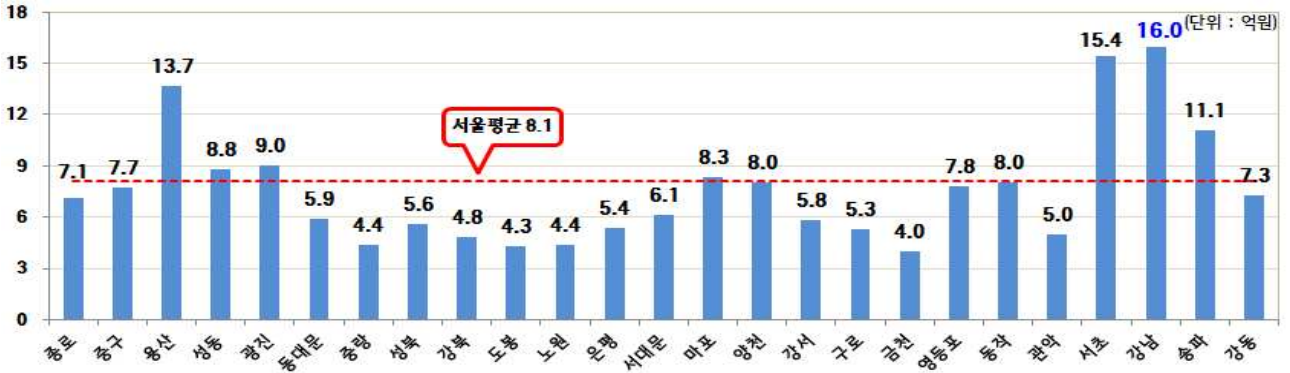
< (투기지역/15개 구) 전월 대비 아파트 평균 매매 가격 및 변동률 >



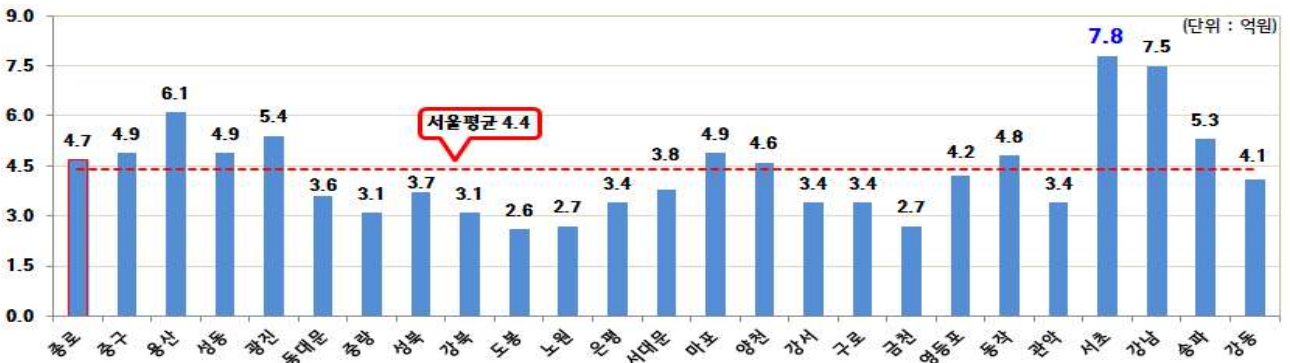
< 자치구별 10년 전(2009년 1월) 대비 아파트 매매 가격 변동률 >



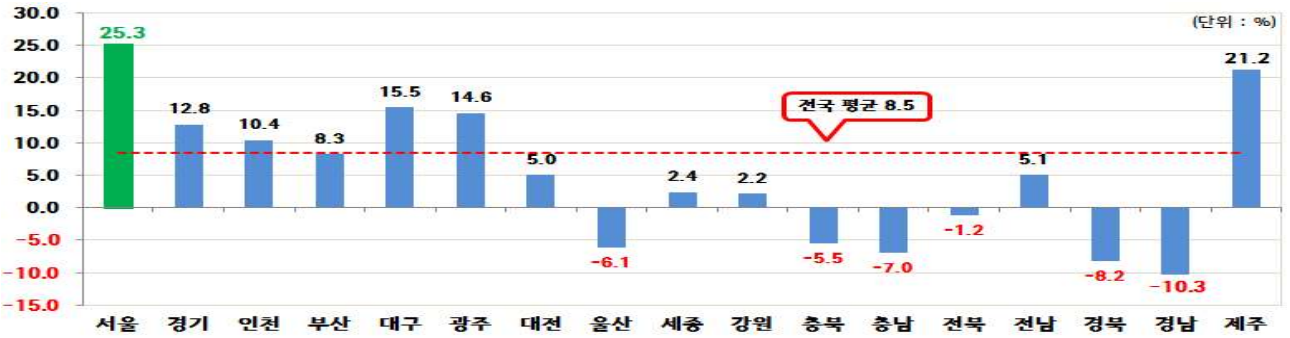
< 자치구별 아파트 평균 매매 가격 >



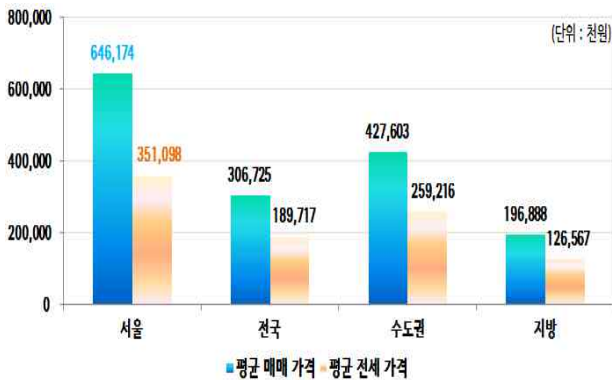
< 자치구별 아파트 평균 전세 가격 >



< 지역별 5년 전(2014년 2월) 대비 아파트 평균 매매 가격 변동률 >



< 지역별 평균 거래 가격 >



< 주택 유형별 평균 거래 가격 >

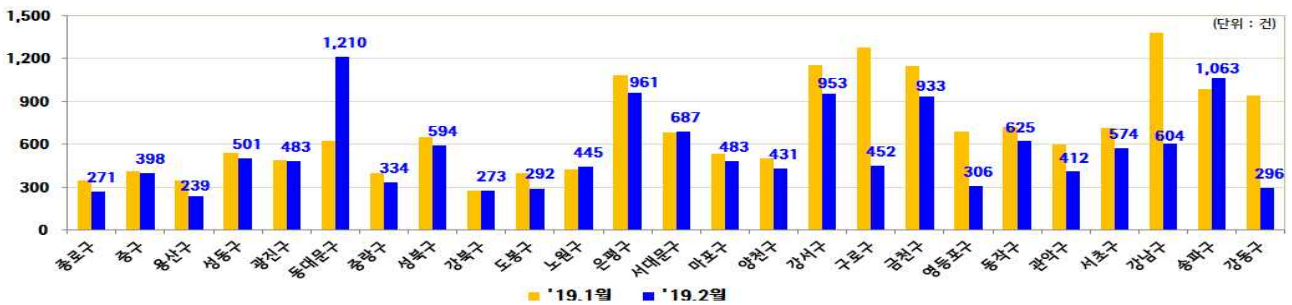


□ 월별 유형별 거래량 등 9)

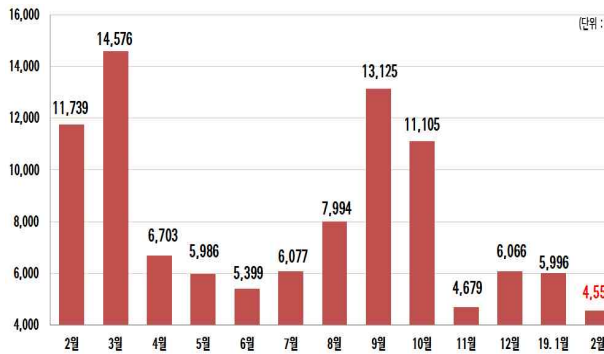
< 월별 주택 매매 거래량 >



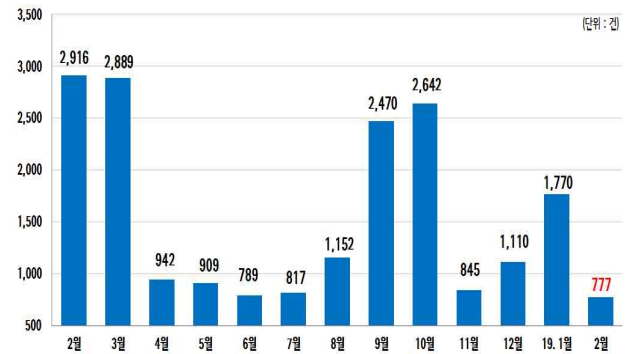
< 자치구별 주택 매매 거래량 >



< 서울 아파트 매매 거래량 >



< 강남 4구 아파트 매매 거래량 >



< 월별 아파트 전·월세 거래량 >



9) 자료 : 부동산거래관리시스템(실거래 신고)

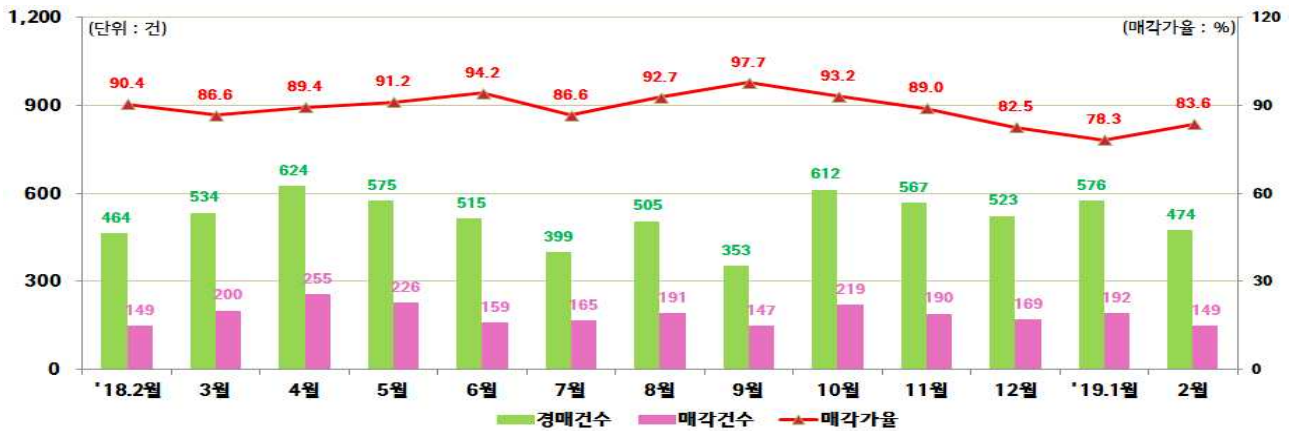
< 3개월간 아파트 입주 물량 >

- ▶ '19.3월 구로구 등(1,870세대), 4월 양천구 등(1,602대), 5월 중랑구 등(114세대)
- 규모별로는 60㎡ 이하 2,741세대, 60 ~ 85㎡는 833세대, 85㎡ 초과는 12세대로, 85㎡ 이하 중소형 주택이 전체 물량의 99% 차지(공공 2,019세대, 민간 1,567세대)

< 지역별·월별 아파트 입주 예정물량(세대) >

지 역	합 계	'19.3월	4월	5월	비 고
서울	3,586	1,870	1,602	114	
전 국	90,423	40,969	22,693	26,761	
수 도 권	41,084	19,232	11,554	10,298	

□ 아파트 경매 10)



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