

- 부동산정책 참고 용도로 매월 발간하는 자료이며, 무단전재 및 복사를 금합니다.
- 실거래가 신고 자료를 기초로 작성하였으며, 일부자료는 통계 확정 전 수치로 향후 변동될 수 있습니다.
- 본 자료는 서울시 행정포탈 통계정보에 게재되어 있습니다.

2008년 9월 제21호

서울 부동산시장 동향

◀ 금월 추가 조사자료 ▶

- ◆ 서남권 주요지역 다세대·연립 주택시장 동향 ----- 19쪽
- ◆ 군사시설보호구역 해제지역 부동산거래동향 ----- 22쪽
- ◆ 대학가 뉴타운지역 주택시장 동향 ----- 24쪽

목 차

I.	부동산가격 및 거래 동향	-----	1쪽
II.	주요 사업지역 동향	-----	15쪽
III.	뉴타운지역 분석	-----	24쪽
IV.	강북권 주요지역 분석	-----	30쪽
V.	준공업지역 거래 동향	-----	32쪽
VI.	부동산정책 동향	-----	33쪽

서울특별시
도시계획국 토지관리과

부서명	직위	성명
토지관리과	담당사무관	김 종 고
☎ 3707-8056	담당	안 홍 기 장 인 호
작성일자	2008. 10. 15.	

I. 부동산가격 및 거래 동향

1. 부동산 매매가격동향¹⁾

□ 주택 매매가격 변동률

(단위 : %)

구 분	'07.9월	10월	11월	12월	'08.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전 국	0.3	0.3	0.3	0.1	0.3	0.3	0.8	0.9	0.6	0.6	0.4	0.2	0.2
서 울	0.4	0.4	0.5	0.3	0.7	0.7	1.4	1.6	0.9	0.7	0.4	0.2	0.2

□ 지역별 주택 매매가격 변동률

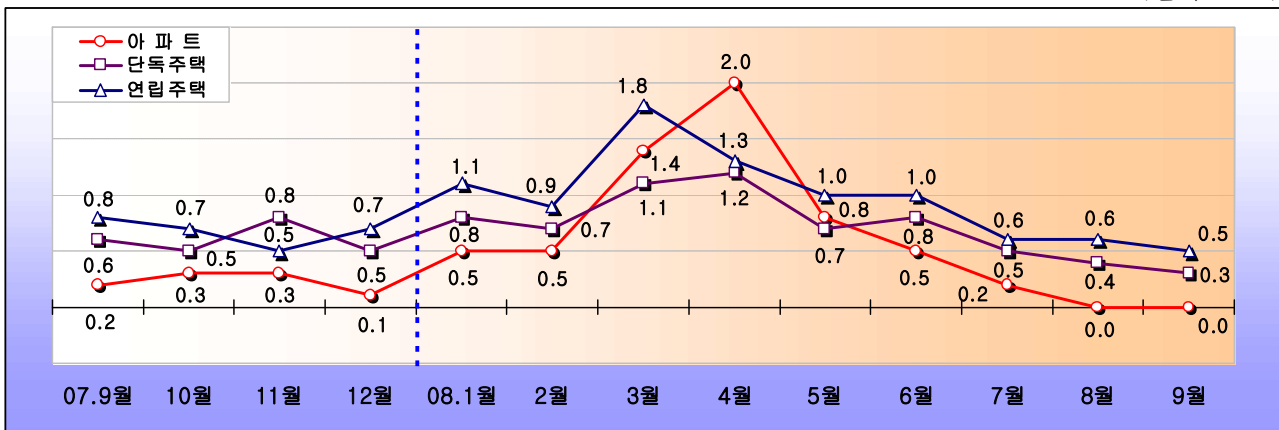
(단위 : %)

구 분	서울	강남지역	강북지역	강남구	송파구	서초구	노원구	도봉구	강북구
'08.9월 변동률	0.2	0.1	0.3	-0.2	-0.1	-0.2	0.0	0.3	0.7
'08. 변동률 누계	7.0	3.9	10.0	0.6	1.2	0.1	21.6	12.8	11.5
전년동월대비 변동률	8.3	4.2	12.5	0.6	0.7	-0.2	26.3	14.6	15.9

※ 강남지역-강남 11개구, 강북지역-강북 14개구

□ 주택유형별 매매가격 변동추이

(단위 : %)



※ 연립주택 : 다세대주택 포함.

- 9월 주택매매가격은 전월대비 0.2% 상승한 가운데 강북권은 0.3%로 전월 (0.2%)에 비해 상승폭이 다소 확대된 반면, 강남권은 0.1% 상승하여 전월 (0.2%)에 비해 상승폭이 축소됨.
- 강북권은 서대문구가 가재울뉴타운 이주수요로 0.9%의 높은 상승률을 보였고, 강북구는 미아동 일대 재개발 기대심리로 0.7% 상승함.
- 강남권은 구로구가 뉴타운식 광역개발 등의 호재로 1.0%의 상승률을 보였고, 금천구는 군부대 이전 및 新안산선 개발 등의 호재로 0.6% 상승함.

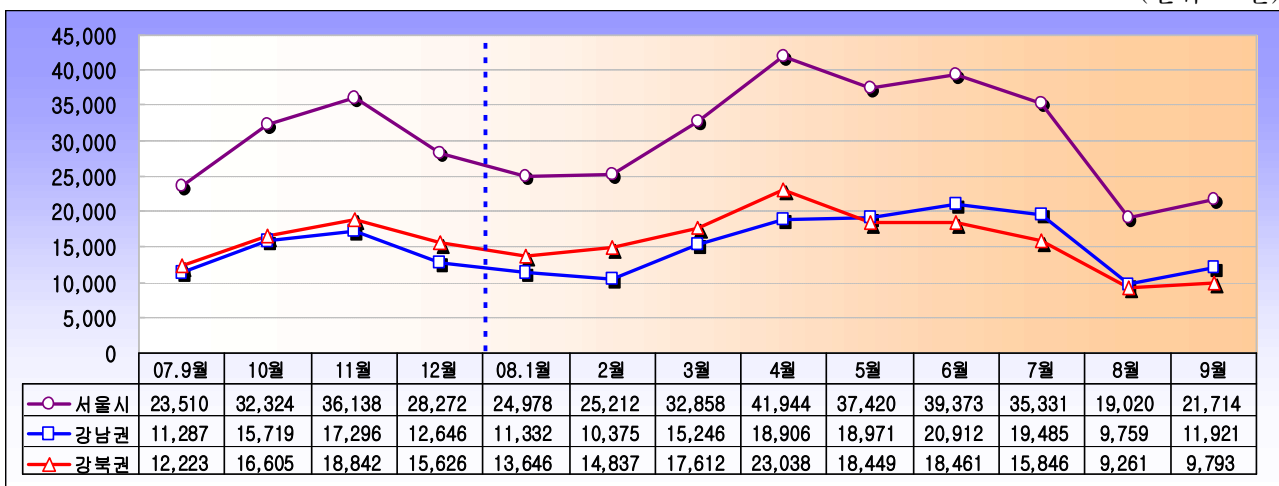
1) 부동산 매매가격 : 국민은행 자료

- 한편, 양천구와 강동구는 각각 0.3%의 하락세를 나타냈는데, 양천구는 경기침체, 금리인상, 대출규제 등에 따른 불안 심리로 관망세가 지속되며 하락하였고, 강동구는 잠실 등 인근지역 입주물량 증가로 하락함.
- 주택유형별로는 아파트가 보합, 단독주택이 0.3%, 연립주택이 0.5% 상승하면서 단독주택과 연립주택의 상승폭이 축소된 반면, 아파트는 전월과 동일한 상승률을 유지함.
- 지역별로는 구로구(1.0%), 서대문구(0.9%), 강북구(0.7%), 금천구(0.6%), 광진구(0.5%), 강서구(0.5%), 은평구(0.4%), 관악구(0.3%) 등 순으로 상승세를 나타냈고, 양천구(-0.3%), 강동구(-0.3%), 서초구(-0.2%), 강남구(-0.2)는 하락세를 보였음.

2. 부동산 매매거래동향²⁾

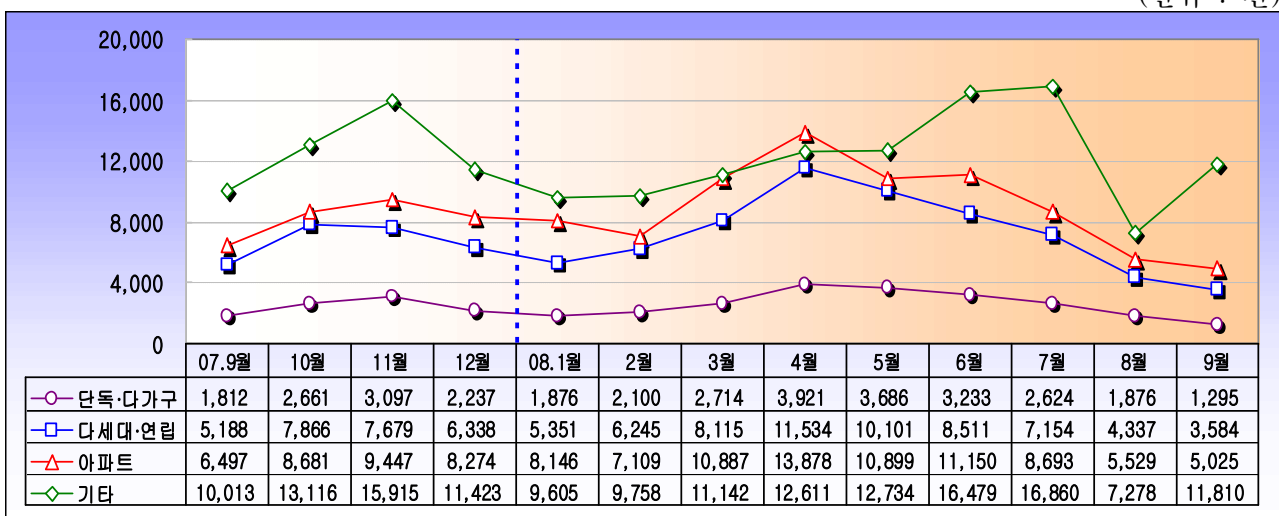
□ 부동산 거래량 변동추이

(단위 : 건)



□ 유형별 거래량 변동추이

(단위 : 건)



※ 기타 : 상업(업무)용, 공업(공장), 기타 건물, 토지만 거래를 합산한 거래건수 수치임.

2) 매매거래량 : 부동산거래관리시스템(RTMS) 통계자료

□ '08. 9월 거래동향

구 분	거 래 전 수				변 동 률 (%)		
	지난 년중 최 고 치 (’08.4)	전 년 동 월 (’07.9)	전 월 (’08.8)	금 월 (’08.9)	지난 년중 최 고 치 대비 (’08.4)	전 년 동 월 대비	전 월 대비
서울시 전체	41,944	23,510	19,020	21,714	-48.2	-7.6	14.2
아 파 트	13,878	6,497	5,529	5,025	-63.8	-22.7	-9.1
단독·다가구	3,921	1,812	1,876	1,295	-67.0	-28.5	-31.0
다세대·연립	11,534	5,188	4,337	3,584	-68.9	-30.9	-17.4

○ **9월 거래량**은 최고치 거래량을 보인 지난 **4월**에 비해 **48.2% 감소** 하였으며, **전년도 동월대비**는 **7.6% 감소**, **전월대비**는 **14.2% 증가**를 나타냈음.

※ **전월대비 거래증가 요인** : 송파구 재건축아파트단지 및 은평뉴타운 등에 대량 분양권 거래(조합→조합원)증가로 인한 것임.

○ **유형별** 거래동향으로는 9월의 **아파트**, **단독·다가구**, **다세대·연립**에 대한 거래량은 최고치 거래량을 보인 4월 대비 각각 **63.8%**, **67.0%**, **68.9%**로 큰 폭의 **감소**를 보였음.

○ **전년도 동월에 비해서는** 각각 **22.7%**, **28.5%**, **30.9%**의 **감소**를, **전월에 비해서는** 각각 **9.1%**, **31.0%**, **17.4%**의 **감소**를 나타냈음.

○ 거래량 추이를 보면, 올해 들어 4월까지 거래량이 큰 폭으로 증가한 것은 **수급불균형**에 따른 영향도 있겠지만, 18대 총선에 의한 **후보 공약사업**이 뉴타운사업 등 **지역개발**을 앞세워 **유세함**으로써 개발호재 기대감에 따른 거래가 **활발**하였던 것으로 분석됨.

○ **유형별 주택부분**의 거래는 4월을 정점으로 점차 감소폭이 확대되어 **금월**이 지난 1년 중 **최저치** 거래동향을 나타냈으며, 반면에 **기타 거래**는 **전월**(8월)에 급격한 **감소폭**을 보이며 **최저치**를 나타낸 후 **금월**에는 소폭 거래 **증가**를 보였음.

※ **송파구 재건축단지 소유권이전 등기를 위한 신탁해지(토지)**로 인한 것임

○ 주택부분의 거래 **감소추이**는 전반적인 경기침체, 금리인상, 대출규제 등의 여파와 단기간 가격상승에 대한 부담감으로 **매수심리**의 **위축**이 심화된 것으로 분석됨.

※ **아파트 거래량** : 송파구 50.9%(신천동 시영(파크리오)·잠실동 주공2단지(리센츠)의 재건축 신규입주물량, 장지동 파인타운(택지개발사업지구) 입주물량), 은평구 47.5%(은평뉴타운 입주물량), 서대문구 13.8% 각각 **증가**

3. 주택 전세가격동향³⁾

□ 월별 전세가격 동향

○ 전세가격 변동률

(단위 : %)

구 분	'08.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	전년말비 (‘07.12 대비)	전년동월비 (‘07.9 대비)
서울	0.5	0.9	0.9	0.4	0.3	0.2	0.1	0.3	4.1	4.7
강북권	0.7	1.2	1.1	0.4	0.5	0.2	0.2	0.4	5.6	6.8
강남권	0.4	0.6	0.6	0.3	0.1	0.2	0.1	0.1	2.5	2.5

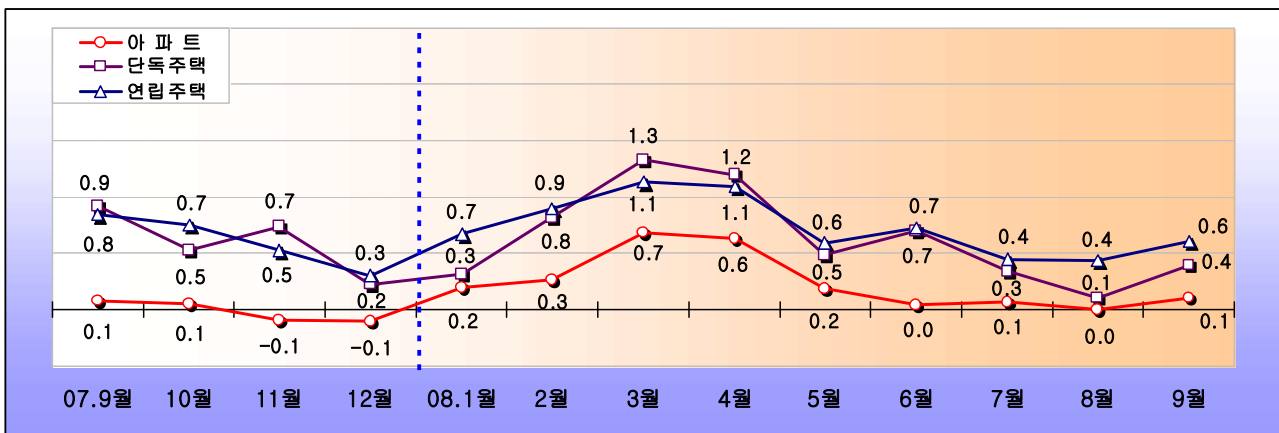
○ 주택유형별 전세가격 변동률

(단위 : %)

구 분	'08.2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	전년말비 (‘07.12 대비)	전년동월비 (‘07.9 대비)
아파트	0.3	0.7	0.6	0.2	0.0	0.1	0.0	0.1	2.2	2.0
단독	0.8	1.3	1.2	0.5	0.7	0.3	0.1	0.4	5.8	7.4
연립	0.9	1.1	1.1	0.6	0.7	0.4	0.4	0.6	6.8	8.5

○ 주택유형별 전세가격 변동추이

(단위 : %)



- 9월 주택전세시장은 0.3%의 상승으로 전월에 비해 상승폭이 확대됨.
- 권역별로는 강북지역이 0.4% 상승하면서 전월(0.2%)보다 높은 상승률을 보였으며, 강남지역은 0.1% 상승하여 전월(0.1%)과 동일한 상승률을 보임.

※ 주요 상승지역

- 강 북 권 : 용산구(1.0%), 도봉구(0.8%), 강북구(0.8%), 마포구(0.7%) 상승
- 강 남 권 : 강서구(0.8%), 구로구(0.8%), 양천구(0.7%), 금천구(0.2%) 상승

※ 주요 하락지역

- 강동구(-0.6%), 송파구(-0.5%), 강남구(-0.2%), 서초구(-0.2%), 영등포구(-0.1%)

3) 주택전세가격 : 국민은행 자료

- **강북지역**에서는 **용산구**가 연립주택(다세대주택 포함) 수요 증가로 **1.0%**의 높은 **상승률**을 보였고, **도봉구**는 매매가격 상승에 따른 전세가 동반상승 및 물량부족으로 **0.8%**의 높은 **상승세**를 보임.
- **강남지역**에서는 **강서구**가 주변 아파트 입주 마무리로 물량이 부족한 가운데 신혼부부 등 수요증가로 **0.8%**의 높은 **상승률**을 보였고, **구로구** 역시 뉴타운식 광역개발에 따른 수요증가로 **0.8%**의 **상승률**을 보인 반면, 입주물량이 풍부한 **강동구(-0.6%)**와 **송파구(-0.5%)**는 **하락세**가 지속됐으며, **강남구(-0.2%)**, **서초구(-0.2%)**도 **하락세**를 보임.
- 주택유형별로는 **아파트**가 **0.1%**, **단독주택**이 **0.4%**, **연립주택**이 **0.6%** 상승하여 모든 유형에서 상승폭이 확대된 가운데 단독주택과 연립주택의 상승세가 두드러짐.

4. 부동산시장 전망⁴⁾

- **매매시장**은 한국은행이 **기준금리**를 **인하(0.25%)**함에도 불구하고, 국민은행을 비롯하여 은행권에서 주택담보대출금리의 기준이 되는 **양도성 예금증서(CD)금리**가 **인상**하여 기존에 주택담보대출을 받은 **주택보유자들은 대출금리 인상**에 따른 대출금 상환 부담과 경기침체의 장기 우려로 **급매물**이 간혹 **출시**될 것이고,
- **수요자**들은 미국발 금융위기가 국내 금융시장에 이어 실물경제까지 영향을 미쳐 실질 소득이 줄어들 수 있어 **매수심리의 위축**이 **심화**되고, 고가주택보다는 저렴한 **소형주택 위주**의 **급매물 거래**가 한 동안 **지속**될 것으로 예상됨.
- **전반적**으로 글로벌 금융위기에 따른 거시경제여건 불안과 부동산 정책 개편에 대한 관망세로 가을 이사철임에도 불구하고 **거래**가 **한산**한 가운데 금융시장의 불안요인이 커지고 있어 고가주택이 많은 **강남권** 등에 **약세**가 **지속**될 것이나 주변 지역의 개발호재로 큰 폭의 하락세 없이 **약 보합장세**가 이어갈 것으로 전망됨.
- **전세시장**은 기존 세입자의 전세 **재계약** 사례가 많아 전세수요 이동은 많지 않은 편으로 가을 결혼철을 맞은 **신혼부부**들이 주택마련보다는 **전세**를 **선호**하고 있고, **직장인**들은 도심의 **교통**이 **편리**한 **지역**에 수요자가 집중되어 다중주택 등의 **소형 전세가격**이 소폭 **상승**할 것으로 보이며,
- **강남권**의 **주요지역**에는 재건축단지의 **신규 입주물량**이 **증가**하여 주변 기존 아파트의 전세가격이 **추가 하락조정**이 **지속**될 것이며, 전반적인 시장은 활발한 거래 없이 **약보합장세**가 전망됨.

4) 부동산중개업소 모니터링 등 분석결과임

5. 아파트 규모별 가격지수동향⁵⁾

◆ 조사 개요

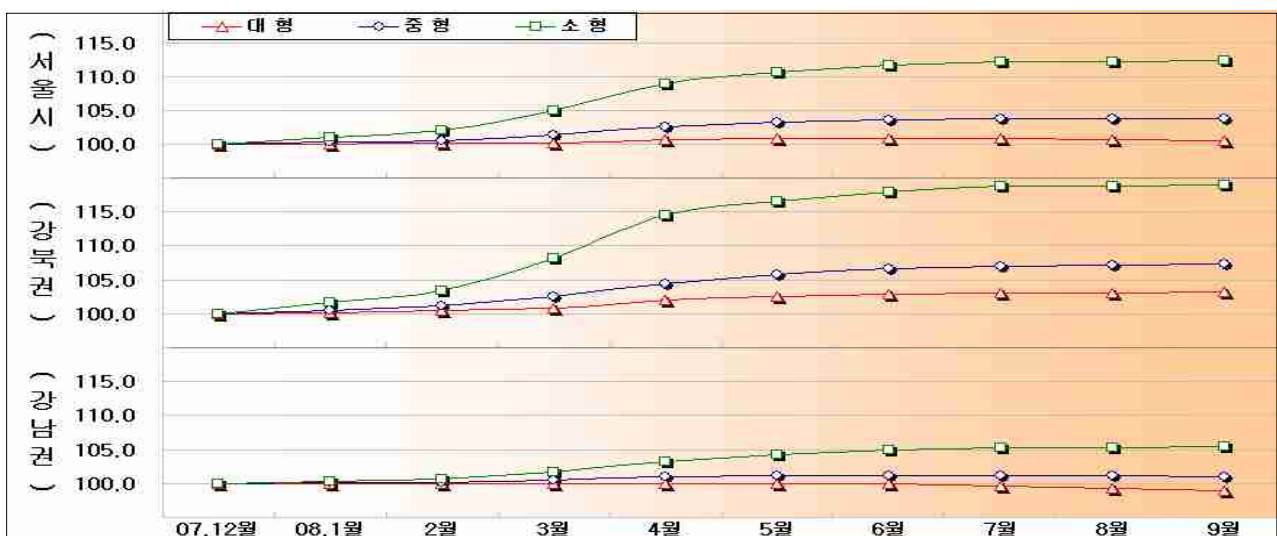
- ▶ 내 용 : 매매 및 전세 가격지수 및 변동률 조사
- ▶ 주택유형 : 아파트
- ▶ 표 본 수 : 4,053단지
 - 강북권(14개 구) 1,935단지, 강남권(11개 구) 2,118단지
- ▶ 조사 기준일 : 2008년 9월15일
- ▶ 지수 기준시점 : 2007년 12월 = 100.0
- ※전월대비 변동률은 전월의 조사기준일인 2008년 8월11일 조사가격대비 2008년 9월15일 조사가격의 변동률임.
- ▶ 규모별 구분기준

구 분	소 형	중 형	대 형
전 용 면 적	62.8㎡ 미만	62.8㎡ 이상~95.9㎡ 미만	95.9㎡ 이상

□ 월별 매매가격지수 동향

(기준시점 : 2007년 12월 = 100.0)

구 분		'07.12월	'08.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	변동률(%)	
												전년말 대비	전월 대비
서울시	대 형	100.0	100.0	100.1	100.3	100.7	100.9	100.9	100.8	100.6	100.5	0.5	-0.2
	중 형	100.0	100.3	100.6	101.4	102.5	103.2	103.6	103.8	103.9	103.9	3.9	0.0
	소 형	100.0	101.0	102.1	105.0	109.0	110.6	111.7	112.2	112.3	112.4	12.4	0.1
강북권	대 형	100.0	100.2	100.4	100.8	102.0	102.5	102.8	103.0	103.0	103.2	3.2	0.1
	중 형	100.0	100.5	101.1	102.5	104.5	105.8	106.6	107.1	107.2	107.3	7.3	0.1
	소 형	100.0	101.7	103.5	108.1	114.5	116.6	118.0	118.7	118.9	119.0	19.0	0.1
강남권	대 형	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9	99.6	99.3	99.0	-1.0	-0.4
	중 형	100.0	100.1	100.1	100.4	100.9	101.1	101.2	101.2	101.1	101.0	1.0	-0.1
	소 형	100.0	100.3	100.7	101.8	103.2	104.3	105.0	105.3	105.3	105.4	5.4	0.1



5) 규모별 아파트 매매·전세 가격지수 : 국민은행 자료

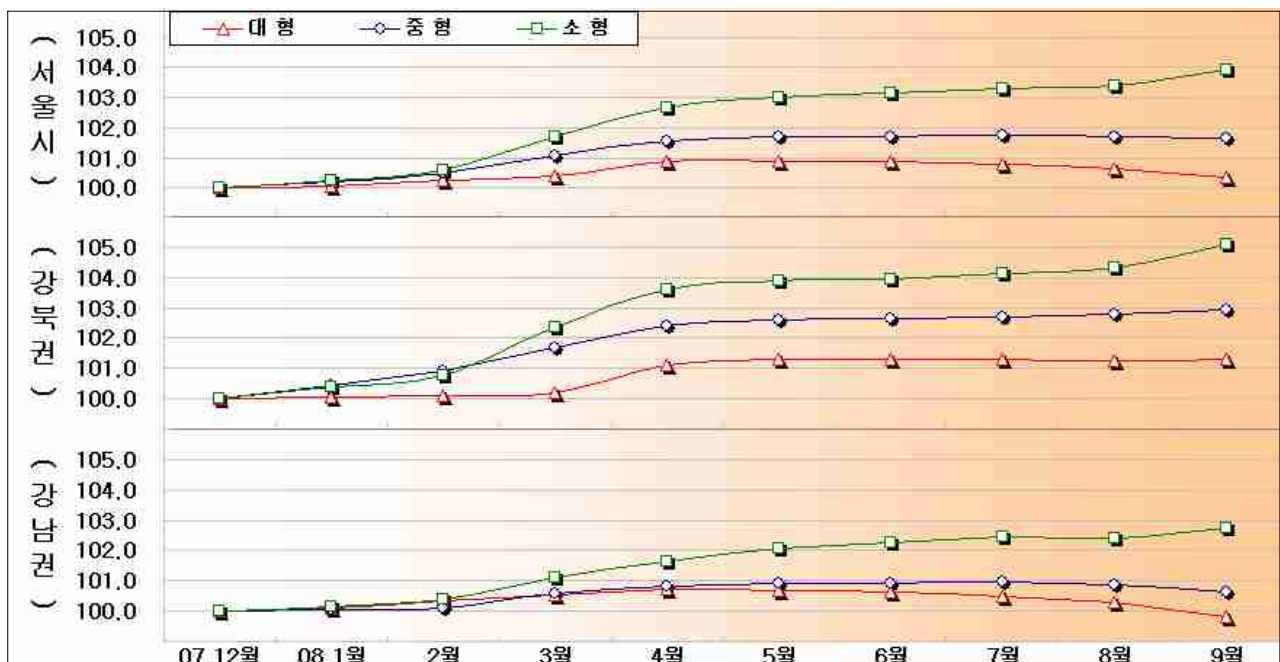
○ 매매가격동향 분석결과

- 서울시 전체 아파트 규모별 가격지수동향 추이선에서 보는 바와 같이, **전월 대비로 대형 -0.2%, 중형 보합, 소형 0.1%**로 나타내 대형은 점차 하락세를 이어가고 있으며, 특히 중·대형보다는 소형이 가격상승을 주도하여 매수 선호도가 높았던 것으로 분석됨.
- **강북권에서도 전월 대비로 모든 규모에서 각각 0.1% 가격상승**을 보여 꾸준히 상승세를 유지하고 있으며, 다른 지역에 비하여 소형이 두드러지게 가격 상승세를 이어가고 있음.
- **강남권은 전월 대비로 대형 -0.4%, 중형 -0.1%, 소형 0.1%**를 나타내 **소형**은 모든 지역에서 **강세**를 **지속**한 반면, **대형**은 **하락**폭을 **확대**하며 **소강**상태를 보이고 있음.

□ 월별 전세가격지수 동향

(기준시점 : 2007년 12월 = 100.0)

구 분		'07.12월	'08.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	변동률(%)	
												전년말 대비	전 월 대비
서울시	대형	100.0	100.1	100.3	100.4	100.9	100.9	100.9	100.8	100.6	100.3	0.3	-0.3
	중형	100.0	100.2	100.5	101.1	101.6	101.7	101.7	101.7	101.7	101.7	1.7	-0.1
	소형	100.0	100.3	100.6	101.7	102.7	103.0	103.1	103.3	103.4	103.9	3.9	0.5
강북권	대형	100.0	100.1	100.1	100.2	101.1	101.3	101.3	101.3	101.2	101.3	1.3	0.1
	중형	100.0	100.4	100.9	101.7	102.4	102.6	102.6	102.7	102.8	102.9	2.9	0.1
	소형	100.0	100.4	100.8	102.3	103.6	103.9	103.9	104.1	104.3	105.1	5.1	0.7
강남권	대형	100.0	100.1	100.3	100.5	100.7	100.7	100.6	100.5	100.3	99.8	-0.2	-0.5
	중형	100.0	100.0	100.1	100.6	100.8	100.9	100.9	101.0	100.9	100.6	0.6	-0.2
	소형	100.0	100.1	100.4	101.1	101.7	102.1	102.3	102.5	102.4	102.7	2.7	0.3



○ 전세가격동향 분석결과

- 서울시 전체 아파트 전세가격지수 변동률이 전월 대비로 대형 -0.3%, 중형 -0.1%, 소형 0.5%의 상승률을 나타내 소형은 여전히 가격상승세를 지속하고 있으나, 대형은 점차 하락세를 확대하는 모습임.
- 강북권은 대형, 중형이 각각 0.1%, 소형 0.7%로 모두 꾸준한 상승세를 이어가고 있고, 특히 소형은 경기침체, 금리상승 등의 여파에 매수보다는 전세를 선호하는 신혼부부, 직장인들의 수요증가로 큰 폭의 전세가격 상승세를 나타낸 것으로 분석됨.
- 강남권은 전월 대비로 대형이 -0.5%, 중형 -0.2%, 소형 0.3%의 가격 변동률을 나타내 전반적으로 중·대형의 약세는 지속되고, 소형의 경우는 경기침체, 금융 불안 등의 영향에도 전세물량 부족으로 인해 상승세를 이어가는 것으로 분석됨.

6. 강남권 재건축아파트시장 동향⁶⁾

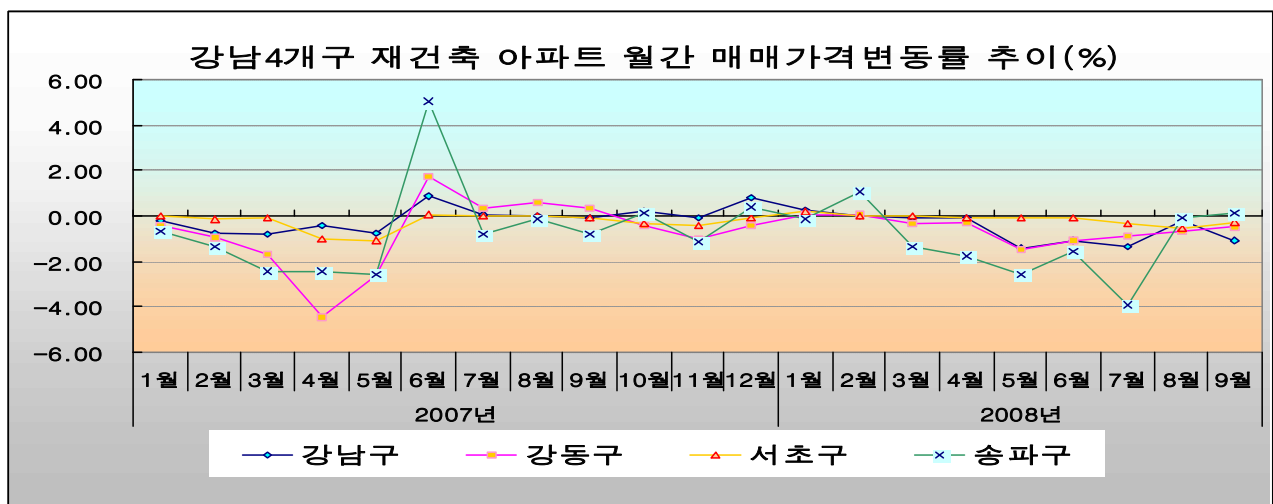
□ 월별 매매가격 동향

○ 매매가격 변동률

(단위 : %)

구 분	2007년도												2008년도								
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
강남구	-0.20	-0.74	-0.83	-0.43	-0.75	0.90	0.09	0.00	-0.10	0.18	-0.10	0.82	0.30	-0.03	-0.08	-0.06	-1.39	-1.05	-1.38	-0.22	-1.07
강동구	-0.41	-0.92	-1.69	-4.43	-2.62	1.73	0.35	0.61	0.31	-0.43	-1.00	-0.39	0.07	0.05	-0.35	-0.28	-1.45	-1.07	-0.88	-0.69	-0.48
서초구	0.02	-0.15	-0.07	-0.98	-1.05	0.04	0.02	0.00	-0.06	-0.36	-0.41	-0.07	0.19	0.02	0.00	-0.08	-0.07	-0.04	-0.37	-0.51	-0.28
송파구	-0.65	-1.33	-2.46	-2.44	-2.53	5.04	-0.82	-0.12	-0.84	0.11	-1.15	0.40	-0.16	1.07	-1.34	-1.77	-2.58	-1.52	-3.89	-0.04	0.11

○ 매매가격 변동률추이



6) 가격변동률 : 부동산114 자료

○ 매매가격동향 분석결과

- **송파구**는 연말에 장지동 일대에 동남권유통단지 완공, 내년 지하철 3호선 연장이 완공되는 등 지역호재가 있지만, **잠실 일대**에 하반기 **대량 입주물량 대기**로 인해 지난 7월에 3.89% 하락세를 나타내며 강남권의 가격 하락세를 주도하였고,
- 8.21 재건축 규제완화 발표에 힘입어 원활한 사업추진의 기대심리가 작용함에 따라 금매물이 회수되면서 기존매물 소진으로 전월 대비하여 금월에 0.11% **가격상승세**를 나타냈음.

※ 최근 주요 재건축단지 신규 입주지역

- ▶ 잠실동 주공1단지 ⇒ 엘스, 5,678가구, 9월30일 입주시작
- ▶ 잠실동 주공2단지 ⇒ 리센츠, 5,563가구, 7월30일 입주시작
- ▶ 신천동 시영 ⇒ 파크리오, 6,864가구, 8월29일 입주시작

- **서초구**는 잠원동 한신2차가 최근 하락세를 보이고, 올해 말 입주가 예정된 반포동 주공3단지(자이)는 9월 말까지만 조합원 명의변경이 가능해 새 아파트로 입주하기 위한 1가구2주택자 매물이 출시되어 **0.28% 하락세**를 나타내며 여전히 **약세가 지속**됨.
- **강남구**는 개포동 주공단지, 시영 등에 기존적체 매물이 소진되면서 가격 하향조정되어 **1.07% 큰 폭의 가격하락세**를 보였음.
- **강동구**는 암사동 롯데캐슬퍼스트(3,226가구, 9월26일 입주시작)의 입주물량 여파와 미국발 금융위기로 둔촌동 둔촌주공단지, 상일동 고덕주공단지의 매수세가 크게 위축되어 **0.48% 가격 하락세**를 보였음.

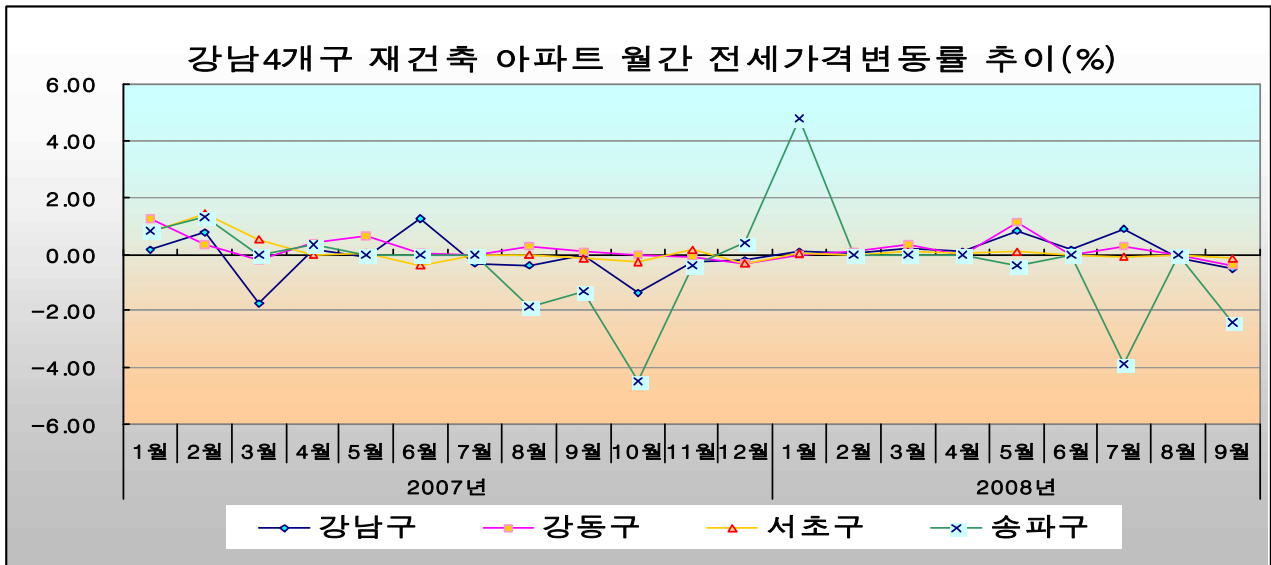
□ 월별 전세가격 동향

○ 전세가격 변동률

(단위 : %)

구 분	2007년도												2008년도									
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	
강남구	0.13	0.78	-1.72	0.15	-0.09	1.22	-0.33	-0.41	-0.03	-1.37	-0.27	-0.21	0.12	0.06	0.20	0.08	0.82	0.17	0.90	-0.13	-0.53	
강동구	1.23	0.34	-0.20	0.40	0.61	0.04	0.00	0.25	0.11	0.00	-0.12	-0.35	0.00	0.11	0.33	-0.02	1.12	0.00	0.25	0.00	-0.37	
서초구	0.78	1.41	0.52	-0.02	0.03	-0.40	0.00	0.00	-0.13	-0.28	0.14	-0.36	0.02	0.00	0.10	0.06	0.07	0.00	-0.10	-0.01	-0.13	
송파구	0.84	1.28	0.00	0.34	0.00	0.00	0.00	-1.83	-1.31	-4.48	-0.37	0.41	4.81	0.00	0.00	0.00	-0.39	0.00	-3.85	0.00	-2.40	

○ 전세가격 변동률추이



○ 전세가격동향 분석결과

- 송파구는 2007년 10월에 잠실동 주공3단지(트리지움) 등 주변 신규 입주 물량 영향으로 기존 노후단지의 전세물건이 출시되어 **4.48% 가격하락**으로 하락폭이 증가했고,
- 2008년 1월에는 트리지움 입주완료로 그 동안 적체됐던 매물 소진과 방학철 수요증가로 **4.81% 큰 폭의 상승률**을 나타냈으며, 2008년 7월에는 잠실동 주공2단지(리센츠) 등 주변 신규 입주물량 증가와 계절적 비수기 등으로 인근 기존 아파트 전세가격이 **3.85% 하락**하였으나,
- 8월에는 적체매물이 소진되면서 **보합세**를 보였으며, 9월에는 신천동 시영(파크리오), 잠실동 주공1단지(엘스)의 신규 입주물량의 증가로 전세물량이 다수 출시되어 **2.40%의 큰 폭 하락세**를 나타냈음.
- 강남구는 올해 들어 7월에 대치동 은마아파트를 중심으로 학원가 등에 방학철 이주수요 증가에 따른 소형물량 부족현상으로 **0.90% 최고치**의 전세가 **상승률**을 나타냈으나, 8월에는 올해 처음으로 **0.13% 하락**하였고, 9월에는 전월의 하락세를 이어 **0.53% 하락세**를 보였음.
- 서초구는 전월 대비 **0.13% 하락**하여 **하락폭이 확대**되었고, 강동구는 암사동 롯데캐슬퍼스트의 입주물량 여파로 **0.37% 큰 폭의 하락세**를 나타냄.
- 강남권은 잠실 리센츠와 파크리오가 입주를 시작한 송파구를 중심으로 가격 약세가 주변으로 확산되고 있고, 서초구 반포자이(12월) 등의 재건축 입주를 대기하고 있어 당분간 가격 **하락조정**이 **예상**됨.

7. 오피스텔시장 동향⁷⁾

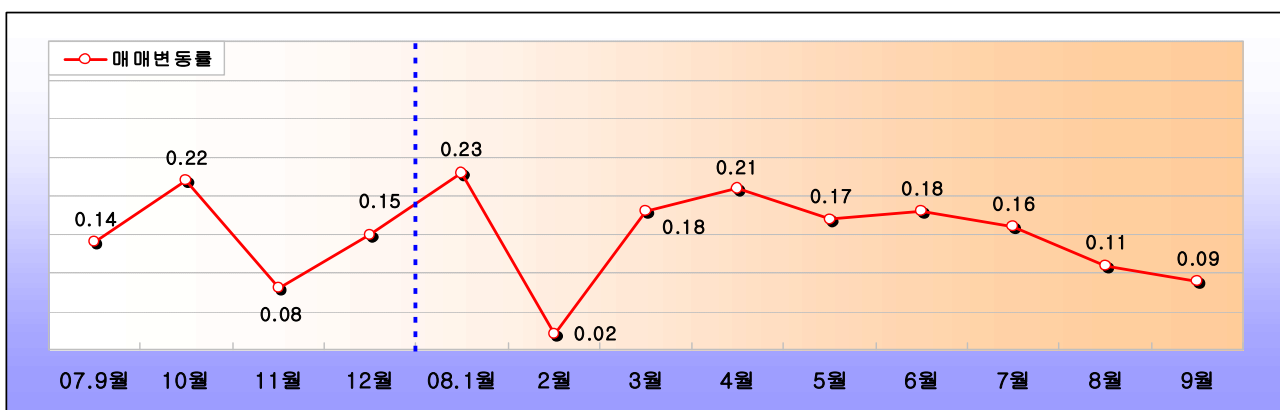
□ 월별 매매가격 동향

○ 매매가격 변동률

(단위 : %)

구 분	'07.9월	10월	11월	12월	'08.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
매 매	0.14	0.22	0.08	0.15	0.23	0.02	0.18	0.21	0.17	0.18	0.16	0.11	0.09

○ 매매가격 변동률추이



- 9월 오피스텔 매매시장은 0.09%의 상승률로 지난 달(0.11%)보다 0.02%p 감소했으며, 3·4월 이후 매매변동이 점차 둔화되는 모습을 나타냈음.
- 지역별로는 마포구(0.28%), 양천구(0.18%), 강서구(0.15%), 관악구·용산구(0.11%), 영등포구·종로구(0.10%), 강남구(0.08%), 송파구(0.07%), 구로구(0.06%), 강동구·서초구(0.05%), 강북구(0.02%) 순으로 상승했으며, 마포구와 양천구는 지난달에 이어 소폭 상승세를 보인 반면 구로, 강동, 서초, 강북 지역은 전월보다 상승폭이 둔화되었음.
- 마포구 공덕동 신영지웰은 전용률도 높고 내부구조가 잘 갖춰져 있으며, 주상복합단지인 롯데캐슬이 입주를 앞두고 있어 후광효과 있음. 또한 단지 뒤편으로 2010년 완공예정인 철도공원이 공사 중이어서 호재로 작용함.
- 양천구 목동 현대41타워는 아파트 수요가 오피스텔로 이동하면서 상승세를 보임.
- 강서구는 2009년 5월 개통예정인 9호선 주변 단지들이 꾸준히 상승함.
- 용산구 원효로1가 대덕디아프센트럴은 주변단지보다 투자금액이 저렴해 매수문의가 꾸준하나 현재는 보합상태임.

7) 가격변동률 : 부동산114 자료

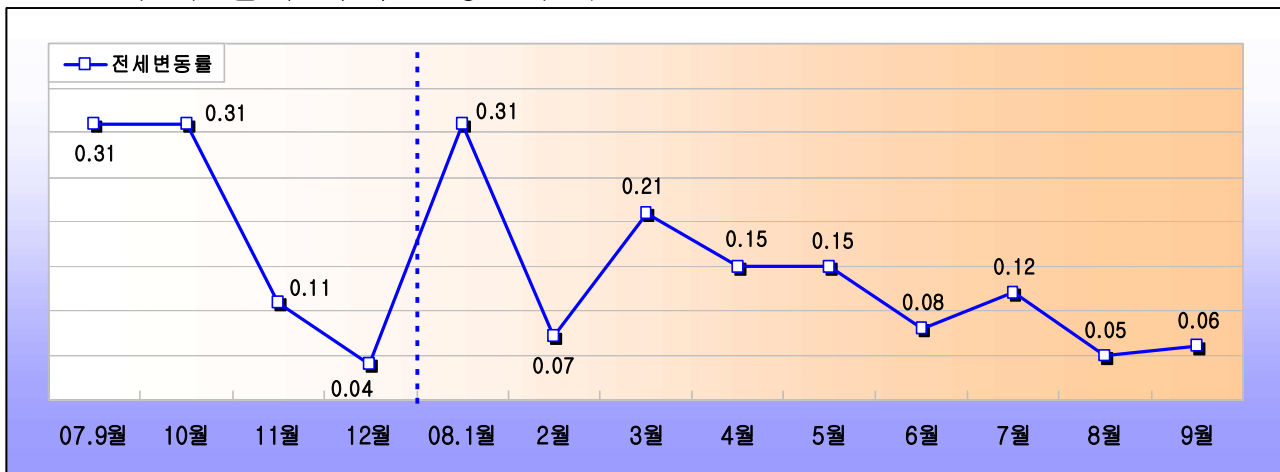
□ 월별 임대(전세)가격 동향

○ 임대(전세) 변동률

(단위 : %)

구 분	'07.9월	10월	11월	12월	'08.1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전 세	0.31	0.31	0.11	0.04	0.31	0.07	0.21	0.15	0.15	0.08	0.12	0.05	0.06

○ 임대(전세)가격 변동률추이



- 임대시장은 **0.06%**의 상승률을 보였으며, 전세물건 품귀로 직장인 수요가 많은 곳은 물건이 출시되면 바로 거래가 성사돼 상승세를 보임.
- 지역별로는 **동대문구·양천구(0.27%)**, **종로구(0.22%)**, **구로구(0.11%)**, **강남구(0.06%)**, **금천구(0.06%)**, **마포구(0.03%)**, **관악구(0.01%)** 등 순으로 **상승세**를 보였음.
- **동대문구** 용두동 용두동포스빌은 건설사측에서 소유한 일부 매물이 거래되면서 전세물건이 출시되고, **구로구**는 직장인들의 수요 증가로 임대매물 품귀현상을 보임. 또한 **강남구** 역시 전세물건이 출시되면 바로 거래가 성사됨.

□ 오피스텔시장 전망

- 9.21 대책 및 세재개편이 부동산시장 활성화에 큰 영향을 미치지 못하고 있으며 아파트시장이 약세를 면치 못하는 가운데 오피스텔이 틈새투자처로 각광받고 있음.
- 상반기 소액투자가 가능한 소형위주 오피스텔 거래가 활발히 이뤄졌으나 최근 이마저 **매수세가 감소**하여 **당분간 오피스텔 시장은 보합세**를 유지할 것으로 **전망**됨.

8. 주상복합시장 동향⁸⁾

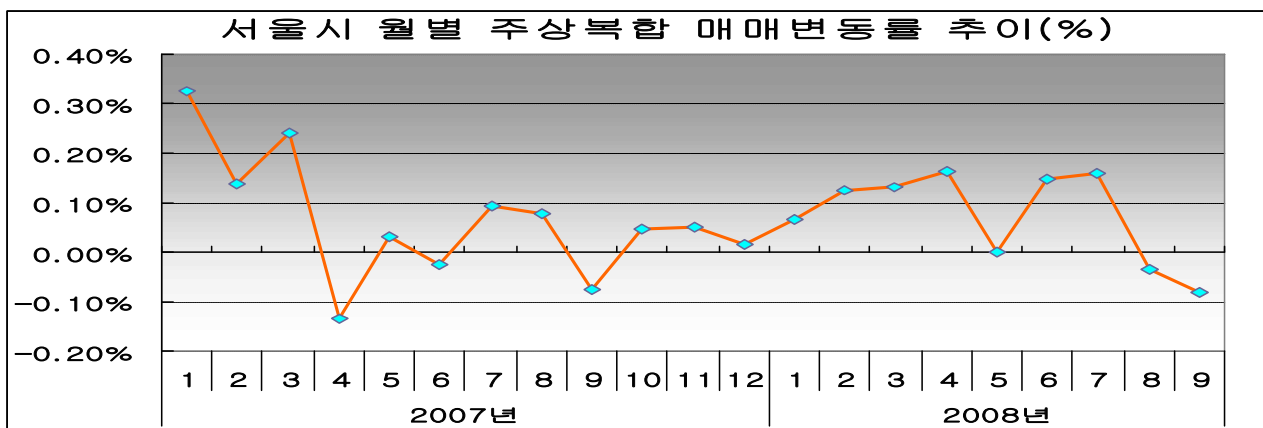
□ 월별 매매가격 동향

○ 매매가격 변동률

(단위 : %)

구분	2007년도												2008년도								
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
매매	0.33	0.14	0.24	-0.14	0.03	-0.02	0.09	0.08	-0.08	0.05	0.05	0.02	0.07	0.12	0.13	0.16	0.00	0.15	0.16	-0.03	-0.08

○ 매매가격 변동률추이



- 9월 주상복합 매매시장은 송파구가 잠실지역의 대규모 입주행렬로 가격하락을 주도하고, 송파구 외에 주변 강동구도 가격 약세가 심화되어 0.08% 하락세를 나타냈으며, 이는 고가주택이 많은 지역의 입주물량 여파와 대출규제, 경기침체, 미국발 금융위기 등으로 지난달 보다 하락폭이 증가했음.
- 지역별로는 관악구(0.44%), 마포구(0.27%), 동작구(0.23%), 은평구(0.19%), 강동구(0.16%), 등은 상승하였으며, 반면 송파구(-0.52%), 강남구(-0.18%), 중구(-0.05%), 서초구(-0.01%)가 하락을 주도함.
- 송파구 잠실동 갤러리아팰리스는 전반적으로 가격 하향조정되고 중대형 매수 문의는 있지만 거래는 두절된 상태이며, 강남구 도곡동 아카데미스위트와 입주한지 2년 된 서초구 방배동 세양아르비체는 매물은 있으나 매수가 없어 하락함.
- 관악구는 봉천동 보라매해태가 가격 상승했으며, 마포구 서교동 대우 미래사랑은 뉴타운 이주 영향으로 전세수요가 늘면서 매매도 동반 상승했고, 동작구 신대방 보라매우성, 은평구 불광동 극동메트로타워, 강동구 길동 한빛골드빌2차가 가격 상승했음.

8) 가격변동률 : 부동산114 자료

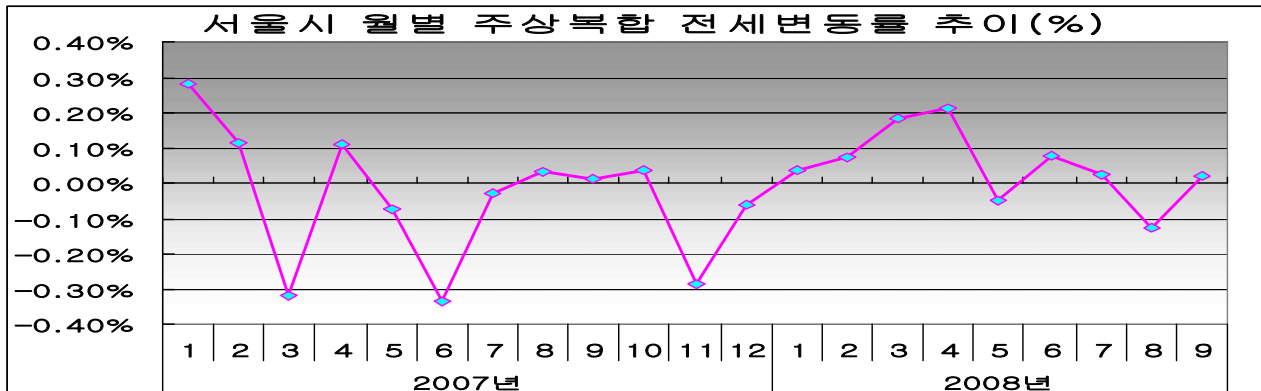
□ 월별 임대(전세)가격 동향

○ 임대(전세) 변동률

(단위 : %)

구 분	2007년도												2008년도								
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
매 매	0.28	0.12	-0.32	0.11	-0.07	-0.34	-0.03	0.03	0.01	0.04	-0.29	-0.06	0.04	0.07	0.19	0.21	-0.05	0.08	0.03	-0.13	0.02

○ 임대(전세)가격 변동률추이



- 임대시장은 전세물건이 부족한 소형 단지 중심으로 0.02% **소폭 상승**했지만, 전세물량이 집중된 **송파구**의 입주물량 증가로 **약세가 지속**되었음.
- 지역별로는 **중구(1.09%), 동작구(0.55%), 마포구(0.41%), 강남구(0.07%), 서초구(0.02%)** 순으로 **상승**했으며, 반면, **송파구(-0.72%), 구로구(-0.16%), 강동구(-0.04%)**가 **하락**함.
- **중구** 순화동 바비엔Ⅲ는 신규 입주한 황학동 롯데캐슬베네치아보다 전세가격이 저렴해 **상승**했으며, **마포구** 서교동 대우미래사랑은 뉴타운 이주로 소형 매물이 소진돼 **상승**하였고, **강남구, 서초구** 지역도 **저렴한 소형이 상승**함.
- **송파구**는 7월부터 10월까지 이어지는 대규모 입주행렬로 가락동 가락스타클래스가 **하락**했으며, 신천동 롯데캐슬골드는 **하락** 조정됨.

□ 주상복합건물시장 전망

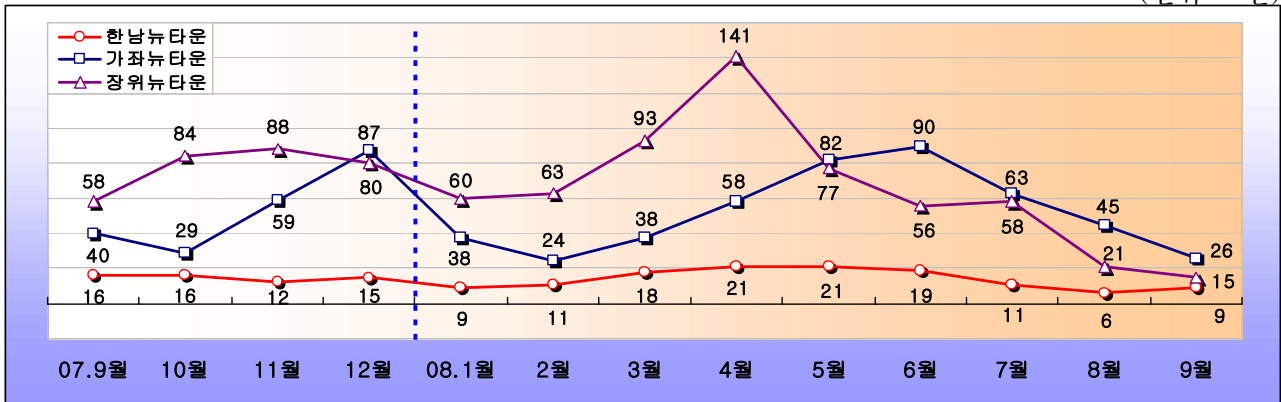
- **매매시장**은 고금리, 경기불안 등으로 고가주택이 많은 지역에서는 대출금리 부담에 따른 급매물이 간혹 거래되고, 전반적으로 매수세가 위축된 소강상태의 **약보합장세**가 한 동안 지속될 것으로 전망됨.
- **전세시장**은 뉴타운 재개발지역 등에 이주수요가 집중된 지역 주변에는 국지적인 전세가격 **상승**이 예상되며, 강남권의 신규 입주물량이 많은 지역 주변에는 **가격하락**이 당분간 **지속**되고, **소형주택**은 전세물량 부족현상이 심화되어 **소폭 가격상승** 되겠지만, **중대형**은 임대수요가 미미하여 **하향 조정** 될 것으로 전망됨.

II. 주요 사업지역 동향

1. 뉴타운사업 지역

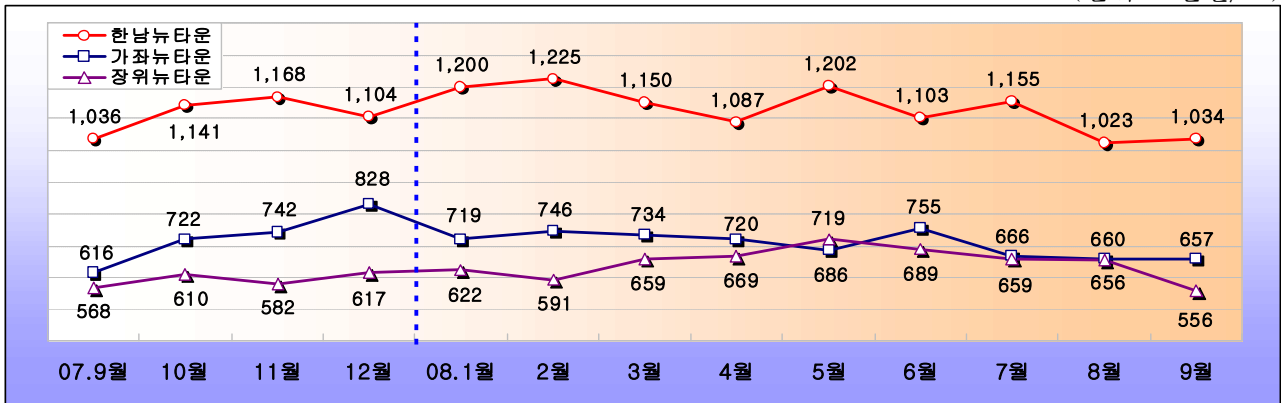
□ 주택 매매거래 동향

(단위 : 건)



□ 주택 매매가격 동향⁹⁾

(단위 : 만원/㎡)



□ 주택 매매가격 추이분석

구 분	매 매 가 격 (만원/㎡)			변 동 률 (%)	
	전년도 동월 (07.9)	전 월 (08.8)	금 월 (08.9)	전년도 동월 대 비	전 월 대 비
한남뉴타운	1,036	1,023	1,034	-0.2	1.1
가좌뉴타운	616	660	657	6.7	-0.5
장위뉴타운	568	656	556	-2.1	-15.2

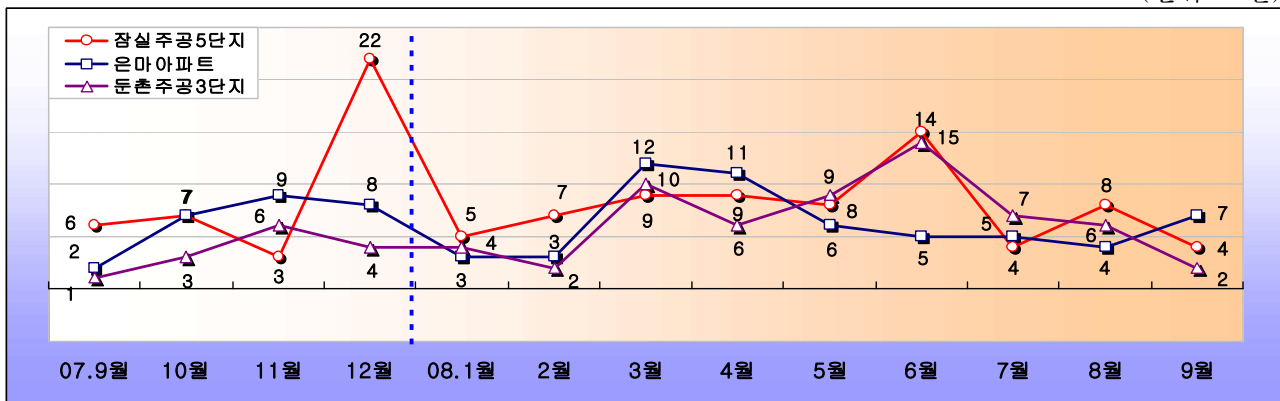
- 장위뉴타운은 9월의 거래량과 가격이 최저치를 보이며 소강상태가 지속됨.
- 가좌뉴타운은 제3구역, 제4구역에 각각 '08.4.22, 6.27 관리처분계획인가로 이주가 어느 정도 마무리되어 거래가 큰 폭 감소한 반면, 가격은 미미한 하락세로 안정화 추세임.
- 한남 뉴타운은 일명 '지분쪼개기'가 성행하여 조합원이 급증한 지역으로 최근 용적률 상향조정이 거론되면서 거래가 증가하고 가격이 상승세를 보였음.

9) 주택가격 : 아파트를 제외한 공동주택과 단독주택의 실거래가 신고 토지 평균가격임 (건물가격 및 위치별 특성 미반영)

2. 재건축 예정 아파트

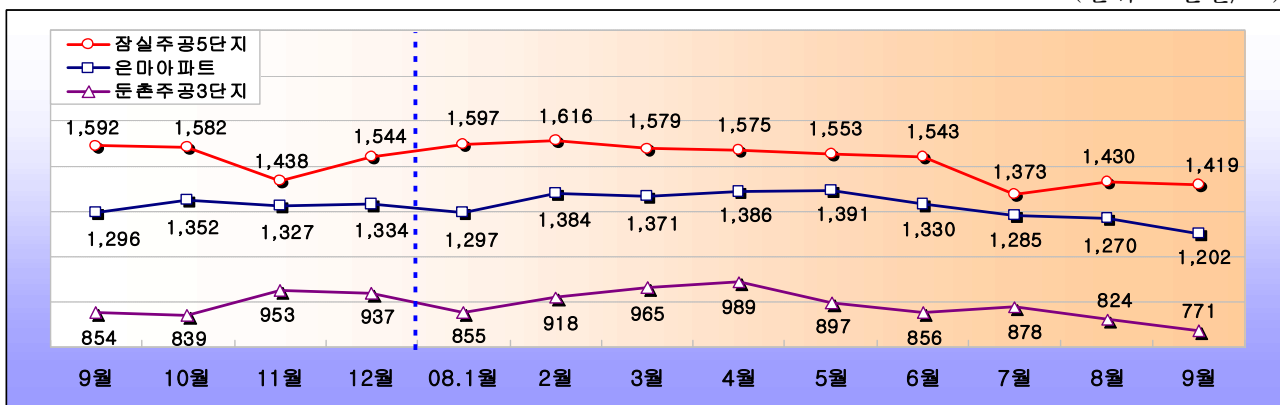
□ 매매거래 동향

(단위 : 건)



□ 매매가격 동향¹⁰⁾

(단위 : 만원/㎡)



□ 매매가격 추이분석

구 분	매 매 가 격 (만원/㎡)			변 동 률 (%)	
	전년도 동월 (07.9)	전 월 (08.8)	금 월 (08.9)	전년도 동월 대 비	전 월 대 비
잠실주공5단지	1,592	1,430	1,419	-10.9	-0.8
은 마 아 파 트	1,296	1,270	1,202	-7.3	-5.4
둔촌주공3단지	854	824	771	-9.7	-6.4

- 은마아파트는 거래량이 소폭 증가한 반면, 가격은 점차 하락폭을 확대하며 최저 가격을 나타냈으며, 둔촌주공3단지는 거래가 거의 없는 한산한 가운데 가격이 최저 가격을 나타냈음.
- 잠실주공5단지는 9.18. 제2롯데월드 건립허용여부에 대한 검토가 있었으나, 오래 전부터 검토되어 당해 단지 가격형성에 이미 반영되었기 때문에 거래가 약간 감소하였고, 매매가격 또한 소폭 하락세를 보였으며, 당분간 매도자와 매수자가 상호 관망으로 약보합세를 보이다가 재건축 추진과 제2롯데월드 건립이 가시화 되면 가격상승이 예상됨.

10) 실거래가 신고기간이 60일로 현재 거래가격과 거래가격 변동곡선은 1~2개월의 시차가 발생함.

3. 용산 국제업무단지 동향

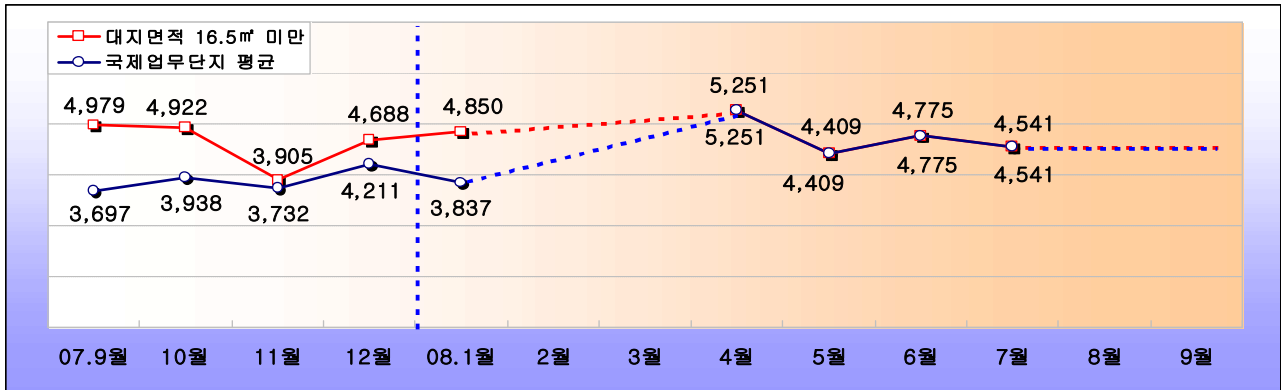
□ 부동산시장 동향

- 지난해 한강르네상스 프로젝트 후광 효과를 받고 가격이 급등했던 이촌동 용산 국제업무지구는 그 동안의 호재가 대부분 가격에 반영되었고,
- 우리시의 강도 높은 시장 안정화 정책의 수립으로 **가격상승이 둔화**되었으며, 급매물 위주로 거래가 성사되어 전반적인 **안정세**를 유지함.

- 9월 실거래가격신고 : 거래 없음

○ 주택 매매가격 변동추이¹¹⁾

(단위 : 만원/㎡)



※ , 거래량 없는 추세선임

○ 아파트 매매가격 변동추이

아파트명	주택전용 면적(㎡)	매매가격 (백만원)							
대림	59	(07.1월) 470	(2월) 390	(5월) 520	(8월) 700	(08.1월) 870			
	85	(07.3월) 650	(7월) 840	(9월) 1,300	(12월) 1,300	(08.2월) 1,200	(6월) 1,300	(9월) 1,200	
	115	(07.2월) 1,052	(4월) 1,005	(6월) 1,195	(7월) 1,295	(08.6월) 1,700			
북한강성원	89	(07.3월) 546	(4월) 573	(6월) 625	(8월) 700	(10월) 710	(11월) 875		
동원베네스트	85	(07.3월) 500	(6월) 510	(7월) 630	(8월) 700	(12월) 700			
중산	60	(07.3월) 453	(5월) 520	(6월) 570	(7월) 600	(08.6월) 500			
시범	69	(07.3월) 370	(6월) 570	(8월) 593	(9월) 510	(10월) 660			

○ 토지면적 규모별 현황

(단위 : 필지수)

구분	계	18㎡이하	18㎡ 초과 ~ 20㎡이하	20㎡ 초과 ~ 33㎡이하	33㎡ 초과 ~ 66㎡이하	66㎡ 초과
용산국제 업무지구	354	32	0	15	30	277

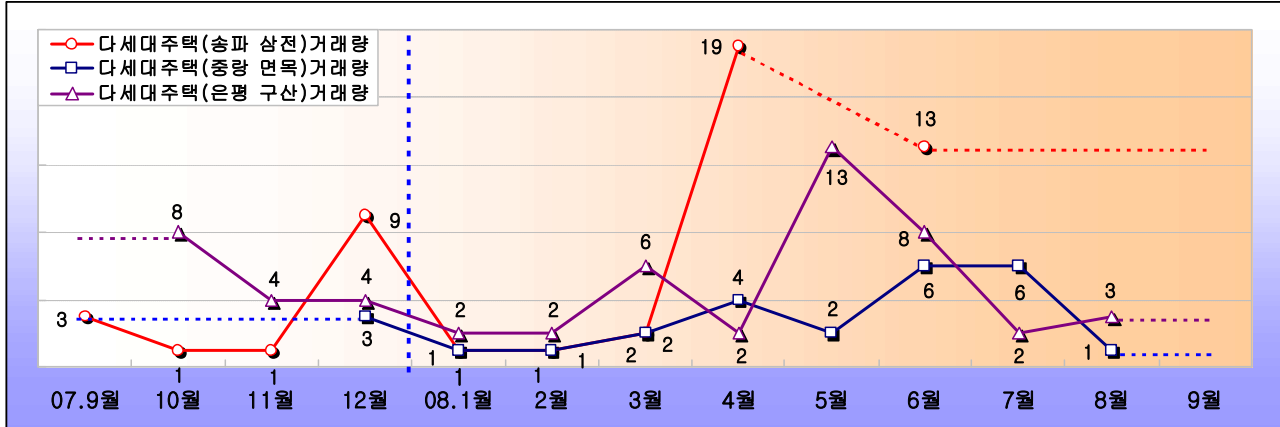
11) 실거래가 신고기간이 60일로 현재 거래가격과 거래가격 변동곡선은 1~2개월의 시차가 발생함.

4. 역세권 Shift 동향

□ 부동산시장 동향

○ 매매거래량 변동추이

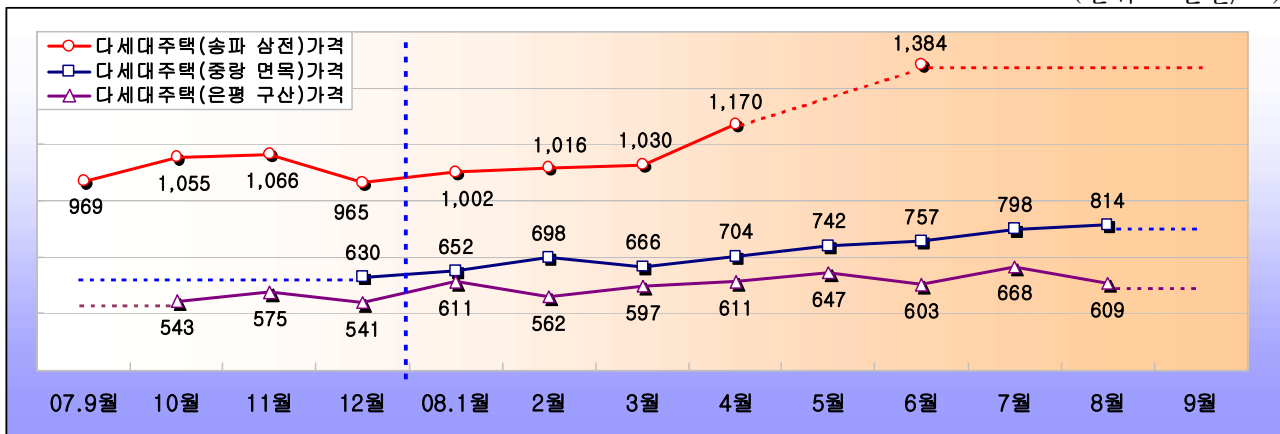
(단위 : 건)



※ , , : 거래량 없는 추세선임

○ 주택 매매가격¹²⁾ 변동추이

(단위 : 만원/㎡)



※ , , : 거래량 없는 추세선임

○ 주택 매매가격 분석

구 분	매 매 가 격 (만원/㎡)			변 동 률 (%)	
	전년도 동월 (’07.9)	전 월 (’08.8)	금 월 (’08.9)	전 년 도 동월 대비	전 월 대 비
다세대주택(송파 삼전)	969	-	-	-	-
다세대주택(중랑 면목)	-	814	-	-	-
다세대주택(은평 구산)	-	609	-	-	-

- 거래량은 계절적인 비수기와 경기침체 여파에 따른 수요자들의 거래 위축이 심화되어 매도자, 매수자 상호 관망세가 지속되어 거래량 없음.
- 주택가격은 삼전지구, 면목지구, 구산지구 모두 거래가 없어 가격변동을 알 수 없음.

12) 실거래가 신고기간이 60일로 현재 거래가격과 거래가격 변동곡선은 1~2개월의 시차가 발생함.

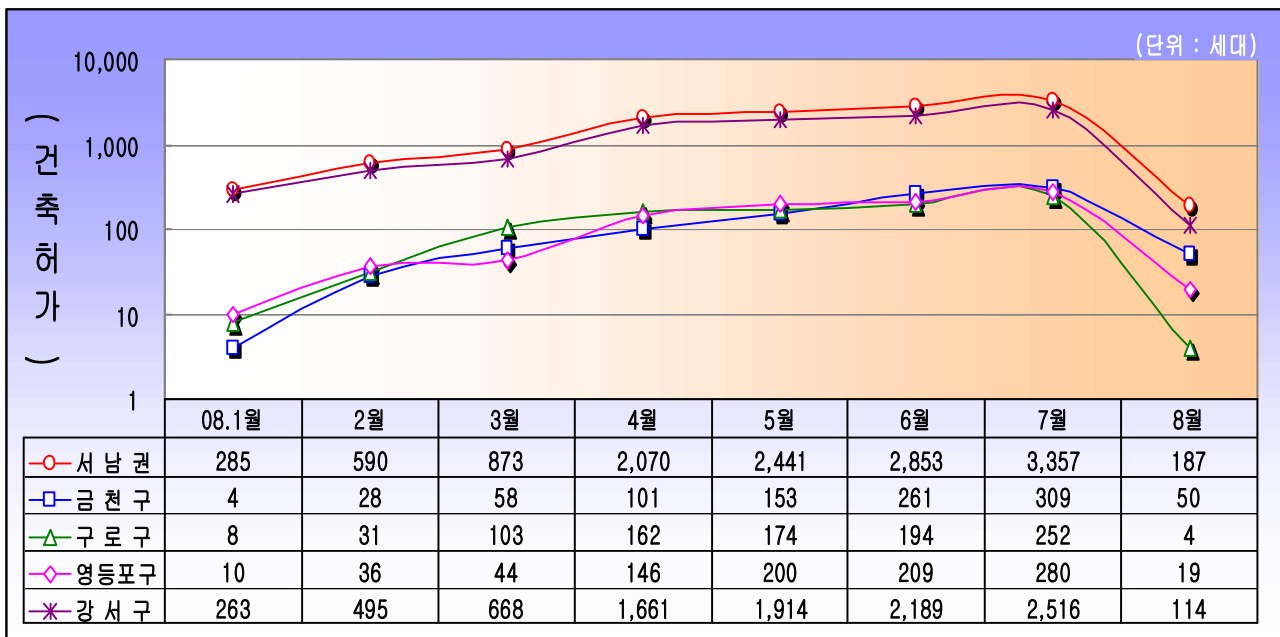
5. 서남권 주요지역 다세대·연립 주택시장 동향

□ 주요 개발계획 동향

- **금천구** ⇒ 서남권 르네상스 프로젝트 발표, 시흥뉴타운(3차), 육군도화부대 이전, 준공업지역내 공동주택 건설 규제완화, 금천구청 이전(10월17일 준공식 행사예정), 新안산선 개발 등
- **구로구** ⇒ 서남권 르네상스 프로젝트 발표, 준공업지역내 공동주택 건설 규제 완화, 구로·고척·개봉동 일대 뉴타운식 광역개발계획 발표, 도림천 복원공사 착공(3월), 온수역 일대 지구단위계획 확정(4월), 가리봉 균형발전촉진지구 등
- **영등포구** ⇒ 서남권 르네상스 프로젝트 발표, 준공업지역내 공동주택 건설 규제완화, 영등포뉴타운·신길뉴타운 건설, 국제금융센터 등 대규모 개발, 지하철 9호선 건설 등
- **강서구** ⇒ 서남권 르네상스 프로젝트 발표, 준공업지역내 공동주택 건설 규제 완화, 화곡뉴타운 사업지역 선정추진, 마곡지구 택지개발사업 조기 착공, 김포공항개발, 지하철 9호선 및 인천국제공항철도 건설 등

□ 다세대·연립 주택건축 동향¹³⁾

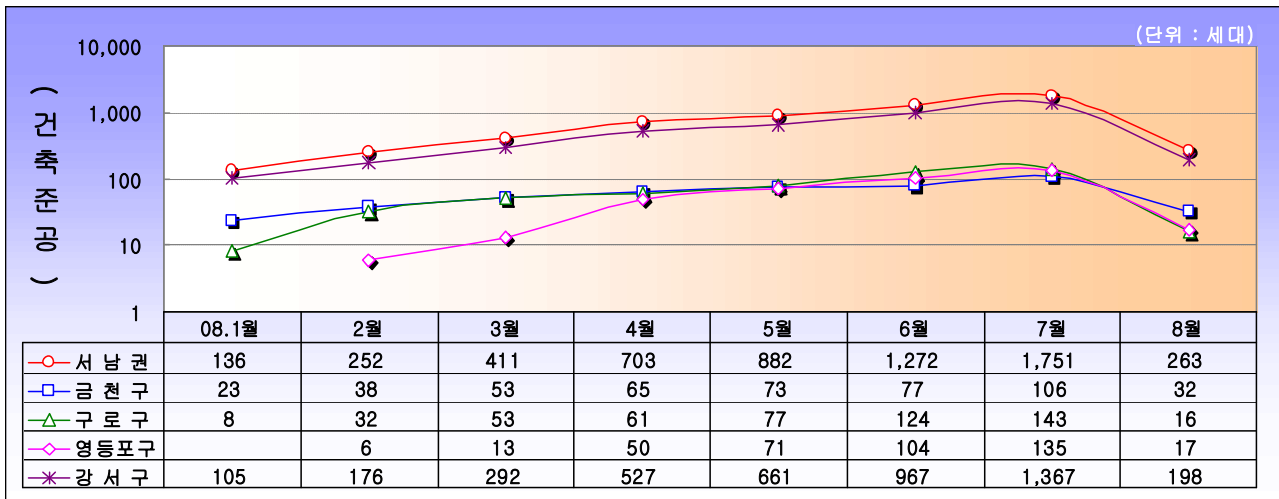
○ 건축허가 변동추이



※ 서남권 : 금천구, 구로구, 영등포구, 강서구의 건축허가 사항임.

13) 다세대·연립 주택건축 허가·준공 통계자료 : 주택통계시스템(HIS)

○ 건축준공 변동추이



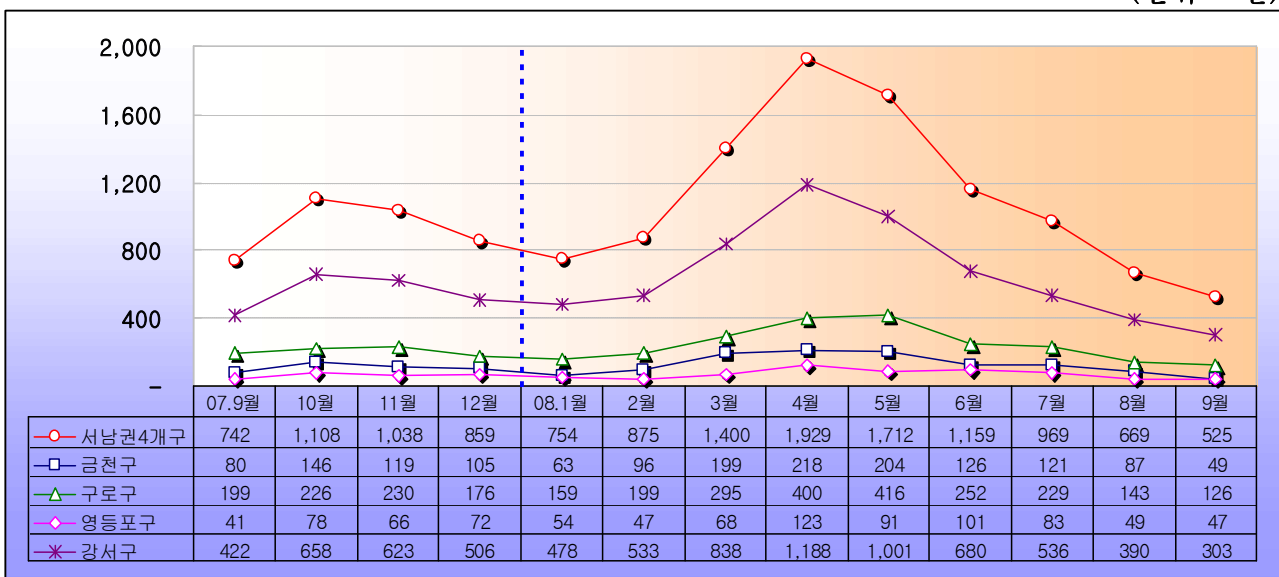
※ 서남권 : 금천구, 구로구, 영등포구, 강서구의 건축준공 사항임.

- 서남권에 위치한 당해 4개 구의 올해 1월부터 8월까지 다세대·연립주택의 건축 허가, 건축준공의 총세대수는 각각 12,656세대, 5,670세대로, 7월까지 점진적인 큰 폭의 증가를 보이다가 8월에는 급격한 감소를 보였음.
- 대다수의 건축물량이 강서구 화곡뉴타운 사업예상지역으로 거론되는 화곡본동, 화곡2동, 화곡8동 일대에 일명 ‘지분쪼개기’ 형태의 건축행위로 인한 것으로, 이는 『서울시 도시 및 주거환경 정비조례』 개정(7월30일) 전에 성행했던 것으로 분석되었음.

□ 다세대·연립 주택 매매동향¹⁴⁾

○ 매매거래 변동추이

(단위 : 건)



14) 다세대·연립 주택 실거래가신고자료 발취 : 부동산거래관리시스템(RTMS)

○ 매매거래 변동현황

(기간 : 신고일 기준, '07.10~'08.9월)

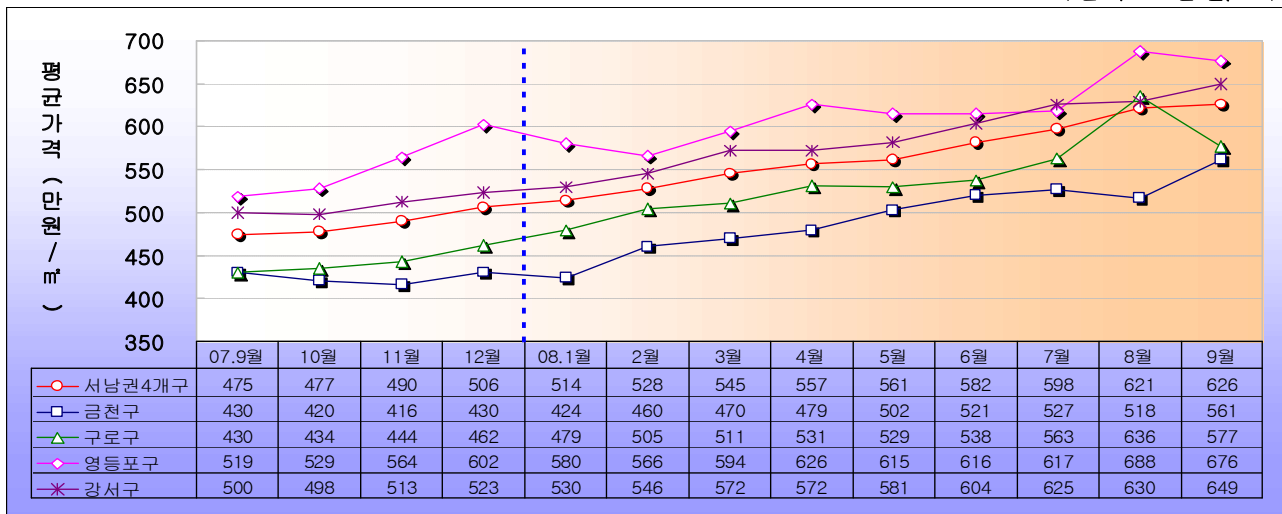
구 분	거 래 전 수				변 동 률 (%)	
	(1년간) 총 계	전년도 동월 ('07.9)	전 월 ('08.8)	금 월 ('08.9)	전년도 동월 대 비	전 월 대 비
서 남 권	12,977	742	669	525	-29.25	-21.52
금 천 구	1,533	80	87	49	-38.75	-43.68
구 로 구	2,851	199	143	126	-36.68	-11.89
영등포구	879	41	49	47	14.63	-4.08
강 서 구	7,734	422	390	303	-28.20	-22.31

(아파트, 단독주택을 제외한 다세대·연립주택의 거래 현황임)

- 지난 1년 간 다세대·연립 주택의 당해 4개구 **총거래량**은 12,977건이고, 지역별로는 **강서구** 7,734건, **구로구** 2,851건, **금천구** 1,533건, **영등포구** 879건으로 **강서구**가 가장 **많은** 거래를 보였음.
- **거래량**은 당해 4개 구가 모두 거래 감소추이를 보이는 가운데 금월에 지난 1년 중 최저치의 거래량을 나타내며 **소강상태**의 감소세를 이어감.

○ 매매가격 변동추이

(단위 : 만원/㎡)



○ 매매가격 변동현황

구 분	매 매 가 격 (만원/㎡)			변 동 률 (%)	
	전년도 동월 ('07.9)	전 월 ('08.8)	금 월 ('08.9)	전년도 동월 대 비	전 월 대 비
서 남 권	475	621	626	31.83	0.87
금 천 구	430	518	561	30.37	8.36
구 로 구	430	636	577	34.19	-9.23
영등포구	519	688	676	30.13	-1.74
강 서 구	500	630	649	29.75	3.09

※ 아파트, 단독주택을 제외한 다세대·연립주택의 평균실거래가 현황임

- 지역별 **가격수준**은 서남권 당해 4개구의 전체 평균가격(만원/ m^2)은 626만원으로 지난 1년간 가격하락 없이 **꾸준한 상승세**를 **지속**하였으며, 전체 평균가격을 상회하는 지역은 영등포구와 강서구로 나타났음.
- 지역별 평균가격(만원/ m^2)은 **영등포구**가 676만원으로 **가장 높게** 가격이 형성되었으나, 금월 소폭 가격하락세를 보였고, 가장 낮은 가격이 형성된 **금천구**는 올해 들어 가격상승을 지속하다가 전월에 소폭 가격하락을 나타낸 후 금월에는 지난 1년 중에 큰 폭의 **최고치** 가격을 나타냈음.
- **가격변동 추이**는 전년도 동월대비 변동률이 서남권 전체는 31.83% **상승**으로 당해 4개 구 모두 큰 폭의 가격상승을 지속하였으며,
- **전월 대비** 변동률은 당해 서남권이 0.89% **상승세**를 지속하고, 전월에 지난 1년 중 최고 가격을 나타냈던 **영등포구**와 **구로구**는 가격 **하향조정**을 보였으며,
- 반면에 **금천구**와 **강서구**는 **상승폭**을 **확대**하며 지난 1년 중 **최고치**의 가격을 나타냈고, 특히 **강서구**는 서남권 평균가격과 유사한 가격 상승을 유지하며 **하락 없는 가격상승**을 지속함.

6. 군사시설보호구역 해제지역 부동산거래동향¹⁵⁾

◆ 군사시설보호구역 해제

▶ 고시 일자 : 국방부고시 제2008-41호(2008. 9.22)

▶ 해제 면적 : 4,338천 m^2

▶ 대상 지역

- | | |
|-------------------|-------------------|
| - 강서구 개화동 일대, | - 강동구 암사동 일대, |
| - 서초구 우면동 일대, | - 강남구 개포동·일원동 일대, |
| - 서초구 염곡동·내곡동 일대, | - 용산구 용산동 일대 |

□ 부동산 실거래가 신고현황¹⁶⁾

○ 강남구 개포동·일원동 일대 ⇒ **거래사례 없음.**

- 공원, 자연녹지지역, 일부 개발제한구역으로 지정 되어 있으며, 대부분 임야, 전으로 이용되고 있어, 거래가 어려운 지역임.

○ 강서구 개화동 일대 ⇒ **거래사례 없음.**

- 개별 공법상 하천구역, 자연녹지지역, 개발제한구역으로 지정되어 있어, 일반인이 사실상 거래할 수 없는 지역임.

15) 부동산 실거래가신고 자료 발취 : 부동산거래관리시스템(RTMS)

16) 부동산 실거래가신고 자료 발취 : 부동산거래관리시스템(RTMS)

○ 용산구 용산동5가 2-28번지

- 당해 토지는 군시설보호구역 일부 저축부분을 해제한 것으로 제2종 일반주거지역, 제1종 지구단위계획구역(입안)으로 근린생활시설(연면적 2,495.07㎡, 사용승인일자 : 1990.12.17)로 이용되고 있음.

○ 강동구 암사동 일대 ⇒ 거래사례 없음.

- 공원, 사적지, 자연녹지지역, 개발제한구역으로 지정되어 있고, 한강고수부지, 전(하우스, 화훼)으로 거래가 사실상 어려운 지역임

○ 서초구 우면동 · 염곡동 · 내곡동 일대

(기간 : 신고일 기준 2007. 9. ~ 2008. 9)

구 분	거 래 원 인	거 래 건 수	매 매 사 례 (단위 : 만원)				
			소재지	계약일	매매대금	㎡당 가격	용도지역
토지만 거래	매 매	7	염곡동	2007.04.27	152,000	181	개발제한구역
			염곡동	2007.04.27	40,000	165	개발제한구역
			우면동	2007.08.17	500	500	자연녹지지역
	증 여	12	염곡동	2008.01.22	106,000	138	자연녹지지역
			염곡동	2008.01.22	72,000	138	자연녹지지역
			우면동	2008.03.03	1,100	122	개발제한구역
	판 결	7	우면동	2008.03.29	3,650	30	개발제한구역
			염곡동	2008.08.19	162,832	431	제1종전용주거지역
	기 타	7	우면동	2008.09.17	68,500	82	개발제한구역
단 독 주 택	매 매	4	염곡동	2007.04.27	340,000	420	개발제한구역
			염곡동	2007.08.13	155,000	461	제1종전용주거지역
	증 여	1	우면동	2008.01.21	110,000	257	개발제한구역
			우면동	2008.04.30	125,000	301	개발제한구역
기 타 (근린생활시설 등)	매 매	2	우면동	2007.08.17	184,500	398	자연녹지지역
	증 여	1	염곡동	2008.05.27	155,000	387	제1종전용주거지역

※ 기타(거래 원인) : 신탁 및 해지 등

Ⅲ. 뉴타운지역 분석

1. 대학가 뉴타운지역 주택시장 동향

□ 대상 지역

구 명	지 역 명	위 치	인근 대학교	비 고
동 작 구	흑석뉴타운	흑석동 84-10번지 일대	중 앙 대	▶ 세대수 : 11,541(1인세대 - 44%) -소유자 20.7%, 세입자 79.3%
동대문구	이문·휘경 뉴타운	이문 1·2·3동, 휘경 1동 일원	경 회 대, 한국외국어대, 한국예술종합학교	▶ 세대수 : 18,234(1인 세대 8,415- 46.2%) -소유자 18.5%, 세입자 81.5%
	전농·답십리 뉴타운	전농 1·4동, 답십리 1·3·5동 일원	서울시립대	▶ 세대수 : 13,856(1인 세대 - 38.6%) -소유자 20.6%, 세입자 79.4%
서대문구	북아현 뉴타운	북아현동 170-1번지 일대	이화여대, 추계예술대, 경기대	▶ 세대수 : 13,982(1인 세대 5,993 - 42.9%) -소유자 56.2%, 세입자 45.8%

□ 뉴타운지역 주변 대학교의 기숙사 수용률

학교명	캠퍼스	면적 (a)	재학생 수 (b)	수 용 인 원 (c)	1인당 면적 (a/c)	수용률 (c/b)	실 수				학 기 기숙사료
							1인용	2인용	3인용 이상	계	
경희대학교	본 교 (서 울)	17,439	11,736	1,417	12.3	12.1%	70	424	133	627	450
이화여자 대학교	본 교 (신 춘)	38,846	16,770	1,477	26.3	8.8%	223	609	-	832	1,057
중앙대학교	본 교 (서 울)	5,801	13,700	705	8.2	5.1%	-	132	110	242	780
추계예술 대학교	본 교 (서 울)	-	1,292	-	-	0.0%	-	-	-	-	-
한국외국어 대학교	본 교 (서울이문)	9,502	8,805	712	13.3	8.1%	-	307	16	323	985

※ 교육과학기술부 자료

◆ 분석 개요

▶ 주택 유형 : 단독(다가구), 다세대·연립 주택

▶ 대상 범위

【매매 동향】

- 해당 뉴타운지역 및 그 주변지역(반경 500미터 이내)

【전세 동향】

- 해당 뉴타운지역(지역내) 및 인근 대학가 매매 및 임대가격 형성에 영향을 미치는 수급권역(지역외)

▶ 분석 내용

- 특정지역(지역내, 대학가)의 주택 유형별로 매매 및 임대(전세·월세) 적정가격을 조사

▶ 분석 자료

- 매매 동향 : 부동산거래관리시스템(RTMS) 활용

- 전세 동향 : 부동산중개업소 모니터링

□ 뉴타운지역 주택시장 변동추이 ⇒ [별첨 : 《참고 자료. 1》](#)

1 동작구 흑석뉴타운 동향

- 당해 지역은 현재 재개발 제4구역(철거 및 이주 각 80%), 제5구역(철거 및 이주 완료), 제6구역(철거 미정, 이주 20%이상, 권리가격 평가관련 소송 진행 중)이 철거 및 이주 중에 있음.

【매매 동향】

- **단독·다가구 주택**은 금월(9월)에 당해 뉴타운지역에서 1건 753만원/ m^2 에 입지 여건이 좋은 매물이 거래되어 **지난 1년 중 가장 높은 매매가격**을 나타냈으며, **주변지역**은 2건 평균매매가격이 493만원/ m^2 으로 전월에 비해 큰 폭으로 **가격하향 조정**되었음.
- **다세대·연립주택**은 금월에 뉴타운지역에서 5건 거래로 전월(1건)에 비해 거래량이 약간 증가한 반면, 매매가격은 894만원/ m^2 으로 **하향 조정**되었으며, **주변지역**은 전반적으로 거래량과 매매가격이 **하락추이**를 보였음.
- **매매시장**은 매물출시는 급매물 위주로 간혹 있지만, 매수세가 없는 상태로 예전에 비하여 거래가 거의 없는 **한산한 시장**임.

【전세 동향】 ⇒ 주택전용면적 19.83.05 m^2 (6)미만 기준

- **지역내**의 경우 **단독(다가구)**, **다세대·연립 주택**은 전세가격이 올 해 1/4분기 대비하여 3/4분기는 500~1000만원 **상승(15~25%)**한 것으로 조사되었으며, 준치지역에서는 신축건물이 많고, 원룸이 많은 상태임.
- **지역외**의 경우 중앙대 후문의 인근 **상도동일대**에서 원룸, 단독(다가구) 주택은 올 해 1/4분기 대비하여 3/4분기는 500~1000만원 **상승(15~25%)** 하였으며, 주변에 고시텔(8 m^2 정도, 20~30만원)은 400실 이상 규모가 있으나, 공실도 발생한 상태로 대학생들의 임대수요는 많지 않음.
- **전세시장**은 물량이 거의 없고, 수요자가 전혀 없는 한산한 시장으로 호가는 하향조정 분위기이며, 대학생들은 학기 중이라서 **전·월세 수요도 없는 상태**임.

【시장 전망】

- 당해 뉴타운에 재개발이 추진되는 지역에는 구 가옥들이 밀집되어 있고, 원룸이 많지 않아 이주에 따른 **대학생들의 주거생활에는 큰 영향이 없을** 것으로 판단되며, 대부분의 학생들이 준치 지역내와 상도동 일대에 거주하고 있어 임대물량 부족현상은 미미할 것으로 분석됨.

② 서대문구 북아현뉴타운 동향

- 북아현 1-1, 1-3축진구역이 조합설립인가되어 사업이 가시화 된 상태이므로 관리처분계획인가시에는 이화여자대학교와 추계예술대학교 학생들의 이주 수요가 증가하여 전세·월세(자취방)의 물량부족이 심화될 것으로 판단됨.

【매매 동향】

- **단독·다가구 주택**은 금월(9월)에 당해 뉴타운지역, 주변지역에서 거래가 각각 3건으로 **거래가 미미한 소강상태**에서 전월에 비해 소폭 가격상승을 보였음.
- **다세대·연립주택**은 금월에 뉴타운지역, 주변지역이 각각 7건, 8건 거래로 부진하지만 매매가격은 높게 상승세를 나타냈고, 특히 주변지역의 매매가격이 지난 7월 이후 점진적인 **가격상승세 추이**를 나타냈음.
- **매매시장**은 매물이 간혹 출시되어 급매물이 늘고 있으나 매수세가 없어 호가가 **하향조정 기미**를 보이고 있음.

【전세 동향】 ⇒ 주택전용면적 19.83.05㎡(6)미만 기준

- **지역내·외의 단독(다가구), 다세대·연립 주택**은 전세가격이 올 해 1/4분기 대비하여 3/4분기는 500만원 정도가 **상승(15%)**한 것으로 조사되었으며,
- 지역내는 기존 세입자들이 향후 이주비 지급을 받고자 전세 이동을 하지 않아 전세물량이 없었으나 10월 들어 간혹 출시되고, 지구외에 위치한 북아현동 1-351번지 일대는 대부분이 고급 단독주택 밀집 지역이라서 대학생들의 임대수요와 전세물량이 없어 거래가 한산함.
- **전세시장**은 인근 아현뉴타운 제3, 4구역의 이주수요로 7월에 전세물량이 품귀현상을 보여 전세가격이 높게 형성되었으나, 요즘은 오히려 전세물량이 출시되는데도 **전세수요자가 없는 상태**이며, 전세가격은 대체로 **약 보합세임**.

【시장 전망】

- 당해 지역에서 향후에 관리처분계획인가로 세입자들인 주민, 대학생들이 이주가 시작되면, 전세가격이 저렴한 소형주택이 밀집된 은평구, 서대문구 홍제동·홍은동 일대, 마포구 만리동 일대, 용산구 효창동 일대로 전세수요자 이동이 예상되며, 전반적으로 당해지역의 주변 대학가에 **전세물량 부족현상**은 **심화될** 것으로 전망됨.

③ 동대문구 전농 · 답십리뉴타운 동향

- 전농 제10구역이 2008.9.26. 조합설립인가를 득하였고, 전농 제7구역은 2008.5.29.관리처분계획인가를 득하였으며, 이주기간은 2008.6.20.~12.20.까지로 현재 약 30% 주민이 이주 완료한 상태임.
- 서울시립대학교 주변에는 타 대학교에 비해 상대적으로 원룸이 적은 지역이며, 구 가옥 단독(다가구)주택의 리모델링(원룸)과 다중주택의 신축이 증가하는 추세임.

【매매 동향】

- **단독 · 다가구 주택**은 금월(9월)에 당해 뉴타운지역, 주변지역에서 거래가 소강상태이며, 매매가격은 위 모든 지역에서 **430만원/㎡** 수준의 가격에서 대체적으로 **형성**되었다고 볼 수 있으며,
 - 당해 뉴타운지역에서 전월(8월)에 지난 1년 중 최고 매매가격(평균가 808만원/㎡)은 **입지 여건이 좋은 매물이 거래되어 급격한 가격상승세**를 나타냈던 것으로 분석되었음.
- **다세대 · 연립주택**은 뉴타운지역이나 주변지역이 어느 정도 거래 평균선을 유지하였고, 한편 **뉴타운지역**이 꾸준히 **상승추세**를 이어가 금월에 지난 1년 중 **최고 매매가격(808만원/㎡)**을 나타냈음.
 - 반면에 **주변지역**은 지난 6월에 최고가격 이후 점차 하락조정을 나타내다가 금월이 소폭 **가격상승**을 보였고, 대체로 600만원/㎡선 수준을 유지하는 것으로 판단됨.
- **매매시장**은 단독(다가구)주택보다 다세대 · 연립주택이 높은 가격수준(㎡당)에서 거래가 성사되는 편이며, 전반적으로 **매물품귀가 심화**되고 **수요자가 많아 가격상승 추세**임

【전세 동향】 ⇒ 주택전용면적 19.83.05㎡(6)미만 기준

- **지역내 · 외의 단독(다가구), 다세대 · 연립 주택**은 전세가격이 올 해 1/4분기 대비하여 3/4분기는 800~1500만원정도 **상승(25~60%)**하여 전세물량 부족에 따른 가격상승이 두드러진 것으로 조사되었음.
- 전농 제7구역의 이주수요 증가로 전세물량이 부족하여 인근 전농동, 답십리동 일대 임대수요자가 많아 전세가격 상승추세임.

- **대학생들의 이주 수요**는 미미하나, 주로 학교 인근에 전농2동, 휘경 2동으로 거주지를 이동하고, 조합원 및 세입자들은 저렴한 소형주택을 선호하며, 외곽지역(경기도 의정부, 퇴촌 등)으로 이주하고 있는 상태임.
- 지역외 대학가 등 주변지역에는 원룸 신축건물이 증가하고 있지만 부족한 전세물량을 충당하기에는 한계가 있을 것으로 판단됨.

【시장 전망】

- 향후 재개발 사업의 관리처분계획인가로 이주수요가 증가하게 되면 전세 물량 폭귀로 전세가격 상승이 예상되며, 이는 인근 서울시립대 학생들의 주거 안정에 크나큰 영향을 미칠 것으로 전망됨.

4 동대문구 이문·휘경뉴타운 동향

- 한국외국어대학교·경희대학교 학생들이 대부분 거주하고 있는 이문동 264번지일대 다가구(원룸) 밀집지역과 이문로 노변상가지대에 상당수 건립된 오피스텔에서 생활하고 있음.
- 경희대학교의 경우에는 국내 학생용 기숙사를 외부에 오피스텔을 임차(2년 전세계약, 70명 수용)하여 운영하고, 외국인 학생들에게는 회기역 주변에 원룸을 제공하고 있으며, 뉴타운지역에는 소수 학생들이 거주하고 있는 것으로 조사됨.

【매매 동향】

- **단독·다가구 주택**은 금월(9월)에 당해 뉴타운지역, 주변지역에서 거래가 소강상태이며, 매매가격은 뉴타운지역이 지난 1년 중 **최저 가격**(306만원/㎡)을 나타내 큰 폭의 **하락세**를 보였고, 반면에 **주변 지역**은 소폭 가격 등락을 거듭하며 **최고 가격**(428만원/㎡)을 나타내 상반된 모습을 보였음.
- **다세대·연립주택**은 뉴타운지역에서 지난 7월 이후 상승추세를 지속하며 금월에 지난 1년 중 **최고 가격**(577만원/㎡)을 나타냈음.
 - 한편, 주변지역은 지난 3월 이후 상승폭을 확대하며 전월에 최고가격(677만원/㎡)을 보인 후 급격한 가격 하향조정을 나타냈으며, 이는 낮은 가격의 급매물 소진에 따른 것으로 판단됨.
- **매매시장**은 뉴타운지역이 토지거래계약허가구역으로 지정되어 있어 실수요자 위주로 거래가 성사되고, 매물이 간혹 출시되지만, 경기침체 등의 영향으로 매수세가 없어 전반적으로 거래가 한산한 **약보합장세**임.

【전세 동향】⇒ 주택전용면적 19.83.05㎡(6)미만 기준

- 올 해 1/4분기 대비하여 3/4분기의 전세가격이 **지역내에서 단독(다가구)주택**은 500~1500만원정도 **상승(15~40%)**, **다세대·연립 주택**이 1000~2000만원 정도 **상승(25~65%)**하였으며,
- **지역외**의 경우 **단독(다가구)주택** 및 **다세대·연립 주택**은 각각 1000~1500만원정도 **상승(25~40%)**한 것으로 조사되었음.
- 임대수요의 증가로 인해 지역외 지역에서 원룸신축이 많고, 구가옥 다가구의 경우에는 리모델링이 이루어지고 있음.
- 매매시장과는 상반된 임대시장으로 **전세물량이 없고, 수요자가 많아** 호가가 **보합** 또는 **소폭 상승세**를 나타냈으며, 대학생들의 경우는 낙후된 뉴타운 지역에 거주를 기피하고 있고, 실제 거주하는 학생들이 소수에 불과하여 재개발 사업시행에 따른 이주수요는 그리 많지 않을 것으로 분석됨.

【시장 전망】

- 당해 지역의 **매매**의 경우 거래량의 등락폭은 심한 가운데 감소추이지만 가격은 점차 소폭씩 **상승추이**를 보이고 있어 기존 매물이 소진되면서 상승추세이며, **전세가격**도 매물 품귀로 인해 전반적으로 **상승추세**임.
- 당해 지역 재개발 사업의 관리처분계획인가시에는 이주수요의 여파로 대학생들이 임대가격이 저렴한 의정부, 청량리 등으로 이동할 것으로 예상되며, **매매·전세 가격이 상승**할 것으로 전망됨.

서울지역 대학가 뉴타운개발 현황

*일부 학교의 지방 학생 수는 추정치

대학	주변 뉴타운	기숙사 수용 인원	지방 출신 학생 (전체 학생 수)
경희대	이문·휘경뉴타운	828	3600 (1만2000)
고려대	장위뉴타운, 길음뉴타운	850	7500 (2만)
동덕여대	장위뉴타운, 길음뉴타운	없음	3921 (8231)
명지대	수색·증산뉴타운	850	1700 (6000)
서경대	장위뉴타운, 길음뉴타운	없음	2000 (5500)
서울시립대	전농·답십리뉴타운	600	3000 (7451)
이화여대	아현뉴타운, 북아현뉴타운	890	7000 (1만8039)
중앙대	흑석뉴타운	705	3000 (1만3000)
추계예술대	아현뉴타운, 북아현뉴타운	없음	400 (1180)
한국예술종합학교	이문·휘경뉴타운	390	1200 (3127)
한국외국어대	이문·휘경뉴타운	700	2800 (7000)
한양대	왕십리뉴타운	944	6324 (1만5685)
계		6757	4만2000여명 (11만7000여명)

※ 자료출처 : 경향신문(2008.6.3)

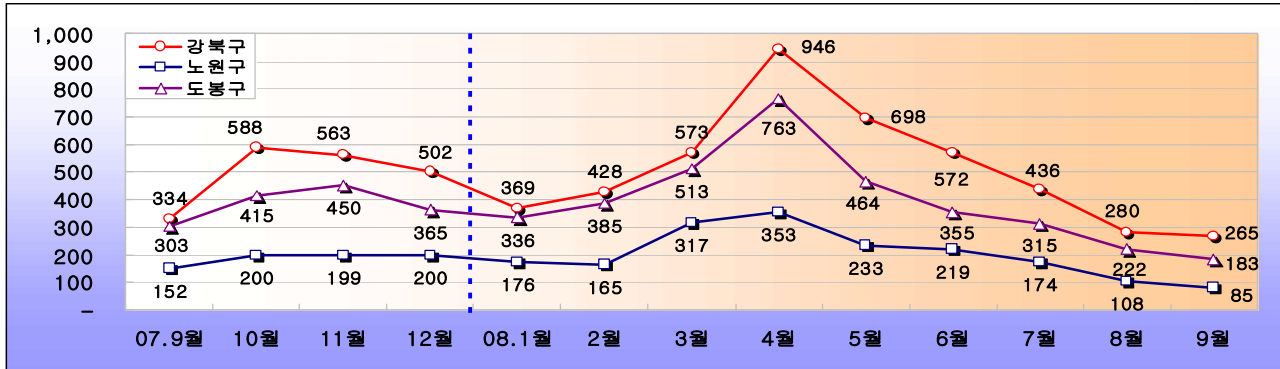
Ⅳ. 강북권 주요지역 분석

1. 단독, 다세대, 연립주택 동향

□ 매매거래동향

○ 거래량 변동추이

(단위 : 건)



○ 거래현황

(기간 : '07.9~'08.8월)

구 분	거 래 전 수				변 동 률 (%)	
	(1년간) 총 계	전년도 동월 ('07.9)	전 월 ('08.8)	금 월 ('08.9)	전년도 동월 대 비	전 월 대 비
강 북 구	6,220	334	280	265	-20.66	-5.36
노 원 구	2,429	152	108	85	-44.08	-21.30
도 봉 구	4,766	303	222	183	-39.60	-17.57

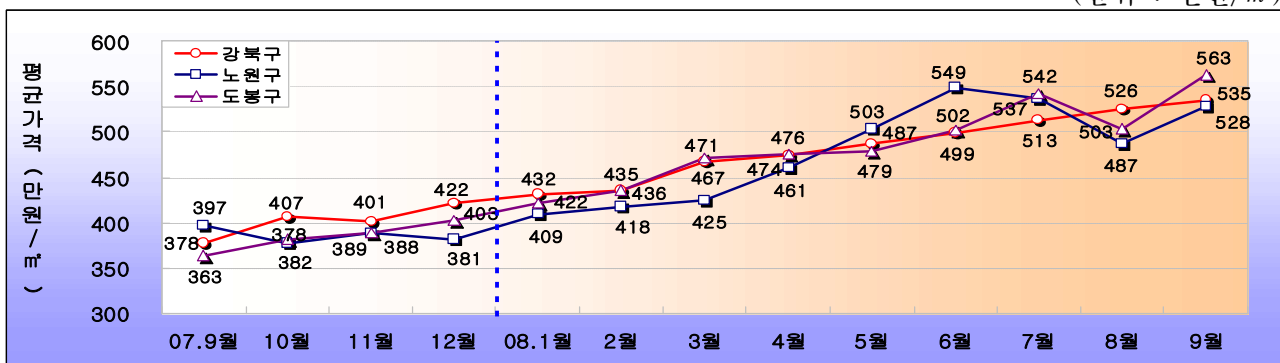
(아파트를 제외한 단독, 다세대, 연립주택의 거래 현황임)

- 지난 1년 간 단독, 다세대, 연립주택의 거래량은 강북구 6,220건, 도봉구 4,766건, 노원구 2,429건으로 강북구가 가장 많은 거래를 보였음.
- 전년도 동월대비 거래량은 노원구 -44.08%, 도봉구 -39.60%, 강북구 -20.66%의 큰 폭의 감소를 보였으며, 이들 3개구는 9월이 지난 1년 중 최저치의 거래량을 나타내며 급격한 감소추세를 이어감.
- 전월(8월)대비 거래량 역시 노원구 -21.30%, 도봉구 -17.57%, 강북구 -5.36%로 3개구 모두 큰 폭의 감소를 나타냈음.

□ 매매가격 동향

○ 주택 매매가격 변동추이

(단위 : 만원/㎡)



○ 주택 매매가격 변동현황

(단위 : 건)

구 분	매 매 가 격 (만원/㎡)			변 동 률 (%)	
	전년도 동월 (’07.9)	전 월 (’08.8)	금 월 (’08.9)	전년도 동월 대 비	전 월 대 비
강 북 구	378	526	535	41.50	1.71
노 원 구	397	487	528	33.04	8.42
도 봉 구	363	503	563	55.03	11.93

※ 아파트를 제외한 단독, 다세대, 연립주택의 실거래가 현황임)

- 지역별 가격수준

3개구의 단독, 다세대, 연립주택 평균가격(만원/㎡)은 강북구는 535만원으로 꾸준한 상승세를 보였으며, 도봉구와 노원구는 각각 563만원, 528만원으로 전월에는 하락세였으나, 금월 다시 상승세를 나타냄.

특히, 3개구는 지난해 8월 이후 재개발이 예상되는 소형 다세대, 연립주택을 중심으로 큰 폭의 상승세를 보였음.

- 가격변동 추이

전년도 동월대비 변동률은 도봉구가 55.03%로 가장 높았고, 강북구 41.50%, 노원구 33.04%의 상승률을 보였음.

전월대비 변동률은 강북구(1.71%)가 소폭의 상승세를 보였으며, 노원구(8.42%)와 도봉구(11.93) 역시 상승세를 나타냈음.

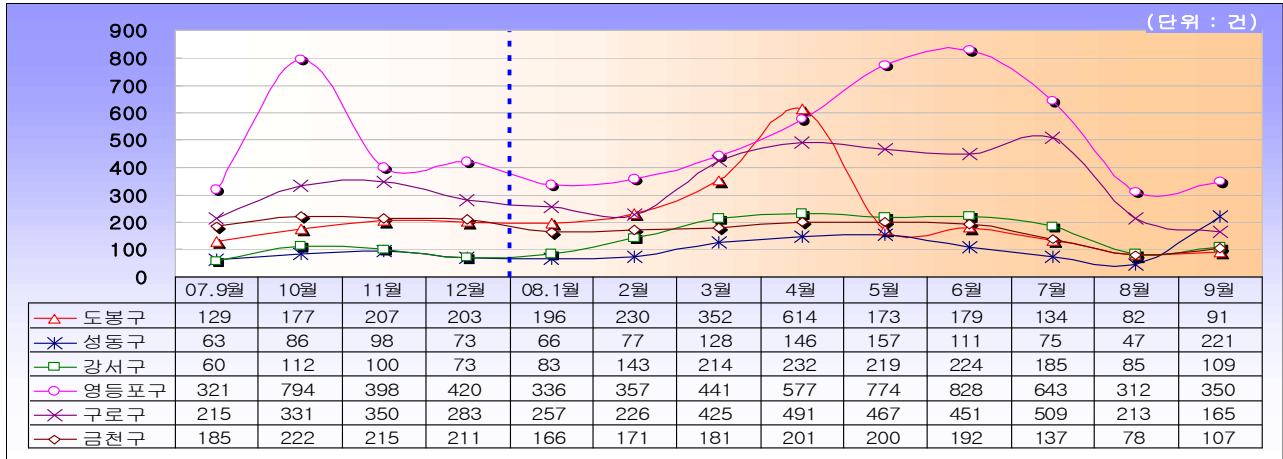
□ 시장동향 분석결과

- 당해 3개구는 거래량이 지난 4월에 큰 폭의 증가세를 보인 이후 점차적으로 거래 급감현상을 나타내며, 9월에도 경기침체, 고금리 등의 여파로 지난 1년 중 최저치의 거래량을 보여 거래시장이 소강상태 국면으로 분석됨.
- 노원구와 도봉구는 8월에 거래량의 감소세를 동반하며 매매가격마저도 하락세를 확대했지만, 9월에는 가격 상승세를 회복하였고, 강북구는 큰 폭의 거래 감소에도 불구하고 여전히 소폭 가격상승세를 지속하며 소형주택의 강세를 보였음.
- 이는 경기침체와 금리인상, 대출규제, 환율상승에 따른 물가불안 등에도 향후 주변 개발사업으로 부동산 가격상승을 기대하며 매물 출시를 하지 아니 하고, 매수심리가 위축된 상태에서 급매물 위주의 거래지만 가격상승을 지속하는 것으로 분석됨.

V. 준공업지역 부동산 거래량동향

□ 매매거래 동향

○ 거래량 변동추이



○ 거래량 분석

구 분	거 래 건 수			변 동 률 (%)	
	전년도 동월 (’07.9)	전 월 (’08.8)	금 월 (’08.9)	전년도 동월대비	전월대비
합 계	973	817	1,043	7.2	27.7
도 봉 구	129	82	91	-29.5	11.0
성 동 구	63	47	221	250.8	370.2
강 서 구	60	85	109	81.7	28.2
영등포구	321	312	350	9.0	12.2
구 로 구	215	213	165	-23.3	-22.5
금 천 구	185	78	107	-42.2	37.2

- 도봉구는 지난 4월(도봉동 도봉한신아파트 매매 64건, 창동 동아청솔 아파트 매매49건 등)에 주로 일반 분양에 따른 실거래가 신고로 거래가 대폭 증가한 일시적인 현상이었으며, 성동구 역시 '08.9월(뚝섬리버빌 매매 179건)에 일시적으로 거래량이 대폭 증가했음.
- 영등포구는 '07.8월(당산동3가 래도오피스텔 226건 매매), 10월(문래동 3가 에스케이리더스뷰 상가 310건 매매), '08.5월(당산동3가 평화아파트, 신탁 및 해지를 원인으로 한 점인 276건), 6월(문래동4가 리버뷰신안아파트 170건, 여의도동 여의도자이아파트 45건)에 일반 분양물건의 실거래가 신고로 대폭 증가한 것이며, 이는 투기수요로 인한 대량 거래가 아닌 것으로 판단됨.
- 구로구를 제외한 나머지 구가 모두 거래량이 다소 증가를 보이고 있으나, 일반 지역에서 경기침체, 고금리 등의 영향으로 거래가 부진한데 반해, 당해 대부분의 지역이 개발 기대심리가 작용하여 소형주택 위주의 거래가 소폭 증가한 것으로 분석됨.

VI. 부동산정책 동향

□ 국토해양부, 단독주택을 다세대주택으로 신축시 지구단위계획 적용 검토

- 내년 하반기부터는 단독주택을 다세대·다가구 주택으로 신축할 때 지구단위계획을 적용하는 방안에 대해 한국도시설계학회에 의뢰한 연구용역 결과를 토대로 연말까지 세부 대책을 마련할 계획임.

※ 다세대·다가구 주택 지구단위계획 수립이 의무화하면 건축물 높이나 용적률 건폐율 녹지율 등이 제한을 받게 되고, 또 주차공간, 커뮤니티 시설, 기반시설 등도 일정 수준 이상으로 갖춰야 허가를 받을 수 있게 됨.

□ 국토해양부, 부동산개발 광고시 등록사업자 표시 의무화

- 등록사업자가 토지소유자와 공동으로 부동산개발을 하는 경우 공동사업 주체 방식으로 추진됨을 표시, 부동산개발사업에 관한 인·허가의 명칭, 인·허가 기관 등도 표시토록 하는 『부동산개발의 표시·광고 등에 관한 규정』이 9월12일부터 시행

※ 부동산개발업은 7월말 기준 1441개사가 등록했으며 등록사업자가 아닌 자가 등록사업자라고 표시·광고하거나 등록사업자로 오인될 우려가 있게 표시·광고하는 경우에는 3년 이하의 징역이나 5000만원 이하의 벌금 처함.

□ 국토해양부, 오피스텔 전매제한 시행

- 일부 오피스텔의 전매제한과 건축물 분양사업 규제완화 등을 내용으로 하는 『건축물 분양법』 시행령 개정안이 9월 22일부터 시행

○ 주요 내용

- 서울, 인천 등 수도권 9개 시에서 분양받은 오피스텔은 소유권이전등기일까지 전매제한
- 단, 100실 이상인 오피스텔로 한정되며 사용 승인후 1년이 지날 때까지 소유권이전등기가 완료되지 않으면 전매제한 해제
- 100실 이상 오피스텔은 10~20% 이하, 100실 미만의 오피스텔이나 상가 등 그 밖의 분양건축물은 10% 이하 범위 내에서 지자체 장이 정하는 비율의 분양 물량을 해당지역 거주자에게 우선 분양
- 상가 등 분양시에 핵심점포(영화관, 백화점 등)는 수익계약 등 계약방식을 자율적 선택

□ 국토해양부, 도시개발사업지 지분조개기 봉쇄

- 도시개발사업지역의 토지가 여러 명에 의해 공유된 경우에는 공유 시점에 상관없이 1인에게만 사업 의결권 및 조합원 자격을 주도록 하는 내용을 골자로 하는 『도시개발법 시행령 및 시행규칙』 개정안이 9월 22일부터 시행

□ 국방부, “군사시설보호구역 해제” 9월22일부터 적용

- 2007년 12월 제정된 『군사기지 및 군사시설보호법』에 따른 후속조치로 군사시설보호구역의 해제 및 완화지역을 세부적으로 확정하고 9월22일부터 적용

※ 강서구 개화동, 강동구 암사동, 강남구 개포동·일원동, 서초구 염곡동·내곡동,
서초구 우면동, 용산구 용산동 일대 ⇒ 433만8000㎡

□ 국토해양부, 토지거래허가대상 면적 탄력적 적용, 제2종 일반주거지역 층수 규제완화

- 9월29일부터는 일반 도시개발사업구역에서 지방자치단체장이 필요하다고 인정할 경우 토지거래허가 기준면적의 10~300% 범위 내에서 탄력적용하고, 올해 말께부터는 제2종 일반주거지역의 용적률 규제가 ‘평균 18층 이하’로 완화하는 내용을 담은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 시행령 개정안이 9월16일 국무회의에서 의결됨.

※ 도시지역의 토지거래 허가대상 면적은 주거용지가 180㎡, 공업용지는 660㎡지만 새 법이 시행되면 주거용지는 최소 18㎡, 공업용지가 최소 66㎡까지 토지거래허가를 받아야 함.

※ 제2종 일반주거지역의 층수제한도 현행 ‘최고 15층 이하’에서 ‘평균 18층 이하’로 변경되어 평균 층고 기준만 충족시킬 경우 재건축 단지 등에는 30층 이상의 고층아파트와 4~5층 정도의 저층아파트를 섞어 지어 도시경관을 한층 높일 수 있게 됨.

□ 국토해양부, 기반시설부담구역제도 도입

- 지구단위계획으로 결정할 수 있는 기반시설의 종류에 유통업무설비, 전기공급설비, 가스공급설비, 열공급설비 등 9개를 추가하고 지자체장이 지정하는 기반시설부담구역에서만 기반시설설치비용이 부과하도록 9월29일부터 시행
- 구역지정 기준은 최소 면적 10만㎡이상, 연접개발 예상시 단위구역으로 묶어 지정키로 하고, 부과대상은 부담구역 내 200㎡초과 건축물의 신·증축 행위이며, 부담금은 전액 지자체에 귀속됨.

※ 가구당 1000만~2000만원 정도 부과되어 온 재건축 아파트의 경우 지자체장이 기반시설부담구역으로 지정하지 않으면 부과대상에서 제외됨.

□ 국토해양부, “국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안” 추진

- 정부와 한나라당은 2008년 9월19일(금) 국회 귀빈식당에서 정종환 국토해양부장관, 이병석 국토해양위원장, 김기현 한나라당 제4정조 위원장 등이 참석한 가운데 당정간담회를 개최하여 “국민 주거안정을 위한 도심공급 활성화 및 보금자리 주택 건설방안”을 확정·발표함.

○ 주요 내용

- 유형별 보금자리주택 공급계획

유 형		호 수	방 안 내 용
분양 주택		70만	▶ 기존 분양가 보다 약 15% 저렴한 중소형 저가주택 공급 ▶ 공공분양 동시분양방식 “ 사전에예약제 ” 도입
임 대 주 택	공공임대 (10년 임대)	20만	▶ 10년간 임대후 분양전환 ▶ “ 지분형 임대 주택 ” 위주로 공급하여 서민들의 점진적 자가소유를 촉진(능동적 복지 구현)
	장기 전세 (10~20년 임대)	10만	▶ 월임대로 부담이 없는 “ 장기 전세형 ” 으로 공급하여 수요자들에게 다양한 선택기회 부여(도심 위주로 공급)
	장기 임대 (30년 이상)	50만	▶ 국민임대 40만 : 시중가의 60~70%로 공급 (소득에 따른 차등임대료제, 전세·월세 선택제) ▶ 영구임대 10만 : 최저 소득층을 위해 공급재개 (재정지원으로 시중가의 30%로 공급)

※ 사전예약제 : 청약저축가입자가 입주시기와 분양가, 입지 등을 미리 선택할 수 있도록 택지 실시 계획 승인을 완료한 단지를 봄, 가을로 묶어서 설계도와 공급주택면적, 호수, 개략적인 분양가를 일괄제시해 선택하도록 하는 방식

※ 지분형 임대주택 : 임대와 분양이 혼합된 방식의 주택, 최초 분양 받을 때 지분을 30%만 소유 하고 나머지 지분에 대해서는 입주후에 연차에 따라(4년차 20%, 8년차 20%, 10년차 30%) 추가로 취득하는 방식

- 지역별 보금자리주택 공급계획

지 역		호 수	공 급 방 식
수 도 권	도 심 권	20만	▶ 재건축·재개발로 용적률 증가 일부분 공공 매입(표준건축비) ▶ 역세권 및 철도부지 등에서 공공 직접건설
	도시 근교	30만	▶ GB 조정가능지, 산지·구릉지 등 도시근교에서 택지신규 개발 40만가구 중 30만가구
	도시 외곽	50만	▶ 수도권 2기 신도시 등 기지정 공공택지 공급예정분 80만가구 중 중소형 50만가구
지 방		50만	▶ 지방도시 인근 시가화예정용지, GB 조정가능지(94km ² 존재) 등 활용한 공공택지 개발

- 기존도시내 주택 공급계획

(단 위 : 호수)

구 분	현상태	정책시행	합계	정책 내용
광역재정비(뉴타운)	35만	25만	60만	▶ 수도권 도심에서 재정비촉진지구 25지역 추가지정(25만)
재개발·재건축	22만	15만	37만	▶ 현재 진행중·진행예정사업(15만)
역세권	0	16만	16만	▶ 역세권 뉴타운
다세대·다가구	20만	10만	30만	▶ 단지형다세대는 2~4개동에 20~149가구(85㎡ 이하)로 집단화(준사업승인제 도입)
주상복합	3만	5만	8만	▶ 가산비 추가인정, 초고층 복합 용도 건축허용 등
준공업지역	0	3만	3만	▶ 서울시에서 공급
기숙사형 주택 등 대체주택	0	6만	6만	▶ 1인가구, 올말까지 연구용역
단독·민간자체사업 등	20만	0	20만	
총 계	100만	80만	180만	

□ SH공사, 은평뉴타운·장지·발산 등 6곳에 국민임대 1084가구

10월 6일부터 공급

- 지역별 공급물량은 △은평구 은평11지구 779가구 △강서구 발산지구 129가구 △송파구 장지지구 95가구 △마포구 상암8단지 70가구 △성동구 마장SH빌 9가구 △성북구 장월SH빌 2가구이며, 공급면적은 전용 39~49㎡로 구성됨.

□ 국토해양부, 공공택지 아파트 분양가 2~3% 인하

- 공공택지 조성원가에 포함되는 직접인건비와 일반관리비 등의 산정기준을 담은 『공공택지조성원가 산정기준 및 적용방법』을 개정해 9월 26일부터 시행.

※ 위례신도시 및 동탄2신도시와 같은 공공택지의 조성원가가 5%가량 낮아져 아파트 분양가격이 지금에 비해 2~3%가량 인하될 전망이다.

□ 국토해양부, 디자인우수 건축물, 높이제한 완화

- 창의적인 디자인으로 도시경관을 높이는 건축물이나 단지형 다세대주택에 대해 건축위원회의 심의를 거쳐 건축물의 높이제한을 완화할 수 있도록 하는 내용의 『건축법』 시행령 개정안을 10월 입법예고, 이르면 연말부터 시행할 계획임.
- 도시가 아닌 지역에서 도로 기준에 미달하는 건축물이더라도 지자체가 건축조례를 바꾸면 증·개축을 허용하고, 전통사찰의 진입로가 건축법상 도로에 부적합하더라도 전통사찰의 경내에서 필요한 건축물의 증·개축을 할 수 있도록 개정하기로 함.

□ 행정안전부, 취득세-취득관련 등록세 '취득세'로 통합

- 지방자치의 근간이 되는 지방세제의 선진화·전문화를 위해 취득세와 취득 관련 등록세가 취득세로 통합, 재산세와 도시계획세는 재산세로 통합되는 등 16개 지방세목이 9개로 대폭 간소화되고, 지방세 비과세·감면제도도 효율적으로 운영되며, 비과세나 감면의 권한도 지방자치단체에게 이양하는 내용의 『지방세제 개편안』을 마련, 9월 26일에 입법예고

□ 국토해양부, 지역경제 활성화 및 서민 주거복지 확대를 위한

개발제한구역 일부 해제 및 향후 관리강화

- 지역경제 활성화를 통한 고용창출 및 서민 주거복지를 확대하기 위하여 개발제한구역(그린벨트) 일부가 추가 해제되며, 동시에 그린벨트로 계속 존치되는 지역에 대하여는 관리가 한층 강화하는 내용을 담은 『개발제한구역 조정 및 관리 계획』을 국무회의에서 9월30일 의결함.

□ 기획재정부, 9.23 『종합부동산세 개편방안』 발표

○ 주요 내용

가. 주택분 종부세 개편방안

현행	개정																		
☐ 주택 과세기준금액 ○ 공시가격 6억원 ☐ 주택분 과세표준 및 세율 <table><tr><td>과세표준</td><td>3억이하</td><td>3~14억</td><td>14~94억</td><td>94억초과</td></tr><tr><td>세율</td><td>1%</td><td>1.5%</td><td>2%</td><td>3%</td></tr></table> <신 설>	과세표준	3억이하	3~14억	14~94억	94억초과	세율	1%	1.5%	2%	3%	☐ 과세기준금액 인상 ○ 공시가격 9억원 ☐ 과세표준 조정 및 세율 인하 <table><tr><td>과세표준</td><td>6억이하</td><td>6~12억</td><td>12억초과</td></tr><tr><td>세율</td><td>0.5%</td><td>0.75%</td><td>1%</td></tr></table> ☐ 1세대 1주택 고령자에 대한 세액공제 ○ 공제율 • (60세이상~65세미만) 10% • (65세이상~70세미만) 20% • (70세이상) 30%	과세표준	6억이하	6~12억	12억초과	세율	0.5%	0.75%	1%
과세표준	3억이하	3~14억	14~94억	94억초과															
세율	1%	1.5%	2%	3%															
과세표준	6억이하	6~12억	12억초과																
세율	0.5%	0.75%	1%																

<개정이유>

- ① 과도한 세부담 완화를 위해 과세기준금액 상향조정
- ② 주택 최고세율 3%(농특세 포함시 3.6%)는 원본을 잠식하는 징벌적 성격이므로 담세력 수준을 고려하여 1%로 조정
- ③ 은퇴한 고령자 등의 경우 대체로 소득수준이 낮고 장기거주자임을 고려하여 세액공제로 과중한 세부담을 완화

나. 사업용 부동산 종부세 부담 대폭 경감

현행	개정																
☐ 사업용 부동산(별도합산토지)분 과세표준 및 세율 <table><tr><th>과세표준</th><td>160억이하</td><td>160~960억</td><td>960억초과</td></tr><tr><th>세율</th><td>0.6%</td><td>1%</td><td>1.6%</td></tr></table> ○ 과세기준금액 : 40억원 ○ 일부 서비스업용 토지는 2백억원 초과분에 대해 0.8% 과세	과세표준	160억이하	160~960억	960억초과	세율	0.6%	1%	1.6%	☐ 과세표준 조정 및 세율 인하 <table><tr><th>과세표준</th><td>200억이하</td><td>200~400억</td><td>400억초과</td></tr><tr><th>세율</th><td>0.5%</td><td>0.6%</td><td>0.7%</td></tr></table> ○ 과세기준금액 인상 : 80억원 ○ 폐지 : 세율인하와 함께 기본세율에 통합	과세표준	200억이하	200~400억	400억초과	세율	0.5%	0.6%	0.7%
과세표준	160억이하	160~960억	960억초과														
세율	0.6%	1%	1.6%														
과세표준	200억이하	200~400억	400억초과														
세율	0.5%	0.6%	0.7%														

<개정이유>

- 사업용 토지 세부담이 지나치게 급증하여 기업경쟁력 저하요인 및 소비자의 세부담 전가 문제 해소

다. 나대지 등 종합합산토지 과세표준 및 세율 조정

현행				개정			
☐ 나대지(종합합산토지)분 과세표준 및 세율				☐ 과세표준 조정 및 세율 인하			
과세표준	17억이하	17~97억	97억초과	과세표준	15억이하	15~45억	45억초과
세율	1%	2%	4%	세율	0.75%	1.5%	2%
○ 과세기준금액 : 3억원				○ 과세기준금액 인상 : 5억원			

<개정이유>

- ☐ 징벌적 세율 체계를 완화하여 원본잠식 문제 해소

라. 종부세 과세표준 산정방식 개선

현 행	개 정
☐ 거래세(양도세, 취득·등록세) : 시가(실거래가)	<현행 유지>
☐ 종부세, 재산세 : 시가(공시가격) ⇒ 연도별 과표적용률 단계적 인상* * (종부세) 주택, 종합합산토지 : '08년 90% '09년까지 매년 10%p씩 상승 별도합산토지 : '08년 65%, 2015년까지 매년 5%p씩 상승 (재산세) 주택 : 2017년까지 매년 5%p씩 상승 토지(종합합산, 별도합산) : 2015년까지 매년 5%p씩 상승	☐ 종부세, 재산세 : 공정시장가액 ⇒ 공시가격의 80% 수준에서 시행령에서 탄력적(상하 ±20%)으로 규정 ※ 지방세인 재산세도 공정시장 가액기준으로 과세표준 산정방식 전환

<개정이유>

- ① 보유세는 양도세와 달리 실제거래가액이 존재하지 않음에도 불구하고, 매년 시가(공시가격)를 조사하여 과세하는 것은 문제
- ② 필요시 공정시장가액을 시행령에서 탄력적으로 운용 가능
- ③ 대부분의 선진국은 일정주기(예 : 3~5년)를 두고 조사된 평가액을 기초로 조정된 가액(공정시장가액)으로 과세하는 점을 감안

※ 가 ~ 라 개편안 : 2009년 납세의무 성립분부터 적용

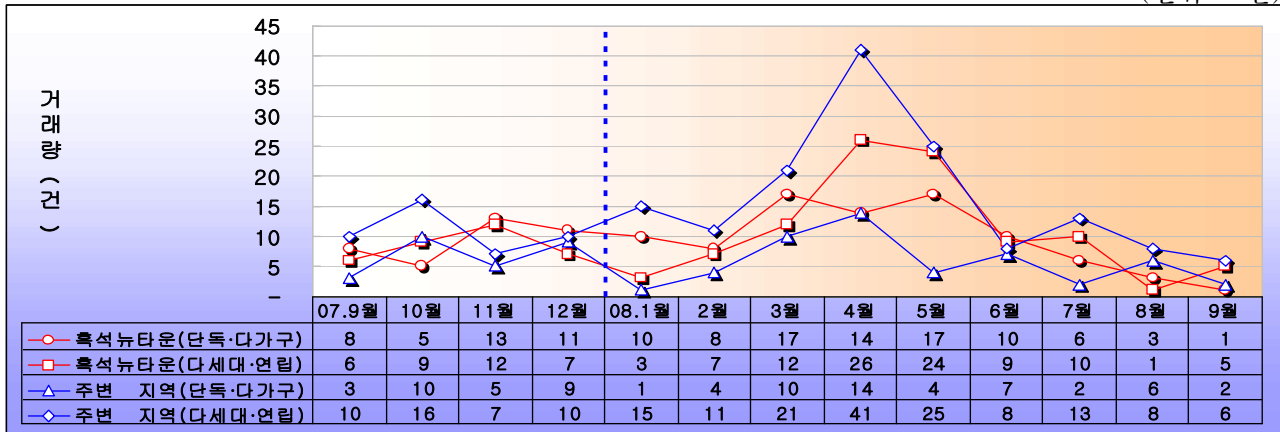
《참고 자료. 1》

대학가 뉴타운지역 주택시장 동향

동작구 흑석뉴타운

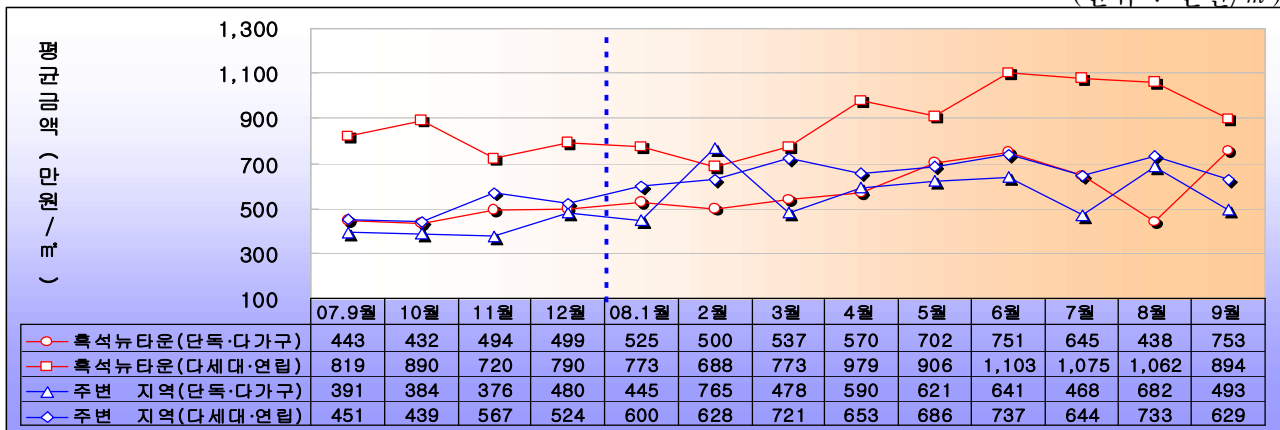
【매매거래량 변동추이】

(단위 : 건)



【매매가격 변동추이】

(단위 : 만원/㎡)



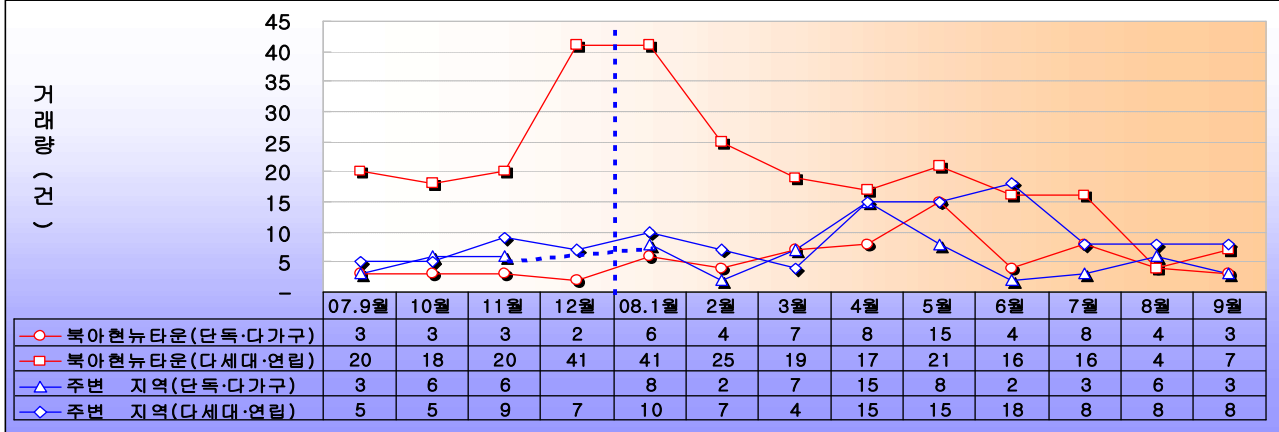
【매매 거래량 및 가격 변동현황】

구 분		거 래 량				매 매 가 격					
		거래 건수			변동률 (%)		매매 가격 (만원/㎡)			변동률 (%)	
		전동년월비 (07.9)	전월비 (08.8)	금월비 (08.9)	전동년월비 전대비	전월비 전대비	전동년월비 (07.9)	전월비 (08.8)	금월비 (08.9)	전동년월비 전대비	전월비 전대비
뉴 타 운	단독·다가구	8	3	1	-87.50	-66.67	443	438	753	69.96	72.10
	다세대·연립	6	1	5	-16.67	400.00	819	1,062	894	9.11	-15.86
주변지역	단독·다가구	3	6	2	-33.33	-66.67	391	682	493	26.06	-27.70
	다세대·연립	10	8	6	-40.00	-25.00	451	733	629	39.59	-14.14

서대문구 북아현뉴타운

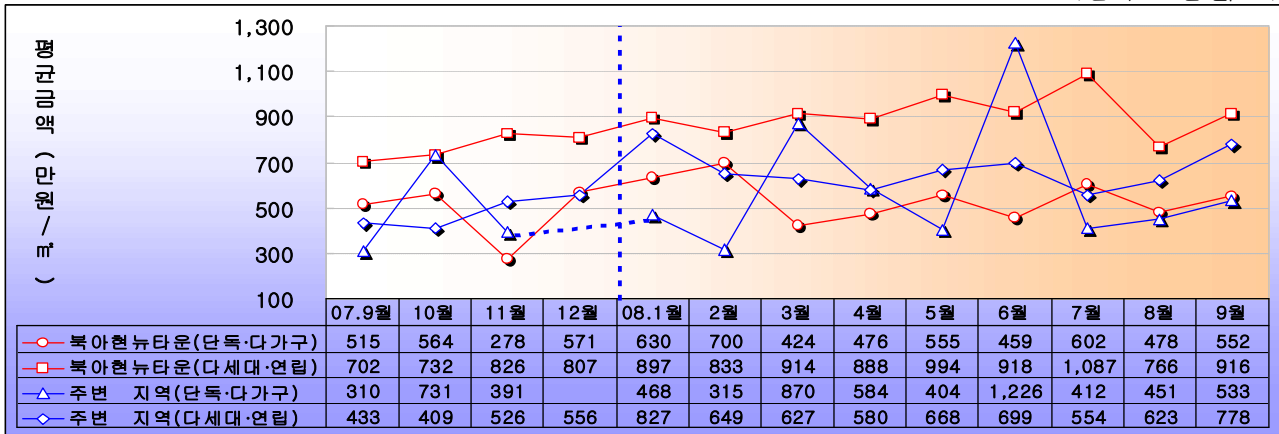
【매매거래량 변동추이】

(단위 : 건)



【매매가격 변동추이】

(단위 : 만원/㎡)



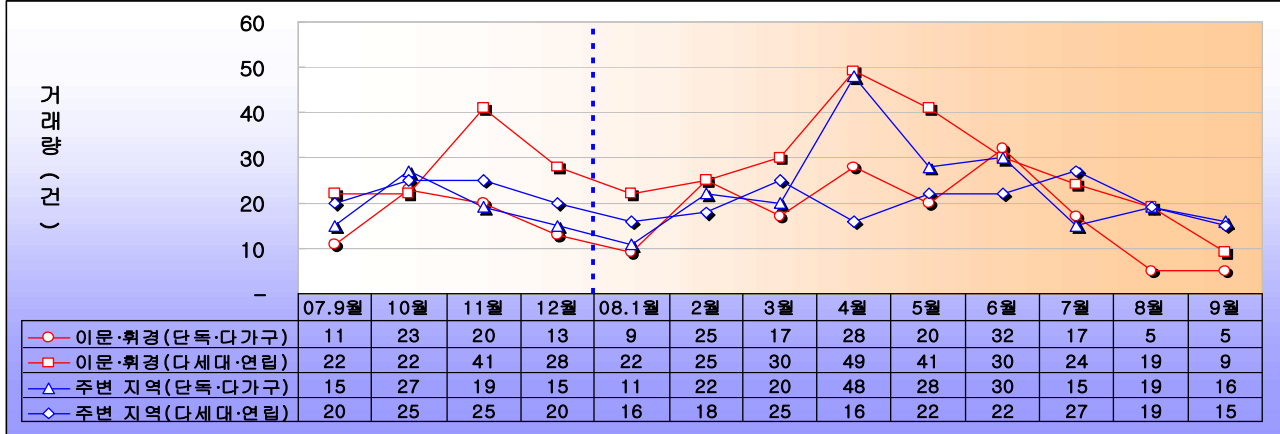
【매매 거래량 및 가격 변동현황】

구 분		거 래 량					매 매 가 격				
		거래 건수			변동률 (%)		매매 가격 (만원/㎡)			변동률 (%)	
		전년 (07.9)	전월 (08.8)	금월 (08.9)	전년 대비	전월 대비	전년 (07.9)	전월 (08.8)	금월 (08.9)	전년 대비	전월 대비
뉴 타 운	단독·다가구	3	4	3	0.00	-25.00	515	478	552	7.11	15.45
	다세대·연립	20	4	7	-65.00	75.00	702	766	916	30.54	19.52
주변지역	단독·다가구	3	6	3	0.00	-50.00	310	451	533	71.87	18.31
	다세대·연립	5	8	8	60.00	0.00	433	623	778	79.66	24.73

동대문구 이문·휘경뉴타운

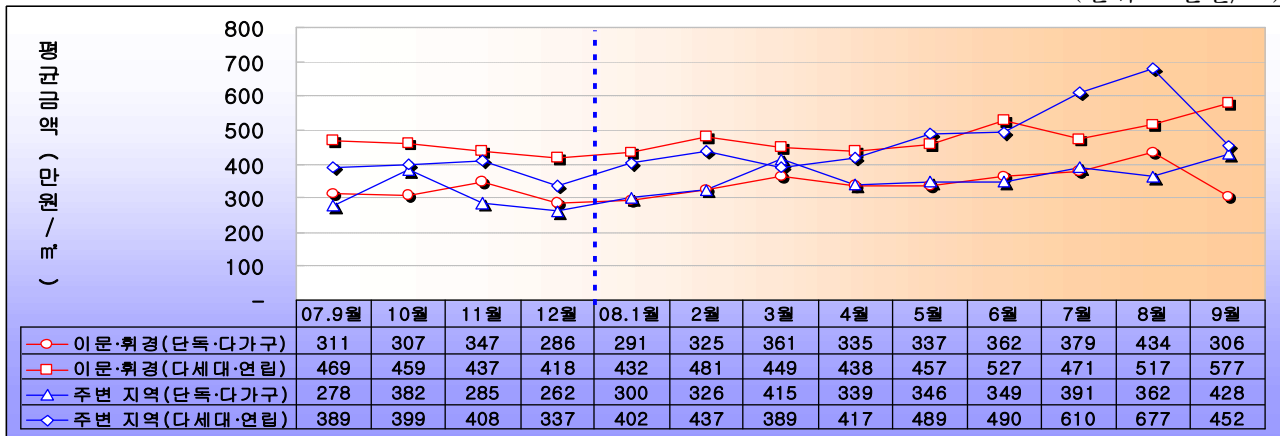
【매매거래량 변동추이】

(단위 : 건)



【매매가격 변동추이】

(단위 : 만원/㎡)



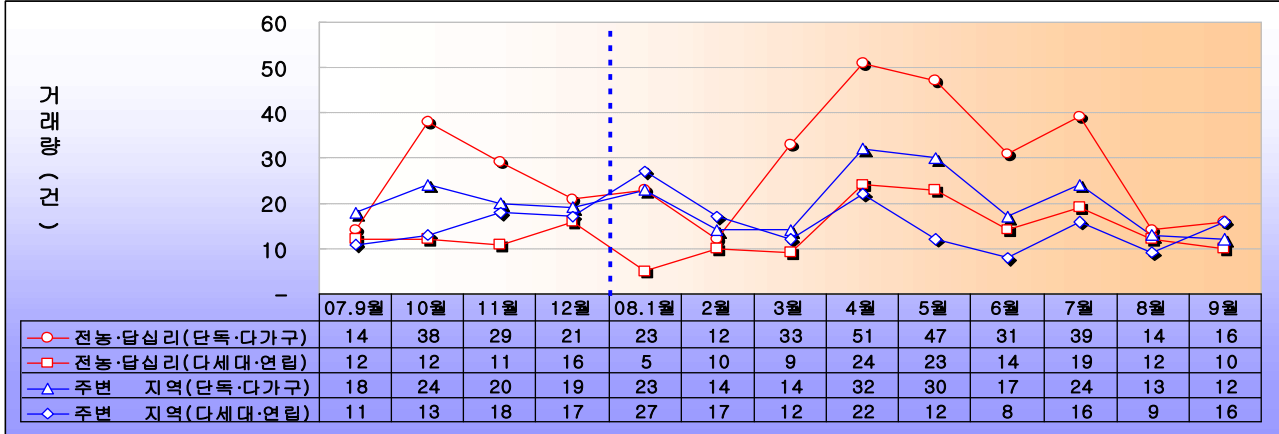
【매매 거래량 및 가격 변동현황】

구 분		거 래 량						매 매 가 격					
		거래 건수			변동률 (%)			매매 가격 (만원/㎡)			변동률 (%)		
		전 년 (07.9)	전 월 (08.8)	금 월 (08.9)	전 년 대 비	전 대 비	전 년 (07.9)	전 월 (08.8)	금 월 (08.9)	전 년 대 비	전 대 비		
뉴 타 운	단독·다가구	11	5	5	-54.55	0.00	311	434	306	-1.61	-29.51		
	다세대·연립	22	19	9	-59.09	-52.63	469	517	577	23.11	11.78		
주변지역	단독·다가구	15	19	16	6.67	-15.79	278	362	428	54.03	18.09		
	다세대·연립	20	19	15	-25.00	-21.05	389	677	452	16.13	-33.30		

동대문구 전농·답십리현뉴타운

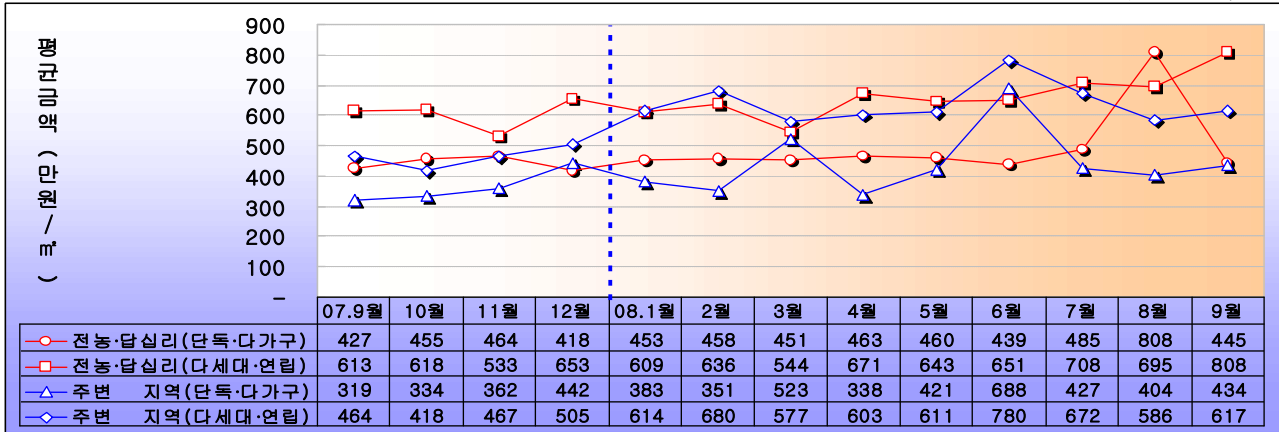
【매매거래량 변동추이】

(단위 : 건)



【매매가격 변동추이】

(단위 : 만원/㎡)



【매매 거래량 및 가격 변동현황】

구 분		거 래 량					매 매 가 격				
		거래 건수			변동률 (%)		매매 가격 (만원/㎡)			변동률 (%)	
		전 동 (07.9)	전 월 (08.8)	금 월 (08.9)	전 동 대 비	전 월 대 비	전 동 (07.9)	전 월 (08.8)	금 월 (08.9)	전 동 대 비	전 월 대 비
뉴 타 운	단독·다가구	14	14	16	14.29	14.29	427	808	445	4.25	-44.97
	다세대·연립	12	12	10	-16.67	-16.67	613	695	808	31.67	16.20
주변지역	단독·다가구	18	13	12	-33.33	-7.69	319	404	434	36.24	7.45
	다세대·연립	11	9	16	45.45	77.78	464	586	617	32.82	5.24

임대가격 조사표

■ 동작구 흑석뉴타운 주택 임대동향

○ 단독(다가구) 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역내	흑석동 152번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,000~4,000		500~1,000		25~35	
			2/4	3,000~4,000		"		"	
			3/4	4,000~4,500	500~1,000	1,000	500	30~35	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000~5,500		1,000		40~45	
			2/4	5,000~6,000	500	1,000		40~50	5
			3/4	5,000~6,000		1,000		40~50	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000~7,000		2,000~3,000		40~50	
			2/4	7,000~8,000	1,000	2,000~3,000		50~60	
			3/4	8,000~9,000		3,000~4,000		50~60	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,000~8,000		3,000~4,000		40~50	
			2/4	8,000~9,000	1,000	3,000~4,000		50~60	10
			3/4	9,000~11,000		4,000~5,000	1,000	50~60	
			4/4						
지역내	흑석동 93번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,000~2,500		500		15~20	
			2/4	2,000~2,500		500		15~20	
			3/4	2,500~3,000	500	500		20~25	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	3,000~4,000		500~1,000		25~30	
			2/4	4,000~4,500	500	500~1,000		35~40	10
			3/4	4,000~4,500		500~1,000		35~40	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000~5,500		1,000~2,000		40~45	
			2/4	5,000~5,500		1,000~2,000		40~45	
			3/4	6,000~8,000	1,000~2,500	2,000~3,000	1,000	40~60	15
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	6,000~7,000		2,000~3,000		40~50	
			2/4	7,000~9,000	1,000~2,000	3,000~4,000	1,000	40~60	10
			3/4	9,000~10,000	1,000	4,000~5,000	1,000	50~60	10
			4/4						
지역내	흑석동 79번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,500~3,000		500~1,000		20~25	
			2/4	2,500~3,000		500~1,000		20~25	
			3/4	3,000~3,500	500	500~1,000		25~30	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,000~4,500		1,000		30~35	
			2/4	4,000~4,500		1,000		30~35	
			3/4	4,000~5,000	500	1,000~2,000	1,000	30~40	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000~6,000		1,000~2,000		40~50	
			2/4	6,000~7,000	1,000	2,000~3,000	1,000	40~50	
			3/4	7,000~10,000	1,000~3,000	3,000~5,000	1,000~2,000 0	40~70	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	6,000~7,000		2,000~3,000		30~50	
			2/4	7,000~8,000	1,000	2,000~3,000		50~60	10
			3/4	8,000~9,000	1,000	3,000~4,000	1,000	50~60	
			4/4						

○ 단독(다가구) 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역외	흑석동 274번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	1,500~2,000		500~1,000		10~15	
			2/4	1,500~2,000		500~1,000		10~15	
			3/4	2,000~2,500		500~1,000		15~20	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	2,000~3,000		500~1,000		15~25	
			2/4	3,000~3,500	500	500~1,000		25~30	5
			3/4	3,000~4,000	500	500~1,000		25~35	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	4,000~4,500		1,000		30~35	
			2/4	4,000~4,500		1,000		35~40	5
			3/4	4,500~5,000	500	1,000		40~45	5
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	5,000~6,000		1,000~2,000		40~50	
			2/4	6,000~6,500	500	2,000~3,000	1,000	40~50	
			3/4	6,000~7,000	500	2,000~3,000		40~50	
			4/4						
지역외	흑석동 199번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,000~2,500		500~1,000		15~20	
			2/4	2,500~3,000	500	500~1,000		20~25	5
			3/4	3,000~4,000	500~1,000	500~1,000		25~35	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,000~5,000		1,000~2,000		30~40	
			2/4	4,000~5,000		1,000~2,000		30~40	
			3/4	5,000~5,500	500	2,000~3,000	1,000	30~35	-5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000~5,500		1,000~2,000		40~45	
			2/4	6,000~7,000	1,000~1,500	2,000~3,000	1,000	40~50	5
			3/4	7,000~8,000	1,000	3,000~4,000	1,000	40~50	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	6,000~7,000		2,000~3,000		40~50	
			2/4	7,000~9,000	1,000~2,000	3,000~4,000	1,000	40~60	10
			3/4	9,000~10,000		4,000~5,000	1,000	50~60	10
			4/4						
지역외	상도동 560번지, 320번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,500~5,000		1,000		35~40	
			2/4	5,000~6,000	500~1,000	1,000		40~50	10
			3/4	5,000~6,000		1,000		40~50	
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	6,000~6,500		2,000		40~45	
			2/4	6,000~7,000	500	2,000		40~50	5
			3/4	6,000~7,000		2,000		40~50	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000~7,000		3,000		30~40	
			2/4	7,000~8,500	1,000~1,500	3,000		40~50	10
			3/4	7,000~8,500		3,000		40~50	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4						
			2/4						
			3/4						
			4/4						

○ 다세대·연립 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역내	흑석동 152번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,500~4,000		500~1,000		30~35	
			2/4	3,500~4,000		500~1,000		30~35	
			3/4	4,000~4,500	500	500~1,000		35~40	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000~5,500		1,000~2,000		40~45	
			2/4	5,000~6,000	500	1,000~2,000		40~55	10
			3/4	5,000~6,500	500	1,000~2,000		40~55	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,500~7,000		2,000~3,000		45~60	
			2/4	7,000~8,500	500~1,500	2,000~3,000		50~65	5
			3/4	8,500~10,000	1,500	2,000~3,000		65~80	15
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,000~8,000		3,000		40	
			2/4	8,000~8,500	500~1,000	4,000	1,000	45	5
			3/4	8,500~12,000	500~3,500	4,000		45~80	35
			4/4						
지역내	흑석동 93번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,000~3,500		1,000		20~25	
			2/4	3,500~4,000	500	1,000		25~30	5
			3/4	3,500~4,000		1,000		25~30	
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	3,000~4,000		1,000		20~25	
			2/4	4,000~4,500	500	1,000		30~35	10
			3/4	4,500~5,000	500	1,000		35~40	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000~5,500		2,000		30~35	
			2/4	5,000~6,000	500	2,000		30~40	5
			3/4	6,000~8,500	1,000~2,500	3,000	1,000	30~55	15
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,000~8,000		3,000		40~50	
			2/4	8,000~9,000	1,000	3,000		50~60	10
			3/4	9,000~12,000	1,000~3,000	4,000	1,000	40~70	10
			4/4						
지역내	흑석동 79번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,500~3,000		500		20~25	
			2/4	2,500~3,000		500		20~25	
			3/4	3,000~3,500	500	1,000	500	20~25	
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,000~4,500		1,000		30~35	
			2/4	4,000~4,500		1,000		30~35	
			3/4	4,000~5,000	500	1,000		30~40	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000~6,000		2,000		30~40	
			2/4	6,000~6,500	500	2,000		40~45	5
			3/4	6,500~8,000	500~1,500	3,000	1,000	35~50	5
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	6,000~7,000		2,000~3,000		40~50	
			2/4	7,000~8,000	1,000	3,000	500	40~50	
			3/4	8,500~10,000	1,500~2,000	3,000		35~70	15
			4/4						

○ 다세대 · 연립 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역외	흑석동 274번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,000~3,000		500~1,000		15~25	
			2/4	2,000~3,000		500~1,000		15~20	
			3/4	3,000~3,500	500	500~1,000		25~30	5~10
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	3,000~4,000		500~1,000		25~35	
			2/4	4,000~4,500	500	500~1,000		35~40	5
			3/4	4,000~4,500		500~1,000		35~40	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000~6,000		1,000~2,000		40~50	
			2/4	6,000~7,000	1,000	2,000~3,000	1,000	40~50	
			3/4	7,000~10,000	1,000~3,000	3,000~5,000	1,000~2,000 0	40~70	20
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,000~8,000		2,000~3,000		50~60	
			2/4	8,000~10,000	1,000~2,000	3,000~5,000	1,000~2,000 0	50~70	20
			3/4	9,000~11,000	1,000	4,000~5,000	1,000	50~60	-10
			4/4						
지역외	흑석동 199번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,500~3,000		500~1,000		20~25	
			2/4	3,000~4,000	500~1,000	500~1,000		30~35	10
			3/4	3,500~4,000	500	500~1,000		30~35	
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	3,000~4,000		500~1,000		25~30	
			2/4	3,500~4,500	500	500~1,000		30~40	5~10
			3/4	4,500~5,500	1,000	1,000~2,000	1,000	35~45	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,500~6,000		2,000~3,000		35~40	
			2/4	6,000~7,000	500~1,000	3,000~4,000	1,000	30~50	5
			3/4	7,000~9,000	1,000~2,000	4,000~5,000	1,000	30~50	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	6,000~7,000		3,000~4,000		30~40	
			2/4	7,000~9,000	1,000~2,000	3,000~4,000		40~60	10~20
			3/4	8,000~10,000	1,000	4,000~5,000	1,000	40~60	
			4/4						
지역외	상도동 560번지, 320번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,500~5,000		1,000		35~40	
			2/4	5,000~6,000	500~1,000	1,000		40~50	10
			3/4	5,000~6,000		1,000		40~50	
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	6,000~6,500		2,000		40~45	
			2/4	6,000~7,000	500	2,000		40~50	5
			3/4	6,000~7,000		2,000		40~50	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000~7,000		3,000		30~40	
			2/4	7,000~8,500	1,000~1,500	3,000		40~50	10
			3/4	7,000~8,500		3,000		40~50	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4						
			2/4						
			3/4						
			4/4						

임대가격 조사표

■ 서대문구 북아현뉴타운 주택 임대동향

○ 단독(다가구) 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역내	북아현동 153번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,000~3,500	500	500~1,000	50	25~30	5
			2/4	3,500~4,000	500	500~1,000		30~35	5
			3/4	3,500~4,000		1,000		25~30	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000~5,500	500	1,000	50	40~45	5
			2/4	5,000~5,500		1,000		40~45	
			3/4	5,500~6,000	500	1,000		45~50	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000~7,000	1000	2,000~2,500	100	40~45	10
			2/4	7,000~7,500	500	2,000~3,000	500	45~50	5
			3/4	8,000~9,000	1500	2,000~3,000		60	10
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	10,000~11,000	1000	3,000~5,000	100	60~70	10
			2/4	10,000~11,000		3,000~5,000		60~70	
			3/4	10,000~11,000		3,000~5,000		70	
			4/4						
지역내	북아현동 129번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,000~3,500	500	500~1,000	50	25~30	5
			2/4	3,500~4,000	500	500~1,000		30~35	5
			3/4	3,500~4,000		1,000	50	25~30	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000~5,500	500	1,000	50	40~45	5
			2/4	5,000~5,500		1,000		40~45	
			3/4	5,500~6,000	500	1,000		45~50	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000~7,000	1000	2,000~2,500	100	40~45	10
			2/4	7,000~7,500	500	2,000~3,000	500	45~50	5
			3/4	8,000~9,000	1,000	2,000~3,000		60	10
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	10,000~11,000	1000	3,000~5,000	100	60~70	10
			2/4	10,000~11,000		3,000~5,000		60~70	
			3/4	10,000~11,000		3,000~5,000		70	
			4/4						
지역외	북아현동 1-351번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,500		500		40	
			2/4	4,500		500		40	
			3/4	4,500		500		40	
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	6,000		2,000		40	
			2/4	6,000		2,000		40	
			3/4	6,000		2,000		40	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	9,000		4,000		50	
			2/4	9,000		4,000		50	
			3/4	9,000		4,000		50	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	12,000		5,000		70	
			2/4	12,000		5,000		70	
			3/4	12,000		5,000		70	
			4/4						

○ 다세대·연립 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역내	북아현동 153번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,000~5,000	500	1,000	50	30~40	
			2/4	4,000~5,000		1,000		30~40	
			3/4	4,500~5,500	500	1,000~1,500	500	30~45	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	6,000~7,000		2,000	50	40~50	
			2/4	6,000~7,000		2,000		40~50	
			3/4	6,500~7,000	500	2,000		40~55	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	8,000~9,000		2,000~3,500	100	60~70	
			2/4	9,000~1,0000	1,000	3,000~4,000	500	60~70	
			3/4	9,000~10,000		3,000~4,000		60~70	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	12,000~15,000		3,000~5,000	100	70~80	
			2/4	12,000~15,000		3,000~5,000		70~90	10
			3/4	13,000~17,000	2,000	3,000~5,000		80~100	10
			4/4						
지역내	북아현동 129번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,000~5,000	500	1,000	50	30~40	
			2/4	4,000~5,000		1,000		30~40	
			3/4	4,500~5,500	500	1,000~1,500	500	30~45	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	6,000~7,000		2,000	50	40~50	
			2/4	6,000~7,000		2,000		40~50	
			3/4	6,500~7,000	500	2,000		40~55	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	8,000~9,000		2,000~3,500	100	60~70	
			2/4	9,000~10,000	1,000	3,000~4,000	500	60~70	
			3/4	9,000~10,000		3,000~4,000		60~70	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	12,000~15,000		3,000~5,000	100	70~80	
			2/4	12,000~15,000		3,000~5,000		70~90	10
			3/4	13,000~17,000	2,000	3,000~5,000		80~100	10
			4/4						
지역외	북아현동 1-351번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	6,000		1,000		50	
			2/4	6,000		1,000		50	
			3/4	6,000		1,000		50	
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	8,000		2,000		60	
			2/4	8,000		2,000		60	
			3/4	8,000		2,000		60	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	11,000		5,000		60	
			2/4	11,000		5,000		60	
			3/4	11,000		5,000		60	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	14,000		4,000		100	
			2/4	14,000		4,000		100	
			3/4	14,000		4,000		100	
			4/4						

임대가격 조사표

■ 동대문구 전농 · 답십리뉴타운 주택 임대동향

○ 단독(다가구)주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역내	전농동 130번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,000 - 3,200		1,000		20	
			2/4	3,200 - 3,500	300	1,000		25	5
			3/4	3,500 - 4,000	500	1,000		30	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	3,500 - 4,000		1,000		30	
			2/4	4,000 - 4,500	500	1,000		35	5
			3/4	4,500 - 5,000	500	1,000		40	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000 - 5,500		1000		40	
			2/4	5,500 - 6,000	500	1000		50	10
			3/4	6,000 - 6,500	500	1,000		60	10
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,000 - 7,500		1,000		60	
			2/4	7,500 - 8,000	500	1,000		70	10
			3/4	8,500 - 9,000	1,000	1,000		80	10
			4/4						
지역내	전농동 204번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,500 - 3,000		1,000		20	
			2/4	3,000 - 3,500	500	1,000		25	5
			3/4	4,000 - 4,500	1,000	1,000		35	10
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	3,000 - 4,000		1,000		30	
			2/4	3,500 - 4,500	500	1,000		35	5
			3/4	4,500 - 5,500	1,000	1,000		45	10
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000 - 7,000		2,000		50	
			2/4	5,500 - 7,500	500	2,000		55	5
			3/4	6,000 - 8,000	500	2,500	500	55	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	8,000 - 10,300		4,000		53	
			2/4	8,500 - 10,800	500	5,000	1,000	58	5
			3/4	9,000 - 12,000	1,200	6,000	1,000	60	2
			4/4						

○ 단독(다가구)주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역외	전농동 103번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,300 - 3,500		1,000		20	
			2/4	3,500 - 4,000	500	1,000		25	5
			3/4	4,000 - 4,500	500	1,000		30	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	3,800 - 4,000		1,000		30	
			2/4	4,000 - 4,500	500	1,000		35	5
			3/4	4,500 - 5,000	500	1,000		40	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000 - 5,500		1,500		40	
			2/4	5,500 - 6,000	500	1,500		45	5
			3/4	6,000 - 6,500	500	1,500		50	5
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	6,500 - 7,000		1,000		60	
			2/4	7,000 - 7,500	500	1,000		65	5
			3/4	7,500 - 8,000	500	1,000		70	5
			4/4						
지역외	전농동 558번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,000 - 4,500		1,000		35	
			2/4	4,500 - 5,000	500	1,000		40	5
			3/4	5,000 - 5,500	500	1,000		45	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000 - 6,000		1,000		50	
			2/4	5,500 - 6,500	500	1,000		55	5
			3/4	6,000 - 7,000	500	1,000		60	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000 - 8,000		3,000		50	
			2/4	6,500 - 8,500	500	3,000		55	5
			3/4	7,500 - 9,500	1,000	4,000	1,000	55	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	10,000 - 12,000		5,000		70	
			2/4	11,000 - 13,000	1,000	5,000		80	10
			3/4	13,000 - 14,000	1,000	6,000	1,000	80	
			4/4						

○ 다세대·연립 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역내	전농동 130번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,000 - 4,500		1,000		30	
			2/4	4,500 - 5,000	500	1,000		35	5
			3/4	5,000 - 5,500	500	1,000		40	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,500 - 5,000		1,000		35	
			2/4	5,000 - 5,500	500	1,000		40	5
			3/4	5,500 - 6,000	500	1,000		45	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000 - 6,500		1,000		50	
			2/4	6,500 - 7,000	500	1,000		55	5
			3/4	7,000 - 7,500	500	1,000		60	5
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,500 - 8,000		1,000		65	
			2/4	8,500 - 9,000	500	1,000		70	5
			3/4	9,000 - 10,000	1,000	1,000		80	10
			4/4						
지역내	전농동 204번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,000 - 4,500		1,000		35	
			2/4	4,500 - 5,000	500	1,000		40	5
			3/4	5,000 - 5,500	500	1,000		45	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000 - 6,000		1,000		50	
			2/4	5,500 - 6,500	500	1,000		55	5
			3/4	6,000 - 7,000	500	1,000		60	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000 - 8,000		3,000		50	
			2/4	6,500 - 8,500	500	3,000		55	5
			3/4	7,500 - 9,500	1,000	4,000	1,000	55	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	10,000 - 12,000		5,000		70	
			2/4	11,000 - 13,000	1,000	5,000		80	10
			3/4	13,000 - 14,000	1,000	6,000	1,000	80	
			4/4						

○ 다세대·연립 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역외	전농동 103번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,000 - 4,500		1,000		30	
			2/4	4,500 - 5,000	500	1,000		35	5
			3/4	5,000 - 5,500	500	1,000		40	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,500 - 5,000		1,000		35	
			2/4	5,000 - 5,500	500	1,000		40	5
			3/4	5,500 - 6,000	500	1,000		45	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000 - 6,500		1,000		50	
			2/4	6,500 - 7,000	500	1,000		55	5
			3/4	7,000 - 7,500	500	1,000		60	5
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,500 - 8,000		1,000		65	
			2/4	8,500 - 9,000	500	1,000		70	5
			3/4	9,000 - 10,000	1,000	1,000		80	10
			4/4						
지역외	전농동 558번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	4,000 - 4,500		1,000		35	
			2/4	4,500 - 5,000	500	1,000		40	5
			3/4	5,000 - 5,500	500	1,000		45	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000 - 6,000		1,000		50	
			2/4	5,500 - 6,500	500	1,000		55	5
			3/4	6,000 - 7,000	500	1,000		60	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000 - 8,000		3,000		50	
			2/4	6,500 - 8,500	500	3,000		55	5
			3/4	7,500 - 9,500	1,000	4,000	1,000	55	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	10,000 - 12,000		5,000		70	
			2/4	11,000 - 13,000	1,000	5,000		80	10
			3/4	13,000 - 14,000	1,000	6,000	1,000	80	
			4/4						

임대가격 조사표

■ 동대문구 이문·휘경뉴타운 주택 임대동향

○ 단독(다가구)주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역내	이문동 257번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,000 - 4,000		500 - 1,000		25 - 30	
			2/4	3,500 - 4,000		500 - 1,000		25 - 35	5
			3/4	3,500 - 4,000		500 - 1,000		35 - 40	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,000 - 5,000		500 - 1,000		35 - 40	
			2/4	4,500 - 5,500	500	500 - 1,000		35 - 45	5
			3/4	5,000 - 6,000	500	1,000 - 2,000	1,000	40 - 50	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	7,500 - 8,000		3,000 - 4,000		30 - 40	
			2/4	7,500 - 8,500	500	3,000 - 4,000		30 - 40	
			3/4	7,500 - 9,000	500	3,000 - 4,000		30 - 40	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	8,000 - 9,000		3,000 - 5,000		40 - 50	
			2/4	9,000 - 10,000	1,000	3,500 - 5,000	500	40 - 50	
			3/4	9,000 - 12,000	2,000	4,000 - 5,000	500	40 - 60	10
			4/4						
지역내	휘경동 146번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,000 - 3,500		500 - 1,000		20 - 30	
			2/4	3,500 - 4,000	500	500 - 1,500	500	20 - 30	
			3/4	4,000 - 5,000	1,000	500 - 2,000	500	25 - 35	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,000 - 4,500		500 - 1,000		20 - 35	
			2/4	4,500 - 5,000	500	500 - 1,500	500	30 - 40	5
			3/4	5,000 - 6,000	1,000	500 - 2,000	500	30 - 40	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	6,000 - 7,000		500 - 1,500		30 - 40	
			2/4	6,500 - 7,500	500	500 - 2,000	500	30 - 50	10
			3/4	7,500 - 8,500	1,000	500 - 2,000		30 - 50	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	8,000 - 9,000		1,000 - 2,000		40 - 60	
			2/4	8,500 - 9,500	500	2,000 - 3,000	1,000	40 - 60	
			3/4	9,000 - 10,000	500	2,000 - 4,000	1,000	40 - 60	
			4/4						

○ 단독(다가구)주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역외	이문동 264번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,500 - 4,000		500 - 1,000		30 - 40	
			2/4	4,000 - 4,500	500	500 - 1,000		35 - 40	5
			3/4	4,500 - 5,000	500	500 - 1,000		35 - 40	
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,000 - 4,500		500 - 1,000		35 - 40	
			2/4	4,500 - 5,000	500	500 - 1,000		35 - 40	
			3/4	5,000 - 6,000	1,000	1,000 - 2,000	1,000	40 - 50	10
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000 - 6,000		1,000 - 2,000		40 - 45	
			2/4	6,000 - 7,000	1,000	1,000 - 2,000		40 - 50	5
			3/4	7,000 - 8,000	1,000	1,000 - 2,000	1,000	50 - 60	10
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,000 - 8,000		2,000 - 3,000		50 - 55	5
			2/4	8,000 - 9,000	1,000	2,000 - 3,000		55 - 60	5
			3/4	10,000 - 11,000	2,000	3,000 - 4,000	1,000	50 - 70	10
			4/4						
지역외	휘경동 183번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,000 - 3,500		500 - 1,000		20 - 25	
			2/4	3,500 - 4,000	500	500 - 1,000		25 - 30	5
			3/4	4,000 - 5,000	1,000	500 - 2,000	1,000	25 - 35	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,500 - 5,500		500 - 1,000		30 - 35	
			2/4	5,000 - 6,000	500	1,000		35 - 40	5
			3/4	5,000 - 7,000	1000	1,000		35 - 45	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	8,000 - 8,500		1,000 - 2,000		30 - 50	
			2/4	8,000 - 9,000	500	1,000 - 2,000		35 - 60	5
			3/4	8,500 - 9,000	500	1,000 - 2,000		35 - 60	5
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	9,000 - 9,500		1,000 - 3,000		30 - 50	
			2/4	9,000 - 10,000	500	2,000 - 4,000	1,000	30 - 50	
			3/4	9,500 - 10,000	500	2,000 - 4,000		40 - 50	5
			4/4						

○ 다세대·연립 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역내	이문동 257번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,500 - 4,000		500 - 1,000		30 - 35	
			2/4	3,500 - 4,000		500 - 1,000		30 - 35	
			3/4	4,000 - 5,000	1000	500 - 1,000		35 - 40	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000 - 6,000		1,000 - 2,000		35 - 40	
			2/4	5,000 - 6,000		1,000 - 2,000		40 - 45	5
			3/4	5,500 - 6,500	500	1,000 - 2,000		40 - 45	
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	8,000 - 9,000		3,000 - 4,000		40 - 50	
			2/4	8,000 - 9,000		3,000 - 4,000		40 - 50	
			3/4	9,000 - 9,500	500	3,000 - 4,000		40 - 50	
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	9,000 - 10,000		4,000 - 5,000		50 - 60	
			2/4	9,000 - 10,000		4,000 - 5,000		50 - 60	
			3/4	10,000 - 12,000	1000	4,000 - 5,000		60 - 70	10
			4/4						
지역내	취경동 168번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,500 - 3,000		200 - 1,000		20 - 25	
			2/4	3,000 - 4,000	1000	200 - 1,000		20 - 30	5
			3/4	4,000 - 5,000	1000	200 - 1,000		25 - 35	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000 - 5,500		1,000 - 2,000		35 - 40	
			2/4	6,000 - 6,500	1,000	1,000 - 2,000		40 - 45	5
			3/4	6,500 - 7,000	1,000	1,000 - 2,000		40 - 50	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	7,500 - 8,000		1,000 - 2,000		30 - 50	
			2/4	8,000 - 9,000	1,000	2,000 - 3,000	1,000	40 - 50	
			3/4	8,000 - 9,000		2,000 - 3,000	1,000	50 - 60	10
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	12,000 - 13,000		3,000 - 4,000		40 - 70	
			2/4	13,000 - 13,500	500	3,000 - 5,000	1,000	40 - 70	
			3/4	13,500 - 15,000	1,500	4,000 - 6,000	1,000	40 - 70	
			4/4						

○ 다세대·연립 주택

지역 구분	위 치	주택전용 면적(㎡)	분기	전 세(만원)		월세가격(만원)			
				가 격	증감	보증금	증감	월세	증감
지역외	이문동 264번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	3,500 - 4,000		500 - 1,000		30 - 40	
			2/4	4,000 - 4,500	500	500 - 1,000		30 - 40	
			3/4	4,500 - 5,000	500	500 - 1,000		30 - 45	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	4,000 - 4,500		500 - 1,000		30 - 40	
			2/4	4,500 - 5,000	500	500 - 1,000		30 - 45	5
			3/4	5,000 - 6,000	1,000	1,000 - 2,000		35 - 50	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	5,000 - 6,000		1,000 - 2,000		35 - 45	
			2/4	6,000 - 7,000	1,000	1,000 - 2,000		40 - 50	5
			3/4	7,000 - 8,000	1,000	2,000 - 3,000	1,000	40 - 60	10
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	7,000 - 8,000		2,000 - 3,000		50 - 55	
			2/4	8,000 - 9,000	1,000	2,000 - 4,000	1,000	50 - 60	5
			3/4	10,000 - 12,000	3,000	3,000 - 6,000	2,000	50 - 70	10
			4/4						
지역외	휘경동 286번지 일대	19.83(6) 미만	1/4	2,500 - 3,000		200 - 1,000		15 - 25	
			2/4	3,000 - 4,000	1,000	200 - 1,000		20 - 30	5
			3/4	4,000 - 4,500	500	200 - 1,000		25 - 35	5
			4/4						
		19.83 이상~ 33.05(10)이하	1/4	5,000 - 5,500		500 - 1,000		30 - 40	
			2/4	5,500 - 6,000	500	500 - 1,000		35 - 50	5
			3/4	6,000 - 7,000	1,000	500 - 1,000		40 - 50	5
			4/4						
		33.05 초과~ 49.58(15)이하	1/4	7,500 - 8,000		500 - 2,000		35 - 45	
			2/4	8,000 - 8,500	1,000	1,500 - 2,500	500	35 - 50	5
			3/4	8,500 - 10,000	1,000	2,500 - 4,000	1,000	35 - 55	5
			4/4						
		49.58 초과~ 62.8(19)이하	1/4	12,000 - 12,500		2,000 - 3,000		40 - 60	
			2/4	12,500 - 13,000	500	3,000 - 5,000	1,000	40 - 60	
			3/4	13,000 - 14,000	1,000	4,000 - 6,000	1,000	40 - 60	
			4/4						