

16. 最近 首都圈 住宅 및 傳賃價格 動向報告

1. 조사개요

- 조사일 : 92. 3. 2
- 조사대상 : 서울 강남등 5개지역 주요아파트
(강남, 강동, 강북, 강서, 과천·안양)
- 조사자 : 행정사무관 박도희외 4명(지역별로 5개반 편성)

2. 조사결과

○ 전반적 동향

〈주택가격〉

- 매매가격은 대부분 지역에서 작년말 이후 보합세 유지
 - 다만 목동시영아파트 27평이 300만원, 과천 소형아파트의 경우 500~1,000만원 상승하는 등 일부 소폭 오른 지역도 있음
- 거래동향은 급매물이 거의 소진되고 정상거래가격 수준에서 매물이 나오고 있으나 주택가격 하락 전망으로 수요가 거의 없어 거래는 형성되지 않고 있음
- ※ 수서지구의 채권입찰가를 포함한 분양가격이 높을 경우 기준 주택가격 상승영향 우려

〈전세가격〉

- 전세가격은 울들어 일부지역에서 소폭 상승하고 있음
 - 상승폭은 지역 및 평형에 따라 다소 차이가 있으나 400~1,000만원정도 오른 것으로 나타남

- 상승폭이 큰 지역은 노원구 중계동·상계동, 강동구 잠실, 과천등 대단위아파트 단지의 소형아파트를 중심으로 오른 것으로 나타남

-전세가격의 소폭 상승원인

- 봄 이사철에 따른 이사수요의 증가
(예년의 경우도 이사철인 2-4월까지의 전세수요가 늘어 일시적인 상승현상을 보이다가 5월 이후 하강세로 반전됨)
- 올해 주택가격이 하락할 것이라는 전망이 우세하여 주택구매수요 계층이 당분간 전세로 머물러 있고
- 특히 전세가격이 타지역에 비하여 저렴한 상계동 등지로 수요가 몰린 데 따른 일시적 수급불균형에 의한 것으로 분석됨

-달동네 지역(난곡)의 전·월세가격은 울들어 변동 없이 작년말 수준을 유지하고 있음

- 달동네 무허가주택의 전세가격(방1칸, 부엌1칸 기준)
산꼭대기 200 - 300만원
중 터 500 - 600만원
도 로 변 700 - 1,000만원으로 조사됨
- 향후 신도시, 영구임대주택 입주등의 영향으로 전세물량이 증가하여 이 지역의 전·월세가격도 다소 하락할 것으로 전망

향후 전망

- 주택가격은 신도시 입주가 개시되는 3월말이후에는 매물이 크게 늘어날 것이므로 대부분 하락할 것으로 전망
- 전세가격은 현재 이사철에 따른 일시적 수요증가로 소폭 오름세를 보이고 있으나
 - 신도시 입주가 본격화되고 이사철이 경과하는 5월이후에는 수요는 줄어드는데 반해 기존주택의 전세물량 공급은 크게 늘어날 것이므로 전세가격도 하락세로 반전될 것으로 예상

<상계주공 17평의 경우>

현재 입주가능 3,500만원 → 5월 입주예정 3,000만원

서울지역의 전주대비 변동 추이(주택은행 간이조사)

<주택가격>

구 분	'91년의 상승율	'92년의 상승율	'92. 1월				'92. 2월			
			1주	2주	3주	4주	1주	2주	3주	4주
서울시	-2.4	-0.2	0.1	-0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
강 남	-4.3	-0.2	0.0	-0.2	-0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
강 북	2.5	-0.2	0.1	-0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.0

<전세가격>

구 분	'91년의 상승율	'92년의 상승율	'92. 1월				'92. 2월			
			1주	2주	3주	4주	1주	2주	3주	4주
서울시	3.6	4.1	0.0	0.2	1.1	0.6	0.0	1.2	0.3	0.7
강 남	3.4	4.0	0.0	0.1	1.2	0.5	0.0	1.4	0.2	0.5
강 북	3.9	4.4	0.0	0.3	1.0	0.6	0.0	1.1	0.5	0.7

※ 전세가격은 매년 4월까지 상승후 하락하고 있음('91. '92년)

2) 전 세

('90. 12=100.0)

형태별 신도시	년월	'90	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	'91
		1												1
전도시	중 합	87.9	98.3	100.7	103.0	102.0	100.8	100.2	100.6	101.9	102.4	102.4	100.0	99.8
	단 독	89.7	100.4	102.6	104.6	103.7	102.3	101.6	101.5	102.5	102.9	102.2	100.0	99.4
	연 립	83.1	94.7	97.8	101.1	100.0	99.3	99.4	99.4	100.8	101.8	101.3	100.0	99.3
	아파트	85.9	95.4	97.9	100.5	99.5	98.2	97.7	99.0	101.1	101.7	103.1	100.0	100.8
서 울	중 합	89.6	102.6	104.9	106.9	104.0	101.7	100.9	101.3	103.1	103.4	103.7	100.0	100.8
	단 독	93.6	106.9	109.4	110.9	107.6	104.9	103.8	103.4	104.5	104.5	103.5	100.0	100.1
	연 립	82.1	97.7	99.7	103.1	100.7	99.8	99.8	99.7	101.4	102.4	101.9	100.0	99.4
	아파트	85.9	97.3	99.8	102.0	99.3	97.2	96.7	98.5	101.4	102.0	104.7	100.0	102.6
5개 직할시	중 합	83.6	93.1	94.8	97.9	98.8	99.1	98.9	99.3	100.5	101.5	101.5	100.0	99.2
	단 독	83.2	94.3	95.7	98.3	99.2	99.6	99.2	99.5	100.8	101.5	101.4	100.0	98.8
	연 립	85.6	90.8	93.1	98.1	98.8	99.4	99.3	99.3	100.3	100.7	100.4	100.0	99.8
	아파트	84.0	90.9	93.2	96.6	97.8	98.0	98.0	98.8	100.1	101.7	101.8	100.0	100.0
33개 중소도시	중 합	89.4	95.5	98.8	100.9	101.7	100.9	100.4	100.4	101.1	101.4	100.8	100.0	99.4
	단 독	95.8	101.8	104.6	106.7	107.7	106.9	106.4	106.2	106.6	107.2	106.6	100.0	99.3
	연 립	83.5	89.7	96.5	98.2	99.0	97.8	98.2	98.6	99.6	101.0	100.5	100.0	98.6
	아파트	88.3	95.4	98.7	101.3	101.9	101.0	100.0	100.5	101.5	101.2	100.3	100.0	99.8

2) 전 세

('90. 12=100.0)

신도시		년월 형태별	'91 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	'92 1
전도시	종 합	99.8	101.6	104.4	106.8	106.0	104.3	103.3	102.9	103.5	104.0	102.9	101.6	101.6	
	단 독	99.4	100.4	103.1	105.5	105.0	103.7	102.7	102.3	102.5	102.8	102.0	101.1	100.7	
	단 독	99.3	101.1	103.9	106.7	106.1	104.2	103.2	102.9	103.7	104.6	103.7	102.6	102.6	
	아파트	100.8	104.2	107.2	109.4	107.9	106.0	105.0	104.3	105.6	106.2	104.7	102.9	103.6	
서 울	종 합	100.8	104.0	108.6	111.1	108.7	105.8	105.1	104.9	106.8	107.3	105.5	103.8	104.4	
	단 독	100.1	102.0	106.6	109.8	108.2	106.1	105.1	104.7	105.7	105.7	104.4	103.6	103.1	
	연 립	99.4	102.5	107.0	110.5	108.5	105.3	104.2	104.0	106.2	106.8	105.5	104.2	104.3	
	아파트	102.6	108.6	112.9	114.1	110.2	106.4	106.2	106.0	109.6	110.9	107.9	105.0	107.7	
5개 직할시	종 합	99.2	99.3	100.3	102.3	102.3	101.3	100.3	99.5	99.3	99.3	98.5	97.5	96.9	
	단 독	98.8	98.5	99.1	100.9	101.0	100.2	99.4	99.0	98.7	98.9	98.3	97.3	96.7	
	연 립	99.8	99.3	100.5	103.4	103.8	102.4	101.7	101.2	101.3	101.9	101.0	100.1	99.9	
	아파트	100.0	101.2	102.7	104.9	104.7	103.3	101.6	99.9	99.4	98.9	97.9	96.6	95.7	
33개 중소도시	종 합	99.4	101.5	104.4	107.0	106.9	105.7	104.6	104.4	104.4	105.4	104.8	103.7	103.7	
	단 독	99.3	100.7	103.4	105.7	105.9	104.8	103.6	103.3	103.0	103.9	103.2	102.4	102.3	
	연 립	98.6	101.4	106.2	106.2	106.0	104.9	103.5	103.4	103.5	104.9	104.6	103.6	103.5	
	아파트	99.8	102.4	109.1	109.1	108.7	108.3	107.3	107.3	107.9	108.9	108.5	107.3	107.4	