



# IBKS Spot Comment

건설/건자재

박용희

02 6915-5651

[yhpkorea2005@ibks.com](mailto:yhpkorea2005@ibks.com)

## [건설/건자재]

### 올해 서울 집값은 지역별로 얼마나 변동했나?

#### 서울, 평균매매가격은 9.3억원(+7.8% YoY)

##### 19년 올해 서울 평균 매매가격은 전년대비 +7.8% 상승한 9.3억원

- 1)서울 강동구가 전년대비 +14.1% 상승한 9.5억원으로 서울 지역별내 가장 많이 상승
  - 2)올해 대량 입주를 앞두고, 전세가격 하락에 따른 집 값 하락을 전망한 기관을 무색하게 만든 결과
  - 3)결론적으로 분양가 상한제에 따른 신규 아파트 공급 축소 영향으로 대량으로 공급된 강동구에 대한 선호도를 보여주는 결과
  - 4)향후 집 값 예측 시 분석 사례로 쓰여질 전망. 향후 유망 지역 예측 시, 신규 공급물량이 증가하는 지역은 당분간 주변 매매가에 악영향을 주기보다는 긍정적인 영향을 주는 것으로 시장은 해석할 듯
- > 내년도 서울 내 대량 입주 지역은 강동구(고덕동), 영등포구(신길동)임

##### 19년 올해 서울 평균 매매가격 상승액은 0.7억원

19년 한해 서울 평균 매매가격 상승액은 0.7억원  
 금액 기준 최고 상승액 지역인 강남구는 1.8억원이 상승했고, 최저 상승액 지역은 강북구로 0.1억원 상승함. 강남구는 평균 매매가액에서 지난 몇년간 서초구에 뒤쳐졌으나, 최근 개포동 신축 아파트 공급 및 대치동 학군 재 부각되며, 올해 서초구를 넘어서는 모습을 보임  
 ->당분간 신축/학원에 대한 과수요 지속 전망

그림 1. 전년대비 서울 평균매매가격 변동 내역

(억원, %)	강동	광진	송파	강남	양천	종로	서울	영등포	구로	금천	마포	성북	서초
18년 말	8.3	9.1	12.6	17.4	8.6	8.3	8.6	8.5	5.2	4.5	9.0	5.8	17.7
19년 현재	9.5	10.1	13.9	19.2	9.4	9.0	9.3	9.2	5.6	4.8	9.7	6.2	18.9
상승분	<b>1.2</b>	<b>1.0</b>	<b>1.4</b>	<b>1.8</b>	<b>0.8</b>	<b>0.7</b>	<b>0.7</b>	<b>0.7</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.7</b>	<b>0.4</b>	<b>1.2</b>
상승률	14.1	11.1	10.8	10.6	9.0	8.2	7.8	7.8	7.8	7.5	7.4	6.9	6.9
(억원, %)	동작	중랑	성동	노원	서대문	동대문	용산	중	도봉	은평	관악	강서	강북
18년 말	8.4	4.4	9.3	4.3	6.7	6.3	13.3	8.5	4.1	5.9	5.6	6.6	4.9
19년 현재	9.0	4.7	9.9	4.6	7.1	6.6	14.0	8.9	4.3	6.2	5.8	6.7	5.0
상승분	<b>0.6</b>	<b>0.3</b>	<b>0.6</b>	<b>0.3</b>	<b>0.4</b>	<b>0.3</b>	<b>0.7</b>	<b>0.4</b>	<b>0.2</b>	<b>0.3</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
상승률	6.6	6.5	6.4	6.4	5.8	5.3	5.3	5.3	4.9	4.3	3.8	2.8	2.5

자료: 부동산114, IBK투자증권