

# 강남여의주

## 부동산 프리미엄 리포트



강남여의주  
[link.inpock.co.kr/yeouiju](http://link.inpock.co.kr/yeouiju)

# INDEX

## 부동산 분위기

KB 매매/전세 가격지수  
서울/경기 거래량

## 부동산이슈

전국 주택 착공 반토막  
분양가 줄인상 가능성  
서울 아파트값 12주 연속 상승

## 아파트 거래 현황

서울 상반기 실거래 TOP 20  
5~6억대 서울 아파트 거래 TOP 20  
6~7억대 서울 아파트 거래 TOP 20  
6~7억대 경기 아파트 거래 TOP 20

## 아파트vs아파트

용인 수지 신정8단지현대성우 vs 서울 노원 미미삼  
일시적 1가구 2주택 활용법  
서울아파트 추천단지

\*리포트의 매물 내역은 참고용이며 투자 결과에 대한 책임은 투자자 본인에게 있으므로  
개별 상황을 신중히 판단해서 매수,매도 하시기 바랍니다.

# 1 부동산 분위기

---

KB 매매/전세가격지수  
서울/경기 거래량

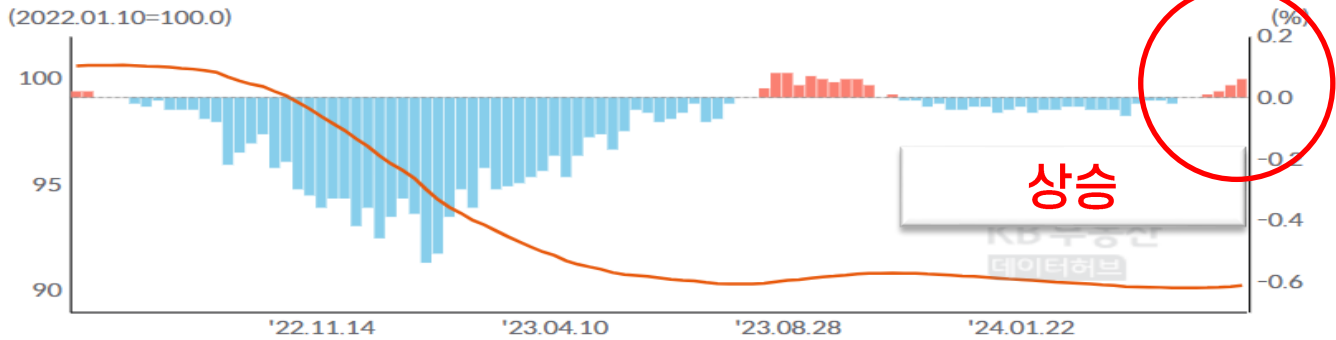
# 부동산 시장

## KB 시계열

주간 KB아파트 매매 가격지수 ▾

**매매가격** ⋮

(좌) 아파트 매매 가격지수 ↗ 서울  
 (우) 아파트 매매 가격지수 변동률(%) ▮ 서울(상승) ▮ 서울(하락)



**상승**

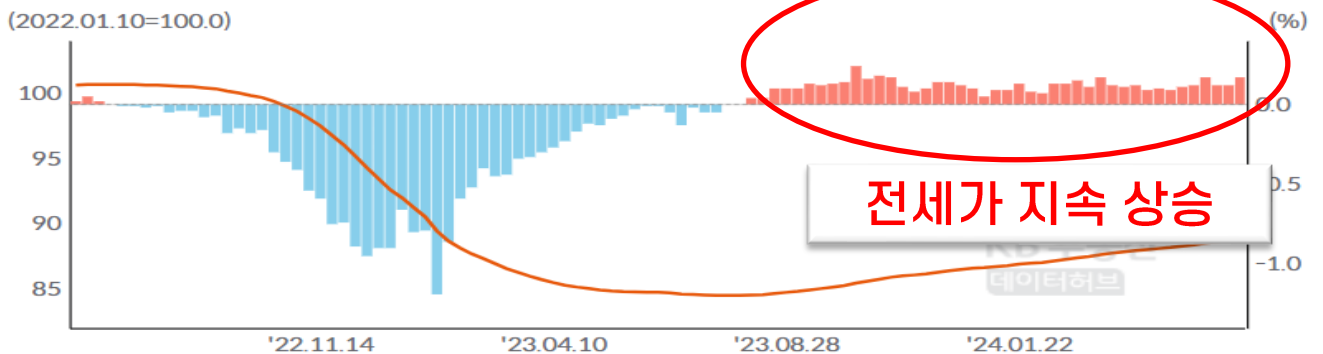
### [매매] 서울 아파트 매매가격지수 상승

6월 10일 기준, **서울아파트 매매가격지수 -0.06% 상승**

주간 KB아파트 전세 가격지수 ▾

**전세가격** ⋮

(좌) 아파트 전세 가격지수 ↗ 서울  
 (우) 아파트 전세 가격지수 변동률(%) ▮ 서울(상승) ▮ 서울(하락)



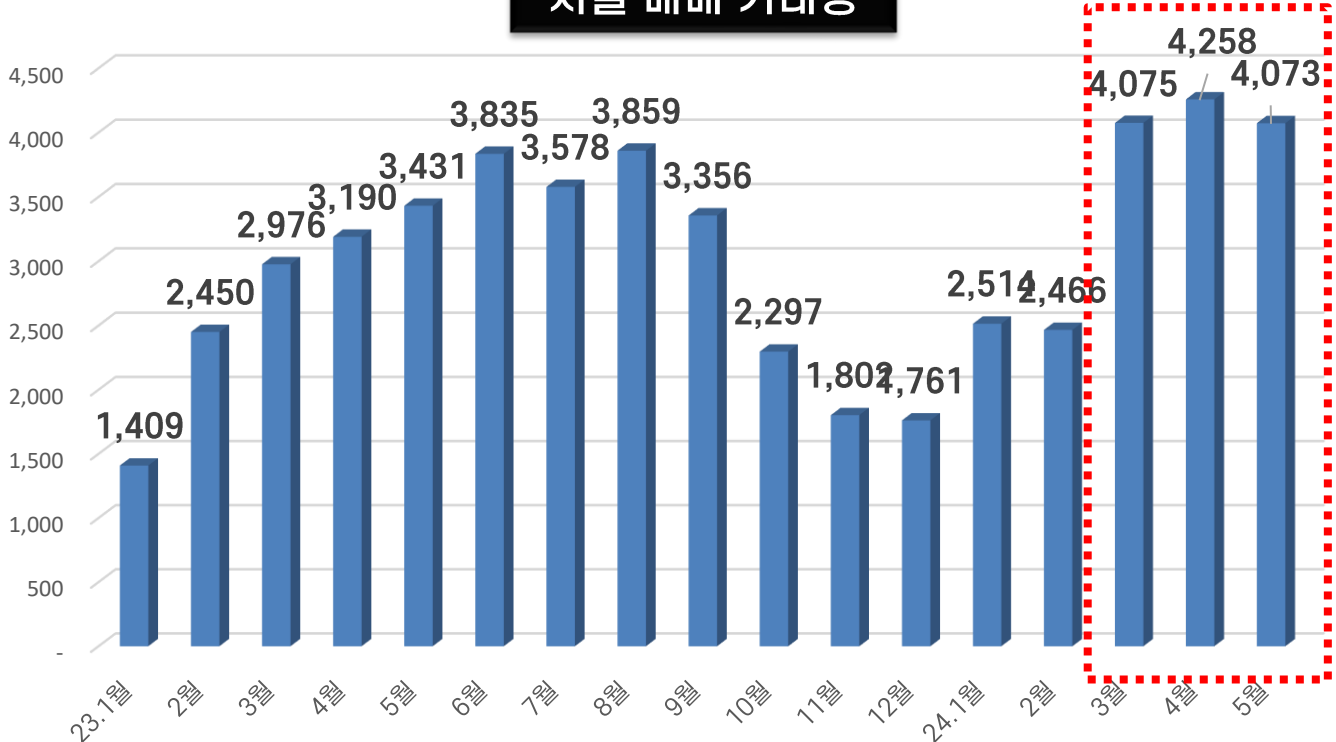
**전세가 지속 상승**

### [전세] 서울 아파트 전세가격지수 상승

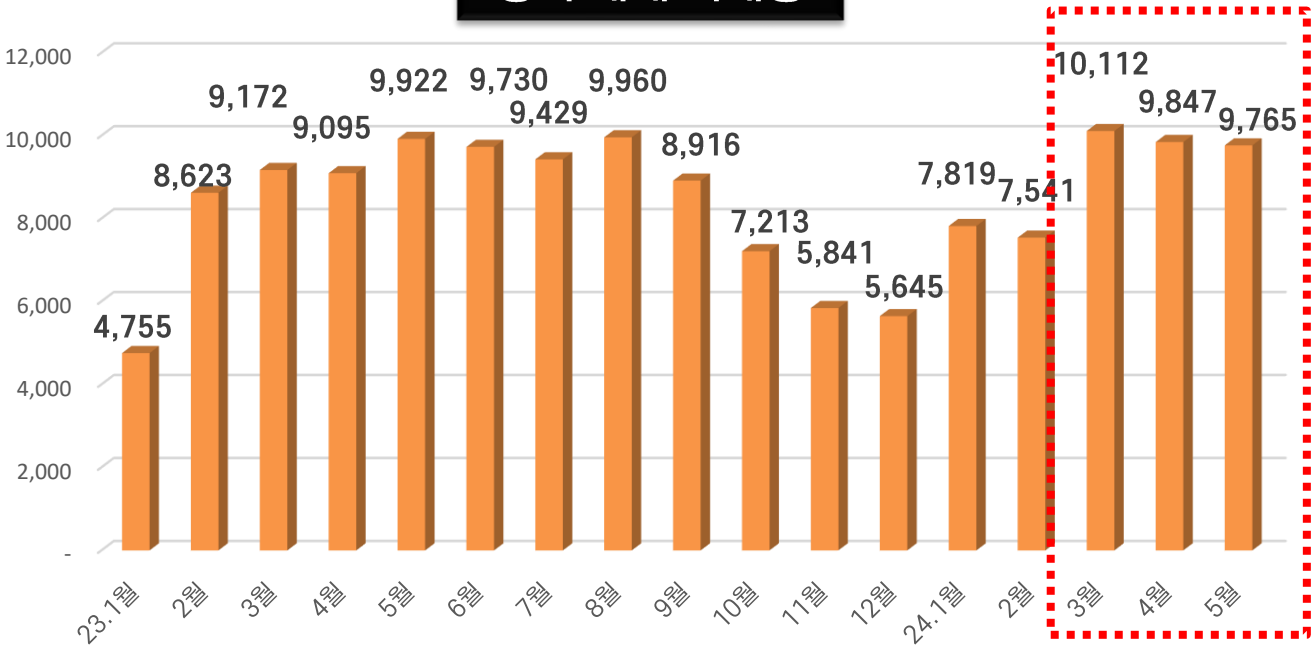
6월 10일 기준, **서울아파트 전세가격지수 0.17% 상승**

# 서울/경기 거래량 분석

**서울 매매 거래량**



**경기 매매 거래량**



**서울 3개월 연속 4천건 이상 거래**

**경기도 3개월 연속 9천건 이상 거래**

3월 이후 거래가 꾸준히 증가하고 있으며 서울, 경기 지역의 경우  
**거래량이 꾸준히 이어질 것으로 예상됩니다.**

## 2

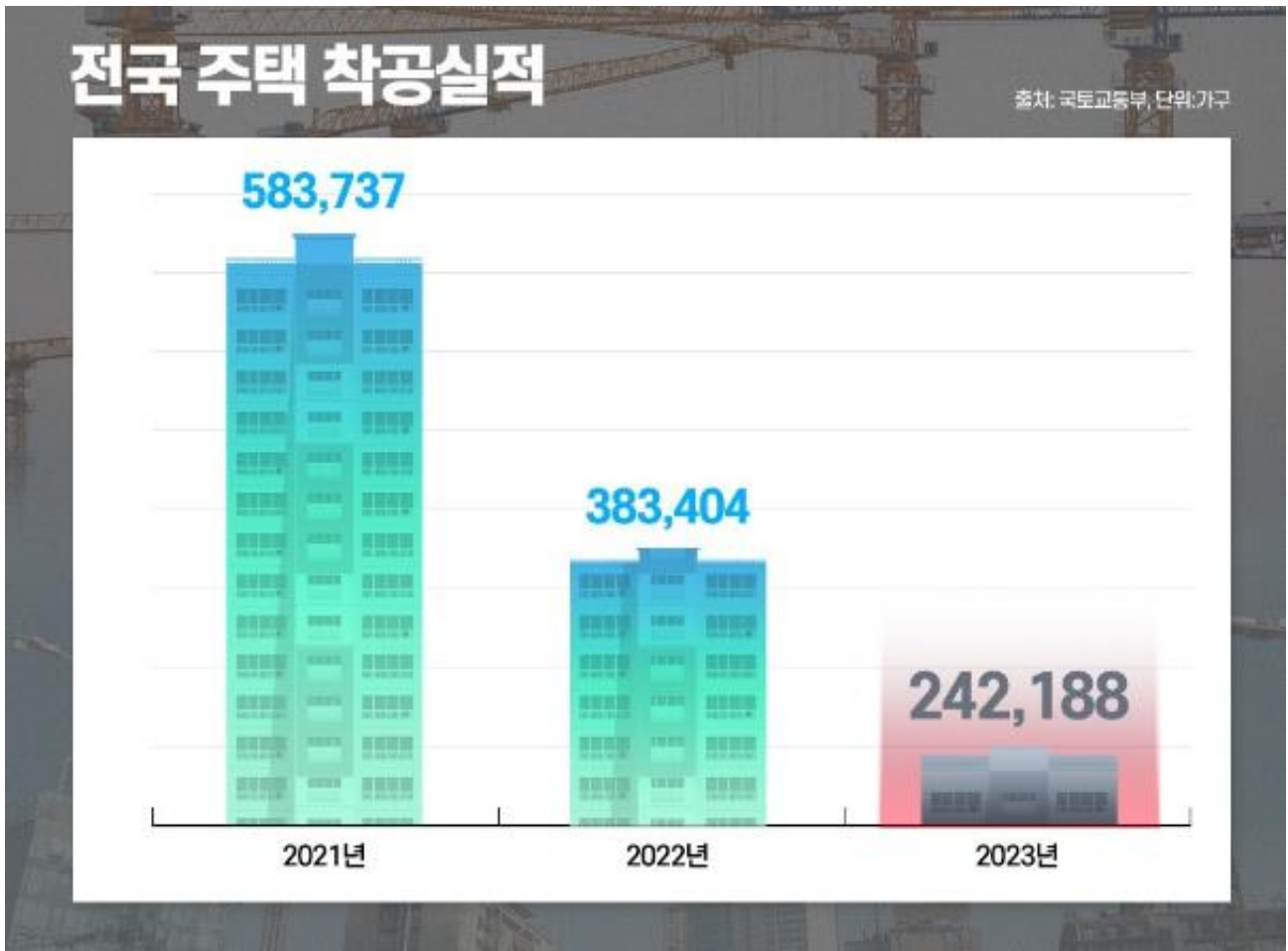
# 부동산 이슈

---

전국 주택 착공 반토막  
분양가 줄인상 가능성 ↑  
서울 아파트값 12주 연속 상승

# 전국 주택 착공 3년 전 반토막 수준

## "공사 발 빼는 시공사들"



전국 주택 착공 실적이 21년 기점으로 감소하는 중이며 23년 주택 착공 실적은 24만2188가구로 21년 대비 반토막 났습니다.

부실PF 이슈에 공사비 상승 등으로 24년 착공 실적은 더욱 줄어들 전망입니다. 공급은 막히고 분양 물량도 적어 신축, 준신축 아파트로 관심이 쏠릴 예정입니다.

# ‘물가 변동 배제 특약’ 무효 판결

쿠키뉴스 2024-06-14 :

## “물가상승, 공사비 반영해야”...분양가 줄인상 가능성 ↑



지난해 10월 KT 판교 신사옥 앞에서 쌍용건설 직원들이 공사비 증액을 요구하는 시위를 하는 모습. 쌍용건설

14일 업계에 따르면 대법원은 민간 공사 계약에서 물가 상승분을 공사비 증액에 반영하지 않는 ‘물가 변동 배제 특약’의 효력을 제한할 수 있다고 지난 4월 판결했다. 물가 변동 배제 특약은 시공사가 착공 후 물가 변동에 따른 추가 공사비를 요구할 수 없도록 하는 특약이다. 건설 업계는 코로나19 이후 급등한 공사비 문제로 인해 공사비 인상 분쟁이 잦은 상황이다.

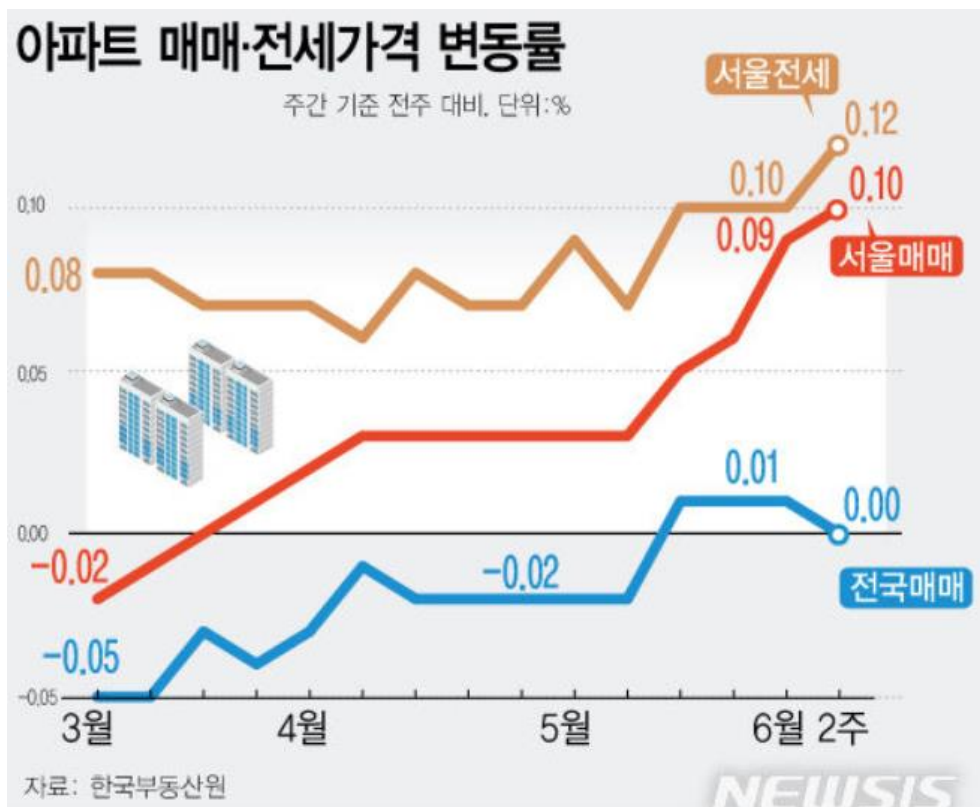
최근 ‘물가 변동 배제 특약’ 무효 판결로 인해 분양가 줄인상 가능성이 높아졌습니다. 공사비 증액 소송이 증가 할텐데 이는 결국 분양가도 높아진다는 얘기입니다.



# 서울 아파트값 12주 연속 상승

공/김/연/은 뉴시스  
**NEWSIS** 2024.06.13

## 서울 아파트값 12주 연속 상승... '노·도·강'도 2주째 올라



신축, 역세권 등 선호단지 중심으로 전세 갱신 계약이 증가하고 있고 전세 매물은 점점 줄어들고 있습니다. 대기수요가 꾸준한 가운데 저가매물 위주 먼저 거래 되는 중입니다. 상위권 지역들이 움직인 후 최근 5월에는 하급지들도 거래 및 문의가 증가하고 있는 상황입니다.

### 3

# 부동산 매물

---

<서울 상반기 실거래 TOP 20>

<5~6억대 서울 아파트 거래 TOP 20>

<6~7억대 서울 아파트 거래 TOP 20>

<6~7억대 경기 아파트 거래 TOP 20>

# 서울 상반기 실거래 TOP 20

- '24.1.1 ~ 6.14 국토부 실거래 기준
- 최저가 시세 확인일 : 2024.06.14

순위	아파트명	지역	세대수	입주연월	거래건수	평수	최저가
1위	헬리오시티	서울 송파구	9,510세대	2018.12월(7년차)	146건	32평	19.4억~
2위	고덕그라시움	서울 강동구	4,932세대	2019.09월(6년차)	111건	34평	16억~
3위	파크리오	서울 송파구	6,864세대	2008.08월(17년차)	107건	33평	20억~
4위	리센츠	서울 송파구	5,563세대	2008.07월(17년차)	85건	33평	21.9억~
5위	목동센트럴아이파크위브	서울 양천구	3,045세대	2020.05월(5년차)	75건	33평	10억~
6위	마포래미안푸르지오	서울 마포구	3,885세대	2014.09월(11년차)	73건	34평	17억~
7위	녹번역e편한세상캐슬	서울 은평구	2,569세대	2020.05월(5년차)	72건	34평	11.4억~
8위	올림픽선수기자촌	서울 송파구	5,540세대	1988.06월(37년차)	71건	34평	19억~
9위	올림픽훼밀리	서울 송파구	4,494세대	1988.12월(37년차)	69건	31평	16.7억~
10위	고덕아르테온	서울 강동구	4,066세대	2020.02월(5년차)	68건	34평	14.8억~
11위	한신,한진	서울 성북구	4,515세대	1998.07월(27년차)	68건	33평	7억~
12위	e편한세상금호파크힐스	서울 성동구	1,330세대	2019.05월(6년차)	62건	33평	16.2억~
13위	선사현대	서울 강동구	2,938세대	2000.06월(25년차)	60건	34평	10.5억~
14위	SK북한산시티	서울 강북구	3,830세대	2004.05월(21년차)	60건	33평	6.3억~
15위	고덕래미안힐스테이트	서울 강동구	3,658세대	2016.12월(9년차)	59건	34평	14.2억~
16위	DMC파크뷰자이	서울 서대문구	4,300세대	2015.10월(10년차)	57건	33평	11.5억~
17위	센트라스	서울 성동구	2,529세대	2016.11월(9년차)	56건	33평	15억~
18위	잠실엘스	서울 송파구	5,678세대	2008.09월(17년차)	55건	33평	23억~
19위	래미안위브	서울 동대문구	2,652세대	2014.10월(11년차)	52건	33평	12억~
20위	e편한세상옥수파크힐스	서울 성동구	1,976세대	2016.11월(9년차)	52건	33평	17.5억~

# 5~6억대 서울 아파트 거래 TOP 20

• '24.1.1 ~ 6.14 국토부 실거래 기준

순위	아파트명	지역	거래건수
1위	도봉한신	서울 도봉구	32건
2위	한신, 한진	서울 성북구	28건
3위	SK북한산시티	서울 강북구	25건
4위	창동주공3단지	서울 도봉구	20건
5위	중계그린	서울 노원구	17건
6위	관악휴먼시아2단지	서울 관악구	17건
7위	정릉풍림아이원	서울 성북구	16건
8위	금천현대	서울 금천구	16건
9위	신월시영	서울 양천구	14건
10위	장미	서울 노원구	13건
11위	벽산라이브파크	서울 강북구	13건
12위	벽산5단지	서울 금천구	12건
13위	대우	서울 도봉구	12건
14위	성원	서울 중랑구	12건
15위	중앙하이츠	서울 중랑구	12건
16위	동아에코빌	서울 성북구	12건
17위	상계주공1단지	서울 노원구	11건
18위	벽산1단지	서울 금천구	11건
19위	동신	서울 노원구	11건
20위	한신	서울 중랑구	11건

# 6~7억대 서울 아파트 거래 TOP 20

• '24.1.1 ~ 6.14 국토부 실거래 기준

순위	아파트명	지역	거래건수
1위	SK북한산시티	서울 강북구	28건
2위	미릉미성삼호3차	서울 노원구	23건
3위	한마을	서울 구로구	20건
4위	벽산블루밍1차	서울 관악구	19건
5위	관악산휴먼시아2단지	서울 관악구	19건
6위	한신, 한진	서울 성북구	17건
7위	두산	서울 성북구	15건
8위	신트리1단지	서울 양천구	15건
9위	현대	서울 관악구	14건
10위	상계주공6단지	서울 노원구	13건
11위	관악우성	서울 관악구	13건
12위	홍제한양	서울 서대문구	13건
13위	쌍용	서울 동대문구	12건
14위	현대	서울 구로구	12건
15위	성원	서울 중랑구	11건
16위	월곡두산위브	서울 성북구	11건
17위	홍은벽산	서울 서대문구	11건
18위	한신, 한진	서울 중랑구	11건
19위	삼각산아이원	서울 강북구	11건
20위	종암SK	서울 성북구	10건

# 6~7억대 경기 아파트 거래 TOP 20

• '24.1.1 ~ 6.14 국토부 실거래 기준

순위	아파트명	지역	거래건수
1위	신정8단지현대성우	용인시 수지구	59건
2위	다산푸르지오	남양주시 다산동	55건
3위	김포풍무센트럴푸르지오	김포시 풍무동	53건
4위	DMC중흥S클래스더센트럴	고양시 덕양구	50건
5위	새터마을힐스테이트	용인시 수지구	40건
6위	그랑시티자이	안산시 상록구	40건
7위	래미안안양메가트리아	안양시 만안구	37건
8위	한강메트로자이2단지	김포시 걸포동	36건
9위	운정신도시센트럴푸르지오	파주시 목동동	34건
10위	매탄위브하늘채	수원시 영통구	30건
11위	병점역아이파크캐슬	화성시 병점동	28건
12위	산들마을	성남시 중원구	28건
13위	꿈동산신안	하남시 창우동	28건
14위	동탄2신도시하우스디더레이크	화성시 송동	26건
15위	신동백두산위브더제니스	용인시 기흥구	26건
16위	평촌엘프라우드	안양시 동안구	26건
17위	일산센트럴아이파크	고양시 일산동구	26건
18위	풍무푸르지오	김포시 풍무동	26건
19위	동탄역반도유보라아이비파크2.0	화성시 영천동	24건
20위	원당역롯데캐슬스카이엘	고양시 덕양구	24건

4

# 아파트 vs 아파트

---

**Q. 7억 이하로 집을 매수하고 싶어요.  
경기도 6~7억대 아파트 1위인  
용인 수지의 [신정8단지현대성우] 아파트와**

**서울 6~7억대 거래량 2위인  
서울 노원구 [미릉미성삼호3차] 아파트 중  
어디가 좋을까요?**

**용인 수지  
신정8단지현대성우**

**VS**

**서울 노원구  
미릉미성삼호3차**

**두 아파트가 어디에 있는지, 가격이 얼마인지 살펴 볼까요?**



# 신정8단지현대성우

세대수 : 1,239세대

입주연월 : 1999.11월(26년차)

<아파트 시세>

24평 매매 6.8억(11층) / 전세 4.1억(20층) \_ 매매 전세 갭 2.7억



신정8단지현대성우 아파트는 신분당선 수지구청역에서 도보 9분 거리에 있는 곳이에요. 신월초등학교까지 도보 8분으로 초등학교도 가까이 있고 수지에서 유명한 정평중학교를 갈 수 있는 아파트예요. 옆으로는 정평천이 흐르고 있어 산책 하기에도 좋은 곳이죠. 역세권이면서 상권도 잘 되어있고 학군까지 좋아 인기 많은 아파트입니다.

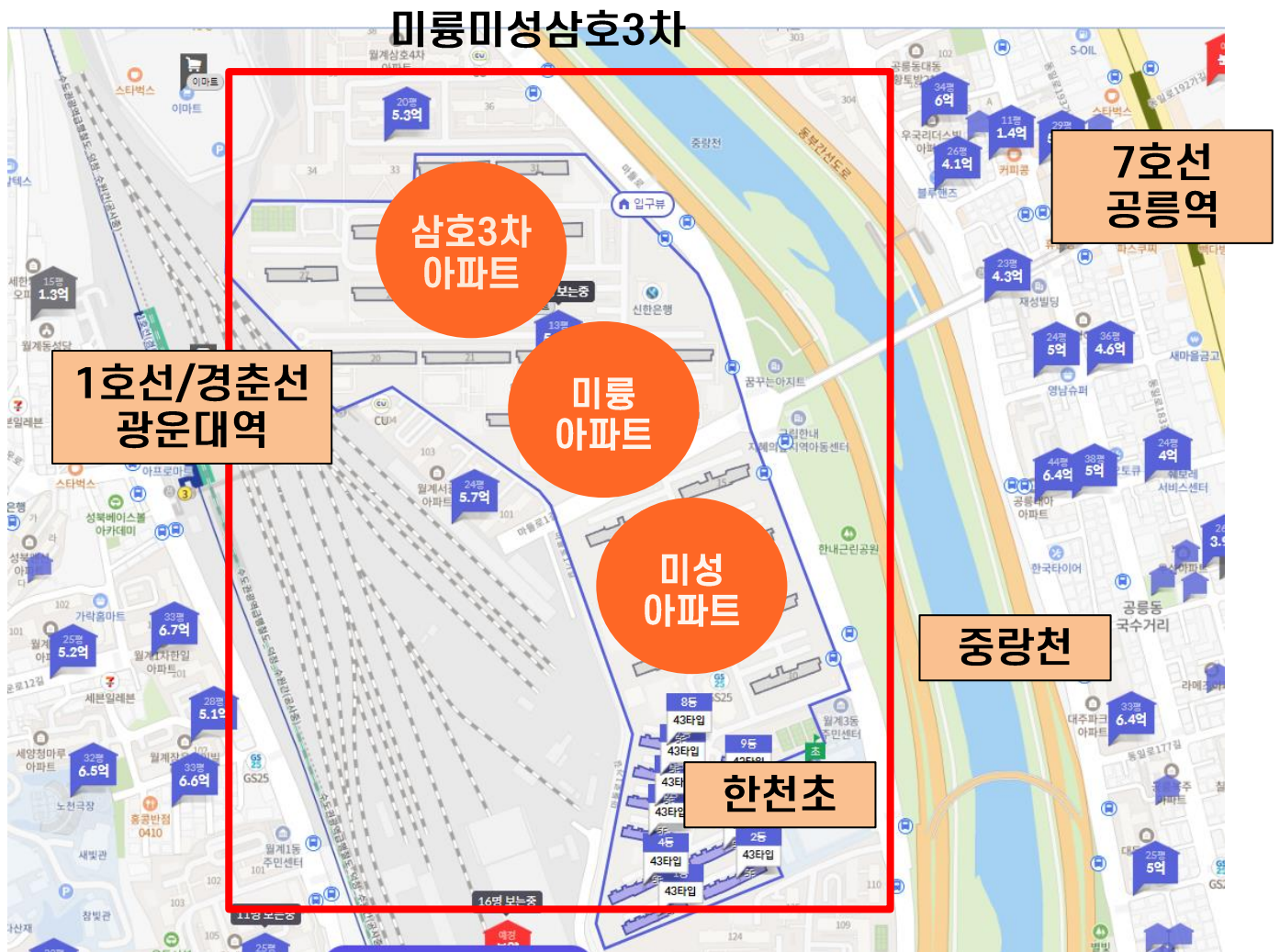
# 미룸미성삼호3차

세대수 : 3,930세대

입주연월 : 1986.06월(39년차)

<아파트 시세>

23평 매매 7.35억(11층) / 전세 2억(14층) \_ 매매 전세 갭 5.35억



미룸미성삼호3차 아파트는 올해 39년차로 강북권 최대 재건축 사업으로 꼽히는 아파트예요. 월계동 시영아파트인데 시영아파트라는 이름보다 미룸미성삼호 앞 글자를 따서 [미미삼] 아파트로 더 많이 불려요. 1호선 광운대역과 오른쪽으로는 7호선 공릉역, 아래로는 6호선 석계역을 이용할 수 있어서 지하철 이용하기 편리한 곳입니다. 한천초등학교가 단지내에 있는 초품아 아파트이기도 합니다. 미미삼은 수지 신정8단지현대성우 아파트보다 학군 선호도는 떨어지지만 개발호재가 많은 아파트예요. 먼저 광운대역 역세권 개발 사업이 있는데요, 4조5천억원을 투입해 49층 복합단지 건설 계획이 되어 있어요. 게다가 GTX-C 노선도 광운대역에 들어옵니다. 지난해 정밀안전진단을 통과한 후 재건축도 진행 중이에요. 시간은 걸리겠지만 향후 신축이 되면 랜드마크로 자리 잡을 아파트입니다.

**신정8단지현대성우**

**VS**

**미림미성삼호3차**

세대수 : 1,239세대

입주연월 : 1999.11월(26년차)

<아파트 시세>

24평 매매 6.8억(11층)

전세 4.1억(20층)

매매 전세 갭 2.7억

세대수 : 3,930세대

입주연월 : 1986.06월(39년차)

<아파트 시세>

23평 매매 7.35억(11층)

전세 2억(14층)

매매 전세 갭 5.35억

<실거주 하는 경우 출퇴근 거리>

현대성우APT~**강남역** :

신분당선 **37분** 소요

미미삼~**강남역** :

지하철 7,2호선 **57분** 소요

현대성우APT ~**시청역** :

M버스 **58분** 소요

미미삼~**시청역** :

지하철 1호선 **40분** 소요

강남 출근 신정8단지 승

전 고점 : 8.1억

최대 장점 : 정평중 학군

시청역 인근은 미미삼 승

전 고점 9.8억

최대 장점 : 재건축+개발호재

실거주+학령기 자녀가 있다면 → 신정8단지현대성우

실거주+서울 출퇴근 신혼부부라면 → 미미삼

갭 투자라면 → 신정8단지현대성우

5

# 서울아파트 추천

---



# 서울 아파트 추천단지

## 백련산힐스테이트1차

서울 은평구 응암동 759

세대수 : 1,106세대

입주연월 : 2011.12월(14년차)

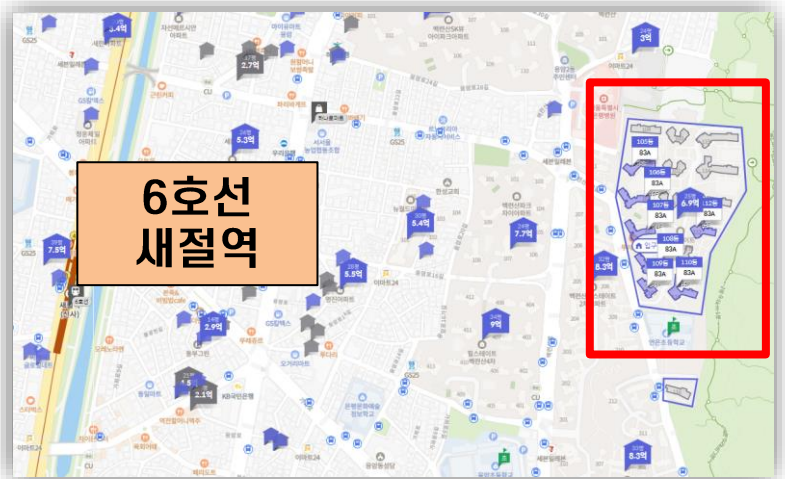
<아파트 시세>

25평 매매

6.6억(저층) 7억(중층)

전세 5억(8층)

**매매 전세 갭 1.6~2억**



## e편한세상백련산

서울 은평구 응암동 771

세대수 : 358세대

입주연월 : 2022.7월(3년차)

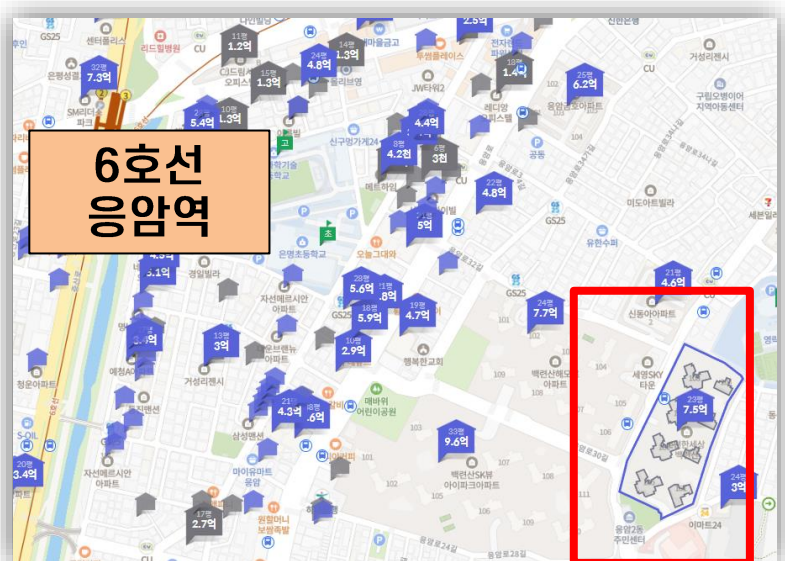
<아파트 시세>

25평 매매

7.2억(저층) 7.5억(중층)

전세 5.3억(최근실거래)

**매매 전세 갭 1.9~2.2억**



# 서울 아파트 추천단지

## 항동 하버라인2단지

서울 구로구 항동 237

세대수 : 646세대

입주연월 : 2019.7월(6년차)

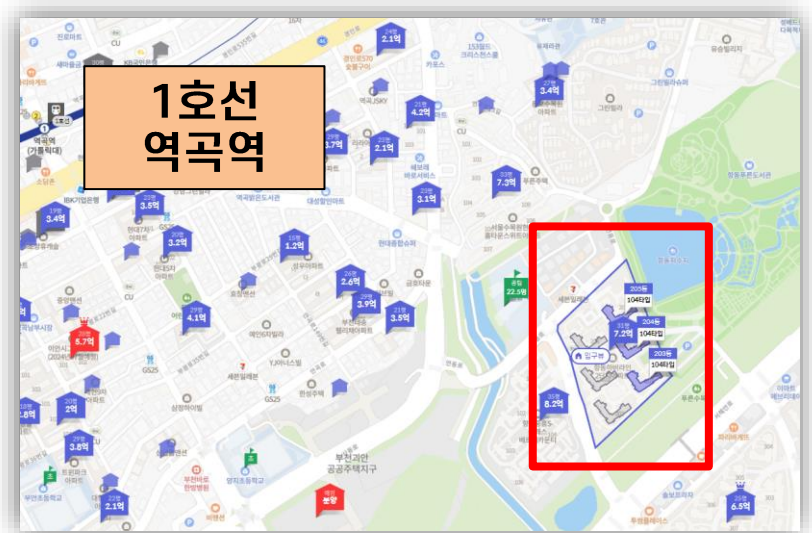
<아파트 시세>

31평 매매

7.4억(14층)

전세 6억(저층)

**매매 전세 갭 1.4억**



## 돈암브라운스톤

서울 성북구 돈암동 636

세대수 : 1,074세대

입주연월 : 2004.12월(21년차)

<아파트 시세>

25평 매매

7.2억(17층)

전세 5.2억(동일매물 주인전세 가능)

**매매 전세 갭 2억**



# 여러분의 내 집 마련을 지원합니다



강남여의주  
[link.inpock.co.kr/yeouiju](http://link.inpock.co.kr/yeouiju)