

2026년 3분기 관악구 부동산시장 동향



 **관악구**
[부동산정보과]

CONTENTS

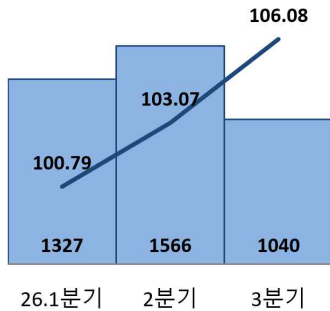
1	주택 종합	2
2	주택 매매 동향	3
	- 매매가격지수 및 거래량 변동 추이 - 매매가격지수 추이 비교 - '26년 3분기 서울 매매가격지수 변동률 - '26년 3분기 동별·건물유형별 거래량	
3	아파트 매매 동향	5
	- 아파트 매매가격지수 및 거래량 변동 추이 - (지역별) 자치구별 아파트 평균 매매가격 - (지역별) 자치구별 아파트 평균 전세가격	
4	주택 전·월세 동향	7
	1) 주택 전세 동향 - 전세가격지수 및 거래량 변동 추이 - 전세가격지수 추이 비교 - '26년 3분기 서울 전세가격지수 변동률 - '26년 3분기 동별·건물유형별 거래량	9
	2) 주택 월세 동향 - 월세가격지수 및 거래량 변동 추이 - 월세가격지수 추이 비교 - '26년 3분기 서울 월세가격지수 변동률 - '26년 3분기 동별·건물유형별 거래량	
	3) 주택 전·월세 거래량 비교 - 관악구 전·월세 거래량 변동 추이	11
5	아파트 가격 동향	12
6	오피스텔 가격 동향	14
7	부동산 Issue	16

	부 서 명	직 위	성 명
작성 자	청정도시국	부동산정보과장	장현수
	부동산정보과	부동산행정팀장	전인숙
	(☎879-6614)	주 무 관	박세혁
	작 성 일 자	2026-10-26	

2026년 3분기 관악구 부동산시장 동향

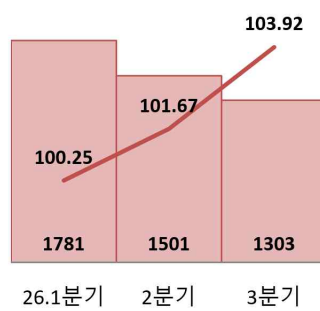
1 주택 종합

■ 거래량(합계) ■ 가격지수(평균)



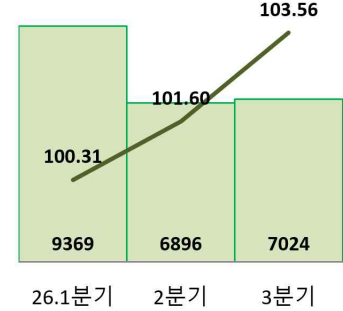
매 매

■ 거래량(합계) ■ 가격지수(평균)



전 세

■ 거래량(합계) ■ 가격지수(평균)



월 세

● 가격지수(분기별 평균)

- (매매) 전 분기 대비 3.01포인트 상승↑ ('26년 2분기 103.07, '26년 3분기 106.08)
- (전세) 전 분기 대비 2.25포인트 상승↑ ('26년 2분기 101.67, '26년 3분기 103.92)
- (월세) 전 분기 대비 1.96포인트 상승↑ ('26년 2분기 101.60, '26년 3분기 103.56)

● 거래량(분기별 종합)

- (매매) 전 분기 대비 33.6% 감소↓ ('26년 2분기 1,566건, '26년 3분기 1,040건)
- (전세) 전 분기 대비 13.2% 감소↓ ('26년 2분기 1,501건, '26년 3분기 1,303건)
- (월세) 전 분기 대비 1.9% 상승↑ ('26년 2분기 6,896건, '26년 3분기 7,024건)

■ 조사개요

- 내용: 부동산 실거래가 자료 등을 활용하여 거래량 및 거래가격 변동추이를 분석
- 분석주기: 분기

■ 자료출처

- **거래가격**: 한국부동산원에서 매월 조사·발표하는 주택 매매 및 전·월세 가격 자료
 ※ **지수 기준시점: 2026년 1월 = 100.0**
 - 공표시기: 익월15일(조사기간: 매월1일~말일)
- **거래량**: 부동산거래관리시스템에 매월 신고된 실거래가 자료(계약일 기준)
 - 거래당사자는 거래계약 체결일로부터 30일 이내 실거래신고
- **아파트 가격**: KB부동산 시세/실거래가 자료
- **오피스텔 가격**: KB부동산 시세/실거래가 자료
- **부동산 주요 뉴스**: 국토교통부 보도자료, 서울특별시 자료 등

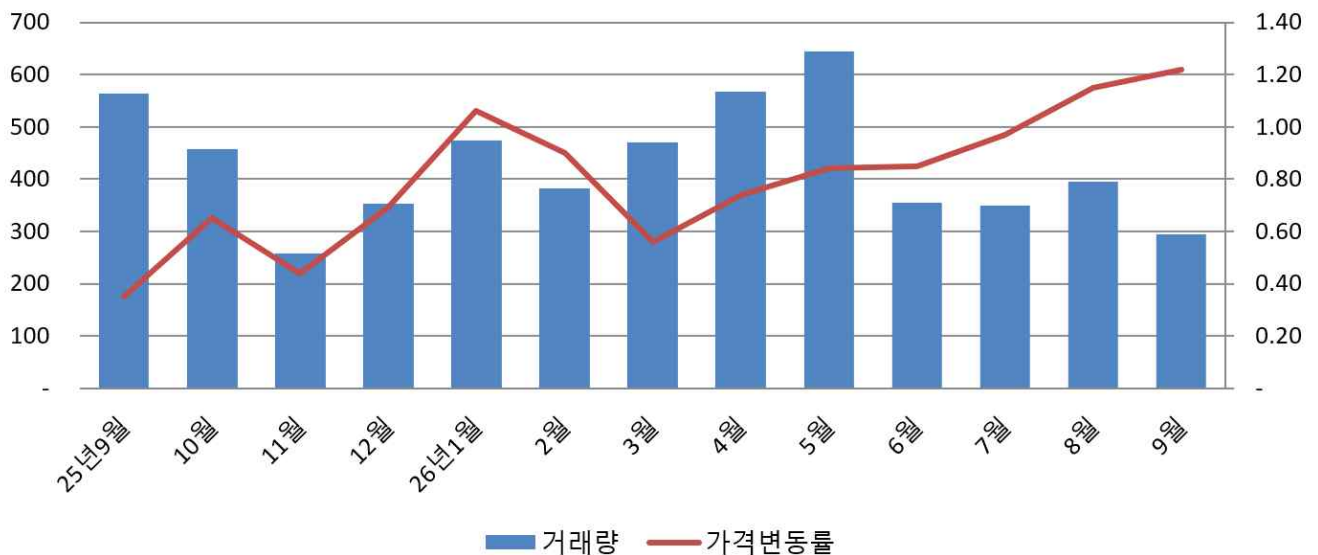
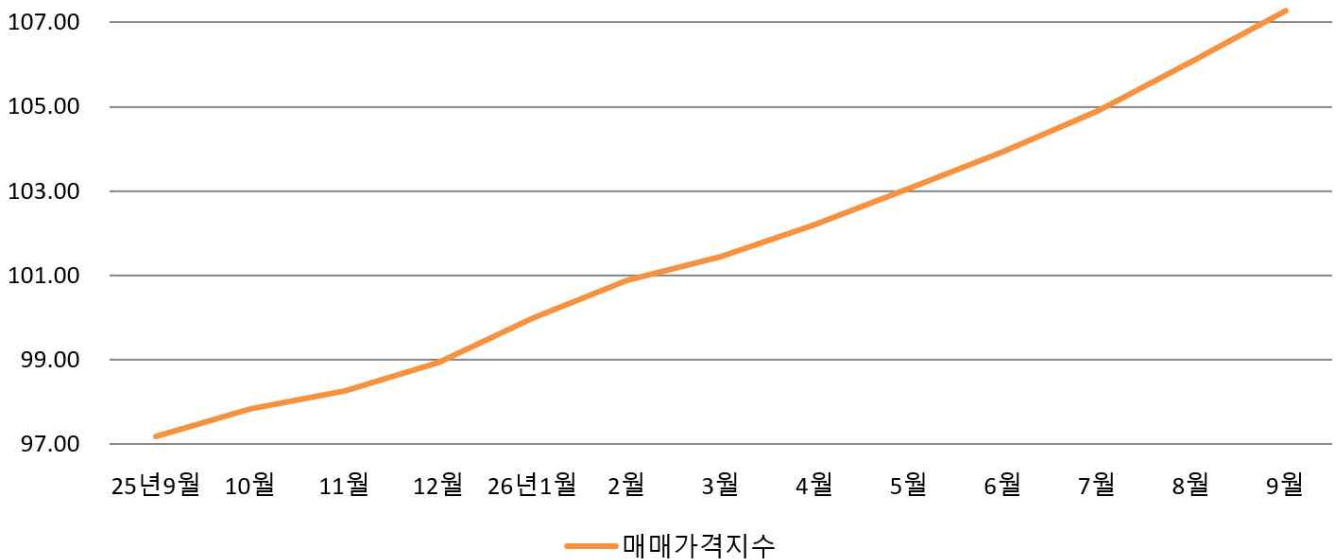
2 주택 매매 동향

● 매매가격지수 및 거래량 변동 추이

- '26년 3분기 매매가격지수(106.08포인트)는 봉천·신림동 위주*로 '26년 2분기(103.07포인트) 대비 **상승**(3.01포인트)하였음.

*봉천·신림동 위주: 한국부동산원 전국주택가격동향조사 보고서 8월호, 9월호 인용

- '26년 3분기 거래량(1,040건)은 '26년 5월 이후 급감했던 거래량이 회복하지 못하며 '26년 2분기 거래량(1,566건) 대비 **33.6%** **감소**하였음.

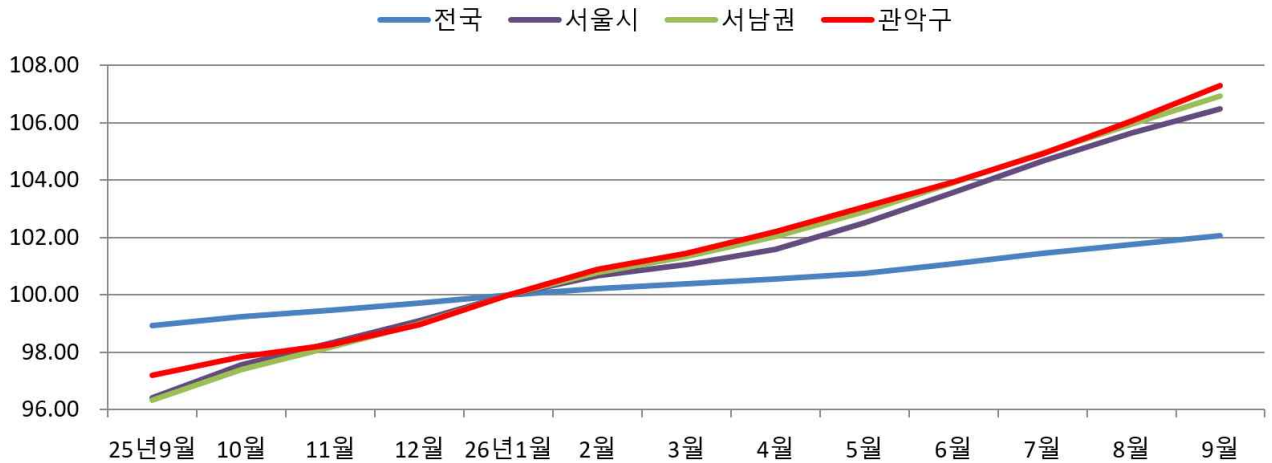


구분	'25년9월	10월	11월	12월	'26년1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
변동률	0.18	0.65	0.44	0.69	1.06	0.90	0.56	0.74	0.84	0.85	0.97	1.15	1.22
거래량	439	458	258	354	474	383	470	567	644	355	350	396	294
가격지수	96.26	97.84	98.27	98.95	100.00	100.90	101.46	102.21	103.07	103.94	104.91	106.06	107.28

● 매매가격지수 추이 비교

- '관악구의 매매가격지수는 전국·서울시보다 빠른 상승세를 보이며, 서남권과 함께 상승 흐름이 두드러짐.

⇒ '26년 2분기 대비 '26년 3분기 매매가격지수는 전국 0.96포인트(100.79→101.75)상승,
서울시 3.03포인트(102.57→105.60)상승, 서남권 2.99포인트(102.95→105.94)상승,
관악구 3.01포인트(103.07→ 106.08)상승

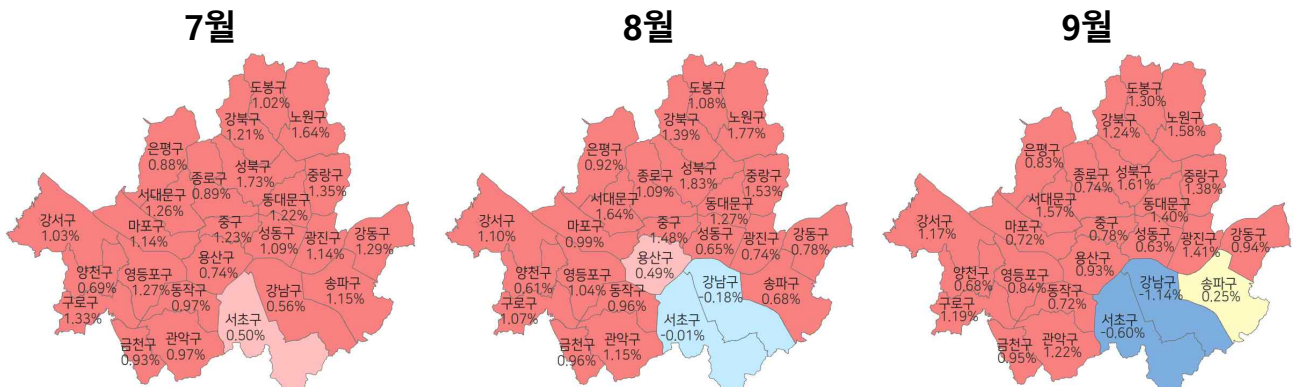


구분	9월	10월	11월	12월	'26년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	98.94	99.23	99.46	99.72	100.00	100.23	100.38	100.54	100.75	101.09	101.44	101.76	102.06
서울시	96.42	97.57	98.32	99.10	100.00	100.66	101.05	101.60	102.52	103.58	104.67	105.64	106.48
서남권*	96.34	97.40	98.17	99.00	100.00	100.78	101.34	102.03	102.90	103.92	104.95	105.94	106.92
관악구	97.20	97.84	98.27	98.95	100.00	100.90	101.46	102.21	103.07	103.94	104.91	106.06	107.28

* 서남권: 관악구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구

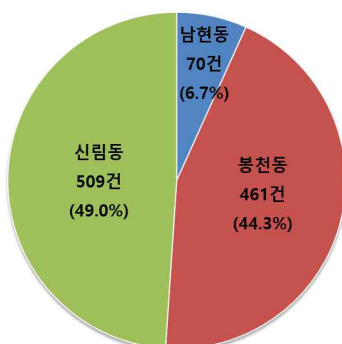
● '26년 3분기 서울 매매가격지수 변동률

0.50% 초과 (Red), 0.25% 초과 ~ 0.50% 이하 (Pink), 0.00% 이상 ~ 0.25% 이하 (Yellow), -0.25% 초과 ~ 0.00% 미만 (Light Blue), -0.50% 초과 ~ -0.25% 이하 (Medium Blue), -0.50% 이하 (Dark Blue)



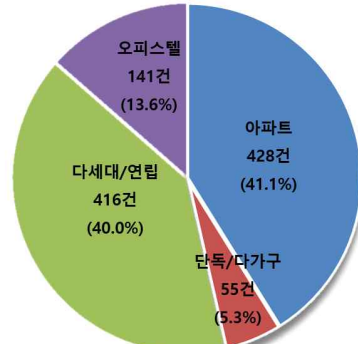
● '26년 3분기 동별 거래량

남현동 (Blue), 봉천동 (Red), 신림동 (Green)



● '26년 3분기 건물유형별 거래량

아파트 (Blue), 단독/다가구 (Red), 다세대/연립 (Green), 오피스텔 (Purple)



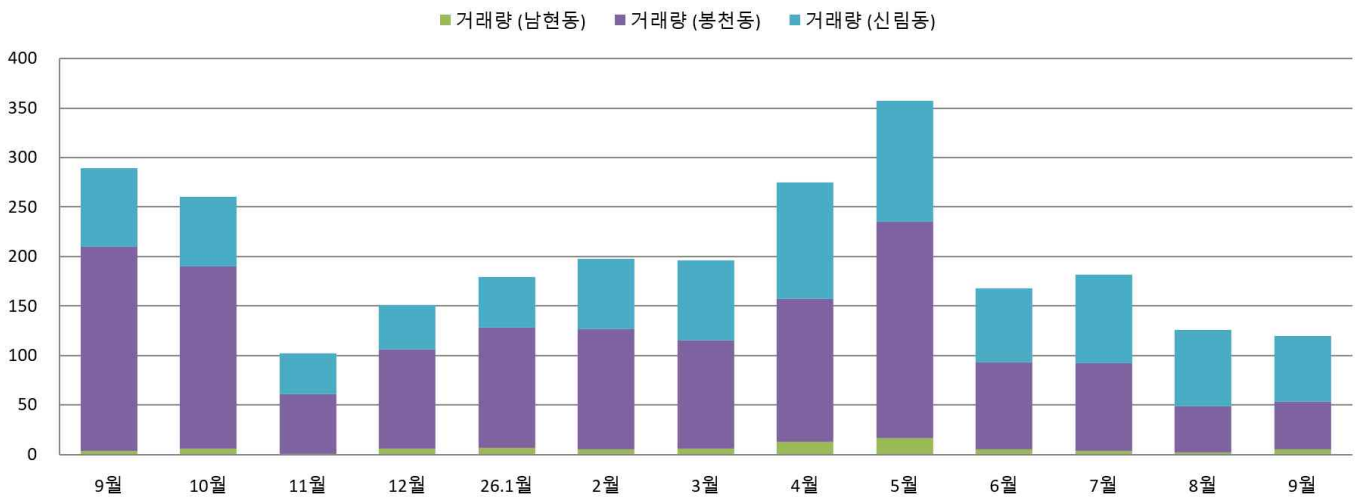
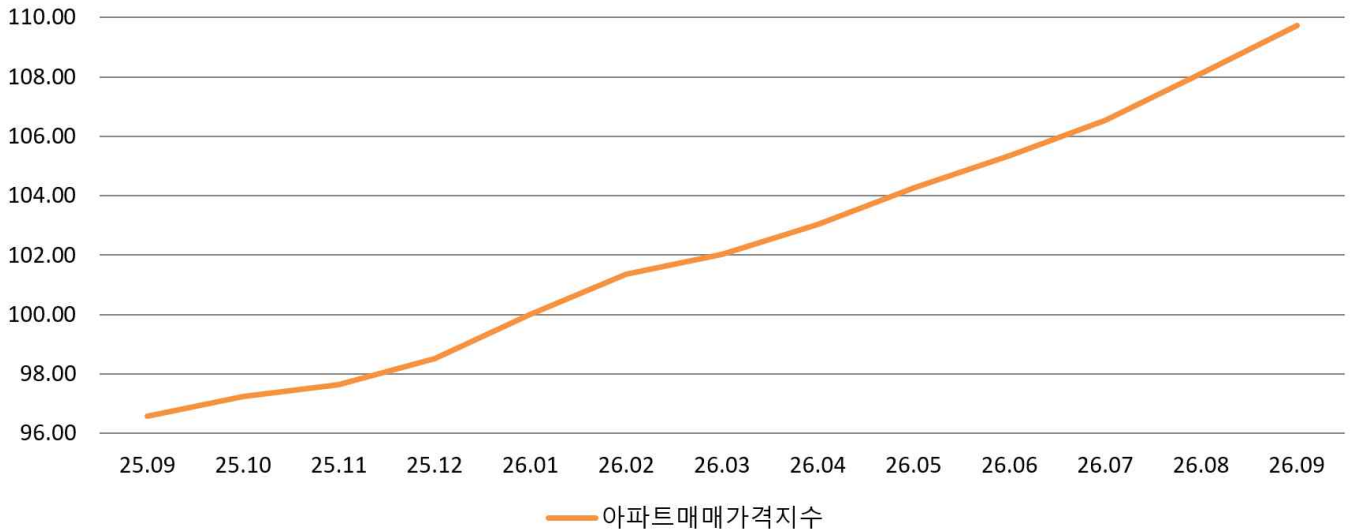
3 아파트 매매 동향

● 아파트 매매가격지수 및 거래량 변동 추이

- '26년 3분기 매매가격지수(108.12포인트)는 분기 말에 봉천·신림동 대단지 위주*로 '26년 2분기(104.21포인트) 대비 **상승**(3.91포인트)하였음.

*봉천·신림동 대단지 위주: 한국부동산원 전국주택가격동향조사 보고서 9월호 인용

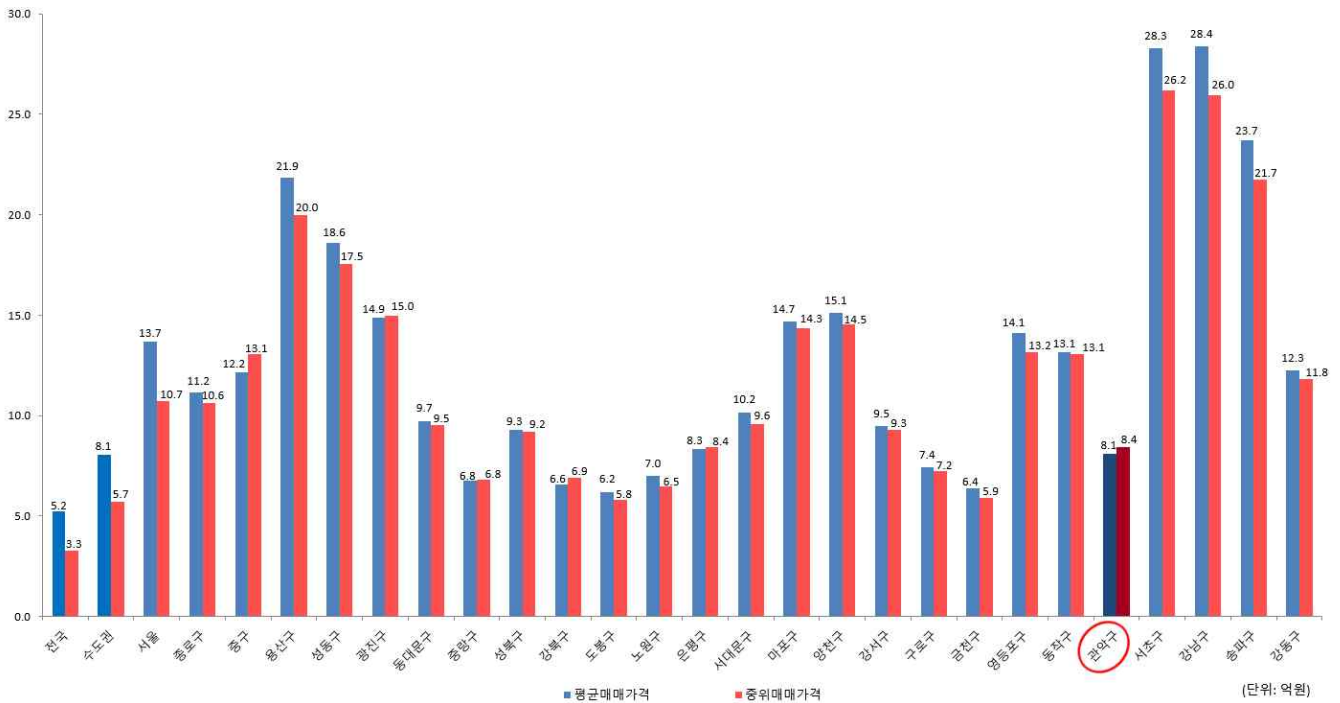
- '26년 3분기 거래량(428건)은 '26년 5월 이후 급감했던 거래량이 회복하지 못하며 '26년 2분기(800건) 대비 **46.5%** 감소하였음.



구분	9월	10월	11월	12월	'26년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
가격지수	96.58	97.23	97.63	98.51	100.00	101.36	102.03	103.02	104.25	105.35	106.54	108.10	109.72
변동률	0.40	0.67	0.41	0.91	1.51	1.36	0.66	0.97	1.19	1.06	1.19	1.56	1.62
거래량	전체	289	260	102	151	179	198	196	275	357	168	182	126
	남현동	4	6	1	6	7	5	6	13	17	5	4	2
	봉천동	206	184	60	100	121	122	109	144	218	88	88	47
	신림동	79	70	41	45	51	71	81	118	122	75	90	67

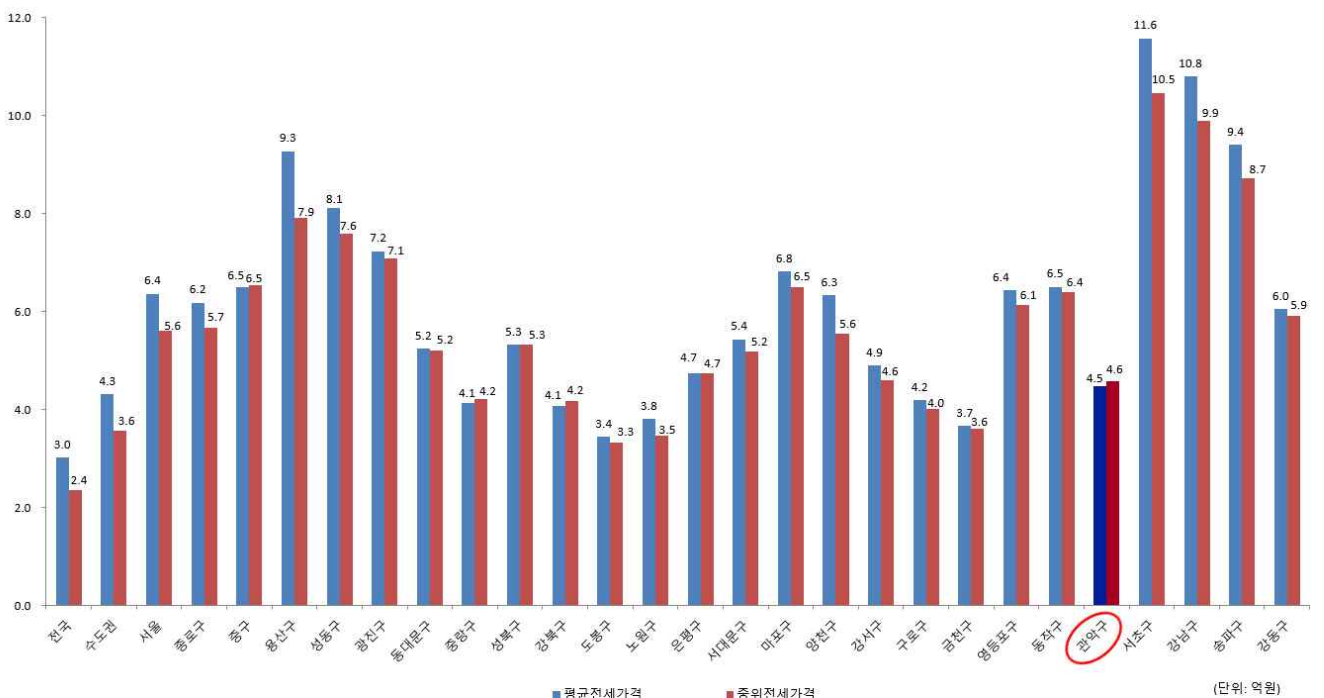
● (지역별) 자치구별 아파트 평균 매매가격 (3분기)

- 전국 아파트 평균 매매가격은 5.2억원(중위매매가격: 3.3억원), 서울시 평균 매매가격은 13.7억원(중위매매가격: 10.7억원)이며, **관악구의 아파트 평균 매매가격은 8.1억원(중위매매가격: 8.4억원)**으로 전국 평균가격보다 높으나 서울시 평균가격보다는 낮음.



● (지역별) 자치구별 아파트 평균 전세가격 (3분기)

- 전국 아파트 평균 전세가격은 3.0억원(중위전세가격: 2.4억원), 서울시 평균 전세가격은 6.4억원(중위전세가격: 5.6억원)이며 **관악구의 아파트 평균 전세가격은 4.5억원(중위전세가격: 4.6억원)**으로 전국 평균가격보다 높으나 서울시 평균가격보다는 낮음.



4 주택 전 · 월세 동향

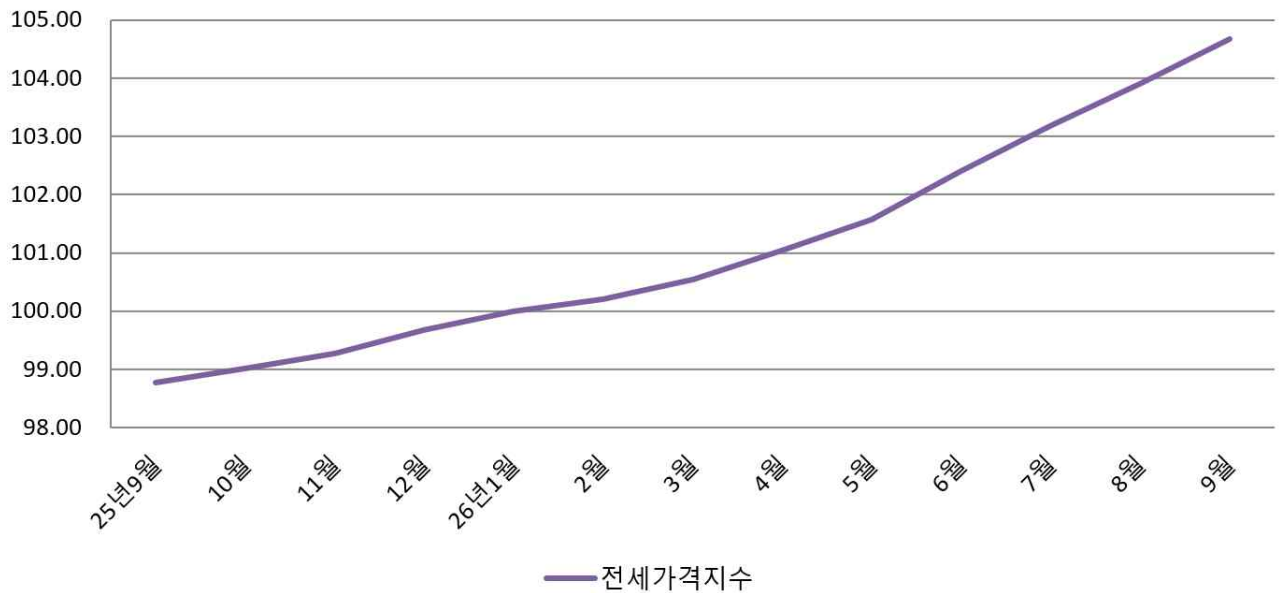
4-1. 주택 전세 동향

● 전세가격지수 및 거래량 변동 추이

- '26년 3분기 전세가격지수(103.92포인트)는 분기 말에 신림·봉천동 위주*로 '26년 2분기(101.67포인트) 대비 **상승**(2.25포인트)하였음.

*신림·봉천동 위주: 한국부동산원 전국주택가격동향조사 보고서 9월호 인용

- '26년 3분기 전세 거래량(1,303건)은 '26년 1월 고점 이후 감소하는 흐름 속에 '26년 2분기 거래량(1,501건) 대비 **13.2% 감소**하였음.

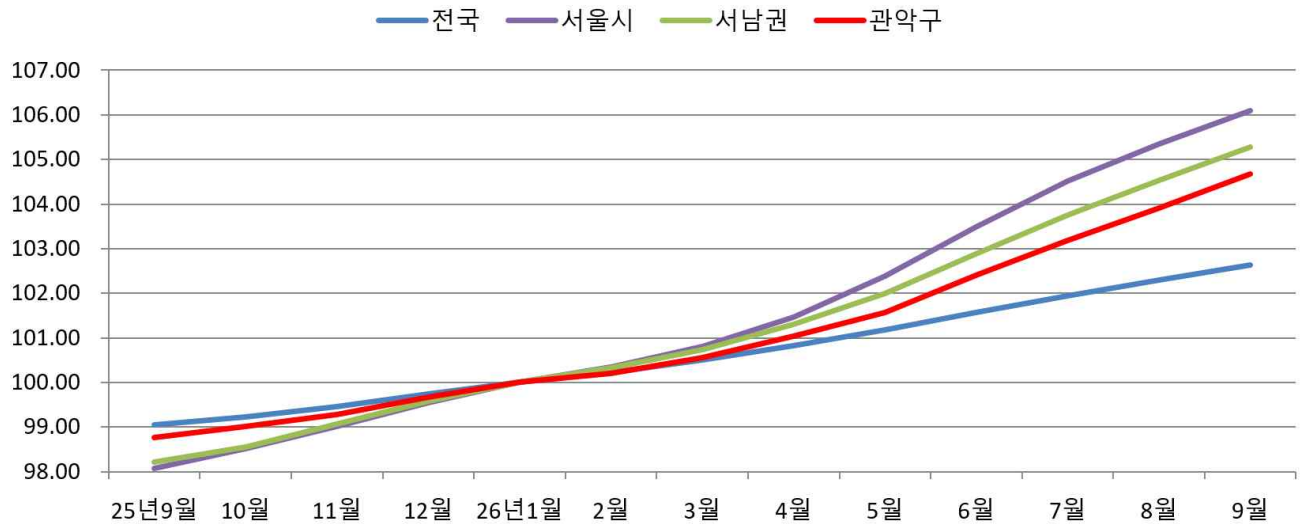


구분	'25년9월	10월	11월	12월	'26년1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
변동률	0.11	0.24	0.27	0.39	0.33	0.20	0.36	0.49	0.52	0.83	0.77	0.73	0.77
거래량	673	530	591	532	664	570	547	509	507	485	522	446	335
가격지수	98.47	99.01	99.28	99.67	100.00	100.20	100.55	101.04	101.57	102.41	103.18	103.91	104.68

● 전세가격지수 추이 비교

- 관악구의 전세가격지수는 서울시 평균보다는 안정적이고, 전국 평균보다는 강한 **상승** 흐름을 보임.

⇒ '26년 2분기 대비 '26년 3분기 전세가격지수는 전국 1.11포인트(101.18→102.29)**상승**,
서울시 2.87포인트(102.45→105.32)**상승**, 서남권 2.46포인트(102.06→104.52)**상승**,
관악구 2.25포인트 **상승(101.67→103.92)**

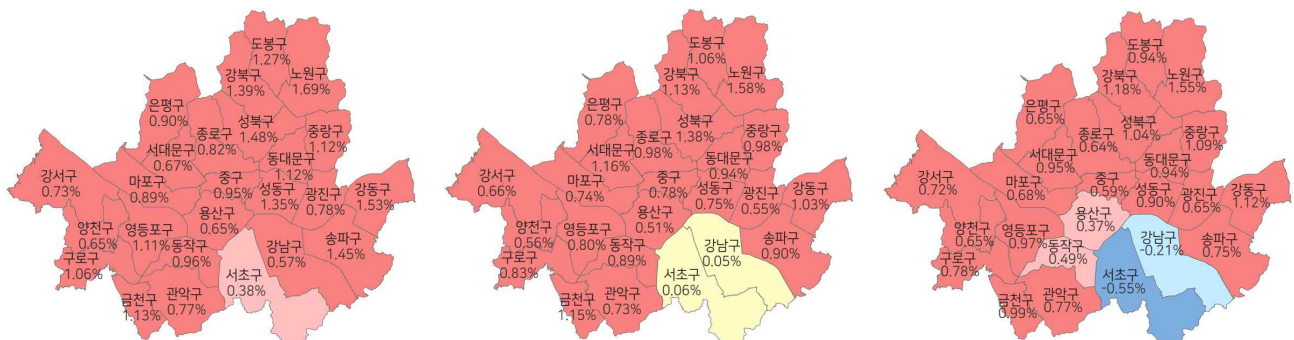


구분	'25년 9월	10월	11월	12월	'26년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	98.86	99.22	99.46	99.74	100.00	100.22	100.51	100.82	101.17	101.56	101.94	102.29	102.63
서울시	97.35	98.52	99.02	99.54	100.00	100.35	100.81	101.47	102.39	103.49	104.52	105.35	106.09
서남권*	97.58	98.56	99.06	99.58	100.00	100.33	100.74	101.30	101.99	102.88	103.76	104.53	105.28
관악구	98.47	99.01	99.28	99.67	100.00	100.20	100.55	101.04	101.57	102.41	103.18	103.91	104.68

* 서남권: 관악구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구

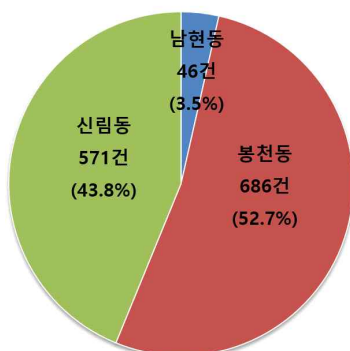
● '26년 3분기 서울 전세가격지수 변동률

0.50% 초과 (red), 0.25% 초과 ~ 0.50% 이하 (pink), 0.00% 이상 ~ 0.25% 이하 (yellow), -0.25% 초과 ~ 0.00% 미만 (light blue), -0.50% 초과 ~ -0.25% 이하 (medium blue), -0.50% 이하 (dark blue)



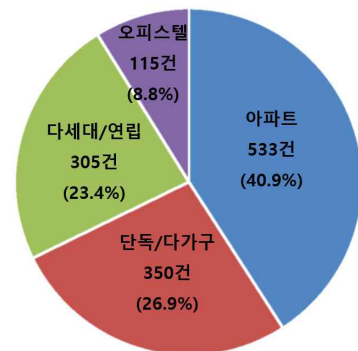
● '26년 3분기 동별 거래량

■ 남현동 ■ 봉천동 ■ 신림동



● '26년 3분기 건물유형별 거래량

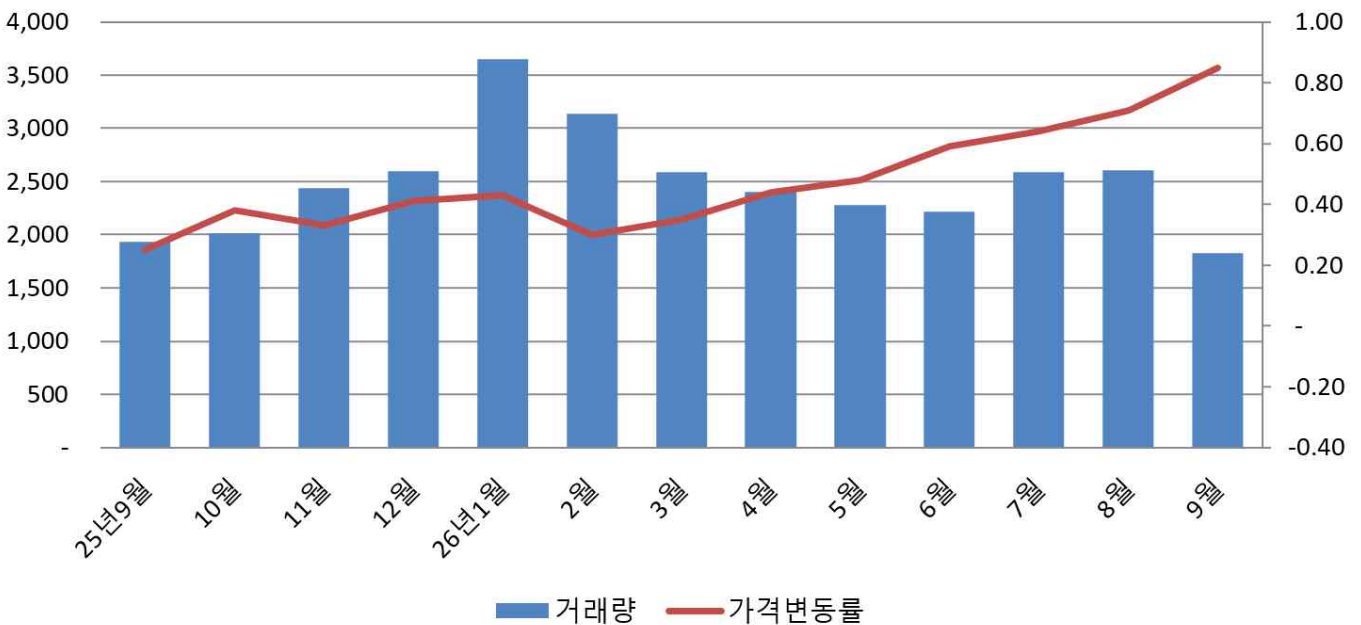
■ 아파트 ■ 단독/다가구 ■ 다세대/연립 ■ 오피스텔



4-2. 주택 월세 동향

● 월세가격지수 및 거래량 변동 추이

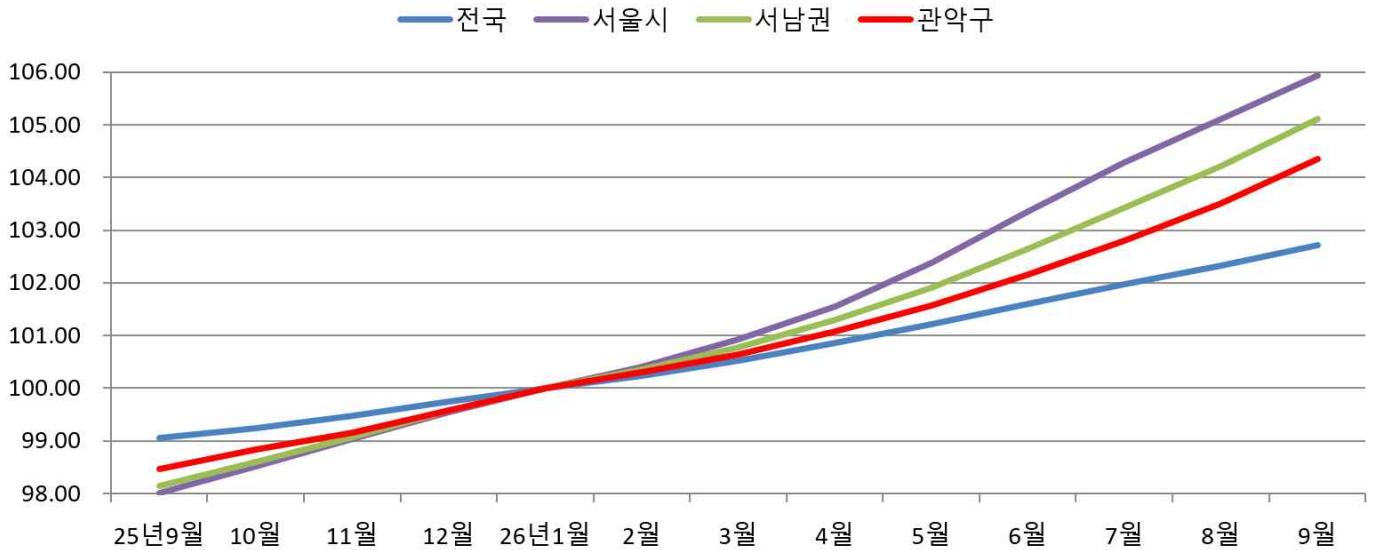
- '26년 3분기 월세가격지수(103.56포인트)는 상승세가 가속화되며 '26년 2분기(101.60포인트) 대비 **상승**(1.96포인트)하였음.
- '26년 3분기 거래량(7,024건)은 '26년 2분기(6,896건) 대비 **1.9%** 소폭 **상승**하였음.



구분	'25년 9월	10월	11월	12월	'26년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
변동률	0.17	0.38	0.33	0.41	0.43	0.30	0.35	0.44	0.48	0.59	0.64	0.71	0.85
거래량	2,401	2,011	2,442	2,596	3,645	3,136	2,588	2,402	2,276	2,218	2,587	2,606	1,831
가격지수	97.75	98.83	99.16	99.57	100.00	100.30	100.64	101.08	101.57	102.16	102.80	103.51	104.36

● 월세가격지수 추이 비교

- 관악구의 월세가격지수는 전국, 서울시, 서남권과 같이 **상승**된 모습을 보이고 있음.
- '26년 2분기 대비 '26년 3분기 월세가격지수는 전국 1.11포인트(101.23→102.34)**상승**,
서울시 2.69포인트(102.42→105.11)**상승**, 서남권 2.30포인트(101.95→104.25)**상승**,
관악구 1.96포인트 상승(101.60→103.56)

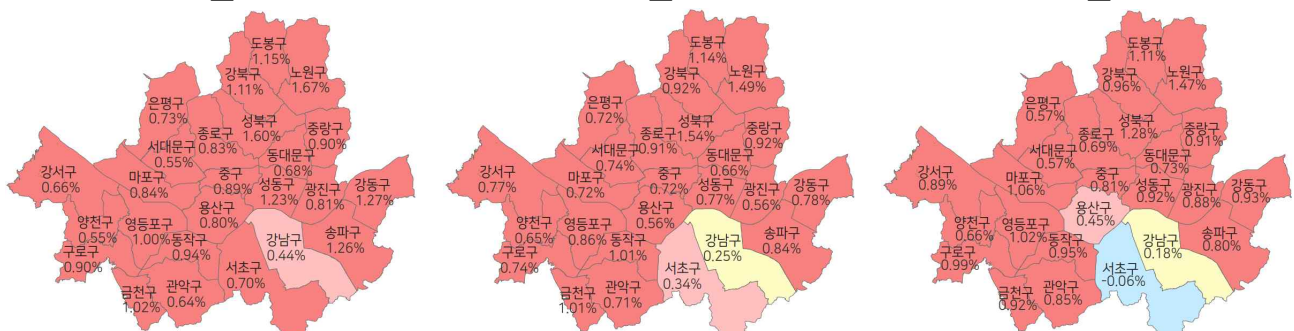


구분	'25년 9월	10월	11월	12월	'26년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
전국	98.73	99.24	99.47	99.74	100.00	100.24	100.53	100.86	101.22	101.60	101.98	102.33	102.72
서울시	97.26	98.52	99.04	99.55	100.00	100.41	100.92	101.55	102.37	103.35	104.29	105.11	105.93
서남권*	97.49	98.60	99.08	99.57	100.00	100.36	100.78	101.30	101.91	102.64	103.42	104.22	105.11
관악구	97.75	98.83	99.16	99.57	100.00	100.30	100.64	101.08	101.57	102.16	102.80	103.51	104.36

* 서남권: 관악구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구

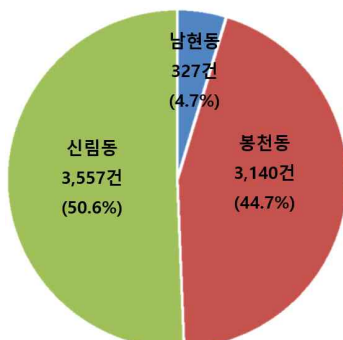
● '26년 3분기 서울 월세가격지수 변동률

0.50% 초과 0.25% 초과 ~ 0.50% 이하 0.00% 이상 ~ 0.25% 이하
-0.25% 초과 ~ 0.00% 미만 -0.50% 초과 ~ -0.25% 이하 -0.50% 이하



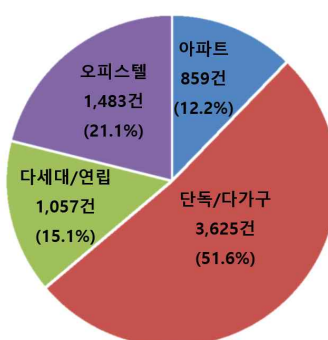
● '26년 3분기 동별 거래량

■ 남현동 ■ 봉천동 ■ 신림동



● '26년 3분기 건물유형별 거래량

■ 아파트 ■ 단독/다가구 ■ 다세대/연립 ■ 오피스텔



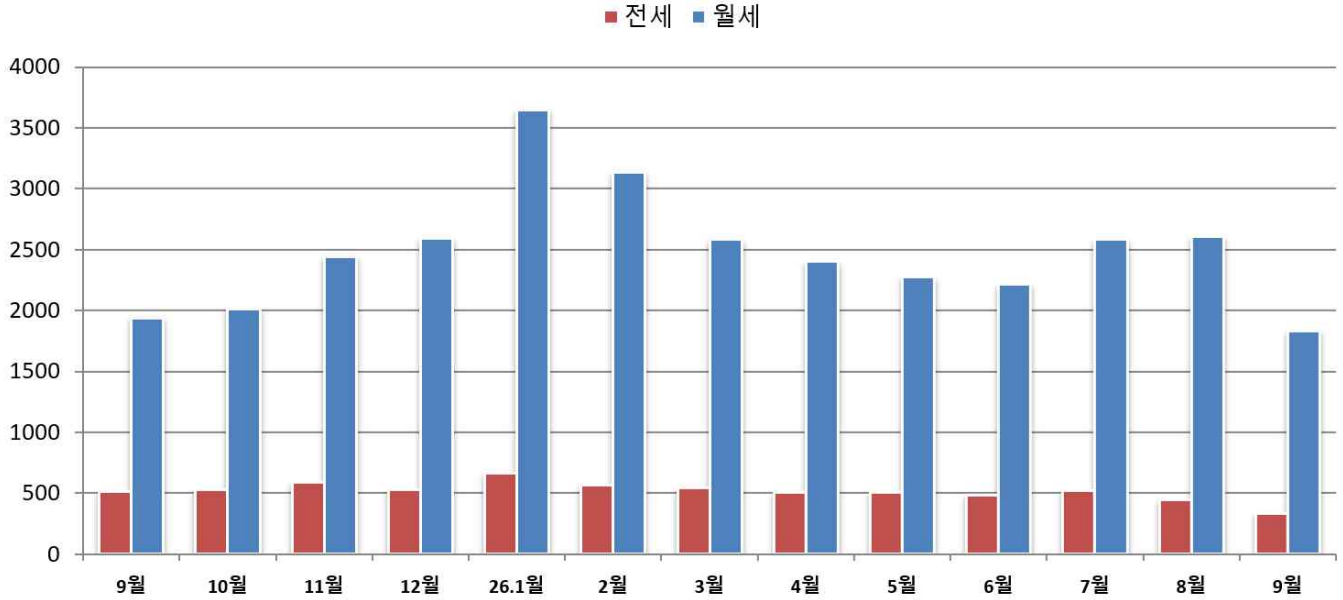
4-3. 주택 전·월세 거래량 비교

● 관악구 전·월세 거래량 변동 추이

- '26년 3분기 전세 대 월세 비율은 15.6 : 84.4로 월세 비율이 높음

▷ '26년 3분기 전세 : 월세 = 15.6 : 84.4

▷ '26년 2분기 전세 : 월세 = 17.9 : 82.1



구분		'25년 9월	10월	11월	12월	'26년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월
거래량	전세	836	530	591	532	664	570	547	509	507	485	522	446	335
	월세	2,452	2,011	2,442	2,596	3,645	3,136	2,588	2,402	2,276	2,218	2,587	2,606	1,831
전세비		25.4	20.9	19.5	17.0	15.4	15.4	17.4	17.5	18.2	17.9	16.8	14.6	15.5
월세비		74.6	79.1	80.5	83.0	84.6	84.6	82.6	82.5	81.8	82.1	83.2	85.4	84.5

5 아파트 가격 동향¹⁾

● 관악구 주요 아파트 거래 가격

(단위 : 원)

아파트명	세대수	전용면적(m ²)	매매가격(평균가)			전세가격(평균가)			월세가격	
			하위	일반	상위	하위	일반	상위	보증금	월세
관악드림타운 (봉천동 1712)	3,544	59.85	11억 1,500만	11억 5,000만	11억 7,500만	5억 1,000만	5억 2,500만	5억 4,000만	5,000만	185만~ 195만
		84.96	12억 4,500만	12억 9,000만	13억 1,500만	6억 4,500만	6억 6,750만	6억 8,500만	5,000만	215만~ 235만
		114.75	13억 4,500만	13억 8,250만	14억 1,000만	7억 3,000만	7억 6,250만	7억 8,500만	5,000만	255만~ 275만
관악산휴먼시아 2단지 (신림동 1735)	2,265	59.99	6억 6,000만	6억 7,500만	7억	4억 4,000만	4억 6,000만	4억 7,500만	5,000만	145만~ 155만
		84.97	7억 4,000만	7억 6,500만	7억 8,500만	5억 1,000만	5억 3,500만	5억 5,000만	5,000만	180만~ 190만
		114.70	8억 2,500만	8억 6,000만	8억 7,500만	5억 7,500만	5억 9,000만	6억 1,500만	5,000만	205만~ 215만
관악현대 (봉천동 1000)	2,134	58.59	10억 500만	10억 4,000만	10억 6,500만	4억	4억 5,000만	4억 8,000만	5,000만	95만~ 103만
		84.78	11억 2,000만	11억 8,500만	12억 2,000만	5억	5억 5,000만	5억 8,000만	5,000만	120만~ 140만
		116.72	12억	12억 7,000만	13억 500만	6억	6억 5,000만	7억	1억	170만~ 190만
벽산블루밍1차 (봉천동 1718)	2,105	59.99	10억 2,500만	10억 8,500만	11억 2,500만	4억 6,000만	5억 500만	5억 5,000만	5,000만	145만~ 165만
		84.99	11억	12억	12억 5,000만	5억 4,000만	5억 9,000만	6억 4,000만	1억	165만~ 185만
		114.97	11억 6,500만	12억 6,500만	13억 1,500만	6억 3,000만	6억 8,500만	7억 5,000만	데이터 없음	데이터 없음
관악푸르지오 (봉천동 1717)	2,104	59.58	11억 5,500만	12억 1,000만	12억 6,000만	5억 1,000만	5억 5,000만	6억	5,000만	190만~ 215만
		84.75	12억 500만	13억	13억 5,000만	6억 1,000만	6억 6,500만	7억 3,000만	1억	200만~ 235만
		114.69	12억 8,000만	13억 3,500만	13억 9,000만	6억 6,000만	7억 1,500만	8억	데이터 없음	데이터 없음
두산 (봉천동 1708)	2,001	59.92	11억 8,500만	12억 6,000만	13억 1,000만	5억 3,500만	5억 8,500만	6억 3,000만	5,000만	185만~ 200만
		84.87	13억	14억	14억 6,000만	6억 5,000만	6억 8,000만	7억 5,000만	5,000만	210만~ 225만
		114.99	13억 4,000만	14억 3,000만	14억 9,000만	7억	7억 5,000만	7억 9,000만	1억	245만~ 255만
신림현대 (신림동 1694)	1,634	59.85	7억 3,000만	7억 6,000만	7억 7,500만	4억 2,000만	4억 4,000만	4억 6,000만	5,000만	125만~ 135만
		82.20	8억 3,500만	8억 7,000만	8억 9,250만	4억 6,000만	4억 8,000만	5억 500만	데이터 없음	데이터 없음
		119.49	9억 500만	9억 6,500만	9억 9,500만	5억 9,500만	6억 2,500만	6억 5,000만	데이터 없음	데이터 없음

1) 자료출처: KB부동산 리브온 시세/실거래가 자료

주요 아파트: 900세대 이상 아파트 중 실거래 자료가 있는 단지

아파트명	세대수	전용면적(m ²)	매매가격(평균가)			전세가격(평균가)			월세가격	
			하위	일반	상위	하위	일반	상위	보증금	월세
관악우성 (봉천동 1706)	1,597	59.76	9억 4,500만	10억 9,500만	11억 2,950만	4억 6,500만	5억 1,000만	5억 3,500만	5,000만	165만~ 180만
		84.96	10억 6,500만	11억 9,000만	12억 2,750만	5억 7,000만	6억 2,500만	6억 5,000만	5,000만	200만~ 230만
		114.78	11억 500만	12억 2,000만	12억 5,500만	6억 4,000만	7억 500만	7억 3,000만	데이터 없음	데이터 없음
e편한세상 서울대입구 (봉천동 1730)	1,531	59.90	12억 9,500만	13억 7,000만	14억 3,500만	5억 9,000만	6억 4,000만	6억 8,500만	데이터 없음	데이터 없음
		84.93	14억 3,500만	14억 9,500만	16억	7억 7,000만	8억 1,500만	8억 6,000만	데이터 없음	데이터 없음
		114.88	15억 6,000만	16억 4,500만	17억 2,000만	9억	9억 5,000만	10억	데이터 없음	데이터 없음
삼성산주공 3단지 (신림동 1714)	1,482	58.55	5억 4,500만	5억 6,500만	6억	3억 2,500만	3억 4,500만	3억 6,500만	5,000만	100만~ 110만
		83.21	6억	6억 2,500만	6억 5,000만	3억 9,000만	4억 500만	4억 500만	1억	100만~ 110만
		113.31	6억 8,000만	7억 2,500만	7억 5,000만	5억 1,000만	5억 4,000만	5억 9,000만	1억	150만~ 185만
신림푸르지오 1차 (신림동 1730)	1,456	59.95	8억 5,000만	8억 7,500만	9억	5억 1,000만	5억 6,500만	6억 1,500만	1억	140만~ 155만
		84.79	10억 2,500만	11억 1,000만	11억 8,500만	6억 5,000만	6억 8,000만	7억 1,500만	1억	180만~ 193만
		114.84	10억 8,000만	11억 6,500만	12억 5,000만	7억 2,000만	7억 6,000만	8억	1억	200만~ 220만
성현동아 (봉천동 1703)	1,261	59.76	10억 2,500만	10억 7,500만	11억 2,750만	4억 7,000만	5억 500만	5억 3,000만	5,000만	168만~ 178만
		84.87	11억 3,000만	11억 9,000만	12억 2,500만	6억 1,000만	6억 6,500만	7억	5,000만	218만~ 228만
		114.69	12억 4,000만	13억 500만	13억 4,500만	6억 6,500만	7억 2,000만	7억 5,500만	5,000만	243만~ 258만
힐스테이트 뉴포레 (신림동 1746)	1,143	59.98	13억	14억	14억 5,000만	6억 8,500만	7억 1,500만	7억 5,000만	1억	205만~ 215만
		84.94	15억 7,500만	16억 2,500만	16억 7,500만	7억 7,000만	8억 1,000만	8억 5,000만	1억	260만~ 270만
힐스테이트 관악센트씨엘 (봉천동 1699-1)	997	59.96	10억 7,000만	11억 2,500만	11억 7,500만	5억 6,500만	6억 500만	6억 5,000만	데이터 없음	데이터 없음
		84.98	13억 3,500만	14억 2,500만	15억 2,500만	7억 7,500만	8억	8억 8,500만	데이터 없음	데이터 없음

- * 상위 평균가: 해당 면적 내에서 고가로 거래되는 선호 세대들의 평균적인 가격
* 일반 평균가: 해당 면적 내에서 일반적으로 거래되는 세대들의 평균적인 가격
* 하위 평균가: 해당 면적 내에서 저가로 거래되는 세대들의 평균적인 가격

6 오피스텔 가격 동향²⁾

● 관악구 주요 오피스텔 거래 가격

(단위 : 원)

오피스텔명	세대수	전용면적(m ²)	매매가격(평균가)			전세가격(평균가)			월세가격	
			하위	일반	상위	하위	일반	상위	보증금	월세
삼모더프라임타워 (신림동 1638-1)	414	23.89	1억 6,000만	1억 6,500만	1억 7,000만	1억 4,250만	1억 4,750만	1억 5,250만	1,000만	63만~70만
		30.80	1억 8,500만	1억 9,000만	1억 9,500만	1억 7,250만	1억 7,750만	1억 8,250만	1,000만	75만~80만
서울대입구코업레지던스 (봉천동 861-7)	350	17.19	1억	1억 1,000만	1억 2,000만	8,000만	8,500만	9,000만	1,000만	55만~60만
		26.67	1억 5,000만	1억 6,500만	1억 8,000만	1억 2,000만	1억 3,000만	1억 4,000만	1,000만	70만~75만
SK허브그린 (신림동 1421-29)	219	26.62	1억 6,000만	1억 6,500만	1억 7,000만	1억 5,000만	1억 5,500만	1억 6,000만	1,000만	70만~75만
		42.80	2억 5,000만	2억 6,000만	2억 7,000만	2억	2억 2,000만	2억 5,500만	1,000만	105만~110만
서울대역마에스트로 (봉천동 869-6)	208	18.62	1억 4,250만	1억 4,750만	1억 5,400만	1억 2,750만	1억 3,250만	1억 3,750만	1,000만	65만~70만
		20.50	1억 5,250만	1억 5,750만	1억 6,250만	1억 3,500만	1억 4,000만	1억 4,500만	1,000만	73만~78만
르메이에르강남타운2 (남현동 1061-18)	190	25.05	1억 8,000만	1억 8,500만	1억 9,500만	1억 5,000만	1억 5,500만	1억 6,000만	1,000만	75만~80만
		28.05	1억 8,750만	1억 9,500만	2억 500만	1억 6,000만	1억 6,500만	1억 7,000만	1,000만	78만~83만
WD세븐스 (봉천동 858-6)	182	17.22	2억 4,500만	2억 5,300만	2억 6,000만	2억 1,000만	2억 1,500만	2억 2,000만	1,000만	95만~100만
		17.56	2억 4,500만	2억 5,300만	2억 6,000만	2억 1,000만	2억 1,500만	2억 2,000만	1,000만	95만~100만

2) 자료출처: KB부동산 리브온 시세/실거래가 자료

주요 오피스텔: 100세대 이상 오피스텔 중 실거래 자료가 있는 단지

오피스텔명	세대 수	전용 면적 (m ²)	매매가격(평균가)			전세가격(평균가)			월세가격	
			하위	일반	상위	하위	일반	상위	보증금	월세
예성 아이라이프 (봉천동 875-10)	180	21.06	1억 2,000만	1억 2,500만	1억 3,000만	9,000만	9,500만	1억	1,000만	55만~ 60만
		24.66	1억 4,000만	1억 4,500만	1억 5,000만	1억 1,000만	1억 2,000만	1억 3,000만	1,000만	70만~ 75만
에이스에이존 (봉천동 870-12)	167	24.31	1억 5,500만	1억 6,500만	1억 8,000만	1억 2,000만	1억 3,000만	1억 4,000만	1,000만	70만~ 75만
		49.68	2억 8,000만	3억	3억 2,000만	2억	2억 1,000만	2억 2,000만	2,000만	105만~ 110만
프라비다162 (봉천동 1568-2)	162	18.70	1억 6,500만	1억 7,500만	1억 8,000만	1억 5,000만	1억 5,500만	1억 6,000만	1,000만	70만~ 75만
		19.82	1억 8,000만	1억 8,500만	1억 9,000만	1억 6,500만	1억 7,000만	1억 7,500만	1,000만	80만~ 85만
신원메트로빌 (봉천동 870-13)	162	36.93	2억 2,000만	2억 3,000만	2억 5,000만	1억 6,000만	1억 7,000만	1억 8,000만	1,000만	100만~ 110만
		73.73	5억	5억 3,000만	5억 5,000만	3억 2,000만	3억 4,000만	3억 5,000만	2,000만	150만~ 170만
관악센추리타워 (봉천동 869-10)	152	24.50	9,000만	9,300만	9,500만	7,000만	7,500만	8,000만	500만	45만~ 50만
		30.10	1억 500만	1억 1,000만	1억 1,500만	8,500만	9,000만	9,500만	500만	50만~ 50만
관악맥스텔 (봉천동 866-11)	126	25.82	1억 3,000만	1억 3,400만	1억 3,800만	1억 750만	1억 1,500만	1억 2,500만	1,000만	58만~ 63만
		30.25	1억 4,000만	1억 4,400만	1억 4,750만	1억 1,500만	1억 2,000만	1억 2,500만	1,000만	60만~ 68만
디오슈페리움 1단지 (봉천동 856-5)	109	66.33	5억 5,000만	5억 8,000만	6억 2,000만	4억	4억 5,000만	4억 7,000만	1,000만	175만~ 185만
		71.45	5억 5,000만	5억 8,000만	6억 2,000만	4억	4억 5,000만	4억 7,000만	1,000만	175만~ 185만

* 상위 평균가: 해당 면적 내에서 고가로 거래되는 선호 세대들의 평균적인 가격
* 일반 평균가: 해당 면적 내에서 일반적으로 거래되는 세대들의 평균적인 가격
* 하위 평균가: 해당 면적 내에서 저가로 거래되는 세대들의 평균적인 가격

관악구 부동산 규제지역 지정 관련 안내 사항

☐ 조정대상지역 및 투기과열지구 지정

- 시행시기: 2025. 10. 16.
- 주택 거래 시 자금조달 및 입주계획, 증빙자료 제출 의무화

구 분	거래금액	기존	변경
자금조달 및 입주계획	6억원 이상	제출	제출
	6억원 미만	미제출	
증빙자료	금액 무관	미제출	제출

※ 2025. 10. 16. 계약 체결분부터 적용

☐ 토지거래허가구역 지정

- 지정근거: 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조
- 허가대상
 - 토지의 소유권 이전 및 지상권 설정 유상계약(경매, 대가 없는 상속·증여 등 제외)
 - 아파트 분양이 예정되어 있는 입주권 거래
 - 제3자에게 분양권을 전매하는 경우(「도시정비법」 제74조 및 「주택법」 제54조 등에 따라 최초로 주택을 분양받는 분양권의 경우 제외)
- 허가구역 지정현황

구 분	소재지	지정기간	대상면적
신속통합기획 주택재개발	신림4구역(신림동 306 일대)	2026. 4. 4.~ 2027. 4. 3.	주거 6㎡, 상업 15㎡ 초과 시
	신림5구역(신림동 412 일대)	2026. 1. 29.~ 2027. 1. 28.	
	신림6구역(신림동 419 일대)	2026. 8. 31.~ 2027. 8. 30.	
	신림7구역(신림동 675 일대)	2026. 4. 4.~ 2027. 4. 3.	
	신림8구역(신림동 650 일대)		
	신림9구역(신림동 119-1 일대)	2026. 8. 31.~ 2027. 8. 30.	
	신림10구역(신림동 610-200 일대) 신대방3구역(봉천동 724-3 등 9필지)		
공공재개발	봉천13구역(봉천동 922 일대)	2026. 1. 29.~ 2027. 1. 28.	
외국인 등	관악구 전역 (단독·다가구·아파트·연립·다세대)	2026. 8. 26.~ 2027. 8. 25.	
아파트	관악구 전역 (아파트·낙성대현대아파트 내 연립주택)	2025. 10. 20.~ 2026. 12. 31.	
모아타운 및 인근지역	은천동, 성현동, 청룡동, 난곡동 일대 (지목 '도로' 한정)	2024. 9. 10.~ 2029. 9. 9.	
	난곡동 일대 (지목 '도로' 한정)	2026. 6. 30.~ 2031. 6. 29.	
개발제한	봉천동, 신림동, 남현동	2026. 8. 18.~ 2026. 12. 31.	주거 60㎡, 상업·공업 150㎡ 녹지 200㎡ 초과 시
도로	관악구 전역 (지목 '도로' 한정)	2026. 10. 17.~ 2027. 10. 16.	주거 6㎡, 상업 15㎡ 초과 시

○ 허가기준

- 무주택 세대주로서 **본인과 가족의 실거주(2년)** 용도로 취득할 경우
(주택을 소유하고 있는 경우에는 주택 추가 취득 사유 등 소명서 제출 필요)
- **아파트는 임대사업 목적으로 취득 불가**

○ 허가조건

- 지정일부터 계약을 체결하고자 하는 자는 **계약 체결 전에 허가**를 받아야 함
- **허가일로부터 4개월 이내 입주 및 2년간 실거주 의무**

○ 제출서류

- **토지거래계약 허가 신청서**
- **토지이용계획서**
 - 유주택자인 경우, 주택을 추가로 취득해야 하는 사유에 대해 구체적이고 객관적으로 소명하고, 기존 주택의 처리계획을 작성
 - 임차인이 거주 중인 경우에는 임대차 계약 종료 4개월 전부터 신청할 수 있으며, 신청 시 임대차 계약 종료 예정 사실을 기재(필요시 임대차 계약서 첨부)
- **토지취득자금 조달계획서**
- **개인정보 수집·이용·제공 및 행정정보 공동이용 사전동의서**(세대원 전부 작성)