

토지론입문 1분반

고덕아르테온 가격 변화 및 분석



사회과학대학 도시계획부동산학부, 학번 : 32210576 성명 : 김민수

분석 대상과 필요성



고덕아르테온 아파트

위치 : 서울 강동구 고덕로 360

준공 : 2020년 2월

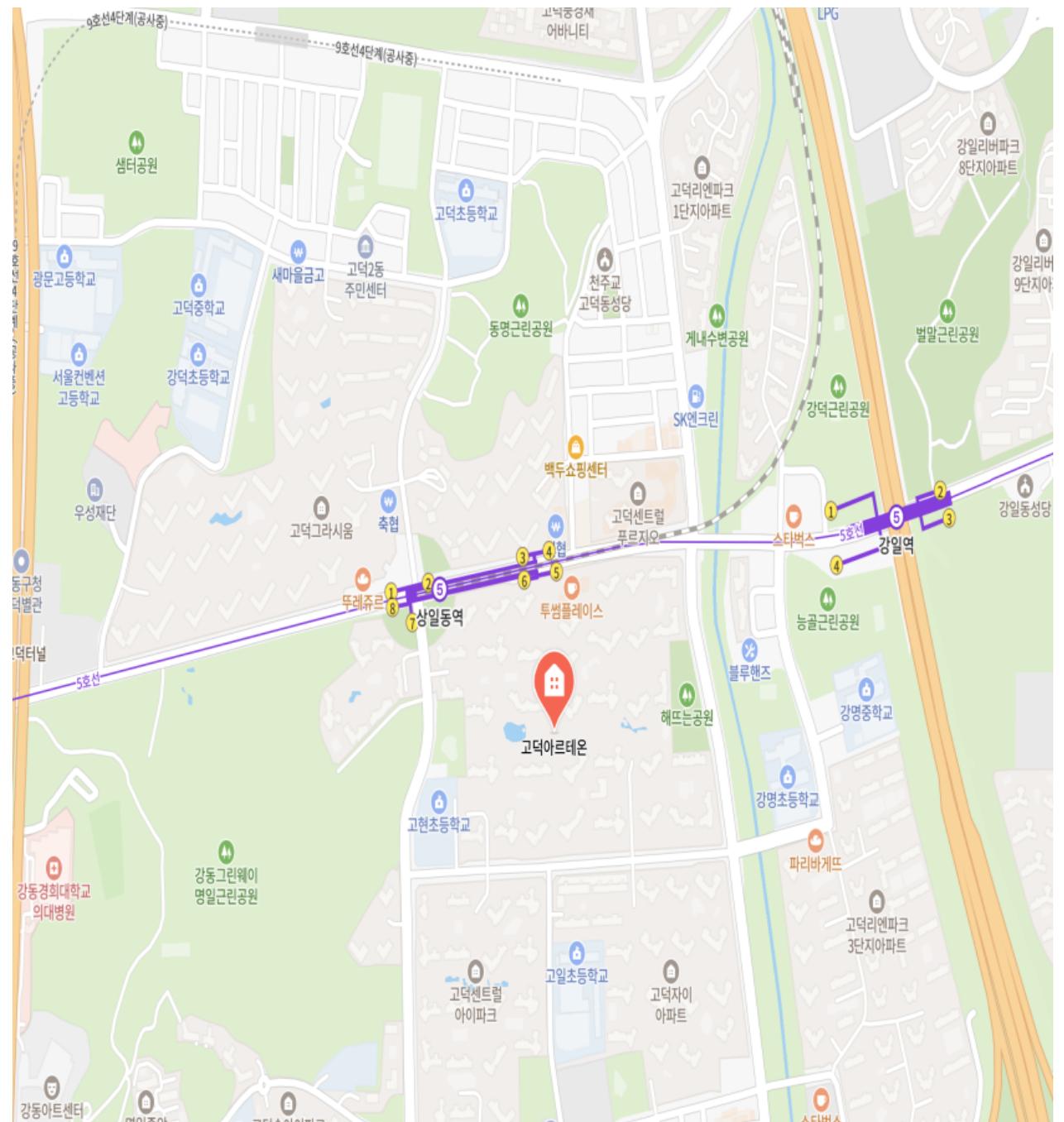
대상 평수 : 84.97m²

분석 주제

2021 ~ 2025년 5년간 실거래가 변동 추이 분석 및 향후 전망 제시

분석 필요성

1. 고덕아르테온은 서울 강동을 대표하는 신축 대단지로, 교통·생활 인프라 개선이 지속
2. 2021년 이후 금리 인상으로 인해 실거래가 변화 발생
→ 실거래가 추이를 통해 금리, 개발 호재의 실제 영향을 종합적으로 분석하는 과정이 필요



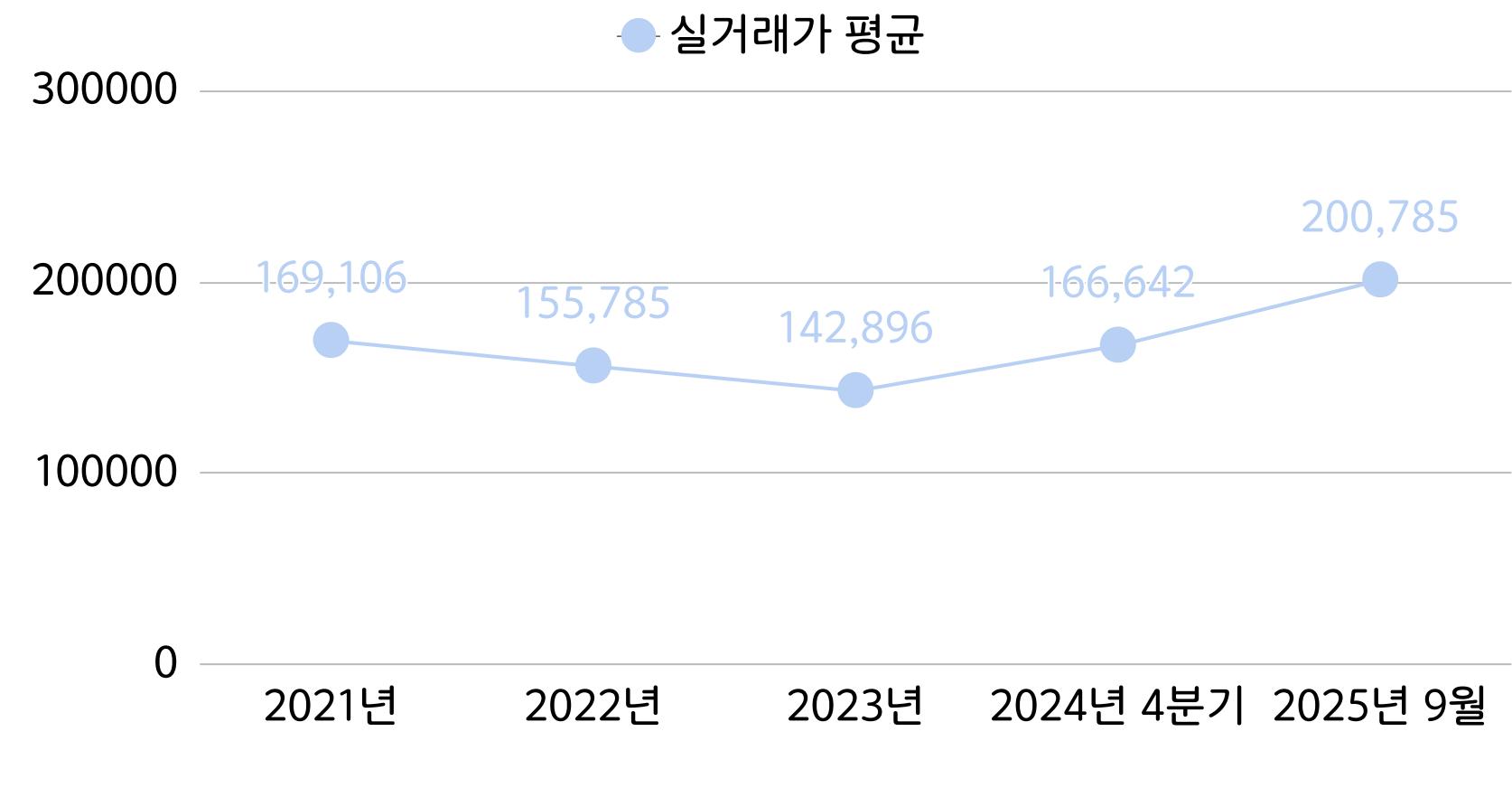
실거래가 변동 추이



①

고덕아르테온

②

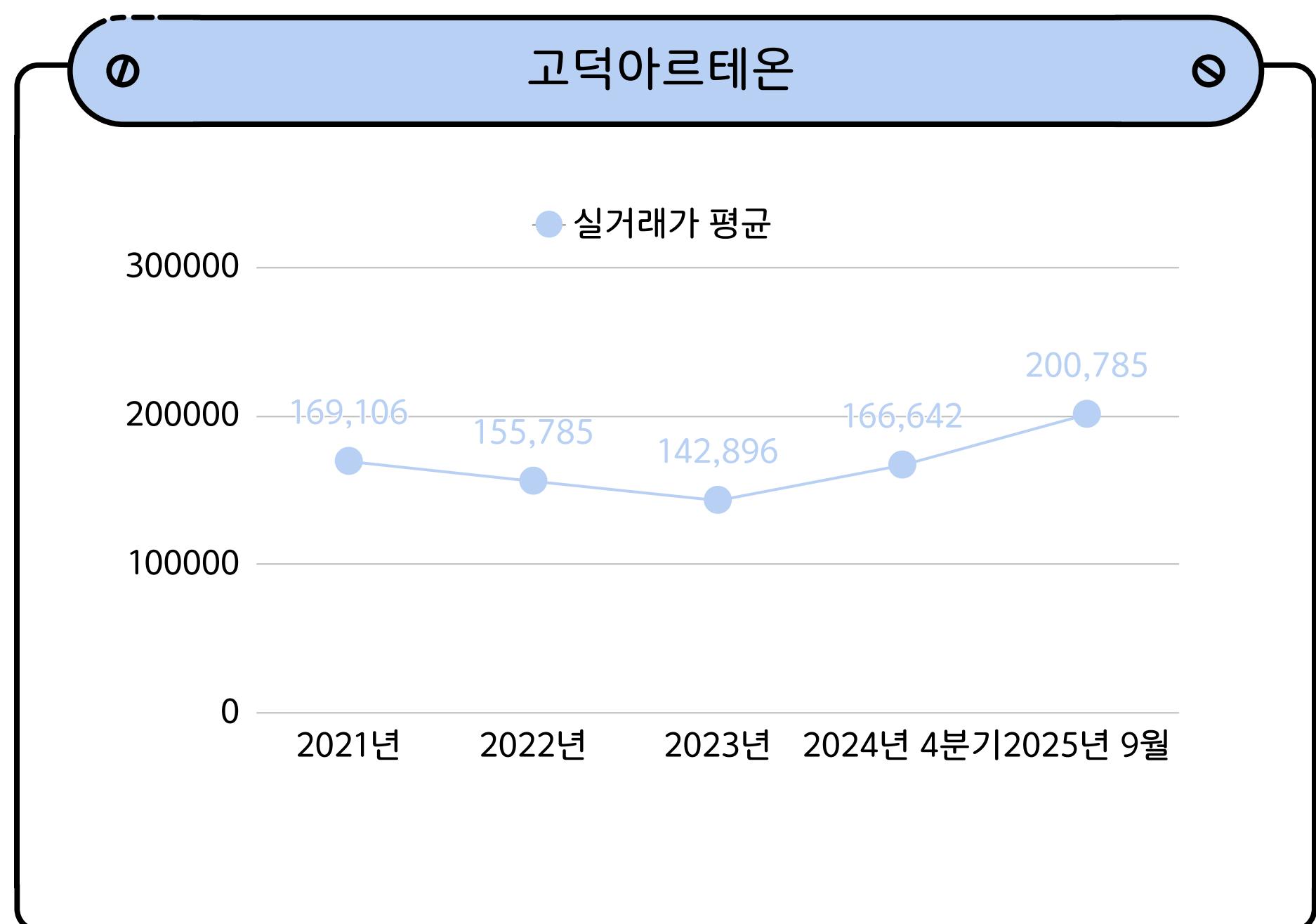


출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템

요약

1. 2021년 ~ 2023년 하락기
2. 2023년 ~ 2024년 조정기
3. 2025년 이후 상승기 도래

가격 변동 원인 분석



1 2021년 ~ 2023년 (하락기)

- 2021년 8월~2023년 1월: 기준금리 지속 상승 / 0.75% -> 3.5%
→ 거래량 감소 및 주택시장에 하방 압력 작용

2 2023년 ~ 2024년 (조정기)

- 2023년 2월 ~ 2024년 9월 : 기준금리 동결
- 2023년 강동구 투기과열지구 및 조정대상지역 해제
- 2023년 강동(고덕아르테온)과 강남을 연결하는 9호선 4단계 연장 착공
→ 거래량 증가 및 주택 가격 회복

3 2025년 이후 (상승기)

- 2024년 10월 ~ 2025년 10월 : 기준금리 지속 하락 / 3.25% -> 2.5%
→ 금리 안정과 교통·산업 개발 호재가 맞물리며 상승 국면 진입

고덕아르테온 가격 전망



1

단기(2026년)

- 한국은행 기준금리 동결 전망
- 고덕비즈밸리로 기업 입주가 마무리됨에 따라 고덕아르테온 배후 주거수요 증가
→ 부동산 가격 상승세

2

중기(2028년)

- 9호선 개통으로 강남 접근성 개선
- 9호선 개통으로 주변 상권 활성화 및 생활 인프라 확충
→ '강남 생활권'으로의 인식 변화 & 장기적 자산가치 상승 기대

3

장기(2030년 이후)

- 고덕비즈밸리 & 강동일반산업단지 활성화
- 9호선 5단계 연장(하남, 남양주) 개통
→ 강동구는 동부 수도권의 경제 거점으로 도약함에 따라 부동산 가치 상승

교통 인프라 완성 시점(2028년) 이후 고덕아르테온은 강동권 중심지로 성장

결론 및 제언



① 고덕아르테온



1 결론 요약

- 고덕아르테온의 실거래가는 2021년 ~ 2023년 하락 → 2023년 ~ 2024년 회복 → 2025년 이후 상승
- 금리와 같은 단기적 요인보다는 교통 인프라와 입지 경쟁력이 장기적 가치를 결정

2 의견 제시

- 고덕아르테온은 단기적인 가격 조정보다는 장기적 관점의 가치 상승이 뚜렷
- 특히 9호선 연장과 고덕비즈밸리 활성화 이후, 고덕아르테온은 강남 접근성과 직주근접성이 강화되어 안정적인 상승세가 예상

3 시사점

- 금리·정책 변화가 부동산 시장 변동을 주도하지만, 입지와 교통 흐름이 장기 가격 상승의 핵심 요인임을 확인
- 고덕아르테온은 실거주 중심 투자 + 중장기 보유 전략이 유리