



중랑부동산 소식

제17호
2020
August

제17호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2020년 8월 5일 수요일 | 문의 02-2094-1472

7·10 주택시장 안정 보완 대책

'특집'



7·10. 주택시장 안정 보완 대책

2~6 세부내용
7~10 주요 제기 사항 설명

- 11 부동산 소식
- 12 생활 & 법률 정보
- 13 우리 동네 이야기

- 14 중랑 명예기자 칼럼
- 15~16 중랑 부동산 동향



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

중랑구청 부동산정보과 홈페이지
<http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11>

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

중랑부동산소식은 전자메일(e-mail)로
구독 신청이 가능합니다.

서민·실수요자 부담 경감

생애 최초 특별공급 확대

☑ 무주택 실수요자의 내 집 마련 지원을 위해 생애 최초 특별공급 적용 대상 주택 범위 및 공급비율 확대

- 적용 대상: 국민주택 및 민영주택에도 도입
- 공급 비율: 국민주택 25%까지 확대/85제곱미터 이하 민영주택 중 공공택지는 15%/민간택지 7% 배정
- 소득기준: 도시근로자 월평균 소득 130%까지 확대

〈생애최초 특별공급 확대 안〉

구분		특별공급						일반공급	
		합계	기관추천	다자녀	노부모	신혼	생애최초		
국민주택	종전	80%	15%	10%	5%	30%	20%	20%	
	변경	85%	15%	10%	5%	30%	25%	15%	
민영주택	종전	43%	10%	10%	3%	20%	-	57%	
	변경	공공택지	58%	10%	10%	3%	20%	15%	42%
		민간택지	50%	10%	10%	3%	20%	7%	50%

신혼부부 특별공급 소득 기준 완화

☑ 생애 최초로 주택을 구입하는 신혼부부의 소득 기준 완화

- 공공분양 소득 요건: 도시 근로자 월평균 소득 130% (맞벌이 140%)까지 확대
- 민영주택 소득 요건: 최대 130% (맞벌이 140%)까지 소득 기준 완화

〈민영주택 신혼부부 특별공급 소득 요건 완화 내용〉

분양가	소득 요건(현재)		요건 완화	
	우선(75%)	일반(25%)	우선(75%)	일반(25%)
3억원 이하	소득 요건 100% (맞벌이 120%)	소득 요건 120% (맞벌이 130%)	100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%)
3억~6억			100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%)
6억~9억			100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%) 생애 최초 주택 구입 130% (맞벌이 140%)

주택 구입 부담 경감

- ☑ 생애 최초 주택 구입 시 취득세 감면 혜택을 연령·혼인 여부와 관계없이 확대 적용
 - 1억 5000만 원 이하: 100% 감면
 - 1억 5000만 원 초과 3억 원(수도권 4억 원) 이하: 50% 감면

서민 부담 경감

- ☑ 중저가 주택 재산세율 인하
 - 인하 수준 등은 공시가격 로드맵 발표 시(국토부, 2020.10월) 논의

사전 분양 물량 대폭 확대

- ☑ 현재 9,000호 에서 3만 호 이상 추가 확대 추진
 - 3기 신도시 외 공공택지로 확대하여 3만 호 이상 사전 청약 추진

서민·실수요자 소득 기준 완화

- ☑ 현재 규제 지역 주택담보인정비율(LTV)·총부채상환비율(DTI)를 10% 우대하는 ‘서민·실수요자’ 소득기준을 완화 (2020.7.13. 시행)

〈금융업 감독규정상 서민·실수요자 기준〉

		투기 지역·투기 과열 지구	조정 대상 지역
① 소득	현행	부부 합산 연소득 7000만 원 이하 (생애 최초 구입자: 8000만 원 이하)	부부 합산 연소득 6000만원 이하 (생애 최초 구입자: 7000만원 이하)
	개선	부부 합산 연소득 8000만 원 이하 (생애 최초 구입자: 9000만 원 이하)	
②주택 가격		6억 원 이하	5억 원 이하
③주택 보유 여부		무주택 세대주	무주택 세대주

잔금 대출 규제 경과 조치 보완

- ☑ 생애 최초 규제 지역 지정·변경 전 대출 규제 적용 (무주택자, 처분 조건부 1주택자 자금 대출)
 - 일반적인 대출 규제 변경 시 경과 조치와 동일하게 조정
 - 다주택자는 규제 지역 지정·변경 전까지 대출받은 범위 내에서만 잔금 대출 가능

전 · 월세 자금 지원

☑ 청년층 포함 전 · 월세 대출 지원 강화

- 전세: 청년(만34세 이하) 버팀목 대출금리 0.3%p 인하, 대출 대상 및 지원 한도 확대
- 월세: 청년 전용 보증부 월세 대출금리 0.5%p 인하

실수요자를 위한 주택 공급

부총리 주재 「주택 공급 확대 TF」를 구성하여 근본적인 주택 공급 확대 방안 마련

☑ 국토부에는 주택 공급 확대 '실무기획단'을 구성 후 세부적인 공급 방안 마련 및 정기적으로 추진 사항 발표

- 검토 가능 대안: 도심고밀 개발을 위한 도시계획 규제 개선

3기 신도시 용적률 상향

도시 주변 유휴 부지 및 도시 내 국가시설 부지 등 신규 택지 추가 발굴

공공 재개발 · 재건축 방식 사업 시 도시 규제 완화 통해 청년, 신혼부부용 공공임대 등 공급

도심 내 공실 상가 · 오피스 등 활용

다주택자 및 단기 거래에 대한 부동산 세제 강화

다주택자 대상 증부세 증과세율 인상

☑ (개인) '3주택 이상 및 조정대상지역 2주택'에 대하여 구간별로 1.2% ~6.0% 세율 적용

〈증부세 세율 인상 안〉

시 가 (다주택자기준)	과 표	2주택 이하 (조정 대상 지역 2주택 제외, %)		3주택 이상 + 조정 대상 지역 2주택(%)		
		현행	12.16	현행	12.16	개정
8~12.2억	3억 이하	0.5	0.6	0.6	0.8	1.2
12.2~15.4억	3~6억	0.7	0.8	0.9	1.2	1.6
15.4~23.3억	6~12억	1.0	1.2	1.3	1.6	2.2
23.3~69억	12~50억	1.4	1.6	1.8	2.0	3.6
69~123.5억	50~94억	2.0	2.2	2.5	3.0	5.0
123.5억 초과	94억 초과	2.7	3.0	3.2	4.0	6.0

☑ (법인) 다주택 보유 법인에 대해 중과세 최고 세율인 6% 적용

- 2020.6.17. 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 통해 주택 보유 법인의 경우 개인 최고 세율을 단일 세율로 적용

※ 법인의 주택분 종합부동산세액에 대해서는 기본공제 6억 원과 세부담 상한을 적용하지 않음

양도 소득세 [매물 유도를 위해 내년 중부세 부과일(2021.6.1.)까지 유예]

단기 양도 차익 환수

- 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도 소득세율 인상

〈양도소득 세율 인상 안〉

구분		현행			12.16.대책	개선	
		주택 외 부동산	주택· 입주권	분양권	주택· 입주권	주택· 입주권	분양권
보유 기간	1년미만	50%	40%	(조정대상지역)	50%	70%	70%
	2년미만	40%	기본세율	50% (기타지역)	40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율	기본세율	기본세율	기본세율	

취득세

☑ 다주택자 부담 인상

- 2년 다주택자, 법인 등에 대한 취득세율 인상 (2주택 8%/3주택 이상 및 법인 12%)

〈취득세율 인상 안〉

현재			개정		
개인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	개인	1주택	주택 가액에 따라 1~3% 8% 12%
	2주택			2주택	
	3주택			3주택	
	4주택이상	4주택이상			
법인	주택 가액에 따라 1~3%	법인	12%		

☑ 법인 전환 시 취득세 감면 제한

- 개인에서 법인으로 전환 시 세 부담 회피 방지를 위해 부동산 매매·임대업 법인은 취득세 감면 혜택(75%) 배제

재산세

☑ 다주택자 보유세 인상

- 부동산 신탁 시 종부세, 재산세 등 보유세 납세자를 수탁자(신탁사)에서 원소유자(위탁자)로 변경
- 다주택자들이 주택을 신탁할 경우 수탁자가 납세 의무자가 되어 종부세 부담이 완화되는 문제 방지

등록임대사업제 제도 보완**임대등록 제도 개편**

☑ 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지

- 그 외 장기임대 유형은 유지하되 의무 기간 연장(8년 → 10년) 등 공적 의무 강화
- 단기임대의 신규 등록 및 장기임대로의 유형 전환 불가(세제 혜택 미제공)

폐지 유형 관리

☑ 폐지되는 단기 임대 및 아파트 장기일반 매입임대로 등록된 기존 주택은 임대 의무 기간 경과 즉시 자동 등록 말소

- 임대 의무 기간 종료 전에도 자진 말소 희망 시 공적 의무를 준수한 적법 사업자에 한해 자발적 등록 말소 허용
- 기 등록 주택은 등록 말소 시점까지 세제 혜택에 대하여 유지

사업자 관리 강화

☑ 매년 등록사업자의 공적 의무 준수 합동점검 정례화 및 위반사항 적발 시 행정처분으로 등록임대사업 내실화

- 임대 의무 기간 준수, 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 등 핵심 의무 중점 점검
- 과태료 부과 및 임대사업자(임대주택) 등록 말소, 세제 혜택 환수



종합부동산세 인상이 세금폭탄인지?

고가 1주택 소유자

가정

- 서울 ○○아파트 1채 보유
- 공시가격 2020년 31억 원, 2021년 34억 원
- 주택을 10년간 보유한 65세의 1세대 1주택자 A
주택을 3년간 보유한 58세의 1세대 1주택자 B



세 부담 변화

〈고가 1주택 보유자의 세부담 변화〉

	A		B	
	2020년	2021년	2020년	2021년
시 가	36억 원	40억 원	36억 원	40억 원
공시가격	31억 원	34억 원	31억 원	34억 원
종부세액	756만 원	882만 원	1892만 원	2940만 원
증가액	-	126만 원	-	1048만 원

- 1주택자의 경우 주택을 장기 보유 했을 때 세부담 증가가 크지 않음
A의 경우 고가주택(시가 40억 원) 보유에도 불구하고 종부세가 약 100여만 원 증가 수준에 그쳤으나, B의 경우(단기보유)는 1천 만원 이상 증가
- 공시가격 30억원 이상 주택은 '19년 기준 전체 주택의 0.01% 수준에 불과

실수요 목적의 장기 1주택 보유자, 고령자에 대한 금번 종부세 인상에 따른 효과는 크지 않음

다주택자 : 조정대상지역 2주택자의 경우

가정

- 서울 A아파트 공시가격 '20년 15억원, '21년 16억 5천만원
서울 B아파트 공시가격 '20년 13억원, '21년 14억원

세 부담 변화

〈조정대상지역 2주택자의 세부담 변화〉

	'20년도	'21년도
시 가	33억원	36억원
합산 공시가격	28억원	30.5억원
종부세액	2,650만원	6,856만원

다주택자 : 3주택자의 경우

가정

- 서울 A아파트 공시가격 2020년 15억 원, 2021년 16억 5000만 원
- 대구 B아파트 공시가격 2020년 13억 원, 2021년 14억 5000만 원
- 부산 C아파트 공시가격 2020년 8억 7000만 원, 2021년 9억 5000만 원

세부담 변화

〈3주택자의 세부담 변화〉

	'20년도	'21년도
시 가	43억 원	48억 원
합산 공시가격	36.7억 원	40.5억 원
중부세액	4179만원	1억754만 원

조정대상 지역 2주택 및 3주택 이상의 경우 중과세율 인상으로 인해 세 부담이 크게 증가

세 부담이 크게 증가한 다주택자는 2019년 기준 전 국민의 0.4%에 불과

- 전체 중부세 납세 의무자는 2019년 기준 전 국민의 1% 수준

보유세 부담을 높이는 상황에서 거래세 강화에 따른 퇴로 차단 문제

주택 투기에 대한 기대 수익률을 낮춰 투기 수요를 차단하기 위한 정부의 불가피한 조치

조정 대상 지역 내 다주택자와 단기 투기 거래자에 대한 양도 소득세 중과세율 인상

〈단기 양도소득세율 인상 안〉

구분		현행			12.16.대책	개선	
		주택 외 부동산	주택·입주권	분양권	주택·입주권	주택·입주권	분양권
보유 기간	1년 미만	50%	40%	(조정대상 지역) 50% (기타 지역) 기본세율	50%	70%	70%
	2년 미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
	2년 이상	기본세율	기본세율	기본세율	기본세율	기본세율	

〈조정 대상 지역 내 다주택자 양도 소득세율 인상 안〉

구분	현행	개선
2주택자	기본세율 + 10%p	기본세율 + 20%p
3주택자 이상	기본세율 + 20%p	기본세율 + 30%p

양도 소득세율 인상은 2021.6.10이후 (2021년 종합부동산 과세 기준일) 양도하는 주택부터 적용

☑ 실거주 목적이 아닌 주택을 매도하도록 유도하는 효과가 있을 것으로 기대

단기 보유 주택 양도세율 증가, 1주택자 세 부담 증가

투기 수요 근절 · 실수요자 보호 라는 원칙 아래 서민 주거와 주택시장 안정을 위한 대책 마련

☑ 조정 대상 지역 내 다주택자와 단기 투기 거래에 대한 세 부담 인상

- 2년 이상 주택을 보유한 실수요 1주택자 세 부담에는 영향 없음

[예시] 2년 미만 단기 보유 주택 양도 시 양도소득세 부담 변동

· 양도가액 20억 원, 취득가액 15억 원인 주택(양도차익 5억 원)

· A씨는 1년 미만, B씨는 2년 미만, C씨는 3년 보유(모두 1주택자)

(결과) A씨 : 1억 9900만 원 → 3억 4,825만 원으로 1억 4925만 원 증가

B씨 : 1억 7360만 원 → 2억 9,850만 원으로 1억 2490만 원 증가

C씨 : 5907만 원으로 세부담 변동 없음(3년 보유 3년 거주 가정)

☑ 2019.12.16. 「주택시장 안정화 방안」을 통한 1세대 1주택자 장기 보유 특별공제에 거주 기간 요건 추가

- 보유주택에 거주하는 실수요 1주택자의 세부담에는 영향 없음(거주 기간 짧을수록 세 부담 증가)

[예시] 장기 보유 특별공제 거주 요건 추가로 인한 양도소득세 부담 변동

· 양도가액 20억 원, 취득가액 10억 원인 주택(양도 차익 10억 원)

· A씨는 10년 보유 및 거주 / B씨는 10년 보유, 2년 거주(8년 임대)

(결과) A씨 : 2,273만원으로 세부담 변동 없음

B씨 : 2,273만원 → 8,833만원으로 6,560만원 증가

다주택자들이 세금회피 목적으로 증여를 택할 때 대비책은?

단순히 양도세율이 높다고 우회 수단으로 증여를 택할 우려는 크지 않음

☑ 양도세 최고 세율이 높아도 증여세는 주택 가격 전체에 부과되기 때문에 일반적으로 증여세 부담이 더 큼

- 양도세는 양도 차익에만 부과됨

(예시) 시가 20억 원이고 양도 차익 8억 원인 주택의 경우, 증여세는 6억 4000만원 양도세는 3억 원(일반지역)~

5.4억 원(조정 대상 지역 3주택 이상)수준

☑ 양도는 매매 대금이 들어오는 것(양도 차익이 실현)이나 증여는 소득 실현 없이 자산만 이전되어 부담이 더 큼

시장 상황을 면밀히 점검하며 보완 방안을 검토 중에 있고, 필요시 추가적인 조치 예정

이번 대책으로 세 부담이 증가하여 전세 가격이 폭등할 우려는?

중부세 세율 인상 효과는 일부 규제 지역 중 특정 가격의 고가 주택을 소유한 일부에서만 발생

- ☑ 중부세 세율 인상으로 인한 세 부담 증가가 발생하더라도 전체적인 전세 가격 상승으로 연결될 가능성 낮음
- ☑ 하반기 수도권 아파트 입주 물량은 약 11만 세대로 예년 대비 17% 많은 수준으로 안정세를 유지할 것으로 전망

임대인 세 부담 전가를 목적으로 귀책 사유가 없는 임차인에 계약 해지 통보는 불가능

- ☑ 임차인은 주택임대차보호법에 따라 2년 거주 기간을 보장받고 있으며, 이를 어기고 임차인의 계속 거주를 방해하거나 강제로 내보내면 임대인에게 손해배상 책임을 물을 수 있음
- ☑ 임대차 3법 도입에 따라 임차인은 계약갱신청구권을 보장받게 되어 거주 기간을 연장할 수 있음
 - 임대료도 법으로 정하는 일정 수준 이상으로 올릴 수 없게 되므로 세 부담 전가로 임대료 상승은 제한적 일 것임
- ☑ 임대차 3법 관련 「주택임대차보호법」 개정 법률(안) 국회 본회의 통과(2020.7.30.)
 - 기존 계약에도 새로 도입되는 계약갱신청구권과 전월세 상한제 도입에 따른 임대료 급등으로 인한 임차인의 주거권 침해를 예방할 수 있음

주택 공급 관련 향후 계획

7·10 대책에서 밝힌 바와 같이 주택 공급을 확대하기 위한 후속 조치 즉시 이행

- ☑ 부총리 주재 「주택공급확대 TF」를, 국토부에 「실무기획단」을 신속히 구성하여 구체적 추진 체계 구축
- ☑ 「국토부-서울시 간 주택 공급 협의체」를 실무기획단 내 협의체로 연결하여 본격적인 논의 진행



중랑P-AMP 봉사단 '깨끗하고 안전한 마을 만들기'

중랑부동산자산최고경영자과정 원우생으로 구성된 중랑P-AMP 봉사단(단장: 오희순)은 지난 6.23.(화), 7.15.(수) 두 차례에 걸쳐 '깨끗하고 안전한 마을 만들기' 봉사 활동을 하였다.

중랑P-AMP 봉사단은 거리 청소와 보행 시설물의 안전을 점검하는 등 쾌적한 거리를 조성하여 범죄를 예방하고, 어린이와 여성이 안전하게 다닐 수 있는 마을을 만들고자 노력하고 있다.

묵2동 묵현, 신목초등학교 인근 어린이보호구역을 시작으로 지난 15일 면목2동 중랑, 중목초등학교 인근 어린이보호구역 환경 정비와 보행 시설물 점검을 위한 봉사활동을 실시하였다. 중랑P-AMP 봉사단은 8월 여름철 휴가 기간이 지나고, 9월부터 관내 여성안심귀갓길과 어린이보호구역을 순환 하면서 월 2회에 걸쳐 봉사 활동을 재개 할 예정이다.



「도시 및 주거환경정비법」 시행령 개정 안내

(2020. 9. 24. 시행)

· 재개발사업 임대주택 의무 건설 비율 (15% → 20%)
상향 조정

구분	개정 전	개정 후
서울	10~15%	10~20%
경기·인천	5~15%	5~20%

· 상업지역의 임대주택 공급

- 서울: 5 ~20%
- 경기· 인천: 2.5~20%
- 기타: 0~12%

등록임대사업자 불법 행위 전담 창구 운영 안내

국토부(e-클린센터), 광역·기초 지자체별

「등록임대 불법 행위 신고센터」 설치

- 신고 대상 등록임대주택 임대사업자의 공적 의무위반
임대 의무 기간(4·8년)위반
임대로 증액 제한(5% 이내) 위반
표준임대차 계약서 미사용
임대차 계약 미신고
- 신고 방법 국토부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)
국토부 및 관할 지자체 서면·방문 신고

분양금 감액에 따른 취득세 환급 가능 여부

+

출처 : 법제처)찾기 쉬운 생활법령정보

문 제

생애 처음으로 내 집을 갖게 된 '나는해'씨.

'나는해'씨는 아파트를 분양받은 후 아파트 공급계약서와 분양금 납부확인서를 첨부하여 취득세를 신고·납부하고 소유권이전등기를 마쳤습니다.

그런데 2년 후 아파트 시세가 하락하면서 '나는해' 씨를 비롯해 아파트를 분양받았던 사람들은 아파트 공급계약에 따라 잔금납부유예분을 일정 범위에서 시세하락분과 상계하여 감액받게 됐습니다.



이와 관련하여 아파트를 분양받았던 사람들 사이에서 2년 전에 납부한 취득세에 대해 의견이 나뉘게 되는데요. 과연 누구의 말이 맞을까요?

1 번 : 2년 전에 아파트를 분양받으면서 당시 책정된 분양금을 기준으로 취득세를 납부했잖아요. 그런데 아파트 시세가 하락해서 분양금 잔금을 감액받게 됐으니, 감액받은 금액에 상응하는 취득세를 돌려받아야 하지 않을까요?

2 번 : 무슨 말씀이신지는 알겠어요. 그런데 이미 2년 전에 아파트를 취득하면서 소유권이전등기도 완료했고 이런 취득 행위에 따라 취득세를 신고·납부했잖아요. 이제 와서 분양금 잔금을 감액받았다고 취득세를 돌려달라고 할 수는 없을 것 같아요.

정 답 : 2 번

취득세는 본래 재화의 이전이라는 사실 자체를 포착하여 거기에 담세력을 인정하고 부과하는 유통세의 일종으로 취득자가 재화를 사용·수익·처분함으로써 얻을 수 있는 이익을 포착하여 부과하는 것이 아닙니다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2015두49696 판결 등 참조).

이처럼 부동산 취득세는 부동산의 취득 행위를 과세 객체로 하는 행위세이므로, 그에 대한 조세채권은 그 취득행위라는 과세 요건 사실이 존재함으로써 당연히 발생하고, 일단 적법하게 취득한 이상 그 이후에 계약이 합의 해제되거나, 해제 조건의 성취 또는 해제권의 행사 등에 의하여 소급적으로 실효되었다 하더라도 이는 이미 성립한 조세채권의 행사에 아무런 영향을 줄 수 없습니다(대법원 2001. 4. 10. 선고 99두6651 판결 등 참조).

이와 유사한 사례에 대해 대법원에서는 “매매계약에 따른 소유권이전등기가 마쳐진 이후 매매계약에서 정한 조건이 사후에 성취되어 대금감액이 이루어졌다 하더라도, 당초의 취득가액을 기준으로 한 적법한 취득 행위가 존재하는 이상 위와 같은 사유는 특별한 사정이 없는 한 취득 행위 당시의 과세표준을 기준으로 성립한 조세채권의 행사에 아무런 영향을 줄 수 없고, 이를 이유로 「지방세기본법」에 따른 경정청구나 후발적 경정청구의 대상이 될 수 없다”고 판시하였습니다(대법원 2018. 9. 13. 선고, 2015두57345 판결).

따라서 '나는해'씨를 비롯해 생활법령 아파트를 분양받은 사람들이 분양금 잔금을 감액받은 사유는 취득행위 당시의 과세표준을 기준으로 한 취득세 납세 의무에 영향을 미치지 않으므로 취득세 환급 대상이 될 수 없습니다.



3 ~ 6월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 하영공인중개사 사무소(대표: 강양순)
- 사가정파크단지내 공인중개사 사무소(대표: 최형운)
- 대은 공인중개사사무소(대표: 이은정)
- 늘푸른공인중개사 사무소(대표: 임종철)
- 사가정조은공인중개사 사무소(대표: 김승명)
- 워너스공인중개사 사무소(대표: 장현도)
- 123 공인중개사사무소(대표: 김낙준)
- 면목쌍용공인중개사 사무소(대표: 박종훈)
- 수자인에이스부동산공인중개사 사무소(대표: 전성재)
- 래미안컨설팅 공인중개사 사무소(대표: 박대화)
- 현대공인중개사 사무소(대표: 김혜진)
- 신골드 공인중개사 사무소(대표: 이경희)
- 크리스마스 공인중개사 사무소(대표: 김우태)
- 엘림부동산 공인중개사 사무소(대표: 한진숙)
- 신성공인중개사 사무소(대표: 정영화)

◎ 상봉동

- 철이네 공인중개사 사무소(대표: 이영철)
- 금성 공인중개사 사무소(대표: 서미림)
- 엔터 공인중개사 사무소(대표: 최학재)
- 대성 공인중개사 사무소(대표: 주경복)

◎ 중화동

- 대성부동산공인중개사 사무소(대표: 이보애)
- 중화역롯데공인중개사 사무소(대표: 박현숙)
- 오성 공인중개사 사무소(대표: 김용성)

◎ 목동

- 신세계공인중개사 사무소(대표: 남궁미성)
- 알파부동산공인중개사 사무소(대표: 장태훈)
- 강아지를사랑하는 공인중개사 사무소(대표: 손보선)
- H부동산공인중개사 사무소(대표: 홍한별)
- 봉화산역 공인중개사 사무소(대표: 황영숙)

◎ 망우동

- 당근공인중개사 사무소(대표: 최재훈)
- 사거리공인중개사 사무소(대표: 김순오)
- 현진 공인중개사 사무소(대표: 김효현)
- 리치 공인중개사 사무소(대표: 박조은)
- 오성 공인중개사 사무소(대표: 박수락)
- 하나공인중개사 사무소(대표: 김경표)

◎ 신내동

- 행복공인중개사 사무소(대표: 김도연)

우리 구에 부동산중개사사무소를 개설하신 것을 축하드리며,
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명의 유래

중랑천로

중랑천로는 중랑천길에서 따왔습니다.

중랑천 길은 서울시가 1984년 11월 7일 가로명을 제정할 때 중랑천 뚝 밑을 지나는 도로이기 때문에 하천명을 따와 지었습니다.

중랑천은 일명 중랑개, 한천이라고 하며 경기도 양주에서 시작하여 의정부시를 거쳐 상계·면목·종곡동을 지나 살곶이다리에서 청계천과 합류하여 한강에 들어서는 하천입니다.

새주소사업 이전의 중랑천길은 중랑구 장안교 남단을 기점으로 면목2동을 남북 및 동서로 지나 동일로와 교차하는 폭 20~25m, 길이 4030m의 지선도로였습니다.

2007년 「도로명주소법」이 제정·시행됨에 따라, 2008년 새주소 정비사업을 거쳐 2010년 6월 10일 「도로명주소법 시행령」 제21조 제1항의 규정에 의거 중랑구 면목동1031-41에서 중랑구 목동 233-1 구간이 '중랑천로' 로 결정·고시되었습니다.

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2020년 6월)

동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증감 (전월 대비)
면목본동	35,084	17,444	17,640	17,744	- 4
면목2동	25,309	12,644	12,665	12,333	8
면목3.8동	26,073	12,981	13,092	12,787	93
면목4동	19,286	9,653	9,633	9,121	- 22
면목5동	9,556	4,855	4,701	4,521	23
면목7동	22,477	11,266	11,211	10,573	51
상봉1동	25,133	12,304	12,829	10,345	20
상봉2동	19,714	9,612	10,102	11,395	37
중화1동	20,515	10,052	10,463	9,083	13
중화2동	26,135	13,443	12,692	13,989	- 26
목1동	35,700	17,350	18,350	14,860	66
목2동	19,554	9,611	9,943	9,262	30
망우본동	30,516	15,379	15,137	14,882	75
망우3동	17,378	8,755	8,623	8,457	- 5
신내1동	40,459	19,733	20,726	14,887	12
신내2동	21,525	10,267	11,258	9,071	9
총계	394,414	195,349	199,065	183,310	380

임대차 3법이 부동산 시장에 미치는 영향



서정순
중앙명예기자

정부와 여당은 7월 중 제출한 법안에 임대차 3법을 소급 적용한다고 발표 했다. 다주택자들은 물론 임차인이 있는 1주택자들도 그 안들이 어떻게 적용되어질지 궁금해하면서 걱정이 앞서고 있다. 전·월세 상한제와 계약 갱신 청구권제는 「주택임대차보호법」 개정안의 핵심이고, 전·월세 신고제는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정안의 핵심이 된다.

- 전·월세 상한제 : 계약 갱신 시 기존 임대료의 5%를 넘지 못하도록 하는 제도
- 계약 갱신 청구권제도 : 임차인이 2년 계약 만료 후 갱신 요구 시 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못하는 제도
- 전월세 신고제 : 계약당사자(임대인&임차인)가 계약 후 30일 이내 주택소재지 관청에 임차 내용을 신고하는 것으로 계약 당사자 중 단독으로 신고 하더라도 무관하며 신고할 경우 확정일자 받은 것으로 간주해 주는 제도

이 법이 발의된 뒤로 서울의 아파트 값이 치솟고 있는 실정이다. 감정원 통계에 의하면 서울 아파트 값은 법을 발의한 전주 대비 0.13% 상승했다고 발표했다. 7월 첫째 주 대비 상승 폭도 크고 그 상승 여력도 지속 중인 것이다.

또한 서울 일부 지역에서는 전·월세가 만료된 임차인에게 임대인이 1~2억 정도 전세를 올려 계약을 요구하여 임차인의 고민이 심각해지고 있는 실정이다. 치솟는 전세값을 잡기 위해 발의한 법이 오히려 서민들의 발목을 잡는 고삐가 되고 있는 것이다.

「주택임대차보호법」의 기본 취지를 보자면 집 없는 서민의 삶의 안정성을 기한다는 측면에서는 긍정적이나, 극단적인 측면이 존재하고, 만약 시장에 맡길 경우 5% 이하 또는 동결 가능할 것을 굳이 법으로 규제하는 것은 아닌가 하는 생각을 한다.

전·월세 신고제의 「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 개정안의 경우는 사실 서민들과는 무관하고, 결국 세원 발굴을 위한 정부의 끼워 넣기 식 개정안일 수 있지 않을까 하는 생각이 든다.

집이 있어도 힘들고 집이 없으면 더 서러워지는 코로나 시대의 요즘 임대차 3법이 우리 서민을 위해 안정된 삶의 결과를 가져다 줄지 그냥 기대해 본다.

그린벨트(Greenbelt)를 보는 시각

그린벨트는 우리들에게 산소와 휴식 공간을 제공하고 도시의 생명력을 지키는 허파와 같은 기능을 한다는 도시의 완충녹지로 개발 규제가 있어 개발제한구역이라고도 한다.

그 시작은 1950년대 영국에서 도시 주변의 녹지 공간을 보존하고 개발을 제한하여 자연환경을 보전 하자는 취지로 시작되었고, 우리나라는 1972년 국토의 약 5% 면적에 개발제한구역을 지정하였다.

이러한 의도로 지정된 그린벨트는 시간이 지나면서 자연적으로 훼손되고, 소유자의 재산권 행사에 제약을 받는 문제와 더불어 도시의 팽창으로 인한 주택 부족 등 정책상 필요에 의하여 해제 되어 녹지가 사라지고 있는 실정이다.

최근 일부 부동산 전문가들은 수도권 주택 공급을 할 수 있는 계획 중의 하나로 보존 가치가 낮은 도로 주변이나 이미 녹지가 훼손된 곳 등 그린벨트 일부를 제한적으로 해제하여 주택 공급의 효과를 기대할 수 있다는 의견을 내고 있다.

하지만 환경단체와 서울시는 그린벨트의 해제가 부동산 문제의 근본 대책이 아니라는 견해를 나타내고 있다. 그린벨트를 해제하게 되면 다시는 되돌릴 수 없고, 그린벨트의 녹지는 미래 세대를 위한 중요한 생태 공간이므로 엄격한 관리와 보전을 하여야 한다고 말한다. 또한 그 일환으로 정부도 2004년부터 정부의 예산으로 '그린벨트 토지협의 매수 제도'를 통하여 자연환경의 훼손 우려가 크거나 녹지 보존에 꼭 필요한 토지를 매수하여 녹지 조성에 노력하고 있다.

필요에 따라 보전과 해제의 갈림길에 서게 되는 그린벨트의 정책을 미래의 후손들이 어떻게 평가할지 심사숙고 해야 할 것이다.



조은애
중앙명예기자

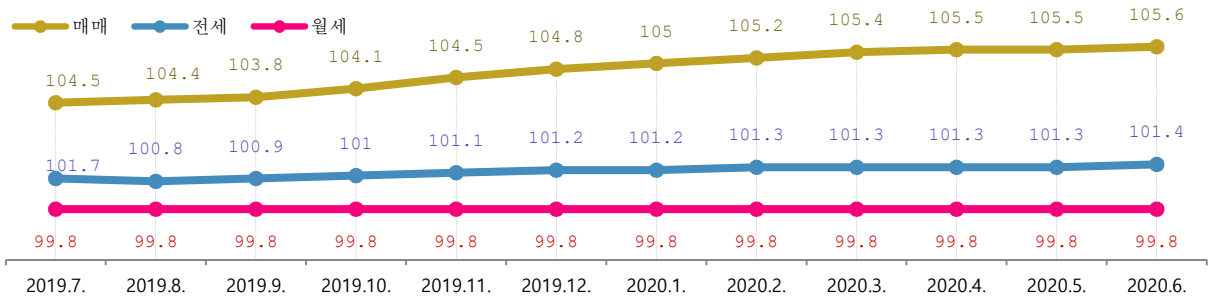
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2019년 7월	2019년 8월	2019년 9월	2019년 10월	2019년 11월	2019년 12월	2020년 1월	2020년 2월	2020년 3월	2020년 4월	2020년 5월	2020년 6월
합계	375	404	421	529	559	860	507	610	761	442	422	627
아파트	189	212	222	299	306	544	297	315	418	170	209	345
단독	45	43	27	50	44	36	54	30	67	49	40	35
다가구	20	39	21	31	41	45	33	27	59	32	30	37
다세대	100	96	128	129	127	218	99	206	186	144	113	166
연립	21	14	23	20	41	17	24	32	31	47	30	44

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2017.11=100>



중랑구 아파트 가격 동향

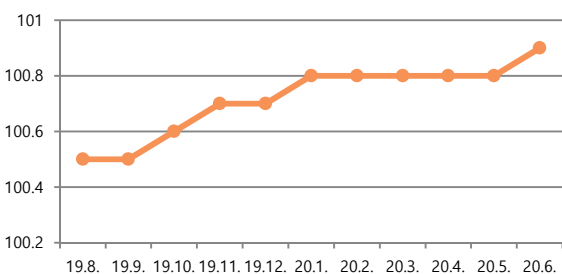
<단위: 천원>

구분	2019년 7월	2019년 8월	2019년 9월	2019년 10월	2019년 11월	2019년 12월	2020년 1월	2020년 2월	2020년 3월	2020년 4월	2020년 5월	2020년 6월
매매 가격 (3.3㎡당)	6,029 (19,931)	6,033 (19,944)	6,040 (19,967)	6,059 (20,030)	6,083 (20,109)	6,099 (20,161)	6,571 (21,721)	6,582 (21,758)	6,595 (21,801)	6,602 (21,824)	6,603 (21,827)	6,605 (21,834)
전세 가격 (3.3㎡당)	4,186 (13,838)	4,184 (13,831)	4,186 (13,838)	4,191 (13,855)	4,196 (13,871)	4,198 (13,877)	4,463 (14,753)	4,466 (14,763)	4,467 (14,766)	4,468 (14,769)	4,468 (14,769)	4,471 (14,779)
전세가 비율	69.43%	69.35%	69.30%	69.17%	68.98%	68.83%	67.92%	67.85%	67.73%	67.68%	67.67%	67.69%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

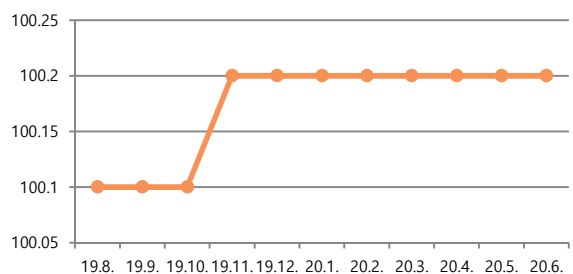
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>



<자료 출처: 한국감정원 통계 자료 - [중랑구 부동산 거래 현황, 중랑구 아파트 가격 지수, 중랑구 아파트 가격 동향, 중랑구 주택 전·월세 가격 지수]>

중랑 부동산 동향



중랑구 주요 아파트
매매 & 전세세 가격 현황

- 주요 아파트 매매 최고 · 최저가**
- 아파트 매매 최고가
목동 자이2단지 62평형(약 12억 2500만 원)
 - 아파트 매매 최저가
면목 한신아파트 11평형(약 2억 850만 원)
 - 아파트 평당 매매 최고가
목동 e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 4080만 원)
 - 아파트 평당 매매 최저가
금호어울림아파트 41평형(3.3㎡ 당 약 1734만 원)

- 주요 아파트 전세 최고 · 최저가**
- 아파트 전세 최고가
목동자이2단지 62평형(약 7억 3250만 원)
 - 아파트 전세 최저가
면목한신아파트 11평형(약 1억 2500만 원)
 - 아파트 평당 전세 최고가
목동 e편한세상화랑대 25평형(3.3㎡ 당 약 2481만 원)
 - 아파트 평당 전세 최저가
금호어울림아파트 41평형(3.3㎡ 당 약 1132만 원)

※ 중랑구 전체 아파트의 분석 자료가 아니며,
주요 13개 아파트를 분석한 최고, 최저가 자료임
※ 상봉동 듀오트리스 77평(20세대), 99평(4세대), 목동 자이2단지 85평(4세대) 등 70평 이상의 대형 평형 시세 제외

연번	아파트명	면적		매매가격(만원)		전세가격(만원)		전세가격 비율(%)
		전용면적(㎡)	평형	7월 평균가	변동(전분기 대비)	7월 평균가	변동(전분기 대비)	
①	e편한세상화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	74,000	5,500	45,000	2,500	60.81
		75.91	31	78,500	3,000	50,000	7,000	63.69
		84.83	34	86,000	2,000	56,000	2,000	65.12
		96.39	39	88,500	2,000	57,000	-	64.41
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	72,750	1,250	54,000	1,250	74.23
		111.73	43	81,500	500	54,250	1,750	66.56
		157.85	61	122,500	1,000	73,250	1,500	59.8
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	65,000	2,500	42,500	2,500	65.38
		101.4	41	70,750	3,000	45,500	500	64.31
		135	55	74,750	2,000	50,500	500	67.56
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	50,500	5,250	33,000	1,500	65.35
		84.67	32	55,000	4,000	35,000	1,500	63.64
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	57.3	22	45,500	3,000	25,500	500	56.04
		74.25	29	54,750	2,750	32,000	1,000	58.45
		84.96	33	63,250	3,750	36,500	2,500	57.71
⑥	프리미어스 엔코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	66,000	4,000	39,500	-	59.85
		74.09	32	84,500	6,500	48,000	-	56.8
		84.83	37	88,000	6,500	52,000	-	59.09
		101.97	44	92,000	5,500	55,000	-	59.78
⑦	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	50.37	21	45,500	2,000	26,500	1,000	58.24
		59.76	25	55,000	5,500	32,000	2,000	58.18
		84.03	33	64,500	5,000	36,000	500	55.81
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1,362세대	27	11	20,850	2,500	12,500	-	59.95
		35.3	14	26,250	2,500	15,250	-	58.1
		44.5	18	34,750	3,250	19,500	-	56.12
		58.46	24	41,500	2,000	24,500	250	59.04
		66.56	28	44,500	2,000	26,500	-	59.55
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	74.79	32	54,000	3,500	32,000	1,000	59.26
		84.81	37	61,000	2,250	36,750	1,000	60.25
⑩	면목마젤란21 (면목동 1531) 199세대	59.92	24	51,500	4,000	29,000	-	56.31
		84.74	32	62,000	3,000	36,000	-	58.06
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	24	44,500	1,500	30,250	1,250	67.98
		84.94	31A	56,000	3,000	34,000	-	60.71
		115.28	41	60,500	3,750	39,500	-	65.29
⑫	신내데시앙 (신내동 317) 1,326세대	59.99	24	54,500	-	34,500	-	63.3
		84.99	32	69,000	1,000	42,000	1,000	60.87
		114.71	42	76,750	1,750	46,500	1,000	60.59
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	59.99	25	54,500	2,500	32,000	-	58.72
		84.65	35	65,500	4,500	36,500	-	55.73
		101.65	43	68,500	3,000	42,000	-	61.31

<자료 출처: KB국민은행 시세, 2020년 7월 10일 기준>