

중랑부동산 소식



망우리 역사문화공원 사진전시회

발행인 중랑구청장
발행일 2021년 12월 23일 목요일
편집 부동산정보과
문의 ☎ 02-2094-1504~5
홈페이지 www.jungnang.go.kr



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

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

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

허위 매물 관리 강화 행정 예고

Page 1~2

'깡통전세' 대처 방안

Page 3~4

실거래가 정보 확대

Page 5

부동산 알쓸정보

Page 6~7

중랑구/부동산 소식

Page 8~9

생활&법률 정보

Page 10~11

중랑 칼럼

Page 12

우리 동네 이야기

Page 13

중랑 부동산 경향

Page 14~15

이미 거래된 부동산 매물, 광고 플랫폼에서 사라진다!

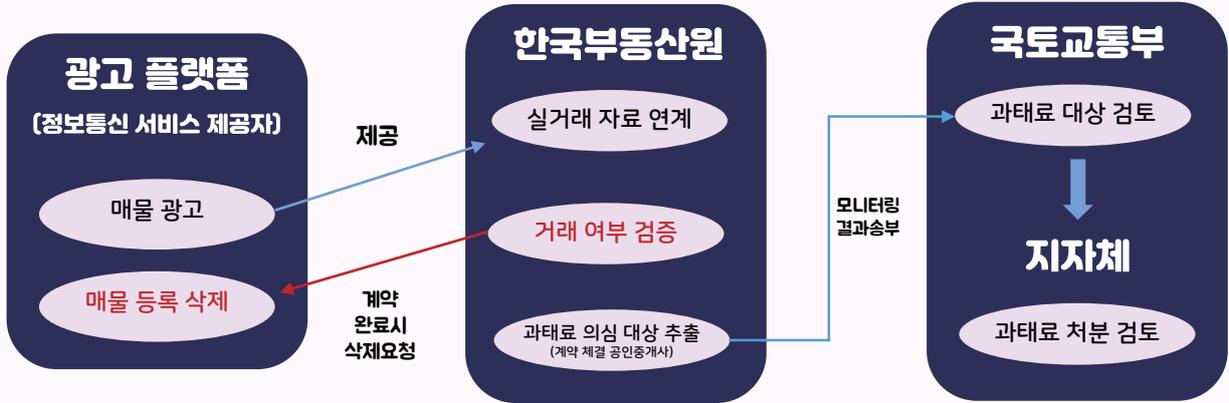
「표시·광고 업무 위탁 기관 지정」 등 행정 예고

이

실거래 신고 자료를 통한 온라인 모니터링 도입

- 2020년 8월 부동산 허위·과장 광고 등에 대한 모니터링 시행 이후, 소비자 발길을 유도하기 위한 소위 '낚시성 매물' 등 허위 매물에 대한 단속 강화 필요성 대두
- 국토부는 부동산 실거래 정보를 보유하고 있는 한국부동산원을 업무 위탁 기관으로 추가 지정하고, 부동산 광고 플랫폼(네이버부동산)과 시스템을 연계하여, 거래 완료 후에도 온라인에 방치되는 허위 매물에 대한 단속과 부동산 광고 플랫폼의 자율 시정 역량을 강화하기 위해 이번 개정을 추진
- 플랫폼상에 노출된 광고와 실거래 정보를 비교하여 거래 완료 여부를 확인하고, 거래가 완료된 부동산 광고는 삭제하도록 하기 위하여 모니터링 도입
- 제도의 원활한 정착을 위해 유예기간 3개월을 거쳐 거래를 성사시킨 공인중개사가 해당 물건에 대한 부동산 광고를 삭제하지 않는 경우에는 과태료를 부과(500만 원 이하)할 계획
 - * 거래가 완료된 부동산 광고는 플랫폼 업체가 자진 삭제하되, 광고를 게재했으나 거래를 성사시키지 않은 공인중개사에 대해서는 과태료 미부과 예정

<실거래 기반 모니터링 절차>



02

소재지 및 입주 가능일 명시 기준 개선

- **(현행)** 「중개 대상물의 표시·광고 명시 사항 세부 기준」에서는 중개 대상물 소재지 명시 방법을 단독주택, 공동주택, 근린생활시설 중 상가 건물로만 구분하여 규정하고 있어, 그 외 건축물에 대해서는 소재지 명시에 대한 규정이 명확하지 않음
- **(개선)** 주택 외 건축물에 대해 읍·면·동·리 및 층수를 명시하도록 하고, 입주 가능일을 '실제 입주일' 또는 '즉시 입주'로만 표시하도록 정하고 있는 규정도 개선할 예정
- **(현행)** 부동산 계약 이후 대출 등의 준비 절차가 필요함에도 입주 가능일을 특정하여 광고하도록 하는 등 실제 거래 현황과 다소 맞지 않는 부분이 있음
- **(개선)** 규정과 현장의 간극을 좁히기 위해 거래 당사자 간 합의에 따라 입주 날짜를 조정할 수 있는 경우, 입주가 가능한 월의 초순·중순·하순으로 입주 가능일을 표시할 수 있도록 함

**부동산 시장의 건전하고 투명한
온라인 광고를 위해**
「표시·광고 업무 위탁 기관
지정 일부 개정안」 등에 대한
행정 예고를 실시합니다!
(2021. 11. 30. ~ 12. 20.)



미리 알고 대비하세요!

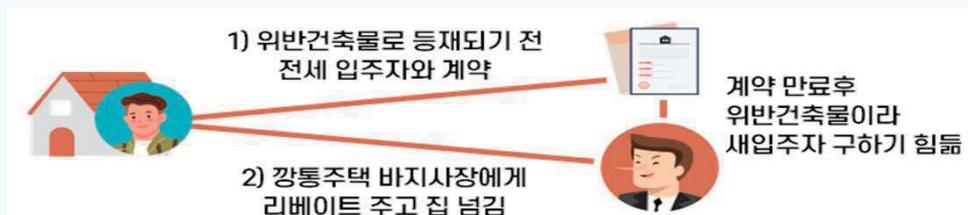
‘강통전세’ 주의보!



강통전세: 담보대출과 전세 보증금이 매매가를 웃도는 전세형태를 비유적으로 이르는 말

발생 원인 및 문제점

- 신규 주택 분양가 상승과 전세 품귀 현상으로 인하여 발생한 연립·다세대·오피스텔 등의 전세 가격 상승에 따라 전세가가 매매가에 육박하는 ‘강통전세’의 비율이 늘어나고 있음
- 주택 담보 대출 금액과 전세 보증금의 합계가 집값과 비슷하거나 집값을 넘는 경우 부동산 시장 침체 시 집을 팔더라도 세입자의 보증금을 보장할 수 없음
- ‘강통전세’ 대부분의 계약자는 부동산 관련 지식이 적고, 자산이 충분하지 못해 위험성을 안고 저렴한 주택을 찾아야 하는 20~30대 사회 초년생인 경우가 많음
- 신축 연립·다세대의 경우 시세확인이 어려운 점을 이용, 사업 시행자, 컨설팅 업체, 은행 등이 합의하여 매매(분양) 가격을 결정하는 실정임
- 최근 사회문제로 대두되고 있는 신종 전세 사기 발생



‘깡통전세’ 대처 방안

- ① 정확한 시세 파악: 한국감정원, 국민은행 사이트, 국토부 실거래 신고 사이트 등에서 시세 확인 및 인근 중개업소 탐문 조사 ▶ 시세의 70% 이내, 부동산 하락기는 50% 이내
- ② 건물등기부등본 확인: 등기부상 근저당권 및 선순위 권리 관계 및 경매 신청, 압류, 가압류, 가처분 등이 없는지 꼼꼼히 확인
▶ 공인중개사를 통해 공적 장부를 전달받는 경우, 서류 발급일자가 계약당일이 맞는지 확인 (날짜가 다를 경우 재발급 요청)
- ③ 계약 후 곧바로 전입신고 및 확정일자 받기(임대차 신고: 계약 일로 30일 이내)
- ④ 국세 체납 여부 확인: 임대인이 사업자인 경우 국세완납증명서 요구
- ⑤ 전세 보증금 **반환보증보험** 가입 가능 여부 확인

【주택도시보증공사(HUG)】

(자격 요건) 수도권 5억 원 이하 주택(보증금 반환 채권양도계약 필수 가입)

가입 대상은 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트, 오피스텔 등

보증 한도는 주택 가격과 주택 유형별 담보 인정 비율(LTV)을 곱한 금액에서 선순위 채권을 뺀 금액
(단, 보증 한도는 주택 가격의 90% 초과 금지)

(기본 서류) 보증 신청서, 개인정보제공동의서, 전세 보증금 반환보증 약약서

(공통 서류) 주민등록등본 및 신분증 사본, 확정일자 받은 전세 계약서 사본 갱신 계약서인 경우에는 최초 전세 계약서 포함, 전세 보증금 수령 및 지급 확인 서류, 부동산 등기부등본 및 전입세대 열람 내역

【서울보증(SGI)】

(자격 요건) 전세 보증금 상관없이 전세 보증금과 선순위 설정 최고액의 합계가 추정 시가를 넘지 않으면서,

선순위 설정 최고액이 추정 시가의 60% 이하이면 가입이 가능

가입 대상은 단독, 다가구, 연립, 다세대, 아파트, 오피스텔, 도시형 생활 주택

보증 한도는 아파트는 전세 보증금 전액, 기타 주택은 최대 10억 원 내에서 보장

(자격 요건) 확정일자를 받은 임대차 계약서, 부동산 등기부등본, 임차인의 주민등록 등본, 임대차 사실 확인서 및 전입 세대 열람원

직거래 여부·중개사 소재지 등 실거래가 정보 공개 확대!



- ▶ 공개 대상 : 11월 1일부터 체결된 부동산 거래 계약 건
거래 당사자(개인·공인중개사)가 신고 관청이나 실거래가 공개 시스템을 통해 거래내용을 신고하면 통상 신고한 다음 날 시스템(<http://rt.molit.go.kr>)에 공개



실거래가 공개 시스템 개선 화면

>상세정보 - ○○아파트(○○○, ○○로○○가길 ○○)

매매 | 전월세

년도 : 2021년 | 면적 : 전체 | 금액 : 전체

· 9월

전용면적(㎡)	계약일	해제 여부	해제 사유 발생일	거래금액 (만원)	총	거래유형	중개사 소재지	전산공부
45.32	9			32,000	5	중개거래	서울 구로구	보기

· 8월

전용면적(㎡)	계약일	해제 여부	해제 사유 발생일	거래금액 (만원)	총	거래유형	중개사 소재지	전산공부
45.32	23			31,500	7	중개거래	서울 구로구	보기

· 7월

※ 붉은색으로 표시된 자료는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조2에 따라 해제신고된 자료입니다.

거래유형 공개



- 독립된 제3자인 공인중개사가 중개하지 않고 거래 당사자간에 이루어진 거래인 여부 공개

중개사 소재지 공개

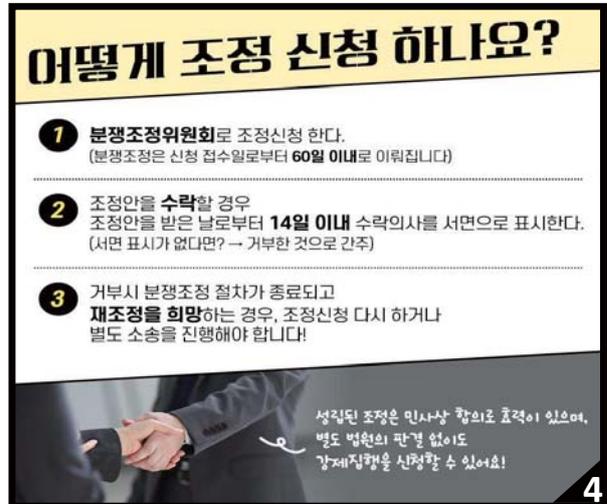


- 타지역 중개사가 중개한 거래인지 여부를 확인할 수 있게 거래한 중개사의 사업장 소재지(시군구 단위) 공개



① 집 문제로 소송 걸기 애매할 땐?

"임대차분쟁조정위원회"



② 전세 기간 만료 후 보증금을 돌려받지 못한다면?

'임대인이 보증금 반환 미를 때 대처법'

전세 보증금 안전하게 돌려받기!

**최소 두달전통지로
묵시적 갱신을 방지하세요**
*2020. 12. 10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 임대차계약일 경우

문자나 통화녹음을 통해
계약 갱신할 의사가 없음을
통보했다는 증거 남기기

아무 말이 없다면
계약이 갱신되는 **묵시적 갱신 제도**가 있으므로
최소 두 달 전에 해지 의사를 분명히 밝혀야 해요

참고 임차인이 해지 통보를 했다면 언제든 임대차 계약 해지 가능!
다만, 해지 통보 후 최소 3개월이 지나야 합니다

전세금 반환 불가 통보에는?

**내용증명을
발송하세요**

내용증명

내용증명 발송을 통해
전세금을 제때 반환하지 않아 생긴
손해에 대한 책임이 **집주인에게 있음을 고지**합니다

내용증명을 발송했는데도 조치가 없을 땐?

**임차권 등기
명령 신청하세요**

임차권 등기명령

전세보증금의 일부만 못 받아
법원에 신청 가능해요
**임차권 등기 명령이 진행되면 보증금을 받지 못한 채
이사해도 대항력이 유지**됩니다

임차권 등기로도 못 받는다면?

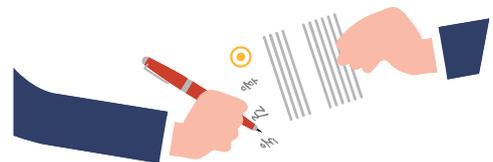
**전세보증금 반환소송을
제기할 수 있어요**

소송은 약 6개월 이상 소요되고
비용도 많이 들지만 판결을 받은 이후에도
**전세보증금을 반환하지 않으면
경매신청을 통해 변제 받을 수 있어요**

최악의 경우를 대비하여

**전세금 반환보증 상품을
알아보세요**

서울보증보험과 주택도시보증공사에서 취급하고 있으며
보증기간은 전세계약기간의 만료일 후 1개월까지!
전세 계약할 때 나에게 맞는
상품을 알아보고 가입할 수 있어요



제5기 중랑 부동산자산 최고경영자 과정

수강 신청 현황

- 접수 기간 2021. 11. 15. ~ 12. 3. (3주간)
- 모집 인원 70명(구청 직원 5명 포함)
- 신청 인원 92명(경쟁률 1.32 : 1)
- 신청 현황
 - ◆ 성 별: 남 51명(55%), 여 41명(45%)
 - ◆ 평균 연령: 56세
 - ◆ 연 령 별: 30대 2명(2%), 40대 15명(16%), 50대 45명(49%), 60대 28명(31%), 70대 2명(2%)
 - ◆ 신청자 직종 분포



구분	총계	기업 CEO	공인 중개사	전문직				건설	금융	교육	공공 기관	지역 사회	교통 운수	요식	구민	구청 직원
				세무사	건축사	변호사	의사									
인원	92	32	22	1	3	1	2	2	3	3	1	6	2	2	3	9
비율	100%	35%	24%	8%				2%	3%	3%	1%	7%	2%	2%	3%	10%

향후 운영 일정

- 제5기 중랑부동산자산최고경영자과정 개 강: 2022. 2. 8. (화)
- 제5기 중랑부동산자산최고경영자과정 입학식: 2022. 3. 15. (화)

※코로나19 정부 방침에 따라 운영 일정은 변동될 수 있음

중랑 P-AMP 봉사단 노력 봉사 활동



- 봉사단명 중랑 P-AMP 봉사단
- 봉사 명칭 '깨끗하고 안전한 마을 만들기' 노력 봉사
- 봉사 일시 2021. 11. 18.(목) 14:30 ~ 16:30
- 봉사 장소 중화1동 이면도로,
중흥초등학교 어린이보호구역 등
- 봉사 내용
 - ◆ 어린이 교통사고 예방을 위한 환경 개선 및 시설물 점검
 - ◆ 거리 청소, 보행 시설물 및 도로명판 등의 파손 여부 점검
 - ◆ 교통사고 예방 시설(횡단보도, 신호등, 교통 표지판 등) 파손 여부 점검

도로명 주소 홍보용 우편 수취함 제작·설치



- 설치 대상 중랑구 관내 단독·다가구 주택
- 설치 내역
 - ◆ 2020년: 목2동 665개소
 - ◆ 2021년: 신내1동 250개소, 면목4동 800개소
- 우편 수취함 장점
 - ◆ 상단에 빗물 방지용 갓이 있어 비 내리는 날씨에도 우편물을 보호할 수 있도록 제작
 - ◆ 우편함 전면에 도로명 주소를 표시하여 우편물 배송 및 주소 사용에 편의를 도모
- 설치 효과
 - ◆ 도로명 주소 활성화
 - ◆ 깨끗한 골목길 조성으로 중랑구 도시 미관 향상

유공 구민 표창장 수여식 개최

- 일시 2021. 11. 30.(화) 14:00
- 장소 중랑구청 4층 기획상황실

“평소 지역사회와 부동산 거래 질서 확립에 기여한 부동산 중개 사무소 및 저소득 무를 중개 서비스를 시행함에 있어 구정 발전에 적극 협조한 유공 구민에게 노고를 격려하고자 표창장 수여식을 개최”



명의신탁자의 동의 없이 부동산을 처분한 명의수탁자,
횡령죄로 처벌될까요?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제



부동산 투자로 재산을 불린 나부자 씨! 쏠쏠하게 들어오는 임대료는 좋지만, 점점 내야 하는 세금이 부담돼 골치가 아픕니다. 그래서 같은 동네에서 나고 자란 죽마고우 양아지 씨에게 나부자 씨 명의의 부동산 일부를 양아지 씨 명의로 해주면 일정 금액의 보상을 하겠다는 제안을 했고, 양아지 씨는 이를 받아들였습니다.

그런데 제안을 수용한 이후로 수년이 지나도록 나부자 씨가 약속한 보상을 해주지 않자 양아지 씨는 화가 났고, 그래서 본인 명의로 해둔 나부자 씨의 부동산 일부를 A씨에게 매도한 후 그 매매 대금을 챙겼습니다.

이를 알게 된 나부자 씨는 양아지 씨가 매도한 부동산이 아무리 양아지 씨 명의로 되어 있다 하더라도 엄연히 실권리자인 자신의 동의 없이 임의로 부동산을 제3자에게 매도한 것은 「형법」상 횡령이라고 주장하며 양아지 씨를 고소했습니다.

부동산 실권리자의 동의는 없었지만, 본인 명의의 부동산을 처분한 양아지 씨, 횡령죄로 처벌될까요?

정 답

정답은 ‘횡령죄가 성립하려면 나부자 씨와 양아지 씨 사이에 법으로 보호할 가치가 있는 신임에 기반한 위탁 관계가 있어야 하는데, 부동산 명의신탁은 그 자체로 불법이야. 자기들끼리 불법 계약을 했는데 그런 불법행위까지도 법으로 보호해야 할 이유가 없어. 그런 점에서 난 횡령죄가 성립할 수 없다고 생각해.’입니다.

본 건 사안은 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에 위배되는 이른바 ‘양자간 명의신탁’과 관련하여 명의수탁자(양아지 씨)가 명의신탁자(나부자 씨)의 동의 없이 임의로 신탁 부동산을 처분한 경우 횡령죄가 성립하는지 여부가 문제인 사건입니다.

이와 유사한 사례에서 횡령죄 성립 여부에 대한 기존 대법원 판결은 엇갈렸지만, 최근 대법원은 전원합의체로 다음과 같이 판단함으로써 논란을 종결시켰습니다(대법원 2021. 2. 18. 선고 2016도18761 전원합의체 판결).

대법원은 횡령죄에 대해 규정하고 있는 「형법」제355조 제1항의 ‘보관’이란 위탁 관계에 의해 재물을 점유하는 것을 뜻하므로, 횡령죄가 성립하기 위해서는 재물의 보관자와 재물의 소유자 사이에 법률상 또는 사실상의 위탁 관계가 존재해야 하며, 이러한 위탁 관계는 횡령죄로 보호할 만한 가치가 있는 신임에 의한 것으로 한정하는 것이 타당하다고 판단했습니다(대법원 2016. 5. 19. 선고 2014도6992 전원합의체 판결 참조).

이 사건에서 나부자 씨와 양아지 씨 사이의 명의신탁약정과 그에 부수한 위임 약정, 명의신탁 약정을 전제로 한 명의신탁 부동산 및 그 처분대금 반환 약정은 모두 무효이며(「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」제3조 제1항 및 제4조 제1항·제2항 본문), 이러한 무효인 명의신탁 약정 등에 기초하여 존재한다고 주장하는 사실상의 위탁 관계라는 것은 형법상 횡령죄로 보호할 만한 가치 있는 신임에 의한 것이라고 할 수 없는, 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에 반하여 범죄를 구성하는 불법적인 관계에 지나지 않습니다.

또한 양아지 씨가 A씨에게 부동산을 매도한 처분 행위가 제3자의 권리를 보호하기 위한 목적상 유효하게 될 가능성이 있다 하더라도 이는 거래 상대방인 제3자를 보호하기 위한 취지일 뿐 명의신탁자와 명의수탁자 사이에 어떠한 위탁 관계가 존재함을 전제한 것으로도 볼 수 없습니다(대법원 2021. 2. 18. 선고 2016도18761 전원합의체 판결 참조).

따라서 대법원 전원합의체 판결과 같이 이 사례에서 양아지 씨는 나부자 씨와의 관계에서 ‘타인의 재물을 보관하는 자’의 지위에 있다고 볼 수 없으므로, 법에 위배되는 양자간 명의신탁의 대상이 된 신탁 부동산을 양아지 씨가 임의로 처분해도 나부자 씨에 대한 관계에서 횡령죄가 성립한다고 볼 수 없을 것입니다.

과거에 상가 월세가 밀린 적이 있었다는 이유로 임대인이 계약 갱신 요구를 거절할 수 있나요?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제

A임차인은 임대 기간 중 장사가 잘 되지 않아 3개월 동안 월세가 밀린 적이 있습니다. 그러나 입소문이 나면서 손님이 늘더니 밀린 월세도 다 갚을 수 있었습니다.

몇 개월 후 계약 기간이 끝날 때가 되어 임대인에게 계약 갱신을 요구하였습니다. 그러자 B임대인은 임대 기간 중 3개월분의 월세가 밀렸었다는 이유로 계약 갱신을 해줄 수 없다고 하는데요. A임차인은 연체된 차임도 다 갚았는데 억울하다는 생각이 듭니다.

과연 누구의 말이 맞을까요?



정 답

정답은 'B임대인: 이미 임대차 기간 중 3번이나 월세가 밀린 적이 있으니 어떻게 믿냐구요, 그러니 계약 갱신을 해줄 수 없어요.'입니다.

위 사례는 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 당시 연체 차임이 해소된 경우에도 이를 사유로 임대인은 계약 갱신 요구를 거절할 수 있는지가 문제입니다.

「상가건물 임대차보호법」에서는 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약 관계가 연장되는 계약갱신요구권을 보장하고 있습니다. 또한 임대인에게 일정한 경우 임차인의 계약 갱신 요구를 거부할 수 있는 사유에 대해 정하고 있습니다. 「상가건물 임대차보호법」 제10조 제1항 제1호에 따르면 '3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에 갱신거절을 할 수 있다'고 규정하고 있습니다.

유사한 사례에서 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

“임대차 기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 그 임차인과의 계약 관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약 갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 당시에 3기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아니다”며 “3기분의 연체 상태는 해소되었더라도 계약 갱신 요구를 거절할 정당한 사유가 된다”고 판결하였습니다(대법원 2021. 5. 12. 선고 2020다255429 판결).

위 사례에서는 종전 임대차 기간에 차임을 3기분에 달하도록 연체한 사실이 있어 임차인의 갱신 요구는 허용되지 않을 것으로 판단됩니다. 따라서 임대인은 임차인의 계약 갱신 요구를 거절할 수 있습니다.

▶ 난무하는 부동산 공급 활성화 정책, 누구 위한 정책인가?

국토부 및 지자체에서는 최근 3080 대도시권 주택 공급 활성화 방안을 통해 3080 도심 복합사업, 소규모 주택 정비 관리지역, 공공재개발, 서울시 신속통합기획 공모, 역세권 도시정비형 재개발 등 다양한 정책을 마련하여 아파트 공급이 가능한 후보지로 발표하였다. 이와 더불어 지역 내에서는 민간 주도 가로주택 정비 사업 후보지가 발표되어 곳곳마다 사업 추진을 위한 주민 동의서를 징구하고 있다. 중랑구 역시 지역 전체가 아파트 신축 부지·재개발 후보지로 편입되어 재개발 추진 붐이 일어나고 있다.



박병체
(대지공인중개사 대표)

이 중에서도 서울시에서 추진하는 신속통합기획은 정비 계획 수립 단계에서 서울시가 가이드 라인을 제시하고 신속한 사업 추진을 지원하는 공공지원 계획으로, 지난 9월에 실시한 서울시 신속통합기획 공모는 25개 후보지 선정에 무려 102곳이 신청(중랑구는 4곳 참여)하여 재개발 추진 열풍을 보여주었다. 그러나 후보지에서 탈락할 나머지 70여 곳에서 직접적인 주민 피해가 예상된다. 탈락하더라도 재개발 요건을 갖춘 지역이므로 추후 재개발 기회를 노리고 신축 빌라업자들의 먹잇감이 될 수 있다는 우려가 나오고 있다. 신축 빌라업자들이 지역에 들어올 경우 노후도 요건이 무너져 다시 개발을 추진할 수 없는 상황이 올 수 있기 때문이다. 중랑구는 타 지역에 비해 아파트 비중이(50% 이하) 매우 낮은 편에 속해 지속적인 아파트 공급이 필요한 상황으로 이러한 문제점에 대한 보완 대책이 꼭 필요한 상황이다.

아파트 신규 물량 확대, 서민주택 공급 등 주택 가격 안정을 위해 발표한 부동산 공급 정책이 본래의 의도와 다르게 다가구·다세대주택의 가격 폭등으로 이어지고 있는 것도 우려되는 부분이다. 다가구·다세대주택의 가격 상승으로 서민형 주택 신축 부지가 사라지고 있고, 이로 인해 서민형 주택의 주 공급 업체인 영세 건축업자들이 설 자리를 잃고 사라지는 역현상이 발생하고 있다.

서민을 위한 주택 공급 정책이 본질과 어긋나 역효과가 발생하고 있어 대책 마련이 꼭 필요한 시점이다.





9 ~ 11월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 대지 공인중개사 사무소(대표: 안흥권)
- 소연 공인중개사 사무소(대표: 안소연)
- 북(II) 공인중개사 사무소(대표: 문경수)
- 센트럴IPARK 공인중개사 사무소(대표: 장주형)
- 왕부동산 공인중개사 사무소(대표: 황정연)
- 3번출구부동산 공인중개사 사무소(대표: 조봉희)
- 면목 공인중개사 사무소(대표: 서민성)
- 송주현 공인중개사 사무소(대표: 송주현)
- 수자인에이스부동산 공인중개사 사무소(대표: 허정학)

◎ 상봉동

- 금탑 공인중개사 사무소(대표: 이종길)
- 대성 공인중개사 사무소(대표: 김휘철)
- 리더스 공인중개사 사무소(대표: 김지연)
- 오경석 공인중개사 사무소(대표: 오경석)
- 이안채부동산 공인중개사 사무소(대표: 박종하)
- 한빛 공인중개사 사무소(대표: 이경생)
- 현대 공인중개사 사무소(대표: 송해경)

◎ 목동

- 다울 공인중개사 사무소(대표: 최혜란)
- 새로와 공인중개사 사무소(대표: 고금산)

◎ 망우동

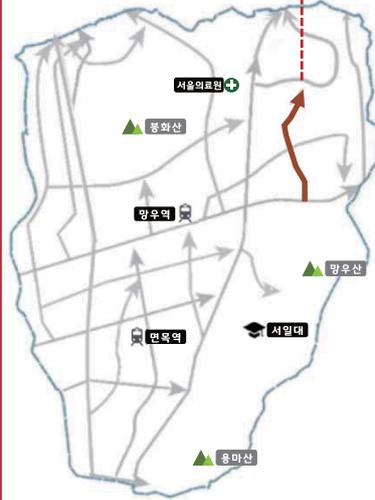
- 삼부 공인중개사 사무소(대표: 지영주)
- 부동산마트 공인중개사 사무소(대표: 강성복)

◎ 신내동

- 이화 공인중개사 사무소(대표: 이미숙)
- 해맑음 공인중개사 사무소(대표: 김창환)
- 우디안셋별 공인중개사 사무소(대표: 김은식)

우리 구에 부동산 중개 사무소 개설을 축하드리며,
사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명의 유래



양원역로

(고시일: 2010. 6. 10.)
양원역 이름을 따라 길 이름이 만들어졌다. 중랑구 망우동 128-32에서 동원중학교와 송곡고등학교를 거쳐 망우동 산25-5에 이르는 폭 12m, 길이 1230m의 도로이다.

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2021년 11월)

동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증감 (전월 대비)
면목본동	33,525	16,615	16,910	17,648	- 21
면목2동	24,032	11,996	12,036	12,149	- 11
면목3.8동	24,842	12,315	12,527	12,682	- 9
면목4동	19,085	9,504	9,581	9,143	- 17
면목5동	14,792	7,431	7,361	6,444	- 2
면목7동	21,770	10,951	10,819	10,609	- 19
상봉1동	24,150	11,776	12,374	10,287	- 1
상봉2동	20,413	9,841	10,572	12,297	31
중화1동	19,695	9,650	10,045	9,093	- 2
중화2동	24,946	12,790	12,156	13,648	- 14
목1동	34,505	16,666	17,839	14,853	- 5
목2동	18,807	9,235	9,572	9,270	- 21
망우본동	31,713	15,876	15,837	15,488	92
망우3동	16,344	8,196	8,148	8,220	- 10
신내1동	38,534	18,690	19,844	14,656	29
신내2동	20,514	9,773	10,741	9,027	- 11
총계	387,667	191,305	196,362	185,514	9

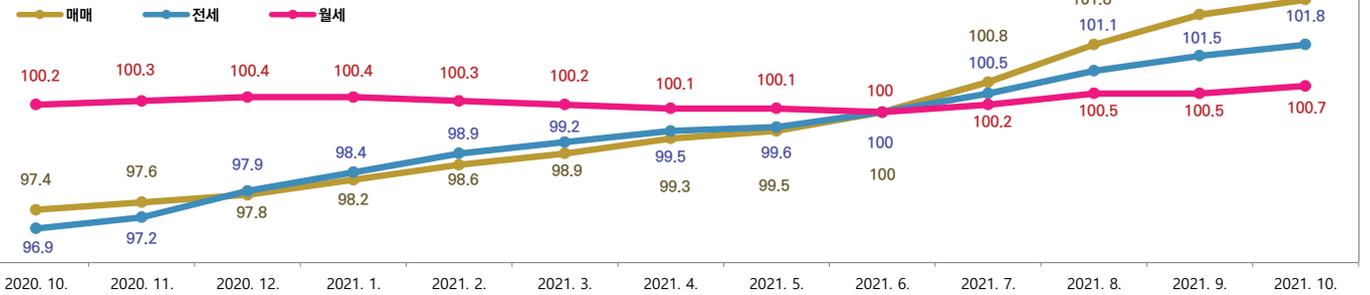
중앙구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2020년 11월	2020년 12월	2021년 1월	2021년 2월	2021년 3월	2021년 4월	2021년 5월	2021년 6월	2021년 7월	2021년 8월	2021년 9월	2021년 10월
합계	333	584	531	405	583	650	606	650	537	408	341	384
아파트	95	238	170	156	200	167	152	182	209	173	130	104
단독	29	42	36	34	67	71	94	50	42	30	27	27
다가구	18	43	26	33	48	48	55	53	52	30	26	27
다세대	177	226	260	165	234	323	274	322	216	158	150	205
연립	14	35	39	17	34	41	31	43	18	17	8	21

중앙구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2021. 6.=100>



중앙구 아파트 가격 동향

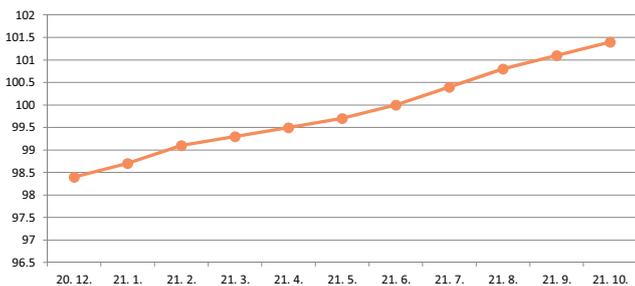
<단위: 천원>

구 분	2020년 11월	2020년 12월	2021년 1월	2021년 2월	2021년 3월	2021년 4월	2021년 5월	2021년 6월	2021년 7월	2021년 8월	2021년 9월	2021년 10월
매매 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	6,761 (22,350)	6,776 (22,400)	6,800 (22,479)	6,829 (22,575)	6,855 (22,661)	6,875 (22,727)	6,890 (22,777)	6,923 (22,886)	8,810 (29,124)	8,900 (29,421)	8,975 (29,669)	9,019 (29,815)
전세 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	4,552 (15,047)	4,584 (15,154)	4,607 (15,230)	4,631 (15,309)	4,645 (15,355)	4,658 (15,398)	4,665 (15,421)	4,681 (15,474)	5,560 (18,380)	5,589 (18,476)	5,615 (18,562)	5,628 (18,605)
전세가 비율	67.33%	67.65%	67.75%	67.81%	67.76%	67.75%	67.71%	67.62%	63.11%	62.80%	62.56%	62.40%

중앙구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

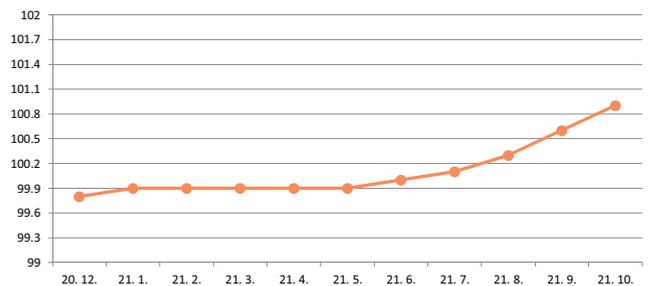
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

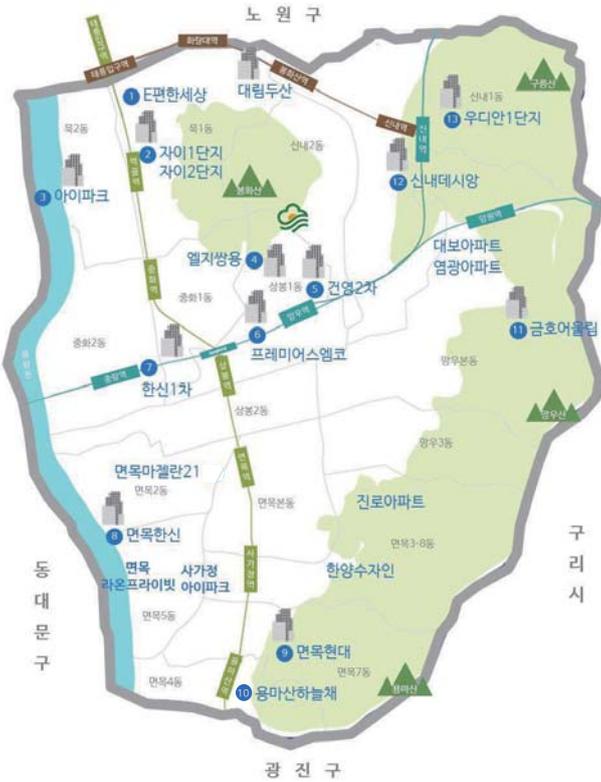
<단위: %>



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



중랑구 주요 아파트 매매 & 전·월세 가격 현황



- 주요 아파트 매매 최고·최저가**
- 아파트 매매 최고가: 약 15억 500만 원
목동 자이2단지 62평형(전용면적: 157.85㎡)
 - 아파트 매매 최저가: 약 3억 원
면목 한신아파트 11평형(전용면적: 27㎡)
-
- 아파트 평당 매매 최고가: 3.3㎡ 당 약 3,580만 원
e편한세상화랑대 25평형(전용면적: 59.95㎡)
 - 아파트 평당 매매 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,855만 원
목동 I-PARK 52평형(전용면적: 134.99㎡)

- 주요 아파트 전세 최고·최저가**
- 아파트 전세 최고가: 약 9억 4,250만 원
목동자이2단지 62평형(전용면적: 157.85㎡)
 - 아파트 전세 최저가: 약 1억 6,000만 원
면목 한신아파트 11평형(전용면적: 27㎡)
-
- 아파트 평당 전세 최고가: 3.3㎡ 당 약 2,154만 원
용마산하늘채 26평형(전용면적: 59.96㎡)
 - 아파트 평당 전세 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,144만 원
목동 I-PARK 52평형(전용면적: 134.99㎡)

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

연번	아파트명	면적		매매 가격 (만 원)		전세 가격 (만 원)		전세 가격 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	12월 평균가	변동 (전분기 대비)	12월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	89,500	0	51,500	-	57.54
		75.91	31	96,000	3,500	58,500	-	60.94
		84.83	35	116,000	4,000	68,500	1,000	59.05
		96.39	40	119,000	4,000	72,000	1,000	60.50
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	105,000	-1,500	76,250	3,500	72.62
		111.73	44	111,000	0	76,500	3,000	68.92
		157.85	62	150,500	0	94,250	-	62.62
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	33	91,500	4,000	51,500	1,500	56.28
		101.4	39	93,000	3,000	54,500	1,000	58.60
		134.99	52	96,500	2,500	59,500	1,000	61.66
④	엘지상용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	69,500	1,000	42,500	500	61.15
		84.67	32	81,000	1,500	47,500	2,000	58.64
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1113세대	57.3	22	64,250	2,250	35,000	1,500	54.47
		74.25	29	76,000	4,000	44,000	2,000	57.89
		84.96	33	84,500	2,500	50,000	1,000	59.17
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	26	74,500	0	52,000	-	69.80
		74.09	33	88,000	0	56,000	-	63.64
		84.83	37	94,500	0	61,000	-	64.55
		101.97	44	123,000	17,000	71,500	-	58.13
⑦	한신1차 (중화동 450) 1544세대	50.37	22	66,500	4,000	34,500	-	51.88
		59.76	25	79,500	5,500	44,500	1,500	55.97
		84.03	33	89,000	2,000	53,500	6,000	60.11
⑧	면목 한신 (면목동 193-1) 1362세대	27	11	30,000	4,250	16,000	500	53.33
		35.3	15	41,500	3,500	20,500	-	49.40
		44.5	18	54,000	2,000	30,000	500	55.56
		58.46	24	69,500	8,000	34,500	1,000	49.64
		66.56	28	72,500	8,500	36,500	2,000	50.34
		84.92	30	75,500	1,500	42,500	3,000	56.29
⑨	면목 현대 (면목동 1502) 626세대	74.79	27	76,000	7,000	45,000	2,000	59.21
		84.81	32	86,500	7,500	55,000	2,000	63.58
⑩	용마산하늘채 (면목동 1537) 265세대	59.96	26	89,000	9,000	56,000	3,000	62.92
		84.61	34	101,000	0	65,000	1,000	64.36
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	23	65,000	2,250	41,000	500	63.08
		84.94	31A	74,500	1,000	48,000	-	64.43
		115.28	41	79,000	1,000	51,500	500	65.19
⑫	신내 데시앙 (신내동 317) 1326세대	59.99	25	73,500	1,500	39,500	-	53.74
		84.99	32	92,500	3,000	50,000	-	54.05
		114.67	44	97,500	1,500	56,500	-	57.95
⑬	우디안단지 (신내동 816) 1402세대	59.99	26	72,250	750	42,750	250	59.17
		84.65	36	84,000	500	51,500	-	61.31
		101.65	43	90,000	0	54,000	-	60.00

<자료 출처: KB국민은행 시세, 2021년 12월 3일 기준>