

## 봉화산 설경



### 2 중심역세권 지가동향

· 우리구 역세권 실거래가 자료분석에 따른 지가 동향

### 3 주거로드맵

· 생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 주거지원

### 4~5 중랑 부동산 상식·소식

### 6 우리동네 부동산 이야기

### 7~8 중랑 명예기자 칼럼

### 9~10 중랑 부동산 동향



모바일로 만나는  
 중랑 부동산 정보

QR코드 인식 애플리케이션으로  
 중랑구청 부동산정보과에 접속하세요.

중랑구청 부동산정보과 홈페이지  
[dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11](http://dept.jungnang.go.kr/dept/main.do?dept=11)

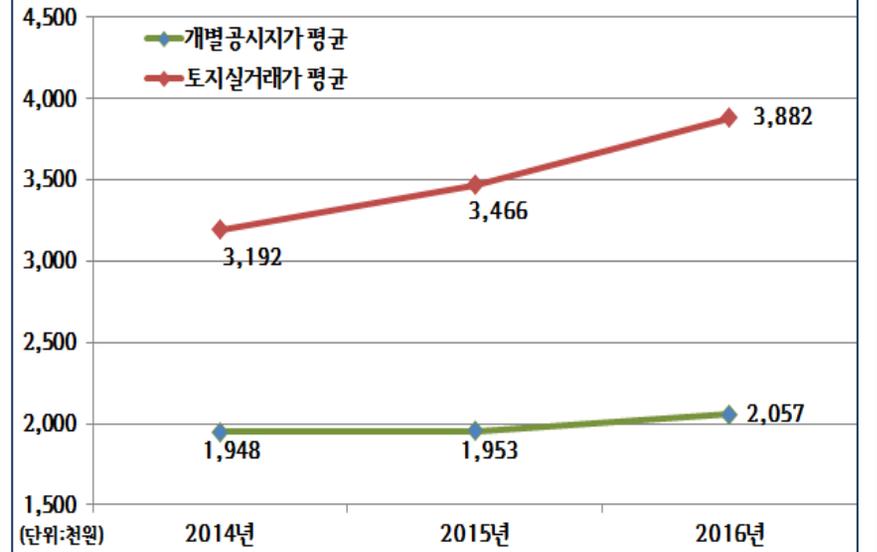
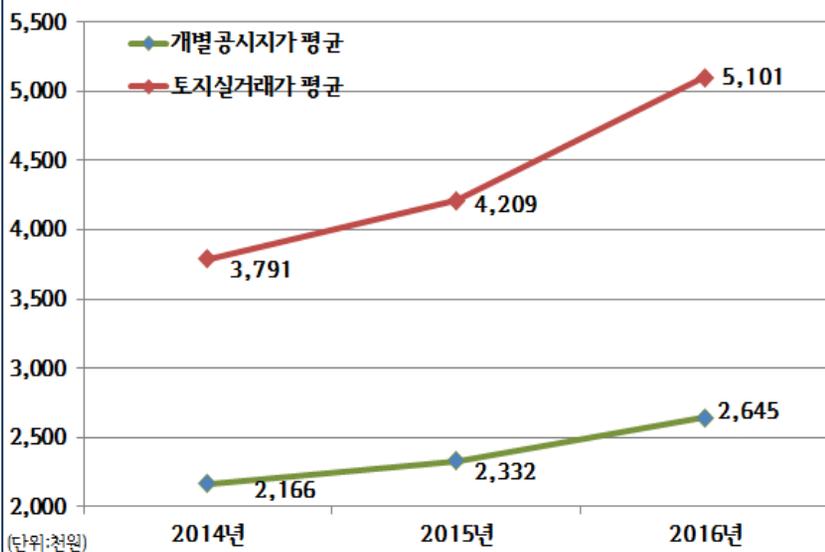
서울부동산정보광장  
[land.seoul.go.kr](http://land.seoul.go.kr)

“우리구 역세권 부동산 실거래가 자료분석에 따른 지가 동향”

상봉-망우 역세권



묵2동 도시재생 활성화 지역



- 상봉 재정비 촉진사업 지정으로 부동산 거래량 증가, 연도별 실거래 평균가격이 개별공시지가 평균가격 보다 상승폭 향상되고 있는 것으로 분석.
- 상봉 프리미어스엠코 준공, 상봉 듀오트리스 준공(2016), 추후 상봉9재정비촉진구역(상봉터미널 복합개발) 등 개발사업으로 인해 실거래 가격이 높은 상승폭을 보이며 점차적으로 개별공시지가 가격상승 여력 있음.

- 묵1주택 재건축사업(e편한세상 화랑대아파트) 준공 및 서울 장미축제 개최 등 경제적·사회적 활성화의 영향으로 토지 실거래가가 급상승한 것으로 판단되나 개별공시지가는 이를 반영하지 못하고 있어 실거래가와 개별공시지가와의 가격격차가 벌어지고 있음.
- 묵2동 도시재생사업을 통하여 특화거리 및 장미마을 조성 등 5년에 걸친 사업이 진행되고 있음.

2014년도 119건(31%)  
2015년도 160건(42%)  
2016년도 105건(27%)

\* 참고 : 부동산거래관리시스템 실거래량

2014년도 79건(24%)  
2015년도 140건(43%)  
2016년도 106건(33%)

\* 참고 : 부동산거래관리시스템 실거래량

우리 구는 역세권을 중심으로 상봉재정비촉진지구, 묵2동도시재생사업지구, 서울 양원지구 공동주택지구 각종 개발사업 등으로 부동산 실거래 동향은 2016년까지 꾸준한 상승폭을 유지하였으나, 국토교통부의 8.2.대책 이후 현재 투기과열지구 내 LTV·DTI 한도가 40%로 축소되고 여기에 금리인상 가능성과 내년에 추가로 시행예정 가능한 양도세 중과세까지 고려한다면 거래감소성이 지속될 가능성이 높아 추후 부동산의 상승 동향은 예견할 수 없어 현재 부동산 시장을 예의주시해야 할 것이다.

# 무주택 서민·실소유자를 위한 **공적 주택 100만호 공급!**

[ **생애단계별·소득수준별 수요자 맞춤형 주거지원** ]

출처: 국토교통부

**청년**

**청년 임대주택**

**19만호** (25만실)

- 세어형·창업지원형 등 맞춤형 청년주택 **30만실** 공급
- 청년 우대형 청약통장 신설 (금리 최고 3.3%, 이자소득 500만원까지 비과세)
- 월세대출 한도 확대 (30→40만원)
- 전세대출 1인가구 대출연령 제한 완화 (25→19세 이상), 분할상환 허용

**신혼부부**

**신혼부부 공공임대주택**

**20만호**

- 신혼특화형 공공임대 20만호 공급
- 신혼희망타운(분양형) 7만호 공급(수도권 4.7만)
- 특별공급 2배 확대 (공공 15%→30%, 민영 10%→20%)
- 전용 구입·전세자금대출 도입 (최저금리 구입 1.2%, 전세 1.7%)

**공적임대  
85만호**

**고령자 공공임대주택**

**5만호**

- 무장애 설계 적용·복지서비스 연계 등 맞춤형 공공임대 5만호 공급
- 연금형 매입임대 (고령자주택을 매입·리모델링하여임대공급, 대금은 연금식지급)
- 주택 개보수 지원을 위한 수선유지급여 지원 확대(+50만원)

**저소득층 일반가구**

**41만호**

- 저소득층을 위한 공적 임대주택 41만호 공급
- 주거급여 지원대상 및 지원금액 확대
- 긴급지원주택 도입, 취약계층 주거지원사업 활성화
- 아동이 있는 빈곤가구 지원 강화 (전세임대 무상지원, 소액주거비 대출)
- 그룹홈 활성화 및 재난·재해 피해주민 지원 강화

**고령자**

**취약계층**

**공공분양주택**

**15만호**

- 공공분양주택을 총 15만호 공급(신혼희망 7만호 포함)



## 저소득주민 무료중개서비스 지원 안내

### 저소득주민 무료중개서비스 지원 사업은?

생활이 어려운 주민의 주택 임대차 계약 시 발생하는 중개보수의 부담을 덜어드리기 위해 구청과 협회에서 지원하는 제도로 저소득주민의 생활안정에 꼭 필요한 사업.

### 사업 운영 현황

- 지원대상 : 기초생활수급자, 소년소녀 가장, 장애인 1~3등급 저소득주민 중 보증금 7천5백만원 이하의 주거용 전월세 계약 시 지원
- 지원내용 : 주택임대차 중개보수 100% 지원(구청 50%, 협회 50%)
- 지원방법 : 임대차거래 완성, 전입신고 후 대상자에게 무통장입금 지원

### 지원 절차?



- 임대차계약을 중개한 개업공인중개사는 부동산정보과로 중개보수 50%입금 (우리은행 1006-901-332459 부동산정보과)
- 구청으로 입금한 중개보수는 한국공인중개사협회 중랑구지회(934-0087)에 보전 청구 중개보수청구서와 해당서류를 중랑구지회에 FAX 02-934-0087 송부

\* 참고 : 한국공인중개사협회홈페이지 → 정보마당 → 불우이웃무료중개서비스

문 의 부동산정보과(2094-1472)

## 임대사업자 등록 안내

### 임대사업자 등록 안내

- 주택 임대사업자 등록은 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하거나, 매매 등에 의하여 소유권을 취득하여 임대하고자 할 때 신청하는 민원사무
- 신청인이 거주하는 물건지는 임대사업자 등록대상이 아니며, 임대사업자 등록 신청은 신청인의 주소지에서 임대조건신고는 물건지 혹은 주소지 관할 구청에 신고하시면 됩니다.
- 등록 요건 및 구비 서류

구 분	등록 요건	구 비 서 류	비 고
매매임대사업자	1호(세대)이상	매매계약서(분양계약서 등), 신분증	
건설임대사업자	1호(세대)이상	건축허가서, 신분증, 건축설계개요서 (각 호별 전용면적기재)	
오피스텔	주거용만 등록가능	매매계약서(분양계약서 등) 신분증 상기 구비서류와 부엌 및 목욕시설 확인이 가능한 서류 (도면 등)	1.전용면적이 85㎡이하 2. 전용입식부엌 및 목욕시설을 갖출 것

### 임대사업자 유의사항

- 임대사업자 등록 변경사유가 발생한 경우에는 발생일로부터 30일 이내 변경신고를 하여야 합니다. (사업자 주소변경, 임대주택 호수 변동 등)
- 임대개시일로부터 임대의무기간(4년)동안에는 등록된 임대 주택을 매각할 수 없습니다. (예외적으로 매각 가능한 경우는 별도 문의 바람)
- 임대의무기간(4년) 위반 시 민간임대주택에 관할 특별법 제67조 규정에 의거 1천만원 이하의 과태료 처분을 받게 되오니 임대의무기간을 준수하여 불이익 조치를 받지 않도록 주의하시기 바랍니다.
- 임대사업자는 임대차계약의 체결일로부터 3개월(변경일 경우 변경계약의 체결일로부터 3개월)이내에 임대조건 신고서에 표준임대차계약서를 첨부하여 물건지 혹은 주소지 관할 구청에 신고하여야 합니다.

문 의 주택과(2094-2122)

## 💡 생활정보 꿀팁 - '나홀로 등기' 편

### 💡 나홀로 등기 절차

- 첫 째. 부동산거래계약신고필증 발급 - 중랑구청 발급  
\* 계약서상 거래일로부터 60일 이내
- 둘 째. 용자를 안고 구입하는 경우 은행 방문 후 채무 인수 절차
- 셋 째. 주민등록 등본(주민센터), 건축물·토지대장(중랑구청)  
취득세 고지서(중랑구청)
- 넷 째. 취득세 납부, 국민주택채권 매입(은행)
- 다섯째. 소유권 이전등기 신청서 작성
- 여섯째. 수입인지 부착

### 💡 필요한 서류

- \* 매도인 준비서류
  - 주민등록증, 인감도장, 매도용으로 발급한 인감증명서, 주민등록 초본, 등기필증
- \* 매수인 준비서류
  - 주민등록증, 인감도장, 부동산거래계약신고필증, 주민등록등본
  - 소유권 이전등기 신청서, 취득세 납부서, 취득세 영수 필 확인서,
  - 국민주택 채권매입필증, 건축물대장 및 토지대장
  - 등기수입증지, 정부수입인지

## 🏠 9월 ~ 11월 공인중개사사무소 신규 개설업소

- ◎ 면목동
  - 한일부동산 공인중개사사무소 (대표: 이복순)
  - 삼보 공인중개사사무소 (대표: 김용식)
- ◎ 망우동
  - 가이드 공인중개사사무소 (대표: 윤덕기)
  - 리치 공인중개사사무소 (대표: 서동훈)
- ◎ 중화동
  - 타임 공인중개사사무소 (대표: 박정수)
  - 보물섬 공인중개사사무소 (대표: 이정수)
- ◎ 묵동
  - 글로벌 공인중개사사무소 (대표: 이명숙)
  - 화랑대부동산 공인중개사사무소 (대표: 백승인)
  - 퍼스트 공인중개사사무소 (대표: 황상우)
  - 명가 공인중개사사무소 (대표: 전영채)
- ◎ 상봉동
  - 건영 공인중개사사무소 (대표: 김종희)
  - 프리마 공인중개사사무소 (대표: 이은미)
  - 세종 공인중개사사무소 (대표: 문호근)
  - 대성 공인중개사사무소 (대표: 박옥희)
  - 영화 공인중개사사무소 (대표: 김용원)
  - 거성 공인중개사사무소 (대표: 홍성균)

우리 구에 부동산 중개사무소를 개설하신 것을 축하드리며, 사업이 번창하시길 기원합니다.

## 중랑구청 부동산정보과 사무실 이전 안내

실거래신고·검인/부동산중개업민원/지적민원/건축물대장/지적측량

### 1층 → 2층 (구)대회의실



### 중랑구 지명 유래

#### 상봉동 (上鳳洞)

구의 중앙부에 위치한 동이다.  
 동 이름은 이 지역에 있던 자연촌에서 유래하였다.  
 여러 자연촌 중에서 지역의 위쪽, 높은 지대에 위치한 상리(上里)라는 마을이 있었다. 또한 지형이 봉황의 날개모양 같다고 하여 이름 붙여진 봉황동(鳳凰洞)이 있었다.  
 동 이름은 상리와 봉황동을 합성하여 만든 것이다.  
 상봉동은 조선시대에는 경기도 양주군 망우리면에 속하였다.

1914 경기도 양주군 망우리면 상리, 봉현리, 봉황동, 중리의 일부를 합하여 양주군 구리면 상봉리로 바뀌었다.

1963 서울특별시 동대문구에 속하였으며 1988년 중랑구로 편입되었다.

### 중랑구 주민등록 인구 현황

동명	인구수	남자	여자	세대수	세대수 증감 (전월대비)
면목본동	36,089	18,018	18,071	17,298	- 4
면목2동	26,784	13,489	13,295	12,237	- 5
면목3.8동	27,361	13,739	13,622	12,591	- 10
면목4동	20,895	10,382	10,513	9,473	- 15
면목5동	10,380	5,313	5,067	4,703	- 4
면목7동	22,509	11,221	11,288	10,135	- 20
상봉1동	25,842	12,630	13,212	10,067	21
상봉2동	18,364	9,119	9,245	9,655	- 33
중화1동	21,107	10,456	10,651	8,779	15
중화2동	28,150	14,548	13,602	14,148	- 13
묵1동	36,160	17,723	18,437	14,207	71
묵2동	20,234	10,032	10,202	9,046	23
망우본동	32,083	16,203	15,880	14,724	- 5
망우3동	18,552	9,307	9,245	8,492	12
신내1동	41,550	20,373	21,177	14,509	5
신내2동	22,999	11,151	11,848	9,052	1

(기준: 2017년 11월)

## 우리 동네에서 강릉 앞바다까지 1시간 21분 상봉·망우역, 강릉행 KTX개통!

「서울~강릉」 간 KTX가 12월 22일 개통됐다. 경강선 KTX는 평시 서울역과 청량리역에서 출발하여 상봉·망우역에 주중 9회, 주말 13회를 정차하며, 올림픽기간(2. 10.~ 2. 24.) 중에는 상봉·망우에서도 24회 출발이 확정되어 7호선 이용객과 경춘선 환승객이 보다 편리하게 이용할 수 있을 것으로 기대된다. 상봉·망우역 KTX 승강장은 서로 연결되어 있어 상봉역, 망우역 어디에서도 승하차가 가능하며, 특히 망우역에는 환승객을 위한 239면 주차장이 내년 1월말 완공될 예정으로 승객들에게 환승 편의를 제공할 것이다. 상봉·망우역 ~ 강릉KTX 운임은 2만 5,600원이며, 평시 상봉·망우역 기준 첫차가 오전 5시 28분, 강릉역 기준 막차는 오후 10시 30분이다. 상세한 운임 및 운행시간표는 코레일 홈페이지([www.letskorail.com](http://www.letskorail.com))를 통해 확인이 가능하다.



문 의 도시기반시설건설추진반(2094-1073)

### 망우본동 공동주차장 개장

- 위 치 : 중랑구 망우로62길 52-4(망우동 463-8)
- 규 모 : 주차면수 100대(지하1층/지상2층4단, 연면적 3,206.80㎡)
- 층별현황

구분	용도	주요시설
B1층	주차장 및 부대시설	주차장(6대), 부대시설, 발전기실, 기타
1층	주차장 및 관리실	주차장(25대), 관리사무실
2층	주차장	주차장(34대)
지붕층	주차장	주차장(35대)

문 의 교통지도과(2094-2654)

### 이것만은 알아두세요!

#### 국민의 재산관리에 도움을 주는 「조상 땅 찾기」 서비스

- 제공자료 : 국토정보시스템에서 추출한 개인별 토지소유현황
- 자료제공 내용 : 개인의 전국 토지소유현황 제공
- 수수료 : 없음
- 처리기한 : 즉시
- 신청자격 : 재산상속인, 본인, 대리인(위임장, 신분증 사본 필요)
- 신청서류 : 제적등본, 사망자 기본증명서, 신청인 가족관계증명서, 신분증 등

문 의 부동산정보과(2094-1472)

### 제2기 중랑부동산CEO과정 운영

- 기 간 : 2018. 1. 30. ~ 7. 24. 매주 화요일 7PM~9PM
- 장 소 : 망우본동 복합청사 5층 대강당
- 과정소개 : 부동산시장 변화와 자산관리에 필요한 정보를 제공, 국민의 삶의 질을 향상시키는 프로그램.
- 모 집
  - 접수기간 : 2017. 11. 10. ~ 12. 09.
  - 모집인원 : 70명
  - 합격발표 : 2017. 12. 26. (휴대폰 문자 통보)
- 수 강 료 : 40만원
- 문 의 : 02)2094-1471~5

강좌명	강사명
2018 부동산시장 전망	박원갑 KB국민은행 부동산 수석위원 / 박사
도시 자산의 새로운 발견	엄길청 경기대학교 교수 / 박사
부동산 전문학	특 강
새 정부의 부동산시장과 전망	권대중 명지대학교 부동산대학원 교수
성공하려면 상승기류를 타라	용혜원 유머자신감연구원 원장 / 시인
리츠와 뉴스테이 이해 및 현황	모현숙 한국리츠투자자문협회장 / 박사
부동산 투자와 절세전략	김윤석 명지대 부동산대학원 외래교수
경매투자 요령	강은현 건국대학교 부동산대학원 겸임교수 / 박사
부동산 전문학	특 강
지구단위계획의 이해와 사례	윤혁경 서울시립대 겸임교수
인문학	특 강
부동산 전문학	특 강
부동산 감정평가	박귀경 건국대학교 부동산대학원 강사 / 대일감정평가사
부동산 전문학	특 강
인문학적 관점에서 본 법과 재판	남영찬 (사)한국기업법무협회 회장 / 변호사
철도사업의 평가방법 및 절차	김정현 한국철도기술연구원 / 박사
망우역사문화공원	김영식 작가 / 번역가 / 망우인문학자
부동산 전문학	특 강

## 8.2 부동산 대책 및 10.24 가계부채 종합대책

정부에서는 지난 8월2일 부동산 대책에 이어 10월24일 금융대책을 발표하였다.

8.2부동산 대책은 부동산 시장의 안정화를 위한 금융과 세제, 청약, 재개발규제 등 핵심은 크게 3가지로 투기지역 지정, 대출규제 강화, 양도소득세 강화의 고강도 부동산대책 이었으며, 10.24가계부채 종합대책은 가계부채의 증가를 막기 위한 신DTI, DSR, 주택도시보증공사의 보증한도 하향조정 등 한마디로 금융대책이라고 볼 수 있겠다.

이러한 규제들이 부동산가격에 안정화를 이룰 수 있을런지는 미지의 수다.

당장에는 규제가 그럴듯하게 보여도 시간이 지나면 핏수가 생기기도 하고 내성이 생겨 편법이 만연하기도하며 풍선효과가 발생하기도 한다.

하지만 일단 예상보다 쎄 규제가 나왔다는 게 중론이며, 파급력도 꽤 있을 거라 예상한다.

미국 연방준비제도는 올해 들어 3번의 금리인상을 하였으며, 내년에도 금리인상의 속도가 빨라질 것 이라는 예상 속에 한국은행도 11월말에 6년5개월 만에 기준금리 인상을 단행하였으며, 추가 금리인상 의지도 보이고 있다.

이에 더하여 12월13일 다주택자들의 임대사업자등록에 대한 세제 혜택을 더욱 강화하였다. 수도권기준 주택가액 6억원을 초과하는 다주택자에게 임대주택 등록혜택을 원천봉쇄한 것은 사실상 매물로 내놓으라는 것으로 밖에 해석할 수가 없다.

문재인 정부 출범 이후 내놓은 6.19대책, 8.2대책, 10.24대책, 12.13대책 등 수요억제책들이 2018년 본격적으로 시행될 예정이여서 수요위축과 거래감소, 가격하향조정과 매수자관망세가 거래 절벽으로 이어질 가능성이 커 보여 어느 때보다 부동산뉴스에 관심을 기울이게 되는 때인 것 같다. 어차피 대출이자 는 올라갈 것이고 부실위험성이 여기저기 도사리는데 잘 살펴서 정책이 도입 되었으면 하는 생각이다.



명예기자 이상헌



## 중랑구 신내동 부동산시장 상황

8.2 대책발표로 중랑구는 청약조정지역에 포함되는 투기과열 지구에 적용을 받게 되어 재건축 조합원 지위 양도를 조합설립인가 이후 전면 금지하고, 조합원 분양권 전매는 소유권 이전 등기 시까지 제한되며, 주택담보대출비율(LTV)과 총 부채상환비율(DTI) 한도를 40%로 내리게 된다. 또한 얼마 전 내년부터 양도세 증과 적용되었다는 뉴스를 접했을텐데, 이 때문인지 주택거래가 부진을 면치 못하고 있습니다. 중랑구도 작년 12월 514건의 거래에 비교해 올12월 77건으로 현격한 차이를 보이고 있다. 전월세 거래도 부진을 면치 못해 시세를 1~2천 내려놓은 물건들도 문의가 드문 상황이다.

내년 4월 1일 적용되는 양도세 증과로 다주택들은 매매를 해야 할지 계속 보유를 할지 깊은 고민중인 가운데 매수자도 관망분위기로 보인다.

얼마 전 다주택자에 대한 양도세 세율을 상향한 소득세법 개정안이 국회 본회의를 통과했다. 이에 내년 4월 1일부터 청약조정대상지역에서 기본세율(6~42%)에 더해 2주택 보유자는 10%p, 3주택자는 20%p의 높은 세율을 적용 받게 된다.

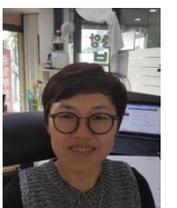
내년 1월 1일 이후부터 청약조정대상지역 내에서 거래되는 분양권의 경우 보유기간에 상관없이 양도세율이 50% 적용된다. 즉, 양도차익이 1억 원이면 5천만 원이 세금으로 부과되는 것이다.

상황에 따라 변화해온 부동산규제에 학습이 된 상황에서 양도세 증과로 인해 다주택자들이 매도를 아예 보류해 매물이 더 귀해질 수 있다는 전망도 있는 가운데 인근 다산지구나 갈매지구 입주자들의 입주시기를 맞추기 위해 내놓은 몇몇 매물을 제외하곤 매물이 쌓이는 분위기는 아닌 듯 하다.

이런 규제 등의 상황에서 최근10월 중 분양한 사가정 센트럴 아이파크와 한양수자인 등도 중랑구내 인근 시세에 비해 비교적 높은 분양가에도 높은 청약율로 1순위 마감을 한 상황이다. 내 집 마련을 계획하시는 여러분이라면 이러한 분위기와 시장 상황을 주시하여 양도세 증과시점인 내년 3월의 분위기를 잘 판단해서 조금한 마음에 나오는 급매물을 노려 볼 만 하다.



명예기자 송선화



# 중랑구의 도시재생사업과 젠트리피케이션 해결방안

도시재생사업과 젠트리피케이션 현상은 도시가 개발되면서 발생하는 불가피한 현상이다.

젠트리피케이션이란 기존의 원주민이 낙후된 도시를 특성화 하여 그들만의 문화 및 상권을 활성화한 지역에 구매력과 자본력을 가진 계층이 유입되어 원주민은 '노력의 보상' 없이 밀려나는 현상이다. 최근 서울시에서는 지역개발이 건물주와 대자본에게만 돌아가는 것을 막고 지역발전에 기여한 이들에게 골고루 돌아가는 대책을 수립 중이다.

정부도 도시 재생 뉴딜사업 지역에서 상가임대차보호법 강화, 공공임대상가의무화,상생협약제도 등을 통하여 해결 노력 중이다.

현재 중랑구도 상봉,망우지역 지역 재개발, 장미축제 등 지역특성화 사업과 도시재생사업을 추진하고 있으며 주변 성동구,강동구의 재개발로 인해 새로운 이주민들이 유입될 것으로 예상된다.

아직 중랑구는 젠트리피케이션 현상이 뚜렷이 나타나고 있지는 않지만 도시재생사업이 성공적으로 이루어지면 상업 및 주거지역에서 분명히 발생 할 것이다.

이러한 현상을 사전에 최대한 방지 하기 위해서는 첫째, 도시재생사업이 지역활성화에 초점을 두고 주민들간에 상호 "소통"을 통해 양 보하며 생활 하는 것이 좋은 방법이다.

둘째, 국가 및 자치구에서 법제도입을 통해 경제적 약자들을 보호 강화하는 등 젠트리피케이션을 축소하는 방안을 마련 하는 것이다. 도시재생사업 활성화의 궁극적 목표는 중랑구 고유의 도시 문화를 유지 발전시키는 것이다.

"행복한 중랑구 만들기" 위해서는 중랑구의 문화가 훼손되지 않아야 우리 모두가 더 나은 삶을 살 수 있을 것이다.

도시재생사업의 활성화는 도심 고유의 문화가 보존 발전 가치가 있다고 판단했기 때문이지 낙후되어가는 지역을 살리기 위한 경제적 가치로만 접근 해서는 안 된다.



명예기자 용 상 중

# 망우역 인근 주변환경은 어떤가요?

망우역을 기준으로 남측은 상업밀집지역, 북측은 주거·교육 지역을 형성하고 있다.

신내동으로 이어지는 APT단지는 역세와 편리한 주거의 장점을 모두 갖추고 있다.

역세권 망우역과 도보 2~10거리에 있으며, 사통팔달의 망우로 버스 정류장을 이용할 수 있다.

망우역과 상봉역 사이에 위치한 상봉~강원간 KTX역은 올림픽 후에도 지역발전에 큰 역할을 해줄 것이다.

**우수학군** : 학부모 입장에서 주거지역 선정에 가장 중요한 부분인 교육환경이다.

개교한지 만71년을 자랑하는 중화초등학교와 교육우수 학교로 뽑힌 상봉중학교, 그리고 중화초등학교는 전교생수가 1500명이 넘어 서울에서 학생수로 손꼽히는 곳이다.

학생 수가 많으면 단점으로 인식되겠지만 교과 과정이 우수하여 재학생과 취학예정인 부모들에게 인기가 많아 외부 지역에서 진학을 위한 유입이 많은 결과물이기도 하다.

**자연환경** : 신내~목동 주변의 봉화산 둘레길은 소요시간 80분, 경사가 완만하여 남녀노소 건강 지킴이 역할로 손색이 없다.

**편의시설** : 이마트, 홈플러스, 코스트코, 엔터6, CGV, 관공서, 전통시장(우림시장), 중랑구청 등

서울시내에 이렇게 다양한 편의시설이 밀집되어 있는 지역은 단언컨대 망우역 인근뿐이다. 대형쇼핑몰·전통시장이 인접해 있어 세대를 아우르는 생활 편의성을 제공한다.

이 지역 주거환경은 최고의 주거 지역으로 손색이 없다 할 것이다.



명예기자 진 부 길

## 중랑구 부동산 거래(매매) 현황

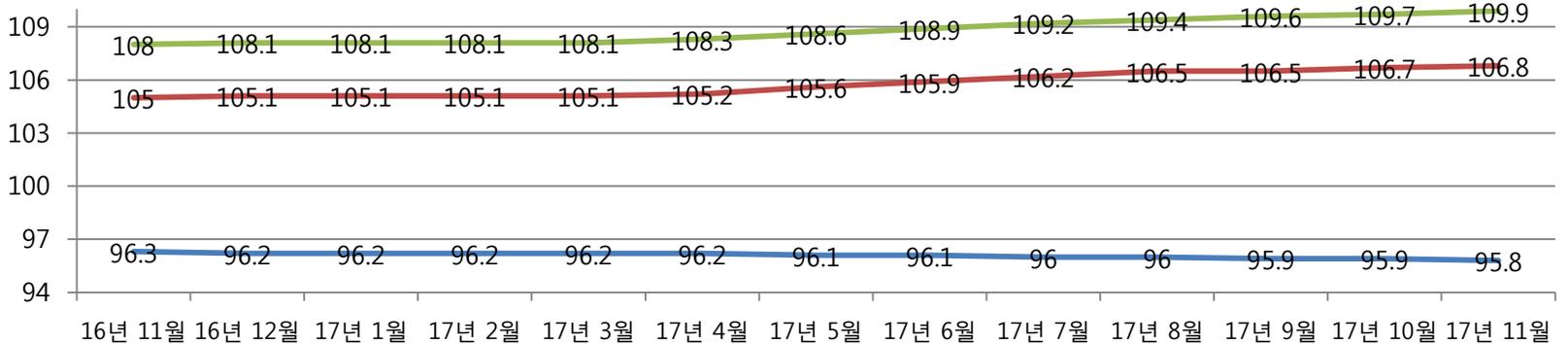
<단위: 동.호수>

건물유형	2016년 11월	2016년 12월	2017년 1월	2017년 2월	2017년 3월	2017년 4월	2017년 5월	2017년 6월	2017년 7월	2017년 8월	2017년 9월	2017년 10월	2017년 11월
합계	1073	1125	549	624	785	862	979	1106	1265	1107	1061	613	877
단독주택	106	74	66	60	86	86	128	117	101	87	93	58	63
다가구주택	80	84	47	32	39	39	40	48	51	66	43	34	27
다세대주택	454	292	188	242	297	371	286	318	315	353	355	244	197
연립주택	27	45	20	17	28	28	41	42	38	22	33	14	22
아파트	349	547	162	210	272	257	411	512	641	487	438	183	520
상업업무용	52	67	56	58	50	77	67	65	75	87	95	76	45
공업용	1	2	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
기타건물	4	14	9	5	13	4	6	4	42	5	4	4	3

## 중랑구 아파트 가격 지수

— 아파트 월세가격 지수  
— 아파트 매매가격 지수  
— 아파트 전세가격 지수

• 가격지수 단위: %



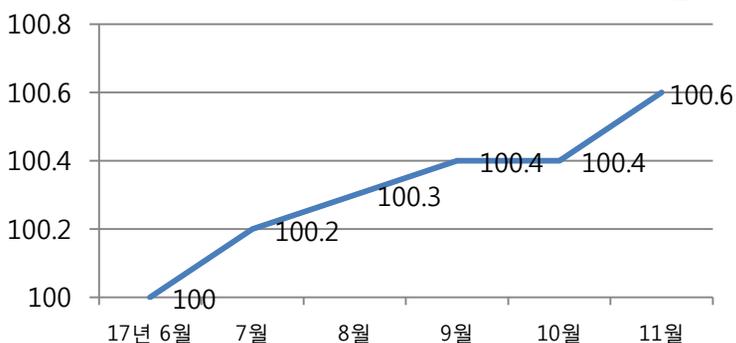
## 중랑구 아파트 가격 동향

구분	2016년 11월	2016년 12월	2017년 1월	2017년 2월	2017년 3월	2017년 4월	2017년 5월	2017년 6월	2017년 7월	2017년 8월	2017년 9월	2017년 10월	2017년 11월	
아파트 평균 매매가격	천 원/㎡ 당	4261	4264	4264	4264	4265	4271	4284	4299	4312	4324	4326	4331	4339
	천 원/평당	14086	14096	14096	14096	14099	14119	14162	14212	14255	14294	14301	14317	14344
아파트 평균 전세가격	천 원/㎡ 당	3224	3227	3227	3226	3228	3233	3243	3254	3263	3269	3275	3277	3284
	천 원/평당	10658	10668	10668	10664	10671	10688	10721	10757	10787	10807	10826	10833	10856
아파트 평균 전세가 비율		75.66%	75.68%	75.68%	75.66%	75.69%	75.70%	75.70%	75.69%	75.67%	75.60%	75.71%	75.66%	75.69%

## 중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수

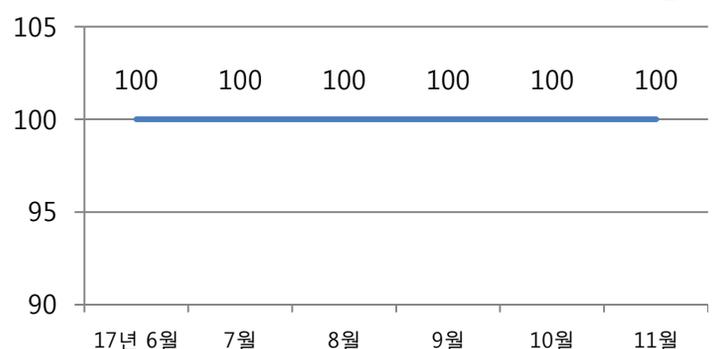
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>





중랑구 주요 아파트  
매매 & 전월세 가격 현황



아파트 매매 최저·최고가

- 아파트 매매 최저가  
목동1차신도아파트 13평형 (약 1억 5,000만 원)
- 아파트 매매 최고가  
목동자이1단지 65평형 (약 11억 1,250만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가  
면목8동 진로아파트 32평형 (평당 약 739만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가  
목동 e편한세상 화랑대 25평형 (평당 약 1,860만 원)

아파트 전세 최저·최고가

- 아파트 전세 최저가  
망우동 영광아파트 20평형 (약 9,250만 원)
- 아파트 전세 최고가  
목동자이1단지 65평형 (약 6억 7,000만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가  
망우동 영광아파트 32평형 (평당 약 414만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가  
면목동 용마산하늘채 25평형 (평당 약 1,520만 원)

연번	아파트명	면적		매매가격(만 원)		전세가격(만 원)		전세가격 비율 (%)
		전용면적 (㎡)	평형	평균가	변동 (전분기 대비)	평균가	변동 (전분기 대비)	
①	e편한화랑대 (목동 81-17) 719세대	59.95	25	46,500		36,250		77.96%
		75.91	31	49,750		39,500		79.40%
		84.83	34	57,000		44,000		77.19%
		84.95	35	57,000		44,000		77.19%
②	대림두산 (목동 20) 1,244세대	96.39	39	65,500		54,000		82.44%
		102.7	38A	49,000		41,250		81.25%
		107.05	38B	52,000	↑ 500	42,250		84.18%
		126.28	46	57,500	↑ 1000	45,500	↑ 500	79.13%
③	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	58,500	↑ 500	48,250		82.48%
		101.91	40B	59,250	↑ 500	48,750		82.28%
		111.73	43	65,000	↑ 250	49,250		75.77%
		157.85	61	107,750	↑ 250	66,250	↑ 4,500	61.48%
④	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	43,500		36,000		82.76%
		101.4	41	52,000		38,000		73.08%
⑤	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	135	55	62,250	↑ 500	45,000		72.29%
		68.12	28	34,000	↑ 2,750	30,000	↑ 1000	88.23%
⑥	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	84.67	32	37,250	↑ 500	31,250		83.89%
		57.3	22	29,250	↑ 1000	23,500		79.66%
⑦	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	74.25	29	35,000	↑ 1000	28,750		82.14%
		74.9	30	36,750	↑ 1000	29,000		78.91%
		84.96	33	39,000	↑ 750	32,000		82.05%
		58.64	25	45,000		34,000		75.56%
⑧	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	74.09	32	56,000	↑ 2500	41,000		72.89%
		76.66	34	56,250		41,000		72.89%
		79.73	35	58,000		42,000		72.41%
		84.83	37	59,500	↑ 2500	43,500		73.11%
		101.97	44	64,250		46,000		71.60%
		107.12	46	69,250		52,000		75.09%
		111.56	48	71,000		53,500		75.35%
⑨	한신 (면목동 193-1) 1,362세대	50.37	21	32,000	↑ 500	24,250	↑ 250	75.78%
		59.76	25	35,000	↑ 500	28,250	↑ 250	80.71%
		84.03	33	43,250	↑ 1000	33,000		76.30%
		84.87	35	41,500		33,000		79.52%
		27	11	16,000	↑ 750	12,000	↑ 1000	75.00%
		35.3	14	19,250	↑ 1250	13,500	↑ 1000	70.13%
		44.5	18	24,250	↑ 1250	16,250	↑ 1250	67.01%
⑩	현대 (면목동 1502) 626세대	45.44	19	24,250	↑ 1250	16,250	↑ 1250	67.01%
		58.46	24	28,000	↑ 250	21,250	↑ 250	75.89%
		66.56	28	30,500	↑ 1000	22,250	↑ 500	70.63%
		84.92	31	35,000	↓ 500	27,750	↑ 2000	79.29%
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	74.79	32	36,000	↑ 1250	27,500	↑ 500	85.44%
		84.81	37	39,500	↑ 500	33,750	↑ 500	76.52%
		59.96	23	33,000	↑ 500	25,250		76.52%
		59.96	24	33,000	↑ 500	25,250		76.52%
		84.93	31B	38,500		31,500	↓ 250	81.82%
		84.93	31C	39,000		31,500	↓ 250	80.77%
⑫	데시앙 (신내동 317) 1,326세대	84.94	31A	38,500		31,500	↓ 250	81.82%
		94.94	31D	39,000		31,500	↓ 250	80.77%
		115.28	41	46,000		37,000		80.43%
		59.99	24	38,000		30,000		78.95%
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	84.99	32	46,500		38,000	↑ 500	81.72%
		114.71	42	55,000		42,250	↑ 500	76.82%
		59.99	25	38,250	↓ 250	31,250		81.70%
		84.65	35	44,000		37,500		85.23%
		84.94	36	44,000		37,500		85.23%
		101.65	43	50,000	↓ 250	41,000		82.00%

<자료출처 : KB국민은행 시세, 2017년 12월 1일 기준>