



중랑부동산 소식

제16호
2020 April

제16호 | 발행인 중랑구청장 | 편집·발행 부동산정보과 | 홈페이지 www.jungnang.go.kr | 발행일 2020년 4월 14일 화요일 | 문의 02-2094-1472

국민 예방수칙



흐르는 물에 비누로
꼼꼼하게 손씻기



기침이나 재채기할 때
옷소매로 입과 코 가리기



씻지 않은 손으로
눈·코·입 만지지 않기



발열, 호흡기 증상자와의
접촉 피하기

특히 임신부, 65세 이상, 만성질환자 외출 시 꼭 준수



의료기관 방문 시
마스크 착용하기



사람 많은 곳
방문 자제하기

유증상자* 예방수칙

* 발열, 호흡기 증상(기침, 목아픔 등) 이 나타난 사람



등교나 출근을 하지 않고
외출 자제하기



3~4일 경과를 관찰하며
집에서 충분히 휴식 취하기



38℃ 이상 고열이 지속되거나 증상이 심해질 경우

콜센터(☎1339, 지역번호+120),
관할보건소 문의 및
선별진료소 우선 방문 후 진료받기



의료기관 방문 시
마스크 착용 및 자차 이용하기



진료 의료진에게 해외여행력 및
호흡기 증상자와의 접촉여부 알리기



국내 코로나19 유행지역에서는

외출, 타지역 방문을 자제하고
격리자는 의료인, 방역당국의
지시 철저히 따르기

2 2020년 표준지지가동향

3~4 바뀌는 부동산 제도

9 생활 & 법률정보

10 우리동네이야기

5~6 국가의 부동산 정책

7~8 부동산 소식

11~13 중랑 명예기자 칼럼

14~15 중랑 부동산 동향



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

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

서울부동산정보광장
<http://land.seoul.go.kr>

중랑부동산소식은 전자메일(e-mail)
구독신청이 가능합니다.

2020년 표준지 공시지가

■ 표준지 공시지가 변동률

(단위: %)

서울시	성동구	중랑구	광진구	노원구	동대문구
7.89	11.86	7.51	6.72	8.38	7.53

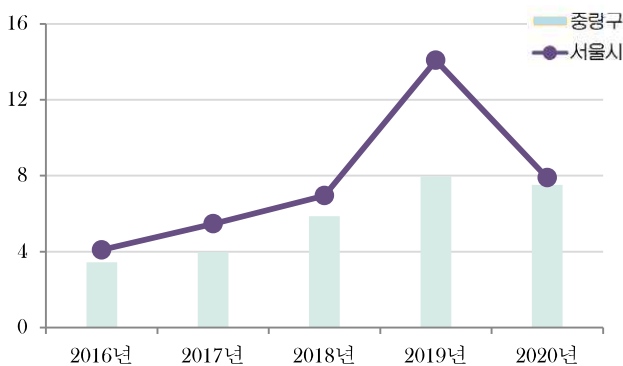
■ 중랑구 이용상황별 변동률

(단위: %)

중랑구	주거용	주상용	상업용	기 타 (농지, 임야 등)
7.51	8.8	5.7	5.4	4.0

■ 5개년 표준지 변동률 현황

(단위: %)



■ 중랑구 이용상황별 최고·최저 지가

(단위: 천 원)

이용상황	최고 지가		최저 지가	
	소재지	'20지가	소재지	'20지가
주거용	상봉동 102-91 (상봉역동측 다세대)	4,900	망우동 41-4 (구립잔디구장북측)	1,560
주상용	상봉동 88-40 (상봉터미널 남서측)	5,830	신내동 56-4 (신내역북동측)	1,730
상업용	상봉동 115-1 (상봉역5번출구)	11,900	신내동 392-1 (신내대시양남측)	3,050
임야	신내동 산61-1 (중랑경찰서서측임야)	160	면목동 산57-7 (면목현대APT동측)	39

■ 중랑구 지역 요인 분석

면목동 및 상봉2동은 전철 역세권, 간선도로변 및 재래시장 성숙도 등이 현상 유지되고 있으며, 기존 주거지대는 교통이 편리한 지역을 중심으로 다세대, 다가구 등의 건축 활성화로 상승세를 보이고 있음

대부분 기존 주거지대인 상봉동 및 망우동은 망우동 염창아파트 부근 망우1재건축지역이 주택재건축정비사업을 추진 중에 있고 일부 상봉재개발촉진지구 내 영향권에 있는 주거지대 및 상봉터미널 복합개발 가능성에 따른 상봉터미널 인근의 주거지대의 경우 향후 가격상승 요인이 있을 것으로 예상된다. 지구가 해제된 상봉 제1·3·5·6촉진구역과 망우3동 등 교통이 편리한 지역을 중심으로 다세대, 다가구 신축이 활성화되어 지가가 상승세를 보이고 있음

면목동과 더불어 중랑구의 대표적인 주택 밀집지역인 중화동, 묵동 지역은 대부분 노후주택이 밀집되어 있다. 동1·2로 서측 일대가 중화재정비촉진지구 및 정비구역으로 지정되어 촉진사업의 진행에 따라 향후 가격 상승은 기대됨. 2012년 초 서울시 뉴타운 및 재개발 신정책 발표 후 정비사업에 대해 사업성 재평가 및 사업 진행 여부를 위한 실태 조사에 따른 망우동, 묵동 일대의 정비예정구역이 2012년 8월과 11월 2차에 걸쳐 지구 해제가 결정·고시 되었고 2014년 11월의 중화2재정비 촉진지구 지구 해제로 인하여 해제 지역과 묵1·2동과 중화1동 등 중화재정비촉진지구 외곽의 기존 주거지대는 다세대 신축을 위한 주택 거래가 활발하여 지가는 상승세에 있음

신내2택지개발사업, 신내3국민임대주택조성사업으로 신내동 일대의 녹지지역이 크게 감소되었으며 망우동 외곽의 개발제한구역이 제4차보금자리주택지구 양원지구(현 서울양원 공공주택지구)로 지정되고, 2011년 말 지구계획 승인 고시에 따라 개발제한구역이 해제되는 등 녹지지역이 큰 폭으로 축소되었음. 신내3지구 준공에 따른 공동주택 입주와 새우개마을 도로 확장사업에 따른 신축 수요 증가로 주변 지가는 상승세를 이어가고 있으며, 외곽 녹지지역에 소재하는 주거지대의 지가는 향후 전원주택 부지의 희소성에 따라 상승세를 보이고 있음

1. 부동산 거래 신고가 이렇게 바뀝니다.

(2020. 2. 21.부터 시행)

빨리 신고하세요! 신고 기한이 단축됩니다.
(60일 → 30일)

- 계약 일자가 '20년 2월 21일 이후인 부동산 거래 계약은 계약일로부터 30일 이내에 신고해야 합니다.
- 신고 기한 내 신고를 하지 아니하는 경우 최대 500만 원의 과태료가 부과됩니다.



부동산 거래 계약 해제 신고도 놓치지 마세요.

- 계약 일자가 '20년 2월 21일 이후인 부동산 거래 계약이 해제, 무효, 취소된 경우에도 해제 등이 확정된 날부터 30일 이내 신고해야 합니다.



외국인 취득신고 대상이 추가되었습니다.

- '20년 2월 21일 이후 토지를 소유하고 있는 외국인이 건축물을 신축하거나 기존 건축물을 증축, 개축, 재축하는 경우도 6개월 이내 신고해야 합니다.

2. 허위 계약 신고, 처벌받아요!

(2020. 2. 21.부터 시행)

허위 계약 신고에 관한 금지규정이 마련됩니다.

- 허위 계약 신고시 최대 3000만 원의 과태료가 부과됩니다.

※ 허위 계약 신고란 다음 행위를 말합니다.

1. 계약의 성립이 이루어지지 아니하였음에도 불구하고 부동산 시장 질서를 교란할 목적으로 거짓으로 신고하는 행위
2. 계약의 해제 등이 되지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 계약 해제 등의 신고를 하는 행위

해제 신고를 지연하여도 지연 기간에 따라 10만 원~ 300만 원의 과태료가 부과됩니다.

신고 포상금 지급 대상에 허위 계약 신고가 추가됩니다

- 신고포상금은 부과된 과태료의 20%에 해당하는 금액입니다. (기존 업·다운 계약에 대한 신고 포상금과 동일)

3. 부동산 불법 신고 조사 강화됩니다.

(2020. 2. 21.부터 시행)

국토교통부와 한국감정원이 직접 조사합니다!

- 업·다운 계약, 자전 거래 등 부동산 질서 교란 행위에 대해 국토교통부와 한국감정원이 직접 또는 공동 (시·군·구 등)으로 조사합니다.
- 국토교통부 중심 실거래 상시 조사 체계를 구축하고, 부동산 관련 전문성을 갖춘 한국감정원이 조사에 직접 참여하여 부동산 거래 위법 행위에 빠르고 적극적으로 대응합니다.

조사능력을 강화하고 법규 위반 신고발·통보합니다.

- 신고 내용 조사시 국세·지방세, 소득·재산 등 필요 자료를 관계기관에 요청하여 불법 행위에 대한 조사 능력을 강화합니다.
- 신고 내용 조사 결과 법을 위반사한은 수사기관에 고발하거나 관련 행정기관에 통보할 수 있습니다.

4. 자금조달계획서 제출이 확대·강화됩니다.

(2020년 상반기 시행)

자금조달계획서 제출 대상이 확대됩니다.

현행
투기과열지구 3억원 이상 주택
▼
변경
투기과열지구 3억원 이상 주택
조정대상지역 3억원 이상 주택
비규제지역 6억원 이상 주택

자금조달계획서 기재 항목이 구체화됩니다.

- 중여·상속, 기타 차입금을 제공하는 자와의 관계를 기재
- 전자화폐 등 현금 이외의 기타 자산도 기재
- 금융기관 대출액을 주택담보대출과 신용대출로 구분
- 전자화폐 등 현금 이외의 기타 자산도 기재

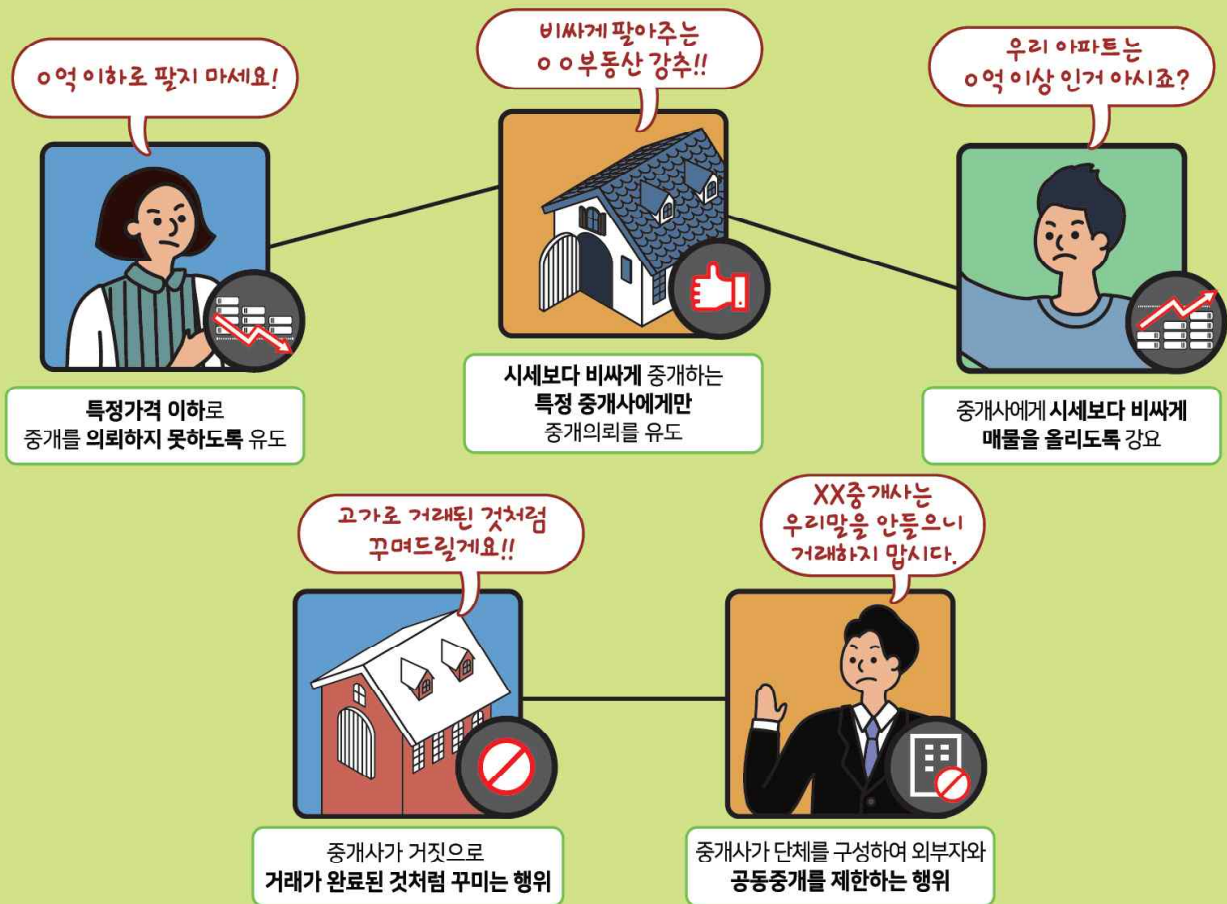
자금조달 증빙 서류도 준비하여야 합니다.

- 투기과열지구 9억 원 초과 주택은 자금조달계획서 기재 항목별 증빙서류를 제출하여야 합니다.



2020년 2월 21부터 **집값 담합 등** 부동산 거래질서 교란 행위는 처벌받습니다

01 집값담합 행위는 금지됩니다.



02 집값담합을 하면 처벌받아요.

- 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.

※ 처벌규정 : 공인중개사법 제48조 제3호, 제4호



03 집값담합 등 신고는 신고센터로 하세요.

- 홈페이지 cleanbudongsan.go.kr 로 신고하세요.
- 상담이 필요하신 경우 ☎ 1833-4324(한국감정원)으로 전화 주세요.



주거급여! 누가, 얼마나, 어떻게 받을 수 있는가?

- 2020년 주거급여 확대 개편 -



“ 주거급여는? ”

주거급여는 국민의 주거 안정과 주거 생활 향상을 위해 일정 소득 이하 국민에게 주거비를 지원하는 제도를 말합니다.

단, 주거급여가 불필요하거나, 타 법령 등에 의해 주거를 제공받고 있는 수급자에 대해서는 주거급여를 지급하지 않습니다.

“ 지원 대상 ”

주거급여 지원 대상은 부양의무자 소득 및 재산 유무와 상관없이 신청 가구의 소득과 재산만을 종합적으로 반영한 소득인정액이 기준 중위소득 45% 이하인 가구입니다. **2019년에는 중위소득 44% 이하였으나, 2020년 중위소득 45% 이하로 지원 대상이 확대되었습니다.**

※ 중위소득: 전체 가구를 소득순으로 순위를 매겼을 때, 가운데 가구의 소득

※ 소득 인정액: 소득 평가액 + 재산의 소득 환산액

〈2020년도 소득 인정액 기준〉

1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
790,737원	1,346,391원	1,741,760원	2,137,128원	2,532,497원	2,927,866원

“ 지원 내용 ”

임차 가구는 전월세 비용을, 자가 가구는 주택의 노후도에 따라 도배, 난방, 지붕 수리 등의 수선 비용을 지원합니다.

소득 인정액이 생계급여 선정 기준 이하인 경우 수선 비용의 100%, 생계급여 선정기준 초과~중위소득 35% 이하인 경우 수선 비용의 90%, 중위소득 35% 초과~중위소득 45% 이하인 경우 수선 비용의 80% 지원을 원칙으로 합니다. 만약 육로 통행이 불가능한 도서지역(제주도 제외)이라면 수선 비용을 10% 가산하지만, 지원 상한액이 있습니다. 주택 개량 지원비의 경우 2019년 대비 21% 인상되어 2020년에는 최대 1241만 원(7년 주기)까지 지원받을 수 있습니다.

〈임차 가구 지원 상한액〉

가구원 수	1급지 (서울)	2급지 (경/인/천)	3급지 (광역시/세종)	4급지 (그 외)
1인 가구	266,000원	225,000원	179,000원	158,000원
2인 가구	302,000원	252,000원	198,000원	174,000원
3인 가구	359,000원	302,000원	236,000원	209,000원
4인 가구	415,000원	351,000원	274,000원	239,000원
5인 가구	429,000원	365,000원	285,000원	249,000원
6인 가구	504,000원	430,000원	331,000원	291,000원

〈자가 가구 지원 상한액〉

구 분	수선비용	수선주기	수선예시
경보수	457만 원	3년	도배, 장판 등
중보수	849만 원	5년	오급수, 난방 등
대보수	1,241만 원	7년	지붕, 기둥 등

“ 신청 안내 ”

주거급여 신청은 수급권자가 주체가 되어 진행해야 합니다. 본인 신청이 신청할 수 없을 경우 신청 자격이 있는 수급권자 가구의 가구원 및 친척, 기타 관계인, 담당 공무원이 신청하면 되지만, 위임장이 필요합니다.

신청은 주소지의 동 주민센터나, 인터넷 복지로 누리집 (<http://www.bokjiro.go.kr/>)에서 하면 됩니다.

〈필요 서류〉

- 사회보장급여 제공 신청서(동 주민센터 비치)
- 소득 및 재산 신고서(동 주민센터 비치)
- 금융 정보 등 제공동의서(동 주민센터 비치)
- 임대차계약서, 사용대차확인서
- 통장사본 및 신분증(대리 신청 시 위임장 수급권자의 신분증 사본 및 대리인 신분증 지참)

☎ LH주거급여 콜센터
1600-0777

2월부터 신규 청약시스템 '청약홈' 개봉박두!

아파트청약 이제부터 청약홈에서 신청하세요!



- 1 -



- 2 -



- 3 -



- 4 -



- 5 -



- 6 -



- 7 -



- 8 -



- 9 -

제4기 중랑부동산자산최고경영자과정 운영

중랑구는 2019년 11월25일부터 12월24일까지 구민 및 중랑구 소재 직장인을 대상으로 자산관리에 필요한 정보와 맞춤형 평생교육을 제공하는 제4기 중랑부동산 자산최고경영자과정 수강생을 모집하였다.

이번 교육과정은 기존에 운영된 '중랑부동산CEO과정'을 '중랑부동산자산최고경영자과정'으로 확대 개편한 것으로 기존 교과목을 한층 다양화, 부동산자산 분야 토털 교육제공은 물론 인문·교양 등 소양강화를 확대하고 배움의 기쁨과 나눔의 실천을 연계하는 등 봉사문화 정착을 위한 노력도 기울일 예정이다.

당초 3월에 입학·개강 예정이었으나, 코로나 19 감염병의 정부대책으로 잠정 연기 중에 있다.

강사명

강좌명

용혜원 유머자신감연구원장, 시인	꿈과 희망을 현실로 만들어라
권대중 명지대 부동산대학원 교수	부동산 정책과 시장 변화
황현진 세일즈연구소 'SELLAB' 대표	감정이 반응하는 실감 설득
최황수 건국대 부동산대학원 교수	상권의 이해와 분석
이영환 (주)KCI비즈니스컨설팅 대표이사	디지털마케팅 전략
소재학 동국대학교평생교육원 교수	풍수지리와 동양미래학
박원갑 KB국민은행 부동산 수석위원	2020년 부동산 트렌드 분석 및 투자 전략
노승철 한케이알투자자문(주) 대표	부동산자산관리 및 실무 사례
모현숙 한국리츠투자자문협회장	리츠를 활용한 부동산시장 자본조달 방안
강은현 건국대 부동산대학원 겸임교수	경매투자 요령
홍경구 단국대 건축학과 교수	도시재생사업과 혁신지구
윤준 SH부동산경제연구소	부동산 실전 투자 전략
김영식 작가, 번역가, 망우인문학자	망우 역사문화 공원
박귀경 대일감정평가사	부동산 감정평가
김은유 법무법인 강산 대표 변호사	부동산 계약 요령

중랑 P-AMP 봉사단 코로나19 극복 성금 기탁



"중랑부동산자산최고경영자과정" 원우들로 구성된 '중랑 P-AMP 봉사단(단장 오희순)'이 3월 27일 중랑구 사회 복지협의회에 코로나19 극복을 위한 성금 520만 원을 전달했다.

'중랑 P-AMP 봉사단'은 배움의 과정에서 느낀 기쁨과 나눔의 실천을 연계하고자 지난해 말 구성되었다.

코로나19 확산에 따른 사회적 거리두기 동참으로 봉사 활동 진행이 어려워지자, 국가적 재난 상황에서 조그마한 정성이라도 모아보자는 의견에 따라 봉사단원과 원우 회원이 십시일반 성금을 모았다.

"중랑부동산자산최고경영자과정"은 중랑구가 구민에게 배움의 기쁨을 제공하고자 지난 2017년부터 2019년까지 210명의 수료생을 배출한 명실 상부한 지역사회 기반의 고품격 맞춤형 평생교육 과정이다.

부동산 시장변화 및 동향분석, 투자 및 절세전략 등 자산 관리에 필요한 정보제공 및 개인의 인생설계에 도움이 되는 강좌 운영으로 수강생의 높은 만족도를 얻어왔다.

중랑구청장은 "이번 성금은 코로나19로 인해 힘든 시간을 보내고 있는 주민들과 의료 취약계층 등을 위해 사용할 것"이라며 성금 전달에 대한 감사의 뜻을 전했다.

한국공인중개사협회 중랑구지회 코로나19 극복 성금 기탁



한국공인중개사협회 중랑구지회(지회장 박병체)는 코로나 19 극복을 위한 성금 100만 원을 중랑구 사회복지협의회에 전달했다.

한국공인중개사협회 중랑구지회 회원들이 모금하여 전달한 성금은 코로나19로 인해 어려움을 겪는 취약계층과 선별진료소 의료진 위문, 예방활동 물품 구매 등 지역사회 지원에 사용될 예정이다.

한국공인중개사협회 중랑구지회는 코로나19 전염 확산을 방지하기 위해 코로나19 예방 행동수칙 포스터를 관내 중개사무소에 부착하였다. 또한, 구에서 배부한 방역물품(손소독제)을 관내 중개사무소(703개소)에 비치하여 중개사무소를 방문하는 구민들이 사용할 수 있도록 할 예정이다.

한국공인중개사협회 중랑구지회 박병체 지회장은 “구청과 협회, 구민들이 적극 협조한다면 지금의 코로나19 상황을 빠른 시일 내에 극복할 수 있을 것”이라고 말했다.

저소득 주민 무료중개서비스 확대 시행

- **지원 대상** 국민기초생활수급자(생계·의료·주거), 소년·소녀가장, 장애인(심한장애) 등 저소득 주민 중 임차보증금 1억 원 이하의 주거용 전월세 계약자
- **지원 내용** 〈기준〉
 - 임차보증금 7500만 원 이하의 주택임대차 중개수수료 지원 : 구청 50%, 협회 50%
 〈확대 시행〉
 - 임차보증금 7500만 원 이하의 주택임대차 중개수수료 지원 : 협회 100%
 - ※ 협회 지원을 받지 못하는 대상자는 구청에서 100% 지원
 - 임차보증금 1억 원 이하의 주택임대차 중개수수료 지원 : 구청 100%
- **시행 일자** 2020. 3. 5. 전입신고자부터 지원 적용
- **신청 방법** 임대차 계약 체결 후, 동 주민센터에서 확정 일자 및 무료중개서비스 신청

『공유토지 분할에 관한 특례법』 시행 기간 안내

- **시행 기간** 2012. 5. 23. ~ **2020. 5. 22. (한시적 시행)**
- **분할 대상** 공유자 총 수의 1/3 이상이 그 지상 건물을 소유하는 방법으로 1년이상 자기 지분에 상당하는 부분을 특정하여 점유하고 있는 등기된 토지
- **신청 요건** 공유자 총 수의 1/5 이상 또는 공유자 20인 이상의 동의
- **신청 서류**
 - 분할신청서
 - 공유자 전원의 지분을 표시하는 명세서
 - 건물을 소유하는 방법으로 토지를 1년 이상 점유하고 있음을 증명하는 서류(건물 등기사항전부증명서, 건축물대장, 건물분 재산세의 과세대장 등본, 납부증명서 또는 납부영수증 중 택일)
 - 이해 관계인 및 이해관계 내용을 표시하는 명세서
 - 경계·청산에 관한 합의서
- **소요 비용** 지적측량(분할)수수료, 감정평가수수료, 등록세, 취득세
- **문의 사항** 중랑구청 부동산정보과(☎02-2094-1497)

임차인 무주택 씨의 공사 비용 청구

+

출처: 법제처>찾기 쉬운 생활법령정보

문 제

무주택 씨는 김부자 씨의 2층 집 중 1층에 2년째 세들어 살고 있습니다. 다니던 회사가 문을 닫자 무씨는 살고 있던 월세집 일부를 개조해서 떡볶이집을 차렸습니다. 다행히 학교 앞이라 장사는 잘되었지만, 무씨의 떡볶이집 조리 시설에서 화재가 나지 않을까 염려한 김씨는 임대차 기간이 다 되었으니 방을 빼달라고 요구하였습니다.



무주택 : 시간이 다 끝났으니 방을 빼라면 뻔게요.

하지만 제 돈 들여서 설치한 주방, 가스 시설 등 공사 비용은 돌려주세요.!

김부자 : 왜 자네가 먹고 살려고 차린 떡볶이집에 들인 비용을 나한테 달라고 하나?

난 필요 없으니 떼어가려면 떼어가게!

무주택 : 아니, 저런 시설을 어떻게 떼어가라는 말입니까?

나중에 다시 세 놓을 때 이런 설비 덕분에 월세를 올려 받을 수 있으니 득을 보신 어르신이 당연히 비용을 돌려주셔야죠!!

과연 무주택 씨는 주방, 가스 시설 등 공사 비용을 돌려받을 수 있을까요?

정 답

정답은 “주방 시설 등은 오로지 무씨의 이익을 위해 설치한 것이므로 집주인인 김씨는 그 비용을 돌려줄 필요가 없습니다.” 입니다.

임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 합니다. 이를 ‘유익비상환청구권’이라고 합니다(「민법」 제626조 제2항). 유익비의 상환은 임차인이 임차 기간 중에 지출한 유익비에 한하여 인정되고, 임차인이 유익비를 지출하여 증가된 가액이 임대차 종료 시에 현존해야 청구할 수 있습니다.

이와 같이 유익비는 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용이어야 합니다. 따라서 임차인이 주관적 취미나 특수한 목적을 위하여 지출한 비용은 유익비에 포함되지 않습니다. 즉 임차인이 임차건물을 건물 용도나 임차 목적과 달리 자신의 사업을 경영하기 위하여 시설 개수 비용이나 부착한 물건의 비용을 지출한 경우 등은 유익비에 해당하지 않습니다.

따라서 무주택 씨가 임차 주택의 일부를 개조해서 주방, 가스시설 등을 설치한 것은 자신의 생계를 위해 떡볶이집을 위한 것으로 이와 같이 임차인의 특수 목적에 사용하기 위한 설치 비용은 유익비에 해당하지 않아 임대인에게 상환을 청구할 수 없습니다.

〈참고 조문〉 민법 제626조(임차인의 상환청구권)

- ① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.
- ② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환 기간을 허여할 수 있다.



12 ~ 2월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 사가정탑 공인중개사사무소(대표: 이현숙)
- 두산 공인중개사사무소(대표: 권옥미)
- 대박부동산 공인중개사사무소(대표: 김은숙)
- 지음 공인중개사사무소(대표: 노애승)
- 더에이스 공인중개사사무소(대표: 김준구)
- 면목라운부동산 공인중개사사무소(대표: 김양희)
- 탑 공인중개사사무소(대표: 박만순)
- 명성아파트 공인중개사사무소(대표: 김경미)
- 1번지 공인중개사사무소(대표: 김은정)
- 라온 공인중개사사무소(대표: 이재명)
- 퀸 공인중개사사무소(대표: 한수현)
- 조박사 공인중개사사무소(대표: 송중수)

◎ 상봉동

- 리더스지정 부동산중개법인(대표: 안지우)
- 상봉중앙 공인중개사사무소(대표: 황태근)
- 상봉역나래 공인중개사사무소(대표: 정명신)
- 소망 공인중개사사무소(대표: 이창민)

◎ 중화동

- 세종 공인중개사사무소(대표: 이을숙)
- 더썬부동산 공인중개사사무소(대표: 선종우)
- OK 공인중개사사무소(대표: 이명숙)
- 더사이닝 공인중개사사무소(대표: 박소은)
- 대성부동산 공인중개사사무소(대표: 지서영)

◎ 묵동

- 성은 공인중개사사무소(대표: 이태욱)
- 팔복 공인중개사사무소(대표: 정현숙)
- 신대림부동산 공인중개사사무소(대표: 우정택)
- e조은부동산 공인중개사사무소(대표: 오오님)
- 삼성부동산 공인중개사사무소(대표: 손유진)
- 오시오 부동산중개사사무소(대표: 조진권)

◎ 망우동

- 강남 공인중개사사무소(대표: 김정숙)
- 엠코리젠시 공인중개사사무소(대표: 김명희)

◎ 신내동

- 하이츠부동산 공인중개사사무소(대표: 유병서)
- 7단지 공인중개사사무소(대표: 박지은)

우리 구에 부동산중개사무소를 개설하신 것을 축하드리며,

사업이 번창하시길 기원합니다.

중랑구 도로명의 유래

봉우재로

봉우재로는 봉우재길에서 따왔습니다.

봉우재길은 서울시가 1984년 11월 7일 가로명을 제정할 때 봉우재에서 이름을 따와 지었습니다.

봉우재는 묵동의 자연부락인 큰말 뒤에 있는 산으로 예전에 변방에서 일어나는 변란을 알리는 신호인 봉화를 받아 올려 봉화산 또는 봉우재라 하였습니다.

새주소사업 이전의 봉우재길은 중랑구 면목제2동 중랑초등학교 앞(면목동 191-89)을 기점, 면목1·2동과 상봉동의 경계와 망우동을 동서로 횡단하여 용마산길과 교차하는 망우동 사거리 까지에 이르는 폭 20~25m, 길이 2340m의 지선도로였습니다.

2007년 「도로명주소법」이 제정·시행됨에 따라, 2008년 새주소 정비 사업을 거쳐 2010년 6월 10일 「도로명주소법 시행령」 제21조 제1항의 규정에 의거 중랑구 면목동 192-70에서 중랑구 망우동 465-14 구간이 '봉우재로'로 결정·고시되었습니다.

중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2020년 3월)

동 명	인구 수	남 자	여 자	세대 수	세대 수 증감 (전월 대비)
면 목 본 동	35,222	17,504	17,718	17,655	39
면 목 2 동	25,434	12,740	12,694	12,265	10
면목3.8동	26,028	12,981	13,047	12,582	43
면 목 4 동	19,583	9,766	9,817	9,203	- 46
면 목 5 동	9,546	4,877	4,669	4,489	- 53
면 목 7 동	22,422	11,216	11,206	10,457	152
상 봉 1 동	25,157	12,303	12,854	10,276	8
상 봉 2 동	19,723	9,621	10,102	11,290	142
중 화 1 동	20,639	10,145	10,494	9,049	31
중 화 2 동	26,294	13,545	12,749	13,993	- 4
묵 1 동	35,784	17,390	18,394	14,705	130
묵 2 동	19,580	9,634	9,946	9,179	2
망 우 본 동	30,598	15,460	15,138	14,733	- 6
망 우 3 동	17,449	8,788	8,661	8,437	- 6
신 내 1 동	40,529	19,787	20,742	14,863	14
신 내 2 동	21,631	10,319	11,312	9,044	-10
총 계	395,619	196,076	199,543	182,220	446

중랑부동산소식지 제16호부터 함께하는

제2기 중랑부동산 소식지 명예기자단을 소개합니다~~



	박병체	상봉1동	대지 공인중개사	단장 (지회장)					
	성유탉	면목본동	신화 공인중개사	편집국장		장윤정	목1동	신해오름 부동산중개	목동지역
	조은래	면목2동	진영 공인중개사	면목지역		김동남	목2동	먹골역김동남 공인중개사	
	서정순	면목3,8동	중앙 공인중개사			김인자	목1동	스마트 공인중개사	
	윤인숙	면목4동	써니 공인중개사	상봉지역		이옥란	망우본동	호박 공인중개사	망우지역
	김명령	면목본동	면목역 공인중개사			우순자	망우3동	미소래 공인중개사	
	최예진	상봉2동	대박앤창영 부동산중개법인			박영희	망우3동	부원부동산 공인중개사	
	임응택	상봉1동	우정 공인중개사	중화지역		송미희	신내1동	햇살 공인중개사	신내지역
	이주연	중화2동	에이스부동산 공인중개사			문울순	신내1동	우디안시티 공인중개사	
	박은경	중화1동	써니부동산 공인중개사			조성한	신내2동	한솔 공인중개사	

2020년 바뀌는 주택 임대소득세 신고와 절세 방안

- 주택 임대소득 수입 금액 2천만 원 이하도 소득세 신고
- 임대 개시일로부터 20일 이내 사업자 등록
- 월세, 간주임대료도 포함



올해부터 수입 금액이 2천만 원 이하인 주택임대사업자도 소득세 신고를 해야 합니다.

세무서에 사업자등록을 하지 않을 경우, 가산세(수입 금액의 0.2%)를 추가로 부담하게 되니, 임대 개시일로부터 20일 이내에 사업자 등록을 하시기 바랍니다.

아울러 주택임대사업자는 2월 10일까지 수입 금액 등 사업장 현황을 관할 세무서에 신고해야 합니다.

소득세 신고는 5월 1일부터 6월 1일까지이며, 임대소득을 포함한 종합소득을 주소지 관할 세무서에 신고 납부해야 합니다. 수입 금액이 2천만 원 이하라면 종합과세(누진세율 6%~42%)와 분리과세(14% 단일세율) 중 선택할 수 있습니다. 소득세 신고 이후, 국세청에서는 탈루 혐의가 큰 고가 주택 및 다주택 임대사업자를 중심으로 세무 검증을 철저히 할 계획이니 참고하시기 바랍니다.

과세 대상, 사업자 등록, 사업자 현황 신고 등 궁금하신 사항은 국세청 홈페이지, 국번 없이 126 또는 관할 세무서 소득세과로 문의하시면 됩니다.

매매의 선순환 구조 찾기



성 유택
중앙명예기자

전세대출 방법이 너무 다양하다.

주거 취약계층과 신혼부부를 위한 한국토지주택공사 대출, 서울주택도시공사 대출, 청년들을 위한 중기청 대출, 일반 서민을 위한 버팀목 대출, 안심 대출 등등...

대출의 이자율도 다양하지만, 대체적으로는 1%~2% 초중반의 저렴한 편이다.

이렇게 은행 문턱이 낮아지니 전세를 향한 수요는 많아지는 게 당연하다.

수요가 많은 만큼 전세 물량 공급은 어떨까?

이자율 하락으로 이자 수익을 바라볼 수 없고 전세금을 이용해 다른 물건을 투자하고자 하여도 대체 투자에 대한 규제로 갈 곳이 없는 상태이니 당분간은 월세 시장이 대세가 아닐까?

정부의 고강도 대출 규제로 부동산 시장은 얼어붙고 일부 투기 세력은 미덥지 못했던 정부의 임대사업자 등록 우대 정책으로 먼저 빠져나가고 임대사업자에 대한 혜택이 과도하다 하여 다시 규제를 하니 이제는 법인을 만들어 대응을 하고 있는 실정이다. 이런 투기 세력이 규제를 비웃듯 빠져 나가니 그들을 향한 규제가 결국 서민의 내 집 마련의 꿈을 멀게만 하고 있는 실정을 어떻게 해야 할까?

경기의 선순환 구조를 만들어야 한다.

주택도 유통이 되는 상품의 일종이니 순환 구조가 좋아야 하고, 투기 세력은 잡아야 한다면 무주택자나 1주택자(일시적 1세대1주택을 의미)의 매매에는 인센티브를 줘서 매매를 활성화할 수 있는 방안을 찾는 것이 좋을 듯하다.

이들에게는 과감하게 주택담보인정비율(LTV)을 높여주고 소득 대비 부채상환비율(DTI)도 풀어주는 것이 좋지 않을까? 전세대출 이자율은 싼데 매매에 대한 이자율은 비싼 것도 한 번쯤 짚어볼 필요성이 있다. 어차피 전세 계층이나 매매 계층이나 큰 차이는 없을 듯하고 우리나라의 은행 및 세무 행정의 전산망은 이들을 충분히 가려낼 수 있을 테니 이들을 배려한 이자율 정책도 고려해 봤으면 좋겠다.

부동산중개업의 '코로나19' 극복하기



송 미희
중앙명예기자

전국을 강타하고 있는 '코로나19'는 WHO에서 팬데믹을 선언하면서 세계 경제를 공포 분위기로 몰아가고 있다.

부동산 시장도 예외 없이 '코로나19'의 직격탄을 피할 수 없는 상황이 되었다.

한 예로, 부동산 거래 의뢰 때문에 매물 현장을 확인하고 나서 얼마 뒤에 매물 의뢰인이 '코로나19' 확진 판정을 받았다는 소식으로, 중개업에 종사하는 사람들 사이에 중개의뢰인 때문에 감염이 될 수 있다는 공포가 확산되어 매물 현장을 확인하기도 힘든 상황이다.

이러한 감염 공포로 인해 신규 분양 모델하우스도 사이버 모델 하우스나 유튜브 등 간접적인 방법을 활용한다.

마케팅 자체가 쉽지 않아 신규 물량도 줄어들 수밖에 없고, 기존 주택은 정부의 고강도 규제정책과 코로나 여파로 집을 구하는 사람과 매도하는 사람도 줄어 들고 있다. 당분간 부동산 시장이 숨 고르기에 진입한 것 같다.

중개업에 있는 한 사람으로서 지금과 같은 상황에서는 조금하계 생각하지 말고 한 박자 쉬어간다는 마음을 가져 보는 것이 좋을 것 같다. 그동안 미처 챙기지 못한 주변을 돌아보고, 건강에 유의하며 지내는 것이 '코로나 19'로 인한 부동산 시장의 힘든 상황을 슬기롭게 헤쳐나가는 방법이 아닐까 생각한다.

서민들의 내 집 마련과 경기회복을 위한 대표적 방안



이옥란
중랑명예기자

필자의 사무실에서 바라보는 골목길 풍경이다. 지난해에 비해 왕래하는 사람의 숫자가 확연하게 줄어들었다. 코로나19가 사회 전반에 끼친 단절, 거리 두기가 골목까지 스며든 것이다.

그러나 코로나 19가 우리에게 준 것은 단절, 거리 두기만이 아니고 침체된 경기회복이라는 숙제도 함께였다. 이제는 코로나19가 직접적으로 끼치는 해악보다, 부수적으로 따라온 경기 침체 부작용을 극복하기 위한 방안이 강구되어야 한다는 공감대가 형성되어 그 방안의 하나로 금리 인하가 시행되어 기준금리가 1.25%에서 0.75%로 0.5%인하되었다.

금리 인하 시에는 대출을 받아 부동산을 구입하고 금리 인상기에는 부동산을 매각하여 저축하는 것이 나름의 현명한 투자로 여겨지던 시기를 겪은 필자로서는 금리 인하가 이루어졌으니 당연히 주택을 매입하려는 행렬이 이어지고, 부수적으로 대출 업체인 은행, 이삿짐센터, 도배 업체, 집수리 업체, 전기공사 업체, 법무사, 심지어 음식 배달업까지 덩달아 바빠지고, 이를 기점으로 경기가 회복될 것이라는 기대를 하였으나, 살펴보니 현실은 녹록치 않아 보인다.

금리 인하의 혜택을 누리기 위해서는 대출을 받아 주택을 구입하여야 하는데 서울 전 지역이 투기과열지구로 지정되어 총부채상환비율(DTI)과 주택담보인정비율(LTV)이 거래 사례의 40%로 묶여 있는 상황이다.

한 예로 과거에는 7억 원 하는 아파트 한 채를 구입하려면 제2금융권까지 발품을 팔아 주택 거래 가격의 90%까지 대출로 충당하였으나, DTI와 LTV로 묶인 현 상황에서는 매매가격의 60%인 4억2천만 원과 부동산거래로 발생하는 수수료 등을 합한 5억에 가까운 현금을 준비해야 0.75%라는 제로금리의 달콤한 혜택을 누릴 수 있는 것이다. 그렇지 않다면 제로금리는 ‘그림의 떡’이고, ‘다른 나라가 시행하는 제도’와 다름이 없다.

치솟는 부동산 가격과 부동산 거래 시장의 질서를 어지럽히는 투기 세력을 막기 위해 교육지책으로 나온 제도가 보유세와 함께 DTI와 LTV임을 모르는 것은 아니나, 경기를 살리기 위하여 저금리 정책을 시행하였으면 부수되는 정책도 이에 맞게 수정되어야 한다.

집을 갖지 못한 서민이 제로금리를 이용하여 주택을 구입하고자 하여도 DTI와 LTV라는 생동맞은 제도에 묶여 ‘그림의 떡’이 되는 상황은 막아야 한다.

특히 집값의 급격한 상승으로 투기지역으로 묶인 서울 15개 자치구와 그렇지 않은 10개 자치구의 집값의 차이는 아파트 동일 전용면적 기준 2배에서 5배 이상 차이나는 현실에서 동일한 규제는 자치구 간의 경제적 격차를 더욱 벌어지게 할 뿐이다.

물론 투기지역으로 묶인 15개 지역에는 기본적인 규제 외에 추가적인 제재가 있으나, 제로금리를 이용하여 집을 마련하고자 하는 서민에게는 현재의 DTI와 LTV도 넘기 힘든 벽이다.

현 정부에서 부동산 정책을 언급할 때 등장하는 ‘핀셋 규제’라는 단어는 가격 급등 지역이 나타나면 추가적인 규제를 하겠다는 의지의 표현이다.

그렇다면 반대로 서민들의 내 집 마련과 경기회복이라는 숙제를 완성하기 위해서는 핀셋 해제의 의지도 보여주어야 한다.

핀셋해제의 대표적 방안으로 투기지역 외에 서울 자치구에는 DTI와 LTV가 현행 40%에서 최소 60%로 완화되어야 한다.

이렇게 되면 서민들의 제로금리를 이용한 내 집 마련의 꿈도 현실이 되고, 부동산 거래가 경기회복의 마중물도 될 수 있다.

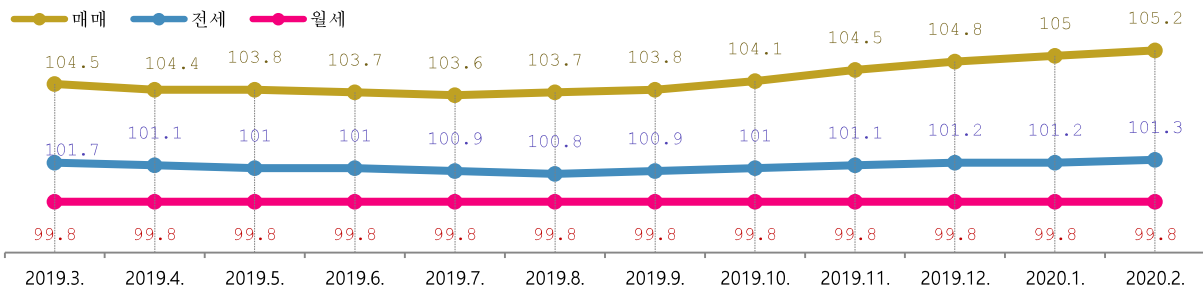
중랑 부동산 동향

중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2019년 3월	2019년 4월	2019년 5월	2019년 6월	2019년 7월	2019년 8월	2019년 9월	2019년 10월	2019년 11월	2019년 12월	2020년 1월
합계	242	282	302	293	375	404	421	529	559	860	507
아파트	74	92	123	111	189	212	222	299	306	544	297
단독	41	30	29	33	45	43	27	50	44	36	54
다가구	27	20	20	19	20	39	21	31	41	45	33
다세대	75	120	108	103	100	96	128	129	127	218	99
연립	25	20	22	27	21	14	23	20	41	17	24

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2017.11=100>

중랑구 아파트 가격 동향

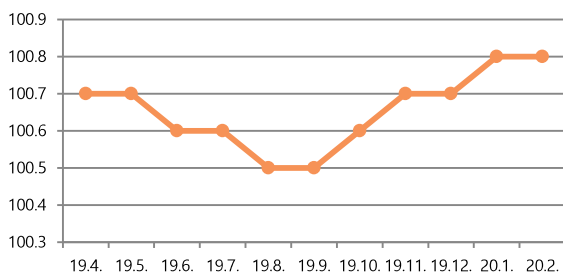
<단위: 천원>

구 분	2019년 3월	2019년 4월	2019년 5월	2019년 6월	2019년 7월	2019년 8월	2019년 9월	2019년 10월	2019년 11월	2019년 12월	2020년 1월	2020년 2월
매매 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	6,051 (20,033)	6,041 (19,970)	6,037 (19,957)	6,033 (19,944)	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)
전세 가격 ㎡ 당 (3.3㎡당)	4,200 (13,884)	4,195 (13,867)	4,192 (13,858)	4,189 (13,848)	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)
전세가 비율	69.41%	69.44%	69.44%	69.43%	69.43%	69.35%	69.30%	69.17%	68.98%	68.83%	67.92%	67.85%

중랑구 주택(아파트, 단독, 다세대 등) 전월세 가격 지수

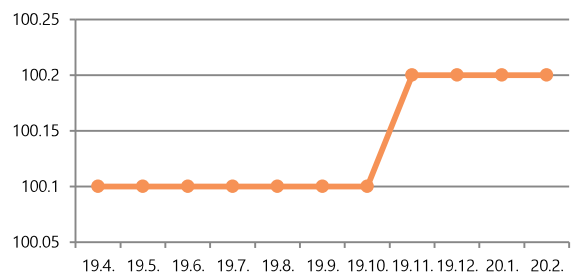
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>





중랑구 주요 아파트 매매 & 전월세 가격 현황



아파트 매매 최고 · 최저가

- 아파트 매매 최고가
목동자이2단지 62평형 (약 12억 1500만 원)
- 아파트 매매 최저가
망우동 대보아파트 17평형 (약 1억 8250만 원)
- 아파트 평당 매매 최고가
목동 e편한세상화랑대 25평형 (3.3㎡ 당 약 3020만 원)
- 아파트 평당 매매 최저가
면목8동 진로아파트 33평형 (3.3㎡ 당 약 848만 원)

아파트 전세 최고 · 최저가

- 아파트 전세 최고가
목동자이2단지 62평형 (약 7억 1750만 원)
- 아파트 전세 최저가
망우동 염광아파트 16평형 (약 1억 250만 원)
- 아파트 평당 전세 최고가
목동 e편한세상화랑대 25평형 (3.3㎡ 당 약 1720만 원)
- 아파트 평당 전세 최저가
망우동 염광아파트 28평형 (3.3㎡ 당 약 509만 원)

연번	아파트명	면적		매매가격(만원)		전세가격(만원)		전세가격 비율(%)
		전용면적 (㎡)	평형	3월 평균가	변동 (전분기 대비)	3월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	e편한세상 (목동 396) 719세대	59.95	25	68,500	5,000	42,500	0	62.04
		75.91	31	75,500	8,000	43,000	0	56.95
		84.83	34	84,000	4,000	54,000	1,500	64.29
		96.39	39	86,500	5,000	57,000	0	65.90
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	71,500	5,000	52,750	0	73.78
		111.73	43	81,000	6,000	52,500	0	64.81
		157.85	61	121,500	5,000	71,750	1,000	59.05
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	34	62,500	1,500	40,000	0	64.00
		101.4	41	67,750	0	45,000	-2,500	66.42
		135	55	72,750	0	50,000	-2,000	68.73
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	45,250	1,000	31,500	500	69.61
		84.67	32	51,000	1,000	33,500	0	65.69
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1,113세대	57.3	22	42,500	1,000	25,000	-1,000	58.82
		74.25	29	52,000	500	31,000	-2,000	59.62
		84.96	33	59,500	500	34,000	-2,000	57.14
⑥	프리미어스 영코 (상봉동 500) 497세대	58.64	25	62,000	4,000	39,500	-1,500	63.71
		74.09	32	78,000	3,000	48,000	0	61.54
		84.83	37	81,500	4,000	52,000	0	63.80
		101.97	44	86,500	5,000	55,000	0	63.58
⑦	한신1차 (중화동 450) 1,544세대	111.56	48	97,500	7,500	65,000	0	66.67
		50.37	21	43,500	4,000	25,500	-2,000	58.62
		59.76	25	49,500	4,000	30,000	-1,000	60.61
		84.03	33	59,500	4,500	35,500	-1,500	59.66
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1,362세대	27	11	18,350	0	12,500	0	68.12
		35.3	14	23,750	1,250	15,250	0	64.21
		44.5	18	31,500	1,250	19,500	0	61.90
		58.46	24	39,500	2,000	24,250	1,250	61.39
		66.56	28	42,500	3,150	26,500	1,000	62.35
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	84.92	31	50,000	2,500	30,500	0	61.00
		74.79	32	50,500	5,000	31,000	0	61.39
⑩	면목마절란21 (면목동 1531) 199세대	84.81	37	58,750	2,000	35,750	0	60.85
		59.92	24	47,500	2,500	29,000	0	61.05
⑪	금호아울름 (망우동 580) 686세대	84.74	32	59,000	0	36,000	1,000	61.02
		59.96	24	43,000	1,500	29,000	0	67.44
		84.94	31A	53,000	1,500	34,000	0	64.15
⑫	신내데시앙 (신내동 317) 1,326세대	115.28	41	56,750	2,000	39,500	0	69.60
		59.99	24	54,500	3,500	34,500	0	63.30
		84.99	32	68,000	5,500	41,000	0	60.29
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1,402세대	114.71	42	75,000	4,500	45,500	0	60.67
		59.99	25	52,000	1,250	33,000	1,500	63.46
		84.65	35	61,000	2,250	37,500	1,500	61.48
⑭		101.65	43	65,500	1,500	43,000	2,500	65.65

※ 상봉동 듀오트리스 77평(20세대), 99평(4세대), 목동 자이2단지 85평(4세대) 등 70평 이상의 대형 평형 시세 제외

<자료출처: KB국민은행 시세, 2020년 3월 13일 기준>