

제24호

2022년 3월

중랑부동산 소식



봉화산 자연체험장

발행인 중랑구청장
발행일 2022년 3월 31일 목요일
편집 부동산정보과
문의 ☎ 02-2094-1504~5
홈페이지 www.jungnang.go.kr

부동산거래신고법 시행령 개정
1~4 쪽

주택공급 확대 정책
5~6 쪽

2022 달라지는 부동산 정책
7 쪽

부동산 알쓸정보
8 쪽

중랑구 부동산 소식
9~10 쪽

생활&법률 정보
11 쪽

중랑 칼럼
12 쪽

우리 동네 이야기
13 쪽

중랑 부동산 경향
14~15 쪽



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

서울부동산정보광장 <http://land.seoul.go.kr>

토지의 투기 거래 억제를 위한

「부동산거래신고법 시행령·시행규칙」 일부 개정!

- 토지거래허가대상 면적기준 조정 · 토지 자금조달계획서 제출 -

1

토지거래허가대상 기준면적 강화

기 존

토지거래허가구역 지정 시 용도지역별 기준면적의 10~300% 범위에서
따로 정하여 공고 가능

<기존 용도지역별 토지거래허가 기준면적>

용도지역	주 거	상 업	공 업	녹 지	기 타
기준면적	180m ²	200m ²	660m ²	100m ²	90m ²

☞ 허가대상 면적을 최소화하더라도 도심에 있는 소형 연립·다세대 주택 등은
허가대상에서 제외될 수 있어 제도의 실효성을 약화시킨다는 지적이 제기됨



개 정

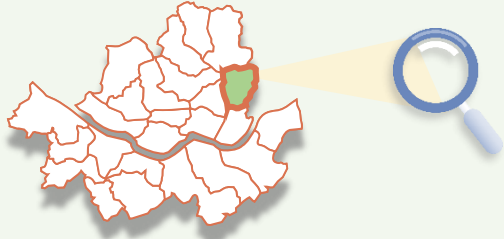
허가 대상에서 제외되는 소규모 거래 건이 최소화될 수 있도록 용도지역별
토지거래허가 기준면적*을 실효적 수준으로 조정

<개정 용도지역별 토지거래허가 기준면적>

용도지역	주 거	상 업	공 업	녹 지	기 타
기준면적	60m ²	150m ²	150m ²	200m ²	60m ²

* 기준면적은 현행 건축법령상 대지 분할제한 면적 기준 적용(건축법 제57조)

☞ 지자체에서 기준면적의 10%로 허가대상 면적기준을 따로 정해서 공고 시,
주거지역은 기존 18m²에서 6m² 초과 토지까지 허가대상에 포함 가능



중랑구 '토지거래허가구역' 현황

대상 위치	① 중화동 122번지 일대	② 면목동 69-14번지 일대
위 치 도		
사업구분	공공재개발(선정)	민간재개발(선정)
권리산정기준일 (지분포개기 방지)	2020. 9. 21.	2021. 9. 23.
토지거래허가구역 지정기간 (갭투자 등 방지)	2021. 4. 4.~2023. 4. 3.	2022. 1. 2.~2023. 1. 1.
건축허가 및 건축물의 착공제한 (분양권없는 건축행위, 지분포개기 방지)	2022. 6.17.~ (2년+1년 연장 가능)	2022. 1. 14.~ (2년+1년 연장 가능)
③ 면목동 527번지 일대	④ 망우동 461번지 일대	⑤ 면목동 172번지 일대
민간재개발(후보지)	민간재개발(후보지)	민간재개발(후보지)
2022. 1. 28.	2022. 1. 28.	2022. 1. 28.
2022. 1. 29.~2023. 1. 28.	2022. 1. 29.~2023. 1. 28.	2022. 1. 29.~2023. 1. 28.
2022. 1. 26~ (2년+1년 연장 가능)	2022. 1. 26~ (2년+1년 연장 가능)	2022. 1. 26~ (2년+1년 연장 가능)



- 권리산정기준일 다음 날까지 보존등기되지 않은 물건은(접수기준) 입주권이 없습니다.
- 부적절한 중개 알선행위는 금지합니다!
 - 후보지 선정 전에 재개발사업이 성사될 것처럼 과장 홍보하여 매물 중개 ▶ "○○구역 조합원 동의 ○○% 이상"
 - 후보지 선정 전에 입주권 없는 신축빌라 등의 부동산을 입주권이 있는 것처럼 속여 거래를 알선하는 행위
 - ▶ "○○구역 분양권 매물", "○○구역 조합원 지위승계"

토지 취득 시 자금조달계획서 제출

- **6억 원 이상 토지거래**
 * 1년 이내 해당토지·서로 맞닿은 토지를
 추가 취득한 경우 합산 6억 원 이상

해당 토지의 이용계획
(예시: 농업경영, 산림경영, 건축물 건축,
도로 이용, 현상 보존 등)

[illegible]



토지 자금조달계획서 묻고 답하기

Q. 이번에 신설된 토지 자금조달계획서 제출대상은?

A. 2022.2.28. 이후 토지거래 계약을 체결하는 경우에 해당됩니다.

- 수도권·광역시·세종시는 ① 1억 원 이상 또는 ② 지분 래로 토지거래계약을 체결하는 경우, ③ 해당 토지거래계약 체결 1년 이내 서로 맞닿은 토지를 추가로 취득한 경우 합산한 거래금액이 1억 원 이상이면 토지 자금조달계획서 제출대상입니다.
- 그 외 기타지역의 경우 ① 6억 원 이상 토지거래계약을 체결하는 경우, ② 해당 토지거래 계약 체결 1년 이내 해당토지·서로 맞닿은 토지를 추가로 취득한 경우 합산한 거래금액이 6억 원 이상이면 토지 자금조달계획서 제출대상입니다.

Q. 토지 자금조달계획서 제출 방법은?

A. 부동산 소재지 관할 시군구청 방문 또는 누리집(rtms.molit.go.kr)에서 제출 할 수 있습니다.

- 공인중개사를 통해 제출하는 경우, 매수인은 25일 이내에 자금조달계획서를 공인중개사에게 제출해야 하며, 기간 내 제출하지 못한 경우에는 매수인이 별도로 제출해야 합니다.
- 제3자가 제출을 대행하는 경우, 대리인은 관련서류*와 함께 시군구청에 제출할 수 있으며, 이 경우에는 방문 제출만 허용됩니다.

*관련서류: 서명 또는 날인(법인인감)된 위임장, 위임인 신분증(법인인감증명서) 사본, 대리인 신분증

Q. 토지 자금조달계획서와 부동산거래계약신고서를 동시에 제출해야 하는지?

A. 자금조달계획서를 부동산거래계약신고서와 별도 제출할 수 있으나, 부동산 거래계약신고서만 제출되고 자금조달계획서가 제출되지 않으면 신고필증*이 발급되지 않습니다.

* 신고필증은 소유권이전등기 신청 시 필수 제출서류임

- 부동산거래계약신고서와 자금조달계획서 일괄 제출을 권장합니다.

중랑구 주택개발 선도사업 선정 현황(13곳)

공공재개발·재건축

	위치	공급 세대수 (예상)	비고
1	중화1동 122번지 일대	853	공공재개발
2	망우1구역	481	공공재건축

민간재개발(신속통합기획)

	위치	공급 세대수 (예상)	비고
3	면목본동 69-14 일대	미정	민간재개발

도심 공공주택 복합사업(역세권)

	위치	공급 세대수 (예상)	비고
4	중화2동 318-64 일대	1,161	중랑역세권
5	면목7동 531-6 일대	922	사가정역세권
6	면목4동 393-78 일대	507	용마산역세권
7	면목본동 91-1 일대	512	상봉역세권

도심 공공주택 복합사업(저층 주거지)

	위치	공급 세대수 (예상)	비고
8	면목본동 88-93 일대	1,132	상봉터미널 인근 저층
9	면목3·8동 1075 일대	455	용마터널 인근 저층

소규모주택 정비관리지역

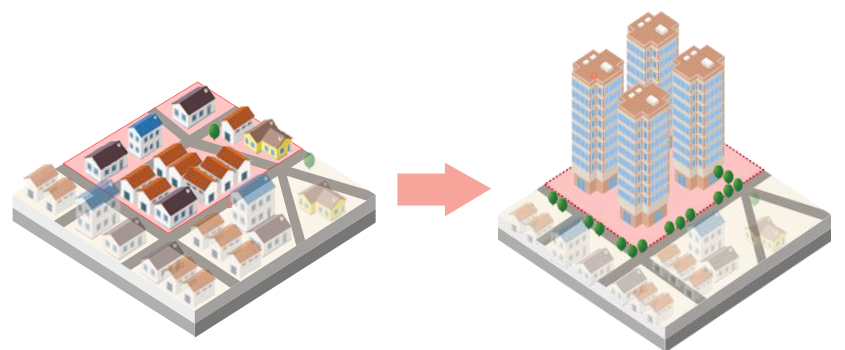
	위치	면적	비고
10	중화1동 4-3 일대	92,000㎡	국토부 선정
11	면목3·8동 44-6 일대	61,300㎡	국토부 선정
12	면목본동 297-28 일대	31,558㎡	국토부 선정

서울형 소규모주택 정비관리지역(모아타운)

	위치	면적	비고
13	면목본동 86-3 일대	97,000㎡	서울시 모아타운



- 공공재개발·재건축 (2곳)
- 민간재개발(신속통합기획) (1곳)
- 도심 공공주택 복합사업-역세권 (4곳)
- 도심 공공주택 복합사업-저층 주거지 (2곳)
- 소규모 주택정비 관리지역 (3곳)
- 서울형 소규모주택 정비관리지역-모아타운 (1곳)





정비사업 유형별 종합비교

구 분		사업요건	면적	동의요건
재개발	공공재개발	노후동수 2/3 이상(필수)	1만㎡ 이상	(정비계획수립시) 토지등소유자 2/3이상, 토지면적의 1/2이상
	민간재개발 (모아타운)	▪ 주택접도율 40% 이하 ▪ 과소필지 40% 이상 ▪ 호수밀도 60호/ha 이상 ▪ 노후연면적 2/3 이상 중 1 (선택)		
재건축	민간재건축	200세대 이상	1만㎡ 이상	토지등소유자 60%, 토지면적 1/2 이상
	공공재건축			▪ 공공단독: 토지등소유자 2/3 및 토지면적 1/2 이상 ▪ 공공·공동: 조합원 과반수 이상
도심공공주택 복합사업	역세권	역세권 반경 350m 이내	5천㎡ 이상	토지등소유자 2/3 이상, 토지면적 1/2 이상
	준공업	준공업지역	5천㎡ 이상	
	저층주거지	노후주거지 밀집지역	1만㎡ 이상	
소규모주택 정비사업	자율주택 정비사업	▪ 단독주택: 18호 미만 ▪ 다세대·연립: 36세대 미만 ▪ 혼합 : 36채 미만	-	100% 동의 필요
	가로주택 정비사업	▪ 단독주택: 10호 이상 ▪ 다세대·연립: 20세대 이상 ▪ 혼합(단독+다세대): 20채 이상	▪ 1만㎡ 미만 ▪ 공공시행사: 2만㎡ 미만	▪ (조합) 토지등소유자 80% 이상, 토지면적 2/3 이상 ▪ (주민합의체)100% 동의
	소규모 재개발	▪ 역세권 및 준공업 지역 ▪ 면적5000㎡ 미만	5천㎡ 미만	▪ (조합·주민합의체) 토지등소유자 80% 이상, 토지면적 2/3 이상
	소규모재건축	200세대 미만	1만㎡ 미만의 주택단지	▪ (조합) 토지등소유자 3/4 이상, 토지면적 3/4 이상 ▪ (주민합의체) 100% 동의

2022년 달라지는 부동산 정책 모아보기

무주택 청년 월세 최대 20만 원 지원



약 15만명의 청년을 위해
청년 월세 지원 사업을 시행합니다.

* 월 20만원 한도로 최장 12개월간 지원

지원대상

독립 거주 무주택 청년
본인 소득 - 중위소득 60% 이하
원가구 소득 - 100% 이하

통합 공공임대주택 다자녀 혜택 도입



2자녀 가정부터 통합 공공임대주택
혜택을 받을 수 있습니다

통합임대공공주택
입주자격

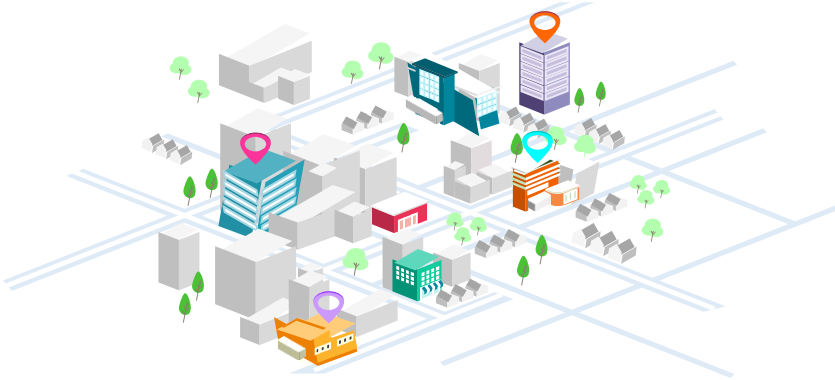
무주택 세대구성원
가구 월평균 소득 : 중위소득 150% 이하
총자산 : 소득 3분위(5분위 기준)
순자산 평균값(20년, 2.88억원) 이하

200가구 미만 소규모재건축 인센티브 부여



- ☑ 소규모 재건축사업에 대해 조경기준, 높이제한 등 건축 규제 완화
- ☑ 공공소규모 재건축사업에 대해 법정상한용적률의 120%까지 완화

요즘 나온 '0세권' 용어 총정리!



위라밸이 내려온다~

팍세권



공원(PARK)을
근처에 두고 있는 **팍세권!**
운동이 저절로 된다는 건 안 비밀~

숲세권



푸르른 숲이 가까워
시원한 공기와 맑은 햇살은 덤인
숲세권



생활이 편리해지는

몰세권



백화점, 마트, 복합쇼핑몰이
가까이 있는 **몰세권**

스세권



스타벅스가 근처에 있는
스세권

슬세권



슬리퍼 신고 편안하게
다닐 수 있는 거리에
쇼핑몰, 문화센터 등이 다 있는
슬세권



새벽배송 가능한 지역이라면

쓱세권



이마트, 노부나,
신세*백화점 등
쓱배송이 가능한 지역은
쓱세권

쿠세권



쿠팡의 새벽배송이 가능한
서울과 경기도 포함한
수도권은 **쿠세권**

컬세권



마켓**의 새벽배송이 가능한
수도권 및 충청, 대구 지역은
컬세권



비싼 데 이유가 있다?!

옆세권



인기있는 주거지역
바로 옆에 있으면 **옆세권**

역세권



지하철역이 가까워서 **역세권**
대략 반경 500m이내,
도보 7~8분 거리에 있으면 ok

육세권



처음에는 육을 먹었으나
나중에는 인근지역에서
가장 선호하는 단지가 된다는
육세권



실용성을 찾는 분들에게 인기

행세권



은행, 행정기관이 가까운 지역이 바로 **행세권**
운영시간에 맞춰가야하니
가까울수록 편리해요!

다세권



생활 필수품을 바로 구할 수 있는
다*소가 가까이 있다면
다세권



제5기 중랑부동산자산최고경영자과정 입학식 개최



중랑구는 15일 오후 6시, 중랑구청 지하대강당에서 제5기 중랑 부동산자산최고경영자과정 입학식을 진행했다.

이 과정은 국내 부동산 및 교양분야 최고 수준의 교수진을 초빙해 구민에게 부동산 시장변화와 동향분석, 투자 및 절세전략 등 자산 관리에 필요한 정보와 함께 인생설계에 도움이 되는 소양강좌를 같이 제공해 만족도가 높다.

이번 5기 수강생은 지난해 11월 모집 결과 총 80명이 선정됐다. 이날 수강생들은 식전 공연을 시작으로 선배 원우생들의 격려와 축하 아래 입학식을 마쳤다. 6개월간의 강의를 마치면 오는 9월 중 강의를 수료할 예정이다.

류경기 중랑구청장은 “교육을 통해 부동산자산 실무교육과 인문학 교육을 두루 섭렵하는 만족도 높은 강연을 수강하실 수 있을 것”이라며, “우수한 교육과정을 통해 배움의 기쁨을 얻는 좋은 기회가 되기를 바란다”라고 말했다.

저소득 주민 무료중개 지원 서비스

- **지원 대상** 국민기초생활수급자
소년·소녀가장, 장애인(심한 장애) 등
⇒ 저소득 주민 중 임차보증금 1억 원 이하의
주거용 전·월세 계약자
- **지원 내용**
 - ◆ 주택 임대차 중개 수수료 100% 지원
(구청 또는 협회 100%)
- **신청 방법** 임대차계약 체결 후, 동주민센터에서
확정일자 및 무료 중개 서비스 신청
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1472



2022. 1. 1. 기준 개별공시지가 열람

- **열람 대상** 37,201필지
- **열람 및 의견제출 기간** 2022. 3. 22. ~ 2022. 4. 11.
- **제출 사항** 토지이용상황 등 토지특성이 같거나 가장 유사한
표준지의 가격 또는 인근 토지의 지가와 균형이
맞지 않은 경우 적정한 의견가격 제시
- **제출 대상** 토지 소유자 및 그 밖의 이해관계인
- **제출 방법**
 - ◆ 부동산정보과, 동주민센터 제출(방문, 우편, 팩스)
 - ◆ 일사편리 부동산통합민원 홈페이지 제출
 - ◆ 중랑구청 홈페이지 제출
- **문의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1504, 1505

2022. 1. 1.기준 개별공시지가(안)

개별공시지가

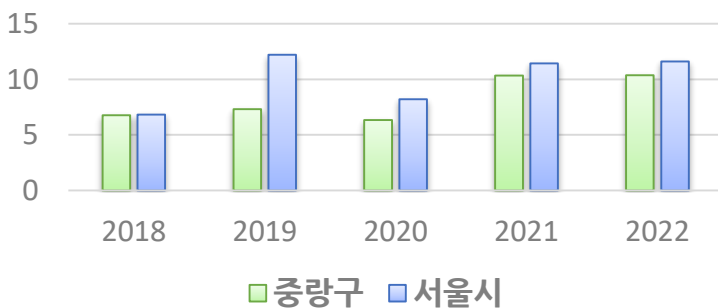
- 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별토지의 특성과 비교표준지의 특성을 비교하여, 토지가격비준표의 토지특성 차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 지가를 산정한 뒤 감정평가업자에게 검증을 받아 토지소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 개별토지의 단위면적당 가격(원/㎡)을 말함
- 조사 대상: 2022년 우리 구 토지 37,201필지 (표준지 1,091필지)

2022 개별공시지가(열람지가) 현황

■ 인근 자치구 상승률

서울시	노원구	중랑구	도봉구	광진구	동대문구
11.61 (순위)	9.58 (19)	10.38 (15)	9.91 (17)	11.59 (7)	11.55 (8)

■ 연도별 상승률



■ 이용상황별 상승률

구분	평균	주거용	주상용	상업용	임야
중랑구	10.38	10.40	10.88	10.08	7.92

■ 중랑구 토지 이용상황별 최고·최저 지가 (단위: 천 원/㎡)

이용 상황	최고지가		최저지가	
	소재지	2022지가	소재지	2022지가
상업용	상봉동 115-1	13,800	신내동 347-2	3,169
주거용	상봉동 102-102	6,100	신내동 278-72	1,902
주상용	상봉동 113-24	9,465	신내동 118-2	1,965
임야	신내동 산57-1	295	면목동 산1-2	40.6

2022. 1. 1.기준 주택가격(안)

개별주택가격

- 국토교통부 장관이 매년 결정·공시하는 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 서로 비교하여 가격을 산정한 뒤, 한국부동산원의 검증을 받은 후 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시하는 가격을 말함
- 조사 대상: 2022년 우리 구 주택 18,006호 (표준주택 1,180호)

■ 개별주택 현황 (공시주택 기준)

(단위: 호)

구분	다가구	주상복합	단독	다중	기타
총계	10,501	5,277	1,984	122	122

■ 가격대별 분포도 (공시주택 기준)

(단위: 원, 호, %)

가격	~1억	1억~3억	3억~6억	6억~9억	9억~
총계	118	7,134	9,503	1,064	187
점유율	0.66	39.62	52.78	5.91	1.04

■ 개별주택가격(열람가격) 변동률

(단위: %)

서울시	중랑구	면목동	상봉동	중화동	목동	망우동	신내동
9.94	7.44	7.92	9.27	7.40	7.83	5.28	5.83

공동주택가격

- 『부동산 가격공시에 관한 법률』의 절차에 따라 국토교통부장관이 공동주택(아파트·연립·다세대)에 대하여 매년 공시기준 현재 적정가격을 조사·산정하여 공시한 공동주택의 가격을 말함
- “적정가격”이라 함은 해당 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적 거래가 되는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말함
- 조사 대상: 2022년 우리 구 주택 95,274호

■ 우리 구 공동주택가격(열람가격) 현황

중랑구 상승률	가격구간별 분포 현황		2022년 현실화률
	9억 이하	9억 초과	
15.44%	94,280호 (98.95%)	994호 (1.04%)	71.5% (전년대비 1.3%p 상승)

※ 전국 상승률 17.22%, 서울시 상승률 14.22%

※ 열람 및 의견제출(3.22~4.11./공동주택: 3.24~4.12.)을 거쳐 4월 29일에 최종 결정·공시되며 가격의 변동이 있을 수 있습니다.

기간을 정하지 않은 임대차계약의 해지 요구에 대한 임차인의 계약갱신요구권을 임대인은 거절할 수 있을까요?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제



명진사씨는 2018년부터 2019년까지 서울 중심가에 있는 상가건물 일부를 보증금액 9억 2천만 원에 임차해서 OO갈비집을 운영했는데, 맛집으로 유명해지면서 장사가 잘되자 최초 임대차계약을 갱신하면서 앞으로는 기간을 정하지 않고 임차하기로 건물주인 전전주씨와 합의하고 최근까지 계속 동일한 건물에서 OO갈비집을 운영해왔습니다.

그런데 최근 건물주가 나주인씨로 바뀌면서 명진사씨가 운영하고 있는 갈비집 자리에 프랜차이즈 카페를 열려고 하니 나가달라는 말을 듣게 된 명진사씨!

멀쩡히 운영하고 있는 가게를, 게다가 코로나 19로 가게 수익조차 하락한 상황에서 새로운 곳으로 가게를 이전하기가 부담스러웠던 명진사씨는 「상가건물 임대차보호법」에서 보장하는 계약갱신요구권을 떠올리고는 나주인씨에게 계약갱신요구권을 주장했습니다.

하지만 나주인씨는 명진사씨의 계약갱신요구권을 받아들일 수 없다며 거절했는데, 과연 누구의 의견이 옳을까요?

정 답

정답은 ‘법으로 정하는 보증금액을 초과하는 상가건물 임대차라 할지라도 「상가건물 임대차보호법」에서 정한 임차인의 계약갱신요구권은 보장돼. 다만, 계약갱신요구권은 임대차기간이 정해져 있음을 전제로 하기 때문에 명진사씨와 기존 계약을 승계한 나주인씨 사이의 임대차계약과 같이 그 기간을 정하지 않은 경우에는 계약갱신요구권이 발생할 여지가 없을 뿐이야.’ 입니다.

이 사안은 임차인을 보호하기 위한 「상가건물 임대차보호법」의 계약갱신요구권과 관련하여 보증금이 「상가건물 임대차보호법」의 적용범위를 넘고 기간 약정이 없는 경우에도 임차인(명진사씨)이 임대인(나주인씨)에게 계약갱신요구권을 요구할 수 있는지가 문제된 사건입니다.

(※ 참고로 「상가건물 임대차보호법」 제3조 제2항에 따라 임차건물의 양수인 또는 그 밖에 임대할 권리를 승계한 자는 임대인의 지위를 승계한 것으로 보므로, 명진사씨와 전전주씨의 임대차계약은 나주인씨에게 그대로 승계된 것으로 볼 수 있습니다.)

이와 유사한 사례에서 대법원은 「상가건물 임대차보호법」 제2조 제1항 단서에 따라 「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조 제1항에서 규정하고 있는 보증금액을 초과하는 임대차는 기간을 정하지 않은 경우 「상가건물 임대차보호법」 제9조 제1항이 적용되지 않고, 「민법」의 적용을 받아 임대인은 언제든지 계약해지를 통고할 수 있다고 하였으며, 또한 임차인이 그 통고를 받은 날부터 6개월이 지남으로써 효력이 발생하므로, 임대차기간이 정해져 있음을 전제로 그 기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 행사하도록 규정된 임차인의 계약갱신요구권은 발생할 여지가 없다고 판단했습니다. (대법원 2021. 12. 30. 선고 2021다233730 판결 참조)

이 사건에서 명진사씨와 나주인씨는 법정 보증금액을 초과한 9억 2천만 원에 임대차계약을 체결하면서(「상가건물 임대차보호법 시행령」 제2조 제1항 제1호) 임대차기간을 정하지 않았으므로, 「상가건물 임대차보호법」 제9조 제1항이 적용되지 않고, 「민법」의 적용을 받게 됩니다. 이에 따라 계약의 당사자인 명진사씨 또는 나주인씨는 언제든지 계약해지를 통고할 수 있고 그 효력은 나주인씨가 해지를 통고한 경우에는 명진사씨가 통고를 받은 날부터 6개월이 경과하면, 명진사씨가 해지를 통고한 경우에는 나주인씨가 그러한 통고를 받은 날부터 1개월이 지나면 발생합니다. (「민법」 제635조제1항 및 제2항 제1호)

또한 「상가건물 임대차보호법」의 계약갱신요구권은 임대차기간이 정해져 있음을 전제로 그 기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 행사하도록 규정되어 있으므로, 명진사씨와 나주인씨 사이의 임대차계약과 같이 기간을 정하지 않은 경우에는 계약갱신요구권이 발생할 여지가 없습니다(대법원 2021. 12. 30. 선고 2021다233730 판결 참조)

따라서 대법원 판결과 같이 이 사례에서 나주인씨는 명진사씨의 계약갱신요구권을 거절하고 임대차계약 해지를 요구할 수 있으며, 이 경우 명진사씨는 나주인씨에게 계약해지 통고를 받은 날부터 6개월이 지나면 임차한 건물을 나주인씨에게 인도해야 합니다.

▶ 공약 중심으로 보는 새 정부의 부동산 정책

대대적인 혁신안을 내건 새 대통령 당선인의 공약을 개략적으로 살펴보기로 한다.

핵심은 주택공급의 확대이다. 신규 주택을 늘리되 5년 이내에 수도권에 130만호에서 150만호를 공급하고 이를 포함하여 전국에 주택 250만호를 신규 공급하겠다는 계획이다. 정부주도의 공공택지개발을 통한 142만호의 물량공급목표도 여기에 포함된다. 구체적인 공급 실현 방법으로는 공공택지의 단계적 국가개발, 재개발·재건축으로 전체 물량의 20~30%를 공급하고, 도심역세권 복합개발, 국·공유지 차량기지 복합개발, 소규모 정비사업 등 할 수 있는 모든 방법을 총동원한다는 계획이다. 아울러 1기 신도시인 일산, 분당, 평촌, 산본, 중동 등의 10만호를 재정비한다는 계획뿐 아니라 단독주택 정비사업도 활성화한다고 밝혔다. 논란이 많았던 임대차3법은 임차인 권익 보호를 중심으로 재검토하고, 소형주택 임대사업자의 신규등록을 허용하고 등록하는 임대사업자에게는 세제 혜택도 공약하였다. 또한 공공민간임대주택 활성화로 전월세난도 해결한다는 방침이다.



우순자
(미소래공인중개사 대표)

취득세, 재산세, 양도세, 종합부동산세 등 부동산 세제를 개편하여 국민들의 세부담을 줄여주겠다고 공약하였다. 특히 재산세와 종합부동산세를 통합 부과하고 건강보험료 산정기준이 되는 부동산 공시가격은 2020년을 기준으로 하겠다고 하였다. 다주택자 양도세 중과 2년 한시 면제라는 당근도 투척하였다. 과도한 대출규제를 풀기 위해 주택담보비율(LTV)도 70%로 늘리고 생애최초 주택 구입자에게는 80%까지 대출한도를 상향해 주며 신혼부부에게는 4억 원 한도로 3년간 저금리로 금융 지원을 해준다는 계획이다.

그밖에도 부동산에 관련한 많은 공약이 있지만 문제는 장밋빛 공약을 임기 동안에 얼마나 현실로 옮길 수 있는가이다. 새 정부가 국민을 위해 좋은 정책을 설계하고 최선을 다해 실현하여, 편안한 주거환경에서 질 높은 삶을 누리고 싶은 최소한의 국민의 욕구가 단지 희망사항이 되지 않기를 바라며, 무엇보다 시장의 흐름을 역행시키지 않는 현명한 부동산정책이 세워지기를 바란다.

▶ 부동산 흐름의 반전 카드를 기대하며

새로운 연인을 만날 가장 좋은 환경을 갖춘 공항이 미국의 필라델피아 공항이라고 한다.

필라델피아 공항을 꼽는 이유는 재미있게도 고질적인 발착지연 때문이다. 필라델피아 공항의 항공기 발착 지연 비율은 32%로 항공기 1대당 평균 지연 시간이 60분인 관계로 공항엔 레스토랑, 바, 라운지가 잘 갖추어져 있어서 대기 시간 동안 새로운 연인 후보를 물색할 환경을 제공하고 있다고 한다. 불행한 상황이 설레는 행운으로 변한 것이다. 부동산 흐름도 이와 유사한 면이 있다.

입지를 잘못 선택하여 오랜 세월 동안 이러지도 저러지도 못한 상황에 빠져 있을 때 재개발지역으로 지정되어 새로운 환경이 펼쳐지는 행운을 맞이하기도 한다.

이처럼 우리의 인생에는 생각지 못한 반전 카드가 한 장 숨겨 있기도 하다. 코로나19로 힘든 시기를 보내고 있는 국민들에게도 행복한 반전이 오길 기대해 본다.



최예진
(대박앤창영공인중개사 대표)

2021. 12 ~ 2022. 2. 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 엘리트 공인중개사 사무소(대표: 김광일)
- 일번지부동산 공인중개사 사무소(대표: 이금례)
- 삼정 공인중개사 사무소(대표: 이성민)
- 탑 공인중개사 사무소(대표: 나유찬)
- 면목5동 공인중개사 사무소(대표: 문현숙)
- 류아현 공인중개사 사무소(대표: 류아현)
- 크리스마스 공인중개사 사무소(대표: 김선애)
- H 공인중개사 사무소(대표: 조한빛)
- 다운 공인중개사 사무소(대표: 백윤주)
- 김동찬 공인중개사 사무소(대표: 김동찬)
- 모두의서비스 공인중개사 사무소(대표: 이승철)
- 탑 공인중개사 사무소(대표: 윤경호)
- 부동산랜드 공인중개사 사무소(대표: 정재무)
- 면목좋은집 공인중개사 사무소(대표: 이경미)
- 좋은집 공인중개사 사무소(대표: 이은희)
- 해오름 공인중개사 사무소(대표: 박도현)
- 늘푸른(434-6900) 공인중개사 사무소(대표: 권은영)
- The수 공인중개사 사무소(대표: 안누리)
- 정부동산 공인중개사 사무소(대표: 최정)
- 연두 공인중개사 사무소(대표: 이상진)

◎ 상봉동

- 상봉엑센트럴 공인중개사 사무소(대표: 신언희)
- 미소부동산 공인중개사 사무소(대표: 이소영)
- 상봉이안채 공인중개사 사무소(대표: 장치성)

◎ 묵동

- 조은 공인중개사 사무소(대표: 김미영)
- 행복한 공인중개사 사무소(대표: 이계옥)
- 대성 공인중개사 사무소(대표: 김경영)
- 이편한세상(971-4949) 공인중개사 사무소(대표: 변정애)

© 망우동

- 우리 공인중개사 사무소(대표: 박은숙)
- 테라 공인중개사 사무소(대표: 이지애)
- 양원금강탐 공인중개사 사무소(대표: 이상호)
- 양원신영부동산 공인중개사 사무소(대표: 전찬혁)
- 박재형 공인중개사 사무소(대표: 박재형)
- 엠코리젠시 공인중개사 사무소(대표: 강후남)
- 망우행정사 공인중개사 사무소(대표: 윤덕기)
- 하나 공인중개사 사무소(대표: 장영돈)

◎ 신내동

- 베네스트 공인중개사 사무소(대표: 최윤성)
- 바른 공인중개사 사무소(대표: 송규진)
- 초이스 공인중개사 사무소(대표: 최진호)

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

중랑구 도로명의 유래



용마공원로

(고시일: 2010. 6. 10.)

용마공원에서 유래한 이름
이다.

용마공원로는 우림시장
교차로인 중량구 망우동
403-70번지에서 시작해
망우동 산69-509번지에
이르는 폭 11m, 길이
632m의 도로이다.

종량구 주민등록 인구 현황

(기준: 2022년 2월)

동 명	인구수	남 자	여 자	세대 수	세대 수 증감 (전월 대비)
면목본동	33,409	16,555	16,854	17,695	25
면목2동	24,070	12,003	12,067	12,245	32
면목3.8동	24,607	12,204	12,403	12,659	-21
면목4동	18,968	9,448	9,520	9,132	-5
면목5동	14,842	7,469	7,373	6,471	23
면목7동	21,760	10,914	10,846	10,601	-1
상봉1동	23,947	11,656	12,291	10,248	-18
상봉2동	20,241	9,776	10,465	12,256	2
중화1동	19,555	9,586	9,969	9,093	1
중화2동	24,868	12,780	12,088	13,633	4
묵1동	34,479	16,607	17,872	15,004	57
묵2동	18,662	9,154	9,508	9,272	13
망우본동	34,160	17,050	17,110	16,669	800
망우3동	16,292	8,194	8,098	8,232	-1
신내1동	38,482	18,637	19,845	14,794	32
신내2동	20,264	9,649	10,615	9,000	-15
총 계	388,606	191,682	196,924	187,004	928

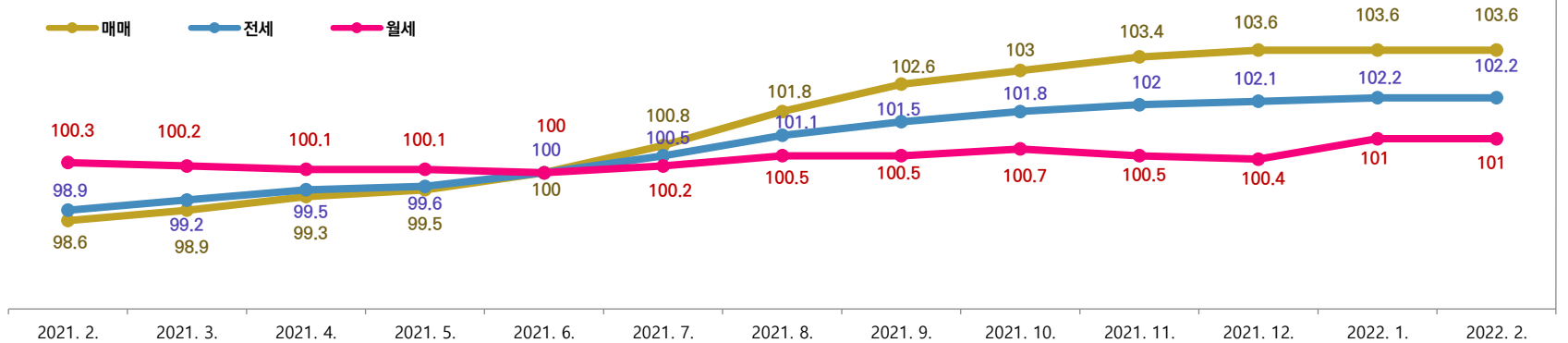
중랑구 부동산 거래(매매) 현황

<단위: 동(호)수>

건물 유형	2021년 2월	2021년 3월	2021년 4월	2021년 5월	2021년 6월	2021년 7월	2021년 8월	2021년 9월	2021년 10월	2021년 11월	2021년 12월	2022년 1월
합계	405	583	650	606	650	537	408	341	384	327	294	189
아파트	156	200	167	152	182	209	173	130	104	71	52	48
단독	34	67	71	94	50	42	30	27	27	19	32	11
다가구	33	48	48	55	53	52	30	26	27	26	19	17
다세대	165	234	323	274	322	216	158	150	205	197	157	106
연립	17	34	41	31	43	18	17	8	21	14	34	7

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>
<기준월: 2021. 6.=100>



중랑구 아파트 가격 동향

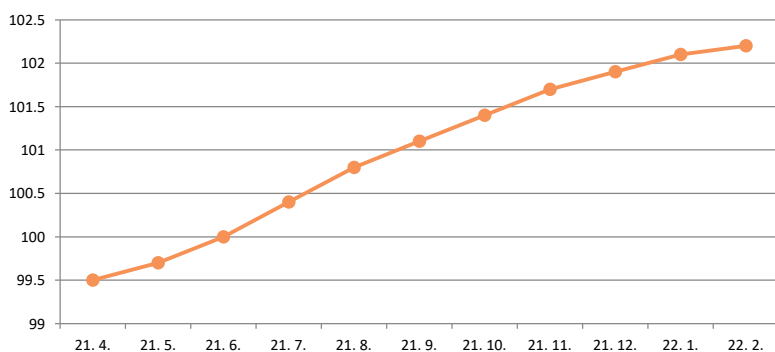
<단위: 천 원>

구 분		2021년 3월	2021년 4월	2021년 5월	2021년 6월	2021년 7월	2021년 8월	2021년 9월	2021년 10월	2021년 11월	2021년 12월	2022년 1월	2022년 2월
매매 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	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)	9,054 (29,931)	9,072 (29,990)	9,076 (30,003)	9,077 (30,007)
전세 가격	㎡ 당 (3.3㎡당)	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)	5,636 (18,631)	5,644 (18,658)	5,651 (18,681)	5,651 (18,681)
전세가 비율		67.76%	67.75%	67.71%	67.62%	63.11%	62.80%	62.56%	62.40%	62.25%	62.21%	62.26%	62.26%

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

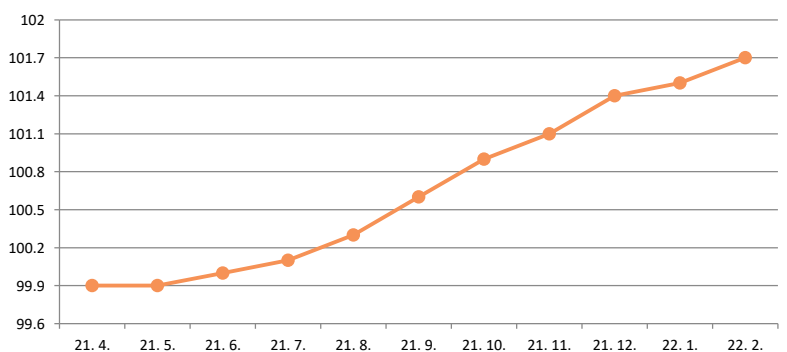
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>





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 3,992만 원
e편한세상화랑대 25평형(전용면적: 59.95㎡)
- 아파트 평당 매매 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,792만 원
목동I-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
면목한신아파트 11평형(전용면적: 27㎡)
- 아파트 평당 전세 최고가: 3.3㎡ 당 약 2,415만 원
용마산하늘채 26평형(전용면적: 59.96㎡)
- 아파트 평당 전세 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,078만 원
신내 데시앙포레 48평형(전용면적: 114.54㎡)

※ 중랑구 전체 아파트를 분석한 자료가 아니고,
주요 13개 아파트 평균가를 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	3월 평균가	변동 (전분기 대비)	3월 평균가	변동 (전분기 대비)	
①	E편한세상화랑대 (목동 396) 719세대	59.95	25	94,000	4,500	53,500	2,000	56.91
		75.91	31	99,000	3,000	61,500	3,000	62.12
		84.83	35	116,000	-	71,500	3,000	61.64
		96.39	40	119,500	500	77,000	5,000	64.44
②	자이2단지 (목동 170-1) 274세대	101.9	40A	103,500	-1,500	76,250	-	73.67
		111.73	44	111,000	-	76,500	-	68.92
		157.85	62	150,500	-	94,250	-	62.62
③	아이파크 (목동 385) 601세대	84.97	33	90,000	-1,500	51,000	-500	56.67
		101.4	39	91,000	-2,000	54,000	-500	59.34
		135	52	95,000	-1,500	60,000	500	63.16
④	엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대	68.12	28	70,500	1,000	42,500	-	60.28
		84.67	32	81,000	-	47,500	-	58.64
⑤	건영2차 (상봉동 63) 1113세대	57.3	22	65,500	1,250	35,000	-	53.44
		74.25	29	76,000	-	44,000	-	57.89
		84.96	33	84,500	-	50,000	-	59.17
⑥	프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대	58.64	26	75,500	1,000	52,000	-	68.87
		74.09	33	88,000	-	58,000	2,000	65.91
		84.83	37	94,500	-	61,500	500	65.08
		101.97	44	123,000	-	79,000	7,500	64.23
		111.56	49	131,500	-	87,000	6,500	66.16
⑦	한신1차 (중화동 450) 1544세대	50.37	22	66,500	-	34,500	-	51.88
		59.76	25	79,500	-	44,500	-	55.97
		84.03	33	89,000	-	53,500	-	60.11
⑧	면목한신 (면목동 193-1) 1362세대	27	11	30,000	-	16,000	-	53.33
		35.3	15	41,500	-	20,500	-	49.40
		44.5	18	54,000	-	30,000	-	55.56
		58.46	24	69,500	-	34,500	-	49.64
		66.56	28	72,500	-	36,500	-	50.34
		84.92	30	76,500	1,000	42,500	-	55.56
⑨	면목현대 (면목동 1502) 626세대	72.63	27	76,000	-	45,000	-	59.21
		84.81	32	87,000	500	55,000	-	63.22
⑩	용마산하늘채 (면목동 1537) 265세대	59.96	26	90,000	1,000	57,500	1,500	63.89
		84.61	34	102,000	1,000	66,500	1,500	65.20
⑪	금호어울림 (망우동 580) 686세대	59.96	23	66,500	1,500	42,000	1,000	63.16
		84.94	31A	76,000	1,500	49,000	1,000	64.47
		115.28	41	80,500	1,500	52,500	1,000	65.22
⑫	신내데시앙포레 (신내동 817) 1896세대	59.92	25	69,000	-	41,000	1,000	59.42
		84.94	36	85,500	-	52,000	2,000	60.82
		114.54	48	100,000	-	56,500	2,000	56.50
⑬	우디안1단지 (신내동 816) 1402세대	59.99	26	72,500	250	43,000	250	59.31
		84.65	36	84,000	-	51,500	-	61.31
		101.65	43	90,000	-	54,000	-	60.00

〈자료 출처: KB국민은행 시세, 2022년 3월 11일 기준〉