

중랑부동산 소식



중랑구의 상징 배꽃과 나비

발행인 중랑구청장
발행일 2023년 3월 30일 목요일
편집 부동산정보과
문의 ☎ 02-2094-1504~5
누리집 www.jungnang.go.kr



모바일로 만나는
중랑 부동산 정보

서울부동산정보광장 <http://land.seoul.go.kr>

1.3. 부동산 대책

1쪽, 2 쪽

지적공부 미등록 정비 사업

3쪽

전세사기 의심 공인중개사 점검

4쪽

안심전세 앱 출시

5 쪽

개발구역 내 부적절한 행위 금지

6 쪽

상세주소 부여 신청 안내

7 쪽

중랑구 부동산 소식

8쪽, 9쪽

생활&법률 정보

10 쪽

중랑 명예기자 칼럼

11 쪽

우리 동네 이야기 / 중랑 부동산 경향

12 ~ 14 쪽

규제 지역 해제, 민간택지 분양가 상한제 적용지역 해제, 수도권 분양가 상한제 주택 실거주 의무 폐지

현 행

| | 현 행 |
|--------------------------|--|
| 규제 지역 | <ul style="list-style-type: none"> 투기과열지구·조정대상지역 : 서울, 과천, 성남(분당·수정), 하남, 광명 |
| 민간택지 분양가 상한제 적용 지역 | <ul style="list-style-type: none"> (서울) 강남·서초·송파·강동·영등포·마포·성동·동작·양천·용산·중·광진·서대문 전 지역, 강서(5개동)·노원(4개동)·동대문(8개동)·성북구(13개동)·은평구(7개동) (경기) 과천(5개동)·하남(4개동)·광명(4개동) |
| 실거주 의무 | <ul style="list-style-type: none"> 수도권 분양가 상한제 주택 최대 5년 공공 재개발 2년 |



개 선

| | 개 선 |
|--------------------------|--|
| 규제지역 | <ul style="list-style-type: none"> 투기과열지구·조정대상지역 : 강남, 서초, 송파, 용산(서울 4개구) * 투기지역도 동일하게 적용 |
| 민간택지 분양가 상한제 적용 지역 | <ul style="list-style-type: none"> (서울) 강남·서초·송파·용산구 전 지역 |
| 실거주 의무 | <ul style="list-style-type: none"> 폐지 |



전매제한 최대 10→3년으로 완화

전매제한 기간 수도권 최대 3년, 비수도권 최대 1년으로 조정

현행 수도권 전매제한 기간

| 투기과열지구 | 조정대상지역 | 분양가상한제 적용지역 | | | | | | 민간택지 | | |
|--------|--------|-------------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|
| | | 투기과열지구 | | | 그 외 지역 | | | | | |
| | | 100% 이상 | 80~100% | 80% 미만 | 100% 이상 | 80~100% | 80% 미만 | 자연보전권역 | 성장관리권역 | 과밀억제권역 |
| 5년 | 3년 | 5년 | 8년 | 10년 | 3년 | 6년 | 8년 | 6개월 | 3년 | |

현행 비수도권 전매제한 기간

| 투기과열 지구 | 조정 대상 지역 | 분양가상한제 적용지역 | | | 민간택지 | |
|------------|----------------|-------------|----------|------------------|--------------|------|
| | | 투기과열지구 | | 그 외 지역 (공공택지) | 광역시 | |
| | | 민간 택지 | 공공 택지 | | 도시지역 외 지역 | 도시지역 |
| 5년 | 3년 | 3년 | 4년 | 3년 | 6개월 | 3년 |

전매제한 기간 개선

| 수도권 | 공공택지 또는 규제지역 | 과밀억제권역 | 기타 |
|------|--------------|--------|-----|
| | 3년 | 1년 | 6개월 |
| 비수도권 | 공공택지 또는 규제지역 | 광역시 | 기타 |
| | 1년 | 6개월 | 없음 |

지적공부 미등록 정비사업(20~22년) 완료

여의도 2배 면적에 달하는 신규 국유재산 발굴



사업 개요

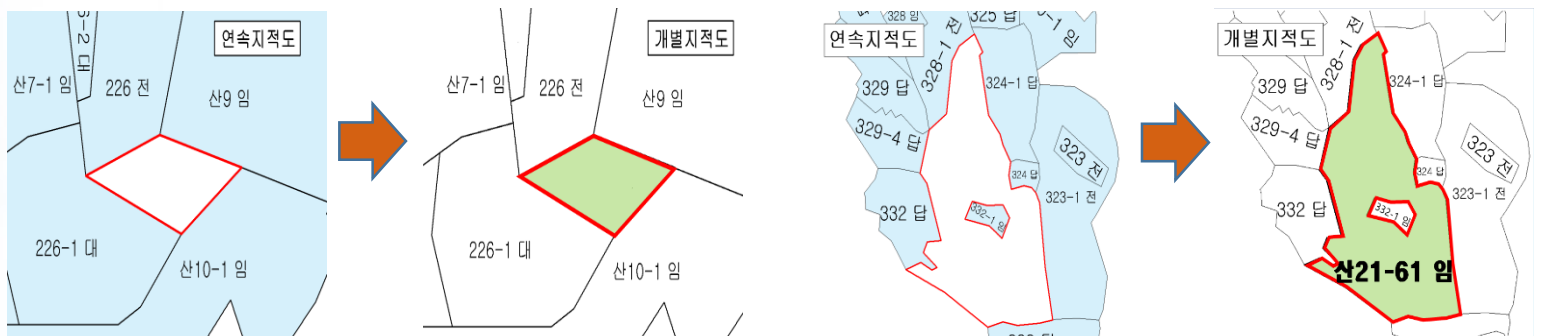
국토교통부(장관 원희룡)는“지적공부* 미등록 정비사업”을 통해 여의도 2배 면적(7,954필지, 5.6km²)을 국유재산으로 신규등록하고, 공시지가 180억원 상당의 토지 경계(10,512필지)를 바로잡아 국민에게 돌려줬다고 밝혔다.

전국 4천만 필지 전부를 대상으로 최초 등록된 대장 및 도면, 측량자료, 항공 사진을 활용한 정밀조사를 실시하여 경계나 면적 등에 오류가 있는 6만 5천 필지를 발굴하였으며, 이를 대상으로 토지이용현황 조사 및 지적측량을 실시하였다.

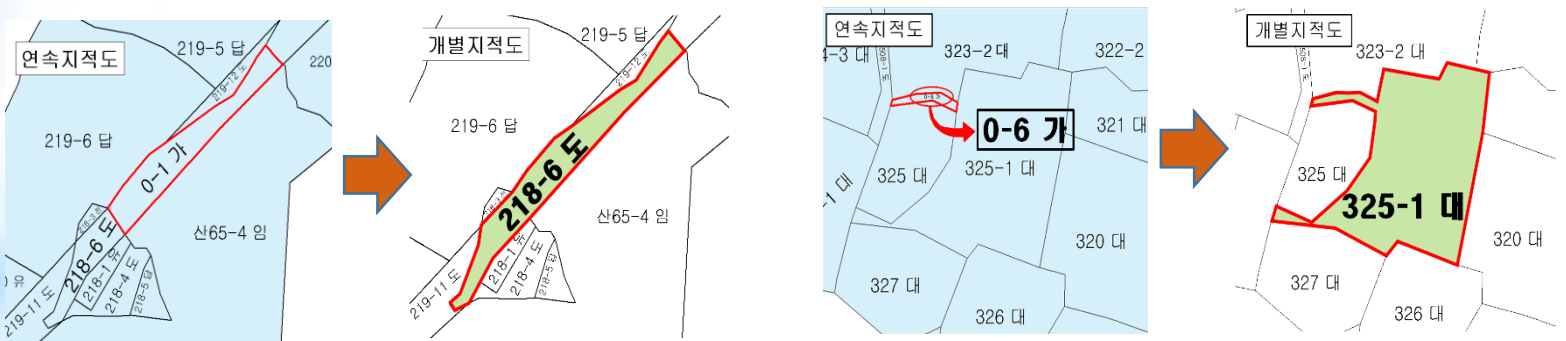
정비사업 결과 대장과 도면에 등록되지 않은 여의도 면적*의 약 2배인 7,945필지(5.6km²)의 토지를 국유재산으로 신규등록하였으며, 향후 권리관계를 확인하여 토지 소유관계를 명확히 할 계획이다.

도면과 대장에 등록되어 있으나, 경계나 면적에 오류가 있는 10,512필지(지적공부 등록면적 0.7km² 증가) 경우는 정정하여 명확히 하였다.

신규 등록 사례



오류 정정 사례



전세사기 의심 공인중개사 특별점검

- 27일부터 합동점검반 운영... HUG 보증사고 중개계약 집중 점검 -



- 국토교통부, 지자체와 합동으로 특별점검 추진
 - 한국공인중개사협회의 현장 지원을 받아 **2월 27일 ~ 5월 31일** 까지 점검
- 대상은 최근 2년간 발생한 주택도시보증공사(HUG) 보증사고 중 공인중개사가 중개한 계약

1 사전 조사

- ◆ 공인중개사에 대한 중개업소 등록현황 파악
 - 개설 당시 등록인장, 부동산 실거래신고 내역, 소속공인중개사 및 중개보조원 고용신고 내역

2 사고 물건 집중 점검 사항

- ◆ 사고 물건에 대한 계약서
- ◆ 동일 주소 건축물의 매매 및 임대차 계약서
- ◆ 사고 물건 이외 특정인과 대략적인 계약 여부
- ◆ 부동산 실거래가와 계약금액의 일치 여부 등

안전한 전세 계약을 위한 “안심전세 앱”

정확한 시세 정보 제공

| | |
|-------|--|
| 대상 | 시세정보 파악이 어려웠던 연립·다세대, 소형 아파트(50세대 미만) 등 평형별 시세 제공 (2.0 버전에서는 주거용 오피스텔 추가) |
| 연락처 | 주택 검색 시 인근지역 주요 감정사·중개사의 연락처를 별도 표시하여 전화 상담을 통한 교차 검증 유도 |
| 신속 빌라 | 중개사·감정사 협회의 협조를 통해 ‘준공 전 시세’를 제공, 사각지대 해소 (*2.0 버전부터 제공) |

착공

잠정 시세
제공

준공

확정 시세
제공

(준공 전 1개월)

(준공 후 1개월)

원스톱(one-stop) 서비스

산재되어 있는 관계기관별 필요한 행정정보를

한 번(one-stop)에 검색할 수 있도록 다양한 기능 제공!!

HUG보증
가입초보자
체크리스트1:1
법률상담전세대출
금리확인

표준 계약서

공인중개사
조회공공임대
정보

주택 위험성 사전 확인

- ✓ 임차인이 선순위 채권, 근저당 등 주택의 권리관계 열람 가능
- ✓ 2년 반 내에 등기부등본 내용 변경 시 ‘변경 사실’이 임차인 카카오톡에 전송

✓ 자가진단 결과 제공

- 주택도시보증공사(HUG) 전세보증금반환보증에 가입 가능한 물건 안내
- 지역 평균 전세가율과 평균 경매낙찰가율 정보를 토대로 전세보증금 수준 제시
- 경매에 넘어갈 경우 손실이 우려되는 금액도 보기 쉽게 그래프로 제공

✓ 집주인 정보 공개

- 집주인의 과거 보증 사고 이력
- 주택도시보증공사(HUG) 보증가입 금지 여부
- 악성 임대인 등록 여부
- 임대인의 체납 이력 제공

동행·매력 특별시 서울

서울특별시

서울시 재개발 구역 내 부적절 행위 금지 안내



부적절한 중개·알선 행위를 주의하세요!

■ 권리산정기준일 다음날까지 구분소유권이 확보되지 않은 물권은
입주권이 없습니다.

■ 투기방지대책 적용 예시

| 구분 | 권리산정기준일 (지분포개기 방지) | 토지거래허가구역 지정 (갭투자 등 방지) | 건축허가 및 건축허가 받은 건축물의 착공제한 (분양권없는 건축행위, 지분포개기 방지) |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------|--|
| '21. 09. 23. 민간재개발 공모 | 선정구역 | '21. 12. 28. | '22. 01. 14. |
| | 미선정구역 | '22. 01. 24. | '22. 01. 26. |
| '21. 12. 30. 공공재개발 공모 | 선정구역 | '22. 08. 26. | '22. 09. 15. |
| | 미선정구역 | | |
| 향후 공모 (민간/공공재개발) | 선정구역 | 선정일 기준 | 선정일 기준 |
| | 미선정구역 | | |

√ 미선정구역에 대한 건축허가 제한은 지분이 늘어나는 행위에 한함

■ 재개발은 최종 후보지로 선정되어야 추진합니다.



■ 부적절한 중개·알선 행위는 금지합니다.

- 후보지 선정 전에 재개발사업이 성사될 것처럼 과장 홍보하여 매물 중개
"○○구역 조합원 동의 ○○% 이상", "○○구역 재개발 추진중"
- 후보지 선정 전에 입주권이 없는 신축빌라 등의 부동산을 입주권이 있는 것처럼 속여 거래를 알선하는 행위
"○○구역 분양권 매물", "○○구역 조합원 지위승계"

해당지역 [부동산 중개업소 관련 자치구 부동산정보과 | 02-120 | eungdapso.seoul.go.kr
권리산정기준일 확인 관련 자치구 정비사업부서]



상세주소가 없다면 지금 바로 신청하세요!



상세주소란?

서울특별시 중랑구
행정구역

봉화산로 179
도로명+건물번호

00동 00호
상세주소

상세주소가 없는 건물이 있다?



다가구주택, 원룸, 단독주택, 상가 건물 등 임대건물은
법률이 정하는 상세주소가 없습니다.

상세주소 신청은 누가?



건물의 소유자 또는 임차인(※ 임대차계약서)
시장·군수·구청장이 조사를 통해 직권으로도 부여 가능

상세주소 신청방법은?



구청 및 소재지 주민센터
방문하거나 팩스로 신청 (02-490-4388)
상세주소 부여결과 확인은
도로명주소 안내홈페이지(www.juso.go.kr)

상세주소가 왜 필요한가?



1. 주소체계에서 **법정주소로 활용**되어
2. 우편물·택배 등을 **정확하게 전달**받을 수 있고
응급상황에서도 **신속한 응급서비스**를 받을 수 있음

제6기 중랑부동산자산최고경영자과정 입학식 개최



중랑구는 14일 오후 6시, 중랑구청 지하대강당에서 제6기 중랑 부동산자산최고경영자과정 입학식을 진행했다.

이 과정은 국내 부동산 및 교양분야 최고 수준의 교수진을 초빙해 구민에게 부동산 시장변화와 동향분석, 투자 및 절세 전략 등 자산 관리에 필요한 정보와 함께 인생 설계에 도움이 되는 소양 강좌를 같이 제공해 만족도가 높다.

이번 6기 수강생은 지난해 12월 모집 결과 총 72명이 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 무료 중개 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** 임대차 계약 체결 후, 동주민센터에서
확정일자 및 무료 중개 서비스 신청
- **문 의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1472



2023. 1. 1. 기준 개별공시지가 열람

- **열람 대상** 36,815필지
- **열람 및 의견제출 기간** 2023. 3. 21. ~ 2023. 4. 10.
- **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
- **문 의** 부동산정보과 ☎ 02)2094-1504, 1505

2023. 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: 2023년 우리 구 토지 36,815필지
(표준지 1,136필지)

2023 개별공시지가(열람지가) 현황

■ 인근 자치구 변동률

| 서울시 | 노원구 | 중랑구 | 도봉구 | 광진구 | 동대문구 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| -5.52 | -6.39 | -6.37 | -6.11 | -5.70 | -6.05 |

■ 이용상황별 변동률

| 구분 | 평균 | 주거용 | 주상용 | 상업용 | 임야 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 중랑구 | -6.37 | -6.29 | -6.54 | -6.53 | -5.34 |

■ 중랑구 토지 이용상황별 최고·최저 지가

(단위: 천 원/㎡)

| 이용 상황 | 최고지가 | | 최저지가 | |
|----------|-------------|--------|------------|--------|
| | 소재지 | 2023지가 | 소재지 | 2023지가 |
| 상업용 | 상봉동 115-1 | 12,970 | 신내동 347-2 | 2,964 |
| 주거용 | 상봉동 102-102 | 5,720 | 신내동 123-54 | 1,637 |
| 전·답·과 | 망우동 328-2 | 1,238 | 면목동 산 36-1 | 70.5 |
| 임야 | 신내동 산 57-1 | 276 | 면목동 산 43 | 40.1 |

2023. 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: 2023년 우리 구 주택 17,697호
(표준주택 1,210호)

■ 개별 주택 현황 (공시 주택 기준)

(단위: 호)

| 구분 | 다가구 | 주상복합 | 단독 | 다중 | 기타 |
|----|--------|-------|-------|-----|-----|
| 총계 | 10,292 | 5,230 | 1,929 | 125 | 121 |

■ 가격대별 분포도 (공시 주택 기준)

(단위: 원, 호, %)

| 가격 | ~1억 | 1억~3억 | 3억~6억 | 6억~9억 | 9억~ |
|-----|------|-------|-------|-------|------|
| 총계 | 135 | 7,684 | 8,899 | 845 | 134 |
| 점유율 | 0.76 | 43.42 | 50.29 | 4.77 | 0.76 |

■ 개별 주택 가격(열람 가격) 변동률

(단위: %)

| 서울시 | 중랑구 | 면목동 | 상봉동 | 중화동 | 묵동 | 망우동 | 신내동 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| -7.46 | -4.35 | -3.86 | -5.39 | -4.24 | -5.42 | -4.28 | -5.5 |

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: 2023년 우리 구 주택 98,793 호

■ 우리 구 공동주택가격(열람가격) 현황

| 중랑구 변동률 | 가격구간별 분포 현황 | | 2022년 현실화율 |
|---------|---------------------|----------------|-------------------------|
| | 9억 이하 | 9억 초과 | |
| -14.53% | 98,709호 (99.91%) | 84호 (0.09%) | 69% (전년 대비 2.5%p 하락) |

※ 전국 변동률 -18.61%, 서울시 상승률 -17.3%

※ 열람 및 의견제출(3.21~4.10./공동주택: 3.17~4.5.)을 거쳐 4월 28일에 최종 결정·공시되며 가격의 변동이 있을 수 있습니다.

사정변경을 이유로 임대차 계약을 해지할 수 있을까요?

출처 : 법제처 > 찾기 쉬운 생활법령 정보

문 제



가 땅주인은 나 모델하우스 회사와 견본주택 건축을 위하여 임대보증금 1억 원, 3년 기간으로 한 임대차 계약을 체결하였습니다. 임대차 계약서에 특이 사항으로 위 목적을 명시하였습니다.

그러나 이 토지에 견본주택을 건축할 수 없게 되자, 나 모델하우스 회사는 임대차 계약 해지를 통보하고 임대차 보증금 반환을 청구하였습니다. 이에 가 땅주인은 아직 계약기간이 남아 있으니 보증금을 돌려줄 수 없다고 주장하는데요.

과연 누구의 의견이 옳을까요?

정 답

정답은 '나 모델하우스 회사: 중요한 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있으므로 가 땅주인은 임대차 보증금을 즉시 반환해야 합니다.' 입니다.

이 사안은 계약 이후 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있는지가 문제됩니다. 사정변경의 원칙은 계약준수의 원칙의 예외로서 인정되는 것이므로, 그 요건에 부합하는지가 매우 중요합니다.

사정변경에 따른 계약해지의 요건을 살펴보면, 계약 성립의 기초가 된 사정이 현저히 변경되고, 당사자가 계약의 성립 당시 이를 예견할 수 없었으며, 그로 인하여 계약을 그대로 유지하는 것이 당사자의 이해에 중대한 불균형을 초래하거나 계약을 체결한 목적을 달성할 수 없는 경우에는 계약준수 원칙의 예외로서 사정변경을 이유로 계약을 해제하거나 해지할 수 있습니다. 여기에서 말하는 사정이란 당사자들에게 계약 성립의 기초가 된 사정을 가리키고, 당사자들이 계약의 기초로 삼지 않은 사정이나 어느 일반당사자가 변경에 따른 불이익이나 위험을 떠안기로 한 사정은 포함되지 않습니다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2016다249557 판결 참조).

이와 유사한 사례에서 대법원은 다음과 같이 판결하였습니다.

“견본주택 건축은 이 사건 임대차계약 성립의 기초가 된 사정이다. 원고는 가설건축물 축조신고 반려통보 및 주택사업계획승인신청 반려통보를 받음으로써 이 사건 토지에 견본주택을 건축할 수 없게 되었고, 피고도 그 무렵 이 사건 토지에 견본주택을 건축할 수 없다는 것을 알게 되었다. 이 사건 임대차계약을 그대로 유지하는 것은 원고와 피고 사이에 중대한 불균형을 초래하는 경우에 해당한다고 보아야 한다”(대법원 2020. 12. 10. 선고 2020다254846 판결).

이 사례는 사정변경원칙의 요건에 들어맞는 것으로 나 모델하우스 회사가 계약을 적법하게 해지한 것으로 판단됩니다. 따라서 가 땅주인은 나 모델하우스 회사에 임대보증금을 반환해야 합니다.

평결일: 2021년 3월 22일

* 위의 내용은 평결일을 기준으로 작성된 것으로 현행 법령 및 판례의 내용과 다를 수 있습니다.

▶ 전세사기피해 근본적인 해결책 필요

부동산 시장이 침체되면서 깡통전세가 화두에 올랐다. “깡통전세”란 임대인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못할 위험이 있는 전세를 뜻한다. 원인은 집값 하락이다. 임대인이 집을 팔아도 보증금을 전액 돌려주지 못할때 깡통전세가 되는 것이다.

통상 권리분석을 할 때 전세가율이 집값의 80%를 넘어갈 때 깡통전세의 위험이 있다고 볼 수 있는데 집값 하락이 가파른 요즈음은 기존 세입자가 설령 이런 분석을 통해 입주하였더라도 이런 기준은 적용되지 않는 경우가 비일비재할 것이다.



우순자
(미소래공인중개사대표)

설상 가상 그 물건이 경매에 넘어간다면 낙찰가보다 전세가가 높을 가능성은 매우 크므로 깡통전세가 되는 것이다.

다행히 보증보험을 가입한 세입자라면 보증금을 돌려받아 화를 면하겠지만 여러 보증보험기관들의 리스크는 연말까지 1조원을 상회할거란 전망도 나오고 있다. 깡통전세는 경제전반을 흔든다. 세입자는 전세자금대출을 갚지 못하고 소중한 자산을 지키지 못해 가계 경제가 무너지는 아픔을 불러온다.

속칭 빌라왕 사건처럼 신축빌라나 다세대를 중심으로 매매가보다 부풀려진 전세가에 세입자를 입주시키고 발을 빼버리는 악질업자들에 의해 젊은이들이 거리에 내몰리는 사례가 빈번하여 핫 이슈가 되기도 했다.

요즘은 전세대출 이자율이 높아지고 전세에 대한 불신 때문에 전세를 기피하는 현상이 생기면서 전세가가 낮아지고 집값도 하락하여 높은 가격에 입주한 전세입자에게 전세보증금을 제때 반환하지 못하는 일도 문제가 되고 있다.

정부는 자가진단 안심전세 앱을 운영하는 계획을 통해 주택의 선순위 권리관계, 임대인의 세금미납 여부등을 확인하도록 할 예정이고 세입자가 요청하면 집주인이 해당 서류를 제출하도록 하고 세입자의 선순위 우선변제금액을 상향시키는등 대책을 마련중이다. 지역별 전세가율을 공개하고 전세사기 피해자 지원 대책이나 악질업자를 색출하여 처벌하는등 여러가지 처방전을 내놓고 있지만 근본적인 해결책에는 미치지 못하는 듯 하다.

세입자들은 믿을수 있는 부동산업자를 통해 집을 구하고 지역별 실거래가 확인도 꼼꼼히 하며 전세가율이 지나치게 높은 지역은 피하는등 자구책을 통해 본인의 자산을 스스로 지키는 노력이 더욱 필요하다고 본다.





1 ~ 3월 공인중개사 사무소 신규 개설 현황

◎ 면목동

- 대성 공인중개사 사무소(대표: 김나영)
- Selling Asset 공인중개사 사무소(대표: 이대용)
- 민 공인중개사 사무소(대표: 안종민)
- 면목역 the 부동산 공인중개사 사무소(대표: 김청미)
- 엘리트 공인중개사 사무소(대표: 우미연)
- 가게 잘 봐주는 공인중개사 사무소(대표: 정지후)

◎ 상봉동

- 애플 공인중개사 사무소(대표: 김길순)
- 현 공인중개사 사무소(대표: 박진석)

◎ 묵동

- 씨티 공인중개사 사무소(대표: 김현실)
- 진영 공인중개사 사무소(대표: 손유진)
- 센트럴자이 공인중개사 사무소(대표: 이문환)
- 이편한세상화랑대 공인중개사 사무소(대표: 한규순)

◎ 망우동

- 거기 공인중개사 사무소(대표: 신성훈)
- 다올부동산 공인중개사 사무소(대표: 김인호)
- 가람 공인중개사 사무소(대표: 김인수)
- ON부동산 공인중개사 사무소(대표: 이광수)

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

중랑구 도로명의 유래

중랑역로

(고시일: 2010. 6. 10.)

중랑역명에서 유래한 이름이다.

중랑역로는 동부시장 교차로인 중랑구 중화동 219번지에서 시작해 묵동 158-22번지에 이르는 폭 21m, 길이 2,843m의 도로이다.



중랑구 주민등록 인구 현황

(기준: 2023년 2월)

| 동명 | 인구수 | 남자 | 여자 | 세대수 | 세대수 증감 (전월 대비) |
|--------|---------|---------|---------|---------|----------------------|
| 면목본동 | 33,121 | 16,349 | 16,772 | 17,784 | 27 |
| 면목2동 | 23,839 | 11,871 | 11,968 | 12,237 | 16 |
| 면목3.8동 | 24,381 | 12,078 | 12,303 | 12,734 | 109 |
| 면목4동 | 18,397 | 9,141 | 9,256 | 8,934 | -7 |
| 면목5동 | 14,674 | 7,351 | 7,323 | 6,453 | 9 |
| 면목7동 | 21,514 | 10,745 | 10,769 | 10,616 | 45 |
| 상봉1동 | 23,456 | 11,386 | 12,070 | 10,129 | -12 |
| 상봉2동 | 20,242 | 9,728 | 10,514 | 12,346 | -10 |
| 중화1동 | 19,061 | 9,392 | 9,669 | 8,989 | 2 |
| 중화2동 | 24,371 | 12,507 | 11,864 | 13,615 | -14 |
| 묵1동 | 34,077 | 16,254 | 17,823 | 15,005 | 16 |
| 묵2동 | 18,385 | 9,007 | 9,378 | 9,286 | 27 |
| 망우본동 | 35,571 | 17,585 | 17,986 | 17,623 | 14 |
| 망우3동 | 15,941 | 8,020 | 7,921 | 8,226 | 14 |
| 신내1동 | 38,129 | 18,401 | 19,728 | 14,844 | 42 |
| 신내2동 | 19,970 | 9,491 | 10,479 | 8,955 | 9 |
| 총계 | 385,129 | 189,306 | 195,823 | 187,776 | 287 |

중랑구 부동산 거래(매매) 현황

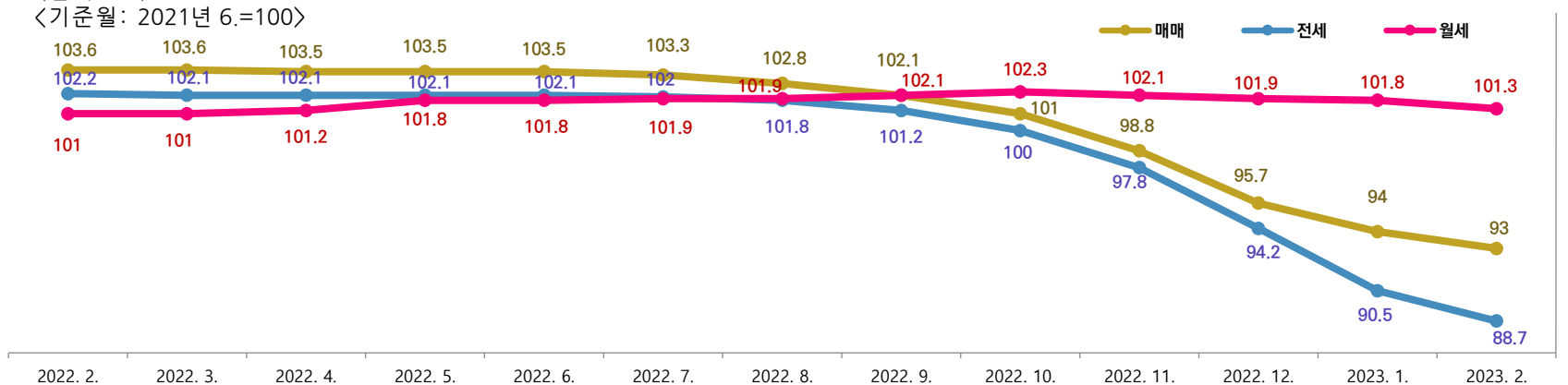
<단위: 동(호)수>

| 건물 유형 | 2022년 2월 | 2022년 3월 | 2022년 4월 | 2022년 5월 | 2022년 6월 | 2022년 7월 | 2022년 8월 | 2022년 9월 | 2022년 10월 | 2022년 11월 | 2022년 12월 | 2023년 1월 |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 합계 | 183 | 257 | 278 | 400 | 285 | 235 | 216 | 193 | 157 | 163 | 113 | 114 |
| 아파트 | 40 | 44 | 52 | 179 | 54 | 29 | 26 | 34 | 27 | 21 | 21 | 26 |
| 단독 | 11 | 19 | 28 | 29 | 33 | 16 | 16 | 22 | 9 | 9 | 4 | 5 |
| 다가구 | 18 | 22 | 23 | 25 | 10 | 14 | 17 | 16 | 11 | 7 | 2 | 9 |
| 다세대 | 106 | 145 | 159 | 152 | 177 | 162 | 141 | 115 | 105 | 124 | 81 | 71 |
| 연립 | 8 | 27 | 16 | 15 | 11 | 14 | 16 | 6 | 5 | 2 | 5 | 3 |

중랑구 아파트 가격 지수

<단위: %>

<기준월: 2021년 6.=100>



중랑구 아파트 가격 동향

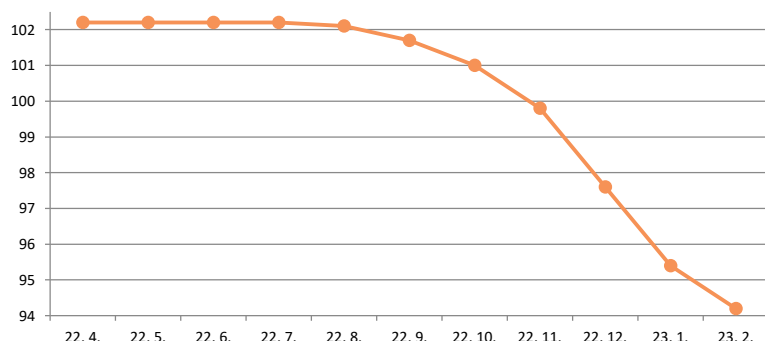
<단위: 천 원>

| 구 분 | | 2022년 3월 | 2022년 4월 | 2022년 5월 | 2022년 6월 | 2022년 7월 | 2022년 8월 | 2022년 9월 | 2022년 10월 | 2022년 11월 | 2022년 12월 | 2023년 1월 | 2023년 2월 |
|----------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 매매 가격 | ㎡ 당 (3.3㎡당) | 9,072 (29,990) | 9,069 (29,980) | 9,069 (29,980) | 9,060 (29,950) | 9,042 (29,891) | 9,000 (29,752) | 8,932 (29,527) | 8,823 (29,167) | 8,632 (28,536) | 8,375 (27,686) | 8,204 (27,121) | 8,107 (26,800) |
| 전세 가격 | ㎡ 당 (3.3㎡당) | 5,645 (18,661) | 5,642 (18,651) | 5,643 (18,655) | 5,645 (18,661) | 5,640 (18,645) | 5,627 (18,602) | 5,592 (18,486) | 5,524 (18,261) | 5,402 (17,858) | 5,194 (17,170) | 5,004 (16,542) | 4,905 (16,215) |
| 전세가 비율 | | 62.22% | 62.21% | 62.22% | 62.31% | 62.38% | 62.52% | 62.61% | 62.61% | 62.58% | 62.02% | 60.99% | 60.50% |

중랑구 주택(아파트·단독·다세대 등) 전월세 가격 지수

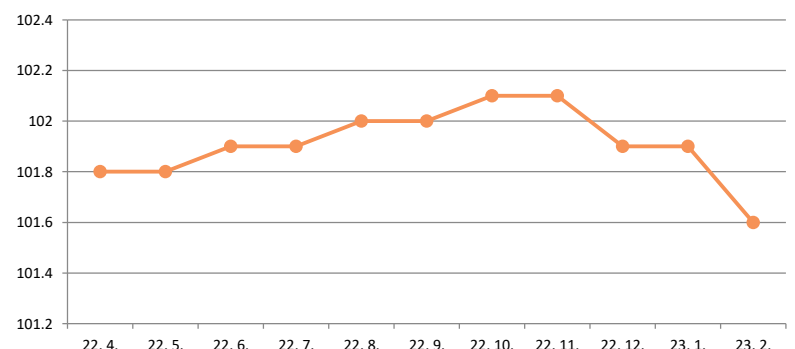
주택 전세 가격 지수

<단위: %>



주택 월세 가격 지수

<단위: %>



<자료 출처: 부동산원 통계 자료 - [중랑구 부동산 거래 현황, 중랑구 아파트 가격 지수, 중랑구 아파트 가격 동향, 중랑구 주택 전월세 가격 지수]>



중랑구 주요 아파트
매매·전·월세 가격 현황



주요 아파트 매매 최고·최저가

- 아파트 매매 최고가: 약 14억 7,500만 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 3,553만 원
e편한세상화랑대 25평형(전용면적: 59.95㎡)
- 아파트 평당 매매 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,941만 원
금호어울림 41평형(전용면적: 115.28㎡)

주요 아파트 전세 최고·최저가

- 아파트 전세 최고가: 약 8억 9,500만 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 2,071만 원
프리미어스 엠코 26평형(전용면적: 58.64㎡)
- 아파트 평당 전세 최저가: 3.3㎡ 당 약 1,156만 원
목동 아이파크 52평형(전용면적: 135㎡)

※ 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 | E편한화랑대 (목동 396) 719세대 | 59.95 | 25 | 89,000 | -2,500 | 46,500 | -5,000 | 52.25 |
| | | 75.91 | 31 | 96,500 | - | 60,000 | -2,500 | 62.18 |
| | | 84.83 | 35 | 112,500 | -1,000 | 62,500 | -6,500 | 55.56 |
| | | 96.39 | 40 | 117,000 | - | 73,500 | -3,000 | 62.82 |
| ② | 자이2단지 (목동 170-1) 274세대 | 101.9 | 40A | 100,500 | -1,500 | 65,000 | -7,750 | 64.68 |
| | | 111.73 | 44 | 109,000 | -2,000 | 65,250 | -7,750 | 59.86 |
| | | 157.85 | 62 | 147,500 | -1,000 | 89,500 | -4,000 | 60.68 |
| ③ | 아이파크 (목동 385) 601세대 | 84.97 | 33 | 90,000 | - | 51,000 | - | 56.67 |
| | | 101.4 | 39 | 98,000 | - | 54,000 | - | 55.10 |
| | | 135 | 52 | 104,000 | - | 60,000 | - | 57.69 |
| ④ | 엘지쌍용 (상봉동 484) 858세대 | 68.12 | 28 | 69,500 | -500 | 41,000 | -3,000 | 58.99 |
| | | 84.67 | 32 | 77,000 | -3,000 | 46,000 | -2,500 | 59.74 |
| ⑤ | 건영2차 (상봉동 63) 1113세대 | 57.3 | 22 | 58,500 | -7,000 | 31,000 | -5,000 | 52.99 |
| | | 74.25 | 29 | 71,000 | -4,500 | 40,500 | -2,500 | 57.04 |
| | | 84.96 | 33 | 78,000 | -6,500 | 45,500 | -4,000 | 58.33 |
| ⑥ | 프리미어스 엠코 (상봉동 500) 497세대 | 58.64 | 26 | 79,500 | -2,500 | 53,500 | -1,500 | 67.30 |
| | | 74.09 | 33 | 93,500 | 1,500 | 61,000 | -1,000 | 65.24 |
| | | 84.83 | 37 | 99,500 | 1,500 | 63,000 | -1,500 | 63.32 |
| | | 101.97 | 44 | 120,500 | -2,500 | 80,000 | -1,500 | 66.39 |
| ⑦ | 한신1차 (중화동 450) 1544세대 | 111.56 | 49 | 129,000 | -2,500 | 87,000 | -1,500 | 67.44 |
| | | 50.37 | 22 | 66,000 | -1,000 | 33,500 | -1,000 | 50.76 |
| | | 59.76 | 25 | 77,000 | -2,000 | 40,000 | -4,000 | 51.95 |
| | | 84.03 | 33 | 86,500 | -2,500 | 50,500 | -3,000 | 58.38 |
| ⑧ | 면목한신 (면목동 193-1) 1362세대 | 27 | 11 | 30,000 | - | 16,000 | - | 53.33 |
| | | 35.3 | 15 | 39,500 | -1,500 | 19,000 | -1,000 | 48.10 |
| | | 44.5 | 18 | 52,500 | - | 27,500 | -1,500 | 52.38 |
| | | 58.46 | 24 | 67,000 | -2,000 | 32,500 | -2,000 | 48.51 |
| | | 66.56 | 28 | 71,000 | - | 36,500 | - | 51.41 |
| | | 84.92 | 30 | 76,500 | - | 42,500 | -500 | 55.56 |
| ⑨ | 사가정센트럴 아이파크 (면목동 1545) 1,505세대 | 84.87 | 34 | 100,000 | 신규 | 57,500 | 신규 | 57.50 |
| | | 84.95 | 34 | 100,000 | 신규 | 57,500 | 신규 | 57.50 |
| ⑩ | 용마산하늘채 (면목동 1537) 265세대 | 59.96 | 26 | 87,500 | -2,500 | 49,000 | -8,000 | 56.00 |
| | | 84.61 | 33 | 99,500 | -4,000 | 56,000 | -11,000 | 56.28 |
| ⑪ | 금호어울림 (망우동 580) 686세대 | 59.96 | 23 | 65,500 | -2,000 | 35,000 | -7,000 | 53.44 |
| | | 84.94 | 31A | 73,000 | -3,000 | 41,500 | -7,000 | 56.85 |
| | | 115.28 | 41 | 80,000 | -500 | 52,000 | -500 | 65.00 |
| ⑫ | 신내데시앙포레 (신내동 817) 1896세대 | 59.92 | 25 | 66,000 | -2,000 | 38,000 | -1,500 | 57.58 |
| | | 84.94 | 36 | 74,500 | -9,000 | 44,000 | -6,500 | 59.06 |
| | | 114.54 | 48 | 97,500 | -1,000 | 57,500 | - | 58.97 |
| ⑬ | 우디안1단지 (신내동 816) 1402세대 | 59.99 | 26 | 67,000 | -5,500 | 38,500 | -6,000 | 57.46 |
| | | 84.65 | 36 | 75,000 | -10,000 | 44,000 | -9,000 | 58.67 |
| | | 101.65 | 43 | 89,500 | -1,500 | 56,500 | -2,500 | 63.13 |

〈자료 출처: KB국민은행 시세, 2023년 3월 17일 기준〉