

행복한 변화 **동작구**
사랑사는 **작**



동작구 부동산 포커스

2018. 7. / vol. 6.

발행인 | 동작구청장
편집 | 부동산정보과
발행일 | 2018. 7. 15.
문의·구독신청 | 820-9077



장승배기 종합행정타운 설계 당선작

기획특집

02 임대차보호법(주택·상가건물)

동작구 부동산뉴스

04 새롭게 바뀌는 부동산관련 법령

05 동작구 부동산 새소식

동작구 부동산 현장

06 부동산 talk (공인중개사에게 묻다)

동작구 부동산 동향

08 동작구 부동산 거래동향

10 동작구 부동산 전세동향

11 동작구 부동산 월세 및 인접지역 동향

12 동작구 아파트 매매 및 전세 동향

13 서울시 아파트 평균 매매가격 비교

동작구 부동산상식

14 [전문가 칼럼] 가계약금이란?

15 돈이 되는 부동산 전자계약

실거래가 신고자료를 기초로 작성하였으며, 일부자료는 통계 확정 전 수치로 향후 변동될 수 있습니다.
본자료는 동작구 홈페이지(알림마당)에 게재되어 있습니다.

임대인과 임차인의 갈등! 내 재산을 보호하기 위해서는 임대인과 임차인 모두 기본 내용은 알아두어야 내 권리를 주장할 수 있다

- ▶ **대항력** : 임차주택이 매매되는 경우, 임차인이 ①주택의 인도와 ②주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에게 임대차의 내용을 주장할 수 있는 대항력이 생긴다.
 - ▶ **우선변제권** : 임차주택이 경매되는 경우, 주택임차인은 ①대항력(이사+전입신고)을 갖추고, ②임대차계약증서에 **확정일자**를 받아 놓았으면, 확정일자일을 기준으로 담보권자와 선후를 따져서 후순위의 담보권자보다 우선하여 배당을 받을 수 있도록 하고 있다.
 - ▶ **최우선변제권** : 임차인은 임차보증금이 소액인 경우, 경매신청登記 전까지 주택의 인도와 주민등록을 마치면, 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 수 있다.
- ※ 서울특별시 : 보증금 1억1천만원이하의 경우, 3천7백만원 이하 최우선변제
- ▶ **임대차 존속기간의 보장** : 주택의 임대차기간은 **최저 2년**이다. 계약이 갱신된 경우에도 기간은 2년이며, 그 경우에도 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다. 임차인은 임대인에게 계약을 해지하겠다는 의사를 통지하고, 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 3개월이 지나면 계약해지의 효과는 발생한다.
 - ▶ **임차권등기명령제도** : 임대차가 끝난 후 보증금을 받지 못한 경우, 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 임차권등기를 마치면 **이사를 가더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 않는다.**
 - ▶ **차임 증액 또는 보증금을 월차임으로 전환할 경우** : 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 적절하지 않게 된 때에는 장래에 대해 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액을 하는 경우 연 5%를 초과해 증액할 수 없다.

이것만은 꼭! 확인하세요!

계약 전	계약 후
<ul style="list-style-type: none"> - 관련서류확인 : 등기부등본, 건축물관리대장, 토지대장, 토지이용계획확인원 등 - 가등기, 가처분, 근저당, (가)압류 여부 - 다가구주택의 경우 선순위 임차인 	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차계약서, 중개대상물확인설명서, 공제증서 챙기기 - 대항력 확보 : 보증금 지급 즉시 전입신고, 이사 - 우선변제권 확보 : 임대차계약서에 확정일자 받기 또는 전세권설정등기
계약 시	만료, 갱신
<ul style="list-style-type: none"> - 임대인과 계약자 동일여부 - 계약날짜 기준 권리관계 재확인 - 주택임대차표준계약서 사용(권장) 	<ul style="list-style-type: none"> - 계약해지 : 임차인은 1개월 전까지 통보 임대인은 6개월 ~ 1개월 전 통보 - 갱신(재계약) : 계약서 다시쓰기(계약기간 만료일까지 당사자간 통보가 없다면 묵시적 갱신)

- **서울시 전월세보증금지원센터**는 주택임대차와 관련한 모든 상담서비스를 지원합니다.
 - 상담내용 : 일반 주택임대차 상담, 전월세보증금 대출지원, 주택임대차 분쟁조정 등
 - 장 소 : 서울시청 서소문별관 1동 1층 (☎ 2133-1200 ~ 1208), <http://cb-counsel.seoul.go.kr>
- **동작구 부동산상담실** : 변호사·법무사 무료법률상담(☎ 820-9077)
- 주택임대차분쟁조정위원회 서울중앙지부 : ☎ 6941-3430, <https://www.hldcc.or.kr>

서촌 족발집 임차인의 망치사건, 임차인은 살인미수혐의로 구속기소, 상가건물임대차보호법에 대한 이해가 더욱 절실히 요구되는 때이다

- ▶ **대항력** : 상가건물 인도 및 사업자등록을 신청했다면 그 다음 날부터 제3자에 대해 대항력을 주장할 수 있다.
- ▶ **임대차 존속기간의 보장** : 상가건물 임대차는 그 기간을 1년으로 본다.
- ▶ **임차인의 계약갱신 요구** : 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 한 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 수 있다.
- ▶ **보증금의 증감청구권 및 증액 제한** : 임대인 또는 임차인은 보증금의 증감을 청구할 수 있다. 다만, 임차인이 증액을 요구하는 경우 청구 당시의 차임 또는 보증금의 5%의 범위 내에서만 증액을 할 수 있다.
- ▶ **우선변제권의 인정** : 임차인이 ① 상가건물을 인도받고, ② 사업자등록 신청을 했으며, ③ 세무서장으로부터 임대차계약서에 확정일자를 받았다면, 임차건물이 경매되는 경우 그 건물(임대인 소유의 대지 포함)의 환가대금에서 후순위권리자와 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다.
- ▶ **소액임차인의 최우선변제권 인정**
 - ※ 소액임차인이란? 서울특별시의 경우 임차보증금 6천5백만원 이하의 경우 2천2백만원 이하 우선 변제
 - ※ 임차 보증금이란? 보증금 이외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱하여 보증금과 합산한 금액이 임차보증금이 된다.
- ▶ **임차권등기명령제도** : 상가건물 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못한 임차인은 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

이것만은 꼭! 확인하세요!

계약 체결할 때

- 당사자 확인, 대리인과 계약서는 위임장, 인감증명서, 대리인 신분증 체크, 본인 통화 등으로 적법한 권한이 있는지 확인
- 보증금은 임대인 본인에게 송금
- 건축물대장상 위반건축물 확인, 대장상 면적과 실면적 비교확인
- 공용부분의 사용범위, 원상복구 특약 등에서 **불리한 조항 확인**
- 중개대상물확인실명서 내용 꼼꼼 확인 체크
- 구청 해당부서에 허가, 등록 등의 관련사항 체크, 상가건물 용도 확인
- 사업자등록 신청 후 신속히 **확정일자 받기**
- 권리금계약 체결시 임대인의 의사를 확인한 후 권리금을 지급하고, 본 계약의 체결 여부에 따라 지급한 권리금 반환 등의 내용을 포함해서 약정

계약기간 중

- 3기 차임액을 연체하지 않기
- 계약갱신요구권은 **기간만료 6개월 전부터 1개월 전까지** 행사
- 계약갱신 시 보증금을 증액하면 **새로운 계약서에 확정일자 받기**
- 집수리할 경우 수리할 범위, 수리비용 등을 임대인에게 미리 고지

계약종료 시

- 계약종료를 원할 경우 **계약만료 1개월 전**에 임대인에게 미리 통보
- 임차인은 **기간 만료 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 신규임차인을 주선**해야 권리금을 법으로 보호받을 수 있음
- **원상복구의 범위**를 미리 검토하고 임대인과 협의
- 계약기간 중 투입된 집수리 비용, 부속물 비용 등을 임대인과 정산

서울시 정비구역 내 현황도로 조합에 무상양도

서울시 재개발·재건축 구역 내 지자체 소유의 현황도로가 조합에 무상으로 양도된다. 서울시의회가 '서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 전부개정조례안'을 수정결함에 따라, 정비구역 내 국유지를 제외한 시·구유지 현황도로가 무상 양도 대상이 되었다. 현황도로란 도시계획상 도로는 아니지만 오랜동안 통행로로 이용되고 있는 사실상의 도로를 말한다. 현황도로의 무상양도는 올해 2월 이후 사업시행인가를 신청했거나 신청할 예정인 정비사업 조합부터 적용받는다. 동작구는 노량진5구역, 흑석11구역이 사업시행인가 신청시 사업성의 수혜가 예상된다.

서울시 재건축 동의율 66% → 60% 완화

금번 개정된 서울시 도시정비조례에는 재건축 등 정비계획 시 토지 소유자 동의율을 66%이상에서 60%이상으로 낮추는 내용도 포함되어 있어 각종 정비사업 추진에 유리하게 적용될 예정이다.



후분양제 활성화

후분양제란 주택건설이 공정률 60%이상 진행된 후 수요자가 계약을 체결하는 제도로, 모델하우스를 보고 계약 후 건설을 시작하는 일반적인 선분양제도와 반대 개념이다. 주택 수요자가 동간 거리, 내외장재 상태 등 시공현황을 직접 확인하고 선택할 수 있어서 시공하자 피해를 줄일 수 있다. 다만 자금 조달이 가능한 대형 건설사위주의 과점화로 중소 건설사에게는 진입 장벽이 생길 수 있고, 분양대금을 단기에 내야하는 점과 분양가가 높게 책정될 우려가 있다. 국토부는 2022년까지 공공분양아파트를 중심으로 후분양제비중을 70%로 단계적으로 확대할 계획이다. 민간에는 후분양제에 따른 인센티브로, 공공택지를 우선 공급하고 대출 한도는 높이고 금리는 인하해주는 등 금융지원을 제공한다.

중부세 정부 개편안 - 3주택이상 추가 과세

정부가 7월 6일 발표한 종합부동산세 개편안은, 공정시장가액 비율을 현행 80%에서 연 5%씩 2020년까지 90%로 인상하고, 과표 6억원 이하는 현행대로 0.5%를 유지하되 6억원 초과인 경우 0.1%~0.5%p 인상, 6억을 초과하는 3주택 이상자는 0.3%p 세율을 추가로 부담하게 하는 방안이다. 향후 입법절차를 거쳐 내년부터 시행할 예정이다. 또한, 상가나 빌딩, 공장부지 등 사업용 토지에 부과되는 중부세는 현행대로 유지되지만 고가 비사업용토지 보유자는 땅값이 비쌀수록 중부세 부담이 늘어난다.

신혼부부를 위한 주거지원방안

국토부는 7월 4일 집 걱정 없이 일하고, 아이 키울 수 있는 나라 만들기를 위한 '신혼부부·청년 주거지원방안'을 발표하였다. 서울시도 지난 5월 부부합산 연소득 8천만원 이하 5년 이내 신혼부부를 위한 임차보증금 융자지원사업을 시행중이다. 국토부 : 마이홈(<https://www.myhome.go.kr>) 서울시 : 청년주거포털(<http://housing.seoul.kr/>)

중소기업취업 청년을 위한 임차보증금 대출

청년 일자리 대책(18.03.15.발표) 후속조치로 중소기업에 취업한 청년 및 청년 창업자를 위한 전월세 임차보증금 대출 상품을 6월 25일 출시했다. 대상은 2018.3.15.이후 중소기업에 생애최초로 정규직으로 취업하거나 중소기업진흥공단, 신용보증기금 또는 기술보증기금으로부터 청년 창업자금(대출 또는 보증)을 지원 받은 부부합산 연소득 3천5백만원 이하의 무주택 세대주(예정자), 만34세 이하(병역필한 경우 만 39세 이하) 상담신청 : 주택도시기금포털(<http://nhuf.molit.go.kr/>)



노후주택 안전점검

2018. 6. 3. 용산상가 붕괴 이후 정비구역 내 소규모 노후 건축물이 '안전관리 사각지대'로 떠오르면서 동작구에서는 재개발·재건축 15개 구역을 대상으로 안전관리 대책을 수립하고 전수조사에 들어갔다.

정비구역 내 건축물은 '80 ~ 90년대 대량으로 지어진 소규모 노후 건축물로 안전에 취약한 벽돌 및 블록조 등의 구조를 가진 3층 이하 건축물이 대부분이다.

안전점검은 사업담당 공무원 뿐만아니라 외부전문가(건축사, 건축구조기술사)와 함께 합동으로 시행한다.

준공 후 50년이 도래하는 노후건축물에 대하여는 매년 11월중에 안전점검을 시행하고 있으나, 금년에는 노후건축물 총 397건에 대하여 7월중 조기점검을 시행한다.

☎ 문의 : 도시개발과 820-9266, 주택과 820-9282
건축과 820-1390

흑석체육센터 재개관

증축 및 개보수 공사로 휴관 중이던 흑석체육센터가 헬스장(310㎡), 다목적실(310㎡) 등을 증축하여 7월 16일 재개관했다.

흑석역 1번출구에 위치한 흑석체육센터에서는 헬스와 수영, 요가 뿐만아니라 어린이를 위한 영어발레 등 다양한 프로그램을 운영할 계획이다.

☎ 문의 : T. 02)823-2273, F. 02)823-2275
홈페이지 www.idongjak.or.kr



동작구 재개발·재건축 사업은 어디까지?

▶ 노량진4구역 사업시행인가

노량진동 227-121번지 일대(40,512㎡) 위치한 노량진4구역이 11개동(지하5층/지상30층), 844세대 규모로 지난 4월 30일 사업시행인가 처리되었다.

또한 노량진4구역 공공시설로 복합체육시설이 들어서는 것으로 계획되어 노량진 지역 주민들의 건강을 증진시키는 공공시설이 될 것이다.

▶ 상도역 지역주택조합 착공

상도동 159-250번지 일대(구역면적 48,302㎡) 위치한 상도역 지역주택조합 구역은 지난 5월 4일 동작구청에 착공신고를 내고 본격적인 공사에 들어갔다.시공자는 롯데건설(주)과 태려건설산업(주)로 아파트 13개동(지하5층/지상10~20층), 950세대 규모이며, 2020년 11월 준공을 목표로 하고 있다.



▶ 동작트인시아 지역주택조합 실착공은?

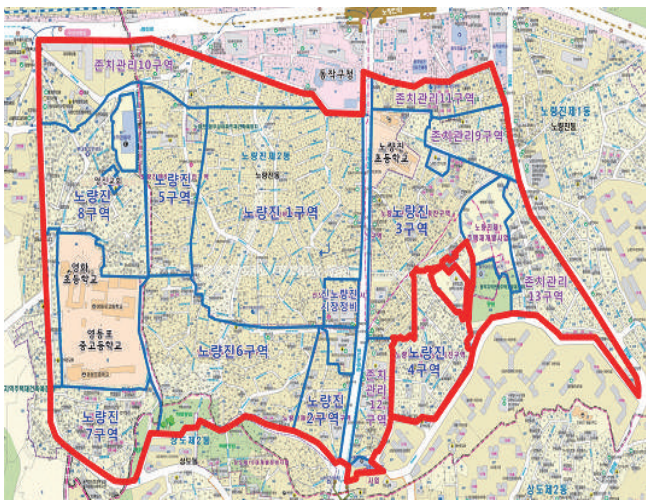
동작트인시아 지역주택조합은 동작구청에 5월 18일 착공신고를 하였으나 6월 16일 철거중인 상가건물이 무너지면서 근처를 지나던 행인이 다치는 사고가 발생하여 공사가 중지된 상태이며, 경찰조사 등이 종료되면 공사에 착수할 예정이다.

☎ 문의 : 주택과 820-1381
도시개발과 820-1387

노량진 포커스

- ◆ 아파트의 경우 재건축규제, 입주·분양권 거래제한, 초과이익 환수 등 각종규제가 집중된 데다가 공급물량까지 많아 열기가 한풀 꺾인 상태로 기존 아파트시장은 매매거래량 감소 등으로 가격은 완만한 약세를 보일 것으로 판단됨.
얼마전까지만해도 아파트일색이던 주택시장에서 단독주택이 두각을 나타내는 비결은, 아파트에 비해 규제가 느슨하고, 은퇴 세대 증가와 여가문화 확산 등의 새로운 주거문화 영향과 도시 재생 뉴딜 등 기대감이 더해져 꾸준한 상승세를 이어갈 것으로 보이는 가운데,
- ◆ 노량진뉴타운 재개발사업 진도에 따른 지난 1년간 가격상승은 다가구주택의 경우 1,600만원선에서 3,000만원 전후, 빌라의 경우 지분 당 3,500만원 전후에서 5,500만원 전후의 급상승한 가격으로 형성됨.
하지만 2018년 4월 1일부로 적용되는 정부의 양도소득세 증과 및 대출억제책, 공시지가 상승에 따른 보유세 증가 등으로 매수세가 약화되어 2/4분기부터는 매매의 약보합세를 견지할 것으로 예상됨.
- ◆ 임대차부분은 빌라 전세보증금은 방2기준 1억2,000만원 전후, 방3기준 1억5,000만원 전후, 다가구주택 전세보증금은 방2기준 8,000만원전후, 방3기준 1억1,000만원 기준으로 형성되어 전분기 대비 큰 변화는 없으며, 당분간 현 기조를 유지할 것으로 판단됨.

님 공인중개사 사무소 임해영 (노량진2동)



노량진 재정비촉진지구

송실대입구역 주변 아파트는 “정중동(靜中動)”

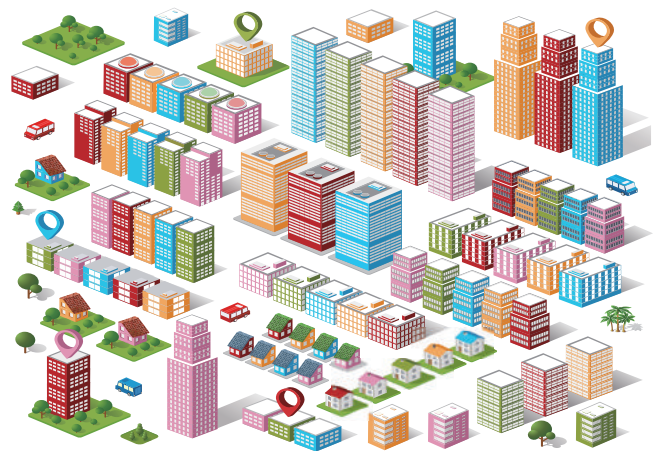
송실대입구역 주변 아파트는 상도엠코타운아파트, 래미안상도2차, 3차아파트, 중앙하이츠아파트, 삼환나우빌 아파트 등이 있다. 6월 이전에는 거래 절벽이라는 말이 실감이 나도록 조용했고, 전화는 3월말전과 비교한다면 정말 많이 줄었다. 거래량도 전에 비하면 눈에 띄게 줄어든 것이 사실이다.
6월 이후 갭투자자는 거의 없지만 본인 집을 팔고 사고 싶은 사람, 현재 살고 있는 지역에서 다른 지역으로 옮겨 보기로 걱정했던 고객들이 하루에 몇몇분 사무실을 방문 상담하고 있다. 물건 하나 나오면 고객들에게 전화해서 몇 번 보여주어야만 결정하고 계약이 이루어진다.
전세가율이 70% 이하로 떨어졌다는 것은 전세가는 그대로인데 매매가가 올라서 그런 것인지 전세가격이 많이 떨어져서 전세가율이 낮아진 것이 아니다.

6월 중순을 지난 현재 송실대역 주변 아파트의 현황은

- *거래량은 많이 줄었고 가격은 오르고 있다.
- *매수 문의는 간혹 있고 매도하겠다는 고객은 거의 없다.
- *나와 있는 물건은 조용히 팔리고 있다.

드러나지 않게 조용히 움직이고 있다. 처음 주택을 구입하는 고객들 보다는 본인 집을 팔고 송실대 역세권과 숲세권으로 이사오고 싶어 하는 사람들이 대부분이다. 4월 이전 지속적으로 상승했던 가격이 3개월의 조정을 받고 서서히 움직이고 있는 느낌이다.
지금 송실대역주변 아파트는 “정중동(靜中動)”이다.

명문공인중개사사무소 정유식 (상도1동)



※ 동작구 부동산에 대한 지역별 공인중개사 개인의 의견을 수록한 것으로 참고로만 활용하시기 바랍니다.

흑석 Hot !

- ◆ 3년을 이어온 흑석9구역 시공사 수주전이 조합원 총회(2018.05.27.)에서 롯데건설 “시그니처캐슬”로 결정되었습니다. GS건설 센트로알자이와의 경합에서 조합원 투표 결과 롯데 336표 대 GS 317표로 19표차이로 “시그니처캐슬”의 승리로 마무리되었습니다. 올해 12월 입주 예정인 흑석8구역 롯데캐슬 에듀포레(544세대)와 더불어 흑석뉴타운에서 2,100세대(롯데1,2차 합계)의 대단지로 변신하여 흑석뉴타운의 명실상부한 랜드마크가 되었습니다.
- ◆ 흑석8구역 롯데캐슬 에듀포레(올해 12월 입주) 보류지가 2018.04.20. 일자 입찰에서 최고 59타입(6층) 9억4천만원, 84타입(11층) 11억 5천만원으로 매각되었습니다.
- ◆ 흑석7구역 아크로 리버하임(올해 12월 입주) 보류지는 2018.05.31 일자 입찰에서 최고 59타입(9층) 11억원, 72타입(4층) 12억원, 84타입(11층) 13억5천만원으로 낙찰되었습니다.

한강(정문)롯데캐슬공인중개사사무소 한영수(흑석동)

사당동 로이파크 입주

사당동의 래미안로이파크 668세대가 10년 동안의 노력 끝에 4월 30일부터 6월말까지 가슴벅찬 마음으로 입주를 하였습니다. 사당동에서는 래미안로이파크보다 대형단지나 입지가 좋은 재건축과 재개발 구역이 없어, 당분간 사당동을 대표하는 아파트로 래미안로이파크가 자리매김하리라 생각합니다.

방배동 재건축과 반포 재건축으로 임대 매물이 소진되어 전세가격이 금년 말까지는 영향을 받을 것 같습니다. 각 아파트 단지마다 전세 매물이 거의 없는 실정입니다.

강남 아파트는 부동산 대책과 단기급등으로 현재 10% 이상 가격이 하락하고 있으나, 사당동은 다소 강보합으로 하락세를 보이지 않고 꾸준히 거래되고 있습니다. 사당동은 장재터널의 호재와 상대적으로 저렴한 가격으로 당분간 강보합으로 가격이 형성되지 않을까 생각합니다.

열린(단지내)공인중개사 이광수(사당3동)

신대방2동 주민센터 개청

지난 2018년 4월11일 신대방2동 주민센터 개청식에 많은 분들이 참석하여 주셨습니다.

여의대방로24길 76에 있는 신축 청사는 연면적 2,662㎡에 지하 2층, 지상 5층 규모로 3년여에 걸쳐 건립되었습니다. 1979년에 준공된 기존 동 주민센터는 건물 노후화로 안전문제가 지속적으로 제기되어 왔습니다. 이에 동작구는 주민센터 신축·이전을 결정하고 지역주택조합이 전 청사 부지를 포함한 개발 계획을 수립하면서 대체 청사를 확보하게 된 것입니다.

신청사는 동주민센터 고유기능뿐만 아니라 다양한 복지시설을 함께 담은 종합청사로 구성되었습니다. 청사 1층은 쉼터·극장을 포함한 라운지와 치안센터가 자리했고, 2층부터 4층까지는 민원실과 주민상담실, 강당, 마을문고 등이 있습니다. 5층에는 저소득 아이들의 미래를 지원하기 위한 드림스타트센터와 공동육아 공간인 맘스하트카페가 들어섭니다.

앞으로 쾌적하고 살기 좋은 신대방2동, 주민이 먼저인 신대방2동, 주변과 화합하며 발전해 나가는 신대방2동이 되기를 기대합니다.

드림공인중개사사무소 고영덕(신대방2동)

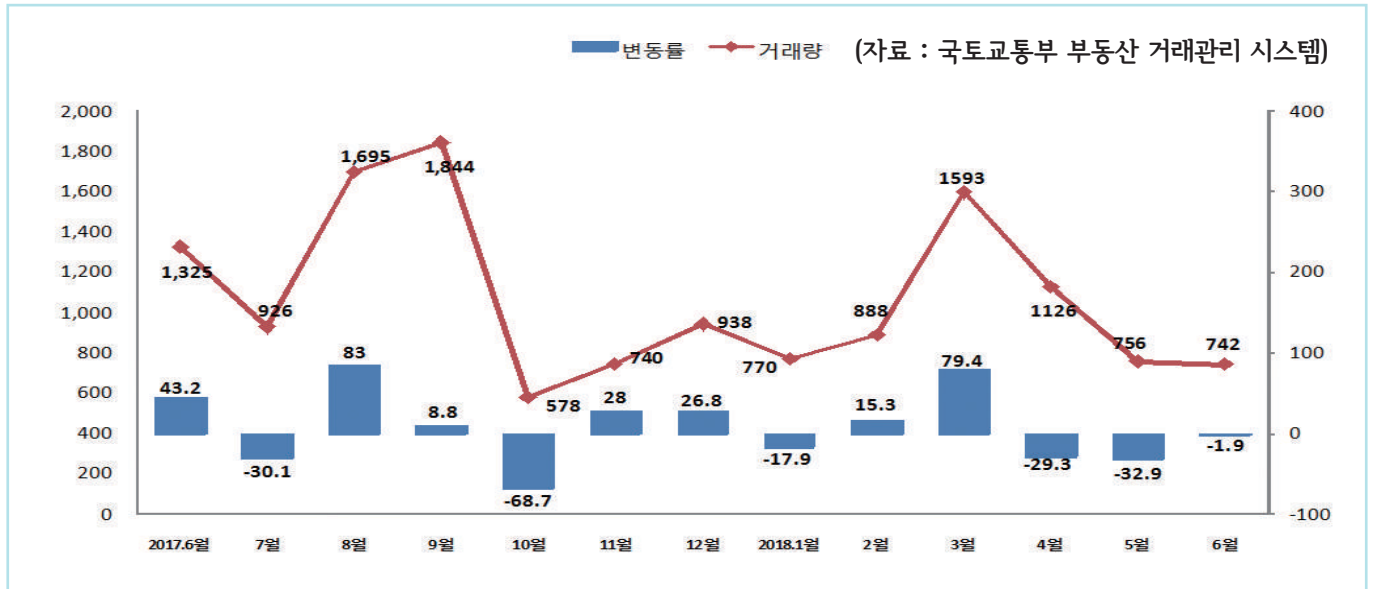


※ 동작구 부동산에 대한 지역별 공인중개사 개인의 의견을 수록한 것으로 참고로만 활용하시기 바랍니다.

부동산 거래량 변동 추이

▶ 2018년 2분기 거래량은 4월 1일부터 시행된 다주택자 양도세 증가 영향에 따라 하락하여 전분기 대비 -19% 감소 및 전년도 동분기(2017. 2분기) 대비 -17% 감소함

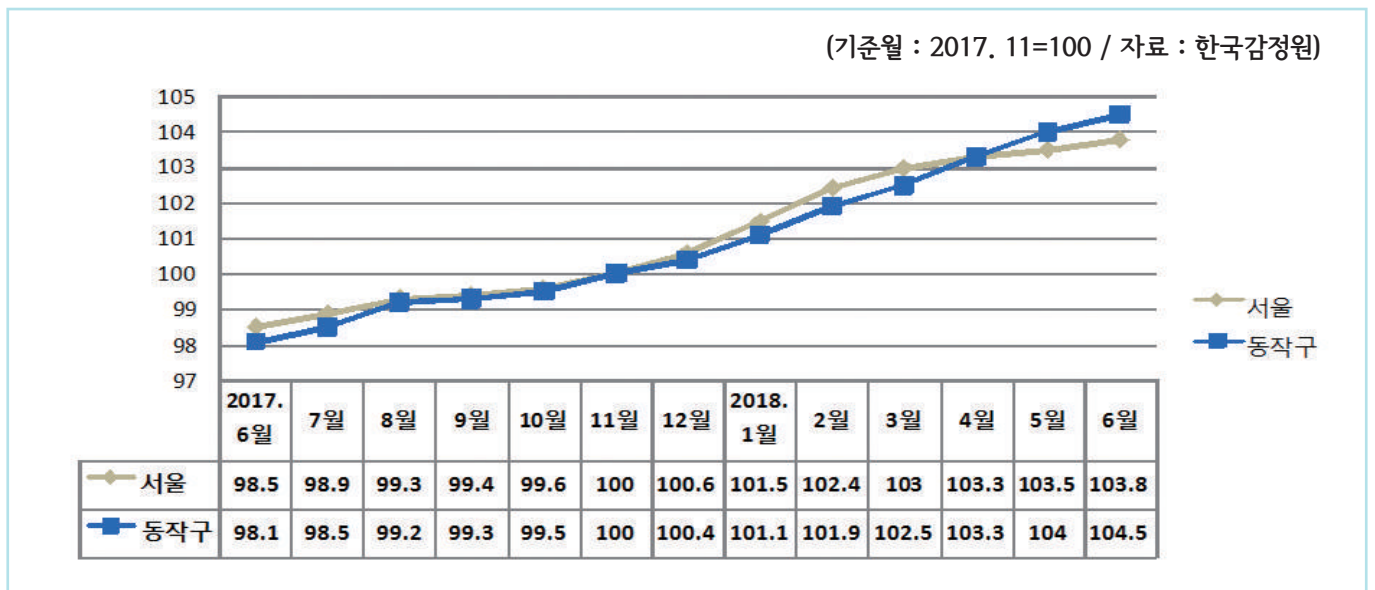
(기간 : 2017. 6. ~ 2018. 6. / 단위 : 건, %)



매매가격지수 변동 추이

▶ 2018. 2분기부터 동작구 매매가격지수 상승률이 서울시 평균을 넘어서, 서울시 0.8P에 비해 동작구는 2P 상승
 ※ 부동산대책이 나온 지난 해 8월 2일부터 지난달까지 평균주택가격 상승률 4.92%를 넘어서면서 동작구는 서울시 12개 도시재생 뉴딜사업 후보지에서 제외됨.

(기간 : 2017. 6. ~ 2018. 6.)

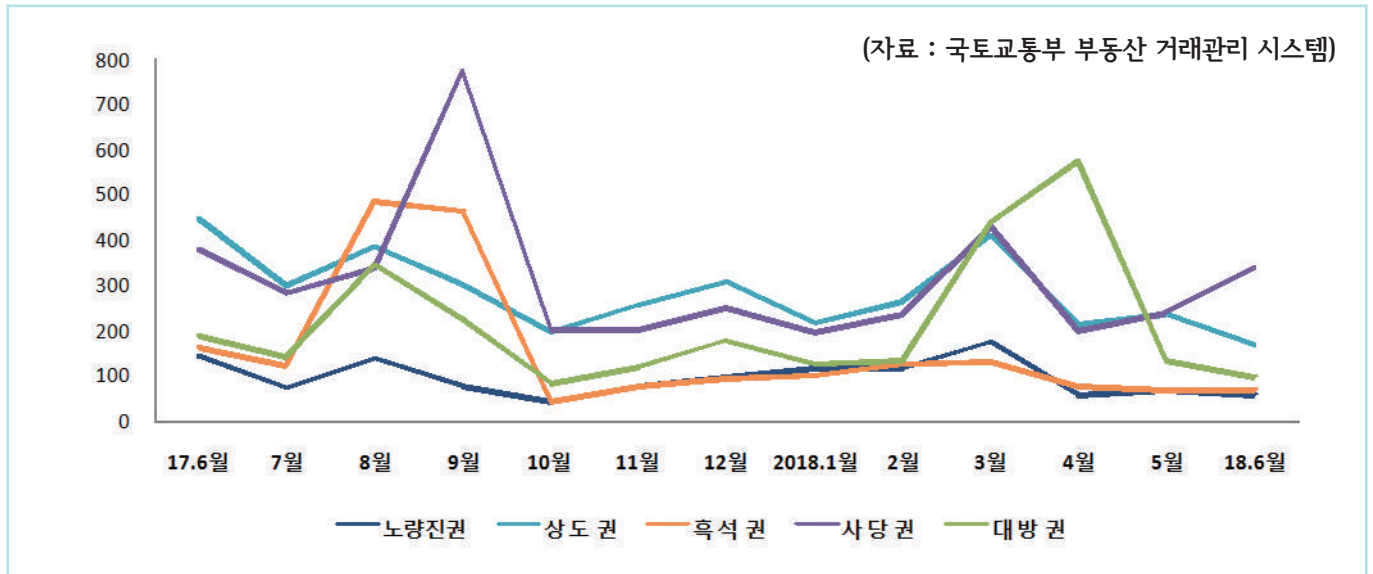


※ 가격지수는 기준시점 대비 일정시점의 가격비를 기준시점이 100인 수치로 환산한 값입니다.
 기준시점과 비교시점, 또는 비교시점과 비교시점의 평균적인 가격 증감율을 판단하는 지표로 사용할 수 있습니다.

권역별 거래량 변동 추이

▶ 2018년 2분기는 4월 양도세 중과시행에 따라 거래량 감소, 대방권역은 신대방동 트윈시아 분양(661세대)으로 인한 일시적 상승, 사당권역은 로이파크 입주에 따라 증가

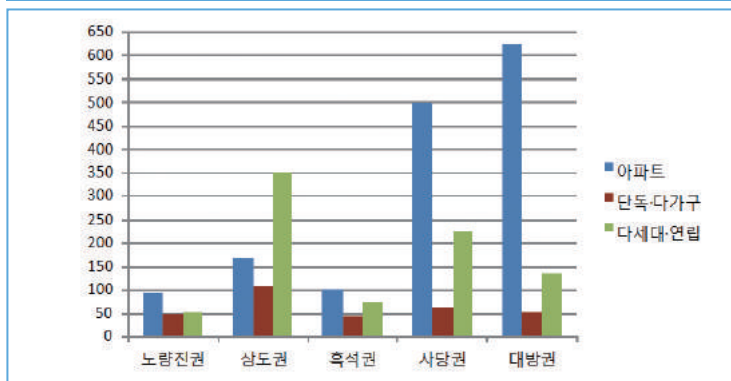
(기간 : 2017. 6. ~ 2018. 6.)



(단위 : 건)

권역	2017. 6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2018.1월	2월	3월	4월	5월	6월
노량진권	144	75	139	76	44	77	77	117	117	174	59	69	61
상도권	447	301	385	302	196	260	312	221	267	413	215	239	169
흑석권	165	123	488	465	46	77	94	104	130	133	76	72	70
사당권	380	285	338	774	206	205	253	198	239	432	201	242	341
대방권	189	142	345	227	86	121	181	130	135	441	575	134	101
총계	1,325	926	1,695	1,844	578	740	938	770	888	1,593	1,126	756	742

2018. 2분기 주택유형별 거래량

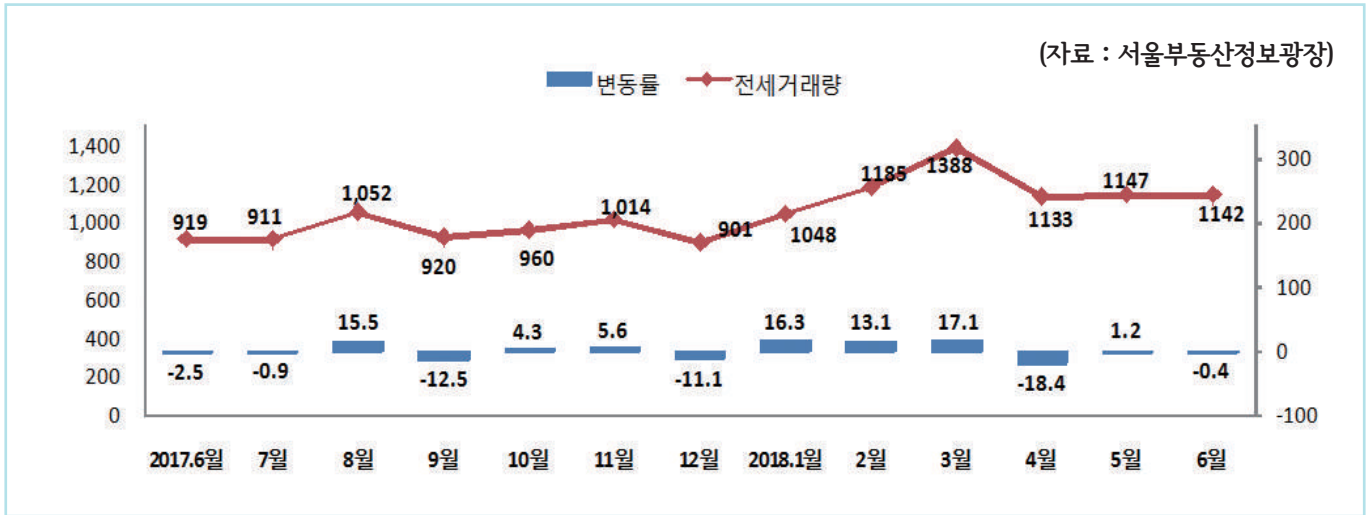


권역	해당동
노량진권	노량진1·2동
상도권	상도1~4동
흑석권	흑석동
사당권	사당1~5동
대방권	대방동, 신대방1·2동

전세거래량 변동 추이

▶ 2018년 2분기 전세거래량은 계절적 영향으로 전분기 대비 -5%감소하였고 신규아파트 준공 등 입주물량 증가로 전년도 같은 기간 대비 24.8%증가함.

(기간 : 2017. 6. ~ 2018. 6./ 단위 : 건, %)

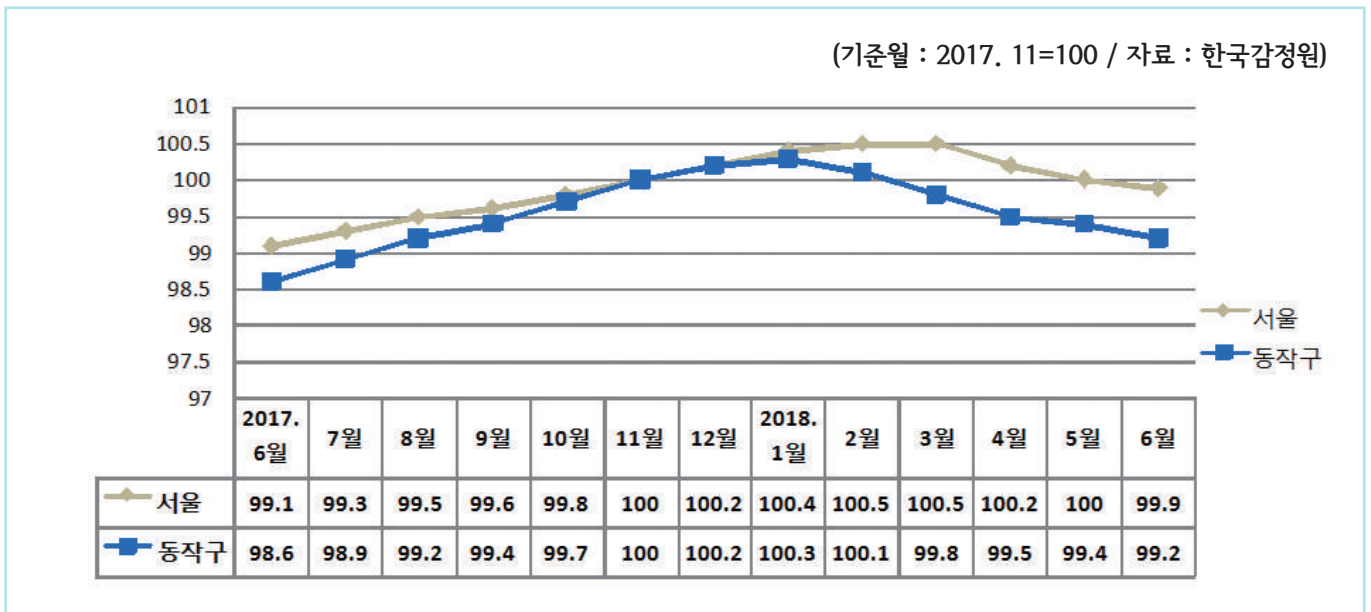


※ 임차인이 전세 거래 후 동 주민센터에 확정일자 신고한 자료로 신고일 기준임

전세가격지수 변동 추이

▶ 2018년 2분기 동작구 전세가격지수는 신규아파트 입주 등 매물증가 및 수요감소에 따라 5개월 연속 하락

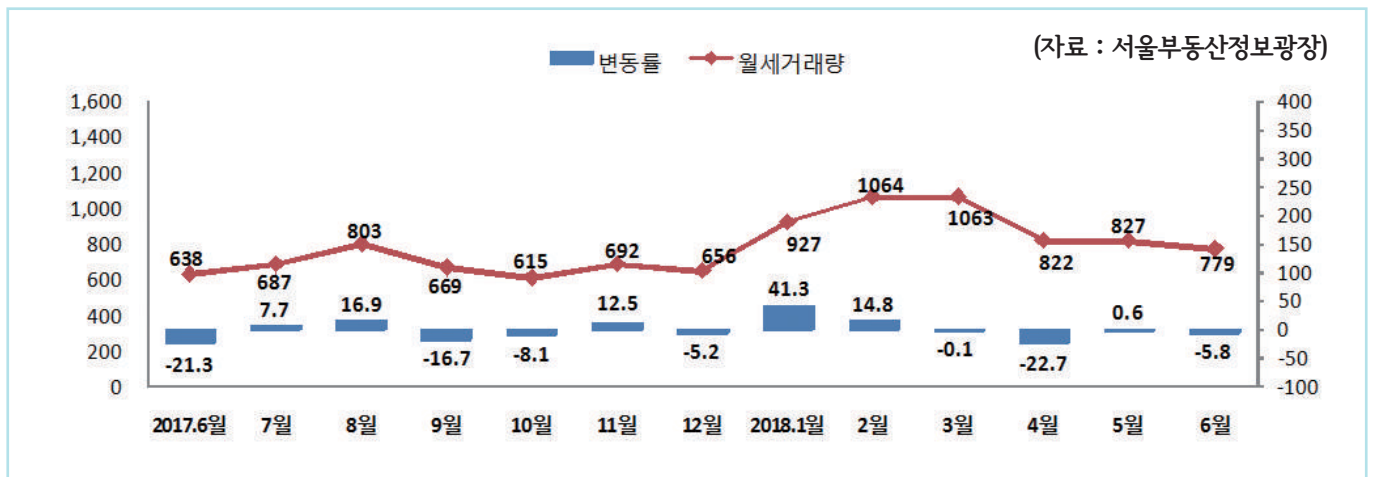
(기간 : 2017. 6. ~ 2018. 6.)



월세거래량 변동 추이

▶ 2018년 2분기 월세 거래량은 전분기 대비 -20% 감소, 전년도 같은 기간 대비 9%증가

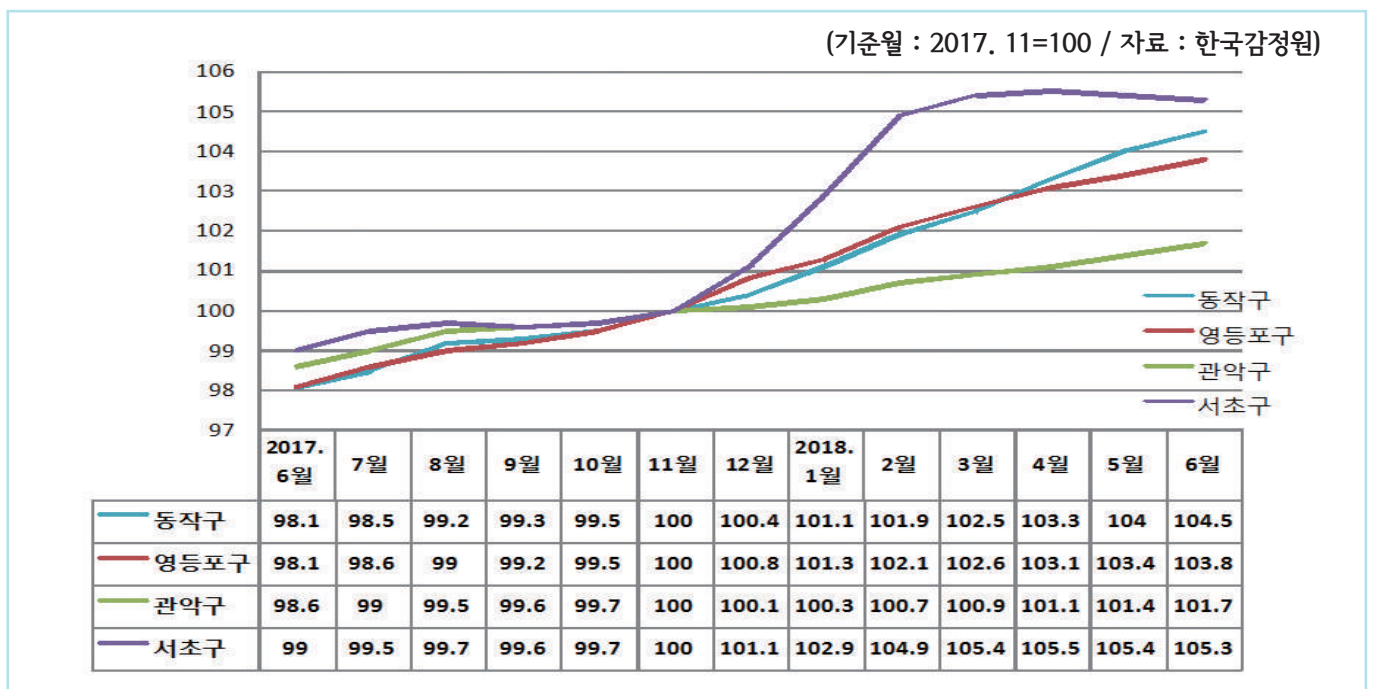
(기간 : 2017. 6. ~ 2018. 6. / 단위 : 건, %)



※ 임차인이 월세 거래 후 동 주민센터에 확정일자 신고한 자료로 신고일 기준임

인접지역 매매가격지수

▶ 2018년 2분기 동작구와 인접한 3개구의 주택종합 매매가격지수 상승률을 살펴보면 서초구의 내림세에 비해 동작, 관악, 영등포 모두 오름세임



※ 가격지수는 기준시점 대비 일정시점의 가격비를 기준시점이 100인 수치로 환산한 값입니다. 기준시점과 비교시점, 또는 비교시점과 비교시점의 평균적인 가격 증감률을 판단하는 지표로 사용할 수 있습니다.

아파트 매매 및 전세 동향

(기간 : 2018. 4. ~ 2018. 6. / 단위 : 만원)

동명	아파트명	세대수	2분기거래량		전용면적 (㎡)	매매가격 평균가	전세가격 평균가	전세가격 비율
			매매	전·월세				
노량진동	신동아리버파크	2,621	15건	26건	59	55,600	34,600	62%
					84	68,305	40,500	59%
					114	75,660	51,583	68%
본동	신동아	765	4건	13건	59	59,000	32,000	54%
					84	64,000	36,700	57%
					104	68,000	40,667	60%
상도동	래미안3차	1,656	10건	26건	59	71,450	47,000	66%
					84	83,900	52,206	62%
					114	93,000	70,000	75%
	상도엠코타운 센트럴파크	1,559	4건	17건	59	84,000	55,000	65%
					84	98,250	65,063	66%
					59	73,967	47,114	64%
포스코더샵(1차)	1,122	4건	16건	84	-	54,750	-	
				84	-	54,750	-	
흑석동	흑석한강센트레빌 II	963	5건	8건	84	107,000	78,833	74%
동작동	이수힐스테이트	680	3건	7건	59	82,000	54,500	66%
					84	107,000	72,250	68%
					147	145,000	95,000	66%
사당동	극동	1,550	9건	27건	59이하	60,271	30,227	50%
					84	-	40,857	-
					109이상	77,250	42,636	55%
대방동	대림	1,628	6건	20건	59	62,900	38,667	61%
					84	83,400	53,714	64%
					134	99,500	55,000	55%
신대방동	우성(1차)	1,335	10건	9건	66	54,000	31,000	57%
					84	65,500	39,750	61%

※ 자료 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 / 기간중 동별 거래량이 제일 많은 아파트의 매매·전세 평균 가격 수록

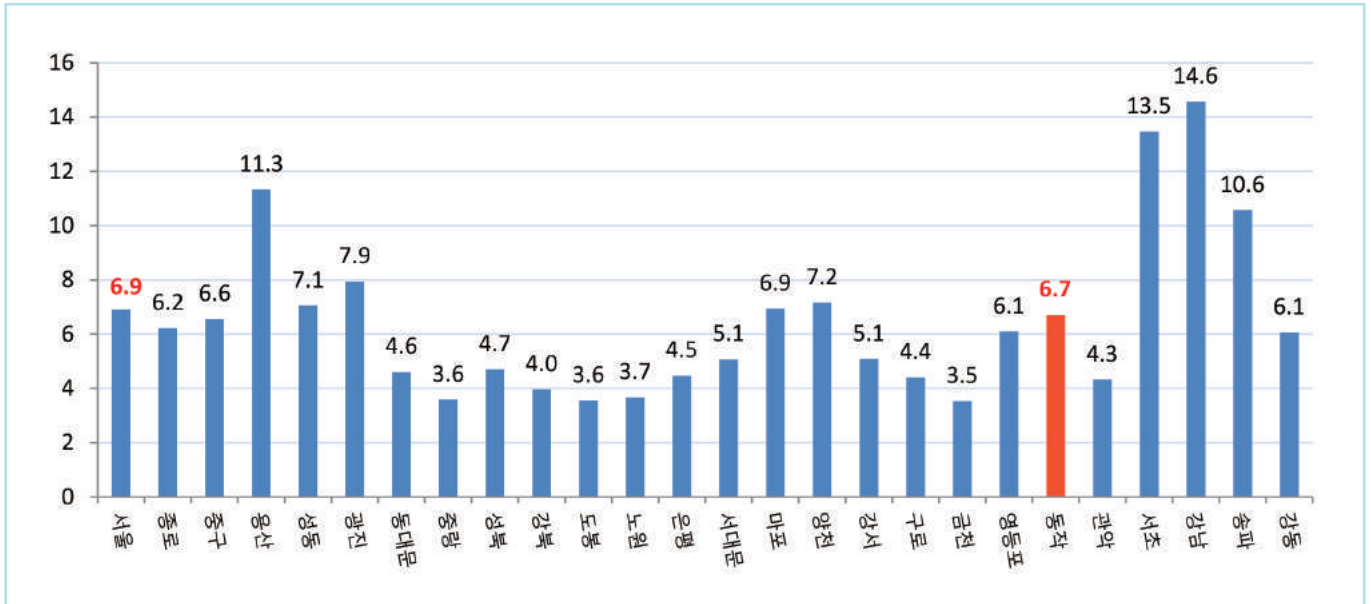
※ 위 자료는 법적인 효력이 없으므로 참고용으로만 활용하시기 바랍니다.

서울시 아파트 평균 매매가격 비교

▶ 강남 4구에 대비한 강북의 '마용성'(마포, 용산, 성동), 아파트 가격이 저평가 되었다는 '관동별곡'(관악, 동대문) 등 부동산 관련 새롭게 등장한 신조어가 흥미롭다. 한국감정원에서 발표하는 평균가격은 당월의 지역 간 가격 수준 비교를 위한 것으로 서울시 자치구별 아파트 가격 수준을 비교 할 수 있다.

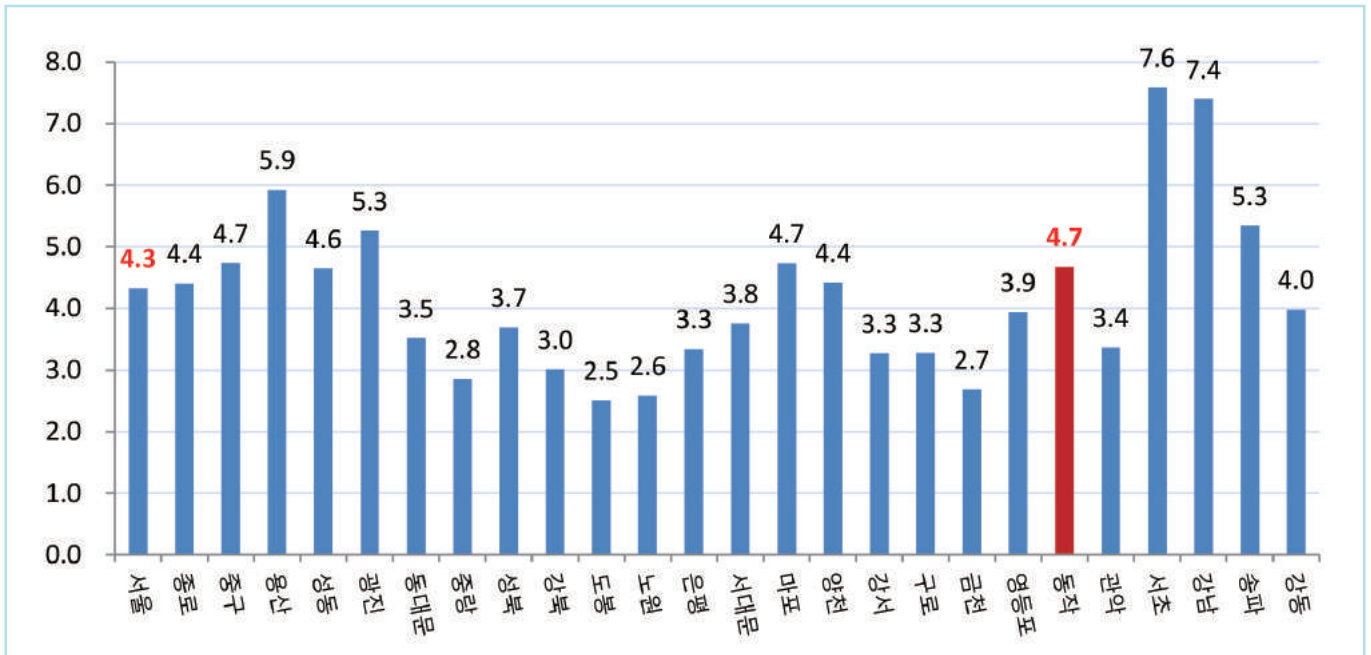
자치구별 아파트 평균매매가격

(기준 : 2017. 6./ 단위 : 억원 / 한국감정원)



자치구별 아파트 평균전세가격

(기준 : 2017. 6./ 단위 : 억원 / 한국감정원)



Q 가계약금이란?

A 부동산을 매수하는 경우 거래 대상물을 매수할 의향은 있으나 아직 거래 대상물에 대한 정보가 부족하거나 계약금 등이 부족하여 매수인로서는 단지 며칠만이라도 거래 대상물에 대한 매수인로서의 지위를 확보할 목적으로 일정금액을 매도인에게 맡겨 놓는 경우가 있는데, 이러한 금전을 가계약금이라고 한다.

그런데 나중에 매도인이나 매수인이 거래할 것을 포기하고 가계약금을 돌려달라고 요구할 때 그 법적 효력이 문제되는데, 중개실무에서는 가계약은 본계약을 체결할 것을 구속하기 위하여 주고받은 금전이므로 관행상 매도인은 그 배액을 지급하고, 매수인은 포기하여 계약의 구속에서 벗어날 수 있다고 해석하고 있다. 이 견해는 법원에서 관행을 잘 인정하지 않는다는 문제점이 있다.

그리고 법원 실무의 다수 견해는 가계약금은 계약금으로 총당하기 위하여 미리 지급한 금전으로 해석하여 매도인이나 매수인이 본계약의 체결을 포기하는 경우 매도인은 가계약금을 부당이득한 것이므로 매수인에게 반환할 의무가 있는 것으로 해석하고 있다.

법원은 법적 판단기관이므로 법원의 견해를 무시할 수는 없고, 또한 **법원의 해석은 사례에 따라 다르게 판단** 되는 것이므로 일률적으로 이와 같다고 판단할 수도 없다.

변호사 최덕순 (법무법인 태일)

사례로 보는 부동산 상식

5만원 중개보수 초과에 업무정지 6개월

얼마 전 공인중개사 K씨는 임대차계약을 하면서 유류비, 광고비, 등기 열람비용 명목으로 실비 5만원을 포함하여 중개보수를 받았다. 광고비가 중개보수 실비 산출내역에 있는 것을 이상하게 여긴 임차인은 구청에 행정처분을 요청하였다.

공인중개사법 시행규칙 제20조(중개보수 및 실비의 한도 등)는 ①중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 실비(증명서 발급열람 수수료 및 대행비, 교통비, 숙박비)와 ②계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 비용으로 하되, **개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 청구할 수 있다**고 규정하고 있다. 결국 K씨는 중개보수 초과수수로 업무정지 6개월의 사전처분통지를 받았다.

부동산 거래계약 지연신고를 피하기 위한 계약일자 거짓신고 과태료 폭탄

매수인 A씨는 매도인 B씨와 부동산 거래에 대해 구두로 합의하고 계약금을 지불하였으나, 계약 체결일로부터 60일 이내에 부동산 거래계약 신고를 하지 못하자 계약일을 변경하여 계약서 재작성 후 거래계약 신고를 하였다. 그러나 지연신고 과태료를 피하기 위한 계약일자 **거짓신고 행위가 적발**되어 거래당사자 모두 실제 거래가격 51억원의 100분의 2에 해당되는 1억2백만원의 과태료 부과처분을 받게 되었다.

거래계약은 당사자의 일방의 청약과 상대방의 승낙에 의하여 성립하는 법률행위로 구두합의 후 이를 토대로 대금의 지불이 이루어 졌다면 반드시 구두로 계약이 체결된 시점을 기준으로 부동산거래 신고를 하여야 한다. A씨와 B씨는 거래신고 지연과태료 최고 500만원 대신 거짓신고의 댓가로 1억2백만원 과태료 폭탄을 맞았다.

부동산거래 전자계약시스템이란?

종전에 종이로 작성하던 거래계약서를 컴퓨터, 태블릿PC, 스마트폰 등 전자기기를 사용하여 작성·서명하는 것으로 이 경우 온라인 네트워크를 통해 실거래신고 및 확정일자가 자동 처리되므로 행정기관을 방문·신고할 필요가 없다.

▶ 전자계약은 전자계약시스템에 회원으로 가입한 중개업소에서만 할 수 있다.

부동산거래 전자계약시스템(<https://irts.molit.go.kr/>)에서 전자계약 회원가입 되어 있는 중개사무소와 법무대리인을 찾아볼 수 있다.

※ 동작구 회원가입 수 : 104개 사무소

▶ 전자계약 절차



▶ 전자계약 도우미 (02)2187-4173, 4174

☑ 경제적입니다

- 대출 우대금리 적용
 - 주택 매매, 전세자금 대출 금리 최대 0.2% 추가 인하 (KB국민, 우리, 신한, KEB하나, NH농협은행 등)
 - 중개보수 2~6개월 무이자 카드 할부(제휴 카드사)
 - [주택도시기금]디딤돌, 버팀목 대출이용시 0.1%추가인하 (2018.12.31. 대출 신청분까지 한시적으로 운용)
 - ※ 제휴 은행별 대출상품 특성이 다르고 적용금리도 다를 수 있으니 반드시 사전에 금융기관에 문의
- 등기수수료(전세권 설정, 소유권 이전) 30% 할인
- 부동산 서류 발급 최소화(건축물대장, 토지대장 등 생략)

☑ 편리합니다

- 도장없이 계약 가능, 계약서 보관 불필요
- (주택임대차계약) 확정일자 무료 및 자동 부여
- (매매계약) 부동산거래신고 자동 완료

☑ 안전합니다

- 계약서 위·변조 및 부실한 확인·설명 방지
- 무자격·무등록자의 불법 중개행위 차단, 공인중개사 및 거래당사자 신분확인 철저
- 개인정보 암호화로 안심거래 지원

매매·임대 부동산 검색부터 전자계약까지 '한방'에

부동산거래 전자계약시스템과 부동산매물 포털 '한방'이 연계돼 공인중개사들은 부동산 거래 시 인터넷 상에서 클릭 몇 번으로 전자계약을 체결할 수 있다. '한방'화면에서 계약서를 작성하여 '전자계약전송' 버튼을 누른 후, 전자계약시스템에서 거래 당사자의 본인인 증 및 서명을 거치면 계약 체결이 완료된다.

한국공인중개사협회 : 1588-0087 / 02-2015-9800
국토교통부 : 2187-4171 ~ 4

동작구

부동산 포커스

2018. 7./ vol. 6.

부동산에 관한 모~~든 궁금증을 해결하세요^^

동작구 <부동산상담실>이 하반기부터 더 많은 전문가를 모시고
다양한 분야의 부동산 무료상담을 실시합니다~

운영시간 매주 수요일 14:00 ~ 17:00
장 소 부동산정보과 민원실
이용방법 사전 전화예약(☎820-9077)후 방문상담
비 용 무 료 (전문가의 재능기부로 비예산 운영)

일정	시간	상 담 내 용	상 담 자
첫째주 수요일	2시~4시	부동산 세법	세무사
	4시~5시	부동산 측량	지적측량사
둘째주	2시~4시	부동산 거래	공인중개사
	4시~5시	부동산 법률	변호사
셋째주	2시~4시	부동산 세법	세무사
	4시~5시	부동산 등기	법무사
넷째주	2시~4시	부동산 법률	변호사
	4시~5시	건 축 상 담	건축사

정기구독 안내

메일 주소를 알려주시면 파일로 송부해드려요!
부동산정보과 ☎ 820-9077



동작구