

부동산 용어 95가지

매매 용어

1. 매도: 판매하는 과정을 가리키며, 소유자가 다른 개인 또는 단체에게 넘기는 행위를 말합니다. 이는 시장에서 매매 거래가 이루어지는 핵심 단계 중 하나입니다.

매도 하는 사람을 매도인이라고 합니다.

2. 매수: 구입하는 과정을 나타냅니다. 개인이나 단체가 소유권을 획득하기 위해 구매하는 행위를 의미합니다.

매수하는 사람을 매수인이라고 합니다.

3. 가계약금: 정식 매매 계약을 체결하기 전, 계약금의 일부를 매도자에게 우선 지불하는 금액입니다.

4. 통상 가격 상승기에 나타납니다. 가계약금을 전달하면, 실제 계약이 체결된 것으로 보기 때문에 실거래 신고의 기준일이 됩니다.

5. 계약금: 매매 계약을 체결할 때, 구매자가 판매자에게 지불하는 예치금으로, 매매 계약이 체결된 후 최종 결제에 대한 신뢰성을 보장하기 위해 지불됩니다.

6. 중도금: 매매 계약 시, 계약금 이후 매매 가격의 일부를 판매자에게 지불하는 금액입니다. 매매 계약에 따라 중도금이 지불될 수 있습니다.

중도금이 지급되면 계약이 완전히 성사된 것으로 보아 계약 해지를 할 수 없습니다. 다만, 상호 협의 하에 해지는 가능합니다.

7. 잔금: 매매 계약의 최종 결제로, 매매 가격에서 계약금과 중도금을 차감한 나머지 금액입니다.

8. 배액배상: 정식 계약서를 작성하고 계약금이 전달 된 후, 매도자의 일방적인 계약 해제를 위해서는 계약금의 반환 및 동일한 금액을 배상해야 합니다. 이를 배액배상(2배로 배상)이라고 합니다.

가계약금만 전달했다고 해도 원래 계약금을 기준으로 배액배상 하기도 합니다. 통상적으로 가격 급등기에 발생 합니다.

9. 계약금포기: 정식 계약서 작성 이후, 매수인은 계약금을 포기하는 조건으로 계약을 해지 할 수 있습니다. 일반적으로 가격 급락 시기에 발생 합니다.

10. 실거래신고: 계약 후에 매도인, 매수인, 공인 중개인은 실거래 신고의 의무가 있습니다.

공인중개사를 통해서 계약한 경우에는 공인중개사가 실거래신고 의무자 입니다. 이 때, 매도인, 매수인은 별도의 신고를 할 필요 없습니다.

직거래 할 때 실거래 신고하는 방법은 "차세대 부동산 거래 관리 시스템" 글을 참조 부탁드립니다.

11. 취득세 신고 및 납부: 매수인은 취득에 따른 취득세를 신고하고 납부해야 합니다. 일반적으로 법무사가 이를 대리 합니다.

통상 공인중개사가 소개를 하며, 잔금 시에 매도인, 매수인, 공인중개사, 법무사가 합석을 하여 서류를 검토 합니다.

12. 국민주택채권 매입: 주택을 매수한 사람은 법에 의해 국민주택채권을 일정량 매입해야 합니다. 법무사가 취득세 신고와 같이 진행 합니다.

13. 소유권이전등기 신청: 부동산 등기부등본에 매수인의 인적 사항과 매매 내역을 기재하기 위해 등기소에 신청을 하는 행위를 말합니다.

매수인은 잔금 지불이 끝나고, 법무사를 통해 소유권이전등기를 신청하게 됩니다.

14. 등기 필증: 부동산의 소유권을 증명하는 문서로, 등기부등본이라고도 불리며, 예전에는 집문서로 불렸습니다.

이 문서에는 소유자 및 대출에 대한 과거의 모든 기록이 기재되어 있습니다. 소유권이전등기를 신청하고, 통상 일주일 안에 나옵니다.

임대차 용어

임대는 부동산(주택, 오피스텔, 상가 등)을 빌려주는 행위를 가리킵니다. 이와 관련된 주요 용어는 다음과 같습니다.

1. 임차: 빌려 사용하는 행위를 가리키며, 임대차 계약을 통해 임차권을 획득합니다. 이는 일정 기간 동안 주택, 오피스텔, 상가 등을 사용할 수 있는 권리를 나타냅니다.

2. 임차권: 임대차 계약에 따른 사용 및 수익의 권리를 나타내며, 이를 통해 임차인은 주택, 오피스텔, 상가 등을 사용하고 수익을 얻을 수 있습니다.

3. 임대인: 소유자로서 주택, 오피스텔, 상가 등을 빌려주는 사람입니다.

4. 임차인: 빌려 쓰는 사람으로, 다른 말로 세입자라고도 합니다.

5. 보증금: 임차 시 임대인에게 지불하는 금액으로, 일종의 보증이나 보호를 위해 지불됩니다.

6. 전대차: 임차인이 자신이 임대 받은 주택, 오피스텔, 상가 등을 다른 사람에게 다시 임대 하는 것을 말합니다. 원칙적으로 임대인(소유자)의 동의가 필요합니다.

7. 권리금: 주로 상가 임대차에서 발생하는데, 이는 영업권 등을 인수하는 대가를 의미합니다.

2015년 상가건물 임대차보호법 개정으로 일부 보호를 받고 있으나, 세금때문에 음성 거래를 할 경우 보호되지 못 합니다.

8. 전세: 임대차 계약 중 하나로, 일정 기간 동안 일정 금액의 보증금을 지불하고 주택, 오피스텔 등 주거용 임대차 계약에 주로 사용하는 방식입니다. 임대 기간 동안 월세를 내지 않아도 되며, 임대 기간 종료 시 전세금을 반환 받고 빈집으로 돌려줘야 합니다.

9. 월세: 월 단위로 사용 금액을 지불하는 방식입니다. 보증금이 낮고, 매달 일정한 금액의 월세를 지불해야 합니다. 임대 기간 종료 시에는 보증금을 반환 받고, 월세 지불이 종료됩니다.

청약 용어

청약은 새 아파트 분양을 신청하는 과정을 의미합니다. 이와 관련된 주요 용어는 다음과 같습니다.

1. 분양권: 아파트 청약에 당첨되어 입주할 수 있는 권리를 나타냅니다. 정식으로 계약을 해야 하고, 일반적으로 중도금, 잔금을 납부해야 입주가 허가 됩니다.
2. 전매: 입주 전 분양권이나 입주권을 현재 소유자가 다른 사람에게 판매하는 것을 의미합니다. 이로 인해 분양권이나 입주권의 소유자가 변경됩니다. 준공이 완료 된 후에도 일정 기간 거래가 됩니다.
3. 프리미엄(P): 분양권 거래 시 분양 가격과 실제 거래 가격 간의 차이를 나타냅니다. 이것은 시장 조건에 따라 변동 하며, 분양권을 얼마나 높은 가격에 거래할지 결정하는 중요한 요소입니다.
4. 초피: 초피는 분양 완료 직후 형성되는 프리미엄 금액을 의미합니다. 상승기에는 분양 완판 전에 초피가 붙기도 합니다.
5. 플피: 분양가보다 높은 가격으로 분양권이 거래되는 경우를 나타냅니다. 이는 분양 시장에서 수요가 공급을 넘어서는 경우에 발생할 수 있습니다.
6. 마피: 분양가보다 낮은 가격으로 분양권이 거래되는 경우를 말합니다. 일반적으로 아파트 가격 하락기에 발생합니다.

심할 경우, 아파트 계약금(분양 대금의 10%)을 넘어서는 마피가 나오고, 이를 거래한 매수자는 돈을 받을 수도 있습니다. 입주 시기에 가격이 더 떨어져서 매우 위험할 수 있습니다.

7. 무피: 무피는 분양가와 동일한 가격으로 분양권이 거래되는 경우를 나타냅니다.

통상 아파트 가격 보합 혹은 하락기에 발생합니다.

8. 전매 제한: 분양권 전매를 일정 기간 동안 제한하는 제도를 말합니다. 이는 주로 조정 지역이나 공공 분양 아파트에 적용되며, 부동산 시장을 안정화하고 가격 급등을 방지하기 위해 도입됩니다.
9. 공공 분양: 국가나 지자체가 주도하여 공공 기관을 통해 분양하는 것을 의미합니다. 이러한 아파트는 주택 공급 정책의 일환으로 공공 부문이 직접 분양하거나 지원하는 프로그램에 포함됩니다.

재개발 및 재건축

재건축과 재개발은 오래 된 집이나 아파트를 허물고 새 아파트를 짓는 중요한 과정 중 하나입니다.

1. 재건축: 아파트나 건물을 철거하고 새로운 건물을 지어내는 과정을 의미합니다. 이는 노후된 건물을 새롭게 개선하거나 대체하는 목적으로 진행됩니다.
2. 재개발: 특정 지역의 주택을 철거하고 새 아파트나 건물을 건설하는 과정을 나타냅니다. 주로 주거 환경을 개선하거나 도시 계획을 재조정하기 위해 이루어집니다.
3. 뚜껑: 재개발 지역 내에 있는 입주권이 나오는 무허가 주택을 말합니다. 입주권이 나오지 않는 무허가 주택을 뚜껑이라고 매매하는 사람들도 있으니, 명확하게 확인하고 거래해야 합니다.

4. 물딱지: 예전에는 재개발 구역 토지와 집이 있지만, 입주권을 받을 수 없는 물건을 말합니다. 그리고, 뚜껑에도 물딱지가 섞여 있을 수 있습니다. 최근에는 특별 공급 당첨권을 물딱지라고도 합니다.

뚜껑이나 물딱지와 같은 매물은 일반 매물보다 가격이 저렴하게 나옵니다. 하지만, 일반인이 합법인지 구별하기 어려운 경우가 많습니다.

공인 중개소도 명확하게 입주권이 나오는지 모르면서 중개하는 경우도 있습니다. 가능한 일반 물건을 거래하는 것이 최선입니다.

5. 조합원: 재개발, 재건축 등 정비 사업 구역에 토지 등 소유권을 가지고 있으며, 사업 진행에 참여하게 되면 얻게 되는 권리
6. 입주권: 조합원들이 새 아파트에 입주할 수 있는 권리. 분양권과 유사 하사함.

입주권은 일반 분양 전에 조합원들이 우선 신청한 평형이기 때문에 일반적으로 일반 분양권보다 통과 층이 좋은 편입니다.

단점은 조합원은 정비 사업의 주체이기 때문에 공사에서 발생하는 추가 공사 비용을 부담해야 합니다. 분양권은 계약과 동시에 추가 부담이 없지만, 입주권은 추가 부담금이 발생할 수 있기 때문에 주의해야 합니다.

7. 조합원 분양가: 조합원이 부담해야 하는 분양 금액으로 통상 일반 분양가보다 낮습니다. 간혹, 추가 부담금으로 인해 일반 분양가보다 높아지는 경우도 발생합니다.
8. 일반 분양가: 조합원에게 분양하고 남은 아파트를 일반에게 분양할 때의 금액으로 계약하게 되는 금액에서 변경되는 일은 없습니다. 다른 사람에게 분양권을 팔 때는 프리미엄이 생깁니다.
9. 감정평가액(감평가): 개별 조합원이 소유한 부동산에 대해 평가한 금액을 말합니다. 일반적으로 사업시행인가 고시된 해 기준으로 평가를 합니다.
10. 부담금: 조합원이 새 아파트를 받기위해 조합에 납부해야 하는 금액입니다. '조합원 분양가'에서 '권리가액'을 빼고 남은 금액을 납부 해야합니다. 공사비 증가, 비례율 변경 등으로 추가부담금이 발생할 수 있습니다.(부담금= 조합원분양가-권리가)
11. 권리가: 감정평가 금액에 비례율을 곱한 금액입니다.(감정평가금액x비례율)
12. 비례율: 재개발 사업성을 나타내는 것으로 종전 자산 투자 대비 투자 수익성을 나타내는 지표입니다. '개발 이익률' 이라고도 합니다. 종후 자산(수입)-비용/종전 자산=비례율 수식으로 나타낼 수 있습니다.

일반적으로 비례율은 100~110% 사이에 위치합니다. 재개발, 재건축 사업이 완료되기 전에 비례율을 올리거나, 낮추는 것은 서류의 수치 장난과 마찬가지로 같습니다.

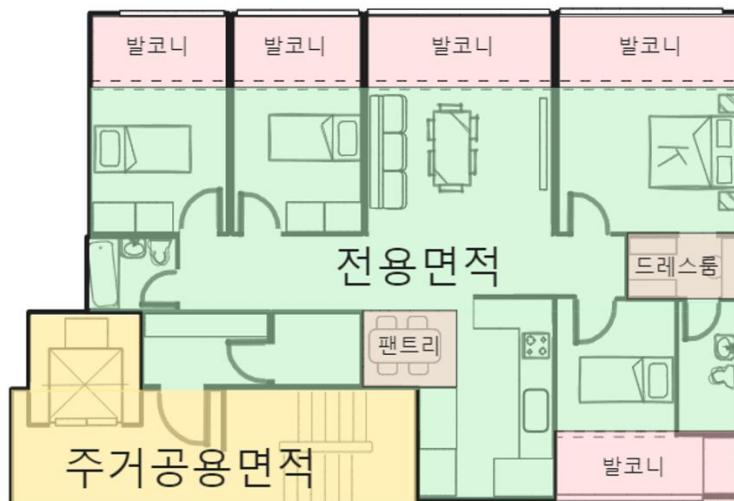
비례율을 높이려면 위 수식에서 수입(조합원분양가+일반분양가)을 늘리거나, 비용(공사비, 대출 금리 비용, 조합 사업운영비 등)을 줄일 수 있고, 분모에 해당하는 종전 자산(감정평가금액)을 줄일 수도 있습니다.

본질은 수익성이 실제 얼마나 높아질 수 있는 것인가를 검토할 수 있는 능력이 있어야 하는 것입니다.

13. 종전자산평가액: 사업이 시행되기 전 조합원들이 소유한 토지 및 건축물의 감정평가액을 모두 합한 금액
14. 중후자산평가액: 사업 완료 후 평가되는 자산 총액 (=조합원분양 수입+일반분양 수입)
15. 이주비: 조합원이 철거 후 다른 곳으로 이사할 때 필요한 자금을 지원하는 것으로 보통 조합에서 대출을 하게 됩니다. 준공 후에 상환해야 하는 대출입니다
16. 기부채납: 지자체에 땅이나 건물을 기부하는 것을 말합니다. 임대 주택, 공원, 도로, 복지센터 등 다양한 형태로 채납할 수 있습니다. 채납 금액에 따라 용적률 상향 등의 혜택을 받을 수 있습니다.
17. 사업시행인가: 주택 조합 등이 추진하는 정비사업 관련 내용을 지자체에서 승인해주는 행정 절차를 말합니다.
18. 관리처분인가: 정비 사업을 통해 새 아파트를 받을 때 새집을 몇 채나 받는지, 또 새집 받을 때에 얼마를 더 내야 하는지 결정되어, 지자체에 신고하고 승인하는 절차를 말합니다.

그 외 부동산 기초 용어

1. 전용면적: 말 그대로 한 집이 전용으로만 사용하는 공간을 말합니다.
2. 주거공용면적: 주변 집과 같이 공유하여 사용하는 공간을 말합니다. 현관 밖 복도, 계단, 엘리베이터와 같은 구역이 주거공용면적에 포함 됩니다.
3. 분양면적: 공급면적이라고도 하며, 전용면적+주거공용면적을 말합니다.
4. 기타공용면적: 주차장, 커뮤니티센터, 경비실, 기계실, 노인정, 관리실, 주민공동시설, 보육시설 등 단지 내에 있고 아파트 외부에 있는 시설을 말합니다.
5. 계약면적: 분양면적+기타공용면적 입니다.
6. 서비스면적: 예전에는 발코니만 서비스면적으로 분양했는데, 약 10여년 전부터 알파룸, 베타룸, 팬트리와 같은 서비스면적이 점점 늘어나는 추세입니다. 서비스면적은 계약면적에 포함되지 않기때문에 공간을 확장해서 전용면적을 훨씬 크게 사용할 수 있습니다. 그리고, 별도의 창고, 서재 등으로 활용하기도 합니다.



7. 취득세: 매수할 때 부과되는 세금을 가리킵니다. 구매할 때 지불해야 하는 세금으로, 구매 가격에 따라 계산됩니다.
8. 양도세: 판매하고 부과되는 세금을 나타냅니다. 판매자가 부동산을 양도하고 이 세금을 내야 합니다.
9. 양도 차익이 있을 때만 세금을 냅니다. 우리 나라에는 1주택만 보유하는 경우 비과세 혜택이 있습니다.
10. 양도차익: 매도 금액에서 매수 금액을 뺀 때 수익 난 금액을 의미 합니다. 반대로 손해가 났을 경우 양도차손이라고 말합니다.
11. 비과세: 특정한 조건이나 상황에서 세금이 면제되는 것을 의미합니다. 일반적으로 1가구 1주택이고 전용면적 85m2 미만일 경우 비과세가 됩니다.
12. 임장: 부동산을 직접 현장에서 확인하거나 조사하는 행위를 가리킵니다. 거래 전에 임장을 실시하여 부동산의 상태와 특징을 파악하는 것이 중요합니다.
13. 근저당: 부동산을 담보로 대출을 받을 때 설정되는 저당권을 나타냅니다. 은행 등에서 대출을 받을 때 이러한 저당이 설정되며, 대출금을 상환하지 않을 경우 해당 부동산이 경매로 강제 처분 당할 수 있습니다.
14. 호재: 가격 상승의 주요 원인을 나타내며, 교통, 주거 환경, 일자리, 인프라, 학교 등과 같은 요소가 이에 해당합니다. 이러한 요소들은 특정 지역의 가격에 영향을 미칩니다.

부동산 대출 관련 용어

1. 원리금: 원금과 이자를 말합니다. 일반적으로 부동산 담보 대출은 원금과 이자를 함께 갚아야하는 원리금 상환이 기본 입니다. 다른 경우는 원금은 3~5년 동안 갚지 않고 이자만 내다가 한 번에 원금을 갚는 상품도 있지만, 일반적으로 이자가 원리금 상환의 경우보다 훨씬 높습니다.
2. LTV: Loan To Value(ratio)의 약자로, 우리말로는 '담보인정비율' 이라고 합니다. 금융기관에서 대출 심사할 때 '담보에 대해서 인정해 주는 가치의 비율'을 말합니다. 이 한도는 정부에서 규제하고 있으며, 나라마다 각기 다릅니다. 현재 우리 나라의 LTV는 지정 구역 및 금액대 별로 다르게 적용되어 복잡하기에 나중에 별도로 다루도록 하겠습니다.

쉽게 예를 들면, LTV80 이라는 의미는 자산 가치의 최대 80%까지 대출이 가능하다는 뜻입니다. 실제 대출 금액은 더 낮은데, 이 또한 별도 글로 다루도록 하겠습니다.

3. DTI: Debt To Income(ratio)의 약자로, 우리말로는 '총부채상환비율' 이라고 합니다. 대출 받는 사람의 소득에 대한 부채의 비율을 말합니다. 대출자의 소득으로 연간 상환액(대출이자와 원금)을 나눈 값으로 구합니다.

쉽게 말해, '대출 받은 사람이 소득으로 빚을 갚을 수 있는 한계' 까지 비율 이라고 보면 됩니다.

4. DSR: Debt Service Ration의 약자로, 우리말로는 '총부채원리금상환비율' 이라고 합니다. 돈 빌린 사람의 연간 소득에서 모든 금융기관 빚의 연간 원리금 상환액이 차지하는 비율을 말합니다.

쉽게 말해, '돈을 빌리려고 하는 사람의 모든 빚을 더해서 갚을 수 있는지 확인' 하겠다는 의미 입니다.

5. 중도상환수수료: 주택담보대출을 받을 때는 일반적으로 2~3년의 약정 기간이 있습니다. 이 기간 내에 대출을 상환할 경우에 부담하게 되는 수수료를 말합니다. 대출 계약에 따라 1~3%의 수수료를 부담해야

하며, 대출 기간의 남은 날을 계산하여 수취합니다.

대출 관련 용어는 낯설고 쉽지 않은 만큼 추가적인 용어를 비롯하여 별도의 글로 다루도록 하겠습니다. 위의 4가지 정도를 개념만 이해하고 있어도 간단한 커뮤니케이션은 가능할 것으로 생각 됩니다.

건축 용어

건축 용어는 일반적인 부동산 용어보다 낯설고 어렵습니다. 그러나, 외울 필요 없고 이해만 하고 넘어가시면 됩니다. 나중에 필요할 때 다시 인터넷에서 찾아보거나 제가 첨부 한 파일을 확인하시면 됩니다.

1. 대지면적: 대지 면적은 건축물이 지어질 수 있는 땅의 총 면적을 의미합니다.
2. 건축면적: 건물이 지면에 닿는 부분의 면적을 의미합니다. 즉, 건축물의 1층 바닥 면적을 말합니다. 이는 대지 면적 중에서 실제로 건물이 차지하는 부분을 나타내며, 건폐율 계산에 사용됩니다. 건축면적은 건물의 외벽 중심선을 기준으로 측정합니다.
3. 건폐율: 대지 면적에 대한 건축물의 바닥 면적 비율을 의미합니다. 이는 건축물의 대지 내에서 얼마나 많은 부분이 건물로 덮여 있는지를 나타내며, 아래와 같은 공식을 통해 계산됩니다.
$$\text{건폐율} = (\text{건축물의 바닥 면적} / \text{대지 면적}) \times 100\%$$
4. 용적률: 건축물의 연면적이 대지 면적에 대해 차지하는 비율을 나타내는 지표입니다. 이는 건축물의 전체 규모를 규제하기 위해 사용되며, 다음과 같은 공식을 통해 계산됩니다.
$$\text{용적률} = (\text{건축물의 연면적} / \text{대지 면적}) \times 100\%$$
5. 연면적: 건축물의 각 층의 바닥 면적을 모두 합한 총 면적을 의미합니다. 건축물의 전체 규모를 나타내는 중요한 지표로 사용됩니다. 연면적은 용적률 계산에 사용되며, 다음과 같이 정의됩니다.
$$\text{연면적} = \text{건축물의 모든 층의 바닥 면적 합계}$$
6. 건축선: 대지 내에서 건축물을 지을 수 있는 경계선을 의미합니다. 이는 건축물이 대지 경계선에서 일정 거리 이상 떨어져 지어져야 한다는 규정에 따라 설정됩니다.
7. 시공: 건축물의 설계도에 따라 실제로 건물을 짓는 과정을 의미합니다.
8. 층고: 한 층의 바닥에서 위층 바닥 또는 천장까지의 높이를 말합니다.
9. 채광: 건축물 내부에 자연광이 들어오는 것을 의미합니다. 이는 창문, 천창, 유리벽 등을 통해 실내 공간에 자연 채광을 확보하는 것을 말합니다.
10. 일조권: 건축물이 주변 건축물이나 공간에 영향을 미치지 않고 햇빛을 받을 권리를 의미합니다.

신조어 및 줄임말

1. 줘줍: 미분양 아파트를 청약 통장의 사용 없이 계약하는 것을 의미합니다.
2. 청무피사: '청약은 무슨 피(프리미엄) 주고 사'의 줄임말로 지난 상승기에 나타난 신조어입니다.
3. 몸테크: 가치 상승을 기다리면서 해당 부동산에 거주하는 방법을 말합니다.
4. 주담대: 주택담보대출을 말합니다.
5. 마통: 마이너스 통장을 의미합니다.
6. 주복: 주상복합 아파트를 나타내는 줄임말입니다.
7. 초폼아: 초등학교와 매우 인접한 아파트를 말합니다.

8. 모하: 모델하우스의 줄임말 입니다.
9. 특공: 특별공급의 줄임말 입니다.
10. 몇다방: 불법 이동식 부동산 중개업소를 가리킵니다. 일반적으로 줍줍 현장 주변에 형성 됩니다.
11. 줄피: 줍줍 현장에 인파가 몰렸을 때, 분양권을 사기 위해 줄을 선 사람들 중 앞쪽 사람이 자기 차례를 파는 행위를 말하며, 불법 입니다.
12. 예당: 예비당첨자를 말하며, 아파트 가격 상승기에 시행사에서 미계약 당첨자를 보완하기 위해 예비로 추가 인원을 뽑아 놓습니다.
13. 용무: 용자 없는 부동산을 의미합니다.
14. RR: 로얄동 로얄층을 나타내는 줄임말입니다.
15. 중수: 중도상환수수료의 줄임말 입니다.

이러한 용어들을 빨리 외우려고 노력하지 마세요. 천천히 공부하고 경험하다 보면 자연스럽게 알게 됩니다. 부동산 투자 공부는 오픈북입니다.