**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. 매도하는 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 금액 입니다.
4. **통상 가격 상승기**에 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.
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**

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 종료시 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**

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**

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 말했습니다. 그리고, 뚜껑에도 물딱지가 섞여 있을 수 있습니다. 최근에는 특별 공급 당첨권을 물딱지라고도 합니다.
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 유사함. 입주권은 일반 분양 전에 조합원들이 우선 신청한 평형이기 때문에 일반적으로 일반 분양권보다 동과 층이 좋은 편입니다.
7. **조합원 분양가**: 조합원이 부담해야 하는 분양 금액으로 통상 일반 분양가보다 낮습니다.
8. **일반 분양가**: 조합원에게 분양하고 남은 아파트를 일반에게 분양할 때의 금액으로 계약하게 되는 금액에서 변경되는 일은 없습니다.
9. **감정평가액(감평가)**: 개별 조합원이 소유한 부동산에 대해 평가한 금액을 말합니다.
10. **분담금**: 조합원이 새 아파트를 받기위해 조합에 납부해야 하는 금액입니다. '조합원 분양가'에서 '권리가액'을 빼고 남은 금액을 납부 해야합니다.
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.
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.
16. **기부채납**: 지자체에 땅이나 건물을 기부하는 것을 말합니다. 임대 주택, 공원, 도로, 복지센터 등 다양한 형태로 채납할 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.
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 차익**이 있을 때만 세금을 냅니다. 우리 나라에는 1주택만 보유하는 경우 비과세 혜택이 있습니다.
10. **양도차익**: 매도 금액에서 매수 금액을 뺏을 때 수익 난 금액을 의미 합니다. 반대로 손해가 났을 경우 양도차손이라고 말합니다.
11. **비과세**: 특정한 조건이나 상황에서 세금이 면제되는 것을 의미합니다.
12. **임장**: 부동산을 직접 현장에서 확인하거나 조사하는 행위를 가리킵니다.
13. **근저당**: 부동산을 담보로 대출을 받을 때 설정되는 저당권을 나타냅니다.
14. **호재**: 가격 상승의 주요 원인을 나타내며, 교통, 주거 환경, 일자리, 인프라, 학교 등과 같은 요소가 이에 해당합니다.

**부동산 대출 관련 용어**

1. **원리금**: 원금과 이자를 말합니다. 일반적으로 부동산 담보 대출은 원금과 이자를 함께 갚아야하는 원리금 상환이 기본 입니다.
2. **LTV (Loan To Value ratio)**: 우리말로는 '담보인정비율' 이라고 합니다. 금융기관에서 대출 심사할 때 '담보에 대해서 인정해 주는 가치의 비율'을 말합니다.
3. **DTI (Debt To Income ratio)**: 우리말로는 '총부채상환비율' 이라고 합니다. 대출 받는 사람의 소득에 대한 부채의 비율을 말합니다.
4. **DSR (Debt Service Ratio)**: 우리말로는 '총부채원리금상환비율' 이라고 합니다. 돈 빌린 사람의 연간 소득에서 모든 금융기관 빛의 연간 원리금 상환액이 차지하는 비율을 말합니다.
5. **중도상환수수료**: 주택담보대출을 받을 때는 일반적으로 2~3년의 약정 기간이 있습니다. 이 기간 내에 대출을 상환할 경우에 부담하게 되는 수수료를 말합니다.

**건축 용어**

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.
3. **건폐율**: 대지 면적에 대한 건축물의 바닥 면적 비율을 의미합니다.
4. **용적률**: 건축물의 연면적이 대지 면적에 대해 차지하는 비율을 나타내는 지표입니다.
5. **연면적**: 건축물의 각 층의 바닥 면적을 모두 합한 총 면적을 의미합니다.
6. **건축선**: 대지 내에서 건축물을 지을 수 있는 경계선을 의미합니다.
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.
10. **일조권**: 건축물이 주변 건축물이나 공간에 영향을 미치지 않고 햇빛을 받을 권리를 의미합니다.

**신조어 및 줄임말**

1. **줍줍**: 미분양 아파트를 청약 통장의 사용 없이 계약하는 것을 의미합니다.
2. **청무피사**: '청약은 무슨 피(프리미엄) 주고 사'의 줄임말로 지난 상승기에 나타난 신조어 입니다.
3. **몸테크**: 가치 상승을 기다리면서 해당 부동산에 거주하는 방법을 말합니다.
4. **주담대**: 주택담보대출을 말합니다.
5. **마통**: 마이너스 통장을 의미합니다.
6. **주복**: 주상복합 아파트를 나타내는 줄임말 입니다.
7. **초품아**: 초등학교와 매우 인접한 아파트를 말합니다.
8. **모하**: 모델하우스의 줄임말 입니다.
9. **특공**: 특별공급의 줄임말 입니다.
10. **떳다방**: 불법 이동식 부동산 중개업소를 가리킵니다.
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. **융무**: 융자 없는 부동산을 의미합니다.
14. **RR**: 로얄동 로얄층을 나타내는 줄임말입니다.
15. **중수**: 중도상환수수료의 줄임말 입니다.