Pinpoint MARKETING

김포 풍무2지구

웰라움 퍼팩트시티 교육자료

2018. 05. 15

People Nature Space Development
(주)피앤에스디벨롭먼트는 부동산 전문가로 구성된 부동산
마케팅전문회사로서, 공동주택 및 수익성 상품(오피스텔,호텔,
상가)에서의 풍부한 현장경험과 사업 know-how를 바탕으로
고객의 요구에 부응하기 위해 최선을 다하는 정직하고 열정적인 회사입니다.

| 마케팅 기획부

※ 본 자료는 김포풍무 웰라움 퍼팩트시티 오피스텔 PJT의 운영인력 교육자료로 활용하며, 외부유출 및 무단전제, 복사를 금합니다

김포풍무 웰라움 퍼팩트시티
우리 모두의 역량을 집중하여
김포 최고의 프로젝트가 되도록 노력합시다.

CONTENTS

웰라움 퍼팩트시티는

DAESANG

대한민국을 대표해서
'믿고 신뢰' 할 수 있는 기업입니다.

CI소개
대상의 로고는 큰 대(大)자와 코끼리의 상아를 형상화하여 사람들이
서로 의지하는 모습인 사람 인(人)의 모양으로 발전시킨 것으로, 인간의 행복을
실현하고 인간 존중의 삶터를 창조하자는 기업이념을 유지하면서 진취적이고
미래지향적인 기업임을 표현하고 있습니다.

주요사업 : 종합식품사업 | 바이오사업 | 전분당사업 | 건강사업 | 케터링사업 | 커피사업

국내계열사

DAESANG
대상홀딩스

대상홀딩스 | 대상주식회사 | 초록마을 | (주)복음자리 | 대상베스트코(주)
동서건설(주) | 상암커뮤니케이션즈 | 대상정보기술 | 대상문화재단

청정원

라인 브랜드

종가집 JONGGA
ChefONE 쉐프원
청정원 classic 순창
홍초
카레여왕
햇살담은
맛선생

웰라움 퍼팩트시티는

2015년도 시공능력평가(종합)

148위 동신건설㈜
149위 ㈜삼일기업공사

150위 동서건설㈜

151위 세종종합건설㈜
152위 삼호개발㈜

2017년도 시공능력평가(종합)

116위 동문건설㈜
117위 세영종합건설㈜
118위 우성건영㈜
119위 한일건설㈜
120위 금강종합건설㈜
121위 에스지신성건설㈜
122위 ㈜일동
123위 동신건설㈜
124위 일광이앤씨㈜
125위 ㈜모아종합건설

126위 동서건설㈜

127위 삼도주택㈜
128위 ㈜한국가스기술공사
129위 ㈜태왕이앤씨
130위 한동건설㈜
131위 ㈜호반산업
132위 ㈜동양건설산업
133위 라온건설 주식회사
134위 ㈜까뮤이앤씨
135위 ㈜우남건설
136위 다인건설㈜

최근 공급 사업장

남춘천역 코아루 웰라움 타워(630실)

신천역 코아루 웰라움(169세대)

효자 코아루 웰라움(155세대)

웰라움 퍼팩트시티는

국내 신탁사 중에서…

무궁화신탁 MUGUNGHWA TRUST CO., LTD.
KAIT 한국자산신탁
코람코자산신탁
한국토지신탁
아시아신탁
하나자산신탁
SAENGBO 생보부동산신탁
KB부동산신탁
KOREA trust 코리아신탁
대한토지신탁(주) DAEHAN REAL ESTATE TRUST CO., LTD
국제자산신탁

대한민국을 대표해서 ‘믿고 신뢰’ 할 수 있는 기업입니다.

KB부동산신탁은?

고객의 부동산 가치를 높여드리는 부동산신탁 전문서비스 기관입니다.

“Asia Top 10, Global Top 50” 금융그룹을 지향하는 KB금융그룹에서 부동산의 개발 · 금융 · 자산관리 · REITs 업무 등을 담당하고 있는 전문가 집단입니다.

정확한 정보 · 과학적인 분석 및 풍부한 전문가 네트워크를 활용, 토지의 최유효 이용 방안을 도출하여 고객 투자의 안정성을 확보하고 최고의 수익을 올려드리는데 혼신의 힘을 다하고 있습니다.

안정적인 신용등급과 탄탄한 자금력를 보유하고 있습니다.
CP 신용등급 A2+(한국신용평가, 2012.12.24), 납입자본금 800억원(KB금융지주 100% 출자)

참고: KB부동산신탁 홈페이지 kbret.co.kr

DAESANG

김포풍무 웰라움 퍼팩트시티

웰라움 퍼펙트 시티

SELLING POINT

김포 주택시장의 변화는 시작되었습니다.

SELLING POINT

김포는 ? 입니다.

풍무는 ? 입니다.

웰라움은 ? 입니다.

SELLING POINT

김포는 **기회** 입니다.

풍무는 **프리미엄** 입니다.

웰라움은 **퍼펙트** 입니다.

SELLING POINT

S.p 1

2018.11월(예정)

김포도시철도

풍무역

S.p 2

김포의 중심

중심생활권

서울생활권

S.p 3

풍무중심상업지구

커뮤니티특화

CGV

"단 2정거장"

"개통 이전 vs 이후"

교통 PREMUIM

"서울까지 10분대"

"서울/일산/인천/부천을 한번에"

생활 PREMUIM

커뮤니티 어벤저스 "CGV"

단지내 다양한 편의시설

단지 PREMUIM

SELLING POINT

S.p 4

마곡업무단지

직주근접

업무지구

"서부권 최대업무단지"

"넘치는 강서수요"

수요PREMUIM

S.p 5

소형주거트랜드

만족공간

32㎡

"1룸 vs 2룸"

"이제는 1.5룸이 대세"

만족PREMUIM

S.p 6

풍무 최대

567실오피스텔

713대주차

풍무최대 "브랜드오피스텔"

주차걱정 "뚝"

규모PREMUIM

DAESANG

김포풍무 웰라움 퍼팩트시티

웰라움 퍼펙트 시티

프로젝트 이해

김포 주택시장의 변화는 시작되었습니다.

프로젝트 이해_부동산 시장환경

• 지속적 부동산 규제 대책 예정 → 부동산 투기세력 억제, 가계부채 안정화, 주거복지 안정화 주력

• 부동산 시장 동향 : ① 수도권 내 양극화 심화(서울 및 서울 인접시 > 경기도 외곽) ② 신규 분양시장 활황세 ③ 규제회피 상품 풍선효과 등

정부 주택시장 안정화 방안 - 지속적 고강도 부동산 규제 발표

01 세금

① 다주택자 양도세 중과 및 장기보유 특별공제 배제('18.04월)
② 분양권 전매 양도세 중과(18.01월)
③ 1가구 1주택 양도소득세 비과세 요건 강화(2년이상 보유 → 거주요건 추가)

02 대출

① 신 DTI 시행(모든 주택담보대출 원리금과 기타대출이자 합산)('18.01월)
② 부동산 임대업 여신심사 강화('18.03월)
③ DST(총체적 상환능력 심사제)도입('18.하반기)

03 청약

① 지역거주자 우선공급 시행
공급호실의 300실 이하 10%, 300실 이상 20%
② 공개 모집업무(청약), 온라인 청약, 공고~계약일 기간 조정 등

오피스텔

◎ 서울 인접지역 오피스텔 수요관심 지속
◎ 내진설계 등 건축관련 규제 강화
◎ 투기지역/투기과열지구 전매제한 강화
- 소유권이전 등기시까지 전매제한

'18년 부동산 대책

당 사업지에 미치는 영향

규제에 따라 시장 관망세 증가,

But, 서울인접 김포시 풍선효과 수혜

프로젝트 이해_김포 분양권 프리미엄

서울인접 비규제지역 희소성 및 마곡지구와 더불어 풍부한 유동수요 관심으로 프리미엄 형성

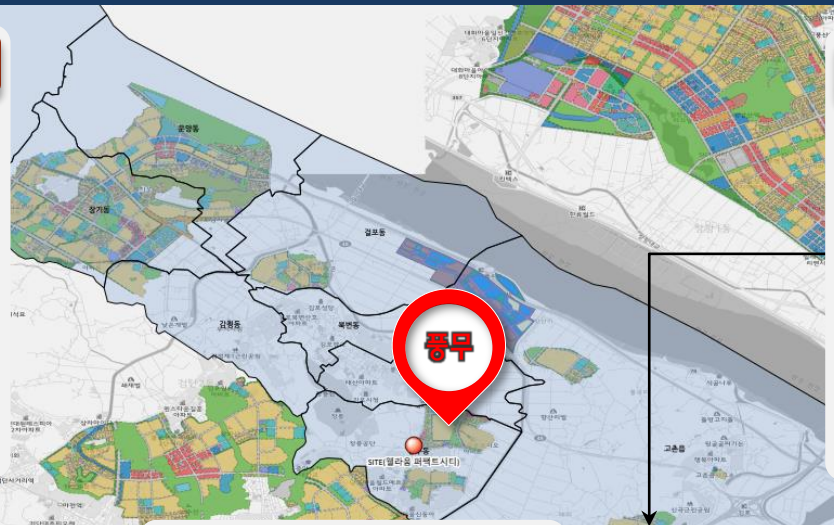
풍무역 지하철 개통은 2차 프리미엄 상승으로 이어져 수요유입 가속화

구래 반도유보라4차(15.06月)

78㎡형 3.3억 》 4.0억 P7천만원
87㎡형 3.4억 》 4.0억 P6천만원

고촌 캐슬&파밀리에시티(17.12月)

59㎡형 3.3억 전매제한기간
84㎡형 4.0억 전매제한기간



걸포 메트로자이2차(17.05月)

59㎡형 3.2억 》 3.9억 P7천만원
84㎡형 4.2억 》 4.7억 P5천만원

풍무 푸르지오2차(15.06月)

59㎡형 3.0억 》 4.0억 P1억원
84㎡형 3.9억 》 4.7억 P8천만원

김포 구래역 금성 백조 예미지 84㎡형 청약률

※ 출처 : 국토부 실거래가, 네이버 부동산 2018년02월 기준

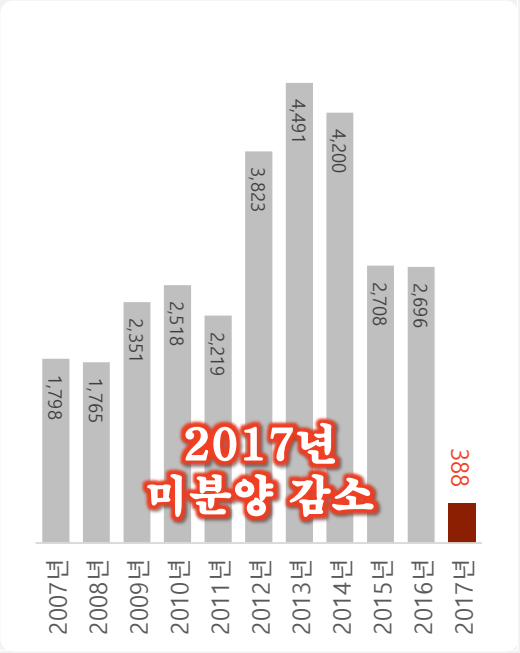
프로젝트 이해_거래시장

2012년 이후 미분양 감소, 김포시 공급 아파트 미분양 최저
김포 지하철 개통 호재에 김포 부동산 시장 호재

김포지하철 개통 파급력

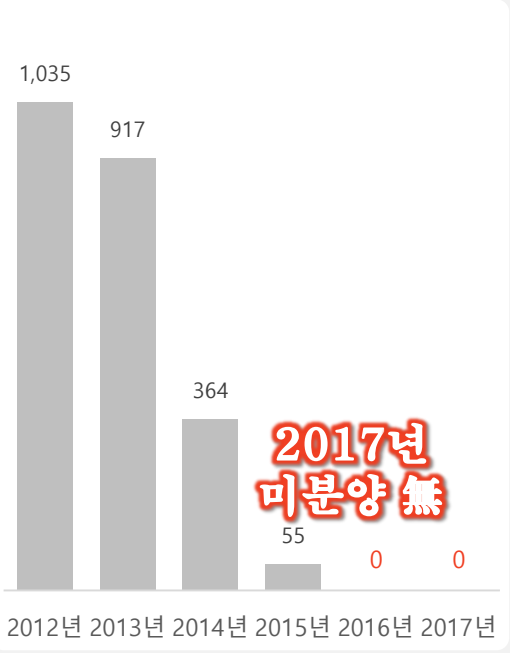
김포지하철 개통 여파로
아파트시장 프리미엄 형성 !
변화하는 김포시 분양시장

아파트 미분양 현황



김포시 미분양 아파트
급격히 감소 최저치 기록

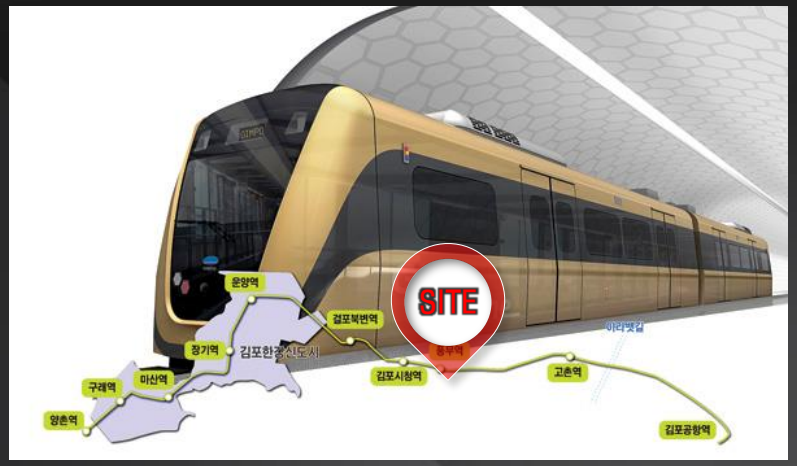
김포시 아파트 준공 후 미분양



김포시 아파트
준공 후 미분양 0실

※ 출처 : 부동산114, 국토교통부

프로젝트 이해_지하철시대



23.67km
약 28분

김포도시철도 개통(2018.11월)

풍무역 ~ 김포공항까지 10분 內 이용, 마포 10분, 서울역 21분, 고속터미널 28분 등

강남권까지 1시간 이내 생활권

서울 / 인천을 모두 편리하게 누리는 특급교통

※ 출처 : 김포도시철도, 네이버 지하철 노선도 정보

프로젝트 이해_지하철시대

시간이 갈수록 교통과 입지 따라 양극화

"지하철이 개통될 때마다 오른 부동산가치"

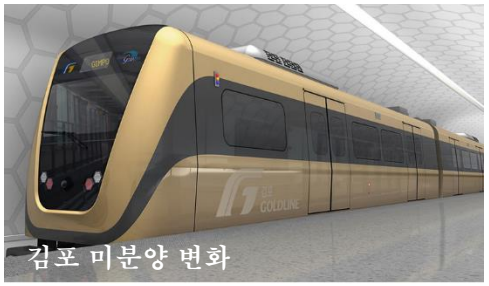
학습으로 알게 된 상식, 투자는 길을 따라 흐른다.

지하철 》 물류/사람/교통의 중심 》 가치상승 》 부동산상승

2010년-3호선연장	2011년-신분당선	2012년-분당선	2013년-분당선	2014년-9호선	2015년-9호선	2016년-SRT	2018년-김포도시철도
수서~오금	강남~정자	왕십리~선릉 기흥~망포	망포~수원	마곡~신논현	신논현~종합운동장	수서~지제	김포공항~양촌

주요 개통 철도역 인근 단지 가격 변화

단지명	개통노선	개통시기	개통 전 최고 거래가	개통 후 최고 거래가
판교 봇들마을 휴먼시아 7단지	경강선(판교역)	2016년 9월	8억 6천만원대	10억원대
동탄2신도시 동탄역 더샵센트럴시티	SRT(동탄역)	2016년 12월	5억 4천만원대	6억 4천만원대


김포 미분양 변화

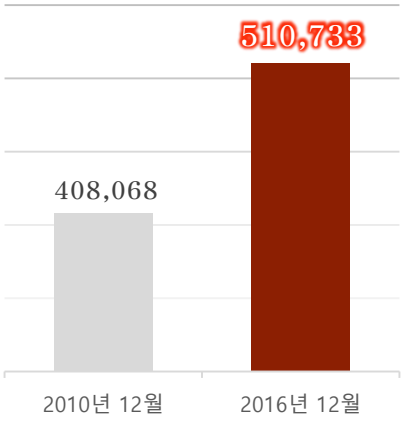
구분	2013년	2014년 (김포지하철착공)	2017년
미분양 물량	3,530가구	1,074가구	0가구

※ 출처 : 도시철도공사, 국토교통부

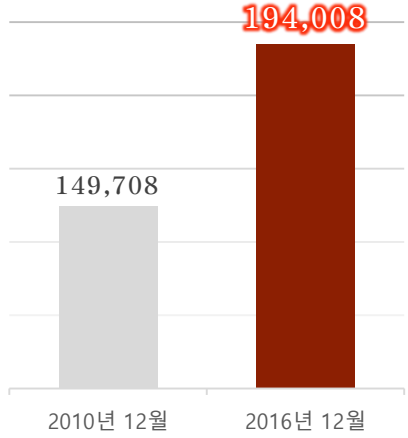
프로젝트 이해_지하철시대

인천 2호선의 배경으로 바라본 김포 지하철

인천 2호선 완공 전 · 후 인구 증가율



인천 2호선 완공 전 · 후 세대 증가율



인천 2호선 완공에서 엿볼 수 있는 김포시의 미래

인천 2호선 노선 계획 전 2010년 12월 인구, 세대 비교
인천 2호선 노선 완공 후 2016년 12월 인구, 세대 증가율과

인천 2호선 (2량), 출퇴근 배차 간격 3분, 일 평균 6분의 배차 간격
1일 평균 이용객 수 191,682명 이 이용 사례를 보아

김포 지하철의 파급효과는 감히 짐작할 수 없다!

※ 출처 : 인천시청

지하철 신규 개통 및 연장으로 인해 주택가격 상승 발생

미사와 수원에서 확인 할 수 있는 지하철 개통의 파급 효과

이투데이 2018. 01.05

지하철 연장선 타고 오르는 집값

- 5호선 하남, 검단산 / 8호선 남양주,별내 등 완판 행진

수도권 광역 교통망이 대폭 개선되면서 지하철 연장선 개통 예정 인근에 신규 분양되는 아파트가 인기다. 외곽지역에 위치한 탓에 교통여건이 좋지 않아 저평가돼 왔지만 연장선이 들어서면서 집값이 급등하고 있기 때문이다.

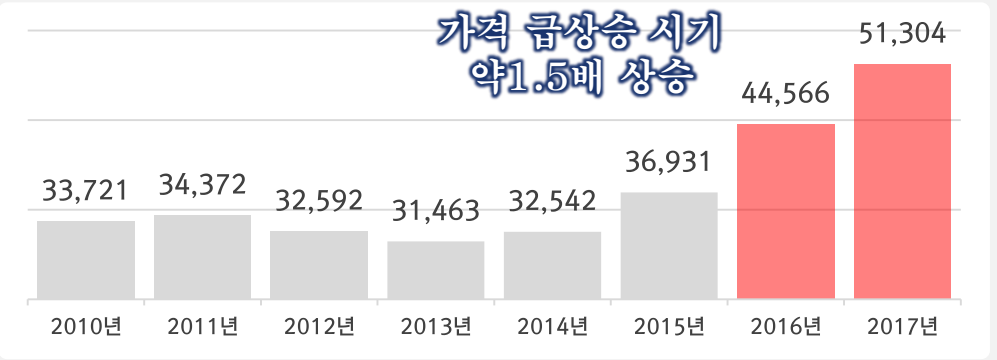
5일 부동산업계에 따르면 지하선 연장선이 잇따라 개통되거나 사업이 가시화되면서 인근 지역 부동산 시장의 기대감이 커지는 것으로 나타났다. 대표적인 연장선으로 지하철 5호선을 예로 들 수 있다. 5호선은 기존 방화역에서 마천, 상일동역까지 이어지는 노선이다.

2018년에는 경기 하남시를 관통해 검단산까지 이어지는 연장선이 개통될 예정이다. 개통이 가시화되자 하남시 집값이 급등했다. 부동산114에 따르면 하남연장선이 착공에 들어간 2015년부터 현재까지 하남시의 집값은 전용면적 3.3㎡당 1136만 원에서 1543만 원으로 35.82%가 올랐다.

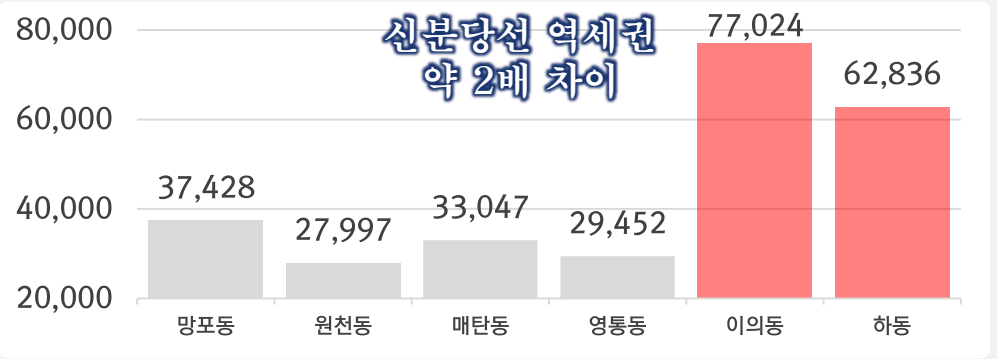
또 다른 연장선은 지하철 8호선이 있다. 경기성남과 서울강동을 잇는 8호선은 모란역에서 암사역으로 이어지는 노선이다. 2022년에는 경기 남양주시를 통과해 별내역까지 이어지는 별내선(8호선 연장)이 개통을 목표로 하고 있다. 별내선이 지나는 다산신도시는 인근 공인중개사에 따르면 아파트 분양권에 웃돈이 적게는 4000만 원에서 많게는 1억 원 이상 붙어 시세가 형성돼 있다.

이들 지역은 분양 열기도 뜨겁다. 부동산 114에 따르면 하남시에서는 미사역이 들어서는 미사지구의 미분양 물량은 18가구로 사실상 제로(0)인 것으로 나타났다.

미사신도시 평균매매가 변화



수원시 신분당선 연장 평균매매가 비교



※ 출처 : 부동산114, 국토교통부

프로젝트 이해_뜨거운 김포시장

서울 접근성 개선의 기대감 고조 · 김포시 주거 메리트 증가, 지역 가치 대폭 상승

봄바람 부는 김포… 김포 지하철 호재로 프리미엄 형성

갈수록 뜨거워지는 김포 부동산 시장

김포시 인구 최근 5년간 10만여명 증가 → 40만 신도시

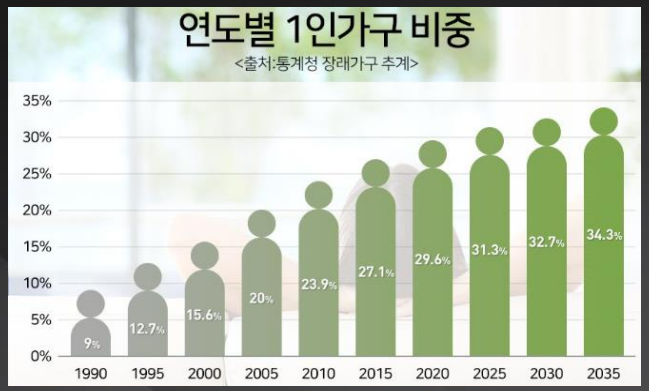
교통여건 개선, 마곡지구 대비 저렴한 가격, 탈서울 수요 거주지 각광

각종 부동산규제에서 벗어난 BLUE OCEAN 관심지역 부상

프로젝트 이해_뜨거운 김포시장

극심한 전세난과 높은 아파트가격 · 부동산정책 규제로 아파트 부동산시장은 먹구름 전망

서울과 가까운 '풍무동' 오피스텔, '眼目' 있는 수요는 '마곡같은 풍무'



소형아파트 대체 상품으로 급부상한 '소형 오피스텔 전성시대'

1인가구 급증 》 전세난과 아파트값 부담 》 소형오피스텔 수요증가

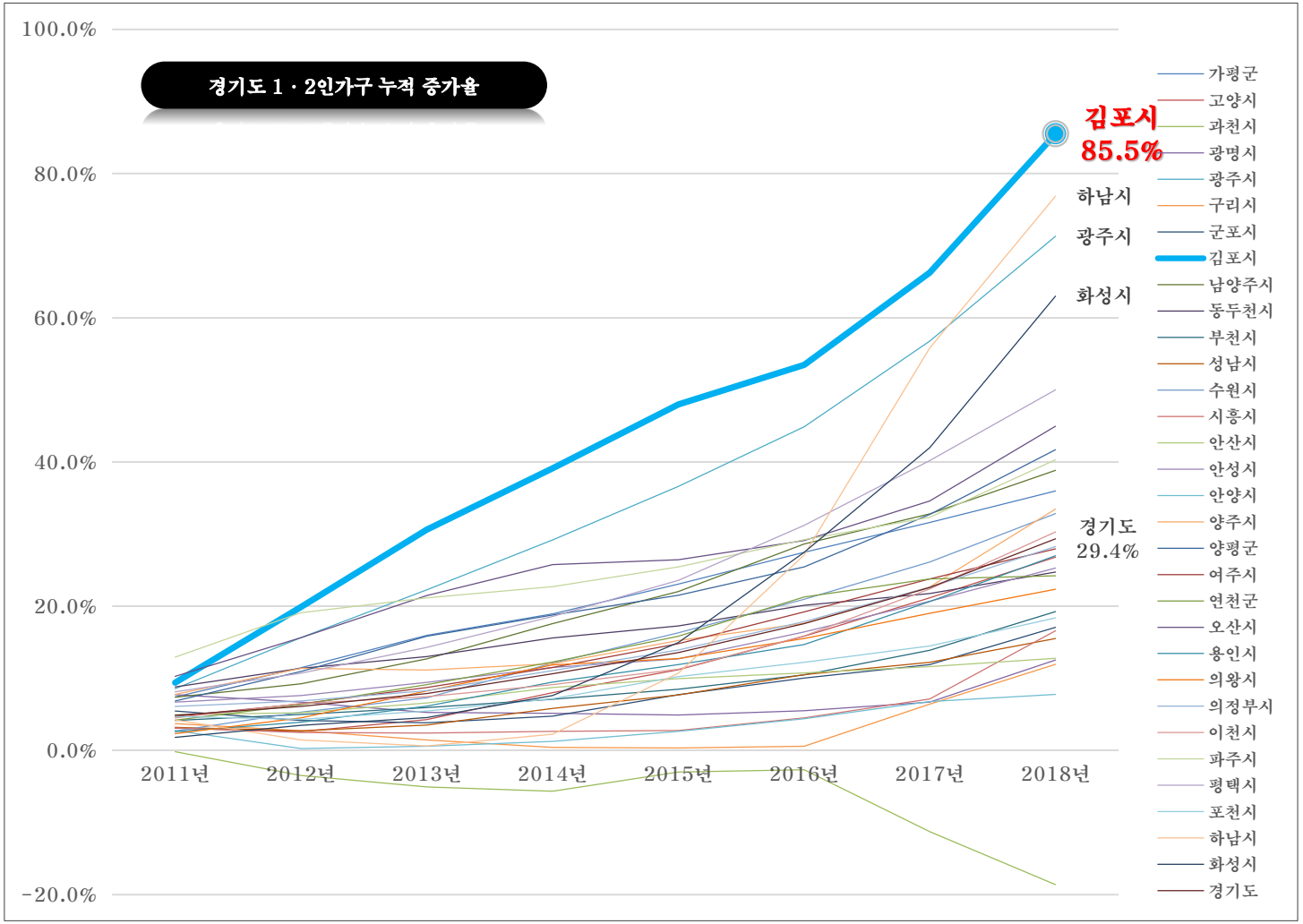
지하철이 있고, 뛰어난 주거환경을 갖추고, 풍부한 상업시설과 행정/문화/쇼핑이 있는 곳

그래서 소형 가구가 선택할 수 밖에 없는, 투자자가 만족할 수 있는 상품

프로젝트 이해_뜨거운 김포시장

2011년 이후 김포시 1~2인가구 누적증가율은 경기도 內 1위

소형주거수요 약 3.3만명, 85.5% 급증(서울인접 하남시는 2위)



시군구	2011년	2018년	증가율	순위
가평군	16,740	21,199	36.0%	10
고양시	172,506	212,191	26.8%	17
과천시	11,461	9,345	-18.6%	31
광명시	60,955	63,678	12.5%	28
광주시	50,226	79,254	71.3%	3
구리시	36,186	39,058	11.9%	29
군포시	47,288	52,499	17.1%	24
김포시	**47,407**	**80,377**	**85.5%**	**1위**
남양주시	100,928	130,533	38.8%	9
동두천시	23,287	26,700	24.7%	19
부천시	154,253	176,636	19.2%	22
성남시	196,757	220,205	15.5%	26
수원시	202,039	261,336	32.8%	12
시흥시	81,155	91,755	16.6%	25
안산시	142,972	153,677	12.8%	27
안성시	40,242	47,246	25.3%	18
안양시	103,395	108,407	7.8%	30
양주시	38,728	47,963	33.5%	11
양평군	27,723	36,761	41.7%	7
여주시	25,674	31,377	28.0%	15
연천군	12,674	15,111	24.2%	20
오산시	36,002	47,325	44.9%	6
용인시	142,561	176,498	27.0%	16
의왕시	24,089	28,802	22.3%	21
의정부시	82,717	99,978	28.3%	14
이천시	40,368	50,327	30.3%	13
파주시	83,328	103,536	40.3%	8
평택시	88,909	123,322	50.0%	5
포천시	39,717	44,907	18.4%	23
하남시	**31,058**	**52,709**	**76.9%**	**2위**
화성시	91,370	146,295	63.0%	4
경기도	2,252,715	2,779,007	29.4%	10

※ 출처 : 행안부

소형가구가 감당하기 어려운 집값 때문에 출퇴근이 가능한 지역으로 이동

강서구 평균 아파트 매매가격은 김포시의 1.7배이상

소득대비 높은 집값으로 젊은 세대들의 '脫서울' 현상 지속

젊은 세대들은 서울과 인접한 김포시, 하남시를 최우선 고려

서울생활권을 누리고, 뛰어난 교통접근성으로 직장생활이 가능하고, 주거여건도 우수

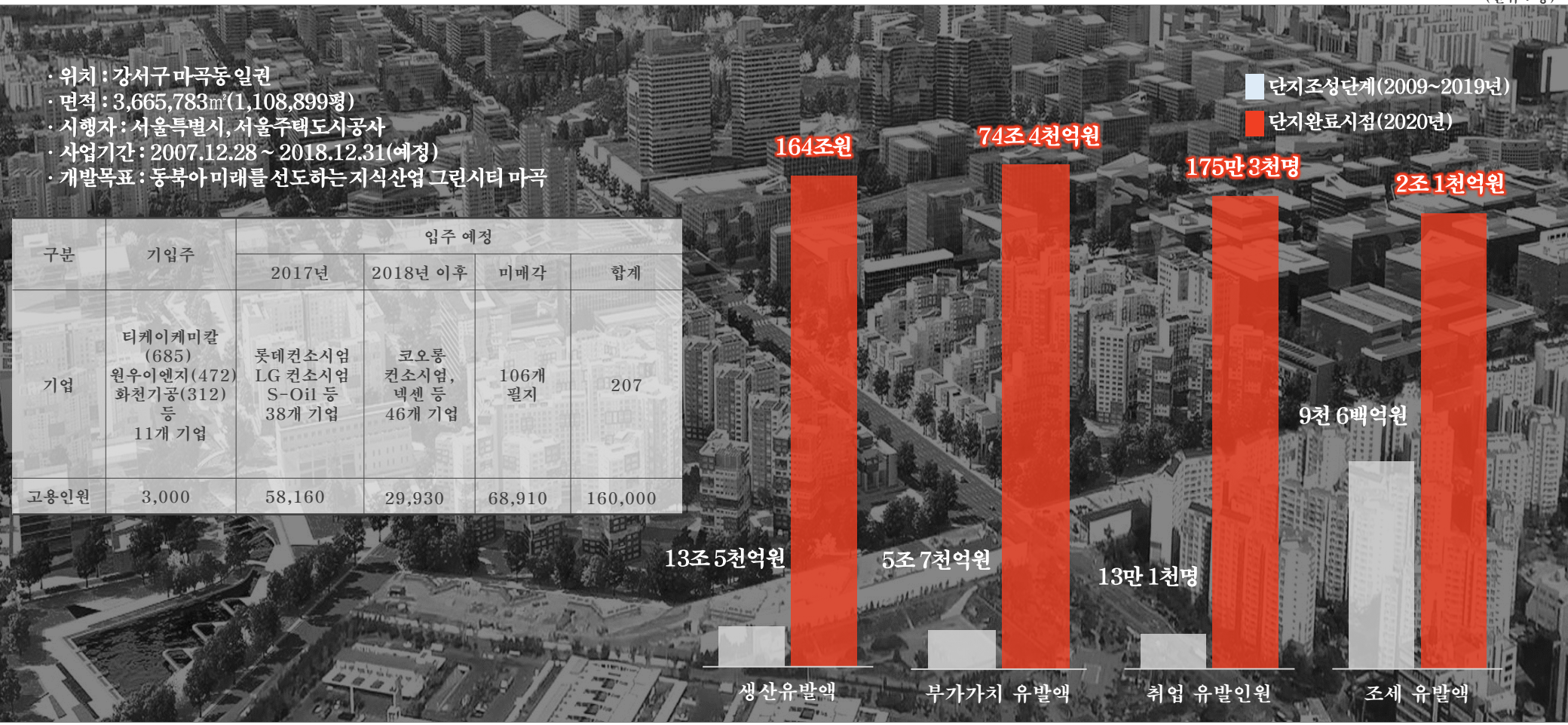
주요 업무지구 CBD, GBD, YBD, DMC 그리고 'MBD'

김포시와 최인접한 '마곡지구' 서울 5대 업무지구로 '급성장'

- 위치 : 강서구 마곡동 일권
- 면적 : 3,665,783㎡(1,108,899평)
- 시행자 : 서울특별시, 서울주택도시공사
- 사업기간 : 2007.12.28 ~ 2018.12.31(예정)
- 개발목표 : 동북아 미래를 선도하는 지식산업 그린시티 마곡

구분	기입주	입주 예정			
		2017년	2018년 이후	미매각	합계
기업	티케이케미칼(685) 원우이엔지(472) 화천기공(312) 등 11개 기업	롯데컨소시엄 LG 컨소시엄 S-Oil 등 38개 기업	코오롱 컨소시엄, 넥센 등 46개 기업	106개 필지	207
고용인원	3,000	58,160	29,930	68,910	160,000

(단위 : 명)



※ 출처 : sh서울주택도시공사, 마곡도시개발사업 홈페이지

프로젝트 이해_마곡지구 때문에 김포는

판교 테크노벨리의 약 2.9배 | 매출액 약 2.1배 | 상주인구 약 2.2배

국내최대 R&D산업단지로 LG, 롯데 등 126개 업체 약 16만명 고용창출

구분		마곡산업단지 (진행중)		판교테크노밸리 (완료)		비고
조감도						
위치		서울시 강서구 마곡동 일원		판교신도시 택지개발지구 내		
대지면적		575,503평(1,902,488㎡)		199,953평(661,000㎡)		약 2.9배의 규모
기업 규모	대기업	45개 입주확정	43%	35개	3%	마곡지구는 2017. 10월말 현재 전체 토지면적의 65.6% 분양완료 (125개 업체 계약완료)
	중견기업	-		92개	7%	
	중소기업	59개 입주확정	57%	1,136개	87%	
	기타	-		43개	3%	
	계	104개 입주확정	100%	1,306개	100%	
(예상)매출액		164,004십억원(조성완료시점)		77,483십억원(2016년말 기준)		약 2.1배의 매출액
(예상)상주인원		165,000명(조성완료시점)		74,738명(2016년말 기준)		약 2.2배의 고용

※ 출처 : sh서울주택도시공사, 마곡도시개발사업 홈페이지, 서울시청

프로젝트 이해_마곡지구 때문에 김포는

DMC와 10분거리의 화정/행신동 최대수혜, 멀리 일산까지 Business District 영향

마곡지구는 김포 전역으로 영향확대, 그 중심에 풍무는 최대 수혜지

MBD 마곡지구

GBD 강남

CBD 종로

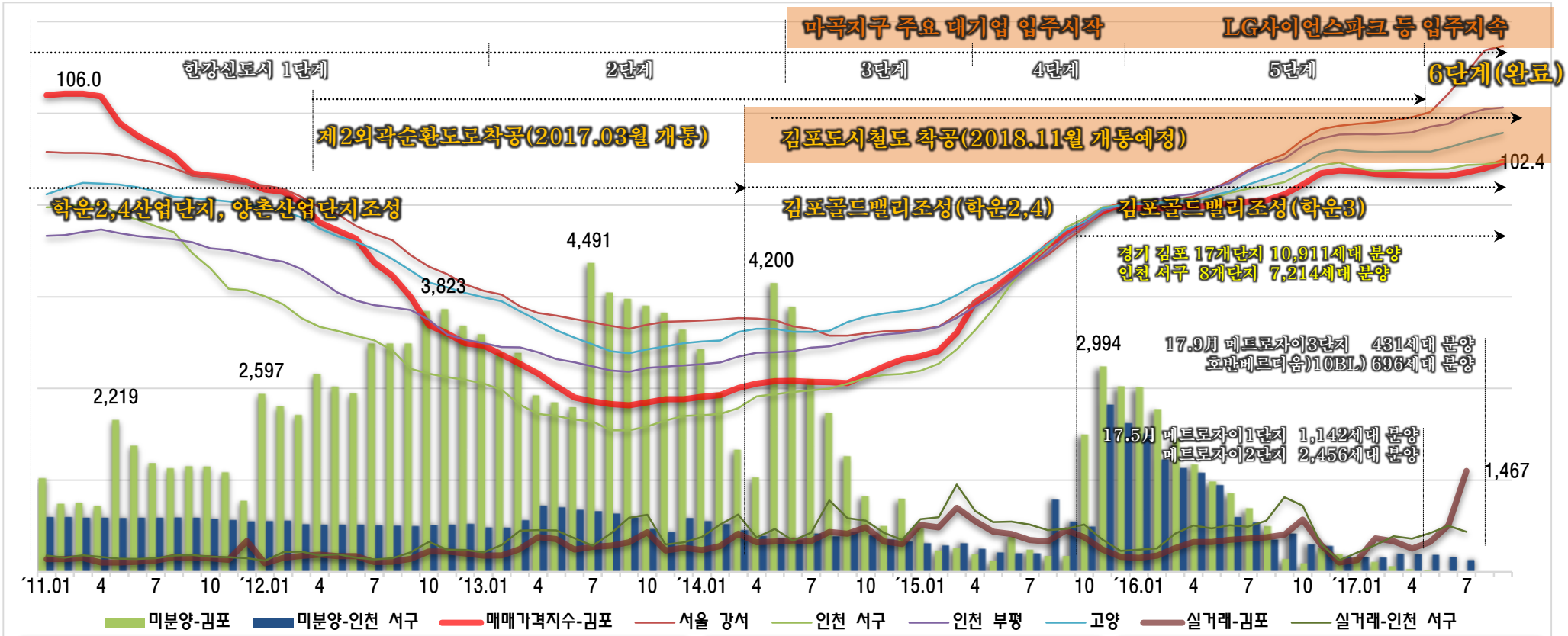
YBD 여의도

DMC 상암

프로젝트 이해_마곡지구 때문에 김포는

지역 부동산경기의 하락, 미분양이 넘쳤던 곳에서 지하철 착공과 마곡 대기업입주 시작 후 '급반전'

이제는 미분양 'ZERO' 지역



경기침체 장기화, 양도세/취득세완화	회복기, 주거안정대책지속	국지적 활황기,LTV/DTI강화
금융위기 이후 부동산 관망세 심화, 한시적세제대책(9.10대책)	LTV/DTI 규제완화, 전세대책 중심	입지별 양극화, 부동산대책(8.2대책)
(가격지수▼,미분양▲,거래량 소폭▲)	(가격지수▲,미분양▼,거래량 소폭▲)	(가격지수▲,미분양▼,거래량▲)

※ 출처 : 국토교통부, 마곡도시개발사업, 김포도시철도, 산업단지정보시스템

DAESANG

김포풍무 웰라움 퍼팩트시티

웰라움 퍼펙트 시티

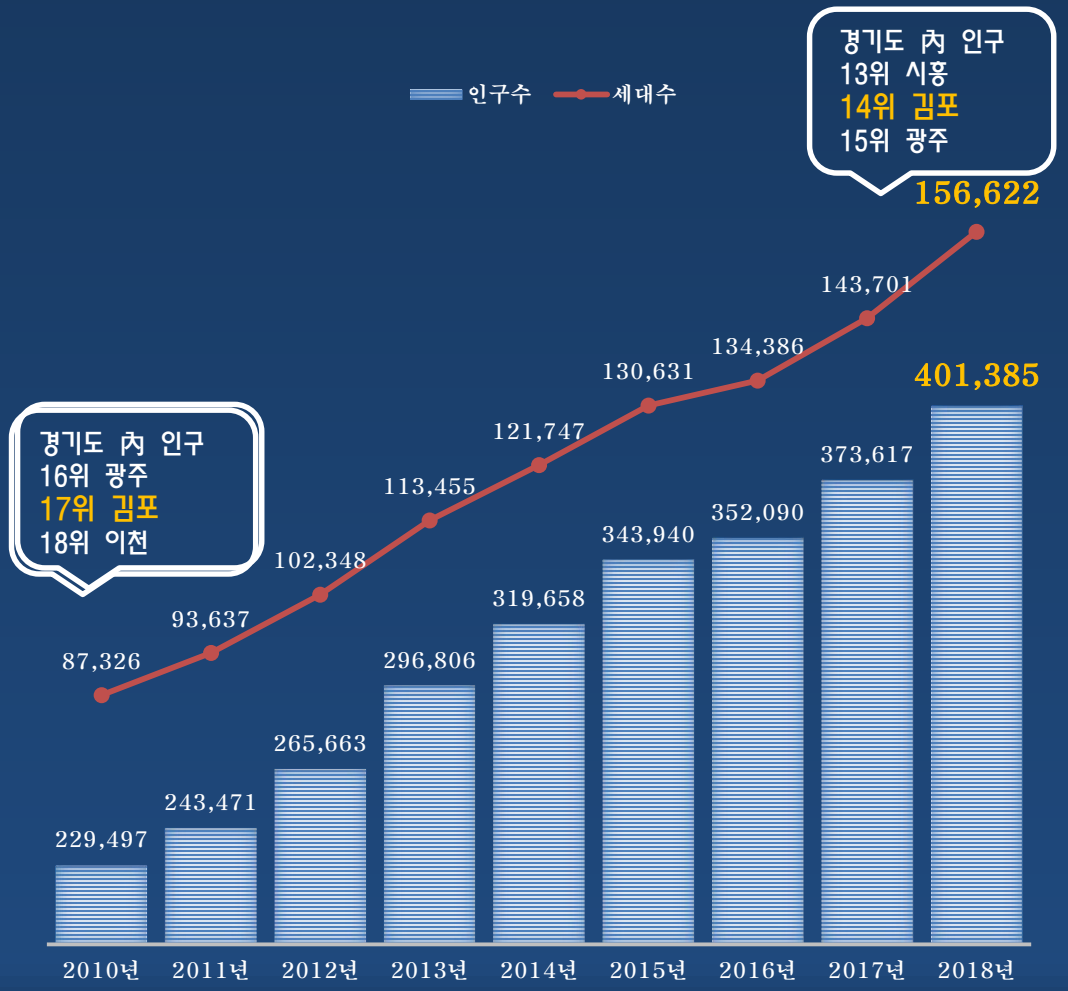
수요 프리미엄

김포 주택시장의 변화는 시작되었습니다.

수요 프리미엄_인구 ↑, 세대 ↑ 현황

한강신도시 및 도심지 개발에 따른 주거환경 개선, 편리한 서울 접근성으로 인구유입 지속

'비규제지역' 와 '지하철' 개통으로 '젊은' 수요의 유입은 지속전망



(단위 : 명,세대)

구분	인구수		
	전체	30-60대	비중
2010년 04월	229,497	129,646	56.5%
2011년	243,471	139,076	57.1%
2012년	265,663	154,459	58.1%
2013년	296,806	171,704	57.9%
2014년	319,658	185,971	58.2%
2015년	343,940	200,773	58.4%
2016년	352,090	206,028	58.5%
2017년	373,617	218,959	58.6%
2018년 04월	401,385	235,880	58.8%

구분	세대수		
	전체	1~2인세대	비중
2010년 04월	87,326	43,331	49.6%
2011년	93,637	47,407	50.6%
2012년	102,348	51,943	50.8%
2013년	113,455	56,603	49.9%
2014년	121,747	60,281	49.5%
2015년	130,631	64,125	49.1%
2016년	134,386	66,492	49.5%
2017년	143,701	72,038	50.1%
2018년 04월	156,622	80,377	51.3%

※ 출처 : 행안부

수요 프리미엄_인구 ↑, 세대 ↑ 현황

한강신도시 및 도심지 개발에 따른 주거환경 개선, 편리한 서울 접근성으로 인구유입 지속

'비규제지역' 와 '지하철' 개통으로 '젊은' 수요의 유입은 지속전망

'서울신문 2018.03.13

"인구 41만명으로 3배, 예산 1조2000억원으로 9배" 김포시 승격 20년간 비약적 성장

1998년 4월 1일 시 승격이후 수도권 서부중심도시로 자리매김

김포한강신도시는 2003년 5월 9일 첫 발표 이후 2011년부터 아파트 입주가 시작됐다. 사업체는 1997년 9270개에서 2016년 2만 7252개소로, 근로자는 5만 115명에서 14만 6813명으로 연평균 5.8%씩 늘었다.

산업단지는 1997년 1곳 5만 6000㎡에서 20년 후에 8곳 336만 1000㎡로 60배나 확대됐다. 학운3단지 등 12곳 580만 8000㎡ 규모가 추가 조성 중이어서 김포 산업단지는 더 확대될 예정이다.

예산은 2017년 1조 2180억원으로 무려 1997년 1372억원의 9배에 달하는 규모로 성장했다. 당시에 도로건설과 상·하수관리 예산 비중이 컸으나 지난해는 도시철도와 보육·가족·여성 순으로 뒤바뀌었다.

최대 숙원사업인 김포도시철도는 오는 11월 개통된다. 김포도시철도 골드라인은 열차 표정속도가 48km/h로 서울 9호선 급행보다 빠르다. 양촌에서 김포공항까지 전 구간을 28분내 도달할 수 있다.
김포공항역에서 서울 주요 지하철 노선으로 환승이 편리해 시민 출근길이 확 바뀌게 될 전망이다.

경기일보 2018.04.10

김포도시철도 건설사업비 1조5천억원 전액 확보 …올 연말 차질없이 개통

김포도시철도 건설사업비 1조 5천억 원이 전액 확보돼 올 연말 차질없이 개통할 수 있을 전망이다.

시는 한국토지주택공사(LH)가 부담하는 1조 2천억 원 중 그동안 연차적으로 분기별 납부해왔고 최근 250억 원이 최종 납부되면서 전액 납부 완료됐다고 8일 밝혔다.

사업비가 차질없이 확보됨에 따라 올 11월 개통을 위한 도시철도 건설도 순조롭게 진행돼 현재 총 공정률 91%를 보이고 있다.

노반공사 분야는 지난해 터널 관통 및 궤도 부설을 완료하고 현재 역별 출입구 및 엘리베이터 구조물 공사 중으로 오는 8월까지 공사를 완료할 예정이다.

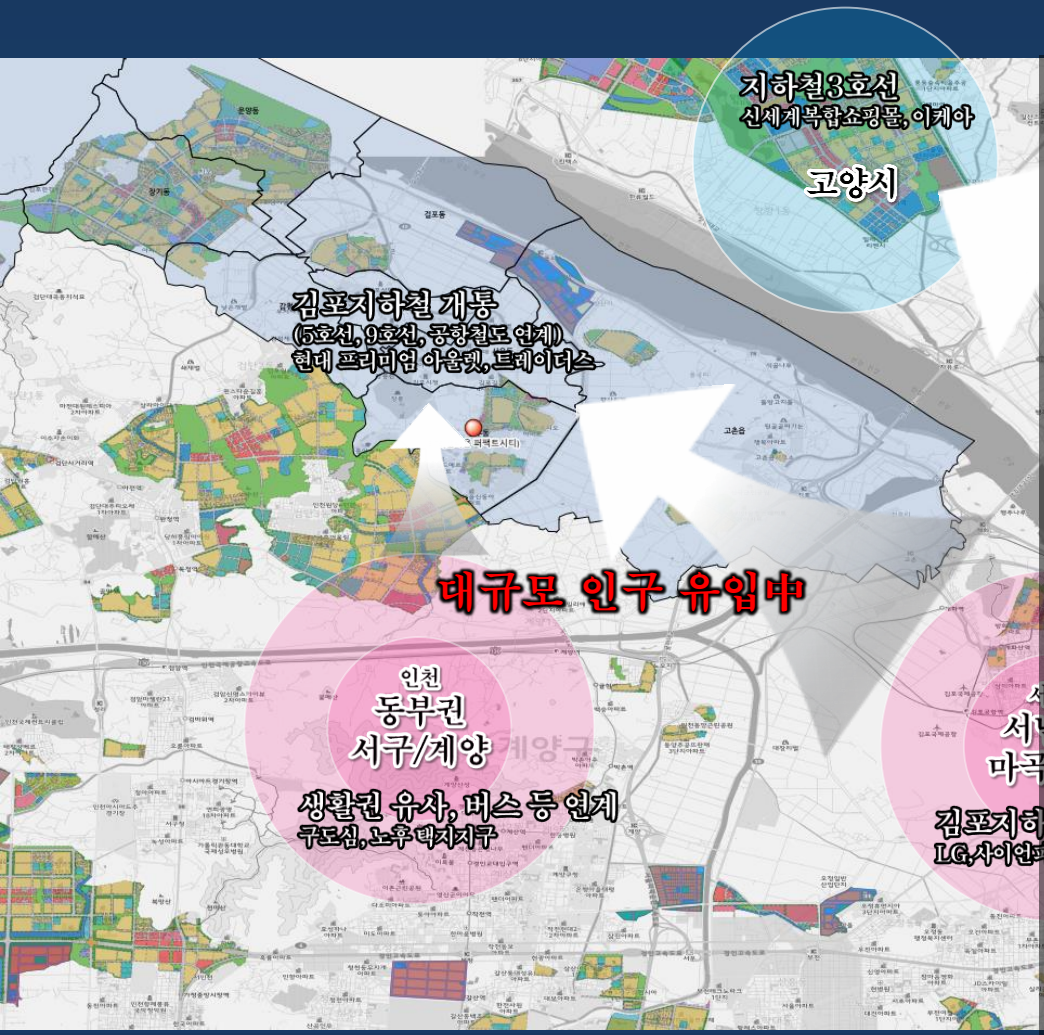
시운전은 23편성 차량을 지난해 12월 모두 차량기지에 반입을 완료하고 본선 시운전 중이며 올해 8차례 시승행사를 개최했다. 전기, 통신분야는 차량, 신호, 통신, 전기 등 공종별 막바지 시험을 실시하고 있다.

박헌규 도시철도과장은 "2016~2017년 공사 중 어려웠던 레미콘 수급 등 차질로 인해 다소 공기 등에 어려움이 있었지만, 남은 기간 안전하고 철저한 품질시험 등을 거쳐 도시철도가 적기에 개통될 수 있도록 최선을 다하겠다"고 밝혔다.

수요 프리미엄_인구유입

김포시와 인접한 서울 강서구, 인천 서구 전출지 1위 지역

택지개발, 주거환경개선, 교통 접근성 향상으로 김포시 선호



❑ 김포시 인접권 전입지역 분석

김포시 선호도
1순위(24.0%)

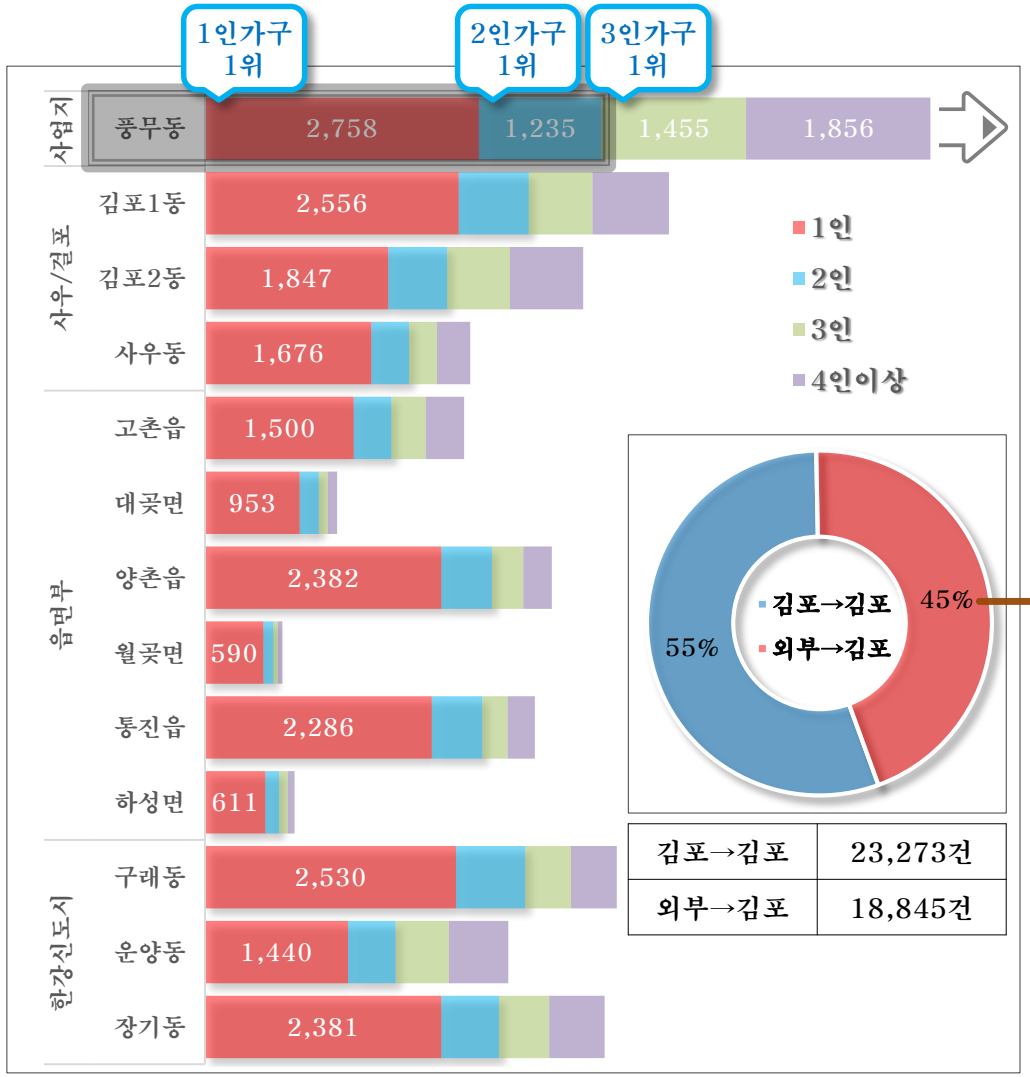
김포시 선호도
1순위(18.0%)

※ 출처 : 통계청, 2017.07 전입신고건수 기준

수요 프리미엄_인구이동

김포 → 김포 55%(외부지역 유입 45%), 김포 전체에서 풍무동은 인기지역으로 '압도적으로 1위'

서울 》 경기 》 인천 순으로, 강서(서울), 일산(경기), 서구(인천) 유입비중이 높다.



김포→김포	23,273건
외부→김포	18,845건

서울특별시	36.8%
경기도	24.4%
인천광역시	20.8%
기타	18.0%

서울 전역에서 유입

인접 지역에서 유입

인접 지역에서 유입

강서구	23.5%
양천구	8.3%
영등포구	6.4%
마포구	6.0%
기타	55.9%

고양시	22.9%
부천시	7.5%
파주시	6.8%
안산시	5.3%
기타	57.5%

서구	39.6%
계양구	14.1%
강화군	12.9%
부평구	10.1%
기타	23.2%

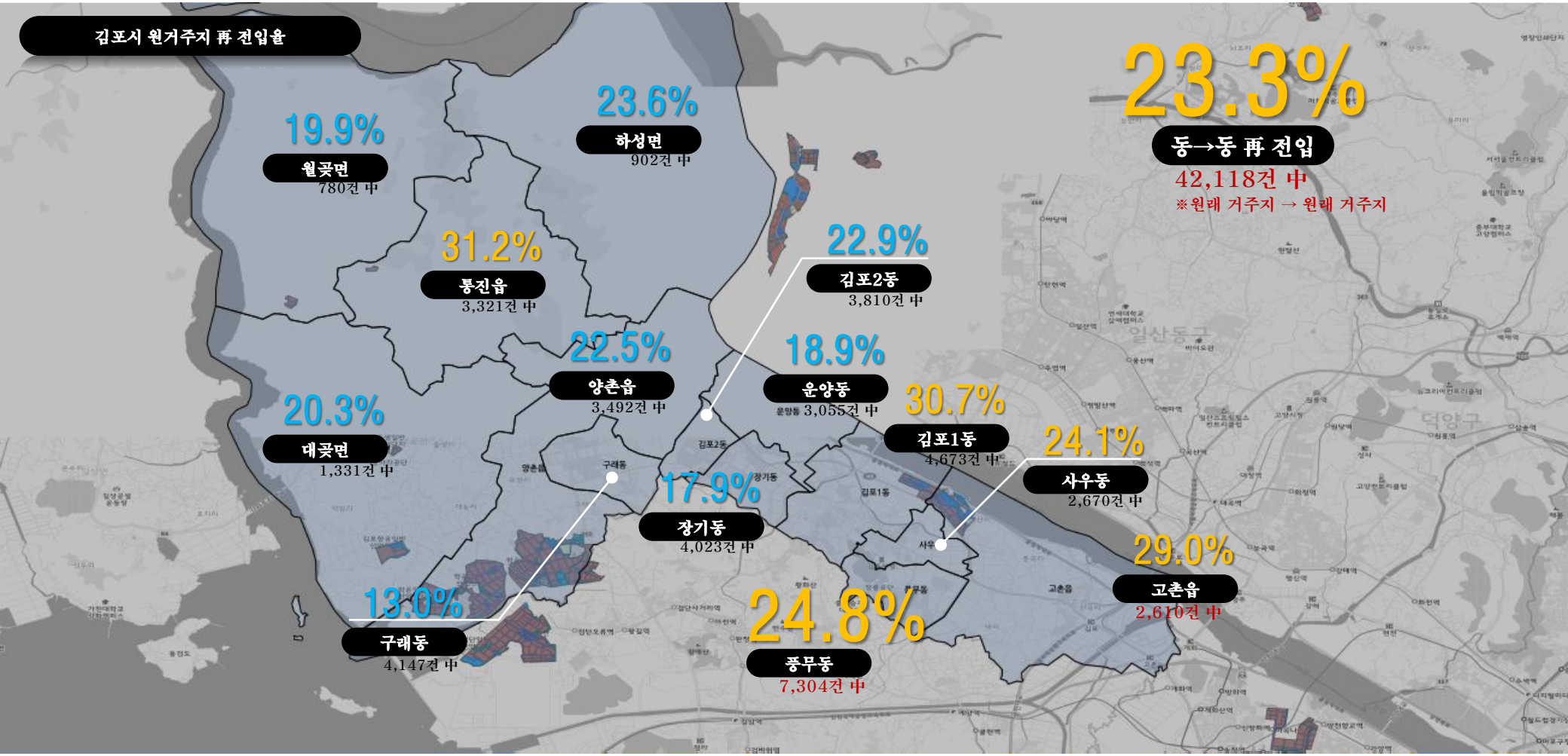
※ 출처 : 통계청, 2016년기준

수요 프리미엄_인구이동

원래 살던 곳을 떠나지 않고 再정주하는 비율이 높은 지역은 동진읍 | 걸포 | 고촌 | 풍무

약간의 외부 거주자의 유입만으로 크게 부동산가격 요동(물량부족발생)

(단위 : 건)



※ 자료 : 통계청, CT-GIS지도

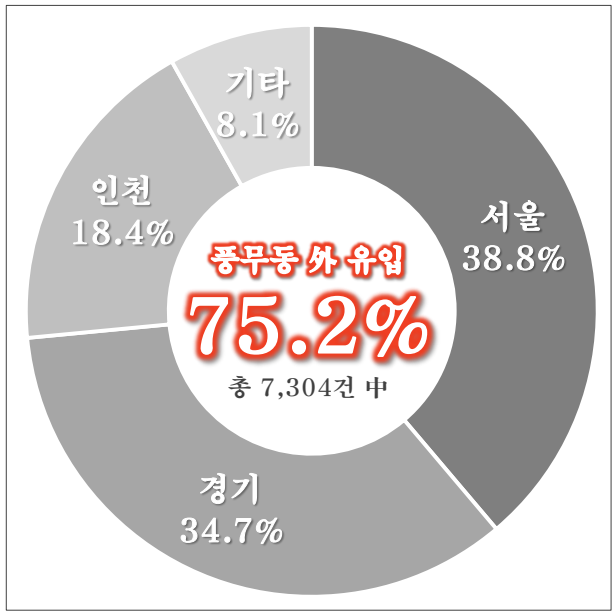
수요 프리미엄_인구이동

풍무동 전입자는 김포시와 경계에 있는 서울 강서,양천 / 인천 서구,계양 / 경기 일산

도시화, 도심지 접근성이 확보되는 풍무동은 김포시 내에서 유일한 대안

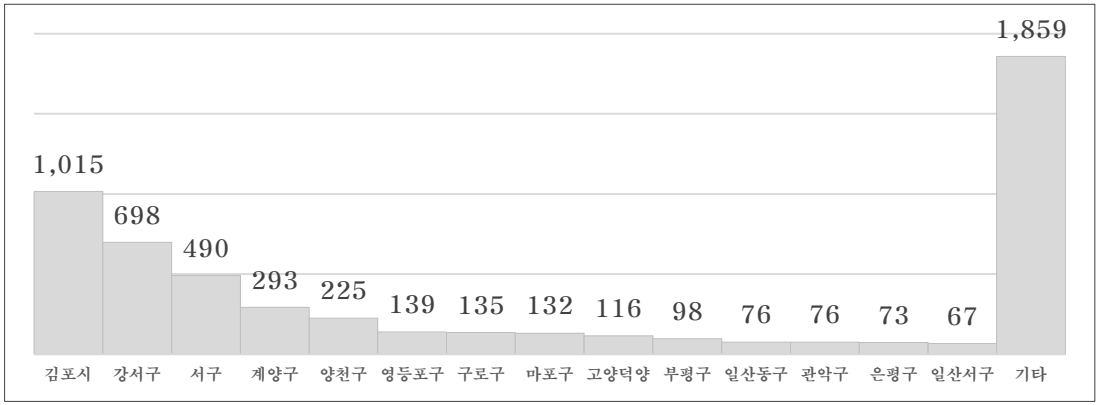
(단위 : 건)

타지역 → 풍무동 유입현황(시도)



풍무동 전입지
서울/경기/인천 91.9% 차지

시군구별 타지역 → 풍무동 유입현황



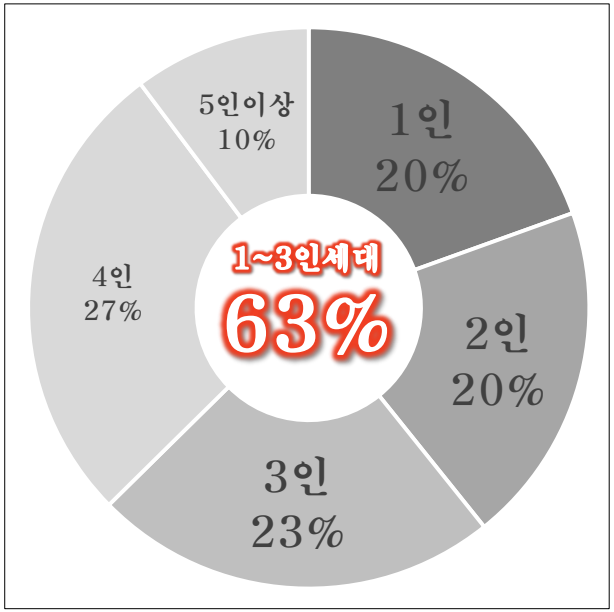
※ 출처 : 통계청, 2016년기준

수요 프리미엄_인구이동

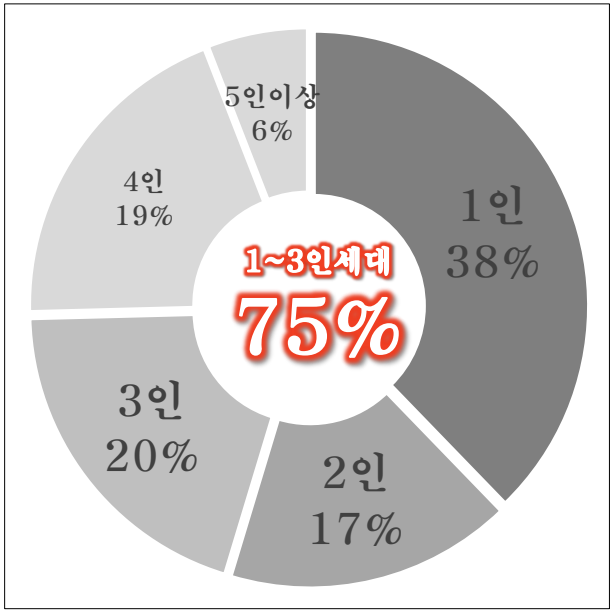
풍무동 1~2인세대 비중은 40%대 약 7,000세대 규모이나

이중 50~60%(3,500세대~4,200세대) 대규모 풍무동 중심 이동활발

2018년 풍무동 가구원수별 세대현황



풍무동 가구원수별 유입현황



풍무동 가구원수별 세대구성 현황

1·2인 세대 6,959세대(40%)

구분	1인	2인	3인	4인	5인이상	총세대
18.04月	3,459	3,500	4,145	4,811	1,818	17,733

풍무동 가구원수별 이동현황

1·2인 세대 3,993건(55%)

구분	1인	2인	3인	4인	5인이상	총합계
풍무동	2,758	1,235	1,455	1,424	432	7,304

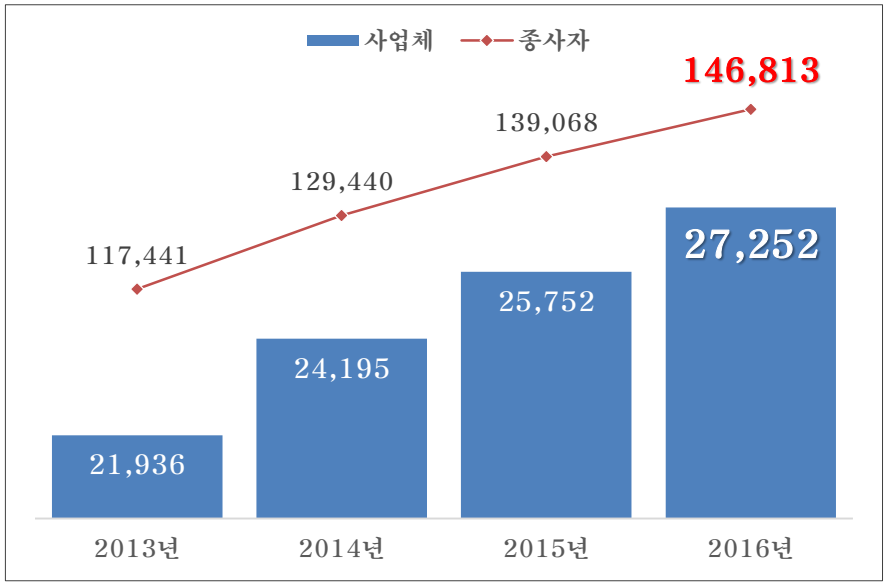
※ 출처 : 행안부, 2018년 4월 기준

수요 프리미엄_사업체 ↑, 종사자 ↑

골드밸리 및 외곽지역 제조업 중심 산업단지 조성, 개발 》 新 직장 》 지역이주 및 유입 》 발전 》 개발의 선순환

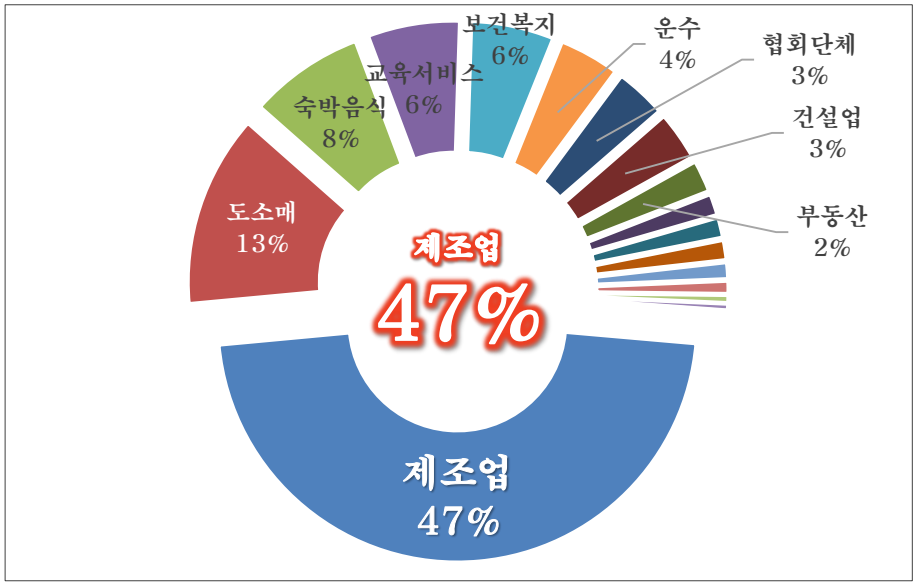
‘新 직장 증가’로 ‘求 직장인’ 증가지속, ‘개발’은 지속전망

년도별 김포시 사업체 및 종사자



김포시 사업체 및 종사자
최근 년 평균 7%이상 증가 성장세

2016년 김포시 종사자 14.6만여명의 분류별 비중



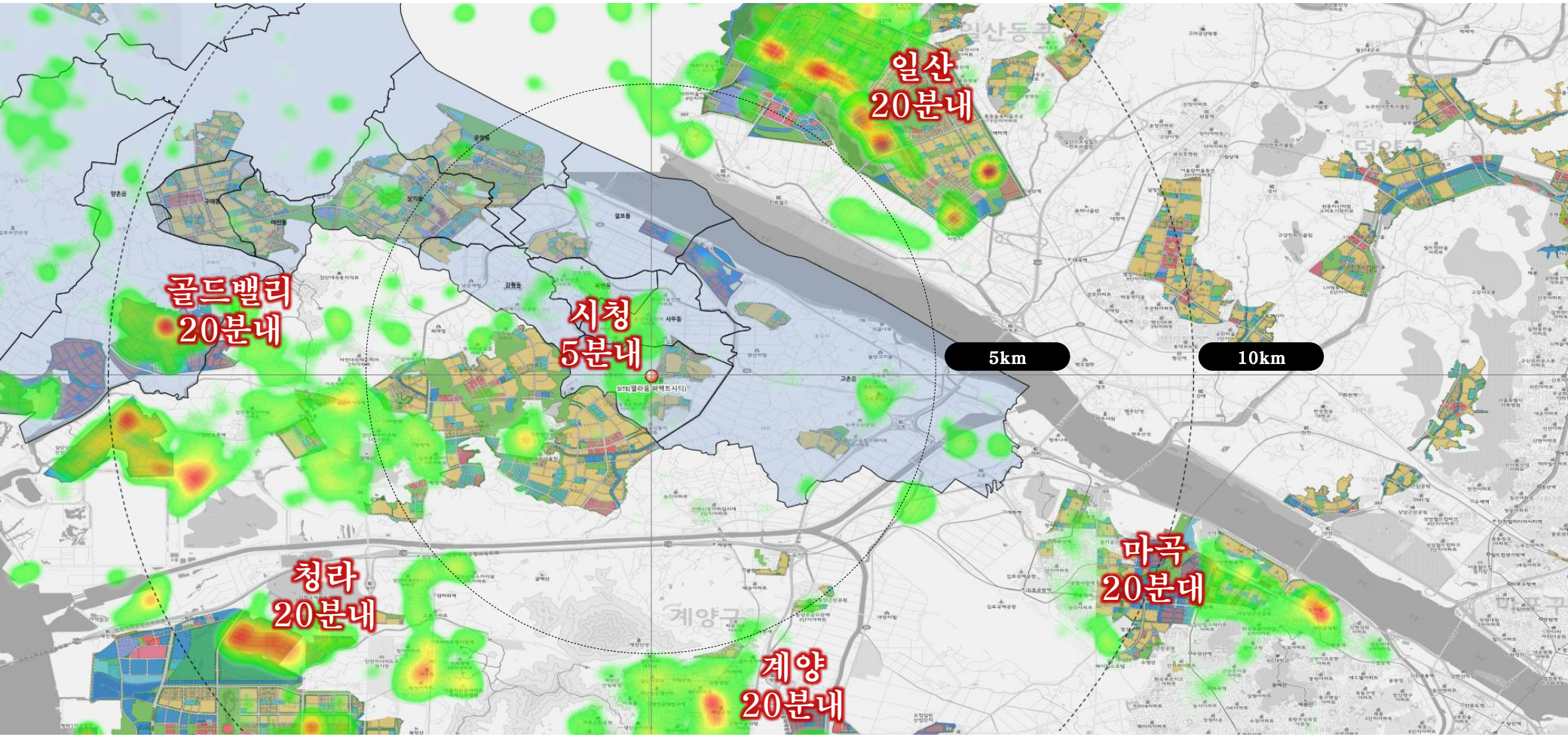
2016년 산업 분류별 종사자
제조업 47% 비중 차지

※ 출처 : 통계청, 2016년기준

수요 프리미엄_법인사업체

반경 10km 이내, 차량이용시 20분 이내에 주요 직장위치

김포뿐아니라 강서/인천/일산 등 서부권 어디든 편하게 진입가능한 위치



※ 출처 : CT-GIS지도, 5인이상 법인사업장 2017년 6월 기준

수요 프리미엄_배후단지

모든 곳에서 직장인들이 찾을 수 밖에 없는 최적의 위치, 풍무

풍부한 배후수요에서 뿜어져 나오는 도심지 활성화, 중심에 웰리움

서울경제 2018.03.14

김포 풍무역 인근, 브랜드타운으로 변모

-아파트 및 분양권 가격 1억 이상 올라 거래
-김포도시철도 11월 개통.. 김포 지역가치 상승 기대감 ↑

오는 11월 개통 예정인 김포도시철도 풍무역 인근이 브랜드타운으로 변모하고 있다. 풍무역 인근 아파트값은 물론 분양권가격도 크게 오른 것으로 조사됐다.

특히 풍무역의 경우는 김포도시철도 서울 기준으로 3번째 역이다. 그렇다보니 풍무역 근처로 브랜드타운이 형성되는 것은 물론 아파트값도 크게 올랐다. 또한 생활편의시설 등이 속속 들어서고 있다.

*** 새 아파트값 1억4,000만원↑.. 현대건설 3,510세대 분양 예정**

풍무자이가 입주를 시작한 2010년부터 현재(3월)까지 풍무동 전셋값은 무려 94.3%상승했다.

풍무 푸르지오 전용 84㎡의 경우 지난 1월 4억7000만원에 거래됐다. 분양가가 3억3000만원 선 이었던 것을 감안하면 1억4000만원 올랐다.

분양권도 크게 올랐다. 풍무 푸르지오 2차 전용 72㎡의 경우 거래가가 4억3000만원을 넘었다. 1월까지만 해도 4억2000만원 선 이었고 분양가는 3억4000만원 이었다.

분양관계자는 "특히 김포도시철도 개통을 앞두고 지역가치 상승에 대한 기대감이 높은 상태고 무엇보다 김포가 비조정대상지역이다 보니 실수요는 물론 투자수요도 적지 않은 것으로 파악되고 있다"고 말했다.

‘HOT’ 김포시의 아파트, 연립, 오피스텔 수요 급증

도심지, 신도시 개발에 따른 지역가치 재평가 》 거래규모 성장지속

세계일보 2018.03.12

김포 아파트시장 2조원 규모로 급성장… 그곳엔 무슨 일이?

-지난해 김포 아파트 거래총액 1조9101억원…전년 대비 32.7%↑
-올해 김포도시철도 개통 등으로 거래총액 2조원 돌파 가능성 높아

12일 부동산114에 따르면 지난해 김포 아파트 거래총액은 1조9101억원으로, 전년(1조4393억원)대비 32.7% 올랐다. 이는 경기도 31개 시군 중 가장 높은 큰 폭으로 상승한 것이다.

◆한강신도시 개발 후 급성장…2013년 거래총액 첫 1조원 돌파

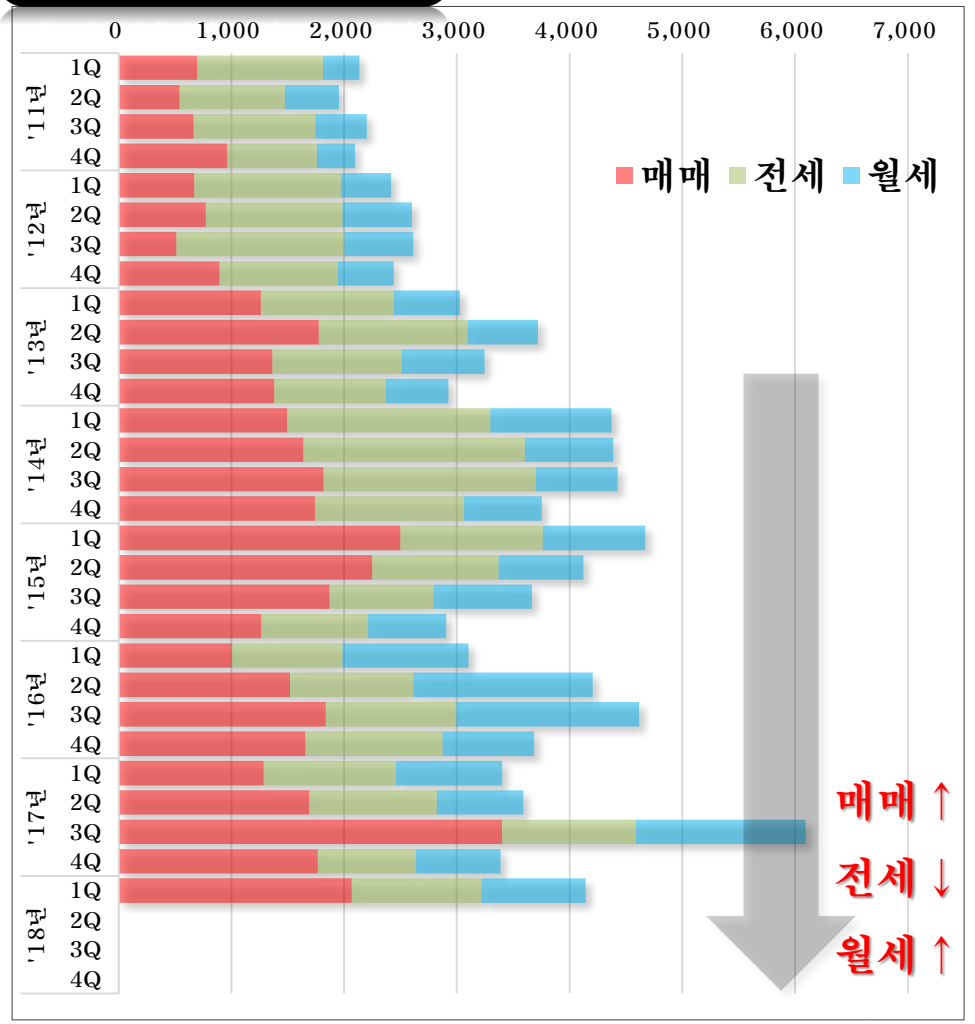
아파트 거래총액은 해당 년도에 매매된 아파트 가격을 모두 더한 것이다. 그래서 보통 지역 아파트 시장의 규모를 짐작하는 주요 지표로 활용된다.

◆김포 아파트값 지난 5년간 연평균 4.9% 상승…2조원 시장 임박

풍무동에 위치한 A공인중개사무소 관계자는 “현재 김포지역 주택시장은 확실히 상승세에 있다”며 “서울의 아파트 값이 천정부지로 치솟으면서, 서울 생활권에서 크게 벗어나지 않으면서 가격이 상대적으로 저렴한 김포가 주목 받고 있다.

B공인중개사무소 대표도 “김포도시철도가 개통되면 서울 접근성이 크게 개선되는 만큼 김포 아파트 시장의 상승세는 이어갈 것”이라고 시장을 전망했다. 올 하반기 대형 교통호재인 김포도시철도 개통 때문이다. 부동산시장에서 지하철개통은 최고의 개발 호재로 친다. 그렇다 보니 개통 후 집값상승에 큰 영향을 주는 것으로 알려져 있어 김포 부동산 시장이 더욱 기대된다.

김포시 분기별 매매 · 전세 · 월세 실거래



※ 출처 : 국토부

김포시는 서울 집값의 '절반'으로 아파트(전용면적 50㎡~135㎡)를 중심으로 수요 형성,
가구 소형화, 월세의 증가로 20㎡~40㎡ 수요/공급은 지속 성장중

서울경제 2018.03.22

서울 집값의 '절반', 수도권 신규 분양 단지에 관심 높아져

-규제에도 서울 아파트값은 고공행진... 수요자들 내집마련 어려움

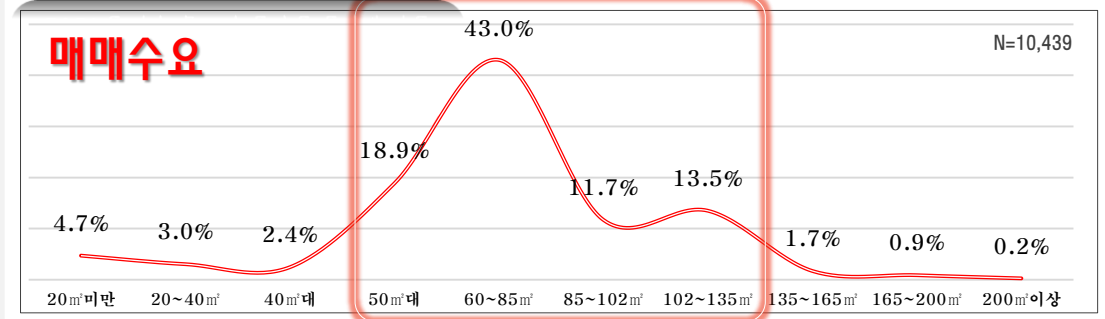
정부 규제에도 서울 집값이 고공행진을 이어가자 서울과 가까운 경기도에 보금자리를 마련하는 수요자들이 늘고 있다. 특히 최근 경기도에서 서울까지 교통개선도 이뤄지고 있어, 서울 전세자금으로 경기도 새 아파트를 구매하는 이들이 많아지고 있는 추세다.

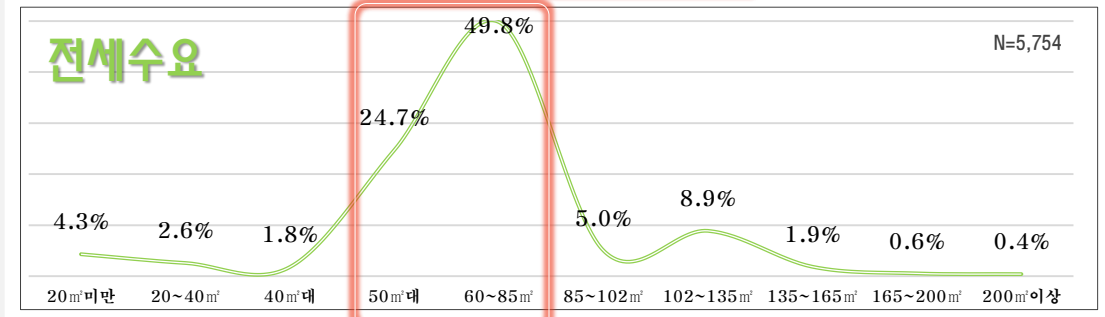
통계청이 지난 1월 말에 발표한 '2017년 국내인구이동통계' 자료에 따르면 서울은 지난해 전출이 전입보다 9만 8,000여명이 많아 인구가 '순유출' 됐다. 반면 전출보다 전입이 많아 '순유입'이 가장 많이 발생한 시도는 경기도(11만 6,000여명)로 조사됐다.

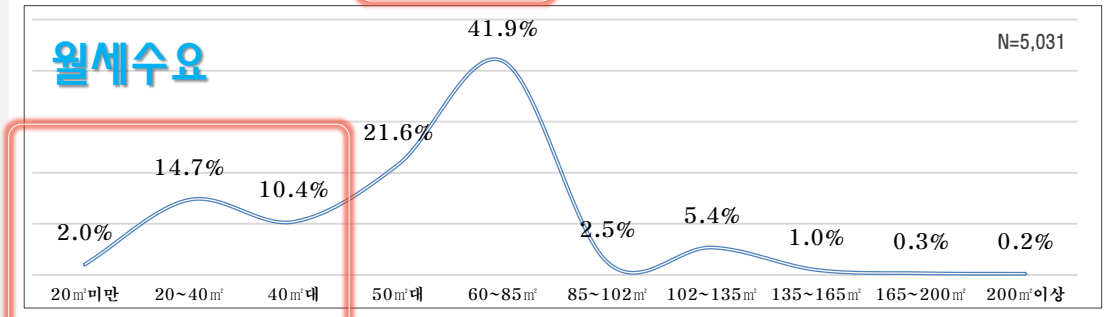
사유별로 보면, 서울에서 타지역으로 전출한 157만 1,423명 중 가장 많은 71만 9,719명이 주택 문제로 서울을 떠났으며, 경기도 역시 전입인구(188만 8,324명) 중 약 45%(85만 6,013명)가 주택을 이유로 꼽았다.

특히 서울까지 빠른 이동이 가능한 경기지역에서도 서울 전셋값 수준으로 아파트를 구입할 수 있다. 경기 김포시 한강신도시 경우 올해 개통 예정인 김포도시철도가 뚫리면 공항철도 5·9호선 환승역인 김포공항역까지 20분대, 서울 강서구 마곡지구까지 30분대로 이동이 가능해진다. 반면 집 값은 서울 강서구에 위치한 단지의 전셋값보다 낮다.

2017년 이후 김포시 면적별 실거래 비율







※ 출처 : 국토부

DAESANG

김포풍무 웰라움 퍼팩트시티

웰라움 퍼펙트 시티

가격 프리미엄

김포 주택시장의 변화는 시작되었습니다.

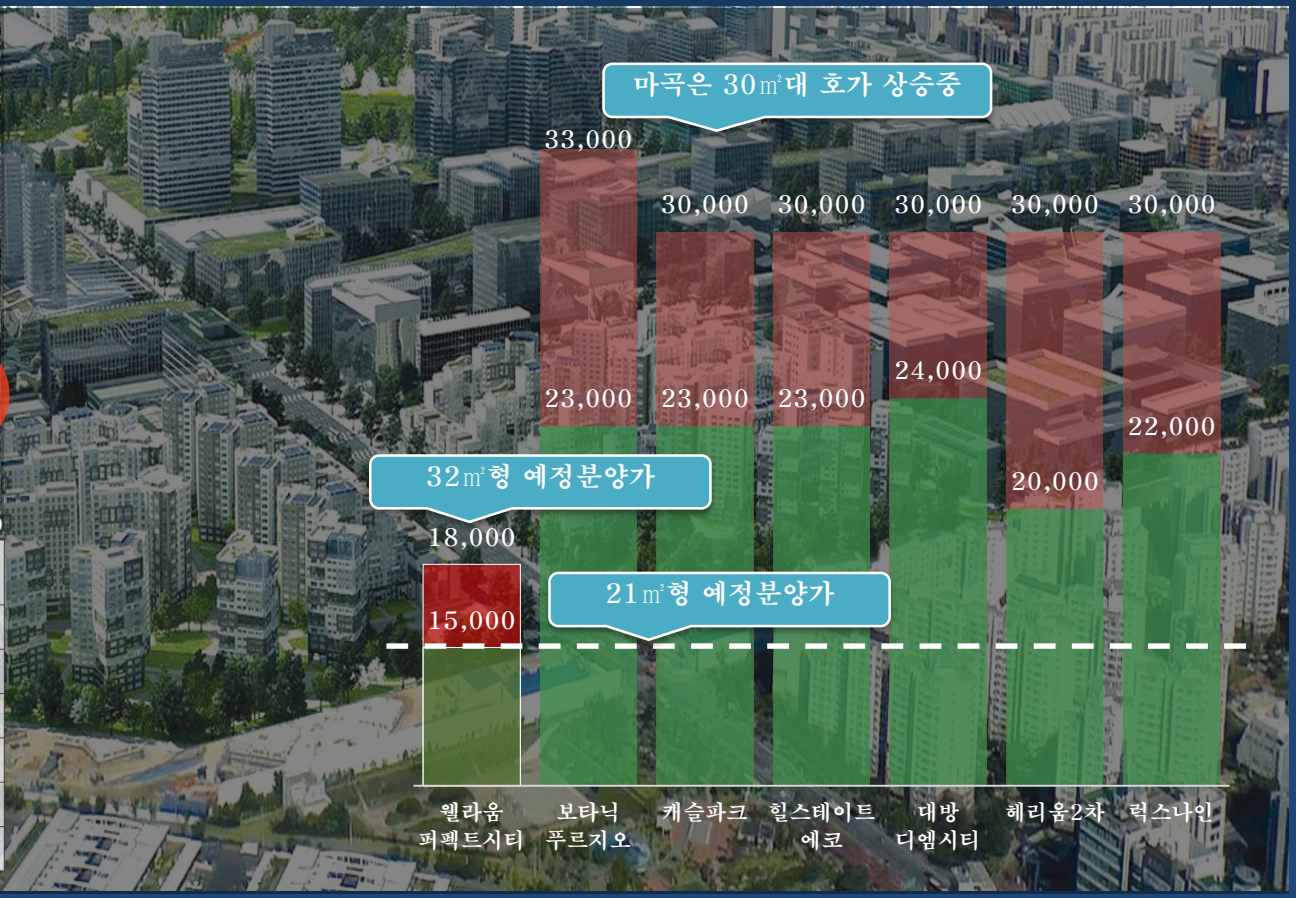
가격 프리미엄_마곡 오피스텔 가격

풍무와 인접한 마곡은 오피스텔 1룸형 2억원 '훌쩍', 매물도 '없고' 월세도 '없고'

투자할 기회를 놓친 마곡 · 강서 투자수요의 눈은 '김포' 와 '풍무'

(단위 : 만원)

단지명	전용 면적(㎡)	전용 평수	매매가
마곡보타닉푸르지오시티	22.2	6.7	23,000
마곡캐슬파크	23.3	7.0	23,000
마곡힐스테이트에코	24.0	7.3	23,000
대방디엠시티	24.0	7.3	24,000
마곡헤리움2차	22.5	6.8	20,000
마곡럭스나인	25.2	7.6	22,000



교통여건 개선, 마곡지구 대비 저렴한 가격은 투자수요에게 '제2의 마곡'

※ 출처 : 국토부, 네이버 부동산 2018.03시세 및 호가기준

가격 프리미엄_마곡 오피스텔 수익률

마곡지구 20㎡형, 30㎡형 소형오피스텔 매매가격은 '풍무의 약 2배' 시세 형성

마곡지구 오피스텔 1채 = 풍무 오피스텔 2채, 수익은 더큰 기회

(단위 : 만원)

웰라움 퍼펙트시티 수익률 비교

구분	기준	금액
분양금액	웰라움 퍼펙트시티 32㎡ 대출금액	18,000
대출금액	분양가의 60%	10,800
임대보증금	인근 통상 보	1,000
실투자금	분양금액 – 대출금액 – 임대보증금	6,200
月 임대료	통상 임대료	70
연간 임대료	월 임대료 X 12개월	840
연간 대출 이자비용	대출금액 X 3.0%	324
연간 순수익	연간 임대료 – 연간 대출이자비용	516
실투자금 대비 연간 수익률		8.3%

웰라움 퍼펙트시티 연 수익률 8.3%

구분	기준	금액
분양금액	P오피스텔 30㎡형 기준	33,000
대출금액	매매가의 60%	19,800
임대보증금	인근 통상 보	1,000
실투자금	분양금액 – 대출금액 – 임대보증금	12,200
月 임대료	임대료 조례시세	85
연간 임대료	월 임대료 X 12개월	1,020
연간 대출 이자비용	대출금액 X 3.0%	594
연간 순수익	연간 임대료 – 연간 대출이자비용	426
실투자금 대비 연간 수익률		3.5%

마곡 오피스텔 연 수익률 3.5%

※ 호실별 분양가에 따라 실 수익률 상이할 수 있음, 대출60%(이자3%) 기준

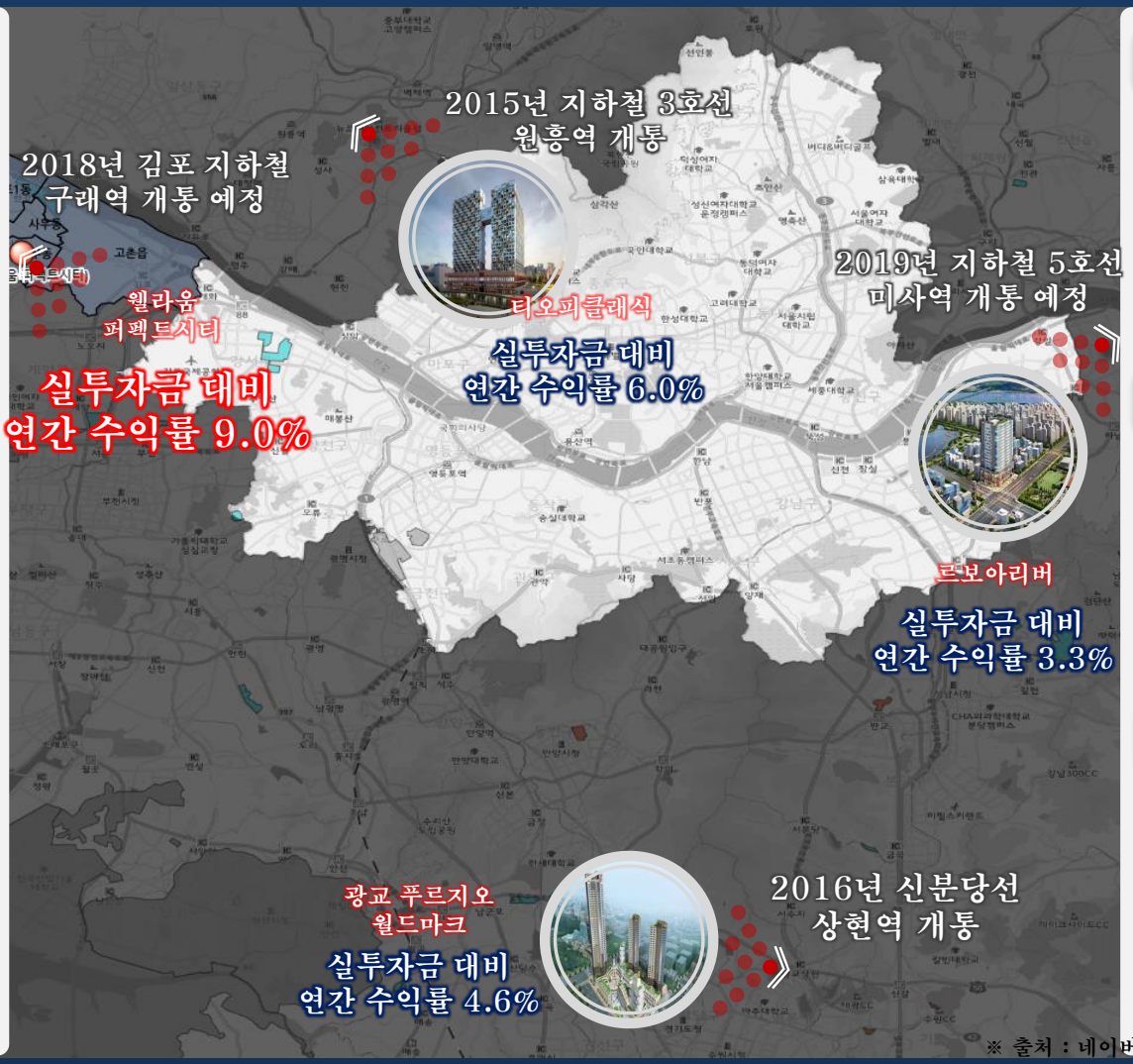
가격 프리미엄_역세권 오피스텔 수익률

김포지하철 vs 타 역세권 수익률 비교 : 서울 인접권역 독보적인 수익률 실현가능

지하철은 가격상승의 기회&안정적 수익률을 실현할 수 있는 골든KEY

웰라움 퍼펙트시티

구분	기준	금액
분양금액	웰라움 퍼펙트시티 21㎡	15,000
대출금액	분양가의 60%	9,000
임대보증금	인근 통상 보증금	1,000
실투자금	분양금액 – 대출금액 – 임대보증금	5,000
月 임대료	예상 임대료	60
연간 임대료	월 임대료 X 12개월	720
연간 대출 이자비용	대출금액 X 3.0%	270
연간 순수익	연간 임대료 – 연간 대출이자 비용	450
실투자금 대비 연간 수익률		9.0%



원흥 티오피클래식

구분	기준	금액
매매가	A동 20/21층	18,559
임대료	8.70평	1000 / 60
실투자금	분양금액 – 대출금액 – 임대보증금	4,424
실투자금 대비 연간 수익률		6.0%

광교 푸르지오 월드마크

구분	기준	금액
매매가		
임대료		
실투자금	분양금액 – 대출금액 – 임대보증금	6.300
실투자금 대비 연간 수익률		3.7%

지하철개통 타지역 연수익률 평균5%대

미사 르보아리버

구분	기준	금액
매매가	1동 15/17층	17,829
임대료	7.00평	500 / 45
실투자금	분양금액 – 대출금액 – 임대보증금	6,632
실투자금 대비 연간 수익률		3.3%

※ 출처 : 네이버 부동산 2018.03, 대출 60%(이자 3%) 기준

가격 프리미엄_타사분양가

2018년 '고촌 라펠리체' '구래 한강트루엘' 1룸형 오피스텔 분양가 '15,000만원 이상'

단지규모 감안 웰라움 퍼펙트시티(567실)는 풍무 최고의 랜드마크

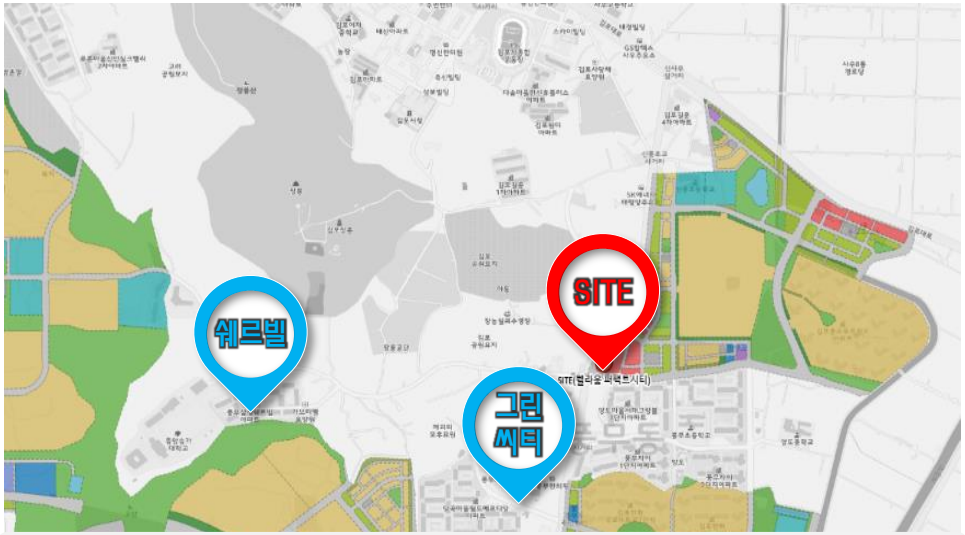
(VAT포함, 단위:만원,㎡,평)

구분	고촌 라펠리체			풍무 웅신 미켈란의 아침			풍무 넘버원리치안			아크라시티 1차			아크라시티 2차			김포 한강트루엘		
조감도																		
위치	고촌읍 신곡리 1065			풍무동 풍무2지구 49-2			풍무2지구 21-2블럭			구래동 한강신도시 9-1			구래동 한강신도시 8-3~4			구래동 6878-12		
분양 / 입주	18.03/20.05			17.11/20.02			17.12/20.02			18.03/20.03			18.04/20.02			18.05/		
공급규모	지하5층~지상12층 오피스텔 170실			지하4층~지상14층 오피스텔 220실			지하4층~지상10층 오피스텔 192실			지하층~지상층 오피스텔 260실			지하5층~지상10층 오피스텔 476실			지하4층~지상12층 오피스텔 319실		
시공사	SC제일건설			웅신종합건설			풍산건설㈜			㈜대양종합건설			㈜대양종합건설			일성건설		
대지면적(㎡/평)	1,261.90㎡ (381.72평)			1,637.10㎡ (495.22평)			1,717.30㎡ (519.48평)			1,723㎡ (521.20평)			3,478㎡ (1,052.09평)			2,450.60㎡ (741.31평)		
연면적(㎡/평)	15,487.95㎡ (4,685.08평)			17,116.635㎡ (5,177.78평)			13,744.28㎡ (4,157.64평)			14,588.84㎡ (4,413.12평)			28,348.80㎡ (8,575.51평)			19,930.02㎡ (6,028.83평)		
건폐율 / 용적률	78.43% / 843.40%			59.98% / 693.20%			59.98% / 473.01%			59.54% / 499.49%			59.74% / 499.98%			57.61% / 499.91%		
주차대수	134대 (자주식 : 74대, 기계식 60대)			193대 (자주식 : 91대, 기계식 : 102대)			149대 (자주식 : 149대)			187대			366대			249대 (자주식 181대, 기계식 68대)		
특화시설	LG IOT시스템			-			-			LG IOT시스템			LG IOT시스템, 피트니스, 회의실, 창고, 옥상정원			SKT 스마트홈, 옥상정원, 1층조경		
타입(전용기준)	7개Type (20·29·34·40·48·54·60)			3개Type(20·22·23)			5개Type(20·30·34)			3개Type(20·26·28)			3개Type(20·26·28)			4개Type(22·23·29·42)		
분양가 (VAT별도)	평형	분양가	평당가	평형	분양가	평당가	평형	분양가	평당가	평형	분양가	평당가	평형	분양가	평당가	평형	분양가	평당가
	29㎡	16,000	1,824	20㎡	13,300	2,198	20㎡	13,000	2,149	20㎡	12,500	2,066	20㎡	11,500	1,901	22㎡	15,000	2,254
	34㎡	17,500	1,702	22㎡	13,400	2,014	30㎡	15,500	1,708	26㎡	16,800	2,136	26㎡	15,500	1,971	23㎡	16,000	2,299
	40㎡	20,000	1,653	23㎡	13,700	1,969	34㎡	17,500	1,702	28㎡	19,800	2,338	28㎡	18,000	2,125	42㎡	26,000	2,046

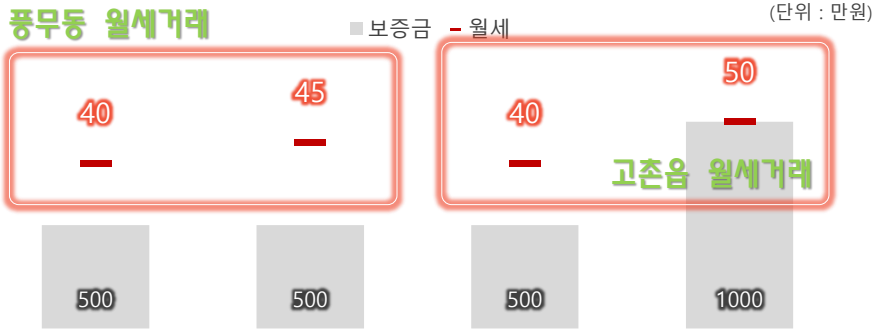
가격 프리미엄_월세

2017년 이후 풍무동 소형(전용 20㎡~39㎡) 월세실거래 사례는 총 20건으로 절대적 '희귀'

외곽지역으로 소규모 연립/도생 형태 500만원/ 月 40~45만원 형성



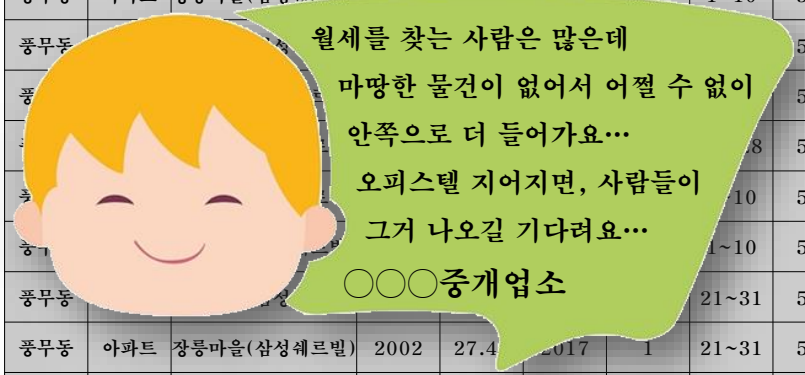
풍무동 / 고촌읍 전용면적 20㎡형 실거래기준 월세 시세



(단위 : 만원)

지역	주택유형	단지명	입주년도	전용면적	년	월	거래일	보증금	월세	층
풍무동	연립	그린씨티	2011	26.7	2018	3	1~10	500	40	3
풍무동	연립	그린씨티	2011	26.7	2018	12	11~20	500	45	3
풍무동	연립	그린씨티	2011	26.7	2017	11	21~30	1000	40	2
풍무동	연립	그린씨티	2011	26.7	2017	8	21~31	1000	40	3
풍무동	연립	그린씨티	2011	26.7	2017	7	11~20	1000	40	4
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2018	1	21~31	1000	30	11
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	10	11~20	500	35	3
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	10	21~31	1000	30	11
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	9	21~30	500	40	9
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	7	21~31	500	35	6
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	7	1~10	500	35	5
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	6	21~31	500	36	13
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	5	1~10	500	30	1
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	4	21~31	500	35	10
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	3	11~20	500	35	12
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	2	1~10	500	35	9
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	1	21~31	500	30	14
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	1	21~31	500	30	14
풍무동	아파트	장릉마을(삼성쉐르빌)	2002	27.45	2017	1	11~20	500	30	14

전용20㎡형
보증금500 / 월40~45만원



※ 출처 : 국토부

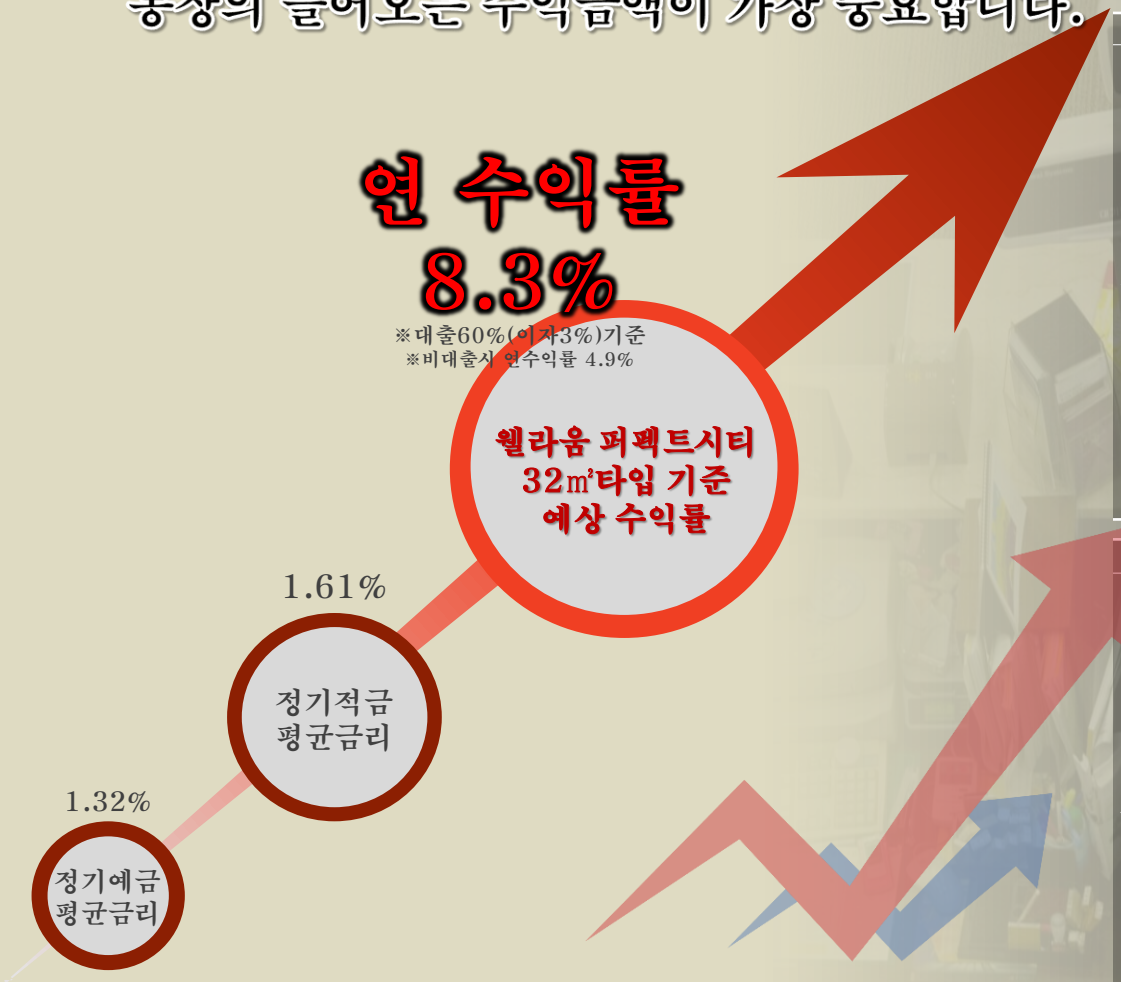
가격 프리미엄_월세

가구원수는 낮아지고, 월세비중은 높아지는 아파트 월세시장 》 주거난민처럼 안쪽으로 들어가던 수요

김포의 중심에 실속있는 가격으로 탄탄한 수요를 흡수할 수 있는 대안

가격 프리미엄_수익률

투자자에게 가장 중요한 것은 적금/예금의 상품명보다
통장의 들어오는 수익금액이 가장 중요합니다.



구분	은행	상품명	최고금리(%)
정기적금	KB국민은행	KB펫코노미적금	1.9
		KB 1코노미 스마트적금	1.9
		직장인우대적금	1.8
	KEB하나은행	행복Together 적금	1.8
		하나머니세상 적금	1
		T 핀크적금	1.7
	스탠다드차타드은행	퍼스트가계적금	1.7
		퍼스트기업적금	1.3
	신한은행	신한 월복리 적금	1.55
		신한 미션플러스 적금	1.6
	우리은행	올포미 정기적금	1.75
		우리웰리치100여행적금	1.6
		위비SUPER주거래정기적금2	1.3
	종합평균		1.61

구분	은행	상품명	최고금리(%)
정기예금	KB국민은행	KB Smart★폰예금	1.2
		국민수퍼정기예금	1.3
		e-파워정기예금	1.2
	KEB하나은행	e-플러스 정기예금	1.6
		행복Together 정기예금	1.1
		하나머니세상 정기예금	1
	스탠다드차타드은행	홈앤세이브예금	1.3
		e-그린세이브예금	2
	신한은행	신한S드림 정기예금	1.25
		미래설계 크레바스 연금예금	1.35
	우리은행	우리 웰리치100 정기예금(회전형)	1.25
		키위정기예금(확정형)	1.2
		위비SUPER주거래예금2(확정형)	1.4
	종합평균		1.32

※ 출처 : 당국토교통부 데이터를 근거로 측정된 예상치

가격 프리미엄_예상수익률

2018년 한국은행 기준금리 연 1.5%
1%대 기준금리 시대의 생존 재테크 방법

(단위 : 만원)

웰라움 퍼펙트시티 입주시 예상 임대료 및 수익률

구분	기준	금액
분양금액	32㎡타입 예상 평균 분양가	18,000
대출금액	분양가의 60%	10,800
임대보증금	인근 통상 보증금	1,000
실투자금	분양금액 – 대출금액 – 임대보증금	6,200
月 임대료	예상 임대료	70
연간 임대료	월 임대료 X 12개월	840
연간 대출이자비용	대출금액 X 3.0%	324
연간 순수익	연간 임대료 – 연간 대출이자비용	516
실투자금 대비 연간 수익률		8.3%

※ 비대출시 수익률 5.6%

여러 개의 은행 통장보다 가치 있는
수익형 부동산 투자!

웰라움 퍼펙트시티 투자 대비 수익률표

32㎡타입 예상 평균 분양가 18,000만원
보증금 1,000만원 · 月70만원을 받을 경우

투자 호실	2실	3실	연 수익률
실투자금액	12,400만원	18,600만원	8.3%
月 수익	86만원	129만원	

※ 공실률 및 제경비는 반영하지 않았습니다.

최소비용으로 최대의 투자가치 실현!
높은 수익률의 답은 저렴한 분양가!

※ 호실별 분양가에 따라 실 수익률 상이할 수 있음, 대출60%(이자3%) 기준

가격 프리미엄_수익률 비교

마곡지구 20㎡대 소형오피스텔 매매가격 2.0억~2.4억원 시세 형성
마곡지구 오피스텔 1채 가격으로 2채 분양 가능

(단위 : 만원)

웰라움 퍼펙트시티 입주시 예상 임대료 및 수익률

구분	기준	금액
분양금액	32㎡타입 예상 평균 분양가	18,000
대출금액	분양가의 60%	10,800
임대보증금	인근 통상 보증금	1,000
실투자금	분양금액 – 대출금액 – 임대보증금	6,200
月 임대료	예상 임대료	70
연간 임대료	월 임대료 X 12개월	840
연간 대출이자비용	대출금액 X 3.0%	324
연간 순수익	연간 임대료 – 연간 대출이자비용	516
실투자금 대비 연간 수익률		8.3%

풍무 유일무이 브랜드 역세권 오피스텔
소액투자 · 서울/수도권 최고의 수익률

마곡지구 P오피스텔 연간 수익률

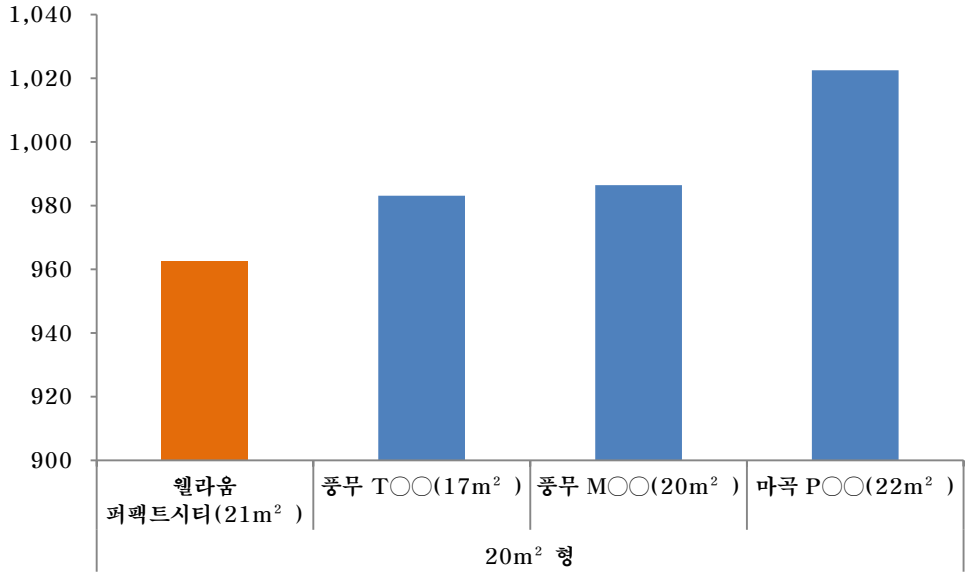
구분	기준	금액
분양금액	P오피스텔 32㎡형 기준(17.03입주)	33,000
대출금액	매매가의 60%	19,800
임대보증금	인근 통상 보증금	1,000
실투자금	매매금액 – 대출금액 – 임대보증금	12,200
月 임대료	임대료 주변시세	85
연간 임대료	월 임대료 X 12개월	1,020
연간 대출이자비용	대출금액 X 3.0%	594
연간 순수익	연간 임대료 – 연간 대출이자비용	426
실투자금 대비 연간 수익률		3.5%

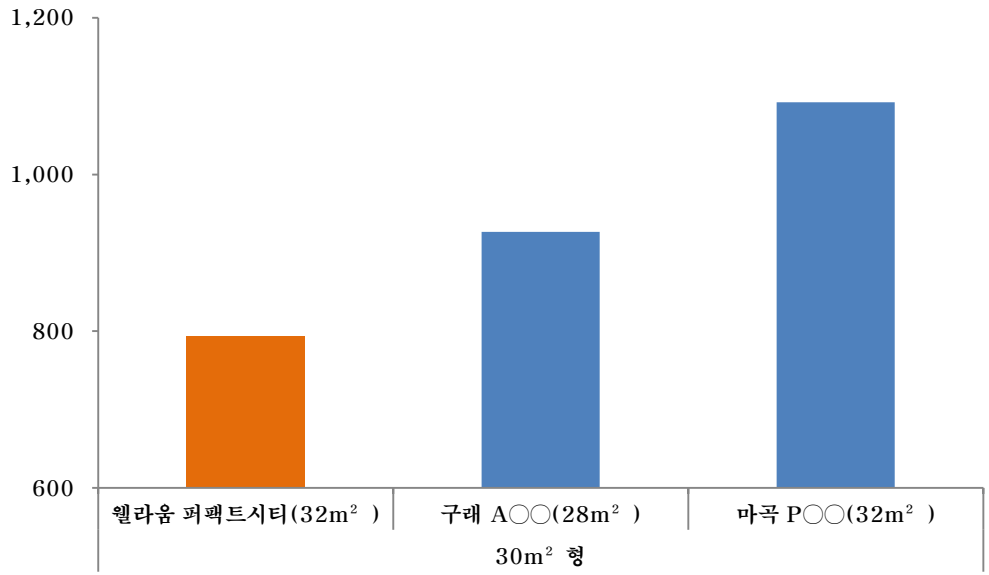
※18.03 네이버 시세기준 P오피스텔(32.88㎡)

3억원을 호가하는 32㎡형 오피스텔
투자금 대비 너무나 저조한 수익률

※ 호실별 분양가에 따라 실 수익률 상이할 수 있음, 대출60%(이자3%) 기준

가격 프리미엄_분양가 비교





DAESANG

김포풍무 웰라움 퍼팩트시티

웰라움 퍼펙트 시티

단지 프리미엄

김포 주택시장의 변화는 시작되었습니다.

웰라움 퍼팩트시티_사업 개요

건축개요 및 공급내용

(단위:㎡,평)

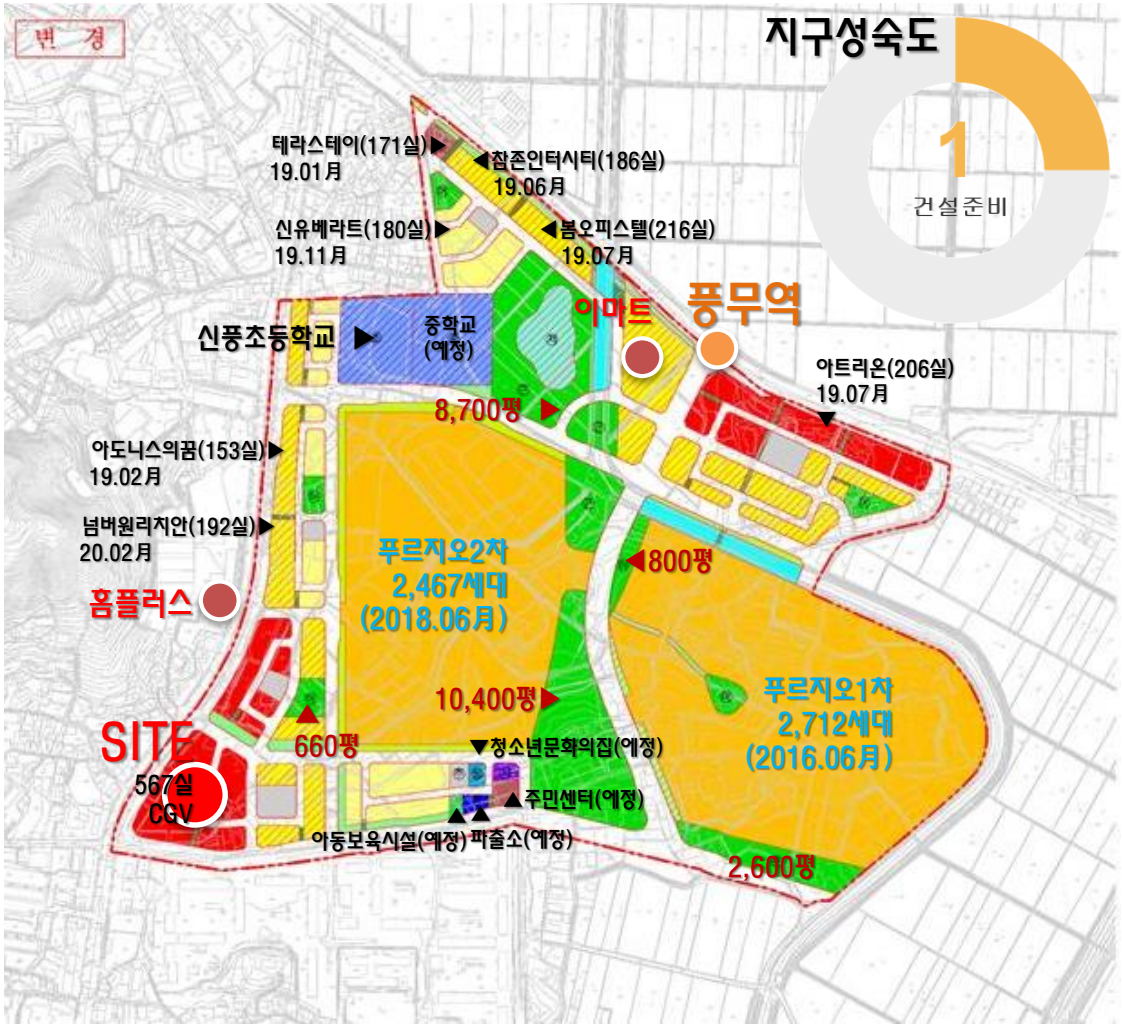
사 업 명	김포 풍무2지구 29BL-3LOT 복합시설 신축공사
대지위치	경기도 김포시 풍무동 202-1번지
공급규모	지하 5층~지상 14층, 총 567세대
대지면적	6,082.5㎡ (1,839.96평)
건축면적	3,639.73㎡ (1,101.02평)
연 면 적	• 65,610.87㎡ (19,847.29평) - 지상 : 42,423.84㎡ (12,833.21평) / - 지하 : 23,187.02㎡ (7,014.08평)
용적률 / 건폐율	697.47% / 59.84%
주차대수	계획 713대 (오피스텔 483대, 근생시설 125대, 문화/집회 105대) 법정 535대 (오피스텔 397대, 근생시설 102대, 문화/집회 36대)
도로면적	동측 11m, 남측 26m, 서측35m도로
조경면적	15%이상 (912.38㎡ 이상)
공개공지	10%이상 (608.25㎡ 이상)

구분	형별	세대수	세대수 비율(%)	전용면적	공용면적			공급면적		부대시설	주차장	계약면적
					벽체	계단/복도	소계	㎡	3.3㎡당			
업무시설 (오피스텔)	21	162	28.57%	21.191	2.419	9.150	11.569	32.760	9.910	0.636	16.378	49.774
	32	378	66.67%	32.264	2.848	13.931	16.779	49.043	14.835	0.969	24.937	74.948
	45A	18	3.17%	45.954	4.023	19.842	23.865	69.819	21.120	1.380	35.517	106.716
	45B	9	1.59%	45.956	4.405	19.843	24.248	70.204	21.237	1.380	35.519	107.103
	소계	567	100.00%	16,869.510	1,580.481	7,283.901	8,864.382	25,733.892	7,784.502	506.520	13,038.278	39,278.690
근린생활 시설	지상1층			2,240.620	665.048			2,905.668	878.965	99.102	1,731.753	4,736.524
	지상2층			2,378.089	924.723			3,302.812	999.101	105.183	1,838.002	5,245.996
	지상3층			2,584.757	915.770			3,500.527	1,058.909	114.324	1,997.733	5,612.584
	지상4층			2,584.757	915.770			3,500.527	1,058.909	114.324	1,997.733	5,612.584
	소계			9,788.223	3,421.311			13,209.534	3,995.884	432.932	7,565.221	21,207.687
문화/집회시설	지상5층			2,012.034	1,468.389			3,480.423	1,052.828	88.992	1,555.081	5,124.496
	소계			2,012.034	1,468.389			3,480.423	1,052.828	88.992	1,555.081	5,124.496
합계				28,669.767	13,753.371			42,423.849	12,833.214	1,028.444	22,158.581	65,610.874

웰라움 퍼팩트시티_풍무2지구

사업지 內 공공시설 / 32,600평의 공원녹지 / 아파트 5,179세대 직접 배후단지

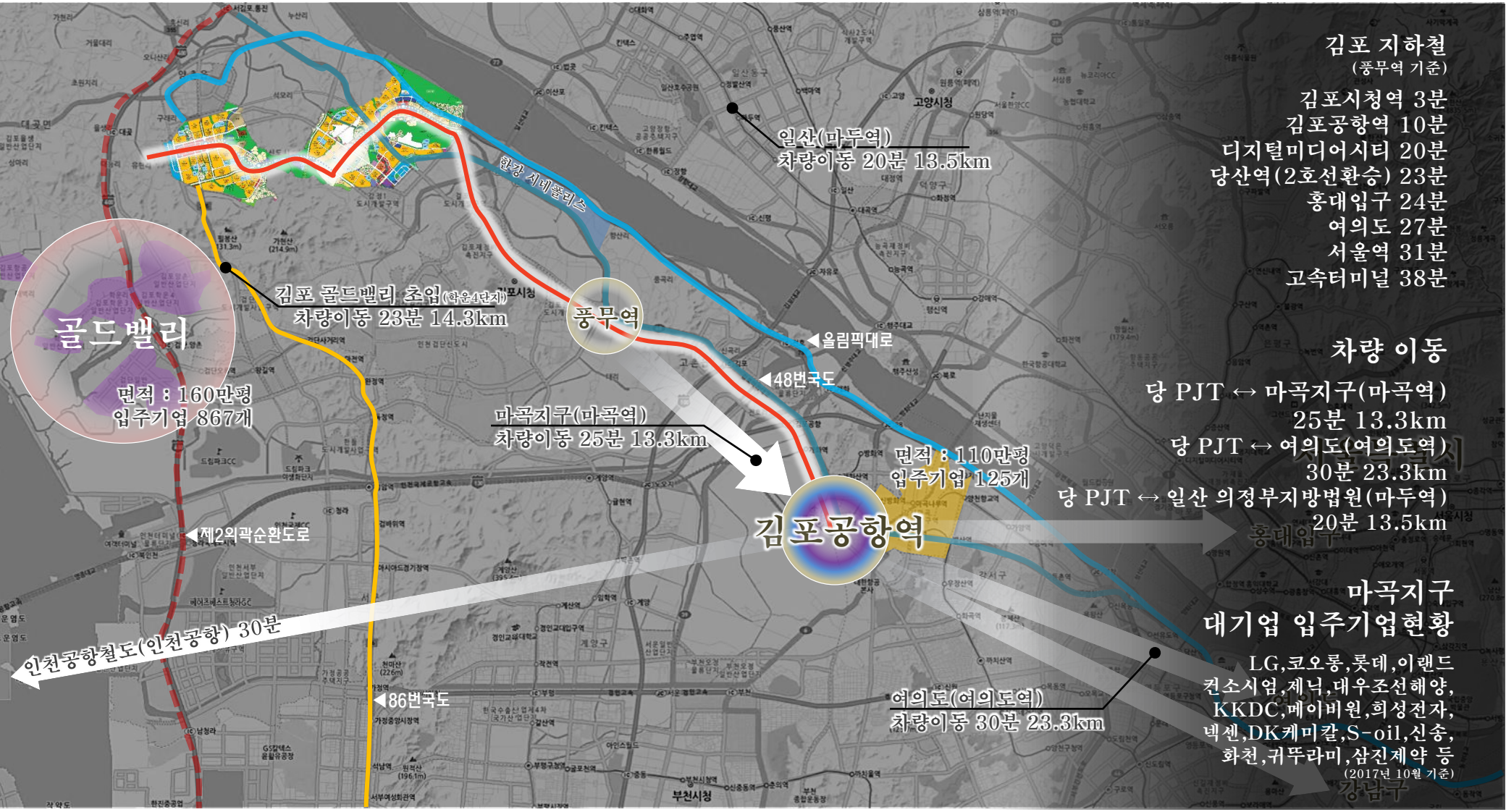
2019년 이후 오피스텔 입주와 함께 완성되는 풍무지구 '골든블럭'



구분	항목	세분류	면적(㎡)	구성비
주거용지	공동주택용지	공동주택	274,780	38.68%
	단독주택용지	단독주택	23,747	3.34%
	준주거용지	준주거용지	56,873	8%
	소 계		355,600 (107,569평)	50.02%
상업용지	상업용지		37,559 (11,362평)	5.28%
공간시설	공원	어린이공원	11,650	1.64%
		근린공원	63,489	8.93%
		문화공원	8,662	1.22%
	녹지	완충녹지	2,370	0.33%
		경관녹지	547	0.08%
		연결녹지	11,704	1.65%
	공공공지		9,442	1.33%
	소 계		107,864 (32,629평)	15.2%
기 타	공공/학교 시설 등		209,911 (63,498평)	29.5%
합 계			710,934 (215,058평)	100%

※ 출처 : 국토부, 김포시, LH

웰라움 퍼팩트시티_광역교통망

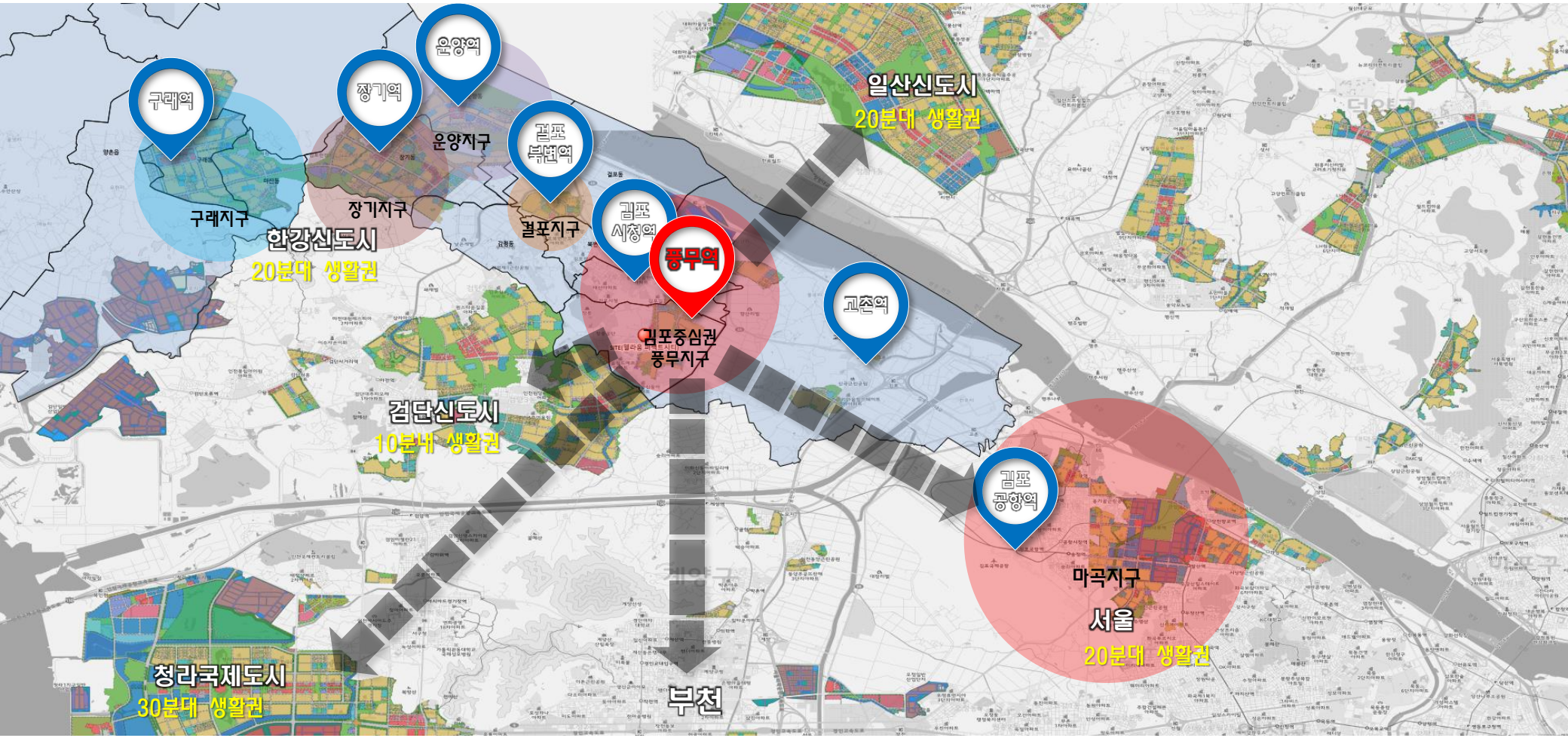


※ 출처 : 네이버 길찾기 교통정보 활용

웰라움 퍼팩트시티_광역생활권

김포에서 어느 역세권을 선택 하겠습니까?

인프라 완비 & 서울/일산/검단 생활권 프리미엄 & 특급중심지



웰라움 퍼팩트시티_대중교통

단지 앞 6개 버스 정류장 10개 노선(일반4/간선2/마을4)

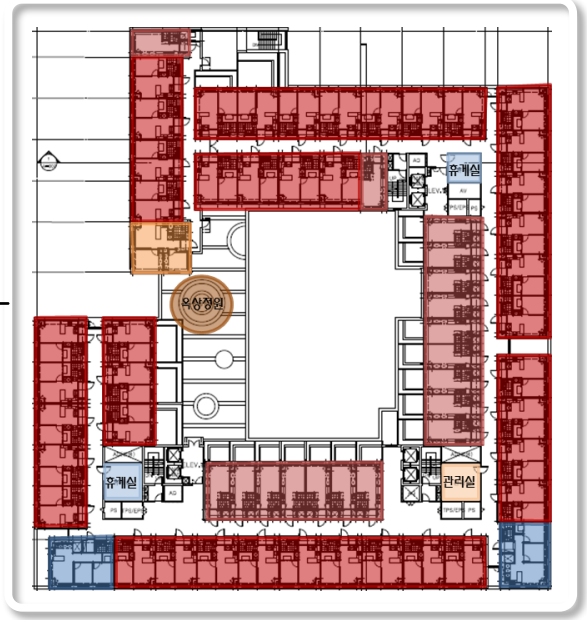
인천/마곡/여의도/서울시청 등 버스 이용을 통한 중심도심지 이동 용이

번호	버스	배차간격	해당노선
1004번	직행	35분	사업지▷김포공항▷개화▷등촌▷당산▷합정▷충정로▷서울시청
308번	좌석	31분	인천공항▷서부공단(청라)▷검암동▷검단▷사업지▷김포시청
1002번	일반	7~13분	사업지▷김포공항▷마곡▷가양▷여의도▷마포▷서울역▷서울시청
69번	일반	40분	사업지▷김포공항▷마곡▷등촌▷당산역▷영등포역
81번	일반		구래지구▷장기지구▷운양지구▷걸포지구▷사업지▷계양역▷계산역
81-1번	일반	5~8분	양촌산단▷구래지구▷장기지구▷운양지구▷걸포지구▷사업지▷계양역
1번	마을		
55-1번	마을		
55-1A번	마을		
55-1B번	마을		

※ 출처 : 다음 버스노선 정보

웰라움 퍼팩트시티_배치도

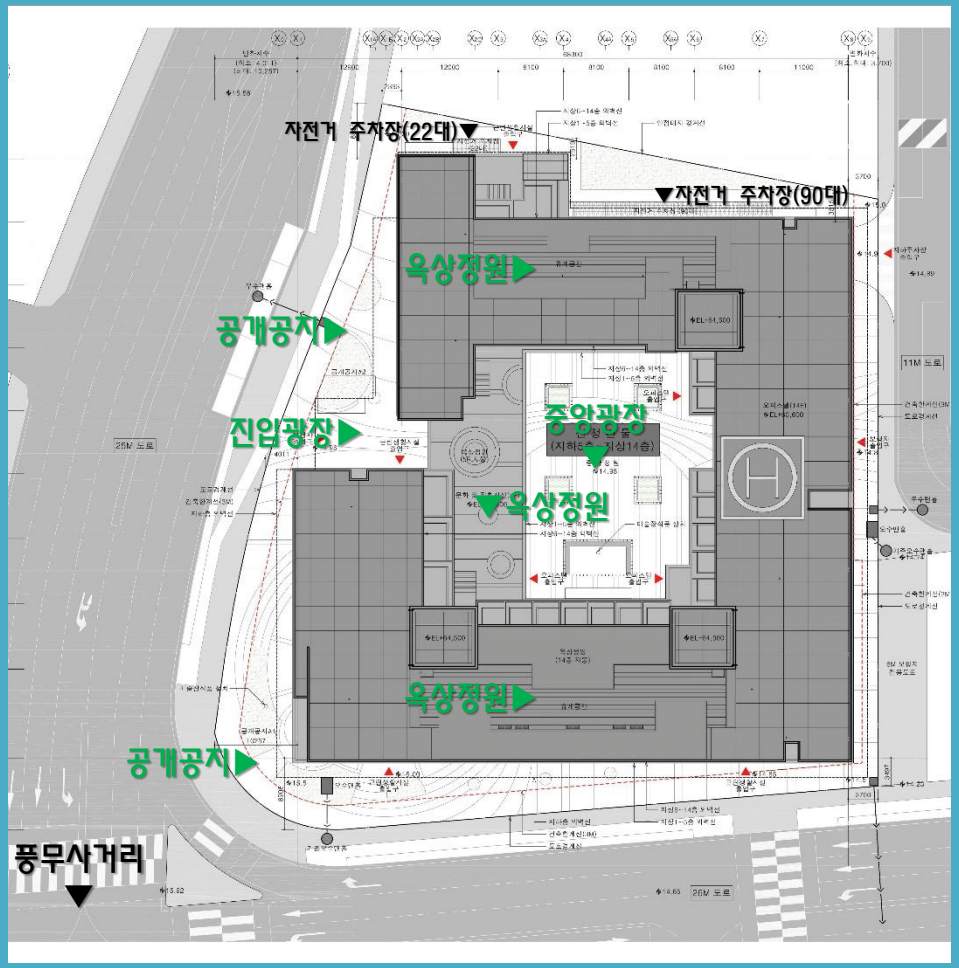
| 단지배치 및 FLOOR PLAN



CGV

도면 교체중

웰라움 퍼팩트시티_배치도



옥상정원

6F~14F
오피스텔 567실

5F
CGV 멀티플렉스 영화관

1F~4F
근린생활시설

B1~B5
주차장

6F~14F 오피스텔 편의시설

진도 5.4의 포항지진참사, 남 이야기가 아닙니다.

‘내진능력Ⅶ’ 포항지진 이상을 버티는 완벽한 내진설계

포항 진도5.4 대규모 지진

규모	진도	구조물 등에 대한 영향	인체에 대한 영향
1.0 ~2.9	Ⅰ	특수한 조건에서 극소수의 사람만이 느낌	극소수의 민감한 사람만이 느낌
3.0 ~3.9	Ⅱ	건물 위층에 있는 소수의 사람만이 느낌	민감한 사람만이 느낌
	Ⅲ	정지하고 있는 차가 약간 흔들리며 트럭이 지나가는 듯한 진동	실내, 특히 건물 위층에 있는 사람들이 뚜렷하게 느낌
4.0 ~4.9	Ⅳ	그릇, 창문 등이 흔들리며 벽이 갈라지는 듯한 소리를 냄	여러 사람이 느낌
	Ⅴ	그릇과 창문이 깨지기도 하며, 고정 안 된 물체는 넘어지기도 함	거의 모든 사람이 느낌
5.0 ~5.9	Ⅵ	무거운 가구가 움직이기도 하며, 건물 벽에 균열이 생기기도 함	모든 사람이 느낌 ◁포항 대지진 진도 5.4
	Ⅶ	설계와 건축이 잘 된 건출물은 피해를 무시하나, 보통 건축물은 약간의 피해 발생	모든 사람이 놀라 뛰쳐 나옴 ◁웰라움 퍼펙트시티
6.0 ~6.9	Ⅷ	특수 설계된 건축물에 약간의 피해 발생, 굴뚝 기둥, 기념비, 벽돌이 무너짐	서 있기 곤란하고 심한 공포를 느낌
	Ⅸ	특수 설계된 건출물에도 상당한 피해 발생, 지하 송수관 파손	도움 없이는 걸을 수 없음
7.0 이상	Ⅹ	대부분의 건축물이 기초와 함께 부서짐	거의 모든 사람이 이성 상실
	Ⅺ	남아 있는 건축물이 거의 없으며 지표면에 광범위한 균열 발생	모든 사람이 이성 상실
	Ⅻ	전면적인 파괴 상황, 지표면에 파동이 보임	대공황

참고자료

김포 주택시장의 변화는 시작되었습니다.

벌거벗은 이유는
쉽게 눈에 띄기 위함이고,

앞머리가 무성한 이유는
사람들이 나를 봤을 때 쉽게 붙잡을 수 있도록 하기 위함이며,

뒷머리가 대머리인 이유는
내가 지나가고 나면 다시는 붙잡지 못 하도록 하기 위함이며,

발에 날개가 달려 있는 이유는
최대한 빨리 사라지기 위함이다.

나의 이름은 기회이다.

분양의 핫 플레이스 김포! 풍무로 가는 기회!!

참고자료_8.2 부동산대책

조정대상지역 • 성남·하남·고양·광명·남양주·동탄2 · 부산(해운대·연제·동래·수영·남·기장·부산진)

투기과열지구 • 서울(구로·금천·동작·관악·은평·서대문·종로·중·성북·강북·도봉·중랑·동대문·광진)·과천시

투기지역 • 서울(강남·서초·송파·강동·용산·성동·노원·마포·양천·영동포·강서)·세종시

구분	투기과열지구	조정대상지역
현행	• (전매) 소유권 이전등기시까지 • (분양) 거주자 우선분양 20% • * 수도권 지역에 한정	• (전매) 전매제한기간 없음, 단 2인 이상에게 • 전매 불가 • (분양) 거주자 우선분양의무 없음
개정	• (전매) 소유권 이전등기시까지 • (분양) 거주자 우선분양 20% • * 전국으로 확대	• (전매) 소유권 이전등기시까지 • (분양) 거주자 우선분양 20%

➢ 오피스텔 분양 및 관리개선안

① 투기과열지구 및 조정대상지역에 현행 수도권 투기과열지구와 동일한 수준의 전매 제한기간 설정, 거주자 우선분양 적용.

② 일정세대 이상의 오피스텔 분양을 실시할 경우, 인터넷 청약을 실시하는 근거규정 마련.

③ 사업자가 오피스텔/상가 등 광고시 분양수익률 산출근거 등을 명시하도록 하고 허위 · 과장광고에 대한 과태료 등 벌칙규정 신설.

④ 오피스텔 관리에 대한 합리적이고 적절한 개선방안도 마련 추진.

참고자료_세금관련 Q&A

Q	사업자등록을 하는 이유 및 그에 따른 이점?
A	오피스텔을 업무용으로 사용할 경우 임대사업자등록(일반과세자)을 하여 건물분의 10%에 대한 부가세 환급 가능함 (예를 들어 총 분양금 1억원 중 대지:4천만원/ 건물:6천만원일 경우 건물분의 10%(600만원)을 환급받아 9,400만원에 분양) 소득세법상 사업자등록을 요하는 면세사업자와 달리 과세사업자는 부가가치세법상 분양계약일(사업개시)로 부터 20일 이내에 사업자 등록을 요하고 있습니다.
Q	사업자등록을 했을 경우 불리한 점은?
A	임대 사업자 등록을 해야하기 때문에 건강 보험료, 의료보험료등 기타비용이 증가되고 매분기 부가세 신고를 해야합니다. 또한 전입신고가 불가하므로, 실거주 및 거주목적 임차 시 불리합니다.
Q	부가세 환급 금액과 시기는?
A	계약금, 중도금1~6회, 잔금의 각각 납부 시점이 공급시점이 되므로, 각각 납부 후 건물분 부가세에 대해 환급신청 가능(납부시마다 환급신청 필요)
Q	본인이 직접 사용할 목적으로 사업자등록을 하지 않았다가 추후 등록을 희망할 경우 가능한지?
A	사업자등록은 언제라도 가능합니다. 단, 과세기간이 끝난 납부 금액에 대한 부가가치세는 환급이 불가합니다. 예를 들어, 계약 후 20일 내 사업자 등록하지 않을 경우, 납부전인 중도금에 대한 환급은 가능하나, 계약금에 대한 부가세 환급은 불가
Q	임대사업자등록 후 의무임대 기간 내 매각 또는 주거용 하는 경우, 부가세를 다시 반납해야 하는지?
A	임대용으로 사용하다가 비사업자(거주 목적 등)에게 매각 또는 주거용 사용시 일정 기간은 임대용으로 사용을 했으니, 그 기간을 인정해 1년에 10% 씩 차감한 금액을 반납해야 합니다. 예를 들어, 3년이 지나서 주택으로 임대를 줬다면 당초 환급/공제 받은 매입세액의 70%만 추징됩니다. (단, 포괄양도양수를 통해 사업자에게 양도하는 경우 부가세 반납하지 않아도 됨)
Q	사업자등록 자체만으로 주택으로의 간주를 피할 수 있는지?
A	사업자등록유무에 관계없이 실질사용용도에 따라 판단합니다. 실질용도확인시 전입신고여부는 중요한 확인절차 중 하나입니다.
Q	주택임대사업자 등록과 차이점은? 오피스텔도 주택임대사업자 등록요건을 갖췄을 경우 가능한지?
A	주택임대는 면세로서 소득세법의 규정을 적용하며 오피스텔이 주거용인 경우 주택임대사업자등록이 가능합니다.
Q	주택수에 산정되어 1가구 2주택이 될 경우 불리한 점은 무엇인가요?
A	그 외에 3년 이상 보유 시 적용되는 양도세 장기보유특별공제가 차등 적용 됩니다. 또한 종부세 과세대상이 되며, 재산세의 경우에도 1주택 보유자의 경우에는 9억 이상(공시가격기준) 초과 주택부터 과세하지만 2주택 이상 보유자는 6억원 초과로 다소 불리합니다. 단, 1가구 1주택 양도세 비과세 적용이 되지 않아 기존 주택 매도 시 양도세가 과세됩니다. 등기 시점부터 주택으로 간주되므로 실입주 목적일 경우 기존 주택 매도 시점을 고려해야 합니다. 그러나, 다주택자 양도소득세 중과세가 폐지되어, 1가구 2주택자라도 과거에 비해 유리해 졌습니다. 일반임대사업자의 경우 10년 의무임대기간이 있으며, 건강 보험료/의료보험료가 올라가고 부가세, 종합소득세 신고의무가 있으며, 전입신고가 불가하므로 본인의 분양목적에 따라 각각 판단하여야 합니다.

참고자료_임대사업자 분류

구 분	내 용
주택임대사업자 대상	① 주택건설 사업자
	② 임대를 목적으로 하는 주택을 건설하는 토지소유자 또는 고용자
	③ 임대를 목적으로 하는 주택을 건축하기 위하여 건축법 제 8조의 규정에 의한 허가를 받는 자
	④ 임대를 목적으로 주택을 소유하고 있거나 이를 매임하기 위한 계약(분양계약 포함)을 체결한 자 - 건설 임대주택의 경우: 단독주택은 2호, 공동주택은 2세대 - 매임 임대주택의 경우: 단독주택은 1호, 공동주택은 1세대
임대사업자 분류	① 일반임대사업자: 주택(주거용)이 아닌 부동산을 임대하는 사업자로 상가, 오피스텔, 주상복합 등이 해당되며, 종합부동산세 산정에 포함
	② 주택임대사업자: 주거용 부동산을 임대목적으로 제공하는 것으로 건설임대사업자와 매임임대사업자로 분류되어 종합부동산세 면제, 양도소득세 감면 적용 등 세제 혜택을 받음

참고자료_임대사업자 비교

구 분		일반임대사업자 (일반과세자)	주택임대사업자(간이과세자)	주택 실거주자
취득세		분양가 X 4.6% 부과 (취득세 4%, 농특세 0.2%, 교육세 0.4%)	전용 60㎡ 이하 면제[최초 분양시] 2018.12.31까지 한시적 적용	분양가 X 4.6% 부과 (취득세 4%, 농특세 0.2%, 교육세 0.4%)
재산세		연간 2회 걸쳐 과세 과세표준(공시가격의 70~80%) X 0.25% 1실 물건별 개별 과세	전용 60㎡ 이하 50% 감면 전용 85㎡ 이하 25% 감면 2실 이상 임대시	연간 2회 걸쳐 과세 과세표준(공시가격의 70~80%) X 0.25% 1실 물건별 개별 과세
양도소득세		양도차액에 따라 6~38% 차등 과세 (3년이상 보유시 장기보유특별공제 적용)	양도차액에 따라 6~38% 차등 과세 (3년이상 보유시 장기보유특별공제 적용) 다주택자 중과세 폐지	주거용 오피스텔은 소득세법상 주택에 해당 (1세대 1주택 → 2년보유시 비과세/ 1세대 2주택이상 → 선처분 주택에 양도소득세 과세)
종합부동산세		과세 제외 (주거용 발각 시 과세 대상)	합산 배제 (수도권 6억 이하, 전용 149㎡이하 합산배제)	합산 과세 (1가구 2주택 해당시 6억 초과분에 대해 과세)
종합소득세		과세	과세	임대시 부부합산 2주택 이상 보유자 과세
부가가치세	등록시기	계약 후 20일 이내 등록	취득일 60일 이내 등록	-
	부가가치세(분양가)	건물분 10%환급	부가세 환급 불가	
		전입신고 불가 (전입신고 시 환급 된 부가세를 잔영기간 비율로 추징)	전입신고, 확정일자 가능	
	부가가치세(임대료)	부가가치세(월세소득X10%)	면세	
임대 의무기간		의무기간 10년 의무기간 내에도 임대사업자에게 포괄양도 가능 / 전입신고 불가	의무기간 5년 월세 소득도 부가세 의무 없음/전입신고 가능 5년이내 매도시 주택임대사업자, 취득세 반환	

참고자료_임대사업자 세제혜택

구 분	일반임대사업자(일반과세자)	주택임대사업자(간이과세자)	준공공임대사업자
부가세	부가세 환급 가능 (건물분의 10%)	환급불가	환급불가
취득세	4.6%	전용 40~60㎡ → 100% 면제 ※ 200만원 이상시 85%감면(15% 최소납부) 전용 60~85㎡ → 50%감면(20호이상 취득시) 2018년 12월 31일 까지 한시적 적용 [지방세특례제한법] 제31조제1항)	전용 40~60㎡ → 100% 면제 ※ 200만원 이상시 85%감면(15% 최소납부) 전용 60~85㎡ → 50%감면(20호이상 취득시) 2018년 12월 31일 까지 한시적 적용 [지방세특례제한법] 제31조제1항)
양도세	보유기간에 따라 6~38% 공제 장기 보유 특별공제 3년~5년(10%~12%) / 6년이상 매년 3%공제	보유기간에 따라 6~38% 공제 장기 보유 특별공제 8년 임대시: 50% 감면 10년 임대시 70% 감면	8년이상 임대후 양도, 임대보증금 및 임대료 증액 제한 요건 준수시 100% 면세 2018년 12월 31일 까지 한시적 적용 [지방세특례제한법] 제97조의5)
재산세	토지건물 분리과세(시가표준액의 60%) 토지: 0.2%~0.4% 건물: 0.25%	2가구 이상 보유시 적용 전용 40~60㎡ → 50%감면 전용 60~85㎡ → 25%감면 2018년 12월 31일 까지 한시적 적용 [지방세특례제한법] 제31조제3항)	2가구 이상 보유시 적용 전용 40㎡ → 100% 면제 재산세 50만원 초과시 15%(최소납부) 전용 40~60㎡ → 75%감면 전용 60~85㎡ → 50%감면 2018년 12월 31일 까지 한시적 적용 [지방세특례제한법] 제31조제3항)
종합소득세	보증금 + 월세 보증금 월세로 환산하여 과세	월세만 과세 3호이상(6억이하, 전용 85㎡이하) 임대사업유지시 (4년) 30%감면 연간 2,000만원 이하 임대소득자 분리과세와 종합과세 선택(세율 14%)	월세만 과세 3호이상(6억이하, 전용 85㎡이하) 임대사업유지시 (4년) 30%감면 연간 2,000만원 이하 임대소득자 분리과세와 종합과세 선택(세율 14%)
종합부동산세	합산대상	임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하(초과시 합산) 합산 배제(1호이상, 4년 임대시)	임대개시일 당시 기준시가 6억원 이하(초과시 합산) 합산 배제(1호이상, 4년 임대시)
소득 · 법인세	-	3억원 이하 주택 3가구를 5년이상 임대시 20% 감면	3억원 이하 주택 3가구를 5년이상 임대시 30% 감면
세입자 전입신고 여부	불가	가능	가능

참고자료_주택임대사업자 등록

구 분	내 용	주택임대사업자(간이과세자)	준공공임대사업자
등록요건	제한없음	주택 및 주거용 오피스텔 (공시지가 서울·수도권 6억원 이하, 지방3억원 이하)	전용 85㎡이하 주택 및 주거용 오피스텔
등록기간	계약 후 20일 이내	취득 후(등기 이후) 30일 이내	제한없음
주택수 포함 여부	10년간 임대사업 유지 권고 (위반시 부가세 환급금 반환)	4년간 임대사업 유지 의무 (위반시 감면혜택 세금 추징 및 벌금 부과)	8년간 임대사업 유지 의무 (위반시 감면혜택 세금 추징 및 벌금 부과)
제한요건		4년간 매매 불가	8년간 매매 불가 임대료 주변시세 이하 책정 (인상률 연간 5%이하)
	월세에 대한 부가세 신고 의무	-	-
등록방법	관할세무소 방문 후 사업자 등록	거주지 관할 시·군·구청 주택과에서 등록신청서 작성 및 신청 임대 후 20일 이내에 관할 세무서 신청 해당 주택 소재지 시·군·구청 임대조건 신고	

참고자료_일반임대사업자 등록

✓ 최초 분양계약금 지급일로 부터 20일 이내에 사업자 등록(관할 세무서)
✓ 환급 신고는 계약금, 중도금, 잔금일 지급 달의 다음달 25일까지 부가세 조기환급 신고가능함
✓ 등록시 구비서류 : 분양계약서, 신분증, 통장사본, 인감도장

계약&사업자등록	세금계산서 발행	부가세 신고서 작성	관할세무서 환급신고
계약서 작성 임대사업자 등록-미 신고시 환급불가 (계약일로 부터 20일 內)	각 분양 대금 납부 後 세금계산서 발행(시행사) -발행 방식 추후 통보	관할 세무서 비치 전자신고 가능 (국세청 홈텍스)	세금 계산서 작성일 기준 익월 25일까지 환급 신고

유의사항	• 입주 전 계약해지 : 환급액 전액 납부(계약 해지시(-)수정세금계산서 및 계산서 교부 받아야 함) • 입주 후 중간 폐업 할 경우 : 6개월 단위로 환급액의 10%씩 차감한 금액을 체납함 • 기존 상가, 오피스텔 매입시 : 매도자가 사업자일 경우 매수자가 부가가치세 부담 • 부가가치세 환급 후 분기별로 부동산 임대 소득에 대한 부가가치세 신고의무 있음 → 미 신고시 세무조사 대상

➢ 주택임대사업자 등록

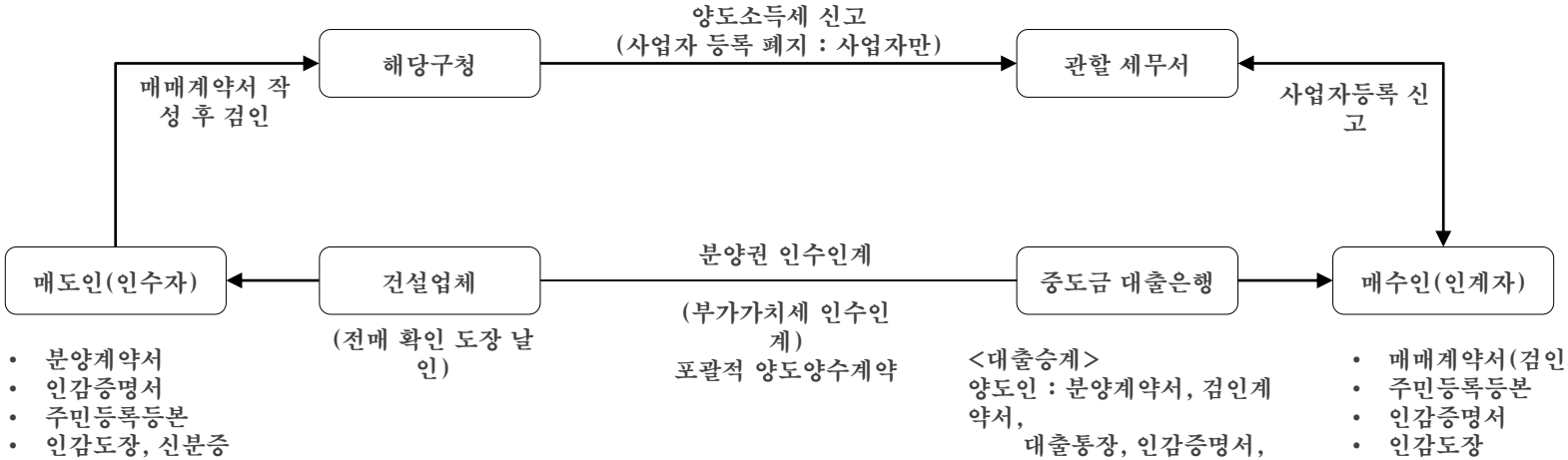
구분	내용	구비서류
주택임대사업자 등록	• 거주지 시·군·구청 주택과 • 취득 후 임대주택사업자 등록시 취득세 감면 안됨. • 반드시 취득일(잔금 납입일) 이전에 등록해야 취득세 감면 혜택	• 임대사업자 등록신청서(해당구청에 비치) • 등기부등본 또는 분양,매매계약서사본(법인 : 법인등기부등본) • 주민등록초본 또는 신분증 사본
취득(잔금납부):취득세 감면 신청	• 물건지 시·군·구청 세무과 • 취득일로부터 30일 이내에 신청	• 세액감면 신청서 • 임대사업자 등록증
주택임대차 사업 신고	• 물건지 세무서 민원봉사실 • 취득일로부터 30일 이내에 신청	• 주택임대사업자 등록증 • 분양계약서 사본
임대차 계약 체결	• 반드시 표준 임대차 계약서 양식 • (신고시 표준 임대차 계약서 양식이 아니면 접수불가)	• 표준 임대차계약서 사본 • 임차인 주민등록초본
임대조건 신고	• 물건지 시·군·구청 주택과(민원24) • 임대차 계약일로 부터 30일 이내 신고	• 임대조건 신고서(해당 시군구청 비치) • 표준임대차 계약서
임대 신고	• 물건지 세무서 재산과 • 임대개시 3개월 이내	• 표준 임대차 계약서 사본 • 임차인 주민등록등본 사본 • 임대사업자 등록증 사본

참고자료_오피스텔 분양제도

분양 방법	■ 건축물의 분양에 관한 법률 제 6조 (분양방법 등)에 따라 공개 모집 원칙 ① 분양신고 수리 통보 받은 後 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집 ② 분양광고에 따라 분양신청을 한 자 중에서 **공개추첨의 방법**으로 분양받을 자를 선정하여야 함 ③ 분양사업자는 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하여야 함
규제 사항	■ 거주자 우선 분양(300실 이하 10%, 300실 이상 20%) ■ 전매 제한 없음 ※ 김포시는 투기과열지구에 해당되지 않음
청약 방법	**청약 방식** 공개 모집 (모델하우스 방문 접수) **대 상** 만 19세 이상 대한민국 국적의 성인 누구나 청약 가능 (1인당 각 타입별 1가구 씩, 최대4개까지 청약 가능) **청약통장** 청약 통장 무관하게 청약신청 가능 ① 청약 통장 가입 유무와 상관 없이 청약금 납부 後 청약 신청 가능 ② 업무시설로 분류되어 청약 접수 & 계약 체결시에도 기존 가입 청약 통장 순위 유지 **기 타** - 군별 청약 방식 → 군별 청약 후 무작위 추첨 - 1인 각 타입별 1건, 총 4건 청약 가능 (동일인이 동일타입의 2개실 이상 중복 당첨시 청약신청 모두를 무효처리) - 청약 낙첨자 및 지정 계약일 內 계약 체결 않을시 본 청약금은 돌려드립니다. (이자 산정 불가, 지정일 이후)

모델하우스 방문 및 청약 접수증 작성 › 청약금 납부 (수표 및 입금) › 청약 접수 (청약 접수처) › 낙첨자 및 미계약자 청약금 환불

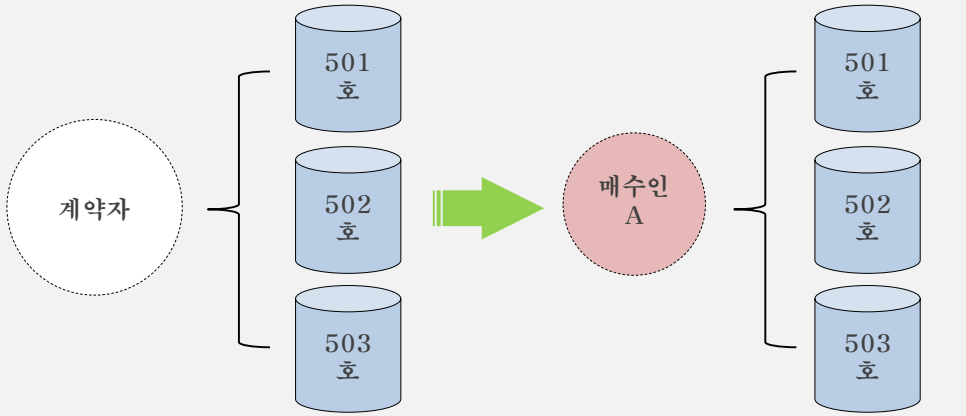
참고자료_전매 절차 및 기준



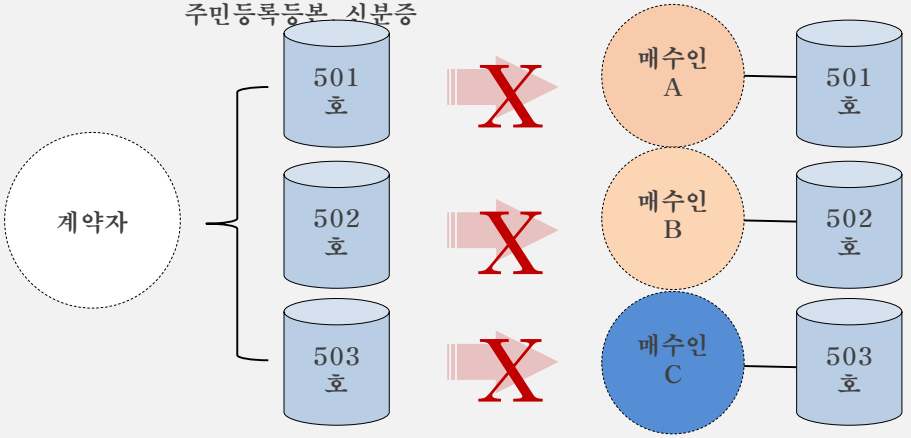
- 분양계약서
- 인감증명서
- 주민등록등본
- 인감도장, 신분증

<대출승계>
양도인 : 분양계약서, 검인계약서,
대출통장, 인감증명서, 인감도장
양수인 : 인감증명서, 인감도장,
주민등록등본, 신분증

- 매매계약서(검인계약서)
- 주민등록등본
- 인감증명서
- 인감도장
- 은행통장 사본(부가세 인수인계시)



N개의 오피스텔을 분양받은 자가
N개 모두를 다른 자에게 전매하는 경우 회수에 관계없이 전매가능



N개의 오피스텔을 분양받은 자가
N개의 오피스텔 각각을 서로 다른 자(2인 이상)에게 전매는 불가

참고자료_취득세

구분		구분	취득세	농어촌특별세	지방교육세	총 계	비고
주택	6억 이하	85㎡이하	1%	-	0.1 %	1.1%	
		85㎡초과		0.2 %		1.3%	
	6~9억 이하	85㎡이하	2%	-	0.2 %	2.2%	
		85㎡초과		0.2 %		2.4%	
	9억 초과	85㎡이하	3%	-	0.3 %	3.3%	
		85㎡초과		0.2 %		3.5%	
주택 외(토지, 건물, 오피스텔, 상가 등)			4%	0.2 %	0.4 %	4.6%	입주권 전매시 토지분에 대한 취득세
원시취득 주택			2.8 %	0.2 %	0.16 %	3.16%	입주권 전매 후 입주시 건물분에 대한 취득세
농지	신규		3 %	0.2 %	0.2 %	3.4%	
	2년이상 자경 획득		1.5 %	-	0.1 %	1.6%	
상속	농지		2.3 %	0.2 %	0.06 %	2.56%	
	농지 외		2.8 %	0.2 %	0.16 %	3.16%	
	1가구 1주택		0.8 %	-		0.96%	
증여	일반		3.5 %	0.2 %	0.3 %	4.0%	
	85㎡이하 주택			-		3.8%	

· 조합원 입주권(승계 조합원) 경우 입주권은 사업시행인가 이수

- 조합원 입주권의 경우 취득시 잔금납부일 기준 토지분 부과 : 종전토지 및 감정평가액 + 프리미엄
- 준공 후 건물 등기 시 추가분 부과 : 지방세법 제11조 제1항 제3호에 따른 세율 + 지방교육세

· 취득세 납부기한 : 부동산을 취득한 날부터 60일 이내 (상속은 상속개시일부터 6개월 이내)

참고자료_양도세(주택 및 토지)

2018.04.01 부터 청약과열지역 적용

구분	과세표준/보유기간	세율			누진공제
		기본	2주택	3주택 이상	
2년이상 보유	1,200만원 이하	6%	16%	26%	-
	1,200만원 초과 ~ 4,600만원 이하	15%	25%	35%	108만원
	4,600만원 초과 ~ 8,800만원 이하	24%	34%	44%	522만원
	8,800만원 초과 ~ 1억 5천만원 이하	35%	45%	55%	1,490만원
	1억 5천만원 초과 ~ 3억원 이하	38%	48%	58%	1,940만원
	3억원 초과 ~ 5억원 이하	40%	50%	60%	2,540만원
	5억원 초과	42%	52%	62%	3,540만원
1년미만 보유		토지 50% / 주택, 조합원 입주권 40%			
1~2년 미만 보유		토지 40%(주택 및 조합원 입주권 제외)			
미등기 자산		70%			
비사업용 토지		기본세율 + 10%			

※ 1가구 2주택 또는 3주택자가 조정대상지역내 주택 양도시 **중과세** 및 **장기보유특별공제 배제**

■ 양도세 세율표(분양권)

구분	청약과열지역 (중과대상)	일반지역 및 오피스텔, 상가		
		1년미만	1~2년미만	2년이상
세율	50%	50%	40%	6 ~ 42%

■ 1가구 1주택 비과세 요건(실거래가 9억원 이하 주택)

2년이상 거주 : 투기과열지구 및 청약과열지역 / 2년이상 보유 : 일반지역

※ 일시적 2주택자는 신규주택 취득 후 **3년이내 기존주택 처분 시 비과세요건**

※ 양도세 납부기한 : 양도일이 속하는 달의 말일부터 **2개월** 이내.

■ 양도세 세액 계산

양도가액	양도당시 실지거래가액
−	
취득가액	취득당시 실지거래가액
−	
필요경비	자본적 지출액, 양도비 등 실제 증빙에 의한 계산액
=	
양도차익	
−	
장기보유 특별공제	
=	
양도소득금액	
−	
양도소득 기본공제	250만원 (미등기 양도자산은 적용 배제)
=	
양도소득 과세표준	
X	
세율	※ 세율표 참조
=	
산출세액	
−	
세액공제 + 감면세액	외국납부세액공제와 조세특례제한법 상 감면세액
=	
자진납부할 세액	

보유기간	3년~	4년~	5년~	6년~	7년~	8년~	9년~	10년~
일반	10%	12%	15%	18%	21%	24%	27%	30%
1세대 1주택	24%	32%	40%	48%	56%	64%	72%	80%

참고자료_양도세(주택보유기간)

■ 주택보유기간

• 주택 보유기간은 일반적인 경우 취득일부터 양도일까지 기간으로 계산. 취득일이나 양도일은 대금을 청산한 날, 즉, 잔금납부일로 보는 것이 원칙이나 대금청산 전에 소유권 이전등기를 먼저 했거나 대금청산한 날이 분명하지 않은 경우 등기접수일이 기준이 될 수 있다.

대상	비고
주택보유자	① 취학, 1년 이상 질병의 치료・요양, 근무상 형편으로 1년 이상 살던 주택을 팔고 세대원 모두가 다른 시・군 지역으로 이사를 할 경우 ② 해외이주법에 따른 해외이주로 세대전원이 출국 후 2년이내 양도하는 경우 ③ 1년 이상 계속하여 국외거주를 필요로 하는 취학 또는 근무상의 형편으로 세대전원이 출국 후 2년이내 양도하는 경우 ④ 정비사업에 참여한 조합원이 사업시행 기간 중에 일시 취득하여 1년 이상 살던 집을 재개발・재건축된 주택으로 세대전원이 이사하게 되어 매매하는 경우 (다만, 이 경우에는 재개발・재건축주택의 완공 전 또는 완공 후 2년 이내에 양도하고, 완공된 주택에서 1년 이상 계속하여 거주하여야 합니다.) ⑤ 임대 주택법에 의한 건설임대주택을 분양 받아 매도하는 경우로서 당해 주택의 임차일로부터 양도일까지 세대전원의 거주기간이 5년 이상인 경우 ⑥ 1세대 1주택 일부 수용 후 잔존 주택 및 부수토지를 수용일(사업인정고시일 전에 취득한 주택 및 부수토지에 한함)로부터 5년 이내 양도시 잔존주택 및 부수토지도 비과세
1세대 1주택 (실거래가 9억원 이하)	세대원 전체가 보유한 주택이 1채이며 **2년이상 보유한 경우** (배우자분리세대의 경우 배우자가 소유한 주택이나 만 30세 미만의 미혼자녀가 소유한 주택수도 포함) **※ 투기과열지구 및 청약과열지역은 2년이상 실거주 요건 충족시 비과세 (2017.8.2 이전 계약한 투기과열지구 및 청약과열지역 분양권은 무주택자인경우 비과세)**
일시적 2주택	**새로운 주택을 취득 후 3년 이내**에 기존주택 처분 시 비과세 (단, 기존주택을 취득하고 1년이상 경과 후 신규주택 취득한 경우만 해당)
임대주택사업자	임대주택사업자로 등록한 주택 외 1채 주택에 대해서 2년이상 실거주 요건 충족 시 비과세
직계존속 봉양을 위한 일시적 2주택	만 60세이상의 부모를 봉양하기위해 합가하여 2주택이된 경우 **봉양한 날로부터 5년이내** 처분 시 비과세
혼인으로 인한 일시적 2주택	**혼인한 날로부터 5년이내** 처분 시 비과세
상속으로인한 2주택	상속 전 보유하고 있던 주택의 보유기간이 2년 이상일 시 비과세
농어촌 주택소유로 인한 2주택	농어촌 주택은 수도권 제외한 읍면지역, 일반주택 매도 시 비과세
이전 주택매수자의 미등기로인한 2주택	매매계약서등 종전주택 판 사실이 확인 시 비과세

※ 동일세대원 간 소유권 변동이 있는 경우 주택을 보유하고 있는 동안에 세대원 간 소유권 변동이 있는 경우에는 세대 전체를 기준으로 보유 여부를 판정

참고자료_상속세

상속의 순위

순위	대상	비고
1순위	직계비속과 배우자	-
2순위	직계존속과 배우자	제1순위가 없는 경우
3순위	형제 자매	제1,2순위가 없는 경우
4순위	4촌 이내의 방계혈족	제1,2,3순위가 없는 경우

- 태아는 상속순위를 결정할 때는 이미 출생한 것으로 봅니다.
- 배우자는 직계비속이 없는 경우는 직계존속과 공동상속인이 되며 직계존·비속이 없는 경우는 단독 상속인이 됩니다
- 상속인이 될 직계비속 또는 형제자매가 상속개시 전에 사망하거나 결격자가 된 경우에
- 그 직계비속이 있는 때에는 그 직계비속이 사망하거나 결격된 자의 순위에 갈음하여 상속인이 됩니다

상속세 인적공제

순위	대상
기초 공제	2억원 (가업상속 및 영농상속의 경우 추가 공제)
배우자 공제	[상속재산의 가액×배우자 법정상속지분] - 배우자에게 10년 내 증여한 재산에 대한 과세 표준 (한도 30억원)
자녀공제	1인당 5천만원
미성년자 공제	1,000만원에 만 19세에 달하기까지의 연수를 곱함
연로자 공제	1인당 5천만원 (피상속인과 동거하던 가족 중 만 65세 이상인 자)
장애자 공제	1,000만원에 성별·연령별 기대수명의 연수를 곱함
일괄 공제	기초공제 2억원+기타 인적 공제 금액을 항목별로 공제받는 대신에 일괄적으로 5억원을 공제

상속세 세액 계산

총상속재산가액 — 본래의 상속재산(사망 또는 유증·사인증여로 취득한 재산)

−

비과세, 과세가액 불산입액 — ※비과세 재산(국가·지자체에 유증한 재산,금양임야•문화재 등) 과세가액 불산입재산(공익법인 등의 출연재산, 공익신탁재산)

−

공과금•장례비용•채무 — 증여재산에 담보된 채무인수액(증여재산 관련 임대보증금 포함)

+

사전증여재산가액 — ※ 피상속인이 상속개시일 전 10년 이내 상속인에게 증여한 재산가액 및 5년 이내에 상속인이 아닌 자에게 증여한 재산가액

=

상속세 과세가액

−

상 속 공 제 — ※(기초공제+그 밖의 인적공제)와 일괄공제 (5억) 중 큰 금액
※가업(영농)상속공제•배우자 상속공제•금융재산 상속공제 등은 공제적용 종합한도 내 금액만 공제 가능

−

감정평가 수수료 — 부동산감정평가법인의 수수료 등

=

상속세 과세표준

X

세율

과세표준	1억원 이하	5억원 이하	10억원 이하	30억원 이하	30억원 초과
세율	10%	20%	30%	40%	50%
누진공제액	-	1천만원	6천만원	1억6천만	4억6천만

=

산출세액

+

세대생략 할증과세액 — ※신고세액공제•증여세액공제•단기재상속세액공제•외국납부세액공제 ·문화재자료 징수유예세액

−

세액공제

=

납부할 증여세액

참고자료_증여세

증여세 세율표

과세표준	세율	누진공제액
1억원 이하	10%	-
5억원 이하	20%	1천만원
10억원 이하	30%	6천만원
30억원 이하	40%	1억6천만
30억원 초과	50%	4억6천만

증여세 인적공제

구분	증여재산 공제액
배우자로부터 증여를 받는 경우	6억원
직계 존속으로부터 증여를 받는 경우	5,000만원 (수증자가 미성년자인 경우 : 2,000만원)
직계 비속으로부터 증여를 받는 경우	5,000만원
기타 친족으로부터 증여를 받는 경우	1,000만원

증여세 세액 계산

증여재산가액

증여일 현재의 시가에 의해 평가. 단, 시가산정이 어려우면 개별공시지가 등 보충적 평가방법으로 평가

−

증여세 과세가액불산입재산등

비과세(사회통념상 인정되는 피부양자의 생활비, 교육비 등) 과세과액 불산입재산(공익법인 등에 출연한 재산 등)

−

채무부담액

증여재산에 담보된 채무인수액(증여재산 관련 임대보증금 포함)

=

상속세 과세가액

−

10년 이내 증여자산가산액

해당 증여 전 동일인으로부터 10년 이내에 증여 받은 재산의 합계액이 1천만원 이상인 경우 해당 증여재산가액 합계
- 증여자가 직계존속이면 그 배우자도 동일인에 해당

−

증여세재산공제등

※ 증여세 인적공제표 참조

−

감정평가 수수료

부동산감정평가법인의 수수료 등

=

증여세 과세표준

X

세율

※ 세율표 참조

=

산출세액

+

세대생략 할증과세액

수증자가 증여자의 자녀가 아닌 직계비속이면 할증함. 단, 증여자의 직계비속이 사망하여 그 사망자의 직계비속이 증여 받은 경우 제외

−

세액공제

신고세액공제 · 납부세액공제 · 외국납부세액공제 · 박물관자료 징수유예세액

=

납부할 증여세액

참고자료_배우자 공동명의

• 배우자 공동명의 증여세 증여 정산기준 10년 간 6억원까지 인적공제 한도(10년간 증여를 한 게 없다면 주택가격이 12억까지는 증여세가 발생되지 않음)

구분		과세구조	절세효과
취득세		단일세율	X : 물건별 개별과세로 공동명의자끼리 분할납부 하므로 절세효과 없음
보유세	재산세	누진세, 물건별 과세	X : 물건별 개별과세로 공동명의자끼리 분할납부 하므로 절세효과 없음.
	종합부동산세	누진세, 인별합산	O : 1세대 1주택은 공시가격이 9억 초과, 1세대 2주택 이상은 6억원 초과할 경우 과세하므로 공시가격이 절반씩 적용되어 종합부동산세를 피할 수 있음
양도세	다주택자	누진세	O : 각 다른 연도 매각시 양도차익 분산효과
	1주택	누진세	O : 양도차익이 분산, 양도세 기본공제 (1년, 1인당 250만원)이 각각 적용되어 절세효과가 발생한다
상속 및 증여세		누진세	O : 과세표준이 절반으로 줄어들어 낮은세율 적용
임대소득세		누진세	O : 임대소득이 연간 1억원이라면 단독명의일경우 소득세율이 35% 적용이지만 공동명의일 경우 소득이 각 5,000만원씩 적용되어 세율이 24%로 적용

■ 금융규제 강화

구분	내용
투기지역 내 주택담보대출건수 제한 강화	**투기지역내에서는 주택담보대출을 세대당 1건으로 제한**(전액즉시상환 및 처분조건부대출 1건 가능) ※ 전액 즉시상환 조건부 : (주담대 2건 이상 보유) 신규 아파트의 잔금입금일까지 주택을 처분하여 기존 주담대를 상환하기로 약정한 경우 ※ 처분조건부 : (주담대 1건 보유) 신규아파트대출을 받은 후 2년 이내에 기존 주택을 처분하여 기존 주담대를 상환하기로 약정한 경우
중도금 대출보증건수 제한	HUG, 주금공 중도금 대출보증 (9억 이하 주택)을 1인당 통합 2건 이하에서 세대당 통합 2건 이하로 제한 ***투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역은 세대당 1건으로 강화**

■ 지역별 LTV, DTI 대출규제 비율

구분	요건	투기지역		투기과열지구		조정대상지역		조정대상 지역 외 수도권	
		LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
서민 실소유자 (3가지 요건 모두 충족)	• **부부합산 연소득 7,000만원 이하** **(생애 최초 구입자 8,000만원 이하)** • **무주택세대주** • **주택가격 5억원 이하**	50%		50%		70%	60%	70%	60%
주택담보대출 미보유(기존)	• 주택담보대출 1건 보유자 중 즉시 상환할 수 있는 경우 포함 (기존주택 매매계약서 이미 맺은 경우 한정)	40%		40%		60%	50%	70%	60%
주택담보대출 1건 이상(강화)	• 기존 주택담보대출 계속 보유시	아파트 신규대출 불가	30%	30%		50%	40%	60%	50%
	• 2년 내 기존주택 처분하고 • 기존 대출 상환 약정 체결시	30%		30%		50%	40%	60%	50%

참고자료_대출규제

LTV / DTI / 新DTI

LTV (Loan To Value ratio / 주택담보대출비율)

투기지구 및 투기과열지구 = 40 / 30%

대출가능금액 = 주택가치 X 40%

※주택가치의 기준은 감정가나 KB시세 등을 적용

대출(Loan)은 4억까지 가능

집값(Value)이 10억이라면

DTI (Debt To Income ratio / 총부채상환비율)

투기지구 및 투기과열지구 = 40 or 30%

$$\text{대출가능금액} = \frac{\text{해당 주택담보대출 원리금상환액} + \text{기타부채 연간 이자상환액}}{\text{연소득}}$$

$$\frac{\text{2,000만원(40%)} - \text{해당 대출원리금} + \text{기타부채 연간 이자액}}{\text{최근 1년간 연소득(Income)이 5천만이라면}} = \text{40 or 30% 이하일때 대출(Loan)가능}$$

新DTI (Debt To Income ratio / 총부채상환비율)

투기지구 및 투기과열지구 = 40 or 30%

$$\text{대출가능금액} = \frac{\text{모든 주택담보대출 원리금상환액} + \text{기타부채 연간 이자상환액}}{\text{연소득}}$$

$$\frac{\text{2,000만원(40%)} - \text{해당 대출원리금} + \text{기타부채 연간 이자액}}{\text{최근 2년간 연소득(Income)의 기준이 5천만이라면}} = \text{40 or 30% 이하일때 대출(Loan)가능}$$

DTI / 新DTI 비교

DTI		新 DTI
대출직전 1년간 소득	소득산정	최근 2년간 소득 확인 후 1개년 소득 반영
(신규 주담대 원리금 + 기타대출 이자) / 연소득	계산법	(모든 주담대 원리금 + 기타대출 이자) / 연소득
만 40세 미만 무주택근로자만 적용	장래소득 반영대상	연령 무관, 2년간 근로소득 증빙자료 제출한 차주
고용노동통계상 연령별 근로자소득 증가율 반영	장래소득 추정방법	금융사가 자율적으로 결정
-	만기제한	두번째 주담대부터 만기 15년 제한
-	예외적용	청소년, 신혼부부 장래소득 증액한도 상향

※무주택자의 경우 장래소득 증가예상일 때 기존 DTI 보다 대출금이 더 높게 나올수도 있음.

참고자료_대출규제

■ DTI / 新DTI 적용 비교

유주택자 DTI (30%), 新DTI(30%) 적용 시 비교표

※ 연봉 8,000만원인 L씨		
기존 주택담보대출	2억 5000만원	(연 4.5%, 고정금리, 원리금균등상환, 360개월)
신규 주택담보대출	2억 5000만원	(연 4.5%, 고정금리, 원리금균등상환, 360개월)
신용대출	5,000만원	(연 3.0% 1년 만기일시상환)
마이너스통장	0원	(연 4.5%, 1,000만원 한도 통장만 개설)

주택담보대출	2억 5000만원	
연이자율	4.5%	
대출기간	30년 (360개월)	
심사기준	DTI	新 DTI
총 대출상환액	4억 5601만원	9억 1203만원
① 연간 원리금상환액	1,520만원 (기존주담대 제외)	1,520만원
② 신용대출 원금	5,000만원	
③ 신용대출 이자	150만원	
④ 마이너스통장 원금	-	
⑤ 합계 (①+②+③+④)	1,880만원	3,400만원
⑤ 연소득 (⑤/⑥)	8,000만원	8,000만원 × 1.36 (장래예상소득증가율) = 1억 8,800만원
규제비율	23.5%	31.3%
6억담보대출 심사결과	가능	불가
대출가능금액		2.28억
자납필요금액		2,800만원

무주택자 DTI (40%), 新DTI(40%) 적용 시 비교표

※ 연봉 8,000만원인 L씨		
기존 주택담보대출	-	-
신규 주택담보대출	6억원	(연 3.5%, 고정금리, 원리금균등상환)
신용대출	5,000만원	(연 3.0% 1년 만기일시상환)
마이너스통장	0원	(연 4.5%, 1,000만원 한도 통장만 개설)

주택담보대출	6억원	
연이자율	3.5%	
대출기간	30년 (360개월)	
심사기준	DTI	新 DTI
총 대출상환액	9억 6993만원	
① 연간 원리금상환액	3,233만원	
② 신용대출 원금	5,000만원	5,000만원
③ 신용대출 이자	150만원	
④ 마이너스통장 원금	-	-
⑤ 합계 (①+②+③+④)	3,383만원	3,383만원
⑤ 연소득 (⑤/⑥)	8,000만원	8,000만원 × 1.36 (장래예상소득증가율) = 1억 8,800만원
규제비율	42.3%	31.1%
6억담보대출 심사결과	불가	가능
대출가능금액	5.65억	
자납필요금액	3,500만원	

참고자료_2018년 이후 세법 개정 내용

구분	추진 제도	조치사항	일정
금융	新 총부채상환비율 DTI 도입	新DTI = (모든 주택담보대출 원리금상환액 + 기타 부채 연간 이자상환액) / 연 소득	1월
	증도금 보증 한도와 보증율 축소	수도권,광역시,세종시의 중도금 대출의 보증 한도가 6억▶5억으로 축소 / 주택담보보증기관의 보증비율 90%▶80%로 하락	1월
	임대수익 이자상환비율 RTI 도입	RTI = 연이자비용 [대출금액×대출금리] / 연 임대소득 [(월세×12개월)+(보증금+예금이자)]	3월
	총체적상환능력비율 DSR 도입	DSR = 모든 부채 연간 원리금상환액 / 연소득	하반기
세제	분양권 전매시 양도세 강화	투기과열 및 청약과열지구 보유기간에 관계없이 양도세율 50% (오피스텔, 상가 제외) ▶ 만 30세 이상, 만 30세 미만 기혼 무주택자는 제외	1월
	소득세 과세표준 구간 추가 및 세율 조정	종합소득과세표준 3억원~5억원 이하 구간의 세율이 38%▶40%로, 5억원 초과 구간은 40%▶ 42%로 상승	1월
	상속세, 증여세 신고세액공제 단계적 축소	상속・증여세를 신고하면 산출세액의 공제율이 7%▶5%로 하락 2019년 이후에는 3%로 추가 하락	1월
	다주택자 양도세중과 및 장기보유특별공제 적용배제	투기과열 및 청약과열지구 內 양도세 : 기본세율에 2주택자는 ▲+10%p, 3주택 이상 ▲+20%p 추가 과세 / 장기보유특별공제 적용배제 ▶ 수도권, 광역시, 세종시 외 지역이나 광역시・세종시 內 군・읍・면 지역의 3억원 이하 주택은 제외	4월
	일시적 2주택자 양도세 중과	투기과열지구 및 청약과열지역 內 양도세 중과 ▶ 취학, 근무, 요양 등의 이유로 매입한 주택이라면 중과 대상제외	4월
	주택 임대소득 2000만원 이하 비과세 연장 종료	월세 임대소득이 연 2,000만원 이하인 2주택자, 임대료 월 166만원 이하의 집주인에 대한 비과세요건 종료	12월
	임대주택사업자 등록 활성화 방안	취득세・재산세・임대소득세・양도세・종부세・건강보험료 감면 (임대기간 별 적용유무 있음)	12월
	양도소득세 장기보유특별공제 제도 합리화	다주택자 양도세 장기보유특별공제 연간공제율 3%p ▶ 2%p / 최고 공제율이 적용되는 기간 10년 ▶ 15년 연장 (최대 30%)	2019년

참고자료_2018년 이후 세법 개정 내용

추진 제도	조치사항	일정
전매제한 거주자우선분양 적용지역 확대	전매제한·거주자우선공급(공급의 20%)이 전국 투기과열지구와 청약과열지역까지 확대	1월
가정 어린이집의 보유주택 수 포함	5년 이상 운영 한 경우 보유주택 수에서 제외	1월
재건축 초과이익환수제 부활	관리처분계획인가를 신청하는 재건축 사업장은 재건축 이후 정상 주택 가격 상승분을 초과하는 이익 일부분을 환수	1월
다자녀가구 특별공급 개선	다자녀가구 주택 특별공급 배점 기준을 자녀 수가 많을수록 유리하도록 개정 / 배점표 65점 ▶ 100점으로 변경	2월
인터넷을 통한 특별공급 신청	인터넷 접수의 방법으로 입주자를 모집하도록 하고 일부 인터넷으로 청약할 수 없는 자에 대하여는 견본주택 방문접수신청	상반기
특별공급 대상자 우선공급	특별공급 중 일부에서 청약신청자가 미달되어 남는 주택은 신청자가 초과된 다른 특별공급 신청자에게 추첨의 방법으로 우선 공급	상반기
특별공급 예비입주자 선정	특별공급 신청자 중 입주자로 선정되지 아니한 자에 대하여 추첨을 통해 예비입주자를 선정 후 순번에 따라 공급	상반기
재당첨 제한 대상 추가	투기과열지구내 정비사업의 관리처분으로 주택을 공급받은 자는 당첨일(관리처분 승인일)부터 5년간 재당첨 금지	상반기
예비입주자에 대한 중복 당첨 제한	예비입주자로 선정된 자가 다른 주택의 입주자로 당첨된 경우 예비입주자로 동·호수 추첨에 참여 및 입주자 선정 금지	상반기
신혼부부 특별공급 개선	1자녀 (태아/입양포함) ▶ 자녀 조건 없음/ 민간분양비율 10% ▶ 20% / 공급순위 및 당첨자 선정방식, 공급대상 개선	상반기

(주)피앤에스디벨롭먼트

부동산 시장에 대한 정확한 분석력과 남다른 창의성, 차별화된 영업조직을 통해 가장 빠르고 가장 정확한 길을 찾습니다.

(주)피앤에스디벨롭먼트는 작은 업무에도 최선을 다하고 열과 성의를 다하여 고객의 입장에서, 고객의 동반자로서 귀사와 함께 하는 미래를 위해 언제나 최선을 다 할 것을 약속합니다.

성공을 이끌어 내는 파트너 (주)피앤에스디벨롭먼트.

감사합니다.

프로젝트 이해_김포시 산업단지

김포시 산업단지 개요

◆김포 학운 일반산업단지
김포시 양촌읍 학운리 일원
지정면적 : 55,628.2㎡
비고 : 1차금속, 조립금속, 비철금속, 목재 등

◆김포 율생 일반산업단지
김포시 대곶면 율생리 일원
지정면적 : 48,758.8㎡
비고 : 1차금속, 조립금속, 목재 등

◆김포 상마 일반산업단지
김포시 월곶면 고양리 일원
지정면적 : 78,737.0㎡
비고 : 1차금속, 조립금속, 목재, 비철금속, 석유화학

◆김포 골드밸리(양촌)
김포시 양촌읍 학운리 대포리 일원
지정면적 : 1,681,017.8㎡
비고 : 전자부품,영상,음향 및 통신장비 외 10여 업종

◆김포 항공 산업단지
김포시 대곶면 대벽리 일원
지정면적 : 335,483㎡
비고 :항공운송업, 기타 운송장비 제조업

◆김포 학운 일반산업단지
김포시 양촌읍 학운리 일원
지정면적 : 634,027.9㎡
비고 :금속가공제품 제조업, 가구제조업 등

※ 출처 : 김포시청

마곡지구 대비 3배면적, 5배 수용인구

다른 신도시 대비 상업용지 비율 낮아 희소성 높다

구분		마곡지구	위례신도시	한강신도시
조감도				
위치		서울시 강서구 마곡동, 가양동 일원	서울시 송파구 및 경기도 하남시,성남시	경기도 김포시 장기동, 운양동, 구래동, 마산동 일원
면적		3,655,086㎡ (1,108,689평)	6,772,750㎡ (2,048,817평)	10,875,559㎡ (3,289,857평)
주요시설		주거, 업무, 상업, 의료 등 복합도시	주거, 상업, 트램(도시순환) 등 첨단 주거도시	주거, 문화, 자연 등 생태환경 전원도시
지하철		5호선, 9호선, 공항철도	8호선	김포지하철
사업규모	세대수	11,418세대	44,786세대	56,209세대
	수용인구	31,970명	115,000명	153,760명
업무용지		1,110,805㎡ (336,018평)/약30.3%	535,144㎡ (161,881평)/약7.9%	92,312㎡ (27,924평)/약0.8%
상업용지		338,813㎡ (117,615평)/약10.6%	139,891㎡ (42,317평)/약2.1%	197,504㎡ (59,745평)/약1.8%

※ 출처 : 각 지역별 대표홈페이지