

염창역 더채움

오피스텔·도시형생활주택 PJT

서울특별시 강서구 염창동 262-5



영업직원 교육자료

대외비

단지 조감도



※ 상기 이미지는 소비자의 이해를 돋기 위한 것으로 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

※ 본 홍보물은 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 분양 참고자료이며, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며 향후 개발 계획이 변경 될 수 있습니다. 또한 제작 과정상 오탈자가 있을 수 있습니다. 이 정보(문서)는 (주)태성개발의 자산 및 내부직원 교육자료로, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.



※ 상기 이미지는 소비자의 이해를 돋기 위해 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

※ 본 홍보물은 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 분양 참고자료이며, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며 향후 개발 계획이 변경 될 수 있습니다. 또한 제작 과정상 오탈자가 있을 수 있습니다. 이 정보(문서)는 (주)태성개발의 자산 및 내부직원 교육자료로, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

01. 상품분석

당 PJT 전용 23평형(구) 오피스텔 28실, 도시형 생활주택 10세대 규모

2F~6F 도시형생활주택, 7F~20F 오피스텔로 구성된 3룸 1거실의 주거형 상품

■ 사업개요



구분	내용	
사업명	염창역 더채움 복합시설	
대지위치	서울특별시 강서구 염창동 262-5	
대지면적	763.80㎡	
지역지구	준공업지역	
용도	오피스텔, 도시형생활주택	
규모 / 건물높이	지하1층, 지상20층 / 54.15m	
연면적	지상	2,793.80㎡(845.12평)
	지하	176.98㎡(53.53평)
	계	2,970.78㎡(898.66평)
건폐율 / 용적률	27.33% / 359.93%	
조경면적	129.51㎡	
공개공지	152.76㎡	
주차대수	총 38대(장애인주차2대포함) – 자주식 8대 / 기계식 30대	

01. 상품분석

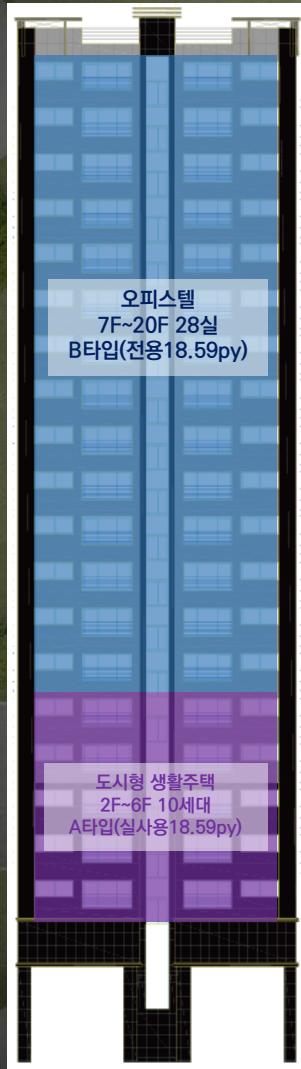
74.02%의 높은 전용률로 (구)23평형 3룸 1거실로 3인이상 가구실거주 니즈 반영

아파트형 평면 설계로 실사용 추가공간 확보 / 염창동 최초 아파트형 3Room 오피스텔

■ 분양면적표

용도	타입	세대(호) 수	전용면적	공용면적		공급면적	기타공용면적		계약면적	대지지분	전용률
				벽체면적	세대공유		전기실 / 기계실 등	주차장			
다세대주택 (도시형 생활주택)	A type (1호라인)	5 세대	46.07	3.90	8.35	58.32	3.37	0.94	62.63	16.03	73.56 %
	B type (2호라인)	5 세대	46.21	3.89	8.37	58.47	3.37	0.95	62.79	16.07	73.59 %
	다세대 주택 소계	10세대	461.40	38.95	83.60	583.95	33.70	9.45	627.10	160.50	
오피스텔	A type (1호라인)	12 호	61.87	4.77	11.20	77.84	4.52	1.26	83.62	21.52	73.99 %
	B type (2호라인)	12 호	62.01	4.76	11.23	78.00	4.53	1.26	83.79	21.57	74.01 %
	민간임대 A type (1호라인)	2 호	61.87	4.77	11.20	77.84	4.52	1.25	83.60	21.54	74.01 %
	민간임대 B type (2호라인)	2 호	62.01	4.76	11.23	78.00	4.53	1.25	83.78	21.57	74.02 %
	오피스텔 소계	28호	1,734.32	133.42	314.02	2,181.76	126.68	35.24	2,343.68	603.30	
합계		10세대 / 28호	2,195.72	172.37	397.62	2,765.71	160.38	44.69	2,970.78	763.8	-

단지 및 호실 배치도



양천로 방면

주출입구

염창역 방면



※ 본 홍보물은 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 분양 참고자료이며, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며 향후 개발 계획이 변경 될 수 있습니다. 또한 제작 과정상 오탈자가 있을 수 있습니다. 이 정보(문서)는 (주)태성개발의 자산 및 내부직원 교육자료로, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

02. 입지환경 - 광역

9호선 염창역(급행) 역세권 입지(도보3분) / 마곡나루 8분, 여의도 8분, 강남권 20분대

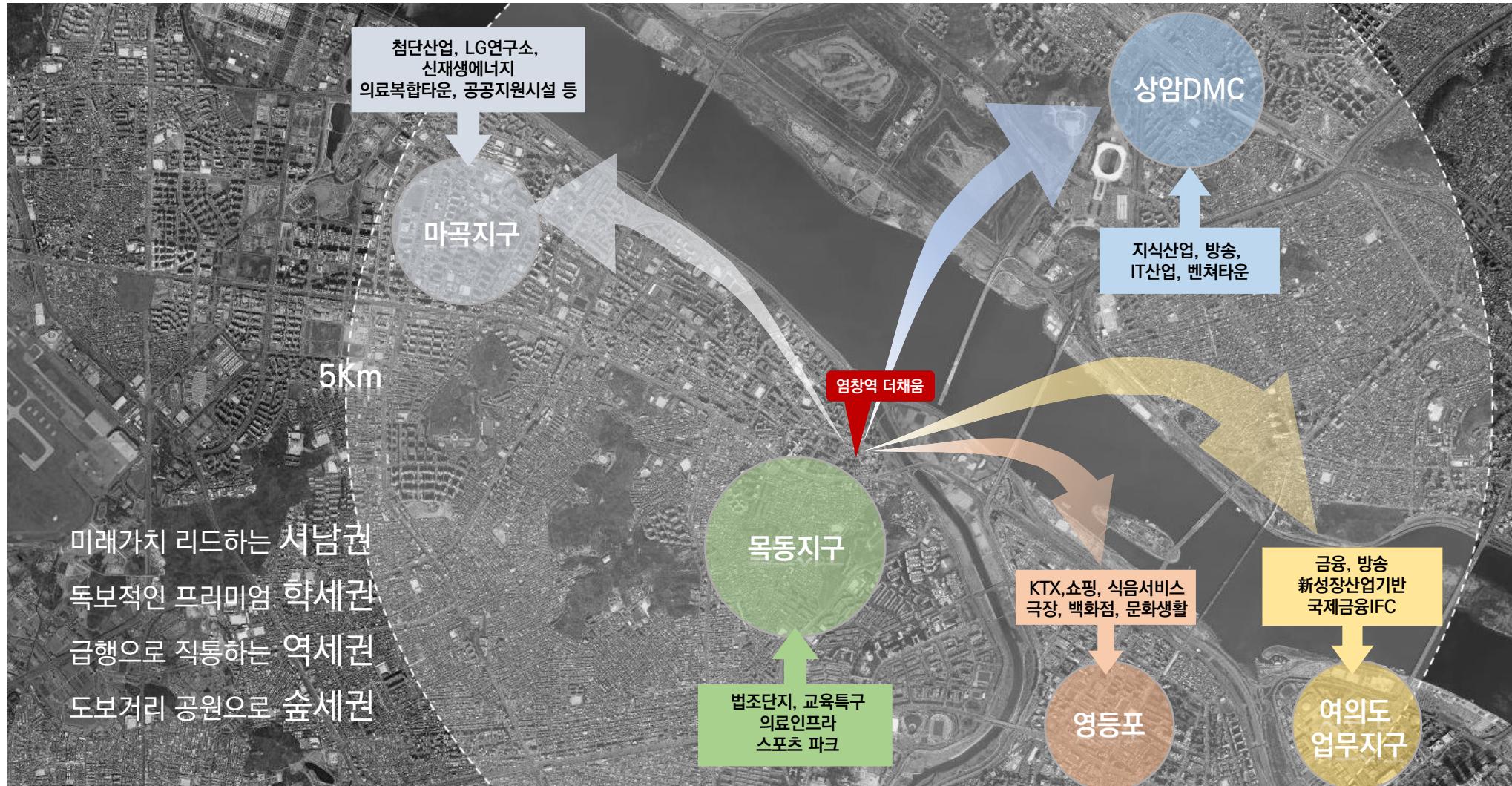
올림픽대로, 서부간선도로, 강변북로 등 주요도로와 연계되어 접근성 우수한 교통요지



02. 입지환경 - 광역

마곡지구, 상암 DMC, 여의도 업무지구가 반경 5Km 이내 위치

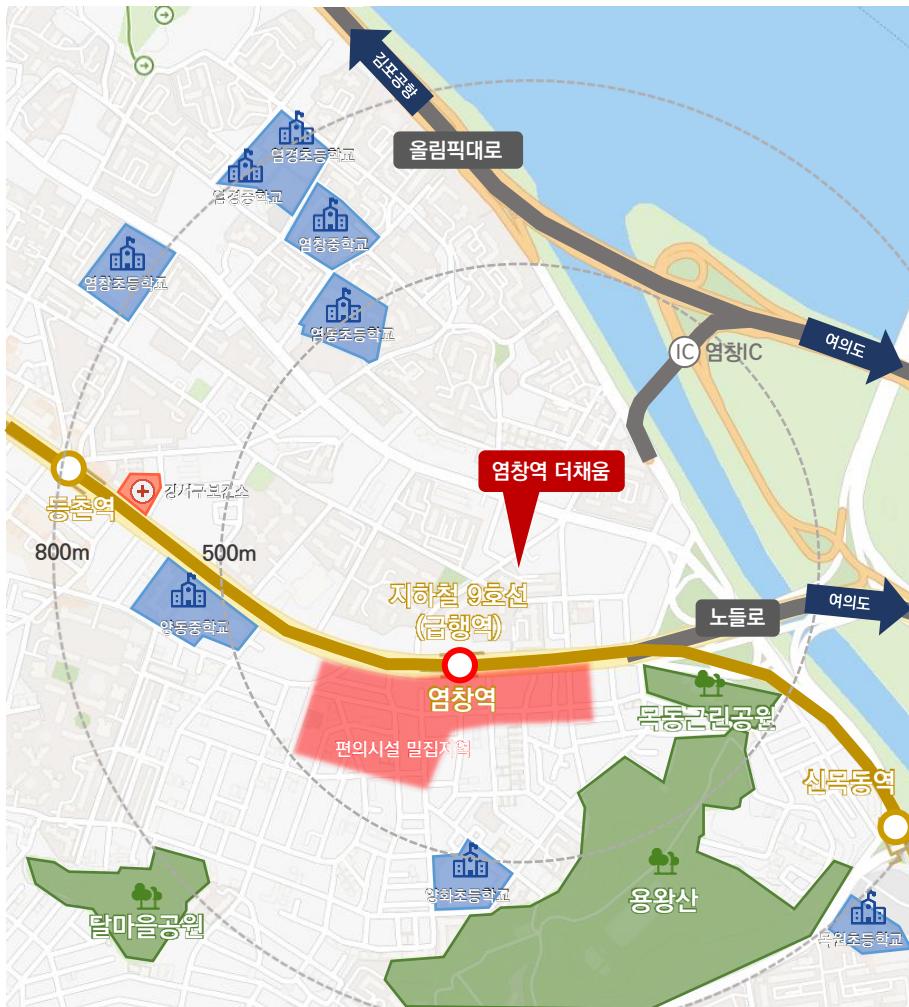
서울 주요 지역구와 인접하여 업무시설과 성업시설이 연계되는 “절대적인 입지 우위”



02. 입지환경 - 세부

9호선 급행역 염창역 도보3분거리 – 역세권을 기반으로 교통 및 주거환경 우수 지역

올림픽대로, 노들로 등을 통한 강남권 진출입 용이 / 주거 밀집지역으로 생활편의 인프라 완벽 구축



구분	내용
입지 환경	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 서부권 위치(행정구역) >> 강서구 염창동 서울 지하철 9호선 염창역(급행) 초역세권 입지 → 출·퇴근 시간 단축 광역 교통망 형성으로 수도권 전지역 접근성 우수(당산역/김포공항역/영등포역) 9호선 급행 마곡나루, 여의도역 8분 / 강남20분대 / 올림픽대로 진입 3분
교통 환경	<ul style="list-style-type: none"> 서울 지하철 9호선 염창역 2번출구 약 300m 이격 올림픽대로, 노들길, 서부간선도로 등 고속화도로를 통한 서울·경기권역 접근성 우수 (염창I.C 최인접) 9호선을 이용 1, 2, 5호선 환승역 접근성이 매우 우수하며, 염창역 다수의 시내버스 정류장 확보
교육 환경	<ul style="list-style-type: none"> 염동초, 양화초, 양동중, 염창중 등 반경 800m 내 초, 중고교 다수 위치 최고의 교육환경을 자랑하는 목동 학원가 밀집으로 우수한 교육환경을 보유하고 있으며, 다양한 교육기관 연계
생활 환경	<ul style="list-style-type: none"> 이마트(목동), 홈플러스(가양), 재래시장 등 소비 시설 인접 CGV(등촌), 롯데시네마(가양), 목동 이대병원, 목동 현대백화점 등 용왕산 균린공원, 한강공원, 선유도 공원, 양화선착장 등 여가환경 우수 주거선호 우수지역으로 다양한 생활 인프라 완벽 구축

02. 입지환경 – 세부

마곡지구, 상암 DMC, 여의도 금융 업무지구가 반경 5Km 내 위치

뛰어난 직주근접성과 입지성 / 서남권의 퍼펙트 비즈니스 인프라를 모두 누리다



여의도 금융단지



상암 DMC 미디어 타운



영등포 타임스퀘어



목동 이대병원



목동 현대백화점



마곡 실리콘밸리

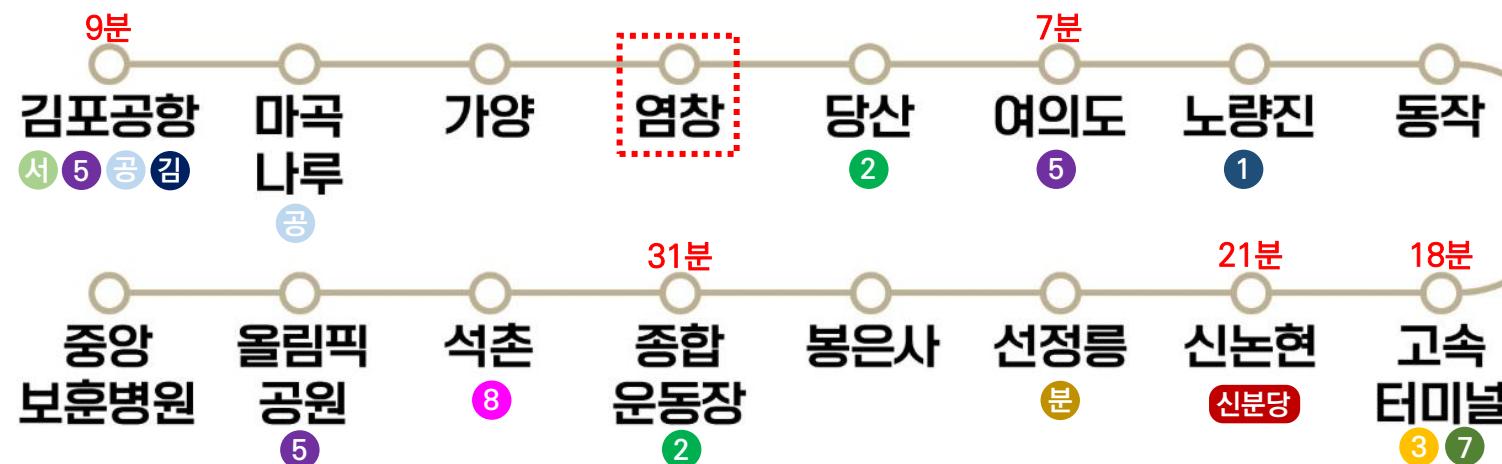
02. 입지환경

9호선 골드라인 급행 정거장으로 입지 프리미엄을 갖춘 초역세권 상품

도시철도 중 9호선만 급행 열차 운행, 염창역에서 신논현까지 약 20분 종합운동장까지 약 30분 소요

9호선

김포공항~중앙보훈병원 급행



염창역에서 중앙보훈병원 급행으로 이동시 25분 이상 단축

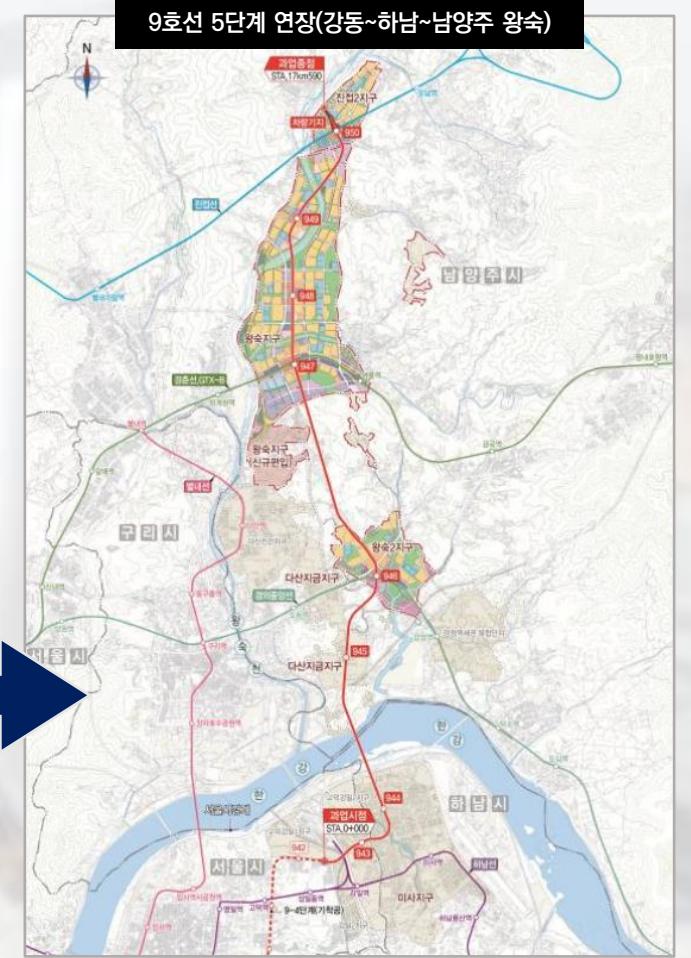
03. 개발환경

9호선 골드라인 4단계 추가연장 사업 / 2024년 12월 국토부 기본계획 승인

‘강동·하남·남양주선 건설사업 기본계획’ 국토교통부 승인 (강일동 ~ 하남 ~ 남양주 ~ 진접 2지구) 17.6km 연장



사업규모 : 연장 4.1km 정거장 4개소
위치 : 고덕강일1지구~강일동
공사기간 : 2018~2028년
공정률 : 22.3%
총사업비 : 6,904억원



사업규모 : 연장17.6km 정거장 8개소
위치 : 강동~하남~남양주 왕숙
공사기간 : 2026~2032년(예정)
공정률 : 2026년 착공예정
총사업비 : 2조8,240억원

03. 개발환경

골드라인 9호선과 연결되는 김포공항~마곡지구~목동~상암~여의도 비즈니스 벨트

상시 근무 47만명의 업무지구 중심부에 위치하여 다양하고 풍부한 수요층 확보 가능



03. 개발환경

총 사업비 4조원, 본PF 2조8000억원 규모, 인창개발, 가양동 CJ부지 인수 6년만에 착공

강남구 삼성동 코엑스(연면적 46만㎡) 보다 1.7배 큰 복합시설 조성, 오는 2029년 8월 준공예정



강서구 지역의 부동산 가치 상승 및 지역사회의 풍요로움 증대

서울 서부권의 중요한 개발 사업 중 하나로 지역 경제 활성화와 도시구조 재편에 큰 기여

총 개발면적 약 93,686㎡로 3개블록으로 나누어져 개발 예정. 복합 상업·문화 인프라 확충 / 2025년 3월 착공식 시작 공사중이며, 2029년 9월 준공 목표

1블록 – 업무 및 판매시설, 대형 오피스 공간, 다양안 상업시설 예정 / **2,3블록** – 지식산업센터, 연구시설 및 일부 주거시설 혼합 형태로 개발

다수의 대기업과 중소기업을 위한 오피스 공간 마련 서울 서남권의 비즈니스 허브

03. 개발환경

2024년 9월 9일 강서구 공항동 김포공항 일대(35.4만 m²)를 김포공항 혁신지구로 지정고시

변화하는 강서구 김포공항 일대는 모빌리티 중심의 미래 첨단산업 클러스터로 본격 개발 예정



[현재]

[조감도]

3개 블록에 UAM등 이착륙장·첨단산업 시설 등 조성

변화하는 강서구 '2세대 도시재생' 의 대표 사례
국토교통부 공간혁신구역 후보지(화이트존)에 선정



[현재]

[조감도]

지하4층~지상8층 규모 복합시설로 조성되는 '김포공항 혁신지구' **복합 상업시설 확충**
1블록 - UAM 이착륙장 및 복합환승시설 / 2블록 - 항공업무시설 / 3블록- 첨단산업시설
1블록 2030년, 2·3블록 2033년 준공 목표로 2026년 건축설계, 2027년 사업시행계획인가

[자료: 서울특별시 서울교통본부]

2030년 1블록 준공 목표… '공간혁신구역 후보지' 선정으로 사업탄력 기대

국토교통부의 공간혁신구역 후보지, 일명 '화이트존(White Zone)'에 선정 자유로운 개발 가능

03. 개발환경

서울시 2030 서남권 대개조로 직(職), 주(住), 락(樂)이 어우러진 미래첨단도시로 재탄생

서울형 지역균형발전 지표 마련 10개 노선 계획으로 강북횡단선 등 균형발전 고려한 재정사업추진



영등포, 구로, 금천, 강서, 양천, 관악 동작 등 7개 자치구 대상

서남권 강서구 포함 7개 자치구 대상

미래첨단 융복합선업집적지로 전환 대규모 프로젝트

GTx-E,B,D 3개 노선이 서남권을 통과 서남권에는 서울 북부, 서울 도심권 이동 용이
공사중인 광역철도 신안선선 이용으로 안산과 시흥쪽으로 이동 용이
김포공항 남쪽 대장신도시 출발하는 대장흉대선, 신구로선, 제2경인선 등 개발호재
도시철도 – 서부선, 난곡선, 목동선, 강북횡단선 등 서남권 대개조를 위한 계획 다수



03. 개발환경

마곡지구 도시개발사업은 미래의 녹색도시를 선도하는 지식산업 그린시티 조성사업

산업업무단지는 판교의 3개, 상시근무자 수는 약 16만 명으로 판교의 2배 이상으로 기업도시로 성장 중



서남권 중심 균형발전, 서울의 마지막 대규모 개발지

**대기업, 중소기업이 상생하는 신경제 거점
지식산업 혁신기지 친환경 미래의 녹색도시 조성**

개발 사업은 2026년 12월 완료 예정으로 더 많은 기업과 혁신적 산업 유치
첨단기술간 융합을 바탕으로 연구, 생산이 조화된 미래 지향형 복합단지 조성
글로벌 R&D센터, 연구소의 유치 등 네트워크 기반조성으로 국제적 클러스터 육성
서울 식물원, 트레이더스, 메가박스 입점(예정) 등 생활편의시설 다수

지속 가능한 발전을 위해 더 많은 기업과 혁신적 산업 유치중으로 근무자수 지속적인 증가

서울 내 7위권 업무지구로 평가 받고 있으며, 코오롱, 롯데, 이랜드, 넥센타이어, 광동제약 등
입주기업 209개 LG의 경우 LG전자, LG화학, LG디스플레이, LG유플러스 등 9개 계열사 입주

04. 상품분석

구분	강서구 등촌동 366-24번지 일대	강서구 염창동 309번지	강서구 염창동 283번지	강서구 염창동 262-5번지			
	힐스테이트 등촌역	염창한화꿈에그린1차	염창역 동문 디 이스트	당PJT			
조감도							
입주 / 규모	'25.10(예정) / 274세대 (일반 분양 물량기준)	'05.04 / 422세대	'23.06 / 136세대	'23.07 / 24세대(민간임대 제외)			
평형	전용 59.57㎡(18.02py기준)	전용 59.94㎡(18.13py기준)	전용 59.95㎡(18.13py기준)	전용 62.01㎡(18.76py오피스텔기준)			
매매가 (분양가)	1층	10억380만원	11억9000만원	2025.06	9억2500만원	P 7,000	8억2400만원 → 6억9400만원
	6~10층	11억2900만원	11억3000만원	2025.03	9억711만원	P 3,500	8억5400만원 → 7억2400만원
	11층 이상	11억4000만원	10억7900만원	2025.01	8억4400 ~ 8억5100만원(분양가)		8억6400만원 → 7억3400만원 안전마진 1억5천만원 확보
전세가	7억 5천만원이상(예상가)		6억	2025.08	7억	2025.09.08 매물	매매가 대비 전세가 60.89%
			6억1000만원	2025.07	6억2000만원	2025.09.11 매물	(2025.3~9월 실거래가 기준)
			6억5000만원	2025.03	6억2000~7억	2025.09.09 매물	현재 분양가 대비 전세가 71.82%
			6억3000만원	2025.01	6억2000만원	2025.09.05 매물	
평당가 (전용)	@6,326		@6,564	@4,694(분양가 기준)		@3,912	
비고	분양가 기준		국토교통부 실거래가 기준	네이버 부동산 기준(분양권)		도생 실사용면적은 오피스텔과 동일	

[출처 : 모집공고, 한국부동산원, 국토교통부, 네이버부동산 전수조사]

※ 본 홍보물은 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 분양 참고자료이며, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며 향후 개발 계획이 변경 될 수 있습니다. 또한 제작 과정상 오탈자가 있을 수 있습니다. 이 정보(문서)는 태성개발의 자산 및 내부직원 교육자료로, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

04. 상품분석



[단위 : 만원, 최고가 기준]

구분	강서구 등촌동 366-24번지 일대		강서구 염창동 281-22번지		강서구 염창동 283번지		강서구 염창동 262-5번지	
	힐스테이트 등촌역		염창 한화꿈에그린 1차		염창역 동문 디 이스트		당PJT	
매매가 (분양가)	1층	10억380만원	11억9000만원	2025.06	9억2500만원	P 7,000	8억2400만원 → 6억9400만원	
	6~10층	11억2900만원	11억3000만원	2025.03	9억711만원	P 3,500	8억5400만원 → 7억2400만원	
	11층 이상	11억4000만원	10억7900만원	2025.01	8억4400 ~ 8억5100만원(분양가)		8억6400만원 → 7억3400만원	최소 안전 마진 1억5천만원 확보
전세가	7억 5천만원이상(예상가)		6억	2025.08	7억	2025.09.08 매물	매매가 대비 전세가 60.89% (2025.3~9월 실거래가 기준)	
			6억1000만원	2025.07	6억2000만원	2025.09.11 매물		
			6억5000만원	2025.03	6억2000~7억	2025.09.09 매물		
			6억3000만원	2025.01	6억2000만원	2025.09.05 매물		

04. 상품분석

염창역 더채움 PRIMIUM 8



골드라인 9호선

급행 정차역 염창역 역세권
(김포공항 10분, 여의도 약7분, 반포 약15분)



실거주형 평면 설계

3룸, 1거실, 1욕실 아파트형 구조
2~3인 혹은 3~4인 가족 실거주 적합한 방 구조



비즈니스 벨트

여의도·마곡 7분 강남권 약 20분대 이동, 강변북로,
올림픽대로, 서부간선도로, 내부순환로 진입 용이



프리미엄 가전 및 인테리어

2000만원 상당 풀옵션 무상제공
삼성 비스포크, 현대 리바트 가구 불박이장 등



우수한 교육 인프라

반경 500m 내 초, 중고교 다수 위치, 검증된
목동 학군, 학원가 밀집으로 다양한 교육기관 연계



넘치는 임대수요

여의도, 영등포, 마곡지구 등 인근 종사자수
약31만, 유동인구 200만 으로 임대수요 풍부



전용 주차 타워

입주민 전용 주차타워
1세대 1주차 시스템으로 여유로운 주차

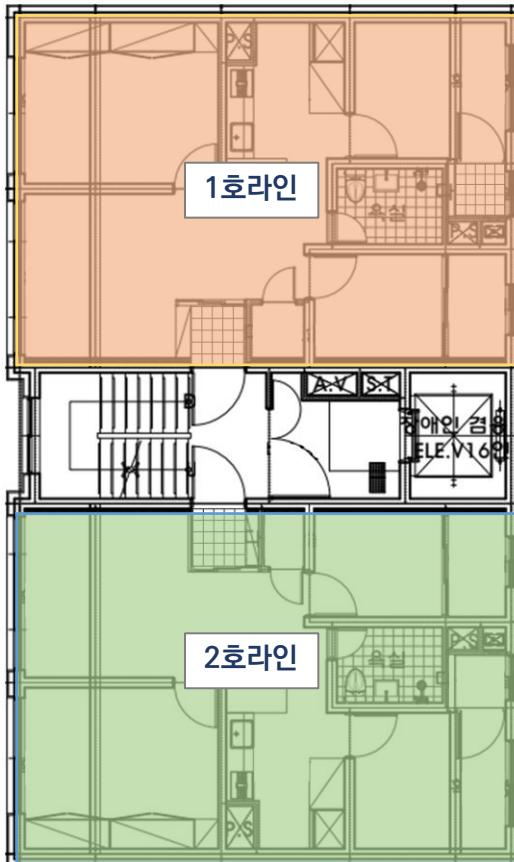


확실한 투자 가치

주변 시세대비 안전마진 1억 이상
전용율 73.7% / 대지지분 6.5평 이상

04. 상품분석 - 동호수표

도시형생활주택



61A

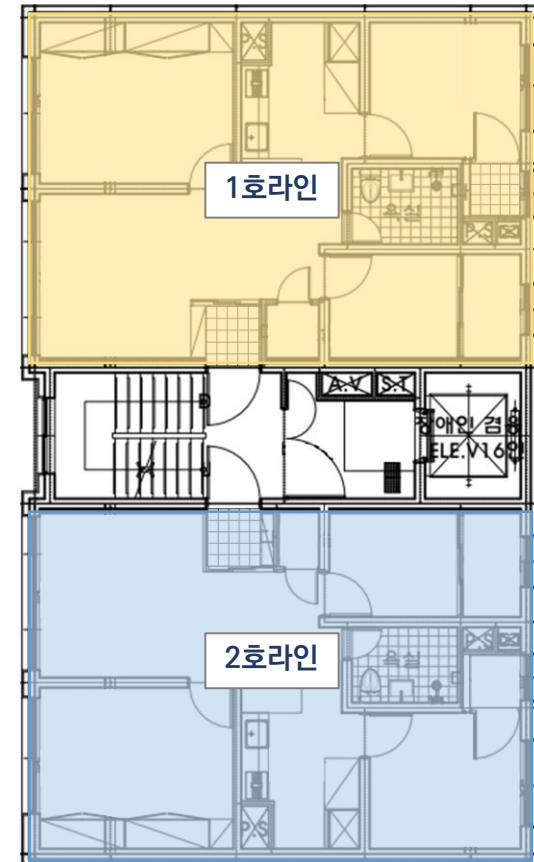
5실

61B

5실

호수	타입	호수	타입
20F	C	2002	D
19F	C	1902	D
18F	C	1802	D
17F	C	1702	D
16F	C	1602	D
15F	C	1502	D
14F	C	1402	D
13F	C	1302	D
12F	C	1202	D
11F	C	1102	D
10F	C	1002	D
9F	C	902	D
8F	C	802	D
7F	C	702	D
6F	A	602	B
5F	A	502	B
4F	A	402	B
3F	A	302	B
2F	A	202	B

오피스텔



61C

14실

61D

14실

※상기 동·호수표는 제작 과정상 오류가 있을 수 있으니 반드시 확인하시기 바랍니다.

※본 홍보물은 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 분양 참고자료이며, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며 향후 개발 계획이 변경 될 수 있습니다. 또한 제작 과정상 오탈자가 있을 수 있습니다. 이 정보(문서)는 태성개발의 자산 및 내부직원 교육자료로, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

04. 상품안내

61 m²
Atype
[5세대]



전용면적	46.07 m ²	13.94평
공용면적	12.25 m ²	3.71평
공급면적	58.32 m ²	17.64평
기타면적	4.31 m ²	1.30평
계약면적	62.63 m ²	18.95평
전용율		73.56%



- LDK 구조 : 3ROOM+욕실+불박이장+화장대
- 공간활용 특화 주방 동선 구조 'ㄱ' 자형 주방
- 기본제공 품목 : 3구 하이브리드, 광파오븐렌지, 현대리바트가구, 비스포크 정수기, 세탁기, 건조기, HAZZ주방후드, 식기세척기, 비스포크 양문 냉장고, 3in 1 천정형 에어컨, 에어드레서

- 상기 내용은 제작 과정상 오류가 있을 수 있으니 반드시 견본주택에서 확인하시기 바랍니다.

- 아이소 및 평면도는 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 것으로 마감재의 색상, 패턴등은 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

04. 상품안내

61 m²
Btype
[5세대]



전용면적	46.21 m ²	13.98평
공용면적	12.26 m ²	3.05평
공급면적	58.47 m ²	17.69평
기타면적	4.32 m ²	1.31평
계약면적	62.79 m ²	18.99평
전용율		73.59%



- LDK 구조 : 3ROOM+욕실+불박이장+화장대
- 공간활용 특화 주방 동선 구조 'ㄱ' 자형 주방
- 기본제공 품목 : 3구 하이브리드, 광파오븐レン지, 현대리바트가구,
비스포크 정수기, 세탁기, 건조기, HAZZ주방후드, 식기세척기
비스포크 양문 냉장고, 3in 1 천정형 에어컨, 에어드레서

- 상기 내용은 제작 과정상 오류가 있을 수 있으니 반드시 견본주택에서 확인하시기 바랍니다.

- 아이소 및 평면도는 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 것으로 마감재의 색상, 패턴등은 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

04. 상품안내

61 m²
Ctype
[14세대]



전용면적	61.87 m ²	18.72평
공용면적	15.97 m ²	4.83평
공급면적	77.84 m ²	23.56평
기타면적	5.78 m ²	1.75평
계약면적	83.62 m ²	25.30평
전용율		73.99%



- LDK 구조 : 3ROOM+욕실+불박이장+화장대
- 공간활용 특화 주방 동선 구조 'ㄱ' 자형 주방
- 기본제공 품목 : 3구 하이브리드, 광파오븐렌지, 현대리바트가구,
비스포크 정수기, 세탁기, 건조기, HAZZ주방후드, 식기세척기
비스포크 양문 냉장고, 3in 1 천정형 에어컨, 에어드레서

- 상기 내용은 제작 과정상 오류가 있을 수 있으니 반드시 견본주택에서 확인하시기 바랍니다.

- 아이소 및 평면도는 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 것으로 마감재의 색상, 패턴등은 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

04. 상품안내

61 m²
Dtype
[14세대]



전용면적	62.01 m ²	18.76평
공용면적	15.99 m ²	4.84평
공급면적	78.00 m ²	23.56평
기타면적	5.79 m ²	1.75평
계약면적	83.79 m ²	25.35평
전용율		74.01%



- LDK 구조 : 3ROOM+욕실+불박이장+화장대
- 공간활용 특화 주방 동선 구조 'ㄱ' 자형 주방
- 기본제공 품목 : 3구 하이브리드, 광파오븐レン지, 현대리바트가구, 비스포크 정수기, 세탁기, 건조기, HAZZ주방후드, 식기세척기, 비스포크 양문 냉장고, 3in 1 천정형 에어컨, 에어드레서

- 상기 내용은 제작 과정상 오류가 있을 수 있으니 반드시 견본주택에서 확인하시기 바랍니다.

- 아이소 및 평면도는 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 것으로 마감재의 색상, 패턴등은 실제와 차이가 있을 수 있습니다.

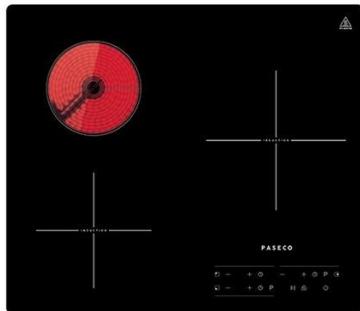
04. 상품분석



04. 상품분석 - 무상옵션

오피스텔의 한계를 넘어 효율성을 극대화 한 특화 무상 옵션

프리미엄급 가구 및 풀퍼니시드 시스템을 적용한 삶의 여유와 스마트한 공간 제공



파세코
3구 하이브리드



삼성전자
드럼세탁기(21kg)



삼성전자
의류 건조기(16kg)



삼성전자
3 in 1 매립형 에어컨



비스포크
양문형 냉장고



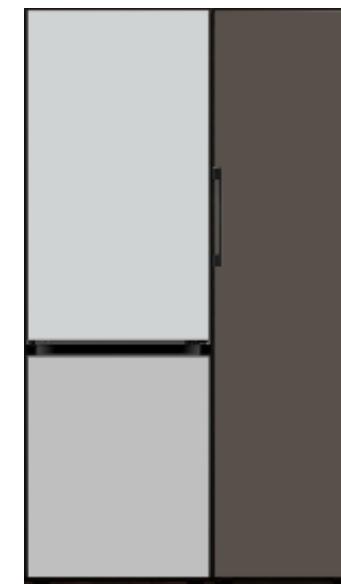
삼성전자
광파오븐기



삼성전자
식기세척기(12인용)



비스포크
빌트인 정수기



비스포크
양문형 냉장고



비스포크
에어 드레서

※ 상기 이미지 및 사양은 소비자의 이해를 돋기 위한 것으로 실제와 다를 수 있습니다.

※ 본 홍보물은 소비자의 이해를 돋기 위해 제작된 분양 참고자료이며, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으며 향후 개발 계획이 변경 될 수 있습니다. 또한 제작 과정상 오탈자가 있을 수 있습니다. 이 정보(문서)는 태성개발의 자산 및 내부직원 교육자료로, 허가 없는 사외반출을 금지합니다.

04. 상품분석 - 무상옵션

세탁기, 건조기, 식기세척기, 냉장고, 에어드레서, 에어컨, 불박이장, 3구 하이브리드, etc

2,000만원 상당의 품목 무상제공으로 신혼부부에 특화 되어 있는 3룸 오피스텔, 도시형 생활주택

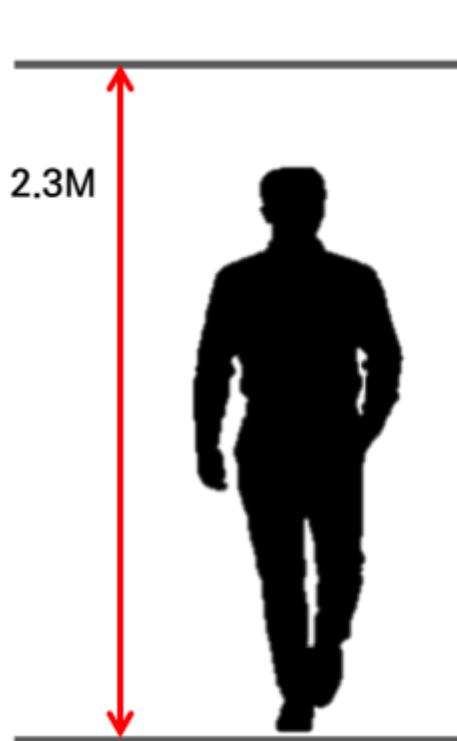
무상품목 옵션			비고
구분	품목	가격	
공용	삼성 비스포크 양문 냉장고	1,950,000 원	
	파세코 3구 하이브리드	720,000 원	
	하츠 주방후드	400,000 원	
	삼성 비스포크 정수기	950,000 원	
	삼성 식기세척기(12인용)	1,820,000 원	
	삼성 비스포크 에어드레서	1,670,000 원	
	삼성 세탁기(21kg)	1,120,000 원	
	삼성 건조기(16kg)	1,250,000 원	
	침실1 현대 리바트 화장대	290,000 원	
	침실1 현대 리바트 불박이장	850,000 원	
	주방 현대 리바트 칸스톤 상판	1,800,000 원	
	삼성 천정형 에어컨	4,120,000 원	
	아메리칸 스텐다드	1,450,000 원	
	현관 슬라이딩 중문	590,000 원	
	포쉐린 아트월	1,100,000 원	

04. 상품분석

기존 오피스텔 및 아파트 대비 10cm 높은 천정고

높은 천정 시공으로 개방감, 채광, 환기 극대화

일반 오피스텔 및 아파트



염창역 더채움



아파트(평균2.3m) 보다 10cm 더 높은 층고(2.4m)를 제공하여 공간 활용도와 세련된 인테리어 연출이 가능하고, 세대내 확 트인 개방감과 여유로움을 전해드립니다.

주거용 오피스텔의 장점을 극대화 할 수 있는 설계 및 빌트인 공간 확보

05. 시장동향

'25.09 現 한국은행 기준금리 2.50% / 미 연준 기준금리 4.25% (1.75%p 격차)

'25.05.29일 기준금리 인하

현 기준금리 2.50%

2.75 → 2.50%로 0.25% 인하

금리	-0.25%	24.10.
추가	-0.25%	25.11.
인하	-0.25%	25.02.
▼	-0.25%	25.05.

23년 이후 총 1.00% 인하

이창용 한국은행 총재



'25.09.18일 기준금리 인하
연내 2번 추가인하 시사

현 기준금리 4.25%

제롬 파월 미국 연방준비제도 의장[EPA]



미국 기준금리 추이
(미국금리 상단 기준)

5.00	4.75	4.50						
9	11	12	1	3	5	6	7	9월
2024년								2025년

25년 9월 4.25%

05. 시장동향


 연합뉴스

2025.05.29

한은, 기준금리 2.50%로 0.25%p 인하…
소비·투자 살린다.

올해 성장을 0.8%로 내리고 경기부양…환율도 1,300원대 안정
美와 격차 2%p 벌어져… 하반기 1~2회 추가 인하 가능성



SBS NEWS

2025.05.29

한국은행 총재 “금리 인하폭 예상보다 커질 것”

기준금리를 연 2.75%에서 2.50%로 0.25%p 인하
금통위원들은 전원일치 의견으로 이번 금리 인하를 결정


 연합뉴스

2025.09.18

미연준, 기준금리 0.25%p 인하…
연내 2번 추가인하 시사

연준, 4.25~4.5%→4.00~4.25%로 인하결정…
트럼프 2기 출범후 처음내려…연말 금리 중간값 3.6%로 예상



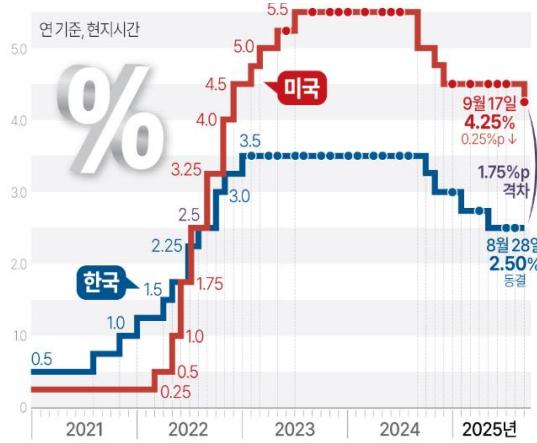
SBS Biz

2025.04.15

오피스텔로 월세 받아볼까? … 2년 만에 이런일이

오피스텔 월세, 3년 반 만에 최대 상승…매매·전세는 나란히 하락
서울의 경우 새학기가 시작되며 대학가를 중심으로 소형 오피스텔
임차 수요 증가

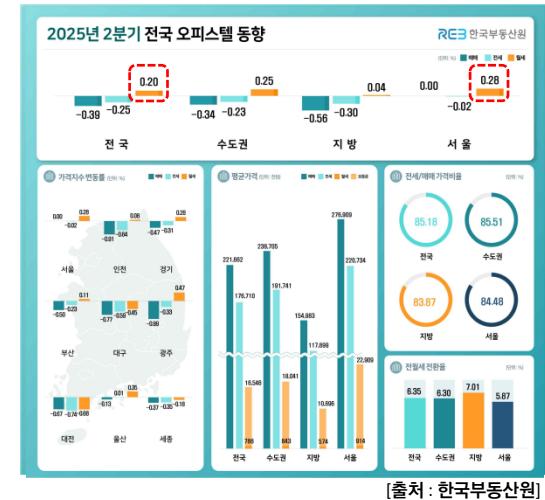
기준금리 추이



정기예금기준평균금리



'25년 2분기 전국 오피스텔 동향



06. 보도자료

초역세권 미래비전 시장동향 가격경쟁력 관련기사

경향신문

2025.06.12 / 이세중 기자

약3조원 투입해 김포공항 일대 혁신지구로 전면 개발



공항 이전 후 신도시 조성론 등이 제기되던 김포공항 일대가 국비 등 3조원 가량이 투입되는 도시재생혁신지구로 지정됐다. 사업을 통해 김포공항 일대는 도시철도·도심항공교통(드론택시·UAM) 등 미래형 교통 허브시설과 각종 혁신 업무·교육시설이 들어서는 서남권의 새 지역거점으로 조성된다.

16일 국토교통부는 제29차 도시재생특별위원회를 열고 올해 3차 신규

‘도시재생뉴딜사업’ 지역으로 서울 강서(김포공항), 경기 안양 등 전국 32곳을 선정했다.

정부는 이들 지역에 2028년까지 국비 3000억원, 민간자본 3조3000억원 등 총 5조2000억원을 투입해 도시재생에 나설 계획이다. 국토부는 “3차 사업을 통해 신규 주택 약 2500가구와 창업지원시설 22개, 생활·사회 간접자본(SOC)시설 58개 등이 공급될 예정”이라며 “혁신지구 등에선 약 4만4000개의 일자리가 창출될 것”으로 전망했다.

김포공항 주변에는 도시철도·간선급행버스(S-BRT), 도심항공교통(UAM) 이착륙장 등이 연계된 미래형 교통 허브시설이 조성된다. 항공 관련 업무·교육시설, 모빌리티 혁신산업 시설·지역 SOC시설 등도 들어설 예정이다. 국토부는 “김포공항 혁신지구 사업을 통해 약 4조원의 경제적 파급효과 및 약 2만9000명 규모의 일자리를 창출이 기대된다”고 밝혔다.

06. 보도자료

아시아경제

2025.08.19 / 김민진 기자

목동 재건축 올스톱 된다고?...

김포공항 고도제한 완화, 입 연 진교훈 강서구청장



“고도제한 완화, 강서구 70년 만에 스카이라인 변화”

“국토부가 현실적 기준 마련하면 양천구 우려 해소돼”

서울 강서구가 당면한 가장 뜨거운 이슈는 단연 김포공항 주변 고도제한 완화다. 국제민간항공기구(아이카오·ICAO)의 기준 개정에 따라 김포공항의 고도제한을 완화할 길이 열렸다.

지난 7일 구청 집무실에서 아시아경제와 만난 진교훈 강서구청장은 “항공기술이 발전하며 과거에 만들어진 기준은 현실에 맞게 바뀔 수밖에 없다”며 “강서구뿐 아니라 서울 서부권 전체가 70년 만의 큰 변화를 앞두고 있다”고 했다.

“강서구 면적의 약 97%가 고도제한에 걸려 있습니다. 대부분 지역이 45m, 즉 평균 15층 정도밖에 건물을 못 올리죠. 하지만 **개정 기준대로라면 60m, 80m 이상까지 올라 20~26층이 가능해지고, 일부 지역은 제한 자체가 풀립니다.**”

진 구청장은 “김포공항 동쪽 방화동 일부 지역과 가양·염창동 등은 제한 해제가 예상된다”며 “강서구의 한강변 스카이라인도 한층 높아질 것”이라고 설명했다. 실제로 강서구는 이미 구 자체 연구용역을 통해 최적 시나리오를 설계했고, 국토교통부, 서울시와 지속적으로 협의 중이다. 그는 “**강서구 안이 최대한 반영돼 30~40층 이상 고층 건물도 가능해지길 바란다**”고 했다.

고도제한 완화는 재건축·재개발에도 혁신적 신호탄이 된다. 그는 “강서에는 현재 48곳에서 재건축·재개발이 진행 중”이라며 “높이 제한 완화가 곧 사업성 향상으로 이어져 마포 등 강서구 동쪽과 비교해 인센티브를 못 누렸던 서쪽 한강변 개발에도 대전환을 맞게 될 것”이라고 했다.

신·구도심 균형발전 또한 진 구청장이 거듭 강조한 대목이다. 그는 “**신도심(마곡지구 등)과 구도심의 조화로운 발전이 중요하다**”며 “구도심 발전의 핵심 열쇠가 고도제한과 재정비 사업인데 두 축이 동시에 이뤄져야 강서가 도약할 수 있다”고 했다.

06. 보도자료

문화일보

2025.03.10 / 김윤림 기자



척추·관절 분야 전문병원 강점 살려 미국·중앙아시아 맞춤형 전략추진 해외 홍보 및 팸투어 통한 '강서 미라클메디 특구' 글로벌 브랜드화

"강서구를 의료관광의 새로운 메카로 육성하겠다."

서울 강서구가 국제 의료관광 시장에 본격적으로 진출한다. 강서구는 '2025년 의료관광 활성화 기본계획'을 발표하며, 강서구를 글로벌 의료관광 허브로 발전시키겠다는 포부를 밝혔다.

10일 구에 따르면 이번 계획의 핵심은 외국인 환자 유치 확대와 강서 미라클메디 특구의 국제 경쟁력 강화다. 강서구는 서울시 내 병원급 밀집도에서 2위를 차지한다. 특히 척추 및 관절 분야 전문병원이 다수 위치해 이를 적극 활용한다는 방침이다.

강서구, 의료관광 메카로 비상…2025 의료관광 활성화 계획 발표

진교훈 강서구청장은 "미국과 중앙아시아 등 의료관광 수요가 높은 지역을 겨냥해 맞춤형 전략을 펼치겠다"고 강조했다. 구체적인 추진 전략으로는 민·관협력 네트워킹 활성화, 의료관광 인프라 확대, 특구 브랜드 인지도 향상 등이 포함된다.

우선, '강서 미라클메디 특구협의회'를 운영한다. 의료, 유치, 쇼핑, 숙박, 외식, 사회공헌 등 6개 분과 68명의 전문가로 구성했다.

협의회는 의료관광 활성화와 외국인 환자 유치를 위해 다양한 방안을 모색할 예정이다.

의료관광 인프라도 확충된다. '강서미라클메디센터'를 마곡동에 조성해 의료관광 정보를 제공하고, 환자와 병원을 연결하는 중간 역할을 수행할 계획이다.

또한, 진료 상담이나 수술 시 외국인 환자와 원활한 의사소통을 위해 통역비도 지원할 방침이다. 특구 브랜드 인지도를 높이기 위한 마케팅도 대폭 강화한다. 오는 4월 애틀랜타에서 열리는 '제23차 세계한인비즈니스대회'에 참가와 해외 주요 미디어를 활용한 광고 캠페인 등 공격적인 홍보 전략을 예고했다.

이외에도 해외 의료관광 유치기관 및 인플루언서를 초청하는 팸투어(체험여행)와 특구협의회 기관 실무자 대상으로 역량 강화 교육도 추진된다.

한편 강서구는 뛰어난 국제적 접근성과 우수한 의료기술을 바탕으로 2015년 의료특구로 처음 지정됐으며, 최근 중소벤처기업부의 심사를 통해 지정기간이 2026년 말까지 연장됐다.

진교훈 강서구청장은 "코로나19로 주춤했던 외국인 환자 유치에 박차를 가하고, 강서구를 대한민국 최고의 의료관광 허브로 키우겠다"고 강조했다.

06. 보도자료



2025.09.17 / 정민정 기자

"전세 없어지고 월세 폭풍증가" 정부, 집주인·세입자 모두 겨냥? 부동산 전망보니



앞으로 'DSR 전세대출 확대' 되면 월세 비중 더 커질 것

지난 15일 집토스에 따르면 지난 7월 아파트·오피스텔·연립다세대 등 주택 세입자가 지불한 월세 총액은 약 1조 3922억 원으로 역대 최고치를 기록한 것으로 나타났다. 지난 2020년 7월 월세 지출액이 5287억 원이었던 것을 감안했을 때 5년 사이 2.63배나 증가한 것이다.

국토교통부 실거래가 자료에서 월세 계약이 2년 동안 유지된다고 가정하고 각 월의 유효한 모든 계약의 월세를 합산하여 추산해 나온 결과로 반전세 등까지 모두 포함된 수치다. 부동산 업계 관계자는 "월세 총액이 평균 월세 가격보다 증가한 것은 월세 매물이 증가했기 때문"이라고 전했다.

최근 전세 사기 우려로 인해 소형 주택 전세 매물이 빠른 속도로 월세 매물로 변형됐고, 정부가 지난 9월 7일 전세대출 규제를 강화한 만큼 앞으로 월세 지출액도 증가할 것으로 전망되고 있다.

정부는 지난 9월 7일, 수도권 및 규제지역 내에 1주택자들의 전세대출 한도를 2억 원으로 제한한다고 밝혔다. 6월 27일 대책에서는 소유권 이전 조건부 전세대출을 금지했으며 수도권 주택에 대한 전세대출 보증 비율을 90%에서 80%로 축소한 바 있다.

오피스텔, 빌라, 아파트 중에서는 오피스텔 월세 총액 증가율이 가장 높았다.

2020년 7월과 비교했을 때 2025년 7월 오피스텔 월세 증가율은 236%로 가장 높았으며, 2위는 아파트가 168%, 3위는 빌라가 165%를 차지했다.

최근 3년 동안 월세화가 가팔라진 이유는 '빌라'와 '오피스텔'에 있었다. 아파트에 비해 이곳들의 월세 총액 증가율이 높은 이유는 전세사기 공포 때문이었다. 여기에 더해 당시 금리가 급격히 높아지며 전세대출 이자와 월세의 가격 차가 줄어든 점도 한몫했다.

서울 한 공인중개사는 2022년 이후 월세 거래가 크게 늘어난 이유에 대해 "빌라는 아파트와 달리 매매 시세가 들쭉날쭉하고, 깡통 전세 위험이 높기 때문"이라고 전했다. 업계에서는 앞으로도 전세가 월세로 확대되는 현상이 더욱 늘어날 것으로 보고 있다.

먼저 정부가 전세 대출을 집값 상승 및 가계부채 증가의 원인으로 지목하며 강도 높은 부동산 정책을 펼치고 있기 때문이다. 앞으로 DSR 규제가 전세대출에도 적용된다면 세입자들의 전세대출 한도가 크게 줄어들어 '월세'로 옮길 수밖에 없는 상황이 올 수 있다. 정부는 지난 9월 "DSR을 전세대출 등에 확대 적용하는 것은 정부에서 일관되게 밝혀 온 입장"이라 전했다.

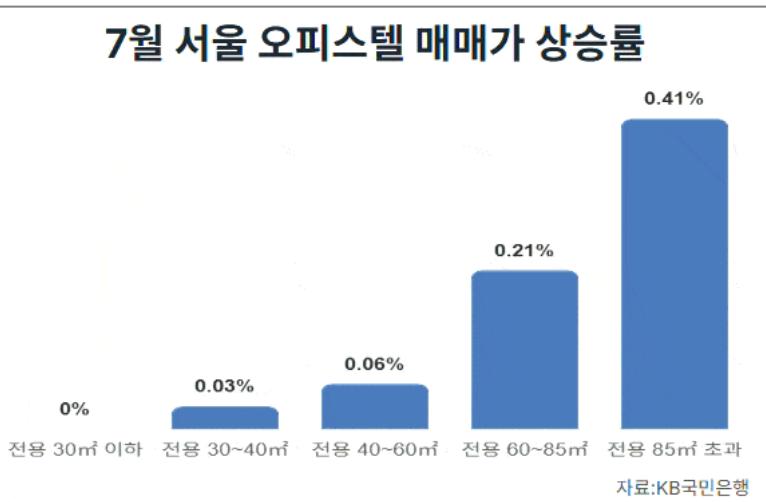
06. 보도자료

매일경제

2025.07.29 / 백지연 기자

“아파트 너무 비싸니 여기라도”...6개월째 오르는 서울 ‘오피스텔’ 인기 비결은

7월 서울 오피스텔 매매가 상승률



비주택 분류에 대출규제 제외 / 중대형 면적위주 상승률 ‘뚜렷’
“아파트 대체 수요 유입 가능”

면적별로는 전용면적 85㎡를 초과하는 대형(0.41%)의 상승률이 가장 높았다. 이어 전용 60~85㎡의 중대형(0.21%), 전용 40~60㎡의 중형(0.06%), 전용 30~40㎡의 소형(0.03%), 전용 30㎡ 이하의 초소형(0.00%) 등의 순이다. 소위 ‘아파텔’이라고 불리는 **대형과 중대형 면적의 오피스텔 위주로 상승세가 두드러졌다**는 분석이다.

반면 이달 오피스텔 매매 시장에서 서울을 제외하면 인천(-0.24%)과 경기(-0.13%)를 비롯해 전국(-0.04%)의 가격이 하락했다. 5개 광역시(대전·대구·부산·울산·광주)의 오피스텔 매매가도 0.26% 하락해 36개월째

하락세가 지속됐다.

전국적으로 오피스텔 임대수익률은 상승하고 있는 것으로 나타났다. 이달 전국 오피스텔 임대 수익률은 5.38%로, 지난달보다 소폭 상승하면서 27개월째 5%대 임대수익률을 기록했다.

지역별 오피스텔 임대수익률은 서울 4.80%, 경기 5.41%, 인천 6.31%, 5개 광역시 6.43%로 집계됐다.

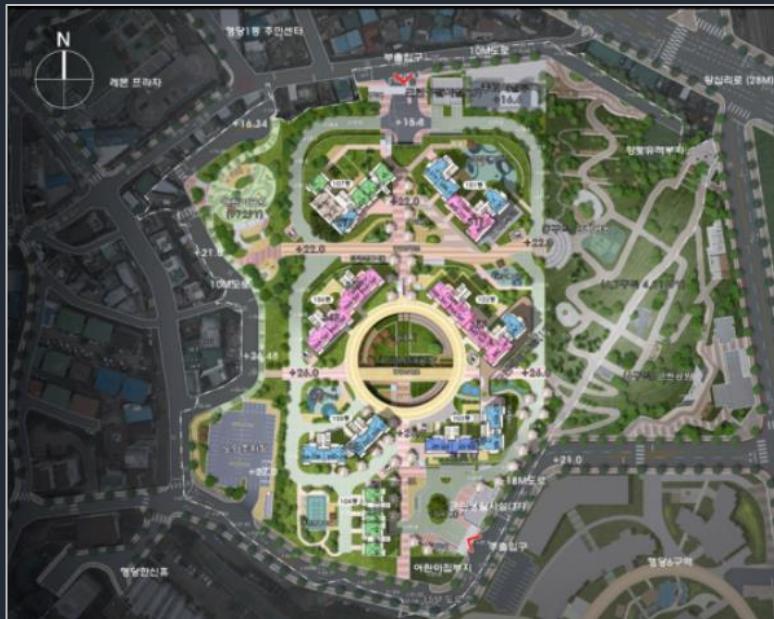
아파트를 비롯한 주택 가격은 서울과 지방 간 양극화가 심하지만 오피스텔 수익률은 지방이 서울보다 높아 정반대 양상을 띤다. 지방이 매매가는 낮지만 임대료는 지역별 편차가 크지 않기 때문이다.

한편 **전세사기 여파로 전세의 월세화가 가속하는 가운데 경기 부양을 위한 금리인하 기대감이 지속되는 상황도 오피스텔 투자 환경에 호재로 작용하고 있다.**

유진투자증권 대체투자분석팀은 최근 보고서에서 “공급 감소와 전세의 월세화가 맞물리며 주택 수요 억제 정책은 월세 가격 상승과 오피스텔 수요 증가로 이어질 가능성이 있다”며 “**오피스텔은 비주택으로 분류되기 때문에 대출한도 6억원, 6개월 내 전입, 6개월 내 기존주택 처분 등 대출규제 적용 대상에서 제외된다**”고 설명했다.

그러면서 “**월세 수익률 상승과 금리 인하 기대가 더해지며 오피스텔 투자 매력이 부각되고 있다**”며 “**중대형 오피스텔은 실사용 면적 기준 아파트 대비 저평가돼 아파트 대체 수요 유입이 가능하다**”고 덧붙였다.

#. 참고자료



일반공급 예정 45타입 93세대, 59A타입 3세대, 59B타입 2세대
59D타입 3세대, 65타입 37세대

왕십리 초역세권이지만 84㎡ 없는 초소형 평수... 오피스텔 아니에요?

- 지하4층~지상35층, 7개동, 총 958가구 2025년 하반기 입주 예정. 왕십리역 도보 5분 거리
 - 인근 1Km 안에 있는 대단지 아파트는 2018년, 2016년 입주. 6~7년 된 단지가 가장 신축
 - 소형평형위주 방 2, 화장실 1 전용 45m²(18평형) 일반분양 물량의 70% 차지
 - 일반공급 금액 ▲45m² 8억2380만~9억360만원, ▲59m² 13억5270~14억5400만원
 - 부료납찰 금액 ▲45m² 13억5500만원(약 4억5천만원 ↑), ▲59m² 18억9000만원(약 4억5천만원 ↑)

구분	일반분양가	보류지 낙찰가	가격비교
45㎡	8억2400만원 ~9억원	13억5500만원	▲4억5500만원 ~5억3100만원
59A㎡	14억원	18억9000만원	▲4억9000만원
59B㎡	14억3000만원	18억8000만원	▲4억5000만원
65㎡	15억~16억4700 만원	20억5000만원 /21억3000만원	▲4억300만원 ~6억3000만원
84㎡	-	23억5000만원	▲23억5000만원

朝鮮日報 땅집 Go

2025 06 02

행당동도 84㎡ 23.5억...1년만에 5억 치솟은 보류지, '완판' 이유는

- 서울숲 생활권과 한양대, 왕십리 역세권 입지를 갖춘 새아파트
 - 총 6개 노선 이용이 가능한 메가 역세권 단지
 - 브랜드, 입지, 미래가치까지 삼박자를 모두 갖춘 드문 단지