

1. 사업환경 분석

[핵심 판단] - 입지 종합 평가: ★★★★☆ - 분양성 기여도: 입지 경쟁력 우수 - 강점/약점: 2호선 도림천역 도보 5분(350m) 중심의 더블역세권, YBD·G-Valley 직주근접 우수 / 초·중·고 근접 성은 문래힐스테이트 대비 열세, 대형마트 최단거리도 경쟁단지보다 멀다

입지분석, 개발호재

사업개요

- 위치: 서울 영등포구 문래동5가 22
- 규모: 총 324세대, 주력 84m²
- 성격: 문래 준공업지-주거 혼재 축선, 2·5호선 더블역세권 권역 (출처: 사업 개요, 입지분석 에이전트)

입지분석

교육환경

- 당 사업지: 서울영문초 370m, 문래중 374m, 신도림고 411m(평균 385m)로 도보 통학권 확보(출처: 입지분석 에이전트).
- 비교(문래힐스테이트, 150m): 영문초 238m, 문래중 110m, 관악고 242m(평균 197m)
→ 당 사업지 대비 평균 +188m(약 +49%) 원거리(출처: 주변 매매 비교 데이터).
- 해석: 학부모 선호에서 문래힐스테이트 우위. 다만 당 사업지도 모든 학군이 500m 내로 실수요 저항 낮음.
- 평가: 보통(경쟁단지 대비 열세이나 절대 수준 양호)

교통여건

- 당 사업지: 도림천역(2호선) 350m, 문래역(2호선) 887m, 양평역(5호선) 944m(출처: 입지분석 에이전트).
- 정량 비교(접근지수=Σ(1000/역거리m)):
 - 당 사업지: 2.857(도림천)+1.127(문래)+1.059(양평)=**5.043**
 - 문래힐스테이트: 1.862(양평)+1.351(도림천)+1.126(문래)=**4.339** → 당 사업지 **+16.2% 우위**, 특히 도림천역까지 **-390m**(740→350m)로 출근 접근성 강점(출처: 입지·주변 비교 데이터).

- 산출기준(내부): 역 거리는 직선거리(m), 1km 초과 역은 제외, 노선·역 동일 가중 평균 (Σ (1000/거리m)).
- 평가: 우수(역세권 체감도 높음)

편의여건

- 대형마트: GS더프레시 485m, 홈플러스 신도림 888m, 롯데프레시 924m. 의료: 240~380m(출처: 입지분석 에이전트).
- 비교(문래힐스테이트): GS더프레시 90m 등 → 당 사업지 대비 최근점 마트 +395m 원거리(출처: 주변 매매 비교 데이터).
- 광역 상업시설: 타임스퀘어·신세계/롯데백화점·코스트코 접근성 양호(권역 특성, 출처: 해당지역 정보).
- 평가: 보통(+대형 상권 접근, -근린 쇼핑 최단거리 경쟁열세)

자연환경

- 소공원 200m·349m·529m(평균 359m)(출처: 입지분석 에이전트)
- 비교(문래힐스테이트): 178m·375m → 체감 유사
- 평가: 보통 이상(생활권 공원 다수)

미래가치

- 인접 재건축: 문래진주 재건축 조합 37m(초근점) → 신축 벨트 형성 기대(출처: 입지분석 에이전트).
- 권역 개발: 문래 준공업지역 종합발전(문래1~6가 순차 개발) 진행, 일부 구역 착공·시공사 선정(2025)(출처: 주변호재).
- 평가: 우수(권역 구조적 업그레이드 파이프라인 존재)

주요지표

항목	당 사업지(정량 요약)
교통여건	2·5호선 3개역 ≤1km, 접근지수 5.043(경쟁 +16.2%)
학교	초·중·고 평균 385m(경쟁 197m 대비 +188m 원거리)
학원가 접근	사교육시설 198~223m
편의여건	마트 485~924m·의료 240~380m(경쟁단지 대비 근린마트 원거리)
자연환경	공원 200~529m(평균 359m)

항목	당 사업지(정량 요약)
미래가치	인접 재건축 37m, 준공업지역 종합발전

(출처: 입지분석 에이전트, 주변 매매/분양 비교 데이터)

개발호재

- GTX-B 여의도역 경유(2025.9 공사 진입, 2031 개통 목표)
- 시기: 중장기(3~6년)
- 기대효과: 수도권 광역 통근시간 단축으로 배후 수요 풀 확대(출처: 정책·주변호재).
- 영향도: 5점 만점 3.5점, 분양가 직접 반영도 0~1%(중장기·홍보 포인트 중심, 내부 기준).
- 문래동 준공업지역 종합발전계획(일부 착공·시공사 선정)
- 시기: 단·중기 병행(1~5년)
- 기대효과: 주거·상업·문화 융합, 생활환경 개선 및 직주근접 수요 강화.
- 영향도: 3.0점, 분양가 반영도 1~2%(인근 환경개선 기대, 구체 구역 진척도에 따라 가변, 내부 기준).
- 인접 재건축(문래진주, 37m)
- 시기: 단계별 진행
- 기대효과/리스크: 중장기 신축벨트 형성(+), 공사기간 소음·혼잡(-).
- 영향도: 2.5점, 분양가 반영도 0~1%(리스크·기대효과 상쇄 고려, 내부 기준).

정량화 방식(내부): 거리·역세권 접근지수·사업 단계(착공/공사 진입 여부) 기반 스코어링.

[SEGMENT 1 결론] - 결론: 교통 우수(접근지수 +16.2%), 직주근접·개발 파이프라인 뚜렷. 교육·근린편의의 경쟁단지 대비 균접도 열세는 존재하나 절대 수준 양호. 분양성 기여도 “우수”. - 다음: SEGMENT 2에서 대출·실거주 의무·규제지역 지정 등 정책 환경이 분양가 책정 여지와 청약수요에 미치는 영향을 연결 분석 예정.

2. 정책 환경 분석

개요

2025.10.15 주택시장 안정화 대책

- 명칭: 주택시장 안정화 대책

- 배경: 서울·수도권 주택시장 과열, 투기적 거래 증가, 가계부채 확대에 따른 시장 안정 필요성
- 주요 내용: 대출규제 강화, 토지거래허가구역 확대, 실거주 의무 강화, 규제지역 지정 확대, 다주택자 대출·세제·임대사업자 규제 강화
- 시행: 2025.10.20(관보 게재일 기준, 5일 후 효력 발생) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

2025.06.27 새정부 주택공급 확대방안

- 명칭: 새정부 주택공급 확대방안
- 배경: 수도권·서울 아파트 입주물량 감소, 지방 미분양 적체, 착공 부진
- 주요 내용: 수도권·서울 주택공급 확대, 공공주택 직접시행, 인허가 절차 단축, 미분양 해소
- 시행: 2025.06.27 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

정책 목표

구분	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
정책 목표	수도권·서울 시장 안정, 투기 차단, 실수요자 보호, 토지거래허가구역 확대, 대출·세제·임대사업자 규제 강화	수도권·서울 주택공급 확대, 공공주택 직접시행, 미분양 해소, 수급 균형	251015_주택시장_안정화_대책.pdf, 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf

주요 정책 비교 (10개 항목별 세부 표)

1. 주택담보대출 한도

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
수도권·규제지역 주 담대 총액	6억원	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf, 0627.pdf
주택가격별 한도(수도권·규제지역)	15억원 이하: 6억원	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
	15~25억원: 4억 원 25억원 초과: 2 억원		
비규제지역	-	-	-
만기	30년 이내	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

2. 다주택자 규제

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
추가 주택구입 목적 주담대	LTV 0% (수도권·규제지역)	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf, 250627_가계대출 관리 강화 방안 FAQ.pdf
임대사업자 주담대	수도권·규제지역 LTV 0% (예외적 허용시만 가능)	-	250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf
세제(취득세)	조정 2주택(비조정 3) 8%, 3주택(비조정 4) 12%	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
세제(양도세)	2주택 기본세율+20%p, 3주택 이상+30%p (한시유예 중, '22.5~'26.5)	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
민간매입 임대 종부세	합산배제 제외	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

3. 실거주 의무

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
수도권·규제 지역 주담대	6개월 이내 전입 의무	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf, 0627.pdf
토지거래허 가구역	취득일로부터 2년간 실거 주(내·외국인 모두)	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
정책대출(디 딤돌)	1개월 내 전입(지방)	1개월 내 전입 (지방)	0627.pdf

4. 생애최초 주택구입자 규제

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
LTV(수도권·규제지역)	70%	-	0627.pdf
한도(디딤돌)	2.4억원(수도권), 2억원(지방)	-	0627.pdf
전입의무	6개월 이내	-	0627.pdf

5. 규제지역 지정

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
토지거래허 가구역	서울 25개구, 경기 12개 지역 신규 지정	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
조정대상지 역	추가 지정	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
투기과열지 구	추가 지정	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

6. DSR(총부채원리금상환비율) 규제

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
스트레스 금리 (수도권·규제지역)	3.0%로 상향	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
만기제한	30년 이내	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
전세대출 DSR	1주택자 수도권·규제지역 전세대출 이자상환분 DSR 반영	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

7. 전세대출 및 신용대출

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
1주택자 전세대출 한도(수도권·규제지역)	2억원	-	250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf, 0627.pdf
전세대출 보증비율(수도권·규제지역)	80%	-	0627.pdf
소유권 이전 조건부 전세대출	금지	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
신용대출 한도	1억원 초과 신용대출 보유시 1년간 규제지역 내 주택구입 제한	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

8. 가계대출 총량 관리

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
총량목표	가계대출 총량목표 감축	-	0627.pdf, 250627_가계대출 관리 강화 방안 FAQ.pdf
시중은행 주담대	자율관리 전금융권 확대	-	0627.pdf
정책대출	한도 축소	-	0627.pdf
위험가중치	은행권 주담대 위험가중치 하한 20%로 상향('26.1.1 시행)	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

9. 생활안정자금 목적 주담대

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
수도권·규제지역	1주택 최대 1억원, 다주택 금지, LTV 40%	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
토지거래허가구역	LTV 40%	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
2주택 이상	금지	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

10. 중도금 대출 규제

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
한도	주담대 한도(6억원) 적용 제외, 잔금대출 전환시 6억원 한도	-	0627.pdf

세부항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
보증비율	분양가 10% 계약금 납부, 세대당 1건 제한(규제지역)	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
1주택자 중 도금·이주비대출	추가주택 구입 제한	-	251015_주택시장_안정화_대책.pdf

[종합 출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf, 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf, 0627.pdf, 250627_가계대출 관리 강화 방안 FAQ.pdf]

주요 차이점 요약

- 2025.10.15 대책은 수도권·규제지역 대출규제, 실거주 의무, 토지거래허가구역 확대, 다주택자·임대사업자·세제 규제 등 수요 억제와 투기 차단에 집중. 구체적 수치와 항목별 세부 규제(주담대 한도, LTV, DSR, 실거주 의무, 임대사업자 LTV 0%, 생활안정자금 주담대 금지 등) 명확.
- 2025.06.27 대책은 주택공급 확대, 공공주택 직접시행, 인허가 절차 단축 등 공급 활성화에 중점. 금융·대출 규제보다는 공급정책에 집중, 직접적 대출규제 내용은 미포함. (출처: 각 정책 원문)

평가 및 반응

구분	긍정적 평가	부정적 평가	출처
2025.10.15 대책	투기 차단, 실수요자 보호, 시장 안정화, 대출총량 관리 강화	거래 위축, 실거주 의무 부담, 임대사업자·다주택자 규제 강화로 시장 혼선, 실수요자 대출 접근성 저하	251015_주택시장_안정화_대책.pdf
2025.06.27 대책	공급 확대, 착공·분양 물량 증가 기대, 미분양 해소	실수요자 보호·투기 차단 미흡, 공급 확대만으로 시장 안정 한계	250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf

전망 및 과제

- 2025.10.15 대책: 단기적으로 투기 수요 억제, 거래량 감소, 시장 안정화 효과. 장기적으로 실거주 의무 이행 관리, 실수요자 중심 정책 지속, 임대시장 위축 방지, 대출규제의 실효성·형평성 확보 필요.
- 2025.06.27 대책: 공급 확대 기대감, 착공·분양 물량 증가. 장기적으로 실수요자 보호, 투기 차단을 위한 추가 대책 필요, 공급정책과 수요관리의 균형적 추진 과제.

[SEGMENT 2 결론] - 2025.10.15 대책은 수도권·규제지역 수요억제 강화, 2025.06.27 대책은 공급확대 중심으로 병행 추진됨. - 다음 세그먼트에서 수요 타겟 분석 예정

3. 수요타겟 분석

[수요 타겟 진단] - 주요 연령층: 30~39세 19.8%, 40~49세 14.0%(2025.09, 총인구 372,245명 기준, 출처: 인구 데이터) - 선호 평형: 84m²(국민평형) 중심 수요 강함(출처: 해당지역 정보) - 공급 과열도: 2025~2027 입주예정 1,042세대(연평균 347세대)로 과열 신호 미약(출처: 입주예정 물량) - 미분양 리스크: 매월 0호(2017.08~2025.08) → 매우 낮음(출처: 국토부 통계누리) - 금리 영향: 기준금리 2.5%(2025.10), 주담대 3.96%(2025.07~08)(출처: 금리/주담대금리) - 가정) 분양가 84m² 5.7억원, 중도금 60%·금리 3.96% → 월 이자 약 112.9만원(연 1,354만원) 부담(근거: 주담대금리 3.96%)

공급과 수요

경제지표

- 기준금리: 3.5%(2024.07) → 2.5%(2025.10) 하락(출처: 기준금리 시계열)
- 주담대금리: 4.25%(2024.12) → 3.96%(2025.07~08) 하락(출처: 주담대금리)
- 1인당 GDP(전국): 41,788,260원(2022) → 49,808,640원(2024)(출처: GDP)
- 1인당 GRDP(영등포구): 125,738,136원(2022)(전국 41,788,260원 대비 +201%) → 지역 구매력 우수(출처: GRDP/GDP 2022)

해석 - 금리 하락 국면에서 월 이자부담 완화(3.96%), 고소득·고GRDP 직장 인구 기반으로 84m² 실수요 소화력 높음.

공급과 수요

- 입주예정(영등포구): 2025.09 디마크 당산 152세대, 2026.03 영등포자이 디그니티 707 세대, 2027.06 서울대방 신혼희망타운 183세대 → 합계 1,042세대(출처: 입주예정 물량)
- 매매 거래량: 2023-01 54호 → 2024-07 556호 → 2025-07 635호('24.07→'25.07 +14.2%) (출처: 거래량 시계열)
- 매매수급지수: 101.90(2024-10, 서남권) → 수요>공급(100 초과)(출처: 매매수급지수)
- 청약 경쟁률(영등포구): 2025-07-08 338.8:1, 2025-07-09 582.7:1(출처: 청약 경쟁률)

매매/전세가 추이(동작구, 인접 참고) | 시점 | 전세가(천원/m²) | 매매가(천원/m²) | 전세가율 |
|-----|-----|-----|-----| 2021-07 | 640,281 | 1,065,149 | 60.1% ||
2024-07 | 561,480 | 1,044,221 | 53.8% | | 2025-09 | 597,190 | 1,164,264 | 51.3% | (출처:
전세/매매 시계열)

- 해석: 2023 저점 이후 전세·매매 동반 반등(2025-09 매매 1,164,264 천원/m²), 전세가율 51~54%로 투자 레버리지 매력은 보통, 실수요 중심의 흡수력 강세(출처: 동작구 시계열 참고).

노후도(재건축 이주수요 저변) - 영등포구 10년 이상 노후주택 2,313호(출처: 노후주택 현황) →
신축 선호/이주 수요 기반.

주요지표

- 타겟: 30~40대 실수요(합계 33.8%)
- 공급: '25~'27 입주 1,042세대
- 청약경쟁: 339~583:1('25.07)
- 금리: 기준 2.5%, 주담대 3.96%

요약 평가 - 단기(1~2년): 거래량 회복+청약 과열 → 분양소화 양호 - 중기(3년): 2026년 707세대(영등포자이) 집중 입주나, 지역 총수요와 직주근접 수요로 흡수 가능성 높음

미분양 분석

미분양 분석

- 현황: 2017.08~2025.08, 영등포구 월별 미분양 0호(97개월 연속)(출처: 국토부 통계누리)
- 영향요인: 도심 직주근접, 더블역세권 공급 중심, 분양가 과도 고리 사례 제한 → 구조적 미분양 억제

- 지역 특성: 서울 내 핵심업무지구(YBD) 배후, 중대형 실수요 비중 높음
- 리스크 스코어(내부 기준)
- 미분양 도핑(30% 이상): 해당 없음
- 최근 3년 평균 미분양: 0호 → 정상 범위 최상급

결론 - 동기간 미분양 0호 → 분양성 측면 핵심 리스크 부재. 당 사업지 분양가가 인근 매매 시세 대비 합리적이면 미분양 가능성 낮음(정량 근거: 0호, 출처 동일).

인구분석

인구분석

연령·구매력 포인트(2025.09, 영등포구) - 30~39세 73,789명(19.8%), 40~49세 52,182명(14.0%) → 가구 형성기·자녀동반 가능 연령층 비중 높음(출처: 인구) - 총인구: 372,996 → 372,245(6개월 -0.2%)(2025.04→09)(출처: 인구) - 순이동(전국 기준): 2024년 +2,246명 → 2025년(1~9월) +826명 전입 초과 유지(규모 축소)(출처: 인구이동) - 인접구 순이동(2025): 관악구 +316, 동작구 +244 순유입 vs 구로구 -271, 강동구 -291(출처: 인접구 전입/전출)

가구·평형 연결 - 지역 특성상 30~40대 직장인 실수요 비중 높고, 84m² 선호(출처: 해당지역 정보) - → 당 사업지 84m² 단일 주력은 주 수요층과의 평형 일치도 높음(정성 근거: 지역 특성 데이터)

시사점 - 인구 총량은 정체/소폭 감소이나 핵심 구매층(30~39세) 유지·증가 흐름, 인접 핵심 배후지(관악·동작)에서 순유입 → 실수요 지속성 양호

[SEGMENT 3 결론] - 타겟: 30~40대 직장인 실수요(30~39세 19.8%, 40~49세 14.0%), 84m² 주력과 수요 정합성 높음(출처: 인구/해당지역 정보) - 수요/공급: 청약경쟁률 338.8~582.7:1(2025.07), 거래량 회복('25.07 635호, +14.2% YoY), 입주예정 1,042세대 ('25~'27) → 단기 흡수력 양호, 과열 신호는 제한적(출처: 청약·거래량·입주예정) - 리스크: 전세 가율 51~54%로 투자수요 레버리지 제한, 2026년 대단지 입주(707세대) 집중 시 일시적 경쟁 가능 - 결론: “주요 타겟 30~40대 실수요”, 84m² 중심 분양 전략 적합. 다음 세그먼트에서 주변 시세·분양가 대비 가격 경쟁력과 분양성 최종 평가를 제시 예정.

4. 인근 매매/분양 비교

주변 매매와 비교

단지명	주소	거래일자	준공연도	전체세대수	평당매매가격	교통	교육	편의	자연	총면적
문래힐스테이트	영등포구 문래동 5가 18	2025-08-30	2003년	776 세대	2,959.5 만원/평 (약 897 만원/m ²)	양평역 537m, 도림천역 740m, 문래역 888m	문래중 110m, 영문초 238m, 관악고 242m	GS 90m, 롯데마트 802m	문래소공원 178m	교체면적 (㎡)
당사업지	영등포구 문래동 5가 22	-	(신축 예정)	324 세대	-	도림천역 350m, 문래역 887m, 양평역 944m	영문초 370m, 문래중 374m, 신도림고 411m	GS 485m, 홈플러스 888m	소공원 200·349·529m	교체면적 (㎡)

- 교통 정량 비교(접근지수=Σ(1000/역거리m)): 당 사업지 5.043 vs 문래힐스테이트 4.339
→ +16.2% 우위(출처: 입지분석/주변매매 데이터).
- 교육: 당 사업지 주요학교 평균 385m vs 문래힐스테이트 197m → 당 사업지 +188m(약 +49%) 원거리(출처 동일).
- 편의: 최근점 마트 485m vs 90m → 당 사업지 +395m 원거리(출처 동일).

정량 해석(내부 기준) - 상대점수 스케일(-5~+5) 적용: “교통 +2, 교육 -2, 편의 -1(합계 -1)”
→ 신축 프리미엄이 있더라도 가격 프리미엄 전이폭은 제한적. - 산정근거: 각 항목의 상대거리
편차($\pm 50\%$ 단위)를 1포인트로 환산, 더블역세권·광역상권 가점은 +1로 제한.

주변 분양과 비교

- 현황: 제공 데이터에서 인근 최근 분양단지의 평당분양가·경쟁률·계약조건을 동시에 검증 가능한 표본 부재(영등포자이 디그니티 등 주요 항목 ‘검증 불가’ 표기).
- 대체 벤치마크(정성·내부 기준)
- 조건 관행: 서울 서남권 민간 일반분양은 중도금 보증 40~60% 범위, 무이자 또는 이자후 불 중 택1 제공 사례 다수, 발코니 확장 유상·옵션 패키지 제공 관행.
- 가격 기준: 인접 구축 실거래가를 기준선으로 하고, 신축 프리미엄과 입지 보정(교통/교육/편의)을 합산하는 방식 채택.
- 결론: 주변 “매매 시세(문래힐스테이트)”를 기준가로 삼고, 입지·정책 요인 보정 방식으로 산정.

주요지표

- 기준 시세: 문래힐스테이트 $84m^2$ 실거래 2,959.5만원/평(897만원/ m^2)(2025-08-30)
- 입지 보정: 교통 +, 교육/편의 - → 합산 중립에 근접
- 정책 보정: 2025.10.15 규제(주담대 상한·실거주)로 소폭 할인 필요

5. 종합결론

SWOT 분석

Strength (강점)	Weakness (약점)
<ul style="list-style-type: none">• 2·5호선 더블 생활권, 도림천역 350m(접근지수 +16.2%)(출처: 입지 데이터)	<ul style="list-style-type: none">• 초·중·고 평균 거리 385m로 인접 경쟁단지(평균 197m) 대비 교육 열위(출처: 입지)
<ul style="list-style-type: none">• YBD·G-Valley 직주근접 수요층 명확(30~40대 실수요 비중)(출처: 인구/해당지역 정보)	<ul style="list-style-type: none">• 근린 대형마트 최근접 485m로 생활편의 최단거리 열위(출처: 입지)
<ul style="list-style-type: none">• 인접 재건축·준공업지역 종합발전에 따른 증장기 가치(출처: 주변호재)	<ul style="list-style-type: none">• 단지 규모 324세대로 대단지 대비 커뮤니티 경쟁력 제한(내부 기준: 대단지=700세대 이상)

Opportunity (기회)	Threat (위협)
• GTX-B 여의도역 공사 진입(2031 목표) 등 광역 접근성 개선(출처: 주변호재)	• 2025.10.15 수요억제 중심 규제(주담대 6억원 한도, 실거주의무 등)로 구매력 제약(출처: 정책 보고서)
• 2017~2025 미분양 0호로 구조적 흡수력(출처: 국토부 통계누리)	• 2026.03 ‘영등포자이 디그니티’ 707세대 입주로 일시적 경쟁(출처: 입주예정)
• 기준금리·주담대금리 하락 국면 (2025.10 2.5%, 주담대 3.96%)(출처: 금리)	• 교육·편의 체감 열위로 프리미엄 전이폭 제한 가능성

내부 산정 방법(요약)

- 접근지수: 반경 1km 이내 역 대상, $\Sigma(1000/\text{거리m})$, 동일 가중치(직선거리 기준).
- 상대점수: 항목별(교통/교육/편의/자연) 거리 편차를 5분위로 표준화, -5~+5 스케일로 환산.
- 종합점수(100점): 가중치(교통 22, 교육 18, 편의 12, 자연 8, 개발호재 14, 단지규모 8, 브랜드 8, 준공연도 10).
- 브랜드 점수: 국토부 시평·민간 브랜드파워 상위권 여부로 6~8점 부여(시공사 미정 시 7점 가정). 모두 내부 기준.

요인분석(100점 만점, 가중치 적용)

항목	배점	당사업지	문래힐스테이트	문래롯데캐슬	영등포중흥S-클래스	평가 근거(요약)
교통	22	20	18	18	19	접근지수: 당 5.043 > 힐스 4.339 > 중흥 4.911
교육	18	13	17	17	14	평균거리: 당 385m vs 힐스 197m, 중흥 309~659m
편의	12	9	12	12	12	최근접 마트: 당 485m vs 힐스 90m, 중흥 115m
자연	8	6	7	7	7	공원 접근성 유사(당 평균 359m)

항목	배점	당사업지	문래힐스테이트	문래롯데캐슬	영등포중흥S-클래스	평가 근거(요약)
개발호재	14	12	10	10	11	인접 재건축 37m·준공업지역 발전(당 가점)
단지규모	8	6	8	5	6	세대수: 힐스 776 > 당 324 > 중흥 308 > 롯데 252
브랜드	8	7	8	8	7	상위 브랜드 가점, 당 미정(종립, 내부 기준)
준공연도	10	10	3	3	9	당 신축 예정, 힐스/롯데 2003년, 중흥 2023년
총점	100	83	83	80	85	-

점수 해석(내부) - 당 사업지 vs 힐스테이트 = 동급(83점): 교통·호재·연식 가점이 교육·편의·규모 열위를 상쇄. - 중흥S-클래스(85점)는 신축·다중노선 접근 강점으로 상회. 가격지표 부재로 벤치 마킹만 참고.

적정 분양가 및 분양성 최종 평가

1) 적정 분양가 산정

[1단계: 기준가] - 기준가: 문래힐스테이트 최근 실거래 2,959.5만원/평(897만원/m²)
(2025-08-30, 출처: 주변 매매)

[2단계: 요인 보정] - 요인점수 차이: 당 83 vs 힐스 83 → ±0% - 정책 보정(내부 모델): 2025.10.15 대출 상한·실거주의무 영향으로 유효수요 0.8~1.2% 축소 추정 → 적용 -1%

[3단계: 시장 조정] - 금리 하락(기준 -100bp 전후) 시 구매력 +1.5~2.0%p/100bp 추정,
'24H2→'25 Q3 반영치 +0~+1%(내부 모델) - 미분양 0호(구조적 흡수력) → 할인 압력 제한

→ 종합 산정 레인지(내부 산식: 기준가 × (1 + 요인보정 + 정책보정 + 시장조정)) - 최소(공격): 힐스 -3% = 2,870.7만원/평(약 870만원/m²) - 적정(권장): 힐스 -1% = 2,929.0만원/평(약 888.5만원/m²) - 최대(상한): 힐스 +2% = 3,018.7만원/평(약 915만원/m²)

2) 분양성 평가

- 판정: 조건부 분양 가능(중상)
- 근거 1) 수요: 영등포구 미분양 0호(2017.08~2025.08) + 2025.07 청약경쟁률 339~583:1 → 실수요 흡수력 우수 2) 입지: 교통 접근지수 +16.2%로 출퇴근 경쟁력, 직주근접 수요층 명확(30~40대 비중 33.8%) 3) 리스크: 교육·편의 균접성 열위, 2025.10.15 규제로 투자수요 제약(주담대 6억원 상한·실거주 의무)
- 필수 조건
 - 분양가: 권장 2,929만원/평($\pm 1\%$) 내 책정
 - 금융: 중도금 무이자 또는 이자후불(보증요건·계약금 10% 충족 고지)
 - 마케팅: 30~40대 직장인 타겟, “도림천역 5분·YBD/G-Valley 20분대” 메시지 일원화

3) 리스크 대응 전략(구체 실행안)

- 1) 가격/옵션 - 초기분(30%) 한정 혜택: 발코니 무상+옵션 패키지(빌트인 결합)로 체감가 인하 - 1차 청약 미달 시 -1.5% 재정가 및 무이자 확대(한시)
- 2) 금융지원 - 중도금 무이자 또는 이자후불 중 택1, 사전 자격심사(DSR/주담대 6억원 상한 안내) 전담 상담센터 운영 - 잔금대출 사전 한도 안내 및 우대금리 협약 추진(은행 2~3곳 동시 제휴)
- 3) 채널·캠페인 - 디지털: 네이버부동산·카카오 채널·메타(IG/FB) 타겟 광고(여의도·가산·구로 근무지 지오타겟) - 커뮤니티: YBD·G-Valley 주요 기업 제휴 설명회, 지역 맘카페·직장인 커뮤니티 리드 확보 - 오프라인: 도림천·문래·양평역 DOOH, 모델하우스 AR 동선 체험(역세권 5분 강조)
- 4) 일정·경쟁 대응 - 분양 타이밍: 금리 2.5% 구간 유지 시 조기 론칭, 2026.03 대단지 입주(707 세대) 이전 청약 소화 - 교육·편의 보완: 커뮤니티 내 어린이집·작은도서관·피트니스 계획 강조, 인근 학원가 셔틀(운영 검토)

4) 최종 권고

- 최종 권장가: 평당 2,929만원(약 888.5만원/ m^2) 중심 + 레인지 2,871(최소)~3,019만원 (최대)
- 분양 전략: “교통 우위 기반 신축 대체재” 포지셔닝, 금융혜택 동반 시 6개월 내 완판 목표
- 실패 시 보완: 1차 미달 물량 -1.5% 재정가 + 무이자 확대로 2차 흡수

(모든 수치·평가 중 ‘정량 지표’는 표기된 출처 기반, ‘보정·점수·전이율’은 내부 기준/모델에 근거함)