

1. 사업환경 분석

주요지표

- 입지 종합 평가: ★★★★☆
- 분양성 기여도: 입지 경쟁력 우수
- 강점: 2·8호선 도보 500m 이내(잠실나루 344m, 잠실(8) 472m), 초·중 도보 통학(초 128m·중 211m), 대형마트 2곳(69m·265m)·의료 3곳(120~345m)·공원 3곳(15·117·269m) 근접, 잠실 MICE·영동대로 환승센터·GBC 등 초대형 개발권
- 약점: 인근 초대형 대단지 대비 규모 열위(2,275세대 vs 인근 3개 단지 평균 6,035세대), '25~'26년 인근 입주 4,543세대로 단기 경쟁 심화 가능
- 종합: 역세권·생활편의·교육이 결합된 '완성형 잠실 생활권'으로 분양성에 명확한 플러스

입지분석, 개발호재

사업개요

- 위치: 서울특별시 송파구 신천동(위도 37.518293, 경도 127.101367) [출처: 입지 에이전트#1]
- 규모/타입: 총 2,275세대, 주력 84m² [출처: 사업개요]
- 생활권: 잠실나루·잠실역 더블역세권, 잠실 상권/석촌호수·한강 생활권 [출처: 입지 에이전트#1, 해당지역 정보]
- 인근 경쟁 대단지: 파크리오(6,864세대, 당 사업지와 직선 0.5km), 리센츠(5,563세대, 0.8km), 잠실엘스(5,678세대, 1.0km) [출처: 주변 매매/분양 비교(에이전트#6)]

입지분석

항목	당 사업지(정량 지표)	해석/포인트
교통 여건	잠실나루역 2호선 344m, 잠실역 8호선 472m, 잠실역 2호선 561m [출처: 입지#1]	500m 이내 2개 노선(2·8) 확보 → 통근·통학·상권 접근 효율 상 위권
학교	초교 2곳(128m/547m), 중학교 211m [출처: 입지#1]	600m 내 초·중 3교 밀집 → 통 학 안전성·선호도 높음

항목	당 사업지(정량 지표)	해석/포인트
학원 가 접 근	60m 내 학원 3곳(영어·스피치 등) [출처: 입지 #1] + 대치동 학원가 접근 용이 [출처: 해당지역 정보]	저학년 근린 학원 수요 즉시 흡수, 중·고 학군 수요 외부 유입 기대
편의 여건	홈플러스 265m, GS더프레시 69m, 병의원 3곳 120~345m [출처: 입지#1]	대형마트 2·의료 3 등 도보생활 완비 → 체류형 소비·주거 만족도 상
자연 환경	공원 15m/117m/269m [출처: 입지#1]	근린공원 3곳 인접 → 조망·휴식·보행 네트워크 우수
미래 가치	잠실5 재건축 조합 694m, 가락시영 1.6~2.0km [출처: 입지#1]	대규모 정비사업 파급력 인접, 브랜드·상권 시너지 기대

세부 평가 - 교육환경: 600m 내 학교 3곳(초 2·중 1) + 근린 학원 60m 내 3곳 확보는 송파 핵심지 평균 대비 높은 밀도. 동일 생활권 대형 경쟁단지(파크리오·리센츠·엘스)와 학군 수요를 공유 하되, 본 사업지는 초 128m/중 211m의 ‘확정 수치’로 도보 통학 어필에 유리. 경쟁단지별 학교 최인접 거리의 공공 DB는 미제공(-)으로 직접 수치 비교는 제한되며, 단지 규모·커뮤니티 경쟁력으로 상쇄 가능성 검토 필요. [출처: 입지#1, 주변 매매/분양#6] - 교통여건: 2·8호선 500m 이내 + 2호선(잠실) 561m로 트리플역 접근성. 강변북로·올림픽대로 접근 우수 권역(생활권 설명)으로 GBD/YBD/CBD 다행 출퇴근 대응력 확보. [출처: 입지#1, 해당지역 정보] - 생활편의·자연: 마트 2(69m·265m)·병의원 3(120~345m)·공원 3(15·117·269m) 등 300m 내 편의 밀집 → 대단지 비의존형 생활 인프라 ‘완결형’. [출처: 입지#1] - 경쟁 포지션: 인근 3개 대단지 평균 6,035세대 대비 2,275세대($\approx 38\%$)로 규모는 열위이나, 역세권성과 근린 편의/공원 밀도는 대등 이상. ‘규모’보다 ‘역세권·생활 완결성’ 차별화가 합리적. [출처: 주변 매매/분양#6, 입지#1]

개발호재

- 정량화 기준: 영향도(1~5), 반영 시점(단기 1~2년/중장기 3~5년+)

호재	일정/상태(출처)	사업지 연계	반영 시점	영향도(1~5)	정량 근거
잠실 스포츠 · MICE 복 합개발	2025.8 건축심의 통과, 2026 착공, 2032 준공 목표 [출처: 호재#1]	동일 생활권(잠실종합운동장 일대)	중장기 (5년+)	5	전시장·컨벤션·호텔·상업 집적 → 상권/고용 창출

호재	일정/상태(출처)	사업지 연계	반영 시점	영향도(1~5)	정량 근거
영동대로 복합환승센터	공정률 40%('25), 2028 완공 예정 [출처: 호재#2]	삼성역 환승 허브화 → 2호선 연계	중장기 (3~4년)	4	GTX-A/C 등 5개 노선 통합, 광역 접근성 개선
현대차 GBC	설계변경 후 재추진, 단계별 착공 [출처: 호재#3]	GBD 메가 톤 수요·상권 확대	중장기 (불확실성)	3	초대형 업무·숙박·문화 집적
위례신사선	공공전환, '25상 승인 목표(지연 리스크) [출처: 호재#4]	동남권-도심 축 보완	중장기 (불확실성)	2	노선 확정·착공 가시성 관건
잠실5단지 재건축	조합 인접 694m [출처: 입지#1]	생활권 브랜드/상권 동반 상승	중장기	4	대규모 정비 파급(브랜드·학군 시너지)

정리 - 단기(1~2년): 직접 분양가에 즉시 반영할 초단기 호재는 제한적. 역세권·완성 생활권 자체가 기본 프리미엄을 형성. - 중장기(3~5년+): 잠실 MICE(5/5)·영동대로 환승센터(4/5)·잠실5재건축(4/5) 3대 축이 매매 전환가·보유가치 상승의 핵심 논리.

[SEGMENT 1 결론]

- 트리플역 도보권, 근린 교육·편의·공원 밀집, 잠실권 초대형 개발 파이프라인으로 '역·생활 완결형' 입지. 단지 규모 열위와 단기 인근 입주율량 증가는 유의 포인트이나, 입지 자체는 분양성에 명확히 긍정 기여.

2. 정책 환경 분석

주요지표

- 2025.10.15 주택시장 안정화 대책: 대출·실거주 규제 강화(주담대 한도 차등화, DSR 스트레스금리 3.0%) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
- 2025.06.27 새정부 주택공급 확대방안: 공급 확대·정비사업 활성화·인허가 간소화 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

개요

2025.10.15 주택시장 안정화 대책

- 배경: 서울·수도권 과열, 투기 차단·실수요자 보호
- 주요 내용: 주담대 한도 차등, LTV/DSR(스트레스금리 3.0%) 엄격, 실거주 의무 강화, 가계대출 총량관리
- 시행: 2025.10.20 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

2025.06.27 새정부 주택공급 확대방안

- 배경: 착공 부진·입주 감소 전망 → 공급 확대 필요
- 주요 내용: 공급 확대, 정비사업 활성화, 인허가 간소화, 공공 직접시행 확대
- 시행: 2025.09~12 순차 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

정책 목표

구분	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
정책 목표	과열 억제, 투기 차단, 실수요 보호, 실거주 강화	공급 확대, 정비사업 활성화, 인허가 간소화	251015_주택시장_안정화_대책.pdf, 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf

주요 정책 비교(요약)

- 주담대 한도: 규제지역 15억 이하 6억·15~25억 4억·25억 초과 2억 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
- LTV: 규제지역 일반 40%, 생애최초 70%(특례) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
- DSR: 스트레스금리 1.5%→3.0% 상향, 전세대출 일부 반영 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
- 실거주 의무: 토지거래허가구역 2년, 주담대 6개월 내 전입 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
- 가계대출 총량: 전금융권 총량목표 50% 감축 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
- 공급 확대: 수도권 135만호(공공·정비·직접시행 등) 추진 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

평가 및 전망 - 단기: 대출규제 강화로 레버리지 축소·체감가격 민감도 ↑ - 중장기: 공급 확대·정비 활성화로 도심 핵심지 신축 희소성 유지 가능

[SEGMENT 2 결론]

- 10.15 안정화 대책은 레버리지 축소·실거주 강화로 단기 수요의 가격 탄력성을 낮춤.
06.27 공급 확대방안은 정비 파이프라인 가속으로 중장기 수요를 지지. 본 보고서의 분양
가 산정에서는 LTV 40%·DSR 스트레스금리 3.0%·총량관리 강화 등을 -2% 정책 디스카
운트로 반영함(세부는 5장 참조).

3. 수요타겟 분석

주요지표

- 30~40대 비중: 32.53%(송파구, '25.09) → 가족형 실수요 중심 [출처: 인구#3]
- 인근 입주 물량: 4,543세대('25.12~'26.01) → 단기 경쟁 심화 [출처: 공급·수요#8]
- 송파 미분양: 최근 5년 0호 → 구조적 리스크 낮음 [출처: 미분양#2·#3]
- 주담대 평균금리: 3.96%('25.08) → 체감가격 민감도 존재 [출처: 대출금리#5]

공급과 수요

경제지표

- 기준금리: 3.5%→2.5%('23.01→'25.10) [출처: 금리#4]
- 주담대금리: 4.58%→3.96%('23.01→'25.08) [출처: 대출금리#5]
- 1인당 GDP: 41.79→49.81백만원('22→'24) [출처: GDP/GRDP#6]
- GRDP(송파): 구 단위 미제공(-) → 전국 GDP·인근 시세·청약지표로 보완

[분양 금융부담 추정($84m^2$, 참고 시나리오)] - 가정: 분양가 평당 2,300만원, 전용 $84m^2$ (≈ 25.4 평) → 총액 약 5.84억원 - 중도금 60%(3.50억원)·금리 3.96% - 전액 취급(24개월 단순): 연 1,386만원 × 2 = 2,772만원 - 단계집행 평균잔액 50% 가정: 약 1,386만원/2년 [출처: 대출금리#5, 내부 산식]

공급과 수요(현장지표)

- 인근 입주: 잠실 래미안아이파크 2,678세대('25.12), 잠실르엘 1,865세대('26.01) [출처: 공급·수요#8]

- 청약경쟁률: 잠실동 631.6:1('25.08), 대치동 1,025.6:1('24.10), 서초 151.6:1('25.07) [출처: 공급·수요#9]
- 매매/전세(인접 강동구 비교): 매매 +15.5%('23.12→'25.09), 전세 +7.1%, 전세가율 49.5% [출처: 공급·수요#2]
- 매매수급지수(동남권): 101.12('24.10) [출처: 공급·수요#3]
- 노후주택(강동, '25.11): 10년 이상 4,166호 → 신축 선호 시사(송파 개별 GRDP·노후주택 세부치는 미제공) [출처: 공급·수요#1]

요약 - 금리 하락·청약 과열·미분양 0%·30~40대 32.53% → 84m² 가족형이 핵심 흡수 주체 - 단기 대량 입주와 대출규제는 '가격 상단 통제' 요인

[SEGMENT 3 결론]

- 30~40대 가족형 실수요 중심 구조(32.53%)와 주력 84m²의 높은 적합성. 단기 공급 부담에도 청약 수요는 견조하나, 금융비용·정책 규제를 반영한 체감가격 관리가 필수.

4. 인근 매매/분양 비교

평가척도 안내(교통/교육/편의/자연)

- 등급: A+(최상)·A·A-·B+·B
- 교통: 500m 이내 복수 노선=A+, 800m 이내 복수 노선=A, 단일 노선 800m 이내=A-/B+
- 교육: 초·중 300m 이내=A+, 600m 이내=A, 1km 이내=A-/B+
- 편의: 대형마트 500m·병원 500m·근린상가 다수=A~A+ (시설 수·거리 합산)
- 자연: 공원·수변 300m 이내 복수=A+, 600m 이내=A
- 주: 경쟁단지 세부 거리의 공공 DB 미제공(-) 구간은 동일 생활권 기준 '추정 등급'으로 표기

주변 매매와 비교

단지명	주소	거래일자	준공	세대수	평당매매(만원)	교통(등급)	교육(등급)	편의(등급)	자연(등급)	대체 입지지표(설명)
파크리	송파구	2025-11-07	2008	6,864	2,989.3	A(추정)		A(추정)	A(추정)	잠실 생활권 대단지 2·8호선 접근성 양

단지명	주소	거래일자	준공	세대수	평당매매(만원)	교통(등급)	교육(등급)	편의(등급)	자연(등급)	대체 입지지표(설명)
오 84 m ²	신천동					A- (추정)				호(정확 거리 공공 DB 미제공)
리센츠 84 m ²	송파구 잠실동	2025-11-07	2008	5,563	2,989.3	A(추정)	A(추정)	A(추정)	A(추정)	잠실 중심 상권·석촌호수권(정확 거리 공공 DB 미제공)
잠실엘스 84 m ²	송파구 잠실동	2025-11-07	2008	5,678	2,989.3	A(추정)	A(추정)	A(추정)	A(추정)	잠실·석촌호수 더블 생활권(정확 거리 공공 DB 미제공)
당사업지 84 m ²	송파구 신천동	-	신축 예정	2,275	-	A+	A+	A	A+	좌표(127.10137, 37.51829)·2·8·2(환경) 344~561m, 초 128m·중211m, 마트69~265m, 공원 15~269m

가격 포지션 해석 - 당 사업지: '역·생활 근접성 프리미엄(+) + 규모 디스카운트(-)'의 조합이 합리적. 인근 2008년 준공 대단지 평균 시세(2,989.3만/평) 대비 신축 프리미엄을 가산하되, 단기 물량·정책규제는 상단을 제어. [출처: 주변매매#6]

주변 분양과 비교

단지명	주소	청약일	경쟁률	세대수	평당 분양(만원)	계약 조건	교통(등급)	교육(등급)	편의(등급)	자연(등급)	종합
잠실래미안아이파크84m ²	송파구 신천동	2024-10-22	268.69:1	2,678	5,400	- (공식 공고 미확인)	A	A	A	A+	초고가 분양·완판 수요 확인

단지명	주소	청약일	경쟁률	세대수	평당 분양(만원)	계약조건	교통(등급)	교육(등급)	편의(등급)	자연(등급)	종합
당사업지 84 m ²	송파구 신천동	-	-	2,275	-	(조건 설계 필요)	A+	A+	A	A+	입지 강점, 가격·조건 최적화 필요

- 주: 계약조건 항목의 ‘-’ 표기는 공식 분양공고 원문 미확인 또는 비공개로 인한 데이터 부재를 의미함. 확인 시 업데이트 권장.

요인분석(스코어링) 산정 방법

- 항목·배점: 교통 22·교육 20·편의 13·자연 10·개발호재 10·단지 규모 10·브랜드/커뮤 10·준공연도 5 = 합계 100
- 산정 로직(예시):
 - 교통: 500m 이내 복수 노선=20~22, 800m 이내 복수 노선=18~19, 단일 노선=16~17
 - 교육: 초·중 300m 이내=18~20, 600m 이내=16~17, 1km 이내=14~15
 - 편의: 대형마트·병원·근린상가가 500m 내 3개 이상=11~13, 800m 내=9~10
 - 자연: 300m 내 공원 2개 이상=9~10, 600m 내=7~8
 - 개발호재: 동일 생활권 대형 프로젝트=9~10
 - 단지 규모: 6천세대급=9~10, 2천세대급=6~8
 - 브랜드/커뮤: 미확정=8(보수), 프리미엄 브랜드·확장 커뮤=9~10
 - 준공연도: 신축=5, 15년 경과=2
 - 데이터 부재 처리: 공공 DB 미제공(-) 항목은 동일 생활권 기준 ‘추정 범위’로 보수 점수 부여

요인분석(결과 요약) - 합계(당 사업지 vs 파크리오/리센츠/엘스): 88 vs 84/84/84 - 해석: 규모
열위를 신축성·역세권·근린밀도로 상쇄

5. 종합결론

SWOT 분석

Strength (강점)	Weakness (약점)
<ul style="list-style-type: none">트리플역(2·8, 잠실나루 344m·잠실 472~561m) 근접성 [출처: 입지#1]	<ul style="list-style-type: none">대단지 대비 규모 열위: 2,275세대 vs 5,563~6,864세대 [출처: 주변매매#6]
<ul style="list-style-type: none">초·중 도보 통학(초128m, 중211m) + 마트 2·의료 3·공원 3의 300m 생활권 [출처: 입지#1]	<ul style="list-style-type: none">브랜드/커뮤니티 사양 미공개(프리미엄 반영 한계)
<ul style="list-style-type: none">잠실 MICE·영동대로 환승센터 등 초대형 개발 파이프라인 [출처: 호재#1·#2]	<ul style="list-style-type: none">'25~'26 인근 입주 4,543세대로 단기 경쟁 심화 [출처: 공급·수요#8]

Opportunity (기회)	Threat (위협)
<ul style="list-style-type: none">청약수요 과열: 잠실 631.6:1, 대치 1,025.6:1 [출처: 공급·수요#9]	<ul style="list-style-type: none">LTV 40%, DSR 스트레스금리 3.0% 등 대출규제 지속 [출처: 정책비교]
<ul style="list-style-type: none">기준금리 2.5%'25.10·주담대 3.96%'25.08로 금융비용 완화 [출처: 금리/주담대]	<ul style="list-style-type: none">전세가율 약 49.5%(인접구 지표)→ 투자 레버리지 증립 [출처: 공급·수요#2]
<ul style="list-style-type: none">정비사업 동반가치(잠실5, 가락시영 등) [출처: 입지#1]	<ul style="list-style-type: none">고가 분양 레퍼런스(5,400만/평) 대비 브랜드·스펙 열위 시 흡수력 저하

적정 분양가 산정(3단계 로직과 정책 반영 근거)

[1단계: 기준가 도출] - 기준 시세: 인근 2008년 준공 대단지 3곳 평균 2,989.3만원/평 [출처: 주변매매#6] - 신축 프리미엄(2008→신축): +12% 가정 → 3,348만원/평

[2단계: 요인 보정(정책·공급 변수 포함)] - 단지 규모 열위: -4% → 3,214만원/평 - 정책 변수 (10.15 대책) 반영 근거: LTV 40%·DSR 스트레스금리 3.0%·총량관리 50% 감축으로 가계 레버리지 축소 → 상한가 압력 발생. 과거 강남권 유사 규제기 구간의 체감가 디스카운트 평균폭 (내부 레인지 1~3%)을 중값 -2%로 적용 → 3,150만원/평 [출처: 정책비교] - 단기 공급 경합

('25.12~'26.01, 4,543세대): 청약 피로도·상대선택 확대를 고려해 -2% → 3,087만원/평 [출처: 공급·수요#8]

[3단계: 시장 조정(수요탄력 반영)] - 청약 과열(잠실 631.6:1, 대치 1,025.6:1)로 상단 여지 +0~+3% 범위 [출처: 공급·수요#9] - 최종 권장 적정가(중앙): 3,100만원/평(m^2 당 938만원)

[례인지 제시] - 최소(공격형): 2,950만원/평(m^2 당 892만원) — 동시입주 구간 선점 - 적정(권장): 3,100만원/평(m^2 당 938만원) — 수요/규제 균형 - 최대(보수상단): 3,250만원/평(m^2 당 984만원) — 브랜드·커뮤 상향 설계 시

검증 메모 - 잠실 래미안아이파크(5,400만/평)는 상징적 브랜드·입지·공원 프리미엄의 예외치로 직접 벤치마크는 과도. 본 사업지는 ‘인근 매매 시세 대비 합리적 신축 프리미엄’ 전략이 타당.

분양성 등급 및 실행 조건

분양성 평가

- 종합 등급: 상(조건부)
- 근거: 송파 미분양 0%(구조적 리스크 낮음) + 역·학교·편의 정량우위 + 청약수요 과열. 단, 단기 동시입주·대출규제는 상단가격을 제어.

완판 확률 극대화 조건

- 분양가: 평당 3,250만원 이하 유지(권장 3,100만)
- 금융: 중도금 무이자 또는 이자후불 선택형, 생애최초·신혼부부 정책대출 연계 가이드
- 타이밍: 인근 대단지 입주('25.12~'26.01)와 분양 시점 분산(공백기 공략)
- 상품: 84 m^2 기본옵션 상향·발코니 확장 무상 패키지

리스크 대응 전략

1) 가격: 동·층·향 프리미엄을 3,100만 기준 ±3~5%에서 미세 조정 2) 금융패키지: 중도금 무이자+옵션 업그레이드로 체감가 하향 3) 타겟팅: 30~40대 가족형(송파 32.53%)에 ‘도보 통학·5분대 역세권’ 메시지 집중 [출처: 인구#3, 입지#1] 4) 정책 커뮤니케이션: LTV 40%·DSR 스트레스금리 3.0% 등 한도·상환 구조를 사전 시뮬레이션으로 안내 [출처: 정책비교]

데이터 보완 과제(추가 취합 필요)

- 브랜드/커뮤니티: 시공·브랜딩, 커뮤니티 프로그램(수영장·피트니스·키즈·게스트하우스 등) 확정 시 프리미엄 가점 재산정 필요

- 경쟁단지 학교·역 거리: 공공 DB 미제공(-) 구간 지도기반 실측치 확보 시 등급/점수 정밀화
- 인근 신축 분양 계약조건: 중도금(무이자/이자후불), 옵션 조건 등 공식 공고 본문 확인 후 비교 테이블 업데이트

[출처] 1) 입지 분석 및 개발호재 에이전트 데이터(2025), 2) 주변 매매/분양 비교 데이터(에이전트#6), 3) 공급·수요·청약/금리(에이전트#3), 4) 미분양 시계열(에이전트#4), 5) 정책 비교(에이전트#2)