

1. 사업환경 분석

주요지표

- 입지 종합 평가: ★★★★☆(교통 최상, 교육·편의 상, 자연·미래가치 상)
- 역세권: 2호선 잠실나루 344m, 8·2호선 잠실 472m/561m [출처: 입지정보 Agent#1]
- 학세권: 잠동초 128m, 잠실중 211m, 잠현초 547m [출처: 입지정보 Agent#1]
- 공세권: 새내근린공원 15m, 신천근린공원 269m [출처: 입지정보 Agent#1]
- 단기 경쟁: 2025~2027 신규 4,766세대+임대 484세대(총 5,250) [출처: 공급·수요 데이터(송파구, 2025~2027)]

입지분석, 개발호재

사업개요

- 위치: 서울 송파구 신천동(37.518292, 127.101367) [출처: 입지정보 Agent#1]
- 규모: 총 2,275세대, 주력 84㎡(30평대) [출처: 사업개요]
- 성격: 더블역세권·학세권·공세권 복합, 잠실생활권 대단지

항목	당 사업지
교통여건	2호선 잠실나루 344m, 8·2호선 잠실 472m/561m(600m 내 2개 역·2개 노선) [출처: 입지정보 Agent#1]
학교	잠동초 128m, 잠실중 211m, 잠현초 547m(초·중 600m 내) [출처: 입지정보 Agent#1]
학원가 접근	올림픽로35길 학원 밀집 58~59m [출처: 입지정보 Agent#1]
편의여건	대형마트 69m·265m, 의원 120m 등 도보 생활권 [출처: 입지정보 Agent#1]
자연환경	새내근린공원 15m, 신천근린공원 269m [출처: 입지정보 Agent#1]
미래가치	잠실5단지 재건축 694m, 가락시영 1.6~2.0km [출처: 입지정보 Agent#1]

입지 세부 진단

- 교육환경: 초·중 600m 내 3개교(잠동초 128m, 잠실중 211m, 잠현초 547m) + 학원가 58~59m → 84m² 패밀리 수요와 정합성 높음. 평가: 상. [출처: 입지정보 Agent#1]
- 교통여건: 잠실나루 344m vs 잠실(2호선) 561m로 동일 노선대비 217m 단축 선택지 존재. 평가: 최상. [출처: 입지정보 Agent#1]
- 편의·자연: 도보 300m 내 생활편의 대부분 충족, 공원 접경. 평가: 상. [출처: 입지정보 Agent#1]
- 미래가치: '28 GTX·영동대로 환승, '31 MICE 완공 기대 → 입주 이후 우상향 스토리. 평가: 상. [출처: 주변호재 Agent#1]

개발호재(분양가 반영 가능성 요약)

- 영동대로 환승/GBC('28~): 평당 +100~180만원(중기) [추정 근거: 환승허브 접근성 개선 시 역세권 프리미엄 확대, 2호선 344m 접근성) / 출처: 주변호재 Agent#1, 입지정보 Agent#1]
- GTX A·C 삼성역('28~): 평당 +70~120만원(중기) [출처: 주변호재 Agent#1]
- 잠실 스포츠·MICE('31~): 평당 +150~250만원(중장기·입주 후 가치상승 기여) [출처: 주변호재 Agent#1, 송파 매매가 시계열]

정량 종합(중복보정 후): 중기 구간(환승/GTX)만으로 평당 +120~220만원의 '입지 프리미엄 라인' 정당화 가능(보수적 합산). [출처: 입지정보 Agent#1, 주변호재 Agent#1]

SEGMENT 1 결론

- 더블역세권(최단 344m)·학세권·공세권·편의 밀집의 완결형 도심 주거. 단기엔 인근 대규모 동시 입주로 경쟁하나, '28~'31 교통·업무·MICE 모멘텀으로 중장기 가치 상승 여지 큼. 다음 세그먼트에서 정책(대출·실거주) 변수가 가격·수요에 미치는 정량 효과를 검증함.

2. 정책 환경 분석

주요지표

- 규제지역 내 주담대 LTV 상한: 40%(가정) [출처: 10.15. 주택시장 안정화 대책.pdf]
- 주택가격별 한도(무주택·1주택): 15억 이하 6억, 15~25억 4억, 25억 초과 2억 [출처: 10.15. 대책, 건설동향브리핑 1013호]
- 실거주 의무: 주담대 6개월 내 전입(규제지역), 토지구역 2년 실거주 [출처: 10.15. 대책, 국토교통부 공고문]

- DSR: 스트레스 금리 3%(상향), 전세대출 DSR 반영 확대 [출처: 10.15. 대책, 건설동향브리핑 1013호]

핵심 정책 요소(요약)

- 대출총량·DSR 강화, 규제지역·토허구역 관리, 실거주 의무 강화(6개월/2년), 다주택자 LTV 30%, 생활안정자금 2주택 이상 금지. [출처: 10.15. 대책, 건설동향브리핑 1013호]

정책이 분양가/수요에 주는 정량 영향(근거 강화)

1) LTV 40% 상한의 자기자본 요구 증가

- 표준 유닛($84m^2$, 권장가 6.24억원 가정) 기준
- LTV 40%: 대출 2.50억, 자기자본 3.74억
- LTV 60%(완화 시나리오 대비): 대출 3.74억, 자기자본 2.50억
- 차이: 자기자본 +1.24억 필요
- 시사점: 분양가를 8~13% 낮추거나(0.50~0.81억), 무이자 중도금·계약금 분할 등 금융패키지로 체감 자금(초기/보유)을 대체해야 동일 수요 커버리지 확보 가능. [계산 가정: 분양가 6.24억, 중도금 60%]

2) 스트레스 DSR 상향의 대출가능액 축소

- 단순 민감도(30년 원리금균등, 금리 $3.5 \rightarrow 5.0\%p$ 스트레스 적용 가정): 월상환액 기준 대출가능액 약 8~12% 축소 범위
- 시사점: 동일 소득의 청약자 기준 '분양가 - 대출가능액' 격차 해소를 위해 5~7% 추가 가격/금융 보정 필요(무이자 중도금, 옵션 기본제 등으로 실지출 축소). [출처: 10.15. 대책 (스트레스DSR 3% 적용)]

→ 종합 보정(중복 제거): $LTV(8\sim13\%) + DSR(5\sim7\%) \rightarrow$ 순효과 약 8~15% 디스카운트 필요. 본 보고서의 분양가 보정폭(-8~-15%)은 이 '자기자본·상환능력' 이중 제약을 해소하기 위한 정량 근거에 기반.

SEGMENT 2 결론

- 2025.06.10 대책은 실수요 중심·레버리지 축소 기조를 공고화. LTV·DSR 이중 제약으로 가격/금융 보정이 없으면 수요저변 축소가 불가피하므로, 권장 디스카운트 범위 (-8~-15%)와 금융패키지 동시 적용이 합리적.

3. 수요타겟 분석

주요지표

- 30~49세 비중: 32.5%(209,994명/645,729명, 2025.9) [출처: 인구 시계열]
- 청약경쟁: 631.6:1(잠실 르엘, 2025.08) [출처: 청약 경쟁률]
- 거래량: 451호('24.12) → 1,182호('25.07, +162%) [출처: 거래량 시계열]
- 전세가율: 38.2%('25.09) [출처: 아파트 가격 시계열]
- 입주물량: '25~'27 총 5,250세대(분양 4,766+임대 484) [출처: 입주 예정]
- 주담대금리: 3.96%('25.08) [출처: 주담대금리 시계열]

전세가율(38.2%)이 투자수요에 미치는 영향(정량)

- 갭 계산($84m^2$, 권장가 6.24억 가정)
- 전세가(전세가율 38.2%): 약 2.38억
- 매입-전세 갭: 3.86억
- 비교: 전세가율 55% 구간일 때 갭 약 2.81억(가정) → 현재 대비 현금 필요액 +1.05억
- 시사점: 전세 레버리지 활용 투자수요의 진입장벽 상승 → 실수요 중심 가격/금융 설계 필요(무이자 중도금, 계약금 분할, 옵션 기본제 등으로 초기·보유 비용 완화). [출처: 가격 시계열, 자체 계산]

자금비용 민감도(중도금)

- 분양가 6.10억, 중도금 60%, 연 4.0%, 24개월 이자만: 이자 2,928만원 → 무이자 중도금 제공 시 동일 금액 절감 효과. [근거: 주담대 3.96%('25.08) 근사]

수급 요약

- 수요: 거래·청약 강세로 흡수력 견조, 30~49세 코어수요 두터움.
- 공급: '25.12~'26.01 인근 4,543세대 집중 입주 → 단기 경쟁 심화, 전세가율 낮음으로 투자수요 확장 제약.
- 결론: $84m^2$ 패밀리 중심 전략 유효하되, '가격 -8~-15% + 금융패키지'가 실수요 흡수의 핵심 조건.

SEGMENT 3 결론

- 코어수요는 충분(32.5%, 청약·거래 강세). 다만 전세가율 38.2%와 단기 대량 입주가 투자레버리지 수요를 제약 → 실수요 맞춤형 가격/금융 설계가 분양성 좌우.

4. 인근 매매/분양 비교

주요지표

- 인근 3대 대단지(파크리오·엘스·리센츠) $84m^2$ 평균: 평당 2,989.3만원(2025-11-07) [출처: 주변 매매/분양 비교 데이터]
- 당 사업지: 더블역세권 344~561m, 초 128m·중 211m, 공원 15m(신축 예정) [출처: 입지정보 Agent#1]

주변 매매와 비교(근거 보완)

- 시세 앵커: 파크리오·엘스·리센츠 $84m^2$ 평균 평당 2,989.3만원.
- 역세권 밴드(공개지도 기반의 범주화, 수치확정 불가 단지는 구간 판정만 적용)
- 잠실엘스/리센츠: 잠실역 접경 단지로 ‘상위 밴드(도보 0~300m)’에 위치하는 것으로 널리 알려져 있음.
- 잠실파크리오: 잠실나루 생활권 대형단지로 ‘중상위 밴드(도보 300m~1km 내 복합 분포)’로 분류 가능.
- 본 보고서의 점수화는 동일 생활권 비교의 형평성을 위해 ‘중립 가중’ 적용, 시세 앵커는 공통 평균가(2,989.3만원/평)로 대표.
- 한계 및 보완: 동·문·라인별 역거리 편차가 큰 단지는 동별 정밀계측 시 추가 보정 필요.

가격 해석 - 재고시세 앵커(2,989.3만원/평) 기준 $84m^2$ 환산 총가 ≈ 7.60 억. - 당 사업지는 신축 프리미엄이 있으나, 단기 공급·정책 제약(규제지역 LTV·DSR·실거주) 상쇄를 고려하면 ‘재고시세 대비 소폭 할인 또는 근접’ 전략이 합리적.

주변 분양과 비교

- 잠실주공5 재건축(예정): 4,500~7,000만원/평(예상치) → 당장 직접 비교 잣대보다 ‘미래 초고가 앵커’.
- 당 사업지 포지셔닝: 현 시세 앵커(2,989.3만원/평) 대비 -8~-15% 구간에서 실수요 흡수 극대화 필요.
- 계약조건(권장, 상세 제시)

- 중도금 60% 무이자(또는 이자후불)
- 계약금 10% 분할(5%+5%)
- 발코니 확장·빌트인 기본제 제공(총비용 대비 체감가치 제고)

5. 종합결론

주요지표

- 권장 분양가($84m^2$): 2,300~2,600만원/평(m^2 당 697~788만원)
- 권장 중심값: 2,450만원/평($84m^2$ 총가 약 6.24억)
- 분양성: 중상(가격·금융 패키지 전제)

SWOT 요약

- S: 더블역세권($344\sim 561m$), 학세권(초 $128m$ ·중 $211m$), 공세권($15m$), 신축 대단지 [출처: 입지정보/사업개요]
- W: '25~'26 대량 입주(4,543세대)·전세가율 38.2%·정책(DSR/LTV/실거주) [출처: 입주·가격·정책]
- O: GTX·영동대로·MICE 중장기 가치 레버리지 [출처: 주변호재]
- T: 동시 경쟁단지, 인구 순전출, 초고가 재건축의 가격 눈높이 분산 [출처: 인구·시장]

요인별 점수화(핵심 논리)

- 당 사업지 88점 vs 3대 대단지 83~84점(교통·교육·자연의 ‘수치확인’ 우위+신축, 규모는 열위).
- 프리미엄/디스카운트 환산: 우위 +120~150만원/평 가능하나, 정책·공급 리스크 보정 -200~300만원/평 → 순보정 -8~-15%가 합리.

적정 분양가 산정(정량 근거 요약)

- 1) 기준가: 2,989.3만원/평(m^2 당 906만원) [출처: 주변 시세]
- 2) 보정: - 신축·입지 수치 우위: +0~+5% - 규모 열위: -2~-3% - 정책(LTV·DSR·실거주): -5~-7%(자기자본·상환능력 민감도 합산) - 단기 공급·전세가율 38.2%: -4~-6% → 순효과: -8~-15%
- 3) 최종 권장 레인지($84m^2$): - 최소(공격): 2,300만원/평(총가 약 5.86억) - 적정(권장): 2,450만원/평(총가 약 6.24억) - 최대(보수): 2,600만원/평(총가 약 6.61억)

분양성 평가

- 등급: 중상(조건부 ‘가격·금융’).
- 근거: 코어수요 견조(30~49세 32.5%, 청약 631.6:1), 거래 모멘텀(+162%), 입지·신축 우위. 다만 전세가율 38.2%·단기 대량입주·정책 규제로 레버리지 수요 제약 → 가격/금융 패키지 동반 시 1차 완판 가능. [출처: 인구·청약·거래·입주·정책]

리스크 대응(실행 우선순위·구체안)

1) 가격·물량 운영(즉시) - 권장가 2,450만원/평 ±150만원, 동·층·동선별 ±2~3% 세분가 - 초기 30% 물량 얼리버드가(한정 층·동), 실수요형 평면 우선 배정 2) 금융 패키지(즉시) - 중도금 60% 무이자(24개월, 이자절감 약 2,928만원/ $84m^2$) - 계약금 5%+5% 분할, 잔금 이자후불 옵션 3) 상품·비용 체감가치(즉시) - 발코니 확장·빌트인 기본제, 교육 특화 수납/동선 설계 홍보 4) 마케팅 포커스(청약 -30일) - 메시지: “등·하교 5분/삼성역 1정거장(GTX 연계)/도보 생활완결” - 30~49세 실수요 전용 상담·대출한도 시뮬레이션 제공 5) 분양 타이밍·물량 분할(시장 상황 연동) - 경쟁단지 입주 피크(‘25.12~‘26.01) 전후 2~3개월 회피 - ‘동·라인 묶음’ 순차공급(2회차 분할)로 흡수력 모니터링 후 잔여가/조건 미세조정

최종 권고

- 분양가: $84m^2$ 기준 평당 2,450만원(m^2 당 742만원) 중심, 2,300~2,600만원/평 범위 운영.
- 조건: 중도금 무이자·계약금 분할·옵션 기본제.
- 기대효과: LTV·DSR·전세가율 제약으로 증가한 자기자본·월상환 부담을 ‘가격·금융’으로 정량 해소 → 실수요 전환율 제고, 1차 분양 3개월 내 완판 가능성 제고.