

1. 사업환경 분석

주요지표

- 입지 종합 평가: ★★★★★ (교통 최상, 교육·편의 상)
- 분양성 기여도: 입지 경쟁력 우수
- 주요 강점/약점: 더블역세권(잠실나루 344m·잠실 472~561m), 초 128m·중 211m ‘초 품아·중품아’, 대형마트·병원·공원 300m권 집적 / 단기(’25~’26) 대규모 동시 입주(4,543 세대)로 초기 전·월세·매물 출회 가능성

입지분석, 개발호재

사업개요

- 위치: 서울특별시 송파구 신천동(좌표: 37.5182926, 127.1013666)
- 총 세대수: 2,275세대
- 주력 타입: 84㎡ [출처: 사업 개요, 입지분석 에이전트]

입지분석

항목	당 사업지(핵심 수치)	정량 비교	평가
교통여건	잠실나루역(2호선) 344m, 잠실역(8호선) 472m, 잠실역(2호선) 561m	잠실나루 344m가 잠실(2) 561m 대비 38.7% 가까움	최상
학교	서울잠동초 128m, 잠실중 211m, 잠현초 547m	잠동초 128m가 잠현초 547m 대비 76.6% 가까움	상
학원가 접근	리틀팍스·뮤엠영어 58~59m	경쟁 3개 단지(파크리오·엘스·리센츠) 동일 POI 520~880m 대비 약 88~93% 가까움	상
편의여건	GS더프레시 69m, 홈플러스 265m, 병원 120~345m	300m권 내 생활편의 풀세트	상

항목	당 사업지(핵심 수치)	정량 비교	평가
자연환경	새내근린공원 15m, 신천근린공원 269m	생활권 내 근린공원 다수	상
미래가치	잠실5단지 재건축조합 694m, 가락시영 재건축 1.6~2.0km	0.7~2.0km 정비사업 벨트	상
[출처: 입지분석 에이전트(교육·교통·편의·자연·미래가치 세부 좌표·거리)]			

교육환경

- 초·중 통학 안전성 우수: 잠동초 128m, 잠실중 211m로 ‘초품아·중품아’ 조건 충족. 잠현초 547m 대비 초등 통학동선 76.6% 단축(128m vs 547m) → 학부모 선호 우위. 학원가 58~59m(영어·스피치 등)로 방과후 이동비용 최소화. [출처: 입지분석 에이전트]

교통여건

- 더블역세권: 2호선 잠실나루 344m, 잠실역(2·8호선) 472~561m. 동일 생활권 내 환승 용이성으로 강남·잠실 업무·상업권 접근이 체계적. 2호선 2개 역사 접근성 분산으로 혼잡시간 선택지 확보. [출처: 입지분석 에이전트]

편의여건

- 300m 내 대형마트(홈플러스 265m), 근린슈퍼(69m), 병의원(120~345m) 집적 → 일상 편의 원스톱. 대형 리테일 이용빈도 높은 30~50대 실수요 특성에 부합. [출처: 입지분석 에이전트]

자연환경

- 새내근린공원 15m, 신천근린공원 269m 등 소공원-근린공원 네트워크. 도심 입지 대비 쾌적성 강점으로 패밀리 타깃의 체류시간 증가 기대. [출처: 입지분석 에이전트]

미래가치

- 반경 0.7~2.0km 내 대형 정비사업 벨트(잠실5단지 6,800세대 규모 재건축 추진, 가락시영 재건축 등)로 주거·상업 스톡의 동시 업그레이드 예상. 동 시간대 신축 대단지('25.12 잠실 래미안아이파크 2,678세대, '26.01 잠실르엘 1,865세대) 입주 → 생활권 브랜드 벨트 형성(긍정)과 초기 공급 증가(경쟁) 동시 발생. [출처: 입주예정물량 데이터, 입지분석 에이전트]

개발호재

- 호재별 규모·거리·시기 기준의 영향도 정량화(5점 만점: 거리 0~2, 규모 0~2, 시기 0~1)

호재	개요/시기	거리/생활권	영향도 점수(5)	분양성/분양가 반영 포인트
잠실 스포츠·MICE 복합단지	전시·컨벤션·업무·상업 집적, '25년 이후 순차 완공	동일 생활권(잠실종합운동장 일대)	2(거리) +2(규모) +0.3(시기)=4.3	상권 집객·고용 창출로 실수요 저항선 상향. 인근 신축 분양가 5,000만원대/평 수용('23.10, 잠실래미안아이파크) 근거 강화 [출처: 주변분양 데이터]
영동대로 복합환승센터 (GTX A/C)	광역철도·환승·상업 복합, '28+ 목표	인접 권역 (삼성동)	1(거리) +2(규모) +0.2(시기)=3.2	강남·광역 접근성 개선 → 직주근접성 가치 보강(중장기 마케팅 포인트)
잠실주공5단지 재건축	6,800세대, 50층 랜드마크, '25+ 입주/착공	0.7km	2(거리) +1(규모) +0.5(시기)=3.5	고급 주거스톡 증가로 인근 시세·브랜드 벨트 상향 압력. 생활권 고급화 파급
[출처: 입지 분석 에이전트(주변호재)]				

정량 근거에 따른 분양가 벤치마킹 - 인근 신축 분양: 잠실래미안아이파크 84㎡ 기준 분양가 5,000만원대/평(≈ 1,515만원/㎡), 2023.10, 1순위 경쟁률 268.69:1 [출처: 주변 분양 데이터]
 - 인근 기존 대단지 매매: 파크리오/엘스/리센츠 84㎡ 2,989.3만원/평(2025-11-07 거래) [출

처: 주변 매매 데이터] → 대규모 개발·정비사업 집적과 더블역세권·학세권 결합으로 신축 프리미엄(분양가 5천만원대/평)의 수용성 근거가 이미 확인됨.

[SEGMENT 1 결론] - 교통·교육·편의·자연 300~600m 생활권 내 완결성, 대형 개발호재(잠실 MICE·영동대로·잠실5단지)로 미래가치 상. 단기 대규모 동시 입주('25~'26, 4,543세대)로 초기 경쟁은 있으나, 동일 생활권 신축 분양가 5천만원대/평 수용 이력과 더블역세권·초품아 입지로 분양성은 우수. 다음 세그먼트에서 규제지역·LTV·실거주의무 등 정책 변수의 가격·수요 영향 상세 검토 예정.

2. 정책 환경 분석

개요

2025.10.15 주택시장 안정화 대책

- 명칭: 주택시장 안정화 대책
- 배경: 서울 및 수도권 아파트 가격 급등, 투기적 거래 증가, 시장 과열 차단 필요성
- 주요 내용: 대출규제 강화, 토지거래허가구역 확대, 실거주 의무 강화, 다주택자·사업자 규제, DSR·전세대출 규제 등
- 시행 시점: 2025.10.20~2026.12.31(토지거래허가구역 지정 기준) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

2025.09.07 새정부 주택공급 확대방안

- 명칭: 새정부 주택공급 확대방안
 - 배경: 수도권·서울 주택 착공 부진, 입주물량 감소, 미분양 적체, 공급 활성화 필요
 - 주요 내용: 공급 확대, 정비사업 활성화, 공공주택 직접시행, 민간공급 여건 개선, 자금지원 확대
 - 시행 시점: 2025.09~ (정책별 순차 시행) [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
-

정책 목표

2025.10.15 대책

- 서울 전역 및 경기 12개 지역 토지거래허가구역 지정 확대

- 실거주 의무 강화, 투기적 거래 차단
- 대출규제 강화로 시장 안정화 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

2025.09.07 대책

- 수도권 및 서울 주택공급 확대 및 조기화
- 정비사업 활성화, 공공주택 직접시행
- 미분양 해소 및 주택시장 정상화 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

주요 정책 비교 (10개 항목별 세부 표)

1. 주택담보대출 한도 (주택가격별)

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
수도권·규제지역 15억 이하	6억원	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
수도권·규제지역 15~25억	4억원	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
수도권·규제지역 25억 초과	2억원	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
지방	-	-	-

2. 다주택자 규제 (주담대, 사업자, 세제 등)

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
수도권·규제지역 LTV	무주택·처분조건부 1주택 40%, 유주택 0%	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
비규제지역 LTV	무주택·처분조건부 1주택 70%, 유주택 60%	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
주택매매·임대사업자 LTV	수도권·규제지역 0%, 지방 60%	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
취득세 중과	조정 2주택 8%, 3주택 12%	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
양도세 중과	2주택 +20%p, 3주택 +30%p(한시유예)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

3. 실거주 의무 (Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ 등 세부)

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
토지거래허가구역	취득일로부터 2년간 실거주 의무(내·외국인)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
수도권·규제지역 주담대	6개월 내 전입 의무	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
생애최초 디딤돌대출	1개월 내 전입 의무(지방)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

4. 생애최초·신혼부부 등 정책대출 한도

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
생애최초(디딤돌)	수도권 2.4억원, 지방 2억원	-	[0627.pdf]
신혼부부(디딤돌)	수도권 3.2억원, 지방 1.6억원	-	[0627.pdf]
신생아(디딤돌)	수도권 4억원, 지방 2.4억원	-	[0627.pdf]
청년(버팀목)	수도권 2.5억원, 지방 1.6억원	-	[0627.pdf]

5. 규제지역 지정 (조정대상지역, 투기과열지구, 토지거래허가구역 등)

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
조정대상지역	서울 25개구, 경기 12개 지역	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
투기과열지구	서울 25개구, 경기 12개 지역	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
토지거래허가구역	서울 25개구, 경기 12개 지역(아파트·연립·다세대)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
지정기간	2025.10.20~2026.12.31	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

6. DSR(총부채원리금상환비율) 규제

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
스트레스 금리	1.5% → 3.0%(수도권·규제지역 주담대)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
전세대출 DSR	1주택자 수도권·규제지역 전세대출 이자상환분 DSR 반영 (2025.10.29~)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf], [251015_대출수요 관리 강화 방안_주요 FAQ.pdf]
DSR 우회 방지	기존 대출 연장·증액 시 강화된 DSR 적용	-	[251015_대출수요 관리 강화 방안_주요 FAQ.pdf]

7. 전세대출 및 신용대출

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
전세대출 보증비율	수도권·규제지역 80%, 지방 90%	-	[0627.pdf]
1주택자 전세대출 한도	2억원 일원화	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
소유권 이전 조건부 전세대출	금지	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
신용대출	1억원 초과 신용대출 보유 차주, 1년간 규제지역 내 주택구입 제한	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

8. 가계대출 총량 관리

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
전체 금융권	가계대출 총량목표 50% 감축 (2025.7~)	-	[0627.pdf]
정책대출	연간 공급계획 대비 25% 감축	-	[0627.pdf]
은행권 주담대 위험가중치	15%→20%(2026.1.1 조기시행)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

9. 생활안정자금 목적 주담대

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
수도권·규제지역	1주택 최대 1억원 한도, 다주택 금지	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
비규제지역	-	-	-

10. 중도금 대출 규제

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책	출처
토지거래 허가구역	LTV 40%	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
규제지역	중도금대출 보증발급요건 강화(분양가 10% 계약금, 세대당 1건)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

주요 차이점 요약

- 2025.10.15 대책은 대출규제, 실거주 의무, 다주택자·사업자 규제, DSR·전세대출 등 수요억제와 투기 차단에 초점. 주택가격별 주담대 한도, 정책대출 한도, 실거주 의무, 규제지역 지정, DSR·전세대출 규제 등 세부 항목까지 구체적으로 강화.
- 2025.09.07 대책은 공급 확대, 정비사업 활성화, 공공주택 직접시행, 민간공급 여건 개선, 자금지원 확대 등 공급 중심 정책. 대출·실거주 등 직접적 규제는 미포함. [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf], [0627.pdf]

평가 및 반응

2025.10.15 대책

- 투기수요 차단, 실수요자 보호, 시장 안정화 기대
- 거래 위축, 실수요자 대출 접근성 저하, 시장 경직성 심화 우려 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

2025.09.07 대책

- 공급 확대 통한 중장기적 시장 안정 기대

- 단기 체감 효과 미흡, 인허가·착공 지연 시 실효성 저하 우려 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
-

전망 및 과제

2025.10.15 대책

- 단기: 거래량 감소, 투기수요 억제, 실수요자 중심 시장 재편
- 장기: 실거주 의무 장기화 따른 시장 경직성 해소, 실수요자 보호와 거래 활성화 균형 필요 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

2025.09.07 대책

- 단기: 정비사업·공공주택 공급 신속화, 착공 물량 증가 기대
 - 장기: 공급 확대 실질 효과 창출, 인허가·착공 지연 방지, 미분양 해소 및 수요 유인책 병행 필요 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
-

참고 자료

- 2025.10.15 주택시장 안정화 대책 보도자료: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf
 - 2025.09.07 새정부 주택공급 확대방안 보도자료: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf
 - 2025.06.27 가계대출 관리 강화 방안 FAQ: 250627_가계대출 관리 강화 방안 FAQ.pdf
 - 2025.10.15 대출수요 관리 강화 방안 FAQ: 251015_대출수요 관리 강화 방안_주요 FAQ.pdf
 - 2025.06.27 보도자료: 0627.pdf
-

[SEGMENT 2 결론] - 2025.10.15 대책은 수요억제·규제 강화, 2025.09.07 대책은 공급확대 중심으로 정책 방향이 양분됨. - 다음 세그먼트에서 수요 타겟 분석 예정

3. 수요타겟 분석

주요지표

- 30~49세 합계 32.5%(209,994/645,729명, 2025.09, 송파구) → 맞벌이·자녀동반 패밀리 비중 높음
- 송파구 미분양 0호(2020.07~2025.08, 61개월 연속)
- 동시 입주 4,543세대('25.12~'26.01), 전세가율 ~49~55%

[수요 타겟 진단] - 주요 연령층: 30~49세 합계 32.5%(209,994/645,729명, 2025.09, 송파구) → 맞벌이·자녀동반 패밀리 비중 높음 [출처: 인구 구조 분석] - 선호 평형: 84㎡ 패밀리형과 일치(당 사업지 주력 84㎡) [출처: 사업 개요] - 공급 과열도: 단기 4,543세대 동시 입주('25.12~'26.01)로 경쟁 심화(잠실 래미안아이파크 2,678세대 + 잠실르엘 1,865세대) [출처: 공급·수요 시계열 데이터] - 미분양 리스크: 매우 낮음(송파구 미분양 0호, 2020.07~2025.08, 61개월 연속) [출처: 국토교통부 통계누리, 미분양 분석] - 금리 영향: 한국 기준금리 2.5%(2025.10)·주담대 3.93~3.96%(2025.06~08) → 중도금 무이자 미제공 시 12.2억 가정 분양가의 중도금 60%(7.32억) 이자 약 연 2,900만원, 2년 누적 ~5,800만원. 중도금 무이자 제공 시 동 금액 전액 절감. [출처: 금리·주담대금리 시계열, 내부 산식]

공급과 수요

경제지표

- 기준금리 하락: 3.5%(2024.06) → 2.5%(2025.10), 미국 5.33% → 4.09% 동행 하락 → 자금조달 여건 개선 [출처: 금리 시계열]
- 주담대금리: 3.93~3.96%(2025.06~08)로 안정 [출처: 주담대금리 시계열]
- 구매력 지표: 1인당 GDP 49,808,640원(2024), 강동구 1인당 GRDP 50,827,713원(2022)로 전국 대비 +21.7%(2022년 기준) → 고소득권역의 중대형 평형 소화력 양호 [출처: 1인당 GDP/GRDP 시계열]

공급과 수요

- 동시 입주 물량: '25.12~'26.01 총 4,543세대(신천동 생활권) → 초기 전·월세 및 매물 출회 압력 예상 [출처: 입주 예정 물량]
- 거래 회복: 강동구 기준 거래량 119호(2022.12) → 1,090호(2025.06), 약 8.2배 증가 [출처: 매매 거래량 시계열]

- 가격·전세 추이(강동구, 천원/㎡): 2023.06 매매 903,303 → 2025.09 1,081,129(+19.7%), 전세 476,209 → 534,533(+12.3%). 2025.09 전세가율 49.5%(534,533/1,081,129) [출처: 아파트 전세가/매매가 시계열]
- 수급지표: 매매수급지수 101.12(2024.10) → 100 상회, 매도·매수 비중 균형 상향 [출처: 매매수급지수]
- 청약열기: 송파 잠실동 631.6:1(2025.08), 서초 151.6:1(2025.07) → 핵심입지 신축 선호 강함 [출처: 청약 경쟁률]

시계열 요약 표 | 시점/지표 | 거래량(호) | 매매(천원/㎡) | 전세(천원/㎡) | 전세가율 | 청약경쟁률 | |---|---|---|---|---| | 2022-12 | 119 | 939,335 | 521,470 | 55.5% | - | | 2024-12 | 437 | 982,731 | 501,955 | 51.1% | - | | 2025-06 | 1,090 | 1,048,192 | 520,894 | 49.7% | - | | 2025-08~09 | - | 1,081,129('25.09) | 534,533('25.09) | 49.5% | 631.6:1('25.08) | [출처: 공급·수요 시계열 데이터]

노후도(재건축 잠재수요) - 인접 강동구 10년 이상 노후주택 4,166호(2025.11) → 인근권역 광역 수요 전입 여지 [출처: 노후주택 현황]

미분양 분석

미분양 분석

- 송파구 월별 미분양: 0호(2020.07~2025.08, 61개월 연속), 해소기간 1개월(2020.06 1호 → 2020.07 0호) [출처: 국토교통부 통계누리, 미분양 분석]
- 영향 요인: 핵심 입지 신축 선호·주택 수요 심층저수지(잠실·강남권 통근수요) 결합 → 구조적 미분양 리스크 낮음(최근 3~5년 누적 0) [출처: 미분양 분석]
- 도핑 여부: 30% 이상 미분양 사례 없음(동 생활권) → 가격 책정 시 도핑 리스크 반영 필요 낮음 [출처: 미분양 분석]

인구분석

인구분석

- 연령구조(송파구, 2025.09): 총 645,729명 중 30~39세 106,141명(16.4%), 40~49세 103,853명(16.1%), 합계 32.5% → 84㎡ 선호 패밀리 수요 중심 [출처: 인구 구조 분석]
- 인구이동: 2025.1~10 전입 40,858명, 전출 42,398명, 순유출 -1,540명. 서울 내 이동도 -1,453명(전입 24,520/전출 25,973) [출처: 인구이동 시계열]

- 인접구 이동(2025.1~10): 강남구 순유입 +222명, 서초구 +78명, 강동구 -2,881명, 하남시 -307명 → 강남·서초와의 상호 이동 활발, 외곽(강동/하남)으로 일부 유출 [출처: 인구 이동 시계열]

연령-평형 적합성 로직 - 30~49세 비중 32.5%(경제활동·자녀동반) → 84㎡ 선호 - 최근 청약 경쟁률 고점(송파 631.6:1) → 핵심입지 신축 패밀리형 흡수력 확인 - 대규모 동시 입주 4,543세대에도 주력 평형은 실수요 기반 흡수 가능(가격·계약조건 변수 중요) [출처: 청약 경쟁률·입주 예정 물량]

금리-부담 시뮬레이션(가정) - 분양가 가정 12.2억(84㎡, 4,800만원/평), 중도금 60% 7.32억 - 주담대 평균 3.96% 적용 시 연 이자 ~2,900만원, 2년 누계 ~5,800만원 → 중도금 무이자 제공 시 동일 금액(연 2,900만원, 2년 5,800만원) 절감 [출처: 주담대금리 시계열]

[SEGMENT 3 결론] - 핵심 수요: 30~49세 패밀리(비중 32.5%)로 84㎡ 주력과 공급-수요 적합성 높음. 청약 열기(송파 631.6:1)로 핵심입지 신축 선호 강함. - 리스크: '25~'26 4,543세대 동시 입주와 전세가율 ~49~55%대의 낮은 갭(투자수요 제한) → 가격·금융조건 민감. - 시사점: 금리 하락 흐름(기준금리 2.5%)을 활용, 중도금 무이자/이자지원과 초기 물량 분산으로 흡수력 극대화. 다음 세그먼트에서 주변 시세 대비 가격 경쟁력·프라이싱 전략을 구체화.

4. 인근 매매/분양 비교

주변 매매와 비교

단지명	주소	거래일자	준공연도	전체세대수	타입	평당매매가격	교통	교육
파크리오	서울 송파구 신천동	2025-11-07	2008	6,864	84㎡	2,989.3만원	잠실나루(2) 450~800m, 잠실(2·8) 900~1,200m	잠동초 400~900m, 잠실중 700~1,000m

단지명	주 소	거래일자	준공 연도	전체 세대 수	타 입	평당매 매가격	교통	교육
잠실엘스	서울 송파구 잠실동	2025-11-07	2008	5,678	84 m ²	2,989.3 만원	잠실(2·8) 200~500m, 신천(2) 500~800m	잠신초 350~600m, 잠실중 600~900m
리센츠	서울 송파구 잠실동	2025-11-07	2008	5,563	84 m ²	2,989.3 만원	잠실(2·8) 250~550m, 신천(2) 450~750m	잠신초 300~600m, 잠실중 600~900m
당 사업지	서울 송파구 신천동	-	(신축 예정)	2,275	84 m ²	-	잠실나루(2) 344m, 잠실(8) 472m, 잠실(2) 561m	잠동초 128m·잠실중 211m

단지명	주 소	거래일자	준공 연도	전체 세대 수	타 입	평당매 매가격	교통	교육
[출처: 주변 매매/입지 데이터(매매아파트), 입지분석 에이전트/포털 지도 측정 (2025-11-07)]								

- 가격 포지션: 구축(2008년) 대단지 3개 평균 거래가가 평당 2,989.3만원(2025-11-07 동일 스냅샷) [출처: 주변 매매 데이터]. 당 사업지는 더블역세권(344~561m)·초품아(128m)·편의(69~345m)·공원(15~269m)에서 입지 밀착 우위, 반면 규모는 경쟁단지 대비 소형(2,275세대).

입지 우위 정량화 - 교통: 더블역세권(2·8호선) 도보 5~8분권 → 구축 대비 출퇴근 편의 체감 우위 → 평당 +2~3% 프리미엄 근거(정량 근거: 역거리 344~561m) [출처: 입지분석 에이전트]. - 교육: 초 128m, 중 211m ‘초품아·중품아’ → 학부모 수요 유인 → 평당 +1~2% [출처: 입지분석 에이전트]. - 규모: 2,275세대(당) < 5,563~6,864세대(경쟁) → 커뮤니티 규모·재판매 유동성 면에서 -1~2% 디스카운트.

주변 분양과 비교

단 지 명	주 소	청약일 시	청약경쟁 률	전체 세대 수	타 입	평당 분양 가격	계약조건	교통	교육	편의
잠 실 래 미 안	서 울 송 파 구	2023-10	268.69:1	2,678	84 m ²	5,000 만원 대	계약금 20%, 중 도금 60%(이 자후불),	잠실 생활 권 역세권	잠실 학 군 생활 권	잠실 상 밀착

[illegible]

단 지 명	주 소	청약일 시	청약경쟁 률	전체 세대 수	타 입	평당 분양 가격	계약조건	교통	교육	편의
안 아 이 파 크), 입 지 분 석 에 이 전 트]										

교훈 도출 - 2023년 고분양가(평당 5,000만원대)에도 1순위 268.69:1 완판 수준 수요 확인 [출처: 주변 분양 데이터]. 동일 생활권 신축 분양 수용성 확증. - 2025.10.15 대책으로 LTV·DSR·실거주 의무 강화(서울 전역 토지거래허가·조정·투기과열 지정) → 금융·전입 부담 증대 [출처: 정책 환경]. 당 사업지는 분양가를 아이파크 대비 -2~7% 범위에서 설정하고, 중도금 무이자·계약금 10% 등 조건 보강 필요.

[잠정 분양가 레인지] - 구축 평균 시세: 평당 2,989.3만원(파크리오/엘스/리센츠, 2025-11-07) [출처: 주변 매매 데이터] - 신축 프리미엄: +60~70%(아이파크 실분양가 대비 구축 평균 시세 차이 근거) → 평당 4,783~5,082만원 - 정책·동시입주 디스카운트: -3%(LTV/DSR·실거주) -2%('25~'26 동시입주 4,543세대) +2%(교통·교육 미시우위) = 순 -3% [출처: 정책 환경·입주 예정·입지] - 적용 후 1차 산정: 평당 4,640~4,930만원 - 아이파크 벤치마크 상단: 평당 5,000만원대(2023-10) [출처: 주변 분양 데이터]

5. 종합결론

SWOT 분석

Strength (강점)	Weakness (약점)
<ul style="list-style-type: none">• 더블역세권(2·8호선 344~561m)로 도심·GBD 접근 우수 [출처: 입지]• 초 128m·중 211m ‘초품아·중품아’ + 학원가 58~59m [출처: 입지]• 근린생활편의(마트 69~265m·병원 120~345m)·공원 15~269m 밀착 [출처: 입지]	<ul style="list-style-type: none">• 규모 2,275세대로 인근 초대형(5,563~6,864세대) 대비 커뮤니티·유동성 열위 [출처: 주변 매매]• 2025~26 동시 입주 4,543세대로 초기 전·월세 물량 압력 [출처: 입주예정]• LTV 40%·DSR 강화·실거주 의무 등 규제 환경 불리 [출처: 정책 환경]
Opportunity (기회)	Threat (위협)
<ul style="list-style-type: none">• 잠실 MICE·영동대로 복합환승·잠실5단지 재건축 등 대형 개발 파이프라인 [출처: 주변호재]• 기준금리 2.5%·주담대 3.93~3.96%로 자금조달 환경 개선 [출처: 금리·주담대]• 인근 신축(아이파크) 고가 분양 수용성 확인(5,000만원대, 268.69:1) [출처: 주변 분양]	<ul style="list-style-type: none">• 서울 전역 토지거래허가구역·투기과열지구 지정(’25.10.20~’26.12.31)로 수요 위축 [출처: 정책]• 전세가율 ~50%대(강동구 기준)로 갭투자 수요 제한 [출처: 전세/매매]• 동시 입주에 따른 단기 가격 변동성·전세 약세 가능 [출처: 입주예정]

요인분석 (100점 만점)

항목	배점	당사업지	파크리오	잠실엘스	리센츠	평가 근거
교통 접근성	22	21	20	20	20	당: 2·8호선 344~561m(정량) vs 경쟁: 각 역 200~1,200m 범위(정량)
교육 환경	20	19	18	18	18	당: 초 128m·중 211m(정량)
편의시설	13	12	12	12	12	

항목	배점	당사업지	파크리오	잠실엘스	리센츠	평가 근거
						당: 마트 69~265m·병원 120~345m(정량)
자연환경	10	9	8	8	8	당: 공원 15~269m(정량)
개발호재	10	9	9	9	9	동일 생활권 대형호재 공유
단지 규모	10	8	10	10	10	2,275세대 vs 5,563~6,864세대
브랜드	10	8	8	8	8	브랜드 정보 미제공(추후 확정 시 업데이트)
준공연도	5	5	2	2	2	당: 신축, 경쟁: 2008년
합계	100	91	87	87	87	-
[출처: 입지분석 에이전트, 주변 매매/분양 데이터]						

점수 해석 - 당 사업지 총점 91점, 경쟁 단지 대비 +4점. 우위 요인은 교통·교육·자연·신축성. 규모는 경쟁단지 우위. 점수 우위는 구축 평균 시세 대비 신축 프리미엄 적용(아이파크 실거래 분양가 레퍼런스)으로 가격 프리미엄을 정당화.

적정 분양가 및 분양성 최종 평가

1) 적정 분양가 산정

[1단계: 기준가(구축 평균)] - 파크리오/엘스/리센츠 84㎡ 구축 평균: 평당 2,989.3만원 (2025-11-07) [출처: 주변 매매 데이터]

[2단계: 신축 프리미엄] - 아이파크(2023-10) 평당 5,000만원대 사례 감안 → 구축 대비 +60~70% 범위 적용 - 적용값: 평당 4,783~5,082만원

[3단계: 요인 보정·시장 조정] - 정책·대출 규제: -3%(LTV·DSR·실거주) [출처: 정책 환경] - 동시 입주(4,543세대): -2% [출처: 입주예정] - 미시입지 우위(교통·교육·편의): +2% [출처: 입지] - 순효과: -3% → 평당 4,640~4,930만원

[레인지 제시(84㎡ 기준)] - 최소: 평당 4,650만원(㎡당 약 1,409만원) - 적정: 평당 4,800만원(㎡당 약 1,455만원) - 최대: 평당 4,930만원(㎡당 약 1,494만원) (최대값은 아이파크 벤치마크와 규제 디스카운트 동시 고려 상단치)

[출처: 주변 매매·분양, 정책, 입주예정, 입지 데이터 종합]

2) 분양성 평가

- 최종 판정: 분양 가능(상, 조건부)
- 근거 1) 구조적 수요: 송파구 30~49세 32.5%(2025.09) 패밀리 비중 높고 84㎡ 선호와 일치 [출처: 인구구조]
- 2) 시장 수용성: 동일 생활권 신축 아이파크 청약 268.69:1·5,000만원대 수용 확인 [출처: 주변 분양]
- 3) 미분양 리스크 낮음: 송파구 61개월 연속 0호 [출처: 국토교통부 통계누리]
- 4) 단, 규제·동시입주 영향으로 금융·전세 레버리지 제한 → 가격·조건 민감
- 필수 조건
- 분양가: 평당 4,650~4,930만원 범위 준수(권장: 4,800만원)
- 금융조건: 중도금 무이자(또는 전액 이자지원), 계약금 10% 이하(분납 허용)
- 타이밍: 2025년 하반기~입주 러시 전 선분양, 물량 분산(1차 800~1,000세대)

3) 리스크 대응 전략

1. 가격 전략: 84㎡의 동·향·층·조망 차등가격화(상층·한강방면 상향, 저층·저향 -1.5~2.0%)로 평균가 방어
2. 금융 패키지: 중도금 무이자+입주 시 이자쿠폰(6개월)+전매제한·실거주 의무 안내 컨설팅(정책 리스크 완화)
3. 전세 연계: 입주러시 구간 보증보험 연계 전세브릿지·부분 전세형 옵션 제시(전세가율 ~50% 보완) [출처: 전세/매매]
4. 수요 타겟 마케팅: 30~49세 맞벌이·학부모 중심, ‘초 128m·중 211m·더블역세권’ 숫자형 메시지로 전환율 제고
5. 분양 운영: 1차 청약 후 미계약분 즉시 무이자 연장·발코니 무상옵션 일부 제공(기간 한정)

4) 최종 권고

- 분양가: 평당 4,800만원(㎡당 1,455만원) 권장, 상단 4,930만원 이내 관리
- 분양 가능 여부: 가능(상, 조건부) — 상기 금융·가격 패키지 이행 시 1차분 3개월 내 소진 목표
- 성공 기준: 청약경쟁률 두 자릿수 확보(레인지 20~50:1), 계약률 90%+ 2주 내 달성

[모든 수치 출처: 주변 매매/분양 데이터(2025-11-07·2023-10), 입지분석 에이전트(거리·편의), 정책 환경 보고서(2025.10.15/2025.09.07), 국토교통부 통계누리(미분양), 공급·수요 시계열 데이터(금리·전세/매매·거래량·입주예정).]