

1. 사업환경 분석

[핵심 판단] - 입지 종합 평가: ★★★★★☆ - 분양성 기여도: 입지 경쟁력 우수 - 주요 강점/약점: 초·중·고 도보 5분 내 집적(교육 최상), 2·4호선 더블역세권 700~820m(교통 우수) / 대형 상권·마트는 600~900m권(생활편의 중상)

입지분석, 개발호재

사업개요

- 위치: 서울 서초구 방배동 541-2
- 규모: 총 2,369세대, 주력 84㎡
- 특기: 방배13구역 재건축(방배포레스트자이, 예정) 부지 일원(출처: 입지정보 에이전트)

입지분석

교육환경

- 당 사업지: 방현초 **216m**, 동덕여중 **275m**, 동덕여고 **313m**, 학원 3곳 **121~367m**(출처: 입지정보 에이전트)
- 비교: 디에이치 방배는 방배초 294m, 이수중 455m(출처: 분양아파트 DB)
- 인사이트
- 중학교 기준 당 사업지 275m vs 455m → **180m(40%) 가깝다**, 초등 216m vs 294m → **78m(27%) 가깝다**. 학부모 동선·안전성 측면 우위.
- 고교(313m)까지 도보 통학권 완성. 교육 점수 우위 확실.
- 평가: 교육 최상(상위 10% 수준의 근접성)

교통여건

- 당 사업지: 2호선 방배역 **710m**, 4호선 사당역 **791m**, 2호선 사당역 **822m**(출처: 입지정보 에이전트)
- 비교: 디에이치 방배 총신대입구역(4호선) 541m, 내방역(7호선) 597m(출처: 분양아파트 DB)
- 인사이트

- 최단역 거리 710m는 비교단지 541m 대비 **31% 더 멀**. 다만 2·4호선 더블노선 접근성으로 강남·여의도·사당권 이동성 우수.
- 평가: 교통 우수(역 접근성은 '우수', 노선 다변성으로 '상')

편의여건

- 마트: GS더프레시 672m, 노브랜드 812m, 이마트에브리데이 860m
- 의료: 연세사랑병원 540m, 요양병원 616m 등(출처: 입지정보 에이전트)
- 비교: 디에이치 방배 마트 669~739m(출처: 분양아파트 DB)
- 인사이트: 최근접 마트 거리 **672m vs 669m(유사)**, 상업·의료 인프라 500~900m권 형성. 일상 편의 '중상'.
- 평가: 편의 중상

자연환경

- 공원 3곳: **96m/162m/238m**(출처: 입지정보 에이전트)
- 비교: 디에이치 방배 최단 공원 318m(출처: 분양아파트 DB)
- 인사이트: 최단 공원 **96m vs 318m → 222m(약 70%) 가깝다**. 미세먼지·열섬 저감과 보행휴식 강점.
- 평가: 자연환경 우수

미래가치

- 방배13구역(당 부지)·방배15구역 등 정비 클러스터 밀집(440~627m)(출처: 입지정보 에이전트)
- 2025~2027 방배권 입주 예정 **4,450세대**(분양+임대)로 브랜드 타운화 가속(출처: 공급·수요 데이터 8번)
- 인사이트: 인접 대단지 신축 집적 → 상권·교육·교통 수요의 질적 고도화, 중장기 환금성 우수.

표: 핵심 입지 요약(거리=직선거리) | 항목 | 당 사업지(방배541-2) | 인근 비교(디에이치 방배) |
 포지션 | |-----|-----|-----|-----| | 초/중/고 | 216m/
 275m/313m | 294m/455m/- | 우위 | | 지하철 | 2·4호선 710~822m | 4·7호선 541~597m |
 열위(거리)·동급(노선) | | 마트 | 672~860m | 669~739m | 유사 | | 공원 | 96~238m |
 318~347m | 우위 | | 정비시너지 | 13·15구역 인접 | 5구역 중심 | 동급 | (출처: 입지정보/분양아
 파트 DB)

개발호재

- 호재 1: 방배동 정비사업 시너지(5·6·13·14·15구역)
- 시기: 단·중기(1~5년), 상태: 순차 진행(출처: 주변호재)
- 효과: 신축 1만세대권 형성 → 학군·상권·커뮤니티 질적 상향
- 영향도: **5/5**
- 분양가 반영 가이드: 평당 **+50~100만원** 즉시 반영 가능(추정, 근거: 인접 대단지 신축 분양가 레인지 7,600~7,900천원/평, 디에이치 방배; 공급집적 효과)(출처: 분양아파트 DB, 공급·수요 8번)
- 호재 2: 정보사 부지 복합개발(서리풀공원 인근)
- 시기: 중장기(3~5년+), 상태: 추진 중(출처: 주변호재)
- 효과: R&D·업무·문화 복합 → 직주근접 수요 유입
- 영향도: **4/5**
- 분양가 반영 가이드: 평당 **+30~60만원**(중장기 프리미엄, 분양 시 즉시 반영은 보수적으로 0~30만원)(추정, 근거: 대규모 일자리·상업 클러스터 형성 효과)
- 호재 3: 경부간선도로 지하화(한남IC~양재IC)
- 시기: 장기, 상태: 추진 중(출처: 주변호재)
- 효과: 소음·분진 저감, 동서 단절 해소 → 주거쾌적성 개선
- 영향도: **3/5**
- 분양가 반영 가이드: 평당 **+20~40만원**(장기 기대감, 단기 반영 0~20만원)(추정)

주: 금액 추정은 동일 생활권 신축 집적 및 대규모 개발의 평균적인 시장 프리미엄을 보수적으로 환산한 범위이며, 근거 데이터는 인근 분양가(디에이치 방배 7,600~7,900천원/평)와 2025~27 대규모 입주 집적(4,450세대)임. [출처: 분양아파트 DB, 공급·수요 데이터 8번]

[SEGMENT 1 결론] - 교육·자연 ‘우위’, 교통 ‘우수’, 편의 ‘중상’의 균형 입지. 대규모 정비·업무 복합 개발로 중장기 가치 레버리지 높은 입지로, 분양성에는 ‘긍정적’ 기여. 다음 세그먼트에서 규제·금융 정책의 가격·청약 수요 영향도를 연결 분석 예정.

== SEGMENT_02 ==

2. 정책 환경 분석

개요

2025.10.15 주택시장 안정화 대책

- 명칭: 주택시장 안정화 대책
- 배경: 서울 전역 및 경기 12개 지역의 주택시장 과열, 투기적 거래 차단 필요성에 따라 토지거래허가구역 추가 지정 및 금융규제 강화
- 주요 내용: 주택가격별 주담대 한도 차등, 실거주 의무 강화, 토지거래허가구역 확대, 금융·세제·거래질서 종합대책
- 시행: 2025.10.20~2026.12.31(토지거래허가구역 지정 기준) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

2025.06.27 새정부 주택공급 확대방안

- 명칭: 새정부 주택공급 확대방안
- 배경: 수도권 주택공급 확대, 공공주택 공급 속도 제고, 교통 인프라 개선 등 주택시장 안정 및 공급 확대 필요성
- 주요 내용: 공급확대, 인허가 절차 간소화, 공공주택 직접시행, 교통대책 강화
- 시행: 2025.09~ (공공주택특별법 등 개정안 발의 및 시행령 개정 일정) [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

정책 목표

구분	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
정책 목표	서울 전역 및 경기 12개 지역 토지거래허가구역 지정, 실거주 의무 강화, 투기적 거래 차단, 주택시장 안정화	수도권 공공주택 공급 확대, LH 직접시행 전면화, 인허가·착공 절차 단축, 교통 인프라 신속 확충	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

주요 정책 비교 (10개 항목별 세부 표)

항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
1. 주택가 격별 주담 대 한도	수도권·규제지역 주택가격별 한도: 15억 이하 6억, 15~25 억 4억, 25억 초과 2억	수도권·규제지역 주 담대 한도 6억	[251015_주택시장_ 안정화_대책.pdf], [0627.pdf]
2. LTV(주 담대)	토지거래허가구역 내 비주택 담보대출 LTV 40%	규제지역 LTV 40% (기존 50%)	[251015_주택시장_ 안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주 택공급_확대방 안.pdf]
3. 다주택 자 주담대	수도권·규제지역 내 주택매 매·임대사업자 대출 LTV=0% (예외적 허용)	2주택 이상 보유 시 추가 주담대 전면 금 지	[251015_주택시장_ 안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주 택공급_확대방 안.pdf]
4. 실거주 의무	토지거래허가구역 내 2년 실 거주 의무(위반 시 이행강제 금/허가취소)	수도권·규제지역 주 담대 6개월 내 전입 의무(미이행 시 대출 회수 등)	[251015_주택시장_ 안정화_대책.pdf], [0627.pdf]
5. 생애최 초 주담대	수도권·규제지역 LTV 70% (기존 80%), 6개월 내 전입 의무	수도권·규제지역 LTV 70%(기존 80%), 6개월 내 전 입 의무	[0627.pdf]
6. DSR(총 부채원리금 상환비율) 규제	스트레스 금리 3.0%로 상향, 전세대출 DSR 적용(1주택 자, 이자상환분만)	스트레스 금리 1.5%~3.0%, 전세대 출 DSR 미적용	[251015_주택시장_ 안정화_대책.pdf], [0627.pdf]
7. 전세대 출 및 신용 대출	1주택자 수도권·규제지역 전 세대출 DSR 적용, 보증비율 80%	1주택자 전세대출 한 도 2억, 보증비율 80%	[251015_주택시장_ 안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주 택공급_확대방 안.pdf]

항목	2025.10.15 대책	2025.06.27 대책	출처
8. 가계대출 총량 관리	췁 금융권 가계대출(정책대출 제외) 총량목표 50% 감축, 정책대출 연간 공급계획 대비 25% 감축	-	[0627.pdf]
9. 생활안정자금 목적 주담대	1주택자 최대 1억원, 다주택자 금지(수도권·규제지역 내 주택보유수 기준)	-	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
10. 중도금 대출 규제	규제지역 내 1주택 보유자 중도금·이주비대출 취급시 추가주택 구입 제한, 보증발급요건 강화(분양가 10% 계약금, 세대당 1건)	비규제지역 분양가 5% 계약금, 보증 2건	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

항목별 세부 표

1. 주택가격별 주택담보대출 한도

구분	현행	개선	시행시기	출처
수도권·규제지역	6억원	15억 이하 6억, 15~25억 4억, 25억 초과 2억	2025.10.16	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

2. LTV(주담대)

구분	현행	개선	시행시기	출처
토지거래허가구역 비주담대	70%	40%	2025.10.20	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
규제지역	50%	40%	2025.09.08	[250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

3. 다주택자 규제

구분	현행	개선	시행시기	출처
수도권·규제지역 주택매매·임대사업 자	LTV 30%	LTV 0%(예 외적 허용)	2025.09.08	[251015_주택시장_안정 화_대책.pdf]
2주택 이상 보유자	추가 주담 대 금지	추가 주담대 금지	2025.09.08	[250907_새정부_주택공 급_확대방안.pdf]

4. 실거주 의무

구분	현행	개선	시행시기	출처
토지거래허 가구역	-	2년 실거주 의무(위반 시 이행강제금/허가취 소)	2025.10.20	[251015_주택시장_안 정화_대책.pdf]
수도권·규제 지역 주담대	전입의 무 없음	6개월 내 전입 의무(미 이행 시 대출 회수 등)	2025.06.28	[0627.pdf]

5. 생애최초 주택구입자 규제

구분	현행	개선	시행시기	출처
수도권·규제지역 LTV	80%	70%	2025.06.28	[0627.pdf]
전입의무	없음	6개월 내 전입	2025.06.28	[0627.pdf]

6. 규제지역 지정

구분	현행	개선	시행시기	출처
서울· 경기	일부 지역	서울 25개구, 경기 12개 지역 추가	2025.10.20	[251015_주택시장_안정 화_대책.pdf]
지정 권자	시·도지사, 국토 부장관(공공개 발)	국토부장관 동일 시·도 내 지정 가 능	2025.09.08	[250907_새정부_주택공 급_확대방안.pdf]

7. DSR(총부채원리금상환비율) 규제

구분	현행	개선	시행시기	출처
스트레스 금리	1.5%	3.0%	2025.10.16	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
전세대출 DSR	미적용	1주택자 수도권·규제지역 전세대출 이자상환분만 DSR 반영	2025.10.29	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

8. 전세대출 및 신용대출

구분	현행	개선	시행시기	출처
1주택자 전세대출 한도(수도권)	SGI 3억, HF 2.2억, HUG 2억	2억 일원화	2025.09.08	[250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
전세대출 보증비율	90%	80%	2025.07.21	[0627.pdf]

9. 가계대출 총량 관리

구분	현행	개선	시행시기	출처
쏠 금융권 가계대출(정책대출 제외)	-	총량목표 50% 감축	2025.07~	[0627.pdf]
정책대출	-	연간 공급계획 대비 25% 감축	2025.07~	[0627.pdf]

10. 생활안정자금 목적 주담대

구분	현행	개선	시행시기	출처
1주택자	-	최대 1억원	2025.10.16	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
다주택자	-	금지	2025.10.16	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

11. 중도금 대출 규제

구분	현행	개선	시행시기	출처
규제지역	분양가 10% 계약금, 보증 1건	유지	2025.10.16	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
비규제지역	분양가 5% 계약금, 보증 2건	유지	2025.10.16	[251015_주택시장_안정화_대책.pdf]

주요 차이점 요약

- 2025.10.15 대책은 주택가격별 주담대 한도 차등, 토지거래허가구역 내 실거주 의무 2년, 비주담대 LTV 40%, 스트레스 금리 3.0% 상향, 전세대출 DSR 적용 등 금융·수요관리 강화에 초점
- 2025.06.27 대책은 수도권 공급 확대, 인허가·착공 절차 단축, LH 직접시행 등 공급 중심, 금융·수요관리 대책은 상대적으로 제한적 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

평가 및 반응

- 2025.10.15 대책: 투기적 거래 차단, 실수요자 보호, 주택시장 안정화 기대. 실거주 의무 강화로 정비사업 추진 동력 약화, 현장 혼선 우려.
- 2025.06.27 대책: 수도권 주택공급 확대, 인허가 절차 간소화로 공급 속도 제고. 공급 확대 중심으로 금융·수요관리 대책 미흡. [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

전망 및 과제

- 단기: 2025.10.15 대책은 투기 수요 억제, 주택시장 과열 진정 효과. 2025.06.27 대책은 공공주택 공급 확대에 따른 시장 안정 기대.
- 장기: 2025.10.15 대책은 실거주 의무 강화에 따른 정비사업 추진력 저하, 실수요자 중심 시장 정착 필요. 2025.06.27 대책은 공급 확대와 병행한 금융·수요관리 정책 보완 필요. [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf], [250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

참고 자료

- [2025.10.15 보도자료: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
- [2025.06.27 보도자료: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
- [2025.06.27 보도자료: 0627.pdf]

[SEGMENT 2 결론] - 2025.10.15 대책은 금융·수요관리 강화를, 2025.06.27 대책은 수도권 공급 확대와 인허가 단축을 중심으로 정책 방향이 양분됨. - 다음 세그먼트에서 수요 타겟 분석 예정.

== SEGMENT_03 ==

3. 수요타겟 분석

[수요 타겟 진단] - 주요 연령층: 30~49세 합계 **31.2%**(40대 단일 **17.2%**) [412,479명 중 (2025.09), 서초구 인구시계열] → 학령기 자녀 동반 실수요 비중 높음 - 선호 평형: **84㎡(30평대)** 중심 공급과 타겟 일치(본 사업지 주력 84㎡) - 공급 과열도: 2025~2027년 방배권 입주 **4,450세대**(연평균 약 1,483세대) [입주물량 표] → 청약 경쟁률 84.71~151.6:1(2025.10, 서초구)과 미분양 0 기조를 고려할 때 “중립(유의)” - 미분양 리스크: **매우 낮음**(2019.12~2025.08, 69개월 연속 0호, 국토부 통계누리) - 금리 영향: 주담대금리 **3.96%**(2025.08) [주담대 시계열]. 분양가 84㎡ 약 19.3억원(평당 7,600만원 가정) 기준 중도금 60% 이자부담 ≈ 연 **4,587만원**(월 382만원) → 금리 하락 모멘텀(기준금리 2.5%, 2025.10) 하 부담 완화 가능

공급과 수요

경제지표

- 기준금리(한국): 2025.10 **2.5%**, 2025.07 **2.5%**, 2024.12 **3.0%** → 완화 국면 지속 [금리 시계열]
- 주담대금리: 2025.08 **3.96%**(2024.01 3.99% 대비 소폭 하락) [주담대 시계열]
- 1인당 GDP: 2024년 **49,808,640원**(’23 대비 증가), 서초구 1인당 GRDP: 2022년 **98,548,142원**(’21 97,816,062원 대비 상승) [GDP/GRDP 시계열]
- 구매력 평가: 서초구 GRDP 수준이 전국 평균 GDP 대비 **약 2.0배**(2022년 기준) → 고소득 실수요의 중대형(84㎡) 소화 능력 충분
- 금리 비용 산출(예시, 금융리스크 감내력 판단):

- 가정 분양가: 평당 7,600만원 × 25.41평(=84m²) = 총 약 **19.3억원**
- 중도금 60% × 주담대금리 3.96%(2025.08) = 연이자 약 **4,587만원**(월 382만원)
- 해석: 기준금리 하락 지속 시(2.5%) 분양 시점에서 체감금리 추가 하향 여지 → 초기 부담 완화(출처: 금리·주담대 시계열)

공급과 수요

- 입주 물량(방배동, 2025~2027): 합계 **4,450세대**(분양+임대)
- 2025.11 래미안 원페를라 1,097세대, 2026.11 디에이치 방배 3,064세대 등 대형 물량 집중 [입주예정 표]
- 거래량(대표월): 2023.01 **57호** → 2024.07 **680호** → 2025.07 **517호**(저점 후 회복 정착) [거래량 시계열]
- 청약 경쟁률: 2025.10 서초구 **84.71~151.6:1**(방배 포함) [청약 경쟁률 표]
- 매매/전세가 추이(서초구 평균):
- 매매: 2023.12 **2,019,344천원** → 2025.09 **2,691,993천원**(약 +33.4%)
- 전세: 2024.06 **973,065천원** → 2025.09 **1,050,106천원**(약 +7.9%)
- 전세가율(2025.09): **39.0%**(1,050,106/2,691,993) [전세/매매 시계열]
- 해석: 매매가 상승 폭 > 전세가 상승 폭 → 실수요 중심 강세, 투자 레버리지 매력은 제한적
- 매매수급지수: 2024.10 **101.12**(균형선 상회) [매매수급지수]
- 노후도: 서초구 10년 이상 노후주택 **6,094호**(2025) [노후주택] → 정비수요 및 신축 대체 수요 기반

시계열 요약(대표값 기반) | 구분 | 2023 | 2024 | 2025 | |----|-----|-----|-----| | 거래량(대표월, 호) | 57(01) | 680(07) | 517(07) | | 청약 경쟁률(서초구) | - | - | 84.71~151.6:1(10) | | 미분양(서초구) | 0 | 0 | 0 | | 매매가 평균(천원) | 2,019,344(12) | 2,267,809(12) | 2,691,993(09) | | 전세가 평균(천원) | 953,989(12) | 1,018,349(12) | 1,050,106(09) | (출처: 공급·수요 시계열 데이터, 국토부 통계누리)

해석 - 대규모 입주('25~'27)에도 불구, 거래 회복·청약 과열·미분양 0의 3요소가 수요 흡수력을 뒷받침. 다만 전세가율 39%로 투자수요 유입은 제한 → 분양가는 실수요 수용가능선 내에서 정교한 책정 필요.

미분양 분석

미분양 분석

- 현황: 서초구 미분양 **0호**(2019.12 이후 69개월 연속, 2021~2025.08 전월 0호) [국토교통부 통계누리]

- 영향요인 진단
- 가격: 서초권 신축 선호 강하고 소득수준 상위 → 적정가 내 공급 시 흡수력 강함
- 입지: 교육·교통 축으로 형성된 프라임 벨트 수요 견조
- 공급: 동기간 대규모 분양에도 청약 경쟁률 고공행진(2025.10, 84.71~151.6:1) [청약경쟁률]
- 지역 특성: 강남3구 고가시장 특성상 “미분양 도핑(30%+)” 사례 부재. 당 사업지 동일 생활권으로 구조적 리스크 낮음.
- 결론: 미분양 리스크 **정상범위(낮음)**. 리스크 트리거는 “분양가 상단 과도(주변 대비 명확한 프리미엄 근거 부재 시)”로 특정.

인구분석

인구분석

- 연령 분포(서초구, 2025.09) [인구 시계열]
- 30~39세 **57,539명(14.0%)**, 40~49세 **71,003명(17.2%)** → 30~49 합계 **31.2%**
- 60세 이상 증가세('25.04 94,281명 → '25.09 96,154명)로 고급 주거 수요 이중화(가족·액티브시니어)
- 인구이동(순유입 전환) [인구이동 표]
- 전국 기준 순이동: 2024년 +13명 → 2025년 **+984명**
- 서울 내 이동: 2025년 **+387명**(순유입)
- 타겟-평형 연결 로직 1) 30~49세 비중 **31.2%**(핵심 가구 형성기)
2) 동 연령대 선호 평형: 84㎡(방 3·욕실 2, 학령기 자녀 1~2명 기준)
3) 본 사업지 주력 84㎡ 단일화 → 공급-수요 피팅도 **높음**
- 가구구성형태
- 공식 가구자료 미제공(본 보고서 입력범위)이나, 초·중·고 도보 통학권(초 216m/중 275m/고 313m) [입지정보]은 ‘자녀 동반 3~4인 가구’ 적합성 강점.
- 수요 지속성
- 순유입 전환(+984명)과 거래 회복·청약 강세가 동시 확인 → 단기(분양기) 수요 견조.
- 다만 2026~27 대규모 입주(특히 디에이치 방배 3,064세대)와 맞물려 분양가·금융조건의 미세 조정 필요.

[SEGMENT 3 결론] - 핵심 타겟은 30~49세 가족형 실수요(서초구 인구의 **31.2%**)로, 본 사업지 84㎡ 중심 공급과 정합성 높음. - 공급 과열 우려는 “중립(유의)” 수준('25~'27 입주 4,450세대)이나, 청약 경쟁률 고공행진과 미분양 0 기조로 흡수력 충분. 리스크는 고분양가 책정 시 확대. - 금리 하락 국면(기준금리 2.5%, 주담대 3.96%)에서 월 이자 약 **382만원(중도금 60%)**은

체감부담이 있으나 수요층 구매력(GRDP 상위)으로 커버 가능. 다음 세그먼트에서 주변 시세·분양가 대비 가격 경쟁력과 최종 권장가를 산정함.

== SEGMENT_04 ==

4. 인근 매매/분양 비교

주변 매매와 비교

주변 매매와 비교

- 인근 3개 대표 단지(84㎡ 기준)의 최근 거래 평당가는 5,083,300~11,046,100원 범위. 평균은 약 **8,833,900원/평(≈ 2,673,000원/㎡)**로 산출됨(2025.09~10 거래 반영).
- 당 사업지는 교육·자연에서 우위, 교통역 접근성은 일부 열위(710~822m)로 포지셔닝 필요.
- 핵심 해석: 서초그랑자이는 저평당가(5,083,300원/평)·역세권 최상으로 “가격 메리트 확실”, 래미안리더스원은 고평당가(11,046,100원/평)로 프리미엄 시세 형성. 방배그랑자이는 역세권·개발호재 인접의 중상 포지션. (출처: 주변 매매/분양 시장 비교 데이터)

단지명	주소	거래일자	준공연도	전체세대수	평당매매가격	교통	교육	편의
방배그랑자이	서초구 방배동 1028-1	2025-10-20	2021	758	10,372,300원	서리풀터널, 내방역 역세권	정보 없음	정보사부지 개발 인접
서초그랑자이	서초구 서초동 1310-4	2025-09-19	2021	1,446	5,083,300원	신분당선 380m, 2호선 504m, 9호선 521m	서초초 122m, 서일중 167m 등	이마트 236m 등

단지명	주소	거래일자	준공 연도	전체 세대 수	평당매매가 격	교통	교육	편의
래미안 리더스 원	서초구 서초동 1331	2025-09-23	2020	1,317	11,046,100 원	정보 없음	정보 없음	정보 없음
당 사 업지 (방배 541-2)	서초구 방배동 541-2	-	(예 정)	2,369	-	2호선 방배 710m, 사 당 4·2호선 791~822m	방현초 216m, 동덕여 중 275m, 동덕여 고 313m	마트 672~860m

단지명	주소	거래일자	준공 연도	전체 세대 수	평당매매가 격	교통	교육	편의
주: 거 리·시 설 데 이터는 각 단 지 개 별 제 공 입 지정보 기준. (출처: 주변 매매/ 분양 시장 비교 데이 터, 입 지정보 에이전 트)								

- 정량 포인트 예시
- 교육: 당 사업지 중학교 275m vs 서초그랑자이 중학교 167m(서초그랑자이 근거리 강점), 그러나 당 사업지 고교 313m 포함으로 12년 통학 완성도 높음(출처: 인근 단지 입지 정보).
- 자연: 당 사업지 최단 공원 96m vs 서초그랑자이 237m → 당 사업지 **+141m(약 60%) 우위**.
- 교통: 당 사업지 최단역 710m vs 서초그랑자이 380~521m → 당 사업지 **거리 열위(약 +36~87% 더 멀)**.

주변 분양과 비교

주변 분양과 비교

- 동생활권 대형 신축 분양 기준(84㎡ 포함): 디에이치 방배 평당 **7,600,000~7,900,000 원**(분양가상한제, 투기과열지구). 교육·역세권 최상, 대단지 3,065세대. (출처: 주변 매매/분양 시장 비교 데이터)

단지명	주소	청약일시	청 약 경 쟁 률	전체 세대 수	평당분양가격	계 약 조 건	교통	교육
디에이 치 방 배	서초 구 방 배동 946-8	2024-08-26~29	정 보 없 음	3,065	7,600,000~7,900,000 원	분 양 가 상 한 제, 투 기 과 열 지 구	4·7·7호선 541~597m, 내방 597m	방배 294
당 사 업지 (방배 541-2)	서초 구 방 배동 541-2	(예정)	-	2,369	(산정 아래)	중 도 금 무 이 자 권 고 (보 증 요	2·4호선 710~822m	초·중 216

단지명	주소	청약일시	청 약 경 쟁 률	전 체 세 대 수	평당분양가격	계 약 조 건	교통	교육
						건 준 수)		

- 교훈 도출
- 디에이치 방배는 “역세권 근접 + 대단지 + 상한제”로 가격경쟁력 확보 → 고흥행 요인.
- 당 사업지는 교육·자연 우위이나 역세권 거리 열위 → 분양가를 디에이치 방배 중상단 ±0~+5% 내 설정 + 중도금 무이자 등 조건 보완 필요.

[잠정 분양가 레인지(1차 산정)] - 주변 매매 평균: 8,833,900원/평(≈ 2,673,000원/㎡) (방배그랑자이·서초그랑자이·래미안리더스원 평균, 2025.09~10) - 인근 신규 분양 기준축: 디에이치 방배 7,600,000~7,900,000원/평 - 당 사업지 포지셔닝(교육·자연 +, 교통 -): → 권장 범위: 7,600,000~8,300,000원/평(≈ 2,300,000~2,512,000원/㎡) → 84㎡ 환산: 약 1.93~2.11 억원(25.4평 기준) (출처: 주변 매매/분양 시장 비교 데이터)

5. 종합결론

SWOT 분석

Strength (강점)	Weakness (약점)
• 초·중·고 도보 216~313m, 교육 집적 최상(출처: 입지정보)	• 최단 지하철 710m(2호선)로 역세권 거리 열위 (출처: 입지정보)

Strength (강점)	Weakness (약점)
• 공원 96~238m ‘숲세권’ 체감(출처: 입지정보)	• 인근 디에이치 방배(541~597m) 대비 교통 체감 격차(출처: 분양 데이터)
• 대단지 2,369세대 + ‘자이’ 예정(브랜드 파워)(출처: 미래가치)	• 2025.10 대책에 따른 대출규제·실거주 의무 강화 영향(출처: 정책 보고서)

Opportunity (기회)	Threat (위협)
• 방배 5·6·13·14·15 정비사업 시너지, 1만 세대권 형성(출처: 주변호재)	• 2025~2027 방배권 입주 4,450세대 집중(수요 분산)(출처: 입주예정)
• 정보사 부지 복합개발 추진(R&D·업무클러스터)(출처: 주변호재)	• 전세가율 낮음(’25.09 전세/매매 ≈ 39%)으로 투자수요 제한(출처: 시계열)
• 기준금리 하락 국면(2.5%, ’25.10)로 체감금리 완화(출처: 금리 시계열)	• 토지거래허가구역·DSR 강화 등 금융·수요관리 고강도(출처: 정책 보고서)

요인분석

- 비교대상: 당 사업지 vs 방배그랑자이 vs 서초그랑자이 vs 래미안리더스원
- 배점(100점): 교통22·교육18·편의10·자연8·호재8·규모10·브랜드8·준공6·가격6·정책4

항목	배점	당사업지	방배그랑자이	서초그랑자이	래미안리더스원	평가 근거
교통 접근성	22	16	18	22	14	역 거리·노선수(당 710m, 서초그랑 380~521m 등)
교육 환경	18	17	12	16	12	학교 거리·급별 커버리지(당 초·중·고 도보권)
편의시설	10	7	7	9	6	마트·상권 거리(당 672~860m, 서초그랑 236~822m)
자연환경	8	8	5	7	6	공원 거리(당 96~238m, 서초그랑 237~544m)

항목	배점	당사업지	방배그랑자이	서초그랑자이	래미안리더스원	평가 근거
개발호재	8	8	7	6	5	정비지구·정보사부지 인접성
단지 규모	10	10	7	9	9	세대수(당 2,369 > 1,446/1,317/758)
브랜드	8	8	8	8	8	‘자이/래미안’급 메이저
준공/노후	6	6	5	5	6	신규(당) vs 2020~21년
가격경쟁력	6	5	3	6	2	평당가 수준(서초그랑 저가, 래미안 고가)
정책 민감도	4	2	3	3	3	규제 동일권역, 대형 단지 부담 유사
합계	100	87	75	81	71	-
(출처: 입지정보/주변 매매·분양 데이터/정책 보고서)						

- 점수 해석
- 당 사업지 vs 서초그랑자이: **+6점** 우위(교육·자연·규모) → 평당 **+200,000원** 프리미엄 정당화(점수 1점 ≈ 33,000원 가정).
- 당 사업지 vs 방배그랑자이: **+12점** → 평당 **+400,000원** 가능.
- 다만 교통 -6점 요인(서초그랑 대비)은 평당 **-200,000원** 보정 필요.
- 순효과: 교육·자연·규모 프리미엄으로 교통 열위 대부분 상쇄.

적정 분양가 및 분양성 최종 평가

1) 적정 분양가 산정

- [1단계: 기준가 설정]
- 인근 신규 분양기준(디에이치 방배) 중간값: **7,750,000원/평**(≈ **2,345,000원/㎡**) (출처: 분양 데이터)

- 인근 매매 평균(8,833,900원/평)은 상단 레퍼런스(출처: 매매 데이터)
- [2단계: 요인 보정(디에이치 방배 대비)]
- 교육 우위 +2.5%(중·고 더 근접), 자연 +1.0%, 교통 열위 -2.0%, 규모 소폭 열위 -0.5%, 정책('25.10 대책) -0.5%
- 순보정: **+0.5%** → $7,750,000 \times 1.005 = 7,788,750\text{원/평} (\approx 2,358,000\text{원/㎡})$
- [3단계: 시장 조정]
- 전세가율 39%('25.09)로 투자수요 제한 -0.5%, 기준금리 2.5% 완화 +0.3%(상쇄)
- 최종 적정가: **약 7,800,000원/평 ($\approx 2,360,000\text{원/㎡}$)**
- [레인지 제시]
- 최소(공격): **7,600,000원/평 ($\approx 2,300,000\text{원/㎡}$)** — 디에이치 저점 매칭, 조기 완판 지향
- 적정(권장): **7,800,000원/평 ($\approx 2,360,000\text{원/㎡}$)** — 수요·정책 균형점
- 최대(보수): **8,300,000원/평 ($\approx 2,512,000\text{원/㎡}$)** — 매매평균 대비 여전히 할인, 교통 열위 상쇄 조건 병행 필요 (출처: 주변 매매/분양 데이터, 공급·수요 시계열)

2) 분양성 평가

- 판정: **분양 가능(상)**
- 근거 1) 서초구 미분양 **0호(69개월 연속)**로 구조적 리스크 낮음(2019.12~2025.08, 국토부 통계누리)
- 2) 청약 경쟁률 **84.71~151.6:1(2025.10)**로 수요 과열 구간(서초구, 공급·수요 데이터)
- 3) 교육·자연 우위 + 대단지·브랜드 파워로 가족 수요 충족(입지정보)
- 4) 교통 열위는 분양가 레인지(7.6~7.8백만원/평)와 금융조건으로 상쇄 가능

3) 리스크 대응 전략

- 1) 가격 전략: 최초 분양가를 **7,800,000원/평 이하**로 설정, 동호수·향별 최대 **±3%** 탄력 적용
- 2) 금융 조건: 중도금 **무이자** 또는 실질금리 2%대 이차보전, 계약금 **10% 확약**(보증요건 충족)
- 3) 타겟 마케팅: “안심 통학권(초·중·고 216~313m)” + “숲세권(공원 96m)” 집중 홍보, 30~40대 학부모 DB 타킷
- 4) 분양 타이밍: 디에이치 방배 입주 전(2026.11) 선분양·선점, 대규모 입주('26~'27) 전 수요 흡수
- 5) 정책 대응: 허가·실거주의무 가이드 사전 고지, 실수요 혜택(생애최초 등) 안내, 가점제 시뮬

레이터 제공

6) 재고 리스크: 1·2차 순차공급, 고가·저층·비선호 향 판촉 패키지(발코니 확장·유상옵션 쿠폰) 분리 운영

4) 최종 권고

- 실행안: “7,600,000~7,800,000원/평(2,300,000~2,360,000원/㎡) + 중도금 무이자”로 런칭, 선호동·중층 위주 1차 물량 구성
- 기대치: 상기 조건 충족 시, 서초권 수요 탄성 감안 **청약경쟁률 두 자릿수 및 3개월 내 계약을 80% 달성** 가능(근거: 서초구 청약 과열·미분양 0)

주요 데이터 출처:

- 주변 매매/분양 시장 비교(방배그랑자이·서초그랑자이·래미안리더스원·디에이치 방배)
- 공급·수요 시계열(매매/전세가, 거래량, 청약경쟁률, 금리)
- 정책 환경(2025.10.15 대책, 2025.06.27 대책)