

# 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 84㎡ [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 접근	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 공유하되, 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 다핵 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(≈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 복합개발	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 메가톤 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)·잠실5 재건축(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 입주물량 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 스트레소금리 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: 자금유권 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·채감가격 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 분양가 산정에서는 LTV 40%·DSR 스트레스금리 3.0%·총량관리 강화 등을 -2% 정책 디스카운트로 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) → 채감가격 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(84㎡, 참고 시나리오)] - 가정: 분양가 평당 2,300만원, 전용 84㎡(≈25.4평) → 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% → 84㎡ 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 84㎡의 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

단 지 명	주 소	거래일자	준공	세대 수	평당매 매(만 원)	교통 (등 급)	교육 (등 급)	편의 (등 급)	자연 (등 급)	대체 입지지표(설 명)
오 84 ㎡	신 천 동						A- (추 정)			호(정확 거리 공공 DB 미제공)
리 센 츠 84 ㎡	송 파 구 잠 실 동	2025-11-07	2008	5,563	2,989.3	A(추 정)	A(추 정)	A(추 정)	A(추 정)	잠실 중심 상권·석촌 호수권(정확 거리 공 공 DB 미제공)
잠 실 엘 스 84 ㎡	송 파 구 잠 실 동	2025-11-07	2008	5,678	2,989.3	A(추 정)	A(추 정)	A(추 정)	A(추 정)	잠실·석촌호수 더블 생활권(정확 거리 공 공 DB 미제공)
당 사 업 지 84 ㎡	송 파 구 신 천 동	-	신축 예정	2,275	-	A+	A+	A	A+	좌표(127.10137, 37.51829)·2·8·2(환 승) 344~561m, 초 128m·중211m, 마 트69~265m, 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	평당분양 (만원)	계약조건	교통 (등급)	교육 (등급)	편의 (등급)	자연 (등급)	종합
잠실래미안아이파크 84㎡	송파구신천동	2024-10-22	268.69:1	2,678	5,400	- (공식공고미확인)	A	A	A	A+	초고가분양·완판수요확인



단지명	주소	청약일	경쟁률	세대 수	평당 분양 (만원)	계약 조건	교통 (등급)	교육 (등급)	편의 (등급)	자연 (등급)	종합
당사 업지 84 ㎡	송파구 신천동	-	-	2,275	-	(조건 설계 필요)	A+	A+	A	A+	입 지 강 점, 가 격· 조 건 최 적 화 필 요

- 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)
• 트리플역(2·8, 잠실나루 344m·잠실 472~561m) 근접성 [출처: 입지#1]	• 대단지 대비 규모 열위: 2,275세대 vs 5,563~6,864세대 [출처: 주변매매#6]
• 초·중 도보 통학(초128m, 중211m) + 마트 2·의료 3·공원 3의 300m 생활권 [출처: 입지#1]	• 브랜드/커뮤니티 사양 미공개(프리미엄 반영 한계)
• 잠실 MICE·영동대로 환승센터 등 초대형 개발 파이프라인 [출처: 호재#1·#2]	• '25~'26 인근 입주 4,543세대로 단기 경쟁 심화 [출처: 공급·수요#8]

Opportunity (기회)	Threat (위협)
• 청약수요 과열: 잠실 631.6:1, 대치 1,025.6:1 [출처: 공급·수요#9]	• LTV 40%, DSR 스트레스금리 3.0% 등 대출규제 지속 [출처: 정책비교]
• 기준금리 2.5%('25.10)·주담대 3.96%('25.08)로 금융비용 완화 [출처: 금리/주담대]	• 전세가율 약 49.5%(인접구 지표)→ 투자 레버리지 중립 [출처: 공급·수요#2]
• 정비사업 동반가치(잠실5, 가락시영 등) [출처: 입지#1]	• 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 가게 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 경험

(’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(㎡당 938만원)

[레인지 제시] - 최소(공격형): 2,950만원/평(㎡당 892만원) — 동시입주 구간 선점 - 적정(권장): 3,100만원/평(㎡당 938만원) — 수요/규제 균형 - 최대(보수상단): 3,250만원/평(㎡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㎡ 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 스트레소금리 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)