

1. 사업환경 분석

주요지표

- 입지 종합 평가: ★★★★★(교통 최상·생활편의 최상, 교육 상)
- 분양성 기여도: 입지 경쟁력 우수(교통·편의·자연 삼박자 + 대단지 ‘랜드마크 단지’로의 발전 가능성)
- 강점/약점: 2·8호선 더블역세권(500m 내 2개역), 초·중·고·대학 밀집, 대형 상업·공원 도보권 / 2025.12~2026.01 인근 대규모 동시입주로 단기 체감 경쟁 존재

입지분석, 개발호재

사업개요

- 위치: 서울시 송파구 신천동(위경도 37.51829, 127.10137)
- 총 세대수/주력: 2,275세대, 전용 84㎡ 중심
- 포지션: 잠실 핵심생활권, ‘랜드마크 단지’로의 발전 가능성
- 출처: 입지정보 에이전트(1번 JSON)

입지분석

항목	당 사업지
교통여건	2·8호선 더블역세권: 잠실나루(2호선) 344m, 잠실(8호선) 472m, 잠실(2호선) 561m. 500m 내 2개역으로 출퇴근 동선 다변화.
학교	초등 2곳 600m 이내: 서울잠동초 128m, 잠현초 547m. 중학교: 잠실중 211m.
학원가 접근	어학·스피치 등 학원 3개 58~59m(올림픽로35길 상가측).
편의여건	대형마트: GS더프레시 69m, 홈플러스 265m. 병원: 내과 120m, 이비인후과 345m.
자연환경	근린공원 3곳 근접: 새내근린공원 15m, 장미마을마당 117m, 신천근린공원 269m.
미래가치	대규모 재건축 벨트 근접: 잠실5단지 재건축 694m, 가락시영 재건축 1.59~2.00km.

항목	당 사업지
- 출처: 입지정보 에이전트(1번 JSON)	

세부 평가(데이터 근거) - 교육환경(상): 초 2곳 중 최근접 128m ‘초품아’ 요건 충족, 중 211m로 통학 편의 우위(1번 JSON). - 교통여건(최상): 500m 내 2개역(2·8호선). 2호선은 잠실나루 344m가 잠실역 561m 대비 217m 근접(역별 거리). - 편의여건(최상): 대형마트 300m 내 2곳, 병의원 350m 내 3곳 → 도보 생활권 완결도 높음. - 자연환경(최상): 공원 3곳 300m 내 다중 분포, 최단 15m 인접 → 저층부 휴식·보행 쾌적성 기여. - 미래가치(상): 반경 2km 내 초대형 재건축 연쇄 + 잠실권 업무·MICE 확장.

정량 비교(내부 상대) - 2호선 접근성: 잠실나루 344m vs 잠실 561m → 도보 4~5분 단축(가정: 80m/분). - 교육밀도: 초 600m 내 2개교(128m, 547m) → 학부모 선호 요인 강화. - 생활밀도: 대형 유통 300m 내 2곳 + 공원 300m 내 3곳 → 도보권 복합 인프라 밀도 우위.

개발호재

- 호재는 원문 상태·시기를 그대로 반영하고, 분양가 반영 가능성을 정량화(영향도 0~5, 권고 프리미엄: m²당)

호재	시기/상태	사업지와의 연계 포인트	영향도 (0~5)	분양가 반영 권고(m ² 당)
잠실 스포츠·MICE 복합단지	2025 착공, 2031~32 준공	국제회의·전시·스포츠·숙박 집적 → 고용·유동인구·상권 파급	5	중장기 어필: +100~200만원/m ² (준공 전 과도 반영 자제)
영동대로 지하 공간 복합개발(삼성역)	공사 중, 2028 완공	GTX A/C 등 5개 노선 환승허브 → 광역접근성·환승 편의 시너지	4	중기 일부 반영: +50~120만원/m ²
위례신사선(경전철)	2025 이후 착공 추진(유동적)	송파 남부 접근성 개선, 생활권 연결 보완	2	가격 반영 유보(홍보 요소)

호재	시기/상태	사업지와의 연계 포인트	영향도 (0~5)	분양가 반영 권고(㎡당)
- 출처: 주변호재 에이전트(1번 JSON)				

정리 및 해석 - 단기(1~2년): 직접 준공되는 호재 없음 → 가격 반영 보수 운영 권고. - 중장기 (3~5년+): MICE/영동대로 가시성 높음 → 미래가치 어필로 청약 전환율 제고 기대. 위례신사선은 일정 불확실로 가격 반영 유보. - 가격 연동 로직: 환승·업무·상업 집적 → 직주·여가 통합 편익 상승 → 실수요·임대수요 동시 확대 → 중장기 프리미엄 근거 형성.

SEGMENT 1 결론

- 종합: 교통·생활·자연이 모두 도보권에 집적된 ‘완성형 도심 주거’로 ★★★★★☆. 교육도 초품아+학원가 근접으로 상.
- 분양성: 긍정적. 더블역세권(344~472m), 초·중교 128~211m, 대형 유통·공원 300m 내 집적이 초기 청약 매력도 직결(1번 JSON).
- 다음: 정책 환경(LTV·DSR·실거주의무)과의 결합 효과 검증 예정.

2. 정책 환경 분석

개요

2025.06.27 가계부채 관리 강화 방안

- 배경: 2025년 상반기 수도권 주택거래·주담대 증가세 확대, 금리 인하 기대, 일시적 토지 거래허가제 해제 영향 등으로 가계부채 급증 우려
- 성격: 수도권·규제지역 주담대 한도 제한, 실거주 의무 강화, 정책대출 한도 조정, 총량관리 강화
- 시행: 2025.6.28부터 순차 시행
- 출처: 0627.pdf, 250627_가계대출 관리 강화 방안 FAQ.pdf

2025.10.15 주택시장 안정화 대책

- 배경: 주택가격 급등, 투기적 거래 우려, 수도권·경기 일부 과열 대응

- 성격: 규제지역·토허구역 확대, 주택가격별 주담대 한도 차등, 실거주 의무 강화, 세제·거래질서 개선
- 시행: 2025.10.16 지정·효력(토허구역 10.20~)
- 출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf

정책 목표

구분	2025.06.27 대책	2025.10.15 대책	출처
정책 목표	수도권 중심 주담대 등 가계부채 증가세 억제, 실수요자 중심 대출 유도, 총량관리 강화	주택시장 과열 차단, 투기 수요 억제, 실수요자 보호, 가격 안정	0627.pdf, 250627 FAQ, 251015 대책

주요 정책 비교

1) 주택구입 목적 주담대 한도

구분	2025.06.27	2025.10.15
수도권·규제지역	6억원(중도금 제외, 잔금대출 전환 시 6억원 적용)	주택가격별: 15억 이하 6억 / 15~25억 4억 / 25억 초과 2억
비규제지역	-	-
- 출처: 0627.pdf, 251015 대책		

2) 주택가격별 주담대 한도(세부)

주택가격(시가)	2025.06.27	2025.10.15
15억원 이하	6억원	6억원
15~25억원	6억원	4억원
25억원 초과	6억원	2억원
- 출처: 251015 대책		

3) LTV(생애최초)

구분	2025.06.27	2025.10.15
수도권·규제지역	70%(전입 6개월)	70%(전입 6개월)
지방(비규제)	80%(전입 1개월)	80%(전입 1개월)
- 출처: 0627.pdf, 251015 대책		

4) 정책대출 한도

구분	2025.06.27	2025.10.15
디딤돌(일반)	수도권 1.2억, 지방 0.8억	동일
생애최초(디딤돌)	2.4억원	동일
신혼부부	3.2억원	동일
신생아	4억원	동일
버팀목(전세) 청년	2.5억원	동일
버팀목(전세) 신혼	3.2억원	동일
버팀목(전세) 신생아	4억원	동일
- 출처: 0627.pdf, 251015 대책		

5) 다주택자 주담대

구분	2025.06.27	2025.10.15
수도권·규제지역	LTV 0%(추가구입·생활안정 모두 금지)	LTV 0% 유지, 토허구역 내 비주택 담보 LTV 40%
비규제지역	60%	60%
- 출처: 250627 FAQ, 251015 대책		

6) 실거주 의무(주담대)

구분	2025.06.27	2025.10.15
수도권·규제지역	6개월 내 전입	6개월 내 전입
토지거래허가구역	-	2년 실거주(내·외국인), 위반 시 이행강제금·허가취소
지방(비규제)	없음	없음
- 출처: 0627.pdf, 251015 대책		

7) 생애최초 주택구입자

구분	2025.06.27	2025.10.15
LTV	70%	70%
전입의무	6개월	6개월
디딤돌 한도	2.4억원	2.4억원
- 출처: 0627.pdf, 251015 대책		

8) 규제지역 지정

구분	2025.06.27	2025.10.15
조정대상지역	-	서울 25개구, 경기 12개 지역 신규 지정
투기과열지구	-	서울 25개구, 경기 12개 지역 신규 지정
토지거래허가구역	-	서울 25개구, 경기 12개 지역(아파트 및 동일단지 연립·다세대)
- 출처: 251015 대책		

9) DSR 규제

구분	2025.06.27	2025.10.15
전세대출 DSR	적용 없음	1주택자 수도권·규제지역 전세대출 이자상환분 DSR 반영(2025.10.29)
스트레스 금리	1.5%	3.0%(2025.10.16)
- 출처: 251015 대책		

10) 전세·신용대출

구분	2025.06.27	2025.10.15
전세대출 보증비율	수도권·규제지역 80%, 지방 90%	동일
1주택자 전세대출 한도	2억원	2억원
신용대출	1억원 초과 보유 시 규제지역 주택구입 1년 제한	동일
- 출처: 0627.pdf, 251015 대책		

주요 차이점 요약

- 6.27 대책: 수도권 주담대 한도(6억)·LTV(생애최초 70%)·실거주 6개월·총량관리 등 대출 수요 억제 초점(0627/FAQ).
- 10.15 대책: 규제지역·토허구역 확대, 가격별 한도 차등, 토허구역 실거주 2년, DSR 강화 등 투기수요 차단·실거주 강화(251015).

평가 및 반응

- 긍정: 과열 억제, 투기수요 차단, 실수요 보호, 안정화 기대(251015).
- 부정: 실거주 의무·대출규제 강화에 따른 거래 위축·청년·저소득층 부담 우려(0627, 251015).

전망 및 과제

- 단기: 과열 진정, 실거주 목적 거래 비중 확대(251015).
- 장기: 실거주 의무 이행관리, 규제 강화와 공급 확대의 균형, 정책대출 축소 보완책 필요(251015).

SEGMENT 2 결론

- 요지: 6.27·10.15 대책으로 수도권 규제 강화(주담대 한도 차등·DSR 강화·토허구역 확대) 및 실거주 의무 강화 기조 확정.
- 다음: 수요 타겟별 영향(대출여력·전입요건) 점검.

3. 수요타겟 분석

주요지표

- 30~49세 합계 32.5%(30대 16.4%, 40대 16.1%, 2025.09, 총인구 645,729명) → 가구 형성기 실수요 중심(인구 시계열 5)
- 선호 평형: 84㎡(가구 확대·학령기 수요와 일치, 인근 특성 1)
- 단기 공급 과열: 2025.12~2026.01 동시입주 4,543세대(공급·수요 3)
- 미분양 리스크: 매우 낮음(2020.07~2025.08, 62개월 연속 0호, 국토부 4)
- 금리 영향: 주담대 3.93~3.96%(2025.06~08) → 중도금 이자 월 약 273만원/84㎡(분양가 13.8억 가정, 중도금 60%, 단리 3.95%)

공급과 수요

경제지표

- 기준금리: 3.5%(2024.06) → 3.0%(2024.12) → 2.5%(2025.06) 하향
- 주담대금리: 4.25%(2024.12) → 3.93~3.96%(2025.06~08) 하락
- 구매력: 송파 1인당 GRDP 5,082.8만원(2022) vs 전국 4,178.8만원(2022) → +21.6%
- 출처: 금리·경제 시계열(3-4, 3-5)

[이자부담 산식 예시] - 인근 신축 분양가 준용: 잠실 래미안아이파크 84㎡ 평당 5,409만원(2024.10) → 총 약 13.8억원 가정 - 중도금 60% 8.28억원 × 3.95% = 연 3,279만원 → 월 약 273만원 - 출처: 분양 비교(6), 금리(3-4)

공급과 수요

- 입주 물량(신천동): 2025.12 잠실 래미안아이파크 2,678세대, 2026.01 잠실르엘 1,865세대 → 합계 4,543세대(3-7)
- 거래량: 2022.12 154호 → 2024.12 451호 → 2025.07 1,182호(3-6)
- 청약 열기: 문정 152.6:1(2025.09), 잠실르엘 약 100,000:1(2025.10)(3-8)
- 매매수급지수: 동남권 101.12(>100, 2024.10)(3-3)

시점	매매가(천원)	전세가(천원)	전세가율	거래량(호)	평가
2022-12	1,521,594	732,214	48.1%	154	저점 통과
2024-12	1,792,574	762,321	42.5%	451	회복
2025-09	2,175,749	830,088	38.2%	-	매매 강세
2025-07	-	-	-	1,182	유동성 확대
- 해석: 2022.12→2025.09 매매 +43.0%, 전세 +13.4%(전세가율 하락) → 실수요·고소득층 매수 비중 ↑, 갭투자 유인은 제한(3-2)					

- 노후도: 10년 이상 노후주택 5,769호 → 재건축·리모델링 및 신축 갈아타기 수요 기반(3-1)

미분양 분석

- 현황: 2020.07 이후 0호(62개월 연속), 최근 3년(2023~2025.08) 0호(국토부 4)
- 영향: 잠실 핵심입지·고소득 수요풀·더블역세권·학군·상업/공원 집적 → 초기 분양소화력 견조
- 지역 특성: 대단지 재건축 신축이 분양 레퍼런스 역할(예: 2024.10 잠실 래미안아이파크 고가 분양에도 흡수, 6)
- 도핑(30% 이상) 여부: 최근 데이터 없음 → 리스크 등급: 정상

인구분석

- 연령층: 30대 106,141명, 40대 103,853명(합계 32.5%, 2025.09) → 84㎡ 선호층과 정합
- 인구이동: 전국 순이동 -1,540명(2025), 서울 내 강남·서초 순유입(+222, +78) → 강남권 내 회전 수요 뚜렷
- 학령기: 10~19세 +307명(2025.04→09), 0~9세 -730명 → 학군/학원가가 선택의 핵심 요인
- 가구구성형태: 공식 통계 미제공(차기 보고서 업데이트 예정)
- 출처: 인구·이동(5-1, 5-2)

SEGMENT 3 결론

- 핵심 타겟: 30~40대 실수요(합계 32.5%) + 학령기 자녀가구 → 84㎡ 중심 전략 적합.
- 시장 시그널: 금리 하락·거래량 급증·매매 강세(전세가율 38.2%) + 미분양 0 → 초기 청약 흡수력 우수.
- 유의: 2025.12~2026.01 동시입주 4,543세대에 따른 단기 경쟁 → 중도금 금융지원·타이밍 조절로 부담 완화 필요.

4. 인근 매매/분양 비교

주변 매매와 비교

- 기준 단지: 잠실 3대장(파크리오·엘스·리센츠) 84㎡ 최근 거래가 유사 수준으로 수렴
- 해석: 세 단지 모두 2008년 준공 대단지로 시세 레퍼런스 역할. 당 사업지는 더블역세권(2·8호선 344~561m)·초품아(초 128m·중 211m)·도보 편의(마트 69~265m, 공원

15~269m)로 생활동선 우위. 다만 2025.12~2026.01 대규모 동시입주(4,543세대)로 단기 가격 디스카운트 필요.

- 주: 비교단지의 교통/교육/편의/자연 세부 ‘거리 데이터’는 공식 공개자료 부재로 ‘데이터 부재(추후 업데이트)’로 표기함.

단지명	주소	거래일자	준공연도	전체세대수	평당매매가격	교통	교육	편의	자연
파크리오 84	서울 송파구 신천동	2025-11-07	2008	6,864	2,989.3만원/평	데이터 부재(추후 업데이트)	데이터 부재	데이터 부재	데이터 부재
잠실엘스 84	서울 송파구 잠실동	2025-11-07	2008	5,678	2,989.3만원/평	데이터 부재	데이터 부재	데이터 부재	데이터 부재
리센츠 84	서울 송파구 잠실동	2025-11-07	2008	5,563	2,989.3만원/평	데이터 부재	데이터 부재	데이터 부재	데이터 부재

단지명	주소	거래일자	준공연도	전체세대수	평당매매가격	교통	교육	편의	자연
당 사업지(가정) 84	서울 송파구 신천동	-	-	2,275	목표가 산정 대상	2·8호선 344~561m	초 128m· 중 211m	마트 69~265m	공원 15~
- 출처: 주변 매매/분양 비교(6), 입지정보 JSON(1)									

[가격 해석] - 주변 매매가: 2,989.3만원/평 = m²당 약 906만원(2,989.3/3.3) - 당 사업지 1차 목표가(이하): m²당 680~720만원은 주변 매매 대비 -20~-25%로 정책·동시입주 리스크 반영

주변 분양과 비교

단지명	주소	청약일시	청약경쟁률	전체세대수	평당분양가격	계약조건	교통	교육	편의
잠실 래미안아이파크 84	서울 송파구 신	2024-10	특공 140:1	2,678	5,409 만원/ 평	공개자료 부재	데이터 부재	데이터 부재	데이터 부재

단지명	주 소	청약일 시	청약 경쟁률	전체 세대 수	평당 분양 가격	계약조건	교통	교육	편의
	천 동								
당 사업 지(권고) 84	서울 송파구 신천동	-	-	2,275	목표가 산정대상	중도금 60% 무이자 (6회, 권고) 또는 이자후불(연 3.95% 가정), 잔금대출 6~12개월 이자지원(월 최대 100만원 한도, 권고)	2·8호선 344~561m	초 128m·중 211m	마트 69~265m
- 출처: 주변 매매/분양 비교(6), 입지정보 JSON(1)									

[교훈 도출] - 래미안아이파크(2024.10) 고가(5,409만원/평)에도 특공 140:1로 수요 확인(6). 다만 2025.12~2026.01 동시입주 4,543세대(3-7)와 2025.10.15 규제 강화(주담대 한도 차등

· DSR 스트레스 3.0%)를 감안, 당 사업지는 시세 대비 -3~-8% 및 금융조건(중도금 무이자 등) 병행 필요.

[잠정 분양가 레인지(1차)] - 주변 매매: m²당 약 906만원(2,989.3만원/평) → 신축 프리미엄 자체는 가능하나 - 정책·DSR·동시입주 디스카운트 -15~-25% - → 1차 산정: m²당 680~720만원(평당 2,250~2,375만원) - 출처: 주변 매매/분양(6), 정책(2), 공급·수요(3)

5. 종합결론

SWOT 분석

Strength (강점)	Weakness (약점)
• 2·8호선 도보(잠실나루 344m, 잠실 472~561m) 더블역세권(1)	• 인근 동시입주 4,543세대에 따른 단기 경쟁(3-7)
• 초 128m·중 211m ‘초품아’ + 학원가 60m권(1)	• 규제지역 지정에 따른 주담대 한도 · DSR 부담(2)
• 마트 69~265m·병원 120~345m·공원 15~269m 도보 생활권(1)	• 대장 단지(파크리오 6,864세대) 대비 규모 열위(6)

Opportunity (기회)	Threat (위협)
• 잠실 MICE(2025 착공~2031/32), 영동대로 환승허브(2028)(1)	• 스트레스금리 3.0%·토허구역 실거주 2년 등 규제 강화(2)
• 금리 하향: 주담대 3.93~3.96%(2025.06~08) (3-4)	• 전세가율 38.2%(2025.09)로 투자수요 제한(3-2)
• 노후주택 5,769호 → 갈아타기·이주수요(3-1)	• 인구 순유출 확대(2025 -1,540명) (5-2)

요인분석(100점 만점)

항목	배점	당사업지	파크리오	잠실엘스	리센츠	평가 근거
교통 접근성	22	20	16	17	17	당 사업지 2·8호선 344~561m(1), 비교단지는 잠실권 평균치 적용(세부거리 데이터 부재, 6)
교육 환경	20	18	15	16	17	초 128m·중 211m(1), 비교단지 세부거리 데이터 부재로 보수 배점(6)
편의시설	13	12	13	12	12	당 사업지 마트 69~265m·병원 120~345m(1); 파크리오 내부상권 강점 감안하되 동급 배점
자연환경	10	9	8	8	7	공원 15~269m 근접(1), 비교단지 상세 데이터 부재
개발호재	10	9	7	7	7	MICE·영동대로 수혜 동일권, 접근성 가시성 측면 가점(1)
단지 규모	10	8	10	9	9	파크리오 6,864세대 최상(6), 당 사업지 2,275세대 대단지이나 상대 열위
브랜드	10	9	9	9	9	대형사 중심 시장으로 동급 평가(상대 우열 데이터 부재, 6)
준공연도	5	5	2	2	2	당 사업지 신축, 비교단지 2008년(6)
합계	100	90	78	80	80	-

항목	배점	당사업지	파크리오	잠실엘스	리센츠	평가 근거
- 유의: 비교단지의 교통/교육/편의/자연 세부거리 데이터가 공식 공개자료로 미확보되어 상대평가 한계 존재(추후 업데이트).						

[점수 해석] - 당 사업지 평균 대비 +10~12점 → 분양가 프리미엄 산정 가능하나, 정책·경쟁(동시입주) 변수로 조정 필요.

적정 분양가 및 분양성 최종 평가

1) 적정 분양가 산정(3단계)

[1단계: 기준가] - 주변 매매 평균: 2,989.3만원/평 = m²당 906만원(6)

[2단계: 요인 보정] - 신축 프리미엄(+8%): +72만원 → 978만원 - 입지 우위(+3%): +29만원 → 1,007만원 - 규제·DSR·주담대 한도 차등(-10%): -101만원 → 906만원 - 동시입주 경쟁 4,543세대(-15%): -136만원 → 770만원 - 전세가율 38.2%(투자 제한, -5%): -38만원 → 732만원 - 출처: 정책(2), 공급·수요(3-2, 3-7)

[3단계: 시장 조정] - 청약 흡수력 제고 전략딜(-3~-5%): 700±20만원/m² 권고

[레인지 제시] - 최소: m²당 680만원(공격적) - 적정: m²당 700만원(권장) - 최대: m²당 720만원(보수적 상단) - 환산: 평당 2,244~2,376만원 - 출처: 위 산정 로직 및 데이터(6, 2, 3)

2) 분양성 평가

- 판정: 조건부 가능(중상)
- 근거 1) 미분양 0(2020.07~2025.08, 국토부)(4) → 구조적 리스크 낮음 2) 거래량 회복(2025.07 1,182호)·매매수급지수 101.12(>100)(3-6, 3-3) → 매수심리 양호 3) 더블역세권·초품아·도보 편의·공원 밀집(1) → 실수요 체감가치 높음 4) 단기 대규모 입주·규제 강화로 가격/금융조건 미세조정 필수(3-7, 2)

3) 리스크 대응 전략(계약조건·금융 세부 권고 포함)

1) 가격: 84㎡ 중심 ㎡당 680~720만원 밴드 + 저층/동·향 -1~2% 세분화 2) 금융: - 중도금 60% 무이자(6회 분할, 한도 내 전액, 권고) 또는 이자후불(연 3.95% 가정) - 중도금 대출 보증/취급수수료 50% 지원(권고) - 잔금: 입주 후 6~12개월 이자지원(월 최대 100만원 한도, 권고) + 금리우대 0.5%p(제휴금융) 3) 타이밍: 2025년 하반기 금리 2.5% 구간 유지 시 분양 개시, 대규모 입주 전 선점(3-4) 4) 전세 연계: 전세안심·보증 연계 패키지로 낮은 전세가율 보완 5) 마케팅: 30~40대 학령기 타겟, “초 128m·중 211m·역 344m” 수치 중심 메시지 6) 전환율: 1·2순위 동시접수 + 당해우선 데이터 기반 호수별 미세가격

4) 최종 권고

- 최종 분양가 권장: ㎡당 700만원(평당 2,310만원), 레인지 680~720만원
- 분양 가능 여부: 조건부 가능
- 성공 조건: 상기 금융지원 + 전략가 적용 시 정상분양(3~6개월) 예상
- 민감도: 가격 +2%p 시 청약경쟁률 -15~20%p 하락 가능 → 상단(720) 초과 지양

(모든 수치 출처: 입지·호재 JSON(1), 정책 환경(2), 공급·수요 시계열(3), 미분양 시계열(4), 주변 매매/분양 비교(6))