

# 1. 사업환경 분석

[핵심 판단] - 입지 종합 평가: ★★★★☆ - 분양성 기여도: 입지 경쟁력 우수 - 주요 강점/약점: 1·9호선 더블역세권+7호선 보조(도보권)·생활편의 밀집 강점 / 고교 접근은 인근 경쟁지 대비 더 원거리, 뉴타운 단계별 공급과 공사 병행 리스크

## 입지분석, 개발호재

### 사업개요

- 위치·규모: 서울 동작구 노량진동, 총 303세대, 주력 84m<sup>2</sup> [출처: 해당지역 정보(에이전트 1)]
- 좌표: 위도 37.5107058, 경도 126.9403933 [출처: 입지정보(에이전트1)]

### 입지분석

#### 교육환경

- 초등 접근성: 서울노량진초 121m(도보 2분 내) [출처: 입지정보]. 인접 분양 ‘오피에르 동작’의 동일 초교 383m 대비 262m(-68%) 우위 [출처: 분양아파트 데이터].
- 중·고교: 영등포중 685m, 영등포고 622m [출처: 입지정보]. 고교는 오피에르의 435m 대비 187m(+43%) 더 원거리 [출처: 분양아파트 데이터].
- 학원가: 에듀윌·경찰단기 211~242m(도보 3~4분) [출처: 입지정보]. ‘노량진신동아리버파크’ 학원 488~545m 대비 약 250~330m 근접 [출처: 매매아파트 데이터].
- 평가: 초등·학원 밀집 ‘우수’(초 121m, 학원 211~242m), 중·고 ‘보통’(중 685m·고 622m). 30~40대 학부모·수험생 동시 타깃 적합.

#### 교통여건

- 노량진역 9호선 322m, 1호선 401m, 장승배기역 7호선 654m [출처: 입지정보].
- 경쟁지 대비 거리 우위: 오피에르(9호선 435m/1호선 555m/7호선 804m) 대비 각각 26%·28%·19% 더 근접 [출처: 분양아파트 데이터]. 신동아리버파크(9호선 564m/1호선 931m) 대비 43%·57% 근접 [출처: 매매아파트 데이터].
- 평가: 1·9 더블역세권 + 7호선 보조 접근 ‘매우 우수’(주요 축 322m·401m·654m) → YBD·GBD·CBD 접근성 경쟁력 [출처: 해당지역 정보].

## 편의여건

- 대형마트: 하나로마트 316m, GS더프레시 347m, 수협마트 416m [출처: 입지정보]. 오토에르의 527~773m 대비 200~430m 가까움 [출처: 분양아파트 데이터].
- 의료: 160~212m 내의원 밀집 [출처: 입지정보].
- 평가: 일상 편의 '상'(주요 마트 316~416m, 경쟁지 대비 200~430m 단축).

## 자연환경

- 공원: 송학대공원 374m, 인근 근린·어린이공원 0.59km 내 [출처: 입지정보]. 오토에르 (0.30~0.64km)와 유사 수준 [출처: 분양아파트 데이터].
- 평가: 도심형 '보통+'(주요 공원 0.37~0.59km, 경쟁지 유사 수준).

## 미래가치(생활권 정비)

- 반경 0.8~1.2km 내 재건축·소규모정비 다수(상도대림·대광연립 등) [출처: 입지정보]. 생활권 전반 주거환경 개선 모멘텀.

## 주요지표

항목	당 사업지 핵심 수치(비교)
교통여건	9호선 322m·1호선 401m·7호선 654m(오토에르 대비 19~28% 근접) [출처: 입지·분양]
학교	초 121m(오토에르 383m 대비 -68%), 중 685m, 고 622m(오토에르 435m 대비 +43%) [출처: 입지·분양]
학원가접근	211~242m(신동아 488~545m 대비 250m+ 우위) [출처: 입지·매매]
편의여건	마트 316~416m(오토에르 527~773m 대비 200~430m 우위) [출처: 입지·분양]
자연환경	공원 0.37~0.59km(유사) [출처: 입지·분양]
미래가치	생활권 재정비 다수(0.8~1.2km) [출처: 입지]

## 개발호재

- 노량진 뉴타운(8개 구역, 약 9,000세대): 2025년 일부 착공/입주, 2032년 단계 완공 [출처: 주변호재]. 인근 분양 '오토에르 동작' 분양가 5,000~5,500만원/평을 형성(동일 생활권 레퍼런스) [출처: 분양아파트]. 인근 2010년 준공 '쌍용예가' 4,402만원/평과의 격차 +600~1,100만원/평 → 뉴타운·신축 프리미엄 실현(단기 반영 가능) [출처: 매매·분양 데이터].
- 서부선 경전철(노량진 환승 확정): 2026~2028 목표(지연 시 2031년 가능성) [출처: 주변호재]. 환승축 확장에 따른 통근 편익 증대(중장기 가치, 분양가 즉시 반영은 제한적).
- GTX-B 노량진 정차 검토: 노량진 정차 '미확정', 노선은 2030~2031 개통 목표 [출처: 주변호재]. 현재 분양가 반영 불가(0), 확정 시 재평가.
- 노량진 수산시장 부지 복합개발: 2025 공모/사업자 선정, 2026+ 추진 [출처: 주변호재]. 수변 상업·문화 공급으로 상권력·임대수요 상승(단·중기 체감).

호재	시기	확정성	영향도 (0~5)	분양가 반영도	근거
노량진 뉴타운	2025~2032	확정	5	높음	인근 분양 5,000~5,500만/평 vs 인근 매매 4,402만/평 격차 반영 [출처: 주변호재·분양·매매]
서부선 경전철	2026~2031	확정 (일정 변동)	3	낮음 (중장 기)	환승역 가치 증대(개통 전 보수적 반영) [출처: 주변호재]
GTX-B(정차)	2030~2031	미확정	1	0(현시점)	정차 미확정, 반영 불가 [출처: 주변호재]
수산시장 복합개발	2025~	추진	2	중	상업·문화 집객, 생활편의 개선 [출처: 주변호재]

분석 요약(인과): 더블역세권 초근접 + 학원·편의 밀집 → 실사용 편익이 경쟁단지 대비 가시적 우위(거리 19~57% 단축). 뉴타운·서부선 등 개발모멘텀은 이미지·접근성 개선을 통해 분양가 형성의 하방을 지지(인근 레퍼런스 분양가 5,000~5,500만/평)하고, GTX-B는 불확실성으로 가격 반영 제외.

---

[SEGMENT 1 결론] - 교통·생활편의 '우수', 초등·학원가 '우수', 중·고 '보통', 자연 '보통+'(각 항목의 거리·경쟁지 대비 수치 병기). 뉴타운 진행과 서부선 확정으로 미래가치 견조. 전반적으로

입지 경쟁력은 상(★★★★☆)이며 분양성에 긍정적 영향. 다음 세그먼트에서 규제지역·대출규제 등 정책 환경을 정량 반영합니다.

## 2. 정책 환경 분석

### 개요

#### 2025.10.15 주택시장 안정화 대책

- 명칭: 주택시장 안정화 대책
- 배경: 수도권 및 일부 지역 주택가격 급등, 가계부채 증가세 확대에 따른 시장 안정 필요성
- 주요 내용: 대출규제 강화, 규제지역 확대, 실거주 의무 강화 등 수요 억제 중심
- 시행: 2025.10.16 지정 및 효력 발생 [출처: 251015\_주택시장\_안정화\_대책.pdf]

#### 2025.09.07 새정부 주택공급 확대방안

- 명칭: 새정부 주택공급 확대방안
- 배경: 수도권·서울 주택 착공 부진, 입주물량 감소 전망에 따른 공급 확대 필요성
- 주요 내용: 공급 활성화, 인허가 절차 간소화, LH 직접시행 등 공급 중심
- 시행: 2025.09~2025.12 주요 법령 개정 및 제도 시행 [출처: 250907\_새정부\_주택공급\_확대방안.pdf]

### 정책 목표

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
목표	주택가격 급등 및 시장 과열 지역 투기 차단, 실수요자 보호, 투기수요 억제	수도권·서울 주택공급 확대, LH 직접시행, 공공택지 사업 속도 제고, 미분양 해소 병행
수단	대출규제, 규제지역 확대, 실거주 의무 강화	공급 확대, 인허가 간소화, 제 도 개선
[출처: 251015_주택시장_ 안정화_대책.pdf, 250907_ 새정부_주택공급_확대방 안.pdf]		

## 주요 정책 비교 (10개 항목별 세부 비교)

### 1. 주택가격별 주택담보대출 한도

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
15억원 이하	6억원 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	6억원 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
15억~25 억원	4억원 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	4억원 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
25억원 초과	2억원 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	2억원 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
이주비대 출	6억원 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	6억원 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

### 정책대출 한도(디딤돌·보금자리론 등)

구분	현행	개선
수도권 일반	1.2억원 [출처: 0627.pdf]	1.2억원 [출처: 0627.pdf]
지방 일반	8천만원 [출처: 0627.pdf]	8천만원 [출처: 0627.pdf]
생애최초(수도권/지방)	2.4억원/2억원 [출처: 0627.pdf]	2.4억원/2억원 [출처: 0627.pdf]
신혼부부(수도권/지방)	3억원/2억원 [출처: 0627.pdf]	2.5억원/1.6억원 [출처: 0627.pdf]
신생아(수도권/지방)	5억원/3억원 [출처: 0627.pdf]	4억원/2.4억원 [출처: 0627.pdf]

### 2. 다주택자 및 임대사업자 대출 규제

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
2주택 이상 추가 주택구입 주담대	수도권·규제지역 LTV 0%, 대출 금지 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	LTV 0%, 대출 금지 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
1주택자(처분조건부)	수도권·규제지역 6개월 내 기존주택 처분 약정 시 LTV 50% [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	6개월 내 처분 약정 시 LTV 50% [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
비규제지역	무주택·처분조건부 1주택자 LTV 70%, 유주택 60% [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	무주택·처분조건부 1주택자 LTV 70%, 유주택 60% [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
주택매매·임대사업자(수도권·규제지역)	LTV 0% [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	LTV 0% [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
주택매매·임대사업자(지방)	LTV 60% [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	LTV 60% [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

### 3. 실거주 의무 및 위반 시 제재

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
수도권·규제지역 주담대	6개월 이내 전입 의무 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	6개월 이내 전입 의무 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
토지거래 허가구역	취득일로부터 2년간 실거주 의무(내·외국인) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-
위반 시 제재	이행강제금 부과 또는 허가 취소 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-

### 4. 생애최초 주택구입자 규제

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
LTV		

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
	수도권·규제지역 70%(기준 80%) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	70%(기준 80%) [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
전입의무	6개월 이내 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	6개월 이내 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
디딤돌대출 한도	수도권 2.4억원, 지방 2억원 [출처: 0627.pdf]	2.4억원/2억원 [출처: 0627.pdf]

## 5. 규제지역 및 토지거래허가구역 지정 효과

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
조정대상지역	서울 25개구, 경기 12개 지역 신규 지정 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-
투기과열지구	서울 25개구, 경기 12개 지역 신규 지정 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-
토지거래허가구역	서울 25개구, 경기 12개 지역 신규 지정 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-
토지거래허가구역 내 LTV	40%(기준 70%) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-
실거주 의무	2년 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-

## 6. DSR(총부채원리금상환비율) 및 스트레스 금리

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
스트레스 금리	수도권·규제지역 주담대 3.0%로 상향(기준 1.5%) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-
DSR 규제 우회 방지(만기 제한)	대출만기 30년 이내 제한 [출처: 0627.pdf]	-

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
전세대출 DSR	1주택자 수도권·규제지역 전세대출 이자상환분 DSR 적용(2025.10.29~) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-
향후 DSR 규제 방향	무주택자·지방 등 단계적 확대 검토 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-

## 7. 전세대출 및 신용대출 한도

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
전세대출 보증비율	수도권·규제지역 80%(기존 90%) [출처: 0627.pdf]	-
1주택자 전세대출 한도	2억원 일원화 [출처: 0627.pdf]	-
소유권 이전 조건부 전세대출	수도권·규제지역 금지 [출처: 0627.pdf]	-
신용대출 한도	차주별 연소득 이내 제한 [출처: 0627.pdf]	-

## 8. 가계대출 총량 관리

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
가계대출(정책대출 제외)	총량목표 50% 감축 [출처: 0627.pdf]	50% 감축 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
정책대출	연간 공급계획 대비 25% 감축 [출처: 0627.pdf]	25% 감축 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

## 9. 생활안정자금 목적 주담대

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
수도권·규제지역 1주택자	최대 1억원 [출처: 0627.pdf]	최대 1억원 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
2주택 이상	대출 금지 [출처: 0627.pdf]	대출 금지 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
지방	금융회사 자율 [출처: 0627.pdf]	금융회사 자율 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

## 10. 기타(위험가중치, 세제, 정비사업 등)

구분	2025.10.15 대책	2025.09.07 대책
은행권 주 담대 위험 가중치 하한	20%로 상향(2026.1.1 조기시행) [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	20%로 상향(2026.1.1 조기시행) [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]
부동산 세제	보유세·거래세 조정 등 합리화 방안 검토 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	-
정비사업 규제	재당첨 제한, 조합원 주택공급수 제한 등 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]	정비사업 인허가 절차 간소화, 이주자금 지원 등 [출처: 250907_새정부_주택공급_확대방안.pdf]

## 주요 차이점 요약

- 2025.10.15 대책은 규제지역 확대, 주택가격별 대출한도 차등화, 실거주 의무 강화, DSR·전세대출 규제 등 수요 억제와 투기 차단에 초점 [출처: 251015\_주택시장\_안정화\_대책.pdf]
- 2025.09.07 대책은 공급 확대, 인허가 간소화, LH 직접시행 등 공급 중심 정책에 집중하며, 대출규제 강화 내용은 10월 대책과 동일하게 적용 [출처: 250907\_새정부\_주택공급\_확대방안.pdf]
- 토지거래허가구역 지정, 실거주 의무, 전세대출 DSR 등은 10월 대책에서만 신설 또는 강화 [출처: 251015\_주택시장\_안정화\_대책.pdf]

## 주요지표

- 규제지역: 서울 전역 지정(조정·투과·허가) [출처: 251015\_주택시장\_안정화\_대책.pdf]

- 스트레스금리: 3.0%로 상향 [출처: 251015\_주택시장\_안정화\_대책.pdf]
  - 전입 의무: 주담대 이용 6개월, 허가구역 2년 [출처: 251015\_주택시장\_안정화\_대책.pdf]
  - 공급기조: 인허가 간소화·LH 직접시행 [출처: 250907\_새정부\_주택공급\_확대방안.pdf]
- 

[SEGMENT 2 결론] - 2025.10.15 대책은 규제지역 확대·LTV/DSR 강화·실거주 의무 신설/강화 등 수요 억제 중심, 2025.09.07 대책은 인허가 간소화·LH 직접시행 등 공급 확대 중심으로 정책 기조가 병행됨. - 다음 세그먼트에서 수요 타겟 분석 예정

### 3. 수요타겟 분석

[수요 타겟 진단] - 주요 연령층: 30~40대 합계 30.2%(30~39세 16.4%+40~49세 13.8%, 2025.09, 동작구 전체 373,409명 기준) [출처: 인구 시계열(에이전트5)] - 선호 평형: 84m<sup>2</sup>(30평대) 중심(사업지 주력 84m<sup>2</sup>, 총 303세대) [출처: 사업 개요] - 공급 과열도: 2026년 입주예정 1,606세대(분양·분양임대 1,102세대, 임대 504세대)로 단기 부담 존재 [출처: 입주 예정 물량(에이전트3)] - 미분양 리스크: 낮음(2017.08~2024.12 0호, 2025.01~06 각 1호→2025.07 해소) [출처: 국토부 통계누리, 미분양 시계열(에이전트4)] - 금리 영향: 주담대 3.96%(2025.07~08) → 중도금 6억원 기준 월 이자 약 198만원(이자만 납부 가정) [출처: 금리 시계열(에이전트3)]

#### 공급과 수요

##### 경제지표

- 금리/주담대: 2025.07~08 주담대 3.96%, 한국 기준금리 2.5%(2025.07~08) [출처: 금리 시계열(에이전트3)]. → 중도금 6억원 가정 시 연 이자 2,376만원, 월 198만원 ( $600,000,000 \times 0.0396 / 12$ ).
- GDP/GRDP: 대한민국 1인당 GDP 41,788,260원(2022), 동작구 1인당 GRDP 19,503,801원(2022) [출처: GDP/GRDP 시계열(에이전트3)]. 지역 GRDP는 전국 평균 대비 낮으나, 해당 생활권은 30~40대 고소득 직장인 수요가 풍부하다는 정성 근거 병존 [출처: 해당지역 특징(에이전트1)].

#### 공급과 수요

- 입주예정 물량(2026): 총 1,606세대. 분양 494세대(상도동힐스테이트장승배기역 370, 보라매역 프리센트 124), 분양임대 608세대(힐스테이트 동작 시그니쳐), 임대 504세대(청년안심·행복주택 등) [출처: 입주 예정 물량(에이전트3)].

- 거래량: 2023.01 121호 → 2024.07 646호 → 2025.07 661호로 회복·확대 [출처: 매매 거래량(에이전트3)].
- 청약 경쟁력: 2025-10-16 사당동 일반공급 326.74:1, 180.31:1 기록(동작구) [출처: 청약 경쟁률(에이전트3)].
- 가격 추이: 매매 2024.07→2025.07 +10.3%(1,044,221→1,151,338 천원/m<sup>2</sup>), 전세 +5.7%(561,480→593,264 천원/m<sup>2</sup>) [출처: 전세/매매 시계열(에이전트3)]. 2025.09 전 세가율 ≈ 51.3%(597,190/1,164,264)로 투자 매력은 중립 [출처: 전세/매매 시계열(에이전트3)].
- 노후도: 10년 이상 노후주택 3,816호(2025.11) → 정비·이주 수요 잠재, 신축 선호 강화 [출처: 노후주택 현황(에이전트3)].

## 주요지표

시점	거래량 (호)	청약 경쟁 률	미분양 (호)	가격 추이(매 매 YoY)	평가
2023.01	121	-	0	-	저점 통과 [출처: 거래/미분양(에이전트3/4)]
2024.07	646	-	0	-	회복 국면 [출처: 거래/미분양(에이전트3/4)]
2025.07	661	-	1	+10.3%	확장 국면 [출처: 거래/가격/미분양(에이전트3/4)]
2025.10	-	180~327:1	0	-	청약 과열 [출처: 청약/미분양(에이전트3/4)]

또한 매매수급지수 2024.10 101.90으로 수요>공급 약우위 시그널 [출처: 매매수급지수(에이전트3)].

## 미분양 분석

- 장기 패턴: 2017.08~2024.12 0호(연속 89개월) [출처: 국토부 통계누리, 에이전트4].
- 단기 이탈·해소: 2025.01~06 각 1호 발생 → 2025.07부터 0호 복귀(6개월 내 전량 해소) [출처: 국토부 통계누리, 에이전트4].
- 원인 추정(정량 근거 결합): 동기간 거래량 회복(2024.07 646호 → 2025.07 661호)과 청약 과열(최대 326.74:1) 고려 시 구조적 수요부족보다는 개별 단지 요인(가격/타이밍) 가능성. 당 사업지는 더블역세권·학원·편의 밀집으로 입지 차별화가 뚜렷해 동일 리스크 확률 낮음(입지 근거: SEG\_01, 에이전트1/6 교통·편의 비교).

- 도핑 여부: 2025년 최대치 1호로 도핑(미분양 급증률  $\geq 30\%$ ) 해당 없음 → 분양성 저해 영향 경미 [출처: 국토부 통계누리(에이전트4), 도핑 기준: 당사 내부 리스크 판별 기준].

## 인구분석

- 연령 구조(2025.09, 동작구): 20~29세 60,804명(16.3%), 30~39세 61,204명(16.4%), 40~49세 51,409명(13.8%). 30~49세 합산 30.2%로 가족 형성기 코호트 두텁고,  $84m^2$  수요와의 적합성 높음(사업지 주력  $84m^2$ ) [출처: 인구 시계열/사업 개요(에이전트5)].
- 인구이동: 전국 기준 2024 -314명 → 2025 +8명으로 순유출→순유입 전환 [출처: 인구 이동(에이전트5)]. 서울시 내에서는 2025 -1,874명 순유출 지속이나, 수도권(경기·인천) 과의 교류 활발 [출처: 인구이동(에이전트5)].
- 수요 지속성 시그널: 가격 반등(+10.3% YoY)·거래량 상향·청약 과열이 동시에 관측되어 실수요 중심 견조성 확인 [출처: 전세/매매·거래·청약(에이전트3)].
- 가구구성형태: 세대구성 데이터 미제공(추가 수집 필요). 실수요 타깃 정의는 연령·이동·교육환경 데이터로 대체.

연령→평형 수요 연결 로직 1) 30~49세 비중 30.2% [출처: 인구 시계열(에이전트5)] 2) 2026년 분양·분양임대 입주 1,102세대 → 이주·갈아타기 수요 흡수 창구 확대 [출처: 입주 예정(에이전트3)] 3) 전세가율 51.3%로 투자 과열은 제한, 실수요 중심 청약 경쟁률 180~327:1 확인 [출처: 전세/매매·청약(에이전트3)] → 결과: 가족형  $84m^2$  중심 공급과 타깃 수요의 일치도 높음(실수요 지지)

---

[SEGMENT 3 결론] - 핵심 타깃은 30~40대 실수요(비중 30.2%), 초·학원 접근성이 강점인  $84m^2$  주력과 적합 [출처: 인구(에이전트5), 입지(에이전트1)]. - 미분양 리스크는 장기 0호·단기 1호 후 해소로 낮음. 다만 2026년 1,606세대 입주 집중에 따른 단기 공급 부담은 유의 [출처: 국토부/입주 예정(에이전트4/3)]. - 가격·거래·청약 모두 회복/강세 시그널로 분양 모멘텀 양호. 다음 세그먼트에서 주변 시세/경쟁 분양 대비 가격 경쟁력과 적정 분양가 레인지지를 산정합니다.

## 4. 인근 매매/분양 비교

### 주변 매매와 비교

단지명	주소	거래일자	준공연도	전체세대수	평당매매가격	교통	교육	편의	자연
노량진신동아리버파크	서울 동작구 노량진동 324-1	최근 5년 실거래 없음	2001년	1,696 세대	3,900만원/평	9호선 564m·7호선 627m·1호선 931m [출처: 에이전트6]	초등 290~385m [출처: 에이전트6]	마트 163·491·630m [출처: 에이전트6]	공원 40 [출처: 6]
당사업지(노량진동)	서울 동작구 노량진동	-	(신축 예정)	303 세대	해당없음(신축 예정) / 참고: 예상 분양 가 5,050~5,300 만원/평(본 보고서 산정)	9호선 322m·1호선 401m·7호선 654m [출처: 에이전트1]	초 121m·중 685m·고 622m [출처: 에이전트1]	마트 316~416m [출처: 에이전트1]	공원 374 [출처: 1]

• 실거래 부재(최근 5년) 단지의 가격 해석: 시세 대표성 및 유효 표본 신뢰도가 낮아 보수적 참조가 필요하며, 호가·감정평가 자료와 병행 검토 권장(본 보고서는 인근 다른 실거래·분양 레퍼런스 가중평균으로 보정) [출처: 에이전트6/내부 산정].

• 정량 차이: 교통(당 사업지 vs 신동아) 9호선 -242m(-43%), 1호선 -530m(-57%), 7호선 +27m(+4%) → 통근 핵심축(1·9호선)에서 +1~2등급 우위 [출처: 에이전트1,6].

- 교육: 초등 121m vs 290~385m → +170~264m 우위 [출처: 에이전트1,6].
- 편의: 마트는 당 사업지 316~416m, 신동아 163m도 존재(최단거리 기준 신동아 일부 우위) → 편의는 ‘대등’ [출처: 에이전트1,6].
- 자연: 신동아 공원 40~303m vs 당 사업지 374~588m → 신동아 ‘우위’ [출처: 에이전트1,6].

## 주변 분양과 비교

단지명	주소	청약일시	청약경쟁률	전체세대수	평당분양가격	계약조건	교통	교육	편의
오티에르동작(노량진1구역)	서울 동작구 노량진동 278-4 일대	2025년 말(예정)	미기재	2,992 세대	5,000~5,500 만원/평	계약금 10% + 중도금 0% + 입주시 90%	9호선 435m · 1호선 555m · 7호선 804m [출처: 에이전트6]	초 383m · 고 435m [출처: 에이전트6]	마트 527~ [출처: 전트6]
당사업지(노량진동)	서울 동작구 노량진동	분양 예정	예상 120~200:1(내부 추정, 근거: 동작구 최근 180~327:1) [출처: 청약 경쟁률(에이전트3), 내부 추정]	권장 303 세대	5,050~5,200 만원/평(상단 5,300)	권장 안: 계약금 10% 분납 (5% +5%), 중도금 무이자, 잔금 90%	9호선 322m · 1호선 401m · 7호선 654m [출처: 에이전트1]	초 121m [출처: 에이전트1]	마트 316~ [출처: 전트1]

단지명	주소	청약일시	청약경쟁률	전체 세대 수	평당분양가격	계약 조건	교통	교육	편의
						입주시			

- 시사점: 오토에르 동작은 분양가 5,000~5,500만원/평과 '중도금 0%' 등 강력한 조건으로 흡수력 제고 [출처: 에이전트6]. 당 사업지는 교통·교육·편의 '체감 우위'가 있으나, 대단지/금융조건 열위를 가격·조건으로 상쇄 필요.

## 주요지표

- 인근 매매 레퍼런스: 신동아 3,900만원/평(2001년), 쌍용예가 4,402만원/평(2010년) [출처: 에이전트6]
- 인근 분양 레퍼런스: 오토에르 동작 5,000~5,500만원/평 [출처: 에이전트6]
- 당 사업지 권장가: 5,050~5,200만원/평(상단 5,300) [출처: 내부 산정]

## 5. 종합결론

### SWOT 분석

Strength (강점)	Weakness (약점)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1·9호선 더블역세권 초근접: 9호선 322m, 1호선 401m [출처: 에이전트1]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 단지(303세대)로 대단지 커뮤니티 대비 경쟁력 열위 [출처: 에이전트1]</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 초등학교 121m·학원가 211~242m, 마트 316~416m의 생활 편의 집적 [출처: 에이전트1]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연·공원 접근은 신동아 (40~303m) 대비 후순위 [출처: 에이전트6]</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 뉴타운·서부선 등 생활권 개발호재 가시화(단·중기), GTX-B는 미확정으로 현시점 반영 보류 [출처: 에이전트1/주변호재]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오토에르(2,992세대) 대비 브랜드/금융조건 열위(중도금 0% 부재) [출처: 에이전트6]</li> </ul>

Opportunity (기회)	Threat (위협)
• 노량진 뉴타운 9,000세대 단계 완공(2032 까지)로 주거 이미지 개선 [출처: 에이전트1]	• 2026년 생활권 입주 예정 1,606세대 집중 (단기 공급 경쟁) [출처: 에이전트3]
• 금리 하락 사이클 진입: 주담대 3.96%(2025.07~08) [출처: 에이전트3]	• 서울 전역 규제지역·실거주 의무 등 대출·전매 규제 강화 [출처: 251015_주택시장_안정화_대책.pdf]
• 최근 거래량 회복(2025.07 661건)·청약 과열(180~327:1) [출처: 에이전트3]	• 오토에르 동작 동시기 분양/마케팅과의 정면 경쟁 [출처: 에이전트6]

## 요인분석(100점 만점)

항목	배점	당사업지	오토에르 동작	노량진신동아리버파크	평가 근거
교통 접근성	22	20	18	15	당: 9호선322m·1호선401m, 오: 435/555m, 신동아:564/931m [출처: 에이전트1,6]
교육 환경	15	14	13	12	당: 초121m vs 오:383m vs 신: 290~385m [출처: 에이전트1,6]
편의시설	13	11	10	12	당: 마트316~416m, 오:527~773m, 신:163m 포함 [출처: 에이전트1,6]
자연환경	8	6	6	8	공원 거리: 신동아 우위 [출처: 에이전트 6,1]
개발호재 접근성	10	9	9	8	동일 생활권 뉴타운·서부선 수혜권 [출처: 에이전트1]
단지 규모	10	6	10	9	세대수: 303 vs 2,992 vs 1,696 [출처: 에이전트1,6]
준공/제품력	7	7	7	3	당·오: 신축/분양, 신동아: 2001년 [출처: 에이전트6]
	15	12	11	14	오: 5,000~5,500만/평, 신: 3,900만/평 과의 대체관계 [출처: 에이전트6]

항목	배점	당사업지	오토에르 동작	노량진신동아리버파크	평가 근거
가격경쟁력(분양관점)					
합계	100	85	84	81	-

- 환산 주석: 점수→가격 보정 내부 환산계수 1점=20만원/평(브랜드/규모/금융조건 등 비정량 요소는 상쇄 반영) [출처: 내부 산정 기준].

## 적정 분양가 및 분양성 최종 평가

### 1) 적정 분양가 산정(3단계 로직)

#### [1단계: 기준가(앵커)]

- 인근 신축 분양 앵커: 오토에르 동작 5,000~5,500만원/평(중앙값 5,250) [출처: 에이전트6]
- 인근 기존 시세 바닥: 신동아 3,900, 쌍용예가 4,402만원/평 [출처: 에이전트6]

#### [2단계: 요인 보정]

- 교통/교육/편의 우위 vs 오토에르(+1점) → +20만원/평
- 규모·브랜드/금융조건 열위는 점수 내 상쇄 → 추가 보정 없음  
→ 보정가: 5,250 + 20 = 5,270만원/평

#### [3단계: 시장·정책 조정]

- 규제지역/DSR·실거주 의무 강화(2025.10.15 대책) → -100만원/평(정책 충격 보수적 반영, DSR·허가구역·실거주 항목 근거) [출처: 251015\_주택시장\_안정화\_대책.pdf(DSR·허가구역·실거주 조항), 251015\_대출수요 관리 강화 방안\_주요 FAQ.pdf]
- 2026년 입주 1,606세대(단기 경쟁) → -0.5%(생활권 공급압력 내부 계수) [출처: 입주 예정 물량(에이전트3), 내부 계수]
- 금리 3.96%(2025.07~08)·완화 국면 → -1.0%(자금조달 환경 완화 내부 계수) [출처: 금리 시계열(에이전트3), 내부 계수]  
→ 최종 적정가 ≈ (5,270 – 100) × (1 – 0.015) ≈ 5,100만원/평( $m^2$ 당 약 1,546만원)

#### [례인지 제시]

- 최소(공격적): 4,950만원/평( $m^2$ 당 약 1,500만원)
- 적정(권장): 5,100만원/평( $m^2$ 당 약 1,546만원)

- 최대(상단): 5,300만원/평( $m^2$ 당 약 1,606만원)  
(환산: 1평=3.3 $m^2$ , 소수 반올림)

## 2) 분양성 평가

- 최종 판정: 분양 가능(상, 조건부)
- 근거
  - 1) 교통·교육·편의 실사용 편익이 인근 대비 정량 우위: 9호선 322m, 1호선 401m, 초 121m [출처: 에이전트1].
  - 2) 수요지표 양호: 거래량 회복(2025.07 661건), 청약 과열(180~327:1), 미분양 장기 0 호(일시 1호→해소) [출처: 에이전트3·4].
  - 3) 정책·규제 강도 높음(서울 전역 규제지역 지정, 실거주·DSR 강화)이나 신축·역세권 선호로 상쇄 가능 [출처: 251015\_주택시장\_안정화\_대책.pdf].

## 3) 리스크 대응 전략

- 1) 가격/조건: 권장가 5,100만원/평 기준, 초기 20% 물량은 -1% 인하 또는 발코니 무상확장 제공.
- 2) 금융: 중도금 무이자 또는 일부 이자지원(선착순), 생애최초 전용 대출상담 부스 상시 운영(정책대출 한도 안내) [출처: 0627.pdf 요약, 251015\_대출수요 관리 강화 방안\_주요 FAQ.pdf].
- 3) 타이밍: 오토에르 본청약 전 '선 분양' 또는 마케팅 집중주간 설정해 수요 선점.
- 4) 세대구성: 84 $m^2$  단일 주력 내 수납·알파룸 특화, 학부모·수험생 동선 최적화(초 121m·학원 200m대 강조).
- 5) 지역협업: 뉴타운 상권·수산시장 복합개발 예정과 연계한 생활편의 콘텐츠 제휴(입주민 혜택 쿠폰).

## 4) 최종 권리 및 주요지표

- 가격: 5,050~5,200만원/평( $m^2$ 당 1,530~1,576만원)로 1순위 오픈, 호응에 따라 상단 5,300만원/평까지 탄력.
- 조건: 중도금 무이자, 계약금 10% 분납(5%+5%) 권장(오토에르 '중도금 0%'와의 조건 경쟁 대응) [출처: 에이전트6].
- 목표: 오픈 4주 내 청약 마감, 잔여 발생 시 평형별 -0.5% 가격조정+현장 프로모션으로 6 개월 내 완판.
- 주요지표: 권장 분양가 중앙값 5,125만원/평, 예상 청약경쟁률 120~200:1(내부 추정, 근거: 최근 동작구 180~327:1) [출처: 내부 산정, 청약 경쟁률(에이전트3)].

(모든 수치/거리/가격은 각 표기된 출처: 에이전트1·3·4·6, 정책 문서(251015/250907/0627, FAQ)에 근거. 정책·금리 조정계수는 내부 기준을 명시함.)