

ZEROSITE

M3: 공급유형 판단

Classic Format

보고서 번호 ZS-M3-20251231041232

생성 일시 2025년 12월 31일 04:12:32

파이프라인 버전 v6.5

ZeroSite Appraisal Engine

본 보고서는 ZeroSite 분석 엔진을 통해 생성된 분석 결과이며,
제출 주체의 물리적 소재지는 평가 대상지와 무관합니다.

© ZEROSITE by Antenna Holdings | nataiheum.kr | ZS-M3-20251231041232

대상지 식별 정보

대상지 주소	서울특별시 마포구 월드컵북로 120
필지번호 (PNU)	116801010001230045
분석 기준일	2025년 12월 31일
분석 실행 ID	RUN_116801010001230045_1767154333942
분석 범위	단일 필지
보고서 유형	LH 매입 검토용 Classic 분석 보고서

Executive Summary

추천 공급유형

youth 매입임대

종합 점수: 53/100 | 신뢰도: 85%

핵심 성과 지표 (KPI)

추천 유형

youth

종합 분석 결과

정책 적합성

18/20

LH 정책 부합도

실수요 점수

19/20

지역 수요 적합도

운영 적합성

16/20

운영 효율성

종합 점수

53/100

가중 평균 점수

신뢰도

85%

분석 신뢰 수준

종합 결론

youth 매입임대 공급 권장

따라서 마포구 월드컵북로 120 대상지에 대해 youth 매입임대 공급을 1순위로 권장하며, 신뢰도 85%로 높은 확신을 가지고 제안합니다. 본 권장안은 강남 기준이 아닌 마포구 서북권 실거주 수요 분석에 기반합니다.

대상지 식별 정보

◉ 분석 대상지

본 보고서는 아래 단일 대상지에 대한 공급유형 판단 결과입니다.

대상지 주소	서울특별시 마포구 월드컵북로 120
필지번호 (PNU)	116801010001230045
분석 기준일	2025년 12월 31일
분석 실행 ID	RUN_116801010001230045_1767154333942

📍 지역 특성 (마포구 맥락)

서울특별시 마포구 월드컵북로 120 일대는

- ① 홍대·연남·합정 생활권의 청년 1~2인 가구 유입,
- ② 상암 DMC 종사자 주거 수요,
- ③ 기존 원룸·다가구 밀집에 따른 소형 임대 수요가 공존하는 지역입니다.

이에 따라 본 대상지는 'youth 매입임대'가 정책 적합성·실수요·운영 안정성 측면에서 가장 균형적인 공급 유형으로 판단됩니다.

1. 분석 목적 및 방법론

1.1 분석 목적

본 분석은 마포구 월드컵북로 권역의 입지 특성을 반영하여 LH 공급유형을 정책 적합성, 실수요, 운영성 기반으로 판단합니다. 본 대상지는 홍대·연남·합정 생활권과 상암 DMC 업무권의 영향을 동시에 받는 지역으로, youth 매입임대가 가장 적합합니다.

1.2 분석 방법론

5개 유형(청년형/신혼부부형/고령자형/다자녀형/일반형)을 정책 부합도(20점), 실수요 분석(20점), 운영 적합성(20점)로 평가하였습니다. 마포구 지역 특성상 청년 1~2인 가구의 소형 임대 수요가 지속적으로 유입되는 구조를 가지며, 기존 원룸·다가구 밀집 지역과의 경쟁력을 고려하였습니다.

2. 공급유형 비교 분석

2.1 종합 비교표

유형	정책 적합성	실수요	운영성	종합
youth	18/20	19/20	16/20	53/100
신혼부부형	17/20	18/20	15/20	78/100
고령자형	14/20	12/20	13/20	61/100
다자녀형	15/20	14/20	14/20	67/100
일반형	13/20	13/20	12/20	59/100

❶ 왜 청년형 매입임대인가?

본 대상지는 서울시 마포구 월드컵북로 120에 위치하며, 아래 3가지 핵심 이유로 청년형 매입임대가 가장 적합합니다.

유형	점수	탈락 사유 / 선택 근거
<input checked="" type="checkbox"/> 청년형	82점	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 상암 DMC 직주근접 (커트라인 5km, 25분) ▶ 홍대·연남 상권 종사자 소형 임대 수요 ▶ 회전율 높은 청년층 타깃 (2-3년 평균 재계약률)
신혼부부형	78점	✖ 면적 대비 임대효율 낮음 (전용 60㎡ 이상 선호)
일반형	65점	✖ 수요 분산 (특정 타깃 충 부재)
고령자형	55점	✖ 의료·복지 인프라 제한
다자녀형	50점	✖ 교육 환경 제한 (3칸 이상 가구 소수)

지역 맥락 분석

- ▶ **홍대·연남·합정 생활권:** 소형 임대 수요가 지속적으로 증가하는 지역으로, 청년 단독 가구 및 치타/상권 종사자의 안정적 수요가 확보되어 있습니다.
- ▶ **상암 DMC 직주근접:** 상암동 디지털미디어시티 종사자들의 직주근접 수요가 높으며, 교통 접근성 (디지털미디어시티역, 공항철도)이 우수합니다.
- 결론:** 본 권역은 ‘청년 소형 임대 수요’가 명확하여 청년형 매입임대가 가장 안정적인 운영 유형입니다.

핵심 발견사항

youth은 마포구 서북권 실수요 구조와 가장 부합하는 유형으로, 정책 적합성 18/20, 실수요 19/20, 운영 적합성 16/20으로 종합 점수 53/100을 기록하였습니다. 신혼부부형(78점)이나 일반형(59점) 대비 청년형이 마포구 입지에서 더 높은 경쟁력을 보입니다.

3. 정책 적합성 분석

3.1 LH 정책 부합도

평가 항목	배점	득점	근거
LH 우선 공급 대상 부합	5	5	청년층 우선 공급 정책 부합
정부 주거 정책 방향성	5	5	청년 주거 안정 정책 연계
지역 공급 계획 적합도	5	4	지역 공급 계획상 청년형 선호
예산 효율성	5	4	중위 예산 범위 내 운영 가능

4. 실수요 분석

4.1 지역 수요 적합도

평가 항목	배점	득점	근거
지역 인구 구조	5	5	20-30대 비중 높음 (32%)
주거 수요 강도	5	5	청년 임대 수요 지속 증가
경쟁 공급 분석	5	5	지역 내 청년형 부족
입지 적합성	5	4	대중교통/직장 접근성 우수

5. 리스크 및 가정

5.1 주요 가정

- LH 2024년 공급 정책 기준 적용
- 지역 인구 통계는 2023년 12월 기준
- 경쟁 공급은 반경 2km 내 기준

5.2 리스크 평가

리스크 수준	리스크 내용
낮음	정책 변동 리스크
낮음	수요 변동 리스크
관리 가능	운영 효율성 리스크

5.3 분석의 한계

- 실제 입주 수요는 공급 시점의 시장 상황에 영향받을 수 있음
- 경쟁 공급 분석은 현재 공급 중인 사업만 포함