

0 0 지 구 분 양 아 파 트
건 설 사 업 타 당 성 검 토 용 역

0000. 00

00개발공사



제 출 문

00개발공사 사장 귀하

본 보고서를 「00지구 분양아파트 건설사업 타당성 검토용역」의 중간보고서로 제출합니다.

0000.00

부동산일일사

목 차

①	입지환경조사	1
1.1	사업지역 개요	1
1.1.1	대상지 개요	1
1.1.2	00시 상위계획	3
1.1.2	사업지 입지분석	9
②	사업환경조사	11
2.1	인구특성	11
2.1.1	00도 인구	11
2.1.2	00시 인구	13
2.2	산업생산	17
2.2.1	00시 산업단지 현황	17
2.2.2	00시 지역 내 총생산	21
③	시장환경조사	23
3.1	가격동향	23
3.1.1	아파트 매매가격 동향	23
3.1.2	아파트 전세가격 동향	33
3.1.3	아파트 분양가격 동향	44
3.2	공급동향	49
3.2.1	주택보급률	49
3.2.2	아파트 분양 현황	51
3.2.3	아파트 입주 현황	56
3.3	거래동향	59
3.3.1	주택 매매거래량	59
3.3.2	아파트 매매거래량	64

3] 수요 분석

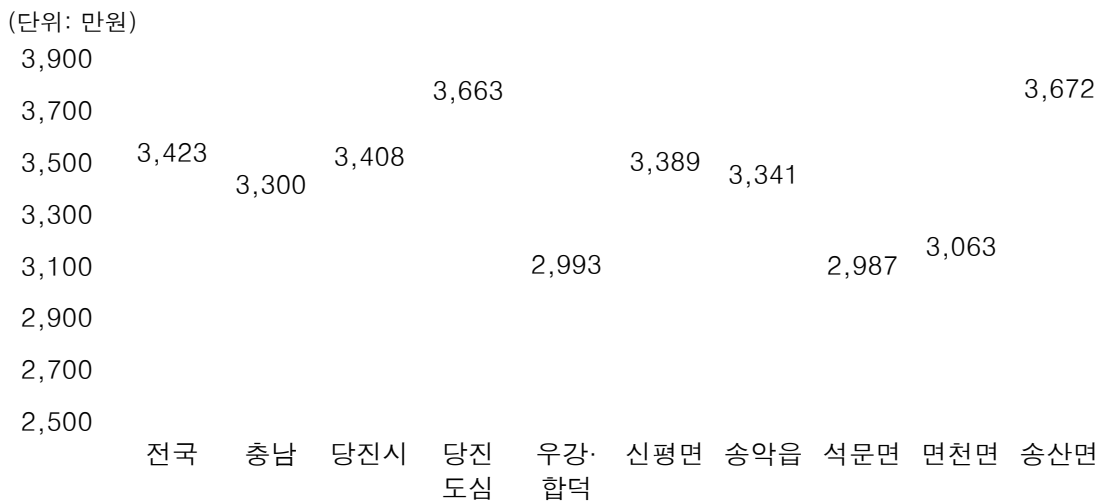
1. 금융 현황

가. 소득 현황

1) 거주지별

- 00시 1인당 연평균 소득은 3,408만원으로 전국 3,423만원에 비해 낮은 수준이나 충남 3,300만원에 비해 108만원 높은 것으로 조사됨
- 00시 거주지별로는 00사와 00산업단지가 속한 00면이 3,672만원으로 가장 높은 소득을 올리고 있음
- 당 사업지가 속한 00도심이 3,663만원으로 두 번째로 높은 소득을 올리는 것으로 조사됨
- 한편, 00면 2,993만원, 00면 2,978만원 순으로 나타나고 있음

<그림 3-1> 00시 거주지별 1인당 소득



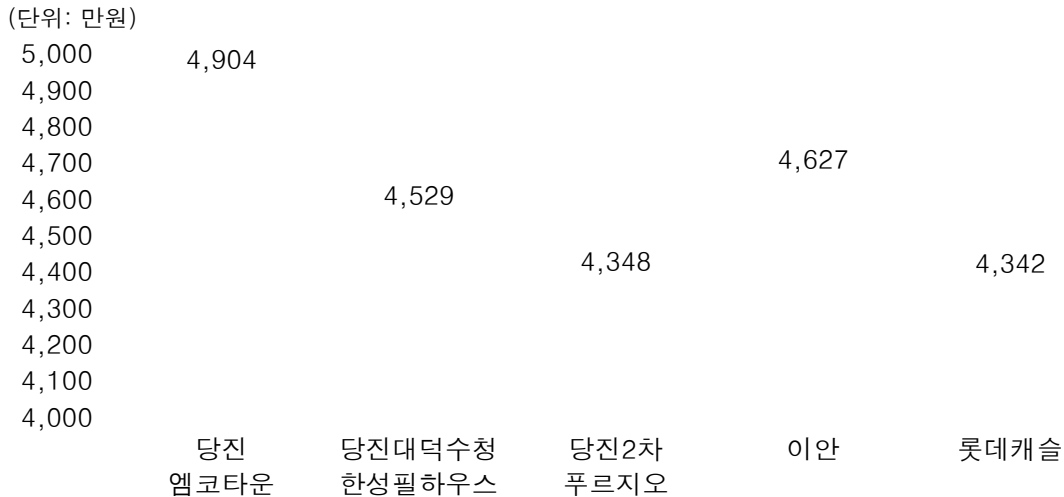
자료: K-Atlas

- 신규 입주아파트 거주자들의 소득은 00일반산업단지 남단에 위치한 A단지이 4,904만원으로 가장 높은 소득을 올리고 있음
- 지구의 B단지 거주자가 4,627만원으로 조사됐으며, 00도심남단의 C단지

4,529만원, D단지 4,348만원, E단지 4,342만원 순으로 조사됨

- 신규 입주아파트 거주자의 평균 소득은 00시 평균에 비해 약 1천만원 이상 높은 소득을 올리고 있음

<그림 3-2> 00시 신규 입주아파트 거주자 1인당 소득

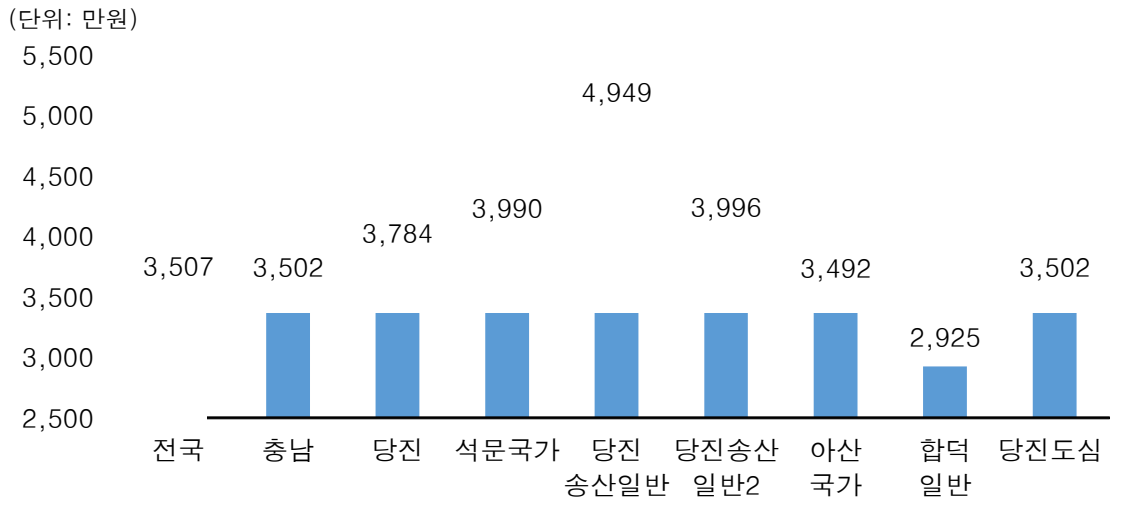


자료: K-Atlas

2) 근무지별

- 00시에 근무하는 근로자의 1인당 연평균 소득은 3,784만원으로 거주자 평균 소득에 비해 300만원 이상 높은 소득을 올리고 있으며, 전국 3,507만원, 충남 3,502만원에 비해서도 200만원 이상 높은 소득을 올리고 있음
- 근무지별로 00사가 위치한 00산업단지 근로자가 1인당 연평균 4,949만원으로 가장 높은 소득을 올리고 있음
- 그 외 00일반산업단지 3,996만원, 00국가산업단지 3,990만원으로 비슷한 수준의 소득을 올리고 있음
- 00도심은 3,502만원으로 00국가와 00일반산업단지에 비해 낮으로 00국가 3,492만원, 00일반산업단지 2,925만원에 비해 높은 소득을 올리고 있음

<그림 3-3> 00시 근무지별 1인당 소득



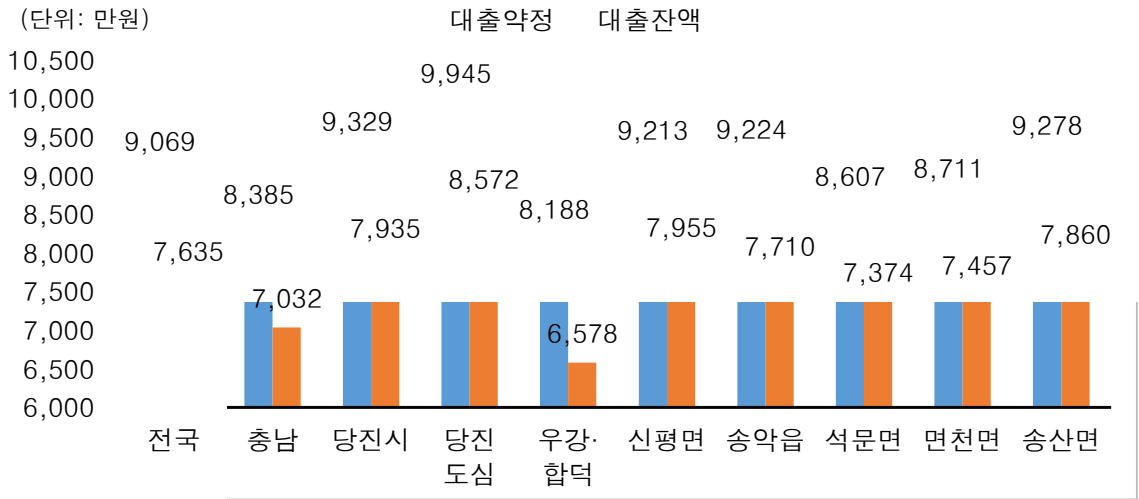
자료: K-Atlas

나. 대출 현황

1) 거주지별

- 00시 1인당 평균 대출약정은 9,329만원이며 대출잔액은 8,572만원으로 전국 대출약정 9,069만원, 잔액 7,635만원, 충남 대출약정 8,385만원, 잔액 7,032만원에 비해 높은 수준으로 나타남
- 거주지로서 아파트 비중이 높은 00도심 거주자의 대출이 다른 지역에 비해 상대적으로 높은 수준으로 약정 9,945만원, 잔액 8,572만원으로 조사됨
- 그 외 00면, 00읍, 00면 등 신규 아파트 공급이 이루어진 지역을 중심으로 대출약정액이 9,000만원 이상 형성되어 있음
- 그 외 지역들은 8,000만원대의 대출약정액이 발생하고 있는 것으로 나타남
- 잔액은 00도심 지역이 8,572만원으로 높은 수준이며, 그 외 지역은 8,000만원 이하의 대출 잔액이 남아 있음

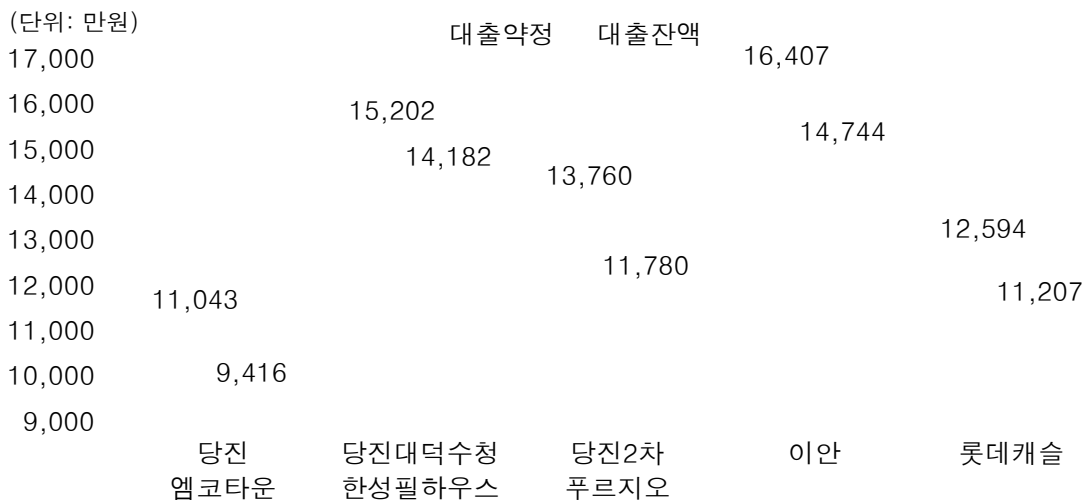
<그림 3-4> 00시 거주지별 1인당 대출현황



자료: K-Atlas

- 중대형 아파트 비중이 높은 00지구의 B단지 대출 잔액이 1억6,407만원으로 가장 높은 수준으로 나타나고 있음
- C단지 1억5,202만원, D단지 1억3,760만원, E단지 1억2,594만원의 대출약정이 발생한 것으로 조사됨
- 소득수준이 높은 A 단지는 1억1,043만원으로 다른 아파트에 비해 낮은 수준인 것으로 나타남

<그림 3-5> 00시 신규입주아파트 거주자 1인당 대출현황

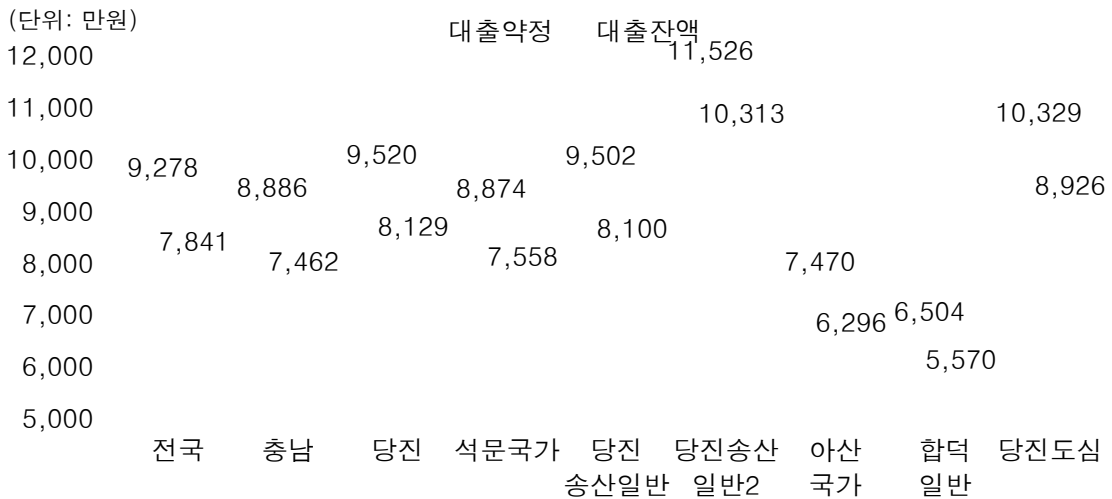


자료: K-Atlas

2) 근무지별

- 최근 조성이 진행되면서 외부 업체들이 입주하고 있는 00일반산업단지 근로자의 대출약정이 1억1,526만원으로 00시내에서 가장 높은 수준인 것으로 나타남
- 그 외 00도심에 근무하는 근로자가 1억329만원으로 조사됨
- 소득수준이 높은 00산업단지는 대출약정이 9,502만원으로 1억원 미만이며, 00평균과 비슷한 수준인 것으로 나타남
- 그 외 00 산업단지 8,874만원, 00 국가 산업단지 7,470만원, 00일반산업단지 6,504만원의 대출약정이 발생하고 있음

<그림 3-6> 00시 근무지별 근로자 1인당 대출현황



자료: K-Atlas

다. 주택담보대출 현황

1) 거주지별

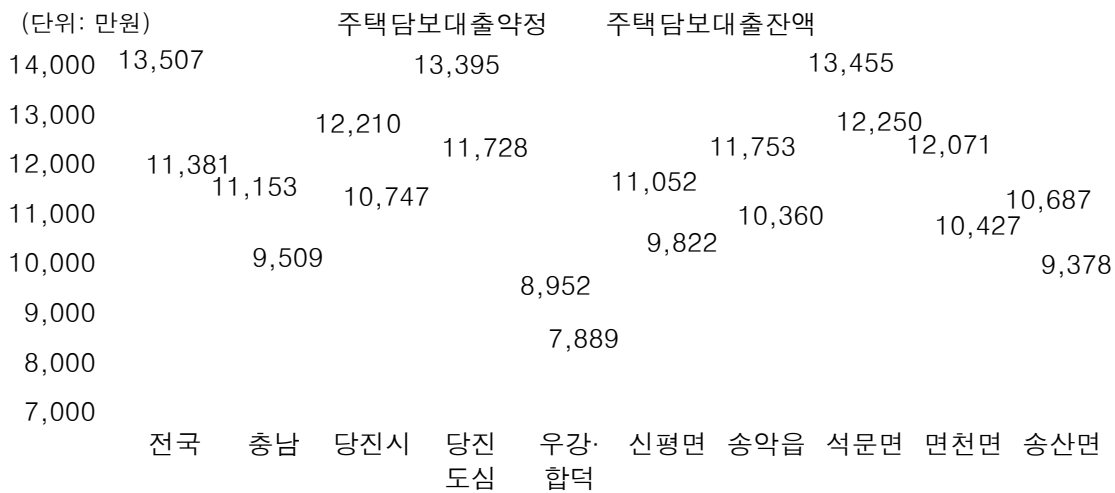
- 00시 1인당 주택담보대출약정액은 1억2,210만원으로 전국 평균인 1억3,507만원에 비해 1천만원 이상 낮으나 충남 평균인 1억1,153만원에 비해 높은 수준으로 조사됨
- 지역별로 주택담보대출약정액은 00국가산업단지가 속한 00면이 1억



3,455만원으로 가장 높은 수준이며 00도심은 1억3,395만원으로 00면 다음으로 많은 대출을 발생시킨 것으로 나타남

- 그 외 면천면이 1억2,071만원, 00읍 1억1,753만원, 00면 1억1,052만원 순으로 나타나고 있음
- 00면은 1억687만원, 00·00읍은 8,952만원의 주택담보대출약정액인 것으로 조사돼 다른 지역에 비해 상대적으로 낮은 수준임

<그림 3-7> 00시 거주지별 1인당 주택담보대출현황

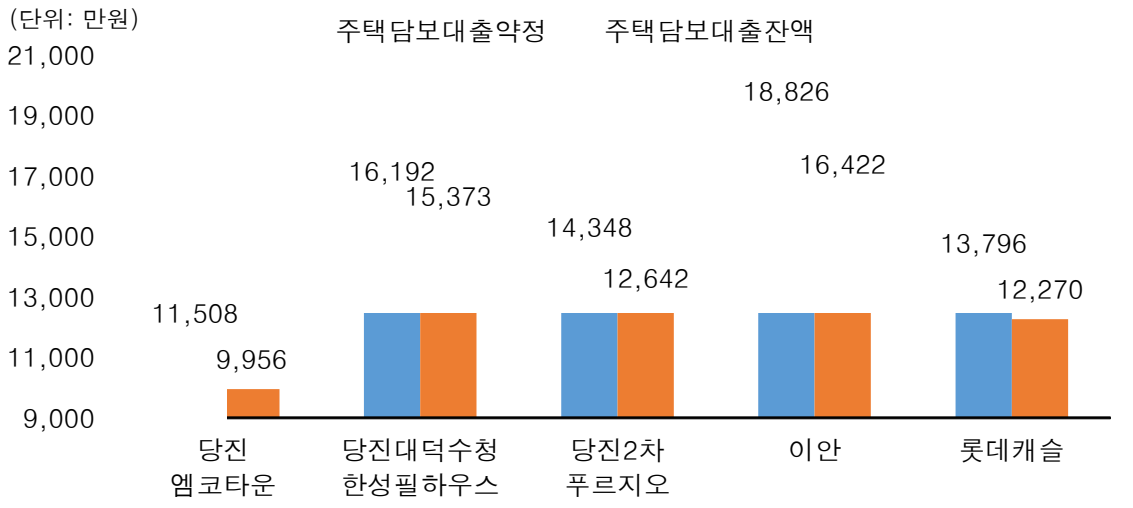


자료: K-Atlas

- 중대형 비중이 높은 00지구 B단지 거주자의 주택담보대출약정액은 1억 8,826만원으로 가장 높은 수준인 것으로 조사됨
- 그 외 00도심 신규입주아파트 거주자의 주택담보대출약정액이 상대적으로 높은 수준으로 C단지 거주자는 평균 1억6,192만원, 00푸르지오는 1억 4,348만원으로 조사됨
- 00읍의 E단지 거주자의 주택담보대출약정액은 1억3,796만원, A 단지 거주자는 1억1,508만원으로 나타남



<그림 3-8> 00시 신규입주아파트 거주자 1인당 주택담보대출현황

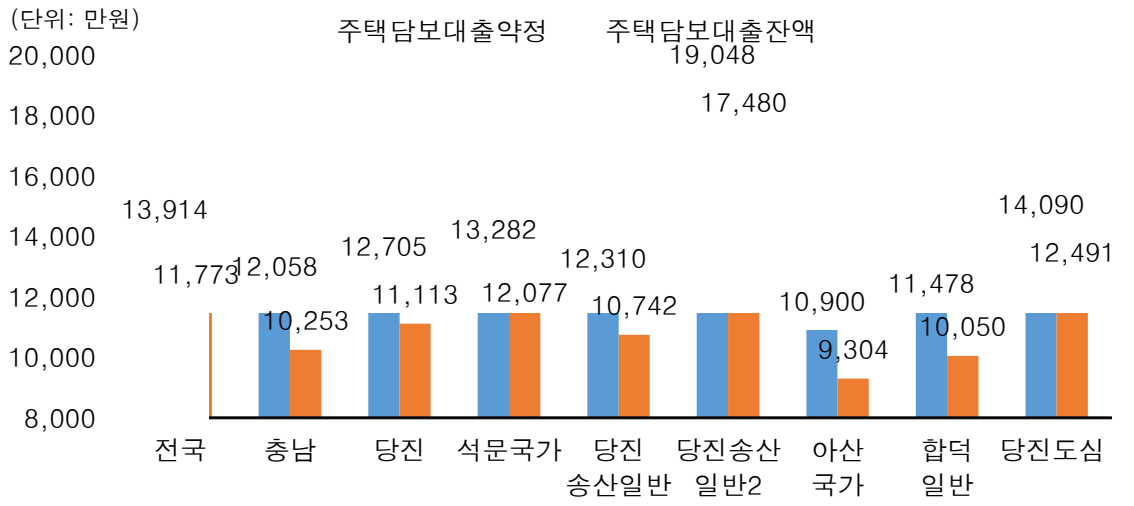


자료: K-Atlas

2) 근무지별

- 00시내 근무하는 근로자의 주택담보대출약정액은 1억2,705만원으로 전국 1억3,914만원에 비해 낮으나 충남 평균인 1억2,058만원에 비해 높은 수준
- 00시내 근무하는 근로자 중 00일반산업단지 근로자의 주택담보대출약정액은 1억9,048만원으로 가장 높은 수준이며, 00도심에서 근무하는 근로자는 1억4,090만원으로 00 평균에 비해 높게 나타남
- 그 외 00국가산업단지 근로자의 주택담보대출약정액은 1억3,282만원으로 00시 전체 평균에 비해 높게 나타나고 있음
- 0000산업단지는 1억2,310만원, 00일반산업단지 1억1,478만원, 00국가산업단지 1억900만원의 주택담보대출약정액이 발생한 것으로 조사돼 00시 평균에 비해 낮은 수준인 것으로 나타남

<그림 3-9> 00시 근무지별 근로자 1인당 주택담보대출현황



자료: K-Atlas

2. 00도심 거주자의 생활권 분석

가. 최근 3년간 00도심 이주자의 이전 거주지

1) 시군구별

- 00도심 거주자의 최근 3년간 이전 거주지는 00시가 53.47%의 비중을 차지하면서 00시내 거주자의 이주 비중이 높게 나타나고 있음
- 그 외 지역은 00시 2.31%, 00구 1.06%, 00시 1.06%, 00구 1.05% 순임
- 00시 인근 지역중 00시를 제외하고는 00시로의 이주 비중이 낮게 나타나고 있음
- 연소득은 이전 거주지가 00시내일 경우 3,847만원으로 다른 지역에 비해 높게 나타나고 있음
- 이전 거주지가 00시 외 지역 중에서는 포항시 남구가 4,860만원으로 가장 높고, 경기 00시 4,163만원으로 이전거주지가 00시내보다 높은 소득을 올리고 있음

<표 3-1> 00시내 거주자 3년간 이전 거주지 시군구별 현황

지역	이전 거주지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00시	53.47	3,847	11,864
00시	2.31	3,423	13,162
00시	1.16	3,257	10,775
00시	1.06	3,247	25,064
00시	1.05	3,752	12,144
00시	0.95	4,163	9,929
00시	0.89	3,436	10,054
00시	0.84	3,570	10,330
00시	0.83	4,860	12,953
00시	0.81	3,655	16,023
00시	0.80	3,485	19,979
00시	0.78	3,783	11,549
00시	0.71	3,077	6,034

자료: K-Atlas

2) 읍면동별

- 00도심 거주자의 최근 3년간 이전 거주지는 도심지역인 00 1동 17.23%, 003동 10.93%, 002동 10.68%로 현 거주지 인근 지역이 높게 나타나고 있음
- 그 외 지역은 00읍 4.66%, 00면 3.03%로 00 도심 인근이나 산업단지 인근 지역거주자의 이주 비중이 높게 나타남
- 그 외 00면과 00면, 00면이 상대적으로 높게 나타나고 있으며, 주거지와 산업단지가 같이 위치한 00읍은 상대적으로 낮은 것으로 조사됨
- 00 도심외 지역의 이주자 중 주거지 발달이 상대적으로 낮은 00면과 00면에서의 이주자 소득이 4,000만원 이상으로 높은 것으로 조사됨

<표 3-2> 00도심 거주자 3년간 이전 거주지 읍면동별 현황

지역	이전 거주지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00동	17.23	3,639	11,607
00동	10.93	4,325	11,860
00동	10.68	3,707	11,438
00동	4.66	3,882	16,061
00동	3.03	4,143	12,360
00동	1.79	4,116	12,647
00동	1.10	3,977	21,681
00동	1.10	3,332	12,055
00동	0.82	3,686	10,342
00동	0.57	3,693	8,645
00동	0.45	2,976	11,213
00동	0.40	3,452	11,622
00동	0.39	3,163	10,406

자료: K-Atlas

나. 00 도심 거주자의 근무지 현황

1) 읍면동별

- 00도심 거주자의 근무지는 00도심인 00동이 25.95%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으면, 인근의 00읍이 18.41%로 두 번째로 높은 비중을 차지함
- 00 도심지역 외에는 산업단지가 위치한 00면과 00면으로 출퇴근 하는 비중이 높게 나타남
- 연소득은 산업단지가 속한 지역인 00읍, 00면, 00읍, 00면에 근무를 둔 거주자의 소득이 높은 것으로 조사됨
- 00도심 거주자는 연평균 3,700만원 미만의 평균소득을 올리고 있어 도심

외 근무지를 둔 거주자에 비해 상대적으로 낮은 소득을 올리고 있음

<표 3-3> 00도심 거주자 근무지 읍면동별 현황

지역	근무지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00동	25.95	3,573	13,157
00동	18.41	4,723	11,239
00동	7.98	3,392	12,934
00동	5.73	3,464	13,182
00동	4.22	4,814	10,443
00동	3.60	3,837	11,665
00동	1.74	3,842	12,689
00동	1.58	3,916	10,932
00동	1.25	3,567	9,279
00동	1.24	3,517	11,273
00동	1.00	3,738	12,471
00동	0.89	3,476	10,716
00동	0.40	3,780	15,129

자료: K-Atlas

3. 00 근무지별 거주지 분석

가. 00도심 근무자 거주지 현황

- 00도심에 직장을 둔 근로자의 거주지는 00도심인 001동 26.445, 00동 15.59%, 00동 14.53%로 가장 높은 비중을 차지하고 있음
- 그 외 인근의 00읍 4.30%, 00면 3.14%이며, 00면 2.66%, 00이면 2.01%, 00면 1.34% 등으로 나타남
- 소득은 00도심 거주자가 상대적으로 높은 소득을 올리고 있으며, 00도심

외 거주자의 소득은 3,200만원 미만으로 낮은 것으로 조사됨

<표 3-4> 00도심 근로자의 거주지 읍면동별 현황

지역	거주지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00동	26.44	3,445	13,394
00동	15.59	3,219	11,882
00동	14.58	3,813	12,815
00동	4.30	3,116	11,227
00동	3.14	3,065	8,639
00동	2.66	3,142	9,654
00동	2.01	3,089	10,195
00동	1.34	3,041	16,418
00동	1.33	3,042	10,302
00동	1.14	3,011	6,213
00동	1.03	2,975	13,172
00동	0.72	3,100	8,223
00동	0.69	3,161	10,943

자료: K-Atlas

나. 산업단지 근로자의 거주지 현황

1) 00국가산업단지 근무자의 거주지 현황

- 00도심에 직장을 둔 근로자의 거주지는 00도심인 001동 26.44%, 002동 15.59%, 003동 14.53%로 가장 높은 비중을 차지하고 있음
- 그 외 인근의 00읍 4.30%, 00면 3.14%이며, 00면 2.66%, 00이면 2.01%, 00면 1.34% 등으로 나타남
- 소득은 00도심 거주자가 상대적으로 높은 소득을 올리고 있으며, 00도

심외 거주자의 소득은 3,200만원 미만으로 낮은 것으로 조사됨

<표 3-5> 00국가산업단지 근로자의 거주지 읍면동별 현황

지역	거주지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00동	9.48	3,686	11,787
00동	7.03	2,941	5,377
00동	5.20	4,096	16,568
00동	3.98	3,455	9,209
00동	2.75	3,915	0
00동	2.45	4,219	4,243
00동	2.14	3,554	12,064
00동	2.14	3,588	6,335

자료: K-Atlas

2) 00산업단지 근무자의 거주지 현황

- 00사가 위치한 00산업단지 근무자의 거주지는 00읍이 12.79%로 가장 높은 비중을 차지하고 있음
- 그 다음으로 001동 12.56%, 00면 11.43%, 003동 9.03%, 00동 7.87% 순으로 조사됨
- 00일반산업단지 근로자는 00외 지역에 거주하는 근로자의 소득이 00내 거주하는 근로자에 비해 높은 소득을 올리고 있음
- 00내 거주하는 근로자는 002동과 3동 거주 근로자가 5,000만원 이상의 소득을 올리면서 상대적으로 높은 소득을 올리고 있음
- 고소득층은 직주근접보다는 주거여건 및 교육여건이 우수한 지역에 거주하고 있는 것으로 판단됨

<표 3-6> 00일반산업단지 근로자의 거주지 읍면동별 현황

지역	거주지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00동	12.79	4,752	10,654
00동	12.56	4,637	11,582
00동	11.43	5,300	9,101
00동	9.03	5,811	10,458
00동	7.87	5,243	11,711
00동	4.33	4,826	9,694
00동	1.06	6,094	11,600
00동	1.03	6,574	11,024
00동	0.94	5,548	11,114
00동	0.64	5,170	11,698
00동	0.64	6,231	8,674
00동	0.63	4,322	6,903
00동	0.54	3,431	12,531

자료: K-Atlas

3) 002일반산업단지 근무자의 거주지 현황

- 002일반산업단지 근무자의 거주지는 00읍 13.56%, 00면 13.56%로 가장 높은 비중을 차지하고 있음
- 00도십 지역은 001동 8.51%, 003동 6.21%, 002동 5.06%의 비중을 차지하면서 00읍과 00면 다음으로 높은 비중을 차지하고 있음
- 소득은 003동 거주자가 4,173만원으로 가장 높고 00면 3,644만원, 002동 3,611만원 순으로 조사되고 있음

<표 3-7> 00일반산업단지 근로자의 거주지 읍면동별 현황

지역	거주지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00동	13.56	3,494	11,575
00동	13.56	3,644	19,933
00동	8.51	3,139	8,361
00동	6.21	4,173	13,323
00동	5.06	3,661	11,130
00동	3.45	3,461	6,238
00동	1.61	3,442	0

자료: K-Atlas

4) 00국가산업단지 근무자의 거주지 현황

- 00국가산업단지 근무자의 거주지는 산업단지가 위치한 00읍이 16.63%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 00면이 5.66%로 00읍 다음으로 높은 비중을 차지하고 있음
- 000도심 거주자는 003동 4.14%, 001동 3.99%, 002동 2.36%로 상대적으로 낮은 비중을 차지하고 있음
- 소득은 00동 거주자가 5,002만원으로 가장 높게 나타나고 있으며, 00면 거주자는 4,031만원으로 두 번째 높은 소득을 올리고 있음
- 00도심 거주자는 003동이 3,910만원으로 가장 높은 소득을 올리고 있으며, 002동 3,580만원, 001동 3,261만원 순으로 조사됨
- 주택담보대출잔액은 00면 1억4,148만원 00읍 거주자가 1억1,469만원으로 다른 지역에 높은 수준
- 하지만 그 외 지역거주자는 1억원 미만으로 다른 산업단지 근로자에 비해 높지 않은 수준으로 조사됨

<표 3-8> 00국가산업단지 근로자의 거주지 읍면동별 현황

지역	거주지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00동	16.03	3,232	7,786
00동	5.66	4,031	7,630
00동	4.87	3,186	8,318
00동	4.14	3,910	7,788
00동	3.99	3,261	7,715
00동	2.36	3,580	9,468
00동	1.16	3,872	11,469
00동	0.69	5,002	5,783
00동	0.62	2,745	14,148

자료: K-Atlas

5) 00일반산업단지 근무자의 거주지 현황

- 00일반산업단지 근무자는 인근의 00읍에 20.70%로 가장 높은 비중을 차지하고 있음
- 그 외 00면 6.84%, 00면 5.27%로 조사되면서 00읍에 비해 거주 비중이 낮은 것으로 나타남
- 00도심은 상대적으로 낮은 거주 비중을 차지하고 있어, 00도심으로 수요 유입이 상대적으로 쉽지 않을 것으로 판단됨
- 소득은 00면을 제외하고 3,000만원 미만으로 소득수준도 다른 산업단지에 비해 낮은 것으로 조사됨
- 주택담보대출잔액도 00읍 1억5,893만원, 002동 1억3,272만원이나 그 외 지역은 00읍과 00 1동을 제외하고 00시내는 7,000만원 미만으로 낮은 수준인 것으로 조사됨

<표 3-9> 00일반산업단지 근로자의 거주지 읍면동별 현황

지역	거주지(%)	연소득(만원)	주택담보대출잔액(만원)
00동	20.70	2,944	15,893
00동	6.84	2,936	5,453
00동	5.27	2,898	5,148
00동	3.71	2,731	6,003
00동	3.32	2,996	8,565
00동	3.32	2,948	9,389
00동	2.54	2,266	13,272
00동	2.54	2,504	3,765
00동	1.37	3,576	9,679

자료: K-Atlas

4 분양성 분석

1. 사례분석

가. 분양사례



위치	읍면동	아파트명	분양일	입주예정일
1	음내동	F단지	-	-
2	채운동	G단지	-	-
3	00읍	H단지	-	-
4		I단지	-	-

1) F단지

- F단지는 주상복합 단지로서 2016년 8월 분양을 진행하였으며 2017년 12월 입주예정 에 있음
- 소형 면적 위주로 구성되었으며 분양가는 3.3㎡당 771~966만원 수준

○ 분양 물량이 많지 않았음에도 불구하고 전 타입 미달을 기록

F단지							
주소	-						
시공사	-			사업규모	-		
분양시기	-			입주시기	-		
공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	전용률	분양가(만원)		청약경쟁률(N대1)	
				세대당	평당	1순위	전체
81.37B	-	-	-	-	-	-	-
80.88A	-	-	-	-	-	-	-
101.32	-	-	-	-	-	-	-
117.60	-	-	-	-	-	-	-
전체/평균		-	-	-	-	-	-

자료: 금융결제원, 부동산114

2) G단지

- G단지는 2015년 8월 분양을 진행하였으며 2018년 5월에 입주예정임
- 전용59㎡ 단일 면적으로 구성되었으며 분양가는 3.3㎡당 765~779만원 수준
- 전 타입 1순위에서는 미달을 기록하였지만 85.57C 타입을 제외한 나머지 타입들은 모두 순위 내 마감됨

G단지							
주소	-						
시공사	-			사업규모	-		
분양시기	-			입주시기	-		
공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	전용률	분양가(만원)		청약경쟁률(N대1)	
				세대당	평당	1순위	전체
85.57C	-	-	-	-	-	-	-
85.74A	-	-	-	-	-	-	-
86.01B	-	-	-	-	-	-	-
전체/평균		-	-	-	-	-	-

자료: 금융결제원, 부동산114

3) I단지

- I단지는 2015년 8월 분양을 진행하여 2018년 3월 입주가 예정된 단지
- 전용84㎡ 중형면적 중심으로 구성되어 있으며 3.3㎡당 784~827만원 수준에 분양가 책정됨



- 98.42A 타입을 제외한 나머지 타입들 모두 1순위 미달을 기록하였으며 단 4개 타입 만 순위 내 마감됨

I단지							
주소	-						
시공사	-			사업규모	-		
분양시기	-			입주시기	-		
공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	전용률	분양가(만원)		청약경쟁률(N대1)	
				세대당	평당	1순위	전체
83.19B	-	-	-	-	-	-	-
83.44A	-	-	-	-	-	-	-
99.15B	-	-	-	-	-	-	-
98.42A	-	-	-	-	-	-	-
111.35A	-	-	-	-	-	-	-
111.88C	-	-	-	-	-	-	-
112.10B	-	-	-	-	-	-	-
130.81	-	-	-	-	-	-	-
전체/평균		-	-	-	-	-	-

자료: 금융결제원, 부동산114

4) H단지

- H단지는 2015년 7월 분양, 2017년 7월에 입주예정인 단지
- 분양가는 3.3㎡당 692만원 수준이며 전 타입 1순위 미달을 기록

H단지							
주소	-						
시공사	-			사업규모	-		
분양시기	-			입주시기	-		
공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	전용률	분양가(만원)		청약경쟁률(N대1)	
				세대당	평당	1순위	전체
81.43C	-	-	-	-	-	-	-
81.02A	-	-	-	-	-	-	-
82.24B	-	-	-	-	-	-	-
94.72	-	-	-	-	-	-	-
111.00	-	-	-	-	-	-	-
전체/평균		-	-	-	-	-	-

자료: 금융결제원, 부동산114

나. 입주사례



위치	읍면동	아파트명	분양일	입주예정일
1	00읍	J단지	-	-
2	00면	K단지	-	-
3	00읍	C단지	-	-
4	00읍	D단지	-	-

1) J단지

- J단지는 2016년 11월에 입주한 단지로 전용84㎡ 이하 중소형 면적대로 100% 구성됨
- 총 915세대로 최근 00시 내 입주한 단지 중에서 단지규모가 가장 큼
- 매매가격은 3.3㎡당 749~801만원 수준이며 분양가 대비 평균 34만원 높은 가격 수준에서 거래가 이루어지고 있음

J단지							
주소	-						
시공사	-			사업규모	-		
분양시기	-			입주시기	-		
공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	전용률	분양가(만원)		청약경쟁률(N대1)	
				세대당	평당	1순위	전체
81.43C	-	-	-	-	-	-	-
81.02A	-	-	-	-	-	-	-
82.24B	-	-	-	-	-	-	-
94.72	-	-	-	-	-	-	-
111.00	-	-	-	-	-	-	-
전체/평균		-	-	-	-	-	-

자료: 금융결제원, 부동산114

2) K단지

- K단지는 2016년 9월에 입주한 단지로 전 세대 전용59㎡ 이하 소형 면적으로 구성됨
- 매매가격은 분양가와 비슷한 수준인 3.3㎡당 571~582만원 수준

K단지							
주소	-						
시공사	-			사업규모	-		
분양시기	-			입주시기	-		
공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	전용률	분양가(만원)		청약경쟁률(N대1)	
				세대당	평당	1순위	전체
81.43C	-	-	-	-	-	-	-
81.02A	-	-	-	-	-	-	-
82.24B	-	-	-	-	-	-	-
94.72	-	-	-	-	-	-	-
111.00	-	-	-	-	-	-	-
전체/평균		-	-	-	-	-	-

자료: 금융결제원, 부동산114

3) C단지

- C단지는 2016년 8월에 입주한 단지로 전 세대 전용 84㎡이하 중형 면적으로 구성됨

- 매매가격은 3.3㎡당 839~848만원 수준이며 분양가 대비 평균 37만원 높은 가격 수준에서 거래가 이루어지고 있음

C단지							
주소	-						
시공사	-			사업규모	-		
분양시기	-			입주시기	-		
공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	전용률	분양가(만원)		청약경쟁률(N대1)	
				세대당	평당	1순위	전체
81.43C	-	-	-	-	-	-	-
81.02A	-	-	-	-	-	-	-
82.24B	-	-	-	-	-	-	-
94.72	-	-	-	-	-	-	-
111.00	-	-	-	-	-	-	-
전체/평균		-	-	-	-	-	-

자료: 금융결제원, 부동산114

4) D단지

- D단지는 2016년 6월에 입주한 단지로 전 세대 전용 81㎡~110㎡ 중대형 면적으로 구성되어짐
- 매매가격은 최근 입주단지 중에서 가장 높은 3.3㎡당 833~890만원 수준이며 분양가 대비 평균 37만원 높은 가격에 거래가 이루어지고 있음

D단지							
주소	-						
시공사	-			사업규모	-		
분양시기	-			입주시기	-		
공급(㎡)	전용(㎡)	세대수	전용률	분양가(만원)		청약경쟁률(N대1)	
				세대당	평당	1순위	전체
81.43C	-	-	-	-	-	-	-
81.02A	-	-	-	-	-	-	-
82.24B	-	-	-	-	-	-	-
94.72	-	-	-	-	-	-	-
111.00	-	-	-	-	-	-	-
전체/평균		-	-	-	-	-	-

자료: 금융결제원, 부동산114



2. 적정 평형구성

가. 청약경쟁률 현황

- 00시 아파트 청약경쟁률 2014년과 2015년 규모가 작을수록 높게 나타나고 있음
- 00시 규모별 청약경쟁률은 전용 60~70㎡이하가 2014년 4.9대1, 2015년 1.3대1
- 전용 70~80㎡이하는 2014년 1.0대1, 2015년 1.3대1이며, 전용 80~85㎡이하는 2014년 0.8대1, 2015년 1.0대1을 기록함
- 소형규모일수록 높은 청약경쟁률을 기록하면서 수요자들이 더 높은 선호 현상을 보이고 있음

<표 4-1> 00시 면적별 청약경쟁률

(단위: N:1)

년도	전용60~70㎡이하 (24평형)	전용70~80㎡이하 (30평형)	전용80~85㎡이하 (33평형)
2008년	-	-	1.8
2009년	-	1.3	1.0
2011년	-	-	0.0
2014년	4.9	1.0	0.8
2015년	1.3	1.3	1.0
2016년	-	0.0	0.0

자료: 금융결제원

나. 아파트 거래현황

- 전용 60~70㎡이하 아파트 거래회전율이 21.7%로 가장 높게 나타나면서 거래가 활발한 모습을 보이고 있음
- 2016년 아파트 거래는 매매에서 전용 80~85㎡이하가 580건으로 전용 60~70㎡이하 34건, 전용 70~80㎡이하 38건에 비해 10배 이상 많은 거래가 이루어짐
- 하지만 재고물량대비 거래인 거래회전율은 전용 80~85㎡이하 5.1%로 전용 60~70㎡이하 21.7%에 비해 1/4수준인 것으로 나타남
- 재고물량이 많아 거래량 자체는 많으나 거래회전율은 상대적으로 낮은 것으로 분석되고 있음

<표 4-2> 00시 규모별 아파트 거래현황

(단위: 건)

규모		전용 60~70㎡이하	전용 70~80㎡이하	전용 80~85㎡이하
매매	거래량	34	38	580
	거래회전율	21.7%	2.6%	5.1%
월세	거래량	-	5	68
	거래회전율	-	0.3%	0.6%
전세	거래량	1	10	215
	거래회전율	0.6%	0.7%	1.9%

자료: 국토교통부, 부동산114

- 00 아파트 분양권은 전용 60~70㎡이하 아파트 거래회전율이 2.7%로 가장 낮게 나타나고 있으며, 전용 70~80㎡이하가 10.9%로 가장 높게 나타남
- 2016년 00시 아파트 분양권 거래는 전용 80~85㎡이하 233건, 전용 70~80㎡이하 179건, 전용 60~70㎡이하 31건으로 조사됨
- 거래회전율은 전용 70~80㎡이하가 10.9%로 가장 높고, 전용 80~85㎡이하 8.9%, 전용 60~70㎡이하 2.7%로 조사됨



- 전용 60~70㎡이하는 I단지가 전체 세대의 90% 이상을 차지하고 있고 단지 전체의 분양권 거래가 부진한 영향을 받고 있는 것으로 판단됨

<표 4-3> 00시 아파트 분양권 거래현황

(단위: 건)

구분	전용 60~70㎡이하	전용 70~80㎡이하	전용 80~85㎡이하
거래량	31	179	233
거래회전율	2.7%	10.9%	8.9%

자료: 국토교통부, 부동산114

다. 아파트 공급현황

- 2016~2018년 00시 입주아파트 전용 60~70㎡이하 15.1%, 전용 70~80㎡이하 22.2%, 전용 80~85㎡이하 34.8%의 비중을 차지하고 있음
- 00시 아파트 입주물량은 2016~2018년 전용 60~70㎡이하 1,135호, 전용 70~80㎡이하 1,666호, 전용 80~85㎡이하 2,617호로 조사됨
- 전용 80~85㎡이하가 가장 많은 아파트 입주가 이루어질 것으로 나타나고 있고, 전용 60~70㎡이하와 70~80㎡이하는 2천호 미만의 입주가 예정되어 있음
- 과거 공급물량이 적었던 전용 60~80㎡이하 아파트 입주물량이 크게 늘어나는 양상을 보이고 있음
- 이는 매입가격에 대한 부담을 줄여서 수요자들의 높은 청약 참여를 이끌기 위한 건설사의 전략적 선택이 작용한 것으로 판단됨

<표 4-4> 00시 전용면적별 아파트 입주현황

(단위: 세대)

항목		60㎡이하	60~70㎡이하	70~80㎡이하	80~85㎡이하	85㎡초과	총합계
2016	세대수	485	91	808	1,121	-	2,505
	비중	19.4%	3.6%	32.3%	44.8%	0.0%	100.0%
2017	세대수	422	-	356	80	-	858
	비중	49.2%	0.0%	41.5%	9.3%	0.0%	100.0%
2018	세대수	914	1,044	502	1,416	272	4,148
	비중	22.0%	25.2%	12.1%	34.1%	6.6%	100.0%
합계	세대수	1,821	1,135	1,666	2,617	272	7,511
	비중	24.2%	15.1%	22.2%	34.8%	3.6%	100.0%

자료: 부동산114

라. 적정공급비중

- 최근 00시 아파트 공급 트렌드와 청약경쟁률을 감안하면 34평형 단일 평형 공급보다는 소형 평형의 추가하여 평형의 다양성을 고려할 필요가 있음

<표 4-5> 평형구성 제안

항목	25평	34평
1안	-	100%
2안	30%	70%



3. 적정 분양가 산정

가. 분양가 산정방법

1) 주 수요타겟 지역

- 최근 3년간 00시로 전입한 가구의 이전 지역 중 가장 많은 전입이 이루어진 지역을 주 수요타겟으로 설정
- 2014~2016년 전입가구 중 00시로의 전입자 상위 지역은 00시, 00시, 천안시, 00시로 조사됨

<표 4-6> 00시 전입가구 상위 전출지역

(단위: 건)

전출지	2014년	2015년	2016년	합계
00시	6,000	5,873	6,604	18,477
00시	441	449	444	1,334
천안시	464	472	369	1,305
00시	291	282	249	822

자료: 통계청

2) 아파트 매입자금 추정

- 주 수요타겟지역의 아파트 매매와 전세가격에 추가조달자금을 적용하여 총 매입자금을 추정
- 자가거주자 추가조달자금은 최근 00도심 신규 입주아파트의 주택담보대출약정액에 지역별 평균 주택담보대출잔액
- 전세거주자 추가조달자금은 최근 00도심 신규 입주아파트의 주택담보대출약정액에 지역별 평균 총대출잔액

<표 4-7> 지역별 추가조달자금

(단위: 만원)

지역	자가	전세
00동	6,373	9,185
00동	7,874	10,118
00동	6,719	9,458
00동	7,300	9,712

자료: K-Atlas

3) 지역별 가중치

- 지역별 수요에 대한 가중치로 00시 세대 대비 전입가구 비중을 적용
- 2015년 주택총조사에 따른 아파트 자가 및 전세 거주 비중을 적용
- 두 가중치를 적용하여 당 사업지 수요 기반 분양가를 산정

<표 4-8> 지역별 가중치

지역	인구이동	자가	전세
00동	8.55%	64.1%	13.8%
00동	0.64%	61.6%	10.1%
00동	0.18%	68.9%	13.1%
00동	0.22%	59.6%	17.6%

자료: 통계청, 안전행정부

나. 수요 기반 적정분양가 산정

1) 전용 84㎡

- 1차적으로 1억9,000만원~2억원에서 수요구간이 나타나고 있음
- 2차 수요구간은 2억3,000만원~2억5,000만원에서 발생하고 있으며 단일 구

간으로는 2억4,000만원~2억5,000만원에서 가장 많은 수요가 발생하고 있음

- 3차 수요구간은 2억9,000만원~3억4,000만원에서 다시 증가하고 있음

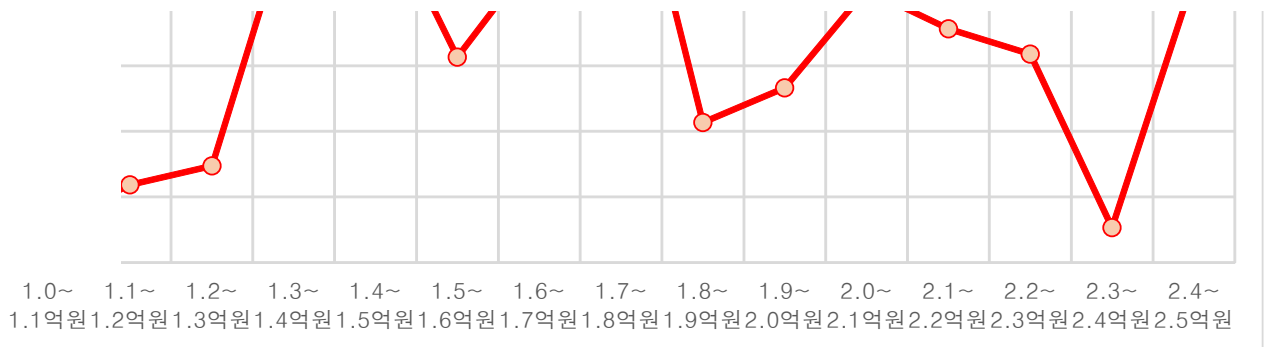
<그림 4-1> 전용84㎡ 분양가 구간별 수요 변화



2) 전용 59㎡

- 1차적으로 1억3,000만원~1억5,000만원에서 수요가 발생하고 있으며, 2차적으로 1억7,000만원~1억8,000만원에서 가장 많은 수요가 발생하고 있음
- 이후 2억원~2억3,000만원 3차 수요구간이 발생하고 있음
- 개별 수요구간을 보면 3차 수요구간의 경우 상대적으로 1차와 2차에 비해 적은 수요가 발생하고 있음

<그림 4-2> 전용59㎡ 분양가 구간별 수요 변화



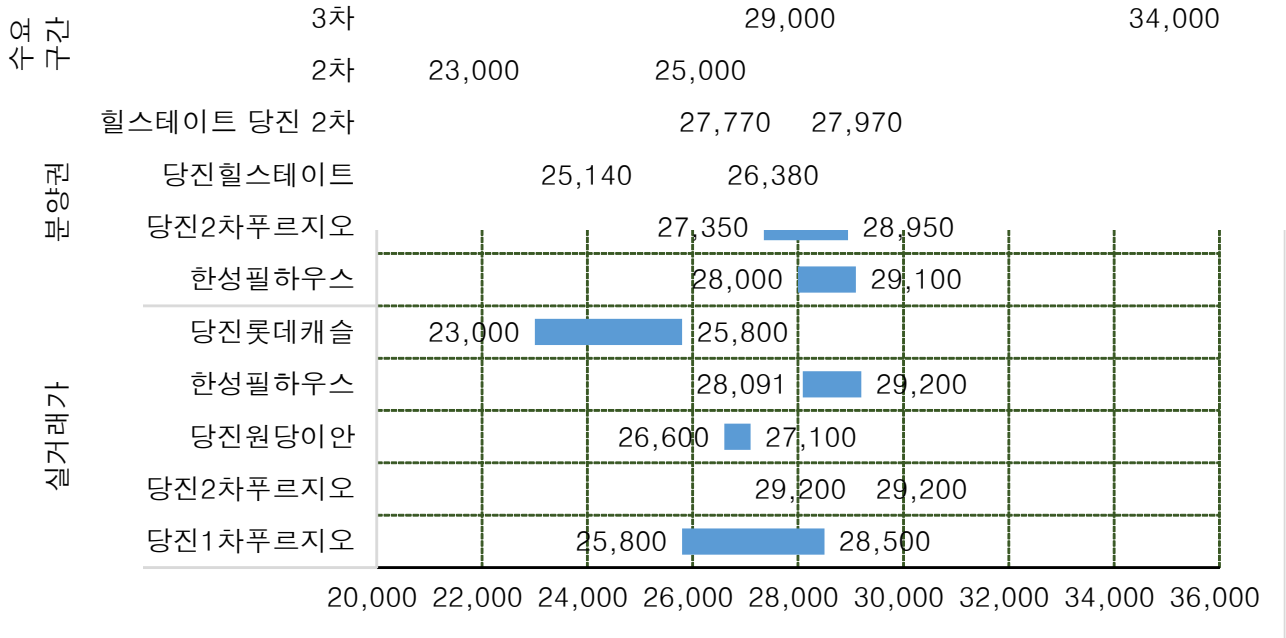
다. 산정분양가와 00시 아파트 가격 비교

1) 전용 84㎡

- 전용 84㎡ 규모의 00시 아파트 거래가격과 분양권 거래가격은 2차와 3차 수요구간 사이에서 주로 이루어지고 있음
- 현재 거래가격은 거래가격이 2억3,000만원~2억9,200만원, 00 도심만 고려할 경우 2억5,800만원~2억9,200만원에서 거래가격이 형성되고 있음
- 2차수요구간의 최고가격과 3차수요구간의 최소가격대에서 현재 거래가격이 형성되고 있음
- 수요구간에서 현재 아파트의 가격이 형성되고 있지 않은 만큼 수요구간 외에서 분양가가 책정되는 것이 합당한 것으로 판단됨

<그림 4-3> 전용84㎡ 가격 비교

(단위: 만원)



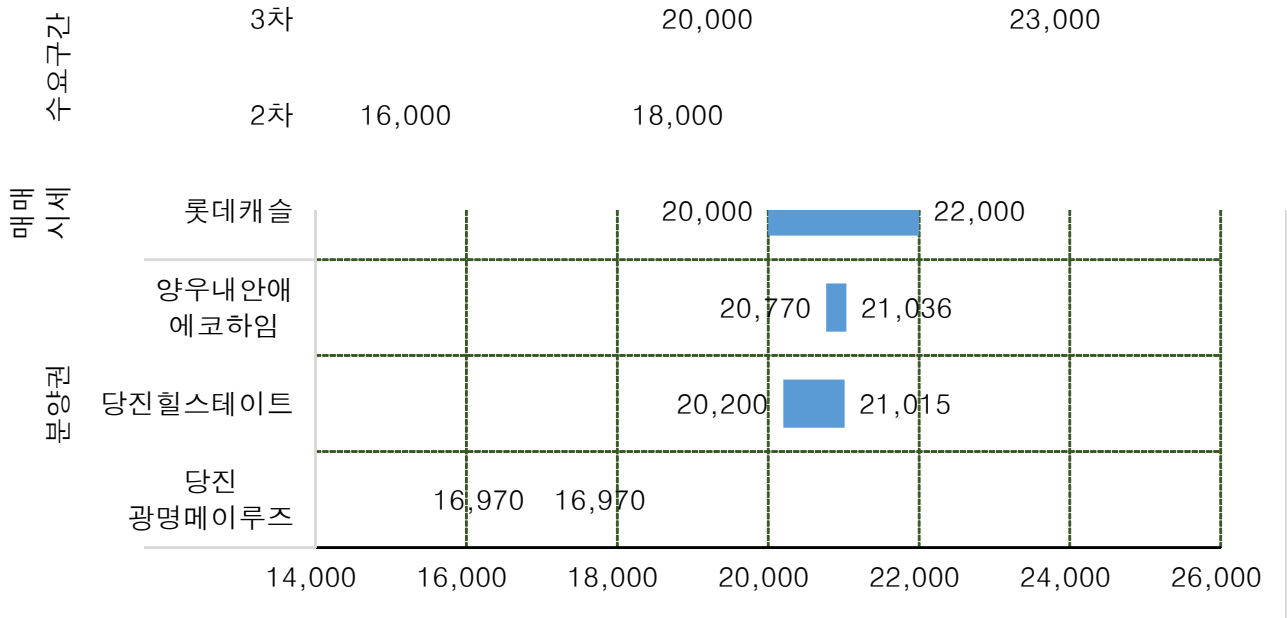
2) 전용 59㎡

- 전용 59㎡ 규모의 00시 아파트 시세와 분양권 거래가격은 3차 수요구간인 2억원~2억3,000만원 구간에서 형성되고 있
- 00도심의 L단지의 분양권 거래가격은 000만원~000만원선에서 형성되고 있음
- 00지구의 E단지 매매시세는 000만원에서 시세가 형성되어 있음
- 상대적으로 전용 84㎡에 비해서 높은 가격대가 형성되어 있음



<그림 4-4> 전용85㎡ 가격 비교

(단위: 만원)

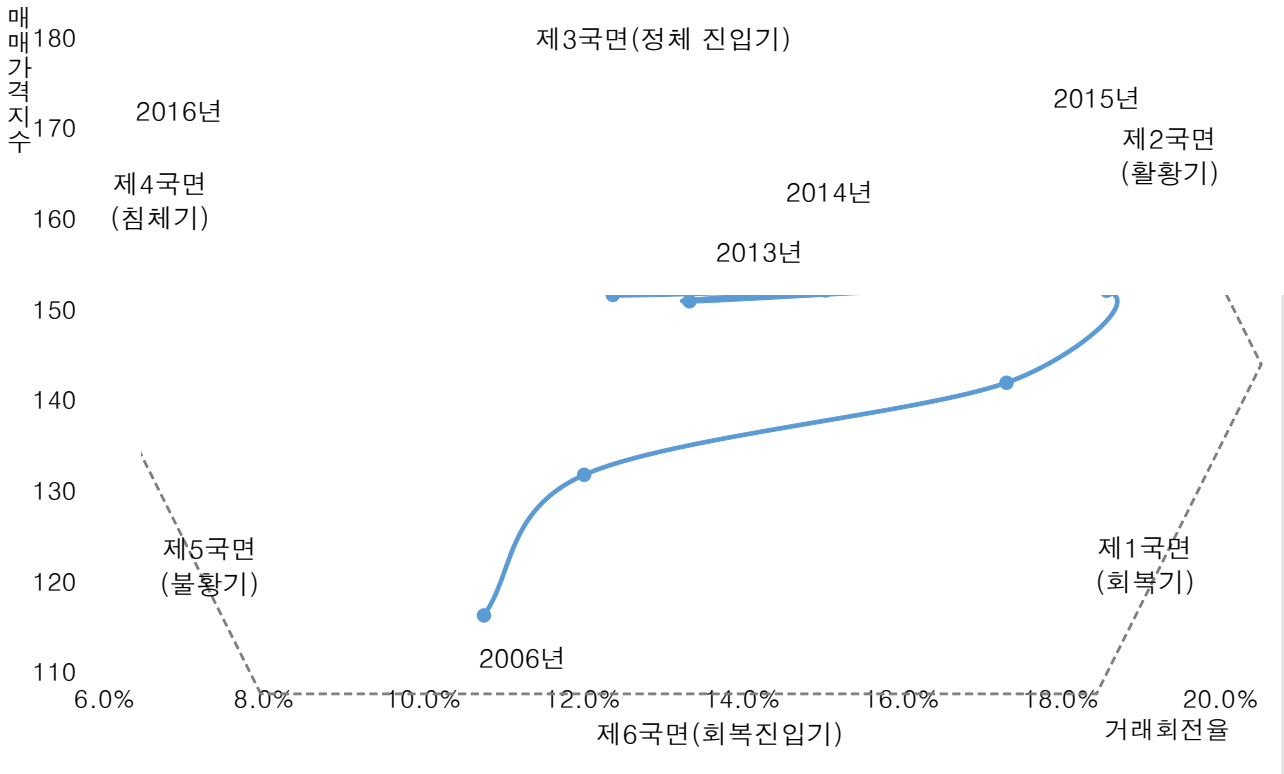


4. 00시 아파트 경기 평가

가. 00시 아파트 매매시장 경기순환

- 00시 아파트 매매시장 경기는 2013년 까지 회복기와 회복진입기를 반복하다가 2014년부터 활황기 국면으로 진입함
- 2015년 거래량이 큰 폭으로 증가하고 가격도 상승하면서 활황기국면이 나타남
- 하지만 2016년 거래량이 2015년의 1/3 수준으로 줄어들면서 침체기로 급격히 돌아서는 모습을 보이고 있음
- 외지수요의 급감에 따른 아파트 매매시장의 거래 둔화가 침체기 진입의 주요한 원인으로 작용함

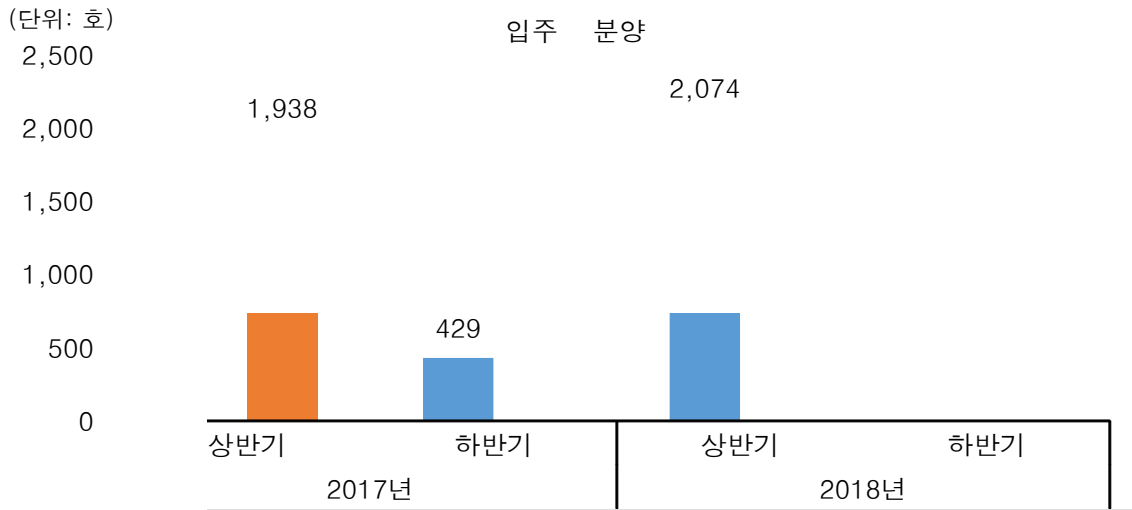
<그림 4-5> 00시 아파트 경기순환



나. 아파트 공급전망

- 00시 아파트 공급은 2017년 상반기에 1,938호의 분양이 계획 되어 있으며, 아직까지는 2017년 하반기 이후 아파트 분양 계획은 없는 것으로 조사됨
- 아파트 입주는 2017년 하반기 429호, 2018년 상반기 2,074호가 예정되어 있어 아파트 입주에 따른 공급 증가 효과는 2018년부터 다시 커질 것으로 예상됨
- 00시 자체의 아파트 공급 계획을 고려한다면 경쟁상품이 출시되지 않는 2018년 하반기가 아파트 분양의 적기로 판단됨

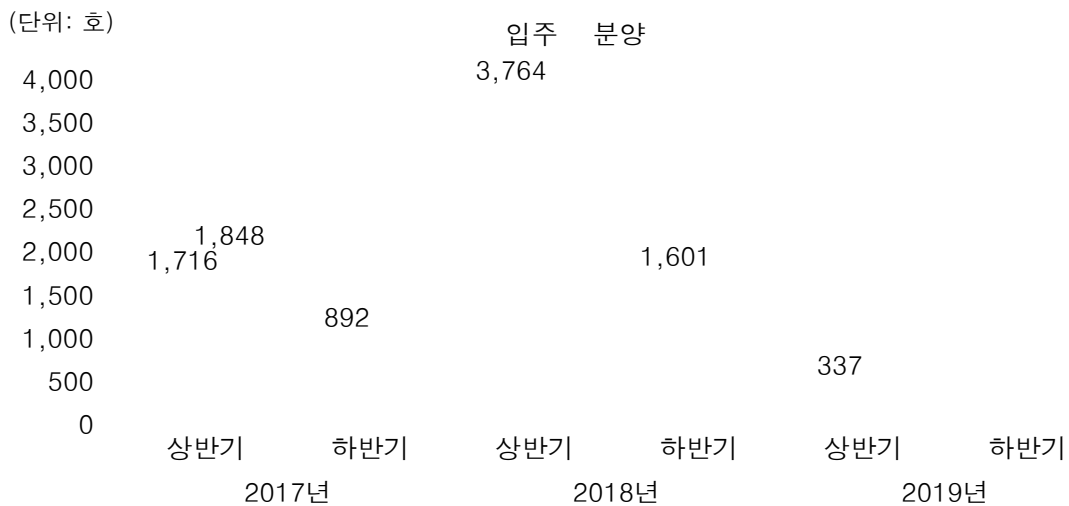
<그림 4-6> 00시 아파트 공급전망



자료: 부동산114

- 00시 외부에서 00시로 가장 많은 전입이 이루어지는 00시는 2018년 상반기 3,764호의 아파트 입주가 예정되어 있음
- 2017년도 상반기 1,716호, 892호가 입주예정되어 있어 아파트 입주는 꾸준히 이어질 것으로 전망됨
- 2019년 상반기 까지 아파트 입주가 이어지고 있는 만큼 아파트 입주에 따른 간접적인 영향이 00시에 2018년 까지 이어질 수 있음

<그림 4-7> 00시 아파트 공급전망



자료: 부동산114

5. 적정 분양가 및 분양시기

- 00시 아파트 매매시장은 2015년의 활황기에서 2016년 침체기로 급격히 전환되어 있음
- 외지 수요의 급감과 공급에 따른 00시 내부 수요의 소진으로 매매시장의 거래가 위축되어 있음
- 전반적인 아파트 시장의 침체가 나타나고 있는 만큼 현재의 침체기가 활황기로 급격히 선회하기는 쉽지 않을 것을 전망됨
- 향후 공급이 이어지는 것을 감안한다면 불황기로 접어들 가능성도 점차 커지고 있음
- 00시의 주요 산업인 철강업도 중국의 구조조정에 따른 생산량 감축에도 불구하고 과잉설비의 실질적 해소까지는 시일이 소요될 전망
- 주요 전방산업의 부진으로 철강재 소비가 정체되고 있고, 원자재가격 상승에 따른 판가 인상에도 불안정한 수급여건으로 실질적인 마진 스프레드 개선은 제한적일 것으로 예상되고 있음
- 단기간 내에 00시의 아파트 매매시장이 우호적인 환경으로 변화되기는 쉽지 않은 만큼 침체기에 맞는 아파트 분양이 이루어져야 할 것으로 판단됨
- 따라서 분양가는 현재 거래가격 보다 다소 낮은 수준에서 책정되어야 할 것으로 판단됨
- 전용 84㎡ 000만원, 전용 59㎡는000억원이 적정할 것으로 판단됨
- 하지만 분양시점에서 시장이 불황기로 들어설 경우 2차 수요구간인 전용 84㎡ 000만원, 전용 59㎡ 000만원 까지 인하할 필요가 있음
- 분양시기는 공급과 매매시장의 경기를 판단할 때 2018년 하반기 이후로 조정할 필요가 있음

5 사업성 분석

1. 사업성 분석 가정

가. 사업 규모

1) 건축개요

- 당 사업은 00시 0000지구 RH-1블록에 대지 54,396㎡, 연면적 154,616㎡ 규모 아파트를 건설하는 사업임

<표 5-1> 건축개요

부지위치		00도 00시 00지구 RH-1		용도지역	제2종일반주거지역, 지구단위계획구역	
토 지 면 적	대 지	000평	000㎡	건폐율/용적률	000%	000%
				지상연면적	000평	000㎡
	연면적	000평	000㎡	전체연면적	000평	000㎡
				층수	26F, B1	

<표 5-2> 아파트 공급면적

(단위: ㎡)

종류	타입	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	지하주차장	계약면적
아파트	59	000	000	000	000	000	000
	84	000	000	000	000	000	000
상가							000

2) 아파트 및 상가 공급개요

- 아파트는 두 가지 공급을 가정하여 수익성 분석을 진행
- 대안1은 84타입 단일 평형 000호 공급, 대안2는 59타입 000, 84타입 000호 두 가지 평형 공급을 가정
- 분양가는 59타입 000천원, 84타입 000천원을 가정
- 상가는 공급규모 200㎡, 공급가격 000천원/㎡을 가정하여 분석함

<표 5-3> 아파트 공급개요

(단위: 천원, m²)

항목	타입		세대수/면적	분양가
대안1	아파트	84	000	000
	상가		000	000
대안2	아파트	59	000	000
		84	000	000
	상가		000	000

나. 비용 및 기타 가정

1) 비용 가정

- 당 사업의 토지비는 000천원/m², 공사비는 000천원/m²으로 가정
- 그 외 간접비와 부담금 등은 타 아파트건설사례와 충남도시개발공사 제 공기준을 적용
- 토지비는 외부 대출을 통해 자금을 조달하고 금리는 0000지구 도시개발 사업 채권 발행금리 가중평균 기준인 1.43%를 적용함
- 분양대금은 계약금 20%, 중도금 60%, 잔금 20%로 중도금은 10%씩 6회 분할 납부
- 입주시점까지 미납된 중도금과 잔금은 입주시점에 일괄납부를 가정함
- 분양률은 분양1개월 차 10%, 40%, 70%를 가정하고 이후 매월 3%의 분 양이 이루어진다고 가정함
- 할인율은 최근 5년간 발행한 00도시개발공사의 가중평균 채권금리 2.60%+최근 5년 평균 물가상승률 1.30%+위험프리미엄1.50%를 적용하여 5.40% 적용

<표 5-4> 수익성 분석을 위한 가정

항목	가정	비고
토지비	-	00도시개발공사 기준
공사비	-	00도시개발공사 기준
각종인입비	-	타 아파트 건설사업 사례
미술장식품비	-	연면적1만㎡이상 (공사비×0.05%이상~0.07%이하) [연면적*표준건축비*0.5~0.7%]
설계비	-	00도시개발공사 기준
감리비	-	00도시개발공사 기준
M/H 건립비 등	-	타 아파트 건설사업 사례
M/H 임차료	-	타 아파트 건설사업 사례
M/H 운영비	-	타 아파트 건설사업 사례
광고홍보비	-	타 아파트 건설사업 사례
분양보증 수수료	-	타 아파트 건설사업 사례
분양대행료(아파트)	-	타 아파트 건설사업 사례
분양대행료(상가)	-	타 아파트 건설사업 사례
학교용지부담금	-	00도시개발공사 기준
상하수도 부담금	-	타 아파트 건설사업 사례
보존등기비	-	타 아파트 건설사업 사례
예비비	-	타 아파트 건설사업 사례
대출금	-	
금리	-	00지구 도시개발사업 채권 발행금리 가중평균 기준
할인율	-	최근 5년 발행 채권금리 2.60%+최근 5년 평균 물가상승률 1.30%+위험프리미엄1.50%
분양율	-	초기 분양율 분양후 1개월내, 이후 매월 3% 분양가정
분양가 납입조건	-	중도금 10%식 10회 납부, 입주전 분양아파트 입주시점에 중도금·잔금 일괄 납부



2. 사업성 분석 결과

가. 대안1

- 84타입 단일 평형 공급은 분양가 000만원에서 초기 1개월 분양률이 10%로 저조하더라도 사업성이 있는 것으로 나타남
- 손익분기 초기분양률은 4.7%, NPV=0 초기분양률은 9.3%로 분석됨
- 손익분기 분양가는 초기분양률 10% 000천원, 40% 000천원이며, NPV=0인 분양가는 초기분양률 10% 000천원, 40% 000천원, 70% 000천원으로 분석됨

<표 5-5> 대안1 수익성 분석 결과

(단위: 천원, 배)

분양가 조건	분양률	10%	40%	70%	손익분기 초기분양률	NPV=0 초기분양률
분양가 275,000천원	매출액	000	000	000	4.7%	9.3%
	총비용	000	000	000		
	손익	000	000	000		
	B/C	000	000	000		
	NPV	000	000	000		
	IRR	000	000	000		
분양가 260,000천원	매출액	000	000	000	9.9%	37.1%
	총비용	000	000	000		
	손익	000	000	000		
	B/C	000	000	000		
	NPV	000	000	000		
	IRR	000	000	000		
손익분기 분양가		000	000	000		
NPV=0 분양가		000	000	000		

나. 대안2

- 대안2는 59타입 000세대, 84타입 000세대를 분양하며 분양가 84타입 000천원, 59타입 000천원으로 분양하면 초기 분양률 40%에서 수익은 발생하나 NPV는 모두 마이너스로 사업성이 없는 것으로 나타남
- NPV≥0이상의 59타입 분양세대는 초기분양률 100%에서 000세대 이하로 분양이 이루어져야함
- 초기분양률 40%에서는 NPV≥0이상의 59타입 분양세대는 000대 이하로 분양되어야 하는 것으로 분석됨
- 84타입 000천원, 59타입 000천원에서는 NPV≥0이상의 59타입 분양세대가 초기분양률 70%에서 000세대 이하, 40%에서는 000세대 이하로 분석됨

<표 5-6> 대안2 수익성 분석 결과

(단위: 천원, 배)

분양가 조건	분양률	10%	40%	70%	100%
분양가 84타입 000천원 59타입 000천원	매출액	000	000	000	000
	총비용	000	000	000	000
	손익	000	000	000	000
	B/C	000	000	000	000
	NPV	000	000	000	000
	IRR	000	000	000	000
	손익분기 59타입 세대수	000	000	000	000
	NPV=0 세대수	000	000	000	000
분양가 84타입 000천원 59타입 000천원	매출액	000	000	000	000
	총비용	000	000	000	000
	손익	000	000	000	000
	B/C	000	000	000	000
	NPV	000	000	000	000
	IRR	000	000	000	000
	손익분기 59타입 세대수	000	000	000	000
	NPV=0 세대수	000	000	000	000



6 종합결론

1. 사업입지 평가

- 서측으로 시청사 및 근생시설이 위치하고 있으며, 동측으로는 근린공원이 위치하여 생활편의 접근성이 우수함
- 3면 도로여건을 갖추고 있어 지역 내 이동이 용이한 입지
- 당 사업지가 위치한 00지구는 00동 내에 위치하고 있음
- 00동은 00시의 중심지역으로, 00IC와 인접해 있어 서해안고속도로 접근이 용이해 광역교통환경이 양호함
- 또한, 00번, 00번, 00번 지방도를 이용하여 해안가를 따라 위치한 00시 내 주요 고용시설인 산업단지와의 접근성도 양호함
- 사업지가 위치한 00지구 인근의 주요 시설로는 00시청, 00버스터미널, 법원, 롯데마트 등이 위치하고 있어 생활 편의성은 양호함
- 000번 지방도 및 00번 지방도를 이용할 경우 해안가에 위치한 산업단지로의 이동이 편리하여 직주 근접성이 우수하므로 전반적인 주거여건은 양호한 것으로 판단됨
- 00동 일대는 구 00군청이 있던 구시가지와 최근 00시청 이전 및 도시개발사업을 통해 신규 주거지를 조성하고 있는 신시가지로 구분됨
- 최근 00시는 기존 산업단지와 접근성이 우수한 지역을 중심으로 00지구·00지구 등 도시개발사업을 통해 신규 아파트가 공급되고 있음
- 00시 도심지역인 00동 내에서는 구시가지 외곽으로 도시개발사업을 통해 신규 아파트를 공급하고 있음

2. 시장환경

- 00시 아파트 매매가격 변동률은 2013년 상승세로 전환된 이후 2015년까지 높은 상승세가 이어지며 5.20%를 기록. 이후 2016년 들어 급격하게 상승폭이 줄어들면서 하락세로 전환(-0.73%)
- 00시 전세가격 변동률은 2006년 부터 2013년도까지 연 평균 8.17%의 높

은 상승률을 기록하다 2014년 이후 상승폭이 급격하게 줄어들음. 2016년 들어서는 하락세로 전환됨(-1.28%)

- 2016년 기준 00시의 3.3㎡ 당 분양가격은 806만 원 수준으로 00도 평균 분양가격(790만 원)보다 소폭 높은 수준
- 00시의 2016년 아파트 분양물량은 48가구로 분양이 이루어지지 않았던 2013년 이후 최저 수준
- 2017년 00시 아파트 분양예정 물량은 1,937가구로 2016년 대비 1,889세대 증가
- 00시 2016년 11월 기준 아파트 미분양 물량은 756가구로 2015년 12월 대비 29.9% 감소함
- 00시 아파트 미분양 물량은 분양 물량의 급증으로 2015년 9월 들어 급격한 증가추세를 보이며 정점을 기록(1,448세대). 이후부터는 점진적으로 소진되고 있음
- 00시 2016년 입주물량은 3,696가구로 역대 최대 수준을 기록. 00국가산업단지 내 신규단지들의 입주가 본격화 되며 입주물량이 급증
- 00시 2017년 입주예정 물량은 429가구 수준으로 2016년 대비 3,267가구 줄어들음
- 00시의 입주물량은 2017년 크게 줄어들지만 2018년에는 2,074가구의 입주가 예정됨
- 2016년 00시 주택 매매거래량은 2,611 건으로 전년대비 절반 이상 감소(2,499 건 감소)
- 2016년 기준 00시의 아파트 매매거래량은 1,740 건으로 전년 대비 2,357 건 대폭 감소. 2012년 이후부터 지속적인 증가추세에 있었으나 2016년 들어 거래량이 급감하고 있는 모습

3. 수요분석

- 당 사업지가 속한 00도심이 3,663만원의 소득을 올리는 것으로 조사됨
- 00시에 근무하는 근로자의 1인당 연평균 소득은 3,784만원으로 거주자 평균 소득에 비해 300만원 이상 높은 소득을 올리고 있음
- 근무지별로 00사가 위치한 00산업단지 근로자가 1인당 연평균 4,949만원

- 으로 가장 높은 소득을 올리고 있고 00도심은 3,502만원으로 조사됨
- 00시 1인당 주택담보대출약정액은 1억2,210만원으로 전국 평균인 1억 3,507만원에 비해 1천만원 이상 낮으나 충남 평균인 1억1,153만원에 비해 높은 수준이며 00도심은 1억3,395만원으로 조사됨
- 00도심 거주자의 최근 3년간 이전 거주지는 00시가 53.47%의 비중을 차지하면서 00시내 거주자의 이주 비중이 높게 나타나고 있음
- 그 외 지역은 00시 2.31%, 대전 서구 1.06%, 경기 부천시 1.06%, 천안시 서북구 1.05% 순임
- 00도심 거주자의 최근 3년간 이전 거주지는 도심지역인 00 1동 17.23%, 00동 10.93%, 00동 10.68%로 현 거주지 인근 지역이 높게 나타나고 있음
- 00도심 거주자의 근무지는 00도심인 001동이 25.95%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으면, 인근의 00읍이 18.41%로 두 번째로 높은 비중을 차지함
- 00도심지역 외에는 산업단지가 위치한 00면과 00면으로 출퇴근 하는 비중이 높게 나타남

4. 분양성분석

- 00시 아파트 매매시장은 2015년의 활황기에서 2016년 침체기로 급격히 전환되어 있음
- 외지 수요의 급감과 공급에 따른 00시 내부 수요의 소진으로 매매시장의 거래가 위축되어 있음
- 전반적인 아파트 시장의 침체가 나타나고 있는 만큼 현재의 침체기가 활황기로 급격히 선회하기는 쉽지 않을 것을 전망됨
- 향후 공급이 이어지는 것을 감안한다면 불황기로 접어들 가능성도 점차 커지고 있음
- 00시의 주요 산업인 철강업도 중국의 구조조정에 따른 생산량 감축에도 불구하고 과잉설비의 실질적 해소까지는 시일이 소요될 전망
- 주요 전방산업의 부진으로 철강재 소비가 정체되고 있고, 원자재가격 상승에 따른 판가 인상에도 불안정한 수급여건으로 실질적인 마진 스프레드

- 개선은 제한적일 것으로 예상되고 있음
- 단기간 내에 00시의 아파트 매매시장이 우호적인 환경으로 변화되기는 쉽지 않은 만큼 침체기에 맞는 아파트 분양이 이루어져야할 것으로 판단됨
- 따라서 분양가는 현재 거래가격 보다 다소 낮은 수준에서 책정되어야 할 것으로 판단됨
- 전용 84㎡는 000만원, 전용 59㎡는 000억원이 적정할 것으로 판단됨
- 하지만 분양시점에서 시장이 불황기로 들어설 경우 2차 수요구간인 전용 84㎡ 000만원, 전용 59㎡ 000만원 까지 인하할 필요가 있음
- 분양시기는 공급과 매매시장의 경기를 판단할 때 2018년 하반기 이후로 조정할 필요가 있음

5. 수익성분석

- 대안1은 84타입 단일 평형 공급은 분양가 000만원에서 초기 1개월 분양률이 10%로 저조하더라도 사업성이 있는 것으로 나타남
- 대안2는 59타입 000세대, 84타입 000세대를 분양하며 분양가 84타입 000천원, 59타입 000천원으로 분양하면 초기 분양률 40%에서 수익은 발생하나 NPV는 모두 마이너스로 사업성이 없는 것으로 나타남
- 따라서 수익성을 위해서는 59타입을 최소화할 필요가 있고 000세대 이하로 공급규모를 줄일 필요가 있음

6. 시사점 및 제언

- 당 사업지는 00시내에서 신시가지로 조성되고 있는 만큼 구도심에 비해 주거쾌적성 및 편의성은 개선될 것으로 예상됨
- 따라서 기존의 구도심에 비해 수요자들의 선호도는 더 높은 지역으로 판단됨
- 사업지의 입지적 경쟁력은 우수하나 현재 00시 아파트 매매시장이 빠르게 침체기로 들어서고 있음
- 특히 외지 수요의 감소로 인해 매매시장이 위축되는 모습을 보이고 있음
- 따라서 현재의 경기를 판단한다면 아파트 분양시점은 2018년 하반기 이후

로 고려할 필요가 있으나, 00시 분양시장이 수요가 한계가 있는 만큼 경기변동을 정기적으로 관찰하면서 경기 회복기에 분양이 이루어질 수 있도록 사업 진행을 미리 준비할 필요가 있음

- 현재 아파트 분양수요는 북부의 산업단지 근로자를 주 타겟으로 설정하여 수요자들의 선호 및 요구사항을 꾸준히 파악하는 마케팅조사가 필요함
- 브랜드인지도가 낮고 고급 주거상품으로 공급하는데 한계가 있는 만큼 수익성을 고려한 분양가 책정은 분양시장과 매매시장이 회복기나 호황기 국면에서 분양이 이루어지는 분양전략을 선택할 필요가 있음