

00남도 00시 00동 00 공동주택 분양성 검토

2021. 06
컨설팅팀

부동산 114

Table of Contents

Part. 1

I. 사업환경의 이해

- 1-1. 사업 개요
- 1-2. 인구
- 1-3. 인근 개발 계획

II. 시장환경의 이해

- 2-1. 입주 동향
- 2-2. 분양 동향
- 2-3. 가격 동향
- 2-4. 거래 동향

III. 시장국면 진단

- 3-1. 수급 vs. 가격 예측
- 3-2. 판매 소화력 분석

Part. 2

IV. 적정 분양가 검토

- 4-1. 분양가 산정 기준
- 4-2. 사업지 인근 아파트 가격 현황
- 4-3. 적정 분양가격 산정

Part. 3

V. 지역 공인중개사 종합 평가 VI. 요약 및 결론

- 5-1. 전화 인터뷰 결과

- 6-1. 종합 평가
- 6-2. 조사 결과 시사점
- 별첨. Valuation Score 기준표

Part. 1

I. 사업환경의 이해

1-1. 사업 개요

1-2. 인구

1-3. 인근 개발 계획

II. 시장환경의 이해

2-1. 입주 동향

2-2. 분양 동향

2-3. 가격 동향

2-4. 거래 동향

III. 시장국면 진단

3-1. 수급 vs. 가격 예측

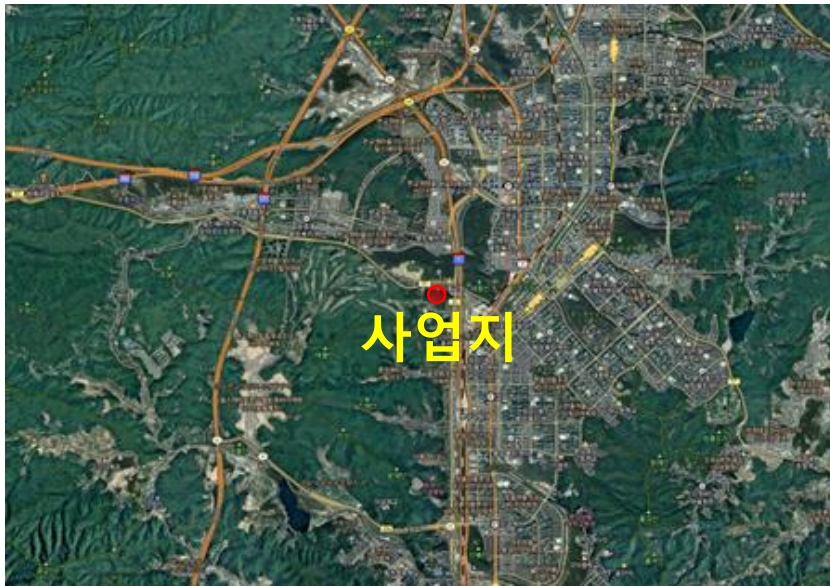
3-2. 판매소화력 분석

1-1. 사업 개요

I. 사업환경의 이해

- 본 PROJECT는 '00남도 00시 00동 000번지 일원 공동주택 개발사업'으로
지하 00층, 지상 00층 0개동 규모의 공동주택(000세대), 및 근린생활시설을 신축 및 일반분양하
는

■ 사업지 위치도



■ 검토 대상 상품

	평형 (TYPE)	세대수	구성 비율 (%)
일반분양 (분양면적)	00.00평	000	00.0%
	00.00평	000	00.0%
	계	000	100.0%

■ 사업 개요

구분	내용
위치	• 00남도 00시 00동 000번지 일원
규모	• 지하 00층 ~ 지상 00층 0개동 • 공동주택 000세대 • 근린생활시설: 000.0평
면적	• 대지면적: 0,000.00m² (0,000.00평) • 연면적: 00,000.00m² (00,000.00평)

1-2. 인구

I. 사업환경의 이해

- 2011~2020년 사이, 00남도 인구는 12.48% 증가한 반면, 00시 인구는 3.08% 감소함
- 그러나, 동기간 00동에는 인구가 크게 유입되며 16.51% 증가, 세대수 역시 33.86% 증가함
- 00시와 00동은 00남도 평균 대비 주택구매력 높은 30~50대 인구 비율 낮은 반면, 60대 이상 고령 비율이 높음

00남도 00시 00동 인구수, 세대수 변화

[총 인구수 변화]

[출처 : 행정안전부, 단위: 명]

구분	2011	2020	증감률
00남도	11,937,415	13,427,014	12.48%
00시	44,900	43,516	-3.08%
00동	6,754	7,869	16.51%

[세대수 변화]

[출처 : 행정안전부, 단위: 명]

구분	2011	2020	증감률
00남도	4,579,405	5,676,401	23.95%
00시	19,826	22,028	11.11%
00동	3,036	4,064	33.86%

[세대당 인구수 변화] [출처 : kosis 통계청, 단위: 명]

구분	2011	2020
00남도	2.61	2.37
00시	2.26	1.98
00동	2.22	1.94

- 10년간 00시는 인구 감소, 세대 수 증가

- 세대 분화로 인한 현상

- 00동은 인구수(+16.54%)와 세대 수(+33.86%)

모두 큰 폭으로 증가

- 00시 인구 감소와는 달리 00동은 인구 유입되며 증가세

- 00동 세대당 인구수는 10년 전 대비 감소, 00남도 및 00시 세대당 인구수 대비 낮음

- 2020년 기준, 세대당 인구수는

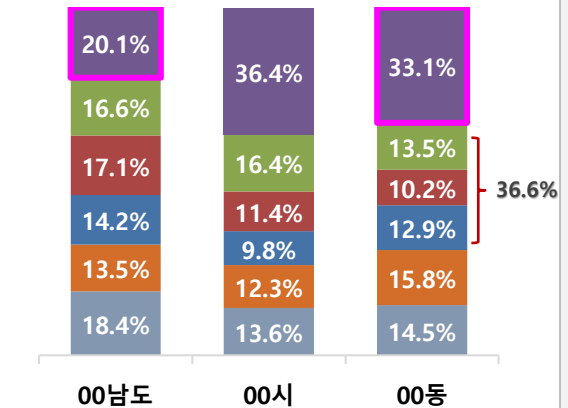
00남도 2.37명 > 00시 1.98명 > 00동 1.94명

“00동 인구수 및 세대수 증가,

세대당 인구수는 10년 전 대비 감소, 00남도 평균 대비 낮음”

연령대별 인구 구성

■ 10대 이하 ■ 20대 ■ 30대 ■ 40대 ■ 50대 ■ 60대 이상



[출처 : 행정안전부]

- 00동과 00시 내 주택구매력 높은 30~50대 비중은 각 36.6%, 37.6%로서 경기 평균(47.9%) 대비 낮음
- 00동과 00시는 60대 이상 인구가 각 33.1%, 36.4%로 경기 평균(20.1%) 대비 고령자 비율이 높음

“00동 전체 인구의 1/3 가량이 고령자”

1-3. 인근 개발 계획

I. 사업환경의 이해

- 연천BIX(은통일반산업단지) 개발 추진으로 각종 규제와 낙후된 경기 북부 균형개발을 위한 기업 유치, 일자리 창출로 지역경제 활성화 효과가 전망됨
- 동두천~연천 복선전철로 서울 및 경기 북부권 교통편의성 증가 및 수도권 네트워크 연계가 강화되며 연천역 일대 개발효과 수혜가 기대됨

■ 연천BIX(은통일반산업단지)

출처 : 경기주택도시공사



구분	내용
위치	• 00남도 00시 00동 통현리 일원(600,019m ²)
시행자	• 00시, 경기주택도시공사
현황	• 20.12: 부지조성준공(예정) / 21.12: 사업 준공(예정)

■ 동두천~연천 복선전철

출처 : 국토교통부



구분	내용
위치	• 동두천~연천(L=20.8km)
시행자	• 한국철도시설공단
현황	• 20.12: 부지조성준공(예정) / 22.12: 사업 준공(예정)

2-1. 입주동향

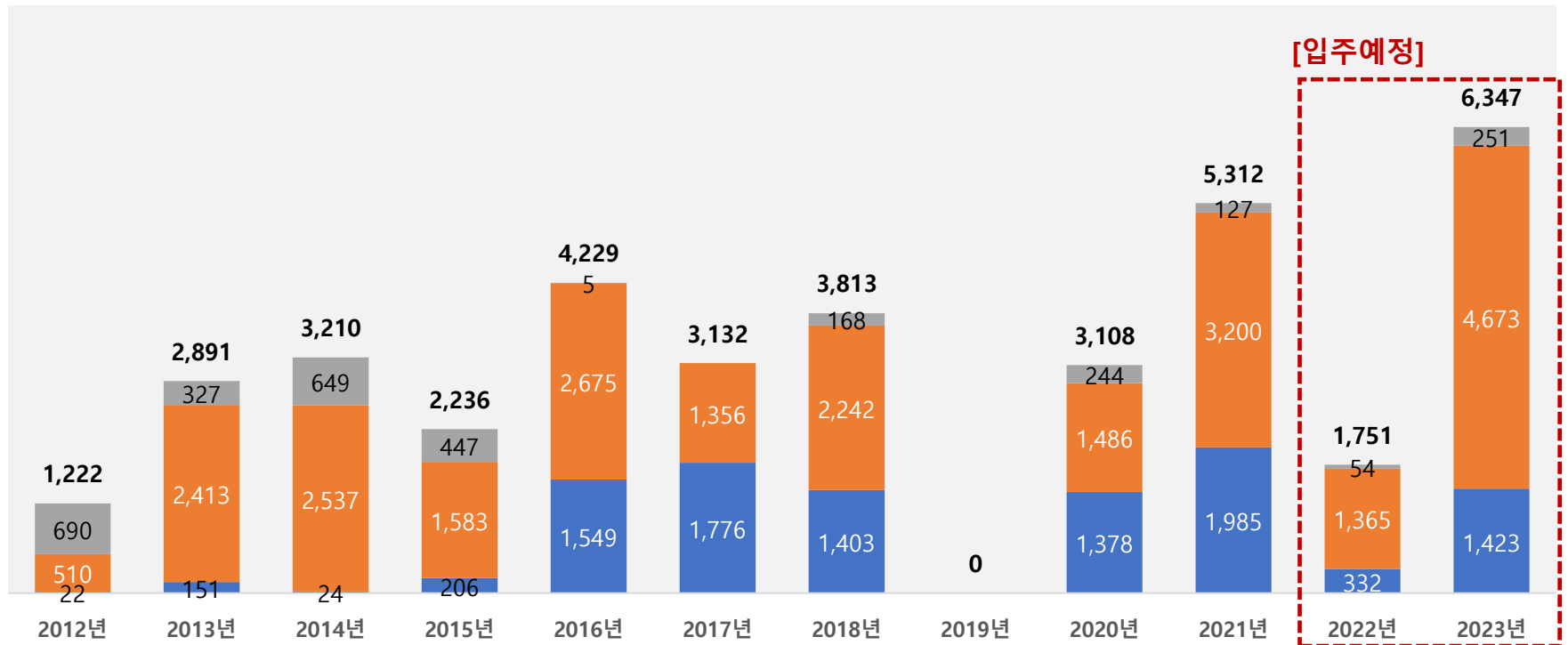
II. 시장환경의 이해

- 2012년~2021년 00시 내 총 29,153세대의 아파트가 신규 입주함
 - 최근 10년 동안, 2019년을 제외하고 00시에는 매년 1천 세대 이상의 물량이 입주함
 - 면적별 비중(입주예정 포함)은 60㎡~85㎡미만(64.5%) > 60㎡이하(27.5%) > 85㎡초과(8.0%)의 순임
- 향후 2년간 약 8.1천 세대가 입주 예정, 2023년에는 역대 최대 규모의 물량(6.4천 세대)이 입주 예정임

■ 00시 내 10년 전 전별 입주 동향: 2012년~2021년 00시 내 총 29,153세대의 아파트가 입주한 반면, 향후 2년간 입주 물량은 연 평균은 4.1천 세대임

(단위 : 세대)

■ 60㎡이하 ■ 60~85㎡이하 ■ 85㎡초과



참고. 최근 입주(예정) 단지

II. 시장환경의 이해

연도	동	아파트	총세대수
2011	00동	000	19
2012	00동	000	28
2013	00동	000	11
	00동	000	204
	00동	000	2,304
	00동	000	773
2014	00동	000	40
2015	00동	000	564
	00동	000	18
	00동	000	24
	00동	000	29
	00동	000	78
	00동	000	39
2016	00동	000	12
	00동	000	5
	00동	000	19
	00동	000	9
	00동	000	26
2017	00동	000	224
	00동	000	12
	00동	000	13

연도	동	아파트	총세대수
2018	00동	000	3,149
	00동	000	1,488
	00동	000	1,422
	00동	000	9
	00동	000	42
	00동	000	994
	00동	000	48
2019	00동	000	12
	00동	000	965
	00동	000	21
	00동	000	743
	00동	000	8
	00동	000	58
	00동	000	14
	00동	000	18
	00동	000	58
	00동	000	42
2020	00동	000	30
	00동	000	469
	00동	000	131
	00동	000	560
2022	00동	000	155
	00동	000	662
	00동	000	337
	00동	000	1,725
	00동	000	224
2023	00동	000	1,057
	00동	000	256

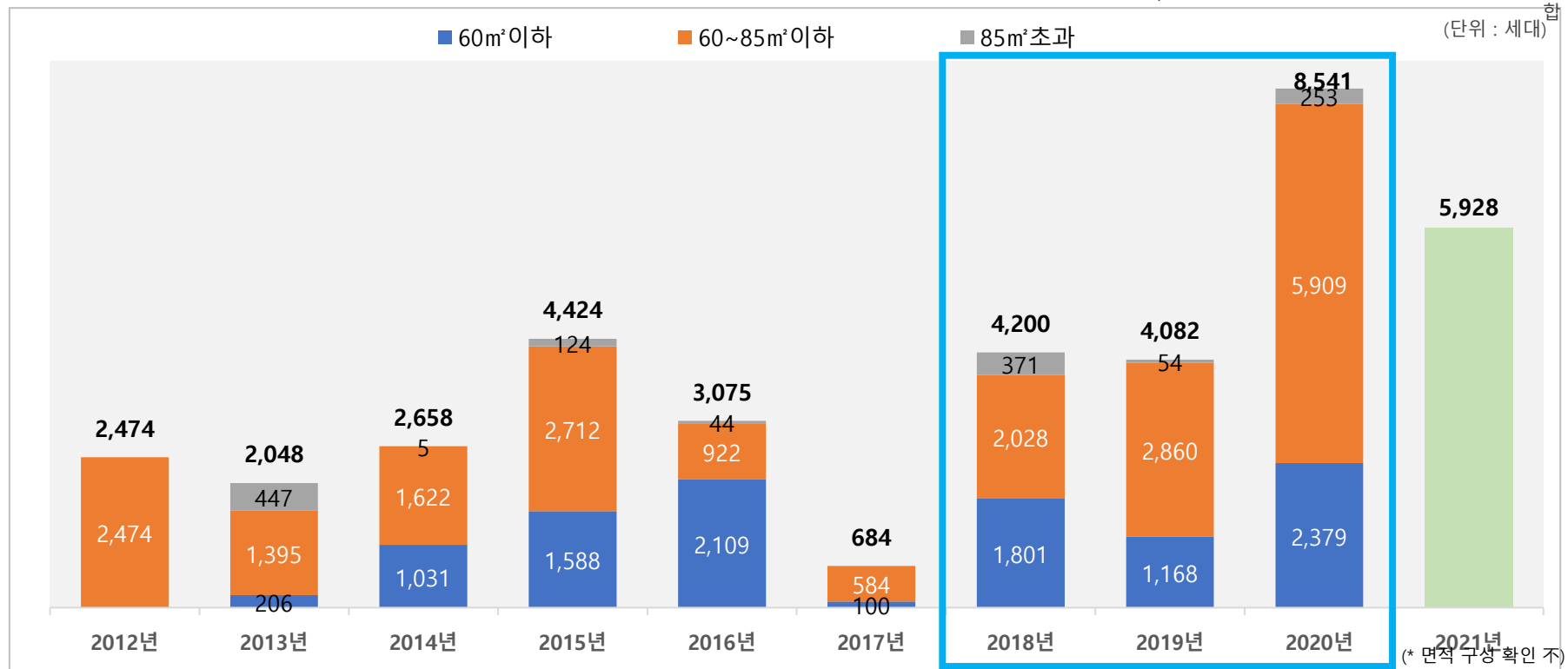
2-2. 분양동향

II. 시장환경의 이해

- 2012년~2021년 00시 내 총 38,114세대가 일반분양됨(분양 예정 포함)
 - 일반분양 물량 중 3,659세대가 주상복합으로 분양되었으며, 2018~2021년 주상복합 물량이 집중됨(3,401세대)
 - 최근 5년간(2017년~2021년) 분양(예정) 단지의 약 60.5%는 700세대 미만 단지임
- 최근 10년 간 연 평균 분양물량은 3,811세대이며, 2018년 이후 분양물량 최근 10년 평균 대비 多
 - 특히, 2020년에는 8.5천 세대가 분양, 조사 기간 내 최대 물량이 분양됨
- 반면, 2021년 분양(예정)물량은 5,928세대로 최근 10년 분양물량을 크게 상회함

■ 00남도 00시 면적별 분양 동향

출처 : 부동산114 Reps / 2020.11, 전용면적 기준 / 일반분양 / 주상복합



참고. 최근 분양 단지

II. 시장환경의 이해

연도	동	아파트	총 세대수	일반분양 세대수
2011	00동	000	773	546
2012	00동	000	2,304	1,060
	00동	000	564	359
2013	00동	000	40	0
2014	00동	000	3,149	1,866
	00동	000	1,488	1,488
	00동	000	5	0
2015	00동	000	1,422	866
	00동	000	994	704
	00동	000	224	224
	00동	000	78	78
	00동	000	26	0
	00동	000		
2016	00동	000	965	621
	00동	000	743	743
	00동	000	469	469
	00동	000	131	131
	00동	000	39	39
	00동	000		

연도	동	아파트	총 세대수	일반분양 세대수
2017	00동	000	48	48
2018	00동	000	560	124
	00동	000	18	0
	00동	000	14	0
2019	00동	000	1,725	910
	00동	000	662	227
	00동	000	58	58
	00동	000		
2020	00동	000	1,057	592
	00동	000	337	337
	00동	000	256	256
	00동	000	224	224
	00동	000	155	155
	00동	000		
2021	00동	000	960	768
	00동	000	719	227
	00동	000	449	144

2-2. 분양동향

II. 시장환경의 이해

- 2018년 이후 분양물량 확대에도 불구하고, 00시 청약률은 2020년 상반기 1순위 경쟁률 35.37대1, 하반기 24.61대1로 00남도 평균 대비 양호한 청약성적을 보임
- 2020년 분양가는 분양면적 기준 평당 1,504~1,920만원 선임
 - 일반적으로 분양가와 청약경쟁률은 음(-)의 상관관계가 나타나나, 00시는 분양가가 가장 낮은 000의 1순위 경쟁률이

■ **청약경쟁률**이 높았으며, 분양가가 가장 비싼 000가 114.62대1로 1순위 경쟁률이 가장 높았음

출처: 청약홈 2020.11 / 가격단위: 만원/평 / 주상복합

지역	2019년 하반기			2020년 상반기			2020년 하반기		
	1순위 경쟁률	전체경쟁률 (1~2순위)	일반공급	1순위 경쟁률	전체경쟁률 (1~2순위)	일반공급	1순위 경쟁률	전체경쟁률 (1~2순위)	일반공급
0남도	19.51	19.72	8,509	30.15	30.38	5,717	16.77	17.44	11,421
00시	19.15	19.15	1,579	35.37	35.42	1,426	24.61	24.68	575

시군구	읍면동	아파트	총세대수	일반공급	분양일	입주예정일	분양평당가	1순위 청약자수	1순위경쟁률	전체 경쟁률 (1~2순위)
00시	00동	000	274	221	2020.08	2023.11	1,838	1,954	8.84	9.03
		000	200	162	2020.08	2024.05	1,917	4,214	26.01	26.01
	00동	000	333	213	2020.05	2022.12	1,816	8,225	38.62	38.62
		000	92	56	2020.08	2023.06	1,838	1,549	27.66	27.66
	00동	000	162	156	2020.01	2023.05	1,504	723	4.63	4.63
	00동	000	316	213	2020.04	2024.02	1,603	3,136	14.72	14.72
		000	230	136	2020.07	2024.01	1,709	6,433	47.3	47.3
	00동	000	429	270	2020.06	2024.02	1,920	30,947	114.62	114.62
	00동	000	80	57	2020.06	2023.10	1,546	1,428	25.05	25.05
	00동	000	555	517	2020.04	2024.11	1,741	5,977	11.56	11.71

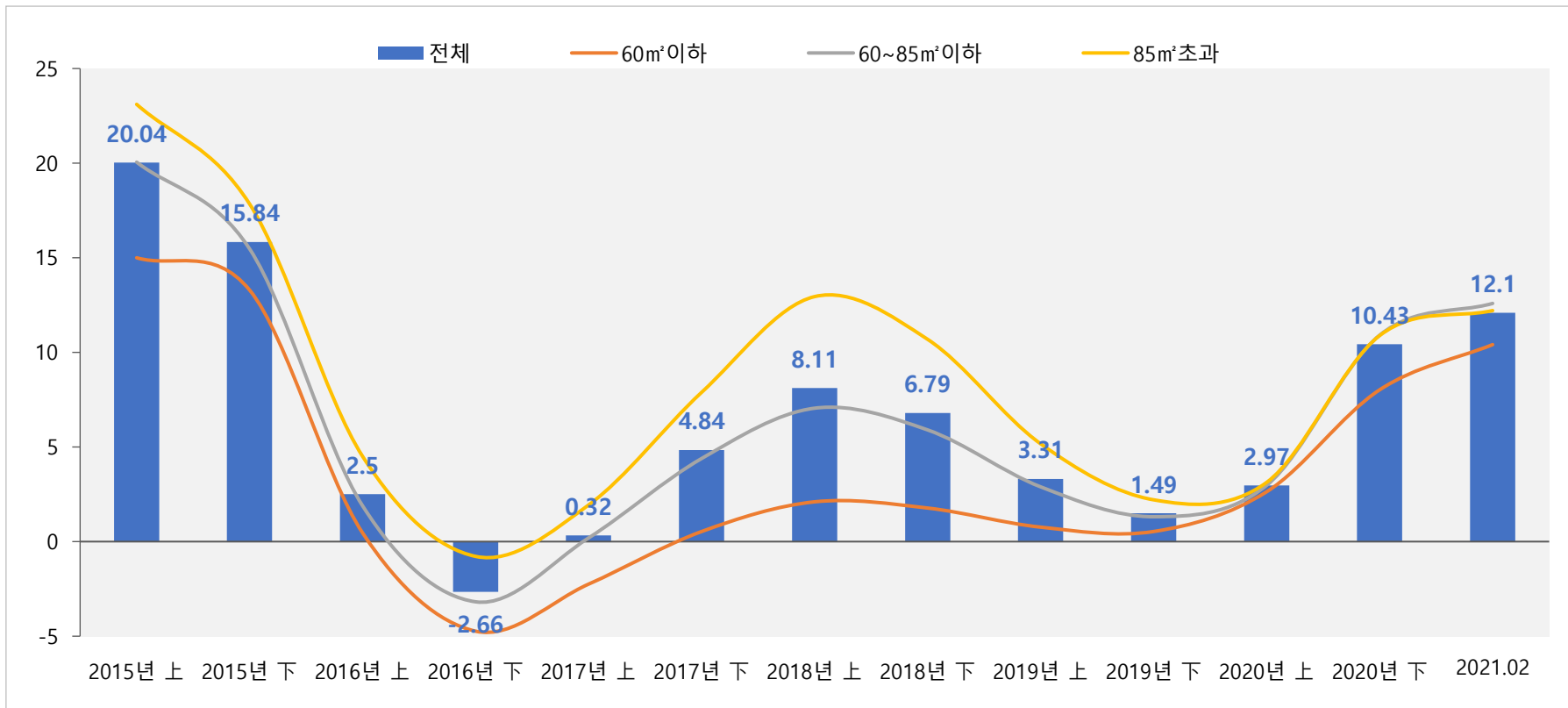
2-3. 가격동향

II. 시장환경의 이해

- 00남도 아파트 매매시장은 2016년 하반기 마이너스 변동률을 기록한 후, 회복세를 보이며 2018년까지 꾸준히 상승함
- 이후, 2019년 말까지 상승세는 둔화 양상을 보였으나 2020년 풍선효과를 받으며 상승 폭이 확대됨
상승 폭 확대 경향은 2021년 2월까지 지속되며 2021년 02월 기준, 변동률은 높은 수준을 기록함(12.1%)
- 면적별로는 대형면적(85㎡초과)의 가격방어율이 중소형 면적 대비 비교우위에 있음
(대형면적의 변동률이 중소형 면적의 변동률 대비 높음)

■ 매매가격 변동률 - 00남도

출처 : 부동산114 Reps , 전년동기대비, 전용면적 기준 / 단위: %

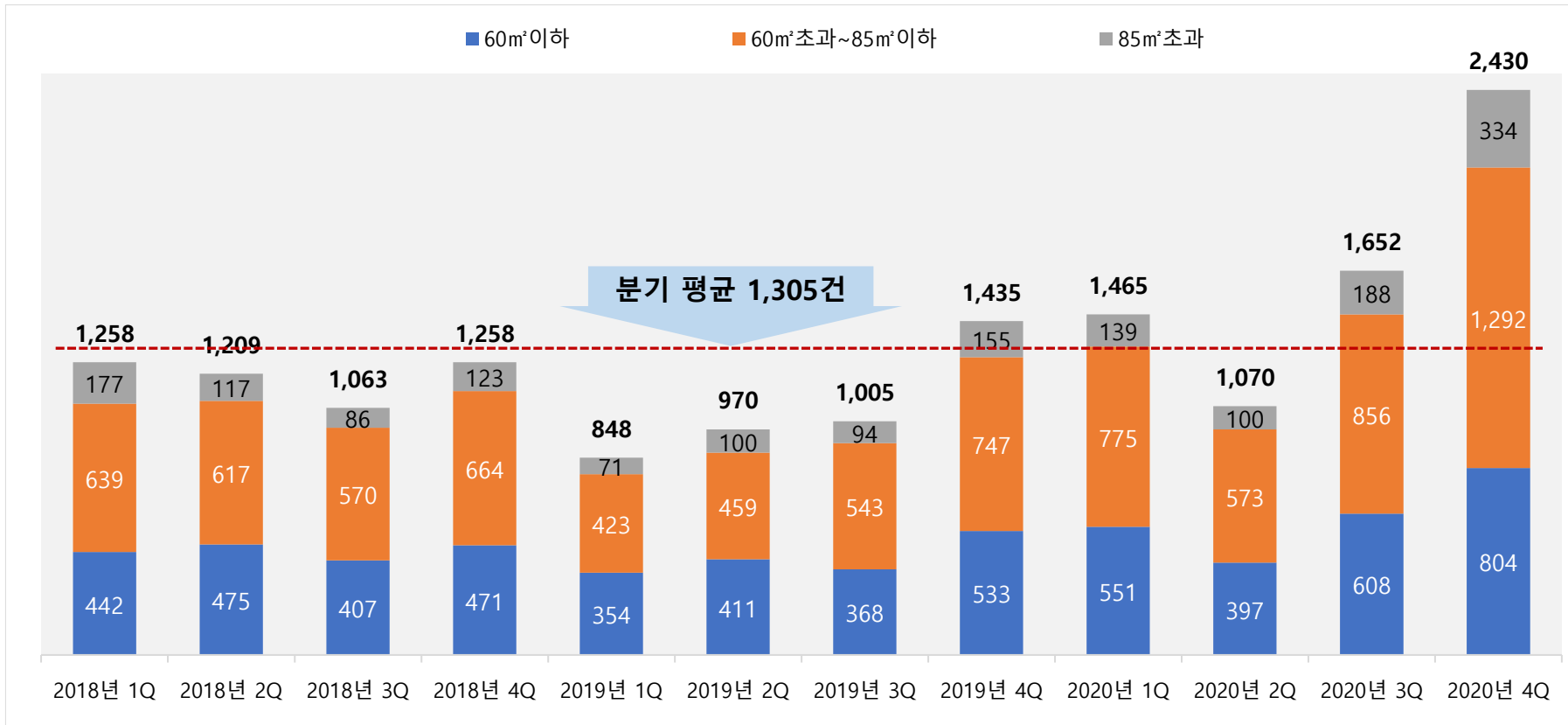


2-4. 거래동향

- 2018~2020년 00시 아파트 매매거래량은 분기당 1,305건으로 조사됨
- 60㎡초과 85㎡이하 규모의 거래량이 전체 거래량의 52.1%를 차지하였으며, 다음으로 60㎡이하 규모(37.2%), 85㎡초과 규모(10.8%)의 순으로 거래됨
- 2020년 4분기 거래량은 2,430건으로 역대 최고 수준을 기록, 높은 가격 변동률과 함께 거래시장이 활기를 띠

■ 00시 면적별 실거래 동향

출처 : 국토교통부 / 단위: 건

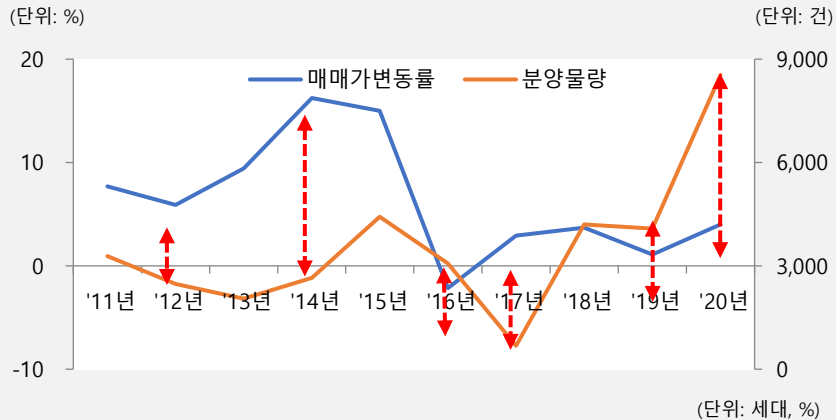


3-1. 수급 vs. 가격 예측

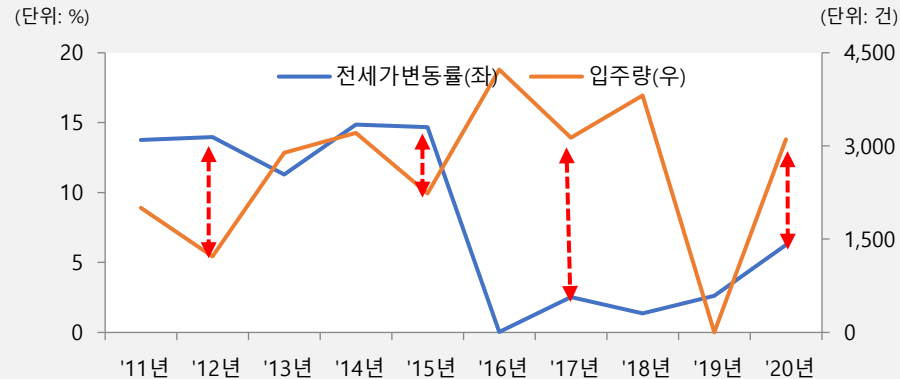
III. 시장 국면 진단

- 그래프상 가격과 공급은 대체적으로 부(-)의 관계를 보여주고 있음
 - (매매가는 분양물량과 부(-)의 관계, 전세가는 입주물량과 부(-)의 관계)
- 사업지 일대 000(000세대), 000(000세대) 등이 지속공급 되며, 분양 이후 매매가 상승 폭은 다소 둔화될 것으로 전망됨
 - 2022년 00시 입주물량은 약 1.7천 세대에 불과해 전세가격의 상승세는 확대될 것으로 예상되나, 2023년 6,347세대의 대규모 입주가 예정되어 있어 장기적으로는 안정 국면에 접어들 것으로 전망됨

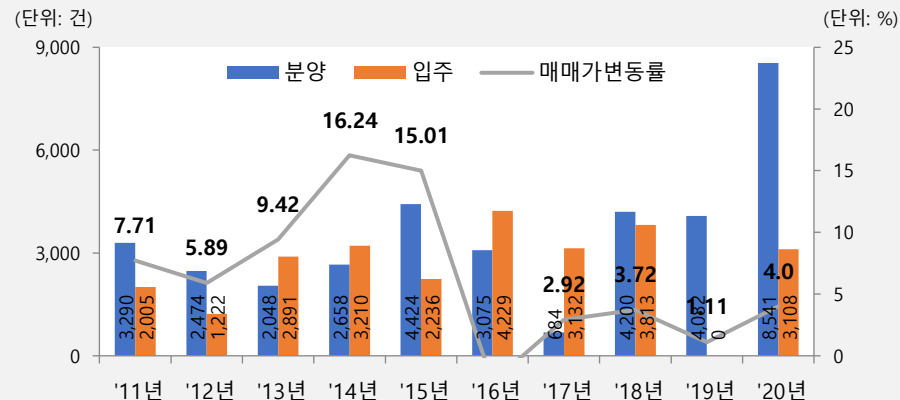
■ 매매가 변동률 vs 분양 추이 비교



■ 전세가 변동률 vs 입주 추이 비교



■ 분양/ 입주 / 매매가 변동률



3-2. 판매 소화력 분석

III. 시장 국면 진단

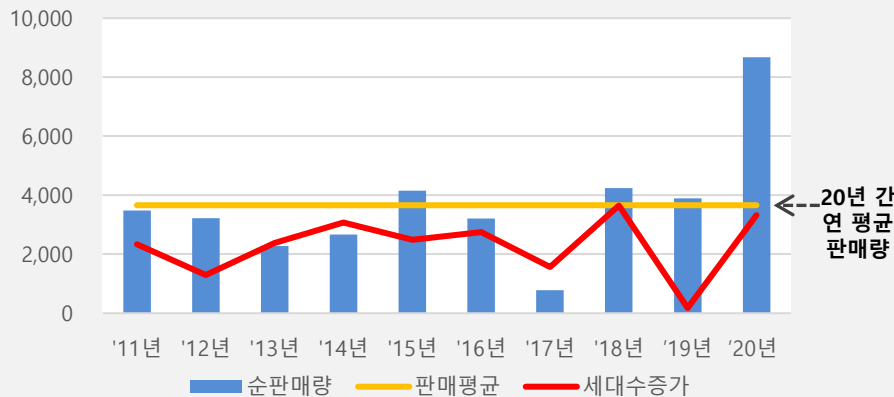
- 2019년 순 판매량은 소폭 감소하였으나, 2020년 크게 증가함(전년대비 +223%)
 - 00시의 아파트 순 판매량은 '11~15년 평균 3,156세대이나, '16~20년 평균 4,158세대로 크게 증가함
- 한편, 2021~2022년 입주량은 연평균 3,532세대로 최근 10년 평균 입주량(2,585세대) 대비 많아, 신규분양 수요가 감소할 것으로 우려됨

■ 세대수 증가량 vs 입주량 vs 판매량 (※년간 순 판매량 = 전년말 미분양 + 당해 분양물량 - 년말 미분양)

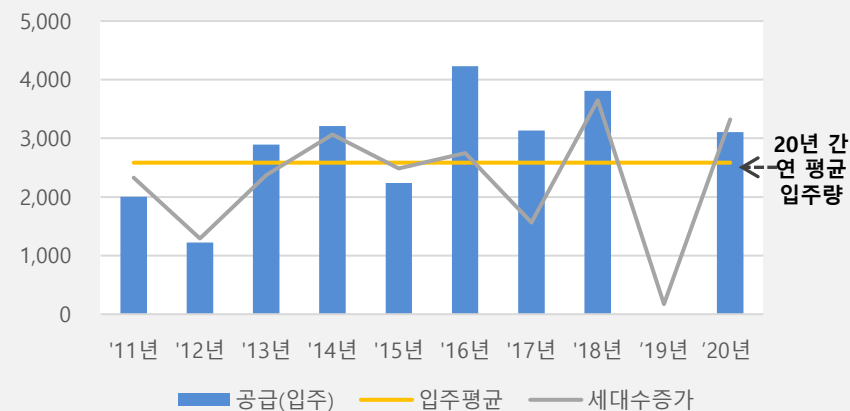
(단위: 세대)

	'11년	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'11~15년 (5년 평균)	'16~20 (5년 평균)
세대수 증가량	2,330	1,292	2,372	3,067	2,485	2,751	1,565	3,651	175	3,320	-	-	2,309	2,325
입주량	2,005	1,222	2,891	3,210	2,236	4,229	3,132	3,813	0	3,108	5,312	1,751	2,313	2,753
아파트 연간 순 판매량	3,478	3,218	2,278	2,662	4,146	3,204	778	4,234	3,895	8,677	-	-	3,156	4,156

■ 세대수 증가 / 판매 추이



■ 세대수 증가 / 입주 추이



자료: 부동산114 Reps

Part. 2

IV. 적정 분양가 검토

4-1. 분양가 산정 기준

4-2. 사업지 인근 아파트 가격 현황

4-3. 적정 분양가격 산정

4-1. 분양가 산정 기준

IV. 적정 분양가 검토

Phase 1.

인근 시세 파악

- 동일 생활권 내, 당 PROJECT 주력 평형으로 구성된 기입주 사례 및 신규 입주 예정 사례 현황 파악
 - 입주(예정) 시기, 세대수, 매매가, 분양가 등
- 사례의 매매가 또는 분양가는
 - ‘부동산114 Repts의 시세’ 및 ‘국토교통부의 실거래가’ 참고
 - Repts시세 하한·상한가의 평균 또는 최근 6개월간 실거래사례의 평균가
 - 단, 분석 기간 내 실거래가 없을 경우 분석에서 제외

Phase 2.

비교 단지 선정

- 동일 생활권 내 주요 사례 중, 최근 입주한 입주 사례 및 신규 분양 사례 선정
- 사례가 다수일 경우,
 - 1) 당 PROJECT와의 거리, 2) 유사 규모(세대수), 3) 브랜드 등 입지 및 상품 측면이 유사한 사례를 비교 대상으로 선정

Phase 3.

적정 분양가 산정

- 입지/환경/상품 요인으로 구성된 항목에 따라, 당 PROJECT와 비교 사례를 평가함
- PROJECT 및 지역에 따라 평가 항목, 평가 항목의 배점(중요도)는 변경될 수 있음
 - 기본 평가 항목 구성, 사업지 특성에 따라 일부 평가 항목이 추가 또는 변경 가능함
- 당 PROJECT와 비교 사례 각 항목의 평가 결과와 중요도가 반영된 Valuation Score가 산출됨
- 산출된 Valuation Score 로직에 따라 당 PROJECT의 적정 분양가가 산정됨

4-2. 사업지 인근 아파트 가격 현황

IV. 적정 분양가 검토

[출처 : 분양면적당 평당가, 분양공고, 국토교통부 실거래가(20.06~20.11 평균)]

기입주	위치	단지명	분양면적 (㎡)	전용면적 (㎡)	총 세대수	세대수	입주년월	분양가 (만원, 발코니미포함)	실거래가 (평균, 만원)	실거래가 (만원/평)
	✓ 00동	A	110.48	84.89	000	000	2019.05	- (일반분양 없음)	48,613	1,409
신규	위치	단지명	분양면적 (㎡)	전용면적 (㎡)	총 세대수	일반분양 세대수	분양년월/ 입주년월	분양가 (만원, 발코니미포함)	분양가 (만원/평)	분양권 실거래가 (만원/평)
	00동	B	110.48	84.89	000	000	000	59,000	1,765	2,345
	✓ 00동	C	112.18	84.84	000	000	000	51,900	1,529	1,812
	✓ 00동	D	112.94	84.95	000	000	000	59,500	1,742	1,837
	00동	E	112.97	84.96	000	000	000	63,440	1,856	-
	✓ 00동	F	111.21	84.91	000	000	000	57,300	1,703	1,835
	✓ 00동	G	115.89	84.99	000	000	000	60,390	1,723	1,791

4-3. 적정 분양가격 범위

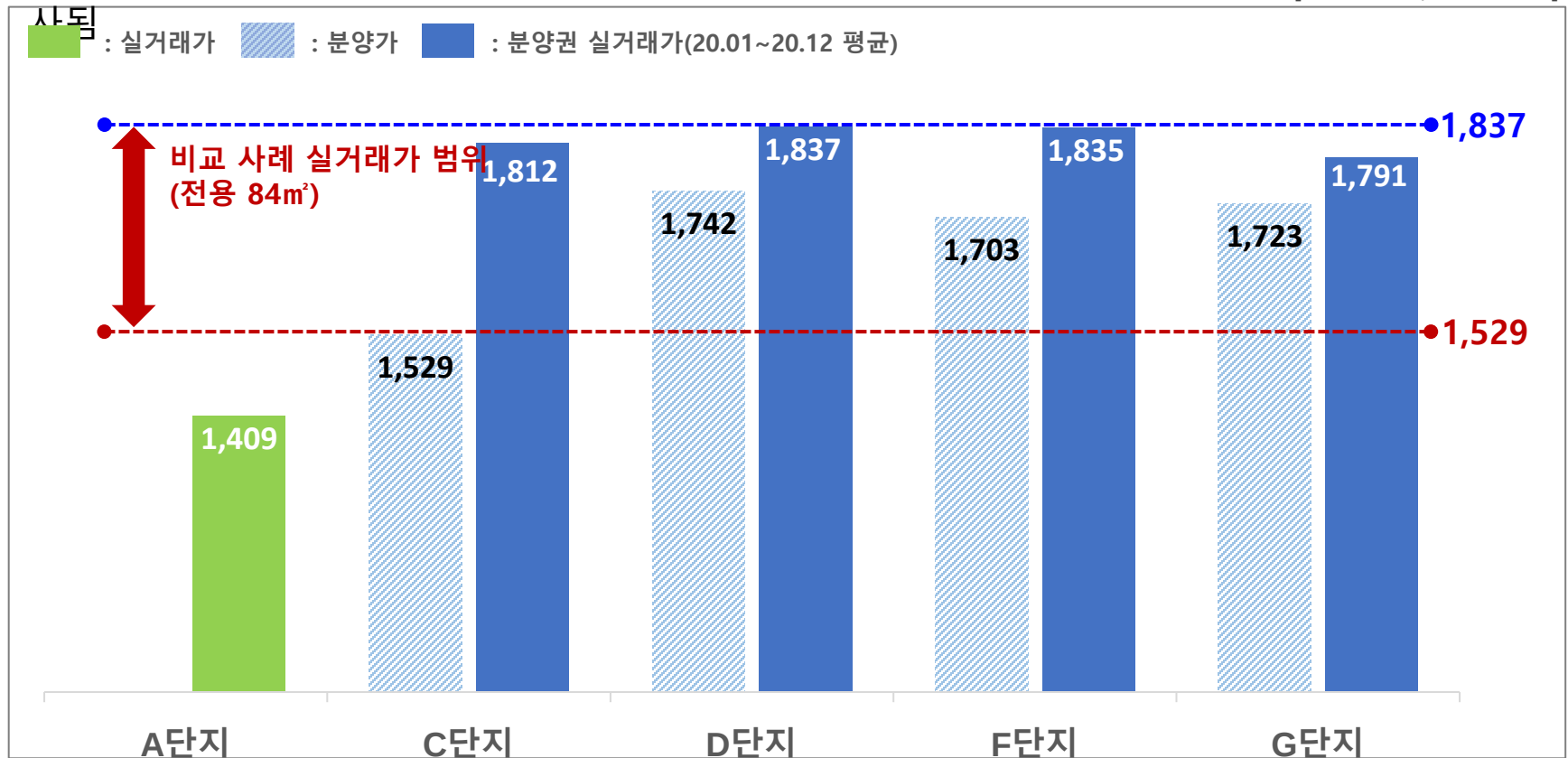
IV. 적정 분양가 검토

- 당 PJT의 적정 분양가격 범위를 산출하기 위해
 - 1) 사업지 일대 생활권 고려, 비교 사례(최근 입주단지, 분양 사례) 선정
 - 2) 당 PJT와의 ① 거리, ② 유사 규모(세대수), ③ 브랜드 등 비교가 적절한 최근 입주 아파트 1개와

분양 아파트 3개를 선정

■ 사례 선정 및 비교 가능한 사례의 실거래가는 전용 84형 기준, 1,529~1,837만원/평 선으로 조

[단위 : 만원/평, 분양면적 기준]



4-4. 적정 분양가격 산정

IV. 적정 분양가 검토

- 분양가 산정기준을 통해 사업지 인근 최근 분양단지의 평가점수를 도출, 분양면적을 기준으로 사업지의 적정 분양가격을 산출함
- 당 PJT는 역세권 입지로 대중교통 편의성, 생활 편의 환경 측면에서 양호한 평가를 받음
- 교통 접근성, 교육환경 측면은 비교 단지와 유사한 수준으로 평가된 반면, 녹지여건, 단지 쾌적성(건폐율) 측면은 낮게 평가됨

■ 기준가격 산정표

[단위 : 만원/평, 분양면적 기준]

구분	A단지	C단지	D단지	F단지	G단지	당 PJT
전용면적(m ²)	84.89	84.84	84.95	84.91	84.99	-
총 세대수	000	000	000	000	000	000
입주시기	000	000	000	000	000	2026.02
비교단지 평가점수 ①, ②	3.175	2.575	2.475	2.725	2.825	2,850
(평균) 평당가* ③	1,409	1,812	1,837	1,835	1,791	-
보정률 ④ ② / ①	89.8%	110.7%	115.2%	104.6%	100.9%	-
산정 결과 ⑤ ③ X ④	2,105	2,005	2,116	1,919	1,807	1,990

※ 평당가*: 분양권 실거래가 6개월(20.06~20.11) 평균 적용

입지 및 상품 평가결과를 반영, 비교사례법을 적용한 적정 분양가격(전용 84형): 1,990만 원/평

Part. 3

V. 지역 공인중개사 종합 평가

5-1. 전화 인터뷰 결과

VI. 요약 및 결론

6-1. 종합 평가

6-2. 조사 결과 시사점

별첨. Valuation Score 기준표

5-1. 전화 인터뷰 결과

V. 지역 공인중개사 종합 평가

※ 조사 대상 및 표본 수: 부동산114 회원 중, 00시(00동, 00동)에서 5년 이상 영업 중인 대표 공인중개사 3명, 조사 일시: 2021. 00. 00

구분	평가
시장 환경	2020년 12월, 00남도 전 지역이 규제지역에 포함되며 가격 상승세 둔화, 관망 분위기 조성되기 시작 2021년 3월 현재, 2020년 말 대비 매매 거래량 감소 00시 아파트 시장은 00남도 내 비교적 낮은 가격대로 00시와 00시 등에서 투자 수요 유입되었으나 최근 투자 수요 감소 - 재건축, 재개발 투자 수요 급감 2020년 하반기~2021년 1분기 월 기준, 00시 분양 시장은 - 신규 분양은 대체로 '보통' 이상의 청약 성적 기록, 미분양 해소 분위기 - 청약 성적 양극화 현상 뚜렷 (역세권, 대규모 단지 선호도 높음)
분양성 및 분양가 평가	- 당 PJT의 분양성은 '보통' 평가, 사업지 인근 실거주(신축으로 이전 희망) 수요 : 투자 수요(수성구, 중구 등에서 유입) = 약 6 : 4 정도 예상 - 입지 및 상품 경쟁력 높지 않음: 지역 선호도, 대중교통 편리성(역세권 아님), 000세대 측면 열위 - 그러나 신축에 대한 수요 꾸준, 세대 수(000세대) 적어 분양에 큰 무리 없어 보임 - 제시 분양가(000만원/평) 수용도 높을 것으로 보임: 평당 000만원 이하라면 '비싸지 않은' 가격으로 인식 - 당 PJT는 '000'과 시장 반응 유사할 것으로 보임 (인접 위치, 중소규모 단지 등)



"작년 말, 00 전 지역이 규제지역에 포함되면서 분위기가 확 바뀌었어요. 가격 상승 폭도 둔화되고 최근에는 매물도 끊기고..... 분위기를 지켜보자는 분들이 늘어나고 있어요."

"이번 PJT는 큰 인기를 얻지는 못해도 중타 이상은 칠거예요. 입지나 상품이 아주 우수해 보이지만 분양성은 꾸준한 상황이라 청약률은 높지 않아도 000세대 분양은 문제 없을 거예요."

"신축은 전반적으로 인기이지만, 입지나 상품에 따라 인기는 크게 차이 나요. 00동의 000 단지같은 경우, 평당 000만원 정도에 분양했지만 청약률은 00:1을 넘긴 반면, 00는 분양가가 000만원대 초반이었는데도 1순위 미달이었어요."

"평당 000만원 이하라면 경쟁력 있겠는데요? 가격 저항감은 없을 것 같아요."

6-1. 종합 평가

STRENGTH

- 00대로 인접, 성서 IC 이용 편리
- 반경 200m 내 00선 00역 위치
- 사업지 인근 교육환경 양호 (00초, 00초, 00중, 00고 등)
- 생활 인프라 및 편의 시설 여건 양호
(이마트, 홈플러스, 00도청 등)

WEAKNESS

- 구도심의 저층 주택 밀집지로 현재, 주거 환경 쾌적성 낮음
→ 단, 사업지 인근 '00 재정비사업' 추진 중으로 완료 시,
주거 환경 개선 전망
- 사업지 녹지여건, 쾌적성(건폐율)은 다소 미흡함

OPPORTUNITY

- 00시, 00남도 내 비규제지역으로 반사이익 받으며
매매 시장(가격 상승 폭 확대, 거래량 증가) 및 분양 시장
활기
- '00관공서 이전(00년 예정)'으로 주변 지역 활성화 기대

THREAT

- 2020년 이후 공급 및 분양 물량 증가로
향후 가격 상승세, 신규 분양 수요 감소 예상

6-2. 조사 결과 시사점

VI. 요약 및 결론

2020년 하반기 00시는 비규제지역 반사이익으로 매매가격 상승 폭 확대, 청약 열기 지속
 당 사업지는 구도심에 위치해 현재 주거 쾌적성은 낮으나, 사업지 인근 주거 환경 개선 전망
 반면, 향후 사업지 일대 공급 및 분양 증가로 현재의 시장 상승 분위기 둔화 전망

▶ '26년 분양 예정인 본 PJT의 분양성 '보통' 판단, 적정 분양가*는 1,990만원/평(84형 기준)으로 분석됨

* 적정 분양가는 현재 시점을 기준으로 산정된 결과임

1

- 2020년 00남도/00시 매매 및 분양 시장 분위기 양호 (00% 이상의 높은 가격 변동률 기록)
 특히, 00시는 00남도 내 비규제지역으로 청약이 집중되며 청약열기 상승 (2020년 평균 청약률: 00대 1)
- 단, 2020년 이후 공급 및 분양 물량 증가로 인한 수급에 따른 가격 상승세 및 판매 소화력 둔화 전망

2

- 당 사업지는 00시 구도심에 위치,
 현재 주거 쾌적성 낮으나 인근 '도시재생뉴딜사업' 추진으로 향후 주거환경 개선 전망
- 00대로에 접하여 도로 이용 편리, 00선 00역 초역세권으로 대중교통 편의성이 양호한 입지임
- 반면, 녹지여건, 단지 쾌적성 측면은 비교 단지 대비 낮은 평가를 받음

3

- 당 PJT는
 1) 매매 및 분양 시장의 상승세는 정책적 영향이 크며, 향후 공급 및 분양 증가로 인해 현재의 상승세 둔화 전망
 2) 주거 환경 개선 전망, 3)교통 및 대중교통 접근성, 교육환경, 생활편의시설 등 양호
 ➔ 입지/상품 측면 검토 및 향후 시장 전망 등을 종합적으로 고려, '26년 분양 예정인 본 PJT의 분양성 '보통' 판단
- 부동산114의 비교사례법을 적용한 적정 분양가는 전용 84형: 1,990만원/평으로 분석됨
 [참고] 공인중개사 의견: 평당 000만원 이하의 분양가는 저항감 높지 않을 것으로 평가

별첨. Valuation Score 기준표

※ 평가 항목 및 측정 기준, 배점, 적용률은 PROJECT 및 지역적 특성을 반영해 산정함

구 분		적용률	측정기준
입지특성 (52.5%)	교통접근성	10.0%	대로에서의 거리
	대중교통 편의성	15.0%	지하철역 및 버스정류장과의 거리
	녹지여건	5.0%	산, 강, 바다 등 자연환경 및 공원으로 부터의 거리
	미래가치	7.5%	인근 상권 또는 업무시설 개발계획 여부
	생활편의환경	7.5%	대형마트 및 주요상권과 관공서 등 반경1km이내
	교육환경	7.5%	교육시설 반경1km이내
주택특성 (12.5%)	주택의 향	5.0%	일조방향
	평면계획	7.5%	전용률
단지특성 (35.0%)	시공사 브랜드	7.5%	2020년도 도급순위
	단지규모	10.0%	총세대수
	시설수준	5.0%	입주년도
	단지 쾌적성	5.0%	건폐율
	주차편의성	7.5%	호당 주차대수

Thank you