# 부천 상동 588-4

경기도 부천시 원미구 상동 588-4번지 · 상동지구 지구단위계획구역(제3종일반주거) · 대지 23,401.40m² · 지하 2층~지상 29층 · 용적률 277.76% · 주차 791대(세대당 1.42) · 사업계획승인 접수(검토용) 도면 2026.07

제시 임대가 · 공급평당

**3,500만원**

84A형 **12.42억** · 62형 **9.37억**

공급면적 ÷ 3.3058

## 70%로 환산하면 3,500만원은 같은 크기 비교 단지 모두보다 높습니다.

84형은 환산 임대가가 가장 높은 롯데캐슬(2,916~3,254)보다 **7.6~20.0%**, 59~74형대 환산 최고(2,473)보다 **41.5%** 높습니다. 3,500이 70%가 되려면 분양가가 평당 **5,000**이어야 하는데 2026년 부천 84형 최고는 4,649입니다.

| 총 세대 | 84형 비중 | 공급평형 | 3,500 기준 총액 | 84형 환산 임대가 | 상동 83~86m² 전세가율 |
|---|---|---|---|---|---|
| **558**세대 | **477**세대 | **26.8~36.0**평 | **9.4~12.6**억 | **1,549~3,254** | **67.6**% |
| 6개 타입 · 62~84m² | 85.5% · 4개 타입 | 62형 ~ 84D형 | 62형 ~ 84D형 | 만원/평 · 분양가 × 70% · 5개 단지 | 전세 중위 4.8억 ÷ 매매 중위 7.1억 |

**범위** 환산 임대가 = 청약홈 공고 자료의 주택형별 **최고 공급금액**(층·향 중 가장 높은 값) ÷ 공급평 × 70%입니다. 비교 단지는 실제 임대 거래 신고가 없어 분양가에서 환산했고, 70%는 상동 전용 83~86m² 전세가율(67.6%, 단지별 중위 67.9%)과 가깝게 잡은 값이며 이 비율은 매매가 기준이라 입주 시점이 다른 신규 분양가(2026~2032)에는 어긋날 수 있습니다. 상동 전세는 갱신계약 42%를 포함한 값이고 신규 계약만 보면 70.4%입니다(계약 구분이 없는 소수 건은 신규에서 뺐습니다). 최고 공급금액 기준이라 단지 평균은 이보다 낮아, 평균으로 견주면 3,500이 더 높게 나옵니다. 3,500은 임대가를 공급평당으로 본 값이며 보증금·분양전환가 구성에 따라 달라질 수 있습니다. 비교는 2026년 부천 민영 아파트 공고 9곳 전체(공공분양·신혼희망타운·무순위 공고 제외, 소규모 = 공고 100세대 미만)와 센트비엔·위브앤수자인이며 인문환경은 뺐습니다.

## 환산 임대가 비교

만원/평 · 분양가(최고 공급금액 ÷ 공급평) × 70% · 막대 = 타입별 최저~최고

**84형 급** (공급 34~37평)

| | | |
|---|---|---|
| **대상 상동 588-4 · 84형**<br>임대가 · 558세대 중 477세대 | **3,500** | 기준 |
| **상동역 롯데캐슬 시그니처 · 84형**<br>2026.08 공고 · 입주 2032.03 · 공고 1,859세대 | **2,916~3,254** | 대상 +7.6~+20.0% |
| **e편한세상 부천 어반스퀘어 · 84형**<br>2026.04 공고 · 입주 2029.10 · 공고 897세대 | **2,233~2,313** | 대상 +51.3~+56.7% |
| **쌍용 더 플래티넘 온수역 · 84형**<br>2026.02 공고 · 입주 2028.10 · 공고 230세대 | **2,246** | 대상 +55.8% |
| **두산위브더제니스 부천 · 84형**<br>2026.08 공고 · 입주 2032.02 · 공고 1,158세대 | **2,130~2,211** | 대상 +58.3~+64.3% |
| **중동역 다채로움 더원 · 84형**<br>2026.09 공고 · 입주 2028.08 · 공고 39세대 | **1,549~1,632** | 대상 +114.5~+125.9% |

1,000 2,000 3,000 3,500 4,000

**59~76형 급** (대상 62형 · 76형과 견줌)

| | | |
|---|---|---|
| **대상 상동 588-4 · 62형 · 76형**<br>임대가 · 81세대 | **3,500** | 기준 |
| **e편한세상 부천 어반스퀘어 · 59형 · 74형**<br>2026.04 공고 · 입주 2029.10 · 공고 897세대 | **2,312~2,473** | 대상 +41.5~+51.4% |
| **쌍용 더 플래티넘 온수역 · 59형**<br>2026.02 공고 · 입주 2028.10 · 공고 230세대 | **2,403~2,451** | 대상 +42.8~+45.6% |
| **두산위브더제니스 부천 · 59형 · 74형**<br>2026.08 공고 · 입주 2032.02 · 공고 1,158세대 | **2,161~2,318** | 대상 +51.0~+61.9% |
| **소규모 5곳(39~93세대) · 59~74형대**<br>해모로·엘리프·중앙하이츠·에피트·다채로움 · 2026.03~09 공고 | **1,427~1,970** | 대상 +77.7~+145.4% |
| **송내역 푸르지오 센트비엔 · 59형**<br>2024.01 공고 · 입주 2026.09 · 공고 225세대 | **1,916~1,935** | 대상 +80.9~+82.7% |
| **두산위브앤수자인 부평 더퍼스트 · 59형 · 74형**<br>2025.09 공고 · 입주 2028.09 · 공고 514세대 | **1,796~1,867** | 대상 +87.4~+94.9% |

1,000 2,000 3,000 3,500 4,000

소규모 5곳을 뺀 59·74형 단지보다 62·76형은 전용이 2~3m² 큽니다. 같은 84형 환산 임대가 총액은 롯데캐슬 **10.49~11.47억** · 두산위브더제니스 부천 **7.86~8.27억**이고, 우리 84형은 **12.42~12.60억**입니다.

## 대상지 타입별 총액

3,500만원/평 × 공급평

| 타입 | 세대 | 공급평 | 총액(억) |
|---|---|---|---|
| 62형 | **38** | **26.78** | **9.37** |
| 76형 | **43** | **32.10** | **11.24** |
| 84A형 | **240** | **35.50** | **12.42** |
| 84B형 | **50** | **35.89** | **12.56** |
| 84C형 | **100** | **35.84** | **12.54** |
| 84D형 | **87** | **35.99** | **12.60** |

상동 전용 83~86m² 전세는 중위 **4.8억** · 최고 **6.4억**(352건, 2025.11~2026.10 계약)이고 우리 84형 임대가는 중위의 **2.6배**, 최고의 **1.9배**입니다.

## 상동 83~86m² 전세가율

단지별 중위 · 매매·전세 각 3건 이상 20개 단지 중 건수 많은 7곳을 전세가율 순으로 · 파랑 = 75% 이상

| 상동 84m² 단지 | 매매 중위(억) | 전세 중위(억) | 전세가율 | 건수(매매·전세) |
|---|---|---|---|---|
| 상동스카이뷰자이 · 2018년 준공 | **7.70** | **6.00** | **77.9%** | 32 · 27 |
| 한아름마을(현대,라이프) · 1993년 준공 | **5.23** | **3.84** | **73.5%** | 43 · 24 |
| 한아름마을(삼환,동아,동성) · 1994년 준공 | **5.30** | **3.80** | **71.7%** | 60 · 27 |
| 다정한마을(삼성) · 2002년 준공 | **6.75** | **4.66** | **69.0%** | 40 · 32 |
| 진달래마을(대림) · 2002년 준공 | **7.61** | **5.04** | **66.2%** | 26 · 29 |
| 라일락마을(대우유림) · 2002년 준공 | **7.78** | **5.00** | **64.2%** | 32 · 31 |
| 진달래마을(효성) · 2002년 준공 | **8.70** | **5.10** | **58.6%** | 33 · 20 |
| 상동 84m² 전체 | **7.10** | **4.80** | **67.6%** | 517 · 352 |

검토 결론

JOEUN D&C

판정

**70% 환산 기준 3,500은 비교 단지보다 높음**

84형 · 환산 최고 대비

**1,549~3,254**만원 · 3,500은 최고보다 +7.6%

59~74형대 28개 타입 · 환산 최고 대비

**1,427~2,473**만원 · +41.5%

1. **84형은 가장 비싼 롯데캐슬 환산 임대가보다도 높습니다.** 3,500은 롯데캐슬(2,916~3,254)보다 7.6~20.0%, 어반스퀘어·온수역·두산위브더제니스 부천(2,130~2,313)보다 51.3~64.3% 높습니다.
2. **62형·76형 급은 차이가 더 큽니다.** 2026년 부천 민영 59~74형대 28개 타입의 환산 최고(2,473)보다 41.5% 높고, 2024~25년 공고 센트비엔·위브앤수자인(환산 1,796~1,935)보다는 81~95% 높아 시점 차이가 섞여 있습니다.
3. **상동 실제 전세와도 차이가 큽니다.** 상동 84m² 전세 중위 4.8억·최고 6.4억(전세가율 67.6%, 신규 계약만 70.4%)에 우리 84형 임대가는 12.4~12.6억으로 중위의 2.6배, 최고의 1.9배입니다. 전세가율 75% 이상(갱신 포함)은 상동 20개 단지 중 2곳(리파인빌·상동스카이뷰자이)뿐입니다.

**출처** 건축발췌본 설계개요 GA015(2026.07) · 청약홈 입주자모집공고(한국부동산원 · 공공데이터포털) — 상동역 롯데캐슬 시그니처(2026.08.14) · 두산위브더제니스 부천(2026.08.12) · e편한세상 부천 어반스퀘어(2026.04.23) · 쌍용 더 플래티넘 온수역(2026.02.13) · 중동역 다채로움 더원(2026.09.10) · 부천역 에피트 어바닉(2026.03.06) · 중앙하이츠 원종역(2026.05.08) · 엘리프 역곡(2026.05.14) · 오정 해모로 스마트시티(2026.05.19) · 두산위브앤수자인 부평 더퍼스트(2025.09.19) · 송내역 푸르지오 센트비엔(2024.01.26) · 국토부 아파트 매매·전월세 실거래가 2025.11~2026.10 상동 · 환산 1평=3.3058m²