서울특별시 동작구 상도동 210-110번지 일원

분 양 성 검 토 보 고

동작구 상도동 약수터지역주택조합 (216세대)

지하2~지상15층 · 4개동 · 25형 150세대 · 29형 66세대

2026.OCT



본 자료는 수신자에 한하여 제공되는 기밀자료로, 당사 사전 서면 동의 없이 전부 또는 일부의 복제·전재·배포·공개·인용을 금합니다.
본 자료는 사업성 검토 목적의 참고자료이며 제반 조건 변경에 따라 내용이 달라질 수 있고 법적 효력을 갖지 않습니다.

P.1 · PROJECT OVERVIEW

사업 개요 및 입지

서울특별시 동작구 상도동 210-110번지 일원
지역주택조합 216세대 · 주력 25형 150세대(69.4%)



A 사업 정보 (사업계획서 p6~p9 · 높이 = 정보몽땅)

대지위치	서울특별시 동작구 상도동 210-110번지 일원
지역지구	제2종일반주거지역
사업 주체	상도동 약수터지역주택조합 (조합설립인가 전)
구역 · 대지	구역 10,672.00㎡ · 대지 9,518.00㎡ (기부채납 1,154.00㎡)
연면적	28,372.32㎡ (지상 19,022.32㎡ + 지하 9,350.00㎡)
건폐율 / 용적률	29.47% / 199.86% (법정 60% / 200%)
규모	지하 2층 / 지상 15층 · 4개동 · 최고높이 40m
주차	계획 230대(공동주택 228 · 근린생활 2) · 법정 188대
시공사	미정
입주 목표	2029 하반기 (사업계획서 조합 목표)

B 평형 구성 (2개 형 · 216세대) (사업계획서 p9 · p11 · p17)

형	배치 타입	세대	비중	전용㎡	공급㎡	공급평	×3,400	×4,000
25형	59A 106 · 59B 44	**150**	69.4%	59.60	82.40	24.93	**8.47억**	9.97억
29형	74A 66	66	30.6%	74.60	98.52	29.80	10.13억	11.92억

공급m² = 주거전용 + 주거공용 · 공급평 = 공급m² ÷ 3.3058(사업계획서 표기 24.92평과 둘째 자리만 다르고 환산 금액은 같다) · **×3,400 = 예상 분담금(조합원)** · **×4,000 = 일반조합원**(만원/평) · 평의 기준이 사업계획서에 없어 공급면적 평으로 환산

왜? 주력은 **25형 150세대(69.4%)**이고 29형이 66세대(30.6%)입니다. 84형은 없습니다 — 시세 비교는 **59형(전용 54.6~64.6m²) 거래**를 기준으로 하고 74형(전용 69.6~79.6m²)을 함께 봅니다.
사업계획서의 조합원 모집가는 평당 3,000~3,400만원, 일반분양가 적용범위는 3,900~4,500만원입니다.

C 사업 추진 일정 (사업계획서 p2 조합 목표 · 2023.02 = 동작구 현황표 · 주황 = 목표 시기가 지났고 동작구 현황표 지구단위계획 결정 칸이 빈 단계)

2014.12	2015.07	2023.02	2025 하반기	2026 하반기	2027 상반기	2027 하반기	2028 상반기	2029 하반기
추진위원회 구성	조합원 창립총회	조합원 모집 변경신고	지구단위계획 수립 목표	2차 조합원 모집	조합설립 인가	사업계획 승인	착공	**준공·입주**

총 세대
216세대
25형 150 · 29형 66 · 지하2~지상15층

용적률
199.86%
법정 200% · 건폐율 29.47%

토지사용승락서
45.34%
대지 9,518.00m² 기준 · 계약세대 0(사업계획서 p21)

D 주변 시설 직선거리 (사업지 지번 좌표 ↔ 시설 지점 · 직선거리이며 도보·차량 경로거리가 아님)

시설	직선거리	시설	직선거리
상도역	0.87km	장승중학교	0.72km
장승배기역	0.88km	상도시장	0.84km
숭실대입구역	1.11km	이마트에브리데이 상도점	1.02km
신대방삼거리역	1.19km	동작구청	0.81km
신상도초등학교	0.32km	서울특별시 보라매병원	1.58km
상도초등학교	0.47km	중앙대학교병원	2.02km
국사봉중학교	0.49km	상도근린공원	1.02km

교통 계획(보도·공공자료 원문) — 서부선: 사업자 교체로 개통 목표 시기 2036년 전망(국민일보 2026.04.01) · 신안산선: 국토부 예상 전체 노선 개통 2028년 말(땅집고 2026.09.30) · 난곡선: 예비타당성조사 결과 2026년 12월 발표 예정(서울신문 2026.08.14)

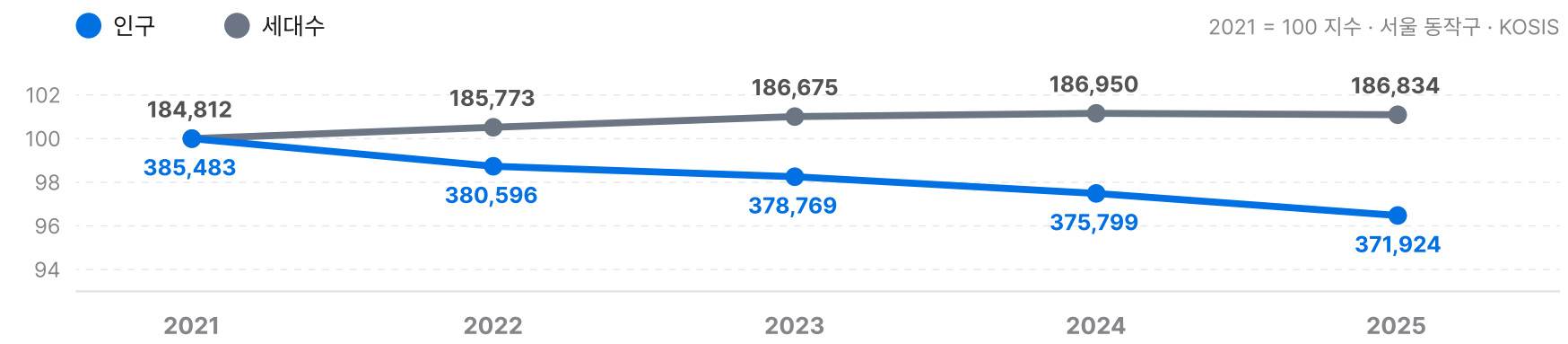
본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.2 · POPULATION & HOUSEHOLDS

인구 · 세대 · 가구

동작구 인구·세대 추이 / 가구원수별 가구
KOSIS · 2026.10.17 조회

01 서울 동작구 인구·세대 추이



인구 **−13,559명(−3.5%)**, 세대 **+2,022세대(+1.1%)** — 2021→2025 인구는 줄고 세대 수는 늘었습니다

통계청 KOSIS 주민등록인구현황(인구·세대) · 서울특별시 동작구 · 2021~2025 연도별 · 2026.10.17 조회

수요 신호

25형 중심 · 2개 형

본 사업 평형 구성 (216세대 · 세대수 기준)



25형 150 · 29형 66

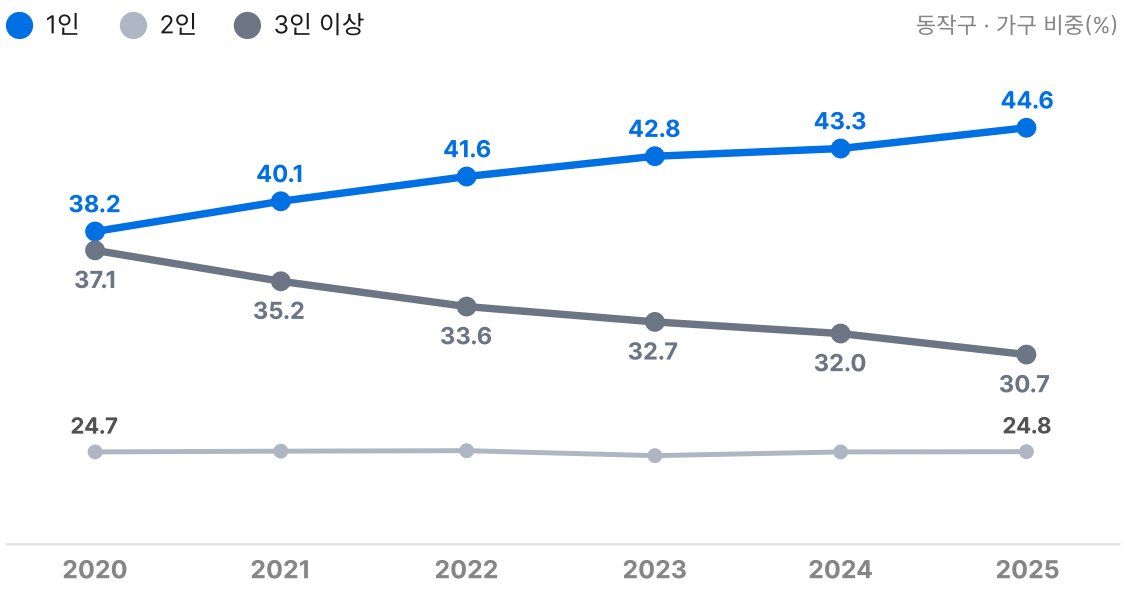
1.99
동작구 세대당 인원
(2021 2.09)

0
동작구 미분양 2025
(2021~2025 매년 0)

왜? 동작구 순이동은 2021~2025년 5년 연속 **순유출**이고 2025년 −3,904명입니다. 인구가 줄어도 세대 수는 +1.1%로 늘었고, 세대당 인원이 2.09 → 1.99명으로 작아졌습니다.

동작구 인구 −3.5% · 순유출 5년 연속 — 미분양은 2021~2025년 매년 **0세대**입니다

02 동작구 1·2인 가구 69.3% — 서울 67.0%·전국 66.1%보다 높은 비중 (KOSIS · 2020~2025)



2025년 가구 구성 비중

가구	동작구	서울	전국
1인	**44.6%**	40.5%	36.6%
2인	**24.8%**	26.5%	29.4%
3인 이상	**30.7%**	33.0%	33.9%
1·2인 합	**69.3%**	67.0%	66.1%

동작구 3인 이상 가구는 2020~2025년 **8,195가구 줄었습니다(−13.2%)** — 같은 기간 서울 −11.2% · 전국 −9.4%보다 줄어든 폭이 큽니다

왜? 동작구 일반가구는 2020~2025년 8,136가구 늘었습니다 — 1인 가구 14,274가구 · 2인 가구 2,057가구가 늘고 3인 이상 가구가 8,195가구 줄어, **1·2인 가구 증가(16,331가구)가 전체 증가보다 큽니다**. 1인 가구는 2020년에 이미 3인 이상 가구보다 1,925가구 많았고 2025년에는 그 차이가 24,394가구입니다.
사업지 행정동(상도4동)과 이웃 행정동(상도2동)의 1·2인 가구 비중은 2020년 63.2%·59.9%에서 2025년 **69.5%·62.4%**이고, 같은 기간 일반가구 수는 상도4동이 12,480 → 13,561가구로 늘고 상도2동이 11,504 → 11,462가구로 줄었습니다.

KOSIS 가구원수별 가구(인구총조사) · 동작구·서울특별시·전국 일반가구 2020~2025 · 행정동은 2015·2020·2024·2025년만 공표 · 3인 이상 = 일반가구 − 1인 − 2인 · 2026.10.17 조회

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

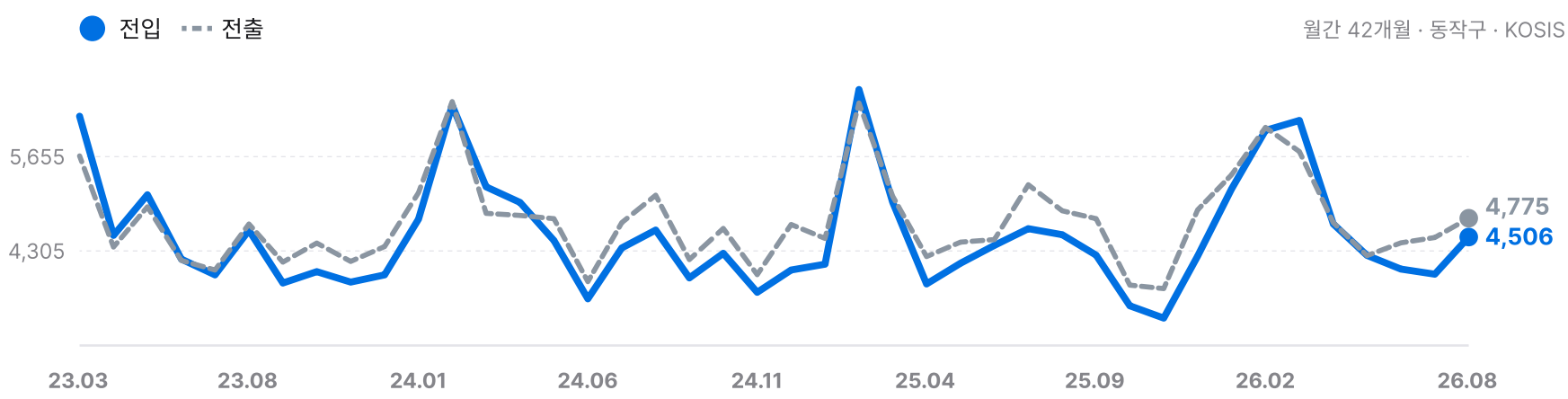
P.3 · MIGRATION & AGE

인구 이동·연령 구조

동작구
2025년 · 월간 42개월

01 전입·전출

동작구 · 차트 월간 2023.03~2026.08 · 표 연간 2021~2025



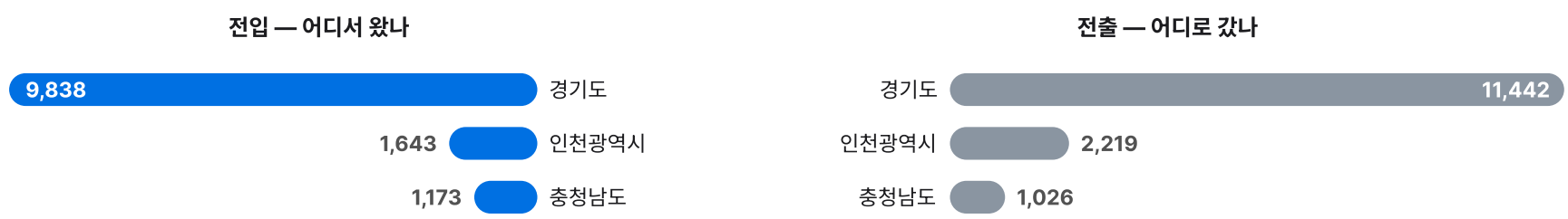
순이동은 2021~2025년 5년 연속 순유출 — 2023년 −1,555명 뒤 2년 연속 커져 2025년 −3,904명입니다

KOSIS 국내인구이동 · 동작구 · 순이동 = 전입 − 전출

연도	전입	전출	순이동
2021	64,257	68,311	**-4,054**
2022	53,359	56,607	**-3,248**
2023	54,293	55,848	**-1,555**
2024	54,342	57,157	**-2,815**
2025	52,597	56,501	**-3,904**

02 상대지역

2025년 · 서울특별시 밖 시도 · 동작구

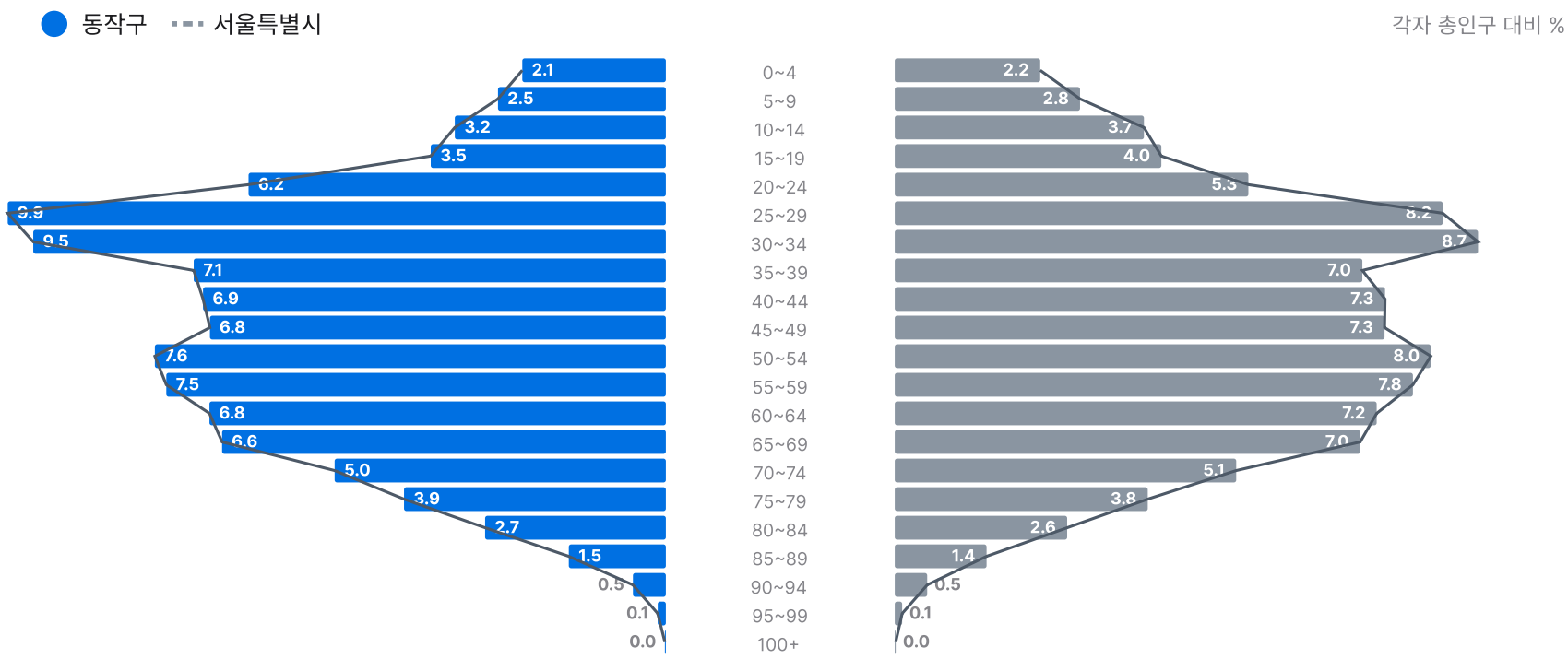


서울특별시 밖 시도 중 광주광역시 +298 · 부산광역시 +283 순유입 / 경기도 -1,604 순유출

통계청 국내인구이동 · 2025년 · 성별 계

03 연령 구조

동작구 2025년 · 5세 구간



30~59세 45.4% = 168,925명 · 30~49세 30.3% · 65세 이상 20.3% — 서울특별시 46.2%(4,295,298명) · 30.4% · 20.4%

KOSIS 주민등록 연령별 인구 · 동작구 2025년 12월 · 모집단 371,924명 / 서울특별시 9,299,548명

왜? 연령·이동 모두 **동작구** 기준입니다. 순유출이 이어진 같은 기간(2021~2025년) 미분양은 매년 0세대입니다.

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

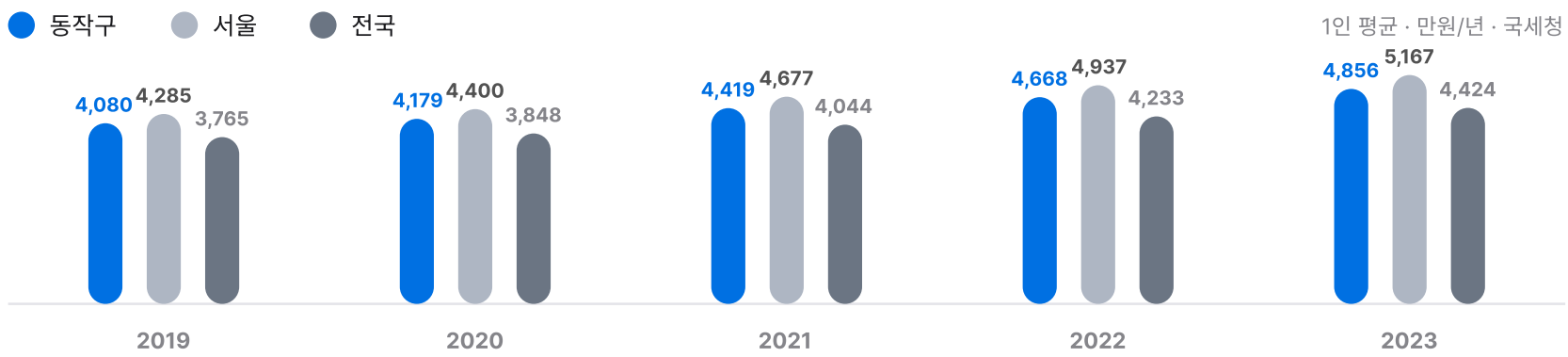
P.4 · PURCHASING POWER

구매력

동작구 2019~2023년 귀속 · 분포 서울 2024년
가격 ÷ 소득 배수

01 근로소득

동작구 · 서울 · 전국 2019~2023년 귀속 · 주소지 기준

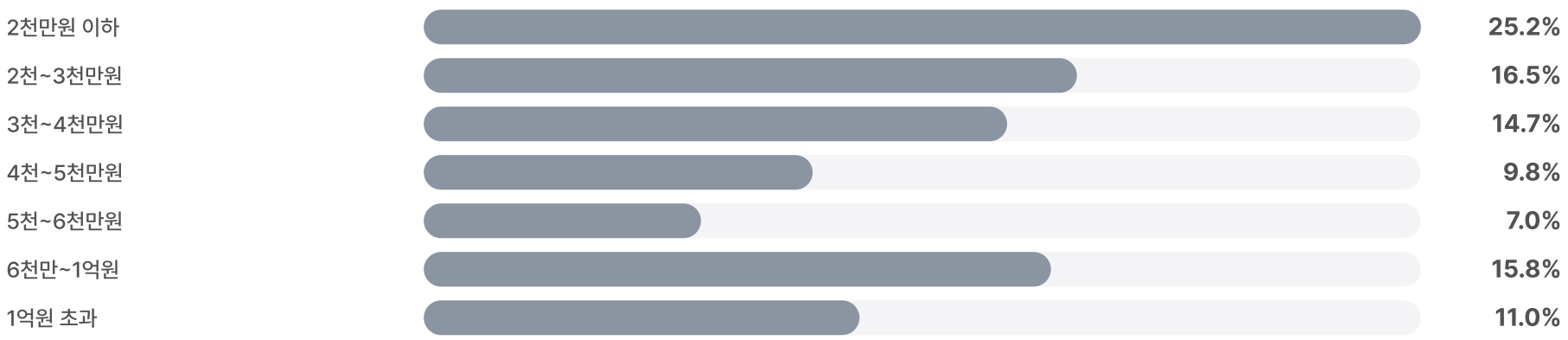


2019~2023년 19.0% 올라 4,856만원 — 서울(5,167만원)보다 6.0% 낮고 전국(4,424만원)보다 9.7% 높습니다

국세청 근로소득(통계청 KOSIS · 주소지 기준) · 공표가 2~3년 늦습니다 — 연도를 떼고 현재값처럼 쓰지 않습니다

02 근로소득 구간 분포

서울 2024년 귀속 · 시도 단위 · 개인 근로소득 신고 인원 · 과세대상 총급여 기준 — 01 동작구 1인 평균(급여총계)과 정의·연도·지역이 다릅니다



서울 근로소득 신고 4,102,880명(과세대상 총급여 기준) — 연 5천만원 초과 33.8% · 1억원 초과 11.0% · 1인 평균 5,241만원

국세청 근로소득(통계청 KOSIS) · 서울 2024년 귀속 · 시도 단위 · 개인 근로소득(가구소득 아님) · 막대 = 원표 구간을 묶은 인원(구간 사이 값은 보간하지 않았습니다)

03 가격 ÷ 소득 배수

(호당 금액 ÷ 동작구 1인 평균 근로소득 2023년 귀속 · 동작구 중앙 = 실거래 2025.10~2026.09)

구분	금액	÷ 동작구 1인 평균 근로소득 4,856만원
본 사업 25형 조합원 모집가	**7.48~8.47억**	**15.4~17.5배**
본 사업 29형 조합원 모집가	**8.94~10.13억**	**18.4~20.9배**
동작구 59형 신축 중앙(96건)	15.50억	31.9배
동작구 59형 구축 중앙(526건)	12.00억	24.7배
동작구 74형 신축 중앙(5건)	17.50억	36.0배
동작구 74형 구축 중앙(38건)	10.13억	20.9배

국토부 실거래가(아파트 매매 · 해제 거래 제외 · 같은 거래 중복 제거) · 동작구 = 시군구 전체 · 59형 = 전용 54.6~64.6m² · 74형 = 전용 69.6~79.6m² · 신축 = 준공 5년 이내 · 구축 = 10년 초과 · 국세청 근로소득(통계청 KOSIS · 2023년 귀속) · 본 사업 = 사업계획서 조합원 모집가 평당 3,000~3,400만원(공급면적 평으로 환산 · 25형 82.40m² · 29형 98.52m²)

왜? 가격 ÷ 소득 배수로 봅니다. 25형 조합원 모집가 7.48~8.47억은 동작구 1인 평균 근로소득(4,856만원 · 2023년)의 **15.4~17.5배**로 동작구 59형 신축 중앙(31.9배)·구축 중앙(24.7배)보다 모두 낮습니다. 29형 8.94~10.13억(**18.4~20.9배**)은 동작구 74형 신축 중앙(17.50억 · 36.0배)보다 낮고 구축 중앙(10.13억 · 20.9배)과 상단이 같은 수준입니다.

소득은 개인 근로소득(가구소득 아님) · 2023년 귀속입니다. 모집가는 사업계획서 평당 가격을 공급면적으로 환산한 값이고(평 기준이 적혀 있지 않습니다) 조합원 총 부담(업무대행비·금융비 포함 여부)은 사업계획서에 나와 있지 않으며, 입주 목표가 2029 하반기라 실거래 중앙(2025.10~2026.09)과 시점이 다릅니다.

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.5 · SUPPLY

공급 물량

분양·입주·미분양 / 서울 대비 동작구 입주 / 인근 분양 단지 입주 시점 / 상도동 정비사업
청약홈 · KB부동산 · KOSIS · 정비사업 정보몽땅 · 2026.10.17 조회

01 동작구 분양·입주·미분양 물량 (2021~2030 · 청약홈 + KOSIS · 구 단위)

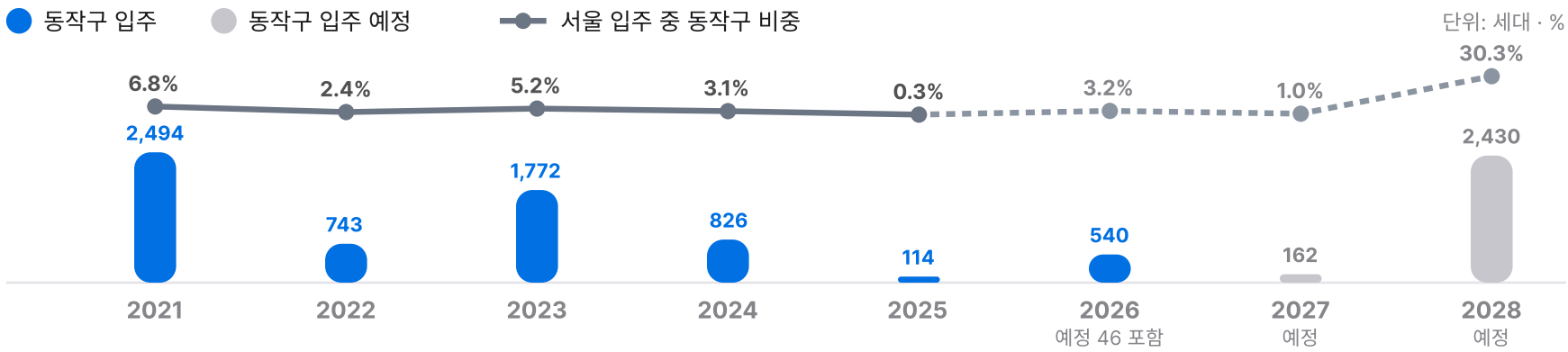


청약홈 공고 단지의 입주예정은 2026년 91 · 2028년 802 · 2029년 456 · 2030년 504세대입니다

왜? 동작구 전체 아파트 입주물량(KB부동산)은 2026년 **540세대** · 2027년 **162세대** · 2028년 **2,430세대**이고, 2028년분은 2028.04 931세대 · 2028.12 1,499세대입니다.
본 사업 입주 목표(2029 하반기)는 그 뒤이고, 상도15구역(정비사업 정보몽땅 현재단계 조합설립인가 · 분양·임대 합 3,204세대 계획) · 상도동 242번지 모아타운(1,498세대 계획) 등 아직 분양 전인 정비사업 공급은 이 KB 입주물량에 들어 있지 않습니다.

분양공고 = 청약홈 동작구 공고 세대(특별공급 포함) · 입주예정 = 같은 공고 단지의 입주예정 연월 기준 · 미분양 = KOSIS 각 해 12월 · KB 입주물량 = 동작구 전체 아파트 · **지표마다 모집단이 달라 합산하지 않습니다**

02 2028년 동작구 입주 예정 2,430세대 — 서울 25개 구 중 가장 많은 30.3% (KB 입주물량 · 2021~2028)

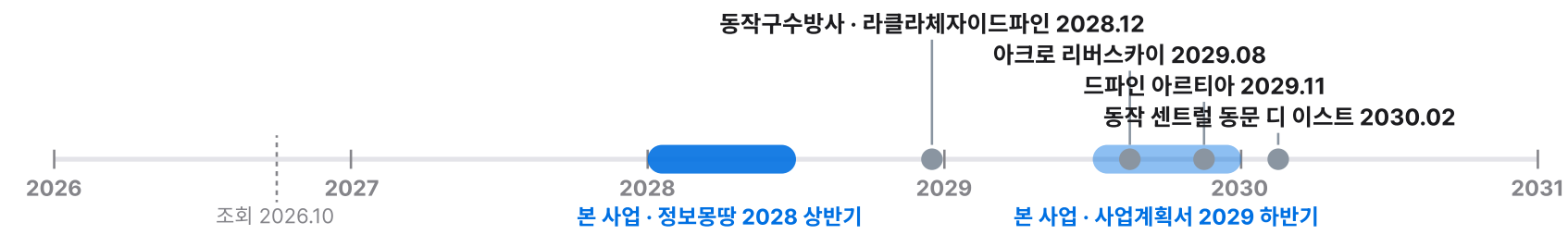


동작구 입주는 2021~2025년 연평균 1,190세대였고, 2028년 예정분 2,430세대는 그 2.0배입니다 — 같은 해 서울 25개 구 중 가장 많고 서울 예정분(8,008세대)의 30.3%입니다

왜? 본 사업 입주 목표는 정보몽땅 2028 상반기면 이 2028년 입주와 같은 해이고, 사업계획서 2029 하반기면 KB가 집계한 2028년 밖입니다.

KB부동산 지역 총 입주물량 · 서울 = 25개 구 합 · 2027·2028년 예정 · 2026년은 2026.10 이후 예정분 포함 · 막대 위 % = 서울 입주 중 동작구 비중 · 2026.10.17 조회

03 인근 분양 5곳 2028.12~2030.02 입주 — 본 사업 목표 2029 하반기 · 정보몽땅 2028 상반기



단지 · 사업	모집공고	입주	세대	시공
본 사업 · 지역주택조합 · 상도동	2차 모집 목표 2026	**2029 하반기** 목표	**216** 전체	미정
동작 센트럴 동문 디 이스트 · 지역주택조합 · 상도동	2026.07.02	2030.02 예정	72 공급	동문건설
드파인 아르티아 · 노량진2구역 재개발 · 노량진동	2026.06.19	2029.11 예정	171 공급	에스케이에코플랜트
아크로 리버스카이 · 노량진8구역 재개발 · 대방동	2026.05.13	2029.08 예정	285 공급	디엘이앤씨
라클라체자이드파인 · 노량진6구역 재개발 · 노량진동	2026.04.03	2028.12 예정	369 공급	지에스건설·에스케이에코플랜트
동작구수방사 공공분양주택(본청약) · 공공분양 · 노량진동	2024.09.30	2028.12 예정	263 공급	신동아건설

인근 분양 5곳 공급 1,160세대 — 사업계획서 목표면 2곳이 먼저 · 2곳이 같은 반기 · 1곳이 뒤, 정보몽땅 목표면 5곳 모두 본 사업보다 뒤에 입주합니다

왜? 정보몽땅의 입주 목표 2028 상반기는 사업계획서의 착공 목표와 같은 반기입니다 — 사업계획서 원문은 「본 계획안은 향후 행정절차 등으로 변경이 될 수 있음」입니다.
상도동 정비사업 3곳 계획 **5,893세대**(임대 913 포함 · 본 사업의 27.3배 — 상도15구역 3,204(조합설립인가) · 상도14구역 1,191(정비구역 지정 · 2025.04 보도 기준) · 상도동 242번지 일대 모아타운 1,498(관리계획 심의 통과 2025.04))도 분양 공고 전이라 위 표에 들어 있지 않습니다.

청약홈 입주자모집공고 · 인근(노량진동·대방동·본동·상도동) 분양주택 아파트 중 입주 예정 2026.10 이후 전부 · 세대 = 공고의 공급 세대(조합원분 제외 · 본 사업은 전체 세대) · 정비사업 = 정보몽땅(상도15구역) · 한국주택경제신문 2025.04.07(상도14구역) · 2025.04.14(모아타운) · 2026.10.17 조회

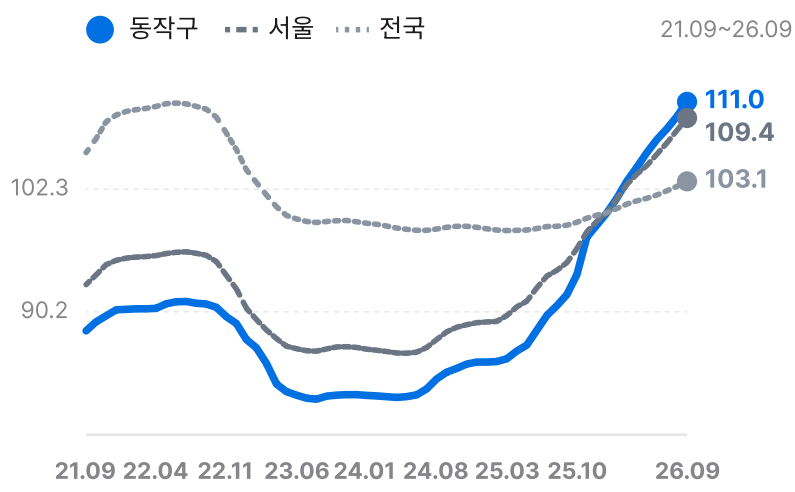
본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.6 · PRICE INDEX & RATES

가격지수·금리

동작구
KB부동산 2026.09.14 공표 기준

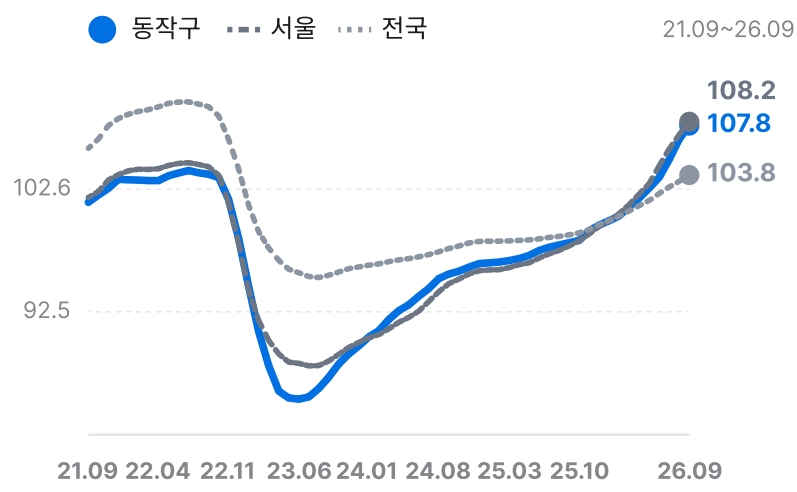
01 KB 매매 가격지수 동작구 · 서울 · 전국



동작구 **25.64%** vs 전국 **-2.69%**
격차 **28.33%p**

KB부동산 데이터허브 · 호가 기반

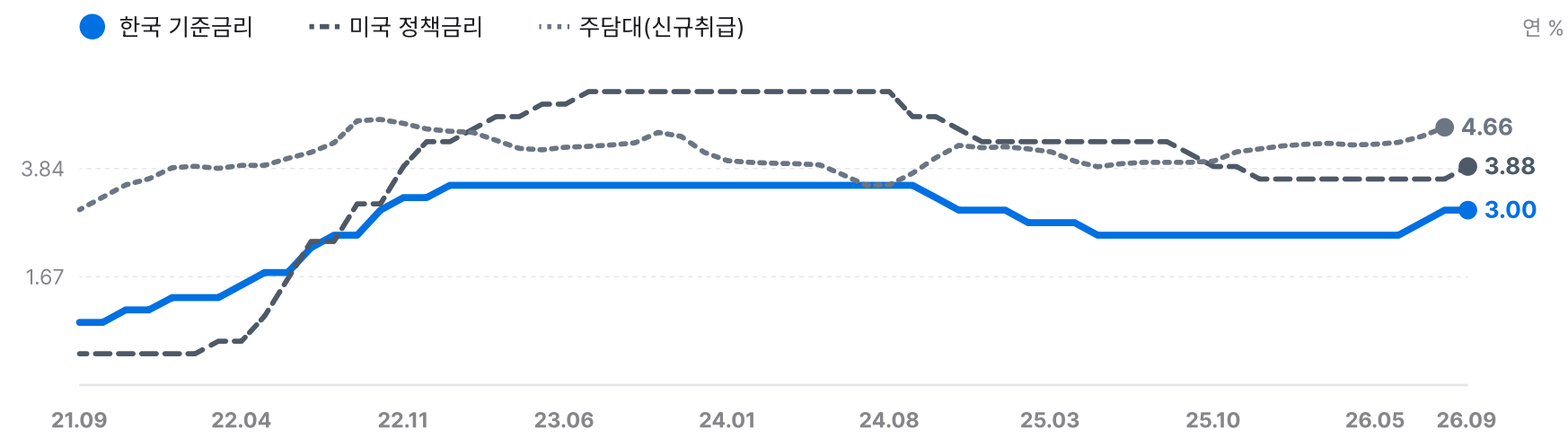
02 KB 전세 가격지수 동작구 · 서울 · 전국



동작구 **6.23%** vs 전국 **-2.08%**
격차 **8.32%p**

KB부동산 데이터허브 · 호가 기반

03 금리 2021.09~2026.09 · 한국은행 ECOS

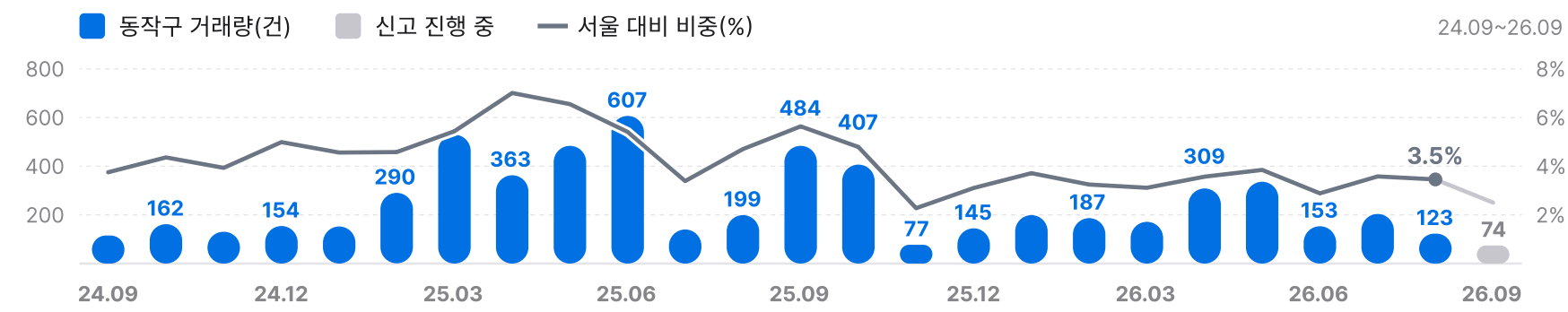


한국 **3.00%** vs 미국 **3.88%**(2026.09 같은 달) — **0.88%p 역전**

지표마다 최신월이 다릅니다. 하나의 'N월 기준'으로 묶지 않습니다

왜? 지수는 **방향**을, 금리는 **자금조달 환경**을 말합니다.
한국 기준금리가 2026.07 **2.75%** → 2026.09 **3.00%**로 올랐습니다.

04 서울 대비 동작구 월별 매매 거래량



최근 12개월(2025.09~2026.08) 동작구 월평균 **233건** · 서울 거래의 **3.8%** (1년 전 같은 기간 **277건 · 5.1%**)
거래 **16.0% 감소** · 서울 전체는 13.8% 증가 · 가장 많은 달 2025.09 **484건** · 가장 적은 달 2025.11 **77건**

국토교통부 실거래가(아파트 매매 · 같은 거래 중복 제거) · 서울 = 25개 구 합 · 계약 해제 거래는 건수에서 뺐습니다(동작구 최근 12개월 87건) · 최근 1개월(26.09, 회색)은 신고 기한 때문에 덜 집계 · 2026.10.17 조회

왜? 거래량은 가격 기준이 될 최근 거래가 얼마나 쌓이는지를 보여줍니다.
최근 석 달(26.06~26.08)은 월평균 **160건**으로 12개월 평균(**233건**)보다 낮은 구간입니다.
조합원 모집 시점에 거래량과 가격을 다시 봅니다.

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.7 · COMPARABLE ANALYSIS

비교 단지 · 시세

동작구 아파트 매매 · 국토부 실거래가 2025.10~2026.09
비교 3단지 **59형·74형 19건**(전 평형 52건) · 2026.10.17 조회

01 비교 단지

(중앙 · 건수 · 범위 = 12개월 2025.10~2026.09 · 공급평당 = 12개월 중앙 · 거리 = 사업지에서 단지 대표 지점까지 직선)

상도푸르지오클라베뉴	비교 1 · 신축
위치 · 준공	상도동 · 2024 · 771세대
시공 · 거리	대우건설 · 직선 0.18km
59형 중앙	**14.25억** · **4건** · 12.50~15.30
74형 중앙	**13.90억** · **2건** · 12.80~15.00
공급평당	59형 **5,891만** · 74형 4,594만

상도역롯데캐슬파크엘	비교 2 · 신축
위치 · 준공	상도동 · 2021 · 950세대
시공 · 거리	롯데건설 · 직선 0.69km
59형 중앙	**18.38억** · **6건** · 15.00~18.90
74형 중앙	**18.40억** · **3건** · 17.50~19.90
공급평당	59형 **7,450만** · 74형 6,177만

e편한세상상도노빌리티	비교 3 · 준신축
위치 · 준공	상도동 · 2018 · 893세대
시공 · 거리	대림산업 · 직선 1.03km
59형 중앙	**18.83억** · **4건** · 18.50~19.20
74형 중앙	12개월 거래 0건
공급평당	59형 **7,348만**

02 최근 실거래 · 공급평당

(단지별 최근 거래 1건 · 공급평당 만원 · 본 사업은 사업계획서 평당가 환산)

단지 (준공)	59형 거래	금액	공급평당	74형 거래	금액	공급평당
상도푸르지오클라베뉴 (2024)	59.82㎡ · 2026.08.26 · 2층	**15.30억**	**6,325**	75.00㎡ · 2026.02.13 · 10층	**15.00억**	4,958
상도역롯데캐슬파크엘 (2021)	59.98㎡ · 2026.08.26 · 13층	**18.90억**	**7,763**	74.99㎡ · 2026.03.11 · 18층	**19.90억**	6,681
e편한세상상도노빌리티 (2018)	59.78㎡ · 2026.05.22 · 14층	**18.70억**	**7,299**	12개월 거래 0건		
본 사업 · 사업계획서 환산	25형 59.60㎡ · 공급 82.40㎡	**8.47억**	**3,400**	29형 74.60㎡ · 공급 98.52㎡	**10.13억**	**3,400**

공급면적 = 같은 단지·같은 타입(상도푸르지오클라베뉴·상도역롯데캐슬파크엘 = 청약홈 입주자모집공고 · e편한세상상도노빌리티 = 사업계획서 p13 국민은행 출처 표기 전용 59.78m² 타입) · 본 사업 = 사업계획서 예상 분담금(조합원) 평당 3,400만원 × 공급평 환산(평 기준 미기재 · 공급면적 환산)

왜? 25형 환산 8.47억은 비교 3단지 59형 12개월 중앙(14.25억 · 18.38억 · 18.83억)보다 5.78~10.35억 낮고, 공급평당 3,400만원은 세 단지 59형 공급평당 중앙(5,891만 · 7,450만 · 7,348만)보다 **−42.3%** · **−54.4%** · **−53.7%**입니다.
세 단지 59형 12개월 거래는 단지마다 **4~6건**뿐이라 단지 중앙값 하나로 시세를 단정하지 않고, 동작구 59형 650건 분포(가격 검증 면)와 함께 봅니다.

03 비교 단지 59형 시세 추이

(분기별 거래 중앙 · 단위 억원 · 국토부 실거래가 단지별 수집 · 22.1Q 이후)



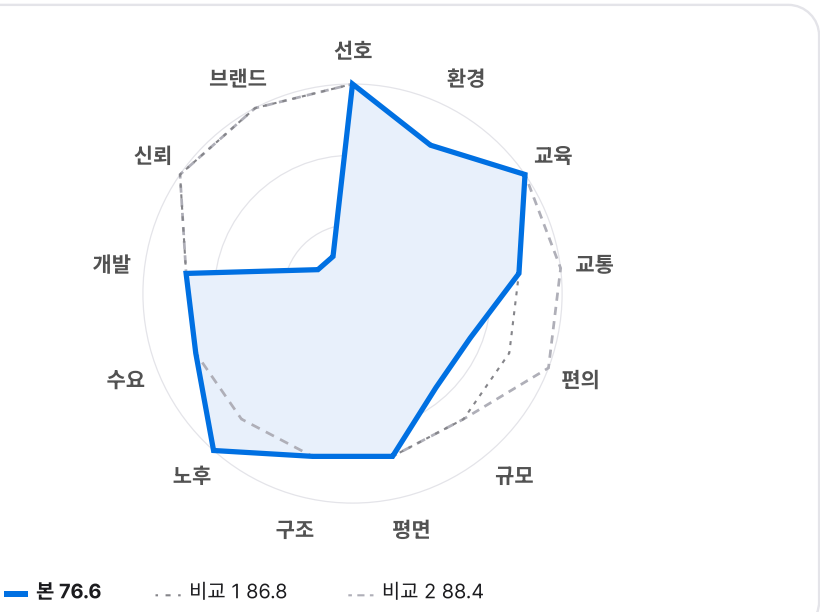
2024년 → 최근 4개 분기 — 상도역롯데캐슬파크엘 +28.0% · e편한세상상도노빌리티 +39.8%

4개 분기 묶음 중앙(24.1Q~24.4Q → 25.3Q~26.2Q): 비교 2 12.50(33건) → 16.00억(11건) · 비교 3 13.30(20건) → 18.60억(6건) · 끝 라벨 = 26.2Q 분기 중앙(*26.3Q는 신고 기한 안이라 증감에서 제외)

왜? 분기 거래가 1~24건이라 4개 분기를 묶어 견줬습니다. 2024년 대비 최근 4개 분기 중앙은 상도역롯데캐슬파크엘 **+28.0%** · e편한세상상도노빌리티 **+39.8%**이고, 상도푸르지오클라베뉴는 2024년 거래가 없어(2024년 입주) 증감에서 뺐습니다. 25형 환산 8.47억은 세 단지 최근 4개 분기 중앙보다 40.3~54.4% 낮습니다.

04 정밀 비교 분석

(13항목 · 가중치 100 · 본 사업 76.6점 · B등급)



항목	가중	본	비교 1	비교 2	비교 3
주거선호도	11	A	A	A	A
주거환경	9	B	B	B	B
교육시설	6	A	A	A	B
교통여건	9	B	B	A	A
편의시설	7	C	B	A	A
단지규모	8	C	B	B	B
평면	9	B	B	B	B
구조	8	B	B	B	B
노후도	8	A	A	B	C
수요볼륨	7	B	B	B	B
개발계획	9	B	B	B	B
사업신뢰성	5	E	A	A	A
브랜드	4	E	A	A	A
13항목 점수	**100**	**76.6**	**86.8**	**88.4**	**85.6**

시설 4항목 = 각 단지 위치에서 잰 직선거리 · 교통 최근접 역(본 0.87km · 비교 1 장승배기역 0.81 · 비교 2 · 3 상도역 0.21 · 0.27km) · 편의 = 시장·마트·구청 1.0km · 종합병원 1.5km 안 개수 · 네 단지가 같은 등급인 항목은 주거선호도 · 주거환경 · 평면 · 구조 · 수요볼륨 · 개발계획

왜? 본 76.6점(B)은 비교 1 · 2 · 3보다 **10.2 · 11.8 · 9.0점** 낮습니다 — 비교 1 대비 사업신뢰성 E(조합설립인가 전) · 브랜드 E(**시공사 미정**)에서 7.2점, 편의시설 C에서 1.4점, 단지규모 C(216세대)에서 1.6점을 잃습니다.
주거선호도 A는 상도동 12개월 중앙 ÷ 동작구 같은 평형대 중앙을 세대 수로 가중한 **1.18배**입니다(59형 1.08배 · 94건 ÷ 650건 / 74형 1.39배 · 13건 ÷ 46건). 59형만으로 매기면 B이고 총점은 **74.4점(C)**이라, 등급 B는 74형 13건 표본에 기댑니다. 74형 1.39배는 신축·준신축이 상도동에 몰린 효과이고(동작구 74형 신축·준신축 8건이 전부 상도동) 구축끼리 비교하면 0.68배(6.90억 5건 ÷ 10.13억 38건)입니다.

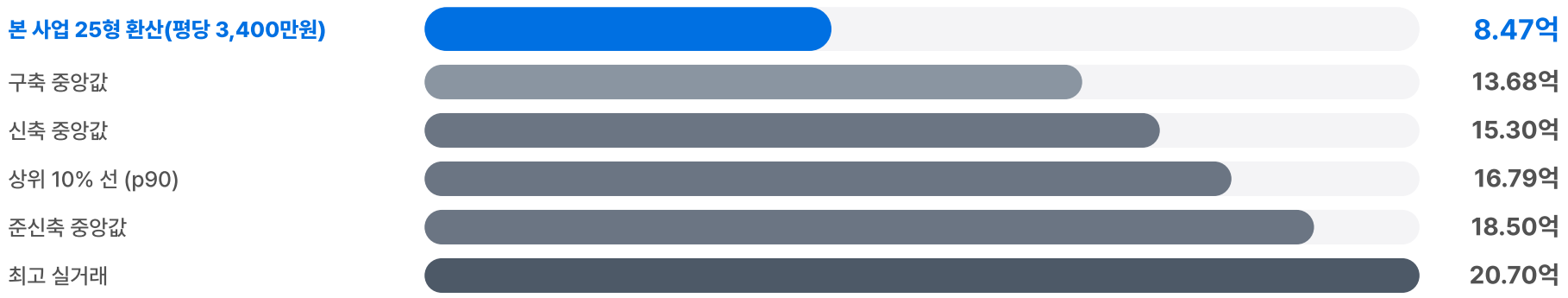
본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.8 · MARKET POSITION

시장 내 위치

인근 1,091건
2026.10

01 59형 가격 층위 인근 · 전용 54.6~64.6m² · 243건

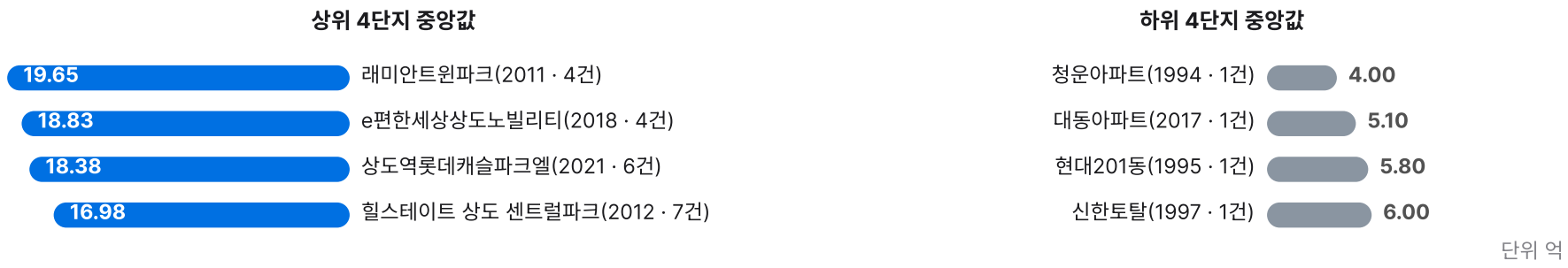


인근 1,091건 중복 제거 · 2025.10~2026.09 · 공급면적이 단지마다 달라 평당 비교는 왜곡되므로 금액 기준으로 통일했습니다.

본 사업 25형 환산 8.47억은 인근 전용 54.6~64.6m² 실거래 243건의 중앙값(13.80억) 아래이고, 이보다 낮은 거래는 22건(9.1%)입니다

환산 = 사업계획서 평당 3,400만원 × 25형 공급면적 82.40m²(평 기준 미기재 · 공급면적 환산)

02 단지별 위·아래 전용 54.6~64.6m² · 38개 단지



국토부 실거래가 · 단지별 12개월 중앙값 · 단지 = 단지명과 법정동 · 괄호 = 준공연도 · 거래 건수

입주연차	거래	단지	중앙값(억)	범위(억)
신축 5년 이내	11	3	**15.30**	12.50 ~ 18.90
준신축 6~10년	7	4	**18.50**	5.10 ~ 19.20
구축 10년 초과	225	31	**13.68**	4.00 ~ 20.70

03 동작구 동별 59형 시세 (국토부 실거래가 2025.10~2026.09 · 전용 54.6~64.6m² · 650건 · 표본 10건↑ 7곳 · 74형 병기)

동	59형 거래	중앙값	권역 대비	시세 위계	범위(억)	평균 준공	59형 신축	74형 중앙(건)
흑석동	66건	19.83억	1.53		8.05~26.60	2012.0	21건	23.00억 (5건)
노량진동 · 인근	47건	14.40억	1.11		9.00~16.80	2000.9	1건	8.80억 (3건)
상도동 · 본 사업지	94건	**14.00억**	**1.08**		4.00~19.20	2006.5	10건	14.70억 (13건)
본동 · 인근	30건	13.40억	1.03		8.00~20.70	2003.2	0건	0건
대방동 · 인근	72건	13.10억	1.01		6.00~15.64	1996.2	0건	6.23억 (3건)
사당동	217건	12.10억	0.93		4.97~20.70	2001.0	33건	9.40억 (5건)
신대방동	118건	11.00억	0.85		3.90~17.20	2004.6	31건	10.80억 (13건)

상도동 59형 중앙 14.00억 = 권역 중앙 12.95억의 1.08배 — 상도동 59형 신축 거래는 10건입니다

왜? 상도동 59형 94건 중 신축 10건은 상도역롯데캐슬파크엘 · 상도푸르지오클라베뉴 두 단지 거래이고, 동작구 59형 신축 96건은 7개 단지 거래입니다.
같은 동작구라도 59형 중앙은 흑석동 19.83억(66건) ↔ 신대방동 11.00억(118건)으로 1.80배 차이라, 가격은 동이 아니라 **입주연차별 층**으로 나눠 봅니다.

국토부 실거래가 · 거래가 있는 동작구 9개 법정동 중 59형 10건 이상 · 계약 해제 거래 제외 · 권역 대비 = 동작구 59형 중앙 12.95억(650건) 대비 · 신축 = 준공 5년 이내 · 범위 = 거래가 범위 · 2026.10.17

왜? 이 분포는 **인근 전용 54.6~64.6m² 243건**이 모집단입니다. 층위는 **기존 아파트 실거래**만으로 만든 값이고, 인근 신규 분양 5곳(동작구수방사 공공분양주택(본청약) · 라클라체자이드파인 · 아크로 리버스카이 · 드파인 아르티아 · 동작 센트럴 동문 디 이스트)은 아직 입주 전이라 이 층위에 들어 있지 않습니다 — 그 분양가는 「인근 분양 현장 사례」 면에서 봅니다.

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.9 · NEARBY PRESALE CASES

인근 분양 현장 사례

인근 = 노량진동·대방동·본동·상도동 · 민영 공고 6곳 전부
청약홈 · 입주자모집공고(2020~2026) · 2026.10.17 조회

본 사업 사업계획서(p17)의 평당 가격은 조합원 모집가 **3,000~3,400만원** · 일반분양 계획 **3,900~4,500만원**입니다(평 기준이 적혀 있지 않아 공급면적 평으로 환산 · 25형 모집가 7.48~8.47억). 2026년 인근 공고 4곳(라클라체자이드파인 · 아크로 리버스카이 · 드파인 아르티아 · 동작 센트럴 동문 디 이스트)의 59형 최고 공급금액은 공급평당 **6,486~8,748만원**으로, 일반분양 계획 상단(4,500만원)도 그 아래 끝보다 **30.6% 낮고** 조합원 모집가 상단은 **47.6% 낮습니다**. 일반분양 계획 범위는 2020·2023년 공고 2곳(상도역 롯데캐슬 · 상도 푸르지오 클라베뉴)의 59형 범위(4,000~4,262만원)를 품습니다.
본 사업 금액은 사업계획서 평당 가격의 환산이고 조합원 총 부담(업무대행비·금융비 포함 여부)은 사업계획서에 나와 있지 않으며, 사례는 일반분양 주택형별 최고 공급금액이라 같은 기준의 비교가 아닙니다. 본 사업 입주 목표는 2029 하반기(사업계획서)입니다.

01 사례 6곳 · 분양가와 청약 결과

(사례 = 주택형별 최고 공급금액 범위 · 본 사업 = 사업계획서 평당 가격 환산)

	본 사업 사업계획서	상도역 롯데캐슬	상도 푸르지오 클라베뉴	라클라체자이드파인	아크로 리버스카이	드파인 아르티아	동작 센트럴 동문 디 이스트
위치 · 사업	상도동 지역주택조합	상도동 민간 시행	상도동 신탁사 시행	노량진동 노량진6구역 재개발	대방동 노량진8구역 재개발	노량진동 노량진2구역 재개발	상도동 지역주택조합
공고 · 입주	2차 모집 목표 26 하반기 입주 목표 29 하반기	공고 20.05 입주 21.02	공고 23.08 입주 24.03	공고 26.04 입주 28.12 예정	공고 26.05 입주 29.08 예정	공고 26.06 입주 29.11 예정	공고 26.07 입주 30.02 예정
세대 · 시공	전체 **216**세대 시공사 미정	공급 **474**세대 롯데건설	공급 **771**세대 대우건설	공급 **369**세대 지에스건설·에스케이에코플랜트	공급 **285**세대 디엘이앤씨	공급 **171**세대 에스케이에코플랜트	공급 **72**세대 동문건설
59형 분양가	25형 공급 82.40m² 모집가 **7.48~8.47억** 평당 **3,000~3,400만** 일반분양 계획 3,900~4,500만	공급 80.48~81.54m² **9.74~9.98억** 공급평당 **4,000~4,072만**	공급 79.97~81.91m² **10.25~10.31억** 공급평당 **4,136~4,262만**	공급 86.09~86.56m² **21.50~22.09억** 공급평당 **8,256~8,479만**	공급 82.13~82.36m² **21.53~21.79억** 공급평당 **8,665~8,748만**	공급 89.94~90.11m² **22.40~22.62억** 공급평당 **8,234~8,298만**	공급 79.52~87.01m² **15.65~17.07억** 공급평당 **6,486~6,744만**
74형 분양가	29형 공급 98.52m² 모집가 **8.94~10.13억** 평당 **3,000~3,400만** 일반분양 계획 3,900~4,500만	공급 97.35~98.47m² **11.58~11.72억** 공급평당 **3,934만**	공급 100.02m² **12.65억** 공급평당 **4,180만**	74형 공급 없음	74형 공급 없음	공급 111.38m² **24.90억** 공급평당 **7,390만**	74형 공급 없음
1순위 경쟁률	조합원 모집 청약 대상 아님	전체 **22.78:1** 59형 24.22:1 74형 12.51:1 미달 0/11개 타입 무순위 공고 없음	전체 **14.03:1** 59형 19.28:1 74형 7.37:1 미달 0/6개 타입 임의공급 2~8차 7회 · 2차 158세대	전체 **26.91:1** 59형 39.99:1 미달 0/7개 타입 무순위 1회 · 2세대	전체 **19.92:1** 59형 42.30:1 미달 0/12개 타입 무순위 2회 · 3·3세대	전체 **18.83:1** 59형 43.40:1 74형 17.00:1 미달 0/7개 타입 무순위 2회 · 15·7세대	전체 **114.79:1** 59형 110.86:1 미달 0/10개 타입 무순위 공고 없음

02 공급평당 비교

(만원/평 · 사례 = 주택형별 최저~최고 · 가로축 2,500부터)



공급평당 = 금액 ÷ (공급면적m² ÷ 3.3058) · **최고 공급금액** = 입주자모집공고 주택형별 최상단 층 금액(평균 분양가가 아닙니다) · **본 사업** = 사업계획서 p17 조합원 모집가 · 일반분양가 적용범위(만원/평 · 평 기준 미기재) × p9 공급면적(25형 82.40m² · 29형 98.52m²) · **사례 범위** = 청약홈 공고 중 인근(노량진동·대방동·본동·상도동) 민영 아파트 2020년 이후 전부(동작구 민영 10곳 중 · 인근 밖 사당동·신대방동·흑석동 공고는 넣지 않음) · **59형 · 74형** = 청약홈 주택형 전용 54.95~64.95m² · 전용 69.95~79.95m² 미만 · **1순위 경쟁률** = 1순위 접수(해당지역+기타지역) ÷ 1순위 일반공급 세대 · **미달 타입** = 1순위 접수가 공급보다 적은 주택형 · **공급 세대** = 공고의 일반분양 공급 세대(조합원분 제외) · 무순위 = 청약홈 무순위 공고(임의공급 포함 · 세대 = 그 공고의 공급 세대) · 공고 시점 차이는 조정하지 않음.

왜?

1순위 미달 주택형은 6곳 모두 없습니다. 그래도 상도 푸르지오 클라베뉴는 1순위 14.03:1(공급 401세대 · 접수 5,626건)이었지만 임의공급 공고가 7회(2~8차 · 2024.01~2024.07 · 2차 158세대) 났고, 2026년 공고 4곳(1순위 18.83~114.79:1) 중 라클라체자이드파인(2026.05 2세대) · 아크로 리버스카이(2026.07 3세대 · 2026.09 3세대) · 드파인 아르티아(2026.08 15세대 · 2026.09 7세대)도 무순위 공고가 났습니다. 상도역 롯데캐슬(22.78:1)과 동작 센트럴 동문 디 이스트(114.79:1)는 무순위 공고가 없습니다.
동작 센트럴 동문 디 이스트는 장승배기역지역주택조합이 상도동에서 일반분양한 단지이고, 상도 푸르지오 클라베뉴 입주자모집공고의 납부 비율은 계약금 10% · 중도금 30% · 잔금 60%(입주 시)입니다. 본 사업은 조합원 모집이라 청약 경쟁률이 나오지 않습니다.

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

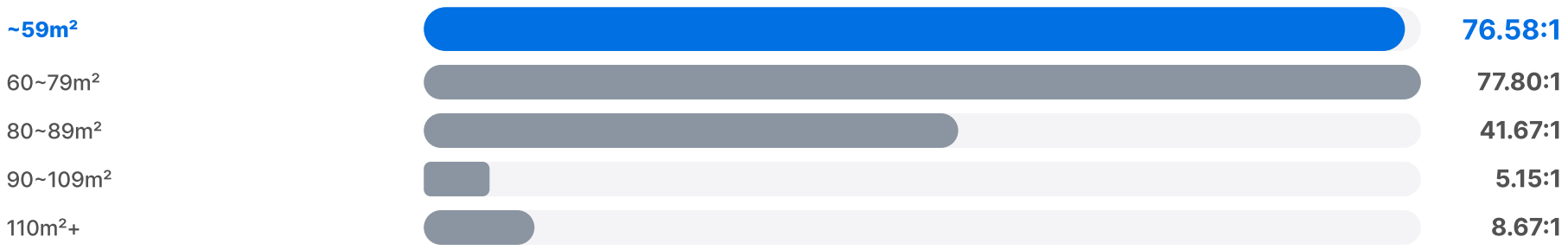
P.10 · SUBSCRIPTION

청약 수요 진단

동작구
6단지 · 1순위

01 면적대별 경쟁률

동작구 · 1순위 일반공급 · 공고일 2025.10.02~2026.07.02 · 6단지 · 본 사업 주력 ~59m² 150세대(69.4%)



배 (접수 ÷ 공급) · ~59m² = 전용 60m² 미만 전부 · 파랑 = 본 사업 25형(전용 59.60m²)이 속한 면적대

~59m² 76.58:1 · 59형 대역(전용 54.95~64.95m²)만 보면 50.7:1(326세대 · 60m²대 2세대 포함) — 미달 평형 없음

가중 경쟁률 = 1순위 접수 건수(해당지역+기타지역+기타경기) ÷ 1순위 일반공급 세대(주택형 중복 제거).

면적대	단지	공급	접수	가중 경쟁률	미달 평형
~59m²	6	443	33,925	**76.58:1**	0
60~79m²	3	15	1,167	**77.80:1**	0
80~89m²	5	226	9,418	**41.67:1**	0
90~109m²	2	33	170	**5.15:1**	0
110m²+	1	3	26	**8.67:1**	0

02 단지별

동작구 · 1순위 경쟁률. 이 표의 모집단과 기간은 표 아래 각주가 기준입니다(위 01은 공고일 2025.10.02~2026.07.02 · 6단지)

청약 공고일	단지	위치	공고 세대	1순위 공급	1순위 접수	1순위 경쟁률
2023.08.16	상도 푸르지오 클라베뉴	상도동	771	401	5,626	**14.03:1**
2024.06.14	동작 보라매역 프리센트	신대방동	91	47	595	**12.66:1**
2025.10.02	힐스테이트 이수역센트럴	사당동	170	76	24,832	**326.74:1**
2026.04.03	라클라체자이드파인	노량진동	369	180	4,843	**26.91:1**
2026.05.13	아크로 리버스카이	대방동	285	132	2,630	**19.92:1**
2026.05.15	써밋 더힐	흑석동	432	211	6,860	**32.51:1**
2026.06.19	드파인 아르티아	노량진동	171	87	1,638	**18.83:1**
2026.07.02	동작 센트럴 동문 디 이스트	상도동	72	34	3,903	**114.79:1**

민영 8단지 · 1순위 일반공급 1,168세대 · 접수 50,927건 · 가중 43.6:1 · 1순위 미달 단지 0곳 — **상도동 2단지 가중 21.9:1**

청약홈 2026.10.17 조회 · 공고일 2023.08~2026.07 동작구 민영 분양주택 · 공고 세대는 일반공급(특별공급 포함) 세대 · 경쟁률 = 1순위 접수(해당+기타지역) ÷ 1순위 일반공급 · 막대는 40:1에서 자름

왜? 상도동 두 단지(상도 푸르지오 클라베뉴(2023.08) 14.03:1 · 동작 센트럴 동문 디 이스트(2026.07) 114.79:1)는 모두 1순위 미달 타입이 없었습니다.

03 청약통장 가입자

시도 단위 · 25.09~26.09 (최근 13개월 고정)

구분	25.09	26.09	증감
1순위	3,754,323	3,663,775	-90,548
2순위	2,163,922	2,152,985	-10,937
전체	5,918,245	5,816,760	-101,485

왜? 이 수치는 **시도 단위**(서울) 값이고 사업지 자치구(동작구) 값이 아닙니다.
본 사업은 청약이 아니라 조합원 모집이라, 청약통장 가입자 수는 수요의 참고 지표로만 봅니다.

왜? 집계에서 뺀 단지 — 청약홈에 경쟁률 자료가 없는 동작구수방사 공공분양주택(본청약)(2024.09 공고).

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.11 · PRICING DETAIL

가격 검증

사업계획서 평당가 · 공급면적 평 환산 · 호당 비교
2026.10 시세 기준 — 입주 목표는 2029 하반기입니다

01 사업계획서 환산가 ↔ 동작구 실거래

(국토부 실거래가 2025.10~2026.09 · 호당 · 12개월 중앙 · 59형 전용 54.6~64.6m² · 74형 전용 69.6~79.6m²)

① 동작구 신축 59형 · 준공 5년 이내
15.50 억 96건 · 7개 단지

② 동작구 구축 59형 · 준공 10년 초과
12.00 억 526건 · 75개 단지

③ 25형 사업계획서 환산 · 150세대
8.47 억 ×3,400 · ×3,000 7.48억

비교 기준 (12개월 중앙)	59형 중앙	25형 ×3,400	25형 ×4,000	74형 중앙	29형 ×3,400	29형 ×4,000
동작구 신축 · 준공 5년 이내	15.50억 (96건)	**−45.3%**	−35.7%	17.50억 (5건)	**−42.1%**	−31.9%
동작구 준신축 · 6~10년	18.98억 (28건)	**−55.3%**	−47.5%	19.80억 (3건)	**−48.8%**	−39.8%
동작구 구축 · 10년 초과	12.00억 (526건)	**−29.4%**	−16.9%	10.13억 (38건)	**+0.1%**	+17.7%
인근 4개 동 · 전체 연차	13.80억 (243건)	**−38.6%**	−27.8%	10.47억 (19건)	**−3.2%**	+13.9%
상도동 · 전체 연차	14.00억 (94건)	**−39.5%**	−28.8%	14.70억 (13건)	**−31.1%**	−18.9%

환산가 대비 % = 환산가 ÷ 비교 기준 중앙 − 1(반올림 전 값으로 계산) · ×3,400 = 예상 분담금(조합원) · ×4,000 = 일반조합원(만원/평) · 인근 = 상도·노량진·본·대방동 — 상도1동(동별 대표 단지 직선거리 중앙 1.19km · 36개월 거래 17건)은 인근에 넣지 않았고, 넣으면 74형 인근 중앙이 8.80억(23건)으로 달라져 29형 ×3,400 · ×4,000 대비가 −3.2% → +15.1% · +13.9% → +35.5%로 바뀝니다 (74형 표본이 얇습니다)

02 공급평당 대조

(만원/평 · 금액 ÷ 공급평 · 같은 단지·같은 타입의 공급면적 · 실거래는 12개월 중앙)

구분	59형 공급평당	공급㎡	표본	74형 공급평당	공급㎡	표본
본 사업 · 사업계획서 평당 가격 (공급면적 환산)	**3,000~3,400 · 4,000**	25형 82.40	사업계획서	**3,000~3,400 · 4,000**	29형 98.52	사업계획서
상도푸르지오클라베뉴 (2024)	**5,891**	79.97	4건	**4,594**	100.02	2건
상도역롯데캐슬파크엘 (2021)	**7,450**	80.48 · 81.54	6건	**6,177**	98.47	3건
e편한세상상도노빌리티 (2018)	**7,348**	84.69	4건	12개월 거래 0건	거래 0건	0건

03 상도동 신규 분양가 대조

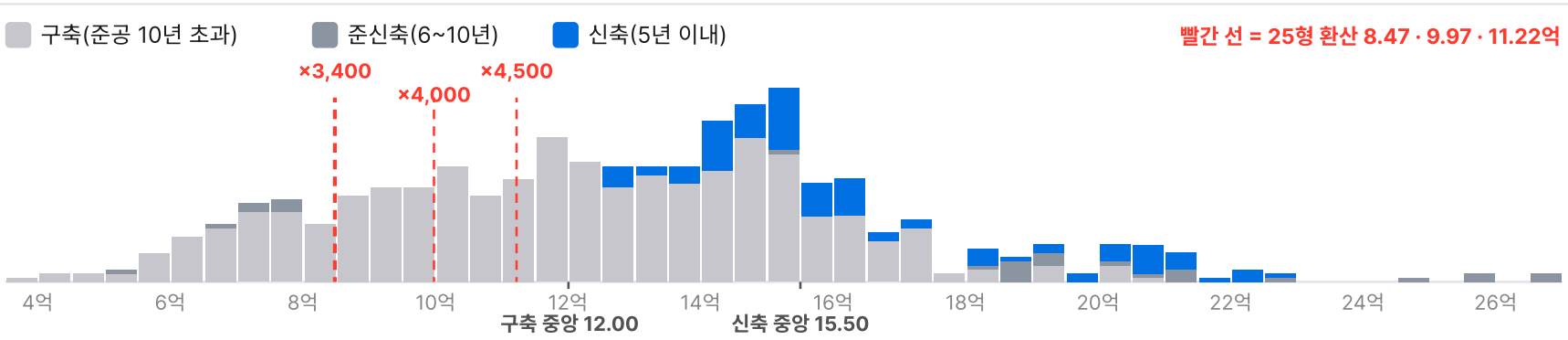
(청약홈 입주자모집공고 · 민영 · 주택형별 최고 공급금액 · 공급평당 만원)

단지	공고 · 입주	59형 분양가	공급평당	74형 분양가	공급평당
상도역 롯데캐슬	2020.05 · 2021.02	9.74~9.98억 (3타입)	4,000~4,072	11.58~11.72억	3,934
상도 푸르지오 클라베뉴	2023.08 · 2024.03	10.25~10.31억 (2타입)	4,136~4,262	12.65억	4,180
동작 센트럴 동문 디 이스트	2026.07 · 2030.02	15.65~17.07억 (7타입)	6,486~6,744	74형 공급 없음	74형 공급 없음
본 사업 · 사업계획서 공급면적 환산 · 조합원 · 일반분양	사업계획서 · 2029 하반기	25형 7.48~8.47억 · 9.72~11.22억	3,000~3,400 · 3,900~4,500	29형 8.94~10.13억 · 11.62~13.41억	3,000~3,400 · 3,900~4,500

상도 푸르지오 클라베뉴 59A 공급금액은 입주자모집공고의 층 구분(1·2·3·4~5·6~9·10~14·15~17·18층)별 9.33~10.31억(공급평당 3,855~4,262만원)이고 대지비가 타입마다 같아 층별 차이는 건축비로만 납니다. 동작 센트럴 동문 디 이스트의 사업주체는 장승배기역지역주택조합(청약홈)입니다. 사업계획서 일반분양가 범위 3,900~4,500만원은 2020·2023 상도동 공고(59형 공급평당 4,000~4,262만원)와 같은 대역이고 2026.07 공고(6,486~6,744만원)보다 낮습니다.

04 동작구 59형 거래 분포 · 25형 환산가의 자리

(12개월 2025.10~2026.09 · 650건 · 막대 = 0.5억 구간(하한 포함 · 상한 미만) 거래 건수)



왜? 25형 환산 8.47억(평당 3,400만원)은 동작구 신축 59형 중앙보다 **7.03억(−45.3%)**, 구축 중앙보다 3.53억(−29.4%) 낮고, 일반조합원 평당 4,000만원(9.97억)도 신축 중앙보다 −35.7%입니다. 동작구 59형 12개월 거래 650건 중 8.47억보다 낮은 거래는 **93건**이고 모두 준공 6년 이상(구축 86 · 준신축 7)입니다.
사업계획서에는 **사업비 명세(토지매입비·공사비·업무대행비·금융비)와 분담금 납부 일정이 없고 평당가의 평 기준도 적혀 있지 않아**, 이 차이를 뒷받침하는 자료는 사업계획서에 없습니다. 74형은 동작구 신축 5건 · 준신축 3건으로 표본이 얇습니다.

왜? **평 기준** — 사업계획서는 평당 가격의 평 기준을 적지 않았습니다. 공급면적 평으로 환산한 근거는 사업계획서 안에 있습니다: p9 평형 이름(25·29)은 공급면적 24.92·29.80평에 가까운 수이고(전용 18.02·22.56평 · 계약 37.42·45.44평과는 다릅니다), p13 시세표의 평당 가격도 매매가 ÷ 공급면적 평입니다(예: 145,500만원 ÷ 25.62평 = 5,679만원). 계약면적(25형 123.71m² · 37.42평)으로 보면 조합원 모집가 3,000~3,400만원은 **11.23~12.72억**이고 동작구 신축 59형 중앙의 **72.4~82.1%**입니다.

왜? 사업계획서에 납부 구조가 없어 구매력은 **가격 ÷ 소득 배수**로만 봅니다 — 25형 환산 7.48~8.47억(평당 3,000~3,400만원)은 동작구 1인 평균 근로소득 4,856만원(2023년 귀속 · 주소지 기준)의 **15.4~17.5배**, 일반조합원 평당 4,000만원이면 20.5배이고 29형은 18.4~20.9배입니다(개인 근로소득 기준 · 가구 소득이 아닙니다).

신축 = 준공 5년 이내(2021년 이후) · **준신축** = 6~10년 · **구축** = 10년 초과(2015년 이전) · **호당 비교** = 같은 전용 면적대끼리 금액을 견줌 · **환산가** = 사업계획서 평당가(조합원 모집가 3,000~3,400 · 일반조합원 4,000 · 일반분양 3,900~4,500만원) × 공급평(25형 82.40m² · 29형 98.52m² ÷ 3.3058) · 실거래는 계약 2025.10.01~2026.09.30, 계약 해제 거래 제외

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.12 · DEMAND TARGET

수요 타겟 · 청약 현황

KOSIS 연령·이동(2025) · 청약홈 · 국토부 매매·전월세 실거래가 2025.10~2026.09
KB부동산 청약통장(25.09~26.09 · 서울) · 2026.10.17 조회

A 핵심 수요층 (근거 지표 · 59형 중심)

1 인근 구축 갈아타기

인근 구축 59형	25형 환산과 차이
13.68억	**−5.21억**

인근 4개 동 59형 구축 거래 225건 중앙은 13.68억입니다. 25형 환산 8.47억과 5.21억 차이입니다.

왜? 같은 동네의 구축 59형을 가진 세대가 신축 59형으로 옮기는 갈래입니다.

2 신축 전세 거주

신축 59형 전세	신규 계약
6.50~7.60억	**46건**

비교 신축 2단지 59형 전세 **신규 계약** 12개월 중앙은 상도푸르지오클라베뉴 6.50억(24건) · 상도역롯데캐슬파크엘 7.60억(22건)입니다.

왜? 25형 환산 8.47억은 이 전세 신규 중앙보다 0.87~1.97억 높습니다.

3 청약 대기 수요

1순위 경쟁률	서울 1순위 통장
43.6:1	**366.4만명**

2023~2026년 동작구 민영 8단지 1순위 일반공급 1,168세대에 50,927건 접수 · 서울 청약통장 1순위 25.09 → 26.09 −90,548명.

왜? 단지별 중앙 경쟁률은 23.41:1이고 1순위 미달 단지는 없었습니다.

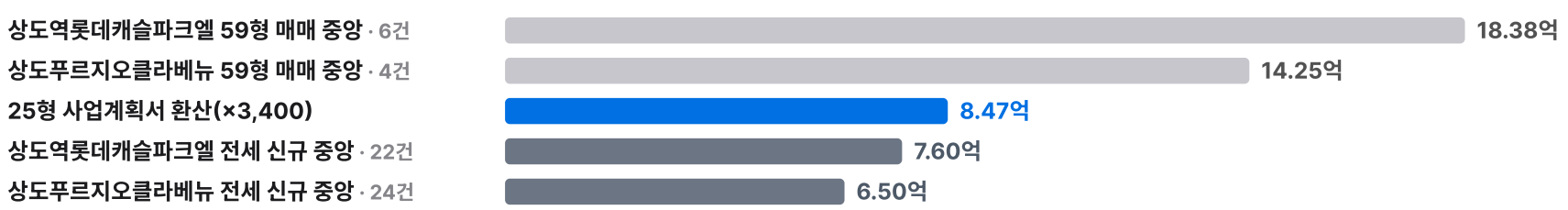
4 동작구로 옮겨 오는 수요

2025 전입	동작구 인구 중 30~49세 비중
52,597명	**30.3%**

순이동은 2021~2025년 5년 연속 순유출(2025년 −3,904명)이고 2025년 전입은 서울 안 관악구 4,018 · 서초구 3,220명, 서울 밖 경기도 9,838명 순입니다.

왜? 30~49세는 인구 기준 동작구 30.3% · 서울 30.4%

B 신축 매매 · 전세 ↔ 25형 환산가 (59형 · 국토부 실거래가 2025.10~2026.09 · 전세 = 월세 없는 계약 중 신규 계약 · 억원)



왜? 25형 환산 8.47억(사업계획서 평당 3,400만원 · 평 기준 미기재 · 공급면적 환산)은 비교 신축 2단지 59형 매매 중앙보다 **−40.5% · −53.9%**(매매 4 · 6건)이고, 같은 단지 전세 신규 계약 중앙보다 **0.87~1.97억** 높습니다.
전세는 갱신 계약(상도푸르지오클라베뉴 50건 · 상도역롯데캐슬파크엘 14건)과 계약 구분이 없거나 한쪽만 적힌 이중 신고 8건을 빼고 신규 계약만 셌습니다.

C 조합원 자격 요건 · 모집 대상 (지역주택조합 · 주택법 · 주택법 시행령 현행 조문)

구분	요건	근거 조문
거주	조합설립인가 신청일 현재 **주택법 제2조 제11호 가목의 구분에 따른 지역**에 6개월 이상 계속 거주	주택법 시행령 제21조 제1항 제1호 나목
주택 소유	조합설립인가 신청일(투기과열지구는 그 1년 전)부터 입주 가능일까지 **세대원 전원이 무주택**인 세대주, 또는 세대원 중 1명만 **전용 85m² 이하 주택 1채**를 가진 세대주	주택법 시행령 제21조 제1항 제1호 가목
중복 가입	본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것	주택법 시행령 제21조 제1항 제1호 다목
모집 방법	주택건설대지 **50% 이상** 토지의 사용권원을 확보해 시장·군수·구청장에게 신고하고 **공개모집**(현행)	주택법 제11조의3 제1항
가입 철회	가입비 등을 예치한 날부터 **30일 이내** 청약 철회 가능 · 철회를 이유로 위약금·손해배상 청구 불가	주택법 제11조의6 제2항 · 제6항

수요 갈래(위 A)	자격 요건과 맞닿는 곳
1 인근 구축 갈아타기	가진 집이 **전용 85m² 이하 1채**인 세대주면 요건 안 · 인근 구축 59형 225건은 전용 54.6~64.6m²
2 신축 전세 거주	세대원 전원이 집이 없는 세대주면 요건 안입니다
3 청약 대기 수요	가입 요건은 거주 · 주택 소유 · 중복 가입 세 가지이고 청약통장·가점은 요건이 아닙니다
4 동작구로 옮겨 오는 수요	설립인가 신청일 현재 조합원 거주 지역 구분 안에서 6개월 이상 살아야 요건 안

왜? 조합원은 청약이 아니라 **가입 계약**으로 모이고, 주택 소유 요건은 입주 가능일까지 지켜야 합니다. 모집 세대 216세대는 동작구 세대(2025 · 186,834세대)의 **0.12%**입니다.

국가법령정보센터 · 주택법(2026.9.8 시행 현행 조문) · 주택법 시행령 제21조 제1항 제1호(현행 조문 · 2026.10 조회) · 동작구 세대 = KOSIS 주민등록 세대

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.13 · UNION PRICE & MARKETING

지역주택조합 가격 · 마케팅

현장 유형 = **지역주택조합(조합설립인가 전)** 포맷
25형 금액 기준 · 2026.10 시세 기준

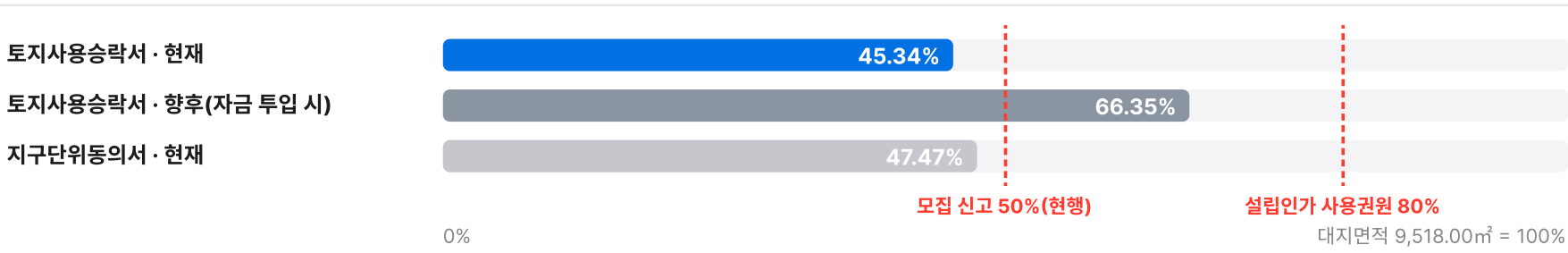
지역주택조합 포맷 · 사업 구조 진단

"토지사용승락서 45.34% — 조합설립인가 요건(사용권원 80%)까지 34.66%p"

가격(25형 환산 8.47억 · 신축 59형 중앙 대비 −45.3%)보다 먼저 확인할 것은 **토지 확보 · 지구단위계획 · 사업비 명세**입니다.

01 토지확보율 → 조합설립 요건 갭

(대지 9,518.00㎡ 기준 · 사업계획서 p21 · 요건 = 현행 주택법(2026.9.8 시행))



단계	근거	요건	필요 면적	현재 45.34% 대비	향후 66.35% 대비
조합원 모집(변경) 신고	주택법 제11조의3 제1항(설립인가 전 변경 신고 포함)	사용권원 50%	4,759.0㎡	**443.4㎡ 모자람**	1,556.6㎡ 넘음
조합설립인가	주택법 제11조 제2항 제1호	사용권원 80%	7,614.4㎡	**3,298.8㎡ 모자람**	**1,298.8㎡ 모자람**
조합설립인가	주택법 제11조 제2항 제2호	소유권 15%	1,427.7㎡	계약세대 0(사업계획서)	계약세대 0(사업계획서)

왜? 사업계획서가 밝힌 토지사용승락서는 대지 9,518.00m² 중 4,315.60m²(**45.34%**)이고, 자금을 투입해 토지를 계약하는 경우의 향후 값은 6,315.60m²(66.35%)입니다. 조합설립인가 요건(사용권원 80% = 7,614.40m²)까지 현재 **3,298.80m²(34.66%p)**, 향후 값으로도 1,298.80m²(13.65%p)가 더 필요하고, 소유권 15%(1,427.70m²)는 사업계획서에 계약세대 0, 동작구 현황표 소유권 확보율 칸은 「-」입니다.

2차 모집(2026 하반기 목표)을 신고(설립인가 전 변경 신고 포함)로 진행하면 현행 규정상 사용권원 50%(4,759.0m²)가 요건이고 현재 사용승락서 4,315.60m²는 **443.4m² 모자랍니다**(향후 6,315.60m²면 1,556.6m² 넘음). 어느 규정이 이 현장에 적용되는지는 첫 모집 신고 수리 시점에 달렸고, 동작구 현황표에는 「조합원 모집변경신고 23.02.10.」만 있어 수리 일자는 자료에 없습니다.

「합계 78.00%」는 분모가 섞인 값(사유지 ÷대지 + 국공유지 ÷구역)이라 쓰지 않았고, 구역 10,672.00m² 기준으로 다시 재면 현재 52.08% · 향후 70.82%입니다(국공유지 사용권원 확보 내용은 사업계획서에 없음).

개정 주택법(**2027.3.9 시행**)은 모집 신고에도 대지 80% 이상 권원(사유지 = 소유권 또는 계약금 10% 이상 지급한 신고된 매매계약)을 요구하고 지구단위계획이 없으면 모집 신고를 수리하지 않습니다. 모집 신고 요건은 시행 이후 하는 모집 신고(변경 신고 제외)부터 적용되고(부칙 제4조 제1항), 설립인가 요건(제11조 제2항)과 광고 기준(제11조의5 제1항)은 시행일 이전에 모집 신고가 수리됐거나 일간신문 모집 공고로 조합원을 모집한 경우 종전 규정을 따릅니다(부칙 제10조).

02 일정 점검

(사업계획서 p2 조합 목표 · 동작구 현황표 · 서울시 정비사업 정보몽땅)

시기	단계	근거 자료	지금 자료로 보이는 것
2023.02.10	조합원 모집 변경신고	동작구 현황표(2026.8.18 기준)	현황표 진행 칸의 기재
2025 하반기	지구단위계획 수립	사업계획서 p2 목표	목표 시기 지남 · 사업계획서 비고 칸 공란
2026 하반기	2차 조합원 모집	사업계획서 p2 목표	적용 규정은 모집 신고 수리 시점에 따라 갈림
2027 상반기	조합설립인가	사업계획서 p2 목표	요건 사용권원 80% · 소유권 15% ↔ 현재 45.34% · 계약세대 0
2027 하반기 · 2028 상반기	사업계획승인 · 착공	사업계획서 p2 목표	설립인가 뒤 반기 간격으로 이어짐
2029 하반기	준공·입주	사업계획서 p2 목표	정보몽땅 사업현황은 「2028년 상반기 입주 예정」

왜? 지구단위계획 수립 목표(2025 하반기)가 지났고 현황표 결정 칸은 비어 있으며, 2차 모집부터 입주(2029 하반기)까지 3년 안에 인허가 단계가 모두 들어 있습니다.

03 모집 전 확보할 자료

(사업계획서에 없는 것 · 이 보고서에서 막힌 계산 · 관련 조문)

자료	이 보고서에서 막힌 계산	관련 조문 · 항목
사업비 명세 · 수지분석표	평당 3,400만원의 구성 · 일반분양가와 사업비의 관계	주택법 제11조의5 제1항 제3호의2(2027.3.9)
납부 일정 · 평 기준 · 업무대행비	계약금·중도금·잔금 비율 · 평 기준 · 분담금 외 비용 — 자기자금·필요 소득·총 부담	주택법 제11조의5 제2항 제3호
토지 확보 계획	소유권 15% · 사용권원 80% 확보 시점 · 국공유지 사용권원	주택법 제11조 제2항 · 제11조의5 제2항 제4호
지구단위계획 일정	입안·결정 시점 · 모집 신고와의 선후	주택법 제11조의3 제5항 제2호의2(2027.3.9)
시공사	13항목 브랜드 · 사업신뢰성 등급	13항목 브랜드 E · 사업신뢰성 E

04 마케팅 실행 방법

(제안 · 효과는 수치로 약속하지 않습니다)

실행 제안 1 · 가격 메시지

「시세보다 싸다」가 아니라 「평당 3,400만원의 근거」

25형 환산 8.47억(공급면적 환산)은 동작구 신축 59형 중앙(15.50억)보다 45.3% 낮지만 그 차이를 설명할 사업비 명세가 없습니다. 업무대행비 포함 여부를 함께 밝힙니다.

실행 제안 2 · 59형 중심 두 갈래

25형 150세대(69.4%)부터

첫 갈래는 인근 구축 59형 보유 세대(구축 중앙 13.68억 · 225건), 두 번째 갈래는 비교 신축 2단지 59형 전세 거주 세대(전세 신규 중앙 6.50~7.60억)입니다.

실행 제안 3 · 모집 자료에 그대로 적을 것

확보 비율 · 추가 비용 가능성

주택법 제11조의5 제2항에 따라 토지사용승락서 45.34% · 계약세대 0 · 분담금이 예상치라는 점을 그대로 적습니다.

실행 제안 4 · 일정 설명

입주 2029 하반기 — 지구단위계획부터

동작구 입주물량 2027년 162 · 2028년 2,430세대 뒤 2029 하반기 목표 — 지구단위계획·토지·인허가 일정 근거를 함께 설명합니다.

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.14 · PRICE BY TYPE & FLOOR

타입별 · 층별 분양가 제안

사업계획서 평당 가격 × 공급면적 · 216세대 · 2개 타입 · 7개 층 구간
층별 비율 = 상도푸르지오클라베뉴 입주자모집공고(2023.08.16)

사업계획서 예상 분담금을 공급면적으로 환산하면 25형 조합원 **8.47억** · 일반조합원 **9.97억**, 29형 **10.13억** · **11.92억**입니다. 이 값을 6~9층 값으로 두고 인근 신규 분양의 같은 라인 층별 비율(1층 −6.1% · 15층 +2.6%)을 곱해 25형 조합원 기준 1층 **7.96억** ~ 15층 **8.69억**, 29형 일반조합원 기준 11.19억 ~ 12.22억을 제안합니다.

환산 — 사업계획서 p17 가격(조합원 모집가 3,000~3,400 · 예상 분담금 조합원 3,400 · 일반조합원 4,000 · 일반분양가 적용범위 3,900~4,500만원/평)은 평 기준을 적지 않았습니다. 이 면은 공급면적(p9 · m² ÷ 3.3058)을 평으로 보고 환산했습니다. **층별 분양가**는 조합이 공고한 분담금표가 아니라, 환산값을 6~9층 값으로 두고 저층·고층에 인근 신규 분양의 비율을 곱한 제안입니다. 사업비(토지비·공사비·업무대행비) 명세는 사업계획서에 없어 이 값이 사업비를 덮는지는 이 면에서 다루지 않습니다.

01 타입별 환산 (호당 억 · 평 기준 미기재 · 공급평 환산 · 층 구분 없음)

타입	세대	전용 (㎡)	공급면적 (㎡ · 평)	조합원 3,400만원/평	일반조합원 4,000만원/평	일반분양 3,900~4,500만원/평	층별 비율 클라베뉴 타입
25형	150	59.60	82.40 (24.93평)	**8.47**	**9.97**	9.72~11.22	59A
29형	66	74.60	98.52 (29.80평)	**10.13**	**11.92**	11.62~13.41	74A

02 층별 분양가 제안 (호당 억 · 아래 줄 공급평당 만원 · 층 아래 % = 6~9층 대비 · 15층은 상도푸르지오클라베뉴 15~17층 비율)

타입 · 구분	1층 −6.1%	2층 −5.1%	3층 −4.1%	4~5층 −2.0%	6~9층 기준	10~14층 +2.0%	15층 +2.6%
25형 · 조합원 3,400만원/평	**7.96** 3,192만	**8.04** 3,227만	**8.13** 3,261만	**8.30** 3,331만	**8.47** 3,400만	**8.65** 3,469만	**8.69** 3,487만
25형 · 일반조합원 4,000만원/평	**9.36** 3,755만	**9.46** 3,796만	**9.56** 3,837만	**9.77** 3,918만	**9.97** 4,000만	**10.17** 4,082만	**10.22** 4,102만
29형 · 조합원 3,400만원/평	**9.51** 3,192만	**9.62** 3,227만	**9.72** 3,261만	**9.93** 3,331만	**10.13** 3,400만	**10.34** 3,469만	**10.39** 3,487만
29형 · 일반조합원 4,000만원/평	**11.19** 3,755만	**11.31** 3,796만	**11.43** 3,837만	**11.68** 3,918만	**11.92** 4,000만	**12.16** 4,082만	**12.22** 4,102만

03 근거 · 상도푸르지오클라베뉴 층별 공급금액 (입주자모집공고 2023.08.16 · 같은 라인 · 공급금액 = 대지비 + 건축비)

상도푸르지오클라베뉴	1층	2층	3층	4~5층	6~9층	10~14층	15~17층
59A 공급금액(억) 102,103,104동 1호라인 · 102,104동 2호라인	**9.39**	**9.49**	**9.60**	**9.80**	**10.00**	**10.21**	**10.26**
6~9층 대비	−6.1%	−5.1%	−4.1%	−2.0%	기준	+2.0%	+2.6%
공급세대	5	5	5	10	20	19	8
74A 공급금액(억) 101동 1~4호라인 · 개방형 발코니 미적용	**11.35**	**11.47**	**11.60**	**11.84**	**12.09**	**12.34**	**12.40**
6~9층 대비	−6.1%	−5.1%	−4.1%	−2.0%	기준	+2.0%	+2.6%
공급세대	4	4	2	4	8	8	5

왜? 상도푸르지오클라베뉴(사업지에서 직선 0.18km)는 같은 타입 안에서 대지비를 모든 층에 같게 매기고(59A 7.15억 · 74A 8.96억) 층별 차이를 건축비로만 냈습니다(59A 1층 2.24억 → 15~17층 3.11억). 그래서 59A 6개 라인 묶음은 같은 층 구간끼리 6~9층 대비 비율이 모두 같고, 74A 101동 라인도 같은 비율입니다. 이 비율을 옮기면 같은 타입 안에서 1층보다 15층이 **9.2%** 높습니다. 층별 세대 수가 정해지면 타입 평균이 사업계획서 값과 맞도록 층별 값을 다시 맞춥니다.

출처 상도동 약수터지역주택조합 사업계획서 p9 면적표 · p17 적정 분양가산정 / 상도푸르지오클라베뉴 입주자모집공고(모집공고일 2023.08.16) 「공급금액 및 납부일정」

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지

P.15 · CONCLUSION

검토 결론 · 권고 사항

25형 조합원 모집가 7.48~8.47억 · 동작구 59형 신축 중앙의 48.2~54.7%
토지 사용승락 45.34% · 13항목 76.6점(B) · 시공사 미정

01 가격 검증 요약 (25형 · 공급 82.40m² · 실거래 2025.10~2026.09 기준)

조합원 모집가 · 25형
7.48~8.47억
평당 3,000~3,400만원 공급평 환산 · 150세대
29형 8.94~10.13억 · 66세대

동작구 59형 신축 실거래 중앙
15.50억
96건 · 7개 단지 · 준공 5년 이내
25형 모집가는 그 48.2~54.7%

토지 사용승락 · 사업계획서
45.34%
설립인가 요건 80%까지 34.66%p
대지 9,518.00m² 기준 · 계약 세대 0

그래서 — 세 문장

25형 7.48~8.47억 · 동작구 신축 59형 중앙의 48.2~54.7%

① **문제** — 사업계획서 평당 3,400만원(공급면적 환산 25형 8.47억)은 동작구 신축 59형 실거래 중앙(15.50억)보다 45.3% 낮지만 사업비 명세 · 납부 일정 · 평 기준이 사업계획서에 없어 그 가격을 뒷받침할 자료가 없고, 토지 사용승락은 45.34%로 조합설립인가 요건(사용권원 80%)에 34.66%p 못 미칩니다.
② **할 일** — 2차 모집 전에 아래 권고 사항 다섯 가지를 갖추고, 가격은 시세와의 차액이 아니라 평당가의 근거로 설명합니다.
③ **왜 지금** — 지구단위계획 수립 목표(2025 하반기)가 지났고 2차 조합원 모집 목표가 지금(2026 하반기)입니다. 2차 모집을 신고(변경 신고 포함)로 하면 현행법상 사용권원 50%(4,759.0m²)가 요건이고 지금 사용승락서 4,315.60m²는 **443.4m²** 모자랍니다. 이 요건과 개정 주택법(공포 2026.09.08 · 시행 2027.03.09)의 적용은 첫 모집 신고 수리 시점에 달렸고 그 일자는 자료에 없습니다. 동작구에는 2028년 아파트 2,430세대가 먼저 입주합니다.

02 사업 평가 · 가격 검증 · 권고 사항

사업 평가

추진 11년 10개월, 아직 조합설립인가 전입니다 — 토지와 인허가 일정이 먼저입니다

- 상도동 210-110 **216세대** 지역주택조합 · 추진위원회 구성(2014.12.15) 뒤 11년 10개월, 목표는 조합설립인가 2027 상반기 · 입주 2029 하반기입니다
- 토지 사용승락 4,315.60m²는 설립인가 요건(7,614.40m²)에 **3,298.80m²**, 사업계획서의 향후 6,315.60m²로도 1,298.80m² 모자랍니다
- 동작구 지역주택조합 현황표(2026.08.18 기준) 진행 칸은 「조합원 모집변경신고 23.02.10.」이고 지구단위계획·조합설립인가 칸은 비어 있습니다

가격 검증

조합원 모집가는 동작구 신축 시세의 절반 안팎(공급면적 환산)이나, 뒷받침할 사업비 자료가 없습니다

- 25형 조합원 모집가 **7.48~8.47억**(사업계획서 평당 3,000~3,400만원 × 공급면적 82.40m²)은 동작구 59형 신축 중앙 **15.50억**(96건)의 **48.2~54.7%** · 구축 중앙 12.00억(526건)의 62.3~70.6%입니다
- 평 기준이 사업계획서에 없어 공급면적 평으로 환산했습니다(p9 25·29형 = 공급 24.92·29.80평 · p13 시세표의 평당 가격도 매매가 ÷ 공급면적 평). 계약면적(123.71m²)으로 보면 **11.23~12.72억** = 신축 중앙의 **72.4~82.1%**입니다
- 사업계획서의 일반분양 계획(평당 3,900~4,500만원)은 2026년 인근 공고 4곳의 59형 최고 공급금액(6,486~8,748만원)보다 아래 끝 대비 **30.6% 낮고**, 2020·2023년 공고 2곳 범위(4,000~4,262만원)를 품습니다

권고 사항

모집 전에 사업비 · 토지 · 인허가 자료를 먼저 확보합니다

- **사업비** — 사업비 명세(토지매입비·공사비·업무대행비 금액·금융비)와 수지분석표, 그 결과인 조합원 분담금 산식
- **납부** — 분담금 납부 일정(계약금·중도금·잔금 비율과 이자 부담) · 구매력은 이 일정이 있어야 소득 기준으로 다시 잽니다
- **토지** — 사용권원 80%까지 3,298.80m²와 소유권 15%(1,427.70m²)의 확보 계획·시점, 국공유지 1,242.50m² 사용권원
- **인허가** — 사업계획서의 「2025 하반기 지구단위계획 수립」 이후 진행 현황과 조합설립인가(2027 상반기 목표)까지의 일정 근거
- **시공** — 사업계획서에 시공사가 없고, 정보몽땅 공개자료 「대우산업개발 시공약정서」(2026.09.17)는 본문이 열리지 않아 그 상대방과 효력을 확인합니다

13항목 점수 (상품·시장 매력도)
76.6
B · 비교 3단지 85.6~88.4 · 사업신뢰성 E
C·E 등급 — 편의 C · 규모 C · 신뢰 E · 브랜드 E

비교 단지 점수
86.8
클라베뉴 86.8 · 롯데캐슬파크엘 88.4 · 노빌리티 85.6
본 사업은 비교 3단지보다 9.0~11.8점 낮습니다

실거래 국토부 2025.10~2026.09(해제·중복 제외) · 동작구 = 시군구 전체 · 59형 = 전용 54.6~64.6m² · 가격 = 사업계획서 p17 × p9 공급면적 · 토지 p21 · 일정 p2 · 입주 KB부동산 · 2026.10.17 조회

본 자료는 내부 분양성 검토용 참고 자료이며 법적 효력이 없습니다 · 무단 배포 금지