



## 여의도 재건축 심층분석

# 사업진행현황 및 사업성 검토

2023 / Tax센터

정보현 부동산 수석연구원 jra2000@nhqv.com  
정유나 부동산 책임연구원 yuna.jeong@nhqv.com

본 자료는 NH투자증권 Tax센터에서 수집한 합리적인 자료 및 정보를 기초로 고객의 투자에 참고가 될 수 있는 정보제공 목적으로 작성된 자료이나, 투자권유의 적합성이나 완전성을 보장하지 못합니다. 따라서 투자 판단의 최종 책임은 투자자 본인에게 있으며, 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 투자 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다. 본 자료는 개인의 의견을 반영하며 회사의 공식적인 견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

 NH투자증권

# Contents

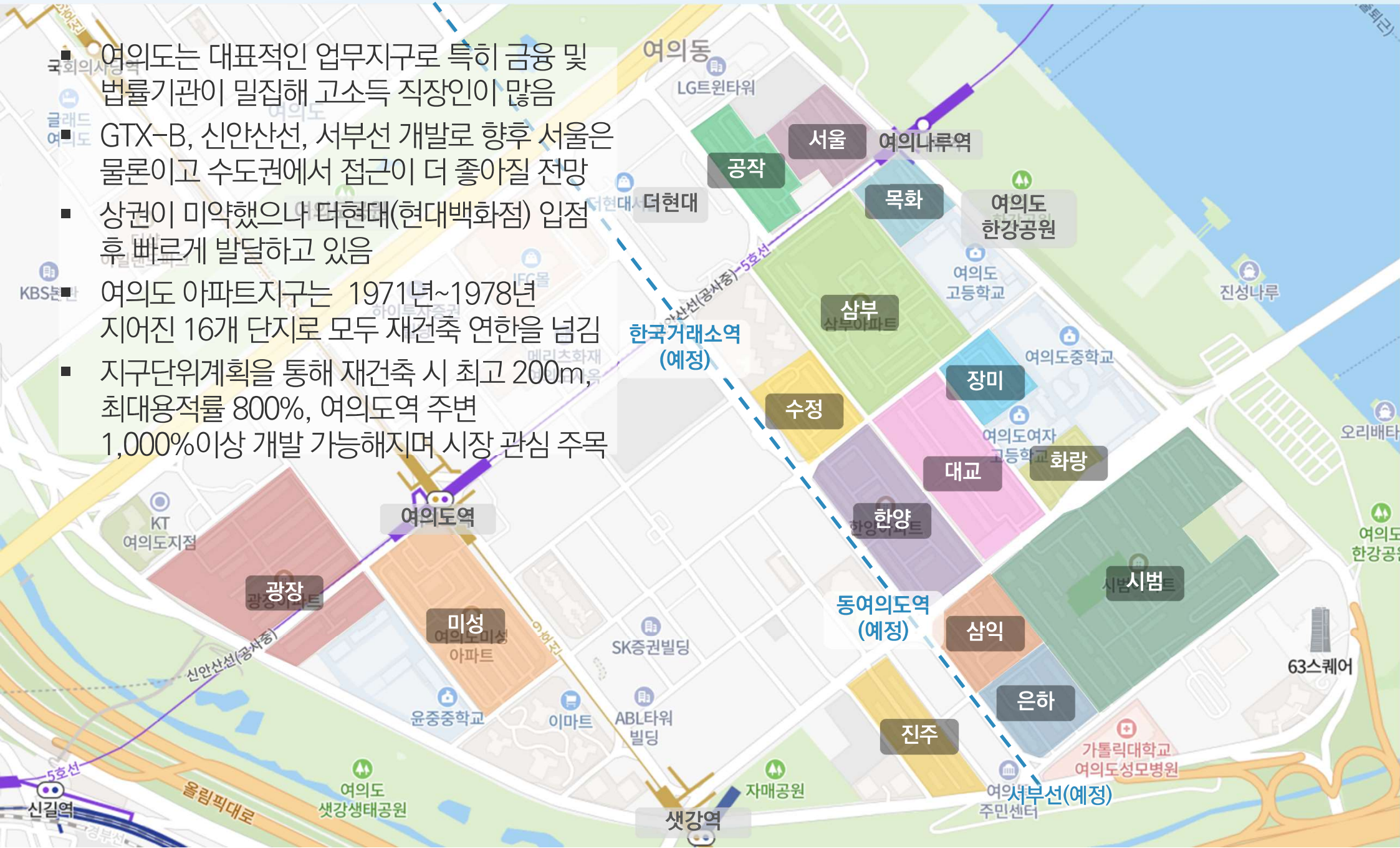
---

1.여의도 재건축단지 개요 및 입지	p 03
2.여의도 재건축 단지별 사업진행현황	p 05
3.여의도 아파트 시장동향	p 09
4.사업 이슈	p 17
5.사업성 검토 요인	p 21
6.결론	p 25



# 여의도 입지

- 여의도는 대표적인 업무지구로 특히 금융 및 법률기관이 밀집해 고소득 직장인이 많음
- GTX-B, 신안산선, 서부선 개발로 향후 서울은 물론이고 수도권에서 접근이 더 좋아질 전망
- 상권이 미약했으나 더현대(현대백화점) 입점 후 빠르게 발달하고 있음
- 여의도 아파트지구는 1971년~1978년 지어진 16개 단지로 모두 재건축 연한을 넘김
- 지구단위계획을 통해 재건축 시 최고 200m, 최대용적률 800%, 여의도역 주변 1,000%이상 개발 가능해지며 시장 관심 주목



# 01 여의도 재건축단지 개요 및 입지

## 여의도 재건축단지 개요

국회의사당역	준공년도	세대수	용적률	종상향시 최대 용적률	사업진행단계	사업방식
삼부	1975	866세대	188%	800% *600% 이하 권장	추진위원회 승인	조합방식
목화	1977	312세대	215%	800% *600% 이하 권장	조합설립인가	조합방식
대교	1975	576세대	205%	500%	추진위원회 승인	조합방식
화랑	1977	160세대	219%	500%	정밀안전진단 통과	미정
장미	1978	196세대	224%	500%	정밀안전진단 통과	미정
한양	1975	588세대	252%	800% *600% 이하 권장	사업시행자 지정	신탁방식 (KB부동산신탁)
시범	1971	1,548세대	172%	500%	사업시행자 지정	신탁방식 (한국자산신탁)
삼익	1974	360세대	256%	800% *600% 이하 권장	사업시행자 지정	신탁방식 (한국토지신탁)
은하	1974	360세대	256%	800% *600% 이하 권장	사업시행자 지정	신탁방식 (하나자산신탁)
광장3~11	1978	576세대	199%	800% *600% 이하 권장	사업시행자 지정	신탁방식 (KB부동산신탁)
광장1,2	1978	168세대	243%	800% *600% 이하 권장	추진위원회 승인	조합방식
미성	1978	577세대	188%	800% *600% 이하 권장	추진위원회 승인	조합방식
공작	1976	373세대	267%	800%	사업시행자 지정	신탁방식 (KB부동산신탁)
서울	1976	192세대	210%	800%	정밀안전진단 통과	-
진주	1977	376세대	196%	800%	정비계획안 제출	조합방식
수정	1976	329세대	291%	800%	추진위원회 승인	신탁방식 (한국자산신탁)

# 재건축 단지 사업진행현황 및 특징



# 재건축 단지 사업진행현황 및 특징

구분	사업진행현황 및 이슈	단지 특징
삼부	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 목화와 통합재건축 추진했으나 무산</li> <li>▪ 신속통합기획 확정 (최고 60층 계획안)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 일부 한강주망 가능</li> <li>▪ 여의도 재건축 단지 중 두번째로 큰 규모이고 중대형 평형대 단지</li> <li>▪ 평균 대지지분이 크고 종상향으로 사업성이 좋을 것으로 판단</li> </ul>
목화	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 여의도 최초 조합설립인가 단지</li> <li>▪ 신속통합기획 추진 (최고 55층 계획안)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 여의도 최초 조합설립인가를 받을 정도로 사업추진이 빠른 편</li> <li>▪ 소형 평형대 단지</li> </ul>
한양	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신탁방식 재건축 추진 (사업시행자 지정 : KB부동산신탁)</li> <li>▪ 시공사 선정 단계에서 신탁사 위법 이슈로 사업이 중단된 상황</li> <li>▪ 신탁사에서 롯데마트 부지 매입 협상 완료하며 이슈 해결 가능성 ↑</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 중대형 평형대 단지</li> <li>▪ 용적률 252%로 높은 편</li> <li>▪ 서부선 동여의도역 수혜 예상</li> </ul>
삼익	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신탁방식 재건축 추진 (사업시행자 지정 : 한국토지신탁)</li> <li>▪ 신속통합기획 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 40평 단일 평형 단지</li> <li>▪ 중대형 평수임에도 용적률이 높아 평균 대지지분이 작은 편</li> <li>▪ 서부선 동여의도역 수혜 예상</li> </ul>
은하	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신탁방식 재건축 추진 (사업시행자 지정 : 하나자산신탁)</li> <li>▪ 신속통합기획 추진 (최고 49층 계획안)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 39평 단일 평형 단지</li> <li>▪ 중대형 평수임에도 용적률이 높아 평균 대지지분이 작은 편</li> </ul>
광장 1,2 (여의도동 38-1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 광장 3~11동과 분리재건축</li> <li>▪ 정밀안전진단 통과</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 광장 3~11동과 분리로 용적률이 높아져 대지지분이 작은 편</li> <li>▪ 샛강공원 근접</li> </ul>
광장 3~11 (여의도동 28)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 광장 1,2동과 분리재건축</li> <li>▪ 신탁방식 재건축 추진 (사업시행자 지정 : 한국자산신탁)</li> <li>▪ 신속통합기획 확정 (최고 56층 계획안)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 평균 대지지분이 큰 편</li> <li>▪ 샛강공원 근접</li> </ul>
미성	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 추진위원회 승인 단계</li> <li>▪ 추진위원장 및 부위원장 해임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 용적률 188%로 평균 대지지분이 큰 편</li> </ul>



# 재건축 단지 사업진행현황 및 특징

구분	사업진행현황 및 이슈	단지 특징
대교	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 조합설립인가 신청 단계</li> <li>▪ 신속통합기획 자문방식* 서울시 1호 (최고 49층 계획안)</li> <li>* 주민들이 만든 정비계획안을 서울시가 자문을 통해 보완 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 일부 한강조망 가능역</li> <li>▪ 초등학교 도보권</li> </ul>
화랑	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 정밀안전진단 통과</li> <li>▪ 대교, 장미와 통합 재건축 추진했으나 무산</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 여의도 재건축 단지 중 가장 작은 규모 (160세대)</li> <li>▪ 학교 일조권 문제로 준주거지역 종상향</li> <li>▪ 한강조망권</li> </ul>
장미	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 정밀안전진단 통과</li> <li>▪ 대교, 화랑과 통합 재건축 추진했으나 무산</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 한강조망권</li> <li>▪ 학교 일조권 문제로 준주거지역 종상향</li> </ul>
시범	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신탁방식 재건축 추진 (사업시행자 지정 : 한국자산신탁)</li> <li>▪ 신속통합기획 확정 (최고 65층 계획안)</li> <li>▪ 상가 조합원 분양 이슈</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 여의도 재건축 단지 중 가장 큰 규모</li> <li>▪ 용적률 172%로 여의도에서 가장 낮음</li> <li>▪ 한강공원을 접하고 있고 한강 조망권</li> <li>▪ 한강공원을 접하고 있고 한강 조망권</li> </ul>
서울	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축법에 따른 재건축 진행</li> <li>- 조합설립 없이 진행, 임대주택 설치 의무 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 여의나루역 역세권</li> <li>▪ 대형 평수 단지로 평균 대지지분이 가장 큼</li> </ul>
공작	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신탁방식 재건축 추진 (사업시행자 지정 : KB부동산신탁)</li> <li>▪ 여의도 재건축 최초 시공사 선정 : 대우건설</li> <li>▪ 상가와 아파트 따로 재건축 추진 중</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 백화점 가장 근접</li> <li>▪ 현재 여의도 재건축 중 가장 빠른 속도로 사업 진행 중</li> <li>▪ 중소형 평형대 위주 단지이며 용적률이 높아 대지지분이 작은 편</li> </ul>
수정	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신탁방식 재건축 추진 (사업시행자 지정 : 한국자산신탁)</li> <li>▪ 정비구역 지정 (최고 49층 계획안)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 여의도 오피스 권역 근접</li> <li>▪ 서부선 한국거래소역 수혜 예상</li> </ul>
진주	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 정비계획안 제출 (최고 58층 계획안)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 중소형 평형대 단지</li> <li>▪ 셋강 근접</li> </ul>

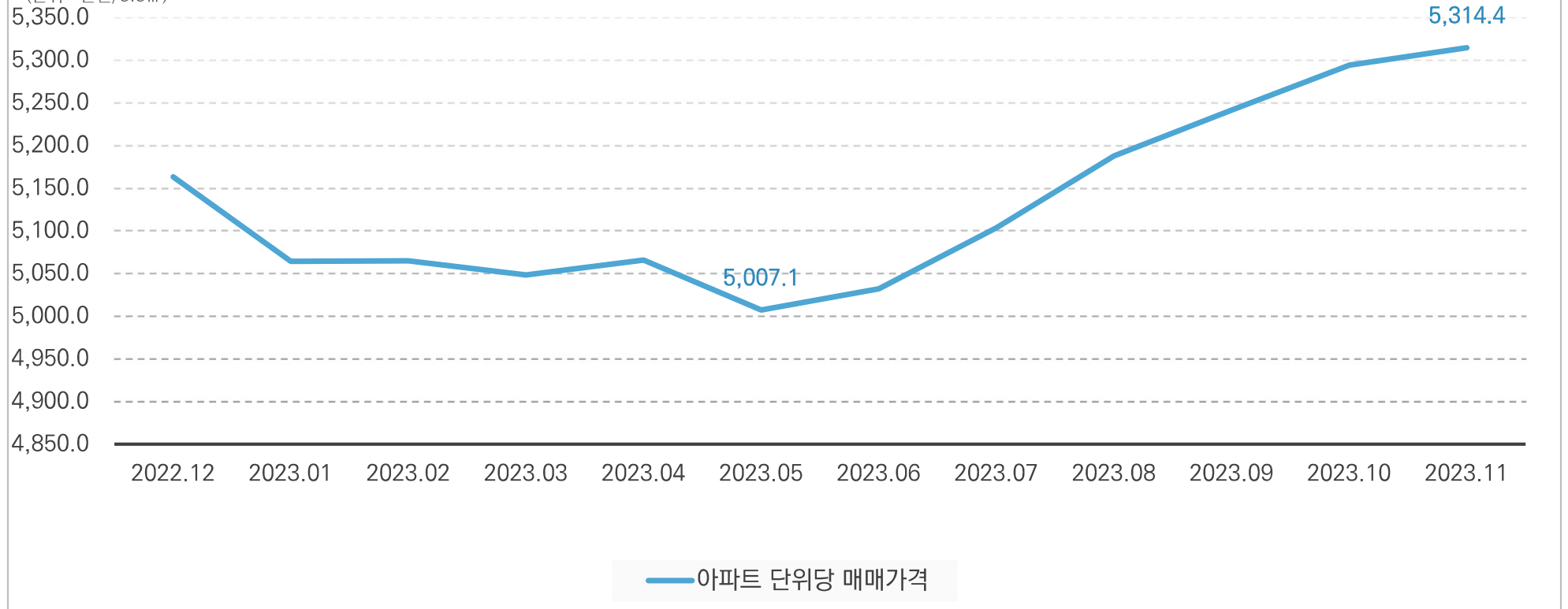


# 아파트 단위당 매매가격

- 여의도 아파트 단위당 매매가격은 2023년 5월까지 하락세를 보이다가 6월부터 반등하여 상승하기 시작함
- '23년 5월 3.3㎡당 5,007만원에서 11월 5,314만원으로 약 6% 상승
- 이는 시장 분위기 회복과 더불어 4월과 5월에 발표한 여의도 지구단위계획 영향으로 분석됨

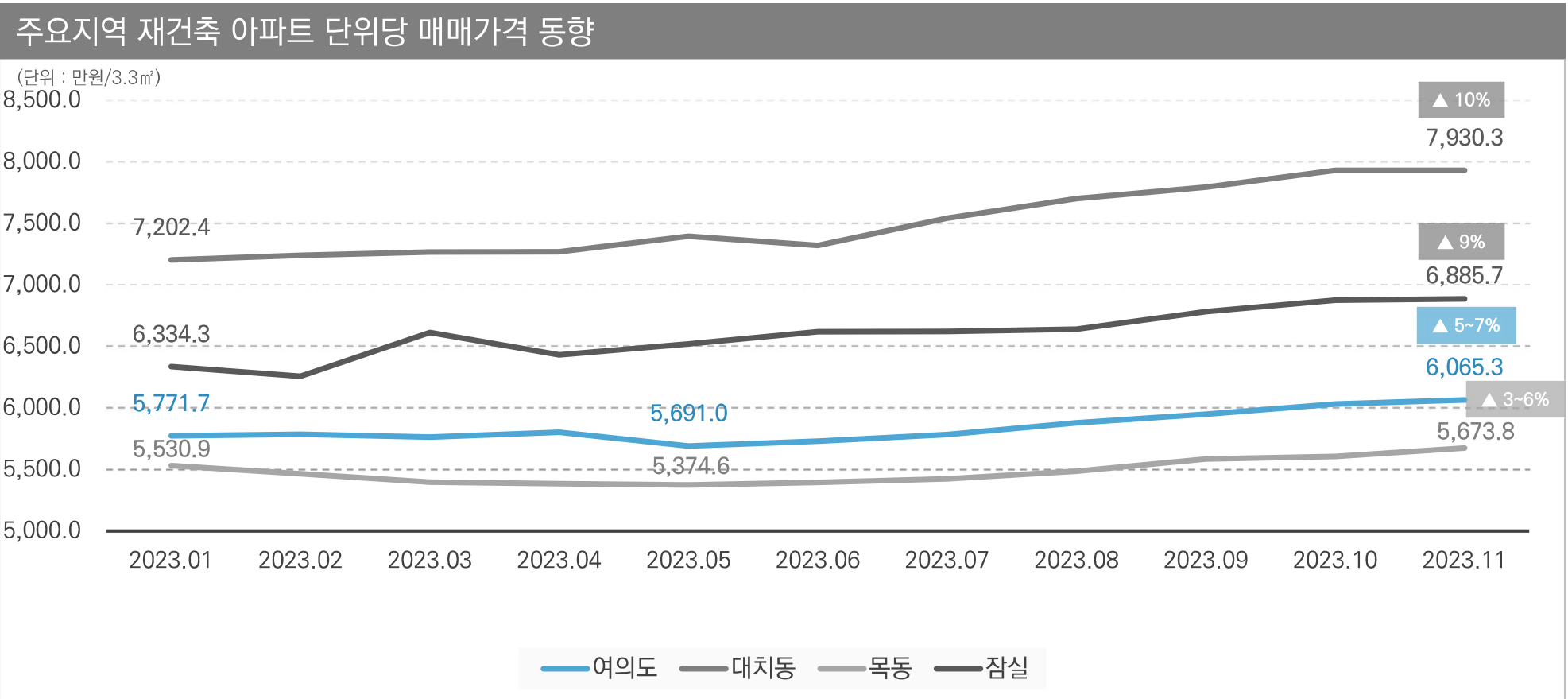
### 여의도 아파트 단위당 매매가격 동향

(단위 : 만원/3.3㎡)



# 주요지역 재건축 아파트 단위당 매매가격

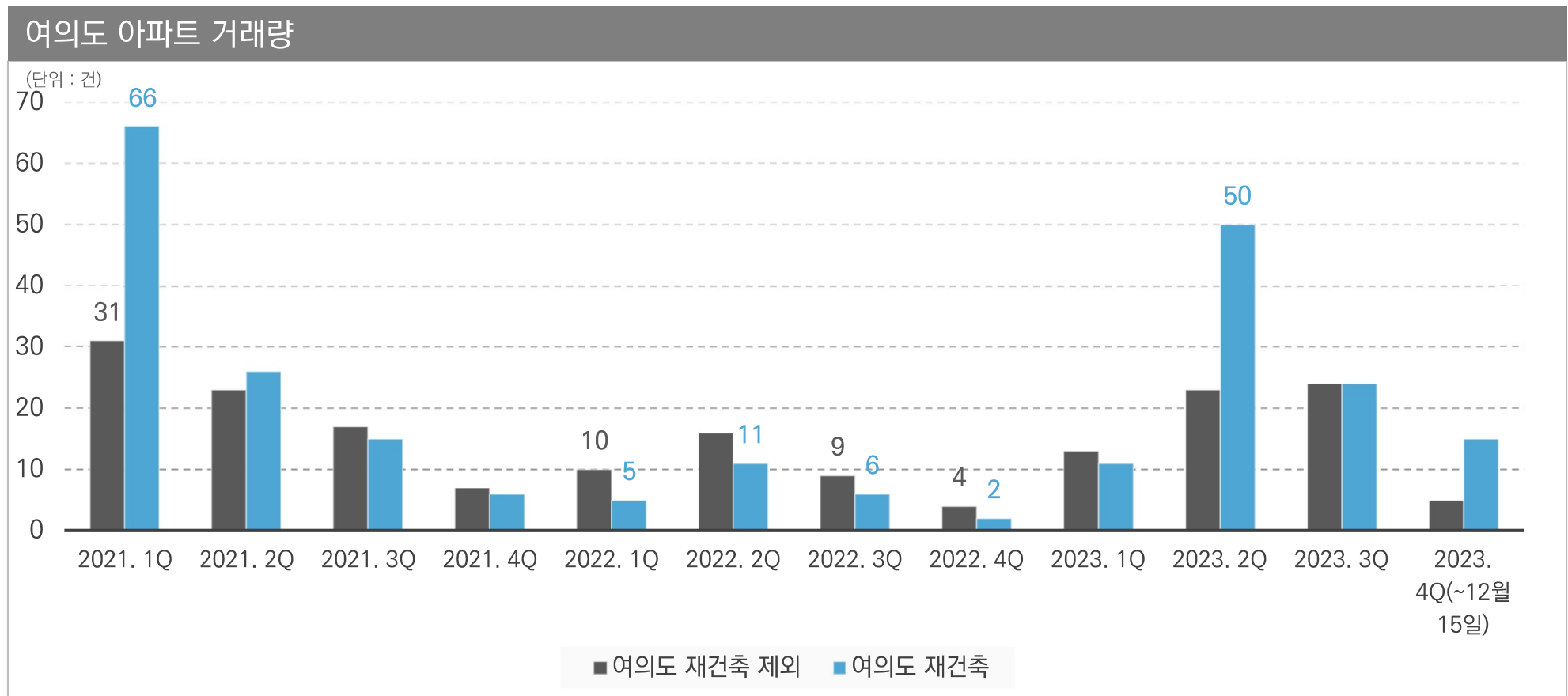
- 재건축 주요지역인 여의도, 대치동, 잠실동, 목동의 재건축 아파트의 실거래 단위당가격을 보면 대치동이 2023년 1월 대비 11월 10% 상승, 잠실 9%, 여의도 5%, 목동 3% 상승
- 여의도, 목동은 '23년 5월까지 가격 하락 후 반등하여 저점인 5월 기준으로 7%, 6% 상승
- 신탁방식 및 신속통합기획으로 사업 속도가 붙은 여의도 재건축은 상승폭 확대 가능성이 클 것으로 전망



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

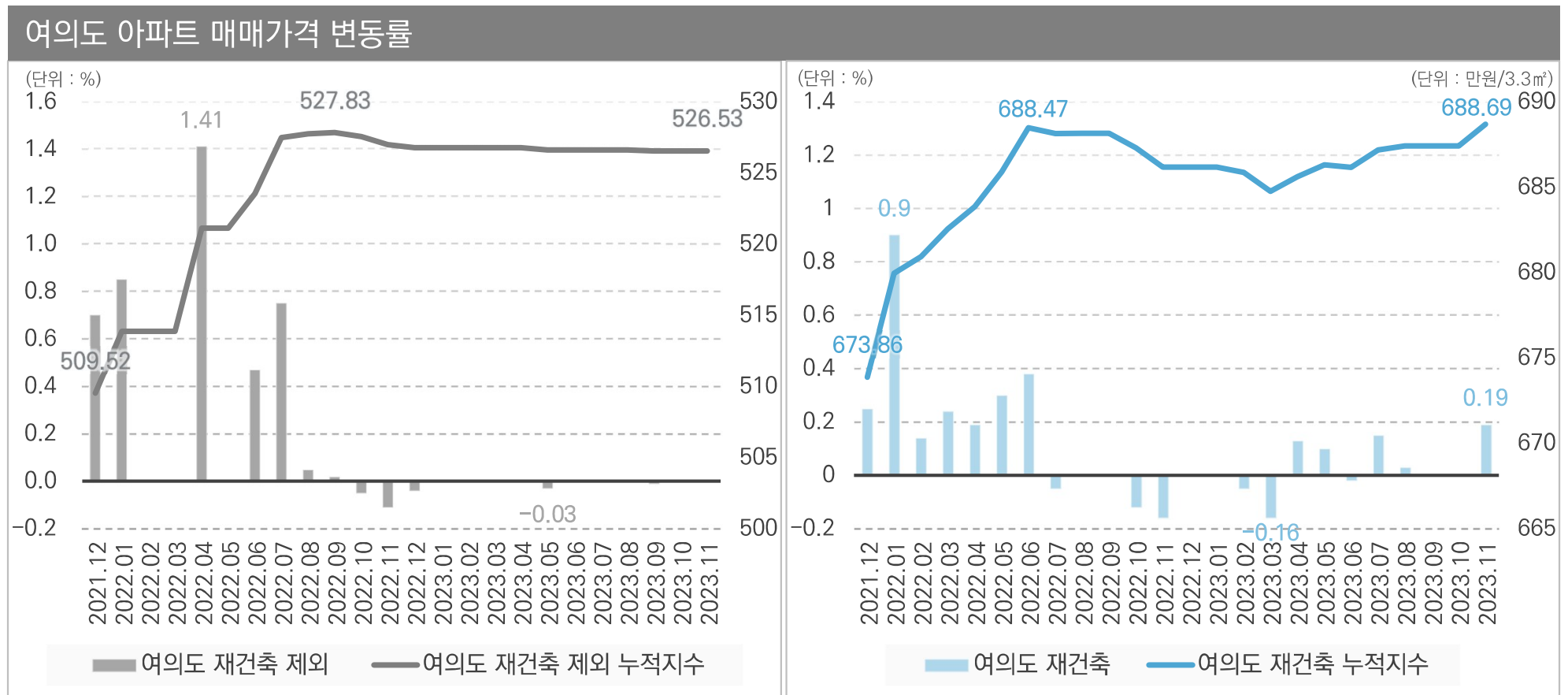
# 여의도 아파트 거래량

- 2021년 1분기까지 재건축 단지가 여의도 아파트 거래량을 주도하였으나, '21년 4월 토지거래허가구역 지정 이후로 급감하였음
- '22년 4분기 재건축사업 규제와 시장 침체까지 겹치면서 전체 거래량 6건, 재건축 단지는 단 2건에 불과
- '23년 2분기 규제 완화 및 재건축 사업 진행 가속화에 따라 재건축 거래량이 50건으로 급증



# 여의도 아파트 매매가격 변동률

- 여의도 시장은 대세 상승기에는 재건축 제외한 아파트 상승률이 재건축 아파트보다 높았으나 2022년 하반기 이후 시장 분위기에 따라 약보합세
- 여의도 재건축 아파트는 '23년 4월 '여의도 아파트지구 지구단위계획안' 발표 이후 상승하기 시작하여 11월 누적변동(상승)지수 최고 기록



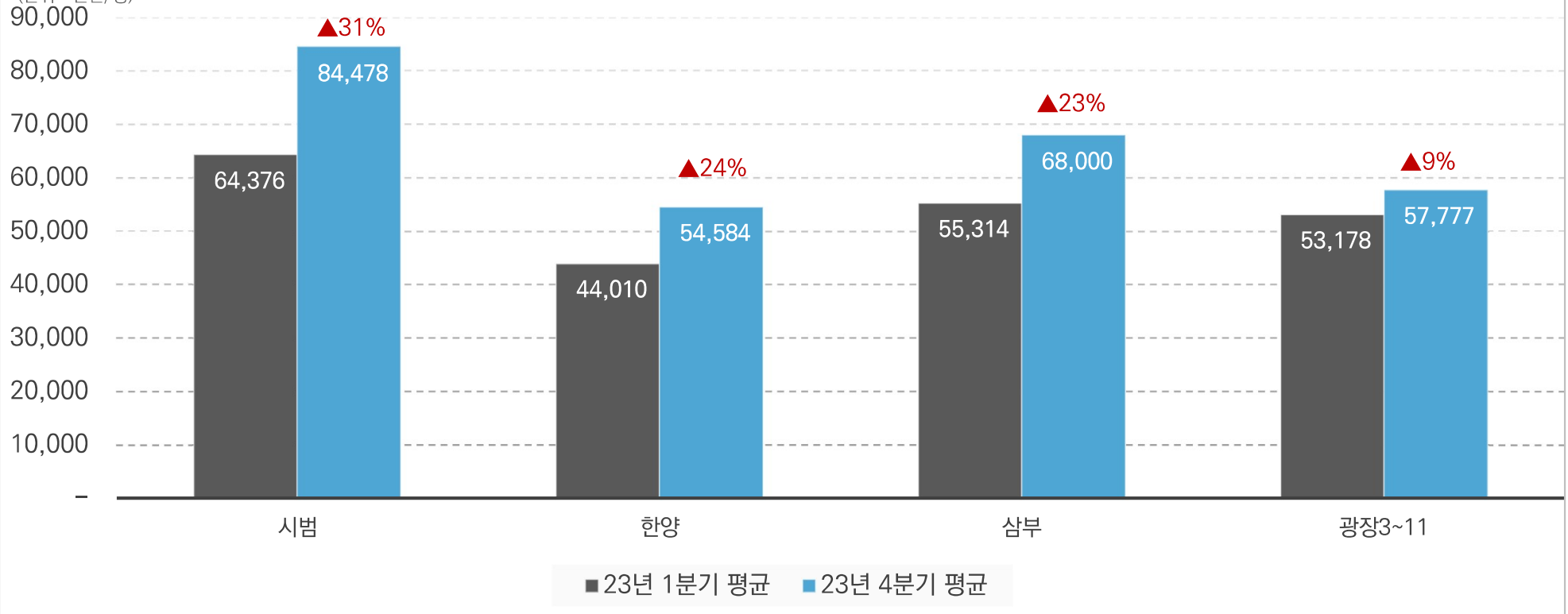
※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

## 주요 재건축 아파트 평균매매단가

- 여의도 재건축 단지 매매가는 재건축 규제 완화와 여의도 지구단위계획 발표 효과로 2023년 1분기 이후 계속 상승하였으며, 사업 속도가 빠른 단지일수록 높은 상승률을 보임
- 특히 시범아파트가 입지와 규모 면에서 여의도 재건축 단지 중 대장격이며, 재건축 사업에도 속도를 내고 있어 매매단가와 상승률 모두 높았던 것으로 분석

### 여의도 주요 재건축 아파트 평균매매단가

(단위 : 천원/평)

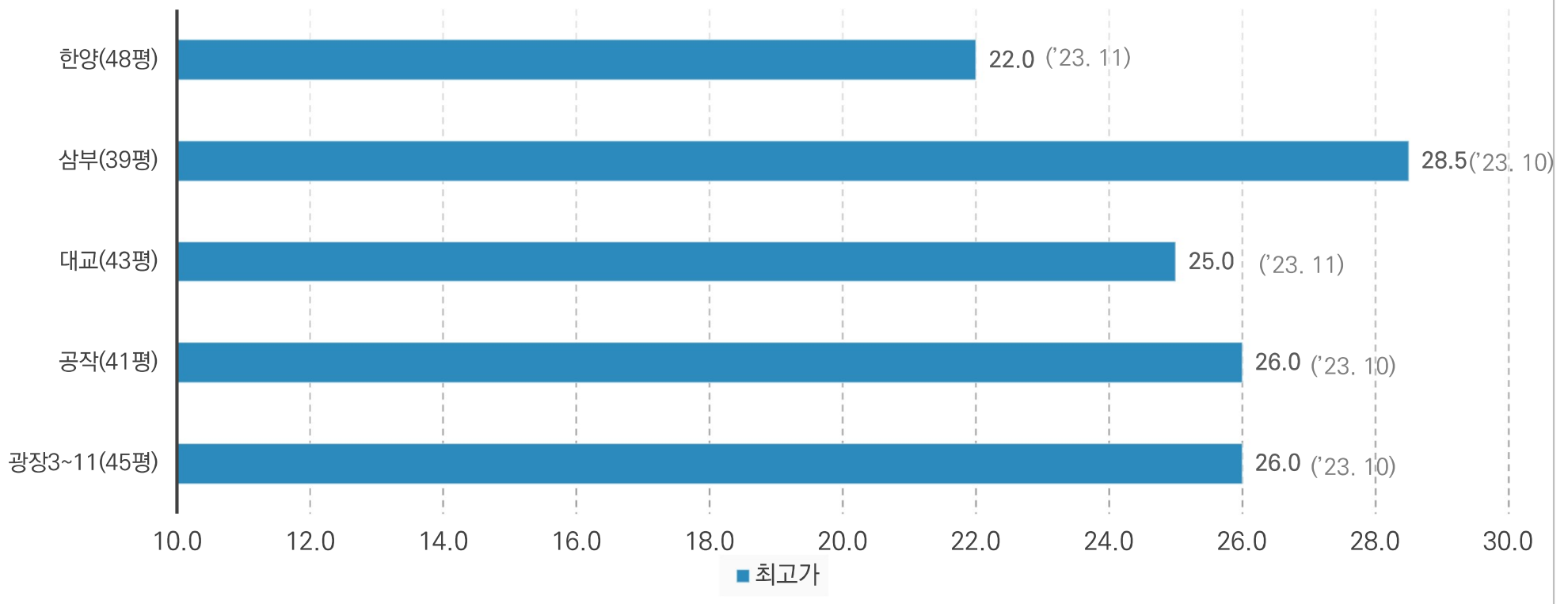


## 주요 재건축 아파트 신고가 속출

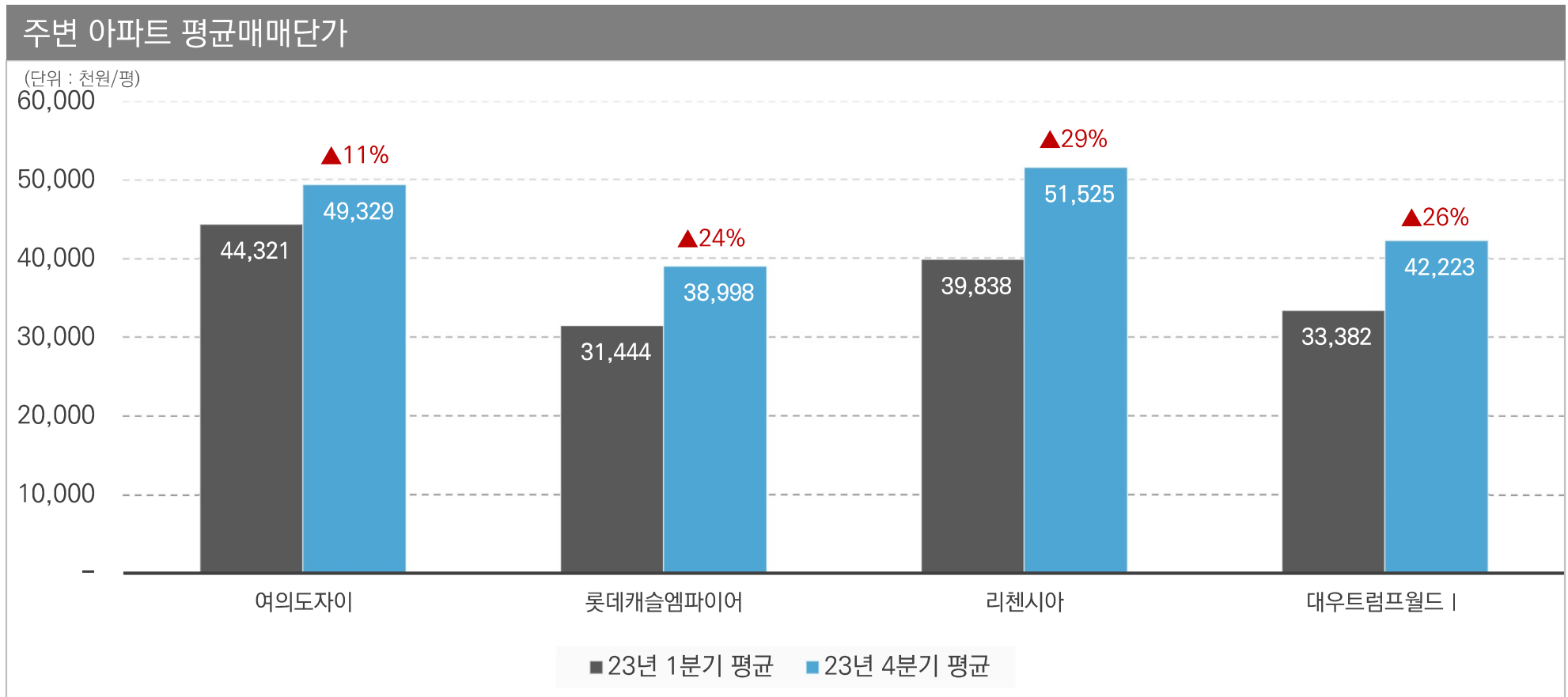
- 여의도 재건축 단지들 중 사업 진행이 빠른 곳을 중심으로 신고가를 기록하고 있음
- 삼부아파트 39평 28.5억원(2023년 10월), 공작아파트 41평 26억원(2023년 10월), 광장3~11동 45평 26억원(2023년 10월), 한양아파트 48평 22억원(2023년 11월) 기록

### 여의도 주요 재건축 아파트 실거래가격

(단위 : 억원)



- 여의도의 고층 주상복합 아파트 단지들은 2000년대 초반에 지어진 구축으로 재건축 단지보다 단가가 낮음
- 그 중에서 그나마 최근에 지어진 여의도자이(2005년 준공) 평균매매단가가 44~49백만원으로 높은 편
- 리첸시아는 한강 조망이 가능한 단지로 1분기 대비 4분기 매매단가 상승률 29% 기록



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

## 신축 분양가

- 여의도에 신규 공급된 '브라이트 여의도'는 공동주택(아파트), 오피스텔, 오피스로 이뤄진 복합단지이며 아파트의 경우 여의도자이 이후 18년 만에 공급되는 신축 아파트
- 오피스텔은 2019년 분양을 마쳤으며, 아파트는 분양가상한제와 시장 침체 영향으로 4년 민간임대 후 분양으로 선회
- 아파트는 지하 6층~지상 49층, 전용면적 84~132㎡, 총 454가구로 구성
- 임대는 반전세 형식이며 임대보증금 3.3㎡당 4200~5900만원, 평균 5300만원이고 월세는 70~490만원
- 2024년 4월부터 조기에 분양 전환 가능하며, 분양가격(전환가격)은 '24년 1분기 중 확정될 것으로 보임
- 브라이트 여의도 분양가격(전환가격)은 저층부, 고층부에 따라 평당 8천만원~1억원에 형성될 것으로 예상됨





# 재건축 사업시행방식(조합방식 vs 신탁방식)

- 사업기간을 단축할 수 있고 자금조달이 용이하다는 장점으로 여의도 일대에서 신탁 방식 재건축이 많아짐
- 여의도 한양, 시범, 삼익, 은하, 광장3~11, 공작, 수정 아파트가 신탁 방식 재건축 추진중
- 다만, 신탁 방식은 수수료 문제와 조합원 의견 반영이 제한적이라는 한계로 삼부, 목화, 대교, 광장1~2, 미성, 진주 아파트는 조합 방식 재건축 진행

재건축 조합방식 vs 신탁방식 비교			여의도 단지별 사업시행방식	
구분	조합방식	신탁방식	구분	단지
사업시행자	소유주 (조합)	신탁사	조합 방식	삼부, 목화, 대교 광장1,2, 미성, 진주
지정절차	조합설립인가	사업시행자 지정		
추진 요건	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소유주 75% 이상 동의</li> <li>• 동별 소유주 50% 이상 동의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소유주 75% 이상 동의</li> <li>• 동별 소유주 50% 이상 동의</li> <li>• 토지면적 기준의 1/3 이상 신탁등기</li> </ul>	신탁 방식	한양, 시범, 삼익, 은하, 광장3~11, 공작, 수정
초기 사업비	조합 직접 조달 또는 정비업체 대출	신탁사 직접 조달		
개발이익	조합 환원	분양수익의 1~4% 신탁수수료 지급	미 정	화랑, 장미
장 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 조합원 의견 적극 반영</li> <li>▪ 조합이익 극대화</li> <li>▪ 신탁수수료 절감 가능</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신탁회사 관리로 전문성 및 투명성 높음</li> <li>▪ 자금조달 용이</li> <li>▪ 사업기간 단축 가능 (추진위원회, 조합설립단계 생략)</li> </ul>		
단 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 초기 사업진행에 시간 소요 (추진위원회, 조합 설립 필요)</li> <li>▪ 조합원간 이해관계로 사업지연 가능성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 신탁수수료 발생</li> <li>▪ 조합원 의견 반영이 제한적</li> </ul>	기 타	서울

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

# 여의도 지구단위계획 (여의도 아파트지구 지구단위계획)

## 여의도 일대 아파트지구 지구단위계획

12개 단지, 9개 특별구역으로 지정돼 용도·높이 규제완화 (높이 200m, 최대 70층, 한강변 첫 건물 등은 15~20층)

- 구역 1·3·5~9 : 최대 용적률 800% \* 600% 이하 권장
- 구역 2·4 : 최대 용적률 500%

구역 1 : 삼부, 목화 / 구역 2 : 대교, 화랑, 장미

구역 3 : 한양 / 구역 4 : 시범 / 구역 5 : 삼익

구역 6 : 은하 / 구역 7 : 광장 3~1

구역 8 : 광장 1, 2 / 구역 9 : 미성

※ 상업지역 재건축 단지 : 서울, 공작, 수정, 진주



# 여의도 지구단위계획 (여의도 금융중심 지구단위계획)

- 지난 5월 발표한 ‘여의도 금융중심 지구단위계획(안)’에 따르면 여의도 지구단위계획구역을 4개 지구로 구분
- 동여의도 일대 112만586㎡ ‘국제금융중심지구’와 이를 뒷받침하는 ‘금융업무지원지구’, 진주·수정·공작·서울아파트 등 주요 재건축 단지로 구성된 ‘도심주거복합지구’, 그 밖의 구역은 ‘도심기능지원지구’로 나눠 개발할 계획
- ‘국제금융중심지구’에는 중심상업지역으로 종상향, 용적률 1200%, 높이 350m 이상 가능하도록 하고 일반상업지역 내 재건축 단지인 진주·수정·공작·서울아파트는 ‘도심주거복합지구’로 용적률 800%까지 적용

<b>과업명</b>	• 여의도 금융중심 지구단위계획	<b>내용적 범위</b>	• 국제금융중심지 육성 목표 설정
<b>공간적 범위</b>	• 위치 : 영등포구 여의도동 33번지 일원 • 면적 : 1,120,586㎡		• 지구통합기본계획 수립 (미래상, 목표 및 전략, 지구통합기본구상)
<b>시간적 범위</b>	• 기준년도 : 2019년 (계획수립시점) • 목표년도 : 2030년		• 지구단위계획 수립



## 용도지역 현황 및 계획을 고려, 7개 유형으로 구분하여 차등화 된 용적률 계획 기준 마련

금융특정개발진흥지구 / 일반상업지역 (C1)	
구분	일반상업지역 유지시 / 중심상업지역 상향시
기준	600% / 700%
허용	800% / 900%
상한	법적용적률의 2배 이하 / 1000%
비고	권장업종 도입, 친환경 인센티브, 창의혁신디자인 적용 등 상향용적률 완화 가능 / 친환경인센티브, 특별건축구역 및 창의혁신디자인 적용에 따른 상향용적률 별도 완화(100% 초과) 적용 가능

일반상업지역 (C2)	
기준	600%
허용	800%
상한	법적용적률의 2배 이하

일반상업지역내 재건축정비구역 (C3)	
기준	400%
허용	420%
상한	800%

제3종일반주거지역 (R1)	
기준	250%
허용	250%
상한	법적용적률의 2배 이하

제3종일반주거지역내 재건축정비구역 (R2)	
기준	210%
허용	230%
상한	250%

제2종일반주거지역 (R3)	
기준	200%
허용	200%
상한	법적용적률의 2배 이하

제2종일반주거지역 (R4)	
구분	제2종일반주거지역 유지시 / 준주거지역 상향시
기준	200% / 200%
허용	200% / 330%
상한	법적용적률의 2배 이하 / 400% 이하

**법 레**

- 600 / 800 (C1)
- 600 / 800 (C2)
- 400 / 420 (C3)
- 250 / 250 (R1)
- 210 / 230 (R2)
- 200 / 200 (R3)
- 200 / 330 (R4)
- 200 / 330 (R4)

\* 진흥계획 권장업종 도입에 따른 용적률 완화는 중심상업지역으로 상향할 경우에는 시행령에 따라 적용 불가

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

## 신속통합기획 및 토지거래허가구역

### ■ 신속통합기획

- 여의도는 빠르게 사업을 진행하기 위해 신속통합기획(신통기획)을 활용하는 단지들이 많이 있음
- 신통기획을 확정된 단지는 시범, 한양, 삼부, 미성, 대교이며 목화, 은하, 광장3~11, 삼익도 추진 중임
- 신통기획으로 사업기간 단축, 용적률 인센티브 효과를 바탕으로 사업을 추진 중인데 최근 공개된 시범 아파트 정비계획안에서 신통기획안보다 기부채납 비율이 높아지며 서울시와 갈등을 겪고 있음
- 시범과 마찬가지로 신통기획 추진 중인 단지들의 기부채납 부담이 커질 것으로 예상되며 사업 추진의 큰 변수로 작용할 수 있음

### ■ 토지거래허가구역

- 2021년 4월 27일~'22년 4월 26일 서울시 주요 대규모 재건축·재개발 사업지역 4곳(압구정, 여의도, 목동, 성수)을 투기 수요 차단을 위해 토지거래허가구역으로 지정되었으며, 이후 1회 1년 연장
- '23년 4월 5일 여의도 아파트지구 16개 단지가 토지거래허가구역으로 재지정되며 '23년 4월 26일 만료 예정이던 토지거래허가 규제 기간이 '24년 4월 26일까지로 연장
- 토지거래허가구역으로 투자 수요의 접근이 어려워 그 동안 사업 진행의 제약 요인으로 작용
- 최근 사업 진행이 가속화되면서 토지거래허가구역 규제에도 불구하고 수요가 몰리며, 신고가 속출

- 재건축 사업성은 일반분양 수익에 따라 좌우되며, 일반분양 수익은 일반적으로 대지지분이 클수록 커짐
- 여의도 재건축 단지 중 서울, 광장3~11, 삼부, 미성이 세대당 평균 대지지분이 큰 편

단지명	평형	대지지분	평균 대지지분
삼부	27	15.1	21.9
	28	16.4	
	38	21.7	
	40	22.1 / 22.3	
	50	25.8	
	60	31.0	
목화	16	7.1	11.2
	22	9.4	
	29	12.7	
한양	35	13.3	17.9
	48	18.5	
	63	24.4	
삼익	40	15.6	15.6
은하	39	15.5	15.5

단지명	평형	대지지분	평균 대지지분
광장 1,2	34	14.2	18.3
	39	16.3	
	45	18.8	
	50	20.8	
광장 3~11	34	17.2	22.6
	39	19.7	
	45	22.8	
	50	25.3	
미성	60	30.3	21.5
	26	10.8	
	33	17.6	
	38	19.7	
	47	24.2	
	54	28.5	

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

- 재건축 사업성은 일반분양 수익에 따라 좌우되며, 일반분양 수익은 일반적으로 대지지분이 클수록 커짐
- 여의도 재건축 단지 중 서울, 광장3~11, 삼부, 미성이 세대당 평균 대지지분이 큰 편

단지명	평형	대지지분	평균 대지지분
대교	30	13.4	16.6
	43	19.0	
	49	25.9	
화랑	32	14.9	17.8
	35	16.3	
	49	23.6	
	42	17.8	
장미	51	21.3	20.5
	63	26.1	
	18	10.9	
시범	24	14.2	19.3
	36	21.1	
	48	28.1	
	24	14.2	

단지명	평형	대지지분	평균 대지지분
서울	50	24.1	26.7
	69	34.5	
공작	15	5.5~6	13.6
	28	11.6	
	30	12.6	
	38	16.0	
수정	26	10.8	14.3
	54	28.5	
진주	18	8.3	10.6
	24	12.2	
	27	13.8	
	34	14.9	

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

구분	여의도 시범	대치 은마	잠실주공5단지	목동7단지
사업단계	사업시행자 지정('23.07월)	조합설립인가('23.09월)	조합설립인가('13.12월)	안전진단통과
용적률	172%	204%	138%	125%
용적률 계획(안)	400%	250%	302%	300%
세대당 평균대지지분	19.3평	15.3평	22.9평	21평
거래가격 (억원)				
	<p>36평</p> <p>■ 최고가 ■ 최근 실거래가</p>	<p>34평</p> <p>■ 최고가 ■ 최근 실거래가</p>	<p>34평</p> <p>■ 최고가 ■ 최근 실거래가</p>	<p>36평</p> <p>■ 최고가 ■ 최근 실거래가</p>

- 여의도 시범아파트는 사업시행자 지정으로 대치 은마, 잠실주공5단지 조합설립인가와 비슷한 사업속도
- 여의도 시범은 목동7단지, 잠실주공5단지보다 현재 용적률이 높고 평균 대지지분이 낮지만, 준주거지역 종상향에 따른 계획 용적률이 400%로 높아지며 사업성이 좋아질 것으로 예상

- 재건축 추정분담금은 “추정 권리가액(종전자산 추정액 x 비례율) - 조합원(권리자) 분양가”로 산정되며 비례율이 높을수록 분담금이 적어지며, 현재 정비계획에 따르면 진주아파트가 비례율 104.55%로 높음
- 추후 비례율 및 분담금 변동 가능성 크지만 사업완료시 미래가치 높은 고급 주거단지로 거듭날 것으로 전망
- 단, 초고층 (49~65층) 재건축에 따른 비용 증가 정도가 반영 시 사업추진의 변수로 작용

구분	시범('23년 3월 기준)	한양 ('23년 5월 기준)	진주 ('23년 8월 기준)	수정 ('23년 7월 기준)
용적률 계획(안)	399.99%	599.93%	462.80%	477.74%
세대수 계획(안)	2,466세대 (현 1,578세대)	956세대 (현 588세대)	557세대 (현 376세대)	466세대 (현 329세대)
추정 비례율	100.44%	98.57%	104.55%	92.22%
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용 60.96㎡ : 14.4억원</li> <li>• 전용 79.24㎡ : 17.8억원</li> <li>• 전용 118.12㎡ : 23.0억원</li> <li>• 전용 156.99㎡ : 29.2억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A동(전용 112㎡):19.8억원</li> <li>• B,C동(전용 116㎡):20.2억원</li> <li>• D,E동(전용 161㎡):25.5억원</li> <li>• F~H동(전용 210㎡):28.7억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A동(전용 59㎡): 14.5억원</li> <li>• B동(전용 84㎡): 15.7억원</li> <li>• C동(전용 48㎡): 13.2억원</li> <li>• D동(전용 94㎡): 15억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용 74.55㎡ : 15.1억원</li> <li>• 전용 150.65㎡ : 23.9억원</li> </ul>
조합원 분양가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용 59㎡ : 15.4억원</li> <li>• 전용 84㎡ : 20.9억원</li> <li>• 전용 103㎡ : 24.6억원</li> <li>• 전용 128㎡ : 29.9억원</li> <li>• 전용 154㎡ : 35.2억원</li> <li>• 전용 178㎡ : 37.9억원</li> <li>• 전용 200㎡ : 58.8억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용 59㎡ : 12.6억원</li> <li>• 전용 84㎡ : 17.8억원</li> <li>• 전용 110㎡ : 22.8억원</li> <li>• 전용 119㎡ : 24.7억원</li> <li>• 전용 139㎡ : 28.5억원</li> <li>• 전용 149㎡ : 30.5억원</li> <li>• 전용 221㎡ : 44.8억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용 59㎡ : 14.5억원</li> <li>• 전용 84㎡ : 17.3억원</li> <li>• 전용 104㎡ : 18.7억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용 59㎡ : 15.3억원</li> <li>• 전용 84㎡ : 19.9억원</li> <li>• 전용 120㎡ : 23.9억원</li> <li>• 전용 132㎡ : 25.4억원</li> </ul>

※ 상기 내용은 추산치로 향후 사업계획시행인가, 관리처분계획 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정에 따라 변경될 수 있음



## 결론

- 지구단위계획을 통해 재건축 시 최고 200m, 최대용적률 800%, 여의도역 주변 1,000%이상 개발 가능 해지며 시장 관심 주목
- 재건축 규제완화와 사업기간을 단축할 수 있는 신탁방식, 신속통합기획으로 속도를 내기 시작함
- 지구단위계획상 종상향, 용적률 및 높이 규제 완화에 힘입어 사업성이 좋아지고 사업 가속화
- 여의도 재건축 단지는 토지거래허가구역으로 지정되어 있음에도 재건축 사업 훈풍이 불면서 매매거래량이 증가하고 가격 또한 신고가 거래 및 최대 30% 이상 상승
- 공작, 한양, 시범, 삼부 등이 현재 사업 진행이 빠른 사업장으로 나타남
- 광장3~11, 삼부, 미성이 재건축 단지별 편차는 대동소이 하나 비교적 세대당 평균 대지지분이 큰 편

## 전망

- 아직은 초기 단계로 향후 구체화될 기부채납 및 초고층 재건축에 대한 시행주체의 원활한 추진 여부(속도)가 사업성을 평가하는 가장 중요한 기준으로 판단됨
- 단지별 여러 사업방식, 실거주 없이 취득 가능 여부, 가장 중요한 추정 분담금 레벨 등 향후 변수도 다양해 단기 보다는 중기 또는 장기간 소요될 것으로 전망
- 용적률이 비교적 높은 편이지만 종상향으로 상한용적률이 높아지며 사업성이 개선될 것으로 분석
- 사업 완료 시 49~65층의 다채로운 스카이라인이 초고층 오피스빌딩과 한국의 마천루를 형성하며 한강 조망가치 극대화 및 서울을 대표하는 공고한 입지로 자리매김 기대
- 업무, 상업, 주거의 복합 고밀도 개발의 취지 및 수변 중심의 청사진이 가장 잘 맞아떨어지는 서울의 미래상으로 여의도의 가치는 더욱 높아질 전망

## 시장 참여자별 전략

### ☑ 매수를 고민한다면? 단기 차익이 아닌 중장기적 접근이 적합, 2024년 매수 시기로 유효

- 초고층 재건축에 따른 공사비, 분담금 증가 가능성 있고, 2년 실거주(토지거래허가구역) 필요해 자금 여력 및 입주 여건, 사업방식 등을 고려한 매수 계획 수립
- 대다수 단지들이 설계 완료 또는 진행 중이며 지구단위계획에 따라 적용되는 용도지역이 다르기 때문에 현재 용적률과 계획 용적률을 잘 따져봐야 함
- 대지지분, 세대 규모, 입지만큼 재건축은 사업이기에 추진속도가 무엇보다 중요한 기준으로, 이에 입각한 사업장 선별 필요
- 아직 사업 초기 단계로 향후 사업 진행 단계마다 불확실성 감소에 따른 프리미엄 형성 및 시세 상승이 전망돼 긴 흐름에서 2024년이 자산 선점 효과가 유효한 시기로 판단됨

### ☑ 매도를 고민한다면? 단기 매도 타이밍은 규제 완화 시점, 가능하면 장기 보유

- 토지거래허가구역, 높은 금리 등의 영향으로 수요자가 쉽게 접근하지 못하고 있는 상황이므로 여유가 있다면 투자 수요 유입이 가능한 토지거래허가구역 해제 등 규제 완화까지 보유
- 보유 부담 적다면 장기 보유, 투기과열지구 아니므로 조합원지위 양수도 금지 규제 없어 원하는 시점에 매도 가능
- 희소성있는 고급 주거단지로 변모해 미래가치가 한층 더 높아질 것으로 보아 장기 보유 추천함