



목동 재건축 심층분석

Part 2. 14개 단지 시장 동향 및 사업성 분석

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

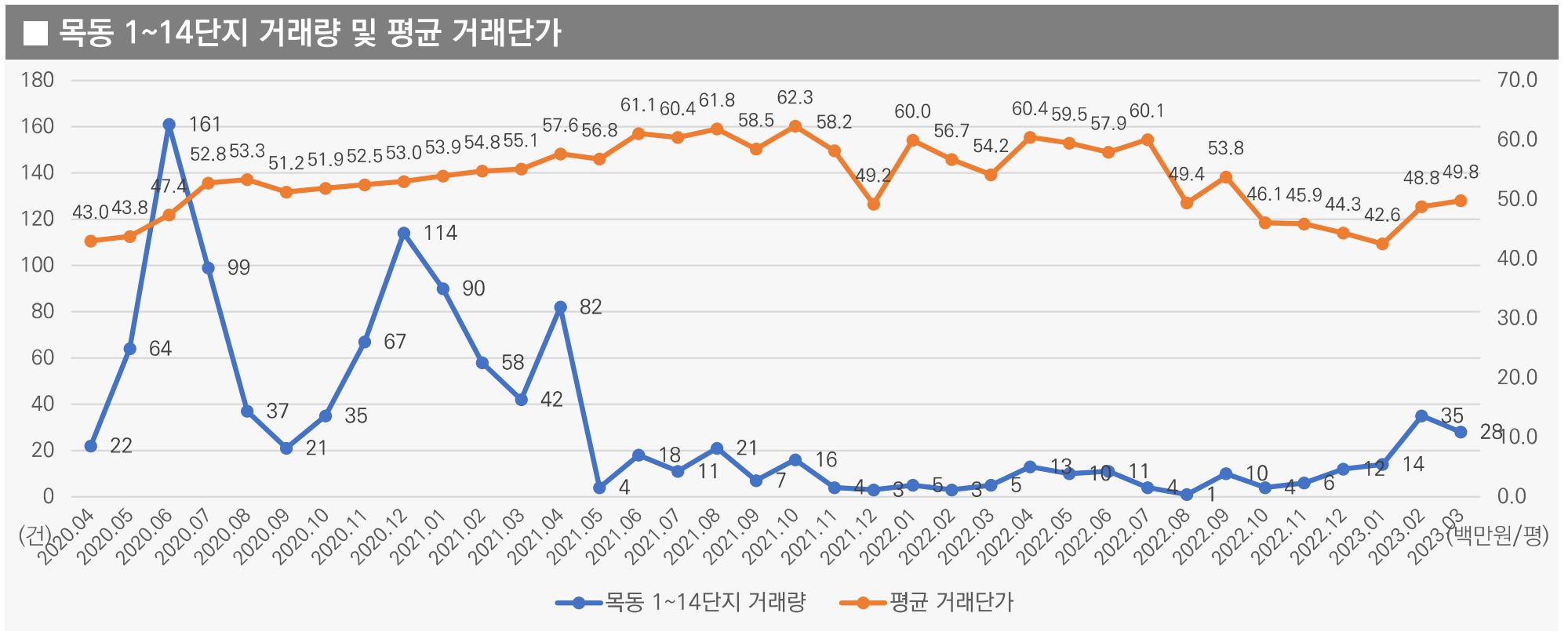
Contents

1.목동 재건축 시장동향	p 03
2.사업성 분석	p 07
3.결론	p 11

1. 목동 재건축시장 동향

거래량 및 거래단가

- 토지거래허가구역 지정('21.04.27) 이후 목동 1~14단지 거래량이 급격히 감소하였다가 '23년 1월부터 2월까지 목동 14개 단지 중 12개 단지가 안전진단을 통과하면서 거래량이 증가하기 시작함
- 평균 거래단가는 작년 상반기 이후부터 부동산 시장 분위기에 따라 하락세를 보이며 '23년 1월 평당 42.6백만원으로 가장 낮은 금액을 기록하였다가 최근 소폭 상승하였음

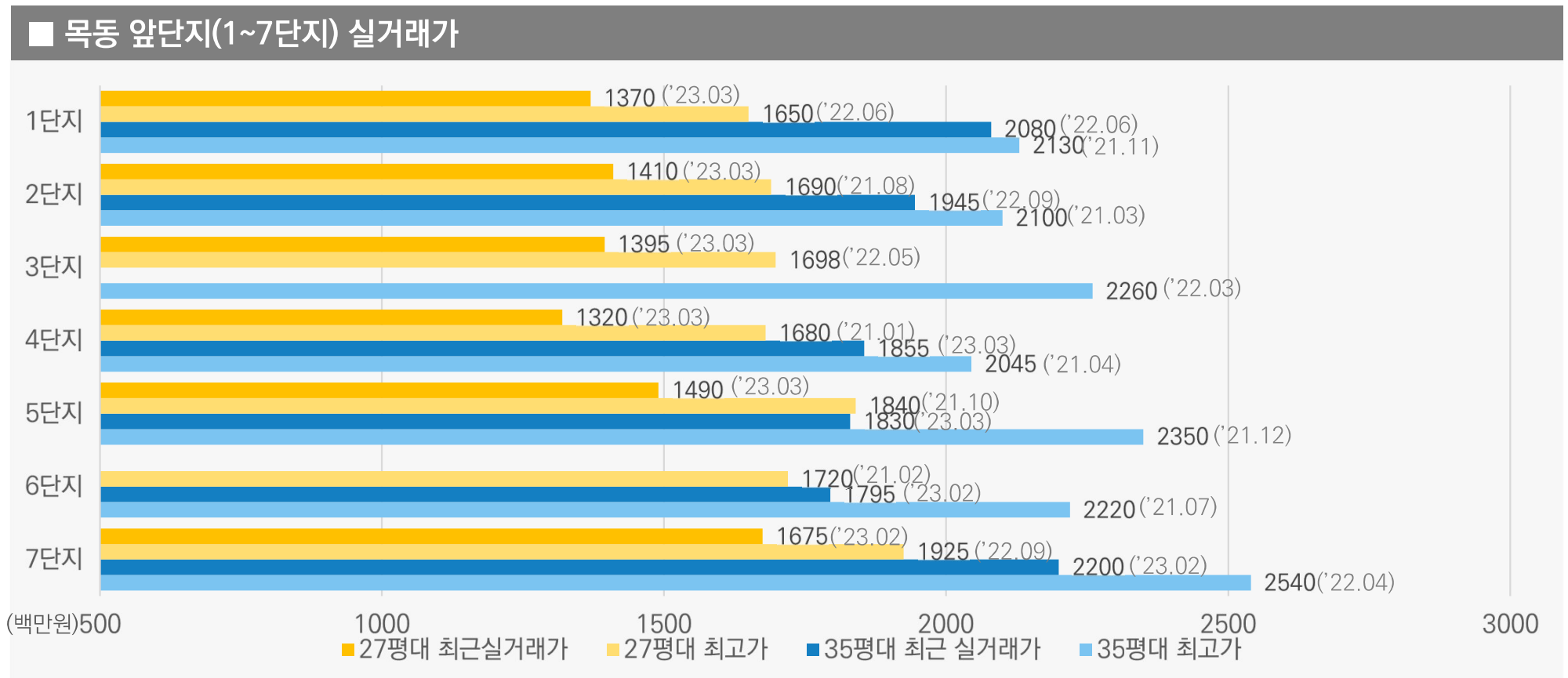


※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

1. 목동 재건축시장 동향

실거래가

- 목동 앞단지 (1~7단지) 중 목동 7단지 가격대가 가장 높음
- 최근 실거래가 27평 16.8억원, 35평 22억원 / 최고가 27평 19.3억원, 35평 25.4억원
- 목동 1~6단지 최근 실거래가는 27평대 11.8 ~ 16.8억원, 35평대는 18 ~ 20.8억원 수준

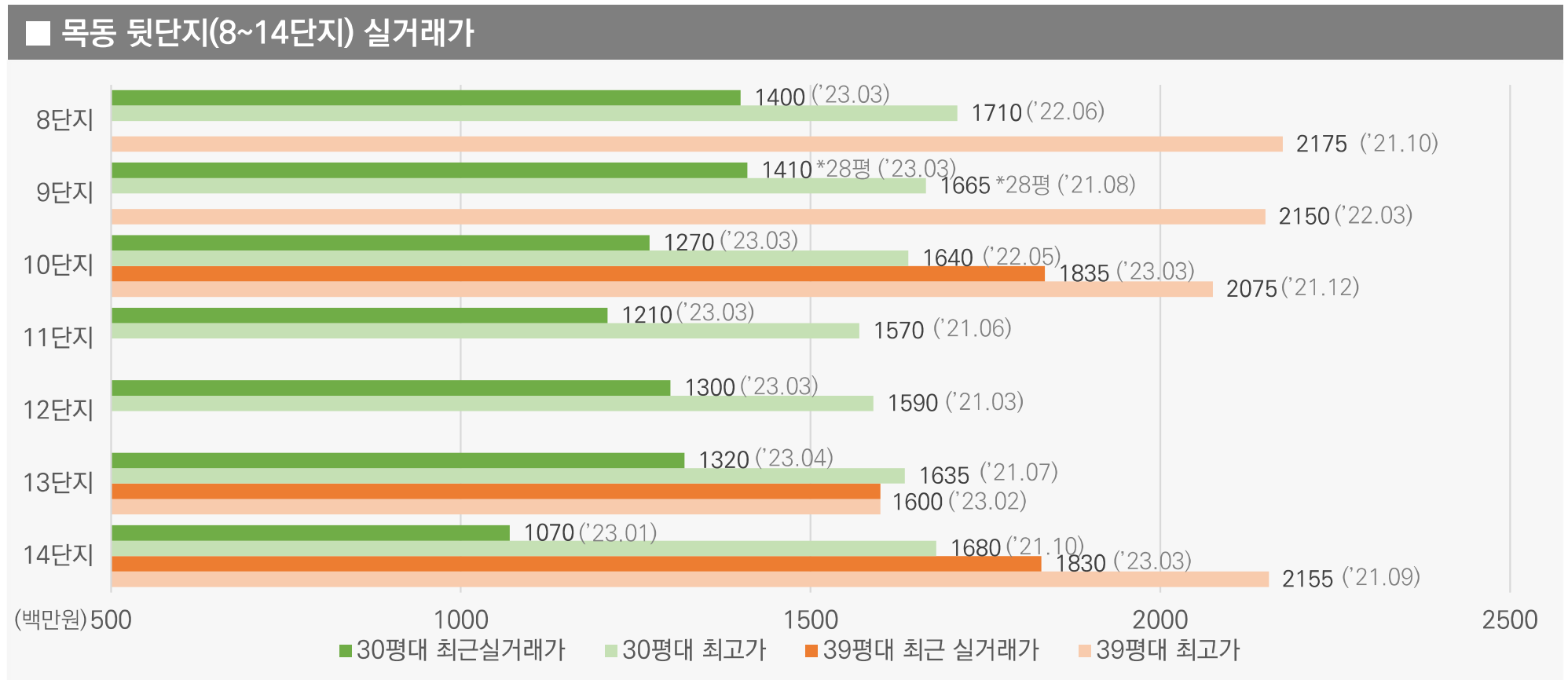


※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

1. 목동 재건축시장 동향

실거래가

- 목동 뒷단지 (8~14단지) 는 앞단지 (1~7단지)보다 거래가격이 낮은 편
- 목동 뒷단지 중에서는 목동 9단지가 상대적으로 높은 거래가격을 보이고 있음
- 최근 실거래가 28평 14.1억원 / 최고가 28평 16.7억원, 35평 21.5억원

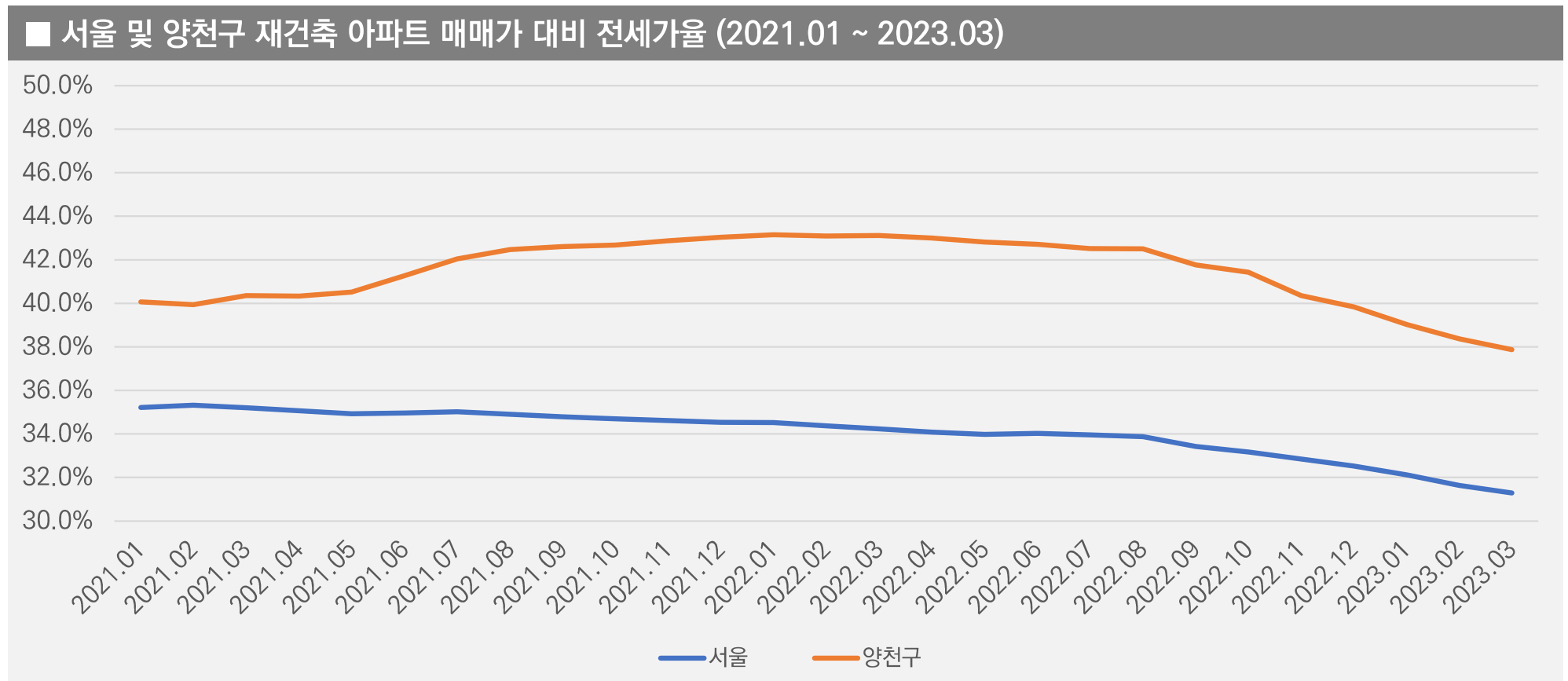


※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

1. 목동 재건축시장 동향

매매가 대비 전세가율

- 양천구 재건축 아파트 단지의 매매가 대비 전세가율(이하 '전세가율')은 2022년 상반기부터 하락하기 시작하여 '23년 3월 기준 37.9% 기록
- '21년 1월~'23년 3월 양천구 재건축 아파트 전세가율은 40% 내외로 서울 재건축 아파트 比 높은 수준



※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

사업성 분석 - 예시) 목동 5단지

- 재건축 사업성은 일반분양 수익에 따라 좌우되며, 일반분양 수익은 일반분양 기여 대지지분이 클수록 커짐
 - 대지지분에서 신축시 필요한 대지지분, 기부채납분을 빼면 일반분양에 기여할 수 있는 대지지분이 산출됨
 - 목동 5단지의 대지지분은 27평형 19.05평, 35평형 27.87평이며, 신축시 각각 34평, 43평을 신청한다고 가정
 - 용적률 300% 적용하여 신축시 일반적으로 필요한 대지지분은 34평 10.75평, 43평이 14.25평이고 기부채납분은 15%로 가정했을 때, 목동 5단지의 일반분양 기여 대지지분은 현재 27평형이 5.44평, 35평형은 9.44평임
 - 한 체급 넓은 평형을 배정받더라도 일반분양 기여 대지지분이 다른 재건축 단지과 비교시 큰 편으로 분석됨
- ※ 현재 사업 초기단계로 일반분양가, 공사비, 금융비용 등의 변동성이 커서 수익, 비용 시뮬레이션을 통한 분담금 예측에는 오차범위 내 의미 있는 결과를 얻기 어려워 고정되어 있는 대지지분만으로 사업성 평가함

(단위 : 평)

구분	현재 27평A → 신축 34평(전용 84㎡)	현재 35평A → 신축 43평(전용 113㎡)
대지지분	19.05	27.87
(-)신축 필요 대지지분 *3종주거 용적률 300% 적용	10.75	14.25
(-)기부채납분 (15%)	2.86	4.18
(=)일반분양 기여 대지지분	5.44	9.44

※ 신축 필요 대지지분과 기부채납분은 참고문헌에 따라 시장 평균치로 추정하였으며, 실제 사업 진행 과정에서 확정되는 용적률, 기부채납 비율 등에 따라 달라질 수 있습니다.

목동 재건축 심층분석

2. 사업성 분석

사업성 분석

- 세대당 평균 대지지분을 통해 35평 신축 가정시 일반분양 기여 대지지분은 목동 5단지, 2단지 순으로 큼
- 즉, 목동신시가지 14개 단지 중 목동 5단지와 2단지의 사업성이 상대적으로 좋을 것으로 예상

구분	용도지역	상한 용적률	세대당 평균 대지지분	신축 필요 대지지분 (35평 기준)	기부채납분(15%)	일반분양 기여 대지지분
1단지	2종일반주거지역	250%	25.5	13.25	3.83	8.43
2단지			27.7	13.25	4.16	10.30
3단지			27.1	13.25	4.07	9.79
4단지	3종일반주거지역	300%	21.5	10.75	3.23	7.53
5단지			28.5	10.75	4.28	13.48
6단지			20.3	10.75	3.05	6.51
7단지			21.0	10.75	3.15	7.10
8단지			15.6	10.75	2.34	2.51
9단지			23.7	10.75	3.56	9.40
10단지			23.7	10.75	3.56	9.40
11단지			19.0	10.75	2.85	5.40
12단지			19.4	10.75	2.91	5.74
13단지			20.7	10.75	3.11	6.85
14단지	20.0	10.75	3.00	6.25		

※ 신축 필요 대지지분과 기부채납분은 참고문헌에 따라 시장 평균치로 추정하였으며, 실제 사업 진행 과정에서 확정되는 용적률, 기부채납 비율 등에 따라 달라질 수 있습니다.

목동 재건축 심층분석

2. 사업성 분석

재건축 시장 - 송파

	잠실주공5단지	잠실우성1,2,3차	올림픽선수기자촌
사업단계	조합설립인가('13.12.19)	조합설립인가('21.06.11)	안전진단통과('23.02.15)
용적률	138%	182%	137%
세대당 평균 대지지분	22.85평	19.67평	26.65평
거래가격	[35평 기준] • 최고가 : 29.5억원 • 최근 실거래가 : 23.8억원	[31평 기준] • 최고가 : 23억원 • 최근 실거래가 : 17억원	[31평 기준] • 최고가 : 24.7억원 • 최근 실거래가 : 18.5억원

- 송파구 잠실주공5단지, 잠실우성1·2·3차는 조합설립인가 완료로 목동 재건축 단지보다 사업속도가 빠른 편이고, 올림픽선수기자촌은 '23년 2월 안전진단 통과로 목동 단지와 사업속도가 비슷
- 용적률은 잠실우성1·2·3차가 182%로 높은 용적률을 보였으며, 잠실주공5단지, 올림픽선수기자촌 137~138%로 목동 단지 대다수보다 높은 수준
- 평균대지지분은 올림픽선수기자촌이 26.65평으로 목동 단지와 비교해도 큰 편이고, 잠실주공5단지, 잠실우성1·2·3차는 각각 22.85평, 19.67평으로 목동보다 작거나 유사함

※ 과거 부동산 시장흐름은 미래 부동산 시장흐름을 보장하지 않습니다.

자료 : 국토부 실거래가 조회

목동 재건축 심층분석

2. 사업성 분석

재건축 시장 - 강남

	개포주공5	개포주공6,7	개포동 강남,우성3,현대1차
사업단계	조합설립인가('20.12.01)	조합설립인가('21.01.22)	안전진단통과 및 통합재건축 추진
용적률	151%	182%	174~179%
세대당 평균 대지지분	18평	15.8~17.4평	23~25.2평
거래가격	[31평 기준] • 최고가 : 27.3억원 • 최근 실거래가 : 21억원	[개포주공6 31평 기준] • 최고가 : 28.5억원 • 최근 실거래가 : 25억원	[강남 34평 기준] • 최고가 : 23억원 • 최근 실거래가 : 22억원

- 개포주공 5단지와 6,7단지는 조합설립인가 완료되었고 개포동 강남, 우성3차, 현대1차(일명 '경우현')은 안전진단 통과 후 통합재건축을 추진 중으로 목동 재건축 단지보다 속도가 빠름
- 용적률은 개포주공5단지가 151%로 가장 낮지만 목동 단지와 비교시 높은 편임
- 평균 대지지분은 개포 경우현이 23~25평으로 가장 크며, 목동 단지와는 비슷한 수준이고, 개포주공5단지와 6,7단지는 18평과 16~17평으로 목동 단지보다 평균 대지지분이 작음

현재가치도 좋지만 미래가치는 더 좋을 곳



대표 학군지



잘 갖춰진 인프라



사업성 우수

3. 결론

재건축 안전진단에 가로막혀 주춤했던 목동신시가지 단지(1~14단지) 재건축 사업이 안전진단 기준이 완
화되면서 속도를 내고 있으나, 시장에서는 관망 분위기 유지

- 재건축 안전진단 기준이 완화되면서 목동 14개 단지 중 12개가 안전진단 통과 (기존에 통과했던 6단지 포함)
- 현재 부동산시장 상황이 좋지 않고 재건축사업 초기단계여서 시장이 크게 동요하지는 않음
- 목동 내부에서는 오랫동안 실거주한 소유주들이 많고 지난 몇 년간의 재건축 사업진행에 대한 학습효과로 오히려 신중한 분위기 유지
- 외부에서는 목동이 토지거래허가구역으로 지정되어 있어 투자수요가 쉽게 접근할 수 없음

목동신시가지 단지는 토지거래허가구역 지정 이후 거래량이 급감하였고, 최근 부동산 시장 분위기에
따라 거래금액이 하락세를 보이다가 재건축 안전진단 통과로 소폭 상승

- 목동신시가지 단지는 '21년 4월 토지거래허가구역 지정 이후 거래량이 한 달 평균 10건 미만으로 급감
- '22년 상반기부터 거래단가가 하락하다가 '23년 1월부터 12개 단지가 안전진단을 통과하며 소폭 상승
- 전세가율은 학군 및 생활 인프라로 서울 재건축 단지 평균보다 높은 수준을 유지

목동신시가지 단지는 상대적으로 대지지분이 높고 용적률이 낮아 재건축 진행시 높은 사업성이 예상되
는 곳으로 향후 가치가 더 상승할 것으로 기대됨

- 목동신시가지 단지는 용적률이 대부분 116~125%로 서울시 재건축 단지 중 매우 낮은 수준이며, 목동 단
지 중 가장 높은 용적률(159%)의 13단지도 강남권 재건축 단지보다 낮음
- 또한 목동신시가지 단지 대다수의 평균 대지지분이 20평 이상으로 신축시 일반분양 기여 대지지분이 많음
- 상대적으로 낮은 용적률과 큰 대지지분으로 사업성이 좋을 것으로 분석

3. 결론

☑ 투자 수요자라면 급하게 매입할 필요가 없음

- 토지거래허가구역으로 지정되어 있어 실거주 계획이 없다면 접근이 어려움
- 실수요자의 경우도 최근 1년간 거래량이 적어 시세를 파악하기 어려움
- 현재 사업단계(안전진단 통과)에서는 분담금 예측 등의 사업성 분석에 한계가 있음

☑ 매도 희망자는 매도하기에 적합한 타이밍 아님

- 토지거래허가구역, 높은 금리 등의 영향으로 수요자가 쉽게 접근하지 못하고 있는 상황
- 아직 정비구역 지정도 되지 않은 상황으로 재건축 프리미엄 효과가 미미
- 재건축은 사업진행 단계에 따라 가격이 크게 상승하기 때문에 사업진행 상황을 보며 매도 기회 포착

☑ 재건축 조합원은 사업을 장기적 관점에서 접근

- 안전진단 통과는 재건축 사업 초기단계로 사업기간이 10~15년 이상 소요되는 점을 감안할 필요
- 투자 가치보다는 우수한 학군, 생활 인프라 등 실거주 가치에 비중을 두어 생각
- 큰 규모만큼 여러 이해관계가 발생할 가능성이 높아 지자체, 사업체, 전문가 지원제도 활용 및 협조

[Compliance Notice]

- §. 투자자는 금융투자상품에 대하여 증권사로부터 충분한 설명을 들을 권리가 있으며, 투자 전 상품 설명서 등을 반드시 읽어보시기 바랍니다.
- §. 금융투자상품은(자산 가격 변동), (환율 변동), (신용등급 하락) 등에 따라 투자 원금의 손실(0~100%)이 발생할 수 있으며, 그 손실은 투자자에게 귀속됩니다.
- §. 금융투자상품은 예금자보호법에 따라 예금보험공사가 보호하지 않습니다.
- §. 국내주식매매시 수수료 온라인 0.01%~0.50%, 오프라인 0.40%~0.50% (소수셋째자리 반올림기준, 거래금액별/매체별 상이)이며, 기타 수수료에 대한 상세내용은 홈페이지 등을 참고하시기 바랍니다.
- §. 해외주식매매시 수수료 0.25%(미국, 온라인 기준, 국가별 상이) 및 제비용 발생(미국주식 매도시 SEC Fee(0.0008%), 국가별 상이), 기타 수수료/제비용에 대한 상세내용은 홈페이지 등을 참고하시기 바랍니다.
- §. 본 자료는 부동산 시장에 대한 참고자료이며, 당사는 상업용 부동산 투자자문 서비스만 제공하고 있습니다. 해당 지역의 부동산 투자와 관련된 모든 투자판단은 투자자 본인에게 있습니다.
- §. 부동산 관련 제반 정책 및 세제는 정책 입법과정과 세법개정 등에 따라 향후 변동될 수 있습니다.
- §. 부동산 관련 투자상품의 경우 부동산 경기변화에 따라 수익이 변동될 수 있으며, 특히 부동산 가격 하락시 손실이 크게 확대될 수 있습니다.