

내 집 마련 프로젝트

재미난 프로젝트

배포된 자료의 투자 정보는 참고만 해주시기 바랍니다.
투자에 대한 판단은 '본인'이 하는 것이며,
그에 대한 책임은 '자신'에게 있습니다.
이자료는 대한민국 저작권법의 보호를 받습니다.
작성된 모든 내용의 권리는 작성자에게 있으며,
작성자의 동의 없이 사용이 금지되어 있습니다.

작성자 : 전재만
이메일 : mcmasterjm@naver.com
블로그 : 재미난프로젝트
https://blog.naver.com/jaeminan_project

쉽고 재미난 부동산 투자의 길을 안내 합니다.

과천 디에트르 퍼스티지

분양 기본 정보					
단지명	과천 디에트르 퍼스티지(S2BL)				
공급 위치	경기도 과천시 지식정보타운 공공주택지구 S2BL				
청약 해당 지역	해당지역 : 과천시 1년 이상 계속 거주자 기타경기 : 경기도 6개월 이상 계속 거주자 기타지역 : 경기도6개월 미만 거주자 및 서울특별시,인천광역시 거주자				
공급규모	지하3층 ~ 28층	동	8개동	주차대수	
총 세대수	총740세대	특별공급	287세대	일반공급	453세대
부대 시설	스크린골프연습장,필라테스룸,피트니스센터,도서관,탁구장,회의실,키즈카페,돌봄센터등				
모델하우스 위치	경기도 안양시 동안구 비산동 1100-3				



과천 디에트르 퍼스티지

분양 일정 안내	
모집공고일	2024.06.20
특별공급일	2024.07.01
일반공급 1순위	2024.07.02
일반공급 2순위	2024.07.03
당첨자 발표일	2024.07.10
입주 시기	2027.05 예정

- 입주 시기 27년 5월로 지금부터 3년 후를 바라보고 투자하는 것 이기에 가치는 더욱더 높다고 보여진다.



과천 디에트르 퍼스티지

모집 공고 요약	
규제지역	비규제 지역
전매제한	3년(소유권 이전등기를 완료한 경우 소유권 이전등기를 완료한 때 까지)
실거주 의무	5년
분양가 상한제	분양가 상한제 적용 지역
신청자격	해당지역 : 과천시 1년 이상 계속 거주자 기타경기 : 경기도 6개월 이상 계속 거주자 기타지역 : 경기도 6개월 미만 거주자 및 서울특별시, 인천광역시 거주자
우선공급	과천시에 거주하거나 수도권(경기도, 서울, 인천)에 거주하는 무주택 세대주
당첨자 선정방법	85㎡ 이하 가점40%, 추첨60%
재당첨 제한	10년

과천 디에트르 퍼스티지

타입별 분양가격

분양타입	특별공급	일반공급	합 계	저층 분양가	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
59㎡_203,206동	287	453	740	764,350	840,350	6,350	846,700	3,528	96.58%
59㎡_201~2,5,7,8동				795,750	870,350	6,350	876,700	3,653	100.00%

- 단일 타입 59㎡으로만 공급하며 동과 층에 따라 가격이 다양하게 포진되어 있다.

과천 디에트르 퍼스티지 입지 확인



- 과천 정보 타운의 마지막 분양 단지로 이미 기존의 상업지구까지 모든 생활권이 구축되어 있다.



3대 오피스와의 거리 확인

최적
30분 | 오후 11:14 도착 | 1,600원

17분 2분 9분

4호선 인덕원역 실시간 시간표
22:44 당고개행 | 정부과천청사역 방면

2호선 사당역

하차 강남역

상세보기 >

강남역

최적
35분 | 오후 11:19 도착 | 1,600원

22분 5분 7분 1분

4호선 인덕원역 실시간 시간표
22:44 당고개행 | 정부과천청사역 방면

9호선 동작역

하차 여의도역

상세보기 >

여의도역



최소도보
56분 | 오후 11:40 도착 | 1,700원

41분 3분 6분 4분

4호선 인덕원역 실시간 시간표
22:44 당고개행 | 정부과천청사역 방면

5호선 동대문역사문화공원역

하차 광화문역

상세보기 >

광화문역

신규 3대 오피스와의 거리 확인

최소도보
1시간 7분 | 다음날 오전 0:04 도착 | 1,800원

17분 2분 13분 2분 16분 2분

4호선 인덕원역 (실시간) (시간표)
 22:57 당고개행 | 정부과천청사역 방면

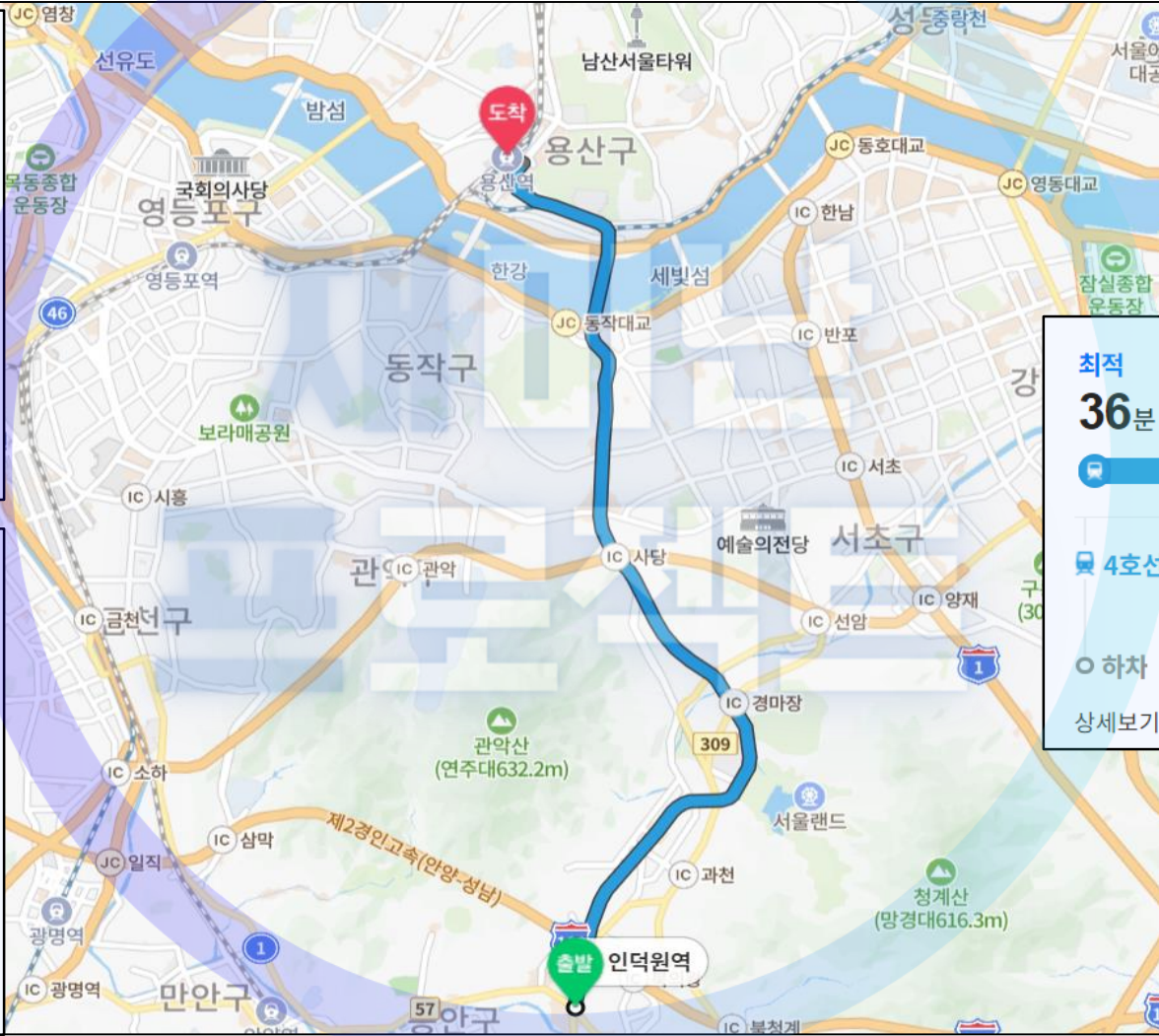
2호선 사당역

수인분당 선릉역

하차 복정역

상세보기 >

복정역



최적
36분 | 오후 11:33 도착 | 1,600원

28분 8분

4호선 인덕원역 (실시간) (시간표)
 22:57 당고개행 | 정부과천청사역 방면

하차 신동역

상세보기 >

용산역

최소도보
1시간 1분 | 오후 11:58 도착 | 2,800원

17분 2분 9분 3분 13분

4호선 인덕원역 (실시간) (시간표)
 22:57 당고개행 | 정부과천청사역 방면

2호선 사당역

신분당 강남역

하차 판교역

상세보기 >

판교역

과천 지역이 인기가 높은 이유는 수도권 어느 업무지구와 매우 편리하게 이동이 가능하다.

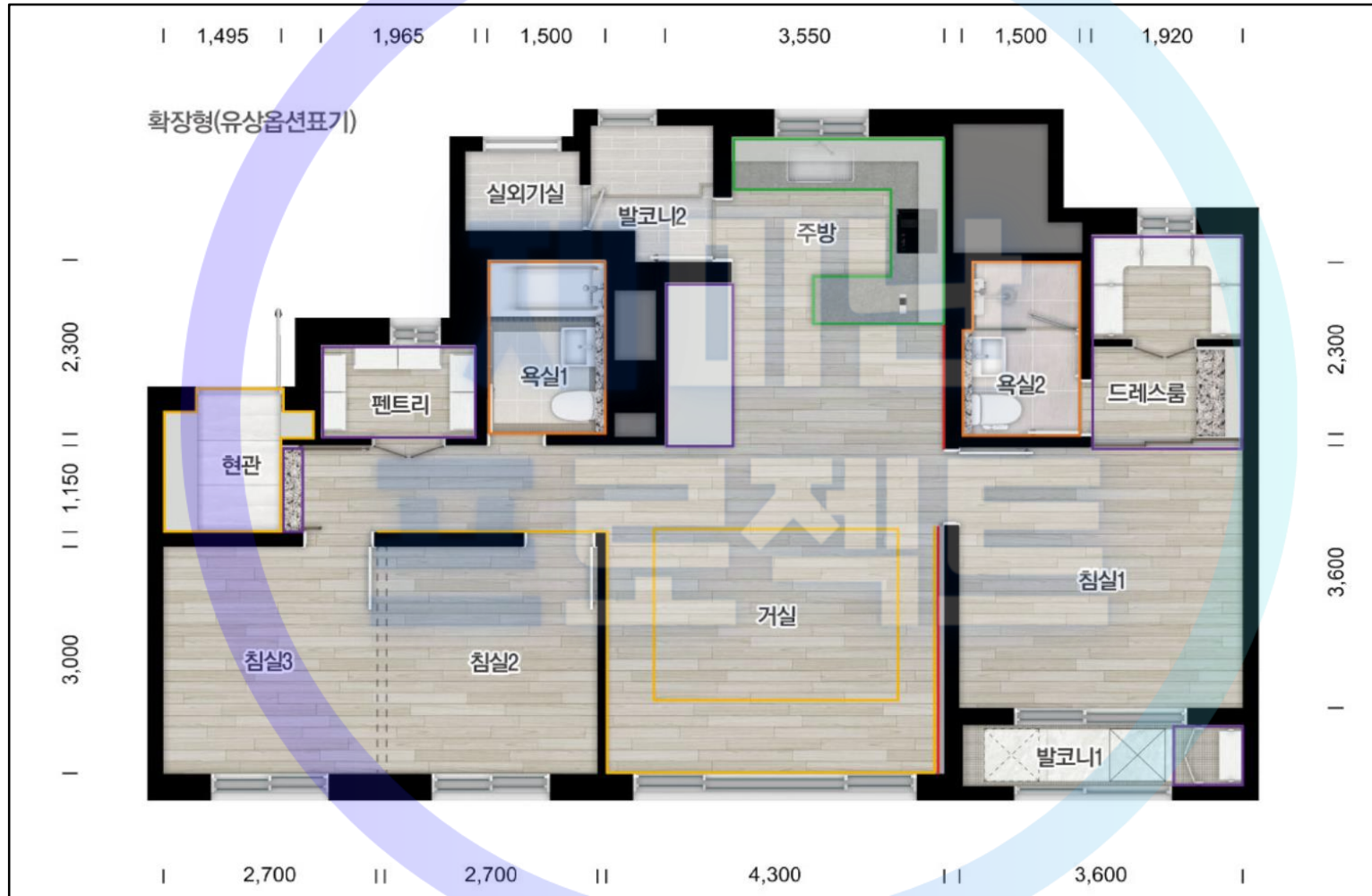


과천 디에트르 퍼스티지 조감도



- 대방건설의 프리미엄 브랜드 “디에트르”로 프리미엄이라는 목표로 건설 예정

과천 디에트르 퍼스티지 평면도



- 59m² 타입 단일로 4Bay에 방 3개, 화장실 2개, 주방, 펜트리, 드레스룸, 발코니 1,2 까지 모두가 만족하는 타입으로 설계 되었습니다.

커뮤니티 시설

어린이 승하차장 **북카페** **키즈룸**

관리사무소

플레이라운지
D라운지

골프연습장
스크린 골프연습장 (2개소)
일반대서 4개소, 일반대서 1개소, 워밍업 1개소, 개인맞춤형 시뮬레이터

독서실
작은도서관

입주민 회의실
다함께 돌봄센터

필라테스룸 & GX룸
피트니스센터

골프연습장 | 스크린골프연습장, 시뮬레이터, 퍼팅존으로 즐기는 골프연습장
북카페 & 키즈룸 | 독서와 여유를 누리는 북카페와 아이들이 뛰놀 수 있는 키즈룸
플레이라운지 | 탁구, 보드게임 등 다양한 오락시설을 즐길 수 있는 문화공간
피트니스센터 | 다양한 헬스기구를 갖춰 체력을 단련하고 활력을 충전하는 공간
독서실 | 독서와 학습에 더욱 집중할 수 있도록 남녀 좌석이 구분된 독서실

스크린 골프연습장

골프연습장

필라테스룸 & GX룸

피트니스 센터

플레이라운지

독서실, 작은 도서관

다함께 돌봄센터

북카페, 키즈룸

어린이 승하차장



과천 지식 정보타운의 이전 청약 경쟁률

단지	전용(공급)	일반	특별	순위	지역	접수	경쟁률	최저가점	최고가점	분양가(평당가)
과천 푸르지오 오르투스 공급규모 435세대 접수 : 2020-11-02~ 2020-11-04	74.95A	79	104	1순위	해당지역	558	23.25	65	69	74,350
	(100)				기타경기	7,879	525.8	70	74	2,478
					기타지역	10,619	487.6	69	74	
	74.97B	27	29	1순위	해당지역	224	28	65	69	74,350
	(101)				기타경기	2,330	509.2	69	69	2,478
					기타지역	3,154	406.8	69	70	
	74.99C	33	44	1순위	해당지역	349	34.9	65	69	74,350
	(101)				기타경기	3,305	520.6	69	73	2,478
					기타지역	4,585	513.9	69	71	
	84.97A	41	55	1순위	해당지역	1,277	106.4	69	69	82,810
	(113)				기타경기	21,889	2894	74	74	2,436
					기타지역	24,774	2282	74	74	
84.96B	12	11	1순위	해당지역	556	139	69	69	82,810	
(114)				기타경기	9,886	5219	72	74	2,436	
				기타지역	11,308	3624	69	69		
소계	192	243				102,693	534.9			534 : 1

저층 분양가	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가
764,350	840,350	6,350	846,700	3,528
795,750	870,350	6,350	876,700	3,653

단지	전용(공급)	일반	특별	순위	지역	접수	경쟁률	최저가점	최고가점	분양가(평당가)
과천 르센토 데시앙 공급규모 584세대 접수 : 2020-11-02~ 2020-11-04	84.57A	81	107	1순위	해당지역	786	32.75	69	74	79,390
	(109)				기타경기	13,866	914.3	74	79	2,406
					기타지역	17,810	790.8	74	80	
	84.85B	63	83	1순위	해당지역	581	30.58	69	69	79,390
	(110)				기타경기	7,421	614.1	72	74	2,406
					기타지역	10,765	604.4	70	74	
	99.89A	98	0	1순위	해당지역	1,090	37.59	69	74	94,250
	(128)				기타경기	37,144	1910	71	79	2,480
					기타지역	34,701	1487	69	75	
	99.93B	97	0	1순위	해당지역	885	30.52	65	69	94,250
	(129)				기타경기	20,016	1099	69	75	2,480
					기타지역	21,175	857.7	69	74	
107.87A	55	0	1순위	해당지역	607	35.71	66	69	100,670	
(138)				기타경기	8,541	830.1	69	69	2,455	
				기타지역	9,900	704.4	69	69		
소계	394	190				185,288	470.3			470 : 1

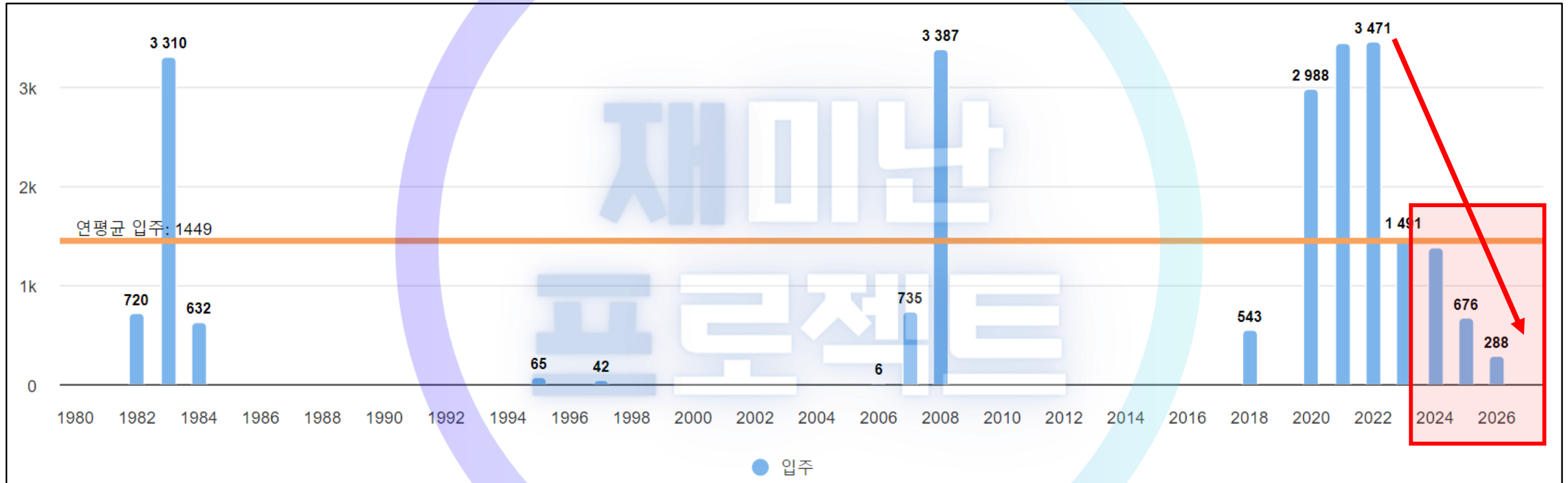
2020년 분양 평당가 **2,470만원대** 분양

1,180만원 상승

2024년 분양 평당가 **3,650만원대** 분양

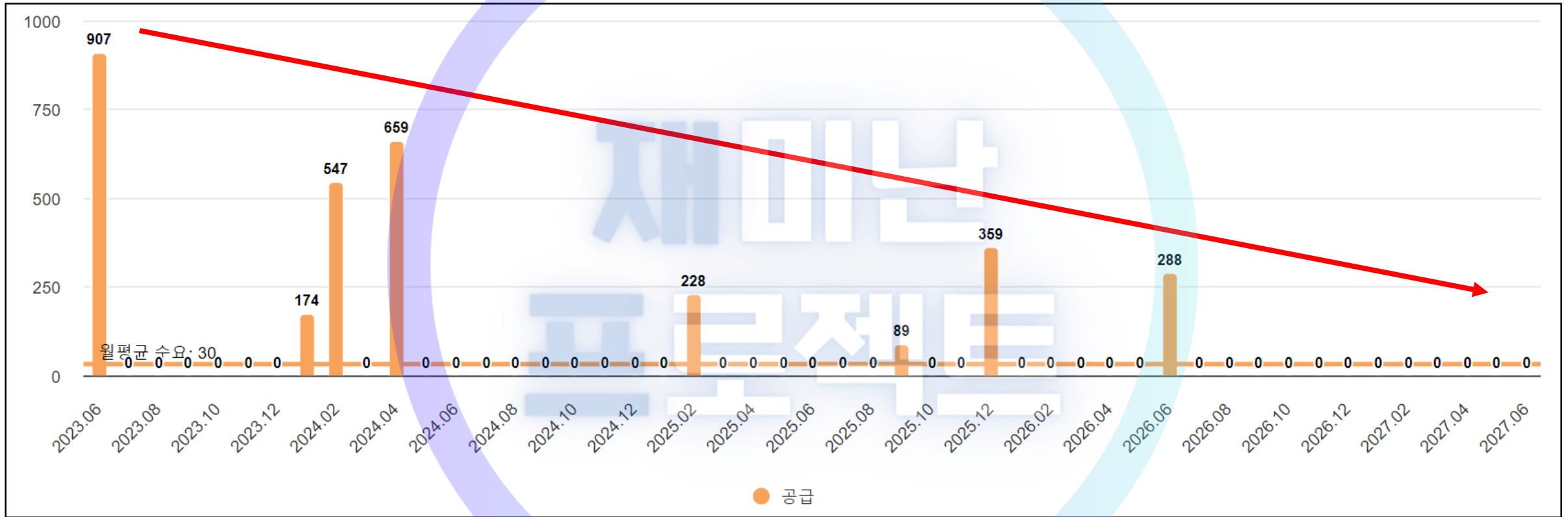


과천시 입주 물량



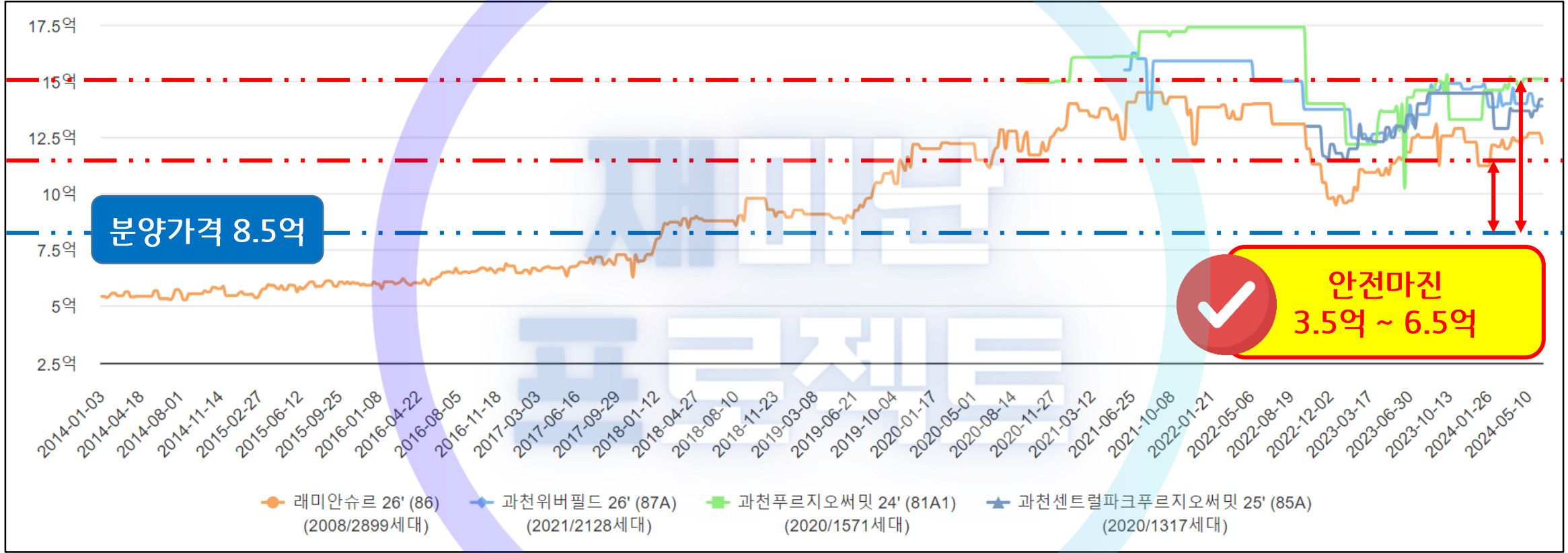
- 과천시 입주물량은 평균 물량 대비 **약 25% 정도로 매우 부족한 상황**이다.
- 27년에 입주시기때에는 더욱더 가치가 상승될것으로 보인다.

과천시 신규 공급 물량



- 과천시 공급물량은 25년 이후 500세대 이상의 규모는 없는 상황이다.
- 3기 신도시 물량이 있긴 하지만 정확한 일정이 미정이라 기대하기 어려운 상황

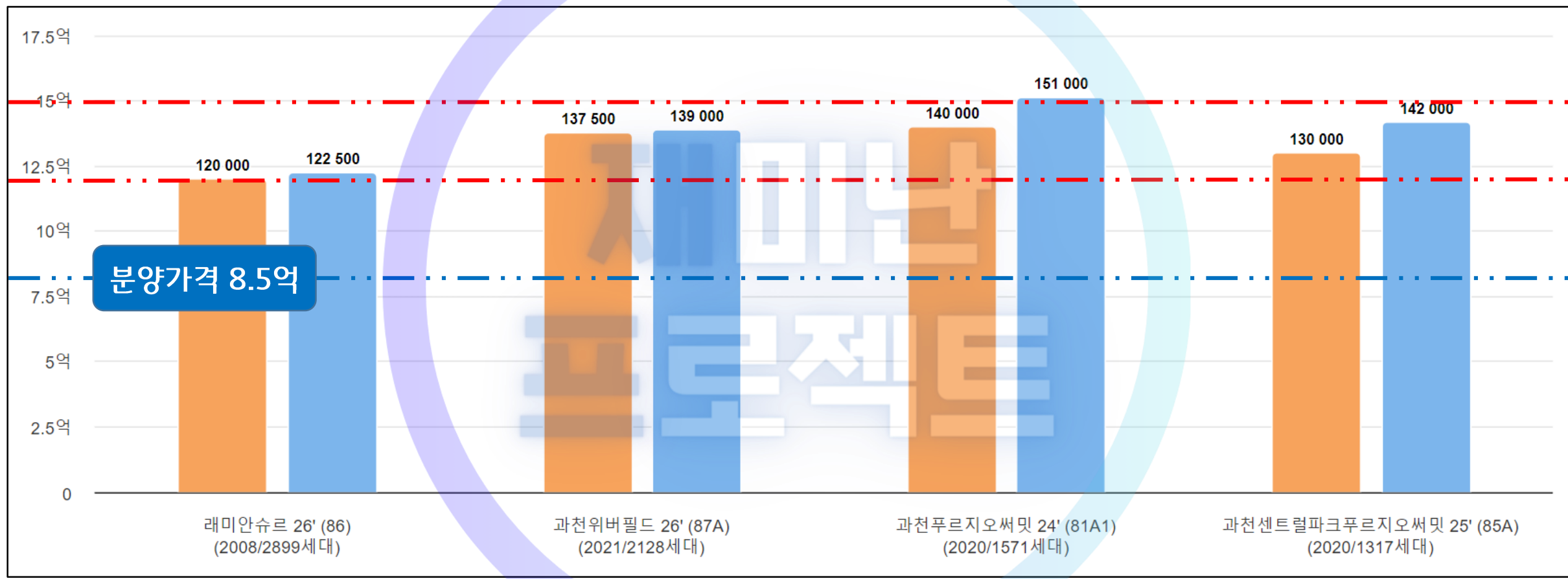
인근 아파트 실 거래 가격 현황



- 분양가는 2년 전보다 1,180만원 상승했으나 인근 동일 평수의 APT의 가격 비교
안전 마진 3.5억 ~ 6.5억 정도 시세 차익 가능



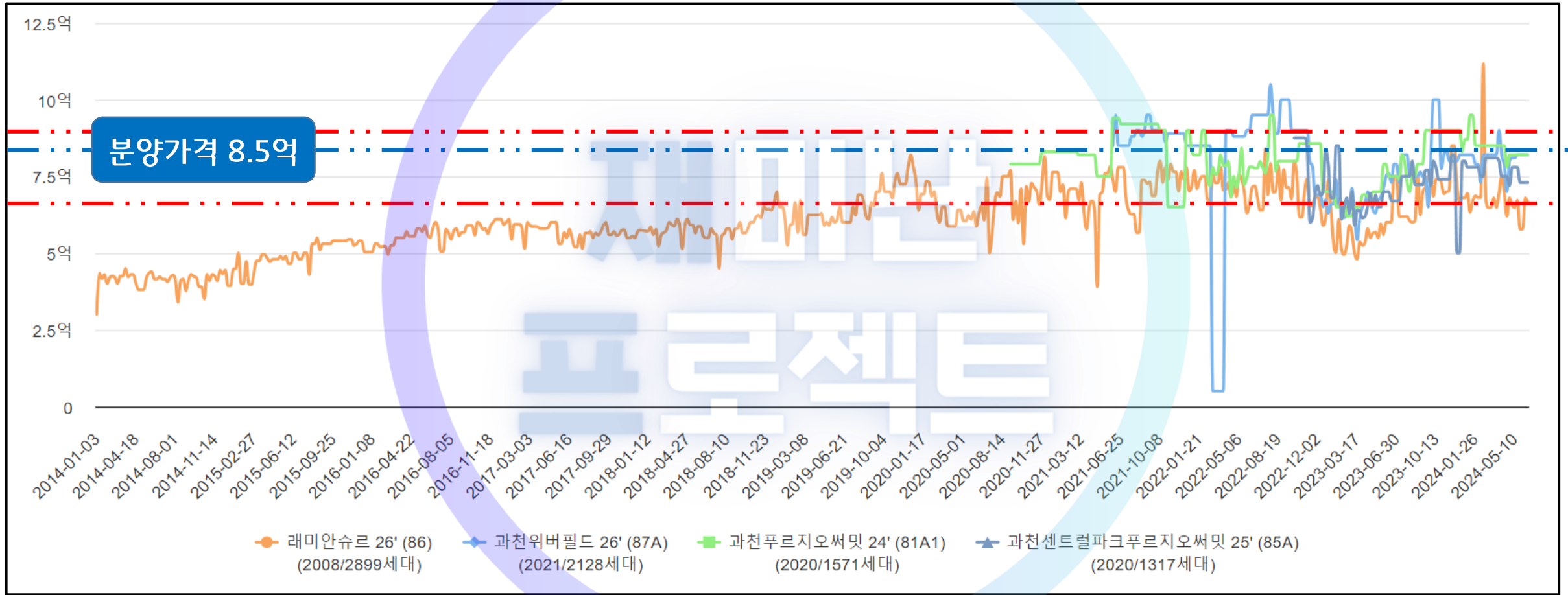
인근 아파트 실 거래 가격 현황



- 분양가는 2년 전보다 1,180만원 상승했으나 인근 동일 평수의 APT의 가격 비교
안전 마진 3.5억 ~ 6.5억 정도 시세 차익 가능



인근 아파트 전세가격 현황



- 현재 전세가는 상승 중이며 입주 예정일은 2027.05월 임을 가만 했을 때 **분양가와 동일한 가격에 전세가 형성이 될 것으로 예상됩니다.**



1순위 청약 자격 조건

과천 디에트르 퍼스티지 1순위 청약자격조건

- ① 수도권(경기도, 서울특별시, 인천 광역시)에 거주하는 만 19세이상 누구나!
- ② 세대주가 아니어도 청약가능! (노부모 특별공급 제외)
- ③ 유주택자 1순위 청약가능!
- ④ 재당첨 제한無! 기존 주택 당첨여부와 관계없이 청약가능 ※가점제 당첨자는 추첨제만 가능

[청약예금 예치금액]

구분	과천시 및 경기도	인천광역시	서울특별시
전용면적 85㎡ 이하	200만원	250만원	300만원

※입주자모집공고일까지 청약통장 자격요건을 충족해야합니다.

분양가상한제 적용주택 전매제한 및 거주 의무기간

전매 제한	수도권 공공택지 (단, 소유권이전등기 완료 시 전매가능)	→ 3년
실거주 의무	인근 시세의 100% 이상	→ ×
	인근 시세의 80%이상~100%미만	→ 3년
	인근 시세의 80% 미만	→ 5년

+실거주 의무 3년 유예(24.02.29 주택법 개정)

※ 현재 분양가 확정 전으로, 자세한 내용은 입주자모집공고문을 통해 확인하시기 바랍니다.

청약안내문 자세히 보기 <

- 1 순위 자격(수도권 거주자) 누구나 청약 가능
- 실 거주 의무 5년이지만, 현재 3년 유예로 **2030년 5월 안으로 실 거주를 진행**하면 되지만 추가적으로 법개정은 이뤄 질것으로 예상되어, **실 거주 부분은 크게 걱정하지 않아도 될 것으로 보인다.**



일반 분양 당첨자 선정 순서

- 당첨자 선정 기준

구분	과천시 2년 이상 거주자	경기도 2년 이상 거주자	서울, 인천, 경기도 2년 미만 거주자
공급비율	30%	20%	50%

- 전용 면적별 1순위 가점제/추첨제 적용 비율

구분	가점제	추첨제
전용면적 60m ² 이하	40%	60%

- 수도권 무주택자 모두에게 동일한 기회가 주어진다.



당첨시 자금 계획

계약금 (20%)		중도금				잔금
		1회(15%)	2회(15%)	3회(15%)	4회(15%)	20%
계약시	1개월이내	2024.10.15	2024.12.15	2026..02.15	2026.04.15	입주지정시
87,035,000	87,035,000	130,552,500	130,552,500	130,552,500	130,552,500	174,070,000

- 최고층의 최고가 가격 기준으로 20/60/20 의 비율로 잔금을 진행해야 한다.
- 전매 제한 1년이기에 계약금 20%가 필요함을 잊어서는 안된다.