

Everything about money

수도권 로또 청약 분석

강사 | 재프

“투자의 시작은 내 집 마련부터!”

부린이라도 쉽게 이해 할 수 있는
한방에 3억 배는 청약 투자 전략



무료 전자책 내용

7월 수도권 로또 청약 3건 분석 자료

1. 과천 디에트르 퍼스티지
2. 마포 자이힐스테이트 라첼스
3. 산성역 헤리스톤

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 : 경기도 6개월 미만 거주자 및 서울특별시, 인천광역시 거주자				
공급규모	지하3층 ~ 28층	동	8개동	주차대수	
총 세대수	총 740세대	특별공급	287세대	일반공급	453세대
부대 시설	스크린골프연습장, 필라테스룸, 피트니스센터, 도서관, 탁구장, 회의실, 키즈카페, 돌봄센터 등				
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



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

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

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

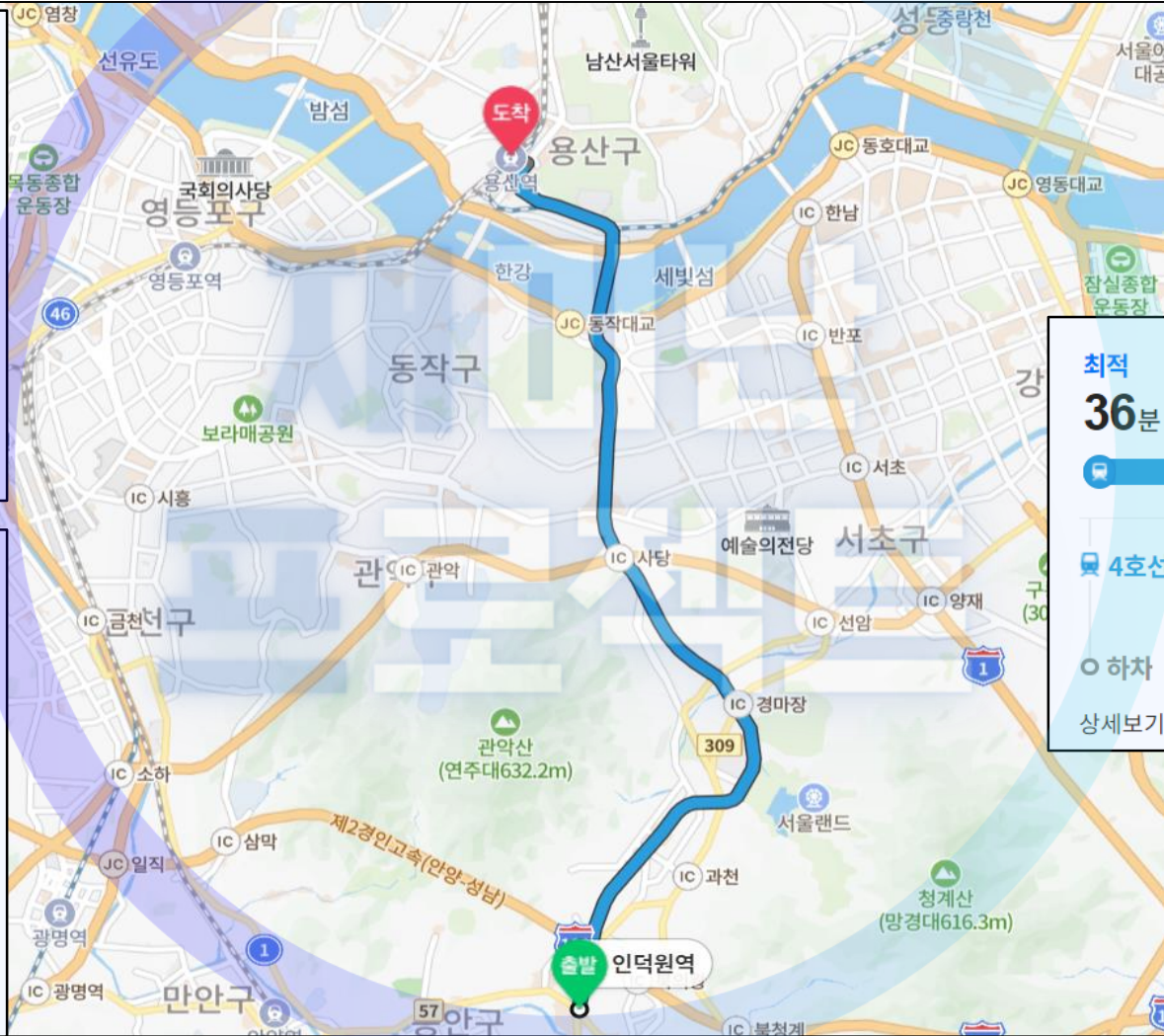
2호선 사당역

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.

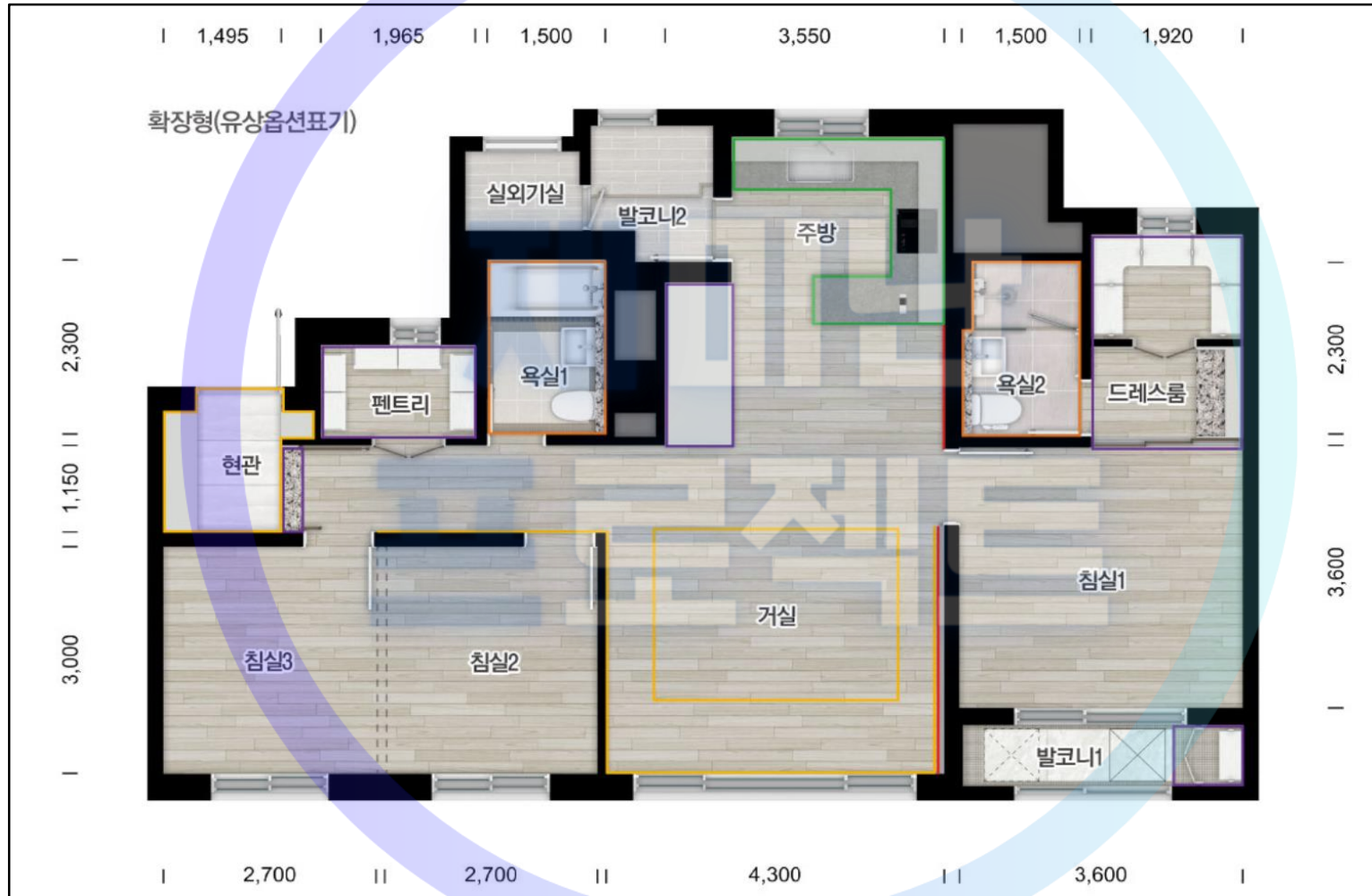


과천 디에트르 퍼스티지 조감도



- 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, 위빙은 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

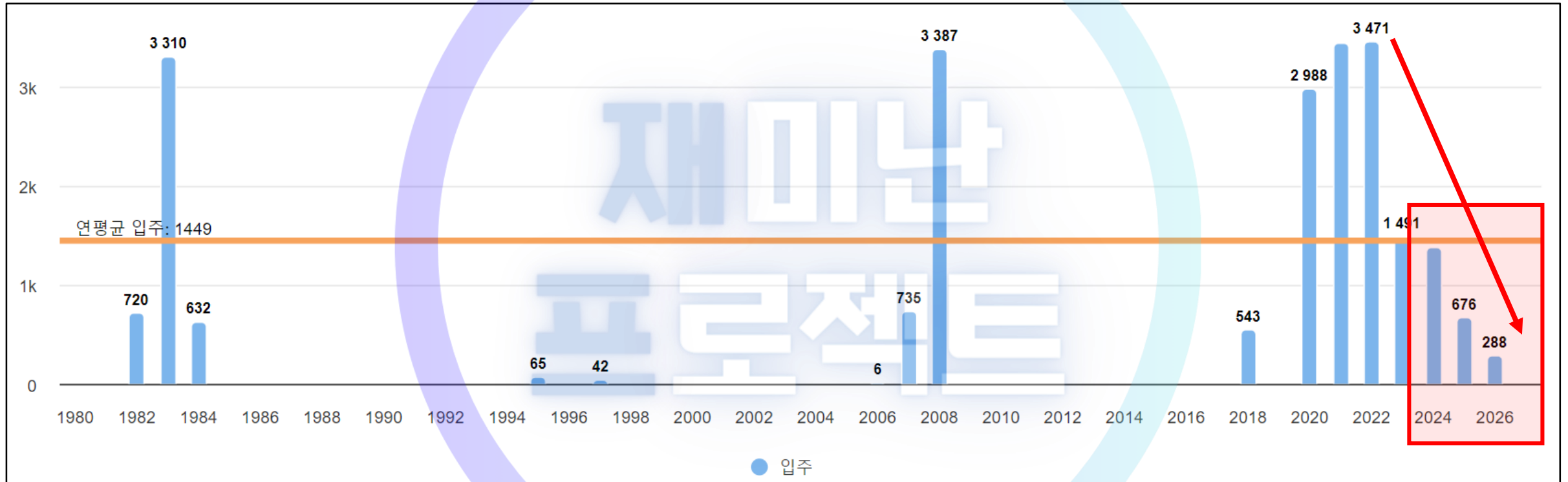
2020년 분양 평당가 **2,470만원대** 분양

1,180만원 상승

2024년 분양 평당가 **3,650만원대** 분양

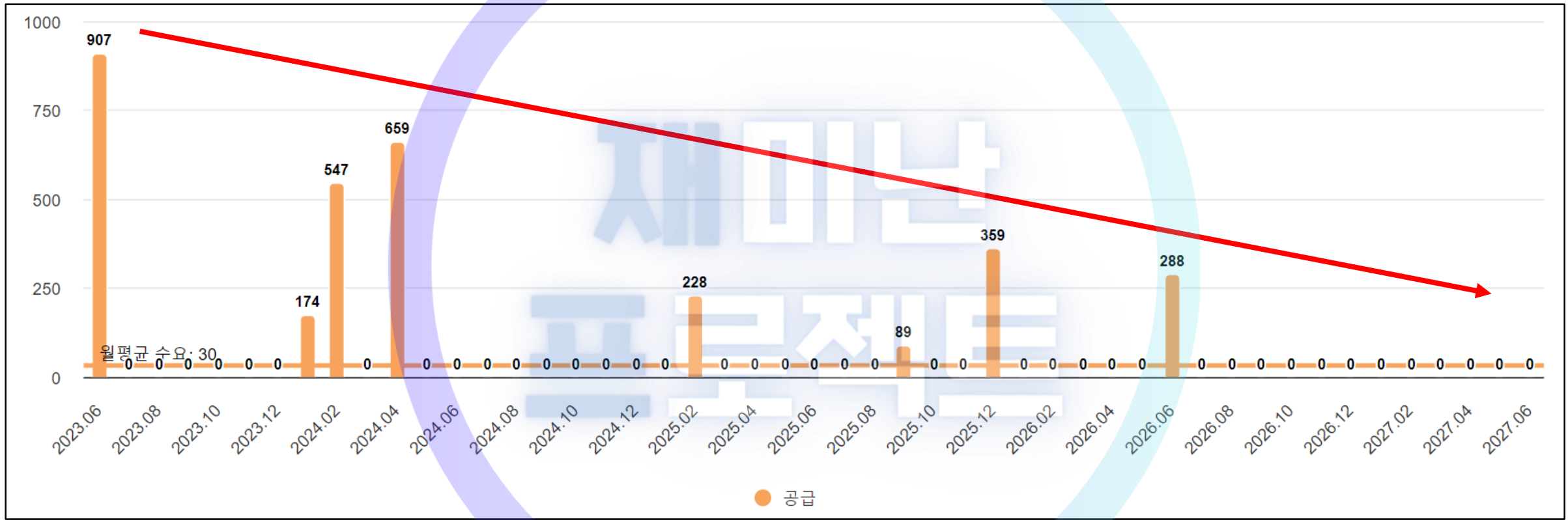


과천시 입주 물량



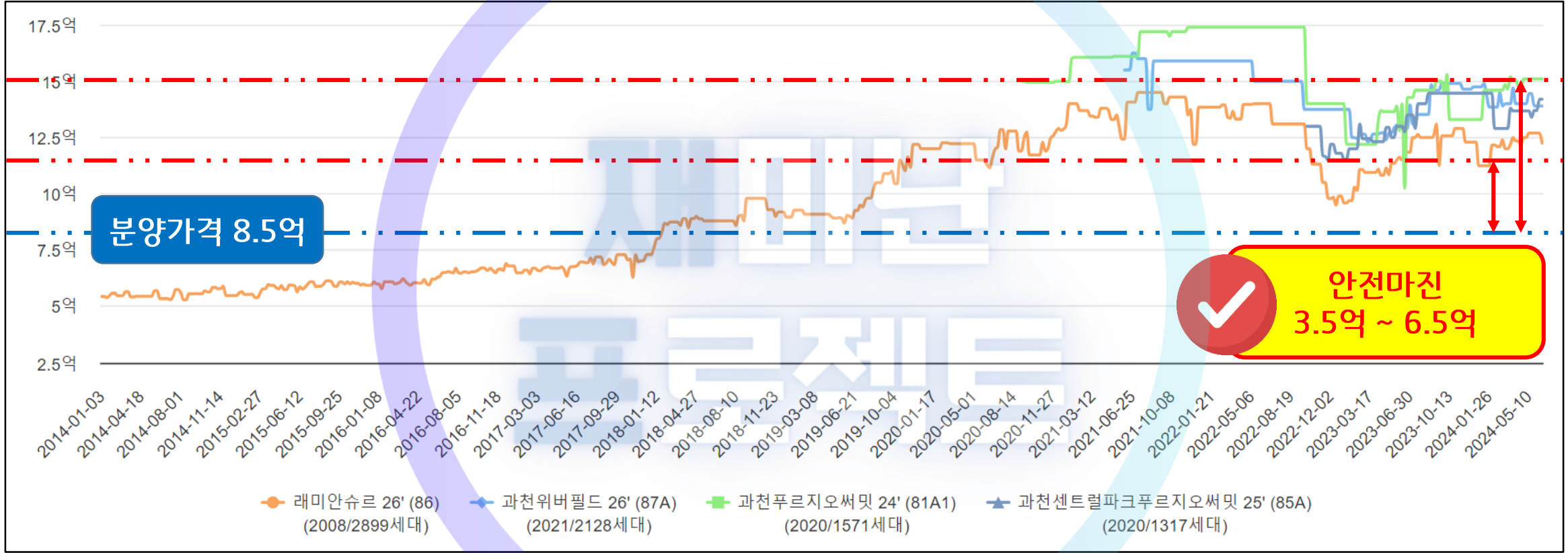
- 과천시 입주물량은 평균 물량 대비 **약 25% 정도로 매우 부족한 상황**이다.
- 27년에 입주시기때에는 더욱더 가치가 상승될것으로 보인다.

과천시 신규 공급 물량



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

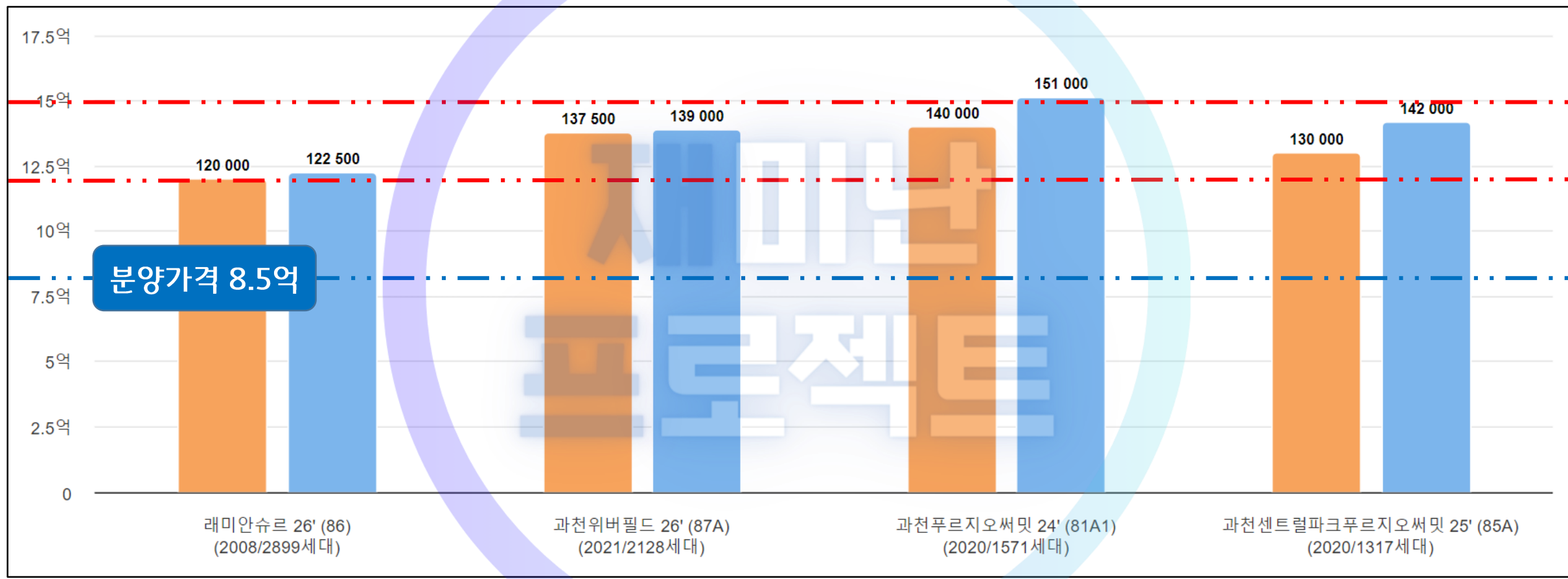
인근 아파트 실 거래 가격 현황



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



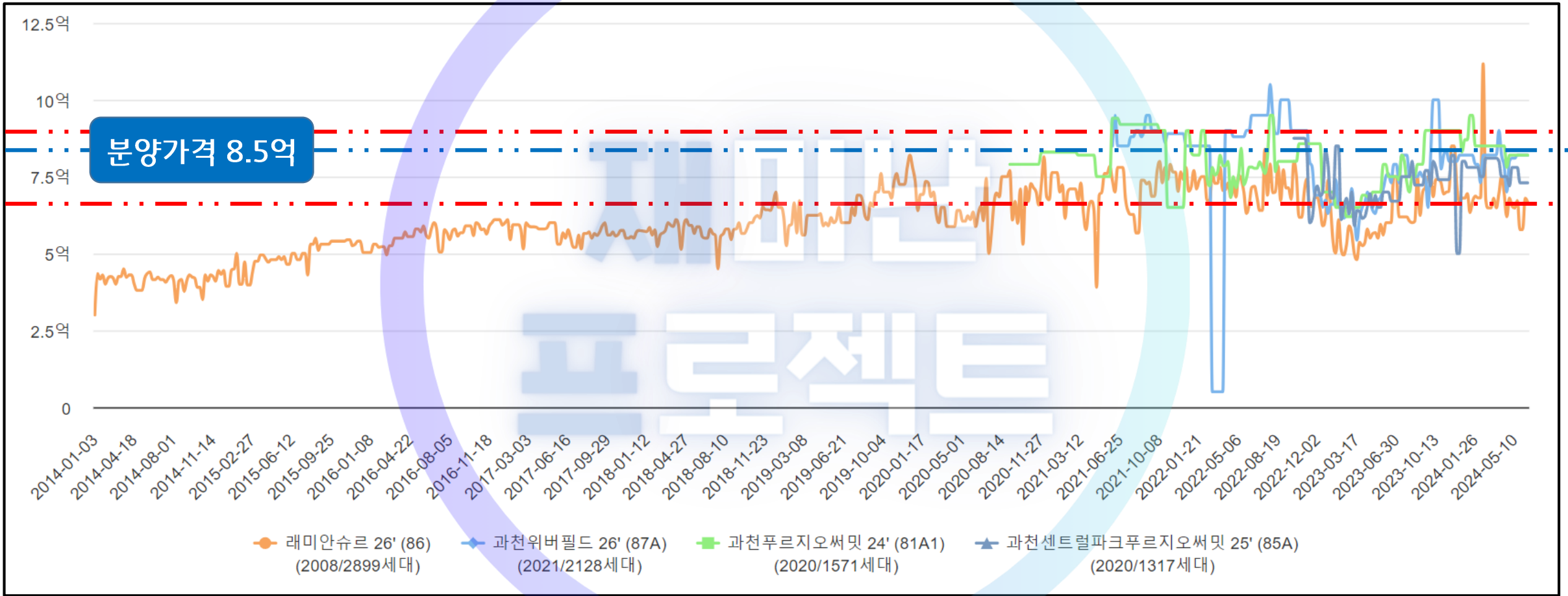
인근 아파트 실 거래 가격 현황



- 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.

마포 자이 힐스테이트 라첼스



SKY LOUNGE [104동 21F]

☕ 스키이라운지

☀ 옥외공간

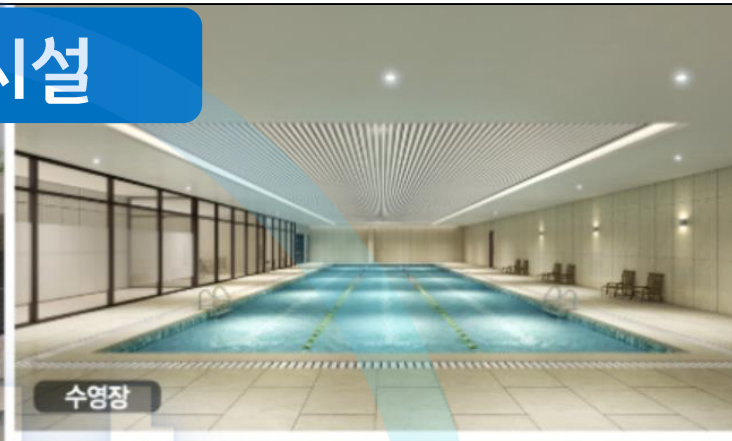
SKY LOUNGE
 하늘과 맞닿은 스키이라운지에서 아름다운 전망을 느낄 수 있는 공간

☕ - 스키이라운지 | 입주민들이 모여 편안하게 휴식 및 담소를 나눌 수 있는 공간

104동 21F 에 만
스카이 라운지



커뮤니티 시설



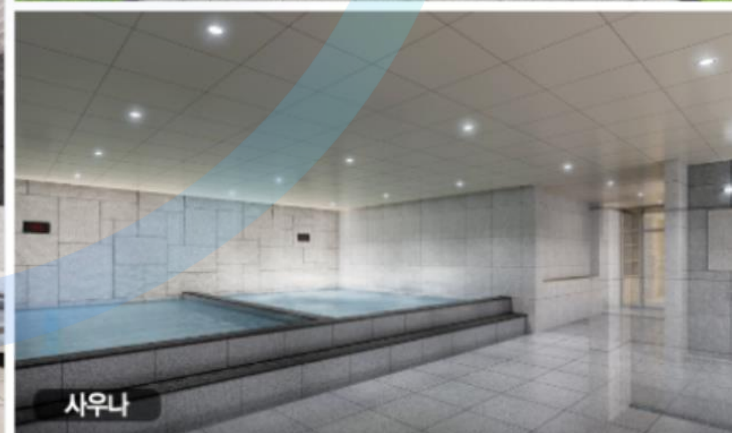
수영장



골프연습장



로비&라운지



사우나

커뮤니티 시설



마포 자이 힐스테이트 라첼스

분양 기본 정보					
단지명	마포자이힐스테이트 라첼스				
공급 위치	서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일원				
청약 해당 지역	해당지역 : 서울시 거주자 기타지역 : 경기도 인천광역시 거주자				
공급규모	지하4층 ~ 22층	동	10개동	주차대수	
총 세대수	1101세대 (조합 573세대포함)	특별공급	213세대	일반공급	463세대
부대 시설	수영장,스크린 골프장,골프연습장,사우나, 라운지, GX룸, 피트니스클럽,스터디룸,게스트 하우스,실내놀이터, 경로당,시니어 피트니스,카페테리아,스쿨버스존				
모델하우스 위치	서울특별시 강남구 영동대로 319 대치동 자이갤러리 3층				



마포 자이 힐스테이트 라첼스

분양 일정 안내	
모집공고일	2024.06.21
특별공급일	2024.07.01(월)
일반공급 1순위	2024.07.02(화)
일반공급 2순위	2024.07.03(수)
당첨자 발표일	2024.07.10(수)
입주 시기	2027.03 예정

마포 자이 힐스테이트 라첼스

모집 공고 요약		
규제지역	비규제 지역	
전매제한	1년	
실거주 의무	없음	
분양가 상한제	미적용	
신청자격	해당지역 : 서울시 거주자 기타지역 : 경기도 인천광역시 거주자	
우선공급	서울 특별시 거주자 무주택자	
당첨자 선정방법	전용면적 60㎡ 이하	가점 40%, 추첨 60%
	전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하	가점 40%, 추첨 60%
	전용면적 85㎡ 초과	추첨 100%
재당첨 제한	없음	



특별 공급 타입 별 배정 물량

구분(약식표기)		59A	59B	84A	84B	84C	84D	84E	합계
기관추천 특별공급	국가유공자	3	0	1	0	0	5	0	9
	장기복무 제대군인	3	0	0	1	0	5	0	9
	10년이상 장기복무군인	2	1	0	0	1	5	0	9
	중소기업 근로자	2	0	0	0	1	4	1	8
	장애인(서울특별시)	2	1	0	0	1	4	0	8
다자녀가구 특별공급	서울특별시(50%)	6	1	1	1	2	12	1	24
	경기도 및 인천광역시(50%)	6	1	0	0	1	11	0	19
신혼부부 특별공급		22	4	2	3	6	41	1	79
노부모부양 특별공급		3	0	0	0	1	6	0	10
생애최초 특별공급		11	2	1	1	3	20	0	38
합 계		60	10	5	6	16	113	3	213

타입별 분양가격

분양타입	특별공급	일반공급	합 계	저층 분양가	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
59A m ²	60	64	124	1,263,300	1,340,700	19,900	1,360,600	5,531	100.00%
59B m ²	10	14	24	1,251,400	1,328,800	19,900	1,348,700	5,483	99.13%
84A m ²	5	10	15	1,660,300	1,694,700	26,600	1,721,300	5,063	91.53%
84B m ²	6	12	18	1,647,600	1,699,100	26,500	1,725,600	5,075	91.76%
84C m ²	16	21	37	1,647,600	1,716,300	26,500	1,742,800	5,126	92.68%
84D m ²	113	118	231	1,641,400	1,745,100	26,700	1,771,800	5,211	94.22%
84E m ²	3	7	10	1,658,200	1,745,000	26,800	1,771,800	5,211	94.22%
114A m ²	0	3	3		2,141,200	35,000	2,176,200	5,061	91.50%
114B m ²	0	1	1		2,191,400	35,100	2,226,500	5,178	93.62%

일반공급 1순위 청약체크포인트

01. 만 19세 이상 성년자

세대주 및 세대원 모두 청약 가능

02. 수도권(서울특별시, 인천광역시 및 경기도) 거주자 누구나 청약 가능

단, 순위 내 경쟁 시 서울특별시 거주자 우선

03. 청약통장 가입기간 12개월 이상

면적별 예치금 충족

[전용 85㎡ 이하 - 서울특별시 300만원 / 인천광역시 250만원 / 경기도 200만원]

04. 1주택자 및 다주택자 청약 가능

주택 소유 여부 및 보유 수 상관 없이, 1순위 청약 가능

05. 재당첨 제한

기존 당첨사실이 있어도 청약 가능

[단, 2년 내 가점제 당첨자는 추첨제 청약]

06. 전매제한 1년

당첨자 발표일로부터 1년

07. 거주 의무기간 無

실거주 기간 의무 없음

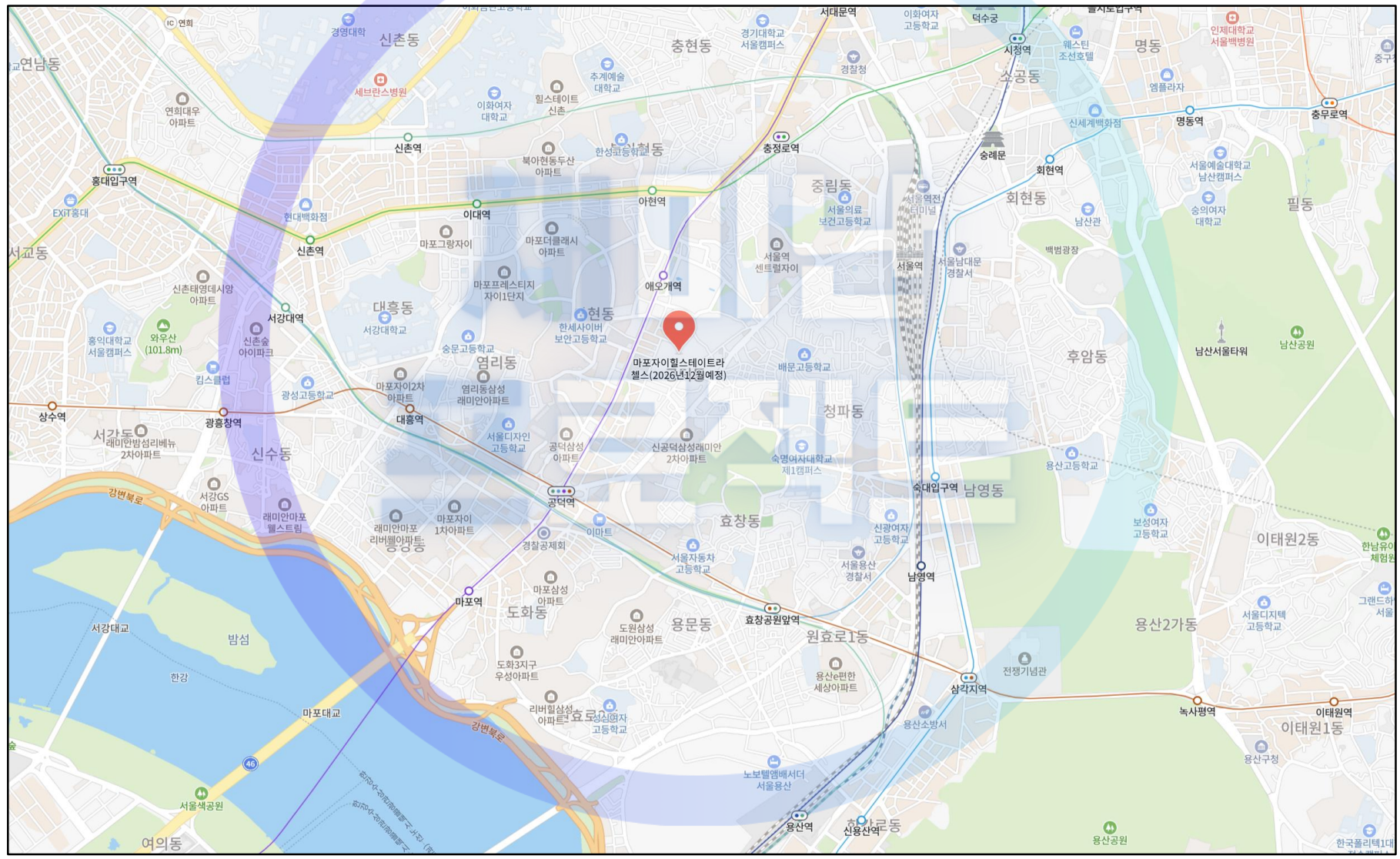
입지 확인



- 1호선 ● 2호선 ● 3호선 ● 4호선 ● 5호선
- 6호선 ● 9호선 ● 신림선 ● 경의중앙선 ● 공항철도



마포 자이 힐스테이트 라첼스



3대 업무 지구 교통편



신 업무 지구 교통편





총 1,101세대

- 59㎡A/290세대
- 59㎡B/34세대
- 84㎡A/131세대
- 84㎡B/121세대
- 84㎡C/93세대
- 84㎡D/293세대
- 84㎡E/12세대
- 114㎡A/112세대
- 114㎡B/15세대



59^{m²}A

124세대

전용면적 : 59.9860^{m²} | 공급면적 : 82.4927^{m²} | 계약면적 : 138.2312^{m²}



59^{m²}B

24세대

전용면적 : 59.9963^{m²} | 공급면적 : 82.5597^{m²} | 계약면적 : 138.3078^{m²}



재미난 프로젝트

84^{m²}A

15세대

전용면적 : 84.9867^{m²} | 공급면적 : 110.1009^{m²} | 계약면적 : 189.0698^{m²}



84^{m²}B

18세대

전용면적 : 84.9881^{m²} | 공급면적 : 109.8290^{m²} | 계약면적 : 188.7992^{m²}



84^{m²}C

37세대

전용면적 : 84.9802^{m²} | 공급면적 : 109.8295^{m²} | 계약면적 : 188.7924^{m²}



84^{m²}D

231세대

전용면적 : 84.9940^{m²} | 공급면적 : 110.5667^{m²} | 계약면적 : 189.5424^{m²}



84_{m²}E

10세대

전용면적 : 84.9861_{m²} | 공급면적 : 111.1137_{m²} | 계약면적 : 190.0821_{m²}



114_{m²}A

3세대

전용면적 : 114.9812_{m²} | 공급면적 : 144.9933_{m²} | 계약면적 : 251.8329_{m²}



114_{m²}B

세대분리형 : 1세대

전용면적 : 114.9749_{m²} | 공급면적 : 145.3166_{m²} | 계약면적 : 252.1503_{m²}

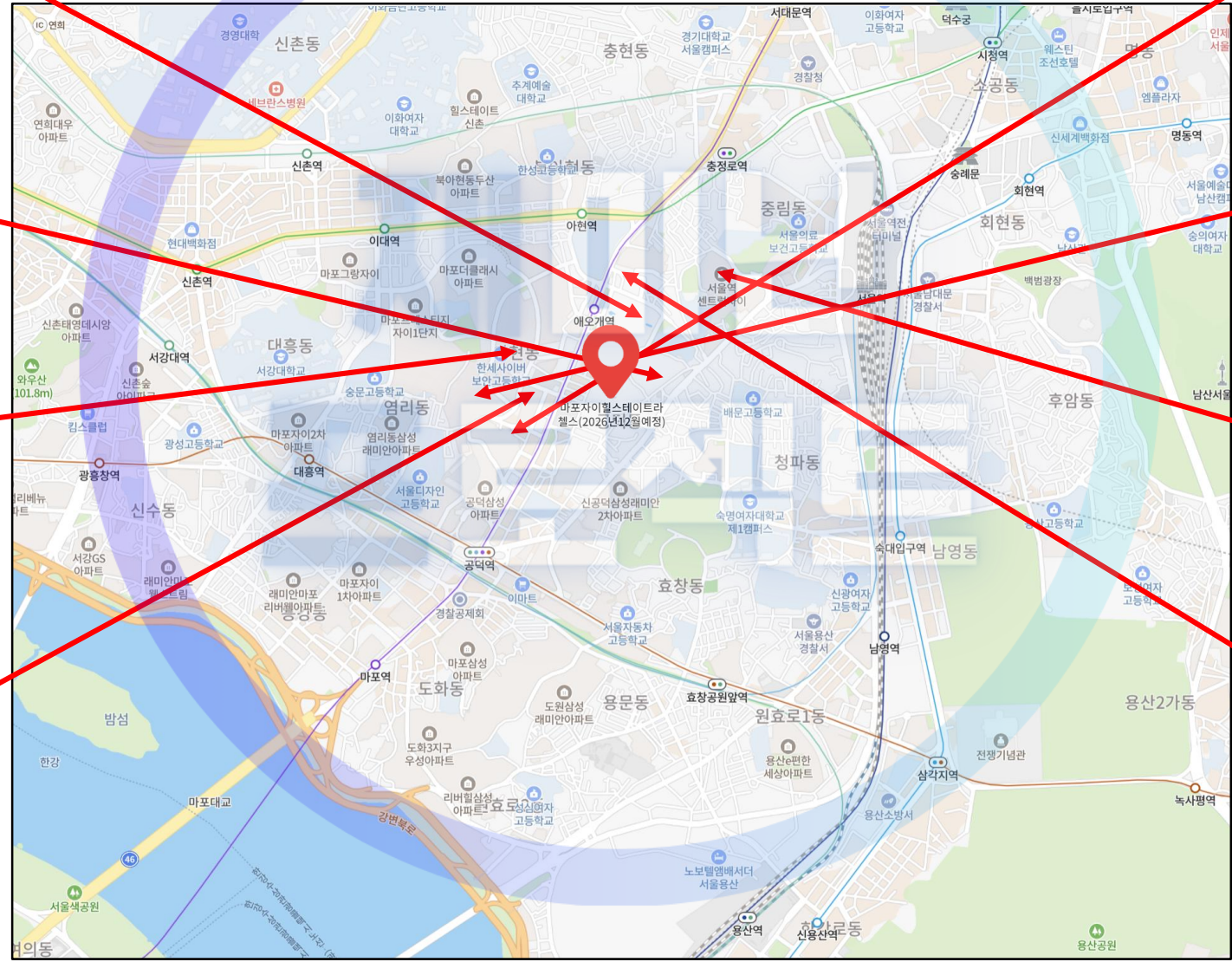
분리세대



커뮤니티 시설



마포 자이 힐스테이트 라첼스



연식/세대수	2015년/1164세대/84.99m2
아파트	공덕자이
매매	130,000
평당	3,939
전세	95,000
전세가율	73%
월세	0
월세수익률	0.0%
용적률	230.0%

연식/세대수	2004년/683세대/84.94m2
아파트	삼성래미안공덕2차
매매	127,300
평당	3,858
전세	6,500
전세가율	51%
월세	5,000(230)
월세수익률	2.3%
용적률	251.0%

연식/세대수	2014년/3885세대/84.84m2
아파트	마포래미안푸르지오
매매	180,000
평당	5,455
전세	80,000
전세가율	44%
월세	10,000(315)
월세수익률	2.2%
용적률	259.0%

연식/세대수	2004년/616세대/59.97m2
아파트	래미안 공덕3차
매매	123,000
평당	5,125
전세	60,000
전세가율	49%
월세	10,000(195)
월세수익률	2.1%
용적률	228.0%

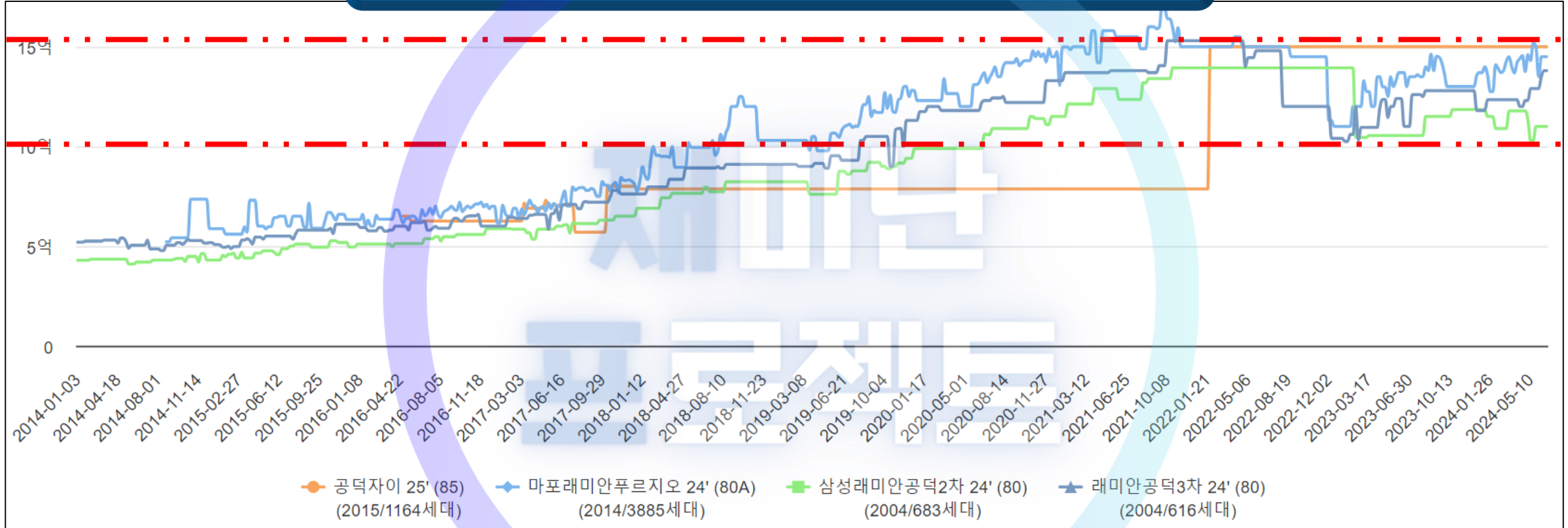
연식/세대수	2011년/794세대/59.95m2
아파트	래미안공덕5차
매매	132,000
평당	55,000
전세	66,000
전세가율	50%
월세	5,000(235)
월세수익률	0.0%
용적률	2.2%

연식/세대수	2005년597세대/59.9m2
아파트	래미안 공덕4차
매매	121,000
평당	4,840
전세	64,500
전세가율	53%
월세	5,000(208)
월세수익률	2.2%
용적률	199.0%

연식/세대수	2017년/1,341세대/84.95m2
아파트	서울역센트럴자이
매매	155,000
평당	4,559
전세	72,000
전세가율	46%
월세	0
월세수익률	0.0%
용적률	234.0%

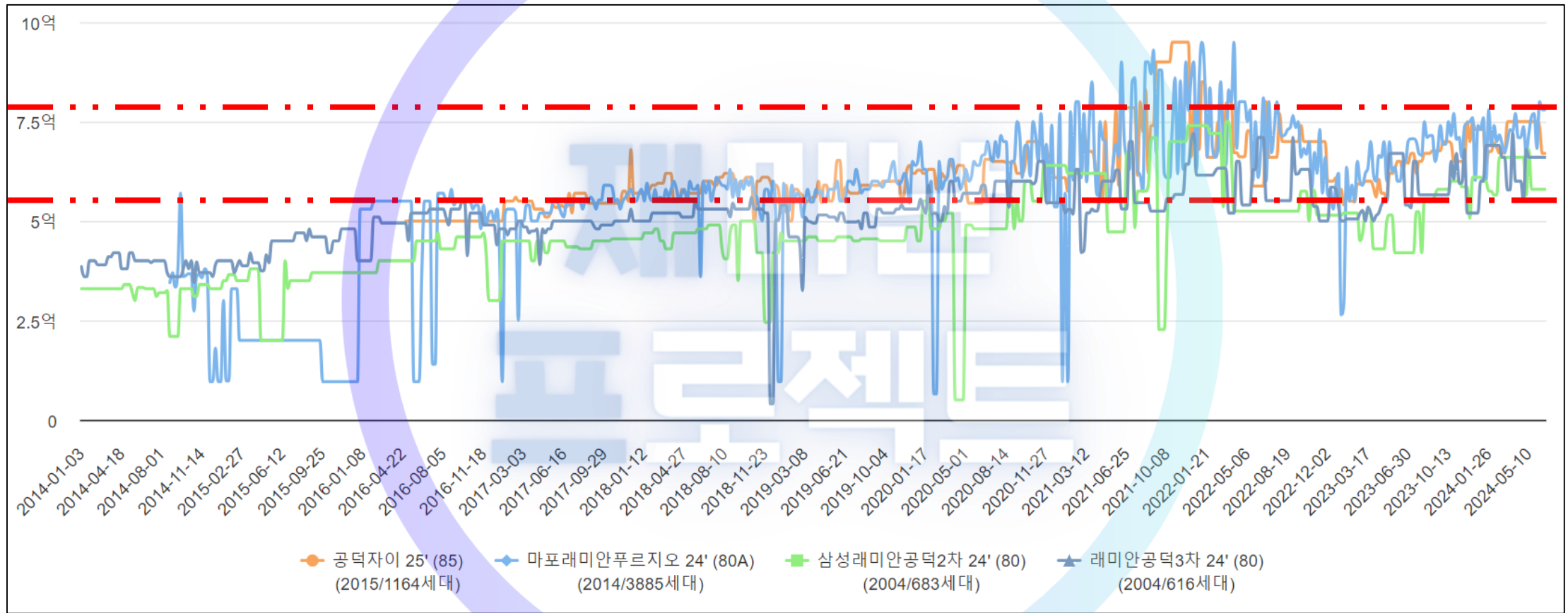
연식/세대수	2017년/497세대/84.95m2
아파트	마포센트럴아이파크
매매	145,000
평당	4,265
전세	84,000
전세가율	58%
월세	0
월세수익률	0.0%
용적률	270.0%

주변 APT 매매 시세 (59m²)



- 24년 6월 기준 15억 ~ 11억 선으로 거래되고 있고 최근 조금씩 거래량과 상승세가 증가되고 있음

주변 APT 전세 시세 (59m²)



- 24년 6월 기준 전세가는 6억 ~ 8억 선까지 형성 되어 있음

가격 분석 및 안전 마진 (59m²)

분양단지	입주일정	분양금액 (최고가기준)
마포자이 힐스테이트 라첼스(59타입)	2027년 입주	1,340,000

아파트명	연식	현 매매금액	연식	연식 보정	보정금액	예상 안전 마진액
공덕자이	2015년식	1,500,000	12년차	20%	1,800,000	460,000
마포래미안푸르지오	2014년식	1,450,000	13년차	20%	1,740,000	400,000
래미안공덕3차	2004년식	1,380,000	23년차	40%	1,932,000	592,000
삼성래미안공덕2차	2004년식	1,100,000	23년차	40%	1,540,000	200,000

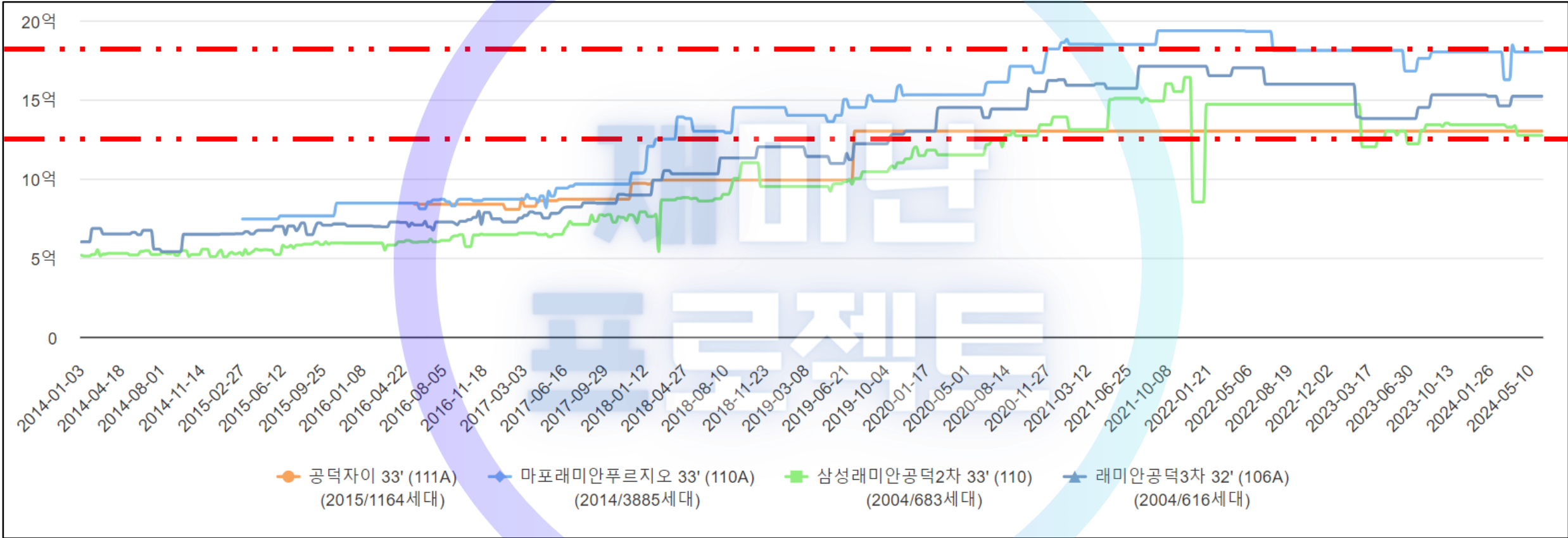
- 숫자만 보면 4억 ~ 6억 정도의 안전 마진이 확보 되고 신축 및 압도적인 입지 환경을 같이 확인해보면 그 이상의 분양 가치를 기대해 볼 수 있음

자금 계획표

타입	분양가격	계약금	중도금						잔금
		10%	1회(10%)	2회(10%)	3회(10%)	4회(10%)	5회(10%)	6회(10%)	30%
	최고층	계약시	2024.10.15	2024.12.17	2025.04.15	2025.12.16	2026.04.14	2026.08.12	입주지정기간
59A m ²	1,340,700,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	402,210,000
84A m ²	1,694,700,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	508,410,000
114A m ²	2,141,200,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	642,360,000

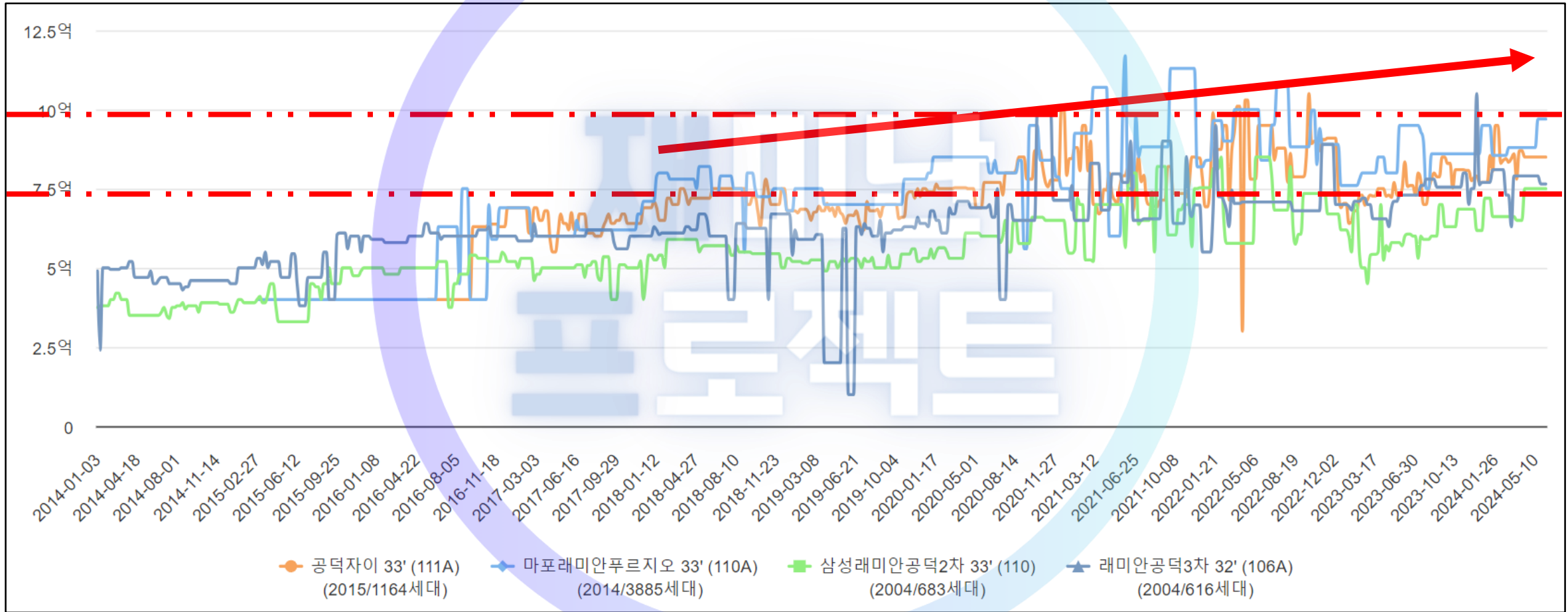
- 59타입 전세가 6억에서 8억으로 전세가 형성 되어 있음
 전세가 보수적으로 7억 잡으면 계약금 10% 이후
 잔금시 4억 + 1억 = 5억 필요
 계약금 10% + 5억 = **현금 약 6.4억 정도 필요**

주변 APT 매매 시세 (84m²)



• 24년 6월 기준 18억에서 15억 선으로 거래 되고 있음

주변 APT 전세 시세 (84m²)



- 전세가 7.5억에서 10억으로 전세가 형성 되어 있음



가격 분석 및 안전 마진 (84m²)

분양단지	입주일정	분양금액 (최고가기준)
마포자이 힐스테이트 라첼스(84타입)	2027년 입주	1,694,700

아파트명	연식	현 매매금액	연식	연식 보정	보정금액	예상 안전 마진액
공덕자이	2015년식	1,300,000	12년차	20%	1,560,000	- 134,700
마포래미안푸르지오	2014년식	1,850,000	13년차	20%	2,220,000	525,300
래미안공덕3차	2004년식	1,520,000	23년차	40%	2,128,000	433,300
삼성래미안공덕2차	2004년식	1,273,000	23년차	40%	1,782,200	87,500
서울역센트럴자이	2017년식	1,640,000	10년차	15%	1,886,000	191,300

- 숫자만 보면 2억 ~ 5억 정도의 안전 마진이 확보 되고 신축 및 압도적인 입지 환경을 같이 확인해보면 그 이상의 분양 가치를 기대해 볼 수 있음



자금 계획표

타입	분양가격	계약금	중도금						잔금
		10%	1회(10%)	2회(10%)	3회(10%)	4회(10%)	5회(10%)	6회(10%)	30%
	최고층	계약시	2024.10.15	2024.12.17	2025.04.15	2025.12.16	2026.04.14	2026.08.12	입주지정기간
59A m ²	1,340,700,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	134,070,000	402,210,000
84A m ²	1,694,700,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	169,470,000	508,410,000
114A m ²	2,141,200,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	214,120,000	642,360,000

- 84타입 전세가 7.5억에서 10억으로 전세가 형성 되어 있음
 전세가 보수적으로 9억 잡으면 계약금 10% 이후
 잔금시 5억 + 1억 = 6억 필요
 계약금 10% + 6억 = **현금 약 8억 정도 필요**

최근 청약 경쟁률

단지	전용(공급)	일반	특별	순위	지역	접수	경쟁률	최저가점	최고가점	특공소진률	미분양률	분양가(평당가)
마포 푸르지오 어반피스 공급규모 122세대 접수 2023-12-04 2023-12-06	49 (66)	24	22	1순위	해당지역	777	32.38	52	59			89,290
					기타지역	145	-	-	-	4,699		
	60 (81)	4	4	1순위	해당지역	634	158.5	60	62			114,330
					기타지역	154	-	-	-	4,764		
	75 (100)	22	20	1순위	해당지역	870	39.55	55	63			139,210
					기타지역	202	-	-	-	4,640		
	84.83A (113)	7	6	1순위	해당지역	355	50.71	60	69			159,500
					기타지역	98	-	-	-	4,691		
	84.68B (114)	7	6	1순위	해당지역	271	38.71	59	69			154,510
					기타지역	82	-	-	-	4,544		
소계		64	58			3,588	56.06			100%	0%	

- 마포에 신규 공급이 워낙 귀하고 대단지에 입지가 좋아서 거의 최소 65점 이상 되어야 70점대 이상 되어야 당첨될 것으로 예상

산성역 헤리스톤



산성역 1,2,3출구 위치

산성역 헤리스톤

분양 기본 정보					
단지명	산성역 헤리스톤				
공급 위치	경기도 성남시 수정구 산성동 1336번지 일대(산성구역 주택재개발정비사업)				
청약 해당 지역	성남시 1년 이상 거주자				
기타 지역	경기도 및 서울 특별시, 인천광역시 거주자				
공급규모	지하6층 ~ 29층	동	45개동	주차대수	
총 세대수	3,487 세대	특별공급	604 세대	일반공급	1,224 세대
부대 시설	관리사무실(생활지원센터), 피트니스클럽, 골프클럽(2,3,4블록), 작은도서관, 독서실, 경로당, 보육시설, 샤워실(1,2,3블록), 수영장/사우나(4블록) 등				
모델하우스 위치	6월28일 오픈 // 경기도 성남시 수정구 산성동 848번지(산성역 1,2번 출구 바로 앞)				

산성역 헤리스톤

분양 일정 안내	
모집공고일	2024.06.21
특별공급일	2024.07.01(월)
일반공급 1순위	2024.07.02(화)
일반공급 2순위	2024.07.03(수)
당첨자 발표일	2024.07.09(화)
입주 시기	2027.12월 예정

산성역 헤리스톤

모집 공고 요약

규제지역	비규제 지역
분양가 상한제	미적용
전매제한	1년
실거주 의무	없음
신청자격	성남시 1년 이상 거주자
우선공급	성남시 1년 미만 거주자 및 경기도, 서울특별시, 인천광역시 거주자
당첨자 선정방법	85㎡ 이하 가점40%, 추첨60% 85㎡ 초과 추첨100%
재당첨 제한	없음

타입별 분양가격

분양타입	특별공급	일반공급	합 계	저층 분양가	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
2블록 총 510세대 / 201동 ~ 208동									
46A m ²	72	109	181	588,700	648,000	5,060	653,060	3,265	82.24%
46B m ²	25	38	63	596,500	650,500	5,830	656,330	3,282	82.66%
59A m ²	297	295	592	855,400	942,200	10,670	952,870	3,970	100.00%
59B m ²	93	91	184	842,100	927,500	12,100	939,600	3,915	98.61%
74A m ²	22	14	36	1,031,800	1,051,400	13,970	1,065,370	3,674	92.53%
74B m ²	13	3	16	983,900	1,051,500	12,980	1,064,480	3,671	92.45%
84A m ²	51	41	92	1,126,400	1,177,600	15,620	1,193,220	3,510	88.39%
84B m ²	24	18	42	1,071,500	1,145,100	15,400	1,160,500	3,413	85.97%



3블록 총 303세대 / 301동 ~ 308동									
59A m ²				868,400	956,400	10,670	967,070	4,030	100.00%
59B m ²				854,900	941,600	12,100	953,700	3,974	98.62%
74B m ²				998,800	1,067,400	12,980	1,080,380	3,726	92.46%
4블록 총 411세대 / 401동 ~ 424동									
59A m ²				864,000	951,600	10,670	962,270	4,010	100.00%
59B m ²				850,600	936,800	12,100	948,900	3,954	98.61%
74A m ²				1,009,100	1,078,500	13,970	1,092,470	3,767	93.96%
84A m ²				1,101,700	1,189,400	15,620	1,205,020	3,544	88.40%
84B m ²				1,082,200	1,168,400	15,400	1,183,800	3,482	86.84%
99 m ²	7	11	18	1,235,800	1,320,700	15,620	1,336,320	3,517	87.71%



일반공급 1순위 조건

■ 1순위 청약체크포인트

CHECK POINT 1
 —
 만 19세 이상 누구나 청약 가능!
 세대주 및 세대원 청약 가능,
 세대구성원 중복청약 가능

CHECK POINT 2
 —
 수도권 전 지역 거주자 청약 가능
 입주자모집공고일 현재 경기 / 인천 / 서울 거주자
 단, 경쟁 시 성남시 1년 이상 거주자 우선

CHECK POINT 3
 —
 유주택자 청약 가능
 주택수 상관없이 청약 가능

CHECK POINT 4
 —
 재당첨 제한 無 기존 당첨 사실 있어도 청약 가능
 단, 2년내 가점제 당첨사실 있을 경우
 가점제 청약 불가, 추첨제 청약 가능

CHECK POINT 5
 —
 청약통장 가입기간 12개월
 청약통장 가입기간 및
 지역별 · 면적별 예치금 충족 시

CHECK POINT 6
 —
 전매제한 1년 / 거주 의무 無
 당첨자 발표일로부터 1년
 (입주 전 전매 가능)

일반공급 1순위 조건

■ 거주지역 요건		지역구분				
해당지역 우선 공급		해당지역	기타지역			
입주자모집공고일 현재 수도권 거주자 청약 가능 단, 경쟁 시 성남시 1년 이상 거주자 우선		성남시 1년 이상 계속 거주자	성남시 1년 미만 거주자 및 수도권(경기·서울·인천) 거주자			
■ 순위별 요건[주민등록등본 주소지 기준]						
구분	산성역 헤리스톤 주택형	가점제 적용비율	1순위 청약통장 요건			2순위 청약통장 요건
			청약통장 가입기간 12개월 이상			
			성남시 및 경기도	인천광역시	서울특별시	
전용 85㎡ 이하	46 · 59 · 74 · 84㎡	가점제 40% 추첨제 60%	200만원	250만원	300만원	청약통장 가입자여야 함 (기간·금액 상관 無)
전용 102㎡ 이하	99㎡	추첨제 100%	300만원	400만원	600만원	

특별 공급 타입 별 배정 물량

구분(약식표기)		46A	46B	59A	59B	74A	74B	84A	84B	99	합계	
기관추천 특별공급	장애인	경기도	3	1	9	3	1	0	1	1	0	19
		서울특별시	1	0	4	1	0	0	1	0	0	7
		인천광역시	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2
	국가유공자		3	1	9	3	1	0	1	1	0	19
	장기복무 제대군인		2	1	6	2	0	0	1	0	0	12
	10년 이상 장기복무군인		5	2	15	5	1	1	3	1	0	33
	중고기업 근로자		4	1	14	4	1	1	2	1	0	28
다자녀가구 특별공급	성남시 및 경기도 거주자 (50%)		0	0	30	10	4	3	7	4	3	61
	서울특별시/인천광역시(50%)		0	0	30	10	4	3	7	4	3	61
신혼부부 특별공급		33	11	107	33	6	3	17	7	0	217	
노부모부양 특별공급		5	2	18	5	1	1	3	1	1	37	
생애최초 특별공급		16	6	53	17	3	1	8	4	0	108	
합 계		72	25	297	93	22	13	51	24	7	604	

학원가 형성 및 1만2천 대단지 구성

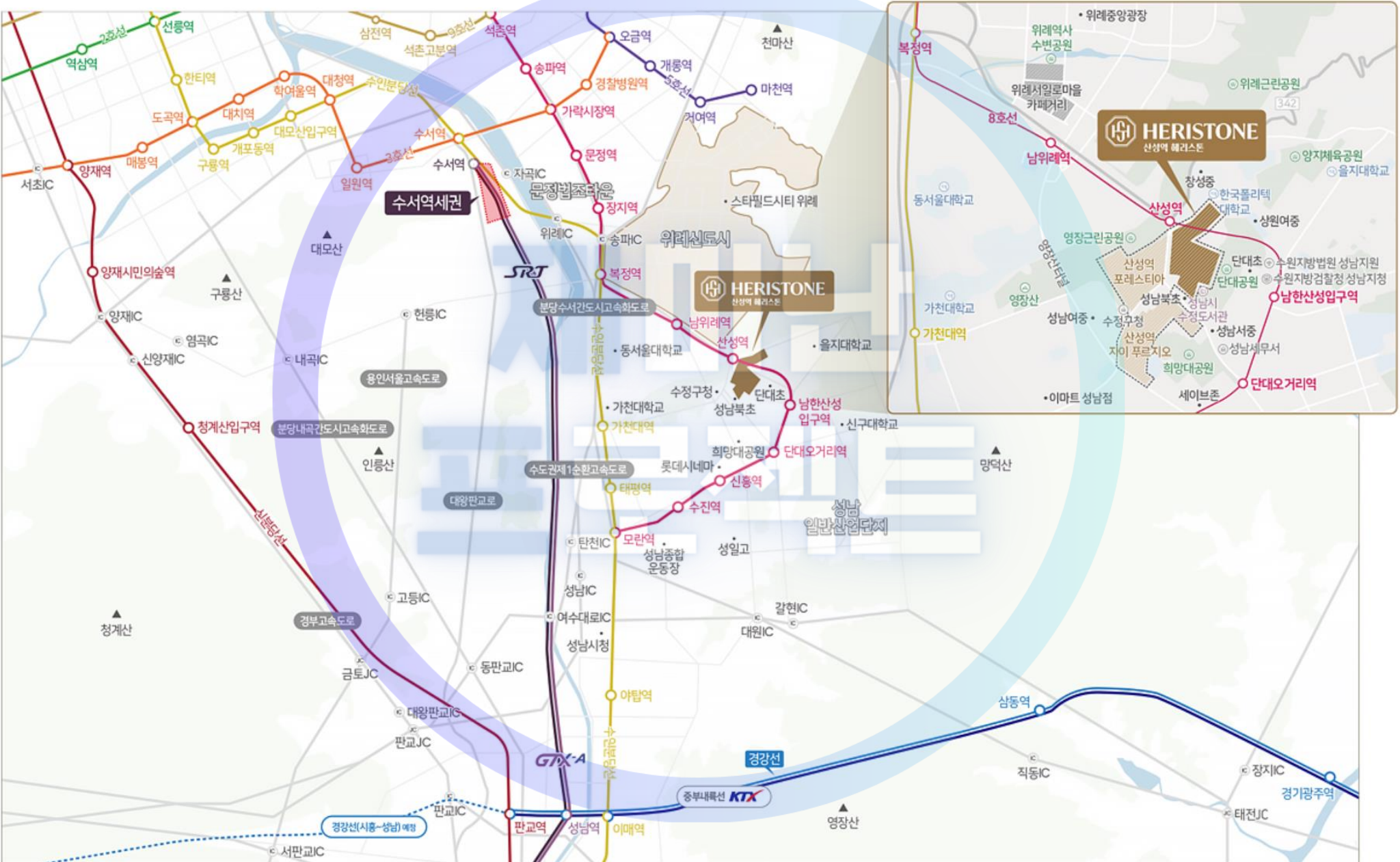


북정역 역세권 개발사업



8호선 판교역 연장







- | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|
| 46mA 181세대 | 46mB 63세대 | 59mA 592세대 | D.A | 생활폐기물보관소 | 자전거 보관소 |
| 59mB 184세대 | 74mA 36세대 | 74mB 16세대 | 외부계단 및 외부 E/V | 폐기물보관소(근린생활시설용) | |
| 84mA 92세대 | 84mB 42세대 | 99m 18세대 | 대지경계선 | 필로티 | |



46m²A

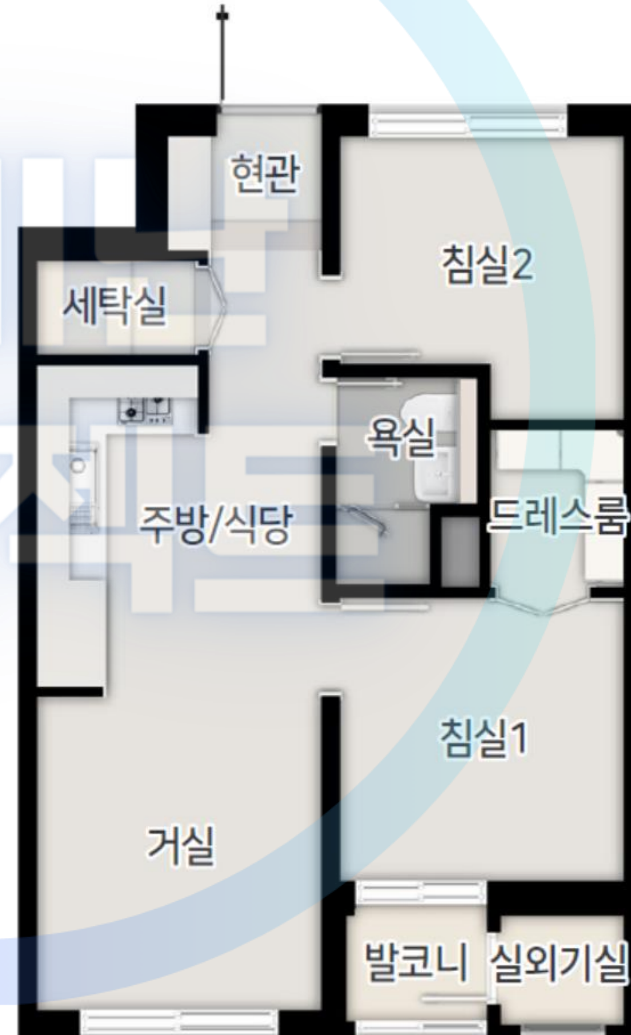
203세대 | 일반분양 181세대

2BL

181세대

주거전용면적	46.7400m ²
주거공용면적	19.3800m ²
공급면적	66.1200m ²
기타공용면적	58.1500m ²
계약면적	124.2700m ²

| 확장형 |



46m²B

85세대 | 일반분양 63세대

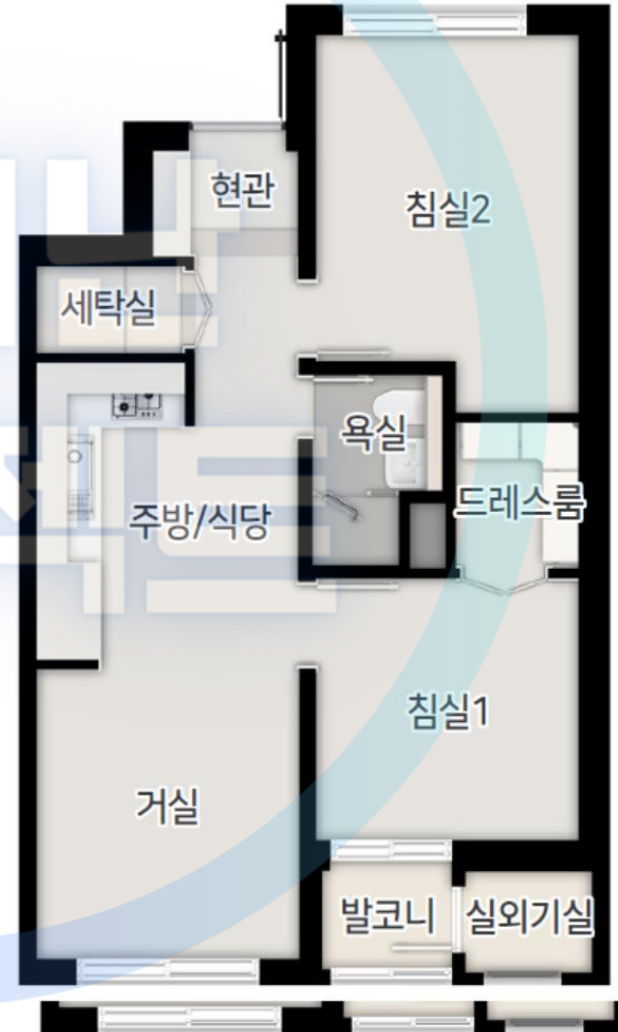
2BL

63세대

주거전용면적	46.8100m ²
주거공용면적	19.4300m ²
공급면적	66.2400m ²
기타공용면적	58.2500m ²
계약면적	124.4900m ²

| 확장형 |

재미난
프로젝트



59m²A

1,101세대 | 일반분양 592세대

2BL 185세대

주거전용면적	59.8300m ²
주거공용면적	23.5800m ²
공급면적	83.4100m ²
기타공용면적	74.4500m ²
계약면적	157.8600m ²

3BL 222세대

주거전용면적	59.8300m ²
주거공용면적	24.5500m ²
공급면적	84.3800m ²
기타공용면적	65.5500m ²
계약면적	149.9300m ²

4BL 185세대

주거전용면적	59.8300m ²
주거공용면적	24.5000m ²
공급면적	84.3300m ²
기타공용면적	49.7600m ²
계약면적	134.0900m ²



59m²B

338세대 | 일반분양 184세대

| 확장형 |

2BL 67세대

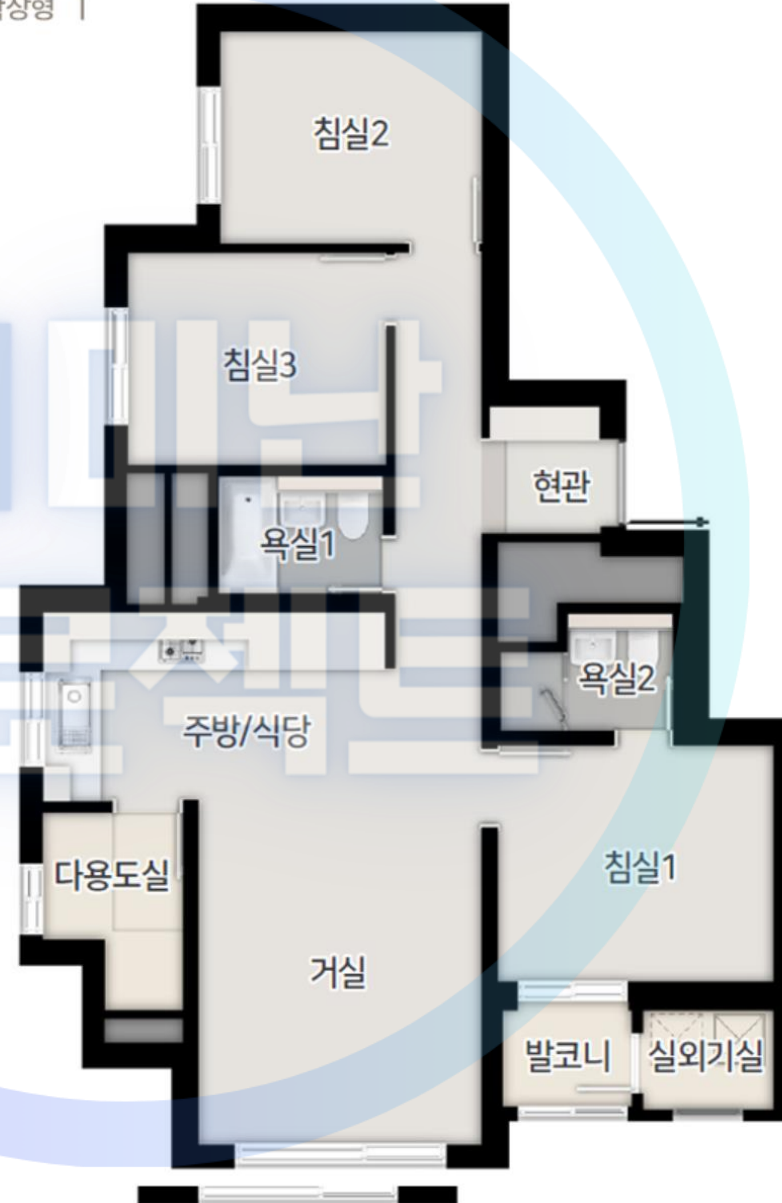
주거전용면적	59.8500m ²
주거공용면적	24.8600m ²
공급면적	84.7100m ²
기타공용면적	74.4800m ²
계약면적	159.1900m ²

3BL 69세대

주거전용면적	59.8500m ²
주거공용면적	25.8400m ²
공급면적	85.6900m ²
기타공용면적	65.5700m ²
계약면적	151.2600m ²

4BL 48세대

주거전용면적	59.8500m ²
주거공용면적	25.7800m ²
공급면적	85.6300m ²
기타공용면적	49.7800m ²
계약면적	135.4100m ²



74m²A

240세대 | 일반분양 36세대

2BL 2세대

주거전용면적	74.5700m ²
주거공용면적	25.2500m ²
공급면적	99.8200m ²
기타공용면적	92.8100m ²
계약면적	192.6300m ²

4BL 34세대

주거전용면적	74.5700m ²
주거공용면적	25.6400m ²
공급면적	100.2100m ²
기타공용면적	62.0400m ²
계약면적	162.2500m ²



74m²B

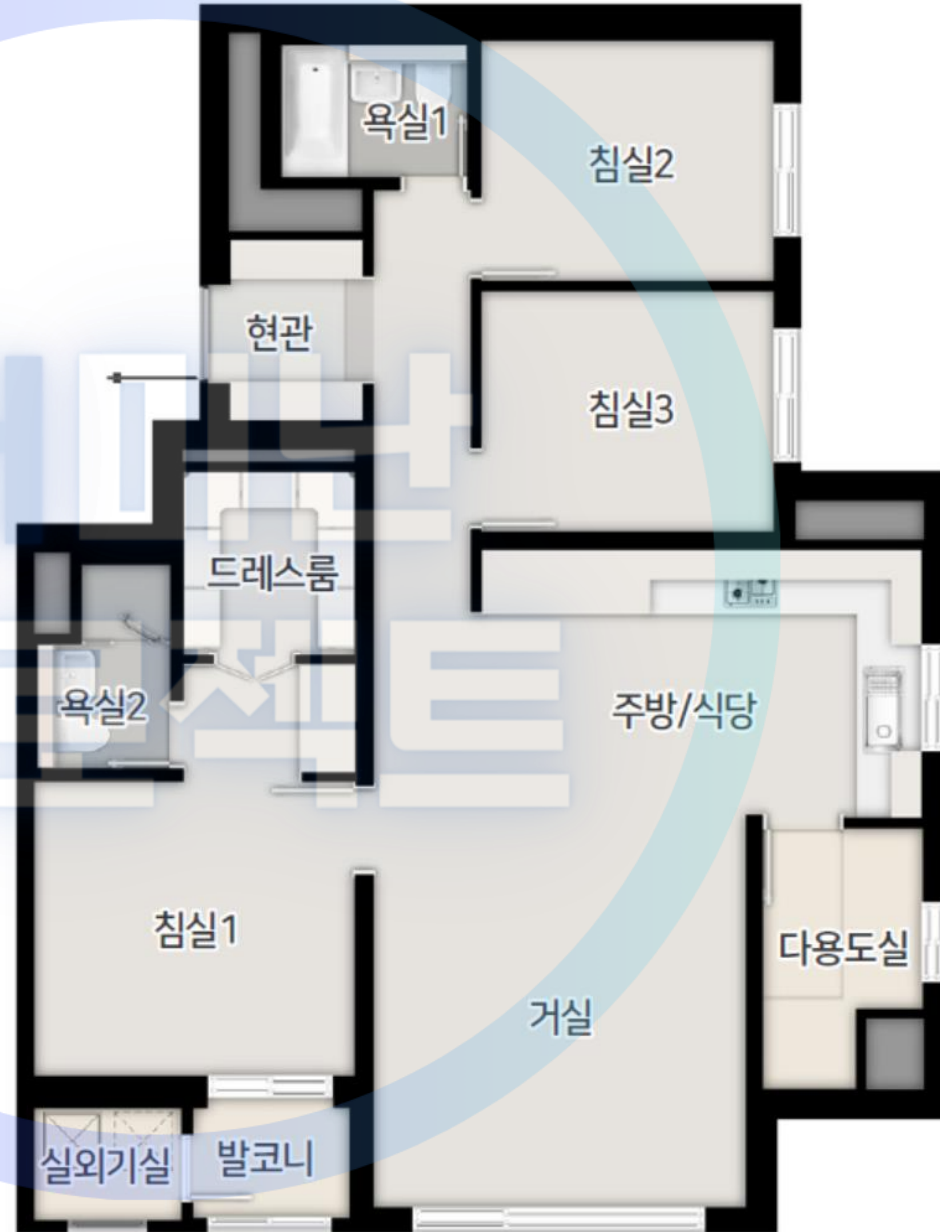
72세대 | 일반분양 16세대

2BL 4세대

주거전용면적	74.9600m ²
주거공용면적	25.4200m ²
공급면적	100.3800m ²
기타공용면적	93.2900m ²
계약면적	193.6700m ²

3BL 12세대

주거전용면적	74.9600m ²
주거공용면적	28.1400m ²
공급면적	103.1000m ²
기타공용면적	82.1300m ²
계약면적	185.2300m ²



84m²A

606세대 | 일반분양 92세대

2BL 4세대

주거전용면적	84.9500m ²
주거공용면적	27.3200m ²
공급면적	112.2700m ²
기타공용면적	105.7200m ²
계약면적	217.9900m ²

4BL 88세대

주거전용면적	84.9500m ²
주거공용면적	26.0700m ²
공급면적	111.0200m ²
기타공용면적	70.6800m ²
계약면적	181.7000m ²



84m²B

270세대 | 일반분양 42세대

2BL

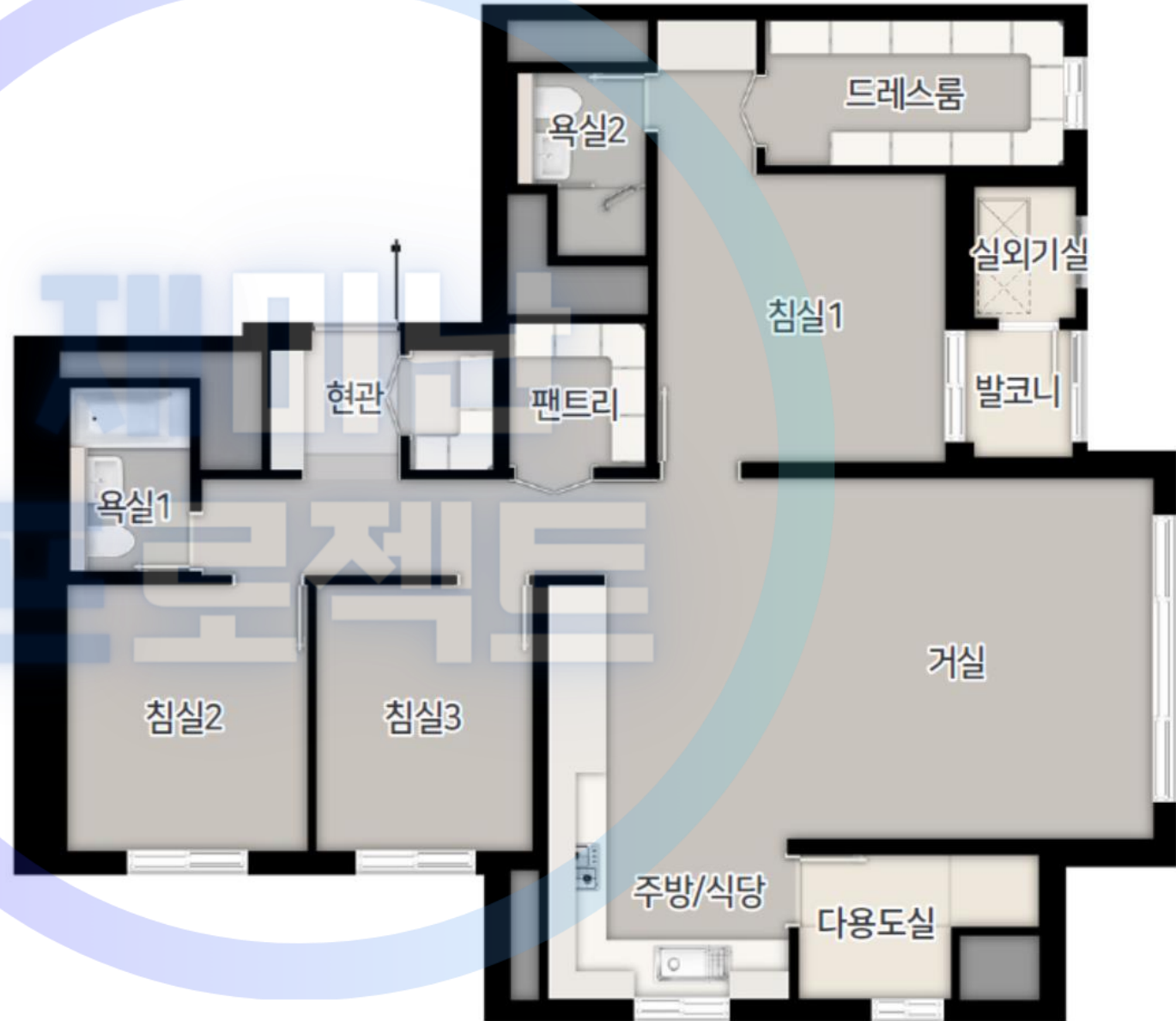
4세대

주거전용면적	84.9700m ²
주거공용면적	27.9300m ²
공급면적	112.9000m ²
기타공용면적	105.7400m ²
계약면적	218.6400m ²

4BL

38세대

주거전용면적	84.9700m ²
주거공용면적	26.6900m ²
공급면적	111.6600m ²
기타공용면적	70.7000m ²
계약면적	182.3600m ²



99m²

136세대 | 일반분양 18세대

4BL

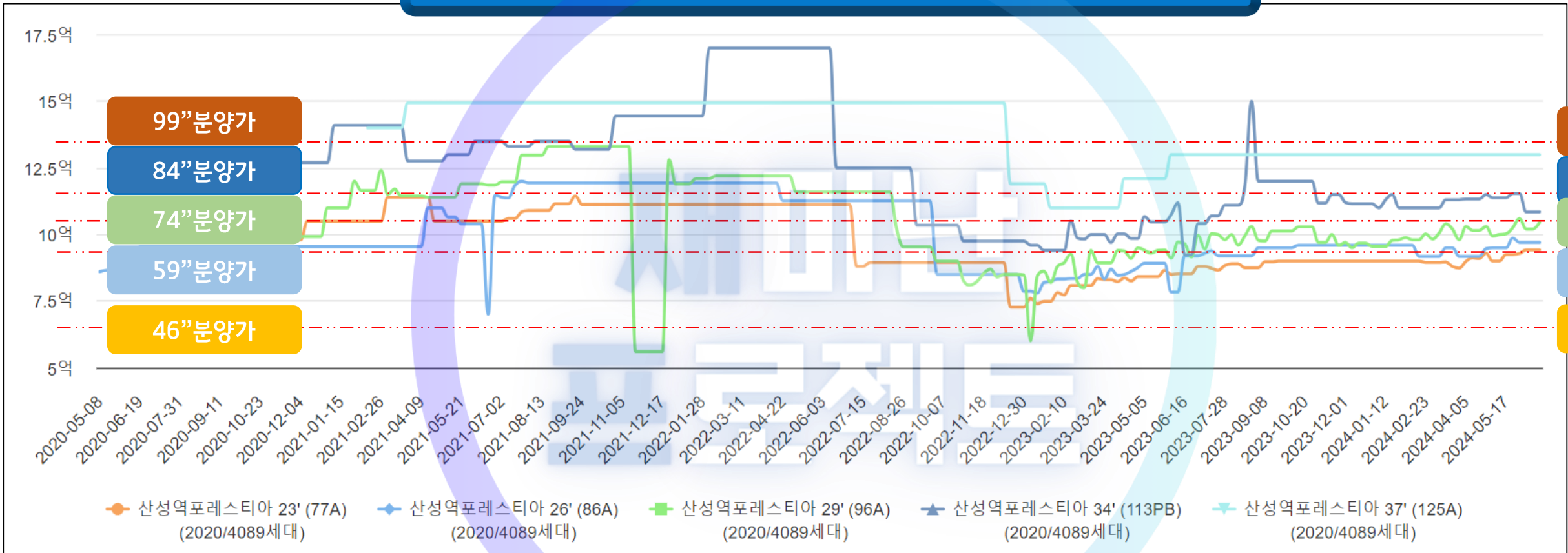
18세대

주거전용면적	99.4500m ²
주거공용면적	28.4600m ²
공급면적	127.9100m ²
기타공용면적	82.7400m ²
계약면적	210.6500m ²

| 확장형 |



산성역 헤리스톤 주변 매매 시세

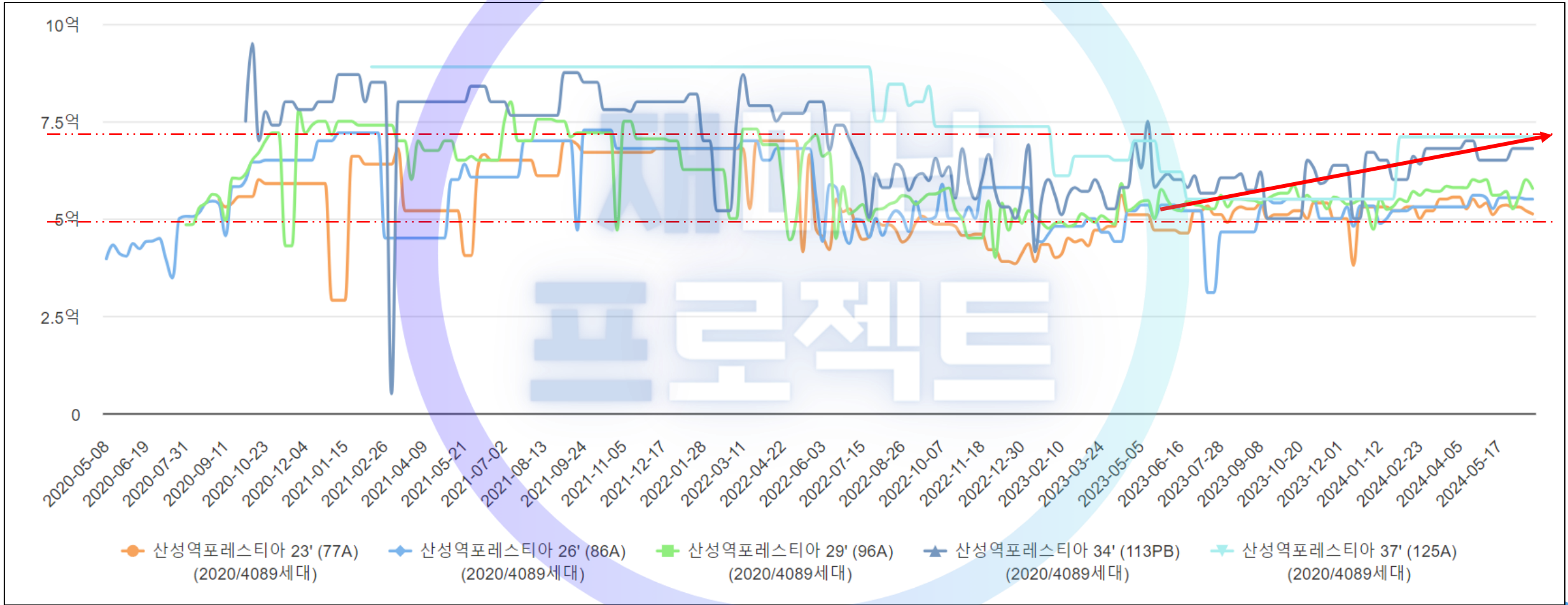


분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
46A m ²	648,000	5,060	653,060	3,265	82.24%
59A m ²	942,200	10,670	952,870	3,970	100.00%
99 m ²	1,320,700	15,620	1,336,320	3,517	88.58%

분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
74A m ²	1,051,400	13,970	1,065,370	3,674	92.53%
84A m ²	1,177,600	15,620	1,193,220	3,510	88.39%

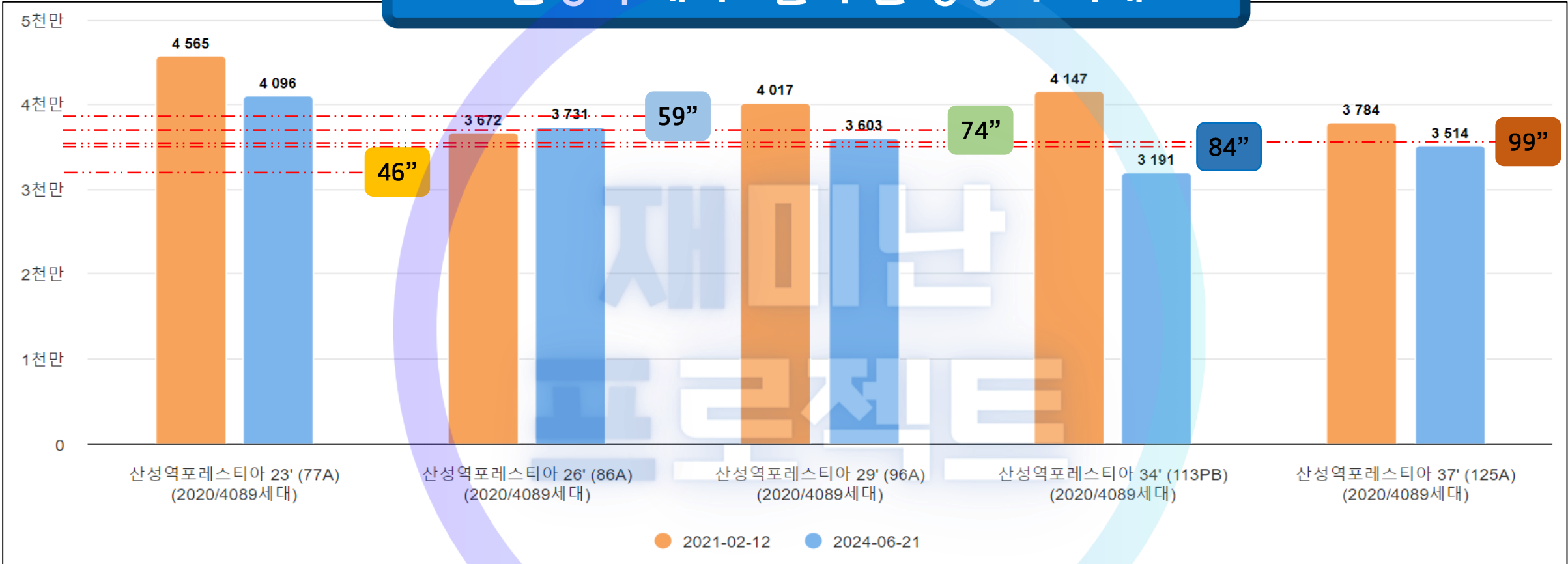


산성역 헤리스톤 주변 전세 시세



- 전세가 5억 ~ 7.5억 대 형성 중이며 빠른 전세 소진 및 전세가가 상승되고 있다

산성역 헤리스톤 주변 평당가 시세



분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
46A m ²	648,000	5,060	653,060	3,265	82.24%
59A m ²	942,200	10,670	952,870	3,970	100.00%
99 m ²	1,320,700	15,620	1,336,320	3,517	88.58%

분양타입	고층 분양가	확장비	분양가+확장비	평 당가	비율
74A m ²	1,051,400	13,970	1,065,370	3,674	92.53%
84A m ²	1,177,600	15,620	1,193,220	3,510	88.39%



자금 계획표

타입	분양가격	계약금 10%		중도금(60%)						잔금
		1차	2차	1회(10%)	2회(10%)	3회(10%)	4회(10%)	5회(10%)	6회(10%)	30%
	최고층	계약시	(1개월 내)	2024.11.15	2025.05.15	2025.11.15	2026.05.15	2026.11.15	2027.05.15	입주지정기간
46A m ²	648,400,000	20,000,000	44,840,000	64,840,000	64,840,000	64,840,000	64,840,000	64,840,000	64,840,000	194,520,000
59A m ²	942,200,000	20,000,000	74,220,000	94,220,000	94,220,000	94,220,000	94,220,000	94,220,000	94,220,000	282,660,000
74A m ²	1,051,400,000	20,000,000	85,140,000	105,140,000	105,140,000	105,140,000	105,140,000	105,140,000	105,140,000	315,420,000
84A m ²	1,177,600,000	20,000,000	97,760,000	117,760,000	117,760,000	117,760,000	117,760,000	117,760,000	117,760,000	353,280,000
99 m ²	1,320,700,000	20,000,000	112,070,000	132,070,000	132,070,000	132,070,000	132,070,000	132,070,000	132,070,000	396,210,000

- 59타입 투자금 약4억 5천만원

산성역 포레스티아 4억원, 산성역 헤리스톤 0.95억원

- 84타입 투자금 전세가 약 7억원

산성역 포레스티아 5억원 , 산성역 헤리스톤 1억 1776만원



Q & A