

호두네

부동산

서울시

투자 금액대별

리포트

2025. 3월 넷째주

[발행일 2025.3.29.]

- 공 지 -

본 리포트는 호두네 사랑방 회원만을 위한 보고서로,
"호두네 부동산"에 저작권이 있음.

본 리포트의 불법 공유 및 반출을 금하여, 무단 반출등에 따른 모든
민형사상의 법적 책임은 본인에게 있음.

본 리포트에는 추후 회원 확인을 위한 이름/번호가 삽입됨.

보증금/대출을 최대한 이용하여 각 정비사업/갭투자/안전진단등의
구역/물건에, 본인의 투자금으로 입성 가능 여부 검토를 위한 목적임.

구역에 대한 설명이나, 물건에 대한 투자성 상담은
멤버십을 통해서만 진행 (개인톡 문의 바람)
(사랑방/카카오채널을 통한 구역/물건에 대한 질문은 가능함.)

참고 사항

● 4주차 요약 리포트 발간 기준 :

- 보증금 & 대출 등 최대한 고려한 현 투자금으로 입성 가능 여부 판단을 목적으로 정비사업, 갭투자, 재건축진단 물건을 정리함.
- 개인별 DSR 상황 등은 고려해야 함. (KB시세를 토대로 산출함. LTV만 고려)
- 1,2,3주 차에 제공한 정비사업, 갭, 재건축진단 리포트를 토대로 업데이트.
- 각 정비사업, 갭투자, 재건축진단 리포트의 상세 참고 사항 참조 바람.
- 각 주차 리포트의 발행 때의 물건들의 변동을 비교 체크함.
- 과거 물건 변동에 대한 사항은 표시 하지 않음. (변동성 증가에 의한 체크 어려움과 이전 가격 변동 추이에 대한 것을 KB시세등으로 파악 가능함.)
- **시황을 느끼고, 물건을 느끼고, 내가 준비 되어있는지 파악하기 위함임.**

● 시세는 발행일 주에 조사함.

- 아파트의 경우 네이버 광고와 실제 거래 가능한 금액과의 괴리 있음. (매수인을 유인하기 위한 저가 광고 다수 존재함.)
- 각 물건의 호가와 실제 계약 시의 가격 차이가 있음.
- 각 데이터 **절대값으로 인지하지 말고 가능 금액 판단 자료로 사용 추천.**
- 아파트별 이전 거래 현황은 본 보고서의 범위 밖임.

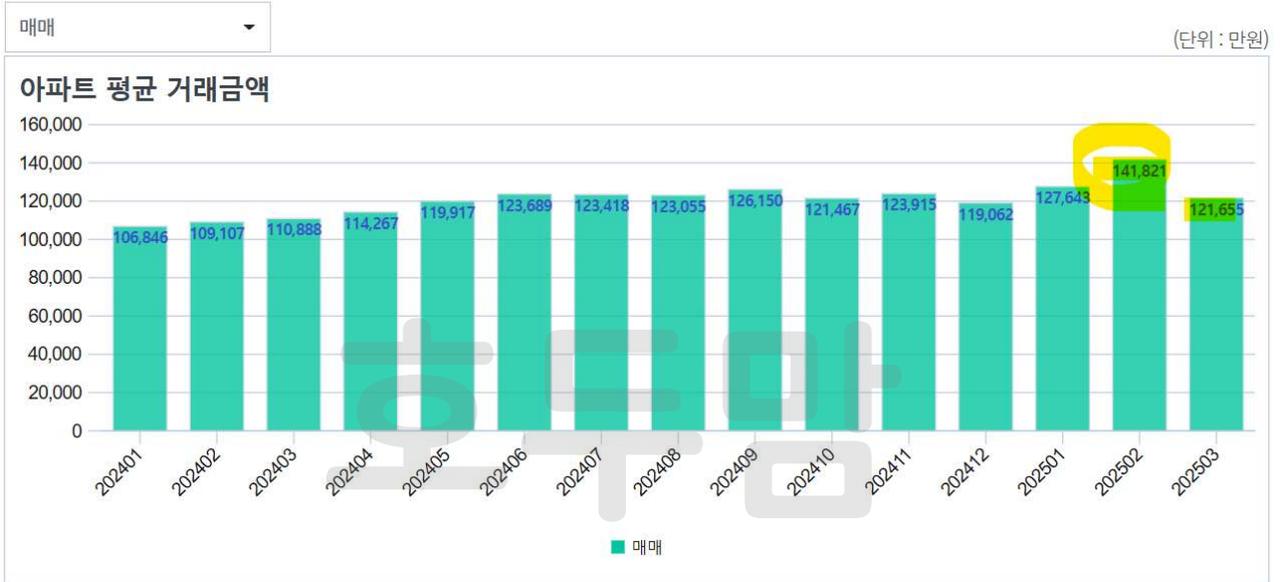
● 각 테이블 보는 법 :

- 재건축
 - 3번째 항목
 - [전용-층/전용(신)]
 - 현재 매물의 면적/층과 새아파트 신청한(또는 신청 가능한) 면적 표기
 - (추정)감정가, (추정)조합원분양가가 없어서 새아파트 신청 예시를 산정할 수 없는 경우 현재 매물의 면적/층만 표시함.
 - 6번째 항목
 - [초투]
 - 이주전 - 매매가에서 임대차보증금과 최대 후순위 대출 가능액 합산액을 뺀 금액
 - 이주후 - 매매가에서 이주비를 뺀 금액
- 재개발
 - 4번째 항목
 - [대지,전용,평형/전용(신)] 관리처분 이전 단계 - 현재 매물 면적, 새아파트 신청 예시 면적은 (신)을 표기
 - 관리처분 이후 단계 - 새아파트 신청 면적 표기
 - [초투] : 재건축과 동일
- 재건축진단
 - [초기투자금] : 매매가에서 임대보증금과 최대 대출 가능액 중 큰 값을 뺀 금액
- 갭투자
 - [갭] : 매매가에서 임대보증금 뺀 금액

1. 2025년 3월 넷째주 시황 분석, 이주의 구역정보, 정비사업 이야기, 물건 리뷰등

● 시황 분석 (서울시부동산광장, 부동산원, KB시세) : 주간 발표 기준

자치구 기간



호두네 부동산 서울시 금액대별 투자 물건 리포트 (25.3.넛째주)

자치구 유형 기간

주택 거래량

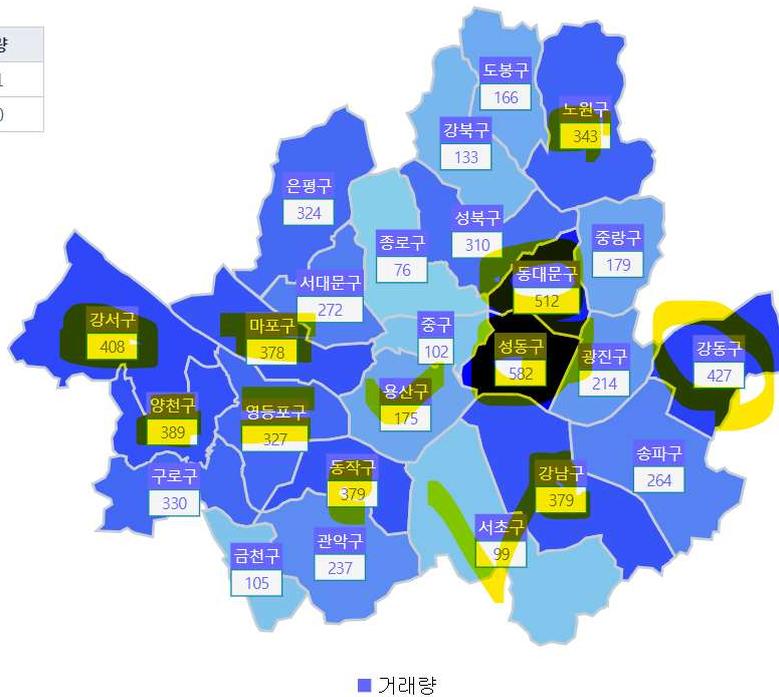


호두네

유형 날짜

자치구별 주택 거래량

기간	거래량
2025.02	9,731
2025.03	7,110

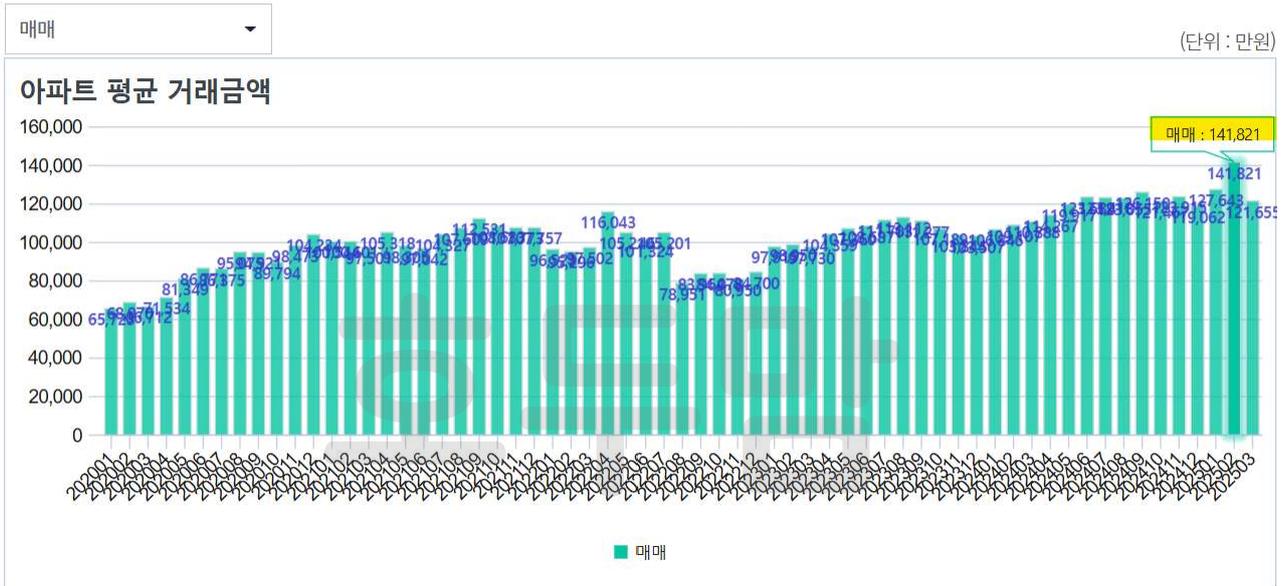


호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

● 거래량 : 거래신고 기준으로 계약일 기준

- 서울시부동산정보광장 기준 : 서울시 아파트 매매 거래량 2025년 2월 4주까지 6103건, 3월 3주차 보고서때까지 5802건 (300건 증가), 3월에는 4440건 거래됨. > 전주의 리포트 리뷰에서 거래 신고가 계속 추가 예정으로 당연히 5000건 돌파에 6000건까지 돌파할지 봐야 한다고 이야기했으며 1주 정도 남은 신고건수 포함하면 25년 2월 아파트 거래량은 7000건 전으로 예상했고, 작년 7월 폭풍기의 9224건에는 미치지 못할 듯 하다고 이야기 드림. 이미 3주전 리포트에서 시장 분위기는 조금 조용해지기 시작했다고 이야기드렸는데 1월 대출규제 이후 이미 시장이 움직였다고 이야기 드림. 토허해제는 거들뿐... 이후 강남3구-용산까지 몇일 바쁜 시장이었으나 거래량에 영향을 크게 주지는 않을 듯.
- 아파트 2월 평균 거래금액이 14.1억대 : 평균 거래금액은 최초로 14억대 돌파임.
- 주택거래량도 2월 4주차 합계 9731건 (전주 9325건) : 3월 3주차까지 주택 거래량 순위는 성동구 > 동대문구 > 강동구 > 강서구등이 400건 이상 거래됨. > 서초구가 99건으로 최하위가 눈에 띄. 매도 호가가 너무 높아 시장 참여자 신고가 이야기는 나오나 시장 참여자가 제한되는 그들만의 리그 특성임. 이에 반해 강남구는 379건으로 이는 선택지의 다양성이 더 있음을 의미. 초고가 시장은 서초구가 리드를 하는 분위기인 듯.(다르게 이야기하면 서초구 내에서도 차별적 시장임을 의미함.)
- 부동산원 주간 발표 기준 : 상승률 기준 전국 -0.01% (전주 0.02%)로 하락 전환, 서울은 0.11% (전주 0.25%) 상승폭 감소. > 서울 상승률 둔화의 원인이 전국 하락으로 나타남. 전국은 이미 좋은 시장이 아니었음.
- 강북(14개구, 0.07% : 전주 0.10%) : 성동구(0.35%)는 행당-응봉동 역세권, 마포구(0.21%)는 염리-아현동, 용산구(0.18%)는 한강로-이촌동 주요단지, 광진구(0.15%)는 광장-구의동 학군지, 종로구(0.07%)는 창신-평창동 위주로 상승. > 강북 14개 구중에서 4개의 구가 견인 > 10개구는 평균을 낮추기에 전주 대비 변동이 없는 것을 의미.
- 강남(11개구, 0.14% : 전주 0.39%) : 강남구(0.36%)는 개포-압구정동 주요단지, 양천구(0.29%)는 목-신정동, 서초구(0.28%)는 잠원-반포동 재건축 추진 단지 상승, 송파구(-0.03%)는 신천-잠실동 위주로 하락. > 전주 대비 절반 이하의 상승폭 감소는 송파구의 영향이 가장 큼(0.79 > -0.03)

- 토지거래허가 재지정(3.19)-실행(3.24) 이후 시장을 바로 냉각 : 급격한 갭투자 시장이 잠시 열렸다가 닫혔다고 이야기드렸으며, 이에 대한 영향이 바로 송파구에 나타남. 조금 더 받고 팔려고 하다 매도 시기를 놓친 듯. > 시장 상황이 너무 빠르게 나타나고, 반응하고, 식음. 적응이 참 어려운 시장으로 결정, 순발력(미리 준비하는..)이 필요한 시장 상황. > 피로감 누적 원인임.



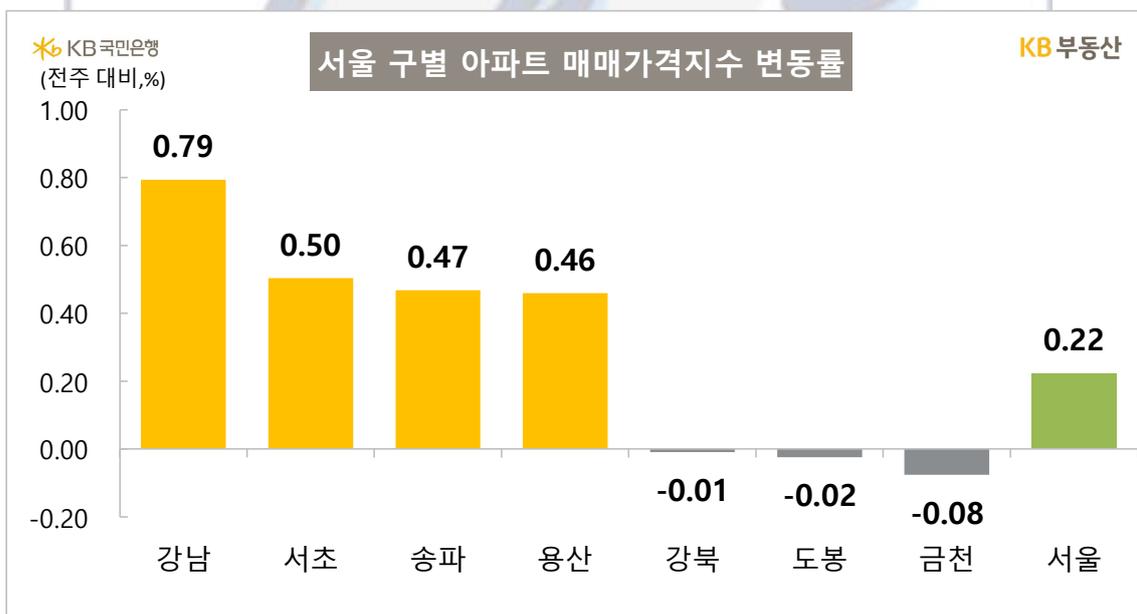
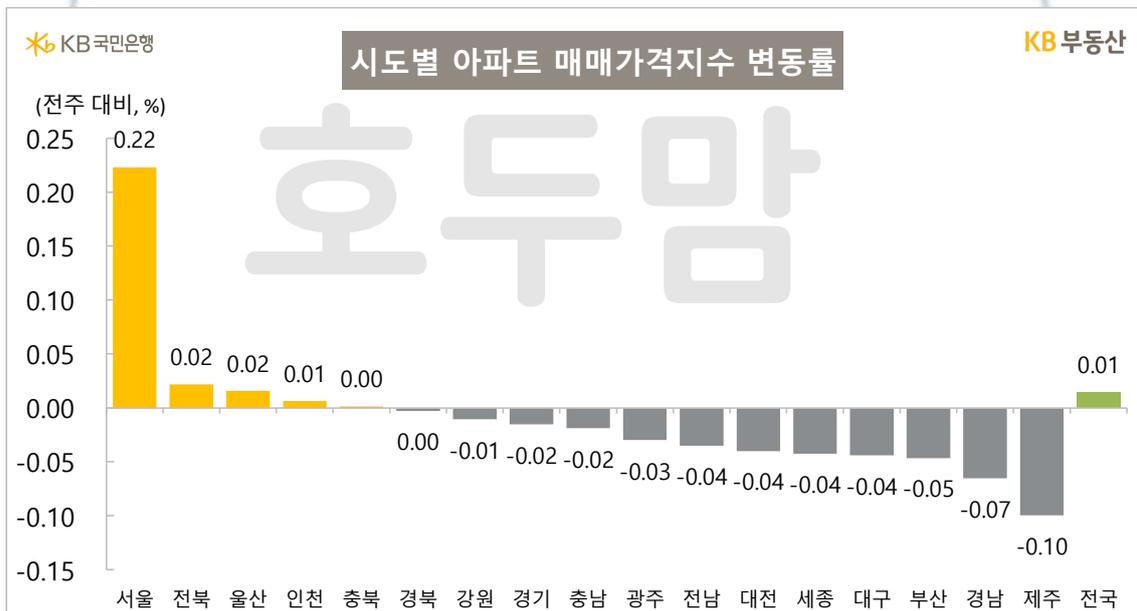
부동산원 발표 매매가격 변동율 (서울) : 25.3.24 기준

□ 매매가격 변동률

지역	누계*		'25년						
	'24년	'25년	2.17	2.24	3.3	3.10	3.17	3.24	
서울	도심권	-0.16	0.67	0.01	0.05	0.06	0.13	0.19	0.11
	종로	-0.16	0.22	0.01	0.04	0.05	0.05	0.06	0.07
	중	-0.14	0.19	0.02	0.01	0.02	0.04	0.02	0.04
	용산	-0.16	1.15	0.02	0.08	0.10	0.23	0.34	0.18
	동북권	-0.44	0.11	-0.02	0.01	0.00	0.05	0.07	0.06
	성동	-0.38	1.30	0.01	0.10	0.08	0.29	0.37	0.35
	광진	-0.06	0.90	0.05	0.09	0.11	0.12	0.25	0.15
	동대문	-0.29	-0.11	-0.05	-0.02	-0.02	0.05	0.01	0.00
	중랑	-0.29	-0.15	-0.04	-0.02	-0.01	0.00	0.01	0.00
	성북	-0.38	0.12	0.01	0.02	0.01	0.02	0.04	0.04
	강북	-0.58	-0.11	-0.04	-0.02	-0.02	0.03	0.03	0.00
	도봉	-0.73	-0.15	-0.04	0.00	-0.02	0.01	0.03	0.01
	노원	-0.53	-0.21	-0.04	-0.03	-0.03	0.00	0.01	0.00
	서북권	-0.39	0.45	0.00	0.03	0.05	0.11	0.14	0.10
	은평	-0.43	-0.03	-0.02	-0.01	0.00	0.03	0.03	0.01
	서대문	-0.42	0.26	0.01	0.01	0.04	0.07	0.08	0.07
	마포	-0.33	1.03	0.02	0.09	0.11	0.21	0.29	0.21
	서남권	-0.33	0.40	0.01	0.03	0.04	0.08	0.13	0.10
	양천	-0.23	1.03	0.03	0.05	0.08	0.13	0.32	0.29
	강서	-0.44	0.19	0.01	0.02	0.01	0.03	0.02	0.04
	구로	-0.51	-0.07	-0.01	0.01	0.01	0.02	0.00	0.01
	금천	-0.45	-0.10	-0.01	-0.01	0.00	0.01	0.01	0.01
	영등포	-0.15	0.77	0.04	0.06	0.05	0.18	0.21	0.10
	동작	-0.12	0.55	0.00	0.04	0.07	0.12	0.20	0.17
	관악	-0.53	0.04	0.01	0.01	0.00	0.02	0.05	0.02
	동남권	-0.30	2.77	0.24	0.36	0.48	0.58	0.68	0.18
	서초	-0.40	2.80	0.18	0.25	0.49	0.62	0.69	0.28
	강남	-0.23	3.21	0.27	0.38	0.52	0.69	0.83	0.36
	송파	-0.29	3.61	0.36	0.58	0.68	0.72	0.79	-0.03
	강동	-0.30	0.83	0.06	0.09	0.10	0.15	0.28	0.14

▪ **KB통계기준**

- 전국 아파트 전주 대비 0.01% 상승 : 서울 아파트 매매 **0.22%** 상승. 평균의 오류 지속 (서울 빼고 대부분 하락, 서울 안에서도 하락한 곳들이 있음. > 1~2주안에 서울 아파트 매매가격 하락에 따라 전국 하락으로 변동 될듯함)
- 서울 아파트 매매가격은 0.22% 상승 : **강남구(0.79%), 서초구(0.5%), 송파구(0.47%), 용산구(0.46%), 양천구(0.37%)** 등이 상승했고, 금천구(-0.08%), 도봉구(-0.02%), 강북구(-0.01%), 중랑구(-0.01%)가 하락.
- 토지거래제한이 이전에 이미 시장은 조용해지기 시작했으나, 3.19 토허제지정 발표로 3.23까지 급한 거래들의 영향으로 2~3주 정도는 급격한 하락보다는 점차적 하락 예상.



- 호두아빠생각
- (전주 호두아빠 생각 참조) **발빠른 매수 대기자들은 이미 1월에 바로 진입 & 추가로 토지거래허가해제 후 바로 갭투자 시장 열려 오픈런...** 항상 시장이 들썩일 때 갭투자들 몰려가는 마포/성동/광진등 중상급지 뿐만아니라 동대문구/성북구등까지 신축/준식축급의 매수도 이루어짐.
- 3.19~3.24일이 지나고 바로 시장 냉각(이미 토허 제지정 전부터 싸했다니까요...) 어떻게 이렇게 반응이 빠른지... (이미 오픈런은 했고, 살 사람은 어느 정도는 매수함.). 그러나 서울/상급지의 매수 수요는 차고 넘치니, 아직 미 입성과 갈아타기가 안되거나(매도가 안되어서, 여러개 매도라..) 하는 분들의 조급함이 남아 있는 시장. 항상 물건은 있지만, 위쪽은 입구도 좁고 물량도 적어서, 상급지 선점자들이 이러한 분위기에서 어떠한 사정이 있지 않는한 굳이 싸게 팔 이유는 없는 시장 상황이 계속 될 듯... (아직도 위쪽이 1년 전보다 싸게 나오기를 기다리는 분들이 있는지.....)
- 부동산원 자료에서 보면 전세가가 토허해제에 따른 갭투자의 영향으로 잠실등은 전세가가 어느 정도는 높게 유지가 될듯함. 성동구 강동구 동작구, 영등포구 역시 전세가를 상승은 이러한 잠시의 갭투자 시장의 영향이며, 이 물량은 5~7월 잔금시 까지 유지 가능은 어려울 듯함. (이사철이 아님). > 전세 잘 맞춰야할 듯.... 잔금 조건으로 사신분들은 원하는 전세가로 맞추지 못할 상황에 대비가 필요할 듯. (어느 금액을 가지고 있던 1-2억씩이 항상 부족한데...)

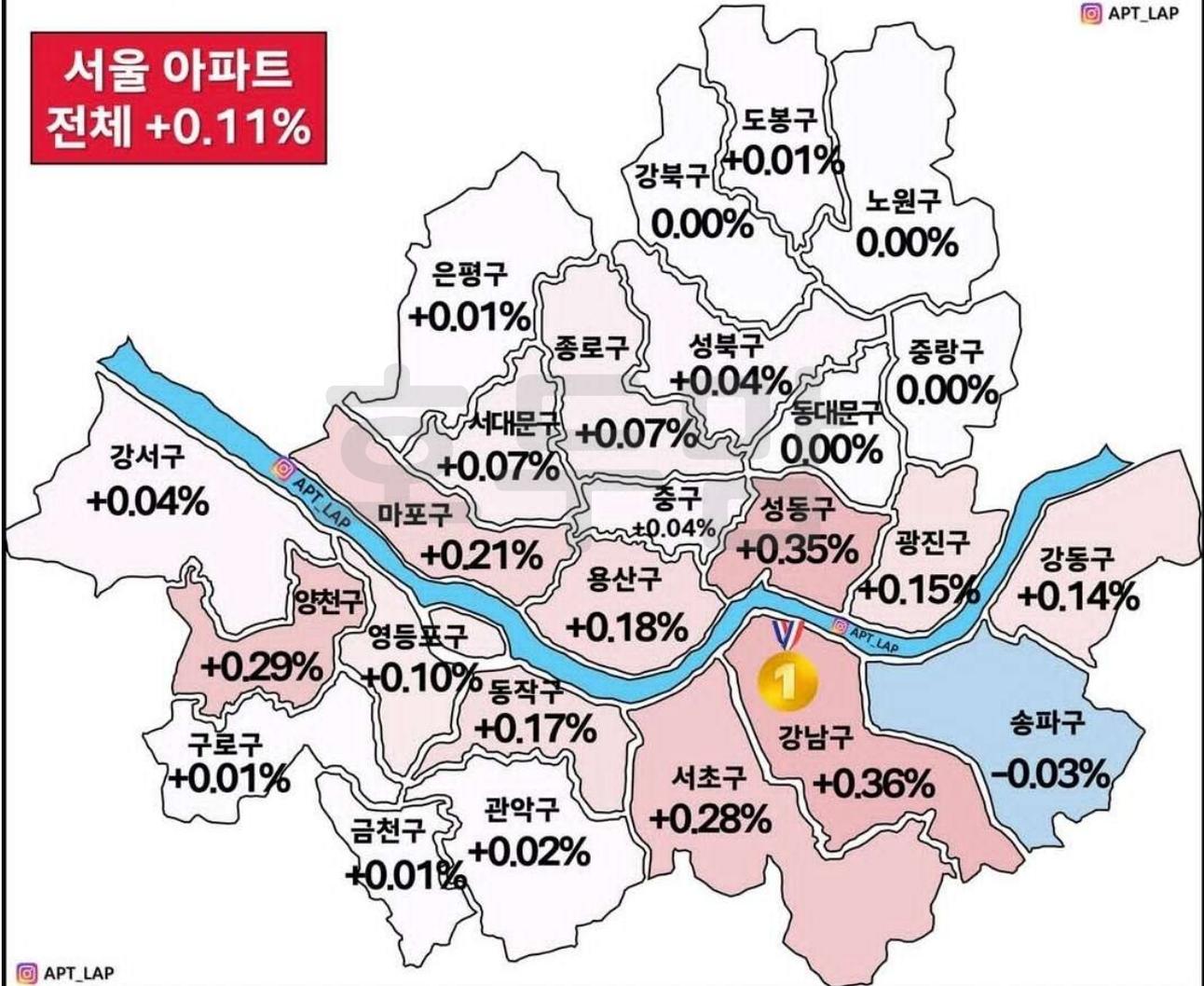
*출처 : 한국부동산원 주간아파트가격동향(2025.03.27.) 매매가격 변동률



서울 주간 매매 변동



**서울 아파트
전체 +0.11%**



송	동	종	강	노	도	은	구	금	관	중	성	강	종	서	영	강	광	동	용	마	서	양	성	강
파	대	랑	북	원	봉	평	로	천	악	구	북	서	로	대	등	동	진	작	산	포	초	천	동	남
구	문	구	구	구	구	구	구	구	구	구	구	구	구	문	포	구	구	구	구	구	구	구	구	구
-0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.04	0.04	0.04	0.07	0.07	0.10	0.14	0.15	0.17	0.18	0.21	0.28	0.29	0.35	0.36

*출처 : 한국부동산원 주간아파트가격동향(2025.03.27.) 매매가격 변동률



서울·경기 주간 매매변동

수도권 ▲0.03%

서울 ▲0.11%

경기 0.00%

APT_LAP

지역	전주대비증감률	지역	전주대비증감률
[경기] 과천시	0.55%	[서울] 은평구	0.01%
[서울] 강남구	★토허제3.19대책 0.36%	[서울] 구로구	0.01%
[서울] 성동구	APT_LAP 0.35%	[서울] 금천구	0.01%
[서울] 양천구	0.29%	[경기] 시흥시	0.01%
[서울] 서초구	★토허제3.19대책 0.28%	[경기] 구리시	0.01%
[서울] 마포구	0.21%	[경기] 양주시	0.01%
[서울] 용산구	★토허제3.19대책 0.18%	[서울] 동대문구	0.00%
[서울] 동작구	0.17%	[서울] 중랑구	0.00%
[서울] 광진구	0.15%	[서울] 강북구	0.00%
[서울] 강동구	0.14%	[서울] 노원구	0.00%
[경기] 성남시	★분당 0.12%	[경기] 군포시	0.00%
[서울] TOTAL	0.11%	[경기] 남양주시	-0.01%
[서울] 영등포구	0.10%	[경기] 부천시	APT_LAP -0.02%
[서울] 종로구	0.07%	[경기] 고양시	★GTX개통 -0.02%
[서울] 서대문구	0.07%	[경기] 동두천시	-0.02%
[경기] 수원시	★삼성전자 0.07%	[서울] 송파구	★토허제3.19대책 -0.03%
[경기] 용인시	0.06%	[경기] 안산시	-0.03%
[경기] 광주시	0.06%	[경기] 여주시	-0.03%
[경기] 의왕시	0.05%	[경기] 김포시	-0.03%
[경기] 화성시	★삼성전자 0.05%	[경기] 포천시	-0.04%
[서울] 중구	0.04%	[경기] 의정부시	-0.05%
[서울] 성북구	0.04%	[경기] 파주시	★GTX개통 -0.06%
[서울] 강서구	0.04%	[경기] 오산시	-0.07%
[경기] 하남시	0.04%	[경기] 광명시	-0.13%
[서울] 관악구	0.02%	[경기] 평택시	★반도체 -0.13%
[경기] 안양시	0.02%	[경기] 안성시	-0.14%
[서울] 도봉구	0.01%	[경기] 이천시	★반도체 -0.14%

● 대출 이야기

- 가계대출 급증 우려로 금리 인상 시작 (이제까지 경기 부양한다고 금리 내리겠다더니...) : **작년 여름의 데자뷰. 4개월 정도 빨라짐.** > 작년에도 금융권은 3프로대 초의 대출을 하다가, 가계대출 억제 정책을 이행하기 위한 명분으로 금리를 인상 4프로대 후반까지 인상 했음. 금융권은 네네 하면서 뒤로는 웃음. 작년 예정 실적보다 300%이상 초과 달성. 연말에 대출 3개월을 안하고도 최대 실적을 냄. **금리로 사람들 심리 조정 안되는 데... 아예 안빌려 주면 모를까... > 미리 미리 받아 놓으세요~ 금리야 실행일 기준이지 만..**

한국경제

가계대출 급증 우려 커지자...은행권, 대출금리 다시 인상

입력 2025.03.27. 오후 5:57 기사원문

정의진 기자 TALK



| 2주 전까지 인하...기조 급선회

은행권이 주택담보대출 금리를 다시 인상하기 시작했다. 정부의 가계대출 억제 정책을 이행하기 위한 조치다. 금리 인상보다 대출 심사를 강화해 가계대출을 억제하라는 금융당국 지침에 은행들은 이달 중순까지 금리를 내렸지만, 가계대출 증가 속도가 가팔라지자 결국 다시 금리 인상에 나섰다.

인터넷은행 케이뱅크는 27일 금리가 6개월마다 바뀌는 변동금리형 주담대 금리를 연 4.22~7.98%로 책정했다. 지난 26일(연 3.79~6.62%)과 비교해 최저금리가 하루 만에 0.43%포인트 올랐다.

은행권은 불과 2주 전까지만 해도 경쟁적으로 금리를 인하했다. 신한은행은 이달 14일 주담대 가산금리를 0.1%포인트 인하했고, 하나은행은 10일 주담대 금리를 0.15%포인트 내렸다. 케이뱅크도 지난달 18일 변동금리형 주담대 금리를 0.23%포인트 인하한 바 있다.

케이뱅크가 태세를 바꿔 주담대 금리를 인상한 것은 가계대출 유입을 억제하기 위해서다. 케이뱅크가 판매하는 변동금리형 주담대의 최저금리는 26일까지 연 3.7%대로, 주요 시중은행(연 4.1~4.3%)을 비롯해 은행권에서 가장 낮은 수준이었다. 기준금리가 하락하고 있어 변동금리형 주담대 상품에 대한 소비자 관심이 커지는 가운데 급격한 소비자 쏠림 현상을 막고자 금리를 높였다는 분석이 나온다. 케이뱅크는 “시장 상황을 반영한 조치”라고 설명했다.

앞으로 주담대 금리 인상 움직임이 확산할 것이라는 관측이 제기된다. 정부의 토지거래허가구역 해제 반복 과정에서 가계대출이 급증했기 때문이다. 지난달 금융권 가계대출 잔액은 4조3000억 원 증가해 작년 11월(5조원) 이후 가장 큰 폭으로 늘었다.

● 호두아빠 생각

- 토지거래허가 해제(2.13~) 그리고 다시 토지거래허가 광범위 재지정(3.19) 이후 : **이 전주는 "회광반조"&"5일장 이후 시장의 급격한 냉각~" 그리고 실수요자 시장으로 컴백~**
- 조용한 한주입니다. 좀 쉬어가나 했더니, 상담은 여전히 많았습니다. 아직 준비가 안되 시 분들이 많았으나, 준비된 분들은 그 좁은 문을 통과 잘하셨습니다. 고생하셨습니다.
- **(전주 의견 리뷰) 토허 지정에 쓰나미 이후 다시 실거주 시장으로 돌아오는 쿨다운 타임의 시간이 될듯해요. 누구에게는 또 기회가 될듯해요. 실거주 토허 깰 수 있는 분들은... 하지만 대출 규제가 예상(이미 시작)되니 빨리 준비해서 하세요. 9월까지 토허 유지 동안...(그래서 9월말까지 토허지정을 해 놓았다고 저는 생각합니다. 바로 대출 규제 카트를 쓰려고... 토허해제 손에 피도 묻히지 않고, 그때면 조기 대선등 영향을 고려해야 하니...)** 무주택자들은 상관 없지만, 금융권에서 장사 신나게 하면, 12월에 달는 문을 9월 10월에도 대출 중단을 할 수도 있어요. 작년처럼. 그럼 잘 준비하셨다가, 12월에 매수하시거나 1월에 바로 매수하세요. 바로 대출을 열리니까요. (금융도 돈장사예요. 장사 자체를 막을 수는 없어요. 처음에는...),
- 상급지에, 조합도 문제가 없이 진행도 잘되고, 투자금도 작고, 사업성도 좋으면 입성할 기회가 생길까요? **뭔가 문제가 있어야 위로 올라갈 틈이 생깁니다.** 그래야 그 문이 잠깐 열립니다. 그 자리는 변하지 않습니다. **위에는 항상 자리가 부족합니다.** 위로 갈수록 더~ (신반포2차 상가 판결시 잠깐 매물 나옴, 토허 갭투자 안된다고 했을 때 반포미도 1, 신반포4등 물건 잠깐 나옴... 물건은 있지만 실거주 자들에게 기회가.. 그러니 또 굳이 물건을 미리 오픈할 필요도 없음. 물건별 임대차 기간에 따라서....)
- **작년의 데자뷰!** 금융권 회장님들 작년 6-9월 불장에 대출규제한다 뭐한다 매주 이복현한테 끌려가서 금리 인상하고 했음. 금융권은 앞에서는 엎드리지만, 금리 올리라 하니 내심 신나함.(대출 수요는 그대로 인데 그 심리를 꺾는다고 금리를 올리는게 큰 영향이 없는 듯... 작년에 금융권 정말 돈 마이 벌음) 당시 금리가 3프로 초반에서 4프로 후반까지 올라갔었고, 이때 금융권 장사는 땅 잡고 해엄치기 영업. 대출을 아예 안해줘야지.. 그게 내부요인 통제에 핵심인데...(그래서 연말 조기 영업 종료)

- 올해는 금리 인하하기로(경기부양때문에) 하기로 했다가 금리 올릴 것 처럼 기초를 선회함. 빨라도 너무 빨라짐. 계약하셨고 대출 하실분들 빨리 자서등 해 놓으시길. (잔금 2개월전 대출신청이니 잔금 2달 안쪽 들어오면 바로 신청하시거나, 아니면 전산상에 등록해 달라고 하삼.) > 다주택분들 후순위 하려고 하다가 막힐 뻔.. 3.31 월요일 전까지 전산에 입력분만 된다고...
- **셀프 호가 상승~!** 정비사업지는 요즘 성동구 금호21구역을 주로 해드렸는데, 상담 받고 다들 현장 문의를 하는 바람에(매수의 결정이 안되어 있는데...) 물건 들어가고 가격만 올림. 셀프 인상 스킵 스스로들 쓰심. 실수요자도 못사고(물건 보류... 매도인의 나중에 팔래요, 딸이 어머니가 팔지 말래요 시전....) 추후 검토 후 사실려고 해도 비싸게 사셔야 할 듯. 이전에도 이런 일이 비일비재. 몇년전 친한 지인에게 초급매 만들어 줬더니 당일 현장 부동산들 다 돌아서 매도인이 매수인들 많은 줄 알고 매도 보류하고 호가 1억 이상 올림. 매수 불발. 그래서 일반 멤버십 분들에게는 정말 구역이나 물건 이야기는 잘 안하려고 하는데... (대부분 준비가 안되신 분들이 많으셔서... 또한 미리 가격을 알면 추후 결정할 때 장애가 되어서...)
- 나의 조건에 맞는 물건은 그 순간에는 서울 전체에 몇 개 없는데... 이 순간에도 준비된 분들은 안전 매수 완료.. 성동구에 마포에 어느 정도 진행된 조합설립인가등 난 구역들 몇 곳이나 될까요? 각 구역에서도 큰거 빼고 작은거 이미 다들 사가서 홀드고.... 조합원 600여명이어도 원래 물건은 몇 개 없어요.(덩치가 커지면 상급지로 가니) 그걸 팔고 다른 곳 선택지도 많지 않고, 그리고 매도인도 레이더 망이 좋기도 하고(정보가 다 오픈되어서), 계약시 매도인이 다른 부동산에 물건 컨펌할 때(이 가격에 팔아요?) 다른 중개사에서 고춧가루를 확 뿌리기(너무 싸세요, 더 받아드릴게요~) 때문에.... 매수는 속보고 있다가 배배 못할 정도를 확실하게 계약 문자 만들어서 순발력있게 진행 필수!
- 3월 수고하셨습니다. 정말 다이내믹한 한달이었습니다. 한동안 쿨다운의 시기~
- 3월 사랑방 만기 이신분들 4월에도 또 뵙기를 기원합니다. 신청서 미리 부탁드립니다.
- 매수 예정이신 분들이나 방향성을 상담이 필요하시면 저랑 한두시간 주구장창 이야기하시면 길이 보이실테니 멤버십 많이 이용해주세요. ~ (아래 멤버십 안내 참조)



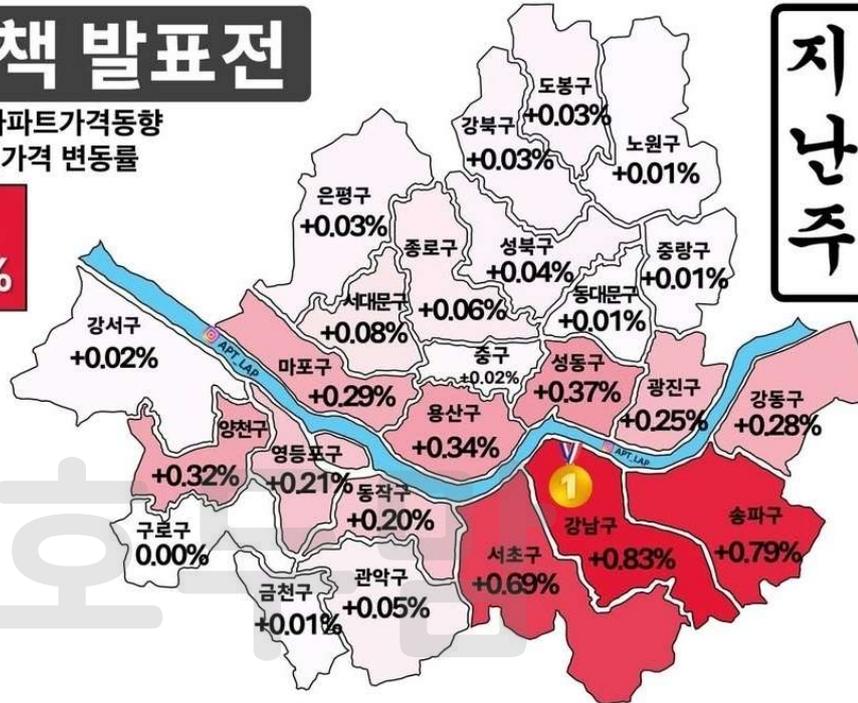
apt_lap

⋮

3.19대책 발표전

*한국부동산원 주간아파트가격동향
(2025.03.20.) 매매가격 변동률

**서울 아파트
전체 +0.25%**



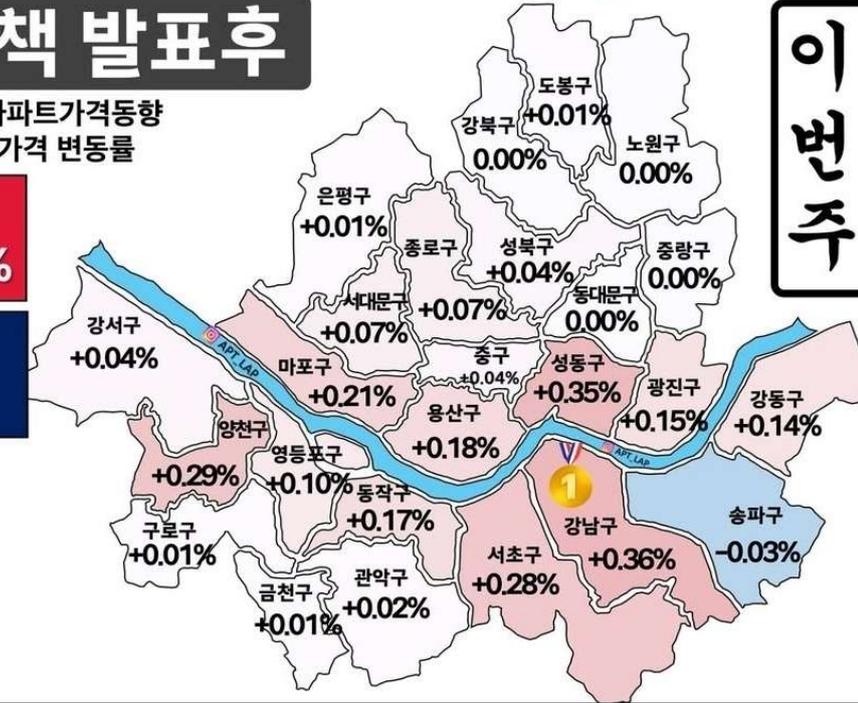
지난주

3.19대책 발표후

*한국부동산원 주간아파트가격동향
(2025.03.27.) 매매가격 변동률

**서울 아파트
전체 +0.11%**

**송파구
하락 전환**



이번주

2025년 혼돈의 3월

보내시느라

수고하셨습니다.~

꽃피는 4월에 뵙겠습니다.~

광고

호두네 멤버십 (신청은 개인톡으로 문의)

방향성 상담이 필요하신 분은 호두아빠의 대면 상담을 추천합니다. 1시간 넘게 귀에 피나게 이야기 들으실 수 있습니다. (매주 4~5건 상담 중. 선 예약 필수)

매수를 하실꺼면 리포트의 모든 물건은 계약을 해드릴 수 있으니 언제든지 프리미엄멤버십 이용하셔서 상담도 받으시고, 계약도 하세요.

호두네 멤버십 종류

일반 멤버십

보유 부동산 및 자산 상황,
연령, 가족구성원 등을 고려한
부동산 방향 설계

프리미엄 멤버십

일반 멤버십 후 매수 지역 선택
본격적인 매물의 수익성 분석을
통한 전략적 매수진행

호두네 멤버십 필요 대상

- 서울 또는 강남에 내집 마련의 꿈을 이루고 싶으신 분
- 재개발·재건축으로 내집 마련을 하시고 싶으신 분
- 부동산 방향 설계가 필요하신 분
- 다주택자로 방향 설계가 필요하신 분
- 뽕뽕한 한채로 갈아타기를 원하시는 분
- 뽕뽕한 한채 보유중 추가로 매수하시고 싶으신 분
- 갈아타기를 성공적으로 하고 싶으신 분
- 가용금액 내 최고의 입지로 입성을 원하시는 분
- 부동산 강의를 들어도 판단을 못하시는 분
- 호두네부동산 블로그에 공감하시는 분
- 지속적인 부동산 시장 흐름 파악이 필요하신 분

호두네 멤버십 모집 중

일반 멤버십 프로그램

- 1** 유료상담 or 개인교습 1회권 (1시간+ α)
개인 교습시 항목에 따라 시간 추가가능, 최저 2시간, 개인교습 최대 3인 가능
- 2** 서울 및 강남 입성을 위한 방향성 설계
(상담 후 프리미엄 멤버십으로 업그레이드 가능)
- 3** 개별 물건에 대한 분석 및 수익성 상담 (1회성)
- 4** 정비사업 공부를 위한 개인 교습
(원하시는 항목을 꼭 짚어서 개인 교습. 시간 추가 별도 문의)
- 5** 관심 입지 및 정비구역에 대한 개인 교습
- 6** 기타 호두네와 친해지기 위해 시간을 사고 싶으신 분들
- 7** **슈퍼특전: 프리미엄 전환시 일반 멤버십 금액 공제**
★ 전략적 매수가 될때까지 멤버십 유지 ★

호두네 멤버십 모집 중

프리미엄 멤버십 프로그램

- 1 매수할 정비구역에 대한 정보 제공 및 상세 설명
- 2 유료상담 or 개인교섭 |회권(1시간+ α) 무료 제공
개인별 투자 방향성 상담등 (호두네의 차별화된 상담을 경험하실 수 있습니다.)
- 3 서울시 전역 아파트(갭투자등) 및 정비구역 매수시
까지 물건 무한 추천 (투자 분석보고서 |회 제공)
- 4 **공개되지 않는 급급매물 개별 제공**
최저 프리미엄 매물, 오픈되지 않은 돈되는 매물, 중개사가 매수하는 매물 등
- 5 **슈퍼특전 : 매수시 멤버십금액 전액 중개수수료에서 공제**
- 6 특수물건, '초'급매물 결정 시 **우선순위 |순위로 진행**
(특수물건, '초'급매물 경합시 우선순위 |순위로 진행 가능)





호두네 사랑방 리포트 스케줄

1월 : 당월 사랑방 시작일

January						
일	월	화	수	목	금	토
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

- 11일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 18일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 25일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 31일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 15일 부터 2월 사랑방 회원모집 개시
- 12월 29일(일)~1월 4일(토) 리포트X

2월 : 다음달 사랑방 회원모집 시작

February						
일	월	화	수	목	금	토
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	

- 8일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 15일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 22일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 28일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 12일 부터 3월 사랑방 회원모집 개시

3월 : 리포트 발간일

March						
일	월	화	수	목	금	토
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

- 8일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 15일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 22일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 29일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 12일 부터 4월 사랑방 회원모집 개시
- 4월 사랑방 시작일은 3월 30일(일)

4월 : 리포트 미발간 주

April						
일	월	화	수	목	금	토
30	31	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

- 5일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 12일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 19일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 26일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 16일 부터 5월 사랑방 회원모집 개시
- 4월 27일(일)~5월 3일(토) 리포트X

5월

May						
일	월	화	수	목	금	토
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

- 10일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 17일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 24일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 31일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 14일 부터 6월 사랑방 회원모집 개시

6월

June						
일	월	화	수	목	금	토
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

- 7일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 14일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 21일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 28일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 11일 부터 7월 사랑방 회원모집 개시
- 7월 사랑방 시작일은 6월 29일(일)

7월

July						
일	월	화	수	목	금	토
29	30	1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

- 5일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 12일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 19일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 26일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 16일 부터 8월 사랑방 회원모집 개시
- 7월 27일(일)~8월 2일(토) 리포트X

8월

August						
일	월	화	수	목	금	토
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

- 9일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 16일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 23일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 30일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 13일 부터 9월 사랑방 회원모집 개시
- 9월 사랑방 시작일은 8월 31일(일)

9월

September						
일	월	화	수	목	금	토
31	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

- 6일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 13일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 20일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 27일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 17일 부터 10월 사랑방 회원모집 개시
- 10월 사랑방 시작일은 9월 28일(일)

10월

October						
일	월	화	수	목	금	토
28	29	30	1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

- 4일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 11일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 18일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 25일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 15일 부터 11월 사랑방 회원모집 개시
- 10월 26일(일)~11월 1일(토) 리포트X

11월

November						
일	월	화	수	목	금	토
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

- 8일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 15일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 22일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 29일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 19일 부터 12월 사랑방 회원모집 개시
- 12월 사랑방 시작일은 11월 30일(일)

12월

December						
일	월	화	수	목	금	토
30	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

- 6일 : 정비사업 (재개발·재건축)
- 13일 : 초기사업지 (재건축진단·신통)
- 20일 : 주요단지 아파트 캡투자
- 27일 : 투자금액별(1~3주차 총정리)
- 17일 부터 1월 사랑방 회원모집 개시
- 12월 28일(일)~1월 3일(토) 리포트X

1. 2억 미만
가. 재건축-1

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(노원)상계주공5단지	구역지정	31-중	4.9	3.22	1.68			

호두네
부동산

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

나. 재개발-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용,평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(구로)남구로역 세권	구역지정	사유지무 허가	대5평,전11.7평	2.3	0.35	1.95			
(노원)상계2	사시인가	다세대	59㎡신청	2.35	0.5	1.85	1.65	0.7	6.3

호두네
부동산

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(양천)신안파크	56	고	485	1987	3.9	2.8	1.1	-
(양천)길훈아파트	42	중	290	1987	3.5	2.3	1.2	-
(양천)길훈아파트	49	고	290	1987	3.95	3	1	-
(양천)신월시영아파트	43	고	2256	1988	4.8	3	1.8	-
(노원)하계장미	39	중	1880	1989	4.4	2.9	1.5	-
(노원)월계미릉,미성,삼 호3차	33	저	3930	1986	5.7	3.8	1.9	-
(노원)중계그린	39	고	3481	1990	4.2	2.7	1.5	-
(노원)상계주공1단지	32	저	2064	1988	3.5	2.4	1.1	-
(노원)상계주공2단지	32	저	2029	1987	3.5	2.4	1.1	-
(노원)상계주공3단지	32	고	2213	1987	4.7	2.9	1.8	-
(노원)상계주공4단지	32	중	2136	1988	3.5	2.3	1.2	-
(노원)상계주공6단지	32	저	2646	1988	4.5	2.7	1.8	-
(노원)상계주공11단지	49	저	1944	1988	5.5	3.6	1.9	-
(도봉)상아1차	45	저	694	1987	4.55	3.1	1.4	-
(도봉)창동주공4단지	36	저	1710	1991	3.5	2.2	1.3	-

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(도봉)창동주공4단지	49	중	1710	1991	5	3.1	1.9	-
(도봉)창동주공18단지	59	고	910	1988	6	4.3	1.7	-



호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강북)미아동1 30일대	수시/정비계 획용역	다세대	대26㎡,전50㎡	2.55	1.2	1.35			
(강북)미아동3 45-1	수시/정비계 획용역	다세대	대19㎡,전29㎡	2.9	1.3	1.6			
(강북)번동2-1	2차/구역지 정공람	다세대	대39㎡,전37㎡	2.2	1	1.2			
(강북)소나무협 동조합	2차/정비계 획안공람공고	다세대	대27㎡,전36㎡	2.5	1.2	1.3			
(관악)난곡1	수시/정비계 획용역	다세대	대15㎡,전28㎡	2.5	1.2	1.3			
(관악)신림4구역	수시/정비계 획용역	다세대	대31㎡전68㎡	2.92	1.4	1.52			
(관악)신림5	2차/구역지 정공람	다세대	대11㎡,전13㎡	2.8	1.3	1.5			
(관악)신림5-1	수시/정비계 획용역	다세대	대14㎡,전24㎡	2.8	1.3	1.5			
(구로)가리봉2	1차/도계위 심의통과	다세대	대13㎡,전29㎡	3.2	1.5	1.7			
(구로)가리봉중 심1	2차/도계위 심의통과	다세대	대28㎡,전46㎡	3.2	2.24	0.96			
(구로)개봉7	수시/정비계 획용역	다세대	대19㎡,전46㎡	2.55	1.2	1.35			
(구로)개봉동1 20-1일대	수시/정비계 획용역	다세대	대26㎡전44㎡	2.7	1.2	1.5			
(구로)고척동2 53	2차/도계위 심의통과	다세대	대18㎡,전29㎡	3.3	1.85	1.45			
(구로)구로동7 19일대	수시/정비계 획용역	단독	대69㎡전34㎡	3	1.4	1.6			
(구로)오류동4	수시/정비계 획용역	다세대	대32㎡,전56㎡	2.9	1.3	1.6			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-2

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감평가	(예상) P	(예상) 총투
(금천)뉴독산	수시/정비계 획용역	다세대	대16㎡,전28㎡	2.3	1.1	1.2			
(금천)독산C	수시/정비계 획용역	다세대	대26㎡,전45㎡	2.55	1.2	1.35			
(금천)독산시흥	2차/구역지 정	다세대	대26㎡,전59㎡	3.5	1.6	1.9			
(금천)시흥1	1차/구역지 정	다세대	대25㎡,전46㎡	3.8	1.8	2			
(도봉)쌍문2	수시/정비계 획용역	다세대	대17㎡,전29㎡	2.2	1	1.2			
(동대문)간데메 공원일대	2차/신통기 획안 확정	다세대	대20㎡,전29㎡	3.5	1.6	1.9			
(동대문)장안1 34-15	수시/정비계 획용역	다세대	대15㎡,전25㎡	2.4	1.1	1.3			
(동대문)전농1 5	수시/정비계 획용역	다세대	대15㎡,전24㎡	2.3	1.1	1.2			
(동작)상도14	1차/정비계 획안공람	다세대	대29㎡,전32㎡	3.1	1.4	1.7			
(서대문)북가좌 동74-107일 대	수시/정비계 획용역	다세대	대18㎡전27㎡	2.2	1	1.2			
(서대문)홍제2 67-1	수시/정비계 획용역	다세대	대23㎡,전46㎡	3.8	1.8	2			
(성동)사근동2 93	2차/구역지 정공람	다세대	대16㎡,전23㎡	3.5	1.6	1.9			
(성북)정릉89 8-16	수시/정비계 획용역	다세대	대33㎡,전36㎡	1.5	0	1.5			
(성북)종암12 5-35	수시/기획안 확정	다세대	대46㎡,전75㎡	3.4	1.6	1.8			
(성북)종암동3 -10	2차/구역지 정공람	다세대	대19㎡,전29㎡	2.9	1.3	1.6			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-3

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(양천)신월5동 72	수시/정비계 획용역	다세대	대21㎡,전35㎡	2.6	1.2	1.4			
(양천)신월7동 1구역	1차/구역지 정	다세대	대35㎡,전39㎡	2.5	1.1	1.4			
(은평)불광8	1차/구역지 정	다세대	대24㎡,전37㎡	2.5	1.2	1.3			
(은평)산세마을	2차/구역지 정공람	다세대	대21㎡,전49㎡	2.2	1	1.2			
(종로)송인1	1차/구역지 정	다세대	대58㎡,전24㎡	3.5	1.6	1.9			
(중랑)면목17 2-1	수시/기획안 확정	다세대	대23㎡,전47㎡	3.45	1.6	1.85			
(중랑)면목7	1차/구역지 정	다세대	대18㎡,전27㎡	3.6	1.7	1.9			
(중랑)면목동1 74-1일대	수시/정비계 획용역	다세대	대19㎡,전31㎡	3.6	2.6	1			
(중랑)중화6	수시/정비계 획용역	다세대	대24㎡,전39㎡	3	1.4	1.6			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강북)벽산라이브파크	59	저	1585	2004	5.4	3.5	1.9	64.8
(강북)수유래미안	59	저	690	2001	5.8	4	1.8	69
(금천)시흥벽산5단지	59	고	2810	2004	4.5	3.4	1.1	76
(금천)시흥벽산5단지	84	중	2810	2004	5.8	4.2	1.6	72
(금천)시흥벽산1단지	59	고	2336	2000	4.05	3.1	0.9	77
(금천)시흥벽산1단지	84	고	2336	2000	5.3	3.9	1.4	74
(금천)관악우방	59	저	671	2002	4.8	3.2	1.6	66.7
(성북)정릉풍림아이원	59	중	1971	2005	5.3	3.6	1.7	68
(중)세운푸르지오헤리시티	29	저	321	2023	5	3.3	1.7	66.0

부동산

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

2. 2억 ~ 4억 미만

가. 재건축-1

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강동)삼익맨션	조합설립	57-저	9	5.35	3.65			
(강동)삼익파크	조합설립	62-중	9	5.42	3.58			
(강동)천호우성	조합설립	51-저/49	7.5	4.55	2.95	6.8	0.7	8.7
(강동)천호우성	조합설립	84-중/84	9.3	5.6	3.7	7.5	1.8	13
(영등포)신길우성2 우창	조합설립	84-중/84	11	7.14	3.86	8.14	2.86	13.26
(노원)월계동신	관리처분	71-고/59	6.3	4.06	2.24	5.6	0.7	8.8
(노원)월계동신	관리처분	107-고/84	8	4.93	3.07	7.2	0.8	10.7
(구로)보광아파트	사시인가	83-중	8.5	5.95	2.55			
(관악)미성아파트	건축심의	71-중	7.5	4.51	2.99			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

호두네 부동산 서울시 종합 물건 리포트 (2025.3.29 넷째주)

나. 재개발-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강북)미아2재 축	조합설립	전환다세대	대4.2평,전7.7평	4	1	3			
(관악)신림1	사시인가	무허가	84㎡예시	3.8	0	3.8	0.2	3.6	11.5
(노원)상계1	사시인가	다세대	59㎡신청	3	0	3	1.3	1.7	7.3
(노원)상계1	사시인가	사유지무허가	75㎡가능	2.9	0	2.9	1.32	1.58	8.06
(노원)상계2	사시인가	다세대	84㎡신청	3.3	0.85	2.45	2.6	0.7	8.9
(노원)상계5	사시인가	다세대	대9.6평/84㎡가능	5.8	2	3.8	5.5	0.3	
(도봉)도봉2	관리처분 멸실	입주권	59배정	2.84	0	2.84	1.04	1.8	6.1
(동대문)전농9	구역지정 토허	단독	대14평,전8.8평	5.7	2	3.7			
(성북)길음5	조합설립	다세대	대9.3평,전15평	4.7	1.97	2.73	2.1	2.6	
(성북)돈암6	조합설립	아파트	전6.5평/59㎡가능	4	0.5	3.5	1.82	2.18	10.08
(성북)성북1	구역지정 토허	다세대	대9평,전12.7평	4.3	1.3	3			
(성북)성북1	구역지정 토허	사유지무허가	대13평,전11.5	4.5	2.5	2			
(성북)장위14	건축심의	다세대	대5.8평,전9.9평	3.1	0.4	2.7			
(성북)장위15	조합설립	다세대	대10.3평,전20.6평	4.7	1.6	3.1			
(성북)정릉골	관리처분	입주권	59㎡타입(4층)	3.55	1.2	2.35	1.8	1.75	8.35

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

나. 재개발-2

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(영등포)신길역 세권	조합설립	다세대	대3.6평/59 ㎡에시	5	1.1	3.9	2.4	2.6	9.46



호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(강동)고덕아남	50	고	807	1996	8	5.2	2.8	-
(강동)길동우성2차	57	중	811	1994	7.9	4.7	3.2	-
(강동)둔촌현대3차	58	저	160	1988	7	4.4	2.6	-
(강동)선사현대	58	중	2938	2000	9.5	6.3	3.2	-
(강동)명일현대	57	중	226	1988	7.5	4.7	2.8	-
(강동)명일현대	84	저	226	1988	9.4	5.9	3.5	-
(송파)문정시영	39	저	1316	1989	6.5	3	3.5	토허
(양천)신안파크	72	고	485	1987	6.1	4	2.1	-
(양천)신월시영아파트	59	중	2256	1988	6.8	4.1	2.7	-
(강서)등촌부영	80	중	712	1994	9.2	5.8	3.4	-
(노원)태릉우성	66	중	432	1985	7.3	4.8	2.5	-
(노원)태릉우성	84	저	432	1985	8.6	5.7	2.9	-
(노원)하계현대우성	71	저	1320	1988	9	5.7	3.3	-
(노원)하계장미	59	고	1880	1989	6.55	4.3	2.3	-
(노원)월계삼호4차	50	고	910	1987	6.1	3.9	2.2	-

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(노원)월계삼호4차	59	중	910	1987	7.3	4.5	2.8	-
(노원)월계미릉,미성,삼 호3차	59	중	3930	1986	7.8	5.3	2.5	-
(노원)중계그린	59	저	3481	1990	6	4	2	-
(노원)상계미도	87	중	600	1988	7.9	5.1	2.8	-
(노원)상계주공1단지	68	고	2064	1988	6.8	4.4	2.4	-
(노원)상계주공2단지	68	저	2029	1987	7.1	5	2.1	-
(노원)상계주공3단지	73	저	2213	1987	8.5	5.5	3	-
(노원)상계주공4단지	84	고	2136	1988	8.5	5.9	2.6	-
(노원)상계주공6단지	58	저	2646	1988	6.5	4.1	2.4	-
(노원)상계주공11단지	79	고	1944	1988	8.5	5.5	3	-
(노원)상계한양	86	저	492	1988	7.2	5.1	2.1	-
(도봉)창동동아	89	중	600	1988	8.7	5.5	3.2	-
(도봉)상아1차	69	중	694	1987	6.4	4.4	2	-
(도봉)한양1차(쌍문)	50	고	824	1986	5.8	3.5	2.3	-
(도봉)한양1차(쌍문)	79	고	824	1986	8	4.9	3.1	-

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강북)미아동7 5일대	수시/정비계 획용역	단독	대66㎡,전42㎡	5	2.4	2.6			
(강서)방화2(재촉)	1차/구역지 정	다세대	대32㎡,전60㎡	6	2.8	3.2			
(관악)신림7	1차/구역지 정	다세대	대29㎡,전62㎡	3.9	1.8	2.1			
(광진)자양동2 27-147일대	수시/정비계 획용역	다세대	대15㎡,전19㎡	4.8	2.3	2.5			
(광진)중곡1구역	수시/정비계 획용역	다세대	대33㎡전59㎡	5.6	2.6	3			
(노원)상계5동	1차/구역지 정	다세대	대28㎡,전32㎡	2	0	2			
(도봉)방학3	2차/도계위 심의통과	다세대	대10㎡,전25㎡	2	0	2			
(도봉)쌍문3	1차/구역지 정	아파트	전64㎡	4.1	1.9	2.2			
(동대문)용두3	2차/구역지 정공람	단독	대38㎡,전71㎡	4.8	2.3	2.5			
(동대문)청량리 9	1차/도계위 심의통과	다세대	대37㎡,전50㎡	5	2.4	2.6			
(동작)사당16 구역	수시/정비계 획용역	다세대	대29㎡전36㎡	6	2.8	3.2			
(동작)사당2구역	수시/정비계 획용역	다세대	대18㎡,전27㎡	4.6	2.2	2.4			
(동작)사당4동	2차/신통기 획안 마련중	다세대	대40㎡,전47㎡	6	2.8	3.2			
(동작)상도15	2차/정비계 획안공람	다세대	대25㎡,전55㎡	4.3	2	2.3			
(마포)공덕8	1차/구역지 정	단독	대36㎡/84예 시	6.5	3.1	3.4	3.5	3	14.2

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-2

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(마포)망원1	수시/정비계 획용역	다세대	대9.9㎡,전1 3㎡	3.1	1.05	2.05			
(서대문)홍은동 8-400일대	1차/구역지 정공람	다세대	대34㎡,전50 ㎡	2.8	0.3	2.5			
(서대문)홍제동 9-81	수시/정비계 획용역	다세대	대35㎡,전51 ㎡	4	1.9	2.1			
(성동)마장동3 82일대	1차/구역지 정공람	단독	대58㎡,전72 ㎡	6.5	3.1	3.4			
(성북)석관동6 2-1	2차/도계위 심의통과	단독	대86㎡,전57 ㎡	6	2.8	3.2			
(성북)성북3	수시/정비계 획용역	다세대	대28㎡,전50 ㎡	3.7	1.7	2			
(성북)하월곡7 0-1일대	1차/구역지 정공람	다세대	대26㎡,전50 ㎡	4.2	2	2.2			
(송파)마천2	2차/구역지 정공람	다세대	대19㎡,전29 ㎡	6.1	2.9	3.2			
(송파)마천5	1차/구역지 정	다세대	대12㎡,전20 ㎡	3.6	1	2.6			
(양천)목2동 232번지	2차/신통기 획안 확정	다세대	대26㎡,전51 ㎡	3.7	1.7	2			
(영등포)신길1 6-2구역	수시/정비계 획용역	단독	대56㎡,전33 ㎡	4.5	1.2	3.3			
(용산)동후암3	수시/정비계 획용역	다세대	대17㎡,전27 ㎡	5.4	1.7	3.7			
(용산)서계동통 합재개발	2차/구역지 정공람	다세대	대11㎡,전41 ㎡	5.5	1.7	3.8			
(용산)청파2	1차/구역지 정	다세대	대15㎡,전24 ㎡	5.5	2.25	3.25			
(은평)불광동3 59-1일대	수시/정비계 획용역	다세대	대14㎡전34㎡	3.1	1	2.1			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-3

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(은평)편백마을	2차/구역지 정공람	다세대	대27㎡,전38㎡	2	0	2			
(종로)창신10	2차/구역지 정공람	다세대	대19㎡,전53㎡	4.5	2.1	2.4			
(종로)창신11	1차/구역지 정	단독	대43㎡/59예시	5.6	2.6	3	3	2.6	10.32
(종로)창신9	2차/구역지 정공람	상가주택	대25㎡,전66㎡	4.3	1.75	2.55			
(중랑)상봉13	2차/도계위 심의통과	다세대	대17㎡,전37㎡	3.7	1.7	2			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강북)SK북한산시티	59	고	3830	2004	6.1	4	2.1	66
(강북)SK북한산시티	84	저	3830	2004	7.1	4.3	2.8	61
(강북)삼성래미안트리베라2차	59	중	1330	2010	7.3	4.8	2.5	66
(강북)삼성래미안트리베라2차	84	저	1330	2010	9	6	3.0	67
(강북)꿈의숲롯데캐슬	59	저	615	2017	8	4.8	3.2	60.0
(강북)꿈의숲롯데캐슬	84	중	615	2017	9.2	5.4	3.8	59
(강북)래미안트리베라1차	59	저	1247	2010	7.4	4.8	2.6	65
(강북)래미안트리베라1차	84	중	1247	2010	9	6	3.0	67
(강북)벽산라이브파크	84	저	1585	2004	6.7	4.5	2.2	67
(강북)꿈의숲효성해링턴플레이 스	59	중	1028	2019	8.1	5	3.1	62
(강북)꿈의숲효성해링턴플레이 스	84	고	1028	2019	9	5.5	3.5	61
(강북)두산위브트레지움	59	중	1370	2011	7.2	4.5	2.7	62.5
(강북)두산위브트레지움	84	고	1370	2011	8.5	5.5	3.0	65
(강북)북서울자이폴라리스	59	중	1045	2024	9.1	5.3	3.8	58
(강북)미아동부센트레빌	59	저	480	2006	7.7	4.9	2.8	64

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강북)미아동부센트레빌	84	중	480	2006	9	6	3.0	67
(강북)삼각산아이원	59	저	1344	2003	6.5	4.3	2.2	66
(강북)삼각산아이원	84	고	1344	2003	7.3	4.8	2.5	66
(강북)경남아너스빌1차	59	저	860	2003	6.53	4	2.5	61.3
(강북)경남아너스빌1차	84	고	860	2003	7.5	4.4	3.1	59
(강북)송천센트레빌	59	저	376	2010	8.6	5	3.6	58.1
(강북)미아래미안1차	59	저	306	2006	6.9	4	2.9	58.0
(강북)미아래미안1차	84	중	306	2006	8.2	5	3.2	61
(강북)수유래미안	84	저	690	2001	7.5	4.5	3.0	60
(강서)마곡수명산파크5단지	59	중	948	2008	8.9	5.4	3.5	61
(관악)관악드림타운	59	저	3544	2003	8	4.5	3.5	56
(관악)관악푸르지오	59	고	2104	2004	8.3	4.6	3.7	55
(관악)벽산블루밍1차	59	중	2105	2005	7.8	4.3	3.5	55
(관악)벽산블루밍1차	84	중	2105	2005	8.7	5.1	3.6	59
(관악)성현동아	59	고	1261	2000	7.3	4.5	2.8	62

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-3

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(관악)성현동아	84	고	1261	2000	9.5	5.8	3.7	61
(관악)관악산휴먼시아2단지	59	중	2265	2008	6.1	3.8	2.3	62
(관악)관악산휴먼시아2단지	84	고	2265	2008	7.2	4.2	3.0	58
(관악)관악파크푸르지오	59	중	363	2014	8.2	4.9	3.3	59.8
(관악)관악파크푸르지오	84	저	363	2014	9.6	7	2.6	73
(관악)신림푸르지오1차	59	저	1456	2005	8.3	5.2	3.1	63
(관악)신림푸르지오1차	84	저	1456	2005	9.7	6.2	3.5	64
(관악)관악동부센트레빌	59	고	487	2004	8.5	5.3	3.2	62
(관악)서울대벤처타운역푸르지오	59	고	571	2025	8	5	3.0	62
(관악)서울대벤처타운역푸르지오	84	중	571	2025	10.12	6.7	3.4	66
(관악)서울대입구아이원	59	중	374	2006	9	5.7	3.3	63.3
(관악)서울대입구아이원	84	저	374	2006	10	6.7	3.3	67
(구로)개봉동현대	59	저	2412	2001	7.2	4.5	2.7	62
(구로)개봉동현대	84	저	2412	2001	7.9	5.2	2.7	66
(구로)개봉현대홈타운2단지	59	저	964	2001	6.5	3.9	2.6	60

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-4

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(구로)개봉현대홈타운2단지	84	중	964	2001	7.8	5	2.8	64
(구로)고척파크푸르지오	84	고	662	2009	10.5	6.7	3.8	64
(구로)개봉아이파크	59	중	684	2006	7.9	4.4	3.5	55.7
(구로)구로두산위브	57	중	660	2006	6.8	4.4	2.4	64.7
(구로)구로두산위브	83	고	660	2006	9	5.5	3.5	61
(구로)개봉한진타운	59	중	1371	2000	5.1	2.9	2.2	57
(구로)개봉한진타운	84	중	1371	2000	6.5	4.2	2.3	64.6
(구로)구로삼성래미안	56	중	1244	2004	7.6	4.5	3.1	59.2
(구로)구로삼성래미안	78	저	1244	2004	8.8	5.3	3.5	60.2
(구로)개봉푸르지오	59	저	978	2014	7.4	4.5	2.9	61
(구로)개봉푸르지오	84	중	978	2014	9	5.5	3.5	61
(금천)롯데캐슬골드파크1차	59	중	1743	2016	9.5	5.8	3.7	61.1
(금천)롯데캐슬골드파크3차	59	저	1236	2018	9.3	6	3.3	65
(금천)남서울힐스테이트	59	중	1764	2014	7.8	5	2.8	64.1
(금천)남서울힐스테이트	84	저	1764	2014	9.5	5.8	3.7	61

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-5

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(금천)금천현대	59	저	996	2002	5.9	3.7	2.2	63
(금천)금천현대	84	저	996	2002	6.7	4.5	2.2	67
(금천)e편한세상독산더타워	59	저	432	2019	7.5	5.5	2.0	73
(금천)독산중앙하이츠빌	84	저	554	2004	7.6	4.5	3.1	59
(금천)관악우방	84	고	671	2002	6.5	4.2	2.3	65
(노원)월계그랑빌	59	저	3003	2002	8	4.3	3.7	54
(노원)포레나노원	59	중	1062	2020	9	5.4	3.6	60
(노원)월계동현대	59	중	1281	2000	6.9	3.5	3.4	51
(노원)태릉해링턴플레이스	59	고	1308	2022	8.5	5.3	3.2	62
(노원)월계센트럴아이파크	59	저	859	2020	9	5.15	3.8	57
(노원)노원센트럴푸르지오	59	저	810	2020	8.2	5	3.2	61
(노원)노원롯데캐슬시그니처	59	고	1163	2023	8.5	5.8	2.7	68
(도봉)대상타운현대	60	저	1278	2001	6.5	3.9	2.6	60
(도봉)대상타운현대	84	중	1278	2001	8	5	3.0	62
(도봉)도봉래미안	59	중	448	2005	6	3.7	2.3	61.7

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-6

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(도봉)도봉래미안	84	중	448	2005	7.3	4.5	2.8	61.6
(도봉)태영데시앙	84	중	958	2003	8.3	4.6	3.7	55.4
(도봉)방학삼성래미안1단지	84	중	603	2002	8.9	5.7	3.2	64
(동대문)전농SK	59	고	1830	2000	7.8	4.8	3.0	62
(동대문)전농SK	84	저	1830	2000	9	5.1	3.9	57
(동대문)이문e편한세상	84	저	1378	2003	9	5.4	3.6	60
(동대문)이문쌍용	59	저	1318	2000	7	4	3.0	57
(동대문)이문쌍용	84	저	1318	2000	8.5	5.3	3.2	62.4
(동대문)제기동한신	59	저	1070	2004	7.5	4	3.5	53
(동대문)장안현대홈타운1차	59	저	2182	2003	8.4	5.4	3.0	64
(동대문)답십리청솔우성	59	중	1542	2000	7.4	4.2	3.2	57
(동대문)답십리청솔우성	84	저	1542	2000	8.5	5.1	3.4	60.0
(동대문)장안래미안1차	59	저	558	2003	8.1	5.2	2.9	64.2
(동대문)장안래미안1차	84	저	558	2003	9.9	6	3.9	60.6
(동대문)장안래미안2차	64	중	1786	2007	8.8	5.3	3.5	60

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-7

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(동대문)장안래미안2차	81	중	1786	2007	10	6.3	3.7	63
(서대문)DMC래미안클라시스	59	저	1114	2000	8	4.6	3.4	57.5
(서대문)DMC래미안클라시스	84	중	1114	2000	9.5	6	3.5	63
(서대문)천연뜨란채	57	중	1008	2006	8.9	5.2	3.7	58
(서대문)홍제원현대	59	고	939	2000	7.7	4.5	3.2	58
(서대문)홍제삼성래미안	60	중	474	2001	7	4.6	2.4	66
(서대문)홍제삼성래미안	84	중	474	2001	9	6	3.0	66.7
(성북)길음동부센트레빌	59	중	1377	2003	8	5	3.0	62
(성북)길음동부센트레빌	84	중	1377	2003	9	5.1	3.9	57
(성북)길음뉴타운2단지푸르지 오	59	고	1634	2005	7	4.3	2.7	61
(성북)길음뉴타운2단지푸르지 오	84	고	1634	2005	8.5	4.9	3.6	58
(성북)길음1단지래미안	59	저	1125	2003	8.3	4.9	3.4	59
(성북)정릉풍림아이원	84	중	1971	2005	6.7	4.5	2.2	67
(성북)길음뉴타운4단지e편한 세상	59	중	1605	2005	8	4.6	3.4	57
(성북)길음뉴타운4단지e편한 세상	84	중	1605	2005	9.4	5.8	3.6	62

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-8

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(성북)삼선푸르지오	59	저	864	2008	7.5	4.5	3.0	60.0
(성북)삼선푸르지오	84	중	864	2008	9	5.4	3.6	0
(성북)월곡두산위브	59	중	2197	2003	7.2	4.5	2.7	62
(성북)월곡두산위브	84	중	2197	2003	8.3	4.8	3.5	58
(양천)목동롯데캐슬위너	59	고	1067	2005	10	6.3	3.7	63.0
(영등포)삼성래미안(신길)	59	중	1213	2001	8.2	5.2	3.0	63.4
(영등포)삼성래미안(신길)	84	중	1213	2001	9.6	5.8	3.8	60
(은평)e편한세상수색에코포레	59	저	976	2003	6.5	3.05	3.5	47
(은평)e편한세상수색에코포레	84	고	976	2003	7.5	4.5	3.0	60
(은평)백련산힐스테이트2차	59	저	1148	2011	7.4	4.5	2.9	61
(은평)백련산힐스테이트2차	84	저	1148	2011	9	5.3	3.7	59
(은평)래미안베라힐즈	59	중	1305	2019	10.5	6.7	3.8	64
(은평)센트레빌아스테리움시그 니처	59	중	752	2024	7.8	4.7	3.1	60
(은평)백련산힐스테이트1차	59	고	1106	2011	7.5	4.6	2.9	61
(은평)백련산힐스테이트1차	84	중	1106	2011	8.5	5.2	3.3	61

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-9

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(은평)힐스테이트백련산4차	59	저	963	2018	8.4	5	3.4	59.5
(은평)북한산푸르지오	59	저	1230	2015	9.4	5.5	3.9	59
(은평)백련산힐스테이트3차	59	저	967	2011	7.5	4.9	2.6	65
(은평)백련산힐스테이트3차	84	중	967	2011	8.8	5.3	3.5	60
(은평)백련산파크자이	59	중	678	2021	8.5	5.2	3.3	61
(은평)은평뉴타운박석고개힐스 테이트1단지	59	저	947	2009	8.2	5.6	2.6	68.3
(은평)북한산현대힐스테이트3 차	59	저	1185	2010	7.8	4.6	3.2	59
(은평)북한산현대힐스테이트3 차	84	고	1185	2010	9.2	5.6	3.6	61
(은평)불광롯데캐슬	59	고	588	2018	8.9	5.5	3.4	61.8
(종로)무악현대	60	고	964	2000	9.3	5.5	3.8	59
(종로)종로센트레빌	59	고	416	2008	9	5.2	3.8	57.8
(중)롯데캐슬베네치아	59	중	1870	2008	9	6	3.0	67
(중랑)e편한세상화랑대	59	중	719	2017	9	5.7	3.3	63.3
(중랑)e편한세상화랑대	84	고	719	2017	10.6	6.8	3.8	64.2
(중랑)신내데시앙	59	중	1326	2010	7.2	4.3	2.9	59.7

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-10

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(중랑)신내우디안1단지	59	고	1402	2014	6.8	4.8	2.0	71
(중랑)신내우디안1단지	84	중	1402	2014	7.5	5.2	2.3	69
(중랑)신내데시앙포레	84	중	1896	2013	7.8	5.5	2.3	71
(중랑)늘푸른동아	59	저	573	2002	6.3	4	2.3	63
(중랑)늘푸른동아	84	중	573	2002	8.1	4.9	3.2	60.5
(중랑)한양수자인사가정파크	59	고	497	2019	8.8	5.5	3.3	62.5
(중랑)브라운스톤태릉	59	중	587	2004	6.8	4.4	2.4	64.7
(중랑)상봉태영데시앙	59	중	582	2003	7	4.8	2.2	68.6
(중랑)상봉태영데시앙	84	중	582	2003	8.3	5.7	2.6	69
(중랑)묵동아이파크	84	고	601	2002	8.6	5.7	2.9	66

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

3. 4억 ~ 6억 미만

가. 재건축-1

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강동)삼익맨션	조합설립	82-고	12	6.82	5.18			
(강동)삼익파크	조합설립	95-고	11.5	7.17	4.33			
(마포)성산시영	정비구역	59-고/84	12	7.7	4.3	12.72	-0.72	14.52
(서대문)북가좌6구역	조합설립	42-고	7.3	3	4.3			
(영등포)신미아파트	조합설립	75-중	12.4	6.75	5.65			
(영등포)문래국화아파트	추진위	84-중	14	8.4	5.6			
(영등포)남성아파트	사시인가	72-중	10.5	5.53	4.97			
(강서)방화5구역	관리처분	1-X/84	11.9	6	5.9	9.5	2.4	12.16
(강서)방화3구역	사시인가	55-고	6.5	1	5.5			
(동작)사당5구역	사시인가	32-저	6	1.6	4.4			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

호두네 부동산 서울시 종합 물건 리포트 (2025.3.29 넷째주)

나. 재개발-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강북)미아2재 촉	조합설립	단독	대28평,연41 평	8.5	3.2	5.3			
(강북)미아3재 촉	관리처분	다세대	59㎡신청	6	1.56	4.44	2.6	3.4	9.43
(강북)미아3재 촉	관리처분	단독	84㎡신청	8.9	3.22	5.68	5.6	3.3	10.72
(관악)신림1	사시인가	다세대	대9.3평/84 ㎡가능	6.5	1.5	5	3.86	2.64	10.54
(관악)신림2	철거완료	입주권	59㎡신청	4	0	4	0.4	3.6	7.9
(관악)신림2	철거완료	입주권	84㎡신청	5.76	0	5.76	2.76	3	8.3
(노원)백사마을	관리처분	입주권	84㎡신청	7	2.3	4.7	3.84	3.16	10.8
(동작)신대방역 세권	조합설립	다세대	대11.7평/8 4㎡가능	7.5	3	4.5	5	2.5	9.65
(서대문)가재울 7	조합설립	다세대	대6.4평,전1 2.5평	5.2	1.2	4			
(서대문)연희1	철거	입주권	59㎡(1순위)	6	0.98	5.02	2.45	3.55	7.31
(서대문)연희1	철거	입주권	84㎡(3순위)	7	1.37	5.63	3.3	3.7	8.61
(성북)돈암6	조합설립	단독	대30평/84㎡ 가능	7.5	3	4.5	6	1.5	11.4
(성북)동선2	관리처분	입주권	84신청	4	0	4	1.47	2.53	9.53
(성북)성북2	사시인가	단독	대8평,전7.2 평	4.2	0.05	4.15			
(성북)신길음	조합설립	다세대	대5평,전14. 1평	5.8	1	4.8			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

호두네 부동산 서울시 종합 물건 리포트 (2025.3.29 넷째주)

나. 재개발-2

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(송파)마천1	조합설립	다세대	대5.8평,전9 .3평	5.5	0.5	5			
(송파)마천3	조합설립	다세대	대8.5평,전1 7.4평	8.5	3	5.5			
(양천)신정1- 5	구역지정	다세대	8.5평,전11 .3평	4.83	0.8	4.03			
(영등포)신길역 세권	조합설립	다세대	대10평/84㎡ 예시	6.7	1.5	5.2	3.4	3.3	12.29
(용산)원효로1 가역세권	구역지정 예정	다세대	대4.4평,전5 평	6.3	1.3	5			
(은평)갈현1	관리처분	입주권	59㎡신청	4	0	4	1.15	2.85	7.67
(은평)갈현1	관리처분	입주권	74㎡신청	5.9	1	4.9	2.69	3.21	8.96
(은평)갈현1	관리처분	입주권	84㎡신청	6.35	1.22	5.13	3.05	3.3	9.5
(은평)대조1	착공	입주권	59㎡배정	5.28	0.51	4.77	0.78	4.5	9.5
(은평)불광5	관리처분	다세대	59㎡신청	4.92	0.65	4.27	1.22	3.7	9.9
(은평)불광5	관리처분	다세대	84㎡신청	8.3	3	5.3	4.9	3.4	11.56
(은평)수색8	관리처분	입주권	59㎡신청	6.2	1.1	5.1	1.9	4.3	9.3
(은평)수색8	관리처분	입주권	84㎡신청	7.15	1.3	5.85	2.15	5	11.8
(은평)증산5	관리처분	입주권	84㎡신청	7	1.8	5.2	2.6	4.4	11.47
(은평)증산5	관리처분	입주권	102㎡신청	6	0.58	5.42	0.98	5.02	12.09

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

나. 재개발-3

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(중)신당10	조합설립	무허가	연16평	4.2	0.02	4.18			



호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-1

단위 : 억원

아파트명	전용면적	층	총세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기투자금	비고
(강동)고덕아남	84	고	807	1996	11	6.7	4.3	-
(강동)배제현대	59	저	448	1995	11	6.6	4.4	-
(강동)배제현대	84	고	448	1995	13	7.9	5.1	-
(강동)명일우성	84	중	572	1986	15	9.1	5.9	-
(강동)고덕주공9단지	83	고	1320	1985	13	8.5	4.5	-
(강동)길동우성2차	84	중	811	1994	10	5.8	4.2	-
(강동)둔촌현대3차	79	저	160	1988	9.5	5.5	4	-
(강동)선사현대	83	중	2938	2000	12.7	7.4	5.3	-
(강동)둔촌프라자	83	중	354	1984	10.5	6.4	4.1	-
(송파)문정시영	46	중	1316	1989	8	3.4	4.6	토허
(송파)거여5단지	59	중	605	1997	8.5	4.5	4	토허
(송파)거여5단지	84	중	605	1997	11	6	5	토허
(송파)문정현대	84	저	120	1991	9.5	4.5	5	토허
(송파)삼전현대	82	중	120	1989	11	6	5	토허
(송파)송파현대	59	중	243	1997	10.3	4.5	5.8	토허

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(송파)풍납미성	63	고	275	1985	9.8	4.7	5.1	토허
(마포)마포현대	59	고	480	1988	10.5	6	4.5	-
(마포)마포현대	84	저	480	1988	12.5	7.3	5.2	-
(마포)밤섬현대	59	중	219	1999	12.5	7.5	5	-
(성동)금호벽산	59	중	1707	2001	10.95	6.8	4.1	-
(성동)금호벽산	84	저	1707	2001	13	8.3	4.7	-
(영등포)당산한양	84	저	338	1986	11.5	7.3	4.2	-
(영등포)당산현대3차	59	고	509	1988	10.5	6.3	4.2	-
(영등포)당산현대3차	84	중	509	1988	13.5	7.8	5.7	-
(양천)목동10단지	53	고	2160	1987	14.5	8.9	5.6	토허
(양천)목동11단지	51	고	1595	1988	13.5	8.2	5.3	토허
(양천)목동11단지	66	중	1595	1988	16	10.1	5.9	토허
(노원)하계현대우성	84	저	1320	1988	11	6.3	4.7	-

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(광진)자양4동	2차/구역지 정공람	다세대	대13㎡,전19㎡	8.5	4	4.5			
(서대문)홍제동 287-118일 대	수시/정비계 획용역	단독	대105㎡,전71㎡	8.7	4.1	4.6			
(용산)동후암1	수시/정비계 획용역	다세대	대30㎡,전55㎡	6.7	2.1	4.6			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강동)프라이어팰리스	59	고	1622	2007	11.7	6.2	5.5	53.0
(강동)둔촌푸르지오	59	중	800	2010	11.3	5.6	5.7	49.6
(강동)고덕센트럴푸르지오	59	고	656	2020	12	6.5	5.5	54
(강북)북서울자이폴라리스	84	고	1045	2024	11	6	5.0	55
(강북)송천센트레빌	84	중	376	2010	10.6	6.5	4.1	61.3
(강서)우장산힐스테이트	59	중	2198	2005	11.5	6.3	5.2	55
(강서)우장산아이파크e편한세 상	59	고	2517	2008	11.3	6.5	4.8	58
(강서)우장산아이파크e편한세 상	84	중	2517	2008	13	7.1	5.9	55
(강서)강서힐스테이트	59	고	2603	2015	11.5	6.5	5.0	57
(강서)등촌아이파크	84	저	1653	2004	10.5	6.3	4.2	60
(강서)등촌아이파크	134	중	1653	2004	12.5	8	4.5	64
(강서)e편한세상염창	59	고	499	2019	12.6	7	5.6	56
(강서)e편한세상염창	84	저	499	2019	14.7	9	5.7	61
(강서)화곡푸르지오	84	저	2176	2002	10.5	6	4.5	57.1
(강서)화곡푸르지오	104	저	2176	2002	11.5	6.9	4.6	60.0

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강서)강서한강자이	59	중	790	2013	11.9	7	4.9	59
(관악)관악드림타운	84	저	3544	2003	9.35	5.1	4.3	55
(관악)관악푸르지오	84	저	2104	2004	10.1	6	4.1	59
(관악)e편한세상서울대입구	59	중	1531	2019	11	6.5	4.5	59
(관악)e편한세상서울대입구	84	저	1531	2019	12.8	7.2	5.6	56
(관악)봉천두산	59	저	2001	2000	9.1	5.1	4.0	56
(관악)봉천두산	84	중	2001	2000	10.5	6.2	4.3	59
(관악)힐스테이트관악센트씨엘	59	고	997	2025	11	6	5.0	55
(관악)힐스테이트관악센트씨엘	84	저	997	2025	13	7.5	5.5	58
(관악)e편한세상서울대입구2 차	59	중	519	2020	10.5	6.5	4.0	61.9
(관악)e편한세상서울대입구2 차	84	중	519	2020	12.1	7.2	4.9	60
(관악)힐스테이트관악뉴포레	59	고	1143	2022	11.5	7	4.5	61
(관악)관악동부센트레빌	84	고	487	2004	10	5.8	4.2	58
(광진)래미안파크스위트	59	고	854	2018	13	7.5	5.5	58
(구로)신도림태영타운	59	중	1252	2000	9.5	5.5	4.0	57.9

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-3

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(구로)신도림태영타운	84	고	1252	2000	11	7	4.0	64
(구로)신도림대림1,2차	59	고	2298	1999	9.3	5.2	4.1	56
(구로)신도림대림1,2차	84	중	2298	1999	11.5	6.5	5.0	57
(구로)고척파크푸르지오	59	저	662	2009	9	5	4.0	56
(구로)개봉아이파크	84	중	684	2006	9.2	5	4.2	54
(구로)신도림동아3차	60	고	813	2000	10.5	6	4.5	57.1
(구로)신도림동아3차	84	저	813	2000	13	7.5	5.5	57.7
(구로)신도림동아2차	59	중	655	2000	9.7	5.5	4.2	56.7
(구로)신도림동아2차	84	고	655	2000	12.9	7	5.9	54.3
(금천)롯데캐슬골드파크1차	84	중	1743	2016	12	7.5	4.5	62
(금천)롯데캐슬골드파크3차	84	저	1236	2018	12.5	7.3	5.2	58
(금천)e편한세상독산더타워	84	고	432	2019	10.3	6	4.3	58
(노원)월계그랑빌	84	고	3003	2002	9.2	5	4.2	54
(노원)포레나노원	84	중	1062	2020	12	6.9	5.1	58
(노원)월계동현대	84	저	1281	2000	8.5	4.5	4.0	53

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-4

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(노원)태릉해링턴플레이스	84	중	1308	2022	11.5	6.5	5.0	57
(노원)월계센트럴아이파크	84	고	859	2020	10.5	5.9	4.6	56
(노원)노원센트럴푸르지오	84	고	810	2020	11	6.9	4.1	63
(노원)노원롯데캐슬시그니처	84	중	1163	2023	12.5	7	5.5	56.0
(도봉)북한산아이파크	84	고	2061	2004	9.3	5	4.3	54
(동대문)래미안위브	59	저	2652	2014	12	6.3	5.7	52
(동대문)이문e편한세상	59	중	1378	2003	8.5	4.2	4.3	49
(동대문)휘경SK뷰	59	중	900	2019	10.8	5	5.8	46
(동대문)휘경SK뷰	84	저	900	2019	12	6.3	5.7	52
(동대문)제기동한신	84	중	1070	2004	9	5	4.0	56
(동대문)답십리파크자이	59	저	802	2019	11.5	6.2	5.3	54
(동대문)답십리파크자이	84	고	802	2019	13	7.2	5.8	55
(동대문)래미안답십리미드카운 티	59	고	1009	2018	11.5	6.5	5.0	56.5
(동대문)장안현대홈타운1차	84	고	2182	2003	10	6	4.0	60
(동대문)e편한세상청계센트럴 포레	59	고	823	2021	12.5	7	5.5	56

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-5

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(동작)신동아리버파크	59	저	1696	2001	10	5.3	4.7	53
(동작)신동아리버파크	84	저	1696	2001	11.7	6.1	5.6	52
(동작)상도래미안3차	59	고	1656	2004	12	6.3	5.7	52
(동작)사당롯데캐슬골든포레	59	저	959	2021	12	6.8	5.2	57
(동작)상도푸르지오클라베뉴	84	중	771	2024	13.25	7.5	5.8	57
(동작)동작삼성래미안	60	고	896	2003	10.6	6	4.6	56.6
(동작)동작삼성래미안	84	중	896	2003	12	6.7	5.3	56
(마포)신공덕삼성래미안2차	59	고	458	2000	11.2	6.3	4.9	56
(서대문)DMC파크뷰자이	59	고	4300	2015	11.5	6.3	5.2	55
(서대문)DMC파크뷰자이	84	저	4300	2015	13.2	7.5	5.7	57
(서대문)DMC래미안e편한세 상	59	고	3293	2012	10.7	6	4.7	56
(서대문)DMC래미안e편한세 상	84	중	3293	2012	13	7.3	5.7	56
(서대문)천연뜨란채	75	중	1008	2006	10.8	5	5.8	46.3
(서대문)DMC센트럴아이파크	59	중	1061	2018	10.5	5.9	4.6	56
(서대문)DMC센트럴아이파크	84	고	1061	2018	12	6.8	5.2	57

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-6

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(서대문)서대문푸르지오센트럴 파크	59	고	832	2022	12.5	7	5.5	56
(서대문)홍제센트럴아이파크	59	중	906	2020	11	6.2	4.8	56
(서대문)홍제센트럴아이파크	84	저	906	2020	12.8	7.3	5.5	57
(서대문)돈의문센트레빌	59	중	561	2011	11.7	6.8	4.9	58
(서대문)홍제원현대	84	저	939	2000	10	5.9	4.1	59.0
(서대문)홍제역해링턴플레이스	59	중	1116	2024	10.9	6.2	4.7	57
(서대문)래미안남가좌2차	59	중	503	2005	9.6	5	4.6	52.1
(서대문)래미안남가좌2차	84	저	503	2005	11	6.5	4.5	59.1
(성동)행당한진타운	59	저	2123	2000	11.8	6	5.8	51
(성동)대림강변	59	고	1150	2001	11.9	6	5.9	50
(성북)래미안길음센터피스	59	저	2352	2019	11.3	6	5.3	53
(성북)길음1단지래미안	84	고	1125	2003	10	5.5	4.5	55
(성북)보문파크뷰자이	59	고	1186	2017	10	5.8	4.2	58.0
(성북)보문파크뷰자이	84	중	1186	2017	12	6.8	5.2	57
(성북)롯데캐슬클라시아	59	중	2029	2022	12	6.4	5.6	53

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-7

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(성북)길음뉴타운6단지래미안	59	고	977	2007	9.7	5.3	4.4	54.6
(성북)길음뉴타운6단지래미안	84	고	977	2007	11.9	6.8	5.1	57
(성북)길음뉴타운8단지래미안	59	저	1497	2010	9.5	5.5	4.0	58
(성북)길음뉴타운8단지래미안	84	고	1497	2010	11.5	6.5	5.0	57
(성북)꿈의숲아이파크	59	중	1711	2022	10.3	5.1	5.2	50
(성북)꿈의숲아이파크	84	중	1711	2022	12	6.4	5.6	0
(성북)래미안장위퍼스트하이	59	저	1562	2020	9.5	4.9	4.6	52
(성북)래미안장위퍼스트하이	84	저	1562	2020	11.2	5.5	5.7	49
(성북)래미안라센트	59	저	1025	2011	9.5	5.4	4.1	57
(성북)래미안장위포레카운티	59	저	939	2021	9.5	5	4.5	53
(성북)래미안장위포레카운티	84	고	939	2021	11	5.5	5.5	50
(성북)래미안아트리치	59	중	1091	2019	9.6	5.1	4.5	53
(성북)래미안아트리치	84	중	1091	2019	11.5	5.7	5.8	50
(양천)목동센트럴아이파크위브	59	중	3045	2020	10.2	5.5	4.7	54
(양천)목동센트럴아이파크위브	84	저	3045	2020	12	6.5	5.5	54

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-8

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(양천)래미안목동아델리체	59	고	1497	2021	13	7.5	5.5	58
(양천)신정뉴타운롯데캐슬	59	중	930	2014	9.05	5	4.1	55
(양천)신정뉴타운롯데캐슬	84	중	930	2014	10.2	5.6	4.6	55
(양천)목동롯데캐슬위너	84	중	1067	2005	12.5	7	5.5	56
(영등포)영등포푸르지오	59	중	2462	2002	10.8	5.8	5.0	54
(영등포)강변래미안	55	중	801	2002	11.5	5.7	5.8	49.6
(영등포)래미안프레비뉴	59	중	949	2015	12.2	6.4	5.8	52
(은평)녹번역e편한세상캐슬	59	저	2569	2020	10.7	6	4.7	56
(은평)녹번역e편한세상캐슬	84	중	2569	2020	12.8	7.5	5.3	59
(은평)힐스테이트녹번	59	저	952	2018	10.5	6	4.5	57
(은평)백련산SK뷰아이파크	59	중	1305	2020	9.2	5.1	4.1	55
(은평)백련산SK뷰아이파크	84	중	1305	2020	11.5	5.9	5.6	51
(은평)힐스테이트녹번역	59	고	879	2022	10.6	6	4.6	57
(은평)힐스테이트녹번역	84	중	879	2022	12.3	7.3	5.0	59
(은평)래미안베라힐즈	84	고	1305	2019	12.5	6.7	5.8	54

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-9

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(은평)센트레빌아스테리움시그 니처	84	중	752	2024	10.2	6	4.2	59
(은평)DMC롯데캐슬더퍼스트	59	저	1192	2021	11	6.2	4.8	56
(은평)DMC롯데캐슬더퍼스트	84	중	1192	2021	12	6.5	5.5	54
(은평)힐스테이트백련산4차	84	저	963	2018	9.7	5.5	4.2	57
(은평)북한산힐스테이트7차	59	중	882	2011	9.5	5.2	4.3	54.7
(은평)북한산힐스테이트7차	84	고	882	2011	11.5	6.1	5.4	53
(은평)북한산푸르지오	84	중	1230	2015	10.8	6.5	4.3	60
(은평)DMCSK뷰	59	중	753	2023	12.5	6.8	5.7	54
(은평)DMCSK뷰아이파크포 레	59	저	1486	2023	10.8	5.7	5.1	53
(은평)DMCSK뷰아이파크포 레	84	저	1486	2023	12	7.5	4.5	62
(은평)백련산파크자이	84	저	678	2021	9.8	5.5	4.3	56
(은평)은평뉴타운박석고개힐스 테이트1단지	84	저	947	2009	12	6.7	5.3	56
(은평)불광롯데캐슬	84	중	588	2018	11	6.3	4.7	57.3
(종로)인왕산아이파크	59	저	810	2008	10.5	6	4.5	57.1
(종로)종로센트레빌	84	중	416	2008	11	7	4.0	64

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-10

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(중)남산타운	59	저	5150	2002	11	5.4	5.6	49
(중)약수하이츠	57	고	2282	1999	9.5	4.8	4.7	51
(중)약수하이츠	84	저	2282	1999	13	7.3	5.7	56
(중)롯데캐슬베네치아	84	중	1870	2008	11	6.7	4.3	61
(중)래미안하이베르	59	저	784	2011	11.5	6.3	5.2	55
(중)래미안하이베르	84	저	784	2011	13.5	8	5.5	59
(중)세운푸르지오헤리시티	42	중	321	2023	9.5	4.5	5.0	47.4
(중)신당푸르지오	84	저	461	2005	12.5	6.7	5.8	53.6
(중)삼성롯데캐슬아이리스	44	고	386	2011	10	5.5	4.5	55.0
(중량)사가정센트럴아이파크	59	중	1505	2020	11.4	6.5	4.9	57
(중량)사가정센트럴아이파크	84	저	1505	2020	12.5	7.3	5.2	58
(중량)신내데시앙	84	중	1326	2010	9.3	5.2	4.1	55.9
(중량)한양수자인사가정파크	84	중	497	2019	11	7	4.0	64
(중량)브라운스톤태릉	84	중	587	2004	9.5	5.4	4.1	56.8
(중량)프리미어스엠코	58	중	497	2013	9.5	5	4.5	52.6

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-11

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(중랑)프리미어스엠코	101	고	497	2013	11.5	7	4.5	60.9



호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

4. 6억 ~ 8억 미만

가. 재건축-1

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(송파)가락우성1차	정비구역	58-저/59	12.2	5.63	6.57	9.85	2.35	14.93
(송파)가락현대1차	조합설립	84-고	13.95	6.35	7.6			
(송파)가락극동	조합설립	59-중	13	5.83	7.17			
(송파)삼환가락	사업시행	72-중	14	6.2	7.8			
(송파)가락프라자	관리처분	84-고/84	14	6.25	7.75	12	2	18.2
(강동)삼익그린2차	조합설립	84-중/84	16	9.8	6.2	12.5	3.5	18.5
(강동)삼익그린2차	조합설립	107-고/105	18.5	11.55	6.95	14	4.5	22.5
(성동)마장세림	조합설립	84-중	13	6.82	6.18			
(은평)불광1구역	구역지정	57-X	9	3	6			
(양천)목동6단지	구역지정	47-저/59	17	10.96	6.04	12.25	4.75	17.09

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

호두네 부동산 서울시 종합 물건 리포트 (2025.3.29 넷째주)

나. 재개발-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강북)미아11	조합설립	단독	대30평, 연50평	7	0.2	6.8			
(도봉)도봉2	관리처분 멸실	입주권	84+59배정	6.97	0	6.97	5.17	1.8	11.76
(동대문)이문4	관리처분	입주권	84㎡신청	13.5	6	7.5	9.5	4	12.42
(동대문)전농8	조합설립	단독	대26평, 연42평	9.2	2.5	6.7			
(동대문)전농도 시환경	조합설립	다세대	대13.7평, 전14.5평	11.5	4	7.5			
(동대문)제기4	관리처분	입주권	59㎡신청	7.5	0.8	6.7	2	5.5	10.42
(동대문)제기6	관리처분	단독	71㎡신청	8.2	2	6.2	5.28	2.92	9.82
(동대문)청량리 6	사시인가	단독	대20평/84㎡ 예시	7.5	0.9	6.6	4.7	2.8	9.1
(동대문)청량리 7	착공	입주권	59㎡배정	9.86	3.15	6.71	3.43	6.43	10.09
(동대문)청량리 8	사시인가	단독	대20평/84㎡ 신청	7.5	0	7.5	5.5	2	9.12
(동대문)청량리 8	사시인가	단독	대30평/84㎡ 신청	10	2.7	7.3	7.7	2.3	11.5
(서대문)북아현 2	사시인가	단독	84㎡신청	17.9	10	7.9	8.4	9.5	16.94
(서대문)북아현 3	사시인가	무허가	59㎡가능	7.57	0	7.57	0.07	7.5	13.72
(성동)금호16	관리처분	다세대	59㎡신청	8	0.3	7.7	0.5	7.5	14.2
(성동)금호21	조합설립 신통	다세대	대7평/59예시	7.5	0.8	6.7	3.1	4.4	12.33

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

나. 재개발-2

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(성동)금호21	조합설립 신통	다세대	대10.6평/8 4예시	10	3	7	4.78	5.22	15.71
(성북)장위10	철거	입주권	84㎡신청	7.98	0.98	7	1.29	6.69	11.09
(성북)정릉골	관리처분	입주권	84㎡타입(4층)	6.2	0	6.2	4.1	2.1	10.6
(송파)마천1	조합설립	아파트	전59㎡	8.7	2.5	6.2			
(용산)청파1	조합설립	다세대	대12평,전19 .4평	11	4	7			
(은평)대조1	착공	입주권	84㎡배정	9.17	2.74	6.43	4.17	5	11.08
(중)신당10	조합설립	단독	대19.6평,전 7평	10	4	6			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(강동)명일신동아	81	중	570	1986	15	9	6	-
(송파)가락쌍용1차	59	저	2064	1997	13	6	7	토허
(송파)가락쌍용1차	84	저	2064	1997	15	7.4	7.6	토허
(송파)가락상아2차	60	고	750	1988	11	4.7	6.3	토허
(송파)가락상아2차	84	고	750	1988	12.5	5.5	7	토허
(송파)문정건영	77	고	545	1993	12	5.5	6.5	토허
(송파)문정건영	84	중	545	1993	12.5	5.8	6.7	토허
(송파)가락금호	59	저	915	1997	13	6	7	토허
(송파)가락금호	85	고	915	1997	14.5	7.4	7.1	토허
(송파)잠실현대	71	중	336	1990	14	7	7	토허
(송파)잠실현대	84	저	336	1990	15	7.2	7.8	토허
(송파)가락쌍용2차	59	고	492	1999	12	5	7	토허
(송파)가락쌍용2차	84	저	492	1999	12.5	5.8	6.7	토허
(송파)풍납미성	116	중	275	1985	13.5	6	7.5	토허
(서초)방배임광3차	44	중	316	1988	11.8	4.8	7	토허

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(마포)밤섬현대	84	중	219	1999	16	9.1	6.9	-
(성동)응봉대림1차	63	고	855	1986	13	6.9	6.1	-
(성동)응봉대림1차	75	중	855	1986	15	8.9	6.1	-
(양천)목동1단지	47	고	1882	1985	16	9.6	6.4	토허
(양천)목동3단지	64	저	1588	1986	19.8	12.3	7.5	토허
(양천)목동4단지	48	고	1382	1986	17	10.2	6.8	토허
(양천)목동9단지	53	고	2030	1987	16.5	9.3	7.2	토허
(양천)목동10단지	70	중	2160	1987	18.5	11.2	7.3	토허
(광진)광장극동1차	84	중	448	1985	20	12.2	7.8	-

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강동)천호A1-2	1차/구역지정	단독	대167㎡,전324㎡	19	12.85	6.15			



호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강동)고덕아르테온	59	고	4066	2020	15	7.5	7.5	50
(강동)강동롯데캐슬퍼스트	59	중	3226	2008	13	6.2	6.8	47.7
(강동)강동롯데캐슬퍼스트	84	중	3226	2008	14.9	8	6.9	54
(강동)래미안명일역솔베뉴	59	저	1900	2019	14.2	7.5	6.7	53
(강동)성내올림픽파크한양수자인	59	고	482	2016	13	7	6.0	54
(강동)성내올림픽파크한양수자인	84	고	482	2016	15	7.7	7.3	51.3
(강동)고덕센트럴아이파크	59	저	1745	2019	14	6.5	7.5	46.4
(강동)고덕자이	59	저	1824	2021	13.5	6.5	7.0	48
(강동)프라이어팰리스	84	중	1622	2007	14	7.1	6.9	50.7
(강동)둔촌푸르지오	84	저	800	2010	13.8	6.2	7.6	44.9
(강동)래미안강동팰리스	59	중	999	2017	13.2	7	6.2	53.0
(강동)래미안강동팰리스	84	저	999	2017	15.4	8.3	7.1	54
(강동)고덕롯데캐슬베네루체	59	고	1859	2019	13	6.3	6.7	48.5
(강동)고덕롯데캐슬베네루체	84	고	1859	2019	15.1	7.5	7.6	50
(강서)우장산힐스테이트	84	저	2198	2005	14.8	7.5	7.3	51

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강서)강서힐스테이트	84	중	2603	2015	13.5	7.3	6.2	54
(강서)마곡13단지힐스테이트 마스터	59	저	1194	2017	13	6.6	6.4	51
(강서)마곡13단지힐스테이트 마스터	84	저	1194	2017	15	8.4	6.6	56
(강서)마곡엠밸리9단지	59	고	1529	2021	12.5	6.5	6.0	52
(강서)마곡엠밸리9단지	84	저	1529	2021	15	7.5	7.5	50
(강서)강서한강자이	84	중	790	2013	14.8	7.4	7.4	50
(관악)힐스테이트관악뉴포레	84	고	1143	2022	13.5	7.5	6.0	56
(광진)현대프라임	59	고	1592	1997	12.5	5.7	6.8	46
(광진)광장현대파크빌10차	59	중	1170	2000	13.2	6.7	6.5	51
(광진)더샵스타시티	100	고	1177	2007	18.5	11.5	7.0	62.2
(광진)래미안파크스위트	84	저	854	2018	15.8	9	6.8	57
(구로)신도림4차e편한세상	84	저	853	2003	15.5	8	7.5	51.6
(동대문)래미안라그란데	59	고	3069	2025	11.7	5.5	6.2	47
(동대문)래미안라그란데	84	저	3069	2025	14	6.5	7.5	46
(동대문)래미안위브	84	저	2652	2014	13.8	7.2	6.6	52

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-3

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(동대문)래미안크레시티	59	고	2397	2013	12.5	5.7	6.8	46
(동대문)래미안크레시티	84	중	2397	2013	15	7.2	7.8	48
(동대문)힐스테이트청계	59	고	764	2018	12.5	6.5	6.0	52.0
(동대문)힐스테이트청계	84	저	764	2018	14	7.5	6.5	54
(동대문)휘경자이디센시아	59	고	1806	2025	11.1	5	6.1	45
(동대문)휘경자이디센시아	84	고	1806	2025	13.8	6.5	7.3	47
(동대문)래미안답십리미드카운 티	84	저	1009	2018	13.7	7.5	6.2	55
(동대문)e편한세상청계센트럴 포레	84	고	823	2021	15	8.3	6.7	55
(동작)힐스테이트상도센트럴파 크	59	중	1559	2012	13.4	7	6.4	52
(동작)힐스테이트상도센트럴파 크	84	고	1559	2012	15.25	8.2	7.1	54
(동작)상도더샵1차	59	고	1122	2007	13	6.5	6.5	50
(동작)상도더샵1차	84	저	1122	2007	14	7.3	6.7	52.1
(동작)상도역롯데캐슬파크엘	59	중	950	2021	14	7.3	6.7	52
(동작)e편한세상상도노빌리티	59	저	893	2018	15	8	7.0	53
(동작)상도래미안3차	84	저	1656	2004	14	7.3	6.7	52

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-4

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(동작)사당롯데캐슬골든포레	84	중	959	2021	14	7.8	6.2	56
(동작)상도푸르지오클라베뉴	59	중	771	2024	12	6	6.0	50
(동작)상도파크자이	84	저	471	2016	16.8	9.5	7.3	57
(동작)이수힐스테이트	59	고	680	2013	14.5	8	6.5	55
(마포)신공덕래미안1차	59	저	834	2000	13.5	6.5	7.0	48
(마포)마포그랑자이	59	저	1248	2020	16.4	8.8	7.6	54
(마포)e편한세상마포리버파크	59	저	547	2016	16.5	9	7.5	55
(마포)래미안공덕3차	59	중	616	2004	15	7.3	7.7	49
(마포)래미안공덕5차	59	저	794	2011	14.9	7.7	7.2	52
(마포)신공덕삼성래미안2차	84	저	458	2000	13.2	6.8	6.4	52
(마포)마포자이더센터리지	59	중	927	2018	16	8.3	7.7	52
(마포)공덕래미안4차	59	중	597	2005	14.3	6.7	7.6	47
(마포)공덕래미안4차	83	저	597	2005	16	8.5	7.5	53
(서대문)e편한세상신촌	59	중	1910	2018	15.2	7.8	7.4	51
(서대문)돈의문센트레빌	84	중	561	2011	15	8	7.0	53

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-5

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(서대문)홍제역해링턴플레이스	84	저	1116	2024	13.8	7.8	6.0	57
(성동)센트라스	59	중	2529	2016	15	7.7	7.3	51.3
(성동)행당대림	59	중	3404	2000	12	5.4	6.6	45
(성동)행당대림	84	중	3404	2000	13.8	6.9	6.9	50
(성동)서울숲푸르지오1차	59	저	888	2007	14.4	7	7.4	49
(성동)금호대우	59	저	1181	2001	12.8	5.8	7.0	45
(성동)금호대우	84	저	1181	2001	15.6	8	7.6	51
(성동)서울숲한신더휴	59	저	1410	2003	12	6	6.0	50
(성동)서울숲한신더휴	84	저	1410	2003	14.5	7	7.5	48
(성동)대림강변	84	저	1150	2001	15	7.5	7.5	50
(성동)래미안하이리버	59	고	847	2012	14.7	7	7.7	48
(성북)래미안길음센터피스	84	고	2352	2019	15	8	7.0	53
(성북)장위자이레디언트	59	고	2840	2025	11.5	5.5	6.0	48
(성북)장위자이레디언트	84	저	2840	2025	14	6.5	7.5	46
(성북)롯데캐슬클라시아	84	중	2029	2022	15.1	8	7.1	53

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-6

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(성북)래미안라센트	84	저	1025	2011	12.5	6.5	6.0	52
(양천)래미안목동아델리체	84	저	1497	2021	15.5	8.3	7.2	54
(양천)목동힐스테이트	59	고	1081	2016	14.8	8.3	6.5	56
(양천)목동힐스테이트	84	고	1081	2016	17.5	10	7.5	57
(양천)신정아이파크	59	고	590	2002	14	7	7.0	50.0
(영등포)영등포푸르지오	84	저	2462	2002	12.4	6	6.4	48.4
(영등포)래미안에스티움	59	고	1722	2017	13.5	6.7	6.8	50
(영등포)래미안에스티움	84	저	1722	2017	16	8.2	7.8	51
(영등포)보라매SK뷰	59	중	1546	2020	13.5	7	6.5	52
(영등포)보라매SK뷰	84	고	1546	2020	16	8.5	7.5	53
(영등포)당산현대5차	59	중	976	2000	12.5	6.3	6.2	50
(영등포)당산현대5차	84	중	976	2000	14	8	6.0	57
(영등포)당산센트럴아이파크	59	고	802	2020	16	8.2	7.8	51.2
(영등포)당산센트럴아이파크	84	저	802	2020	18.3	11	7.3	60
(영등포)신길센트럴자이	59	저	1008	2021	13.3	6.7	6.6	50

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-7

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(영등포)힐스테이트클래시안	59	저	1476	2020	13.5	7	6.5	52
(영등포)힐스테이트클래시안	84	고	1476	2020	16	8.3	7.7	52
(영등포)아크로타워스퀘어	59	중	1221	2017	14.8	8.3	6.5	56
(영등포)강변래미안	79	중	801	2002	13	6.5	6.5	50
(영등포)래미안프레비뉴	84	고	949	2015	14	7.3	6.7	52.1
(은평)DMC센트럴자이	59	저	1256	2023	13	7	6.0	54
(은평)DMC센트럴자이	84	고	1256	2023	16.2	8.5	7.7	52
(은평)힐스테이트녹번	84	고	952	2018	12.8	6.8	6.0	53.1
(은평)DMCSK뷰	84	중	753	2023	14.5	8	6.5	55
(종로)무악현대	84	저	964	2000	13.5	6.8	6.7	50.4
(종로)인왕산아이파크	84	중	810	2008	13	7	6.0	54
(종로)광화문풍림스페이스본1 단지	70	저	744	2008	13	7	6.0	53.8
(종로)광화문풍림스페이스본1 단지	94	중	744	2008	15.7	9	6.7	57.3
(중)남산타운	84	중	5150	2002	13.5	7	6.5	52
(중)청구e편한세상	59	중	895	2011	14	7	7.0	50.0

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-8

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(중)청구e편한세상	84	저	895	2011	16	9	7.0	56
(중)중림삼성사이버빌리지	84	저	712	2001	14.5	6.8	7.7	47
(중)삼성롯데캐슬아이리스	103	중	386	2011	17.5	11.5	6.0	66

호두네
부동산

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

5. 8억 ~ 10억 미만

가. 재건축-1

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(서초)방배삼호	추진위	81-저	17.9	8	9.9			
(송파)가락우성1차	정비구역	109-고/84	17	7.2	9.8	13.17	3.83	19.06
(송파)가락미릉	조합설립	83-저/84	14	6.05	7.95	12	2	18.7
(송파)가락극동	조합설립	84-중	15	6.9	8.1			
(송파)삼환가락	사업시행	84-고	15.5	7.05	8.45			
(송파)가락프라자	관리처분	133-고/118	17	7.5	9.5	15	2	23
(성동)한남하이츠	사시인가	87-중/84	21	12.7	8.3	9.7	11.3	24.9
(성동)성수1구역	건축심의	48-저	15	6.3	8.7			
(광진)자양7구역	조합설립	64-고	14	5.5	8.5			
(광진)자양한양	구역지정	124-고	23	14.87	8.13			
(영등포)미성아파트	추진위	91-고	23.8	14	9.8			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

나. 재개발-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(관악)봉천14	조합설립	다세대	대15.9평/8 4㎡가능	9.3	1.1	8.2	8.4	0.9	10.28
(동작)노량진7	관리처분	입주권	59㎡신청	9.5	1	8.5	1.77	7.73	13.83
(동작)노량진7	관리처분	입주권	84㎡신청	12.5	2.6	9.9	4.48	8.02	16.25
(서대문)북아현 2	사시인가	근생	59㎡신청	9	0.5	8.5	1.13	7.87	13.34
(서대문)북아현 3	사시인가	다세대	84㎡가능	9.34	1	8.34	1.34	8	15.91
(성동)금호16	관리처분	다세대	84㎡신청	11	1.2	9.8	2	9	17.4
(성북)장위4	착공	입주권	59㎡배정	9.8	1.3	8.5	2.4	7.4	11
(성북)장위6	착공	입주권	84㎡배정	9	0	9	1.53	7.47	12.57
(송파)마천4	관리처분 투과 전매제한	입주권	84㎡신청	11	2	9	4.45	6.55	16.53

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-1

단위 : 억원

아파트명	전용면적	층	총세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기투자금	비고
(송파)송파현대	84	고	243	1997	14	5.7	8.3	토허
(강남)대치2단지	49	중	1758	1992	15.8	7.2	8.6	토허
(서초)방배임광3차	84	저	1	1	17.5	8.4	9.1	토허
(용산)이촌우성	58	중	243	1995	15.8	6.8	9	토허
(용산)이촌코오롱	59	저	834	1999	17.2	8.3	8.9	토허
(양천)목동1단지	65	중	1	1	21	12.1	8.9	토허
(양천)목동2단지	65	중	1640	1986	20.9	12	8.9	토허
(양천)목동2단지	95	저	1640	1986	24.8	15.4	9.4	토허
(양천)목동7단지	59	중	2550	1986	21	11.8	9.2	토허
(양천)목동9단지	106	저	2030	1987	24	15.4	8.6	토허

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

라. 신속통합기획-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용, 평형/전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(영등포)당산동 6가 104일대	1차/정비계 획안공람	상가주택	대67㎡,전131㎡	12	4	8			
(용산)한남1구역	수시/정비계 획용역	다세대	대17㎡,전17㎡	13	4.1	8.9			

호두네
부동산

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강동)고덕그라시움	59	중	4932	2019	16	7	9.0	44
(강동)고덕아르테온	84	고	4066	2020	18	8.5	9.5	47
(강동)고덕래미안힐스테이트	59	저	3658	2016	15	6.8	8.2	45.3
(강동)고덕아이파크	59	고	1142	2011	15.2	6.5	8.7	43
(강동)래미안명일역솔베뉴	84	중	1900	2019	18.5	9	9.5	49
(강동)고덕센트럴아이파크	84	중	1745	2019	16	8	8.0	50
(강동)고덕자이	84	저	1824	2021	16	8	8.0	50
(강동)더샵둔촌포레	93	저	572	2024	16.8	7.8	9.0	46
(강서)마곡엠밸리7단지	84	중	1004	2014	17.5	8.4	9.1	48
(강서)마곡엠밸리6단지	84	고	1466	2014	16	8	8.0	50
(강서)마곡엠밸리14단지	84	중	1270	2014	16	8	8.0	50
(광진)현대프라임	84	중	1592	1997	17	7.1	9.9	42
(광진)광장현대파크빌10차	84	저	1170	2000	17	8.5	8.5	50
(광진)광장힐스테이트	59	저	453	2012	16.7	8.7	8.0	52.1
(광진)광장힐스테이트	84	저	453	2012	21	12.5	8.5	60

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(광진)롯데캐슬리버파크시그니 처	59	고	878	2023	18	8.5	9.5	47.2
(광진)e편한세상광진그랜드파 크	84	중	730	2021	19	10	9.0	53
(동대문)청량리역롯데캐슬SK Y-L65	84	저	1425	2023	18	10	8.0	56
(동작)상도역롯데캐슬파크엘	84	중	950	2021	16.5	8	8.5	48
(동작)흑석자이	59	중	1772	2023	16	7.95	8.1	50
(동작)e편한세상상도노빌리티	84	저	893	2018	17.5	9	8.5	51
(동작)흑석한강센트레빌1차	84	고	655	2011	19	9.5	9.5	50
(동작)이수힐스테이트	84	저	680	2013	18.3	9	9.3	49.2
(동작)흑석한강푸르지오	59	중	863	2012	15	6.75	8.3	45
(동작)흑석한강푸르지오	84	중	863	2012	17.5	8	9.5	46
(마포)마포래미안푸르지오	59	중	3885	2014	17.35	8	9.4	46
(마포)마포프레스티지자이	59	중	1694	2021	17.8	9	8.8	51
(마포)마포더클래시	59	중	1419	2022	17.5	8.5	9.0	49
(마포)신공덕래미안1차	84	중	834	2000	16.5	7.5	9.0	45
(마포)공덕자이	59	저	1164	2015	17	7.8	9.2	46

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-3

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(마포)신촌숲아이파크	59	중	1015	2019	18	8.5	9.5	47
(마포)래미안공덕3차	84	중	616	2004	18	8.2	9.8	46
(마포)래미안공덕5차	84	고	794	2011	18.5	9.5	9.0	51
(마포)마포자이더센트리지	84	중	927	2018	19	10.5	8.5	55
(서대문)e편한세상신촌	84	고	1910	2018	17.8	9	8.8	51
(서대문)힐스테이트신촌	59	중	1226	2023	13.8	5.5	8.3	39.9
(서대문)힐스테이트신촌	84	고	1226	2023	16	7	9.0	44
(서대문)신촌푸르지오	59	저	940	2015	15	7	8.0	47
(서대문)신촌푸르지오	84	중	940	2015	16.5	8.2	8.3	50
(서대문)서대문푸르지오센트럴 파크	84	저	832	2022	17	8.9	8.1	52
(성동)센트라스	84	중	2529	2016	18.5	9.5	9.0	51
(성동)행당한진타운	84	고	2123	2000	15.5	7	8.5	45
(성동)래미안옥수리버젠	59	고	1511	2012	18	8.5	9.5	47
(성동)e편한세상금호파크힐스	59	고	1193	2019	16.5	8	8.5	48
(성동)e편한세상금호파크힐스	84	중	1193	2019	19	10	9.0	53

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-4

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(성동)신금호파크자이	59	중	1156	2016	15.8	7.5	8.3	47
(성동)신금호파크자이	84	저	1156	2016	18.5	9.7	8.8	52
(성동)텐즈힐1	59	중	1702	2015	15.5	7.5	8.0	48
(성동)텐즈힐1	84	중	1702	2015	17.5	8.7	8.8	50
(성동)래미안하이리버	84	중	847	2012	16.7	8.2	8.5	49
(성동)서울숲푸르지오2차	59	저	586	2012	17	8	9.0	47
(성동)서울숲푸르지오2차	84	저	586	2012	18.5	9.5	9.0	51
(양천)신정아이파크	84	중	590	2002	18.9	10.5	8.4	55.6
(영등포)당산삼성래미안	84	고	1391	2003	17.5	8.5	9.0	48.6
(영등포)신길센트럴자이	84	저	1008	2021	16.5	7.6	8.9	46
(영등포)아크로타워스퀘어	84	저	1221	2017	17.5	9.5	8.0	54
(영등포)문래자이	84	중	1302	2001	15.5	7.5	8.0	48
(중)서울역센트럴자이	59	중	1341	2017	16	8	8.0	50
(중)서울역센트럴자이	84	중	1341	2017	18.5	9.4	9.1	51

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

6. 10억 이상
가. 재건축-1

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강남)은마	조합설립	76-고/84	31.5	14.66	16.84	19	12.5	35.8
(강남)은마	조합설립	84-저/84	35	15.5	19.5	22	13	36.3
(강남)대치미도1, 2차	구역지정	84-저/84	34	16.09	17.91	25	9	35.1
(강남)대치우성1차	조합설립	95-저/84	33	14	19	22.6	10.4	36.7
(강남)대치쌍용1차	사업시행	96-중/84	34	14.25	19.75	23.7	10.3	35.6
(강남)대치쌍용2차	사업시행	95-저	33.9	14.13	19.77			
(강남)개포5단지	사업시행	61-중/59	28.5	12.38	16.12	19	9.5	25.5
(강남)개포5단지	사업시행	83-고/84	34.7	15.75	18.95	21.26	13.44	35.21
(강남)개포6단지	사시인가	60-저/59	28.5	12.25	16.25	14.3	14.2	27.04
(강남)개포6단지	사시인가	83-저/84	33	15	18	18	15	32
(강남)개포7단지	사시인가	60-중/59	27.5	12.38	15.12	14.4	13.1	25.9
(강남)개포7단지	사시인가	83-저/84	33.4	14.88	18.52	16.5	16.9	32.5
(강남)개포우성7차	구역지정	83-중/84	28	12.63	15.37	19	9	29
(강남)일원개포한신	사업시행	82-고/59	21	9.75	11.25	14	7	24.2
(강남)일원개포한신	사업시행	107-중/84	25	11.25	13.75	17	8	29

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

가. 재건축-2

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(강남)도곡개포한신	사업시행	83-저/84	31	12.75	18.25	17.6	13.4	31
(강남)개포우성4차	조합설립	84-저/84	33	13.88	19.12	25.8	7.2	28
(강남)개포경우현	구역지정	104-중	28	12.88	15.12			
(강남)개포현대2차	구역지정	84-중/84	29	12.88	16.12	21.1	7.9	29.1
(강남)개포우성6차	조합설립	79-저/84	26.5	10.5	16	17	9.5	26.5
(강남)도곡삼익	추진위	104-중	22.5	9.75	12.75			
(강남)압구정1구역	추진위	74-고	44	17.75	26.25			
(강남)압구정2구역	조합설립	108-고/84	60	26	34	24.8	35.2	62
(강남)압구정3구역	조합설립	82-중/84	55	20.63	34.37	23.3	31.7	56.7
(강남)압구정4구역	조합설립	101-저	50	22.13	27.87			
(강남)압구정5구역	조합설립	63-저	47	17.63	29.37			
(강남)압구정6구역	조합설립	106-저	47	19.5	27.5			
(강남)청담삼익	착공	104-저/84	58	21	37	12.68	45.32	59.32
(서초)방배5	착공	1-X/101	40.1	0	40.1	13.77	26.33	42
(서초)방배13	철거중	1-X/125	30.2	0	30.2	11.24	18.96	34.16

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

가. 재건축-3

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(서초)방배15	조합설립	73-저/84	23	5	18	10.23	12.77	27.97
(서초)방배삼호	추진위	127-중	25	10	15			
(서초)방배신삼호	조합설립	105-중	32	13.38	18.62			
(서초)반포주공12 4	관리처분	84-고	92	0	92			
(서초)반포주공3	관리처분	72-중	49	0	49			
(서초)신반포2차	조합설립	107-고/84	53	19.88	33.12	26.2	26.8	52.53
(서초)신반포4차	조합설립	96-중/84	43	17.75	25.25	20.46	22.54	46.33
(서초)신반포7차	조합설립	107-저	35	15.5	19.5	24	11	
(서초)신반포19, 25차	조합설립	107-중	34.5	12.88	21.62			
(서초)신반포19, 25차	조합설립	84-저	34	13.38	20.62			
(서초)신반포12차	조합설립	105-중	34	14.5	19.5			
(서초)신반포16차	사업시행	83-저	32	14	18			
(서초)신반포18차	착공신고	50-고	20.5	8	12.5			
(서초)신반포27차	사업시행	84-고	30.5	11	19.5			
(서초)서초진흥	조합설립	101-중/84	29.5	12.34	17.16	16.9	12.6	32.57

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

호두네 부동산 서울시 종합 물건 리포트 (2025.3.29 넷째주)

가. 재건축-4

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(서초)서초진흥	조합설립	131-고/108	37	14.59	22.41	21.65	15.35	40.24
(송파)잠실주공5단지	조합설립	76-중/84	35.3	15.75	19.55	27.5	7.8	31.1
(송파)잠실주공5단지	조합설립	82-중/107	39.5	17	22.5	30.2	9.3	36.4
(송파)잠실미성크로바	착공	95-중	33	0	33			
(송파)잠실진주	착공	59-고/84	26	0	26	15.8	10.2	26.8
(송파)잠실우성1, 2,3차	조합설립	96-고/84	29.5	11.88	17.62	18.86	10.64	31.62
(송파)잠실우성4차	사업시행	95-저/84	21	9.38	11.62	11	10	24
(송파)가락상아1차	사업시행	106-중	17.5	6.88	10.62			
(송파)오금현대	구역지정	170-고/84	30	11	19	14.8	15.2	30.6
(송파)대림가락	조합설립	84-고	20	8.32	11.68			
(송파)한양3차	사업시행	126-중	22	8.25	13.75			
(송파)송파미성맨션	추진위	116-중	21	9.25	11.75			
(송파)가락삼익맨션	사업시행	84-저	20	7.9	12.1			
(용산)서빙고신동아	조합설립	95-저/84	30.5	13	17.5	25	5.5	33
(용산)서빙고신동아	조합설립	140-중/120	38	17.75	20.25	32	6	44.2

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

가. 재건축-5

단위 : 억원

구역	진행단계	전용-층/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(용산)왕궁아파트	조합설립	102-고	28	12	16			
(용산)한강맨션	관리처분	87-고	39.4	18	21.4			
(용산)산호아파트	사시인가	78-고/84	20	8.38	11.62	17	3	28.3
(용산)산호아파트	사시인가	103-고/84	21.5	9.63	11.87	19.5	2	27.3
(용산)한강삼익아파트	사시인가	104-중	24	9.75	14.25			
(용산)청화아파트	구역지정	106-고	30	12.63	17.37			
(성동)응봉1구역	사시인가	78-고/84	17	3.5	13.5	11.36	5.64	21.04
(성동)한남하이츠	사시인가	149-고/144	30	17.85	12.15	15	15	34.5
(영등포)여의도대교	조합설립	95-저/84	28	15.57	12.43	18	10	30
(영등포)삼부아파트	추진위	70-저	29	17.5	11.5			
(영등포)목화아파트	조합설립	89-고	28.5	17.67	10.83			
(양천)목동6단지	구역지정	115-고/120	26.5	16.1	10.4	23.71	2.79	23.39
(서초)반포미도1차	추진위	84-저/84	33	14.25	18.75	20.41	12.59	33.57

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

호두네 부동산 서울시 종합 물건 리포트 (2025.3.29 넷째주)

나. 재개발-1

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(동대문)제기4	관리처분	입주권	84㎡신청	12.7	2.5	10.2	7.3	5.4	11.43
(동작)노량진1	사시인가	단독	84㎡가능	16	4	12	4.8	11.2	21.7
(동작)노량진2	관리처분	입주권	84㎡신청	16.6	1	15.6	5.3	11.3	17.8
(동작)노량진3	사시인가	단독	107㎡신청	20	5	15	8.36	11.64	23.04
(동작)노량진4	관리처분	입주권	84㎡신청	15.8	3	12.8	4.3	11.5	18.3
(동작)노량진5	관리처분	입주권	84㎡신청	16	3.4	12.6	4.1	11.9	20.9
(동작)노량진6	관리처분	입주권	59㎡신청	13.6	1	12.6	2.83	10.77	17.07
(동작)노량진8	관리처분	입주권	84㎡신청	15.3	1.35	13.95	3.75	11.55	19.05
(동작)흑석11	관리처분	입주권	84㎡신청	19.2	4	15.2	6.2	13	22.6
(동작)흑석9	관리처분	입주권	84+59㎡신청	22	0	22	4.05	17.95	32.45
(성동)성수전략 1	조합설립 신통, 토허	단독	대36평/84㎡ 가능	37	3	34	25	12	34.36
(성동)성수전략 2	조합설립 신통, 토허	상가주택	대28평/84㎡ 예시	23	5	18	17.3	5.7	26.5
(성동)성수전략 3	조합설립 신통, 토허	아파트	전84㎡/84㎡ 가능	29	10	19	21	8	29.8
(성동)성수전략 4	조합설립 신통, 토허	아파트	전84㎡/84㎡ 가능	30	10	20	23	7	30.16
(영등포)신길2	조합설립	단독	대18평,연9. 6평	12	0.6	11.4			

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

나. 재개발-2

단위 : 억원

구역명	진행 단계 제한등	물건 종류	대지,전용 ,평형/ 전용(신)	매매가	임대차 보증금 (대출)	초투	(예상) 감정가	(예상) P	(예상) 총투
(용산)신용산북 측2	조합설립 토허	단독	대22평,전13 .72평	22	7	15			
(용산)한남2	사시인가	다세대	84신청	28	8	20	12	16	35
(용산)한남2	사시인가	단독	103신청	42.2	12	30.2	31.1	11.1	34.5
(용산)한남3	관처인가	입주권	59신청	23	2.5	20.5	5.1	17.9	28.9
(용산)한남3	관처인가	입주권	118신청	40	8	32	19	21	40.7
(용산)한남4	조합설립	단독	84예시	32.4	9	23.4	19.5	12.9	34.2
(용산)한남5	조합설립	단독	114예시	38	12	26	22.7	15.3	42.3
(중)신당8	관리처분	입주권	84㎡신청	14.28	3.14	11.14	6.34	7.94	15.84

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(송파)아시아선수촌	99	중	1356	1986	37.5	16.3	21.2	토허
(강남)상록수아파트	84	고	740	1993	26.5	12.1	14.4	토허
(강남)가람아파트	84	중	496	1993	28	11.8	16.2	토허
(강남)개포우성1,2차	127	고	1140	1983	45	20.8	24.2	토허
(강남)대치현대	59	저	630	1999	20	8.8	11.2	토허
(강남)대치현대	85	저	630	1999	27	11.5	15.5	토허
(강남)청담건영	84	중	240	1994	34	13	21	토허
(서초)서초현대	62	고	413	1989	17.4	7.1	10.3	토허
(서초)서초현대	84	고	413	1989	20	8.4	11.6	토허
(서초)서초삼풍	79	저	2390	1988	31	14	17	토허
(서초)잠원한신로얄	81	중	208	1992	24.7	9.8	14.9	토허
(서초)잠원훼미리	84	저	288	1992	24	10.8	13.2	토허
(서초)잠원롯데캐슬갤럭시 1차	106	고	256	2002	35	15	20	토허
(서초)잠원한강	84	저	450	1989	31	13.5	17.5	토허
(서초)잠원동아	84	고	991	2002	32	13	19	토허

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(서초)반포푸르지오	58	고	237	2000	23	9.7	13.3	토허
(서초)반포푸르지오	84	저	237	2000	28	11.6	16.4	토허
(용산)반도아파트	136	고	192	1977	34.5	14	20.5	토허
(용산)청화아파트	106	고	578	1982	30	12.6	17.4	토허
(용산)이촌한가람	59	고	2036	1998	21	8.6	12.4	토허
(용산)이촌코오롱	84	중	834	1999	23.5	9.8	13.7	토허
(용산)이촌강촌	59	고	1001	1998	19	8	11	토허
(용산)이촌강촌	84	고	1001	1998	23	9.9	13.1	토허
(영등포)여의도장미	133	중	196	1978	32	17.7	14.3	토허
(영등포)여의도화랑	104	고	1	1	26.5	15.6	10.9	토허
(영등포)여의도삼익	123	저	360	1974	28	16.4	11.6	토허
(영등포)여의도은하	121	저	360	1974	28	16.3	11.7	토허
(양천)목동3단지	95	중	1588	1986	25.5	14.9	10.6	토허
(양천)목동5단지	65	저	1848	1986	22	11.9	10.1	토허
(양천)목동5단지	95	고	1848	1986	27.5	16.3	11.2	토허

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

다. 재건축진단-3

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차 or 대출	초기 투자금	비고
(양천)목동7단지	101	중	2550	1986	30	17.8	12.2	토허
(광진)위커힐	166	중	576	1978	29	17.5	11.5	-

호두네
부동산

마. 갭투자-1

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(강동)올림픽파크포레온	59	중	12032	2024	21.5	9	12.5	41.9
(강동)올림픽파크포레온	84	고	12032	2024	27	10.8	16.2	40
(강동)고덕그라시움	84	고	4932	2019	20.5	8.8	11.7	43
(강동)고덕래미안힐스테이트	84	중	3658	2016	17.5	7.5	10.0	43
(강동)고덕아이파크	84	고	1142	2011	18	7.8	10.2	43
(광진)롯데캐슬이스트폴	84	중	1063	2025	22	11	11.0	50
(광진)롯데캐슬리버파크시그니 처	84	고	878	2023	24	13	11.0	54
(동작)아크로리버하임	59	고	1073	2019	21	9.5	11.5	45
(동작)아크로리버하임	84	저	1073	2019	25	11.5	13.5	46
(동작)흑석자이	84	중	1772	2023	20	9.5	10.5	48
(마포)마포래미안푸르지오	84	중	3885	2014	21	9	12.0	43
(마포)마포프레스티지자이	84	저	1694	2021	22.9	11.5	11.4	50
(마포)마포더클래시	84	저	1419	2022	22.3	10	12.3	45
(마포)공덕자이	84	저	1164	2015	19.5	9.5	10.0	49
(마포)마포그랑자이	84	고	1248	2020	22	11	11.0	50

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-2

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(마포)신촌숲아이파크	84	고	1015	2019	22	11.5	10.5	52
(마포)e편한세상마포리버파크	84	고	547	2016	25.5	12	13.5	47.1
(마포)마포자이	135	중	534	2003	23	12	11.0	52.2
(마포)래미안웰스트림	59	중	773	2016	17.5	7.5	10.0	43
(마포)래미안웰스트림	84	중	773	2016	22	11.5	10.5	52
(성동)래미안옥수리버젠	84	고	1511	2012	21	11	10.0	52
(성동)e편한세상옥수파크힐스	59	중	1976	2016	18.5	8.5	10.0	46
(성동)e편한세상옥수파크힐스	84	고	1976	2016	22	11	11.0	50
(성동)서울숲리버뷰자이	59	고	1034	2018	18.5	8.3	10.2	44.9
(성동)서울숲리버뷰자이	84	중	1034	2018	22	10	12.0	45
(성동)서울숲푸르지오1차	84	고	888	2007	19.5	9	10.5	46.2
(성동)트리마제	69	중	688	2017	32	15	17.0	47
(성동)트리마제	84	중	688	2017	45	22	23.0	49
(영등포)브라이튼여의도	84	고	454	2023	39	22	17.0	56
(종로)경희궁자이2단지	59	중	1148	2017	22	9.5	12.5	43.2

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)

마. 갭투자-3

단위 : 억원

아파트명	전용 면적	층	총 세대수	연식	매매가	임대차	갭	전세가 율(%)
(종로)경희궁자이2단지	84	저	1148	2017	25	12.5	12.5	50
(종로)경희궁자이3단지	59	중	589	2017	19.3	9	10.3	46.6
(종로)경희궁자이3단지	84	고	589	2017	23	13	10.0	57

호두네
부동산

호두네 부동산 리포트 (무단 반출 및 공유를 금합니다.)