

부동산 지역분석

지역분석시 꼭 알아야 할 8가지 기준

★ 교주일인자학 - 공인

<단위 : 별표5개가 최고>

구분	현재의 가치	미래의 가치	WHY?	특이사항
교통 환경				
주거 환경				
일자리 환경				
인프라 환경				
자연 환경				
학군 환경				
공급 물량	각 년도 별로 공급될 물량을 정리할 것.			
입주 물량	각 년도 별로 입주할 물량을 정리할 것.			

◆ 교주일인자학이 맞아 떨어지는 지역은 가격이 높고, 수요가 많다.

ex) 강남구, 서초구, 송파구, 용산구, 여의도, 과천, 대전 서구, 대구 수성구, 광주 서구, 부산 해운대구, 울산 남구

ex) 골목대장 투자 실패 사례

※ 2007년 2월 투자 물건 : 주안 1구역 빌라 전용 11.5평, 대지 7.9평				“힐스테이트 푸르지오 주안”	
매수가	8,700만원	보증금	전세 : 1,500만원 월세 15만원		
대출금	6,000만원	대출이자	월 40만원 (8%)		
매도가	8,300만원	매도시기	2017년 2월		
총 손실액	- 4,200만원	손실내역	- 10년 대출이자 : 3,000만원 - 취득등록세 및 부대비용 : 300만원 - 10년 수리비용 : 500만원 - 매도시 손실액 : 400만원		

※ 월계동 한진한화그랑빌 vs 공릉동 태강아파트 비교



아파트	세대수	용적율	최저층/ 최고층	평형구성(㎡)	준공년도	2015년 3월 24평 시세	배정 초등학교	비 고
그랑빌 아파트	3,003	358%	12층/ 28층	82, 98, 109, 145, 168	2002.10	3억 1천 ~ 3억 2천 (gap 1,500 ~ 2,000만원)	한천초	
태강 아파트	1,676	226%	10층/ 15층	69, 82, 83	1999.07	2억 8천 ~ 2억 9천 (gap 1,000 ~ 1,500만원)	태릉초	

그랑빌 ☆ 단지정보 더보기 >

아파트 / 3003세대 / 총 25동 / 2002.10.18 / 82.42㎡ ~ 168.89㎡

매매

82A㎡

전체동

랭킹순

최신순

가격순

면적순

동일매물 묶기

그랑빌 104동

매매 8억

아파트 · 82A/59㎡, 22/27층, 남향

지하철가까운동 남향집 월세안고

그랑빌부동산공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인매물 25.06.04.

그랑빌 115동

매매 8억

아파트 · 82A/59㎡, 고/18층, 동향

더블역세권 아파트 매매

희망공인 | 부동산114 제공

확인매물 25.05.31.

그랑빌 105동

매매 8억

태강 ☆ 단지정보 더보기 >

아파트 / 1676세대 / 총 21동 / 1999.07.23 / 69.32㎡ ~ 83.04㎡

매매

83A㎡

전체동

랭킹순

최신순

가격순

면적순

동일매물 묶기

집주인 태강 1019동

매매 6억 5,000

아파트 · 83A/59㎡, 8/14층, 남향

샘물(02-976-5800)공인중개사사무소 | 매경부동산 제공

확인매물 25.06.17.

집주인 태강 1015동

매매 6억 5,000

아파트 · 83A/59㎡, 9/15층, 남향

수리깨끗,남향,정상,주인거주

단지내에이스(02-948-3388)공인중개사사무소 | 아실 제공

확인매물 25.06.16. 네이버에서 보기 >

집주인 태강 1012동

매매 6억 1,000

아파트 · 83A/59㎡, 8/13층, 남동향

울수리 전세끼고 매매

■ 광운대역 역세권 개발 사업 (노원구 월계동에 속하지만, 성북구에 영향을 더 많이 주는 사업 - GTX C 수혜)



광운대 역세권 개발 사업 추진 계획

구분	사업 개요	
위치	노원구 월계동 85-7 일대(광운대역 주변 일대)	
규모	약 24만2324㎡	
계획규모	민자역사 9만3259㎡ 200% 이하	물류시설 14만9065㎡ 600% 이하 (주거:비주거=7:3)
사업유형	사전협상 (철도시설복합화, 일반상업 유지)	사전협상 (유통업무시설폐지, 일반상업 유지)
권장용도	판매,업무,숙박,위락 등	주거,판매,업무 등



용지별 개발

상업업무

최고 49층의
랜드마크 건물이
들어설 계획으로
상업업무용지는
업무, 판매, 호텔,
영화관 등 조성
강북권의 새로운
일자리 창출 등
신경제 중심지로
나아갈 것



복합용지

32층~49층 명품
주거단지 11개가
들어 설 계획으로
2,694세대 입주
단지 저층부는
자연휴식공간과
낭만, 예술, 힐링
테마로 신개념
열린 광장 조성
강북의 새로운
라이프스타일
제시 예정



공공용지

건강한 여가문화
활동을 위한
수영장, 배드민턴장,
풋살 경기장,
농구장, 헬스장 등
다목적실내체육관
문화거점 도서관,
청년창업지원센터,
월계3동 종합청사
건립 계획
그외 힐링공간
확대 및 보행환경
개선 계획



서울시는 2009년 노원구 및 코레일과 함께 ‘동북권 르네상스 프로젝트’라는 이름으로 성북·석계 신(新)경제거점 조성 한다는 계획으로 광운대 역사개발을 포함해 이 일대를 주거, 상업, 문화복합지역으로 개발하기로 하였다. 따라서, 2012년과 2014년 두 차례 사업자 선정을 하였으나, 수익성문제로 인하여 입찰참여 업체가 전혀 없어서 유찰되었고, 2014년 그 이후로 구체적인 개발 계획은 물론 사업자 선정도 못하고 있는 상황이었다.

2015년 3월에 서울시에서 “서울형 도시재생 27곳 선정”을 하였는데, 그중에 광운대역 역세권 주변 재생사업 하겠다고 발표하였고, 2017년 2월에 코레일이 전체를 상업지역으로 묶어 매각하려던 것을, 사업성을 높이기 위해 상업지역과 준주거지역으로 분리해서 개발하겠다고 발표하였다. 상업지역에는 주상복합건물과 대규모 상업시설 및 업무시설이 들어서게 되며, 준주거지역은 아파트로 지을수 있도록 하여서 민간사업자들의 참여의 폭을 넓혔다.

2017년 8월 28일날 부지매각을 공고하였고, 9월 22일날 현대산업개발이 단독으로 입찰한 후, 10월 1일날 우선협상대상자로 선정되었다. 광운대 역세권 개발사업은 총 사업비는 4조 5,000억원 규모로 진행된다.

현대산업개발은 지상 최고 49층에 공동주택 1,856세대, 레지던스 768세대, 공공임대 408세대, 업무, 숙박, 판매시설 등을 복합화하고, 동서 연결도로 설치, 보행육교 2곳 설치, 영화관, 컨벤션센터, 문화 및 집회시설 · 벤처 및 창업지원센터 등으로 조성할 계획으로 2023년 9월에 서울시 개발계획 심의를 통과하였고, 2024년에 착공하여 2029년 완공한다는 목표로 사업을 진행하고 있다.

광운대역(舊 성북역) 주변은 낡은 건물들과 길게 놓인 철로들, 그리고 주거환경이 부적합한 시멘트공장, 오래된 물류센터들로 인하여 주변 주거환경 및 생활환경이 매우 열악한 상태인데, 만약에 광운대 역세권 개발이 예정 계획대로 제대로 진행이 된다면, 주변 인근 부동산 시세에 매우 긍정적으로 영향을 미칠 것이다.

◆ 서울원 아이파크

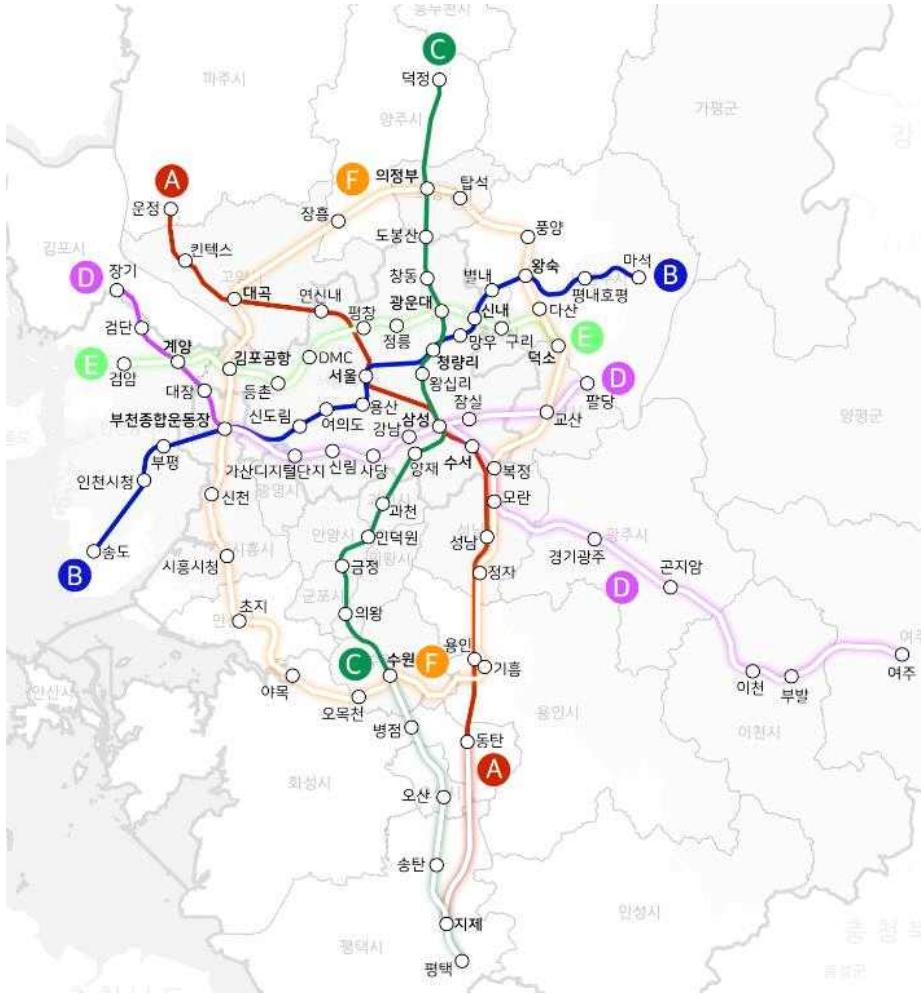


♣ 총 세대수 : 1,856세대 ♣ 지상최고 : 49층 ♣ 전체동수 : 6개동 ♣ 입주 : 2028년 7월 ♣ 분양시기 : 2024년 11월

♣ 일반 분양가 : 평균 3,825만원

59 : 1,038,000,000	72 : 1,165,000,000	74 : 1,214,000,000	84 : 1,390,000,000
91 : 1,496,000,000	105 : 1,632,000,000	112 : 1,847,000,000	143 : 2,911,000,000
145 : 2,697,000,000	159 : 2,950,000,000	161 : 3,284,000,000	167 : 3,089,000,000
170 : 3,164,000,000	244 : 4,818,000,000		

■ GTX C노선 (당초 2028년 → 2030년 개통 목표) 및 수서 ~ 의정부 SRT 노선 (2020년 12월 발표 / 2027년 착공 목표)



■ 동부간선도로 지하화 (2016년 12월 말 발표)

서울 동부간선도로 지하화 계획



※ 1단계 (월릉교 ~ 대치우성아파트사거리) : 재정사업 + 민자사업(영동대교남단~대치우성)으로 2024년 10월 착공 ~ 2029년 말 개통 목표

※ 2단계 (노원구 하계동 ~ 성동구 송정동) : 재정사업으로 2028년 착공 목표 ~ 2034년 개통 목표

[56기] [수익률수정]강서구 염창역 부근 아파트 VS 대장님추전아파트 상승률 비교! 결과는...



56기 강빠 권기영 카페스텝 S 1:1 채팅
2019.07.25. 23:28 조회 802

댓글 31 URL 복사

[https://cafe.naver.com/ArticleRead.nhn?](https://cafe.naver.com/ArticleRead.nhn?clubid=28617792&page=3&menuid=6&boardtype=L&articleid=43317&referrerAllArticles=false)

[clubid=28617792&page=3&menuid=6&boardtype=L&articleid=43317&referrerAllArticles=false](https://cafe.naver.com/ArticleRead.nhn?clubid=28617792&page=3&menuid=6&boardtype=L&articleid=43317&referrerAllArticles=false)

번호	아파트(전용㎡)	2015년 2월 매매가격(만원)	현재(2019년7월)가격(만원)	상승률(%)
1	염창동동아3차아파트(84)	41,300	72,000	74.3
2	염창현대3차아파트(83)	32,800	49,750	51.7
3	염창강변힐스테이트아파트(84)	47,050	79,500	69.0
4	염창현대아이파크아파트(84)	37,900	58,800	55.1
5	강변코아루아파트(84)	43,400	72,000	65.9
6	한강동아아파트(84)	37,150	55,000	48.0
7	염창동동아아파트(84)	39,300	65,000	65.4
8	한마음삼성아파트(84)	38,300	68,000	77.5
9	보람더하임5차아파트(59)	29,600	46,500	57.1
10	염창동롯데캐슬아파트(84)	54,750	82,000	49.8
11	극동상록수아파트(84)	39,600	65,000	64.1
12	염창한화꿈에그린아파트(84)	58,233	100,000	71.7
			평균상승률	62.5
A	가양성지2단지아파트(49)	24,888	55,000	121.0
B	한강타운아파트(84)	38,235	78,500	105.3
C	가양동신대아(101)	42,450	76,350	79.9
D	등촌주공2단지(41)	19,609	44,500	126.9
E	등촌주공3단지(58)	30,927	63,000	103.7
			대장님 추천 평균상승률	107.4

(2019년 7월 25일자 : 56기 강빠님이 발품카페에 올린 수익률 분석표)

■ 교통환경이란?

<현재의 가치> 현재의 중전철, 경전철, KTX, 트램, BRT, 도로등 CHECK

<미래의 가치> 향후에 신설 될 중전철, 경전철, KTX, GTX, BRT, 트램, 도로등을 CHECK

ex) 서울역 : 기존 - 공항철도, 경의중앙선, 1호선, 4호선, Ktx 향후 Gtx A, Gtx B, 신분당선, 신안산선 예정

청량리역 : 기존 - 1호선, 분당선, 경의중앙선, 경춘선, Ktx(청량리~강릉), Itx청춘, 경원선

향후 Gtx B, Gtx C, 수서~의정부 SRT 노선, 면목선, 강북횡단선, 청량리~부전 ITX 예정

삼성역 : 기존 - 2호선 향후 Gtx A, Gtx C, Gtx D, 위례신사선

디지털미디어시티역 : 기존 - 6호선, 공항철도, 경의중앙선 향후 원종 ~ 홍대입구 노선, 강북횡단선

인덕원역 : 기존 - 4호선 향후 월곶 ~ 판교선, 인덕원 ~ 동탄 복선전철

수원역 : 기존 - 1호선, 분당선, Ktx, 수인선 향후 Gtx C, Gtx F

대전 - 2호선 순환선(트램), 대구 - 엑스코노선, 광주 - 2호선 순환선(경전철), 부산 - 다수의 도시철도

※ GTX (광역급행철도) :

수도권 외곽에서 서울 도심의 주요 거점을 연결하는 수도권 광역급행철도로, 2007년 경기도가 국토부(당시 국토해양부)에 제안해 추진됐다. 기존 수도권 지하철이 지하 20m 내외에서 시속 30~40km로 운행되는 것에 비해 GTX는 지하 40~50m의 공간을 활용, 노선을 직선화하고 시속 100km 이상(최고 시속 200km)으로 운행하는 신개념 광역교통수단이다.

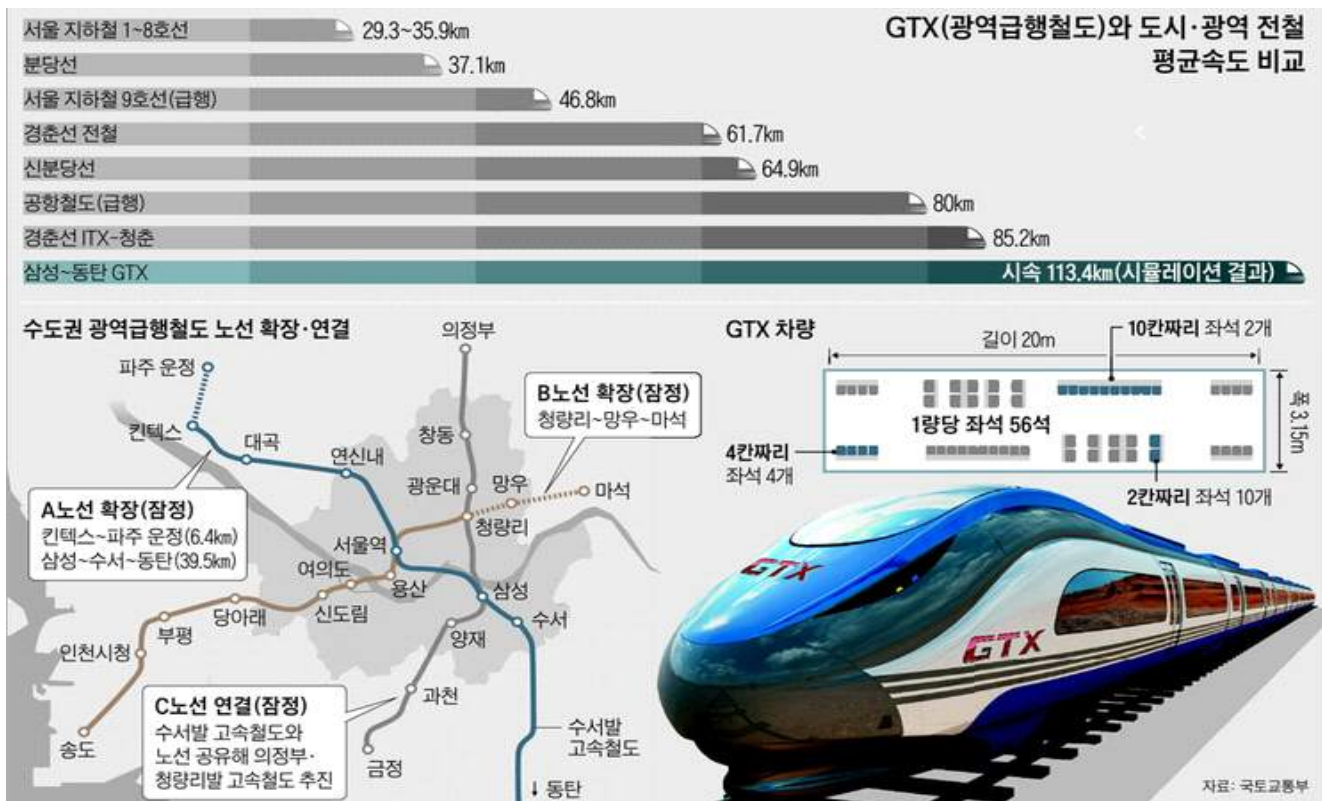


◆ Gtx A 노선 :

- 수서역 ~ 동탄역 구간 : 24년 3월 개통, 소요시간 21분
- 운정중앙역 ~ 서울역 구간 : 24년 12월 개통, 소요시간 21분 (4,450원) → 경의중앙선 전철 운정역 ~ 서울역 소요시간 50분 (1,900원)
- 향후 개통 예정 역사 : 2026년 6월: 운정-동탄 (삼성역 무정차 통과) / 2027년 7월: 운정-동탄 (2호선 삼성역 통해서 승강장 진입)
- 2028년 4월: 운정-동탄 (자체 역사 완전개통) / 2030년: 창릉

◆ Gtx B 노선 : 2025년 6월초 핵심투자자인 맥쿼리투자회사가 사업철회 결정 → 새로운 금융투자사 찾기 돌입 → 착공 지연 예상

◆ Gtx C 노선 : 2024년 1월 착공식 이후 공사비 증액 문제로 인하여 재공사 미정 / 당초 2028년 → 2030년 개통 목표

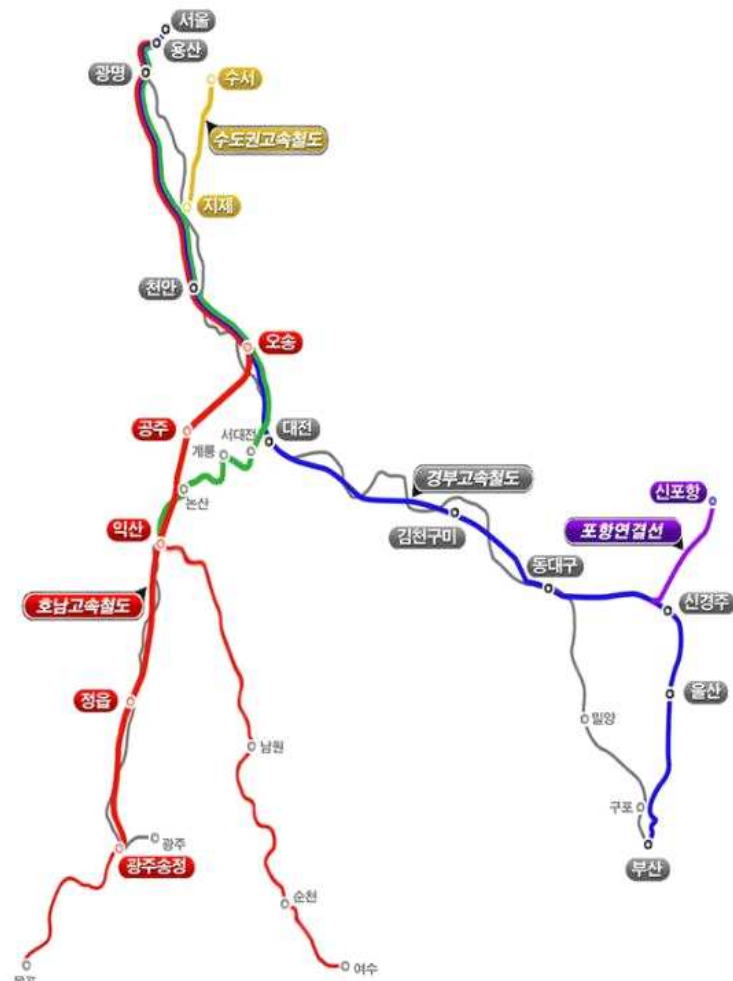


※ KTX (고속철도) :



고속철도라 함은 열차가 주요 구간을 200km/h 이상 속도로 주행하는 철도로서 건설교통부 장관이 지정, 고시하는 철도를 말한다.

“시간은 돈이다”



(이미지출처 : 시크릿노트의 ktx 노선도)

※ **중전철** : 지하철 1호선 ~ 9호선, 신분당선, 분당선, 경의중앙선 등

→ 강남으로 접근 하는 노선 : 2호선, 3호선, 7호선, 9호선, 신분당선, 분당선 (향후 Gtx A, Gtx C, Gtx D 노선)

→ 이러한 노선이 중요도가 높고 강남과 가까운 지역일수록 시세에 영향을 준다.

※ **경전철** : 기존 의정부경전철, 용인경전철, 김포도시철도, 신림선 등

경전철은 기존 지하철도와 대중버스의 중간 정도의 수송능력을 갖춘 대중교통수단이다. 경전철의 장점은 기존철도에 비해 건설비용, 인건비등이 적게들면서 수송능력이 뛰어나다는 것이다.



(이미지 출처 : 매일경제)

→ 경전철 중 위례신사선이 파괴력이 가장 크다. 왜??

(서울시 도시철도망 노선도 - 이미지 출처 : 국토교통부)

※ **트램** : 위례선, 동탄도시철도, 대전도시철도 2호선등

일반도로에 레일을 깔아서 그 위를 주행하는 노면전차로써, 세계 각지에서 흔한 교통수단으로 이용하고 있다. 트램은 전기를 사용해서 움직이고, 지하철이나 경전철보다 건설비용이 훨씬 저렴하다.



(외국에서 운행되고 있는 트램의 모습들)

※ **BRT (간선급행버스)** :

도시의 각 주요 간선도로에 버스전용차로를 설치하여 급행으로 버스를 운영하는 대중교통시스템.



(청라 BRT 모습)

(세종 BRT 모습)

■ 일자리환경이란?

<현재의 가치> 직주근접이 가능한 주변지역 일자리 현황 CHECK

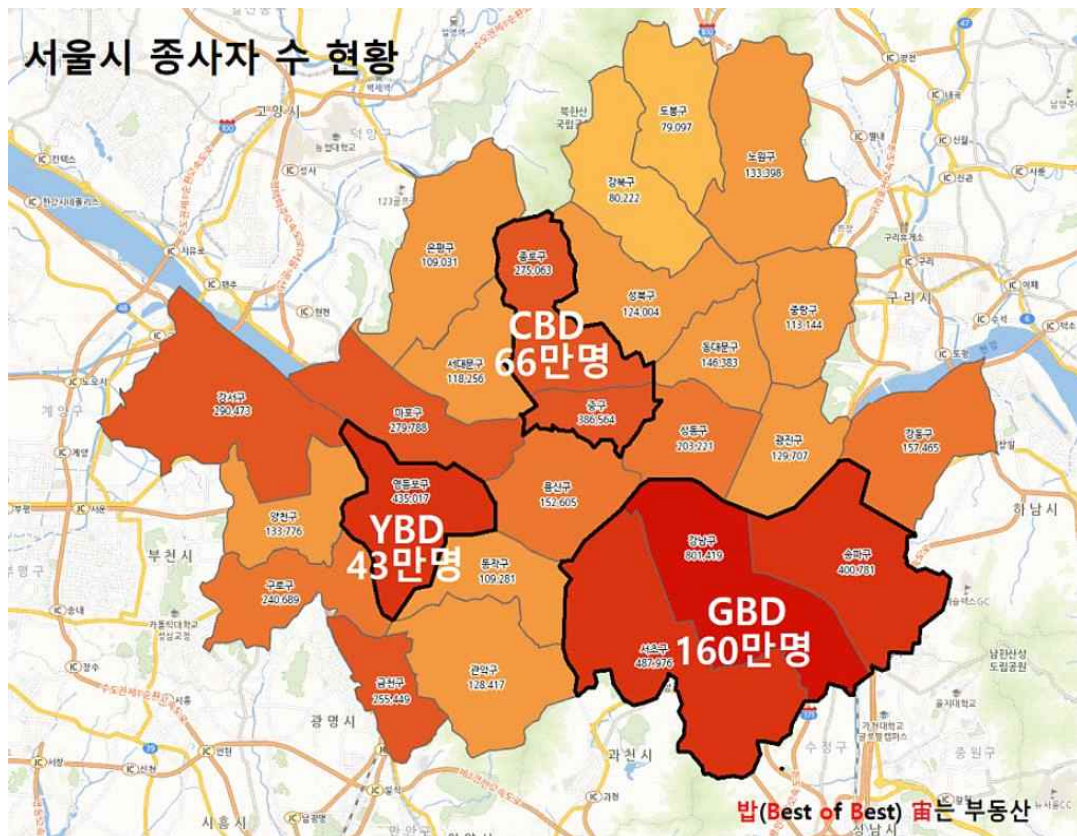
<미래의 가치> 향후에 일자리가 만들어 지는 곳 CHECK (대규모로 조성될수록 파괴력이 큼)

지방 ex) 대전 : 서구, 유성구 광주 : 북구, 광산구, 서구 대구 : 달서구, 수성구 부산 : 해운대구, 진구 울산 : 남구

◆ 서울시 25개구 VS 경기도 종사자 수 현황 (2022년 기준) :

순서	서울 위치	인원	비율(%)	순서	경기도 위치	인원	비율(%)
1	강남구	801,419	13.9	1	화성시	564,646	9.4
2	서초구	487,976	8.5	2	성남시	534,792	8.9
3	영등포구	435,017	7.5	3	수원시	481,383	8.0
4	송파구	400,781	6.9	4	용인시	414,867	6.9
5	중구	386,564	6.7	5	고양시	381,611	6.4
6	강서구	290,473	5.0	6	안산시	341,959	5.7
7	마포구	279,788	4.8	7	부천시	318,670	5.3
8	종로구	275,063	4.8	8	평택시	276,230	4.6
9	금천구	255,449	4.4	9	안양시	272,065	4.5
10	구로구	240,689	4.2	10	시흥시	242,187	4.0
11	성동구	203,221	3.5	11	파주시	225,992	3.8
12	강동구	157,465	2.7	12	김포시	213,769	3.6
13	용산구	152,605	2.6	13	남양주시	215,236	3.6
14	동대문구	146,383	2.5	14	광주시	160,061	2.7
15	노원구	133,398	2.3	15	이천시	138,180	2.3
16	양천구	133,776	2.3	16	의정부시	134,826	2.2
17	관악구	128,417	2.2	17	군포시	115,375	1.9
18	광진구	129,707	2.2	18	안성시	114,117	1.9
19	성북구	124,004	2.1	19	하남시	113,692	1.9
20	서대문구	118,256	2.0	20	광명시	105,342	1.8
21	중랑구	113,144	2.0	21	양주시	101,546	1.7
22	동작구	109,281	1.9	22	포천시	104,004	1.7
23	은평구	109,031	1.9	23	오산시	77,284	1.3
24	강북구	80,222	1.4	24	구리시	69,136	1.2
25	도봉구	79,097	1.4	25	여주시	57,915	1.0

(이미지 출처 → 네이버 블로그 : 밥주는 부동산)



(이미지 출처 → 네이버 블로그 : 밥주는 부동산)

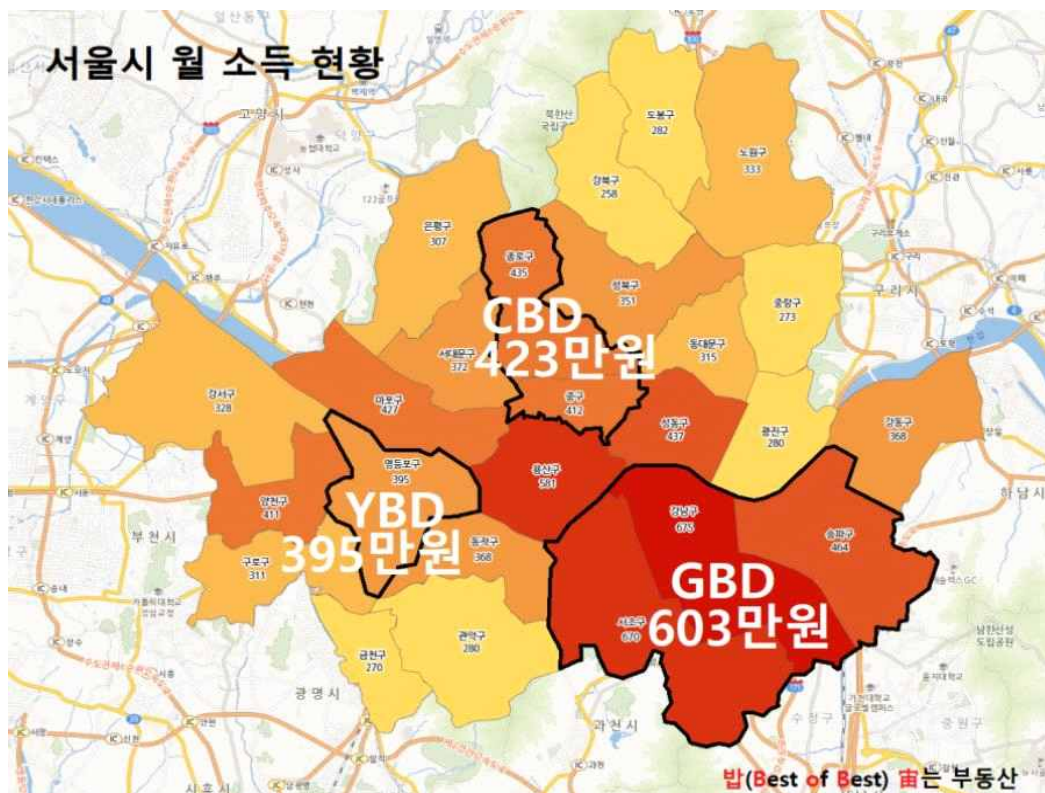
□ 서울의 주요 업무지구 : GBD, CBD, YBD로 나뉨

□ GBD : IT 기업 및 스타트업 기업들이 몰려있는 강남대로와 테헤란로를 중심으로 강남구, 서초구, 송파구 일대의 업무지구를 말함.

□ CBD : 주로 정부 및 공공기관, 대기업본사, 외국계 기업들이 몰려있는 광화문, 시청 주변의 종로구, 중구 일대의 업무지구를 말함.

□ YBD : 은행과 증권회사들이 몰려있는 여의도역을 중심으로 한 영등포구 일대의 업무지구를 말함.

◆ 서울시 25개구 VS 경기도 월 소득 현황 (2022년 기준) :



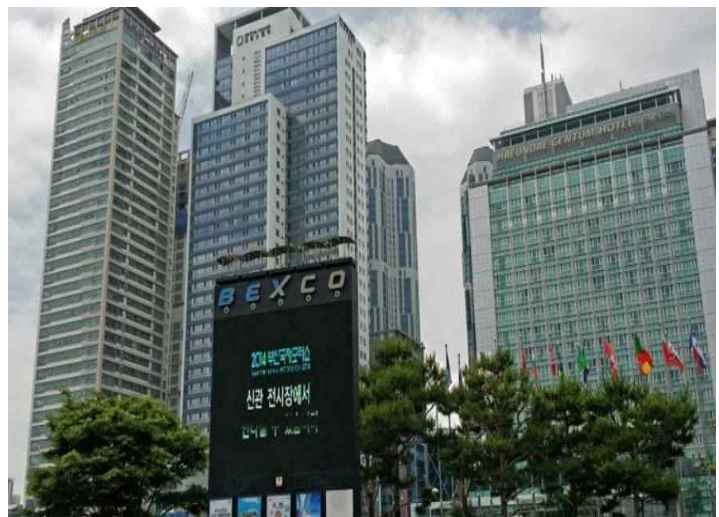
(이미지 출처 → 네이버 블로그 : 밥주는 부동산)

순위	서울위치	급여(만원)	순위	경기도위치	급여(만원)
1	강남구	675	1	과천시	541
2	서초구	670	2	성남시	452
3	용산구	581	3	용인시	420
4	송파구	464	4	화성시	408
5	성동구	437	5	수원시	382
6	종로구	435	6	의왕시	365
7	마포구	427	7	하남시	364
8	중구	412	8	안양시	358
9	양천구	411	9	이천시	353
10	영등포구	395	10	광명시	345
11	서대문구	372	11	고양시	343
12	강동구	368	12	군포시	331
13	동작구	368	13	김포시	320
14	성북구	351	14	평택시	320
15	광진구	339	15	양평군	317
16	노원구	333	16	구리시	315
17	강서구	328	17	오산시	309
18	동대문구	315	18	파주시	305
19	구로구	311	19	남양주시	299
20	은평구	307	20	부천시	290
21	도봉구	282	21	광주시	287
22	관악구	280	22	시흥시	287
23	중랑구	273	23	안성시	285
24	금천구	270	24	안산시	281
25	강북구	258	25	여주시	279

(이미지 출처 → 네이버 블로그 : 밥주는 부동산)

ex) 향후 일자리가 만들어질 대규모 개발 사업지 :

삼성동 국제교류복합지구, 용산국제업무지구, 마곡지구, 고덕상업&업무복합단지, 창동상계신경제중심지, 영등포 준공업지역, 성수동1,2가 준공업지역, 양재R&CD복합지구, 서초정보사부지 개발, 삼표레미콘 부지 개발, 수색역세권 개발, 수서역세권 개발, 구로차량기지 개발, 광명시흥테크노밸리, 일산테크노밸리, 판교테크노밸리2,3차, 계양테크노밸리, 과천시식정보타운등



인프라환경이란?

〈현재의 가치〉 상업시설(백화점, 이마트, 대형마트, 쇼핑몰등), 병원, 호텔, 전시장, 회의장, 컨벤션, 복합문화시설, 복지시설, 상권등 CHECK

<미래의 가치> 향후에 이러한 인프라 시설이 조성되는 곳 CHECK (대규모로 조성될수록 파괴력이 큼)

ex) 향후 인프라가 좋아질 곳들 :

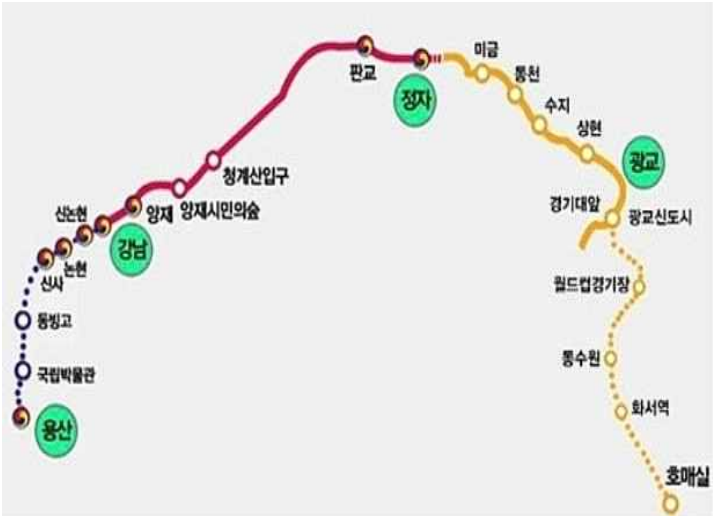
삼성동 국제교류복합지구, 용산국제업무지구, 마곡지구, 고덕상업&업무복합단지, 창동상계신경제중심지, 영등포 준공업지역, 성수동1,2가 준공업지역, 양재R&CD복합지구, 수색역세권 개발, 수서역세권 개발, 구로차량기지 개발, 광운대역세권 개발, 서초정보사부지 개발, 삼표레미콘 부지 개발, 동서울터미널 개발, 서울혁신파크, 서울역북부역세권 개발, 용산미군부지 개발 (유엔사, 수송단, 캠프김), 금천구청지구단위계획, 인덕원역세권 개발등



(이미지출처 : 로겐의투자블로그)



(고양 스타필드의 모습)



(신분당선 남부연장선)

아파트	세대수	용적율	최저/ 최고층	평형구성(㎡)	준공년도	특이사항	배정초	비 고
화서역 파크푸르지오	2,355	499%	20층/ 46층	83, 84, 104, 105 116, 118, 140 141, 148, 208	2021.08	향후 신분당선 + 스타필드 영향 기준층 분양가 : 59 : 430,300 84 : 550,200 평균 평당가 : 1,544만	송림초	2018년 5월분양 2025년 6월 34평 시세 : 12.5억~13.5억
화서역 푸르지오 브리시엘	655	-	41층	120, 121, 122, 147, 150, 151, 222, 273, 274	2023.09	향후 신분당선 + 스타필드 영향 기준층 분양가 : 84 : 727,000 104 : 883,000 평균 평당가 : 1,965만	송림초	2020년 5월분양 2025년 6월 36평 시세 : 13억~14억

♣ 스타필드 매장 : 고양 삼송, 하남 신장, 코엑스몰, 부천 옥길, 위례, 수원, 안성, 명지, 운정(빌리지) 등

♣ 이케아 매장 : 고양, 광명, 고덕, 기흥, 동부산 등



■ 자연환경이란?

<현재의 가치> 주변에 바다, 한강, 호수, 하천, 계곡, 저수지, 산, 공원, 골프장등 존재 여부 및 조망권 CHECK

<미래의 가치> 향후에 인공적으로 조성되는 곳 CHECK

ex) 인공적으로 조성되는 자연환경들 :

기존 조성 완료 : 당인리발전소 공원화 (조성완료), 마곡지구 서울식물원 (조성완료), 난지도 (조성완료), 미사호수공원 (조성완료) 등

향후 조성 예정 : 용산미군부대 공원화, 부평 캠프마켓 부지, 송도 워터프런트 호수, 세계정원경기가든 등



■ 학군환경이란? → 학원가가 잘 형성이 되어 있는 곳은 학군도 좋은 경향이 많다 → 고로 집값 시세가 높다.

<현재의 가치> 학원가 &, 학군 & 초등학교, 중학교, 고등학교의 위치 및 거리등을 CHECK

<미래의 가치> 초, 중, 고등학교 신설 및 학원가가 형성되는 곳 CHECK

□ 서울 3대 주요 학원가 : 대치동, 중계동, 목동 학원가 (feat. 염리동 학원가)

□ 지방 5대광역시 학원가 : 대전 : 서구 둔산동 대구 : 수성구 범어동 부산 : 해운대구 좌동, 동래구 사직동
 울산 : 남구 옥동 광주 : 남구 봉선동 → 광산구 수완지구 (수완동)

※ 학원가 현황 파악 : 호갱노노 (<https://hogangnono.com/>)



(강남구 학원가 현황)

※ 초·중고 학군 현황 파악 : 아실(아파트실거레가) (<https://asil.kr/asil/index.jsp>) → 학원성취도 및 진학을 파악 가능

중학교

고등학교

비교1

서울

강남구

개원중학교

구룡중학교

단국대학교사범대학부속중학교

비교2

서울

시군구

비교지역을 선택하세요.

중학교

고등학교

비교1

서울

강남구

개포고등학교

경기고등학교

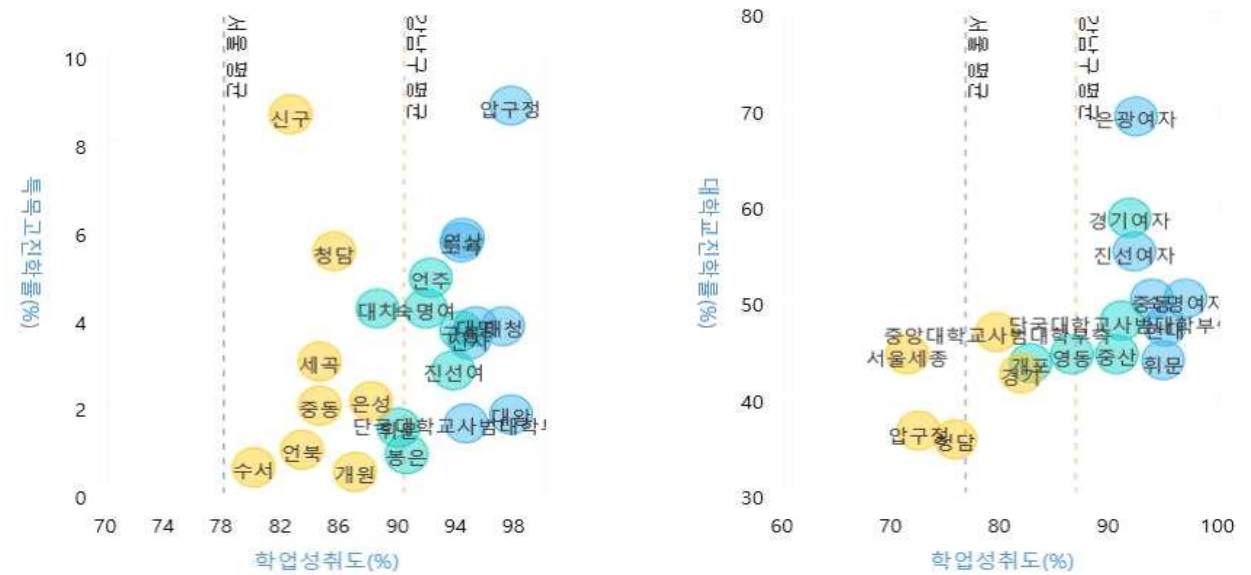
경기여자고등학교

비교2

서울

시군구

비교지역을 선택하세요.



서울

강남구

중학교

☒ 학업성취도순 ☐ 진학률순

출처 : 학교알리미

순위	위치	학교명	응시자수	국가수준 학업성취도 평가 (보통학력이상)				진학률		
				평균	국어	영어	수학	특목고 진학률	특목고 진학수 (과학고/외고/국제고)	졸업자 수
1	강남구 수서동	대왕중학교	298명	97.6%	99.0%	97.7%	96.3%	1.8%	5명 (1명/4명)	265명
2	강남구 압구정1동	압구정중학교	152명	97.6%	98.7%	98.0%	96.1%	8.8%	11명 (1명/10명)	124명
3	강남구 대치동	대치중학교	329명	97.1%	97.0%	98.8%	95.7%	3.8%	12명 (3명/9명)	315명
4	강남구 대치동	대명중학교	343명	95.2%	97.7%	97.4%	90.7%	3.8%	12명 (2명/10명)	313명
5	강남구 압구정동	신사중학교	141명	94.8%	97.2%	94.3%	92.9%	3.5%	5명 (1명/4명)	141명
6	강남구 대치동	단국대학교사범대학부속중학교	191명	94.6%	94.2%	94.8%	94.8%	1.6%	3명 (2명/1명)	181명
7	강남구 역삼동	역삼중학교	376명	94.3%	98.2%	94.2%	90.7%	5.8%	23명 (9명/14명)	393명
8	강남구 도곡동	도곡중학교	221명	94.2%	96.8%	95.5%	90.5%	5.7%	12명 (7명/5명)	208명
9	강남구 개포동	구룡중학교	230명	94.2%	97.4%	95.2%	90.0%	3.7%	9명 (0명/9명)	239명
10	강남구 역삼동	진선여자중학교	334명	93.7%	97.3%	94.0%	89.8%	2.8%	9명 (0명/9명)	321명

■ 주거환경 = 거주환경이란?

<현재의 가치> 기존 아파트들의 거주 환경 CHECK

<미래의 가치> 향후 주변에 재개발 & 재건축 & 신도시로 진행되는 지역 CHECK

즉, 거주환경이 변화 될 단독, 다가구, 빌라촌에서 새 아파트로 바뀔 지역들 CHECK

※ 단독, 다가구 및 다세대 주택 밀집지역의 문제점

1. 미관상 좋지 않다. (전봇대, 전기선, 노후된 주택의 모습)
2. 도로가 비교적 좁다.
3. 주차공간이 부족하다.
4. 녹지공간이 부족하다.
5. 커뮤니티 시설이 부족하다.
6. 치안이 불안하다.
7. 학군이 별로 좋지 않다.
8. 환금성이 떨어진다.

ex) 흑석뉴타운, 신길뉴타운, 가재울뉴타운, 전농답십리뉴타운, 아현뉴타운, 북아현뉴타운, 이문휘경뉴타운, 한남뉴타운, 노량지뉴타운

거여마천뉴타운, 신림뉴타운, 신정신월뉴타운, 성수정락정비구역, 옥수금호동재개발, 장위뉴타운, 길음미아확장촉진지구,

철산재건축, 광명뉴타운, 능곡뉴타운, 안양의왕재개발, 수원재개발, 인천재개발, 개포재건축, 고덕, 둔촌재건축, 방배단독주택

재건축, 강남3구재건축, 목동재건축, 여의도재건축, 용산구재건축, 상계동재건축, 과천재건축등등



구역	세대수 (임대)	조합원수	일반분양 (최고층)	시공사	진행상황	비고
수색 4구역 DMC 롯데캐슬 퍼스트	1,192 (203) (25층)	-	454	롯데	<예상 평균 조합원분양가> 39 : 261,000,000 49 : 323,000,000 59 : 355,000,000 84 : 461,000,000 99 : 510,000,000 114 : 580,000,000 <기준층 일반분양가> 59 : 481,000,000 84A : 580,000,000 84B : 587,000,000 84C : 586,000,000 99A : 622,000,000 99B : 649,000,000 114 : 713,000,000	2017년 6월 일반분양 : 평균분양가 1,669만원 분양 1순위 결과 37.9대 1
수색 6구역 DMC 파인시티 자이	1,223 (208) (30층)	557	458	GS	2017년 5월 : 관리처분인가 완료 <예상 평균 조합원분양가> 59 : 386,706,000 74 : 447,136,000 84 : 504,446,000 <기준층 일반분양가> 59A : 523,000,000 59B : 502,000,000 74A : 660,000,000 74B : 663,000,000 84A : 721,000,000 84B : 691,000,000	2020년 8월 일반분양 : 평균분양가 1,970만원 분양 1순위 결과 45.2대 1
수색 7구역 DMC 아트포레 자이	672 (116) (22층)	234	322	GS	2018년 3월 : 관리처분인가 완료 <예상 평균 조합원분양가> 59 : 400,000,000 73 : 450,000,000 84 : 510,000,000 <기준층 일반분양가> 59 : 527,000,000 73A : 628,000,000 74B : 630,000,000 74C : 603,000,000 84A : 707,000,000 84B : 675,000,000	2020년 8월 일반분양 : 평균분양가 1,980만원 분양 1순위 결과 69.2대 1
수색 8구역	621 (104) (29층)	348	169	SK	2018년 7월 : 사업시행인가 완료 (변경인가 21.7) 2023년 1월 : 관리처분인가 완료 현재 이주 및 철거단계 진행 중 <예상 평균 조합원분양가> 59 : 500,000,000 84 : 687,000,000	

수색 9구역 DMC SK뷰	753 (127) (30층)	437	437	SK	<예상 평균 조합원분양가> 59 : 380,000,000 ~ 426,000,000 84 : 470,000,000 ~ 550,000,000 112 : 600,700,000 ~ 650,000,000 <기준층 일반분양가> 59A : 486,700,000 59B : 520,600,000 76 : 617,900,000 84A : 657,800,000 84B : 684,300,000 102 : 791,600,000 120 : 937,000,000	2018년 12월 일반분양 평균분양가 1,965만원 분양 1순위 결과 340.2대 1
수색 13구역 DMC SK뷰 아이파크 포레	1,464 (296) (20층)	875	293	SK 현산	2018년 9월 : 관리처분인가 완료 <예상 평균 조합원분양가> 59A : 447,674,000 59B : 442,668,000 76 : 530,606,000 84A : 544,979,000 84B : 542,925,000 102 : 608,152,000 <기준층 일반분양가> 59B : 436,000,000 59C : 476,000,000 74 : 630,000,000 84A : 728,000,000 84B : 709,000,000 84C : 731,000,000 84D : 734,000,000 84E : 681,000,000	2020년 8월 일반분양 평균분양가 1,970만원 분양 1순위 결과 128.6대 1
수색 14구역	944	-	-	-	2014년 7월 : 정비구역 해제 2021년 3월 : 도심공공주택복합사업 1차 선정	
증산 2구역 DMC 센트럴 자이	1,386 (237) (30층)	688	461	GS	2017년 1월 : 관리처분인가 완료 <예상 평균 조합원분양가> 59A : 422,833,000 59B : 409,400,000 74A : 485,346,000 84A : 519,623,000 84B : 531,817,000 <기준층 일반분양가> 59B : 436,000,000 59C : 476,000,000 74 : 630,000,000 84A : 728,000,000 84B : 709,000,000 84C : 731,000,000 84D : 734,000,000 84E : 681,000,000	2020년 8월 일반분양 평균분양가 1,992만원 분양 1순위 결과 128.6대 1

증산 4구역	3,568 (1,146) (41층)	1,642	780	-	2021년 3월 : 도심공공주택복합사업 1차 선정 2024년 12월 : 도심공공주택 복합 사업계획 승인 현재 시공사 선정 단계 진행 중 <예상 평균 조합원분양가 - 인상 예정> 59 : 494,000,000 84 : 620,000,000	
증산 5구역	1,694 (292) (30층) → 1,880 설계 변경 예정	1,015	387	롯데	2012년 3월 : 조합설립인가 완료 2013년 6월 : 사업시행인가 완료 2023년 9월 : 관리처분인가 완료 현재 이주 및 철거단계 진행 중 <예상 평균 조합원분양가 - 인상 예정> 59 : 479,000,000 84 : 629,000,000	

아파트	세대수	용적율	최저층/ 최고층	평형구성(㎡)	준공년도	특이사항	배정 초등학교	비 고
DMC 청구	196	171%	7층/ 18층	80, 81, 106, 159	2000.03	향후 강북형단선 + 원종~홍대선 영향	증산초 (19위/ 409위)	2015.중순 25평 : 3억2천
DMC 우방	429	321%	8층/ 23층	83, 107, 141	2000.03	향후 강북형단선 + 원종~홍대선 영향	증산초 (19위/ 409위)	2015.중순 24평 : 2억7천
대림 한숲타운	976	252%	9층/ 15층	83, 106, 139	2003.07	-	수색초 (29위/ 557위)	2015.중순 25평 : 2억9천
DMC 진흥 (수색진흥 옛세벨)	280	341%	10층/ 16층	73, 99, 133	2003.07	-	수색초 (29위/ 557위)	2015.중순 22평 : 2억9천

강북횡단선 (2024년 6월 : 기획재정부 예비타당성 탈락 → 현재 지자체 중심으로 강북횡단선 재추진 노력 중)



(이미지출처 : 국토교통부)

부천대장 ~ 홍대입구 노선 (2021년 6월 : 제4차 국가철도망 구축계획에 포함 / 2031년 개통 목표)



(이미지출처 : 국토교통부, 서울시)



(이미지출처 : 뉴스핌)

Gtx E 노선

■ 수색역세권 개발 사업 (은평구 핵심 사업)



수색역세권 개발은 舊 박원순 서울시장 재임 시 추진했던 개발사업으로써, 수색역세권 철도부지를 백화점과 호텔을 비롯해 상업, 업무, 문화, 숙박시설 등을 갖춘 첨단복합단지로 조성하는 개발 사업이다.

원래 수색역세권 개발 대상 부지는 총 200,201㎡(60,560평)으로, DMC구역 부지, 수색역 구역부지, 차량기지 이전구역 부지만 개발하기로 하였다가, 2016년 9월에 철도시설 이전부지를 추가로 포함시켜, 여의도공원 1.5배인 323,000㎡(97,700평)로 확대 개발하기로 하였다.



(이미지출처 : 투미부동산 블로그)

수색역세권 개발사업 진행사항을 살펴보면, 2014년 5월 8일부터 ~ 8월 17일 수색역세권개발 민간사업자를 공모하였으나, 사업개발 참여에 대한 신청자가 없어서 무산되었다. 따라서 서울시와 코레일은 민간사업자의 수익부분을 개선, 완화하여 사업부지를 분할 매각방식으로 민간 사업자를 재 공모하였는데,

롯데쇼핑 컨소시엄이 선도사업인 DMC역 구역에 대하여 2015년 11월에 사업계획서를 코레일에 제출하였고, 롯데쇼핑 컨소시엄이 우선협상 대상자에 선정되었다. 서울시는 DMC역 구역에 대한 도시관리계획 변경을 위한 사전협상, 건축심의 등을 거친 후, 착공에 들어간다는 계획이고, 나머지 구역도 순차적으로 개발을 진행 할 예정이다.

■ 수색변전소 지중화 (2016년 4월 30일 발표, 2023년 착공하여 2026년 완공 목표)



2016. 04. 30(토) 조건용

이 보도자료는 2016년 4월 29일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.

 **보도자료**



수색동 일대 변전소와 송전철탑, 지중화 첫발

- 서울시-한국전력, 29일 「수색변전소 및 봉산철탑 지중화를 위한 양해각서」 체결

- 일제강점기에 설치된 수색변전소, 송전철탑, 송전선로가 지하로

- 수색변전소 부지는 택지·업무·판매 등 복합용지로 개발, 봉산 철탑 부지는 자연공원으로 회복

2016년 4월에 수색변전소, 송전철탑, 송전선로를 지중화사업을 하기로 발표하면서 수색변전소 부지에 복합문화체육시설과 공원, 호텔과 업무시설 등을 조성한다는 계획이었으나, 현재 수색변전소 부지에 대한 지구단위계획 내용을 살펴보면, 지하5층 ~ 지상3층 규모로 한전 서대문 & 은평지사 복합사옥을 건립하고 있고, 향후 공동주택, 오피스텔, 업무시설, 판매시설, 문화시설등으로 조성한다는 계획이다.

■ SPO TV 사옥 건립



♣ SPO TV 사옥 :

용적율 798% 적용, 지상 15층 오피스 및 판매시설로 건립 계획

■ 삼표에너지 신사옥 건립



♣ 삼표에너지 신사옥 : 2022년 7월 착공하여 2026년 준공 목표

용적율 789% 적용, 지상 22층 오피스 1개동 , 지상 29층 오피스텔 1개동 및 판매시설, 문화 및 집회시설 1개동 건립 계획

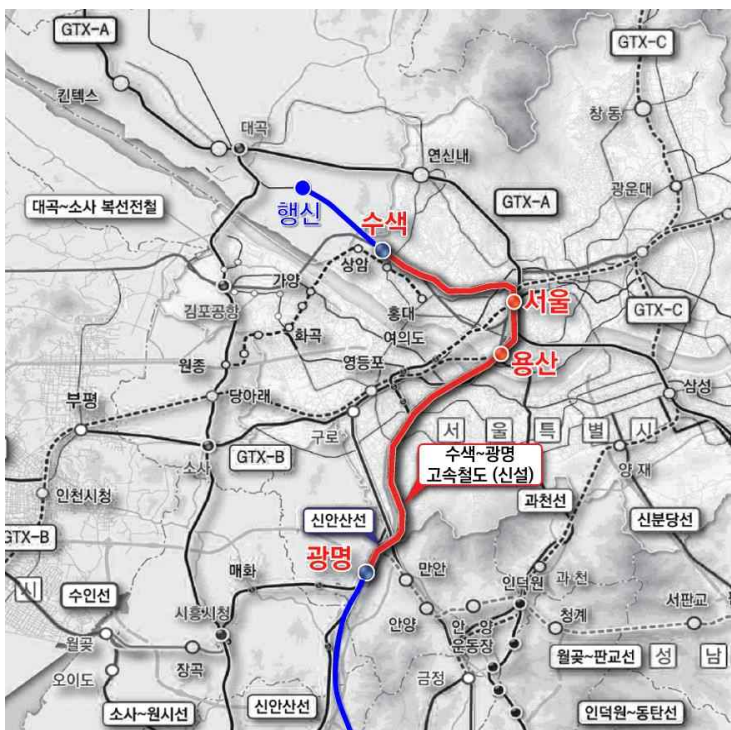
■ 은평 공영차고지 일대 개발 (2015년 3월 발표)



서울시는 2015년 3월에 은평 공영차고지 16만 5,000㎡(약 5만평) 일대를 “은평 공영차고지 일대 종합관리계획”을 세우기로 발표하였다. 서울시는 상암DMC와 수색역세권 개발, 고양 향동지구와 연계한 산업지원 공간 육성방안을 마련해 서울 서북권에 새로운 일자리를 창출 하겠다는 목표이다. 이를 위해 은평공영차고지 일대 저이용 낙후시설을 재정비하고, 합리적인 토지계획을 통해 고양시 디지털미디어 산업 및 상암DMC를 연결하는 새로운 거점 축으로 개발한다는 계획이고, DMC역 & 수색역 & 화전역 & 수색로 및 자유로 등이 인접해 있어서, 광역교통 접근성이 용이하기 때문에 주변 개발과 연계한 활성화 방안을 마련할 예정이다.

서울시는 우선 대상지내 현황과 특성, 도시활동등 지역현안을 검토하고, 문제점 진단 및 해결방안을 마련할 예정이다. 또한, 기본구상 단계 에서부터 고양시와 협력해 동반성장할 수 있는 발전방향을 찾아서, 기본구상 수립 용역을 맞춰서 “맞춤형 지역거점 발전 전략”을 구체화 하겠다는 계획이다.

■ 수색 ~ 광명 고속철도



♣ 사업 목적 :

경의선 서울~수색 간 용량 포화상태 해소를 위해 경부 고속선 서울 시내구간 선로를 신설하는 사업으로써, 지하 30m 이하 깊이에 대심도 터널을 뚫어 노선을 신설하는 방식으로 추진된다.

♣ 사업 진행 사항 :

- 2022년 6월 30일 : 예비타당성 조사를 통과
- 2023년 하반기 까지 : 수색~광명 고속철도 기본계획 수립
- 2025년 상반기 까지 : 기본 및 실시설계용역
- 2026년 : 공사 착공 목표
- 2032년 : 공사 완공 목표