

신화SI부동산

# 김\*\* 님 가족을 위한 맞춤형 아파트 매수 추천 보고서

판교-잠실 출퇴근 & 자녀 학군 최적화 분석

발행일: 2026년 1월 20일

작성자: 노제승 대표 (신화SI 공인중개사사무소)

"데이터 기반 맞춤 분석으로 최적의 보금자리를 찾아드립니다"

## 목차

- 1. 고객 조건 및 분석 기준 Pg. 1
- 2. 추천 지역 TOP 3 비교 Pg. 2
- 3. 1순위 추천: 분당 정자/수내동 Pg. 3
- 4. 2순위 추천: 강동구 고덕동 Pg. 5



# 1 고객 조건 및 분석 기준

## 1.1 가족 현황

구분	내용
가족 구성	4인 (부모 + 자녀 2명)
부모 연령	40대
자녀 연령	15세 (고등학교), 13세 (중학교)

## 1.2 매수 조건

항목	조건
총 예산	15억 ~ 18억
자금 계획	자기자본 10억 + 대출 5~8억 (LTV 40%)
평형 / 희망	30평대 (전용 84㎡) / 1,000세대 이상 대단지
입주 시기	3~6개월 내

### 💡 핵심 요구사항 요약

- 출퇴근: 아버지(판교), 어머니(잠실) - 지하철/자가용 병행
- 교육: 중/고등학교 진학 및 학군 중요 (전학 가능)
- 목적: 실거주 안정성 + 미래 투자가치 동시 추구

## 1.3 분석 기준 (100점 만점)

가격 적정성

20점

판교 출퇴근

15점

잠실 출퇴근

15점

학군

20점

대단지

10점

투자가치

20점

## 2 추천 지역 TOP 3 비교

판교-잠실 양방향 출퇴근과 학군을 종합적으로 고려하여 다음 3개 지역을 선정했습니다.

구분	1순위: 분당	2순위: 강동 고덕	3순위: 송파 문정
판교 출퇴근	5~10분 (신분당선)	50~60분 (환승 2회)	40~50분 (환승 2회)
잠실 출퇴근	35~45분 (환승 1회)	15~20분 (8호선 직통)	10~15분 (8호선 직통)
학군 수준	★★★★★ 전국 최상위	★★★★☆ 서울 상위 4%	★★★★☆☆ 송파 6학군
대단지 규모	1~2천 세대	4~5천 세대	1천 세대 내외
종합 점수	<b>87점</b>	<b>84점</b>	80점

### 2.4 출퇴근 시간 비교

#### [판교 출퇴근 - 아버지]

분당 정자 (5~10분) 매우 우수

송파 문정 (40~50분) 보통

강동 고덕 (50~60분) 다소 많

#### [잠실 출퇴근 - 어머니]

송파 문정 (10~15분) 매우 우수

강동 고덕 (15~20분) 우수

분당 정자 (35~45분) 양호

## 분당 정자동 / 수내동

판교 5분 컷 + 전국 최상위 학군

## 3.1 추천 이유

- ✓ 압도적인 판교 접근성: 신분당선 이용 시 1~2정거장 (5~8분)
- ✓ 최고의 교육 환경: 특목고 진학률 및 학업 성취도 전국 최상위권
- ✓ 확실한 투자 호재: 1기 신도시 재건축 선도지구 지정 및 GTX-A 개통(2026)

## 3.2 출퇴근 상세 분석

대상	경로	소요시간	비고
아버지 (판교)	정자역 → 판교역	5분	신분당선 1정거장 (최적)
어머니 (잠실)	정자역 → 강남역 → 잠실역	35~40분	환승 1회 발생

## 3.3 학군 분석 (자녀 13세, 15세)

## 중학교 (이매중/내정중)

특목고 진학률 7~8%대로 전국 최상위. 면학 분위기가 매우 우수하며 사교육 인프라 완비.

## 고등학교 (분당고/서현고)

내신 1.5등급 이내. 의대 및 상위권 대학 진학 실적이 서울 강남권에 버금가는 수준.

## 3.4 추천 단지

단지명	세대수	30평대 시세	특징
파크타운삼익 (수내동)	1,116세대	약 18억	재건축 추진, 수내역 도보 5분 (예산 상한선)

아이파크분당3 (정자동)	1,162세대	약 18.6억	신분당선 역세권, 신축급 관리
시범단지 (서현동)	2,390세대	15~17억	초대형 단지, 가성비 우수

2순위 추천

84

## 강동구 고덕동

잠실 15분 컷 + 4,000세대 신축 대단지

### 4.1 추천 이유

- ✓ **잠실 직주근접:** 8호선 직통으로 잠실까지 15분 내외 도착
- ✓ **초대형 커뮤니티:** 4,000세대급 대단지의 압도적인 커뮤니티 시설 (수영장 등)
- ✓ **희소성 증가:** 2026년 서울 공급 절벽 시기에 신축 대단지 가치 상승

### 4.2 출퇴근 상세 분석

대상	경로	소요시간	비고
어머니 (잠실)	강동구청역 → 잠실역	15분	8호선 직통 (최적)
아버지 (판교)	고덕역 → 정자동 → 판교	50~60분	환승 2회 또는 자가용 이용 필요

### 4.3 추천 단지

단지명	세대수	30평대 시세	특징
고덕그라시움	4,932세대	16.5~18억	9호선 역세권, 커뮤니티 최상 (최우선 추천)
고덕아르테온	4,066세대	15~16억	가성비 우수, 학군 인접

## 5 최종 권고 및 실행 계획

### 5.1 최종 제안 시나리오

#### Scenario A: 학군 & 미래가치 중시

→ 분당 정자/수내동 선택

아버님의 출퇴근 피로도를 최소화하고, 자녀의 중고등 학업 성취를 최우선으로 할 때 가장 적합합니다. 재건축 이슈로 인한 자산 증식 효과도 기대됩니다.

#### Scenario B: 주거쾌적성 & 어머니 배려

→ 강동 고덕동 선택

어머님의 출퇴근이 편해지며, 4천세대 신축 대단지의 쾌적한 커뮤니티 라이프를 누릴 수 있습니다. 예산 내에서 더 넓은 선택지가 존재합니다.

### 5.2 자금 계획 시뮬레이션 (예시: 17억 매수)

구분	금액	비고
자기자본	10억 0,000만원	현금 보유액
주택담보대출	7억 0,000만원	LTV 40% 적용 가능 범위 내
취득세 및 비용	약 5,500만원	취득세(3%), 중개보수, 등기비 등
필요 총액	약 17억 5,500만원	예비비 포함

⚠ **DSR 체크 필수:** 연소득 1억 기준 DSR 40% 적용 시 대출 한도가 달라질 수 있습니다. 계약 전 반드시 은행 사전심사를 진행해야 합니다. (스트레스 DSR 적용 유의)

### 5.3 향후 실행 로드맵

#### 1주차: 현장 입장

추천 단지(파크타운, 그라시움) 방문, 통학로 및 출퇴근 동선 직접 체크

## 2주차: 자금 확정

주거래 은행 대출 상담, 가용 예산 최종 확정

## 3주차: 매물 협상 및 계약

급매물 위주 가격 협상 진행, 가계약금 입금

### 신화SI 공인중개사사무소

대표: 노제승 | 이메일: sachol@kakao.com

\* 본 보고서는 고객님의 의사결정을 돕기 위한 참고 자료이며, 부동산 시장 상황에 따라 실제 매물 정보는 변동될 수 있습니다.

최종 투자의 책임은 투자자 본인에게 있음을 알려드립니다.