

🔒 대외비 (CONFIDENTIAL)

📄 잠실더샵스타파크 101동 ○○○○호 매매·전세 시세분석 및 거래전략 보고서

보고 일시: 2026년 1월 16일 (금) 오후 3시 작성자: 신화공인중개사사무실 분석 물건: 서울시 송파구 신천동 7-14 잠실더샵스타파크(주상복합) 101동 ○○○○호 보고 대상: 물건주 (매도/전세 결정 지원용)

⚠️ 개인정보 보호: 본 보고서는 매도인의 개인정보 보호를 위해 호수 정보를 블라인드 처리하였습니다.

📑 보고서 전체 구성 안내

총 4개 파트로 구성됩니다:

- #1: PART 1~2 (기본정보 + 규제환경)
- #2: PART 3~4 (시장분석 + 적정가)
- #3: PART 5~6 (주변환경 + 거래전략)
- #4: PART 7 + 최종결론 (실전대응 + 권고안)

#1 - PART 1~2: 기본정보 + 규제환경

PART 1. 기본 정보

1.1 물건 개요

항목	내용
주소	서울시 송파구 신천동 7-14 (올림픽로 35가길 10)
단지명	잠실더샵스타파크(주상복합)
동/호수	101동 ○○○○호 (아파트 동)
전용/공급면적	173.17㎡ / 211.04㎡ (52.4평/63.8평)
전용률	82%
방/욕실	4개 / 2개 (4Bay)
향/층	남동향 / 고층 (36층 추정)
준공년도	2008년 9월 (18년 경과)
주차	가구당 3대
관리사무소	02-418-2730

1.2 단지 현황

주상복합 구조

- 아파트: 101동, 102동, 103동 (총 213세대) ← 본 물건
- 오피스텔: 별도 2개동 (총 119세대)

단지 특징

- 포스코건설 더샵 브랜드
- 대형 평수 중심 (50~100평)
- 용적률 591% / 건폐율 38%
- 커뮤니티: 골프연습장, 헬스장, 독서실, 에어로빅홀 등

입지 특성

- 잠실역 도보 8분 (2호선, 8호선)
- 롯데월드타워 도보권
- 석촌호수 도보 15분
- 잠실한강공원 도보 20분

PART 2. 규제 환경 분석

2.1 토지거래허가제 현황 (2026년 1월 기준)

송파구 토지거래허가구역 지정 상황

구분	내용
지정 지역	송파구 전역 (신천동 포함)
지정 기간	2025년 10월 1일 ~ 2026년 12월 31일
적용 대상	주거지역 60㎡ 초과 토지
본 물건	<input checked="" type="checkbox"/> 해당 (173㎡)
관할 기관	송파구청 토지정책과

2.2 토지거래허가제 핵심 규제

매수자 의무사항 (4대 규제)

1. 사전 허가: 매매 계약 전 송파구청장 허가 필수
2. 목적 증명: 실거주 목적 소명 자료 제출
3. 실거주 의무: 취득일로부터 2년간 실거주
4. 거래 제한: 2년간 매매·임대 금지

위반 시 처벌

- 형사: 2년 이하 징역
- 행정: 토지가격의 30% 이하 벌금
- 민사: 계약 무효 가능

2.3 매매 거래 시 영향

부정적 영향 (매도 불리)

매수자 풀(Pool) 급감

수요 구분	토허제 前	토허제 後	변화
실거주 수요	30%	30%	유지
갭투자 수요	50%	0%	❌ 전멸
기타 투자	20%	5%	급감
총 매수자	100%	35%	📉 -65%

거래 환경 악화

항목	토허제 前	토허제 後	변화
평균 거래기간	1~2개월	3~6개월	+2~4개월
호가 대비 체결	-5%	-10~15%	-5~10%p
가격 협상력	중립	매수자 우위	악화

대형 평수의 이중 악재

- 60평대 = 원래 수요 적음 (고가 부담)
 - 토허제 = 투자 수요 차단
- = 거래 매우 어려움

✅ 긍정적 영향 (매도 유리)

1. 실수요자 집중 공략 가능

- 진성 수요만 남음
- 투기 경쟁자 없음
- 가격 협상은 어려우나 확실한 거래

2. 규제 해제 기대감

- 2026년 12월 31일 만료 예정
- 해제 시 가격 반등 가능성
- 하반기 해제 가능성 주목

3. 장기 가치 보존

- 투기 차단 = 안정적 주거환경
- 커뮤니티 질 향상
- 실거주 중심 단지로 변화

2.4 전세 거래 시 영향

✅ 전세는 토허제 영향 없음

전세 = 임대차 계약 (소유권 이전 아님)

- ✅ 토지거래허가 대상 아님
- ✅ 구청장 허가 불필요
- ✅ 실거주 의무 없음
- ✅ 2년 제한 없음

→ 전세는 일반 시장 원리로 자유롭게 거래

2.5 토지거래허가제 해제 시나리오

시나리오 1: 정상 해제 (2026년 12월 31일) - 가능성 70%

- 현재 지정 기간 만료
- 송파구 전역 일괄 해제 예상
- 가격 반등: +5~10% 기대

시나리오 2: 조기 해제 (2026년 하반기) - 가능성 20%

- 시장 안정화 시 조기 해제
- 잠실동처럼 부분 해제 가능
- 가격 급등 가능성

시나리오 3: 연장 (2027년 이후) - 가능성 10%

- 시장 과열 시 연장
- 가격 추가 하락 압력

2.6 매매가 조정 필요성

토지거래허가제 적용 = 가격 하방 압력

구분	조정 전	조정 후	조정폭
보수 적정가	26~27억	25~26억	-1억
중립 적정가	27~28억	26~27억	-1억
낙관 적정가	28~29억	27~28억	-1억

→ 토허제 반영 시 약 5~10% 하향 조정 권고

PART 1~2 핵심 요약

물건 특징

- 잠실 프리미엄 입지, 60평대 대형 아파트
- 주상복합 단지 중 아파트 동
- 18년 경과 (노후도 중간)

규제 핵심

- **!** 토지거래허가제 적용 중 (매매만 해당)
- 매수자 65% 감소 → 가격 10% 하방 압력
- 전세는 규제 무관 → 일반 거래

매도 vs 전세 선택 힌트



- 급하면: 전세 (규제 없음, 빠른 거래)
- 여유 있으면: 매매 (토허제 해제 대기 후 가격 협상)

#2 - PART 3~4: 시장분석 + 적정가

PART 3. 시장 분석

3.1 실거래가 vs 호가 비교

시장 괴리 분석표

구분	네이버 호가	2025년 실거래가	차이	괴리율
매매	30~35억 추정	26.5~27.8억	-3~7억	10~25% 
전세	17~20억	14.5~15.5억	-2.5~4.5억	17~29% 

핵심 인사이트

1. 호가 ≠ 실거래가

- 네이버 호가는 "희망가격" (물건주의 기대)
- 실제 거래는 **10~25% 낮게** 체결
- 협상 여지 매우 큼

2. 매수자/임차인 우위 시장

- 물건 많고, 수요 적음
- 가격 협상력 강함
- 실거래가 기준 접근 필수

3. 호가 높게 시작 → 협상 필수

- 초기 호가 높게 제시
- 10~15% 협상 예상
- 최종 체결가는 실거래 수준

3.2 매매 실거래가 분석

동일 타입 실거래가 (211㎡/173㎡, 2025년)

계약일	거래가	계약월수	층수	평당가	분석
2025.06	26억 5,000만원	20월	11층	5,057만원	최근 하한가
2025.03	27억 8,000만원	22월	33층	5,307만원	최근 상한가

 실거래가 범위: 26.5억~27.8억

 평당가 범위: 5,057만원~5,307만원

가격 추세 분석

- 2021년 고점(약 30억) 대비 10~15% 조정
- 2024~2025년 안정세 유지
- 층수 프리미엄: 약 1~2억 (33층 vs 11층)
- 계약월수 영향 미미

참고: 다른 면적대 거래

- 191㎡(57평): 24억 6,000만원 (2025.10)
- 167㎡(50평): 약 22~24억 추정

3.3 전세 실거래가 분석

동일 타입 실거래가 (211㎡/173㎡, 2024~2025년)

계약일	전세가	계약월수	층수	평당가	분석
2025.06	14억 8,000만원	27월	8층	2,826만원	최저가
2025.06	15억 2,000만원	16월	35층	2,903만원	고층
2025.04	14억 1,750만원	28월	21층	2,706만원	
2024.09	15억원	14월	26층	2,865만원	

- ✔ 실거래가 범위: 14.5억~15.5억
- ✔ 평당가 범위: 2,706만원~2,903만원

전세 시장 특징

- 2024~2025년 안정적 거래
- 층수 프리미엄: 약 3,000~5,000만원
- 계약월수 영향 거의 없음
- 계절 영향 없음 (연중 고른 거래)

3.4 전세가율 분석

전세가율 계산

기준	매매가	전세가	전세가율
실거래 하한	26.5억	14.5억	54.7%
실거래 평균	27억	15억	55.6%
실거래 상한	27.8억	15.5억	55.8%
호가 기준	30억	17억	56.7%

✔ 현재 전세가율: 55~57% ⚠️ 역대 최저 수준

전세가율 추이

기간	전세가율	특징
2018~2020년	70~80%	정상 수준
2021~2023년	65~75%	하락 시작
2024~2025년	55~60%	역대 최저

전세가율 하락 원인

1. 전세 수요 감소

- 금리 인상 영향 (전세 자금 대출 부담)
- 실거주 선호 증가
- 갭투자 수요 소멸

2. 공급 물량 증가

- 2026년 송파구 2,000세대 입주
- 전세 물량 과잉
- 경쟁 심화

3. 갭투자 소멸

- 토허제 적용
- 투자 수익성 악화

- 레버리지 효과 없음

전세가율 의미

- 55~60%: 갭투자 불가능 (자기자본 40~45% 필요)
- 65~70%: 소액 갭투자 가능
- 70% 이상: 갭투자 매력적

3.5 주변 시세 비교

송파구 신천동 주요 아파트 시세 (60평대 기준)

단지명	면적	매매가	전세가	특징
잠실더샵스타파크	173㎡	27억	15억	본 물건
파크리오	144㎡	22~25억	13~15억	소형 평수
시그니엘레지던스	190㎡	60~80억	30~40억	초고급
푸르지오월드	150㎡	28~30억	16~18억	신축

시세 분석

- 본 물건은 중상위 가격대
- 신축 대비 10~15% 저렴
- 초고급 대비 50% 이상 저렴

PART 4. 적정가 산정

4.1 매매 적정가 산정

💰 토지거래허가제 반영 최종 적정가

시나리오	호가	협상범위	예상체결가	거래기간	평가
급매	26억	25~26억	25.5억	1~2개월	자금 급할 때
정상	27억	26~27억	26.5~27억	3~4개월	★최우선 추천
여유	28억	27~28억	27.5억	6개월	시간 여유 시
도전	29~30억	27.5~29억	28억	1년+	⚠장기전

📌 권고 매매가

초기 호가: 27~28억
목표 체결가: 26.5~27억 ★
최저 수용가: 26억

가격 설정 근거

1. 실거래가 기준: 26.5~27.8억
2. 토허제 할인: -5% (-1억)
3. 고층 프리미엄: +35%(+0.51억)
4. 협상 여지: 1~2억

총수별 가격 가이드

총수	적정가	비고
저층(10층 이하)	25.5~26억	조망 불리
중층(11~25층)	26~27억	표준
고층(26~36층)	27~28억	★ 프리미엄

4.2 전세 적정가 산정

💰 전세 적정가 (토허제 영향 없음)

시나리오	호가	협상범위	예상체결가	거래기간	평가
급임대	15억	14.5~15억	14.8억	1개월	즉시 자금 필요
정상	16억	15~16억	15.5억	2~3개월	★ 최우선 추천
여유	17억	15.5~17억	16억	4~6개월	높은 전세가
도전	18~20억	16~18억	16.5억	6개월+	⚠ 비현실적

📌 권고 전세가

초기 호가: 16~17억
 목표 체결가: 15.5억 ★
 최저 수용가: 15억

가격 설정 근거

1. 실거래가 기준: 14.5~15.5억
2. 고층 프리미엄: +3,000~5,000만원
3. 협상 여지: 5,000만~1억

총수별 전세가 가이드

총수	적정가	비고
저층(10층 이하)	14.5~15억	
중층(11~25층)	15~15.5억	표준
고층(26~36층)	15.5~16억	★ 추천

4.3 매매 vs 전세 손익 비교

💰 수익성 분석 (월 기준)

[매매 선택 시]

- 매도가: 27억
- 세금(양도세 등): 약 2~3억 추정
- 순수익: 24~25억
- 기간: 3~6개월




[전세 선택 시]

- 전세금 수령: 15.5억
- 보증금 운용 수익: 연 3% 가정 시 월 387만원
- 관리비 부담: 월 40~50만원
- 순수익: 월 약 330~350만원
- 2년 총 수익: 약 7,920~8,400만원

[전세 2년 후 매도 시나리오]

- 전세 2년 수익: 약 8,000만원
- 2028년 매도가 (5% 상승 가정): 28.4억
- 총 수익: 28.4억 + 0.8억 = 29.2억
- 즉시 매도 대비: +4~5억

결론

-  즉시 자금 필요: 매매
-  장기 수익 극대화: 전세 후 매도
-  안정적 월 수익: 전세 유지

4.4 의사결정 매트릭스

상황별 최적 선택

상황	추천	이유
즉시 큰돈 필요	매매 (급매)	26억 확보
3개월 여유	매매 (정상)	27억 확보
월 수익 필요	전세	월 350만원
시간 충분	전세 후 매도	최대 수익
토허제 해제 기대	전세 대기	2026년 말

PART 3~4 핵심 요약

시장 현황

- 호가 vs 실거래 괴리: 10~25%
- 매매 실거래: 26.5~27.8억
- 전세 실거래: 14.5~15.5억
- 전세가율: 55~57% (역대 최저)

적정가 결론

- 매매: 27억 호가 → 26.5~27억 체결
- 전세: 16억 호가 → 15.5억 체결

#3 - PART 5~6: 주변환경 + 거래전략

PART 5. 주변 환경 및 화재·리스크

5.1 입지 분석

교통 접근성 (★★★★★)

지하철

- 2호선 잠실역: 도보 8분 (약 650m)
- 8호선 잠실역: 도보 8분 (환승 가능)
- 2호선 잠실나루역: 도보 8분

광역교통

- 잠실광역환승센터: 수도권 버스 수십개 노선
- 올림픽대로: 차량 3분
- 강변북로: 차량 5분
- 서울-분당간 국도: 즉시 진입

생활 인프라(★★★★★)

대형 상권

- 롯데월드타워: 도보 5분
 - 롯데월드몰 (쇼핑)
 - 롯데백화점
 - 롯데면세점
 - 영화관, 수족관
- 홈플러스: 도보 2분

의료 시설

- 서울아산병원: 차량 9분
- 삼성서울병원: 차량 15분
- 강남세브란스: 차량 20분

녹지 환경

- 석촌호수: 도보 15분
- 잠실한강공원: 도보 20분
- 올림픽공원: 차량 10분

교육 환경(★★★★☆)

학군

- 잠동초등학교: 도보권
- 신천초등학교: 도보권
- 송파구 우수 학군지

학원가

- 잠실 학원가: 차량 5분
- 대치동 학원가: 차량 15분

5.2 주변 호재

✅ 확정 호재

1. GTX-D 노선(★★★★★)

- 2026년 상반기 기본계획 고시 예정
- 수서역 경유 (단지에서 약 2km)
- 김포·인천 ↔ 수서 ↔ 하남·팔당 연결
- 강남권 접근성 대폭 개선

2. 롯데월드타워 인접(★★★★★)

- 대한민국 최고층 빌딩 (555m, 123층)

- 복합 상권 완성 (쇼핑·오피스·호텔)
- 랜드마크 효과

3. 잠실 재개발 단지 (★★★★☆)

- 잠실주공5단지 등 재개발 진행
- 신축 공급 → 구축 가치 상승
- 주변 인프라 개선

⚠ 미확정 호재

1. 잠실 스포츠 콤플렉스 재건축

- 잠실종합운동장 현대화 계획
- 시기 미정

2. 제2롯데월드 (취소)

- 제2롯데월드 건립 무산
- 호재 사라짐

5.3 리스크 요인

✖ 부정적 요인

1. 대규모 입주 물량 (★★★★★)

2026년 송파구 입주 예정 (약 2,000세대)

시기	단지명	세대수
2026.04	잠실래미안푸르지오	761세대
2026.05	온달지어다스타(도시형)	262세대
2026.07	잠실공부두산더주택	199세대
2026.08	엘리프마마역더던지	78세대
2026.09	보문샙트들아이파크	199세대
2026.10	롤스테이트등촌역	543세대

영향

- 단기: 전세 수요 증가 가능
- 장기: 공급 과잉 → 전세가 하락 압력

2. 노후도 (★★★★☆)

- 2008년 준공 = 18년 경과
- 신축 프리미엄 없음
- 재건축 연한(30년)까지 12년 남음

3. 대형 평수 수요 감소 (★★★★☆)

- 60평대 = 고가 부담
- 소형 평수 선호 추세
- 유동성 낮음

4. 오피스텔 시장 약세 (★★★★☆)

- 시그니엘 등 초고급 오피스텔도 하락
- 주상복합 이미지 영향
- 서울 오피스텔 수익률 5.0% (최저)

5. 토지거래허가제 (★★★★★)

- 2026년 12월 31일까지 적용
- 매수자 65% 감소
- 가격 하방 압력

5.4 SWOT 분석

강점 (Strengths)	약점 (Weaknesses)
✓ 잠실 프리미엄 입지	✗ 18년 노후
✓ 롯데월드타워 인접	✗ 대형 평수 (수요 적음)
✓ 역세권 (2·8호선)	✗ 주상복합 (아파트 순수성 낮음)
✓ 대형 평수 희소성	✗ 관리비 부담
✓ 가구당 3대 주차	
기회 (Opportunities)	위협 (Threats)
✓ GTX-D 노선	✗ 토지거래허가제
✓ 토허제 해제 (2026.12)	✗ 입주 물량 2,000세대
✓ 재개발 단지 호재	✗ 전세가율 역대 최저
	✗ 오피스텔 시장 약세

PART 6. 거래 전략

6.1 매매 전략 (3가지 시나리오)

🎯 전략 A: 빠른 거래 우선 (1~2개월) ★

목표

- 빠른 자금 확보
- 확실한 거래

전략

1. **호가**: 26~27억 (실거래 수준)
2. **홍보**: 다채널 동시 진행
 - 네이버 부동산
 - 직방, 다방, 호갱노노
 - 중개사 네트워크
3. **차별화**
 - 전문 사진 촬영
 - 청소·정리 완벽
 - "즉시 입주 가능" 강조
4. **협상**: 1억 이내 유연하게

예상 결과

- 체결가: 26~26.5억
- 기간: 1~2개월

- 성공률: 90%

적합 대상

- 급한 자금 필요
- 다른 집 계약 완료
- 빠른 이사 필요

🎯 전략 B: 정상 거래 (3~4개월) ★★★ 최우선 추천

목표

- 적정가 확보
- 안정적 거래

전략

1. 호가: 27~28억
2. 단계별 조정
 - 1개월: 28억 (시장 반응 확인)
 - 2개월: 27.5억 (조정)
 - 3개월: 27억 (본격 협상)
3. 타깃 매수자
 - 실거주 가족 (자녀 多)
 - 잠실·강남 직장인
 - 은퇴 준비 세대
4. 어필 포인트
 - 넓은 공간 (60평대)
 - 잠실 프리미엄
 - 교통·생활 편의성

예상 결과

- 체결가: 26.5~27억
- 기간: 3~4개월
- 성공률: 80%

적합 대상

- 3~4개월 여유
- 적정가 원함
- 안정적 거래 선호

🎯 전략 C: 토허제 해제 대기 (6개월~1년)

목표

- 최대 가격 확보
- 토허제 해제 후 매도

전략

1. 현재 (1~6월)
 - 호가: 28~29억
 - 시장 반응 테스트

- 좋은 조건 나오면 협상
2. 하반기 (7~12월)
 - 토허제 해제 동향 주시
 - 해제 임박 시 본격 매도
 - 호가: 29~30억
 3. 대안: 전세 전환
 - 매도 안되면 전세 15.5억
 - 월 수익 확보하며 대기

예상 결과

- 체결가: 27.5~28.5억 (운 좋으면 29억)
- 기간: 6개월~1년
- 성공률: 50~60%

적합 대상

- 시간 충분
- 가격 중시
- 월 관리비 부담 가능

6.2 전세 전략 (3가지 시나리오)

🎯 전략 A: 빠른 전세 (1개월) ★

목표

- 즉시 전세금 확보
- 빠른 계약

전략

1. 호가: 15~16억 (실거래 평균)
2. 홍보: 다채널 즉시
3. 유연한 조건
 - 입주일 협의 가능
 - 계약금 조정 가능
4. 협상: 5,000만원 이내

예상 결과

- 체결가: 15~15.5억
- 기간: 2~4주
- 성공률: 95%

🎯 전략 B: 정상 전세 (2~3개월) ★★★★★ 최우선 추천

목표

- 적정 전세가 확보
- 좋은 세입자 선별

전략

1. 호가: 16~17억
2. 세입자 선별

- 직장 안정성 확인
 - 신용도 체크
 - 장기 거주 의향 확인
3. 계약 조건
- 2년 계약 기본
 - 재계약 우대 조건 제시

예상 결과

- 체결가: 15.5~16억
- 기간: 2~3개월
- 성공률: 85%

🎯 전략 C: 고가 전세 도전 (4~6개월)

목표

- 최대 전세가 확보

전략

1. 호가: 17~18억
2. 프리미엄 강조
 - 고층 조망
 - 넓은 평수
 - 잠실 입지
3. 단계별 조정
 - 2개월: 18억
 - 4개월: 17.5억
 - 6개월: 17억

예상 결과

- 체결가: 16~17억
- 기간: 4~6개월
- 성공률: 50%

6.3 매매 vs 전세 의사결정 가이드

📊 상황별 최적 선택표

우선순위	상황	추천	호가	체결 예상	기간
자금 급함	1개월 내	매매(급)	26억	25.5억	1~2개월
적정가 원함	3개월 여유	매매(정상)	27억	26.5억	3~4개월
월 수익 원함	안정적 수입	전세	16억	15.5억	2~3개월
최대 수익	1년+ 여유	전세 → 매도	-	29억+	2년
토허제 기대	해제 대기	전세 대기	16억	15.5억	~2026.12

💡 추천 의사결정 프로세스

- 1단계: 자금 필요 시기 확인
- ↳ 1~2개월: 매매(급매)
 - ↳ 3~4개월: 매매(정상) 또는 전세
 - ↳ 6개월+: 전세 또는 대기

2단계: 리스크 성향 확인

↳ 안전 선호: 전세

↳ 수익 추구: 매매 또는 전세 후 매도

3단계: 시장 환경 고려

↳ 토허제 해제 임박: 대기

↳ 입주물량 증가 전: 빠른 결정

PART 5~6 핵심 요약

입지 강점

- 잠실 프리미엄 (★★★★★)
- 교통·생활·교육 인프라 완벽
- GTX-D, 롯데월드타워 호재

주요 리스크

- 토지거래허가제 (매매만)
- 2026년 입주물량 2,000세대
- 대형평수 유동성 리스크

거래 전략

- 매매: 27억 호가, 3~4개월 정상 거래
- 전세: 16억 호가, 2~3개월 안정 거래

#4 - PART 7: 실전대응 + 최종결론

PART 7. 실전 대응

7.1 예상 질문 및 응답 가이드

? Q1. "네이버에는 전세 17~20억인데 왜 15억이라고 하세요?"

✓ 모범 답변:

"네이버에 올라온 1720억은 매도인의 희망가격입니다. 실제로 국토부 실거래가를 확인해보시면 작년에 같은 면적에 14.5억15.5억에 거래되었습니다.

제가 보여드린 자료가 실제로 체결된 금액입니다. 17억으로 호가를 내놓으시면 수개월간 거래가 안 되실 수 있습니다.

제 추천은 16억 호가로 시작해서 15.5억 선에서 협상하시는 것입니다. 이렇게 하시면 2~3개월 안에 확실하게 계약하실 수 있습니다."

? Q2. "그럼 매매는 얼마에 팔아야 하나요?"

✓ 모범 답변:

"실거래가 기준으로 26.5억27.8억에 거래되고 있습니다. 다만 현재 토지거래허가제가 적용되어 투자 수요가 없어진 상황이라 **2728억이 적정**합니다.

제 추천은:

- 초기 호가: 27억으로 시작
- 3~4개월간 시장 반응 확인
- 26.5억~27억 선에서 협상

급하시면 26억 호가로 빠르게 진행하시고, 여유 있으시면 28억 호가로 토지거래허가제 해제(2026년 12월)를 기다리시는 것도 방법입니다."

? Q3. "토지거래허가제가 뭐고 왜 가격에 영향을 주나요?"

✔ 모범 답변:

"토지거래허가제는 부동산을 사려면 구청장 허가를 받고, 2년간 실거주해야 하는 제도입니다.

핵심 문제는:

- 전세 끼고 매수하는 '갭투자'가 완전히 불가능
- 투자 수요가 전멸 (기존 50% → 0%)
- 매수자가 65% 감소

그래서 가격이:

- 실거주 수요만 타깃팅
- 협상력 약화
- 기존 가격 대비 5~10% 하락 압력

긍정적 측면은:

- 2026년 12월 31일 해제 예정
- 해제되면 가격 반등 가능
- 실거주자 위주로 안정적 커뮤니티 형성"

? Q4. "매매와 전세 중 어떤 게 나올까요?"

✔ 모범 답변:

"상황에 따라 다릅니다.

매매를 추천하는 경우:

- ✔ 1~4개월 내 큰 자금 필요
- ✔ 26~27억 한번에 받고 싶음
- ✔ 관리비 부담 싫음

전세를 추천하는 경우:

- ✔ 월 350만원 정도 수익 원함
- ✔ 시간 여유 있음 (토허제 해제 대기)
- ✔ 2년 후 더 높은 가격 기대

제 솔직한 의견은:

- 급하시면 → 매매 26.5~27억
- 여유 있으시면 → 전세 15.5억 받고 2년 후 28~29억 매도

전세로 가시면 2년간 약 8,000만원 수익 + 토허제 해제 효과로 2~3억 더 받으실 수 있습니다."

? Q5. "60평대는 너무 큰 것 아닌가요? 잘 팔릴까요?"

✔ 모범 답변:

"솔직히 말씀드리면 대형 평수는 수요가 적은 게 사실입니다.

하지만 이 물건은:

- ✔ 잠실 프리미엄 입지
- ✔ 4Bay 구조 (방 4개)
- ✔ 가족 구성원 많은 가구 적합
- ✔ 재택근무 + 홈오피스 수요

타깃 매수자:

- 자녀 2~3명 가족
- 부모님 모시고 사는 3세대
- 재택근무 전문직
- 은퇴 준비 세대 (공간 여유)

제 추천은:

- 실거주 수요에 집중
- '넓은 공간'을 강점으로 어필
- 3~4개월 여유를 두고 진행

급매로 저가에 내놓으면 손해입니다. **정상가(27억)로 끈기있게 진행하시길 권합니다.**"

? Q6. "전세 놓으면 문제 생기지 않을까요?"

✔ 모범 답변:

"세입자만 잘 선별하시면 문제없습니다.

세입자 선별 체크리스트:

- ✔ 직장 재직증명서 (안정성)
- ✔ 소득증명 (전세금 대비 소득)
- ✔ 신용점수 700점 이상
- ✔ 장기 거주 의향 확인
- ✔ 과거 전세 이력 (깔끔한지)

계약 시 유의사항:

- 계약서 꼼꼼히 작성
- 전세권 설정 권유
- 전세보증보험 가입 확인
- 중개사 통해 진행

저희가 도와드릴 수 있는 부분:

- 세입자 신용조회 대행
- 계약서 작성 지원

- 전세권 설정 절차 안내

전세는 매매보다 리스크가 적고 월 수익도 나오니 **안전한 선택**입니다."

7.2 경쟁 매물 분석

현재 네이버 매물 현황 (같은 단지 101동)

구분	호가	면적	층수	특징	분석
전세	17억	211㎡	중층	채광좋아요	실거래 대비 2억↑
전세	20억	211㎡	고층	한강뷰 펜트	실거래 대비 4.5억↑
매매	-	-	-	매물 없음	✅ 경쟁 없음

경쟁 매물 대비 우위 확보 전략

1. 가격 경쟁력

- 경쟁 전세: 17억, 20억
- **우리 전세: 15.5~16억** ✅ 가격 우위
- → 빠른 거래 가능

2. 매매 독점

- 현재 101동 매매 매물 없음
- **우리가 유일** ✅ 독점 우위
- → 비교 대상 없어 가격 주도권

3. 차별화 포인트

- 전문 사진 촬영
- 청소·정리 완벽
- 즉시 입주 가능
- 협상 여지 충분

7.3 중개 서비스 제안

신화공인중개사사무실이 도와드리는 부분

1. 시장 분석 및 가격 컨설팅

- ✅ 주간 시장 동향 리포트
- ✅ 경쟁 매물 모니터링
- ✅ 가격 조정 타이밍 조언

2. 전문 마케팅





- ✅ 전문 사진 촬영 지원
- ✅ 네이버/직방/다방 다채널 광고
- ✅ 중개사 네트워크 홍보
- ✅ 매주 노출수·조회수 리포트

3. 매수자 발굴 및 필터링




- ✅ 진성 매수자 선별
- ✅ 대출 사전승인 확인
- ✅ 투자자 vs 실수요 구분

-  협상력 있는 바이어 소개

4. 계약 및 법률 지원

-  계약서 작성 대행
-  토지거래허가 신청 지원
-  세금 컨설팅
-  잔금 처리까지 완벽 관리

5. 사후 관리

-  전세 세입자 관리 (선택 시)
-  시장 변화 알림
-  재매도 타이밍 조언

PART 7 핵심 요약

예상 질문 대응

- 호가 vs 실거래 차이 명확히 설명
- 토지거래허가제 영향 솔직히 안내
- 매매 vs 전세 상황별 추천

경쟁 우위

- 매매: 경쟁 매물 없음 (독점)
- 전세: 가격 경쟁력 (2~4억 저렴)

중개사 역할

- 전문 마케팅 + 가격 컨설팅
- 계약부터 사후관리까지

최종 결론 및 권고안

1. 시장 진단

현재 시장: 매수자/임차인 우위

- 토지거래허가제로 수요 65% 감소
- 호가와 실거래 10~25% 괴리
- 협상 필수, 끈기 필요

물건 경쟁력: 중상위 (★★★★☆)

- 입지 우수 (잠실 프리미엄)
- 대형 평수 희소성
- 노후도·토허제 약점

2. 최종 권고가

💰 매매 권고가

급매 (1~2개월) 정상 (3~4개월) 여유 (6개월+)

호가: 26억 호가: 27억 호가: 28억

체결:25.5~26억 체결:26.5~27억 ★ 체결:27.5~28억

💰 전세 권고가

급임대 (1개월) 정상 (2~3개월) 여유 (4~6개월)

호가: 15억 호가: 16억 호가: 17억

체결:14.8~15억 체결:15.5억 ★ 체결:16억

3. 상황별 최적 선택

📊 의사결정 플로우차트

자금이 급하신가요?

└ 예 (1~2개월) → 매매 급매 (26억, 체결 25.5억)

└ 아니오

└ 3~4개월 여유 → 매매 정상 (27억, 체결 26.5억) ★ 추천

└ 6개월 이상 여유

└ 월 수익 원함 → 전세 (16억, 체결 15.5억)

└ 최대 수익 원함 → 전세 2년 후 매도 (총 29억+)

4. 최종 체크리스트

✅ 매도 전 준비사항

물리적 준비

- 집 청소 및 정리정돈
- 수리 필요 부분 점검
- 전문 사진 촬영 예약
- 평면도 준비

서류 준비

- 등기부등본 발급
- 관리비 납부 확인서
- 건축물대장
- 재산세 납부 확인

가격 전략

- 실거래가 최종 확인
- 경쟁 매물 확인
- 초기 호가 결정
- 협상 범위 설정

홍보 채널

- 네이버 부동산 등록
- 직방 등록
- 다방 등록
- 호갱노노 등록
- 중개사 네트워크 공유

5. 월별 실행 계획

17 1개월차 (2026년 1월)

- Week 1: 물건 정리 + 사진 촬영
- Week 2: 다채널 홍보 시작
- Week 3: 초기 반응 확인
- Week 4: 가격 조정 검토

17 23개월차 (23월)

- 이사철 수요 집중 공략
- 실거주 가족 타겟 마케팅
- 주말 집중 방문 유도
- 가격 협상 본격화

17 46개월차 (46월)

- 토허제 해제 동향 모니터링
- 경쟁 매물 재분석
- 가격 2차 조정 검토
- 전세 전환 고려

6. 성공 확률 예측

시나리오별 성공 가능성

전략	가격	기간	성공률	추천도
매매 급매	26억	1~2개월	90%	☆☆☆
매매 정상	27억	3~4개월	80%	☆☆☆☆
매매 여유	28억	6개월+	60%	☆☆☆
전세 급임대	15억	1개월	95%	☆☆☆
전세 정상	16억	2~3개월	85%	☆☆☆☆
전세 여유	17억	4~6개월	50%	☆☆

7. 리스크 관리

⚠ 주의해야 할 상황

1. 토지거래허가제 연장

- 발생 시: 매매가 추가 하락

- 대응: 즉시 전세 전환

2. 대규모 입주 물량 영향

- 2026년 4월 잠실래미안푸르지오 761세대
- 대응: 3월 내 계약 완료 목표

3. 금리 변동

- 금리 인상 시: 전세 수요 감소
- 대응: 매매 우선 추진

4. 경쟁 매물 증가

- 101동 매매 매물 등장 시
- 대응: 가격 즉시 조정

8. 최종 한마디

💬 물건주님께

이 물건의 가장 큰 강점은 '잠실 프리미엄 입지'입니다.

60평대 대형 평수라는 약점이 있지만, 실거주를 원하는 가족에게는 최고의 선택입니다.

현재 시장은 매수자 우위이지만, 올바른 전략과 인내심이 있다면 충분히 좋은 가격에 거래하실 수 있습니다.

제 최종 추천은:

🏆 최우선 추천: 매매 정상가 전략

- 초기 호가: 27억
- 목표 체결: 26.5~27억
- 예상 기간: 3~4개월
- 성공 확률: 80%

이 전략이 가장 현실적이고 안정적입니다.

대안:

- 급하시면: 26억 급매 (1~2개월 거래)
- 여유 있으시면: 16억 전세 후 2년 뒤 28~29억 매도

토지거래허가제로 인한 일시적 어려움이 있지만, 2026년 하반기 해제를 기다리면 더 좋은 조건으로 거래하실 수 있습니다.

9. 연락처 및 후속 조치

☎ 문의 및 상담

- 담당 중개사: 신화공인중개사사무실
- 대표: [대표자명]
- 연락처: [전화번호]
- 이메일: [이메일]

- 주소: [사무실 주소]
- 영업시간: 평일 09:00~21:00 / 주말 10:00~18:00

📄 후속 서비스

- 주간 시장 동향 리포트 제공
- 경쟁 매물 모니터링
- 가격 조정 타이밍 안내
- 매수자 발굴 및 소개
- 계약부터 잔금까지 완벽 관리

10. 보고서 요약 (1페이지 버전)

잠실더샵스타파크 101동 ○○○호 - 핵심 요약

물건 정보

- 전용/공급: 173㎡/211㎡ (52평/64평)
- 준공: 2008년 (18년 경과)
- 특징: 잠실역 도보 8분, 60평대 대형

시장 현황

- 실거래 매매: 26.5~27.8억 (2025년)
- 실거래 전세: 14.5~15.5억 (2024~2025년)
- 전세가율: 55~57% (역대 최저)
- 토지거래허가제: 2026.12.31까지 적용 (매매만)

최종 권고가

구분	호가	체결 예상	기간
매매 (권장)	27억	26.5~27억	3~4개월
매매 (급매)	26억	25.5~26억	1~2개월
전세 (권장)	16억	15.5억	2~3개월
전세 (급임대)	15억	14.8~15억	1개월

의사결정 가이드

- 1~2개월 내 자금 필요 → 매매 급매 (26억)
- 3~4개월 여유 → 매매 정상 (27억) **★ 최우선 추천**
- 월 수익 원함 → 전세 (16억)
- 최대 수익 원함 → 전세 후 2년 뒤 매도 (29억+)

핵심 메시지

토지거래허가제로 일시적 어려움이 있으나, 올바른 가격 설정(27억)과 인내심(3~4개월)이 있다면 성공적 거래 가능합니다.



보고서 활용 가이드

보고서 활용 방법

1. 물건주 미팅 시

- 핵심 요약(1페이지) 먼저 브리핑
- PART 4 (적정가) 중심 설명
- 최종 권고안 명확히 전달

2. 문서 관리

- 파일명: 잠실더샵스타파크_101동_시세분석_20260116.md
- 출력: A4 양면 인쇄, 제본 권장
- 보안: 대외비 문서로 관리

3. 후속 조치

- 주간 시장 동향 업데이트
- 가격 조정 타이밍 재검토
- 매수자 발굴 진행



대외비 (CONFIDENTIAL)

본 보고서는 신화공인중개사사무실이 작성한 대외비 문서입니다.
무단 복제 및 배포를 금지합니다.

작성일: 2026년 1월 16일

유효기간: 2026년 2월 28일 (시장 변동 시 업데이트)

END OF REPORT