
화곡동 역세권 청년주택사업 시세조사결과서

[서울시 강서구 화곡동 1073-11번지 일원]

2020. 5. 19.

한국감정원

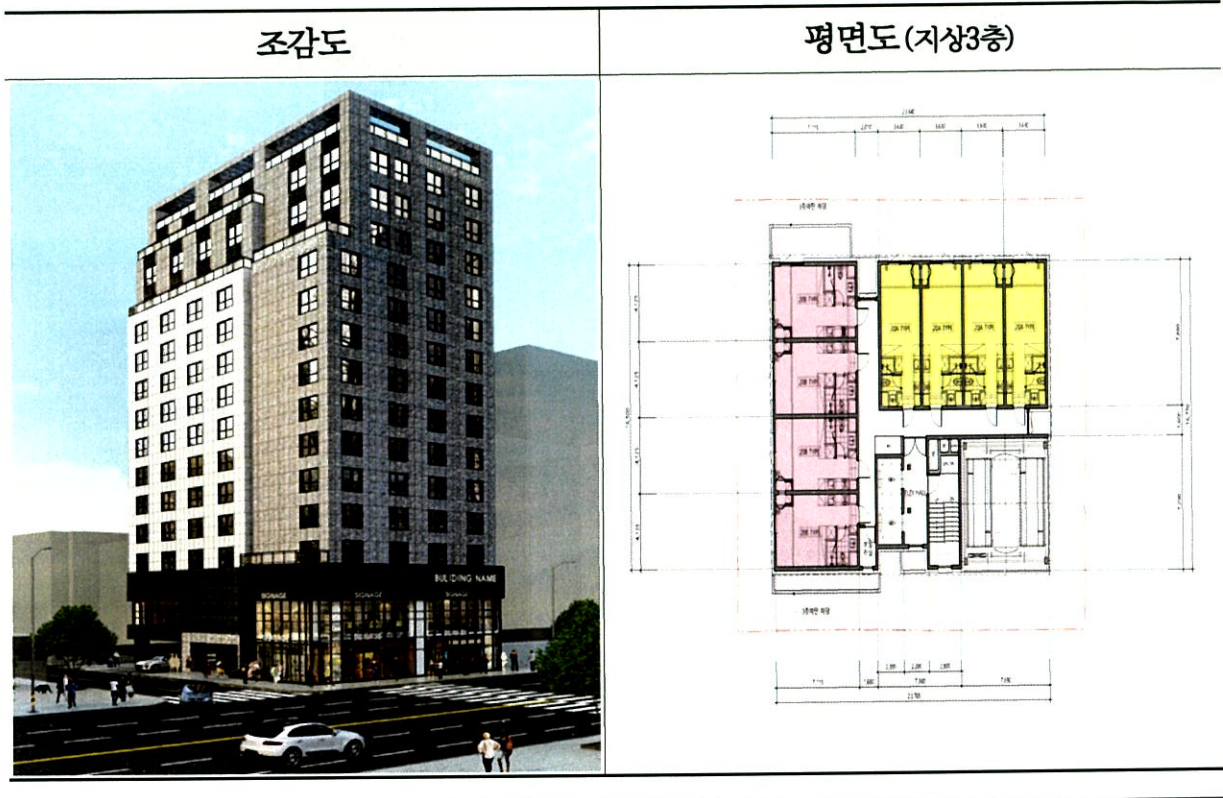


1. 대상부동산 개요

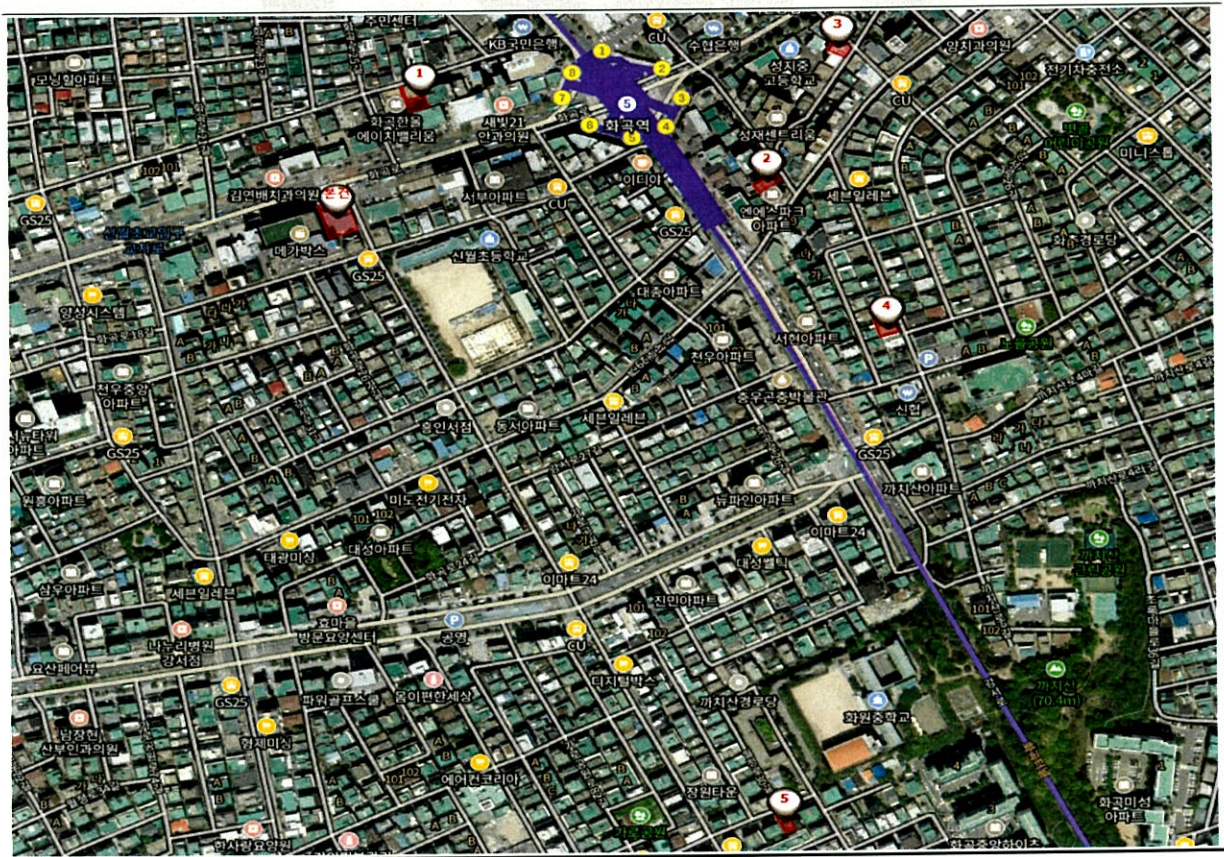
□ 건축개요

구분		내용			비고
건축 개요	주 용 도	공동주택(도시형생활주택)+근린생활시설			
	대지위치	서울특별시 강서구 화곡동 1073-11번지			화곡역
	대지면적	707.90m ² / 214.14평			
	건축면적	409.36m ² / 123.83평			
	연면 적	지상	3,594.49m ²		
		지하	278.19m ²		
		합계	3,872.68m ² / 1,171.49평		
	건 폐 율	57.83%			
	용 적 률	499.85%			
	건축규모	지하 1층 지상 14층			
세 대 수 (공공지원 민간임대) ※세어 구분 표시	층별 세대 개요			총 67세대	공공임대 (15세대) 제외
	구분	전용면적	계약면적	세대수	
	39A	39.87	72.51	3	
	39B	39.78	71.80	2	
	27	27.04	49.12	2	
	20A	20.54	37.65	24	
	20B	20.08	36.74	36	
주차대수	33대(세대당 대)				

□ 본건 및 사례 위치도



사례 위치도



2. 인근 유사부동산 임대사례 및 시세

□ 사례조사

(단위 : m², 만원 / 전용면적 기준)

일련 번호	사례	전용 면적	보증부월세			전세 시세	m ² 당 전세 시세
			보증금	월 임대료	전월세 전환율		
1	한올에이치밸리움A동 아파트 (화곡동 1065-4) · 총 1개동, 44세대 · 2019년 09월 입주	22.81	3,000	80	4.7%	23,300	1,021
2	NS파크APT 아파트 (화곡동 1076-9) · 총 1개동, 46세대 · 2018년 03월 입주	43.66	2,000	90	4.0%	29,000	664
3	화곡갤럭시오피스텔 다세대주택 (화곡동 105-357) · 총 1개동, 16세대 · 2018년 07월 입주	24.86	1,000	75	4.4%	21,500	865
4	NS타운 다세대주택 (화곡동 105-128) · 총 1개동, 20세대 · 2019년 02월 입주	28.85	4,000	65	3.8%	24,500	849
5	우성 다세대주택 (화곡동 352-2) · 총 1개동, 14세대 · 2019년 06월 입주	37.45	4,000	80	3.7%	29,800	796

* 전월세전환율 : 사례단지의 통상적인 보증부월세 및 전세가격에서 추출한 것으로

$$[(\text{월세} \times 12) / (\text{전세가격} - \text{보증금})]$$
를 %로 나타내었음.

□ 시장조사

- 본건은 강서구 화곡동 화곡역에 인접한 역세권 지역으로 인근 유사용도·유사규모의 신축 임대사례가 부족하여, 임차수요층이 유사하여 대체경쟁관계가 인정되는 화곡역 인근(강서구 화곡동)반경 1KM 내의 범위에서 유사면적의 아파트, 다세대주택 임대 사례를 조사함.
- 화곡역 인근 대부분의 아파트, 다세대주택은 2010년 이후 신축하여 전용 30㎡ 전후인 경우가 다수였으며, 전용 35㎡ 초과인 신축 주택은 대부분 월세거래 보다 전세거래가 다수인바 2018년 신축 아파트, 다세대주택까지 사례를 넓혀 조사함.
- 본건은 역세권 청년임대주택으로 아파트, 오피스텔, 다세대주택과 비교 시 전용율(전용면적) 등에 차이가 있는 점 등을 감안하여 가격수준을 조사하였으며, 전용면적 23㎡ 전후 규모의 경우 통상 전월세가격은 전세 2.3억(월세 보증금 3,000만원/월세 80만원) 수준으로 거래되고 있으며, 전용면적 43㎡ 전후 규모의 경우 전세 2.9억(월세 보증금 2,000만원/월세 90만원) 수준으로 거래되고 있음.
- 시장에서 조사되는 전환율은 4.4% 내외 수준이며, 본건 건물과 유사성이 가장 큰 임대사례는 “한울에이치밸리움A동” 및 “NS파크APT”임.

□ 본건 임대료 시세

(단위 : m², 만원 / 전용면적 기준 / 기준시점 : 시세조사일)

지번	구분 (타입)	전용 면적	보증부월세		전세 시세	m ² 당 시세
			보증금	월 임대료		
화곡동 1073-11 번지 일원	39A	39.87	6,000	88	30,000	752
화곡동 1073-11 번지 일원	39B	39.78	6,000	88	30,000	754
화곡동 1073-11 번지 일원	27	27.04	2,000	75	22,500	832
화곡동 1073-11 번지 일원	20A	20.54	2,000	65	19,700	959
화곡동 1073-11 번지 일원	20B	20.08	2,000	65	19,700	981

* 전월세전환율: 4.4% 적용

□ 조사 의견

- (임대료 시세) 본건이 속한 지역은 화곡역 인근에 위치하고 있으며, 아파트, 다세대주택, 오피스텔의 임대가 많은 지역으로 임차수요층이 유사한 사례를 감안할 때 최근 신축한 아파트의 임대사례를 비중 있게 감안하여 면적이 유사한 “한올에이치밸리움” 및 “NS파크 APT” 임대사례를 중심으로 판단하였으며, 본건 위치, 주위환경, 단지규모 등 제반 요건을 고려함.
- 신축일 경우 전용면적 20m² 전후 규모의 임대료는 전세 1.97억(월세 보증금 2,000만원 / 월임료 65만원)내외이며, 39m² 전후 규모의 임대료는 전세 3억(월세 보증금 6,000만원 / 월임료 88만원) 수준임.
- (전·월세전환율) 인근지역내 유사물건의 전환율은 4.4% 범위에서 형성되고 있으며, 본건은 화곡로 대로변 위치하여 화곡역 접근성이 양호한바, 전환율은 4.4%를 적용함.

3. 환경분석

1

교통환경여건

- (대중교통 편의성) 대상물건은 지하철 5호선 화곡역에서 도보5분 이내 거리에 위치하고 있음. 버스의 경우 대상물건 100m 내외 거리에 노선 버스정류장이 소재하며, 배차시간, 노선 수 등 고려시 버스 이용의 편의성이 상당히 우수함.
- (차량 이용 편의성) 본건 북서측으로 왕복 6차선의 화곡로가 소재하여, 강서구청, 남부순환로 및 공항대로의 접근성은 뛰어나. 북동측으로 강서로를 통하여 마곡지구, 김포공항 접근 및 국회대로와 경인고속도로를 통하여 부천, 인천, 여의도 등 서울시내, 경기도권 진입이 용이하여 차량 이용 편의성이 우수함.

2

주거편의여건

- (사업장 반경 1km 이내 주거편의시설 수) 관공서(화곡3동주민센터, 우장산동주민센터, 강서경찰서), 공원(초록어린이공원, 송죽어린이공원, 수명어린이공원, 바탕골공원, 노을공원, 까치산근린공원, 솔피공원), 대형마트(이마트 신월점), 병원(류마내과의원, 바로한의원, 이편한세상치과의원, 화곡역 서울 큰나무병원) 등이 위치함.
- (교육, 문화 및 편의시설) 본건 인근에 초등학교(신월, 화곡, 강신, 화일, 월정), 중학교(화원, 신화, 성지), 고등학교(성지), 문화시설(메가박스 화곡)이 위치함.

- (교통여건) 지하철5호선 화곡역 및 화곡로와 접하고 있어 강서로, 남부순환로, 국회대로, 경인고속도로를 통하여 강서구청, 김포공항, 마곡지구, 여의도, 부천시 및 인천시와 접근성이 우수하여 직장인, 사회초년생 등 임차수요가 상당할 것으로 보임.

- (주택수요) 본건은 역세권 청년주택사업으로 제공되는 도시형생활주택으로 분양리스크가 크지 않은 임대주택사업으로 인근은 화곡역 상권에 위치하고 있어 주거편의시설이 다수 존재하고 있음. 5호선 화곡역 및 화곡로와 강서로를 통하여 여의도, 마곡지구, 김포공항, 강서구청 등으로 출퇴근하는 직장인의 임차수요가 풍부한 편임. 후면에는 신월초등학교가 위치하고 있어 초등 교육환경이 양호한 편임. 주거환경이 양호하며 여의도, 마곡지구 및 김포공항과의 접근성이 유리하여 여의도 및 마곡지구 근무하는 직장인 수요가 풍부한 점을 고려할 때 본건은 임차수요가 상당할 것으로 예상됨.

4. 종합의견

- (주위환경) 본건이 위치한 강서로 노변은 변화한 상업시설이 소재하며, 강서로 후면으로 단독, 다세대, 오피스텔, 아파트 등 주택지대가 소재하고, 후면에는 신월초등학교가 소재하여 주위환경은 대체로 양호함.
- (교통환경) 본건 인근에 지하철5호선 화곡역이 위치하고 있으며 화곡로와 접하고 있어 차량, 버스 및 지하철 이용은 상당히 편리하여 강서구청, 마곡지구, 김포공항 및 여의도 접근성이 양호함. 또한 강서로, 화곡로를 이용하여 남부순환로, 국회대로, 경인고속도로 진입이 수월한 바, 교통환경은 대체로 양호함.
- (가격동향) 화곡역 일대는 마곡지구, 김포공항, 여의도로 출퇴근하는 직장인을 대상으로 하는 다세대주택, 아파트, 오피스텔이 다수 소재하고 있으나 화곡역과 인접하고 강서로 노변으로는 신축 주택이 많지 않으며, 지하철5호선과 화곡로를 통한 여의도 및 마곡지구, 김포공항, 강서구청과 접근성이 양호하여 임대수요는 상당히 존재하고 있음.
- (종합의견) 상기 사항 등을 종합 참작하여 본건의 임대료 시세를 추정하였으나, 준공 후 구조의 차이, 내부 마감 정도, 하자정도, 개방감, 조망, 일조 등 단지 내 내부요인과 인근 편의시설의 성숙도 등 외부요인에 따라 가격이 변동될 수 있음.

조사서 문의 : 한국감정원 서울남부지사 조사담당 윤종광

TEL.(02)2634-9231