

부산시 전반적 시장 상황

공급

- 2002 ~ 04년의 공급물량이 현재 입주물량으로 전환되면서
 - 현재 약4만여 세대가 입주대기로 최대 정점(입주율 30%미만)
 - 2005년 이후 공급물량의 대거 미분양 상황 - 현재 15,000여 세대
- ▶ 전국 최악의 시장 상황불구 수요대비 공급과잉 시장

수요

- 9월 분양가 상한제에 따른 분양가 하락에 대한 막연한 기대
 - 주거를 옮겨보고자 하나, 내 집이 팔리지 않아 지속적으로 관망세 유지
- ▶ 철저한 관망세 유지 및 시장 가담의 경제적 여유가 없음

분양성

- 공급과 수요측면에서 최근 분양아파트들의 초기분양율 매우 저조
 - 업체의 출혈적인 분양조건 제시
- ▶ 초기 분양율 저조, 파격적 분양조건 제시

부산시 향후 시장 동향

현재의 시장은 최저점



시장 반등의 기회 요인 내재

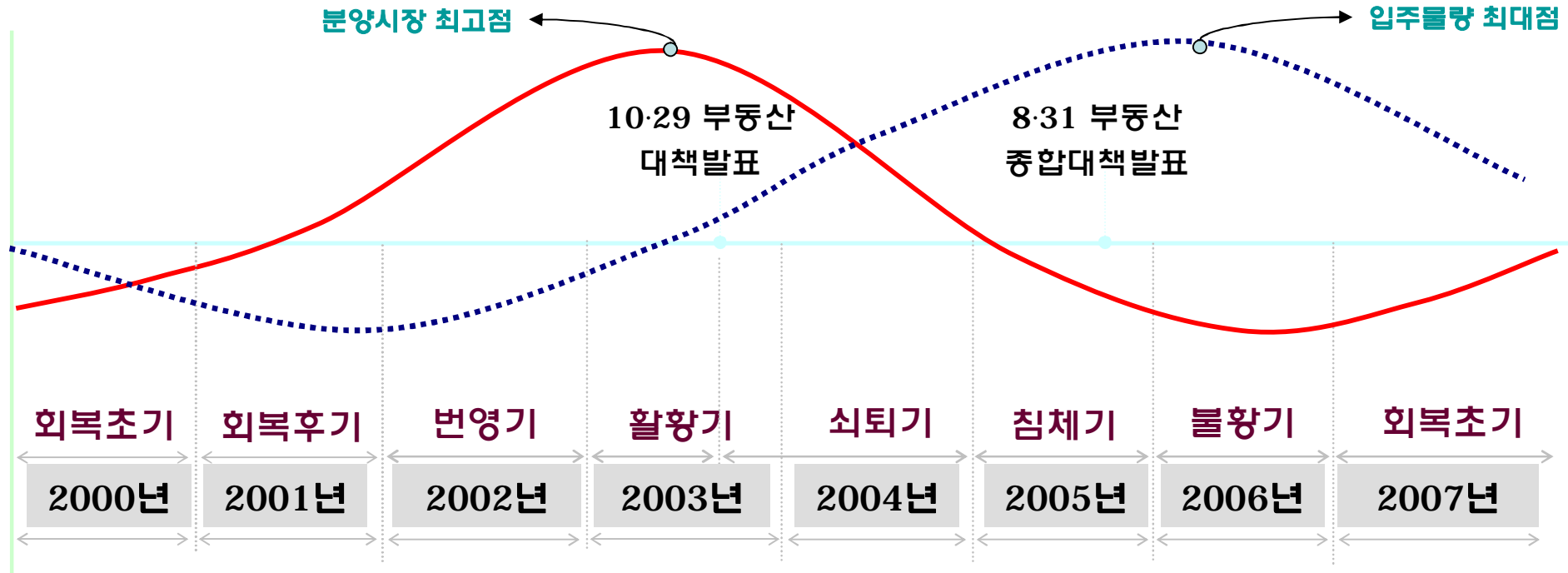
입주 물량 및
미분양의
지속적 감소

향후 공급물량
불확실

투기과열지구 해제
분양가 상한제 적용

주택에 대한 관심을 가져야 할 최적의 시기

주택시장 활성화 곡선 입주물량 곡선



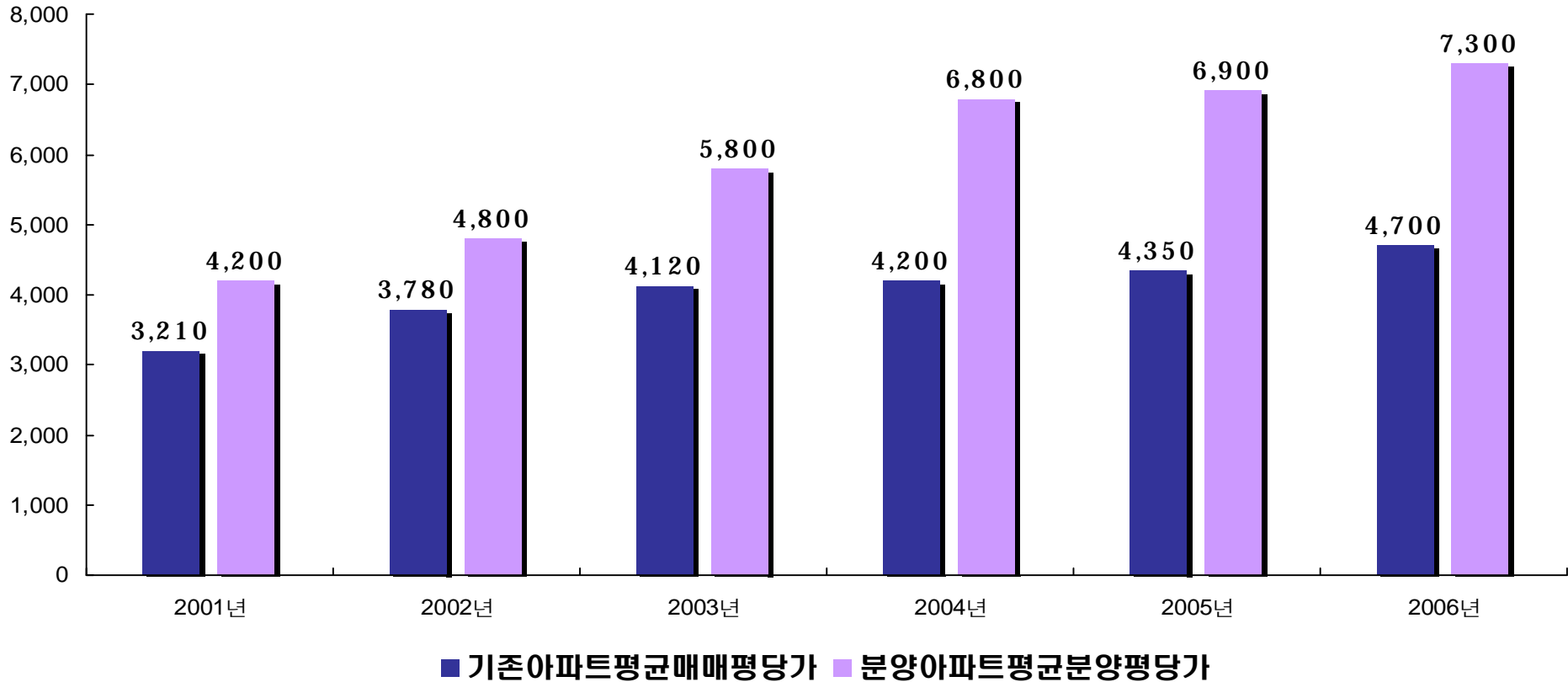
향후 전망

· 신규 공급 감소로 현재 미분양 및 입주물량 감소 확실
· 2007년 대선을 기점으로 부동산 규제 완화 정책 실시

부동산 투자 및 내집마련 최적의 고려시기는 현재 임

최근 5년간 부산시 전체 평균 주택가격 매년 10.3%씩 상승 지속

(단위:천원)



- ü 2006년 이후 주거선호지역의 분양가격은 3.3㎡당 1,000만원 선
- ü 2008년 재개발 아파트의 분양가격은 3.3㎡당 850만원 선
- ü 최근 3년간 제1금융권 예금금리 4%대

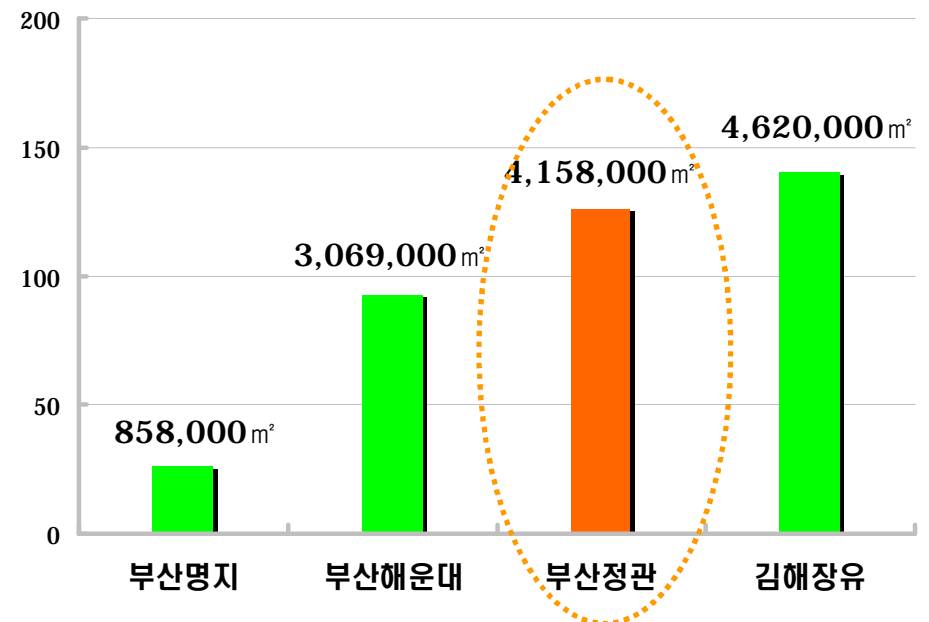
정관신도시 개요 - 126만평 규모, 2만8천여 세대 건립



사업개요

- q 위 치 : 부산광역시 기장군 정관면 일원
- q 면 적 : 4,158,000 m² (녹지율 25%)
- q 인구 및 주택 : 86,241명 / 28,747세대
- q 사 업 기 간 : 99년4월21일 ~ 07년6월30일

단위:만평



동부산권 개발사업 추진의 핵심 주거단지 - 정관 신도시

■ 동부산권 개발사업 - '부산시 도시기본계획'에 따라 정보·관광거점지역으로 개발



사업명	주요시설
동부산 관광테마파크 (3,635,500㎡)	테마파크, 호텔, 골프코스 등
동남권 국립과학관 (99,150㎡)	연구·숙박시설
영화영상타운 (330,500㎡)	야외세트장, 촬영장, 소품실, 기숙사
월드컵빌리지 (429,650㎡)	축구장, 체육공원
국립노화 종합연구원 (165,250㎡)	노인주거타운, 의료·복지·생산시설 등
동북아 메디컬 콤플렉스 (165,250㎡)	요양센터, 국제의료기단지, 의학 연구 파크
시니어컴플렉스 (991,500㎡)	주거·의료·연구·생산시설
일광산업단지 (661,000㎡)	연구·주택·지원시설
달음산 도시자연공원 (6,147,300㎡)	청소년수원, 야영장
불광산 도시자연공원 (7,403,200㎡)	삼림욕장, 자연 학습원
야생동물원 (3,305,000㎡)	동물원

(구 공급 면적 안내 : 1평형은 3.3㎡를 의미합니다.)

정관신도시 특징 – 교통의 요충지

㉠ 사통팔달의 교통요충지 ㉠



㉠ 부산·울산간 고속도로
: 해운대~송정~기장~은산~울산

㉠ 동면·장안간 연결도로
(지방도 60호선)
: 장안~정관신도시~월평~양산 동면

㉠ 국도 7호선과 14호선
: 부산 구서동, 반송과 정관신도시
연결도로

정관신도시 특징 - 교통의 요충지

● 정관신도시- 부산석대 간 전용고속화 도로 ●



q 사업연장 : **13.5km** , 사업기간 : 2004년~2008년 말, 노선 폭 : 20m의 4차로

q 시설 : 터널2개소, 입체교차로 5개소, I.C. 3개소, 교량17개소
 → I.C.를 통해 도시고속도로(번영로)와 교차 연결되어 부산 도심까지 **20분대 진입 가능**

정관신도시내 한진중공업 해모로 최적의 입지

정관신도시 토지이용계획

A- 16BL 한진중공업 해모로아파트
 131.87㎡/148.62㎡/161.52㎡/175.16㎡
 763세대 구성

- | | |
|-------------|---------|
| 단독주택용지 | 중 고 시설 |
| 공동주택용지(연립) | 의 료 시 설 |
| 공동주택용지(저층) | 배 수 지 |
| 공동주택용지(고층) | 공 공 원 |
| 공동주택용지(초고층) | 일 중 특 지 |
| 준주거용지 | 공 공 공 지 |
| 상업용지 | 보행자전용도로 |
| 근린생활시설용지 | 광 장 |
| 공공청사 | 주 차 장 |
| 학 교 | 이 천 |
| 전기 공급 시설 | 오수중계펌프장 |
| 가스 공급 시설 | |

단지 바로 옆 초·중·고교

단지 앞 근린공원

정관의 상업중심지

정관~석대간 도로

구 공급 면적 안내 : 131.87㎡는 39평형,
 148.62㎡는 44평형, 161.52㎡ 48평형,
 175.16㎡는 52평형을 의미합니다. (1평 : 3.3㎡)

정관신도시내 한진중공업 해모로 단지 배치도

학군 인접, 중심상업지역, 정관석대간 도로 초입, 남향배치, 공원화 아파트, 판상형과 타워형 배치



정관신도시내 한진중공업 해모로 단지 내 주요 테마파크

● 소나무군락 잔디광장 ●



● 수공원 ●



● 중앙광장 ●

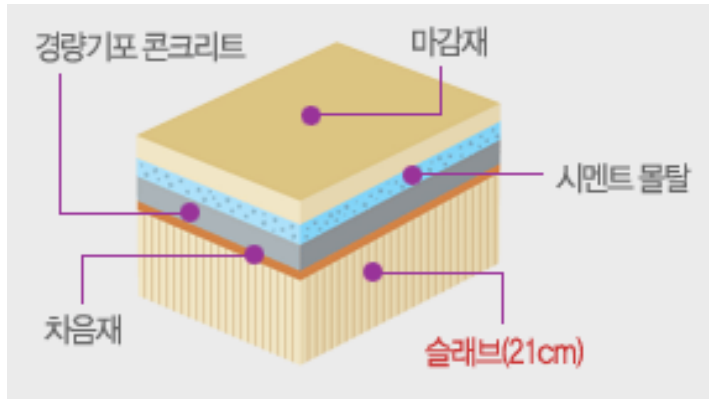


● 퍼팅그린 ●



정관신도시내 한진중공업 해모로 최첨단 시스템

바닥소음저감재



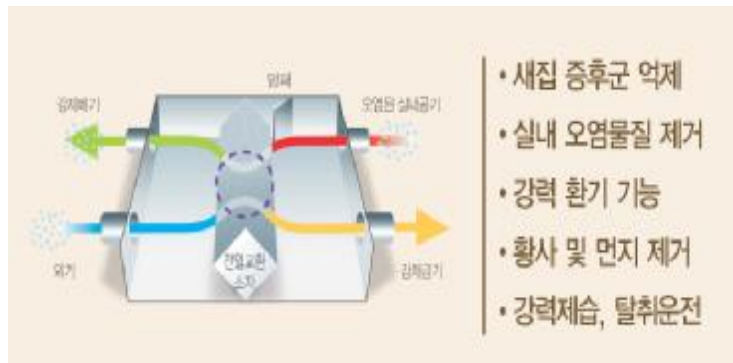
중앙정수시스템



고품격 엘리베이터



열교환 청정환기시스템



신도시 내 유일한 시스템, 높은 시공단가

무인택배시스템



홈네트워크시스템



정관신도시내 한진중공업 해모로 세대 내 최고급 마감재

● 아일랜드 주방 ●



● 음식을 쓰레기 건조기 ●



● 발레건조기 ●



● 과일세척기 ●



● 주방 액정 TV ●



정관신도시내 한진중공업 해모로 유비쿼터스 시스템



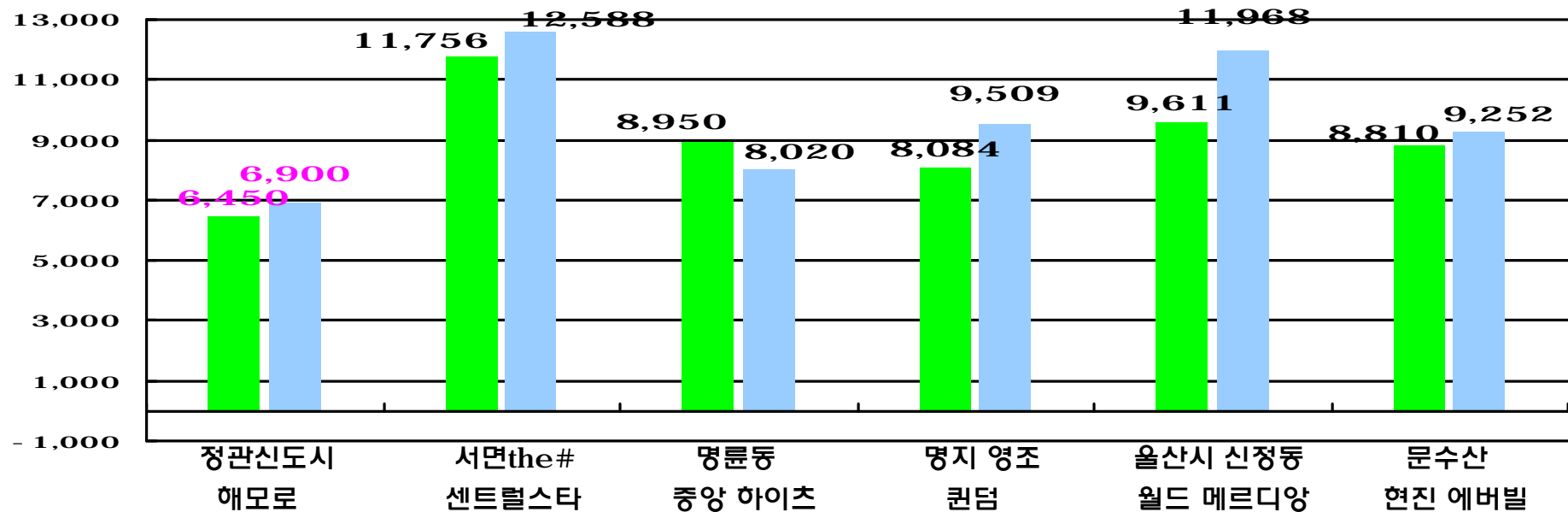
정관신도시 한진중공업 해모로의 저렴한 분양가

평형	세대수	분양가	평당가	비고
131.85㎡	84	257,275	6,449	§ 분양가는 기준층 가격임
131.87㎡	116	257,301	6,450	
131.78㎡	29	257,120	6,450	
148.59㎡	188	302,505	6,729	
148.62㎡	148	302,581	6,730	
161.52㎡	138	337,140	6,900	
175.16㎡	60	370,390	6,989	

* 구 공급 면적 안내 : 131.85㎡는 39A 평형, 131.87㎡는 39B 평형, 131.78㎡는 39C 평형, 148.59㎡는 44A 평형, 148.62㎡는 44B 평형, 161.52㎡는 48평형, 175.16㎡는 52평형을 의미합니다. (1평 : 3.3㎡)

(단위:천원/평)

■ 30평형대 ■ 40평형대



한진중공업의 특별조건

계약금 1% 시행

- ü 중도금 전액 무이자 용자
- ü 발코니 확장 비용 할인 혜택
- ü 발코니 샷시 무료 시공
- ü 주방 옵션 품목 무료 시공

평형별 계약금(1% 적용)

131.78m² 2,572,000원

148.62m² 3,025,000원

161.52m² 3,371,000원

~~175.16m² 3,703,000원~~

175.16m² 분양완료

정관신도시 한진중공업 해모로의 최적의 투자분양조건

계약금		중도금				잔금
1차 (계약 시)	2차 계약금	1차 (07. 7. 15)	2차 (07. 11. 15)	3차 (08. 3. 15)	4차 (08. 7. 15)	(입주 시) 2008년 말
1%	2차 계약금 5% + 중도금 전액 무이자 용자				54%	

ü 계약 시 1% 금액 납입 후 추가 투입 비용 없음

ü 2007년 7월 부터 전매 가능 , 입주 시 까지



1년 6개월 간의 전매 기간 확보

프리미엄이 형성 될 수 밖에 없는 주요 요인

- ü 2007년 이후 부동산 규제 완화로 인한 부산시
시장 상황은 회복세
- ü 2005 ~ 2006년 주택공급이 없어
2008년 이후 신규 입주주택의 품귀 현상이 나타남
- ü 과거 5년 간 신규분양 아파트의 가격이 매년 11%
이상 상승함
- ü 울산지역의 고분양가 분양으로 인해 상대적으로
가격이 저렴한 인근지역으로 주거 이전 수요 존재
- ü 부산시와 대한주택공사가 강력히 추진하는
정관신도시는 그 형성이 가시화되는
2007년 ~ 2008년 말 높은 프리미엄 형성 가능

2007년 9월 시행 예정인 분양가 상한제에 대하여.....

정부 및 언론의 입장 수도권 시뮬레이션 결과 15 ~ 20%의 분양가 하락 기대 ???

토지비 절감	토지비를 감정가의 120%까지만 인정	시세보다 낮은 감정가 적용 시 사업수지 악화로 공급 축소
시공원가 절감	공용부분(조경면적 및 커뮤니티시설 축소) 세대 내 저가 마감재 적용	주거의 질적 저하
마이너스 옵션	입주 후 계약자 개별 시공	시공사의 대량 시공 시 대비 입주민의 추가적 비용 부담 대폭 상승

▶ 적용 시 사업주체의 10%의 이익 보장해야 하나 정관의 경우 5% 미만 수익으로 역행

정책 실패 1 - 실효성 없음, 공급 축소, 상품의 질적 저하

정책 실패 2 - 거품이 거의 없는 부산시 공급 아파트의 분양가는 현재 수준 유지

정책 실패 3 - 현재 수준의 분양가에 상품의 질적 저하만 가져 올 가능성 매우 높음

따라서, 입지, 상품력, 가격 경쟁력을 가진 정관신도시 한진 해모로의 가치 상승 기대