

오피스텔의 시대에서
라이프텔의 시대로



브랜드

사업개요

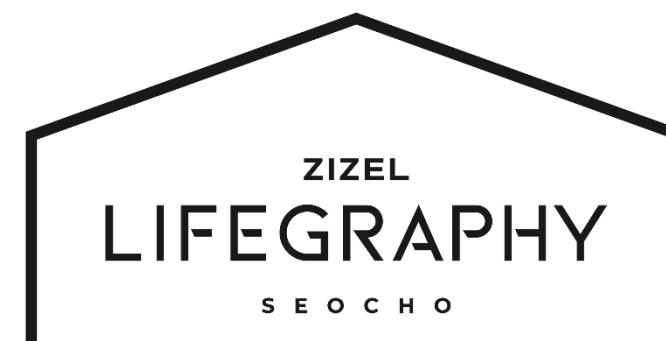
공급개요

ABOUT LIFETEL

일을 위한 공간이면서 동시에 최소한의 주거까지 가능한 오피스텔의 등장은
획기적인 ‘사건’이었습니다. 등장과 동시에 시티라이프의 상징이 되었으니까요.
하지만 이제 세상은 변했고 사람들은 더이상 일하는 공간을 집으로 여기지 않습니다.
단순히 잠만 자는 곳도 원하지 않지요.

집은 삶을 위한 장소, 그러니까 자신의 삶을 고스란히 반영하는 장소로서의 공간이 되었습니다.
거주자의 수준 높은 삶의 방식과 흐름에 따른 변화를 고스란히 담아낼 수 있는 집,
지젤 라이프그래피는 바로 그 ‘집’을 시티라이프의 새로운 기준으로 제시합니다.

오피스텔의 시대에 종언을 고하고
라이프텔의 시대를 여는 이유입니다.



브랜드

사업개요

공급개요

대지 위치		서울시 서초구 서초동 1593-13 외 6필지	
지역/지구		일반상업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역	
건물 규모		지하 6층 ~ 지상 22층. 오피스텔 399실	
대지면적		3,048.10 ㎡	922.05평
건축면적		1,827.31 ㎡	552.76평
연면적	지상층	31,657.11㎡	9,576.27 평
	지하층	13,778.03㎡	4,167.85 평
	합계	45,435.13㎡	13,744.13 평
건폐율		59.95 %	
용적률		1,038.58%	
건축물 높이		63.5 m (법정: 63.59 m 이하)	
주차 대수		382 대	



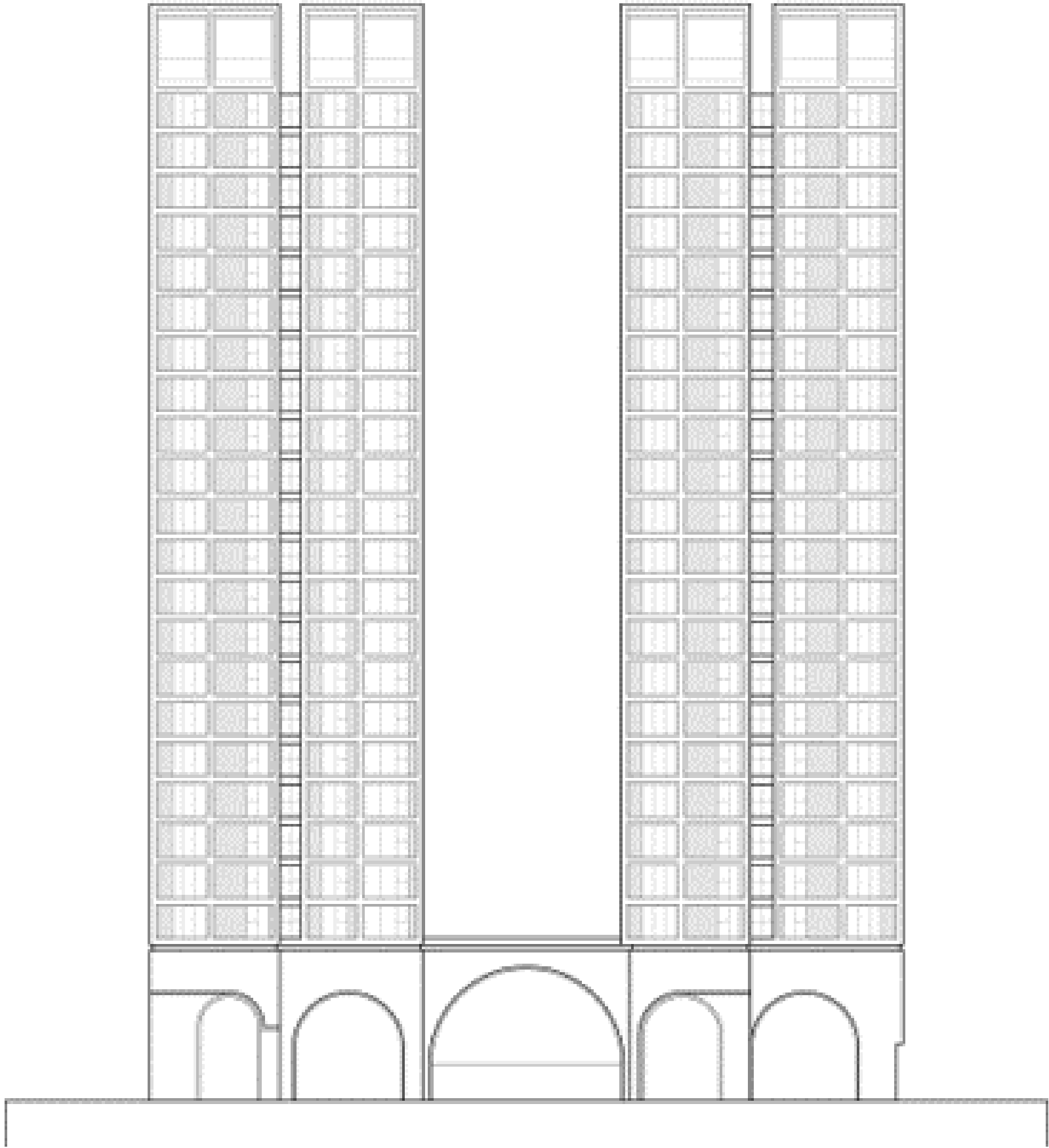
브랜드

사업개요

공급개요

오피스텔 공급 평형
- 서초동 1593-13외 6필지. 399실 규모의 하이엔드 오피스텔

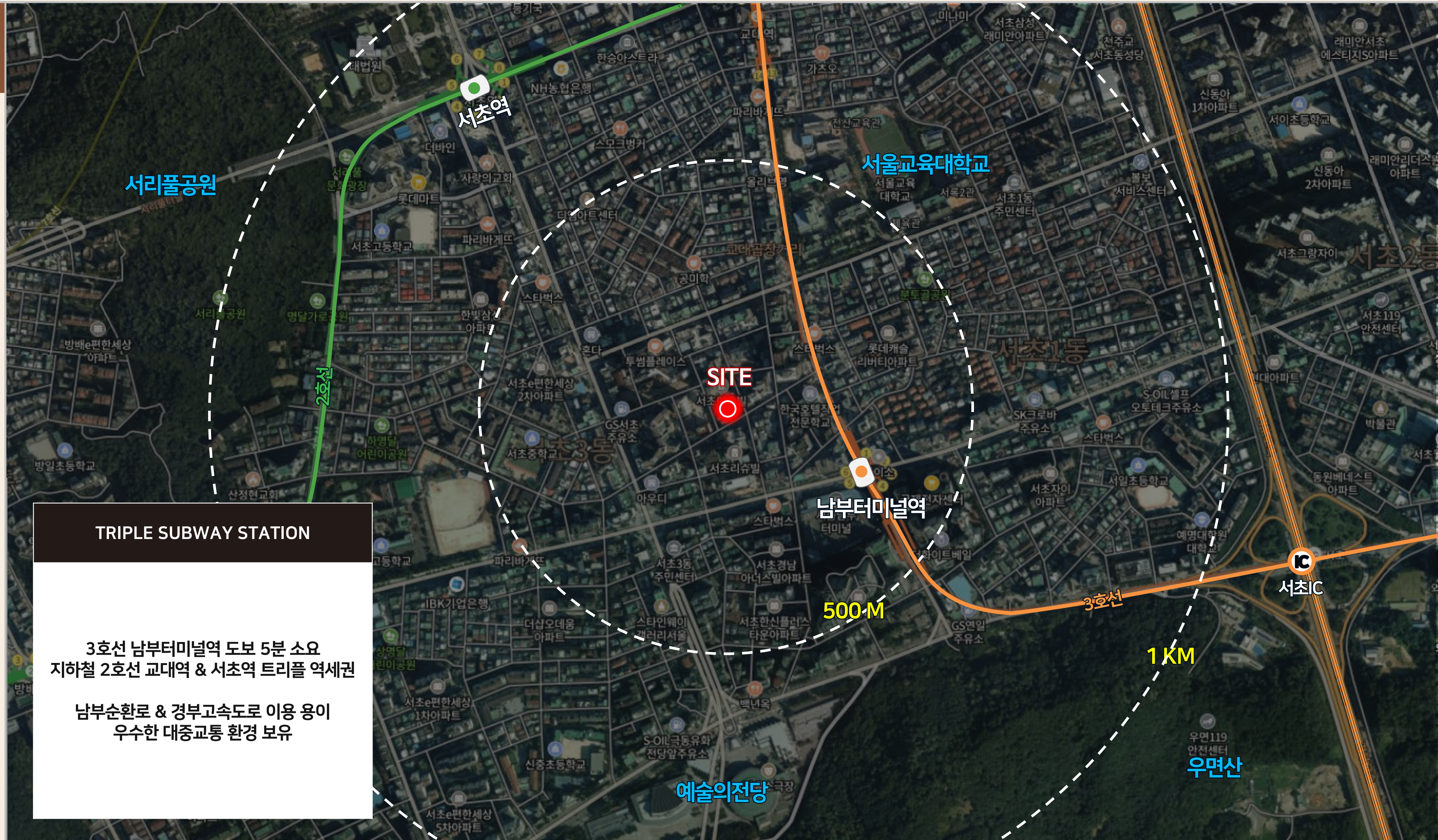
Type	공급호실	전용면적	계약면적
A	105	56.42㎡ (17.07평)	107.16㎡ (32.41평)
A-1	42	56.42㎡ (17.07평)	107.16㎡ (32.41평)
B	147	59.83㎡ (18.10평)	113.56㎡ (34.35평)
C	21	69.51㎡ (21.03평)	132.07㎡ (39.95평)
D	84	56.16㎡ (16.99평)	107.69㎡ (32.58평)
합계	399	23,264.79㎡(7,037.60평)	44,265.00㎡(13,390.16평)



위치도

항공뷰

입지환경



TRIPLE SUBWAY STATION

3호선 남부터미널역 도보 5분 소요
지하철 2호선 교대역 & 서초역 트리플 역세권

남부순환로 & 경부고속도로 이용 용이
우수한 대중교통 환경 보유

SITE

남부터미널역

500 M

1 KM

서초IC

우면산

예술의전당

서울교육대학교

서리풀공원

서초역

서초2동

서초1동

서초3동

서초IC

서초119 안전센터

서초1동

서초2동

서초3동

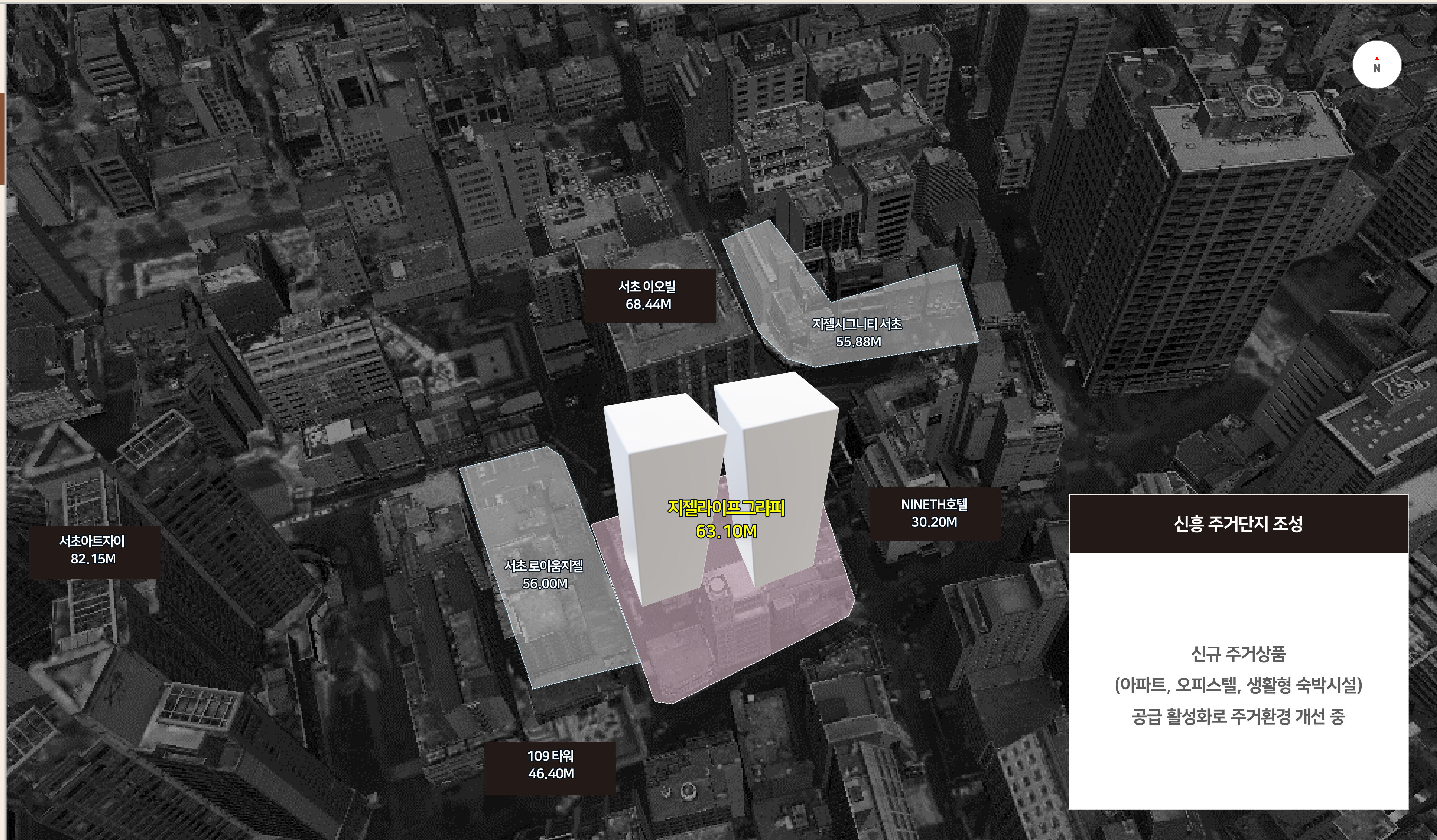
서초4동

서초5동

위치도

항공뷰

입지환경



신흥 주거단지 조성

신규 주거상품
(아파트, 오피스텔, 생활형 숙박시설)
공급 활성화로 주거환경 개선 중

위치도

항공뷰

입지환경



신주거타운 프리미엄



상업지구에서 대규모 프리미엄 주거타운으로 변화하는 남부터미널역 인근, 그 핵심에 입지하여 라이프스타일 프리미엄까지 기대됩니다.

교통환경과 미래가치



3호선 남부터미널역, 교대역, 서초역 트리플 역세권 남부터미널 복합 개발(계획), 정보사부지 개발(예정) 양재 AI 혁신 지구, 경부 고속도로 지하화(계획)로 편리한 교통은 물론 미래가치까지 누릴 수 있습니다.

녹지와 생활 문화 환경



우면산, 서리풀 공원, 신세계 백화점, 강남 성모병원, 국립 중앙 도서관, 롯데마트, 예술의 전당, 국립국악원 등 다양한 편의시설과 주요 문화시설이 인접한 최고의 환경입니다.

미래형 문화, 업무지구의 중심



예술의 전당 문화특구 지역의 중심에 위치하며 미래형 업무, 문화, 관광 복합단지의 개발이 가시적으로 구체화되고 있어 새로운 도심 컬처의 중심지로 기대됩니다.

조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

루프탑 평면도

루프탑 가든

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



*상기 CG는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다를 수 있으며, 향후 실제 시공시 변경될 수 있습니다.

조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

루프탑 평면도

루프탑 가든



조감도

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

1F 평면도

11M 로비

가든

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



*상기 CG는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다를 수 있으며, 향후 실제 시공시 변경될 수 있습니다.

조감도

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

1F 평면도

11M 로비

가든

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

1F 평면도

11M 로비

가든

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

루프탑

1F

2F

B1F

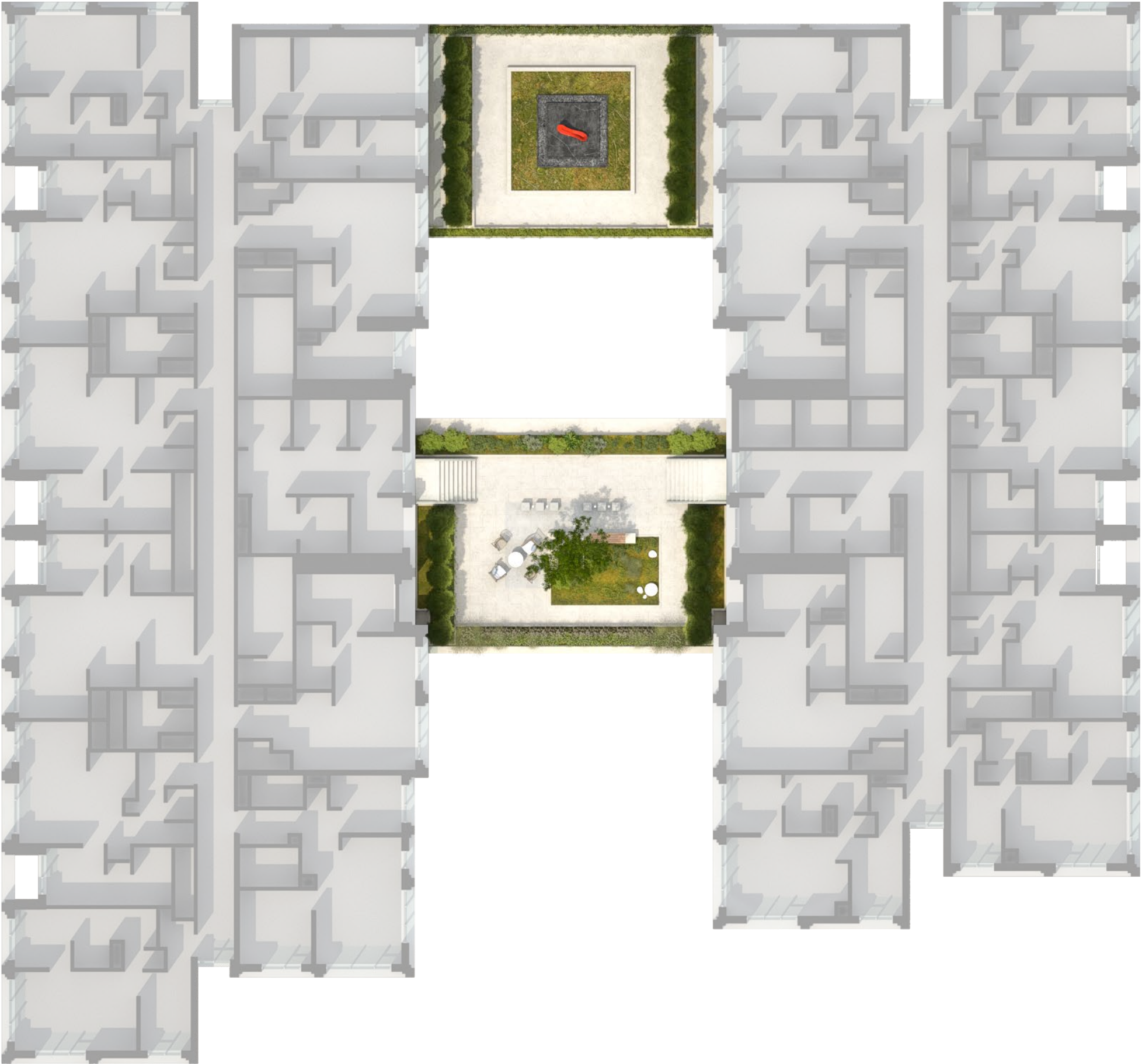
B2F

2F 평면도

보는정원

걷는정원

투시도



단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

조감도

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

2F 평면도

보는정원

걷는정원

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

2F 평면도

보는정원

걷는정원



조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

B1F 평면도

20M 실내수영장

피트니스

골프연습장

GX룸

베이커리 카페(근생)



*상기 CG는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다를 수 있으며, 향후 실제 시공시 변경될 수 있습니다.

조감도

투시도

단지 배치도

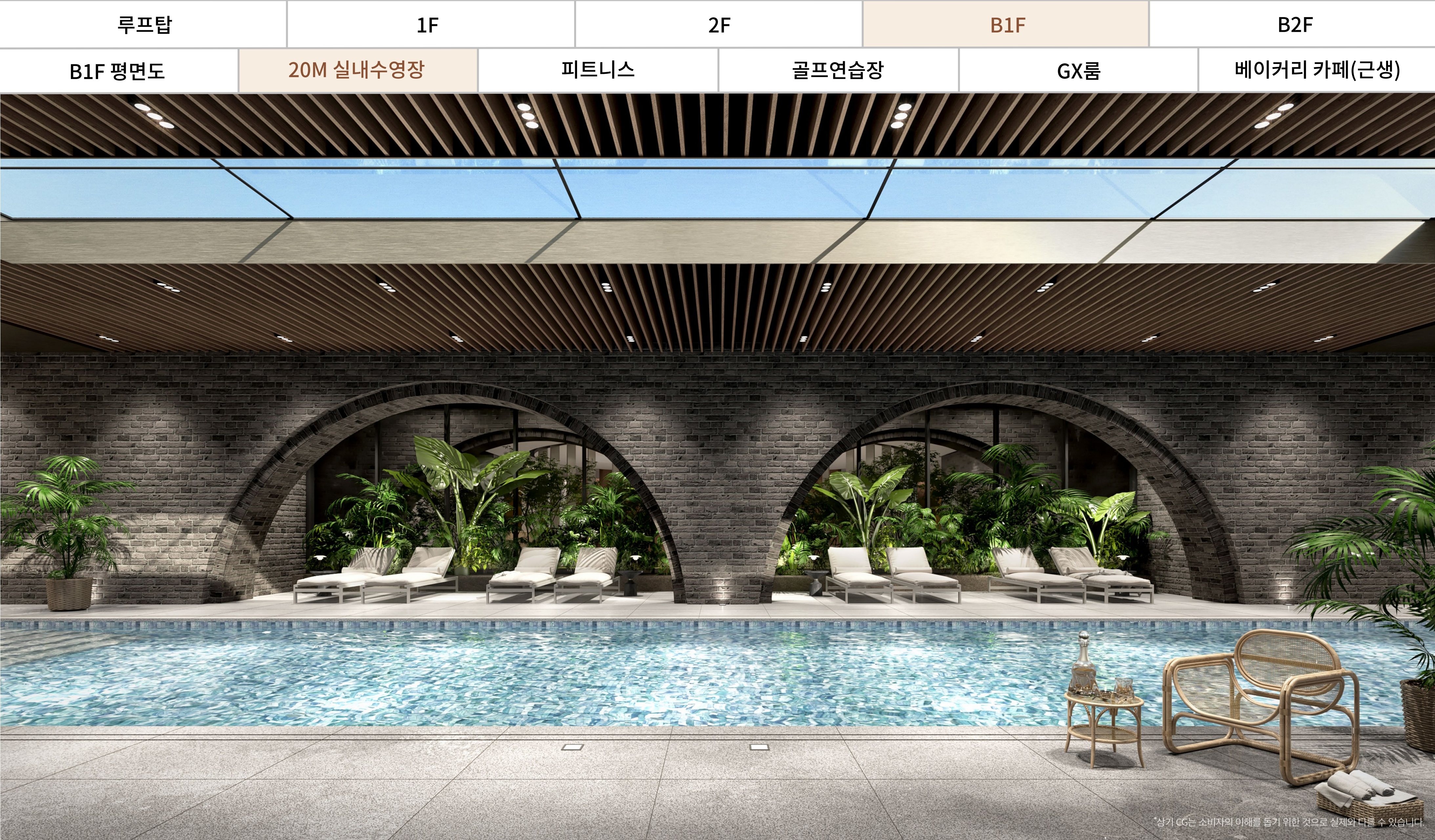
커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

B1F 평면도

20M 실내수영장

피트니스

골프연습장

GX룸

베이커리 카페(근생)



*상기 CG는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다를 수 있습니다.

조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

루프탑		1F		2F		B1F	B2F	
B1F 평면도		20M 실내수영장		피트니스		골프연습장	GX룸	
							베이커리 카페(근생)	



*상기 CG는 소비자의 이해를 돕기 위한 것으로 실제와 다를 수 있습니다.

조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

루프탑

1F

2F

B1F

B2F

B1F 평면도

20M 실내수영장

피트니스

골프연습장

GX룸

베이커리 카페(근생)



조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



루프탑

1F

2F

B1F

B2F

DROP OFF ZONE



조감도

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

입주민 전용 주거 서비스 제공을 통한 만족도 향상

리셉션 서비스	비서 서비스(1년 무상 지원)	발렛 서비스(6개월 무상 지원)	조식 서비스	도우미 서비스
				
세탁 서비스	펫케어 서비스	이벤트 서비스	방문세차 서비스	인테리어 서비스
				

조감도

399 Units & COMMUNITY

2&2

2 ATRIUMS

계절창고

주차장

IOT시스템

투시도

399 UNITS

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

399 Units & COMMUNITY

2&2

2 ATRIUMS

계절창고

주차장

IOT시스템

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

2ROOM & 2BATH ROOM

시간에 따라 변화하는 라이프스타일과 가족구성에 유연하게 대응하고 쾌적하면서 효율적인 생활 가능



ZIZEL LIFEGRAPHY BTYPE UNIT.



ZIZEL LIFEGRAPHY CTYPE UNIT.

조감도

399 Units & COMMUNITY

2&2

2 ATRIUMS

계절창고

주차장

IOT시스템

투시도

보는정원 & 걷는정원

타워 중간에 있는 입주민 전용 2개의 아트리움 공간, 보는정원 & 걷는정원으로 서로 다른 컨셉의 공간 구성

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

399 Units & COMMUNITY

2&2

2 ATRIUMS

계절창고

주차장

IOT시스템

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

399 Units & COMMUNITY

2&2

2 ATRIUMS

계절창고

주차장

IOT시스템

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

자주식 212대 주차공간 확보

자주식 212대, 기계식 170대 총382대 세대당 비율 95% 당 PJT 인근 대비 높은 자주식 주차대수



자주식 주차대수 비교

자주식 55.5% 확보



엘루크 서초

더 그로우
서초

에르메티아
서초

ZIZEL
LIFEGRAPHY
SEOCHO

조감도

399 Units & COMMUNITY

2&2

2 ATRIUMS

계절창고

주차장

IOT시스템

투시도

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격

SMART HOME SYSTEM(홈 IOT 시스템)



초연결시대의 집을 구현한 스마트홈 솔루션의 IOT기술. 라이프텔에 미래 주거를 구현합니다.

얼굴인식 출입 시스템, 안심 도어록 시스템, 스마트 스위치와 기기제어 시스템, 비대면 관리 시스템, 홈세이프티 시스템 등 라이프텔에 미래 주거를 구현합니다.

조감도

BULTHAUP

SCABOLINI

GESSI

KOHLER

ELICA

OIKOS

투시도

1949년에 설립된 독일 주방가구 브랜드로 기술적인 완벽함과
정교하고 미니멀한 디자인의 고품격 주방 시스템으로 유명합니다.

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

BULTHAUP

SCABOLINI

GESSI

KOHLER

ELICA

OIKOS

투시도

이탈리아의 프리미엄 빌트인 가구 브랜드로 주방과 욕실, 거실과 침실 가구에 이르기까지
집과 관련한 다양한 영역의 시스템 가구를 만들고 있습니다.

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

BULTHAUP

SCABOLINI

GESI

KOHLER

ELICA

OIKOS

투시도

세면기와 수전 등 욕실관련 제품을 생산하는 이탈리아 욕실전문 브랜드.
'기술적인 수공예'를 컨셉트로 사용자가 욕실을 개인공간으로서 즐기고 웰빙을 경험할 수 있도록 돕는 것을 브랜드 가치로 삼습니다.

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

BULTHAUP

SCABOLINI

GESSI

KOHLER

ELICA

OIKOS

투시도

1873년에 시작된 미국에서 가장 오래된 주방&욕실 전문 브랜드.
창의적인 디자인과 꼼꼼한 디테일로 잘 알려져 있습니다.

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

BULTHAUP

SCABOLINI

GESSI

KOHLER

ELICA

OIKOS

투시도

연간 2100만대 이상을 생산하는 세계 1위 브랜드로 1970년 이탈리아에서 출발,
공기를 설계한다는 관점과 유럽과 아시아 등의 지역성을 반영한 제품 설계로 알려져 있습니다.

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



조감도

BULTHAUP

SCABOLINI

GESSI

KOHLER

ELICA

OIKOS

투시도

이탈리아에서 출발한 친환경 페인트 브랜드로 돌과 대리석, 트래버틴(석회암) 같은 자연
재료들을 활용해 유독성 물질이 없는 페인트를 생산합니다.

단지 배치도

커뮤니티

컨시어지

특화설계

프리미엄 브랜드

분양가격



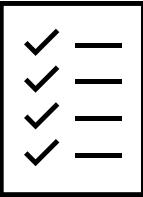
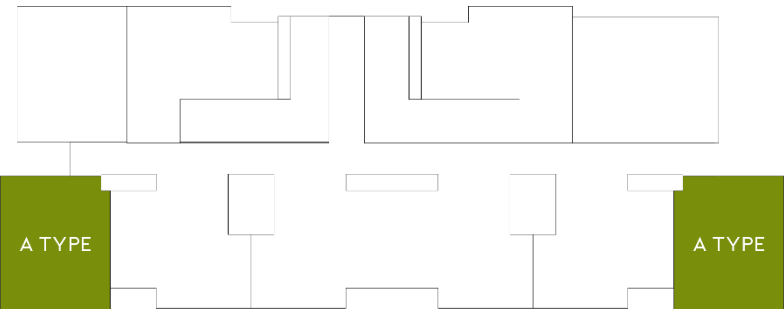
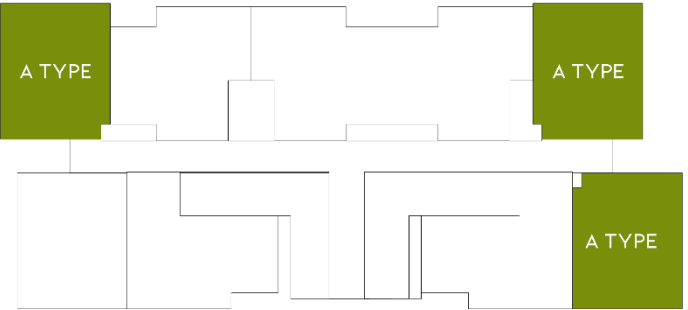
A type

A-1 type

B type

C type

D type



A TYPE 제공옵션

ZIZEL LIFE GRAPHY

A T Y P E

105실 .

전용면적
56.42㎡(17.07평)

계약면적
107.16㎡(32.41평)

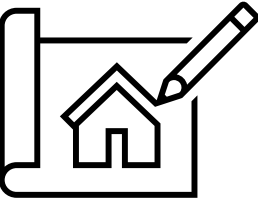
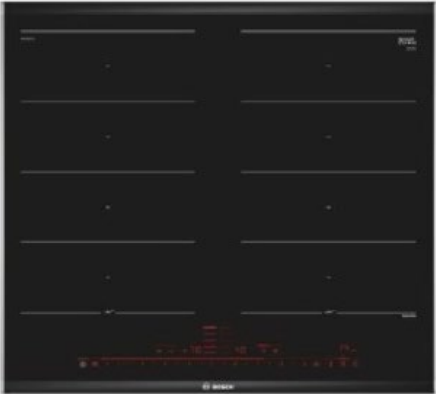
A type

A-1 type

B type

C type

D type

구분	슈드레서(삼성)	아일랜드 후드(엘리카)	식기 세척기 (삼성)	빌트인 냉장고(LG)
이미지				
MODEL	DJ30T9500CE (450*1,135) 에어워시 UV 강력 탈취 저온 섬세 건조. 99.9% 제균 UVC살균	KUADRA	DW50T4065SS W450	RCL284JBL/BR 빌트인 274 L / 냉장
구분	빌트인 냉동고(LG)	에어드레서 (삼성)	세탁기 21kg +건조기 16kg (LG)	지멘스 전기오븐
이미지				
MODEL	F-A241YM/JM 빌트인 248L. / 냉동	DF10A9500CG 5별 /크리스탈 미러 WIFI 내장	W16VTN 세탁기 21kg +건조기 16kg (LG). WIFI 내장	CM676GBS1 빌트인. 전기 오븐
구분	인덕션 4구 호브 (보쉬)	시스템 에어컨 (LG)	 A TYPE 무상옵션	
이미지				
MODEL	PXX675DC5K (W606*H527*D51)	거실 : RNW0400C2S 침실, 알파룸 : RNW0200C2S		

A type

A TYPE 무상 옵션 선택 가능 품목

A-1 type

B type

C type

D type

A타입

옵션	아일랜드 식탁	아트월	슬라이딩 도어 벽체화	현관 신발장 도어
A타입	① 	① 스페셜도장 		① 유리도어 
	② 	② 천연대리석 		② 도장도어 

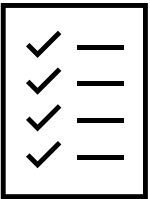
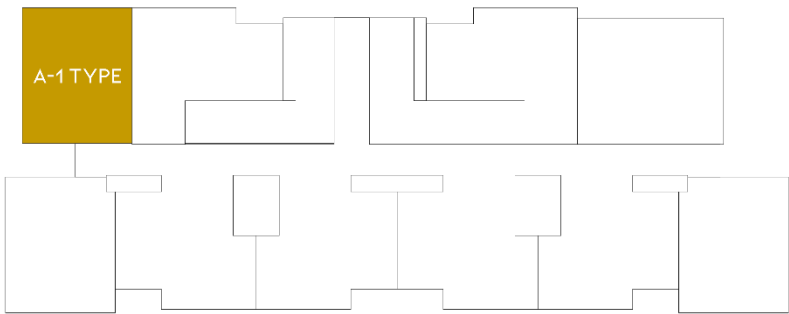
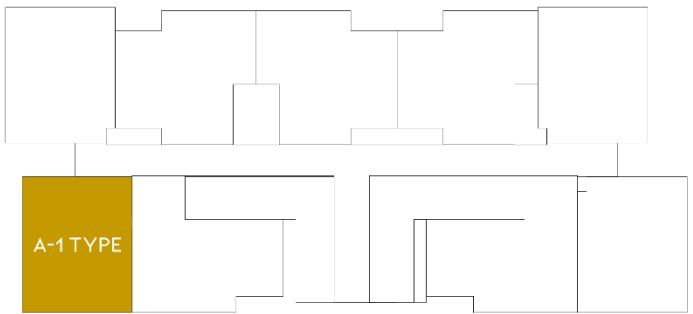
A type

A-1 type

B type

C type

D type



A-1 TYPE 제공옵션

ZIZEL LIFE GRAPHY

A – 1 T Y P E

42실 .

전용면적
56.42㎡(17.07평)

계약면적
107.16㎡(32.41평)

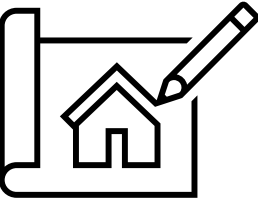
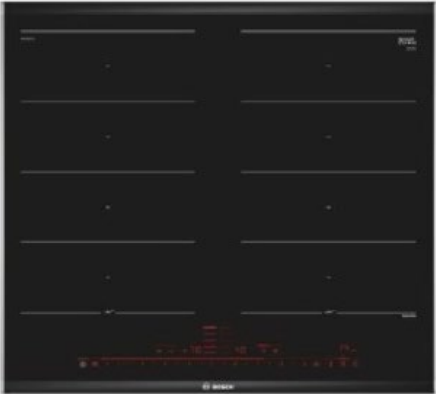
A type

A-1 type

B type

C type

D type

구분	슈드레서(삼성)	아일랜드 후드(엘리카)	식기 세척기 (삼성)	빌트인 냉장고(LG)
이미지				
MODEL	DJ30T9500CE (450*1,135) 에어워시 UV 강력 탈취 저온 섬세 건조. 99.9% 제균 UVC살균	KUADRA	DW50T4065SS W450	RCL284JBL/BR 빌트인 274 L / 냉장
구분	빌트인 냉동고(LG)	에어드레서 (삼성)	세탁기 21kg +건조기 16kg (LG)	지멘스 전기오븐
이미지				
MODEL	F-A241YM/JM 빌트인 248L. / 냉동	DF10A9500CG 5별 /크리스탈 미러 WIFI 내장	W16VTN 세탁기 21kg +건조기 16kg (LG). WIFI 내장	CM676GBS1 빌트인. 전기 오븐
구분	인덕션 4구 호브 (보쉬)	시스템 에어컨 (LG)	 A-1 TYPE 무상옵션	
이미지				
MODEL	PXX675DC5K (W606*H527*D51)	거실 : RNW0400C2S 침실, 알파룸 : RNW0200C2S		

A type

A-1 type

B type

C type

D type

A-1 TYPE 무상 옵션 선택 가능 품목

옵션	아일랜드 식탁	아트월	슬라이딩 도어 벽체화	현관 신발장 도어
A-1타입	① 	① 스페셜도장 		① 유리도어 
	② 	② 천연대리석 		② 도장도어 

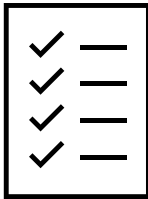
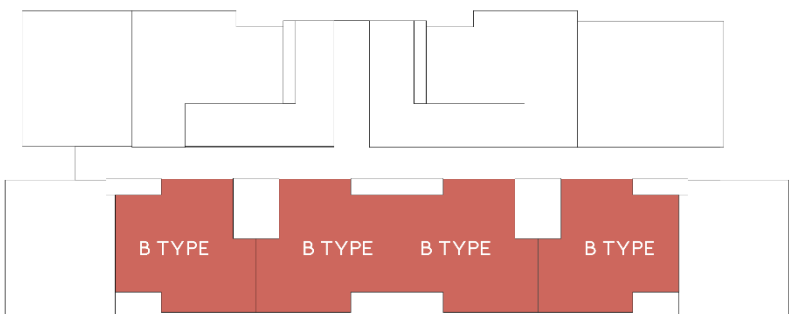
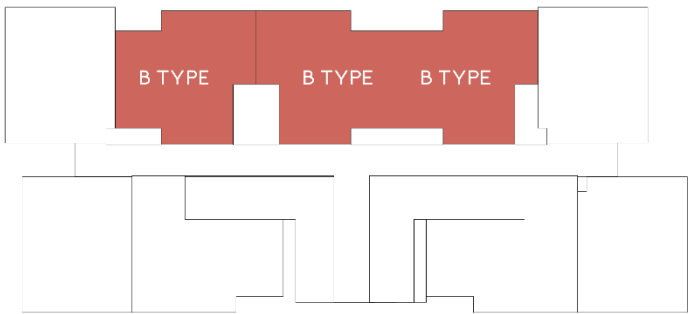
A type

A-1 type

B type

C type

D type



B TYPE 제공옵션

ZIZEL LIFE GRAPHY

B T Y P E

147실 .

전용면적
59.83㎡(18.10평)

계약면적
113.56㎡(34.35평)

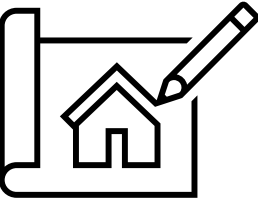
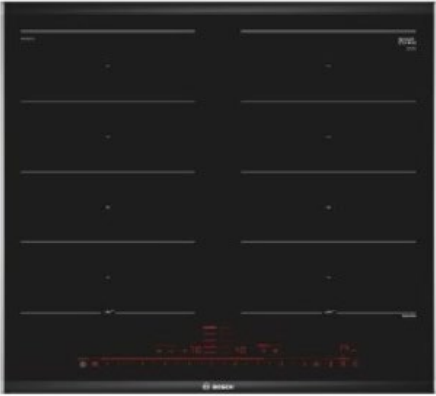
A type

A-1 type

B type

C type

D type

구분	슈드레서(삼성)	아일랜드 후드(엘리카)	식기 세척기 (삼성)	빌트인 냉장고(LG)
이미지				
MODEL	DJ30T9500CE (450*1,135) 에어워시 UV 강력 탈취 저온 섬세 건조. 99.9% 제논 UVC살균	KUADRA	DW50T4065SS W450	RCL284JBL/BR 빌트인 274 L / 냉장
구분	빌트인 냉동고(LG)	에어드레서 (삼성)	세탁기 21kg +건조기 16kg (LG)	지멘스 전기오븐
이미지				
MODEL	F-A241YM/JM 빌트인 248L. / 냉동	DF10A9500CG 5별 /크리스탈 미러 WIFI 내장	W16VTN 세탁기 21kg +건조기 16kg (LG). WIFI 내장	CM676GBS1 빌트인. 전기 오븐
구분	인덕션 4구 호브 (보쉬)	시스템 에어컨 (LG)	 B TYPE 무상옵션	
이미지				
MODEL	PXX675DC5K (W606*H527*D51)	거실 : RNW0400C2S 침실, 알파룸 : RNW0200C2S		

A type

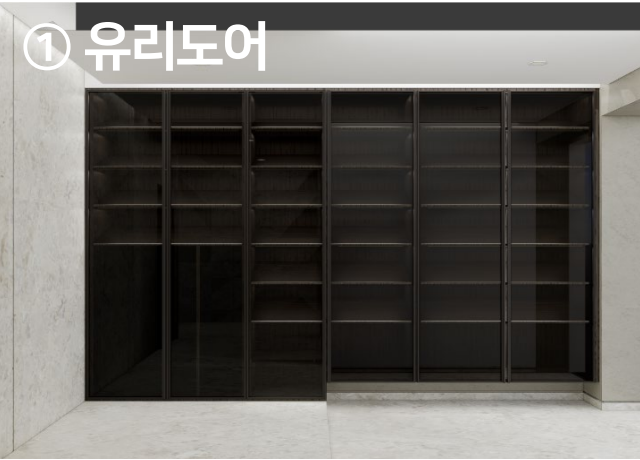
B TYPE 무상 옵션 선택 가능 품목

A-1 type

B type

C type

D type

아일랜드 식탁	아트월	현관 신발장 & 드레스룸 (교차 선택 불가)		공용욕실 팬트리	슬라이딩 도어 벽체화
① 	① 스페셜 도장 	① 유리도어 	① 유리도어 	① 욕실 	
② 	② 천연 대리석 	② 도장도어 	② 도장도어 	② 팬트리 	

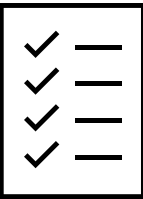
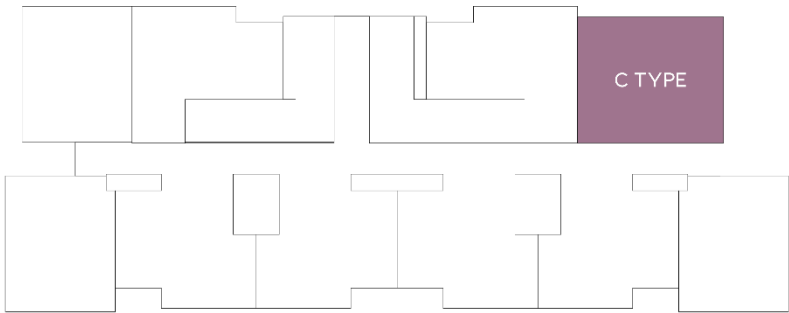
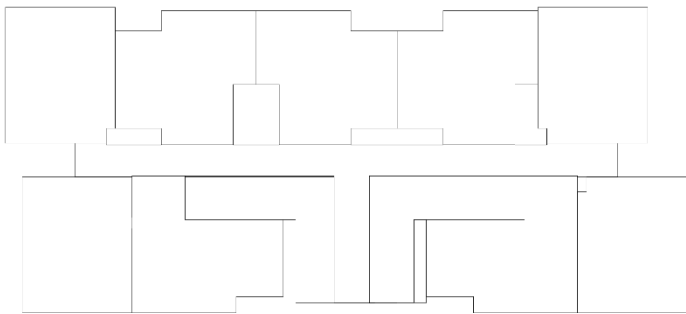
A type

A-1 type

B type

C type

D type



C TYPE 제공옵션

ZIZEL LIFE GRAPHY

C T Y P E

21실 .

전용면적
69.51㎡(21.03평)

계약면적
132.07㎡(39.95평)

A type

A-1 type

B type

C type

D type

구분	슈드레서(삼성)	시스템 에어컨 (LG)	식기 세척기 (삼성)	빌트인 냉장고(LG)
이미지				
MODEL	DJ30T9500CE (450*1,135) 에어워시 UV 강력 탈취 저온 섬세 건조. 99.9% 제논 UVC살균	거실 : RNW0400C2S 침실 : RNW0230C2S 알파룸 : RNW0200C2S	DW60T7065SS W600	M272PR35BL/R 273L / 554*1,775*565 냉장
구분	빌트인 냉동고(LG)	에어드레서 (삼성)	세탁기 21kg +건조기 16kg (LG)	지멘스 전기오븐
이미지				
MODEL	M272PR35BL/R 273L / 554*1,775*565 냉동	M272PR35BL/R 273L / 554*1,775*565 빌트인	W16VTN 세탁기 21kg +건조기 16kg (LG). WIFI 내장	CM676GBS1 빌트인. 전기 오븐
구분	인덕션 4구 후드 겸용 호브(보쉬)	 C TYPE 무상옵션		
이미지				
MODEL	PXX875D67E (W816*H527*D223)			

A type

A-1 type

B type

C type

D type

C TYPE 무상 옵션 선택 가능 품목

옵션	아일랜드 식탁	공용욕실 팬트리
C타입	① 	① 욕실 + 세탁실 
	② 	② 현관 창고 + 다용도실 

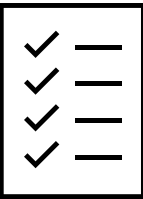
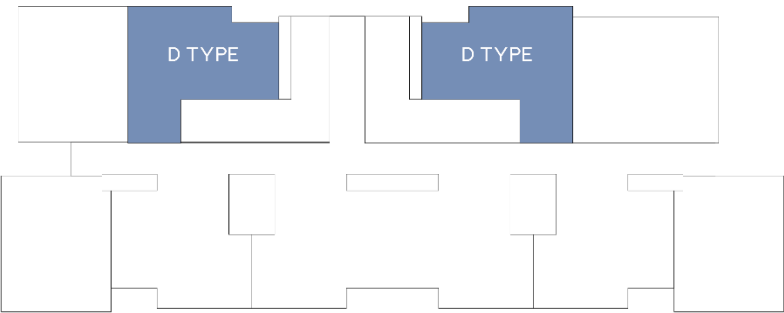
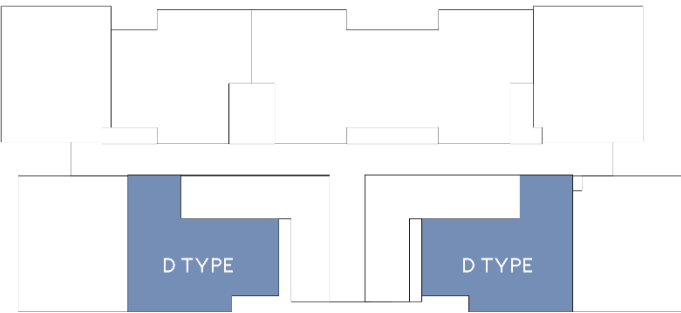
A type

A-1 type

B type

C type

D type



D TYPE 제공옵션

ZIZEL LIFE GRAPHY

DTYPE

84실 .

전용면적
56.16㎡(16.99평)

계약면적
107.69㎡(32.58평)

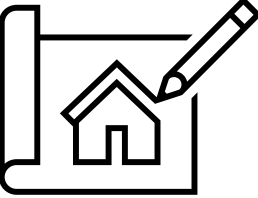
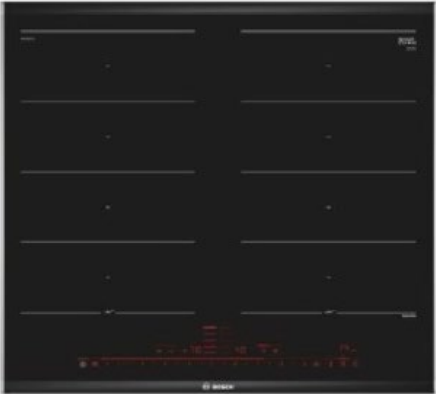
A type

A-1 type

B type

C type

D type

구분	슈드레서(삼성)	아일랜드 후드(엘리카)	식기 세척기 (삼성)	빌트인 냉장고(LG)
이미지				
MODEL	DJ30T9500CE (450*1,135) 에어워시 UV 강력 탈취 저온 섬세 건조. 99.9% 제균 UVC살균	KUADRA	DW50T4065SS W450	RCL284JBL/BR 빌트인 274 L / 냉장
구분	빌트인 냉동고(LG)	에어드레서 (삼성)	세탁기 21kg +건조기 16kg (LG)	지멘스 전기오븐
이미지				
MODEL	F-A241YM/JM 빌트인 248L. / 냉동	DF10A9500CG 5별 /크리스탈 미러 WIFI 내장	W16VTN 세탁기 21kg +건조기 16kg (LG). WIFI 내장	CM676GBS1 빌트인. 전기 오븐
구분	인덕션 4구 호브 (보쉬)	시스템 에어컨 (LG)	 D TYPE 무상옵션	
이미지				
MODEL	PXX675DC5K (W606*H527*D51)	거실 : RNW0400C2S 침실, 알파룸 : RNW0200C2S		

A type

A-1 type

B type

C type

D type

D TYPE 무상 옵션 선택 가능 품목

옵션	현관 신발장	아트월	슬라이딩 도어	
D타입	① 유리도어 	① 스페셜 도장 	① 	② 
	② 도장도어 	② 천연대리석 	③ 	① 슬라이딩 도어 ② 슬라이딩 도어 벽체화 ③ 슬라이딩 도어 삭제

개발계획

서초구 지구단위계획

구. 정보사 이전 부지 개발

양재 R&CD개발

경부 고속도로 지하화 사업

서초로 지구 단위 개발계획

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료



개발계획

서초구 지구단위계획

구. 정보사 이전 부지 개발

양재 R&CD개발

경부 고속도로 지하화 사업

서초로 지구 단위 개발계획

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료



구. 정보사 부지(원포레스트)

- 총 사업비 : 2조3천억원 / 연면적 35만㎡
- 고용창출 : 30,000명 예상
- 예술의전당 ~ 롯데칠성 및 코오롱 부지, 서리풀공원을 거쳐 새빛섬과 연계한 문화 클러스트 구축
- 4차 산업에 대비하여, 최첨단 업무복합시설, 복합문화공간 입주로 첨단 비즈니스 허브 조성

미래형 복합단지 개발

위치	서초구 서초동 1005-6 일대
대지면적	9만 1597㎡
연면적	약 35만㎡
사업비전	미래형 친환경 업무복합단지
컨소시엄	MDM그룹, 신한금융그룹브 이지스자산운영
추진일정	2023년 준공 예정

개발계획

서초구 지구단위계획

구. 정보사 이전 부지 개발

양재 R&CD개발

경부 고속도로 지하화 사업

서초로 지구 단위 개발계획

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료



양재·우면·개포 R&CD 특구 지정

- R&CD 특구 4개 권역으로 분리 약 380만㎡ 개발
- 21개 특화 사업에 5년간 5,000억원 투자
- 2만 8천명의 일자리 창출

R&CD 코어권역

- 시민의 숲 R&CD 특화 공원조성
- 문화예술공원 프로그램 운영 및 거래 예술존 운영

지역 특화 혁신 권역

- 양재,개포 중소기업 연구역량 강화
- R&CD 특화로 사업진행(거점주차장, 커뮤니티형 도서관, 커뮤니티형 주민센터, 국공립 어린이집)

지식기반 상생 권역

- R&CD 기업 혁신허브 조성
- LG전자, 양재 R&CD Campus 조성, Kt GLGAtopia 전략거점 조성

도시 지원 복합 권역

- 유통업무설비지구 연구공간 확보
- 양재 R&CD 캠퍼스 조성
- 대중소기업 R&CD 상생협력 및 지역사회 소통 지원
- 중소기업 연구공간 확보

개발계획

서초구 지구단위계획

구. 정보사 이전 부지 개발

양재 R&CD개발

경부 고속도로 지하화 사업

서초로 지구 단위 개발계획

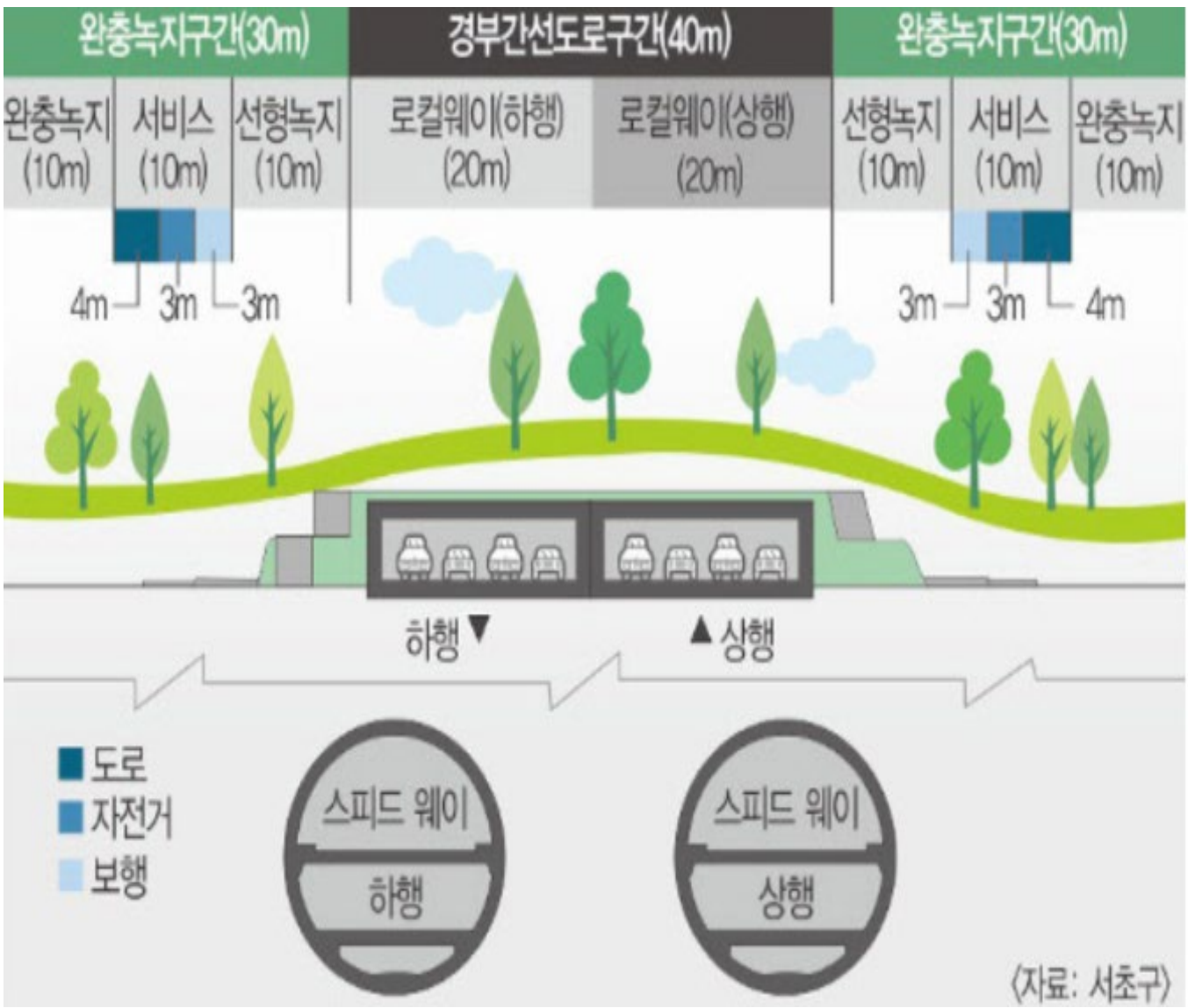
시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료



경부 고속도로 지하화

- 경부고속도로 한남 IC ~ 양재 IC 구간 지하화 사업
- 고속도로 지하화 사업으로 상습적 교통체증 구간
완화로 주거환경 개선 예상
- 지상 친환경 문화 복합 공간 및 녹지공원 조성으로 편의시설 확충
- 예상 사업비 : 3조 3,000억원
- 경제적 효과 : 4조 8,500억원 추정

개발계획

서초구 지구단위계획

구. 정보사 이전 부지 개발

양재 R&CD개발

경부 고속도로 지하화 사업

서초로 지구 단위 개발계획

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료



1. 롯데칠성음료 부지
4만 3,438㎡
2. 코오롱 부지
3만 5,316㎡
3. 라이온미싱부지 5,363㎡
4. 삼성지구부지 5,305㎡

서초로 지구 단위

- 21년 4월 세부 개발계획 결정
 - 코오롱 부지 25층 높이 복합시설 건립
- 20년 5월 ‘서초로 지구단위계획 재정비안’ 열람 공고
 - 강남도심 상업기능을 서초대로로 연장하기 위한
 - 진흥아파트 구역 편입
 - 법원단지의 이중 높이규제 완화 및 상업지역 이면부지
 - 용적률 적용기준 개선

특별계획구역

지구명	면적	최고 높이
롯데칠성부지	12,799평 (42,312㎡)	250m
코오롱& 라이온미싱 부지	12,305평 (40,679㎡)	120m & 70m
진흥아파트	12,570평 (41,554㎡)	120m

개발계획

배후수요

세대별 가구현황

노후된 서초구 공동주택

APT 노후도 공급 분포도

소형 평형 상품 희소성

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료

강남7만1천 & 서초4만6천 사업체수 약 11만개소,
113만명 종사 -> 풍부한 배후수요 확보

강남 + 서초 內 약 113만명 종사

강남구
사업체수 : 71,027
종사자수 : 698,840

서초구
사업체수 : 46,940
종사자수 : 438,985

자치구	사업체수	종사자수	자치구	사업체수	종사자수
종로구	39,679	260,446	마포구	37,290	247,276
중구	60,127	392,568	양천구	25,894	121,582
용산구	20,254	135,240	강서구	39,458	257,494
성동구	28,343	178,243	구로구	38,756	225,668
광진구	24,445	126,305	금천구	33,814	242,686
동대문구	31,324	138,400	영등포구	42,370	373,478
중랑구	28,228	103,345	동작구	19,793	106,159
성북구	23,617	111,005	관악구	25,505	115,329
강북구	19,014	73,904	서초구	46,940	438,985
도봉구	18,628	72,939	강남구	71,027	698,840
노원구	26,618	116,684	송파구	48,644	341,201
은평구	24,681	93,631	강동구	29,080	141,770
서대문구	20,095	113,819			

개발계획

배후수요

세대별 가구현황

노후된 서초구 공동주택

APT 노후도 공급 분포도

소형 평형 상품 희소성

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

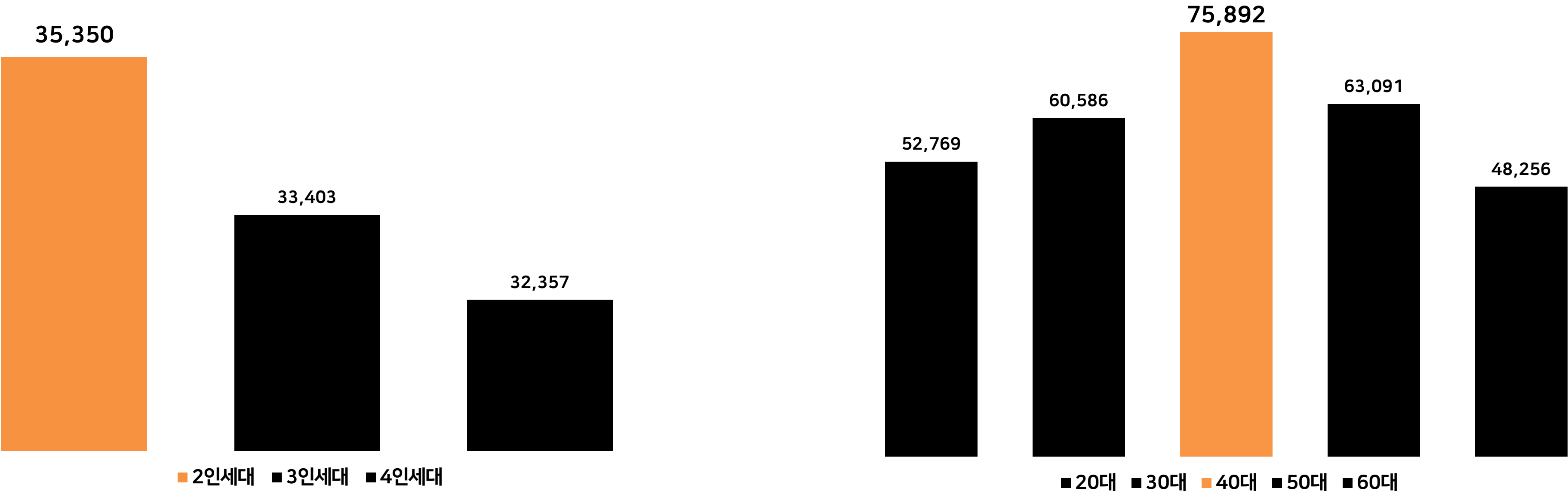
학군

보도자료

서초구 세대 분포도 결과, 2인세대~4인세대 비율 59.4%

주거형 상품(2ROOM) 관심도 증가

출처 : 서울 열린데이터 광장(22년 1월 기준)



구분	서초구 세대수	2인세대	3인세대	4인세대	합 계	비율
세대수	170,244	35,350	33,403	32,357	101,110	59.4%

구분	20대	30대	40대	50대	60대	전체인구
인구수	52,769	60,586	75,892	63,091	48,256	416,167

개발계획

배후수요

세대별 가구현황

노후된 서초구 공동주택

APT 노후도 공급 분포도

소형 평형 상품 희소성

시장환경

서초구 APT 총 약9만 6천 세대 중 10년 초과 단지 : 7만 세대(74.5%)
10년 이상 노후 단지 높은 비중 -> 신규 주거형 상품 공급 시 희소성 보유

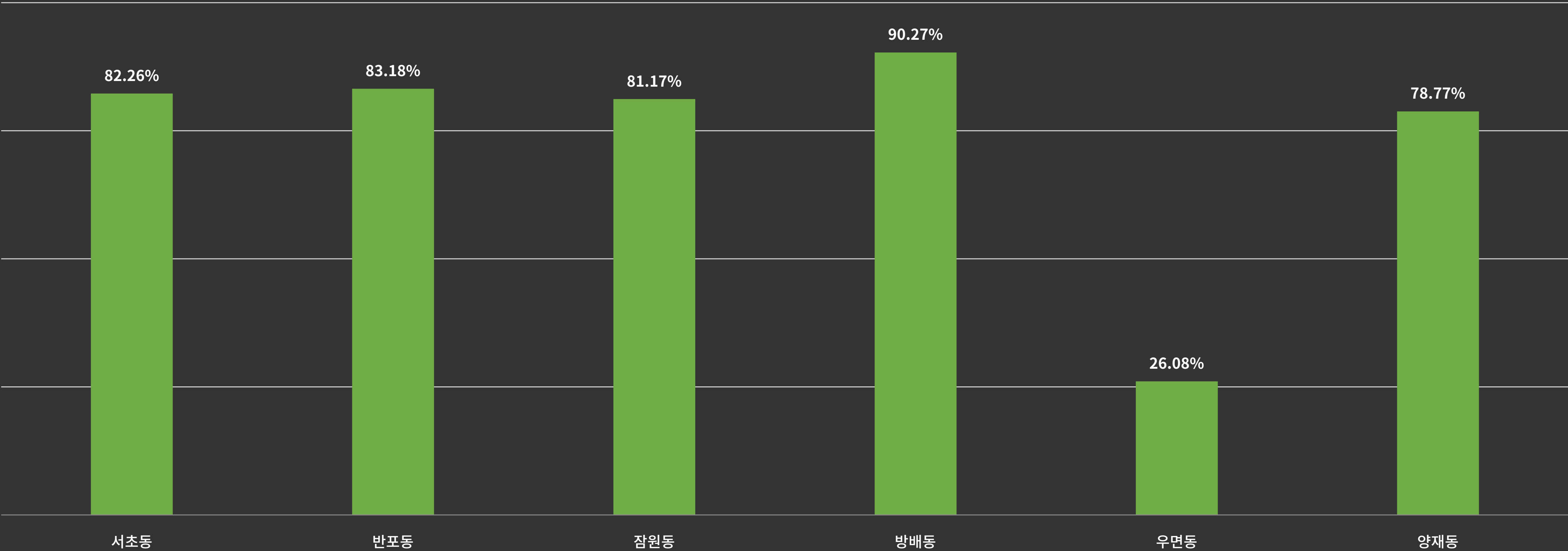
대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료

서초구 공동주택 입주 연도 비율(10년 초과)



개발계획

배후수요

세대별 가구현황

노후된 서초구 공동주택

APT 노후도 공급 분포도

소형 평형 상품 희소성

시장환경

서초구 아파트 기공급 및 노후도 : 입주 10년 이상 단지 84.4%로 노후화 심화

대상지 인근
비교분석

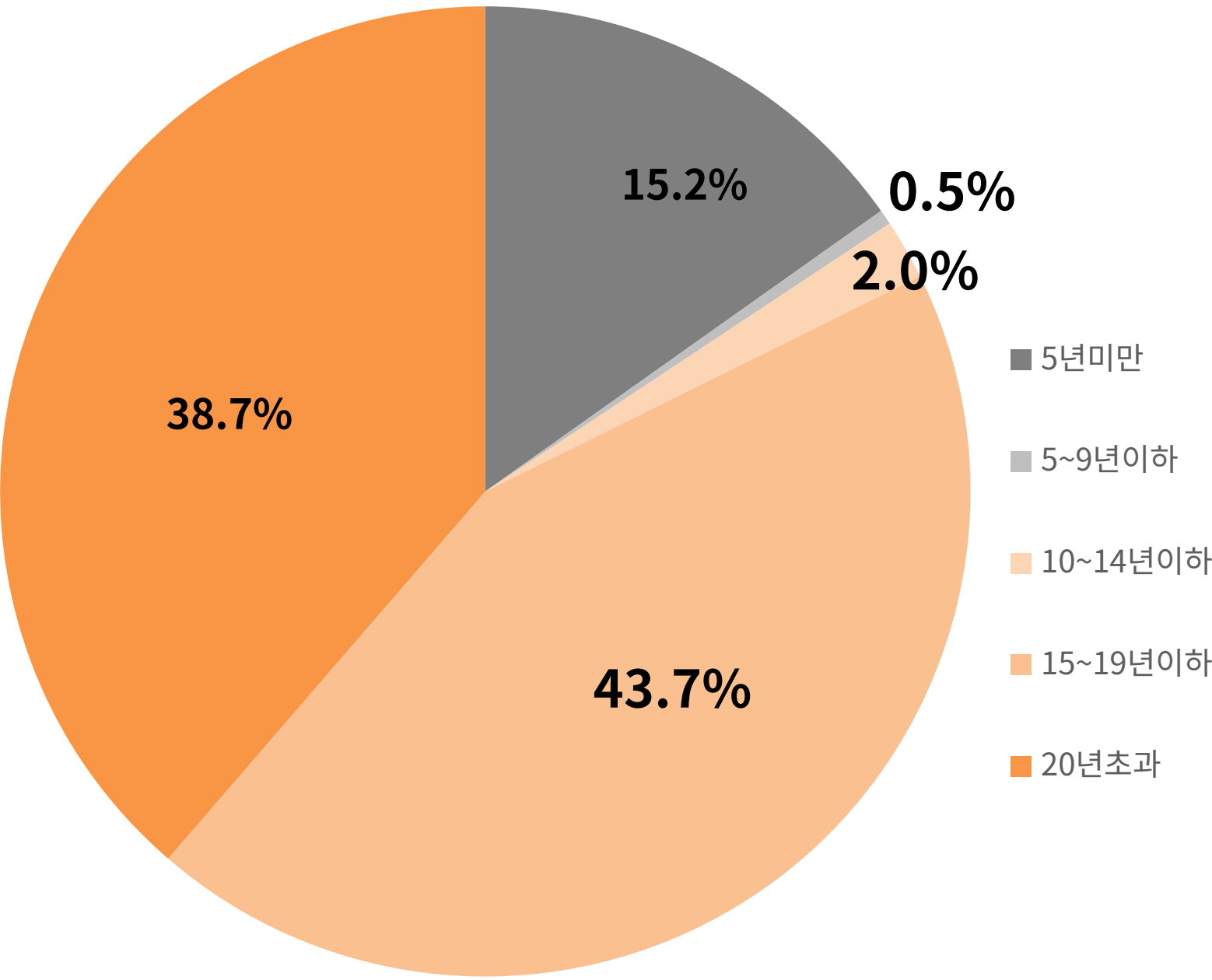
수요층
비교분석

학군

보도자료

입주 10년 이상 노후 단지 84.4%

구분	5년미만	5~9년이하	10~14년이하	15~19년이하	20년초과	계
세대	971	29	130	2,790	2,471	6,391
비율	15.2%	0.5%	2.0%	43.7%	38.7%	



기공급 노후도 현황 (20평 이하 기준)

개발계획

배후수요

세대별 가구현황

노후된 서초구 공동주택

APT 노후도 공급 분포도

소형 평형 상품 희소성

시장환경

서초구 아파트 소형 평형 공급 현황 : 20평 미만 공급 물량 6.8%로 부족

대상지 인근
비교분석

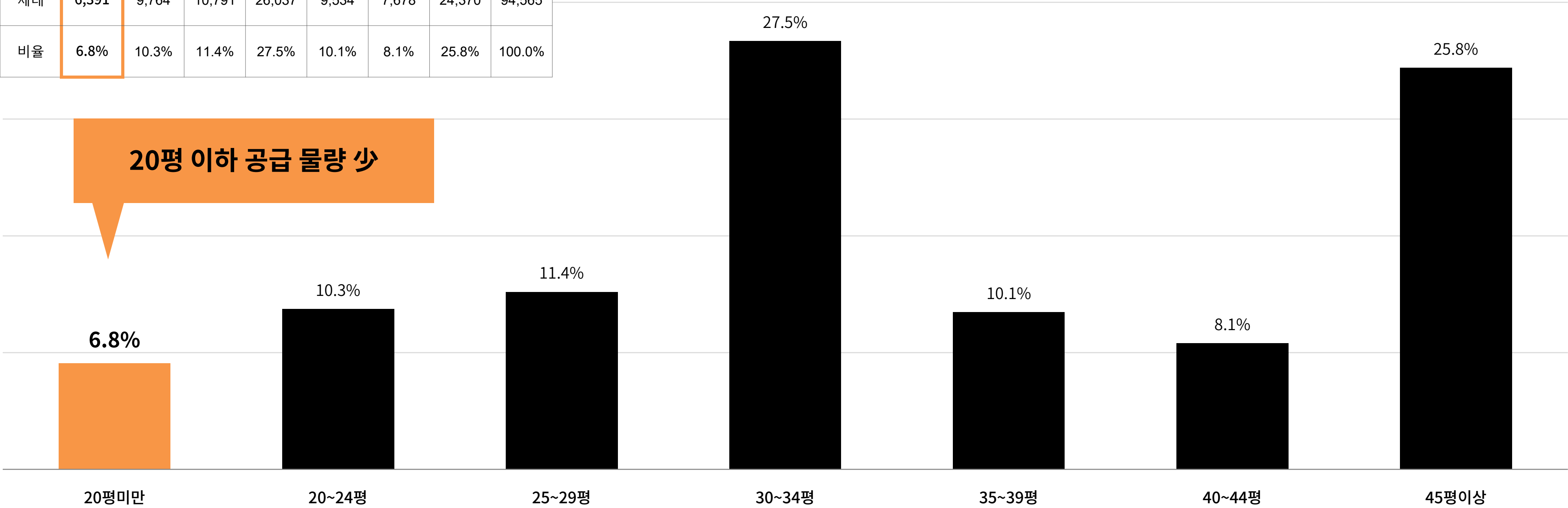
수요층
비교분석

학군

보도자료

구분	20평 미만	20~24평	25~29평	30~34평	35~39평	40~44평	45평 이상	계
세대	6,391	9,764	10,791	26,037	9,534	7,678	24,370	94,565
비율	6.8%	10.3%	11.4%	27.5%	10.1%	8.1%	25.8%	100.0%

평형별 공급 현황



개발계획

대상지 인근 소형 APT 시세

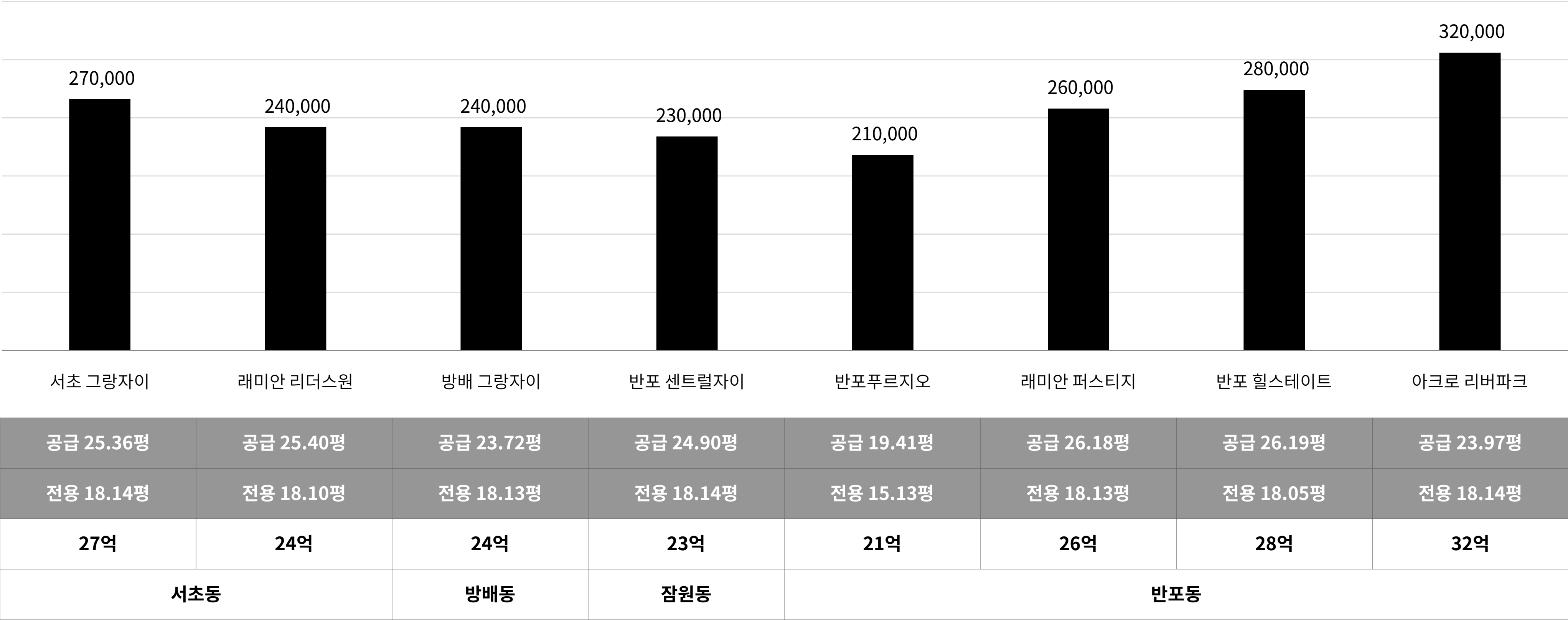
현장 비교

시장환경

서초구 지역은 고가 부동산 공급 활성화 지역 → 지속적인 가격 상승 추이
풍부한 주거수요 형성 및 신규 공급 APT 높은 시세차이 형성

대상지 인근
비교분석

서초구 주요 APT 소형 평형 시세 (단위 : 만원)



수요층
비교분석

학군

보도자료

개발계획

대상지 인근 소형 APT 시세

현장 비교

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료

구분	지젤 라이프 그래피	더 그로우 서초	에르메티아 서초	엘루크 서초	효성 오피스텔
조감도					미정
천장고	2.35M (우물천정 2.50M)	2.40M (최대 2.55M)	2.40M	미정	미정
주력 평형	전용 16.99평 ~ 21.03평	전용 14.96평 ~ 17.53평	전용 12.59평 ~ 14.63평	전용 5.86평~ 12.48평	전용 17.27평 ~ 19.16평
조망권	남향 일부 조망	주력 평형 남향 조망 가능	이면도로 일부 조망	이면도로 일부 조망 예상	이면도로 조망. 남향 불가
주차대수	382대 (세대당 0.96 : 1)	189대 (세대당 0.86 : 1)	74대 (세대당 0.97 : 1)	218대 (세대당 0.66 : 1)	미정
	자주식 212 + 기계식 170	자주식 121 + 기계식 68	자주식 1 + 기계식 73대	자주식 21대+기계식 197대	
주요 커뮤니티 시설	수영장 20M. 피트니스. 골프연습장. GX룸, 세대 창고. 베이커리 카페	인피니티 풀. 프라이빗 풀 피트니스 & 라운지(19층) 세대창고	루프탑 가든 라운지 및 개인 피트니스 (B1층)	루프탑 가든 (바비큐 존. 펫 공원)	루프탑 가든 지하층 커뮤니티 시설
특이사항	399실 대단지	지하층 로비 & 드롭존 특화	전매제한 미적용	호실 분양가 경쟁력	분양가 경쟁력
시공사	두손건설	삼성기업	대우조선해양	롯데 건설	효성중공업

개발계획

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료

PJT 서초동 지역 수요층 2-Room Type 실 거주 상품 높은 선호도
지젤시그니티 서초 & 서초 로이움지젤 관심 고객 및 계약자 분석 기준

강남지역 (역삼 및 논현지역)	구분	서초동지역
영리치 중심. 대치 & 압구정 등 강남권 장기간 거주 및 성장	주 수요층	전문직 및 대기업 종사자 중심. 강북 & 수도권 지역에서 유입 후 서초 거주
30대 ~ 40대	연령대	30대 ~ 60대 다양한 연령층 분포
1인 가구 중심	거주인원	2인 가구 중심
APT. 오피스텔. 주상복합 다양한 주거 상품 거주 경험	거주형태	높은 APT 주거 경험 비율
고급 호텔 및 백화점을 중심으로 상권 이용 대형 빌딩 중심으로 낮은 주거 비율	특징	신중초등학교. 서일초등학교. 서초중학교. 서울 고등학교 등 우수한 학군 기반으로 한 주거 인프라. 서초동 법조 타운 중심 전문직 종사자
언주로를 중심으로 고급 오피스텔 공급 활성화. 커뮤니티 시설 및 컨시어지 서비스 강화	향후 예상	(구) 정보사 부지 및 롯데칠성 부지 중심 업무중심 지역 개발을 통한 대기업 근무자 & 전문직 종사자 유입으로 수요 중심

1-Room + 거실 =
1.5-Room Type → 상품 수요 활성화

2-Room + 거실 Type =
→ 2Room 상품 수요 활성화

개발계획

시장환경

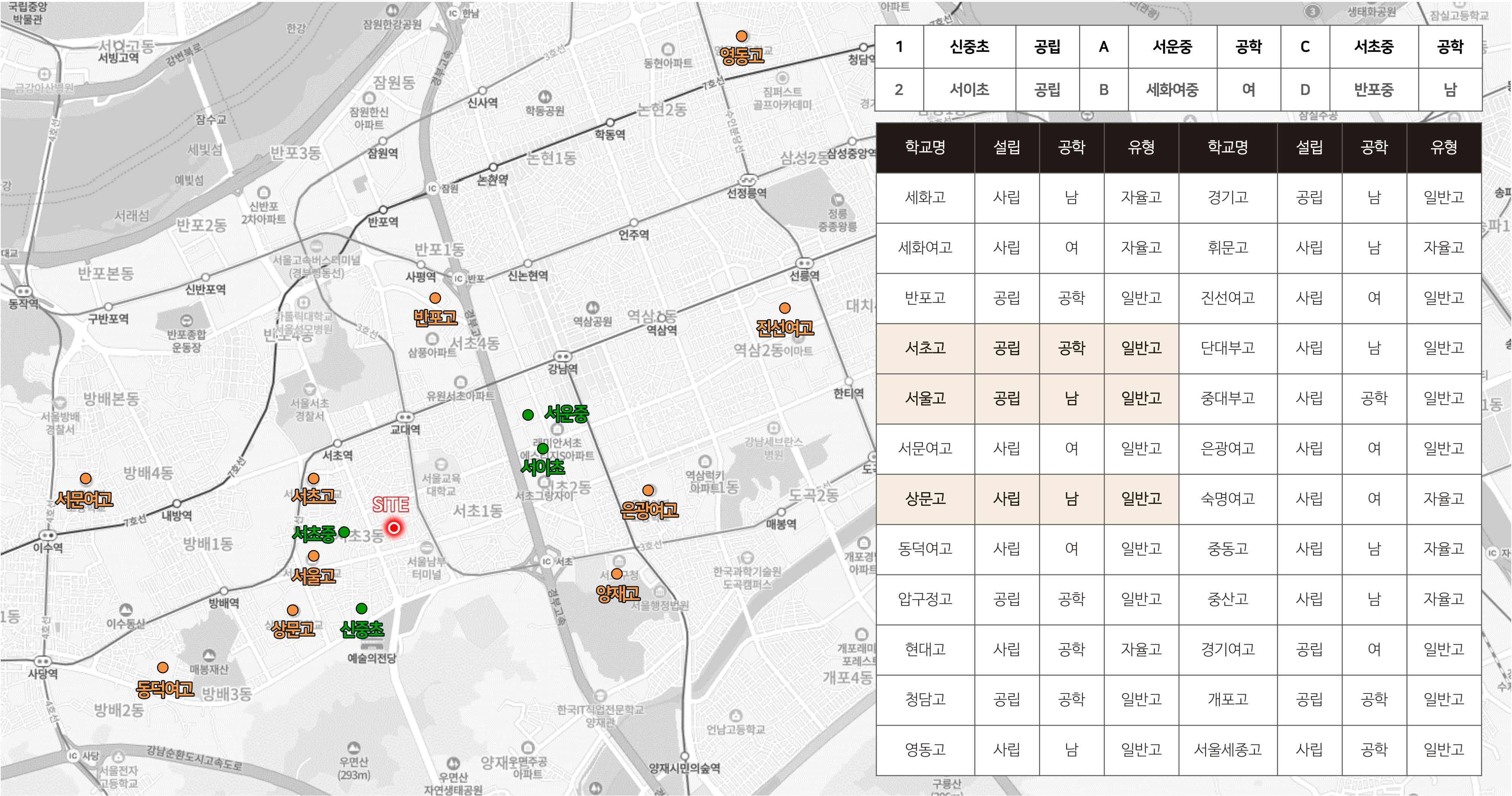
대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료

당 PJT는 강남.서초 8학군으로 우수한 교육환경 보유. 2025년 자사고 & 특목고 폐지 예정
일반고 서열화 심화로 기존 강남 8학군 경쟁력 강화 부동산 수요 증가 예상



개발계획

시장환경

대상지 인근
비교분석

수요층
비교분석

학군

보도자료

APT 대체 오피스텔 거래량 & 선호도 증가 추세

기존 1-Room STUDIO Type 선호도 감소 → 2-Room Type 오피스텔 선호도 증가

아시아 경제

2022. 01. 24 09:46 류태민 기자

"아파트 쏙 빼닮았네"… 오피스텔에 실수요자 대거 유입

오피스텔 청약시장에 실수요자가 대거 유입되고 있다. 혁신 평면, 조망권 등 상품성이 좋아지면서 아파트를 대체할 수 있을 정도로 주거여건이 크게 개선됐기 때문으로 풀이된다. 24일 오피스텔 업계에 따르면, 작년 11월 1순위 청약을 진행한 '힐스테이트 과천청사역' 오피스텔의 경우 전 호실 4베이 판상형 구조에 'ㄱ'자 주방과 안방 드레스룸, 다용도실을 도입하는 등 아파트와 동일한 상품 구성이 호평을 받으며 1398대 1의 높은 평균 경쟁률을 기록했다. 커뮤니티 시설도 한층 다양해진 추세다. 비슷한 시기 평균 20.02대 1의 경쟁률로 청약 마감된 '세마역 롯데캐슬 트라움'은 단지 안에 비즈니스센터와 수영장, 쿠킹스튜디오, VIP라운지, 북카페 등을 마련해 눈길을 끌었다. '힐스테이트 천안아산역 듀클래스'는 실내골프연습장과 키즈카페, 피트니스센터, GX룸, 실내놀이터 등이 갖춰진다는 소식에 작년 12월 청약에서 평균 243대 1의 경쟁률로 마감됐다. 우수한 상품을 갖춘 오피스텔이 각광받으면서 중형 면적 위주로 가격도 치솟고 있다. KB부동산시세 자료를 보면, '일산 더샵 그라비스타'(2019년 6월 입주) 전용 84㎡ 시세는 지난해 12월 기준 …

세계 일보

2022. 02. 11 22:00 박세준 기자

규제 틈새 파고든 오피스텔, 청약 열기 뜨겁다. 아파트 대체 상품… 인기 지속될 것

대출규제 여파와 기준금리 인상 등의 영향으로 아파트 청약시장의 문턱이 높아지면서 오피스텔로 눈길을 돌리는 틈새 수요가 늘어나고 있다. 지난해에는 이례적으로 오피스텔이 아파트보다 높은 청약경쟁률을 기록했다. 10일 부동산 정보업체 리얼투데이가 한국부동산원 청약홈 자료를 분석한 결과, 지난해 청약홈으로 청약 접수를 진행한 전국 오피스텔의 평균 경쟁률은 26.3대 1로 집계됐다. 아파트 청약경쟁률 19.3대 1보다 높은 수치로, 2019년 부동산원이 관련 집계를 시작한 이후 오피스텔이 아파트보다 높은 청약경쟁률을 기록한 것은 이번이 처음이다. 아파트값이 2020년과 지난해에 걸쳐 크게 오른 상황에서 금융당국의 대출규제까지 겹치자, 아파트보다 상대적으로 대출·세금 규제 등이 덜한 오피스텔로 수요가 옮겨간 것으로 보고 있다. 특히 아파트와 평면이 비슷한 ‘아파텔’이라고 불리는 주거용 오피스텔이 인기다. 전용면적 59㎡ 미만 소형 오피스텔의 청약경쟁률은 4.0대 1이었던 반면, 신혼부부나 3~4인 가족이 이용할 수 있는 59㎡ 이상 오피스텔의 청약경쟁률은 50.1대 1에 달했다