

“그린벨트가 풀린다” 하남 부동산시장 두동실



서울 생활권 지역인 하남시가 차세대 수도권 주거도시로 급부상하고 있다. 노란 점선으로 표시된 지역은 이번에 하이랜드가 매각에 나선 감복동과 초이동 토지, 개통 예정인 9호선 보훈병원역 근처다.

하이랜드

정부 '그린벨트 규제 개선방안' 발표
지자체가 보존가치 낮은 곳 직접해제

하이랜드, 하남 감복동·초이동 토지분양
9호선 개통 예정 등 접근성 뛰어나

행정면적 80% 묶인 하남시...
규제개혁 최대수혜지

하이랜드가 강동구 둔촌동에 접해있는 하남시 감복동·초이동 그린벨트를 선착순 공개 분양하고 있다.

이번 분양지는 회사보유분으로 갖고 있던 우수 필지가 포함되어 있어 소비자에게 좋은 기회가 될 것이다.

현재 분양 토지는 3,306㎡ 전후로 대부분 되어 있으며 331㎡를 기준으로 분양금액은 3.3㎡ 당 49만~80만원으로 잔금 납입 후 바로 개별등기를 진행하고 있다.

매각 토지는 강동구 둔촌동에 접해있으며 올해에 개통 예정인 9호선 보훈병원역 주변으로 서울 잠실까지 10분대, 강남까지 20분대에 갈 수 있는 서울 생활권 지역에 있는 서울에서 가장 가까운 곳에 위치해 있다.

향후 그린벨트가 해제될 가능성 1순위 지역으로 투자자들의 문의가 꾸준하게 이루어지고 있으며 많은 필지가 빠르게 분양이 이루어지고 있다.

규제개혁 최대수혜지 하남,
그린벨트해제 가능성 1순위

최근 정부는 청와대에서 박근혜대통령 주재로 3차 규제개혁 장관회의를 열어 올해부터 30만㎡ 이하의 그린벨트는 시도지사가 해제할 수 있도록 권한을 이양하기로 했다.

이에 따라 지난 2009년에 수립된 광역도시계획에 따라 2020년까지 국토면적 3.9%(3862K㎡)에 달하는 그린벨트 중 여의도면적(2.8K㎡)의 83배에 이르는 233K㎡의 그린벨트가 해제될 예정이며 경기도는 약 17배가 해제되어 개발이 가능해질 것으로 예상된다. 정부는 그린벨트 지정 후 변화된 여건에 따라 환경보전 필요성이 낮은 곳은 지자체 판단으로 개발을 허용하겠다는 취지이다.

행정 면적의 80% 이상이 그린벨트인 하남시가 앞으로 미니 택지지구나 산업단지 등의 개발이 촉진될 것이라 전망된다. 특히 이번 조치로 서울과 인접해 있어 적극적인 개발수요가 있음에도 과도한 그린벨트 지정으로 개발에 연루를 못 했던 하남시의 경우 직접적인 수혜를 볼 것으로 예상된다.

하남시는 작년 11월 12일자로 개발제한구역이 관통하는 51개 취락 787필지, 20만 6004㎡ 면적의 토지에 대해 개발행위를 완화하는 내용의 도시관리계획 재정비 결정을 11월 12일자로 결정 고시했다.

이번 고시에 따라 3개 취락(섬말, 샘골, 범화골) 지역은 자연녹지지역에서 제1종전용주거지역으로, 그 외 48개 취락은 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 건축물의 신축등 개발행위가 가능해졌다.

시 관계자는 “이번 재정비 결정으로 개발제한구역의 엄격한 규제가 해소됨에 따라 지역경제가 활성화 되고 주민불편이 해소될 것

로 기대된다”고 말했다. 현재 하이랜드가 매각하고 있는 필지도 자연녹지지역의 제1종일반주거지역으로 지구단위계획구역(대사골지구)으로 지정되어 있고 금년에 개통되는 지하철역과 바로 인접해 있어 새로운 주거 수요가 많이 발생할 것으로 향후 2020년까지 하남시가 목표로 하고 있는 38만의 자족기능 도시로의 인구유입을 위해 하남시의 체계적인 개발이 예상된다.

또한 최근 발표된 세종간 고속도로 건설 계획도 호재라 할 수 있다.

서울(구리)~하남~성남~용인~안성~천안~세종을 잇는 연장길이 128.8km의 왕복 6차선이

개통되면 하남에서 세종까지 1시간대 이동이 가능할 것으로 보인다.

하이랜드 매각필지,
제1종 일반주거지역으로
지구단위계획구역 지정

최근에 하남시는 천혜의 자연환경과 편리한 교통여건으로 수도권 최적의 주거 환경 도시로 각광받고 있다.

강남과 가까운 하남지역은 그린벨트를 풀어 미사, 위례, 감일지구 등 개발중에 있으며 보급

자리지구에서 해제된 감복동과 초이동은 하남시 2020 도시기본 구상도의 개발제한구역 활용구상안에 따르면 지식기반산업 및 저밀도 친환경 주거지역으로 개발이 계획 중으로 해제 1순위로 예상되고 있다.

현재 매각지는 필지 안쪽까지 차량이 다닐 수 있도록 현황 도로가 있고 여러 곳이 텃밭으로 개간되어 사용 중에 있으며 체육시설이나 무허가 건축물들이 곳곳에 들어서 있다.

이는 향후 그린벨트를 해제하는 기준이 되는 환경평가 3~5등급 지역으로 보존가치가 낮아 해제 가능성이 아주 높다는 게 전문가들의 의견이다.

으며 그린벨트가 해제되어 건축이 가능한 토지는 800~1,000만원을 넘는다는 게 주변 부동산중개업소의 말이다.

하남 미사-위례-감일지구와 더불어
감복-초이동 투자처로 급부상

경기도의 그린벨트 해제 가능면적이 약 20%나 되고 하남시는 80% 이상이 그린벨트로 묶여 있어 하남시가 이번 해제 조치의 최대 수혜자가 될 전망이다. 이미 그린벨트에서 해제된 감복동 배다리마을, 춘궁동, 공안마을, 천현동 선린동의 사례를 보아 장밋빛 미래를 그려볼 만하다. 또한 신세계 복합쇼핑몰 유니온스퀘어 사업이 내년에 완공 계획이며 이외에도 하남시에는 대형 사업이 진행중에 있다.

국토부는 작년에 14년 만에 전국의 그린벨트를 10개월 동안 환경영향평가를 실시했다. 정부의 이번 환경평가는 그린벨트 해제 확대를 위한 포석이라는 분석이 지배적이다.

작년 5월에 발표된 그린벨트 규제 개선방안에 따라 조만간 개발제한구역에 대한 시행령이 발표될 예정에 있어 그린벨트에 관한 기대감이 상승하고 있다. 최근에 구리 토평동 일대와 광명 소하지구가 그린벨트가 해제되어 차기 해제 지역으로 하남지역이 1순위가 될 것이라 기대감이 높아지고 있다. 이처럼 그린벨트 규제개선방안과 9호선 전철역 개통, 구리-세종 간 고속도로 건설 등 주변에 대형 호재가 있는 위치의 분양지로 회사 보유분 우수 필지를 분양 받을 수 있는 마지막 기회로 서둘러 청약하는 것이 좋을 듯 하다.

또한 분양지는 서울 강남권과 가까운 곳에 위치해 있고 금년에 개통되는 9호선 보훈병원역과 인접해 있는 등 뛰어난 교통 여건으로 개발수요가 클 것으로 예상하고 있다. 이곳은 도시지역에 자연녹지로 4층 이하의 여러 용도를 건축행위가 가능하지만 특히 주변 여건을 봤을 때 그린벨트 해제 시 단독주택이나 타운하우스 등 고급 주택지로 개발이 이루어질 가능성이 크다는게 부동산 전문가들의 견해이다. 현재 매각 필지 주변 그린벨트 전담의 경우 3.3㎡당 500~600만원에 거래되고 있

문의: 02)6925-0118

선착순 10필지 한정...
최종 마감!!
1필지 → 4,900만원



건설교통부는 전체면적의 80% 이상이 그린벨트로 묶여 있는 하남시에 대해서 광역도시계획이 수립되는 것과 동시에 상당부분의 그린벨트지역을 재조정키로해 하남시 그린벨트 해제 전망을 밝게 하고 있다.

국토부가 주목하고 있는 뉴스테이 조성 대상지역으로 개발제한구역인 하남시 초이동 일대가 검토대상지로 떠오르고 있다.

정부가 초이동을 뉴스테이 대상지역으로 검토하고 있는 데는 올해 뉴스테이 공급촉진지구로 선정된 전국에 걸친 총 8개 지구 중 무려 6개 지구가 개발제한구역이라는 점에서 맥을 같이 하고 있다.

