



(가칭) 한강광장지역주택조합 추진위원회 제공



## 지하철 광나루역 초역세권 3.3㎡당 1900만원대... 교통·학군·한강조망까지 갖췄다!!

올해 서울을 비롯해 신도시, 택지지구에서 학군, 교통, 생활 인프라 등을 갖춰 인기가 높은 분양물량이 쏟아질 전망이다. 그러나 실수요자 입장에서는 청약가점이라는 난관을 뚫어야 해 쉽지 않다. 하지만 청약통장도 필요 없고 분양가도 싼 아파트가 속속 선보이면서 수요자들의 관심이 증가하고 있다.

집값 안정을 위한 정부의 잇단 부동산 규제가 집값 불안을 불러일으키며 청약 시장에 그야말로 '광풍'이 불고 있다. 최근 청약 경쟁률이 700대 1을 넘기는 곳이 나오는가 하면 고분양가 논란을 빚고 있는 단지들도 높은 경쟁률로 청약이 마감되고 있다.

특히 민간택지 분양가 상한제에 따른 주택공급 부족 우려로 '모토 청약' 열풍이 불면서 당첨가점도 고공행진 중이다. 지난해 서울의 당첨가점 평균이 52점이었고 강남권은 최고 당첨가점이 만점(84점)에 육박하기도 했다. 서울은 60점 이상은 돼야 당첨권에 드는 상황이다.

청약 가점은 부양가족 수(35점 만점)와 무주택 기간(32점 만점), 청약통장 가입 기간(17점 만점) 등을 따져 결정된다. 84점이 만점이다. 청약가점이 60점이 되려면 무주택기간이 15년 이상, 부양가족은 4명 이상 돼야 한다. 이 요건을 충족시키기가 결코 쉽지 않다. 청약가점제 확대에 당첨이 어려워진 이른바 '청포자(청약 포기자)' 들은 청약가점이 필요 없는 조합아파트를 노리거나 기존 주택 매입에 적극 나서고 있다.

지역주택조합사업은 일정 기간 이상 해당 지역에 거주한 무주택자(전용 85㎡ 이하 1주택 소유자)가 모여 조합을 구성해 토지 매입부터 시공사 선정까지 땅을 사고 아파트를 짓는 사업이다. 서울에서

### ‘한강 광장’ 232가구 공공 교통·학군·생활편의 3박자 갖춰

### 첨단업무복합단지 조성 등 개발호재·미래 투자 가치 높아

진행되는 지역주택조합의 경우 서울, 인천, 경기도에 1년 이상 거주하면 된다. 일반아파트와는 달리 시행사 이윤, 토지 금융비용 등 각종 부대비용을 절감해 공급가가 10~15%가량 저렴하며 청약통장 없이 내 집 마련이 가능하다.

조합 운영의 투명성도 강화될 전망이다. 최근 국회 본회의를 통과한 주택조합 관련 주택법 개정안에 따르면 앞으로는 주택조합 설립 인가를 신청할 경우 '80% 이상 토지 사용권원 확보'라는 기존 요

건 외에 '15% 이상 토지 소유권'을 추가로 확보하도록 했다.

조합 설립인가 이후 3년간 사업계획 승인을 받지 못하면 조합이 총회를 거쳐 해산 여부를 결정해야 한다. 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년 이내에 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우에도 총회에서 사업의 종결 여부를 결정할 수 있다.

이같은 변화 속에서 서울 강남, 잠실을 생활권으로 둔 광진구 일대가 투자자들의 주목을 받고 있다. 미래 성장 잠재력에 비해 아직 저평가됐다고 보는 시각이 많기 때문이다. 광진구는 한강변이라는 입지에 강남구, 송파구 등과 인접해 수요가 꾸준했다. 여기에 민간택지 분양가상한제 시행 이후 공급부족 우려가 커지면서 광진구가 '강남 4구' 지역의 또 다른 대체재가 되는 상황이다.

광진구는 아차산로를 중심으로 북쪽에는 군자동, 화양동, 중곡동이 있고 남쪽에는 자양동, 구의동, 광장동이 있다. 최근 광진구는 한강 조망이라는 입지적인 장점과 함께 굵직한 개발호재들이 이어지면서 아파트 값이 상승세를 보이고 있다.

KB부동산에 따르면 지난해 광진구 아파트 값은 4.6% 오르며, 서울 전 자치구 가운데 영등포구(5.9%), 양천구(5.8%), 송파구(5.3%), 강남구(4.8%) 다음으로 높은 상승률을 기록했다.

이는 강북권 평균(2.6%) 뿐 아니라 서울시 평균(3.2%)을 웃도는 수치다. 강북의 인기지역인 마·용·성(마포, 용산, 성동) 중 하나인 마포구 상승률(4.5%)과 비교해도 소폭이지만 높은 수치를 보였다.

광진구 집값 상승의 핵심적인 이유 가운데 하나는 한강과 가까운 입지적 장점이다. 광장·구의·자양동은 한강변이면

서 잠실·강남과 인접해 생활 인프라도 풍부하다. 한강변 입지에 대한 가치가 상당히 높은 만큼 아직 상승 여력이 남아있다는 평가다.

개발호재도 주목받고 있다. 구의·자양 재정비촉진지구에 들어서는 '첨단업무복합단지'는 광진구 통합 청사를 포함해 상업·업무·주거 기능을 아우르는 복합타운 10개 동으로 조성될 계획이다. 이 시설은 옛 동부법조타운, KT 부지에 들어선다. 아파트 1363가구, 31층 규모 오피스빌딩, 34층 규모 MICE(공연·전시) 시설 등으로 구성된다.

약 30년간 지금의 자리를 지켜온 동서울종합터미널 현대화 사업도 본격화된다. 동서울터미널은 시설 노후화와 함께 수용 능력 초과, 혼잡한 주변 교통환경 문제가 지속돼 왔지만 호텔, 업무시설, 관광·문화시설이 결합한 현대 건축물(연면적 29만㎡, 지하 5층~지상 32층)로 재탄생한다. 내년 착공해 2024년 완공이 목표다. 최근 서울시가 아차산지구단위계획구역(12만7072㎡) 결정 안을 수정 가결해 역세권 중심기능을 강화한 정비여건도 마련됐다.

이런 호재들을 엮고 서울시 광진구 광장동 332-9번지 일원에 지역주택조합아파트 '한강 광장'이 선보일 예정이다. 이 단지는 지하 2층~지상 7층 6개동 규모의 공동주택으로 중소형 평형대 위주다. 전용면적 59㎡ 190가구, 84㎡ 42가구 총 232가구로 구성된다. 현행법상 모집신고를 위한 가구 수는 232가구지만 추후 지구단위계획을 거쳐 총 440가구 규모로 건설될 예정이다.

5호선 광나루역이 걸어서 5분 거리인 초역세권 단지다. 강남구 역삼동, 삼성동 등 주요 업무지구로 통근하기 좋다. 올림픽

픽대로, 천호대로 등 주요 도로 이용도 수월하다. 동서울 종합터미널이 인근에 있어 광역 교통망 접근도 쉽다. 아차산 생태공원, 독섬 한강공원, 광나루 한강공원, 구의 공원 등 녹지 공간이 풍부하다.

학군도 우수하다. 이 지역에는 광장초, 양진초, 광장중, 양진중, 광남초·중·고가 있다. 인근에 건국대, 세종대, 장로교신학대 등 대학들도 위치해 있다. 단지 주변에는 학원가가 형성돼 있다. 롯데마트, 테크노마트, 엔터시스, CGV 등 편의시설도 가깝고 차로 10분 정도 이동하면 잠실 롯데월드몰·롯데월드타워를 이용할 수 있다.

시공은 50년 전통의 건설 명가 동양건설산업이 맡을 예정이다. 특화설계 및 4Bay 남향배치, 동간 넓은 거리, 고급스러운 마감 등이 돋보인다. 입주자의 생활을 고려한 다양한 커뮤니티 시설과 편의시설도 마련된다. 저층 일부세대에 한해서는 신개념 고품격 테라스 아파트로 주거 품격을 높였다. 주차 공간 역시 입주자들의 편의성을 고려해 넉넉하게 확보했다.

가격 경쟁력도 뛰어나다. 한강 광장 공급가는 3.3㎡당 1900만원대다. 인근 광장동 신동아파빌리에가 3.3㎡당 3700만원대, 광장동 현대파크빌10 차 3.3㎡당 4400만원대에 거래된 점에 비추면 절반 수준이다.

한강 광장 관계자는 "광장동은 강남 접근성이 뛰어나고 학군이 좋아 강북권에서도 선호도가 높은 곳"이라며 "앞으로 첨단업무복합단지·동서울종합터미널 현대화 사업 등 대형 개발호재까지 가시화되면서 내 집 마련을 원하는 수요자들의 관심은 더욱 늘어날 것"이라고 말했다. 문의 1800-4640



### 한강 광장 개요

시공예정사	동양건설산업
위치	서울 광진구 광장동 332-9번지 일대
규모	지하 2층~지상 7층, 6개동 총 232가구
전용면적	59㎡ 190가구, 84㎡ 42가구
건본주택	서울 광진구 능동 255-4번지(천호대로 634)
문의	1800-4640

※본 사업내용은 사업계획(안)으로 확정된 사항이 절대 아닙니다. 아파트 배치 및 구조 등은 주택건설사업승인 등 인·허가 절차 후 15층이하, 440세대로 확정될 예정입니다.



총 232세대 (매일) 59㎡ A,B,C,T | 84㎡

문의 **1800-4640**