



‘강서파크원’(조감도)은 20년 이상 낡은 건물 비율이 높지만 도심공공주택 복합사업 대상지에서 제외돼 새 아파트 희소가치가 큰 서울 강서구에 들어서 수요자 관심이 높을 것으로 예상된다.

강서파크원

2.5호선 까치산역서 약 500m, 풍부한 개발호재 품은 중소형

무주택 서민의 내 집 마련 꿈이 갈수록 멀어지고 있다. 정부 규제에 대출 문턱이 높아진 데다 최근 들어 기존 아파트 매매가는 물론 새 아파트 분양가도 급등하고 있어서다.

특히 새 아파트를 분양받으려는 수요자 한숨 소리가 깊다. ‘모또아파트’를 기대하는 사람들의 청약이 신규 분양 아파트에 몰리면서 새 아파트 당첨 가능 청약가점 커트 라인이 날로 치솟고 있기 때문이다. 현재 서울에서 새 아파트에 당첨하려면 최소 60점 이상의 청약가점이 필요하다. 최근 청약가점이 낮아 새 아파트 당첨권에서 멀어진 일부 내 집 마련 수요자들이 청약통장이 필요 없고 가격도 상대적으로 저렴한 지역주택조합 아파트로 눈을 돌리고 있는 것도 이 때문이다.

학세권·숲세권·물세권 840가구 예정

지역주택조합 아파트의 가장 큰 장점은 청약통장(청약가점)이 필요 없는 데다 공급가격도 주변 시세보다 낮아 내 집 마련이 상대적으로 쉽다는 점이다. 특히 조합원이 주체가 돼 사업을 진행하다 보니 각종 비용 절감이 가능해 공급 가격이 주변 일반분양 아파트보다 저렴해 주목을 받고 있다. 여기에다 잇단 주택법 개정으로 지역주택조합 사업 안전성도 강화됐다. 한때 지역주택조합은 규정 미비로 사업 특성상 토지 매입비와 시공비 추가 부담, 사업지연, 조합 탈

“안전성 높아진 지역주택조합 청약통장 불필요, 공급가 저렴 새 아파트 희소가치 큰 입지

퇴자 반환금 지급 지연 등의 문제가 빈번하게 발생해 수요자의 외면을 받았다.

하지만 2017년 이후 두 번에 걸친 법 개정으로 사업 위험성이 한층 낮아졌다는 분석이다. 실제로 새로 시행에 들어간 주택법에 따르면 지역주택조합 조합원 모집은 사전 신고 후 공개 모집으로 진행하도록 규정하고 있다. 사전 검증 및 인가에 대해서도 명확한 기준을 제시했다. 업무대행사와 시공사 자격은 강화했고 계약 후 1달 이내 계약금 전액 환불이 가능해졌다. 해당 사업을 구청 등 지자체에서 관리하면 사업 투명성이 높아진 것도 특징이다.

이런 가운데 서울 강서구에 입지여건이 뛰어나고 주변 개발호재가 많은 지역주택조합 아파트가 나와 눈길을 끈다. 주민참여형 화곡1지역주택조합 준비위원회(가칭)가 강서구 화곡

동 424번지 일대에 건립을 추진하고 있는 ‘강서파크원’이 그 주인공이다. 전용면적 49·59·84㎡ 840가구(예정) 규모로 조성될 계획이다. 이 아파트가 들어서는 강서구 화곡동은 20년 이상 노후된 건물 비율이 높은 지역으로 신규 아파트 공급에 대한 기대감이 높은 곳이다. 하지만 지난 3월 정부가 발표한 도심 공공주택 복합사업 대상 지역에서 제외돼 이 일대에서 새 아파트 희소가치는 갈수록 커질 전망이다.

토지권원 확보율 50%로 사업 추진 빨라

교통·교육 여건도 좋다. 우선 단지(사업 예정지)에서 불과 500m 이내 거리에 지하철 2.5호선 환승역인 까치산역이 있어 더블 역세권 단지로 교통조건이 뛰어나다. 버스 등 대중교통도 편리해 서울 마곡·여의도 등 주요 업무지구로 쉽게 이동할 수 있다. 여기에다 인근에 월정초·신원초·화원중·양서중·광영고·광영여고·덕원예술고·명덕고 등이 있어 교육여건도 좋다. 목동 학원가도 이용도 쉽다.

주변에 생활편의시설도 풍부하다. 먼저 까치산·까치산 근린공원·서서울호수공원·서울식물원 등이 가까운 숲세권 단지로 주거환경이 쾌적하다. 여기에 이대목동병원·이대서울병원·NC백화점·이마트(목동점)·홈플러스(목동점)·목동현대백화점 같은 쇼핑시설 이용이 편리하다. 주변에 마곡 MICE 복합단지 착공, 공장용지

복합개발 등 다양한 개발호재가 예정돼 있다.

강서파크원은 지난해 7월 모집신고 필증을 완료한 뒤 현재 본격적으로 조합원을 모집 중이다. 주민참여형 화곡1 지역주택조합 준비위원회(가칭) 관계자는 “2022년 하반기 조합설립인가 접수를 목표로 하고 있다. 토지권원 확보율이 국공유지 포함해 50%로 사업 추진이 빠르다”며 “대중교통을 이용해 마곡·목동·마포 등 서울 주요 지역으로 빠른 이동이 가능한 데다 주변에 서부광역철도·마곡 MICE복합단지·CJ공장 부지개발 등 개발호재가 많아 높은 미래 가치가 예상되는 만큼 수요자 관심이 많다”고 말했다. 홍보관은 서울 강서구 양천로 396 호성스카이 2층에 운영 중이다.

문의 1533-3373 김영태 조인스탠드 기자
kim.youngtae@joongang.co.kr



커뮤니티 선크광장



어린이놀이터



중앙광장