



까치산역 더블역세권에 들어설 예정인 강서파크원(조감도)의 경우 공급가가 인근 마곡지구 아파트 시세의 절반 수준에 불과한 데다, 주변에 다양한 개발호재가 진행 중이어서 실수요자는 물론 투자자의 관심이 크다.

## 주변 시세 절반 수준 공급가 희소가치 큰 역세권 아파트

### 강서파크원

요즘 서울에서 새 아파트를 분양받기가 ‘하늘의 별 따기’ 만큼 어려워졌다. 정부 규제로 대출 문턱이 확 높아진 데다, 자재가격 등의 상승으로 분양가도 급등하고 있어서다. 여기에다 ‘로또 아파트’를 기대하는 사람들의 청약이 몰리면서 새 아파트의 당첨 가능 청약가점 커트라인도 날로 치솟고 있다.

최근 일부 내 집 마련 수요자들이 청약통장이 필요 없고 가격도 상대적으로 저렴한 지역주택조합 아파트로 눈을 돌리고 있는 것도 바로 이런 이유들 때문이다.

### 주목받는 지역주택조합 아파트

지역주택조합 아파트의 가장 큰 장점은 청약통장(청약가점)이 필요없는 데다, 조합원이 주체가 돼 사업을 진행하는 만큼 공급가격이 주변보다 낮아 내 집 마련이 상대적으로 쉽다는 점이다.

여기에다 잇단 법 개정으로 사업 안전성이 크게 강화됐다. 한때 지역주택조합

은 규정 미비로 사업 특성상 토지 매입비와 시공비 추가 부담, 사업지연, 조합 탈퇴자 반환금 지급 지연 등의 문제로 수요자의 외면을 받았던 게 사실이다.

하지만 2017년 이후 주택법 개정으로 사업 위험성이 한층 낮아졌다는 분석이다. 새로 개정된 주택법에 따르면 지역주택조합 조합원 모집은 사전 신고 후 공개모집으로 진행하도록 규정하고 있다. 또 사전 검증과 인가에 대해서도 명확한 기준을 제시했다. 업무대행사와 시공사 자격도 강화했고 계약 후 한 달 이내 계약금 환불이 가능해졌다. 또 사업을 구청 등 지자체에서 관리하면서 사업 투명성도 몰라보게 높아졌다.

이런 가운데 서울 강서구에 입지여건이 뛰어나고 주변에 개발호재가 많은 지역주택조합 아파트가 나와 눈길을 끈다. 주민참여형(가칭)화곡1지역주택조합 준비위원회가 강서구 화곡동 424번지 일대에 추진하고 있는 ‘강서파크원’이다. 이 아파트는 조합원이 사업 주체가 돼 전용면적 49·59·84㎡ 840가구(예정) 규모로 조성될 예정이다.

“중소형 840가구 예정, 59㎡ 4억대 2·5호선 환승 까치산역에서 500m 학교 밀집, 목동 학원가 이용 쉬워”

강서파크원의 장점은 희소가치가 큰 새 아파트라는 점이다. 이 아파트가 들어서는 강서구 화곡동은 20년 이상 노후 건물 비율이 높은 지역으로 신규 아파트 대기수요가 많은 곳이다. 하지만 지난 3월 정부가 발표한 도심 공공주택 복합사업 대상지역에서 제외되면서 새 아파트 공급이 당분간 어렵게 됐다. 강서파크원은 이런 상황에서 공급되는 새 아파트인 만큼 수요자들의 관심이 크다.

교통·교육 여건도 좋다. 우선 단지(사업 예정지)에서 불과 500m 이내 거리에 지하철 2·5호선 환승역인 까치산역이 있

는 더블 역세권 단지로 교통이 편리하다. 버스 등 대중교통 이용도 편리해 서울 마곡·여의도 등 주요 업무지구로 이동도 쉽다. 여기에다 인근에 월정초·신원초·화원중·양서중·광영고·광영여고·덕원예술고·명덕외고 등이 있어 교육여건도 좋다. 양천구 목동 학원도 이용도 쉽다.

주변에 생활 편의시설도 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.

### 생활인프라·개발호재 많은 숲세권

주변에 마곡 MICE 복합단지 착공, 공장용지 복합개발 등 다양한 개발호재가 예정돼 있다.

합리적인 가격도 주목을 받고 있다. 강서파크원은 59㎡ 일부층 기준으로 가

격이 4억원대에 불과하다. 이는 인근 마곡지구 엠밸리 12단지 전용 59㎡(4층)의 실거래가(11억원)나 양천구 목동 신시가지 2단지 전용 59㎡(7층)의 실거래가(15억5000만원)보다 훨씬 싼 가격이다.

시스템에어컨·드림세탁기·건조기·냉장고·김치냉장고·하이브리드쿠팡이 무상 옵션으로 제공된다.

강서파크원은 지난해 7월 모집신고 필증을 완료한 뒤 현재 본격적으로 조합원을 모집 중이다. 강서파크원 관계자는 “대중교통을 이용해 마곡·목동·마포 등 서울 주요 지역으로 빠른 이동이 가능한 데다 주변에 서부광역철도·마곡 MICE복합단지·CJ공장부지개발 등 개발호재가 많아 높은 미래가치가 예상되는 만큼 수요자 관심이 크다”고 말했다.

홍보관은 서울시 강서구 공항대로 206 나인스퀘어 3층에 운영 중이다.

문의 1533-3373

김영태 조인스랜드 기자

kim.youngtae@joongang.co.kr



거실



주방



어린이놀이터



중앙광장