

빌라촌의 화려한 변신... 215가구 보금자리 ‘모아주택 1호’

현장르포

강변역 센트럴아이파크

모아주택 첫 준공... 이달 입주 시작
소규모 정비사업으로 3년만에 준공
100m 옆 구의동에 591세대 추진중
오세훈 “2031년까지 4만가구 공급”

서울 구의동 ‘강변역 센트럴아이파크’ 14층의 거실 통창 앞에 서자 한강과 롯데월드타워가 한 눈에 들어왔다. 창 아래로 시선을 내리면 아직 정비되지 않은 저층 주거지의 지붕들이 보였다. 새 아파트에서 바라본 풍경에 모아주택 사업의 성과와 주변에 남은 과제가 함께 담겨 있었다. 강변역 센트럴아이파크는 서울시가 지난 2022년 도입한 모아주택 1호 사업지다. 좁고 가파른 골목과 낡은 연립주택이 있던 자리에 최고 15층 아파트 4개 동이 들어섰다. 오세훈 서울시장은 28일 기자들과 함께 단지를 둘러봤다. 9월부터 입주를 시작한 주민들을 축하하고, 인근 모아



‘강변역 센트럴아이파크’ 전경과 14층 세대 거실에서 바라본 풍경. 저층 주거지 너머로 한강과 롯데월드타워가 보인다.



/이현진 기자

타운 사업 관계자들과 추진 과정과 성과를 나눴다.

단지 안으로 들어서자 아파트 동 사이로 나무와 초록빛 조경이 이어졌다. 좁은 골목과 낡은 저층주택이 이어지던 바깥 풍경과 달리, 단지 안은 건물 사이 공간이 한결 정돈돼 있었다.

◆ 99세대 노후 연립, 215세대 아파트로

서울시가 2022년 도입한 모아주택은 대규모 재개발이 어려운 노후저층주거지에서 블록 단위로 필지를 모아 공동주택

을 짓는 소규모 정비사업이다. 대규모 정비사업과 달리 추진위원회 승인과 관리처분계획인가 등의 절차가 생략돼 빠르게 사업을 진행할 수 있다는 게 특징이다.

모아주택 1호인 강변역 센트럴아이파크는 구의동 옛 한양연립 일대를 정비한 사업이다. 면적은 987㎡로 재개발 면적 기준인 1만㎡에 미치지 못했다. 서울시 관계자는 “노후·불량건축물 비율이 94%에 달하고 주택의 70%가 반지하였으며, 폭 6m 도로에 불법주차가 이어지는 등 주거

환경 개선이 시급했다”고 설명했다.

기존 99세대 저층주거지는 지하 2층~지상 10~15층, 4개 동, 215세대 아파트로 바뀌었다. 지하주차장에는 차량 305대를 수용할 수 있다. 당초 제2종 일반주거지역(7층 이하) 기준에 따라 6개 동, 211세대, 용적률 234%로 계획됐지만, 서울시 모아주택 심의기준을 적용하면서 최고 층수와 용적률이 각각 15층, 248%로 높아졌다. 건물 수는 4개 동으로 줄고 가구 수는 215세대로 늘어 동간 간격과 단지 내 광장

을 확보할 수 있었다.

◆ 한쪽은 입주, 100m 밖은 첫 심의

단지 밖으로 나오면 풍경은 다시 달라진다. 새 아파트 주변에는 여전히 노후 저층주택이 밀집한 지역이 남아 있다. 모아주택 1호에서 불과 100여m 떨어진 구의동 일대에서는 또 다른 모아타운 사업이 추진되고 있다. 지난달 서울시 소규모주택정비통합심의를 통과했다. 노후·불량건축물 비율이 81.6%에 달하는 이곳에는 모아주택 2개 사업을 통해 기존 320가구를 591가구로 정비하는 계획이 추진되고 있다.

서울시는 사업성 개선을 위한 제도 손질도 이어가고 있다. 지난해 8월 사업성보정계수를 도입하고 준주거지역 종상향 등을 허용한 데 이어, 올해 7월에는 제2종 일반주거지역(7층 이하)의 평균 13층 기준을 폐지했다.

오세훈 시장은 “서울에서는 137개 모아타운이 사업을 추진 중이고, 2031년까지 모아타운을 통해 4만 가구를 공급할 계획”이라고 말했다.

/이현진 기자 lhj@metroseoul.co.kr



metro

10억 시세차익... 서울·과천 ‘줍줍’ 수요 몰려

과천·광진구 등 시세차익 10억 안팎
부적격·자금마련 실패 등 물량 풀려
정부 공공매입 추진에 ‘막차’ 심리도

분양 당시 가격으로 새 아파트를 살 수 있는 이른바 ‘줍줍’ 물량에 청약 수요가 몰리고 있다. 수도권 집값과 신규 분양가가 오르면서 과거 분양가와 현재 시세의 격차가 10억원 안팎까지 벌어진 단지도 나왔다.

28일 한국부동산원 청약홈에 따르면 지난 22일 경기 광명시 ‘철산자이 더 헤리티지’ 무순위 청약 47가구 모집에 5만4626명이 신청했다. 평균 경쟁률은 1만3656대 1이다.

공급가격은 7억1700만~8억800만원이다. 전용 59㎡ 입주권이 지난 2월 14억2500만원에 거래된 점을 고려하면 공급가격과 시세는 약 6억~7억원 차이가 난다. 광명시 아파트는 올해 가격이 두 자릿수 상승률을 기록하면서 최초 분양가로 공급



과천 푸르지오 라비엔노. /대우건설

되는 소수 물량의 가격 매력이 커졌다.

과천에서는 28일 계약취소주택 3가구가 다시 시장에 나왔다. ‘과천 푸르지오 라비엔노’ 전용 84㎡ 2가구와 ‘과천 푸르지오 벨라르테’ 전용 99㎡ 1가구다. 벨라르테의 공급금액은 9억5218만원이다. 인근의 같은 면적대가 최근 20억원을 웃도는 가격에 거래된 점을 감안하면 10억원 이상의 시세차익을 얻을 수 있다.

다음 달 6일에는 서울 광진구 ‘강변역

센트럴아이파크’ 전용 84㎡ 1가구가 재공급된다. 가격은 최초 분양가격인 12억2202만원이다. 같은 면적 분양권이 지난 달 22억원에 거래돼 단순 비교하면 약 9억8000만원 차이가 난다.

무순위 물량은 불법행위 적발에 따른 계약취소로 다시 공급되기도 하지만, 부적격 청약이나 자금 마련 실패로 계약이 해지되면서 발생하는 경우도 있다.

청약 수요가 몰리는 데에는 이 같은 시세차익 기회가 ‘막차’라는 인식도 영향을 미치고 있다. 정부는 지난달 수도권 규제지역의 민간분양 잔여물량을 한국토지주택공사(LH) 등이 우선 매입하는 방안을 제시했다. 공공이 매입한 주택은 공공임대주택으로 활용한다는 구상이다.

제도가 시행되면 개인에게 재공급되는 물량은 줄어들 전망이다. 시세차익이 커진 상황에서 제도 변화까지 예고돼 남은 ‘줍줍’ 물량에 수요가 더 집중될 수 있다는 분석이 나온다.

/성채리 기자 cr56@

가을 분양 성수기 열린다... 3.8만가구 분양

10월, 전국 아파트 50개 단지 공급
전체 물량 65%, 수도권에 집중

분양시장이 가을 성수기를 맞아 수도권을 중심으로 물량이 본격 공급될 전망이다.

28일 직방에 따르면 10월 전국 아파트 분양예정 물량은 50개 단지, 3만8032세대로 집계됐다. 전년 동월 대비 61% 증가한 규모다. 특히 일반분양은 3만2133세대로 전년 동월 대비 75% 늘어날 예정이다.

직방 관계자는 “수도권을 중심으로 주택가격 상승세와 청약 수요가 이어지고 있다”며 “그동안 시장 상황과 사업 여건 등에 따라 일정을 조정했던 단지들이 분양에 나섰고, 예정된 물량도 비교적 계획대로 공급되고 있다”고 설명했다.

분양물량은 수도권에 집중될 예정이다. 수도권은 전체 물량의 65% 안팎인 2

만 4618세대가 공급을 앞두고 있다.

서울은 5개 단지, 1654세대다. 강동구 강일동 ‘고덕강일3단지토지임대부분양(500세대)’와 ‘고덕강일3단지2차토지임대부분양(590세대)’ 등이 분양을 앞두고 있다.

경기도에서는 총 23개 단지, 1만6043세대가 공급된다. 1000세대 이상 대단지로는 화성시 만세구 향남읍 ‘화성향남롯데캐슬시그니처(1542세대)’와 광주시 쌍령동 ‘경기광주역롯데캐슬시그니처2단지(1249세대), 평택시 세교동 ‘한화포레나지제역(1098세대)’ 등이다.

인천은 7개 단지, 6921세대가 예정됐다. 부평구 산곡동 ‘산곡역자이힐스테이트&하늘채’가 2706세대 규모다.

지방에서는 총 15개 단지, 1만3414세대가 공급될 예정이다.

/안상미 기자 smahn1@

반도체 호황에 건설공사 계약액 ‘쑥쑥’

건설공사 계약액 80.9조... 27.3% ↑
상위 50개 대형 건설사가 실적 견인

반도체 생산시설 투자에 힘입어 올해 2분기 건설공사 계약액이 지난해 같은 기간보다 27.3% 증가했다. 상위 50개 기업의 계약액이 58% 늘며 전체 증가세를 주도했다. 반면 51~100위 기업은 계약액이 줄어 기업 규모별 온도 차를 보였다.

28일 국토교통부에 따르면 올해 2분기 건설공사 계약액은 80조9000억원으로 집계됐다. 건설공사 계약액은 2022년 2분기 82조7000억원으로 정점을 찍은 뒤 2023년 3분기 45조5000억원까지 줄었으나 이후 회복세를 보였다.

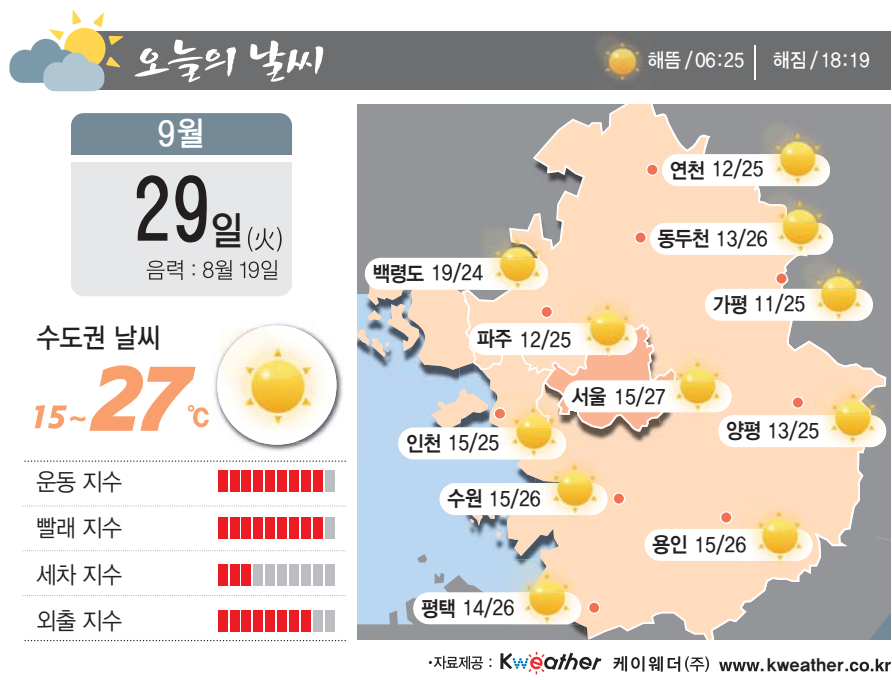
증가세는 상위 기업에 집중됐다. 전년도 계약액 기준으로 상위 50개 기업의 계약액은 44조7000억원으로 지난해 2분기

보다 16조4000억원 늘었다. 전체 계약액 증가분이 약 17조4000억원인 점을 고려하면 증가분의 대부분이 상위 50개사에서 나온 셈이다.

발주 주체별로 보면 민간부문 계약액은 59조6000억원으로 전년보다 29.1% 늘었다. 특히 반도체 생산시설 등으로 민간 토목 계약액이 98.3% 늘며 13조7000억원을 기록했다. 민간 건축 계약액도 16.9% 늘어난 45조9000억원으로 집계됐다.

공공부문 계약액은 21조3000억원으로 22.4% 증가했다.

/성채리 기자



▲ 中 “미중, 300억달러 상호 관세 인하...무역협
전 두 달 연장” /사진 뉴시스
▲ 美·이란 모두 “버티면 이긴다”...트럼프, 호르
무즈서 다시 ‘핵’ 정조준

▲ 美 재무장관 “2주 내 이란의 대중국 원유 수출
끊길 것”
▲ 미·중회담서 北 “비핵화” 빠져...트럼프, ‘김정
은 회담’ 요청했다

▲ 우크라, 러 ‘점령지’ 선거 관여 44명 제재...“국
제법상 불법”
▲ 중국군 기관지, 필리핀에 경고 “도발하면 머리
깨질 것”