

# 강도 높은 정부의 부동산 규제로 용산구 한남동 'DK밸리뷰' 반사효과 누리는 중

## 단군 이래 최대 재개발 사업이라고 불리는 서울 용산구 한남뉴타운 3구역 17년만에 '현대건설' 시공사 선정

앞쪽엔 한강, 뒤쪽엔 남산이 있는 서울의 금싸라기 땅, 한남 3구역에 아파트 198개동 5,616가구인 미니신도시 급으로 탈바꿈하게 된다. 현대건설이 사업비 규모만 7조원에 달하는 서울 최대 재개발 사업인 용산구 한남3구역을 품에 안았다. 아파트명은 '한남디에이치더로얄'이다. 단지내에 상업시설로 현대백화점을 입점시키고, 세계적인 상업용 부동산 컨설팅 회사인 에비슨영과 협업해 시설을 운영한다는 계획이다. 용산구 한남동 일대 111만㎡ 부지를 재개발하는 한남 재개발 사업은 1~5구역으로 나뉘어져 있다. 1구역을 제외한 2~5구역이 재개발 사업이 진행중이며 이번에 현대건설 시공사를 선정한 3구역의 진행속도가 가장 빠르다.

## 소형 오피스텔 'DK밸리뷰 한남' 아파트 규제 강화에 상대적 인기

'DK밸리뷰 한남'에 대한 수요자들의 관심이 뜨겁다. 우수한 입지를 갖춘 뛰어난 상품성에 아파트 규제가 강화되면서 오피스텔에 반사이익이 기대되고 있기 때문이다.

정부는 6월 17일 관계부처 합동으로 '주택시장 안정을 위한 관리방안'을 발표했다. 현 정권의 21번째 부동산 규제 정책으로 투기 수요 근절을 위해 주택 관련 대출 문턱을 높여 '빚내서 집 사기'를 막겠다는 취지지만, 정작 무주택 실수요자를 위한 보완책은 미비한 실정이다. 이번 대책의 대표적인 규제는 역시 '대출'이지만 대출 규제는 양면성을 갖고 있다. 결과적으로 무주택자 등에게도 이 같은 규제가 가해져 신규 진입이 어렵다. 대출을 한 푼이라도 더 받아야 주택 구매자금을 충당할 수 있는 실수요자들은 이번 규제를 기점으로 집 사기가 더 어려워진다는 지적이 나오는 것이다.

6·17 대책으로 조정대상지역은 전국 69곳, 투기과열지구 48곳으로 늘어났다. '규제지역 대출 제한'에 걸려 돈 빌리기가 어려워져 내 집 마련이 더 힘들어질 전망이다. 2~30대 젊은 사회 초년생들 중에 은행 대출 없이 집을 살 수 있는 사람이 그리 많지 않다는 것이 현실이다. 전셋값이 오를 것이라는 전망도 지배적이다. 앞으로는 주택담보대출을 받아 집을 사면 6개월 내에 그 집에 들어가야 하는데 이 때문에 전세로 나올 집이 줄어들 것이라는 것이다. 한 부동산 전문가는 "일괄적 규제로 집을 못 사게 하니 전세로 눌러앉은 이들이 늘어 전셋값이 폭등할 수 있다"고 내다봤다.

이에 현실적인 내 집 마련을 원하는 젊은 수요자들은 꼭 아파트만 고집할 것이 아니라 주거형 오피스텔을 고려하는 것도 한 방법이다. 아파트 전셋값 정도면 내 집 마련이 가능해진다. 아파트 못지 않은 상품 설계를 선보이는 만큼 굳이 아파트를 선택할 이유가 없다는 것이다.

## 도심 녹지 더할 프리미엄 'DK밸리뷰 한남' 용산공원과 한남근린공원을 정원으로..

부동산 전문가는 "최근 주택시장이 실수요자 중심으로 재편되면서 단지 안팎의 녹지 비율 등 친환경 요소를 고려하는 수요자들이 크게 늘어나고 있다"며 "특히 도심은 녹지공간이 절대적으로 부족해 친환경 예코 프리미엄은 갈수록 높아질 것"이라고 말했다. 용산공원과 한남근린공원 및 한강과 인접해 있어 '도심 녹지 더할 프리미엄'을 갖춘 곳이다. 서울시가 용산구 한남동에 있는 한남근린공원 터에 공원을 조성하기로 결정해 이름으로만 존재했던 공원을 실제 조성된다.

## 풍수명당으로 예로부터 재벌 총수 및 연예인들이 선호하는 전통적인 부촌

서울 용산구 한남동은 하늘이 내린 터로 조선시대부터 해상교통과 물류유통의 중심지였다. 1920년대 후반 도시가 확장되면서 남산의 남쪽을 주거지로 만드는 작업이 시작됐고, 1930년대 후반 토지구획정리 사업으로 이태원 일대의 신축 주거지로 바뀌면서 오늘날 '한남동'이라는 고급 주거지의 기반이 만들어진다.



## 한남동에 투자가치 높은 주거용 오피스텔 'DK밸리뷰 한남' 분양 스타트

### 서울시내 최고의 부동산 프리미엄을 갖고 있는 지역 자식한테 물려줘도 되는 확실한 미래가치에 가격까지

지하철 경의중앙선 한남역 도보 5분 거리 초역세권에 소비자 니즈를 충족한 특화설계로 다양한 타입을 갖춘 주거용 오피스텔 'DK밸리뷰 한남'이 인기리에 분양 중이다. 서울 용산구 한남동 113-2번지에 들어설 예정인 'DK밸리뷰 한남'은 지하1층~지상10층 2개동에 도시형 생활주택 28세대, 주거형 오피스텔 56실 규모로 조성되며, 주차시설은 지상과 지하 모두 이용할 수 있다. 지하 1층~지상2층에는 근린생활시설 10실이 들어간다. 이따른 고강도 규제로 아파트 시장의 불확실성이 커지고 있는 가운데 상대적으로 규제가 덜한 오피스텔이 큰 인기를 누리며 뭉치돈이 몰리고 있다. 오피스텔은 아파트, 상가, 빌딩 등에 비해 소액으로 투자가 가능해 리스크가 상대적으로 적어 안정적인 투자상품으로

꼽히기 때문이다. 특히 최근 가격이 급등하면서 아파트는 소형 아파트조차도 10억원을 훌쩍 뛰어 넘으면서 상대적으로 적은 금액으로 투자 가능한 오피스텔로 투자자들의 시선이 옮겨가고 있다. 소액투자인 만큼 진입장벽도 낮고 환금성도 뛰어나기 때문이다. 그간 아파트에 몰리던 투자는 수요는 강도 높은 대출 제한과 주택취득자금조달제한 등 새로운 제도와 정부의 고강도 규제와 금융권의 대출 규제 등 장벽에 가로막혀 부동산 투자에 대한 맥을 잃어가고 있는 실정이지만, 규제에서 벗어난 'DK밸리뷰 한남'의 인기는 높다. 'DK밸리뷰 한남'은 시대적 흐름에 부합되는 주거형 소형 오피스텔로 우리나라 인구의 54%에 달하는 1~2인 가구가 가장 선호하는 주거형태다. 신혼부부나 사회초년생 등 합리적인 소비를 하는 세대들과 인근 강남 및 광화문, 종로 등 서울 도심권 접근성이 뛰어나 직장인들을 만족시키기에 충분하다는 분석이다.

용산구는 미니신도시 및 용산공원 정비구역 계획사업, 한남 재개발 촉진구역 개발 사업 등 각종 개발 효과가 풍부하며, 단지가 들어서면 용산의 노후지 입지 한남동은 강북과 강남을 연결하는 핵심 교통 요충지로 서울시내 최고의 부동산 프리미엄을 갖고 있는 지역이다. 한남동 소재 공인중개사 관계자는 "사업지 인근 한남권 공동주택이 평당 약 4,000만~8,500만 원, 오피스텔은 평당 약 4,500만~7,160만 원의 시세형성에 한남동 리드 아파트 한남 더힐이 평당 분양가 대비 6년 간 약 4,800만원, 한남 아이파크가 평당 분양가 대비 3년 간 약 27억 원 시세 상승을 했다"며, "매매 및 임대 선호도 높은 실사용 면적 10~11평형 구성된 DK밸리뷰 한남은 미래에 투자하는 상품으로 자식한테 물려줘도 되는 확실한 미래가치에 가격 경쟁력까지 갖추고 있다"고 말했다.

분양문의 1811-0277



## 한남대교만 건너면 바로 강남생활권! 광화문, 종로 등 서울 도심 접근성도 뛰어나

'DK밸리뷰 한남'은 지하철 경의중앙선 한남역이 도보 5분 거리이며, 순천향대학교 서울병원 도보 8분, 한남근린공원 도보 10분, 서울용산국제학교가 도보 20분에 위치

## 실사용 면적을 극대화한 한차원 높은 공간 효율성과 특화설계로 개성 있는 현대인들의 만족도를 높여

서울 용산구 한남동 113-2번지에 들어설 예정인 'DK밸리뷰 한남'은 지하1층~지상10층 2개동에 도시형 생활주택 28세대, 주거형 오피스텔 56실 규모로 조성되며, 2021년 04월 완공 예정이다. 지하 1층~지상 2층에 근린생활시설 10실이 들어가며 주차시설은 지상과 지하 모두 이용할 수 있다.

등 6개 TYPE 총 56세대가 2층~8층에 들어선다. 'DK밸리뷰 한남'은 아파트 같은 혁신적인 평면을 구현한 3BAY 형식에 발코니 확장을 통해 실사용 면적을 극대화 했으며, 한차원 높은 공간 효율성을 고려하여 실거주자의 생활이 불편함이 없도록 설계했다. 또한 다양한 타입을 제공함으로써 입주자 선택의 폭을 넓힌 특화설계로 개성 있는 현대인들의 만족도를 높였다.

DK밸리뷰 한남의 홍보관은 서울시 서초구 강남대로 328 강남 스위트빌 2층에 마련되어 있다. 사전예약 후 방문한 고객은 자세한 내용을 안내 받을 수 있다.

전용면적 11평형의 도시형 생활주택은 7층~10층에 A TYPE 2세대, A1 TYPE 2세대, B TYPE 4세대, B1 TYPE 2세대, C TYPE 2세대, D TYPE 16세대 등 6개 TYPE 총 28세대가, 전용면적 10평형의 주거형 오피스텔은 A TYPE 6세대, A1 TYPE 6세대, B TYPE 12세대, B1 TYPE 6세대, C TYPE 6세대, D TYPE 20세대

최고의 입지가 최고의 프리미엄을 만듭니다  
한강과 남산을 동시에 누리는 프리미엄!!

DK밸리뷰 한남

부촌 프리미엄이 있는 배산임수의 명당 지역에 한남역(경의중앙선) 초역세권에 위치한 아파트 같은 혁신적인 평형의 혁신적 인테리어가 더해진 미래가치가 높은 입주조건 프리미엄의 완성!

강남

한남동 프리미엄  
DK밸리뷰 한남

24시간  
문의전화

# 1811-0277