

구도심·미사·감일·교산 골고루 ‘쑥쑥’

서울 지하철 5호선 하남시청역 1번 출구로 나와 고개를 돌리면 대단치 아파트가 눈에 들어온다. ‘더샵하남 에디피스’다. 올해 3월 준공한 신축 아파트로 하남C구역 주택 재개발 사업을 통해 탄생했다. 총 980가구로 구성됐으며 하남시청역까지 도보 1분 거리에 위치한 초역세권 단지다.

이 단지는 지난해 9월 2가구 무순위 청약에 3만7000명이 넘는 수요자가 몰려 화제를 모았다. 2021년 처음 분양했던 가격으로 무순위 청약 분양가가 선정됐기 때문이다. 2021년 9월 분양 당시 전용 84㎡는 약 7억2000만원, 전용 59㎡는 약 4억5000만원으로 책정됐다. 인근 단지 최근 시세와 비교하면 3억~4억원 저렴할 수준이다.

더샵하남에디피스는 지난해 말부터 올해 초까지 분양권 거래가 일부 진행된 것으로 전해진다. 전용 59㎡는 약 7억5000만원 전후, 전용 84㎡는 10억원 전후로 거래된 것으로 알려졌다. 준공 후 지금은 의무 거주 기간 등의 이유로 시장에 나온 매물이 아예 없다. 다만 인근 부동산 공인중개소 관계자들은 주변 다른 단지와 비교했을 때 전용 59㎡는 최소 9억원, 전용 84㎡는 11억원 이상 시세가 형성되고 있는 것으로 추정한다.

요즘 더샵하남에디피스가 화제를 모으는 이유는 다름 아닌 3호선 연장선 최대 수혜 단지 중 하나로 거론되기 때문이다. 3호선 연장선은 3호선 오금역에서 하남시 감일·교산지구를 경유해 5

호선 하남시청역까지 총 연장 11.7km를 연결하는 사업이다.

하남시에서 구도심으로 분류할 수 있는 하남시청역 일대는 아파트와 학군, 상권 인프라가 어느 정도 갖춰져 있다. 준공 20년 넘은 구축 아파트부터 더샵하남에디피스와 같은 준공 1년 미만 신축 아파트가 골고루 분포됐다. 3호선이 하남시청역까지 연장된다는 소식이 전해지면서 하남시청역 초역세권 단지인 더샵하남에디피스가 가장 큰 수혜를 입을 것이라는 분석이 나온다.

하남시청역 인근 다른 아파트 단지는 이미 가격이 들쭉이고 있다.

하남시청역 도보 5분 거리에 위치한 하남호반써밋에듀파크는 2021년 8월 준공했으며 총 999가구로 구성됐다. 모두 전용 59㎡로 구성됐는데 8월 이후 잇따라 신고가를 경신하고 있다. 올 1분기만 해도 이 단지 전용 59㎡는 7억원 초중반대에 거래됐는데 올해 7월 8억원 선을 돌파했다. 8월에는 2번 연속 8억7000만원에 거래되며 신고가를 썼다. 더샵하남에디피스 바로 옆에 위치한 하남더샵센트럴뷰 역시 주목할 단지다. 모두 전용 84㎡로 구성됐으며 2016년 8월 준공한 준신축이다. 이 단지 역시 조금씩 거래 가격이 오르는 추세다. 올해 초만 해도 전용 84㎡가 8억원 중후반대 거래됐지만 7월 이후 다시 9억원 선을 돌파했다. 현재 나온 매물은 9억원 이하를 찾아보기 힘들다.

하남시 덕풍동 A공인중개사사무소 관

계자는 “이곳은 5호선 연장선 개통으로 종로나 광화문 등 도심 접근성이 좋아졌지만 강남까지 가려면 여전히 2번 이상 환승하는 등 어려움이 많았다”며 “3호선 연장선이 들어서면 강남 접근성이 좋아진다는 점에서 기대가 크다”고 말한다.

잇따른 교통 호재에 주목

3·9호선 연장안에 주목받는 하남

서울시 강동구, 송파구와 인접한 경기도 하남시 부동산 시장이 각종 교통 호재로 주목받는다. 지하철 3·9호선 연장선이 추진 중이며 최근에는 수도권광역급행철도(GTX) 노선도 논의가 진행되고 있다. 하남 미사강변도시와 하남시청역 일대 하남 구도심에는 서울 지하철 5호선이 들어와 있다. 현재 조성 중인 3기 신도시와 지하철 연장안, 각종 개발 사업이 마무리되면 하남시 도시 경쟁력은 더욱 상승할 것이라고 주민들은 기대한다.

먼저 지하철 9호선 연장선은 중앙보훈병원역부터 경기 남양주 진접까지 연결하는 노선이다. 총 8개 역이 신설되는데 이 중 미사강변도시 내 1개 역에 정차한다. 2031년 개통이 완료되면 미사지구에서 강남까지 30분대로 이동할 수 있다. 감일지구와 교산신도시, 하남 구도심 일대는 지하철 3호선 연장선 수혜 지역으로 꼽힌다. 이 노선은 오금역에서 출발해 감일지구와 교산지구를 거쳐 하남시청역까지 5개 역을 지날 예정이다. 세종~포천고속도로, 서울~양평고속도로

등 도로망 확충도 눈에 띈다. 세종~포천 고속도로 중 포천~구리 구간은 이미 개통했으며 하남시를 지나는 안성~구리 구간은 올해 중 개통될 것으로 예상된다.

다시 집값 상승하는 미사지구 구도심에 감일지구, 교산신도시 주목

교통 호재를 등에 업고 하남 부동산 시장은 요즘 활기를 띠고 있다.

한국부동산원에 따르면 9월 4주(9월 23일 기준) 경기도에서 집값이 가장 많이 오른 지역이 하남(0.19%)이다. 올해 들어 9월까지 경기도 전체 집값이 0.29% 오르는 동안 하남은 2.51% 상승했다.

하남시 주거 지역은 크게 3곳으로 나눌 수 있다. 2010년대 본격 조성된 미사지구, 하남시청을 중심으로 한 구도심 일대, 한창 조성 중인 감일·교산신도시 등이다.

지금은 3곳 중 하남 중심 주거 지역이라 불릴 만한 곳은 미사지구다. 2014년 이후 모든 단지가 입주를 마쳤고 각종 오피스텔이나 지식산업센터 역시 공사를 마친 상황. 한때 미사지구는 ‘공사판’이라 불릴 만큼 번잡스러움이 있었지만 지금은 모두 깔끔히 정리됐다. 2020년 8월 5호선 미사역 개통과 함께 전국적인 집값 상승세에 힘입어 아파트 가격도 급상승했다.

2022년 하반기 이후 집값이 주춤했지만 최근 하락기를 마치고 또 한 번 집값이 오르는 추세다. 상업, 교통, 생활 인프라가 갖춰진 미사역이나 미사호수공원 인근 단지에서는 신고가가 나오고 있다. 망월동 ‘미사강변푸르지오’ 전용 74㎡는 지난 8월 10억5000만원에 거래됐다. 2021년 2월(11억2500만원) 이후 전고점에 가장 근접한 가격이다. 미



경기 하남시 덕풍동 '더샵하남에디피스'는 3호선 연장선 발표의 최대 수혜지로 꼽힌다. (윤관식 기자)

사역 초역세권 단지인 미사역파라곤 전용 102㎡ 또한 신고가를 기록했다. 올해 초만 해도 12억원대 거래됐지만 올해 6월부터 분위기가 바뀌었다. 6월에는 14억2300만원에 거래되며 신고가를 쓰더니 8월 같은 면적 매물이 14억6000만원에 거래되며 2개월 만에 또 신고가를 썼다. 올해 초와 비교하면 2억 원가량 오른 가격에 거래되고 있다. 지금 나온 매물은 15억원 전후로 호가가 형성됐다.

9호선 연장 미사역 예정지로 거론되는 망월초 인근 단지 가격 상승도 눈에 띈다. 2016년 준공한 망월동 미사강변도시8단지스타힐스 전용 59㎡는 올해 9월 8억9000만원에 거래됐다. 2021년 한때 9억4600만원에 거래되며 신고가를 썼지만 이후 부동산 시장 침체와 함께 같은 면적 매물이 7억원 전후에 매매되기도 했다. 지난해 하반기부터 조금씩 회복세를 보이더니 올해 하반기부터 전고점에 육박한 가격에 거래가 이뤄지고 있다.

2019년부터 본격적인 입주가 시작된 감일지구는 물리적 위치만큼은 하남에서 가장 좋다는 평가를 받았다. 문제는 대중교통이다. 감일지구 내 아파트

에서 지하철을 이용하려면 버스를 타고 15~20분 걸려 마천역까지 이동해야 하는 번거로움이 있었다. 3호선 연장선이 감일지구를 통과한다는 소식이 전해지면서 감일지구 또한 하남시 ‘빅3’로 거론되는 분위기다.

2020년 분양가가 6억1600만원이었던 감이동 ‘하남감일한양수자인’ 전용면적 84㎡는 올해 8월 12억4000만원에 거래되며 최고가를 기록했다. 감일지구에서 가장 비싸게 거래되는 힐스테이트 포웰시티 또한 눈여겨볼 단지다. 올해 4월 전용 84㎡가 12억원에 거래되며 신고가를 썼다. 이후에도 12억원 전후로 호가가 형성되고 있다. 업계 한 관계자는 “입주까지 다소 시간이 남은 교산신도시를 제외하면 구도심과 미사지구, 감일지구 등 3곳이 하남시 주요 주거 지역”이라며 “구도심은 기존 5호선에 3호선 연장, 미사지구는 기존 5호선에 9호선 연장, 감일지구는 3호선 연장선이 들어설 예정이다. 다만 3호선과 9호선 연장선은 최소 2030년 이후 개통한다는 점을 감안해야 한다”고 말했다. ■



강승태
감정평가사