



# 빅밸류 데이터 랩 보고서

갈현1구역  
(갈현동 재개발)



주식회사 빅밸류 서울시 중구 서소문로 138 대한일보빌딩 1205호

전화 : 070. 7762. 9364 | 팩스 : 02. 779. 9364 | 홈페이지 : <http://www.bigvalue.co.kr>



## 갈현1구역(갈현동 재개발)

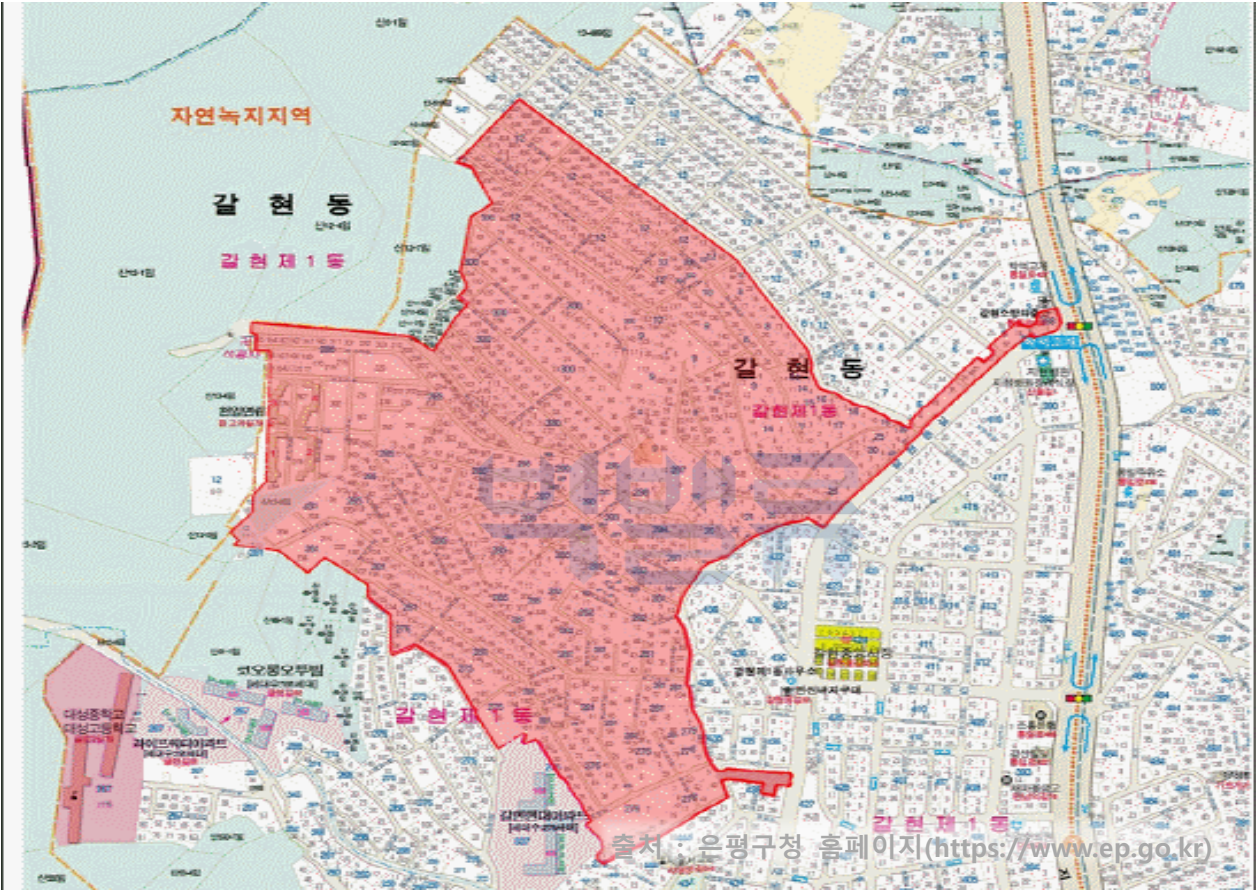
출처 : 클린업시스템(<http://cleanup.seoul.go.kr>)

### 1. 정비구역 현황

|            | 갈현 제1주택재개발 정비사업                                                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업구분       | 주택재개발                                                                                                                                                                      |
| 대표지번       | 은평구 갈현동 300번지 일대                                                                                                                                                           |
| 진행단계       | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 2011년 9월 29일 정비구역지정</li> <li>◆ 2005년 2월 4일 조합설립추진위원회승인</li> <li>◆ 2015년 12월 2일 조합설립인가</li> <li>◆ 현재 사업시행인가를 위한 주민공람 마침</li> </ul> |
| 구역면적       | 239,247.91㎡ (7만 2천 여평)                                                                                                                                                     |
| 조합원 수      | 2,678명                                                                                                                                                                     |
| 용적률        | 236%                                                                                                                                                                       |
| 높이(층수)     | 최고 층 수 23층, 평균 층 수 18층                                                                                                                                                     |
| 건설예정 총 세대수 | 4,124세대 (분양 3,484 / 임대 640)                                                                                                                                                |

출처 : 클린업시스템(<http://cleanup.seoul.go.kr>)

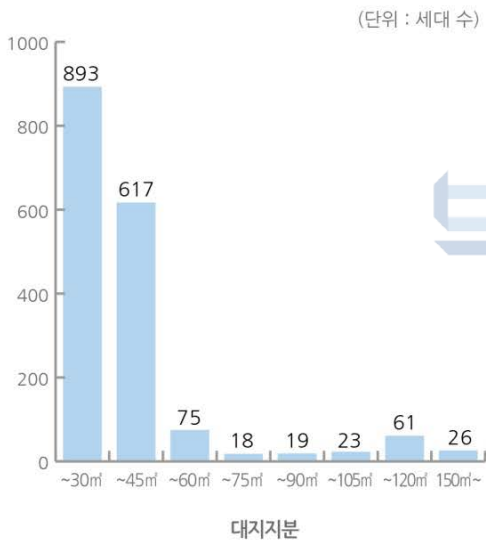




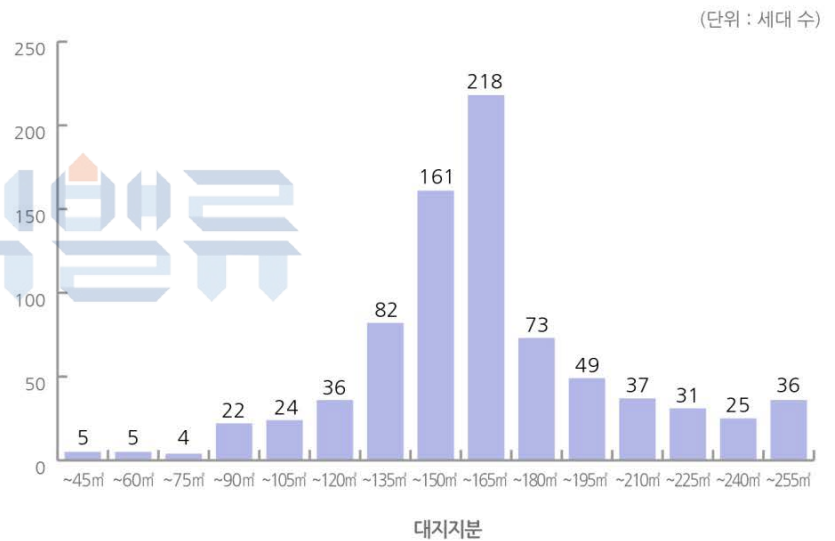
## 2. 정비구역 주택구성

- ◆ 아래의 그래프는 건축물대장과 토지임야대장을 기반으로 함
- ◆ 건물용도가 주택인 경우만 이용하였으며, 기타 다른 용도의 경우는 고려되지 않음

### - 공동 주택



### - 단독·다가구



갈현1구역 내 공동주택의 대지지분은 30㎡이하가 893세대(약 52% <sup>[1]</sup>)로 가장 많은 것으로 나타났으며, 단독·다가구의 대지지분은 150㎡초과~165㎡이하가 218세대(약 27% <sup>[2]</sup>)로 가장 많은 것으로 나타났다.

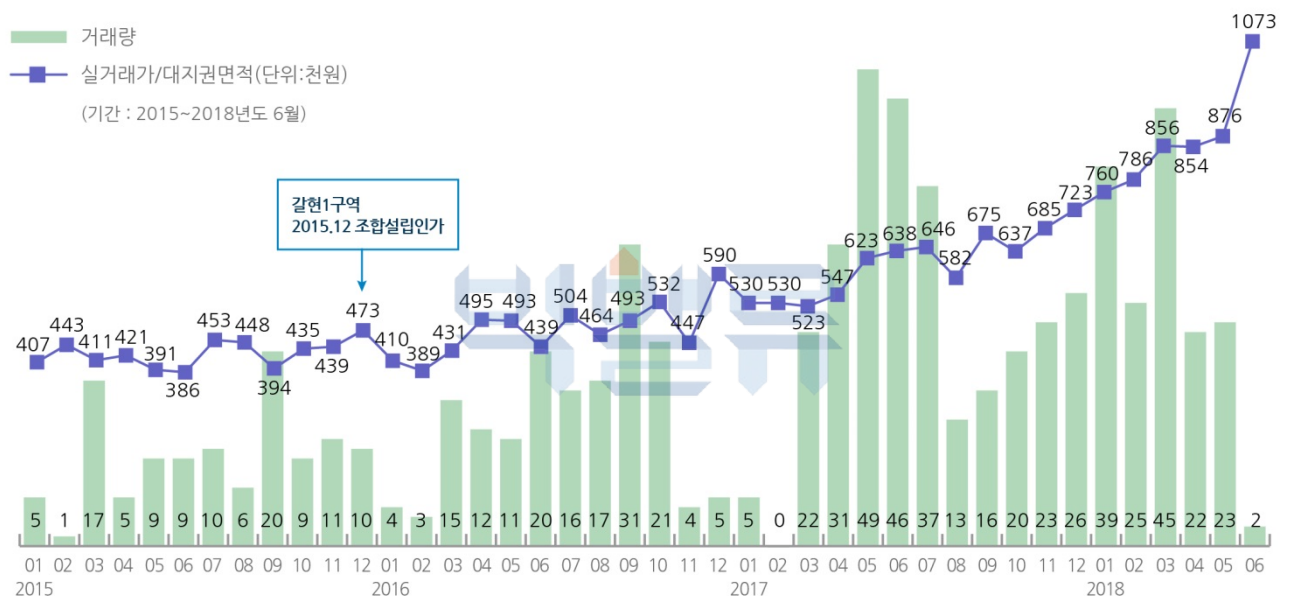
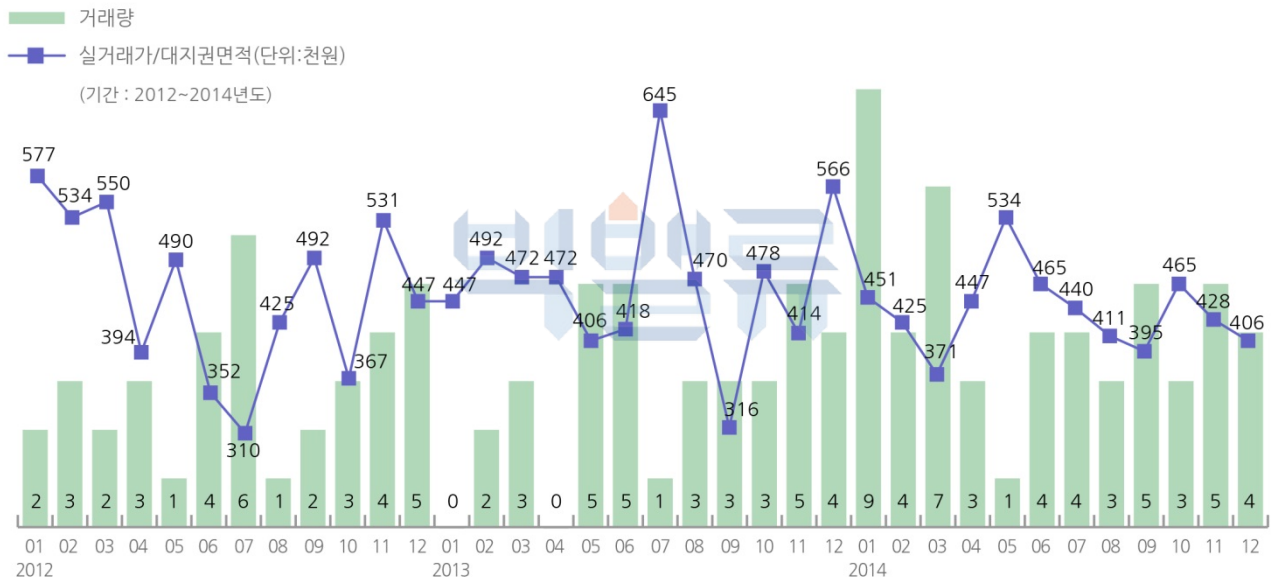
- \* 정비구역 내의 공동주택 전체 세대 수 대비 해당 대지지분 세대 수
- \* 정비구역 내의 단독·다가구 전체 세대 수 대비 해당 대지지분 세대 수





## 3. 정비구역 실거래가 추이

- ◆ 거래가 없는 달은 전월 거래 가격을 이용
- ◆ 갈현 1 구역의 실거래가는 조합설립인가를 받은 2015년 2월부터 현재까지 이상향하는 추이를 보이고 있음



## 4. 정비구역 인터뷰

- ◆ 아래 내용은 갈현동에 위치한 부동산 공인중개사와의 인터뷰 내용을 정리한 것임

### Q) 갈현1구역의 투자 매력은 무엇인가?

- A) 갈현1구역은 4,140세대가 건설될 예정으로 은평구 정비구역 중 가장 큰 단지이다. 단지가 커서 사업성이 좋아 시공사 6군데 정도가 수주전을 펼치고 있고, 내년 초반기에 시공사가 정해질 듯하다. 게다가 갈현1구역에 들어설 아파트는 서울시로부터 건축 디자인상을 받아 발코니 삭제 비율(30%) 규제를 면제받았다. 다시 말해 베란다가 좀 더 넓어 시각적인 평수가 넓게 보여 아파트 가치가 높을 것이다.

### Q) 갈현1구역의 현재 진행상황은 어떻게 되는가?

- A) 현재 환경영향평가 마지막 단계를 앞두고 있으며, 올해 가을 즈음에는 사업시행인가가 날 것으로 보고 있다.



### Q) 갈현1구역 주변 환경은 어떤가?

- A) 갈현1구역은 연신내역, 구파발역이랑 가까운 역세권이다. 연신내역에서 갈현1구역 초입까지 도보로 12분 정도 걸리며, 마을버스도 운영하고 있다. 가장 큰 호재는 파주에서 동탄까지 이어지는 GTX노선이 연신내역을 경유할 예정이라는 것이다. 은평구가 저평가된 이유가 강남에서 멀어서였는데, 이제 GTX가 들어오면 연신내역에서 강남 삼성역까지 14분 정도 걸려 강남이 가까워 질 것이다. 구파발역 쪽에는 내년 5월에 성모병원이 들어오며, 롯데몰, 스타필드가 가깝다는 이점이 있다. 또한 갈현1구역 옆에는 초,중,고등학교가 모두 모여있으며, 건축될 아파트 단지 내에도 초등학교가 들어올 예정이다.

### Q) 갈현1구역을 찾는 사람들이 많은가?

- A) 문의를 주시는 분들이 많으나, 현재 사업시행인가를 기다리는 중이라서 매물이 없는 편이다. 나와있는 매물은 매매가가 13.4평(대지지분 5.8평)이 2억 8천만 원 정도이다.