발코니 규제 완화로 새롭게 바뀌는 주거 선택의 기준

임대 중심의 소형에서 실거주 중심의 중대형으로, 아파트의 새로운 대체재로 자리매김

최근 오피스텔 시장에서는 소형 중심의 전통적인 수요에서 벗어나 실거주가 가능한 중대형 주거용 상품으로 관심이 이동하는 모습이 나타나고 있다. 과거에는 전용 20~30㎡ 안팎의 원룸형 오피스텔이 주류를 이루며 1~2인 가구의 임대수요와 낮은 초기 투자비용을 중심으로 시장이 형성돼 왔다.

하지만 2024년 오피스텔 발코니 설치가 전면 허용되면서 상품 설계에도 변화가 나타나고 있다. 발코니를 활용한 서비스 면적 확보로 실사용 공간을 넓힐 수 있게 되면서 중대형 주거용 오피스텔 공급도 확대되는 추세다. 이에 가족 단위 실거주 수요까지 수요층이 넓어지며, 아파트를 대체할 새로운 주거 선택지로 주목받고 있다.

2024년 발코니 설치 규제 완화 이후 주거 변화

실사용 공간 증가	실거주 수요 유입	주거 격차 해소
발코니 설계, 서비스 면적 확대 실사용 면적 극대화	임대 수요 중심에서 실거주 수요 중심으로 변화	실사용 면적 확대로 아파트의 대체재 자리매김

기존 오피스텔 VS 발코니 적용 오피스텔 비교

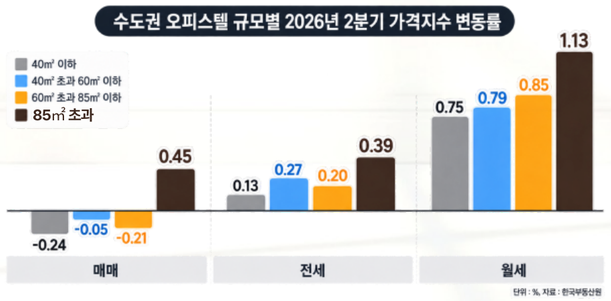
기존 오피스텔	비교	발코니 적용 오피스텔
발코니 부재 (공간활용 제한)	공간 활용	실내 발코니 적용(다양한 공간활용 극대화)
서비스면적 없이 공부상 전용면적만 적용	체감 면적	서비스면적 적용으로 실사용면적 확대
소형 중심 평면(수납공간, 개방감 제한)	거주 품질	아파트급 동일 평면(멀티 발코니, 개방감 극대화)

발코니 규제 완화로 아파트형 평면 적용, 분양시장에서도 검증된 중대형 상품의 경쟁력

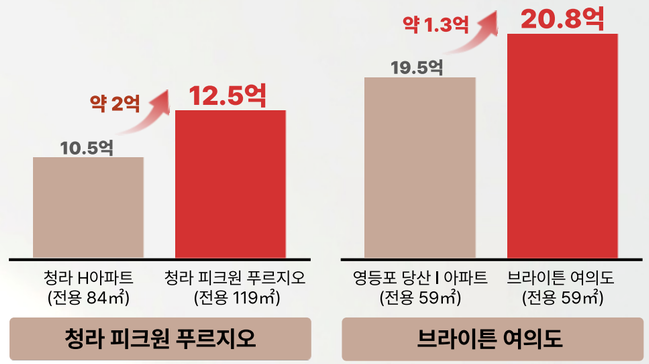
발코니와 아파트형 평면을 적용한 중대형 주거상품들이 넓어진 공간과 고급화된 상품성을 앞세워 높은 가격대에서도 수요가 확인되며, 기존 소형 중심의 오피스텔 시장과 다른 흐름을 만들어 내고 있다. 실제 최근 공급된 중대형 주거용 오피스텔은 인근 아파트 매매가격을 웃도는 사례가 잇따르고 있다. 목동 윤슬자이 전용 114㎡는 약 31억원으로 인근 전용 84㎡ 아파트 시세보다 약 7억원 높게 형성됐으며, 청라 피크원 푸르지오 전용 119㎡ 역시 약 12.5억원으로 인근 전용 84㎡ 아파트 시세인 약 10.5억원을 웃돈다. 그럼에도 높은 청약 경쟁률과 완판 사례가 이어지면서 중대형 주거용 오피스텔에 대한 시장의 평가가 달라지고 있다. 단순히 저렴한 대체상품이 아닌, 넓은 실사용 공간과 아파트형 평면 등 차별화된 상품성을 갖췄다면 인근 아파트 이상의 가격에도 선택하는 수요가 형성되고 있는 것이다.

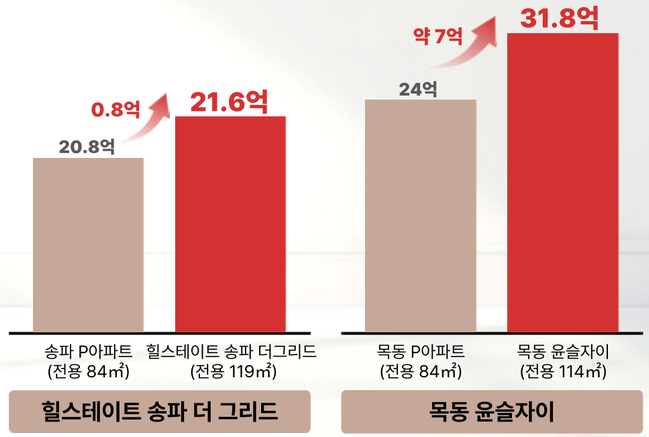
중대형 상품의 뚜렷한 가격 상승세, 몸값 높아지는 주거상품

한국부동산원의 2026년 2분기 규모별 가격지수를 보면 85초과 중대형 상품의 가격 흐름이 소형과 뚜렷한 차이를 보이고 있다. 매매 +0.45%, 전세 +0.39%, 월세 +1.13%로 모든 지표에서 높은 상승세를 나타내며, 넓은 공간을 선호하는 주거 수요가 시장 가격에도 반영되고 있다.



고급 중대형 오피스텔 vs 인근 아파트(59㎡, 84㎡) 시세 비교





※ 출처 : 한국 부동산원, 국토교통부 실거래가 시스템

완성으로 향하는 옥정신도시의 피날레, 옥정호수공원을 품은 마지막 신규 분양

옥정신도시 신규공급 마무리 단계. 입주 시점에 맞춰서 교통, 의료 호재는 계속

옥정신도시는 택지개발이 마무리 단계에 접어들면서 향후 신규 주거 공급이 제한적일 것으로 전망된다. 특히 2025년부터 2029년까지 신규 분양단지가 예정돼 있지 않아, 이번 공급이 사실상 옥정신도시에서 만날 수 있는 마지막 신규 분양 기회라는 점에서 희소성이 부각된다. 반면 도시의 생활 인프라는 앞으로도 지속적으로 확충될 예정이다. 2030년에는 7호선 연장선 옥정중앙역(가칭) 개통이 예정돼 있으며, 2031년 GTX-C를 비롯해 향후 경기 동북부 공공의료원과 덕정~옥정선 등 교통·의료 인프라 확충도 계획돼 있다. 신규 주거 공급은 줄어드는 가운데 도시의 교통망과 생활 기반은 더욱 탄탄해지는 셈이다. 이에 따라 향후 옥정신도시의 주거 희소성과 미래가치에 대한 기대감도 높아지고 있다. 새로운 주거 공급이 마무리되는 시점에서 이어지는 굵직한 개발계획은 완성형 신도시로서 옥정의 가치를 더욱 높여줄 것으로 기대된다.

양주옥정신도시 분양·입주 및 개발계획 타임라인



※ 상기 입주단지 기준은 민간 분양 아파트 기준으로 착오 없으시길 바랍니다. ※ 상기 교통 계획 및 의료원 개원 관련 사항은 추후 관련 기관 및 정책에 따라 변경, 취소될 수 있으며 이와 관련하여 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.



이미지컷

옥정호수공원을 앞마당처럼 품다...최고 49층에서 누리는 호수뷰 프리미엄

단지 바로 동측에 위치한 옥정호수공원에는 무궁화 언덕, 화려한 음악분수, 야외 공연장, 호수도서관, 호수스포츠센터 등 수준 높은 여가·문화 인프라가 완비되어 있다. 여기에 최고 49층 설계로 일부 세대는 거실 창을 통해 탁 트인 호수 영구조망을 누리는 특권을 확보했다. 호수공원을 끼고 있거나 호수 조망을 확보한 주거단지의 몸값은 수도권 2기신도시 곳곳에서 불패 공식으로 입증됐다. 부동산 플랫폼 호갱노노에 따르면, 광교호수공원과 맞닿은 수원시 영통구 이의동의 최근 1개월 평균평당가는 3,944만원으로 수원시에서 최고 수준을 기록했다. 지역 내 평당가가 가장 낮은 매탄동(1,911만 원)과 비교하면 두 배가 넘는 수준이다. 동탄신도시 역시 비슷한 흐름을 보인다. 동탄호수공원을 품은 화성시 동탄구 송동의 최근 평당가는 3,170만 원으로 장지동(2,240만 원)보다 약 41.5% 높은 것으로 나타났다. 같은 신도시 안에서도 호수공원과의 접근성이 가격 경쟁력으로 이어지고 있는 셈이다.

※ 상기 교통 계획 및 의료원 개원 관련 사항은 추후 관련 기관 및 정책에 따라 변경, 취소될 수 있으며 이와 관련하여 당사에 이의를 제기할 수 없습니다.
※ 상기 입주단지 기준은 민간 분양 아파트 기준으로 착오 없으시길 바랍니다. ※ 호수뷰는 일부 호실 적용입니다.

비 한 방울 안 맞고 지하철역으로,
7호선 옥정중앙역 단지 내 직결(추진) 초역세권

7호선 연장 2030년 개통(예정)
단지 바로 앞 옥정중앙역(가칭, 예정)

경기 북부 신도시 주거 가치를 결정짓는 핵심 변수로 꼽혀온 교통망이 양주 옥정신도시를 중심으로 확충되고 있다. 서울 지하철 7호선 연장선과 GTX-C 등 광역교통망 확충이 가시화되면서 서울 접근성이 크게 개선될 전망이다. 7호선 옥정~포천 핵심 광역철도는 양주시 고읍동에서 옥정지구를 거쳐 포천시 군내면까지 총 16.9㎞를 연결하는 사업으로, 1조 5,067억 원이 투입된다.

옥정중앙역 디에트르II는 향후 조성될 7호선 옥정중앙역(가칭) 출구와 닿은 초역세권 입지를 갖췄다. 특히 눈여겨볼 대목은 양주시와 체결한 '단지 내 지하직결 연결통로' 협약이다. 대방건설은 양주시와 협약을 맺고 향후 조성될 주상복합단지, 철도역, 환승 공영주차장 등을 한 번에 잇는 지하 연결통로를 구축한다.



역세권 넘어 '직결 역세권', 생활 편의성 차별화

부동산 시장에서 역세권은 단순한 거리 뿐 아니라 실제 이용 편의성이 중요한 평가 요소로 꼽힌다. '옥정중앙역 디에트르II'의 경우 향후 지하 연결통로가 당초 계획대로 조성되면 입주민은 단지 내부에서 역사로 안전하게 이동할 수 있게 된다.

비나 눈이 오는 궂은 날에도 외부 보행구간을 대폭최소화할 수 있고, 어린 자녀를 둔 가구나 고령층의 이동 편의성 측면에서도 장점이 기대된다.무엇보다 7호선이라는 서울 지하철망과 직접 연결된다는 점이 의미가 크다.

GTX-C 본공사 착공,
덕정~옥정선 연계까지
더 빨라지는 30분 대 강남 생활권

7호선 연장이 서울 강북·도심권 접근성 을 획기적으로 개선한다면 광역급행철도(GTX)는 강남 생활권을 단숨에 옥정 앞으로 끌어당길 전망이다. GTX-C노선은 양주 덕정에서 출발하여 서울 청량리·삼성·양재 등을 거쳐 수원역까지 이어지는 광역급행철도 노선이다.

여기에 덕정옥정선 도시철도망 반영, 개통 시 단지 앞 옥정중앙역에 단 한 정거장 만에 GTX-C 기점인 덕정역에 닿는다. 덕정역에서 GTX로 환승하면 서울강남 삼성역까지 30분대 진입이 가능해진다.

'옥정중앙역 디에트르'는 7호선 도시철도와 GTX라는 광역급행철도가 연계되는 교통환경이 현실화될 경우 서울과 수도권 주요지역을 연결하는 교통 거점으로서 옥정의 주거 가치에도 긍정적인 영향을 미칠것으로 보인다.



※ 본 기사에 사용된 이미지는 소비자의 이해를 돕기 위하여 제작된 이미지이며, 철도 및 개발 계획은 관계기관의 상황에 따라 연기, 취소될 수 있습니다.
※ 옥정중앙역(가칭, 예정)과 단지를 직접 연결하는 통로는 연결 시의 예상 경로를 표현한 것으로 양주시와 대방건설이 사업추진을 위한 협약(26.04.03)을 체결하여 향후 추진 예정이며, 관계기관과의 협의 및 인허가에 따라 변경 및 취소될 수 있으니 해당사항을 충분히 숙지하시기 바라며, 추후 이와 관련하여 이의를 제기할 수 없습니다.

디에트르만의 고급 커뮤니티와 특화설계, 대형 주거공간에서 누리는 하이엔드 라이프



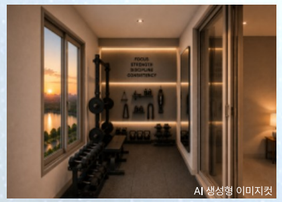
아파트 대비 넓은 실사용 면적 제공, 펫룸, 홈짐, 홈바까지 다양한 멀티 발코니 라이프

'옥정중앙역 디에트르II'는 전용 119㎡단일 면적에 OA·OB·OC 등 3개 타입으로 구성되며 세 타입 모두 중대형 면적에 걸맞게 침실 3개와 욕실 2개를 비롯해 드레스룸과 팬트리 등 수납공간을 갖춰 실거주에 필요한 공간을 충실하게 구성했다. 특히 양주 옥정신도시에서 처음으로 발코니를 적용했다는 점에서 희소성이 대단히 높다. 전용 119㎡의 중대형 주거공간에 발코니 서비스면적까지 더해 아파트보다 넓은 실사용 면적을 자랑한다.


AI 생성형 이미지컷


AI 생성형 이미지컷

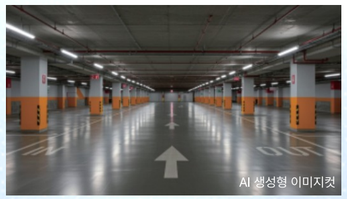

AI 생성형 이미지컷

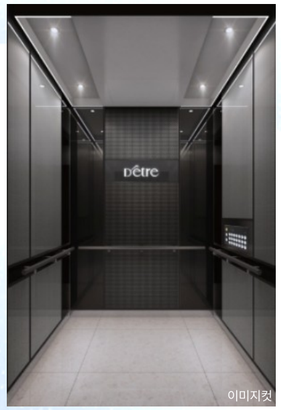

AI 생성형 이미지컷

옥정 최대 수준의 1.72대 주차대수 높은 천장고와 통창, 유리난간 특화 설계

마지막 신규 분양인 만큼 차별화된 특화설계도 주목된다. 2.5m(우물천장 포함)의 높은 천장고는 물론, 옥정호수공원 방향의 개방감을 고려해 유리난간과 통창 설계를 적용, 실내에서도 탁 트인 조망을 누릴 수 있도록 했다. 호실 당 약 1.72대의 옥정 최대수준의 넉넉한 주차공간을 확보했으며, 최고 49층 고층 단지의 특성을 고려해 동 별 엘리베이터를 10대 설치해 이동 편의성까지 높였다.


AI 생성형 이미지컷

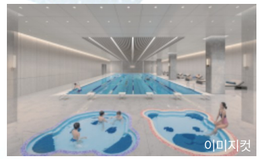

AI 생성형 이미지컷

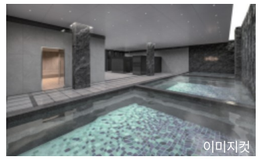


이미지컷

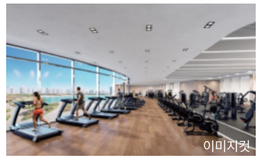
경기·인천 최대 규모 6레인 수영장 사우나, 체육관 등 고급 커뮤니티

옥정중앙역 디에트르II' 는 대단지인만큼 커뮤니티도 압도적이다. 6레인 규모의 수영장(유아풀, 온수풀)과, 피트니스센터, 골프라운지, 사우나, 체육관, 미디어룸, 작은도서관, 패밀리카페 등 단지 안에서 모든 여가·문화를 완벽히 해결할 수 있다.

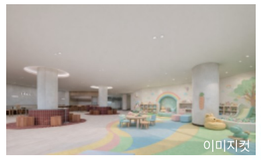

이미지컷


이미지컷


이미지컷


이미지컷


이미지컷


이미지컷

※ 상기 이미지에 표현된 각종 운동기구 및 시설물은 소비자의 이해를 돕기 위한 이미지컷으로서 실제 시공과 다를 수 있으며 내부검토 및 관계기관 협의에 따라 계획이 일부 변동될 수있습니다. 자세한 사항은 견본주택에서 확인하시기 바랍니다.
※ 단지 내 부대복리시설은 아파트와 오피스텔 구분 없이 통합 설치되며, 모든 커뮤니티 시설은 아파트와 오피스텔 구분 없이 사용 가능합니다. 커뮤니티 시설의 운영방식 결정, 운용비용 부담 및 주체는 입주 후 구성되는 자치위원회에 일임합니다. 단지 내 건립되는 공유시설물 및 대지는 공동으로 사용합니다.