



▲ 수도권 주택 시장에서 '강남 접근성'이 입지 평가의 기준으로 떠오르고 있다. 이런 가운데 강남까지 30분대로 접근할 수 있는 수원 이목 디에트르 더 리체 II' 전용 84타입 분양가가 9억 원대에 책정돼 수요자들에게 매력적인 선택지로 자리 잡고 있다. 상기 이미지는 해당 단지의 1, 2차 투시도

화서역 푸르지오 전용 84㎡ 13.5억 거래... 수원·용인 아파트 매매가 상승 랠리, 심상치 않다

수도권 부동산 시장에서 '강남 접근성'이 입지 평가의 핵심 기준으로 자리 잡은 가운데 강남까지 30분대로 이동할 수 있는 신축 아파트가 9억 원대에 선보여 이목이 집중되고 있다. 바로 '수원 이목 디에트르 더 리체 II'가 화제의 주인공이다.

수도권 시장, 강남 접근성 따라 '희비'

수도권 주택 시장에서 '강남 접근성'이 입지 평가의 기준으로 떠오르고 있다. 교통 편의성을 넘어 입지 선호도와 시장 반응을 결정짓는 핵심 변수로 작용하고 있는 것으로 보인다.

교통망 확충으로 강남권 접근이 용이해진 수원에서 전용 84㎡ 기준 13억 원대 거래가 이어지고 있어 주목된다. 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 지난해 12월 화서역 푸르지오 브리시엘 전용 84㎡가 13억 5,000만 원에 거래됐다. 해당 단지는 올해 1월에도 동일 전용 면적 세대가 13억 2,000만 원에 거래돼 일회성에 그치지 않고 단지 가격이 상승세를 보이고 있음을 확인할 수 있다.

이는 수도권 부동산 시장에서 강남권과의 직·간접 연결성을 갖춘 수원지역에 실수요가 증가하고 있기 때문으로 풀이된다.

강남 재건축 아파트, 3.3㎡당 1억 원 넘어

지난해 서울 강남구 재건축 아파트의 3.3㎡당 평균 매매가격이 처음으로 1억 원을 넘어섰다.

최근 부동산R114가 발표한 서울 아파트 매매가격 변동률 조사 결과를 보면 지난해 강남구 재건축 아파트의 평당 평균 매매가격은 1억 784만 원으로 집계됐다. 이는 2024년 평균인 9,243만 원보다 24.35% 오른 것으로 금액으로는 1,541만 원 상승했다. 2015년 당시 3,510만 원이었던 점을 고려하면 10년 만에 3배 이상 오른 셈이다. 재건축 단지 가격이 빠르게 오르면서 일반 아파트와의 가격 격차도 2,305만 원까지 확대돼 자산 가치 격차가 더욱 뚜렷해졌다.

강남권 급등, 대체 수요 인근 지역으로 이동

이러한 강남권 집값 급등으로 인해 대체 수요가 인근 지역으로 이동하는 '풍선효과'가 본격화되고

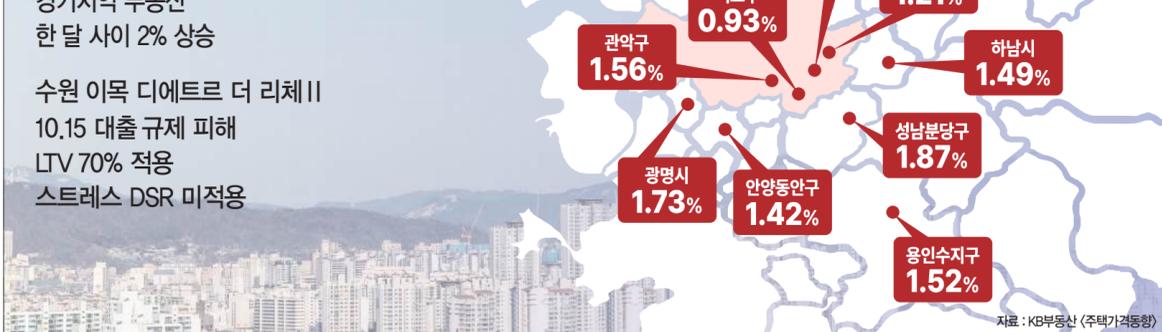
Hot Focus.

강남 접근성 우수한 경기지역 부동산 한 달 사이 2% 상승

수원 이목 디에트르 더 리체 II
10.15 대출 규제 피해 LTV 70% 적용 스트레스 DSR 미적용

강남권 및 주요 수도권 아파트 가격 상승률

2026년 1월 기준



있다는 분석이 나온다. 실제로 서울 관악구 아파트값이 강남 3구를 웃도는 상승률을 기록하며 가파른 오름세를 보이고 있는 것으로 조사됐다.

수도권 가격 상승세도 심상치 않다. KB부동산의 1월 주택가격 동향에 따르면 경기도와 인천광역시의 아파트값이 0.36%, 0.04%가 올라 각각 8개월, 3개월 연속으로 상승했다. 특히 강남 등 서울 주요 권역 접근성이 좋은 성남 분당구(1.87%), 광명시(1.73%), 용인 수지구(1.52%), 하남시(1.49%), 안양 동안구(1.42%) 등의 지역을 중심으로 1% 이상 상승했다.

부동산 전문가들은 상승세의 원인으로 강남권 집값 급등에 따른 수요 이동을 꼽는다. 강남과의 가격 격차, 교통 접근성, 생활 인프라를 고려할 때 인접 지역의 추가 상승 여력이 남아 있다는 평가다.

수원 부동산 시장, 전세가 상승세 이어져

매매 시장뿐 아니라 전세 시장도 가격 상승세를

이어가고 있다. 광역교통망 확충으로 강남 접근성이 용이해진 수원시의 경우 전세가(전세 보증금 수준)와 전세가율(매매가 대비 전세가 비율)이 높게 형성되고 있다.

한국부동산원이 발표한 주간 아파트 동향에 따르면 1월 기준 수원시 전세가 상승률은 구별로 0.1~0.4% 수준으로 수도권 내에서도 상승폭이 비교적 큰 것으로 조사됐다. 또 KB부동산 통계를 살펴보면 전세가율은 구별로 60%대 중반에서 70%대 초반대를 형성하고 있는 것으로 나타났다.

이는 신규 주택 공급이 부족하고 전세 수요가 많아진 데 따른 것으로 분석된다. 전세가 상승은 결국 부동산 시장에서 매매가를 끌어올리는 강력한 선행지표 중 하나다. 전세가는 주택의 '사용가치'를 의미하고 매매가는 '사용가치+투자가치'를 의미하기 때문이다. 전세가율도 마찬가지로 전세가율이 높아질수록 매매가 상승 압박은 더욱 커지기 마련이다.

강남권 30분대 대단지 브랜드 아파트 분양

이런 가운데 강남까지 30분대 접근이 가능한 '수원 이목 디에트르 더 리체 II'가 눈길을 끌고 있다. 단지는 영동고속도로, 과천분당도시 고속화도로, 1번 국도 등이 가까워 사당, 양재 등 강남권까지 약 30분대 진입이 가능하다.

단지가 들어서는 이목지구는 우수한 도로망 외에도 GTX-C노선, 인덕원동탄 복선전철, 신분당선 연장 등 3대 철도망의 수혜입지다. 우선 GTX-C노선은 단지 인근 '성균관대역'에서 한 정거장 떨어진 의왕역과 연계되는 철도망으로 향후 개통 시 수원, 삼성 등 서울 주요 거점까지 빠르게 이동할 수 있게 된다.

여기에 신분당선 연장선(호매실~광교 중앙)도 착공을 앞두고 있다. '수원 이목 디에트르 더 리체 II'는 이 노선과 연계된 SB08역(가칭) 및 환승 구간과도 가까운 위치에 있어 기존 분당선 및 신분당선 이용 수요의 흡수도 예상되며 특히 강남 접

근에 유리해 개통 시 실질적인 서울 중심부 접근성이 개선되는 효과를 낼 것으로 기대된다.

10.15 부동산 대책 규제 비껴간 '예외 단지'

'수원 이목 디에트르 더 리체 II'는 정부의 '10.15 주택 시장 안정화 대책' 규제에서 벗어나 있는 것도 특징이다. 장안구는 규제지역에 편입됐으나 해당 단지는 규제 발표 이전에 분양을 진행한 기본양 단지로 분류된다. 이로 인해 신규 분양 단지에 새롭게 적용되는 LTV 40%가 아닌 70%가 적용돼 규제의 직접적인 영향을 받지 않는다. 즉, 수요자는 분양 당시 안내받은 대출 기준에 기반해 자금 계획을 세울 수 있어 규제지역 중에서도 상대적으로 부담이 적은 자금조달 여건을 확보하게 된다.

강남 접근성 가치에 분양가는 9억 원대

전문가들은 "강남 접근성은 단순히 교통 편의성을 넘어 생활·업무·교육 등 모든 요소가 집약된 입지 경쟁력의 상징"이며 "강남과의 접근성에 따라 수요 유무가 달라지는 것을 보면 그만큼 주거 가치, 미래 가치가 높고 낮음을 직간접적으로 확인할 수 있는 만큼 내 집 마련 역시 강남 접근성을 먼저 살피는 게 좋을 것"이라고 말했다.

이러한 가운데 '수원 이목 디에트르 더 리체 II'는 강남 접근성이 뛰어난 입지에 공급된다. 단지는 지하 3층~지상 최고 29층, 17개 동, 전용 84~141㎡, 총 1,744세대 규모로 조성되며 1차 분양 단지(768세대)와 더불어 2,512세대 규모의 브랜드 타운으로 형성된다. 특히 전용 84타입 분양가는 9억 원대부터 시작돼 실수요자들의 관심을 끌고 있다. 여기에 계약금 5%, 입주 기간 내 전매 가능 조건 등 소비자 부담을 낮춘 분양 조건도 갖춰져 있어 실수요자와 투자자 모두에게 매력적인 선택지로 떠오르고 있다.



수원 신흥 학원가로 떠오른 이목지구... 에듀타운 프리미엄 기대

'초폼아'에 단지 바로 앞 대형 학원가 조성(예정)까지 부동산 스테디셀러 '학세권' 프리미엄 갖춰

수원 장안구에 조성 중인 이목지구가 대규모 주거 단지과 체계적인 도시 설계를 앞세워 북수원의 신흥 주거 중심지로 부상하고 있다. 이목지구는 생활권 전체가 교육 인프라를 중심으로 구성되는 교육 친화 공간 '에듀스트리트'가 조성된다.

'교육 관련 의무용도' 30% 이상 확보 예정 이목지구는 중심 상업·업무지역의 건축 연면적 중 30% 이상이 학원·서점·독서실 등 교육 관련 시설로 의무 배치되도록 계획돼 있다. 이를 통해 자연스럽게 학원가와 학습 공간이 형성될 수 있는 기반을 마련했다.

이목지구 핵심 상권인 에듀스트리트는 청소년 유희환경을 원천적으로 차단하는 도시계획 원칙이 적용된다. 이에 따라 유희주점, 성인 오락시설 등 청소년 정서에 부정적인 영향을 줄 수 있는 업종은 입점이 제한된다.

이목지구, '미니 신도시' 인프라 갖춰
이목지구는 약 4,000가구 이상이 들어서는 대규모 택지 개발지구다. 여러 아파트 단지가 동시에 조성되면서 단일 단지를 넘어선 자족형 주거 벨트가 형성될 전망이다. 기존 노후 주거지가 밀집한 북수원 지역에서 보기 드문 대규모 새 주거지라는 점에서 상징성이 크다.

이목지구는 새로 조성되는 택지임에도 불구하고 이미 구축된 생활 인프라를 활용할 수 있다는 점이 강점이다. 인근에 대형 복합쇼핑몰, 대형마트, 공원, 체육시설 등이 위치해 입주 초기부터 생활 인프라를 누릴 수 있다. 여기에 최신 설계를 적용한 대단지 신축 아파트와 다양한 커뮤니티 시설이 더해지면서 주거 만족도 측면에서도 경쟁력을 갖췄다는 평가다.

교육 특화에 방점 찍은 주거 설계
이목지구의 가장 큰 차별점은 교육 인프라를 전면에 내세운 개발 구조다. 지구

내에는 유치원과 초등학교 부지가 계획돼 있고 도서관과 학원 중심 상업시설도 함께 들어설 예정이다. 단순한 학세권을 넘어 에듀타운 성격을 띤다는 평가가 나오는 이유다.

부동산 관계자는 "학교 접근성뿐 아니라 학습·돌봄·여가까지 한 동선에서 해결할 수 있는 구조"라며 "자녀를 둔 실수요자들의 선호도가 높을 수밖에 없는 입지"라고 설명했다.

에듀타운, 아파트 시장에서 강세 보여
주택 시장에서 에듀타운에 조성되는 단지는 단순한 주거지를 넘어 교육 인프라를 중심으로 형성된 생활 인프라를 통해 안정적인 수요와 자산 가치를 동시에 확보할 수 있다는 평가다.

에듀타운의 가장 큰 강점은 촘촘한 교육 인프라다. 초·중·고교가 단지 인근에 모여 있고 학원·도서관·교육지원시설 등이 함께 조성되면서 '원스톱 교육 환경'을 갖춘 것이 특징이다. 통학 시간이 짧고 교육 환경이 안정적이라는 점에서 실거주 수요가 꾸준히 유입된다. 업계 관계자는 "학군이 확실한 지역은

경기 변동기에도 수요가 쉽게 꺾이지 않는다"며 "에듀타운은 교육 수요라는 구조적인 수요층을 확보하고 있다는 점에서 경쟁력이 크다"고 설명했다.

도보권 학원가 조성, 이동 부담 줄어
이목지구에는 '수원 이목 디에트르 더 리체 II' 단지 옆으로 대형 학원가 조성이 예정되어 있다. 도보 이동이 가능한 거리로 차량 이동에 따른 통학 부담을 줄일 수 있다는 점이 장점으로 꼽힌다.

학원가가 가까운 단지는 늦은 시간 귀가에 대한 부담이 적고 불필요한 차량 이동이 줄어 주거 환경도 비교적 쾌적하게 유지되는 편이다.

단지 옆 유치원·초등학교, 통학 안전성 확보
단지와 인접한 부지에는 유치원과 초등학교가 들어설 예정이다.

학교와 주거지가 가까운 입지는 어린 자녀의 통학 안전성을 높일 수 있어 학부모 선호도가 높다. 실제 초등학교를 품은 '초폼아' 단지들은 분양 이후에도 실거주 수요가 꾸준히 유지되는 경향을 보이고 있다. 등·하교 시간대 이동 동선이 짧아

보호자의 관리 부담이 줄어든다는 점도 장점으로 평가된다.

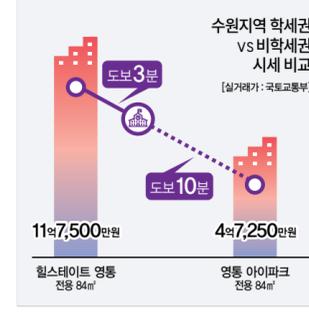
인근 명문고, 교육 연속성 갖춘 학군
이목지구 인근에는 지역에서 손꼽히는 명문 고등학교인 동원동우고와 수성고 등 우수한 학군이 형성돼 있다.

중·고등학교 학군은 단기간에 조성되기 어려운 만큼 기존 명문고와의 접근성은 학세권 입지의 완성도를 높이는 요소로 작용한다. 업계에서는 초·중·고 교육 환경이 연속적으로 이어지는 지역일수록 장기 거주 수요가 안정적으로 형성된다고 분석한다.

공공도서관 예정, 학습·정주 환경 보완
이목지구에는 공공도서관 조성도 예정돼 있다. 도서관은 학습 공간이자 지역 주민을 위한 공공 인프라로, 학세권 가치를 보완하는 시설로 평가된다. 최근 신도시와 택지지구에서 공공도서관이 들어선 지역은 교육 환경 개선과 함께 주거 만족도가 높아졌다는 평가를 받고 있다. 학생에서 성인까지 이용할 수 있어 활용 범위가 넓다는 점도 장점이다.

학세권 프리미엄, 거래 시장에서도 확인
주택 시장에서 학세권 단지는 청약뿐 아니라 매매 시장에서도 안정적인 흐름을 보인다. 동일 생활권 내에서도 학교와 학원 접근성이 좋은 단지가 거래가 더 활발하고 가격 변동성이 상대적으로 낮다는 분석이 나온다.

'수원 이목 디에트르 더 리체 II'가 들어서는 이목지구는 학원이 인접성, 단지 옆 학교 부지, 인근 명문고, 공공도서관까지 교육 인프라가 갖춰질 예정으로 학세권 장점을 두루 갖춘 주거지로 평가받고 있어 교육 환경을 중시하는 수요자들의 관심이 이어질지 주목된다.



5.9 다주택자 양도세 중과 유예 종료, 뚝뚝한 한 채로 갈아타기 수요 집중

양도세 부담 증가 '뚝뚝한 한 채' 선호 대출 규제 부담 덜어 실수요 접근성 높아져

규제지역 구축아파트 vs 수원 이목 디에트르 더 리체 II 10.15 대책 규제 비교

구분	규제지역 구축아파트	수원 이목 디에트르 더 리체 II
토지거래허가	허가 필수	허가 불필요
실거주 2년 의무	적용	제외
LTV 규제 강화 대상	적용	미적용
스트레스 DSR 상향	적용	미적용
잔금 시기	보통 계약 후, 3개월 이내	2027년 12월
주택구입목적 주택담보대출 (담보대출 시) 전입의무	일반 주택담보대출	집단대출
(1주택자) 6개월 내 기존주택 처분조건	적용	미적용

* '실거주 2년 의무'는 토지거래허가구역 지정에 따른 거주 의무임. * 추후 분양권 전매 및 관련 정부 및 금융기관 정책 변경에 따라 상기 사항은 변경될 수 있으며, 위 내용은 최초 계약자에게 적용되는 내용으로 이를 이유로 당사에게 이의제기가 불가함. 이 건과 관련하여 계약 전 반드시 기본주택을 통해 확인이 필요함.

지난해 정부가 발표한 10.15 부동산 대책에 따라 수도권 전반에 대출·거래 규제의 강화로 인해 부동산 시장의 변화와 실수요자들의 내 집 마련 전략에도 많은 변화가 나타나고 있다. 규제지역

으로 편입된 지역의 신규 분양 단지에는 주택담보대출비율(LTV) 추가 규제, 자금조달 심사 강화 등 조치가 적용되며 초기 자금 부담이 이전보다 더욱 커졌기 때문이다.

이런 가운데 부동산 규제를 피한 분양 단지가 새로운 대안으로 떠오르면서 수원 장안구 이목지구에 들어서는 '수원 이목 디에트르 더 리체 II'가 실수요자들의 많은 관심을 끌고 있다.

주택담보대출 한도 축소 등 조강령 규제 10.15 대책의 핵심 금융 규제 내용은 LTV 한도 축소와 대출 심사 강화다. 정부는 주택 가격에 따라 대출 한도를 차등 적용했다.

15억 원 이하의 주택에서 최대 6억 원, 15억~25억 원 이하의 주택에서 최대 4억 원, 25억 원 초과 주택은 최대 2억 원을 넘지 못한다. 아울러 기존보다 스트레스 DSR(부채원리금상환비율) 산정 금리 상향과 DSR 적용 범위 확대 등으로 대출 접근성이 더욱 제한된다. 조정 대상지역 및 투자과열지구에서는 LTV 비율이 기존의 70% 수준에서 줄어들어 최대 40% 수준으로 강화됐다.

특히 갭투자 방지를 위해 대출 조건이 더욱 엄격해지면서 자금 계획을 세우는 실수요자의 부담이 커졌다. 이와 함께 정부는 토지거래허가구역 제도를 서울 전역과 주변 지역에 확대 적용했다.

강화된 대출 규제 비껴간 단지 주목
이러한 규제 속에서 대방건설이 공급하는 '수원 이목 디에트르 더 리체 II'는 규제 적용을 받지 않는 기본양 단지로 분류되면서 실수요자들의 문의가 잇따

르고 있다. 규제 발표 이전에 분양공고가 완료돼 대출 규제가 적용되지 않는 예외 단지로 꼽히기 때문이다.

이 단지는 규제지역인 수원 장안구에 위치하지만 정부의 규제 발표 이전 이미 분양공고를 완료한 단지로 LTV 한도 규제 강화에서 제외된다. 이에 기존 LTV 조건대로 대출이 가능해 자금 조달 측면에서 실질적인 장점을 갖는다. 또 '수원 이목 디에트르 더 리체 II'는 토지거래허가구역 규제가 분양 공고 이후 시행되었기 때문에, 토지거래허가 절차에 적용받지 않는다.

이에 따라 실거주 의무가 부과되지 않고 즉시 입주뿐 아니라 일정 기간 후 입주, 기존 주택 처분 이후 거주 등 유연한 주거 계획이 가능하다.

주요 지역 토지거래허가구역 확대 적용
정부는 토지거래허가구역 제도를 서울 전역과 주변 지역에 확대 적용했다.

이 제도가 적용되는 지역에서는 주거용 토지 및 주택을 거래할 때 반드시 사전에 지방자치단체의 허가를 받아야 하는 등 거래 절차가 까다롭고 크게 강화되면서 투기성 거래 억제 효과를 노린

것이다. 토지거래허가구역 내에서는 전세를 낀 매매인 이른바 갭투자가 불가능해지고 실거주 2년 요건이 의무화된다. 사실상 투자 목적의 매수세가 전면 차단된 셈이다.

양도세 중과 유예 종료, 시장 변화 예고
올해 들어 정부가 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료를 예고하면서 주택 시장은 또 한번의 큰 변화를 맞게 됐다.

유예 종료 이전 시기에는 다주택자들이 기존 주택을 팔 때 양도세 부담에서 일정 부분 벗어날 수 있었지만 이제는 모든 다주택자들에게 종과세율이 적용되기 때문이다. 양도세 부담이 증가하면 여러 채를 매수하거나 투자하기가 어려워져 1가구 1주택, 핵심 입지 단지, 장기 보유 가능한 '뚝뚝한 한 채' 선호가 높아진다.

업계 전문가들은 "결국 수도권 주요 택지지구, 역세권, 학세권 단지 등 '뚝뚝한 한 채'의 수요가 상승하는 구조로 개편될 것"이라며 "이 조건들을 모두 만족하고 있어 '수원 이목 디에트르 더 리체 II'는 실수요자들이 눈여겨볼 필요가 있다"고 조언한다.



대단지 프리미엄 커뮤니티 단지내 여가·운동·학습 가능한 환경 구현

아파트의 선택 기준이 변화하고 있다. 과거에는 입지와 면적이 핵심이었다면 최근에는 단지 내에서 일상생활을 얼마나 효율적으로 해결할 수 있는지가 중요한 요소로 떠오르고 있다.

커뮤니티 시설이 주거 만족도와 직결되면서 신축 단지를 중심으로 관련 경쟁도 치열해지는 분위기다. 이런 흐름 속에서 북수원 이목지구에 들어서는 '수원 이목 디에트르 더 리체II'는 최상급 커뮤니티 시설로 수요자들의 관심을 끌고 있다.

사우나, 생활편의 시설로 자리 잡아
'수원 이목 디에트르 더 리체II'는 입주민 전용 사우나 시설이 들어선다. 사우나는 외부 시설 이용에 따른 이동과 비용 부담을 줄일 수 있어 실거주자들이 선호하는 커뮤니티 시설로 꼽힌다.

단지 내 커뮤니티 시설에 사우나가 설치된 아파트는 편의성과 건강 관리, 주거 만족도가 상승해 고급·프리미엄 단지의 상징으로 여겨진다.

실내 수영장, 단지 경쟁력 좌우
단지 내 실내 수영장은 최근 분양 시장에서 차별화 요소로 작용하고 있다. '수원 이목 디에트르 더 리체II' 역시 실내 수영장을 통해 입주민들의 운동과 여가 수요를 충족시킨다는 계획이다. 주택 시장에서 수영장을 갖춘 대단지 아파트는 자녀를 둔 가구를 중심으로 선호도가 높게 나타난다. 단지 내에는 실내 수영장이 조성될 예정으로 25m 4개 라인 성인용 풀과 유아 풀 공간이 나뉘어 있어 가족 단위 이용이 편리하다. 수영장과 함께 사우나와 온수 스파 시설도 계획돼 있어 입주민들이 운동

후 휴식과 여가를 한 곳에서 해결할 수 있다. 특히 실내 수영장은 입주 이후에도 자녀 수영 교육과 성인 운동 공간으로 활용도가 높아 커뮤니티 시설 중 만족도가 높은 편에 속한다는 분석이다.

단지 내 러닝트랙으로 운동 환경 개선
'수원 이목 디에트르 더 리체II'는 실내 체육관과 실내 러닝트랙, 피트니스센터 등이 있어 운동과 활동을 즐길 수 있다. 이런 실내형 시설 중심의 구성은 계절과 날씨에 상관없이 단지 내에서 레저 활동을 즐길 수 있어 입주민 편의를 높인다. 러닝트랙은 실내 다목적체육관 2층부에 조성해 입주민들이 안전하게 걷기와 조깅을 할 수 있도록 했다. 실내 러닝트

랙은 고급 주거단지에서 주거 가치를 올리는 핵심적인 커뮤니티 시설로 평가되고 있다. 미세먼지, 폭염, 한파 등 외부 요인에 상관없이 안정적인 운동이 가능하기 때문이다.

가족 중심 공간과 취미생활 지원
단지는 운동시설뿐 아니라 가족 중심의 키즈룸과 어린이 도서관, 북카페도 갖춘다. 어린이 도서관은 아이들이 학습과 독서를 즐길 수 있는 전용 공간으로 설계되며 북카페는 입주민들이 편하게 책을 읽거나 소규모 모임을 갖는 장소로 활용될 전망이다. 또한 골프연습장과 같은 취미 공간도 구상돼 있어 입주민의 여가 생활 지원에도

사우나, 수영장, 러닝트랙 등 레저와 힐링까지 가능 최상급 커뮤니티 '엄지척' 실거주 만족도 높여

초점을 맞췄다. 골프연습장은 날씨에 구애받지 않고 운동을 즐길 수 있어 성인 실수요자에게 인기 있는 시설 중 하나다.

주차대수 확보, 주거 만족도와 직결
주차 여건은 실거주 만족도를 좌우하는 핵심 요소다. '수원 이목 디에트르 더 리체II'는 세대당 2.1대 수준의 주차 공간을 확보해 주거 만족도와 실용성을 모두 갖춘 단지로 주목받고 있다. 이 같은 주차공간은 수원시 전체를 살펴봐도 이례적인 수준으로 늦게 귀가하더라도 주차 걱정을 덜 수 있다.

낮은 건폐율과 우수한 조경 갖춘 단지
'수원 이목 디에트르 더 리체II'는 약 12%대의 낮은 건폐율과 우수한 조경을 갖춘 단지로 관심을 받고 있다. 건폐율이 낮은 단지는 상대적으로 넓은 동간 거리

를 확보해 세대 간 간격으로 사생활 보호 및 단지의 쾌적성을 높인다.

또한 1,744세대 규모의 대단지 구성에 맞춰 넓은 중앙광장, 분수정원, 숲길공원, 안전성을 갖춘 단지 내 보행자 도로 등을 계획해 쾌적한 주거 환경을 제공하도록 설계됐다.

실거주 만족도 높이는 대규모 커뮤니티
'수원 이목 디에트르 더 리체II'는 단지 자체가 대규모 브랜드 타운으로 형성되는 만큼 단지 내 다양한 커뮤니티와 연계된 생활 편의성이 강조된다. 업계 관계자는 "실내 수영장·피트니스·사우나까지 갖춘 커뮤니티는 대규모 단지에서만 가능한 장점"이라며 "가족 단위 생활 및 다양한 여가 활동을 한 곳에서 해결할 수 있는 설계로 실거주 만족도가 높을 것"이라고 덧붙였다.

“저게 가능해요? ㄷㄷ”... 84㎡타입 평면 SNS서 화제 만발

**광폭 거실·개방형 발코니, 실사용 면적 극대화
2.6m 천장고(우물천장 포함)·가변형 벽체 적용,
맞춤형 평면 구성**



4Bay+판상형+맞춤형+2알파룸+광폭 거실+팬트리+대형 드레스룸 적용
84A타입 평면도

“우리 집이랑 같은 평수인데 방이 두 개나 더 있네. 저게 어떻게 되지?” SNS와 온라인 커뮤니티에서 '수원 이목 디에트르 더 리체II' 세대 평면 설계가 화제다. 실사용 면적 극대화와 중대형 위주 구성에 하이엔드급 마감까지 높아진 실수요자들의 눈높이를 충족하기 때문으로 풀이된다.

온라인 커뮤니티·SNS 반응 폭발
이와 관련 온라인 커뮤니티에서는 '수원 이목 디에트르 더 리체II' 84㎡ A타입 평면 설계와 관련, 감탄과 놀라움이 이어지고 있다.

“84㎡가 아니라 84평 아닌가? 방이 어떻게 저렇게 나오지?”(STERNE), “침실 1, 2만큼 큰 알파룸 2개, 저게 가능해요?”(헬름에브리완), “우리 집이랑 같은 평수인데 방이 두 개나 더 있네. 저게 어떻게 되지..”(autumn) 라는 놀란 반응과 함께 ‘아파트 설계하는 데 전면 길이를 길게하여 서비스 면적인 발코니를 많이 가져가는 거예요’(abcd play), ‘보너스 평을 준 아파트는 저래요’(코코광광) 라는 분석 댓글도 이어지고 있다.

세대 평면 설계에 담은 차별화
'수원 이목 디에트르 더 리체II'는 단지 규모뿐 아니라 세대 내부 설계에서도 실거주 수요를 겨냥한 평면 구성을 선보이고 있다.

최근 중소형 위주의 공급이 이어지는 가운데 이 단지는 중·대형 위주 평면 구성과 공간 활용성 강화를 통해 차별화를 꾀했다. 단지는 전용 84㎡부터 141㎡까지 다양한 타입으로 구성된다. 84㎡ A·B·C 타입을 비롯해 115㎡, 116㎡, 139㎡, 141㎡ 등 중대형 평면 비중이 높은 것이 특징이다.

대방건설 특유의 '광폭 설계' 적용
대방건설이 시공하는 이 단지는 일반적인 아파트의 고정관념을 깨는 파격적인 평면을 선보이며 공간 효율성을 극대화했다는 평가를 받고 있다. 이 단지의 가장 큰 특징은 거실의 너비다. 주력 평형인 전용 84㎡ 타입의 거실 폭을 최대 5.2m까지 넓혔다. 통상적으로 84㎡ 아파트의 거실 폭이 4.5m 내외임을 감안하면 무려 70cm 이상 넓은 수치다. 견본주택을 방문한 한 수요자는 “거

실에 들어서는 순간 대형 평형인 전용 115㎡급의 개방감을 느낄 수 있겠다”면서 “광폭 거실 설계 덕분에 가구 배치가 자유롭고 가족 공용 공간의 쾌적함이 배가된 것 같다”라고 소감을 밝혔다.

'3면 발코니'...덥으로 얻는 서비스 면적
서비스 면적을 극대화한 '3면 개방형 발코니' 설계도 눈에 띈다. 거실과 안방뿐만 아니라 측면까지 발코니를 확장할 수 있도록 설계해 실제 사용자가 점유하는 실사용 면적을 크게 늘렸다. 결과적으로 동일 평형 대비 더 넓은 드레스룸이나 알파룸을 확보할 수 있게 해준다.

다양하고 유용한 수납공간 마련
세대별로 다양한 수납공간이 마련돼 수납과 실용성 측면에서 뛰어나다는 평가를 받는다. 특히 84㎡A 타입의 경우 알파룸 두 곳이 계획돼 있어 서재나 가족실 등으로 활용할 수 있도록 설계됐다. 최근 수요자들이 중시하는 실사용 면적과 생활 편의성을 반영한 구성이다.

충고 높이고 벽체는 가변형으로
개방감 확보에 초점을 맞춘 세심한 설계 요소도 돋보인다.

일반 아파트의 천장고가 대체로 2.2~2.3m인 반면, 이 단지는 우물천장을 포함해 약 2.6m의 높은 천장고가 적용돼 체감 공간을 넓혔다. 또 가변형 벽체를 통해 입주민 취향에 따라 방의 개수를 조절하거나 거실을 더 넓게 쓰는 등의 맞춤형 구조 변경이 가능하다.

4베이, 거실 통창 조망과 채광 확보
84㎡A 타입 등 판상형으로 설계된 세대는 4베이 구조의 '맞통풍' 형식 구조가 도입돼 채광과 통풍을 동시에 확보하고 거실 중심의 생활 공간 활용도를 높였다.

또한 거실 전면 통유리창과 거실 창을 유리난간으로 설계해 시각적인 개방감이 강화됐다. 일상적인 실내 생활에서도 외부 조망과 채광을 충분히 누릴 수 있도록 설계됐다는 평가다. 주방과 거실, 침실 공간 역시 동선이 분리돼 가족 구성원 간 사생활 보호에도 신경 썼다.