

# GTX 품고, 규제는 피하고... 기차길 옆 수익부동산 뜬다



'의왕 더리브 비즈윈' 투시도.

규제 강화로 대체 투자처로 급상승 지식산업센터·신설 역세권 등 관심

도시철도, 수도권광역급행철도(GTX), 지하철 등 철도 교통망 호재를 품은 수익형부동산이 주목받고 있다. 주택시장 규제 강화로 수익형부동산이 대체투자처로 떠오르면서 옥석 가리기에 나선 투자자들이 철도 호재를 품은 단지로 눈길을 돌리는 추세다.

7일 업계에 따르면 전철, 철도 등 대형 교통 호재를 품은 수익형부동산은 청약 경쟁률이 높고, 웃돈이 붙어 거래되는 것으로 나타났다.

지난해 7월 현대건설이 공급한 상업시설인 '힐스 에비뉴 별내 스테이션'은 총

63개 점포에 평균 14대 1의 경쟁률을 기록하며 완판됐다. 단지가 들어서는 별내신도시는 8호선 연장선인 별내선이 오는 2023년 개통을 앞두고 있어 분양 당시 주목을 받았다. 2017년 2월에 공급된 '부평테크시티' 지식산업센터의 경우 전용면적 29㎡(8층) 분양가 대비 약 3700만원 가량의 웃돈이 붙었다. 이 단지는 인천 1호선 갈산역 4번 출구가 가까워 물류와 출퇴근에 최적화된 지식산업센터로 평가받고 있다.

업계 관계자는 "부동산 규제 강화로 주택 시장이 하향세를 보이는 반면 지식산업센터, 상가 등 수익형부동산은 유동자금이 유입되며 상승세로 지난해를 마감했다"며 "올해도 진입장벽이 비교적 낮은 수익형부동산에 투자자들이 몰릴 것으로

예상되는 한편, 철도와 지하철 등 교통호재가 뛰어난 지역이 투자자들의 주목을 받을 것"이라고 내다봤다.

특히 지식산업센터는 물류이동이나 근로자의 출·퇴근, 기업 간 협업이 중요해 교통여건이 갖춰진 곳일수록 수요가 높다.

올 상반기 GTX 수혜 지역에 공급하는 단지로는 '의왕테크노파크 더리브 비즈윈'이 있다. 파라코개발(시행)과 이테크건설(시공)이 이달 경기도 의왕시 아동의왕테크노파크 내 산업6-1블록에서 분양한다. 의왕시는 국내 유일의 철도 특구로 지정된 곳으로 금정역 GTX-C노선(2021년 착공예정), 인덕원 동탄복선전철(2018년 사업착수) 등 사업지 주변으로 각종 교통호재가 있다. 단지는 지하 1층~지상 15층 높이, 연면적 6만1069.52㎡, 지식

산업센터·근린생활시설·기숙시설로 이뤄진다.

SK건설은 경기도 안양시 동안구 호계동 555-37번지 외 2필지에 '금정역 SK V 1 센터(center)'를 분양 중이다. 단지는 지하 2층~지상 10층 높이, 연면적 5만 5391.33㎡며 지식산업센터, 근린생활시설로 구성된다. 금정역 더블역세권 입지에 위치하고 GTX-C노선(금정역-삼성역-의정부역) 개통이 계획돼 있다.

오피스텔의 경우 직장인 출퇴근이 용이한 역세권 입지일수록 투자 가치가 높다. 올 상반기 분양하는 교통호재가 있는 오피스텔로는 서울 강서구 화곡동 '우장산아텐하임', 경기도 부천시 원미구 중동 '신중동역 랜드마크 푸르지오시티' 등이 있다. /채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## 철도·고속도로·택지 보상금 22兆 풀린다

SOC 사업 통한 토지 보상비 1.5조 9년 만에 최대... '불의고리' 가능성

올해 사회간접자본(SOC) 사업에서 1조5000억원에 달하는 토지보상금이 풀린다. 택지개발 보상비까지 포함하면 최고 22조원의 토지보상비가 풀려 9년 만에 최대치를 기록할 전망이다.

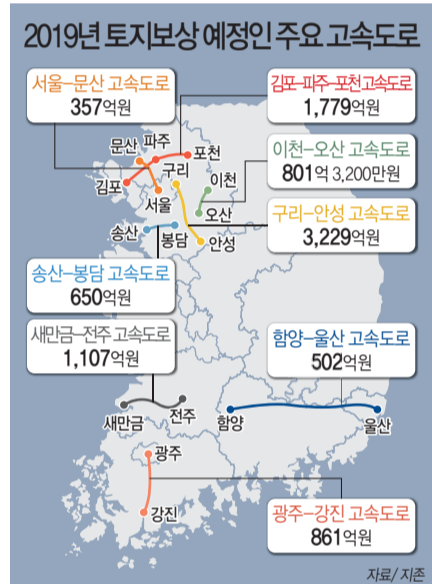
7일 부동산 개발정보회사 지존이 국토교통부, 한국도로공사, 한국철도시설공단의 예산 세부내역을 분석한 결과, 올해 철도·도로 등 SOC 사업을 통한 토지 보상비만 약 1조5000억원에 달하는 것으로 나타났다.

올해 고속도로 건설사업은 재정사업 15개 노선과 민자사업 3개 노선에서 모두 9991억3200만원의 보상이 이뤄진다. 전체 SOC 보상비의 66.7%에 달하는 규모다.

한국도로공사는 설 연휴가 끝나는 대로 새만금~전주 고속도로 건설사업의 토지 보상을 시작한다. 1107억원의 보상비가 예정돼 있다.

보상 규모가 가장 큰 사업은 재정사업으로 추진되는 서울~세종 고속도로의 안성~구리 구간이다. 이 사업엔 3229억원의 보상비가 투입된다.

또 수도권 제2순환(김포~파주) 고속도로와 광주~강진 고속도로 사업에서



각각 850억원과 861억원의 보상이 이뤄진다. 민자 사업으로 추진 중인 이천~오산 고속도로 사업엔 801억원, 봉담~송산 고속도로 사업엔 650억원의 토지보상비가 각각 풀린다.

남북통일시대를 대비하기 위해 건설되는 서울~문산 고속도로 민간투자사업은 현재 편입 토지보상이 마무리 단계이며, 오는 2020년 11월 개통된다.

철도사업에서는 고속철도 3개, 광역철도 5개, 일반철도 15개 등 총 23개 노선에서 보상이 이뤄지며, 총 2825억8000만원의 예산이 배정됐다.

올해 가장 많은 토지보상비가 투입되는 노선은 광역철도인 신안산선 복선전철 사업(848억원)이다.

지난해 말 착공식을 한 수도권 광역급행철도(GTX) 보상도 시작된다. GTX A 노선 일산~삼성구간에 올해 718억원이 배정됐다. 서해안 복선전철 건설사업(718억 원)과 이천~문경(274억5000만원), 포항~삼척(160억원) 등의 노선에도 보상이 이뤄진다.

국도 건설사업으로는 전국 83개 노선에서 2226억3200만원의 보상비가 풀린다.

가장 많은 예산이 배정된 노선은 '충청내륙 국도건설사업(1-4공구)'으로 780억 600만원이 투입된다.

지존은 올해 SOC 보상금 외에도 올해 공공주택지구·산업단지·뉴스테이 사업 등을 통한 보상비가 20조4523억원에 달해 연내 시중에 풀리는 전체 토지보상금이 22조원까지 늘어날 것으로 보고 있다. 이는 2010년 이후 토지 보상비로는 9년 만에 최대 규모다.

신태수 지존 대표는 "올해 최대 규모의 토지보상비가 풀리고 오는 2021년 3기 신도시 토지보상 때까지 막대한 토지보상금 잔치가 이어지는 만큼 토지보상금의 향방에 따라 이른바 '불의 고리(토지 보상으로 부동산 가격이 오르는 현상)'가 재현될 수 있다"고 말했다. /채신화 기자

## LH, 주거취약계층 95만호 방문 주거비 지원

한국토지주택공사(LH)는 정부의 맞춤형 급여체계 개편에 따른 주거취약계층 주거급여 지원을 위해 올해 95만 수급 가구에 방문조사를 실시한다고 7일 밝혔다.

주택조사는 주거급여 지급을 위한 필수적인 절차로, LH는 2014년 2월 주거급여 주택조사 전담기관으로 지정된 이후 지난해까지 382만 가구에 대한 방문조사를 완료했다.

이를 위해 전국에 50개 주거급여사업소를 개설해 관리직 103명, 조사원 652명 등 총 755명을 배치했다. 또 기초생활보장 부양의무자 기준 완화에 부합하는 주택조사를 수행하기 위해 지난해 단기조사원 623명을 추가로 채용했다.

올해는 신규 95만 가구에 대한 방문조사를 실시하고, 관할 주민센터와 협력해

가족해체를 방지하기 위한 별도특례가구 및 거주지 부채·연락처 오류 등에 따른 수급중지가구에 대한 집중 관리로 미수급 가구를 줄여나갈 계획이다.

아울러 쪽방·고시원·비닐하우스 등 비주택에 거주하는 수급자의 경우 매입·전세임대주택에 대한 입주희망여부를 조사해 맞춤형 입주정보를 SMS로 발송할 계획이다. LH는 지난해 비주택거주자 총 1638 가구에 임대주택 입주를 지원했다.

한편, 주거급여는 소득·주거형태·주거비 부담수준 등을 종합적으로 고려해 주거취약계층의 주거비용을 지원하는 주거복지사업이다.

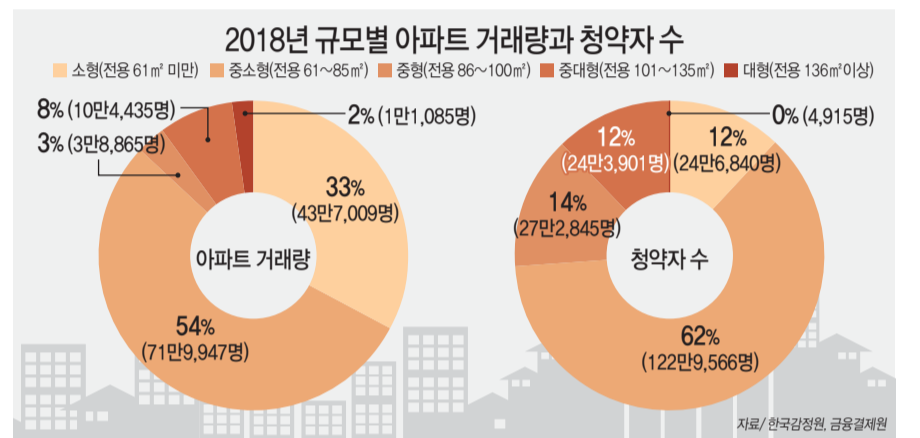
임대 가구는 기준임대료를 상한으로 수급자의 실제임차료를 지원하며, 주거환경이 열악해 개보수가 필요한 본인 소

유 가구에 대해서는 주택의 노후정도를 평가해 주택개량비용을 지원한다.

지원대상은 신청가구의 소득 및 재산을 종합적으로 반영한 소득인정금액이 기준 중위소득의 44% 이하(4인기준 약 203만원)에 해당하는 가구다. 소득인정금액에 부양의무자의 소득, 재산 유무는 고려하지 않는다.

가까운 읍면동 주민센터를 방문해 급여신청을 하면 소득·재산조사와 임대차 계약관계 등 별도의 주택조사를 거쳐 지원받게 된다.

LH 관계자는 "주거급여 지원대상에 해당하나 혜택을 받지 못한 가구를 위해 도심 곳곳에서 홍보와 상담을 진행할 예정"이라며 "온라인을 통한 주거급여 신청접수도 가능하며, 콜센터를 통한 상담도 지원하고 있다"라고 말했다. /채신화 기자



## 지난해 잘 팔린 '중소형 아파트' 올해도 쏠림현상으로 강제 전망

분양시장서도 중소형 평형 청약 물려 정책 등으로 실수요자 위주 거래 예상

지난해 아파트 매매시장과 분양시장은 중소형이 주도했다. 올해도 정부의 세제·금융·청약규제 정책 등으로 실수요자 위주의 거래가 예상돼 중소형 아파트의 강세가 이어질 것으로 보인다.

7일 한국감정원에 따르면 지난해 아파트 전체 거래량(매매, 분양권, 증여, 판결 등 모든 거래)은 총 132만1341건으로 집계됐다. 이 중 중소형(전용면적 61~85㎡) 아파트는 71만9947건으로 전체 거래량의 54%를 차지했다.

세부 분류별로 ▲소형(전용 61㎡ 미만)이 33% ▲중형(전용 86~100㎡) 3% ▲중대형(전용 101~135㎡) 8% ▲대형(전용 136㎡ 이상) 2% 순이다.

중소형 아파트는 분양시장에서도 강세를 보였다.

금융결제원에 따르면 지난해 전국의 신규 분양 364개 단지(13만 4522가구) 중 전용 61~85㎡ 중소형 평형 청약에 122만 9566명(12월 31일 기준)이 몰린 것으로 나타났다. 이는 전체 청약자(199만 8067명)의 62%에 달하는 수치다.

업계에선 올해 부동산 시장도 까다로워진 청약제도와 대출규제, 중부세 강화 등으로 실수요자 위주로 재편되면서 중소형 아파트 쏠림현상이 강해질 것으로 보고 있다.

실제로 지난달 분양한 단지 중 중소형인 전용면적 84㎡에서 최고경쟁률이 대거 나왔다. SM(株) 우방이 선보인 '동대구역 우방 아이유셀'은 평균 126.71대 1의 경쟁률을 보였다. 특히 전용 84㎡D형은 최고 463대 1의 경쟁률을 기록했다. 반도

건설이 분양한 '광주 남구 반도유보라'는 평균 51.2대 1의 경쟁률을 기록한 가운데, 최고 경쟁률은 156대 1로 전용면적 84㎡A에서 나왔다. 권광수한국창업부동산정보원 이사는 "정부의 강도 높은 규제로 부동산 시장이 실수요자 위주로 재편돼 중소형 아파트의 강세는 이어질 것"이라며 "건설사들은 올해 중소형 면적 위주로 구성된 아파트 공급량을 늘리는 추세"라고 분석했다.

이에 따라 건설사들은 중소형 위주로 구성된 아파트를 속속 내놓고 있다.

대우건설은 이달 경기도 파주 운정신도시 3지구 A14블록에서 '운정신도시 파크 푸르지오' 아파트를 분양한다. 지하 2층, 지상 최고 28층, 7개동, 710가구로 전 가구가 중소형(전용 84㎡ 이하)으로 구성된다.

포스코건설은 이달 남양주시 진접읍 부평2지구 '남양주 더샵 퍼스트시티'를 공급한다. 지하 2층~지상 33층, 10개동, 1153가구로 조성된다. 모든 가구가 전용 59~84㎡의 중소형 타입이다.

같은 달 인천 부평구 갈산동 옛 이마트 부평점 자리에 한국자산신탁이 시행하고 신영건설이 시공하는 '부평 지웰 에스테이트'가 분양한다. 이 아파트도 전용면적 59~74㎡의 중소형 위주로 구성된다.

시티건설은 이달 충남 아산탕정지구에 짓는 '탕정지구 시티프라디움'을 선보인다. 아산탕정지구 2-A4블록에 위치하며 지하 2층~지상 25층 12개동, 전용면적 84㎡, 746가구 규모로 구성된다.

세영종합건설은 오는 3월 옛 푸드웰 자리인 대구시 동구 방촌동 1093-1번지 일원에 '방촌역 세영리첼'을 공급한다. 지하 2층~지상 15층 7개동 아파트 403가구 규모다. 전용면적은 82~84㎡의 중소형 타입으로만 구성됐다. /채신화 기자