

# 풍선효과 어디로 튀었나 했더니... 안양 재건축 '들썩'

## Q 르포 | 경기도 안양 재건축

올해 경기 안양 재건축 분양 눈길 20년 넘은 노후 아파트 절반 넘어 거래 꾸준히 증가·분양 성적 좋은편 GTX 교통 호재까지... 매수 관심 ↑

설 연휴가 끝나고 수도권에서 아파트 분양 큰 장이 예상되는 가운데 경기도 재건축 시장이 들썩이고 있다. 서울보다 상대적으로 규제에서 자유롭고 매매가가 낮은 데다 수도권광역급행철도(GTX) 등 교통 호재까지 갖췄기 때문. 특히 경기도 안양, 광명 등에서 매수 문의가 이어지고 있다.

지난 8일 경기도 안양시 만안구 일대 부동산 중개업소 관계자들은 설 연휴 직후 이어지는 문의 전화를 받기 바빴다. 중개업소마다 손님이 들어앉아 투자 상담을 받는 모습도 눈에 띄었다.

안양동 A부동산 관계자는 "안양은 노후 아파트가 많고 재건축 속도가 빠른 편이라 정부 규제에도 투자 문의가 꾸준히 있었다"며 "설 연휴 때 가족들과 상의하고 서울에서 경기 지역으로 눈을 돌린 투자자들도 있었다"고 말했다.

안양은 오래된 아파트가 많아 새 아파

트 수요가 높은 곳이다.

부동산114에 따르면 안양시에서 입주 20년을 넘긴 노후 아파트는 전체의 53%에 달한다. 지난해 10월까지 안양시 동안구에 입주한 아파트(8만3753가구) 중 입주 15년 이상 된 아파트는 전체의 87%에 육박했다. 반면 입주 5년 이내 아파트는 전체의 3%에 불과했다. 수도권 1기 신도시 중 하나인 평촌신도시도 30년차를 맞으며 새집 수요가 늘고 있다.

이 가운데 일대 교통망이 확충되자 재개발·재건축 사업이 더욱 속도를 내는 분위기다. 특히 안양역을 중심으로 교통 호재가 많다. 시흥 월곶에서 안양, 광명, 의왕을 거쳐 판교로 이어지는 월관선이 안양역에 개통(2026년 예정)을 앞두고 있다. 인덕원~동탄 복선전철(37.1km)도 오는 2021년 착공 예정이다. 인근 금정역에는 GTX-C 노선이 추진 중이다. GTX-C노선은 경기 양주시(덕정)~서울 청량리~서울 삼성~경기 수원 간 74.2km를 일반 지하철도 3~4배 빠른 속도로 주파하는 노선이다.

평촌동 B부동산 관계자는 "안양은 대규모 재건축·재개발 사업 단지가 많아 정부 규제가 심했던 지난해에도 실수요자, 투자자 할 것 없이 관심이 높았다"며 "특



지난해 말 관리처분계획안이 통과된 안양동 '진흥아파트'에 플래카드가 걸려있다(왼쪽). 경기도 안양시 안양동 '삼성래미안' 전경.



/채신화 기자

히 최근 GTX 등 교통 호재가 생기면서 매수 문의가 이어지고 있다"고 했다.

실제로 한국감정원 통계에 따르면 안양시 아파트 거래량은 2014년 1만995건에서 2018년 1만8237건으로 최근 5년간 꾸준히 늘고 있다. 특히 2018년에는 전년 대비 42%(5394건)가량 급등했다. 지난해 정부의 잇따른 부동산 규제 정책으로 다수 지역에서 거래량이 감소한 것과는 다른 모습이다.

분양 성적도 좋았다.

지난해 5월 총 3850가구 중 1982가구를 일반 분양한 '평촌아바인 퍼스트'는 평균 49대 1의 청약경쟁률을 기록했다. 같은 해 분양한 소곡지구 재개발 '안양씨엘포

레자이'는 25대 1, '안양KCC스위첸'도 33대 1의 청약경쟁률을 보였다.

최근 일부 재건축 단지들이 사업에 속도를 내면서 일대 아파트값도 꾸준히 오르고 있다.

국토부 실거래가 공개시스템에 따르면 만안구 안양동 '진흥아파트'는 지난해 1월 58.17㎡가 3억3000만원(1층)에 거래됐으나, 12월엔 4억원(2층)까지 올랐다. 이 아파트는 안양 일대에서 재건축 사업 진도가 가장 빠른 편으로, 지난해 말 조합원 관리처분계획안이 통과돼 올 중 이주가 시작될 예정이다. 1940가구 규모 진흥아파트는 대우건설, 포스코건설 시공으로 2730가구 아파트로 재

탄생하게 된다.

평촌동 '삼성래미안'도 지난해 1월 84㎡가 4억~4억5500만원(1~3층)에 거래되다가 10월에 5억7700만~6억원(6~21층)에 팔렸다. 이 밖에 최근 분양한 아파트들도 분양권에 1억원 전후의 웃돈이 붙어 거래되고 있다.

일대 부동산 중개업소 관계자는 "이달 평촌 래미안 푸르지오(안양비산2, 1199가구)가 분양하면 안양에 대한 관심은 더 커질 것"이라며 "여러 재건축 단지들이 사업 속도를 높이고 있기 때문에 곧 새 아파트 단지가 형성돼 일대 가격을 끌어올릴 것"이란 기대감이 높다"고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

# 오피스텔 수익률, 지방이 더 높았다... 신규 공급도 활기

수도권 평균보다 1.26% 포인트 높아 매매값 저렴... 높은 월세 챙길 수 있어

지난해 지방 광역시의 오피스텔 수익률이 서울 등 수도권을 웃돈 것으로 나타났다.

10일 부동산시장 분석업체 부동산인포가 한국감정원 자료를 분석한 결과, 작년 12월 기준 지방 오피스텔 연 수익률은 6.48%로 수도권 평균(5.22%)보다 1.26%포인트 높았다. 특히 서울은 4.87%의 수익률을 기록해 지방과 격차가 더 컸다.

지역별로는 광주가 8.57%로 가장 높고 이어 대전(7.12%), 대구(6.54%), 울산(6.27%), 부산(6.26%) 순으로 나타났다.

지방 오피스텔 수익률이 수도권보다 높은 이유는 월세 차이에 비해 매매가가 훨씬 저렴하기 때문이다.

한국감정원에 따르면 지난해 12월 서울 오피스텔 평균 매매가격은 2억2735만원으로, 광주(6391만원)보다 3배 이상 비싸다. 대구도 8942만원으로 1개 호실당



동성로 하우스디 어반 투시도. /대보건설

가격이 1억원을 밑돈다. 울산(1억418), 대전(1억7623), 부산(1억3287)도 서울보다 1억원 가량 더 싼 것으로 나타났다.

반면 월세 편차는 매매가격 차이만큼 크지 않아 지방 오피스텔 수익률을 끌어올렸다. 작년 12월 서울 지역 월세는 평균 77만 2000원으로 광주(34만5000원)의 2배다. 부산, 대구 등 타 지역도 40만원 중반이다.

부동산 전문가는 "투자자 입장에서 서울 오피스텔 1개 호실 가격으로 지방에서 2개 호실을 구매하면 더 높은 월세를 챙길 수 있는 셈"이라며 "다만 최근 공급

(지방에서 분양되는 주요 오피스텔)

위치	단지명	규모(실)	전용면적(㎡)	분양시기	시공사
대구시 중구 남일동	동성로 하우스디 어반	502	25~58	2월	대보건설
울산시 남구 신정동	문수로 두산위브더제니스	99	32~77	2월	두산건설
부산시 수영구 민락동	이안 테라디움 광안	156	23~29	3월	대우산업개발
광주시 서구 화정동	화정동 골드클래스(가칭)	92	미정	3월	보광종합건설
광주시 서구 화정동	화정동 아이파크(가칭)	108	미정	상반기	HDC현대산업개발

\*분양시기 등은 건설사 사정에 따라 달라질 수 있습니다. /자료=부동산인포

량이 많고 수익률이 하락세인 지역도 있어 역세권 여부, 배후수요 등을 갖췄는지 살펴볼 필요가 있다"고 말했다.

이런 분위기에 올해 지방 주요 지역에서 공급되는 오피스텔이 눈길을 끌고 있다.

대보건설은 이달 대구지하철 1호선 중앙로역 1번 출구 앞에 들어서는 초역세권 오피스텔인 '동성로 하우스디 어반' 견본 주택을 연다.

부산에서는 대우산업개발이 오는 3월 수영구 민락동에 '이안 테라디움 광안' 오피스텔 분양을 준비 중이다. 단지는 광안

리 해수욕장 앞에 위치하며, 광안대교 조망이 가능하다.

상반기 광주 서구 화정동에서는 HDC현대산업개발이 오피스텔 '아이파크'를 선보인다. 단지는 신세계백화점, 이마트, 광주종합버스터미널 등 편의시설을 비롯해 기아차 광주 제2공장도 가깝다.

울산에서는 남구 신정동에서는 두산건설이 남구 신정동에서 '문수로 두산위브더제니스'를 공급한다. 단지 주변으로는 울산시청, 울산대공원 등이 위치한다.

/채신화 기자 csh9101@

# 품질 확보 위해 내달부터 기술용역 낙찰하한율 인상

한국토지주택공사(LH)는 건설기술 용역의 품질 확보를 위해 기술용역 낙찰하한율 인상을 주요 골자로 하는 용역적격심사기준 개정을 완료했다고 10일 밝혔다.

용역적격심사는 용역 입찰 시 용역수행능력과 입찰가격을 평가해 낙찰자를 결정하기 위해 진행된다. 이번 개정은 기술용역을 수행하는 업체에 적정 수준의 대가를 보장함으로써 용역의 품질을 향상하기 위해 추진됐다.

우선 기존에 통합 관리되던 일반용역과 기술용역의 심사기준을 분리해 설계·감리 등 기술용역의 특성에 맞는 심사기준을 마련했다.

또 기술용역 적격심사를 통과할 수 있는 종합점수 기준이 상향됐다. 기존에는 기술용역의 규모와 관계없이 용역수행능력과 입찰가격을 평가한 종합점수가 85점 이상이면 적격심사를 통과할 수 있었다. 기준이 개정되면서 추정가격이 10억원 이상인 용역은 92점, 10억원 미만인 용역은 95점으로 통과기준이 높아졌다.

용역규모에 따른 낙찰하한율도 개정됐다. 추정가격 10억원 이상 용역의 낙찰하한율은 79.995%, 5억원 이상~10억원 미만은 85.495%, 2억원 이상~5억원 미만은 86.745%, 고시금액인 2억원 미만은 87.745%로 각각 4.75%~12.5%포인트 상향됐다.

개정된 기준은 LH가 오는 3월 1일 이후 입찰 공고하는 모든 기술용역에 적용된다.

박상우 LH 사장은 "이번 개정을 통해 용역의 적정 품질이 확보될 뿐 아니라 용역대가를 현실화해 적정대가를 지급할 수 있을 것"이라며 "앞으로도 중소기업과의 상생협력을 위해 다양한 제도개선 방안을 모색하겠다"고 말했다.

/채신화 기자

# 도시지역 車 중심도로 → '사람 중심'으로 바뀐다

## 설계 가이드·정온화시설 지침 제정

기존 자동차 통행 중심의 도시지역 도로가 사람 위주로 바뀐다.

국토교통부는 보행자 안전을 강화하기 위해 '도시지역 도로 설계 가이드'와 '교통정온화시설 설치 및 관리지침'을 제정했다고 10일 밝혔다.

오는 12월 서울 중구 중림동 LW컨벤션에서 지방국토관리청, 지방자치단체 등 관계기관 실무자를 대상으로 이에 대한 설명회를 연다.

그동안 도로를 건설할 때 도로의 기능에 따라 설계속도를 규정하고 그에 따라 정해진 기준으로 도로를 건설해 도시지역의 특성을 반영할 수 없었다. 이 때문에 시민 생활 중심의 도로나 보행자를 고려한 도로를 건설하는 데 어려움이 있다는 지적이 제기돼 왔다.

이런 문제를 해결하기 위해 국토부는 도시지역 토지 이용과 교통 특성을 반영할 수 있도록 도로 설계 가이드를 마련했다.

이번 가이드는 주거·상업·공업·녹지 등

새로운 지역 구분 기준을 제시해 토지 이용 형태에 따라 특화된 설계를 유도하고 기존 설계속도보다 낮은 설계속도 적용이 가능하도록 했다.

또 휴식공간과 편의시설을 제공하는 파울렛, 어린이보호구역 횡단보도의 안전지대 역할을 하는 옐로 카펫, 차량의 속도저감 유도가 가능한 교통정온화 시설 등 새로운 도로설계기법도 소개하고 있다.

새로운 도로설계기법 중 '교통정온화 시설'에 대한 별도의 국내 기준이 없어,

시설 종류별 구체적인 설치방법, 설치장소 등을 규정하기 위한 '교통정온화 시설 및 관리지침'도 제정했다.

교통정온화(Traffic Calming)란 '교통을 조용히 시킨다, 진정시킨다'는 의미로, 보행자에게 안전한 도로 환경을 제공하기 위해 물리적 시설을 설치해 자동차의 속도와 통행량을 줄이는 기법이다.

국토부 백승근 도로국장은 "차량과 속도 중심의 획일적인 기준으로 건설되던 도로에서 해당 지자체의 도시특성을 반영한 사람과 안전중심의 도로를 건설해 나갈 계획"이라며 "연말까지 설계 가이드 내용을 구체화한 도시지역도로 설계지침을 마련하겠다"고 말했다. /채신화 기자