

Q 르포 | 2022년 착공 GTX-B 노선 종착역 가보니

# '서울관통' GTX에 부동산 출렁… 일부 '버블' 주의보

## 4·8호선 연장 겹쳐 부동산 회생 기대감

### 경기 남양주

GTX-B 노선이 12년 만에 예비타당성(예타) 조사를 통해 사업 추진이 확정된 가운데 대표적인 수혜지역 중 한 곳으로 꼽히는 남양주 일대의 부동산 시장이 움직임을 보이고 있다. 지역 부동산 관계자는 신도시 개발과 연계한 지하철 4·8호선 확대 소식에 이어 지난 8월 GTX-B 노선 확정 발표가 정점을 찍은 것으로 진단했다.

지난 16일 오전 찾아간 경기도 남양주 평내호평역. GTX 노선의 마지막 페더스 맞춰진 남양주 일대는 GTX-B 노선을 앞세운 홍보문구가 길거리 곳곳에서 눈에 띄었다. 서울 도심을 관통하는 GTX-B 노선 사업이 본격화되면서 남양주 부동산 시장이 다시 살아날 것이라란 기대감이 묻어났다. 역에서 가장 가까운 위치에 있던 부동산 중개업소들 어서니 그 분위기를 오롯이 느낄 수 있었다.

호평동의 부동산 중개업소 한 모씨(50대)는 "GTX-B 노선 발표 직후 갭투자 문의와 강남3구(서초·강남·송파) 주민들의 시세 문의가 늘었다"며 "GTX-B 노선 발표 직후 매도자의 매물 회수도 있었다"고 했다. 이어 그는 "평내호평 대장주로 불리는 KCC스위첸도 꾸준한 오름세를 이어가고 있다"고 덧붙였다. 지난 2017년 입주 당시 2억 6000만 원 선이었던 KCC스위첸 전용

강남3구 주민들 시세문의 늘어 아파트값 시세차익 1억 원 '훌쩍' 문화시설 '판테온스퀘어' 호재도

59㎡는 지난 8월 3억 7000만 원 선에서 거래가 이뤄졌다고 했다.

다만 일부 단지를 제외한 다른 매물에는 인근 중개업자 모두가 고개를 갠다. 한 중개업소 관계자는 "평내호평 일대는 개발 15년차에 들어섰다. 건물 노후화가 심하고 각종 인프라 구축이 시급하다"며 "지금도 별내·다산지구와는 2억 원 가량 시세 차이가 난다"며 한숨을 내뱉었다. 그는 또 "왕숙신도시 수요의 일부를 흡수할 것으로 기대하고 있다"고 했다.

반면 GTX가 통과하는 첫 정차역인 별내신도시의 경우 호가가 올라가고 있었다. 별내지구에 위치한 '별내아이파크 2차' 전용 84㎡가 지난 8월 6억 8000만 원에 거래돼 전년 동월 대비 약 1억 5000만 원의 시세 차익을 누렸다고 했다. '별내우미린'도 6억 원을 기록하며 같은 기간 7500만 원이 올랐다.

현지 부동산 중개업소 관계자는 "당고개역에서 진접을 잇는 지하철 4호



호평동 대장주 KCC스위첸. 2017년 입주 시작된 신축아파트는 현재 1억 원 이상의 웃돈이 얹어졌다.



경춘선 평내호평역사에 설치된 대형 현수막(위)과 거리 곳곳에 GTX-B 노선을 앞세운 홍보 전단지가 가득하다. /김상길 수습기자

선 연장선이 오는 2021년, 암사역에서

별내를 잇는 지하철 8호선 연장선이 2023년 개통을 앞둔 만큼 해당 지역에 대한 기대감은 더욱 높아질 것"이라고 기대했다. 다른 부동산 중개업소 관계자도 "남양주 부동산은 별내·다산신도시가 이끌고 있다"며 "복합문화공간 '판테온스퀘어' 조성과 지하철 연장에 따른 교통호재가 맞물려 앞으로도 집값

상승이 기대된다"고 했다.

그동안 수도권의 변방으로 불리며 외면받았던 마석지구도 관심을 끌고 있었다. 마석역 인근 S공인 중개업소 관계자는 "GTX-B 노선 확정 이후 문의가 점차 증가 추세를 보이고 있다"며 "도심 지역 뿐만 아니라 마석과 같은 외곽 지역에서도 광역교통망 확충에 따른 수혜를 챙길 수 있을 것"이라

고 예상했다. 한편 서울 도심 한복판을 횡단하는 GTX-B 노선은 인천에서 여의도·서울역을 거쳐 남양주까지 총길이 80.1km 구간을 연결한다. 남양주 마석에서 청량리까지 약 17분이 소요될 전망으로 서울 도심 접근성을 크게 높여줄 것으로 기대된다. 이르면 2022년 착공해 2025년 개통을 앞두고 있다.

/김상길 수습기자 sayk6110@metroseoul.co.kr



## 청약열기 '후끈' 현장 분위기 '싸늘'… 정책이 만든 착시효과

분위기는 아파트 청약에서 먼저 감지됐다. 인천 센트럴파크역 인근 공인중개 사무소에서 확인해본 결과 지난 달 30일 분양된 '송도 더샵 센트럴파크 3차'는 일반 물량으로 풀린 258가구에 5만 건이 넘는 청약이 몰렸다. 206대 1의 경쟁률이다.

부동산 중개업소에는 수요자 문의가 폭주했다고 했다. 같은 날 분양한 '송도 더샵 프라임 뷰(F20-1)' 역시 마찬가지. 389가구(특별공급 제외) 모집에 약 4만 6000명이 몰렸다.

송도 더샵 센트럴파크 3차 '인기'

258가구 청약에 5만 가구 몰려

GTX와 별개 호수공원 주변 호재 노른자 땅 제외 주변 집값 하락세

한국감정원에 따르면 송도신도시가 소속된 인천 연수구의 아파트 매매가격은 이달 첫째 주 기준 0.04% 상승했다. 서울 접근성이 떨어지고 공급과잉이 아니라는 지적을 받으며 미분양으로 골머리를 앓았던 송도가 상황이 달라진 것일까.

현장에서 만난 부동산 중개업소 관계자로부터 그 대답을

들을 수 있었다. 현장 분위기는 최근의 청약 열기와 다소 온도차이가 있었다.

송도신도시 인근 부동산 중개업소 관계자는 최근 아파트 매매가 상승에 대해 일시적인 '버블(거품)'이라고 했다. 문재인 정부의 신도시 정책과 최근 분양한 일부 아파트의 선전이 만들어낸 착시효과라는 것.

A부동산 중개업소 관계자는 "센트럴

파크나 프라임 뷰 모두 원래 높은 관심을 받던 아파트였고, GTX 노선과 별개로 중앙호수공원도 있고 국제학교도 개교를 앞두고 있는 등 서울과 멀다는 것만 제외하면 최상의 입지 조건"이라고 설명했다. 이어 그는 "송도 호수공원 인근의 노른자 땅을 제외하면 다른 곳 집값은 오히려 계속 하락세다"라고 말했다.

다른 부동산 중개업소 관계자 역시 비슷한 의견이었다. 그는 "최근 전체적인 평균 매매가가 상승한 것은 사실"이라면서도 "송도 8공구가 1만 3000가구 분양을 앞두고 있다. 오래된 2공구는 이미 매매가가 하락했다. 주택 공급 과잉으로 다른 곳 시세 역시 곧 떨어질 것"이라고 내다봤다. GTX 역이 확정되면 인근 지역의 시세 상승 효과가 있지 않겠냐는 질문에는 "GTX 사업 얘기가 나온 지 벌써 5년이 넘었다. GTX에 대한 기대감은 이미 시세에 반영된 지 오래다"며 고개를 갸웃했다. 그는 "개통까지 8년이나 남았고, 시세가 더 오르기엔 정책 변화를 포함해 복합적인 변수들이 많다"고 밝혔다.

대부분 부동산 업자들은 GTX 노선이 실제로 개통되기 까진 정부가 계획했던 2027년보다 늦어질 수 있다는 관측을 내비쳤다. 실제 GTX 이용 혜택을 받을 수 있는 시기를 특정하기 어려운 데다 서울로의 이동 시간이 단축되는 것에 대한 기대감은 이미 시세에 반영됐다면서 신중하게 접근해야 한다고 조언했다.

/송태희 수습기자 alvin@



수도권광역급행철도(GTX) B노선 사업의 예비타당성 조사가 통과되면서 인천 송도신도시 일대에 관심이 쏟인다. /연합뉴스



지난 16일 인천 국제업무지구역 인근에 아파트들이 대거 착공되고 있다. /송태희 수습기자