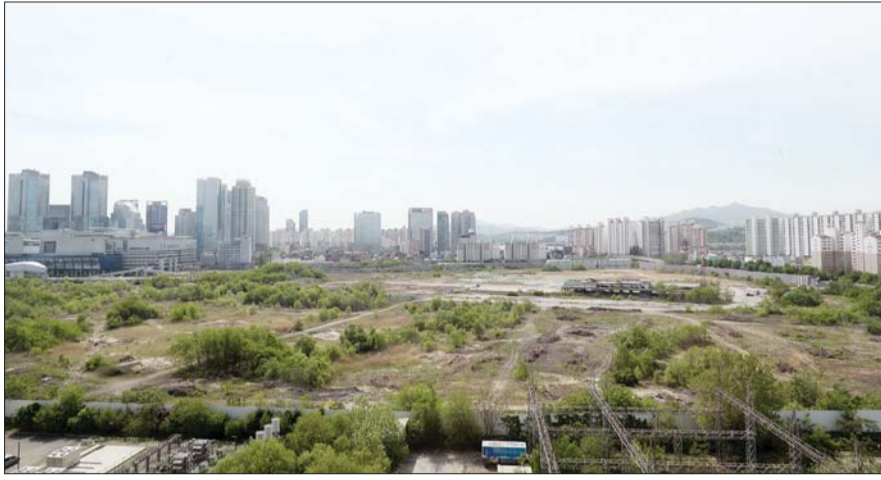


# ‘정비창 개발·거래규제’ 호·악재에 용산부동산 ‘관망중’

용산정비창 개발 소식에 호가 ↑  
용산구 아파트, 2주 연속 보합세  
소형아파트 수요 몰릴 가능성

정부가 ‘수도권 공급 대책(5·6대책)’을 통해 서울 용산 정비창을 개발해 8000가구의 아파트를 공급하겠다고 발표했지만 약 일주일 만에 철도정비창 부지 인근을 토지거래허가구역으로 지정하자 용산 일대 부동산 시장이 순식간에 관망세에 접어들었다.

17일 부동산정보제공업체 부동산114에 따르면 5월 셋째 주(5월15일 기준) 서울 아파트 매매가격 변동률은 전주 -0.04%에 비해 하락폭이 둔화된 -0.01%를 기록한 가운데 그동안 하락세를 이어오던 용산이 2주 연속 보합(0.00%)을 유지했다. 용산구 아파트 현재 평균매매가는 3.3㎡당 3804만원, 전세 1739만원에 시세가 형성됐다.



8000가구의 아파트를 공급하는 방안이 추진되는 서울 중심부인 용산역 정비창 부지.

/손진영 기자 son@

이번 조사 결과에는 용산정비창부지 개발 소식이 반영된 것으로 보인다. 토지거래허가구역 지정에 따른 영향은 반영되지 않았지만 향후 용산 일대 부동산 시세에 변화를 가져올 것으로 보인다.

국토교통부는 지난 14일 용산 철도정

비창 부지를 포함해 중산시범아파트, 삼각맨션 등 이촌2동(서부이촌동)과 한강로동 일대 재건축·재개발 사업구역 13곳을 토지거래허가구역으로 지정했다. 대규모 공급계획이 자칫 주변 부동산 가격 상승으로 이어지는 것을 차단하기 위한 조치다.

이번 토지거래허가구역 지정은 지난 6일 용산 철도정비창 부지에 미니신도시급 주택공급 계획을 발표한 지역 일주일 만이다.

현지 부동산중개업소 관계자는 “아파트 공급 소식이 전해질 때만 해도 정비창 인근 이촌2동을 포함해 아파트 가격상승에 대한 수요자들의 기대감이 컸지만 지금은 문의전화도 사라졌다”고 전했다.

해당 구역의 주거지역(대지면적 18㎡초과)과 상업지역(20㎡초과)은 향후 1년간 토지를 거래할 때 구청의 허가를 받아 실수요자만 매수할 수 있다. 이미 재개발 추진으로 가격이 급등한 정비창 전면1구역은 대부분 대지면적이 18㎡를 초과해 허가대상에서 매수심리가 끊겼다. 최근 오른 호가가 다시 떨어질 것이라 전망이다.

토지거래허가구역으로 지정된 이촌2동(서부이촌동) 시범중산아파트도

5·6대책 발표로 한 때 호가가 뛰었다. 이 아파트 59㎡는 5·6공급대책 이전 7억 5000만원에서 대책 발표 직후 호가가 8억~8억5000만원선으로 5000만원 이상 올랐었다.

서울시 시유지에 지어져 토지소유권이 없는 시범중산아파트의 경우 전용면적 39㎡, 49㎡, 59㎡ 등으로 이뤄졌지만 토지거래허가구역 안에서는 지상권(건물)만 거래되는 경우도 신고 대상이다. 이에 따라 대지면적 18㎡ 미만 소형 아파트나 빌라로 수요가 몰릴 것이라는 이른바 ‘풍선효과’ 분석도 나온다.

이은형 대한건설정책연구원 책임연구원은 “토지거래허가구역 지정으로 용산 일대 주택 가격 변화가 있을 것으로 보인다”라며 “용산 내 허가 구역으로 지정된 곳이나 중대형 고가아파트가 형성된 곳 이외 지역에서 가격 상승이 나타날 것”이라고 전망했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr



포스코건설 김진호 R&D 센터장(왼쪽)이 현대정밀화학 오영국 대표이사와 협약을 맺고 기념촬영을 하고 있다. /포스코건설

## 포스코건설, 中企와 비산먼지 제거에 앞장

현대정밀화학과 배합·살포기술 개발 1회에 3개월간 지속 효과 입증  
환경기술 인증, 정부기관 허가 획득

포스코건설이 중소기업과 손잡고 건설 현장의 가장 큰 골칫거리인 먼지 발생을 획기적으로 줄일 수 있는 기술을 공동 개발한다고 17일 밝혔다.

포스코건설은 지난 15일 석유화학 제품, 경화제 및 억제제의 개발·생산을 전문으로 하는 중소기업 현대정밀화학과의 ‘미세먼지 저감 신기술 개발’ 협약식을 개최했다.

이에 따라 포스코건설과 현대정밀화학은 현대정밀화학이 개발 중에 있는 천연 먼지억제제를 토사 및 도로 등 건설현장에서 사용이 적합하도록 배합 및 살포 기술을 공동개발하게 된다.

포스코건설은 건설현장의 비산먼지를 환경친화적인 방법으로 저감시키기 위한 방안을 모색하다가, 현대정밀화학이 최근 식물을 주원료로 하는 천연 고분자 물질을 개발하고 있다는 정보를 입수하고 공동으로 기술 개발을 하자고 제안했다.

이후 포스코건설은 지난해 6월부터 새로 개발된 비산방지제를 평택지체세교 부지조성 공사현장에 시범 적용해

본 결과 토사에는 1회에 3개월간 지속되는 효과가 있었고, 기존에 사용하던 방진 덮개를 사용하지 않기 때문에 방진 덮개 해체작업, 폐기물 발생 등 추가 작업과 비용이 발생하지 않는 것을 확인했다.

또한 공사현장 도로에도 1회 살수로 1주일간 효과가 지속되는 등 건설현장 전체에 먼지발생량이 약 3분의 1 줄어 들었고, 작업시간도 매주 48시간에서 2.5시간으로 24분의 1 정도로 절감된 것을 입증했다.

이번 협약으로 토사의 종류, 공중, 도로의 상태별로 표준 배합 비율과 살포 기술을 포함한 상용화 기술이 개발되면 토사를 방진망으로 덮거나 물을 뿌리는 비용을 절감할 있을 뿐 아니라, 겨울철 도로 결빙으로 인한 안전사고도 미연에 방지할 수 있을 것으로 기대된다.

현재 먼지 비산 방지 억제제가 화학 합성물질로 된 것밖에 없어 건설 현장에서는 아예 사용이 금지돼 있는데, 이번에 먼지억제제 상용화 기술이 성공하면 포스코건설은 향후 친환경 먼지억제제가 건설현장에서 사용할 수 있도록 ‘환경신기술 인증’과 정부기관의 사용 허가를 획득함으로써 모든 건설현장에서 사용할 수 있는 길을 열어 나갈 계획이다. /정연우 기자

## 떠오르는 교통 허브 청량리 분양권 ‘이목’

인천 송도서 남양주 마석 잇는 GTX 상계, 왕십리 등 동북선... 교통 호재

서울 강북권에서 대규모 정비사업이 속속 추진 중이다. 또한 대형 교통호재로 주거 여건도 크게 개선되고 있다. 최근 강북의 교통 허브로 떠오른 곳은 청량리역이다.

현재 지하철 1호선, 분당선, 경의중앙선, 경춘선, GTX강릉선, ITX-청춘이 정차한다. 이어 인천 송도에서 남양주 마석을 잇는 GTX-B노선과 경기의 정부에서 청량리를 지나 경기 수원으로 가는 GTX-C노선까지 들어선다. GTX 노선은 2개 모두 예비타당성조사를 통과한 상태다. 이외에도 강북횡단선(목동~청량리)과 면복선 경전철(청량리~신내동)도 추진 중이다.

지난 4월 국토교통부 대도시권광역교통위원회는 ‘청량리역 공간구조 개선 및 환승센터 기본구상 연구용역’에 착수한다고 발표, 신규 개통하는 교통시설과 버스 정류장 등이 환승센터 내 지하공간에 밀집 배치된다.

최근 강북권에서 추가로 눈길을 끄는 곳은 동북선이다. 동북선은 상계~하계

(서울 강북권 분양 예정 단지)

/각사

위치	사업지명	전용면적(㎡)	가구수	시공사
동대문구 용두동	래미안 엘리니티	51~121	1048	삼성물산
동대문구 청량리	힐스테이트 청량리역	20~44	954	현대건설
동대문구 전농동	힐스테이트 청량리 더 퍼스트	37~84	486	현대엔지니어링
노원구 상계동	노원 롯데캐슬 시그니처	21~97	1163	롯데건설
성북구 길음동	길음 역세권 롯데캐슬(가칭)	미정	395	롯데건설
성북구 장위동	장위6구역 재개발 푸르지오	21~97	1163	대우건설

~월계~미아사거리~고려대~제기동~왕십리 등 16개 정거장으로, 총 연장 13.4km로 모든 구간은 지하에 건설된다. 정비사업도 활기를 띠고 있다. 최근 청량리7구역 재개발이 관리처분인가를 받아서 재개발이 가시권에 들어왔다. 청량리6·8구역은 사업시행인가, 인근 전농뉴타운의 전농9·10구역 등도 재개발 정비구역 지정을 추진 중이다.

이에 따라 강북권 분양예정 아파트에 관심이 쏠린다.

주요 분양단지인 삼성물산은 오는 6월 동대문구 용두6구역 재개발로 들어서는 ‘래미안 엘리니티’ 1048가구 가운데 51~121㎡ 475가구를 일반분양한

다. 우선 신설동역(지하철 1·2호선·우이신설선), 제기동역(1호선)이 모두 도보 거리에 위치한다. 제기동역 다음 정거장이 청량리역인 데다 제기동역에는 동북선이 정차 예정이다.

청량리역 일대에서는 현대건설과 현대엔지니어링이 각각 ‘힐스테이트 청량리역(20~44㎡ 954실)’, ‘힐스테이트 청량리 더퍼스트(37~84㎡ 486실)’를 각각 상반기 중 분양을 앞두고 있다.

롯데건설은 이달 성북구 길음동에서 395가구 중 219가구를 일반분양한다. 4호선 길음역이 인접하며, 한 정거장 거리인 미아사거리역에는 동북선이 정차할 예정이다. /이규성 기자 peace@

## LH, 청년·신혼부부 매입임대주택 입주자 모집

시세 대비 40~50% 수준 임대료

LH(한국토지주택공사)는 청년과 신혼부부 등을 대상으로 매입임대주택 7112가구에 대한 입주자를 모집한다고 17일 밝혔다.

매입임대주택은 LH가 다가구·다세대 주택 등을 매입 후 보수 또는 재건축해 청년·신혼부부 등에게 시세보다 저렴한 수준으로 임대하는 공공주택이다.

이번에 공급하는 청년 매입임대주택 666가구는 취업준비 등으로 이사가 갖

은 청년의 주거특성을 고려해 냉장고·세탁기·에어컨 등 생활 필수집기류가 갖춰진 상태로 공급하며, 시세 대비 40~50% 수준의 임대료로 최대 6년까지 거주할 수 있다.

만 19~39세 무주택 청년이면 누구나 신청 가능하고, 이번 모집부터는 더 많은 청년에게 입주 기회를 제공하기 위해 당첨 확률이 높은 기존 거주자가 동일 지역 내 타 매입임대주택에 입주 신청하는 것을 제한한다.

신혼부부 매입임대주택은 다가구 주

택 등에서 시세 대비 30~40%로 거주할 수 있는 I 유형 3076가구와 아파트·오피스텔 등에서 시세 대비 60~70%로 거주할 수 있는 II 유형 3370가구를 공급한다.

I 유형은 II 유형에 비해 상대적으로 임대료가 저렴하며, II 유형은 I 유형에 비해 완화된 소득기준이 적용되기 때문에 신청자들은 본인의 상황에 맞는 유형을 선택하여 신청하면 된다.

특히 코로나 19 확산으로 결혼식이 연기된 예비 신혼부부 또한 신청이 가능함에 따라 저렴한 임대료로 장기간 거주할 수 있는 신혼집 마련의 좋은 기회가 될 수 있다. /정연우 기자