

‘여의도 4배’ 광명 시흥, 신도시 격상... 서울 수요 흡수할까

정부가 2·4공급대책 발표 당시 예고했던 신규 공공택지 1차 입지로 광명 시흥, 부산 대저, 광주 산정 등 3곳을 확정하고 광명 시흥은 3기 신도시 지역으로 추가했다. 투기세력을 사전에 차단하고 집값 안정을 모색하겠다는 게 정부의 계획이지만 집값 안정으로 이어질지는 지켜봐야 한다는 부동산 전문가들의 분석이다. 다음 정권이 공급과잉 문제에 직면할 수 있다는 우려도 나온다.

◆ ‘광명 시흥’ 3기 신도시 추가

국토교통부는 2·4 공급대책의 도심 개발사업 일부 후보지를 다음 달 중 공개하고, 5월 중에는 공공직접시행 정비사업, 도심 공공주택 복합사업의 선도사업 후보지 1차 공고를 실시하는 등 도심 주택공급 사업에 속도를 낼 계획이다.

수도권 서부지역 공급 확대 기대분양까지 4년... 단기 안정 어려워 개발 호재에 투기세력 단속 필요 차기 정권 공급과잉 문제 속제로

국토부는 24일 광명 시흥(1271만㎡) 7만 가구, 부산 대저(243만㎡) 1만8000가구, 광주 산정(168만㎡) 1만3000가구 등 총 3곳(10만1000가구의 입지를 1차로 발표하며 광명 시흥지구는 3기 신도시 6번째 지역으로 추가했다.

이로써 3기 신도시 지구는 하남 교산, 고양 창릉, 부천 대장, 인천 계양, 남양주 왕숙에 이어 광명시흥이 추가돼 총 6곳으로 늘어났다.

광명시흥 지구는 서울 여의도에서 12km 거리로 수도권제1순환고속도로 안쪽에 위치하며, 서울시 경계에서 최단거리 1km로 서울 주택수요 흡수가 가능하다는 게 정부의 판단이다. 광명시흥 지구는 여의도 면적의 4.3배로 3기



6번째 3기 신도시로 조성되는 경기 시흥시 과림동 일대가 24일 경기 광명시 가학산에서 보이고 있다. /뉴시스

신도시 중 최대 규모며, 1·2기 신도시를 포함해 역대 6번째 규모다.

정부가 이날 발표한 1차 지구에 대해서는 2023년 중 사전청약을 실시하고, 2025년부터 순차적으로 입주자모집(분양)을 시작할 계획이다. 이를 위해 내년 상반기까지 지구지정을 완료한다. 이와 함께 정부는 이번에 선정한 지역을 토지거래허가구역으로 지정하고, 실거래 기획조사 등을 진행해 투기수요 유입 방지에 나설 방침이다. 토지거래허가구역 지정은 지난 23일 중앙도시계획위원회 심의를 거쳐 오는 25일 공고되며, 오는 3월2일부터 발효된다.

정부는 이번에 1차로 확정된 3곳 10만1000가구 외 나머지 15만 가구 신규 공공택지 입지를 지자체 협의 등을 거쳐 2차로 4월 중 공개할 계획이다.

◆ 단기적 집값 안정은 불가능

지자체와의 개발협의만 잘 이뤄진다면 수도권 서부지역 공급확대에 도움이 될 것으로 보인다. 광명을 중심으로 집값 상승에 대한 피로감이 커져 주변 청약대기 수요는 상당할 것으로 기대되고 있다. 다만, 단기적인 집값 안정 효과는 없을 것이라는 게 전문가들의 입장이다.

함영진 직방 빅데이터랩장은 “분양 시점이 2025년이기 때문에 당장 연내

수도권 집값 상승을 안정으로 이끄는 것은 제한적이다”라며 “주변 유효수요의 분양대기 수요 전환이나 집값 상승세를 다소 둔화시키는 것은 기대할 만하다”고 분석했다. 그는 이어 “해당 택지개발이 호재와 재료로 인식돼 단기적으로 주변 집값 상승의 기폭제가 되지

않도록 투기적 가수요에 대한 단속이 필요해 보인다”고 지적했다.

이은형 대한건설정책연구원 책임연구원은 “기존 발표된 3기 신도시의 진척 사항이 덜 가시적이라는 점을 감안하면 단기적인 시장 안정효과는 미미할 것”이라며 “택지지구는 기본계획이라도 잡힌 곳을 발표해야 한다. 해당 지역 주민들의 예상되는 반발도 해결해야 할 과제가 될 것”이라고 전했다.

김민만 김민만부동산연구소장은 “집값 상승으로 과수요가 발생해 주택이 부족했던 것이지 실질적인 공급부족은 아니다”라며 “인구변화와 향후 주택시장 안정 상황까지 감안해 철저하고 냉정하게 공급계획을 세워야 한다”고 전했다. 그는 이어 “차기 정부는 집값 하락과 공급과잉 속제를 풀어야 할 것”이라고 전망했다.

◆신규 도심사업 후속조치 신속 이행 정부는 또 2·4공급대책 때 발표한 신

규 도심사업에 대한 후속조치도 차질 없이 이행한다는 계획도 밝혔다.

지난 17일 문을 연 3080플러스 통합지원센터를 통해 초기 사업 검토를 적극 지원해 지자체, 디벨로퍼 등으로부터 제안 받은 입지 중 주민 참여의사가 있는 일부 후보지는 이르면 3월 중 공개하기로 했다.

또 5월 중에는 공공직접시행 정비사업, 도심 공공주택 복합사업 등 주요사업에 대한 선도사업 후보지 1차 공모를 실시할 계획이다. 공모 받은 후보지 등은 지자체와 협의를 거쳐 7월 중 1차 선도시업 후보지를 확정할 계획이다.

윤성원 국토부 1차관은 “주택시장을 빠르게 안정시키기 위해선 대책의 후속 조치를 신속하게 이행하는 것이 필요하다”며 “수도권은 서울 인근 서남부권의 주택 공급, 기존 신도시 입지 등을 고려했다”고 밝혔다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

“광명 시흥 2023년부터 사전청약 시작”

국토부 일문일답

윤성원 국토교통부 1차관은 24일 발표한 광명시흥 공공택지 개발 방안과 관련해 오는 2023년부터 사전청약을 시작할 예정이라고 밝혔다. 또 교통대책으로 경전철 방식을 유력하게 검토하고 있다는 입장을 전했다.

윤 차관은 교통대책과 관련해서는 “철도의 방식은 연장 수요 등을 감안하면 경전철 방식이 유력할 것으로 예상한다”며 “신도림역에서 신안산선을 연결하는 방향으로 생각하고 있다”고 말했다.

다음은 윤 차관과의 일문일답 주요내용.

-추가로 발표될 신규 공공택지는 어느 정도 규모인가.

“2·4대책에서 발표한 총 26만3000호 중 1만3000호는 행복도시 내에서 공급하고, 나머지 25만호 가운데 수도권이 18만호, 비수도권이 7만호다. 수도권에서는 광명시흥 7만호가 발표됐으니 11만호 정도 물량을 추가로 발표할 계획

이고, 비수도권은 3만1000호가 발표됐으니 3만9000호의 물량을 발표할 계획이다.”

-광명·시흥 철도계획을 구체적으로 밝혀달라.

“오늘 발표한 대로 1, 2, 7호선과 신안산선, GTX-B, 예타 중인 제2경인선 등을 다 연결하는 철도 교통망을 구축할 것이다. 철도 방식은 연장 수요를 감안해 경전철 방식이 유력할 것으로 예상된다. 시작점과 종점은 세부적인 수요 분석을 거쳐 확정할 것이다. 다만 신도림에서 신안산선을 연결하는 방향으로 생각하고 있다. 지구를 통과하는 역사 등은 아직 검토가 끝나지 않았다. 광역교통대책을 확정할 때 최종 방안을 마련해 별도로 발표할 계획이다.”

-신규택지 주택 입주시기는.

“오늘 지구지정계획을 발표했고, 분양은 2025년부터 들어갈 것이다. 이에 앞서 사전청약을 2023년부터 들어간다. 4월 2차 발표하는 공공택지도 유사한 일정으로 추진한다는 보면 된다.”

/정연우 기자