

집중해부 - 수도권 남부 중심 '평택'

'밀리터리 프리미엄'으로 달아오르는 평택

평택은 1995년 평택시를 비롯해 송탄시, 평택군이 통합되어 새롭게 탄생한 지역이다. 인구 37만 명의 평택시는 21세기 서해안 시대의 중추 도시로 환(環) 황해권 시대를 맞아 국제 중심 도시로 육성하기에 풍부한 잠재력을 갖춘 도시다. 452km로 서울 면적의 70%에 해당하는 평택시는 동쪽으로는 평택과 송탄이, 서쪽으로는 아산만과 평택항으로 이어진다.

평택항 개발, 미군기지 이전, 국제 평화 신도시 건설, 경부고속철도 역사 설립, 동서고속도로 개통, 수원-천안 간 전철역 개통 등 개발 호재가 겹겹이 쌓인 평택. 많은 개발 호재 중에서도 특히 평택항 개발, 미군기지 이전, 국제 평화 신도시 건설이 진행되는 주변 지역은 그동안 소문만 무성했던 개발 계획이 사실화되면서 다시 주목을 받고 있다. 8·31 대책 이후 대거 쏟아져 나왔던 매물이 다시 거둬지면서 부동산 가격 상승 조짐이 보이기 시작하고 있는 것이다. 평택 국제중심도시 개발계획 확정 이후 평택 부동산 시장 반응은 어떤지 자세히 살펴본다.

환태평양 시대, 평택항이 연다 아산만권 개발의 중심인 평택항은 중국 상하이에 견줄 만큼 국제적인 물류기지로서 완벽한 조건을 갖추고 있다. 평택항은 총 사업비 2조9800억원을 투입해 지난 89년부터 개발되고 있다. 4단계 개발계획에 따라 오는 2011년까지 69선석, 2020년까지 97선석을 갖추게 될 평택항은 인천항의 1.5배 규모로 명실상부한 환황해권의 중심 항만으로 자리매김할 전망이다. 특히 중국의 다롄 칭다오 등과 최단 거리에 위치하고 있어 대(對) 중국 수출의 전진기지가 될 것으로 기대된다.

평택항 개발이 가속화되고 포승국가산업단지 내 기업 입주 시작되면서 최근 4500여 명이 새로 유입됐다. 인구 유입이 가속화되면서 평택항과 붙어 있는 포승산업단지 주변이 주거지역으로 각광받고 있다. 지난 2004년 5월 삼부토건과 모아주택은 208만 평 규모의 경기도 평택시 포승산업단지 내 공동주택단지(포승지구)에 1851가구 아파트를 동시 분양 형태로 공급했다. 현지 부동산 전문가들은 "포승지구는 포승산업단지에서 발생하는 고수요가 탄탄해 기존 안중·현화지구와 청북 신도시 등과 더불어 평택항 배후의 핵심 주거지역으로 부상할 가능

성이 높다"고 보고 있다. 평택항 배후지역이 거대 경제권으로 빠르게 성장하고 있어 앞으로 주택 수요가 크게 증가할 것이기 때문에 중소형 평형 중심의 임대 수요가 급증할 가능성이 높다는 의견이 지배적이다.

평택항 배후지는 이러한 입지적 강점과 평택항 개발 기대로 이미 한번 달아올랐다. 아파트 가격은 외환위기 당시보다 평균 4배 이상 오른 상태다. 특히 평택항 배후지로 꼽힌 안중·현화지구의 경우 미분양 아파트가 거의 없을 정도로 인기를 끌었다. '우림 루미아트' 34평형의 경우 현재 1억7000만~1억8000만원에 시세가 형성됐다. 이는 분양가에 4000만~5000만원의 프리미엄이 붙은 가격이다.

땅값 역시 강세를 보인다. 평택항 주변 땅값은 3년 전 대비 5배 이상 올랐다. 3년 전 평당 3만원 수준이었던 농지(도로와 붙어 있어 개발이 가능한 토지)가 현재는 평당 15만~20만원에 시세가 형성돼 있다. 4차 선을 낀 농지는 평당 60만~100만원. 하지만 8·31 대책 이후 거래는 물론 문의 전화도 없었다. 이 가운데 정부가 평택 국제중심도시 개발계획을 최종 확정하면서 다시 활기를 되찾고 있다. 현지 중개업자들은 지금이 투자 적기라고 입을 모은다.

신항만공인 김정근 대표는 "8·31 대책 발표 이전까지 꾸준히 오른 평택항 주변 땅값이 현재 정부의 규제로 강보합세를 유지하고 있기 때문에 오름세를 다시 타기 전에 사두는 게 현명하다"면서 "탄탄한 개발 호재로 인한 수요가 많은 것을 감안, 향후 1년 후 2배 이상 오를 것을 확신한다"고 자신했다. 확실한 개발 호재 때문에 현지 땅 소유자들이 매물을 거의 내놓지 않고 있어 향후 상승할 여지가 높다는 것.

하지만 평택 전체가 토지거래 허가구역으로 묶여 있다는 것을 염두에 둬야 한다. 토지거래 허가구역에 묶인 곳은 1000㎡ 이상의 농지, 2000㎡ 이상의 임야를 거래할 때 허가를 받아야 한다. 허가를 얻으려면 거주 목적이거나 경작 목적의 용지임을 밝혀야 한다.

이에 대해 김정근 대표는 "평택항 투자자들 중 허가승인을 받기 위해 참고사업 및 근린생활 시설 건립 등의 토지 구입 목적을 밝혀 허가승인을 받는데 성공한 사례가 많다"면서 "실제 참고사업 등을 통해 임대 수익률을 기대하는 투자자도 있으며, 시세 차익만을 노려 공사 기간을 늦춰가며 2~3년 후 되파는 투자자도 있다"고 말했다.



8·31대책으로 침체돼 있던 평택 부동산 시장이 회복세를 보이고 있다. 정부가 2020년까지 18조8000억원을 투입해 평택을 21세기 환(環) 황해권 국제중심도시로 조성한다는 계획을 확정하면서 개발이 가시화됐기 때문이다. 평택항 개발, 용산 미군기지 이전 등 굵직굵직한 호재가 쏟아지고 있는 평택 부동산 시장을 살펴보자. 에디터 양지연 · 사진 장태규



그동안 각종 규제로 싸늘했던 평택 중개업소에는 좋은 매물을 찾아달라는 투자자들의 전화가 끊이지 않는다. '다시 불붙었다'고 말하는 중개업자들의 모습에서 평택 부동산 시장이 다시 활기를 띠기 시작했음을 엿볼 수 있다.

한편 경작 목적으로 허가를 받은 투자자라면 5년 내 연간 30일 이상 경작하지 않으면 농지처분명령을 받는다. 또한 이를 이행하지 않을 경우 매년 공시지가의 20%에 상당하는 이행강제금을 물어야 하고 농지는 2년 이내, 임야는 3년 이내 전매가 금지된다는 것을 염두에 둬야 한다.

'밀리터리프리미엄' 높지만 기대수익률엔 못미쳐

평택에서 최대 이슈는 미군기지 이전이다. 평택시 팽성읍 안정리 일대의 미군기지 이전에 대해 지역 주민의 여론은 반대 쪽이 우세하지만 부동산 업계는 되레 호재로 받아들이고 있다. 미군기지가 들어설 평택시 팽성읍 안정리 일대는 평택 미군기지 확장 예정 부지에 대한 협의의 매수 기한이 종료된 지난 2005년 8월 31일 토지 강제 수용에 들어갔다.

현재 'K6(캡트 험프리)'가 주둔하고 있는 평택에는 오는 2008년까지 서용산미 8군, 유엔사, 주한 미군사, 동두천미 2사단 등의 미군 부대가 대거 이전함에 따라 약 280여 만 평의 대체 부지가 조성될 예정이다.

미군기지에서 발생하는 수익을 맞본 용산·이태원 주변 사업자들도 평택 미군기지 이전 소식에 따라 이곳을 투자처로 물색 중이라는 것이 평택 중개업자들의 설명이다. 실제 서울 용산 등의 미군 전문 임대업체들은 현지 사정에 밝은 평택 소재 부동산 업계와 함께 '공동 중개 네트워크'를 구성해 윈윈(Win-Win) 효과를 내고 있다. 이태원 현대공인 박석민 대표는 "용산 주변에서 외국인 임대사업을 하는 투자자 중 평택까지 가지 않고 용산에 있는 중개업소를 찾아 평택 매물을 찾는 경우가 많다"면서 "지금처럼 경기가 불황일 때는 외국인 임대사업이 안전한 투자처로 각광받기 때문에 평택에서 다시 외국인 임대사업을 할 계획이다"라고 말했다.

미군 부대 이전이 끝나면 이 지역의 임대 수요는 현재 1200가구에서 6000여 가구 규모로 늘어날 것으로 추산된다. 이에 따라 부대 수용지 주변의 안정리, 근내리, 송화리 일대에 미군 부대 영외 거주자들을 상대로 한 주택 임대사업을 겨냥한 투자자들이 대거 진출하고 있다. 이미 이 일대는 최근 1~2년 동안 약 500여 가구의 신축 빌라가 들어선 상태. 최근 들어 개인 투자자뿐만 아니라 5명 이상으로 구성된 동호인 및 펀드형 투자자들도 임대사업에 발을 내딛고 있다.

평택공인 허경민 실장은 "평택의 임대주택 사업은 용산 일대에 비해 투자비용이 적게 든다는 게 장점"이라면서 "보통 3층 규모의 다가구주택을 짓는 데 부지 비용 및 건축비가 5억원 정도 든다"고 말했다. 현재까지는 임대사업 수익률이 그다지 높지 않다. 미군 임대 수요가 2008년 미군기지 개발 완공과 동시에 더 늘어날 것을 감안, 지금은 수요 대비 공급이 더 많기 때문이다. 현재 외국인 상대로 한 임대주택의 공실률은 2/3 정도이며 수익률은 투자액수 대비 연평균 4~5% 수준이다. 평형별 임대주택의 수익률을 살펴보면 30~40평형대는 연 4%, 20평형대의 경우 이보다 2% 더 높은 편이다.

현재 외국인 임대사업 최대 수익률은 8% 정도다. 독곡동 37평형 아파트(시세 1억8000만~2억원)의 경우 월 80만~90만원 정도 받는데 연 7~8%의 수익률을 올리고 있다. 미군기지 이전 개발이 완료되는 시점에는 용산·이태원 주변 외국인 임대사업의 수익률이 연평균 10~12% 정도인 것을 감안하면 향후 평택은 적어도 연 10% 이상의 임대수익률을 올릴 수 있다는 것이 전문가들의 분석이다. 외국인 임대사업 전문가들은 임대사업을 계획한 투자자라면 지금부터 부지를 물색해야 한다고 조언한다.

즉 부지 선택, 허가 승인, 건축 계획 등 개발 진행이 복잡하기 때문에 지금 개발계획을 세워야 미군 수요가 들어오는 2008년과 맞출 수 있다는 설명이다. 특히 보상이 완료되고 올해 부대공사가 본격화되면 땅값이 급속히 오를 수 있기 때문에 쌀 때 사두어야 더 높은 수익률을 올릴 수 있다.

캡트 험프리 정문 앞에 위치한 월드공인 성봉규 대표는 미국인들이 선호하는 주거 형태는 국내인들과 다르기 때문에 외국인 임대사업시 입지 선택이 가장 중요하다고 조언한다. "미국인들은 교통, 거리, 편의 시설 등 생활의 편리보다 부지 및 평수가 넓고 층수가 낮으며 정원이 잘 조성된 곳을 선호한다"면서 임대사업 부지로 자연 녹지와 관리지역, 농림지역을 추천했다.

현재 집을 지을 수 있는 자연 녹지(건폐율 40%, 용적률 80%)는 평당 100만~150만원 수준이고 관리지역(40%, 80%)은 평당 150만~200만원, 농림지역(20%, 80%)은 평당 80만~120만원 수준이다. 주거지



역과 상업지역은 오를 만큼 올라 높은 수익률을 기대하기 힘들다. 투자자가 가장 선호하는 부대 정문 앞 상업지역(70%, 800%)은 평당 최고 2000만원 수준으로 외지인이 시세 차익을 기대하긴 힘들다고 현지 중개업자들은 말한다. 주거지역(60%, 180%)은 평당 250만~300만원 수준으로 3년 전 대비 2배 이상 올랐다.

이미 너무 올라 높은 시세 차익 기대하기 힘들어 국제 평화 신도시 두 곳(540만 평, 110만 평)에는 외국인 학교와 외국인 주거단지, 국제 비즈니스센터, 고속철도 역사, 종합 행정타운 등이 조성될 예정이다.

이곳은 주한미군 배후도시 기능뿐 아니라 특목고, 자립형 사립고, 행정타운, 산업단지 등 여러 가지 기능을 갖춘 복합 도시로 개발될 예정이어서 개발이 이루어지면 수도권 남부의 거점 신도시로 부상할 것으로 기대된다. 분당 신도시(590여 만 평)보다 조금 크고, 판교 신도시(280만 평)의 2배에 가까운 국제 평화 신도시는 수도권 남부의 거점 신도시로 부상할 것이란 여론이 거세다.

8·31대책 이후 시장이 침체되면서 실수요자를 중심으로 한 도로 주변 관리지역 토지에 거래가 국한되고 있지만 개발이 본격화되는 시점을 전후로 가파른 가격 상승세가 이어질 것이란 전망이 우세하다. 국제 평화 신도시 조성이 확정된 평택 동부권 고덕면과 서정동 일대는 벌써부터 투자 문의가 잇따르고 있다고 현지 중개업자들은 전한다. 하지만

이 일대는 시세가 이미 크게 반영돼 있어 투자 차익을 기대하기는 힘들다고 한다. 서정리역 주변 상업용지는 평당 2500만원 수준이며, 주택으로 지을 수 있는 도시 주거용지는 200만~250만원이다.

서정공인 김호 대표는 “이 일대는 지가가 너무 올라 외지인들이 시세 차익을 기대하기는 역부족”이라면서 “높은 수익률을 기대한다면 고덕면과 인접해 있으면서도 수용 가능성이 없는 청북면 일대를 노리는 것이 좋다”고 조언한다. 청북면 일대 관리지역은 현재 평당 50만~60만원 수준으로 2005년 한 해 동안 20% 정도 올랐으며 현재 국제 평화 신도시 개발 인근 지역 중 가장 활발히 거래가 이루어지고 있는 지역이다. 김호 대표는 문곡리, 해창리 지역도 추천한다. 고덕면 일대 중 당현리, 울포리 등은 모두 수용되는 지역이며 문곡리와 해창리 일부 지역은 수용에서 벗어나 있기 때문이다. 문곡리 일대의 4차선 도로에 접한 땅은 1년 전 평당 40만~50만원 수준이던 것이 현재 평당 70만~80만원까지 호가하고 있다. 관리지역은 100만~150만원 수준이다.

8·31대책 발표 이후에도 땅 투자에 열을 올리고 있는 투자자들이 있다. 이들은 예전에도 지금보다 더 심한 규제가 있었지만 정권이 바뀌는 등 경기 상황에 따라 규제가 완화됐으며 여유를 보인다. 하지만 그런 생각을 고집하다가가는 낭패 보기 십상이다. 땅 투자는 여유 자금을 가지고 장기 투자로 패턴을 바꾸지 않으면 실익이 없다. 그리고 평택은 개발 계획 확정에 따른 기대 심리로 지나친 호가가 형성되어 있을 수 있기 때문에 꼼꼼히 따져봐야 한다. ■