

강남·대체지로 스포트라이트를 받는 판교 신도시에 비해 비교적 주목을 덜 받아왔던 광고 신도시. 판교 신도시가 주목받는 동안 절차부  
실효하며 지난해 12월 30일 개발계획 승인을 받고 본격적인 사업 시행에 나선 광고 신도시에 세간의 관심이 모아지고 있다. 청약 경쟁률이  
높은 판교 신도시 대신 친환경 자족도시 개발로 각광을 받고 있는 광고 신도시 현장을 다녀왔다. 에디터 이은숙 사진 최지영



용인 수지, 광고 신도시 개발 후광 효과 '뚜렷'

## 수지 사람들의 판교 투자 대안은 '광고'

아직도 제2의 강남 대체 주거지로 판교 신도시만을 고집하고 있는가? 최근 청약 당첨 가능성이 희박한 판교 신도시를 고집하기보다 수도권의 다른 신도시를 눈여겨보는 수요자들이 늘고 있다. 불확실한 로또에 올인하는 대신 실거주를 전제로 한 쾌적한 주거지를 찾아 청약에 나서겠다는 것. 그중에서도 수도권 남부 3대 신도시 중 하나인 광고 신도시가 제1순위로 손꼽히고 있다.

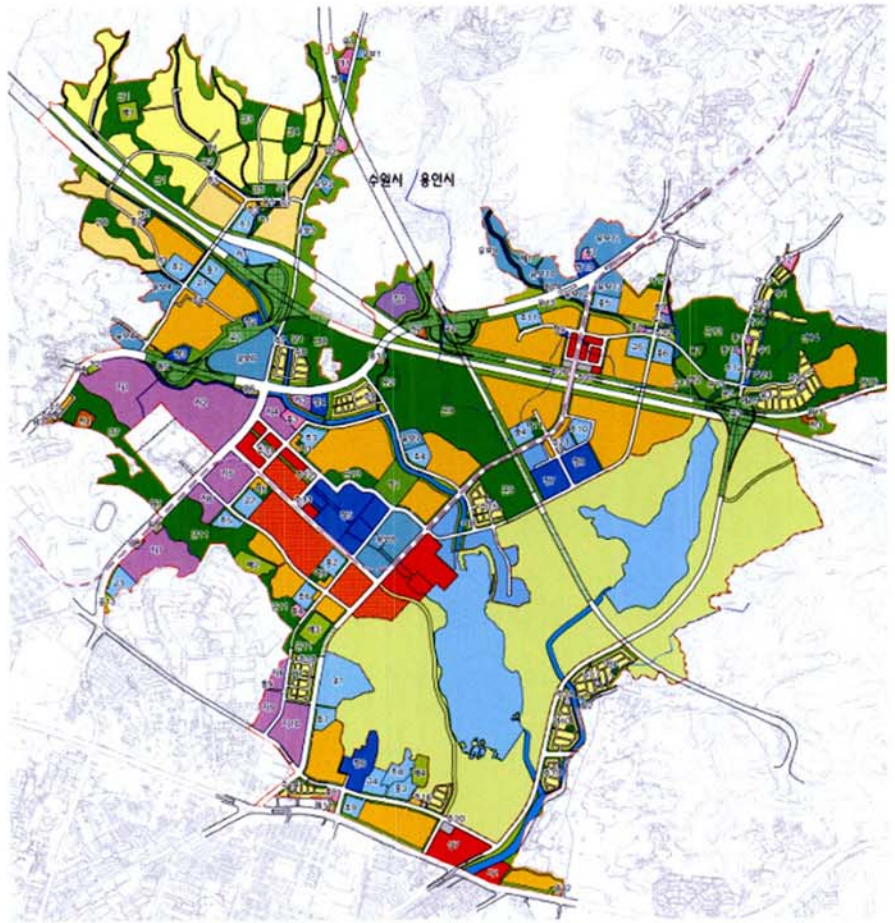
판교와 동탄 사이에 위치한 광고 신도시는 수원시 이의동, 하동, 우만동, 원천동과 용인시 상현동, 영덕동 일대 341만 평에 들어서는 자족형 행정복합도시로, 2010년 그 모습을 드러낼 전망이다. 경기도와 수원시, 용인시, 경기지방공사가 공동 시행하는 이번 신도시 사업은 지난 2004년 6월 택지개발 예정지구가 지정 고시된 이후 최근 건교부로부터 개발계획 승인을 받았다. 올해 보상과 실시계획이 완료되면 내년 말부터는 2만 4000세대를 순차적으로 분양할 예정이다. 아직 광고 신도시의 평당 분양가가 확정되지 않았지만 판교 중소형 평형 분양가 1200만원보다 낮게 책정될 것이라는 게 현지 중개업자들의 전언이다.

광고 신도시에 광역 행정기관과 산업단지가 대거 들어선다는 점에서 광고 신도시는 분당, 일산 등 1기 신도시보다 경쟁력을 갖는다. 광고 신도시 내 3349평 면적에 달하는 광고테크노밸리에는 차세대 융합기술연구원, 경기 바이오센터, 나노 소자특화센터, 경기 R&DB센터 등이 들어설 예정이다. 2005년 말부터 공사가 시작된 광고 테크노밸리가 들어서면 수원시의 경기가 활성화될 뿐만 아니라 주택·상업지의 가치가 높아질 전망이다. 전문가들은 말한다.

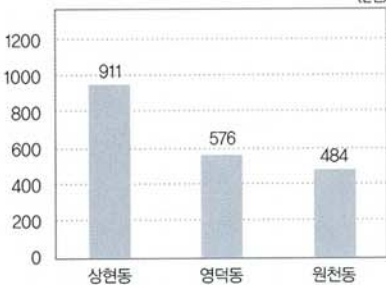
신분당선 연장선, 양재~영덕 간 고속도로 개통으로 교통체증 해소될 전망이다. 광고 신도시는 녹지율을 최대한 확보하고 자연 지형을 살리는 데 중점을 두고 사업을 진행할 예정이다. 현재 영동고속도로와 국도 43호선에 의해 단절된 광고산 자락에 육교형 녹지대를 설치하고, 남쪽에 위치한 원천유원지와 신대저수지는 하천의 물길을 따라 보행자 도로와 자전거 도로를 갖춰 수변 공원으로 조성될 예정이다. 판교신도시에 비해 광고신도시가 특별히 주목받는 이유는

## 광고 신도시 토지이용계획

- |           |         |                      |
|-----------|---------|----------------------|
| 단독주택      | 학교      | 도시지원시설               |
| 연립주택      | 광고시설    | 근린공원                 |
| 아파트       | 문화시설    | 어린이공원                |
| 상업시설      | 도서관     | 완충녹지                 |
| 근린생활시설    | 체육시설    | 경관녹지                 |
| 중주거(중상복합) | 위험물처리시설 | 관광단지                 |
| 업무시설      | 시장      | 교통광역                 |
| 관광청사      | 주차장     | 자수지원지역<br>(유원지, 주차장) |
| 미천        | 기압장     |                      |
| 저류지       | 도로      | 분행차선용도로              |
| 지구계       | 우보지     | 배수차                  |
| 전기공급설비    | 신분당연장선  | 수도시설용지               |
| 가스공급설비    | 이수정팔차량  | 집단에너지                |



2006년 2월 15일 현재 주요지역 아파트 평당가 (만원)



※ 자료 : 스피드뱅크(www.speedbank.co.kr)

개발 면적의 45.5% 이상을 녹지가 차지하고 있다는 점이다. 인구 밀도가 헥타르당(ha) 53명으로 판교(헥타르당 98명)보다 낮아 주거 환경이 쾌적하다는 점도 광고 신도시가 높이 평가받는 이유 중 하나이다.

현재 용인에서 강남으로 출근하려면 보통 1시간 30분 이상 소요될 정도로 도로교통 상황이 심각하다. 죽전, 상현, 산봉, 성북 등 용인시 일대 아파트 단지가 우후죽순으로 들어서면서 이 지역이 심각한 교통체증으로 몸살을 앓기 시작한 것. 하지만 이러한 교통체증도 광고 신도시 개발에 따라 2년 뒤면 완전히 해소될 전망이다. 2008년 용인에서 서울을 잇는 양재~영덕 간 고속도로가 완공되면 용인에서 양재까지 불과 15분이면 도달할 수 있다. 또한 2010년 신분당 연장 공사가 마무리되면 광고에서 강남까지도 30분이면 도착할 수 있게 된다. 현재는 신분당선 연장 구간과 차량 기지창이 들어설 위치에 대해 건교부와 경기도가 협의 중이다. 하지만 이에 대한 합의를 찾은 후 신분당선 연장 공사가 마무리되면 수원, 용인 일대 교통 환경이 더욱 좋아질 것으로 보인다.

용인수지 일대 아파트 강보합세 오는 5월부터 광고 신도시 택지개발에 대한 토지 소유자나 물건 소유자를 대상으로 본격적인 보상이 시작된다. 다음달로 다가온 판교 분양까지 겹쳐 요즘 용인과 수원 일대 부동산 시장의 움직임이 심상치 않다. “보상 착수를 위한 물건에 대한 기본 조사를 한 후 감정평가를 거쳐 오는 5월 보상에 나설 계획이다. 보상비로 약 4조 원에 가까



· 도로

지점	구분	연장(km)	차로수	부담주체	완공년도
1	홍덕~하동 간 도로개설	2.1	6	사업시행자	2010년
2	북수원~삼막곡 간 도로개설	10.4	4~6	사업시행자	2010년
3	동수원~성막C 간 도로개설	3.3	4	사업시행자	2010년
4	용인~서울 고속도로(사업비 분담)	2.3	6	건교부	2010년

· 철도

지점	노선명	구간	연장(km)	완공년도	비고
가	신분당선 연장	정자~시흥	15.8	2010년	건교부, 사업시행자

수도권 남부 3대 신도시 주요내용 비교

	판교 신도시	동탄 신도시	광교 신도시
사업면적	281.5만 평	273.4만 평	341.2만 평
수용인구	8만 400명	12만 1000명	6만 명
주택공급	2만 6800가구	4만 가구	2만 4000가구
개발기간	2003~09년	2001~07년	2005~10년
최초분양	2006년 3월	2004년 6월	2007년 12월
최초입주	2008년 12월	2006년 12월	2009년 12월

2006년 2월 15일 현재 주요지역 평당가

소재지 1	소재지 2	평당가(만원)
용인시 기흥구	영덕동	584
용인시 수지구	동천동	1063
용인시 수지구	상현동	950
용인시 수지구	성북동	1242
용인시 수지구	신봉동	1286
수원시 팔달구	우만동	770
수원시 영통구	매탄동	671
수원시 영통구	영통동	787
수원시 영통구	원천동	487

※ 자료 : 스피드뱅크(www.speedbank.co.kr)

광교가 판교보다 나은 5가지 이유

1. 2개의 자연 호수가 있는 '친수' 신도시
2. 바이오테크노 기반의 '자족' 신도시
3. 법원, 도청 등이 들어서는 '행정' 신도시
4. 저렴한 분양가로 당첨 확률 높은 '실속' 신도시
5. 자산가치 상승이 기대되는 '투자' 신도시

운자금을 들일 예정이다"라며 "8·31 부동산대책 이후 세금 부담이 커져 대토수요가 움직이지 않고 있다. 정부는 계속해서 추가 규제정책을 내놓겠다고 으름장을 놓고 있어 대토 수요자들이 어디로 옮겨갈지 예측하기 힘든 상황"이라는 게 현지 부동산 중개업자들의 중론이다. 게다가 인근 지역이 아직 미개발이라면 주변 전·답에 투자를 하겠다고 나서는 이들도 있었지만 광교 신도시 인근 홍덕지구, 상현지구 등은 이미 택지지구로 지정돼 개발이 한창 진행 중이다.

한편 오는 3월 분양을 앞두고 판교 신도시 후광 효과로 아파트값이 들쭉이고 있는 용인 일대는 하루가 다르게 집값이 오르고 있다. 여기에 광교 신도시 개발 호재가 작용해 이 일대 아파트 시세는 평균 5000만 원 정도 올랐다. 주로 중대형 평형이 가격 상승세를 주도하고 있는 상황. 이처럼 중대형 평형의 가격이 오르는 이유는 광교 신도시에 중소형 평형의 임대 아파트와 국민주택 공급이 많아 상대적으로 중대형 평형에 대한 희소 가치가 크기 때문이다(광교 신도시에는 총 2만 4000가구 가운데 3분의 1을 차지하는 9300가구가 중대형 평형이며, 6700가구 정도가 임대주택으로 건설될 예정이다).

수원시 영통동 일대 49평 아파트 시세는 현재 4억 7000만~5억 7000만 원 선. 두 달 전보다 5000만 원 이상 오른 셈이다. 59평형은 6억 3000만~6억 8000만 원 사이로 지난해 말보다 1억 원 가까이 뛰었다. 영통동 쌍용공인 대표는 "지난 12월 30일 광교 개발계획 승인이 확정된 이후 매물이 사라지면서 가격 상승세에 탄력이 붙어 하루가 다르게 집값이 오르고 있다"고 말한다.

판교 신도시와 떨어져 있어 판교 후광 효과를 제대로 누리지 못하고 난개발의 대명사로 지목돼



광교 신도시 내 3349평 면적에 달하는 광교 테크노밸리에는 차세대 융합기술연구원, 경기 바이오센터, 나노 소자특화캠퍼스, 경기 R&DB센터 등이 들어설 예정이다.



2006년 2월 15일 현재 광고 신도시 인근 아파트 시세 현황

(단위: 만원)

지역	단지명	평형	매매		전세		준공년도	총가구수
			하한가	상한가	하한가	상한가		
용인시 상현동	금호베스트빌 1차	47	42,000	48,000	13,000	14,000	2001/3	980
		52	45,000	52,000	13,000	15,000		
	금호베스트빌 2차	48	42,000	48,000	12,500	14,000	2002/2	383
		67	55,000	62,000	15,000	17,000		
	금호베스트빌 3차	35	28,000	35,000	11,000	13,000	2002/9	890
		58	51,000	58,000	15,000	16,000		
	동일스위트	36	32,000	35,000	11,500	13,000	2001/11	312
		51	46,000	50,000	13,000	15,000		
	성우 1차	32	31,000	33,000	11,500	12,500	2001/9	470
	성우 3차	42	38,000	43,000	12,000	13,000	2002/4	336
		54	52,000	60,000	14,000	16,000		
		69	60,000	69,500	16,000	18,000		
	성원 3차 상떼빌	39	42,000	48,500	13,000	15,000	2002/12	968
		55	55,000	62,000	14,000	16,000		
		62	62,000	71,000	16,000	18,000		
쌍용 1차	32	29,000	35,000	11,000	12,000	2001/5	992	
	52	47,000	55,000	13,000	15,000			
쌍용 2차	41	35,000	38,000	12,500	13,500	2001/11	987	
	53	43,000	48,000	13,000	15,000			
쌍용 3차	47	45,000	50,000	13,000	14,000	2001/9	375	
용인시 영덕동	두진	33	12,000	14,500	7,500	8,000	1996/11	541
		24	9,000	12,000	7,000	7,500		
	신일	46	22,000	26,000	9,000	10,000	1998/11	901
수원시 영통동	살구골 진덕	38	32,000	40,000	1,7000	20,000	1998/2	312
		49	47,000	57,000	22,000	23,000		
		59	63,000	68,000	20,000	25,000		
수원시 망포동	벽산 e빌리지	32	22,000	23,000	11,000	12,000	2002/7	344
		43	30,000	32,000	14,000	16,000		
	동수원 현대PARK 2차	61	51,000	52,000	20,000	21,000	2002/10	489
수원시 매탄동	원천성일	22	7,600	9,000	5,500	7,000	1993/1	850
	현대홈타운	47	42,000	47,000	18,000	21,000	2005/12	2328
	한국 1차	39	22,500	24,000	13,000	14,000	1994/2	496
수원시 원천동	신원천주공 2단지	22	9,600	10,700	7,400	7,600	1999/10	1835
		24	12,500	13,500	8,300	8,800		
		33	21,000	24,000	11,000	12,500		

※ 자료: 스피드뱅크(www.speedbank.co.kr)

## 광고 신도시 광역위치도

— 택지개발지구  
— 유원지경계



상대적으로 저평가받았던 용인·상현동도 광고 신도시 개발 효과를 톡톡히 보고 있다. 금호 베스트빌 2차 67평형은 지난 12월 말 이후 3000만~5000만 원 올라 5억 5000만~6억 원 선에 시세가 형성됐다. 상현동 성원 3차 상떼빌 55평형도 올 1월부터 가격이 본격적으로 상승해 현재 5억 5000만~6억 2000만 원 선에 시세가 형성하고 있다. 상현동 일대 중개업자는 “판교와 떨어져 있어 가격 변동이 없던 이곳의 아파트를 내놓으려던 매도자도 현재 계속되는 호가에 매물을 거둬들이고 있다. 물건을 내놨던 매도자들도 매물 가격을 더 높게 올려 다시 내놓기도 한다. 지난 12월 이후 가격이 꾸준히 상승하며 개발 기대감으로 치솟기 시작한 호가가 실거래가로 굳어지고 있다”고 이 일대 시장 분위기를 전한다.

당첨확률을 낮은 판교보다 대체 투자처로 눈 돌려야 1기 신도시 아파트 중 가장 큰 시세차익을 보이고 있는 곳이 바로 분당 신도시다. 이는 곧 자족형 신도시 여부가 부동산의 가격 형성에 큰 영향을 미치고 있다는 사실을 입증한다.

따라서 자족형 신도시로 개발되는 광고 신도시 일대의 부동산 가격이 상승하는 것은 당연지사. 2008년 고속도로가 완공되고 2010년 신분당 전철선 연장 등 대중교통이 대폭 개선됨에 따라 서울과의 접근성이 현재 1시간 30분에서 최대 30분으로 절반 가까이 줄어든다는 점과 친환경적인 웰빙 신도시의 요건을 갖추고 있다는 점 등은 광고가 분당이나 판교 못지않은 잠재력을 지니고 있다는 것을 보여준다.

흔히 로또 당첨에 비교되는 판교 청약은 낙타가 바늘 구멍으로 들어가는 것 이상으로 힘든 일이다. 때문에 현재 청약을 준비 중인 실수요자라면 지역 우선 순위나 무주택 청약 우선 자격 여부를 검토해 광고 신도시 청약 전략을 따져보는 것이 현명한 선택일 것이다. 하늘에서 별을 따는 ‘실현 불가능한’ 일을 기대하기보다 현실적인 판단 아래 투자에 나서는 용단이 필요한 때다. ㉞



1 수원시 팔달구 의의동과 하동 일대 119만 평에 조성된 2개의 저수지(원천저수지, 신대저수지). 주변은 숲이 우거진 야산으로 둘러싸여 있다.

2 하루가 다르게 집값이 오르는 용인시 상현동 일대 아파트 단지.