

사두면 오르는 경기도 아파트

부동산 시장의
상승을 주도할
경기도 주요 지역 16
전격 분석

박희용(부동산히어로) 지음

탈서울 시대,
지금이 경기도
투자의 적기

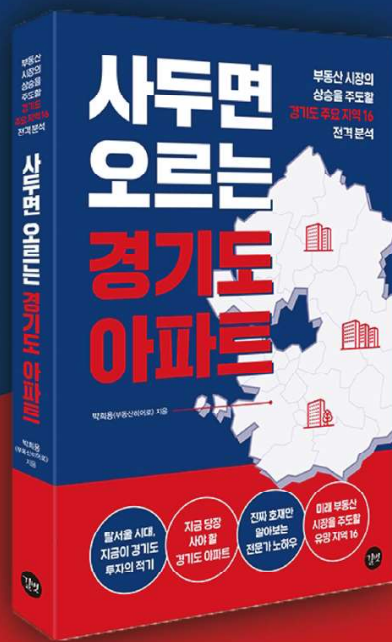
지금 당장
사야 할
경기도 아파트

진짜 호재만
알아보는
전문가 노하우

미래 부동산
시장을 주도할
유망 지역 16

탈서울 시대, 지금이 경기도 투자의 적기!

부동산 시장의 상승을 주도할
경기도 주요 지역 16 전격 분석



10년 동안 부동산 투자자의 길을 걸어온
저자 '부동산 히어로'가 직접 소개하는

책 소개 영상 보러 가기





글을 시작하며

정보 홍수 시대, 부동산도 예외가 아니다

우리는 정보 홍수 시대에 살고 있다. 물론 부동산 관련 정보도 예외가 아니다. 우리나라에서 가장 많은 인구가 살고, 가장 풍부한 개발호재가 있는 경기도에는 특히 더 많은 부동산 정보가 떠돌아다닌다. 마음만 먹으면 뉴스, 유튜브, 블로그, 지자체 홈페이지, 건설사 홈페이지, 부동산 관련 단톡방 등을 통해 새로운 부동산 정보를 아주 쉽게 얻을 수 있다.

대부분의 사람은 이렇게 얻은 정보를 바탕으로 투자 계획을 세운다. 그런데 이때 중요한 것이 있다. 그것은 바로 ‘여기저기에 떠돌아다니는 정보를 100% 믿을 수 있느냐’다. 만약 그 정보를 100% 믿을 수 없다고 판단한다면 실제 나에게 도움이 되는 정보는 무엇인지, 과감하게 걸러내야 할 정보는 무엇인지 구분하는 눈이 필요하다. 그런데 이런 눈을 가지는 것은 생각보다 쉽지 않다. 다양한 경로를 통해 부동산 투자 실패 사례를 끊임없이 소개하고 경각심을 불어넣고 있지만, 사람들의 억울한 사연이 끊이지 않고, 기획부동산에 당하는 사람들이 여전히 많다.

넓은 시야로 정보를 바라보면 진짜와 가짜가 보인다

내막을 들여다보면 부동산 사기를 당하거나 투자에 실패한 사례가 계속 발생하는 이유를 알 수 있다. 당장 인터넷 뉴스나 유튜브 영상만 봐도 콘텐츠를 만든 사람마다 조금씩 다른 주장을 하고 있다는 것을 알 수 있다. 즉 같은 개발호재를 놓고도 사람마다 전혀 다른 해석을 내놓을 수 있다는 뜻이다. 부동산에 처음 입문하는 사람이나 경험이 많지 않은 사람은 수많은 콘텐츠 중 하나를 보고 그 말을 진리처럼 받아들인다. 바로 그때 문제가 발생하는 것이다.

그렇다면 어떻게 해야 수많은 부동산 정보 중에서 나에게 도움이 될 정보와 그렇지 않은 정보를 구분할 수 있을까? 우선 넓은 시야로 지역 전체를 보고 각 호재를 객관적으로 평가할 수 있어야 한다. 예를 들어 자신의 집 앞으로 전철이 들어온다면 남들이 좋다고 하니 그저 ‘대박이네!’라고 생각할 것이 아니라, 그 노선이 신설 노선인지, 파생된 노선인지 파악하고, 파생된 노선이라면 기존에 본선이 지나간 지역은 이전에 비해 어떤 변화가 있었는지, 큰 변화가 있었다면 단지 이 노선 때문인지, 다른 것과 시너지를 이룬 것인지, 시너지를 이룬 것이라면 그 지역만의 독특한 특징이 철도 계획과 함께 시너지를 냈는지 등을 종합적으로 볼 수 있어야 하는데, 이런 눈은 지역 부동산 시장에 대한 폭넓은 이해와 경험이 만들어준다. 경험은 하루아침에 쌓을 수 있는 것이 아니므로 지역 부동산 시장에 대한 폭넓은 공부와 이해가 선행되어야 한다.

경기도 유망 투자 지역에 대한 이해를 도울 지침서

경기도는 해마다 인구가 늘고 있고, 나라 전체를 통틀어 부동산 개발호재가 가장 풍부한 곳이다. 당연히 많은 자금이 유입되고, 가격 변동도 크며, 사람들의 관심 또한 가장 많이 집중되어 있다. 그만큼 기회가 많아 큰 수익을 기대할 수 있지만, 자칫 낭패를 볼 가능성도 크다.

이러한 현실을 감안하여 누구나 쉽게 찾고, 쉽게 이해할 수 있는 데이터를 바탕으로 경기도 지역의 현재 상황과 미래가치를 평가하고, 각 지역 부동산 시장 고유의 특징을 면밀히 파악해 어떤 아파트를 어떤 관점에서 사고팔아야 하는지 명확한 근거를 제시하는 차별화된 지침서가 필요하다고 생각했다.

이 책에 우리나라 최대 부동산 시장인 경기도 주요 지역에 대한 세밀한 분석과 경기도에서 부동산 투자를 하기 전에 반드시 알아야 할 입지 분석 노하우를 정리했다. 이 책을 통해 부디 자신에게 익숙한 지역만 바라보지 말고, 경기도 전역을 폭넓게 보면서 투자자는 괜찮은 수익을 거두고, 실거주자는 시장의 가격 흐름과 같이하는 똑똑한 내 집 한 채를 마련할 수 있기를 바란다. 또한 각 지역의 특징을 이해하고, 관심이 가는 지역에 직접 가 임장도 하면서 경기도에 얼마나 많은 기회가 있는지 직접 체험해보기를 바란다.

부동산이어로

박희봉



현재와 미래 경기도 부동산 시세를 견인할 지역의 공동 특징

부동산 정책 남발에도 살아남는 지역은 있다!

경기도는 날이 갈수록 강화되는 부동산 정책의 집중 영향을 받는 대표적인 곳으로, 곳곳에서 크고 작은 택지 개발 사업이 활발하게 진행되고 있다. 부동산 정책이 강화되면 큰 틀에서는 정책 내용에 따라 파급효과를 지켜보자는 생각으로 관망세로 전환되고, 자금의 흐름이 둔화되어 부동산 시장이 일시적으로 숨 고르기를 한다. 그리고 내가 사는 지역 주변에 택지개발계획이 잡히면 상대적으로 입지적 열세에 있는 지역은 신규 공급 물량으로 인해 상당한 가격 조정을 피할 수

없다.

즉 지금의 경기도 부동산 시장 흐름은 앞으로도 상당 기간 유지될 가능성이 크므로, 결국 주변의 어떤 변화에도 흔들림 없는 좋은 입지를 가진 지역만 살아남을 것이다. 그렇다면 경기도에서 좋은 입지로 인해 현재는 물론이고, 앞으로도 미래가치가 높은 지역이 갖는 공통적인 특징은 무엇일까?

① 서울 업무 중심지로의 접근성이 좋거나, 좋아질 예정이어야 한다

현재 경기도 대부분의 도시는 다른 지역으로 이동하지 않고는 도시 내에서 먹고살 수 있는 자족 기능이 없다. 그래서 서울의 위성도시 역할에만 국한되어 있는 실정이다. 아무리 쾌적한 환경과 새 아파트를 공급한다 해도 출퇴근하는 데 매일 두세 시간씩 소요된다면 인구 유입은 제한적일 수밖에 없고, 결국 미래가치를 기대할 수 없다.

이런 현실을 감안할 때, 경기도 대부분의 도시는 서울 접근성이 매우 중요하다 할 수 있는데, 그렇다고 단순히 행정구역상 서울 경계까지의 거리가 가깝고 먼 것을 따져서는 안 된다. 서울에서 대기업 본사가 밀집되어 있는 강남이나 증권사가 밀집되어 있는 여의도는 일자리 수도 많지만, 결정적으로 평균 연봉이 높다. 반면 서울 외곽에는 양질의 일자리가 거의 없거나, 있다 해도 평균 연봉이 높지 않다. 연봉의 차이는 주택 구매력의 차이이고, 주택 구매력의 차이는 소득 수준이 높은 사람들을 유입해 그 지역 집값을 더욱 견인하는 역할을 한다. 결국 서울 경계와의 단순 거리가 아니라 양질의 일자리가 있는 서울 업무 중심지와와의 거리가 가까워야 한다는 뜻이다.

많은 사람이 코로나19로 인해 앞으로는 사무실이 별도로 필요하지 않은 언택트 시대가 될 것이라고 말한다. 실제로 사무실이 필요 없는 상황이 되거나 재택근무가 일상화된다면 현재의 흐름에 영향을 줄 수도 있지만, 서울 업무 중심지로의 접근성이 좋은 지역일수록 미래 가치가 높은 현상은 앞으로도 쭉 이어질 가능성이 크다.

② 물리적 거리보다 실제 접근성이 좋아야 한다

서울 업무 중심지로의 실제 접근성이 좋다는 것은 비록 지도상 거리는 멀다 해도 교통망이 잘 구축되어 있어 이동 시간은 길지 않다는 것을 의미한다. 그렇다면 왜 많은 사람이 빠른 이동을 중요하게 생각하는 걸까? 이는 우리나라의 경제 규모와 결부시켜 생각할 수 있다.

현재 우리나라 국민 중에서 오로지 먹고사는 것에 대한 걱정만으로 하루하루를 전전긍긍하며 사는 사람은 많지 않을 것이라 생각한다. 대부분의 사람이 직장에서 일하는 시간과 직장과 집 사이를 이동하는 최소한의 시간을 제외하고 나머지 시간은 자신의 경제 수준에 맞는 활동을 하고 싶어 한다. 즉 출퇴근에 시간이 너무 많이 소요되어 나의 소중한 시간을 뺏는 지역에는 거주하지 않으려 하고, 그런 지역은 미래가치를 기대하기 어렵다.

그렇다면 서울 접근성을 평가할 수 있는 지표는 무엇일까? 서울과 경기도의 교통 체계를 생각한다면, 가장 먼저 전철이 떠오를 것이다. 특정 도시에서 서울로 이어지는 노선이 있는지의 여부를 확인하고, 있다면 직접 이어지는지, 아니면 환승을 해야 하는지 확인해보자. 그리고 서울 변두리로 이어지는지, 양질의 일자리가 있는 서울 업무 중

심지로 이어지는지 확인하고 최종적으로 소요 시간을 체크해보자. 만약 경기도 특정 지역에서 서울로 이어지는 노선이 있는데, 환승 없이 접근 가능하고, 더욱이 30분 이내에 서울 업무 중심지에 닿을 수 있다면, 그 지역은 지금은 물론이고 앞으로도 꾸준한 관심으로 미래 가치가 크다고 봐도 좋다. 설령 서울로 바로 이어지지 않고 환승을 한다 하더라도 30분 이내에 서울 업무 중심지에 닿을 수 있다면, 환승 여부는 크게 중요하지 않다.

서울 업무 중심지로 빠르게 접근이 가능하다는 것은 크게 두 가지로 생각해볼 수 있다. 첫 번째는 일반적인 속도로 운행하는 광역전철 노선이지만, 원래부터 서울과의 물리적 거리가 멀지 않아 노선의 존재 자체만으로도 인근 상위 입지 지역에서 인구가 꾸준히 유입되어 도시의 미래가치 상승에 큰 도움이 되는 경우다. 일반적인 속도로 운행하는 광역전철 노선으로는 5호선, 8호선 등을 들 수 있다.

두 번째는 비록 물리적 거리는 멀지만, 고속전철 노선이 연결되어 있어 접근 시간이 적은 경우다. 실제 출퇴근 시간이 줄어드니 물리적 거리는 무시해도 좋을 만큼 도시의 미래가치가 긍정적이다. 고속전철 노선으로는 신분당선, 신안산선, GTX 등을 들 수 있다.

• 전철 노선의 수혜를 받는 주요 도시 •

5호선	하남시
8호선	구리시, 남양주시
신분당선	수원시, 광교신도시, 판교신도시
신안산선	안산시
GTX	동탄2신도시, 수원시, 양주시, 인천광역시, 남양주시

③ 규모가 커야 한다

도시의 규모도 향후 미래가치의 중요한 요소다. 도시의 규모는 절대적으로 몇 만 평 이상이어야 한다는 것보다는 상대적으로 큰 편에 속하는지, 작은 편에 속하는지 생각해보면 된다.

분당, 판교, 동탄이라는 지역명을 들어본 적이 있는가? 아마도 대부분의 사람이 그렇다고 대답할 것이다. 그렇다면 원흥, 행신, 장현은 어떠한가. 개인마다 차이가 있겠지만 분당이나 판교에 비해서는 모르는 사람이 월등히 많을 것이라 짐작한다. 사실 원흥이나 행신, 장현의 인지도가 낮은 것은 생활 인프라가 부족해 살기 불편하거나 대단한 혐오시설이 있어서 그런 것이 아니라 상대적 규모가 작아 외부에 많이 알려지지 않았기 때문이다.

도시의 규모가 크면 부동산 이슈도 많고, 다양한 매체에서 콘텐츠 주제로 자주 다룬다. 즉 자연스럽게 홍보가 된다. 필자 역시 유튜브를 통해 분당, 판교 등 큰 주목을 받는 도시들은 자주 다루었지만 장현은 한 번도 다룬 적이 없고, 원흥과 행신은 주변 3기 신도시를 설명할 때 딱 한 번 언급한 것이 전부다. 구독자들이 보편적으로 관심을 갖는 주제를 선정하다보니 필자도 모르게 이런 현상을 초래했다.

도시의 인지도는 투자 수요 유입과도 직결된다. 부정적인 내용이 아니라면, 특정 도시에서 일어나는 부동산 이슈가 자주 언급되는 것이 좋다. 도시 규모가 작아 외부에 노출되지 않으면 광범위한 투자 수요를 유입하는 데 어려움이 있고, 나아가 미래가치를 기대하기 힘들다.

다른 제반 조건이 비슷하거나 무시해도 좋을 정도의 차이라면, 누구나 잘 알고 있는 큰 도시가 미래가치 또한 크다.



미래가치가 높은 경기도 주요 지역 16



GTX-C노선 연장이 현실로? 평택 고덕국제도시

2003년 주한미군기지 이전 후 평택시의 발전을 위한 신도시 조성이 합의되었다. 경기도 평택시 서정동, 모곡동, 장당동, 지제동, 고덕면 일원에 위치해 있으며, 특별법과 국제화 계획지구 지정, 2008년 계획지구 승인을 거쳐 총 3단계 공사로 구분되어 진행된다. 세계 최대 반도체 단지가 될 삼성전자 평택캠퍼스가 들어서는 만큼 잠재력이 큰 도시다.



Q 현재 고덕국제도시는?

서울까지 물리적 거리가 멀고, 기존 교통수단으로는 사실상 서울까지 출퇴근이 불가능하다. 일자리 수 자체는 풍부한 편이지만, 신도시 전체의 주택 구매력을 높여 아파트 가격 상승을 견인할 수 있는 고소득 양질의 일자리는 상대적으로 부족한 상태다.

Q 고덕국제도시의 미래 모습은?

현재 계획 단계에 있는 GTX-C노선 평택 연장 사업이 확정되어 실질적인 서울과의 거리를 좁혀 출퇴근이 가능해져야 한다. GTX-C노선 평택 연장은 광역철도이므로 법적 거리 기준을 준수해야 하지만, 기준을 벗어나 있기 때문에 국가계획에 넣는 것은 어려운 상황이다. 향후 지자체가 예산을 직접 투자하거나 민자 건설 방식으로 대체해 사업을 추진할 것으로 예상된다. 삼성전자 평택캠퍼스 역시 완공 및 풀가동으로 고소득, 양질의 일자리가 보급되는 시기가 중요하다. 언제 100% 전력으로 가동하느냐에 따라 주변 아파트 가격에 많은 영향을 미칠 것이다.

Q 딱 이것만 기억하자!

침체되어 있는 고덕국제도시와 평택시 전역의 부동산 시장을 활성화하는 길은 GTX-C노선 평택 연장 사업 확정과 삼성전자 평택캠퍼스의 100% 정상 가동이다. 각 시기를 꾸준히 모니터링하며 대비하는 것이 중요하다.

13만여 명의 인구 유치 목표, 미래가치가 충분하다

고덕국제도시는 평택시 서정동, 장당동, 고덕면 일대에 조성 중인 2기 신도시 중 하나다. 2020년 말에 약 5만 5천 세대를 공급했고, 13만여 명의 인구를 유치한다는 목표로 사업이 활발하게 진행되고 있다.

고덕국제도시의 최대 장점은 삼성전자 평택캠퍼스가 조성된다는 것이다. 경기도 대부분의 도시가 자족 기능 없이 서울의 위성도시화가 된 것을 감안할 때, 삼성전자 평택캠퍼스가 고덕국제도시에 자리 잡는다는 것은 상상 이상의 가치를 가진다. 아직은 일부만 가동되고 있지만, 조금 더 시간이 지나면 완성된 모습을 갖추게 될 것이다.

그리고 쌍용자동차 공장, 평택종합물류단지 등이 추가로 일 자리를 제공하고 있어 고덕국제도시를 비롯하여 평택시 전역의 자족 기능에 상당한 기여를 하고 있다.

• 고덕국제도시 주변의 산업단지들 •



출처: 카카오맵

서울 접근성과 생활 인프라 구축이 시급

그럼 앞으로 고덕국제도시가 활성화되고, 궁극적으로 아파트 가격이 상승하려면 어떤 조건을 갖춰야 할까? 첫째, 서울 업무 중심지로의 접근성을 높여야 하고, 둘째, 서울이나 다른 지역으로 이동하지 않더라도 신도시 내에서 근로와 주거생활을 함께 누릴 수 있는 여건을 갖추어야 한다. 그리고 마지막으로 셋째, 생활하는 데 불편함이 없도록 그에 적합한 생활 인프라가 빨리 구축되어야 한다.

판교신도시처럼 서울 접근성도 탁월하고 도시 자체의 자족 기능도 갖추고 있다면 도시의 가치가 더 높아지는 것은 당연하다. 하지만 그렇지 못하다면 8호선 연장으로 서울 접근성이 좋아지는 다산신도시나 GTX-A노선으로 서울 접근성이 좋아지는 동탄2신도시처럼 일차리가 있는 타 도시로 빠르게 이동할 수 있어야 한다. 이런 기준을 두고 고덕국제도시의 미래를 전망해보자.

고덕국제도시의 가치를 급상승시킬 GTX-C노선 평택 연장

현재 서울지하철 1호선이 신창역까지 연결되어 있는데, 평택시에는 평택역, 지제역, 서정리역, 송탄역 등에 정차한다. 하지만 기존 평택시 구도심에 속한 평택역이나 고덕국제도시와 기타 택지개발지

구에 속한 서정리역, 지제역에서 1호선을 이용하더라도 서울로 매일 출퇴근하는 것은 사실상 어렵다. 따라서 기존 교통망 대비 서울 접근성을 높이는 고속전철의 존재는 주변 아파트 가치를 높이는 데 결정적인 역할을 할 수밖에 없다.

2020년 2월 27일, 경기도 화성시와 평택시, 오산시가 GTX-C노선의 화성, 평택, 오산 연장을 함께 추진하기로 업무 협약을 체결했다.

• 경기도청에서 발표한 보도자료 •



보 도 자 료

보 도 일 시

2020. 2. 27.(목)

배포 즉시

매 수	참고자료	사 진	담당부서 : 철도정책과 철도계획팀
2	○	○	과장 : [REDACTED] 팀장 : [REDACTED] 담당 : [REDACTED]

**도, 광역급행철도(GTX) C노선 경기남부 연장 위해
화성·평택·오산시와 힘 모은다**

- 27일 경기도·화성시·평택시·오산시, 광역급행철도(GTX) C노선 화성·오산·평택 연장 상생협력 업무협약 체결
 - 경기도는 '광역 차원 중앙부처 협의', 화성시·평택시·오산시 '기초 차원 노력' 등
- 이재명 지사 "교통인프라 확보 위해 힘을 합쳐 빠른 시간 내에 성과낼 수 있도록 노력할 것"

출처: 경기도청

이 업무 협약의 배경은 지속적인 택지 개발 사업으로 화성시와 평택시, 오산시가 다른 도시에 비해 인구증가율이 높고, 평택시 지제역에서 수원역까지는 기존 경부선 선로를 그대로 사용하면서, 각 역이

각 도시의 주요 거점 지역을 연결하고 있기 때문에 전체적인 사업비가 낮아 사업성이 충분하다는 것이다.

GTX-C노선 평택 연장 확정 여부는?

필자의 개인적인 판단으로는 충분히 사업성이 있어 보이지만, 이 사업 역시 국가 예산이 들어가는 만큼, 사업을 진행하기 위해서는 반드시 예비타당성 조사를 받아야 한다. 즉 예비타당성 조사를 통과하기 전까지는 사업의 확실성을 보장할 수 없다. 사업의 확실성이 보장되지 않는다면 경우에 따라 완전히 없었던 일이 될 수도 있기 때문에 이 소식 자체를 호재로 보고 선불리 움직이는 것은 위험하다. 적어도 예비타당성 조사가 통과되어 사업의 확실성을 보장받은 후에 투자를 고려해야 한다.

GTX-C노선이 평택시까지 연장되기 위해서는 한 가지 더 해결되어야 할 것이 있다. 현행법상 광역철도 거리 지정 기준이 바로 그것이다. 대도시권 광역교통관리에 관한 특별법은 광역철도 거리 지정 기준을 서울시청이나 서울 강남역에서 반경 40km까지로 정하고 있다. GTX-C노선은 광역철도이기 때문에 거리 기준을 따라야 하는데, 강남역에서 평택시 지제역까지는 53km 떨어져 있어 현재로서는 국가계획에 넣는 것이 어려운 상황이다. 지자체가 예산을 직접 투자하거나, 민자 건설 방식으로 진행할 경우에는 국가철도망구축계획과

별도로 사업을 검토할 수 있지만, 이 역시도 막대한 자금이 필요하고, 여러 이해관계가 맞아떨어져야 하는 만큼 쉽게 결론이 나기는 힘들 것으로 보인다.

그렇다면 실제 GTX-C노선 평택 연장 가능성은 얼마나 될까? 물론 이 역시 최종 결론이 나오기 전까지는 누구도 알 수 없지만, 어느 정도 예상은 가능하다. GTX-C노선은 양주시 덕정역에서 수원시 수원역까지 74.8km를 연결하는 것이 확정된 가운데, 각 지자체가 각자의 명분을 내세워 왕십리역, 인덕원역을 포함한 10개의 정차역을 유치해줄 것을 국토교통부에 요구한 바 있다. 이에 국토교통부는 2020년 9월 거론되고 있는 10개 역 모두 노선에 추가하지 않을 것이라는 입장을 최종적으로 통보했다. 하지만 각 지자체는 여전히 주장을 굽히지 않고 있다.

국토교통부에서 각 지자체의 요구를 받아들이지 않은 이유는 간단하다. 각 정차역을 유치하기 위해서는 막대한 예산을 투입해야 하는데, 그에 반해 사업성이 부족하고, 무엇보다 GTX 도입 목적에 부합하지 않기 때문이다. GTX 도입 목적은 간단히 말해, 서울까지 접근하는 데 많은 시간이 소요되어 불편함이 있거나 출퇴근이 사실상 불가능한 지역에서 빠르게 서울 중심으로 접근 가능하도록 하는 것이다. 따라서 노선 중간에 추가 정차역이 생긴다면 GTX 도입 목적 자체를 심하게 훼손하는 것이 되어버린다. GTX 도입 목적에도 부합하지 않고, 거기에 막대한 예산이 들어가야 하는데 사업성마저 불투명하니 국토교통부의 수용 불가 통보는 어찌 보면 당연한 결과라 할 수 있다.

그렇다면 GTX-C노선의 평택 연장 사업은 어떤가? 지금도 평택 시에는 50만 명이 넘는 인구가 살고 있고, 고덕국제도시를 중심으로 추가 인구 유입이 계획되어 있다. 평택시 인구뿐 아니라 오산시와 화성시 병점에 거주하는 인구 중 상당수가 GTX를 이용해 서울 출퇴근이 가능하고, 반대로 중앙에 집중되었던 인구도 상대적으로 저렴한 집값을 이유로 평택시, 오산시, 화성시 병점 쪽으로 분산되는 효과도 일부 있을 것이다.

더욱이 앞서 언급했듯 평택시, 오산시, 화성시는 지속적인 택지 개발로 다른 도시에 비해 인구증가율이 높고, 평택시 지제역에서 수원역까지는 기존 경부선 선로를 활용하게 되니, 예산은 적게 들고 이용할 사람은 많아 사업 타당성이 높다. 즉 평택 연장안은 GTX-C노선 추가 정차역 요구가 거부당했던 이유를 모두 충족하기 때문에 실현 가능성이 매우 높다고 볼 수 있다.

그러나 GTX-C노선 평택 연장 사업이 국가계획으로 진행되더라도 전체 사업비가 500억 원을 초과하거나 사업비로 투입되는 정부 예산이 300억 원을 초과할 경우에는 예비타당성 조사를 받아야 한다. 보통 신설 역사를 하나 건설할 때 500억 원 가까운 예산이 필요한 것을 감안하면, GTX-C노선 평택 연장 사업이 아무리 기존 선로를 공유하는 방식으로 전체 사업비를 줄인다 해도 예비타당성 조사 대상이 될 가능성이 크다.

여기서 문제는 기본 계획 수립이나 본 공사 기간은 예측이 가능하지만, 예비타당성 조사 통과 여부는 그 기간을 예측할 수 없을 정도로 각 노선마다 기간이 천차만별이라는 것이다. 사업 확정 여부 확인

을 위해 GTX-C노선 평택 연장 예비타당성 조사가 어떻게 진행되고 있는지 수시로 체크할 필요가 있다. 일반 투자자는 시간이 날 때마다 인터넷 뉴스를 체크하길 권한다.

예비타당성 조사를 통과한다면, 어디에 투자해야 할까?

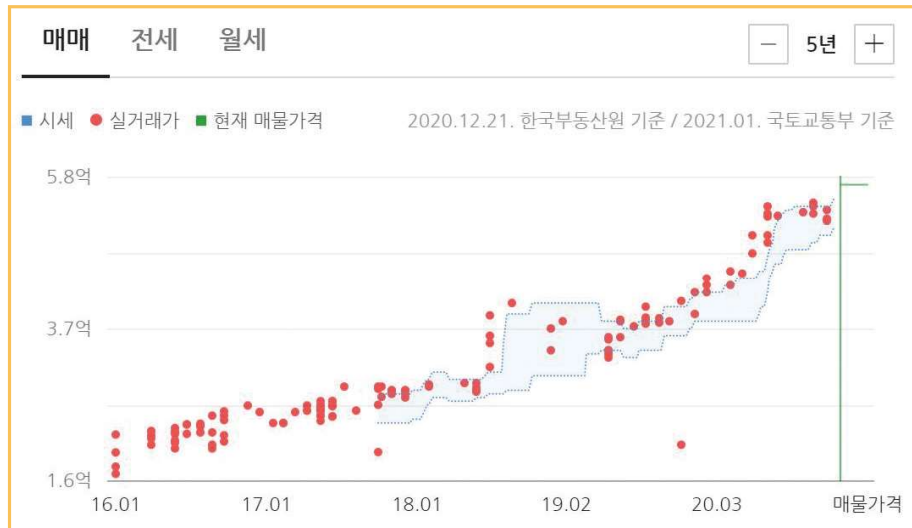
예비타당성 조사가 통과되어 사업이 확정되면 다음과 같은 순서로 아파트 가격 격차를 보일 것이다.

- ① GTX 정차역 역세권 범위에 들어오는 아파트
- ② 역세권 밖이지만, 연계 교통을 통해 쉽게 GTX 정차역 접근이 가능한 아파트
- ③ 연계 교통마저도 다소 불편한 아파트

이런 순서로 사람들의 수요가 집중될 것이고, 입지에 따라 자연스럽게 아파트 가격 격차가 발생할 것이다. 어떤 사람들은 평택시의 GTX-C노선 연장 사업처럼 대형 교통개발 소식이 들리면, 사업이 확정되기 전에 이미 아파트 가격에 반영되어 투자 목적으로 접근하기에는 늦었다고 말한다. 만약 모든 개발호재가 이미 아파트 가격에 반영되었다면, 사업 확정 후부터 실제 개통이 되어 운행되기까지 사업 진행과 상관없이 아파트 가격은 물가상승률 정도의 변동만 있어

야 한다. 그렇다면 지금까지 대형 개발호재가 있었던 주변 아파트 가격은 어떻게 변동했을까? 다음 표를 통해 확인해보자.

• 2016~2020년 창동주공3단지 매매가 변동 추이 •



출처: 네이버부동산

이는 2016~2020년 창동주공3단지의 매매가 변동 추이를 나타낸 그래프다. 창동주공3단지는 GTX-C노선의 개발 수혜를 받는 역세권 아파트다. 매매가 변동 추이를 자세히 살펴보면, GTX-C노선이 2018년 말에 예비타당성 조사를 통과하고 사업이 확정된 이후 정상적인 가격 흐름과는 다른 양상을 보인 것을 알 수 있다. 결국 대형 개발호재의 수혜를 받는 지역은 개발 계획이 확정된 이후에도 의미 있는 소식이 들릴 때마다 물가상승률을 훨씬 상회하는 가격 상승을 보이고, 그로 인해 교통개발계획이 확정되어 최종 운행되기까지 매도시점과 매수 시점이 여러 차례 있다는 것을 알 수 있다.

물론 중요한 사업이 확정되었다는 소식이 주변 아파트 시세에 일부 반영되어 이전에 비해 아파트 가격이 너무 많이 오른 것 같아 보여도 주변 개발호재에 의한 아파트 가격 변화의 생리를 이해하고 있다면, 매수 및 매도 타이밍을 잡을 때 별다른 혼란 없이 나만의 기준을 세울 수 있을 것이다.

고소득 일자리와 학군을 만들어낸 삼성전자 평택캠퍼스

앞서 언급했듯 고덕국제도시의 가장 큰 메리트는 삼성전자 평택캠퍼스라 해도 과언이 아니다.

• 삼성전자 평택캠퍼스 위성사진 •



출처: 카카오맵

삼성전자 평택캠퍼스는 2015년에 착공하여 2021년 현재 일부만 가동되고 있다. 앞서 이야기했듯 고덕국제도시 주변은 일자리가 풍부한 편이지만, 그중 가장 높은 네임벨류와 규모를 자랑하는 삼성전자가 고덕국제도시에 엄청난 영향을 줄 수밖에 없다. 만약 삼성전자가 고덕국제도시의 실수요자와 투자자 유입을 이끌지 못한다면, 고덕국제도시뿐 아니라, 평택시 아파트 시장 전체에 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

삼성전자 평택캠퍼스는 아직 완공된 것이 아니기 때문에 평택시가 목표로 하는 인구 확보에 큰 기여를 할 수 있는 잠재력이 있다. 하지만 무인 자동화 시스템이 제조업을 중심으로 활발히 보급되고 있다는 점, 생산직 근로자가 장기간 한 지역에 머물지 않는다는 점, 전반적으로 다른 직종에 비해 고소득 직종이 아니라는 점 등으로 인해 과연 삼성전자의 존재가 고덕국제도시 아파트 가격을 제대로 견인할 수 있을지 좀 더 지켜볼 필요가 있다. 그러나 현재 평택시 전역에 분포한 일자리들보다는 고소득 일자리인 것은 분명하므로, 삼성전자 평택캠퍼스가 100% 풀가동된다면 분명 주변 아파트 가격에 큰 영향을 미칠 것이다.

결국 실수요자의 유입을 이끌어 전세가율을 높이고, 매매가와 전세가의 격차를 좁혀 투자자까지 유입시키기 위해서는 제대로 된 생활 인프라 구축이 필요하다. 신도시는 30~40대 젊은 세대가 선호하는 만큼 그들의 자녀들이 다닐 학교가 제때 보급되는 것이 무엇보다 중요하다. 현재 고덕국제도시에는 초등학교 11곳, 중학교 5곳, 고등학교 5곳이 들어설 예정이지만 입주 세대수에 비해 턱없이 부족한

실정이다. 더욱이 고등학교는 2021년까지 아예 설립 계획이 없어 아직까지는 고덕국제도시 아파트로 실수요자가 활발히 들어올 상황이 아니다.

투자 포인트 전격 분석

❗ 고덕국제도시가 애초 구상대로 활성화되고, 평택시 전체를 이끌기 위해서는 몇 가지 문제가 해결되어야 한다. 첫째, GTX-C노선 평택 연장이 정식으로 예비타당성 조사를 통과해 확실한 사업성을 확보해야 한다. 둘째, 꾸준한 실수요자 확보를 위해 학교가 예정대로, 혹은 예정보다 빨리 개교해야 한다. 셋째, 삼성전자 평택캠퍼스 전체 가동 시기를 앞당기는 것은 물론, 실질적인 자족 기능을 위해 풍부한 일자리를 제공해야 한다.

❗ 고덕국제도시는 부동산 전문가들은 물론, 많은 사람이 2기 신도시 중에서 가장 잠재력이 큰 신도시로 평가하고 있다. 서울 중심지로의 접근성이 좋은 교통 여건과 도시 자체의 자족 기능 중 하나만 충족되어도 도시가 활성화되는데, 고덕국제도시는 두 가지 조건이 모두 충족될 가능성이 있기 때문이다. 아직은 무한한 잠재력만 가지고 있는 상태이지만, 앞으로 고덕국제도시를 비롯해 평택시가 어디까지 발전할지 사뭇 기대된다.



글을 마치며

철저한 분석으로 자신의 상황에 맞는 투자처를 찾자

지금까지 유망하다고 판단되는 경기도 주요 16개 지역을 자세히 분석해보았다. 이 책을 통해 결국 경기도에서 미래가치가 높은 지역은 서울 접근성을 높이는 고속전철이 신설되거나 새로운 세상이 될 만큼의 대규모 개발이 있는 곳이라는 사실을 깨달았을 것이다. 이 두 가지를 모두 갖춘다면 매우 좋겠지만, 이 중 하나만 갖추어도 이전에 비해 지역 가치가 훨씬 높아질 것이다.

우리는 정부가 새로운 부동산 정책을 발표하고, 새로운 지역을 추가 규제 지역으로 묶을 때마다 공기를 가득 채운 풍선 한쪽을 누르면 다른 한쪽이 더 부풀어 오르듯, 인위적인 규제로 누르지 않은 다른 지역의 집값이 단기간에 급등하는 현상을 경험했다. 이것이 바로 우리가 잘 알고 있는 풍선효과다. 하지만 이것은 어디까지나 큰 틀에서 보는 시각이다. 이 책에서 소개한 사례를 통해 풍선효과를 경험했다고 잘 알려진 지역이라 해도 자세히 들여다보면 아파트 가격 변동은 입지에 따라 천차만별인 것을 알 수 있었다.

그리고 풍선효과를 제대로 경험한 지역은 공통점이 있었다. 바로

서울 업무 중심지로의 접근성이 좋은 대형 교통 개발호재가 있었다는 사실이다. 우리나라 경제 성장이 고도화되고, 부동산 규제가 강화될수록 교통 개발호재는 다른 요소들보다 부동산 가치 상승에 미치는 영향이 점점 커질 수밖에 없다. 실제 효과가 얼마나 있는지 모르겠지만, 어쨌든 정부도 주택 공급을 늘리기 위한 방안을 꾸준히 내놓고 있고, 강력한 규제로 이제부터는 꼭 필요한 거래 위주로 성사되어 거래량 자체가 대폭 감소할 것이다.

필연적으로 시간이 흐를수록 지역 간 격차가 발생하고, 지역 내에서도 더욱 주목을 받을 아파트와 갈수록 관심에서 멀어지는 아파트가 생길 것이다. 또한 3기 신도시 조성으로 대규모 공급 물량이 쏟아져도 여전히 인기를 끌 아파트와 점점 도태될 아파트가 명확하게 구분될 것이다.

서울 및 수도권에서 아파트를 사놓기만 하면 웬만해서는 돈이 되던 시절이 있었다. 하지만 그런 묻지마식 막무가내 투기 방식은 더 이상 통하지 않는다. 앞으로는 이전보다 더 많은 공부가 필요하다. 시대 흐름에 맞게 어떤 요소가 부동산 가치 상승에 큰 영향을 미치는지 제대로 파악하고 방향을 잡아야 한다. 나만의 기준을 세워야 주변 목소리에 흔들리지 않고, 적절한 시기에 부동산을 사고팔 수 있다.

이 책을 통해 같은 경기도라 해도 지역마다 특징이 다르고, 대응 방법 또한 많은 차이가 있다는 것을 깨달았을 것이다. 정부가 새로운 부동산 정책을 발표할 때마다 언론과 부동산 유튜버들은 규제에서 벗어난 지역으로 투자자금이 집중될 것이라는 전망을 내놓는

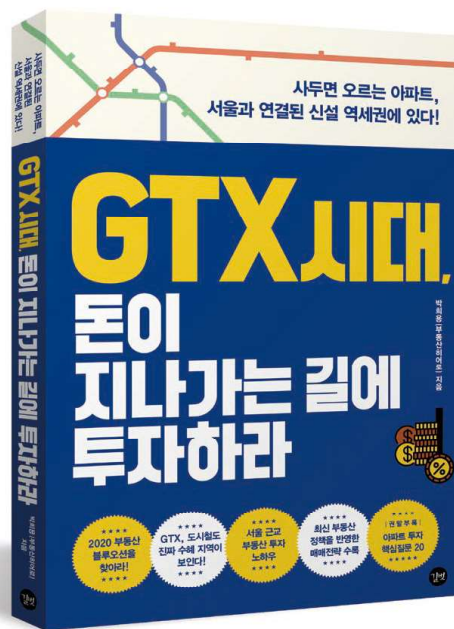
다. 하지만 각 지역의 특징을 이해하지 못한다면, 큰 낭패를 볼 수도 있다.

필자는 그동안 두 권의 책을 집필하고, 1년 넘게 부동산을 주제로 유튜브 채널을 운영하면서 큰 수익을 올리는 방법보다는 투자자들을 위험으로부터 보호하는 내용을 다루는 것에 중점을 두었다. 필자의 전작과 이 책에 담긴 내용을 적극 활용한다면, 투자자들은 현상 유지밖에 되지 않는 노동 소득 외에 새로운 작은 희망이 생길 것이며, 실수요자들은 주변 아파트와 가격 흐름을 함께하는 뚝뚝한 내 집 한 채를 마련할 수 있을 것이다.

철저한 공부와 뚜렷한 목적 없는 문지마식 투기는 마땅히 근절되어야 하지만, 시대 흐름을 따라가지 못하고 언젠가는 집값이 떨어질 것이라는 막연한 기대감을 갖는 것 또한 바람직하지 않다. 이제는 정말 오를 지역만 오르고, 오를 아파트만 오를 것이다. 부디 이 책이 독자 여러분이 현명한 판단을 내리는 데 조금이나마 도움이 되기를 소망한다.

사두면 오르는 아파트,
서울과 연결된 신설 역세권에 있다!

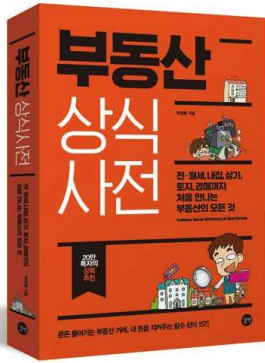
GTX 시대,
돈이 지나가는 길에 투자하라



박희용(부동산히어로) | 260쪽 | 17,000원

- ▶ GTX, 도시철도 연장선 호재 분석부터 수익을 실현하는 실전 매매 전략까지 한 권에 담았다!
- ▶ 역세권이면 무조건 만세? 진짜 호재는 따로 있다! 2021 부동산 블루오션 완벽 분석
- ▶ 서울에서 눈을 돌려 적은 돈으로 안정적인 수익을 올리는 곳을 찾아! 서울에서 파생되는 신설 역세권에 답이 있다!
- ▶ 현장조사 노하우부터 최신 세법을 완벽 반영한 실전 노하우 수록

부동산 왕초보를 위한 길벗의 부동산 시리즈 도서

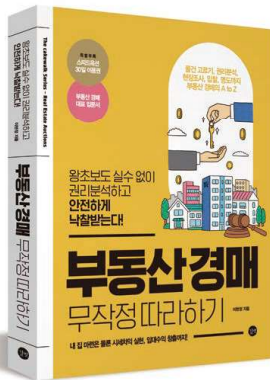


부동산 상식사전

큰돈 들어가는 부동산 거래, 내 돈을 지켜주는 필수 상식 157!

- ▶ 계약 전 펼쳐보면 손해 안 보는 책!
- ▶ 집, 상가, 경매, 땅! 부동산 풀코스 완전 정복!
- ▶ 20만 독자의 강력 추천! 13년 연속 베스트셀러

백영록 지음 | 580쪽 | 17,500원



부동산 경매 무작정 따라하기

내 집 마련은 물론 시세 차익 실현, 임대 수익 창출까지!

- ▶ 부동산 경매의 A to Z
- ▶ 왕초보도 실수 없이 권리분석하고 안전하게 낙찰받는대!
- ▶ 부동산 경매 대표 입문서

이현정 지음 | 424쪽 | 18,000원



이기는 부동산 투자

시장과 정책에 흔들리지 않는 부동산 투자의 정석!

- ▶ 인기 부동산 팟캐스트 월전집이 공개하는 부동산 투자 비책
- ▶ 정책을 알면 현명한 투자의 길이 보인다!
- ▶ 부동산 현장에서 터득한 고급 정보와 알짜 노하우 공개!

월전집 지음 | 312쪽 | 16,500원