

# 부동산 불황기 투자 역세권에 틈새가 있다



**박 상 언**

유엔알컨설팅 대표  
한국경제TV 선정 전문가대상(2008)  
한경HICEO 선정 명감사

이 물리고 있다. 구체적으로는 마포구 대흥동 234번지 일대로, 지구단위계획안이 통과됨에 따라 용적률이 최고 500%까지 올라간다. 늘어나는 용적률의 일정 부분을 서울시가 표준건축비로 매입해 장기 전세로 공급하는 만큼 이곳은 용적률 상향 효과가 기대되는 지역이다. 이 일대는 마포, 여의도, 아현뉴타운, 신촌 등과 가깝고 대중교통이 양호해 도심 접근성도 좋다.

## 도시환경정비사업 수혜지

전철역 반경 250m 내에서는 도시환경정비사업과 연계된다. 대림, 남성, 봉천, 충정로역 등이 첫 사례다. 일반주거 2·3종 지역, 준주거지역, 대지 5천㎡ 이상, 20년 이상 노후도 과반 등의 요건이 충족되는 지역이 틈새 투자처라고 볼 수 있다.

강북 중심으로 추진되던 역세권 시프트가 강남에도 대량 공급될 전망이다. 동작구는 사당동 223-1 일대를 정비하기 위해 '남성역세권 도시환경정비구역지정 및 정비계획 수립 용역' 사업자 입찰 공고를 냈다. 동작구는 "환경친화적인 개발 계획을 세우고, 실수요자와 세입자용 시프트를 건립하기 위한 매스터 플랜을 세우는 용역"이라고 배경을 설명했다.

이 일대는 90% 이상이 지하철역 반경 500m 안에 위치한다. 면적도 8만2천317㎡에 달해 역세권 시프트 구역 지정요건을 충족한다. 아직 정비 계획 수립 초기단계라 구체적인 규모는 정해지지 않았지만 용지 면적을 고려할 때 최소 수백 가구에 이를 것으로 추정된다.

남성역세권도 '2020 서울시 도시주거환경정비 기본계획'에서 역세권 시프트를 도시환경정비사업으로 포함시킨 이후 정비계획 수립에 나선 첫 사업장이다. 남성역세권은 용역 결과에 따라 이르면 2011년 하반기에 정비예정

구역으로 지정돼 구역 지정 등의 절차를 밟을 예정이다.

도시환경정비사업으로 진행하면 이전 지구단위계획에 따라 추진할 때와 달리 주민(토지 등의 소유자)의 75% 이상만 동의해도 사업을 진행할 수 있다. 계획을 수립하는 데 드는 용역비용도 시와 구에서 50%씩 지원한다. 역세권 시프트 사업에서는 역 반경 500m 이내에 위치한 사업지 중 면적이 5천㎡ 이상(지구단위계획구역은 3천㎡ 이상)인 곳에서 100가구 이상 중복합건물을 지을 때 용적률 인센티브를 주고 있다.

이밖에 구로구 대림역 인근과 관악구 봉천역 인근도 서울시 예산을 지원받아 곧 역세권 시프트 사업계획 수립 용역을 발주할 예정이다. 곧 건축 심의에 들어가는 용산구 문배동 등 6곳을 합치면 역세권 시프트 사업지는 총 10곳으로 늘어난다.

## 뉴타운 역세권에 시프트 수혜지

서울 뉴타운 역세권에 시프트 2만1천 가구 등 모두 4만 2천 가구가 추가 공급된다. 지하철역에서 가까워 교통이 편리하고 생활·편의시설이 잘 갖춰진 역세권에 대해 용도지역 변경과 용적률 상향 등 큰 폭으로 규제를 완화해 주택 공급이 획기적으로 늘어난다. 대상 지역은 뉴타운 중 재정비촉진지구로 지정된 길음, 수색·증산, 이문·휘경, 장위, 아현, 북아현 재정비촉진지구 등 모두 15개다.

이들 지구 내 역세권(지하철역에서 도보로 7분 거리 내, 반경 500m)에 용도지역 상향 조정과 용적률 완화가 이뤄진다. 대신 개발이익의 일정 부분을 장기전세주택으로 환수해 무주택 서민층에게 공급한다는 구상이다. 역세



뉴타운 중 처음으로 역세권 장기전세주택을 공급하게 될 이문·휘경 뉴타운 내 휘경 3구역 조감도. 사진\_연합DB

권 반경 250m 내 지역은 기존 2·3종 일반주거지역에서 준주거지역으로 용도지역이 변경되면서 용적률이 최고 500%까지 높아진다. 반경 250~500m 지역은 기존 2종 일반주거지역에서 3종으로 용도가 변경돼 용적률이 최고 300%까지 올라간다. 시는 새롭게 추가된 용적률의 절반을 표준건축비 기준 가격으로 매입해 시프트로 공급할 계획이다.

현재 용적률 250%인 3종 일반주거지역을 용적률 500%의 준주거지역으로 용도 변경하면 용적률 250%가 새롭게 생겨난다. 이중 절반인 125%를 시프트로 공급하고 나머지 125%는 민간 사업자가 일반 분양 아파트나 상업·서비스시설로 지을 수 있게 한다는 것이다. 서울시 입장에서는 역세권을 고밀도 개발해 서민들에게 필요한 곳에 적절하게 주택을 공급할 수 있고 사업자로서도 용적률 상향으로 더 많은 주택을 지을 수 있어 양측에 모두 득이 된다.

도심지 역세권은 개발자 입장에서 보면 시프트뿐 아니라 도시형생활주택, 원룸텔, 다중주택 등으로 개발이 무궁무진하기 때문에 투자가치가 충분하다.