

온양관광호텔 장기 투숙자 70%, 행복 만끽

아산신도시, 자족형 산업 도시로 지역 가치를 높인다



미래는 스피드 시대다. 일찍 일어나는 새가 먹이를 많이 잡듯 빠르게 움직여야 더 많은 것을 얻을 수 있다. 아산신도시가 속도를 내기 시작했다. 천안아산역 고속철도(KTX)가 개통되면서 아산신도시는 이미 많은 변화가 예상된다. 아산 탕정산업단지 등 개발 호재를 등지고 고속철도와 함께 출발한 아산신도시를 둘러보자. 에디터 양지영 사진 최지영

충남 아산신도시는 국토의 중심인 중부지역에 개발된다는 입지적 특성 외에 삼성과 LG라는 대기업이 인근에 거대 산업단지를 조성하고 있다는 점에서 주목받는다. 경기도 분당과 일산 등 제1기 신도시와는 달리 아산신도시는 자족형 도시로 거듭날 수 있는 환경을 갖춘 셈이다. 때문에 아산신도시의 성공 여부가 타 지역의 관심 대상이 되고 있다.

특히 천안, 아산신도시의 2단계 사업이 본격 추진되면서 그 관심은 더욱 커지고 있다. 1단계 아산 배방지구 111만 평에 이어 2단계로 아산 탕정지구 510만 평의 개발을 추진키로 결정되면서 중부권 거점 도시로 성장하게 됐기 때문이다.

건교부는 2008년까지 개발계획 및 실시계획 등 인·허가 절차를 완료할 예정이다. 이곳에는 인구 14만 명을 수용할 수 있도록 아파트 4만 1000가구, 연립주택 2000가구, 주상복합 1000가구, 단독주택 4000가구 등 모두 4만 8000가구의 주택이 공급된다. 첫 입주는 2011년에 이뤄진다.

이곳은 삼성전자의 탕정산업단지를 기존 산업시설과 연계하고, 2~3개 대학을 유치해 첨단산업과 교육·문화 등 복합 기능을 갖춘 도시로 육성될 계획이다. 특히 올해부터 수도권 전철이 온양온천역까지 운행될 계획에 따라 수도권·충청권 일대 수요를 흡수할 수 있는 최적의 입지로 거듭날 전망이다.

아산 주민들의 기대감도 높다. 지명조차 생소했던 아산이 신도시로 조성, 발표되면서 아산지역은 물론 인근 천안시 일대 아파트와 토지가격이 천정부지로 올랐으니 그럴만도 하다. 천안에서 집값이 가장 비싸다는 불당동 일대 아파트 매매가는 평당 900만~1000만원 수준.

아산신도시 주민들은 '천안만큼만 되어도...'라며 부푼 기대감을 웃

음으로 표현한다. 정부의 강한 규제로 현재는 땅값이며 아파트값 움직임이 거의 없는 상황에서도 주민들은 지금은 상관없다는 입장이다. 호재가 강한 만큼 향후 오를 것은 분명하기 때문이라는 분석에서다.

미래 가치는 있지만 거래는 없다 속도의 발전은 미래를 바꾼다. 고속철도는 그 나라의 지도를 바꿀 정도로 대단한 힘을 지니고 있다. 도시 안으로의 접근성, 경유지 선택의 편리성, 여행 수요 확대 등 다양한 혜택을 제공한다.

서울 강남에서 자동차로 경부고속도로를 타고 천안C까지 대략 1시간 20분 정도, 천안C에서 아산신도시까지는 대략 20분이 더 소요된다. 하지만 고속철도가 개통되면서 서울에서 천안아산역까지 34분이면 도착하게 됐다. 속도의 신화가 아산신도시에서도 시작된 것이다.

천안아산역 주변은 4층짜리 역사만 덩그러니 서 있을 뿐 말 그대로 허허벌판이다. 역사 앞에는 산과 논, 밭뿐이고 건물은 단 하나도 찾아볼 수가 없다. 하지만 2008년까지 이 논과 밭은 아산신도시의 중심 상업 업무지구로 탈바꿈된다.

이를 반영하듯 역사가 들어선 장재리나 천안시 불당동 도로변에는 가건물 형태의 부동산 중개업소가 늘어서 있다. 하지만 분위기는 싸늘 그 자체다. 자물쇠로 단단히 채워져 있는 중개업소가 절반 이상이다. 정부의 강력한 규제 때문에 개발 호재가 제 효력을 발휘하지 못하고 있는 것이다.

그나마 문을 연 중개업소에서는 깊은 한숨만 새어 나온다. 손님일 줄 알고 반기다가도 언론 기자라는 말과 함께 냉담하게 변해버리는 중개업자들의 표정이 이 지역의 상황을 그대로 보여준다.



아산지역은 잇따른 개발 호재는 물론 행정복합도시 배후 도시권에 위치해 있어 각 건설사들의 분양 대전의장이 되고 있다. 실제로 대형 건설사들이 잇따라 분양에 나서고 있다. 현재 분양 중이거나 올 초에 분양 일정이 잡힌 물량만 1만2000여 가구에 달한다. 아산시에 분양하는 물량들은 배방면 모종동, 풍기동 등 삼성전자 탕정공장과 아산신도시 부지 인근에 주로 분포해 있다.



다익공인 김윤수 대표는 “거래 자체를 못하게 만들어놓았으니 무슨 손님이 있겠느냐?”며 “토지 시장은 거의 스톱이다”라고 답답한 심정을 토로했다. 천안과 아산은 모두 토지거래 허가 구역으로 묶여 있어 외지인이 투자하기는 사실상 불가능하다.

외지인은 말할 것도 없고 보상비를 받은 원주민들도 토지에는

관심이 없다. 신도시 발표와 함께 이미 오를 만큼 올라 엄두도 내지 못하고 더 외곽으로 빠져나가고 있다. 주민 유민규 씨는 “장기적으로 물어둔다는 생각에 보상비로 토지를 매입해보려고 했지만 이미 너무 올라서 엄두도 낼 수 없었다”고 말한다.

현재 천안아산역 인근 도로변 자연 녹지는 평당 100만~200만원 수준이다. 이는 지난해 3월 이전에 오른 값으로 그 후 1년 동안 변동이 없다.

아파트 시장도 별다른 게 없다. 대형 건설업체들이 잇따라 아파트를 공급하고 있지만 미분양이 속출하고 있는 게 현실. 하지만 부동산 전문가들은 아산신도시에 투자할 외지인이라면 토지보다는 아파트를 노릴 것을 권하며 지금이 기회라고 덧붙인다.

향후 탄탄한 개발 호재로 미래 가치는 충분한데 비해 경쟁력 있는 대형 건설업체에서도 미분양이 나오고 있기 때문이다. 한편 아산과 인접한 천안의 경우 불당 현대아파트 등은 입주 후 분양가 대비 프리미엄이 최고 1억원 이상 불었다.

불당공인 강석철 실장은 “아산신도시는 신규 분양단지가 이어지고 있는 상황에서 아산지역 거주자들이 많지 않기 때문에 1, 2, 3순위 청약

미달이 불가피하다”고 말한다. 하지만 청약 미달로 지역 제한이 풀리면서 인근 지역인 천안 등 타 지역 투자자들이 몰려 최종 청약 경쟁률이 높아질 것으로 예상된다.

지난해 12월에 아산시 배방면에 분양한 ‘배방자이 2차(712채)’는 현재 20% 이상이 미분양으로 남아 있다. 배방자이 2차 아파트는 첫날 청약 접수 결과 0.3대 1로 미달을 기록했으나 다음 날 무순위 접수에 타 지역 청약자들이 대거 몰려 33평형은 8대 1, 45평형은 42대 1이라는 높은 경쟁률을 기록했다.

아산지역은 잇따른 개발 호재는 물론 행정복합도시 배후 도시권에 위치해 있어 각 건설사들의 분양 대전의장이 되고 있다. 실제로 대형 건설사들이 잇따라 분양에 나서고 있다. 현재 분양 중이거나 올 초에 분양 예정인 물량만 1만2000여 가구에 달한다. 아산시에 분양하는 물량들은 배방면 모종동, 풍기동 등 삼성전자 탕정공장과 아산신도시 부지 인근에 주로 분포해 있다.

LG건설의 한 관계자는 “아산지역과 인접한 천안지역의 분양률은 지금까지 대체적으로 높았다”면서 “삼성전자와 LG전자에서 발생할 고정 수요 등을 감안하면 아산이 천안보다 경쟁력 있는 곳”이라고 내다봤다.

부동산 전문가들은 아산과 천안이 인접해 있으면서 유동 인구가 많은 신방동, 쌍용동 일대도 향후 경쟁력 있는 지역이 될 것이라고 전망한다.

삼성이 키우는 아산 탕정지구 온천 사업이 사양길로 접어들면서 힘을 잃어가던 아산시가 삼성의 탕정사업장을 유치함으로써 활기를 되찾고 있다. 기업 도시 내 2만여 명의 고용 인구 유입이 예상되면서 기대감은 더욱 커지고 있는 상황.

삼성전자 탕정산업도시는 올해 말 삼성전자 확장공사와 함께 2015년이면 64만 평의 2단지와 75만 평의 협력 단지가 조성된다. 아산신도



시는 천안아산역 주변 배방지구에 이어 탕정지구가 개발되면 성남시 분당신도시(594만 평)보다 더 큰 중부지역 거점 도시로 부상하게 될 전망이다.

행정도시가 들어서는 연기군 일대와 인접한 탕정지구는 경부·장항선, 수도권 전철, 경부고속도로와 연결돼 수도권과 행정도시를 잇는 가교 역할을 하게 될 것으로 전망된다. 뿐만 아니라 탕정지구는 210만 평 규모로 조성 중인 삼성 탕정산업단지의 배후 주거지로 자리 잡을 전망이다.

신방동공인 이덕홍 대표는 “삼성전자 공장에서 발생하는 고정 수요만도 2만여 명이고 협력업체 직원까지 합한다면 최대 5만여 명 이상의 인구가 유입될 전망”이라면서 “삼성전자는 지역 경제 활성화에 큰 영향을 주는 것을 감안해 아산역시 그 효과를 톡톡히 볼 것”이라고 말한다.

삼성전자의 영향력은 이미 수원에서 입증되었다. 수원 삼성전자는 삼성공단과 함께 전자 계열사 및 협력 관계에 있는 350여 개의 중소기업을 포함한 고용 인원도 5만여 명에 달한다. 이 같은 고용 규모는 수원지역 전체의 25%에 달하며 제조업만 보면 80% 수준이다.



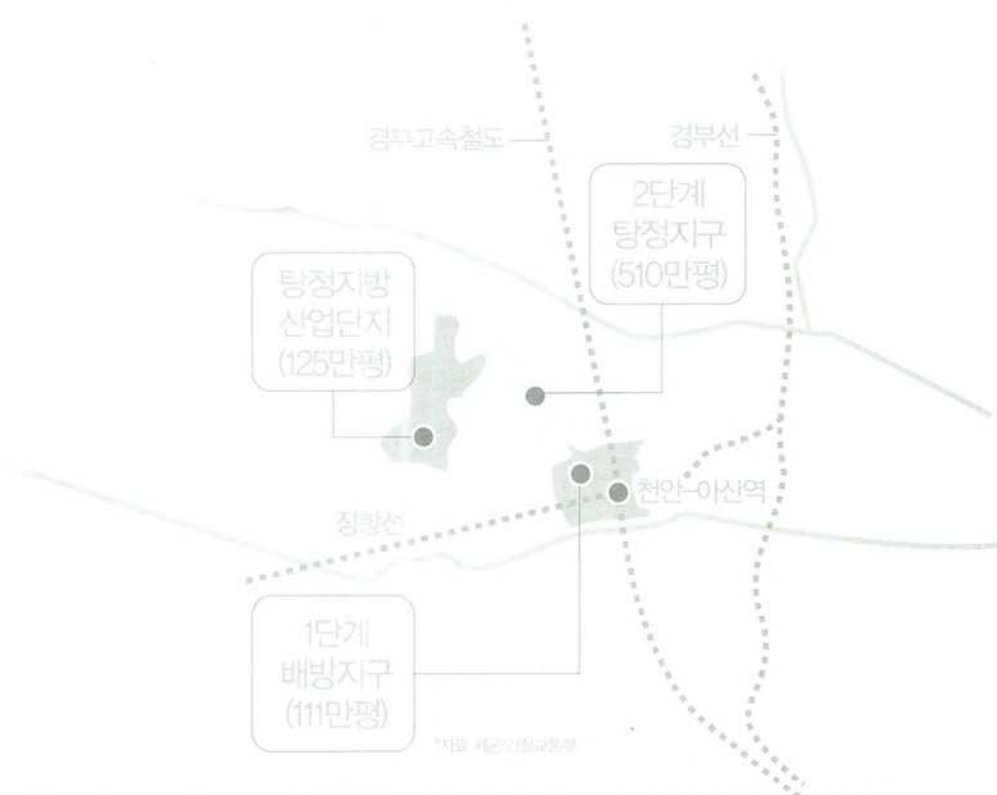


그리고 수원 삼성공단의 매출은 평균 16조4000여 억원에 달하고 지방세는 100억원 정도다. 비슷한 이유로 아산시는 요즘 인근 도시의 부러움을 사고 있다. 탕정 LCD 2단지 설립이 허용되면서 2010년에는 삼성탕정단지에서만 연간 1000여 억원의 세금이 걷히게 됐기 때문이다.

삼성전자는 지난해에 120억원을 낸 테 이어 올해는 납부세액이 200억원을 넘을 것으로 추산되고 있다. 삼성코닝정밀유리 온양사업소도 별도로 100억원을 내고 있어 아산시 전체 지방세 780억원 가운데 탕정단지에서만 25%가 나오는 셈이다. 8·31 부동산대책 이후 수도권 건설 경기가 위축되고 있지만 아산에서는 남의 일이다.

인근 중개업자들은 아산지역은 수도권 지역에 비해 지가가 현저히 싸고 공장 신축에 대한 규제 역시 덜 받기 때문에 향후 삼성전자는 아산 지역에 지속적으로 규모를 늘릴 것으로 내다보고 있다. 이는 충청남도가 산업단지에 대한 국비지원 확대, 이전 기업에 대한 각종 혜택 지원, 공장 설립 및 등록 기간 단축 등 기업에 실질적인 도움을 주는 데 역량을 집중하고 있기 때문이다.

실제로 충청남도가 수도권에서 이전하는 LCD 관련 중소기업에 토지 매입비를 최대 50%까지 지원하면서 정밀화학 업체인 이엔에프테크놀로지 등 중소기업들이 아산 진출에 박차를 가하고 있다.



탕정지구 인근에 창고 임대사업을 하려는 투자자도 덩달아 늘고 있다. 탕정지구 주변 지주들은 땅을 팔기보다는 창고를 지어 임대료와 향후 토지 양도 차익을 기대하고 있다. 창고 부지를 찾는 외지인들도 최근 들어 늘고 있다고 한다. 삼성전자를 비롯해 그에 따른 협력업체들이 대거 들어오면 타 지역에 비해 높은 창고 임대 수요가 예상되기 때문이란 분석에서다.

하지만 현지 지주가 아닌 신규로 부지를 매입해야 하는 투자자들은 창고를 지을 수 있는 부지를 찾는 것도, 허가를 받는 것도 어렵기 때문에 장기적인 안목으로 투자 방향을 잡아야 한다고 부동산 전문가들은 조언한다.

온양관광호텔도 아산 탕정산업단지 덕을 톡톡히 보고 있다. 온양관광호텔은 3년 전만 해도 그저 온천 관광객들을 상대로 한 관광호텔 수준이었다. '해외로 해외로' 나가는 풍조 속에서 아산의 온천관광 사업은 옛 추억을 떠올리며 찾는 일부 노인들을 상대로 하는 수준이었다. 하지만 삼성 탕정산업단지가 조성되면서 온양관광호텔이 비즈니스 호텔로 거듭나고 있다.

탕정지구 인근 J호텔 관계자는 "아산 탕정산업단지 영향으로 최근 호텔 장기 투숙자들이 70% 이상을 넘는다"면서 "이 영향으로 인근 천안지역에서 호텔 사업을 하는 사람들도 이 주변으로 옮길 계획이다"라고 말한다. 호텔 장기 투숙자들은 대부분 삼성전자와 소니가 합작 설립한 'S-LCD'의 탕정 크리스탈밸리에서 일하는 기술자들이다. 관광호텔 수요자가 많아지면서 택시, 음식점 등 부수적인 업체들도 호황을 누리고 있다. 음식점의 피크 시간인 점심 시간에도 열 명 남짓 하던 손님이 이제는 자리가 없을 정도다.

최근 개발 기대에 힘입어 '수도권 산업지도가 남부지역으로 확대됐다' '자생력 있는 도시로의 급성장' '제2의 분당신도시' 등 아산신도시

시를 가리키는 수식어들이 잇따르고 있다. 하지만 탕정지구 일대의 토지 시장 분위기는 배방지구와 마찬가지로 쌀렁하다.

아산신도시에 대한 투자자들의 관심은 많지만 거래는 전혀 이뤄지지 않고 있다. 그렇다고 매물이 나오거나 가격이 떨어지는 것은 아니다. 관망세만 이어진다. 탕정 일대는 현재 도로를 끼고 있는 농지가 평당 100만원 수준이다. 이는 3년 사이 70만원이 오른 값이지만 최근 1년 동안은 강보합세만 유지하고 있다.

천안과 아산지역 모두 투기과열지구로 지정돼 있기 때문에 투자보다는 실수요자 개념에서 장기적인 안목으로 접근해야 한다. 아직까지 개발이 진행 중이어서 입주 때까지 충분한 생활 편의시설을 기대하기 어렵다. 또한 충청권에 대한 공급 물량 과다로 생기는 미분양이 당분간 아파트 시세에 영향을 미칠 수 있다는 점을 염두에 두어야 한다고 전문가들은 충고한다. ▣

