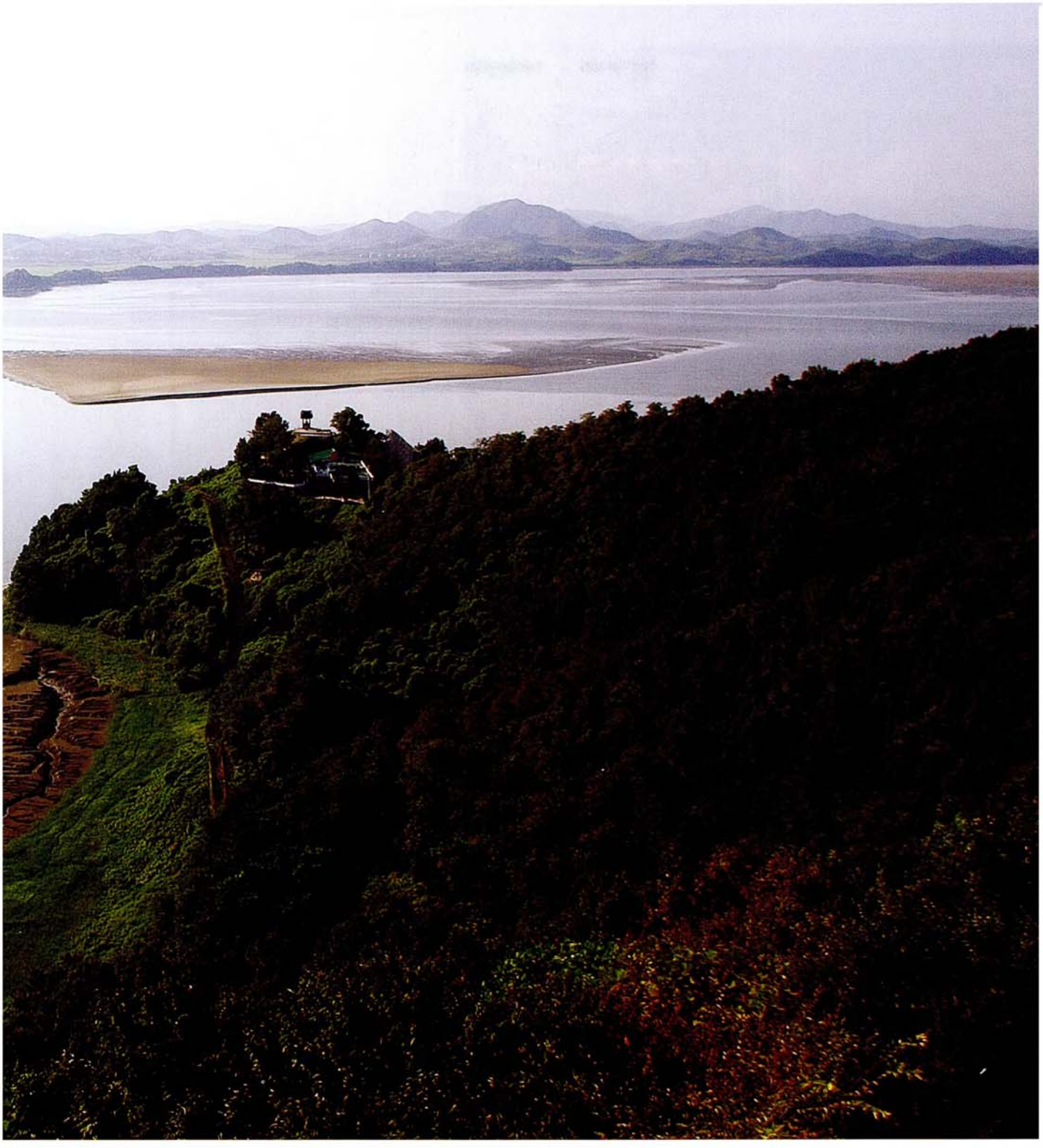
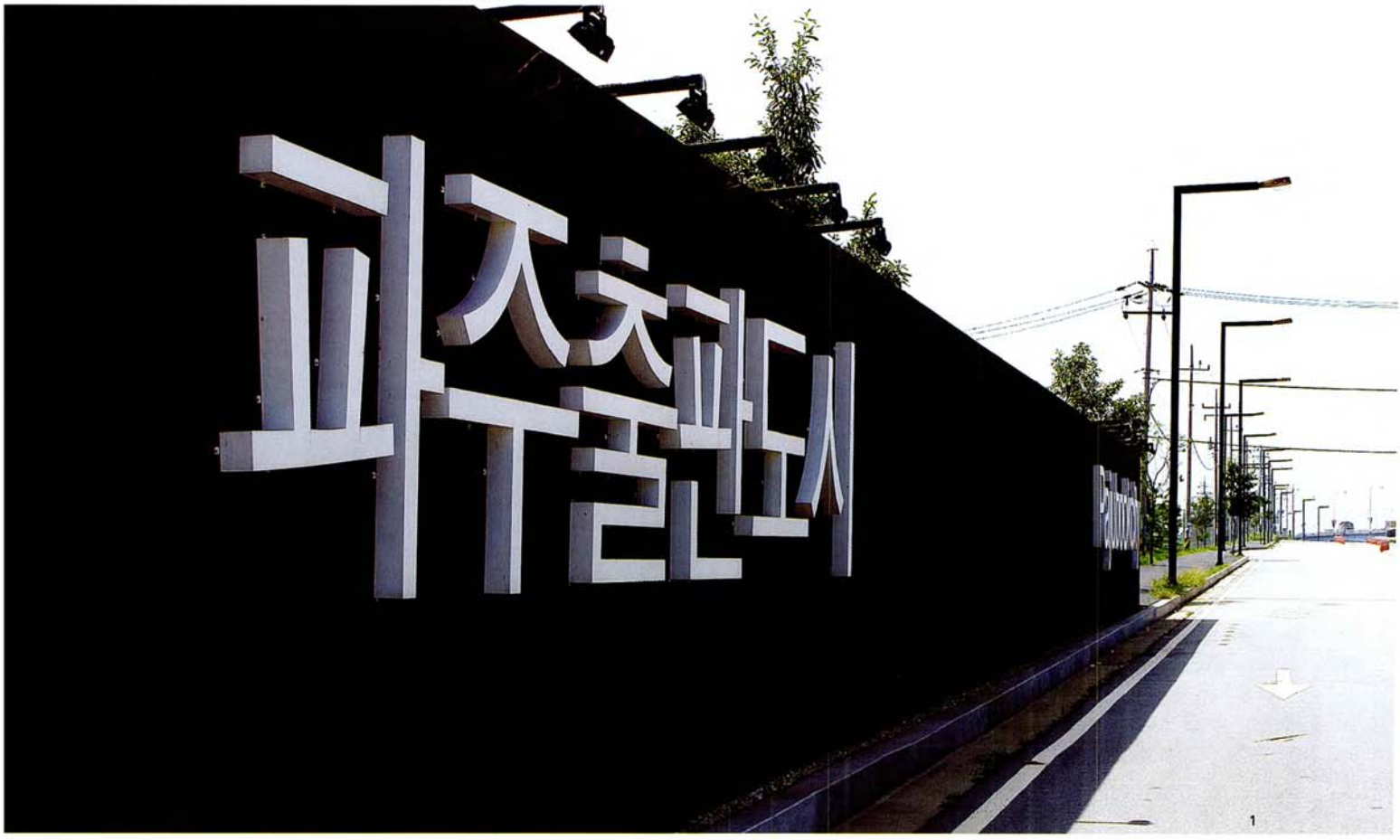
파주, 최첨단 기업 도시로 변신을 꿈꾸다

한동안 잠잠했던 파주 부동산 시장이 또다시 들썩이고 있다. 이는 운정 2지구 보상을 앞두고 대토 문의가 많아지면서 토지 가격이 상승하는 데다 개성공단 등 대북 관문 지역이라는 점 등이 호재로 작용했기 때문이다. 경의선 복선 전철화와 LG 필립스 LCD 산업단지라는 굵직한 호재를 눈앞에 둔 개발의 파고 현장, 파주에 다녀왔다. 에디터 이은숙 사진 최지영





1

최근 남북경협이 본격화되면서 파주 지역 부동산 시장이 부각되고 있다. 남북 교류의 교두보라는 입지 여건 외에도 경의선 복선 전철화와 LG필립스 LCD 산업단지 개발이라는 굵직한 호재까지 눈앞에 두고 있기 때문이다. 여기에 이미 15개 출판 업체가 입주를 마친 파주 출판 문화정보단지와 통일동산, 영어마을 등 각종 호재들이 줄줄이 대기 중이다. 그야말로 파주는 파죽지세(破竹之勢)로 개발이 진행되고 있는 상황이다. 때문에 파주에 대한 투자자들의 열망도 뜨겁다.

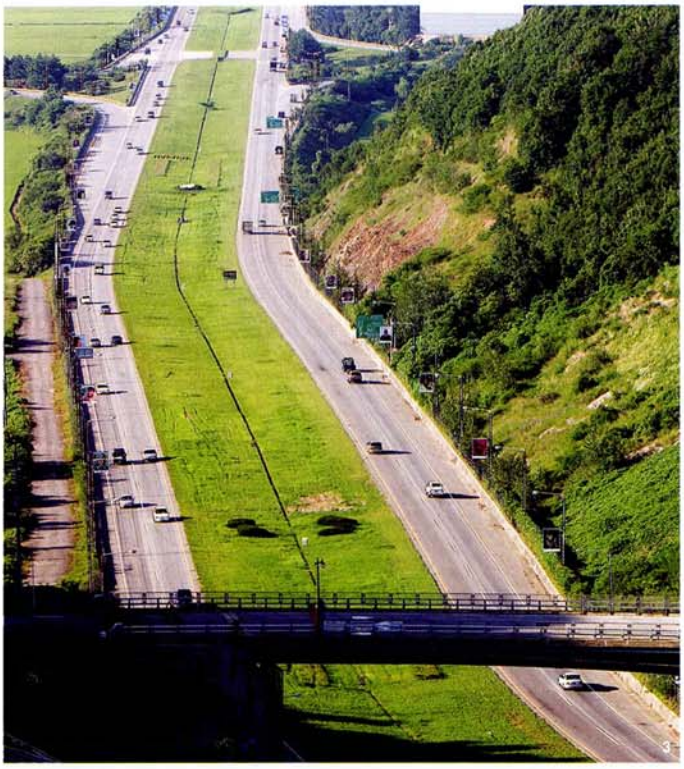
파주 지역의 복덩이, 'LG필립스 LCD 산업단지'

지리적 위치의 강점만으로도 수요가 끊이지 않던 파주 지역에 최근 굵직굵직한 개발 호재가 겹겹이 쌓이면서 그 수요 기반이 더욱 탄탄해졌다. 정부 규제에도 불구하고 투자 열기가 고조되고 있는 파주 부동산 시장, 과연 어느 지역을 눈여겨봐야 할까.

파주 개발의 축은 크게 운정, 교하 등 택지 개발이 활발하게 일어나고 있는 남파주와 문산 일대에 위치해 있는 산업단지를 중심으로 한 북파주로 구분된다. 먼저 북파주 개발의 핵심인 LG필립스 LCD 단지는 현재 공사가 한창 진행 중이다. 휴일에도 불구하고 수많은 공사 차량과 인부들로 분주한 이곳은 지난 2004년 3월 18일 기공식을 시작으로 빠른 속도로 공사가 진척되고 있다. 이곳 현장 사업소 이제엽 감독은 "오는 8월 22일 일본 유리 공장 업체의 기공식을 시작으로 협력 단지의 토지 조성이 한창 이루어지는 중이다"라며 "현재 LG필립스 LCD 산업단지는 80% 건설이 완료된 상태"라고 말한다.

현지 부동산 중개업자 임동국 사장은 "이곳 공사 현장 근로자들의 전세 수요가 부쩍 늘어 전세 물량이 부족한 실정이다. 물량이 부족하다 보니 전세값이 상승했고 매매가도 동반 상승세를 보였다"며 이 지역의 매매가 상승 원인을 설명한다. 원룸 임대 가격은 보증금 500만 원에 월세 15만 원 정도로 일산 지역 가격과 비슷한 수준이지만, 수요자들은 꾸준히 늘어나고 있다.

또한 임동국 사장은 "LG필립스 건설 현장 근로자들은 문산과 금촌 일대에 대부분 거주하고 있으며 LG필립스 근로자들 덕분에 약 1만 세대 가량의 금촌 주공아파트 분양을 끝낼 수 있었다"고 말한다. 얼마 전 분양을 끝낸 금촌 주공아파트의 평당 매매가는 500만 원 선이다.



1 파주시 교하읍에 위치한 파주출판도시. 2 파주시 탄현면 법흥리에서는 '영어마을' 건립이 한창이다. 1회 500여 명이 입소해 다양한 영어 관련 프로그램을 체험할 수 있는 영어마을은, 2006년 3월 개원 예정이다. 3 현재 자유로에서는 세계인의 다양한 얼굴을 담은 대형 사진 100여 점을 선보이는 자유로 〈얼굴〉展이 진행 중이다.

장차 파주 경제 활성화에 크게 기여할 것으로 내다봤던 LG필립스 LCD 산업단지는 벌써부터 파주 부동산 시장에 활기를 불어넣고 있다. 무엇보다 2012년까지 총 25조 원이 투자될 예정인 이 사업은 계획대로라면 3만 5000명이라는 고용 인원을 창출할 것으로 보인다. 전문가들은 파주시 인구가 늘어나면 그만큼 도로 확충이나 생활 편의시설 등 인프라를 갖춰야 하므로 자연히 상권도 확대될 것이라고 내다보고 있다. 파주시 입장에서도 LG필립스 LCD 산업단지는 그야말로 복덩이 사업인 셈이다.

최첨단 기업 도시로 변모함에 따라 인구가 늘어나고 세수가 증가하기 때문이다. 현재 LG필립스 LCD 단지 앞 토지 시세는 평당 500만 원대로, 작년에 비해 두 배 이상 올랐다. 하지만 땅값 상승으로 거래는 거의 이뤄지지 않고 있다. 현재 이 지역은 전체적으로 땅값이 올라 실수요자가 아니면 신도시 주변 토지를 매입하기 힘들다. 거래가 활발한 편은 아니지만 공장 및 주거 부지나, 농지 등을 찾는 실수요자 중심으로 거래가 성사된다는 게 현지 부동산 중개업자들의 말이다. 때문에 토지거래 허가신청 건수도 줄어들었다. 뿐만 아니라 경기 북부 지역 땅투기의 진원지답게 여기저기 난무했던 부동산 중개업소가 현저하게 줄어들었다. 대부분의 현지 부동산 업자들은 정부 규제가 완화되기만을 기다리는 눈치다.

한편 문산읍 선유리 일대는 외지인들의 발길이 부쩍 잦아졌다. 이는 LG필립스 LCD 협력단지가 들어선다는 개발 호재 때문. 첨단 기업 도시로 변모할 북파주 일대는 LG필립스 LCD 산업단지 외에도 국내 기업 40만 평, 외국 기업 20만 평으로 총 60만 평 정도의 LG필립스 협력단지가 들어설 전망이다. 이에 따라 북파주 일대 부동산 중개업소에는 협력 업체 공장 부지 문의가 꾸준한 상황이다. 하지만 LCD 산업단지 주변의 땅은 대부분 매입이 거의 마무리된 상태로 매물이 거의 없다.

현재 문산읍에서 땅값이 가장 비싼 곳은 경의선 문산역 일대. 역세권 상업 지역은 평당 300만 원이며 관리 지역 내 농지나 임야는 평당 80만 원 정도의 시세를 형성하고 있다.

또한 LG필립스 LCD 협력단지가 들어서는 당동리와 선유리 일대 1번 국도변 관리 지역 농지는 70만 원 선으로, 2002년 시세와 비교해보면 2배 이상 오른 가격이다.

당동리와 선유리 일대를 주목하라 전문가들이 추천하는 곳은 당동리와 선유리 일대. 우선 북파주의 유망 투자처 중 최근 가격 상승세가 두드러진 이 지역의 강점은, 월릉면 일대에 들어서는 LG필립스 내 · 외국인 협력단지가 들어선다는 점이다. 또한 이곳은 일반 주거 지역으로 아파트가 신규 공급되기 쉽고, 일산 신도시처럼 상권이 커질 가능성이 높다. 게다가 선유리 일대에 상주하던 미군 부대가 떠나면서 남게 된 공유지도 눈여겨볼 만한 호재 요인이다. 파주시는 지난 2004년 미군 부지의 활용에 대해 국토 연구원에 컨설팅 의뢰를 맡겼다. 그 결과, 미군 부지는 유통이나 행정 · 문화 관련 부지로 적합하다는 것이다. 이처럼 파주시 행정 기관이 미군 부지에 들어설 것이라는 기대감이 맞물리면서 선유리는 현재 유망 지역으로 급부상 중이다. 하지만 정부의 강력한 규제 정책으로 인해 거래가 활발한 상태는 아니다. 특히 공장 부지의 경우 수요자는 많으나 매물은 별로 없는 상태다.

선유 LG부동산 엄영수 대표는 현재 선유리 주변으로 두산, 양우, 휴먼빌 등 5000세대 이상의 아파트가 공사 중이라며 선유리 일대에 대한 기대감을 나타낸다. 향후 개성공단 사업이 확장될 경우, 선유리가 배후 도시로 지목될 확률이 높다는 것과 열악한 문산 지역보다는 앞으로 새로운 상권이 형성될 가능성이 높은 선유리 주변으로 수요자가 몰릴 것이라는 얘기까지 그 주변의 부동산 전문가들 사이에서 나돌고 있다. 실제로 국내 대기업의 유통센터나 까루프, 일반 · 종합병원, 상가 등의 문의가 많은 것은 사실이다. 이들은 모두 당장의 시세 차익보다는 이곳에 대한 비전을 갖고 문의를 하는 것이다.

선유리의 일반 상업 지역 매매가는 700만~800만 원 선이며 일반 주거 지역은 평당 150만~250만 원 선이다. 자연 녹지 지역은 평당 50만~60만 원에서 150만 원 선에서 거래되고 있다. 자연 녹지 지역은 도시 계획 자체가 일반 주거나 상업 지역으로 바뀔 가능성이 많다는 장점을 가지고 있으나 많은 투자자들은 전답을 가장 안정적인 투자처로 꼽는다. 이곳의 전답 시세는 평당 15만~71만 원대까지 지리적 조건에 따라 천차만별이다. 도로와 접한 토지는 50만~80만 원까지 가격이 형성돼 있고 도로의 여건이 열악한 토지는 평당 20만~30만 원 선이다. 개발 여건이 좋지 않은 임야는 평당 15만~20만원 선이며 이미 군과 협의가 끝나고 인허가를 받아놓는 등 비교적 개발 여건이 좋은 토지는 최소 평당 30만 ~ 70만 원 선.

토지 거래 허가 구역으로 묶인 파주에서 유일하게 토지 거래 허가를 받지 않아도 되는 곳은 도시 계획 지역 내 일반 상업 및 주거 지역이다. 실질

파주 운정 신도시의 후광을 받고 있는 금촌 주공아파트.

적으로 금촌의 일반 주거지는 평당 600만~700만 원 정도로 시세가 형성돼 있다. 일각에서는, 일산 신도시 중심의 상가 부지가 평당 최고 1000만 원 선 인데 비해 파주의 상가 부지 가격이 평당 700만 원인 것은 시세가 너무 비싸다는 의견도 있다. 부동산은 미래에 대한 투자다. 교통 교육 문화 등 완벽한 인프라를 갖추고 있다면 이미 가격이 너무 높게 형성돼 있기 마련. 때문에 현재는 생활 여건이 불편해 가격이 싸지만 가까운 장래에 교통 여건 등이 개선될 가능성이 있는 곳을 고른다면 시세 차익을 얻을 가능성이 높다. 그런 의미에서 선유리는 잠재 투자 가치가 풍부한 지역이다. 선유리의 LG부동산 엄영수 대표는 "무엇보다 대북 전진 기지의 배후 도시로 선유리만한 데가 없다" 며 "이 때문에 북파주에서는 선유리가 중심이 될 것" 이라고 전망한다.

한편 운정 · 교하 등 택지 개발 중심의 남파주 일대 역시 공사가 한창이다. 2006년 완공되는 운정 역사 주변의 토지는 현재 평당 1000만 ~ 1500만 원 정도의 시세를 형성하고 있다. 이는 평당 700만~800만원 선이었던 2002년에 비해 2배 이상 오른 가격이다. 특히 오는 12월에서 내년 3월 동안 아파트 분양이 시작될 운정 지구의 평당 분양가는 850만 원 선으로 예상된다. 오는 11월에는 약 2조 원에 달하는 파주 운정 2지구에 대한 토지 보상이 실시될 예정이다. 이에 따라 대토 수요자들은 파주 인근에 위치한 연천이나 철원 등에 확산될 것으로 예상된다. 현재 연천이나 철원의 경우 평당 10만~20만 원 안팎이던 땅값이 평당 40만 원 이상을 호가하고 있다.

파주 부동산 시장의 미래

파주 신도시 개발 계획은 결코 '장밋빛 계획' 만은 아니다. 정권에 따라 바뀔 수 있는 게 부동산 개발 계획이지만 이곳은 이미 많은 돈이 유입돼 있고 가시화된 사업들이 대부분이기 때문이다. 파주가 변화하기 시작한 것은 교하 지구가 들어서고 LG필립스 LCD 단지가 공사를 시작한 불과 2~3년 전. 도시가 새롭게 형성되려면 최소한 5년에서 10년 정도의 시간이 걸린다. 빠르면 5년 후 파주에 도로나 학교, 교통 등 기반 시설이 제대로 갖춰지면, 이곳은 최첨단 기업 도시로 급부상할 것이다.

향후 대북 경제의 다리 역할을 할 곳이며 시베리아를 잇는 철도의 시발점이 되는 곳인 만큼 파주의 역할은 중요하다. 지금 공사가 한창인 경의선이 완공되면 이 지역에 어떤 변화가 생길지, 그로 인해 남북 관계는 어떻게 진전 될지, 파주 부동산 시장의 미래가 사뭇 궁금해진다.

해방 60주년을 맞았지만 여전히 한반도의 허리는 끊겨 있다. 취재를 마치고 노을 지는 저녁이 밀려올 때까지 자유로를 달렸다. 이 끊어진 길이 다시 하나로 이어질 수 있기를 기대해본다.

파주시 월롱면 LG필립스 LCD 산업단지 공사 현장