

---

## 2021년 8월 2주 부동산동향 찌라시

---

2021. 08. 12.(목)

제 공 : 와이낫플래닝(주)

## 목차

1. 서해안 관광벨트의 중심축으로 급부상하는\_보령 대천 -박기남 상무-
2. 인천 비규제 수혜지역 강화도, 풍선효과 상승 기대 -이종훈 상무-
3. 도시 재생의 필요성과 문제점 -고슬아 차장-

## ① 서해안 관광벨트의 중심축으로 급부상하는\_보령 대천

코로나의 영향으로 국내 관광관련 업체들의 평균 매출이 3분의2나 줄어들었다는 안타까운 소식과 함께 국내 관광사업체 500개 가운데 전년 동기보다 매출이 감소한 업체비율은 약 98%에 달했다. 코로나의 장기화가 예상됨에 따라 관광업계에서는 현재의 어려운 상황을 오히려 관광 산업의 경쟁력을 높일 수 있는 중요한 시기라 판단하고 다각적인 방안과 대책을 마련하고 있는 상황이다.

코로나 영향에서도 서해안권의 관광 인프라는 타지역 대비 놀라운 경쟁력을 확보하고 있는 것으로 판단된다. 가장 눈에 띄는 곳으로 시화MTV(Multi Techno Valley)로 시흥시와 안산시 일원에 위치한 시화호 북측 간석지 약 301만평에 첨단, 벤처업종 등 지식 기반산업을 중심으로 연구개발, 유통 등의 지원기능과 관광·휴양의 여가기능이 조화된 미래지향적인 첨단 복합단지를 조성하는 사업으로 이미 시흥 웨이브파크(인공서핑)시설과 주변 상업·관광시설의 개발이 한창 진행 중에 있거나 완공되었다.

서해권의 또 한 곳으로 관심이 집중되는 곳은 수도권에서 90분 거리의 충남 서해안 보령시 대천권역이다. 동쪽은 청양군·부여군, 서쪽은 서해에 면하며, 남쪽은 서천군, 북쪽은 홍성군과 접하고 있다. 장항선과 서해안고속도로가 연결된다. 대천항과 대천해수욕장, 무창포해수욕장 등이 있고, 매년 세계적으로 인지도가 있는 보령머드축제를 개최하고 있다.

보령 원산도와 태안 안면도를 연결하는 원산안면대교(1.8km/왕복4차선)가 2019.12 개통되어 충남 서해안 신관광벨트 구상에 착수되었다. 특히 대천의 경우 2021년 11월 원산도에서 보령까지 해저터널(6.9km) 완공을 눈앞에 두고 있어 해저터널과 원산안면대교가 이어지면 대천해수욕장에서 안면도 영목항까지 차로 이동거리는 75km에서 14.1km, 소요시간은 110분에서 10분으로 크게 줄어

든다. 아울러 주변 교통망 개선을 통해 충남 서해안 관광 및 지역 발전에 엄청난 영향을 미칠 것으로 예상된다.

보령 및 대천권역의 지역주민 및 관광업계 전문가들은 2021년 세계 5번째 긴 터널인 보령 해저터널 완공으로 태안해안 국립공원의 접근성이 뛰어나게 좋아져 인근 지역의 정주여건 개선과 서해안 관광벨트의 중심으로 급부상하게 될 것으로 보고 있다.

특히 서해안의 대표 해수욕장으로 2019년 기준 663만명이 방문하고 국내 해수욕장 중 해운대 해수욕장 다음으로 많은 인파와 관광객이 몰리는 대천해수욕장은 태안권 관광객 약 222만명의 잠재수요까지 감안할 경우 약 900만명의 서해안 태안관광시대를 여는 핵심 키워드가 될 것으로 보이며, 보령시의 미래 관광 먹거리 산업으로 1,200억원 투입해 해양레포츠 복합단지 조성계획인 보령 복합 마리나항만(2030년 완료)이 까지 겹쳐져 현재 대천은 높은 관심을 받고 있다.

현재 대천은 이러한 지역개발 호재와 주변 관광자원과도 연계된 부동산 상품도 예상되고 있는데, 빠르면 금년 말 분양 예정인 프라이빗 럭셔리 리조트를 표방하는 대천 르솔레일이 분양을 준비 중에 있다.

전 객실 오션뷰와 각종 부대시설(컨벤션센터, 워터파크, 인피니티풀, 선셋 전망대, 해수 노천탕, 스파, 피트니스, 레스토랑, 실내골프장, 테라스 상가 등)을 갖춘 지하2층, 지상20층 5개동 총 793실 규모의 생활형숙박시설로 완공시 대천 랜드마크가 될 것으로 보여 분양 전부터 인근 권역인 대전, 세종, 공주권역 등 벌써부터 수요자의 관심이 높은 것으로 보인다.

<와이낫플래닝 박기남 상무 (ynpc001@ynp.uplusworks.co.kr)>

## ② 인천 비규제 수혜지역 강화도, 풍선효과 상승 기대

인천에서 비규제지역인 강화도는 인천지역을 포함하여 인근 김포 지역에 광역교통망과 수도권 서북부 개발 호재로 수도권에서 비규제지역에 대한 풍선효과가 더욱 커질 거라 생각합니다.

강화도는 수도권의 역사적 체험을 하는 관광지로 인식되었으나 2017년부터는 석모대교 개통 및 석모도 주변지역의 다양한 부동산개발이 지속적으로 계획되고 있어 강화도의 이미지가 변화되고 있는 것으로 보입니다.

지역 내에 배드타운뿐만 아니라 인천은 물론이고 파주, 김포, 일산 등 주변 도시로의 접근성이 확보가 되어 있어 가까운 도시로 이동시간이 약 30분~40분 소요되는 지역이기도 합니다.

주변 개발호재로 강화 일반산업단지 내에 71개의 공장이 입주예정이며 7,500명 정도의 고용창출이 이루어질 것으로 예상되어 기업체 입주증가로 주택공급은 필수적으로 이루어져야 한다고 판단할 수 있습니다.

서울~강화 고속도로가 추진되고 있고 김포~파주고속도로(2025년 개통)가 완공되면 강화에서 서울 외곽으로 접근성이 수월해지며 생활권도 넓어져 이에 따른 지역 가치도 상승되지 않을까 전망하고 있습니다.

강화라고 하면 섬이고 또 도심에서 떨어진 한적한 곳일 거라고만 생각했다면 앞으로 강화는 도로확충 및 산업단지 병원 등 인프라의 구성으로 도심보다는 많이 적은 금액으로 한적한 생활이 가능할 거라 생각이 듭니다.

베이비부머 세대 은퇴시기 도래에 따라 서울 은퇴수요 경기도권 이주 선호지역으로 양평, 용인, 강화 지역 순으로 노후 준비를 위한 주택부담금 감소 선호, 안락한 생활 지역으로 이주하려는 구매심리가 변화하는 추세인 것 같습니다.

현재 강화도 선원면 일대 2곳에서 약1,330여세대와 약1,320여세대 등 약2,600여세대 최대 규모 브랜드 신규 아파트 대단지가 분양 진행중에 있어 이 지역 신흥주거단지가 형성될 것으로 기대가 됩니다.

강화도는 대부분의 아파트들은 이미 노후된 곳이 많고 지난 10년 동안 대단지 아파트 공급이 전무한 상태여서 강화 산업단지 신규 사업지 주택수요가 필요하고 아파트 대기 수요를 충족시킬 수 있을 것으로 예상되고 있습니다.

<와이낫플래닝 이종훈 상무 (ynp026@ynp.uplusworks.co.kr)>

### ③ 도시 재생의 필요성과 문제점

우리는 도시에서 태어나 생활한다. 도시는 인간이 만들며 동시에 인간활동도 그 공간에 의해 규정이 된다. 도시가 변성하기 위해서는 인간활동과 조화가 이루어져야 한다. 조화가 깨지면 도시는 쇠퇴를 하거나 극단적으로 버려지는 현상으로 치닫게 된다. 따라서 도시재생을 통하여 도시와 인간활동을 조화시켜야 한다.

도시와 인간 활동은 변화 속도가 다르다. 그렇기 때문에 도시 재생을 위해서는 인위적인 개입이 필요하다. 하지만 기존 공간에 형성된 기득권을 새로운 요구와 조화시키는 데 많은 어려움이 따르기도 한다. 공간 소유자들의 이해관계가 다르기 때문이다. 도시재생을 위한 인위적인 개입을 원활하게 하기 위해서는 공간 소유자들의 이해관계를 해결하는 방안이 우선시된다. 도시재생을 통해 공간적 성격이 바뀌면 그곳의 인간 활동도 변하기 때문에 원 거주자, 원 기능을 보호하는 노력도 필요하다.

또한 도시재생은 공간 생태계가 바뀌는 일이기 때문에 이득 집단과 피해 집단이 발생한다. 전세기 각지에서 합동재개발사업, 재건축사업, 주거환경 개선사업, 뉴타운사업 등 다양한 도시재생 사업이 진행되어 왔으며 현재도 한창이다. 이에 이득 집단과 피해 집단이 생기는 등 필연적으로 수많은 사회갈등이 야기된다. 현실적으로 이익 및 피해, 두 집단 모두를 만족시키는 도시재생사업을 추진하는 데는 한계가 있다. 그렇다면 이런 한계점을 극복할 수 있는 공공의 역할이 무엇일까? 개발이익 환수 및 피해자 지원 등 도시재생에 따른 이익과 불이익을 균형 잡히게 관리하는 공공의 노력이 무엇보다 절실히 보인다.

<와이낫플래닝 고슬아 차장 (ynp056@ynp.uplusworks.co.kr)>

## ⑤ 마무리 글

부동산 동향 짜라시는 저희 와이낫플래닝 임직원들이 평소 부동산 시장 조사, 업계 관계자 인터뷰, 개인적인 직간접 경험을 토대로 기삿거리를 만들어 공유하고자 기획되었습니다. 기존에 보시던 딱딱한 보고서 형태의 리포트를 지양하고, 가벼운 읽을거리를 지속적으로 제공하고자 합니다. 다만, 제목처럼 부동산 동향 짜라시으로써 팩트에 기인하긴 하지만 다소 주관이 개입될 수 있음을 감안하여 주시기 바랍니다.

<와이낫플래닝 분양사업부문장 전우경 전무>