

철도 역세권의 경제적 효과



이지은
(주)남서울 부장
siwon28@hanmail.net



문대섭
한국철도기술연구원 책임연구원
dsmoon@krri.re.kr

1. 서론

철도는 광역도시기본계획과 국책사업으로 추진되는, 몸집이 큰 만큼 엄청난 경제효과가 나타나는 대표적 SOC 사업이다.

이 때문에 역세권 주변 부동산에 미치는 영향력 또한 큰 편이다.

철도는 도시와 도시간의 접근성이 크게 개선되면서 관련 부동산 시장과 물류, 인구 이동에 미치는 영향이 적지 않다. 유동인구가 늘어난 만큼 대형 마트, 백화점 등의 편의시설도 속속 들어서 주거 환경이 크게 개선되고 외부의 인구유입도 원활해져 지역 경제가 살아나는 제법 위력이 큰 사회간접자본.

그래서 역세권 지역에 대한 지가는 역에 가까울수록 고밀도 이용률이 높고 지가도 당연히 높으며, 거리가 멀어질수록 지가는 낮아진다. 왜 그럴까?

답은 유동인구다. 사람들이 철도역을 많이 이용할수록 경제적 파급효과가 크게 나타나면서 자연스럽게 상권이 형성되고, 인근에 신도시등 주거지역 개발계획이 생기는 것이다.

부동산 속설에 “길 따라 부동산 가격이 흐른다.”라는 말이 있다.

사람들이 움직일 수 있는 도로 하나만 뚫려도 토지가격은 상승하는데..

대량 인구수송이 가능한 철도역이 들어서면, 더 크게 상승할까?

실제로 그러한가?

2005년 개통한 중앙선과 최근 골드라인으로 불리며 핫플레이스로 떠오른 2011년 개통한 신분당선의 사례를 살펴보자.

2. 사례

(가) 중앙선

2005. 12. 16. 중앙선(청량리~덕소) 개통

구리역 인근 롯데백화점(구리점) : 인창동 677

기준년도	토지 소재지	지번	개별공시지가	기준일자	공시일자
2015	경기도 구리시 인창동	677	6,441,000 원	01월 01일	2015/05/29
2014	경기도 구리시 인창동	677	6,444,000 원	01월 01일	2014/05/30
2013	경기도 구리시 인창동	677	6,190,000 원	01월 01일	2013/05/31
2012	경기도 구리시 인창동	677	6,170,000 원	01월 01일	2012/05/31
2011	경기도 구리시 인창동	677	5,940,000 원	01월 01일	2011/05/31
2010	경기도 구리시 인창동	677	5,950,000 원	01월 01일	2010/05/31
2009	경기도 구리시 인창동	677	5,840,000 원	01월 01일	2009/05/29
2008	경기도 구리시 인창동	677	5,940,000 원	01월 01일	2008/05/31
2007	경기도 구리시 인창동	677	5,240,000 원	01월 01일	2007/05/31
2006	경기도 구리시 인창동	677	4,550,000 원	01월 01일	2006/05/31
2005	경기도 구리시 인창동	677	3,960,000 원	01월 01일	2005/05/31
2004	경기도 구리시 인창동	677	3,320,000 원	01월 01일	2004/06/30

2005년 12월에 개통하여 2006년 개별공시지가에 반영된 롯데백화점 구리점의 시세 변화이다. 공사중이었던 2005년에 비해 2006년 개통후 1년새 공시지가는 m²당 590,000원이 뛰었고, 그 다음해엔 690,000원이 올랐다.

(L) 신분당선

2005년 6월 24일 : 강남역~정자역 구간 착공
2011년 10월 28일 : 강남역~정자역 구간 개통

(1) 판교역 인근 현대백화점 판교점 : 분당구 백현동 541

기준년도	토지 소재지	지번	개별공시지가	기준일자	공시일자
2015	경기도 성남시 분당구 백현동	541	16,050,000 원	01월 01일	2015/05/29
2014	경기도 성남시 분당구 백현동	541	14,330,000 원	01월 01일	2014/05/30
2013	경기도 성남시 분당구 백현동	541	13,600,000 원	01월 01일	2013/05/31
2012	경기도 성남시 분당구 백현동	541	13,200,000 원	01월 01일	2012/05/31
2011	경기도 성남시 분당구 백현동	541	11,000,000 원	01월 01일	2011/05/31

※단위면적(m²)당 산정가격임.

2011년 10월에 개통하여 2012년 공시지가에 반영된 시세변화이다.

(참고로, 현대백화점 판교점은 판교신도시 역세권 중심 상업용지로 판교지역 최고가인 3.3m²당 9218만원에 분양된 땅이었다. 역세권이라는 특수성 때문에 최고가로 낙찰된 토지였다.)

(2) 판교역 인근 아브뉴프랑 판교점 : 삼평동 740

기준년도	토지 소재지	지번	개별공시지가	기준일자	공시일자
2015	경기도 성남시 분당구 삼평동	740	8,800,000 원	01월 01일	2015/05/29
2014	경기도 성남시 분당구 삼평동	740	7,550,000 원	01월 01일	2014/05/30
2013	경기도 성남시 분당구 삼평동	740	7,360,000 원	01월 01일	2013/05/31
2012	경기도 성남시 분당구 삼평동	740	7,150,000 원	01월 01일	2012/05/31
2011	경기도 성남시 분당구 삼평동	740	6,500,000 원	01월 01일	2011/05/31

※단위면적(m²)당 산정가격임.

현대백화점과 마찬가지로 2011년에 개통하여 2012년 개별 공시지가에 반영된 시세변화이다.

※ 현재 신분당선 판교역은 판교 신도시의 중심부를 관통하는 중심상권이긴 신도시 후광효과라는 반론을 제기할 수 있으므로 같은 신분당선의 다른 역을 비교해 보도록 한다.

(3) 청계산 입구역 인근

㉠ 서초구 신원동 214 - 현재 오피스텔이 건축된 토지

기준년도	토지 소재지	지번	개별공시지가	기준일자	공시일자
2012	서울특별시 서초구 신원동	214	521,000 원	01월 01일	2012/05/31
2011	서울특별시 서초구 신원동	214	492,000 원	01월 01일	2011/05/31
2010	서울특별시 서초구 신원동	214	448,000 원	01월 01일	2010/05/31
2009	서울특별시 서초구 신원동	214	399,000 원	01월 01일	2009/05/29
2008	서울특별시 서초구 신원동	214	401,000 원	01월 01일	2008/05/31
2007	서울특별시 서초구 신원동	214	340,000 원	01월 01일	2007/05/31
2006	서울특별시 서초구 신원동	214	244,000 원	01월 01일	2006/05/31
2005	서울특별시 서초구 신원동	214	174,000 원	01월 01일	2005/05/31
2004	서울특별시 서초구 신원동	214	136,000 원	01월 01일	2004/06/30
2003	서울특별시 서초구 신원동	214	115,000 원	01월 01일	2003/06/30

2005년 착공 들어가서 2011년 개통까지 엄청난 가격 차이를 보이는 지역이다.

신분당선 외엔 딱히 특별한 교통대책도 없다. 개발행위 제한구역으로 중첩적 규제를 받던 지역이었고 외곽지역이어서 도로망 또한 제대로 갖춰지지 않았던 지역이다.

㉡ 서초구 신원동 271-21 - 서초 내곡지구

기준년도	토지 소재지	지번	개별공시지가	기준일자	공시일자
2012	서울특별시 서초구 신원동	271-21	497,000 원	01월 01일	2012/05/31
2011	서울특별시 서초구 신원동	271-21	469,000 원	01월 01일	2011/05/31
2010	서울특별시 서초구 신원동	271-21	427,000 원	01월 01일	2010/05/31
2009	서울특별시 서초구 신원동	271-21	388,000 원	01월 01일	2009/05/29
2008	서울특별시 서초구 신원동	271-21	390,000 원	01월 01일	2008/05/31
2007	서울특별시 서초구 신원동	271-21	320,000 원	01월 01일	2007/05/31
2006	서울특별시 서초구 신원동	271-21	200,000 원	01월 01일	2006/05/31
2005	서울특별시 서초구 신원동	271-21	150,000 원	01월 01일	2005/05/31

기준 년도	토지 소재지	지번	개별공시지가	기준일자	공시일자
2004	서울특별시 서초구 신원동	271-21	126,000 원	01월 01일	2004/06/30
2003	서울특별시 서초구 신원동	271-21	108,000 원	01월 01일	2003/06/30
2002	서울특별시 서초구 신원동	271-21	90,000 원	01월 01일	2002/06/29

정말 아무것도 없던 지역이었다. 보금자리 주택지역으로 지정되면서 교통대책으로 신분당선 청계산입구역이 들어선 곳이다. 10년전(2002년) m²당 공시지가 90,000원에서 신분당선 개통후 m²당 497,000원으로 약 6배 차이를 보인다.

용도지역 변화에 따른 지가상승을 감안한다 하더라도 기본적으로 상승폭이 엄청나다는 것을 알 수 있다.

㉔ 서초구 신원동 204 - 현재 오피스텔이 건축된 토지

기준 년도	토지 소재지	지번	개별공시지가	기준일자	공시일자
2012	서울특별시 서초구 신원동	204	521,000 원	01월 01일	2012/05/31
2011	서울특별시 서초구 신원동	204	492,000 원	01월 01일	2011/05/31
2010	서울특별시 서초구 신원동	204	448,000 원	01월 01일	2010/05/31
2009	서울특별시 서초구 신원동	204	407,000 원	01월 01일	2009/05/29
2008	서울특별시 서초구 신원동	204	409,000 원	01월 01일	2008/05/31
2007	서울특별시 서초구 신원동	204	347,000 원	01월 01일	2007/05/31
2006	서울특별시 서초구 신원동	204	249,000 원	01월 01일	2006/05/31
2005	서울특별시 서초구 신원동	204	178,000 원	01월 01일	2005/05/31
2004	서울특별시 서초구 신원동	204	139,000 원	01월 01일	2004/06/30
2003	서울특별시 서초구 신원동	204	117,000 원	01월 01일	2003/06/30
2002	서울특별시 서초구 신원동	204	97,900 원	01월 01일	2002/06/29

㉓, ㉔ 과 마찬가지로 여건이 비슷한 청계산입구역 인근 토지이다.

10년전의 공시지가를 비교했을 때 드라마틱한 가격상승효과를 보이고 있다.

3. 맺음말

철도는 사회간접자본이다.

우리나라의 사회간접자본에 대한 투자는 정부를 중심으로 지속적으로 이루어져 왔으며, 경제발전 과정에서 중심적인 역할을 수행하였다.

수도권 성장관리방안에서 주목해야 할 중요한 점은, 앞으로 수도권에서의 신도시 건설이나 택지개발의 1차적 중심을 전철역세권으로 규정하고 있는 부분이다. 또한 사람들은 역세권 주변 지역의 주거지를 선호하고, 아파트 공급자들도 주목하는 곳이 역세권이다. 위 사례들을 살펴봐도, 판교신도시, 내곡보금자리주택 건설의 전제 조건이 된 것이 신분당선이다.

역세권 주변지역의 개통 이후의 구체적 지가상승 사례로 철도개통에 대해 막연하게 생각하던 부분이 명확히 적용되는 것을 근거있게 보여줌으로써 부동산등 경제적 파급효과를 확인할 수 있다. ☺