



양용화

KEB하나은행
부동산자문센터 센터장
wildcard@hanafn.com
문의 : 02-2002-1394

경력 동국대, 인하대 부동산대학원 강사 / 매일경제TV 'mbn오늘' 및 연합뉴스 고정 출연 / MBC, SBS, 한경와우TV, 연합TV, KBS-Radio 등 출연 / 매일경제, 중앙일보, 조선일보, 문화일보, 매경이코노미 등 재테크 칼럼 기고 / 금융기관 부동산 투자설명회 강연
저서 대한민국에서 평평거리며 살아가기 / 부동산경제 100문 100답 / 행복한 부자가 되기 위한 직장인의 재테크(공저) / 재테크 바이블(공저) / 세무 및 부동산 상담 가이드(공저) / 매일경제 대예측(공저, 2007~2013)

남북경협시대와 접경지역 투자

남북정상회담과 북미정상회담의 성공으로 남북간 화해 분위기가 무르익으면서 접경지역 투자에 대한 관심이 높아지고 있다. 접경지 특성상 현장답사가 불가능한 지역도 있고, 장기적 관점에서 투자전략을 세우지 않을 경우 오히려 애물단지로 전락할 수도 있다. 접경지 투자의 포인트는 무엇이며 주의해야 할 점은 무엇인지 알아본다.



남북경협, 그 핵심은 '한반도 신경제지도'

지난 4월과 5월 두 차례에 걸쳐 이루어진 남북정상회담과 4.27 판문점선언 그리고 6월의 북미정상회담을 계기로 남북 교류 및 한반도 평화정착에 대한 기대감이 그 어느 때보다 고조되고 있다. 이에 따라 남북한 경제협력사업도 조만간 본 궤도에 오를 것으로 기대된다.

현 정부에서의 남북경협은 대선공약에 포함되었던 '한반도 신경제지도'가 나침반 역할을 할 것으로 보인다.

'한반도 신경제지도'의 핵심은 남북의 철도와 도로를 연결해 구축한 'H라인', 즉 3대 경제벨트를 중심으로 대륙과 해양으로 뻗어갈 인프라를 마련해 한국 경제

에 새로운 성장동력을 창출하겠다는 계획이다.

구체적으로 살펴보면, 목포~서울~개성~평양~신의주로 이어지는 '서해안벨트'와 부산~설악산~금강산~원산~나진으로 연결되는 '동해안벨트'의 양대 축을 비무장지대(DMZ)를 평화지대로 바꾼 '접경지역벨트'가 연결해 H라인을 완성한다는 구상이다.

경협이 본격화되고 이 같은 구상이 구체적으로 실현되면 전쟁에 대한 불안감이 완화되고 관련 산업과 내수시장에도 긍정적인 영향을 미치는 것은 물론 관광객 증가와 관련 서비스업의 경기 활성화에도 시너지 효과를 낼 것으로 예상된다.

[그림1] 남북 경협시대의 나침반 역할이 기대되는 한반도 신경제지도



한반도 신경제구상은 남북관계 개선과 경제협력 활성화를 통해 북한의 변화를 견인하고 한국경제의 새로운 성장동력을 창출하겠다는 현 정부의 계획이다.

남북 화해분위기로 주목 받는 지역

이와 같이 남북교류와 경제협력에 대한 기대감이 높아지고 '한반도 신경제지도'에 따라 접경지역 개발 가능성이 언급되면서 접경지역 부동산시장의 움직임이 심상치 않은 모습을 보이고 있다. 예상 수혜지역은 경기도 파주시·고양시·김포시·연천군, 강원도의 철원군, 고성군 등이 꼽힌다. 이중에서도 가장 큰 호재가 기대되는 곳은 파주가 거론된다.

파주시는 현 정부가 들어선 뒤 남북관계 개선 기대감에 힘입어 지난해에만 땅값이 전년보다 2.81% 올랐

다. 이는 2007년 이후 10년 만에 가장 큰 상승 폭이었다. 올해 남북관계가 빠르게 호전되면서 지난 3월 파주시 토지 거래는 4628필지로 통계가 작성되기 시작한 2006년 1월 이후 최대치를 기록했다. 경의선 중점인 문산읍의 경우 땅 주인들이 매물을 거둬들이면서 전답이 3.3㎡당 15만원 정도에서 2~3배 가량 오른 것으로 알려졌다.

경원선이 복구될 경우 주요 길목 중 하나가 될 연천군도 토지거래가 지난해부터 눈에 띄게 증가했다. 연천군에 따르면 2016년에는 토지 거래 건수가 2143건이었으나 지난해는 2384건으로 10% 이상 늘었다.

강원도 철원군은 파주에 비해 덜 주목 받는 곳이었지만 평창 동계올림픽 때 확충된 도로망에 힘입어 최근 땅값이 빠르게 오르고 있다. 고성군 또한 올해 3월 토지 거래 건수가 625건에 달해 남북관계 악화 전인 2014년 2월(977건) 이후 4년 만에 최고치를 나타냈다.

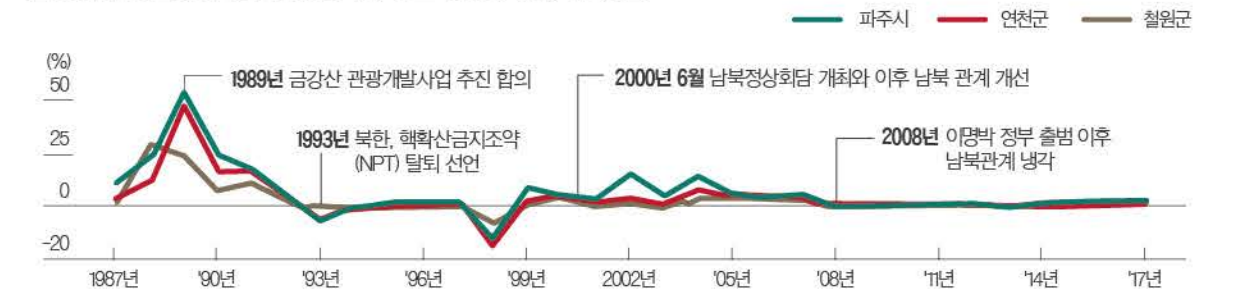
접경지역 투자를 위해 고려해야 할 이슈는 통제구역 등 경계선의 변화와 경제협력공단 조성 및 경제특구 지정, 그리고 교통인프라 확충과 DMZ 벨트지역 개발 등 크게 4가지를 들 수 있다.

주요 투자 이슈 ① 경계선 변화 가능성

접경지역 중 가장 큰 호재가 기대되는 곳은 파주시 중에서도 민간인 통제선(민통선, CCL, Civilian Control Line) 안에 있는 장단면·군내면·진동면이다. 민통선 지역에 대한 투자관심이 높은 이유는 민통선의 북상 가능성 때문이다.

민통선은 현재 군사분계선(휴전선)에서 10km까지로 설정되어 있는데, 그동안 민통선 지역은 군사분계선에서

[그림2] 남북 관계 냉각과 훈풍에 따른 주요 접경지역 지가 변동률



남북정상회담이 성사된 후 접경지역에 대한 관심이 부쩍 늘고 있다. 과거에도 남북관계에 이슈가 생길 때마다 지가가 변동을 보여 왔다. 자료: 한국감정원

40km, 20km, 15km로 단계적으로 복상해 왔다. 현재와 같은 화해 분위기로 인해 조만간 또다시 북상할지도 모른다는 기대감이 민통선 내 토지 투자가 관심을 모으는 이유다.

‘군사기지 및 군사시설보호법’상 통제보호구역과 제한보호구역이 축소될 가능성에 대한 기대감도 관심을 부추기는 또다른 이유다. 현재 통제보호구역은 군사분계선에서 15km지점, 제한보호구역은 통제보호구역으로부터 10km지점으로 설정되어 있으며, 통제보호구역에서는 신·증축이 불가하고 제한보호구역에서는 군부대의 동의를 받아야만 신·증축이 가능하다.



주요 투자이슈 ② 경제협력공단 조성 및 경제특구 지정

중단된 개성공단 재개동 가능성이 높아지고 있고, 남측에 새로운 경제협력공단을 조성하고 경제특구를 지정하는 방안이 검토되는 것도 주요 투자 이슈라고 볼 수 있다.

통일부와 경기도가 파주시 장단면 일대에 남북경협기업 중심의 산업단지 조성방안을 검토 중인 것으로 알려지고 있다. 부지 규모는 약 1600만㎡(500만 평)로 개성공단의 5배 정도에 달한다. 장단면을 대상지역으로 검토하는 이유는 비록 남한지역이지만 민통선과 임진강으로 차단된 지리적인 특성으로 인해 북한 노동자들의 출입을 공단 안에서 통제하기 쉽다는 이점이 있기 때문이다.

주요 투자이슈 ③ 교통 인프라 확충

남북 교통 인프라의 첫 단추로는 경의선 연결이 핵심이라고 할 수 있다. 경의선 연결은 2013년 북한과 중국이 개성과 평양, 신의주를 연결하는 약 400km의 고속철도와 고속도로를 건설하는 사업에 합의한 바 있어 추진될 가능성이 높은 사업이다.

동해선은 부산에서 출발해 북한과 러시아를 거쳐 유럽까지 연결되는 노선으로 현재 남측 구간인 강릉~제진(104km) 구간이 단절된 상태지만 본격적인 남북경협시대가 열리면 언제든지 공사 재개가 가능할 것으로 보인다.

경원선의 경우 전(前) 정부가 백마고지~월정리 구간 복원공사를 시작했으나 토지보상비 등의 문제와 남북관계 경색 등으로 중단된 상태로, 곧 공사를 재개할 예정이다. 이밖에 문산과 개성간 고속도로 연결도 남북경협이 시작되면 빠른 시일 내에 논의가 개시될 사업이라고 할 수 있다.

[그림3] 경의선-경원선-동해선 등 남북 단절 구간의 철도 및 도로 연결 계획



남북은 지난 6월 26일 열린 철도협력 분과회담에서 “동해선-경의선 철도협력 문제가 민족경제의 균형적 발전과 공동번영을 이룩하는 데 중요한 의의를 가진다”며 “이 사업을 동시에 추진하기로 했다”고 밝혔다.

주요 투자이슈 ④ 접경지역 벨트

접경지역 지원을 위한 법률은 2000년 일반법인 ‘접경지역지원법’이 제정된 이후 2011년 ‘접경지역지원특별법’으로 격상됐다. 이 법률에 의한 접경지역은 인천(강화-옹진) 경기도(고양-김포-동두천-양주-파주-포천-연천) 및 강원도(춘천-고성-양구-인제-철원-화천)의 15개 시·군이다. 이 법의 핵심은 민통선지역을 포함한 접경지역을 비무장지대(DMZ) 생태관광벨트로 만들고 동서남북간 교통인프라를 구축해 이 지역에 신성장산업을 육성하는 것이다.

[그림4] 주요 개발 내용을 담은 접경지역벨트



접경지역경제벨트는 DMZ를 활용해 생태평화안보관광지구, 통일경제특구를 연결하는 환경·관광벨트 육성이 목표다.

투자 유의점

앞서 살펴본 것처럼 남북미 평화분위기 조성과 경제협력 가시화 기대감으로 인해 접경지역의 투자 분위기가 높아지고 있다. 하지만 일반 투자자들이 접할 수 있는 현장 모습은 언론에 공개된 수준에 불과하고, DMZ 등 상당수 지역은 접근조차 불가능하다. 그런데도 최근에는 위성사진으로만 땅을 보고 계약이 이뤄지는 등 문지마 투자 우려도 나타나고 있다. 향후 높은 개발 가능성에 기대 접경지역 투자에 앞서 주의해야 할 점은 없을까.

먼저 접경지역에 대한 투자는 장기적 관점에서 접근해야 한다. 예컨대 파주시 땅값의 경우 2004년 남북 화해의 기운이 짙어지자 10% 이상 상승했지만 지난 정부하에서 남북관계가 경색되자 가격이 급락하는 등 수십년간 남북관계 변화에 따라 급등락을 반복해왔다. 또한 북미정상회담에서 경제협력에 대한 논의가 없었다는 점 역시 남북경협에 오랜 시간이 걸릴 수도 있음을 의미한다. 따라서 투자기간을 장기로 보고 자금은 반드시 여유자금을 활용할 필요가 있다.

접경지역에는 군사시설이나 제한구역이 많고 생태 보호를 위해 보존구역으로 지정될 가능성도 높아 대규모 개발이 쉽지 않아 보인다. 대규모 개발이 어렵다는 점은 도로와 주거시설, 상업시설 등 인프라 마련이 쉽지 않다는 의미이므로 현장답사를 통해 기존 도로를 활용한 접근성과 인프라 개발 가능성을 확인해야 한다. 향후 개발

을 기대하면서 땅지를 매입할 경우 큰 낭패를 당할 수 있다. 하지만 입지의 특성상 현장답사를 하기 어려운 경우가 많아 매입대상 토지의 선택에 각별히 주의해야 한다.

아울러 오랫동안 발길이 끊긴 접경지역 토지의 경우에는 토지대장 등 공적장부와 실제 형상이 달라져 있을 가능성도 높아 향후 경계 등의 분쟁이 발생할 가능성도 있다는 점을 염두에 두고 투자를 검토해야 할 것이다. ✎

KEB하나은행 부동산 투자자문 서비스

부동산 매입·매각·신축 관리 부동산 컨설팅은 KEB하나은행 전문가와 함께!

※ 투자 전 설명 청취, 원금 손실 유의
매입 매각자문, 부동산가치평가, 사업 분석 자문 등 제공 수수료는 당사자간 합의 투자결과에 대한 책임은 손님에게 귀속
본 홍보물은 2019년 6월 30일까지 유효합니다.
한국금융투자협회 심사필 제18-02913호(2018-07-05~2019-06-30)
문의 : 02-2002-1362

... SUMMARY

- 남북 화해 분위기로 인해 접경지역인 경기도 파주시, 고양시, 김포시, 연천군 및 강원도 철원군, 고성군 등이 주목을 받고 있다.
- 접경지역 주요 투자 이슈와 관심 지역은 다음과 같다.
 - 민통선 등 경계선 변화 가능성 : 파주시 장단면, 군내면, 진동면
 - 경제협력공단 조성 및 경제특구 지정 : 파주시 장단면
 - 교통 인프라 확충 : 문산, 철원, 강릉
 - 접경지역벨트 개발 : 인천(강화-옹진), 경기도(고양-김포-동두천-양주-파주-포천-연천), 강원도(춘천-고성-양구-인제-철원-화천)
- 투자 유의점
 - 남북관계 변화에 따른 높은 변동성
 - 현장 접근이 어렵고 다양한 규제가 적용될 가능성