

# 6월 1일 부동산법 개정 세금폭탄 피해 투자자 발길 분주

## 양도세, 중부세로부터 자유로워 부동산법 영향 없는 투자상품 대안으로 떠올라

### 기업 투자 510조+정부 稅혜택

#### SK하이닉스 생산능력 2배 확대

국내 반도체 기업들이 향후 10년간 모두 510조 원 이상을 투자하기로 했다. 정부도 반도체를 '핵심전략기술'로 지정하고 연구개발(R&D)비의 최대 50%까지 세액공제를 해주는 등 세계 최대 '반도체벨트'를 구축하기 위한 'K반도체 전략'을 내놓았다.

'K반도체 전략보고서'에서 SK하이닉스 등 국내 반도체 기업 153곳은 올해 41조8000억 원을 시작으로 2030년까지 510조 원 이상 투자한다고 발표했다. 국내 단일 산업 중 최대 규모의 투자 계획이다. 메모리 반도체 비중이 높은 SK하이닉스는 8인치 파운드리(위탁생산) 사업에 투자하는 등 비메모리 반도체 생산 능력을 키운다. 삼성전자도 시스템 반도체 시장 주도권 확보를 위해 2030년까지 171조 원을 투자한다. 2019년 내놓은 투자계획(133조 원)보다 38조 원 늘어난 규모다.



준다. 또 기존 반도체 제조시설을 연계하고 특화단지를 조성해 세계 최대 규모의 'K반도체 벨트'를 만든다. 이렇게 반도체 시설관련 대규모 투자가 계획된 가운데 SK하이닉스 M16공장이 들어선 이천시 생활형숙박시설이 투자자들의 주목을 받고 있다.

이천시는 올해부터 새롭게 적용되는 4차 수도권정비계획에서 '스마트 반도체 벨트'로 지정됐다. 이와 더불어 지난 2월 1일에는 SK하이닉스 M16 이천공장이 준공 완료되는 등 호재가 잇따르면서 명실상부 첨단산업의 거점도시로 발돋움할 계기를 마련하게 됐다.

이번에 준공한 M16 이천공장은 SK하이닉스가 국내외에 보유한 생산 시설 중 최대 규모로, 2025년까지 총 30조 예산을 편성하여 약 6만명의 고용을 창출할 것으로 기대되고 있다. 이 밖에도 이천시 내에는 현대 엘리베이터, 신세계푸드, OB맥주공장, 에이스침대 등 총 1만7천여 개의 사업체가 운영 중이다. 젊고, 생산성이 있는 탄탄한 비즈니스 수요는 4만여 명에 육박한다.

SK하이닉스 M16공장 준공완료 생활형숙박시설은 청약종이가 필요 없고, 오피스텔과 달리 전매제한이 없으며, 주택법이 아닌 건축법을 적용받아 1가구 2주택에 해당 되지 않는다. 그리고 다주택자 양도세 중과, 종합부동산세 과

#### SK하이닉스 M16공장 준공완료

생각형숙박시설은 청약종이가 필요 없고, 오피스텔과 달리 전매제한이 없으며, 주택법이 아닌 건축법을 적용받아 1가구 2주택에 해당 되지 않는다. 그리고 다주택자 양도세 중과, 종합부동산세 과

부동산 투자 전문가들은 생활형숙박시설 투자에 앞서 꼼꼼히 체크해야 할 사항 몇 가지를 조언했다. 첫째는 확실한 수요다. 풍부한 수요는 모든 수익형 부동산 투자의 전제조건이기도 한데, 생활형숙박시설의 경우 중장기 체류가 많기 때문에 고정수요와 함께 유동적인 수요의 흡수도 가능한지 고려해야 한다. 그다음은 인근의 개발호재다. 생활형숙박시설은 개발 등기가 가능하다. 때문에 개발 사업이나 교통망의 확충 등으로 주변 지가가 상승하게 되면 상품의 시세 역시 상승할 수 있어 시세 차익 효과도 기대할 수 있다.

#### 급증하는 근무인원을 수용할 임대시설 절박

이들 대부분은 젊은 세대로 소가구나 1인 가구로 구성되어 있으며, 3~6개월 정도 체류하는 특성을 보인다. 이는 고가의 생산설비, 시설관리 등을 위해 교대로 파견 근무를 하는 구조가 반영된 것으로 해석된다. 한편 이천시는 10년 이상 노후 아파트가 약 82%를 차지하는 주택 노후화가 높은 지역이다. 그래서 이천 도심권 내에는 다수의 오피스텔이 신규로 공급되었고, 현재 공실 없이 운영되고 있다. 하지만 그마저도 증가하는 수요를 감당하기에는 부족한 실정이다.

#### 지역내 공급기름과 최고의 입지

이천시 안에서도 안흥동은 프리미엄 브랜드를 가지고 들어오는 이천의 강남이라고도 불리며 대규모 주상복합 아파트들이 들어서고 있다. 하이엔드 천년가는 같은 지역내 위치하며 대단지 프리미엄은 함께 누리면서

도 차별화된 설계를 통하여 수요층을 끌어들이고 있어 주목받고 있다. 거기에 안흥동은 이미 높은 시세가 형성되어 있으며 추가로 프리미엄 브랜드 APT들이 예정되어 있어 앞으로의 기대치가 더욱 높은 곳이다. 하이엔드 천년가 담당자에 따르면 "이천은 기존 주거시설이 노후화된데다 전통적으로 신규분양이 뜸한 이른바 공급 가뭄 지역으로 앞으로 나올 물량도 많지 않다"라고 말했다. 이에 덧붙여 "이천에서 보기 드문 전세대 북층구조의 혁신설계에 주변대비 3~4천 저렴한 분양가까지 갖춰 방문객 대부분이 높은 만족도를 드러냈다"라고 현장 분위기를 설명했다. 도보로 이천종합터미널을 이용할 수 있고 중부고속도로와 영동고속도로를 비롯해 중부대로(42번 국도), 3번 국도 등이 인접해 도심 접근이 편리하다. 경강선 이천역도 반경 2km 내에 있어 서울 강남 및 판교 등 주요 업무지구로 빠르게 이동할 수 있다. 또한 이천프리미엄아울렛, NO백화점, 하나로마트, 광고전통시장 등 쇼핑시설과 경기의료원 이천병원, OGV, 안흥지, 시청, 우체국 등 생활에 필요한 모든 인프라가 근방에 위치해 편리한 생활을 누릴 수 있다. 미래가치도 돋보인다. 이천과 문경을 잇는 중부내륙 고속철도, 성남-여주 복선전철, 신둔-이천-부발 역세권 개발, 중리지구 개발 등 광역 교통망의 확충과 택지개발이 예정되어 있어 지가 상승의 효과까지 특별히 누릴 것으로 예상된다.

#### 전세대 전면 복층설계로 프리미엄까지

또한 전 세대에 풀 퍼니시드 빌트인 시스템과 에어컨, 냉장고, TV 등 생활에 필요한 각종 가전 풀 옵션, 전용 스타일러(선착순)를 제공한다. 공간의 활용성을 한층 높여주는 실사용면적 38㎡~70㎡으로 1.5층 전면복층과 2층 더블복층의 복층 구조설계 적용으로 만족감을 최대화 시켰다.

#### 공실걱정 없고 월세 확정 지급

또한, 인근, 대기업 기숙사 용도로 MOU 체결 진행중이며 10년 임대 계약을 완료하여 공실걱정 없이 전문임대관리 업체를 통해 확정수익을 누릴 수 있으며 소모품 교체, 청소 등 전문적인 임대 관리도 무상제공 한다.

문의전화 : 1600-0959

SK하이닉스 투자계획 세부 내용	
SK하이닉스	· 파운드리위탁생산 생산 2배 확대
	· 8인치 파운드리 사업 투자에 국내 캠퍼스 기업 개발-양산 지원
	· 인수합병(M&A) 등 전략 방향 검토

정부도 세금 감면, 대출 혜택 확대, 인력 양성 등 전방위적 지원책을 마련했다. 반도체를 핵심전략기술로 지정하고 투자에 대해 대기업은 30~40%, 중소기업은 40~50% 세액공제를 해

## 부동산 수요는 대기업을 따라간다!

폭발적인 인구증가 이유는? SK, CJ, 현대, 신세계 등 밀집 대기업효과 부동산 불패 있는다 우수한 교통 인프라까지 갖춰

건강한 도시의 척도는 '인구'로 판단할 수 있다. 인구증가율이 높다는 얘기는 지역의 성장 잠재력이 크다는 반증이며 이는 곧 부동산 시장에도 영향

을 미친다. 이천시의 현재 인구는 22만명으로 지난 10년간 3%대의 연평균 인구증가율을 기록했다.

#### 풍부한 수요와 상권 발달

SK하이닉스 반도체와 다양한 대기업 등 풍부한 일자리와 우수한 교통망으로 거주환경이 갈수록 향상되고 있기 때문이다.

#### SK 등 다수의 대기업 밀집

대기업의 경제적 파급효과로 인구증가와 상권 발달에 기여하는 점은 재차 강조할 필요가 없을 것이다. SK하이

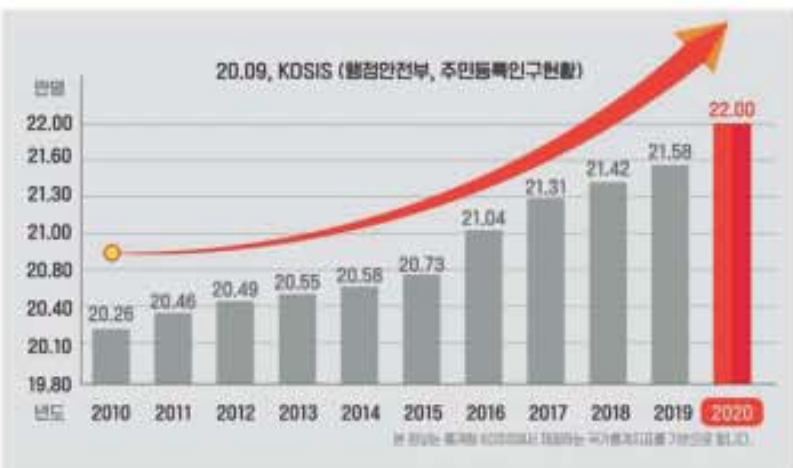
닉스는 물론 CJ헬스케어, 현대엘리베이터 분사, 신세계푸드, OB맥주 등 다수의 대기업이 위치하며 대규모 수요를 확보하고 있는 곳이 이천이다.

#### 지속적 수요창출로 가격상승

대기업 및 산업시설 밀집지구는 수요 이탈 가능성이 낮고 부동산시장이 하락세를 보여도 크게 영향을 받지 않는다는 강점이 있다. SK하이닉스만으로 예상되는 고용창출효과는 약 21만명에 달한다. 일자리 하나가 생기면 약 2.5명의 인구유입이 발생한다.

#### 최적 인프라 갖춘 도시로 급부상

대기업과 함께 부동산 가격상승을 견인하는 중요한 요소가 한가지 더 있



다. 교통망이다. 이천은 기존 영동, 중부고속도로와 중부내륙, 제2영동고속도로 등 풍부한 교통인프라를 갖춘

데다 경강선까지 유치하면서 최적의 인프라를 갖춘 도시로 급부상하고 있다.

# SK하이닉스 품은 10년 임대완료 기숙사 모집공고

- 사업개요
- 건축물 분양에 관한 법률 시행령 제7조 규정의거 (이천시청 2019-건축과-분양신고-제004호 (2019.12.23.일)로 분양신고필증 득함)
- 준공일 : 2022년 5월
- 생활형숙박시설 중 임대완료 일부호실에 한정

사업지 주소	경기도 이천시 안흥동 272-1번지 외 2필지
대지면적/연면적	1435.00㎡ / 18897.21㎡
공급 규모	지하5층~지상 20층(생활형숙박시설 285실 / 근린생활시설 9실)
분양 면적	A type <small>매각</small> 분양면적 52.42㎡ B type <small>매각/임대</small> 분양면적 53.81㎡ C type <small>매각/임대</small> 분양면적 59.22㎡ D type <small>매각/임대</small> 분양면적 78.95㎡ E type <small>매각</small> 분양면적 81.04㎡

- 청약 및 계약 신청자격
  - 현재 대한민국에 거주하는 만 20세 이상인 분(국내 거주 재외 동포 및 외국인 포함) 또는 법인에 한해 가능합니다.
  - 분양신청의 중부 호실이 있는 경우 입금 순서에 의해 결정됩니다.
  - 거주 지역 및 청약통장 가입 여부와 무관하게 청약 신청 가능합니다.(1가구 2주택 해당 없음)
- 청약금 입금계좌

은행명	계좌번호	예금주	청약금
KB국민은행	230101-04-493790	케이비부동산신탁(주)	100만원

\* 상기 청약금은 민 1호실에 한하며 미 계약시 100% 환불 처리함. \* 상기 계좌가 아닌 타 은행 및 타 계좌번호로 입금시 본사에서 확인하지 않습니다.

- 분양조건
  - 10년 임대완료(10년 임대 계약 해지, 월세 81㎡~112만원, 78㎡~111만원)
  - 전문임대 관리업체 운영관리(대기업, 협력업체 MOU 진행중)
  - 청약통장, 주택수, 전매제한 없음
- 기본옵션 및 무상제공 품목

품 목	천정형에어컨, TV, 빌트인냉장고, 광파오븐레인지, 옷장 등 일체 (스타일러 선착순 20실 무상제공, 슬라이딩 중문 선착순 20실 무상제공)
-----	--

■ 분양대금 납입절차		
계약금	중도금 무이자	잔금
10%	60%	30%

- 제출서류 및 기타사항
  - 본인 청약 신청 시: ①신분증 ②법인: 법인등기부등본, 법인인감증명서, 법인인감도장(사용 인감시 사용인감신고서 제출)
  - 본인 계약 신청 시: 신분증, 인감도장, 주민등록등본, 인감증명서
  - 기타 자세한 사항은 전화주시기 바랍니다.

## 문의 공휴일 정상근무 1600-0959