

가치공간 부동산자산관리(주)

# 투자리포트

## VOL.01

5극 3특 — 부동산 투자 지형의 재편  
국가균형성장 전략 분석으로 본 투자 인사이트

---

2026년 4월 기준 | 출처: 국토교통부·지방시대위원회 공식자료

## 01 시장의 구조적 전환점

수도권-비수도권 격차 현황

## 02 5극3특 개념과 체계

8대 권역 구성 & 전략산업

## 03 교통 인프라 혁신

GTX · x-TX · 광역철도 로드맵

## 04 권역별 투자 핵심 지역

5극 + 3특 심층 분석

## 05 재정 규모와 실행 계획

150조 펀드·10.6조 보조금

## 06 투자 타임라인 & 리스크

2026~2033 단계별 전략

# 01 대한민국 부동산 시장의 구조적 전환점

2.6배

수도권 vs 비수도권  
아파트 중위가격 격차

77%

500대 기업 본사  
수도권 집중도

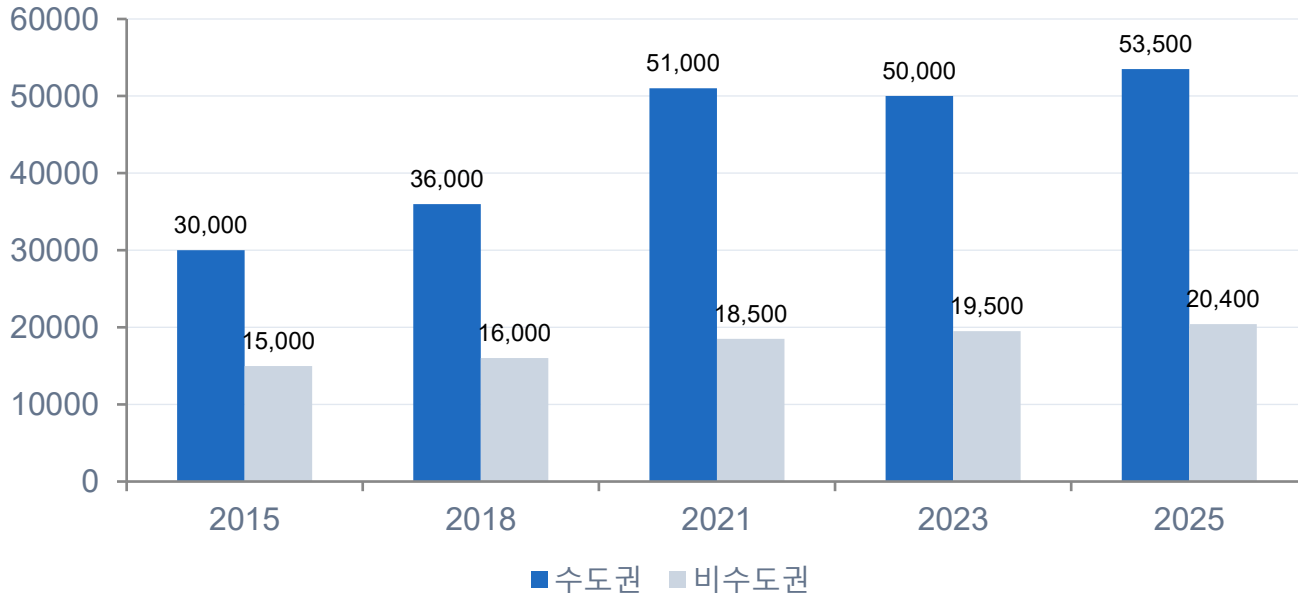
67만

2015~2024  
청년층 수도권 순이동

6.3%

3기 신도시  
착공률 (2025말)

수도권 vs 비수도권 아파트 중위가격 추이 (단위: 만원)



## 2026년 4월 시장 현황

2026년 서울 전세가 주간 0.22% 상승 — 6년 3개월 내 최고

강남3구 9주 연속 약세 vs 비강남 한강벨트 상승 전환

수도권 가구당 평균자산 6.7억 vs 비수도권 4.2억 (1.6배)

국가 R&D 예산 74.2% 수도권 집중

## 02 5극3특 권역 구성 & 전략산업

1

수도권

CAPITAL

AI · 바이오 · 금융 · R&D

인구 2,600만

2

중부권

CENTRAL

반도체 · 바이오 · 이차전지

인구 560만

3

대경권

DAEGU-GB

로봇 · AX R&D · 이차전지

인구 490만

4

호남권

HONAM

AI · 재생에너지 · 모빌리티

인구 330만

5

동남권

DONGNAM

자동차 · 조선 · 우주항공

인구 765만

### 3대 특별자치도 (3特)

2023.6 출범

강원특별자치도

바이오 · 헬스케어 · 관광수도

2024.1 출범

전북특별자치도

재생에너지 · 수소 · 농생명

2006.7 출범

제주특별자치도

관광 · 헬스케어 · 청정

# 03

## 교통 인프라 혁신 — GTX · x-TX · 광역철도 로드맵

2026

**GTX-A 서울~수서 연결**

개통

수서·대곡·대치 역세권

2029

**가덕도신공항 조기 개항**

개항

부산 강서·에코델타시티

2026

**충청권 광역철도 개통**

개통

대전·세종·청주·계룡

2030

**GTX-A 창릉역 신설**

개통

고양창릉 3기 신도시

2027

**동남권 순환 광역철도 착공**

착공

양산 물금·북정·김해 진영

2031

**GTX-B·C 개통**

개통

인천 송도·의정부·수원·상록수

2028

**GTX-A 삼성역 개통**

개통

삼성역~코엑스, 영동대로 지하복합

2031

**부산-양산-울산 광역철도 개통**

개통

양산 웅상·노포·KTX울산역

△ GTX-B·C 당초 2028년 → 2031년으로 3년 지연. 착공 전후가 재진입 기회

# 04 권역별 핵심 투자 지역 & 주목 포인트

## 수도권

### 📌 주목 지역

- 비강남 한강벨트 (성동·강동·동작)
- GTX-A 수서~서울역 연결 구간
- 용산 국제업무지구

△ 강남3구 양도세 증가, 대출 규제

## 중부권 (세종·충청)

### 📌 주목 지역

- 세종 국가상징구역 인근 (2026.6 착공)
- 오송·청주 바이오 클러스터
- 천안·아산 디스플레이 산단

△ 세종 주택 공급 과잉

## 대경권 (대구·경북)

### 📌 주목 지역

- 수성알파시티 AI R&D 허브
- 대구경북 통합신공항 주변
- 포항 배터리 삼각벨트

△ 경북 북부 통합 반발, 공항 지연

## 동남권 (부산·울산·경남)

### 📌 주목 지역

- 양산 웅상·물금·북정 (광역철도 환승)
- 가덕도신공항 배후 에코델타
- 진주 혁신도시 원도심

△ 공사비 급등, 경남 인구 감소

## 3特 — 전북

### 📌 주목 지역

- 새만금 RE100 산단 (현대차 9조 투자)
- 전주 혁신성장거점
- 새만금 국제공항 배후

△ 초광역계정 배제 우려

## 호남권 (광주·전남)

### 📌 주목 지역

- 광주 첨단3지구 AI 실증밸리
- 나주 혁신도시 (핵융합 연구시설)
- 무안 호남고속철도 연결

△ 인구 규모 한계, 민간 투자 미지수

# 05 재정 규모 & 실행 수단 — 누가 얼마를 어디에 투입하는가

## 150조원

국민성장펀드

비수도권 40% 할당 (60조)

## 10.6조원

포괄보조금

2025년 3.8조→2026년 10.6조

## 2조원

R&D 패키지

5극3특 성장엔진 R&D 집중 투입

## 3.5조원

지역성장펀드

권역별 모펀드+자펀드 (~2030)

## 40조원

벤처투자시장

비수도권 40% 목표 할당

## 2,553억

지투보조금

균형발전 하위지역 한도 300억

### 성장 5중세트 패키지

① 인재양성

② 규제완화

③ 혁신지원 R&D

④ 재정지원

⑤ 펀드지원

# 06 투자 타임라인 & 리스크 관리

2026 上 (현재)	2026 下	2027~2028	2029~2033
<b>모니터링·선제 진입</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 수도권 비강남·한강벨트 상승장 참여 판단</li><li>● 공공기관 2차 이전 로드맵 발표 전 후보지 조사</li><li>● GTX-A 서울~수서 수혜지 선점 (수서·대곡)</li></ul>	<b>사건 중심 진입</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 2차 이전 발표 직후 '간접 수혜지' 진입</li><li>● 3기 신도시 본청약 (인천 계양·왕숙)</li><li>● 대구경북통합특별시 출범 후 대구 진입</li></ul>	<b>본격 실행 수혜</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 공공기관 2차 이전 착수 → 상업·업무용 수요</li><li>● GTX-A 삼성역 개통 (2028.4) 강남 교통 혁신</li><li>● 세종집무실 본공사 착공 → 세종 모멘텀</li></ul>	<b>장기 구조 수익</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 가덕도·새만금공항 개항 → 배후지 거점화</li><li>● GTX-B·C 개통, 부울경 광역철도 완성</li><li>● 국회 세종의사당 준공 (2033) → 행정수도 완성</li></ul>

# 지금 당장 주목할 TOP 5 투자 지역 (2026.4 기준)

0

## 세종 국가상징구역

1

📅 2026 하반기 착공 시점 진입

대통령 세종집무실 2026.6 부지조성 착공 확정. 2029 입주·2033 세종의사당 준공까지 장기 모멘텀.

0

## 양산 웅상·물금·북정

2

📅 2026~2027 착공 전후 진입

부산-양산-울산 광역철도(2031)·동남권 순환 광역철도(2027 착공) 이중 수혜. 수도권 GTX 대비 저평가 출발.

0

## 진주 혁신도시 원도심

3

📅 2026 상반기 이전 로드맵 발표 前

정주여건 만족도 2위, 인구 343% 증가, 우주항공청 성공 유치. 2차 이전 유력 후보지.

0

## 새만금 (전북)

4

📅 현재 ~ 2026 하반기

현대차 AI데이터센터·수소·로봇 3대 신사업 9조원 확정(2026.2). RE100 산단·수상태양광 재개.

0

## GTX-C 역세권 (수원·창동·의정부)

5

📅 착공 후 6개월 내

2026.4.1 공사 착공 본격화. 2028년→2031년 지연으로 조정된 가격이 재진입 기회로 전환.

## CONCLUSION

# 5극3특 시대, 투자자의 자세

- 1 개별 호재는 5극3특 큰 그림 속에서 읽어야 '가치 있는 정보'가 된다.
- 2 법·제도·재정의 실제 진도를 월 단위로 모니터링하라. 뉴스만으로는 구상과 실행을 구분할 수 없다.
- 3 일정 지연은 기본값. 그 지연 구간이 종종 최고의 재진입 기회가 된다.

## 모니터링 루틴

### 매주

한국부동산원 주간 아파트 가격 동향

### 매월

국토부 보도자료·지방시대위원회 공고

### 수시

법안 발의·통과·메가특구 선정 발표

# 가치공간 부동산자산관리(주)

상가·오피스 전문 부동산 자산관리  
가치 있는 공간을 찾고, 지키고, 키워드립니다.

---

 010-3420-2767

 neo.vspace@gmail.com

 www.valuespace.co.kr