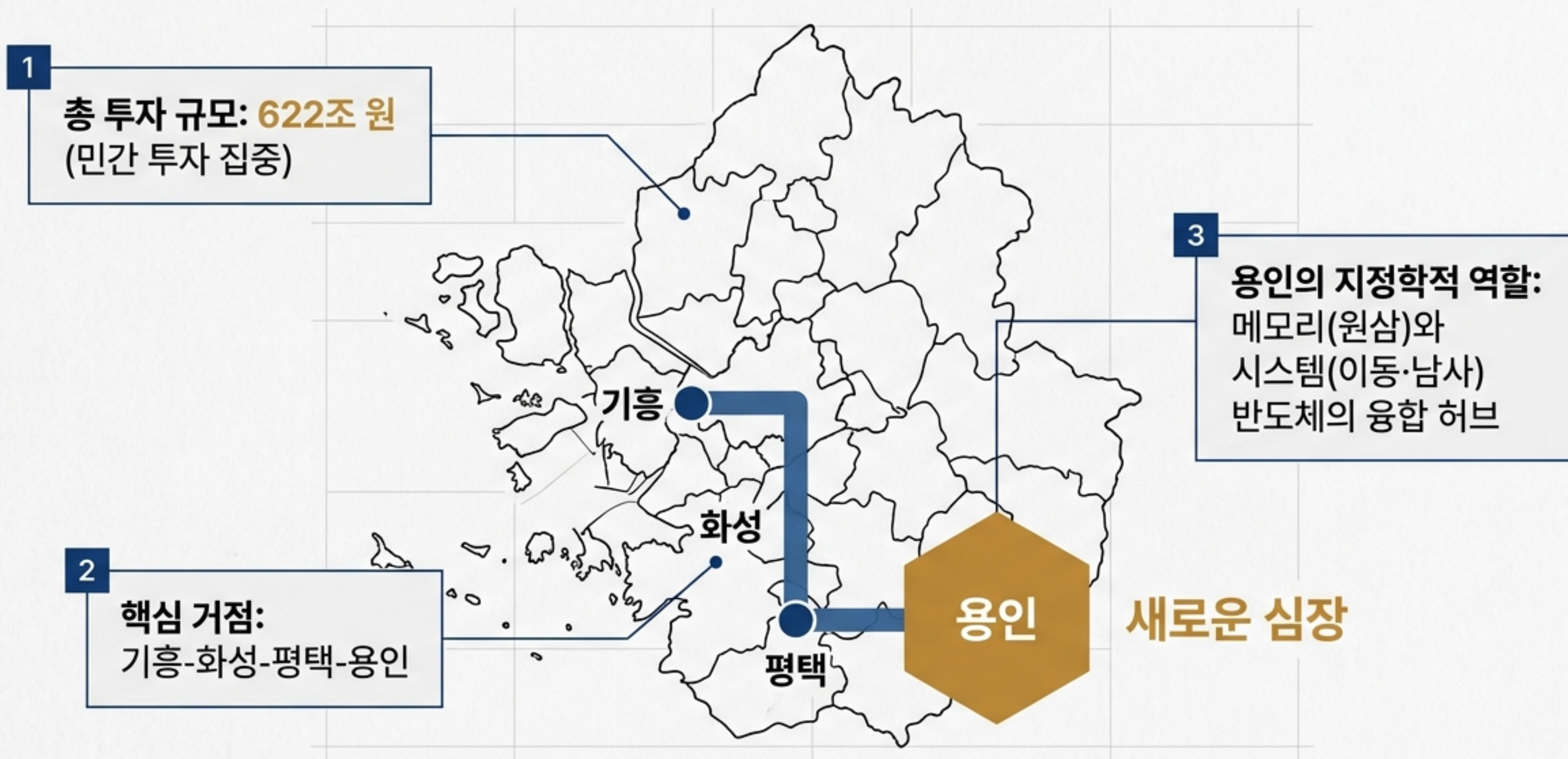


용인 반도체 메가 클러스터: 공간과 자산의 퀀텀 점프

SK하이닉스 122조 원 투자와
반경 5km 내 배후 공간의 경제학 및
시차(Time-Lag) 딜레마 정밀 분석



글로벌 AI 공급망의 지형도 재편: 'L자형 반도체 벨트'의 완성



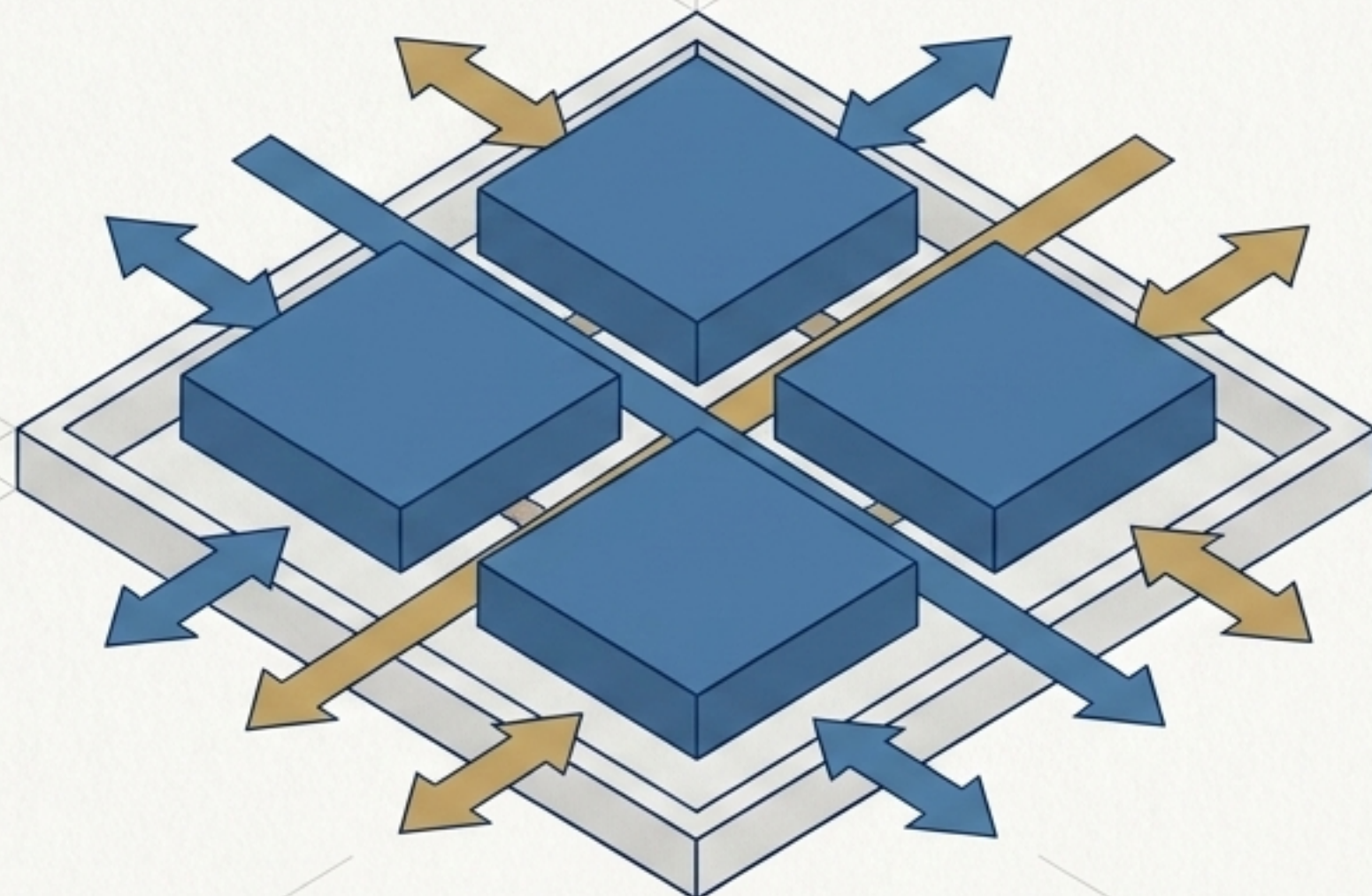
에피센터(Epicenter): 122조 원이 투입되는 거대 산업 생태계

규모 및 자본

부지 **415만**m² (약 126만 평)
총 투자액 **122조 원**
4기 차세대 D램 팹
50여 개 소부장 기업 입주

공정률 현황 (2024.03 기준)

전체 부지 조성 **70%+**
1기 팹(Fab 1) 부지
78% 돌파



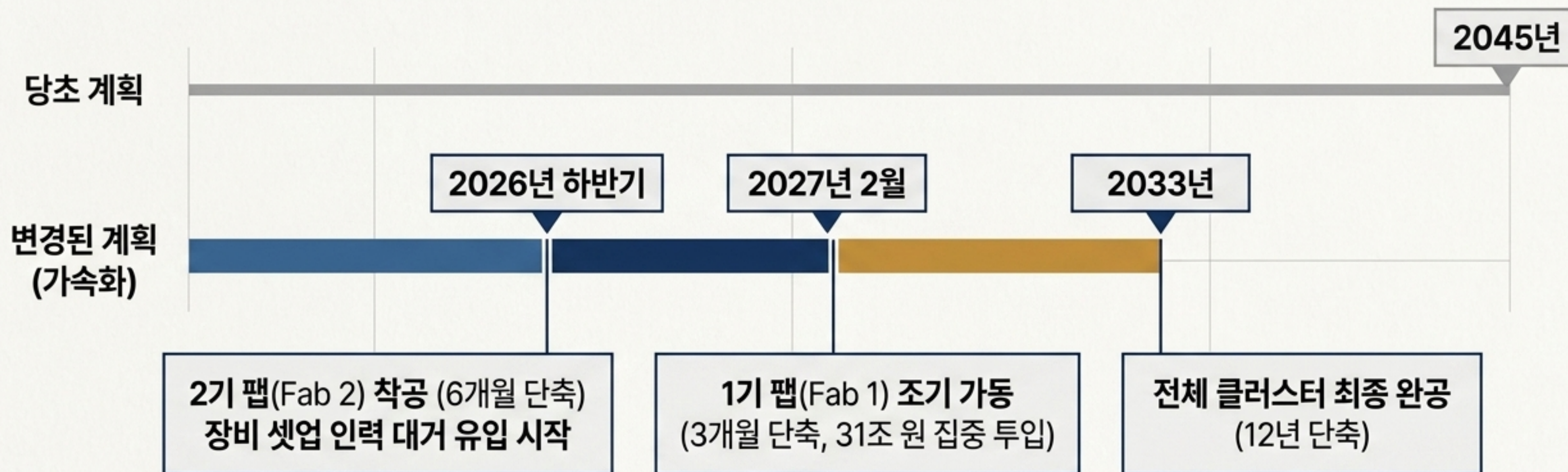
인구 팽창

일일 투입 인력
현재 **14,000명**
→ 2025년 상반기
최대 26,000명 폭증 예정

유틸리티

전력 인프라 **90%** 완료
(2026년 가동)
공업용수 관로
(26만 5천 톤/일)
생활용수 **94%** 완료

전례 없는 속도전(Speed War): 완공 시점 12년 단축



공기 단축은 2026년 하반기를 기점으로 수천 명의 셋업 인력과 엔지니어가 쏟아지는 '인구 팽창기'의 조기 도래를 의미합니다.

용인의 쌍두마차: SK하이닉스와 삼성전자 국가산단의 동반 가속화

SK하이닉스 (원삼면)		삼성전자 (이동·남사읍)	
핵심 기능	차세대 메모리 반도체 (D램)	핵심 기능	첨단 시스템 반도체
투자 및 규모	122조 원, 415만m ²	투자 및 규모	360조 원, 777만m ²
1기 팹 가동 목표	2027년 2월	1기 팹 가동 목표	2029년 (기존 대비 2년 조기 가동 추진)
현재 진행 상황	현장 토목 공정률 70% 돌파	현재 진행 상황	LH 토지 보상 진행률 75% 돌파 (1.9조 원 부지조성 발주)

완벽한
반도체
생태계 완성

공간의 압축(Spatial Compression): 30분대 강남 생활권 편입



세종~포천 고속도로 (남용인IC/원삼IC)

2025년 초 개통. 강남, 판교의 고급 IT 인력을 원삼면으로 직접 연결하는 핵심 동맥.

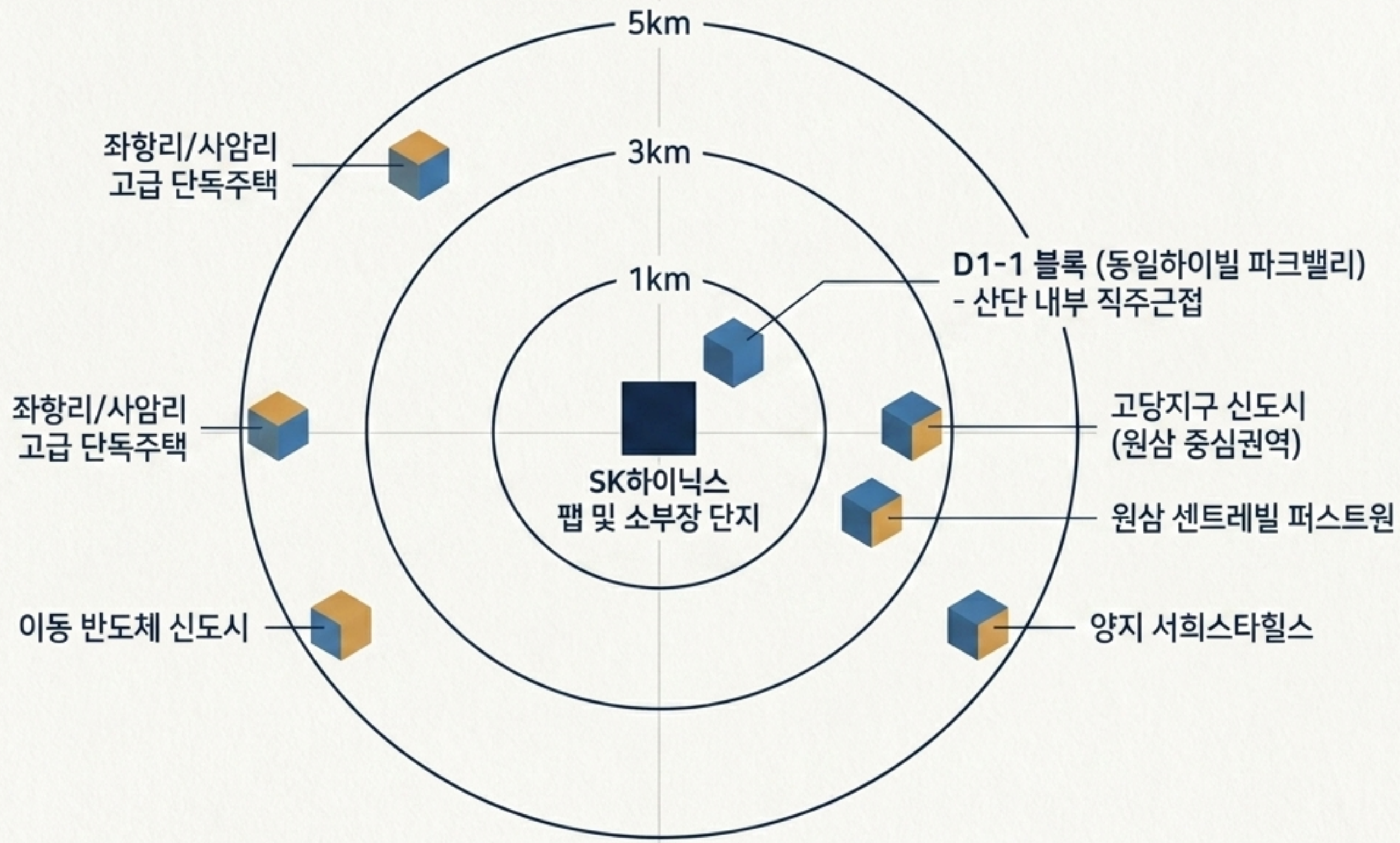
반도체 고속도로 및 국지도 318호선

삼성과 SK 산단을 직접 연결하는 45km 구간 및 남용인IC와 산단을 잇는 6차로 확장 동서축.

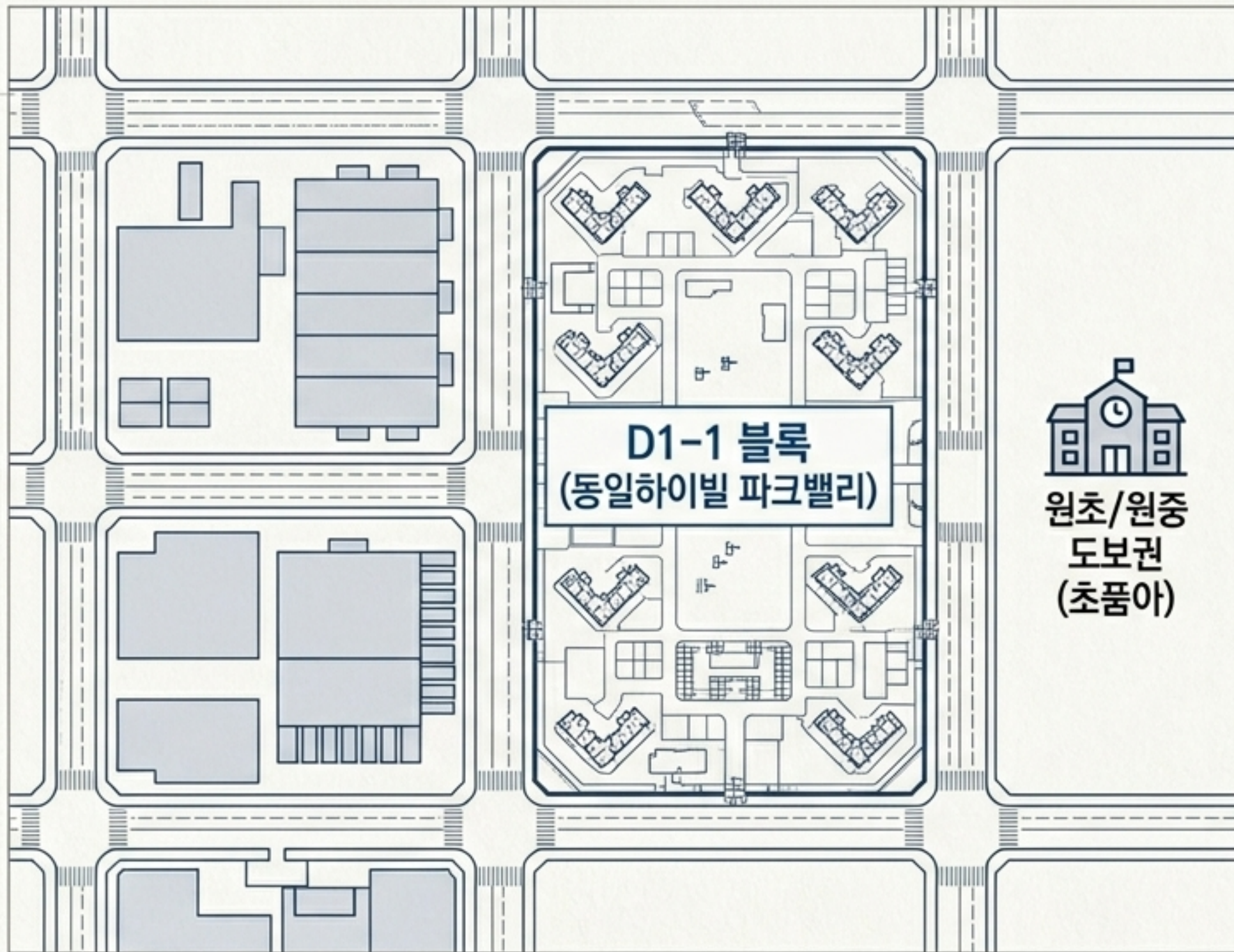
기타 확장 및 교육망

국도 45호선/17호선 확장. 용인반도체마이스터고 2027년 개교 (109명 사전채용 연계).

반경 5km 배후 주거·인프라 타겟 맵



직주근접의 최전선: 산단 내부 D1-1 블록의 기회비용 제로화

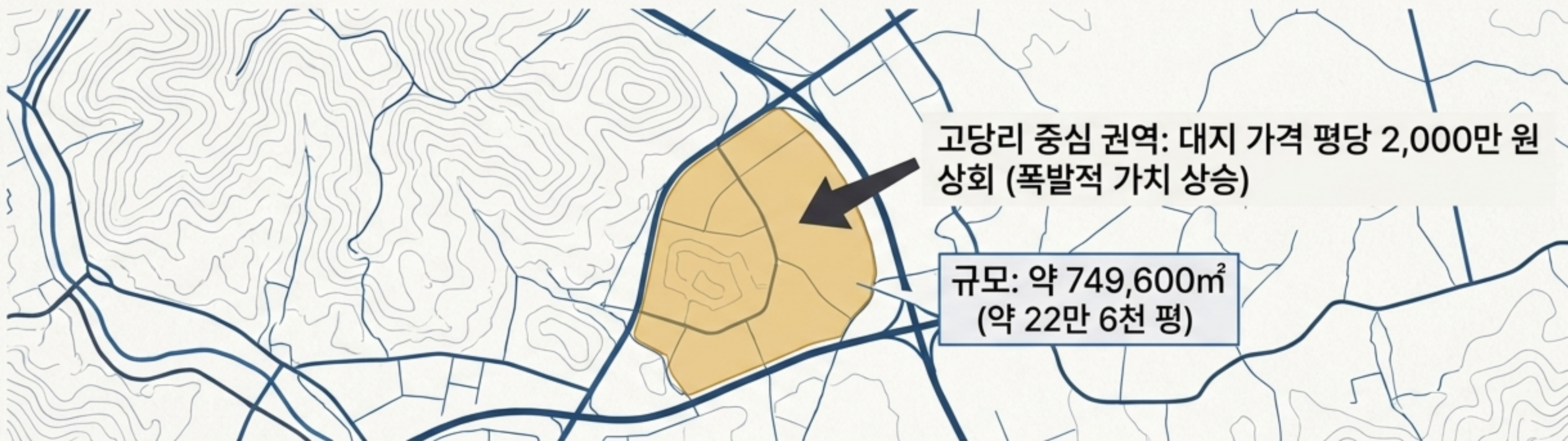


- 규모 및 공급: 1,250가구 중 1단지 589가구
2026년 8월 선도 공급 예정
- 가격 경쟁력: 공공주택용지 '분양가 상한제' 적용으로 압도적 시세 차익 기대
- 인프라 독점: 내부 상업 및 문화 체육시설 독점 이용

Value Calculation

가치 환산 분석: 동탄·수지 등에서 왕복 1시간 출퇴근 시 발생하는 차량 유지비 및 시간 가치를 환산하면 연간 약 2,300만 원의 기회비용 발생. D1-1 블록은 도보 직주근접으로 이 비용을 완벽히 소거합니다.

원삼의 새로운 중심: 22만 평 고당지구 배후신도시



환지방식 (Land Replotting)

토지주 추진위 결성
(2019~)

동의서 징구 및
조합설립 인가
(2025 목표)

기반 조성 공사 착수
(2026 초)

150만 인구 수용
핵심 상업/주거망 완성

Risk Note: 이해관계 조정으로 인한 개발 지연 리스크가 상존하나, 거시적 인구 유입 압력이 이를 강제 견인 중.

멀티 배후 거점: 다양한 인구 구조를 수용하는 외곽 인프라



1~2인 가구 엔지니어 타겟

원삼 센트레빌 퍼스트원
고당리 상업지역 위치
지하 7층~지상 15층 규모
대형 오피스텔 1,164실
초기 장비 셋업 및 독신 엔지니어
핵심 임대 수요처.



서부 거점 공공택지

이동 반도체 신도시
이동읍 일대
(삼성 국가산단 인접)
정부 주도 약 16,000가구
첨단 배후 신도시
2029년 준공 목표.



멀티 출퇴근 대단지

용인 푸르지오 (3,724가구)
및 양지 IC 인프라
국도 45/17호선 연계로
SK와 삼성 양측 출퇴근 용이.
반경 3~5km 내 고급
타운하우스 수요 급등.

시차적 딜레마(Time-Lag): 산업 가동과 주거 완공의 엇박자가 창출하는 기회



합성 분석: SK하이닉스 1기 팹 조기 가동을 위해 2026년 말부터 수천 명이 유입되나, 최초의 아파트 입주는 2028년 중후반, 신도시는 2029년 이후 가시화됩니다. 이 2~3년의 병목 구간 된 기존 주택 및 인접 도심의 임대료는 구조적 폭등세를 맞이합니다.

자산 가치의 하방 경직성(Downward Rigidity): 고소득 수요의 힘



강력한 가격 하한선
(Price Floor)

구매력의 차원

본사 직원 평균 연봉 1억 원 상회, 협력사 기술직 6천~8천만 원.
일반적인 외곽 베드타운과 질적으로 다른 거대한 소비 여력.

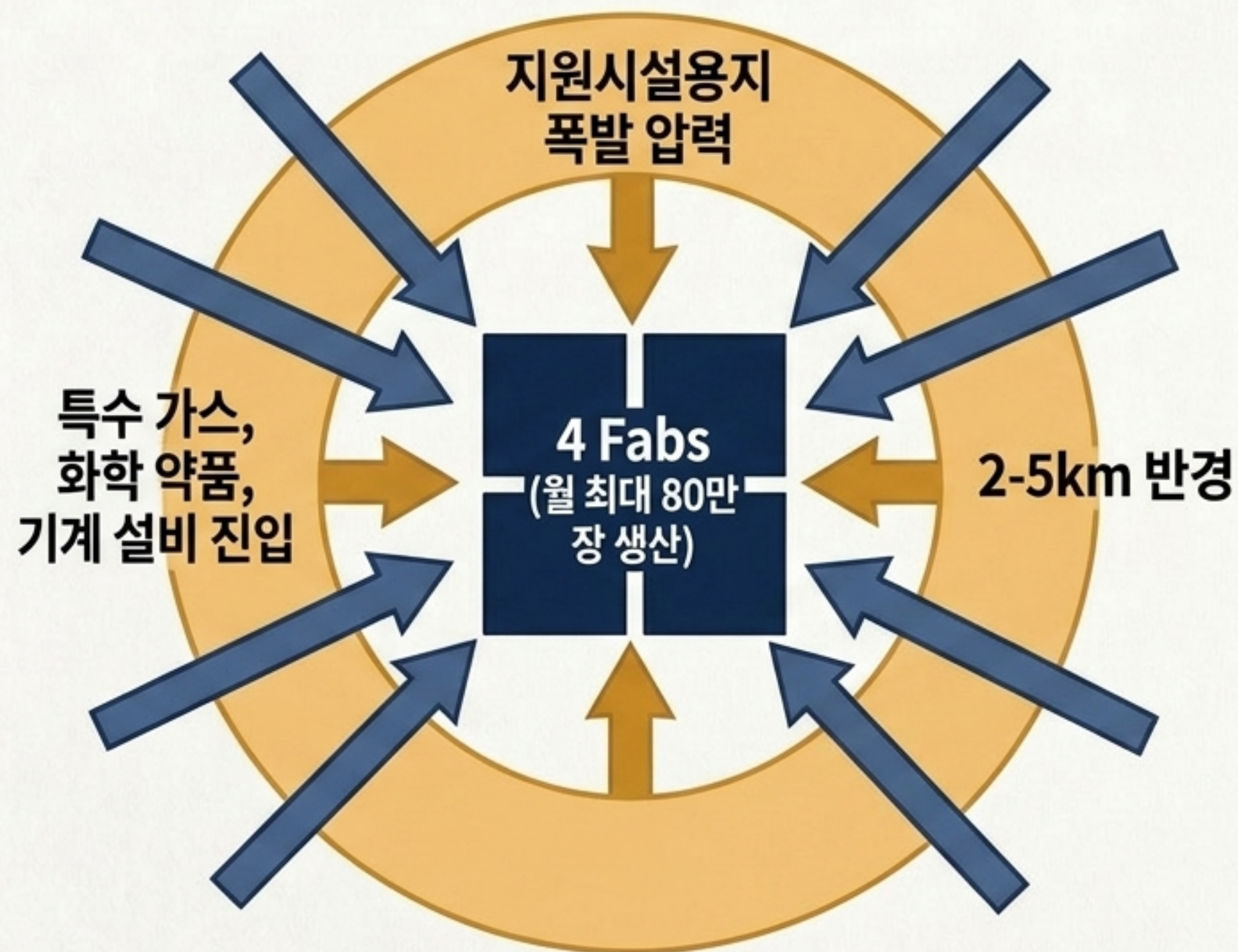
역사적 실증 데이터

동탄 나노시티 및 평택 고덕신도시 분석 결과,
반도체 거점 반경 5km 이내 단지의 전세가율은
구조적으로 65% 이상을 철저히 유지.

환금성 및 프리미엄

일반 단지 대비 매물 소화 속도 45% 이상 빠름.
착공부터 팝 가동 시점을 거치며 누적 40% 이상의
자산 프리미엄 형성 예상.

물류 블랙홀 현상: 5km 반경 내 유통·지원시설용지의 퀀텀 점프



- 공간의 물리적 한계: 산단 내부 지원시설용지(약 20%)만으로는 50여 개 소부장 기업 및 수백 개의 벤더 수용 불가.
- 풍선 효과 (Balloon Effect): 반경 2~5km 이내 계획관리지역 및 도로변(지방도 318호선, 국도 17호선)의 농지/임야가 대형 물류 창고 및 협력사로 전용될 강력한 압력 발생.
- Market Signal: 남용인IC 인근 11만 m^2 지원시설용지가 690억 원에 매각되는 등 이미 토지 가치 급등.

Executive Summary: 향후 10년, 가장 역동적인 자본 투입의 진원지

속도전 (The Speed War)

글로벌 패권 경쟁이 강제한
12년의 공기 단축.
2027년 1기 팍 조기 가동은
천문학적 자본과 인력을
예정보다 일찍 용인으로
끌어들입니다.

메가시티 환골탈태 (Mega-City)

D1-1 직주근접 단지와
고당지구 중심의 배후
신도시, 남용인IC 개통은
원삼면을 하방 경직성을 지닌
30분대 강남권 첨단 자족
도시로 변모시킵니다.

시차적 기회 (Time-Lag)

산업시설 셋업(2026~)과
배후 주거지 완공(2028~)
사이의 병목 구간은 5km 내
주거 및 상업 토지 가치가
비약적으로 팽창하는
퀀텀 점프의 창입니다.