

# “입장만 3시간 걸려”... 동남부권 新주거벨트로 관심↑

## Q 르포 | ‘하남포웰시티’ 견본주택 가보니

현대건설을 포함한 4개 건설사(현대건설·대우건설·포스코건설·태영건설)가 공동으로 공급하는 ‘하남포웰시티’가 분양을 시작했다.

하남포웰시티아파트는 경기도 하남시 감일동·감일동에 위치한 감일지구 3개블록(B6·C2·C3)에 들어선다. 하남 감일지구는 강남~송파, 미사~감일~위례를 잇는 수도권 동남부권 새로운 주거벨트 중심지로 최근 개발이 활발하게 진행되는 곳이다.

메이저 건설사들이 공급하는 아파트답게 지난 27일 오픈한 견본주택에는 구름 인파가 몰렸다. 입구에서부터 입장을 기다리는 내방객들로 장사진이 펼쳐졌다. 견본주택 내부는 분양상담을 기다리는 사람들로 발 디딜 틈이 없었다.

서울 송파구에서 온 A씨(49)는 “오전 7시에 도착해 입장하는 데만 3시간이 걸렸다”며 “이러다가는 저녁 무렵에야 집에 갈 것 같다”고 했다.

‘하남포웰시티’의 단지 규모는 지하 4층~지상 30층 24개동으로 총 2603가구다. 블록별로 B6블록 6개동 932가구, C2블록 9개동 881가구, C3블록 9개동 790가구로 구성되는 대규모 단지다.

공급되는 면적은 전용기준 73㎡~152

현대·대우·포스코·태영건설 분양 면적 73~152㎡... 평형별 장점

오늘부터 특별공급 접수 시작  
㎡로 구성돼 선택의 폭을 넓혔다. B6블록은 전용면적 85㎡ 이하 중소형, C2·C3블록은 전용면적 85㎡ 초과 중대형이다. 블록별 세대수는 B6블록이 ▲73㎡ 470가구 ▲84㎡ 462가구, C2블록은 ▲90㎡ 450가구 ▲99㎡A 332가구 ▲99㎡B 84가구 ▲125㎡ 7가구 ▲152㎡ 8가구, C3블록은 ▲90㎡A 86가구 ▲90㎡B 173가구 ▲90㎡T 4가구 ▲99㎡A 414가구 ▲99㎡B 111가구 ▲152㎡ 2가구로 공급한다.

‘하남 포웰시티’는 분양가 상한제가 적용돼 3.3㎡당 1680만원에 책정됐다. 73㎡~152㎡까지 4억~12억원선이다. 블록별로는 B6블록이 ▲73㎡ 4억5000만~5억원 ▲84㎡는 5억~5억7000만원 C2블록은 ▲90㎡가 5억3000만~6억원 ▲99㎡A 6억1200만~6억9000만원 ▲99㎡B 6억1800만~6억8500만원 ▲125㎡는 8억1000만원 ▲152㎡는 12억2500만원~12억4400만원이다. C3블록은 ▲90㎡A 5억2700만~5억8400만원 ▲90㎡B 5억2700만~6억원 ▲99㎡A 6억~6억8900만



지난 27일 개관한 ‘하남포웰시티’ 견본주택 앞의 모습(위)과 ‘하남포웰시티’ 견본주택을 찾은 내방객들.

원 ▲99㎡B 6억~6억8100만원 ▲152㎡ 12억4400만원 이다.

서울 지하철 5호선 마천역이 반경 1km 내에 위치해 있다. 감일지구 바로 앞에서

하남IC가 있어 서울외곽순환고속도로를 이용할 수 있다.

단지 반경 1km 이내 하나마트, 송파소방서, 골프장 등 생활편의시설이 있고

롯데월드타워, 롯데마트, 롯데시네마 등 대형 상업시설도 차로 20분이면 도착 가능하다. 단지 인근으로 청덕역 등 교육시설이 다수 포진돼 있을 뿐만 아니라 도보권 내 초·중·고 교육시설이 개교 예정이다.

경기도 하남에 거주하는 내방객 B씨(54)는 “투자가치가 있다고 생각해 분양 상담을 받으러 왔다”며 “현재 전용 73㎡형에 관심이 간다”고 말했다.

견본주택에 마련된 평형대는 84㎡, 90㎡, 99㎡A, 99㎡B 등이다. 분양관계자에 따르면 ‘하남포웰시티’는 평형별로 장점이 있다. 99㎡B는 현관에서 주방으로 연결되는 통로가 있고, 99㎡A는 주방이 넓게 설계됐다.

그러나 발코니확장 부분과 관련해 불만을 토로하는 내방객도 있었다. 침실을 둘러본 70대 방문자 C씨는 “발코니 확장은 필수나 다름없는 것 같다”며 “확장공사를 하지 않으면 좁아서 거주하는 데 불편함이 있을 것 같다”고 아쉬워했다.

한편 하남 포웰시티 분양일정은 5월 2일 특별공급 접수를 시작으로 1순위 청약 접수는 3일, 2순위는 4일에 진행한다. 당첨자 발표는 11일이다. 입주는 B6블록이 오는 2020년 11월, C2블록 2021년 2월, C3블록 2021년 3월 예정이다.

/글·사진=정연우 기자 yw964@metroseoul.co.kr

## 사모펀드로 쏠림현상 우려

### 일부 자산가만 혜택볼수도

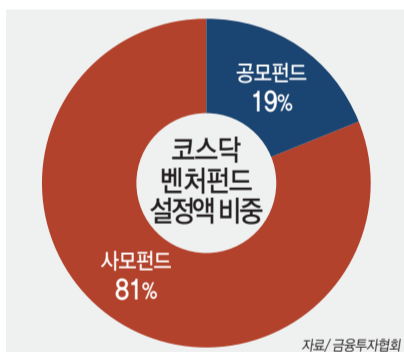
2조원의 자금을 끌어 모으며 돌풍을 일으키고 있는 코스닥벤처펀드가 사모펀드 중심으로 구성되면서 시장의 우려가 커지고 있다. 자산가 위주의 사모펀드가 활발해지면 코스닥벤처펀드의 도입 취지가 퇴색할 가능성이 있기 때문이다. 이에 금융당국은 자산편입 규제 완화 등을 통해 공모펀드 활성화에 나선다는 입장이다.

1일 금융투자협회에 따르면 지난 달 26일까지 코스닥벤처펀드로 모인 자금은 1조 9469억원으로 2조원 규모에 달하는 것으로 나타났다. 이 중 73%인 1조 4232억원이 사모펀드에 쏠렸다.

펀드 수 역시 사모펀드가 압도적이다. 현재 설정된 106개의 펀드 중 93%(99개)가 사모펀드다. 공모형 펀드는 KTB자산운용, 미래에셋자산운용 등이 출시한 7개가 유일한데 이 중 KTB자산운용을 비롯해 미래에셋자산운용, 삼성액티브자산운용의 펀드 모두 소프트클로징(신규 추가 가입 중단)을 한 상태라 일반투자자의 투자가 제한된 상태다.

반면 사모펀드는 최소 가입 규모가 1억원 이상이기 때문에 자산가 위주의 투자자가 활발히 이뤄지고 있다. 사모형 코스닥벤처펀드 판매 1위를 기록하고 있는 타임폴리오자산운용의 경우 최소 가입 규모가 10억원이다. 디에스자산운용 역시 5억원이 최소 가입금액이다.

코스닥벤처펀드의 인기몰이 비결은 공모주 물량의 30%를 우선 배정받을 수 있는 혜택이다. 실제 지난 해 코스닥 시장에 상장한 종목들의 공모가 대비 상장 직후 30일 평균 수익률은 22%에 달했다. 특히 올해는 카카오킴즈, 톨젠 등 굵직한 벤처 기업들이 코스닥 상



장을 준비하고 있어 흥행이 기대되는 상황이다.

한 금융투자업계 관계자는 “코스닥벤처펀드를 통해 공모주를 보다 쉽게 투자할 수 있는 길이 열려 자산가들 사이에 사모형 코스닥벤처펀드가 인기를 끌고 있다”고 전했다.

반면 사모펀드에 비해 공모펀드가 활성화되지 않은 이유는 자산 편입 규제 때문이었다. 공모펀드가 메자닌(주식으로 전환할 수 있는 채권)을 편입하려면 메자닌 발행기업이 2개 이상 신용평가사로부터 평가를 받아야 했다. 하지만 비용 등의 이유로 등급을 받은 벤처기업의 채권은 많지 않다.

때문에 펀드자산의 15% 이상을 벤처기업 신주 또는 무담보 전환사채(CB), 신주인수권부사채(BW) 물량을 담아야 하는 코스닥벤처 펀드는 규모가 커질수록 운용사 입장에서는 부담으로 작용했다. 1000억원 규모의 펀드라면 150억원어치 이상의 채권을 사들여야 하는데 등급이 있는 채권이 시장엔 많지 않아서다. 이에 금융당국은 적격기관투자자(QIB)에 등록된 CB, BW 등 채권에 대한 신용등급 평가 없이도 공모펀드 편입을 허용하기로 했다. 이를 통해 사모펀드와 공모펀드의 균형성장을 도모한다는 계획이다. /손영지 기자 sonyj3101@

## 코스닥벤처펀드, 공모주 최대 10% 추가 배정

앞으로 코스닥 벤처펀드는 주관사 재량으로 공모주에 최대 10% 추가 물량 배정이 허용된다. 사모펀드도 1년 6개월(잠정) 환매금지 기간을 두고 운영하는 경우엔 공모주 우선 배정 참여 자격이 부여된다.

금융위원회는 지난 달 30일 코스닥벤처펀드 간담회를 열고 이런 내용이 담긴 ‘코스닥벤처펀드 균형성장 방안’을 발표했다.

코스닥 벤처펀드는 벤처기업 신주 투자 등의 요건을 갖추면 코스닥 공모주 물량의 30%를 우선 배정해 주고, 최대 300만원 한도로 10% 소득공제 해주는 제도다.

이 펀드는 모험자본 공급을 확대하기 위해 지난 달 5일 출시돼 한 달도 채 되지 않아 2조원 가까이(26일 기준 1조 9469억원) 판매됐다. 과거 세제혜택이 있는 금융상품의 출시 후 4주차 판매 금액과 비교하면 최대 86배 더 많이 팔린 셈이다.

이에 대해 김용범 금융위 부위원장장은 “코스닥 벤처펀드의 초반 돌풍은 공모주 배정에 따른 수익률 기대, 가입에 제한 없는 소득공제 혜택, 코스닥 시장 등에 기인했다”고 설명했다.

그러나 공모(5236억원)에 비해 사모(1조4000억원)펀드 위주로 판매돼 국민의 새로운 투자기회 제공과 혁신·벤처기업에 대한 모험자본 공급이라는 도입 취지가 퇴색할 가능성이 있다는 지적이 나왔다. 이에 따라 금융위는 코스닥벤처펀드에 대해서 별도의 공모주배정기준을 마련하기로 했다.

현재 인수업무 규정은 공모주 배정비율을 그룹별(우리사주 20%, 일반투자자 20%, 하이일드 10%, 코스닥펀드 30%, 기관 20%)로 구분하고 있으나,

### 〈코스닥 벤처펀드의 공모주 배정 개선방안(예시)〉

구분	순자산	청약규모	배정금액			펀드 수익률	신주편입 증폭비율
			순자산 기준	10% 공모추가	조정 수량*		
사모펀드 1	100(A1)	100	5	5	4.8	1.7%	4.8%
사모펀드 2	100(A2)	100	5	5	4.8	1.7%	4.8%
사모펀드 3	300(A3)	100	15	15	14.3	1.7%	4.8%
사모펀드 4	500(A4)	100	25	25	23.8	1.7%	4.8%
공모펀드 5	1,000(A5)	100	50	55	52.4	1.9%	5.2%
합계	2,000(B)	500	100	105	-	-	-

\*① 조정수량: ② 10% 공모추가 물량에서 ×100/105로 산출. /자료=금융위원회

### 금융위 ‘균형성장 방안’ 발표

#### 공모주 물량 30% 우선 배정

#### 배정기준 마련·운용규제 개선

배정방식은 주관사 재량으로 뒀다.

펀드 조성규모를 고려하지 않은 현재 배정 방식은 소규모 펀드에 유리한 측면이 있었다. 앞으로 공·사모 구분 없이 ‘펀드 순자산’ 규모를 고려해 배정해 대형펀드에 불리한 운용규제를 보완하고, 동일한 조건에선 주관사 재량으로 공모펀드에 최대 10% 추가 물량을 배정한다.

공모펀드 운용규제도 개선한다. 적격기관투자자(QIB)에 등록된 무등급 전환사채(CB), 신주인수권부사채(BW) 등 채권에 대해서 신용등급 평가 없이도 공모펀드 편입을 허용하기로 했다. QIB는 적격투자기관만이 참여 가능한 준공모 시장으로 정보 획득과 유동성 확보가 용이하다는 점을 감안했다.

사모펀드에 대한 장기투자도 유도한다. 사모펀드는 1년 6개월 환매금지 기간을 둘 경우 공모주 우선 배정 참여 자격을 부여하고, 1년 내 펀드를 청산할 경우 불실질 기관투자자 지정과 함께 장기 투자에 한해 공모주를 우선 배정해 부작용을 막는다.

이 밖에 시장 투자 수요에 따라 신속하게 추가 펀드를 조성할 수 있도록 공모펀드의 신고서 효력발생 기간을 15일에서 7일로 단축한다. 공모주 신청에 있어 동일 경쟁이 이뤄질 수 있도록 공모주 신청물량에 대한 순자산 10% 이내 청약 제한도 폐지한다.

금융위는 코스닥 벤처펀드 출시 이후 첫 공모주 청약에 새로운 공모주 배정방식이 적용될 수 있도록 인수업무 규정을 개정할 예정이다. 또 적극적 자산운용을 위한 운용규제 개선 등 인수업무 규정개정 이외 사항은 신속히 마무리한다.

김용범 부위원장은 “코스닥 벤처펀드로 쏠리는 자금(사모)에 대한 우려는 공모, 사모펀드의 역할과 기능이 다르기 때문에 제기되는 자연스러운 이슈”라면서도 “코스닥 벤처펀드가 본래의 취지대로 운용될 수 있도록 공모와 사모 간 균형 발전과 역할 분담을 도모해 나가겠다”라고 말했다.

이어 그는 “비상장기업, 벤처기업 등 초기투자에 적합한 사모펀드는 CB, BW 중심의 비상장단계 초기투자에 특화하고, 투자자 보호 필요성이 큰 공모펀드의 경우 공모주 중심의 상장 주식에 원활히 투자하도록 하겠다”라고 덧붙였다. /채신화 기자 csh9101@