

숲세권+역세권... 내집마련 꿈 찾아 '꿈의 숲'에 복적

Q 르포 | 장위동 '꿈의숲 아이파크' 견본주택 가보니

교통 호재 있어 집값 상승 전망
당첨된다면 시세차익 최소 1억

“강남 집값은 오늘 만큼 올랐고, 강북이 이제 시작이죠.”

지난 6일 서울 장위동 '꿈의숲 아이파크' 견본주택을 찾은 한 방문자가 한껏 기대감을 드러냈다. 최근 정부의 잇따른 부동산 규제에 강남 집값이 주춤하는 반면, 강북은 활기를 찾고 있기 때문. 특히 숲세권(자연친화적 아파트)·역세권 입지를 갖춘 알짜배기 새 아파트의 경우, 향후 시세차익이 기대돼 '준(準)로또 아파트'로 이름이 쏠리고 있다.

◆숲세권에 '자녀 양육' 관심 ↑

이날 오전 10시 서울 성북구 장위동 189-3번지 '꿈의숲 아이파크' 견본주택에 대기 줄이 길게 늘어섰다. 최고 기온 28도에 달하는 날씨에도 방문자들은 연신 부채질을 하며 입장 순서를 기다렸다. 채인병 태원피앤에이 분양소장은 “견본주택 오픈 공지 후 하루에 600~700통씩 문의 전화가 왔다”라며 “재개발, 재건축 단지에선 보기 드문 3·4Bay(베이) 설계에 자연환경이 좋고 교통 호재가 있어 수요자들의 관심이 높다”라고 설명했다. 장위동 꿈의숲 아이파크는 지하 2층~

지상 29층, 19개 동, 총 1711가구로 구성된다. 전용면적별로 ▲59㎡A 156가구 ▲59㎡B 68가구 ▲76㎡ 42가구 ▲84㎡A 332가구 ▲84㎡B 231가구 ▲111㎡ 15가구 등 총 844가구가 일반분양 물량이다.

이날 견본주택엔 59㎡A(판상형·3bay), 84㎡A(판상형·4bay), 84㎡B(타워형·3bay) 등 세 가지 타입이 전시됐다. 가구마다 천장에 설치된 '공기질 측정 센서(무선 AP 일체형)'가 눈길을 끌었다. 집 안에서 미세먼지나 이산화탄소 농도 등을 확인하고, IoT(사물인터넷)가 연동된 에어컨, 공기청정기 등을 작동하게 하는 장치다. 아울러 '네트워크월패드'를 통해 인터폰을 받을 때 아이, 여성, 노약자의 목소리를 성인 남자의 목소리로 바꿀 수 있다. 5~20층까지 흡수 세대엔 오픈형 발코니도 있다.

특히 단지의 자연환경이 쾌적하다는 점에서 자녀를 양육하는 부부의 발길이 이어졌다. 단지의 직선거리 250m에 북서쪽 꿈의숲이 있고, 동쪽으로는 우이천이 인접해 있다. 장위뉴타운 분양 단지 중 유일하게 커뮤니티 시설로 수영장도 조성된다.

박선동 씨(가명·36)는 “자녀가 4살, 2살이라 자연환경이 쾌적하면서도 초등학교 가기 전 7살에 입주할 수 있는 단지를 찾



지난 6일 오전 10시 서울시 성북구 장위동에서 문을 연 '꿈의숲 아이파크' 견본주택 앞에 대기자들이 줄을 서 있다(위). '꿈의숲 아이파크' 견본주택에서 방문자들이 상담을 받고 있는 모습.

았다”라며 “근처에 장곡초, 청문여중이 있어서 학군도 나쁘지 않다”라고 말했다.

◆“시세차익 적어도 1억원”

‘로또 청약’ 기대감도 높았다. 강남이나 강동만큼의 시세차익을 기대하긴 어렵지만 규제 분위기나 개발 호재 등을 고려하

면 ‘준(準)로또’ 정도는 된다는 것이다.

꿈의숲 아이파크 3.3㎡당 평균 분양가는 1800만원으로 책정됐다. 전용별로 보면 ▲59㎡ 4억7500만~4억9800만원 ▲76㎡ 4억9500만~5억1200만원 ▲84㎡ 5억8400만~6억2200만원 ▲111㎡ 6억

4700만~6억7700만원이다.

채 분양소장은 “꿈의숲 아이파크 84타입 최고층 분양가가 6억2200만원인데, 인근 래미안 장위 퍼스트하이(6억8000만원)에 비하면 세금, 발코니 확장 비용을 빼도 5000만원 가량 저렴하다”라며 “분양가도 상대적으로 저렴하고 교통 호재 등 생각하면 입주할 때 1억원 정도 오를 가능성이 있다”라고 예상했다.

특히 교통 호재가 집값을 끌어올릴 전망이다. 현재 장위뉴타운은 지하철 6호선 돌곶이역이 가깝고 1호선 광운대역, 4호선 미아사거리역, 1·6호선 석계역도 이용할 수 있다. 여기에 내년에도 동북선 경전철이 착공, 2024년에 개통되면 북서쪽 꿈의숲 동문삼거리역(가칭)을 이용해 왕십리역까지 10분대로 이동 가능하다. 광운대역으로는 경기도 양주에서 수원까지 연결되는 GTX C노선의 예비타당성 조사가 진행 중이다.

이 때문에 강동 등에서 발길을 돌린 이들도 있었다. 김세희 씨(가명·31)는 “최근 고덕 자이 청약에서 떨어지고 미래 가치가 있는 단지를 찾아보다가 강북 쪽으로 오게 됐다”라며 “장위동에 단지가 많이 들어서고 최근 집값 오르는 걸 보면 시세차익을 기대해볼 만하다”라고 말했다.

청약은 오는 10일 특별공급을 시작으로 11일 1순위 순으로 진행된다. 입주는 2020년 12월이다.

/글·사진=채신화 기자 csh9101@metrosecoul.co.kr

주간펀드 동향

美·中 무역전쟁 불안감 국내외펀드 자금 순유출

미국과 중국의 무역전쟁 불안감이 여전한 가운데 국내외 증시가 모두 약세를 보였다. 이에 펀드에서 자금 순유출이 발생했다.

8일 한국거래소(KRX)에 따르면 코스피지수는 지난 한 주(6월29일~7월5일)간 미국의 중국수입품 관세부과 발표를 앞두고 경계심리가 확대되며 건설, 철강, 기계 중심으로 약세가 나타난 결과 전주 대비 2.45% 하락한 2257.55에 장을 마감했다.

선진국 주식시장을 반영하는 모건스탠리캐피탈지수(MSCI) 월드인덱스(World Index)는 전주 대비 0.80% 상승한 2096.19포인트를 기록했고, 신흥국 주식시장을 반영하는 MSCIEM 지수는 전주 대비 0.73% 상승한 1054.35를 기록했다. 해당기간 국내주식형펀드는 2.30% 하락하며 약세를 보였다. 이에 순자산은 9500억원 감소했다.

해외주식형펀드 역시 1.26% 하락했다. 지역별 분류에서는 베트남(-6.81%), 일본(-3.57%), 아시아퍼시픽(-2.04%) 펀드 등 아시아 및 신흥아시아 주가가 약세를 기록했다. 반면 브라질(3.68%), 중남미(2.24%), 중동아프리카(1.89%) 펀드 등은 양호한 수익률을 기록했다. 신흥아시아주식 유형에서 자금 유출이 지속되면서 순자산은 3200억원 줄었다.

한 주간 가장 수익률이 좋았던 국내주식형 펀드는 액티브주식중소형 유형인 '하나UBS코스닥벤처기업&공모주증권투자신탁(주식혼합-과생형)ClassA-E'(0.06%)로 나타났다. 해외주식형에서는 글로벌벡터 유형으로 분류되는 '블랙록월드에너지증권투자신탁(주식-재간접형)(H)(A)'(3.03%)이 수위를 차지했다.

/손영지 기자

추가 하락 대비... 저점 확인 후 집중 투자해야

株라쿨라의 종목

제약·바이오 종목 보수적 시각 권고

남북경협주 긍정적 투자전략 제시

독립리서치 리서치알음은 8일 '상반기 성과평가 및 하반기 투자전략' 보고서를 통해 앞서 제시한 전략들을 점검하고, 향후 투자전략을 제시했다.

최성환 리서치알음 수석연구원은 “상반기 롤러코스터 장세에서 제시한 인사이트는 타월했다”고 자평하면서도 “다만 매도 타이밍을 제시함에 있어서는 부족한 면이 있었다”고 밝혔다.

앞서 리서치알음은 ‘제약·바이오, 2차 상승이나? 추가 하락이나?’(2018년 2월 19일)는 보고서를 통해 관련 종목들에 대한 보수적인 시각을 권고했다.

해당 보고서의 우려대로 이후 회계리스크가 부각되며 관련주들은 급락했

〈남북경협주 수익률〉

| 수익률(상반기) | 대아티아이 | 동양철관 | 제용전기 | 아난티 | 선도전기 | 다스코 | 도화엔지니어링 | 비츠로시스 | 희림 | 비에이치아이 | 평균 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-------|--------|--------|
| 증가 기준 | 296.3% | 117.5% | 69.8% | 54.6% | 47.6% | 38.3% | 28.3% | 15.5% | 11.0% | 6.2% | 68.5% |
| 고점 기준 | 579.0% | 282.9% | 273.1% | 137.4% | 192.9% | 127.1% | 105.0% | 149.8% | 66.2% | 96.8% | 201.0% |

(자료=리서치알음)

다. 최근에는 '네이처셀'의 검찰조사가 진행되고 있는 가운데, '삼성바이오로직스'의 분식회계 이슈까지 불거지며 추가 조정에 무게가 실리고 있다.

또 리서치알음은 '평창 동계올림픽, 남북 관계 회복의 대전환점이 될 전망(2017년 11월 6일)' 보고서 이후 지속적인 관련 보고서 발간을 통해 남북경협주에 대한 긍정적인 투자 전략을 제시했다.

최근 북미 정상회담 이후 비핵화 속도가 예상보다 더딜 것이라는 시장 전망 속에 관련주들의 조정이 이어졌지만, 관련주들의 평균 수익률은 6월말 기준 68%, 고점 기준 평균 수익률은 201%에 달했다.

지난주 '미·중간 무역분쟁에도 수혜 받는 기업이 있다(2018년 7월 2일)' 보고서에서 제시한 사조해표는 발간 당일 상한가를 기록하는 등 한 주동안 80% 가까이 급등하며 관련 식품업계 전반의 상승을 이끌었다.

최 연구원은 “하반기 증시 역시 큰 폭의 변동성을 보일 것”이라며 “저점을 확인한 후 집중투자할 종목을 선별해야 한다”고 조언했다. 특히 미·중간의 '무역 전쟁'은 미국, 중국과의 교역의존도가 높은 우리 경제에 타격을 줄 것으로 우려된다.

또 지난 6월 미국 중앙은행인 연방준비제도(Fed)가 기준금리를 올리면서 한·미간 금리가 역전됐고, 여기에도 원

달러 환율까지 상승하며 외국계 자금 이탈이 확대되고 있다는 점도 걱정스러운 대목이다.

상반기 개인 투자자들이 9조원 가량 순매수하며 증시를 주도했지만, 휴가철과 추석 명절 기간 자금 수요가 크고 연말 대주주 양도세 요건 강화로 자금 이탈이 심화될 가능성도 염두해야 한다.

이에 따라 최 연구원은 “그동안 주식시장의 매수 주체였던 개인투자자들의 투매가 나와야 바닥이라고 할 수 있다”며 “국내 증시가 다음달까지 저점을 형성한 뒤 오는 11월 실시되는 미국의 중간선거를 앞두고 반등할 것”이라고 전망했다.

/손영지 기자 sonumji301@

여름 비수기는 잊어라... 분양열기 '활활'

분양캘린더

7월 둘째 주 분양 열기가 더 뜨거워질 전망이다. 통상 여름은 무더운 날씨 탓에 홍보와 집객이 어려워 분양 비수기로 여겨졌다. 그러나 6·12 지방선거 이후 분양 물량이 지속적으로 쏟아지며 열기를 더해가고 있다. 8일 부동산114에 따르면 이달 둘째 주 전국에서 총 1만6242가구가 분양된다.

수도권에서는 서울 장위동 '꿈의숲 아이파크'를 포함한 1만681가구, 지방에서는 대구 봉곡동 '앞산비스타동원' 등 5561가구가

각각 일반에 공급된다.

다음주 25곳이 1순위 청약을 접수한다. 9일엔 인천 경서동 오피스텔 '청라레이크뷰', 경남 거제시 문동동 '거제시문동동' (영구임대) 등 세 곳이 청약 접수를 받는다. 10일엔 경기 의정부시 의정부동 '의정부메트로하임센트리버' (도시형 생활주택) 등 세 곳이 청약 접수를 시작한다.

11일엔 서울 성북구 장위동 '꿈의숲 아이파크', 경기 용인시 동백동 '신동백두산위브더제니스', 경기 의정부시 고산동 '의정부고산S1' (공공임대) 등이 청약을 진행한다.

〈7월 둘째 주 수도권 1순위 분양 캘린더〉

| 날짜 | 구분 | 시 | 구시군 | 읍면동 | 아파트명 | |
|---------|----|----|------|------|---------------------------------------|--------------------|
| 7/9(월) | 접수 | 인천 | 서구 | 경서동 | 청라레이크뷰 | |
| 7/10(화) | 접수 | 경기 | 의정부시 | 의정부동 | 의정부메트로하임센트리버 | |
| 7/11(수) | 접수 | 서울 | 성북구 | 장위동 | 꿈의숲아이파크 1순위(당해지역) | |
| | | | 용인시 | 동백동 | 신동백두산위브더제니스 1순위 | |
| 7/12(목) | 접수 | 경기 | 의정부시 | 고산동 | 의정부고산S1(공공임대) 1순위 | |
| | | | 서울 | 노원구 | 공릉동 | 서울공릉(행복주택) (~7/18) |
| | | | 고양시 | 행신동 | 고양행신2A(행복주택) (~7/18) | |
| | | | 군포시 | 도마교동 | 군포송정A1(행복주택) (~7/25) | |
| | | | 남양주시 | 별내동 | 남양주별내A1-2(행복주택) (~7/25) | |
| | | | 시흥시 | 능곡동 | 시흥장현A4(행복주택) (~7/18) | |
| | | | 안양시 | 안양동 | 안양씨엘포레자이 1순위 | |
| 7/13(금) | 접수 | 경기 | 평택시 | 평택시 | 화성봉담2A6(행복주택) (~7/20) 힐스테이트지제역 1순위 | |

(자료=부동산114)

12일엔 서울 노원구 공릉동 '서울공릉(행복주택)' 등이 각각 청약 접수에 들어간다. 13

일엔 경기 평택시 동삭동 '힐스테이트지제역' 등이 청약을 접수한다.

/채신화 기자