

‘통개발’ 박원순 플랜에 여의도 매물 ‘씩’·집값 ‘씩’

Q 르포 | 여의도 재건축 단지 가보니

여의도 개발 청사진에 매수 희망↑
소유주들 매물 회수... 관망세 전환

“여의도를 통으로 재개발하겠다.” 박원순 서울시장의 지난 9일 서울 여의도 개발 청사진을 밝힌 뒤 재건축 아파트 가격이 들쭉이고 있다. 서울시의 ‘여의도 일대 종합적 재구조화 방안(여의도 마스터플랜)’에 따라 재건축 방향도 수정이 불가피한 상황이다. 여의도 부동산 시장에서 ‘결국 시세가 오를 것’이란 전망이 우세한 분위기다.

◆매물 제로... “3일만에 다 거둬들여”

지난 13일 오후 2시, 서울 여의도 재건축 단지 일대 부동산 중개업소가 분주했다. 최고 기온이 32도에 이르는 날씨에도 방문자들이 끊이지 않았다. 대부분의 부동산 중개업소는 손님이 내방해 있거나, 문의 전화가 이어져 전화 응대에 바빴다. 여의도 시범아파트 인근 A부동산 중개업소 관계자는 “박원순 시장의 마스터플랜 발언 이후 문의가 크게 늘었다”며 “지방에서도 매수 희망자들이 관심을 보이고 있다”고 말했다. 박원순 시장은 여의도를 업무·주거지가 어우러진 ‘신도시급’으로 재개발할 것

다는 청사진을 내놨다. 기부채납을 받아 공원을 늘리고 업무·주거 복합타운을 짓겠다는 구상이다. 서울시는 오는 9월 이런 방향이 담긴 여의도 마스터플랜을 발표하기로 했다.

이 플랜이 나오면 기존 재건축 개발 방안이 전면 수정될 전망이다. 현재 여의도에서 재건축을 추진 중인 단지(1971~1978년 건축)는 12곳, 6460가구 규모다.

그러나 이들 중 아직 서울시 도시계획위원회(도계위) 심의를 통과한 곳은 한 곳도 없다. 지난달 여의도 공작아파트, 시범아파트도 서울시 도시계획위원회(도계위)에 상정됐으나 이 플랜이 마련되지 않았다는 이유로 보류된 바 있다.

공작아파트는 현재 최고 12층, 373가구로 예비 신탁 시행자로 KB부동산신탁을 선정하고 재건축을 추진하고 있다. 정비계획안이 통과되면 최고 50층 높이의 417가구로 탈바꿈한다.

시범아파트는 높이 13층에 1790가구로 한국자산신탁이 사업 시행자로 지정돼 있다. 정비계획안에 따르면 최고 35층 높이, 2370가구 규모로 바뀐다.

이런 분위기에 소유주들은 매물을 다시 거둬들이며 관망세로 전환했다. 실제로 시범아파트의 경우 현재 나와 있는 매



지난 13일 여의도 재건축 추진 단지인 시범아파트, 한양아파트 전경.

물이 제로(0)다.

인근 B부동산 중개업소 관계자는 “최근 있었던 매물은 다 팔렸고 나머지 매물은 박원순 시장 발언 후 3일 만에 다시 회수됐다”며 “현재는 입주권 받을 수 있는 매물은 없고 현금 청산분밖에 안 남았다”고 말했다. 현금청산이란 재개발·재건축에서 조합원이 조합원의 지위를 포기하고 현금으로 보상받는 매물을 말한다. 일단 집을 갖고 있다가 여의도 마스터플랜에 따른 시장 변화를 본 뒤 움직이겠다는 분위기다.

◆집값 상승 기대심리 높아

여의도 재건축 일대의 아파트 주인은 일단 관망세를 보이고 있다. 집값 상승에 대한 기대심리는 때문이다.

국토교통부 서울부동산정보광장에 따르면 시범아파트의 79.240㎡ 경우 지난 1월엔 9억9000만~11억2000만원에 매매됐다. 이어 4월엔 12억원(2·6층)에 거래됐다. 3개월 만에 최대 2억원 가량 오른 셈이다. 156.990㎡도 지난 1월 15억~16억9000만원에 거래됐다가 4월엔 17억1000만원(6층)에 팔렸다. 가격이 계속 상승했다. 현재는 매매 물건이 다 회수되고 전세 물건만 남아있다. 전세 매물의 경우 156.990㎡가 4억5000만원으로 매매가와 차이가 크다.

공작아파트는 지난 3월 93.060㎡가 13억원(12층)에, 126.020㎡는 15억5000만원~16억4000만원에 거래됐다. 그러나 인근 중개업소에 따르면 현재 126.020㎡ 매물

이 17억원에 나와 있다. 마찬가지로 3개월 여 만에 최대 1억5000만원이 났 셈이다.

공작아파트 인근 C부동산 중개업소 관계자는 “재건축 아파트는 집이 노후된 데다 100% 2년 보장이 힘들기 때문에 다른 단지에 비해 전세가 싸게 나왔다”며 “현재 입주권이 있는 매물은 희소성이 있어 가격이 더 오를 것”이라고 전망했다.

한편 여의도 마스터플랜에 대한 우려도 나오고 있다. 박 시장의 구상이 오세훈 전 서울시장의 지난 2009년 추진했던 한강 르네상스와 비슷하다는 지적에서도, 당시에 서울시는 여의도 일대에 40% 수준의 기부채납 비율을 요구해 주민들의 반발로 사업이 결실을 보지 못했다.

/글·사진·채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

주간펀드동향

증시 상승세에 투자 호조 국내펀드 자금 1조원 유입

2분기 실적발표를 앞두고 국내증시가 상승세를 보였다. 이에 국내주식형 펀드에 1조원이 넘는 자금이 들어왔다.

15일 한국거래소(KRX)에 따르면 코스피지수는 지난 한 주(7월6일~7월12일)간 중국이 A주에 대한 외국인 투자 제한을 완화하기로 결정한 것이 아시아 증시 전반에 호재로 작용했으나 이후 미·중간 무역분쟁 격화가 부담으로 작용하며 등락을 일부 축소한 결과 전주 대비 1.22% 상승한 2285.06에 장을 마감했다.

선진국 주식시장을 반영하는 모건스탠리캐피탈지수(MSCI) 월드인덱스(World Index)는 전주 대비 1.65% 상승한 2130.86포인트를 기록했고, 신흥국 주식시장을 반영하는 MSCIEM 지수는 전주 대비 1.51% 상승한 1070.24를 기록했다. 이에 국내주식형 펀드는 1.42% 수익률을 기록했다. 2분기 어닝시즌을 앞둔 기대감으로 투자심리가 살아난 영향이다. 순자산은 1조4100억원 순유입세를 기록했다.

해외주식형 펀드는 2.30% 올랐다. 지역별로 러시아(3.88%), 중국(3.47%), 중남미(2.98%)가 비교적 양호한 수익률을 기록했고, 베트남(-0.42%), 신흥아시아(0.54%) 펀드는 저조한 성과를 보였다. 순자산은 5800억원 늘었다. 달러 대비 자국통화 환율이 점차 안정세를 보였던 신흥아시아 중심으로 순자산이 증가했다.

한 주간 가장 수익률이 좋았던 국내주식형 펀드는 액티브주식중소형 유형인 ‘플러스스텐베거중소형주권투자신탁1(주식)종류C-i’(3.82%), 해외주식형에서는 신흥아시아주식 유형으로 분류되는 ‘KB중국본토A주레버리지증권투자신탁(주식·파생재간접형)C-E CLASS’(6.42%)가 수위를 기록했다. /손영지 기자

국제 곡물값 하락... 사료축산업계 수익 기대

株라쿨라의 종목 팜스토리

앞으로도 곡물가 계속 떨어질 것 사료·육가공 사업부문 미래 밝아

“미중 무역전쟁 속에 국제 곡물 가격이 크게 하락하고 있다. 원재료 가격 하락으로 사료·축산 업계의 수익이 개선될 것으로 기대된다.”

독립리서치 리서치알음 최성환 수석 연구원은 15일 팜스토리에 대해 사료 사업의 가파른 성장세에도 불구하고 저평가돼 있다고 이같이 밝혔다.

팜스토리는 이지바이오 그룹의 사료, 축산 전문업체로 제주축협, 도드람 등과 함께 국내 양돈 시장을 주도하고 있다.

특히 대두박과 옥수수 등의 곡물을 해외에서 수입해 돼지와 닭의 배합사

<팜스토리 사업부문별 실적 및 주요 지표추이> (단위: 십억원, 원, 배, %)

구분	2016	2017	2018E	YoY	2019E	2020E
매출액	900.5	838.6	879.3	4.9%	911.8	962.0
영업이익	23.6	20.6	38.2	85.7%	42.0	45.2
영업이익률	2.6%	2.5%	4.3%	-	4.6%	4.7%
순이익	12.9	12.8	23.4	82.6%	28.6	31.9
PER	8.3	8.5	4.9	-	4.3	3.9
EPS	187	156	281	-	320	358

/자료=리서치알음

료를 만들어 판매하는 ‘사료 사업 부문’은 전체 매출 가운데 57%를 차지하는 분야다.

최 연구원은 최근 국제 곡물 가격이 큰 폭으로 하락하고 있다는 점에 주목했다. 실제 대두박 가격은 지난 3월 말보다 13.2% 급락했고, 옥수수 가격 역시 9.6% 하락한 상태다.

최 연구원은 앞으로도 국제 곡물 가격이 더 떨어질 것으로 예상했다.

최근 중국이 미국산 곡물에 고율관세

를 부과하며 수요처가 없어진 미국산 농산물에 시장이 풀려 공급과잉이 진행되고 있기 때문이다.

최 연구원은 “지난 1분기 사료 사업부문의 영업이익은 1년 전보다 78.8% 늘어나며 큰 폭의 수익 개선을 이뤘다”며 “사료의 원재료인 곡물가격 하락이 지속돼 원가 절감에 따른 수익성 개선이 이어질 것”이라고 판단했다.

전체 매출의 31%를 차지하는 육가공 사업 부문 역시 미래가 밝다. 돼지고기 소

비가 늘어나며 안정적인 외형 성장을 기록하는 가운데 수익성도 좋아지고 있다.

최 연구원에 따르면 우리나라의 1인당 돼지고기 소비량은 지난 2012년 19.2kg에서 지난해 24.5kg으로 27.6% 늘었다. 돼지 가격 역시 지난 3월 구제역 발생으로 10% 넘게 오른 가운데, 육류 소비 성수기를 앞두고 있어 앞으로도 더 오를 것으로 예상된다. 7월 말 본격적인 휴가철이 시작되는 데다 월드컵에 이어 아시안게임까지 굵직한 스포츠 이벤트가 예정돼 있어 국내 육류 소비량이 확대될 것으로 전망되기 때문이다.

최 연구원은 “사료 부문과 육가공 부문의 실적 개선으로 올해 어닝 서프라이즈가 기대된다”며 “올해 예상 실적 기준 주가수익비율(PER)이 4.8배에 불과한 만큼 저평가 상태로 판단된다”고 밝혔다.

이에 따라 리서치알음은 팜스토리에 대해 ‘긍정적’인 추가전망과 함께 적정주가 2250원을 제시했다. 현재 주가 대비 60.1% 상승 여력이 있다는 판단이다. 이는 1분기 기준 785만주 가량 남아 있는 미 행사 전환사채 물량(행사가격 1248원)을 감안한 분석이다. /손영지 기자 sonymj301@

다가온 휴가철에 분양시장도 ‘숨고르기’

분양캘린더

7월 셋째 주 아파트 분양시장은 여름 휴가철을 맞아 ‘숨고르기’에 들어간다.

15일 부동산114에 따르면 이달 셋째 주에는 수도권에서 2413가구, 지방 2272가구 등 전국에서 4685가구가 분양된다.

동성건설은 서울 영등포구 영등포동1가 ‘여의도리슈빌DS(오피스텔)’의 청약을 시작한다. 이 단지는 지하 5층~지상 12층, 1개 동, 310실(전용 21~27㎡)의 오피스텔로 조성된다.

HDC현대산업개발은 대구 동구 지묘동 ‘대구연경아이파크’의 청약자를 받는다. 단지의 규모는 지하 2층~지상 18층, 11개 동, 792가구(전용 84~104㎡)다. 또 최고경쟁률 89.9대 1을 기록한 경기 성남시 정자동 ‘분당더샵파크리버’ 등 18곳에서 계약을 진행한다. 당첨자 발표는 서울 성북구 장위동 ‘꿈의숲아이파크’ 등 19곳에서 이뤄진다.

건본주택은 6곳에서 문을 연다. 대우건설은 경기도 광명시 철산동 452번지 일대에 ‘철산센트럴푸르지오’를 분

<7월 셋째주 분양캘린더>

날짜	구분	시	구시군	읍면동	아파트명
7/16(월)	접수	서울	영등포구	영등포동1가	여의도리슈빌DS
			대전	중구	중촌동
7/17(화)	접수	부산	북진군	울진읍	울진센텀리치파크 1순위
			부산진구	전포동	서면스윗팰리스
7/17(수)	접수	경기	남양주시	별내동	위스테인빌A1-5(민간임대) (~7/19)
			화성시	산척동	화성동탄2A63(공공임대) 1순위
			화성동탄2A81(공공임대) 1순위		
7/19(목)	접수	대구	수성구	파동	대우연경아이파크 1순위 (당해지역)
			전북	군산시	내홍동
7/19(목)	접수	대구	동구	지묘동	대구연경아이파크 1순위
			전북	정읍시	상동

*1순위 청약접수를 시작하는 단지만 표시.

/자료=부동산114

양한다. 현대건설은 경기 부천시 중동 1154번지에 ‘힐스테이트중동’ 아파트 및 오피스텔을 분양한다. HDC현대산업개

발은 충북 청주시 흥덕구가경동 661-2번지 일원에 ‘청주가경아이파크3차’를 공급한다. /채신화 기자