

입지 3박자 갖춘 규제프리존... '스칸센'에 삼성이 들썩

(역세권·물세권·숲세권)

(오피스텔)

르포 | '힐스테이트 삼성역 스칸센' 견본주택 가보니

부동산 규제에 대체 상품으로 부상
복합 디자인·커뮤니티 시설 '눈길'
"아파트보다 저렴"... 투자자 방문 ↑

정부의 잇따른 부동산 규제에 갈 곳 잃은 투자자들이 오피스텔로 향하고 있다. 비교적 적은 돈으로 임대 수익 등을 올릴 수 있기 때문이다. 단지가 크고 입지가 좋을수록 청약경쟁률도 높아지는 추세다.

현대건설이 공급하는 '힐스테이트 삼성역 스칸센'은 대단지인데다 각종 커뮤니티 시설이 들어서고, 교통망을 갖춰 투자자들의 발걸음이 이어지고 있다.

◆물세권·숲세권·역세권 등 '입지 최적'
"오피스텔이 웬만한 아파트보다 좋네요."

지난 8월 31일 서울 지하철 3호선 원흥역 인근에 마련된 '힐스테이트 삼성역 스칸센' 견본주택에서 단지 모형을 본 방문객들이 흡족한 표정으로 감상을 내놨다. 복합용도 디자인에 25개 커뮤니티 시설이 표현된 모형도는 방문객의 마음을 사로잡았다. '힐스테이트 삼성역 스칸센'은 경기도 고양시 삼송지구 도시지원

시설 S4-2·3블록에 선보이는 대규모 오피스텔이다. 2블록에는 지하 4층~지상 25층 1381실, 3블록은 지하 4층~지상 24층 1132실로 전체 2513실로 구성된다.

연면적은 18만1000여㎡로 63빌딩의 연면적(16만6000여㎡)을 웃돈다. 전용면적은 18~29㎡로 전체 소형으로 조성되며, 테라스 타입일 경우 비교적 넓은 서비스 면적을 제공하는 게 특징이다.

견본주택에는 ▲22㎡ ▲22㎡T ▲29㎡ T ▲29㎡AT 등 4개 타입이 전시됐다.

이 가운데 29㎡T의 경우 테라스 면적이 4.3평(약 14.2㎡)으로, 전용 면적의 절반에 달한다. 29㎡AT의 경우 방에서도 테라스 진입이 가능하다. 22㎡T의 테라스는 1평(약 3.3㎡) 정도다.

단지 내 커뮤니티 시설은 스포츠존, 커뮤니티존, 스카이라운지로 구성된다. 이곳엔 3레인 실내수영장, 클라이밍, 실내골프연습장, DIY공방, 펫케어센터, 코워킹스페이스 등이 들어선다.

역세권·물세권·숲세권 등 입지 여건도 갖췄다.

단지 내 진입광장에서 지하철 3호선 삼성역 6번 출구가 약 360m 거리로, 이를 통해 서울 중로권역까지 20분대로 이동 가



지난달 31일 서울 지하철 3호선 원흥역 인근에 마련된 '힐스테이트 삼성역 스칸센' 견본주택에서 주로 중·장년층 방문객들이 상담을 받고 있다. /채신화 기자

능하다. 현재 추진 중인 신분당선 서북부 연장 사업이 실행되면 삼성역에서 용산역을 거쳐 강남까지 30분대에 이동할 수 있게 된다.

스타필드 고양점, 이케아 고양점, 롯데몰 은평점 등 대규모 상업시설도 가깝다. 내년 5월엔 800명상 규모의 은평 성모병원도 개원한다.

◆대부분 투자자... '아파트보다 싸니까'

이날 견본주택 현장은 오후에도 인파가 몰려 대기 줄이 좀처럼 줄어들지 않았

다. 사전 방문신청 인원만 3만여명에 달해, 상담 인력도 상당수 동원됐다. 예약 방문객을 쉽게 찾기 위해 상담원과 방문객 모두 예약 번호가 표기된 스티커를 옷에 붙이고 다닐 정도였다.

그중에서도 중·장년층 고객이 주를 이었다.

분양 관계자는 "월세 임대투자를 노린 40~60대 투자 수요가 집중돼 있다"라며 "대형 상권 중심으로 근구 인력의 수요가 예상되고 고양, 은평, 서대문, 마포 등에

서 수요가 높다"고 설명했다.

투자자들은 아파트보다 저렴한 가격을 투자 이유로 꼽았다.

인근에 거주하는 정 모씨(59)는 "아파트에 투자하려면 적어도 6억~7억원이 있어야 하는데 그 정도의 여유자금은 없다"며 "주위에 상권이나 회사가 많으니 임대를 주고 그 수익으로 노년 자금을 활용하려고 한다"고 말했다.

'힐스테이트 삼성역 스칸센'의 분양가는 2블록의 경우 평형별로 1억4400만원~2억3200만원, 3블록은 1억4300만원~2억3000만원에 형성됐다. 서울 아파트 평균 매매가가 7억원에 달한 것과 비교하면 투자금 부담을 줄일 수 있다고 투자자들은 입을 모았다.

시세 차익도 기대해볼만 하다. 대북 관계에 훈풍이 불며 서북부권 부동산에 관심이 쏠리는 영향이다. 최근 고양시 백석동 '요진와이시티'의 전용 24㎡ 오피스텔의 매매가격은 1억7500만원으로, 분양가(1억5000만원)를 뛰어 넘었다.

업계 관계자는 "정부가 아파트 시장을 조이자 오피스텔이 대체 투자 상품으로 부상했다"라며 "아파트 만큼의 시세차익을 기대하긴 어렵지만 임대수익 등을 고려해 투자하는 이들이 늘고 있다"고 말했다. /채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

(9월 첫째 주 수도권 분양캘린더)

(자료=부동산114)

날짜	구분	시	구시군	읍면동	아파트명
9/3(월)	접수	경기	고양시	삼성동	힐스테이트삼성역스칸센(S4-2, S4-3블록)
			평택시	장당동	평택고덕아이파크
	계약	서울	구로구	고척동	고척156(행복주택)
9/4(화)	계약	서울	송파구	천왕동	천왕지8단지(행복주택)
			구로구	거여동	거여리본타운(행복주택)
9/5(수)	접수	경기	가평군	가평읍	가평청사복합(따복하우스)
			남양주시	다산동	다산해모로 1순위
			성남시	하대원동	성남하대원모들러(따복하우스)
			양평군	양평읍	양평공흥(따복하우스)
			파주시	금촌동	파주병원복합(따복하우스)
9/6(목)	계약	인천	미추홀구	송의동	도원역서히스타힐스크루즈시티
9/7(금)	계약	경기	평택시	장당동	평택고덕아이파크

일부 사업장 분양 연기... 이달 4772가구

분양캘린더

가을 분양 채비가 늦어지고 있다. 정부의 규제 강화, 분양가 조율, 문화재 발견 등의 이유로 일부 사업장의 분양 일정이 미뤄진 탓이다. 2일 부동산114에 따르면 9월 첫째 주에는 전국 9개 사업장에서 4772가구를 분양될 예정이다.

수도권에선 경기도 고양시 삼성동 '힐스테이트 삼성역 스칸센', 평택시 장당동 '평택고덕아이파크' 등 대단지 오피스텔

물량이 풍성하다. 경기도형 행복주택인 '따복하우스' 물량도 예정돼 청년과 신혼 부부의 관심을 끌 전망이다. 지방은 대구 달성군 다사읍 '다사역 삼정그린코아 더 베스트'가 분양을 앞두고 있다.

견본주택은 4개개 단지에서 열린다. 부산 남구 문현동 '부산 대연마루 양우내안에 퍼스트', 강원 고성군 토성면 '고성 봉포 코아우 오션비치' 등의 개관이 진행될 예정이다. 1순위 청약은 9곳, 당첨자 계약은 14곳에서 진행된다. /채신화 기자

친환경에 최적화... '바이오연료' 수혜 기대

株라쿨라의 종목

제이씨케미칼

전사업 부문 구조적 성장 이룰 것
수요 증가 예상... 실적 성장 확실히

"전국 프랜차이즈매장에서 1회용 플라스틱 컵 사용이 금지된 가운데 이제는 '친환경'이 선택이 아닌 필수가 되고 있다. 제이씨케미칼에 주목해야 하는 이유다."

독립리서치리서치알음최성환 수석 연구원은 2일 제이씨케미칼의 전 사업 부문이 최근 트렌드인 '친환경'에 특화돼 있다며 이같이 밝혔다.

제이씨케미칼은 바이오디젤 전문 기업으로, 판나무 열매에서 나온 팜오일과 폐식용유를 원료로 '바이오 연료'를 생산하고 있다.

제이씨케미칼에서 생산하는 바이오연료는 정유사를 통해 경유와 혼합돼 사용되는 '바이오디젤'과 국내 발전사로 판매돼 발전용 연료로 활용되는 '바

이오중유'로 구분된다.

최 연구원은 "최근 정부는 에너지원의 다양화와 대기환경 개선 등을 위해 바이오디젤 보급을 확대 시행하고 있다"면서 "유럽연합(EU)이나 북미에서는 차량용 연료의 5~7%를 바이오디젤로 대체하고 있는 만큼 국내 시장 역시 성장 가능성은 충분하다"고 설명했다.

실제 차량용 경유에 포함되는 바이오디젤 의무 혼합비율은 2007년 0.5%를 시작으로 꾸준히 늘어 올해는 3%까지 늘어난 상태다.

발전용 바이오중유 역시 환경규제 강화와 신재생 발전 비율 확대 속에 수요 증가가 예상된다.

최근 국내 바이오중유 사용량은 지난 3년 사이 2.7배 이상 늘어난 것으로 조사됐다.

최 연구원은 "제이씨케미칼은 향후 수요량 확대 전망에 따라 바이오중유 생산설비 확충을 진행하고 있다"며 "설비 증설이 완료되면 국내 최대의 바이오중유 생산시설을 확보하게 된다"고 밝혔다.

지난 2012년 원재료의 안정적인 공급을 위해 인수한 판나무 농장의 수확이 본격 시작된다는 점도 긍정적이다.

그동안 팜오일의 국제가격 하락과 팜 농장의 적자가 확대되며 영업실적 악화가 불가피했지만 내년부터는 안정적인 성장을 이룰 수 있을 것이라 설명

이다. 이와 더불어 바이오연료 생산 과정에서 발생하는 '부산물' 판매 사업도 주목해야 한다.

최 연구원은 "부산물 가운데 클리세린의 수요가 가파르게 증가하고 있다"며 "기존에는 화장품 원료에 국한됐지만 최근 100% 자연 분해가 가능한 '바이오 플라스틱'과 아동용 완구 '슬라임'의 원료 분야로까지 확대되고 있어 추가 성장이 기대된다"고 밝혔다.

이에 따라 리서치알음은 제이씨케미칼에 대해 긍정적인 투자 의견과 함께 적정주가 6500원을 제시했다. 현재 주가 대비 42.1%가량 상승 여력이 있다는 판단이다. /손원지 기자 sonumji301@

美 무역규제 완화에 주식형펀드 수익률 ↑

주간펀드동향

미국과 멕시코가 북미자유무역협정 개정에 합의했다는 호재와 외국인의 8거래일 연속 순매수에 힘입어 국내 코스피지수가 상승했다. 이에 국내주식형펀드 수익률과 순자산이 상승세를 기록했다.

2일 한국거래소(KRX)에 따르면 코스피지수는 지난 한 주(8월24~30일)간 전주 대비 1.08% 상승한 2307.35에 장을 마감했다. 미국 증시가 강세를 보인 가운데

도널드 트럼프 미국 대통령이 국내 철강 제품에 대한 쿼터 면제를 허용하는 행정 명령에 서명한 것이 호재로 작용했다. 해당기간 외국인은 7938억원 순매수하며 지수 상승을 견인했다.

시가총액 기준으로 소형주(1.83%)가 대형주(1.29%)나 중형주(1.14%)에 비해 강세를 보였다. 해당기간 국내주식형펀드는 1.59% 상승했다. 증시 상승에 힘입어 국내주식형펀드 순자산은 3865억원 늘었다. 해외주식형펀드는 1.19% 상승했다. /손원지 기자

포스코건설 '송도 더샵 트리플타워' 분양

포스코건설은 인천광역시 연수구 송도동 169·171 일대 SM1블록과 SM3블록에 들어서는 '송도 더샵 트리플타워' 오피스텔과 상업시설을 분양 중이다.

송도 더샵 트리플타워는 1~2층에 들어서는 상업시설은 161실 규모다. 상업시설의 경우 가시성이 뛰어난 4면 대로변에 위치하고 업종별 선택이 편리하도록 상업시설 면적을 다양하게 구성한 것이 특징이다. 현재 2층 모든 호실은 분양이 완료됐으며, 1층 일부 상업시설만 남아 있다.

3층부터 조성되는 오피스텔은 21~59

㎡, 710실 규모다. 원룸형부터 중소형까지 39개 평면으로 구성됐으며, 59㎡ 타입(일부)은 송도에서 처음으로 선보이는 테라스 타입이다.

주거형 오피스텔은 3베이 구조에 2개 침실과 테라스 공간이 조성된다. 여기에 드레스룸(일부 호실), 복도장(일부 호실), 침실반침장(일부 호실) 등이 제공된다.

인천 지하철 1호선 테크노파크역을 걸어서 이용할 수 있는 초역세권 단지다. 제 1, 2, 3경인고속도로를 이용해 서울 진입도 쉽다. 인천광역시와 연세대학교 간의



'송도 더샵 트리플타워' 상업시설 투시도.

국제캠퍼스 2단계 사업 계획이 합의됨에 따라 단지 인근의 연세대학교 국제캠퍼스에 5000명의 추가 학생 유치와 500명 이상 규모의 세브란스병원 건립이 추진된다. /이규성 기자 peace@