

# 1만가구 대단지... 입주 지연땐 매매·전세가 하락 우려

## Q 르포 | 조합-입주민 갈등 송파 헬리오시티 가보니

교통·학군·편의시설 등 '최적조건' 동안 거리 좁지만 답답함은 없어  
입주민 보이콧... 입주지연 우려에 중개업자 "계획대로 입주될 것"

1만가구에 달하는 매머드급 대단지인 '송파 헬리오시티'의 입주 지연 우려 속에 입주자 사전점검이 시작됐다. 대기 수요자의 관심이 집중된 가운데 업계에선 사전점검 이후 매매·전세가 하락할 것으로 보고 있다. 일대 부동산 중개업자들은 "사전점검 이후 급매물이 쏟아져 집값·전셋값이 떨어질 수 있다"고 입을 모았다.

◆ **마무리 공사 한창... '사전점검' 관심 ↑**  
지난 16일 서울 지하철 8호선 송파역 3·4번 출구를 나서자 '헬리오시티(옛 가락시영)'가 9510가구의 위용을 드러냈다. 국내 재건축 최대 규모 단지인 만큼 도보로는 단지를 전부 돌아보기 힘들 정도였다. 공사는 막바지로 접어든 모습이였다. 단지 벽면의 강화유리 공사와 후문의 헬리오시티 간판 공사 등 단지 외부 작업이 한창이었다. 임시보행로를 따라 걸으며 헬리오시티를 둘러보고 사진 촬영을 하는 주민 또는

대기 수요자도 눈에 띄었다. 인근 부동산에도 방문객의 발길이 끊이지 않았다. 송파역 인근 한 부동산 중개업자는 "단일 단지로는 전국 최대인 데다 입지가 좋아서 대기 수요가 많다"며 "17~19일 입주자 사전 점검 때 아파트를 구경하고 싶다고 예약 신청한 인원도 꽤 된다"고 했다. 실제로 헬리오시티는 대단지인 데다 교통·학군·편의시설 등 입지 조건을 갖췄다. 송파역, 석촌역을 걸어서 이용할 수 있고 수서SRT도 인근에 있다. 잠실대로 남단부터 이어지는 송파대로에 붙어 있어 용인, 수원, 분당, 판교로 이동이 수월하다. 주변에 고층 아파트 단지가 드물어 전경도 트여있다. 해누리 초·중학교, 가락초가 단지 내 있고 잠실여고, 일신여중, 배명고가 인접해 있다. 서울 삼성병원, 롯데백화점, 가든파라드 등도 가깝다. 다만 좁은 동간 거리, 동별 가격대 차별화 등이 아쉬움으로 꼽힌다. 한 조합원은 "1만 가구가 뻘뻘이 들어서 있는데 동간 거리가 좁을 수밖에 없다"면서도 "그래도 단지 내부에서 보면 조경 등이 잘 돼 있어 답답한 느낌은 없다. 다만 단지별로는 입지 조건의 차이가 있다"고 말했다. 그러나 헬리오시티를 향한 열기는 뜨거운 모양새다. 일부 수요자들은 부동산 또는 지인을



서울 송파구 가락동 479 일대 '송파 헬리오시티' 아파트가 입주 초읽기에 들어갔다. (위) '송파 헬리오시티' 인근 부동산 중개업소 전경(아래 왼쪽). 지난 14일 25평(59㎡) 전세 매물이 5억9000만원에 나와 있다. 현재는 5억8000만원까지 전셋값이 떨어졌다. /채신화 기자

통해 사전점검 동행을 부탁했다. 일부 수요자는 인터넷 커뮤니티에 "사전 점검 데려가주실 분께 커피 쿠폰 5장 드립니다", "입장 통제가 심할까요?" 등의 글을 남기기도 했다. ◆ **입주 지연, 전세 대란?** 문제는 입주 시점이다. 가락시영아파트 주택재건축정비사업조합 및 입주민 내분으로 당초 계획했던 12월 31일 입주

가 지연될 위기에 처했기 때문이다. 조합은 지난 13일 준공 및 입주를 위한 임시총회를 했으나 정족수 미달로 총회가 불발됐다. '사업시행계획 변경의 건'이 총회를 통과해야만 송파구청의 준공 및 입주 허가가 이뤄진다. 그러나 조합장에 대한 불신임 등으로 조합원 간 갈등이 불거지며 일부 입주민들이 총회를 보이콧해 최악의 경우 입주 지연 우려가 나온다.

입주일이 확정되지 않자 세입자들이 발길을 돌리면서 전셋값도 영향을 받는 모양새다. 현재 헬리오시티 전용면적 59㎡ 전셋값은 5억원 선까지 떨어졌다. 지난 14일엔 같은 타입이 5억9000만원에 호가하다가 16일엔 5억8000만원까지 가격이 떨어졌다. 업계에선 사전점검 이후 전셋값이 더 떨어질 것으로 보고 있다. 송파구 한 부동산 중개업자는 "최근 호가가 조금씩 떨어지고 있는데, 사전점검 기간이 끝나고 다음 주에 와보면 분위기가 또 달라져(가격이 더 하락) 있을 것"이라며 "그러나 대단지에다가 입지 조건이 좋아 나중엔 결국 매매가나 전셋값이 오를 것"이라고 전망했다. 입주 지연 가능성에 대해선 "그런 일은 없다"고 딱 잘라 말했다. 그는 "1만가구에 입주자가 지연되면 구청에서 가만 있겠느냐"며 "조합원들도 입주 지연되면 부담금 등이 있기 때문에 결국 계획대로 입주하려고 할 것"이라고 했다. 헬리오시티는 가락시영아파트 주택재건축 시공사업단(HDC현대산업개발·현대건설·삼성물산) 관계자도 "조합이 다시 12월 1일 임시총회를 준비 중이고 단지가 워낙 크고 영향력이 크기 때문에 준공승인이든 임시사용승인(준공인가 전 사용허가)이든 진행해 제날짜에 입주를 하게 될 것"이라고 말했다. /채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## 미술시장 호황 바람타고 글로벌 경매업체 '날갯짓'

### 株라쿨라의 종목 서울옥션

4분기 매출 72% 오른 298억 기대

"이달 25일 서울옥션의 홍콩경매에 출품되는 작품은 역대 최고 수준의 퀄리티를 갖췄다. 이번 홍콩경매를 통해 해외작품 소싱능력에 대한 의문에도 종지부를 찍은 것으로 판단된다." 독립리서처 리서처알음 최성환 수석연구원은 18일 서울옥션이 국내시장의 한계에서 벗어나 글로벌 경매업체로 성장하기 위한 준비를 마친 것으로 보인다고 이같이 밝혔다. 미술시장이 다시 호황기에 진입하면서 서울옥션 업황에도 긍정적으로 작용하고 있다는 판단이다. 실제 지난해 전 세계 주요 경매회사를 통해 거래된 작품 총액은 149억달러로, 전년보다 19% 증가한 것으로 나타났다. 올 상반기 낙찰총액 역시 1년 전보다 18% 늘었고, 500만달러 이상의 고가 미술품 거래량은 40% 증가한 것으로 조사됐다. 최 연구원은 "글로벌 자금이 미술품을 대체투자처로 판단해 관심을 보이는 투자자가 많아지고 있다"고 분석했다. 이 때문에 서울옥션의 4분기 실적은 어닝서프라이즈(깜짝실적)가 기대된다. 최 연구원은 "4분기에는 역대 최고 수준의 경매가 예정되어 사상 최대의 분기 실적 달성 기대된다"며 "매출액은 전년보다 72.3% 증가한 298억원, 영업이익은 118% 증가한 70억원 이상을 기록할 것

으로 보인다"고 전망했다. 지난달 홍콩경매에서 160억원 가량의 낙찰총액을 기록한 데 이어 이달 말 낮은 추정가 270억원 가량의 홍콩경매가 예정되어 있고, 12월에는 낮은 추정가 300억원 규모의 국내 메이저 경매가 계획되어 있기 때문이다. 여기에 온라인 경매와 기획 경매까지 포함하면 4분기에만 780억원 규모의 경매가 진행되는 셈이다. 최 연구원은 "국내 미술시장이 가장 호황이었던 지난 2015년 서울옥션의 4분기 경매 낙찰총액은 600억원 가량이었다"며 이를 크게 뛰어넘는 수준이라고 설명했다. 아울러 서울옥션은 양호한 실적을 기반으로 적극적으로 해외진출에 나서는데 역시 긍정적이다. 먼저 지난 8일 중국 상하이에서 한국의 '추상미술'과 '단색화'를 주제로 한 대규모 전시회가 열리는 등 중국 내 한국 미술품 전시가 재개되고 있다. 또 오는 25일 열리는 제27회 홍콩경매를 통해 해외작품 소싱능력에 대한 의문을 해결했다는 점도 미래를 밝게하는 요인이다. 마지막으로 내년부터 국내 문화산업 활성화를 위한 새로운 세계개편안이 적용될 예정이라는 점도 미술 경매시장 성장 모멘텀으로 작용할 수 있다는 설명이다. 이에 따라 리서처알음은 서울옥션에 대해 긍정적인 주가 전망과 함께 적정주가 2만1000원을 제시했다. 현재 주가 대비 53.8% 상승여력이 있다는 판단이다. 이는 지난 5월 제시한 1만3500원보다 63% 가량 상향 조정된 것이다. /손영지 기자

## 외국인 5192억 순매도... 코스피 0.22% ↓

### 주간펀드동향 셀트리온 어닝쇼크 등 악재 영향

바이오주악재로 주식형펀드 수익률이 마이너스를 기록했다. 18일 한국거래소(KRX)에 따르면 코스피지수는 지난 한 주(11월9~11월15일)간 셀트리온 어닝쇼크, 삼성바이오로직스 분식회계 등 제약·바이오업종의 악재에 이어 미국 기술주 급락 여파를 이겨내지 못하고, 전주 대비 0.22% 하락한 2088.06에 장을 마감했다. 해당기간 외국인 5192억원 순매도세를 보이면서 주

가 하락을 견뎠다. 선진국 주식시장을 반영하는 모건스탠리캐피털지수(MSCI) 월드인덱스(World Index)는 전주 대비 2.70% 하락한 2026.30포인트를 기록했고, 신흥국 주식시장을 반영하는 MSCI EM 지수는 전주 대비 1.28% 하락한 980.85를 기록했다. 해당기간 국내주식형 펀드 수익률은 -0.30%를 기록했다. 유형별로 액티브주식형 펀드가 0.62% 오르면서 더 큰 하락을 방어했다. 순자산은 2400억원 감소했다. 해외주식형 펀드는 -1.92% 수익률을 보였다. 지역별 분류에서는 인도

(1.00%), 친디아(0.31%) 펀드가 양호한 수익률을 기록한 반면, 중남미(-4.56%), 북미(-4.08%), 베트남(-3.60%) 펀드가 동일 기간 저조한 수익률을 기록했다. 이에 따라 순자산은 5300억원 줄었다. 한 주간 가장 수익률이 좋았던 국내주식형 펀드는 액티브주식일반유형인 'KB장기플랜증권투자신탁(주식)C5'(4.25%)로 나타났다. 해외주식형에서는 신흥아시아주식유형으로 분류되는 '삼성클래시중국본토중소형FOCUS연금증권투자신탁H[주식]\_Ce'(4.54%)가 수위를 차지했다. /손영지 기자 sonumji301@

## 청약제도 개편 앞두고 분양 '소강상태'... 수도권 40가구 뿐

### 분양캘린더 서울 물량 없고 전국 2779 가구

이달 말 시행되는 청약제도 개편을 앞두고 분양 일정이 미뤄지고 있다. 내주 서울 등 수도권 분양시장은 소강상태를 보일 전망이다. 18일 리얼투데이에 따르면 11월 넷째 주에는 전국 6곳에서 총 2779가구(오피스텔, 임대 포함, 도시형생활주택, 행복주택 제외)의 1순위 청약접수가 이뤄진다. 서울에선 분양이 없고 수도권 물량은 경기도 '부천시 약대동 SJ성진힐스' 40가구뿐이다. 지방에선 부산 수영구 민락동 '타워더모스트 광안 오션스위트(오피스텔)', 전남 진도군 진도읍 '진도동외', 대구 달성

### <11월 셋째 주 분양캘린더(11월 19~25일)>

구분	시기	시/도	위치	단지명	총가구수	일반분양	전용면적(㎡)
청약접수	19일	부산	수영구 민락동	타워더모스트 광안 오션스위트(%)	653	653	21~24
	19일	전남	진도군 진도읍	진도동외 (\$)	109	109	27~46
	21일	경기	부천시 약대동	부천 약대동 SJ성진힐스	40	40	44~57
		대구	달성군 다사읍	메가시티 태왕아너스	857	857	77~117
	22일	대구	달성군 다사읍	메가시티 태왕아너스(%)	82	82	84
대구		달성군 구지면	국가산단 서한e스테이(#)	1,038	1,038	66~84	
M/H 오픈	22일	인천	중구 운남동	영종하늘도시 동원로얄듀크	420	420	74~84
	23일	인천	미추홀구 주안동	인천 미추홀 꿈에그린	864	864	59~147
광주		광산구 우산동	광산 쌍용에가 플래티엄	764	172	76~84	

\* 위 내용은 건설사의 사정에 따라 변경될 수 있습니다. (%=오피스텔, \$=국민임대, #=민간임대)  
군 다사읍 '메가시티 태왕아너스(아파트 및 오피스텔)', 달성군 구지면 '국가산단 서한e스테이' 등이 1순위 청약을 진행한다. 건본주택은 동원개발의 인천 영종하늘도시 A31블록 '영종하늘도시 동원로얄듀크', 한화건설의 인천 미추홀구 주안동 '인천 미추홀 꿈에그린', 쌍용건설의 광주 광산구 우산동 '광산 쌍용에가 플래티엄' 등 3곳이 문을 연다. 당첨자 발표는 4곳, 계약은 14곳에서 진행된다. /채신화 기자