시세차 최대 6억… 9억 있어야 청약 '그들만의 로또'?

르포 | 강남 '디에이치 라클라스' 견본주택 가보니

총 848가구 중 210가구 일반분양
교대·반포 등 4개 지하철 '역세권'
분양가 9.4억원~22.8억원 책정
발코니 확장땐 최대 9천만원 추가

'디에이치 라클라스' 견본주택에 전시된 유니트 내 확장(유상 옵션) 구간. /채신화 기자

지난달 30일 현대건설이 서울 강남구 남부순환로 2641 현대 힐스테이트 갤러리 3층에 개관한 '디에이치 라클라스' 견본주택 내부. /채신화 기자

올해 사실상 서울 강남의 마지막 로또 단지인 '디에이치 라클라스'가 지난달 30일 견본주택을 열었다. 이 아파트는 래미안리더스원(서초우성1차 재건축)에 이어 청약제도 개편 전 강남에 들어서는 마지막 단지다. 아울러 분양가가 인근 시세보다 5억원가량 저렴해 '현금 부자' 사이에서 초미의 관심사다.

◆ 강남에 쿼드러플 역세권까지 '눈길'

이날 현대건설이 서울 강남구 남부순환로 2641 현대 힐스테이트 갤러리 3층에 문을 연 '디에이치 라클라스' 견본주택 현장은 한산했다.

방문객의 발걸음이 뜸한 데다 프리미엄 브랜드에 걸맞게 이른바 '떴다방' 등도 운영을 못하게 돼 있어 전반적으로 조용한 분위기가 연출됐다. 지난달 방문객이 몰리며 이례적으로 평일(수요일)에 견본주택을 연 '래미안 리더스원'과는 상반된 분위기였다. 전 주택형의 분양가가 9억원을 초과해 중도금 집단대출이 안 되고, 기준금리 인상에 따른 대출 금리 부담이 커진 영향으로 풀이된다.

조민철 현대건설 분양소장은 "조합협의, 분양 승인 등이 급박하게 진행되며 마케팅을 적극적으로 하지 못했다"며 "그런데도 문의전화가 하루에 130통 정도 꾸준히 왔고, 견본주택 개관 직전엔 400통 이상의 문의가 오는 등 높은 관심을 받고 있다"고 설명했다.

디에이치 라클라스는 서울 서초구 삼호가든맨션3차(반포동32-8번지 일원)를 재건축하는 단지다. 단지는 지하 4층~지상 35층, 6개 동, 전용면적 50~132㎡, 848가구로 조성되며 이 중 210가구가 일반분양 물량이다.

전용면적별로는 50㎡A가 24가구, 59㎡B 24가구, 59㎡C 2가구, 84㎡A 13가구, 84㎡B 32가구, 84㎡C 77가구, 84㎡D 32가구, 104㎡B 1가구, 115㎡ 2가구, 132㎡A는 3가구 등으로 구성된다. 견본주택에는 59B, 84C, 115A 등 3개 타입의 유니트가 전시됐다.

단지는 '고급화' 느낌이 강했다. 강남 최초로 적용되는 비정형(유선형) 외관을 적용했으며 내부 인테리어도 타입별로 가족공간 강화형, 주방 세라믹타일 등 다양한 옵션을 선택할 수 있다.

무엇보다 입지가 호평을 받았다. 단지는 지하철 9호선 사평역과 2·3호선 교대역이 도보권이다. 3·7·9호선 고속터미널역과 7호선 반포역도 함께 이용할 수 있어 '쿼드러플(4개)'역세권을 갖췄다. 강남 업무권역까지 5분 이내, 시청 및 여의도까지 30분에 이동 가능하다.

◆ '로또'는 '로또'인데…

인근 시세보다 저렴한 분양가도 눈길을 끌었다.

디에이치 라클라스의 3.3㎡(1평)당 평균 분양가는 4687만원이다. '서초 래미안 리더스원'(4489만원)보다는 약 200만원 높게 책정됐으나, 인근 시세와 비교하면 5억원 가량 낮은 수준이다.

디에이치 라클라스의 분양가는 9억3800만원(50㎡A·2층)~22억7700만원(132㎡A·4층)으로 책정됐다. 전용 84㎡만 비교하면 디에이치 라클라스의 분양가는 14억6900만~17억4700만원으로, 인근 래미안에스티지S의 9월 매매가 21억원(9층)에 비하면 3억5300만~6억2100만원 저렴한 수준이다.

그러나 같은 평형 내에서도 분양가가 차이나고, 유상 옵션인 발코니 확장이 불가피해 실제 분양가는 더 높을 것으로 보인다.

84㎡의 경우 최고가는17억4700만원(84B·10층 이상), 최저가는 14억6900만원(84D·2층)이다. 같은 타입이어도 평당 분양가가 1000만원 가량 차이 나는 셈이다.

추가 옵션 비용 부담도 있다. 84A의 경우 기본 발코니 확장형(2160만원), 멀티다이닝형(주방 확장·2184만원)을 선택하면 분양가에 4000만원 이상 추가된다. 84B 타입의 경우 주방과 공부방 등을 모두 확장할 경우 9000만원 이상 추가된다.

자녀와 함께 견본주택에 방문한 신 모씨(62)는 "애초에 분양가 외 최소 5000만 정도 옵션비로 생각하긴 했는데, 주방이나 침실 등 일일이 확장을 안 할 수가 없는 상황이어서 선택권이 없는 것 같다"고 말했다.

여기에 중도금 집단대출까지 불가해 '그들(현금 부자)만의 리그'가 열릴 전망이다. 디에이치 라클라스는 계약금(20%)을 합쳐 8억6500여만원의 현금이 있어야 한다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

전국 14곳서 4285가구 1순위 청약 접수

분양캘린더

반포 '디에이치 라클라스' 4일 청약

통상 분양 비수기로 꼽히던 12월이 올해는 분위기가 다르다. 건설사들이 9·13 대책 등의 영향으로 하반기 분양 일정을 미루면서 연말에 물량이 몰린 영향이다.

2일 리얼투데이에 따르면 12월 첫째 주에는 전국 14곳에서 총 4285가구(오피스텔·임대포함, 도시형생활주택·행복주택 제외)의 1순위 청약 접수가 이뤄진다.

서울과 경기 지역에서는 재건축·재개발 단지의 경쟁이 치열할 전망이다.

내주 가장 주목받는 청약 단지는 강남권에서 서초구 반포동 삼호가든맨션3차 재건축 단지인 '디에이치 라클라스'다. 현대건설이 시공하는 디에이치 라클라스는 4일부터 청약 일정을 시작한다.

강북에서도 은평구 응암1구역을 재개발하는 '힐스테이트 녹번역(시공 현대건설)'이 분양한다.

비조정대상지역인 경기 부천시에도 삼성물산이 송내동 427-32번지 일대에 송내1-2구역 재개발 단지인 '래미안 부천어반비스타' 1순위 청약을 받는다. 경기 안양시 호계동 구사거리지구 주택재개발사업인 '안양 호계 두산위브'도 청약을 접수한다.

당첨자 발표는 12곳, 계약은 12곳에서 진행된다.

견본주택은 한 주 쉬어간다. 9·13 부동산 대책에 따른 '주택공급에 관한 규칙' 개정으로 청약 시스템(아파트투유) 관련 개편이 이뤄질 전망이다. /채신화 기자

주식형펀드 2% 수익… 순자산 1.8조 증가

주간펀드동향

코스피지수 반등에 힘입어 국내 주식형펀드 수익률은 2%대를 기록했다. 상승세를 기대하는 자금이 유입되면서 순자산은 1조8000억원 이상 증가했다.

2일 한국거래소(KRX)에 따르면 코스피지수는 지난 한 주(11월23~11월29일)간 무역분쟁 완화 기대감과 미국 연방준비제도(Fed·연준)의 비둘기파적(완화적 통화정책) 자세 변화 기대감으로 연속 오름세를 보이며 전주 대비 2.13% 상승한 2114.10을 기록했다. 해당기간 외국인이 3253억원 순매수하며 지수 상승을 견인했다.

선진국 주식시장을 반영하는 모건스탠리캐피털지수(MSCI) 월드인덱스(World Index)는 전주 대비 2.56% 상승한 2034.89포인트를 기록했고, 신흥국 주식시장을 반영하는 MSCI EM 지수는 전주대비 2.26% 상승한 998.05를 기록했다

해당기간 국내주식형펀드는 2.02% 상승했다. 코스피가 오름세를 보이자 추가 상승을 기대하는 자금 유입으로 순자산은 1조8060억원 증가했다.

해외주식형펀드 수익률은 0.84%를 기록했다. 지역별 분류에서는 북미(3.47%), 일본(2.23%), 글로벌(1.95%) 펀드가 양호한 수익률을 기록한 반면, 러시아(-1.07%), 중남미(-0.65%), 베트남(-0.64%) 펀드가 동일 기간 상대적으로 저조한 수익률을 보였다. 글로벌주식 유형을 중심으로 자금유입이 나타나면서 순자산은 2500억원 늘었다.

/손엄지 기자

〈최근 3년간 우리나라를 방문한 중국인 관광객 현황〉 (* 추정치, 단위 :만명)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	합계	YoY
2018	23.7	23.7	28.1	28.4	28.4	30.3	33.3	36.1	32.6	38.3	*31.0	*33.0	370.9	+19.0%
2017	48.9	45.9	26.4	15.9	17.3	18.2	20.7	22.6	22.9	24.5	22.4	26.1	311.7	-55.1%
2016	45.7	42.4	50.0	60.1	61.5	67.1	82.3	74.8	61.2	58.9	45.2	45.7	694.8	+47.5%

/자료=통계청

中 관광객 유입… 4분기 텍스리펀 대행 호황

株라큘라의 종목

글로벌텍스프리

"한·중 관계가 개선되면서 우리나라를 찾는 중국인 관광객 수가 늘고 있다. 지난 10월 중국인 관광객 수는 전달보다 17% 이상 늘어난 38만3000여명을 기록했다."

독립리서치 리서치알음 최성환 수석연구원은 2일 중국 관광객 증가로 세금 환급(Tax Refund) 사업을 하고 있는 '글로벌텍스프리'의 수혜가 기대된다며 이 같이 밝혔다.

텍스리펀(Tax Refnd)은 정부가 관광객 유치를 확대하기 위해 시행하고 있는 제도로, 사후면세점에서 물품을 구입한 외국인 관광객에게 부가가치세 10%를 환급해 주는 제도다. 글로벌텍스프리는 세금 환급 절차를 간소화해주는 대신 환급금의 일정비율(25~30%가량)을 수수료 명목으로 수취하고 있다.

지난해 사드문제가 불거진 이후 중국인 관광객이 급감하면서 사후면세점 시장이 축소됐고, 글로벌텍스프리 역시 직격탄을 맞았다.

이에 대해 최 연구원은 "지난 3월 이후 중국 관광객이 지난해보다 증가하는 추세를 보이고 있다"며 "특히 10월 우리나라를 방문한 전체 외국인 관광객수가 127만명을 기록하며 가장 호황이었던 2016년 130만명 수준에 근접했다"고 밝혔다.

이에 따라 4분기 국내 텍스리펀 시장 역시 확대될 것이라는 전망이다.

최 연구원은 올해 국내 텍스리펀 대행 시장은 전년보다 12.3% 증가한 720억원 수준으로 예상했다. 특히 글로벌텍스프리는 점유율 40% 이상을 안정적으로 확보하고 있어 완만한 실적 회복세가 이어질 것이라는 분석이다.

최 연구원은 "글로벌텍스프리는 내년 1월 국내 Tax Refund 시장의 점유율 15%를 차지하고 있는 '케이티스'의 세금환급 사업부 인수를 마무리할 예정"이라며 "이후 동사의 국내 점유율은 60%까지 확대돼 매출 성장이 가파르게 이어질 것"이라고 덧붙였다.

해외 시장에서도 성과가 나타나고 있다.

지난 2016년 싱가폴 창이국제공항의 중앙환급 창구운영사업자로 단독 선정되면서 싱가포르 내 가맹점을 확대하고 있으며, 이에 따라 고성장을 이어가고 있다.

일본 시장의 경우 여전히 적자가 지속되고 있긴 하지만, 대형 아울렛 등을 중심으로 가맹점을 넓히며 환급창구를 확대하고 있다.

이런 가운데 유럽 시장으로 사업영역을 확대하고 있다는 점이 긍정적이다. 유럽의 Tax Refund 시장은 연간 1조원 수준으로 추정되며, 대부분의 유럽 국가들의 부가세율이 20%를 넘어서는 등 세계 최대의 Tax Refund 시장이다.

최 연구원은 "물량 출회 우려와 함께 대규모 CB 발행으로 주가 등락에 따른 영업외손익 변동도 감안해야 한다"고 조언했다.

/손엄지 기자 sonumji301@

LH-한국지역난방公, 쿠웨이트 사업 MOU

한국토지주택공사(LH)가 한국지역난방공사와 '쿠웨이트 압둘라 스마트시티 지역냉방사업 협력을 위한 업무협약'을 체결했다고 2일 밝혔다.

지역냉방사업이란플랜트에서 생산된 냉수를 일정 구역에 집단 공급해 냉방하는 시스템이다.

이번 업무협약은 쿠웨이트 압둘라 스마트시티 개발사업 등에서 효율적인 지역냉방 추진을 위해서는 양기관 상호협력이 필요하다는 공감대가 형성돼 추진됐다. 협약에 따라 양 기관은 쿠웨이트 압둘라 스마트시티 등 지역냉방사업 분야 정보와 경험, 기술을 공유하고 국내 기자재 생산 기업의 해외 진출을 위해 상호 협력하게 된다.

중동지역은 1년 내내 무더운 날씨로 전체 에너지 생산량의 많은 부분을 에어컨 등 냉방을 위해 사용하고 있으며, 개별냉방을 지역냉방으로 대체하면 에너지 사용량의 약 30%를 절감할 수 있다. /채신화 기자