

# ‘청량리의 재발견’... 사통팔달·생활 인프라 완벽

## Q 르포 | ‘청량리역 해링턴 플레이스’ 견본주택 가보니

저평가 우량주로 투자하기 ‘제 격’ 일반 117가구뿐 ‘당첨되면 로또’

“올해 서울 투자는 청량리 만한 곳이 없어요. 저평가 우량주라고 보시면 돼요.”(청량리역 인근 A부동산 중개업소 관계자)

‘청량리역 해링턴 플레이스’가 올해 청량리 주상복합 아파트 분양의 막을 올렸다. 청량리는 80여년 동안 흥등을 견 청량리588이 지난해 철거되면서 본격적으로 주택 수요가 높아지기 시작했다. 특히 올 상반기 청량리역 인근으로 3개 건설사가 고층 주상복합건물 분양을 앞두고 있어 수요자들의 기대감이 높아지는 분위기다.

지난 3월 29일 효성중공업, 진흥기업은 서울 동대문구 전농동에 ‘청량리역 해링턴 플레이스’ 견본주택을 열었다.

용두동 청량리3구역에 재개발하는 이 단지는 동대문구 용두동 11-1번지의 6필지에 들어서는 40층 높이의 주거 복합단지다. 지난 20년간 사업시행자 변경 등의 이유로 미뤄지던 청량리 재개발 사업이 ‘청량리역 해링턴 플레이스’ 분양으로 물꼬를 트는 모양새다.

아파트는 전용면적 59~150㎡, 총 220가구가 들어서며 오피스텔은 전용

면적 29~52㎡, 총 34실로 구성된다. 지하 1층과 지상 1~2층에는 상업시설이 들어서며 지상 3~6층에는 오피스가 들어선다. 단지는 중소형 위주로 구성돼 대형 면적인 150㎡ 4가구를 제외한 216가구가 59㎡와 84㎡로 이뤄진다.

다만 일반분양 물량이 적은 편이다. 일반분양분 203가구 중 특별공급 86가구(기관추천 20가구, 신혼부부 40가구, 다자녀가구 20가구, 노부모부양 6가구)를 제외하면 실제 일반분양 물량은 117가구에 불과하다.

전농동에 거주하는 정 모씨(37)는 “일반 공급분이 너무 적어서 청약 당첨 확률이 낮을 것 같다”며 “그래도 청량리는 입지가 워낙 좋고 꾸준히 개발되는 지역이라고 생각하기 때문에 놓치고 싶지 않다”고 했다.

청량리역 해링턴 플레이스는 KTX, 분당선, 지하철1호선, 경의중앙선, 경춘선 청량리역이 지나는 다중초역세권 단지다. 지난해 사업이 확정된 GTX C 노선을 비롯해 예비타당성 조사가 진행 중인 B노선이 청량리역을 경유하며, 왕십리 및 노원구를 연결하는 동북선 경전철도 제기동역에 신설될 예정이다.

최근 서울시에서 발표한 ‘제2차 도시철도망구축계획’의 핵심 수혜지이기도 하다. 이번 발표에서 가장 큰 비중을 차



지난 29일 오전 서울 동대문구에 마련된 ‘청량리역 해링턴 플레이스’ 견본주택에 방문객들이 입장하기 위해 줄을 서고 있는 모습(위)과 수요자들이 청약 상담을 받고 있는 모습. /채신화 기자

지하는 강북횡단선 역시 청량리역을 경유한다. 청량리역을 지나가는 노선이 1개 더 생기는 셈이다.

이 밖에 생활 인프라와 학교도 갖췄다. 단지에서 롯데백화점, 롯데마트, 홈플러스까지 걸어서 이동할 수 있다. 경동시장, 청량리 전통시장, 제기동 약령시장, 동대문구청, 시립동부병원, 서

울성심병원도 근처에 있다. 신답초, 흥파초, 송인중, 동대문중, 청량고, 고려대, 성신여대, 서울시립대 등도 인근에 있다.

‘청량리역 3대장’으로 불리는 주거복합단지들이 줄줄이 분양에 나서는 것도 장점으로 꼽힌다. 올 상반기 청량리역 해링턴 플레이스를 포함해 청량리역 한

양수자인 192(59층), 청량리역 롯데캐슬 SKY-L65(65층) 등이 공급된다. 단지가 완성되면 청량리역 일대는 흥등가·슬럼가 이미지에서 탈피, 고층 주상복합건물이 자리하는 곳으로 탈바꿈할 전망이다.

이들 중 청량리역 해링턴 플레이스의 분양가가 가장 낮을 것으로 보인다.

단지의 평균 분양가는 3.3㎡당 2463만원이다. 전용면적 84㎡ 기준 분양가는 8억2000만~8억7800만원에 책정됐다. 150㎡(분양가 13억8500만원)를 제외하면 모든 주택형이 9억원 미만으로 중도금 대출이 가능하다. 계약금은 분양가의 10%로 정해졌다. 발코니 확장비는 전용 84㎡ 기준 1144만원이다. 인근 ‘래미안 크레시티’ 전용 84㎡의 시세가 10억원에 달하는 점을 고려하면 향후 이 단지의 프리미엄이 1억~2억원은 붙을 것으로 예상된다. 다만 청량리가 투기과열지구로 지정되면서 중도금 대출이 60%가 아닌 40%밖에 되지 않는다.

이날 견본주택을 방문한 박 모씨(45)는 “청량리역 일대는 그동안 흥등가 이미지 때문에 너무 저평가 됐었다”며 “교통 호재가 꾸준히 있고 대단지가 분양되면 일대 분위기가 확 바뀔 것이기 때문에 청약 당첨만 되면 로또라고 생각한다”고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## 권용원 “혁신자본, 125조 확대 예상”

(금투협 회장)

단기금융업무 관련 조속한 인가  
기금형 퇴직연금 도입 필요성 강조



권용원 금융투자협회 회장이 지난 1월 31일 오전 서울 영등포구 한 식당에서 열린 기자간담회에 참석해 발언하고 있다. /손진영 기자 son@

한국금융투자협회는 지난해 21조원을 넘어선 혁신자본 공급 규모가 향후 5년간 125조원 이상으로 확대될 것으로 예상했다. 이를 위해 단기금융업무에 대한 조속한 인가, 기금형 퇴직연금제도 도입 등이 필요하다고 강조했다.

31일 금투협에 따르면 지난해 자본시장법 개정(간접금융)이 아닌 투자(직접금융)의 형태로 중소·혁신기업에 공급한 자금 규모는 총 21조4000억원으로 집계됐다. 기업공개(IPO)와 유상증자로 4조2000억원, 회사채 9조9000억원, 자기자본투자(PI) 5조7000억원, 펀드 1조6000억원 등이다.

이에 대해 금투협 관계자는 “금융투자업계는 그동안 ‘대형화·전문화·글로벌화’를 추진하면서 혁신기업 초기단계에 인수합병(M&A), IPO 등 다양한 자금조달 수단을 마련하고 제공하는 투자은행(IB)으로 진화하고 있다”면서 “단

순 자금공급에 그치지 않고, 혁신성 있는 비상장기업을 발굴하고 회계·법률 서비스 지원, 경영컨설팅을 아우르는 입체적인 지원 역량을 강화하고 있다”고 평가했다.

현재 정책당국은 코스닥시장 활성화, 자본시장 세계개편 등을 담은 ‘혁신금융 추진방향’을 발표하면서 혁신자본 활성화에 힘을 쏟고 있다.

지난해 11월 발표된 ‘자본시장 혁신과제’는 비상장기업투자전문회사(BD

C) 및 중소기업금융 전문투자중개회사 도입, 공·사모 체계 및 사모펀드 규제 개선 등을 담고 있다. 혁신자본 시장규모 확대를 유도하기 위해서다.

또 이달에 발표한 ‘현장 혁신형 자산 운용산업 규제 개선’은 공모투자자금의 사모펀드 접근성 확대, 관계인수인 규제개선 등으로 금투협계의 혁신자본 중개기능을 강화시켰다. 이에 따라 금투협은 중소·혁신기업에 대한 혁신자본 공급 규모가 향후 5년간 125조원 이상으로 확대될 것으로 예상했다.

권용원 금투협회장은 “자본시장을 통한 혁신자본 투자가 확대되면 단기 금융업무에 대한 조속한 인가, ‘자본시장 혁신과제’ 등 정책의 신속한 입법과 시행, 기금형 퇴직연금제도 도입과 손익통산 세계개편이 이뤄져야 한다”면서 “이러한 혁신금융 정책은 부동산과 안전자산에 치우친 가계자산과 1100조원의 부동산자금을 성장잠재력 높은 자본시장으로 유도하는데 큰 전환점이 될 것으로 기대한다”고 말했다.

/손영지 기자 sonumji301@

## 첫째주 ‘벚꽃 분양대전’... 전국 8073가구

4월 첫째 주에 본격적인 ‘벚꽃 분양대전’이 펼쳐질 전망이다.

31일 부동산 전문리서치업체 리얼투데이에 따르면 이달 첫째 주 전국 13곳에서 총 8073가구(오피스텔·임대 포함,

도시형생활주택·행복주택 제외)의 1순위 청약접수가 이뤄진다.

서울에서는 동대문구 청량리에서 분양하는 ‘청량리 해링턴 플레이스’가 청약 열기를 끌어올릴 것으로 보인다. 수

도권에서는 경기 하남시 위례동 ‘힐스테이트 북위례’, 인천 연수구 송도동 ‘호반써밋 송도’ 등이 청약을 받는다.

견본주택은 전국 9곳에서 문을 연다. 서울에선 동대문구 용두동 ‘청량리역 한양수자인 192’, 광진구 화양동 ‘빌리브 인테라스’ 등이 견본주택 개관을 앞두고 있다. /채신화 기자

(2019년도 3PL업체 Top picks 2選 예상 실적 테이블) (단위: 십억원, 배, %)

종목명	시가총액(십억원)	현재주가(원)	PER(2019E)	매출액(십억원, %)			영업이익(십억원, %)		
				2018	2019E	YoY	2018	2019E	YoY
세방	266.5	13,800	6.4	651.7	656.0	6.6%	11.4	12.0	5.1%
동방	59.1	1,765	6.6	526.4	560.0	6.4%	14.2	15.0	5.9%

## 물류 변화... 대형창고 보유株 ‘주목’

### 株라쿨라의 종목

동방·세방

독립리서치 리서치알음 최성한 수석 연구원은 31일 대형 창고를 소유하고 있는 업체에 새로운 사업기회가 창출될 것이라고 전망했다.

국내 전자상거래 시장이 지난해 사상 처음으로 100조원을 돌파하면서 물류, 유통 분야에선 ‘풀필먼트(Fulfillment)’란 용어가 화두다. 풀필먼트는 주문이행 을 뜻하는 용어로, 온라인상의 고객 주문에 따라 물류센터에서 제품을 주문 내역 대로 제품을 찾아모으고, 포장을 거쳐 배송까지 이어지는 일련의 과정을 뜻한다.

아마존에서 물류 효율화를 위해 탄생시킨 개념으로, 이후 아마존은 FBA(Fulfillment By Amazon)를 통해 제3자에 대한 물류서비스(3PL)를 제공하며 급성장했다.

아마존은 물동량 처리를 위해 공유 물류 센터를 활용하는 것으로 패러다임을 전환하고 있다.

최 연구원은 “이론대로라면 세상 모든 창고가 아마존의 풀필먼트 거점이 될 수 있다”며 “대형 창고를 소유하고 있는 업체에 새로운 사업기회가 창출될 것”이라고 기대했다. 이에 따라 최 연구

원은 대형 창고를 갖추고 있는 업체 두 곳에 주목했다.

가장 먼저 주목한 곳은 종합물류업체 ‘동방’이다. 동방은 특히 제3자에 대한 물류서비스 부문에 적극 투자해 새로운 주력 사업으로 육성하겠다는 방침을 밝힌 상태다. 주요 고객사는 쿠팡, 홈플러스, 롯데마트 등 국내 대형 유통사로, 향후 4년 동안 쿠팡의 3자물류를 계속 담당하게 됐다.

최 연구원은 “동방이 쿠팡의 3자물류를 전담하게 되면서 향후 물동량 증가에 따른 추가적인 매출 발생이 가능할 것”이라며 “올해 영업실적 역시 감쪽실적(어닝 서프라이즈)이 예상된다”고 분석했다.

최 연구원이 주목한 두번째 기업은 컨테이너 및 벌크(Bulk)화물, 3자물류 사업 등을 영위하는 종합물류업체 ‘세방’이다.

세방은 전국 2~3만여개의 화주를 대상으로 항만하역부터 창고보관, 화물운송까지 일원화된 물류서비스를 제공하고 있다.

최 연구원은 “세방은 지난 2월 완공된 7000평 규모의 안성 제3수도권 물류 센터를 비롯해 부산, 영남, 호남 등 전국 6개 지역에 물류시설을 보유하고 있어 물동량 확대에 따른 수혜가 기대된다”고 밝혔다. /손영지 기자