

분양가 수준 웃돈... 서북권 신흥주거지 수색·증산 '들썩'

Q 르포 | 수색·증산뉴타운

수색4 DMC롯데캐슬 시세 11억 SK뷰 1순위 경쟁률도 91.62대1 역·숲세권 호재 신흥주거지 부상

증산5구역, 중학교 이전 논란 수색8구역, 변전소 문제로 지연



수색변전소 문제로 재개발이 지연되고 있는 수색8구역 전경(왼쪽)과 수색6구역 재개발 공사현장, 저 멀리 삼암동 업무지구의 모습이 보인다.



/정연우 기자

“이달 말 수색4구역에 입주하는 DM C롯데캐슬더퍼스트(전용면적 84㎡)는 분양가(5억6000만원) 만큼 웃돈이 붙어 시세가 11억~12억원에 형성돼 있다.”

수색·증산뉴타운 현지 부동산 중개업자의 말이다. 지난 5일 서울 서북권 신흥주거지로 떠오르고 있는 수색·증산 뉴타운을 찾았다. 이곳은 허름해 보이는 상가와 주택이 사이를 지나자 건설현장이 넓게 펼쳐져 있었다. 수색6구역을 포함해 여기저기서 새 아파트를 짓는 공사가 진행 중이다.

◆수색4구역 등 이달 말 입주, 다음 달 대규모 분양

수색·증산뉴타운은 서울 은평구 수색동, 증산동 일대에 추진 중인 뉴타운 사업으로 수색 1~14구역, 증산 1~6구역으로 현재 대규모 재개발이 진행 중이다.

수색동과 증산동 일대는 수색변전소 주변 낡은 다세대 주택이 많아 낙후된 이미지가 강했지만 지금은 곳곳에서 사업이 빠르게 진행되고 있다. 아직 전 구역이 조합을 설립하지는 않았지만 수색4구역 처럼 벌써 아파트가 세워져 입주자를 기다리는 곳도 있다.

수색4구역에 1192가구를 신축하는 'DMC롯데캐슬더퍼스트' 분양이 성공한 데 이어 두 번째 분양 단지인 수색9구역 'DMC SK뷰' 1순위 경쟁률도 91.62대 1을 나타냈다.

다음 달 분양을 앞둔 곳도 있다. GS건설이 시공을 맡은 수색6구역은 1223가구, 수색7구역은 672가구, 증산2구역은 1388가구 규모로 재개발된다. 일반 분양 물량은 각각 458가구, 325가구, 463가구다.

HDC현대산업개발과 SK건설이 시

공을 맡은 수색13구역은 1464가구 규모로 조성하며 177가구를 일반에 분양한다. 7월 분양가상한제 시행 전 분양을 끝내겠다는 계획으로 보인다.

주변 지역과 비교해도 시세가 저렴하다. 삼암동 아파트 3.3㎡당 평균 매매가는 2841만원에 시세가 형성됐다. 수색동은 2051만원, 증산동은 1937만원이다. 3.3㎡당 분양가격이 1432만~1853만원이었던 DMC롯데캐슬더퍼스트의 경우 분양가 만큼 웃돈이 붙은 것을 생각하면 다른 분양단지도 상당한 시세차익이 예상된다.

◆트리플역세권 호재

이곳은 경의중앙선, 공항철도, 6호선 등 지하철 노선 3개가 지나는 디지털미디어시티역(DMC)과 수색역, 증산역 한가운데에 있다. 말 그대로 교통의 요지다. 건너편 삼암동 일대에도 상업시

설과 오피스촌이 형성돼 직주근접 주거지로도 각광받고 있다. 수색역세권개발사업도 이 지역의 호재 가운데 하나다.

함영진 직방 빅데이터랩장은 “주변에 DMC 등 삼암업무단지에 가재울뉴타운 및 고양 덕은지구 개발 등 주변 호재가 풍부하다”며 “6호선과 경의중앙선의 이용도 원만한 편이어서 개발 시 청약선호가 높을 것으로 기대된다”고 전했다.

주거환경도 좋다는 평이다. 하늘공원, 노을공원 등 덕은생태공원 등 한강 접근성도 좋으며 뉴타운 지역 인근에 산과 숲이 많아 입주자들이 살기에 쾌적한 환경이라는 의견이 많다.

조은상 리얼투데이 본부장은 “수색 증산뉴타운은 수요자들에게 아직 많이 알려지지 않았지만 삼암과 맞닿아 있어 직주근접이 가능한 장점이 있고 뉴타운

개발에 따라 발전가능성이 큰 지역이다”라고 분석했다.

수색증산뉴타운지역에서 재개발이 지연되는 곳은 수색8구역과 증산5구역이다. 이곳은 공사가 진행 중인 다른 구역과는 달리 낡은 주택들이 밀집해 있었다. 수색8구역은 현재 사업시행인가를 받은 상태다. 시공사는 SK건설이다. 그러나 수색변전소가 상당 부분 포함되어 있어 사업이 지연되고 있다.

증산5구역도 사업시행인가를 받은 상태지만 연서중학교 이전과 관련해 논란을 겪은 후 사업이 지연되고 있다.

수색8구역 재개발 조합장은 “수색변전소 철거 철거 문제로 10년째 재개발이 지연되고 있다”며 “이 문제가 해결되지 않는 이상 다음 단계로 이어지기 어렵다”라고 전했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

거래대금 사상 최고... 증권주 업황개선 기대

2분기 운용수익 등 전부문 개선전망 대형증권주 중심 목표주가 상향조정

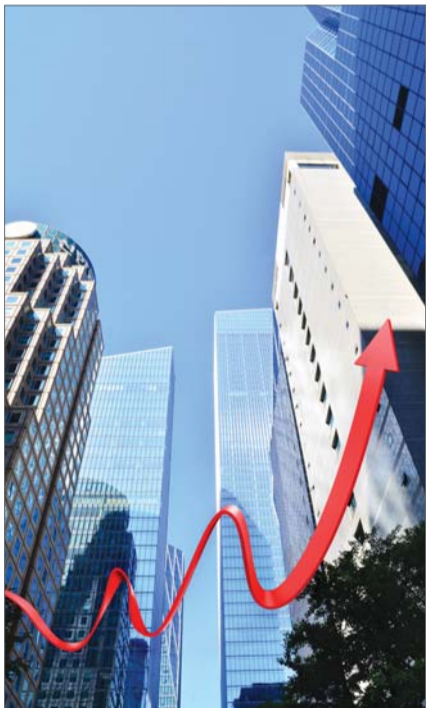
거래대금이 사상 최고치를 기록하는 등 주식시장이 활기를 띠면서 증권주가 좋은 흐름을 보이고 있다. 1분기 실적 하락을 부추겼던 운용 수익도 2분기부터 회복세에 접어들었다는 분석이다. 대형 증권사를 중심으로 상승세가 이어질 것이라 전망이 나온다.

최근 대신증권은 키움증권, NH투자증권, 미래에셋대우 등 증권주에 대해 긍정적인 평가를 내렸다. 해당 종목의 목표주가를 각각 23.5%, 18.2%, 10.7%씩 상향 조정했다.

박해진 대신증권 연구원은 7일 “장기 화될 것으로 예상했던 신종코로나바이러스 감염증(코로나19) 여파에도 불구하고 글로벌 지수뿐만 아니라 증권사 실적 역시 빠르게 회복되는 상황”이라면서 “정부의 신속한 유동성 공급, 거래대금 급증 등으로 일시적 요인으로 그칠 가능성이 증가했다”고 분석했다.

이어 박 연구원은 “1분기 실적에서 확인할 수 있었던 증권사들의 실적은 상품운용수익을 빼 나머지 전 부문(브로커리지·자산관리·투자은행·순이자이익)에서 개선세를 보였다”면서 “2분기는 상품운용수익마저 흑자로 전환, 수익원 전 부문에서 실적이 개선될 것”이라고 예상했다.

지난 1분기 증권사들의 실적은 주식평가손실, 추가연계증권(ELS) 헤지비용과 마진콜 등의 이슈로 어닝쇼크(실적충격)를 내놨다. 한국금융지주는



서울 여의도 증권가 전경. /유투이미지

2008년 금융위기 이후 12년 만에 적자를 기록하기도 했다.

이에 따라 증권업종의 주가는 지수 상승세를 따라오지 못하고 주춤모습을 보였다. 최근 1년 내 고점 기준 코스피는 90% 가량 회복했지만, KRX증권업지수는 같은 기준 77% 밖에 회복하지 못했다.

이러한 저평가 매력과 증권업황 회복에 대한 기대감이 반영되면서 KRX증권업지수는 최근 일주일 동안에만 6.6% 상승하며 꾸준한 상승 흐름을 보이고 있다.

증권업계는 추가 상승 여력도 충분하다는 판단이다. 지난 3일 주식거래대금이 사상 최고치를 경신하면서 주식시장 활성화는 이어지고 있다. 5월 말까지 2

분기 일평균 거래대금은 20조원을 상회하고 있다. 1분기 평균 거래대금 15조원을 훌쩍 넘어선 수준이다.

주식 매수 대기자금인 고객예탁금 역시 꾸준히 증가하는 추세다. 코로나19로 인해 지수가 급락한 3월 말 40조원을 상회한 예탁잔고는 5월 말 45조원을 넘어섰다. 같은 기간 신용융자잔고도 6조 3000억원에서 현재 10조원을 상회하고 있다.

이 같은 우호적인 환경 속에서 증권주의 방향성은 신용 스프레드 축소와 유로스톡스50(EuroStoxx50) 지수 방향이 변수로 작용할 전망이다.

김고은 메리츠증권 연구원은 “단기물 신용 스프레드는 4월 이후 일부 완화됐으나 과거 대비 높은 수준이며 장기물 회사채 스프레드는 계속 확대되고 있다”면서 “이를 해소하기 위해 정부는 10조원 규모의 저신용등급 포함 회사채, 기업어음(CP) 매입기구를 설립해 6개월간 운영할 예정이다”고 밝혔다.

유로스톡스50 지수의 경우 최근 3개월 연속 상승하면서 미상환 우려를 다소 불식시킨 상황이다. 1분기 증권사 실적 충격을 안겼던 ELS 미상환이 유로스톡스50 지수 반등으로 조기상환 기회가 열렸다. 5월 말 기준 유로스톡스50 관련 미상환 잔고는 45조 2000억원이다.

김고은 메리츠증권 연구원은 “증권사의 리테일 호조는 지속되나 상당부분 밸류에이션(가치)에 반영되어 있다”면서 “기업 금융에 적극적이고 신용위험을 부담하는 대형 증권주를 선호한다”고 밝혔다. /손영지기자 sonumj301@

LH, 불공정 하도급 피해 법률지원 나선다

‘건설하도급 옴부즈맨’ 제도 시행

LH(한국토지주택공사)는 건설현장 하도급시장 내 공정한 거래질서 정착을 위해 이달 8일부터 ‘건설하도급 옴부즈맨’ 제도를 시행한다고 7일 밝혔다.

‘LH 건설하도급 옴부즈맨’은 건설현장 내 불법·불공정 하도급행위로 발생한 피해, 노임체불 및 계약 등에 대해 전문 변호사가 법률지원 및 상담업무를 수행하는 제도이다.

LH 건설현장 내 하도급자 및 근로자 등 공사에 참여하는 관계자라면 누구나

신청할 수 있으며, 공사감독·감리원의 경우 폐기물 처리 등의 실무추진 및 관련 민원에 대한 전문적인 상담도 받을 수 있다.

LH가 구축한 체불상담 카카오톡 채널 ‘LH체불제로상담’을 통해 간편하게 신청할 수 있으며, 방문 또는 등기우편을 통한 신청 또한 가능하다.

이와 함께, LH는 현재 운영 중인 하도급 관련 지침의 개선사항을 발굴하고 법률 개정을 건의하는 등 제도 개선을 통해 불공정한 하도급 거래를 원천적으로 근절할 예정이다. /정연우기자

경기회복 기대감 국내 주식형 5.52% 상승

주간펀드동향

글로벌 경기회복 기대감이 나오면서 국내를 비롯한 신흥국 증시가 크게 반등했다.

7일 한국펀드평가에 따르면 최근 한주간(5월29일~6월4일) 국내 주식형펀드는 5.52% 올랐다. 펀드매니저가 운용하는 액티브펀드보다 지수를 추종하는 인덱스주식형 펀드의 수익률이 5.99%로 가장 높았다.

국내 주식형펀드가 크게 상승하면서 순자산도 전 주보다 2조5343억원 늘었다. 상장지수펀드(ETF)로 자금이 유입되면서 순자산이 1조4871억원 증가한 영향이다.

해외 주식형펀드는 한 주간 4.05% 올

랐다. 지역별로는 브라질(8.44%), 인도(6.30%), 러시아(5.76%) 등 경기 회복 기대감에 신흥국 증시가 강세를 보였다. 섹터별로는 경기관련 소비재섹터가 6.75%로 높은 수익률을 기록했다.

순자산은 9444억원 늘었다. 중국주식형펀드 순자산이 2448억원 증가했고, 미국주식형펀드로 자금이 유입되면서 순자산이 782억원 늘었다.

해당기간 가장 높은 수익률을 기록한 국내 주식형펀드(액티브형)는 ‘미래에셋코스닥벤처기업1(주식)C-A’(13.16%)로 집계됐다. 해외주식형에서는 ‘NH-AmundiAllset인도네시아포커스(주식)C’이 10.66%로 수위에 올랐다.

한편 4일 기준 코스피지수는 전주보다 6.05% 상승한 2151.18에 장을 마감했다. /손영지 기자