

# 천지개벽 청량리! 서울 동북권 중심으로 떠오른다!

## 급부상하는 화제의 현장으로 가다!

- ▶ 전 세대 복층 오피스텔 설계가 적용돼 높은 층고로 개방감이 우수하고 IoT홈네트워크 등 포스트 코로나 시대, 집콕 세대에 딱 맞춤
- ▶ 주택자금 조달계획서가 필요없음, 분담없는 자금조달로 탄력적인 부동산 투자 계획을 실현

① 동원건설산업 동원 베네스트 2차분 / 전 세대 복층형 오피스텔



정부는 지난 8월 부동산 3법과 민간임대주택에 관한 특별법 등 주택관련 법률을 개정하였고, 국세청은 주택 관련 세법이 개정되면서 관련 내용에 대한 관심이 증가하자 궁금증을 해소할 수 있는 도움자료를 홈페이지에 게시한다고 17일 밝혔다.

해당 내용은 아래와 같다.

8월 12일부터 주택을 매매하거나 증여할 때 인산된 취득세율이 적용되고 있다. 또한 그동안 취득세를 매길 때 주택수에 포함하지 않았던 입주권·분양권 등도 포함한다.

국세청이 꼽은 부동산 관련 주요 상담사례 중 첫 번째 사례다.

Q. 1주택과 1분양권을 보유한 경우 분양권은 주택수에 포함돼 2주택자일까?

A. 현재 보유하고 있는 분양권은 주택수에 포함되지 않지만, 내년 1월 1일 이후 새로 취득하는 분양권은 주택수에 포함된다.

Q. 오피스텔 분양권도 주택수에 포함되는지?

A. 오피스텔 취득 후 실제 사용하기 전까지는 해당 오피스텔이 주거용인지 상업용인지 확정되지 않으므로 오피스텔 분양권은 주택수에 포함되지 않는다.

더 이상 망서릴 시간 없다!  
전셋값, 오르고 또 오르네...  
서울 63주째 수도권 57주째 상승

'전세 물건 실종' 탓으로 전셋값 상승세가 꺾이지 않아. 전세 수요는 꾸준한데 전세 물건이 귀해지면서 값이 끝없이 오르는 중.

### 9월 첫주 아파트 전셋값 상승률



(자료:한국감정원)

전셋값 상승세는 소형이나 저렴한 아파트가 주도했다. 서울에선 주로 강북권이다. 마포구(0.15%)는 아현·공덕·도화동 등지의 인기 단지나 전용 60㎡ 이하 소형 아파트 중심으로 올랐다. 성북구(0.12%)는 길음뉴타운이나 종암동의 신축 단지가 많이 올랐다. 교통, 학교, 도시 기반시설

등 인프라가 잘 갖춰져 있지만 신도시 개발에 뒤처져 상대적으로 개발이 늦은 전통적인 도심이 도시재생의 효과와 잇따른 재평가에 힘입어 유례없는 관심이 증폭되고 있다.

### 제로 금리 시대, 아파트 규제 이어지며 소형 오피스텔 동대문 베네스트 2차 반사 이익

제로금리 기조 국면 장기화로 수익형 부동산의 반사 효과가 두드러지고 있다. 금리가 최저치를 기록하면서 금융권 상품 대신 수익형 부동산 투자를 목표로 하는 이들이 급증한 것이다. 특히 입지 조건 개발 호재가 뛰어난 오피스텔임대 투자의 인기가 두드러지고 있다.

한국은행 금융통화위원회는 지난 5월 기준금리를 종전 0.75%에서 0.25%p 낮춘 0.5%로 하향 조정했다. 올해 3월 1.25%였던 기준금리를 0.75%로 내리면서 사상 첫 제로금리 시대를 연 것이다. 이에 따라 금융상품에서 수익형 부동산으로 시선을 돌리는 투자자 사례가 늘고 있다. 여기에 정부의 강도 높은 부동산 규제마저 이어지면서 아파트 겸 투자 대신 오피스텔 수익형 부동산의 수요층을 더욱 두텁게 만들고 있다.

국토교통부는 올해 6월 투기과열지구 및 조정대상지역 확대·갭투자 방지·범인 소유 부동산 세금 강화 등의 규제책을 발표한 바 있다. 게다가 지난 7월에는 다주택자들을 대상으로 최대 6%의 중부세율을 적용하고 취득세 등을 인상하기도 했다. 이에 따라, 주택시장에 규제가 쏟아지면서 수익형 부동산이 풍선효과를 누릴 것이라는 예측이 다수 제기되고 있다.

실제로 수익형 부동산 거래량 증가세는 통계를 통해 확인할 수 있다. 한국감정원 청약홈에 따르면 올해 상반기 오피스텔을 비롯한 전국 상업업무용 부동산 거래량은 총 15만6,031건으로 집계됐다. 이는 전년 동월 기록인 14만 4,200건 대비 8% 이상 늘어난 수치다.

### 임대차 3법으로 전세 소멸 위기, 월세 임대수의 보장하는 오피스텔은 함박웃음

수익형 부동산의 미래 가치 향상을 더욱 부채질하는 요인으로 '임대차 3법'이 꼽을 수 있다. 지난 7·10 부동산대책을 통해 '임대차 3법'이 시행되고 있다. 이번 임대차 3법의 핵심 사항은 계약갱신청구권제와 전월세상한제로 전월세신고제의 경우 오는 2021년 6월부터 시행 예정이다. 이는 임차인의 안정적인 거주환경 마련에 초점을 두고 있는 반면 임대인 입장에서는 재산권 행사가 제한된다는 점이 리스크로 꼽힌다.

임대차 3법 시행 후 임대시장의 가장 큰 변화로 부동산 시장 내 전세매물 품귀 현상을 언급할 수 있다. 지난 2년 동안 서울 아파트 가격이 급격히 상승하며 전세 니즈가 증가했으나 양도세 및 비과세 요건, 장기보유특별공제 혜택 등의 요인 때문이다. 게다가 재건축 2년 실 거주 의무 등도 포함돼 임대인이 실 거주를 하는 경우가 많아져 전세난을 부추기고 있다. 게다가 서울 아파트 전셋값이 지지 않고 오르고 있는 추세다. 한국감정원이 발표한 8월 다섯째 주(31일 기준) 서울의 주간 아파트 전셋값은 0.09

## 공실률은 낮고 수익률은 높은 핫플레이스 동대문구

% 상승했다. 이는 무려 62주 연속 상승한 수치다. 전세 물권 부족 및 가격 상승 현상이 지속되는 가운데 기존 전세집에 눌러앉은 임차인이 늘어나면서 전세가 품귀를 빚고 가격도 계속 오르는 추세라는 게 현지 관계자들의 설명이다. 이러한 상황이 지속될 경우 결국 월세 수요가 급증하면서 수익형 부동산에 호재로 작용할 것이라는 전망이 대두되고 있다.

### 신고의무가 없어 자금 조달에 얽매이지 않고 탄력적인 부동산 투자 계획을 실현

국토교통부 실거래가 자료에 따르면, 올해 1~5월 서울 오피스텔 거래량은 5,313건으로 전년 동기 대비 56.3% 증가했다. 지속되는 전세난, 21차까지 이어진 정부의 부동산 규제가 이어진 가운데 오피스텔은 대출, 세금규제, 청약제도 등 다방면에서 자유롭다는 장점을 갖췄다.

주택자금 조달계획서가 필요하지 않다는 점 역시 오피스텔 투자가 갖는 매력이다. 정부는 실거래신고 시 자금조달계획 및 입주계획 등의 신고를 의무화하도록 하고 있다. 하지만 오피스텔 등 준주거주택이나 상가 등은 신고의무가 없다. 따라서 자금 조달에 얽매이지 않고 탄력적인 부동산 투자 계획을 실현할 수 있다.

### GTX-B/C 2개 노선 경유에 도시재생 뉴딜사업까지 청량리 일대 2차 미래 가치 급등 기대!

동대문 베네스트 2차가 더욱 주목받는 것은 단지가 위치한 지역의 개발 호재 때문이다. 서울 청량리 일대에 조성되는 경제기반형 도시재생 뉴딜사업은 청량리동·회기동에 '바이오 클러스터'를 조성해 지역 산업 거점으로 육성하는 것이 핵심이다. 정부가 추진하는 대규모 도시재생 뉴딜사업이 서울에서 이뤄지는 것은 이번이 첫 사례다.

이번 정부의 주요 국정 과제 중 하나인 도시재생 뉴딜사업은 낙후 도시를 살리는 작업이다. 유형에 따라 중·대규모의 경제기반형, 중심시가지형과 소규모의 일반근린형, 주거정비지원형, 우리동네살리기 등이 있다. 서울 청량리와 회기동 일대는 경제기반형·중심시가지형으로 본격 개발된다.

서울시는 지난 2015년부터 과학기술계와 함께 홍릉 일대(49만 7000㎡)에 바이오 클러스터를 조성하는 사업을 추진해왔다. 이 사업이 도시재생 뉴딜 대상으로도 선정됨에 따라 총 사업비 4,859억 원 가운데 250억 원의 국비가 지원된다. 바이오 클러스터의 대표적인 시설은 '서울 바이오 허브'다. 창업 지원공간, 바이오 연구·실험공간, 글로벌 진출 지원공간, 지역주민 열린공간 등 4개 동으로 구성되는 가운데 1,689억원을 투입해 내년 완공 예정이다. 이외에 첨단의료기기개발센터, 홍릉 바이오헬스센터, 홍릉 R&D 지원센터, 지원전략산업 지원주택 등이 포함됐다.

동대문구 내 소형 주거시설의 경우 매물 및 신규 공급 물량 희소성이 크다고 알려져 있다. 따라서 클러스터 조성 사업에 따른 배후수요 강화를 전망 할 수 있다.

서울 동대문구의 교통 개발 호재도 눈길을 끈다. 우선 개통 이슈와 더불어 청량리역 GTX-B(송도-청량리-남양주)가 예비타당성 조사를 통과한 것이다. 여기에 C노선(양주 덕정-청량리-수

원)이 내년 착공을 앞두고 있다. 이들 노선이 개통되면 청량리-여의도 구간이 약 10분, 의정부-강남 삼성 구간이 약 16분으로 단축될 전망이다. 이와 같은 도시철도 개통에 따른 생활권의 확대와 시간 단축이 부동산 시장에 커다란 파급력으로 나타날 전망이다.

### 동대문 베네스트 2차 "1인 가구 특화된 주거 설계로 나홀로 세대 마음 뽐낸다"

동대문 베네스트 2차의 전용면적은 A타입 21.9㎡(71실), B타입 21.27㎡(90실), C타입 29.22㎡(15실), D타입 35.83㎡(15실), E타입 58.28㎡(15실) 등으로 구성돼 있다. A타입의 경우 1인 세대에 딱 맞는 효율적인 공간 설계가 돋보이는 것이 특징이다. B타입은 신개념 주거 트렌드를 적용해 도시적인 감성이 두드러지도록 설계했다. C·D타입은 실속과 여유가 공존하는 스마트 설계로 실거주층 니즈를 충족시킨 것이 강점이다. E타입은 희소성 높은 3Bay, 2room 구조로 넓은 공간, 쾌적한 거주 환경을 자랑한다. 특히 환기 및 통풍이 우수한 소형 오피스텔 사례로 집중 조명을 받고 있다. 무엇보다 전 세대 복층 오피스텔 설계가 적용돼 높은 층고로 개방감이 우수한 것이 강점이다. 복층형 오피스텔의 경우 고급스러운 디자인과 개방감, 공간 활용성 등으로 선호도가 높다. 이는 공실률 리스크를 최소화할 수 있는 매력 포인트이기도 하다. 여기에 다양한 특화 수납공간 및 불박이장, 최신 트렌드에 맞는 혁신 평면 설계 등도 돋보인다.

단지 인근에 자리한 다채로운 생활 편의 시설도 주목할 요소다. 롯데백화점, 비트플러스, 동대문 패션타운, 정릉천, 청계천, 대형마트(롯데마트, 홈플러스, 이마트 등), 전통시장(약령시장, 경동시장), 고려대 안암병원, 우신향병원, 시립동부병원 등이 가까워 이용이 편리하다. 한편, 동원 베네스트 2차 분양홍보관은 방문 예약제를 실시하고 있다. 예약 후 방문 시 대기 없이 바로 담당자와 상담을 진행할 수 있다. 방문 예약자에게는 소정의 선물이 증정된다.

