

쇼핑·교통·공원 등 인프라 ‘굿’... “재건축시 미래가치 상당”

부동산 현장 르포

1기 신도시를 가다 <부천 중동>

용적률 226%... 분당보다 높아 포도마을, GTX 등 호재 잇따라 3년새 거래가 4억7000만원 뛰어 미리내마을, 리모델링 추진중

“1기 신도시 중에 부천 중동이 가장 저평가 받는 곳이다. 투자 가치가 높기 때문에 재건축이 진행된다면 경기 분당, 일산에 버금가는 곳으로 부상할 것이다.”

지난 9일 오후 1시쯤 찾은 경기도 부천시 중동 포도마을. 단지 인근 A공인 중개업소 대표는 “현대백화점과 부천시청, 부천중앙공원 등 최고의 생활여건이 주변에 밀집해 있다”며 이 같이 말했다. 포도마을은 중동 1기 신도시 아파트 마을 가운데 한 곳이다. 마을 내에는 ▲삼보영남(1836세대, 총 24개동) ▲뉴서울(310세대, 총 6개동) 등이 위치해 있다. 지난 1993년 입주를 시작해 재건축 연한인 30년을 앞두고 있다.

국도교통부 실거래가시스템에 따르면 삼보영남은 지난 4월 전용면적 59㎡가 6억5500만원에 거래됐다. 3년 전 같은 면적 거래가격(3억6000만원)보다 2억9500만원 올랐다. 전용면적 75㎡는 지난 4월 6억5500만원에 거래됐다. 지난 2019년 2월 같은 면적 거래가격(3억



힐스테이트 중동(왼쪽)과 부천시청 모습.

7500만원)보다 2억8000만원 상승했다. 뉴서울은 지난 2021년 11월 전용면적 110㎡가 9억5000만원에 거래됐다. 2019년 1월 같은 면적 거래가격(5억원)보다 4억5000만원 높은 가격이다. 같은 기간 전용면적 155㎡는 5억6000만원에서 10억3000만원으로 4억7000만원 상승했다.

포도마을 인근에는 지난 2020년 입주를 시작한 중동 센트럴파크 푸르지오(999세대, 총 6개동)와 올해 2월 지어진 힐스테이트 중동(999세대, 총 6개동)이 위치해 있다.

12일 부동산 빅데이터 업체 아실에 따르면 중동 센트럴파크 푸르지오는 지난 4월 전용면적 85㎡가 14억8000만원으로 신고가를 기록했다. 지난 2019년

5월 같은 면적 거래가격은 6억5429만원으로 1년 만에 8억2571만원이나 오른 것이다. 같은 기간 힐스테이트 중동은 전용면적 104㎡가 8억6770만원에서 14억9665만원으로 6억2895만원 상승했다.

B공인중개업소 대표는 “포도마을에서 도보로 10분 내 거리에 7호선 부천시청역이 있다. 향후 GTX가 개통된다면 교통의 편의성이 더욱 증대될 것”이라며 “단지 주변에 부천아트센터가 내년 완공된다. 만약 재건축까지 진행된다면 단지의 가치는 천정부지로 올라갈 것”이라고 전망했다.

부천중앙공원을 중심으로 포도마을 반대편에 위치한 미리내마을도 찾았다. 마을 내에는 ▲은하수타운(1540세



경기도 부천시 중동 1기 신도시 포도마을 내 뉴서울아파트.

/김대환 기자

대, 총 12개동) ▲금호한양한신(1008세대, 총 9개동) ▲동성(970세대, 총 13개동) ▲롯데(756세대, 총 9개동) 등이 위치해 있었다. 포도마을과 마찬가지로 미리내마을에서 만난 주민 김모(66)씨는 “현재 4개 단지에서 리모델링 동의서를 걷고 있다. 리모델링의 경우 재건축에 비해 집값이 오르지 않는 것으로 알고 있다”면서 “정부에서 재건축 규제 완화 신호를 계속 보내고 있는 상황에서 무엇이 이득이 되는 지 고민 중”이라고 했다.

중동 1기 신도시는 평균 용적률이 226%로 분당(184%), 일산(169%)에 비해 42~57%포인트 높다. 통상 용적률이

높으면 대지지분이 적기 때문에 재건축을 진행해도 추가로 공급되는 가구 수가 적어 사업성이 떨어지는 편이다.

단지 인근 C공인중개업소 대표는 “아파트 재건축은 준공 30년이 지나야 추진할 수 있지만 리모델링은 15년만 넘으면 된다”면서 “미리내 마을 내 아파트들은 평수가 작고 세대수는 많기 때문에 리모델링 사업이 적합할 수도 있다”고 말했다.

D공인중개업소 대표는 “정부에서 ‘1기 신도시 특별법’을 제정한다고 말했다지만 용적률 상향 등 구체적인 내용은 하나도 안 나왔다”면서 “재건축보다는 리모델링을 추진하는 것이 현실적인 방안일 수도 있다”고 전했다.

/김대환 기자 kdh@metroseoul.co.kr

금리 변동성... 증권사·보험사 손실 불가피

>> 1면 ‘국채 금리 최고치’서 계속

단기물 주요 거래 증권사 매수 축소

◆추가 금리인상 전망에 국고채금리 상승

금융시장에서는 인플레이션 압력에 대응하기 위해 기준금리 추가 인상을 시사한 것이라고 분석했다. 이에 따라 시장에서는 국채 3년물 금리는 3.35%, 국채 10년물 금리는 3.6%를 고점으로 내다봤다.

금리의 변동성에 증권사, 보험사 모

두 손실을 피할 수 없을 것이라 우려도 나온다.

임재균 KB증권 연구원은 “안정되던 국고 금리는 6월 들어 반등했다. 미 연준의 긴축 우려 재부각, 뒤늦게 반영되기 시작한 유럽중앙은행(ECB)의 금리 인상, 호주중앙은행(RBA)이 한 번에 금리를 0.5%p 올리는 ‘빅스텝’ 그리고 한은 통화정책 국장의 기고문 등으로 인한 외국인의 선물 매도세 때문으로 판단된다”라고 말했다.

그러면서 “단기물을 주로 거래하는 증권사들은 매수를 축소하고 있는 것으

로 판단된다. 환매조건부(레포·Repo) 거래금액은 일일 50조원 내외에서 40조원 중반 수준까지 하락했다”라며 “보험사들은 2023년 초 새 회계제도(IFRS 17)와 신 지급여력제도(K-ICS) 실행을 앞두고 꾸준히 초장기물을 매수하고 있다. 하지만 30년물-5년물이 역전된 데 이어 30년물-3년물도 역전되면서 보험사들은 금리가 높은 단기물을 팔고, 금리가 낮은 장기물을 매수해야 하는 상황인데 포지션을 변경에 난처한 상황”이라고 설명했다.

/백지연 기자 wldus0248@

인공지능 기술로 조업 안정성 대폭 강화

>> 1면 ‘포스코, 광양제철소’서 계속

광양 4고로는 1992년 9월 내용적 3800㎡로 준공돼 첫 조업을 시작한 이후 2009년 1차 개수를 통해 내용적 5500㎡로 확대된 바 있다.

이번 2차 개수는 내용적은 같지만 ▲노후 설비 신예화를 통한 안전한 현장 구현 ▲대기오염물질 감축을 위한 환경설비 투자 ▲스마트 고로 시스템 구축을 통한 원가경쟁력 향상에 초점을 맞춰 진행됐다.

특히 배가스 청정브리더의 신규 적용

과 배관 설비 내 먼지 포집 설비를 추가하는 등 환경 설비 투자를 통해 미세먼지 배출을 기존 고로 대비 최대 90%까지 저감해 친환경 제조경쟁력을 끌어올렸다.

고로 조업 전반을 예측하고 자동 제어하는 인공지능과 다년간 숙련된 현장 작업자의 노하우를 접목해 연·원료비를 절감하고 조업 안정성을 한층 강화했다.

총 1년 6개월간 진행된 이번 사업은 총 3703억원이 투자됐으며, 연인원 27만여명의 인력이 공사에 참여해 코로나

19로 침체된 지역사회 경제 활성화에도 기여했다.

향후 포스코는 4고로의 조업 최적화를 추진해 석탄 사용량을 줄이는 등 탄소배출 감축에 있어서도 선도적 역할을 수행할 예정이다.

한편 지속 가능한 녹색성장을 목표로 2050 탄소중립 실현을 향해 나아가고 있는 포스코는 제철공정 효율 개선 및 친환경 설비 투자 등 저탄소 친환경 생산체제 전환에 2026년까지 20조 원을 투자할 예정이며, 세계 최고의 철강 경쟁력을 더욱 공고히 해 친환경 미래소재 대표기업으로 지속 성장해 나갈 방침이다.

/양성운 기자 ysw@

증권사, 1분기 순이익 전년비 31% 감소

58개사 순이익 2조596억
증시부진, 금리상승 영향

국내 증권사들의 올해 1분기 당기순이익이 전분기 대비 60% 가까이 증가했지만 지난해 같은 기간 대비로는 30% 넘게 감소하며 이익규모가 크게 줄었다.

12일 금융감독원이 발표한 ‘2022년 1분기 증권 선물회사 영업실적’(잠정)에 따르면 1분기 증권사 58개사의 당기순이익은 2조596억원으로 전분기보다 7582억원(58.3%) 늘었다. 하지만 전년 동기와 비교하면 9350원(31.2%) 감소한 수준이다. 자기자본이익률(ROE)은 전년 동기 대비 1.8%포인트(p) 감소한 2.7%다.

올해 1분기 증권사의 수수료수익은 3조9557억원으로 전분기보다 422억원(1.1%) 증가했다. 이 중 수탁수수료가 1조4597억원으로 전분기 대비 13.3% 감소했다. 주식거래대금 등의 감소로 유가증권·코스닥·외화증권 수탁수수료 모두 떨어졌다.

기업금융(IB) 부문 수수료는 1조5696억원으로 전분기보다 2393억원(18.0%) 증가했다. 자산관리 부문 수수료는 3242억원으로 전분기보다 147억원(4.3%) 감소했다.

같은 기간 증권사가 주식·채권·파생상품을 거래해 수익을 내는 자기매매이익은 1조8519억원으로 59.3% 증가했다. 주식 관련 손익은 581억원으로 3184

억원(84.6%) 감소했고, 채권 관련 손익은 채권 처분 및 평가 손실 영향으로 마이너스(-) 1조3652억원을 기록했다.

기타자산손익은 974억원으로 전분기보다 5263억원(84.4%) 감소했다. 펀드 관련 손익이 -8335억원으로, 집합투자증권처분손익 감소 등으로 전분기와 비교해 6578억원(348.8%)이 줄었다. 판매관리비는 2조9060억원으로 전분기에 비해 680억원(2.3%) 감소했다.

올 1분기 전체 증권사의 자산 총액은 659조3000억원으로 전분기 대비 6.2% 늘었다. 부채총액도 7.1% 증가했으며 자기자본은 77조4000억원으로 지난해 말 77조6000억원과 비슷한 수준을 유지했다. 전체 증권회사의 평균 순자본비율은 707.9%로 전년말 대비 36.3%포인트 하락했다.

금감원 관계자는 “1분기 증시부진 및 금리상승 여파로 당기순이익이 전년 동기 대비 크게 감소하는 등 향후 시장 불확실성 확대 등으로 이익규모가 감소할 수 있다는 우려가 지속적으로 제기된다”며 “대내외 자본시장 변동성이 확대되는 상황인 만큼 시장의 잠재리스크 요인이 증권사 등의 수익성 및 건전성에 미치는 영향을 면밀히 모니터링할 것”이라고 했다.

그는 또 “이익성장세가 둔화되는 과정에서 나타날 수 있는 증권사의 고위험자산투자 확대 등에 대해서도 지속적으로 살펴볼 예정”이라고 덧붙였다.

/구남영 기자 koogija_tea@