

‘최고 70층’ 초고층 재건축 화재… 3개월 새 2억 ‘깡충’

부동산 현장 르포

(1) 여의도 일대

지구단위계획 결정안에 기대감 커져
매수문의, 몇몇 단지선 상승 거래
토지거래허가구역 재지정 걸림돌

침체일로를 걷던 부동산 시장에 변화의 징후가 나타나고 있다. 일부 아파트는 하락세를 멈추고 상승세를 나타냈고, 미분양 증가세도 주춤하다. 일부 신규분양 아파트에는 수요가 몰리고 있다. 정부의 부동산 정책 규제완화와 금리인상 정점론, 집값 하락 멈춤에 대한 기대감이 커지고 있어서다. 서울 주요 지역을 둘러봤다. <편집자주>



서울 영등포구 여의도동 ‘시범아파트’.

지난 주말 찾아간 서울 영등포구 여의도동 ‘시범아파트’. 현지 부동산시장에선 최근 ‘여의도 아파트지구 지구단위계획 결정안’ 열람 공고로 기대감이 커진 곳이다. 여의도 지역의 노후 아파트를 재건축을 추진할 때 최고 70층, 최대 용적률 800%까지 올릴 수 있게 되면서 매수 문의가 부쩍 늘고 몇몇 단지에선 상승 거래가 이뤄지고 있었다. 기대감이 커지면서 매물은 자취를 감췄다. 하지만 토지거래허가구역 재지정이 걸

림돌로 작용하고 있다는 현장의 목소리가 나왔다.

지하철 9호선 셋강역 3번 출구에서 걸어서 약 15분 정도 걸린 여의도 시범아파트는 지난 1971년 12월 입주를 시작했다. 지난해 11월 재건축 관련 신속통합기획안이 확정된 곳이다. 단지는 총 24개동, 1584가구로 여의도 재건축 추진 단지 중에 가장 규모가 크다.

시범아파트 인근 A공인부동산중개업소 대표는 “최고 65층으로 탈바꿈되

는 시범아파트는 지구단위계획 결정안에 따라 최대 용적률 500%가 적용될 예정”이라면서 “급매물 소진 이후 간간이 나오던 매물은 재건축 기대감으로 집주인들이 거둬 들고 있다”고 전했다.

국토교통부 실거래가시스템에 따르면 시범아파트는 이달 전용면적 118㎡가 22억원에 거래됐다. 지난 1월 거래가격(20억4000만원)보다 1억6000만원이 상승했다. 전용면적 79㎡는 지난 1월



영등포구 여의도동 ‘광장아파트’. /김대환 기자

15억원에 거래됐지만, 3개월 만에 거래가격(17억원)이 2억원 올랐다.

시범아파트 옆에 위치한 한양아파트의 경우 이달 전용면적 105㎡가 18억5000만원에 거래됐다. 지난 2021년 2월 18억6000만원에 거래된 이후 끊긴 매매가 이번에 다시 비슷한 가격대로 거래된 것. 전용면적 149㎡는 이달 24억원에 거래됐다. 지난 1월 거래가격인 21억원과 비교하면 상승률은 14.3%(3억원)에 달한다.

한양아파트 인근 B부동산공인중개업소 대표는 “한양아파트를 비롯해 삼익, 은하, 광장, 미성, 목화, 삼부 등 해당 단지는 일반상업지역으로 상향돼 최대 용적률 800%를 적용받을 것으로 예상되면서 기대감이 상당하다”고 했다. 그는 “아직 토지거래허가구역으로 묶여 있어 실제 거래 활성화로 이어질 지는 미지수다”라고 아쉬워했다.

서울시는 지난달 5일 ‘제5차 도시계획위원회’를 통해 영등포구 여의도동 아파트지구를 토지거래허가구역으로 다시 묶었다. 해당 지역은 오는 2024년 4월 26일 토지거래허가구역 재지정 여부가 결정된다.

토지거래허가구역으로 지정된 부동산을 구입하려면 구청의 허가를 받아야 한다. 실거주 목적으로만 매수가 가능하다. 특히 2년간 매매와 임대차 금지되기 때문에 전세 보증금을 끼고 사는 겹투자는 불가능해진다.

C부동산중개업소 대표는 “집주인들 사이에서는 토지거래허가구역 규제에 대한 형평성 문제가 나오고 있다”면서 “여의도 제2세종문화회관 건립, 크루즈항구 개설 등 다양한 개발 화재가 힘을 얻기 위해선 토지거래허가구역 해제가 필수적이다”라고 지적했다.

/김대환 기자 kdh@metroseoul.co.kr

CJ제일제당 ‘냉동피자’, 美 전초기지 세워 글로벌 공략

美 슈완스 피자 공장 약 4만㎡ 증설
대표제품 ‘레드바론’, ‘토니스’ 생산
5년간 연평균 성장률 5.5% 기록

CJ제일제당이 미국을 해외 시장 공략의 전초 기지로 집중 육성한다. 그 일환으로 세계 최대의 냉동피자 생산시설을 구축하며 미국 식품사업 확대를 가속한다.

CJ제일제당은 미국 캔자스주 살리나에 위치한 슈완스 피자 공장을 약 4만㎡ 증설한다고 21일 밝혔다. 이번 시설 확장으로 슈완스 살리나 피자공장은 총 9만㎡(축구 경기장 약 12개 크기)의 세계 최대 규모 냉동피자 생산시설이 됐으며, 대표 제품인 ‘레드바론’과 ‘토니스’

를 생산한다.

시장 조사기관 테크나비오에 따르면 전세계적으로 냉동피자 수요는 늘고 있는 추세다. 지난해부터 5년간 연평균 성장률은 5.5%를 기록하고 있으며, 2027년 글로벌 냉동피자 시장 규모를 63억 8608만달러(약 8조4648억원)로 전망했다.

CJ제일제당은 급증하는 수요를 공략하기 위해 살리나 공장 내 물류센터도 확장하고 있다. 2025년에 완공될 물류센터는 냉동피자와 함께 비비고를 포함한 K-푸드 제품들의 미국 내 유통을 책임질 예정이다.

지난 19일(현지시간)에는 데이비드 톨랜드 캔자스 부지사를 비롯한 지역

관계자들과 슈완스 주요 경영진이 참석한 가운데 완공식이 진행됐다. 슈완스의 디미트리오스 스미리니오스 CEO는 “미국 내 급증하는 냉동피자 수요에 선제적으로 대응하기 위해 레드바론 브랜드의 생산 역량을 크게 늘렸다”며 “세계 최고 수준의 최첨단 제조시설을 바탕으로 압도적인 피자 시장 지위를 확보하는 한편, 일자리 창출 및 지역경제 활성화에도 기여할 것”이라고 밝혔다.

CJ제일제당의 지난 1분기 미국 식품사업 매출은 지난해 동기 대비 18% 늘어났다. 슈완스는 CJ제일제당이 인수한 첫 해인 2019년 약 2조2000억원의 매출을 올렸고 3년만인 지난해 연간 매출 3조원을 넘어섰다. 특히 K-푸드와 합

계 주력제품인 냉동피자의 경우, 대표 브랜드인 레드바론이 시장점유율 19.4%를 차지하며 1위 제품인 네슬레의 디조르노와 불과 1%p 차이로 격차를 좁혀 나가고 있다.

CJ제일제당 관계자는 “슈완스는 글로벌 식품사업 확대의 전초기지 역할을 수행하며 K-푸드 대형화에도 큰보탬이 되고 있다”며 “미국 넘버원 식품기업”으로 도약하기 위해 꾸준히 역량을 키워 나갈 것”이라고 밝혔다.

한편, CJ제일제당은 기존 미국·유럽·일본 이외에 미진입 국가 진출에도 신경쓰고 있다. 올해 초 최은석 CJ제일제당 대표는 “미진출 국가 진입 본격화와 만두·치킨 등 7대 GSP 중심 혁신 성



지난 19일(현지시간) 미국 캔자스 살리나 슈완스 피자공장의 증설을 축하하는 완공식에서 디미트리오스 스미리니오스 슈완스 CEO가 리본을 커팅하고 있다. /CJ제일제당

장을 이루겠다”고 강조한 바 있다.

/신원선 기자 tree6834@

러시아 ‘덕’… 日 제치고 1분기 자동차 수출 ‘세계 1위’

차이나 뉴스&리포트

올 1~3월 107만대 전년 대비 58% ↑
신에너지차 수출 올 1분기 38만대
최대 수출국 러시아 14만대 규모

중국이 올해 1분기 일본을 제치고 세계 최대 자동차 수출국으로 올라섰다. 전기차 수요가 늘어난 데다 러시아로의 수출이 급증하면서다. 이대로라면 연간 기준으로도 세계 1위를 차지할 것으로 보인다.

21일 니케이 아시아에 따르면 중국 자동차공업협회는 중국의 올해 1분기

(1~3월) 자동차 수출이 107만대로 전년 동기 대비 58% 급증했다고 밝혔다.

일본자동차공업협회에 따르면 일본은 같은 기간 95만대를 수출해 전년 동기 대비 6% 증가하는데 그쳤다.

중국이 자동차 수출 강국으로 부상하는데 가장 큰 동력이 된 것은 전기차였다. 중국 정부는 전기차로의 전환을 위해 충전 인프라를 개발하고, 구매 및 세제 혜택을 적극적으로 제공해 왔다.

전기차를 포함한 신에너지차의 수출은 1분기 38만대로 전년 동기 대비 93% 급증했다. 전체 자동차 수출에서 신에너지차가 차지하는 비중은 40% 안팎이

다.

제조업체별로는 신에너지차 수출 1위는 테슬라 차이나(9만대)며, SAIC 모터(5만대)와 BYD(3만대)가 각각 2, 3위로 집계됐다.

중국의 자동차 수출은 2분기에도 계속 늘고 있다. 업계는 올해 수출이 400만대를 기록할 것으로 보면서 연간 기준으로도 일본을 앞지를 것으로 예상하고 있다.

중국은 지난해 독일을 제치고 세계 2위 자동차 수출국으로 올라섰다. 당초 최대 수출국이 되려면 향후 몇 년은 더 걸릴 것으로 봤지만 러시아로의 수출이

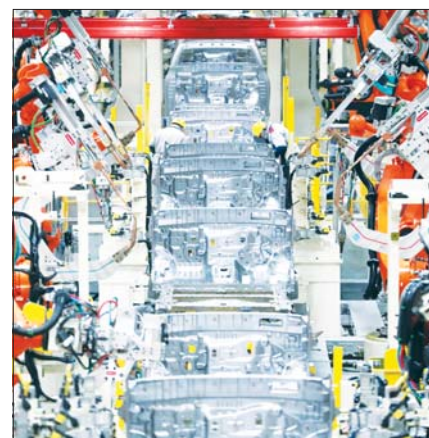
급증하면서 시간이 단축됐다.

중국산 자동차의 경우 1분기 최대 수출국은 러시아였다. 수출 규모는 14만대로 전년 대비 3배 이상 늘었다.

작년 2월 러시아가 우크라이나를 침공한 이후 토요타와 폭스바겐 등 글로벌 자동차 업체들은 러시아 공장을 폐쇄하고 일제히 시장에서 철수했다.

그 공백은 중국 자동차 회사들이 메웠다. 특히 체리자동차와 창청자동차는 러시아에서 판매를 확대했다. 두 곳은 모두 중국 지자체와 연계된 곳에서 자금을 지원받았다.

중국은 1분기 러시아에 군사적 목적으로 사용할 수 있는 트럭을 3만대 가까이 수출했다. 전년 동기 대비 7배에 달



중국 산둥성 칭다오의 한 자동차 공장. 중국은 올해 1분기 일본을 제치고 세계 최대 자동차 수출국으로 올라섰다. /신화·뉴스스

하는 규모다. 러시아 다음으로는 멕시코와 벨기에, 사우디아라비아에 많이 수출했다. /안상미 기자 smahn1@