

“잠실까지 20분대, 수변입지 매력적… 높은 분양가 부담”

부동산 현장 르포

구리역 하이니티 리버파크

지난달 27일 찾은 ‘구리역 하이니티 리버파크’ 견본주택. 평일 아침인데도 주택전시관 안팎이 방문객들로 붐볐다. 이른 시간부터 견본주택 입장 대기 줄이 길었다. 입장 시간도 30분 앞당겨졌다.

경기 구리시 수택E구역을 재개발하는 ‘구리역 하이니티 리버파크’는 DL이앤씨·GS건설·SK에코플랜트가 함께 시공해 분양하는 대단지다. 총 4개 단지, 지하 6층~지상 최고 35층, 26개 동(아파트 24개 동, 주상복합 2개 동)으로 총 3022가구에 달한다. 이 가운데 1530가구가 일반분양 물량이다. 전용면적별로 ▲29㎡ 146가구 ▲38㎡ 29가구 ▲44㎡ 141가구 ▲59㎡A.397가구 ▲59㎡B.187가구 ▲59㎡C.365가구 ▲77㎡ 20가구 ▲84㎡ 186가구 ▲110㎡ 59가구 등이다.

이곳은 비규제지역으로 투기과열지구·조정대상지역·토지거래허가구역 등 3종 규제에서 자유롭다. 재당첨 제한이나 실거주의무가 없다는 점에서 청약 문턱이 낮은 편이다. 분양가상한제는 적용되지 않으며 전매 제한은 1년이다.

단지 중앙에서 직선거리 800m 내에 지하철 8호선·경의중앙선 환승역인 구리역을 이용할 수 있다. 8호선 연장(별내선) 개통으로 강남 접근성이 개선된



경기 구리시 수택동에 마련된 ‘구리역 하이니티 리버파크’ 견본주택 방문객들이 개관 시간(오전 10시) 전부터 입장을 기다리고 있다.

총 4개 단지에 3022가구 규모 토허제 등 3종 규제서 자유로워

“층고 조금 낮아보여 아쉽지만 ‘유리난간’ 공용공간 넓어보여”
“13억 분양가, 구리시 최고수준 외지인 수요가 분양 핵심변수”

점도 관심을 끄는 요인이다.

◆“구리는 사실상 서울 생활권”

현장 방문객은 중장년층과 초·중·고 자녀를 동반한 가족 단위까지 다양했다. 한 방문객은 줄자를 들고 전시 공간의 폭과 가구 배치 간격 등을 직접 재보기도 했다. 수요자들은 패널 마감재 등이 모던하고 고급스럽다는 반응을 보였다.

다산신도시에 거주하는 50대 부부는 “요즘 층고가 2.4m 이상으로 높아지는

추세인데 여기는 2.3m라 조금 낮아 보여 아쉽다”면서도 “4베이 판상형 구조가 잘 빠졌고, 유리난간과 통창 덕분에 공용공간이 넓어진 느낌”이라고 말했다.

그는 “잠실까지 20분대로 갈 수 있고 왕숙천과 검배공원이 가까운 수변 입지도 매력적”이라며 “분양가가 높지만 서울 경계 대단지 신축이란 점에서 가치가 있다고 본다”고 덧붙였다.

단지 인근에는 수도권제1순환고속도로, 강변북로, 북부간선도로, 세종포천고속도로 등 주요 도로망이 있고 자전거로 10분이면 한강까지 갈 수 있는 수변 환경도 갖췄다. 이른바 ‘수세권’이다.

◆옵션 더하면 체감 분양가 상승

문제는 가격이다. 구리역 하이니티 리버파크 전용 84㎡ 분양가는 최대 13억5070만원이다. 3.3㎡당 평균 분양가는 3950만원에 달한다. 구리시 최고 수



방문객들이 ‘구리역 하이니티 리버파크’ 견본주택에 마련된 아파트 단지 모형도를 살펴보고 있다.

준이다.

분양가는 ▲전용 29㎡ 4억5310만~4억9120만원 ▲38㎡ 6억7760만~8억1270만원 ▲44㎡ 7억8860만~8억410만원 ▲59㎡9억3510만~10억4270만원 ▲77㎡ 11억7880만~12억4140만원 ▲110㎡ 17억2770만~18억3650만원으로 책정됐다.

인근 20평대 후반 실거래가가 10억 안팎인 점을 고려하면 시세 대비 높은 수준이다. 구리시에서 국민평형 기준 매매가 13억원을 넘는 단지는 찾기 힘들다.

견본주택에서 만난 40대의 한 구리 시민은 “가격을 보고 깜짝 놀랐는데, 불박이장과 같은 옵션을 추가하면 부담이 더 커질 것 같다”고 우려했다.

유닛에 마련된 수납 공간은 대부분 유상 옵션이다. 분양가 자체가 높은 상황에서 발코니 확장 공사비와 옵션 비

용 등을 더하면 체감 분양가는 더 오르는 구조다.

◆“분양가 감당할 외지인이 관건”

인근 부동산공인중개업소는 비규제 지역이라도 대출 규제가 동일하게 적용되는 점을 이번 분양의 가장 큰 장벽으로 꼽았다. 분양가를 감당할 수 있는 수요층이 분양 성패를 가를 것이란 관측이다.

S부동산관계자는 “전용 84㎡의 경우 추가 비용 포함 13억~14억원 수준인데 대출을 최대한 받아도 6억원이어서 현금 7억~8억원이 필요하다”며 “구리 시민이 분양받기엔 현실적으로 불가능한 수준”이라고 말했다. 그러면서 “서울 쪽 외지인 수요가 얼마나 유입되느냐가 핵심 변수”라고 내다봤다.

인근 재개발 사례에서도 비슷한 흐름이 나타나고 있다는 설명이다. 그는 “최근 딸기원 같은 재개발 단지를 보면 25평형대 소형 물량은 분양이 이뤄졌지만 전용 84㎡ 이상은 분양가가 10억원을 넘으면서 분양이 막히고 있다”고 귀띔했다.

‘구리역 하이니티 리버파크’의 입주는 오는 2029년 12월이다. 청약은 오는 3월 특별공급을 시작으로 4월 1순위, 5월 2순위 접수가 진행된다. 당첨자 발표는 11일이며, 계약은 23일부터 26일까지 4일간 이뤄진다.

/성채리 인턴기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

금통위, 6개월 후 기준금리 ‘점’ 찍어 전망

한은 ‘K점도표’ 첫 공개

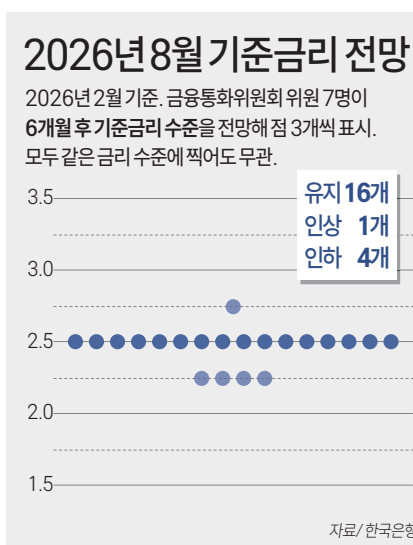
위원 7명 각 3개씩 점 찍어 총 21개

8월 첫 점도표 ‘동결 쏠림’ 분명

최근 기준금리(연 2.50%)를 6회 연속 동결한 한국은행은 연준식 점도표를 담은 6개월 금리전망을 공개해 관심을 끌고 있다. 금리 결정을 둘러싼 불확실성이 커진 국면에서 한은이 정책의 무게중심을 ‘결정’에서 ‘경로(커뮤니케이션)’로 옮기며 시장 기대 관리에 나섰다

2일 금융권에 따르면 한은 금융통화위원회는 지난 2월 26일 통화정책방향 회의에서 기준금리를 현 수준(연 2.50%)에서 유지하기로 했다. 물가상승률이 목표 수준 근처에서 안정적인 흐름을 이어가는 가운데 성장 흐름은 예상보다 양호한 개선세를 보이고, 금융안정 측면의 리스크도 지속되는 만큼 당분간 현 수준을 유지해 대내외 여건을 점검하겠다는 판단이다. 한은은 반도체 수출 호조 등을 반영해 올해 성장률 전망도 1.8%에서 2.0%로 올렸다.

특히 이날부터 한은은 ‘조건부 금리 전망’을 3개월에서 6개월로 넓히고, 이를 점도표 형태로 공개하기로 했다. 이창용 한은 총재를 포함한 금통위원 7명이 6개월 후 기준금리 수준에 대해 각자 점 3개씩을 제시해 총 21개의 점이 찍히는 방식이다. 18개월간의 파일럿 테스트를 거쳐 정식 도입된 제도로, 위원 수가 많은 미국 연방준비제도(Fed·연준)와



달러 1인 3개 점으로 확률 분포를 보여주도록 설계됐다. 대외 충격이 큰 소규모 개방경제 특성을 감안해 ‘1년’ 대신 6개월 시계를 택했고, 점도표는 경제전망을 내놓는 2·5·8·11월(연 4회) 회의 때 정례적으로 공개된다. 반대(소수) 의견도 점도표와 함께 공개해, 기자회견에서 뒤늦게 알려지던 방식도 손질한다.

첫 점도표는 ‘동결 쏠림’이 분명했다. 21개 점 가운데 16개가 2.50%에 찍혔고, 4개는 2.25%(0.25%p 인하), 1개는 2.75%(0.25%p 인상)에 놓였다. 이창용 총재는 “현재 시점에서의 조건부 견해이며, 최소 6개월 동안 인상·인하 가능성은 작다는 뜻으로 해석할 수 있다”고 설명했다. 특히 3개월 시계에 대해서는 “6개월과 달리 금리를 올려야 한다는 논의는 없었다”고 덧붙였다.

시장 반응도 ‘결정’보다 ‘경로’에 민

감했다. 발표 직후 원·달러 환율은 1422.9원으로 0.34% 하락(원화 강세)했고, 장중 1420원을 밑돌며 지난해 10월 30일 이후 가장 강한 수준까지 갔다. 정책금리에 민감한 국고채 3년물 금리는 장중 8.6bp 내려 3.035%까지 떨어져 1월 중순 이후 최저치를 기록했다. ‘최소 6개월은 동결’이란 신호가 단기 구간의 기대금리를 끌어내려 수익률곡선에 바로 반영된 셈이다.

점도표는 ‘평균값’이 아니라 ‘분포’라는 점에서 해석의 주의를 필요로 한다. 이번에도 인하 점(4개)이 인상 점(1개)보다 많아 통화정책의 하방 여지가 있지만, 동시에 환율·유가 변동이 물가를 다시 자극할 수 있다는 상방 경고도 함께 담겼다. 한은이 동결을 반복할수록 “이번 달에 올리나 내리나”보다 “어떤 조건에서 경로가 바뀌나”가 더 중요한 시장 변수가 되는데, 점도표는 그 반응함수를 숫자로 ‘시각화’하는 장치에 가깝다.

다만 점도표가 곧 ‘공약’은 아니다. 한은은 금통위원들의 조건부 전망을 분포로 보여줄 뿐, 데이터가 바뀌면 점의 위치도 이동할 수 있다는 점을 분명히 했다. ‘3개월 가이던스’를 계속 숫자로 제시하는 방식도 정리 수준이다.

이창용 총재는 “앞으로 몇 개월은 이행 과정에서 3개월에 대해 ‘힌트’를 주겠지만, 시간이 지나면 3개월 이야기는 피하는 방향으로 가겠다”고 밝혔다.

/김주형 기자 gh471@

부영그룹, 신임회장에 이용섭 前 장관 선임

“글로벌 국민기업으로 발전 노력”

부영그룹은 지난 1일 이용섭 전 건설교통부·행정자치부 장관(사진)을 신임회장으로 선임했다고 2일 밝혔다.

이용섭 신임 회장은 제14회 행정고시 합격 이후 관세청장과 국세청장을 거쳐 행정자치부 장관, 건설교통부 장관, 대통령직속 일자리위원회 부위원장, 청와대 혁신관리수석비서관 등 국정의 핵심 요직을 두루 역임했다. 정통 경제 관료 출신으로 가는 곳마다 혁신 성과를 창출한 혁신가로 평가받고 있다.

또한 제18대 및 19대 국회의원을 지내며 입법 역량을 발휘했고, 민선 7기 광주광역시장을 역임하며 ‘광주형 일자리’ 성공 등 현장에서 탁월한 행정력과 정책 추진력을



증명해 온바 있다.

이 회장은 취임 일성으로 “부영그룹이 그동안 쌓아온 건실한 경영의 토대 위에서 국민주거 안정이라는 국가적

요구에 부응하고 더욱 신뢰받는 글로벌 국민기업으로 발전할 수 있도록 변화와 혁신의 노력을 다 할 것”이라고 말했다. 부영그룹은 “이용섭 회장은 부동산·건설 정책은 물론이고 행정 및 경제 전반에 걸친 깊은 식견과 풍부한 경험을 갖춘 혁신가”라며 “그룹의 내실을 다지고 변화하는 경영 환경을 선도하여 부영그룹의 지속 가능한 성장 기반을 완성할 것으로 기대한다”고 선임 배경을 설명했다.

/안상미 기자 smahn1@

KB금융, 독립유공자 후손 소상공인 지원

‘명품가게 프로젝트’ 시즌2 시작

KB금융그룹은 107주년 3·1절을 맞이해 한국경제인협회, 광복회와 함께 독립유공자 후손 소상공인을 지원하는 ‘명품가게 프로젝트’ 시즌2를 시작한다고 2일 밝혔다.

‘명예를 품은 가게’라는 뜻의 명품가게는 나라를 위해 헌신한 독립유공자 후손들을 예우하고, 실질적인 자립을 돕고자 지난해 광복 80주년을 맞아 치

음 시행됐다.

KB금융과 한경협은 명품가게 시즌1을 통해 총 8인의 독립유공자 후손 소상공인을 지원했다. 이번 명품가게 시즌2는 지난 시즌 운영 경험을 바탕으로 선정 사업장의 상황을 정밀 진단하고, 필요 영역에 대한 맞춤형 통합 지원을 제공하는 데 주력할 계획이다.

명품가게 시즌2대상지는 희망자 접수와 심사를 통해 선정되며, 희망자 접수는 오는 4월부터 진행될 예정이다. /안상미 기자