

‘3만 가구’ 이상 뉴타운 탄력… 국평 17억 ‘고분양가 뉴노멀’

부동산 현장 르포

총 15개 구역 ‘장위뉴타운’

돌곶이역 역세권에 숲세권 ‘장점’ 최근 13-1·2구역 신통기획 확정 용적률 230%→300% 상향조정 장위 푸르지오 마크원 84㎡ 기준 분양가 예상보다 2~3억 급상승

지난 24일 찾은 서울 성북구 장위동 일대. 지하철 6호선 돌곶이역 3번 출구로 나오면 북서쪽의 숲방향으로 돌곶이로가 이어진다. 대로를 따라가면 양쪽으로 신축 아파트 건물과 재개발 공사장이 눈에 들어 온다. 총 15개 구역으로 이뤄진 장위정비촉진지구, 이른바 장위뉴타운은 숲세권과 역세권을 동시에 누릴 수 있는 서울 동북권 대표 재개발지로, 총 3만 가구 이상이 공급될 예정이다.

다만 개발 시차가 벌어져 구역별로 동네 분위기는 상반된 모습이다. 돌곶이로 기준으로는 동쪽에는 입주를 마친 대단지 아파트가 들어선 반면 서쪽은 공사장과 노후 주택이 뒤섞여 있다. 동쪽의 1·2·4·5·7구역은 개발이 완료됐



돌곶이로를 경계로 동쪽(왼쪽)은 개발이 마무리 단계에 들어섰고, 서쪽(오른쪽)은 정비사업이 다시 속도를 내고 있다. /성채리 인턴기자

고, 6구역(푸르지오 라디우스파크)은 공사가 한창이다. 서쪽은 입주를 마친 단지가 없지만 미개발 구역이 정비사업에 다시 속도를 내고 있다.

서울시는 최근 장위뉴타운 13-1·2구역에 대한 신축통합기획(신통기획)을 확정했다. 용적률은 기존 230%에서 300%로 상향되고, 가구 수는 5900가구로 확대된다. 2006년 정비촉진지구 지정 이후 장기간 정체됐던 마지막 대규모 구역이 본격적으로 오르면서 뉴타운 전체가 다시 탄력을 받는 모습이다.

여기에 내달 분양을 앞둔 장위10구역 ‘장위 푸르지오 마크원’에도 관심이 쏠

린다. 총 1931가구 중 1031가구가 일반 분양 물량으로, 지하철 6호선 돌곶이역이 걸어서 3분 거리의 초역세권에 장위초를 품은 ‘초품아’ 단지다. 입지와 규모만 놓고 보면 흥행 기대감이 적지 않다.

◆국평 분양가 17억원?

그러나 시장의 지배적인 반응은 기대감보다 당혹감에 가깝다. 예상치를 훌쩍 뛰어넘는 분양가 때문이다.

업계에 따르면 장위 푸르지오 마크원의 예상 분양가는 3.3㎡당 5200만~5300만원 수준이다. 전용 84㎡ 기준으로는 최고 17억원에 육박할 것으로 보

인다. 6구역 ‘푸르지오 라디우스파크’가 불과 2년 전에 같은 평형이 12억원 안팎에 분양됐다. 4억~5억원가량 오른 셈이다. 4구역 장위자이 레디언트가 3.3㎡당 2800만원대였던 것과 비교하면 상승폭은 더 크다.

현장에서 예상 분양가를 두고 당혹스럽다는 반응이 나온다. 장위 푸르지오 마크원 인근의 한 부동산공인중개사는 “국평 기준으로 16억~17억원 얘기가 나오는데, 원래 예상보다 2억~3억원 이상 오른 것”이라며 “최근 분양가 상승세를 감안하더라도 가격이 이 정도로 뛰어버리니 무섭다”고 했다.

◆완판 행진…고분양가 ‘뉴노멀’

최근 서울 분양시장에서는 고분양가 흐름이 비강남권으로 확산하는 분위기다. 대표적으로 강서구 ‘래미안 엘라비네’와 영등포 ‘더샵 프리엘라’ 등에서 전용 84㎡ 기준 18억원대 분양가가 속속 등장했다. 노량진 ‘라클라체 자이’는 분양가상한제가 적용되는 강남3구보다 비싼 가격 때문에 논란이 일기도 했다. 그럼에도 청약 경쟁률은 수십 대 1을 기록하며 1순위에 마감되는 사례가 이어졌다.

공급 부족 우려와 신축 선호가 맞물리면서 수요가 견조한 가운데, “일단 서

울이면 잡고 보자’는 심리와 ‘오늘이 가장 싸다’는 인식이 작용한 것으로 풀이된다. 서울 집값이 이미 크게 오른 상황에서 분양가가 인근 시세와 비슷하거나 더 높게 책정돼도 수요가 버텨줄 것이라고 믿는 것이다.

일부에선 장위동에도 수요가 이어질지 물음표를 던진다. 고분양가 흐름에 올라탔지만 가격을 뒷받침할 수요가 충분할지 지켜봐야 한다는 반응이다.

장위동 인근 부동산중개업소 관계자는 “노량진처럼 위치가 좋으면 고분양가에도 수요가 붙지만, 장위는 상대적으로 선호도가 높은 지역은 아니다”라며 조심스러운 입장을 보였다.

미개발 구역 사업이 본격화하면 장위 뉴타운은 신도시급 대단지로 변모할 전망이다. 동북선 경전철과 광운대역세권 개발 등 굵직한 교통·개발 호재도 기대 요인이다.

현장에서는 특히 교통 호재에 대한 기대가 크다. 장위동 인근 부동산 관계자는 “지금은 강남 접근성이 다소 떨어지지만 GTX-C와 동북선이 연결되면 핵심 지역으로 이동 시간이 크게 단축된다”고 했다.

/성채리 인턴기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

교보 3세 신중현, SBI저축 경영 합류 … 시너지 기대감

시너지팀 초대 팀장… 양사 협업 총괄 “교보생명 넘어 계열사 시너지 모색” 단순 인사 넘어 ‘경영 승계’ 가능성

교보생명 오너 3세인 신중현 글로벌 제휴담당(사진)이 SBI저축은행 경영에 합류하면서 시너지 확대에 관심이 쏠린다.

26일 업계에 따르면 신중현 담당은 SBI저축은행 시너지팀 초대 팀장을 맡았다. 교보생명과 SBI저축은행의 주요 경영 현안을 동시에 맡으며 양사 간 협업을 총괄하게 된다.

이번 인사는 교보생명이 SBI저축은행을 자회사로 편입한 이후 이뤄졌다. 앞서 교보생명은 지난달 금융위원회로부터 SBI저축은행 인수를 위한 대주주 변경 승인을 받았다. 기존 최대주주인



일본 금융그룹 SBI홀딩스로부터 지분 50%+1주를 약 9000억원에 인수했다.

신 팀장이 이끌 시너지팀은 경영전략본부 직할 조직으로, 보험과 저축은행 간 협업 전략 수립과 디지털·인공지능(AI) 기반 신사업 발굴을 담당하게 된다.

SBI저축은행 관계자는 “시너지팀은 교보생명 뿐만 아니라 교보 계열사 간에 시너지가 날 수 있는 다양한 사업을 시도해 보는 조직”이라며 “이외에도 디지털과 인공지능(AI) 부처와 협업해 다양한 신사업 발굴 역할을 수행하게 될 것”이라고 설명했다.

업계는 이번 인적 결합을 통해 SBI저축은행의 수익 확대도 모색할 것으

로 예상한다. 과거 교보생명과 연계한 수신 상품이 시장에서 긍정적인 반응을 얻었던 만큼, 향후 대출과 예금 등 영역에서 협업이 확대될 경우 SBI저축은행의 수익성 개선이 더 커질 수 있다는 것이다.

업계 관계자는 “시너지 창출로 기대할 수 있는 것이 많다”며 “교보생명의 대출 고객을 SBI저축은행이 일부 담당할 수도 있고, 교보증권도 있으니 증권 쪽과 협력해 기업 금융 쪽 아이템이 나올 수도 있을 것”이라고 설명했다.

다만, 신 팀장의 부담도 적지 않을 전망이다. 교보생명 글로벌제휴담당에 이어 SBI저축은행 신설 조직까지 동시에 맡게 되면서 책임 범위가 확대됐기 때문이다. 두 조직 모두 그의 부임에 맞춰 신설된 만큼 전례가 없는 역할을 수

행하게 됐다는 점도 부담 요인으로 꼽힌다.

한편, 시장은 이번 인사를 단순한 조직 개편을 넘어 경영 승계 신호로도 해석한다. 오너 3세가 계열사 경영에 본격 참여하면서 교보생명의 종합금융그룹 전환과 지주사 체제 구축에도 속도가 붙을 것이라 관측이다. 신 팀장이 저축은행에서 실무 경험을 쌓은 뒤 단계적으로 경영 전면에 나설 가능성도 제기된다.

신 팀장은 1986년생으로 신창재 교보생명 대표이사의 차남이다. 미국 컬럼비아대를 졸업하고 런던비즈니스스쿨에서 석사학위(MBA)를 취득했으며, SBI손해보험과 SBI스미신넷뱅크를 거쳐 2020년 교보라이프플래닛에 입사했다. /안재선 기자 wotjs4187@



이호성 하나은행장(왼쪽 첫번째)이 레 응옥 럼 BIDV 은행장(오른쪽 첫번째), 김복환 한국 해외인프라도시개발지원공사(KIND) 사장과 함께 업무협약서를 들고 기념촬영을 하고 있다. /하나은행

하나은행

韓-베트남 인프라 협력 현지은행 등 2곳과 맞손

하나은행은 지난 23일 베트남 하노이에서 열린 ‘한국-베트남 비즈니스 포럼’에서 베트남투자개발은행 및 한국 해외인프라도시개발공사와 ‘베트남 및 해외 인프라 사업 협력을 위한 업무협약’을 맺었다고 26일 밝혔다. 협약을 통해 3사는 인프라 및 에너지, 도시개발, 녹색 분야에서 전략적 파트너십을 구축하고 한국 기업 진출을 위한 우량투자사업 기회를 공동 발굴하기로 했다.

글로벌 결제 네트워크 회사인 GLN인터네셔널 등과 제휴해 베트남 방문 한국 관광객 대상 QR 결제 서비스도 본격 개시한다고 밝혔다.

QR 결제 서비스는 베트남 중앙은행의 공식 승인을 받아 추진되는 사업으로, 하나은행은 한국 금융기관 중 유일하게 정식 은행으로 참여한다.

이호성 하나은행장은 “이번 협약과 서비스 개시는 베트남의 성장 잠재력과 하나은행의 글로벌 금융 역량을 결합해 실질적인 가치를 창출하는 계기가 될 것”이라고 말했다. /내유리 기자 yul115@

삼성물산, 신반포19·25차 통합재건축 수주 총력전

조합에 ‘맞춤 마스터 플랜’ 제안 용적률 299%, 분양 면적도 확대

삼성물산 건설부분이 신반포19·25차 통합 재건축 수주를 위해 사업성을 높인 설계를 내놨다.

26일 정비업계에 따르면 삼성물산은 신반포19차·25차 통합 재건축 조합에 ‘통합 재건축맞춤마스터 플랜’을 제안했다.

삼성물산 관계자는 “통합 재건축 사업은 각 단지의 입지와 조건, 기존 정비 계획 등을 함께 고려해야 하는 만큼 단

지 전체의 균형감 있는 설계가 핵심”이라며 “4개 단지의 조건을 면밀히 분석해 단순히 상품성을 높이는 제안을 넘어 조합원 모두가 만족할 수 있는 통합 재건축의 최적 해법을 제시했다”고 설명했다.

삼성물산은 앞서 래미안 원베일리·리오센트, 반포 리체 등 반포 지역의 주요 통합 재건축 사업을 수행한 바 있다. 특히 래미안 원베일리는 신반포3차와 강남아파트 등 총 6개 단지를 통합 재건축한 사업으로 단지별 상이한 사업조건 조율과 복잡한 인허가 과정을

원활히 수행하며 사업을 성공적으로 마무리했다.

먼저 삼성물산은 19차와 25차 크게 두 축으로 용적률과 분양면적 비율은 동일하게 적용하고, 임대세대 비율은 조합의 원안 설계 그대로 유지했다. 통합 재건축의 형평성을 유지하면서도 사업성을 높이는 방안이다.

조합원 선호를 반영한 평형조정 등 최상의 설계를 통해 양측의 용적률을 동일하게 299.99%로 끌어올렸으며, 이를 통해 분양면적을 각각 64㎡(19.4평)만큼 균등하게 늘렸다. 예를 들

어 일반분양 평당가를 약 1억원으로 가 정했을 경우 약 39억원의 추가 분양수익을 기대할 수 있을 예정이다.

반면 임대세대는 조합의 원안설계와 동일하게 19차 34세대, 25차 41세대를 그대로 유지해 향후 단지 간 분쟁 발생 등 사업 지연을 초래할 수 있는 불안요소를 원천 차단했다.

임철진 삼성물산 주택영업본부장은 “신반포19·25차 통합 재건축은 단순한 물리적 결합이 아닌 반포의 새로운 상징이 되는 단지를 완성하는 과정”이라며 “통합 재건축의 핵심인 균형 잡힌 마스터 플랜을 바탕으로 사업성과 상징성을 모두 갖춘 사업을 추진해 나갈 것”이라고 말했다. /안상미 기자 smahn1@