

사무공간에 샤워실-수면실 갖춘 초역세권 '비즈니스센터'

안양인터비즈

명학역 도보 1분... 임대수요 풍부
2000만~3000만원대 소액투자 가능
GTX-C노선 예정 등 개발호재 풍부



정부의 부동산 규제정책으로 3~5년 장기임대료 안정적 수익 창출이 가능한 비즈니스센터, 지식산업센터가 각광받고 있다.

경기 안양시 1호선 명학역 바로 앞으로 들어서는 '안양인터비즈' 비즈니스센터는 기존의 오피스, 지식산업센터의 업그레이드 버전이라는 평가를 받고 있다. 단순 사무 임대공간의 개념을 탈피해 샤워실, 헬스실, 카페, 대회의실 등 공유 공간은 물론이고 수면실로 활용할 수 있는 공간까지 배치해 신개념 오피스홀 기능을 탑재했기 때문이다.

특히 안양시청 및 구청 이전, 수도권광역급행철도(GTX)-C노선 급정역 개발 등 개발호재가 넘치는 평촌, 명학역, 금정역 주변에 들어서 미래가치 또한 높을 것으로 전망된다.

공유공간 마련해 공간 활용 극대화

경기 안양시 만안구 안양동 명학역 일원에서 분양 중인 안양인터비즈는 지하 2층~지상 13층 규모다. 지상 9층부터 13층까지 업무시설 70실이 들어서는 △5~8층엔 근린생활시설 56실 △1층과 4층엔 근린생활시설 9실 △4층과 옥상엔 공유 커뮤니티 시설이 마련된다. 다양한 공간 활용이 가능하며 특화 부대시설도 갖춰 업무 효율성을 극대화했다.

무엇보다 공유 공간 특화설계가 눈길을 끈다. 4층에 공유 카페, 공유 복합기·컴퓨터, 공유 휴

식공간과 회의실, 공유 샤워실·세탁실, 공유 운동시설 등을 마련하고 옥상에도 정원 및 운동시설, 탁구대 등을 놓을 예정이다.

안양인터비즈의 가장 큰 경쟁력은 약 3.85m에 달하는 복층형 구조다. 또 적은 면적을 분양받아 소액 투자가 가능하고 공유 공간 등을 넓게 쓸 수 있어 수익은 높고 관리비는 상대적으로 저렴한 이점을 갖는다.

이와 함께 명학역 도보 1분 이내의 초역세권 입지를 자랑한다. 이미 주변은 사무실 임대 수요가 넘치는 곳으로 공실 걱정이 없는 최고의

입지라고 이 지역 부동산 관계자는 전했다.

단지 내 상가뿐 아니라 단지 주변으로 홈플러스, 롯데백화점, 만안구청, 안양세무서 등 생활 편의시설도 가까이 있어 편리한 워킹 생활이 가능할 것으로 보인다.

명학행정복합타운 등 개발도 풍부

안양인터비즈 주변으로는 명학행정복합타운, 평촌스마트스퀘어, 안양벤처밸리 등 개발 호재가 넘친다.

명학행정복합타운은 총 5만6309㎡ 규모로 민

간투자 유발 효과 5174억 원, 일자리 창출 효과는 1만 명가량 될 것으로 예상된다. 여기에 GTX-C노선(2026년 예정) 및 월곶판교선 복선전철(2025년 말 예정) 등을 통해 서울 강남 양재역, 삼성역이나 판교 등으로도 쉽게 접근할 수 있게 될 것으로 전망된다.

인덕원~동탄선(2026년 예정)이 개통되면 주변 임대 수요까지 유입될 것으로 예상된다. 이 밖에 금정IT 밸리가 가까워 기업 유치도 기대해 볼 만하다.

한편 안양시청 이전은 이 지역의 뜨거운 이슈다. 이미 안양을 지역구로 하는 강득구 국회의원이 당선 공약으로 내건 가운데 최대호 안양시장이 지지 의사를 밝히며 만안의 마지막 노르자 위 땅인 검역본부 터로 안양시청이 이전할 가능성이 점점 커지고 있다.

여기에 정부가 2·4대책에서 제시한 도심역세권·중공업지역 용적률 상향(700%)이 인근 명학역, 금정역 주변에도 적용될 경우 더 큰 호재가 될 수도 있다. 분양 관계자는 "안양인터비즈 비즈니스센터는 주택 수에 포함되지 않는 절세·월세 부동산으로 2000만~3000만 원대 소액 투자가 가능하다"고 말했다. 문의 1877-9292

황효진 기자 herald99@donga.com

종로 최중심 주거형 오피스텔

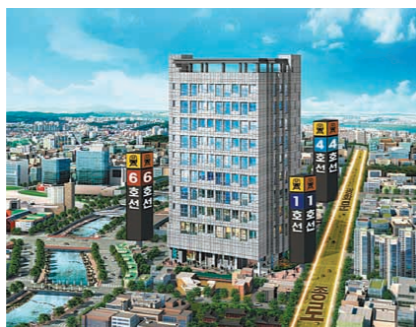
종로시티플러스

아파트 가격이 급등하면서 '아파트'이라 불리는 주거형 오피스텔이 대안으로 떠오르고 있다. 이런 가운데 서울 종로 초도심 100만여 명의 배후수요를 확보한 '종로시티플러스' 오피스텔이 파격 공급가로 분양에 나섰다.

분양 관계자는 3.3㎡당 1700여만 원으로 종로구에서 최저가로 분류된다고 전했다. 또 현재 도심 내에서 분양 중인 동일한 면적의 상품과 비교할 때 한 채당 가격이 7000만~1억 원 이상 저렴한 정도로 가격이 매우 낮다.

미래가치 또한 높다. 창신·송인지구는 84만6100㎡ 사업부지에 9971채 규모로 재정비촉진지구로 지정됐다가 해제된 지역이다. 현재 일부 구역은 서울시 도시환경정비사업구역으로 지정돼 재개발을 진행 중이며 또 다른 구역은 가로주택정비사업구역으로 개발이 되고 있다.

주변에 이마트, 서울대병원, 고려대병원, 서울중앙의료원이 있고 청계천과 송인공원을 끼고 있어 도심 속 자연환경을 누릴 수 있다.



종로구 송인동, 창신동은 서울 도심 속 주거타운으로 동대문 패션도메타운을 도보로 출퇴근할 수 있다. 종로~광화문~시청으로 이어지고 각종 대기업 금융회사 사옥이 밀집한 중심업무지구(CBD)도 가까이 직주근접의 최적지다. 지하철 1, 2, 4, 6호선을 도보로 이용할 수 있는 퀘드러플 역세권도 갖췄다.

내부는 일반적인 원룸 평면에서 탈피한 완벽한 2베이를 구현했다. 대형 창호가 설치돼 개방감과 자연 통풍이 잘된다. 침실과 거실, 주방을 완벽하게 분리해 공간 활용도 뛰어나다.

문의 02-522-9000

박윤정 기자 onogh@donga.com

시청역-회현역 걸어서 이용

더스테이클래식 명동

서울 중구 남대문로 한국은행 본점 옆 대로변에 지역 최초로 생활형숙박 시설(서비스 드레지터스)이 공급돼 투자자의 관심이 집중되고 있다.

서울 중구 남대문로 3가 94 일대에 들어서는 '더스테이클래식 명동'은 지하 2층~지상 13층 규모에 전용면적 21.254~32.220㎡(외부 발코니 3.3~8.6㎡ 별도 제공)의 1.5룸, 2룸 생활형숙박시설 117실과 근린상가 5실로 조성된다. TV, 냉장고, 세탁기, 에어컨을 비롯해 침대, 식탁, 소파, 스타일러까지 풀퍼니시트, 하이엔드급으로 기본 옵션이 제공된다.

생활형숙박시설은 호텔과 달리 취사시설을 갖추고 있고 오피스텔과 호텔의 장점을 결합해 장단지 임대 또는 숙박업이 가능하다. 또 호실당 개별등기가 가능하고 가구 수에 포함되지 않아 세제 혜택도 누릴 수 있다. 무제한 전매도 가능해 단기투자에 유리하다.

더스테이클래식 명동에서는 지하철 1, 2호선 서울시청역과 4호선 회현역



을 걸어서 이용할 수 있다. 특히 종로와 을지로, 광화문 일대의 중심업무지구(CBD)에 위치해 반경 5km 이내에 국내 대기업은 물론이고 세계적인 다국적 기업이 있다.

분양가는 같은 규모의 지역주상복합시설 매매가 대비 70%로 전세가 수준이다. 향후 미래가치도 크다. 2022년 착공하는 서울역 강북 COEX 개발사업이 2026년 완공되면 안정적인 수익과 시세차익을 기대할 수 있다.

입주는 2023년 5월 예정이다. 선착순으로 호수를 우선 지정할 수 있으며 호수지정 신청금은 200만 원이다.

문의 02-6006-4777

윤희선 기자 sunny03@donga.com

평균 5%대 임대 수익률 보장

양주 고음 골든스퀘어

다양한 개발호재를 품은 경기 양주신도시에 들어서는 '양주 고음 골든스퀘어' 상가가 분양 중이다.

서울에서 가까운 양주신도시는 수도권광역급행철도(GTX)-C노선 덕정역(2026년 개통), 7호선 연장선 옥정역(2028년 개통) 등 교통호재로 향후 미래가치가 높을 것으로 예상되고 있다.

여기에 은남 일반 산업단지(2023년 완성)와 경기 양주 테크노밸리(2024년 완성) 조성, 양주신도시(옥정, 회천) 및 광석지구 택지개발 등도 예정돼 있어 주거와 산업이 조화롭게 발전하는 '복합도시'로 거듭날 것으로 전망된다.

분양 관계자에 따르면 양주 골든스퀘어는 높은 임대 수익률과 안전성을 자랑한다. 2017년 말 입점한 커피전문점 투썸플레이스, 뇌질환 전문병원 서울대효병원 등이 3년이 넘는 지금



까지 안정적으로 운영되고 있다.

분양 관계자는 "현재 3년 전 당시 가격으로 분양하고 있는 데다 시세보다 저렴한 분양가로 평균 5%대 중후반의 임대 수익률을 보장할 수 있다"고 설명했다.

더욱이 김포 운양역 CGV 입점 상가 등을 시행한 (주)아이디개발이 시행하고 시공전문기업 삼오건설이 시공해 건물의 안정성까지 확보했다. 보다 자세한 내용은 전화로 상담을 받을 수 있다. 문의 010-8401-9944

박윤정 기자 onogh@donga.com

2-5호선 더블역세권... 청약통장 필요없는 지역주택조합 아파트

강서파크원

전용 49, 59, 84㎡ 총 840채 예정
CJ공장부지 개발 등 개발호재 많고
인근엔 까치산-서울식물원 등 자리



부동산 가격 상승으로 내 집 마련의 기회가 점차 줄어드는 가운데 지역주택조합에 대한 관심이 높아지고 있다. 지역주택조합은 청약통장 없이 비교적 저렴한 가격에 주택 마련이 가능하기 때문이다.

주택법 개정으로 안전성이 강화된 것도 지역주택조합 사업이 주목받는 요인이다. 지역주택조합은 사업 특성상 토지 매입 및 시공비 추가 부담, 사업 지연, 조합 탈퇴자 반환금 지급 지연 등의 문제가 빈번하게 발생해 왔다. 하지만 법 개정으로 사업의 위험성이 대폭 낮아졌다.

새로운 주택법에서는 조합원 모집은 사전 신고 후 공개모집으로 진행해야 한다. 사전 검증 및 인가에 대해서도 명확한 기준을 제시했다.

업무대행사와 시공사 자격은 강화했고 계약 후 1개월 이내 계약금 전액 환불이 가능해졌다. 해당 사업을 구성 등 지자체에서 관리하면서 사업의 투명성이 높아진 것도 특징이다.

이러한 가운데 서울 강서구 화곡동 424 일원에 들어서는 지역주택조합 '강서파크원'이 조합원을 모집한다. 주민참여형 화곡1지역주택조합

준비위원회(가칭)가 시행하는 강서파크원은 전용면적은 49㎡, 59㎡, 84㎡ 총 840채(예정) 규모로 조성될 예정이다.

단지가 위치하는 화곡동은 20년 이상 노후 건물 비율이 높은 지역으로 신규 아파트 공급에 대한 기대감이 높다. 그러나 올 3월 정부가 발표한 도심공공주택복합사업에서 강서구는 20

개 지역 중 한 곳도 선정되지 못해 지역주택조합사업이 신규 아파트 공급의 대안으로 떠오르고 있다. 이에 강서파크원은 지난해 7월 모집신고필증을 완료했다.

강서파크원은 교통, 학군 등에서 우수한 입지 조건을 자랑한다. 교통 환경은 사업예정지에서 500m 내 지하철 2·5호선 환승역인 까치산역이

있어 더블역세권을 형성하고 있다. 대중교통의 편의성이 높아 마곡, 여의도 등 주요 업무지구의 이동도 수월하다.

교육 여건으로는 반경 1km 이내에 월정초, 신원초, 화원중, 양서중, 광영고, 광영여고, 덕원예술고, 명덕외고 등이 있다. 목동학원가도 편리하게 이용할 수 있다.

여기에 까치산, 까치산근린공원, 서서울호수공원, 서울식물원 등 숲세권을 누릴 수 있으며 이대목동병원, 이대서울병원, NC백화점, 이마트 목동점, 홈플러스 목동점, 목동현대백화점 등 주변 생활 인프라도 풍부하다.

관계자는 "주택법 개정으로 지역주택사업이 이전보다 투명하고 안전해지면서 내 집 마련의 방법 중 하나로 각광받고 있다"며 "강서파크원의 경우 뛰어난 입지 조건과 마곡 MICE(기업회의 포상관광 컨벤션 전시회) 복합단지 착공, CJ 공장부지 복합개발 등 다양한 개발호재로 인해 가격 상승을 기대해볼 만하다"고 말했다.

한편 강서파크원 홍보관은 강서구 양천로 396 호성스카이 2층에 오는 문을 연다.

윤희선 기자 sunny03@donga.com