‘똘똘한 한 채’로 만족?
투자 고수들 수익형 부동산으로 발길 돌려

고강도 부동산 규제 정책으로 투자 고수들이 수익형 부동산으로 눈길을 돌리고 있다. 상기 이미지는 현대엔지니어링이 용인 서천지구 내에 공급하는 지식산업센터 ‘기흥 테라타워’ 투시도.

풍선효과, 반사이익 누리는 지식산업센터 등 특화 상품 불티
시세 차익·임대 수익 ‘두 마리 토끼’ 쫓아 유동성 자금 몰려

바야흐로 ‘똘똘한 한 채’ 시대가 열리면서 부동산 투자 유형도 변모하는 양상이다. 정부의 잇단 부동산 대책 발표로 주택 시장 규제가 지속되고 있는 데다 다주택자에 대한 규제도 강화되면서 이전처럼 여러 주택에 투자해 시세 차익을 얻는 시대가 지나고 있기 때문이다.

지난해 8·2 부동산 대책 이후 최근 9·13 부동산 대책까지 주택 시장을 규제하는 정부의 고강도 부동산 규제 정책이 지속되자 투자 고수들은 ‘똘똘한 한 채’를 남기고 처분한 유동 자금을 상대적으로 반사이익을 볼 수 있는 부동산 상품으로 눈길을 돌리고 있는 추세다.

세 부담·대출 규제 피한 수익형 상품 부상

업계에서는 그간 부동산 인기 지역의 아파트 분양권에 고가의 프리미엄이 형성되면서 아파트 분양권 시세 차익을 위해 많은 수요자들이 청약 시장에 몰렸지만 종부세 인상과 강화된 전매 제한 및 청약 자격, 대출 규제 등으로 투자 수요가 분산될 것으로 보고 있다.

이처럼 고강도 규제 이후 서울과 수도권 집값이 하락세를 보이기 시작하자, 재테크 투자 고수들은 한 발 빠르게 아파트를 처분하고 규제를 비껴간 수익형 부동산 상품으로 눈길을 돌리고 있는 추세다. 부동산 규제로 보유세 등 세 부담을 느낀 투자자들이 ‘똘똘한 한 채’만 남기고 처분하면서 생긴 유동성 자금을 안정적인 수익형 상품에 투자하기 위한 것으로 풀이된다.

투자 수익률 따라 명암 엇갈려

부동산 규제가 강화되면서 주택 시장에서 이탈한 유동 자금이 지식산업센터, 오피스텔, 상가 등 수익형 부동산으로 쏠리고 있는 가운데 상품별로 명암이 엇갈리고 있어 주목된다. 대출 제한, 양도세 중과, 전매금지 등 투기 억제와 시장 안정이라는 목적 아래 나온 규제로 주택 거래가 줄고 가격 상승도 둔화됐다는 평가다.

이러한 가운데 아파트에 대한 반사효과로 한동안 인기를 누렸던 오피스텔이 맥을 못 추고 있다. 공급 증가, 줄서기, 청약 과열 등 오피스텔 시장이 불안정해지기 시작한데다 300실 이상 오피스텔의 인터넷 청약 의무화와 분양권 전매금지가 주요인으로 분석된다. 또 5%대를 무난하게 넘겼던 수익률이 이제는 간신히 턱걸이를 하거나 그에 못 미치는 곳들이 나오고 있다.

상가의 경우도 소비가 위축되면서 옥석 가리기가 심화되면서 상권, 업종 구성 등에 따라 양극화가 더욱 심해졌다.

지식산업센터 새로운 투자 대안 등극

이러한 분위기 속에서 지식산업센터가 수익형 부동산 투자에 새로운 대안으로 떠오르고 있다. 2010년 이후 택지 지구와 도시 지원 시설 용지, 자족 시설 용지 등에 지식산업센터가 들어서면서 첨단 산업, 바이오산업 등 다양한 업종 구성이 가능해졌다.

지식산업센터의 가장 큰 장점은 분양가의 70%에서 최대 90%까지 대출이 가능해 소액 투자가 가능하다는 점이다. 또 중소기업 정책자금 혜택 등의 활용을 통해 투자금액을 낮출 수 있다. 소상공인 또는 중소기업 대상 정책자금 융자지원의 경우 금리가 2%대로 낮은 편이다. 때문에 도심에 있는 비싼 오피스 등에 비해 적은 비용으로 사옥 마련이 가능하다. 투자의 기본인 적은 비용을 투자해 쏠쏠한 수익률을 기대할 수 있다는 점에서 지식산업센터가 투자자들의 주목을 받게 된 것이다.

오피스텔 ‘흐림’ VS 지식산업센터 ‘맑음’

이런 흐름 속에 최근 투자 고수들은 투자 안정성이 높은 수익형 부동산인 지식산업센터로 몰리고 있는 형국이다. 대표적인 수익형 부동산인 오피스텔의 수익률이 점차 하락세를 보이는 반면 지식산업센터는 거래량과 거래 가격이 꾸준한 상승세를 보이고 있기 때문이다.

부동산114에 따르면 지난 10월 전국의 오피스텔 임대 수익률이 4.99%를 기록했다. 올해 7월 처음으로 5%대 벽이 무너진 후 현재까지 보합세를 유지하고 있다. 같은 기간 서울과 경기지역은 각각 4.65%, 4.99%의 수익률을 보이며 역대 최저치를 기록 중이다.

반면 지식산업센터의 임대료는 큰 폭의 상승세를 보이고 있다. 부동산114 자료를 살펴보면 서울지역의 3분기(7~9월)의 지식산업센터의 임대료는 3.3㎡당 4만 원으로 전년 같은 분기 대비 7.1% 상승했다. 지역별로 살펴보자면 영등포구가 10.8%로 가장 높은 상승률을 보였으며 구로구 10.3%, 성동구 6.7%, 강서구 5.6%, 금천구 4.9%가 뒤를 이었다. 거래량도 눈에 띄게 증가했다.

한국산업단지공단에 따르면 지식산업센터 거래량은 2006년 751건 수준에 불과했지만 2016년에는 4,987건으로 7배 가까이 늘어났다. 실제 시장 규모는 이보다 훨씬 크다는 분석도 나왔다. 최근 상가정보연구소 조사에 따르면 지식산업센터 거래 건수는 연간 1만~1만 5,000건에 이르는 것으로 조사됐다.

지식산업센터 인기 기숙사·상가로 이어져

이처럼 수익형 부동산 대표 주자였던 오피스텔의 고전을 지식산업센터가 만회하고 있다.

지식산업센터는 여전히 탄탄한 수요를 바탕으로 안정적인 수익을 기대할 수 있으며 법인이 장기 계약 후 입주하기 때문에 임대료가 밀리거나 갑자기 공실이 발생할 위험도 적다.

이런 인기에 힘입어 지식산업센터에 같이 배치되는 기숙사와 근린 생활 시설도 틈새 수익형 상품으로 각광받고 있다. 오피스텔은 서울, 수도권에서 임대 수익률 하락세를 면치 못하고 있는 반면 지식산업센터 내 기숙사는 주변에 위치한 일반 오피스텔과 상품성에서 크게 차이가 없으면서 분양가는 저렴하고 직장과의 접근성이 우수해 수요자들이 몰리기 때문이다.

최근에는 지식산업센터 내 기숙사가 주거와 더불어 소형 사무형 공간의 역할도 해낼 수 있을 것으로 보여 관심을 더 끌고 있으며 상가 또한 일반 상가에 비해 분양가가 상대적으로 저렴해 높은 수익률을 올릴 수 있다는 점이 매력으로 작용하고 있다.

‘기흥 테라타워’ 기숙사·상가 눈여겨볼 만

실제로 경기도 의왕시 포일동에 위치한 지식산업센터 ‘에이스 청계타워’ 내 기숙사의 경우 주변 중개업소에 따르면 전용 29.75㎡ 타입이 월 70만 원(보증금 1,000만 원)의 임대료가 형성된 데 비해 같은 지역에 위치한 ‘파레사타워’ 오피스텔 전용 28.98㎡ 타입은 월세 57만 원(보증금 1,000만 원)으로 해당 기숙사의 월세 시세가 더 높은 것으로 나타났다. 이러한 가운데 최근 성공적으로 분양을 진행 중인 용인 서천택지개발지구 내 최대 규모 지식산업센터인 ‘기흥 테라타워’의 기숙사와 상가가 공급되고 있어 주목된다.

오피스텔형으로 설계된 기숙사는 1층~10층까지 총 258실로 구성되며 근린 생활 시설은 지하 1층~지상 1층에 130호실 규모로 조성된다. ‘기흥 테라타워’는 업무·거주, 부대·복리 시설을 모두 갖춘 스마트 복합 시설로 조성됨에 따라 지역 내 랜드마크로 자리매김할 것으로 보인다.

‘기흥 테라타워’
고급 오피스텔급 기숙사, 근린 생활 시설 분양

우수한 주거 환경의 효율적인 업무 지원형 기숙사 258실
유럽풍 테라스가든 테마의 고급 근린 생활 시설 130실

현대엔지니어링이 시공하는 지식산업센터 ‘기흥 테라타워’의 제조형 공장과 업무형 공장의 성공적인 분양에 이어 본격적으로 기숙사와 근린 생활 시설 분양이 시작된다.

경기 용인시 서천택지개발지구에서 선보이는 ‘기흥 테라타워’는 지하 2층~지상 10층, 연면적 16만 5,341㎡ 규모에 달하며 제조형 및 업무형 공장은 물론 근린 생활 시설, 기숙사 등이 들어설 예정이다. ‘기흥 테라타워’가 들어서는 용인 서천지구는 약 4,500여 세대가 입주해 있는 주거 밀집 지역으로 인근 영통지구, 동탄1신도시, 동탄2신도시, 광교신도시 등으로의 접근이 수월하다.

인근에 위치한 기흥IC, 기흥동탄IC, 흥덕IC, 안녕IC, 북오산IC 등을 통해 경부고속도로, 용인서울고속도로, 봉담동탄고속도로, 평택화성고속도로 등을 편리하게 이용할 수 있다. 도로망뿐 아니라 분당선 망포역, 지하철 1호선 수원역, 인덕원~동탄 복선전철 서천역(예정), GTX 동탄역(예정), SRT 동탄역 등 전철과 철도망도 잘 갖춰져 있다.

또 인근에 삼성전자 나노시티 기흥·화성캠퍼스가 위치해 있고 수원 영통과 동탄과도 가까워 생활 편의 시설 공유가 가능하다.

‘기흥 테라타워’는 지하 2층부터 지상 8층까지 제조형 공장, 9~10층에 업무형 공장이 배치되며 입주사 직원들의 편의를 위해 함께 배치한 기숙사와 근린 생활 시설이 이번에 분양에 나서게 된다. 근린 생활 시설은 지하 1층~지상 1층에 들어서고 지상 1층부터 10층까지 기숙사가 배치된다.

총 258실로 조성되는 기숙사는 전면에 농서근린공원이 위치해 공원 조망권을 확보하는 등 쾌적한 주거 환경을 자랑한다. 또 단지 내 근린 생활 시설과 자연스럽게 연계되도록 동선을 설계해 쇼핑, 외식 등 생활 편의 시설을 원스톱으로 누릴 수 있다.

근린 생활 시설은 지하 1층~지상 1층에 130실 규모로 들어서며 지식산업센터의 주차장을 함께 활용할 수 있어 넓은 주차 공간을 확보했으며 대규모 주차 시설이 필요한 대형 테넌트 유치도 가능한 장점이 있다.

이 밖에도 근린 생활 시설 전용 에스컬레이터 등을 설치해 편리하게 내부를 오갈 수 있는 환경을 조성할 계획이다. 지역을 대표하는 랜드마크 상가답게 입면 디자인과 테마 구성에도 신경 썼다.

외부 입면을 유럽풍의 테라스 가든 테마로 설계해 집객 효과뿐만 아니라 세련된 이미지를 심어 줄 계획이다. 출입구 주변을 녹지 공간과 연계해 쇼핑과 여가를 동시에 즐길 수 있는 복합 공간으로 만들어 인근 지역 주민들은 물론 상주 인원들의 휴식 공간으로 자리매김할 계획이다.

‘기흥 테라타워’ 홍보관은 신분당선 동천역 2번 출구 인근(용인시 수지구 문인로 16)에 마련돼 있다. 〈문의 1566-2345〉

"다주택자 세 부담으로 집 팔고 남은 여윳돈 지식산업센터 투자 결정"

[은퇴자 K씨 재테크 포트폴리오 리뷰]

투자포커스

사진은 현대엔지니어링이 시공하는 '기흥 테라타워' 분양 홍보관 모습.

"금융 자산이 10억 원 이상인 한국 부자들은 어디에 투자하고 얼마나 수익을 올릴까?

KB금융지주 경영연구소의 '2018 한국 부자 보고서'에 따르면 부자들은 자산의 절반 이상을 부동산에 투자한 것으로 나타났다. 또 향후 수익률이 높을 것으로 기대하는 유망 투자처 역시 '국내 부동산'이란 응답(29%)이 가장 높아 여전한 부동산 선호를 보여줬다.

이에 본지에서는 은퇴자 K씨의 가상 투자 포트폴리오를 통해 재테크 고수들의 부동산 투자 경향을 짚어 보고자 한다."

투자했던 오피스텔 수익 신통치 않아 '갈아 타기' 결심
세제 혜택 많고 기업 대상 안정적 임대 수익 장점

서울에서 아파트 두 채와 수도권에 오피스텔 1실을 보유하고 있던 50대 후반 K씨는 최근 들어 거주하는 강남 아파트 한 채만 남기고 나머지 아파트와 오피스텔을 모두 처분했다.

정년퇴직으로 소득이 없는 상황에서 연이은 부동산 규제로 내년부터 종부세가 배 이상 오르는 데다 매년 늘어나는 재산세를 감당할 자신이 없어서다. 게다가 오피스텔도 올여름 임대인이 이사를 간 이후 새로운 세입자가 들어오지 않아 공실이 계속돼 관리도 어렵고 분양 당시 기대했던 만큼 수익도 나지 않았기 때문이다.

오피스텔 수익률도 기대 못 미쳐

K씨가 보유하고 있던 마곡지구 오피스텔도 애물단지로 전락한지 오래다. 이전에는 오피스텔이 대표적인 수익형 부동산으로 자리잡아 왔지만 투기 열풍의 주범으로 지목되면서 정부의 규제 대상으로 꼽히면서 수익률이 그전만 못하기 때문이다.

지난 2014년 당시 K씨는 마곡나루역 인근 P오피스텔 전용 면적 22㎡를 1억 5,000여 만 원에 분양받으면서 예상 수익으로 보증금 1,000만 원, 월세 70~80만 원을 기대했었다. 이는 연 수익률이 최고 6.4%에 이르는 수치다.

그러나 지난해 K가 실제로 받은 월세는 50만 원에 불과했다. 연 수익률은 4% 선에서 맴돌았고 이마저도 최근 몇 달간 공실로 남아 골치를 썩는 날이 이어졌다. 이에 대해 K씨는 "당초 기대치보다 실제 수익이 적다 보니 실망감이 더 큰 것 같다. 처분하고 나니 오히려 속이 다 시원하다"고 소회를 밝혔다.

수익형 부동산 대세 지식산업센터 투자

집과 오피스텔을 팔고 난 여윳돈을 어디에 굴릴지 고민하던 K씨는 건설업에 종사하는 지인의 말을 듣고 지식산업센터에 투자하기로 했다.

지식산업센터는 무엇보다 일반 주택에 비해 대출 규제가 덜하다는 것이 장점이다. 지난 9·13 부동산 대책으로 서울 등 투기과열지구에서 1주택 이상 보유자는 추가 주택 구매를 위한 주택 담보 대출을 아예 받을 수 없게 됐다.

지식산업센터는 일정한 자격 요건만 갖추면 다양한 혜택을 받을 수 있다. 2019년 12월 말까지 지식산업센터를 최초로 분양받은 입주자는 취득세의 50%, 재산세의 37.5%를 경감 받을 수 있다. 또 수도권 과밀억제권역에서 이주할 경우(2020년 12월 31일까지) 4년간 법인·소득세 100% 감면, 향후 3년간 법인세 50%를 감면받는다. 이 밖에도 지식산업센터에서 창업하는 경우(2020년 12월 31일까지) 취득세 75%, 재산세 100% 감면받을 수 있다.

K씨는 "일반인도 임대 사업용으로 구입할 수 있도록 완화된 데다 준공 후에는 기업을 대상으로 안정적인 임대 수익을 올릴 수 있다는 게 구미를 당기는 요인"이라면서 "여기에 각종 세제 감면 혜택도 주어져 요즘 지식산업센터 분양 물량을 알아보느라 분주한 하루를 보내고 있다"고 밝혔다.

[심층 인터뷰] 박상언 유엔알컨설팅 대표

"투자 부담 적고 수익성은 두말할 필요 없죠"

합리적 분양가 소액 투자 가능
기숙사·근린 생활 시설 수요 많아

현대엔지니어링이 짓는 용인 서천지구 최대 규모 지식산업센터 '기흥 테라타워' 내 기숙사와 근린 생활 시설이 분양에 들어간다.

이들은 수익형 부동산 중에서도 특화 상품으로 자리 잡으면서 여타 지역에서도 인기리에 분양을 마친 바 있다. 이에 서천지구 현지 사정에 밝은 부동산 컨설팅 전문가의 입을 통해 '기흥 테라타워' 기숙사와 근린 생활 시설의 특장점에 대해 들어본다.

지식산업센터 내 기숙사가 각광받는 이유는 무엇입니까?

최근 지식산업센터는 제조형, 업무형 공장 외 입주 기업의 직원 거주용으로 기숙사가 별도로 조성되고 있는 추세입니다. 기숙사는 먼 거리에서 출퇴근하는 직원들이 선호하고 장기적으로 직원 채용과 인력 수급에도 유리하게 작용하기 때문에 인기를 끌고 있습니다. 보통 지식산업센터를 분양받은 업체에 우선 배정하나 오피스 및 공장보다 공급 물량이 적어 공실 우려가 낮기 때문에 선점 경쟁이 매우 치열합니다.

'기흥 테라타워' 기숙사의 장점에 대해 말씀해 주십시오.

지식산업센터 내 기숙사는 입주 기업 종업원의 복지 증진을 위하여 필요한 시설로서 물량 공급 과다 상태인 오피스텔보다 면적 및 분양가도 합리적이기 마련입니다. 특히 '기흥 테라타워' 기숙사는 업무와 주거, 근린 생활 시설 이용 등이 원스톱으로 이뤄지는 구조로 출퇴근 시간 절약 및 업무 효율 증대 효과 등을 기대할 수 있습니다. 분양가도 1억 원 대 초반부터 책정돼 있어 소액 투자가 가능한 것이 장점이라고 할 수 있습니다.

지식산업센터 내 상가도 인기가 오르고 있다는데요?

아파트 단지 내 상가의 주요 고객이 해당 단지 내 거주자가 주 수요층이라면 지식산업센터 내 상가는 자체 업무 시설의 종사자가 주 수요층으로 대규모 지식산업센터 내 근린 생활 시설의 경우 인기가 높은 것이 특징입니다. 또한 지방 산업 단지나 대기업 주변에 조성되는 지식산업센터 상가의 경우 배후 유동 인구까지 흡수할 수 있다는 기대감이 높습니다.

'기흥 테라타워' 상가의 특장점을 설명해 주십시오.

먼저 지식산업센터 내 상가 투자 시 업무 시설 계약률을 확인해 봐야 하는데요, 업무 시설 공실로 상주 인구가 부족할 경우 매출 부실로 이어질 수 있기 때문입니다.

'기흥 테라타워' 근린 생활 시설의 경우 건물 내에서 종사하는 상주 인력을 고정 수요로 거느리고 있습니다. 외부 소비 수요 유입이 가능한 입지인지 따져 보는 것도 중요합니다. '기흥 테라타워'는 역세권에 위치해 있고 인근에 삼성전자 반도체 기흥 캠퍼스, 삼성 DSR타워 등 대기업은 물론 아파트 단지를 끼고 있어 핵심 상권으로 부상할 잠재력을 지니고 있습니다.

무엇보다 이미 조성된 인근 근린 생활 시설보다 분양가 면에서 경쟁력이 뛰어난 것이 가장 큰 강점이라고 할 수 있습니다.

'삼성타운 효과' 수혜 부동산 '옥석' 따져보니

현장포커스

과거 주식 시장에는 삼성전자 효과라는 용어가 존재했다. 삼성전자 효과란 삼성전자가 투자하거나 삼성과 협력 관계를 맺는 기업들의 주가가 급등하는 현상을 일컫는다. 주식 시장에서 처음 등장했던 삼성전자 효과가 최근에는 부동산 시장에서도 속속 등장하고 있다. 전문가들은 그동안 부동산 시장에서 삼성효과가 입증된 만큼 앞으로도 삼성전자 수혜 지역에 공급되는 수익형 부동산을 눈여겨 볼 필요가 있다고 조언한다.

신규 투자액 180조 원 중 반도체 부문 절반 가량 투자
기흥-화성 등 수혜 지역서 수익형 부동산도 강세 이어져

삼성전자 기흥캠퍼스

부동산114에 따르면 최근 영통구 가구당 평균 가격은 4억 6만 원으로 팔달구(3억 168만 원), 권선구(2억 9,635만 원), 장안구(3억 412만 원)는 물론 수원시 전체 평균(3억 3,606만 원)보다 월등하게 높은 것으로 나타났다. 또 최근에는 삼성전자의 투자 소식에 공급 과잉으로 미분양 물량과 마이너스 프리미엄 공포에 떨던 평택 부동산 시장이 다시 들썩일 정도의 파급력을 보이고 있다.

180조 신규 투자 중 반도체에만 90조 계획

올여름 삼성이 180조 원 대의 사상 유례없는 대규모 투자 소식을 내놓으면서 삼성그룹 계열사가 자리잡은 기흥, 화성, 평택 등 부동산 시장에 수혜 기대감이 돌고 있다.

삼성은 신규 투자액 180조 원 중 70% 이상인 130조 원을 국내에 투자하기로 했으며 이 중에서 반도체에만 90조 원을 투자할 계획을 가지고 있다고 밝혔다. 삼성전자의 반도체 부문이 있는 곳을 살펴보면 삼성의 수원 사업장을 기점으로 남쪽의 기흥-화성-평택-아산탕정 사업장으로 이어지는 '삼성벨트'다.

'삼성벨트' 부동산 시장 호재 작용

부동산 시장에서 대기업 투자 계획은 호재로 작용한다. 업체가 들어서면 주변 거주지의 수요가 높아지면서 유입 인구가 증가하고 이에 따른 상권 활성화와 인프라 확충도 이뤄지기 때문이다. 이 중 삼성은 대기업 중에서도 부동산 시장에 가장 큰 영향을 미친다. 지역 경제에 대한 기여도가 크고 근로자들의 주택 구매력이 높기 때문에 지역 내 분양 시장에 활기를 준다는 점에서다.

실제 삼성그룹 계열사가 자리를 잡은 지역들은 삼성 근로자는 물론 협력업체 관련 종사자까지 유입되면서 집값이 상승하고 상권이 활성화돼 일대 부동산 시장을 주도하고 있다. 이런 현상을 두고 부동산 시장에서는 '삼성 효과'라 부른다.

지역 부동산 시장 집값 상승 이끌어

실제로 부동산 시장에서도 삼성전자 기흥사업장의 배후 단지 역할을 하고 있는 영통구는 수원에서 가장 집값이 비싸다.

삼성 수혜 영통·동탄 생활권 공유 서천지구

이들 삼성벨트에 산재된 사업장은 이미 가동 중인 사업장으로 삼성과 협력업체 종사자들의 유입으로 집값 상승은 물론 상권이 활성화된 선례가 있어 일대 부동산 시장이 커지는 것으로 나타났다. 이 중 삼성효과가 더욱 두드러질 것으로 보이는 지역은 평택과 용인을 들 수 있다. 먼저 평택은 공장 1라인이 지난해 완공돼 가동 중이며 공장 2라인이 착공에 들어갔다. 앞으로도 3,4라인 추가 증설 계획을 가지고 있어 관심이 집중되고 있다.

이와 함께 용인 기흥구에 조성된 서천지구도 관심사다. 서천지구는 삼성전자의 반도체 생산기지인 나노시티 기흥 캠퍼스, 화성 캠퍼스와 인접해 있다. 서천지구는 행정 구역상 용인이지만 인근 수원 영통과 동탄 생활권이 인접해 두 도시의 기반 시설을 이용하기 편리하다.

기흥 반도체 타운 핵심 상권 등극

서천지구는 삼성전자 기흥 캠퍼스, 화성 캠퍼스, EUV(2020년 예정) 외에도 3M, 두산중공업, AMK 등 제조업 중심의 대기업 협력사 등도 다수 자리 잡고 있다. 또 수원산업단지, 오산가장산업단지, 화성일반산업단지, 농서일반산업단지, 반월산업단지 등 수도권 주요 산업 단지가 인근에 위치해 있다.

이와 관련 서천지구 내 공급된 지식산업센터 중 최대 규모를 자랑하는 '기흥 테라타워'가 눈에 띈다. 지하 2층~지상 10층, 연면적 16만 5,341㎡ 규모에 달하며 제조형·업무형 공장과 함께 근린 생활 시설, 기숙사 등이 들어설 예정이다.

[게릴라 인터뷰]

"삼성 기흥반도체 접근성 좋아 협력업체 입장에서 최대 강점"

'기흥 테라타워'가 지식산업센터의 성공적인 분양에 이어 기숙사와 근린 생활 시설 분양에 나설 것으로 알려지면서 분양 홍보관에 새로 선보이는 기숙사 및 근린 생활 시설을 둘러보기 위한 실수요자들의 발걸음이 이어지고 있다. 이에 본지 특별취재팀은 '기흥 테라타워' 기숙사와 근린 생활 시설 인기를 알아보기 위해 지난 주말 홍보관을 찾았다.

"작업 환경 우수 업무 효율 좋을 듯"

신분당선 동천역 2번 출구 인근에 위치한 '기흥 테라타워' 홍보관은 오전부터 관람객으로 북적였다. 마침 상담을 마치고 나온 K씨(50세·사업체 운영)를 만나 '기흥 테라타워' 홍보관을 찾은 이유를 물었다.

"현재 삼성 2차 벤더사와 일을 하다 보니 아무래도 삼성 기흥반도체와 가까운 곳으로 회사를 이전하는 것이 유리할 것 같아 알아보던 중 지인으로부터 서천지구에 지식산업센터가 들어선다는 소식을 듣고 홍보관을 찾게 됐다"고 전제하고 "우리 회사에 적합한 면적의 제조형 공장은 이미 분양이 끝났다는 얘기를 듣고 실망한 상태"라고 밝혔다.

K씨는 이곳을 소개해준 지인도 본인과 같은 업종의 사업체를 운영하고 있는데 올여름 '기흥 테라타워' 분양 계약을 했다고 귀띔했다. 이어 K씨는 "삼성전자 협력사들과 수시로 실무진 회의가 이뤄지기 때문에 삼성전자 기흥캠퍼스와 가까운 것이 업무에 큰 도움이 될 것 같다"면서 "그 지인은 지식산업센터 규모가 크고 교통이 편리한 것은 물론 층고도 높고 사무실 앞까지 화물 차량이 들어갈 수 있다며 자랑이 이만저만 아니다"라고 전하며 좀 더 일찍 '기흥 테라타워'를 찾지 못해 아쉽다며 실망감을 감추지 못했다.

"직원 복지 차원 기숙사 분양 고려"

이어 기숙사 유니트를 둘러보고 나온 일행에게 관람 소감을 물어봤다. 먼저 용인에서 중소기업을 운영한다는 L씨는 "현재 근무하는 직원 대부분은 용인 지역에 거주하고 있지만 기술 인력 중에는 다소 먼 거리에서 출퇴근하는 직원도 있다"면서 "집이 먼 직원들은 회사 근처에 숙소를 얻어 사용하고 있는데 올가을 인력을 충원하면서 숙소가 추가로 더 필요해 알아보던 중 '기흥 테라타워' 기숙사를 분양한다는 소식을 듣고 직원들과 함께 홍보관을 찾았다"고 밝혔다.

이미 용인에서 숙소로 쓸 원룸을 알아보러 다녔다는 직원 P씨는 "용인에는 대부분 원룸이 노후돼 시설이 좋지 않고 그렇다고 월세가 싼 것도 아니다"고 전제하며 "그 마저도 요즘에는 월세 물량도 많지 않아 마음에 드는 집을 구하는 것이 쉽지 않다"고 답답함을 토로했다.

이에 L씨는 "직원들 숙소 문제로 고민이 많았는데 서천지구에 새로 들어서는 지식산업센터 내에 오피스텔형 기숙사가 같이 조성된다고 하니 직원 복지 차원에서 분양받아 사용했으면 좋겠다는 생각이 든다"고 말했다.

지식산업센터 기숙사에 대한 호감도를 묻는 질문에 L씨는 "중소기업의 가장 큰 어려움은 우수한 인력 확충인데 허름한 원룸이 아닌 번듯한 오피스텔형 기숙사를 숙소로 제공한다고 하면 회사 이미지가 좋아져 인력 확보에 유리할 것"이라고 전망했다.

이렇듯 '기흥 테라타워' 홍보관을 찾는 이들의 발길이 이어지면서 지식산업센터에 이어 기숙사와 근린 생활 시설에 대한 기대감이 더욱 높아지고 있다.

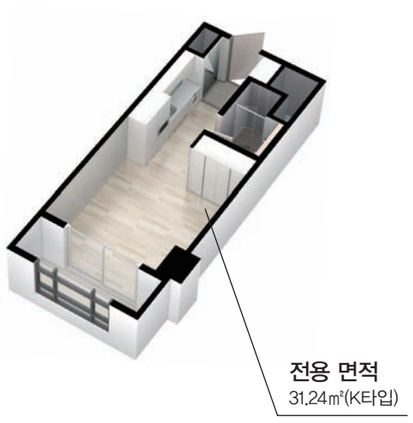
중앙정원

기숙사 내부

기숙사 내부

Hot Focus 1.
기흥 테라타워 기숙사

고품격 빌트인 시스템·독립된 동선, 프라이버시 고려한 기숙사



용인 서천지구 내에서 최근 빈방 찾기 경쟁이 일어나고 있다. 인근에 위치한 경희대학교를 비롯해 삼성전자 나노시티 화성 캠퍼스에서 대규모 증설 공사가 이어지면서 공사 관계자를 비롯한 관련 산업 종사자들로 집을 찾는 수요가 몰리고 있기 때문이다.

서천지구 원룸 대체 상품 인기

서천지구에는 특히 원룸 자체의 비중이 낮아 1~2인 가구가 살 만한 방을 구하기 어려운 실정이다.

삼성전자 나노시티 기흥 캠퍼스와 화성 캠퍼스를 비롯해 협력업체 등 배후 수요는 많지만 수용할 수 있는 공간이 부족한 것이다. 이에 현지에서는 원룸 수요를 해소할 수 있는 대안으로 기숙사를 꼽고 있다.

이번에 현대엔지니어링이 서천지구 내에서 최대 규모로 짓고 있는 지식산업센터 '기흥 테라타워' 내 기숙사가 대안으로 떠오르는 이유다.

기숙사 업무 만족도 향상에 기여

기숙사를 갖춘 지식산업센터가 인기다. 기숙사는 근로자의 업무 만족도 향상에 도움을 준다. 불필요한 출퇴근 시간을 단축시켜 자기 개발, 취미 활동 등 '저녁 있는 삶'을 누릴 수 있어 직원들의 선호도가 높은 편이다. 이에 따라 기업들도 근무자의 근로 환경을 위해 기숙사가 갖춰진 지식산업센터를 주목하게 된다. 기숙사를 갖춘 지식산업센터가 입주자들의 만족도를 높이고 있어 필수 요소로 떠오르고 있기 때문이다.

1층부터 10층까지 258실 배치

'기흥 테라타워'에서 빼놓을 수 없는 특장점 중 하나가 바로 기숙사다. 용인 서천지구는 주거 밀집 지역으로 이미 약 4,500세대가 입주했고 경희대 학생과 교직원, 인근 삼성전자 관련 업체 임직원들로 주거 수요가 유입되는 지역이다. '기흥 테라타워'는 방을 구하기 힘든 입주사 직원들을 배려해 지상 1층부터 10층까지 기숙사를 배치했다. 전용 면적은 최고 22~31㎡(K타입)까지로 1~2인이 사용하기에 불편함이 없게 설계됐다.

프라이버시까지 고려한 빌트인 기숙사

기숙사는 농서근린공원 방향으로 배치, 녹색 조망권을 확보했다. 주거 시설로 손색없는 고품격 인테리어는 물론 빌트인 시스템으로 고급 오피스텔급 기숙사를 구현할 예정이다.

붙박이장, 빌트인 냉장고, 천장형 냉방장치, 세탁기 등을 제공해 생활 편의성을 한층 더 높였다. 또 기숙사동을 위한 분리된 동선 설계와 전용 엘리베이터 배치로 입주자들의 독립 공간을 구현, 프라이버시 확보에도 주력하고 있다. 아울러 쇼핑과 외식, 생활 지원 등 단지 내 고급 근린 생활 시설을 바로 이용할 수 있는 원스톱 라이프가 가능하도록 설계됐다.

합리적 분양가에 테라스는 '덤'

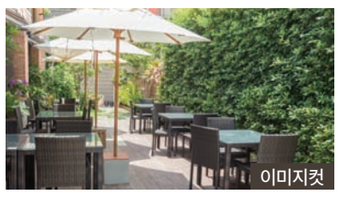
기숙사 분양가는 3.3㎡당 700만 원 대로 입지나 평면, 인테리어를 감안할 때 합리적인 가격으로 평가받고 있다.

최근 서천지구 원룸이나 고시원도 보통 40~50만 원 수준임을 비교해 볼 때 '기흥 테라타워' 기숙사는 상품 가치가 월등하기 때문에 이들보다 선호도가 높을 것으로 지역 부동산 업계는 내다보고 있다.

Hot Focus 2.
기흥 테라타워 근린 생활 시설

유럽풍 테라스 가든 테마 간직한 고급 근린 생활 시설

이미지컷


이미지컷

'기흥 테라타워'에서 만나는 근린 생활 시설의 성공 요인을 예상하자면 단연 입지를 꼽을 수 있다.

'기흥 테라타워'는 용인 서천지구 내에 위치하면서 삼성전자 나노시티(기흥 캠퍼스, 화성 캠퍼스, DSR타워)와 인접하고 주변 협력업체 종사자 수요를 흡수할 수 있다. 이와 더불어 서천택지개발지구 내의 주거 단지는 물론 수원 영통과 화성 동탄 등 대규모 주거 단지 광역 수요까지 예상되기 때문이다.

근린 생활 시설 성공 투자처 부상

지식산업센터에 조성되는 근린 생활 시설이 투자 블루칩으로 부상하고 있다. 연면적 대비 적은 상업 용지 비율로 희소성을 갖춘 데다 지식산업센터 내 근로자들의 수요를 확보할 수 있기 때문이다. 특히 편의점이나 문구점 등 지식산업센터 입주자들이 자주 찾는 업종은 상대적으로 수요가 풍부할 것으로 보인다.

지식산업센터 내 근린 생활 시설은 일반 상가 대비 구매력이 좋은 기업체 관계자들이 입주해 있어 상권 활성화 가능성도 크다. 게다가 교통 여건이 업무와 직결되는 지식산업센터 특성상 입지와 교통이 좋은 도심 안에 자리 잡는 경우가 많아 유동 인구 확보에도 유리하다.

'기흥 테라타워' 대규모 근린 생활 시설 조성

이러한 가운데 현대엔지니어링이 서천지구에서 공급하는 '기흥 테라타워' 내에 대규모 근린 생활 시설이 함께 조성될 예정이어서 주목된다.

근린 생활 시설은 지하 1층~지상 1층에 들어서며 건물 내에서 모든 것이 가능한 원스톱 근린 생활 시설로 만들 계획이다. 또한 지식산업센터의 주차장을 함께 활용할 수 있어 넓은 주차 공간을 확보했으며 대규모 주차 시설이 필요한 대형 테넌트 유치도 가능한 장점이 있다. 이 밖에도 근린 생활 시설 전용 에스컬레이터 등을 설치해 편리하게 내부를 오갈 수 있는 환경을 조성할 계획이다.

지역을 대표하는 랜드마크 상가답게 입면 디자인과 테마 구성에도 신경 썼다. 외부 입면을 유럽풍의 테라스 가든 테마로 설계해 집객 효과뿐만 아니라 세련된 이미지를 심어줄 계획이다. 또한 출입구 주변을 녹지 공간과 연계해 쇼핑과 여가를 동시에 즐길 수 있는 복합 공간으로 만들어 인근 지역 주민들은 물론 상주 인원들의 휴식 공간으로 자리매김할 계획이다.

서천역(예정) 역세권 프리미엄 상가

'기흥 테라타워'가 들어서는 서천지구는 주거 밀집 지역으로 약 4,500여 세대가 입주해 있으며 인근에 영통지구, 동탄1신도시, 동탄2신도시, 광교신도시 등에서 접근이 수월하다.

분당선 망포역, 지하철 1호선 수원역, 인덕원 ~ 동탄 복선전철 서천역(예정), GTX 동탄역(예정), SRT 동탄역 등 수도권 남부의 교통 핵심지이다. 또 2018년 3월 29일 자로 기본 계획이 고시된 인덕원~동탄 복선전철이 오는 2026년 개통 예정이다.

서천지구 도시지원 시설용지 3블록에 들어서는 '기흥 테라타워'는 인덕원~동탄 복선전철 노선 중 서천역(가칭)을 도보로 이용할 수 있다. 서천역은 분당선 영통역과 SRT 동탄역과 환승 연계가 예정돼 있다.

이에 따라 '기흥 테라타워' 상가는 향후 복선전철 사업이 완료되면 역 주변으로 조성되는 생활 인프라와 도보 역세권 등 역세권 프리미엄 효과를 누릴 수 있을 것으로 기대된다. 또 기흥·기흥동탄·흥덕IC를 통해 경부 및 용인서울고속도로 접근도 수월하다.

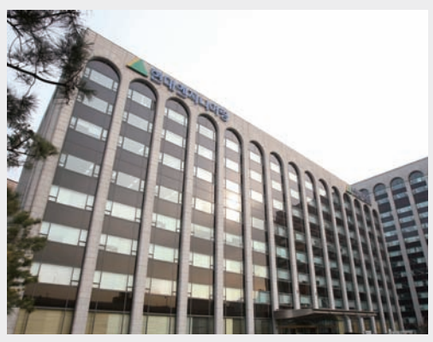
중정·테라스 가든 등 입체적 환경 조성

'기흥 테라타워'는 지상 1층 전면부에 유럽형 테라스 가든을 테마로 한 고급 근린 생활 시설들과 내부 중정 도입으로 다양한 보행 경관을 조성할 방침이다. 지하 1층에는 복도 중앙 오픈 계획으로 상가 내 개방감을 확보했고 편안한 쇼핑 동선을 위해 지하 1층과 지상 1층을 잇는 에스컬레이터를 설치할 예정이다.

또 단지 중심에는 2개의 대규모 중정을 설계, 채광성은 물론 통풍성, 개방감, 조망권을 극대화하여 쾌적하게 고객들이 한곳에서 다양한 활동을 할 수 있어 체류 시간을 높일 수 있을 것으로 예상된다. 게다가 상가 복도 중앙부를 오픈해 근린 생활 시설 내 개방감을 확보했고 차별화된 입면 디자인과 주출입구의 캐노피 도입으로 감각적인 외관 설계에 공을 들였다. 이 밖에도 옥상에는 탁트인 전망을 감상할 수 있는 자연 친화적인 하늘 공원이 조성되고 입주자의 체력 단련과 여가 활동을 위한 힐링 휘트니스센터도 예정돼 있다.

테라타워
현대엔지니어링 지식산업센터

'1조 원 성공기업'을 꿈꾸는 지식산업센터 브랜드 '테라타워'



지식산업센터의 지각 변동이 본격화되고 있다. 쾌적한 근무 환경을 위한 각종 첨단 시설은 물론 특화 설계, 기숙사, 생활 편의 시설 등을 갖춘 지식산업센터가 속속 등장하고 있는 것.

이 같은 트렌드 변화에 따라 제조업은 물론 지식산업, 정보통신산업, 융합산업 등 다양한 분야의 기업들이 지식산업센터로 몰리면서 대형 건설사들이 수익성 확보를 위해 대규모 부지를 선점하고 공급에 나서고 있기 때문이다.

특히 현대엔지니어링은 서울과 수도권을 중심으로 지식산업센터 공급에 적극 나서고 있어 눈길을 끈다.

현대엔지니어링, 2018년 시공 능력 평가 순위 '상승'

현대엔지니어링은 오랜 경험과 우수한 기술력, 인재를 기반으로 건축, 주택, 신재생에너지 분야에서도 입지를 확대하며 보다 폭넓은 고객가치 창출을 위해 힘쓰고 있는 종합건설기업으로 현대건설과 함께 현대차그룹 건설 사업의 양대 축을 형성하고 있다.

특히 국토교통부가 전국 건설업체를 대상으로 공사 실적, 경영 상태, 기술 능력, 신인도 등을 종합 평가해 발표하는 시공 능력 평가 결과에 따르면 현대엔지니어링은 작년 7위에서 한 계단 상승, 6위에 올랐다. 2014년 10위에서 4년 만에 6위까지 뛰어오른 것.

이 같은 무서운 상승세를 보이고 있는 현대엔지니어링은 '2018 유엔 지속가능발전목표경영지수(SDGBI)' 최우수 기업에 선정되는 등 내실 있는 성장을 꾸준히 이어가고 있다.

경험, 기술 집약한 지식산업센터 '테라타워' 선보여

국내외에서 화공, 발전 및 에너지 플랜트, 인프라 구축 등 다양한 분야의 엔지니어링 솔루션을 제공하고 있는 현대엔지니어링은 노하우, 우수한 기술력과 인재를 기반으로 건축, 주택 분야에서도 그 입지를 확대하고 있다.

차별화 전략을 집약해 선보이고 있는 지식산업센터, '테라타워(Tera Tower)'도 그 중 하나. '테라타워'의 테라는 10의 12제곱, 즉 1조 원을 나타내는 단위로 매출 1조 원 대 성공기업으로 성장하고자 하는 기업들의 염원을 담고 있다. 현대엔지니어링이 그동안 주택 시장에서 쌓은 노하우와 최상의 기술력을 바탕으로 한 '테라타워'는 차별화된 편의 시설, 커뮤니티, 조경 등으로 소비자의 호평을 받으며 국내 대표 지식산업센터로 자리매김하고 있다.

탁월한 입지 선정, 세심한 설계 등 소비자 호평 이어져

쾌적한 근무 환경을 위한 세심한 설계가 돋보이는 '테라타워'는 탁월한 입지 선정으로도 유명세를 타고 있다.

현대엔지니어링은 탄탄한 재무 구조를 바탕으로 안정적으로 공사를 진행하는 것은 물론 치밀한 사업 계획 조사를 바탕으로 입지를 선정해 분양하는 현장마다 주변 인프라가 쾌적하다. 이런 현대엔지니어링의 노력은 고스란히 소비자 호평으로 이어지고 있다.

실제로 지난 2014년 문정동 일대에 '문정역 테라타워' 및 '송파 테라타워2'를 잇따라 분양해 큰 성공을 거둔 바 있다. 2017년 가산동에서 분양한 '가산 테라타워'와 올해 상반기 선보인 '기흥 테라타워'도 좋은 성적으로 눈길을 끌었다.

특히 용인 서천지구 내 최대 규모 지식산업센터로 근린 생활 시설, 기숙사 등을 갖춘 '기흥 테라타워'는 입주 기업의 업무 편의성에 각별히 신경 썼다는 후문이다.

문정역 테라타워

송파 테라타워2

가산 테라타워