



“코로나 이후, 베트남 공장 용지 개발 불붙을 것”

박상우 신남방경제연구원 대표

“우리나라의 수출입 3위 국가 인구 1억에 고급 인력 수도륙 중국서 기업·공장 밀려들 것 미안마도 발전 가능성 무궁”

“코로나 사태가 마무리되면 베트남이 최대 수혜 국가가 될 겁니다. 전 세계 기업과 정부들로부터 ‘생생 기지로 중국이라는 한 국가에 너무 의존해 리스크를 키웠다’는 반성이 쏟아져 나오고 있기 때문입니다.”

박상우 신남방경제연구원 대표의 땅집고 인터뷰에서 코로나 이후 동남아시아 국가, 그중에서도 베트남의 중요성이 더 커질 것이라고 강조했다. 박 대표는 행정고시(27회)를 거쳐 공직에 입문한 후 국토교통부 국토정책국장·주택토지실장 등을 거쳐 작년 4월까지 한국토지주택공사(LH) 사장을 지낸 정통 관료 출신이다. 그는 올해 2월 베트남 투자·개발 사업 기획 업체 ‘P&T 글로벌’과 신남방경제연구회를 설립했다. 땅집고는 지난 28일 서울 용산구 신남방경제연구원 사무실에서 박 대표와 인터뷰했다.

– 신남방경제 연구소까지 만들게 된 계기는?

“LH 사장으로 재직할 때 국내 사업에는 한계가 있어 해외시장에서 활로를 찾아야 한다고 보고 동남아 국가에 적극적으로 진출했다. 미안마에는 작년 7월 한-미안마 경제협력 산업단지가 기공식을 열었고, 베트남에도 하노이 인근 흥성에서 LH 산업단지 조성 사업이 진행 중인데, LH 사장으로 재직할 때부터 추진했던 일이다. 퇴임 이후에도 이 국가들에 관심을 갖고 시장을 조사해 다가가, ‘신남방 경제’를 본격적으로 연구하고 실제 투자 사업도 진행하기로 했다.”

– 신남방 국가는 보통 동남아와 인도를 말하는데, 이 중에서 베트남이 특별한 이유는?



박상우 신남방경제연구원 대표(전 LH 사장)가 28일 서울 용산구의 사무실에서 진행된 땅집고 인터뷰에서 “코로나 사태가 마무리되면 베트남이 최대 수혜 국가가 되고, 한국에는 더 중요한 파트너가 될 것”이라고 말했다.

“우리나라가 수출을 가장 많이 하는 나라 1위가 중국, 2위가 미국, 3위가 베트남이다. 수입은 중국, 일본, 베트남 순이다. 베트남은 외국인의 투자가 활발하고, 10년째 연 7% 성장을 이어가고 있다. 최근에도 출생아 수가 꾸준히 증가하는 성장 국가다. 그런 점에서 베트남은 우리나라가 가진 저성장·저출산 문제를 보완할 수 있는 최적의 파트너가 될 수 있다. 베트남은 지금도 가까운 나라지만, 코로나 이후에는 더 중요한 파트너가 될 것이다.”

– 앞으로 베트남에 사기업이나 공기업이 어떤 식으로 진출할 수 있다고 보는가?

“베트남에선 이미 우리나라 개인 투자자들이 아파트를 활발하게 사고팔고 있고, 기업들도 주택사업을 활발하게 벌이고 있다. 앞으로는 공장 용지 개발 사업도 활발해질 것으로 본다. 중국 등지에서 베트남으로 공장을 이전하는 기업이 많은데, 그런 수요에 맞게 공장을 지을 땅을 개발해서 파는 사업이다. 인허가 문제일 뿐 공사는 더 간단하다.”

– 베트남에 외국인 투자가 지속되는

요인을 꼽자면?

“베트남의 인력 수준이 경쟁력이 있다. 실제 공장을 방문해 보면 직원들의 눈이 반짝반짝하다. 인건비도 중국의 절반 수준이고, 교육 수준이나 생산성도 높다. 베트남 정부도 기업에 대한 서비스 마인드가 좋다. 베트남 인구가 1억명 수준으로 현지 기업에 내수 시장으로도 매력적이다. 이런 요인 때문에 베트남에 대한 외국인 투자는 더 활발해질 것이다.”

– 신남방 국가 중 베트남 외에 유망한 곳이 있다면?

“미안마다. 국토가 67만6000㎢로 우리나라 남북한 합친 넓이의 3배이고, 인구는 6000만명이 좀 안 된다. 2011년 민선 정부 출범 후 개방 정책을 펼치고 있고, 이후 매년 6% 전후 경제 성장하고 있다. 미안마는 지리적으로 중국, 인도, 인도차이나반도의 한 가운데다. 거기다 외국인 투자를 간절히 바라고 있는 나라다. 베트남 경제 발전 단계가 1980년대 한국과 비슷하다면 미안마는 1970년대와 비슷하다. 좀 더 리스크는 있겠지만 발전 가능성은 베트남보다 더 크다.”

– 그래도 미국이나 유럽 선진국에 비해 신남방 국가의 투자 리스크가 큰 것 아닌가?

“물론 선진국은 법적·제도적 안정성이 높고, 환율 리스크도 작다. 하지만 성장 가능성은 신남방 국가가 월등히 높다. 베트남 정부가 공산주의라서 제도 리스크가 있다고 생각하는데, 해외 투자로 발전하고 있는 나라가 정부 차원에서 그 구조를 뒤집기는 쉽지 않다. 기업이나 국가의 투자 성공 가능성은 선진국이 더 유리하다.”

– 끝으로 한국 주택 시장에 대한 질문이다. 지금 부동산 시장이 난리다. 직접 부동산 정책을 지휘했던 경험에서 볼 때 집값을 잡으려면 어떻게 해야 할까?

“우리나라 집값이 급등하는 것은 전적으로 투자가수 때문이다. 우리나라는 인구와 소득이 정체된 상태에서 선진국의 집값이 오르는 것과는 근본적으로 차이가 있다. 집이 부족해서 집값이 오르는 것은 아니라는 말이다. 주택시장에 대한 직접 규제 위주의 정책보다는 큰 틀에서 접근해야 한다. 부동산으로

땅집고 리모델링센터 건축주 신청받습니다

땅집고가 ‘땅집고 리모델링센터’를 개소하고 사업 신청자를 모집한다. 리모델링 건축은 신축보다 건축비가 30~40% 정도 저렴하고, 용적률과 일조권 규제가 느슨했던 옛 건축물을 그대로 적용받아 신축보다 수익성을 더 높일 수 있어 최근 도심에 낡은 건축물을 소유한 건축주들의 관심이 높다.

땅집고 리모델링센터에선 기존 주택이나 꼬마빌딩을 리모델링하거나 증축해 건축물의 가치를 높이고, 임차인이 선호하는 건물로 만드는 건축 사업을 진행한다. 땅집고 리모델링센터에서 진행하는 사업은 건축비가 400만~500만원 정도 들며, 주택 리모델링은 5억~10억원 안팎, 빌딩 리모델링은 10억~30억원 정도 공사비가 들어간다.

우리나라 리모델링 건축 업계의 최고 실력자로 꼽히는 김중석 에이티쿠움파트너스 대표가 땅집고 리모델링센터 소장을 맡아 사업을 지원한다. 에이티쿠움이 기획, 입지 분석, 설계와 시공까지 ‘원 스톱’ 설루션을 제공한다.

김 소장은 최근 10여년간 서울 연희동과 연남동 일대에서 100여채의 노후 건물을 리모델링해 크게 성공시켜 속칭 리모델링 업계 ‘미다스의 손’으로 불린다. 땅집고건축사이트(www.zipgobuild.com)나 전화(02-724-6384)로 사업 신청을 하면 된다.

물리고 있는 투자 수요와 돈을 다른 곳으로 흐르도록 유도하는 정책이 필요하다. 퇴직한 사람이 함부로 말할 것은 아니고, 현직에 계신 분들이 더 잘 알 것으로 생각한다.”

9월 재산세, 12월 증부세 무료 앱으로 확인하세요

지난 7월에 이어 이번달(9월)에도 역대 최대 수준의 부동산 세금 고지서가 날아들 전망이다. 재산세는 7월과 9월에 나눠 부과되는데, 7월 재산세는 사상 처음으로 2조원을 넘어섰다. 이달 중순쯤 각 가정으로 통지되는 9월 재산세 역시 사상 최대 금액이 될 전망이다. 연말에는 종합부동산세를 추가로 내야 하고, 내년에는 일부 다주택자의 경우 세금이 2~4배까지 급등할 전망이다.

땅집고는 ‘땅집고 앱’을 통해 전국 모든 주택의 2020·2021년 재산세·증부세 납부 예정액 미리 알려주는 서비스를 진행한다. 바뀐 세법과 규정을 적용해 2년치 예상 부동산 세금을 확인할 수 있다. 2주택자의 예상 세금도 산출해 볼 수 있다. 구글플레이스토어에서 땅집고 앱을 다운로드받은 뒤, 앱 하단 ‘이벤트 참여’를 클릭하면 된다. 서비스는 무료이며, 안드로이드 폰에서만 가능하다. 이석우 땅집고 기자

사촌이 땅을 샀다, 나는?

◇송파구 가락동 역세권 코너 빌딩=삼명 코너에 접한 대지 726㎡, 연면적 2617㎡인 지하 1층~지상 6층 건물이 105억원이다. 용자 60억원, 보증금 5억 3000만원, 월 3000만원에 상가와 오피스 등으로 임대 중이다. 010-8940-4979 개포 잠공인 흥석우

◇용인 마성C 인근 근린생활시설 용지=에버랜드와 호암미술관 길목에 위치한 외식 전문 특화단지 내 토지 1062㎡가 3.3㎡당 270만원이다. 토목·전기 등 기반시설이 포함됐으며 상가 건물이나 점포 겸용 주택 등 다양도로 건축할 수 있다. (031)321-9735

◇성남 수정구 역세권 다가구주택=분당선 가천대역 인근 대지 123㎡, 연면적 225㎡인 다가구주택이 11억원이다. 보증금 2억2500만원, 월 80만원에 임대 중이며 투자용으로 적합하다. 02-6417-8000 송파 성심공인 송창규

화성 송산신도시 1층 약국 14억5000만

◇화성 송산신도시 중심상업지구 1층 약국=1만5000가구 배후 대로변 사거리 코너 건물의 1층 80㎡ 점포가 14억5000만원이다. 용자 6억5000만원, 보증금 2억원, 월 500만원에 독점 지정 약국으로 장기 임대 중이다. 010-5305-9797 수지 동문114공인 이창수

◇평택 미군기지 앞 상가=캠프 캠프리스 정문 앞 13층, 340실 규모의 주상복합빌딩 내 1층 120㎡ 점포가 7억원이다. 보증금 5000만원, 월 250만원에 임대 가능하며 베이커리, 커피전문점 등으로 적합하고 건물 내 은행·마트·요리전문점 등이 성업 중이다. 031-692-2182

◇경북 옥산2지구 신축상가주택=2020년 준공한 대지 365㎡, 연면적 581㎡인 3층 상가주택이 22억원이다. 1~2층 복층 상가이며 남천 강변 조망이 가능하다. 053-471-6788 남구 봉덕에다공인 강나운

◇대구 수성구 역세권 상가 건물=범어동 로테오거리 입구에 위치한 대지 282㎡, 연면적 493㎡인 지하 1층, 지상 3층 건물이 33억원이다. 보증금 7500만원, 월 535만원에 임대 중이며 리모델링 투자용으로 적합하다. 010-5667-6788 수성 힐스테이트범어도건공인 이영민

◇인천 계양구 상업지구 근생빌딩=계양 문화복합시설 예정지와 계양구청 인근 코너의 대지 710㎡, 연면적 2100㎡인 6층 건물이 75억원이다. 보증금 3억, 월 2600만원에 전 층 근린생활시설로 임대 중이다. 032-549-9966 계양 비타민공인 흥선외

매물 게재·광고 문의 02-724-6394



D&T 홀딩스 노포 콘셉트 인테리어 점포 상가의 신과 D&T 홀딩스는 예비 점주들의 초기 부담을 덜어주기 위해 렌트프리 및 매장 인테리어 비용 일부 지원할 계획이다.

파주 운정 ‘백년가게’ 사업 설명회

1차 20명 선발, 실습 교육

상가 분양 전문 스타트업 ‘상가의신’과 셀렉다인 전문 회사 ‘D&T 홀딩스’가 ‘백년가게’ 및 노포 콘셉트 점포들을 위탁 운영할 예비 점주를 대상으로 사업설명회를 개최한다고 밝혔다. 사업 대상 식당들은 중소벤처기업부가 백년가게(30년 이상 운영해 온 점포 중 우수성 및 성장 가능성을 인증받은 점포)로 선정한 ‘만석장’을 비롯해 히노야마, 연희단팥죽, 덕자네 방앗간, 핏제리아오, 파주 단골집, 옛날마차, 발재반점, CAFÉ THIN 등 총 10곳이다. 구체적인 사업설명회 일정과 장소는 9월 10일까지 신청한 예비 점주들에게 개별 통보한다. 사업설명회 참여자 중 1차 심사로 예비 점주 20명을 선발한다. 이 선발자들이 9월 15일부터 4주 동안 현장 실습 교육을 이수하고 2차 심사까지 통과하면 인테리어가 다 되어 있는 점포를 바로 운영할 수 있다. 심사 기준은 외식 경험 유무, 초기 자본, 서비스

마인드, 맛에 대한 품질 유지 등이다. 권강수 상가의신 대표는 “점주들의 초기 부담을 덜어주기 위해 렌트프리(임차료를 내지 않는 기간) 3개월을 제공하고, 매장 인테리어 비용 50%를 지원할 계획”이라고 말했다.

사업지는 경기 파주 운정신도시 31일 밝혔다. 사업 대상 식당들은 중소벤처기업부가 백년가게(30년 이상 운영해 온 점포 중 우수성 및 성장 가능성을 인증받은 점포)로 선정한 ‘만석장’을 비롯해 히노야마, 연희단팥죽, 덕자네 방앗간, 핏제리아오, 파주 단골집, 옛날마차, 발재반점, CAFÉ THIN 등 총 10곳이다. 구체적인 사업설명회 일정과 장소는 9월 10일까지 신청한 예비 점주들에게 개별 통보한다.

이봉현 D&T 홀딩스 대표는 “좀처럼 분점을 내지 않던 노포의 주인장들이 코로나 등의 여파로 어려움에 빠진 자영업자들에게 도움을 주자는 취지에 동참해 참여해 왔다”며 “어려운 시기에 자영업자도 살고, 상권도 살릴 좋은 기회가 될 것으로 기대한다”고 했다. 문의는 02-6406-3336.

이지는 땅집고 기자

초현대식 시설 갖춘 기숙사 567실



현대건설이 서울 금천구 가산동에 짓는 '현대지식산업센터 가산 퍼블릭' 완공 후 예상 모습.



현대건설 제공

이번주 알짜 분양

현대 가산 ‘퍼블릭 하우스’

현대건설이 서울 금천구 가산동 60-29-49 번지에 짓는 ‘현대지식산업센터 가산 퍼블릭’ 내 기숙사 ‘퍼블릭 하우스’를 9월 분양한다. ‘퍼블릭 하우스’는 ‘현대지식산업센터 가산 퍼블릭’ 내 별도의 동(C동) 6~26층에 있는 주거 시설로 주택형이 전용 20~30㎡, 총 567실 규모다.

‘현대지식산업센터 가산 퍼블릭’은 연면적 약 26만㎡ 규모로 축구장 면적의 36배에 달하는 서울시 최대 규모 지식산업센터다. 단지 내 면적의 42%를 녹지로 조성하고 소풍터를 포함한 상업시설을 단지 중심에 배치했다. 퍼블릭 하우스 실내는 오피스텔급 인테리어를 적용할 예정이다. 세탁과

건조가 가능한 세탁기와 빌트인 냉장고, 2구 인덕션, 빌트인 불बा이강, 팬트리 등을 제공하고 출입문 옆에 세탁물 수거와 배달을 해주는 딜리버리 서비스를 제공한다. 또한 입주민은 지상 3층에 있는 라운지, 코인 세탁실, 공유 주방 등 다양한 부대시설도 이용할 수 있다. 입주민 사생활을 보호를 위해 기숙사는 업무시설과 출입구를 분리했으며, 엘리베이터도 카드키로 이용할 수 있도록 했다. 또 엘리베이터는 버튼을 누르지 않고 이용이 가능한 방식으로 설계한다. 이 지식산업센터는 지하철 1·7호선 환승역인 가산디지털단지역이 900m 거리로, 걸어서 9분이면 도착하는 역세권이다. 인근에 서부간선도로, 남부순환도로, 수출의 다리 등 도로망도 가깝다. 마리오아울렛, W몰, 현대아울렛(가산점), 롯데백화리아울렛(가산점)

등 쇼핑시설이 밀집해 있다. 반경 약 1km 거리에는 빅마켓(금천점), 홈플러스(금천점), 이마트(구로점) 등 대형 마트가 있다.

임차 수요도 풍부하다. ‘현대지식산업센터 가산 퍼블릭’은 퍼블릭 하우스 567실의 5~10배 수준에 이르는 5200여 명의 근무자를 수용할 수 있는 업무 시설이다. 서울 디지털국가산업단지 내 종사자 수도 15만여 명에 달한다.

분양 회사 관계자는 “지식산업센터 내 기숙사는 오피스텔과 달리 부동산 규제를 전혀 받지 않는 특색 상품”이라며 “퍼블릭 하우스는 내부 주거시설을 오피스텔 수준으로 설계해 투자자들이 높은 관심을 보이고 있다”고 했다. 퍼블릭 하우스 견본주택은 서울시 금천구 가산로9길 96에 있다. 02-839-3903. 김리영 땅집고 기자