

새로운 틈새시장, '아파트형 공장'

최근 서울내 택지부족으로 주택사업 추진이 갈수록 어려워지고 있는 가운데 서울지역내의 공업용 부지를 활용한 아파트형 공장이 틈새시장으로 부상하고 있다. 그동안 일부 중소기업체들의 특화상품으로만 여겨졌던 아파트형 공장 시장에 중견업체는 물론 대형업체들까지 사업의 다각화 전략의 일환으로 지난해 말부터 연이어 뛰어들면서 이 분야의 인기가 상승가를 치고 있는 것이다. 그 현장을 취재해 보았다. <취재 | 박병기기자>



에이스종합건설의 '에이스테크노트윈타워'

아파트형 공장 건설 붐

최근 주택업계 동향 가운데 가장 눈에 띄는 부분은 바로 아파트형 공장의 인기를 들 수 있다. 업계에 따르면 그동안 에이스종합건설, 대륭종합개발, 동일토건 등 일부 중소기업체들의 특수부문으로 여겨졌던 아파트형 공장 분야가 지난해 하반기부터 한신공영, 우림건설, 벽산건설, 명지건설, 코오롱건설, SK건설 등이 진출한데 이어서 최근에는 포스코개발도 이 분야에 진출한 것으로 알려졌다.

지난해 11월 'e-biz센터'란 이름으로 아파트형 공장 건설을 시작했던 우림건설은 오는 3월 서울 양평동에 두 번째 사업을 준비중인 것으로 알려졌으며 금천구 지역에도 아파트형 공장 건설을 계획하는 등 이 분야를 틈새시장으로 적극 공략한다는 방침이다.

“시중은행으로부터 300억원의 프로젝트 파이낸싱을 받아 SPC를 설립하는

형태로 이 분야에 뛰어들었고 40% 정도의 분양률을 보이고 있습니다. 아파트형 공장은 특성상 완공이 가까울수록 분양률이 급격히 늘어나는 것을 감안할 때 지금까지의 분양률에는 큰 의미를 두지 않고 있습니다. 아파트형 공장은 건설업체와 입주기업에 대한 세제혜택이 많아 분양이 순조롭게 진행될 것으로 보고 있습니다”(우림건설 관계자).

또한 최근 SK와 함께 이 분야 사업을 활발히 펼치고 있는 한국토지신탁 역시 자체 분석결과 사업성이 충분한 것으로 판단하고 특별한 변수만 없다면 지속적으로 이 분야 사업을 강화한다는 방침인 것으로 알려졌다.

이 회사 관계자는 SK와 공동분양중인 트윈테크 타워의 분양률이 80%를 넘고 있는 등 공급과다 논란에도 불구하고 사업성은 충분하다고 말했다. 그는 또 지난해 서울시가 아파트형 공장 사업자의 취득세를 면세하고 재산세, 종도세를 5년간 50%씩 경감하는 한편 200억원 한도에서 건설비의 70%까지 저리로 지원하는 등 사업자에게 세제지원책을 강화한데다 최근 IT 등 경기가 회복세 조짐을 보이고 있어 향후 전망도 매우 밝은 편이라고 밝혔다.

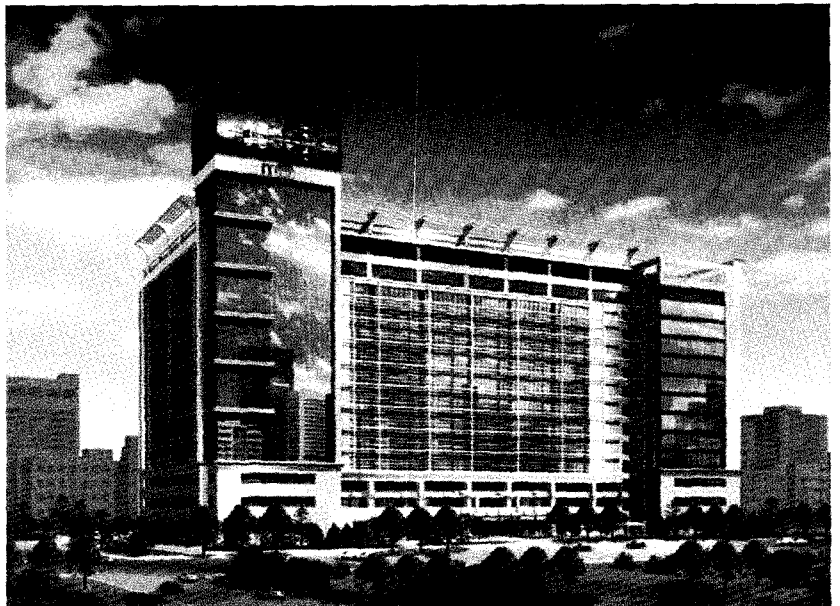
한편 지난해 군인공제회와 함께 서울 구로구 구로동에서 아파트형 공장을 처음으로 공급한 한신공영도 별다른 시장변화가 없는 한 아파트사업과 아파트형 공장 사업을 틈새 상품으로 키워간다는 전략인 것으로 알려졌다.

한신공영은 과거 안양모방 자리 4천평에 지하 2층, 지상 14층의 아파트형 공장 'IT타워'를 2003년 완공을 목표로 건설중이다. 연면적이 2만 5천평으로 총공사비는 500억여원이 투입될 이 아파트형 공장은 15개 기업을 입주시킬 계획이다.

“아파트형 공장의 경우 기존 아파트 건설과 비슷해 특별한 기술이 필요없는 편이어서 틈새시장으로 공략하는 것이 어렵지 않습니다. 일단 자체사업보다는 도급사업 중심으로 진행할 계획입니다”(한신공영 관계자).

차별화, 고급화 경쟁 치열

업체들의 아파트형 공장 건설 바람이 일고 있는 가운데 또 하나 주목할 만한 것은 경쟁이 심화되다 보니 업체들간 차별화 경쟁도 치열해지고 있는 양상이다. 각 업체별로 편의시설을 확충하고 마감재 수준을 고급화하는 등 아파트형 공장의 품질을 한단계



한신공영 'IT타워'

업그레이드시키며 차별화를 꾀하고 있는 것이다.

이미 초고속 정보통신설비와 CCTV 등 보안시스템은 기본 사양이 됐고 고급마감재와 호텔식 로비, 옥상 정원 등 각종 부대시설의 확충은 물론 주차장 규모도 법정기준의 2배 이상으로 설계되는 등 도심의 인텔리전트빌딩 수준의 시설을 갖춘 아파트형 공장이 속속 등장하고 있다.

지난해 이 분야의 사업을 처음으로 시작한 우림건설은 구로동 'e-biz 센터'의 주차공간을 법정기준보다 2배 이상 확보하는 한편 각 층마다 휴게실을 배치하고 헬스장, 옥상정원, 골프연습장 등을 설치해 입주자들이 쾌적한 분위기를 누릴 수 있도록 설계했다. 이와 함께 방문객과 바이어를 접대할 수 있도록 로비를 호텔식으로 고급화하고 녹지공간을 조성해 기존의 재래식 공장과 철저히 차별화한다는 방침이다.

그리고 성남 증원구 벤처기업 육성촉진지구 내에서 아파트형 공장을 나란히 분양하고 있는 벽산건설, 한독IC카드와 포스코개발의 경우 아예 호텔식, 오피스텔식 아파트형 공장을 선언해 아파트형 공장의 수준을 한단계 올렸다는 평가를 받고 있다.

벽산은 외장을 알루미늄 패널로 마감하고 외부창호를 칼라복층유리로 시공하는 한편 바이어 접견을 위한 공용 화장실, 옥상 휴게공원, 공용 샤워실, 지하 체력단련실 등 다양한 부대시설을 포함한다는 계획이다.

아울러 층고를 기존 3.6m 수준에서 3.9m로 높이고 천장팬스, 바닥타일, 시스템 박스 등으로 내부마감을 고급화시키고 발코니 새시

까지 서비스로 시공해 주며 주차장 시설 역시 법정기준의 2.3배로 충분히 늘린다는 방침이다.

“기존 제품과는 철저히 차별화시켜 연구와 생산라인을 연계시킨 토털 인프라를 추구한 호텔형 아파트형 공장을 지향하고 있습니다. 또다른 아파트형 공장을 인근에 다시 착공할 계획인데 그 품질을 갈수록 업그레이드시켜 업계 최고수준을 유지할 것입니다”(벽산건설 관계자).

한독IC카드가 시행하고 포스코개발이 시공하는 약세사리밸리 역시 이같은 고급화 전략과 더불어 약세사리 제조업과 전자부품 관련업체 등 폐수처리시설을 갖춰야 하는 업종의 기업만을 입주시키는 독특한 차별화 전략을 병행하고 있다.

지나친 경쟁, 우려 목소리도

아파트형 공장 분야 대표적 업체인 에이스종합건설의 '에이스테크노트윈타워'는 냉난방 실외기 전용공간을 별도 설치해 배란다 활용도를 높였을 뿐만



벽산건설의 '디지털밸리'

아니라 건물내 물류기지를 뒤 택배, 항공 운송, 생수공급 등을 대행해 주는 서비스를 펼칠 계획이다.

서울디지털산업단지(구 구로공단)에서 모두 4개의 아파트형 공장을 이미 분양 완료한 에이스종합건설은 구 로엠 부지 4천평에 연면적 2만 5천평의 아파트형 공장 '에이스테크노트윈타워'를 건설 중이다. 2003년 5월 완공 예정인 이 아파트형 공장엔 150개 정도의 기업이 입주할 예정이다.

이와 함께 한국토지신탁과 공동으로 서울 구로구 구로동에서 'SK트윈테크타워'를 분양중인 SK건설 역시 입주자의 화물 동선을 분리한 첨단설계공법을 도입해 화물의 하역 및 자재이동 시간을 단축시키는 한편 1㎡당 1,200kg의 하중을 견딜 수 있도록 층별 하중을 높여 기계, 금속, 인쇄 등 설비 하중이 큰 업종들도 입주할 수 있게 할 계획이다.

한신공영은 첫 아파트형 공장인 서울 구로구 구로동 'IT타워'에 자동전환시스템을 설치하고 800대 용량의 지하 자주식 주차장, 옥상 휴게공간, 호텔식 로비, 실내 광케이블선 설치, 단지내 테마공원 등을 통해 입주기업 직원들이 쾌적한 환경을 누릴 수 있게 설계했다.

이 회사 관계자는 예전의 아파트형 공장은 층수가 낮고 연면적이 작아 공간구성에서 편의시설을 배려할 여지가 적었지만 최근 업체간 경쟁이 심화되는 가운데 아파트형 공장도 대형화, 고층화함으로써 입주기업 직원들이 업무는 물론, 주차와 휴식 및 바이어 접대에 이르기까지 전혀 불편을 못 느낄 정도로 고급화되고 있다고 설명했다.

그러나 이같은 주택업체들의 아파트형 공장 진출로 서울디지털산업단지 등을 중심으로 공급과잉에



포스코개발 성남상대원동 아파트형공장

따른 분양률 저조현상이 높아지고 있는 것은 문제점으로 지적되고 있다.

예전에는 이 분야가 일부 중소기업의 특화상품이었던 것이 지난해 하반기부터 정부의 각종 세제혜택 확대조치로 인해 한국토지신탁이나 군인공제회 같은 시행사와 제휴한 중견, 대형 시공사들이 이 사업에 진출하면서 서울디지털산업단지를 중심으로 연면적 16만평 규모의 아파트형 공장을 쏟아내고 있어 공급과잉에 따른 시장 위축이 우려된다는 지적도 많다. 이처럼 대형업체들의 진입이 증가하고 공급초과 현상이 빚어지게 되면 아파트형 공장 역시 업체 브랜드와 기술력에 따른 양극화 현상이 초래될 것으로 예상되고 있다.

하지만 우려만 있는 것은 아니다. 최근 구로공단 지역 아파트형 공장의 공급초과와 분양률 저조현상은 일시적 현상이라는 견해도 있다. 이는 인천, 수원 등 수도권 지역과 달리 서울지역의 공단에는 끈임없는 신규 수요가 이어지는 만큼 이 같은 현상은 공기가 진행됨에 따라 차츰 완화될 것이라는 기대감에서 기인한다. (☞)