



'강남 신화' 다시 쓰는 송파 거여·마천 뉴타운

제2강남권 신주거지의 중심축으로 부상

송파구의 고층 아파트 숲을 지나 거여·마천동으로 들어서면 빌라 주택들 사이로 판잣집들이 웅기종기 모여 있는 모습을 볼 수 있다. 강남권 프리미엄과 함께 뉴타운, 송파신도시, 장지지구 등 개발 호재가 많은 거여·마천 뉴타운 지역을 취재했다. 글 김진홍 부동산뱅크 취재팀장

당장 쓰러질 듯한 허름한 판잣집, 서너 발자국만 떼면 금세 등줄기에 땀이 찰 정도로 가파른 언덕길, 차 한대가 간신히 지나가는 비좁은 골목. 우리가 알고 있는 전형적인 강북 달동네 모습이다. 그러나 이 같은 노후 불량 주택촌이 한강 이북에만 몰려 있는 것은 아니다. 수십억 원대 주택이 즐비한 강남권에도 강북의 웬만한 동네가 와서 울고 갈 정도로 열악한 주택가가 있다. 고도성장의 그림자가 짙게 드리운 지난 1960~1970년대 도심에서 밀려난 철거민들은 한강 이남에도 터를 잡았다. 그리고 그 '터'는 강남 대박



신화와 함께 금싸라기 땅으로 변모해 있다.

최근 강남권 재건축 아파트에 규제가 집중되면서 이들 노후 주택지에 관심이 쏠리고 있다. 특히 강남권의 대표적인 낙후 동네로 꼽히는 송파구 거여·마천동 일대는 지난해 12월 3차 뉴타운 지정에 이어 지난 7월 1일부터 시행된 '도시재정비촉진법(이하 도촉법)' 재정에 따른 개발 기대 심리까지 겹치면서 몸값이 치솟고 있다. 도촉법 시행으로 용도지역 변경이 수월해진 것은 물론 층수·용적을 제한도 완화돼 최고 40층의 초고층 주상복합 건설도 가능해졌기 때문이다. 또 관련 인·허가 절차가 크게 줄어 사업성이 크게 높아질 것이란 기대감도 한몫하고 있다.

문정·장지지구~송파신도시 잇는 주거 완결판
 지난해 12월 강남권에서는 처음으로 뉴타운지구로 지정 고시된 송파구 거여·마천 뉴타운은 22만 3765평 규모로 거여1동과 마천1,2동 일대에 걸쳐 있다. 서울외곽순환고속도로 서하남IC를 이용할 수 있고, 지하

철 5호선 거여역이 걸어서 5분 거리다. 지구 내에는 지하철 5호선 마천역이 있고, 지구 남쪽에 205만 평 규모로 개발이 예정된 송파신도시를 비롯한 장지지구(20만평), 문정지구(37만 8000평), 마천 국민임대단지(7만평) 등이 몰려 있다. 입지 여건상 잠실사거리를 시작으로 문정, 장지를 거쳐 송파신도시로 이어지는 주거 라인의 완결판으로 제2강남권 신주거지의 중심축이라고 할 수 있다.

송파구는 지난 2005년 뉴타운 후보지 신청을 하면서 역세권 주변은 고밀 개발을 유도하고 성내천변과 천마공원 주변은 저층·저밀도의 쾌적한 주거단지로 조성한다는 계획을 세웠다.

이를 위해 뉴타운 지구 지정에서 제외된 새마을연립주택 부지 4만 6688평과 마천성당 인근 4만 9574평 개발도 함께 고려한다는 방침이다. 송파구청 지역재개발과 관계자는 "현재 뉴타운 기본계획 수립을 위한 연구 용역이 진행 중으로 내년 이맘때쯤에는 구체적인 윤곽이 드러날 것"이라고 설명했다.

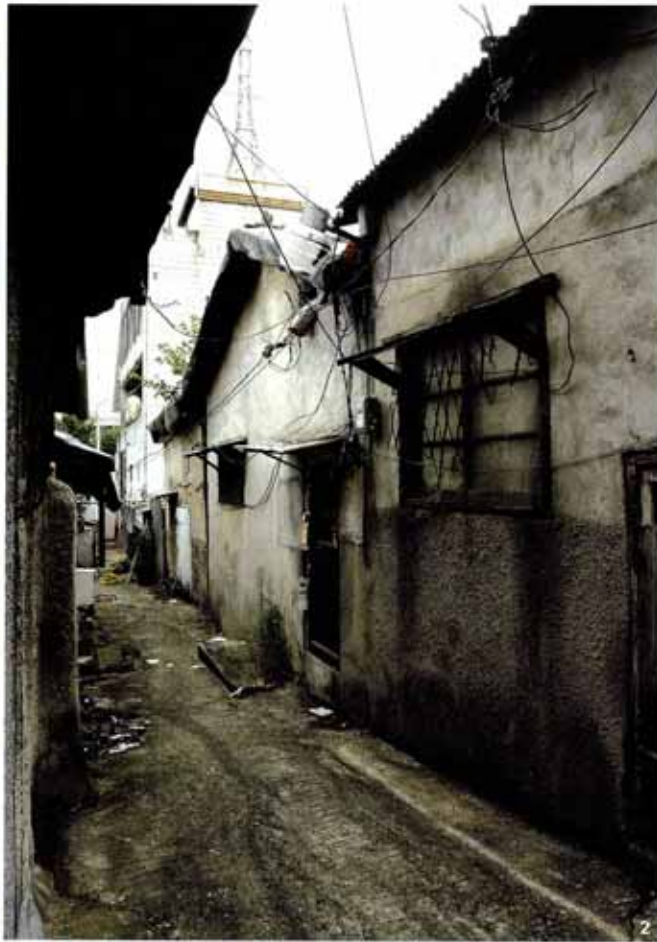


거여2구역 '울고', 주변 단독·빌라 '웃고'

거여·마천 뉴타운은 지난 1960년대 청계천 복개공사로 보금자리를 잃은 이주민들의 집단 정착지인 거여2구역과 주변의 노후 단독주택, 빌라들로 구분된다. 송파구 거여동 181, 202번지 1만 7724평 일대 거여2지구는 현재 7평에서 15평, 25평 규모의 단독주택 831가구가 각각 들어서 있다. 이주 초기 대부분 주택이 시유지에 허가 없이 들어선 무허가 판자촌이었지만 지금은 80% 정도가 대지 소유권을 확보해놓았다. 하지만 건물은 대부분 무허가 상태다.

이 지역 주거환경개선 사업은 이미 30여년 전부터 추진돼왔다. 그러나 서울시가 도로 등 기반 편의시설만 마련해주고, 주민이 직접 돈을 대 집을 지어야 하는 자력 재개발로 인해 사업이 지지부진해졌다. 그러다가 지난 2004년 민간 사업자를 낀 합동재개발이 허용되면서 사업의 물꼬가 트였다. 여기에 지난 2005년 송파구가 거여2구역을 포함한 주변의 36만 평 일대를 3차 뉴타운 지구로 신청하면서 지분 시세가 천정부지

로 치솟았다. 평당 1000만 원도 하지 않던 7~8평짜리 다세대 주택이 급절로 뛰어올랐다. 지난해 8월 또다시 3차 뉴타운 지정 발표가 임박하면서 지분 시세가 2000만 원까지 치솟았다. 울 초까지만 해도 거여2구역 무허가 판자촌은 대지면적 7평짜리가 2억 원, 15평짜리가 3억 5000만 원에 각각 거래됐다. 3억 5000만 원을 주고 대로변 15평짜리 구옥을 사들여 32평형 아파트를 배정받겠다고 할 때 추가 분담금을 1억 원만 잡아도 총 투자 비용은 4억 5000만 원에 이른다. 이는 주변의 새 아파트 시세와 맞먹는 수준이다. 따라서 거여2구역의 지분 매입은 단기 차익보다는 실거주 차원에서 접근하는 게 바람직하다고 인근 중개업자의 설명이다. 무허가 판자촌인 탓에 은행 용자를 끼고 주택을 구입하기가 쉽지 않자, 초기 투자 비용이 저렴한 주변의 노후 단독주택과 빌라로 투자자들이 옮겨갔다. 뉴타운 지구로 같이 묶이면서 오히려 인구밀도가 덜하고, 은행 용자는 물론 전세보증금까지 받아서 싸게 살 수 있는 지구 내 단독주택과 빌라가 더 메리트 있다는 판단에서다.



1, 2, 3 송파 거여동 판잣집촌



3

송파 거여·마천 뉴타운 단독주택 지분 시세

지역	대지면적(평)	매매가(만 원)	실투자비(만 원)
거여동	7.8	21,000	14,500
	9.1	28,000	19,000
	9.37	27,000	25,000
	16.5	33,000	29,500
	18.8	37,000	29,600
	20	42,000	31,000
	40	56,000	50,000

• 자료 문의: 대륙공인 02-406-4488

이 가운데 6평 미만 소형 지분을 찾는 사례가 크게 늘고 있는 추세다. 지구 내에 재산권자가 많지 않아 주택의 지분이 작아도 아파트 입주권을 받을 수 있다는 기대에서다. 여기에 전세보증금도 1억 원 안팎으로 높아 실투자금 1억~2억 원 정도면 구입할 수 있는 이점까지 겹치면서 거래가 크게 늘고 있는 실정이다. 재정비촉진지구 내에서 6평 이상 토지를 사고팔 경우 구청장의 허가를 받도록 하는 토지거래허가제가 시행되면 이 같은 소형 지분 거래는 더욱 늘어날 전망이다. 그러나 이들 소형 지분은 공유 지분인 경우가 대부분으로 투자 위험이 크다는 게 인근중개업자의 조언이다.

초기 투자금 저렴한 소형 지분 거래 늘어

차라리 전세보증금에 은행 융자금을 받아 2억 원 안팎에서 잡을 수 있는 10평 이상 단독주택 지분을 잡는 게 투자 위험을 줄이고, 향후 시세 차익까지 바라볼 수 있다는 얘기가.

실제로 현장에는 지분 13평짜리 단독주택이 은행 융자금(1억 원), 전세보증금(1억 원)을 받은 4억 원짜리 매물이 나와 있다. 일선 중개업소에서는 국민 임대단지로 조성돼 마천지구와 역세권 주변 지분의 투자 메리트가 높다고 설명한다.

국민 임대단지인 마천지구와 인접한 성내천 복개로 주변에 구분 등기된 물건이 거의 없는 데다 주변 녹지도 풍부한 장점이 있다. 주택 유형은 지분 10평 미만 노후 단독주택에서 전용면적 18평 규모의 신축 빌라까지 다양하다. 서울시가 뉴타운 지구 지정을 신청하면서 중·고밀도 상업시설 개발을 언급한 바 있는 마천사거리, 거여역 주변은 일반 단독주택을 비롯한 준주거지역의 노후 주택이 강보합세다.

인근 부동산뱅크 대륙공인 육종호 대표는 “거여·마천 뉴타운은 송파신도시를 비롯한 문정·장지지구 입주가 완료되면 주변 상업시설 수요가 크게 늘어날 것”이라며 “역세권과 인접한 노후 단독주택의 경우 주변에 비해 투자가치가 높은 편”이라고 조언했다. ☞