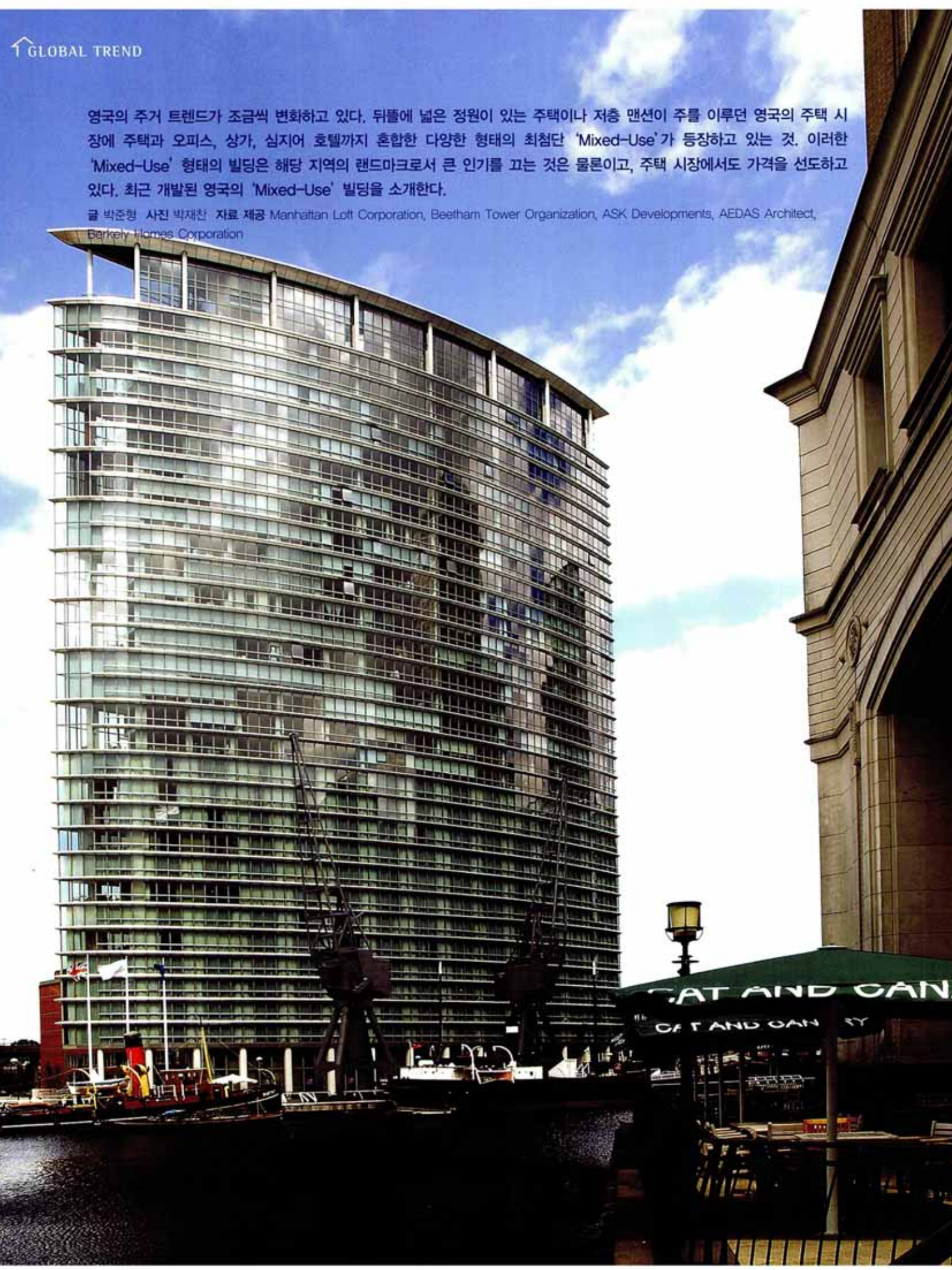


영국의 주거 트렌드가 조금씩 변화하고 있다. 뒤뜰에 넓은 정원이 있는 주택이나 저층 맨션이 주를 이루던 영국의 주택 시장에 주택과 오피스, 상가, 심지어 호텔까지 혼합한 다양한 형태의 최첨단 'Mixed-Use'가 등장하고 있는 것. 이러한 'Mixed-Use' 형태의 빌딩은 해당 지역의 랜드마크로서 큰 인기를 끄는 것은 물론이고, 주택 시장에서도 가격을 선도하고 있다. 최근 개발된 영국의 'Mixed-Use' 빌딩을 소개한다.

글 박준형 사진 박재찬 자료 제공 Manhattan Loft Corporation, Beetham Tower Organization, ASK Developments, AEDAS Architect, Berkeley Homes Corporation



Mixed-Use In England



저금리에다 공급 부족으로 영국의 주택 시장은 1996년부터 뛰기 시작했다. 영국 최대 주택담보대출 금융기관인 할리팩스(Halifax)에 따르면 1998년 이후 7년간은 130% 이상 영국의 집값이 폭등했다. 이후 집값은 점차 안정세를 보여 작년에는 최근 10년 이래 가장 낮은 상승률인 연평균 5.1%를 기록했다. 이는 경제 규모와 소득에 비해 집값이 너무 올랐다는 인식이 확산된 데다 도심 재개발 활성화로 주택 공급의 숨통이 트였기 때문이다.

이렇듯 영국의 주택 시장은 8년여 간의 집값 상승기 이후 점차적으로 안정세를 보이고 있다. 그러나 새로운 트렌드로 자리매김하고 있는 'Mixed-Use' 주택들은 예외다. 부동산의 가격 급등과 경기 상황으로 영국 내 고액 자산가들이 늘어났고, 이들이 선호하는 주택의 유형이 'Mixed-Use' 이기 때문.

LONDON

Tarbard Square 런던 도심 상업지구에서 진행 중인 가장 큰 재개발 중 하나는 타바드 스퀘어(Tarbard Square). 타바드 스퀘어는 시티 오브 런던(City of London)과 템스 강을 사이에 두고 바라보는 런던 남부의 램베스(Lambeth) 지역에 위치해 있다.

펜트하우스 3가구가 포함돼 있는 22층의 아파트 1개 동과, 6~8층의 아파트 3개 동(Ellipse), 총 522가구가 조성될 예정인 타바드 스퀘어는 단지 내에 조성되는 광장을 중심으로 삼각형 구조로 지어지고 있다. 타바드 스퀘어는 총 572가구 중 360가구는 일반인에게 분양하고 있고, 나머지 212가구는 공무원에게 일반 분양가의 50% 수준에 분양하고 있다. 영국 대부분의 지역들은 법적으로 일정 가구수 이

상의 아파트를 분양할 때 소방 공무원, 경찰, 철도 노동자, 국가 보건 서비스 종사자 등에게 분양 물량의 15~40%를 일반 분양가보다 저렴하게 분양한다.

타바드 스퀘어의 개발이 주목받는 이유는 롱 레인(Long Lane)의 활용도가 떨어지는 창고를 재개발해 최첨단 아파트와 상가가 함께 있는 건축물로 새로 태어났기 때문이다. 이 빌딩을 설계한 롤프 주디(Rolfe Judd)는 주변 환경, 교통 등을 고려해 런던 수송기관, 영국 문화재단(English Heritage)과 건축위원회, 환경 건설위원회(CABE)와 계획안에 대해 긴밀한 협조를 했다고 말했다.

타바드 스퀘어는 자신만의 독특한 개성을 최대한 살리면서 주변의 역사적인 건축물과의 조화를 최대한 배려했다. 아파트를 중심으로 가운데에는 슈퍼마켓, 소규모 부티크, 카페와 레스토랑, 조각 공원 등을 배치했다. 이러한 시설물들은 아파트 거주자뿐만 아니라 주변 지역의 일반인들도 쉽게 이용할 수 있게 만들었다.

2005년 3월 분양 당시 타바드 스퀘어의 원 베드룸의 분양가는 5억 4000만 원(30만 파운드), 투 베드룸은 6억 1200만 원(34만 파운드)이었지만 현재 원 베드룸은 6억 4800만~6억 600만 원(36만~37만 파운드), 투 베드룸은 7억 3800만~9억 1800만 원(41만~51만 파운드) 선에 아파트를 매입할 수 있는 상황이다. 세일즈 매니저 베스 딘(Beth Dean)은 “돈이 많은 부모들이 자식들을 위해 최첨단 빌딩인 이 아파트를 매입하는 경우가 많다”며 “초기에는 입주 시점이 가까워 다가올수록 가격이 오르는 주택 가격의 특성 때문에 투자자의 비율이 80% 이상이었지만, 입주가 얼마 남지 않은 근래에는 실수요자가 매입을 하고 있다”고 말했다.



Apartments With attitude, NO. 1 West India Quay 웨스트인디아 키가 랜드마크로 자리 잡고 있는 도클랜드는 템스강 타워브리지 인근에 위치해 있다. 한때 슬럼가로 전락했던 도클랜드는 민자의 적극적인 유치를 통한 재개발로 최첨단 정보산업과 금융산업이 공존하는, 런던에서도 가장 주목받고 있는 업무 중심 지역으로 다시 태어났다.

웨스트인디아 키는 1층부터 12층까지를 301개의 룸을 가지고 있는 호텔로, 13층부터 33층까지는 47실의 장기 투숙형 거주시설(Marriott Executive Apartments), 152가구의 아파트 그리고 최상층은 6가구의 펜트하우스로 구성된 Mixed-Use 빌딩이다.

도클랜드에서 최고급 주거 공간인 웨스트인디아 키의 투 베드룸 아파트는 전망이나 층별에 따라 조금 차이가 있지만 9억 원(50만 파운드) 정도, 펜트하우스 가격은 45억 원(2백50만 파운드) 수준이다. 할리팩스에 따르면 올해 1분기에 신규로 분양한 영국의 평균 주택값(아파트, 일반 주택 포함)은 3억 9600만 원(22만350파운드), 런던이 5억 6900만 원(31만6134파운드) 정도 인 것을 감안하면 매우 높은 가격이다. 도클랜드는 업무 중심 지역이라 랜드마크 기능이 있고, 웨스트인디아 키에서 비즈니스를 위한 호텔 서비스를 받을 수 있기 때문이다.

웨스트인디아 키가 다른 아파트에 비해 높은 가격대를 형성하고 있는 또 다른 이유는 조망권 웨스트인디아 키는 템스강을 바라보며, 가까이에는 마치 여의도 증권가를 옮겨다 놓은 듯이 홍콩 상하이 은행(HSBC), 시티그룹(City Group) 등의 최첨단 오피스 빌딩이 부두 주변에 멋지게 펼쳐져 있어 멋스러움을 더한다.

이 호텔 매니저인 리자 워렌(Lisa Warren)은 "거주자 자체가 최상류층이기 때문에 호텔의 최고급 서비스는 물론이고, 고객 보안에도 철저하게 신경을 쓰고 있다"고 말했다.

MANCHESTER

Beetham Tower 맨체스터의 중심부에 위치한 맨체스터 시티는 70만 정도의 인구가 사는 도시다. 이러한 맨체스터에 최근 초고층 랜드마크 빌딩이 들어섰다. 그것이 바로 비담타워(Beetham Tower)다. 맨체스터 덩스게이트(Deansgate)에 위치한 비담타워는 영국에서

가장 높고, 유럽에서도 몇 손가락 안에 들 정도로 높은 초고층 Mixed-Use 빌딩이다.

이 타워는 영국 맨체스터 시위원회(Manchester City Council)에 지난 2003년 6월 건축계획을 냈다. 당시 이 건물은 1만 7186㎡(18만 5000 sqft)의 주거 공간, 2만 1375㎡(23만 sq ft)의 호텔, 그리고 6506㎡(7만 sqft)의 오피스 공간으로 설계됐다. 비담타워에는 다양한 편의시설도 들어선다. 호텔에는 비즈니스를 위한 회의실과 다용도실, 650명 정도를 수용할 수 있는 무도회장(Ball Room)이 마련된다. 이 밖에도 헬스장, 쇼핑 센터, 레스토랑, 카페, 바 등 다양한 부대시설이 마련된다. 내부 공사가 한창인 비담타워는 올해 말까지 공사를 마칠 것이라고 관계자는 밝혔다.

비담타워는 건축가 이안 심슨(Ian Simpson)에 의해 설계됐고, 리버풀에 위치한 비담그룹(Beetham Organization)에 의해 개발됐다. 타워는 총 47층으로 지어질 예정이며, 타워의 하층부는 총 279개의 호텔 객실을 갖추고, 호텔의 맨 꼭대기는 맨체스터의 전경이 한눈에 내려다보이는 'Sky Bar'로 설계돼 호텔의 인기를 더욱 증가시킬 수 있을 것으로 보인다.

특히 건물 맨 꼭대기(171m)의 웅장한 구조물은 맨체스터 어디서나 봐도 모습이 드러나 이미 이 지역의 명물이 됐다. 비담타워는 25층 이상을 219가구의 최고급 아파트로 구성했고, 최상층부는 펜트하우스로 설계했다.

비담타워는 가격 면에서도 상승가를 치고 있다. 비담타워가 위치한 북서지역(North, West)의 집값은 올해 1/4분기 3억 2860만 원(18만 2589파운드)으로 영국의 심장 런던(5억 6900만 원, 31만 6134파운드)과 비교하면 57% 수준에 불과하지만 비담타워는 그렇지 않다. 우리나라의 원룸형 아파트와 비슷한 스튜디오는 이미 1년 전에 1억 8500만 원(10만 파운드), 두 개의 침실을 가지고 있는 아파트는 2004년 말 5억 5500만 원(30만 파운드)에 모두 팔렸다. 펜트하우스(49평, 1748 sqft)는 18억 5000만 원(100만 파운드)에 거래되고 있다.

비담그룹의 대표 허그 프로스트(Hugh Frost)는 "비담타워는 영국 최고의 개발 사례가 될 것이며, 맨체스터의 지속적인 개발을 위해 빼놓을 수 없는 프로젝트인 동시에 이 도시를 유럽 최고의 도시로 성장하게 만들 것이다"라고 말했다.

Bauhouse At Rossetti Place 맨체스터에서 또 하나의 대규모 프로젝트인 바우하우스는 Mixed-Use 개념을 가장 잘 도입한 빌딩으로 평가받고 있다. 이 빌딩은 영국 맨체스터에서 굴지의 개발 회사로 자리매김하고 있는 에이에스케이(ASK Development)가 개발을 맡고, 다국적 건축회사인 아이다스(AEDAS Architecture)가 설계를 맡아 사업을 진행하고 있다.

바우하우스(Bauhouse At Rossetti Place)는 호텔 1개 건물, 오



이스트 인디아 키의 펜트하우스



도울랜드 지역 전경



런던에 위치한 초고층 빌딩, 비딩타워



피스와 주거 공간이 함께하는 건물 두 개로 구성돼 있다. 현재 호텔과 1개 건물(오피스+주거 공간)은 공사가 마무리됐고, 나머지 1개(오피스+주거 공간) 동만 공사가 진행 중이다. 이 건물도 80% 정도 공사가 완료돼 오는 8월에 입주자들을 받아들일 계획이다.

호텔, 오피스, 주거 공간이 한 곳에 자리 잡은 바우하우스는 지하주차장과 리셉션 장소 등을 오피스와 주택 거주자가 함께 사용한다. 이에 따라 업무 시간에는 업무 공간으로, 그리고 사람들이 귀가를 하는 저녁 시간대에는 주거 공간으로 활용돼 24시간 건물을 활용할 수 있다는 것이 장점이다. 또한 일부 오피스 근무자가 바로 옆 주택에 거주하고 있어 집이 회사고, 회사가 집인 새로운 형태의 주거 패턴을 경험하고 있다.

이러한 장점은 빌딩의 개발을 맡은 에이에스케이가 외부 동선부터 설계를 한 후에 내부 공간을 만들었기 때문에 가능하다. 즉 오피스,

호텔, 주거 공간이 함께하는 공유 공간을 설계한 후 내부 공간을 설계했다는 뜻이다. 이 외에도 바우하우스는 오피스 빌딩이 가지고 있는 최첨단 보안 시스템의 적용을 받아 안전하다.

바우하우스에는 최고급 5성 호텔도 함께 있다. 이 호텔은 새로 지어진 빌딩이 아니라 기존 학교 건물을 새롭게 리노베이션한 것이다. 이는 기존 건물의 외관은 최대한 보존하고 내부 시설만 리노베이션하는 영국 건축 문화의 한 단면을 볼 수 있다.

이 호텔은 투숙객의 특성에 맞게 회의실(Convention Center), 레스토랑(Restaurant), 리셉션 센터(Reception Center), 카페(Cafe), 바(Bar facilities), 스파(Spa)를 마련하고 있다. 또한 옥상에는 야외에서 담소를 나누거나 한가롭게 휴식을 취할 수 있는 작은 정원이 마련돼 있다.

이 프로젝트의 개발 담당자 에이에스케이의 스티판 클리프(Stephen Cliff)는 “맨체스터에서 혼합 주거 공간에 대한 인기가 오르면서 이미 완공된(오피스+주거공간) 1개 동은 분양이 마무리됐고, 공사 중인 1개 동도 62가구 중 52가구가 이미 팔린 상태다”라고 말했다. 이 빌딩의 설계를 맡은 건축회사 아이다스의 마크 퍼슬로(Mark Purslow)는 5년 전만 해도 정부의 규제 때문에 지루하고 천편일률적인 빌딩이 도시를 뒤덮었지만 최근 들어서는 다양한 빌딩이 소개되고 있다고 말했다. ☺