

Frontier of Future Housing Market

# 불황 이후 빛 볼 주거 단지 '빅 3'

부동산 경기 침체 이후 주택 시장의 패러다임에 변화가 예견되고 있다. 국민 소득 2만 불 시대를 앞두고 있고, 30년 남짓 아파트 형태의 주거 공간에 익숙해 있는 수요자들이 차별화된 주거 공간을 원하고 있기 때문이다. 경기 침체기에도 수요자들의 이목을 끌고 있고, 불황 이후 빛을 볼 것으로 예견되는 대표적인 주거 단지 3곳을 소개한다. 에디터 김소진 사진(좌) 류지업, GS건설 홍보팀, (NOBLE ASSET)

한국 경제는 지금 불황의 터널에 진입해 있다. 1929년 말부터 시작된 세계 대공황과 비견될 정도로 극심한 불황을 겪을 것으로 예견되고 있는 요즘, 힘 없이 쓰러지는 업체들이 있는가 하면, 브랜드 인지도를 유지하면서 빛을 잃지 않는 곳들도 있다.

요즘 같은 시기야말로 불황에도 크게 흔들리지 않는 명품 브랜드들의 진가를 확인할 수 있다. 미국발 금융 위기가 닥친 이후 2008년 10월, 명품 브랜드의 매출액은 무려 32.1%, 잡화는 11.6% 증가했다. 명품 백화점 업계에 따르면, 두 품목은 2007년 10월부터 13개월간 매출액이 감소한 적이 없다. 명품 브랜드의 경우 매출 최저 19.4%에서 최고 39.1%에 달하는 매출 증가율을 기록했다. 명품 브랜드를 구매하는 주 고객층은 지금 같은 불황에도 몇 백~몇 천만 원 하는 고가의 상품을 구입할 수 있는 여력을 지니고 있다. 롯데 에버뉴엘 2층 명품 시계 매장에서는 지난해 10월까지 5000만 원을 호가하는 제품이 40여 개나 팔렸고, 그중 1억 원이 넘는 시계는 6개나 판매됐다. 티파니, 샤넬 주얼리 등 고가 주얼리들도 작년보다 217% 늘었음에도 불구하고 매출은 70~100% 늘었다.

이들 명품 브랜드가 경기와 상관없이 빛을 발하는 이유 중의 하나는 장인 정신으로 만들어진 제품의 '희소성'이라 할 수 있다. 남들이 쉽게 소유하기 힘든 제품을 소유했다는 만족감과 자부심 같은 것을 심어주기 때문이다.

명품 브랜드의 주 고객층인 하이엔드 계층들은 주택을 고를 때도 희소성의 원칙을 고수한다. 공시지가 6억~9억 원을 넘어서는 아파트들은 강남권에서도 많이 찾아볼 수 있다. 하지만 이들 계층은 어디서나 흔히 볼 수 있는 아파트가 아닌 또 다른 형태의 주거 공간을 원한다. 발트하우스를 시행·시공한 (주)더뮤지엄의 조우형 대표는 "지금까지는 남들과 똑같은 아파트일지라도 실내 디자인과 인테리어를 달리 해서 남들과 차별화시키고 싶은 욕구를 채웠다. 궁극적으로 사람들은 주거 공간의 변화를 원하고 있다. 예를 들어, 천장이 높아 화트인 느낌을 주는 집이라든지, 배란다 창이 통유리로 설계돼 외부 공간과 이어진 듯한 집, 처마가 드리워진 고풍스러운 집 등은 아파트로는 절대 커버할 수 없다"고 설명한다.

### 하이엔드 계층, 차별화된 주거 공간을 원한다

유럽의 세계적인 부동산 컨설팅 업체 '나이트 프랑크(Knight Frank)'는 '2007년 럭셔리 부동산 보고서'에서 부유층 응답자 중 93%가 '유니크한

주택을 선택한다'고 답했다. 또 전체 응답자 중 75%는 '자신의 주택이 문화, 쇼핑 등 차별화된 라이프스타일의 기회를 제공한다'고 응답했다. 이들이 세컨드 홈을 선택할 때 고려하는 점에 대해서도 유니크함(93%), 라이프스타일의 기회(84%), 장기 투자(61%) 등이 비슷한 순위를 기록했다. <월스트리트 저널(2007년 5월 1일)>의 보도에 따르면, 설문 조사의 응답자 가운데 67%가 단독 주택, 21%는 콘도, 8%가 타운하우스나 연립 주택을 선호했으며, 세컨드 홈 구입자의 30% 정도는 은퇴 후 주택으로 활용할 계획이라고 밝혔다. <NOBLE ASSET> 2008년 12월호의 설문 조사에서도 향후 초부유층들은 도심형 타운하우스(34%)와 도심의 초고층 주상복합 아파트(21%)를 선호하는 것으로 나타났다.

그리고 단순히 집값이 비싸다고 명품의 대열에 들 수 있는 건 아니다. 고가 주택 시장에서도 하이엔드 계층이 선호하는 진정한 명품 주거 단지와 그렇지 않은 단지가 구분되고 있다. 집 한 채의 분양가가 40억 원을 넘거나 3.3㎡당 4000만 원이 넘는 고분양가의 아파트와 타운하우스들이 들어서고 있지만, 단지 전체의 컨셉트와 기획·설계 면에서 외면받기도 한다. 또 하이엔드 계층으로부터 인정받은 주거 단지는 불황에도 가격 하락세가 크지 않다. 송파구의 A아파트를 비롯해 강남권에서도 고점 대비 30~40%선, 최고 50%선까지 떨어진 아파트들이 있다. 이에 비해 삼성동 아이파크, 도곡동 타워팰리스는 고점 대비 10~20% 하락하는 데 그쳤다. 용인 양지에 위치한 타운하우스 '발트하우스'의 1~2차 분양가는 7억~13억 원 선, 현재 시세는 약 10억~18억 원으로 요즘 시기에도 가격 변동이 거의 없다.

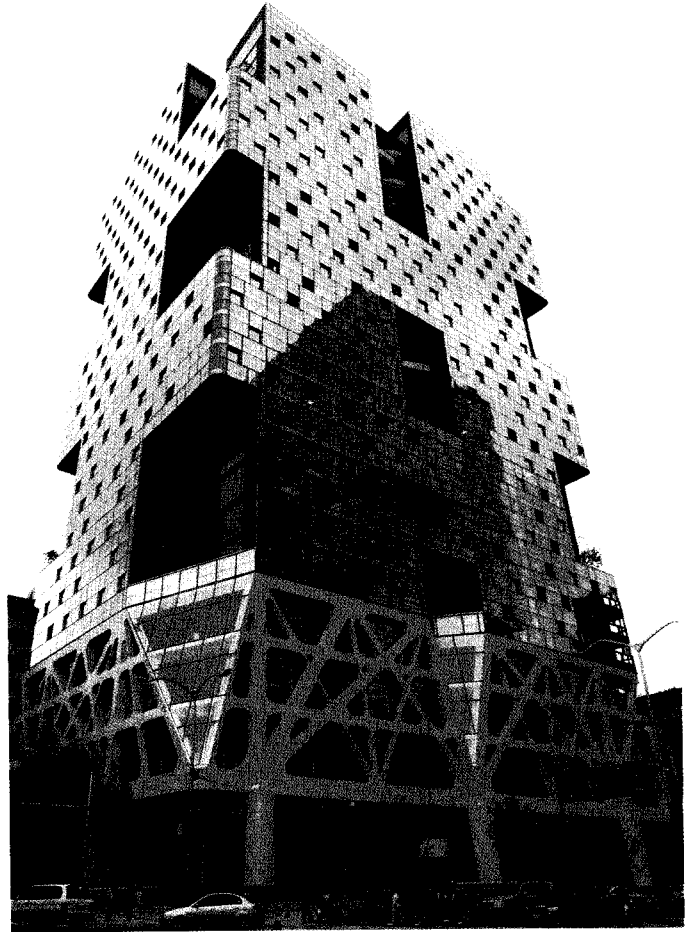
일부 시행 업체들이 골프 빌리지, 타운하우스, 초고층 복합 단지, 요트 빌리지 등 국내에 한 번도 선보인 적 없는 주거 단지들을 개발하기도 했다. 용인 기흥의 '투스카니 힐스', 용인 양지의 '발트하우스', 서초구 서초동의 '부띠끄 모나코' 등이 대표적이라 할 수 있다. 이들 단지 외에도 여러 업체들이 비슷한 형태의 주거 단지를 선보이고 있지만, 입주자들의 눈높이와 입맛에 맞는 단지 설계를 선보이기란 쉽지 않다. 기존의 주거 스타일과 차별화되더라도 입주자들의 라이프스타일을 가장 많이 고민한 주거 단지야말로 진정한 명품의 대열에 들 수 있는 것이다.

국내 최초로 선보인 주거 단지 가운데 수요자들과 업계 전문가들로부터 높은 평가를 받은 용인 기흥의 '투스카니 힐스', 서초구 서초동의 '부띠끄 모나코', 용인 양지의 '발트하우스' 등 주거 단지 3곳을 소개한다.

# BOUTIQUE MONACO

## 젊은 신흥 부자들의 제3세대 주거 공간

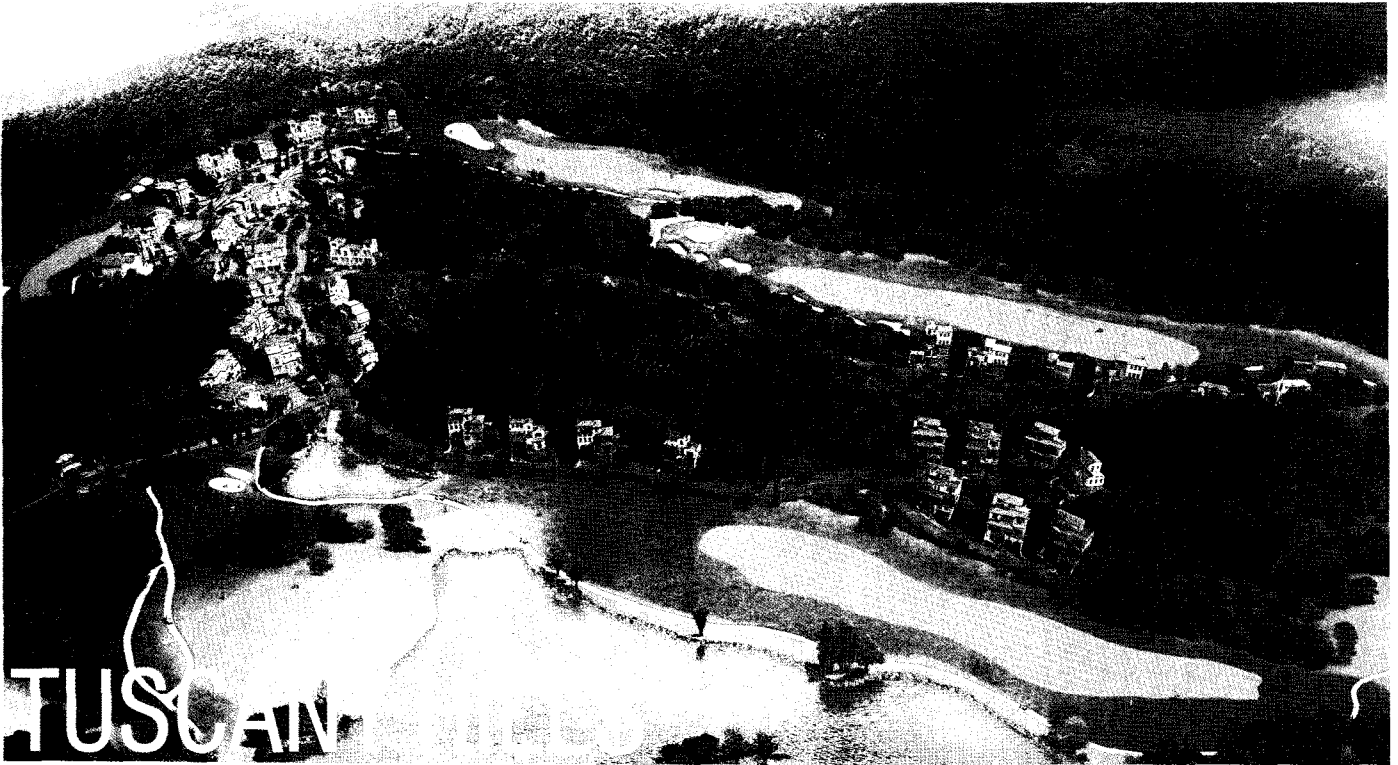
4년 전, 펜트하우스와 오피스 공간에 대한 새로운 해석과 함께 'Biz-Penthouse' 라는 신개념이 만들어졌다. 포스코, 현대, LG, 삼성 등 대기업들의 사옥이전으로 국내 최대 비즈니스 메카로 자리매김한 강남 테헤란노의 서초~역삼 벨트에 들어선 '부띠끄 모나코'가 이 개념을 탄생시킨 주인공이다. 제3세대 젊은 CEO들을 위한 비즈니스형 주거 공간을 컨셉트로 한 부띠끄 모나코는 문화·예술에 대한 욕구를 반영한 창조적인 건축 설계와 하이엔드 계층의 커뮤니티, 특급 호텔 수준의 서비스가 제공돼 하이 클래스들의 주목을 받았다. 이를 방증하듯 부띠끄 모나코는 지난해 10월, 독일건축박람회(DAM)이 수여하는 '세계 최우수 초고층 건축상' Top5 작품으로 선정됐다. 영국 건축가 노먼 포스터의 '허스트 타워(미국 뉴욕)', 이탈리아 건축가 렌조 피아노의 '뉴욕타임즈 빌딩', 싱가포르의 '뉴턴 스위츠 레지덴셜 타워', 중국 베이징의 'CCTV 본사 건물' 과함께 세계 Top5에 포함된 것이다. 오피스텔 172실로 구성된 부띠끄 모나코는 사갈, 피카소, 마그리트 등 유명 화가의 이름을 따서 49개 타입의 공간으로 설계됐다. 지하1층에 문화공간, 2~3층 저층부에는 갤러리나 문화 관련 프로그램이 마련됐고, 호텔 수준의 각종 편의 시설이 제공된다. 약 377평 규모의 옥상 정원에는 무대를 설치해



패션쇼나 콘서트 공연, 파티 등의 용도로 활용될 예정이다.

앞으로 부띠끄 모나코처럼 외국의 건축 업계에서도 높은 평가를 받는 제2, 제3의 주거 공간이 탄생해 기존의 주택 시장에 신선한 바람을 불어넣어주길 기대해본다.





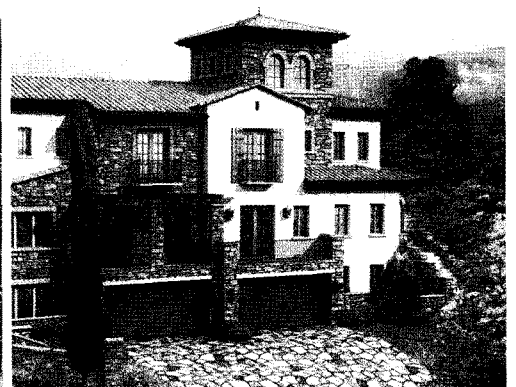
## 이탈리아 투스카니 스타일의 멋이 묻어 있다

미국 맥밀린 캐피탈의 웨이드 홀과 이탈리아의 인테리어 디자이너 로메오 소치, 바세니안 라고니社(미국)의 레이 하트 수석 디자이너, 그리고 쌍용건설 관계자들이 강남 역삼동의 한 회의실에 모였다. 이른 아침부터 시작된 회의는 저녁 해질 때까지 계속되고, 몇달, 며칠에 걸쳐 회의를 거듭했다. 단지 내 정원의 조경과 문고리의 장식, 천장고 낮아이, 마감재 등 세세한 부분들까지 짚어가면서 그들이 만들어낸 작품은 '투스카니 힐스(Tuscany Hills)'.

용인 기흥읍의 코리아 KCC 내에 자리잡는 투스카니 힐스는 국내에는 선보인 적 없는 이탈리아 투스카니 지방 스타일의 골프 빌리지다. 90여 세대 규모의 투스카니 힐스는 타운하우스·듀플렉스(Duplex)·단독형 등 세 가지 양식으로 지어진다. 또한 투스카니 힐스 계약자들에게는 전 세계 최고급 골프장 매니지먼트 회사인 트룬 골프(Troon Golf)의 회원 자격이 주어져 트룬 골프가 운영하는 세계 200여 곳의 골프장을 이용할 수 있다. 부킹 시 최우선권이 주어지고, 골프장에 따라 최소 30~75%까지 그린피를 할인해주

는 등 각종 프리미엄급 혜택을 받을 수 있다.

2008년 상반기 <NOBLE ASSET>과의 인터뷰에서 맥밀린 캐피탈의 웨이드 홀 사장은 "미국에 골프 빌리지는 많습니다. 하지만 '투스카니 힐스'는 미국에서도 찾아보기 힘든 멋진 프로젝트입니다"라고 말했다. 미국의 골프 빌리지는 정지 작업을 한 평지에 주택이 들어서기 때문에 골프장 뷰가 그리 뛰어나지 않다. 반면 KCC 골프장 내에 들어서는 투스카니 힐스는 자연 지형의 굴곡을 그대로 살려 설계했기 때문에 미국에서도 찾아보기 힘든 아름다운 뷰와 자연과의 조화가 일품이라는 것. 최고 분양가 39억 원이 무색하지 않을 만큼 하이엔드 계층의 욕구와 취향을 반영한 투스카니 힐스는 용인 기흥 KCC 내에 있는 모델하우스에서 방문 예약을 받고 있다. 불투명한 시장 전망으로 인한 소비 위축에도 불구하고 수요자들의 방문 예약이 끊이지 않는다. 국내 최초로 유럽의 깊은 정취를 느낄 수 있는 '투스카니 힐스'의 탄생을 지켜보는 이들의 시선이 느껴진다.





## 가족처럼 편안하고 자연에 몸을 기댄 집

단지구석구석에 집에 대한 철학과 이야기가 있고, 주변의 자연환경을 디자인 요소로 승화시킨 주거 단지가 있다. 대한민국 타운하우스의 대명사이자, 다른 타운하우스의 벤치마킹 대상이 된 '발트하우스'가 그 주인공. 발트하우스 건축에는 시행업체(주)더 뮤지엄의 철학을 이해한 일본의 이타미 준을 비롯해 배대용, 유정환, 유이화, 최문규, 김승희, 강원필, 이영조, 이민, 손진 등이 참여했다. 발트하우스는 건축가 한 명당 한 구역 내에서 두 가지 이상의 구조로 8~12채를 설계하도록 해서 개별 주택의 개성이 드러나면서도 각기 다른 집들이 서로 조화를 이룰 수 있도록 한 점이 단지 설계의 포인트다.

또 전원 주택의 자연 친화적인 편안함과 함께 주거의 편의성을 위해 타운하우스 최초로 카페, 피트니스 센터, 게스트룸, 오피스 등의 클럽 하우스를 만들었다. 뿐만 아니라 중앙 공원, 어린이 공원, 체육 공원 등 테마가 다른 7개 공원을 만들어 집 안팎에서 자연을 만끽할 수 있다. 최첨단 보안 및 관리 시스템이 갖춰져 있고, 양지 I.C에서 3분, 강남에서 40분, 분당에서 20분 거리에 위치해 교통 편의성도 뛰어나다. 그 결과 발트하우스는 작가들의 이상과 철학을 담은 집들이 자연과 조화를 이루는 도심형 타운하우스로 탄생했다.

(주)더 뮤지엄의 조우형 대표는 "선진국에는 거주자의 개성과 라이프스타일 이 담긴 다양한 주거 형태들이 등장했다. 그러나 우리나라는 약 30년 동안 아파트 같은 공동 주거 단지만 공급됐다. 국민 소득 2만불 시대를 눈앞에 둔 시점에서 사람들은 삶의 질을 우선시해 도심에서 조금 떨어진 쾌적한 곳에 거주하기를 간절히 원한다"고 말했다.

지난해 7월 '배경 살기 좋은 아파트' 타운하우스 부문에서 우수상을 수상한 발트하우스는 지금 3~4차 분양을 통해 새 입주자들을 기다리고 있다. ☎

