

대박 난 '진주'...잠주5·장미로 화룡점정

(잠실래미안아이파크)

서울 지하철 8호선 몽촌토성역 4번 출구로 나와 고개를 돌리면 곧바로 흰색 펜스와 함께 꽤 넓은 아파트 공사 현장이 눈에 들어온다. 이미 공사는 상당히 진행됐으며 일부 동은 비교적 높게 솟구쳐 그 위용을 드러내고 있다. 바로 잠실래미안아이파크다. 행정구역상 서울시 송파구 신천동에 위치한 이곳은 잠실진주아파트를 재건축하는 단지다.

잠실미성과 크로바아파트를 재건축한 '잠실르엘'도 한창 공사 중이다. 단지에서 8호선 몽촌토성역은 도보 1분 거리며 도보 10분 이내 거리에 2호선과 8호선 환승역인 잠실역, 도보 5분 거리에 9호선 한성백제역이 인접해 있다. 올림픽대로와 동부간선도로 등 주요 간선도로 이용 또한 편리하다.

롯데월드몰과 함께 롯데백화점, 롯데마트, 홈플러스 등 대형 쇼핑시설 역시 가깝다. 서울아산병원, 경찰병원, 강동성심병원 등 대형병원도 쉽게 이용할 수

있다. 단지 맞은편 올림픽공원뿐 아니라 석촌호수, 한강공원 등을 아우를 수 있는 '숲세권' 단지다.

최근 잠실 일대 아파트 공급이 거의 없었다는 점, 분양가상한제가 적용되면서 주변 시세 대비 저렴한 분양가로 잠실래미안아이파크는 흥행 대박이 났다.

한국부동산원 청약홈에 따르면 잠실래미안아이파크는 1순위 청약 결과 307가구 모집에 8만2487명이 몰려 평균 경쟁률 268 대 1을 기록했다.

내년 6월 입주 예정인 이 단지 3.3㎡당 평균 분양 가격은 5409만원이다. 전용면적별 분양 가격은 최고가를 기준으로 43㎡ 11억1520만원, 59㎡ 15억2260만원, 74㎡ 17억9600만원, 84㎡ 19억870만원, 104㎡ 22억5180만원 등이다.

가장 가까운 단지인 파크리오 전용 84㎡가 올해 9월 23억5000만원에 거래된 것을 감안하면 약 5억원 이상 저렴한

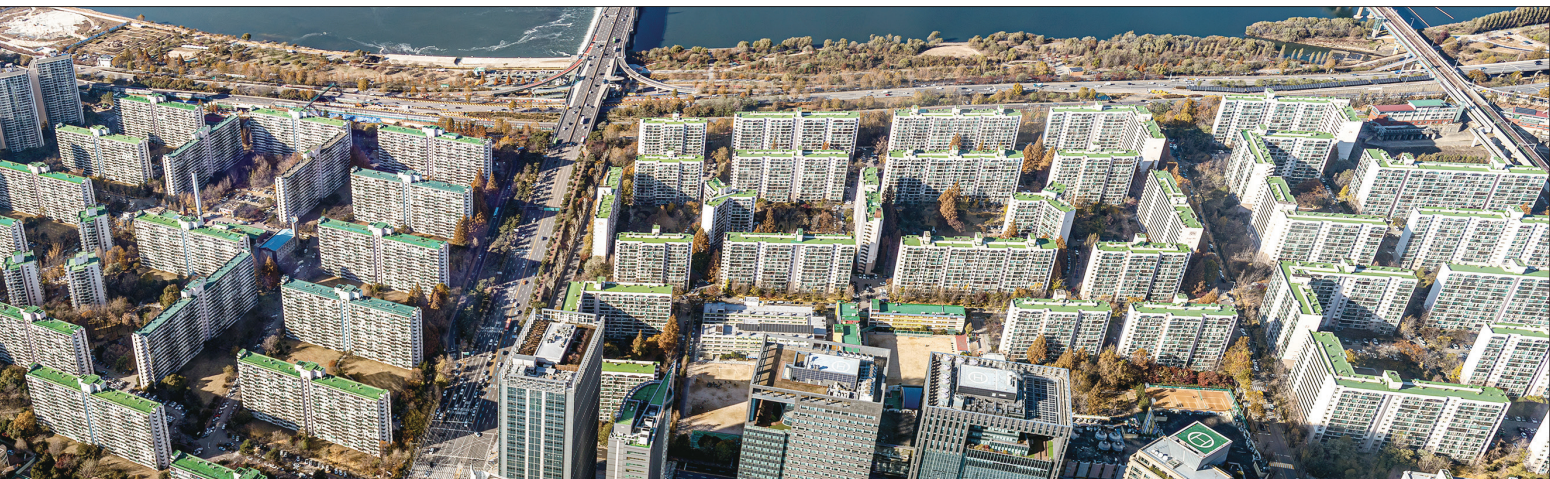
가격이다. 파크리오는 2008년 8월 준공해 올해 준공 16년 차를 맞이하고 있다. 입지나 가구 수 등을 고려하더라도 분명 잠실래미안아이파크 분양 가격은 인근 시세와 비교하면 낮게 책정된 것이 분명해 보인다.

잠실래미안아이파크 분양이 성공적으로 마무리됐지만 지역 부동산 업계에서는 잠실 일대 재건축 사업은 지금부터 본격적으로 시작이라고 입을 모은다. 잠실래미안아이파크와 인접한 잠실르엘을 포함해 중·장기적으로 잠실주공5단지과 장미1·2·3차, 우성4차 등도 본격적으로 사업을 진행 중이다.

막 오른 잠실 재건축

8만명 몰린 잠실래미안아이파크

서울 송파구 잠실동은 서초구 반포동, 강남구 개포동과 함께 강남 재건축 상징으로 꼽히는 지역이었다. 2006년부터 2008년 사이에 입주한 '엘리트레파



서울 송파구 잠실 일대 재건축 사업 2라운드가 본격화하면서 한동안 아파트 신규 공급이 없었던 잠실 부동산 시장이 새로운 국면을 맞이하고 있다. (윤관식 기자)

(엘스·리센츠·트리지움·레이크펠리스·파크리오)로 대표되는 잠실주공아파트 저층 아파트 재건축이 마무리된 후 잠실 일대에는 20년 가까이 대단지 아파트가 들어서지 않았다. 5개 단지는 모두 입지가 좋고 대단지로 조성돼 10년 이상 인기를 끌었다. 다만 준공 15년이 지나 조금씩 노후화되고 있다는 단점이 있었다.

최근 들어 잠실 일대 재건축 사업이 새로운 국면을 맞이하고 있다. 잠실진주아파트를 재건축한 잠실래미안아이파크를 시작으로 잠실 일대 중층 단지 역시 사업 본격화에 올랐다.

잠실래미안아이파크 다음 타자는 잠실미성과 크로바아파트를 재건축한 잠실르엘이다. 위치상 잠실르엘과 잠실래미안아이파크는 완전 붙어 있다. 두 곳 모두 한강변은 아니지만 대단지라는 점과 함께 지하철 잠실역·잠실나루역 등이 가까워 입지가 비슷하다는 평가다.

굳이 비교하면 잠실역과 잠실나루역, 제2롯데월드와 붙어 있는 잠실르엘이 교통이나 생활 편의성 측면에서는 더 낫다. 반면 잠실초나 주변 공원과 가까운 잠실래미안아이파크는 주거 환경 측면에서 우수하다는 평가다.

잠실르엘은 최고 35층, 13개동, 1865가구로 구성됐으며 이 중 241가구가 일반분양 물량으로 나온다. 내년 12월 준공 예정으로 한창 공사가 진행 중이며 일반분양은 내년 초로 예상된다.

진짜 '대어'가 남아 있다는데

태풍의 눈 '잠주5', 숨은 강자 '장미'

잠실래미안아이파크와 잠실르엘만 들어서도 잠실 일대에는 새 아파트 약 4600가구가 생겨난다. 하지만 숨은 '대어'는 따로 있다. 잠실 재건축이 2라운

드에 접어들었다는 평가가 나오는 이유는 바로 잠실주공5단지과 잠실장미1~3차아파트가 본격적인 사업에 착수했기 때문이다.

잠실주공5단지는 대치동 은마아파트와 함께 강남권 재건축 시장에서 가장 유명한 단지 중 하나로 꼽힌다.

장점은 단연 입지다. 길만 건너면 맞은편에는 잠실롯데월드, 롯데월드타워, 잠실역 등이 위치했으며 한강변과 접해 있어 일부 동과 호수는 한강 조망도 가능할 것으로 보인다.

잠실5단지 또 다른 장점은 바로 높은 사업성과 막대한 일반분양 물량이다.

1978년 준공된 잠실5단지는 30개동, 3930가구 규모로 지어졌다. 앞으로 재건축을 통해 최고 70층, 6491가구로 탈바꿈한다. 조합원 물량과 각종 임대주택 등을 제외한 일반분양 물량만 약 1700가구에 이를 것으로 예상된다.

평균 용적률은 138%로 중층 단지임에도 사업성이 나쁘지 않다. 정비계획 결정안에 따르면 전용 84㎡ 소유주가 동일 평형대를 신청하면 상당한 금액을 환급받을 수 있는 것으로 나타났다. 한강 조망이 가능한 곳이 많다는 점도 매력 포인트다. 조합 측은 약 4000가구가 이상이 한강 조망이 가능할 것으로 기대하고 있다. 단지 가운데에는 초대형 공원도 조성한다.

잠실5단지는 다소 부침이 있었지만 지금은 순조롭게 사업이 진행 중이다. 서울시는 지난 9월 잠실5단지 재건축 정비계획 결정안을 고시했다. 재건축 사업은 정비계획 수립과 정비구역 지정, 조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분계획인가 등 과정을 거친다. 정비계획안이 고시됐다는 얘기는 사업이 준비 단계를 넘어 본격적인 실행 단계로 넘어왔

다는 뜻으로 해석할 수 있다.

입지만큼은 잠실5단지 못지않은 장미1~3차도 대기 중이다. 장미1~3차는 잠실역에서는 다소 거리가 있으며 오히려 잠실나루역과 가깝다. 초역세권 단지는 아니지만 부지 대부분이 한강변과 인접했다. 한강변에 맞닿은 면적이 적은 잠실5단지와 달리 장미1~3차는 한강변에 닿은 면적이 넓다. 향후 사업이 마무리될 경우 인근 단지보다 더 많은 가구가 한강 조망을 할 수 있을 것으로 기대된다.

장미1~3차는 신통기획을 통해 재건축 사업을 진행 중이다. 지금은 조합원을 대상으로 희망 주택형과 최고 높이 선호도 설문조사를 진행하고 있다. 조합이 제시한 선택지는 최고 49층 준초고층과 최고 69층 초고층 두 가지다. 조합은 설문조사 결과를 참고해 건축 계획을 수립해 송파구에 입안할 예정이다.

잠실5단지와 장미1~3차가 잠실에 남아 있는 마지막 재건축 대어는 분명하다. 하지만 변수도 있다. 바로 주민 간 의견이 조금씩 다르다는 점이다. 특히 장미1~3차의 경우 상가와 아파트 구성원이 사업 방식을 두고 갈등이 있는 것으로 전해진다.

이외에도 잠실동 남쪽 탄천 일대에 위치한 잠실우성4차는 지난해 사업시행계획인가를 받고 한창 사업을 진행 중이다. 1983년 준공한 이 단지는 현재 7개동, 555가구로 구성됐다. 계획대로 재건축 사업이 마무리되면 9개동, 825가구 규모로 탈바꿈한다. 아시아선수촌과 인접한 잠실우성1~3차 역시 지난해 재건축 정비 계획안이 통과됐다. ■



강승태
감정평가사