

‘마포 대장주’ 노린다… 입지 장점에 고급 자재까지 ‘완벽’

마포자이힐스테이트 라첼스

평지에 위치, 지하철 5호선 5분 컷 여의도 등 업무지구까지 20분 내 비선호 타워형에는 창호로 개방감 욕실 등에 고급 브랜드 제품 갖춰 유상옵션 품목들 대부분 기본사양

#“분양가가 높다고 하지만 요즘 마포가 많이 뜨고 있는 데다 대단지 신축이라 고민이 되네요.”(예비 수요자 A씨)

#“조합원 입주권은 몇 달 사이 프리미엄이 더 뛰었어요. 전용면적 84㎡의 경우 로얄층이 프리미엄으로 12억원(총 매수가 20억원 안팎)을 부르니 일반 분양도 인기가 많을 거 같은데요.”(공덕동 B 공인중개업소 대표)



지난 28일 마포자이힐스테이트 라첼스 견본주택에서 예비수요자들이 단지 모형도를 살펴보고 있다.

강북 최고 분양가로 이목이 집중됐던 ‘마포자이힐스테이트 라첼스(이하 마자힐)’가 지난 28일 견본주택을 열었다. 첫 날에는 대기없이 입장이 가능했지만 주말에는 예비수요자들이 몰리면서 대기시간이 길었다.

마자힐은 서울 마포구 공덕동 일대 공덕1구역 주택재건축 정비사업을 통해 들어선다. 지상 최고 22층, 10개 동으로 총 1101가구 규모다. 공덕동에 1000가구 이상 대단지가 들어서는 것은 이번이 처음이다.

일단 입지면에서는 합격적이다. 언

덕 경사가 많은 마포구에서 보기 드물게 평지에 위치했고, 지하철 5호선 애오개역에서 내렸더니 공사 현장까지 걸어서 5분밖에 걸리지 않았다. 여의도와 광화문 등 주요 업무지구까지 20분 안팎이면 이동이 가능하다. 이와 함께 지하철 5·6호선, 경의중앙·공항철도 환승역인 공덕역도 한 정거장 거리다.

일반분양으로 나온 물량은 463세대다. 전용면적별로는 59㎡가 148가구, 84㎡가 311가구, 114㎡가 4가구 등이다. 청약자들의 선호도가 높지만 재건축 단지에서 일반 분양으로 잘 나오지

않는 84㎡가 가장 많은 점도 장점이다. 견본주택에서는 59㎡A, 84㎡A, 84㎡D 타입이 마련됐다.

59㎡A는 기존 20평대 대비 넓은 주방에 펜트리 등 수납공간을 잘 갖췄다. 84㎡D는 판상형보다 선호도가 낮은 타워형이었지만 주방에도 창호를 내서 개방감과 함께 환기가 잘 되도록 했다. 84㎡A는 40평대 크기의 주방과 거실로 예비수요자들의 관심이 컸다.

마자힐 분양 관계자는 “조합에서 단지가 마포 대장주가 되어야 한다며 외관이나 조경, 자재에 대한 요청이 많



서울 마포구 공덕1구역 주택재건축 정비사업을 통해 들어서는 ‘마포자이힐스테이트 라첼스’ 공사 현장.

았다”며 “욕실에 아메리칸 스탠다드 브랜드 제품이 들어가는 등 다른 분양 단지에서 유상 옵션인 품목들이 대부분 기본 사양으로 들어갔다”고 강조했다.

청약 흥행의 관건은 분양가가 될 것으로 보인다. 기존 마포구 대장주인 ‘마포 래미안 푸르지오(마래푸)’의 시세와 비슷하거나 소폭 낮은 수준이지만 강북 최고 분양가 기록을 세우면서 다소 부담스럽다는 시각도 있다.

마자힐의 분양가는 3.3㎡당 5150만원으로 전용 84㎡ 기준 16억4000만원~17억4000만원 선이다. 발코니 확장비용과

옵션 등을 감안하면 17억원 후반대다.

아현동 마래푸 전용 84㎡는 올해 들어 1단지가 최고 18억4000만원, 2단지도 18억4500만원에 실거래가격이 신고됐다. 같은 평형 4단지 최고가는 18억5000만원이다.

청약은 7월 1일 특별공급을 시작으로 2일 1순위, 3일 2순위 순으로 진행된다. 당첨자 발표일은 7월 10일이다. 규제지역에서 풀리면서 거주 의무기간은 없으며, 전매 제한 기간은 1년이다. 중도금 60%는 이자후불제가 제공된다.

/글·사진=안상미기자 smahn1@metroseoul.co.kr

지하철 1분 컷에, 송파까지 15분 옆세권… 가격 대비 미래가치 집중

〈서울 인접 지역〉

산성역 헤리스톤

역세권·신축 대단지에 인산인해 3호선·분당선·GTX-A 노선 인접 1~2인 가구 겨냥한 특화 옵션 선배

#“견본주택 오픈 시간에 맞춰 왔는데 입장에만 거의 한 시간 가까이 기다렸고, 내부 살펴보는 데도 줄을 많이 섰어요. 예상보다 관심이 더 많은 것 같아요.”(성남시 거주 A씨)

#“전용면적 59㎡로 보면 분양가가 9억 5000만원 안팎이라도 발코니 확장하고, 옵션 이거저거 하면 사실 10억원이거든요. 프리미엄이 붙을 수 있을지는 모르겠지만 주변 시세 감안하면 마이너스가 되진 않을 것 같아요.”(산성동 B 공인중개업소 대표)



지난 28일 산성역 헤리스톤 견본주택에 입장하기 위해 사람들이 줄을 서고 있다.

지난 28일 경기도 성남시에 위치한 ‘산성역 헤리스톤’ 견본주택에는 예상보다 많은 사람들이 몰렸다. 서울 주요 업무지구로 출퇴근 하기가 좋은 ‘옆세권(서울 인접 지역)’에 지하철 역까지 몇 분 안 걸리는 ‘역세권’, 신축 대단지라는 점이 복합적으로 작용한 것으로 보인다.

산성역 헤리스톤은 경기도 성남시 수정구 산성동 일대에 산성구역을 재개발하는 곳이다. 최고 29층, 45개 동으로 총 3487가구 규모의 대단지다. 워낙 대단지다 보니 대우건설과 GS건설, SK 에코플랜트 등 3개사가 컨소시엄으로 공사 중이다.

가장 큰 장점은 입지다. 초역세권이 다. 지하철 8호선 산성역의 1번 출구에서 나오면 헤리스톤 단지 입구까지 도보로 1~2분이었다.

8호선을 이용하면 송파역까지 15분이면 가능하다. 3호선과 분당선으로 갈아타면 강남과 판교로도 이동이 가능하고, 가락시장역에서는 수도권 광역급행철도(GTX)-A 노선을 이용할 수 있다. 주변 상권은 아직 구시가지의 모습이지만 위례가 인접해 학원가 등 생활 인프라를 보충할 수 있다.

헤리스톤 분양 관계자는 “기존 각각 4000세대 이상인 산성역 포레스티아, 산성역 자이푸르지오와 함께 헤리스톤이 완공되고 나면 약 1만2000여세대

의 초대형 브랜드 타운이 된다”고 강조했다.

일반분양 물량은 총 4개 블록 가운데 2~4블록, 1224가구다. 전용면적별로는 ▲46㎡ 244세대 ▲59㎡ 776세대 ▲74㎡ 52세대 ▲84㎡ 134세대 ▲99㎡ 18세대 등이다.

견본주택에서는 59㎡A와 84㎡A 타입의 내부를 볼 수 있었다.

전용 59㎡A는 안방을 포함한 침실 3곳, 욕실 2곳, 거실과 주방, 다용도실 등으로 구성됐다. 주방은 거실과 연결해 개방감을 주고 실용적으로 짜냈다. 최근 늘고 있는 1~2인 가구를 겨냥한 듯 안방과 붙어있는 침실 한 곳을 드레스룸으로 꾸민 특화 옵션을 선보였다.



산성역 헤리스톤 견본주택.

전용 84㎡A 타입은 59㎡에 알파룸과 드레스룸이 더 추가됐다. 식탁을 6인용으로 놓아도 공간이 충분했고, 수납 공간도 여유가 있었다.

예비수요자들이 아쉬워했던 점은 중대형 평형이 많지 않은데다 그마저도 일반분양 물량은 대부분 저층이라는 점이다.

C 공인중개업소 대표는 “처음에 조합원을 대상으로 선호도를 조사했을 때는 대부분 59㎡라고 답하면서 중소형 위주로 공급했는데 옆에 산성역포레스티아 들어오고 중대형 가격이 뛰면서 조합원들이 많이 큰 평형으로 갔다”며 “저층 분양가와 같은 가격이면 포레스티아 고층을 하겠다는 분위기에 이번에 포레스티아가 매매가 많이 됐다”고 전

했다. 헤리스톤의 평균 분양가는 3.3㎡당 평균 3500만원이다. 중층 기준 전용 46㎡이 약 6억3000만원, 59㎡ 약 9억원 등이다. 저층만 남은 74㎡와 84㎡는 각각 10억원, 11억원 선이다.

계약금은 10%지만 1차 계약금 2000만원만 있으면 계약할 수 있다. 중도금 대출은 이자후불제를 적용했다. 비규제 지역이라 거주 의무기간은 없으며, 전매 제한은 1년이다.

청약은 7월 1일 특별공급을 시작으로 2일 1순위, 3일 2순위 순으로 진행된다. 당첨자 발표는 7월 9일이다. 입주는 2027년 12월 예정이다.

/글·사진=안상미 기자