

아파트보다 비싼 초호화 오피스텔, □□□이 다르네

최고급 가전·가구 빌트인 시스템  
명품 샤워기 하나에 수천만원 호가  
전세금 최고 10억에도 매물 귀해

2010.01.08



서울 서초구 서초동 강남역 인근에 자리 잡은 오피스텔 부띠끄모나코. 이 오피스텔은 2005년 분양 당시 분양가가 3.3㎡당 2700만~2900만원에 이르렀다.

웬만한 강남 아파트 가격을 훌쩍 뛰어넘는 초호화 오피스텔이다. 지난달 국토해양부가 고시한 오피스텔 기준시가에서도 이 오피스텔은 서울 도곡동 타워팰리스 G동(㎡당 479만9000원), 경기 분당 타임브릿지(452만2000원), 서울 청담동 상지리츠빌카일룸 3차(427만5000원)에 이어 413만원으로 4위를 차지했다.

이런 높은 가격 때문에 시공사인 GS건설 측은 처음부터 '상위 1% VVIP만을 노린다'는 마케팅 전략을 도입해 모델하우스를 예약받은 특정 고객들에게만 개방했다. 그럼에도 불구하고 이 오피스텔은 계약을 100%를 달성했다.

이런 초호화 오피스텔에는 과연 누가 살며 어떻게 생활하고 있을까.

오피스텔 규모는 지하 5층~지상 27층에 40~90평형 규모(총 172실)다. 샤갈 피카소 등 유명 화가 작품과 비슷한 실내 분위기를 연출한 5가지 기본 평면으로 설계됐고 전체 172실 중에 똑같은 평면이 거의 없다.

이 오피스텔 `마그리트 타입` 141㎡(전용면적 42평) 현관에 들어서니 가장 먼저 바닥이 눈길을 끈다. 흔한 대리석이나 장판 재질이 아니었다. 하얀색과 회색이 모자이크처럼 새겨진 바닥 자체가 인도에서 수입한 원석을 깎아 만든 슬레이트다.

지난해 10월 이 오피스텔에 입주한 주인 한재효 씨(여)는 "원석 재질 바닥이다 보니 겨울에 난방을 심하게 하지 않아도 따뜻하다"고 말했다. 벽면 역시 그냥 콘크리트 벽이 아닌 황색 자작 나무로 만들어졌다. 주방은 독일 명품 가전업체인 밀레 주방기구들이 기본 옵션으로 제공돼 있다.



욕실 천장에는 수압조절을 할 수 있는 1500만원짜리 독일 돈브라트 샤워기가 달려 있다. 화장실 비누받침 하나도 수입품으로 30만원에 달하는 고가다. 컬러 강화 유리 문짝을 단 불박이장은 3000만원이 넘는 이탈리아 리마데시오 제품이다.

널찍한 거실에서 안방으로 가는 통로 사이에는 넓은 전용 발코니가 설치돼 있다. 마침 내린 눈이 발코니 조경 공간에 가득 쌓여 있어 오피스텔이 아니라 전원주택에 온 느낌이다.

주택건설 시행사 대표 겸 금융펀드매니저 업무를 하고 있는 한씨는 이곳에서 대학을 갓 졸업한 아들과 함께 업무를 본다. 한씨가 현재 사는 곳은 도곡동 타워팰리스다. 한씨는 "친환경 자재로 마감돼 있어서 인지 종일 업무를 봐도 피로감이 덜하다"며 "강남역 바로 앞에 위치한 교통 요지여서 손님과 고객들이 방문하기 용이하고 출퇴근도 편해 적격"이라고 말했다.

서울 서초구 서초동 강남역 인근에 자리 잡은 오피스텔 부띠크모나코 외관.

<이승환 기자>

4층엔 입주인 전용 헬스클럽, 회의실, 게스트룸 등 커뮤니티가 들어서 있는데 헬스클럽에선 창 밖을 바라다 보며 러닝머신을 이용할 수 있어 강남 고급 회원제 헬스클럽이나 별반 차이가 없을 정도다.

당시 영화배우 안성기 씨, 박중훈 씨 등이 분양을 받았지만 실제 거주하지는 않는다. 그 밖에 상당수 주인은 한씨와 마찬가지로 타워팰리스나 도곡렉슬 같은 고가 아파트를 이미 보유한 유주택자들. 그중에는 유명 방송인이나 문화예술인, 변호사 등도 많다. 개인 사무실 공간으로 직접 이용하는 집주인 비율은 10% 안팎. 대부분이 임대수익이나 프리미엄을 노리고 투자 목적으로 분양받았다. 한씨가 2005년 이 오피스텔을 분양받을 당시 가격은 17억3000만원. 입주를 전후해 터진 금융위기 여파 탓에 공실이 발생하면서 가격은 크게 오르지 못했다.

이런 초호화 오피스텔의 공통점은 `프라이버시`에 철저하다는 것. 앞서 부띠끄모나크는 1층부터 3층까지 상가가 들어서 있지만 오피스텔 출입구는 별개로 키카드가 없으면 접근조차 못한다.

지난해까지 오피스텔 기준시가에서 도곡동 타워팰리스를 제쳤던 바 있는 경기도 성남 분당 `타임브릿지`는 분양할 때부터 아예 삼성 최고위 임원들에게 특별분양을 한 사례여서 `보안`에 있어서 초특급이다.

전체 252실 규모지만 전세, 월세, 매매를 합쳐 매물이 4~5개도 채 안 될 만큼 귀하다. 월세, 전세 등을 중개하는 중개업소에 가봐도 평면도나 배치도는 찾아볼 수 없다. 인근 부동산 관계자는 "내부 출입문부터 키카드가 없으면 아예 출입이 안 되고 내부에 상가도 없어 외부인은 아예 접근조차 안 된다"고 말했다.

삼성전자가 시행을 맡고 삼성중공업이 시공한 이 오피스빌딩 분양가는 2004년 분당 당시 평당 1050만원 안팎. 현재 전용면적 201.72㎡(80평형) 매매가는 17억원에 육박한다. 3.3㎡당 2100만원을 호가하는 셈이다.

지난해 4년 만에 다시 오피스텔 최고가 자리에 오른 강남구 도곡동 타워팰리스 3차 G동. 국세청 기준시가에는 ㎡당 480만원대지만 실제 호가는 최고 1315만원대에 이른다. 타워팰리스 3차 오피스텔은 155·178·198·218㎡ 130실로 이뤄져 있다. 가장 넓은 평형인 218㎡는 시세가 28억~30억원으로 전세보증금이 10억원이다. 월세는 보증금 1억원을 기준으로 650만원 선에서 결정된다. 관리비가 3.3㎡당 평균 1만원 선인 점을 고려하면 매달 거주에 들어가는 비용만 720만원으로 일반 직장인 두 달치 월급을 능가하지만 월세 체납률은 낮다.

최근 지은 초고가 오피스텔들은 금융위기 여파로 가격이 크게 오르지는 않았다. 그러나 오래전 분양된 강남 고가 오피스텔은 가격 상승이 꾸준한 것으로 평가된다. 분양 당시 7억7000만원이었던 서초동 트라팰리스 2차 185㎡는 2007년 1월 입주 당시 9억5000만~10억원을 호가했으며 지금은 10억5000만~11억5000만원 선이다. 강남 대형 아파트에서 급매물이 나오고 가격이 급락하던 2008년 말에도 호가가 내려가지 않았다. 그러나 주거환경 측면에서는 아파트에 못 미친다는 지적도 많다.

[이지용 기자 / 김제림 기자]