

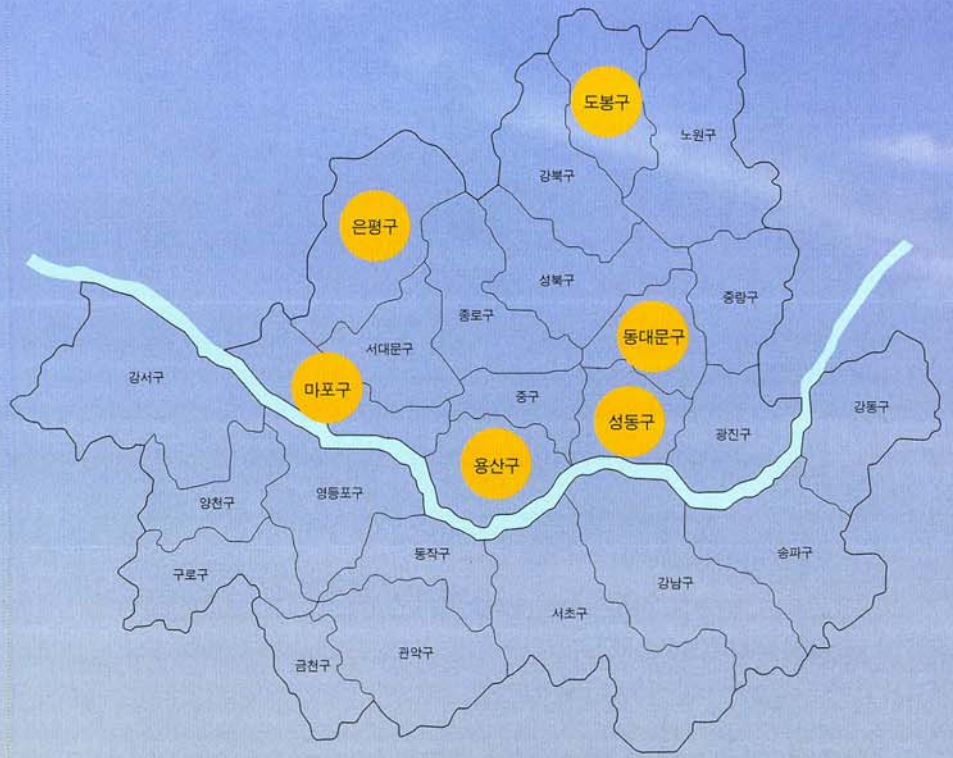
수면 위로 떠오른 강북 U턴 프로젝트

용산, 뚝섬 일대 아파트, 재개발 지분값 10% 이상 뛰어

강남의 집값이 뚝박질하자 강북을 개발해 강남 수요를 이전시키겠다는 서울시의 야심찬 계획안이 올 2월 발표된 '강북 U턴 프로젝트'다. 이 프로젝트는 서울시에서 청사진만 내놓은 수준에 그쳐 있지만 시장 수요자들은 이러한 호재를 가만히 둘 리 없다. 이미 올 상반기 동안 용산, 뚝섬 주변의 아파트 값이 뚝박질을 했고 재개발 지역도 거래가 없는 상황에서 호가가 꾸준히 오르고 있다. 오는 7월 도 시재정비촉진특별법 실행을 앞두고 '강북 U턴 프로젝트' 수혜지로 꼽힌 용산, 뚝섬, 은평 일대 부동산 시장을 돌아보았다.

글 유현룡 (조선일보 산업부 기자) 사진 이충규







“강북을 업그레이드시켜 강남 주택 수요를 유턴시키겠다.”

서울시가 지난 2월 발표한 강북 U턴 프로젝트가 주택 시장 판도에 새로운 변수로 떠오르고 있다. 이미 용산구, 성동구 등이 프로젝트의 핵심 대상지의 부동산 값이 들쭉거리고 있다. 최근 강남 버블론과 맞물려 새로운 투자 대안으로도 주목받는 분위기다. 시민들도 “이젠 강북도 좋아질 것”이란 기대에 부풀어 있다. 그러나 강북 U턴 프로젝트는 아직까지 밑그림만 나왔을 뿐 구체적인 실행 계획은 제시되지 않은 상황이다. 일각에선 ‘제2의 강남’을 만들어 투기만 부추길 수 있다는 우려의 목소리도 나오고 있다. 전문가들은 강북 U턴 프로젝트는 향후 강북 개발의 성패를 좌우할 핵심 프로젝트이며, 2020년을 내다보는 장기 계획인 만큼 재원 마련과 일관성 있는 정책 추진이 중요하다고 입을 모은다.

용산·독섬, 전략적 거점지로 개발 강북 U턴 프로젝트는 용산민족공원 주변과 서울숲 인근 독섬 일대를 전략 거점으로 개발해 그 파급 효과를 은평, 도봉 등 다른 강북 지역으로 확산시킨다는 게 골자다. 개발축이 은평~아현~용산~독섬~왕십리~도봉으로 연결돼 영어 알파벳 ‘U’자와 비슷하다고 해서 U턴 프로젝트로 불린다. 여기에 강남 8학군 수준의 교육 환경을 만들기 위해 자립형 사립고를 설립한다는 내용도 담고 있다. 서울시는 용산 일대를 민족공원(108만 평)과 연계해 용산역 주변에 국제업무단지를 만들고, 한남뉴타운과 서빙고 아파트 지구를 미니 신도시와 중대형 고급주택지로 각각 조성할 계획이다. 독섬 주변을 서울숲과 연계해 독섬 역세권은 복합 문화 타운, 성수동 준공업 지역은 도시형 첨단산업단지, 성수동 한강변 주거지는 고층 주거단지, 어린이대공원~한강 구간은 주거·문화의 복합 거리 등으로 개발된다. 서울시는 교육 여건 개선을 위해 강북의 은평·길음·아현 뉴타운 지역에 자립형 사립고 3개를 2008년까지 설립한다는 목표도 제시했다. 서울시 관계자는 “거점 지역에는 중대형 주택을 집중 건설해 강남의 주택 수요를 분산시키겠다”고 말했다.

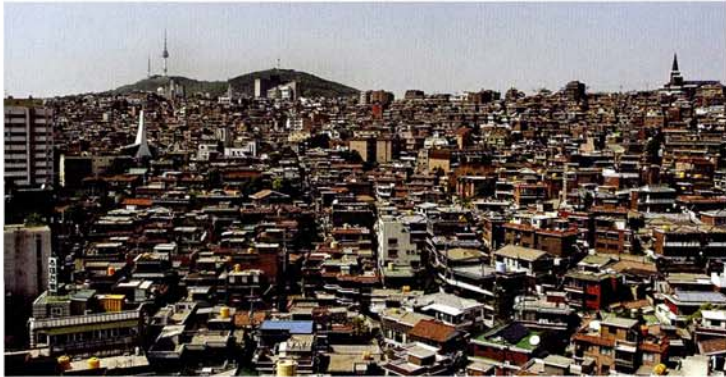
독섬, 은평 등 강북 U턴 프로젝트 속속 가시화 지난 2월 강북 U턴 프로젝트가 발표된 이후 거점 지역으로 꼽힌 용산, 독섬, 왕십리, 아현 등지에서는 구체적인 개발 계획이 윤곽을 드러내고 있다. 용산에서는 지난 3월 한강로3가 63번지 일대 국제빌딩 주변의 특별 계획 구역(3만여 평)이 도시 환경정비 구역으로 지정됐다. 이곳에는 지상 21~40층짜리 고층 건물 7개 동이 들어서며, 주거와 업무·상업 기능이 어우러진다. 한강로 데이콤 빌딩 뒤편 노후 단독주택지 일대에는 271가구 규모의 아파트 건설 계획도 확정됐다. 또한 그동안 방치됐던 옛 시외버스터미널 부지는 상업 지역으로 바뀌어 업무용 빌딩 건설이 추진될 예정이다. 용산 민자역사 앞의 집창촌도 올 초 도심 재개발 구역으로 지정돼 40층 규모의 초고층 주상복합 건립이 계획돼 있다.

3개 구역으로 나뉜 추진 중인 왕십리뉴타운 개발도 본궤도에 오르고 있다. 작년 8월 왕십리뉴타운 2구역이 주택 재개발 대상으로 확정돼 올 연말 관리 처분을 준비하고 있고, 1구역도 지난 3월 재개발 구역으로 지정돼 24~53평형 아파트 1800여 가구가 들어설 예정이다. 이곳은 내년 상반기쯤 일반 분양이 가능할 것으로 예상된다. 3구역도 조만간 구역 지정이 가능할 것으로 보인다.



1 강북 개발 호재를 누리고있는 독섬지구 아파트 단지. 2 은평뉴타운 공사 현장. 3 은평뉴타운 전체 사업지를 보여주는 모형 조감도.

- 1 한남뉴타운 사업지에 포함돼 있는 동빙고동 일대.
- 2 쾌적한 주거 환경을 자랑하는 독성 유원지 일대 아파트 단지.



독성 주변 지역은 이미 역세권 주상복합 용지에 대한 분양이 끝나고 사업자 지정도 완료된 상태다. 대림산업 등 사업자들은 현재 사업 인·허가를 준비하고 있으며, 내년쯤 초고층 주상복합 분양에 들어갈 계획이다.

은평뉴타운의 경우, 진관내동 일대 1지구가 하반기부터 일반 분양에 들어가 가장 빠른 속도를 보이고 있다. 9월쯤 SH공사를 비롯해 롯데건설·현대산업개발 등 6개 업체가 A~C공구에 아파트 4500여 가구를 단계적으로 공급할 예정이다. 은평뉴타운은 50평형대 이상이 1000여 가구로 전체의 20%를 넘으며, 용적률도 160~180%대로 낮아 쾌적한 전원형 신도시로 조성되는 만큼 벌써부터 수요자들의 관심이 높다.

강북 지역, 강남 안 부러운 집값 상승세 '뚜렷' 강북 U턴 프로젝트 발표 이후 해당 지역 집값도 큰 폭으로 올랐다. 한강변인 용산과 성동구 일대 집값은 올 들어 초강세를 보이고 있다. '3·30대책'으로 최근 상승세가 다소 주춤하지만, 올 초보다는 50% 가까이 급등한 단지들도 적지 않다. 용산구 한남동 시범아파트 18평형은 현재 시세가 올 초 1억 8000만 원에서 40% 이상 올랐다. 이촌동 한강맨션 55평형도 연초 15억 5000만 원에서 21억 원을 넘었고, 도원동 삼성래미안 32평형은 3억 6000만 원에서 4억 6000만 원으로 경증 뛰었다. 한남동 G공인 관계자는 "각종 개발 재료가 쏟아지면서 용산구 전체에 대한 관심이 전반적으로 높아졌다"고 말했다.

성동구도 용산구와 마찬가지로 U턴 프로젝트 대상지인 테다가 서울숲 등 독성 개발 호재까지 겹치면서 집값이 강세다. 성동구 성수동2가 금호타운1차 34평형은 올 초 2억 5000만 원에서 최근 3억 원을 돌파했다. 성수동1가 대우2차 24평형도 4개월 동안 20% 이상 시세가 뒹박질했다. 성수동 S공인 관계자는 "지난해 독성 상업용지가 비싸게 팔리면서 오르기 시작한 집값에 U턴 프로젝트가 불을 지핀 셈"이라고 말했다. 독성 개발에 따른 효과는 주변 광진구로 파급되는 양상을 띠고 있다. 자양동 더샵스타시티는 내년 8월 입주를 앞두고 40평대에 웃돈만 4억 원 이상 붙었다. 오는 8월 완공될 노유동 트라팰리스도 평형별로 1억~3억 원씩 프리미엄이

형성돼 있다. 기존 중대형 아파트도 유턴 프로젝트 발표 이후 1000만~2000만 원씩 매매 가격이 상승했다.

아현뉴타운과 인접한 도화동과 공덕동 일대에 기존 아파트도 수혜 지역으로 인식되면서 30~40평대 중심으로 호가가 10% 이상 올랐다. 부동산 114 김규정 차장은 “용산·성동·마포구는 유턴 프로젝트의 수혜를 가장 먼저 받고 있다. 호재가 연이어 터지면서 강남권에서도 매수 문의를 해오고 있다”고 말했다.

투자자 몰려 지분값도 급등 강북 U턴 프로젝트의 직접 수혜 대상인 재개발 구역의 지분값도 치솟고 있다. 강북 U턴 프로젝트에 이어 오는 7월 강북 재개발 사업의 활성화를 위한 ‘도시재정비촉진 특별법’이 발표될 예정이어서 주민들의 기대감이 커졌기 때문이다.

특히 9월까지 시범지구 2~3곳을 선정한다는 소식이 전해지면서 유력 후보지로 거론되는 성동구 성수동과 용산 한남뉴타운 등 일부 지역에서는 매물 품귀 현상도 빚고 있다. 성수동 일대 10평대 재개발 지분 값은 현재 평당 1800만 원 안팎으로 올 들어서만 500만 원 정도 올랐다. 한남뉴타운 일대는 개발 기본계획도 세우지 못해 사업이 지지 부진한 상태지만 도시재정비촉진특별법 제정을 계기로 사업에 탄력이 붙을 것으로 기대되고 있다. 한남동 D공인 이모 사장은 “현재 10평대 지분 가격은 평당 2500만 원 선으로 올해 상반기에만 10~20% 올랐다”며 “가격 상승에 대한 기대감으로 집주인들이 매물을 거둬들여 거래는 부진하다”고 전했다.

아현뉴타운 재개발 지분값도 큰 폭 오름세를 보이고 있다. 작년 말 평당 2100만 원 수준이던 아현3구역 10평대 재개발 지분값이 지금은 2500만 원 안팎이다. W공인 김모 사장은 “30평형대 아파트를 배정받을 수 있는 10평대 초반 지분이 최근 평당 2900만 원에도 팔렸다”면서 “매물이 워낙 귀해 1~2건만 거래해도 시세가 오르게 된다”고 말했다.

한편 강남에 투자했던 부동산이 강북으로 옮겨올 조짐도 보인다. RE멤버 스고종완 사장은 “강남 부자들이 요즘 강북뉴타운과 재개발에 큰 관심을 보이고 있다”면서 “강남의 재건축 아파트 가격은 폭지에 근접해 있다”고 말했다. 성수동 D공인 관계자는 “일부 큰손들은 재개발 매물을 잡으려고 선주문까지 내놓기도 한다”고 전했고, 한남동 S공인 관계자도 “지방선거를 앞두고 강북 개발론이 더욱 강조되면서 강남 부자들의 매수 문의가 잦은 편”이라고 말했다.

투기 조짐에 각종 걸림돌 많아 강북 U턴 프로젝트의 핵심인 뉴타운 사업은 사업 속도가 점차 가속화되고 있지만 과도한 조합원 수와 지분 쪼개기 등으로 후유증이 우려되고 있다. 성동구 금호동 A공인 관계자는 “이곳은 3~4년 전 지분 쪼개기로 인한 후유증으로 개발 호재에도 불구하고 문의가 늘지 않는다”고 설명했다. 성동구 행당동 일대도 재개발을 통해 왕십리 부도심을 거점으로 재탄생할 예정이지만 당초 계획보다 소형 평형이 50% 정도 늘어나는 등 걸림돌이 적지 않다.

전문가들은 강북 U턴 프로젝트가 성공하려면 무엇보다 인프라 확충이 병행돼야 한다고 지적한다. 강북의 경우, 도로망이 미비하고 우수한 교육 환경도 부족하다는 것. 자칫하면 기존의 주택 재개발처럼 아파트만 무분별하게 들어서고 주거 환경은 오히려 열악해지는 현상이 벌어질 수 있다는 우려의 목소리도 나오고 있다. 과잉 유동성 문제가 해결되지 않은 상황에서 부동산이 강북으로 유입되면 투기가 성행하고, 그에 따른 부담은 결국 실수요자에게 돌아온다는 점을 감안해 개발 이익의 환수 장치가 제대로 작동될 수 있도록 하는 것도 필요하다는 게 일부 전문가들의 전언이다. ☎



3 용산가죽공원 전경. 4 국제 업무지구로 거듭날 용산지구.