

국내 주거 트렌드의 변화

# 세계 중심 도시, 대규모 복합 개발에 열광한다

국내 주거 환경이 변하고 있다. 외국에서 흔히 접할 수 있었던 복합 타운에 대한 선호도가 높아지고 있는 것. 이에 따라 수도권 복합개발계획이 수립되고 개발 지역이 선정되는 등 선진국의 사례를 들어 새로운 트렌드를 조성하려는 불이 일고 있다. 과연 국내에서 대규모 복합 개발이 성공할 수 있는지 성공을 위한 조건은 무엇인지 알아보았다. 글 이금희

일본 도쿄 미나토구의 롯폰기힐스. 낡은 단독주택과 건물을 헐어내고 재개발한 롯폰기힐스는 휴일 방문객이 15만 명에 이를 정도로 북적거린다. 50층이 넘는 초고층 빌딩을 중심으로 호텔, 쇼핑센터, 방송국, 아파트, 명품점 등이 입주한 10여 개의 건물이 관광 명소로 부각됐다. 건물 전체를 둘러보는 '롯데 힐스 투어'라는 관광 상품이 운영될 정도이다. 롯폰기힐스에 있는 레지던스(주거용 건물)는 일본 최고급 주거단지. 월 임대료가 수천만 원씩 해도 빈집이 없을 정도로 인기가 좋다. 도쿄 긴자와 함께 명품 거리로 유명한 오모테산도에 있는 오모테산도힐스. 상가 4~5층에 들어선 주거용 아파트는 20평도 되지 않는데도 월 임대료가 700만 원이 넘는다.

전 세계 패션 리더를 비롯해 금융전문가 등 다양한 커리어를 가진 사람들이 모여드는 뉴욕의 주거 형태 또한 일본과 다르지 않다. 특히 2002년 공중 예술 부문 최우수 도시상 수상한 맨해튼 남서부에 위치한 배터리파크 시티. 이곳은 한때 슬럼가로 밤에는 거의 사람들을 찾아보기 힘들 정도로 위험한 거리였다. 뉴욕 도심 재개발 프로젝트의 대표적인 성공 사례로 꼽히는 이곳은 현재 전 세계 관광객들이 몰려드는 명소 중의 하나이다. 뉴욕 도시청(휴그 캐리 배터리 파크 도시청: The Hugh L. Carey Battery Park City Authority)의 진두지휘 아래 92에이커 상당의 부지가 슬럼가에서 주택, 쇼핑물, 공원, 마리나 등으로 복합 개발된 곳. 월 임대료는 1베드 기준 3000~6000달러 정도. 최신식 주거시설과 편의시설로 뉴욕인들이 가장 선호하는 지역으로 손꼽히고 있다.

배터리파크 시티는 리츠칼튼 호텔을 중심으로 아이리시 기근 기념관, 유태인 유산 박물관, 왕실 영화관, 노스코브 마리나까지 다양한 요소를 접목해 복합 개발된 사례로는 꽤나 거대한 프로젝트이다.

쾌적성보다는 편의성을 중요시하는 수요 증가 이처럼 선진국의 대도시에서는 구도심을 복합 개발한 단지들이 큰 인기를 끌고 있다. 세계적인 트렌드를 반영하듯 국내에서도 복합개발계획이 속속 발표되고 있다. 청계천 일대 재개발 프로젝트와 타워팰리스의 성공은 비록 대규모 복합 개발이라고 말할 수는 없지만 국내 주거 문화의 흐름을 바꾸는 계기가 되었다.

복합 개발이란 주거, 상업, 오피스, 문화시설을 골고루 갖춘 복합 타운을 조성하는 것을 말한다. 복합 타운에서는 사무, 주거, 쇼핑의 윈스톱 생활이 가능하다. 우리 정부도 서울 강남·강북 균형 발전을 위해 강북의 일부 뉴타운을 복합 개발하겠다는 입장이다. 수도권에서 복합개발계획이 수립됐거나 개발될

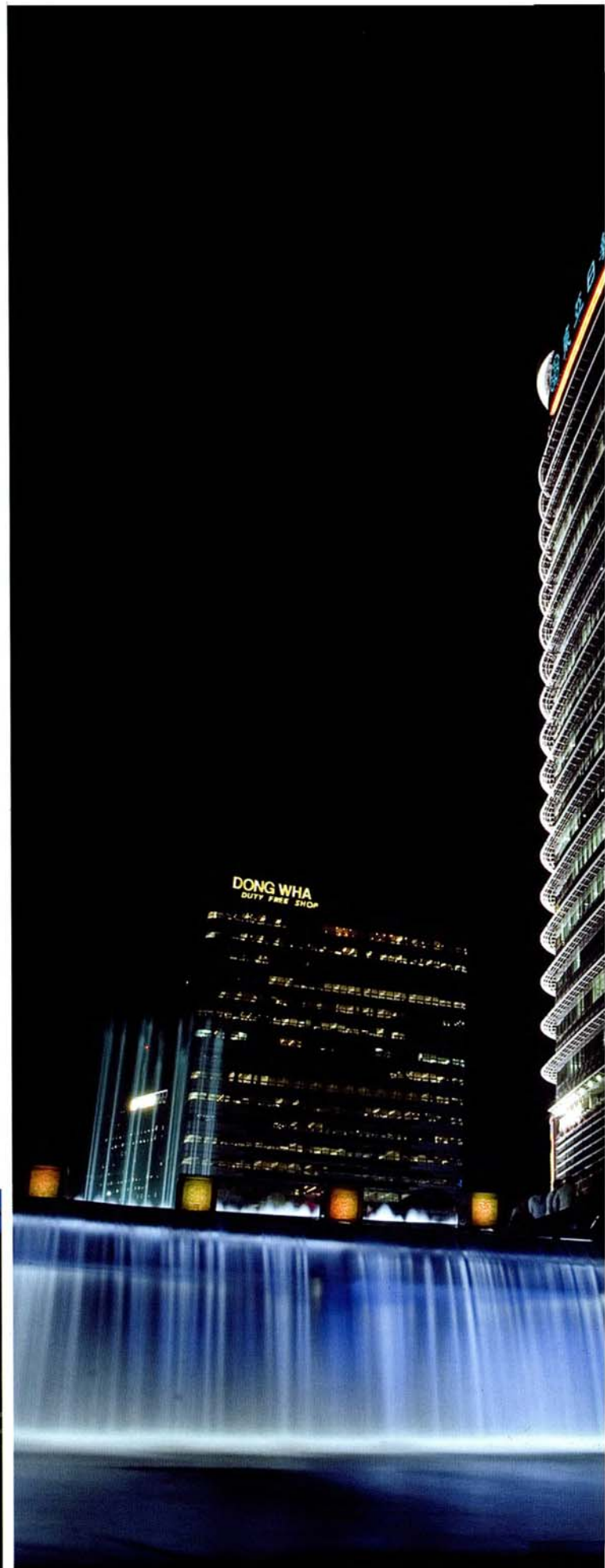
가능성이 높은 곳은 독섬, 세운상가 재개발, 용산 철도청부지, 광명 역세권 개발 등을 꼽을 수 있다.

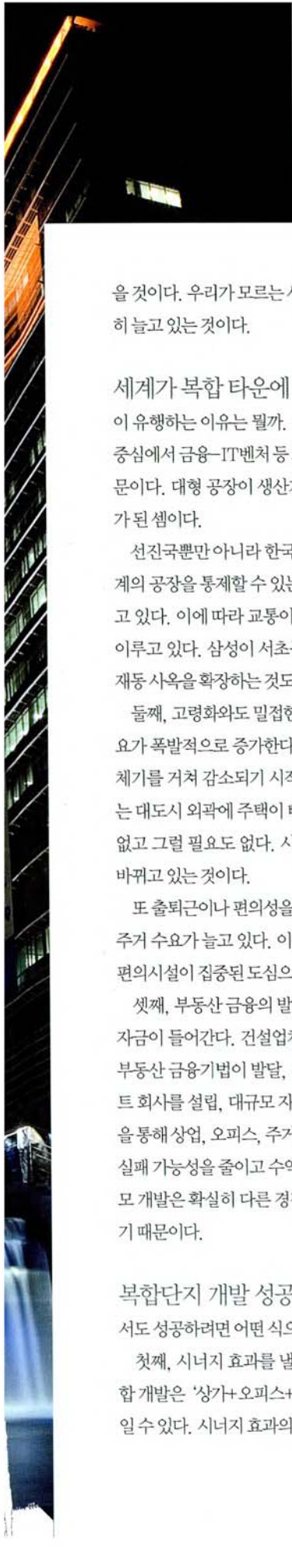
우리나라에서도 대규모 복합 개발이 성공할 수 있을까. 얼마 전까지만 해도 사람들은 번잡한 도심보다는 상업시설이 적고 녹지가 많은 곳이 인기 주거지라는 고정관념을 갖고 있었다. 하지만 현재 최고가를 치고 있는 아파트들은 단연 강남 아파트. 그중에서도 윈스톱 쇼핑이나 고급 커뮤니티가 가능한 지역의 아파트가 계속 오르고 있다.

물론 강남의 인기 비결에 대해 여러 분석들이 나오고 있다. 일반적으로는 학원, 학교가 좋아서라고 생각한다. 하지만 학원, 학교가 좋은 것은 상대적으로 고소득층이 집중하면서 생긴 현상이다. 교육비 지출이 많은 중산층 주거지로 학원이 모이는 것은 자연스러운 경제 논리일 것이다. 그렇다면 중산층은 왜 강남으로 모였을까. 근본적인 원인은 테헤란로를 중심으로 오피스와 상업시설이 형성됐기 때문이다. 90년대까지만 해도 강남·강북의 아파트 가격 차이는 20~50% 정도에 불과했다.

90년대 후반 테헤란로에 대기업들의 사옥과 백화점 등 편의시설들이 집중되면서 강남과 강북 간의 가격차는 급격히 벌어지기 시작했다. 이러한 현상은 결국 강남 집값의 상승 비결은 주거시설이 아니라 편의시설과 직장이 많다는 것을 증명하고 있다. 쾌적성보다 편의성을 중시하는 수요의 증가는 분당의 주상복합타운에서도 확인된다.

분당 주상복합 타운에는 청담동 길의 모습이 그대로 재현된다. 주거시설 한복판에 있는 상가에는 점포 앞에 테라스를 설치해 식사를 할 수 있다. 마치 파리나 로마의 노천 카페를 연상시킨다. 늦은 밤에도 젊은이들이 북적거린다. 그래서 분당의 주상복합 타운의 가격은 인근 아파트 단지는 물론 강남권에 육박할 정도로 가격이 치솟았다. 강남이나 분당은 도시 개발자가 의도하지 않았지만 광의의 '복합타운'으로 볼 수 있





을 것이다. 우리가 모르는 사이에 복합 타운에 대한 잠재적 수요는 꾸준히 늘고 있는 것이다.

**세계가 복합 타운에 열광하는 이유** 세계적으로 복합 타운이 유행하는 이유는 뭘까. 첫째, 산업구조의 변화에 기인한다. 제조업 중심에서 금융-IT벤처 등 고도의 지식산업 중심으로 변화하고 있기 때문이다. 대형 공장이 생산기지였다면 이제 사무실이 일종의 생산기지가 된 셈이다.

선진국뿐만 아니라 한국도 공장의 해외 이전이 본격화되면서 전 세계의 공장을 통제할 수 있는 첨단 기능을 갖춘 본사의 기능이 중요해지고 있다. 이에 따라 교통이 편리한 도심에 대규모 오피스 개발이 붐을 이루고 있다. 삼성이 서초동에 삼성타운을 짓고 현대자동차그룹이 양재동 사옥을 확장하는 것도 같은 맥락이다.

둘째, 고령화와도 밀접한 관련이 있다. 인구 급성장기에는 주택의 수요가 폭발적으로 증가한다. 그러나 고령화가 진전되면 인구 성장이 정체를 거쳐 감소되기 시작한다. 이미 인구정체기에 접어든 나라에서는 대도시 외곽에 주택이 빠르게 들어차 있어 새로운 개발의 여지가 없고 그럴 필요도 없다. 시 외곽 개발에서 도심 재개발로 개발 방향이 바뀌고 있는 것이다.

또 출퇴근이나 편의성을 중시하는 맞벌이 부부들이 늘어나면서 도심 주거 수요가 늘고 있다. 이동이 자유롭지 못한 고령자들의 주택 선호도 편의시설이 집중된 도심으로 향하고 있다.

셋째, 부동산 금융의 발전이다. 복합 개발은 최소 수조 원의 막대한 자금이 들어간다. 건설업체만으로는 사업 진행이 불가능하다. 하지만 부동산 금융기법이 발달, 건설사·금융사 등 다양한 투자자가 프로젝트 회사를 설립, 대규모 자금을 조달할 수 있게 됐다. 특히 이들은 경험을 통해 상업, 오피스, 주거를 갖춘 랜드마크형 복합 개발이야말로 사업 실패 가능성을 줄이고 수익을 극대화할 수 있다는 것을 깨달았다. 대규모 개발은 확실히 다른 경쟁 상대와의 차별성을 갖고 수익을 보장해주기 때문이다.

**복합단지 개발 성공을 위한 3가지 팁** 복합단지가 한국에서도 성공하려면 어떤 식으로 개발돼야 할까?

첫째, 시너지 효과를 낼 수 있는 종합적인 개발계획이어야 한다. 복합 개발은 '상가+오피스+주거'가 시너지 효과를 최대한 낼 때 성공적일 수 있다. 시너지 효과의 전제는 각 기능의 편리함을 그대로 유지하면

서도, 유기적으로 결합돼야 한다. 롯폰기힐스의 경우, 오피스동 하부에는 음식점과 대형 쇼핑몰, 레지던스(주거용 건물)의 하부에는 명품숍을 배치했다. 초고가 상품을 취급하는 명품숍은 일반쇼핑몰처럼 많은 고객이 찾지 않기 때문에 레지던스 거주자에게 번잡함이 아닌 적당한 활력을 주고 주거지의 품격을 높여준다. 반면 오피스 동에는 직장인들은 물론 관광객들을 끌어들일 수 있는 다양한 시설을 배치한다. 레지던스 거주자들은 자신의 생활 공간의 독립성을 유지하면서 걸어서 1~2분 거리에 있는 생활 편의시설을 자유롭게 이용할 수 있다.

둘째, 복합단지는 마케팅 측면에서는 '이미지'가 중요하다. 복합 개발은 '상가+오피스+주거'가 한곳에 개발되기 때문에 개발자가 어느 한 가지 기능만을 강조해서 마케팅을 할 경우, 다른 기능은 부각되지 못한다. 상가의 기능만 강조하다 보면 레지던스나 오피스는 주목받지 못하게 되고 이경우 복합단지 전체가 침체될 가능성이 높다. 이 때문에 전체 복합단지를 대표할 수 있는 차별화된 이미지가 필요하다. 롯폰기힐스의 경우, 새로운 문화의 발상지라는 이미지를 중점적으로 부각시켰다.

셋째, 종합적인 관리가 속되지 못하면 복합단지는 언제든지 시들 수 있다. 상업시설과 주거시설이 시너지 효과를 내기 위해서는 상업시설의 품위를 유지해야 한다. 상업시설이 싸구려 물건을 처리하는 점포들에 점거당할 경우, 주거시설이나 오피스의 가치가 유지될 수 없다. 복합단지 운영자는 끊임없는 리모델링, 점포 재배치, 유명 식당의 유치 등을 통해 고급 상가로서의 이미지를 유지해야 레지던스와 오피스가 인기를 유지할 수 있다. 오피스도 화제가 될 수 있는 성장기업이나 외국 회사를 유치해야 한다. 복합단지는 운영 회사의 종합적인 관리력에 의해 좌우될 수 있기 때문이다.

한국에서도 복합단지 개발계획들이 나오고 있지만 현재로서는 이런 조건들이 충족되기에는 역부족으로 보인다. 우선 우리의 건설사 및 디벨로퍼들은 선(先)분양이 가능한 주거 중심의 개발을 고집하고 있다. 일부 복합개발계획이 나와 있지만 잘 뜯어보면 복합 개발이라고 보다는 주거 중심의 분양이다. 더군다나 상가 역시 분양 위주이기 때문에 고품격의 체계적인 관리가 어렵다. 외국의 성공적인 복합 타운은 상가를 분양하는 것이 아니라 임대한다. 임대 관리 회사가 끊임없는 리모델링, 유명 점포 유치를 통해 복합 타운 전체에 활력을 불어넣는다. 아직 한국에서 복합 개발을 꽃피우기에는 이런 감이 있는 것은 사실이다. 하지만 복합 개발은 강박의 균형 개발을 위해서, 한국 경제의 도약을 위해 결코 포기할 수 없다. 