

복합단지 개발 개선 방안은?

금융사 주체의 복합단지 개발이 도시 활성화에 기여

국내에 주거, 상업, 오피스, 쇼핑몰 등이 한 곳에 들어서는 복합단지 개발이 붐을 이루고 있다. 일본의 롯폰기 힐스, 영국의 도클랜드 등을 뛰어넘을 복합단지가 국내에 들어설 날이 머지않았다. 하지만 외국과 달리 시공사 등 개발 주체의 프로젝트 파이낸싱 형태로 진행되는 복합단지 개발의 문제점과 개선 방안에 대해 짚어보았다. 글 강재준 (주)알디엔컨설팅 대표

SPECIAL
REPORT

일본 도쿄의 롯폰기힐스를 방문해본 사람이라면 대상지가 3만 3000여 평에 이르는 대규모 부지라는 사실에 한 번 놀라고 그거대부지 안에 방송국, 쇼핑몰, 오피스 등 연면적 22만 평에 달하는 다양한 기능의 건물들이 모여 있다는 것에 다시 한 번 놀랄 것이다. 롯폰기 힐스는 대규모 프로젝트로 이미 상업적인 성공을 거둔 것은 물론 하나의 관광 상품으로까지 자리 잡았다. 롯폰기 힐스처럼 주거·업무·숙박·상업 시설 등을 하나의 단지 안에 종합적으로 배치해 소비자에게 원스톱 서비스를 제공하는 곳을 ‘복합단지’라고 한다.

최근 국내에서도 복합단지 개발이 속속 진행되고 있으며 대형 건설사를 중심으로 건설에 박차를 가하고 있다. 특히 수도권 신도시와 택지 지구를 중심으로 경기도 용인시의 기흥 공세지구, 인천 송도 국제업무지구, 화성 동탄신도시의 메타폴리스 등 10여 곳의 복합단지 조성이 추진 중이다. 향후 더 많은 수의 복합단지가 대형화·복합화·다양화를 표방하며 건설될 것으로 예상된다.

국내 복합단지의 가장 큰 쟁점, 슬럼화

국내에도 롯폰기 힐스처럼 상업적으로는 물론 관광 상품으로까지 발전할 수 있는 복합단지 개발을 눈앞에 두고 있다. 하지만 이 부분에 대해서는 조금 더 생각해볼 필요가 있다.

지금까지 국내에서 진행된 복합단지의 건설과 운영을 살펴보면 외국과 크게 다른 면을 발견할 수 있다. 가장 큰 특징은 복합단지의 개발 주



체가 다르다는 것. 또한 미국이나 일본 등 복합단지가 활성화된 선진국의 경우 부동산 금융 상품이 발달해 있으며, 금융 회사를 중심으로 단지 개발이 이뤄진다. 이에 반해 국내에는 건설사를 중심으로 개발 사업이 진행되고 있다. 이런 차이는 국내에 리츠 제도가 도입돼 부동산 금융 상품이 등장한 것이 3년이 채 되지 않아 대규모 자본이 투입되기엔 아직 무리가 있다는 점. 그리고 정부의 주택 정책으로 인해 건설사들의 자금이 대규모 개발 사업에 전격적으로 투입되고 있다는 점 등으로 설명할 수 있다.



사실 사업 주체가 건설사 중심이냐 금융권 중심이냐 하는 것은 작은 차이일 수 있으나, 이들 주체가 복합단지를 어떤 관점에서 보느냐 하는 것은 커다란 변수로 작용한다. 분양을 통해 시공비와 개발이익을 환수하는 주체가 복합단지를 건설할 경우 분양 상품을 잘 포장해 성공리에 분양을 마치고 나면 관리를 책임질 주체가 사라지게 된다. 그야말로 ‘주인 없는 잔치’가 돼버린 복합단지는 활성화에 실패하고 결국 슬럼화 될 수밖에 없다.

이런 단기적인 개발은 복합단지의 질적인 측면에서 또 하나의 문제를 야기할 수 있는데, 녹지 공간의 확보와 주민의 복지를 고려한 공공 시설 확보 등 단지의 질적 측면에 대한 배려가 부족할 수밖에 없다는 것이다. 물론 최근의 PF 사업의 계획서들을 보면 SPC를 구성해 단지의 초기 활성화 부분에 신경을 쓰면서 단지의 질적인 측면을 놓치지 않으려 하나 장기적으로 근원적인 한계가 있다는 것은 부인할 수 없는 사실이다.

금융 상품의 활성화는 물론 전문 인력 양성 뒤따라야

이런 문제를 해결하기 위해 우선시되는 것은 금융사 중심의 부동산 펀딩(Funding)이 복합단지 개발의 주체가 되는 것이다. 금융사 중심의 개발은 단지의 운영을 통해 투자한 돈을 회수하는 데 목적이 있기 때문에 복합단지 개발 사업이 장기적으로 이뤄지게 되고 지속적인 관리가 병행됨으로써 단지가 활성화될 수 있다. 즉, 투자금의 회수 방법이 분양이냐, 운영 수익이냐에 따라 복합단지의 명암이 갈리게 되는 것이고 좀더 발전적인 복합단지의 개발을 추구한다면 후자의 방법으로 복합단지의 개발이 진행돼야 한다.

또 하나 개발 분야에 전문적인 견해와 식견을 가진 인력을 개발해야 한다. 현재 걸음마 단계인 업계의 특성상 전문 인력이 턱없이 부족한 만큼 전문 인력의 양성을 통한 체계적이고 전문적인 컨설팅이 필요하다. 장기적인 운영과 관리를 통해 수익을 창출하는 금융권 중심의 개발 사업 활성화로 복합단지가 계획 단계에서 내세우는 ‘친환경’ ‘Well-being’ ‘살기 좋은’ ‘활동적인’ ‘축제가 있는’ 등의 캐치프레이즈가 단순히 표면적인 외침으로 그치지 않고, 지속적인 활성화를 통해 뒤통기 힐스를 뛰어넘는 복합단지로 탄생시킬 기대한다. ☺