

# 건설 업계, 새 시대를 준비하자



전국의 미분양 아파트가 16만 가구라고 한다. 대통령이 비즈니스 프랜들리 정신으로 범정부적인 구제책을 마련해도 그다지 큰 효과가 있는 것 같지 않다. 정부는 앞으로 10년 동안 전국에 500만 가구의 아파트를 또 공급한다고 한다. 서울 도심에만 180만 가구를 더 지어야 한다는 공급 부족론이 500만 호 공급 방침의 주된 근거다. 지금까지 우리 정부는 경기 부양이 필요하다고 생각되면 우선 건설을 떠올렸고, 건설 회사들은 그 덕에 아파트를 지어 큰 돈을 벌어들였다. 덕분에 수많은 건설 업체들이 아파트를 건설해서 재벌급으로 급성장했다가 명멸하는 모습들을 보았다. 짓기만 하면 팔리고, 분양 광고를 내지마자 수십 대 일의 경쟁률로 청약 신청이 몰렸다. 청약 통장을 만들고, 청약 순위를 매기고, 찢다방이 기승을 부리는 등 아파트 분양 시장은 그야말로 대호황이었다. 정부가 다분히 그런 부동산 투자 열기를 부추긴 것이 사실이다. 분명한 것은 실수요만으로 따지면 이런 호황은 있을 수 없다. 이는 투기 수요가 대부분이었기 때문이다. 투기 수요로 따지면 주택 보유율(보급률)이라는 숫자는 의미가 없어진다. 아무리 100%를 넘어서도 투기 수요는 있게 마련이다. 따라서 투기를 위한 공급은 무한정에 달한다. 끝이 없는 것이다.

미국발 서브프라임 모기지에서 시작된 금융 공황이 확대되어 전 세계적으로 주택 시장이 불황의 늪에 빠졌다. 지금이 아마도 역사상 처음으로 주택 건설 회사들이 진지하게 스스로를 돌아봐야 할 시점이다. 무엇보다도 좋은 설계를 개발하지 못한 책임을 통감해야 한다. 시공 편의와 건설 단가 감축만을 목전의 이상으로 삼아 좋은 설계를 개발하지 못한다면 결국 건설 업계에 부메랑이 되어 돌아올 것이다. 그 결과는 공멸의 길이다. 서울시장이 성냥갑 아파트를 허가해 주지 않기로 한 것을 계기로 서울에서 제주도까지 똑같은 모양의 아파트가 줄지어 늘어선 사실에 건설 회사들은 책임을 통감해야 한다. 머지않아 이런 비문화적인 역사에 전 국민이 식상해지는 날이 오고, 지금의 성냥갑 아파트들은 철저히 외면당할 것이다. 건축가들을 동반자로 키웠더라면 지금처럼 아파트들이 천편일률적이지 않을 것이다. 업계는 외국의 스타 건축가를 끌어들이 거금을 주고 그들을 선전해주며, 그들의 이름값에 편승하는 안일한 태도를 취해왔다. 이제 우리들만의 파티는 끝나야 한다.

기후 변화 문제도 보통 문제가 아니다. 건물 자체의 에너지 효율성도 치명적 결함이거나 차별 없이 지어진 근교 뉴타운들은 고유가로 자동차 교통비에 큰 부담을 느낄 것이고, 그만큼 불편해지면 결국 저소득층의 슬럼으로 변화거나 유령 도시가 될 수도 있다. 이제부터라도 기후 변화에 대비해 자생력 있는 신도시와 뉴타운을 건설해야 한다. 그 발상과 구조, 조직과 도시 경영이 근본적으로 재구성되어야 하는 것이다. 오랜 도시들의 구도심과 변두리도 재편을 구상해야 한다. 그러기 위해서는 건축을 아는 도시 전문가가 필요하고, 도시 경영도 새로 공부해야 한다. 그 방법은 역사와 철학과 인생을 통찰하는 인문학적인 접근이 되어야 할 것이다. 그런 안목으로 박을 내다보면 안 보이던 것이 보일 수 있다.

이미 건설 업체들은 해외 건설 시장에 진출해 있다. 여기에 건축가를 동반한다면 우리의 시공 기술은 부가가치를 더욱 높일 수 있을 것이다. 여태껏 그렇지 못했기 때문에 우리 건설 회사들은 그 황금 어장에서 도급 이익이나 하청 수익 정도를 쟁기고 있는 것이다. 세계화되고 개방화되는 중국은 향후 10년간 6억의 인구가 농촌에서 도시로 옮겨가는 민족의 대이동이 일어난다고 한다. 이 사람들이 도시에서 편안하게 생활하려면 인구 30만의 분당급 도시가 2000개 이상 세워져야 한다. 거친 계산이지만 1년에 분당 같은 도시가 200개 정도 공급되어야 한다. 그런데 분당 같은 도시를 계획부터 설계·시공·입주까지 3년 만에 완료한 나라는 지구상에 우리나라밖에 없다. 이 사실을 알고 있는 중국에게 우리가 제공할 수 있는 노하우와 실력이 있을 것이다. 이제 국내에서 소경 파티를 끝내고 새 시대를 준비하자. ☺