

후보지 선정에도 시장 ‘조용’… 추가분담금·주민동의 변수

현장르포

도심복합사업 서울 방배동

3년만의 도심복합사업 후보지 매수문의 등 부동산 움직임 없어 호가 선반영… 추가분담금 부담 다세대·상가 섞여있어 조율 관건

국토교통부가 지난달 말 ‘도심 공공주택 복합사업’ 후보지 선정할 서울 방배동 일대. 지난 3일 찾은 방배동 822번지 일대는 예상보다 차분했다. 이곳에는 918가구 규모의 주택 공급이 추진되지만 후보지 발표 이후 매수 문의가 몰리거나 집주인들이 일제히 매물을 거둬들이는 움직임은 아직 나타나지 않고 있다. 정비사업 기대감이 이미 호가에 상당 부분 반영된 데다 공공주도로 사업 절차를 단축하더라도 토지주 간 이해관계와 추가분담금이라는 문턱을 넘어야 한다는 경계감이 적지 않아서다.

국토교통부는 지난달 30일 서울 10개 자



지난 3일 서울 서초구 방배동 822 일대에 ‘이수역 동측 도심공공주택 복합사업 후보지 선정’을 알리는 현수막이 걸려 있다. /이현진 기자

치구 11곳, 총 1만7881가구 규모를 ‘도심 공공주택 복합사업’ 신규 후보지로 선정했다. 3년여 만의 신규 후보지 선정이다.

서초구에서는 방배동 일대 2만2997㎡가 ‘이수역 동측 주거상업 고밀지구’를 후보지로 선정돼 918가구 공급이 추진된다. 오는 2030년 하반기 착공이 목표다.

도심 공공주택 복합사업은 민간 주도의 정비사업이 어려운 역세권과 준공업지역, 노후 저층주거지를 한국토지주택공사

(LH) 등 공공이 주도해 고밀 개발하는 제도다. 공공이 사업시행자가 되기 때문에 추진위원회와 조합설립 절차가 없다.

이처럼 일부 절차를 줄였지만 방배동 현장에서 만난 중개업소들의 반응은 아직 신중했다. 후보지 발표가 곧바로 거래시장에 불을 붙이지는 않는다는 것.

방배동 G부동산공인중개업소 관계자는 “발표 이후 문의가 몰리는 분위기는 아니다. 관련 문의도 한 건 정도에 그쳤다”

라며 “이 지역은 이전부터 모아주택 등 정비사업 이야기가 나오면서 가격이 이미 많이 올랐다”고 말했다. 이어 “예전에 8억 원 정도 하던 오래된 3층 빌라가 지금은 13억원 정도까지 올랐다”고 전했다.

B공인중개업소에서도 비슷한 반응이 나왔다. 이곳 관계자는 “재개발 관련 문의는 원래 꾸준히 있었지만 이번 발표 때문에 갑자기 문의가 늘지 않았다”라며 “아직 매물을 갑자기 거둬들이는 움직임도 보이지 않는다”고 했다.

비슷한 분위기는 이번에 함께 후보지로 선정된 용산구 효창공원앞역 북측에서도 감지됐다. 이곳에는 4040가구 공급이 계획돼 있다. U공인중개업소 관계자는 “후보지 발표 이후에도 분위기가 크게 달라진 것은 없다”며 “매수 문의가 늘어난 것은 아니다. 집주인들이 매물을 거둬들였 다기보다 애초에 매물을 내놓지 않는 분위기”라고 말했다.

주민들의 개발 기대감 자체는 상당하다는 게 현장의 공통된 설명이다. 주변 방배동 정비사업을 통해 노후 주거지가 신축 아파트로 바뀌고 집값이 상승하는 모습을

가까이에서 지켜봤기 때문이다. 인근에는 방배6구역을 재건축한 ‘대미안 원페들라’가 올해 입주했다.

다만 개발 기대감이 실제 사업 추진으로 이어지려면 주민 동의라는 관문을 넘어야 한다. 이번 사업은 조합설립 등 일부 절차를 생략할 수 있지만 주민 동의 자체가 없어지는 것은 아니다. 예정지구 지정 이후 1년 이내 토지등소유자 3분의 2 이상, 토지면적 기준 2분의 1 이상의 동의를 확보해야 복합지구 지정으로 넘어갈 수 있다. 특히 방배동 일대는 다세대·다주택과 상가 등이 섞여 있어 사업이 구체화되는 과정에서 소유자별 이해관계를 조율하는 것이 변수가 될 수 있다는 지적이 나온다.

사업기간을 두고도 신중한 반응이 나온다. 방배동 일대에서 오랫동안 영업해온 한 공인중개사는 “공공이 절차를 줄인다고 해도 실제 사업을 끝내기까지 얼마나 시간을 단축할 수 있을지는 지켜봐야 한다”고 말했다.

/이현진 기자 lhj@metroseoul.co.kr



metro

건설 공사비 더 오른다… 고비용 장기화 우려

이란전쟁 장기화에 유가·원자재 상승 우레탄 66.5%, 아스팔트 50.8%↑

엔데믹으로 안정되어 가던 건설공사비가 다시 들쭉날쭉하고 있다. 이란전쟁이 장기화되고 있는 가운데 가파르게 오른 국제유가와 원자재가격이 본격 반영되면서다. 향후 건설투자나 착공 확대를 발목잡을 수 있다는 우려도 커졌다.

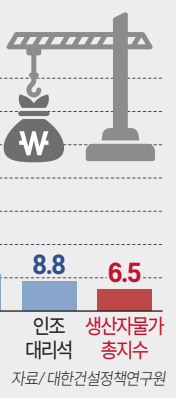
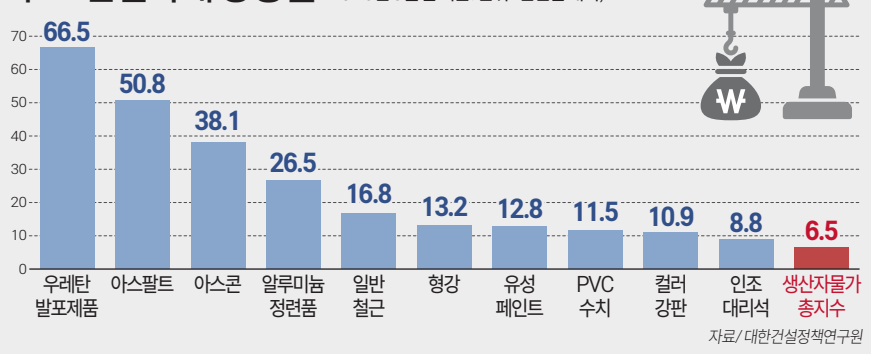
5일 한국건설기술연구원에 따르면 올해 8월 건설공사비지수(2020년 기준)는 138.74로 전월 대비 0.02% 상승했다. 전년 동월 대비로는 5.98%나 올랐다.

대한건설정책연구원은 “건설자재의 높은 가격 상승세가 공사비 부담으로 확산되면서 건설공사비지수도 상승했다”며 “건설공사비는 2023~2024년 상승세가 둔화된 이후 2026년부터 다시 올라비용부담이 확대되고 있는 모습”이라고 설명했다.

주요 건설자재별로는 에너지나 원자재 의존도가 높은 석유화학 계열과 금속자재를 중심으로 상승 압력이 집중됐다.

주요 건설자재 상승률

2026년 8월 말 기준. 단위: 전년말 대비, %



자료/ 대한건설정책연구원

올해 8월 기준 생산자물가 총지수 상승률이 6.5%인 데 비해 우레탄발포제품 66.5%, 아스팔트 50.8%, 아스콘 38.1% 등으로 상승폭이 크게 확대됐다. 금속자재 역시 알루미늄 관련 26.5%, 일반철근 16.8%, 형강 13.2%로 총지수를 크게 웃돌았다.

향후 건설공사비의 상승압력과 변동성은 상당 기간 높은 수준을 유지할 것으로 분석됐다. 국제유가와 원자재 가격, 환율, 인건비 상승에 더해 안전·환경 규제

강화에 따른 추가비용부담까지 지속되는 상황이다.

건정연은 건설공사비 상승 시나리오로 지정학적 리스크와 원자재·환율 부담, 건설수요 회복에 따른 수급 압력을 반영해 2026년 6.5%, 2027년 5.0% 상승을 예상했다.

건정연은 “향후 건설공사비는 과거 급등기보다 상승폭이 둔화되더라도 높아진 비용 수준의 장기화 가능성이 상존한다”고 밝혔다.

/안상미 기자 smahn1@

DL이앤씨, 성수2지구 ‘아크로 성수’ 제안

최고 65층 2381가구 재개발 사업

DL이앤씨가 서울 성동구 성수2지구 재개발 사업에 ‘아크로 성수’를 제안했다.

DL이앤씨는 지난 1일 ‘성수전략정비구역 제2지구 주택정비형 재개발정비사업(성수2지구)’에 수의계약을 위한 입찰

제안서를 제출했다고 5일 밝혔다. DL이앤씨는 앞서 시공사 선정 입찰에 단독으로 참여해 우선협상대상자 자격을 얻었다. 조합은 오는 11월 21일 총회에서 시공사를 선정할 예정이다.

성수2지구는 지하 6층~지상 최고 65층, 11개 동, 2381가구로 재개발하는 사업이다. 사업비는 2조137억원 규모다. DL

이앤씨는 단지명으로 ‘아크로 성수(ACRO SEONGSU)’를 제안했다.

설계와 디자인에는 해외 전문 기업이 대거 참여한다. 기본 설계와 구조 분야에는 글로벌 설계 전문 기업 아르카디스와 초고층 구조 설계 기업 에이랩, 골조 시공 기술 기업 도카가 합류했다.

DL이앤씨는 조합원 전 가구에서 한강을 조망할 수 있도록 설계했다고 설명했다. 한강을 넓게 바라볼 수 있는 스카이라운지도 제안했다.

/성채리기자 cr56@

써밋·투게더·챌린지 3가지 핵심 제시

이강석 대우건설 신임 대표이사가 “기본과 내실을 바탕으로 정상에 도전하겠다”고 강조했다.

5일 대우건설에 따르면 지난 2일 주주총회와 이사회를 거쳐 이 대표를 공식 선임하고 취임식을 열었다. 이날 을지로 본사 푸르지오아트홀에서 열린 취임식에는 정원주 회장과 노동조합을 비롯한 주요 임직원과 내외빈이 참석해 새로운 출발을 함께했다.

이 대표는 취임사를 통해 급변하는 산업과 시장 환경에 대응하고 대우건설의 새로운 도약을 이끌기 위한 세 가지 핵심 경영 방향으로 ‘써밋(SUMMIT)·투게더(TOGETHER)·챌린지(CHALLENGE)’를 제시했다.

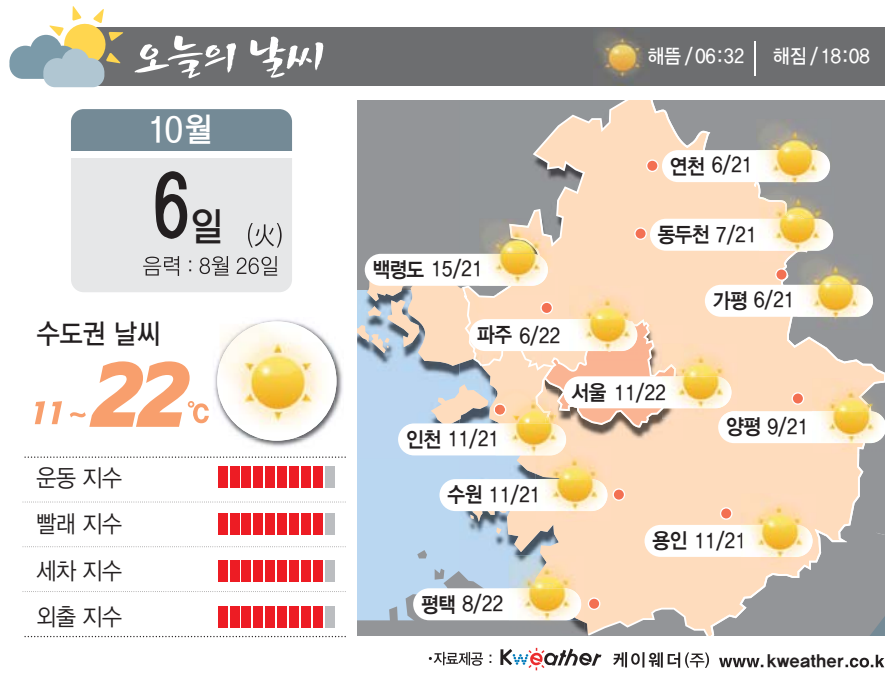
이 대표는 “새로운 미래는 기다린다고



대우건설 이강석 신임 대표이사가 취임사를 하고 있다. /대우건설

오는 것이 아니라 우리의 선택과 실행으로 만들어가는 것”이라며 “우리가 잘하는 것은 더욱 강하게 만들고, 우리가 가보지 않은 영역에는 두려움 없이 도전하겠다”고 말했다. 이어 “써밋, 더 높은 목표를 향하고, 투게더, 서로의 힘을 하나로 모으며, 챌린지, 새로운 미래에 과감히 도전하자”며 “저부터 앞장서겠다. 함께 정상으로 가자”고 강조했다.

/안상미 기자



·자료제공: Kweather 케이웨더(주) www.kweather.co.kr

메트로 한줄뉴스



▲한반도 긴장 조성 말했는데… 젤렌스키, 또 北 언급하며 “위험한 순간” /사진 뉴시스
▲OPEC+, 11월 원유 생산 목표 유지 합의… ‘협력 선언’ 준수 재확인

▲美NASA, 중력 추적에 ‘달표면 원자로’ 개발 2030년까지 마치기로
▲북·중 간 신압록강대교 12년만에 열리나… 6일 개통 주목

▲한국보다 싸다고 샀다가… “잘못 쓰면 구토·복통” 일, 마운자로 경고
▲예멘 정부군 “후티 군사시설 1122곳 공격… 1747명 사망”