

국내 부동산의 유형별 변천사 ② 주상복합아파트



김서은의 부동산 이야기

- (주)오션앤랜드 개발사업부 이사
- 부산동부관광단지 골프&리조트 사업 담당
- 고려대학교 정책대학원 경제학 석사

예전의 임금들은 궁궐 내전에서 취침하고 근정전(勤政殿) 같은 정전(正殿)에서 업무를 보았으니 요즘으로 말하면 직주일체형 공간에서 거주한 셈이다. 지방 수령들도 마찬가지였다. 현대에 들어와서는 1960년대에 지어진 세운상가가 주상복합(住商複合)이라는 새로운 개념을 선보였다. 하지만 주상복합은 1990년대에 와서야 우리 생활 속에 뿌리내리기 시작했다. 도심 공동화 현상과 원거리 출퇴근으로 인한 교통난을 해소하기 위한 직주근접의 방편으로 도입된 것이다.

주상복합은 외환 위기를 거치며 주거 비율이 90%까지 완화되고 소득 증가와 더불어 고급 주택 수요가 늘어나면서 한동안 미래 주거의 대세인 양 열풍이 몰아치기도 했다. 최근에는 그러나 다시 흐름이 바뀌어 인기가 시들해졌고 일각에서는 마치 사람이 살지 못할 곳쯤으로 여기는 풍조마저 엿보이고 있다. 이즈음에 주상복합의 객관적 실체를 한 번 들여다보는 것도 그리 나쁘지 않을 듯하다.

아파트와 주상복합아파트의 차이

흔히 주상복합아파트라고 하지만 엄격히 분류하면 '주상복합건물(mixed-use building)'이 더 정확한 표현이다. 주상복합아파트는 주거, 업무, 상업 기능을 모두 갖추고 있는 것은 어느 주상복합건물과 다를 바 없고 다만 주거 기능이 아파트 형태를 띠고 있을 뿐이다. 주상복합건물은 주택법의 예외조항에서 출발했기 때문

에 주거 부문의 명칭에 대한 법적 정의도 딱히 없는 실정이다.

아파트와 주상복합은 법적 근거에 차이가 있다. 아파트는 주택법을 적용받고 주거지역과 준주거지역에서만 건축이 허용되지만 건축법이 적용되는 주상복합은 상업지역에 들어설 수 있다. 아파트에 비해 근린생활시설, 교육시설, 주차시설 등의 제약에서 상대적으로 자유롭고 변화가에 입지할 수 있는 것도 그래서다.

아파트와는 또 다른 매력의 주거 형태

주상복합의 인기가 시들해진 데에는 일반 아파트와 주상복합의 주거(아파트)를 동일한 개념으로 보고 접근하는 수요자의 인식에서 기인한다고 본다. 주상복합의



주상복합아파트는 주거, 업무, 상업 기능을 모두 갖추고 있는 점에서 어느 주상복합건물과 다를 바 없으나 주거 기능이 아파트 형태를 띠고 있다. 사진 연합DB



고밀도로 개발되는 주상복합아파트는 녹지 공간 부족 현상과 교통난을 심화시키고 상업중심지의 난개발을 초래하는 등 부작용이 우려된다. 사진제공_서울시

입지나 설계, 부대시설 등을 고려하면 목표 계층이 약간 다르다는 것을 알 수 있다. 전통적인 4인 가족이나 초·중·고등학생, 노인이 있는 가정 등에는 잘 맞지 않는 주거 형태다. 변화가이니 학교나 학원이 마땅하지 않을 것이고 공원이나 녹지공간도 부족하다. 실내는 공조시스템에 의한 환기와 냉난방에 의존해야 하고 화초를 키울 만한 발코니도 없다.

하지만 일반 아파트와 달리 지하나 옥상정원에 수영장이 있는가 하면 1층에는 근사한 카페나 레스토랑이 들어서 있고 5~6층에서는 필요한 각종 업무도 볼 수 있다. 건물 전체는 철저한 보안체제를 갖춘 개인 소유 공간으로 안전성과 폐쇄성이 보장된다. 사회 동질성이 큰 계층의 주거공간으로 주민들이 심리적 안정감을 얻을 수 있고 수준 높은 주거 서비스가 제공되는 고급 시설에서 쾌적함과 안락함을 즐길 수 있다는 것도 장점이다. 주거비가 꽤 비싼 데도 아파트와는 또 다른 주상복합만의 가치와 매력이 분명히 존재한다는 얘기도.

안목 있는 이들의 선택은?

설계 형태로 보면 지하와 상업시설, 오피스 등 하층부는 일체형으로 모두 통해 있는 것이 공간 이용에 효율적이고 주거 부문인 상층부는 2개 또는 3개의 기동 형태를 띠는 게 바람직하다는 평이다. 규모는 일반 아파트와 마

찬가지로 최소 400~500가구는 돼야 편의시설 등을 제대로 갖출 수 있고 유지관리비 면에서도 유리하다.

상가 부문이 분양형이냐, 아니면 임대관리형이냐는 건물의 가치와 수익성을 좌우하는 매우 중요한 사항이다. 국내 최고로 평가되는 서울 강남구 도곡동의 주상복합은 상업시설을 분양하지 않고 임대관리형으로 돌려 업종 선정에서 품위 유지에 이르기까지 직접 관리하는 것이 명성을 유지하는 비결의 하나다. 통상적으로 개별 소유인 분양형은 업종이 중복되거나 입점업체의 수준이 들쭉날쭉인 경우가 비일비재하다. 마치 최고급 정장에 싸구려 단추를 단 격이어서 주상복합 전체의 가치를 떨어뜨리는 요인으로 작용하기도 한다.

고밀도로 개발되는 주상복합은 녹지 공간 부족 현상과 교통난을 심화시키고 상업중심지의 난개발을 초래하는 등의 부작용이 우려되고 있다. 비싼 주거비와 함께 주상복합에 대한 비판론의 근거가 되는 요인들이다.

따라서 상업지역에서도 구역을 획정해 일정 규모의 단지화를 피하고 용적률을 비롯한 관련 규정을 정비하는 등 대응책을 적극 강구할 필요가 있다. 고소득 전문직과 국내 상주 외국인 등에게는 여전히 매력적인 주거 공간으로 자리매김하고 있는 만큼 주상복합이 나름대로의 순기능을 담당하며 미래지향적인 진화를 계속해 나가기를 기대해 본다. 