주민들 개발 반기는 '강남 판자촌', 토지보상금이 변수

신규택지 현장에 가다

❷ 개포 재건마을

누적 토지변상금액 4.8억 달해
강제 이주민들, 장기 저리임대
자립 위한 근린생활시설 요구

개포 재건마을 진입로(왼쪽)와 내부 모습. /채신화 기자

'강남의 판자촌'.

소리 없는 아우성 만큼이나 역설적인 곳이다. 강남은 서울 집값의 바로미터 역할을 할 정도로 주택 가격이 비싼 부자 동네로 통하지만 그곳은 달랐다. 강남구 개포동 1266번지 일대 재건마을 이야기다.

정부가 개포동 재건마을을 신규택지 공급지로 선정한 지 한 달 반이 지났다. 아직까진 고요한 분위기다. 토지변상금 등을 놓고 앞으로 험로가 예상된다.

지난 1일 서울 지하철 3호선 매봉역 4번 출구로 나가자 곳곳에 붙어 있는 플래카드가 양재천 가을 단풍축제를 안내했다. 10분 정도 걷다가 마주한 양재천은 금빛 단풍이 수놓아져 있었다. 그러나 양재천 다리를 건너자 분위기가 달라졌다. '또 다른 세계' 마냥 판자나 컨테이너 등으로 쌓아올린 판자촌이 모습을 드러냈다.

개포 재건마을은 1979년 도시 빈민, 거리부랑자, 전쟁고아 등을 강제 이주하며 형성된 무허가 판자촌이다. 지난 2011년 화재 사고 등으로 주민들이 흩어지며 현재는 약 60가구만 남아 있다.

재건마을의 주택 환경은 열악했다. 진입로가 좁아 차량이 들어갈 수 없었고, 제대로 길이 나 있지 않아 입·출구를 찾기 어려웠다. 작은 부지에 집들이 다닥다닥 붙어 있어 주택끼리의 간격이 좁고, 벽이나 지붕엔 장판 등 건축용으로는 부실한 재료가 덧대 있었다. 집집마다 소화기를 비치해두긴 했으나 주택 사이에 액화천연가스(LPG)통이 위험하게 놓여있는등 여전히 화재 사고의 위험이 곳곳에 서려 있었다. 작은 골목에 사다리, 자전거 등이 질서 없이 놓여 있어 사람들이 지나가기에도 불편해 보였다. 이날 마주친 한 노인은 "뭐(물건을) 놓을 데도 없어 (살기) 불편하다"며 지팡이를 쥐고 포장되지 않은 좁은 길을 한참 걸어 나갔다.

정부는 이곳에 신규 택지를 공급하겠다고 밝혔다. 지난 9월 공급 확대 정책의 일환으로, 서울에선 송파구 옛 성동구치소 부지와 개포 재건마을에 공공택지를 조성하기로 했다.

개포 재건마을은 지하철 3호선 매봉역과 1㎞ 내로 대중교통 접근성이 양호하고, 양재천 등의 환경요소를 활용해 친환경 단지를 조성할 수 있기 때문이다.

마을 주민 등은 일대 개발을 긍정적으로 보는 분위기다. 그러나 토지변상금 등 서울시와 주민 협의가 어려운 문제가 남아 있어 난항이 예상된다.

재건마을은 지난 2012년 서울시가 공영개발 계획을 발표하며 정비사업이 추진됐으나 주민 이주 대책에 대한 합의가 불발되며 연기돼 왔다. 그러자 강남구청이 2014년부터 이주민에게 토지변상금을 요구했다. 민주평화당 정동영 의원에 따르면 개포 재건마을에 2014~2018년까지 누적된 토지변상금액은 4억8557만원에 달한다.

강제 이주민들은 토지변상금에 대해 억울함을 표하며 재건마을 토지 일부를 장기 저리로 임대하고, 경제적 자립을 위한 근린생활시설 건립을 요구하고 있는 것으로 알려졌다.

개포동의 한 부동산 중개업소 관계자는 "재건마을 개발은 인근 지역에 호재"라면서도 "그러나 그동안에도 얘기만 많고 실제로 추진된 적 없어서 아직까지 개발 기대감이 높지 않다"고 말했다.

실제로 일대 집값도 고요하다.

재건마을 오른쪽으로 있는 개포주공현대2차(1986년 준공)의 경우 8월 초 84.81㎡가 17억원(9층)에 매매된 이후 거래가 뚝 끊겼다. 현재는 같은 타입이 18억5000만원에 호가하고 있으나 같은 기간 강남 지역 집값 상승률에 비하면 덤덤한 수준이다.

그 옆으로 도로 하나를 건너 있는 개포현대1차(1984년 준공)도 지난 9월 95.4㎡가 18억8000만원(13층)까지 팔렸다. 이후 한 달 반 정도 지났으나 가격은 더 오르지 않고 18억~19억원대에 호가하고 있다.

또 다른 부동산 중개업자는 "강남 지역에 신혼희망타운이 들어온다는 점에서 주민들이 환영하는 분위기는 아니다"라며 "다만 개발이 본격화되고 젊은 세대가 유입되면 일대에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보고 있다"고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

'분양 성수기' 전국 1만1130가구 봇물

분양캘린더

11월 둘째주부터 본격적인 분양성수기에 진입한다. 서울 강남의 최대어인 '래미안리더스원'을 비롯해 수도권·지방 등 전국에서 1만가구 이상 물량이 쏟아진다.

4일 부동산114에 따르면 이달 둘째 주에는 전국에서 1만1130가구가 공급된다.

최대 관심 단지는 삼성물산이 서울 서초구에 공급하는 재건축 아파트 '래미안리더스원'이다. 이 아파트는 정부의 주택 공급 규칙 개정을 앞두고 1주택자가 청약 당첨을 기대할 수 있는 사실상 마지막 단지이기 때문이다.

이 밖에 경기도 의정부시 용현동 '탑석센트럴자이', 하남시 신장동 '하남호반베르디움에듀파크', 인천 서구 원당동 '검단금호어울림센트럴', 경남 거제시 장평동 '거제장평꿈에그린' 등이 분양을 앞두고 있다.

견본주택은 전국 5개 사업장에서 문을 연다. 경기도 화성시 병점동 '병점역아이파크캐슬', 부산 수영구 광안동 '광안에일린의뜰', 광주 광산구 우산동 '광산쌍용예가플래티넘' 등이 방문객을 맞을 채비를 한다.

/채신화 기자

코스피, 美 '위대한 합의'에도 '어닝쇼크'

주간펀드 동향

1.88% 하락한 2024.46 마감

한 주 간 글로벌 증시는 반등세를 보였지만 국내 증시는 여전히 마이너스 수익률을 기록했다.

4일 한국거래소(KRX)에 따르면 코스피지수는 지난 한 주(10월26~11월1일)간 금융당국의 증시안정화 대책에도 불구하고 주초반에는 3분기 어닝쇼크가 이어지며 심리적 지지선인 2000포인트를 하회했다. 주 중반 들어 미국 도널드 트럼프 대통령의 미·중 무역분쟁에 대한 '위대한 합의' 발언이 전해지며 낙폭을 줄인 끝에 전주 대비 1.88% 하락한 2024.46에 장을 마감했다. 해당 기간 개인은 4217억원 순매도세를 보였으나 기관이 순매수로 방어했다.

선진국 주식시장을 반영하는 모건스탠리캐피털지수(MSCI) 월드인덱스(World Index)는 전주 대비 1.73% 상승한 2040.93포인트를 기록했고, 신흥국 주식시장을 반영하는 MSCI EM 지수는 전주 대비 2.37% 상승한 971.44을 기록했다.

해당기간 국내 주식형펀드는 2.41% 하락했다. 저점에서의 증시 반등이라는 인식에 따른 저가 매수세력에 힘입어 지수를 추종하는 인덱스 유형에서 자금 유입이 있었지만, 액티브주식일반 유형을 중심으로 순자산 감소가 나타나면서 전주 대비 순자산은 2700억원 줄었다.

해외 주식형펀드는 0.95% 소폭 상승세를 기록했다. 지역별 분류에서는 브라질(4.92%), 북미(2.18%), 친디아(1.95%) 펀드가 양호한 수익률을 기록했고 중국(0.13%), 베트남(0.15%), 신흥유럽(0.23%) 펀드가 상대적으로 저조한 수익률을 보였다. 순자산은 2700억원 증가했다.

한 주간 가장 수익률이 좋았던 국내주식형 펀드는 액티브주식중소형 유형인 '브레인코스닥벤처증권투자신탁(주식혼합)종류C'로 해당기간 0.31%의 수익률을 보이며 전주에 이어 상대적으로 양호한 성과를 기록했다. 해외주식형에서는 중남미주식 유형으로 분류되는 '미래에셋브라질업종대표증권자투자신탁 1(주식)종류A'(6.01%)가 수위를 차지했다.

/손엄지 기자

남북경협주 48개사 4일간 평균 18.9%↑

株라큘라의 종목

도화엔지니어링·희림

급락하던 국내증시 V자 반등세
코스피 5%, 코스닥 9.7% 급등

〈10월 증시급락 후 섹터별 주가 반등률 Top10〉 (단위 : 조원, %)

섹터분류	시가총액	주가변동률		
		2018.01.02~2018.09.28	2018.09.28~2018.10.29	2018.10.29~2018.11.02
남북경협48개社	35.8	93.2	-32.7	18.9
IT가전	34.3	0.1	-22.9	15.5
반도체	352.8	-8.8	-24.4	12.6
기계	30.3	-3.3	-22.9	12.1
IT하드웨어	39.6	4.8	-24.5	11.9
화장품, 의류, 완구	69.9	-1.0	-26.2	11.9
게임, 소프트웨어	88.9	-4.1	-25.1	11.8
건설, 건축관련	45.4	14.2	-25.9	11.6
건강관리	155.1	14.0	-29.2	11.4
디스플레이	19.0	-18.4	-22.2	11.1

/자료=와이즈에프엔, 리서치 알음

"지난주 화요일 이후 국내 증시가 저점을 찍고 급반등한 가운데 시장에 충격을 줄 만한 큰 변수들은 대부분 해소된 것으로 판단된다. 시장을 주도할 섹터에 집중해 계좌 손실을 만회해야 한다."

독립리서치 리서치알음 최성환 수석연구원은 4일 급격히 하락한 증시에서 남북경협주의 반등이 탄력적으로 진행되고 있다며 이같이 밝혔다.

10월 들어 급락을 거듭하던 국내 증시는 지난 화요일 저점을 찍고 V자 반등을 보이고 있다. 최근 4거래일 동안 코스피는 5%, 코스닥은 9.7% 급등했다.

앞서 지난 9월 28일부터 10월 29일까지 코스피지수는 14.8%, 코스닥지수는 23.4% 하락했다. 해당기간 2000여개 종목 가운데 30% 이상 하락한 종목 수는 660개에 달했다.

이에 대해 최 연구원은 "최근 증권사 반대매매로 반토막난 계좌가 부지기수"라면서도 "향후 미국 중간선거 이후 시장이 어떤 방향성을 보일 지 판단해 투자전략을 새로 수립해야 한다"고 조언했다.

그는 시장에 큰 하락을 줄 변수는 대부분 해소됐다고 판단했다. 미·중간 무역전쟁이 진정되는 분위기인데다 글로벌 경기지표가 하락하면서 금리인상 시기가 지연될 것이란 시각이 우세해 금리 이슈에 따른 부담이 완화됐기 때문이다. 또 연말 대주주 요건 등으로 출회가 예상됐던 개인물량이 이번 하락장에서 1조5000억원 가량 소화되면서 우려감을 덜었다.

최 연구원은 "시장을 주도하는 섹터에서 답을 찾아야 한다"면서 남북경협주를 주목할 것을 주문했다.

특히 연내 한반도 종전선언과 김정은 위원장의 서울 답방이 예정된 가운데 미국 중간선거 이후 북미정상회담이 열릴 것으로 예상돼 남북경협에 대한 기대감은 장기간 지속될 전망이다.

실제 최근 4거래일 동안 리서치알음이 비중확대를 제안한 남북경협주 48개사의 평균 주가 상승률은 18.9%에 달했다.

같은 기간 코스피·코스닥 상승률과 비교해 월등히 높은 상승률일 뿐 아니라 다른 업종들과 비교해도 큰 상승폭이다.

/손엄지 기자 sonumji301@

'올해의 건설기술대상' 노명선·류병화씨

국토부, 오늘 시상식 개최

올해의 건설기술대상에 토목설계 분야에서는 노명선 ㈜유신 전무, 건설사업관리 분야에서는 류병화 ㈜희림종합건축사사무소 사장이 선정됐다.

국토교통부는 5일 서울 양재동 엘-타워 그랜드홀에서 '건설기술관리의 날' 행사를 개최하고 이들에게 시상을 한다고 4일 밝혔다.

건설기술대상은 건설산업 발전에 기여한 건설엔지니어링 업계 종사자의 공로를 치하하고, 건설기술의 미래 발전방향을 제시하기 위해 마련됐다. 국토부와 한국건설기술관리협회가 공동주최하고 있다.

설계부문은 2018년 현재 준공 완료한 설계용역을 대상으로, 건설사업관리 부문은 준공되거나 공정률 50%를 넘는 건설사업관리용역에 참여한 건설기술자를 대상으로 공모를 진행했다.

토목설계 분야에서 대상을 받은 노명선 전무는 네팔 바르디바스(Bardibas)·이나루와(Inaruwa) 간 전기철도(139㎞) 구간을 성공적으로 설계, 건설기술의 글로벌 경쟁력 제고에 기여한 점을 인정받아 대상 수상자로 선정됐다. /채신화 기자