금싸라기 땅, 오를만큼 올랐나… 호재에 들썩이더니 '잠잠'

부동산 현장 르포

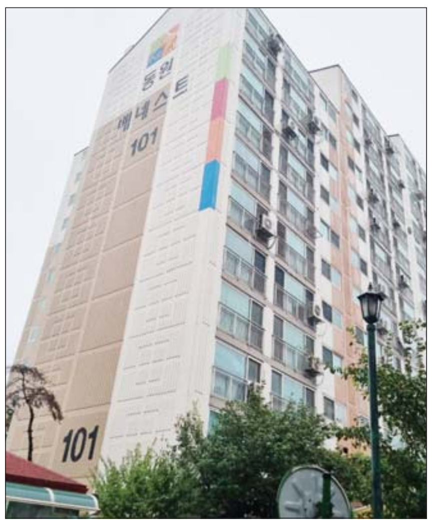
용산 정비창 개발 발표 그 후

매물은 물론 관련문의도 거의 없어
일대 토지거래허가구역으로 지정
투자심리 위축, 사업 좌초 우려도
용산 아파트 매매가격 하락폭 커져

국제업무지구로 조성될 '용산 정비창 부지' 전경.

서울 용산구 이촌동 지역에 위치한 '북한강 성원아파트'. /김대환 기자

태풍 '힌남노'의 북상으로 폭우가 내리던 지난 5일 서울 용산 정비창 부지를 찾았다. 현지 공인중개업소에선 용산 정비창 개발 발표 이후 약 40일이 지났지만 투자 관련 문의 전화가 거의 없었다고 입을 모았다. 당초 업계에서는 정비창 발표와 대통령 집무실 이전으로


서울 용산구 이촌동 지역에 위치한 '동원 베네스트 아파트'.

들썩였던 용산 지역 부동산 시장에 다시 한 번 호재가 작용할 것으로 예상했다. 하지만 현장 분위기는 예상보다 차분했다.

용산역 인근 A공인중개업소 대표는 "용산 지역은 가격이 오를 대로 오른 상황이지만 매물을 찾기 어렵다"면서 "투기 수요를 막기 위해 용산 정비창 일대를 토지거래허가구역으로 지정한 것도 투자 심리를 위축 시켰다"고 말했다.

오세훈 서울시장은 지난 7월 26일 서울의 마지막 남은 금싸라기 땅으로 불리는 용산 정비창 일대에 대한 개발 가이드라인을 제시하는 '용산국제업무지구 개발구상'을 발표했다. 사업은 지난 2013년 글로벌 금융위기 사태 등으로 최종 무산된 이후 청사진 부재 등으로 10년째 방치돼 왔다.

서울시는 최초의 '입지규제최소구역'으로 지정, 법적 상한 용적률 1500%를 뛰어넘는 초고층 건물이 들어서도록 할 계획이다. 최대 용적률과 층수는 개발계획이 확정되는 과정에서 구체화하고, 내년 상반기쯤 민간이 사업을 진행하면서 확정된다.

용산지역의 아파트 가격은 지난 3월 국방부 신청사가 있던 건물이 대통령 집무실로 선택된 이후 급상승했다. 국토교통부 실거래가 공개시스템에 따르면 용산구 한강로3가에 위치한 '용산시티파크'는 지난 4월 전용면적 146㎡가 28억원에 거래됐다. 지난해 6월 같은 면적 거래가격(24억6000만원) 대비 3억4000만원이나 올랐다.

이촌동 지역에 위치한 '동원 베네스트'의 경우 지난해 1월 전용면적 84㎡가 13억7000만원에 거래됐지만, 1년 5개월 만에 거래가격(17억원)이 3억3000만원 상승했다.

하지만 최근 한국은행에서 기준금리를 0.25%포인트 인상하는 '베이비스텝'을 단행한 데다 연내 인상 가능성이 커지면서 부동산 시장의 하방 압력도 커지고 있다. 실제로 최근 용산 지역의 아파트 매매가격은 하락세를 이어가고 있다. 한국부동산원의 '주간 아파트 가격 동향(8월 29일 기준)'을 보면 용산 지역의 아파트 매매가격은 전주 대비 0.04% 하락했다. 하락폭은 전주(-0.02%) 보다 0.02%포인트 확대됐다. 지난달 15일(-0.01%) 하락 전환 이후 하락폭은 커지고 있다.

부동산 빅데이터 업체 아실에 따르면 용산구 이촌동 지역에 위치한 '북한강 성원'의 전용면적 59㎡는 지난 7월 실거래가가 16억6000만원을 기록했다. 지난해 10월 신고가인 18억8000만원 대비 1억2000만원 하락했다.

B공인중개업소 대표는 "용산정비창 개발이 호재를 불러오기 위해서는 사업이 안정적으로 계속 진행될 것이라는 확신을 줘야한다"면서 "오세훈 시장의 임기가 내년 6월 말에 끝나기 때문에 만약 정권이 바뀐다면 사업은 흐지부지될 것이라는 불안감이 나오고 있다"고 말했다.

이에 대해 함영진 직방 빅데이터랩장은 "SH공사와 코레일 등이 직접 사업에 참여하기 때문에 사업이 늦어져도 좌초되는 일은 없을 것으로 예상한다"고 전했다.

/김대환 기자 kdh@metroseoul.co.kr

"한식셰프 멸종위기… 창작자처럼 투자하고 육성해야"

최태원 대한상의 회장 진행 '식자회담', 한식산업 토론

"수십년간 지속된 한식 셰프의 멸종위기…가르쳐준대도 안오더라"(조희숙 셰프)

"셰프를 한명의 창작자로 생각하고 한식당에 대한 꾸준한 투자 있어야"(권우중 셰프)

"단발적인 국가정책 지양하고, 꾸준한 발전 전략 필요하지 않나"(이원일 셰프)

대한상공회의소가 국가발전 프로젝트 두 번째 시즌으로 진행하고 있는 '식자회담'에서는 한식 요리사들이 한식산업에 대해 이같이 비판했다.

그간 높아져 온 한식의 세계적 인기와는 별개로 한식을 산업 구조화하는 데에는 더 많은 노력이 필요하다는 이야기이다.

◆한식 요리사, 멸종위기 문제 깊은 공감

대한상공회의소는 최태원 대한상의 회장이 프로그램에 직접 참여하고 있는 '국가발전프로젝트: 식자회담'에서 한식 대표 요리사들과 한식산업화의 문제점에 대한 이야기를 토론했다고 6일 밝혔다.

권우중 셰프는 "평소 TV 출연을 꺼리지만, 한식 산업의 현실을 잘 모르시는 분들이 많아서 출연하게 됐다"고 전했고, 이원일 셰프는 "오늘 정말 이를 갈고 나왔다"며 "현장에서 일을 하면서 느낀 바가 많은데 다 털고 가겠다"고 전하기도 했다.

한식 선호도 낮고 투자도 절멸
국가정책도 단발적 지원 그쳐
산업·체계화 미흡…생산성↓
푸드테크 육성, R&D 강화 필요

조희숙 셰프는 "한식 셰프의 멸종위기가 문제"라며 인재양성 문제가 한식 산업화의 걸림돌이 되고 있다고 말했다. 조 셰프는 "30~40년 전에 요리할 때도 인력난이 있었는데, 지금도 현장에는 사람이 없다"며 "그동안 사람이 안 키워진 것인데, 그러면 인재 양성에 근본적인 문제가 있는 것이 아닌가"라고 되물었다.

실제로 한 조사에 따르면, 식품·외식 분야 중 '조리과학·조리계열' 재학생의 '한식 분야 일자리' 선호도는 23%에 불과하다. 또한, 이들이 한식을 희망하지 않는 이유는 적성에 맞지 않아서'(43.8%), '업무 강도가 높아서'(13.7%), '전망이 좋지 않아서(4.9%) 등으로 조사된 바 있다.

셰프들은 이에 대해 르꼬르동 블루, 페란디 요리학교와 같이 한식 셰프를 양성하기 위한 교육기관 설립에 대해 논의하기도 했다. 대체로 한식 교육 기관의 필요성에 대해서는 공감했으나, 기존과 같은 직업학교 형태는 실효성이 부족하다고 공감했다.

최태원 대한상의 회장이 직접 출연해 진행하고 있는 SBS 식자회담 대표 이미지. /SBS 공식 홈페이지 갈무리

권우중 셰프는 "한식당에 대한 투자가 멸종됐다"며 투자를 통해 자금이 들어와야 산업구조의 혁신 및 한식의 고급화가 가능하다는 이야기를 전했다. 기업이 체육, 예술 등에 대한 투자를 진행하는 만큼 셰프를 한명의 창작자로 생각하고 투자를 한다면 한식의 산업화를 앞당길 수 있다고 전했다.

이원일 셰프는 "한식당 산업화의 아쉬운 점은 국가정책"이라며 해외 한식당에 대한 지원 정책, 홍보 방법들이 너무 단발적인 지원에만 치중돼 있다는 점을 아쉬운 점으로 꼽았다. 누군가가 한식산업에 대한 주도권을 잡고 장기적이고 꾸준한 발전 전략을 끌고 가야된다는 이야기다.

아울러 현장에서는 셰프 식자단들은 이 외에도 한식당 비즈니스가 갖는 구조적 문제(낮은 마진율, 인건비 등), 한식에 대한 인식 개선, 재료 수급, 전문 서버의 양성 문제 등에 대해서도 깊게 논의됐다.

◆"한식의 산업화, 10점 만점에 3점"

'국가발전프로젝트: 식자회담'에 출연한 기업인 식자단(게스트)들은 한식산업화에 대해 앞으로 해나가야 할 일이 더 많은 분야라고 전한 바 있다. 이들이 점수 매긴 현재 한식의 산업화 점수는 10점 만점 기준 3점이다.

CJ제일제당 김숙진 그룹장은 "한국인이 한식 외의 음식을 먹는 횟수는 일주일에 적어도 1~2회"지만 "다른 나라에 계신 분들은 한식을 그 정도로 먹지 않는다"며 2점을 부여했다. SPC 파리크라상의 이명욱 대표 역시 "이제 막 발걸음을 시작한 단계"라며 3점을 매겼다.

◆한식 산업적 접근 해야.

이처럼 한식을 산업으로서 육성하고 발전시키려는 전략과 접근은 아직 미흡하다.

날로 치솟는 한식의 인기와는 별개로 산업화·체계화되지 못하고, 전반적인 생산성이 떨어진다는 게 전문가들의 분석이다.

실제 국내 외식업은 산업화가 미흡한 대표적 업군이다. 농림부에 따르면 국내 외식업 사업체 수는 80만개로('20년 기준) 전 산업의 13.3%에 달하는 반면 매출액은 140조원으로 전 산업의 2.1%에 그친다. 게다가 영세 소상공인이 대다수(84.6%)이며, 5년 생존율이 20.1%('20년 기준)밖에 되지 않을 정도로 폐업이 잦은 업종이다. 생산성을 높이기 위해서 산업구조를 개선하고, 푸드테크 육성, R&D 활성화 등이 필요한 이유다.

실제 정부에서도 이런 문제를 인식, 향후 5년간 9,000억 규모의 재원을 투자해 외식산업을 미래 성장 산업으로 발전시킨다는 계획을 밝힌 바 있다.

대한상의 측은 "앞으로 방영될 5, 6회차 방송에서는 지금까지 제기됐던 많은 문제점들에 대해 해법을 고민해 보는 시간이 될 것"이라 전하며 "이번 식자회담을 계기로 향후 한식 산업화를 위해 관련 업계 의견을 모으는 창구를 오픈할 예정"이라 밝혔다.

/최빛나 기자 vitna@