

민간개발 연계형 국공유지 활용형 투트랙으로 개발

역세권 첫집 향방은

윤석열 정부가 내달 내놓을 '250만 가구+' 주택공급 정책에는 청년원가주택과 함께 역세권 첫집도 포함된다. 말 그대로 지하철역 등 역세권 인근에 분양주택을 건설해 생애 첫 구매자들을 대상으로 공급한다.

처음에는 MZ세대 등 젊은층만 대상으로 할 방침이었지만, 아직 내 집 마련을 하지 못한 중·노년층의 반발을 우려해 이들도 대상에 편입시킬 방침인 것으로 알려졌다.

20만가구 규모의 역세권 첫집은 크게 민간개발 연계형·국공유지 활용형으로 구분된다. 이 중 민간개발 연계형은 민간 재개발·재건축 아파트의 용적률을 현재 약 200%에서 500%로 상향조정하고, 그 결과로 생겨나는 물량의 절반을 기부채납받아 시세의 반값으로 분양하는 형태다.

국공유지 활용형은 역세권 인근에 지하철역, 빗물펌프장, 경주차장 등을 복합 개발해 상부 공공주택용지로 쓴다. 현재 서울주택도시공사(TH)공사가 진행 중인 콤팩트시티가 여러 개 해당한다.

부동산 업계에서는 이 중 국공유지 활용형에서 역세권 첫집의 공급속도가 빠를 것으로 예상한다.

SH공사가 현재 신내4지구를 비롯해 △서남 물재생센터 △강일·장지·방화 버스차고지 입체화 △연희(교통섬)·증산(빗물펌프장) 등에서 콤팩트시티 사업을 추진하고 있기 때문이다.

이들 사업지구 중에서 가장 속도가 빠른 곳은 신내4지구다. 연내 착공을 목표하고 있지만, 임대주택 990가구로만 구성된다. 분양주택을 공급하는 역세권 첫집과는 거리가 먼 셈이다. 반면 다른 사업지구들은 분양주택을 포함하고 있어, 향후 나올 구체적인 물량에 관심이 모아진다.

민간개발 연계형은 대량으로 물량이 나올 수 있지만 정비사업 조합원들의 이해관계가 얽혀 있어 제대로 공급할 수 있을지 의문이라는 지적이 나온다.

정석한기자

ESG 통한 공공기관의 혁신과 과제

최근 가장 관심이 쏠리는 경영 화두를 꼽으라면 당연히 ESG 경영이다. 오는 2030년이 되면 모든 상장기업의 ESG 정보공시가 의무화될 예정으로, 이미 연·기금은 투자 기준으로 ESG를 활용하기 시작했다.

기고



김남정
LH토지주택연구원
국토도시연구실 수석연구원

새로 출범한 윤석열 정부의 국정과제에도 ESG 관련 정책을 쉽게 찾을 수 있다. 이제 ESG는 기업경영의 선택사항이 아닌 필수조건이자 의무로 여겨지고 있다.

ESG 경영이란 경영활동에 따른 환경(Environment), 사회(Social), 지배구조(Governance)를 개선해 장기적으로 기업의 안정적 경영과 수익 창출을 도모하는 것을 말한다.

ESG 경영은 기업의 장기투자 리스크관리 전략에 해당되며, 투자자의 관점에서, ESG를 평가하는 기준으로도 활용되고 있다.

현재는 기업의 매출액과 순이익 등 무척 가치만 투자의 판단기준으로 삼았다면, 이제는 환경 개선과 사회적 가치 실현, 의사결정 체계의 투명성까지 확인하고 투자를 결정하겠다는 것이다.

이러한 ESG의 화두가 이제 공공기관으로 옮겨가고 있다. 정부 국정과제에는 ESG를 통한 공공기관의 혁신으로 질 높은 대국민 서비스를 제공하겠다는 의지가 반영됐다. 공공기관의 ESG 역량을 강화해 자율과 책임경영을 통한 효율화를 추진해 나가겠다는 것이다.

ESG는 투자자 입장에서 볼 때 투자손실을 예방할 수 있는 책임투자 원칙에 해당된다.

따라서 공공기관의 ESG 경영은 정부가 국민 세금의 낭비를 예방할 수 있는 책임운영 원칙에 해당된다고 이해할 수 있다. 공공기관의 조직·생산성에 대한 우려는 어제오늘의 이야기는 아니다.

다만, 이전과 차이가 있다면 공공기관 자체적으로 ESG 경영을 통해 효율화와 혁신을 추진할 것을 우선적으로 주문받고 있다는 점이다.

ESG 경영을 통한 공공기관의 경영 효율화와 자구노력은 두 가지 기본적인 방향성을 갖춰야 한다.

첫째, 국민의 마음을 얻을 수 있는 의사결정 체계를 갖췄는지를 검증해야 한다. 사외이사의 구성과 감사위원의 활동이 공공기관 경영을 견제할 수 있는 구조로 구축되고 있는지를 국민 참여형 의사결정 체계로 개편했는지 확인해야 한다.

둘째, 공공기관 특성·맞는 ESG 평가 준이 마련, 평가 결과 ESG가 갖는 의미는 기업의 재무적 가치뿐만 아니라 비재무적 가치를 동시에 고려하는 것에서 찾을 수 있다. 공공기관의 부채가 갖는 구조적 원인에 대한 깊이 있는 분석이 필요하다.

지금은 공공기관의 자발적 혁신과 노력이 그 어느 때보다도 중요한 시점이다. ESG 경영을 통해 국민의 눈높이를 어떻게 맞추는가에 따라 공공기관의 운명이 좌우될 것으로 보인다. 공공기관 스스로 ESG 경영을 통해 혁신을 위한 자구노력을 지속적으로 추진해야 국민들의 신뢰를 확보할 수 있다.