

# 재건축 시장, 잇따른 규제책 발표로 혼란

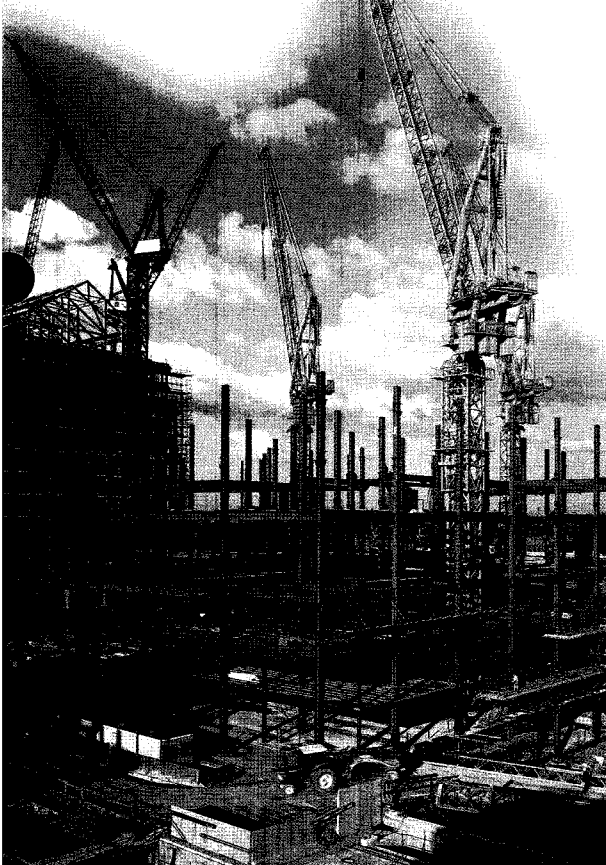
재건축 아파트 시장이 혼란에 빠졌다. 소형 평형 건립 의무제, 지구단위계획 등 정부와 서울시가 잇따라 내놓은 재건축 규제 때문이다. 이에 따라 그 동안 재건축을 추진해 온 주민들의 불만이 높아지고 있다. 특히 재건축이 집중적으로 벌어지는 강남지역의 아파트 주민들에게는 재건축 정책의 풍향에 따라 해가 엇갈리고 있다. <취재 | 박창배 기자>

## 정부, 잇따른 재건축 규제

정부는 지난 7월 26일 전세시장의 불안정을 해소하기 위해 소형평형 의무제를 부활키로 했다. 정부 발표 직후 재건축이 어려워질 중층아파트나 일부 택지지구 아파트는 거래가 끊어진 채 가격도 약세로 돌아서는 등 반응을 보였다. 정부는 주민들의 반발을 의식해 '서울 경기 차등적용', '1대1 재건축 예외', '용적률 인센티브 제공' 등 대책을 잇따라 내놓고 있다. 그러나 정부방침에 예외조항 등이 덧붙여지면서 재건축시장의 혼란을 부추기고 있다.

소형평형 의무제를 적용할 때 중층(10~15층)단지 외 개포·고덕·둔촌 등 택지개발지구 저층(5층)단지, 가락시영 등 개별 저층단지 등이 영향권 안에 있는 것으로 보인다.

5개 저밀도지구 가운데 잠실, 청담·도곡, 압사·명일, 화곡 등 네곳은 이미 소형 평형 의무율이 확정돼 이번 조치의 적용을 받지 않는다. 주민들의 반발로 소형평형 건립비율이 확정되지 않은 반포 역시 이번 조치를 적용받지 않지만 저밀도지



구 기본계획에 따른 평형제한은 받는다. 중층아파트와 아직 건축심의를 통과하지 않은 가락 시영·가락 한라시영 등 저층 개별단지는 직격탄을 맞을 것으로 점쳐지고 있다.

중층의 경우 대부분 재건축 후의 평형을 전용 25.7평 이상으로 배정했기 때문이다. 전용 18평 이하 아파트를 20~30% 정도 지으면 상당수 조합원이 재건축 후 기존 평형보다 작은 평형을 배정받을 수도 있다.

10~20평형으로 이뤄진 저층 단지는 소형 의무비율을 피해가기 어려울 전망이다. 개포지구는 서울시가 용적률을 2중주거지역에 해당하는 200%까지 낮추라고 요구하고 있어 이번 소형의무비율까지 적용하면 조합원 부담금이 더욱 늘어난다.

## 술렁이는 재건축 시장

정부의 잇단 조치로 재건축 수익성은 크게 떨어질 수밖에 없다. 용적률이 강화되면 일반분양분으로 돌릴 수 있는 물량이 줄어들어 건설업체의 채산

성이 그만큼 떨어지게 된다. 게다가 소형 아파트의 경우 건축비가 상대적으로 많이 들어 조합원들의 부담은 늘어난다. 특히 평형을 넓히는 대신 기존 가구수 만큼만 건축하는 1대 1 재건축 단지는 더욱 타격이 크다.

부동산 관계자는 “현재 살고 있는 평형보다 작은 평형을 배정받을 수 있기 때문에 아예 사업추진이 불가능해질 수도 있다”고 지적했다. 그간 치열한 재건축 수주전을 벌여온 업체들은 이번 조치로 인해 전체 사업에서의 재건축 비중을 대폭 줄일 수밖에 없다는 분위기다.

삼성물산 주택부문은 “건설회사 입장에서선 소형 평형이 늘어나게 되면 원가상승의 부담을 안을 수밖에 없다”며 “정부와 서울시 등 지방자치단체의 재건축 규제가 갈수록 강화될 것으로 보여 리모델링쪽으로 무게중심을 옮겨야 할 때가 온 것 같다”고 말했다.

건교부와 서울시는 일단 8월중 소형 평형 의무공급 비율을 확정하되 이미 건축심의를 통과한 재건축단지에 대해서는 이를 적용하지 않는다는 입장이다. 이같은 방침에 따라 제도 확정 시점에서 건축심의 절차를 통과한 단지와 그렇지 못한 단지 사이에 희비가 교차할 것으로 보인다. 아파트 값이 대거 하락하느냐, 아니면 상대적인 혜택을 받아 낙폭이 작거나 부분적으로는 상승할 가능성도 있다.

그러나 서울시와 각 구청에서 가급적 사업계획 승인을 늦추고 있어 반사이익을 볼 단지는 많지 않을 전망이다. 잠실과 암사·명일지구, 화곡과 반포지구, 청담·도곡지구 등 서울의 5개 저밀도지구는 이미 별도의 개발기본계획에 의해 전용면적 18.7평 이하의 소형 아파트 비율이 20~30%선으로 적용을 받고 있다.



## 재건축 사업 중단하는 곳도 속출

강남 지역 중층(6~14층) 아파트 재건축 사업은 사실상 중단된 상태인 것으로 나타났다.

재건축 열기를 부추기는 주요 세력으로 꼽혔던 건설사들이 시공 참여를 꺼리고 있으며 조합 내부에서도 추가 부담금 문제를 놓고 마찰을 빚고 있어 사업이 난항을 겪고 있다.

현대산업개발은 서초구 A아파트 재건축 사업에 참여를 유보하기로 방침을 정했다. 현대산업 관계자는 “12층 규모에 500여 가구로 구성된 이 아파트는 조합측에서 재건축 후 용적률을 285%로 설정해둔 상태”라며 “서울시가 250% 이상 용적률을 허용해주지 않을 방침인데다 소형평수까지 새로 건설해야 한다면 사실상 사업이 힘들다”고 말했다.

이에 따라 현대산업은 조합측에 건설교통부가 최종 결론을 내놓을 때까지 사업을 연기할 것을 건의해둔 상태다.

LG건설도 지난해부터 추진했던 강남구 B아파트 재건축 사업에서 사실상 손을 뗀 상태다. LG건설 관계자는 “지금 당장 시공사로 선정된다고 해도 지구단위계획을 세우는데만 1년 가량이 걸릴 뿐더러 당초 예상보다 조합원 추가 부담금이 큰 폭으로 늘어나기 때문에 당분간 재건축이 어렵다고 판단했다”고 말했다.

그는 또 “정부가 소형평수 의무비율을 조정한다고는 하지만 아직까지 확정되지 않은 만큼 추이를 지켜보기로 했다”고 덧붙였다.

각 구청별 재건축 관련 인허가 신청도 급감 추세다. 서초구의 경우 지난해 안전진단 신청이 55건이나 접수됐지만 올해는 단한건도 없다. 안전진단은 재건축 사업의 첫 단계로 조합이 구청에 신청하는

것이다. 작년에 40건이었던 조합설립인가도 올해 들어서만 소형 연립주택을 중심으로 4건이 나갔을 뿐이다.

이를 반영하듯 서초동 금호아파트 등 노른자위로 꼽혔던 단지들이 정부방침 확정여부에 따라 재건축 추진 여부를 다시 결정기로 한 것으로 알려졌다.

업계 관계자는 “5층 이하 저층단지나 건축심의를 통과한 곳은 별다른 영향을 받지 않겠지만 사업 초기단계에 있는 강남 중층아파트는 장기적인 관점에서 재건축을 고려하는게 현명하다”고 말했다.

## 업계·주민 불만 고조

최근 정부가 발표한 소형평형 의무화 등 재건축 규제 방안과 관련 주민·업계 모두 불만의 소리가 높다.

주택업계는 최근 건설교통부가 잇따라 발표한 주택 정책 대부분이 규제완화와 자율을 명분으로 하고 있지만 오히려 시장 수요를 급감시키면서 공급 기반마저 붕괴시키고 있다는 지적이다.

재건축 아파트 주민들은 “용적률 285%에 맞춰 사업을 추진해왔는데 용적률을 250% 이하로 낮추고 소형평형 의무제까지 적용되면 재건축은 사실상 물 건너간 것”이라며 “일관성 없는 행정으로 주민들만 피해를 보고 있다”고 목소리를 높였다.

개포지구 재건축조합 연합회 관계자는 “96년부터 사업을 추진해 오면서 그동안 관련법규만 세 차례나 바뀌었다”며 “한치 앞도 내다보지 못하는 주택 행정을 성토하기 위해 주민들이 도심 시위 등 물리력 행사도 고려하고 있다”고 말했다.

그러나 정부와 서울시는 최근 서울 강남을 중심으로 불고 있는 재건축 바람이 과밀 개발을 부추기



건설산업연구원 관계자는 “이 같은 요법들은 주택경기가 침체된 뒤 다시 부양책을 쓰는 악순환을 초래할 수 있다”며 “일관되게 도시계획 정책을 펴 나갈 필요성은 있지만 지역 실정에 맞는 융통성 있고 예측이 가능한 주택 정책을 펴야 할 것”이라고 말했다.

### 투자시 유의해야

재건축은 주택정책의 영향을 직접적으로 받는다. 특히 수도권은 신규주택 주 공급원이 재건축이므로 주택정책의 영향력은 더 크다. 정책에 따라 가격이 오르내리는 현상도 나타난다. 따라서 투자자는 정부 정책이 어떻게 바뀌는지를 주시해야

고 주택가격 상승을 부채질한다며 규제가 불가피하다는 입장이다. 조합이나 건설사가 눈앞의 이익만 보고 무분별하게 ‘바람’을 일으키면서 재건축이 투기의 대상으로 변질되고 있다는 시각이다.

서울시 관계자는 “재건축을 추진 중인 아파트 단지가 서울시내 300여개에 이르고 있는 상황에서 난개발과 전월세난을 초래할 우려가 있는 재건축의 규제가 불가피하다”고 말했다. 서울시는 그러나 주민들의 불만이 점차 가중되자 소형평형 의무제를 완화시키는 방안을 내놓는 등 대응책 마련에 고심하고 있다.

반면 전문가들은 전세금 상승을 억제하기 위해 소형 공급을 의무화하거나 재건축 시장을 위축시키는 규제책의 효력에 회의적이다.

한다고 전문가는 조언한다.

건설산업연구원 관계자는 “투자자들 입장에서 재건축사업의 수익성을 높이는 방향보다 공공성에 입각한 규제가 많아지고 있는 상황”이라며 “사업성이 불투명하므로 투자에 신중을 기하는 것이 좋다”고 말했다. 또 기존 중·소형 중심 투자에서 중·대형으로의 변화 필요성도 제기되지만 중산층의 경제력이 약화되는 상황에서 중·대형 수요층이 지속적으로 공급되는 데는 한계가 있는 만큼 권할 만한 자세는 아니라고 전한다.

주택산업연구원 관계자는 “개포와 고덕지구, 과천 등은 이번 조치로 직격탄을 맞을 가능성이 큰 반면 5개 저밀도지구는 오히려 가격이 올라갈 수도 있다는 점을 고려하는 것도 필요하다”고 말했다. ☎