강남 재건축 '위기의 계절'

돌파구 없어 약보합세 당분간 이어질 듯

강남 재건축이 '그로기 상태'에 빠졌다. 참여정부 들어 감당하기 어려운 규제가 지속되고 있는 게 바로 그 원인이다. 특히 최근 터져 나온 개발부담금제도로 인해 재건축 공사 분담금에 맞먹는 액수를 부담해야 하는 만큼 재건축 수익성은 거의 사라졌다는 인식이 팽배해지고 있다. 개발부담금 '쇼크'가 몰아친지 한 달여가 지난 강남 재건축 시장을 돌아보았다. 글 이동훈 이투데이 기자

강남 재건축 시장에 빨간 불이 켜졌다. 이는 지난 8월 초 발표된 개발부담금에 기인한다. 개발부담금은 사업 추진 시점과 완료 시점의 매매가 차익에서 분담금 등 각종 비용을 제하고 남은 액수에 최고 50%까지 부과된다. 개발부담금은 조합에 총액으로 부과되고 조합은 이를 조합원별 초과이익으로 구분해 다시 부과하는 방식을 택하는 만큼 정확한 금액을 판단할 수는 없지만 조합원 세대별로 역추산할 경우 강남권은 최고 1억 원까지 납부해야 할 상황에 이른다.

은마아파트 재건축 개발 부담금 추정 (단위 만 원)

구분		31평형	34평형	합계
세대수		2,674	1,750	4,424
공시가	2006.09.	60,000	70,000	
	2011.03.	130,000	200,000	
가격총액	2006.09.	160,440,000	122,500,000	
	2011.03.	347,620,000	350,000,000	
공사비		25,000	30,000	
공사비총액		66,850,000	52,500,000	119,350,000
기반시설 부담금		2,674,000	1,750,000	4,424,000
정상 집값 상승분		36,099,000	27,562,500	
임대주택비		2,139,200	1,400,000	3,539,200
차익총액		187,180,000	227,500,000	414,680,000
비용총액		102,414,200	79,712,500	182,126,700
초과이익		84,765,800	147,787,500	232,553,300
세대당				26,283
개발부담금				

※ 공시가는 현재 시점 대비, 향후 가격은 도곡렉슬 가격 대비 추정
※ 기반시설부담금 가구당 평균 1000만 원
※ 임대주택 건설비 가구당 평균 800만 원
※ 정상 집값 상승률 6% 가정

실제로 은마아파트를 대상으로 개발부담금을 시뮬레이션해본 결과 현재 추세대로 집값이 오른다면 가구당 무려 평균 2억 5000만 원 이상을 납부해야 하는 것으로 나타났다. 31평형의 경우 현재 매매가는 8억 8000만 원이며, 34평형은 10억 원 선. 법 시행일인 9월 25일 현재 공시가격을 추정해볼 때 이 아파트 31평형은 6억 원, 34평형은 7억 원 선이 된다. 4년 반이 지난 2011년 사업이 완료된다고 가정하고 완공 후 은마아파트가 인근 도곡동 도곡렉슬 수준이라고 가정하면 30평형대의 공시가는 13억 원, 그리고 40평형대는 20억 원 선에 이를 것으로 예측해볼 수 있다.

이 경우 공사 비용인 재건축 분담금과 임대주택비, 정상 집값 상승분(연 4~5%)을 감안한 은마아파트 조합의 초과이익은 2조 3255억 원이며 이를 부담금 부과비율 50%에 준해 볼 때 가구당 평균 부담금은 2억 5000만 원 선에 이른다. 조합원 가구당 개발부담금은 조합에 부과된 총 부담금에 개별적인 초과이익 비율에 따라 나눠진다. 하지만 이 경우에도 현재 시점에 매입한다고 하더라도 가구당 개발부담금은 2억 원이 넘어설 것으로 예측된다. 은마아파트의 예상 분담금(공사비)은 가구

당 2억~2억 5000만 원 선일 것으로 추정되는 만큼 약 1000만 원 안팎일 것으로 추정되는 기반시설부담금까지 감안하면 무려 4억 원을 웃도는 재건축 비용이 필요한 셈이다. 하지만 수익성이 없다고 말하기는 어렵다. 현 시세가 10억 원인 은마아파트 34평형을 매입해 5억 원의 재건축 비용을 내고 40평형대를 얻는다고 가정하면 여전히 도곡렉슬 43평형의 가격인 20억 원에는 못미치기 때문이다.

막바지 재건축 단지, 주민 동의율 제고에 총력

주로 서초구 잠원동과 반포동에 포진한 막바지 재건축 단지들은 '내친김에' 사업 추진을 강행할 방침이다. 그동안 재건축 임대아파트 의무비율이나 용적률 인센티브 등에 대한 불만으로 사업 추진을 멈추고 관망하고 있었다. 하지만 9월 25일 이후 관리처분계획인가를 신청할 경우 '개발부담금 폭탄'을 맞게 되는 판국인 만큼 차라리 사업을 강행하는 게 낫다는 판단을 내리고 있다.

이 같은 단지들로 역삼동 개나리 4, 5차와 진달래 2, 3차 그리고 반포동 서초삼호가든과 잠원동 한신 5, 6차 등이 있다. 하지만 이들 단지 역시 재건축 추진이 수월치 않다. 주민 동의율이 관리처분인가를 신청하기에 모자라기 때문이다.

이들 단지 대부분은 조합설립인가를 2003년 이전에 받아놓았을 정도로 사업 추진이 빨랐다. 하지만 1대1 재건축인 만큼 필연적으로 따르게 마련인 과도한 분담금이 문제가 되었던 것. 서초구 잠원동 대림아파트의 경우 기존 34평형 조합원이 36평형으로 단 두 평 넓은 집을 받을 때 필요한 분담금이 2억 3000만 원에 이른다. 이러한 문제점은 인근 한신 5 · 6차, 서초삼호가든 등 서초구 일대 모든 아파트에서 동일하게 나타난다.

이에 따라 과도한 분담금에 반발해 몇몇 단지는 비대위가 관리처분총회를 무산시키는 등 극단적인 행위까지 나타나고 있다. 일부 재건축 단지들은 개발부담금제 시행 일정이 밝혀진 지난 3 · 30대책 이후 5월 중에 무더기로 사업 시행이 인가됐고 9월 이전에 관리처분 신청을 하려는 단지들도 많다.

하지만 현재까지 관리처분계획을 신청한 단지는 잠원동 한신 5차와 청담동 한양 단 두 곳뿐이며 잠원동 우성과 한신 6차, 대림 등은 관리처분총회가 무산되거나 부결되는 등 개발부담금 시행 전 관리처분인가 신청은 그리 간단하지 않은 상황이다. 개발부담금을 피하기 위해 9월 25일까지 관리처분인가 신청을 하면 되지만 관리처분계획은 한 달간 주민 공람을 해야 하는 만큼 오는 9월 초가 이들 단지들에는 '데드라인'이 된다. 따라서 대부분의 단지는 8월 중순부터 9월 초까지 관리처분총회 개최가 리시를 이룰 예정이다. 하지만 서초구 반포동 일대 중개업소에는 서초삼호가든 1,2차를 제외한 다른 단지의 경우 비대위의 활동이 거세 총회 통과를 장담하기 어려운 상태라는 설명을 내놓고 있다.

결국 이들 단지는 약 2주가량 남은 기간 동안 주민 동의를 끌어내느냐

에 사업의 향배가 달려 있다. 서초구의 한 재건축 아파트 비대위 관계자는 "개발부담금은 소급 적용을 피하기 위해 9월 25일 시세를 기준으로 책정되는 만큼 실제로 우리 단지가 내야 할 부담금은 그다지 크지 않다"라며 "몇 푼 더 손해를 보더라도 조합 측의 강공에 끌려갈 필요는 없을 것"이라며 관리처분총회 무산에 대한 의지를 나타냈다.

비대위가 조합의 관리처분계획에 대해 효력정지 가처분 신청 소송을 낸 잠원동 반포우성아파트 조합 관계자는 "일단 관리처분인가를 신청한 후 불만 사항에 대해서는 관리처분계획을 변경 신청하는 방식으로 조합원들의 불만을 수렴할 수 있다" 면서 "예상보다 크지 않더라도 개발부담금이 시행되면 최소 3000만~4000만 원의 추가 부담을 해야 하는 만큼 사업 강행은 불가피한 상태"라고 말했다. 결국 선택은 조합원들의 손에 달려 있는 상황이다.

초기 재건축, 리모델링 선회사업 포기설 '모락모락'

초기 재건축단지의 고통은 이뿐만 아니다. 개발부담금 폭탄이 기다리고 있다. 사업 기간이 짧은 마지막 단계의 재건축단지는 법 시행일인 9월 25일을 기준으로 부담금이 부과되면 강남권 단지라 할지라도 약 4000만~5000만 원 상당의 예상보다 낮은 부담금이 부과될 테지만 사업 기간이 긴 초기 재건축단지는 분담금 수준의 개발부담금 부과가 예상된다.

특히 중대형 평형으로 구성된 중층 재건축 아파트의 타격은 더욱 심각하다. 중층 재건축단지들은 대부분 기존 용적률이 200%에 달하고 있어 추가되는 용적률이 얼마 되지 않는 만큼 조합원들의 집을 늘리기에도 빠듯한 상황이다. 여기에 임대아파트를 지어야 되는 만큼 대부분의 단지는 2~5평가량 늘리는 데 그친다. 개발부담금은 그대로 부과되지만 사업 환경은 더욱 후퇴되는 것이다. 대표적인 경우가 전체 4450세대의 매머드급 단지인 잠실주공 5단지. 지난 2003년 12월 추진위원회가 승인된 잠실주공 5단지의 경우 기존 용적률이 140%선에 불과해 중층 재건축단지의 최적지로 꼽히며 높은 매매가 상승세가 이어졌다.

하지만 2003년 6월 소형평형 의무비율이 기존 소형 30% : 중대형 이상 70%에서 소형 20% : 중형 40% : 대형 40%로 바뀐 점이 문제로 대두됐다. 잠실주공 5단지는 34, 35, 36평형으로 이뤄져 있는 만큼 이 규정대로라면 34평형 주민 중 일부는 재건축으로 집을 늘리기는커녕 20평형대로 집을 줄일 수도 있다. 여기에 정부의 임대아파트 의무건립 규제는 사업 추진을 더욱 어렵게 만들었고, 이번 개발부담금으로 인해 재건축 추진은 사실상 '사면초가'에 빠져들게 됐다. 상황이 이쯤 되자 상업지역 용도 변경 후 주상복합 재건축이 추진되고 있지만 가능성은 희박하다. 더욱이 일부에선 '리모델링 추진위원회'가 설립되는 등 주민들도 사분

오열하고 있는 상황이다. 대치동 은마아파트의 재건축도 '난마'에 접어든 상태다. 갈수록 재건축 환경이 나빠지는 만큼 주민들도 대부분 재건축 무기한 연기에 동조하고 있는 상황이다. 은마아파트 현지에서 만난 한 주민은 "평수를 늘리지도 못할 재건축은 왜 하느냐?"며 "속된 말로 정권이 바뀐 이후에 추진하는 편이 더 나을 것"이라며 재건축 추진에 냉소적인 입장을 표명했다.

실제로 강남권에서 재건축을 추진하다 정부 규제로 인해 사업을 중단한 단지는 적지 않다. 대표적인 케이스가 서초구 반포동 한신 15차다. 46, 56, 68평형 432세대로 이뤄진 이 단지는 대지 지분이 넓은 데다 반포 저밀도 재건축지구에 속해 있어 재건축 황금어장으로까지 불린 단지로 강남 입성을 꿈꾸는 대우건설은 무상지분률 180%를 제시해 시공권을 따냈다. 또 안전진단도 2003년 6월에 이미 통과해놓은 상태. 하지만 소형평형 의무비율 강화로 이 단지의 재건축 추진은 '동작 그만'이 됐다. 시공사까지 선정하는 등 활발하게 움직이던 추진위원회는 이후 사무실까지 비우는 등 재건축 추진이 자취를 감췄다.

중층 아파트 초기 재건축단지의 사업 중단은 앞으로도 러시를 이룰 것으로 예측된다. 당장 거주하기 어려운 단지가 많지 않은 만큼 현재와 같은 환경에서 사업을 추진하는 것에 대해 주민들의 동의를 얻기는 불가능하기 때문이다.

최근 2종 일반 주거지역에서 3종으로 변경된 대치동 청실아파트의 한 주민은 "현재의 아파트에서 살기는 불편하지만 평수를 증가 없이 1억 원 이상을 내야 하는 재건축은 동의할 수 없다"고 말했다.

반면 5층짜리 단지의 경우는 상황이 다르다. 당장 거주하기가 힘들고 정부의 이 같은 규제에도 수익성이 없지는 않다. 강남구 개포주공단지를 비롯해 강동구 고덕주공단지, 둔촌주공단지, 그리고 송파구 가락시영단지 등이 이 같은 입장이다. 하지만 이들 단지들도 문제점이 없는 것은 아

은마아파트 단지안내도

니다. 이들 단지는 저층인 탓에 2종 일반 주거지역으로 묶여 있어 지구단위계획을 통한 종(種) 변경이 가장 시급한 일이다. 이들 단지의 추진위는 종 변경에 대해 전력투구하고 있지만 인가권자인 서울시가 종 변경을 허가해줄 가능성은 거의 없다. 한 단지를 올려주면 나머지 단지도 다 올려줘야 하며, 그땐 '재건축 특혜 시비'에 시달리게 될 게 뻔하기 때문이다.

서울시청 관계자는 "이미 이들 단지에 대해서는 수차례 종 변경이 불가하다는 의견을 내린 바 있다"며 "주민 민원에 따라 종 변경을 해주는 선례를 남겼다간 도시계획 근간이 흔들릴 우려가 있는 만큼 종 변경은 불가능할 것"이라고 말했다. 특히 경기도 과천시 과천주공아파트가 2종 일반 주거지역인 상태에서 재건축에 들어간 만큼 서울시로서도 올려줄 명분이 없게 됐다. 최근 2종 일반 주거지역이 결정된 둔촌주공단지 K공인 관계자는 "종 변경이 이뤄지지 않은 데 대해 조합의 실망이 큰 것은 사실"이라면서도 "하지만 이 상태에서도 수익성이 엿보이는 만큼 사업은 추진될 것"이라고 말했다.

이 같은 강남 재건축의 소강 상태에 대해 전문가들의 의견도 대체로 일치한다. 수목부동산 연구소 양은열 소장은 "참여정부 임기 내에 재건축 규제가 완화될 가능성은 없는 만큼 재건축이 시급한 저층 아파트는 '울며 겨자 먹기' 식의 사업 강행이 불가피하다"며 "당분간 재건축 시장은 약보합세가 유지될 것"이라고 전망했다.

초기 단계 재건축단지 90% 안전진단 통과 어려워

이번 개발부담금의 가장 큰 타깃이 되는 초기 재건축단지는 한마디로 '공황 상태'에 들어갔다. 최소 1억 원이 넘을 막대한 개발부담금으로 인해 사업 환경은 더욱 안 좋아졌기 때문. 더욱이 일부 단지들은 비대위가 리모델링 추진으로 선회하자는 입장을 강하게 내고 있는 등 추진위원회의 사분오열도 심각해지고 있다.

우선 지난 6월 개정된 안전진단 절차로 인해 현재 추진위 승인신청을 마친 초기 재건축단지 중 80%는 사업 추진이 불가능할 것으로 예측된다. 건교부는 오는 8월 25일부터 안전진단을 신청하는 단지에 대해 안전진단 평가 배점 기준을 새롭게 선정해 수익을 위한 재건축을 철저히 차단할 방침이다. 이 개정안에서 건교부는 45%를 차지하고 있는 구조안전성의 가중치를 높이고 15%인 비용 분석의 가중치를 낮추기로 했다.

그간 정밀 안전진단에서 건물의 기울기 및 침하, 내하력(콘크리트 강도, 철도 배근 및 하중 상태), 내구성(콘크리트 중성화, 염분 함유량 균열, 철근 부식, 표면 노후화) 등 안전과 직접적인 연관을 갖는 구조안전성은 객관적인 항목이지만 비용 분석은 개·보수 비용과 재건축 비용을 따져

사업성을 결정하는 것으로 주관적인 판단이 개입될 요소가 많았던 점을 문제 삼은 것이다.

또 건축 마감 및 설비 노후도(30%), 주거 환경(10%)의 가중치는 현 규정을 유지하고, 최종 성능 점수에 따른 판정기준도 유지보수(56점이상), 조건부 재건축(31~55점), 재건축(30점)을 그대로 적용키로 했다. 여기에 그간 안전진단은 추진위 측이 사설 기관에 용역을 주던 것을 금지하고 대신 지방자치단체가 운영하는 시설안전공단이 안전진단을 전담해 혹시 있을지도 모를 안전진단 용역업체와 추진위 간의 '교감'도 중단시켰다.

이 같은 안전진단 기준 강화로 인해 중층단지 등 초기 재건축단지가 안전진단을 통과하기는 '낙타가 바늘 구멍을 통과하기'에 비유되는 상황. 한국시설안전공단의 관계자는 "개정안에 따르면 사업 추진 단지 중 95% 가량은 재건축 사업을 추진할 수 없게 될 것"이라고 말했다. 개정안 이전의 안전진단에서도 은마아파트 등 강남권 중층단지가 잇따라 안전진단을 통과하지 못하고 심지어 저층단지인 강동구 둔촌주공단지마저 재건축을 통과하지 못했던 것을 감안할 때 이번 안전진단 강화의 파급효과는 상당할 것이란 게 전문가들의 의견이다. 바른재건축협의회 관계자는 "도정법과 재건축 정비기본계획 등은 합리적인 재건축 사업을 장려하기 위한 마스터플랜"이라며 "재건축을 독려해놓고 안전진단 통과가 안된다며 재건축을 못하게 하는 것 자체가 말이 안 되는 이야기"라고 말했다. 일선 재건축 추진위의 저항도 거칠어지고 있다. 둔촌주공아파트 재건축 추진위 관계자는 "재건축 추진 사유는 구조적 문제뿐 아니라 설비 노후화와 주차 문제 등도 있는데 이를 간과하는 안전진단 규정은 이해할 수 없다"고 말했다. 하지만 재건축 추진위들의 반발에도 불구하고 재건축 안전진단 개정안은 8월 25일부터 시행된다. 이에 따라 대부분의 중층단지들은 사실상 재건축 사업을 포기하고 '정권이 바뀌기만 기다리는' 입장이 될 것으로 전망된다.