



재건축 딜레마, 묘안은 없나

# 정부, 재건축 부담금 최고 50% 부과

글 박진훈(매일경제신문 부동산부 차장)

SPECIAL REPORT

눌러도 눌러도 또다시 튀어 오르는 서울 강남 재건축 아파트 값 때문에 정부가 심각한 딜레마에 빠졌다. 당정은 집값을 잡는 방법은 오로지 '규제의 칼날'을 더욱 날카롭게 세우는 길밖에 없다고 보고 있다.

8·31대책 잉크도 채 마르기 전에 정부는 또다시 재건축 개발부담금 신설을 골자로 하는 '3·30 대책'을 내놨다. 많게는 1인당 1억 원 이상 부담금을 새로 물어야 하는 재건축 단지들은 당장 집값 하락이 불가피해졌다. 그러나 장기적으로 이런 부담금이 분양가에 전가되고, 공급마저 줄면 집값이 또다시 튀어오를 가능성이 크다는 게 전문가들의 전망이다.

오히려 풍선 효과(한쪽을 누르면 다른 쪽 집값이 튀어 오르는 현상) 때문에 일반 아파트나 재건축 중인 아파트 입주권 값만 더 쪼갤 것이라는 전망도 나온다. '집값 상승 → 규제 강화 → 공급 부족 → 집값 재상승 → 추가 규제'로 이어지는 악순환이 계속되고 있는 셈이다.

이 때문에 일각에서는 차제에 재건축 방식 자체를 확 뜯어고치자는 목소리까지 나온다. 방식을 바꿔서라도 공급 물량을 늘리는 것만이 유

일한 해결책이라고 보는 것이다. 어떤 식으로든 공급 확대 없는 재건축 대책은 '언 발에 오줌 누기'에 불과하다는 지적이 팽배하다.

**또 고강도 대책 내놓은 정부** 당정은 지난달 '3·30 대책'이라는 고강도 재건축 안정대책을 또다시 내놨다.

△재건축 개발이익 부담금(이하 재건축 부담금) 도입 △공공기관을 통한 안전진단 의무화 △6억 원 초과 고가주택에 대한 대출 한도 축소 등이 골자다. 재건축 부담금은 입주 후 집값에서 사업 개시 당시(추진위원회 승인 시점) 집값을 뺀 개발이익의 0~50%를 환수하기로 했다. 조합원 1인당 평균 개발이익이 많을수록 환수비율도 높아진다. 건설교통부는 개발이익이 1억 원이면 15%, 2억 원이면 30%, 3억 원이면 40% 정도를 부과할 방침이다. 개발비나 자연 상승분을 빼고 집값이 3억 원 올랐다면 1억 1500만 원 정도를 부담금으로 내놔야 하는 셈이다. 결국 재건축 때 그만큼 추가 부담금이 늘어날 수밖에 없다. 단순히 돈을 더 내놔야 하는 수준을 넘어 경우에 따라서는 재건축 사업 자체가 올 스톱될 수도 있다.

재건축 부담금은 본인이 집을 언제 매입했든 추진위 승인 단계부터 소

급해 오른 집값의 일정 부분을 조합원들이 나눠서 내야 한다. 최근 비쌀 때 구입한 사람은 집값이 떨어져 평가손실을 보고 있더라도 부담금을 물어야 하는 상황이 생길 수 있는 것이다.

이런 상황에서 조합원들이 부담금을 못 내겠다고 버티면 재건축 논의는 사실상 중단될 수밖에 없다. 강남 아파트 일대에는 무산되지는 않더라도 사업이 지연되는 단지가 속출할 것이 뻔하다는 얘기가 나돌고 있다.

**혼란에 빠진 시장** 정부가 강력한 추가대책을 내놓자 강남 재건축 시장은 일대 혼란에 빠졌다.

관련 법령이 시행되는 8월까지 관리처분계획 인가를 신청하지 못한 재건축 단지들은 모두 부담금을 물어야 한다. 개포 주공, 대치 은마, 잠실 주공5단지 등 강남 일대 재건축 추진 단지들이 대부분 여기에 포함된다. 부담금을 피할 수 있는 곳은 이미 관리처분 인가를 획득한 반포 주공2·3단지, 잠실 주공1~4단지와 시영 등 일부에 불과하다.

초기 재건축단지들은 신규 매수세 부진으로 당분간 호가 하락이 불가피해 보인다. 하지만 8·31대책 직후처럼 시세보다 1억 원 가까이 떨어진 급매물이 속출할 가능성은 크지 않아 보인다는 게 시장의 평가다.

개포동 T중개업소 사장은 “호가는 어느 정도 떨어질 것으로 예상되지만 이미 시장에 알려진 재료여서 충격은 그다지 크지 않을 것으로 보인다”고 말했다.

그러나 단지별로 재건축 추진 일정 지연 등이 가시화되면 하락폭이 클 가능성도 배제하기 어렵다. 강남 지역의 한 재건축 추진위 관계자는 “지금은 규제가 워낙 심해 재건축을 추진하기가 사실상 불가능해졌다”며 “정권이 바뀔 때까지 기다리는 수밖에 없을 것 같다”고 말했다.

**기존 아파트엔 풍선 효과** 이번 대책이 재건축 이외의 일반 아파트나 이미 관리처분인가신청 단계를 지난 아파트 입주권 등에는 거꾸로 호재가 될 수도 있다. 강남 지역 매수세가 이쪽으로 몰릴 수 있기 때문이다.

8·31부동산대책이 발표된 지 7개월 만에 정부가 후속대책을 내놨다. 좀처럼 꺾이지 않는 강남권 재건축 아파트 값을 다시 잡겠다는 의지의 재천명이다. 하지만 시장 전문가들은 이번 대책으로 재건축 아파트 값을 안정시킬 수 있을지 의견이 분분하다. 이번 대책의 주요 내용을 정리하고, 향후 재건축 시장을 전망해봤다.





지금까지는 대치 은마, 개포 주공 등 초기 재건축 단지들이 상승세를 주도했지만 주인공이 바뀔 공산이 커졌다.

함영진 내집마련정보사 팀장은 “강남권 신규 아파트 공급의 주된 통로였던 재건축이 막히면 공급 감소에 대한 염려가 커질 것”이라며 “규제를 피해가는 분양권 등에 수요가 몰릴 수밖에 없을 것”이라고 밝혔다.

8월까지 서둘러 관리처분 인가를 신청하려는 단지도 크게 늘 것으로 보인다. 잠원동 한신 5·6차 재건축조합은 새 건축법이 시행되는 5월 이후 관리처분계획 인가를 신청할 계획이다.

**“재건축 방식 바꾸자” 주장도** 이처럼 딜레마에 빠진 재건축 시장의 돌파구를 찾기 위해 이에 추진 방식을 확 바꾸자는 아이디어도 나오고 있다. 건설산업연구원은 재건축 추진 방식을 민간 건설회사나 주택공사가 먼저 땅을 사들인 뒤 나중에 아파트를 분양하는 식으로 전면 개편하는 방안을 내놨다.

7월 도시재정비촉진법 시행 이후 지정될 광역 재개발지구처럼 재건축도 조합이 아닌 민간이나 공공 시행자가 주도하는 방식으로 바꾸자는 것이다. 이렇게 하면 아파트 분양가가 기존 조합원과 일반인에게 동일하게 적용돼 분양가 인하 효과도 기대할 수 있다.

건설연 두성규 연구위원은 “재건축 시행자가 땅 등 재산권을 3분의 2 이상 확보하면 나머지에 대해 강제로 매입할 수 있는 수용권을 주는 방안도 검토할 것”이라고 밝혔다. 이렇게 하면 현재 평균 6년 이상 걸리는 재건축 기간을 2~4년 단축하고 그만큼 공급 물량을 늘리는 효과도 가져올 것이라고 건설연은 분석했다. 그러나 민간에 강제 수용권을 주는 방식에는 정부도 다소 부정적이다. 건교부 서명교 주거환경팀장은 “민간에게 수용권까지 부여하는 것은 재산권 침해 소지가 크다”며 “장기 과제로 검토해야 할 사안”이라고 밝혔다. 함영진 팀장은 “이해 관계자가 아니라 제 3의 전문 기관에 맡겨 체계적으로 재건축하자는 취지는 좋다”고 전제한 뒤 “그러나 강제가 아닌 선택식으로 새 제도를 도입하면 얼마나 실효성을 거둘 수 있을지 의문”이라고 말했다.

7월 도시재정비촉진법 시행 이후 지정될 광역 재개발지구처럼 재건축도 조합이 아닌 민간이나 공공 시행자가 주도하는 방식으로 바꾸자는 것이다.

