

9·5 재건축시장 안정대책의 영향과 과급효과

김현아 부연구위원(한국건설산업연구원)



재건축 아파트에 대한 직접적 강력 규제 또 다시 발표

건설교통부는 최근 재건축 대상 아파트를 중심으로 재현되고 있는 아파트 가격 급등에 대한 처방으로 재건축 사업에 소형주택 건설의 의무 비율을 확대하는 「9·5재건축안정대책」을 발표하였다.

‘재건축 시장 안정대책’에 의하면 9월 5일 이후 수도권 과밀억제지역 안에서 주택 재건축 사업을 하는 경우 전체 건설 예정 세대수(조합원 분양+일반 분양)의 60% 이상을 국민주택규모(전용 85㎡ 이하)로 건설하도록 의무화하고 있다.

이는 지난 2001년 소형주택건설 의무비율 부활 조치에 따른 전용 60㎡ 이하 20% 이상 건설 비율보다 강화된 기준이며, 기존 1:1 재건축에 한해 소형주택 의무건설 기준 적용을 제외하던 것도 앞으로는 조합원은 기존 지분 이하로 건설하고 나머지 일반분양분을 모두 국민주택규모 이하로 건설하는 경우에만 예외를 인정하는 등 예외 기준을 강화하였다.

이로 인해 기존 재건축 사업 추진 단지들의 사업계획 변경이 불가피할 것으로 예상되며 모든 단지들에서 국민주택규모 이상의 대형 일반분양 아파트 공급이 어려울 것으로 예상된다.

소형 평형, 대형보다 공사단가는 높고 공급단가 낮아 사업 수익성 악화시켜

일반적으로 중대형 평형을 건설하는 것보다 소형 평형을 건설할 경우 평당 공사 원가가 10% 정도 추가되는 것으로 알려져 있다.

공사비가 증가하는 원인은 소형 평형 건설시 세대수가 증가하면서 이에 따른 벽체 등의 자재비용 증가와 엘리베이터 증설, 선택 사양 물량 등이 증가하기 때문이다. 반면 신규로 분양되는 아파트의 규모별 평당 분양가를 살펴보면, 전용 85㎡ 이상의 평당 분양가는 국민주택규모 이하보다 20~25% 정도 높아 대형 평형 아파트의 공급 단가가 높은 편이다.

현행 재건축 사업은 일반분양 수익금(조합원 추가부담금 포함)에서 사업비용을 제외한 사업이득

이 사업의 주된 자금원임을 감안할 때, 소형주택 건설 의무비율의 적용은 기존 재건축 사업 단지의 사업 수익성을 크게 낮추면서 일부 단지들은 기존과 같은 방식에서의 재건축 사업 추진이 아예 어려울 것으로 판단된다.

아파트지구 기본계획 및 지구단위 계획이 확정된 단지들도 사업계획 수정 불가피

이번 9·5조치는 기존 아파트 지구 기본계획 및 지구단위 계획이 확정된 단지일지라도 재건축 사

에 대한 추가 부담이 불가피하여 추가 부담이 예상보다 커질 것으로 전망된다.

인위적인 주택 건설 규모 규제는 주택 수급의 불균형 초래 가능성 커

주택시장 내에서의 규모별 주택 공급은 시장 상황에 따라 공급의 균형을 유지하고 있다. 따라서 정부의 강제적인 규모 제한은 오히려 시장에 부정적인 영향을 줄 가능성이 클 것으로 보인다.

외환위기 이후 전용면적 60㎡ 이하의 주택 건

“ 지구단위 계획이 확정되어 주거환경정비기본계획 수립 없이
사업 추진이 가능했던 단지들도 전면적인 사업계획 수정이
불가피해질 것이다. ”

업 승인을 취득하지 못한 모든 단지에 적용될 예정이어서 조합원 및 시공사의 강한 반발이 예상된다.

저밀도 아파트지구 기본계획(2000년 기본계획 변경 완료)의 경우 이미 일정 비율의 소형주택 의무건설 비율을 적용해 2001년 7월 소형주택 의무건설 비율 적용에서는 예외를 인정받았으나, 이번 9·5대책에서는 예외를 인정받지 못하면서 사업추진상 큰 혼선이 예상된다.

또한 지구단위 계획이 확정되어 주거환경정비기본계획 수립 없이 사업 추진이 가능했던 단지들도 전면적인 사업계획 수정이 불가피해질 것이다.

특히 소형주택 건설로 기존보다 세대수 증가분이 늘어나면서(기존 세대수 증가 20% 60%) 환경영향평가 및 교통영향평가를 통과하기 어려울 것으로 예상되며, 이에 따른 기반시설 및 교통 대책

설은 크게 감소한 반면 전용 60~85㎡의 주택공급(전체 물량의 47%)은 크게 증가하여 국민주택 규모 이하의 주택 공급이 전체 주택공급의 80%를 차지하고 있다.

또한 소형 아파트에 대한 대체 상품으로 다세대·다가구 주택(전체 주택 공급의 40%) 및 주거용 오피스텔이 최근 3년(2001~2003. 7) 동안 69만호(실)가 공급되었다. 따라서 주택공급 규모를 제한할 경우 평형별 수급 불균형을 초래할 가능성이 있으며, 이는 오히려 대형 아파트의 희소 가치를 높여 가격을 상승시키는 부작용이 나타날 가능성이 높다.

결국 이와 같은 부작용은 차후 규모별 주택 공급에 관한 규칙을 다시 원상 회복해야 하는 정책 부담으로 작용할 가능성이 크다