

# 재건축 규제 풀어 건설 경기 활성화하자

재건축 시장에 단단한 족쇄가 채워져 있다. 서울 집값 폭등의 주범이라는 점 때문에 현 정권 하에서 강남의 재건축 추진은 힘들 것으로 보인다. 하지만 일각에서는 서울 집값을 제대로 잡으려면 재건축 규제를 풀어야 한다는 목소리가 높다. 재건축으로 인해 공급을 늘려 집값을 안정시키고 건설 경기를 활성화해야 한다는 견해에 대해 들어보자. **글 최영익 서울경제연구소 부소장**

## SPECIAL REPORT

재건축 시장이 지나긴 '겨울잠'에 빠져 들어 있다. 정부가 이중삼중의 규제로 재건축 자체를 울스톱시켜버렸기 때문이다. 실제로 하반기부터 발표했던 규제책이 속속 시행되면서 재건축을 추진하려던 노후 아

파트단지들은 아예 노무현 정부 임기 이후로 사업 시행을 미뤘다. 그러나 서울 강남 등의 장기적인 주택 수급이나 건설 경기 활성화를 생각하면 현재의 재건축 규제는 이미 도를 넘어선 상태이며, 규제를 보다 단순화시켜 일정 부분 숨통을 터주어야 한다는 게 전문가들이 공통된 의견이다.

### 규제만 있는 재건축 시장

'재건축 아파트에 투자한 사람들은 후회하게 만들겠다'는 노무현 대통령의 공언을 뒷받침하듯이 현재 재건축을 겨냥한 규제는 7~8가지에

이른다. 우선 지난 7월 12일부터 시행되고 있는 기반시설부담금제가 있다. 재건축 단지는 용적률 증가 등에 따라 늘어나는 면적만큼 땅값 등 부과 기준에 따라 사업시행인가 후 2개월 이내에 기반시설부담금이 부과되는데 땅값이 비싸고 증축 면적이 넓을수록 부과액이 커진다.

8월 25일부터 안전진단 절차와 요건도 강화됐다. 그동안 민간 부문 등에 허용해온 안전진단 평가를 한국건설기술연구원 등 공적 기관으로 제한했다. 여기에 안전진단 평가 항목에서 아파트 붕괴 가능성 등 구조의 안정성에 대한 비중을 대폭 높이고 재건축에 따른 경제성 항목을 대폭 낮춘다는 게 정부 방침이다. 이에 따라 지난 70년대 중반~80년대에 지어진 대다수 아파트는 구조적으로 별문제가 없는 점을 감안할 때 구조의 안정성에 초점을 뒀 재건축 허용 여부를 결정할 경우 사실상 재건축이 가능한 단지는 '제로'에 가깝다는 게 전문가들의 지적이다. 더구나 안전진단을 통과한 단지에 대해서도 시·도지사나 건교부가 필요 시 안전진단 결과에 대해 재검토해서 건축사업 시행 결정을 취소할 수



있도록 했다. 이와 함께 오는 9월 25일부터는 재건축 추진 당시와 준공 후의 집값 차액이 3000만 원을 초과하는 재건축단지에 대해서는 시세 차액의 최고 50%를 개발부담금으로 납부토록 한 재건축 개발부담금제가 도입된다. 서울 강남구 대치동의 은마, 송파구 잠실동 주공5단지 등 가격이 많이 오른 곳은 가구당 수억 원의 부담금을 물게 된다.

위의 악조건에서 재건축을 추진하더라도 높이와 용적률 규제를 감수해야 하는 것은 물론 소형평형 의무비율, 임대주택 의무비율을 지켜야 하고 관리처분 이후에나 시공사를 선정해야 하는 등 각종 규정을 맞춰야 한다.

### 정부 정책 과연 옳은가

정부가 이처럼 재건축을 너무하다 싶을 정도로 규제하는 이유는 '부동산 투기의 온상이며 돈 한 톨 안들이고 새집을 짓고 높은 수익을 올린다'는 오해에서 비롯됐다. 그러나 엄밀하게 따지면 재건축도 새 주택을 위해 토지지분의 일정 부분을 처분하는 대가를 지불할 뿐만 아니라 기본적으로 불량한 주택을 양호한 주택으로 바꾸려는 노력으로 생각해야 한다.

따라서 자신의 집을 새로 지어서 발생하는 이익에 대해 부담금을 부과하는 것도 근본적으로 타당한지 의문이라는 시각도 있다. 법적으로 허용하는 적정 개발밀도는 미리 결정되어 있으며 더 구체적인 규제는 '도시 및 주거환경정비 기본계획'에 담겨져 있다. 사업승인 과정에서도 얼마든지 밀도나 높이가 조정이 가능하다는 얘기다.

또 재건축 사업으로 난개발을 부추긴다는 정부의 주장도 설득력이 떨어진다. 과거같이 사업승인만 받으면 아무런 도시계획 없이 마음대로 아파트를 지을 수 있다면 몰라도 '도시 및 주거환경 정비법'이 제정되면서 재건축도 재개발 사업처럼 '선계획 후개발'이라는 도시 관리의 대상이 돼 난개발을 사전에 차단할 수 있게 됐다. 정부의 주장이 모두 맞다고 전제하더라도 안전진단 강화나 관리처분 이후에 시공사를 선정하게 하는 법 규정이나, 소형 주택과 임대주택 의무비율을 모두 적용하는 것은 오히려 부동산시장을 왜곡시키고 건설경기를 고사시킬 우려가 있다.

### 공급 확대 · 건설 경기도 생각하자

공급 확대론은 집값 불안이 강남의 수급 불일치에서 비롯됐기 때문에 공급을 늘리려면 재건축 규제를 풀어줘야 한다는 논리다. 반면 수요억 제론은 재건축으로는 수요를 감당할 수 없으며 가격을 안정시키려면 수요를 억눌러야 한다는 주장이다. 정부는 후자가 정답이라며 재건축 규제에 열을 올리고 있다. 그렇다면 과연 재건축을 규제하지 않으면 집값 불안을 잠재울 수 없을까. 지금까지 '강남 재건축이 요동치면 수도

권 집값이 불안해진다'는데 이의를 제기하는 사람은 별로 없었다.

하지만 이창무 한양대 교수의 분석에 따르면 실제 집값 상승세를 주도해 온 것은 재건축이 아닌 강남의 신규 중대형 아파트인 것으로 나타났다. 그 파급 효과도 수도권 전반이 아니라 서울 강남



권과 경기 동남부에만 국한됐던 것으로 조사됐다. 이쯤 되면 집값 안정을 위해 강남 재건축을 잡아야 한다는 그간의 논리가 상당 부분 무색해질 수밖에 없다.

정부 측 반박은 이랬다. "연구 결과가 국민과 언론 모두 재건축이 집값 불안을 야기한다고 믿고 있는 현실과 맞지 않다. 강남 재건축이 충분한 공급 확대 효과를 낼 수 있지 않느냐?"는 되물음이었다. 정부 말대로 현재의 용적률 제한을 보면 '별 효과가 없다'가 정답이다. 그러나 생각의 방향을 바꾸면 효과는 위력적일 수도 있다. 강남을 고밀도로 개발하는 것이 한 예다. 청와대는 '고밀도 개발은 강남을 망가뜨릴 것'이라며 손사래를 쳤지만 이는 도시계획을 어떻게 세우느냐에 달려 있다는 게 학자들의 견해다.

9월부터 재건축아파트에 부담금이 부과되는 등 충분한 환수대책이 마련됐다. 이제 층고 제한, 용적률 제한 등의 규제를 완화해 시장이 재건축 여부를 판단하도록 할 때가 됐다. 수도권의 경우 토지의 효율적인 이용이라는 측면에서 보더라도 재건축을 쉽게 하도록 하는 것은 불가피하다.

재건축과 관련해 늘어나는 가구 수의 20%를 소형 평형으로 짓도록 한 규정의 폐지도 진지하게 논의해야 할 것으로 보인다. 소득수준이 높아지면서 거주 공간도 넓어지고 있는 상황에서 소형평형 의무비율을 유지하는 것은 가뜩이나 부족한 중대형 평형을 더 줄이고 있다는 지적 때문이다. 이와 함께 공공 얼어버린 건설 경기 진작 측면에서도 재건축 규제의 일부 완화는 진지하게 논의해야 한다.

이미 지방의 주택 시장은 모두 미분양으로 초토화돼 신규 사업 자체가 중단된 형편이다. 주택사업 비중이 70~80%에 이르는 중견 건설업체의 도산이 걱정되는 대목이다. 모두 기대를 접고 있는 이때 정부가 획기적인 재건축 대책으로 건설 경기 활성화에 나선다면 신선한 충격이 아닐까. ☺