



이슈 점검 - 도시재정비촉진특별법, 서울시도시계획조례 발표 이후

재건축, 재개발 사업성 희비 엇갈려

부동산 시장이 어수선하다. '도시 재정비 촉진을 위한 특별법'과 '서울시 도시계획조례' 개정안이 2월 23일 발표되면서 지역간 양극화가 심화되고 있다. 이번 정부 정책이 부동산 시장에 과연 어떤 영향을 주고 있는지 살펴봤다. 에디터 양지영

'도시재정비 촉진을 위한 특별법(이하 도특법)'이 발표된 이후 뉴타운, 재개발 지역 일대 지분 가격이 약세를 보이고 있다. 도시재정비 촉진을 위한 특별법을 살펴보면 재개발 구역 아파트의 평형별 비율을 현행 18평 이하20%, 25.7평 이하60%, 25.7평 초과 20%에서 25.7평 이하60%, 25.7평 초과 40%로 변경했다.

재개발 구역의 투기 억제를 위해 재정비 지구 지정과 함께 토지거래 허가구역으로 지정하고 허가 기준도 현행 54평에서 9평으로 대폭 강화키로 했다. 또한 도특법의 혜택을 받기 위해서는 주택단지 위주의 주거지 15만 평(50만평방미터) 이상, 상업지역이나 역세권 위주의 중심지형은 6만 평(20만 평방미터) 이상의 지정 요건을 갖춰야 하는 등의 내용이다.

노후화된 주택들 사이로 빼곡히 들어서 있던 아현동 일대 중개업소들마다 한숨 소리가 짙게 흘러나오고 있다. 아현 뉴타운은 순조로운 사업 추진으로 재개발 지분 값이 10%가량 급등하는 등 최근 두 달 전만 해도 뉴타운 지역 중 오름세가 가장 두드러졌던 곳이다. 하지만 지금은 매수매도자 모두 시장 분위기를 더 지켜보겠다며 뚜렷한 관망세만 보일 뿐 찾는 손님이 없다. 마포구 아현동 삼성공인중개 최정민 실장은 "아현동에는 다가구 주택을 작은 지분으로 쪼개 9평 이하 소형 지분이 많다. 때문에 다가구, 다세대 주택을 사겠다는 문의 전화는 똑 끊긴 채 언제 팔아야겠냐는 문의만 들어오고 있다"면서 "10평 이상 지분 가격은 평균 평당 70만 원 정도 떨어졌고 9평 이하 지분 가격도 보합세를 유지하고 있다"고 말한다.



노후화된 주택들 사이로 빼곡히 들어서 있던 아현동 일대 중개업소들마다 한숨 소리가 짙게 흘러나오고 있다. 아현 뉴타운은 순조로운 사업 추진으로 재개발 지분 값이 10%가량 급등하는 등 최근 두 달 전만 해도 뉴타운 지역 중 오름세가 가장 두드러졌던 곳이다.

아현 뉴타운뿐만 아니라 재개발 사업에 가속도를 내던 노량진·장위·거여 뉴타운 지역 분위기도 어수선하다. 투자자들의 발길이 뚝 끊긴 채 매도자들은 7월 이전에 팔겠다고 매물을 내놓고 있다. 다른 뉴타운 사업지보다 지분 9평을 초과하는 대형 평수가 많은 이들 지역에는 9평 이하 소형 지분마저 인기가 시들하다.

전체적인 시장 위축 분위기 때문에 반사이익을 누릴 가능성이 그리 높지 않기 때문이다. 중대형 평형 비중 확대 등 다양한 인센티브로 인한 혜택으로 뉴타운 사업이 탄력을 받을 것이라는 당초 예상과는 달리 도시재정비 촉진을 위한 특별법이 오히려 악재로 작용하고 있는 것이다.

반면 사업 추진 속도가 상대적으로 느리고, 역세권 주변에 위치하며 사업 규모가 큰 뉴타운 사업 대상지는 도시재정비 촉진지구로 지정돼 용적률 상향 등의 인센티브를 받을 가능성이 높다고 전문가들은 분석한다. 특히 지난 2002년 1차 뉴타운 지역으로 지정됐지만 주민들의 갈등으로 사업이 지지부진했던 왕십리 뉴타운이 큰 혜택을 받을 것으로 보인다.

하왕십리 일대 10만여 평을 개발하는 왕십리 뉴타운은 현재 2구역이 정비구역 지정을 받은 상태이고, 1, 3구역은 조합설립 추진위 승인이 끝난 상태로 사업 초기나 마찬가지다. 왕십리 2구역은 청계천 조망권과 왕십리 민자역사 건립, 분당선(선릉~왕십리) 개통 등 개발 호재가 탄탄하다. 이에 따라 왕십리 일대 중개업자들은 용적률 증가 등으로 사업성

이 높아지면서 조합원들이 사업추진에 적극적인 모습을 보이기 시작했다고 현지 중개업자들은 전한다. 왕십리 뉴타운은 다른 뉴타운 지역에 비해 지분 쪼개기가 적은 게 또 하나의 장점이다. 최근 이 일대의 소형 지분 시세는 평당 1500만~2000만 원 선을 호가하고 있다.

도특법 혜택을 받는 재개발 사업지 면적 기준이 너무 넓게 돼 있다는 점도 논란의 대상이 되고 있다. 도특법의 재정비 촉진지구의 면적(주거지형 50만 평방미터, 중심지형 20만 평방미터)에 미달하는 뉴타운이 적지 않기 때문이다. 따라서 방화 뉴타운(49만 평방미터), 천호 뉴타운(41만 2000평방미터), 홍제 균형발전촉진지구(18만 6790평방미터)는 특별법에 따른 재정비 촉진지구 자격을 얻지 못할 공산이 크다.

재건축 층수 제한, 고덕 주공1단지 외 '올스톱'

평균 층수 도입을 골자로 한 서울시 도시계획조례 개정안이 발표됨에 따라 재건축 아파트 시장에도 찬바람이 불고 있다. 층수 제한이 없는 3중 일반 주거지역은 용적률이 210%밖에 허용되지 않고 2중 일반 주거지역은 평균 층수가 16층으로 제한됨으로써 사업성이 떨어졌기 때문이다.

2중 주거지역 재건축 단지들은 7~12층으로 제한됐던 최고 층수가 평균 16층으로 완화돼 사업성이 이전보다 높아지기는 했지만 용적률이 190%로 묶여 있어 실제로는 사업 추진이 어려운 상태다. 기존 용적률



이 60~90%대인 고덕 주공·개포 주공·둔촌 주공·가락 시영 등은 산술적으로는 용적률 190%로도 재건축을 할 수 있다. 하지만 현재 아파트 시세가 너무 비싸 사업성을 맞추기가 어려워 용적률이 가장 낮은 고덕 주공(59~77%)만 재건축이 가능한 상태다.

개포공인중개 최민 실장은 “재건축 아파트를 찾는 매수자의 움직임이 울스톱 상태. 지금 상태로 보서는 재건축 사업 추진을 계속할 수 있을지 의문이다”라고 말한다.

한강변 6층 이상 중층 단지들이 대거 포진하고 있는 고밀도 아파트 지구 역시 용적률 등의 제한으로 사업을 추진할 엄두를 못 내고 있다. 압구정·여의도·서빙고 등 중층 단지들이 속한 고밀도 지구는 용적률 때문에 지난해부터 사업 추진을 사실상 멈춘 상태다. 고밀도 지구의 기존 용적률은 200% 내외인데 허용된 재건축 용적률이 230%(기부채납시 최대 250%)에 불과해 수지타산이 맞지 않기 때문이다.

그리고 은마아파트 등 최근 강남 재건축 시장의 불안 요인이 됐던 3종 일반 주거지역의 용적률은 서울시가 상정한 대로 210%로 묶였다. 은마아파트는 지난해 말 허용 용적률이 230%로 높아질 것이라는 기대가 확산되면서 34평형 호가가 10억 원을 넘어서는 집값이 요동치기도 했다. 하지만 최근 은마아파트 용적률이 210%로 최종 결정됨과 동시에 집값 상승에 대한 기대가 무너지면서 가격 하락으로 이어지고 있다.

대치동 은마아파트 34평형은 1000만 원가량 떨어진 9억 3000만~10억 원, 개포동 주공3단지 13평형 시세도 소폭 떨어져 6억 1000만

~6억 3000만 원에 호가가 형성돼 있다. 부동산 전문가들은 개포지구 등 용적률이 아직 정해지지 않은 곳은 최종 결정이 날 때 기다리는 게 낫다고 평가한다.

반면 강동구 고덕 주공1단지과 같이 사업 초기부터 평균 층수 도입을 전제로 사업을 진행해왔던 단지들은 사업 추진에 탄력을 받게 됐다. 용적률에 대한 주민 반대가 없고 층수 규제가 다소 풀렸기 때문이다. 고덕 주공1단지 13평형은 최근 2주 새 1500만 원이 올라 5억 4500만 원의 호가가 형성돼 있다. 고덕 주공1단지는 지난해 11월에 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 결정안을 조건부로 사업승인 신청을 하고 평균 층수 개념을 적용해 가장 낮은 12층 아파트와 15~20층 아파트 16개 동을 건립할 예정이다. 고덕주공1단지는 발코니 확장을 설계에 반영해 실평수를 크게 늘릴 계획이다.

이 경우 34평형을 기준으로 실평수가 8평 이상 늘어나게 된다. 고덕 지구 2종 주거지역은 대부분 안전진단을 통과해 재건축 판정을 받아놓은 상태다. 다만 고덕 주공1단지를 제외한 대부분은 7월 도입되는 기반 시설 부담금과 정부가 추가 대책으로 검토 중인 개발이익 부담금을 떠안을 것으로 보인다.

‘도시 재정비 촉진을 위한 특별법’과 ‘서울시도시계획조례’ 발표에 따른 재개발 재건축 시장에 미치는 파장이 언제까지 지속될지 귀추가 주목되고 있으며, 과연 정부가 의도한 대로 시장이 움직이게 될지 지켜 봐야 할 것이다.