

건교부와 서울시의 재건축 엇박자

글 유경수연합뉴스 기자



건설교통부와 서울시가 부동산 정책을 놓고 연일 엇박자를 내고 있다. 지난해 한 해 동안만도 뉴타운 정책, 고밀도 재건축 층고 완화 및 용적률 적용 확대 등 건진이 마찰을 빚었고 심지어 장관과 서울시장 간에 불쌍사나운 설전이 오가기도 했다.

문제는 중앙정부와 지자체 간의 불협화음이 불확실성을 키워 시장을 불안하게 한다는 점이다. 실제 서울시나 의회, 구청 등에서 감지된 규제 완화 방침이 건설교통부의 입김으로 수차례 무산된 바 있다. 하지만 요즘처럼 430조원에 이르는 부동산금이 부동산 시장 주변을 흘러다니는 상황에서 한번 호재에 의해 움직인 가격은 정부가 아무리 방향을 돌리려 해도 좀처럼 떨어지지 않는다. 언젠가는 정부의 재건축 규제가 지자체의 압박에 의해 풀릴 것이라는 막연한 기대감이 반영된 탓이다.

최근 강남 재건축 단지에서 나타난 모습도 이를 증명한다. 작년 6월 정부는 부동산 정책을 전면 재검토하겠다고 밝힌 뒤 2개월간 당·정·청이 머리를 맞대고 고민한 끝에 8·31부동산 종합대책을 내놓았다. 종합부동산세 과세 대상을 6억원 초과 주택으로 확대, 양도소득세 실거래가 과세 및 1가구 2주택 이상 소유자 세금 증과, 송파신도시 개발, 공공 택지 공급 증대, 공공 택지 내 원가 연동제 적용 확대 및 채권입찰제 부활 등 세계와 공급을 아우르는 전후무한 종합 선물 세트를 냈다. 이 같은 방안이 지난해 7월부터 하나 둘씩 흘러나오면서 작년 상반기 급등세를 보이던 부동산 시장은 빠르게 안정됐다. 특히 뜨겁게 달궈졌던 재건축 단지들의 가격 하락폭은 더욱 컸다. 대표적인 재건축 추진 단지인 강남구 은마, 개포 주공, 강동 고덕 주공, 송파 잠실 5단지 등은 8월과 9월 매수세가 실종되면서 1억~2억원씩 가격이 하락했다.

건교부, 서울시 재건축 규제책 손발 안맞아 하지만 정부가 기대하던 이 같은 상황은 오래가지 못했다. 서울시가 강남구 대치동 은마아파트 제3종 일반 주거지역의 재건축 용적률을 당초 210%에서 230%로 올리는 방안을 검토 중이라는 소식이 알려지면서 이 아파트의 34평형은 매매가가 순식간에 10억원까지 치솟았다. 여의도 고밀도 아파트 지구의 재건축 기본계획을 확정하면서 기준 용적률을 230%로 정하자 일대 노후 아파트 단지의 가격이 몇 천만 원씩 뛰었다. 작년 12월 말에는 강남구 청담동 한양아파트 재건축 계획을 35층으로 승인하자 청담동과 압구정동 일대 한강변 아파트값이 큰 폭으로 오른 바 있다. 8억원대로 가까이 떨어졌던 송파 잠실 5단지 30평형대 가격은 한 달여 만에 10억원대로 올랐고 은마아파트 등도 7월 이전 가격을 회복했다. 이런 분위기는 주변으로 빠르게 확산돼 보험세를 보이던 강남구와 서초구, 송파구, 강동구, 성남 분당, 용인 등의 집값이 연초 상승세로 돌아서는 계기가 됐다. 물론 중대형 아파트 위주다. 공사 중인 송파구 주공 1~4단지의 조합원 지분은 두 달 새 1억원이 오르는 등 강세를 나타냈다.

분위기가 예상과 다른 방향으로 움직이자 건교부는 긴급히 서울시에 협조를 요청했다. 그리고 서울시도 '시장 안정'이라는 대의명분 아래 용적률 유지, 층고 제한 완화 반대로 화답했다. 하지만 한번 불붙은 시장 흐름을 돌리지는 못했다. 올 들어 강남 지역과 분당, 용인 지역의 중대형 아파트



가격은 매주 0.2~0.4%의 상승세를 이어갔다. 정부 일각에서 “서울시와 의회가 부동산 시장을 거시적으로 보지 못한 채 5·31 단체장 선거를 앞두고 선심성 공약을 풀어놓는 바람에 8·31 효과가 반감됐다”는 말이 흘러나온 것도 이 즈음이었다.

급기야 건교부는 1월 22일 재건축 관련 승인 권한의 일부를 환수하는 방안을 검토하겠다고 칼을 빼들었다. 재건축 아파트에서 촉발한 시장 불안을 해소하기 위해 재건축 사업의 건전성과 절차상의 투명성을 높이고 재건축 관련 정책 및 각종 행정조치와 관련한 행정주체 간 역할과 협조 체계를 재검토하겠다고 나선 것이다. 강팔문 건교부 주거복지본부장은 “특히 정부와 시·군·구에 나눠져 있는 재건축 정책 관련 권한이 적정하게 배분됐는지를 다음 달 말까지 따져보고 그 권한이 제대로 활용되지 못한다고 판단되면 이를 바로잡겠다”며 서울시를 압박했다.

건교부, 재건축 관련 후속 대책 마련에 돌입 서울시를 필두로 한 자치단체들은 이에 대해 정부가 집값 상승의 주범을 지자체로 몰아가는 것 아니냐며 강하게 반발하고 있다. 이명박 서울시장도 건교부 방침이 알려진 직후인 23일 CBS 뉴스레이다에 출연해 “(정부가) 그런(재건축 인허가권을 환수하는) 어리석은 생각을 갖고 있지 않을 것으로 본다”며 건교부 방침에 대해 반대 입장을 분명히 했다. 시의 한 관계자도 “지금도 지방정부가 재건축과 관련해 재량의 여지가 많지 않는데 그마저도 환수해간다는 것은 행정의 효율이나 현장 적합성에서 바람직하지 않다”고 지적했다. 경기도도 “서울 일부 지역의 집값 문제를 이유로 재건축 관련 권한을 환수한다는 것은 정부의 편협한 시각을 보여주는 단면”이라며 거들고 나섰다.

서울시의 주장도 일리가 없는 것은 아니다. 실제 고밀도 아파트 지구의 경우 시내 다른 지구에서도 대부분 230%로 결정된 사례가 있다. 이명박 시장도 ‘서울시가 집값을 올렸다’는 비난을 피하기 위해 각종 부동산 관련 정책 집행에 신중을 기할 것을 직원들에게 수차례 주문하기도 했다. 시 관계자는 “정부의 입장을 모르는 바 아니지만 일선에서는 몇 년 동안 재건축 민원으로 몸살을 앓고 있어 주민의 요구를 마냥 거부하기가 현실적으로 어렵다”고 토로했다.

재건축 아파트와의 씨름은 앞으로도 여전한 것으로 보인다. 8·31대책의 효력이 다 해가면서 기존 아파트를 비롯해 재건축 아파트 역시 몸풀기에 들어갔기 때문. 이에 따라 정부는 촉각을 곤두세우며 재건축 아파트값을 잠재우기 위한 대책을 강구하고 있다. 일선 중개업소에서 말하듯 재건축 문제는 해답이 없는지 모른다. 아무리 건교부와 서울시가 무릎을 맞대고 올바른 재건축 문화와 집값 안정을 고민하더라도 이 문제를 해결하지 못할 가능성이 높다.

미미한 호재에도 민감한 반응을 보이는 지금의 부동산 시장이 계속되는 한 말이다. 겉으로는 서로의 사이에 별 문제가 없다고는 하지만 간간이 나타나는 서로에 대한 앙금은 씻을 필요가 있다. 그리고 되든 안 되든 시민을 위해, 국민을 위해 해당국이 열린 마음으로 서로의 목소리에 귀를 기울이고 고민해야 한다. 불협화음보다는 두 입에서 나오는 한 목소리가 시장에 긍정적인 영향을 크게 미치기 때문이다. ■

