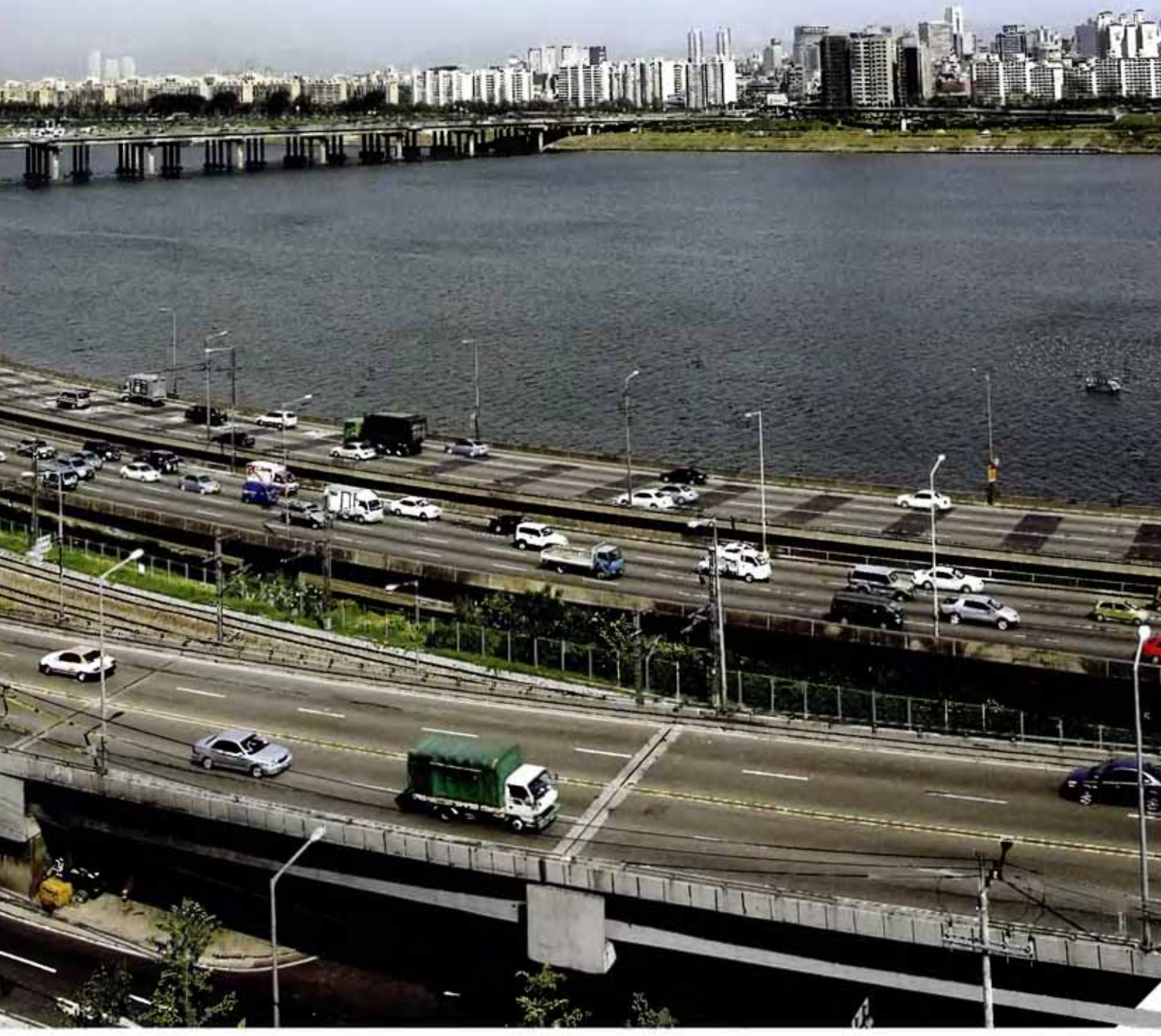


재개발 지분 투자, 침체된 부동산 시장 속 유일한 대안

용산, 도심 재개발 지분 강제

정부의 세금 정책과 잇단 공급 규제로 인해 하반기 부동산 시장은 침체 일로를 걷고 있다. 이 같은 상황에서 유일한 대안으로 떠오르는 것이 바로 재개발 지분 투자. 한남동과 성수동 등 한강변 인접 지역 중심으로 지분값이 초강세를 보이고 있는 재개발 지역을 취재했다.

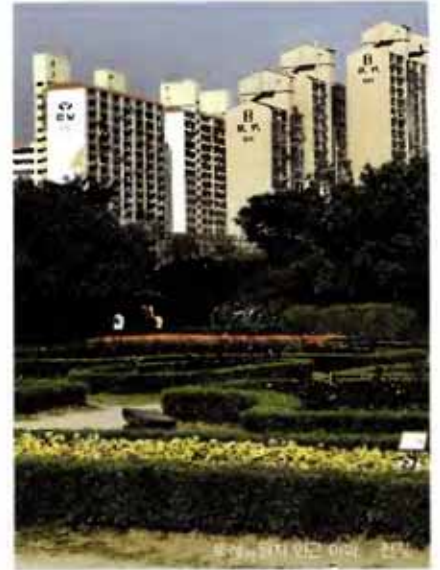
에디터 이은숙 사진 이충규



SPECIAL REPORT

현재 재건축을 추진 중인 강남권 100여 단지들은 오는 9월부터 시행되는 재건축 부담금 제도로 인해 사업성이 저하될 전망이다. 가장 큰 타격을 받을 것으로 예상되는 곳은 사업 초기 단계에 있는 재건축 단지들. 업계 전문가들은 "1억 원 이상씩 가격이 떨어지고 있는 상황이며 가격 하락은 더욱 가속화될 것"이라며 재건축에 따른 시세 차익을 노린 투자는 큰 효과를 보지 못할 것이라고 전망했다.

한편 7월부터 시행되는 도시재정비촉진특별법(이하 도촉법)으로 인해 재개발 사업은 한결 속도가 빨라질 것으로 보인다. 규제가 심한 재건축과는 달리 투자 환경이 훨씬 좋아진 것. 대표적인 것이 서울시의 뉴타운 정책과 강북권 광역 개발 등에 따른 호재다. 물론 재개발도 2005년 9월 입주권도 주택으로 간주한다는 정부의 조치에 따라, 어느 정도의 세 부담을 걱정해야 한다. 하지만 정부 규제로 인한 재건축 사업에는 한계가 있어 건설업계도 재개발에 더욱 큰 관심을 보이고 있는 상황이다. 특히 재개발 지분값이 가장 강세를 보이는 곳은 한강변에 인접한 용산과 성수동 일대다. 지난 7월 1일부터 시행되는 도촉법에 따라 재개발 시범지구 후보지로 선정될 확률이 높아졌기 때문이다.



한강 조망 대단지 한남1구역

용산의 재개발 구역은 거의 대부분 한강 조망권을 갖추고 있어 실수요자들에게 인기가 높다. 이중 최고의 요지로 꼽히는 곳은 한남1구역이다.

한남1구역 인근 중개업자는 "한강만 넘으면 강남과 닿는 입지와 한강 조망 프리미엄 대단지라는 점 때문에 지분 문의는 꾸준하다"고 말하며 "한남1구역은 주변에 고층 건물이 없는 데다 지대가 높아 강북에서 가장 멋진 한강 조망권을 가진 곳"이라고 덧붙였다. 총 2200여 세대의 대단지로 탈바꿈할 이곳에는 현재 조합원만 1500세대 정도. 지난 2003년 11월 뉴타운 기본계획에 추진위원회는 구성됐지만 사업은 지지부진한 상황이다.

하지만 추진위원회 측은 오는 9월 균형발전촉진지구로 지정돼 사업이 빨리 진행되기를 기대하고 있다. 균형발전촉진지구로 지정되면, 그동안 주민 3분의 2 이상 동의를 얻어야 구청장에게 요청할 수 있었던 재개발 구역 지정을 재개발조합추진위원회 단독으로 구역 지정을 요청할 수 있다.

1만5000명 이하의 재개발 사업은 교통 영향평가가 제외돼 사업 추진이 좀더 쉬워질 전망이다. 또한 이 법에 따라 재개발촉진지구로 지정되면 용적률이 상향 조정되는 것은 물론 중대형 평형도 확대돼 수익성이 높아진다. 한남1구역의 경우 용적률이 30~50% 상향 조정되면 현재의 190~200%에서 230~250%까지 적용받게 될 가능성이 크다.

한남동은 현재 뉴타운에 지정돼 개발계획이 구체화되면서 지분 값도 많이 오른 상황이다. 거래가 잦은 10평대 지분 값은 평당 3000만~4500만 원을 호가한다. 30평형을 분양받을 수 있는 노후 단독주택 단지나 다세대 주택 13평대는 평당 2500만~3000만 원 수준. 공시지가는 천차만별이지만 평균 850만~900만 원이다.

한남1구역은 이미 지난 1999년 삼성물산으로 시공사를 정했지만 2005년 재개발연합회가 삼성물산, GS건설, 현대산업개발, 대림산업을 개발 컨소시엄의 공동 사업자로 선정해 통합 개발을 추진하고 있다.

이태원, 한남동, 보광동 일대 약 33만 평을 주거 중심형으로 개발하는 대규모 사업이라 구역별로 시공사가 분리된 것. 인근 중개업자들에 따르면 한남1구역은 현대산업개발이 시공을 맡아



현대 아이파크가 들어설 확률이 높다. 추진위원회는 3~4년 안에 관리 처분 계획까지 마무리하겠다는 복안을 가지고 있다. 입주는 2012년으로 내다보고 있다.

우리은행 PB사업본부 안명숙 팀장은 “한남 1구역은 한강 조망은 흠 잡을 데 없이 완벽하지만 이미 지분 값이 너무 올라 단기수익률을 기대하기 어렵다”고 말했다.

강남 배후 효과를 볼 수 있는 마지막 노른자위 독섬

독섬 일대부터 광전구구역동, 자양동까지 이르는 재개발 구역을 눈여겨볼 필요가 있다. 도축법에 의한 강북의 구시가지 개발계획대로라면 이 지역의 재개발 구역은 용적률 400~600%로 47층 이상 초고층 건물이 들어설 수 있게 된다. 초고층 건물로 재개발된다는 것은 투자자 입장에서 그만큼 사업의 수익성이 높아진다는 것.

이러한 이유로 독섬 일대는 현재 개발 방향이 윤곽조차 나오지 않은 상황이지만 선투자가 활발한 편이다. 여기에 강북 유턴 프로젝트(U Turn Project)와 성수동 준공업 지역 발전 계획, 독섬 역세권 중심의

로 들어서는 대단지주상복합아파트 등 각종 호재가 겹쳐서 일대 지분 값이 최근 들어 강세를 보이고 있다.

인근 중개업자들은 “2005년, 성수동 1·2가동 일대에 2년간 주택의 신축과 증축 모두를 제한한다는 건축제한 공고가 났다”며 “외부적으로는 아직 이 지역이 개발 후보지이지만 사실 용역이 거의 끝난 상태”라고 덧붙이며 이곳이 오는 9월 도시재정비 촉진지구 시범단지가 될 것임을 확신했다.

현재 이 일대 10평대 지분의 가격은 평당 3300만~3500만 원으로 올해 초에 비해 500만 원 정도 올랐다. 6평 이상의 토지는 실거주자가 아니면 투자를 할 수 없기 때문에 6평 미만의 지분 거래가 가장 활발히 이뤄지고 있다. 하지만 현재 6평 미만의 매물은 거의 없다.

서울숲에서 영동대교까지는 공장지대이므로 준주거지역에 해당돼 재개발 경우 용적률 400% 정도를 적용받을 수 있을 것으로 보인다. 수익은 용적률에 비례하기 때문에 이 일대 재개발 지분이 현재 가장 인기다. 평균 공시지가는 500만 원 수준.

재개발 사업의 투자수익률은 용적률에 비례한다. 용적률이 늘어나



면 더 많은 아파트를 일반분양할 수 있고 일반분양이 많을수록 조합원의 부담은 작아진다. 실제 금호 11구역의 경우 용적률 238.5%로 용적률 최저점인 170%보다 59% 높아, 늘어난 용적률이 조합원에게 이익을 주었다. 조합원 분양가는 일반분양가의 60% 수준이었다.

한강 조망권을 가진 재개발 지역이라든지 유망 뉴타운 지역 혹은 도심의 축으로 변할 가능성이 있는 지역에서 용적률이 상승할 가능성이 훨씬 더 높다. 따라서 강북 지역 유턴 프로젝트의 개발 거점 지역인 성수동 일대의 향후 수익이 좋을 것이라는 게 전문가들의 공통된 생각이다.

삼성증권 김재연 팀장은 “최근 성수동이 강남권을 대체할 인기 복합 단지로 각광받으며 실수요자들의 내 집 마련 대안으로 떠오르고 있다”며 “향후 높은 수익률도 기대할 수 있을 것”이라며 성수동 일대가 유망한 투자처라는 점을 시사했다.

성수동은 지하철 2, 5, 7호선 모두 이용이 가능해 교통이 편리하다. 여기에 2009년에 완공되는 분당선이 추가되면 향후 이 지역은 강북의 교통요충지가 될 것이다.

올해로 첫돌을 맞은 서울숲과 한강이 가까이 있어 공원과 강 조망권

을 동시에 누릴 수 있는 특혜까지 얻을 수 있다.

재개발 지분 매입 시 자금 출처 명기, 실입주 여부 밝혀야

재개발 투자는 장기적인 안목으로 접근해야 한다. 전문가들은 현재 한강 프리미엄과 개발 호재 등으로 한강변 주변으로 재개발 지분 투자가 인기를 끌고 있지만 선부른 투자는 금물이라고 입을 모은다. 재개발 촉진지구로 지정된 곳은 토지거래 허가구역으로 묶여 6평 이상의 땅을 살 때는 허가를 받아야 한다.

지분 매입 시 자금 출처를 반드시 명기하고 실입주 여부를 밝혀야 한다. 서울의 주요 재개발 구역은 대다수 지분 평수가 20평 안팎. 건교부에 따르면 서울 뉴타운 사업 추진 지역의 경우 6평 이하 필지가 전체의 12%에 불과하다.

즉 나머지 88%의 토지는 전부 토지거래허가 대상에 포함된다는 이야기다. 따라서 실입주 목적이 아닌 투자자들은 재개발 지분을 구입하는 경우 자기 자금, 대출금, 증여금 등 자금 조달 계획이나 입주 여부를 밝혀야 함을 염두에 두고 투자해야 한다. ㊦