



재건축 단지, 사업추진 못하는 속사정

규제완화 없으면 재건축 사업을 통한 주택 공급도 없다

강남 재건축 아파트 값 하락세가 계속되고 있다. 참여정부 시절 읊어맨 각종 규제가 재건축 아파트 사업의 수익성을 급격히 악화시켰기 때문이다. 전반적으로 부동산 시장이 약세를 보이는 것은 사실이지만 유독 강남 재건축 아파트값이 크게 떨어 진 이유에 대해 알아보자. 에디터 박준형 사진 이충규

지난 10일 '재건축조합원 지위양도 금지' 등 재건축규제를 풀겠다는 정부 발표 이후 잠시 술렁였던 강남권 재건축 시장이 다시 얼어붙고 있다. 정부 발표 후 첫 날인 7월 11일에는 매물이 회수되고, 오후에는 일부 급매물이 팔리는 등 상승 조짐이 있었으나 이튿날인 12일 이후부터는 문의 전화가 뜰 끊긴 채 다시 소강상태다. 재건축규제 완화라는 '호재' 가 있었지만 전반적인 주택경기 악화와 대출 금리의 계속적인 인상 등으로 '악재' 를 뒤엎진 못한 것이다.

가락시영, 분양추첨 후 사업 중단 속사정

단일 아파트 재건축 사업으로는 국내 최대 규모인 서울가락동가락시영아파트의 재건축사업이 일시 중단됐다. 이에 따라가락시영의 가격조정이장 기화될 것으로 보인다. 서울동부지법 민사21부(권택수 부장판사)는 27일가락 시영 재건축을 반대하는 조합원 비상대책위원회가 조합을 상대로 낸 업무집행정지 가처분신청을 받아들여 "조합은 사업시행계획승인결의의 무효확인 청구소송이 확정 판결될 때까지 관리처분계획수립, 이주 및 철거, 분



담금 징수, 평형 배정, 동·호수 추첨 및 분양계약의 체결 등의 업무를 진행 하면 안 된다”고 판결했다.

가락시영아파트는 134개동 6,600세대 및 상가1개 동 324개 점포로 구성된 단일 아파트의 재건축 정비사업으로는 국내 최대규모다. 그러나 추가분담금 증액을 두고 조합과 일부 조합원들이 마찰을 빚어왔다. 재판부는 결정문에서 “사업비, 평형 및 세대수, 용적률, 아파트 무상지분율, 조합원 분담금 등을 애초 재건축 결의와 다르게 바꾸는 것은 조합원들에게 손해를 끼칠 우려가 있어 신청을 받아들인다”고 밝혔다.

가락시영아파트 재건축은 지난 2003년 5월 조합 창립총회에서 결의됐으나 조합은 이후 사업시행계획을 변경하고 2007년 7월 정기총회에서 아파트 동별 구분소유자 및 의결권의 3분의 2 이상과 상가부분 전체의 구분소유자 및 의결권의 3분의 2 이상의 동의를 받은 뒤 바뀐 결의 내용으로 사업시행인가를 받았다. 결의를 바꿈에 따라 재건축 사업비는 1조 2,463억 원에서 3조 545억 원으로 증가했으며 조합원 상당수는 원하지 않는 평형을 분배받았고 조합원 분담금도 4억 7,000만 원에서 10억 원으로 대폭 인상됐다.

가락시영아파트 인근 K공인 고모 대표는 “중대형 평형을 신청해야 할 56.1㎡(17평형) 보유자들이 대거 100㎡나 110㎡ 중소형을 선택할 경우 33㎡(10평형)이나 42.9㎡(13평형)을 소유한 조합원들이 자연히 밀려날 수밖에 없다”며 “그렇다고 이들이 비싼 중대형 평형을 신청하기에는 부담이 큰 데다 동·수 배정 등에서도 후 순위로 밀리기 때문에 배정에서 밀린 조합원들은 현금 청산을 받을 수밖에 없어 그동안 조합원의 불만이 쌓여 왔다”고 설명했다.

가락시영, 그나마 다행

가락시영이 이렇게 사업이 중단된 이유는 간단하게 사업성 악화다. 각종 규제로 인해 재건축 사업을 추진하면 오히려 손해가 발생하기 때문이다. 이러한 상황은가락시영만의 문제가 아니라 사업이 중단된 대부분의 재건축 단

지가 고민하고 있는 문제다.가락시영의 사업 수익성을 먼저 살펴보자. 현재 매매가가 7억 2000만 원 선인 가락시영 2차 56.1㎡(17평형)을 매입해 새 아파트 138㎡형에 입주한다고 가정하고 수익률을 예측해 본다.

가락시영 2차 구 56.1㎡(17평형)에서 새 아파트 138㎡ 형으로 옮겨갈 때 현재까지 확정된 조합원 분담금은 4억 5600만 원이다. 이 경우 소요되는 개발 초과이익 환수금은 선례를 볼 때 대략 1억 5000만 원 선으로 추정된다. 이를 합하면 총 투자비용은 13억 3000만 원 선에 이른다.

여기에 예상되는 관리처분 시점까지 약 2년 여 동안의 금융비용도 고려대상. 연 7%선으로 은행 금리를 감안하면 이 역시 1억 원 선에 이르고 있어 총 투자 비용은 14억 3000만 원 가량으로 14억 원을 훌쩍 넘어서게 된다.

가락시영 재건축 사업성의 기준이 되는 주변 아파트의 매매가를 살펴보자. 우선 가락시영이 비교하는 곳은 같은 재건축 단지며, 세대규모가 유사한 잠실 주공단지다. 잠실의 경우 가장 인기 있는 구 4단지 레이크팰리스 144㎡가 15억~16억 원 선에 거래되고 있으며, 이보다 다소 인기가 낮은 구 3단지 트리지움 143㎡형이 14억 5000만~15억 5000만 원에 거래가 형성되고 있다. 또 현재 분양권 상태인 구 잠실주공 1단지 ‘잠실엘스’ 148㎡의 매매가도 15억~17억 원에 형성되고 있다.

이렇게 가락시영의 경우 잠실주공 단지와 비교해보면 상승여지는 다소 있어 보인다. 하지만 이런 식으로 단순하게 판단할 수는 없다. 가락시영이 위치한 가락동의 입지는 잠실에 비해 큰 차이가 있다는 게 시장의 인식이다. 이에 따라 가락시영이 잠실주공 재건축단지보다 5~7년 가량 새 아파트라 할 지라도 이들과 유사한 매매가를 형성할 것이라고 기대하는 심리는 거의 없다. 즉 이미 저가격이면 상투에 올라선 것이고, 전반적인 송파구 지역 집값 오름세가 나타나기 전에는 별다른 투자 메리트가 없다는 이야기가 된다.

그나마 가락시영은 ‘행복한 경우다. 은마아파트와 잠실주공 5단지과 같은 중층재건축은 투자메리트가 없는 재건축이 아니라 손해만 보는 재건축이 되는 상태.



강남구 최대 재건축 물건인 대치동 은마아파트의 경우 상황은 더욱 심각하다. 기존 용적률이 200%에 이르고 있는 은마아파트는 추가 용적률이 허용 용적률도 250%를 넘어서지 않을 전망이다. 허용 용적률을 모두 받는다고 해도 늘어나는 용적률 50%의 1/4인 12.5%를 임대주택으로 사용한다면 조합원들은 평균적으로 기존 주택에 대비 20% 가량만 집을 늘릴 수 있다는 결론에 이른다. 즉 기존 31평형 거주자는 37평형을, 그리고 기존 34평형 거주자는 41평형으로 늘릴 수 있다. 하지만 단 6~7평형을 늘리는데 필요한 분담금은 2억 원을 훌쩍 뛰어넘을 전망이다. 개발초과이익 환수금 역시 1억 5000만 원을 넘어 2억 원 선까지 이를 것으로 예측된다. 이에 따라 은마아파트와 같은 중층 재건축은 '손도 대볼 수 없는' 상황까지 흘러간 셈이 됐다.

정부, 점진적 규제 완화할 듯

최근 가락시영 재건축 사업 중단 등으로 강남권 재건축 사업성 악화가 다시 도마 위에 오르고, 최근 집값이 하향 안정세를 보이자 정부는 올 하반기부터 재개발·재건축의 대표적 규제인 소형 주택 및 임대주택 건립 의무 비율이 하향 조정한다고 밝혔다. 이에 따라 초과 이익 부담금이 줄어들고, 분양가 상한제에서 감정가로 산정하는 택지비를 가능한 한 실 매입가로 인정하는 등 부동산 규제가 대폭 완화된다.

도태호 국토해양부 주택정책관은 지난 7월 10일 “재개발·재건축 규제인 임대주택 의무 비율과 소형 주택 의무 비율, 재건축 초과 이익 부담금 등은 주택 가격 동향이나 시장 동향 등을 보면서 완화하는 시기와 폭을 결정하겠다”고 말했다. 그는 또 “재건축 조합 설립 인가 이후에는 조합원 지위를 양도할 수 없으나 주택 가격 인상과 관계없는 것이어서 우선적으로 완화하는 방안을 검토할 것”이라고 설명했다.

정부가 이번에 규제 완화를 검토하기로 한 재건축 관련 제도는 △조합원 지

위 양도 금지 △소형 주택 건설 의무 비율 △임대주택 의무 건립 제도 △재건축 초과 이익 부담금 등으로 '전방위 규제 완화'에 해당된다. 이 가운데 조합원 지위(입주권) 양도 금지가 가장 먼저 완화될 것으로 보인다. 현행 도시 및 주거환경정비법에 따르면 투기과열지구 안에서 재건축 추진 단지가 조합 설립 인가를 받으면 조합원 자격(입주권)을 소유권 이전(입주) 때까지 다른 사람에게 되팔 수 없다. 국토부는 현재 재건축 조합원 입주권을 언제든지 거래할 수 있도록 전면 허용하거나 사업 승인 또는 관리 처분 인가일 이후부터 금지하는 방안 등을 놓고 시장에 미칠 영향을 검토 중인 것으로 알려졌다.

부동산114에 따르면 서울의 경우 조합 설립 인가를 받아 후속 절차가 진행 중인 개포주공1단지, 가락시영 등 3만 6344가구(64개 단지)가 입주권 전매 규제 완화 혜택을 받을 것으로 보인다.

소형 주택 의무 비율이나 임대주택 의무 건립 및 재건축 초과 이익 부담금 제도 역시 이르면 하반기부터 단계적으로 완화될 전망이다. 소형 의무 비율 제도는 서울 등 수도권 과밀억제권역 안에서는 재건축 아파트의 전체 건립 물량 중 60% 이상을 전용 85㎡ 이하로 짓도록 한 제도를 말한다. 소형 의무 비율이 풀릴 경우 강남구 대치동 은마아파트 등 강남권 중층 단지들의 재건축 추진이 가능해 질 것으로 보인다.

선부른 규제 완화가 아니냐는 목소리도 있지만 현재 재건축 추진 단지에 대한 정부의 규제는 지나치다는 전문가의 견해가 우세하다. 특히, 현 정부가 추진하고 있는 도심지 내 주택 공급 확대를 위해서는 재건축 활성화가 불가피한 상황이다. 하지만 지금과 같은 규제 일변도의 정책으로는 재건축 활성화는 요원한 이야기일 수밖에 없다. 하루빨리 시장 장성화를 위해 재건축 사업이 원활히 추진돼 주택 공급이 확대될 수 있도록 규제 완화를 추진해야 할 것이다. ☞

사업 중단 전 가락시영 가구별 예상 추가부담금 현황

기존 가구	재건축 예정 가구별 분담금						
각 단지별 주택 크기	80㎡(24평형)	100㎡(30평형)	110㎡(33평형)	126㎡(38평형)	138㎡(42평형)	165㎡(50평형)	198㎡(60평형)
(가구수)	300가구	400가구	2997가구	1375가구	1204가구	302가구	22가구
2차단지 33㎡(300가구)	6446	2억4859	3억5371	6억1895	8억2131	11억4788	16억3053
1차단지 42.9㎡(1650가구)	4031(환급)	1억4381	2억4894	5억417	7억1653	10억4310	15억2575
1차단지 49.5㎡	1억1000(환급)	7412	1억7924	4억3447	6억4683	9억7341	14억5605
2차단지 42.9㎡(1970가구)							
1차단지 56.1㎡(1180가구)	1억9246(환급)	833(환급)	9억6789	3억5202	5억6438	8억9095	13억7360
2차단지 56.1㎡(1200가구)	3억98(환급)	1억1685(환급)	1173(환급)	2억4349	4억5585	7억8243	12억6507
2차단지 62.7㎡(300가구)	5억4159(환급)	3억5746(환급)	2억5233(환급)	289	2억1525	5억4182	10억2447