

재건축 용적률 제한, 보다 구체적이고 차별적이어야

- 경제적 가치와 도시계획적 과제의 유연한 절충 아쉬워 -

2000년 인구주택 총조사의 잠정 결과에 의하면 우리나라 전체 주택의 47.8%가 아파트이다. 특히, 서울은 아파트 비중이 51.3%나 된다. 1990년 이후 건설되었거나 건설되고 있는 주택의 80~90%가 아파트이고 보니 21세기 초반인 현재 주택 재고에서의 아파트 비중이 높아지는 것은 당연한 일이다. 아파트 위주의 주택 건설은 고밀도 건설을 통한 토지 이용의 효율화를 기하면서 단기간 내 대량의 주택 공급을 가능하게 하였다. 1970년 78%에 불과하던 주택 보급률이 2000년 현재 94%로 올라서기까지는 아파트 건설이 상당한 기여를 하였다. 그러나, 아파트 위주의 개발이 이루어진 지 불과 30년이 지난 지금 우리는 바로 그 아파트의 노후화와 그에 따른 재건축으로 몸살을 앓고 있다.

서울 아파트단지의 30% 재건축 추진

2001년 현재 서울 시내에서 재건축을 추진(조합 발족 준비위원회 결성 기준)하고 있는 단지는 614개, 총 30만호에 이른다. 여기에 연립 주택과 다세대 주택 등의 재건축 대기 물량도 9,000호 정도이다. 이는 서울시가 7~8년에 걸쳐 신규로 공급하는 물량과 맞먹는다. 이러한 재건축 대상 물량은 앞으로 5년 동안은 매년 2만호씩, 5년 후에는 4만호씩 더 늘어날 전망이다. 1980년대에 건설된 대규모 아파트 단지가 모두 지어진 지 20년이 되기 때문이다. 이쯤 되면 재건축 사업의 물량이 앞으로 얼마나 기하급수적으로 늘어날지 쉽게 상상할 수 있다.

그렇지만 재건축 사업의 추진은 이러한 속도에 비하여 매우 부진한 편이다. 1995년 이후 서울에서 이루어진 재건축 사업 승인 물량은 연간 1만 2,000호로서 평균 2.2배의 3배가 증가되므로 재건축으로 인한 사업 물량은 전체 주택건설 사업 승인 물량의 30%인 2만 5,000호에 이른다. 하지만 지난해부터 서울시의 재건축 규제가 강화되면서 사업이 위축되고 있다. 그러므로 대기 물량이 늘어나는 속도에 견주어 볼 때 재건축 대기 물량의 적체는 그 규모가 더욱 커질 것으로 보인다.

재건축 사업의 여파 ... 전세난

일반적으로 재건축 사업이 시작되면 인근 지역의 전세 가격이 상승한다. 건설업체에서 지원하는 이주금은 일반적으로 인근 지역의 동일 규모의 아파트 전세 가격 수준이다. 그러나, 막상 이주가 시작되면 인근 지역의 전세 가격은 이미 올라 있는 데다가 그나마 중소 평형은 물량이 아예 없다. 규모를 조정하거나 아예 외곽에서 전세 물량을 구해야 한다. 올해 이주 대상은 총 1만 4,000여 가구로

추계되는데 이 중 67%가 20평 이하의 소형 평형이며, 그 다음으로 20~30평형대가 주류를 이룬다. 그러나, 이들 인근 지역의 소형 아파트는 턱없이 부족한 실정이다.

현재 이주 중인 6개 단지를 대상으로 재건축 사업 착공으로 인근 지역의 전세 가격이 어느 정도 상승하는지를 분석해보았다. 예상대로 이주 중인 단지의 주변 전세 가격이 해당 지역의 평균 전세 가격을 상회하고 있는 것으로 나타났다. 강남구의 1~8월 동안 평균 전세 가격은 13.5% 상승하였는데 이주단지 주변 지역은 이보다 높은 19.7%가 상승하였다. 더욱이 20평 이하의 아파트는 29.4%나 가격이 올랐다. 지역에 따라 다소 차이는 있지만 이러한 현상은 강북보다 강남 지역이 더욱 심하다. 또한, 인근 지역의 20평 이하 아파트가 모자라다 보니, 21~30평 아파트의 전세 가격도 따라 오르고 있다.

이러한 전세 가격 상승은 주변 지역에 한정되어 나타나지 않는다. 재건축 이주에 따른 전세 여파는 서울을 벗어나 수도권 지역의 전세 가격을 천정부지로 끌어올리고 있다. 8월 말 현재 신도시의 전세 가격은

이주 단지 개황 및 인근 지역 전세 가격 상승률(2001년 1~8월)

구분	단지명	총세대수	인근 지역 전세 가격 상승률			비고(사업 단계)
			전체	20평 이하	21~30평 이하	
강남구	양지	120	19.7	29.4	22.1	이주(8/14 이주 완료 계획) 이주 중. 12월 완료 예정 착공(굴착 들어감)
	주공 고층	552				
	상아1차	176				
강동구	동서울	470	19.1	22.1	15.2	이주, 사업 승인 신청 중 2001. 8 사업승인 신청 결과 발표 예정 이주
노원구	라이프1차	800	13.7	13.5	13.5	
서초구	소라	561	11.3	-	13.5	

주 : 서초구 소라아파트 인근 지역에는 20평 이하의 아파트가 없음. 이주가 끝난 지역은 이주 직전 8개월 동안의 인근 지역 전세 가격 상승률을 적용하였음.

자료 : 부동산114.

주택 시장 점검

전년 말 대비 17.3% 나 올랐다. 이는 외환 위기 이전보다 47% 나 오른 가격이다. 이러한 소형 평형 중심의 전세난이 인근 지역으로 확산되면 실질적인 피해는 중소형 평형에 거주하는 서민들의 몫이다. 더군다나 올해부터 내년까지는 외환 위기에 따라 주택 건설 물량이 줄어든 영향과 소형 의무 비율 폐지에 따라 소형 평형이 줄어들었던 여파가 동시에 닥치는 시점이기도 하다.

월세 전환 확산

설상 가상이라고 했던가. 전체적인 물량 감소, 소형 평형 의무 비율 폐지 등의 여파와 함께 지금의 주택시장은 구조적인 변화로 인한 진통까지 함께 겪고 있다. 그것은 바로 빠르게 확산되고 있는 월세 전환 현상이다. 이러한 월세 전환 현상은 저금리 현상에 힘입어 투자 수요까지 끌어들이고 있다. 최근 월세 문제는 임차인들의 강한 전세 선호로 일부 지역에서는 월세 전환 비율이 낮아지거나, 대신 전세 보증금을 올려주는 방향으로 해결점을 찾고 있지만 중장기적으로 월세 전환 현상은 거스를 수 없는 대세로 파악된다. 다만 지금은 임차자가 사면초가라는 것이 문제이다. 전세 물량은 특정 지역 및 평형에서 심화되고 있는 수급 불균형에다 월세 수입을 좇아 몰려드는 투자 수요까지 가세되어 절대적으로

올 1~8월, 서울 강남구의 전세 가격은 평균 13.5% 상승했는데, 재건축 관련 이주 단지 주변은 19.7%가 오른 것으로 조사되었다.

물량이 부족한 상태이다. 더욱이 신규 공급 물량도 적어 임차인에게서는 차선택이 별로 없다. 다행히 얼마 전부터 다세대 주택 건설이 급속도로 늘고 있어, 내년부터는 입주 가능한 다세대 주택이 대량으로 공급될 전망이다. 주거 유형을 아파트에서 다세대로 옮겨가는 방법이 그나마 유일한 해결책이 될 수 있을 것이다.

향후 1 2년이 고비

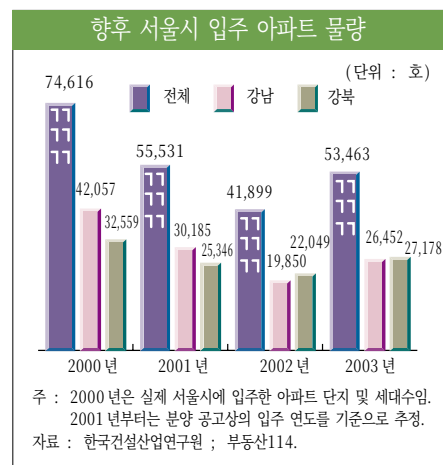
올해 재건축 사업의 착공 규모는 대략 1만 4,000여 세대로, 5개 저밀도 단지는 포함되어 있지 않다. 지역별로 보면 강남 지역은 11개 구에서 모두 8,418세대, 강북 지역은 13개 구 가운데 8개 구, 3,370세대가 이주 예정이다. 상대적으로 강북 지역보다 강남 지역에서 재건축 물량이 많은 편이다.

아파트 분양 공고상의 입주 연도를 기준으로 향후 서울시 입주 아파트 물량을 추계해본 결과 2000년에 입주한 아파트가 7만 4,616호였는데 올해는 이보다 적은 4만 5,531호, 내년에는 4만 1,899호로 나타났다. 물론 이 물량에는 단독이나 연립 및 다세대 주택 등은 포함되지 않았다. 그러나, 일반적으로 아파트에 대한 선호가 높은 것을 감안한다면 내년까지 물량 부족은 계속될 전망이다. 2003년부터는 공급 부족이 어느 정도 해소될 것으로 보이지만 문제는 올해와 내년이다. 아마 내년 주택 물량 부족은 절정에 이를 것으로 예상된다.

재건축, 일회성 개발로 그쳐서는 안돼

지금 상황으로는 1 2년 이내 대규모 재건축 단지의 착공은 어려울 것으로 보인다. 전세난 해결 방안이 없기 때문이다. 현재 서울시는 용적률 250%를 관철할 태세여서 대다수의 재건축 대상 단지들이 사업성이 낮아져 사업 추진이 어려운 상태이다.

재건축의 문제는 장기적으로 서울시의



주택 수요를 어떻게 제어할 것인가와 깊은 연관이 있다. 서울시의 주택 수요를 모두 서울에서 수용하고자 한다면 서울시는 용적률 제한을 포기해야 한다. 만약 서울시의 주택 수요를 서울시 바깥으로 유출시키고자 한다면 서울시가 나서서 수도권 신도시 개발을 주장해야 한다. 이러한 정책 방향이 정해지고 나면 그 다음은 차별적이고 유연한 개발 기준의 수립이 필요하다. 즉, 현재의 용적률을 기준으로 일정한 비율(가령 20~30%)의 유연성을 주더라도 현재와 같은 재건축 갈등이 크게 줄어들 것이다. 단독주택 지역에는 인센티브를 주는 방안도 고려해볼 만하다. 그러면 재건축이 되어도 당초 도시계획이나 모습과 크게 달라지지 않을 것이다. 따라서, 용적률 제한이 좀더 구체적이고 차별적일 필요가 있다.

주택이란 삶의 공간이다. 단순히 거기에 서 비롯되는 경제적 가치 그 이상의 의미를 갖는다. 현재의 재건축 용적률에 관한 시시비비는 주택의 경제적 가치에 관한 논쟁이 큰 부분을 차지한다. 따라서, 재건축 문제는 경제적 가치보다 삶의 공간에 대한 애착으로 무게 중심을 옮길 때 오히려 쉽게

해결의 실마리를 찾을 수 있을 것이다.



김현아
한국건설산업연구원 책임연구원
hakim@cerik.er.kr

