



재건축 시장 ‘휘청’... 소형 아파트 의무 공급 부활

- 용적률 규제 이상의 핵폭탄급 충격, 사업 포기 속출할 듯 -

정부가 수도권 재건축 단지와 민간 택지에 소형 아파트 의무 공급을 부활한다고 밝히자 건설업계와 재건축 단지 주민들이 강력 반발하고 있다. 건설업체들은 “정부가 시장 기능을 무시한 채 소형 아파트를 짓도록 의무화하는 것은 가뜩이나 어려운 업계 사정을 도외시한 처사”라는 입장을 분명히 했다. 특히 용적률 강화에 버금갈 정도로 주택 시장에 영향을 주는 핵폭탄급 정책을 결정하면서 단 한 차례의 의견 수렴 과정도 거치지 않은 것은 도무지 납득할 수 없다고 밝혔다.

결과적으로 이번 조치가 아파트 지구 단위 기본 계획 수립에 따른 용적률 강화, 전문 컨설팅 의무화 등으로 가뜩이나 사업성이 떨어진 재건축 사업을 더욱 얼어붙게 할 것으로 보인다. 특히 사면초가(四面楚歌) 상태에 빠진 건설업체의 목을 더욱 죄어오는 악재로 작용할 것으로 예상된다.

재건축 사업 ‘핵폭탄급’ 충격

이번 조치로 가장 큰 충격을 받은 사업은 아파트 재건축, 특히 중층(12층) 이상 아파트 단지와 30평형대 이상 아파트로만 구성된 단지는 재건축 사업 자체를 포기하는 사례가 속출할 것으로 보인다. ‘아파트 재건축 = 재산 불리기’라는 통념이 송두리째 무너지면서 주민들이 재건축에 등을 돌릴 수 있기 때문이다. 건설업체들이 추가 부담 없이 일정 규모의 아파트를 무상으로 공급하겠다고 약속한 확정지분제 재건축 사업 역시 되서리를 맞게 됐다. 중층 아파트 재건축 사업이 발목이 잡히는 이유는 이렇다. 이들 아파트는 현재 용적률이 대개 180~220% 정도. 서울시가 5개 저밀도 지구를 뺀 나머지 재건축 사업의 용적률로 정한 가이드라인은 250%. 주민들과 건설업계는 250%의 용적률을 적용하면 큰 사업성이

없을 것으로 판단하고 있다. 일반 분양분이 거의 없는 1대1 재건축에 가깝기 때문이다. 건설업체들은 이나마도 주민들이 원하는 중대형 위주의 아파트만 지어야 사업을 이끌어갈 수 있을 것으로 본다. 시공사 선정이 끝난 강남구 논현동 경복아파트나 서초동 삼익아파트 등 중층 아파트 조합원들간 평형 배정 문제를 놓고 다툼이 예상된다. 때문에 설상가상(雪上加霜)으로 소형 아파트 공급을 의무화한다면 재건축 사업 자체를 포기하라는 조치나 마찬가지라고 흥분하고 있다. 설계변경을 통해 소형 아파트를 지을 경우 조합원들의 반발이 뻥뻥하기 때문이다.

30평형대 이상 아파트만으로 이뤄진 단지도 재건축 사업 자체가 불가능할 것으로 보인다. 이들 단지 주민들은 낮은 용적률이 적용될 경우 사업성이 없을 것이라고 판단, 재건축에 적극 나서지 않고 있는 상황이다. 여기에 소형 아파트 의무

공급 악재까지 겹쳐 아예 사업을 포기해야 할 판이다.

예를 들면 서울 강남구 대치동 은마아파트는 31 평형과 43 평형으로만 이뤄졌다. 주민들은 대형 평형 위주로 재건축을 추진하고 있다. 그러나 이번 조치로 배정 평형을 조정하지 않을 수 없게 됐다. 만약 25 평형 이하의 소형 아파트를 30% 의무적으로 지어야 한다면 조합원 가운데 일부는 재건축 이후 지금 살고 있는 아파트보다 작은 평형으로 들어가는 경우도 생긴다. 재건축을 통해 넓은 새 아파트를 배정받아 재산 가치를 올리려던 주민들에게는 기대 가치 상실로 이어질 수밖에 없다. 같은 지역에 있는 아파트 가운데 이미 사업 승인을 받은 대치 주공 아파트는 24 34 평형을 헐고 45 60 평형을 짓기로 했다. 주민들은 형평성(?)을 거론하며 재건축 사업 자체를 포기하라는 조치나 마찬가지로 말하고 있다. 우성공인중개사 박경섭 사장은 “250%의 용적률에 소형 아파트를 의무적으로 배정한 상태에서 재건축 사업을 할 경우 현재 주민들 가운데 큰 아파트로 옮기기는커녕 지금보다 작은 평형을 배정받는 경우도 발생할 수 있다”며 재건축 사업의 험난한 향로를 예상했다. 삼성물산 주택부문이 최근 수주한 신반포 3차 재건축 대상 아파트도 마찬가지이다. 이 아파트는 모두 31 평짜리로 조합과 시공사는 조합원들에게 이미 35 평형 이상 아파트를 지어 배정하기로 약속했다. 그러나 이번 조치로 사업을 재검토하지 않을 수 없게 됐다.

확정 지분제를 제시하고 사업을 떠난 업체들은 더욱 난감하다. 공사비를 뺀 나머지 이익금으로 지금 살고 있는 평형보다 큰 아파트를 추가 부담 없이 제공하겠다고 약속한 터라 주민들을 달랠 길을 찾기에 부산하다. 롯데건설 관계자는 “지분율을 다시 조정하는 과정에서 주민들을

강남 A아파트에 소형 의무 비율 적용할 경우의 재산성 (단위 : 호, 억원)

기존 계획			소형 평형 30% 배정		
평형	가구 수	예상 수익	평형	가구 수	예상 수익
25 평 이하	125	371	25 평 이하	2,258	6,706
33	541	2,142	33	541	2,142
38	1,901	8,668	38	1,901	8,668
45	1,924	12,121	45	1,924	12,121
53	1,622	12,035	53	716	5,312
56	333	2,610	56	167	1,309
합계	6,446	37,949	합계	7,507	36,260

주 : 주변 분양권 시세 감안, 평당 분양가 1, 200만 ~ 1,400만원 적용.
자료 : 내집마련정보사.

설득할 묘안이 없다”며 “파장이 큰 주택 정책을 결정하면서 관련 업계 의견 한번 들어보지 않고 여론을 떠보려는 식의 정책 결정을 이해할 수 없다”고 말했다.

건설업체, 왜 반발하나

금호건설 박종수 상무는 정확한 수요 예측 없이 소형 아파트 공급을 늘리라는 정책은 자칫 건설업체의 부실을 부채질할 수 있다고 밝힌다. 소형 아파트 수요가 없는 지역까지 획일적으로 의무 비율을 적용할 경우 대규모 미분양을 감수해야 하고 그럴 경우 건설업체는 고질적인 자금 압박에 시달릴 것이기 때문이다. 서울에서 1,000가구 단지에 소형 아파트 300가구를 지어 분양이 안 될 경우 당장 300여억원의 자금이 묶이게 된다. 준공 때까지 미분양이 계속된다면 건설업체는 바로 유동성 위기를 겪게 되고 또 다시 어려움 빠질 수 있다. 재건축 아파트를 수주하기 위해 수년간 공을 들이고 사전 자금을 투입해 온 건설업체로서는 허탈감에 빠질 수밖에 없다.

지역을 고려하지 않고 정한 정책도 문제다. 예를 들어 인천이나 수원 지역의 소형 아파트 주민들 가운데는 재건축 후에도 25 평형 정도의 소형 아파트를 원하는 사람도 많다. 30% 정도의 소형 아파트는 자체 소화가 가능하다는 얘기다. 삼성경제연구소 박재룡 수석연구원은 “소형

아파트 가격과 전세값이 급등한 곳은 서울 강남과 과천, 신도시 일부 지역에 국한된 문제”라며 “건교부가 소형 아파트 의무 비율을 수도권 모든 지역에 적용하는 것은 불합리한 근시안적 정책인 만큼 건교부와 자치단체가 정확한 수요 예측을 바탕으로 비율을 정해야 할 것”이라고 지적했다. 최근의 전세난을 보는 시각도 문제가 있다고 지적한다. 전세난은 소형 아파트 공급 부족뿐만 아니라 임대차 시장 자체의 문제점이 더 크다는 지적이다. 저금리 시대로 접어들면서 은행 수익률 이상의 투자 수익을 챙기려는 집주인들이 전세를 뒤로하고 발빠르게 월세로 전환했기 때문. 월세 제도의 문제점을 풀지 않고는 전세난을 막을 수 없는 데도 불구하고 소형 아파트만 지으면 모든 것이 해결 될 것으로 보는 정부의 시각은 잘못이라는 것이다.

이번 조치가 주택 공급 감소로 이어질 경우 더 큰 문제가 발생할 수도 있다는 지적도 나온다. 특히 서울 신규 주택은 대부분 재건축·재개발 아파트이기 때문에 이러한 문제를 안고 있다. 소형 아파트 공급을 늘리고자 한 제도가 자칫 아파트 공급 감소를 초래, 더 심각한 주택난을 불러일으킬 수 있다는 지적이다. 



류찬희

대한매일 부동산팀장