재건축 시장 - 연착륙 종합 대책이 소망스럽다

- 수요 억제책은 한계, 시장 질서 및 ' 게임의 룰 ' 정착에 초점 맞춰야 -

이달말지난해발표된8 · 31 부동산종합대책의후속으로재건축시장안정을위한정부 대책이 발표될 예정이다. 이번 대책에는 지난 2월 2일청와대에서노무현 대통령 주재로 열린 부동산 정책 토론회에서 재건축 제도를근본재검토키로한데따른세부방안이담길것으로보인다.

이를 위해 열린우리당 부동산대책기획단과 건설교통부는 개발 부담금 부과 등을 포함한재건축안정대책을이달말까지확정한뒤4월임시국회에서관련법률을개정하기로하고대책을마련중이다. 당정은특히 ' 도시 계획 및 주거 환경 개선을 감안한 실체적 · 절차적 측면 에서 재건축 시장을 안정시키겠다는방침이어서어떤방안들이담길지주목된다.

원론적으로 볼 때 재건축은 서울처럼 빈 땅이 거의 없는 대도시에서 재개발과 함께 주택수급문제를푸는핵심수단이다. 따라서 주택 보급률이 여전히 90%선에 불과한 서울 수도권에서는효과적인공급수단으로 활용될수도있다.

하지만지금주택시장에서는재건축을추진하려는조합과이를막으려는정부의힘겨루기가 계속되면서 이른바 ' 규제 4인방 ' 이 위세를 떨치고 있다. 소형 평형 의무 비율, 재건축후분양제, 조합원지분전매금지, 임대주택의무건립제도를일컫는말이다.

이런상황에서당 · 정 · 청이 재건축관련 추가 대책을 내놓기로 한 이유는 간단하다. 참여정부3년내내세제금융수요관리등을 총망라한 초강수 대책을 쏟아 부었는 데도 서울강남권재건축아파트값이잡히지않고 있기때문이다. 지난해8 · 31 대책발표직후 연일 ' 강남재건축필패(必敗) 를 외쳤던정부로서도답답하기짝이없는노릇이다.

부동산 시장에서는 벌써부터 ' 재건축 얘기는꺼내지도말라 는식의극약처방이나 오는것아니냐는우려가나오고있다. 일부 전문가들도 ' 돌아올수없는강을이미건넜다 ' 는분석까지내놓고있다.

어떤 방안 논의되나

당정은현재 재건축허용연한연장, 재건축개발부담금부과 재건축인허가권환수, 안전 진단 요건 및 검증 강화 방안 등을 논의하고 있는 것으로 알려지고 있다. 이는 결국 재건축의 진입 장벽을 높이고 개발 이익을 대폭 환수해 초과 이득에 대한 기대치를제거하기위한방안으로볼수있다.

물론 20년만 되면 너도나도 멀쩡한 집까지 헐어내 사회적 낭비를 초래하고 집 값을 밀어올리는 문제점은 분명 해결돼야 한다. 사실참여정부가부동산문제때문에골치를 썩이고 있는 것도 과거 정부의 ' 정책 실패 ' 로 인한 후유증 때문이라는 점도 부인할 수 없다. 김영삼 정부 들어 ' 신도시의 신(新)자도꺼내지 말라 는 엄명에, 분당 일산 등 수도권5대신도시건설로모처럼조성됐던집값안정기조의구멍이뚫리기시작했다. 김대중 정부 들어서는 IMF 환란 극복을 명분으로분양가규제, 분양권전매제한, 청약통

재건축을 계속 억제할 경우 단기적으로는 서울 강남 집값을 잡을 수 있을지 몰라도 또다른 불안 요인이 증폭될 가능성이크다. 우선 향후 4 ~ 5년만 지나도재건축이가능해지는 공동주택이 무려 100만 가구에 육박할 것이라는 게 현실이기때문이다.

장 가입 자격 제한 등 부동산 규제를 대거 풀어버렸고, 한때연간주택공급량의30%를담당했던준농림지를난개발이라는이유로아예폐지해버렸다. 이는결국 참여정부 들어집값불안과분양가상승으로이어졌고민간의택지공급기능마비로인한주택 수급불안등갖가지 부작용을낳는빌미를 제공했다는 데 이의를 제기하는 전문가는 별로없다.

부동산시장의속성상정책이시행되더라도그에따른효과나부작용은3 4년이상 뒤에나타날수밖에없다. 이러다보니과거 정부가불을지르고, 다음정부는그불을끄는악순환이되풀이되고있는셈이다.

재건축은 이제 시작 단계

문제는 ‘ 재건축의 재(再)자도 꺼내지 말라 ’식은곤란하다는 점이다. 재건축을계속 억제할 경우단기적으로는강남집값을잡을지몰라도또다른불안요인이될가능성이크기때문이다.

우선 앞으로 4 5년만 지나도 재건축이 가능한 아파트 등 공동주택이 무려 100만 가구에 육박할것이라는 점이다. 현재전국적으로 600만 가구에 달하는 아파트 등 공동주택의 15%를 넘는 물량이다. 완공시기별로보면1982년이전준공분이 40만가구, 1983 87년준공분이 60만가구에이를것으로예상된다.

이와같은물량은현재재건축허용연한을 20 40년까지차등 적용하고있는서울시와 경기도의 재건축 기준을 적용해도 별 차이가 없다. 더욱이 시간이 흐를수록재건축대상물량이늘어날수밖에없는게엄연한현실이다. 이런마당에억제위주의재건축정책이계속될경우대도시주택수급불안은물론노후아파트급증에따른각종문제점들이한꺼번에터져나올소지가크다.

그렇다고 소득 증가와 맞물려 갈수록 늘고있는중대형아파트수요를신도시등공공택지에서모두채워줄수도없는노릇이다. 결국민간부문에서이들수요를소화해야하는데준농림지(현관리지역)에사실상 아파트를 지을 수 없는 상황에서 재건축까지막힐경우나타날‘ 병목현상 ’이어떤결과를초래할지는짐작하기어렵지않다.

분양가 자율화 이후 공급된 새 아파트에 길들여진수요자들의‘ 눈높이 ’를어떻게맞출 것인지도 풀어야 할 숙제다. 2000년이후지어진새아파트와그전에지어진아파트의가격양극화가 심화되고있는것은이미‘ 현재진행형 ’이다. 이런마당에 재건축 시장의문을닫아걸면결국새아파트, 특히 중대형 아파트에 대한 ‘ 쏠림 현상 ’은 갈수록심화될수밖에없다.

재건축 연착륙 대책 나와야

정부는재건축시장을안정시키기위해지난 3년 간 수많은 방법을 동원했다. 하지만 결국 시장의 내성만 키웠을 뿐 목표를 이루지못했다는게대체적인평가다. 8 · 31 대책 발표 때 정부 스스로 인정했듯이수요 억제 정책은 금새 한계에 부닥칠 수밖에 없기 때문이다. 재건축정책이라고예외는아니다.

이런점에서이달말에내놓을재건축관련대책에는수요억제가아니라재건축시장을연착륙시킬수 있는방안이담겨야한다. 이를 위해 정부가 주택 수급 문제 해결을 위해 매년 또는 10년 단위로 수립하는 ‘ 주택종합계획 ’처럼‘ 재건축(또는도시재정비) 종합계획 ’을 세울 필요가 있다. 1980 90년대의연도별주택공급추이와현재전국주택수의절반에이르는아파트비중등을 감안하면 2010년 이후에는 재건축을 추진하려는 단지들이 기하급수적으로 늘어날 수밖에없기때문이다.

당정이검토중인재건축개발이익환수 방안이나 허용 연한 연장, 안전 진단 강화 등도재건축 억제보다는시장질서, 이른바 ‘ 게임의룰 ’을바로세우는데초점을맞춰야한다.

재건축총량제도입도검토할만하다. 시도가수립하는주거환경(재건축) 정비기본계획등에이미이런요소가들어있기는하지만 갈수록 늘어나는 재건축 수요에 탄력적으로 대응할 수 있도록 ‘ 선(先)계획 - 후(後)개발 ’개념을적극도입하자는얘기다.

지역별로주택수요와공급추이, 재건축 추진수요등을분석검토한뒤정부와광역기초자치단체간협의를통해일정기간단위로 재건축 물량을 조절할 경우 재건축으로 인한 불안 요인을 미리 차단할 수 있다. 이렇게되면 막연한기대감에따른가격상승압력을어느정도완화할수있고재건축 단지주민들이나주택건설업체에게예측가능성도높여줄수있다.

강남등재건축에쏠려있는수요를분산시킬 수 있는 방안도 함께 검토돼야 한다. 재건축 수요의 상당수가 집을 넓혀가려는 중대형 수요자라는 점에서 중대형 아파트 공급확대방안을마련할필요가있다. 특히 강남처럼 비싼 돈을 감수하고라도 입지 여건이좋은곳을원하는수요자들을위해국민임대주택단지를활용하는 방안도 검토해 볼 만하다. 국민임대주택단지를고급 주거단지로 개발하는 대신 여기서 생기는 이익으로저소득자용임대주택을도심권에마련해 임대하는 것이 오히려 효과적이라는 지적도있기때문이다.

건물구조안전등에문제가없는범위에서 리모델링에 대한 인센티브를 확대하고 유명무실해져있는 특별(장기) 수선충당금 등을현실화하는것도 방법이다. 지금재건축 시장에 닥친‘ 파도 ’에 매달리기보다조만간 들이닥칠 ‘ 해일 ’에 대비하는 정부의 대처 능력이 어느 때보다 필요한시점이다. CJ

강황식
한국경제신문건설부동산부차장