

재초환·안전진단 기준 거론... “시장 기대 수준의 규제완화”



송파구 잠실 주공5단지 전경.

연협뉴스

정부 9일 250만호 주택공급 로드맵 발표 법 개정 필요 재초환, 일단 시행 유예 예고 시행령 개정만으로 가능한 안전진단 언급 구조안전성 비중 50%서 절반 이하 가능성

정부가 9일 250만호 주택공급을 위한 로드맵을 발표한다. 그간 도심 주택공급의 결핍으로 여겨져 왔던 ‘재건축 안전진단 기준’, ‘재건축 초과이익 환수제’ 등도 거론될 것으로 보인다.

내부 사정에 정통한 관계자는 한스경제와의 통화에서 “이달 중순이란 예상도 있었는데 미루지 않고 9일 발표한다”면서 “재건축 안전진단 기준, 재건축 초과이익 환수제 등도 언급되며 시장이 기대했던 수준의 규제 완화가 발표될 것”이라고 귀띔했다.

그간 부동산 업계에선 도심 내 주택공급을 위해선 정비사업 활성화가 꼭 필요하고 이를 위해선 안전진단 기준 완화, 재건축 초과이익 환수제 손질이 필요하다고 주장해왔다.

먼저 정부가 시행령과 시행규칙 개정 등을 통해 손 볼 수 있는 안전진단 기준은 이번 발표에서 구체적인 내용이 언급될 것으로 확실시된다.

현재 재건축 안전진단 평가 항목별 가중치는 구조안전성 비중 50%, 주거환경 15%, 비용편익 10%, 설비노후도 25% 등이다. 문제점 정부 이전엔 구조

안전성 비중이 20%에 불과했으나 2018년 구조안전성 비중을 높였다. 규제를 강화한 셈이다. 이 때문에 안전진단 통과가 어려워졌다.

정부는 구조안전성 비중을 낮춰 공급 활성화에 기여하겠다는 입장이다. 구조안전성 비중이 25% 혹은 20%가 될 가능성이 높다는 게 부동산 업계의 중론이다.

재초환과 관련해 이번 방안에는 초과이익환수제와 기준을 현행 3000만원보다 올려 부과 대상은 줄이는, 10~50%의 부과율을 낮추는 방법 등이 언급된다.

부과 개시일을 현행 조합 추진위원회 설립일에서 조합 설립인가일로 늦추는 방안도 나올 가능성이 있다.

재초환은 재건축 사업으로 얻은 개발 이익을 정부가 환수하는 제도다. 인근 주택 상승분과 비용 등을 뺀 뒤 평균 3000만원 이상의 초과 이익이 있으면 이중 최대 50%까지 부담금으로 책정한다.

다만 재건축초과이익환수법을 개정해야 한다는 점에서 여소야대 구도의 국회 문턱을 넘기 쉽지 않을 것으로 예상돼 아래와 같은 내용을 발표한다고 해도 시행이 늦어질 수 있다.

이와 관련해 부동산R114 윤지혜 수석연구원은 “주택 공급 로드맵을 발표하는 자리인 만큼 정비사업 활성화를 위해 일정기간 시행을 유예한다고 밝히고 법 개정을 추진할 가능성이 있다”고 설명했다.

문용규 기자 myk_kiz7@spobiz.co.kr

1기 신도시 주민들 오매불망 특별법, 250만호 공급대책엔 담길까

1기 신도시 주민들이 ‘1기 신도시 특별법’이 제정되길 오매불망 기다리고 있다. 이번엔 발표되는 250만호 공급대책에 구체적 내용이 포함될 원하지만 가능성은 높지 않을 것이란 전망이 나온다.

이번 정부 첫 주택공급정책 선 보여. 국토교통부에 따르면 정부는 오는 9일 정부서울청사에서 ‘250만가구+α’ 대책을 발표한다.

로드맵엔 새 정부 임기 내 공급 물량, 대규모 공급 방안, 재건축 규제완화 방향, 청년주택 공급 계획 등 모든 분야가 포함된다. 재건축 초과이익 환수제, 역세권 등 도심 내 규제완화, 정비사업 통합심의 등 다양한 방안이 담길 것으로 보인다.

1기 신도시 주민들이 이번 대책에 주목하는 것은 1기 신도시 특별법이다. 윤석열 대통령은 대선 당시 재건축 연한인 30년이 다가오는 분당-일산 등 1기 신도시를 특별법을 통해 통합 재정비해 10만가구를 신규 공급하겠다고 공약한 바 있다.

현재 성남 분당, 안양 평촌, 고양 일산 1기 신도시 지역은 아파트 거래가 계속 감소하고 그동안 잘 버티던 가격 역시 최근엔 하락하고 있다. 한국부동산원에 따르면 7월 넷째주 분

정부, 9일 첫 주택공급정책 선 보여
1기 신도시 특별법 내용에 관심 쏠려
용적률 등 구체적 언급은 없을 듯
공급 초점 아닌 미래도시 철학 담겨야

당구와 일산동구 아파트 가격은 각각 -0.02%와 -0.01%로 18주만에 하락세로 전환했다. 일부에선 역대도 하락하는 아파트도 나오고 있다. 지지부진한 1기 신도시 특별법 제정 때문이라는 분석이다.

때문에 1기 신도시 주민들은 이번엔 특별법에 대한 구체적 내용이 나오길 바라고 있다. 특히 주민들은 용적률이 최대 500%까지 허용될지 주목하고 있다. 하지만 이번엔 발표될 공급 대책에선 1기 신도시 특별법은 입법 일정 정 도만 언급될 것으로 보인다.

구체적인 안을 내놓기엔 시간이 부족하다. 국토부는 지난 5월 30일 국토부 관계자 및 민간 전문가가 포함된 1기 신도시 재정비 민관 합동 전담조직(TF)을 구성한 바 있다. TF정례회의를 개최해 1기 신도시 재정비를 위한 정

책방향을 검토하기로 했다. 더불어 국회에 의 원입법으로 발의된 다양한 특별법 검토도 해야 한다. 고작 2개월밖에 안되는 시간에 이를 모두 검토하고 제대로 된 계획을 수립하기란 현실적으로 한계가 있다. 한 부동산 전문가는 “연내 특별법을 제정해 몇만 가구를 공급하겠다는 정도만 담길 것 같다”고 전망했다.

특별법이 공급에만 초점을 맞춰서는 안 된다. 우려도 나온다. 1기 신도시의 서울의 인구를 분산할 수 있는 최초의 계획도시다. 30년 전에 구상 시 생각했던 도시의 성격과 기능을 앞으로도 유지하기가 어렵다. 그렇기에 특별법은 어떻게 하면 모빌리티 혁명 같은 미래사회에 대응할 수 있는 1기 신도시를 만들기 위한 가이드라인이 되고 심사숙고할 필요가 있다는 주장이다.

또 다른 전문가는 “1기 신도시에 대해 깊은 고민을 해야 하는데 단순하게 용적률이 어떻고 공급이 얼마나 될지에만 사선이 쏠리고 있다”며 “재개발이든 재건축이든 10년 정도 걸린다. 앞으로 5년간 이어질 이번 정부 공급 정책 발표에서 1기 신도시 특별법을 담기엔 맞지 않은 게 아닌지 생각한다”고 설명했다.

서동영 기자 west00@spobiz.co.kr

고금리 시대...아파트는 소형, 오피스텔은 중형 인기

고금리 시대를 맞아 아파트와 오피스텔이 상반된 분위기를 보인다. 아파트는 소형, 오피스텔은 중형이 인기를 모으고 있다.

아파트 매매 시장에서 60㎡ 이하 소형 아파트에 대한 매매가 활발해지고 있다. 부동산 정보 제공업체 경제만큼에 따르면 한국부동산원 규모별 주택 매매거래 현황을 살펴본 결과, 올해 상반기(1~6월) 서울 주택 매매거래량은 총 3만4945건.

이중 전용면적 60㎡ 이하 주택 매매거래량은 2만4673건으로 전체 거래량의 70.6%에 달하는 것으로 확인됐다. 이는 한국부동산원에 관련 통계를 작성하기 시작한 2007년 상반기 이후 반기 기준 가장 높은 비중이다.

가격도 높아지고 있다. 한국부동산원 6월 기준 아파트 매매가격지수 자료에 따르면 전용 40㎡ 초과-전용 60㎡ 이하 아파트 지수가 107.6으로 가장 높게 나타났다. 전용 40㎡이하가 105.9로 뒤를 이었다. 특히 전용 40㎡ 이하는 6월 기준 전월 대비 유일하게 0.05% 상승했다.

부동산업계에선 서울 집값 상승과 함께 높은 금리와 대출 이자에 대한 부담으로 주택 매수심리가 위축된 상황에서, 비교적 가격부담이 덜한 소형주택으로 관심이 쏠리고 있다고 분석했다. 때문에 이 같은 소형주택 시장주도는 한동안 이어질 것으로 보인다는 전망이다.

반면 오피스텔에선 소형이 아닌 60㎡-84㎡가 인기를 모으고 있다. 매매 침체에 빠진 아파트와 달리 오피스텔 거래량은 늘고 있다. 지난 3월 1만 805건이었던 오피스텔 거래량은 4월 1만1019건, 5월 1만1557건으로 증가했다.

특히 주거형 오피스텔(아파텔)로 불리는 전용면적 60㎡ 이상 84㎡ 이하 면적이 인기를 모으고 있다. 해당 면적 매매가격은 지난해 6월 3억4791만 원에서 올해 6월 3억7463만 원으로 7.7% 올랐다. 전체 오피스텔 평균 가격 상승률보다 3.19%포인트 높았다.

오피스텔은 아파트의 대체제로 불린다. 청약 통장이 필요 없고 100㎡ 미만이면 전세도 가능하다. 무엇보다 아파트보다 가격이 싸다보니 같은 자금으로 아파트보다 더 넓은 면적에서 살 수 있다. 3~4인 가족 실거주자에게 아파텔이 인기를 모으고 있는 이유다. 더군다나 아파트 대단지 근처 아파텔이면 아파트 주변 인프라를 똑같이 이용할 수 있다는 장점이 있다. 이연철 대한건설정책연구원 연구위원은 “배후적 지하철 인근 주거형 오피스텔이라면 충분히 매력적이다”고 설명했다.

다만 지금은 시기에 실거주가 아닌 투자 목적을 위한 오피스텔 구매는 신중해야 한다. 금리가 올라가게 되면 투자 수익률이 감소하기 때문이다.

서동영 기자 west00@spobiz.co.kr



지난 5일 오전 서울의 한 부동산 중개소 앞에 매물 정보가 적혀 있다. 올해 상반기(1~6월) 수도권(서울-경기-인천)의 오피스텔 매매 건수가 감소했다. 전월 부동산R114가 국토교통부 실거래가 통계를 분석한 결과에 따르면 올해 상반기의 수도권 오피스텔 매매 건수는 총 1만 9천595건으로, 지난해 상반기(2만3천676건) 대비 17.2% 감소했다. 이 기간 전용면적 60㎡ 초과 중대형 오피스텔이 4천907건에서 2천165건으로 55.9% 줄어 감소 폭이 컸다. 연협뉴스

KSP@ 국민체육진흥공단

KBOAT



**2022 국민체육진흥공단 이사장배
경정왕중왕전**

SPEED ON 1주년 기념

2022.8.10(수)~11(목)



경고 : 지나친 구매 행위는 자신과 가정에 해가 됩니다.