



래미안 소넬리 조감도.

/삼성물산

삼성물산, 여의도 시범아파트 재건축 수주

새 단지명 ‘래미안 소넬리’ 제안

삼성물산이 서울 여의도 시범아파트 재건축을 수주하고, 주거동을 줄여 한강 조망 가구를 늘리는 설계안을 제시했다. 네덜란드 건축설계사 OMA와 협업하고, 가족 구성 변화에 따라 내부 공간을 바꿀 수 있는 ‘넥스트홈’ 기술도 적용할 계획이다.

19일 삼성물산에 따르면, 여의도 시범아파트 재건축 사업시행자인 한국자산신탁은 지난 16일 토지등소유자 전체회의에서 삼성물산을 시공사로 최종 선정하는 안건을 가결했다.

사업은 서울 영등포구 여의도동 일대

에 지하 6층~지상 최고 59층, 총 2480가구와 부대복리시설 등을 조성하는 내용이다. 공사비는 약 2조2685억원이다.

삼성물산은 새 단지명으로 ‘래미안 소넬리(RAEMIAN SonelY)’를 제안했다. 기준을 뜻하는 ‘스탠다드(Standard)’와 유일무이함을 의미하는 ‘원 앤 온리(One & Only)’를 조합한 이름이다.

임철진 삼성물산 주택영업본부장은 “여의도 시범아파트는 대한민국 아파트 주거문화의 시작을 알린 상징적인 단지”라며 “삼성물산이 보유한 역량을 총결집해 미래 주거의 새로운 기준이자 여의도를 대표하는 주거 명작으로 완성하겠다”고 말했다.

/이현진 기자

서울 입주 아파트 ‘뚝’… 내달 500가구 미만

전국 입주물량도 전년대비 절반 수준

다음 달 서울에서 입주하는 아파트가 488가구에 그칠 전망이다. 전국의 11월 입주물량도 지난해 같은 달보다 절반 가까이 줄어든다.

19일 직방 조사에 따르면 2026년 11월 전국 아파트 입주 예정 물량은 21개 단지, 1만1559가구다. 전월 1만6667가구보다 30%, 지난해 같은 달 2만2551가구보다 49% 감소한 규모다.

권역별로는 수도권 4031가구, 지방 7528가구다. 전월 대비 수도권은 49%, 지방은 13% 줄어든다. 지방 물량은 전국의 65%로, 수도권의 약 1.9배다.

서울에서는 구로구 개봉동 개봉루브루 295가구, 마포구 동교동 흥대입구역센터 123가구, 양천구 신월동

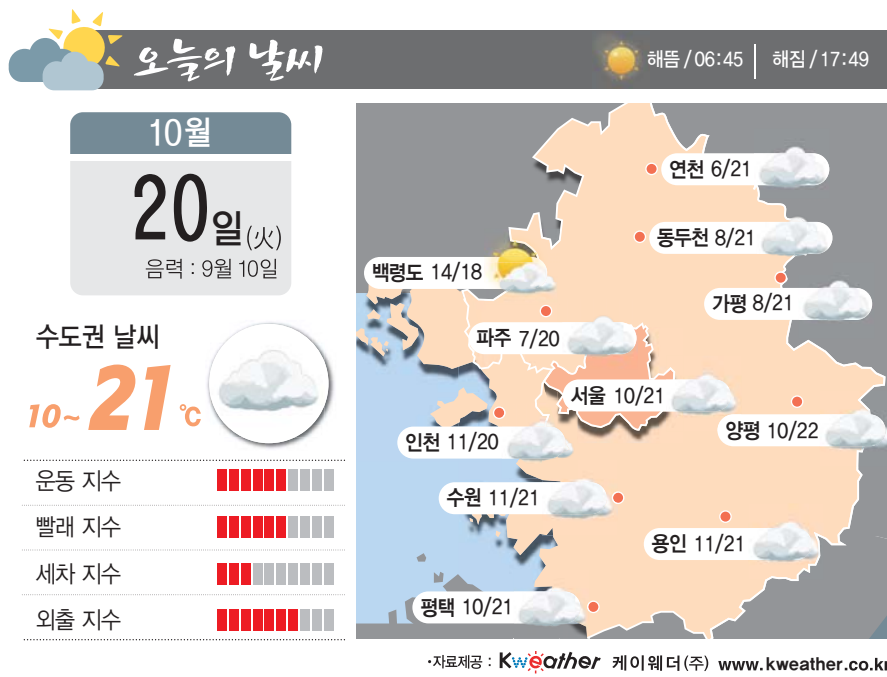
한양1LEEPS 70가구가 입주한다. 모두 정비사업으로 공급되는 300가구 미만 단지다. 인천은 11월 예정된 입주물량이 없다.

경기는 6개 단지, 3543가구로 전월 2788가구보다 27% 늘어난다. 지역별로는 평택 1604가구, 인천 1532가구, 용인 348가구, 부천 59가구다.

지방에서는 12개 단지, 7528가구가 입주한다. 전북 2430가구, 울산 2153가구, 부산 1067가구, 경북 763가구, 대전 660가구, 강원 228가구, 충남 182가구, 제주 45가구 순이다. 전북과 울산이 지방 물량의 61%를 차지한다.

올해 4분기 전국 입주물량은 총 4만 4300여 가구로 예상된다. 3분기 3만5700여 가구보다 24% 많지만, 지난해 4분기 7만2400여 가구보다는 39% 적다.

/이현진 기자



메트로 한줄뉴스



▲ 트럼프, 네타냐후 공개 지지했지만… 이스라엘 총선 판세 바뀔까 /사진 뉴시스
▲ 中 선박 16척, 대만 주변 해역서 동시다발 도발… 대만 “강력 퇴거”

▲ 中 딥시크, 새 AI 모델 공개… “성능 개선, 비용 낮침”
▲ 日 다카이치 지지율 50%대 유지… 농림상 경질 파장 제한적

▲ 美 ‘반트럼프’ 시위 중 인스타 90분간 정지… 메타 “자동화 오류”
▲ 트럼프 ‘에너지 휴전’ 선언 일주일… 젤렌스키 “러, 에너지시설 76차례 공격”

서울 원룸 세입자 주거비 부담 가중 장기수선충당금 등 제도보완 시급

전년대비 평균 월세·관리비 상승
장기수선충당금 집행·반환 ‘사각’
“세입자 권리 인지·행사 도와야”

월세에 관리비까지 오르면서 세입자의 주거비 부담이 커지고 있다. 관리비에 함께 청구되는 장기수선충당금은 집주인이 부담해야 하지만, 세입자가 대신 납부한 뒤 반환받는 과정에서 다툼이 생기기도 한다. 시설 보수에 쓰려고 모은 적립금을 다른 용도로 사용한 사례도 잇따라 적발되면서 관리비 부과와 집행의 투명성이 과제로 떠올랐다.

19일 부동산 정보 플랫폼 다방에 따르면 올해 7월 다방에 등록된 서울 주요 10개 대학 인근 원룸의 평균 월세는 보증금 1000만원·전용면적 33㎡ 이하 기준 62만 5000원이었다. 지난해 같은 기간보다 4만 4000원 올랐다. 평균 관리비도 7만 5000원에서 8만 4000원으로 증가했다. 월세와 관리비를 합하면 매달 평균 70만 9000원이 필요한 셈이다.

관리비는 집을 구할 때 월세보다 눈에 덜 띄지만, 세입자가 매달 부담해야 하는 주거비라는 점은 같다. 월세가 비슷해도 관리비에 포함된 항목과 별도로 내야 하는 공과금에 따라 비용은 달라진다. 건물 관리 비용과 전기·수도 사용료는 물론 집주인이 부담해야 할 장기수선충당금이 포함돼 있는지도 확인해야 한다.

장기수선충당금은 승강기 교체와 외벽

도색 등 공동주택 주요 시설의 보수·교체를 위해 적립하는 돈이다. 원칙적으로 주택 소유자가 부담한다. 세입자가 관리비와 함께 대신 납부했다면 이사할 때 집주인에게 반환을 요구할 수 있다. 공동주택 관리법 시행령은 소유자의 반환 의무와 함께 세입자가 납부 확인을 요구할 경우 관리주체가 지체 없이 확인서를 발급하도록 규정하고 있다.

문제는 반환 규정이 있어도 정산 과정에서 안내를 못 받는 경우가 많다는 점이다. 지난해 약 3년간 살던 집에서 이사한 세입자 A씨는 장기수선충당금 26만 8460원을 돌려받았다. 그러나 반환 안내는 먼저 이뤄지지 않았다. A씨는 “제가 장기수선충당금을 언급하니가 그제야 왔다”며 “따로 말하지 않았다면 집주인이 가져갔을 것”이라고 말했다. 실제로 장기수선충당금 반환 권리를 알지 못한 채 퇴거하거나, 집주인이 반환을 거부해 분쟁으로 이어지기도 한다.

장기수선충당금과 비슷한 항목으로 수선유지비가 있는데, 둘의 성격은 다르다. 수선유지비는 일상적인 시설 유지·보수에 드는 관리비다. 장기수선충당금처럼 세입자가 대신 납부했다는 이유로 반환받는 항목은 아니다. 따라서 장기수선충당금으로 처리해야 할 공사비를 수선유지비로 부과하면 소유자 부담이 세입자에게 전가될 수 있다.

장기수선충당금의 사용 용도와 집행 절차는 정해져 있지만 관리·집행 과정에

서 위반 사례가 반복되고 있다. 국회 국토교통위원회 소속 더불어민주당 조인철 의원이 최근 공개한 국토교통부의 ‘공동주택 실태감사 자료’에 따르면, 2021~2025년 장기수선충당금 관련 위반은 총 3299건이었다. 연도별 적발 건수는 2021년 579건에서 지난해 786건으로 늘었다. 일반 관리비나 경비 등 정해진 용도 외에 사용한 사례는 833건으로 전체의 25.3%를 차지했다.

장기수선충당금을 목적에 맞지 않게 쓰거나 필요한 금액을 적립하지 않으면 향후 시설 보수·교체에 차질이 생길 수 있다. 반환·정산 문제와 별개로 적립금의 부실 집행은 공동주택에 거주하는 입주인 전체의 주거환경과 연결되는 사안이다.

아울러 관리비에서 세입자가 부담해야 할 비용과 돌려받을 비용을 충분히 안내해야 한다는 지적도 나오고 있다. 매달 납부액을 공개하는 데서 나아가 인상 이유와 사용 근거, 장기수선충당금의 반환 절차까지 쉽게 설명해야 불필요한 부담과 갈등을 줄일 수 있다는 설명이다.

서진형 광운대 부동산법무학과 교수는 “정부에서 관리비 관련 규정과 정책을 적극적으로 홍보하고, 임대차계약서에 장기수선충당금에 대한 내용들을 명시하도록 한다면 세입자가 권리를 쉽게 인지하고 행사할 수 있을 것”이라고 제안했다.

/성채리 기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

오세훈 “정비사업, 줄기 올라오는 단계”

〈서울시장〉

2026 국정감사

박 전 시장 시기 정비사업 붕괴 성토
“실제 주택공급까지 시간 필요한 상황”

오세훈 서울시장이 박원순 전 시장 재임 시기 정비사업 정책을 두고 “뿌리를 뽑아놓고 제조제까지 뿌려놓고 가셨다”고 비판했다. 자신이 추진했던 정비사업이 박 전 시장 시기에 중단됐으며, 취임 이후 공급 기반을 다시 마련하고 있다는 주장이다.

오 시장은 19일 국회 국토교통위원회의 서울시장 국정감사에서 재건축·재개발 추진 과정을 발을 일구는 일에 빔대 이같이 말했다.

그는 “씨앗을 뿌려놓고 줄기가 올라오는 시점에 박원순 시장님께서 넘어갔는데, 그 뿌린 씨앗이 줄기가 돼서 올라오는 걸 전부 뿌리를 뽑아놓고 제조제까지 뿌려놓고 가셨다”고 말했다. 2006~2011년 첫 재임 당시 추진했던 정비사업이 박 전 시장 재임 시기에 중단되거나 해제됐다는 주장이다.



오세훈 서울시장이 19일 오전 서울 중구 서울 시청에서 열린 국회 국토교통위원회 서울시장 국정감사에 참석해 의원들의 질의에 답하고 있다.

/뉴시스

이어 “제가 다시 들어와서 또다시 발을 일구고 씨앗을 뿌리고 줄기가 올라오는 단계”라며 현재 추진 중인 정비사업이 실제 주택 공급으로 이어지기까지 시간이 필요하다는 취지로 설명했다. 2021년 보궐선거로 서울시장에 복귀한 뒤 정비사업을 다시 활성화하고 있지만, 실제 주택 공급으로 이어지기까지는 시간이 필요하다는 의미다.

정비사업을 지속하기 위한 정부와 국회의 지원도 요청했다. 오 시장은 “지금 진행되고 있는 재건축·재개발 정비사업이 계속해서 진행되려면 정부가 비효율도 주고 함께 잡초도 뽑아주셔야 된다”며 “국회에서 많이 도와주시기 바란다”고 말했다.

반면 재건축·재개발 확대만으로는 청년과 서민의 주거 문제를 해결하기 어렵다는 지적도 나왔다. 윤종오 진보당 의원은 정비사업 확대 필요성에는 동의하면 서도 공급되는 주택의 가격과 이주에 따른 전·월세 시장 불안을 함께 고려해야 한다고 주문했다.

윤 의원은 “정비사업으로 공급되는 아파트가 대부분 20억 내지 30억원 아니겠느냐”며 “누군가에게는 자산 축적의 기회가 되겠지만 청년들이나 월세 사는 분들에게는 공급 대책으로서 부족하다”고 지적했다.

이어 “정비사업이 부동산 시장 과열이나 전세대란으로 이어질 수 있어 걱정이 많다”며 “속도전이나 아니라 속도 조절을 조금 더 해달라”고 당부했다. /이현진 기자 lhj@