

서울 정비에 4.8만 가구 짐 싣는다 저렴한 전월세 사라질까 ‘우려’

사업시행인가 단계 구역 66곳
이주 본격화 전부터 전세값 오름세
용산·관악·영등포에 물량 몰려

서울 아파트 전셋값이 매매가보다 더 오르는 가운데 정비사업에 따른 이주가 임대차시장의 부담을 키울 수 있다는 우려가 나온다. 재개발로 기존 주택이 철거되면 저렴한 전·월세가 줄고 주변으로 이주 수요가 몰려서다. 이주 시기를 분산하고 이주민을 위한 임대주택을 확보하는 등 선제 대응이 필요하다는 지적이다.

26일 합영진 우리은행 부동산리서치팀장이 서울시의 올해 6월 말 정비사업 추진현황을 분석한 자료에 따르면 사업시행인가 단계 구역은 66곳, 기존 가구는 4만8249가구다. 이 가운데 상당수가 향후 2~3년 안에 이주 단계까지 넘어갈 것으로 예상된다. 서울에서 한꺼번에 집을 비워야 하는 가구가 5만 가구에 달하는 셈이다.

사업시행인가는 정비사업의 건축계획 등을 승인하는 절차다. 이후 관리처분계획인가와 이주·철거 등을 거쳐 착공으로 이어진다. 실제 이주 시점은 인허가와 구역별 사업 진행 속도에 따라 달라질 수 있다.

정비사업 이주가 본격화하기 전부터 서울 전세가격 오름세는 멈출 줄 모르고



지난 22일 서울 동대문구의 한 부동산공인중개업소에 아파트 매물 정보가 붙어 있다.

/뉴시스

있다. 한국부동산원의 주간 아파트가격동향에 따르면 10월 셋째 주 서울 아파트 전셋값은 전주보다 0.16% 올라 매매가격 상승률인 0.13%를 웃돌았다. 올해 누적 상승률도 전세가 8.73%로 매매 8.63%를 앞섰다.

이런 상황에서 정비사업 이주가 특정 지역에 몰리면 전월세난이 심해질 수밖에 없다. 자치구별 기존 가구는 용산구가 8336가구로 가장 많았고, 관악구 6652가구, 영등포구 6215가구가 뒤를 이었다. 여

기에 송파구와 서대문구까지 더하면 상위 5개 구의 비중은 65.8%에 이른다.

관악구와 서대문구는 최근 아파트 전셋값도 서울 평균보다 높은 상승률을 보였다. 10월 셋째 주 관악구는 봉천·신림동 주요 단지를 중심으로 0.21%, 서대문구는 흥은·남가좌동을 중심으로 0.24% 올랐다. 이들 지역은 서울대학교와 신촌 일대 대학이 자리해 대학생 수요도 높은 곳이다. 대학가 주변의 저렴한 다세대·연립주택이 사라지면 청년 세입자는 더 비싼 집을 구하거나 학교에서 먼 곳으로 밀려나게 된다.

실제 비아파트 임대차시장에도 부담이 커질 전망이다. 집계된 기존 가구 중 주택정비형 재개발 구역이 전체의 59.4%를 차지한다. 합립장은 이들 지역에 단독·다세대·소형 연립주택이 모여 있어 저렴한 월세와 반전세 주택이 줄어 들 수 있다고 분석했다.

합립장은 “같은 생활권에서 대형 구역의 이주가 겹치지 않도록 서울시와 자치구가 이주 시기를 조율하는 협의 체계가 필요해 보인다”며 “전세임대·매입임대를 이주 시기에 맞춰 추가 공급하고, 전월세 매물, 거래량, 가격을 상시 점검해 대응해야 한다”고 제언했다.

/성채리 기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

아파트값 부담?… 중형 오피스텔 거래 늘어

서울 전용 20~30㎡ 거래 31.6% 줄고
40~60㎡는 8.9% 늘어… 변화 조짐

서울 오피스텔 매매시장에서 작은 면적과 상대적으로 넓은 면적의 거래 흐름이 엇갈리고 있다. 전체 거래가 20% 넘게 감소한 가운데 전용면적 20~30㎡ 소형 오피스텔 거래는 30% 이상 줄어든 반면, 40~60㎡ 중형 오피스텔은 오히려 증가했다. 가격 역시 넓은 면적을 중심으로 상승세가 나타나면서 초소형 위주였던 오피스텔 시장에 변화의 조짐이 보이고 있다.

26일 부동산 플랫폼 직방이 국토교통부 오피스텔 실거래가를 분석한 결과, 지난 9월 서울 오피스텔 개인 매수 거래는 581건으로 지난해 같은 달 741건보다 21.6% 감소했다.

면적별로는 전용 20~30㎡의 감소세가 두드러졌다. 해당 면적의 거래량은 지난해 9월 326건에서 올해 9월 223건으로 31.6% 줄었다. 전체 개인 매수에서 차지하는 비중도 44.0%에서 38.4%로 5.6% 포인트(p) 낮아졌다.

반면 전용 40~60㎡는 같은 기간 90건에서 98건으로 8.9% 증가했다. 거래 비중도 12.1%에서 16.9%로 4.8%p 높아졌다. 서울 오피스텔 거래가 전반적으로 위축된 상황에서도 중형 면적에서는 매수가 늘어난 셈이다.

전용 40㎡ 초과 전체로 범위를 넓혀도 비슷한 변화가 나타났다. 지난달 서울 오피스텔 개인 매수 581건 가운데 40㎡ 초과 거래는 163건으로 28.1%를 차지했다. 지난해 같은 달 22.8%보다 5.3%p 높아진 수치로, 최근 1년 중 가장 높은 비중이다.

최근 서울 아파트 가격 부담이 커진 가운데 오피스텔 시장에서도 실제 거주 공간을 확보할 수 있는 면적에 관심이 높아질 가능성이 제기된다. 김은선 빅데이터랩실 랩장은 “다만 이번 거래 변화가 아파트 수요의 오피스텔 이동에 따른 것인지는 확인되지 않았다”며 “지역별 오피스텔 공급 물량과 재고 면적 구성, 가격 수준 등에 따라라도 거래 양상이 달라질 수 있기 때문”이라고 설명했다.

/이현진 기자 lhj@



조현 외교부 장관(왼쪽 네번째)과 이종근 유엔한국협회 회장(왼쪽 다섯번째)이 제81회 유엔의 날 기념식에서 관계자들과 기념촬영을 하고 있다.

/부영그룹

“유엔의 날 국경일 지정되면 건물 기증”

이종근 부영그룹 회장, 기념식 참석
“유엔 기구 유치 위한 건물 건립”

이종근 부영그룹 회장이 유엔의 날(U N Day)이 국경일로 지정되면, 서울에 뉴욕 유엔본부급 건물을 건립해 기증하겠다는 뜻을 밝혔다. 6·25전쟁 당시 대한민국을 지원한 유엔과 참전국에 감사를 표하는 동시에 한국이 국제 평화와 번영의 중심지로 도약하는 계기로 삼자는 취지다.

26일 부영그룹에 따르면 유엔한국협회와 외교부는 지난 23일 외교부 청사에서 ‘제81회 유엔의 날 기념식’을 공동 개최했다. 이번 행사는 1976년 유엔의 날이 법

정공휴일에서 제외된 이후 정부 차원의 공식 행사로 마련됐다.

이 회장은 개회사에서 “오늘날 세계 경제 10위권의 대한민국을 있게 한 유엔에 감사를 표하고 미래세대가 유엔 참전 60개국과 외교적 관계를 개선하는 계기가 될 수 있도록 ‘유엔데이’ 국경일 지정을 제안한다”고 밝혔다.

그러면서 “지정 시 서울에 뉴욕 유엔본부급 건물을 직접 건립·기증해 유엔 기구들을 유치함으로써 은혜를 갚는 것은 물론 대한민국이 국제 평화와 번영의 중심축으로 도약하는 역사적 전기를 마련하길 희망한다”고 강조했다.

/이현진 기자

상대원2구역 지연… DL이앤씨 실적 발목

공사비, 도급변경계약 등 갈등 지속
주택 매출 연간 목표 2.8조 어려울 듯

경기 성남시 상대원2구역 재개발사업이 시공사 교체 논란에 이어 공사비 증액과 조합 내부 갈등으로 사업 정상화에 어려움을 겪고 있다. 시공사 교체를 둘러싼 법적 분쟁 이후 DL이앤씨와 조합 간 협의가 이어지고 있지만, 공사비와 세부 계약조건에 대한 이견이 남아 있다. 올해 3분기 실적발표를 앞둔 가운데 대규모 사업장의 착공 시점이 향후 주택사업 성장의 변수로 떠올랐다.

26일 건설업계에 따르면 상대원2구역 재개발 조합과 DL이앤씨는 공사비와 도급변경계약 등을 협의하고 있다. 상대원2구역은 경기 성남시 중원구 상대원동 일대에 지상 최고 29층, 43개 동, 총 4885가구를 조성하는 사업이다. DL이앤씨는 2015년 시공사로 선정돼 2021년 조합과 공사도급계약을 체결했다.

그러나 시공사 교체 논란을 겪으며 착공이 지연됐다. 조합이 하이랜드 브랜드 ‘이크로’ 적용 등을 요구하면서 DL이앤씨와의 계약 해지와 GS건설 선정이 추진됐다. DL이앤씨는 법적 대응에 나섰고, 지난 7월 법원의 가처분 결정으로 시공사



상대원2구역 재개발사업부지 전경. /성남시

지위를 일단 유지하게 됐다.

지속되는 갈등과 미뤄지는 착공은 증권사의 실적 전망에도 반영되고 있다. 신한대원 키움증권 연구원은 “상대원2구역의 시공권 문제에 따른 착공 지연으로 DL이앤씨 별도 주택 매출의 연간 목표인 2조8000억원 달성이 어려울 것”이라고 전망했다. 다만 다른 현장의 착공 물량을 기반으로 상반기를 저점으로 매출 확대는 가능할 것으로 봤다.

이현진 대신증권 연구원도 상대원 착공 지연과 플랜트 현장 공정률 둔화, 자회사 DL건설의 매출 감소 등을 반영해 3분기 연결매출을 약 1조6600억원으로 예상했다. 이는 전년 동기보다 12.9% 줄어든 규모다.

DL이앤씨는 지난 10일 조합원 대상 홍보관을 열어 새 단장명 ‘그라투스’를 제시하고, 3.3㎡당 699만원의 확정 공사비

와 조합원 분담금 입주 1년 후 전액 납부 등의 조건을 제시했다.

조합은 공사비와 마감재 수준을 보완해야 한다고 요구한다. DL이앤씨 제안서 검토 중간보고에서 “DL이앤씨가 조합 요구를 반영하면서 계약서 문구는 상당 부분 개선됐으나, 철거공사비와 2단지 경계부 옹벽공사비 등 공사 범위와 산출내역을 명확히 해야 한다”고 밝혔다. 마감재의 구체적인 제품과 사양을 확정하고, 공사비를 낮추거나 제시한 금액에 맞게 품질을 높여야 한다는 입장으로 내놨다.

조합 내부 갈등도 변수다. 일부 조합원들은 착공 지연과 협상 과정을 문제 삼으며 집행부 해임을 추진하고 있다.

협약이 길어질수록 조합원들의 금융 부담도 커질 수 있다. 착공과 입주가 늦어지는 동안 이주비 대출과 사업비 이자가 계속 쌓이기 때문이다. 공사비를 낮춰야 할 수 있는 금액과 사업 지연으로 늘어나는 이자를 함께 따져야 하는 상황이다.

송유림 한화투자증권 연구원은 DL이앤씨의 주택 부분의 수익성이 회복된 상황에서 향후 실적 개선을 위해 매출 성장의 가시성이 필요하다고 평가했다. 상대원2구역 착공 여부와 플랜트·데이터센터 수주 등을 주요 변수로 꼽았다.

/성채리 기자



▲4선 성공한 룰라 브라질 대통령… 51.79% 득표
/사진 뉴시스
▲세르비아 부처치 전대통령, 대학생 세력에 조기 총선 패배 인정

▲美유권자 69% “트럼프 행정부 부패 우려”…고물가 불만도
▲10개월 망명 생활 마친 마차도, 베네수엘라 귀국… 지지자들 환영

▲홍콩 증시, 中 정책 기대에 2거래일째 상승세…H주 0.18% ↑
▲“美조선업 미래는 한국에”…미국 언론 WSJ 한국·한화오션 주목