재건축 발목 잡는 재초환… 억대 부담금에 제도 개선 요구

〈재건축초과이익환수제〉

초과이익 부담금 걷는 재초환에 조합원 부담 가중,사업추진 차질
서울 재건축 53곳 부담금 4.4조
달라진 재건축 여건 반영해야

서울 주요 재건축 단지에서 재건축초과이익환수제(재초환)에 따른 부담금이 조합원당 수억원에 이를 것으로 예상되면서 논란이 커지고 있다. 공사비 상승으로 추가분담금이 늘어난 가운데 재건축부담금까지 더해져 사업 추진에 부담이 될 수 있다는 우려가 나온다. 부담금 부과 시한을 놓고 정부와 지방자치단체의 해석이 엇갈리면서 조합원들의 불확실성도 커지고 있다. 재건축을 억제하던 시기에 도입한 제도가 노후 아파트 정비 수요가 커진 지금은 사업 추진을 어렵게 하는 요인으로 작용한다는 분석이다.

9일 정비업계에 따르면 서울 강남구 은마아파트의 재건축부담금 예정액은 조합원 1인당 평균 4억6334만원이다. 단지 전체 예정액은 2조44억원이다.

이미 재건축을 마친 단지에서는 부담금 부과 절차가 쟁점이다. 서울 서초구는 옛 반포현대(현 반포센트레빌아스테리움) 재건축조합에 9일 재건축부담금 사전통지서를 발송할 계획이라고 예고한 바 있다. 실제 발송 여부는 이날 현재 확인되지 않았다. 사전통지 이후에는 50일간 조합의 의견을 받고, 제출된 자료를 검토해 최종 부과 여부와 금액을 결정하는 절차를 밟는다.

재초환은 재건축에 따른 주택가치 상승분에서 정상적인 집값 상승분과 개발비용 등을 뺀 초과이익의 일부를 부담금으로 거두는 제도다. 조합원 1인당 평균 초과이익이 8000만원을 넘으면 구간별로 10~50%의 부과율을 적용한다.

재건축부담금은 조합원이 공사비 등 사업비를 충당하기 위해 내는 추가분담금과 별개다. 조합원 입장에서는 새 아파트를 짓는 데 드는 추가분담금과 함께 초과이익에 따라 부과되는 부담금까지 자금 계획에 반영해야 한다.

재초환은 2006년 도입됐지만 주택시장 침체에 따른 한시적 면제와 제도 완화·폐지 논의를 거치면서 부과가 지연돼 왔다. 2018년 재시행 이후에도 주요 단지의 최종 부담금 부과가 미뤄졌고, 2021년 준공한 반포현대 역시 최종 납부액이 확정되지 않은 상태다.

서초구는 반포현대의 부담금을 올해 12월 30일까지 부과해야 한다고 보고 있다. 국토교통부는 2024년 시행된 개정법의 특례규정을 적용해 부과 시한을 2029년까지로 볼 수 있는지 법률 검토를 진행 중인 것으로 전해졌다.

서초구는 지난 4일 국토부에 재초환 폐지 건의문과 주민 탄원서를 전달했다. 폐지를 건의하면서도 부과 절차를 준비하는 것은 시한을 넘겨 징수권을 잃을 가능성에 대비하기 위해서다.

권영진 국민의힘 의원이 각 지방자치단체에서 받은 자료에 따르면, 재건축부담금 예상액이 산정된 서울 단지는 53곳으로 총액은 4조3596억원이다. 경기·대구·부산·전북을 포함해 자료에 제시된 79개 단지의 예상액 5조3336억원 가운데 81.7%가 서울에 집중됐다. 용산구 한강맨션의 조합원 1인당 평균 예상액은 약 7억2000만원이다.

사업 초기에 안내받은 예정액은 준공까지 주택가격과 공사비가 어떻게 변하는지, 어떤 항목이 개발비용으로 인정되는지에 따라 달라질 수 있다. 준공 뒤에도 부담금이 확정되지 않으면 조합원은 주택을 계속 보유할지 처분할지 판단할 때 향후 납부 가능성을 고려해야 한다.

전국 82개 재건축조합이 참여하는 전국재건축정비사업조합연대는 조합원의 자금 부담과 사업 추진의 불확실성을 이유로 제도 개선과 폐지를 요구하고 있다.

제도 도입 이후 달라진 재건축 여건을 반영해야 한다는 게 전문가의 견해다. 이은형 대한건설정책연구원 연구위원은 "재초환은 재건축을 억제하려던 시기에 만든 제도"라며 "지금처럼 재건축 필요성이 높아진 시기에는 맞지 않는다"고 말했다. 이 연구위원은 추가분담금에 재건축부담금까지 더해지면 조합원의 자금 부담이 커져 사업 추진이 어려워진다며, 제도를 폐지하거나 부담을 크게 완화할 필요가 있다고 지적했다.

/이현진기자 lhj@metroseoul.co.kr



IPARK현산, 능곡에 4000가구 타운 조성

경기 고양시 능곡 3구역 시공권 확보
5구역과 연계해 브랜드타운 조성

IPARK현대산업개발이 경기 고양시 능곡 일대에 4000여 가구 규모의 아이파크 브랜드타운 조성을 추진한다. 이번에 시공권을 확보한 능곡3구역을 인접한 능곡5구역과 연계해 대규모 주거단지로 개발한다는 구상이다. 능곡3구역 재개발 수주로 올해 도시정비사업 누적 수주액도 2조7000억원을 넘어섰다.

HDC그룹의 IPARK현대산업개발은 지난 7일 열린 고양능곡3구역 시공사 선정총회에서 총 634표 중 565표를 얻어 시공사로 최종 선정됐다고 9일 밝혔다. 찬성률은 89.1%로, 도급공사비는 5174억원 규모다.

고양능곡3구역 재개발은 경기 고양시 덕양구 토당동 26 일대 약 8만9000㎡ 부지에 지하 3층~지상 최고 36층, 16개 동, 총 1258가구 규모의 공동주택과 부대복리시설을 조성하는 사업이다.

사업지는 경의중앙선 능곡역과 대곡역을 이용할 수 있다. 대곡역은 수도권광역급행철도(GTX)-A 노선을 비롯해 지하철 3호선, 경의중앙선, 서해선, 교외선이 지나는 교통 요충지다. 인근에는 능곡초·능곡중·능곡고가 있으며, 약 17만5000㎡ 규모의 지도공원과도 맞닿아 있다.

IPARK현대산업개발은 능곡3구역을 주거와 녹지, 주변 생활권이 연결되는 '포레스트 타운'으로 조성한다는 계획이다. 조합과 협력해 역세권 복합개발과 정비계획 변경을 추진하고, 기존 1258가구를 약 2000가구로 확대하는 방안을 검토한다.

한편 IPARK현대산업개발은 올해 정비사업 누적 수주액 2조7322억원을 기록했다.

/이현진 기자

세부담 커지나… 공시가 현실화율 조정 논의

내년 부동산 가격공시 추진 공청회
공시가격 현실화, 세부담 영향 클 것

정부가 내년도 부동산 공시가격 산정 방향을 논의한다. 지난 4년간 묶여 있던 공시가격 현실화율을 조정할지가 최대 관심사다. 세율을 건드리지 않아도 공시가격이 오르면 보유세 등은 자동으로 늘어난다. 서울의 경우 이미 큰 폭으로 오른 집값과 세법개정안에 이어 공시가격 현실화가 세부담을 늘리는 요인이 될 것으로 보인다.

9일 국토교통부에 따르면 오는 20일 서울 서초구 한국부동산원 서울강남지사에서 '2027년 부동산 가격공시 추진을 위한 공청회'가 열린다. 부동산공시법은 공시가격이 적정가격을 반영하도록 시세반영률 목표치와 달성 계획을 세우게 하고 있다. 공청회에 앞서 13일까지 의견을 낼 수도 있다.

현재 현실화율은 공동주택 69.0%, 토지 65.5%, 단독주택 53.6%다. 문재인 정부는 2020년 공시가격을 시세의 90%까지 끌어올리는 로드맵을 내놨지만 세 부담이 급증하면서 윤석열 정부가 2023년 현실화율을 2020년 수준으로 되돌렸다.

정부는 지난해 공청회 당시 '90% 목표'는 유지하지만 5년 단위 로드맵을 새로 짜겠다고 밝힌 바 있다. 다만 관련 법 개정안의 처리가 늦어진 만큼 로드맵이 나올 수 있을지는 미지수다.

시장의 가장 큰 관심사는 로드맵은 미뤄지더라도 당장 내년 현실화율 조정 등 동결 기조가 깨질지 여부다. 세율 인상보다 공시가 현실화가 더 영향이 크다는 말이 나올 정도로 공시가격은 세금의 출발점이다. 재산세와 종합부동산세 과세표준은 공시가격에 공정시장가액비율을 곱해 산출하며, 건강보험료, 기초연금 등의 기준도 공시가격이다.

예를 들어 시세 20억원 아파트에 현재 현실화율 69%를 적용하면 공시가격은 13억8000만원이다. 이 비율이 75%로 오르면 공시가격은 15억원이 된다. 시세가 그대로여도 과세 기준이 9% 가까이 높아진다. 여기에 시세 상승분까지 겹치면 부담은 더 가팔라진다.

국토부는 공청회 의견을 반영해 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 내년도 가격공시 추진방안을 확정할 계획이다.

/안상미 기자 smahn1@

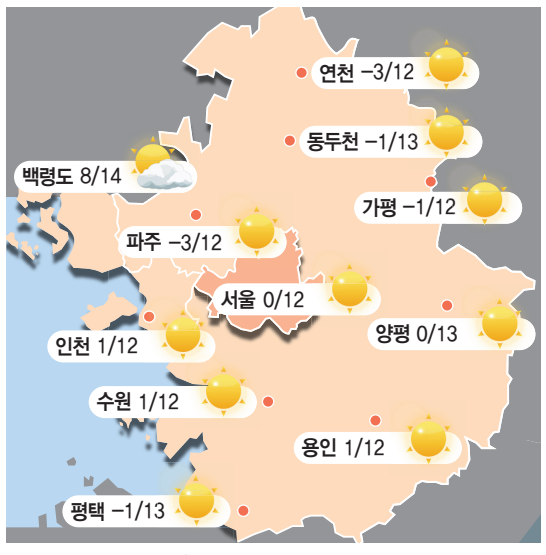
오늘의 날씨

해뜸 / 07:06 | 해짐 / 17:25

11월
10일 (火)
음력 : 10월 2일

수도권 날씨
0 ~ 12℃

운동 지수	
빨래 지수	
세차 지수	
외출 지수	



·자료제공 : Kweather 케이웨더(주) www.kweather.co.kr

삼성물산, 2.4조 목동 13단지 재건축 수주

최고 49층, 3757가구 대단지로
100% 4베이, 대규모 공원 조성

서울 목동에 처음으로 '래미안' 아파트가 들어선다. 삼성물산이 공사비 약 2조4000억원 규모의 목동13단지 재건축 사업을 수주하면서다. 기존 2280가구 규모의 단지는 최고 49층, 3757가구의 대단지로 탈바꿈할 예정이다.

삼성물산 건설부문은 지난 7일 열린 목동13단지 토지등소유자 전체회의에서 시공사 선정 안건이 가결돼 최종 시공사로 선정됐다고 9일 밝혔다. 이번 사업은 대신자산신탁이 사업시행을 맡고 있다.



래미안 모브13 투시도. /삼성물산

목동13단지 재건축은 서울 양천구 신정동 327 일대 17만8919㎡ 부지에 지하 4층~지상 최고 49층, 21개동, 총 3757가구와 부대복리시설 등을 조성하는 사업이다. 총공사비는 약 2조3763억원이다.

삼성물산은 새 단지명으로 '래미안 모브13(RAEMIAN mo 13)'을 제안했다. 유일함을 뜻하는 '모노(mono)'와 목동(mokdong)의 앞 글자를 딴 '모(mo)', 프랑스어로 녹색을 의미하는 '베르(vert)'의 '브(ve)'를 결합한 이름이다.

모든 가구는 남향으로 배치하고 조합원 가구에는 100% 4베이(Bay) 이상의 평면 구조를 적용할 계획이다. 가구별 평면은 기존 8개 평형·40개 타입에서 11개 평형·79개 타입으로 확대해 선택의 폭을 넓혔다. 단지 중앙에는 대규모 공원인 '센트럴 파크'가 들어선다.

/이현진 기자

메트로 한줄뉴스



▲일론 머스크의 테라팹, 본격 시동…"日반도체 장비업체에 발주 계획 제시"
▲이란 "先종전 아니면 지옥불"…美 "어이없는 요구, 돌파구 없어" /사진 뉴시스
▲中 APEC 임박, 미국산 상품 관세 2개월간 10% 유지
▲교황, 폴란드 총기난사 희생자 애도…"평화·화합을"
▲中, 네덜란드 '사이버 공격' 주장에…"근거없는 악의적 비난"
▲트럼프, UFC 사장 대변인직 제의 하루 만에…"농담이었다"