



[월드컵과 경제] 포지션별 국가대표 기업 '증시의 손흥민' 삼성전자 02

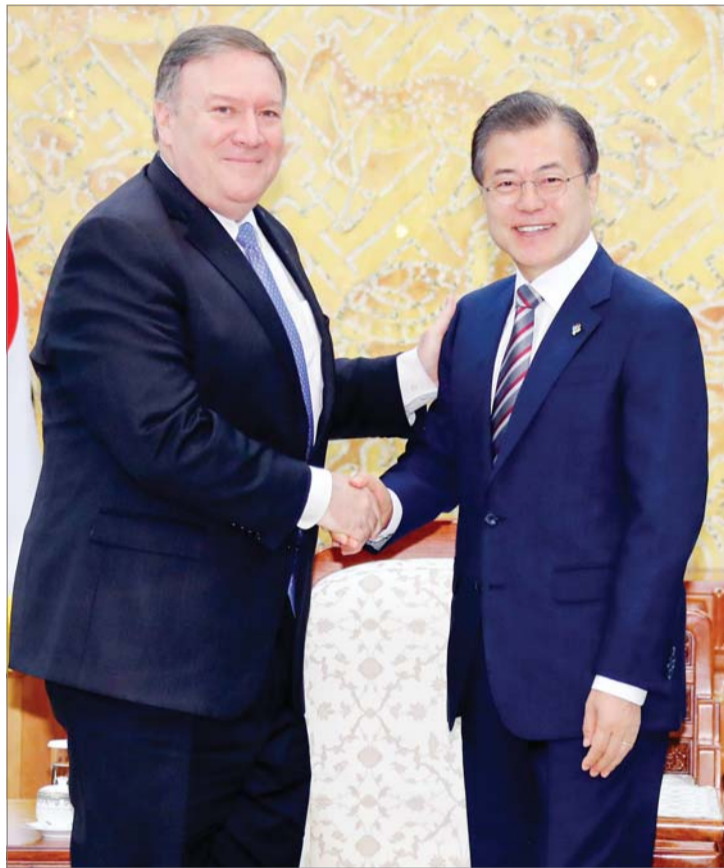


Economy

코스피	2423.48 (-45.35)	코스닥	864.56 (-10.48)
금리 (미국 기준)	2.24 (+0.02)	환율 (원/달러)	1083.10 (+5.90) (14일)

# “재초환 피하자”... ‘1대1 재건축’서 ‘신탁’ 방식까지

(재건축 초과이익 환수제)



문재인 대통령이 14일 오전 청와대에서 마이크 폼페이오 미국 국무장관을 만나 인사를 나누고 있다. /연합뉴스

## 재건축시장 지각변동

### (上) 규제와 재건축

재건축 시장이 재편되고 있다. 정부가 재건축 규제를 강화하자 다양한 대안이 나오는 추세다. 6·13 지방선거 이후 보유세 강화, 금리 인상 등으로 부동산시장의 위축은 당분간 이어질 가능성이 높다. 메트로신문이 지각변동을 겪고 있는 재건축 시장의 현주소와 미래에 대해 알아본다. (편집자주)

정부의 아파트 재건축 규제에 따라 재건축 양상이 바뀌었다. 재건축 초과이익 환수제(재초환) 등 규제 부담을 덜기 위해 '1대1 재건축' 등 다양한 방식을 선택하는 단지가 늘고 있다. 그러나 이달에도 보유세 강화 등 추가 규제가 예고되어 재건축 시장 위축이 이어질 전망이다.

◆ 재초환 부담금 등... '규제 피하자' 13일 부동산 업계에 따르면 최근 단지들이 재초환에 따른 부담금 폭탄을 피하기 위해 1대1 재건축 방식으로 눈길을 돌리고 있다. 1대1 재건축은 현재의 세대수와 동일한 세대수로 재건축해 일반 분양을 없애는 방식이다. 일반 분양에 따른 조합원 수익이 없는 만큼 재초환을 대폭 줄이는 대신 추가 건축비를 들여 단지를 프리미엄화(化)하는 전략이다. 최근 서울 용산구 동부이촌동에 위치한 '레미안 첼리투스'는 조합원들이 각각 5억여원씩 부담해 공사비를 충당했다. 그 결과



용산구 '레미안 첼리투스' 조합원, 공사비로 5억 들여 재초환 부담금 폭탄 피해 현재 시세가 3배가량 상승

### 조합 대신 신탁사 시행도 부담금 축소 대안으로

현재 시세가 30억원대로 뛰었다. 입주 전 렉스 맨션아파트 시세 (10억원대 초반)에 비해 3배가량 오른 셈이다. 서울 서초구 잠원동 신반포 5차를 재건축한 '아크로리버뷰'도 1대1 재건축 방식을 이용했다. 이 단지는 분양 당시인 2016년 서울에서 가장 높은 경쟁률인 306대 1을 기록할 정도로 주목받았다. 현재 시세는 10억원 후반~20억원 중반대로 알려졌다. 이 밖에도 서초구반포동 강남원 효성빌라, 광진구 위커했 아파트 등도 1대1 재건축을 추진 중이다. 재초환 축소 방안으로 신탁 재

건축도 뜬다. 신탁 재건축은 신탁사가 조합을 대신해 사업을 추진하는 방식이다. 신탁사가 사업 주체가 되는 '시행자 방식'과 조합의 위탁을 받는 '대행자 방식'으로 크게 나뉜다. 시행자 방식의 경우 신탁사가 사업비 조달부터 분양까지 다한다. 이 방식을 이용하면 조합이 신탁사에 일을 맡길 때 드는 수수료(2~3%)가 개발비용으로 계산되기 때문에 재건축 부담금을 줄일 수 있다.

최근 대전 용운중공아파트가 대표적인 신탁방식 재건축 성공 사례다. 이 단지는 지난해 12월 'e편한세상 대전 에코포레'란 이름으로 일반분양했고 지난 4월 중순 완판됐다. 신탁방식 재건축 사업 중에선 첫 성공사례로도 꼽힌다. 이 밖에도 여의도 한양아파트와 광장아파트, 영등포 신길우성 2차아파트 등이 신탁방식으로 재건축을 추진한다. ◆ 규제 분위기 여전... '재건축시장 한파 지속' 이런 분위기 속에도 재건축 시장은 여전히 한파다. /연합뉴스

임병철 부동산114 책임연구원은 "8·2 부동산 대책 때 나온 금융 규제나 다주택자 양도세 강화 등이 시행되고 있고 재건축 안전진단 강화, 재초환 부담금 예정액 통지 등 정부가 규제를 강화하자 재건축 시장이 위축됐다"고 설명했다.

부동산114에 따르면 서울 재건축 시장은 5월 넷째 주까지 6주 연속 내림세를 보였다. 5월 넷째주 송파는 재초환 통보 등의 여파로 잠실동 주공5단지가 1500만원 정도 내렸고, 잠실동 리센츠, 엘스 등 일반 아파트도 매수세가 없어 가격이 하향 조정됐다.

6월 첫째주 서울 아파트 매매 가격 주간 변동률은 0.01%로 전주(0.02%) 대비 상승폭이 줄었다. 반면 서울 재건축 단지 주간 변동률은 -0.05%로 짙은 관망세를 이어가고 있다.

재건축 시장은 한 동안 냉랭한 분위기를 이어갈 전망이다.

임 책임연구원은 "재건축 방식이 다양화되면 투자 수요 접근이 용이해졌다"면서도 "그러나 투자목적이 강한 재건축은 추가적으로 가격이 상승한다는 기대감이 있어야 한다. 현재 시장 여건에서 (추가 가격 상승 기대가) 어려운 상태"라고 진단했다.

그는 "아울러 6월엔 보유세 강화 방안이 나오고 기준금리도 추가 인상될 가능성이 높아졌다"라며 "재건축 시장에 악재로 작용할 수 있는 부분들이 더 있다"고 말했다. /채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

# “정부·시·구 ‘한 색깔’ 과감한 혁신 보여줄 것”

## '3선' 박원순 서울시장 6월 정례간부회의 주제

“과거 시행착오를 겪고 안정적인 행정을 펴느라고 제도와 관행 속에서 해결하려고 노력했다. 이제 그것을 뛰어넘을 것이다. 문재인 정부와 다른 구청장들과는 한 컬러, 한 라인이기에 과감한 혁신을 할 수 있다”

52.8%라는 압도적인 지지율로, 사상 첫 3선에 성공한 박원순 서울시장은 14일 서울 동작구 국립서울현충원에 들러 참배를 마친 후 방명록에 '새로운 시작'이라고 적었다. 이후 오전 10시께 앞으로 4년 동안 더 일하게 될 서울시정에 출근해 정례간부회의를 열고 다시 시정업무에 시작했다. 회의가 끝나고는 오전 11시 10분부터는 간이 기자간담회를 열어 당선 소감을 밝혔다.

그는 “선거가 큰 변수없이 끝났다. 북미정상회담이 잘 돼 큰 도움이 된 것 같고 특히 그동안 민주당 출신이 진출하지 못한 강남구, 송파구 등에서 압승하면서 참으로 세상이 바뀌었구나를 느꼈다. 이제 시민의 삶을 높이고 좋은 도시를 어떻게 만들어 나갈지가 과제가 됐다. 부담과 책임을 더 느낀다”고 했다.

특히 박 시장이 차기 유력 대선 주자로 거론되고 있는 것과 관련



더불어민주당 박원순 서울시장 당선인이 14일 오전 서울 동작구 국립서울현충원 현충탑에서 분향 후 목욕하고 있다. /연합뉴스

해(앞으로) 서울시장은 못 나오겠지만 여러번 선거에 나올 수 있다”면서도 “서울을 전국의 모델, 세계적 모델이 되도록 하겠다는 일념 밖에 없음을 밝힌다”고 일축했다. 박 시장은 “문재인 정부와 다른 구청장들과 한 컬러, 한 라인이기 때문에 과감한 혁신과 혁명을 할 수 있을 것”이라고도 했다.

박 시장은 이날 정례간부회의에서 오는 7월 1일부터 시행되는 주 52시간 근무제를 언급하며 “공무원이나 공공기관에는 해당되지 않지만 서울시가 나서서 먼저 주 52시간 근무를 지키도록 하겠다”며 3선 당선 후 서울시 조직문화의 첫 변화를 예고했다. /오진희·김현정 기자 valere@

# 美 금리 0.25%p 추가 인상... 韓美 격차 확대

## 1500조 가계부채 악재로

한국과 미국의 기준금리 격차가 더 벌어졌다. 이에 따라 채권금리와 대출금리 등 시장금리 상승이 예상된다. 이주열 한국은행 총재의 고민도 더 커질 것으로 보인다. <관련기사 3면>

미국 중앙은행인 연방준비제도(Fed)가 13일(현지시간) 기준금리인 연방기금금리를 0.25%포인트 인상했다. 미 기준금리는 기존 1.50~1.75%에서 1.75~2.0%로 올랐다. 현재 한국의 기준금리 연 1.50%다.

미 연준은 이날 이틀간의 연방공개시장위원회(FOMC) 정례회의를 통해 이 같은 내용의 기준금리 인상을 확정해 발표했다.

지난 3월 0.25%포인트 인상에 이어 석 달만이자 올해 들어 두 번째 금리 인상이다. 이른바 미국의



미국의 금리 인상 속도가 빨라질 것이라는 우려 속에 코스피가 하락한 14일 오후 서울 중구 KEB하나은행에서 직원들이 업무를 보고 있다. 이날 코스피지수는 전 거래일보다 43.35포인트(1.84%) 내린 2,423.48로 거래를 마쳤다. /연합뉴스

‘제로(0) 금리’ 이후로는 7번째 금리 인상이기도 하다.

연준은 올 하반기 기준금리를 두 차례 추가 인상함으로써 올해 모두 네 차례 올릴 가능성을 시사해 세계 금융시장에 적잖은 영향을 줄 것으로 보인다.

전문가들의 전망은 한국경제의 체력이 튼튼해져 당장 큰 영향

이 없겠지만 혼란은 불가피하다고 얘기한다. 한·미 금리가 역전되면 원화값은 비싸(수출 경쟁력 약화)지고, 1500조원 규모의 가계부채가 한국경제의 뇌관이 될 수 있기 때문이다.

한·미 간 단기 금리 차가 1%포인트 확대되면 원·달러 환율은 1.34%포인트 하락(원화값 상승)

하는 것으로 추산된다. 원화 강세로 원·달러 환율이 하락하면 우리 기업이 달러로 받은 수출대금을 원화로 환전했을 때 그만큼 손실이다. 특히 기업들은 세계적인 경기위축 상황에서 자금사정까지 나빠지면 ‘신용강등’까지 걱정해야 한다. 회사채 등 자금조달 시장에서 ‘신뢰는 곧 돈’이다. 아무리 장사를 잘해도 오너나 외부 변수가 터질 경우 기업의 존립 기반이 흔들릴 수 있다.

미국으로 다시 돈이 향할 경우 세계증시에서 ‘플래시 크래시(flash crash: 짧은 시간에 주가 급락)’ 현상이 나타날 가능성도 있다.

한편 이날 코스피는 미국의 금리 인상 속도가 빨라질 것이라 우려에 2423.48(1.84% ↓)까지 밀려났다. 원·달러 환율은 5.9원 오른 1083.1원에 마감했다. /김민호 기자 kmh@