

박원순식 '低速 정비사업' 속 끊는 재건축·재개발 단지

(저속)

서울시, 집값 안정화 위해 '울스톱' 잠실5단지·증산뉴타운 등 재개 촉구 "가격방어 온 힘... 당장 인가 어려워"

박원순식 저속(低速) 정비사업 추진에 재건축·재개발 예정 단지 주민들이 애를 끊고 있다. 이미 수년~수 십 년씩 사업이 지연된 가운데 서울시가 집값 안정화 등을 위해 사실상 정비사업 '울스톱(전면 중단)' 기조를 보이자 주민들이 다양한 방식으로 반발하는 모양새다.

15일 업계에 따르면 잠실5단지주택 재건축정비사업조합은 오는 16~19일 청와대 사랑채 앞에서 '70세 이상 서울시 약속 이행 촉구 집회'를 연다.

잠실5단지 조합은 지난 9일 시청 앞 광장에서 서울시를 규탄하는 집회를 시작으로 집단행동에 나서기 시작했다.

1978년에 준공된 잠실5단지는 새 단지 설계인 국제현상설계공모안 확정 절차가 1년째 제자리걸음인 것에 대해 불만을 제기했다. 잠실5단지는 지난 2013년 5월 서울시에서 제시한 정비계획 가이드라인대로 추진하면서 층수도 50층에서 35층으로 조정하는 등 서울시의 요구를 따랐다. 2017년 9월엔



지난 9일 오후 서울시청 앞 광장에서 잠실5단지 재건축조합 주최로 열린 '서울시 행정감정적폐청산 및 인허가 촉구 결기대회'에서 조합원들이 서울시의 재건축 심의 즉각 재개를 촉구하고 있다. /연합뉴스

국제현상설계공모를 진행할 것을 요구해 지난해 6월 당선자 설계안을 채택했으나, 1년이 지난 지금까지도 재건축 승인을 해주지 않아 조합원의 불만이 커졌다.

조합 측은 "잠실5단지는 3930세대 중 평생 집 하나로 투기와 전혀 상관없는 70세 이상 조합원만 1400세대(부부 2800명)가 살고 있다"며 재건축 인·허

가를 촉구했다. 이 조합은 이달 집회에 이어 5월 14일에는 서울시청 앞 잔디광장에서 행진 집회를 열 계획이다.

잠실5단지에서 앞서 대치동 '은마아파트' 주민들도 거리로 나섰다.

지난달 29일 은마아파트 주민들은 서울시청 앞 광장에서 '은마아파트 재건축 관련 도시계획위원회 상정 촉구대회'를 열고 서울시의 심의 통과를 촉구

했다. '준공 41년차' 은마아파트도 지난 2017년 서울시의 요구대로 '35층 룰'을 적용해 정비계획수립안을 접수했으나 아직까지 보류 중이다.

재건축·재개발 초기 단계 단지들도 적극적인 움직임을 보이고 있다.

서울 양천구 목동신시가 아파트는 최근 14개 단지별로 '정밀안전진단' 절차를 추진하기로 했다. 각 재건축 단지들은 정밀안전진단 기금 마련 등을 위한 재건축 추진설명회 등을 열고 재건축 속도를 끌어올린다는 방침이다. 5단지의 경우 지난 3월에 주민 설명회를 개최한 바 있다.

집회에 이어 청와대 국민청원에 사업 추진을 호소하는 단지도 보인다.

재개발 일몰제에 따라 정비구역이 해제될 위기에 처한 서울 은평구 수색증산뉴타운재개발 증산4구역은 최근 청와대 국민청원에 재개발 추진을 촉구하는 청원글을 올렸다.

청원 게시자는 "증산4구역이 13년 동안 개발이 묶여 있었다"며 "그러나 면적이 17만2932㎡로 해당 뉴타운 내 정비구역 중 가장 넓어 일몰제 기간 안에 충분한 동의를 얻을 수 없었다"고 토로했다.

이 구역은 지난 2013년 8월 조합설립

추진위원회가 설립됐으나 도시 및 주거환경정비법에 따라 추진위 설립 후 2년 기한 내 조합설립 동의율(75%)을 채우지 못했다. 추진위는 서울시에 해제기한 연장을 신청했으나 서울시가 이를 받아들이지 않아 최근 집회를 열기도 했다. 현재 이 청원글에는 1154명이 동의했으며, 각종 부동산 커뮤니티 등에 공유되고 있다.

이처럼 재건축·재개발 사업 추진을 촉구하는 단지들이 본격적으로 목소리를 높이고 있으나 업계에선 서울시의 인·허가를 받기 쉽지 않을 것이라 시각이 우세하다. 여전히 집값 급등의 불씨가 남아 있는 데다, 박원순 서울시장의 정비사업 전면중단 기조가 확고하기 때문이다.

박 시장은 지난 10일 한 방송사 프로그램에 나와 "지난해 부동산 가격이 천정부지로 오르고 국토교통부와 서울시는 부동산 가격을 지키기 위해 온갖 노력을 다했다"며 "이런 상황에서 당장 강남 재건축 인가는 어렵다. 강남 재건축은 워낙 대규모에다 투기수요가 가세하기 때문에 특별히 신경을 안 쓸 수 없다"고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

서울 아파트 분양시장 '주춤'... 청약경쟁률 '급락' '미분양 제로' 세종시, 신규분양 돌입

실수요자 중심 개편에 문턱 높아져 청약가점·분양가·물량 줄어들어

9·13 대책의 여파로 아파트 분양시장도 출렁이고 있다.

실수요자 중심으로 청약제도가 개편되며 청약 문턱이 한층 높아지자, 서울에서 분양한 단지의 청약경쟁률이 1분기 만에 1/4 수준으로 주저앉았다.

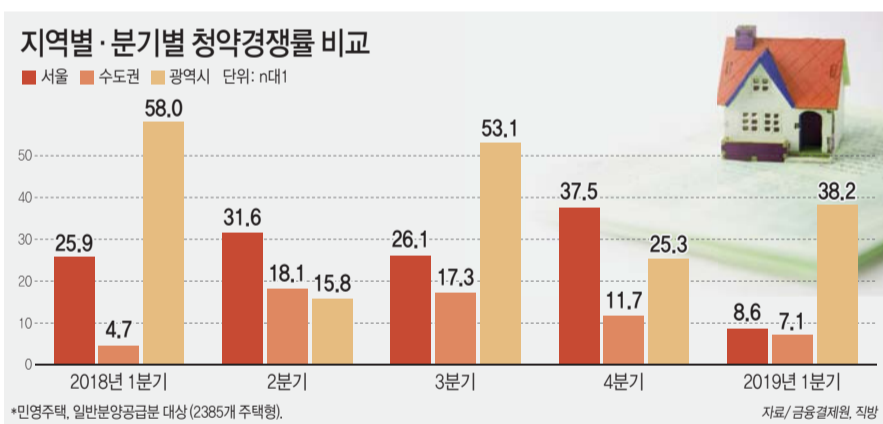
15일 부동산정보서비스 직방에 따르면 올 1분기 서울에서 분양한 단지의 청약경쟁률은 평균 8.6대 1로 2018년 4분기(37.5대 1)보다 크게 낮아졌다. 1분기 전국 평균 청약경쟁률도 13.8대 1로 직전 분기 16대 1보다 낮아졌다.

수도권(경기·인천)은 평균 7.1대 1의 경쟁률로 직전 분기(11.7대 1)보다 하락했고, 지방도 8.8대 1로 직전 분기(9.6대 1)보다 경쟁률이 낮아졌다. 거래비수기, 9·13 후속 대책인 실수요자 중심의 청약제도 변경 등의 영향이라고 직방은 분석했다.

반면 광역시는 38.2대 1의 경쟁률로 직전 분기(25.3대 1)보다 경쟁률이 높아졌다. 주요 수상복합 단지가 높은 경쟁률을 기록했다. 같은 지역 내에서도 관심단지는 높은 경쟁률 보인 반면, 그렇지 않은 곳은 미달된 결과를 보였다.

지역별로는 대전 청약경쟁률이 평균 74.5대의 경쟁률을 기록하며, 2019년 1분기 가장 좋은 청약 성적을 보였다. 이어 ▲광주(48.6대 1) ▲대구(26대 1) ▲충남(25.5대 1) 등의 순으로 나타났고 제주, 부산, 경남, 전남, 충북은 청약경쟁률이 저조했다.

2019년 1분기 분양단지 중 청약경쟁률이 가장 높았던 단지는 초고층 주



상복합 단지인 대구 달서구 '빌리브스 카이'로 135대 1의 경쟁률을 기록했다. 동대구역과 가깝고 수상복합인 / 우방아이유엘 '도 126.7대 1의 경쟁률을 보였다. '대전 아이파크시티2단지'는 대규모 단지로 859가구 모집에 7만4264명이 몰려 86.5대 1의 경쟁률을 나타냈다. 수도권에서는 '하남 힐스테이트북위례'가 77.3대 1, 서울 '은평 백련산파크자이'는 잔여세대 43가구 분양에 1578명이 접수해 36.7대 1의 경쟁률을 보였다. 수상복합인 동대문 '청량리역 해링턴플레이스'는 31.1대 1을 기록했다.

올 1분기 서울 1순위 해당지역 최저 청약가점(1순위 마감기준)은 44점으로 청약경쟁률과 마찬가지로 2018년 4분기(57점)보다 낮아졌다. 수도권(38점), 지방(46점)도 직전 분기(각각 45점, 52점) 대비 청약카드라인이 내려갔다. 반면 광역시는 54점으로 직전 분기(47점) 대비 올라갔다.

전국에서 분양한 민영주택의 일반분양분은 총 2만2630가구로 직전 분기(2만4577가구)보다 물량이 줄었다. 수도권과 광역시에서 물량이 감소한 반면, 서울은 1분기에 총 2148가구가 분양

돼 직전 분기 1328가구보다 물량이 소폭 증가했다.

2019년 1분기에 전국 분양단지의 3.3㎡당 평균 분양가는 1441만원으로 직전 분기(1505만원)보다 낮아졌다. 서울은 평균 2795만원으로 2018년 4분기(3550만원)보다 크게 떨어졌다. 상대적으로 비싼 강남, 마포·여의도 권역에서 분양된 단지가 없어 평균 분양가 수준이 낮아진 것으로 분석됐다.

직방 이호연 매니저는 "올 1분기 전국 아파트 분양시장은 비수기, 거래관망, 달라진 청약제도 등으로 물량도 2018년 4분기보다 소폭 줄고 청약경쟁률도 낮아졌다"라며 "9·13 후속 대책으로 실수요 중심으로 '주택공급에 관한 규칙 개정안'이 변경되면서 입지여건 등에 따른 청약경쟁률 양극화 현상이 당분간 이어질 전망"이라고 내다봤다.

이어 그는 "미계약분을 청약통장 없이 신청 가능한 사전(사후) 무순위 청약제도가 인터넷 신청으로 용이해지면서 자금 여력이 있는 유주택자들의 관심이 커지고 있어 향후 분양 시장에 어떤 영향을 미칠지 지켜봐야 할 것"이라고 덧붙였다. /채신화 기자

이달부터 하반기까지 5000여 가구

'미분양 제로(0)' 세종시에서 5000여 가구가 신규 분양에 돌입한다.

세종시는 2016년 이후 미분양이 단 한 건도 없는 지역인 데다, 최근 중앙정부부처 기관의 추가 이전이 이어져 신규 분양 물량에 대한 수요자들의 관심이 높다.

15일 업계에 따르면 이달을 시작으로 하반기까지 세종시에서 총 6개 단지 4978여 가구가 분양을 앞두고 있다. 생활권별로 보면 ▲4-2생활권 7블록 4개 단지 4073가구 ▲1-5생활권 1개 단지 465가구 ▲1-1생활권 1개단지 440가구 순이다.

세종시는 전국 17개 시도별 중 유일하게 미분양이 단 한 건도 없는 지역이다. 각 정부부처기관들의 이전이 완료된 2016년 이후부터 인구 유입이 본격화하면서 세종시의 아파트 미분양 가구 수는 '제로'를 유지하고 있다.

세종시에서는 지난 2011년부터 매년 1만 가구 이상의 아파트 공급이 이뤄졌다. 1·2 생활권 등 아파트 선(先)공급이 이뤄졌던 생활권 내 분양이 마무리되면서 2017년부터 5000가구 이하로 신규 분양 물량이 줄었다. 하지만 인구유입이 지속되면서 신규 아파트에 대한 수요는 여전히 높다.

(세종시 올해 주요 분양예정 단지)

위치	단지명	전용면적(㎡)	가구수	시공사
세종 행정중심복합도시 4-2 생활권 L4 블록	세종자이 e편한세상	84~160	1200	GS건설 대림산업
세종 행정중심복합도시 4-2 생활권 M1, M4 블록	미정	59~100	1210	금호건설 신동아건설
세종 행정중심복합도시 1-5 생활권 H6 블록	세종 우미린 린스트라우스	84~176	465	우미건설
세종 행정중심복합도시 1-1 생활권 M8 블록	미정	미정	440	한림건설

통계청 자료에 따르면 세종시의 전년 대비 인구증가율은 2015년 34.94%, 2016년 15.13%, 2017년 15.17% 등 매년 증가세를 보이며 인구 유입 전국 1위를 기록하고 있다. 지난해 6월 인구 30만명을 돌파한 데 이어 지난 2월에 32만명을 넘었다.

집값도 상승세다. 세종시의 3.3㎡당 매매동향을 살펴보면 지난해 12월 기준 1179만원으로 서울, 경기도에 이어 전국에서 세 번째로 높은 매매가격을 유지하고 있다. 세종시는 2017년 3.3㎡당 매매값이 1000만원을 돌파한 후 꾸준히 상승세를 이어가고 있다.

세종시에는 지난 2월 행정안전부가 새로 이전을 마친데 오는 8월 과학기술부 등도 이전하면서 신규 주택 수요가 늘어날 것으로 전망된다. 4-2생활권 내 벤처 파크 내 기업 유치에 비롯해 글로벌 캠퍼스타운 개발도 호재다.

올해는 주택수요자들의 기대감이 높은 4-2생활권이 첫 분양에 나서는 것을 비롯해 1-5, 1-1생활권의 마무리 분양이 이어진다.

행정중심복합도시 4-2생활권은 국내외 공동 대학 캠퍼스타운을 비롯해 벤처 파크 등 산업·연구단지 등으로 개발되는 부지다. 올해 7개 블록 4개 단지 총 4037여 가구가 분양에 나선다. /채신화 기자