

“리모델링으로 빠르게” vs “사업성 높은 재건축” 옥신각신

부동산 현장 르포

1기 신도시를 가다 <안양 평촌>

새 정부 출범 이후 1기 신도시에 대한 재건축 추진 등 규제완화 기대감이 커지고 있다. 하지만 평촌에선 재건축보다 리모델링 추진을 기대하는 모습이었다.

13일 찾은 경기 안양시 동안구 평촌 목련아파트 2단지. 범계역 3번 출구 인근에 위치한 단지는 지난 1992년 입주를 시작했다. 총 9개동, 994가구 규모다. 재건축 연한인 30년을 채운 단지의 입구에는 ‘행위허가 동의율 97% 달성’이란 리모델링 추진 조합의 현수막이 걸려 있었다.

목련아파트 인근 A공인중개업소 대표는 “목련 2단지 는 소형평수에 복도식이다. 재건축보다는 리모델링이 적합하다”면서 “까다로운 안전등급 조건과 용적률 문제 등 재건축 사업성이 떨어져 리모델링을 진행하는 것”이라고 설명했다.

리모델링은 재건축과 달리 준공된 지 15년이 지나면 가능하다. 초과이익환수제와 기부채납에서도 자유롭다. 안전진단의 경우 수직증축은 B등급 이하, 수평·별동 증축은 C등급 이하를 받아야 한다. 재건축은 D등급 이하를 받아야 한다.

리모델링의 가장 큰 장점은 사업 속도가 빠르다는 것이다. 재건축의 경우 통상 10년 이상이 걸리지만 리모델링은 약 6~7년이면 완료된다.



초원대원아파트에서 리모델링 사업관리업체를 선정 중이다.



향촌현대4차아파트에서 리모델링주택조합을 설립했다. /김대환 기자

목련·향촌 등 잇단 리모델링 추진 향촌 롯데 9.6억원 신고가 기록

새정부 재건축 규제완화 기대감에 초원 한양, 재건축·리모델링 대립

B공인중개업소 대표는 “목련아파트 2·3단지 는 최근 리모델링 건축 심의를 통과했다”면서 “이곳은 초역세권과 전통적인 학세권 지역이다. 리모델링을 거치면 높은 가격을 형성할 것”이라고 예상했다.

국토교통부 실거래가시스템에 따르면 목련아파트 2단지는 지난달 전용면적 58㎡가 7억9000만원에 거래됐다. 3

년 전 같은 면적 거래가격(5억4400만원)보다 2억4600만원 오른 셈이다. 같은 기간 목련아파트 3단지는 전용면적 50㎡가 4억1000만원에서 7억으로 2억9000만원 상승했다.

목련아파트 단지 옆에 위치한 향촌아파트도 리모델링 사업 추진에 열을 올리고 있었다.

향촌 롯데아파트 인근 C공인중개업소 대표는 “재건축에 있어서 가장 중요한 부분은 용적률 보다 대지지분”이라면서 “향촌 단지가 재건축 대신 리모델링을 추진하는 이유는 낮은 대지지분이 원인이다”라고 설명했다.

이어 “대지지분이 보통 15평 이상 돼야 재건축 사업성이 있다고 판단한다”면서 “향촌아파트의 경우 대지지분이 평균

13평 정도에 불과하다. 재건축을 진행할 경우 높은 분담금이 예상돼 사업성이 낮을 것으로 판단된다”고 말했다.

부동산 빅데이터 업체 아실에 따르면 향촌 롯데는 지난 3월 전용면적 59㎡가 실거래가 9억6000만원으로 신고가를 기록했다. 지난 2019년 4억8700만원에서 4억7300만원 뚫 셈이다. 향촌 현대4차는 지난 2월 전용면적 59㎡ 실거래가가 8억2000만원으로 3년 전 같은 면적 거래가격(4억7500만원)보다 3억4500만원 상승했다.

향촌아파트 단지 인근에 위치한 초원한양아파트의 경우에는 재건축과 리모델링 사업에 대한 살바 싸움이 이어지고 있었다.

재건축을 원하는 쪽에서는 정부의 계

속되는 재건축 규제 완화 신호가 있느냐 사업성 높은 재건축을 추진해야 한다는 목소리가 나오고 있다. 반면 리모델링을 원하는 쪽에서는 기본 용적률 180% 이상은 재건축이 어려우니 현실성 있는 리모델링이 실질적으로 이득을 가져온다는 입장이다.

앞서 윤석열 대통령이 대선 후보 시절 공약으로 1기 신도시 재정비사업 추진을 위한 특별법 제정(용적률 상향 조절·규제 완화)을 약속한 바 있다.

D공인중개업소 대표는 “정부의 재건축 규제 완화에 대한 구체적 내용이 아직까지 나오지 않고 있다. 재건축은 불확실한 것을 많이 내포하고 있다”면서 “각 단지를 상황에 맞춰 재건축과 리모델링을 선택하는 것이 현명하다”고 했다. /김대환 기자 kdh@metroseoul.co.kr



향촌롯데아파트에서 리모델링주택조합을 설립했다.

김소영 부위원장 “금융시장 변동성 확대로 위험요인 점검”

김소영 금융위원회 부위원장(사진)은 “국내외 금융시장의 변동성 확대가 금융시스템의 위험요인으로 전이될 가능성이 있는 만큼 금융업권간 취약한 연결고리를 수시로 점검할 필요가 있다”고 강조했다.



14일 김 부위원장은 금융감독원, 국

제금융센터 등 유관기관이 참석한 가운데 ‘금융시장 점검회의’를 열고 국내외 금융시장 동향과 리스크(위험) 요인을 점검하

이날 회의에서 참석자들은 지난 10일 ‘5월 미국 소비자물가지수’ 발표 이후 인플레이션 정점기대가 약화되고 고인플레이션 상황이 지속될 가능성이 크다는 견해가 확산되고 있다는 시장의 반응을 공유했다.

5월 미국 소비자물가지수 상승률은

전년 동기 대비 8.6%로 41년만에 최고치를 기록했다.

또한 오는 14~15일 열리는 미국 연방공개시장위원회(FOMC) 등 주요국의 통화긴축 정책에 대한 경계감이 심화되면서 국내외 금융시장 변동성이 크게 확대되고 있는 상황이라고 평가했다.

김 부위원장은 “현 경제·금융상황은 높은 수준의 인플레이션이 지속되고 주요국의 통화긴축 가속화 및 우크라이나

사태 등 지정학적 리스크까지 중첩된 상당히 어려운 국면인 만큼 금융원·국제금융센터 등과의 비상대응체계를 통해 국내외 금융시장 동향과 리스크 요인을 지속 모니터링하겠다”고 말했다.

현재 금융원과 국제금융센터, 한국거래소가 참여해 국내외 금융시장 동향을 일일 모니터링하는 비상대응체계를 가동 중이다.

/이승용 기자 lsy2665@

들여다볼수록 매력이 솟아나는 영양나들이... 마음을 두고온 영양, 사진에 담은 영양

숲

한강유역자연휴양림
영양국립자연휴양림

길

영양국립자연휴양림
영양국립자연휴양림

빛

영양국립자연휴양림
영양국립자연휴양림

맛

영양국립자연휴양림
영양국립자연휴양림

섬

영양국립자연휴양림
영양국립자연휴양림

영양 들여다보기

한걸음 다가갈수록 영양의 속살이 느껴집니다 하루라도 좋고 며칠 묵으시면 더 좋습니다 찾아낼수록 매력이 샘솟는 영양으로 오세요

감동을 이어가는 스토리텔링! 영양나들이

ida, DARK SKY ASSOCIATION, KOREAN TOURISM ASSOCIATION, YEONGYANG-GUN

- 영양의 자연, 일출산, 선비위와 남이포, 삼의계곡, 수하계곡, 본신계곡, 침벽굴, 죽백수림, 외씨버섯길
- 영양의 역사, 음식디미방, 서석지, 두들마을, 주실마을, 김천마을, 지경마을, 금촌마을, 경산성, 옥산마을
- 영양의 박물관/공원, 영양국립자연휴양림, 반딧불이천문대, 영양생태공원, 영양고추홍보전시관, 일월산자생화공원, 영양몽골발전단지, 흥림산자연휴양림, 양양산촌생활박물관, 분재수석야생화전시관