



저작자표시-비영리 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩士學位論文

再建築 事業條件과 立地條件에 따른
投資收益分析 研究

-개포지구, 고덕지구 중심으로



2010年
HANSUNG
UNIVERSITY

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

權 純 亨

碩士學位論文
指導教授 白城浚

再建築 事業條件과 立地條件에 따른 投資收益分析 研究

-개포지구, 고덕지구 중심으로

The investment return rate analysis based on the business &
location conditions of Housing Reonstrcuton

-Focused on the Gaepo distrctit &Goduck district-

2009年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

權 純 亨

碩士學位論文
指導教授 白城浚

再建築 事業條件과 立地條件에 따른
投資收益分析 研究

-개포지구, 고덕지구 중심으로

The investment return rate analysis based on the business &
location conditions of Housing Reconstrcution

-Focused on the Gaepo distrcit &Goduck district-

위 論文을 行政學 碩士學位 論文으로 제출함

2009年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融專攻

權 純 亨

權純亨의 不動産學 碩士學位論文을 認准함

2009年 12月 日



審査委員長 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

審査委員 _____ (印)

목 차

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 목적	1
제 2 절 연구의 범위와 방법	4
제 2 장 이론적 배경	8
제 1 절 재건축 사업의 정의	8
제 2 절 재건축 사업의 역사	10
제 3 절 참여정부 시기의 재건축 정책	17
제 4 절 이명박 정부의 출범과 재건축 정책의 의 변화	20
제 5 절 선행 연구의 고찰	22
제 3 장 재건축 수익 분석 모형의 설계	24
제 1 절 재건축 수익분석 모형 설계의 조건	24
제 2 절 재건축 수익분석 모형 설계	26
제 3 절 재건축 수익분석 모형의 검증	32
제 4 장 연구결과	39
제 1 절 재건축 사업 조건의 변화에 따른 투자가치분석(개포지구)	39
제 2 절 재건축 사업조건의 변화에 따른 투자가치 분석(고덕지구)	47
제 3 절 재건축 입지조건 분석의 기준	52
제 4 절 개포지구 재건축 아파트 입지조건이 아파트 가격에 미치는 영향분석	56
제 5 절 고덕지구 재건축 아파트 입지조건이 아파트 가격에 미치는 영향분석	64

제 5 장 결 론	72
[참고문헌]	76
ABSTRACT	77



【 표 목 차 】

[표 1-1] 강남지역 아파트 공급에서 재건축 사업이 차지하는 비중	1
[표 1-2] 강남지역 주요 재건축 아파트 가격변화와 상승률	3
[표 2-1] 서울시 공동주택 입주연도에 따른 불량 건축물 기준	9
[표 2-2] 서울 5대 저밀도 지구 재건축 사업 현황	12
[표 2-3] 서울시 고밀도 지구 현황	14
[표 2-4] 강남3구 신규 공급 물량	15
[표 2-5] 택지개발환경보존지구 내 재건축 아파트 현황	16
[표 2-6] 참여정부 주요 부동산 정책	18
[표 2-7] 이 명박 정부 주요 재건축 정책의 변화	20
[표 3-1] 개포 주공1단지 종전 아파트의 규모와 규모별 대지 지분	26
[표 3-2] 개포주공1단지 용적률과 건축연면적	27
[표 3-3] 개포주공1단지 건립예정 세대수	27
[표 3-4] 개포주공1단지 분양가 추산과 분양수익	28
[표 3-5] 성남시 삼남 재건축 단지 소요 비용 내역	29
[표 3-6] 개포주공 1단지 재건축 소용 비용 추산	30
[표 3-7] 개포주공 1단지 평형별 권리가액, 추가분담금, 무상지분율	31
[표 3-8] 수익분석 모형에 따른 권리가액과 재건축 아파트의 매매가격 비교	32
[표 3-9] 현재매매가격과 예상권리가격 및 평형과의 상관관계수(Correlations)	37
[표 3-10] 현재매매가격과 예상권리가격 및 평형과의 회귀분석 결과	37
[표 3-11] 현재매매가격과 예상권리가격과의 회귀분석 결과	38
[표 4-1] 개포지구 재건축 아파트 현황	40
[표 4-2] 고덕지구7단지 정비계획과 적용 용적률	42
[표 4-3] 용적률 177%를 적용한 개포지구 재건축 사업조건	43
[표 4-4] 용적률 215%를 적용한 개포지구 재건축 현황	44
[표 4-5] 개포지구 재건축 용적률 변화에 따른 투자 수익률 변화	45
[표 4-6] 고덕지구 재건축 아파트 현황	47
[표 4-7] 용적률 190%를 적용한 고덕지구 재건축 사업조건	49
[표 4-8] 용적률 215%를 적용한 고덕지구 재건축 현황	49

[표 4-9] 고덕지구 재건축 용적률 변화에 따른 투자 수익률 변화	50
[표 4-10] 재건축 사업의 안정성 배점 기준	53
[표 4-11] 재건축 사업의 안정성 배점의 가점 기준	53
[표 4-12] 재건축 사업의 수익성 배점 기준	54
[표 4-13] 재건축 사업의 단지규모에 따른 배점 기준	54
[표 4-14] 재건축 단지 자연환경 배점 기준	55
[표 4-15] 재건축 단지 자연환경의 가점 기준	55
[표 4-16] 재건축 단지 생활 편의시설의 배점 기준	55
[표 4-17] 재건축 단지 교통조건의 배점 기준	56
[표 4-18] 재건축 단지 교육조건의 배점 기준	56
[표 4-19] 개포시영 배점 표	58
[표 4-20] 개포 주공1단지 배점 표	58
[표 4-21] 개포 주공2단지 입지조건 배점 표	59
[표 4-22] 개포 주공3단지 입지조건 배점 표	59
[표 4-23] 개포 주공4단지 입지조건 배점 표	59
[표 4-24] 개포지구 입지분석 종합 표	59
[표 4-25] 개포지구 입지조건의 배점과 평균 매매가격 비교	61
[표 4-26] 개포지구 각 평형별 신규 아파트 규모별 배정 확률	61
[표 4-27] 고덕시영 입지조건 배점 표	65
[표 4-28] 고덕주공2단지 입지조건 배점 표	65
[표 4-29] 고덕주공3단지 입지조건 배점 표	66
[표 4-30] 고덕주공4단지 입지조건 배점 표	66
[표 4-31] 고덕주공5단지 입지조건 배점 표	66
[표 4-32] 고덕주공6단지 입지조건 배점 표	67
[표 4-33] 고덕주공7단지 입지조건 배점 표	67
[표 4-34] 고덕지구 입지분석 종합 표	67
[표 4-35] 고덕지구 입지분석 종합배점과 대지지분 당 매매가격 표	68
[표 4-36] 고덕지구 각 평형별 신규 아파트 규모별 배정 확률	69

【 그림 목 차 】

<그림 1-1> 2000년 이후강남지역 재건축 아파트 가격 변화	2
<그림 1-2> 2000년 이후강남지역 일반 아파트 가격 변화	2
<그림4-1> 개포지구 지구단위계획과 재건축 아파트의 위치	57
<그림 4-2> 고덕지구 지구단위계획과 재건축 아파트 위치	64



제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 목적

2000년 이후 서울의 아파트 가격 상승은 강남지역 재건축 아파트를 중심으로 진행되어 왔다. 강남 지역 재건축 아파트의 가격 상승의 원인은 1980년대 이후 강남지역에 대한 대대적인 개발 사업의 결과 강남지역이 경제, 산업, 교육, 문화 등의 사회적 인프라를 갖춘 최고의 주거지역으로 변모하면서 강남지역에 대한 주택 수요가 크게 증가한 반면 강남지역은 더 이상 개발될 택지가 고갈되어 강남지역의 신규 주택 공급이 부족한 것에서 원인을 찾을 수 있다. 1990년 후반 이후 강남지역에서 신규 주택의 공급은 기존 아파트의 재건축 이외에 다른 방안이 없는 상태이다. 이러한 사실은 2002년 이후 강남지역(서초, 강남, 송파, 강동)에서 공급되었던 신규 아파트 물량에서 재건축 사업으로 공급되었던 양이 증가하고 있다는 점에서 확인할 수 있다.

[표 1-1] 강남지역 아파트 공급에서 재건축 사업이 차지하는 비중

구분	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년	총합
재건축	2,231	9,117	11,287	20,694	2,862	593	7,828	1,191	55,803
전체	8,177	12,439	13,174	21,405	3,100	3,901	10,283	1,412	73,891
비율	27%	73%	86%	97%	92%	15%	76%	84%	76%

<자료제공 부동산 114>

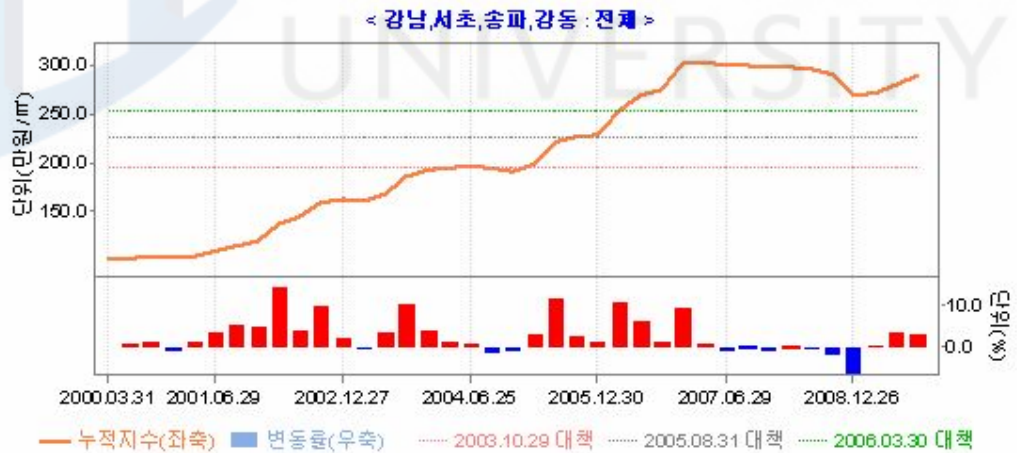
강남지역 아파트에 대한 수요의 증가와 신규 공급물량의 부족에서 기인한 재건축 아파트의 가격 상승은 재건축 이외에 일반 아파트의 가격 상승률을 훨씬 상회하고 있다. 부동산 정보업체인 부동산114의 통계에 따르면 2000년 이후 2009년까지 강남, 서초, 송파, 강동지역의 일반 아파트는 평균 300% 정도의 가격 상승을 기록한 반면 재건축 아파트는 평균 450% 상승한 것으로 나타나고 있어 상승률이 150%이상 차이가 나타나고 있다.

<그림 1-1> 2000년 이후강남지역 재건축 아파트 가격 변화



자료제공 부동산114 1)

<그림 1-2> 2000년 이후강남지역 일반 아파트 가격 변화



자료 제공 부동산 114 2)

- 1) 본 그림1의 상단은 그래프는 아파트 누적 지수를 표시한 것이며 하단의 막대 그래프는 상승률을 기록한 것이다. 재건축 아파트 가격 지수는 2000년 1월을 100으로 하였을 2009 10월 현재 450으로 평균 450% 이상 상승한 것으로 나타나고 있다.
- 2) 그림2는 일반 아파트 가격 지수와 상승률을 기록한 것이다. 이 지수에서는 재건축 아파트를 제외한 일반 아파트의 가격 변화를 기록한 것이다.

이처럼 강남지역 재건축 아파트의 높은 가격 상승의 결과 강남지역 재건축 아파트는 2000년 이후 부동산 시장에서 가장 높은 수익을 기록한 투자 상품으로 인식되고 있다. 강남지역 재건축 아파트가 부동산 시장에서 투자수익이 가장 높았던 투자 상품으로 전화되었던 사실은 2000년 이후 강남지역 주요 재건축 아파트의 가격 변화를 통해서도 확인된다.

[표 1-2] 강남지역 주요 재건축 아파트 가격변화와 상승률 ³⁾

구분	2000.01	2005.01	2007.01	2009.01	2009.10	상승률
은마(31평)	21,250	57,500	102,500	81,500	102,000	480%
압구정현대(33평)	27,500	62,000	120,000	117,500	135,000	491%
개포주공1(13평)	18,250	43,000	79,000	63,500	86,000	471%
반포주공1(32평)	41,500	85,000	155,000	132,500	165,000	398%
잠실주공5(31평)	25,000	63,500	130,500	92,500	125,500	502%
한신2차(35평)	24,750	57,000	119,750	104,000	120,000	485%
가락시영(13평)	14,250	30,500	60,000	41,500	58,000	407%
둔촌주공(16평)	17,000	40,350	74,000	51,000	70,500	415%
고덕2단지(16평)	13,900	37,000	65,000	48,500	67,000	482%

<자료제공 부동산114>

하지만 2000년 이후 급속히 상승하던 강남지역 재건축 아파트 가격은 2007년 상반기에 정점을 형성한 이후 약세 국면으로 전화되었다. 특히 2008년 8월 이후 국제금융위기의 여파로 강남지역 재건축 아파트 가격은 심각한 거래 부진 속에서 급속히 하락하는 모습이 나타났다. 2008년 하반기의 강남지역 재건축 아파트의 가격하락은 2007년 상반기의 최고점에 대비하여 30%이상 하락하였다⁴⁾.

바닥을 모르고 추락하던 강남지역 재건축 아파트는 2009년 1월 이후 급속히 가격

3) 주요 재건축 아파트의 가격 상승률은 앞의 그림 1의 재건축 아파트 가격 지수와 비슷한 추이를 보이고 있다. 그림1의 가격 지수에서 강남지역 재건축 아파트가 450% 정도 상승한 것은 개별 단지의 가격 상승률과 비슷한 수치이다.

4) 2008년 하반기 주요 재건축 아파트 가격 하락은 표2에서 확인이 가능하다. 이시기 주요 재건축 단지는 평균 2~3억 이상의 가격하락이 나타났다.

이 반등하는 모습이 나타났다. 2009년 1월 이후 강남지역 재건축 아파트는 수요가 유입되고 거래가 증가하면서 거래 가격이 V자 형태로 반등하였다. 이 결과 강남지역 주요 재건축 아파트는 6~7개월 사이에 2008년 금융위기 이전의 수준을 회복하고 일부 단지들은 2007년의 최고점 수준을 회복하는 현상이 만들어졌다.

이 결과 강남재건축 아파트는 2008년 9월부터 2009년 9월까지 1년 사이에 무려 60% 이상의 가격 변동을 기록하게 되었다. 강남 재건축 아파트의 이러한 높은 가격 변동률은 2008년 이후의 경기 변화와 맞물려 있으며 다른 한편에서는 신정부 출범을 조성된 재건축 사업 조건의 변화와 맞물려 있는 것으로 판단된다.

본 연구는 강남 재건축 아파트의 가격 변화의 원인을 재건축 사업이 가지고 있는 개발이익이라는 측면에서 분석하여, 이명박정부 출범이후 재건축 정책의 변화가 재건축 아파트의 가격 변화에 어떤 영향을 미치고 있는 지를 분석하고자 한다. 또한 동일한 사업조건에서 재건축 사업이 추진될 경우 해당 재건축 단지가 가지고 있는 입지조건이 재건축 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하고자 하는 목적으로 작성되었다.

제 2 절 연구의 방법 및 범위

재건축 사업은 기존의 낡은 주택을 허물고 그 대지위에 새롭게 아파트를 신축하는 부동산 개발 사업으로 정의할 수 있다.⁵⁾ 재건축 사업이 부동산 개발 사업으로 정의되면 재건축 사업을 추진하고 있는 가장 중요한 동력은 재건축 사업을 통하여 만들어지는 개발이익이 된다. 재건축 사업에서 발생하는 개발이익의 크기는 재건축 사업을 진행하는 가장 중요한 동력이 되는 한편 현재의 재건축 아파트 가격을 결정하는 요인이 되기도 한다. 2000년 이후 재건축 아파트 가격의 급격한 상승은 재건축 사업을 통하여 발생하는 개발이익은 상당부분 반영한 것으로 이해할 수 있다.

5) 재건축 사업이 토지이용의 재고를 통한 개발이익의 극대화하라는 경제적인 요인이 결정적인 작용하고 있다는 점은 선행 연구자들에 의해서 논증된바 있다. 「재건축의 경제적 요인과 정책개선방안」, 국토연구 제XXI권 1994.6. p 178. 천현숙

따라서 문제는 재건축 사업을 통하여 발생하는 개발이익을 어떻게 측정할 것인가이다. 재건축 사업에서 발생하는 개발이익에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로서는 재건축 사업에 적용되는 용적률과 건축물의 노후화 정도를 꼽을 수 있다. 재건축 사업에 적용되는 용적률의 변화는 재건축 개발이익을 변화시키고 있는 것으로 선행 연구에서 실증 되었다.⁶⁾ 또한 재건축 사업에서 노후화 정도에 따라 재건축 아파트 가격이 변화를 받고 있다는 점도 선행 연구자들에 의해서 검증 되었다.⁷⁾

하지만 재건축에 대한 선행 연구들은 대부분 재건축 사업에서 적용되는 용적률과 노후화 정도에 주목하고 있는 상황이다. 이는 선행 연구들이 대부분 강남 지역 재건축 아파트 가격이 본격화되면서 가격이 상승하던 2000년 초반에 진행되었기 때문에 재건축 사업이 가지고 있는 내재적인 가치에 주목하였기 때문이다. 하지만 2000년 이후 재건축 사업이 본격화되면서 재건축 사업의 가치를 결정하는 문제는 용적률과 노후화 정도에 따른 재건축 사업에 대한 기대감 뿐 아니라 강남지역 아파트 가격이 상승하면서 재건축 사업의 개발이익은 재건축 사업에 용적률에 의해서 좌우되기 보다는 재건축 아파트 주변의 아파트 가격에 의해서 예상되는 개발이익이 확대되고 이에 따라 재건축 아파트 가격이 상승하는 패턴을 보여 왔다. 강남지역 재건축 초기에는 재건축 사업을 통한 개발이익의 확대가 재건축 아파트 가격을 결정하고 재건축 아파트가 다른 아파트의 가격을 상승 시키는 원인으로 작용하였지만 최근의 경향은 강남지역 아파트 가격 상승이 역으로 재건축 사업의 개발이익을 확대시키는 상호작용이 만들어지고 있다. 특히 강남지역 저밀도 지구 재건축 사업이 마무리되면서 재건축 사업을 통하여 공급된 신규 아파트의 가격이 상승하면서 신규 공급된 아파트가 재건축 아파트의 기대 이익을 확대시키는 요인으로 작용하고 있는 상황이다.

6) 재건축 사업에서 용적률이 개발이익에 미치는 영향에 대해서 이 정민의 박사학위 논문에서 그 수치를 개념화하였다. 이 정민의 논문은 재건축 개발이익에서 용적률의 미치는 영향을 $II=(FARh-FARo)X(P-C)$ 로 정의하였다.

II : 단위 면적당 개발이익, FARh : 달성 가능한 용적률, FARo : 기존 용적률, P : 단위분양가격, C : 단위 사업비

「서울시 강남지역 재건축 가격 영향요인 분석」 2001. 홍익대학교 p.91

7) 아파트 가격은 준공일로부터 17년까지 매년 평당 16만원씩 하락하다가 17년 이후부터 평당 11만원씩 상승하는 것으로 나타났다. 「재건축 아파트에 노후화 정도가 미치는 영향」, 『국토학회』, 36(5), p 108, 이상경. 선우신

또한 부동산 정책의 기초를 달리하는 신정부의 출범으로 재건축 사업의 정책적 변화도 크게 일어나고 있다. 이 명박정부는 이전의 참여정부와 달리 도심 재생사업을 통하여 주택 공급의 확대라는 정책적 목표를 제시하였고 이 결과 재건축 사업에 대한 정책적 기초의 변화가 나타나고 있다. 신정부의 정책적 변화는 이전 참여정부의 재건축 규제를 해소하는 것에 그치지 않고 재건축 사업에 적용되는 용적률의 상향과 같은 개발 사업의 인센티브를 적극적으로 제공하는 형태로 나타나고 있다.⁸⁾

본 연구는 이 명박정부 출범으로 변화된 재건축 사업의 조건에 따라 용적률 상향 등의 조치가 재건축 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하기 위하여 재건축 개발이익을 측정하는 모형을 만들고 이에 따라 개발이익의 변화를 실증적으로 연구하는 방법으로 진행하였다.

재건축의 개발이익을 예측하는 모형은 재건축 사업으로 건축되는 아파트의 세대수를 현재의 재건축 사업조건에서 예측하고 이를 주변의 아파트 시세를 기준으로 분양수익을 결정하는 방식을 선택하였다. 주변 아파트 가격은 부동산 정보제공 업체인 부동산 114의 아파트 가격을 기본 데이터로 사용하였다. 분양수익을 주변 아파트 가격을 기준으로 정하는 방법은 선행 연구자들이 연구에서 분양수익을 해당 재건축 아파트의 공시지가와 건축비 원가로 계산 했던 방식에서 벗어나 재건축 아파트의 가치를 현재의 부동산 시장에서 시장 참여자들이 거래하는 가격으로 환원하는 의미를 가지게 된다. 재건축 사업에 투입되는 비용은 재건축 사업에 필요한 공사비를 포함한 제반 비용으로 계산하였다. 이 결과 전체 예상수익에서 재건축 사업에 필요한 비용을 제외한 나머지를 개발이익을 계산하고 이를 다시 해당 재건축 아파트가 가지고 있는 대지권의 비율로 나누어 이를 재건축 아파트의 내재적인 가치를 추산하는 방식을 선택하였다. 이러한 모형의 검증은 모형을 통하여 계산된 재건축 아파트의 내재적인 가치가 현재의 아파트 거래 가격과 비교하여 그 타당성을 검증하는 방식을 사용하였다.

재건축 아파트의 사업조건의 변화에 따른 가치의 상승은 동일한 조건에서 용적률을

8) MB정부의 재건축 정책의 변화는 2008년 11월 13일 발표된 재건축 용적률 상향을 포함한 11.13 대책에서 그 내용이 나타나 있다.

상향하였을 경우 나타난 내재적인 가치 상승이 어떻게 이루어지는지를 주된 연구 대상으로 하였다. 또한 사업조건의 변화에 따른 내재적인 가치 상승이 시장 가격에서 어떻게 변화되는지를 검증하는 것으로 사업조건의 변화에 따른 재건축 아파트의 가격 조건을 실증적으로 검증하는 방식을 선택하였다.

재건축 아파트의 입지조건이 투자수익에 미치는 영향은 동일한 개발조건을 가지고 있는 개포지구, 고덕지구 재건축 아파트의 개별 단지의 가격 형성 요인을 분석하는 것으로 해당 아파트의 입지조건이 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 이 분석에서도 개발이익을 예측하기 위한 모형을 사용하여 해당 단지의 건립세대와 개발이익의 조건을 기준으로 개별 단지의 입지조건이 가격 형성에 미치는 요인을 실증적으로 분석하는 방법을 사용하였다.

본 연구의 연구 범위는 택지개발환경보존지구⁹⁾에 포함된 개포지구와 고덕지구로 한정하였다. 개포지구와 고덕지구는 1980년 초반 택지개발사업으로 아파트가 공급된 지역으로 지구단위계획에 따라 재건축 사업이 진행되는 지역이다. 이 결과 재건축의 외부 사업조건이 동일한 특징을 가지고 있는 단지로 개별 단지가 가지고 있는 입지조건의 차이가 가격에 어떤 영향을 미치고 있는지를 확인하기 가장 좋은 조건을 가지고 있는 것으로 판단하였기 때문이다.

9) 조 문현은 박사학위 논문에서 개포지구와 고덕지구 등의 아파트 단지를 저밀도, 고밀도 지구와 구분된 택지개발환경보존지구로 명명하고 있다. 「아파트 재건축 사업 진행단계별 가격변동에 관한 연구」, 건국대학교 2006. p22), 조문현

제 2 장 이론적 배경

제 1 절 재건축 사업의 정의

주택 재건축 사업은 도시및주거환경정비법에서 “정비기반시설은 양호하나 노후, 불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업”으로 정의되고 있다.¹⁰⁾ 주택 재건축 사업의 대상이 되는 노후, 불량 건축물은 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물과 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 지역에 소재하고 있으며, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물을 의미한다.¹¹⁾

재건축 사업의 다른 조건인 정비기반시설은 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장, 공동구 그 밖의 주민의 생활에 필요한 가스 등의 공급시설 등을 지칭한다.¹²⁾ 따라서 재건축 사업은 노후 불량주택의 판정기준으로 노후주택 지역으로서 도로, 상하수도, 공원, 주차장 등의 정비기반시설이 양호한 주거지역에서 시행되는 사업으로 규정할 수 있다.

이러한 도시및주거환경정비법 규정에 따라 주택 재건축 사업은 주거지역으로서 주택은 노후 불량하나 도로, 공원, 주차장 등의 기반시설은 비교적 양호한 지역을 대상으로 진행되는 사업으로 정의 할 수 있다. 재건축 사업을 위한 노후불량주택의 기준은 각 시도 조례에 따라서 별도로 정하도록 규정하고 있으며, 서울시의 도시및주거환경정비법에서 규정하고 있는 공동주택으로 노후,불량 건축물로 보는 기준은 다음과 같다.

10) 도시및주거환경정비법 2조 용어의 정의 2항

11) 도시및주거환경정비법 2조 용어의 정의 3항

12) 도시및주거환경정비법 2조 용어의 정의 4항

가. 공동주택의 경우

- 1992년 1월 1일 이후 준공된

5층 이상의 건축물은 40년

4층 이하의 건축물은 30년

- 1982년 1월1일부터 1991년 12월 31일까지 준공된

5층 이상의 건축물은 $22 + (\text{준공연도}-1982) \times 2$ 년

4층 이하의 건축물은 $21 + (\text{준공연도}-1982)$ 년

다. 1981년 12월 31일 이전에 준공된 건축물은 20년¹³⁾

나. 공동주택 이외 건축물

건축물의 내구 연한의 2/3 이상이 경과한 건축물

- 철근.콘크리트 또는 강구조 건축물 : 60년

- 일반 건축물 : 30년

이러한 기준에 따르면 주택 재건축 사업은 공동주택 재건축 사업과 단독주택 재건축 사업으로 다시 구분된다. 단독주택 재건축 사업은 공동주택 이외의 재건축 사업 지역으로 전체 건축물의 2/3이상이 노후 불량 건축물이 지역에서 시행되는 사업으로 규정된다. 단독주택 재건축 사업은 서울시의 재개발 요건의 판정 요건 중에서 주택의 노후도 만을 만족하는 지역을 대상으로 재건축 사업이 시행되고 있다.¹⁴⁾

공동주택 재건축 사업을 위한 노후 불량 주택 판정 기준은 해당 공동주택의 입주연도에 따라 달리 구분되며 서울시의 공동주택의 노후 불량 건축물의 기준은 다음의 표와 같다.

[표 2-1] 서울시 공동주택 입주연도에 따른 불량 건축물 기준

13) 서울시 도시및주거환경정비법 조례 3조 노후.불량 건축물

14) 서울시의 재개발 사업 지역의 물리적 기준은 호수 밀도 60호/1ha 이상, 노후도 60% 이상, 접도율 30% 이하, 과소필지 50% 이상의 4가지 용건 중 두 개 이상을 만족한 지역을 대상으로 하고 있다. (서울시 도시및주거환경정비법 조례 2장 4조 정비계획 수립 대상 정비구역 지정 요건) 이 규정에 따라 4가지 요건 중 노후도를 만족하고 나머지 요건을 충족하지 못하는 지역은 단독주택 재건축 사업구역으로 분류될 수 있다.

구분	5층 이상 건축물	4층 이상 건축물
1981. 12.31 이전	20년 이상	20년 이상
1982	22년 이상	21년 이상
1983	24년 이상	22년 이상
1984	26년 이상	23년 이상
1985	28년 이상	24년 이상
1986	30년 이상	25년 이상
1987	32년 이상	26년 이상
1988	34년 이상	27년 이상
1989	36년 이상	28년 이상
1990	38년 이상	289 이상
1991	40년 이상	30년 이상
1992.1.1 이후	40년 이상	30년 이상

이러한 공동주택의 재건축 사업 노후도 판정기준은 2003년 도시및주거환경정비법 제정으로 만들어진 것으로 이전과 비교하여 크게 강화된 것이다. 2003년 도시및주거환경정비법 시행 이전의 재건축 사업은 건축물의 노후도 판정기준은 준공연수 20년을 기준으로 하였으며 재건축 위한 건축물의 안전 진단도 노후연도를 기준으로 판정하여 재건축 사업이 진행되었다. 이 결과 2000년 이후 재건축 사업이 확대되었으며 무분별한 재건축 사업의 추진으로 사회적 자원의 낭비 문제가 제기되면서 2003년 도시및주거환경정비법 시행 이후 재건축 사업의 조건을 크게 강화한 것으로 이해할 수 있다.

제 2 절 재건축 사업의 역사

우리나라에서 재건축 사업의 시작은 1970년대 강남지역을 중심으로 대규모의 아파트가 공급된 것에서 그 근원을 찾을 수 있다. 1970년대 이후 공급된 아파트는 짧은 시간 내에 주택 수요를 충족하기 위하여 낙후된 시공방법과 난방방식의 낙후성으로 20년이 경과한 1980년 후반 이후 재건축 사업의 필요성이 제기되어 왔다. 1984년에

집합 건물의 소유및관리에관한 법률이 제정되고, 1987년에 주택건설촉진법에 재건축에 대한 규정이 도입되면서 재건축 사업이 제도화되면서 재건축 사업이 본격화되었다. 1994년에는 주택건설촉진법 개정으로 소형주택 의무비율 완화, 분양시기 제한 완화, 사업계획 승인 절차의 간소화 등의 사업 조건이 완화에 따라 재건축 사업이 더욱 활성화되었다.

1990년 초반 개별 단지를 중심으로 진행되었던 재건축 사업이 서울시 전역으로 확대된 것은 1996년 11월 서울시가 5대 저밀도 지구¹⁵⁾ 아파트 기본계획을 수립하는 것이 계기가 되었다. 서울시의 저밀도 지구 기본계획은 해당 지역의 재건축 사업에서 적용되는 기본 용적률 270%를 적용하고 소형주택 의무비율의 적용 등의 규정을 적용하면 추가로 용적률 15%의 인센티브를 부여하는 것이었다. 이러한 저밀도 지구 재건축 기본계획이 확정되면서 서울시의 5대 저밀도 지구는 고밀도 재건축 사업이 가능해졌다. 또한 저밀도 지구에 포함된 아파트 단지들이 강남 개발 초기에 공급된 주거단지에 위치하고 있어 교통, 교육 환경 등의 주거입지조건이 뛰어난 지역을 선점하고 있었기 때문에 저밀도 지구 재건축 사업은 강남 재건축 시장에서 가장 큰 관심을 받게 되었다.

저밀도 지구 재건축 사업이 본격화된 것은 IMF 위기를 지난 1999년 정부가 5대 저밀도 지구의 시범 사업지구에 사업시행을 인가 계획을 발표하면서 부터이다. 정부는 5대 저밀도 사업지구 중 반포지구를 제외한 나머지 4개 지구의 시범 사업지구¹⁶⁾를 선정하고 이들 단지에 대하여 재건축 사업시행을 인가하였다. 2000년 저밀도 시범사업지구에 대한 사업시행인가 이후 다른 저밀도 지구의 재건축 사업도 본격적으로 진행되었다. 2000년 이후 2005년 사이에 저밀도 지구 아파트 단지는 거의 대부분 단지들이 재건축 사업시행인가를 받고 사업이 빠른 단지들은 2006년 이후 재건축 사업을 완료하고 신규 아파트로 입주하게 되었다.

15) 서울시의 5대 저밀도 지구는 화곡, 반포, 청담-도곡, 잠실, 암사-명일 지구의 5개 지구를 지칭한다. 이들 지역은 1970년 후반부터 서민형 아파트가 대량으로 공급된 지역으로 저밀도 지구 기본계획의 수립으로 해당 지역의 재건축 사업이 본격화되었다.

16) 저밀도 시범사업지구는 화곡지구의 주공1단지, 청담-도곡지구의 도곡주공1단지, 잠실지구의 잠실주공4단지, 암사-명일지구의 동서울 아파트가 시범 사업지구로 지정되었다.

[표 2-2] 서울 5대 저밀도 지구 재건축 사업 현황

- 청담도곡지구

단지명	세대수	신규 단지명	건립세대수	입주일자
해청1단지	230	삼성래미안2차	275	2007.3
해청2단지	580	롯데캐슬프리미어	713	2007.3
AID영동차관	1,680	현대힐스테이트	20,70	2008.12
개나리1차	290	개나리래미안	438	2006.8
개나리2차	300	역삼 I'park	541	2006.9
개나리3지구	230	개나리푸르지오	332	2006.8
영동주공1단지	1,050	역삼래미안	1,050	2005.12
영동주공2단지	840	역삼e-편한세상	840	2005.12
영동주공3단지	840	역삼푸르지오	738	2006.1
도곡주공1차	2,450	도곡렉슬	3,002	2006.2
도곡주공2차	610	대치I'park	768	2007.7

- 잠실지구

단지명	세대수	신규 단지명	건립세대수	입주일자
잠실주공1단지	5,390	잠실엘스	5,678	2008.9
잠실주공2단지	4,450	잠실리센츠	5,563	2008.7
잠실주공3단지	3,280	잠실트리지움	3,696	2007.8
잠실주공4단지	2,130	레이크팰리스	2,678	2006.12
잠실시영	6,000	잠실파크리오	6,864	2008.8

- 암사.명일지구

단지명	세대수	신규 단지명	건립세대수	입주일자
동서울아파트	470	강동현대홈타운	568	2004.8
강동시영1단지	3,000	롯데캐슬퍼스트	3,226	2008.9
강동시영2단지	1,450	프라이어팰리스	1,622	2007.7

- 반포지구

단지명	세대수	신규 단지명	건립세대수	입주일자
1주구-주공1단지	900	미정	미정	미정
2주구-주공1단지	740	미정	미정	미정
3주구-주공1단지	1,490	미정	미정	미정
4주구-한신1차	790	미정	미정	미정
4주구-한신15차	190	미정	미정	미정
5주구-주공2단지	1,720	래미안퍼스티지	2,444	2009.7
5주구-미주	280	반포힐스테이트	397	2011.6(예정)
6주구-주공3단지	2400	반포자이	3,410	2008.12

- 화곡지구

단지명	세대수	신규 단지명	건립세대수	입주일자
1주구-1주공	1,834	우장산힐스테이트	2,198	2005.5
2주구-2주공	2,030	우장산e편한세상	2,517	2007.12
3주구	2,017	미정	2,603	미정

저밀도지구 재건축 사업은 2002년 이후 사업시행이 본격화되면서 2005년 이후 재건축 사업을 완료하고 입주가 진행되는 단지들이 만들어졌다. 이 결과 2009년 11월 현재 5대 저밀도지구 재건축 사업지구 중에서 청담·도곡지구, 잠실지구, 암사·명일지구는 재건축 사업이 마무리되었고 화곡지구는 3지구 재건축사업의 입주만 남은 상태이다. 반포지구는 주공 2,3단지의 재건축 사업이 마무리되었다.

저밀도 지구 재건축 사업이 마무리되면서 2005년 이후 서울시의 재건축 사업은 고밀도 지구와 택지개발환경보존지구 재건축 지역으로 사업이 확대되었다. 서울시의 고밀도지구는 1976년 아파트 지구 계획에 따라 고밀도 지구로 구분된 13개 지구로 전체 141개 단지 84,060세대의 아파트가 지구로 지정되어 있다. 이들 고밀도 지구 아파트는 1970년 후반부터 1980년대 초반 건립된 아파트 단지로 1990년 후반 이후 건축물의 노후도 문제가 제기되면서 재건축 사업의 필요성이 대두되고 있다. 서울시

는 고밀도 지구 재건축 사업을 저밀도 지구 재건축 사업이 마무리된 이후로 그 시기를 조정하고 있으며 2003년 잠실, 서초 반포, 청담-도곡 지구의 고밀도지구 기본계획을 확정하여 고밀도 지구 재건축 사업이 추진되고 있다.

[표 2-3] 서울시 고밀도 지구 현황

지구명	지구지정 일	지구면적(m ²)	단지	동수	세대수	기본계획
잠 실	76. 8. 21	695,404	7	94	10,804	2002
반 포	76. 8. 21	1,888,254	38	173	18,365	"
여의도	76. 8. 21	590,000	12	80	6,652	"
서 초	76. 8. 21	1,451,545	20	133	12,238	"
청담 도곡	76. 8. 21	500,503	14	77	5,670	"
서빙고	76. 8. 21	814,000	22	119	8,755	"
이 수	76. 8. 21	83,000	3	22	1,693	2003
압구정	76. 8. 21	1,046,148	11	130	10,751	"
원 효	76. 8. 21	26,965	1	6	554	"
이 춘	76. 8. 21	132,806	8	27	1,942	"
가 락	79. 11. 7	113,500	2	16	1,320	"
암사 명일	79. 11. 7	248,993	2	29	3,960	2004 이후
아시아선수촌	83. 7. 6	183,195	1	18	1,356	"
합계			141	924	84,060	

2004년 확정된 고밀도 지구 재건축 기본계획은 각 지구별로 기본계획을 발표하였는데 반포, 서초, 압구정, 청담-도곡, 서빙고, 여의도 지구의 기본계획에서 재건축 사업의 허용 용적률 230%를 적용하는 계획을 발표하였다. 고밀도 지구 기본계획에 적용되는 용적률은 저밀도 지구의 기본 용적률 270%와 비교하여 낮은 수준으로 평가된다. 고밀도 지구의 허용 용적률이 230%로 결정되면서 고밀도 지구 재건축 사업은 재건축 개발이익이 감소하면서 사업 추진에 어려움을 겪게 된다. 고밀도 지구의 경우 대부분의 아파트 단지들의 종전 용적률이 180~210% 수준이었으며 종전 아파트의 규모도 중대형 아파트 중심으로 구성되어 있었기 때문에 고밀도 지구에 적용된 허용 용적률 230% 적용은 고밀도 지구 재건축 사업은 종전 세대수의 증가를 기대

하기 어려운 사실상의 일대일 재건축 사업으로 조합원의 사업 비용 부담을 높이는 결과로 가져오게 되었다.

한편 고밀도 지구 재건축 사업이 사업 추진에 어려워진 것은 허용 용적률의 제한 뿐 아니라 정부의 재건축 사업 규제 정책도 큰 부담이 되었다. 2003년 이후 참여정부는 재건축 아파트 가격 상승이 강남 아파트 가격 상승을 주도하는 역할을 하고 있다고 판단하였고 이 결과 재건축 사업 자체를 규제하는 각종 정책들을 양산하게 된다. 2003년 이후 재건축 후분양제, 조합원 명의 변경 금지, 소형평형의무비율 적용, 재건축 임대주택 건립 의무, 재건축 초과이익 환수제 등의 재건축 규제 정책이 만들어 졌고 이 결과 고밀도 지구 재건축 사업은 사업 추진 자체가 불가능한 상태가 되었다. 고밀도 지구 재건축 사업은 낮은 용적률의 적용과 참여정부의 재건축 규제 조치로 재건축 사업이 중단되어 있는 상태이다.¹⁷⁾

저밀도 재건축 사업이 완료되어 대부분의 단지가 입주를 마무리하고 있는 상태에서 고밀도지구 재건축 사업이 사업진행이 어려워지면서 강남지역은 신규로 공급되는 아파트 물량이 크게 감소하고 있다. 강남 지역 신규 공급 물량 감소는 현재 강남지역 부동산 가격 불안의 새로운 원인으로 작용하고 있다.

[표 2-4] 강남3구 신규 공급 물량

지역	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
강남구	3,046	5,466	4,783	6,498	3,293	2,278	143
송파구	881	3,080	2,054	4,034	5,486	22,796	114
서초구	6,105	3,924	3,353	3,730	392	3,612	3,149

<자료 제공 부동산 114>¹⁸⁾

17) 참여 정부 시기 재건축 규제 정책은 재건축 사업시행을 인가를 받은 저밀도 지구는 대부분 제외되었고 새롭게 재건축을 추진하고 있던 고밀도 지구 재건축 단지가 직접적인 규제를 받게 된다. 이 결과 2003년 이후 고밀도 지구 재건축 사업이 지역에서 사업시행인가를 받은 단지가 서초 삼호가든 1,2차, 상익 아파트 청담-도곡지구 한양, 개나리, 아파트 등 전체 141개 단지 중에서 67개 단지에 그치고 있다.

18) 강남지역 신규 공급 물량 중 2005년 이후의 물량은 상당부분 저밀도 재건축 아파트의 입주의 결과로 판단된다.

저밀도 지구 재건축 사업이 마무리 되면서 고밀도 지구 재건축 사업과 함께 택지개발환경보존지구 아파트도 재건축 사업이 본격적으로 추진되고 있다. 택지개발환경보존지구는 1980년 제정된 택지개발촉진법에 의하여 택지개발사업이 이루어진 지역에 공급된 아파트 단지로 기존 자연녹지지역을 일시에 해제하여 택지개발사업에 의하여 계획적인 택지로 조성된 지역으로 서울시의 다른 아파트 지구와 비교하여 녹지공간이 풍부한 지역으로 분류된다. 서울시의 개포, 고덕, 둔촌, 가락 지구가 이에 해당된다.

[표 2-5] 택지개발환경보존지구 내 재건축 아파트 현황

지구	단지명	입주년도	세대수	사업단계
개포	개포주공1단지	1982	5,040	조합설립인가
	개포주공2단지	1982	1,400	정밀안전진단통과
	개포주공3단지	1982	1,160	정밀안전진단통과
	개포주공4단지	1982	2,840	정밀안전진단통과
	개포시영	1984	1,970	정밀안전진단통과
소계			12,410	
	가락시영1단지	1981	3,600	사업시행인가
	가락시영2단지	1982	3,000	사업시행인가
소계			6,600	
	둔촌주공1단지	1980	1,370	조합설립인가
	둔촌주공2단지	1980	900	조합설립인가
	둔촌주공3단지	1981	1,480	조합설립인가
	둔촌주공4단지	1981	2,180	조합설립인가
소계				
고덕	고덕시영	1984	2,500	정밀안전진단통과
	고덕주공2단지	1983	2,600	정밀안전진단통과
	고덕주공3단지	1983	2,580	정밀안전진단통과
	고덕주공4단지	1984	410	정밀안전진단통과
	고덕주공5단지	1983	890	추진위승인

	고덕주공6단지	1983	880	정밀안전진단통과
	고덕주공7단지	1983	890	정밀안전진단통과
소계			10,750	

<자료 제공 부동산 114>

택지개발환경보존지구 재건축 사업은 기본 용적률 200% 이하가 적용되는 지역으로 해당 단지들은 지구단위계획과 개별단지의 정비계획 지침에 따라 재건축 사업이 추진되고 있다¹⁹⁾.

저밀도 지구 재건축 사업이 마무리되면서 서울의 재건축 사업은 고밀도 지구와 택지개발환경보존지구 아파트로 재건축 사업의 중심이 이동하고 있다. 고밀도 지구 재건축과 택지개발환경보존지구 재건축 사업은 재건축 사업의 기본계획안이 마련된 상태에서 추진되고 있다. 이들 지역의 재건축 계획은 참여정부 시절 확정되었으나 이 명박정부 출범으로 재건축 정책의 변화가 마련되면서 변화된 사업조건에서 재건축 사업이 추진될 것으로 예상된다.

제 3 절 참여정부 시기의 재건축 정책

2002년 출범한 참여정부는 정부의 출발부터 부동산 가격 상승이라는 사회적 문제에 직면하고 있었다. 국내 부동산 경기는 2001년 하반기 국내 경제가 IMF경제 위기 상황으로 벗어나기 시작한 시점부터 불안한 모습을 나타내고 있었다. 국내 주택 시장의 불안은 IMF 경제위기 탈출 이후 부동산에 대한 수요가 늘어난 반면 대형 건설사의 부도와 사업기피로 공급이 부족했던 것에 직접적인 원인이 있었다. 하지만 2001년 하반기 이후 상황은 IMF 경제위기 상황을 극복하기 위한 대책의 일환으로 국민의 정부가 시행한 분양가 상한제 폐지, 분양권 전매 허용, 미분양 아파트 양도세 감면 등의 부동산 정책의 결과이기도 하였다.²⁰⁾

19) 택지개발환경보존지구로 분류된 단지 중에서 개포지구와 고덕지구는 택지개발 사업으로 조성된 택지지구로 재건축 사업으로 해당 지구의 택지지구 전체의 지구단위계획에 따라 재건축 사업이 진행되는 반면 가락시영과 둔촌주공은 개별 정비계획에 따라 재건축 사업이 진행되고 있다.

20) 1998년 시행된 분양가 상한제의 폐지와 분양권 전매 허용 등의 조치는 2001년 이후 아파트 가격 상승의 중요한 원인으로 작용하였다. 1998년 서울시 아파트 평균 분양가는 평당 512만원이었지만

참여정부는 2003년 이후 부동산 가격 상승이 사회적인 문제로 제기되면서 부동산 시장에서 부동산 가격을 잡기 위한 정책적 변화를 시도한다. 참여정부의 시절 부동산 정책은 쟁점은 부동산 가격 상승의 진원지로 인식되었던 아파트 분양가격에 분양원가 공개 문제였다. 아파트 분양가의 원가를 공개할 것인가의 논쟁은 많은 논란에도 불구하고 시장 논리에 앞세워 분양 원가를 공개에 반대하는 건설업체의 승리로 끝났다.

분양원가 공개 논란이 끝난 뒤 참여 정부의 부동산 정책은 기존 아파트 상승을 주도하고 있는 강남 지역 아파트 문제에 집중되었다. 참여 정부는 강남지역 아파트 가격 상승이 주변 지역의 부동산 가격을 상승시키는 역할을 하고 있으며 강남 지역 아파트 가격 상승의 주원인을 아파트의 투기적 수요 때문으로 판단하고 있었다. 이러한 인식에 근거하여 참여정부의 부동산 대책은 강남지역 아파트 가격을 잡는 것에 초점을 맞추었고 그 결과 정책의 초점은 강남 재건축 아파트에 대한 사업 규제와 투기적 가수요를 잡기 위한 양도세와 보유세 강화 등 부동산 세제를 강화하는 것으로 정책이 이어졌다.

참여정부의 5년 동안 이어졌던 주요 부동산 정책 중 재건축 정책과 관련된 내용은 다음의 표와 같다.

[표 2-6] 참여정부 주요 부동산 정책

연도별	주요 대책
2003년	5.23대책 수도권 전역 및 충청권 일부 분양권 전매 금지(투기과열지구 확대) 수도권 및 투기과열지구 내 재건축 후분양제 도입 투기과열지구 내 주상복합 사업승인 대상 확대
	9.5대책 재건축 소형평형 의무비율 적용(국민주택규모 이하 60% 의무 적용) 재건축 조합설립인가 이후 조합원 명의 변경 금지 적용
	10.29대책

2006년 서울시 아파트의 평균 분양가는 1,546만원으로 8년 동안 3배 이상 급등한 것으로 나타나고 있다. 이러한 분양가 상승은 같은 기간 서울시의 아파트 가격 평균 상승분과 일치하는 것으로 분양가 상승이 주변 아파트 가격 상승으로 연결되는 구조와 일치하고 있다.

	다주택자 양도세 강화(3주택 이상 양도세율 60% 적용) 투기지역 LTV인정비율 40% 적용 종합부동산세 조기 도입 추진(2005) 분양권 전매 금지 전국 확대 재건축 개발이익 환수방안 검토
2005	3.18대책 재건축 임대주택 의무 도입(늘어나는 용적률의 25% 임대주택 건립) 8.31대책 다주택자 양도세 강화 (2주택 이상 중과세) 부동산 실거래 과세 추진 및 실거래가격 표기(2006) 종합부동산세 대상 6억 초과로 강화 기반시설분담금, 개발 부담금 부활
2006년	3.30대책 재건축 초과이익 환수제 적용, 재건축 안전진단 요건 강화 고가주택 대출 요건 강화, 총 부채 상환비율(DTI) 적용
2007년	1.11대책 분양가 상한제 민간택지로 확대 적용(2007.9) 분양원가 공개 확대(수도권 및 투기과열지구내 민간택지) 분양주택 전매 제한 강화

참여정부 5년 동안 발표된 각종 부동산 정책에서 재건축 사업된 내용은 항상 포함되어 있었다. 재건축 후분양제 도입, 재건축 소형 주택 의무비율 도입, 조합원 명의 변경 금지, 재건축 안전진단 요건 강화, 재건축 임대주택 건립의무, 재건축 초과이익 환수제 도입, 분양가 상한제의 확대 적용 등의 대책은 재건축 사업과 직접적인 관련이 있는 대책이었다. 참여정부 5년 동안 시행된 재건축 정책은 기존에 사업을 추진하고 있던 저밀도 지구 재건축 사업보다 고밀도 지구와 택지개발환경보존지구 재건축 사업에 큰 영향을 미쳤다. 저밀도 지구 재건축 사업의 경우 반포지구를 제외한 나머지 지역들은 2003년 이전에 대부분 사업시행인가를 받은 상태로 정책의 변화에 큰 영향을 받지 않았지만 고밀도지구와 택지개발환경보존지구 재건축 단지들은 변화된 정책에 따라 재건축 사업을 추진하게 되어 사실상 재건축 사업을 추진 할 수

없는 상태에 접어들게 되었다.

제 4 절 이 명박정부의 출범과 재건축 정책의 변화

2007년 출범한 이 명박 정부는 출범 초기부터 도심지 재개발/재건축 사업을 통한 도심지 주택 공급확대와 거래 활성화라는 정책적 방향을 분명히 하였다. 이러한 정책적 목표는 참여정부 시절 만들어졌던 재건축 사업에 대한 각종 규제와 상충되는 것으로 이 명박 정부의 재건축 정책은 참여 정부 시절 만들어졌던 각종 규제를 해제하는 것으로 나타나고 있다.

[표 2-7] 이 명박 정부 주요 재건축 정책의 변화

구분	내용	변경
후분양제	투기과열지구 내 재건축 일반분양분은 공정의 80% 이상이 진행된 이후 분양	착공 시 허용(폐지)
조합원지위 양도금지	재건축 조합설립인가 이후 조합원 지위 승계 불허 (현금 청산)	폐지
소형주택 의무비율	전용면적 60㎡ 이하 20% 이상, 60~85㎡ 40% 이상 건립 비율 적용	85㎡ 이하를 60%범위에서 지자체 조례로 결정
임대주택	늘어나는 용적률의 25%를 임대주택으로 건립 의무.(임대주택 비율만큼 용적률 추가)	폐지 (보금자리 주택 건립)
안전진단	예비 안전진단 권한 한국시설안전공단 등 공공기관이 전담	안전진단 절차 1차로 통합 평가기준 완화
용적률제한	2종 주거지역 190%, 3종 주거지역 210~230% 적용 기부채납에 따른 인센티브 적용	국토계획법상 용적률 상향 허용
초과이익 환수제	재건축을 통한 초과이익에 대한 환수 3,000만원 이하 면제, 1억원 이하 15%, 2억원 이하 30%, 3억원 이하 40%, 최대 50% 범위에서 과세	유지

2008년 이후 발표된 이 명박 정부의 재건축 정책에 따라 참여정부 시절 도입되었던 재건축 대책은 재건축 초과이익 환수제만 남기고 대부분 폐지되었다²¹⁾. 이 명박 정부의 재건축 정책의 변화는 이전 참여정부 시절 도입된 과도한 규제를 해제하는 성격을 가지고 있지만 용적률 상향의 정책은 규제 완화로 이해되기 보다는 재건축 사업에 강한 인센티브를 부여하여 재건축 사업을 활성화하는 정책으로 성격을 가지고 있다.

이 명박 정부의 재건축 정책에서 재건축 안전진단 절차의 간소화와 평가기준의 완화는 용적률 상향과 함께 고밀도 지구 재건축 사업을 활성화하는 중요한 정책적 변화로 이해할 수 있다. 참여정부에서는 강남 재건축 아파트의 가격 상승이 강남지역 아파트의 가격 상승으로 연결되고 이어 주변지역 아파트 가격 상승으로 연결되는 구조를 가지고 있다고 판단하여 재건축 사업 추진 자체를 어렵게 하는 정책을 시행하였다. 재건축 아파트의 안전진단 권한을 시군구 협의에서 판정하던 것을 한국시설안전공단과 같은 공공기관이 전담하도록 하고 안전진단을 통과한 단지라도 시도지사나 건교부장관에게 재심 권한을 부여한 것은 무분별한 재건축 추진을 막겠다는 명분으로 재건축 사업을 위한 안전진단 단계에서부터 불허하는 정책이었다. 2006년 재건축 안전진단 절차의 강화로 강남지역의 재건축 추진 단지들은 재건축 사업을 위한 예비 안전진단에서 떨어져 사실상 재건축이 추진할 수 없는 상태였다.

이 명박정부는 2009년 1월부터 재건축 안전진단 기준 개정안을 시행하여 재건축 사업을 위한 예비안전진단과 정밀안전진단을 통합하여 하나의 단계로 통합하여 절차를 간소화하였다. 또한 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준에서 구조의 안정성 항목의 가중치를 0.5에서 0.4로 줄이고 주거환경평가와 비용분석 항목을 각각 0.1에서 0.15로 높였다. 이 결과 재건축 안전진단에서 구조 안정성의 항목의 비중은 감소한 반면 주거환경과 비용분석의 비중이 늘어나게 되었다. 이러한 재건축 판정 기준의 변경에 따라 10층 이상의 규모로 건립된 고밀도 지구 아파트의 경우 재건축 사업을

21) 재건축 초과이익 환수제는 도입시점부터 적법성 문제로 논란이 있어왔고 위헌법률심판이 신청되었다. 헌법재판소는 재건축초과이익환수법에 대하여 2008년 3월 합헌 판결을 내렸다. 하지만 이 명박 정부에서는 초과이익 환수 방법을 직접 과세가 아닌 다른 방법으로 시행하기 위한 검토를 진행하고 있는 상태이다.

위한 안전진단 통과가 이전에 비해 훨씬 용이해 졌다²²⁾.

이 명박 정부의 재건축 사업의 용적률 상향은 일반주거지역에 적용되는 용적률의 범위를 상향하여 재건축 사업의 용적률을 높이는 것으로 나타나고 있다. 현행 국토의계획과 이용에 관한 법률에서는 일반주거지역의 용적률을 1종 200%이하, 2종 250% 이하, 3종 300% 이하의 범위에서 각 시도 조례에서 적용 범위를 정하도록 규정하고 있다. 이 규정에 따라 서울시는 일반주거지역의 경우 1종 150%이하, 2종 200%이하, 3종 300% 이하의 용적률을 정하고 있다. 서울시는 이러한 관리지침에 따라 재건축 사업에서 적용되는 용적률은 서울의 경우 2종 주거지역의 경우 190%, 3종 주거지역 210~230%의 범위에서 재건축 용적률을 적용하였다. 고밀도지구 재건축 기본계획에서는 재건축 용적률을 230% 이하로 계획되고, 택지개발 환경보존지구인 고덕지구와 개포지구의 지구단위계획에서 재건축 사업에 적용되는 용적률 평균 190% 이하의 범위에서 계획하고 있는 것은 서울시의 주거지역 용적률 관리계획에 따른 것이었다.

이 명박 정부에서 재건축 사업지구의 용적률을 국토계획법상 용적률 상향하는 것은 서울의 경우 2종주거지역의 경우 최대 허용 용적률이 250%, 3종 주거지역의 경우 300%까지 상향되는 것으로 강남지역 재건축 아파트의 경우 용적률 상향에 따른 건립세대수의 증가와 재건축 사업의 사업성 개선의 효과로 연결되고 있다. 이 명박 정부의 용적률 상향은 정비계획상의 용적률과 허용 용적률의 차이의 3~50%를 보금자리 주택으로 환수하는 것을 전제로 하고 있지만 허용 용적률 상향에 따른 건립세대의 증가와 개발이익의 증가 효과는 분명한 것으로 나타나고 있다.

본 논문의 연구 주제는 이 명박정부 출범이후 변화된 재건축 정책에 따라 용적률 상향과 같은 정책의 변화가 강남 재건축 아파트의 투자수익에 어떤 영향을 미치는 것인가를 검증하고자 하는 목적으로 작성되었다.

22) 2009년 10월 강남구청이 서울의 대표적인 재건축 단지의 은마 아파트의 안전진단을 결정한 것은 변화된 재건축 판정기준에 의한 것으로 참여정부시절 3번에 걸쳐 안전진단에서 떨어진 은마 아파트의 안전진단 통과 가능성은 높아 보인다.

제 5 절 선행연구의 고찰

천현숙(1994)은 재건축사업에 영향을 미치는 요인으로 지가, 기존 건물의 물리적 상태, 기존용적률, 계획용적률 등과 주택시장경기와 택지 공급여건 등을 고려하여 경제적 타당성 분석모형을 만들었으며, 실증분석에서는 분양수익을 공시지가와 건축비 등을 고려한 원가기준 방식에 의한 분양가로 추정하였다. 그러나 본 논문에서는 재건축의 분양수익을 주변 아파트의 현재 매매가를 직접 반영하여 분양수익을 도출하는 모형을 채택하였다. 이러한 분석모형은 이상경 외(2001)에서도 채택된 바 있었으나 실증적인 분석까지는 이루어지지 않았기에 본 논문이 실증적인 분석을 하였다는 점에서 의미가 있다.

그 외 백인길(1995), 최막중(1997) 등은 재건축사업의 사업성과 관련하여 용적률과 지가의 관계를 주요요인으로 분석하였다. 본 논문도 사업조건의 변화에 의한 용적률의 증가를 투자수익률의 상승의 핵심 요인으로 규명하고 실증적으로 증명하였다.

제 3 장 재건축 수익분석 모형 설계

제 1 절 재건축 수익분석 모형 설계의 조건

재건축 투자 수익분석 모형을 설계는 현재의 조건에서 재건축 사업이 진행될 경우 해당 재건축 단지의 투자가치를 검증하기 위한 것이다. 해당 재건축 단지의 투자가치는 현재의 가격에서 재건축 사업이 진행될 경우 형성되는 신규 아파트 가격의 차이에서 발생한다. 따라서 재건축 투자수익은 해당 재건축 아파트의 사업구조에 따라 형성되는 재건축 사업의 개발이익이 얼마나 만들어질 것인가에 의해서 결정된다. 이러한 개발이익은 재건축 시장에서는 개별 조합원이 재건축 사업을 통하여 배정되는 아파트의 규모 배정되는 아파트의 추가 분담금의 크기로 결정된다.

본 연구에서는 현재의 조건에서 재건축 사업조건에 따라 개발이익을 추산하고 있는 조합원이 소유하고 있는 대지권의 크기에 따라 배분할 경우 나타나는 권리가액과 현재의 매매가격을 비교하여 투자수익을 분석하는 방식으로 모형으로 구성하였다.

모형 설계에서 가장 중요한 부분은 재건축 사업을 통하여 발생하는 개발이익을 산정하는 것이다. 재건축 사업에서 개발이익은 재건축 사업을 완료할 경우 예상되는 분양수익에서 재건축 사업에 필요한 비용을 제외한 금액을 개발이익으로 산정한다. 이 개발이익을 전체 사업부지로 나누면 단위 면적당 개발이익을 계산할 수 있다. 단위면적당 개발이익을 개별 조합원이 소유하고 있는 아파트의 대지지분으로 곱하면 개별 조합원이 확보하고 있는 권리가액을 산정할 수 있다. 개별 조합원이 부담해야 하는 추가 분담금은 조합원은 분양 받은 아파트의 분양가에서 권리가액을 빼면 계산이 가능하다. 구체적인 계산 과정은 다음과 같다.

개발이익 = 총 분양수익 - 총 사업비

단위면적당 개발이익 = 개발이익 / 총 사업부지 면적

권리가액 = 단위 면적당 개발이익 X 대지 지분

추가 분담금 = 분양가액 - 권리가액

한편 추가 분담금의 계산은 단위면적당 개발이익과 분양가를 환산한 무상 지분율을 이용한 방법으로도 계산이 가능하다. 무상지분율은 단위 면적당 개발이익을 단위 면적당 분양가로 나누어 구할 수 있다. 무상지분율은 조합원이 확보하는 권리가액을 분양면적으로 환산하는 방법으로 대지면적에 무상 지분율을 곱하여 무상 평형을 구할 수 있으며, 구체적인 계산 방법은 다음과 같다.

무상 지분율 = 단위면적당 개발이익 / 단위 면적당 분양가격

무상 평형 = 대지지분 X 무상 지분율

한편 이러한 개발이익의 계산과 권리가액의 계산은 종전 조합원이 소유하고 있는 대지지분의 가치가 등가성²³⁾이 성립하고 있다는 것을 전제로 하고 있다. 토지의 등가성은 재건축 사업의 개발이익을 토지의 크기로 나누는 것을 가능하게 하는 전제가 된다.

이러한 재건축 아파트 수익분석 모형에서 가장 중요한 문제는 분양수익과 재건축 사업에 소요되는 비용을 추산하는 것이다. 먼저 분양수익은 사업부지 면적에 재건축 사업에 적용되는 용적률을 계산하여 소형주택의 의무비율을 적용한 건립세대를 산출하여 이를 주변 아파트 가격을 기준으로 분양가를 산출하여 분양수익을 계산할 수 있다. 재건축 아파트에서 소요되는 비용은 도급 공사비를 비롯한 각종 비용을 추산하여 계산하는 방식을 사

23) 재건축 사업에서 토지의 가치의 등가성은 해당 재건축 단지가 집합건물로 토지를 공유지분을 가지고 있다는 것에 기초하고 있다. 재건축 사업에서 토지의 등가성은 그간 재건축 과정에서 인정되어 왔으나 최근 재건축 사업에서 조망권 등의 가치가 큰 가치를 인정되면서 토지의 등가성은 점차 성립되지 않고 있다.

용하였다. 산출된 재건축 사업의 개발이익은 전체 사업부지 면적으로 나누어 단위 면적당 개발이익을 산출하고 단위 이를 조합원의 대지지분으로 곱하여 조합원의 권리가액을 산출하였다. 재건축을 통하여 공급되는 아파트의 분양가격에서 조합원의 권리가액을 빼면 추가 분담금이 되고 현재의 매매가격에서 추가 분담금을 더하면 총투자금액으로 계산할 수 있다. 해당 재건축 단지의 계산된 권리가액과 재건축 아파트의 현재 매매가격을 비교하면 해당 재건축 아파트의 투자가치를 추정할 수 있다.

제 2 절 재건축 수익분석 모형 설계

1. 사업부지면적과 건축 연면적의 계산

본 연구에서는 재건축의 사업부지 면적을 해당 단지가 아파트의 각 대지지분을 구하고 이를 세대수로 곱하여 평형별 대지지분을 구하여 이를 합산하는 방식으로 구하였다. 이러한 계산에서는 아파트 부분의 대지 면적만을 구하게 되는데 이는 해당 단지의 상가나 부대복리시설의 면적이 제외되므로 실제 재건축 단지의 면적과는 차이가 나타나게 된다. 해당 상가나 부대복리시설의 면적을 제외하는 것은 재건축 사업에서 상가조합원들과 아파트 조합원의 이해관계가 대립되어 상가부분을 독립채산 방식으로 별도로 재건축 사업이 진행되는 것은 이러한 경향을 반영한 것이다.

[표 3-1] 개포 주공1단지 종전 아파트의 규모와 규모별 대지 지분

구분	대지지분(㎡)	대지지분(평)	세대수	대지지분합계	비율
11	45.91	13.89	530	7,360.49	10.52%
13	56.95	17.23	1,530	26,357.77	30.36%
15	68.92	20.85	1,795	37,422.53	35.62%
16	77.45	23.43	65	1,522.85	1.29%
17	80.39	24.32	1,055	25,655.35	20.93%
18	88.95	26.91	65	1,748.97	1.29%
합계			5,040	100,067.96	100.00%

재건축 사업에 적용되는 건축연면적은 해당 재건축 단지에 적용되는 용적률을 곱하여 산출한다. 해당 재건축 단지에 적용되는 용적률은 도시정비기본계획이나 지구단위계획에 따라 결정된다. 사례로 인용되고 있는 개포주공1단지의 경우 개포지구지구단위계획의 변경에 따라 기본용적률이 177%에서 200%로 상향되었고 이 결과 재건축 사업의 건축 연면적은 증가하고 있다.

[표 3-2] 개포주공1단지 용적률과 건축연면적

대지면적(평)	용적률	건축연면적
100,068	177%	177,120
100,068	200%	200,136

2. 건립세대의 계산

재건축 아파트의 건립세대의 계산은 사용되는 건축연면적을 신축되는 재건축 아파트의 규모별 비율에 따라 세대를 배분하는 방식으로 구성할 수 있다. 현행 재건축 사업에서는 전용면적 85㎡ 이하의 국민주택 규모의 아파트를 60% 이상이 신축하여야 하며 이중 전용면적 60㎡ 이하의 주택을 20% 이상 신축하여야 한다. 결국 현재의 재건축 규정에서는 재건축 아파트의 건립비율은 전용면적 60㎡ 이하, 전용면적 85㎡ 이하, 전용면적 85㎡ 초과 아파트를 각각 2:4:4의 비율로 구성할 수 있다. 이러한 구성 비율에 따라 개포주공 1단지의 재건축 사업에서 용적률 200%를 적용하면 각 규모별 아파트의 공급세대를 계산하면 다음의 표와 같다.

[표 3-3] 개포주공1단지 건립예정 세대수 ²⁴⁾

평형	건립예정세대수	비율
25	1,601	20%
33	2,426	40%
42	953	20%

24) 건립예정 세대수의 계산에서 평형의 비율은 기계적인 비율을 사용하였다. 실제 재건축 사업에서는 규모를 달리하는 아파트를 계획할 수 있으나 본 연구에서는 개별적인 단지의 특성은 반영하지 않았다.

52	770	20%
	5,750	100%

3. 분양수익의 계산

재건축 사업의 분양수익은 각 평형별 분양가를 산정하고 이 분양가를 공급세대를 곱하여 전체 분양수익을 추산할 수 있다. 이때 분양가는 주변 아파트 시세를 기준으로 예상되는 분양가를 산정할 수 있다. 분양가 산정에서 기준이 되는 주변 아파트는 입지조건과 단지규모, 입주 시기 등을 고려하여 선정하여야 한다. 개포주공 1단지의 경우 분양가를 산정하기 위한 주변 아파트는 도곡주공 1단지를 재건축 한 도곡렉슬 아파트의 현재 매매가격을 기준으로 예상 분양가를 추정하였다. 주변 아파트 시세는 부동산 정보업체인 부동산 114의 가격 통계를 기준으로 하였다.

[표 3-4] 개포주공1단지 분양가 추산과 분양수익

<단위:만원>

건립평형	분양수익	분양가격 ²⁵⁾	건립세대	평당 분양가
25	117,625,470	73,470	1,601세대	2,939
33	312,682,288	128,888	2,426세대	3,906
42	164,880,436	173,012	953세대	4,119
52	178,861,760	232,288	770세대	4,467
합계	774,049,954		5,750세대	

4. 비용의 계산

재건축 사업에 소요되는 비용은 도급공사비, 철거공사비, 감리용역비, 조합운영비, 이주비에 대한 이자, 정비계획수립 비, 감정평가 수수료, 예비비 등으로 구성되어 있다. 이중 가장 큰 규모의 비중을 차지하고 있는 도급 공사비로 전체 사업경비의 70~75%를 차지하고 있다. 이러한 비용은 실제 재건축 현장에서 전체 사업비용 등의 실증적인 통계로 확인이 가능하다. 아래의 표는 2007년 재건축 관리처분 진행한

25) 분양가격의 추산은 2009년 10월 21일 현재 부동산 114의 가격 통계를 사용하였다.

성남시 소재 산남 재건축 아파트의 재건축 사업에 필요한 소요 비용을 정리한 것이다.

[표 3-5] 성남시 삼남 재건축 단지 소요 비용 내역

구분	내역	금액(천원)	비고
토지비	미동의자 매입비	8,846,154	추산 감정가
	도로 매입비	333,960	감정평가액
	분양신청하지 않은 자	3,670,186	감정평가액
	매입수수료 제세공과금	500,654	
	소계	13,350,954	
공사비	도급공사비	72,798,582	V.A.T 별도 (지하층 포함)
	인입공사비	400,000	가스, 전기 등
	예술품 장식 설치비	71,797	공사비*0.1%
	단지외부공사	845,000	단지인접도로 포장, 공원조성
	소계	74,115,379	
외주용역비	설계비	1,073,000	지구단위용역비, 설계변경비 포함
	감리비	1,323,000	
	지질측량비	10,150	
	각종소송비	200,000	
	행정용역비	600,000	정비업체
	감정평가비	500,000	종전/종후(2개 기관 총4회)
	초과이익용역비	50,000	
	각종 영향평가비	100,000	
	신탁증기비	71,100	30만만*237세세대대
	안전진단비	17,600	
	공사비매입부가세	3,145,000	공사비VAT(과세연면적*평당가*10%)
	소계	7,089,850	
분양 경비	M/H	583,000	분양대행수수료, M/H운영비 포함
	소계	583,000	
분담금	광역교통분담금	159,564	일반분양면적*1,059천원*4%*감면율
	상수도 원인자 분담금	184,000	하수도분담금 포함
	기반시설분담금	1,000	
	보존 등기비	783,000	일반분양분, 임대 및 상가
	소계	1,127,564	
기타	이주비 금융이자	5,438,821	무이자 이주비 * 6% * 3년
	PF 금융비용	2,126,000	
	조합운영비	900,000	월 10,000천원 * 90개월
	예비비	7,254,902	민원처리 등
		15,719,723	
총계		111,986,470	

삼남 아파트 재건축은 건축 연면적이 18,994평으로 공사 대금은 현대건설과 385만원에 공사계약을 체결하여 재건축 사업을 진행하고 있다. 전체 소요 자금 중 공사비가 차지하는 비중은 66%이며 전체 비용을 건축 연면적으로 환산하면 건축 연면적 당 600만원의 비용이 소요되는 것으로 관리처분 계획을 수립되었다.

재건축/재개발 사업에서 소용되는 비용의 추산은 공사비가 차지하고 있는 비중을 통해서 역산이 가능하며 현재의 조건에서는 재건축 사업의 경우 전체 비용에서 공사비가 차지하는 비중은 70%선으로 예상할 수 있으며 공사비를 400만원 수준으로 예상할 경우 전체 소요되는 비용은 건축 연면적을 기준으로 600만원 내외로 예상이 가능하다.²⁶⁾

개포주공 1단지의 경우 공사비로 추정되는 전체 비용의 계산은 건축연면적에 지하층 공사부분을 합하여 건축연면적의 25% 수준을 더하여 전체 건축연면적으로 환산하고 이를 평당 600만원의 비용이 소요되는 것으로 추산하였다. 이러한 계산에 의하여 추정되는 개포주공1단지의 재건축 비용은 다음의 표와 같다.

[표 3-6] 개포주공 1단지 재건축 소용 비용 추산

<단위: 만원>

지상 층 연면적(평)	전체 건축 연면적	평당 비용	전체 비용
200,136	250,170	600	150,102,000

5. 개발이익과 단위면적당 개발이익

전체 분양수익에서 전체 개발비용을 제외한 나머지 금액을 재건축 사업을 통한 개발이익이 된다. 또한 전체 개발이익을 단위면적으로 나누면 단위면적당 개발이익이 계산된다. 아파트 재건축 사업의 경우 토지의 등가성을 전제로 한다면 단위 면적당

26) 재건축 사업과 재개발 사업의 전체 비용은 재개발 사업의 비용이 재건축 사업의 비용 보다 높게 나타난다. 이는 재건축 사업이 재개발 사업과 달리 세입자에 대한 주거이전비 보상과 영업손실 보상의 의무가 없기 때문이다. 재개발 사업의 경우 전체 비용에서 공사비가 차지하는 평균 비율을 65% 내외이며, 재건축 사업은 70% 수준이다.

개발이익은 전체 조합원이 소유하고 있는 대지지분의 크기로 결정된다. 개포주공 1 단지의 경우 용적률 200%를 적용하고 개발사업비용을 건축연면적 당 600만원의 사업조건을 적용하면 단위면적(평) 당 개발이익은 6,235만원으로 계산된다.

분양수익 : 774,049,954만원

개발비용 : 150,102,000만원

개발이익 : 623,947,964만원

대지면적 : 100,067.96평

단위면적당 개발이익 : 6,235만원

6. 권리가액의 산정과 추가 분담금의 산정

조합원의 권리가액의 산정은 단위 면적당 개발이익을 대지지분으로 곱하는 값으로 정할 수 있다. 또한 배정되는 아파트의 분양가에서 각 규모별 권리가액을 제외한 금액이 규모별 배정의 추가 분담금으로 계산된다. 개포주공1단지의 각 평형 별 추가 분담금과 무상지분율을 계산하면 다음의 표와 같다.

[표 3-7] 개포주공 1단지 평형별 권리가액, 추가분담금, 무상지분율

구분	대지 지분	배정평형	평당 분양가	평당 권리가액	총 분양가	권리가액	추가 분담금	무상 지분율
11	13.9	25	2,939	6,235	73,470	86,593	- 13,123	212%
		32	3,906	6,235	24,982	86,593	38,389	160%
		42	4,119	6,235	173,012	86,593	86,419	151%
		52	4,467	6,235	232,288	86,593	145,695	140%
13	17.2	25	2,939	6,235	73,470	107,416	- 33,946	212%
		32	3,906	6,235	124,982	107,416	17,566	160%
		42	4,119	6,235	173,012	107,416	65,596	151%
		52	4,467	6,235	232,288	107,416	124,872	140%
15	20.8	25	2,939	6,235	73,470	129,994	- 56,524	212%
		32	3,906	6,235	124,982	129,994	- 5,011	160%
		42	4,119	6,235	173,012	129,994	43,018	151%
		52	4,467	6,235	232,288	29,994	102,294	140%
16	23.4	25	2,939	6,235	73,470	146,082	- 72,612	212%
		33	3,906	6,235	128,888	146,082	- 17,194	160%
		42	4,119	6,235	173,012	146,082	26,930	151%
		52	4,467	6,235	232,288	146,082	86,206	140%

17	24.3	25	2,939	6,235	73,470	151,628	-	78,158	212%
		33	3,906	6,235	28,888	151,628	-	22,740	160%
		42	4,119	6,235	173,012	151,628		21,384	151%
		52	4,467	6,235	232,288	151,628		80,660	140%
18	26.9	25	2,939	6,235	73,470	67,773	-	94,303	212%
		33	3,906	6,235	128,888	167,773	-	38,885	160%
		42	4,119	6,235	173,012	167,773		5,239	151%
		52	4,467	6,235	232,288	167,773		64,515	140%

제 3 절 재건축 수익분석 모형의 검증

1. 분석모형에 의한 결과

재건축 수익분석 모형의 검증은 계산된 권리가액과 현재 재건축의 아파트의 매매가격을 분석하는 것으로 그 유효성을 검증하였다. 재건축 사업조건에 따라 계산된 권리가액과 현재 재건축 아파트의 매매가격을 분석하여 그 차이에 따라 재건축 수익분석 모형의 유효성을 검증하는 방법을 적용하였다. 아래의 표는 서울의 주요 재건축 아파트의 기본계획에 따른 재건축 권리가액을 산출하고 2009년 11월 18일 현재 해당 재건축 아파트의 각 평형별 매매가격을 비교한 것이다.

[표 3-8] 수익분석 모형에 따른 권리가액과 재건축 아파트의 매매가격 비교

단지	구분	대지 지분	예상권리가액	현재평균매매가	비율
개포시영	10	11.0	61,048	54,000	0.88
	13	15.0	83,244	71,500	0.86
	17	20.0	110,997	94,000	0.85
개포주공 1단지	11	13.9	77,033	71,000	0.92
	13	17.2	95,557	82,000	0.86
	15	20.8	115,641	101,000	0.87
	16	23.4	129,954	125,000	0.96
	18	24.3	134,887	132,000	0.98
	18	26.9	149,250	157,500	1.06
개포주공 2단지	8	9.3	51,761	55,250	1.07
	16	19.7	109,357	87,000	0.80
	19	22.7	125,991	110,000	0.87
	22	26.4	146,380	142,500	0.97

	24	29.5	163,734	160,500	0.98
개포주공 3단지	11	14.0	77,664	65,500	0.84
	13	17.0	94,295	92,500	0.98
	15	20.0	110,942	121,500	1.10
개포주공 3단지	11	13.5	74,641	67,500	0.90
	13	16.0	88,543	82,500	0.93
	15	19.0	105,447	114,500	1.09
대치동 은마 아파트	31	14.6	95,145	102,000	1.07
	34	16.3	106,208	121,500	1.14
대치동 청실1차	31	15.9	102,984	105,000	1.02
	35	17.9	116,093	120,000	1.03
	43	22.0	142,684	160,000	1.12
대치동 청실2차	35	17.6	114,797	120,000	1.05
	49	24.7	161,382	184,000	1.14
도곡동 삼익아파트	35	15.6	75,258	79,500	1.06
	52	26.0	125,260	125,000	1.00
삼성동 상아2차	24	11.0	62,049	66,500	1.07
	29	14.5	81,791	84,000	1.03
	40	20.0	112,816	125,000	1.11
	44	22.0	124,098	140,000	1.13
	49	24.0	135,379	165,000	1.22
삼성동 상아3차	35	18.1	102,043	93,500	0.92
	43	21.9	123,466	132,500	1.07
	54	27.8	156,300	165,000	1.06
삼성동 홍실	31	16.0	88,968	97,500	1.10
	36	19.0	105,655	105,000	0.99
	54	28.0	155,698	190,000	1.22
역삼동 성보	25	16.4	77,387	67,500	0.87
	28	18.6	87,481	72,500	0.83
	33	21.4	100,938	82,500	0.82
	42	27.9	131,220	105,000	0.80
일원동 대우	24	22.0	110,585	83,500	0.76
	28	26.0	130,686	98,000	0.75
	32	30.0	150,787	126,500	0.84
일원동 현대상원	21	18.9	94,162	83,500	0.89
	26	24.0	119,870	98,000	0.82
	32	28.8	143,558	126,500	0.88
청담동 삼익	35	15.4	83,473	110,000	1.32
	46	20.2	109,634	165,000	1.51
	54	23.7	128,739	195,000	1.51

고덕동 시영	13	17.1	47,588	46,500	0.98
	17	21.6	60,167	56,500	0.94
	17	21.6	60,135	55,000	0.91
	19	24.7	68,701	64,500	0.94
	22	29.7	82,502	74,500	0.90
고덕동 주공2단지	11	17.1	47,711	51,000	1.07
	13	20.2	56,313	54,000	0.96
	14	21.6	60,202	56,500	0.94
	15	24.4	67,887	60,000	0.88
	16	25.3	70,446	66,000	0.94
	18	29.0	80,716	77,000	0.95
둔촌동 주공1단지	8	8.9	38,810	42,500	1.10
	16	19.1	82,817	63,500	0.77
	18	21.5	93,186	65,500	0.70
	22	26.2	113,870	82,000	0.72
	25	29.8	129,410	94,500	0.73
둔촌동 주공2단지	16	18.8	81,373	63,500	0.78
	22	25.8	111,875	80,000	0.72
	25	29.3	127,139	93,500	0.74
둔촌동 주공3단지	23	18.8	81,373	62,000	0.76
	31	25.8	111,875	79,000	0.71
	34	29.3	127,139	90,000	0.71
둔촌동 주공3단지	23	18.3	79,588	64,500	0.81
	25	20.6	89,537	70,500	0.79
	31	25.2	109,434	79,500	0.73
	34	28.7	124,357	92,000	0.74
명일동 삼익그린1차	18	9.6	32,185	34,500	1.07
	22	12.0	40,417	45,000	1.11
	25	13.4	45,024	51,000	1.13
	32	17.1	57,523	70,000	1.22
명일동 삼익그린2차	18	8.8	29,604	35,000	1.18
	23	11.2	37,788	45,500	1.20
	27	13.7	46,104	59,500	1.29
	30	17.4	58,435	74,500	1.27
	38	27.0	90,723	95,000	1.05
	45	32.2	108,087	122,500	1.13
상일동 고덕주공3차	11	15.7	43,782	47,500	1.08
	14	19.9	55,247	52,500	0.95
	16	22.1	61,451	57,500	0.94
	18	26.6	74,070	68,500	0.92
상일동	16	23.3	65,233	59,000	0.90

고덕주공4차	18	23.6	65,934	68,000	1.03
상일동 고덕주공5차	18	22.1	61,381	56,000	0.91
	21	26.0	72,289	66,000	0.91
	24	30.2	84,046	76,000	0.90
	27	33.8	94,011	85,000	0.90
상일동 고덕주공6차	18	23.9	66,546	58,000	0.87
	21	28.1	78,214	69,000	0.88
	24	32.4	90,203	79,000	0.88
	27	36.3	100,896	88,000	0.87
상일동 고덕주공7차	18	25.8	71,774	57,000	0.79
	21	30.3	84,358	66,500	0.79
	24	35.1	97,691	78,000	0.80
	27	39.3	109,223	90,000	0.82
반포동 삼호가든3차	35	16.7	84,211	83,500	0.99
	36	16.7	84,211	83,500	0.99
	45	26.2	132,115	125,000	0.95
	59	32.8	165,395	140,000	0.85
반포동 신반포 (한신3차)	33	15.6	99,927	104,000	1.04
	36	17.3	110,650	114,000	1.03
	45	21.4	137,126	146,500	1.07
	50	24.2	154,998	174,000	1.12
서초동 무지개	25	11.2	62,336	63,000	1.01
	33	14.7	81,553	84,500	1.04
	39	17.6	97,431	104,000	1.07
	45	20.6	114,517	119,500	1.04
서초동 신동아1차	25	10.7	59,333	62,250	1.05
	29	12.3	68,086	71,500	1.05
	33	14.3	79,333	82,000	1.03
	44	18.7	103,652	114,000	1.10
	52	22.1	122,544	126,000	1.03
서초동 신동아2차	48	20.8	116,421	129,000	1.11
	55	23.9	133,579	134,000	1.00
서초동 우성1차	33	12.5	69,053	86,750	1.26
	43	16.9	93,771	112,000	1.19
	50	18.7	103,796	142,000	1.37
	65	24.3	134,587	174,500	1.30
서초동 우성2차	33	13.4	74,292	88,750	1.19
	43	17.0	94,432	115,000	1.22
	52	20.9	116,180	143,000	1.23
잠원동	22	11.2	71,892	77,000	1.07
	26	13.0	83,615	87,000	1.04

한신2차	30	15.1	96,736	96,000	0.99
	35	17.5	112,147	120,000	1.07
	44	22.6	144,948	148,500	1.02
	50	25.4	163,057	172,500	1.06
잠원동 한신4차	31	14.7	94,382	96,500	1.02
	35	16.2	103,866	100,500	0.97
	45	21.3	136,674	157,500	1.15
	51	24.0	153,717	167,500	1.09
잠원동 한신7차	35	18.9	121,261	99,000	0.82
	47	24.8	158,909	144,000	0.91
신천동 미성	19	11.5	60,525	58,000	0.96
	24	13.8	72,344	73,000	1.01
	32	18.6	97,667	92,000	0.94
	51	29.5	155,281	141,000	0.91
신천동 장미1차	28	13.2	69,485	79,000	1.14
	33	15.5	81,405	89,500	1.10
	39	18.4	96,604	112,500	1.16
	46	22.3	117,103	131,500	1.12
	56	28.8	151,479	160,000	1.06
	65	33.8	177,612	185,000	1.04
신천동 장미2차	28	13.3	69,863	79,000	1.13
	33	15.6	81,852	89,500	1.09
	39	18.5	97,120	112,500	1.16
	46	22.4	117,723	131,000	1.11
신천동 진주	25	14.0	73,691	70,000	0.95
	29	16.3	85,946	80,000	0.93
	33	18.7	98,631	92,500	0.94
	47	25.9	136,479	125,000	0.92
	55	33.9	178,369	142,500	0.80
잠실동 주공5단지	34	22.5	123,581	118,000	0.95
	35	24.5	134,330	135,000	1.00
	36	24.5	134,330	146,000	1.09

2. 현재매매가격과 예상권리가액의 관계 분석

168개의 예상권리가액, 평형, 현재매매가격의 상관관계를 검토한 결과, 피어슨(pearson) 상관계수는 유의수준 1%에서 모두 유의한 것으로 나타났다. 현재매매가격과 예상권리가액 간의 상관계수는 0.8914로 높은 상관관계를 보였으며 현재매매가격과 평형 간의 상관계수도 0.7938로 비교적 높은 상관관계를 갖고 있다.

[표 3-9] 현재매매가격과 예상권리가액 및 평형과의 상관계수(Correlations)

	현재매매가격	예상권리가액	평형
현재매매가격	1.0000***	0.8914***	0.7938***
예상권리가액	0.8914***	1.0000***	0.6744***
평형	0.7938***	0.6744***	1.0000***

주 : ***는 유의수준 1%(양측)에서 유의함을 의미함.

예상권리가액과 평형이 현재매매가격에 미치는 영향을 회귀분석을 통해 검증한 결과, 유의미한 결과가 도출되었다. 독립변수로 예상권리가액과 평형을 종속변수로 현재매매가격을 상정하여 회귀분석을 수행한 결과, 결정계수(R^2)는 0.863으로 도출되었다. 그리고 상수항을 제외한 예상권리가액과 평형의 회귀계수는 유의수준 1%에서 모두 유의미하게 나타났다. 다중공선성을 판단하기 위해 VIF(분산확대인자, Variation Inflation Factor)²⁷⁾를 측정한 결과 1.8344로 독립변수 간의 다중공선성의 문제는 없었다.

[표 3-10] 현재매매가격과 예상권리가액 및 평형과의 회귀분석 결과

변 수	비표준화 계수	표준오차	표준화된 회귀계수	t	유의확률 (p)	VIF
상수	-3587.06	3365.771		-1.0657	0.2881	
예상권리가액	0.7255	0.0434	0.6531	16.7144	0.0000	1.8344
평형	980.2778	108.3760	0.3534	9.0452	0.0000	1.8344
R^2 : 0.863 Adjusted- R^2 : 0.861						

주 : 종속변수는 현재매매가격

한편, 예상권리가액이 현재매매가격에 미치는 영향을 회귀분석을 통해 검증한 결과에서도 유의미한 결과가 도출되었다. 독립변수로 예상권리가액만을, 종속변수로 현

27) 다중공선성을 측정하기 위해 VIF가 가장 많이 사용된다. VIF 수식의 값이 10 이상이면 해당 변수가 다중공선성이 존재하는 것으로 판단한다. 반대로 1에서 10 미만의 값이면 다중공선성이 별 문제가 되지 않는 것으로 판단한다. 참고로 VIF 값은 1에서 무한대의 값의 범위를 갖는다.

재매매가격을 상정하여 회귀분석을 수행한 결과, 결정계수(R^2)는 0.795로 도출되었다. 단위당 예상권리가액이 현재매매가격에 미치는 영향을 나타내는 회귀계수는 0.9903으로 예상권리가액이 현재매매가격 결정에 지대한 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

[표 3-11] 현재매매가격과 예상권리가격과의 회귀분석 결과

변 수	비표준화 계수	표준오차	표준화된 회귀계수	t	유의확률 (p)	VIF
상수	-115.1136	4077.3074		-0.0282	0.9775	
예상권리가액	0.9903	0.0391	0.8914	25.3411	0.0000	1.0000
$R^2 : 0.795$ Adjusted- $R^2 : 0.793$						

주 : 종속변수는 현재매매가격



제 4 장 연구 결과

제 1 절 재건축 사업조건에 따른 투자가치 분석 -개포지구

이 명박정부 출범이후 정부의 재건축 정책은 큰 변화를 보이고 있다. 이 명박정부의 재건축 정책 변화 중 가장 중요한 부분은 재건축 사업에 적용되는 용적률의 상향으로 표현되고 있다. 재건축 사업의 용적률 상향은 재건축 사업에서 개발이익을 증가시키는 것으로 나타나고 이에 따라 종전 조합원의 권리가액이 증가하게 된다. 본 연구에서는 택지개발환경보존지구의 재건축 아파트 단지인 개포지구와 고덕지구의 재건축 사업에서 용적률이 변화가 재건축 투자가치에 어떻게 영향을 미치는지를 분석하였다.

1. 개포지구 재건축 현황

개포지구는 1980년 개포지구 택지개발사업을 통하여 대규모 택지로 조성된 주거지역으로 도로, 공원, 학교, 등의 도시기반시설이 잘 갖추어진 주거지역이다. 개포지구의 주거지역은 단독주택지역과 저층 구성된 아파트 단지과 고층으로 구성된 아파트 단지로 구분되어 공급되어 있다. 이중 재건축 사업을 추진하고 있는 아파트는 저층으로 구성된 개포시영, 주공1, 2, 3, 4 단지들이다. 이들 저층 단지들은 1982년부터 1984년에 준공된 단지들로 소규모 아파트로 구성되어 있으며 기본 난방 방법이 연탄 보일러로 주택이 공급되어 1990년 이후 노후도가 급속히 진행되어 준공된 지 20년이 지난 시점에 재건축사업의 필요성이 강하게 제기되고 있었다.

개포지구에서 재건축 사업을 추진하고 있는 아파트 단지들은 개포시영, 주공1,2,3,4 단지 등 5개 단지이며 세대수는 12,410세대로 구성되어 있다. 단지 규모는 1단지가 5,040세대로 가장 큰 단지이며 3단지가 1,160세대로 가장 작은 규모이다. 개포주공 재건축 아파트의 현황은 다음의 표와 같다.

[표 4-1] 개포지구 재건축 아파트 현황

단지명	입주연도	평형	대지지분	세대수	구성비율	사업단계
개포시영	1982	10	11.0	300	15%	정밀안전진단
		13	15.0	1,000	51%	
		17	20.0	480	24%	
		19	22.0	190	10%	
		합계		1,970	100%	
개포주공1단지	1982	11	13.9	530	11%	조합설립인가
		13	17.2	1,530	30%	
		15	20.8	1,795	36%	
		16	23.4	65	1%	
		17	24.3	1,055	21%	
		18	26.9	65	1%	
		합계		5,040	100%	
주공2단지	1982	8	9.3	460	33%	정밀안전진단
		16	19.7	200	14%	
		19	22.7	200	14%	
		22	26.4	290	21%	
		24	29.5	250	18%	
		합계		1,400	100%	
주공3단지	1982	11	14.0	610	53%	정밀안전진단
		13	17.0	380	33%	
		15	20.0	170	15%	
		합계		1,160	100%	
주공4단지	1984	11	13.5	480	17%	정밀안전진단
		13	16.0	1,580	56%	
		15	19.0	780	27%	
		합계		2,840	100%	

5개 단지 중 규모가 가장 큰 주공 1단지는 재건축 사업을 위한 조합설립인가를 받은 상태로 사업이 가장 빠른 것으로 나타나고 있으며 4개 단지는 재건축 사업을 위한 정밀안전진단을 통과한 상태이다.

개포지구 저층 단지의 재건축 사업은 서울시가 강남구 도곡동 410, 개포동 660, 일원동 619번지 일대의 지구단위계획을 결정고시하면서 재건축 사업에 필요한 기본조건을 결정하였다. 2002년 6월 지구단위계획이 결정된 바 있다. 서울시 고시 제

2002-227호의 지구단위계획 결정고시에 포함된 용적률은 2종 일반주거지역의 경우 기준 용적률 180%, 허용 용적률 200% 이하, 3종 일반주거지역의 경우 기준 용적률 220%, 허용 용적률 250% 이하로 결정되었다. 개포지구에서 재건축 사업을 추진하고 있는 개포시영, 주공1, 2, 3, 4 단지들은 모두 2종 일반주거지역으로 분류되었다. 2006년 강남구청은 개포지구 재건축 계획에서 평균 용적률 200%를 저층 주거지역의 경우 용적률당시 177%, 고층주거지역의 222%로 배분하는 재건축 계획을 확정하여 개포지구 저층 단지들에 적용되는 기준 용적률은 177%로 결정되었으며 평균 층고는 12층 이하로 결정되었다.

개포지구 지구단위계획에 따른 용적률이 177%로 결정되면서 개포지구 재건축 사업은 주민들의 반발로 사업추진이 사실상 불가능해졌다. 기준 용적률 177%를 적용하면 개포지구 재건축 아파트는 사실상 일대일 재건축으로 귀결되고 건립규모도 중소형 아파트 중심으로 단지가 구성될 수 밖에 없다는 것이 현실적인 이유였다. 또한 비슷한 시기에 택지개발사업으로 조성된 고덕지구 재건축 사업의 기준 용적률이 190%로 결정되면서 형평성 문제가 제기되어 개포지구 지구단위계획 변경에 대한 요구가 제기되었다.

개포지구 지구단위계획 변경에 문제는 이 명박 정부출범이후 재건축 사업에 대한 용적률 상향등의 정책적 변화 맞물리면서 강남구청이 2009년 6월 개포지구 지구단위계획 변경 안을 주민 공람하면서 새로운 전기를 맞게 되다. 2009년 6월 강남구청이 공람한 지구단위계획의 주요 내용은 재건축 사업을 추진하고 있는 개포시영, 개포주공 1,2,3,4단지와 같은 2종 일반주거지역의 기준 용적률 190%, 허용 용적률 200%, 법정 상한 용적률 250%로 조정하는 것이 주요한 내용이다. 이러한 지구단위계획 변경 안은 서울시 도시계획위원회의 심의 의결을 받아야 하지만 이 명박 정부출범 이후 재건축 사업의 용적률 상향을 정책적 방안으로 제시한 상태로 변경된 내용이 통과될 가능성은 매우 높은 상태이다.

본 연구는 수익분석모형을 기반으로 이 명박정부 출범으로 용적률 변화 등의 사업조건의 변화가 개포지구 재건축 아파트의 투자가치에 미치는 영향을 분석하였다.

2. 개포지구 용적률 상향의 범위

2009년 강남구청이 공람한 개포지구 지구단위계획 내용에서 가장 중요한 부분은 개포시영, 개포주공 1,2,3,4단지와 같은 2종 일반주거지역으로 분류된 저층 주거지역의 경우 적용 되는 사업조건을 기준 용적률 190%, 허용 용적률 200%, 법정 상한 용적률 250%로 조정하는 것이다. 이러한 사업조건은 정부가 재건축 아파트의 용적률 상향 정책을 시행한 이후 정비계획이 수립된 고덕지구 재건축 사업과 동일한 것이다. 2009년 8월 12일 서울시 도시·건축공동위원회에서 심의 의결한 고덕7단지의 정비계획에서 동일한 사업조건에서 재건축 아파트에 적용된 용적률 상향 범위를 보여주고 있다.

[표 4-2] 고덕지구7단지 정비계획과 적용 용적률

구분	내용	비고
계획(기준) 용적률	190%	
허용용적률	200%	친환경계획 5%, 에너지절약형설계 5%
사업부지 면적	89,869.40㎡	
계획 정비기반시설	9,179.37㎡	도로, 공원 등 기반시설
택지(공동주택 외)	79,844.03㎡	
정비계획상의 개발 가능 용적률 ²⁸⁾	228.40%	
법정상한용적률	249.53%	
지상층 연면적	202,282.44㎡	
보급자리주택연면적	8134㎡	전용 60㎡ 98세대
보급자리주택제외연면적	194,148㎡	
순용적률	216%	보급자리주택제외연면적/사업부지면적

고덕 주공 7단지 정비계획에서 기준 용적률 190%를 기준으로 정비계획을 수립하면 친환경 건축계획에서 5%, 에너지절약형 건축설계로 전체 10%, 용적률 인센티브로 허용 용적률 200%를 적용받게 된다. 또한 전체사업부지면적의 10.2%의 정비기반시설을 기부 채납하고 이에 따른 용적률 인센티브를 적용받아 정비계획상 용적률은 228.4%의 용적률을 적용 받게 된다. 여기에 재건축 용적률 상향으로 법정상한 용적

28) 정비계획상 개발가능용적률은 허용 용적률 + 계획용적률 X 1.3 X α의 산식에 따라 계산한다.

* α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 (9,179.37/ 79,844.03 = 0.1149

200% + 190 × (1.3 × 0.1149) = 228.40%

를 249.58%까지 건축계획을 수립하면 정비계획상의 용적률에서 법정상한용적률로 상향된 용적률의 50%를 보금자리 주택(소형주택)으로 건축하여야 한다. 이러한 조건에서 전체 건축연면적에서 보금자리 주택(소형주택)의 연면적을 제외한 나머지 연면적을 전체 사업부지로 나누면 기부채납하기 이전에 용적률이 계산되며 고덕7단지의 경우 종전 사업부지 면적을 기준으로 하는 순용적률은 216% 계산된다.

개포지구 지구단위계획에서 용적률의 범위가 기준 용적률 190%, 허용 용적률 200%, 법정상한용적률 250% 이하가 적용되면 재건축 사업에 적용되는 용적률은 215% 수준에서 그 범위가 결정될 것으로 예상할 수 있다.

3) 개포지구 재건축 용적률 상향에 따른 재건축 사업조건 분석

개포지구 재건축 아파트 용적률 상향에 따른 사업조건은 기존 용적률 177%를 적용하여 재건축 사업이 진행되는 경우와 용적률 상향에 따라 215%의 용적이 적용될 경우 모형분석을 통하여 전체 건립세대와 재건축 아파트의 단위 면적당 권리가액의 분석하는 것으로 분석하였다.

다음의 표는 개포지구 재건축 아파트를 용적률 177%를 적용하여 재건축 사업이 진행될 경우 모형분석으로 나타난 전체 건립세대와 단위 면적당 권리가액을 나타낸 것이다.

[표 4-3] 용적률 177%를 적용한 개포지구 재건축 사업조건

구분	주공1단지	주공2단지	주공3단지	주공4단지	개포시영
사업부지면적	100,068	27,830	18,398	46,535	32,076
기존세대수	5,040	1,400	1,160	2,840	1,970
건축연면적	177,120	49,260	32,565	82,367	56,775
건립예정세대수	5,156	1,434	982	2,398	1,666
일반분양	116	34	178	442	304
평당 권리가액	5,517	5,517	5,382	5,517	5,487

재건축 사업에 종전 지구단위계획에 따른 용적률 177%를 적용할 경우 주

공3단지와, 주공4단지, 개포시영 단지는 종전세대수보다 건립예정 세대수가 작아 사실상 재건축 사업이 어려운 것으로 판단된다. 이 경우 조합원에게 배정되는 아파트를 확보하기 위해서는 재건축을 통한 아파트의 건립규모를 축소하는 방식으로 재건축 사업이 되어야 할 것으로 보인다. 주공1단지와 주공2단지의 경우 재건축을 통한 건립세대와 종전 세대수가 별 차이가 없는 사실상의 일대일 재건축 사업으로 판단된다.

개포지구 재건축 아파트의 용적률을 215%를 적용하여 재건축 사업이 진행될 경우 모형분석으로 나타난 전체 건립세대와 단위 면적당 권리가액은 추산은 다음의 표와 같다.

[표 4-4] 용적률 215%를 적용한 개포지구 재건축 현황

구분	주공1단지	주공2단지	주공3단지	주공4단지	개포시영
사업부지면적	100,068	27,830	18,398	46,535	32,076
기존세대수	5,040	1,400	1,160	2,840	1,970
건축연면적	215,146	59,835	39,557	100,050	68,964
건립예정세대수	6,262	1,742	1,192	2,912	2,023
일반분양	1,222	342	32	72	53
평당 권리가액	6,646	6,649	6,488	6,649	6,612

개포지구 재건축 사업에서 용적률이 215%가 적용될 경우 건립세대와 조합원의 권리가액은 각 20%씩 증가하는 것으로 나타나고 있다. 건립세대의 증가로 개포 주공3,4단지와 개포 시영 아파트는 중대형 아파트를 포함한 재건축 사업이 가능하게 되었다. 또한 조합원의 권리가액의 증가로 재건축 사업에서 조합원의 추가 부담금이 감소하게 될 것으로 보인다.

4) 개포지구 재건축 투자가치 분석 결과

개포지구 재건축 단지를 수익분석 모형에 따라 분석한 결과 각 평형 별 현재 매매가격과 용적률 변화에 따른 권리가액의 변화를 비교한 투자수익 결과는 다음의 표와 같다.

[표 4-5] 개포지구 재건축 용적률 변화에 따른 투자 수익률 변화

단지명	구분	평균매매가	예상권리가액	예상권리가액	투자수익률	투자수익률
			177%	215%	177%	215%
개포시영	10	54,000	61,048	74,461	113%	138%
	13	71,500	83,244	101,534	116%	142%
	17	94,000	110,997	135,386	118%	144%
	19	111,500	122,095	148,923	110%	134%
개포주공1	11	71,000	77,033	94,537	108%	133%
	13	82,000	95,557	117,270	117%	143%
	15	101,000	115,641	141,918	114%	141%
	16	125,000	129,954	159,483	104%	128%
	17	132,000	134,887	165,537	102%	125%
	18	157,500	149,250	183,163	95%	116%
개포주공2	8	55,250	51,761	63,568	94%	115%
	16	87,000	109,357	134,302	126%	154%
	19	110,000	125,991	154,729	115%	141%
	22	142,500	146,380	179,769	103%	126%
	24	160,500	163,734	201,082	102%	125%
개포주공3	11	65,500	77,664	93,001	119%	142%
	13	92,500	94,295	112,915	102%	122%
	15	121,500	110,942	132,849	91%	109%
개포주공4	11	67,500	74,641	91,655	111%	136%
	13	82,500	88,543	108,726	107%	132%
	15	114,500	105,447	129,483	92%	113%

모형분석 결과 개포지구 재건축 아파트에 용적률이 177%가 적용될 경우 예상되는 권리가액은 현재 매매가격과 비교하여 평균 8% 권리가액이 증가하는 것으로 나타나고 있다. 177%의 용적률이 적용될 경우 현재 매매가격 대비 권리가액의 증가가 가장 크게 나타나고 있는 아파트는 주공2단지 16평으로 재건축 사업으로 26%의 투자가치가 상승하는 것으로 나타났다. 반면 매매가격 대비 권리가액이 가장 낮은 아파트는 주공3단지 15평으로 재건축 사업으로 예상되는 권리가액이 현재 매매가격의 91%수준으로 나타나고 있다. 재건축 사업을 통한 예상 권리가액이 현재 매매가격보다 낮은 아파트는 주공1단지 18평, 주공2단지 8평, 주공3단지 15평, 주공4단지 15평으로 나타나고 있다. 이들 아파트는 주공2단지 8평을 제외하고는 개별 단지에서 가장 큰 규모의 아파트로 재건축 사업을 통하여 중대형 아파트

에 배정 받을 가능성이 높은 아파트로 개포지구 재건축 사업에서 대형 아파트 선호 현상을 반영한 것으로 판단된다. 이러한 경향은 투자 수익률에서 개별 아파트에서 큰 규모의 아파트의 수익률이 경향적으로 떨어지고 있는 것과 일치되는 현상이다.

개포지구 재건축 아파트의 용적률이 215%로 상향될 경우 개포지구 재건축 조합원의 권리가액은 평균 24% 증가하는 것으로 나타났다. 모형분석에서는 용적률의 증가는 전체 아파트의 권리가액에 영향을 미치고 있으므로 용적률 177%를 적용할 경우 높은 수익률을 보였던 주공2단지 16평의 권리가액이 가장 높은 비율로 증가하는 것으로 나타나고 있다.

모형 분석에 따른 개포지구 재건축 아파트의 수익분석 결과 개포지구 재건축 아파트의 현재 매매가격은 재건축 사업에 적용되는 용적률 상향의 기대감을 이미 상당부분 반영한 것으로 나타나고 있다. 재건축 용적률 177%를 적용할 경우 개포지구 각 평형별 예상되는 권리가액은 현재 매매가격의 평균 108% 수준으로 이 금액은 모형 분석에서 고려하지 않은 금융비용과 재건축 초과이익 환수제 적용에 따른 추가 부담금의 증가를 고려하면 현재의 매매가격 수준은 재건축을 통한 권리가액을 넘어서는 것으로 볼 수 있다. 또한 일부 단지의 평형은 현재의 매매가격이 재건축 사업으로 예상되는 권리가액을 초과하고 있는 단지도 존재하고 있다.

개포지구 지구단위계획 변경에 따른 용적률 상향의 범위가 최대 215% 범위에서 결정될 예상하면 개포지구 재건축 아파트의 권리가액은 현재 매매가격 대비 24%의 상승이 예상된다. 이러한 권리가액은 모형분석에서 고려하지 않은 금융비용과 재건축 초과이익 환수제 적용에 따른 추가 부담금을 고려하면 현실적인 투자 수익률은 낮아질 가능성이 높은 상황이다. 따라서 개포지구 재건축 아파트의 현재 매매가격은 이 명박정부 출범이후 구체화되고 있는 재건축 용적률 상향 기대감이 현재 매매가격에 이미 반영된 것으로 판단할 수 있다.

제 2 절 재건축 사업조건에 따른 투자가치 분석 -고덕지구

1. 고덕지구 재건축 현황

고덕지구는 개포지구와 함께 1980년 택지개발사업을 통하여 택지로 조성된 지역으로 정비기반시설과 녹지 공원 등이 잘 갖추어진 주거지역이다. 고덕지구의 주거지역은 단독주택지역, 공동주택지역으로 구분되어 있으며 공동주택지역은 5층 이하로 구성된 저층 주거지역과 10층 이상의 고층 주거지역으로 구분되어 있다. 저층주거지역은 고덕시영, 주공1,2,3,4,5,6,7단지로 구성되어 있으며 이중 고덕주공1단지는 2005년 재건축 사업시행인가를 받아 재건축 사업으로 완료하고 2009년 8월 고덕 아이파크로 입주를 하여 재건축 사업을 마무리하였다. 고덕지구 재건축 사업은 2005년 12월 서울시가 고덕택지지구 지구단위계획 수립으로 재건축 용적률 190%를 적용하 재건축 사업이 가능해졌고 강동구청이 2008년 9월 고덕지구 정비계획 가이드라인을 결정하면서 개별 단지별로 정비계획 수립을 통한 재건축 사업이 추진되고 있다. 고덕지구 재건축 사업을 추진하고 있는 아파트 단지의 현황은 다음의 표와 같다.

[표 4-6] 고덕지구 재건축 아파트 현황

단지명	입주연도	평형	대지지분	세대수	구성비율	사업단계
고덕시영	1984	13	17.1	800	32%	조합설립인가
		17	21.6	700	28%	
		17	21.6	300	12%	
		19	24.7	500	20%	
		22	29.7	200	8%	
		합계		2,500	100%	
주공2단지	1983	11	17.1	34	1%	정비계획수립
		13	20.2	210	8%	
		14	21.6	261	10%	
		15	24.4	240	9%	
		16	25.3	1,270	49%	
		18	29.0	585	23%	
		합계		2,600	100%	
주공3단지	1983	11	15.7	38	1%	정비계획수립

		14	19.9	472	18%	
		16	22.1	1,367	53%	
		18	26.6	703	27%	
		합계		2,580		
주공4단지	1984	16	23.3	239	58%	정비계획수립
		18	23.6	171	42%	
		합계		410		
주공5단지	1983	18	22.1	340	38%	정비계획수립
		21	26.0	260	29%	
		24	30.2	145	16%	
		27	33.8	145	16%	
		합계		890	100%	
주공6단지	1983	18	23.9	321	36%	정비계획수립
		21	28.1	259	29%	
		24	32.4	168	19%	
		27	36.3	132	15%	
		합계		880	100%	
주공7단지	1983	18	25.8	375	42%	정비계획수립
		21	30.3	305	34%	
		24	35.1	117	13%	
		27	39.3	93	10%	
		합계		890	100%	

2. 고덕지구 재건축 용적률 적용의 범위

고덕지구 지구단위계획에 따르면 고덕지구의 저층으로 구성된 2종 일반주거지역의 경우 기준 용적률 190%, 허용 용적률 200%, 법정 상한 용적률 250%이하로 재건축 사업이 가능하다. 이 조건에 따라 재건축 정비계획을 수립한 고덕7단지의 용적률은 정비계획상 개발가능용적률은 228%, 법정 상한용적률은 249.53%가 적용되고 지상층 건축연면적을 종전 사업부지 면적으로 나눈 용적률은 220%,로 계산되면 지상층 건축 연면적에서 보금자리(소형주택)의 건축 연면적을 제외한 연면적을 종전 사업부지 면적으로 나눈 순 용적률은 216%로 계산된다.²⁹⁾

고덕지구 지구단위계획과 정비계획 가이드 수립 지침을 통해서 고덕지구에 완료된 재건축 용적률의 범위는 계획 용적률을 기준으로 25% 정도 용

29) 고덕주공7단지 정비계획 본 논문 고덕주공7단지 정비계획용적률 분석 표 참조

적률 상향의 효과가 발생하게 된다.

3. 고덕지구 재건축 용적률 상향에 따른 재건축 사업조건 분석

고덕지구 재건축 아파트 용적률 상향에 따른 사업조건은 기존 용적률 190%를 적용하여 재건축 사업이 진행되는 경우와 용적률 상향에 따라 215%의 용적이 적용될 경우 모형분석을 통하여 전체 건립세대와 재건축 아파트의 단위 면적당 권리가액의 분석하는 것으로 분석하였다.

다음의 표는 고덕지구 재건축 아파트를 용적률 190%와 용적률 215%를 적용하여 재건축 사업이 진행될 경우 모형분석으로 나타난 전체 건립세대와 단위 면적당 권리가액을 나타낸 것이다.

[표 4-7] 용적률 190%를 적용한 고덕지구 재건축 사업조건

구분	시영	주공2	주공3	주공4	주공5	주공6	주공7
대지면적	53,574	65,882	60,115	10,069	23,536	25,202	26,677
기존세대수	2,500	2,600	2,580	410	890	880	890
건축연면적	101,790	125,177	114,219	19,132	44,718	47,885	50,687
건립예정세대수	2,963	3,644	3,325	557	1,302	1,394	1,475
일반분양	463	1,044	745	147	412	514	585
평당권리가액	2,796	2,796	2,796	2,796	2,796	2,796	2,796

[표 4-8] 용적률 215%를 적용한 고덕지구 재건축 현황

구분	시영	주공2	주공3	주공4	주공5	주공6	주공7
대지면적	53,574	65,882	60,115	10,069	23,536	25,202	26,677
기존세대수	2,500	2,600	2,580	410	890	880	890
건축연면적	15,183	41,647	129,247	21,649	50,601	54,185	57,356
건립예정세대수	3,353	4,123	3,762	630	1,473	1,577	1,670
일반분양	853	1,523	1,182	220	583	697	780
평당권리가액	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163	3,163

고덕지구 재건축 사업에서 용적률이 215%가 적용될 경우 용적률 190%를 적용할 경우와 비교하여 건립세대와 조합원의 권리가액은 각 13%씩 증가

하는 것으로 나타나고 있다. 또한 조합원의 권리가액의 증가로 재건축 사업에서 조합원의 추가 부담금이 감소하게 될 것으로 보인다.

4. 고덕지구 재건축 투자가치 분석 결과

고덕지구 재건축 단지를 수익분석 모형에 따라 분석한 결과 각 평형 별 현재 매매 가격과 용적률 변화에 따른 권리가액의 변화를 비교한 투자수익 결과는 다음의 표와 같다.

[표 4-9] 고덕지구 재건축 용적률 변화에 따른 투자 수익률 변화

단지명	구분	매매평균가	예상권리가액	예상권리가액	투자수익률	투자수익률
			190%	215%	190%	215%
고덕시영	13	46,500	48,459	54,776	104%	118%
	17	56,500	61,268	69,255	108%	123%
	17	55,000	61,235	69,327	111%	126%
	19	64,500	69,959	79,203	108%	123%
	22	74,500	84,012	95,114	113%	128%
고덕주공2	11	51,000	48,583	54,989	95%	108%
	13	54,000	57,343	64,904	106%	120%
	14	56,500	61,303	69,386	109%	123%
	15	60,000	69,129	78,244	115%	130%
	16	66,000	71,735	81,193	109%	123%
	18	77,000	82,192	93,029	107%	121%
고덕주공3	11	47,500	44,582	50,421	94%	106%
	14	52,500	56,257	63,625	107%	121%
	16	57,500	62,575	70,770	109%	123%
	18	68,500	75,424	85,302	110%	125%
고덕주공4	16	59,000	66,426	74,969	113%	127%
	18	68,000	67,140	75,776	99%	111%
고덕주공5	18	56,000	62,504	70,768	112%	126%
	21	66,000	73,611	83,344	112%	126%
	24	76,000	85,584	96,900	113%	128%
	27	85,000	95,731	108,389	113%	128%
고덕주공6	18	58,000	67,763	76,815	117%	132%
	21	69,000	79,645	90,284	115%	131%
	24	79,000	91,853	104,123	116%	132%
	27	88,000	102,741	116,466	117%	132%
고덕주공7	18	57,000	73,087	82,747	128%	145%
	21	66,500	85,901	97,255	129%	146%
	24	78,000	99,478	112,626	128%	144%
	27	90,000	111,220	125,921	124%	140%

모형분석 결과 고덕지구 재건축 아파트에 용적률이 190%가 적용될 경우 예상되는 권리가액은 현재 매매가격과 비교하여 평균 12% 권리가액이 증가하는 것으로 나타나고 있다. 개별단지에서는 주공7단지의 평형별 권리가액 상승이 127%로 가장 높게 나타났으며, 주공3단지가 106%로 가장 낮은 상승을 기록하였다. 현재 매매가격 대비 권리가액의 증가가 가장 크게 나타나고 있는 아파트는 주공7단지 21평으로 재건축 사업으로 29%의 투자 가치가 상승하는 것으로 나타났다. 반면 매매가격 대비 권리가액이 가장 낮은 아파트는 주공3단지 11평과 주공2단지 11평으로 재건축 사업으로 예상되는 권리가액이 현재 매매가격의 94%, 95%수준으로 나타나고 있다.

고덕지구 재건축 아파트의 용적률이 215%로 상향될 경우 고덕지구 재건축 조합원의 권리가액은 평균 26% 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 투자 가치 상승률은 개포지구와 유사한 것으로 모형분석의 조건에서 다른 변수를 그대로 유지한 상황에서 동일한 용적률 상향은 동일한 가격 범위의 상승을 가져오는 것으로 이해할 수 있다.

모형 분석에 따른 고덕지구 재건축 아파트의 수익분석 결과 고덕지구 재건축 아파트의 현재 매매가격은 재건축 사업에 적용되는 용적률 상향의 기대감을 이미 상당부분 반영한 것으로 나타나고 있다. 재건축 용적률 190%를 적용할 경우 고덕지구 각 평형별 예상되는 권리가액은 현재 매매가격의 평균 112% 수준으로 이 결과는 모형 분석에서 고려하지 않은 금융비용과 재건축 초과이익 환수제 적용에 따른 추가 부담금의 증가를 고려하면 현재의 매매가격 수준은 재건축을 통한 권리가액을 넘어서는 것으로 볼 수 있다. 또한 일부 단지의 평형은 현재의 매매가격이 재건축 사업으로 예상되는 권리가액을 초과하고 있는 단지도 존재하고 있다.

고덕지구 정비계획 수립에서 법정 상한 용적률 적용에 따른 용적률 상향의 범위가 최대 215% 범위라는 점을 고려하면 고덕지구 재건축 아파트의 권리가액은 현재 매매가격 대비 26%의 상승이 예상된다. 이러한 권리가액

은 모형분석에서 고려하지 않은 금융비용과 재건축 초과이익환수제 적용에 따른 추가 부담금을 고려하면 현실적인 투자 수익률은 낮아질 가능성이 높은 상황이다. 따라서 고덕지구 재건축 아파트의 현재 매매가격은 이명박정부 출범이후 구체화되고 있는 재건축 용적률 상향 기대감이 현재 매매가격에 이미 반영된 것으로 판단할 수 있다.

제 3 절 재건축 입지조건 분석의 기준

1. 연구의 범위

재건축 사업의 가격 조건에는 해당 단지가 위치하고 있는 입지조건이 큰 영향을 미치고 있다. 동일한 사업조건을 가지고 있다 하여도 재건축 아파트가 가지고 있는 입지조건에 따라 현실적인 매매가격의 차이가 발생하고 있다. 본 논문의 재건축 입지조건에 따라 가격 형성 조건에 미치는 영향 분석은 동일한 재건축 사업조건에서 재건축 사업이 추진될 경우 해당 재건축 단지가 갖고 있는 입지조건이 재건축 아파트 가격에 미치는 영향 입지조건에 따른 투자수익분석 범위는 택지개발환경보존지구에 포함된 개포지구와 고덕지구로 한정하였다. 개포지구와 고덕지구는 1980년 초반 택지개발사업으로 아파트가 공급된 지역으로 지구단위계획에 따라 재건축 사업이 진행되는 지역이다. 두 단지는 외부 사업조건이 동일한 특징을 가지고 있는 단지로 개별 단지가 가지고 있는 입지조건의 차이가 가격에 어떤 영향을 미치고 있는지를 확인하기 가장 좋은 조건을 갖고 있다.

입지조건에 따른 투자가치분석은 개별 재건축 단지의 입지조건의 변수를 재건축 이후 단지규모, 사업의 수익성, 사업의 안정성, 교통조건, 교육조건, 자연환경, 상업시설 등의 조건을 계량화 된 수치를 적용하였다. 개별 단지의 계량화된 수치를 녹지공간의 등의 변수를 개별 단지별로 적용하여 단위 면적당 매매가격의 차이를 비교 분석하는 방식으로 하였다.

2. 입지조건 변수와 측정 방법

1) 사업의 안정성

재건축 사업의 안정성은 재건축 사업의 단계에 따라 그 점수를 계산하였다. 안정성의 평가에서는 재건축 사업과 관련된 조합원의 다툼이나 소송이 있는 경우 해당 조건에 따라 가점을 계산하였다. 항목의 평가와 점수는 다음과 같이 하였다.

[표 4-10] 재건축 사업의 안정성 배점 기준

사업 단계	점수
기본계획수립	20
안전진단통과	30
추진위설립	40
정비구역지정	50
조합설립인가	60
시공사선정	65
사업시행인가	75
관리처분인가	85
이주	90

이중 재건축 사업과 관련된 주민들의 비상대책위원회나 조합원의 소송이 있는 경우 해당 조건에서 다음의 가중치를 적용하여 계산하였다.

[표 4-11] 재건축 사업의 안정성 배점의 가점 기준

사업반대가 아닌 권익 추구의 비대위	0
일반 비대위	x 0.9
기존 추진위 또는 조합이 소송에서 진 경력이 있거나 소송 중인 경우	x 0.8
기존 추진위 또는 조합이 소송에서 진 경력과 비대위 소속이 상가 지분인 경우	x 0.7
이주 중인 경우 비대위	0

2) 사업의 수익성

재건축 사업의 수익성은 전체 건립세대 중 조합원 배정 물량을 제외한 일반분양 물량을 기존 조합원의 수로 나눈 비중으로 계산하였다. 이러한 방식은 재건축 사업에서 조합원에게 공급되는 물량은 원가 공급이 원칙인 반면 일반 분양 물량은 조합의 수익성으로 연결되는 구조를 가지고 있기 때문이다. 수익성의 배점의 기준은 다음과 같다.

[표 4-12] 재건축 사업의 수익성 배점 기준

분양세대 중 조합원 비중	점수
1 미만만	0
1 ~ 1.1	10
1.1 ~ 1.2	20
1.2 ~ 1.3	30
1.3 ~ 1.4	40
1.4 ~ 1.5	50
1.5 ~ 1.6	60
1.6 ~ 1.7	70
1.7 초과	80

3) 단지규모

단지 규모는 재건축을 통하여 건립되는 아파트의 단지 규모를 기준으로 하였다. 건립예정 세대의 계산은 현재 재건축 기준에 따라 전용면적 25평 이하 20%, 32평 40%, 42평 20%, 52평 20%를 기준으로 계산하였다. 건립세대 기준에 따라 적용되는 배점은 다음의 표와 같다.

[표 4-13] 재건축 사업의 단지규모에 따른 배점 기준

단지 규모	점수
5,000세대 초과	35
3,000 ~ 5,000세대	30
1,000~3,000세대	20
1,000대 이하	15
500세대 이하	10
300세대 이하	5

4) 자연환경

자연 환경의 조건은 공원의 접근성과 강, 호수의 접근성을 기준으로 하였다. 공원과 수변의 크기에 따른 가중치를 별도로 산정하여 정하였다. 배점의 기준의 다음과 같다.

[표 4-14] 재건축 단지 자연환경 배점 기준

공원 접근성	점수	강,호수 접근성	점수
단지 내 조성	28	단지 내 조성	28
접합	25	접합	25
100m 이내	21	100m 이내	21
200m	16	200m	16
400m	11	400m	11
600m	5	600m	5
1Km 이내	3	1Km 이내	3

[표 4-15] 재건축 단지 자연환경의 가점 기준

대규모 공원 가중치	x 1.2
대규모 수변 가중치	x 1.2
중산층 이상 소득의 3,000세대 이상 아파트	x 1.3
중산층 이상 소득의 1,000세대 이상 아파트	x 1.1
주변 중 하층 이하 소득	x 0.8
주변 상가 및 유흥업소	x 0.9

5) 생활 편의시설

생활 편의시설은 상가와 같은 편의시설과 도서관, 체육시설 등의 문화 시설을 구분하여 그 기준을 정하였다. 해당 시설로 접근성을 기준으로 배점을 정하였으며 그 배점 기준은 다음과 같다.

[표 4-16] 재건축 단지 생활 편의시설의 배점 기준

주변 편의시설(상가)	점수	주변 편의시설(생활시설)	점수
단지 내 조성	30	단지 내 조성	30
접합	25	접합	25
100m 이내	20	100m 이내	20
200m	15	200m	15
400m	10	400m	10
600m	5	600m	5
1Km 이내	0	1Km 이내	0

6) 교통조건

교통조건은 주요 도로 접근성, 지하철 접근성, 버스 접근성의 세 가지 요인으로 구분하였다. 아파트 단지에서 해당 교통수단에 접근할 수 있는 시간을 기준으로 배점을 부과하였다. 교통 조건에 대한 배점의 기준은 다음과 같다.

[표 4-17] 재건축 단지 교통조건의 배점 기준

주요도로 접근성	점수	지하철 접근성	점수	버스 접근성	점수
자가 5분 내	25	도보 5분 내	25	도보 5분 내	21
자가 5분 ~ 10분	20	도보 5분 ~ 10분	18	도보 5분 ~ 10분	17
자가 10분 ~ 20분	10	도보 20분 이내	10	도보 20분 이내	10
자가 20분 초과	3	도보 20분 초과	3	도보 20분 초과	3

7) 교육 환경

교육 환경은 학교 조건과 사교육 환경을 구분하였다. 학교는 초등학교, 중고등학교를 구분하여 해당 아파트 단지에서 접근성을 기준으로 구분하였다. 사교육 환경은 단지 주변에 구성되어 있는 학원가의 규모에 따라 그 배점을 구분하였다. 교육환경의 배점의 기준은 다음의 표와 같다.

[표 4-18] 재건축 단지 교육조건의 배점 기준

초등학교 접근성	점수	중고등학교 접근성	점수	주변 사교육환경	점수
단지 내 조성	30	단지지 내 조성	30	유명 학원가	28
100m 이내	25	100m 이내	25	대형 학원가	23
200m 이내	20	200m 이내	20	중형 학원	20
400m 이내	12	400m 이내	12	중소형 학원	15
600m 이내	5	600m 이내	5	동네학원	10
600m 초과	0		0	학원 없음	5

제 4 절 개포지구 재건축 아파트 입지조건이 아파트 가격 형성에 미치는 영향 분석

1. 개포지구 재건축 입지조건 분석

개포지구 개별 재건축 아파트가 위치하고 있는 위치는 개포지구 지구단위계획에서 확인되고 있다. 아래의 그림은 개포지구 지구단위 계획에서 개포지구 개별 아파트 단지를 표시하고 있다. 개포주공 1단지는 그림의 5번에 해당되며, 개포시영은 그림의 4번, 주공2단지와 3단지는 그림의 6번, 주공4단지는 그림의 7번에 해당된다.

<그림4-1> 개포지구 지구단위계획과 재건축 아파트의 위치



개포지구는 개포지구 택지개발 사업을 통하여 조성된 택지로 기존 도로, 공원, 학교 등의 조건이 잘 조성된 택지지구이다. 도로 조건에 따라 아파트 단지가 구분되어 있으며 주거지역 사이에 소규모 공원 등이 배치되어 있으며, 대모산 공원과 양재천 공원의 대규모 녹지공간이 구성되어 있어 친환경적인 주거지역으로 꼽히고 있다. 단지 규모에 따라 초등학교, 중학교, 고등학교 등이 배치되어 있으며 단지 내 위치하

고 있는 고등학교는 모두 8학군에 해당되는 학교로 구분된다. 학원 시설은 개별 단지에 소규모 학원이 위치하고 있으나 인근 대치동 일대의 대형 학원 단지를 이용할 수 있다. 지하철은 분당선 구룡역과 개포동역이 위치하고 있으며, 도로조건은 지구 내 도로 등을 이용하여 간선도로와 연결되어 있으며 영동 부도심 지역의 접근성이 뛰어나다. 개포지구 재건축 아파트는 지구단위계획으로 아파트 단지가 조성된 지역으로 전체적인 입지조건은 비슷한 조건을 가지고 있는 상태이나 개별적인 입지조건 차이는 단지의 위치, 규모, 주변 생활시설의 차이에 따라 다소 다르게 나타나고 있다. 개포지구 재건축 아파트의 개별 입지조건의 차이를 반영한 세부적인 배점의 기준은 다음의 표와 같다.

[표 4-19] 개포시영 배점표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	10	비율 1.03
단지규모	20	1,000~3,000세대
자연환경	49.2	소규모공원 접합, 대모산, 양재천 공원 가중치 적용
생활편의시설	45	단지 내 상가 신축, 강남 구민체육센터
교통조건	56	도로접근성 25, 지하철 10, 버스 21
교육환경	58	초등학교 인접, 중고등학교 600m 이내, 대형 학원가 이용
합계	263.2	

[표 4-20] 개포 주공1단지 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	60	조합설립인가
사업 수익성	30	비율 1.24
단지규모	35	5,000세대 이상
자연환경	44.2	단지내 공원 조성, 대모산, 양재천 공원 가중치 적용
생활편의시설	55	단지 내 대형 상가 신축, 구립 도서관 등
교통조건	71	도로접근성 25, 지하철 25, 버스 21
교육환경	88	단지 내 초,중학교 위치 대형 학원가 이용
합계	383.2	

[표 4-21] 개포 주공2단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	30	비율 1.24
단지규모	20	1,000~3,000세대
자연환경	44.2	소규모공원 접합, 대모산, 양재천 공원 가중치 적용
생활편의시설	45	단지 내 대형 상가 신축, 구립 도서관 등
교통조건	71	도로접근성 25, 지하철 25, 버스 21
교육환경	73	초등학교 인접, 중고등학교 200m 이내, 대형 학원가 이용
합계	313.2	

[표 4-22] 개포 주공3단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	10	비율 1.03
단지규모	20	1,000~3,000세대
자연환경	44.2	소규모공원 접합, 대모산, 양재천 공원 가중치 적용
생활편의시설	45	단지 내 대형 상가 신축, 구립 도서관 등
교통조건	71	도로접근성 25, 지하철 25, 버스 21
교육환경	68	초등학교 200m이내, 중고등학교 접합이내, 대형 학원가 이용
합계	288.2	

[표 4-23] 개포 주공4단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	10	비율 1.03
단지규모	20	1,000~3,000세대
자연환경	44.2	단지 내 소규모공원, 대모산, 양재천 공원 가중치 적용
생활편의시설	45	단지 내 대형 상가 신축, 구립 도서관 등
교통조건	71	도로접근성 25, 지하철 25, 버스 21
교육환경	78	단지 내 초등학교, 중고등학교 접합이내, 대형 학원가 이용
합계	298.2	

[표 4-24] 개포지구 입지분석 종합 표

구분	개포시영	주공1단지	주공2단지	주공3단지	주공4단지
사업의 안정성	30	60	30	30	30
사업 수익성	10	30	30	10	10

단지규모	20	35	20	20	20
자연환경	49.2	44.2	44.2	44.2	44.2
생활편의시설	45	55	45	45	45
교통조건	56	71	71	71	71
교육환경	58	88	73	68	78
합계	263.2	392.2	313.2	288.2	298.2

개포지구 재건축 아파트의 입지조건 분석결과 사업의 안정성은 조합설립인가를 받은 개포주공 1단지가 가장 높은 배점을 받았으며 나머지 단지들은 모두 정밀안전진단 통과로 동일한 배점을 받았다. 사업의 수익성은 일반 분양 세대 비율은 높은 주공 1,2단지가 높은 배점을 받았으며 다른 단지들은 일반분양 세대가 많지 않은 단지로 구분된다. 단지 규모는 1단지의 건립규모가 6,000세대 이상으로 가장 높은 배점을 받았으며 나머지 단지들은 모두 1,000~3,000세대 미만으로 동일한 배점을 기록하였다. 자연환경은 전체적으로 비슷한 배점을 받았으나 소규모 공원에 인접한 시영이 녹지공간에서 높은 점수를 받아 약간의 차이를 두고 있다. 생활 편의 시설은 모두 동일한 점수를 받았으나 주공1단지의 경우 재건축을 통하여 대규모의 단지내 상가 건립으로 상대적으로 높은 배점을 받았다. 교통조건은 지하철 이용이 상대적으로 불편한 시영 단지를 제외한 나머지 단지들은 모두 동일한 배점을 기록하였다. 교육환경은 전체적으로 비슷한 조건이나 대규모 단지로 단지 내 초,중,고를 포함하고 있는 조건으로 상대적으로 높은 배점을 받았다.

전체적인 입지조건에서는 주공 1단지가 가장 높은 배점을 받았으며 주공2단지, 주공4단지, 주공3단지, 개포시영의 순으로 배점을 기록하였다.

2. 개포지구 재건축 아파트 입지조건이 가격 형성에 미치는 영향 분석

개포지구 재건축 아파트의 입지조건이 아파트 가격에 미치는 영향은 개별 단지의 입지조건 배점과 해당 아파트 단지의 대지 지분의 평균 매매가격을 비교하는 것으로 그 상관관계를 구하였다. 아래의 표는 개포지구 재건축 아파트의 각 항목별 입지조건 배점과 해당 아파트 단지의 대지 지분의 평균 매매가격을 비교한 것이다.

[표 4-25] 개포지구 입지조건의 배점과 평균 매매가격 비교

구분	개포시영	주공1단지	주공2단지	주공3단지	주공4단지
사업의 안정성	30	60	30	30	30
사업 수익성	10	30	30	10	10
단지규모	20	35	20	20	20
자연환경	49.2	44.2	44.2	44.2	44.2
생활편의시설	45	55	45	45	45
교통조건	56	71	71	71	71
교육환경	58	88	73	68	78
합계	263.2	392.2	313.2	288.2	298.2
대지분당 평균 매매가격	4,901	5,222	5,199	5,399	5,399

개포지구의 재건축 아파트의 대지지분 당 평균 매매가격은 주공3,4단지가 각 5,399만원으로 가장 높았으며 주공 1단지가 5,222만원, 주공2단지가 5,199만원이었으며 시영 아파트가 4,901만원으로 가장 낮은 가격을 기록하고 있다. 이러한 매매가격과 입지조건에 따른 배점과 관계는 배점이 가장 낮은 개포시영 아파트의 평균 매매가격이 가장 낮은 것으로 나타나고 있다. 입지조건의 배점이 가장 높았던 주공 1단지의 평균 매매가격은 배점이 낮았던 개포시영과 주공2단지에 비해서는 높게 나타나고 있지만 주공3,4단지에 비해서 평균 매매가격이 낮은 것으로 나타나고 있다.

개포주공 3,4단지가 입지조건의 배점이 낮은 상태에도 불구하고 평균 매매가격이 높게 나타나고 있는 이유는 재건축 사업을 통하여 배정되는 아파트 규모의 차이에서 비롯된 것으로 볼 수 있다. 아래의 표는 개포지구 재건축 아파트의 재건축 이후 신규 아파트의 배정이 확률을 기록한 것이다.

[표 4-26] 개포지구 각 평형별 신규 아파트 규모별 배정 확률

단지	평형	대지 지분	세대수	구성비율	배정평형	배정확률	평균매매가	지분 당 매매가격
개포시영	10	11.0	300	15%	25평	100%	54,000	4,910

	13	15.0	1,000	51%	25평	20%	71,500	4,767
					32평	80%		
	17	20.0	480	24%	32평	12%	94,000	4,700
					42평	88%		
	19	22.0	190	10%	52평	100%	115,00	5,227
개포주공1 단지	합계		1,970	100%				
	11	13.9	530	11%	25평	94%	71,000	5,112
					32평	6%		
	13	17.2	1,530	30%	32평	100%	82,000	4,760
	15	20.8	1,795	36%	32평	63%	101,000	4,845
					42평	37%		
	16	23.4	65	1%	42평	100%	125,000	5,335
	17	24.3	1,055	21%	42평	28%	132,000	5,428
					52평	133%		
개포주공2 단지	18	26.9	65	1%	52평	100%	157,500	5,853
	합계		5,040	100%				
	8	9.3	460	33%	25평	30%	55,250	5,917
					32평	70%		
	16	19.7	200	14%	32평	100%	87,000	4,410
	19	22.7	200	14%	32평	100%	110,000	4,839
	22	26.4	290	21%	32평	9%	142,500	5,396
					42평	111%		
	24	29.5	250	18%	42평	8%	160,500	5,433
					52평	92%		
개포주공3 단지	합계		1,400	100%				
	11	14.0	610	53%	25평	60%	65,500	4,679
					32평	40%		
	13	17.0	380	33%	32평	65%	92,500	5,442
					42평	35%		
개포주공4 단지	15	20.0	170	15%	42평	33%	121,500	6,076
	합계		1,160	100%		67%		
	11	13.5	480	17%	25평	100%	67,500	5,013
	13	16.0	1,580	56%	25평	11%	82,500	5,165
					32평	84%		
	15	19.0	780	27%	42평	51%	114,500	6,020
					52평	49%		
	합계		2,840	100%				

개포지구 재건축 아파트의 대지지분 당 매매가격은 재건축 이후 신규 아파트 배정

에서 대형 아파트에 배정될 가능성이 높은 아파트의 대지지분 당 매매가격이 평균적으로 높게 나타나고 있다. 이러한 현상은 개포지구 5개 단지 모두에서 공통적으로 나타나고 있는 현상으로 개포지구의 대형 아파트 선호 현상을 반영한 것으로 볼 수 있다. 대지지분 당 매매가격이 가장 높게 나타나고 있는 주공3단지 15평의 경우 대지지분은 20평으로 주공2단지 16평과 비슷한 수준이지만 아파트의 매매가격은 34,000만원의 차이로 보이고 있다. 이러한 매매가격의 차이는 주공2단지와 주공3단지의 입지조건의 비교에서 2단지의 입지조건이 우수하 것으로 나타나고 있다는 점에서 보면 신규 아파트의 배정 규모에 따른 차이가 가격 형성에 가장 큰 영향을 미치고 있다는 것으로 이해된다. 3단지 15평의 경우 재건축 사업이 진행될 경우 15평 소유자는 52평과 42평에 모두 배정이 가능하지만 2단지 16평의 경우 모두 32평에 배정되는 것으로 나타나고 있다.

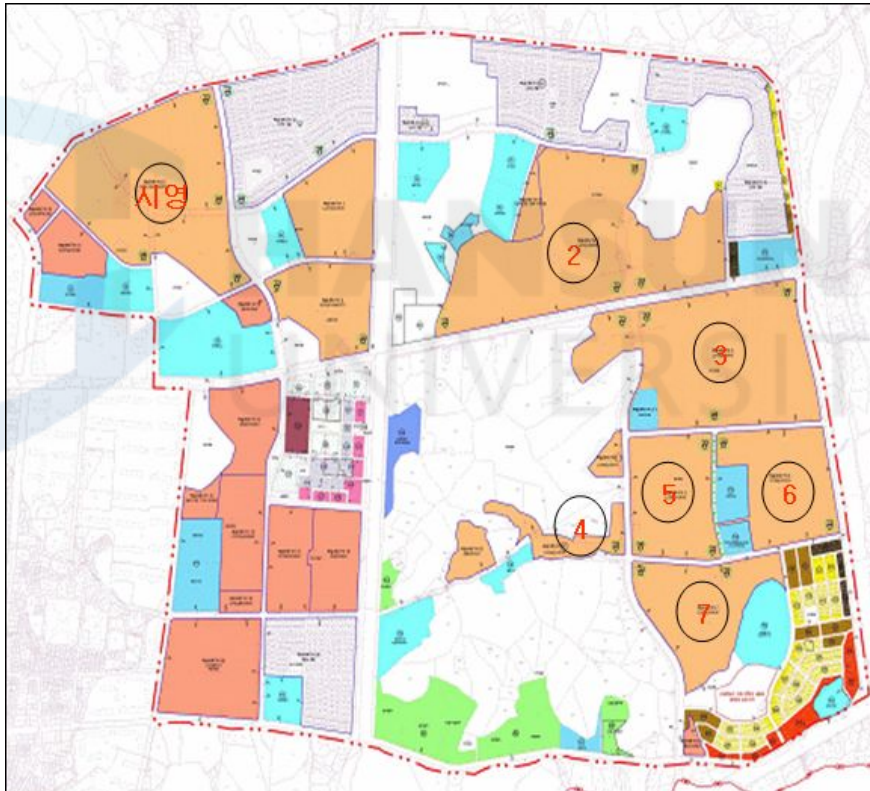
개포지구 재건축 아파트 가격은 현재의 입지조건의 차이가 재건축 아파트 가격에 일정한 영향을 미치고 있지만 개별 단지의 입지조건의 차이보다는 개별 단지에서 재건축 이후 배정 아파트 규모에 따른 차이가 훨씬 크게 나타나고 있는 것으로 판단된다.

제 5 절 고덕지구 재건축 아파트 입지조건이 가격 형성에 미치는 영향 분석

1. 고덕지구 입지조건 분석

고덕지구는 1980년 고덕 택지개발 사업을 통하여 택지가 조성된 지역으로 개별 재건축 아파트가 위치하고 있는 위치는 고덕지구 지구단위계획에서 확인되고 있다. 아래의 그림은 고덕지구 지구단위 계획에서 고덕지구 개별 아파트 단지를 표시하고 있다.

<그림 4-2> 고덕지구 지구단위계획과 재건축 아파트 위치



고덕지구는 1980년 고덕 택지개발 사업을 통하여 택지가 조성된 지역으로 도로, 공원, 학교 등의 조건이 잘 조성된 택지지구이다. 도로 조건에 따라 아파트 단지가 구

분되어 있으며 자연적인 조건을 살린 택지개발 사업으로 택지지구 중심에 대규모 녹지 공간이 위치하고 있으며 주거지역 사이에 소규모 공원 등이 배치되어 있다. 고덕지구의 녹지공간 비율은 전체 부지의 47%로 서울의 주거지역에서는 가장 높은 수준에 해당된다. 단지 규모에 따라 초등학교, 중학교, 고등학교 등이 배치되어 있으며 택지지구에 위치한 고등학교는 모두 9학군에 해당되는 학교로 구분된다. 학원 시설은 개별 단지에 소규모 학원이 위치하고 있으나 규모가 크지 않고 고덕역 주변 상업지역에 유명 학원시설이 입주해 있다. 지하철은 5호선 고덕역과 상일역이 위치하고 있으나 지하철 5호선의 강남으로 직접 연결되지 않고 있다. 지하철을 이용하여 강남으로 진입하기 위해서는 2번의 환승을 하여야 하는 불편함이 있다. 도로조건은 지구 내 도로 등을 이용하여 간선도로와 연결되어 있다. 고덕지구 재건축 아파트는 지구단위계획으로 아파트 단지가 조성된 지역으로 전체적인 입지조건은 비슷한 조건을 가지고 있는 상태이나 개별적인 입지조건은 단지의 위치, 규모, 주변 생활시설의 차이에 따라 다소 다르게 나타나고 있다. 고덕지구 재건축 아파트의 개별 입지조건의 차이를 반영한 세부적인 배점의 기준은 다음의 표와 같다.

[표 4-27] 고덕시영 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	60	조합설립인가
사업 수익성	40	비율 1.34
단지규모	30	3,000~5,000세대
자연환경	40	고덕산립육장, 까치산 공원
생활편의시설	40	단지 내 상가 신축, 시립 고덕 도서관
교통조건	55	도로접근성 20, 지하철 18, 버스 17
교육환경	70	초등학교 인접, 중고등학교 인접 이내, 중형 학원가 이용
합계	335	

[표 4-28] 고덕주공2단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	60	비율 1.59
단지규모	30	3,000~5,000세대
자연환경	39	단지 내 공원 조성, 소규모 공원 집합
생활편의시설	55	단지 내 상가 신축, 시립고덕도서관 집합

교통조건	62	도로접근성 20, 지하철 25, 버스 17
교육환경	70	초등학교 인접, 중고등학교 인접 이내, 중형 학원가 이용
합계	346	

[표 4-29] 고덕주공3단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	50	비율 1.46
단지규모	30	3,000~5,000세대
자연환경	45	단지내 공원 조성, 소규모 공원 접합, 대규모공원 가중치 적용
생활편의시설	55	단지 내 상가 신축, 도서관 인접
교통조건	62	도로접근성 20, 지하철 25, 버스 17
교육환경	62	초등학교 인접, 중고등학교 400m 이내, 중형 학원가 이용
합계	328	

[표 4-30] 고덕주공4단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	60	비율 1.03
단지규모	15	1,000세대 미만
자연환경	49.6	대규모공원 접합, 단지전체가 공원에 위치
생활편의시설	35	3단지 신축 상가 이용, 도서관 인접
교통조건	47	도로접근성 20, 지하철 10, 버스17
교육환경	44	초등학교 인접, 중고등학교4600m 이내, 중형 학원가 이용
합계	280.6	

[표 4-31] 고덕주공5단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	20	기본계획수립
사업 수익성	70	비율 1.65
단지규모	20	1,000~3,000세대 미만
자연환경	36	대규모공원 접합, 근린공원 인접
생활편의시설	40	상일동 근린 상가 인접
교통조건	56	도로접근성 25, 지하철 10, 버스 21
교육환경	57	초등학교 인접, 중고등학교 600m 이내, 중형 학원가 이용
합계	299	

[표 4-32] 고덕주공6단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	80	비율 1.79
단지규모	20	1,000~3,000세대 미만
자연환경	36	소규모공원 접합,
생활편의시설	40	상가 근린 상가인접
교통조건	56	도로접근성 25, 지하철 10, 버스 21
교육환경	62	단지 내 초등학교, 중고등학교 400m 이내, 중형 학원가 이용
합계	324	

[표 4-33] 고덕주공7단지 입지조건 배점 표

구분	점수	비고
사업의 안정성	30	정밀안전진단
사업 수익성	80	비율 1.83
단지규모	20	1,000~3,000세대
자연환경	36	소규모공원 접합,
생활편의시설	45	상가 근린 상가인접
교통조건	56	도로접근성 25, 지하철 10, 버스 21
교육환경	62	단지 내 초등학교, 중고등학교 400m 이내, 중형 학원가 이용
합계	329	

[표 4-34] 고덕지구 입지분석 종합 표

구분	고덕시영	주공2단지	주공3단지	주공4단지	주공5단지	주공6단지	주공7단지
사업의 안정성	60	30	30	30	20	30	30
사업 수익성	40	60	50	60	70	80	80
단지규모	30	30	30	15	20	20	20
자연환경	40	39	45	49.6	36	36	36
생활편의시설	40	55	55	35	40	40	45
교통조건	55	62	62	47	56	56	56
교육환경	70	70	62	50	57	62	62
합계	335	346	328	286.6	299	324	329

고덕구 재건축 아파트의 입지조건 분석결과 사업의 안정성은 조합설립인가를 받은 시영 단지가 가장 높은 배점을 받았으며 주공5단지를 제외한 나머지 단지들은 모두 정밀안전진단 통과로 동일한 배점을 받았다. 사업의 수익성은 일반 분양 세대 비율

은 높은 주공 6,7단지가 높은 배점을 받았다. 단지 규모는 고덕시영과 주공 2,3단지가 3,000세대 이상의 대규모 단지로 가장 높은 배점을 받았으며 5,6,7단지들은 1,000~3,000세대 미만으로 동일한 배점을 기록하였고 4단지는 1,000세대 미만의 단지로 가장 낮은 배점을 받았다. 자연환경은 전체적으로 비슷한 배점을 받았으나 단지 전체가 공원으로 둘러싸인 4단지의 배점이 가장 높게 나타났다. 생활 편의 시설은 주공2,3단지가 재건축 이후 대규모 단지 내 상가 건립이 예상되어 상대적으로 높은 배점을 받았다. 교통조건은 지하철 이용이 상대적으로 용이한 주공 2,3단지 배점이 높았고 지하철 이용과 도로 조건이 상대적으로 떨어지는 4단지가 낮은 배점을 기록하였다. 교육환경은 전체적으로 비슷한 조건이나 대규모 단지로 단지 내 초,중,고를 포함하고 있는 2단지가 상대적으로 높은 배점을 받았다.

전체적인 입지조건에서는 주공 2단지가 가장 높은 배점을 받았으며 주공3단지와 시영단지, 주공6,7단지가 비슷한 배점을 받았으며, 주공4단지의 배점이 가장 낮은 것으로 나타났다.

[표 4-35] 고덕지구 입지분석 종합배점과 대지지분 당 매매가격 표

구분	고덕시영	주공2단지	주공3단지	주공4단지	주공5단지	주공6단지	주공7단지
사업의 안정성	60	30	30	30	20	30	30
사업 수익성	40	60	50	60	70	80	80
단지규모	30	30	30	15	20	20	20
자연환경	40	39	45	49.6	36	36	36
생활편의시설	40	55	55	35	40	40	45
교통조건	55	62	62	47	56	56	56
교육환경	70	70	62	50	57	62	62
합계	335	346	328	286.6	299	324	329
대지분당 평균 매매가격	2,600	2,663	2,710	2,705	2,528	2,435	2,229

고덕지구의 재건축 아파트의 대지지분 당 평균 매매가격은 주공3단지가 2,710만원으로 가장 높았으며 주공 4단지가 2,705만원, 주공2단지가 2,663만원이었으며 시영아파트가 2,600만원으로 나타났으며 주공5단지가 2,528만원, 주공6단지가 2,435만원, 주공 7단지가 2,229만원으로 가장 낮은 가격을 기록하고 있다. 이러한 매매가격과 입지조건에 따른 배점과 관계는 고덕지구 재건축 사업의 큰 상관관계를 찾기 어려

운 상태이다. 고덕지구의 재건축 단지의 경우 입지조건과 매매가격의 상관관계를 차지 어려운 것은 고덕지구의 경우 시영, 주공2,3단지가 소형 아파트 중심으로 단지가 구성되어 있는 반면 5,6,7단지는 상대적으로 큰 규모의 아파트로 단지가 구성되어 있어 개별 아파트의 절대적인 매매가격이 높은 5,6,7단지의 대지지분 당 평균 매매가격을 낮추고 있는 것으로 분석된다. 고덕지구의 재건축 아파트의 경우 기존 아파트의 규모가 작을수록 단위면적당 아파트 가격은 높은 것으로 나타나고 있어 상대적으로 대지지분이 큰 주공 5,6,7단지의 대지지분 당 평균 매매가격은 낮은 것으로 나타나고 있다.

2. 고덕지구 재건축 아파트 입지조건이 아파트 가격 형성에 미치는 영향분석

재건축 이후 평형 배정의 규모도 재건축 아파트의 가격 형성에 영향을 미치고 있는 것으로 나타나고 있다. 고덕시영 22평의 경우 대지지분이 29.7평으로 현재 매매가격은 74,500만원으로 나타나고 있는 반면 비슷한 대지지분을 가지고 주공 7단지 21평의 대지지분은 30.3평으로 시영 22평보다 큰 상태임에도 불구하고 현재 매매가격은 66,500만원으로 8,000만원 낮은 상태이다. 이러한 가격 조건의 차이는 시영 22평이 모두 대형 아파트에 배정될 가능성을 가지고 있는 반면 주공7단지 21평의 경우 대형 아파트에 배정될 가능성이 낮은 상태이다. 아래의 표는 개포지구 재건축 아파트의 재건축 이후 신규 아파트의 배정이 확률을 기록한 것이다.

[표 4-36] 고덕지구 각 평형별 신규 아파트 규모별 배정 확률

단지명	평형	대지지분	세대수	구성비율	배정평형	배정확률	평균매매가	지분당 매매가격
고덕시영	13	17.1	800	32%	25평	9%	46,500	2,720
					32평	91%		
	17	21.6	300	12%	32평	100%	56,500	2,544
	17	21.6	700	28%	32평	58%	55,000	2,614
					42평	42%		
	19	24.7	500	20%	42평	51%	64,500	2,612
					52평	49%		
	22	29.7	200	8%	52평	100%	74,500	2,512
	합계		2,500	100%				
고덕주공2 단지	11	17.1	34	1%	32평	100%	51,000	2,975
	13	20.2	210	8%	32평	100%	54,000	2,668

	14	21.6	261	10%	32평	100%	56,500	2,612
	15	24.4	240	9%	32평	100%	60,000	2,459
	16	25.3	1,270	49%	32평	50%	66,000	2,607
					42평	50%		
	18	29.0	585	23%	42평	7%	77,000	2,655
					52평	93%		
	합계		2,600	100%				
고덕주공3 단지	11	15.7	38	1%	32평	100%	47,500	3,019
	14	19.9	472	18%	32평	100%	52,500	2,644
	16	22.1	1,367	53%	32평	70%	57,500	2,604
					42평	30%		
	18	26.6	703	27%	42평	29%	68,500	2,574
					52평	71%		
	합계		2,580					
고덕주공4 단지	16	23.3	239	58%	32평	94%	59,000	2,527
					42평	6%		
	18	23.6	171	42%	42평	51%	68,000	2,882
					52평	49%		
	합계		410	100%				
고덕주공5 단지	18	22.1	340	38%	32평	100%	56,000	2,538
	21	26.0	260	29%	32평	44%	66,000	2,540
					42평	56%		
	24	30.2	145	16%	42평	66%	76,000	2,516
					52평	34%		
	27	33.8	145	16%	52평	100%	85,000	2,516
	합계		890	100%				
고덕주공6 단지	18	23.9	321	36%	32평	100%	58,000	2,424
	21	28.1	259	29%	32평	36%	69,000	2,453
					42평	54%		
	24	32.4	168	19%	42평	55%	79,000	2,436
					52평	45%		
	27	36.3	132	15%	52평	100%	88,000	2,426
	합계		880	100%				
고덕주공7 단지	18	25.8	375	42%	32평	100%	57,000	2,210
	21	30.3	305	34%	32평	4%	66,500	2,194
					42평	93%		
					55평	3%		
	24	35.1	117	13%	52평	100%	78,000	2,222

	27	39.3	93	10%	52평	100%	90,000	2,293
	합계		890	100%				

고덕지구 재건축 아파트의 재건축 이후 배정 확률의 문제는 재건축 아파트 가격결정에는 개포지구와 달리 큰 영향을 미치고 있지 않은 것으로 나타나고 있다. 이러한 결과는 고덕지구는 개포지구와 비교하여 중대형 아파트 선호현상이 상대적으로 낮은 것에서 원인을 찾을 수 있을 것으로 보인다. 다만 고덕지구의 경우 소형 아파트의 대지지분 당 매매가격이 상대적으로 높은 특징이 나타나고 있는데 이는 고덕지구 재건축 아파트의 경우 작은 아파트를 보유하고 있는 경우도 중형 이상의 아파트에 배정될 가능성이 높은 것과 해당 지역에서 중대형 아파트의 선호현상이 개포지구와 다르게 나타나고 있는 때문으로 해석된다.



제 5 장 결 론

2000년 이후 강남의 재건축 아파트 가격은 크게 상승하여 2009년 11월 현재 2000년 대비 평균 450%이상 가격이 상승한 것으로 나타나고 있다. 강남 재건축 아파트의 가격 상승은 강남지역이 주거지역으로 주거조건이 다른 지역에 비하여 크게 높아져 강남 지역의 아파트 가격이 큰 폭으로 상승하였기 때문이다. 또한 1990년 후반 이후 강남지역에 신규로 공급될 수 있는 택지가 고갈되고 있는 상황에서 강남지역의 신규 아파트 공급이 재건축을 통한 공급 이외에 다른 방법이 없다는 현실적인 이유도 강남 재건축 아파트 가격 상승에 중요한 원인으로 작용하고 있다.

2001년 이후 급격하게 상승한 재건축 아파트 가격상승으로 지난 참여정부는 재건축 아파트의 가격 상승을 제어하기 위한 각종 부동산 대책을 양산하였지만 2007년 1월 도입된 DTI 도입 대책을 제외하고는 재건축 아파트 가격을 제어하는 것에 실패하였다. 참여정부의 재건축 관련 정책들은 재건축 아파트의 가격 상승을 제어하지 못하였을 뿐 아니라 정상적인 재건축 사업의 진행을 어렵게 하여 강남지역 주택 공급 부족의 문제를 한층 심화시켜 강남지역 주택 가격 불안의 다른 원인으로 작용하고 있는 상황이다.

2008년 출범한 이 명박정부는 과거 참여 정부의 재건축 규제 정책에서 벗어나 도심지 재건축, 재개발 사업을 통한 도심지 주택 공급확대로 정책의 중심을 변경하였다. 이러한 정책적 목표에 따라 이 명박 정부의 재건축 정책은 단순히 과거의 재건축 규제를 완화하는 것에 그치지 않고 재건축 용적률 상향 등 재건축 사업을 활성화시키는 적극적인 인센티브를 부여하는 것으로 나타나고 있다.

이 명박 정부의 재건축 용적률 완화 정책은 재건축 아파트에 적용되는 용적률을 법정 상한까지 확대하고 정비계획상의 용적률에서 법정 상한 용적률로 완화되는 용적률의 50%를 보금자리 주택으로 환수하는 방안이 적용

되고 있다. 이러한 용적률 완화 정책의 결과 서울 지역 재건축 아파트의 용적률은 2종 일반주거지역의 경우 250%, 3종 일반주거지역의 경우 300% 범위까지 확대되고 있다. 또한 재건축 아파트의 용적률을 법정 상한 용적률로 확대하고 정비계획상의 용적률과 법정상한 용적률에 따라 완화되는 용적률의 50%를 보금자리 주택으로 건립하게 되면 서울 지역 재건축 아파트의 경우 재건축 사업에 적용되는 용적률이 기본계획상의 용적률보다 25~30% 정도 확대되는 효과가 발생하고 있다.

본 논문은 재건축 사업의 투자가치를 분석하기 위하여 재건축 아파트의 사업조건에 따라 재건축 아파트의 권리가액을 산정하고 이를 현재의 매매가격과 비교하는 재건축 분석모형을 설계하였다. 재건축 분석 모형은 재건축 아파트의 사업조건에 따라 분양수익과 개발비용을 산출하고 이를 종조조합원이 소유하고 있는 대지지분의 크기에 따라 권리가액을 계산하는 방식으로 설계되었다. 이 분석 모형은 과거 선행연구자들의 연구 성과를 기반으로 재건축 아파트의 개발이익을 산출하는 방법으로 진행되었고 개발이익을 측정하는 가장 중요한 기준인 분양수익을 주변 아파트 가격을 기준으로 산출하고 있다는 점이 특징이다. 분석모형에서 재건축 아파트의 분양수익을 주변 아파트 가격을 기준으로 산정하는 것은 재건축 아파트의 가격 형성이 주변 아파트의 가격 변화에 가장 민감하게 반응하고 있다는 점에서 가장 현실적인 대안으로 평가할 수 있다. 특히 2006년 이후 서울 저밀도 지구 재건축 아파트가 사업이 마무리되어 입주를 하면서 강남지역 아파트 가격을 주도하고 있다는 점을 감안하면 재건축 아파트의 분양수익을 주변 신규 아파트의 가격을 기준으로 계산하는 것은 현실적인 부동산 시장의 변화를 반영하는 방안이 된다.

본 연구에서 적용한 재건축 분석모형의 유효성은 재건축 아파트의 매매가격과 재건축 사업으로 예상되는 예상 권리가액이 산관계수 분석과 회귀분석을 통하여 유의미한 연관이 있다는 것을 증명하는 것으로 그 유효성을 증명하였다.

재건축 수익 분석 모형으로 재건축 아파트의 용적률 변화가 재건축 아파트의 가격 조건에 미치는 영향을 분석한 결과 개포지구 재건축 사업의 경우 종전 177%의 용적률 적용으로는 중대형 아파트를 건립할 수 없는 조건에서 용적률이 215%가 적용되면 중대형 아파트의 비율을 40%까지 확대하는 재건축 사업이 가능한 것으로 나타났다. 또한 용적률이 177%에서 215%로 상향될 경우 예상 권리가액이 평균 23% 상승하는 것으로 나타났으며 이에 따라 투자 수익률도 평균 24% 상승하는 것으로 나타났다.

고덕지구의 분석결과 고덕지구 재건축 사업은 기준 용적률이 190%에서 215%로 상향될 경우 예상 권리가액이 평균 13% 상승하는 것으로 나타났고 이에 따라 투자 가치는 평균 15% 상승하는 것으로 나타났다. 두 단지의 수익률의 차이는 종전 기준 용적률이 다르게 적용되었기 때문에 용적률 상향의 효과가 개포지구 재건축 아파트가 훨씬 더 높은 것으로 나타났다..

수익분석 모형을 통해서 예상되는 권리가액과 현재 아파트의 매매가격을 비교한 투자가치에서는 개포지구 재건축 아파트의 경우 용적률 177%를 적용할 경우 현재 매매가격 대비 평균 108%, 용적률 215%를 적용할 경우 평균 35%정도의 권리가액이 예상된다. 하지만 이러한 권리가액은 분석모형이 투자금액에 대한 금융이자와 재건축 초과 이익환수제 적용에 따른 추가 분담금 증가를 고려하지 않은 상태이기 때문에 실제 투자가치는 계산된 결과보다 작아질 수 있다. 결국 개포지구 재건축 아파트의 현재 가격은 재건축 용적률 상향에 따라 기대이익의 상당 부분을 반영한 것으로 볼 수 있다.

수익분석 모형을 통해서 예상되는 권리가액과 현재 아파트의 매매가격을 비교한 투자가치에서는 고덕지구 재건축 아파트의 경우 용적률 190%를 적용할 경우 현재 매매가격 대비 평균 112%, 용적률 215%를 적용할 경우 평균 129% 정도의 권리가액이 예상된다. 하지만 이러한 권리가액은 분석모형이 투자금액에 대한 금융이자와 재건축 초과 이익환수제 적용에 따른

추가 부담금 증가를 고려하지 않은 상태이기 때문에 실제 투자가치는 계산된 결과보다 작아질 수 있다. 고덕지구 재건축 아파트의 현재 가격은 재건축 용적률 상향에 따라 기대이익의 상당 부분을 반영한 것으로 볼 수 있다.

다음으로 입지조건에 따른 투자수익 분석에서는 개포지구와 고덕지구 모두 입지특성에 따른 영향을 직접적으로 확인할 수 없었다. 입지특성(사업의 안정성, 사업의 수익성, 단지규모, 자연환경, 교통조건, 교육환경)의 차이에 따라 배점을 부여하여 결정된 입지순위와 대지 지분당 평균매매가격의 순위가 매우 상이하였다.

그러나 개포지구에서는 개포주공 3, 4단지의 경우, 입지조건 배점이 낮음에도 불구하고 평균매매가격이 높게 나타났는데 이는 재건축사업 후 배정되는 아파트 규모의 차이에 의해 비롯된 것이다. 단순한 입지조건 보다 아파트 배정평형별 배정확률이 더 큰 영향을 미치는 것을 보여 주었다. 그리고 고덕지구의 경우에는 재건축전 기존 아파트의 규모가 작을수록 단위면적당 아파트 매매가격은 높은 것으로 나타났다. 그리하여 소형 아파트 중심으로 단지가 구성되어 있는 시영, 주공 2, 3단지가 매매가격이 높았고 상대적으로 큰 규모의 아파트로 구성된 주공 5, 6, 7단지의 평균 매매가격은 낮은 것으로 나타나고 있다. 고덕지구에서는 입지조건 보다 기존 아파트의 규모가 더 큰 영향을 주고 있는 것으로 분석되었다.

본 논문의 한계로는 입지조건에 따른 투자수익분석을 입지조건에 따른 점수 부여와 평균 매매가격을 기준하여 개괄적으로 접근한 데 있다. 세부적인 입지여건에 대한 자료를 통해 보다 정교한 통계 분석을 수행한다면 또 다른 의미 있는 결과를 도출할 수도 있을 것이다. 이 부분은 추후 과제로 남기고자 한다.

【참고문헌】

1. 국내문헌

1) 단행본

정한용, 『도시계획학원론, 박영사』, 2006

송요섭, 송현진, 『도시및주거환경정비법 해설』, 서초법률, 2003

대한국토, 도시계획학회, 『도시개발론』, 보성각, 2008

2) 논문

배순석, 「재건축의 정책적 파급효과와 향후 정책방향」, 1993.

백인길, 「공동주택 재건축의 개발기준 개선방안에 관한 연구: 개발이익을 중심으로」, 서울대학교 박사학위논문, 1995.

이상경·신우진, 「재건축 가능성이 주택가격에 미치는 영향」, 『국토계획』 36(5), 2001.

천현숙, 「재건축의 경제적 요인과 정책개선방안」, 1994.

최막중, 「수도권 신도시 및 준농림지역 아파트 재건축 가능성: 경제적으로 지속가능한 도시개발의 문제와 관련하여」, 대한국토도시계획학회, 『국토계획』 32(6), 1997.

이정민, 「서울시 강남지역 아파트 가격 영향요인 분석 : 재건축계획관련 요인을 중심으로」, 홍익대학교 박사학위논문, 2001

조문현, 「아파트 재건축사업 진행단계별 가격변동에 관한 연구-서울 강남권을 중심으로」, 건국대학교 박사학위논문, 2006

안영호, 「강남과 서초지역 재건축 아파트 가격결정요인 비교분석」, 『한국지역개발학회지』 제20권 2호, 2008

김현아, 「정책변화가 재건축.재개발 시장에 미치는 파급효과와 향후 전망」, 건설산업연구원, 2003

부동산114 홈페이지 및 REPS

ABSTRACT

The investment return rate analysis based on the business & location conditions of Housing Reconstruction

-Focused on the Gaepo district & Goduck district-

Kwon, Soon-Hyoung

Major in Real Estate Finance
and Investment

Graduate School of Real Estate
Hansung University

This study analyzed causes of changes in the price of apartment houses for reconstruction in Gangnam in terms of return on development for reconstruction projects. The purpose of this study was to determine how changes in reconstruction policies after inauguration of Lee's government affected changes in the price of apartment houses for reconstruction and analyze possible effects of location conditions of complexes for reconstruction on the price of apartment houses for reconstruction when reconstruction projects were implemented under the same business conditions.

First, a model for measuring return on development for reconstruction was made, followed by an empirical research on changes in return on development, in order to analyze effects of measures, such as an increase in floor space index, on the price of apartment houses for reconstruction by conditions of reconstruction projects. The model for predicting return on development for reconstruction

selected a method of predicting the number of households for apartment houses to be constructed by reconstruction projects and determining return on installment sale on the basis of prices of the surrounding apartment houses. For prices of the surrounding apartment houses, those obtained from Budongsan 114, which is a real state information provider, were used as basic data.

This study estimated return on installment sale on the basis of the price of the surrounding apartment houses as a method of estimating return on installment sale. Contrary to the prior researches that calculated return on installment sale with the declared land value and the cost of construction of those apartment houses for reconstruction, this study is significant by restoring the value of apartment houses for reconstruction to the price for participants in the current real estate market. The intrinsic value of apartments houses for reconstruction was estimated through the model, which was tested for validity by comparing the estimated intrinsic value of those apartment houses for construction with their current market price.

Next, price conditions of apartment houses for reconstruction by changes in business conditions were empirically tested to see how the rise in the intrinsic value due to changes in business conditions changed in the market price. To see effects of location conditions of apartment houses for reconstruction on return on investment, pricing factors in individual complexes of apartment houses for reconstruction in Gaepo and Godeok districts having the same development conditions were analyzed to determine effects of location conditions of those apartment houses on price. By using a model for predicting return on development in location condition analysis, effects of location conditions of individual complexes on pricing were empirically analyzed on the basis of conditions of return on development and future households in those complexes.

The analysis range for return on investment by location conditions was limited to Gaepo and Godeok districts included in the list of building lot development environment preservation districts. In Gaepo and Godeok districts

provided with apartment houses by the building lot development projects in the early 1980's, reconstruction projects are being implemented by district-unit planning. As complexes having the same characteristics of external business conditions, both districts have the best conditions for seeing how differences in location conditions of individual complexes affect price.

