

# 재건축 바람 거세게 부는 '학군 1번지'

서울 지하철 3호선 학여울역 1번 출구로 나와 삼성역 방향으로 걸으면 양옆에 아파트 단지가 눈에 들어온다. 왼쪽에는 그 유명한 대치동 은마아파트, 오른쪽에는 대치쌍용1차(이하 쌍용1차)를 시작으로 대치쌍용2차(이하 쌍용2차), 대치우성1차(이하 우성1차) 아파트가 나무들 사이에서 모습을 보인다. 우성1차와 쌍용1·2차를 가리켜 '우쌍쌍'이라고 부르기도 한다. 한때 세 단지는 3곳을 함께 통합 재건축을 추진하는 움직임까지 있었다. 하지만 지금은 쌍용1차만 단독으로 사업을 추진하고 있다.

쌍용1차가 굳이 통합 재건축에 나서지 않은 이유가 있다. 입지나 사업성에서 다른 두 단지보다 낮고 사업 속도가 나쁘지 않기 때문이다. 쌍용1차는 3곳 중 학여울역에서 가장 가깝고 단지 규모도 크다. 시간이 오래 걸릴 통합 재건축보다는 단독 재건축을 빠르게 완성하는 조합원 목소리가 더 커지면서 단독으로 재건축 사업을 추진하고 있다. 1983년 준공된 쌍용1차는 지난 2018년 사업시행인가를 획득했다. 지난해에는 기존 35층에서 49층으로 정비계획을 변경했다. 쌍용2차와 우성1차는 지난해 9월 통합 재건축을 결정한 후 최근 본격적인 사업을 위한 첫걸음을 내디뎠다.

정비업계에 따르면 강남구청은 '대치우성1차 쌍용2차아파트 통합 재건축을 위한 정비계획 결정·정비구역 변경안'

을 지난 10월 18일 공람 공고했다. 공람에 따르면 두 단지는 최고 49층(175미터 이하) 1332가구 규모로 재건축될 예정이다. 통합 재건축을 통해 공급 규모는 기존 계획에서 60가구 늘었다. 이미 사업시행인가를 받은 재건축 조합이 사업을 합치는 첫 시도라는 점에서 업계 주목을 받고 있다.

대치동에는 오래된 아파트가 많다. 은마아파트를 필두로 앞서 언급한 '우쌍쌍'과 함께 개포우성, 선경, 한보미도아파트(이하 우선미) 등이 대표적이다.

'학군 1번지'인 대치동 전역에 재건축 바람이 확산되면서 향후 단지별 행보에 부동산업계 관심이 쏠린다.

## 통합 재건축 첫걸음

### 쌍용2차와 우성1차한 가족

통합 재건축을 추진 중인 우성1차와 쌍용2차는 여러 면에서 닮았다. 가구 수는 두 곳 모두 중소 규모(우성1차: 476가구, 쌍용2차: 364가구)며 입지 또한 비슷하다. 쌍용2차가 학여울역까지 가깝지만 대치동 학원가나 삼성역까지 거리는 우성1차가 더 짧다.

당초 우성1차는 최고 35층 712가구, 쌍용2차는 최고 35층 560가구로 재건축을 진행하는 방향으로 각각 2022년과 2017년에 사업시행인가를 획득했다. 하지만 지난해 9월 두 단지는 규모를 키워 사업성을 높이지는 차원에서 통합 재건축에 합의했다. 두 조합은 쌍용2차 조합이 우성1차 조합에 흡수되는 방

식으로 사업을 통합했다. 이번 공고에 따르면 각 가구별 예상 추정분담금도 공개됐다. 우성1차 전용 95㎡ 보유자가 전용 84㎡를 받을 경우 예상 추가 납부 금액은 2억8600만원이다.

두 조합이 통합 재건축을 추진하는 이유는 사업비 절감 등 경제적 이점은 물론 용적률 완화 등 인센티브를 얻기 위함이다. 두 단지가 본격적으로 통합 재건축 사업에 착수하면서 해당 단지는 신고가가 이어지고 있다. 쌍용2차 전용 95㎡는 올해 8월 26억3000만원에 실거래됐다. 전용 102㎡ 역시 올해 9월 33억5000만원에 거래되며 신고가를 썼다. 1년 전인 지난해 8월 29억9500만원에 거래됐지만 1년 만에 3억원 이상 올랐다.

대치동 A공인중개소 관계자는 "대치동 일대에 새로 들어선 대단지 아파트가 없고 학군 등 이유로 수요가 꾸준하기 때문에 재건축 단지 가격이 오르는 상황"이라며 "기존 대치동 인기 아파트가 준공 10년이 다 돼가는 상황에서 재건축 추진 단지들은 향후 '대장주'로 자리매김할 것이라는 기대감 때문에 신고가가 이어지고 있다"고 분석했다.

## 사업 재개한 은마아파트

### 넘어야 할 장애물도 산데미

대치동 재건축 상징인 '은마아파트' 역시 최근 사업 재개에 나서 관심을 모은다. 은마아파트는 지난해 8월 조합 창립총회를 열고 재건축을 추진한 지 27년 만에 조합설립에 성공했다. 하지만



서울 강남구 대치동 '대치미도' 2차 전경. (윤관식 기자)

그 이후가 순탄하지 않았다. 조합설립을 둘러싼 조합원 간 의견 차이가 커져 소송전이 벌어졌다. 법원은 올해 1월 조합장 직무집행정지 가처분 결정을 내리면서 결국 사업이 중단됐다. 올해 8월 같은 재판부가 조합장 직무집행정지 가처분 결정을 취소하면서 조합 측은 남은 재건축 절차에 속도를 낼 수 있게 됐다. 은마아파트 재건축 조합은 오는 10월 23일 정기총회를 개최하는 등 발 빠르게 움직이고 있다.

정비계획안에 따르면 은마아파트는 기존 지상 14층, 28개동, 4424가구를 지상 35층, 33개동, 5778가구로 변경할 방침이었다. 그러나 조합원이 인근 재건축 추진 단지과 비슷한 49층 재건축을 선호하고 있어 정비계획안이 바뀔 가능성도 제기된다.

서울시 신속통합기획을 적용해 사업을 추진하는 단지도 눈에 띈다. 대치미도가 대표적이다. 계획안에 따르면 현재 14층, 2436가구 규모인 대치미도는 앞으로 최고 50층 이하, 3776가구 규모 대단지로 재건축된다. 재건축 사업에 대한 전반적인 기대감 때문일까. 대치동 일대 재건축 아파트 단지들은 올해 하반기부터 잇따라 신고가를 경신하고 있다.

은마아파트는 전용 84㎡가 3년 전인 2021년 11월 28억2000만원에 거래된 후 줄곧 하락세였다. 지난해 6월만 해도 일부 매물은 21억원에 거래되는 등 전 고점과 차이가 있었다. 지난해 하반기

부터 조금씩 반등에 성공하더니 올해 8월 전용 84㎡가 28억5000만원에 거래되며 신고가를 기록했다. 이어 9월에는 28억8000만원, 10월에는 29억원(29억4800만원)을 돌파하는 등 매섭게 상승하고 있다. 현재 나온 매물 중 상당수는 30억원 전후로 호가가 형성됐다.

대치미도 역시 전용 126㎡가 올해 9월 38억9000만원에 거래되며 신고가를 썼다. 올해 초반 해도 32억~35억원에 거래됐지만 반년 만에 3억원 이상 오른 가격에 시세가 형성되고 있다.

부동산 시장 '바로미터'라 불리는 경매 시장에서도 대치동 재건축 아파트 인기는 여실히 잘 드러난다. 지난 10월 10일 서울중앙지방법원에서 진행된 법원 경매에는 대치미도 전용 126㎡가 매물로 나왔다. 감정 가격은 34억1000만원. 총 13명 응찰자가 몰린 끝에 감정가보다 5억원 이상 비싼 39억5521만2000원에 낙찰됐다. 낙찰가율은 116%. 감정가액이 높고 단 한 차례 유찰도 없었음에도 무려 13명의 응찰자가 몰렸다는 점이 이례적이다.

대치동에 재건축 바람이 거세게 불고 있지만 각 단지별로 해결해야 할 과제도 적잖다. 쌍용2차와 우성1차의 통합 재건축 사업의 경우 기존 시공사와 계약 해지가 부담으로 작용할 수 있다. 쌍용2차 조합은 이미 현대건설을 우선협상대상자로 선정했지만 조합이 합쳐진 만큼 추후 원점에서 시공사를 다시 모색할 것

으로 예상된다.

은마아파트는 조합원 간 의견 차이가 여전히 불씨로 남아 있다. 이미 올해 초 조합장 직무집행정지 가처분 결정으로 인해 사업이 중단된 바 있는 만큼 관련 리스크 해소가 향후 사업 진행에 관건이 될 전망이다.

신통기획으로 사업을 추진 중인 대치미도는 부지 활용 문제가 변수로 떠올랐다. 대치미도 단지 서쪽에 위치한 공공용지 활용 방안을 놓고 서울시와 강남구청, 주민 간 의견이 엇갈리고 있다. 서울시는 저류조 등을 설치하기로 했지만 일부 주민들은 저류조 설치 반대 의견을 고수하고 있다. 최근 서울시는 신속통합기획 단계별 처리 기한제를 도입했다. 처리 기한 내에 다음 사업 단계로 넘어가지 못하면 기존 신속통합기획 절차는 취소되고 일반 재건축 사업지로 전환된다. 이 경우 재건축 사업을 하려면 새롭게 정비사업 절차를 밟아야 한다. 자칫 대치미도 역시 재건축 사업이 원점으로 돌아갈 가능성도 배제할 수 없다.

업계 한 관계자는 “대치동에서 재건축을 추진 중인 단지의 입지만큼은 최고지만 단지별로 넘어야 할 장애물이 많다”며 “요즘 부동산 시장은 워낙 변수가 많아 사업 속도에 따라 향후 위상이 달라질 수 있다”고 말했다. ■



강승태  
감정평가사