



수신	각 언론사 경제.사회부, NGO담당기자
발신	경실련 서민주거안정운동본부(본부장 서순탁, 서울시립대 교수)
문의	경실련 부동산·국책사업감시팀(팀장 윤순철, 부장 최승섭/010-7535-5231)
일자	2016. 09. 01(목)
제목	[성명] 청년들은 들어갈 수 없는 '억' 소리나는 청년주택 중단하라(총 2매)

청년들은 들어갈 수 없는 '억' 소리나는 청년주택 중단하라

- 역세권 2030청년주택 시범사업 1,587가구 중 공공임대는 420가구(26%) 불과 -

- 대다수는 고가 뉴스테이 월세주택으로 청년들은 입주 꿈꿀 수 없다 -

오늘 서울시가 '역세권 2030청년주택(2030청년주택)' 사업진행 경과와 지원계획을 발표했다. 삼각지·충정로 역세권에 1587가구를 오는 11월 착공하고, '청년주택 통합실무지원단'을 발족하고, 금융권과 손잡고 땅주인을 위한 전용 금융상품을 출시한다는 내용이다. 경실련은 그간 2030청년주택의 땅값 상승, 고가 월세주택 공급 등의 부작용을 지적해왔다. 실제 오늘 발표를 통해 시범사업에서 공공이 공급하는 공공임대주택은 전체의 26%인 420가구에 불과하고 나머지는 고가 월세 뉴스테이 주택인 것으로 밝혀졌다. 경실련은 박원순 시장이 임대주택 공급이라는 목표에 집착하지 말고 역세권 난개발과 청년층의 주거난을 심화시킬 2030청년주택 공급을 중단할 것을 다시한번 촉구한다. 또한 경실련의 정보공개청구에 비공개로 일관하지 말고 시범지구의 예상 임대료를 공개할 것을 요구한다.

1. '청년주택'이라는 거짓 이름으로 청년들은 입주할 수 없는 고가 월세 뉴스테이 건설을 중단하라.

2030청년주택의 대다수는 박근혜 정부의 뉴스테이와 같은 고가의 민간 월세주택이다. 초기 임대료 제한이 없으며, 8년의 의무임대기간 이후 분양전환할 수 있다. 전체 공급물량의 20-30%인 공공임대주택은 낮은 임대료로 공급이 가능하지만 이같은 민간임대는 고가의 월세주택으로 공급될 것으로 우려된다. 지난 7월 경실련이 시범사업이 추진되고 있는 충정로역과 삼각지역 주변 시세를 조사한 결과 전용 59㎡형의 경우 전세보증금은 4억, 월세는 보증금 2억에 월 임대료 100만원에 달한다. 삼각지역 역시 59㎡·84㎡ 전세보증금이 각각 5억·6억에 달해 3.3㎡당 2,000만원으로 청년층이 감당할 수 있는 수준이 아니다.

결국 해당 주택은 토지주와 사업주들의 돈벌이 수단으로 이용될 것이며, 오히려 주변의 집값을 자극해 청년층들의 주거난을 더욱 심화시킬 수 밖에 없다. 통계청에 따르면 지난해 전체 노동자 중 월

200만원 미만 노동자는 47%로 절반에 육박한다. 이중 상당수는 이번 정책 대상자인 2030청년층일 것으로 추정된다. 월 200만원에도 미치지 못하는 임금으로 생활하는 이들이 4억원 이상의 임대주택에 거주할 수 있다고 생각하는가!

<표1> 2030청년주택 시범지구 주변 아파트 전세·반전세 시세

시범사업지구	아파트명	전용면적	보증금	임대료	기타
충정로역	중림삼성사이버빌리지	59㎡	20,000	100	
			40,000	-	전세
	LIG 서울역 리가	84㎡	25,000	80	
			55,000	-	전세
삼각지역	사랑채	74㎡	32,000	-	전세
삼각지역	용산파크e-편한세상	84㎡	56,000		전세
			40,000	60	
	벽산메가트리움	84㎡	55,000		전세
			3,000	200	
신계e-편한세상	59㎡	52,000		전세	

주) 2000년 이후 준공된 30세대 이상 아파트를 대상으로 조사함.

서울시가 정책 도입취지인 주거안정이라는 목표를 이루기 위해서는 고가 월세주택으로 공급될 수 없도록 초기 임대료를 철저히 통제해야 한다. 또한 의무임대기간을 20년으로 대폭 늘려야 한다. 서울시가 이미 중앙정부에 뉴스테이 의무임대기간을 최장 20년으로 늘려달라고 요청한 만큼 자신들이 실행하는 사업부터 앞장서야 할 것이다.

2. 부동산 거품 유발할 무분별한 토지 용도변경 특혜를 중단하고 2030청년주택 전면 재검토 하라

설령 시의 의지대로 낮은 임대료에 공급한다고 해도 부동산 거품 조장이라는 더욱 큰 문제는 피할 수 없다. 서울시는 사업신청서 접수결과 총 87건 (면적 25만8,792㎡)에 대해 연내 사업이 가능할 것이라고 밝혔다. 상업용지로의 용도변경은 용적률 상승과 비주거 시설 건축 가능 등 토지의 사용가치가 높아지기 때문에 가격이 크게 상승한다. 삼각지역 시범사업지의 경우 용적률 250%이던 3종 주거지역이 용적률 1000%의 일반상업지역으로 용도변경되어 37층의 대형 건물을 지을 수 있게 됐다.

결국 이번 사업으로 무분별한 역세권 개발과, 개발이득을 노린 투기 유입, 용도변경으로 인한 서울시 전역의 부동산가격 상승이 우려된다. 이미 과도한 부동산거품으로 주택구입의 꿈을 포기한채 살아가는 청년들은 이번사업으로 더욱 악화될 미래를 맞을 수밖에 없다. 서울시는 임대주택 확충이라는 서울시장의 공약 달성을 위해 과도한 특혜를 제공하며 고가 임대주택을 공급에 앞장설 것이 아니라 부작용을 최소화 하고 방지하기 위한 제도 보완, 나아가 2030청년 주택에 대한 중단·전면 수정을 촉구한다. <끝>