



수신	각 언론사 경제부, 사회부
발신	경실련 아파트값거품빼기운동본부(본부장 김헌동)
문의	부동산·국책사업감시팀(윤철한 팀장, 최승섭 부장 / 02-766-9736, 010-7535-5231)
일자	2015. 07. 16(목)
제목	[보도자료] 서울의료원 매각 민간기업 최소 3,000억원 차액이득 추정(총 3매)

서울의료원 부지, 1조원에 매각해도 최소 3,000억 원의 시민재산을 대기업에게 가져다 바치는 꼴

- 시세보다 비싸게 판다고 하더라도 미래 개발로 인한 수조원의 자산가치 상승 포기 -
- 박원순시장은 재벌특혜 졸속 매각을 중단하고 시민들을 위한 활용방안을 고민하라 -

1. 경실련이 서울의료원부지 매각 예상가격 1조원(총액)과 용도가 같은 주변 준주거지역 시세를 비교한 결과, 민간기업이 시세차익으로만 최소 3천억 원의 이익을 가져갈 것으로 추정된다. 한전부지와 같이 예상보다 비싸게 매각한다고 하더라도 앞으로의 개발과 용도변경(준주거지역→상업지역) 가능성까지 감안할 때, 의료원부지의 가치가 미래에는 3조원(현재 상업지역시세 3.3㎡당 3억 기준)을 넘어설 것으로 예상돼, 매입한 기업은 수조원의 이득을 얻게 된다.

서울의료원 부지는 올해 초 2종일반주거지역에서 준주거지역으로 용도가 변경돼 한전부지 처럼 공공기여(개발이득 환수)를 납부할 필요가 없다. 이에 따라 부지를 구입한 민간기업이 ▲구입에 따른 시세차익과 ▲이후 개발에 따른 개발이익까지 모두 사유화한다. 지난 10일 서울시의회는 삼성동 서울의료원부지 매각 요청을 의결했으며, 서울시는 감정평가를 거쳐, 8월초 매각 공고를 낼 계획이다. 서울의료원 부지의 탁상감정가격은 8,608억 원이며, 매각 가격은 1조원에 이를 것으로 추정된다.

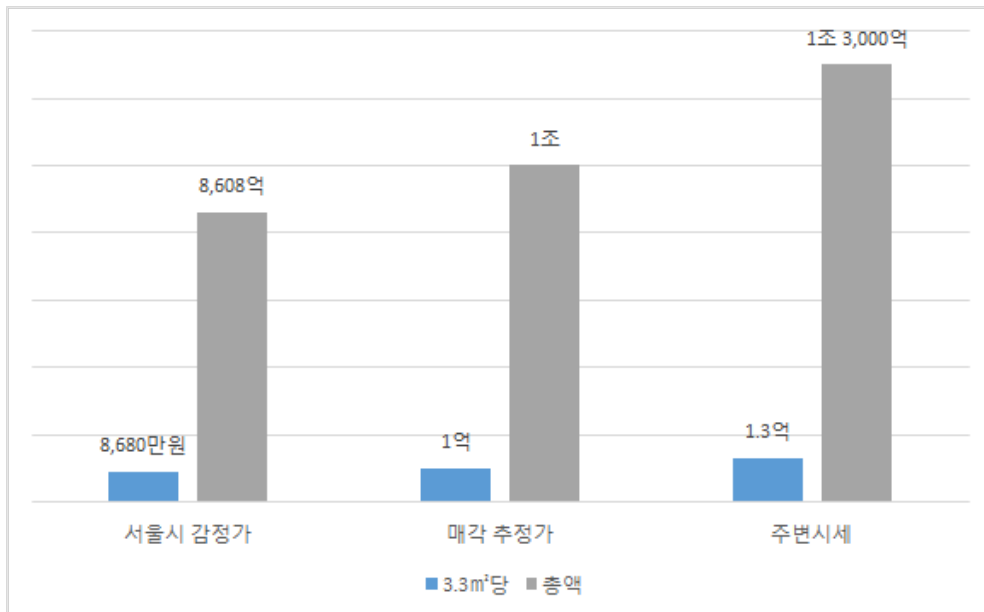
경실련은 재벌대기업·투기자본에게 매입만으로 수천억 원, 개발이후 수조원의 이득을 안겨 줄 설부른 매각을 강력히 반대한다. 박원순 서울시장은 개발관료들에 의해 졸속으로 추진되고 있는 의료원부지 특혜매각을 중단시키고, 시민들과 함께 공공의 이익을 위한 사용방안을 논의할 것을 촉구한다.

주변 준주거지역 시세 3.3㎡당 1.3억 원, 1억 원 매입 대기업은 3,000억원 차액 사유화

2. 서울시가 한전부지 매각 당시 실시한 서울의료원 감정가격은 3.3㎡당(평당) 8,980만원, 총

8,608억 원이었다. 서울시는 서울의료원 부지를 재감정해 최고가 경쟁 입찰을 실시할 예정이라 매각금액이 상승할 수는 있지만, 언론보도와 시의회발언 등에 따르면 실제 매각가격은 1조원(1억 원/3.3㎡)가 예상된다. 그러나 경실련이 지적도를 통해 선정한 가장 가까운 준주거지역인 학동역의 주상복합아파트를 분석한 결과 토지 시세는 3.3㎡당 1.3억 원에 이르는 것으로 나타났다. 결국 부지 총액은 최소 1.3조원에 이를 것으로 추정된다. 의료원부지는 학동역보다 발전 가능성이 높아 가격이 더 높을 것으로 예상되지만, 강남권 준주거지역이 거의 없어 부득이하게 낮은 가격을 적용했다.

<표1> 삼성동 서울의료원 부지 개발이득 추정



주1)매각 추정가는 언론 및 시의회 추정가

주2)주변시세 산출근거 : 학동역 준주거지역 마일스디오빌 대지 3.3㎡당 가격 = (주상복합 시세 - 건축비)/호당 대지지분

결국 서울의료원을 매입하는 기업은 아무런 노력도 하지 않은 채 차액으로만 3.3㎡당 3천만 원, 총 3,000억 원의 이득을 가져간다. 매각 예상가격의 30%에 해당하는 고수익이다. 현대차그룹이 입찰에 참여하지 않겠다는 입장을 밝힌 상황에서, 사실상 2011년 바로 옆 한국감정원 부지를 매입한 삼성그룹이 추가 매입할 가능성이 가장 높다. 1조원에 육박하는 토지를 매각할 수 있는 민간기업은 극소수의 재벌대기업이나 투기자본에 불과하기 때문이다.

삼성동 종합개발이후 가치 대폭 상승, 토지보유하고 자체 개발이나 보존하는 것이 훨씬 이득

3. 설령 민간기업이 현재 예상가격보다 비싼 가격에 매각한다 하더라도 미래가치를 생각했을 때는 역시나 서울시가 훨씬 손해 보는 장사다. 해당 부지는 한국감정원 부지와 연계해 용적을 400%이하, 업무시설과 관광숙박시설 등 MICE지원 공간으로 개발되며, 개발이후 토지의 가치가 상승할 것이라는 점은 당연지사다. 민간기업에게 특혜 매각하는 대신 서울시가 해당 부지를 직접 개발한다면, 이득을 공공이 회수해 서울시민들을 위해 사용할 수 있다. 설령 개발을 하지 않고 시민들을 위한 공간으로 쓰더라도 지가 상승으로 인한 자산증가와 추후

개발가능 토지 측면에서 매각보다 훨씬 큰 이득이 예상된다.

장기적으로 봤을 때, 박원순 서울시장 이후 해당 토지가 상업지역으로 용도변경 될 가능성도 무시할 수 없다. 이 경우, 민간기업의 개발이득은 더욱 높아진다. 실제 과거 서울시가 체비지(시행사가 개발사업의 재원마련을 위해 매각할 수 있는 토지)로 매각했던 잠실 제2롯데월드와 도곡동 타워팰리스 부지는 이후 가치가 100배 가까이 상승했다. 서울의료원 부지도 개발이후 큰 폭의 가치 상승이 예상되지만, 민간매각 된다면 모든 이익은 개별 기업에게 사유화 된다. 지난해 매각된 대형빌딩들의 시세로 산출한 도심 상업지역의 토지가격은 3.3 m²당 3억 원 초반 대이며, 서울의료원 부지 바로 옆 한전부지는 4.2억 원에 매각됐다. 의료원부지가 상업지역으로 변경될 경우 현재가격 기준 3조원이 넘을 것으로 추정된다.

<표2> 서울시 매각 사유지 가격 상승 현황

	서울시 매각가격	현재 가격	상승	매각년도
제2롯데월드	350만원	3.1억 원(추정)	89배	1987년
타워팰리스	2,800만원	3억 원	107배	1994년

주)제2롯데월드부지 현재가격 추정은 2014년 도심 대형빌딩 매각 가격(건축비 제외)

4. 이처럼 서울시의 조급한 서울의료원 부지 매각은 시민과 공공보다 이를 매입하는 기업에게 막대한 특혜를 줄 뿐이다. 서울시는 복지예산 증가로 인한 재정위기를 극복하기 위한다는 주장이지만, 서울시가 2013년 매각 수입으로 잡았던 3,000억 원(2014년 예산)은 서울시 전체 예산 24조원 대비, 1.4%에 불과하다. 고작 이정도 부족분을 위해 향후 막대한 가치 상승이 예상되는 부지를 매각하는 것은 상식적으로 납득하기 힘들다. 더군다나 시민의 시장임을 자처하는 박원순 시장은 이번 종합계획 수립에 있어 애초 매각을 염두하고 관료와 극소수의 개발 전문가들의 의견을 수렴했을 뿐, 가장 크게 영향을 받는 시민들이 의견은 철저히 소외시켰다.

근본적으로 삼성동 서울 의료원부지는 강남에 있는 마지막 대규모 사유지로, 꼭 대규모 개발이 필요한가를 원점에서 재검토해야 한다. 그간 우리나라의 대규모 개발은 지가상승과 주택가격 상승, 임대료 상승 등 공공의 이득보다는 개인의 자산증가와 민간 개발업자들의 개발이익 사유화 등 부작용이 더욱 컸다. 서울시의 대규모 개발 계획 공표와 한전부지 매각 이후 이미 주변의 토지가격과 임대료가 상승하고 있다. 더군다나 공공기관 이전 부지는 강남북 격차를 더욱 벌리는 수단으로 사용되기 보다는 인구밀도 완화, 공공이용 시설물 등 공익을 위해 사용되는 것이 옳다. 박원순 서울시장은 지금이라도 부지 매각을 중단하고 일부 개발론자가 아닌 다수의 시민과 함께 시민을 위해 사용될 수 있는 부지 활용방안을 처음부터 다시 고민할 것을 촉구한다. <끝>