

수신	각 언론사 경제.사회부, NGO담당기자
발신	경실련 서민주거안정운동본부(본부장 서순탁. 서울시립대 도시행정학과 교수)
문의	경실련 부동산·국책사업감시팀(부장 최승섭/010-7535-5231)
일자	2017. 1. 20(금)
제목	[보도] 삼각지 2030청년주택 임대료 분석(총 3매)

‘역세권’에 사는 대신 상위 20% 수준 임대료 내라는 것이 사회초년생·대학생·신혼부부를 위한 정책인가

- 전용 49㎡(구 22평형) 전세환산 시 2.9억원 3.3㎡당 서울 4분위 보다 비싸 -

서울시는 어제 역세권 청년주택 1호인 한강로2가(삼각지역) 청년주택 민간임대분의 최초임대료를 발표했다. 총 1,086세대이며 이중 763세대는 민간임대, 323세대는 공공임대이다. 서울시가 매입해 저렴하게 공급되는 공공임대는 준공60% 시점에 입주자를 모집한다. 그간 서울시는 경실련과 서울시의회, 국회 등이 민간임대분의 고가 임대료 우려를 지속적으로 제기하면 “용적률 등 혜택을 주는 만큼 청년들이 입주 가능 할 수 있도록 시세의 90%선에서 최대한 저렴하게 공급할 것”이라고 자신해 왔다. 그러나 어제 발표된 임대료는 서울시가 자신했던 ‘저렴’과는 매우 먼 가격이다. 이목이 집중된 1호사업에서 마저 이같은 고가임대료로 공급된다면 관심에서 멀어진 이후에는 주변시세에 비해 더욱 비싼 가격으로 공급될 것으로 우려된다. 경실련은 2030청년주택의 고가임대료가 현실이 된 만큼 시장의 임대주택 확대라는 치적을 위해 무리하게 추진하는 사업의 종단을 재차 촉구한다.

[1] ‘3인 세어’ 임대료는 보증금 7116만원, 임대료 12만원이 아니라, 보증금 2.1억 임대료 36만원

서울시는 가격이 저렴함을 과대포장하기 위해 세어하우스란 개념을 도입하고 전용면적 49㎡(구 20평형)의 주택을 보증금 7,116만원, 임대료 12만원으로 공급하는 양 발표했다. 이는 3인 세어주택의 1인당 가격으로 3인이 내는 보증금과 임대료를 모두 합하면 보증금 2.1억, 임대료 36만원이다. 그것이 아니라면 1인당 면적으로 계산해 전용면적 15㎡의 주택을 보증금 7116만원, 임대료 12만원에 거주하는 것이다. 실제 1인단독(전용 19㎡)는 임대보증금 9,500만원, 월 임대료 16만원이다. 2인 세어의 경우 임대보증금 1.7억, 임대료 30만원이다.(1인당 면적 계산시 전용 20㎡, 보증금 8800만원, 임대료 15만원) 3명에서 같이 살지만 각각 돈을 따로 계산하니 그 값에 거주한다고 호도하고 있는 것이다.

[2] 3.3㎡당 임대료 최대 2300만원 서울시평균 1617만원, 용산구 평균 1880만원 보다 훨씬 높아.

서울시는 임대보증금 비율이 낮을수록 임차인의 부담이 커지는 것을 고려해 임대보증금 비율을 최소 30%이상으로 하는 반전세로 공급하도록 할 계획이다. 그러나 시세가 비싼 역세권에 공급하다 보니

청년층이 부담하기에는 여전히 부담스러운 수준이다.

<표1> 삼각지 2030청년주택 민간임대 임대료와 전세전환가격 현황

(단위 : 만원)

유형	전용면적 (구 평형)	보증금 30%			보증금 70%		
		보증금	임대료	전세전환가	보증금	임대료	전세전환가
사회초년생, 대학생	19㎡(8평)	3,950	38	1억 3,070	9,485	16	1억 3,325
	49㎡(22평) -3인 세어	8,520	87	2억 9,400	21,348	36	2억 9,988
신혼부부	39㎡(17평)	7,500	73	2억5,020	18,159	31	2억 5,599
	49㎡(22평)	8,500	84	2억 8,660	20,805	35	2억 9,205

주1) 서울시가 발표한 보증금과 임대료를 토대로 지난해 3분기 도심권 아파트 전월세전환율 5%를 적용해 전세가격으로 전환함.

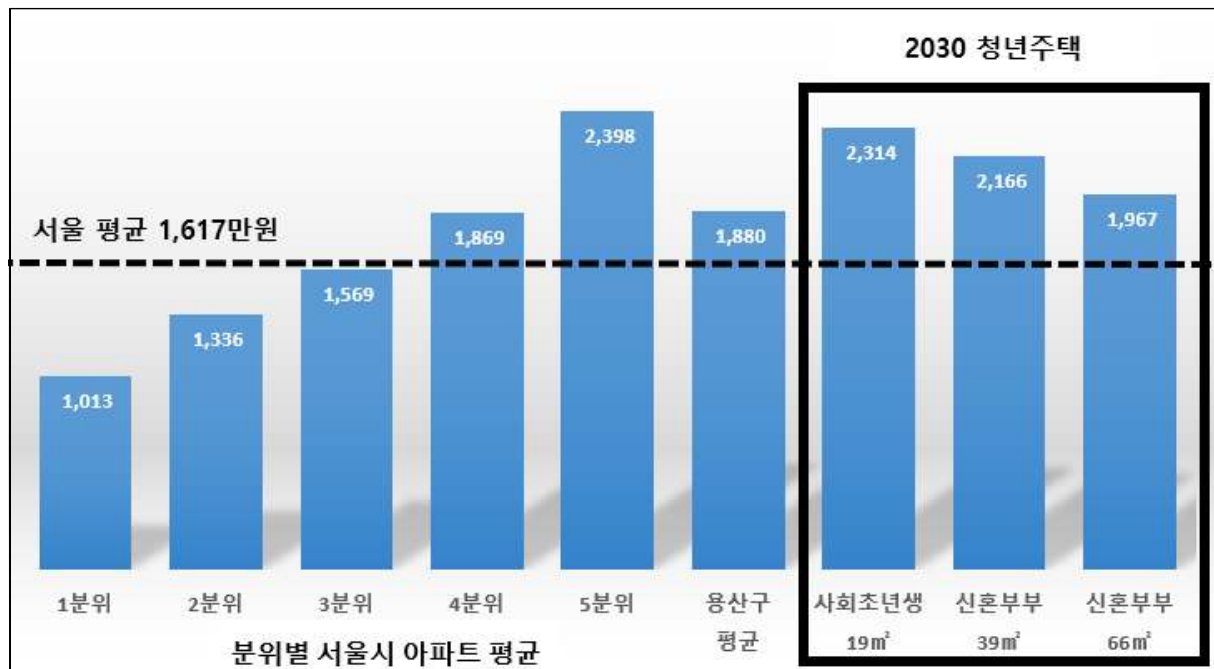
주2) 공급면적은 SH공사가 공급하는 타 임대주택의 전용면적당 공급면적 비율을 적용해 산출함.

주3) 3인세어 주택은 3인의 임대보증금과 월임대료를 합한 총액으로 적용함.

청년주택의 임대료 형태인 반전세는 보증금에 따라 월임대료가 변해 비교가 쉽지 않다. 가격 수준을 확인하기 쉽도록 서울시가 단위전환보증금으로 면적당 임대료를 환산한 것과 같은 방식으로 임대료 전액을 전세가격으로 전환해 비교를 실시했다. <표1>과 같이 3인이 함께 사용하는 49㎡형의 임대료 총액은 보증금 2.1억, 월 임대료 36만원이다. 이를 전세가로 환산하면 3억원에 이른다. 신혼부부 39㎡형과 66㎡형도 각각 2.6억원, 2.9억원에 달한다.

<그림1> 3.3㎡당 서울시 분위별 아파트 평균 전세가격과 2030청년주택 비교

(단위 : 만원)



자료) 분위별 서울시 아파트 평균 전세가격, 서울시 용산구 평균 전세가격 : 국민은행, 「KB주택가격동향」

주)전용면적 기준. 2030청년주택은 보증금, 임대료를 전세가격으로 전환한 금액임. <표1>참고.

서울시는 주변거래를 전수조사 한 결과 임대료가 시세대비 약 86%수준이라고 주장하고 있다. 그러나

위 <그림1>과 같이 이는 사실이 아니다. 전세가로 전환한 주택유형별 임대료에서 전용면적당 가격을 산출해 시세와 비교했다. 서울시의 지난해 12월 기준 분위별 3.3㎡당 아파트 전세가격 평균은 1분위(하위 20%)가 1,013만원, 2분위 1,336만원, 5분위(상위20%)가 2,398만원이다. 서울전체 평균은 1617만원, 청년주택이 위치한 용산구 평균은 1880만원이다.

그에 반해 청년주택3.3㎡당 임대료는 사회초년생 19㎡가 2314만원, 신혼부부 39㎡가 2166만원, 66㎡가 1967만원으로 지하철 역 주변 500m 이내 역세권 주택에 비해서는 저렴할지 몰라도 주변 시세, 서울시 전체 시세에 비해서는 굉장히 비싸다. 임대주택 확대를 위해 역세권을 개발해 공급한다는 명분을 감안하더라도 ‘보통’ 청년들이 감내할 수 있는 수준인지 의문이다. 이는 이미 시세가 비싼 역세권에 공급되는 2030청년주택이 근본적으로 넘어설 수 없는 한계로, 실제 청년들이 부담할 수 있는 수준의 주택을 공급하기 위해서는 정책의 전면 수정이 불가피 하다. 가격을 훨씬 낮추고 역세권이 아닌 곳에 공급하는 것이 청년들에게는 더욱 큰 도움이 된다. 그것이 아니라면 역주변에 살려면 비싼 가격 감수하라는 것인가.

[3] 시장 업적 달성위해 토지주에게는 특혜를 주고, 청년들에게는 고가임대료를 부담시키는 정책 중단하라

2030청년주택은 토지주들의 참여를 이끌기 위해 의무임대기간 이후 분양전환과 용도변경이라는 특혜를 제공한다. 용도변경을 통해 토지가격이 수배로 상승하고, 8년간 고가임대료로 수익까지 낼수 있다. 삼각지역 지구의 경우 기존 3종주거지역이던 토지가 일반상업지역으로 바뀌면서 250%이던 용적률이 964%로 늘어나면서 수배 가격이 상승할 것으로 예상된다. 지난해 7월 경실련이 조사한 자료에 따르면 삼각지역 주변 3종주거용지는 3.3㎡당 6400만원, 상업용지는 1.9억원에 달했다. 결국 토지가격 상승을 노리고 투기가 발생할 수밖에 없으며, 서울 전역 역세권의 토지값 상승이 우려된다.

청년들의 주거를 걱정하는 서울시의 고민은 백번 옳다. 그러나 현재의 방식은 결코 옳지 않다. 경실련은 이미 토지를 전면 수용해 토지임대건물분양주택으로 공급하는 것이 공공이나 청년들 모두에게 훨씬 득이 됨을 분석을 통해 제안한바 있다. 4만호의 임대 주택을 위해 고가의 16만호 뉴스테이를 서울 전역에 공급하는 정책은 박원순 시장이 외쳐왔던 청년정책이 결코 아님을 명심해야 할 것이다. <끝>

[별첨] 역세권 청년주택 1호(한강로1가) 민간임대주택 최초 임대료(서울시 자료)

(단위: 만원)

임대보증금 비율			30%		50%		70%		
공급유형	전용면적 (㎡)	세대수	임대보증금	월 임대료	임대보증금	월 임대료	임대보증금	월 임대료	
사회초년생, 대학생	1인단독	19	128	3,950	38	6,775	27	9,485	16
	2인세어	39	136	3,750	35	6,296	25	8,814	15
	3인세어	49	298	2,840	29	5,083	20	7,116	12
소 계		562	-	-	-	-	-	-	
신혼부부	39	71	7,500	73	12,971	51	18,159	31	
	44	64	8,200	79	14,079	56	19,711	33	
	49	66	8,500	84	14,861	59	20,805	35	
소 계		201	-	-	-	-	-	-	
합 계		763	-	-	-	-	-	-	