



- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(본부장 김헌동)
- 문의 : 경실련 부동산건설개혁본부 김성달국장, 최승섭 팀장(02-3673-2146)
- 시행 : 2019. 08. 07.(총 3매)

## 5개 건설사 ‘로또택지’ 당첨으로 6조3천억원 분양수익 챙겨

- 호반, 중흥 등 당첨 상위 5개 건설사 수십개 계열사 동원 벌폐입찰로 전체의 30% 독점
- 건설사 배불리는 공공택지 민간매각 중단하고, 기분양된 택지 직접시공토록 해야

경실련이 서울신문과 함께 송언석 자유한국당 의원을 통해 입수한 ‘LH공사 공동주택용지 블록별 입찰 참여업체 및 당첨업체 현황’을 분석한 결과, 공공택지가 건설사들의 이득을 보장하는 수단으로 전략한 것이 여실히 드러났다. 일각에서는 로또분양은 안된다며 분양가를 높여야 한다고 주장하지만 지금의 분양가로도 건설사들은 수천억원의 분양수익을 거둬간 것으로 나타났다. 특히 소수의 중견 건설사들이 상당부분의 공공택지를 차지했다. 이들은 공공택지 당첨 확률을 높이기 위해 시공능력이 없는 수십개의 계열사를 동원했다. 국민들의 토지를 강제로 수용한 공공택지가 건설사들의 먹잇감이 되지 않도록 택지를 사들인 경우 반드시 토지매입 건설사의 직접시행, 시공을 의무화해야 한다. 근본적으로는 공공택지의 민간매각을 중단하고 전부 공공이 직접 공급해야 한다.

상위 5개 건설사, 수십개 페이퍼컴퍼니 동원하여 택지의 30% 독점(면적기준 31.8%)

<표1> 토지 매입 상위 5개 건설사 현황

	필지수		면적		공급가격 총액
	개수	비율	평	비율	
전체	473		6,178,140		
5대 건설사 소계	142	30.0%	1,962,306	31.8%	10조 5,666억원
중흥건설	47	9.9%	722,468	11.7%	3조 928억원
호반건설	44	9.3%	565,366	9.2%	3조 1,419억원
우미건설	22	4.7%	289,841	4.7%	1조 8,539억원
반도건설	18	3.8%	237,753	3.8%	1조 7,296억원
제일건설	11	2.3%	146,876	2.4%	7,485억원

주) 필지수와 면적 비율은 전체필지수와 면적대비 비율

지난 10년간 LH 택지 공급현황 자료를 분석한 결과, 토지를 가장 많이 가져간 건설사는 중흥, 호반, 반도, 우미, 반도, 제일건설 순으로 나타났다. 이들 5개 건설사가 가져간 필지는 전체 473개 중 142개, 30%에 달한다. 면적기준으로는 전체 618만평 중 196만평, 32%를 가져갔다. LH가 국회에 제출한 자료와 공급 공고문 등을 통해 공급가격을 조사한 결과, 총 10조 5,700억원에 달했다. 이중 호반이 3조 1,419억원(5대 건설사의 29.7%), 중흥이 3조 928억원(5대 건설사의 29.3%)의 토지를 매입해 상위 5개 건설사 안에서도 압도적으로 많았다.

### 아파트 분양으로 상위 5개 건설사 6조원 분양수익 추정

상위 5개 건설사가 추첨으로 매입한 필지 중 아직 분양하지 않은 필지와 임대주택 필지를 제외하고 102개 필지에서 분양이 이뤄졌다. 입주자모집공고문을 통해 평균 건축비, 토지비, 분양가를 산출한 결과 5개 건설사의 분양수입은 26조 1,824억원, 평균 한 채당 3.2억원이다. 하지만 경실련이 LH매각 금액(건설사 매입금액), 적정건축비, 이자 등 부대비용 등을 고려한 적정분양원가는 19조 9,011억원, 평균 한 채당 2.4억원으로 분양수익은 6조 2,813억원, 평균 한 채당 8천만원으로 추정된다. 분양매출 기준 수익률은 24%에 달한다.

※ 경실련 적정분양가는 LH공사 판매 택지비, 이자 및 부대비용(택지비의 10%), 적정건축비(LH공사, SH공사 자료를 통해 산출했던 건축비 기준, 2010년 이전까지 평당 350만원, 2010-2015년 평당 400만원, 2015년 이후 평당 450만원)를 적용해 추정

<표2> 토지 매입 상위 5개 건설사 분양수익 추정

(단위 : 억원)

	분양단지수	가구수	분양매출	공급원가	분양수익	수익률
5대 건설사 소계	102	80,818	26조1,824	19조9,011	6조2,813	24%
호반건설	31	26,057	8조3,319	6조1,606	2조1,713	26%
중흥건설	31	24,624	7조3,634	5조4,616	1조9,019	26%
우미건설	15	11,975	4조2,793	3조3,234	9,559	22%
반도건설	16	11,593	4조2,144	3조4,313	7,831	19%
제일풍경패	9	6,569	1조9,934	1조5,241	4,692	24%

건설사별로는 호반건설이 2조 1,700억원, 중흥건설이 1조 9,000억원, 우미건설이 9,600억원 순이다. 반도건설이 19%의 수익률을, 나머지 4개 건설사는 20% 이상의 수익률을 나타냈다.

호반건설의 경우 추첨으로 당첨된 필지 이외에 10개 필지를 다른 업체로부터 전매로 취득해 이중 9개를 분양했으며 이를 통해서도 4,500억원의 추가수익이 예상된다. 나머지 4개 건설사가 전매로 매입한 토지가 총 4개 밖에 되지 않는 것과 차별된다. 기존 추첨으

로 낙찰받은 토지와 전매로 매입한 토지에서 분양한 아파트 수익을 합하면 총 수익은 2조 6,200억원으로 늘어난다.

### 건설사 배불리는 공공택지 민간매각 중단하고 기 분양 토지는 직접시공토록 해야

이처럼 국민들의 땅을 강제수용해 조성한 공공택지가 무주택 서민들의 주거안정과 집값 정상화가 아니라 건설사들의 이득의 수단으로 변질되어 왔다. 일부에서는 저렴한 분양가로 수분양자가 수억원의 시세차익을 가져간다면 로또분양이라고 분양가를 높이라고 주장하지만, 현재 분양가로도 건설사들은 매출액대비 20%이상, 수천억원의 이익을 가져간다. ‘로또 분양’을 막기위해 분양가를 지금보다 높일 경우 건설사들의 분양수익은 더욱 늘어난다.

이는 중견건설사가 토지를 가져가는 대형건설사가 가져가는 마찬가지이다. 공공택지 사업으로 막대한 이득이 보장되지만 시공능력이 있는 건설사에게 토지를 주는 것이 아니라 추첨을 통해 공급하다 보니 건설사들은 페이퍼컴퍼니를 무분별하게 늘려왔고, 토지 전매 등으로 편법승계, 시공능력도 없는 건설사들의 불로소득의 수단이 되어 왔다. 시공능력도 없는 페이퍼컴퍼니를 통해 입찰에 참여하고 이후 고분양으로 막대한 불로소득을 취하는 등 지금의 공공택지 공급방식은 공공택지 조성 목적과 전혀 부합하지 않을뿐더러 건설사들의 불법거래만 부추길 뿐이다.

따라서 기존에 매각된 택지의 경우 불법전매 여부를 철저히 조사하여 불법이 드러날 시 관계자에 대한 엄중처벌이 이루어져야 한다. 또한 반드시 택지를 매입한 사업자가 전매하거나 직접시공하지 않을 경우에는 택지를 환수해야 한다. 근본적으로는 공공택지는 건설사들에게 매각하지 않고 공공이 보유하고 장기임대와 건물만 분양하는 방식의 토지임대건물분양주택을 공급하는 것이 공공택지 조성 목적에 부합하다. 문재인 정부는 3기 신도시가 지금까지의 공공택지 개발 방식으로 공급되어서는 정책목표를 달성하기는커녕, 건설사들의 막대한 이득보장과 투지를 유발할 수밖에 없음을 명심해야 한다.