

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(본부장 김헌동),
- 문의 : 경실련 부동산건설개혁본부 김성달국장, 장성현 간사(02-3673-2146)
- 시행 : 2019. 10. 4.(총3매)

무주택 서민 위한다던 10년 후분양주택 LH공사 먹잇감인가?

- 입주 10년 후분양 주택가격 3배로 부풀려 2조4천억원 규모 부당이득 챙기려 해
- 국토부가 승인한 LH공사 등 공공이익은 1천억, 10년 후 공공이익은 8.7조원 예상
- LH공사는 입주서민을 상대로 바가지 씌우지 말고 법대로 분양전환해야

경실련 분석결과 LH공사가 10년 전 공급한 판교 10년 주택을 시세기준 분양 전환할 경우 추정이익이 2조 4천억원에 이를 것으로 나타났다. 여기에 이미 택지를 팔거나 아파트 분양을 통해서 가져간 이익까지 고려하면 총 8조7천억원의 이익 발생이 예상된다. 이는 국토부가 승인한 법정이익 1천억의 87배에 해당한다.

<표> 10년 임대주택 분양전환에 따른 개발이익 추정

구분	세대수	공급 면적 (평균)	최초주택 가격 ¹⁾ (적정가)	분양전환 예정가 ²⁾	분양전환수익		
					평당	호당	총액
중소형 (85㎡이하)	1,884	25평	710	2,490	1,780	4.5억	8,400억
중대형 (85㎡초과)	2,068	42평	870 ¹⁾	2,660	1,790	7.5억	1조5,600억
소계	3,952	34평	810	2,600	1,790	6.1억	2조4,000억

주)최초주택가격(적정가) 중소형은 내공개가, 중대형은 경실련 추정가이며 조성원가 기준

2) 분양전환예정가는 백현동, 산운마을 등 10년 주택 주변 아파트 시세의 80%

10년 주택(10년후 분양전환)은 참여정부가 당장에 돈이 부족해서 분양주택을 마련하기 힘든 빈곤층 등 특수계층의 내 집 마련을 돕기 위해 도입한 공공임대주택으로 2006년 3월 판교에 최초로

6,041세대가 공급되었다. 당시 판교신도시부터 공영개발 방식을 도입한다는 정책에 따라 LH공사가 이중 3,952세대를 공급했다. 당시 LH공사가 공개한 중소형 분양가격은 평당 710만원으로 25평 기준 1억8천만원이다. 그리고 관련법에 따라 10년 후 분양전환가격은 최초주택가격 보다 낮은 가격으로 분양 전환해야 마땅하다. 더군다나 임대주택용지는 강제수용한 땅을 무주택서민 위해 공급한다는 명분으로 조성원가의 60~85%로 건설사와 LH공사 등에게 넘겼다.

그러나 국토부, LH공사 모두 10년 주택의 분양전환가격을 최초 주택가격이 아닌 시세기준 감정가로 전환하겠다는 입장이다. 때문에 LH공사 뿐 아니라 부영 등 민간건설사(2,089세대 공급)들도 시세기준 감정가로 막대한 폭리를 취할 상황이다.

최근 LH공사는 산운마을 10년 주택의 분양전환을 위해 감정평가를 의뢰하였다. 경실련 조사결과 10년 주택이 위치하고 있는 산운마을, 붓들마을, 원마을, 백현마을 등의 2019년 9월 기준 시세는 평당 2,700만원 ~ 4,000만원 정도이며, 평균 3,300만원(중소형 3,000만원, 중대형 3,500만원)이다.

따라서 시세의 80%로 분양 전환할 경우 LH공사에게 돌아갈 이익은 평당 1,790만원, 3,952세대 전체로는 2조4천억원의 이익발생이 예상된다. 호당 평균 6억1천만원이나 된다.

2005년 정부는 판교신도시건설 이익은 1천억이라고 발표했다. 그러나 10년이 지나 경실련이 판교 택지판매현황 및 아파트 분양현황을 분석한 결과 LH공사, 경기도, 성남시 등 공사사업자의 개발이익은 6조3천억으로 추정된다(2019.5.14 발표). 10년 주택 분양전환 수익까지 고려하면 LH공사 등 공공의 이익은 8조7천억원까지 증가할 것으로 예상된다. 이는 10년전 국토부가 발표한 판교 개발이익 1천억원의 87배에 해당한다. 이는 국가가 승인한 이익금액을 초과한 금액으로 국가를 속여 추가로 발생한 이익은 전액 국가가 환수를 해야 마땅하다. 또 특정 민간 기업에 엄청난 수익을 안기기 위해 이런 부당이득을 챙기는 것이라면 검찰은 즉각 수사를 해야 마땅하다.

10년 주택 입주자들은 10년 전 입주자모집 당시 공개된 당초주택가격에 따라 분양 전환된다는 기대를 갖고 입주계약을 체결했다. 당시 분양 아파트를 사기 어렵고 자금이 부족한 사람들을 상대로 정책을 도입했다는 정부의 발표를 믿었기 때문이다. 임대주택법 시행규칙에서도 분양전환가격과 관련해서는 '감정평가금액을 초과할 수 없다'라고만 규정되어 있을 뿐 분양전환가격에 대한 기준은 규정하고 있지 않다. 따라서 당연히 모법인 주택법에 따라 분양가상한제의 적용을 받아 분양전환 가격이 산정되어야 한다. 10년 주택은 분양전환시기만 10년 뒤로 미뤘을 뿐 엄연히 무주택 서민을 위한 공공분양주택이기 때문이다.

문재인 정부 이후 도시재생뉴딜, 다주택자 세금특혜 등의 투기조장정책으로 강남집값만 한 채당 5억원이 올랐으며, 판교도 평균 2억원 이상 상승했다. 정부의 실책으로 집값을 잔뜩 올린 것도 모자라 10년전 분양전환가격을 약속받은 무주택 서민들인 입주민들에게 공공이 관련법에 어긋나는

영통한 기준을 적용, 바가지를 씌워 부당한 이득을 가져가겠다고 공공기업이 존재해야 할 이유가 없다. LH공사는 관련법에 따라 당초주택가격 기준으로 분양전환가격을 책정하고 무주택서민을 위한 공공기업으로 거듭나야 한다.

* 별첨 <공공사업자 판교개발이익 추정>

		경실련 추정 (2019년5월)		국토부 발표 (2005년3월)	
		만원/평	총액	만원/평	총액
매출	택지판매	아파트	910	4조 2,640	
		단독연립, 근린생활	770	1조 9,610	
		상업, 벤처업무	2,320	4조 9,940	비공개
		공공시설	520	1조 2,130	
		소계		12조 4,220	
	아파트 분양	510	1조 5,000		
	임대수입		2,860		
	소계	1,220	14조 2,080억		
사업비	택지조성원가	530	6조 1,690억 ²⁾	743	7조 9,688억 ³⁾
	아파트 건설	400	1조 7,060억		
	국민임대 건설	(300)	(3,470억)		
	소계	680	7조 8,750억		
개발이익(공공사업자)		540	6조 3,330억		1천억
채권판매수익(정부)		1,130	1조 6,770억		
개발이익 계		690	8조 90억		
비고(유상면적)			117만평		107만평

주1) 2004년 12월 기준 정부가 승인한 실시계획의 사업비

2) 국토부가 공개한 판교 사업비 7조 9,688억원에서 부풀려진 공사비나 근거가 불분명한 광역교통부담금 제외

3) 2005년 3월 건교부가 공개한 판교사업비

4) 경실련 추정 판매가는 1차는 예정가액 기준이고, 2차는 매각현황 등을 참조하여 수정함

5) 국민임대 건설비(평당 300만원)은 재정 및 주택도시기금 지원사항으로 사업비에 고려하지 않음

자료 : 경실련 보도자료(2019.5.14)