



수신 : 각 언론사 경제부 · 정치부 · 사회부 · 시민사회담당

발신 : 경실련 토지구획위원회(위원장 조정훈, 감정평가사)

담당 : 경실련 부동산팀(정택수 부장, 02-3673-2146)

제목 : [성명] 건설업자 살리기 위한 매입임대 세금 퍼주기 즉각 중단하라! (총 3매)

보도일자 : 2024. 02. 22.(목) (배포 후 즉시)

배포일자 : 2024. 02. 22. (목)

건설업자 살리기 위한

매입임대 세금 퍼주기 즉각 중단하라!

건축비만 조금 낮춰 매입하는 방식은 혈세낭비 막을 수 없어

윤석열 정부는 건설원가 이하로 주택매입 가격기준 다시 세워야 한다!

오늘 LH는 매입임대주택 관련 업무체계를 개선하고 올해 총 27,553호를 매입하겠다는 계획을 밝혔다. 가장 중요한 가격기준의 경우, 매입유형별로 합리적 시장가격 매입을 위해 사업방식별로 가격체계를 보완하겠다고 한다.

지난해 경실련은 감정가 기준 매입임대주택 매입이 혈세를 낭비할 뿐만 아니라 집값 상승을 부추긴다고 비판했다. LH는 경실련의 비판을 일부 수용하여 매입가격 기준을 건설원가로 낮추었다. 매입가격이 낮아지자 업자들이 매입임대 사업을 외면했고 2023년 매입임대주택 매입실적은 목표치 2만476호의 23% 수준인 4610호로 나타났다.

올해 들어 윤석열 정부는 4월 총선을 의식한 듯 토건정책을 잇달아 발표하고 있다. 국토부와 LH는 지난달부터 매입임대주택 가격 기준을 다시 감정가 수준으로 완화하겠다고 밝혔다. 이번 발표에 따르면 약정매입주택의 경우 물량의 약 83%는 감정평가금액을 매입가격으로 산정하지만 수도권 100호 이상 지구에 한하여 토지비는 감정가액, 건축비는 민간업체 사업비를 가격체계에 적정 반영하여 책정하겠다고 한다. 준공형 주택의 경우 토지는 감정가액, 건물은 제조달원가의 90%로 매입가격을 책정할 예정이다.

토지비는 감정가로 하면서도 건축비를 일부 낮추는 방식은 감정가 기준 매입가격 책정이 혈세낭비로 이어진다는 비판을 의식한 것으로 보인다. 그러나 건축비를 조금 낮춘다고 해서 혈세낭비 논란은 결코 해소될 수 없다. 매입임대주택 상당수가 수도권에서

이루어지는데 건축비보다 토지비의 비중이 훨씬 크다. 토지비가 아닌 건축비를 낮춘 것은 업자들에게 매입가격을 최대한 높게 보장해주기 위한 꼼수로 보인다. 특히 약정 매입임대주택의 경우 기존의 주택을 허물고 그 자리에 다세대주택을 짓는 방식으로 공급된다. 개발업자들이 기존에 매입한 토지매입비용은 저금리 부동산 활황기의 고전세, 고분양가를 기준으로 매입한 가격이다. 개발과정에서 발생하는 이익이 모두 토지비에 반영되기 때문에 토지비는 더욱 높게 나타날 수 있다.

국토부와 LH는 지금 당장 매입임대 가격기준 완화를 철회하고, 건설원가 이하로 매입 가격 기준을 세워야 한다. 또는 부동산시장 침체로 인하여 토지거래가 없는 경우에 현실을 반영하여 토지가격을 평가할 수 있는 구체적인 산정기준을 제시하여야 한다. 매입가격 거품이 빠지고 시장상황에 따라 조정된 시장가격이 반영될 수 있도록 매입절차와 감정평가방식을 개선해야 한다. 매입임대주택은 엄격한 기준에 따라 저렴하게 매입하고, 절약된 비용은 영구·국민·50년·장기전세 등 진짜 장기공공주택을 확충하는데 사용해야 한다.

LH 등 공기업들은 집값이 폭등하던 시기에도 시세(=감정가)대로 주택을 매입하여 혈세를 낭비하고 집값을 자극했다. 공기업들이 부동산 시장 자율적 조정을 통하여 토지가격이 낮아지는 것을 방해하고 부동산 가격폭등기의 높은 거래가격을 기준으로 토지감정가격을 산정하여 비싼 가격에 집을 사들인다면 이제 겨우 안정세를 찾아가고 있는 집값도 또다시 들쭉날쭉할 수 있다. 윤석열 정부가 주거안정을 바라는 국민의 목소리에 귀 기울이지 않고 소수 건설업자와 부동산 부자를 위한 정책을 계속 펼친다면 국민의 심판을 피하기 어려울 것이다.

2024년 2월 22일

경제정의실천시민연합

<그림 1> 강북 매입임대 아파트 구입 금액과 SH 공공아파트 건설원가 비교



※ 전용면적 24㎡ 주택 36호 구입