



□공동대표:권영준·정미화·신철영·정념·김형태 □상임집행위원장: 김 호 □정책위원장:임효창 □사무총장:윤순철
03085서울·종로·동숭3길26-9 Tel.02-765-9731 Fax.02-741-8564 www.ccej.or.kr withccej 후원 008-01-0567-507(국민)

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(김헌동 본부장), 도시개혁센터(이사장 백인길)
- 문의 : 부동산건설개혁본부(김성달국장, 윤은주간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 4. 20.(총 2매)

집값만 폭등시키는 고분양가 공공재개발 당장 중단하라

흑석2구역 13억? 공공재개발이 제일 비싼 분양가 만들었다

바가지분양 허용하는 공공재개발, 공기업·건설사 토지주 배만 불릴 뿐

토건족, 재벌, 공기업과 투기세력 배만 불리는 특혜남발 멈춰라

바가지 분양 중단하고 서민위한 2억대 건물분양, 장기공공 공급해야

정부가 추진중인 공공재개발 첫 사업지로 선정된 흑석2구역의 예상 분양가가 민간보다 높은 수준으로 공개됐다. SH와 흑석2구역 추진위원회가 지난 16일 개최한 주민설명회에 따르면 흑석2구역 예상 분양가는 평당 4,224만원, 전용면적 84㎡ 기준 13억이다. 이는 흑석2구역 중에서 가장 비싼 가격이다. 경실련은 고분양가로 부동산 거품을 빼기는 커녕 집값만 폭등시키는 공공재개발을 당장 중단할 것을 촉구한다.

정부는 LH 땅투기 의혹으로 인해 공기업 신뢰가 무너진 상황에서도 공공재개발 정책을 철회하지 않고 있다. 3월 말 공공재개발 2차 후보지 16곳을 발표하고, 4월 7일 공공재건축 후보지 5곳을 연이어 발표하며 공공재개발·재건축을 강행하겠다는 입장이다. 2.4대책 후속으로 역세권, 준공업지 등 도심개발 후보지들도 연이어 발표하며 대규모 공급정책을 밀어붙이려 하고 있고, 집권여당 의원들은 종부세 완화 법안까지 발의했다. 때문에 서울집값 상승세는 지속되고 있고, 압구정 80억 등 최고가 거래가 속속 등장하고 있다. 흑석2구역 고분양가 책정은 공공성을 상실한 공공이 주도해서 집값 폭등만 일으킬 것을 보여주는 전형적인 사례이다.

문재인정부에서의 집값상승은 공급부족이 아닌 정부의 잘못된 투기조장책과 구멍뚫린

규제정책 때문이다. 임대사업자에 대한 막대한 세제 및 대출 특혜로 집값이 올랐고, 3기 신도시, 공공재개발, 수도권 127만호, 83만호 등 공급확대책이 발표될 때마다 집값이 상승했다. 따라서 정부의 고장난 공급시스템 개선없이 공기업의 집장사·땅장사, 민간의 바가지 분양이 유지되는 한 공급확대책은 토지주, 땅부자, 공기업, 건설업계 등을 위한 투기조장책이 될 수밖에 없다. 특히 선분양제를 허용하면 민간도 예외없이 분양가상한제를 의무화해야 함에도 불구하고 공공재개발 시 분양가상한제를 제외한다는 것은 말이 안 된다. 정부가 공공재개발로 포장하여 토건사업을 남발, 투기를 조장하겠다는 것과 다름없다.

경실련 조사결과 세운 도심재개발 사업은 민간기업과 SH공사가 각각 참여 진행했지만, 임대주택 비중은 15%로 모두 막대한 부당이득만 취했을 뿐 세입자 재정착률도 저조했다. 15% 임대주택 조차도 정부가 예산을 들여 매입하는 것으로 절대적으로 개발이익환수장치가 부재하다. 따라서 무주택 세입자와 도시 서민을 쫓아내고 개발이익 환수도 제대로 되지 않는 재개발·재건축의 고장 난 시스템을 개선하지 않고 재개발·재건축을 통한 공급확대만 주장하는 것은 집값 상승을 더 부추길 뿐이다.

결국 공공재개발·재건축은 기존 토지주, 건설사, 투기세력에게 돌아가던 이익을 공공이 누리기 위해 용적률완화 등 기성시가지내 난개발을 공공이 앞서서 조장하는 공공사업이며, 투기세력을 확산하는 결과를 초래하는 사업으로 나타나고 있다.

집값안정을 위해 필요한 공급은 무주택서민들이 살 수 있는 저렴한 공공주택 확충이고, 지금처럼 미친 집값을 잡지 않는 한 민간토지를 활용해서는 얻어질 수 없다. 이미 정부가 이미 확보한 용산정비창, 강남 서울의료원 토지, 불광동 혁신파크 등과 국공유지들을 공영개발방식으로 개발하면 무분별한 공급확대 계획이 아니어도 집값 거품을 제거할 수 있다. 지금이라도 공기업이 추진하는 위례신도시, 수서 신혼희망타운 등의 신도시 등 공공이 보유한 토지에는 건물만 분양해 평당 600만원대, 2~3억대 아파트가 시장에 공급되면 주변 집값 거품도 빠진다.

경실련은 서민주거안정은커녕 집값을 더 올리고 토지주, 공기업, 건설사, 투기세력 등에게 막대한 특혜만 안겨줄 공공재개발·재건축을 즉각 중단하고, 서민들의 내집마련을 위한 2억대 건물분양 아파트, 20년 거주 장기공공주택 공급 등의 집값안정책을 시행할 것을 촉구한다.“끝”

2021년 4월 20일

경제정의실천시민연합