



□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](http://www.ccej.or.kr) withccej 후원 008-01-0567-507(국민)

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(김헌동 본부장) / 도시개혁센터(백인길 이사장)
- 문의 : 도시개혁센터(김성달 국장, 윤은주 간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 7. 13. (총 16매)

[가짜 짝퉁 말고, 국민이 원하는 진짜 공공주택을 늘려라!④]

## SH 공공주택, 장부가는 128조 vs 시세는 74.1조, 1/5에 불과 자산을 낮게 평가해 부채율 높이지 말고 공정하게 시세대로 평가하라

SH 공공주택 10만세대 땅값 취득가 6.8조, 시세 68.2조 10배 됐다  
시세 최고 수서1단지 2.7조, 땅값상승 최고 대치1단지 109배로 상승  
서울시는 공공택지 매각 중단하고, 진짜 공공주택 확대에 적극 나서라

일시 : 2021년 7월 13일(화) 10시 30분,

장소 : 경실련 강당

- ◆ 제목 : SH공사 공공주택 자산현황 분석발표
- ◆ 사회 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
- ◆ 취지 발언 : 윤순철 경실련 사무총장
- ◆ 분석내용 발표 : 윤은주 경실련 도시개혁센터 간사
- ◆ 경실련 입장 등 :  
백인길 경실련 도시개혁센터 이사장(대진대 도시부동산공학과)  
조정흔 감정평가사(경실련 상집위원)

\*온라인(유튜브) 생중계 ▶ <https://www.youtube.com/withccej>

\*참여자선 변경될 수 있습니다.

경실련이 서울시 SH가 보유하고 있는 공공주택 등의 자산을 분석한 결과 SH의 공공주택(아파트) 토지시세는 총 68.2조원으로 취득가액의 10배나 되는 것으로 나타났다. SH공사는 공공주택 사업이 적자라서 땅장사, 바가지 분양이 불가피하다고 주장해왔지만 자산증가 효과를 감안하면 공공주택 사업이 결코 적자가 아님이 재확인된 것이다.

경실련은 지난 3월 SH가 2011년부터 2020년까지 지난 10년간 택지판매로 총 5.5조, 아파트 바가지 분양으로 3.1조의 부당이득을 챙겼을 것으로 추정된다고 발표했다. 이에 대해 SH는 해명자료를 통해 공적주택 건설사업 추진으로 매년 약 3,500억 수준의 손실이 발생해 공공분양사업과 택지매각을 통해 보전하고 있어 경실련 주장처럼 땅장사, 집 장사를 중단할 수 없다고 반박했다. 그러나 이는 공공주택의 자산가치를 고려하지 않은 매우 왜곡된 주장이며 앞으로도 장사를 하기 위한 변명에 불과하다.

이에 경실련은 SH가 보유한 공공주택 자산이 얼마인지 분석했다. SH공사가 국민의힘 하태경(부산해운대갑) 의원실에 제출한 'SH 자산 현황(2020년 12월 31일 기준)'에 따르면 SH가 1991년 이후 취득해서 보유하고 있는 공공주택은 13.1만호이며 취득가액은 22.1조(호당 1.7억)원이다. 이중 시세파악이 가능한 아파트(205개 단지, 9만9천세대)를 대상으로 취득가액, 장부가액, 시세를 비교분석했다. 시세조사는 KB국민은행, 다음부동산 등의 시세정보를 활용했다.

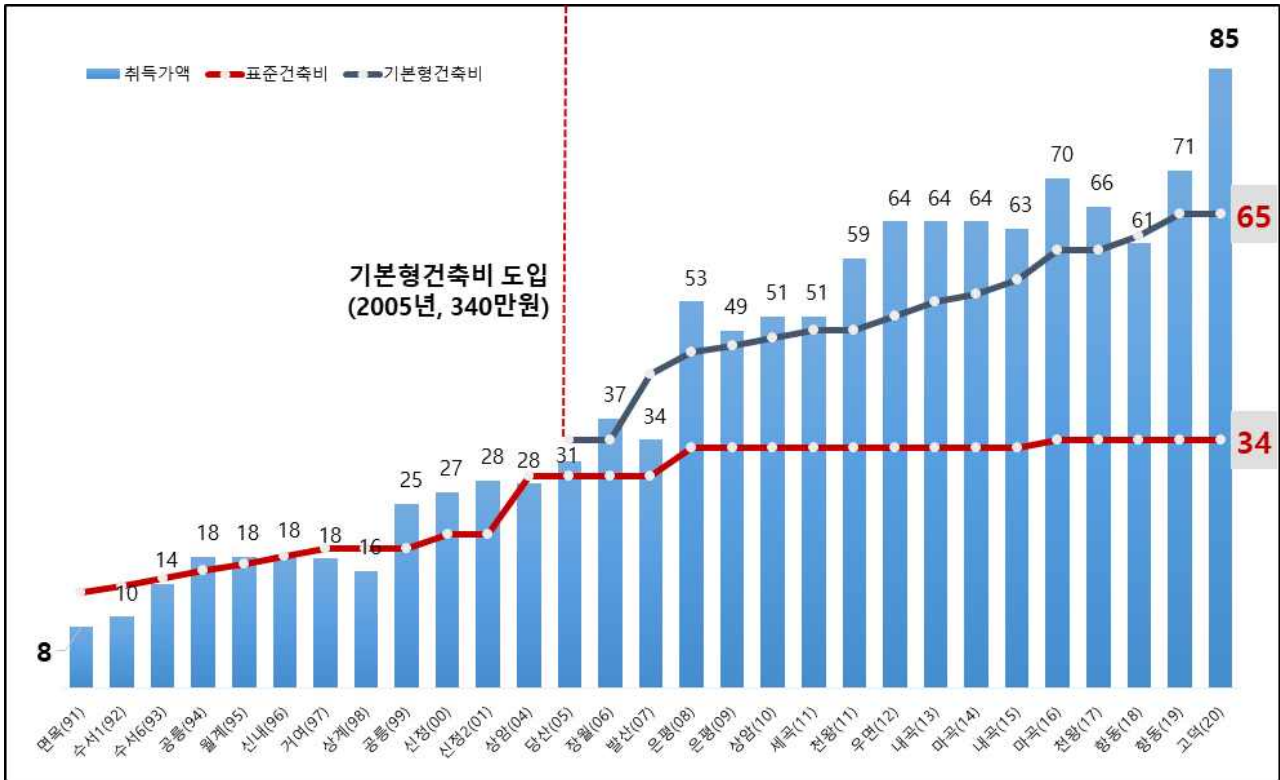
SH가 91년 이후 취득해서 보유하고 있는 공공주택(아파트)은 9만 9,484세대이며, 취득가액은 15조 9,628억(호당 1.6억), 장부가액은 12조 7,752억(호당 1.3억)이다. 역대시장별로 살펴보면 오세훈 시장때 3.2만호로 가장 많았고 이명박 시장때는 1,269만호로 가장 적었다. 취득가액은 91년~94년까지 호당 0.6억원이었지만 박원순 시장때는 2.4억으로 상승했고, 공급면적도 15평에서 23평으로 확대됐다.

토지와 건물로 구분해서도 살펴봤다. 연도별 토지평당 기준 토지취득가액을 살펴보면 1991년 취득한 중계는 토지평당 110만원이었지만 2020년 취득한 위례지구는 토지평당 1,100만원으로 1천만원 가량 상승했다. 특히 마곡지구는 980만원으로 비슷한 시기에 취득한 강남의 세곡, 내곡, 우면 등이 500만원대인 것에 비해 월등히 높았다. 현행법에서는 수도권 공공주택 용지를 택지조성원가의 60~85%로 공급기준을 정하고 있다. 강남도 아닌 마곡지구의 토지취득원가가 강남보다 비싼 것은 마곡지구 택지조성원가에 수용비 이외 기반시설 설치비 등을 무분별하게 포함시키면서 조성원가를 부풀리기 때문으로 의심된다.

건물취득가액도 가파르게 상승하며 법정건축비의 2.5배까지 높아졌다. 1991년 공급된 면목의 건물취득가액은 아파트 평당 83만원이었지만 2020년 고덕은 850만원으로 10배 상승했다. 건물취득가액은 건축비로 볼 수 있기 때문에 법정건축비와 표준건축비 및 기본형건축비와 비교가 가능하다.

[그림] SH 공공주택 건물취득가액(평당)

(단위:십만원)



2005년 이전까지만 해도 공공주택 건물취득가액은 표준건축비와 비슷한 수준이었다. 기본형건축비 도입 이후에도 오세훈 시장 때 취득한 상암, 발산도 기본형건축비보다 낮았다. 하지만 2008년 은평부터 건축비가 상승, 이후에 공급된 내곡, 마곡 등은 모두 기본형건축비보다도 높다. 기본형건축비 도입 이후 공공주택조차 표준건축비가 아닌 부풀려진 기본형건축비 수준으로 책정했으며 2020년 고덕 11단지지는 850만원으로 표준건축비의 2.5배나 된다. 게다가 SH공사가 분양원가 공개를 거부하며 실제원가보다 부풀려 시세에 근접한 분양가를 책정하며 임대아파트 건물취득원가까지 치솟고 있는 상황이다.

공공주택 자산의 현재 시세도 조사했다.

[표] SH 공공주택(아파트) 자산현황(1991~2020)

(단위:평,세대,억원)

구분	세대수	평균 공급면적	취득가	장부가	시세	상승액 (시세-취득가)	저평가 (장부가/시세)
205개 단지	99,484	20평	16.0조	12.8조	74.1조	58.2조	0.17배
			(1.6억)	(1.3억)	(7.4억)	(5.8억)	

\*자료 : SH가 하태경 의원실에 제출한 '공공주택 자산현황(2020년 12월 31일 기준)'

단지별 시세는 평당 1,800만원 ~ 9,100만원 만원까지 형성되어 있으며, 9만9천세대 전체로는 74.1조(호당 7.4억)원으로 추정된다. 취득가액보다 58.2조원 상승했고 5배가 됐다. 단지별로는 수서1이 2.7조(호당 12.3억)원으로 가장 높았고, 위례10 2조, 대치1 1.5조, 신정양천 1.4조, 세곡2 1.3조 순으로 시세가 높았다. 상위5위의 시세는 호당 평균 9.3억이었지만 장부가액은 1.3억에 불과했다.

토지 기준으로 취득가액과 시세를 비교하면 10배까지 상승한 것으로 나타났다. 가장 많이 오른 단지는 대치1단지로 취득당시 토지가액은 142억(호당 870만원)이었지만 현재 시세는 1.5조(호당 9.5억)로 취득가액의 109배가 됐다. 이외 신트리2 96배, 수서6 91배 등 상위 10위는 평균 취득가액의 65배까지 땅값이 상승했다.

땅값이 상승했음에도 불구하고 SH가 토지는 재평가하지 않고 건물은 감가상각을 적용하는 방식으로 자산을 평가해왔다. 때문에 장부가액은 12.8조(호당 1.3억)원으로 취득가보다 낮고 시세의 1/5도 되지 않았다. 이렇게 공공주택 자산을 저평가해놓고 부채율 등을 내세워 공공주택 사업이 적자라고 주장하며 땅장사와 바가지분양에 치중하며 부당이득을 챙기려 하고 있다.

분석결과에서 나타나듯 SH가 ‘공공주택은 적자사업’이라는 주장은 사실이 아니다. 공공주택의 자산가치 상승으로 오히려 막대한 공공자산이 증가한다. 또한 공공주택 사업비는 현행법상 재정 30%, 주택도시기금 40%, 임차인 보증금 20%를 부담하기 때문에 사업자인 SH 공사의 사업비 부담은 10%에 불과하다. 따라서 SH공사는 거짓숫자를 바로잡고 지금부터라도 공공택지의 민간매각을 중단하고 값싸고 질 좋은 공공주택을 적극 확대해 서민주거 불안을 해소해야 한다. 이를 위해 시세를 제대로 반영하도록 자산에 대한 정확한 재평가를 실시해 공공주택 사업을 보다 적극 추진할 수 있도록 관련법을 개정해야 한다. 이미 2010년부터 국제회계기준을 공기업에 적용하도록 되어 있고, 지금도 자산재평가시 토지는 공시지가, 주택은 공시가격을 적용하도록 되어 있음에도 불구하고 취득가보다 낮게 장부가액이 잡혀있는 것은 문제이다.

마지막으로 서울시는 공공주택조차 기본형건축비보다 비싸게 건축비를 책정하는 이유를 밝혀야 한다. 오세훈 시장은 10년 전 재임시절 주택법 개정 없이 61개 항목별 원가를 투명히 공개하고, 기본형건축비보다 낮게 공급했다. 보궐선거를 통해 당선된 오세훈 시장은 SH 분양원가공개와 땅장사, 집장사 중단에 적극 나서야 한다. 용산정비창부지, 서울의료원부지 등 서울시내 국공유지는 반드시 팔지 않고 공영개발한다면 얼마든지 평당 600만원 건물분양 아파트나 백년 이상 공공주택을 공급할 수 있다.

서울시와 SH는 부채 핑계 대며 가짜, 짝퉁 공공주택만 늘리지 말고, 나라의 주인인 국민이 편히 살 수 있는 값싸고 질 좋은 진짜 공공주택을 대폭 확대한 것을 촉구한다.

# SH공사 공공주택(아파트) 자산분석

## 1 배경 및 취지

- 집값, 전세값 상승으로 서민주거불안이 더욱 심각해지면서 공공주택 확대가 매우 절실한 상황이다. 하지만 정부와 지자체는 전세형임대나 매입임대 등에 집중하며 정작 서민들이 안심하고 살 수 있는 공공주택 확대가 제대로 이루어지지 못하고 있다. LH나 SH 등은 공공주택을 공급할 택지 및 자원부족, 과도한 공기업 부채 등을 이유로 공공주택 사업에 적극 나서지 않고 있다.
- 하지만 택지부족은 공기업이 과도하게 공공택지를 민간에 매각하고 아파트도 임대가 아닌 분양중심의 집 장사에 치중한 결과이다. 지금까지 개발한 신도시에 공공택지를 민간 등에 팔지 않고 장기공공주택으로 공급했다면 값싸고 질 좋은 공공주택을 20% 이상 확보할 수 있었다. 지금이라도 공공주택 확대를 위해 택지매각을 중단해야 한다.
- 자원부족도 설득력이 없다. 경실련이 지난 3월 29일 ‘SH공사의 택지판매이익 5조5천억’ 발표에 대해 당시 SH는 ‘13만호의 공적주택 건설사업을 추진하며 매년 약 3,500억 수준의 손실이 발생, 공공분양사업과 택지매각을 통해 발생하는 최소한 수익으로 재원을 확보하고 있다’고 해명했다. 하지만 현행법상 공공임대주택의 자원분담을 보면 은 국가재정 및 주택도시기금이 70%, 입주자의 임대보증금 20%, 사업자 10% 부담으로 공공사업자의 자원부담이 크지 않다. 따라서 SH공사가 주장하는 손실에 대해서도 검증이 필요하다.
- 부채율도 정확하지 않다. 부채율은 부채 대비 자본비율이고, 자본은 자산에서 부채를 제외한 금액이다. SH가 공개한 2020년 기준 자산은 26.6조원, 부채는 17.5조원으로 부채율은 193% 이다. 행안부는 지방공기업 경영평가 및 공사채 발행 등을 위해 부채율 기준을 제시하고 있으며, 공기업은 200% 이내, 개발공기업은 300% 이내를 제시하고 있다. SH공사는 공공주택 사업에 따른 과도한 부채율을 강조하고 있지만 공공주택 자산이 제대로 평가되고 있지 않다면 과도하게 부채율이 높아질 수 있다.
- 이에 경실련은 서울시가 보유한 공공주택 현황 및 시세 조사 등을 통해 공공주택 현황 및 시세 조사 등을 통해 자산가치를 추정하고, 공공주택 사업이 적자사업이 아니라 주거안정을 높이고 서울시의 재정건전성을 높여주는 사업임을 알리고, 서울시의 장기공공주택 사업 확대를 촉구하고자 한다.

## 2 분석대상 및 방법

- 1991년부터 2020년까지 SH가 취득한 공공주택 자산현황을 조사하여 취득원가와 공시지가, 장부가, 시세를 조사해 비교분석했다. 분석대상은 공공주택 13.1만호 중 주소지가 불분명하거나 시세파악이 어려운 다가구, 도시형생활주택 등을 제외한 아파트 9.9만호이다.
- 자료는 SH가 국민의힘 하태경(부산해운대갑) 의원실에 제출한 [SH 자산 현황(2020년 12월 31일 기준)]을 활용했으며 시세조사는 KB부동산, 다음부동산, 부동산뱅크 등 부동산 시세정보 등을 활용했다.

## 3 SH 공공주택 자산분석

- ① 서울시 SH공사가 보유한 공공APT 10만채 장부가 12.8조, 시세는 74조 장부가의 6배

[표1] SH 공공주택 시세와 장부가 비교

구분	공급 년도	세대수	장부가			시세			자산축소		
			평당 (만원)	호당 (억원)	전체 (억원)	평당 (만원)	호당 (억원)	전체 (억원)	억원	비율	
1	수서1	1992	2,214	590	1.3	2,960	5,440	12.3	2조7,310	<b>2조4,351</b>	0.11배
2	위례10	2017	2,200	1,058	2.5	5,598	4,190	10.1	2조2,184	<b>1조6,586</b>	0.25배
3	대치1	1992	1,623	97	0.1	211	7,140	9.6	1조5,563	<b>1조5,352</b>	0.01배
4	신정양천	1995	2,998	32	0.05	150	3,020	4.7	1조4,015	<b>1조3,864</b>	0.01배
5	세곡2	2014	874	890	2.4	2,078	5,560	14.8	1조2,969	<b>1조891</b>	0.16배
상위5위				565	1.1	1조 997	4,729	9.3	9조2,041	<b>8조1,045</b>	0.12배
전체(205)			<b>99,484</b>	<b>625</b>	<b>1.3</b>	<b>12조7,752</b>	<b>3,625</b>	<b>7.4</b>	<b>74조1,298</b>	<b>61조3,546</b>	<b>0.17배</b>

SH공사가 제출한 ‘SH 자산현황’에 따르면 1991년 이후 SH공사가 취득해서 보유하고 있는 공공주택은 13만1천세대이고, 취득가액은 22조1,572억(호당 1.7억)원이다.

이중 다세대, 도시형생활주택 등 시세파악이 어려운 경우를 제외할 경우 영구·50년·국민임대·장기전세 등 공공아파트는 205개 단지, 9만 9천호이다. 장부가는 12.8조이며, 평당 625

만원, 호당 1.3억원이다. 장부가는 토지와 건물로 구분되어 있으며, 토지장부가는 6.8조원, 건물장부가는 5.9조원이다.

하지만 경실련 조사결과 시세는 74조로 실제 자산은 장부가의 6배였다. 205개 공공주택 단지 및 인근아파트의 시세를 조사한 결과 2021년 3월 기준 시세는 평당 1,800만원 ~ 9,100만원까지 형성되어 있다. 205개 단지의 아파트 시세는 74조 1,298억원으로 평당 3,625만원, 호당 7.4억원이다.

장부가액이 시세보다 61조3,546억원 축소되어 있고, 시세의 0.17배에 불과하다. 공공주택 자산을 1/5 이하로 저평가해놓고 공공주택이 적자사업이라고 강조하며 땅장사, 바가지분양을 고수하고 있다.

단지별로는 수서1단지가 2조 7,310억원으로 가장 높고, 위례10, 대치1, 신정양천, 세곡2순으로 시세가 높았다. 평당가로는 래미안퍼스티지 9,120만원, 반포자이 8,890만원, 래미안그레이튼 7,930만원 등 강남 재건축 매입임대 아파트의 시세가 높았다. SH공사 자체개발 공공주택으로는 대치1이 7,140만원으로 가장 높았다.

② 공공주택 토지시세는 68.2조원으로 취득가액의 10배, 최고는 대치1단지로 109배로 상승

[표2] SH 공공주택(토지) 시세와 취득가액 비교

(단위:억원)

구분	취득 년도	세대수	취득가액	공시지가	시세	시세/ 취득가액	공시지가 /시세	
1	대치1	1992	1,623	142	5,077	1조 5,494	109배	33%
2	양천구 신트리2	2000	698	32	593	3,055	96배	19%
3	수서6	1993	1,508	116	3,141	1조 0,574	91배	30%
4	성산	1991	1,807	152	2,473	1조 2,538	83배	20%
5	가양5	1992	2,411	168	2,291	1조 723	64배	21%
6	가양4	1992	1,998	140	2,094	8,866	63배	24%
7	거여6	1997	660	90	933	4,660	52배	20%
8	방화 6	1994	1,000	176	2,099	8,469	48배	25%
9	면목	1991	905	111	1,412	5,202	47배	27%
10	중계3	1991	2,619	211	2,401	9,152	43배	26%
상위10위			15,229	1,338	2조2,513	8조 7,395	65배	26%
<b>전체 (205개 단지)</b>			<b>99,484</b>	<b>6조 8,431</b>	<b>16조 8,476</b>	<b>68조 1,909</b>	<b>10배</b>	<b>25%</b>
세대당 (토지평당)				0.7억 (608만원)	1.7억 (1,497만원)	7억 (6,061만원)		

\*자료출처 : SH가 하태경 의원실에 제출한 '공공주택 자산현황(2020년 12월 31일 기준)', KB부동산 등 부동산 시세 정보 활용

205개 공공주택 땅값은 얼마나 올랐을까? 공공주택 취득가액은 15.9조원으로 토지취득가액 6.8조, 건물취득가액 9.1조원으로 장부가액보다 낮다. 장부가액이 토지는 취득가액을 반영했지만 건물은 감가상각 때문에 더 낮아졌기 때문이다.

하지만 경실련 분석결과 아파트 시세에서 SH가 공개한 건물장부가액 5.9조원을 제외한 토지시세는 68조 1,909억(호당 6.8억)원으로 추정된다. 토지취득가액 6조 8,431억(호당 0.7억)의 10배가 됐고, 61조3천억원 더 상승했다. 공공주택의 공시지가는 16조 8,476억(호당 1.7억)원으로 취득가의 2.4배이고, 시세의 25%에 불과했다.

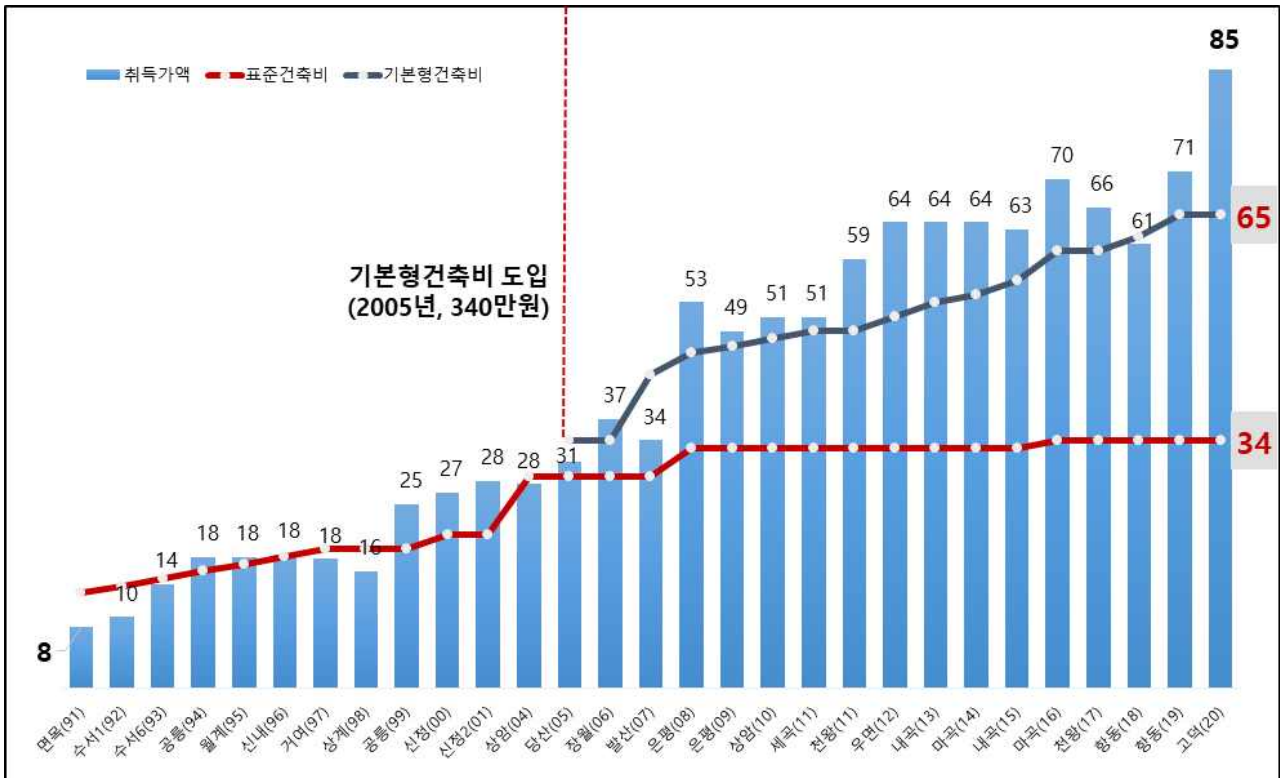
취득년도가 오래되거나 강남에 위치할수록 시세와의 차액도 컸다. 1992년도에 공급된 대치1단지 토지 12,452평(1,623가구)을 142억원에 취득했지만 현재 시세는 1조 5,494억원으로 시세가 취득가액의 109배가 됐다. 취득 이후 토지값 상승이 가장 크다. 경실련이 2017년에 조사한 SH 자산현황 분석에서 9,500억원이었는데, 3년 사이 6천억이 올랐다.

이 외에도 신트리2, 수서6, 성산, 가양5, 가양4단지 등이 모두 취득가보다 60배 이상 상승했고, 상위10위의 경우 취득가 대비 평균 65배까지 상승한 것으로 나타났다.

### ③ 건물취득원가는 평당 100만원에서 법정건축비의 2.5배인 850만원까지 상승

[그림1] SH 공공주택 건물취득가액(평당)

(단위:십만원)





건물취득가액은 9조 1,197억원이며, 감가상각 등에 의한 건물장부가액은 5조 9,389억원으로 취득가액보다 3조 1,808억원 정도 낮다.

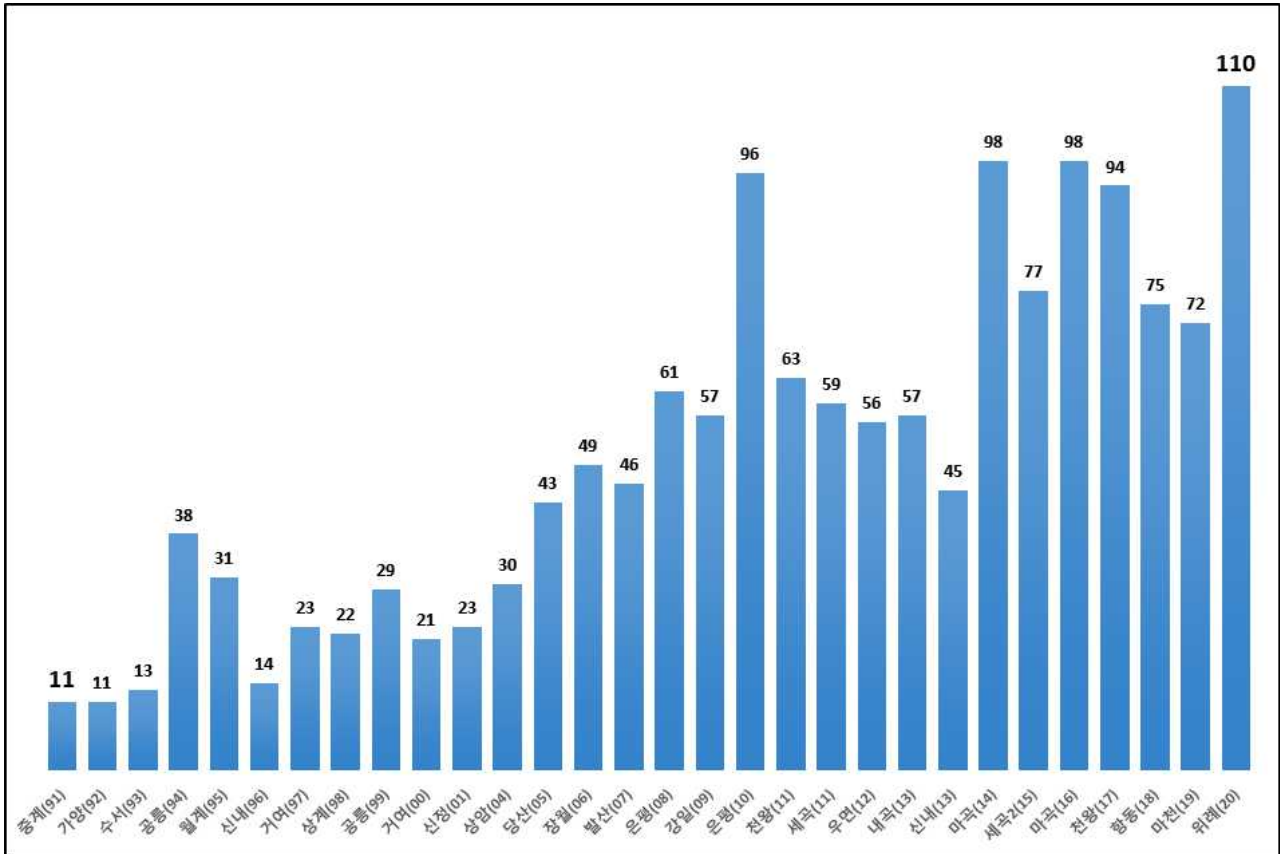
지구별로는 91년 수서지구 평당 100만원, 92년 가양지구 평당 140만원에서 지속적으로 상승, 가장 최근인 2020년 고덕단지에는 평당 850만원까지 상승했다. 건물취득가액은 건축비로 볼 수 있다. 정부는 매년 표준건축비와 기본형건축비를 고시하며, 표준건축비는 공공임대아파트, 기본형건축비는 분양아파트의 건축비 산정기준으로 활용된다.

법정건축비와 건물취득가액을 비교한 결과 2005년 이전까지는 공공주택 건물취득가액과 표준건축비가 거의 비슷했다. 하지만 2005년 정부가 기본형건축비를 도입, 표준건축비보다 높은 평당 340만원으로 책정한 이후 2008년 은평지구부터 건물취득가액(평당 530만원)이 표준건축비를 크게 상회했고, 기본형건축비 보다도 높아졌다. 2020년 공급된 고덕강일지구 취득가액은 평당 850만원으로 표준건축비의 2.5배까지 올랐으며, 기본형건축비 평당 650만원보다 높다.

④ 토지취득원가는 평당 110만원에서 최고 1,100만원까지 상승

[그림2] SH 공공주택 토지취득가액(평당)

(단위:십만원)



SH공사가 직접 개발한 지구별로 토지평당 취득가액을 살펴보면 1990년 초에 공급된 중계 및 가양, 수서지구는 평당 100만원대이나 이후 지속적으로 상승했다. 1990년대 중후반 200만원대부터 서서히 상승해 오세훈 시장 때인 2010년에는 평당 960만원(은평)까지 상승했으며 박원순 시장 때인 2020년에는 1,100만원(위례)까지 상승했다.

반면 세곡, 우면 등 2010년 이후에 강남에 공급됐음에도 불구하고 평당 500만원대로 은평(960만원), 마곡(980만원) 지구의 절반 수준이다. 임대아파트는 관련법에 따라 조성원가의 60~85%로 토지가 공급된다. 입지 좋은 강남권 보다 은평, 마곡 지구 등의 토지취득가가 높은 이유는 SH공사가 토지수용비 이외 기반시설설치비 등을 부풀려 책정하며 조성원가를 올렸기 때문이다.

전체 취득가액은 6조 8,431억원이며, 토지 장부가액은 6조 8,363억원으로 거의 비슷했다. 이후 시세가 크게 상승했음에도 불구하고 토지자산에는 반영되지 않았다.

⑤ SH 공공주택 9.9만호 중 오세훈 시장 때 3.2만호로 가장 많이 공급

[표3] SH 공공주택(아파트) 자산취득 현황(1991~2020)

(단위:세대,억원)

구분	세대수	평균 공급면적	취득가액			비고 (짝퉁 공공주택)
			계	토지	건물	
91년~94년	22,132	15	12,478 (0.6)	7,623 (0.3)	4,855 (0.2)	
조 순	11,353	16	4,497 (0.4)	1,475 (0.1)	3,022 (0.3)	
고 건	3,167	15	2,051 (0.6)	547 (0.2)	1,504 (0.4)	
이명박	1,269	22	1,291 (1.0)	447 (0.3)	845 (0.7)	
소계	<b>37,921</b>		<b>20,317</b>	<b>10,092</b>	<b>10,226</b>	
오세훈	32,082	23	69,005 (2.1)	29,124 (0.9)	39,881 (1.2)	4.6천호
박원순	29,481	23	70,305 (2.4)	29,215 (1.0)	41,090 (1.4)	43.5천호
계	<b>99,484</b>	<b>20</b>	<b>159,627 (1.6)</b>	<b>68,431 (0.7)</b>	<b>91,197 (0.9)</b>	

\*자료출처 : SH가 하태경 의원실에 제출한 '공공주택 자산현황(2020년 12월 31일 기준)'

205개 단지, 9만 9천세대의 취득가액은 15조9,627억원이다. 총 토지면적은 112.5만평이고, 토지 취득가액은 6조8,431억, 건물 취득가액은 9조1,197억원이다. 세대당으로는 평균 1.6억이며, 조순시장때 0.4억에서 박원순 시장때 2.4억으로 6배 증가했다. 공급규모는 평균 20평이며, 고건 시장 시절 평균 15평에서 오세훈, 박원순 시장때는 23평으로 증가했다.

취득가 상승은 토지나 건축비 상승도 있지만 오세훈 시장 이후 민간 재개발 재건축 후 매입한<sup>1)</sup> 임대주택을 장기전세주택으로 공급한 것도 영향을 미친 것으로 보인다. 실제로 레미안퍼스티지(10.9억), 반포자이(9.7억), 래미안그레이튼(7.3억) 등 재건축 아파트의 취득가액이 월등히 높게 나타났다.

역대 시장별로는 오세훈 시장 재임기간 동안 3만 2,082세대가 공급되어 가장 많이 이루어졌다. 그 다음으로 박원순 시장이 2만 9,481세대로 많이 공급됐다. 이명박 전 시장 재임기간 동안에는 1,269세대만 공급되어 역대 시장 중 가장 저조했다.

경실련이 지난 3월 발표한 SH 장기공공주택 실태분석 자료에 따르면 오세훈 시장 임기동안은 짝퉁 공공주택(매입임대·행복주택)은 4.6천호였으나 박원순 시장 재임기간에 43.5천호로 짝퉁 공공주택이 10배 늘어났다. 박 시장은 오 시장보다 공공아파트는 적게 공급하면서 짝퉁 공공주택은 10배 가까이 늘렸다.

---

1) 재개발은 의무적으로 임대주택을, 재건축은 용적률 인센티브 적용시 소형주택을 일정비율 확보해야 하며, 서울시장은 토지비는 감정가(재개발)나 공시지가(재건축), 건축비는 표준건축비로 매입하여 공공주택으로 공급함

## 4] 소결

**공공주택 보유하면 서울 시민자산 증가하고 무주택 서민 내집마련도 가능해진다.**

분석 결과 SH공사가 보유한 공공주택의 토지자산은 68.2조원으로 취득가액의 10배까지 상승했고, 대치1단지에는 최고 109배로 상승했다. 만일 SH가 개발한 공공택지를 민간매각하지 않고 보유해서 공공주택으로 공급했다면 서울시민을 위한 공공주택이 증가하고 SH공사는 자산증가로 재정건전성이 강화됐을 것이다. 특히 강남서초 등과 같이 땅값이 비싼 지역에 공급될수록 주변 집값 하향안정, 서민들의 내집마련 등에 효과적이었을 것이다.

**74조 자산을 1/5 이하로 저평가해놓고 부채율 내세워 땅장사, 바가지 분양을 일삼고 있다.**

205개 단지의 2020년 기준 장부가액은 12.8조(호당 1.3억)원이다. 이는 시세의 17%에 불과하며 취득가액보다도 낮다. SH공사가 건물은 감가상각을 적용하여 재평가하고 토지는 재평가하지 않기 때문이다. SH공사 공시자료에 따르면 2019년 부채액은 16.2조원이고, 이는 공공주택 시세의 1/5 수준이다. 하지만 SH가 공공주택 장부가액을 12.8조원으로 축소 평가함으로써 부채율이 높은 것처럼 서울시민들에게 혼란을 주고 있다. 결과적으로 본연의 역할은 뒷전인 채 땅장사, 바가지 분양을 고수하기 위해 자산을 저평가하고 부채율을 내세워 공공주택 사업이 적자라고 강조하는 건 아닌지 의심스럽다. 효율적인 사업운명을 통한 부채감소는 방치한 채 본연의 역할을 하지 않겠다는 것은 공기업의 역할이 아니다.

### 지방공기업 재고자산 시세대로 재평가하라

2011년부터 공공부문의 회계투명성 및 경영효율화 개선을 위하여 ‘공기업·준정부기관 회계사무규칙’에 따라 공기업도 국제회계기준을 적용하고 있다. 따라서 공기업 등도 국제회계기준에 따라 토지, 건물 등 유형자산을 재평가할 때에는 공정가액<sup>2)</sup>을 계상해야 한다. 자산 재평가는 ‘취득 이후 공정가액과 장부가액의 차이가 중요하게 발생한 자산’에 대해서 이루어지며, 재평가금액은 토지는 공시지가로, 주택은 공시가격으로 규정하고 있다(국가회계기준에 관한 규칙, 일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침).

하지만 SH공사처럼 상당수 공기업들은 아직도 장부가액을 취득가액 기준에 건물감가상각 등을 반영한 금액을 적용하고 있어 장부가액이 취득가액보다 더 낮다(지방공기업법 시행규칙). 또한 공시지가 및 공시가격보다도 낮다. 자산재평가에 대해 공기업들은 행정업무 및 예산지출 등의 어려움을 얘기하고 있지만 국토부가 매년 결정공시하는 공시지가 및 공시가격을 적용하도록 되어 있는 만큼 자산평가에 반영하지 않는 것은 문제이다.

2) 제2조의 3. “공정가액”이란 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 간에 거래될 수 있는 교환가격을 말한다.(국가회계기준에 관한 규칙)

별첨1. SH 부채현황 공시자료

[표4] SH 부채규모

(단위:백만원)

구분		2015	2016	2017	2018	2019	2020
자산	유동자산	8,477,476	7,883,311	6,848,660	6,709,340	7,473,297	7,645,600
	비유동자산	15,186,813	15,479,492	15,605,577	16,089,659	17,282,268	18,978,300
	자산합계(A)	23,664,289	23,362,803	22,454,237	22,798,999	24,755,565	26,623,900
부채	유동부채	5,612,641	4,752,086	3,275,155	3,451,684	4,326,809	5,296,700
	비유동부채	11,376,982	11,443,278	11,611,665	11,436,650	11,921,346	12,233,200
	부채합계(B)	16,989,623	16,195,364	14,886,820	14,888,334	16,248,155	17,529,900
자본	자본금	5,278,669	5,435,963	5,620,700	5,840,466	6,329,639	6,787,100
	자본잉여금	0	0	0	0	0	0
	자본조정	-1,490	-1,902	-2,415	-2,981	-4,435	-6,200
	기타포괄손익누계액	-6,648	-280	-480	-496	-891	-1,400
	이익잉여금 (또는 결손금)	1,404,135	1,733,658	1,949,612	2,073,676	2,183,097	2,314,500
	자본합계(C)	6,674,666	7,167,439	7,567,417	7,910,665	8,507,410	9,094,000
부채비율(B/C*100)		254.54	225.96	196.72	188.21	190.99	192.76
전년대비 부채증감액		-159,334	-794,259	1,308,544	1,514	1,359,821	1,281,700
전년대비 부채증감율(%)		-0.93	-4.67	-8.08	0.01	9.13	7.89

\*자료출처 : 클린아이(지방공공기관통합공사) SH 부채현황 공시자료

별첨2. SH 공공주택 장부가, 공시가, 시세 비교표

[표5] 공공주택 장부가와 공시가, 시세 비교

(단위:만원)

구분	전용면적	SH 공개		국토부 공개	경실련 조사	장부가 / 시세	공시가격 / 시세
		취득가	장부가	공시가격 (2021년)	시세		
대치1	51.12	4,330	1,480	89,800	151,500	1.0%	59%
양천구 신타리2	59.42	8,150	3,010	50,200	76,930	3.9%	65%
수서6	39.51	3,450	1,580	71,100	98,600	1.6%	72%
성산	59.43	4,320	2,030	72,400	114,820	1.8%	63%
가양5	84.99	7,500	3,050	85,400	125,745	2.4%	68%
5개 평균						2.1%	66%

### 별첨3. 관련 법령

#### 국가 회계기준에 관한 규칙

제32조(자산의 평가기준) ① 재정상태표에 표시하는 자산의 가액은 해당 자산의 취득원가를 기초로 하여 계상(計上)한다. 다만, 무주부동산의 취득, 국가 외의 상대방과의 교환 또는 기부채납 등의 방법으로 자산을 취득한 경우에는 취득 당시의 공정가액을 취득원가로 한다.

제37조(일반유형자산의 평가) ① 일반유형자산은 해당 자산의 건설원가 또는 매입가액에 부대비용을 더한 금액을 취득원가로 하고, 객관적이고 합리적인 방법으로 추정한 기간에 정액법(定額法) 등을 적용하여 감가상각한다.

② 일반유형자산에 대한 사용수익권은 해당 자산의 차감항목에 표시한다.

제38조의2(일반유형자산 및 사회기반시설의 재평가 기준) ① 제32조에도 불구하고 **일반유형자산과 사회기반시설을 취득한 후 재평가할 때에는 공정가액으로 계상하여야 한다.** 다만, 해당 자산의 공정가액에 대한 합리적인 증거가 없는 경우 등에는 재평가일 기준으로 재생산 또는 재취득하는 경우에 필요한 가격에서 경과연수에 따른 감가상각누계액 및 감액손실누계액을 뺀 가액으로 재평가하여 계상할 수 있다.

② 제1항에 따른 재평가의 최초 평가연도, 평가방법 및 요건 등 세부회계처리에 관하여는 기획재정부 장관이 정한다.

#### 일반유형자산과 사회기반시설 회계처리지침

[시행 2020. 12. 24.] [기획재정부예규 제531호, 2020. 12. 24., 일부개정] 기획재정부(회계결산과),

47. (재평가 사유) (1) 일반유형자산과 사회기반시설은 다음 중 하나의 사유가 존재하는 경우 재평가한다.

(가) **취득 이후 공정가액과 장부가액의 차이가 중요하게 발생한 자산**

(나) 국유재산 관리 총괄청이 일정주기를 정하여 재평가하기로 한 자산

54. (토지의 대체적 평가방법) 토지의 대체적 평가는 다음의 방법을 순차적으로 적용한다.

(1) 재평가기준일 현재 결정·공시된 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 공시지가(이하 "공시지가"라 한다)가 있을 경우에는 **공시지가를 재평가금액으로 한다.** 공시지가는 표준지공시지가 및 개별공시지가를 말한다.

55. (건물의 대체적 평가방법) 건물의 대체적 평가는 다음의 방법을 순차적으로 적용한다.

(1) 건물은 다음의 공시가격 또는 시가표준액으로 평가한다.

(가) 주택(공동주택 포함)의 재평가금액은 재평가기준일 현재 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의해 결정·공시된 **주택공시가격(이하 "공시가격"이라 한다)을 지방세법 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액 비율로 안분 계산한 금액으로 한다.**

(나) 주택 외 건물의 재평가금액은「지방세법」제4조제2항에 따라 재평가기준일 현재 결정·공시된 시가표준액(이하 "시가표준액"이라 한다)으로 한다.

### 지방공기업법 시행규칙

제13조(재고자산의 평가기준) ①지방공기업이 취득하는 재고자산의 취득가액은 매입·제작 또는 건설에 소요된 가액으로 한다. 다만, 무상으로 양수한 재고자산은 적절한 평가액에 의하고, 교환으로 취득한 재고자산은 그 교환에 제공된 자산의 장부가액으로 한다.

②제1항의 규정에 의한 재고자산이 훼손·변질·기능감퇴 또는 멸실에 의하여 그 가치 및 수량이 감소된 경우에는 그 정도에 따라 장부가액을 감액하여야 한다.

제15조(비유동자산의 평가기준) 지방공기업의 비유동자산은 다음 각 호의 기준에 따라 이를 평가한다. 다만, 비유동자산을 재평가함으로써 그 가액이 수정된 경우에는 수정된 가액을 해당 자산의 가액으로 한다. <개정 2013. 12. 5.>

1. 구입에 의하여 취득한 비유동자산은 구입에 소요된 가액
2. 건설공사 또는 제작에 의하여 취득한 비유동자산은 해당 건설공사 또는 제작에 소요된 직접비용 및 간접비용의 합계금액
3. 교환으로 취득한 비유동자산은 그 교환에 제공된 자산의 장부가액
4. 무상으로 양수하거나 취득가액이 불분명한 비유동자산은 적절한 평가액

[제목개정 2013. 12. 5.]

[표 12] 국민임대주택의 자원분담기준 연혁(일부)

사업년도	구분	계	재정	주택도시기금	입주자	공공주택사업자
1998~2002	18~20평	100%	30%	40%	20%	10%
2003	I형(14~15평)	100%	30%		20%	10%
	II형(16~18평)	100%	20%	40%	30%	10%
	III형(18~20평)	100%	10%		40%	10%
2004	I형(14~15평)	100%	40%		10%	10%
	II형(16~18평)	100%	20%	40%	30%	10%
	III형(18~20평)	100%	10%		40%	10%
2005	I형(11~15평)	100%	40%	40%	10%	10%
	II형(16~18평)	100%	20%	45%	25%	10%
	III형(19~24평)	100%	10%	50%	30%	10%
2015	I형(36~52㎡)	100%	50%	37%	3%	10%
	II형(53~62㎡)	100%	32%	39%	19%	10%
	III형(63~79㎡)	100%	20%	42%	28%	10%
2018	평균지원비율	100%	30%	40%	20%	10%
	I형(35㎡이하)	100%	50%	37%	3%	10%
	II형(36~45㎡)	100%	32%	39%	19%	10%
	III형(46~60㎡)	100%	20%	42%	28%	10%

자료: 국토교통부, 『주택도시기금 업무편람』, 각년도

## "코레일, 자산재평가로 보유자산 5조400억원 증가"

한경연 / 기사유형 / 2018-10-24 15:53:25

f t v p N



코레일이 자산재평가를 통해 보유자산이 약 5조4000억원 증가했다는 주장이 제기됐다.

민주평화당 정동영 대표는 24일 공개한 국감자료에서 "코레일이 제출한 보유자산 현황 자료를 분석한 결과 약 1112만㎡(314만평) 규모의 토지 4611개의 자산재평가를 통해 약 5조4419억원의 자산 증가 효과를 누린 것으로 나타났다"고 말했다.

국토교통부는 2013년 3월 용산 개발사업 사업시행자인 드림허브금융투자(주)가 부도 처리 되면서 토지 매각대금 반환 등으로 재무상태가 최악의 상황으로 악화 될 위기에 처하자 코레일의 재무상태 악화를 막기 위해 코레일이 보유한 역사나 철도부지 등의 자산재평가를 추진한 바 있다.

정 대표는 "코레일은 용산역 부지 등 보유한 토지자산에 대한 집중적인 자산재평가를 실시하여 2015년 부채증가액이 4조4107억원 감소하고, 부채비율도 2014년 410.9%에서 2015년 283.3%로 127.6% 감소하는 등 큰 재무구조 개선 효과를 누렸다"고 지적했다.

정 의원에 따르면 특히 코레일이 보유한 토지 중 가치 증가가 가장 컸던 곳은 용산역이 위치한 서울시 용산구 한강로 3가 40-1 12만3426㎡(3만 7336평) 규모 토지로 구입금액은 327억원이었으나 자산재평가를 통해 3925억원으로 자산 가치가 1097%나 상승한 것으로 나타났다.

용산역 부지를 제외한 토지 중에서는 한국철도공사 분당차량사업소가 위치한 경기도 용인시 기흥구 보정동 225-2 12만2579㎡(3만 7080평) 규모 토지가 구입금액 671억원에서 2049억원 증가한 2721억원으로 증감액이 가장 큰 것으로 드러났다.

정 대표는 "공공기관이 보유한 공공자산에 대해 일제히 자산재평가를 실시하면 이명박·박근혜 정부가 '공공기관의 부채비율이 높다'며 공적 사업을 축소하고, 수익성 있는 사업을 확대하며, 공공자산을 민간에 할당으로 매각하는 등 국민을 기만했던 행태에 대한 진실이 드러날 것"이라며 "문재인 정부가 공공자산에 대한 가치를 정확하게 평가하고, 공공기관의 공공성 회복을 위해 자산재평가를 실시해야 한다"고 주장했다.