



□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)
- 문의 : 부동산건설개혁본부(김성달 국장, 윤은주 간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 7. 5. (총 16매)

세종시 공무원 특공 특혜 규모 분석발표 기자회견

**“공직자 특별공급 특혜 전면폐지 하고,
전국의 특별공급 전수 조사하여 투기소득 몰수하라”**

- * 대통령·여당대표, 세종시 이전 발표로 지난 7년 상승 보다 5.5배 더 올라
- * 11년 전 3억 분양아파트 8억 돼, 블로소득 13조원(1채당 5억)
 - 13조 중 약 10조(68%)는 국회·청와대 이전 발표 후 1년만에 급등
 - 이명박·박근혜 정부 7년간 0.8억, 문정부 4년만에 4.4억(5.5배 상승)
- * 청와대·정부·정치권은 설익은 개발정책 즉각 중단하여 집값안정 시켜라

- 일시/장소 : 2021.7.5(월) 오전 11시 30분 / 경실련 강당
- 사회 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
- 취지 설명 : 윤순철 경실련 사무총장
- 분석 발표 : 윤은주 경실련 부동산건설개혁본부 간사
- 입장 발표 : 임효창 경실련 정책위원장(서울여대 교수)

경실련이 세종시 특공아파트 2.6만 세대를 전수조사한 결과 아파트값 상승으로 공무원 등에게 돌아간 불로소득이 채당 평균 5억원 이상으로 나타났다. 70%는 집권여당의 세종시 국회·청와대 이전계획이 발표된 작년부터 올랐다. 국토부가 국회에 제출한 [행복도시 이전 기관 특별공급 현황] 자료와 KB부동산 등 부동산 시세정보를 조사분석한 결과이다.

[표] 공무원 특별공급 시세차액 현황(분양기준 127개 단지)

(단위:만원)

	평균 분양가 ('10~'21)	현재 시세 (2021.5)	차액	비고
평균(평당)	940	2,480	1,540	분양가 대비 2.6배
평균(호당)	3.1억	8.2억	5.1억	
전체 총액 (25,852호, 평균 33평)	8조 505억	21조 2,527억	13조 2,021억	

*출처 : 국토부가 국회에 제출한 [행복도시 이전기관 특별공급 현황]자료, KB부동산 등 부동산 시세정보

세종시에서 특공을 받은 공무원은 2010년부터 2021년 5월 기준 127개 단지에서 당첨된 25,852명이다. 2010년 평당 600만원에서 2021년에는 1400만원대까지 분양되었다. 평균 분양가는 평당 940만원, 한채당 3.1억(33평)이다. 하지만 시세는 2021년 5월 평당 2,480만원, 한채당 8.2억으로 분양가의 2.6배까지 상승했다. 집값상승으로 시세차액은 평당 1,540만원, 한 채당 5.1억, 2.6만 세대 전체 13조 2천억원이 발생했다. 시세차액의 상당부분은 분양받은 공무원의 불로소득으로 돌아갔을 것이다. 특히 노형욱 장관, 윤성원 차관처럼 강남에 집을 보유하고 있음에도 불구하고 특공을 분양받았다가 매도하여 수억원의 차익을 챙긴 사례도 발생했고, 노형욱 장관은 실거주도 하지 않았던 것으로 나타났다.

특공이 특혜로 변질된 가장 큰 이유는 집값이 올라 막대한 불로소득이 발생했기 때문이다. 특히 문재인 정부와 집권여당의 설익은 세종시 개발정책이 집값을 끌어올렸다. 문재인대통령은 2017년 4월 대선공약으로 세종시 행정수도 이전을 발표했고, 김태년 집권여당 원내대표는 2020년 7월 국회·청와대의 세종시 이전계획을 발표했다. 8월에는 민주당 내 '국가균형발전 및 행정수도 완성 추진단'이 출범했고, 12월에는 세종시에 11개 상임위 우선이전 및 국회사무처, 예산정책처, 입법조사처 일부 이전 등의 국회 세종시 이전방안을 발표했다. 설익은 개발정책이 발표되며 세종시 집값은 가파르게 상승했다. 국민은행 통계 기준 세종시 아파트값은 문재인정부 이후 116%, 한 채당 3억이 올랐고, 2020년 이후에만 무려 2.7억 올랐다.

[표] 공무원 특공 분양단지 평당/호당 시세 현황(입주완료 82개 단지)

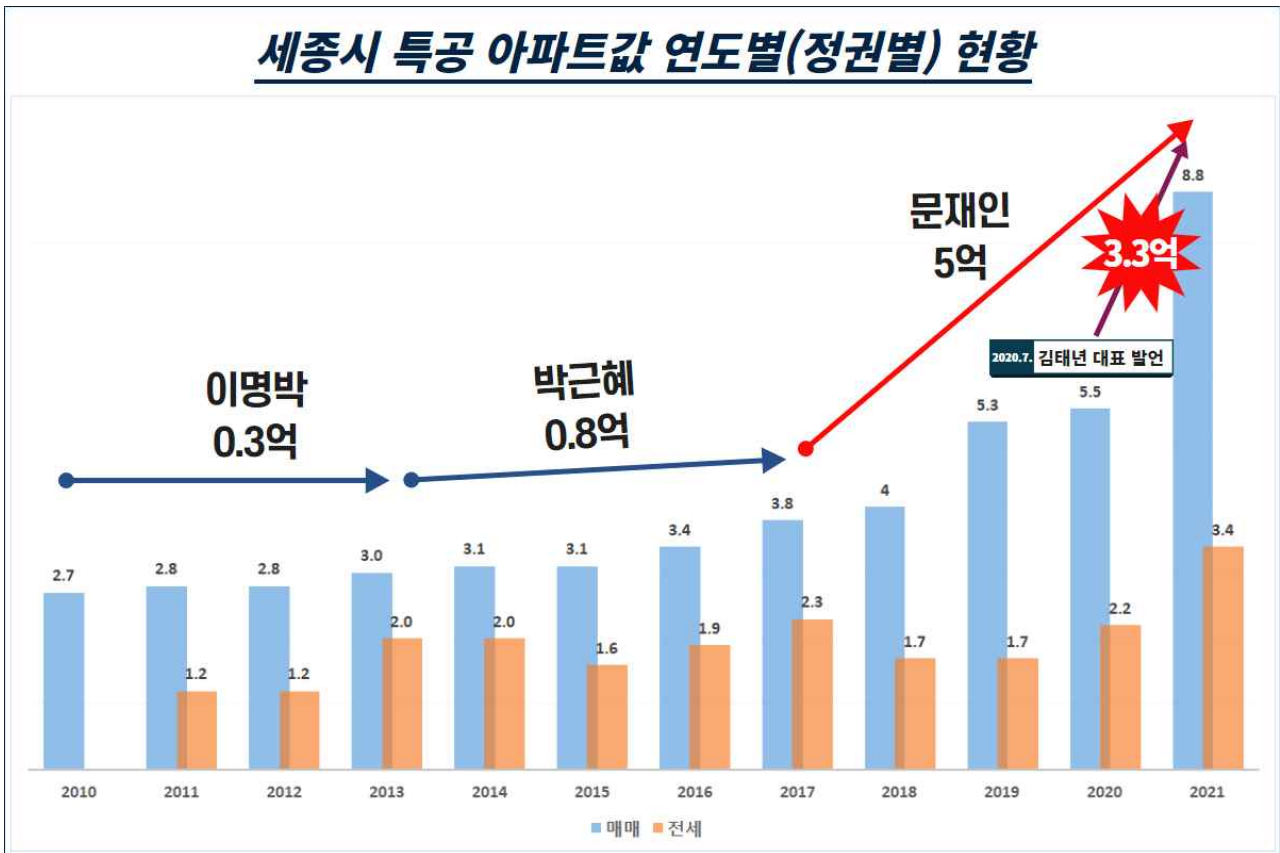
(단위:만원)

구분	분양가 ('10~'17)	시세			비고
		2017년 5월	2019년 12월	2021년 5월	
평당 평균	863	1,121	1,371	2,436	세종시 천도론 공약발표(2017.4)
호당 평균	2.9억 (33평)	3.7억	4.5억	8.1억	
상승률 (분양가 대비)	-	30%	30%	123%	김태년 원대대표 '세종시 국회·청와대 이전계획' 발표 (교섭단체 대표연설, 2020.7.20.)
상승액 (연평균)		0.8억 (0.1억)	0.8억 (0.3억)	3.6억 (2.4억)	
				분양가 대비 5.2억, 182% 상승	

*출처 : 국토부가 국회에 제출한 [행복도시 이전기관 특별공급 현황]자료, KB부동산 등 부동산 시세정보

*전체 특공 아파트 중 2017년 5월 기준 입주가 완료, 시세가 존재하는 82개 단지 조사

특공아파트의 시세변화를 조사한 결과도 마찬가지이다. 2.6만 세대 중 입주가 완료된 1.4만 세대의 시세조사 결과 분양이후 5.2억이 상승했으며, 상승액의 68%인 3.6억은 국회·청와대 세종시 이전계획인 발표된 2020년 이후 상승하였다.



주) 각 연도별 시세는 1월 기준이며, 2010년은 분양가, 2021년은 5월 시세임

2010년 10월 최초 분양된 첫마을 아파트의 경우 11년간의 시세변화를 조사한 결과 분양가는 2.7억이었지만 2021년 현재 시세는 8.8억으로 6.1억, 분양가 대비 230%가 올랐다. 정권별로는 이명박 정부에서 3천만원(11%) 올랐고, 박근혜 정부에서 8천만원(27%)가 올랐다. 문재인정부 이후 상승액은 5억원으로 분양가 대비 132%가 폭등하였다.

2020년은 대통령이 신년초 기자회견에서 ‘집값을 취임초기 수준으로 되돌려놓겠다’고 약속했음에도 불구하고 상반기에 집값이 가파르게 상승, 집권여당에 대한 국민적 요구와 비판이 커질 때였다. 하지만 집권여당은 서울 집값 잡는 근본대책은 외면한 채 ‘국가균형발전’으로 포장한 설익은 개발정책을 추진했다. 그 결과 서울 집값도 못 잡고 세종 집값을 잔뜩 올려 특공 공무원들에게 수조원의 불로소득을 안겨줬다.

127개 단지 중 시세가 가장 많이 오른 아파트는 2014년 분양된 새뜸마을14단지이다. 한 채 평균 분양가는 3.9억이지만 시세는 14.3억으로 무려 10.4억의 시세차액이 발생했다. 이외 새뜸마을11단지, 도램마을14단지, 새샘7단지, 새뜸마을6단지 등 상위5위는 평균 채당 8.9억의 시세차액이 발생했다.

단지별로는 2012년 분양한 가재마을5단지의 시세차액이 가장 많다. 한 채당 평균 분양가는 2.2억이었지만 시세는 6.6억으로 4.4억이 상승했고, 분양된 1,088채에서 4,802억이 발생했다. 이외 범지기10단지, 수루배마을1단지, 도램마을15단지, 세종마스터힐스 6-4단지 등 상위 5개 단지에서 분양된 4,258채에서 발생한 시세차액만 2.1조원에 달했다.

공무원 특공제도는 국가균형발전을 위해 세종시로 강제이전해야 하는 공무원들의 주거안정을 위해 도입됐다. 하지만 정부의 잘못된 부동산정책과 집권여당의 설익은 개발정책으로 집값이 가파르게 상승하며 공무원들에게 막대한 불로소득을 안겨주는 특혜로 변질되었다. 정부가 잘못된 정책으로 집값을 잔뜩 올려놓고 무주택자들은 153대 1의 최고 청약경쟁률에 허덕이는 동안 공직자들에게 손쉽게 불로소득을 챙기도록 조장한 것이다.

세종시 특공제도는 이미 지난 2016년 검찰조사 결과 공무원들의 불법전매 사실이 드러나며 문제를 드러냈다. 당시에도 경실련은 검찰조사 결과를 토대로 공무원 실명공개 및 부당이득 환수, 전매규제 등의 개선책을 제시했다. 하지만 정부는 근본손질 없이 전매제한 기간만 3년에서 5년으로 늘리는 정도로 끝냈다. 2주택자도 2020년까지 특공 대상에 포함시킴으로써 국토부 장관관 모두 주택을 보유하고 있음에도 세종시 특공을 분양받을 수 있었다. 여기에 개발이익환수장치도 마련하지 않은 상태에서 세종시 국회·청와대 이전이라는 투기조장책을 적극 추진했다. 결과적으로 특공 특혜는 정부 투기조장책이 주범이라고 해도 과언이 아니다.

따라서 정부는 잘못된 부동산정책과 설익은 세종시 이전책 등을 전면 재검토하고 근본적인 집값안정책부터 제시해야 한다. 또한 공무원들의 불로소득 수단으로 변질된 특공제도는 즉각 폐지해야 한다. 정부는 세종시 특공만 폐지하겠다는 입장이지만 혁신도시 등 모든 공무원의 특공제도를 폐지해야 한다. 아울러 국회는 세종시 뿐 아니라 혁신도시 등 특별공급받은 공무원들에 대해 실거주여부, 다주택여부, 전매여부 등에 대한 전수조사를 통해 투기 및 불법전매 여부를 밝혀내고 엄중처벌해야 한다.

특공 2만 5천 세대에서 13조원의 차익이 발생했다면 세종시 아파트 전체 11만채로 확대하면 50조가 넘는다. 세종시 아파트값 상승은 인근 대전지역 아파트값 상승에도 영향을 미쳤다. 대전 도안 아이파크, 대전 센트럴자이 1단지의 경우 2020년 1월 평균 5.2억에서 2021년 6월 현재 6.6억으로 1년 사이 1.4억이 올랐다.

김태년 여당 원내대표의 국회·청와대 세종시 이전계획 졸속발표 이후 1년 사이 세종시뿐 아니라 대전시 아파트값까지 37% 상승했다.(KB부동산 대전 아파트 평균가격 기준 2.7억에서 3.7억으로 1억 상승) 대전광역시 아파트수가 36만채임을 감안하면 상승액은 30조가 넘는다. 여당 대표의 무책임한 한마디가 세종시 아파트값 뿐 아니라 인근 대전시 아파트값까지 영향을 주면서 80조 상승한 것이다.

세종시 공무원 특별공급 실태분석

① 배경 및 취지

- 최근 관세청 산하 관세평가분류원의 불법적 특별공급(특공) 및 전매 의혹으로 공무원 특공 특혜논란이 또 제기됐다. 특공제도 문제는 이미 박근혜 정부 때부터 제기되어 왔다. 2016년 대전지검 수사결과 세종시에서 특별분양 받은 공무원들이 불법전매로 수천만원의 차익을 챙긴 것으로 드러났다. 당시 경실련은 불법전매 명단공개, 부당이득 환수 등을 요구했다. 하지만 정부는 전매제한 기간만 조금 늘리는 등 땀질책으로 대응했고, 문재인 정부 이후 집값이 폭등하며 특혜는 더욱 커졌다. 2020년 KBS와 공동으로 세종시 특공 아파트의 시세차액을 분석한 결과 한 채당 평균 3억의 시세차액이 발생, 박근혜 정부때 시세차액 3천만원(경실련보도, 2016.5.24.)의 10배가 됐다. 이번에 전수조사한 결과에서는 한 채당 5.1억, 전체 13조원의 시세차액이 발생할 것으로 예상된다. 박근혜 정부에서 3천만원에 불과하던 시세차액이 문재인정부 4년만에 17배까지 늘어났다.
- 막대한 집값폭등의 수혜는 손쉽게 특공을 분양받은 공직자들에게도 돌아갔다. 윤성원 국토부 차관은 강남 아파트 보유자이면서도 세종시 아파트를 분양받았고, 2021년 매도해 2.3억의 시세차액을 챙겼다. 심지어 세종시에 살지도 않으면서 막대한 전매차익을 챙긴 경우도 있다. 노형욱 국토부 장관은 서울 서초구 아파트를 보유하고 거주하면서 세종시 특공을 받아 2억원 이상의 매매차익을 챙긴 것으로 나타났다.
- 특공제도는 불법전매 등의 특혜논란이 제기됐을 때 폐지되었어야 했다. 문재인 정부는 근본개선 없이 세종시 집값을 띄워 특혜를 더욱 키웠다. 이에 세종시 특공특혜 규모와 언제 어떤 정책이 집값을 올리고 특혜를 키웠는지 분석발표한다.

② 분석대상 및 방법

- 분석자료는 국토부가 국회에 제출한 [행복도시 이전기관 특별공급 현황]을 활용했으며, 행복도시 이전기관 특별공급에 당첨된 공무원 25,852명(127개 단지)이다.

○ 시세는 KB부동산 등 부동산 시세정보를 활용했고, 문재인 정부가 시작된 2017년 5월과 2020년 7월 여당 대표가 국회, 청와대 세종시 이전을 발표한 후의 집값 상승 현황을 보기 위해 2019년 12월, 2021년 5월말 현재 시세를 조사했다.

3 분석결과

1 세종시 특공 아파트 2.6만호 아파트값 분양이후 13조원, 호당 평균 5.1억 상승

[표1] 공무원 특별공급 시세차액 현황(분양기준 127개 단지)

(단위:억원)

	평균 분양가 ('10~'21)	현재 시세 (2021.5)	차액	비고
평균(평당)	940	2,480	1,540	분양가 대비 2.6배
평균(호당)	3.1억	8.2억	5.1억	
전체 총액 (25,852호, 평균 33평)	8조 505억	21조 2,527억	13조 2,021억	

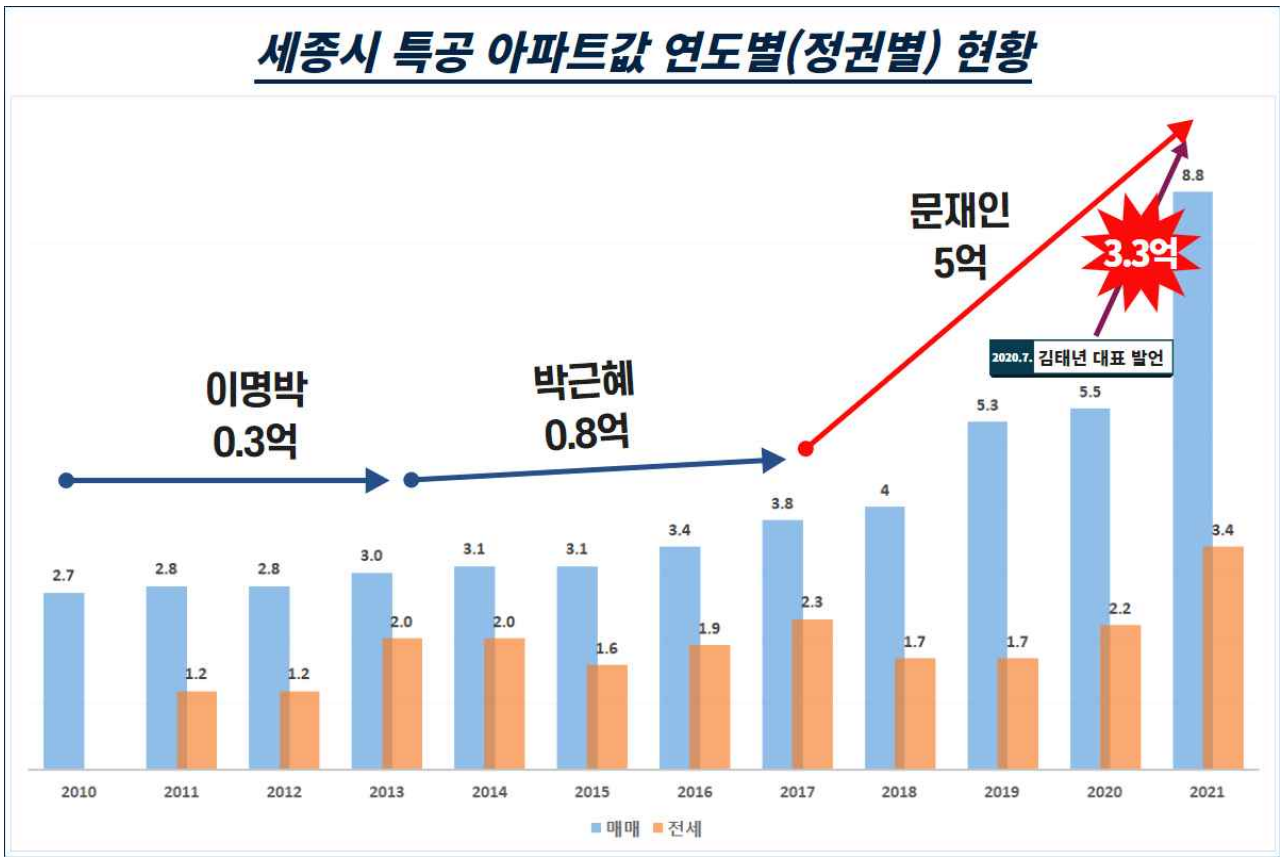
*출처 : 국토부가 국회에 제출한 [행복도시 이전기관 특별공급 현황]자료, KB부동산 등 부동산 시세정보

2010년부터 2021년까지 지난 12년간 특공 아파트를 분양받은 세종시 공무원은 총 25,852명이고, 정권별로는 이명박 정권에서 10,564명, 박근혜 정권에서는 7,895명, 문재인 정권에서는 7,393명이 당첨된 것으로 나타났다. 이들이 당첨된 단지 수는 총 127개이고, 호당 공급면적은 평균 33평이다.

분양가는 2010년 첫 분양 때는 평당 600만원대였지만 2021년에는 1,400만원대까지 비싸졌다. 평균 분양가는 호당 3.1억이다. 시세는 더 가파르게 상승했다.

경실련 조사결과 2021년 5월 기준 세종시 특공 아파트의 시세는 호당 8.2억, 평당 2,480만원으로 분양가 대비 2.6배까지 상승했다. 분양가와 시세의 차액은 평당 1,540만원, 호당 5.1억 발생했다. 2.6만호 전체로는 분양가액 8조 505억원, 현재 시세 21조 2,527억원으로 13조 2,021억원 차액이 발생했다.

② 최초 분양아파트 11년만에 2.3배, 6.1억 상승, 이명박 0.3억/ 박근혜 0.8억/ 문재인 5억



주) 각 연도별 시세는 1월 기준이며, 2010년은 분양가, 2021년은 5월 시세임

정권별 현황을 조금 더 자세히 보기 위해 2010년에 분양된 2개 단지(첫마을 1단지, 3단지 퍼스트라임) 대상으로 연도별 매매와 전세가를 살펴봤다.

[표2] 정권별 세종시 특공 아파트 시세 및 전세가 변화(첫마을 1, 3단지)

(단위:억원)

정권	이명박			박근혜			문재인			계(증감)
	2010.10	2013.1	증감	2013.1	2017.1	증감	2017.1	2021.5	증감	
시세 (상승률)	2.7	3.0	0.3 (11%)	3.0	3.8	0.8 (27%)	3.8	8.8	5.0 (132%)	6.1 (230%)
전세가 (상승률)	(1.2)	2.0	0.8 (67%)	2.0	2.3	0.3 (15%)	2.3	3.4	1.1 (48%)	2.2 (183%)
비고 ¹⁾ (특공분양자)	10,564명			7,895명			7,393명			25,852명

주1) 세종시 전체 특공 아파트의 정권별 당첨자수

2) 특공 현황자료 중에 2010년도에 공급된 첫마을 1단지와 3단지(퍼스트라임) 2개 단지만을 대상으로 조사함

첫 분양은 2010년 10월 분양된 '첫마을 1단지'이며, 공직자 417명이 특공으로 분양받았다. 분양가는 호당 평균 2.7억이지만 2021년 5월 현재 시세는 평균 8.8억으로 분양가의 2.3배가 됐고, 6.1억이 더 올랐다.

정권별로는 문재인 정부에서 가장 많이 올랐다. 2013년 1월 시세는 3억으로 이명박 정권 때는 집값이 3천만원, 11% 올랐다. 2013년 3억하던 매매가는 2017년 1월 3.8억이 됐고 박근혜 정권에서 0.8억 27% 상승했다. 2017년 3.8억하던 매매가는 2021년 5월 현재 8.8억까지 상승, 문재인 정권 4년동안 5억이 상승했고, 취임초 대비 상승률은 132%나 된다.

전세가는 호당 평균 2011년 1.2억에서 2021년 5월 현재 3.4억이 됐고, 최초 입주이후 2.2억, 183%가 상승했다. 정권별로는 이명박 정부때 상승률이 가장 많이 올랐다. 이명박 정권 동안 1.2억에서 2억으로 0.8억, 67% 상승했고, 박근혜 정권 때는 2억에서 2.3억으로 0.3억, 15% 상승했다. 문재인 정권에서는 폭등한 매매가를 뒤따라 전세가도 2.3억에서 3.4억으로 1.1억, 48% 상승했다.

③ 문정부에서 세종시 천도론 이후 0.8억 상승, 국회·청와대 세종시 이전 이후 3.6억 폭등

[표3] 공무원 특공 분양단지 평당/호당 시세 현황(입주완료 82개 단지)

(단위:만원)

구분	분양가 ('10~'17)	시세			비고
		2017년 5월	2019년 12월	2021년 5월	
평당 평균	863	1,121	1,371	2,436	세종시 천도론 공약발표(2017.4)
호당 평균	2.9억 (33평)	3.7억	4.5억	8.1억	
상승률 (분양가 대비)	-	30%	30%	123%	김태년 원내대표 '세종시 국회·청와대 이전계획' 발표 (교섭단체 대표연설, 2020.7.20.)
상승액 (연평균)		0.8억 (0.1억)	0.8억 (0.3억)	3.6억 (2.4억)	
		분양가 대비 5.2억, 182% 상승			

*출처 : 국토부가 국회에 제출한 [행복도시 이전기관 특별공급 현황]자료, KB부동산 등 부동산 시세정보

*전체 특공 아파트 중 2017년 5월 기준 입주가 완료, 시세가 존재하는 82개 단지 조사

세종시 특공 특혜 논란은 2020년 이후 아파트 가격이 폭등했기 때문이다. 문재인 정부의 잘못된 부동산 대책으로 아파트값을 잔뜩 올려놓고 정작 고위공직자 본인들이 막대한 불로소득 수혜를 손쉽게 누렸다는 사실에 국민들은 분노하고 있다.

경실련이 2016년 조사했을 때는 세종시 아파트 평균 시세는 평당 910만원, 33평 기준 3억 원으로 시세차액이 호당 3천만원 수준이었다. 하지만 경실련이 세종시 특공아파트 중 입주 가 완료된 82개 단지의 시세를 조사한 결과 2021년 5월 시세는 평당 2,436만원, 33평 기준 8.1억이다. 분양가는 평균 평당 863만원, 33평 2.9억으로 시세가 분양가의 2.8배까지 상승, 시세차액이 호당 5.2억원 발생했다. 2016년에 발생한 시세차액의 17배나 된다.

특히 문재인 정부의 설익은 개발정책이 집값을 끌어올렸다. 문재인 정부 초기인 2017년 5월에는 아파트값이 평당 1,121만원, 33평 기준 3.7억이었고, 분양가의 1.3배였다. 문재인 대통령은 19대 대선 주요 공약으로 ‘세종시를 실질적 대한민국 행정수도로 만들겠다.’라며 세종시 천도론을 발표했고, 이후 아파트값이 올라 2019년 12월에는 4.5억이 됐다. 취임이 후 8천만원이 상승했다.

세종시 아파트값을 폭등시킨 결정적 요인은 지난 2020년 7월 21일 국회 교섭단체 연설에서 김태년 여당 원내대표의 국회와 청와대의 세종시 이전 발표였다. 2019년 12월 호당 4.5억이던 시세가 2021년 5월에는 8.1억으로 2배가 됐다. 분양 이후 상승한 5.2억 중 68%가 국회·청와대 세종시 이전계획 발표 이후인 최근 1년 사이에 집중적으로 상승했다. 세종시는 국가 균형발전의 상징이 아니다. 정부의 설익은 이전계획 발표가 집값만 잔뜩 올리며 아파트값 상승률을 전국 최고로 만들어냈다.

한 언론 보도에 따르면 2013년에는 8,240채가 특공에 배정됐는데 실제 공무원이 분양받은 것은 836채로 10%에 불과했다. 하지만 집값 상승으로 경쟁률도 높아지며, 공무원 특공 아파트의 평균 경쟁률도 7.5대 1을 기록했다. 일반분양 경쟁률(153.1대 1)에 비해 낮지만, 과거 미분양 상황에 비하면 월등히 높아진 것이다.

④ 호당 시세차액 1위는 새뜸마을14단지 10억, 상위 5개 단지 평균 9억 발생

[표4] 한 채당 시세차액 상위 5위 단지

(단위:억원/호당)

순위	공고연도	단지	당첨자수	분양가	시세	차액
1	2014	새뜸마을14단지	109	3.9	14.3	10.4
2	2014	새뜸마을11단지	219	3.5	12.8	9.3
3	2014	도램마을14단지	160	3.7	12.4	8.7
4	2014	새샘7단지	164	4.3	12.5	8.2
5	2016	새뜸마을6단지	48	3.5	11.6	8.1
상위 5개 단지 평균				3.8	12.7	8.9
상위 5개 단지 합계 (700명)						6,289

*출처 : 국토부가 국회에 제출한 [행복도시 이전기관 특별공급 현황]자료, KB부동산 등 부동산 시세정보

127개 단지 중 호당 시세차액이 가장 높은 아파트는 세종시 새롬동 새뜸마을14단지 더샵 힐스테이트 아파트로 호당 10.4억이 상승했다. 분양가는 3.9억인데 시세는 현재 14.3억으로 2014년 분양 후 8년만에 아파트값이 분양가의 4배까지 상승했다.

그 외 새뜸마을11단지 9.3억, 도램마을14단지 8.7억, 새샘7단지 8.2억, 새뜸마을6단지 8.1억으로 시세차액이 높았다. 상위 5위 단지는 평균 8.9억, 당첨자 수 700명 전체는 6,289억원의 시세차액이 예상된다.

⑤ 단지별 시세차액 최고는 세종엠코타운 4,802억, 상위 5위 단지에서만 2.1조원 발생

[표5] 단지별 시세차액 상위 5위 단지

(단위:억원/호당)

순위	공고연도	단지	당첨자수	분양가	시세	차액	차액 전체	
1	2012	가재마을5단지	1,088	2.2	6.6	4.4	4,802	
2	2011	범지기10단지푸르지오	1,063	2.5	6.7	4.2	4,509	
3	2016	수루배마을1단지	539	3.7	11.8	8.1	4,382	
4	2012	도램15단지힐스테이트	613	2.9	9.0	6.1	3,754	
5	2018	세종마스터힐스 6-4(L1)	955	3.1	6.8	3.7	3,515	
상위 5개 단지 평균							4,192	
상위 5개 단지 합계(4,258명)							4.9	20,962

*출처 : 국토부가 국회에 제출한 [행복도시 이전기관 특별공급 현황]자료, KB부동산 등 부동산 시세정보

단지별로는 세종시 엠코타운(가재마을 5단지)에서 시세차액이 가장 많이 발생했다. 2012년 평균 2.2억에 분양받았는데 2021년 5월 시세는 6.6억으로 4.4억이 올랐다. 당첨자수 1,088명을 고려하면 시세차액이 4,802억이나 된다. 이외 범지기10단지 4,509억, 수루배마을1단지 4,382억, 도램15단지 3,754억, 세종마스터힐스 3,515억이다. 상위 5위의 경우 단지별 평균 4,192억, 당첨된 4,258명 전체는 2조 962억 발생이 예상된다.

4 결론

분양아파트 공무원 특별공급 제도는 국가균형발전을 위해 세종시로 강제이전해야 하는 공무원들의 주거안정을 위해 추진됐다. 하지만 정부의 잘못된 부동산정책으로 집값이 가파르게 상승하며 공무원들에게 막대한 불로소득을 안겨주는 특혜로 변질되었다.

특히 문재인 대통령의 세종시 천도론, 집권여당의 국회와 청와대 세종시 이전 등의 설익은 개발정책 발표가 세종시 아파트값을 끌어올린 것으로 나타났다. 특공 아파트 2.6만 세대 전수조사 결과 분양 이후 발생한 시세차액은 한 채당 5.1억, 13조원이었고, 입주한 아파트 1.4만 세대의 시세변화를 조사한 결과 국회·청와대 세종시 이전계획이 발표된 2020년 이후 아파트값이 한 채당 3.6억이나 상승한 것으로 나타났다. 2010년 첫 분양 이후부터 문 정부 이전까지 7년 동안 상승액은 8천만원 수준이다. 연간 상승액으로 비교하면 24배가 최근 1년 사이에 올랐다.

결국 정부가 잘못된 정책으로 집값을 잔뜩 올려놓고 무주택자들은 153대 1의 최고 청약경쟁률에 허덕이는 동안 공직자들에게 손쉽게 불로소득을 챙기도록 해준 것이다. 무분별한 전매도 문제이다. 초기에는 전매제한 기간이 1년, 2014년 박근혜 정부 이후 3년으로 늘었지만 2016년 검찰조사 결과 불법전매가 드러났다. 이후 전매제한을 5년, 2020년에는 8년으로 늘렸지만, 정부의 관리감독 부재로 여전히 불법전매가 의심된다. 2020년까지 2주택자도 특공 자격을 부여함으로써 국토부 장관관 모두 주택을 보유하고 있음에도 세종시 특공을 분양받았고, 매각하여 2억원 넘는 차액을 가져갔다.

이처럼 세종시 이전을 정부는 균형발전으로 포장했지만 결국은 개발이익환수장치 부재로 집값만 올리는 불쏘시개 정책임이 드러났다. 따라서 정부는 잘못된 부동산정책과 설익은 세종시 이전책 등을 전면재검토하고 근본적인 집값 안정대책부터 제시해야 한다. 공무원들의 불로소득 수단으로 변질된 특공 제도는 즉각 폐지해야 한다. 정부는 세종시 특공만 폐지하겠다는 입장이지만 혁신도시 등 모든 공무원의 특공 제도를 폐지해야 한다. 아울러 국회는 세종시뿐 아니라 혁신도시 등 특별분양받은 공무원들에 대해 실거주 여부, 다주택 여부, 전매 여부 등에 대한 전수조사를 통해 투기 및 불법전매 여부를 밝혀내고 엄중 처벌해야 한다.

참고자료.

1) 문재인 정부 부동산 대책 및 주요 내용

		주요내용
2017 (6회)	6.19	[금융규제] LTV.DTI 규제비율 강화(LTV: 70→60%, DTI: 60→50%) [분양규제] 조정대상지역 선정 : 서울 25개구, 경기 6개시 부산 5개구, 세종
	8.2	[세제규제] 재건축 초과이익 환수제 시행, 양도소득세 강화 등 [임대확대] 공적임대주택 연간 17만호 공급, 주택청약제도 개편 등 [분양규제] 투기과열지역 지정(서울 전 지역, 과천시, 세종시) [금융규제] 다주택자 등 금융규제 강화(투기지역 내 주택담보대출 세대당 1건으로 제한)
	9.5	[분양규제] 투기과열지구 추가 지정(분당구, 수성구) 등
	10.24	[금융규제] 가계부채종합대책 : DTI 산정방식 개선 등
	11.29	[임대확대] 공적 주택 100만호 공급(공공임대 65만호, 공공지원 20만호, 공공분양 15만호)
	12.13	[임대특혜] 임대주택 등록 활성화, 임대주택 등록 세제 특혜 제공
	2018 (5회)	7.5
8.27		[분양규제] 투기지역 추가지정(종로구, 중구, 동대문구, 동작구) 등
9.13		[세제규제] 종합부동산세 개편, 주택임대사업자 세제 혜택 조정 등 [금융규제] 2주택 이상 세대는 10%p씩 강화된 LTV.DTI 적용
9.21		[공급확대] 수도권 공공택지 확보를 통한 30만호 추가공급, 도심 주택공급 용적을 완화
12.19		[공급확대] 2차 수도권 주택공급 계획(3기 신도시 남양주왕숙, 하남교산, 인천계양, 과천 등)
2019 (7회)	1.9	[임대특혜] 등록임대주택 관리 강화방안 : 임대사업자 세제 혜택 조정 등
	4.23	[임대확대] 2019년 공적 임대주택 17.6만호 공급
	5.7	[공급확대] 제3차 신규택지 추진계획 : 3기 신도시 고양창릉, 부천대장 등
	8.12	[분양규제] 민간택지 분양가상한제 적용 지정요건 완화
	10.1	[분양규제] 재건축·재개발, 지역주택조합 분양가상한제 조건부 6개월 유예 [금융규제] 개인사업자 주택담보대출 LTV 규제 확대
	11.6	[분양규제] 민간택지 분양가상한제 핀셋지정 : 강남4구 22개동, 마포·용산·성동·영등포 5개동
	12.16	[금융규제] 투기적 대출수요 규제 강화 : 시가 9억원 초과 주택담보대출 LTV 추가 강화 등 [분양규제] 민간택지 분양가 상한제 적용지역 확대(서울, 과천, 하남, 광명 등) [세제규제] 종합부동산세 세율 상향조정 등
2020 (6회)	2.20	[금융규제] 주택가격 구간별 LTV 규제비율 차등 적용 [분양규제] 조정대상지역 지정(수원시 영통구, 권선구, 장안구 및 안양시 만안구, 의왕시) 등
	5.6	[공급확대] 공공재개발사업 활성화 : 서울 7만호 부지 추가확보, 수도권 연25만호 공급
	6.17	[금융규제] 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화, 주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화 [세제규제] 법인 보유 주택에 대한 종부세율 인상, 종부세 공제폐지 [분양규제] 조정대상지역 및 투기과열지구 지정(경기, 인천, 대전, 청주) 등
	7.10	[세제규제] 다주택자 단기거래에 대한 부동산 세제(종부세·취득세·양도소득세·재산세 등)강화
	8.4	[공급확대] 수도권 지역 총 127만호 공급, 공공참여형 고밀 재건축 도입(5년간 5만호+α)
	11.19	[임대확대] 전국 11.4만호(수도권 7.0, 서울 3.5) 전세형으로 추가공급
	2021 (1회)	2.4

2) 행정수도 관련 대통령 및 여당 인사 발언

	발언 시기	발언 내용
정세균 전 국무총리	2016.8.17	“세종시 국회분원 설치에 대해 경제성이 있다면 설치하는 것이 좋다고 본다. 분원 설치에는 1000억원 가량의 비용이 든다. 비용과 편익 분석을 통해 편익이 더 크다면 세종시 국회 분원을 설치하는 것이 좋다.” (매일경제 인터뷰)
문재인 대통령	2017.2	“세종시를 실질적 대한민국 행정수도로 만들겠습니다.” (대통령 선거공약서)
이재명 경기도지사	2017.3.26	“전 세계적으로 행정수도와 경제수도가 분리되는 추세다. 세종시의 행정수도 기능 강화는 국토균형발전의 핵심이다. 청와대와 국회 분원을 설치하고 장기적으로 이전하는 것이 옳다고 생각한다.” (더불어민주당 TV 경선토론회)
추미애 전 법무부 장관	2017.7.7	“세종시는 올해로 착공10주년, 그리고 출범한지 5년을 맞이한 뜻 깊은 해이며 민주정부의 눈물겨운 노력으로 세종시를 만들었고, 보수정권의 확대 속에서도 세종시는 행정도시 완성을 향한 걸음을 멈추지 않았다. 세종시를 실질적인 행정중심 도시로 완성해 낼 행정수도의 꿈을 실현 해내겠다.” (더불어민주당 제115차 최고위원회)
이낙연 국회의원	2017.7.22	“행정안전부와 과학기술정보통신부를 차질 없이 세종시로 이전하겠습니다. 문재인 정부는 연방제에 준하는 지방분권과 골고루 잘 사는 균형발전이라는 두 가지 목표를 동시에 추구해갈 것입니다.” (착공 10주년, 시 출범 5주년 기념식)
김부겸 국무총리 (전 행안부장관)	2017.8.29	“내년에 개헌할 때 수도를 세종시로 이전해야 하는 문제에 대해 국민 의사를 물어봤으면 좋겠다.” (CBS라디오 김현정의 뉴스쇼)
이해찬 전 더불어민주당 대표	2019.2.22	“중앙행정기관의 3/4이 옮겨왔고 2월 중에 행안부가 옮겨오고, 8월에 과기정통부까지 이전하면 외교·국방을 제외한 나머지 부처는 세종시로 다 모인다고 봐도 과언이 아니다”, “앞으로 세종시 의사당과 대통령 집무실을 건립하게 되면 사실상 행정수도로서의 기능을 하게 되는 것” (더불어민주당 최고위원 회의)
이인영 통일부 장관	2019.10.28	“국회 세종의사당 추진을 비롯해 2차 공공기관과 공기업 이전을 추진 하겠다.” (정기국회 교섭단체 대표연설)
김태년 전 더불어민주당 원내대표	2020.7.20	“다시 한번 균형발전을 위한 새로운 모색이 필요합니다. 이를 위해 저는 행정수도를 제대로 완성할 것을 제안합니다. 길거리 국장, 카톡 과장을 줄이려면 국회가 통째로 세종시로 이전해야 합니다. 아울러 더 적극적인 논의를 통해 청와대와 정부부처도 모두 이전해야 합니다. 그렇게 했을 때 서울·수도권 과밀과 부동산 문제를 완화할 수 있습니다.” (제380회 국회 국정에 관한 교섭단체대표연설)
우원식 국회의원	2020.12.9	“1단계로 행정 비효율 극복을 위해 세종에 소재한 부처 소관 10개 상임위와 예산결산특별위원회, 국회사무처, 예산정책처, 입법조사처 일부 등의 적극 이전을 추진하겠다. 2단계로 국회 특위 구성을 통해 국회 이전을 완성하겠다” “국회 특위에서 세종의사당 건립 과정 전반을 검토하고, 국회의사당 완전 이전을 위한 의제, 시기, 방식을 합의해 완전 이전을 추진하겠다” (더불어민주당 행정수도추진단 기자회견)
박병석 국회의장	2021.6.21	“여야 합의로 국회 세종의사당 건립 설계비 147억 원을 올해 예산에 넣었다. 세종의사당 설치에 국가균형 발전을 촉진하는 또 하나의 이정표가 될 것” (취임1주년 모두 발언)
정세균 전 국무총리, 이광재 국회의원	2021.7.1	“행정수도 세종 완성을 위하여 국회 본원이 이전해야 한다”(국회세종의사당 부지 방문에서)

3) 21대 국회 관련 법안

법안명	발의일자	대표발의 의원	법안 내용
국회법 일부개정 법률안	2020.6.10	홍성국 (더불어민주당 /세종갑)	세종특별자치시에 국회 세종의사당 설치
	2020.7.21	박완주 (더불어민주당 /천안을)	세종특별자치시에 국회세종의사당을 설치하고 세종특별자치시 소재 정부 부처 소관 상임위원회 등의 회의를 국회세종의사당에서 개최하게 함
	2021.4.21	정진석 (국민의힘/ 공주부여청양)	세종특별자치시에 국회세종의사당을 설치하고 세종특별자치시로 이전한 중앙행정기관을 소관하 는 상임위원회 및 국가의 재정을 소관하는 예산 결산특별위원회, 소속기관 중 국회예산정책처를 국회세종의사당에 둠

4) 국토부 「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정령(안)

◎ 개정이유 및 주요내용

「제5차 고위 당정협의회(5.28)」의 후속조치로 행정중심복합도시 이전기관 특별공급 제도를 폐지하고자 함

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제47조(이전기관 종사자 등 특별공급) ① 사업주체는 행정중심복합도시 예정지 역에서 건설하는 주택을 수도권에서 행 정중심복합도시 예정지역으로 이전하 는 기관 등(법령의 제정·개정, 국무회 의 의결 또는 이에 준하는 절차를 통한 결정에 따라 이전하게 된 기관 등을 제 외하고는 건축물을 건축하거나 취득하 여 본부·본청·본사무소·본교·본원 을 수도권에서 행정중심복합도시 예정 지역으로 이전하는 기관 등으로 한정하 다)의 종사자로서 다음 각 호의 어느 하	제47조(이전기관 종사자 등 특별공급) <삭 제>

<p>나에 해당하는 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 한 차례만 특별공급할 수 있다. 다만, 2주택 이상을 소유한 세대에 속하는 사람은 제외한다.</p> <p>1. <u>국가기관, 지방자치단체 및 공공기관의 종사자</u></p> <p>2. 「<u>국가과학기술 경쟁력 강화를 위한 이공계지원 특별법</u>」 제2조제2호에 따른 대학의 교원 또는 종사자</p> <p>3. <u>기업, 연구기관, 의료기관의 종사자 중 도시활성화 및 투자 촉진 등을 위해 행정중심복합도시 예정지역 주택의 특별공급이 필요하다고 행정중심복합도시건설청장이 인정하는 사람</u></p>	
<p>② ~ ⑨ (생략)</p>	<p>② ~ ⑨ (현행과 같음)</p>
<p>⑩ 제1항부터 제9항까지에 따른 특별공급에 필요한 세부적인 사항은 다음 각 호에서 정하는 사람이 따로 정할 수 있다.</p>	<p>⑩ ----- ----- -----.</p>
<p>1. 제1항의 경우: <u>행정중심복합도시건설청장</u></p>	<p><삭 제></p>
<p>2. ~ 5. (생략)</p>	<p>2. ~ 5. (현행과 같음)</p>
<p>⑪ (생략)</p>	<p>⑪ (현행과 같음)</p>