


□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 도시개혁센터(백인길 이사장)
- 문의 : 도시개혁센터(김성달 국장, 윤은주 간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 9. 2.(총 2매)

## 투기조장 규제완화 즉각 중단하고 집값 잡는 대책 제시하라

### 세입자, 원주민 내쫓고 토지주, 건설사 부당이득만 안겨주는 재개발 규제완화 중단하고 거품없는 공공주택 확대방안 제시해야

어제(1일) 서울시는 '재개발 활성화 6대 규제완화'를 민간 재개발에 본격 적용하고 이달 말 후보지를 공모하겠다고 발표했다. 주택공급 활성화를 위해 ▲주거정비지수제 폐지 ▲공공기획 도입 ▲주민동의를 민주적 절차 강화와 확인 단계 간소화 ▲재개발 해제구역 중 노후지역 신규구역 지정 ▲2종 7층 일반주거지역 규제 완화 ▲매년 재개발구역 지정 공모 등 규제완화를 통해 재개발 속도를 내겠다는 계획이다. 하지만 바가지 분양을 일삼는 고장난 공급시스템 개선없는 '규제완화 공급확대'는 투기를 조장하고 집값만 더 끌어올릴 수밖에 없는 만큼 즉각 중단되어야 한다.

정부는 공공이 참여하면 더 많은 특혜를 얻어 구도심 다가구, 빌라까지 투기판으로 만드는 공공재개발·재건축을 추진중이고, 거품 낀 3기 신도시 사전청약으로 경기도 집값까지 역대 최고로 상승하고 있다. 서울시는 서울시대로 민간 재개발에 속도를 높이기 위해 규제를 완화하겠다고며 집값 상승을 부추기고 있다.

이처럼 최근의 집값 상승은 공급부족이 아니라 3기 신도시, 공공재개발 등 무분별한 공급확대책이 주범이다. 3기 신도시, 공공재개발이 발표된 2020년 5월 이후 서울 집값은 2.5억 상승, 1년여만에 27% 상승했다(국민은행 부동산통계). 정부가 엄격한 가격통제 없이 주변 집값을 자극하는 바가지 분양을 허용하면서 정부 공급확대책이 집값 상승 불쏘시개 역할을 한 것이다. 이런 상황에서 민간 재개발 규제 완화 역시 바

가지 분양이 불가피하고, 집값 상승 등 소비자 피해를 부추길 수밖에 없다. 비싸게 팔 수 있는 사업주와 건설사들에게만 막대한 부당이득을 안겨줄 뿐이다.

지금의 재개발 사업은 개발이익환수가 미흡하고, 공급효과도 미미하고 세입자와 원주민의 내쫓김도 불가피하다. 서울시 정비사업추진현황(21.3.31 기준) 자료에 따르면 성북구 길음8구역은 전체 1,920가구수 중 세입자 가구가 1,448가구로 75%였는데 재개발 후에는 전체 1,617가구 중 분양이 1,497가구, 소형임대가 120가구로 세입자가 재정착할 수 있는 비율이 7%에 불과했다. 나머지 93%에 달하는 무주택 세입자들이 샴터를 잃고 쫓겨난 것이다.

경실련 조사결과 세운 도심재개발 사업은 민간기업과 SH공사가 각각 참여 진행했지만, 임대주택 비중은 매우 낮고 모두 막대한 부당이득만 취했을 뿐 세입자 재정착률도 저조했다. 15%로 규정된 임대주택조차도 정부가 예산을 들여 매입하는 것으로 절대적으로 개발이익환수장치가 부재하다. 따라서 무주택 세입자와 도시 서민을 쫓아내고 개발이익 환수도 제대로 되지 않는 재개발재건축의 고장 난 시스템을 개선하지 않고 재개발재건축을 통한 공급확대만 주장하는 것은 집값 상승을 더 부추길 뿐이다. 낙후된 도시환경을 개선하여 주거안정에 기여한다는 도입취지와는 달리 분양가자율화 이후 재개발 사업은 집값을 올리고 건축주, 시공사 등에게 막대한 불로소득을 안겨주는 투기사업으로 변질된 지 오래다.

오세훈 시장이 서울시 집값 불안을 해소할 것을 약속하고 서울시장이 된지 4개월이 넘었다. 과거 분양원가공개와 후분양제, 분양가상한제 3종 세트를 추진했던 경험이 있었기에 집값 안정 역할을 기대했지만 정작 공공주택 개혁은 아무 진전이 없고, 민간 규제완화에 올인하고 있어 심히 우려된다. 경실련은 서울시가 집값만 상승시키고 토지주, 공기업, 건설사, 투기세력에게 막대한 특혜만 안겨주는 서울시의 민간재개발 규제완화를 즉각 중단할 것을 촉구한다. 지금이라도 약속 이행 의지가 있다면 분양원가 공개, 평당600만원대 이하 건물분양, 국민임대 및 장기전세 등 저렴한 공공주택 확대 방안부터 제시하기 바란다.

2021년 9월 2일

**경제정의실천시민연합**