

수신	각 언론사 경제.사회부, NGO담당기자
발신	경실련 서민주거안정운동본부(본부장 서순탁, 서울시립대 교수)
문의	경실련 부동산·국책사업감시팀(팀장 김성달, 부장 최승섭 010-7535-5231)
일자	2018. 10. 08(월)
제목	[보도] 10년간 토지 및 주택 소유 집중 심화 분석(총 7매)

재벌/대기업과 다주택보유자, 지난 10년간 부동산 투기에 집중했다

- 토지의 경우, 개인 보유는 줄어든 반면 상위 1% 재벌/대기업은 2.4배 증가
- 주택의 경우, 상위1%(14만명) 다주택자 3.2채에서 6.7채로 증가, 94만채 보유

2007년부터 2017년까지 지난 10년간 재벌/대기업과 다주택보유자는 부동산 투기에 집중했던 것으로 분석됐다. 또한 법인과 개인할 것 없이 부동산 증가량의 대다수를 상위 1%인 극소수 상위층이 독식한 것으로 나타났다. 특히 재벌/대기업의 경우에는 토지에 대한 투기에, 다주택보유자는 주택에 대한 투기에 집중했다.

이러한 결과는 경실련과 민주평화당 정동영 의원이 국세청에서 제출받은 지난 10년간 토지/주택 등 부동산 소유 통계 자료를 분석한 결과이다.

상위 1% 재벌/대기업 보유 토지구모 2.4배 증가 → 판교신도시 700배, 여의도 2,100배

지난 10년간 개인 보유 토지는 5.9% 줄어든 반면, 법인 보유 토지는 80.3%가 증가했다. 법인 보유 토지 증가량은 판교신도시 1,000배, 여의도 3,200배 규모이다. 특히 토지를 보유한 법인 중 상위 1%(1,752개사)는 140%가 증가해, 판교신도시 700배, 여의도 2,100배 규모로 대폭 늘어났다.

〈표1〉 10년간 토지 소유 변화(면적기준) (단위 : 백만㎡)

연도	개인	법인	
		전체	상위1%
2007년	50,926	5,131	2,570
2017년	47,933	9,253	6,182
10년간 변화	-5.9%	80.3%	140.5%

보다 구체적으로 지난 10년간 상위 1%인 재벌/대기업의 경우, 토지보유 면적 기준으로 2007년 약 8억평에서 2017년 약 18억평으로 늘어나 2.4배 증가했고, 금액 기준으로는 2007년 350조원에서 2017년 980조원으로 늘어나 2.8배인 630조원이 증가했다.

〈표 2〉 지난 10년간 법인소유 토지 변화

	면적(백만㎡)			금액		
	전체	상위 1%	상위1% 비중	전체	상위 1%	상위1%비중
2007년	5,131	2,570	50.1%	548조원	350조원	63.9%
2017년	9,253	6,182	66.8%	1,332조원	980조원	73.6%
증가	+4,122	+3,612	87.6%	+784조원	+630조원	80.4%
	1.8배	2.4배		2.4배	2.8배	

※ 2017년 기준 등록법인수 : 88만여개 (대규모기업집단 소속회사 1,991개)
 주)금액 : 공시가격 기준

지난 10년간 전체 법인 부동산 증가량의 87.6%(면적기준)를 상위 1%에 속한 재벌/대기업들이 독식했다는 얘기이다. 상위 1%인 재벌/대기업들이 토지 사재기에 나섰다기 때문인 것으로 추정된다.

상위 1% 다주택보유자 주택수 07년 3.2채 → 17년 6.7채로 증가

지난 10년간 주택수는 2007년 1,750만호에서 2017년 2,320만호로, 570만호 증가했고, 주택가격(공시가격)은 2007년 1,573조원에서 2017년 2,726조원으로 1,153조원 증가했다. 지난 10년간 멸실 주택수를 감안할 경우 연간 평균 70만호 정도가 공급된 것으로, 판교신도시(3만 가구)의 23개 공급량이다.

하지만 이러한 공급량 확대로 증가한 대다수 주택은 부동산 투기의 주범으로 지목되고 있는 다주택보유자들이 추가로 가져간 것으로 나타났다. 주택보유자 중 상위 1%(14만명)인 다주택자의 1인당 보유주택수가 2007년 3.2채에서 2017년 6.7채로 두배 이상 증가했다.

〈표 3〉 상위1% 1인당 주택보유수 변화

	2007년	2017년
인당 주택 수	3.2채	6.7채
가격 총액	123조 8천억원	202조 7천억원

주)공시가격 기준

상위 1% 다주택보유자가 보유한 주택은 10년 전 37만호에서, 2017년 현재 판교신도시의 30배

수준인 94만호로, 지난 10년간 판교신도시 19개 규모인 57만호가 증가했다. 2007년 123조 8천억원이던 상위1% 주택 가격은 2017년 202조 7천억원으로 증가했다.

또한 상위 10%의 다주택보유자는 평균 3.3채의 주택을 보유해, 2007년 2.3채에 비해 1채가 늘어났다. 이들이 보유한 주택은 10년간 208만호가 증가해, 개인이 보유한 주택 증가량 521만호의 40%를 차지했다.

부자들만 배불려온 주택공급 시스템 전면개혁하고 불로소득 환수 강화해야

이러한 분석결과는 현 정부가 주택 공급을 확대하더라도 상위 1%에서 10%이내의 상위 다주택보유자들이 대부분의 주택을 독식한다는 것을 의미한다. 이러한 고장난 공급시스템의 구조적 문제에 대한 개선없는 주택공급 확대는 또다시 상위 10% 다주택보유자들의 주택보유수만 늘려줄 수밖에 없다. 정부의 공급확대가 집값을 안정화시키는 효과가 없는 것이다.

분양원가공개, 분양가상한제를 즉각 도입해 고분양가를 규제하고, 토지임대부분양 주택과 공공임대주택 등의 공급을 확대해 집값을 잡아야 한다. 또한 재벌/대기업들의 부동산 투자를 통해 벌어들인 부동산 불로소득 환수를 위해 공시가격, 공시지가를 현실화하고 보유세를 강화해야 한다.

〈표 4〉 10년간 상위 1%의 1인당 주택 보유량 변화

연도	상위 1% 인원	보유주택 수	수량(평균)
2007년	114,989	370,201	3.2
2008년	117,561	407,747	3.5
2009년	120,259	469,665	3.9
2010년	122,924	462,281	3.8
2011년	125,474	495,544	3.9
2012년	127,798	588,005	4.6
이명박 정부 증가	12,809	217,804	1.4
2013년	130,036	715,589	5.5
2014년	132,711	799,920	6.0
2015년	135,766	850,006	6.3
2016년	138,558	906,230	6.5
2017년	141,594	944,382	6.7
박근혜 정부 증가	13,796	356,377	2.1
10년간 상승	26,605	574,181	3.5

※ 보다 자세한 사항은 별첨자료를 참조하시길 바랍니다.

<별첨자료>

- 경실련/정동영 의원실 공동분석 자료 - 지난 10년간 (07년~17년) 주택/토지 소유변화 실태

1. 지난 10년 토지보유 실태 변화 분석

<표 1> 지난 10년간 법인소유 토지 변화

	면적(백만㎡)			금액		
	전체	상위 1%	상위1% 비중	전체	상위 1%	상위1%비중
2007년	5,131	2,570	50.1%	548조원	350조원	63.9%
2017년	9,253	6,182	66.8%	1,332조원	980조원	73.6%
증가	+4,122	+3,612	87.6%	+784조원	+630조원	80.4%
	1.8배	2.4배		2.4배	2.8배	

주)공시가격 기준

※ 2017년 기준 등록법인수 : 88만여개 (상호출자제한기업 소속회사 1,991개)

- 2017년 기준 법인은 88만개이며, 이중 토지를 보유한 법인은 17.5만개로 20%에 불과함(상위 1% : 1,752개). 법인 80%는 토지가 없음.
- 법인소유 토지면적은 92억㎡로, 판교신도시(9백여만㎡)의 1,000배, 여의도(3백여만㎡) 면적의 3,200배 규모임. 공시지가 기준으로 1,332조원 보유.
- 지난 10년간 법인소유 토지는 51억㎡에서 92억㎡로 **41억㎡가 증가함**. 판교신도시 460배, 여의도 1,400배 규모임. **금액으로는 784조원이 증가.**
- 특히, 토지를 소유한 법이 중 상위 1%는 면적기준 26억㎡에서 62억㎡으로 36억㎡ 2.4배 증가. 금액기준 350조원에서 980조원으로 630조 2.8배 증가.
- 상위 1%가 보유한 토지는 62억㎡로, 판교신도시 700배, 여의도 2,100배 규모임.
- 지난 10년간 법인 토지증가는 대부분 상위 1%에 편중됨. 면적의 2.4배, 금액의 2.8배로 상위 1%에서 대폭 증가.
- 결론은 재벌대기업 계열사(상호출자제한기업 소속회사는 2017년 현재 1991개)들이

토지를 대규모로 구입한 것으로 판단됨.

- 이러한 재벌/대기업들의 부동산 투자가 증가하는 이유는 1) 설비투자가 필요 없고, 2) 공장과 사무실이 필요 없고, 3) 상시고용도 없어 인건비 비용부담이 없고, 4) 토지가격 상승과 분양수익, 임대수익 등 엄청난 이익이 발생하기 때문임.

〈표 2〉 10년간 토지 소유 변화(면적기준) (단위 : 백만㎡)

연도	개인	법인	
		전체	상위1%
2007년	50,926	5,131	2,570
2017년	47,933	9,253	6,182
10년간 변화	-5.9%	80.3%	140.5%

- 개인과 법인의 토지소유 변화량을 비교하면, 개인보유는 줄고, 법인은 대폭 증가한 것으로 나타남. 지난 10년간 개인소유 토지는 5.9% 감소했고, 법인은 80.3% 증가. 특히 법인 상위 1%(1,752개)는 140% 증가함.

〈표 3〉 10년간 토지 소유 변화(금액기준) (단위 : 조원)

연도	개인	법인	
		전체	상위1%
2007년	1,025	548	350
2017년	1,423	1,332	980
10년간 변화	금액	398	630
	상승률	38.9%	180%
		784	143.1%

주)공지가격 기준

- 금액기준으로도 개인은 39% 상승한 것에 반해 법인은 143%로 3.7배 증가, 법인 상위 1%는 180%가 증가 했음.

2. 지난 10년간 주택은 570만호 증가 (멸실 감안 공급량 700만호)

- 지난 10년간 주택은 2007년 1,750만호에서 2017년 2,320만호로 총 570만호 증가.

〈표 4〉 연도별 주택 수 증가량 (단위 : 천호)

	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
연간	404	485	512	482	534	545	588	673	704	758
누계	17,922	18,408	18,920	19,402	19,935	20,480	21,068	21,741	22,445	23,204
10년	569만호 증가									

- 지난 10년 주택 공급량은 700만호 이상으로 추정됨.(10년 증가량 570만호+10년 멸실 주택 120만호) 2010년부터 2016년까지 멸실된 주택 82만호, 연평균 12만호.
- 주택은 연간 평균 70만호가 공급된 것으로, 판교신도시(3만 가구)의 23개 물량임. 특히, 최근 3년 주택 공급량 240만호(증가+멸실)는 판교신도시 80개 수준임.
- 막대한 공급과 주택 증가에도 불구하고 다주택자들의 주택보유가 많아졌음.
- 2017년 기준 주택은 2,320만호이며, 주택 보유자는 1,420만 명, 900만호는 다주택자가 보유함. 2007년 주택 1,752만호, 보유자 1,152만명으로, 600만호를 다주택자가 보유했었음.

〈표 5〉 연도별 주택가격 변화 (단위 : 조원)

	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
연간	-	104	17	161	76	145	0.3	84	145	212	210
누계	1,573	1,677	1,694	1,855	1,931	2,076	2,076	2,159	2,305	2,516	2,726
10년	1,153조원 증가										

주)공시가격 기준

- 주택가격은 2007년 1,573조원에서 2017년 2,726조원으로 1,153조원 증가함.

3. 10년간 상위 1% 1인당 주택 수, 3.2채에서 6.7채로 2.1배 증가

〈표6〉 10년간 상위 1%의 1인당 주택 보유량 변화

연도	상위 1% 인원	보유주택 수	수량(평균)	연간 평균
2007년	114,989	370,201	3.2	연 0.28채
2008년	117,561	407,747	3.5	
2009년	120,259	469,665	3.9	
2010년	122,924	462,281	3.8	
2011년	125,474	495,544	3.9	
2012년	127,798	588,005	4.6	
이명박 정부 증가	12,809	217,804	1.4	연 0.42채
2013년	130,036	715,589	5.5	
2014년	132,711	799,920	6.0	
2015년	135,766	850,006	6.3	
2016년	138,558	906,230	6.5	
2017년	141,594	944,382	6.7	
박근혜 정부 증가	13,796	356,377	2.1	
10년간 상승	26,605	574,181	3.5	

- 주택보유자 중 상위 1%가 보유한 주택은 2007년 평균 3.2채에서 2017년 6.7채로 2배 이상 증가. 이명박 정부에서 1.4채가 증가했으며, 박근혜 정부에서 2.1채가 증가해 지난 10년 동안 총 3.5채가 증가했음. 박근혜 정부의 ‘빚내서 집사라는 정책’으로 인해 기존 유주택자들이 더 많은 주택을 구입한 것으로 볼 수 있음.
- 상위 1%가 보유한 주택은 94만호로, 3만여호인 판교 30배 수준임.
- 지난 10년간 상위 1% 보유주택 증가수량은 57만호. 이는 판교신도시 19개 규모.
- 결국, 공급을 늘려도 무주택자가 아닌 유주택자, 특히 상위1%가 주택을 사재기 하는 것으로 나타남.

4. 지난 10년 상위 10%의 증가주택은 208만호(39.9%)

- 상위 10%는 평균 3.3채의 주택을 보유해 2007년 2.3채에 비해 1채가 증가.

〈표7〉 전체 주택 변화와 상위 10% 소유 주택 보유량 변화 (단위 : 만호)

	2007년	2017년	증가량
전체 주택 수량	1,646	2,167	521
상위 10% 보유	261(15.8%)	469(21.6%)	208(39.9%)

- 상위 10%가 보유한 주택은 2007년 261만호에서 2017년 469만호로 208만호 증가함. 이는 지난 10년 전체 주택증가량 521만호의 40%임. 결국 주택 공급 확대해도 상위 10%가 대부분의 주택을 차지함. 정부의 공급확대가 효과가 없음을 반증함.