


□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  withcej 후원 008-01-0567-507(국민)

- 수신 : 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당
- 발신 : 경실련 부동산건설개혁본부(김헌동 본부장), 도시개혁센터(운영위원장 백인길)
- 문의 : 부동산건설개혁본부(김성달국장, 윤은주간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 2. 4.(총 3매)

공기업 특권 '특혜보따리' 남발, 서울 집값 더 오를것 토건족, 재벌, 공기업과 투기세력 배만 불리는 특혜남발 멈춰라! 홍남기 127만호, 변창흠 62만호, 집값올리는 정책 추진 관료 교체하라 폭등 원인은 공급량이 부족해서가 아니라 공급(분양)가격이 높아서

오늘(4일) 정부는 당정회의를 거쳐 확정된 '공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안'을 발표했다. 주요 내용은 재개발 재건축 사업, 역세권·준공업지·저층 노후지 개발, 소규모 개발 등을 공공주도로 개발하여 '25년까지 전국 83.6만호, 서울 32만호 경기 30만호 등을 신규공급하겠다는 것이다. 2020년 8월 4일 기존에 발표된 127만호 까지 고려하면 200만호 이상이며, 용적률 상향, 기부채납 제한 등을 통해 토지소유자들의 이익을 기존 대비 10~30%p 보장할 것이라고 밝혔다.

대통령의 획기적 공급대책 주문, 변창흠 장관 취임 이후 예견됐던 '서울 도시주거환경을 파괴하고 투기를 조장하는 역대급 투기 조장 토건개발대책'이 나온 것이다. 남은 임기 1년 남짓 단 한 채도 입주될 가능성이 없고, 10만 채도 착공 가능성이 희박하다. 공급물량의 7~80% 분양주택의 바가지 분양도 문제이다.

토건족 재벌 공기업과 가진 자들 배만 불리는 '특혜보따리' 토건개발대책을 중단하라
문재인 정부 주택공급 실적은 이미 정부가 역대 최고수준이라 밝힌 바 있다. 그럼에도 집값이 가파르게 뛴 것은 1) 임대사업자 세제 및 대출 특혜로 100만채 이상 사재기했기 때문이고, 2) 공기업이 2014년 이후 2기 신도시 위례와 마곡 등 변창흠 장관이 공기업 사장 시절 공공분양에서 높은 분양가로 바가지 분양을 주도하고, 민간은 더 높은 분양가로 거짓 분양을 허용했기 때문이다. 3) 박근혜때 여야 합의로 폐지된 분양가상

한제 도입을 4년째 미루다가 최근 속임수 분양가상한제를 시행하고, 4) 공급이 부족하다면서 3기 신도시 개발을 추진, 5) 엄청난 개발이익이 발생하도록 만들고 환수제도를 무력화 한 재개발, 재건축 등으로 특히 불로소득 조장해 왔다. 6) 2020년 공공재개발 공공재건축 등 구도시 개발까지 특혜를 남발 공기업이 참여하겠다고 발표, 7) 분양가 결정 시스템 청약시스템 공공 분양제도 등 고장 난 공급시스템이 가장 큰 문제이다.

이번에 발표된 역세권개발 준공업지 개발에 신도시 개발 때 공기업과 부패 결탁하던 민간까지 개발 주체로 참여를 시키겠다고 발표했다. 대책에 개발정보와 특혜 계획을 사전에 알려 투기세력과 건설업자가 토지와 주택(다가구 빌라 연립 다세대 단독은 물론 상가 등을 사재기)을 사재기하려 투기가 극성을 부릴 것이다.

노무현 정부 이후 공기업조차 장사치로 전락했고, 국민이 위임한 공권력을 이용 강제 수용 땅을 민간에 팔고, 분양원가를 부풀리고 속여서 바가지 분양 등으로 막대한 부당 이익을 취하는 상황에서 공기업 주도 구도심개발이 서민주거안정책이 될 리 없다. 판교, 위례, 마곡 등 2기 신도시 주거안정 실패에서 이미 공기업의 무능력은 확인됐다.

기존 재건축 사업도 층고 상향특혜, 용적률 상향특혜, 종상향 등의 규제 완화를 빌미로 특혜가 남발되는 상태로 추진되어 기존 아파트값을 폭등시켰다. 그런데 이번에 더 큰 특혜를 제공하면 기존 아파트값이 어찌 되겠는가? 재건축 아파트에 거주하는 도시 서민인 세입자는 더 빠르게 더 많이 내쫓김을 피할 수 없다. 더군다나 동의율도 2/3으로 완화한 것은 주민들의 내부갈등을 부추기고, 나머지 1/3에 해당하는 주민들의 목소리는 무시되고 소외될 것이다.

이미 경실련이 분석하여 발표한 서울 아파트값 상승의 원인 중 가장 큰 원인은 2014년 말 분양가상한제 폐지였고, 이후 2021년 현재도 바가지 분양을 통해 토지주에게만 막대한 이익을 안기고, 주변 집값은 더 올라갔다. 재개발도 마찬가지다. 경실련 조사결과 세운 도심재개발 사업은 민간기업과 SH공사가 각각 참여 진행했지만, 임대주택 비중은 15%로 모두 막대한 부당이득만 취했을 뿐 세입자 재정착률은 저조했다.

그럼에도 이번 대책에서 토지주들에게 실거주 의무 제외, 재건축 초과이익 부담금 제외, 용적률 완화 등의 추가지원으로 이익을 기존보다 10~30%p 보장한다고 밝혔다. 하지만 공급물량에 임대주택 비중은 적고, 분양가격도 원가에 적정이윤을 더한 가격인지 불명확하다. 서민주거안정은커녕 집값을 더 올리고 토지주, 공기업, 건설사, 투기세력 등에 막대한 특혜만 안겨줄 '특혜보따리'뿐인 대책을 취소해야 한다.

서울 도시와 주거환경 파괴, 지역균형발전 고장, 수도권 과밀 더 부추길 것

이번에 발표된 83.6만호는 신규공급이며, 수도권 물량만 61.6만호이다. 이미 추진 중인 수도권 127만호까지 더하면 수도권 공급 예상 물량만 188.6만호이다. 정부는 이를 위해 역세권 용적률 700% 허용, 재개발·재건축 용적률 법적 상한 용적률의 120% 상향 등을 추진하겠다고 밝혔다. 하지만 대대적인 고밀 개발은 기반시설, 녹지 등이 함께 고려되지 않으면 주거환경을 악화시킬 수밖에 없다. 여기에 수도권 대규모 물량공급은 가뜩이나 심화된 수도권 집중을 더 조장하며 지역균형발전과도 역행한다. 문재인 정부에서 지역균형발전 정책은 제대로 추진되지 않았으며, 수십조 예타면제 공공사업 나눠주기식 대응에 치우쳤다. 이런 상황에서 200만호 공급확대는 서울 도시주거환경 및 지역균형발전을 포기하겠다는 선언과 다름없다. 당초의 토지이용계획과 용도지역의 지정목적은 무시한 무분별한 주택공급 정책은 미래의 서울과 수도권에 엄청난 부담을 주게 될 것이다.

지금이라도 거품 뺀 2~3억대 공공주택 공급, 집값 거품 제거하는 것이 답이다.

문재인 정부 4년 동안 서울 아파트값이 82% 상승했고, 경기도는 42% 올랐다. 이는 정부의 투기 조장대책 때문이다. 정부가 진정 집값을 안정시키고 서민 주거안정을 위한 거품 제거주택을 공급할 의지가 있다면 특혜남발 방식 토건개발을 중단하고 공기업 주도 거품 없는 강남 등 서울에 30평 3억원대 경기도에 30평 2억원대 그리고 건물만 30평에 2억원대 공공아파트를 공급하면 된다. 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.

24번 실패한 대책을 만든 국토부 관료들이 만들어 낸 이번 대책은 재벌과 건설업자 공기업을 위한 대책뿐이다. 이미 정부가 확보한 토지만 해도 용산정비창, 강남 서울의료원 토지, 불광동 혁신파크 등과 국공유지도 많다. 공공이 소유한 토지부터 제대로 된 공영개발방식으로 개발하면 무분별한 공급확대 계획이 아니어도 집값 거품을 제거할 수 있다. 집값이 하락하기 시작하면 기존 주택 300만호 이상이 즉시 공급될 것이다. 이미 사재기 된 800만 채(전체 주택 2,150만채 자가보유자 1,250만명)의 다주택자 매물이 쏟아져 나와도 아무도 주택가격 하락이 우려되어 집을 사지 않는다면 시장에 반값 이하로 주택 매물이 넘치도록 쏟아지게 하는 것이 효과적인 공급확대 방안이다. 기존 도시계획을 단번에 붕괴시키는 근시안적인 대규모 공급확대책은 결국 미래세대가 누려야 하는 기회를 박탈하고 지속적인 부담만 안겨줄 뿐이다.“끝”

2021년 2월 4일

경제정의실천시민연합