



□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) / 도시개혁센터(백인길 이사장)
- 문의 : 도시개혁센터(김성달 국장, 윤은주 간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 3. 10. (총 14매)

[가짜 짝퉁 말고, 국민이 원하는 진짜 공공주택을 늘려라!②]

서울시 공공주택 23.3만호 중 진짜는 43%, 절반도 안 돼

23.3만호 중 9.5만호가 매입형 주택으로 전체의 41% 차지

과거 시장들 임기 내 3만호도 공급 못해, 서울시장 후보들 뺑 공약
서울시와 SH는 공공주택 숫자 부풀리지 말고 공공의 역할 우선하라
LH/SH/GH 공기업 3대 특권 남용, 땅장사 말고 진짜 공공주택 공급하라

일시 : 2021년 3월 10일(수) 10시 30분,

장소 : 경실련 강당

- 기자회견 순서 -

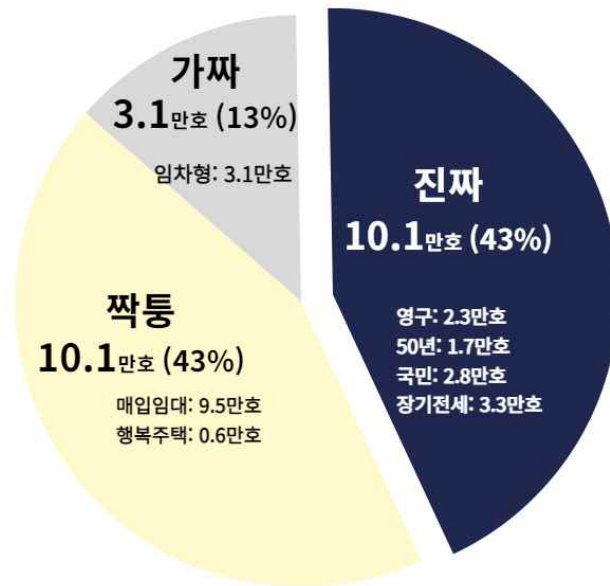
- ◆ 제목 : 서울시 SH 장기공공주택 보유현황 실태분석 발표
- ◆ 사회 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
- ◆ 취지 발언 : 윤순철 경실련 사무총장
- ◆ 분석내용 발표 : 윤은주 경실련 도시개혁센터 간사
- ◆ 발언 : 백인길 경실련 도시개혁센터 이사장
안진이 더블어삶 대표
김헌동 경실련 부동산건설개혁본부 본부장

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

*참여자는 변경될 수 있습니다.

경실련 조사결과 2020년 말 기준 서울시 SH가 보유한 공공주택 23.3만호 중에 진짜는 10.1만호로 전체의 43%밖에 되지 않았다. 절반이 넘는 13.2만호가 무늬만 공공주택인 가짜, 짝퉁 공공주택인 것으로 나타났다. 경실련은 지난 2월 우리나라 장기공공주택 보유현황 실태분석 결과를 발표하며 공공주택을 진짜와 가짜, 짝퉁으로 분류했다. 나라 주인인 국민은 공공이 장기간 보유하면서 저렴한 임대료로 나라의 주인들이 장기간 거주가 가능한 영구, 50년, 국민임대와 장기전세 등이 진짜 국민이 원하는 공공주택이기 때문이다.

[그림] SH 장기공공주택 유형별 재고 현황 (2020년 기준 23.3만호)



서울시 SH는 임대 후 분양전환하는 10년 임대는 없지만, 가짜 공공주택인 임차형이 3.1만호(장기안심 1.2만호, 전세임대 1.9만호)로 전체의 13%를 차지했다. 특히 매입임대 비중이 높았다. 9.5만호로 전체의 41%를 차지해 가짜와 짝퉁 비중이 절반을 넘는 56%였다.

역대 서울시장들의 공공주택 실적을 살펴본 결과 재임 기간 모두 장기공공주택을 3만호도 공급하지 못했다. 오세훈 시장은 2006년부터 2010년까지 5년간 2.3만호, 박원순 시장은 2011년부터 2020년까지 10년간 2.7만호 늘렸을 뿐이다. 임기마다 세운 공급계획과 비교하면 턱없이 모자랐다. 한 달 앞으로 다가온 서울시장 보궐선거에 출마한 여야 후보들이 경쟁하듯 공공주택 30만호, 70만호를 공급하겠다는 공약들을 내놓고 있지만, 과거 시장들의 실적을 통해 보듯 실현 가능성 없는 헛공약에 불과하다.

서울시 역시 정부와 마찬가지로 실적을 부풀리고 있었다. 서울시 공식자료에 따르면 민선 6기(2014년 하반기부터 2018년 하반기) 4년간 공공주택 실적이 계획된 6만호 보다 2.4만호 초과해 8.4만호를 공급했다고 밝히고 있지만, 숫자 부풀리기로 실적만 부풀린 것으로

나타났다. 경실련이 같은 기간 4년간 SH 재고 현황을 조사한 결과 진짜 공공주택은 9천호 늘어나 5년간 1만호도 공급되지 않았다.

서울시는 특별히 매입임대 비중이 전체의 41%로 높은 편인데 매입임대는 크게 재개발임대와 다가구 등 주택을 매입하는 방식으로 구분된다. 그 가운데 재개발 임대가 6.7만호로 매입임대 전체 9.5만호 중 71%를 차지했다. 재개발임대는 재개발·재건축 허가 시 용적률, 층고 상향 등과 같은 특혜를 제공하고 공공주택을 기부채납 받는 형식이다. 아파트로 공급되다 보니 다가구, 빌라 등과 같은 매입정보다 질적으로 나올 수 있다. 그러나 공공이 건축비와 토지비를 지불하고 매입해야 하는 만큼 엄격한 개발이익환수장치라고 볼 수 없고, 예산낭비 우려가 크다. 개발로 인해 내쫓기는 세입자와 원주민, 비싼 분양가 책정으로 집값도 못 잡고, 막대한 불로소득을 건설사와 조합, 투기세력에게 안겨주는 등의 부작용도 크다. 이처럼 온갖 특혜를 제공하고 구걸하듯 찜끔 받고 있어 구걸 임대라는 비난을 받는다.

지난 2월 경실련이 장기공공주택 보유현황 실태를 발표하자, 국토부가 해명자료를 내고 경실련 주장을 반박했다. 경실련이 가짜, 짝퉁이라고 분류한 공공주택들의 기준이 사실이 아니라는 것이다. 경실련의 주장을 정확히 이해하지 못한 궁색한 해명이다. 공공주택의 세부 유형에 대해 논쟁하자는 것이 아니다. 공공이 공공성을 상실한 채 공기업이 재벌과 건설업자를 상대로 땅장사, 국민을 상대로 바가지 분양가를 책정해 집 장사에 혈안이 되었기 때문에 서민들이 정말 안심하고 살 수 있는 주택이 형편없이 부족한 현실을 알린 것이다. LH, SH 등 공기업들이 독점 개발한 땅에 국민이 원하는 공공주택을 직접 개발하거나 토지는 공공이 보유하고 건물만 분양하는 공적 주택으로 공급했다면 저소득층, 무주택 서민들의 주거난을 많이 해소했을 것이다.

따라서 장기공공주택을 늘리기 위해서는 공기업의 토지 민간 매각과 집 장사 등을 중단시켜야 한다. 지금까지 개발한 신도시에 공공택지를 민간 등에 팔지 않고 장기공공주택으로 공급했다면 값싸고 질 좋은 공공주택을 30% 이상 확보할 수 있었다. 공기업 본연의 역할은 뒷전인 채 가짜·짝퉁 공공주택만 늘리고 땅장사로 번 돈을 이용해 가짜 임대와 짝퉁 주택만 늘리는 행위는 공공주택 공급 시능으로 혈세를 축내는 것과 다름없다.

집값 거품이 국민이 원하는 수준으로 쏙 빠지기 전까지는 주택 등의 매입을 중단해야 하며, 공기업이 땅장사, 집 장사로 막대한 이득을 챙기는 고장 난 공급시스템부터 획기적으로 개선해야 한다. 위례신도시와 마곡지구 등 강제수용한 택지의 매각을 중단하고, 용산정비창, 강남 서울의료원, 불광동 혁신파크 등 국공유지들을 공공이 직접 개발해 공공이 토지를 소유하면서 건물만 분양하거나 장기임대하는 방식으로 공급해야 한다. 경실련은 서울시와 SH가 부풀려진 공공주택 통계로 계획을 초과 달성했다고 포장하는 것을 중단하고, 집값과 임대료 안정을 위한 공공의 역할을 우선할 것을 촉구한다.

서울시 SH (장기) 공공주택 보유 실태분석

1 배경 및 취지

- 우리나라 공공주택은 정권 교체기마다 새로운 명칭(보급자리 청년 행복 매입 공공전세 평생 기본 등)의 공공주택이 도입되고, 지방정부도 지역마다 지방공사 등을 통해 공공주택을 공급하면서 가짜와 짝퉁이 판을 치기 시작했다. 따라서 정확한 통계 파악이 어렵고, 운영실태에 대한 감시도 부족한 상황이다.
- 집값, 전세보증금 상승에 따라 서민주거불안이 더 심각해지면서 공공주택 확대가 매우 절실한 상황이다. 하지만 정부와 지자체는 공공이 장기간 보유하는 공공주택이 아닌 전세형 임대 등을 추진하며 정작 서민들이 안심하고 살 수 있는 공공주택 확대가 제대로 이루어지지 못하고 있다. LH나 SH 등도 공공주택의 자산을 시세보다 낮게 평가하고 부채 핑계를 대며 땅을 매각하고, 본업인 공공주택 사업에 소극적이다.
- 이에 경실련은 서울시(SH)가 보유한 장기공공주택 실태분석을 통해 공공주택 정책의 문제를 진단하고, 대안을 제시하고자 한다.

2 분석 대상 및 방법

- 2006년 서울시 민선 4기 오세훈 시장 이후 서울시 공공주택 재고 현황을 유형별, 지역별로 조사 분석했다.
- 자료는 서울시가 경실련의 정보공개청구 답변으로 제출한 서울지역 임대주택 현황(2020년 12월 1일 기준), SH공사 2021년 업무 현황 통계(2020년 12월 31일 기준), 서울시 서울 정보소통광장 등을 참고했다.

3 분석 결과

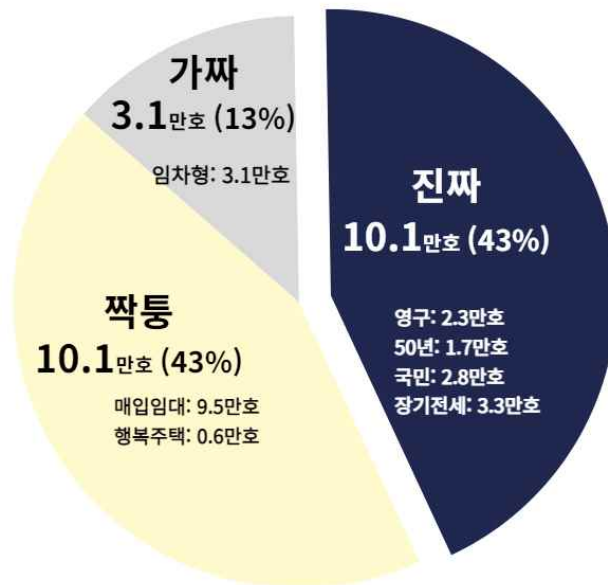
1 서울시 SH 공공주택 23.3만호 중 13.2만호 57%가 가짜·짜퉁 주택

[표1] SH 장기공공주택 재고 현황

구분	2020년 기준
	장기공공주택 수
SH	23.3만호
경실련 ²⁾	10.1만호
차이	13.2만호

*자료출처 : 정보공개청구(서울시)

[그림1] SH 장기공공주택 유형별 재고 현황 (2020년 기준 23.3만호)



경실련이 서울시에 정보공개청구를 통해 받은 자료에 따르면 2020년 기준 SH 장기공공주택 재고 현황은 23.3만호이다. 유형별로 보면 영구 2.3만호, 50년 1.7만호, 국민 2.8만호, 장기전세 3.3만호, 매입임대 9.5만호, 행복주택 6.3천호, 임차형 3.1만호 등이었다. 하지만 경실련 기준으로 보면 10.1만호에 불과했다. SH 기준의 절반도 안 되는 수준이다.

경실련은 지난 2월 우리나라 장기공공주택 보유현황 실태분석을 발표하며 공공주택을 진짜와 가짜, 짜퉁으로 분류했다. 국민이 원하는 공공주택은 공공이 장기간 보유하면서 저렴한 임대료로 장기간 거주가 가능한 영구, 50년, 국민임대와 장기전세만이 진짜로 보이기

때문이다. SH는 임대 후 분양전환하는 10년 임대는 없으나, 경실련 기준으로 가짜 공공주택인 임차형이 3.1만호(장기안심 1.2만호, 전세임대 1.9만호)로 전체의 13%였다. 경실련은 임차형인 전세임대와 장기안심 주택은 사실상 전세보증금을 지원하는 제도라고 볼 수 있어 진짜 장기공공주택이라고 인정하지 않는다.

매입임대는 9.5만호로 전체 23.3만호 중 41%로 가장 많은 비중을 차지했다. 경실련은 매입임대¹⁾는 국민의 세금이 투입되는 만큼 국민적 합의를 통해 집값이 폭락하거나 국가의 잘못으로 문제가 발생했을 때 저렴한 가격으로 매입해야 한다는 입장이다. 하지만 현재는 그렇게 운영되지 않고 있어 진짜 공공주택으로 보기 어렵다. 최근 ‘안암생활’ 사례처럼 정부가 관광호텔을 220억원의 국가 예산을 투입해 사들인 것은 명백한 예산 낭비다. 행복주택 역시 6천호로 비중은 적었지만 높은 임대료²⁾와 짧은 거주기간을 고려했을 때 진짜 장기공공주택으로 인정하긴 어렵다. 따라서 매입임대, 행복주택은 짝퉁 공공주택이다.

경실련 기준으로 보면 SH 공공주택은 절반 이상이 가짜와 짝퉁이 차지한다. 전체 23.3만호 중 진짜는 10.1만호, 가짜가 3.1만호, 짝퉁이 10.1만호였다. 1989년 서울시민의 주거난을 해결하기 위해 설립된 SH 서울주택도시공사의 지난 30년간 공공주택 실적은 23만호에 불과했다. 갈수록 오르는 집값 폭등 속에 서울시민의 주거불안은 갈수록 심화되고 있다. 서울은 전국에서 공공주택 수요가 가장 많음에도 불구하고 SH는 진짜 공공주택은 23만호밖에 짓지 않고, 가짜, 짝퉁만 절반 이상 늘리고 있다.

② 과거 시장들 공급은 오세훈 5년 2.9만(진짜 2.3만) 박원순 10년 10만(진짜 2.7만)이었다.

역대 시장별로 공공주택 재고 현황도 살펴봤다. SH 자료에 따르면 2006년 취임한 오세훈 시장은 2010년까지 재임 기간 5년간 2만 9천호 공급한 것으로 나타났다. 경실련 기준 진짜 공공주택은 2만 3천호 공급했다. 박원순 시장은 10년 동안 SH 기준으로는 10만호 공급한 것으로 나타났지만, 경실련 기준으로는 2만 7천호에 불과했다.

오세훈 시장은 늘어난 물량 중 진짜 공공주택 비중인 81%인 반면, 박원순 시장은 27%에 그쳤다. 박 시장 재임 이후 지난 10년간 계속해서 장기간 공공이 보유하는 진짜 공공주택이 아닌 가짜, 짝퉁으로 보이는 변형된 주택 유형만 늘리고 있음을 확인할 수 있었다.

1) 매입임대는 기존 다세대, 다가구 빌라 등을 재정이나 주택도시기금 지원을 받아 LH 등이 매입하여 재임대하는 주택이다. 임대조건은 저소득층, 신혼부부, 청년 등 대상별로 임대료는 시세의 30~90%, 임대 기간 6년~20년으로 운영되고 있다.

2) 실제 SH공사가 신혼부부 대상으로 공급한 임대주택 임대료를 조사한 결과 강남 세곡 국민임대주택은 18평(전용 39㎡) 기준 보증금 2,832만원에 월 임대료 24만원이었다. 하지만 은평구 녹번 행복주택은 18평(전용 39㎡) 기준 보증금 1억1,228만원에 월 37만원으로 국민임대 등에 비해 월등히 높은 임대료를 부담해야 한다.

[표2] 역대 시장별 공공주택 재고량 증가현황

(단위:천호)

연도	시장	공공주택 공급계획	장기공공주택 수		진짜 공공주택				짜통 공공주택		가짜 공공주택 임차형	
			SH	경실련	영구	공공	국민	장기 전세	매입임대			행복 주택
									재개발	다가구		
'06	오 세 훈	■ 공공주택 10만호('06) ■ 공공주택 8만호('10)	93.1	44.3	22.4	17.4	4.5		45.9	2.9		
'07			95.5	45.6	22.4	17.4	5.1	0.7	47.0	2.9		
'08			99.7	49	22.4	17.4	8.3	0.9	47.6	3	0.1	
'09			114.1	61.8	22.4	17.4	10	12	48.7	3.2	0.4	
'10			121.6	67.5	22.4	17.4	12.5	15.2	49.6	3.8	0.7	
증가수			28.5	23.2	0	0	8	15.2	3.7	0.9	0.7	
비 중			100%	81%	0%	0%	28%	53%	13%	3%	2%	
'11	박 원 순	■ 공공주택 8만호('11) ■ 공공주택 8만호('14) ■ 공적임대주택 24만호('18)	132.5	74.2	22.4	17.4	15.6	18.8	51.9	5.5	0.9	
'12			137.9	75.4	22.4	17.4	16	19.6	53.4	6.6	2.5	
'13			153.4	85.4	22.5	17.4	19.8	25.7	54.5	7.9	5.6	
'14			164.4	87.4	22.7	17.4	20.8	26.5	56.6	11.2	9.2	
'15			172.9	89.7	22.7	17.4	21.6	28	57.6	11.9	0.8	12.9
'16			181.6	92.9	22.7	17.4	22.7	30.1	60	11.4	1	16.3
'17			186.6	93.7	22.7	17.4	23.3	30.3	58.2	13.9	1.4	19.4
'18			203.7	94.9	22.7	17.4	24.5	30.3	62.9	18.2	4.5	23.2
'19			217.5	95.7	22.7	17.4	24.8	30.8	64.6	24.8	5	27.4
'20			232.7	101.3	22.7	17.4	28.3	32.9	66.8	27.8	6.3	30.5
증가수			100.2	27.1	0.3	0	12.7	14.1	14.9	22.3	6.3	29.6
비 중			100%	27%	0%	0%	13%	14%	15%	22%	6%	30%

*자료출처 : 정보공개청구(서울시)

*매입임대 : 재개발임대 / 행복주택(SH 매입형, 리츠 매입형), 원룸, 다가구, 역세권 청년 주택

*임차형 : 장기안심, 전세임대

*주거환경임대 1,963호는 서울시 자료에 2015년까지 매입형에 포함돼 있고, 2016년부터 건설형으로 포함돼 제외함.

진짜 공공주택 수는 두 시장 모두 3만호도 공급하지 못했지만, 재임 기간을 고려하면 **오세훈 시장은 5년간 2.3만호 공급했고, 박원순 시장은 10년간 2.7만호를 공급했다. 오세훈 시장이 약 2배** 가까이 많은 물량을 공급한 셈이다.

시장별 공약 및 공급계획과 실적을 비교해 본 결과, 두 시장 모두 계획에는 한참 못 미치는 것으로 나타났다. **오 시장은 2006년 선거공약으로 공공주택 10만호 공급을 약속했으나 5년 임기 동안 2.3만호 공급했다. 박 시장 역시 2011년 보궐선거에서 공공주택 8만호를 공급하겠다고 공약했지만 2014년까지 민선 5기 임기 동안 1.3만호 공급하는데 그쳤다.**

서울시장 보궐선거가 한 달 앞으로 다가왔다. 여야 후보들 모두 경쟁하듯 공공주택 30만호, 70만호 공급 공약을 내놓고 있지만 공허한 헛공약일 뿐이다. 역대 시장 중 박원순 시장은 10년간 3만호, 연간 3천호를 오세훈 시장은 5년간 3만호 공급한 수준이라는 것을 직시해야 한다.

③ 서울시 민선 6기 계획은 6만호 (변창흠 SH공사 사장 시절) 실적은 8.4만호 초과달성 거짓 발표, 진짜 공공주택 1만호도 안돼

[표3] 민선 6기 공공주택 공급실적

(단위:호)

구분	계		'14년(下)	'15년	'16년	'17년	'18년(上)	
	계획	실적	실적	실적	실적	실적	실적	
서울시	계	60,049	84,006	8,130	21,665	19,963	24,085	10,163
	건설형	16,969	13,569	1,187	4,538	1,991	5,113	740
	매입형	15,080	29,548	3,088	7,731	8,155	8,603	1,971
	임차형	28,000	40,889	3,855	9,396	9,817	10,369	7,452

*자료출처 : 서울시 서울 정보소통광장, 정보공개청구(서울시)

서울시 서울 정보소통광장에 올라온 민선 6기 공공주택 공급실적에 따르면 민선 6기 공급계획은 6만호였다. 하지만 2014년부터 2018년까지 공공주택을 8.4만호를 공급했다고 밝혔다. 이는 공급계획보다 2.4만호 초과 달성했다는 것이다. 하지만 경실련 조사결과 같은 기간 SH에서 공급한 진짜 공공주택은 9천호 늘어난 수준으로 5년간 1만호도 되지 않았다. 부풀리기 통계로 실적만 뺄뉘기 한 셈이다. 서울시 기준으로 봐도 8.4만호 가운데 건설형은 1.4만호로 17%에 불과하다.

서울시의 공공주택 실적 부풀리기는 지난 2017년 국감 때도 논란이 됐다. 서울시는 민선 5기, 6기 포함 16만호를 공급했다고 답변했지만, 정동영 의원이 서울시로부터 받은 자료에 따르면 박원순 시장 재임 기간 SH공사가 완공해 취득한 공공아파트는 1.6만호 규모에 불과했었다.³⁾

이 시기는 현 변창흠 국토부 장관이 SH 사장으로 재임하던 시기와의 맞물린다. 변 장관

3) [2017 국감] "박 시장 임기 중 임대주택공급 1만6000호 고작" (쿠키뉴스. 2017.10.31.) 언론기사 참조.
<http://www.kukinews.com/newsView/kuk201710300370>

은 2014년 11월 SH 사장으로 취임해 2018년 1월 김세용 사장이 취임하기 전까지 SH 13대 사장을 역임했다. 공공주도 공급확대를 강조하는 변창흠 장관 역시 SH 사장 재임 기간 장기공공주택은 1만호도 공급하지 못했다.

서울시에서 제출한 서울지역 공공주택 현황 자료에 따르면 2020년부터는 SH 재고 현황에 역세권 청년주택도 매입임대로 포함돼 있다. 역세권 청년주택은 과도한 민간특혜와 무분별한 역세권 용도변경으로 도시계획을 해치고 역세권 투기를 불러오는 정책으로 경실련도 계속 문제 제기하며 비판하고 있다. 서울시는 이런 역세권 청년주택까지 공공주택으로 포함 시키며 숫자를 부풀리려고 한다. 서울시는 부풀려진 통계로 계획을 초과 달성했다고 포장하는 것을 중단하고, 집값과 임대료 안정을 위한 공공의 역할을 우선해야 한다.

④ 재개발 단계에서 특혜를 제공하고 공공주택 절감 받는 것은 구걸 임대

2020년 기준 SH 공공주택 재고 현황을 보면 전체 23.3만호 중 매입임대가 차지하는 비중이 41%로 가장 높다. 총 9.5만호다. 이 중 재개발 임대가 6.7만호다. 원룸, 다가구 매입 등 매입임대의 여러 유형 중에서도 재개발 임대가 71%를 차지한다.⁴⁾ 재개발임대는 재개발·재건축 허가 시 용적률, 층고 상향 등과 같은 특혜를 제공하고 공공주택을 기부채납 받는 형식이다. 아파트로 공급되다 보니 다가구, 빌라 등과 같은 매입형태보다 질적으로 나올 수 있지만 공공이 건축비와 토지비를 지불하고 매입해야 하는 만큼 예산낭비 우려가 크다. 국민 세금이 들어가는 만큼 다가구, 빌라 등을 높은 가격에 매입하는 것도 문제지만, 지금까지처럼 원주민은 쫓겨나고 민간이 막대한 이익을 가져가는 재개발 방식의 구걸 임대도 문제다.

[표4] 서울 재개발구역 기존 세입자와 분양/임대 현황

(단위:가구수)

구역명	기존 가구수			건립 가구수			임대 주택 비율	세입자 비율 (B/A)
	가옥주	세입자 A	계	분양	임대(소형) B	계		
양천구 신정4구역 (2016년 준공)	272	1,839	2,111	896	185	1,081	17%	10%
관악구 봉천12-2구역 (2019년 준공)	776	1,469	2,245	1,237	294	1,531	19%	20%
성동구 행당6구역 (2018년 준공)	260	1,253	1,513	858	176	1,034	17%	14%
합계	1,308	4,561	5,869	2,991	655	3,646	18%	14%

*자료출처 : 서울시 서울 정보소통광장, 정비사업 추진현황(2020. 4. 30 기준) 자료

4) 표2. '역대 시장별 공공주택 재고 현황' 참조

자치구별로 장기공공주택 비율을 살펴본 결과, 강서구에 전체 10.1만호 중 1.9만호가 있어 서울에서 가장 많은 공공주택을 보유하고 있는 것으로 나타났다. 그다음은 노원구가 1.3만호로 전체의 13%를 차지하고 있었고, 강동구 1.1만호, 송파구 1만호, 강남구 0.9만호 순으로 뒤를 이었다. 공공주택이 한 채도 없는 구는 도봉, 용산, 종로, 중구였고, 관악은 장기전세 2호밖에 없다. 그 외 강북 18호, 광진 45호, 동대문 52호, 서대문 56호, 금천 191, 동작 238호 등 장기전세로 소량 공급된 구도 비율로 하면 0%였다.

경실련이 가짜 공공주택으로 보는 임차형이 가장 많은 지역은 은평구, 송파구, 강서구 순으로 2천호 가량씩 보유하고 있다. 중랑구 1.7천호, 강동구 1.6천호 순으로 전체 25개 구 중 16개구에 1천호 이상씩 있는 것으로 나타났다. 경실련이 짝퉁 공공주택으로 보는 매입임대, 행복주택은 성북구가 1만호로 가장 많았다. 매입임대가 대부분이다. 성동구도 9천호, 동대문구 8천호, 서대문구 7천호, 관악구 6천호 순이었다.

4 결론

서울시 공공주택 정책은 나라의 주인들인 시민을 위한 값싸고 질 좋은 주택공급보다는 국민이 위임한 3대 특권(토지수용권, 용도변경권, 독점개발권 등)을 땅장사 건설업자와 재벌 퍼주기 등에 이용하고, 시민에게는 전세금 지원이나 전세금 이자 일부 보조 등 생색내기식 공공주택, 그리고 재개발 재건축 단계에서 특혜를 남발하고 구걸하듯 일부 환수되는 공공주택 등에 의존하고 있다. 서울시와 SH공사는 토지수용권과 토지용도변경 그리고 독점개발 특권을 행사하여 시민의 권리를 희생하면서까지 확보한 공공택지를 재벌과 건설사에 매각해왔다. 서울시가 해야 할 역할은 어렵게 확보된 토지는 공공이 보유하고 건물만 분양하는 방식이나 공공주택을 통해 값싸고 질 좋은 공공아파트를 더 많이 공급하는 일이다.

SH 자료에 따르면 SH가 보유한 공공주택은 23.3만호이다. 이중 경실련이 진짜 공공주택이라고 보는 주택은 10.1만호로 전체의 43%에 불과하다. 절반에도 미치지 못한다. 13%에 달하는 3.1만호는 가짜, 43%에 달하는 10.1만호는 짝퉁 공공주택이 차지하고 있다. SH가 개발한 땅을 모두 직접 개발해 공공주택으로 공급했다면 서울시민의 주거안정에 큰 도움을 주었을 것이다. SH는 지금부터라도 건설사 등에 대한 택지매각을 중단하고 땅장사, 집 장사로 막대한 이득을 챙기는 고장 난 공급정책을 전면 개선해야 한다.

국토부는 경실련이 지난 2월 25일 우리나라 장기공공주택 보유현황 실태를 발표하자 즉각 해명자료를 내고 경실련 주장은 사실이 아니라고 반박했다. 공공주택 특별법상 분양전환 임대, 매입임대, 행복주택 등도 모두 공공주택에 포함된다고 주장했다. 행복주택도 계층

에 따라 최장 20년 거주 가능하고, 전세임대도 주택관리 등에 대한 책임을 LH가 담당하기 때문에 보증금 지원 상품과는 다르다고 설명했다. 경실련의 주장을 정확히 이해하지 못한 공색한 해명이다. 공공주택의 세부 유형에 대해 논하자는 것이 아니다.

공공이 공공성은 상실한 채 공기업의 땅장사, 건설사의 집 장사에 혈안이 되어 높은 분양가로 바가지를 씌우고, 주변 집값까지 끌어올리고 있다. 공기를 만든 목적은 시민의 주거 안정을 위해서이다. 나라 주인들이 정말 안심하고 살 수 있는 주택이 매우 부족한 현실이다. 공기업은 토지수용권, 독점개발권, 용도변경권 등 막대한 특권을 위임받은 만큼 이윤추구가 아닌 무주택 서민의 주거안정을 위해 제대로 된 주택정책을 시행해야 한다. 이제라도 서울시와 새로 선출될 서울시장은 SH가 공기업으로서의 제 역할을 다할 것을 촉구한다.

※별첨1.

[표5] 서울 25개 자치구별 공공주택 재고 현황

(단위:호)

구분	진짜 공공주택					짜퉁 공공주택		가짜 공공주택	총계
	영구	공공	국민	장기전세	소계	매입	행복	임차	
강남구	4,271	1,230	1,403	2,167	9,071	589	0	708	10,368
강동구	0	0	5,560	5,625	11,185	3,388	1,418	1,634	17,625
서초구	146	0	1,783	4,108	6,037	1,034	87	615	7,773
송파구	0	1,258	5,097	3,346	9,701	2,845	284	2,065	14,895
강남권	4,417	1,230	8,746	11,900	26,293	5,011	1,505	2,957	50,661
강북구	0	0	0	18	18	5,012	9	1,455	6,494
강서구	7,441	2,870	4,478	4,302	19,091	1,055	30	1,976	22,152
관악구	0	0	0	2	2	6,023	0	1,536	7,561
광진구	0	0	0	45	45	661	0	1,501	2,207
구로구	0	0	2,821	2,502	5,323	2,259	2,070	1,173	10,825
금천구	0	0	0	192	192	3,535	0	921	4,648
노원구	6,196	5,492	977	539	13,204	3,923	48	1,521	18,696
도봉구	0	0	0	0	0	1,451	0	1,386	2,837
동대문구	0	0	0	52	52	7,867	0	882	8,801
동작구	0	0	0	238	238	4,548	32	1,054	5,872
마포구	1,807	820	1,738	1,358	5,723	5,451	0	1,432	12,606
서대문구	0	0	0	56	56	7,208	4	1,052	8,320
성동구	0	0	400	108	508	8,568	0	878	9,954
성북구	0	0	254	341	595	9,528	174	1,268	11,565
양천구	0	4,706	923	1,826	7,455	4,743	600	1,321	14,119
영등포구	0	195	0	48	243	2,330	0	789	3,362
용산구	0	0	0	0	0	1,372	0	792	2,164
은평구	0	0	1,760	4,070	5,830	4,726	980	2,076	13,612
종로구	0	0	0	0	0	1,140	0	532	1,672
중구	0	0	0	0	0	4,551	0	238	4,789
중랑구	2,811	861	1,147	1,993	6,812	851	568	1,710	9,941
비강남권	19,861	15,313	22,097	27,597	84,868	90,962	5,452	26,740	182,197
총계	22,672	17,432	28,341	32,936	101,381	94,658	6,304	30,515	232,858

*자료출처 : 정보공개청구(서울시) 서울지역 임대주택 현황 2020년 기준

*경실련은 영구, 50년, 국민, 장기전세 유형만 장기공공주택으로 인정함.

※별첨2.

민선6기 임대주택 공급실적

□ 총괄

(단위 : 호)

구분	계		'14년(下)	'15년	'16년	'17년	'18년(上)
	계획	실적	실적	실적	실적	실적	실적
계	82,799	108,168	8,130	23,371	28,439	36,099	12,111
공공임대	60,049	84,024	8,130	21,665	19,963	24,085	10,163
민간임대	22,750	24,144	-	1,706	8,476	12,014	1,948

□ 공공임대주택 실적

(단위 : 호)

구분	계		'14년(下)	'15년	'16년	'17년	'18년(上)
	계획	실적	실적	실적	실적	실적	실적
계	60,049	84,006	8,130	21,665	19,963	24,085	10,163
건설형	16,969	13,569	1,187	4,538	1,991	5,113	740
매입형	15,080	29,548	3,088	7,731	8,155	8,603	1,971
임차형	28,000	40,889	3,855	9,396	9,817	10,369	7,452

□ 민간임대주택 실적

(단위 : 호)

구분	계		'14년	'15년	'16년	'17년	'18년
	계획	실적	실적	실적	실적	실적	실적
계	22,750	24,144	-	1,706	8,476	12,014	1,948
준공공 임대 활성화	15,000	15,505	-	1,241	5,489	7,738	1,037
민간임대 공공성 강화	7,750	8,639	-	465	2,987	4,276	911

*자료출처 : 서울시 서울 정보소통광장 '민선 6기 임대주택 공급실적'