



□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 부동산건설개혁본부(김헌동 본부장) / 도시개혁센터(백인길 이사장)
- 문의 : 도시개혁센터(김성달 국장, 윤은주 간사, 02-3673-2146/dongji78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 7. 26. (총 15매)

[가짜 짝퉁 말고, 국민이 원하는 진짜 공공주택을 늘려라!⑤]

## 짝퉁 주택 매입가는 3.3억, 진짜 주택 건설비는 2억

**비싼 주택을 왜 사들이나? 예산낭비·부패유발 매입임대 중단하라**  
**영터리 감정평가, 예산낭비 승인 심의위원회, 비위여부 철저히 조사하라**  
**2억 건설비 투입 진짜주택 자산가치 10억, 매입보다 3배 이상 효과**

- 토지평당 취득가액은 '02년 742만원에서 '20년 3,871만원으로 4배 상승
- 강동구 암사 세대당 4.8억, 금천구 시흥 채당 400억으로 가장 비싸게 매입
- 상위 5개구(강동, 금천, 성북, 구로, 도봉) 43% 편중, 하위 5개구는 2%
- 박원순 시장 9년동안 84%, 문재인 정부 4년동안 43% 집중적으로 사들이

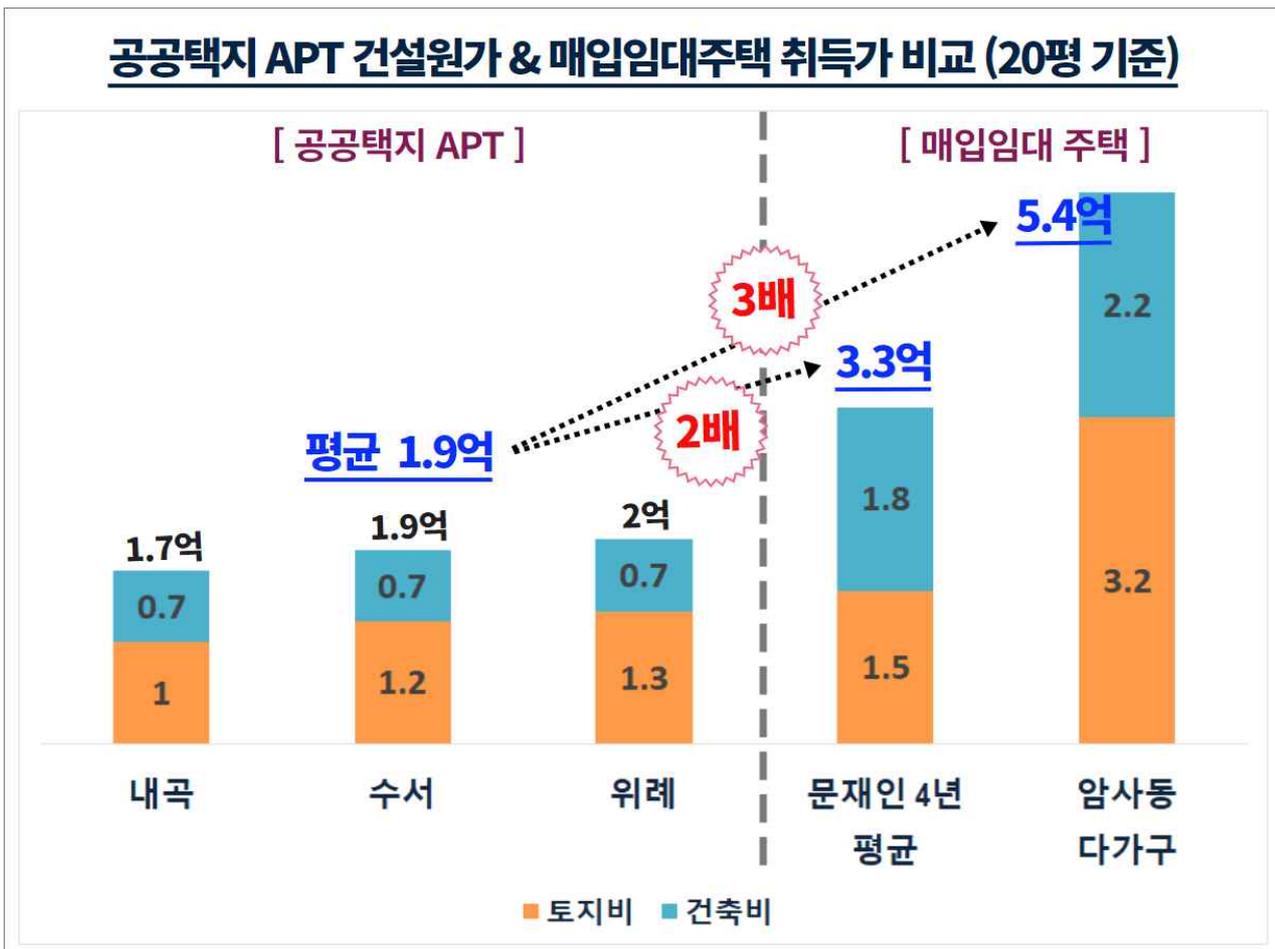
· 일시/장소 : 2021.7.26(월) 오전 11시 30분 / 경실련 강당

- 사회 : 김성달 경실련 부동산건설개혁본부 국장
- 취지 설명 : 윤순철 경실련 사무총장
- 분석 발표 : 윤은주 경실련 도시개혁센터 간사
- 입장 발표 : 백인길 경실련 도시개혁센터 이사장  
(대진대 도시부동산공학과 교수)

경실련이 SH가 하태경 의원실에 제출한 [SH 매입임대 현황 자료(2002년~2020년)]를 분석한 결과 SH가 지난 19년 동안 다가구 등 주택 2만 세대(1,730채)를 4조원에 사들인 것으로 나타났다. 취득가는 4조 801억원이고, 한 채당 23억, 세대당 1억 9천만원이다. 유형별로는 다가구 66%, 도시형 생활주택 26%를 차지했고, 사회주택은 1%에 불과했다.

역대 시장별로는 세대수 기준으로 이명박 6%(1,164세대), 오세훈 11%(2,300세대), 박원순 84%(17,533세대)가 공급, 대부분을 박원순 시장 이후 사들였다. 취득가는 이명박 세대당 0.6억, 오세훈 1.5억, 박원순 2.1억으로 상승했다. 반면 세대당 토지면적은 이명박 8.3평, 오세훈 9평, 박원순 7.6평으로 더 줄어든 것으로 나타났다. 면적은 줄어들고 매입가는 상승했음에도 서울시와 SH공사가 무분별하게 기존주택을 사들이며, 혈세를 낭비하고 있다.

가장 비싸게 사들인 주택은 강동구 암사동에 위치한 다가구주택으로 세대당 4억 8천만원에 취득했다. 조사결과 이 밖에도 호당 3~4억 이상 비싸게 사들인 주택들이 많이 있었다. 건물 한 채당 수백억에 매입한 경우도 있었다.



SH나 LH 등 공기업은 논밭 임야를 강제수용하는 만큼 기존주택 매입원가 대비 건설원가는 저렴하다. 특히나 문재인 정부 이후 서울 아파트값이 한 채당 평균 5억원 상승하여 매입가격이 더 비싸졌다. SH 공사가 개발한 서초내곡, 수서, 위례 등 공공택지 아파트 건설원가는 평당 850만원~1,000만원 수준으로 평균 930만원이다. 토지 원가는 토지수용비 및 조성비 등이 포함된 택지 조성원가에 금융비용 및 제세공과금(택지조성원가의 10%)을 더한 값으로 평균 580만원이며, 건축비는 국토부가 발표한 공공 임대아파트 표준건축비 350만원이다. 즉, 지금도 SH가 공공택지로 개발하면 평당 1천만원 이하, 20평이면 2억에 아파트공급이 가능하다.

반면 매입임대주택 취득가는 지속 상승, 문재인 정부 이후 취득가는 공급면적 기준 평균 평당 1,640만원이며, 제일 비싸게 매입한 강동구 암사동 다가구는 평당 2,690만원이다. 이는 공공택지 아파트 건설 원가의 각각 1.8배, 2.9배나 된다. 즉, 공공택지 아파트를 직접 공급하면 같은 예산으로 싸고 질 좋은 공공주택을 2배 더 공급할 수 있다. 자산가치도 아파트가 기존 다가구 주택보다 더 높다. 서울 아파트값은 평균 10억원으로 보유하고 있으면 서울 시민의 자산도 더 증가한다.

[표] 건물 한채당 취득가 상위 5위

(단위:억원)

구분	위치	유형	취득연도	토지공급 면적(평)	세대수	취득가	보조금	장부가	
상 위	1	금천구 시흥	다가구	2020	682	175	400	87	307
	2	강동구 천호	다가구	2020	672	93	321	44	275
	3	금천구 독산	다가구	2019	599	80	219	37	174
	4	서대문구 홍은	다가구	2019	1023	72	213	35	171
	5	성북구 하월곡	청년신혼부부 매입주택	2017	666	74	179	71	96
합계				3,642	494	1,332	274	1,023	

\*자료출처 : SH 매입임대 현황 자료(하태경 의원실)

금천구 시흥동의 다가구 주택은 400억원에 매입하여 건물 한 채당 취득가가 가장 높았다. 이외 상위 5위 건물 매입가격만 1,332억원에 달했다. 이처럼 수십, 수백억의 예산을 투입하여 매입하고 있지만 매입가의 적정성 여부 등 검토는 허술하게 진행되는 것으로 보인다. 관련법에 따라 매입가격은 감정평가금액 또는 경매가이지만 대부분이 감정평가금액으로 이루어지는 것으로 의심된다. 게다가 매입 여부를 결정하는 자는 아무 책임도 지지 않는 10명의 심의위원의 심의 후 결정되고 있고, 그 과정도 불투명하게 이루어지고 있다. 때문에 막대한 예산을 투입, 전 현직 직원들과 토건 세력 등 부패 세력 불로소득 잔치상이 되었다.

최근 LH 전현직 간부의 매입임대 비리 의혹도 매입임대 정책의 문제를 보여주고 있다. SH 역시 유치권 행사 중인 건물을 100억 원대에 사들여 2년간 빈집으로 방치한 사실이 발각돼 감사원의 감사를 받았다. 감사 결과 SH는 24%에 이르는 과도한 공실률 발생 및 노후·불량주택 방치 등의 위법·부당사항이 확인되었다.

경실련 조사 결과에서도 강동, 금천, 성북, 구로, 도봉 상위 5개 구에 7.1만세대, 전체 매입임대의 43%가 공급된 것으로 나타났다. 매입임대 공급이 가장 적은 자치구는 용산구로 31세대에 불과했고, 하위 2위인 중구는 39세대였다. 상위 1위인 강동구는 최하위 용산구의 73배이고, 취득가는 10배나 됐다.

그런데도 문재인 정부는 집값을 잔뜩 올려놓고 허술한 심의위원회와 영터리 감정평가 방식으로 비싼 주택을 사들이는 매입임대 공급을 집중적으로 늘리고 있다. 하지만 지금처럼 예산 낭비와 부정부패를 조장하는 매입임대주택은 짝퉁 공공주택에 불과하다. 진짜 공공주택의 역할을 못한 채 공기업과 정부의 공공주택 실적을 채워줄 뿐이며, 공기업의 땅장사와 집장사를 통해 부당이득을 취하기 위한 수단으로 악용될 뿐이다.

이에 경실련은 집값 거품이 빠지기 전까지는 매입임대주택 공급을 중단할 것을 촉구한다. 또한 허술한 심의로 예산낭비, 부정부패 매입임대를 결정해 온 심의위원회의 심의가 공정했는지 철저히 수사하고 비위 여부가 드러날 시 엄중 처벌해야 한다. 최근 LH, SH 매입임대 비리의혹이 제기되며 검찰·경찰의 수사가 진행중인만큼 개별사안에 국한하지 말고 매입임대주택 전체 부패여부에 대한 수사로 확대되어야 한다. 서민들이 안심하고 오래 살 수 있는 진짜 공공주택을 많이 늘려야 하는데, 정부나 서울시 모두 가짜, 짝퉁으로 숫자를 부풀리기 위해 전세임대, 매입임대 등을 늘려가고 있다.

예산 낭비 특혜성 매입임대 물량 늘리기식 정책을 중단하고, 용산정비창, 강남 서울의료원, 불광동 혁신파크 등의 국공유지들을 공공이 직접 개발해 공공이 토지를 소유하면서 건물만 분양하거나 장기 임대하는 방식으로 공급하면 진짜 공공주택을 많이 지을 수 있다. 매입주택은 거품이 빠졌을 때 미분양이나 경매에 나온 주택 등을 거품 없는 가격으로 매입해서 공급하면 된다. 서울시는 공기업이 땅장사, 집 장사로 막대한 이득을 챙기는 고장난 공급정책을 더 방치하지 말고 획기적으로 개선해 가짜, 짝퉁이 아닌 진짜 공공주택을 늘리는데 적극 나서길 바란다.

# SH 보유 짝퉁(매입) 주택 실태분석

## 1 배경 및 취지

- 경실련이 지난 3월 발표한 SH 장기공공주택 보유현황 분석결과에 따르면 전체 재고 23.3만호 중에 영구, 50년, 국민, 장기전세 등 공공이 보유하고 서민들이 장기간 거주할 수 있는 진짜 공공주택은 10.1만호로 43%에 불과했다. 절반 이상이 매입임대, 행복주택, 임차형 등 가짜와 짝퉁이었다. 그중 서울시는 매입임대 비중이 매우 높은 편이다. 매입임대가 9.5만호로 전체 공공주택의 41%나 차지한다. 공공주택에서 매입임대가 차지하는 비중이 전국 17개 시도 가운데 제일 높다.
- 매입임대는 기존 다세대, 다가구 빌라 등을 재정이나 주택도시기금 지원을 받아 LH 등 매입하여 저렴하게 재임대하는 주택이다. 임대조건은 저소득층, 신혼부부, 청년 등 대상 별로 임대료는 시세의 30~90%, 임대 기간 6년~20년으로 운영되고 있다. 기존 주택가격이 하향안정화 되어 있을 경우에 경매 등을 통해 확보하여 공공주택으로 활용할 수 있다. 하지만 문재인 정부 이후 집값이 가파르게 상승, 역대 최고가를 기록하는 상황에서 비싼 기존주택을 매입은 예산 낭비와 부패를 유발한다. 더군다나 강제수용·용도변경·독점개발 등 국민이 LH SH 등 공기업에 부여한 3대 특권으로 추진되는 신도시 땅의 대부분을 민간에게 팔아서 남긴 부당이득으로 비싸게 사들인 매입임대는 짝퉁 공공주택에 불과하며, LH·SH의 도덕적 해이와 예산 낭비만 부추길 뿐이다.
- ‘안암 생활’처럼 과거 민간이 특혜를 누리며 무분별하게 공급을 늘렸던 관광호텔을 220억원(122가구, 평당 2,500만원)의 예산을 투입하여 검증되지 않은 가격에 사들인 것은 명백한 예산 낭비다. 뿐만 아니라 최근 SH는 유치권 행사 중인 건물을 100억 원에 사들여 2년간 빈집으로 방치한 사실이 발각돼 감사원의 감사를 받았다. 감사결과 SH는 24%에 이르는 과도한 공실률 발생 및 노후·불량주택 방치 등의 위법·부당사항이 확인되었다. 과도한 공실률은 수요나 기존 매입실적에 대한 고려 없이 특정지역에 편중되게 매입한 결과다.
- 이에 경실련은 SH 매입임대 실태분석을 통해 부패와 예산 낭비를 부추기는 짝퉁 임대제에 불과한 매입임대주택 정책의 개선을 촉구한다.

- 경실련은 SH 공공주택 실태분석을 시리즈로 발표하고 있다. 지난 13일에는 SH 공공주택 아파트 자산을 분석 발표했고, 이번에는 SH 매입임대 현황을 분석 발표하고, 이어서 SH 장기전세 현황 실태 등도 분석해서 발표할 예정이다.

## 2 분석대상 및 방법

- 자료는 SH가 국민의힘 하태경(부산해운대갑) 의원실에 제출한 [SH 매입임대 현황(2002년~2020년)]을 활용했다.
- 분석대상은 2002년부터 2020년까지 SH가 매입한 매입임대주택 가운데 재개발 매입, 장기전세 등을 제외한 기존주택 매입임대(다가구, 원룸 등)만을 대상으로 했으며 이들 주택의 취득가, 정부보조금, 장부가 등을 취득연도별, 서울시장 재임기간별, 지역별, 단가별 등으로 분석했다.

## 3 분석결과

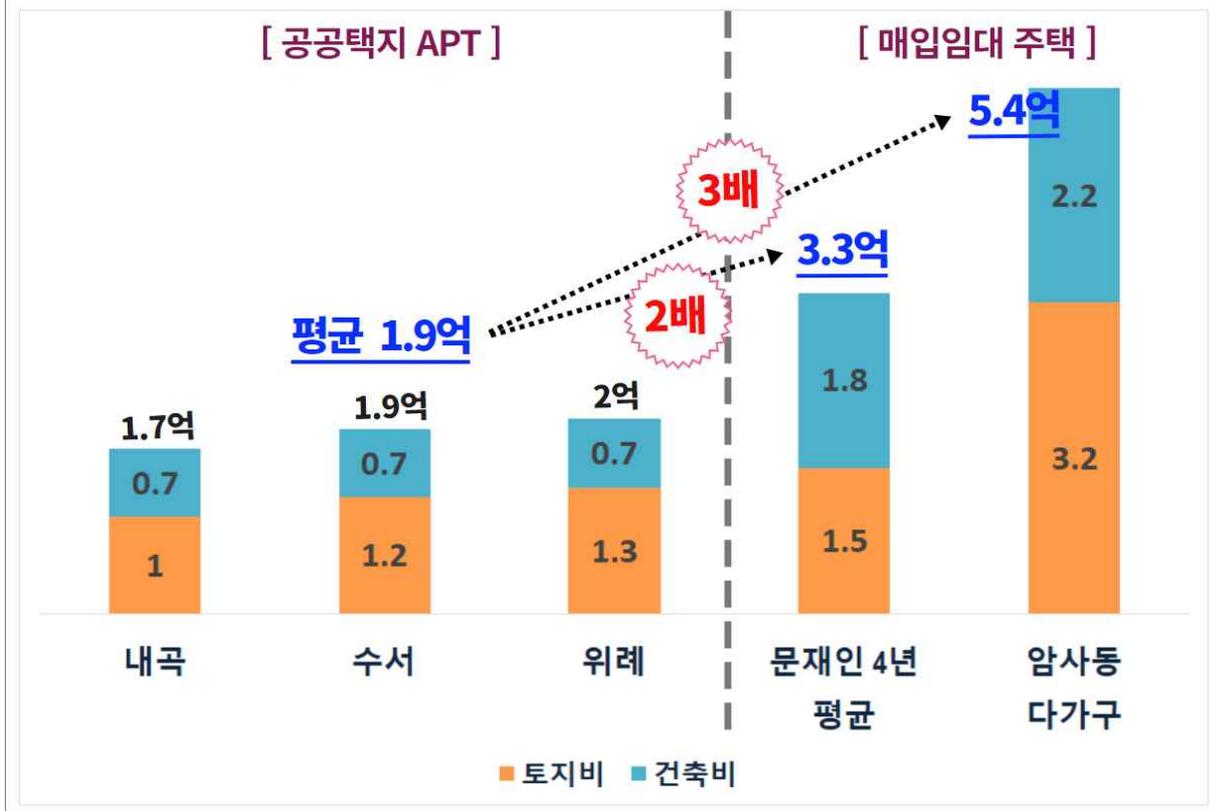
- ① 짝퉁주택 원가는 3.3억, 진짜주택(싸고 질좋은 공공택지 아파트) 원가 1.9억 2배로 비싸

[표1] 공공택지 아파트 건설원가와 매입임대주택 취득가액 비교

		진짜 공공주택(공공택지)				짝퉁 공공주택(매입임대)	
		서초내곡	수서	위례	평균	평균 (문재인정부)	암사동
건설 (취득) 원가 (20평)	소계	850 (1.7억)	980 (1.9억)	1,000 (2억)	<b>930</b> <b>(1.9억)</b>	<b>1,640</b> <b>(3.3억)</b>	<b>2,690</b> <b>(5.4억)</b>
	토지비	500 (1억)	600 (1.1억)	650 (1.3억)	<b>580</b> <b>(1.2억)</b>	<b>770</b> <b>(1.5억)</b>	<b>1,610</b> <b>(3.2억)</b>
	건축비	350 (0.7억)	350 (0.7억)	350 (0.7억)	<b>350</b> <b>(0.7억)</b>	<b>870</b> <b>(1.8억)</b>	<b>1,080</b> <b>(2.2억)</b>
공공택지 대비					<b>1배</b>	<b>1.8배</b>	<b>2.9배</b>
조성원가		891	1,100	1,130		-	-

- 주1) 공공택지 아파트 토지비는 조성원가에 금융비용 및 제세공과금(조성원가의 10%)를 더한 후 용적률로 나눈 값
- 2) 용적률은 200% 일괄적용
- 3) 건축비 350만원은 국토부가 발표한 공공임대아파트 표준건축비

## 공공택지 APT 건설원가 & 매입임대주택 취득가 비교 (20평 기준)



SH나 LH 등 공기업은 논밭 임야를 강제수용하는 만큼 기존주택 매입원가에 비해 건설 원가가 저렴하고 자산 가치가 매우 높다. 특히나 문재인 정부 이후 서울 아파트값이 한 채 당 평균 5억원 상승하여 매입가격이 더욱 비싸졌다. SH 공사가 개발한 서초내곡, 수서, 위례 등 공공택지 아파트 건설 원가는 평당 850만원~1,000만원 수준으로 평균 930만원이다. 토지 원가는 토지수용비 및 조성비 등이 포함된 택지 조성원가에 금융비용 및 제세공과금 (택지 조성원가의 10%)을 더한 값으로 평균 580만원이며, 건축비는 국토부가 발표한 공공 임대아파트 표준건축비 350만원이다. 즉, 지금도 SH가 공공택지로 개발하면 평당 1천만원 이하로 아파트공급이 가능하다.

반면 매입임대주택 취득가는 지속 상승, 문재인 정부 이후 공급된 경우 취득가는 평균 평당 1,640만원이며, 제일 비싸게 매입한 강동구 암사동 다가구주택은 평당 2,690만원이다. 이는 공공택지 아파트 건설 원가의 각각 1.8배, 2.9배나 된다. 공공택지 아파트를 직접 공급하면 같은 예산으로 싸고 질 좋은 공공주택을 2배 더 공급할 수 있다. 자산가치도 아파트가 기존 다가구 주택보다 더 높다. 서울 아파트값은 평균 10억원으로 보유하고 있으면 서울 시민의 자산도 더 증가한다.

② 짝퉁 주택 84%(1만 8천 세대) 박원순 시장 집중 매입, 금액 4.1조 중 3.7조(90%) 차지

[표2] 서울시장별 매입임대 공급현황

(단위: 만원/토지평당, 평)

시장	세대수	취득가	보조금	장부가	토지공급면적
이명박 ('02~'05)	1,164 (5%)	739억 세대당: 0.6억 (764)	0	515억 세대당: 0.4억 (533)	9,668
오세훈 ('06~'11)	2,300 (11%)	3,403억 세대당: 1.5억 (1,641)	426억 세대당: 0.2억 (205)	2,381억 세대당: 1억 (1,148)	20,733
소계	3,464	4,142억	426억	2,896억	30,401
<b>박원순 ('12~'20)</b>	<b>17,533 (84%)</b>	<b>3조6,659억</b> 세대당: 2.1억 (2,744)	<b>7,258억</b> 세대당: 0.4억 (543)	<b>2조6,979억</b> 세대당: 1.5억 (2,019)	<b>133,620</b>
계	20,997	4조801억	7,684억	2조9,875억	164,021

\*자료출처 : SH 매입임대 현황 자료(하태경 의원실)

서울시는 어느 시장 때 매입임대 공급을 많이 했을까? 시장별로 현황을 살펴보니 박원순 시장 재임 기간에 1만 7,533호로 가장 많았다. 이명박 시장 1,164호, 오세훈 시장 2,300호와 비교하면 월등히 많다. 연간으로 비교해봐도 이명박 시장은 연 291호, 오세훈 시장은 연 383호였지만 박원순 시장은 연 1,948호로 월등했다. 현재 SH 매입임대 재고의 84%가 박원순 시장 재임 기간에 사들였으며, 전체 매입비용의 90%나 된다. 2004년에서 2006년까지 3년간은 매입임대는 없었다. 역대 시장별 취득가는 이명박 시장때 총 739억원으로 세대당 6,349만원 토지 평당 764만원, 세대당 토지면적은 8.3평이다. 보조금은 0원이었고, 감가상각 등을 반영한 현재 장부가는 515억원이다.

오세훈 시장 임기 동안 취득가는 총 3,403억원이다. 토지평당 1,641만원, 세대당 1.5억원에 사들였고, 세대당 토지면적은 9평이다. 정부 보조금은 총 426억(세대당 0.2억), 현재 장부가는 2,381억 원이다. 이명박 시장 때와 비교하면 취득가 평당 877만원, 세대당 8천만원 상승, 이명박 시장때의 2.1배가 됐다.

박원순 시장은 총 취득가는 3조 6,659억(세대당 2.1억)원이다. 보조금은 7,258억(세대당 0.4억), 장부가는 2조 6,980억(세대당 1.5억)으로 나타났다. 토지 평당 취득가는 2,744만원이다. 세대당 토지면적은 7.6평으로 이명박, 오세훈 시장 때보다 줄었다. 취득가는 오세훈 시장 때보다 평당 1,103만원, 세대당 6천만원 상승했고, 이명박 시장 때 취득가 3.6배나 된다.

③ 유형별 현황은 다가구주택이 1만 4천호로 전체의 66%, 사회주택은 1%에 불과

[표3] SH 매입임대 주택 유형별 현황

(단위:억원/평)

유형	세대수	취득가	보조금	장부가	토지공급면적
다가구주택	13,846 (66%)	27,806	4,721	20,495	122,927
도시형생활주택	5,390 (26%)	8,402	1,619	6,195	27,532
사회주택	299 (1%)	400	0	398	1,781
청년신혼부부매입주택	1,462 (7%)	4,193	1,344	2,787	11,781
<b>계</b>	<b>20,997</b>	<b>40,801</b>	<b>7,684</b>	<b>29,875</b>	<b>164,021</b>

주1) 장부가는 취득가에서 정부 보조금과 손상누계액, 감가상각누계액을 제외한 금액

2) 도시형 생활주택 : 매입 원룸 / 사회주택 : 매입 리모델링, 토지임대부

\*자료출처 : SH 매입임대 현황 자료(하태경 의원실)

주택 유형은 다가구주택, 도시형 생활주택(매입원룸), 청년 신혼부부 매입주택, 사회주택(매입 리모델링, 토지임대부)이다. 절반 이상 가장 많은 유형은 다가구주택이다. 13,846세대로 전체의 66%를 차지하고 있다. 그다음 도시형 생활주택이 5,390세대로 26%였다. 청년 신혼부부 매입주택은 1,462세대로 7%, 사회주택은 299세대, 1%로 가장 적다. 사회주택은 SH공사가 토지만 매입 후 사회적 협동조합 등에 임대하여 공급되는 임대주택이 대부분으로, 정부 보조금 지원은 '0'원으로 나타났다.

④ 상위 5위 자치구에 43%가 편중, 하위 5위는 2%에 불과, 최대 강동구는 최저 용산구의 73배

[표4] SH 매입임대 공급 상하위 5위

(단위:평, 억원/평)

상위	자치구	세대수	취득가	토지면적	하위	자치구	세대수	취득가	토지면적
1	강동구	2,256	5,790	17,276	1	용산구	31	56	221
2	금천구	1,975	4,416	14,175	2	중구	39	122	245
3	성북구	1,813	3,231	13,794	3	종로구	67	116	662
4	구로구	1,658	2,924	12,698	4	성동구	127	250	784
5	도봉구	1,393	2,375	13,335	5	강남구	228	489	1,298
5위 계		9,095 (43%)	18,736 (46%)	71,278 (43%)	5위 계		492 (2%)	1,033 (3%)	3,210 (2%)
전체		20,997	40,801	164,021					

\*자료출처 : SH 매입임대 현황 자료(하태경 의원실)

25개 자치구별 매입임대 공급 현황도 살펴봤다. 매입임대 공급이 가장 많은 구는 강동구로 2,256세대가 공급됐다. 전체 매입세대의 11%를 차지하는 양이며 총 5,790억원을 들여 취득했다. 그 외에 금천구, 성북구, 구로구, 도봉구가 상위 5위 자치구다. 이들 5개구에 총 9,095세대가 공급됐는데, 이는 전체 20,997세대의 43%를 차지한다. 25개 자치구 중에서 5개구에 절반 가까이가 편중된 것이다.

매입임대 공급이 가장 적은 자치구는 용산구로 31세대에 불과했고, 하위 2위인 중구는 39세대다. 그밖에 종로구, 성동구, 강남구까지 하위 5개 구의 총 공급수는 492세대로 전체 세대수의 2%에 그쳐 자치구별 편차가 매우 크게 나타났다. 최대치인 강동구는 용산구의 73배이고, 취득가액은 10배나 된다.

수요나 기존 매입실적 등에 대한 고려 없는 특정 지역에 편중된 매입은 과도한 공실률로 이어졌다. 지난 4월 감사원이 발표한 SH 정기감사 보고서에 따르면 SH가 2002년부터 2019년 12월까지 매입한 매입임대주택 14,751호 중 2020년 6월 11일 기준 15.3%(2,260호)가 공가로 남아 있다. 이중 712호는 금천구, 구로구, 강동구 등 매입실적 기준 상위 5위에 포함된 자치구였다. 전체 주택 공실률은 24%로 매우 과다하다. 시민의 소중한 혈세가 낭비되고 있다.

### ⑥ 가장 비싸게 사들인 주택은 강동구 암사동 다가구주택, 세대당 4억 8천만원

[표5] 호당 취득가액 상위 5위

(단위:억원/세대당)

	순위	위치	유형	취득연도	세대수	토지공급 면적(평)	취득가	세대당 취득가
상 위	1	강동구 암사	다가구	2015	8	71	38.3	4.8
	2	은평구 갈현	다가구	2020	9	97	42.2	4.7
	3	강동구 천호	청년신혼부부 매입주택	2020	16	90	73.7	4.6
	4	강동구 성내	청년신혼부부 매입주택	2019	19	166	79.9	4.2
	5	성동구 마장	다가구	2017	29	174	117.0	4.0
합계					<b>81</b>	<b>598</b>	<b>351.1</b>	<b>4.3</b>

\*자료출처 : SH 매입임대 현황 자료(하태경 의원실)

호당 취득가 기준으로 상위 5위를 살펴보니 2015년 취득한 강동구 암사동 다가구주택을 세대당 4억 8천만원(1채 38.3억)으로 가장 비싸게 사들인 것으로 나타났다. 2위는 은평구

갈현동에 위치한 다가구로 4억 7천만원(1채 42.2억)에 사들였다. 그 외 강동구 천호동 4억 6천만원, 강동구 성내동 4억 2천만원, 성동구 마장 4억 순으로 비싸게 사들였다.

가장 싸게 사들인 주택은 SH가 2019년에 취득한 구로구 궁동에 위치한 청년 신혼부부 매입주택이다. 호당 취득가는 3천만원이다. 2위에서 5위를 차지한 강동구 성내동, 도봉구 방학동, 관악구 신림동의 다가구주택들도 3천만원 선이었다. 입지별 주택가격의 차이를 감안 하더라도 상하위간 10배 이상 차이나는 것은 납득할 수 없다.

국토부령인 ‘기존주택 등 매입임대주택업무처리지침’에 따르면 매입가격은 감정평가가격을 기초로 매매당사자 간 협의로 결정하거나 경매 시 경락가로 규정하고 있다. 하지만 대부분 이 경매가 아닌 감정평가방식으로 사들이는 것으로 판단된다. 건축사, 감정평가사, 공무원, 공사직원 등이 참여하는 매입심의위원회<sup>1)</sup>가 있지만, 가격이 적정한지, 수요공급이 적절한지 등에 대한 검토가 제대로 이루어졌는지 의심스럽다.

## ⑥ 건물 채당 가장 비싼 주택은 금천구 시흥의 다가구 400억에 취득

[표6] 채당 취득가 상위 5위

(단위:억원)

구분	위치	유형	취득연도	세대수	토지공급 면적(평)	취득가	보조금	장부가	
상위	1	금천구 시흥	다가구	2020	175	682	400	87	307
	2	강동구 천호	다가구	2020	93	672	321	44	275
	3	금천구 독산	다가구	2019	80	599	219	37	174
	4	서대문구 홍은	다가구	2019	72	1023	213	35	171
	5	성북구 하월곡	청년신혼부부 매입주택	2017	74	666	179	71	96
합계				494	3,642	1,332	274	1,023	

\*자료출처 : SH 매입임대 현황 자료(하태경 의원실)

건물 한 채당 가장 비싸게 사들인 주택은 금천구 시흥에 위치한 다가구 주택으로 175세대를 400억원에 사들였다. 보조금은 87억원, 장부가는 307억원이다. 호당 2억 3천만원에 사들인 것이다. 2위는 93세대를 321억원에 취득했는데, 호당으로 하면 3억 5천만원이다. 호당으로도 매우 비싼 가격이다. 3위 금천구 독산 다가구는 219억원, 4위 서대문구 홍은동

1) SH공사의 ‘매입임대주택 매입심의위원회 시행내규’에 따르면 건축사, 감정평가사, 지자체 담당 공무원 등의 외부위원과 공사 담당 직원 등을 포함 10명 이내로 구성된 매입심의위원회에서 매입가격의 적정성 등을 심의하여 매입 여부를 결정한다.

다가구 213억원, 5위 성북구 하월곡동 청년 신혼부부 매입주택은 179억원에 취득했다.

5위권 주택 모두 호당으로는 3억 원대 수준이다. 상위 5위 기준 매입 가액은 1,332억이나 된다. 수십억에서 수백억원의 기존주택 매입 여부를 어떤 근거로 결정했고, 매입가격 적정성에 대해 엄격히 심의했는지 등 매입심의위원회의 심의내용이 공정하고 객관적인지 조사가 필요하다.

#### 4 결론

최근 LH 전현직 간부의 매입임대 비리 의혹이 불거지면서 매입임대 제도의 문제들이 드러나고 있다. LH 전직 직원의 가족, 지인이 지은 건물을 LH가 매입임대로 시세보다 비싸게 사줬다는 의혹이 제기됐고, 인천본부의 현직 간부는 미분양 주택 수십 채를 사주는 대가로 뒷돈을 받은 사실이 적발됐다. 감사원 감사결과 수요와 상관없이 특정 자치구에 편중된 매입이 이루어졌으며, 4채 중 1채는 공실로 나타났다. 경실련 조사결과 매입가격에 대한 감독부재로 매우 비싸게 사들여지며 혈세낭비까지 우려되고 있다.

현재와 같은 매입임대는 진짜 공공주택의 역할을 못한 채 공기업과 정부의 공공주택 실적을 채워주고 공기업의 땅장사와 집장사를 유지하기 위한 수단에 불과하다. 지금처럼 집값이 급등한 상황에서도 실적을 늘리기 위해 혈세를 낭비하여 민간주택이나 호텔 등을 매입하는 과정에서 공기업의 전현직 직원 및 가족이나 투기세력 등과의 부정부패 우려가 클 수밖에 없다.

이번 조사에서도 호당 3~4억대의 비싸게 사들인 주택들이 많았다. 경실련은 집값이 상태에서 기존 주택을 고가로 매입하는 것은 예산 낭비와 부패를 유발할 수 있기 때문에 집값 거품이 빠지기 전까지는 매입임대주택 공급방식의 중단을 촉구한다. 진정으로 매입이 필요하다면 도심의 기존 주택의 미분양이나 경매 등 일정하게 거품이 제거된 가격으로 매입해야 한다. 지금처럼 시세를 고려한 감정평가액 기준으로 사들이는 것은 예산낭비이며, 관련자들의 부정부패만 부추길 우려가 있다.

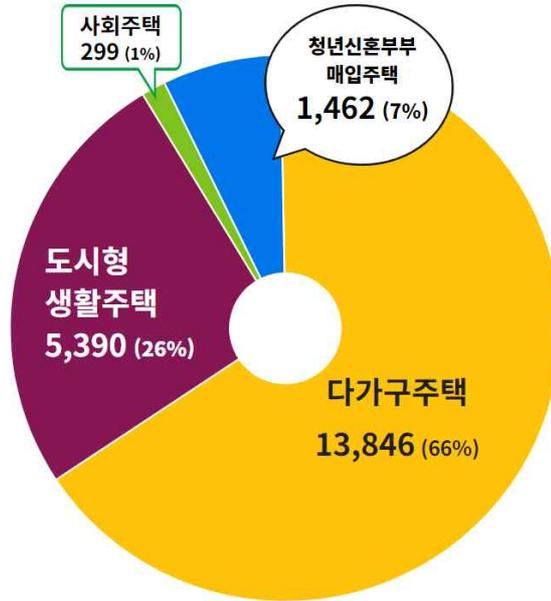
매입임대사업의 투명성을 대폭 강화하여 또 다른 부패의 통로가 되는 것을 차단해야한다. LH나 SH가 감정평가사를 선정하고 자신들이 위촉한 외부위원 한두 명을 포함시켜 매입을 결정하는 현재의 사업방식은 부정부패가 발생할 여지가 큰 만큼 대대적인 개선이 필요하다

다. 그리고 서울시는 산하공기업 SH공사의 ‘매입임대심의위원회’가 매입가격 및 매입지역에 대해 공정하고 객관적이며 적정하게 심의했는지 철저히 조사하고, 비리가 있을 경우 엄중하게 처벌해야 한다.

집값 폭등으로 고통받는 무주택 서민들의 주거안정을 위해 오래 살 수 있는 공공주택을 많이 늘려야 함에도 정부와 서울시는 짝퉁으로 숫자를 부풀리며 전세임대, 매입임대 등을 늘려가고 있다. 이러한 예산 낭비와 특혜성 매입임대로 양적 확대를 추구하는 정책은 즉각 중단해야 한다. 정부와 서울시는 용산정비창, 강남 서울의료원, 불광동 혁신파크 등 국공유지들을 공공이 직접 개발해 장기임대하거나 토지임대부 건물분양을 하면 저렴한 비용으로 더 많은 공공주택을 공급할 수 있다. 공기업이 땅 장사, 집 장사로 막대한 이득을 챙기는 공급정책을 획기적으로 개선해 가짜, 짝퉁이 아닌 서민들이 원하는 공공주택을 늘릴 것을 촉구한다.

※ 참고자료

[그림] SH 매입임대 주택 유형별 세대수 (단위:세대)



[표기] SH 연도별 기존주택 매입현황

시장별	취득연도	세대수	취득가액	
			총액 (억원)	세대당 (만원)
이명박	2002	549	328	5,974
이명박	2003	615	411	6,683
오세훈4기	2007	15	12	8,000
오세훈4기	2008	150	195	13,000
오세훈4기	2009	568	778	13,697
오세훈4기	2010	762	1,035	13,583
오세훈5기	2011	805	1,383	17,180
박원순5기	2012	1,144	1,986	17,360
박원순5기	2013	2,066	2,774	13,427
박원순6기	2014	1,814	2,485	13,699
박원순6기	2015	1,621	3,459	21,339
박원순6기	2016	1,850	3,833	20,719
박원순6기	2017	1,708	3,693	21,622
박원순7기	2018	2,013	4,619	22,946
박원순7기	2019	2,499	5,949	23,806
박원순7기	2020	2,818	7,861	27,896
계		20,997	40,801	19,432

**기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침**(국토교통부훈령 제1340호, 2020. 12. 9. 시행)

제7조(기존주택 등의 매입 절차) ① 제6조 또는 제6조의2에 따라 주택 등을 매입하는 경우 일간신문, 인터넷 홈페이지 등에 공고하여 매입하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 필요시 부동산 중개사무소를 이용하거나 경매 등을 통해서 매입할 수 있다.

② 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격, 분양 가격, 국토교통부의 부동산 실거래 가격, 한국감정원의 주택가격 동향, KB국민은행의 부동산 시세 정보 등을 기초로 매매당사자 간의 협의로 결정하고, 그 외의 주택 등을 매입하는 경우 매입가격은 감정평가 가격을 기초로 매매당사자 간의 협의로 결정한다. 다만, 경매에 참여하여 주택 등을 매입하는 경우에는 경락가를 매입가격으로 한다.

③ 공공주택사업자(한국토지주택공사에 한한다)는 매입한 주택의 대금을 60세 이상(부부 중 1명이 60세 이상인 경우 포함)인 매도자에게 10년 이상 매월 분할하여 지급할 수 있으며, 매도자가 이 지침에 따른 매입임대주택의 유형별 입주자격을 갖춘 경우 해당 주택의 입주를 지원할 수 있다.

④ 제1항에 따라 매입한 주택 등의 소유권은 공공주택사업자에게 귀속된다.

**매입임대주택 매입심의위원회 시행내규**(서울주택도시공사 2020.12.03.내규 제904호)

제3조(위원회 기능) 위원회는 다음 각 항의 사항을 심의하여 매입여부를 결정한다.

- ① 입지 및 대지여건
- ② 건축계획 및 디자인 계획
- ③ **매입가격의 적정성**
- ④ 그 밖에 양질의 공공주택 공급을 위해 필요하다고 인정하는 사항

제5조(구성) 위원회는 총 10인 이내로 다음 각 호의 자격을 갖춘 자로 구성하며 매입공고별 심의마다 새로이 구성하는 것을 원칙으로 한다. 외부위원이 총인원의 50% 이상이 되도록 구성하며 위원 임기는 해당 위원회 종료 시까지로 한다.

- 1. 위 원 장: "우리공사"의 업무 담당 부서가 속한 본부의 장
- 2. 부위원장: "우리공사"의 업무 담당 부서가 속한 처의 장
- 3. 외부위원: 아래 사항을 충족하는 자 중 위원장이 8인 이내로 선임한다.

가. 「건축사법」 제2조제1호에 따른 건축사

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제11조에 따른 감정평가사

다. 「지방자치법」제2조제1항제2호에 따른 서울특별시 자치구 주택·건축에 관한 사무를 담당하는 과장  
라. 제3조의 각항 심의와 관련하여 지식과 경험 등이 있다고 인정되는 자

- 4. 내부위원: 위원장이 지정하는 공급, 설계, 관리관련 부장으로 한다.
- 5. 서울시 해당 업무 감독부서 공무원인 경우
- 6. 그 밖에 위원장이 위원으로 부적합하다고 판단한 경우