


□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 정책위원회(위원장 임효창) / 도시개혁센터(백인길 이사장)
- 문의 : 도시개혁센터(윤은주 간사, 02-3673-2146/dongi78@ccej.or.kr)
- 시행 : 2021. 9. 15. (총 12매)

[가짜 짝퉁 말고, 국민이 원하는 진짜 공공주택을 늘려라!⑥]

서울시는 공공주택 자산 시세대로 평가하고 진짜를 늘려라

8.8조에 취득한 시프트 3.3만 채, 시세는 33.7조인데 장부가는 7.5조에 불과
시세 12억 장지10단지 장부가는 1억, 25억 아크로리버파크도 1억으로 저평가
공공택지 건설 89%, 재개발재건축 매입 11%로 대부분 공공택지에서 공급
공공택지 팔지않고 전량 공공주택으로 공급하고 재개발 짝퉁 임대 중단해야

일시 : 2021년 9월 15일(수) 10시 30분,

장소 : 경실련 강당

- 기자회견 순서 -

- ◆ 제목 : 서울시 장기전세주택(시프트) 자산현황 분석발표
- ◆ 사회 : 윤은주 경실련 도시개혁센터 간사
- ◆ 취지 발언 : 윤순철 경실련 사무총장
- ◆ 분석내용 발표 : 김성달 경실련 정책국 국장
- ◆ 경실련 주장 : 백인길 경실련 도시개혁센터 이사장
(대진대 도시부동산공학과)

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

*참여자는 변경될 수 있습니다.

경실련 조사결과 서울시와 SH공사가 보유하고 있는 장기전세주택의 자산가치는 전체 33조 7천억, 호당 평균 10억으로 나타났다. 하지만 SH가 공개한 장기전세주택의 장부가는 7조 5천억, 호당 2.3억으로 시세의 1/5에 불과했다. 아크로리버파크, 래미안퍼스티지 등의 강남권 장기전세주택은 시세가 2~30억까지 형성되어 있지만 SH가 평가한 자산가치는 호당 1억 정도에 불과했다. 자산이 저평가되면 공공주택 사업이 적자사업으로 비춰지며 적극적인 공공주택 확대가 어려워질 수 밖에 없다.

하지만 공공주택 사업은 사업비가 국가재정, 주택도시기금, 임차인이 90%를 충당하고 사업자 부담은 10%에 불과하고 매년 임대수익이 발생한다. 주변 시세보다 저렴한 가격에 공급되고 취득이후 자산가치도 증가하는 만큼 서울시민의 주거안정을 위해 최소 20% 이상의 장기공공주택이 공급되는 것이 중요하다. 경실련 분석결과 영구·국민임대 등의 공공주택의 자산가치는 취득가의 10배로 상승, 60조원의 자산이 증가한 것으로 나타났다.

이번에는 SH공사가 국회에 제출한 'SH 장기전세주택 현황'에 따른 사업지구별 장기전세주택 세대수, 취득가, 장부가를 분석하여 시세와 비교했다. 총 209개 단지이며 32,964세대이다. 시세조사는 국민은행 부동산정보 등을 활용했으며, 시세조사 시점은 2021년 7월 기준이다.

장기전세주택은 주변 시세의 80% 이하 수준으로 최장 20년까지 거주할 수 있는 공공주택이며, 2년 단위로 재계약되며 5% 정도 임대보증금을 올리고 있다. 2007년 발산, 장지지구에서 처음 공급됐다. 당시 취득가는 발산2단지 1.1억, 장지10단지 1.5억이며 둘 다 전용 59㎡(25평)이다. 이후 14년이 지난 현재 시세는 각각 7.8억, 12.5억원으로 취득가의 7~8배로 상승했다. 하지만 SH가 평가한 장부가는 각각 0.8억, 1.2억으로 취득가보다 더 낮다. 토지가치 상승은 반영하지 않고 건물 감가상각만 반영했기 때문이다.

장부가와 차액이 가장 많이 나는 단지는 강일1지구이다. 1,667세대가 공급된 강일1지구는 시세는 1조 6,930억이지만 장부가는 3,502억으로 시세보다 1.3조 이상 축소평가되어 있다. 이외 위례 A1-10 1조, 위례 13, 고덕리엔파크3, 세곡2지구 3단지 순으로 장부가액과 시세의 차이가 컸다. 209개 단지 전체로는 26조 2천억원 축소평가 되어 있는 것으로 추정된다. 호당 기준 가장 많이 축소된 아파트는 아크로리버파크(전용 59㎡)로 시세는 25억이지만 장부가는 1억으로 0.04배에 불과하다. 공공택지에서는 장지10단지(전용 59㎡)가 시세는 12억, 장부가 1억으로 0.09배로 가장 축소평가 되어 있다.

장기전세주택은 공공택지 건설형과 재개발재건축 매입형으로 구분된다. 재개발재건축 매입형은 용적률을 완화해주는 대신 인센티브로 받은 용적률의 50%를 토지는 기부채납받고, 표준건축비를 지급하고 사들이는 임대주택이다. 건설형은 29,103세대로 전체의 89%를 차

지하고 있고 대부분 SH가 보유하고 있다. 매입형은 3,721세대로 11%에 불과하며 서울시가 많이 보유하고 있다. 서울시는 재개발재건축을 하면 공급이 늘고 공공주택 확보도 된다며 규제완화를 거론하고 있지만 현실은 그렇지 않다. 정비계획상 용적률까지는 개발이익환수가 안되고 법적 상한선까지 인센티브를 받을 경우에만 50% 이내에서 환수하기 때문이다. 때문에 재개발재건축 사업보다는 공공택지 사업에서 절대적으로 공공주택이 많이 확보되고 있다.

장기전세주택은 취득이후 얼마나 올랐는지 조사했다. 취득가는 8.8조원으로 호당 평균 2.7억이다. 현재 시세는 33조6천억(호당 평균 10.2억)과 비교하면 취득이후 총 24조9천억, 호당 평균 7.5억 상승했고, 취득가의 평균 3.8배가 됐다. 자산가치가 가장 많이 증가한 단지는 1,667세대가 공급된 강일1지구이다. 취득가는 4,048억이지만 현재 시세는 1조 6,930억으로 1조 2,882억 상승했다. 이외 위례 A1-10, 위례 A13, 고덕리엔파크 3단지, 세곡 2지구 3단지 순으로 많이 상승했으며 취득이후 시세가 4~5배로 상승했다.

호당으로는 청담자이가 가장 많이 올랐다. 취득가는 1.7억이지만 현 시세는 28.4억으로 취득가의 16배가 되었고 26.7억 상승했다. 이외 아크로리버파크, 래미안대치팰리스, 서초삼익롯데캐슬프레지던트, 도곡진달래 등 강남 재건축단지에서 매입한 장기전세주택 모두 20억 이상 상승한 것으로 나타났다. 공공택지에서는 서초네이처힐1단지(전용 114)가 취득가 2.7억에서 시세는 21억으로 18억이상 올랐다.

경실련은 서울시의 공공주택 실태분석을 통해 지금처럼 집값이 폭등하는 시기에는 기존주택 매입임대 주택은 예산을 낭비하고 부패를 부추길 수밖에 없다며 전면재검토를 주장한 바 있다. 특히 문재인 정부 이후 기존주택 매입임대주택의 공급 평당 취득가는 25평 기준 4.1억으로 공공택지 장기전세주택 취득가 2.3억의 2배 수준으로 비싸다. 장기전세는 아파트이지만 기존주택 매입임대는 다세대주택이 대부분으로 자산가치도 장기전세주택이 더 높다. 그런데도 정부는 강제수용 공공택지는 민간에 매각하고 비싼 기존주택을 사들이며 실적 쌓기에 급급하다.

서민들의 주거안정을 위해서는 장기전세주택의 임대보증금도 더 인하될 필요가 있다. 전월세가격이 크게 상승하며 시세의 80% 이하로 공급되는 장기전세주택의 보증금도 크게 오르고 있기 때문이다. 공공택지에서는 장지지구 전용 59㎡의 보증금이 2007년 1.1억에서 2021년 8월에는 4.5억으로 4배로 상승했다. 매입형에서는 래미안퍼스티지 전용 84㎡의 보증금이 2009년 3억에서 2021년 8월에 10억까지 상승했다. 최초 공급시에는 시세의 5~60%로도 공급한 바 있는 만큼 보증금을 더 인하하여 서민들의 주거안정에 기여해야 한다.

또한 서울리츠3호가 보유하고 있는 장기전세주택 매각방침은 철회되어야 한다. 박근혜 정부시절 서울시는 전용 85㎡ 초과 장기전세주택을 서울리츠3호에 매각하고, 임대 의무기간이 종료되는 2035년 이후 매각방침을 밝힌 바 있다. 하지만 공공주택 확대 및 시민들의 인식 개선을 위해서라도 다양한 평형의 공공주택을 다양한 위치에 보유해야 한다. 서울시는 매각계획을 철회하고 공공주택으로 활용하는 방안을 모색해야 한다.

분석결과 장기공공주택 확대는 서울시민에게는 저렴한 공공주택 제공, 서울시민에게는 집값안정과 자산증가 등을 기대할 수 있는 효과적인 공공주택 사업이다. 더 이상 서울시는 공공주택 자산을 제대로 평가하고 공공주택사업을 적자사업으로 회피할 것이 아니라 적극적으로 확대해가야 한다. 특히 강제수용, 용도변경, 독점개발 등의 3대 특권을 SH 등 공기업에 부여한 만큼 공공택지 매각을 중단하고 전량 공공주택으로 공급해야 한다. 오히려 공공주택 확대효과는 미흡한 채 부당이득만 토지주와 건설업자에게 안겨주는 재개발재건축 매입임대는 확대하기 이전에 개발이익환수장치부터 강화해야 한다.

서울시 장기전세주택(시프트) 자산현황 분석

① 배경 및 취지

- 25차례의 부동산대책, 3기 신도시 사전청약 등 공급확대정책에도 불구하고 집값이 오르고 있다. 대치은마(전용 76)는 취임초 12억에서 21년 7월 22억이 됐고, 노원 상계주공(전용 84)은 취임초 4억대에서 10억을 넘겼다. 대책만 발표하면 집값이 오르는 상황이 반복된 결과로 정부의 부동산대책이 집값상승의 불쏘시개 역할을 하고 있는 상황이다.
- 특히 강제수용, 용도변경, 독점개발 등 3대특권을 부여받은 SH공사 등 공기업조차 서민주거안정을 위해 나서지 않고 있다. 마곡, 위례, 고덕강일 등 많은 공공택지를 개발했지만 택지 및 아파트분양 등 장사로 수조원의 부당이득을 챙긴다는 비판을 받아왔다. 서민들을 위한 국민임대, 영구임대, 시프트 등 양질의 장기공공주택 보다 비싼 기존주택 매입임대 확대에 치중하며 실적만 늘린 점도 예산낭비와 부패를 의심케 한다.
- 보유한 공공주택 자산도 시세보다 낮은 가격으로 저평가되어 있다. 경실련 조사결과 10만채의 공공주택 자산의 시세는 74조로 추정되지만 SH가 공개한 장부가는 12.8조에 불과했다. 자산을 저평가해놓고 공공주택을 적자사업으로 강조하며 땅장사, 집장사를 합리화해서는 안 된다. 이에 대해 SH공사는 '시세로 평가를 가정하더라도 부채비율 개선효과는 있으나 공사의 영업수지에는 아무런 영향이 없다'며 부정적 입장을 취하고 있다. 하지만 공공자산을 늘리며 서울 시민의 주거안정에 기여하는 공공주택 사업을 매번 부채비율을 내세워 적자사업으로 포장해온 것은 사실이다. 공공주택사업은 부채 뿐 아니라 자산도 증가하는 사업인 만큼 적극적인 공공주택 사업 추진을 위해 자산을 제대로 평가하는 것은 너무나 당연하다. 또한 국민임대주택 사업은 국가재정, 주택도시기금, 임차인 보증금이 사업비의 90%를 차지하고 사업자 부담은 10%로 설계되어 있는 만큼 적자라는 주장이 설득력을 얻으려면 신도시 사업별로 사업비 세부내역과 이익을 투명하게 공개하는 것이 우선되어야 한다.
- 경실련은 SH가 보유한 진짜 장기 공공주택 보유 및 자산추정 등을 통해 서울시와 SH의 공공주택 공급정책 개선 및 진짜 공공주택 확대를 촉구하고 있다. 이번에는 장기전세(시프트)의 자산현황을 분석발표한다.

2 분석대상 및 방법

- 2007년부터 2020년까지 서울시, SH공사 등이 취득한 3.3만호 장기전세아파트의 취득원가, 장부가, 시세를 비교분석 했다.
- 자료는 SH가 국회에 제출한 [SH 장기전세주택 현황]을 활용했으며 시세조사는 KB부동산 등 부동산 시세정보 등을 활용했다.

*** 7월 13일 발표한 공공주택 자산자료에도 장기전세주택이 일부 포함되어 있으며 이번 자료에는 재개발, 재건축 시프트 등이 추가로 포함됐다.

3 분석결과

- ① 장기전세 장부가는 7.5조, 취득가 8.8조보다 낮고, 시세 33.7조의 1/5로 저평가되어 있다.

[표1] SH 장기전세주택 시세와 장부가 비교

(단위 : 억원)

구분	공급 년도	세대수	취득가		장부가		시세		자산축소	
			호당	전체	호당	전체	호당	전체	전체	대비
1 강일1 지구	2008	1,667	2.4	4,048	2.1	3,502	10.1	1조 6,930	1조 3,428	0.2배
2 위례 A1-10	2016	998	3.4	3,434	3.1	3,055	13.6	1조 3,558	1조 503	0.2배
3 위례 13	2020	685	3.5	2,392	3.5	2,366	15.5	1조 625	8,259	0.2배
4 고덕리엔 파크3단지	2010	980	1.7	1,713	1.4	1,420	9.5	9,356	7,936	0.1배
5 세곡2 (3)	2013	662	3.0	1,961	2.4	1,676	12.6	8,347	6,671	0.2배
상위5위 계		4,992	2.7	1조 3,548	2.4	1조 2,019	12.6	5조 8,816	4조 6,579	0.2배
전체(209개)		32,964	2.7	8조 7,818	2.3	7조 4,718	10.2	33조 6,554	26조 1,836	0.2배

장기전세주택은 최장 20년까지 거주할 수 있으며, 전세보증금은 주변 시세의 80% 이하로 책정되고, 이후 연 5% 이내로 보증금이 인상되는 장기공공주택이다. SH공사가 제출한 'SH 장기전세주택 현황'에 따르면 2007년 발산, 장지지구에서 첫 도입된 이후 2020년까지 32,964채가 공급됐다. 공급유형은 장지, 발산, 마곡 등의 공공택지, 양재리본타워 등 SH공사가 직접 개발, 반포자이처럼 서울시가 재건축·재개발 사업에서 기부채납받거나 매입한 경우가 대부분이다.

총 32,964채의 취득가는 8.8조로 채당 평균 2.7억이다. 시세는 경실련 조사결과 2021년 7월 기준 33.7조로 채당 평균 10.2억, 취득가의 4배로 상승했다. 하지만 SH가 공개한 장부가는 7.5조, 채당 2.3억으로 취득가보다 낮고 시세의 0.2배에 불과하다. SH가 자산평가할 때 건물값은 감가상각 후 잔존가치를 반영하고 토지값은 시세가 아닌 취득가를 반영하며 저평가된 결과이다.

가장 많이 축소 평가된 단지는 1,667세대가 공급된 강일1지구이다. 시세는 1.7조원으로 가장 높지만 장부가는 0.4조원으로 1.3조가 축소 평가되어 있다. 이외 위례 A1-10, 위례 13, 고덕리엔파크3단지, 세곡2지구 3단지도 장부가액이 시세의 0.1~0.3배에 불과했고, 상위 5위 평균 0.2배 수준으로 나타났다. 3.3만세대 전체로는 시세보다 26조 2천억원 정도 축소 평가된 것으로 추정된다.

② 공공택지 건설형이 89%, 재개발재건축 매입형 11%로 공공택지에서 7배 더 많이 공급

[표2] 소유주체별 장기전세주택 현황

(단위 : 백만원)

구분	계			공공택지 건설형			재개발재건축 매입형			비고 공급면적 (평/호당)
	세대수	취득가	시세	세대수	취득가	시세	세대수	취득가	시세	
서울시	2,477 (7%)	122	1,261	59	105	953	2,418	122	1,216	26
SH공사	28,037 (85%)	265	974	26,780	243	939	1,239	751	1,723	27
서울리츠 3호	2,450 (8%)	425	1,308	2,364	425	1,315	56	409	1,012	46
계	32,964 (100%)	266	1,020	29,251 (89%)	257	970	3,713 (11%)	337	1,421	26

장기전세주택은 SH이외에도 서울시, 서울리츠3호 등이 소유하고 있다. SH의 장기전세비중이 전체의 85%로 절대적으로 많이 보유하고 있으며, 서울시와 서울리츠3호가 각각 7%, 8% 보유하고 있다. 호당 평균 취득가는 서울시가 1.2억, SH 2.6억, 서울리츠3호 4.2억으로 서울시가 가장 낮다.

유형별로는 공공택지 건설형이 89%이고, 재개발재건축 사업에서의 매입형이 11%를 차지하고 있다. 공공택지 건설형은 취득가액도 호당 평균 2.6억으로 매입형의 3.4억보다 저렴하다.

도시및주거환경정비법에 따라 시도지사 등은 재개발재건축 사업시 정비계획으로 정하여진 용적률을 넘어 법적 상한선까지 용적률 인센티브를 제공할 경우에 한해 인센티브 용적률의 50%를 임대주택으로 매입, 공급해야 한다. 이때 건축비는 표준건축비, 토지는 기부채납 조건으로 매입한다. 때문에 서울시의 매입형 취득가는 토지비 0원이고, 건축비만 호당 평균 1.2억이다. 반면 SH의 매입형 취득가는 7.5억으로 매우 비싸다. SH는 2009년까지 취득한 경우로 이때는 용적률 인센티브 매입 뿐 아니라 용적률 인센티브를 받지 않아도 주택재건축사업으로 증가되는 용적률의 25% 이내에서 임대주택 공급을 의무화하면서 토지는 공시지가, 건축비는 표준건축비로 매입하도록 규정하고 있기 때문이다. 하지만 2009년 4월 임대주택 의무비율이 삭제되었고, 이후로는 용적률 인센티브에 따른 임대주택 건립의무 비율만 유지되며 토지는 기부채납 받고 있다. 때문에 용적률은 더 많이 증가했지만 임대주택 확보는 과거보다 더 떨어졌다. 그런데도 서울시는 짙은 임대주택 확보를 이유로 재개발재건축 용적률 완화를 무분별하게 허용해줬고, 그 결과는 서울 집값상승과 토지주와 건설사에 대한 부당이득 특혜로 돌아갔다.

서울리츠3호는 서울시와 SH가 100% 출자하여 설립하였으며, 전용 85㎡ 초과 장기전세주택을 매입하여 20년간 운영하는 부동산투자회사이다. 현재까지 2,450호를 취득해서 장기전세주택으로 공급하고 있으며, 취득가는 중대형 규모인 만큼 평균 4.2억으로 서울시나 SH공사보다 비싸다. 게다가 서울리츠3호는 장기전세 운영기간이 종료되는 대로 임대주택을 매각하겠다는 방침이어서 논란이 되고 있다.

③ 취득 이후 상승액, 호당 최고 청담자이 27억(16배), 단지 최고 강일1지구 1.3조(5배)

[표3] 장기전세주택 취득 이후 상승액 상위5위

(단위 : 억원)

순위	호 기준					단지 기준				
	단지명	취득	시세	상승액	대비	단지명	취득	시세	상승액	대비
1	청담자이	1.7	28.4	26.7	16.4배	강일1	4,048	16,930	12,882	4.2배
2	아크로 리버파크	1.2	25.0	23.8	20.6배	위례A1-10	3,434	13,558	10,124	3.9배
3	래미안대치 팰리스	1.2	23.1	21.9	19.3배	위례13	2,392	10,625	8,233	4.4배
4	서초삼익 롯데캐슬 프레지던트	1.5	21.8	20.3	14.8배	고덕 리엔파크3	1,713	9,356	7,643	5.5배
5	도곡 진달래	1.1	20.9	19.8	19.1배	세곡2 (3)	1,961	8,347	6,386	4.3배
	소계	1.3	23.8	22.5	18.3배	소계	13,548	58,816	45,268	4.3배
	전체	2.7	10.2	7.5	3.8배	전체	8.8조	33.7조	24.9조	3.8배

3.3만호의 장기전세주택은 취득가액은 8.8조이지만 현 시세는 33.7조원으로 24.9조가 상승했고, 취득가 대비 3.8배가 됐다. 호당 기준 가장 많이 상승한 단지는 청담자이로 호당 1.7억에 취득했지만 현 시세는 28.4억으로 26.7억 상승했고, 취득가의 16.4배가 됐다. 이외 아크로리버파크, 래미안대치팰리스, 서초삼익롯데캐슬프레지던트, 도곡진달래도 20억 정도 상승하여 높게 나타났다. 모두 강남 재건축 단지로 매입할 때 토지를 기부채납받아 취득가액은 평균 1.3억이고, 현재 시세는 평균 23.8억으로 나타났다.

단지 기준 가장 많이 상승한 단지는 강일1지구이다. 2008~2009년에 1,667세대를 4,048억(호당 2.4억)에 취득했으나 현재 시세는 1조 6,930억(호당 10.2억)으로 1조 2,882억 상승했다. 이외 위례, 세곡2, 고덕리엔파크3단지도 상승액이 높았다. 상위 5위에서만 4.5조(채당 평균 9억) 상승했다.

④ 2020년 기준 취득가는 장기전세 2.3억, 기존주택 매입임대 4.1억의 0.6배로 낮아

[표4] 장기전세주택 vs 기존주택 매입임대 비교(2020년 기준)

(단위 : 억원, 만원/평)

	장기전세(아파트)				기존주택 매입(단지형 다세대)				비고
	평균	고덕강일	위례	마곡	평균	오류동	명일동	천호동	
취득가	2.3억 (934)	2.3억 (928)	3.3억 (1,193)	3.0억 (1,192)	4.1억 (1,640)	3.5억 (1,662)	4.0억 (2,249)	4.6억 (4,094)	25평 기준 0.6배
토지비	1.3억 (514)	0.4억 (175)	1.5억 (534)	1.1억 (443)	1.9억 (770)	1.4억 (665)	2.8억 (1,575)	2.8억 (2,456)	
건축비	1.0억 (420)	1.9억 (753)	1.8억 (659)	1.9억 (749)	2.2억 (870)	2.1억 (997)	1.2억 (675)	1.8억 (1,638)	
공급 면적	25	25	28	25	25	21	18	11	
시세		8.5억	15.3억	11.2억					

장기전세주택은 모두 아파트이고 2020년 공급된 고덕강일, 위례, 마곡 등 공공택지 장기전세 취득가는 25평 기준 평균 2.3억(평당 934만원)이다. 반면 기존주택 매입임대는 대부분 다가구, 다세대 등이고 2020년 공급된 오류동, 명일동, 천호동 매입임대 취득가는 평균 평당 1,640만원으로 25평 적용시 4.1억이다.

이처럼 장기전세주택은 취득가는 기존주택 매입임대의 절반 이하이지만 아파트로 공급되어 주거질이 양호하고, 자산가치도 매입임대보다 높을 수 밖에 없다.

⑤ 전월세가 상승으로 장기전세주택 보증금도 크게 상승, 시세 80%에서 더 인하해야

[표5] 장기전세주택 전세보증금 변화

(단위 : 억원)

유형	사업지구	규모	초기 공급			현재 공급		차이	
			시기	최초 보증금	2021년 보증금 [㉠] (2년 5% 인상)	시기	보증금 [㉡]	차액 (㉡-㉠)	대비 (㉡/㉠)
건설형	장지	59㎡	2007.9	1.1억	1.5억	2021.8	4.5억	3.0억	3.0배
	강일 리버파크	84㎡	2012.2	1.7억	2.1억		2.9억	0.8억	1.4배
	상암 월드컵1차	84㎡	2012.2	2.1억	2.6억		3.9억	1.3억	1.5배
매입형	반포자이	59㎡	2009.2	3.7억	5.0억	2021.8	7.0억	2.0억	1.4배
	래미안 퍼스티지	84㎡	2009.5	3.0억	4.0억		10.0억	6.0억	2.5배
	신이문 어울림	59㎡	2008.12	1.1억	1.5억		3.6억	2.1억	2.4배

장기전세주택 보증금은 주변 시세의 80% 이하로 책정되며, 도입 첫해인 2007년 9월 공급된 장지의 59㎡ 기준 보증금은 1.1억이었다. 하지만 이후 전세가 시세가 급등하며 최근 8월 SH공사가 동일한 아파트에 대해 새로운 임차인을 모집하며 제시한 보증금은 4.5억으로 4배로 상승했다. 2007년 계약했던 임차인이 이후 2년 단위로 5%씩 인상해서 계약했을 경우 2021년 현재 보증금은 1.5억으로 이와 비교해도 크게 차이난다. 재건축 매입형인 래미안퍼스티지도 84㎡ 기준 보증금은 2009년 5월 3억에서 최근 8월 10억으로 7억이 올랐고, 최초 보증금의 3.3배가 됐다. 최초 입주자가 2년에 5%씩 인상해서 계약했을 경우 보증금은 4억으로 현재 보증금은 서민이 감당하기에 지나치게 비싸다.

서민들이 감당할 수 없을 정도의 전세보증금이 책정되면서 중산층을 겨냥한 시프트 정책에 대한 재검토도 요구받고 있다. 실제로 2016년 서울시는 114㎡ 이상 시프트를 서울리츠3호에 매각했고, 서울리츠3호는 매입한 시프트의 임대기간이 끝나면 매각을 원칙으로 처리한다는 계획을 발표한 바 있다. 하지만 매각이 아닌 공공주택으로 활용하는 방안을 검토하는 것이 바람직하다.

4 결론

서울시장 재보궐 선거이후 4개월이 지났지만 SH 공공주택 정책 개혁은 진전이 없다. 문재인 정부의 부동산실책이 집값을 올렸지만 서울시가 제대로 된 주택정책을 추진한다면 중앙정부 정책개선을 이끌어내며 얼마든지 서울 집값을 안정시킬 수 있다. 오세훈 시장은 과거 시행했던 분양원가 공개, 후분양제, 분양가상한제 등 주택정책을 부활시키기 바란다. 특히 SH의 집장사 땅장사를 중단시키고 진짜 공공주택 확대를 위해 적극 나서야 한다. 서울시가 발표한 공공주택 증가추이를 보면 문재인 정부 이후 증가량의 33%가 기존주택 매입임대이다. 영구·국민·장기전세 등 진짜 공공주택은 증가량의 16%밖에 안된다. 서울시가 공공택지를 개발하고도 땅장사로 부당이득을 취하고 공공주택은 뒷전인 채, 비싼 기존주택 매입임대로 실적을 채우고 예산을 낭비하며 부패를 부추긴다는 비판을 피할 수 없다.

재개발재건축 매입임대는 지금처럼 용적률 완화에 따라 일부만 기부채납 받아서는 공공주택 증가효과는 미흡하고 오히려 공공주택 확대를 명분삼아 무분별한 재개발재건축만 조장할 뿐이다. 최소한 개발이전과 이후를 비교, 증가 용적률의 50%를 현물로 환수할 수 있도록 개발이익환수 강화가 우선되어야 한다.

지금이라도 서울시는 공공주택 자산을 제대로 평가하고 적극적인 공공주택 확대방안을 제시해야 한다. 먼저 강제수용·독점개발·용도변경 등 3대 특권을 부여받아 추진하는 공공택지는 팔지않고 전량 공공주택으로 공급해야 한다. 토지는 팔지않는 평당 600만원대 건물분양 아파트나 30년 이상 임대가능한 공공주택을 꾸준히 공급해야 주변 집값도 잡고 서울시민들에게 저렴한 공공주택 공급도 가능하다. 또한 공공주택 확대를 빌미로 재개발재건축 개발에 나서기 이전에 개발이익환수 장치부터 강화해야 한다.

[표6] 연도별 장기전세주택 공급현황

(단위:백만원)

구분		계		공공택지 건설형		재개발재건축 매입형		비고
		세대수	취득가 (호당)	세대수	취득가 (호당)	세대수	취득가 (호당)	
오 세 환	2007	2,016	100	1,962	93	54	357	연평균 3,332호
	2008	2,168	217	1,975	201	193	372	
	2009	3,105	428	2,131	232	974	857	
	2010	6,441	225	6,345	227	96	110	
	2011	2,933	235	2,833	239	100	113	
	소계	16,663 (50%)	248	15,246 (46%)	209	1,417 (4%)	665	
박 관 수	2012	826	205	792	207	34	176	연평균 1,811호
	2013	5,744	289	5,646	292	98	127	
	2014	811	244	533	306	278	125	
	2015	1,519	258	1,272	285	247	122	
	2016	4,487	338	3,608	389	879	137	
	2017	245	120			245	120	
	2018	59	285	39	345	20	170	
	2019	455	130			455	130	
	2020	2,155	278	2,115	278	40	314	
	소계	16,301 (50%)	285	14,005 (43%)	257	2,296 (7%)	337	
		32,964	266	29,251	310	3,713	134	