

 국토교통부		보도 설명자료	
		배포일시	2019. 12. 4(화) / 본문 3매
담당 부서	부동산평가과	담당자	·과장 신광호, 사무관 김세묵 ·☎ (044) 201-3425
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

경실련의 땅값 추정은 국가통계와 배치되는 일방적 주장입니다

정부, 객관적 검증을 위해 경실련에 공개 토론회 제안

< 관련 보도내용 (경실련, 12.3(화)) >

- ◆ 대한민국 땅값 1경 1,500조원, 민간보유 땅값은 '79년 325조원에서 '18년말 9,489조원으로 40년 동안 9,164조원 상승
- ◆ 물가상승률을 반영할 때 정상지가는 '18년말 기준으로 1,979조원으로 추정되며, 문재인 정부 2년 동안 2천조원 상승

- 경실련은 2018년 말 국내 땅값을 1경 1,545조원이라고 발표한 바 있으나 이는 공식 국가통계와는 일치하지 않는 일방적인 주장으로, 분석의 전제나 근거에 있어 합리성이 결여된 것입니다.
 - 토지가격에 대한 국가통계는 통계청과 한국은행이 발표하고 있는 국민대차대조표 상의 토지자산 총액, 국토부에서 발표하고 있는 지가변동률과 공시지가가 있습니다.
 - 국가 통계를 임의로 수정·추정하여 발표한 경실련 주장은 국가 통계의 신뢰성을 무너뜨리는 일방적인 것에 지나지 않습니다.
- 경실련은 주장은 다음과 같은 문제가 있습니다.
 - ① 첫째, 경실련은 공시지가의 현실화율을 43%로 주장하고 있으며, 이를 공시지가 총액에 적용하여 토지의 시세총액을 1경 1,545조원으로 추산하였습니다.

○ 그러나, 추산에 사용된 경실련의 현실화율은 구체적 산출 근거를 밝히지 않고 있어 **합리성이 결여된** 것으로 의심됩니다.

- 국토부는 전문가인 감정평가사가 정밀분석한 가격자료를 기초로, 표준지의 시세 대비 평균 **현실화율을 64.8%**로 발표하였습니다.

* 2019년 표준지공시지가 총액 ÷ 2019년 표준지 시세 총액 = 64.8%

- 국가통계인 한국은행의 국민대차대조표로 볼 때에도 2018년 말의 토지자산 총액은 8,222조원입니다.

② 둘째, 경실련은 1979년부터 2018년까지의 토지가격 상승률이 **2,800%**라고 주장하고 있습니다.

○ 토지가격 변동에 대한 국가승인통계인 지가변동률에 따르면 같은 기간 **토지가격 상승률은 610%**로 경실련 수치와 큰 차이가 있습니다.

○ 경실련은 1979년 토지가격 총액을 325조원으로 추정하여 상승률을 계산하였다고 밝히고 있으나 1979년의 토지가격 총액을 추정한 근거는 무엇도 제시하지 않고 있습니다.

③ 셋째, 토지의 **정상적인 가격상승률**을 식료품 등 가계가 소비하는 품목의 가격변동을 나타내는 소비자 물가상승률로 보는 것은 **적절하지 않습니다.**

○ 지가는 소비자 물가지수 뿐만 아니라, 경제규모를 나타내는 명목 GDP 변동률, 통화량, 개발사업 등에 따른 자산 가치 변동, 자산 선호도 변화, 미래전망 등 **다양한 변수들에 의해 결정됩니다.**

○ 문재인 정부에서 지가가 2천조원 증가하였다고 하는 것은 사실과 다를 뿐 아니라 **증가액만으로 여론을 호도하고 사회적 갈등을 조장하는 것으로, 대표 시민단체인 경실련에 어울리지 않는 무책임한 주장입니다.**

○ 한국은행 대차대조표의 토지자산총액은 2016년 7,146조이며 2018년 8,222조원으로 1,076조원 증가하였습니다.

- 그러나 국가자산의 규모가 증가하면 1%만 올라도 큰 액수이며, 우리 경제의 GDP는 경실련이 땅값을 분석한 기간인 1979년 32조원에서 2018년 1,893조원으로 58배나 증가하였습니다.

□ 경실련 주장과 관련하여 정부는 경실련과 관계 전문가 등이 참여하는 공개 토론회를 제안합니다.

○ 경실련은 국가통계를 무시하는 일방적 주장이 아니라 구체적 분석 전제와 근거를 제시하여 책임 있는 시민사회단체로서의 모습을 보여야 할 것입니다.

□ 국토부는 부동산 시장의 안정을 위해 적극 노력하고 있으며, 건전한 비판과 조언은 귀담아 듣고 정책에 반영하겠습니다.

○ 다만, 일각에서 제기하는 근거 없고 무책임한 주장이 사실인 것처럼 호도되는 것은 결코 바람직하지 않습니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산평가과 김세욱 사무관(☎ 044-201-3425)에게 연락주시기 바랍니다.

종합 Q&A

1. 경실련에서 문재인정부에서 땅값이 2천조원 상승했다고 주장하는데, 정부 입장은?

- 국가통계에 따르면 '16년말 토지자산총액은 7,146.4조원에서 '18년말 8,222.6조원으로 약 1,076조원 증가하였음
- 국가자산 규모가 크게 증가한 상황으로 단순히 1천조원 이상 지가가 증가하였다는 것만으로 지가변동이 큰 것으로 보기는 어려움

2. 경실련의 땅값 추정방식이 적절하지 않다고 하면, 정부는 전국의 땅값을 얼마나 분석하는지?

- 토지가격에 대한 국가통계는 통계청과 한국은행이 공동으로 작성한 국민대차대조표임
 - 국민대차대조표 상 토지가격은 공시지가와 실거래가 정보, 감정평가 자료 등을 종합적으로 감안하여 추산하고 있음
- 국민대차대조표에 따른 토지자산은 '18년 기준 8,222.6조원 규모임

3. 문재인 정부에서 도시재생 뉴딜 및 신도시 개발, 규제완화 등으로 토지가격이 급등하였다고 주장하는데?

- 도시재생이나 주택공급 등에 있어서 부동산 시장의 안정을 염두에 두고 적정 수준으로 추진되도록 하고 있음
 - 지가 등 부동산 가격 상승에 대해서는 맞춤형 대책을 통해 적극 대응해 나갈 계획임

4. 경실련에서는 현 정부 출범 이후 서울 아파트 값이 평균 4억원 상승하였다고 비판하였는데?

□ 경실련은 서울 일부 대규모 단지(34개)만을 자체 선정하여 분석한 것으로서 서울 아파트 전체로 해석하는 것은 무리가 있음

○ 감정원 자료에 따르면 서울 100세대 이상 아파트 시세도 경실련의 발표 내용('19.11월 기준 평당 5,501만원) 보다 낮음

* '19.11월 서울 아파트 평균 시세는 2,431만원/3.3㎡(한국감정원 부동산테크)

□ 이전 정부의 규제 완화 및 주택경기 부양책 영향, 저금리 기조 하의 풍부한 유동성 지속 등 상승 압력이 상존하는 상황에서도 서울 주택가격 상승세*는 뚜렷하게 둔화되어 왔음

* 연간변동률(%) : ('15) 4.60 ('16) 2.14 ('17) 3.64 ('18) 6.22 ('19.1~10) 0.11

○ 최근 풍부한 유동성 하에서 서울은 강남권 재건축發 주택가격 상승 움직임이 나타나고 있으나, 과거 주택시장 과열기(9.13대책 직전)의 상승폭에 비해 매우 낮은 수준

* 최근 서울 APT 변동률(%) : (10/4주) 0.09 (11/1주) 0.09 (2주) 0.09 (3주) 0.10 (4주) 0.11

** 9.13대책 직전(%) : (9/1주) 0.47 (2주) 0.45

5. 경실련은 노무현 정부에서 3,123조원으로 가장 많이 올랐고, 연도별 상승액은 문재인 정부에서 1,027조원으로 최고라고 주장하는데?

□ 국민대차대조표에 따르면 '03~'07년 동안 2,369조원 토지자산 규모가 증가하였으며, 이는 IMF 외환위기 후 경제회복 추세도 반영된 것임

○ '17~'18년 동안 약 1,076조원 증가한 것으로 나타나고 있으며, 연간 약 7% 수준 증가한 것으로 분석됨

* (지가변동) '03~'07년 23.8%, '08~'12년 3.9%, '13~'17년 12.7%, '18년 4.5%

○ 특히, 국민대차대조표상 실질 토지자산증가액을 보면 예년에 비해 17년을 기점으로 점차 증가액이 감소하는 추세임

* 국민대차대조표상 실질 토지자산스톡 추이(단위 : 조원, 15년 기준)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 추정	2018 추정
6,114	6,212	6,304	6,399	6,522	6,617	6,721	6,814	6,899
(-)	(+98)	(+92)	(+95)	(+123)	(+95)	(+104)	(+93)	(+85)

□ 앞으로, 지가를 비롯한 부동산 가격이 안정될 수 있도록 하겠음

6. 경실련에서 임대등록 활성화가 투기세력에게 꽃길을 깔아준 것이라고 비판하는데?

□ 등록 임대주택은 임대료 상승 제한(연 5%) 및 의무 임대기간(4·8년 이상)으로 임차인의 거주 안정성이 보장되는 긍정적인 측면이 있음

○ 일부 과도한 세제 혜택은 합리적으로 조정하는 한편, 사업자 의무 위반에 대한 과태료를 상향하고, 의무준수 여부에 대한 모니터링도 강화하는 등 제도의 실효성 확보를 위해 노력하고 있음

○ 등록 임대주택 세제 혜택은 대부분 수도권 6억원, 지방 3억원 주택으로 제한되어 있으므로 강남권 고가주택 상승과 관련은 높지 않음

7. 경실련은 물가상승률 이상으로 오른 지가를 불로소득이라고 주장하는데?

- 토지 등 자산가격은 단순히 식료품 물가 등을 나타내는 소비자물가상승률 만큼 오르는 것이 아니라 경제성장과 자산시장의 여건, 생산자물가, 통화량 등도 종합적으로 반영되는 것임
 - '79년 이래 우리 GDP 규모가 약 54배 이상 증가하였는데, 약 5배 정도 증가한 소비자물가만을 고려하여 정상적인 지가 수준이라고 주장하는 것은 합리적이지 않음
- 다만, 부동산 가격의 급등에 따른 불로소득 논란에 대응하여 부동산 시장 안정책과 함께 공시지가와 보유세의 현실화 등을 통해 철저히 대처하겠음

8. 경실련은 공시지가의 시세반영률이 43% 수준이라고 하는데?

- 경실련에서 산정방식을 제시하지 않아 명확한 분석은 어려우나, 부동산의 가치를 건축물 보다는 토지로 귀속시켜 분석하는 경향이 있어, 상대적으로 토지의 가치를 높게 평가하는 것으로 추정됨
 - 국토부 표준지 공시지가의 시세반영률은 '19년 기준 약 64.8% 수준이며, 개별지도 표준지를 기초로 하는 만큼 유사한 수준으로 추정

9. 국토부에서 발표하는 공시지가와 한국은행이 발표하는 토지자산가격이 차이가 나는 이유는?

- 공시지가는 세금이나 부담금을 부과하는 토지를 대상으로 하는 것으로, '18년 기준 전국 3,879만 필지 중 약 3,353만 필지를 대상으로 하고 있으며, 약 526만 필지가 제외*되어 있음
 - * 526만 필지 중 국공유지 383만 필지, 사유지가 143만 필지임
- 한국은행은 공시지가와 함께 실거래가 등 다양한 토지가격자료를 활용하는 통계적인 방법으로 전체 토지가격을 추산하고 있음

10. 경실련은 시민단체 입장에서 주장을 하는 것인데, 정부에서 과잉대응하는 것은 아닌지?

- 경실련은 공신력 있는 시민단체로서 책임있는 주장을 해야 함
 - 특히, 국민들이 민감하게 여기는 부동산 문제에 대해서는 국가통계 외의 자료를 사용할 경우에 그 근거가 명확해야 함

11. 경실련에 공개토론회를 제안했는데, 어떻게 진행될 것인지?

- 아직까지 경실련과 구체적으로 협의하지는 않았으나, 최대한 빠른 시일 내에 논의할 수 있는 기회를 갖도록 하겠음
 - 경실련에서 부동산 정책에 관심이 많고 다양한 정책제안을 하고 있는 만큼, 토론회는 단순히 팩트체크를 위한 자리가 아니라 시민단체의 정책제안을 듣고 협의하는 기회가 되도록 하겠음